

ศัทยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่



นางสาวสุดารัตน์ อุทธารัตน์

สถาบันวิทยบริการ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการวางผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2549

ISBN 974-14-1818-3

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

DEVELOPMENT POTENTIAL OF CENTRAL BUSINESS DISTRICT
IN CHIANG MAI CITY



Miss. Sudarat Auttarat

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning Program in Urban Planning

Department of Urban and Regional Planning

Faculty of Architecture

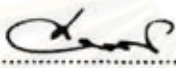
Chulalongkorn University

Academic Year 2006

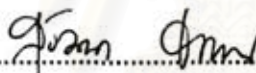
ISBN 974-14-1818-3


ชื่อเรื่องวิทยานิพนธ์ ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่
โดย นางสาวสุดารัตน์ อุทธารัตน์
สาขาวิชา การวางผังเมือง
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ

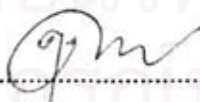
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้ฉันวิทยานิพนธ์ ฉบับนี้เป็นส่วน
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต

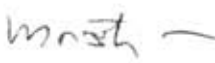

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ เลอสม สถาปิตานนท์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุวัฒนา ธาดานิติ)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ)


..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ดุษฎี ทายตะคุ)


..... กรรมการ
(นายพงษ์สิทธิ์ ชุ่มสาย ณ อัญญา)

สุธาวัฒน์ อุทธาวัฒน์ : ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่. (DEVELOPMENT POTENTIAL OF CENTRAL BUSINESS DISTRICT IN CHIANG MAI CITY) อ.ที่ปรึกษา : รศ. ดร.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ. 287 หน้า. ISBN 974-14-1818-3.

การศึกษามีวัตถุประสงค์ 4 ข้อ คือ 1) ศึกษาพัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน 2) ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบัน 3) วิเคราะห์ศักยภาพของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ 4) เสนอแนะแนวทางในการพัฒนาและฟื้นฟูความเป็นศูนย์กลางการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ โดยวิธีการศึกษาจากประวัติศาสตร์ของเมืองและพัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมืองตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน และแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง ประกอบกับการเก็บแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่าง คือ ผู้ใช้บริการจำนวน 150 ชุด , ผู้พักอาศัยในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่จำนวน 150 ชุด และผู้ประกอบการในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ จำนวน 150 ชุด

ผลการศึกษาพบว่า ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีวิวัฒนาการให้บริการครอบคลุมทั้งจังหวัดเชียงใหม่ และจังหวัดข้างเคียง ซึ่งส่วนใหญ่ผู้ที่เข้ามาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองจะเป็นผู้ที่พักอาศัยอยู่ในย่านการค้าใจกลางเมืองและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติเป็นหลัก กิจกรรมหลักที่ผู้ใช้บริการส่วนใหญ่เข้ามาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง คือ การซื้อสินค้าและบริการ ทำให้เห็นว่าในปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ยังเป็นศูนย์กลางของสินค้าและบริการ นอกจากนั้นระยะทางและความถี่ในการเดินทางมาใช้บริการของผู้ใช้บริการมีความสัมพันธ์กัน คือ ระยะทางยิ่งไกลจะทำให้ความถี่ในการมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองน้อยลง และประชาชนมักจะไปใช้บริการยังย่านการค้าที่อยู่ใกล้ที่สุด และเดินทางเข้าไปถึงได้โดยสะดวกมากกว่าที่จะเข้ามาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

จากการศึกษาพัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมือง พฤติกรรมการใช้บริการ และปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นภายในย่านการค้าใจกลางเมือง พบว่าในปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เข้าสู่ช่วงเสื่อมถอย (Recession) และคาบเกี่ยวกับช่วงช่วงตกต่ำ (Depression) จึงสามารถวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบันได้ 4 ด้านดังนี้ 1) ปัจจัยด้านกายภาพ แบ่งออกเป็นระบบคมนาคมและการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมขนส่ง , การใช้รถยนต์ส่วนตัวมากขึ้น , ความหนาแน่น และความแออัดของพื้นที่ใจกลางเมือง , การขยายตัวของเมืองออกไปสู่ชานเมือง , กิจกรรมของธุรกิจบางประเภทที่ต้องการทำเลที่ตั้งที่ใกล้ถนนสายสำคัญที่พุ่งออกจากใจกลางเมือง 2) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ แบ่งออกเป็น ราคาที่ดิน และ ค่าเช่าที่ดินที่มีราคาสูง , นโยบายรัฐที่สนับสนุนให้เมืองมีการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจแบบกระจายออกจากศูนย์กลาง , การได้รับความกระทบ กระเทือนจากภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวน 3) ปัจจัยด้านสังคม แบ่งออกเป็น การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร , การเปลี่ยนแปลงของกำลังซื้อ และรสนิยมของประชาชน 4) ปัจจัยด้านอื่นๆ แบ่งออกเป็น การใช้ที่ดินทั้งภายในย่านการค้าใจกลางเมือง และการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง , พื้นที่ว่างหรือพื้นที่ของที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์

นอกจากนี้การวิเคราะห์สภาพปัจจุบัน สภาพปัญหาต่างๆ พฤติกรรมการใช้บริการ และศักยภาพของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ พบว่าในปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ยังมีศักยภาพที่จะสามารถพัฒนาและฟื้นฟูเพื่อคงความเป็นย่านการค้าใจกลางเมืองไว้ เพราะย่านการค้าใจกลางเมืองถือเป็นย่านการค้าที่สำคัญของเมืองและเป็นหัวใจสำคัญของเมือง จึงได้มีการเสนอแนะให้มีการพัฒนาและปรับปรุงย่านการค้าใจกลางเมือง 3 แนวทางดังนี้ 1) แนวทางการอนุรักษ์ (Conservation) ควรมีการสร้างมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมอาคารเก่าแก่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ซึ่งกระจุกตัวอยู่บริเวณถนนท่าแพ 2) แนวทางการปรับปรุง (Rehabilitation) ควรมีการแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน และการกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในย่านการค้าใจกลางเมือง โดยพื้นที่ที่ควรมีการปรับปรุงเร่งด่วน คือ พื้นที่บริเวณตลาดวโรรส ตลาดต้นลำไย และไนท์บาร์ซ่า 3) แนวทางการพัฒนา (Redevelopment) ควรทำการรื้อถอนอาคารเก่า และปรับเปลี่ยนประโยชน์การใช้สอยอาคารให้เหมาะสมตามศักยภาพการพัฒนาของพื้นที่ โดยพื้นที่ที่ควรมีการพัฒนาเร่งด่วน คือ อาคารบริเวณถนนราชวงศ์ ถนนลอยเคราะห์ และถนนช้างคลาน

ภาควิชา..... การวางแผนภาคและเมือง.....ลายมือชื่อนิสิต.....
สาขาวิชา..... การวางแผนเมือง.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
ปีการศึกษา..... 2549.....

4774182525 : MAJOR URBAN PLANNING

KEY WORD : DEVELOPMENT / POTENTIAL / CENTRAL BUSINESS DISTRICT / CHIANG MAI

SUDARAT AUTTARAT · DEVELOPMENT POTENTIAL OF CENTRAL BUSINESS DISTRICT IN CHIANG MAI CITY. THESIS ADVISOR : ASSOC.PROF.SAKCHAI KIRINPANU,PH.D., 287 PP. ISBN: 974-14-1818-3.

The objectives of this thesis are 1) to study the development of the Chiang Mai Central Business District from the past to the present; 2) to study the factors that influence the Central Business District; 3) to analyze the potential of the Central Business District; and 4) to propose development guidelines for the study area. The research methods included a study of the history of the city and development of the Central business district, review of theories and other research, and questionnaires given to three subject groups, 150 consumers, 150 residents, and 150 entrepreneurs in the study area.

Results of this study found that the Central Business District serves both Chiang Mai province itself and neighboring provinces. Most customers who come to use services offered in the Central Business District are city center residents and Thai and foreign tourists. The main activities are shopping and services. It was shown that nowadays the Central Business District is still the center of business and services. In addition, distance and frequency of service use have a direct relationship, i.e., the further the distance, the less the frequency. Subject would rather use the closest, most convenient service when possible.

As far as development of the Central Business District, customer behaviors, and existing problems, results showed that the Central Business District is experiencing a recession leading towards a depression. There are four factors influencing this: 1) Physical factors, such as transportation infrastructure with an over abundance of automobiles, population density, extension into suburban residential areas and businesses locations; 2) Economics factors such as land prices, decentralization policy for economic expansion, and the impact of the economic crisis; 3) Social factors such as increasing population, changing consumer demands and trends; 4) Other factors such as land use in the Central Business District and neighboring districts, and uninhabitable open areas.

In addition, the Central Business District has development and renewal potential because this area is such an important commercial area. Recommendations for the Central Business District are 1) The conservation of the Central Business District through conservation policies and legal measures for old buildings on Tha – Pae Road; 2) The rehabilitation of the Central Business District through problem solving and zoning in Varoros Market, Ton Lum Yai Market and the Night Bazaar; 3) The redevelopment of the Central Business District through removal of unusable, non historic buildings on Ratchawong Road, Loey Krae Road and Chang klan Road.

Department.....Urban and Regional Planning.....Student's signature.....*Sudarut Auttarat*
 Field of study.....Urban Planning.....Advisor' signature.....*Sakchai Kirinpanu*
 Academic year...2006.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีจากความช่วยเหลือและความกรุณาจากบุคคลหลายท่าน ขอกราบขอบพระคุณท่าน รองศาสตราจารย์ ดร.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ และท่านคณะกรรมการตรวจสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่าน ตลอดจนคณาจารย์ภาควิชาการวางแผนภาคและเมืองทุกท่านที่ได้สละเวลา แนะนำ ให้ข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ในการทำวิทยานิพนธ์มาตลอด

ขอขอบพระคุณประชาชนชาวเชียงใหม่ที่เป็นตัวแทนกลุ่มประชากรศึกษา ที่ได้กรุณาเสียสละเวลาในการให้ข้อมูลตลอดจนการตอบแบบสอบถามที่เป็นประโยชน์ต่อการทำวิจัย ขอขอบพระคุณเจ้าหน้าที่และพนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่ทุกท่านที่ได้เอื้อเฟื้อข้อมูลเกี่ยวกับย่านการค้าใจกลางเมือง รวมทั้งข้อคิดเห็นต่างๆอันเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาค้นคว้า และขอขอบพระคุณหน่วยงานต่างๆที่เอื้อเฟื้อข้อมูลประกอบการทำวิทยานิพนธ์ไม่ว่าจะเป็น สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ และ สำนักงานเทคโนโลยีอวกาศและสารสนเทศภูมิภาคเหนือ

ขอขอบพระคุณคณาจารย์ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ทุกท่านที่มีส่วนช่วยประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ตลอดช่วงเวลาที่ศึกษาในระดับปริญญาตรี

กราบขอบพระคุณ บิดา มารดา และทุกคนในครอบครัว รวมถึงครอบครัวพูนสุขเจริญ ที่คอยให้กำลังใจและให้การสนับสนุน จนทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี และขอบคุณเพื่อนๆ ผังเมืองรุ่น 29 ทุกท่านที่ให้กำลังใจ และคำแนะนำที่ดีตลอดมา

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฐ
สารบัญแผนที่.....	ฒ
สารบัญรูปภาพ.....	ณ
สารบัญแผนภูมิ.....	ต
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	3
1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่.....	3
1.3.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา.....	5
1.4 ระเบียบวิธีวิจัย.....	5
1.4.1 ข้อมูลและแหล่งข้อมูล.....	5
1.4.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	6
1.4.3 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	7
1.4.4 ขั้นตอนการดำเนินงาน.....	8
1.4.5 ผังขั้นตอนการดำเนินงาน.....	8
1.4.6 กรอบแนวคิดระเบียบวิธีวิจัย.....	9
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	10
บทที่ 2 แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	11
2.1 ทฤษฎีโครงสร้างเมือง.....	11
2.1.1 ทฤษฎีวงแหวนร่วม (CONCENTRIC ZONE THEORY).....	11
2.1.2 ทฤษฎีรูปเสี้ยวหรือรูปด้าม (The Sector Theory)	14
2.1.3 ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei Model).....	16

2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับลักษณะการเกิดย่านการค้า.....	18
2.3 รูปแบบโครงสร้างของย่านการค้าของเมือง.....	19
2.3.1 รูปแบบโครงสร้างของย่านการค้าของเมืองของ Berry.....	19
2.3.2 รูปแบบโครงสร้างของย่านการค้าของเมืองของ Proudfoot.....	22
2.4 ความสัมพันธ์ระหว่างย่านการค้าต่างๆของเมืองกับ CBD.....	23
2.5 แนวคิดเกี่ยวกับความเจริญทางเศรษฐกิจของเมืองแบบโน้มเข้าหาศูนย์กลาง.....	24
2.5.1 ลักษณะสำคัญของเมืองที่ความเจริญแบบโน้มเข้าหาศูนย์กลาง.....	24
2.5.2 ข้อดีและข้อเสียของความเจริญทางเศรษฐกิจของเมือง.....	
แบบโน้มเข้าหาศูนย์กลาง.....	25
2.6 แนวคิดเกี่ยวกับความเจริญทางเศรษฐกิจของเมืองแบบกระจายออกจากศูนย์กลาง...	25
2.6.1 เป้าหมายสำคัญของการเน้นความเจริญของเศรษฐกิจเมือง.....	
แบบกระจายออกจากศูนย์กลาง.....	26
2.6.2 ข้อดีและข้อเสียของความเจริญของเศรษฐกิจเมือง.....	
แบบกระจายออกจากศูนย์กลาง.....	27
2.7 ความหมายของย่านการค้าใจกลางเมือง.....	28
2.8 ลักษณะทางพื้นที่ของ CBD.....	29
2.8.1 ตำแหน่งที่ตั้งของ CBD.....	29
2.8.2 รูปร่างและขนาด CBD.....	30
2.8.3 ขอบเขตของ CBD.....	30
2.9 แนวความคิดเกี่ยวกับโครงสร้างของ CBD.....	30
2.10 วิธีการกำหนดขอบเขต CBD.....	33
2.10.1 ปัจจัยที่ใช้ในการกำหนดขอบเขตของ CBD.....	34
2.10.2 การกำหนดขอบเขต CBD โดยใช้ดัชนีความสูงและ.....	
ความเข้มข้น/ความหนาแน่น.....	37
2.11 พัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมือง.....	40
2.12 การเปลี่ยนแปลงของ CBD ตามกาลเวลา.....	41
2.12.1 ตัวอย่างการเปลี่ยนแปลงของ CBD ตามกาลเวลาของเมือง Boston...	42
2.12.2 ตัวอย่างการเปลี่ยนแปลงของ CBD ตามกาลเวลาของเมือง Hitasita..	42
2.12.3 ตัวอย่างการเปลี่ยนแปลงของ CBD ตามกาลเวลาของเมือง San Francisco	43

2.13	วิสัยทัศน์การพัฒนาของ CBD.....	44
2.14	แนวโน้มการพัฒนาของ CBD.....	45
2.15	การศึกษาลักษณะ CBD ของเมืองในประเทศไทย.....	50
2.15.1	ตำแหน่งที่ตั้งของ CBD ของเมืองในประเทศไทย.....	50
2.15.2	รูปร่างและขนาด CBD ของเมืองในประเทศไทย.....	50
2.15.3	ประเภทของธุรกิจการค้าและบริการในเขต CBD ของเมืองในประเทศไทย	50
2.16	การศึกษาเกี่ยวกับ CBD ของเมืองเชียงใหม่.....	52
2.17	แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการพัฒนาและฟื้นฟู.....	55
2.17.1	แนวความคิดเกี่ยวกับการวางแผนพัฒนาย่านการค้า.....	55
2.17.2	แนวความคิดในการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง.....	56
2.17.3	การนำแนวความคิดในการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง.....	60
	ไปใช้ในการพัฒนาย่านการค้า.....	60
2.18	ทบทวนวรรณกรรม.....	62
2.19	สรุปปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมือง.....	64
2.19.1	ปัจจัยทางด้านกายภาพ.....	64
2.19.2	ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ.....	66
2.19.3	ปัจจัยทางด้านสังคม.....	67
2.20	กรอบความคิดในการวิจัย.....	67
บทที่ 3 สภาพทั่วไป และพัฒนาของเมืองเชียงใหม่และย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่...		68
3.1	สภาพทั่วไปของเมืองเชียงใหม่.....	68
3.1.1	ความหมายของเมืองเก่าเชียงใหม่.....	68
3.1.2	ภาพรวมของเมืองเก่าเชียงใหม่.....	68
3.1.3	ที่ตั้งและขนาดของเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบัน.....	71
3.1.4	จำนวนและความหนาแน่นของประชากร.....	71
3.1.5	ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองเชียงใหม่.....	73
3.1.6	เส้นทางคมนาคมขนส่ง.....	76
3.4	สภาพการณ์ปัจจุบันของกิจกรรมการค้าเมืองเชียงใหม่.....	79

3.3 พัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า.....	86
3.2.1 พัฒนาการช่วง พ.ศ. 1839-2397	86
3.2.2 พัฒนาการช่วง พ.ศ. 2397-2443	87
3.2.3 พัฒนาการช่วง พ.ศ. 2443-2500	88
3.2.4 พัฒนาการช่วง พ.ศ. 2500- ปัจจุบัน	90
3.4 ปัญหาที่เกิดขึ้นในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	92
3.4.1 ปัญหาด้านกายภาพ.....	92
3.4.2 ปัญหาด้านเศรษฐกิจ.....	101
3.4.3 ปัญหาด้านสังคม.....	102
3.5 สภาพปัจจุบันของย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า.....	103
3.5.1 ทำเลที่ตั้งและขอบเขตของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	103
3.5.2 จำนวนและความหนาแน่นของประชากรในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่	105
3.5.3 ระบบโครงข่ายการคมนาคมในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	105
3.5.4 การใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	109
3.6 องค์ประกอบโครงสร้างและบทบาทหน้าที่ของย่านธุรกิจการค้าใจกลางเมือง.....	109
3.6.1 โครงสร้างและบทบาทหน้าที่ CBD ของเมืองในปัจจุบัน.....	110
3.7 การเกี่ยวข้อเชื่อมโยงของกิจกรรมต่างๆ ในย่านธุรกิจการค้าใจกลางเมือง.....	116
3.8 ความสัมพันธ์ระหว่างย่านธุรกิจการค้าใจกลางเมือง.....	
กับย่านการค้าอื่นๆ ของเมืองเชียงใหม่	121
บทที่ 4 พฤติกรรมการใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	125
4.1 ลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	125
4.1.1 เพศและอายุ.....	125
4.1.2 ระดับการศึกษา.....	127
4.1.3 อาชีพ.....	128
4.1.4 รายได้.....	129
4.2 พฤติกรรมการใช้บริการย่านการค้าของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	130
4.2.1 เหตุผลในการเลือกใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	130

4.2.2 ย่านการค้าที่ผู้ตอบแบบสอบถามไปใช้บริการนอกจากย่านการค้า..... ใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	134
4.2.3 ระยะทางในการเดินทางไปใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	139
4.2.4 ความถี่ในการไปใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	141
4.2.5 ความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางและความถี่ในการไปใช้บริการ..... ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	143
4.2.6 ช่วงเวลาในการไปใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	145
4.2.7 ระยะเวลาที่ใช้ทำกิจกรรมในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	147

บทที่ 5 การวิเคราะห์ศักยภาพการพัฒนา และแนวทางการพัฒนา และฟื้นฟู

ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	150
5.1 การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการพัฒนาการย่านการค้าใจกลางเมือง.....	150
5.1.1 แนวทางการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการพัฒนาการย่านการค้าใจกลางเมือง เชียงใหม่.....	150
5.1.2 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการพัฒนาการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	151
5.2 ศักยภาพการพัฒนาการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	183
5.2.1 ศักยภาพทางด้านกายภาพ.....	185
5.2.2 ศักยภาพทางด้านเศรษฐกิจ.....	188
5.2.3 ศักยภาพทางด้านสังคมและวัฒนธรรม.....	189
5.3 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	189
5.3.2.1 แนวโน้มการเปลี่ยนด้านกายภาพ.....	190
5.3.2.2 แนวโน้มการเปลี่ยนด้านกิจกรรมการค้า.....	190
5.3.2.3 แนวโน้มการเปลี่ยนด้านสังคม.....	191
5.4 แนวทางการพัฒนา และฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	193
5.4.1 การอนุรักษ์ (Conservation) ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	194
5.4.2 การปรับปรุง (Rehabilitation) ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	196
5.4.3 การพัฒนา (Redevelopment) ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	199
5.4.4 แนวทางการพัฒนา และฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่..... โดยแผนพัฒนาของเทศบาลนครเชียงใหม่.....	202

บทที่ 6 สรุปผลการศึกษา และข้อเสนอแนะในการพัฒนา และฟื้นฟูย่านการค้า ใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	207
6.1 สรุปผลการศึกษาพัฒนาการ และพฤติกรรมการใช้บริการ ในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	207
6.1.1 สรุปผลการศึกษาพัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมือง.....	207
6.1.2 สรุปผลการศึกษาพฤติกรรมการใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง.....	209
6.2 สรุปปัจจัยที่มีอิทธิพล และศักยภาพการพัฒนาของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่...	210
6.2.1 สรุปผลการศึกษาด้านปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการพัฒนา.....	
ย่านการค้าใจกลางเมือง.....	210
6.2.2 สรุปผลการศึกษาด้านศักยภาพการพัฒนาของย่านการค้า.....	
ใจกลางเมืองในปัจจุบัน.....	213
6.3 สรุปแนวทางในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	214
6.3.1 แนวทางในการอนุรักษ์ (Conservation)	214
6.3.2 แนวทางในการปรับปรุง (Renewal).....	214
6.3.3 แนวทางในการพัฒนา (Redevelopment)	214
6.4 ข้อเสนอแนะในการพัฒนา และฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	215
6.4.1 แนวทางในการพัฒนาทางด้านกายภาพ.....	215
6.4.2 แนวทางในการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจ.....	215
6.4.3 แนวทางในการพัฒนาทางด้านสังคม.....	215
6.5 ข้อเสนอแนะในการศึกษา.....	216
รายการอ้างอิง.....	217
ภาคผนวก.....	220
ภาคผนวก ก.....	221
ภาคผนวก ข.....	237
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	287

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 3.1 - 1 สถิติจำนวนประชากร จำนวนครัวเรือน ความหนาแน่นและ.....	
สัดส่วนประชากรต่อพื้นที่รายตำบลในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ พ.ศ.2548.....	72
ตารางที่ 3.1 - 2 เปรียบเทียบสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินใน.....	
เขตเทศบาลนครเชียงใหม่ปี พ.ศ. 2548.....	74
ตารางที่ 3.5 – 1 จำนวนประชากรในพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ปีพ.ศ.2548.....	105
ตารางที่ 4.2 – 1 จำนวนรถสองแถวและผู้เดินทางด้วยรถสองแถว.....	
ในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	133
ตารางที่ 5.1 – 1 การเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงของกิจกรรมการค้าและบริการ.....	
ในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	153
ตารางที่ 5.1 – 2 ลักษณะ และขนาดของถนนในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	156
ตารางที่ 5.1 – 3 จำนวนรถตาม พรบ.รถยนต์ที่จดทะเบียนในจังหวัดเชียงใหม่ปี พ.ศ. 2544 – 2548	160
ตารางที่ 5.1 - 4 ปริมาณการจราจรบนถนนสายหลักเขตเทศบาลนครเชียงใหม่.....	161
ตารางที่ 5.1 – 5 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่.....	170
ตารางที่ 5.1 – 6 ความหนาแน่นประชากรในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ปีพ.ศ.2548.....	175
ตารางที่ 5.1 – 7 การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่..	175
ตารางที่ 5.2 – 1 การวิเคราะห์ SWOT ของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	184
ตารางที่ 6.2 – 1 สรุปปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมือง.....	210
ตารางที่ 6.2 – 2 สรุปศักยภาพการพัฒนาของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	213
ตารางที่ ๗.4.1 – 1 จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ.....	222
ตารางที่ ๗.4.1 -2 จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศรายกลุ่มตัวอย่าง.....	222
ตารางที่ ๗.4.1 - 3 ผู้ตอบแบบสอบถามแยกตามอายุ.....	222
ตารางที่ ๗.4.1 - 4 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการศึกษา.....	223
ตารางที่ ๗.4.1 - 5 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอาชีพ.....	223
ตารางที่ ๗.4.1 - 6 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามรายได้.....	224
ตารางที่ ๗.4.1 - 7 ผู้ตอบแบบสอบถามแยกตามอายุรายกลุ่มตัวอย่าง.....	225
ตารางที่ ๗.4.1 - 8 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการศึกษารายกลุ่มตัวอย่าง.....	226
ตารางที่ ๗.4.1 - 9 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอาชีพรายกลุ่มตัวอย่าง.....	227
ตารางที่ ๗.4.1 - 10 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามรายได้รายกลุ่มตัวอย่าง.....	228
ตารางที่ ๗.4.2 - 1 เหตุผลในการมาใช้บริการของกลุ่มตัวอย่าง.....	229

ตารางที่ ผ4.2 - 2 เหตุผลในการมาใช้บริการของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในพื้นที่.....	229
ตารางที่ ผ4.2 - 3 เหตุผลในการมาใช้บริการของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่นอกพื้นที่.....	230
ตารางที่ ผ4.2 - 4 จำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ไปใช้บริการย่านการค้าอื่นนอกเหนือ..... จากย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	230
ตารางที่ ผ4.2 - 5 เหตุผลในการไปใช้บริการของกลุ่มตัวอย่างที่ไปใช้บริการ..... ย่านการค้าอื่นนอกเหนือจากย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	231
ตารางที่ ผ4.2 - 6 ระยะเวลาในการเดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง..... ของกลุ่มตัวอย่าง.....	231
ตารางที่ ผ4.2 - 7 ระยะเวลาในการเดินทางมาใช้บริการของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในพื้นที่.....	232
ตารางที่ ผ4.2 - 8 ระยะเวลาในการเดินทางมาใช้บริการของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่นอกพื้นที่.....	232
ตารางที่ ผ4.2 - 9 ความถี่ในการไปใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองของกลุ่มตัวอย่าง.....	233
ตารางที่ ผ4.2 - 10 ความถี่ในการไปใช้บริการของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในพื้นที่.....	233
ตารางที่ ผ4.2 - 11 ความถี่ในการไปใช้บริการของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่นอกพื้นที่.....	234
ตารางที่ ผ4.2 - 12 ความสัมพันธ์ระหว่างความถี่และระยะเวลาในการใช้บริการ..... ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	235
ตารางที่ ผ4.2 - 13 ช่วงเวลาในการมาใช้บริการของกลุ่มตัวอย่าง.....	236
ตารางที่ ผ4.2 - 14 ระยะเวลาในการมาใช้บริการของกลุ่มตัวอย่าง.....	236

สารบัญรูปร่างภาพ

	หน้า
รูปที่ 2.1 - 1 โครงสร้างเมืองแบบ CONCENTRIC ZONE THEORY.....	11
รูปที่ 2.1 - 2 แสดงการขยายตัวของเมืองแบบ Axial Development Theory.....	14
รูปที่ 2.1 - 3 โครงสร้างเมืองแบบ The Sector Theory.....	15
รูปที่ 2.1 - 4 โครงสร้างเมืองแบบ Multiple Nuclei Model.....	18
รูปที่ 2.3 - 1 โครงสร้างของย่านการค้าของเมือง.....	23
รูปที่ 2.9 - 1 โมเดลทางด้านแนวความคิดเกี่ยวกับโครงสร้างของ CBD.....	32
รูปที่ 2.10 - 1 การกำหนดขอบเขตของ CBD โดยวิธีศูนย์กลาง - ขอบ.....	40
รูปที่ 2.13 - 1 แสดงวัฏจักรการพัฒนาของ CBD (Life Cycle of CBD).....	45
รูปที่ 3.2 - 1 ย่านขายสินค้าพื้นเมืองบนถนนท่าแพ.....	79
รูปที่ 3.2 - 2 ย่านเฟอร์นิเจอร์และสำนักงาน.....	79
รูปที่ 3.2 - 3 ย่านขายผ้าและเสื้อผ้าสำเร็จรูปบนถนนวิชัยานนท์.....	80
รูปที่ 3.2 - 4 ย่านของฝากและอาหารพื้นเมือง.....	80
รูปที่ 3.2 - 5 ย่านขายดอกไม้สด.....	80
รูปที่ 3.2 - 6 ย่านขายของที่ระลึก.....	81
รูปที่ 3.2 - 7 ย่านการเงินการธนาคาร.....	81
รูปที่ 3.2 - 8 ตลาดอาหารอนุสาร.....	82
รูปที่ 3.2 - 9 ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลลาดสวนแก้ว และห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซ่า.....	82
รูปที่ 3.2 - 10 ย่านข้างเฟือก.....	82
รูปที่ 3.2 - 11 ย่านวัดลาย.....	83
รูปที่ 3.2 - 12 ย่านเจริญเมืองและราชวงศ์.....	83
รูปที่ 3.2 - 13 ย่านขายต้นไม้ด้านตลาดทิพเนตร.....	83
รูปที่ 3.2 - 14 ย่านร้านอาหารบริเวณริมแม่น้ำปิงเชิงสะพานนวรัฐ.....	84
รูปที่ 3.2 - 15 ศูนย์ค้าส่งบนถนนซูเปอร์ไฮเวย์.....	84
รูปที่ 3.3 - 1 แสดงที่ตั้งตลาดและชุมชนในช่วงปี พ.ศ.1839 - 2397.....	87
รูปที่ 3.3 - 2 ย่านการค้าบริเวณตลาดวโรรส และบริเวณถนนท่าแพในช่วง พ.ศ. 2443-2500..	89
รูปที่ 3.3 - 3 แสดงพื้นที่พาณิชย์กรรมและชุมชนที่พักอาศัยในช่วงปี พ.ศ.2443 - 2500.....	90
รูปที่ 3.3 - 4 การเปลี่ยนแปลงจากย่านการค้าดั้งเดิมมาเป็นย่านการค้าสมัยใหม่.....	91

	หน้า
รูปที่ 3.4 - 1 ปัญหาหน้าท่วมในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	93
รูปที่ 3.4 - 2 ปัญหาการจราจรติดขัดและที่จอดรถไม่เพียงพอ.....	94
รูปที่ 3.4 - 3 ปัญหาแออัดคับคั่งของผู้คนและปัญหาความสกปรก.....	96
รูปที่ 3.4 - 4 ปัญหามลภาวะทางสายตา.....	98
รูปที่ 3.4 - 5 ปัญหาความเสื่อมโทรมของสิ่งบริการสาธารณะ.....	100
รูปที่ 3.4 - 6 ปัญหาความทรุดโทรมของอาคารเก่าแก่ทางประวัติศาสตร์.....	100
รูปที่ 3.4 - 7 ปัญหาหาบเร่แผงลอย.....	102
รูปที่ 5.1 - 1 แสดงการขยายตัวของเมืองเชียงใหม่ ปี พ.ศ.2466 – 2515.....	164
รูปที่ 5.1 - 2 ธุรกิจการค้าที่ต้องการทำเลที่ตั้งใกล้ถนนสายสำคัญ.....	
ที่พุ่งออกจากใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	169
รูปที่ 5.1 - 3 อาคารร้านค้าที่ถูกทิ้งร้างในย่านการค้าใจกลางเมือง.....	173
รูปที่ 5.2 - 1 ตัวอย่างอาคารสถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ที่ยังเหลืออยู่.....	186
รูปที่ 5.2 - 2 สินค้าหลักที่ได้สร้างชื่อเสียงและเอกลักษณ์.....	
ให้กับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	188
รูปที่ 5.4 - 1 อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์.....	196
รูปที่ 5.4 - 2 พื้นที่โล่งว่าง และอาคารที่ควรปรับปรุง.....	197
รูปที่ 5.4 - 3 อาคารที่ควรมีการพัฒนาในพื้นที่ CBD.....	200

สารบัญแผนที่

	หน้า
แผนที่ 1.3 - 1 พื้นที่ศึกษาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	4
แผนที่ 3.1 - 1 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ พ.ศ.2548.....	75
แผนที่ 3.1 - 2 โครงข่ายคมนาคมในพื้นที่เทศบาลนครเชียงใหม่.....	78
แผนที่ 3.2 - 1 ย่านการค้าภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	85
แผนที่ 3.5 - 1 การใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2547.....	108
แผนที่ 3.6 - 1 เขตการค้าดั้งเดิมและเขตการค้าสมัยใหม่ของเมืองเชียงใหม่.....	112
แผนที่ 3.6 - 2 ย่านการค้าในเขตย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	115
แผนที่ 3.7 - 1 ย่านธุรกิจการค้าที่มีทำเลที่ตั้งรวมกลุ่มกัน.....	118
แผนที่ 3.8 - 1 ที่ตั้งของตลาดและศูนย์การค้าขนาดใหญ่.....	124
แผนที่ 4.2 - 1 ย่านการค้าอื่นที่นอกเหนือจากย่านการค้าใจกลางเมือง.....	137
แผนที่ 4.2 - 2 สถานีขนส่งในพื้นที่นอกย่านการค้าใจกลางเมือง.....	138
แผนที่ 5.1 - 1 ปริมาณการจราจรในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	157
แผนที่ 5.1 - 2 ถนนสายสำคัญของเมืองเชียงใหม่.....	158
แผนที่ 5.1 - 3 ปริมาณการจราจรในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่.....	162
แผนที่ 5.1 - 4 การขยายตัวของเมืองไปยังชานเมือง.....	166
แผนที่ 5.1 - 5 ย่านการค้าที่ขยายตัวตามถนนสายหลักที่สำคัญของเมือง	168
แผนที่ 5.1 - 6 การขยายตัวของย่านการค้า.....	172
แผนที่ 5.1 - 7 ความหนาแน่นของประชากรในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ปี พ.ศ.2548.....	176
แผนที่ 5.1 - 8 พื้นที่โล่งว่างของเมืองเชียงใหม่.....	179
แผนที่ 5.1 - 9 ประเภทการใช้ที่ดินที่เป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของย่านการค้า.....	181
แผนที่ 5.2 - 1 อาคารเก่าแก่ และโบราณสถานที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์..... ในย่านการค้าใจกลางเมือง.....	187
แผนที่ 5.4 - 1 พื้นที่ที่ควรมีการปรับปรุงอย่างเร่งด่วน.....	198
แผนที่ 5.4 - 2 พื้นที่ที่ควรมีการพัฒนาอย่างเร่งด่วน.....	199

สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิ 3.1 – 1 สัดส่วนร้อยละของความหนาแน่นประชากรและครัวเรือน เทียบรายตำบลในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่.....	73
แผนภูมิ 4.1 – 1 จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ.....	126
แผนภูมิ 4.1 – 2 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศของกลุ่มตัวอย่าง.....	126
แผนภูมิ 4.1 – 3 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุ.....	126
แผนภูมิ 4.1 – 4 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุรายกลุ่มตัวอย่าง.....	127
แผนภูมิ 4.1 – 5 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการศึกษา.....	127
แผนภูมิ 4.1 – 6 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการศึกษารายกลุ่มตัวอย่าง.....	128
แผนภูมิ 4.1 – 7 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอาชีพ.....	128
แผนภูมิ 4.1 – 8 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอาชีพรายกลุ่มตัวอย่าง.....	129
แผนภูมิ 4.1 – 9 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามรายได้.....	129
แผนภูมิ 4.1 – 10 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามรายได้รายกลุ่มตัวอย่าง.....	130
แผนภูมิ 4.2 – 1 เหตุผลในการเลือกใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	131
แผนภูมิ 4.2 – 2 เหตุผลในการเลือกใช้บริการของกลุ่มผู้อยู่ในพื้นที่.....	133
แผนภูมิ 4.2 – 3 เหตุผลในการเลือกใช้บริการของกลุ่มผู้นอกเขตพื้นที่.....	133
แผนภูมิ 4.2 – 4 จำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ไปใช้บริการย่านการค้าอื่นนอกเหนือ จากย่านการค้าใจกลางเมือง.....	135
แผนภูมิ 4.2 – 5 กิจกรรมที่กลุ่มตัวอย่างที่ไปใช้บริการย่านการค้าอื่นนอกเหนือ จากย่านการค้าใจกลางเมือง.....	136
แผนภูมิ 4.2 – 6 ระยะเวลาในการเดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	140
แผนภูมิ 4.2 – 7 ระยะเวลาในการเดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่..... ของกลุ่มผู้อยู่ในพื้นที่.....	140
แผนภูมิ 4.2 – 8 ระยะเวลาในการเดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ของกลุ่มผู้นอกพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่.....	141
แผนภูมิ 4.2 – 9 ความถี่ในการใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง.....	142
แผนภูมิ 4.2 – 10 ความถี่ในการใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง..... ของกลุ่มที่อยู่ในเขตพื้นที่บริการ.....	142
แผนภูมิ 4.2 – 11 ความถี่ในการใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง..... ของกลุ่มที่อยู่นอกเขตพื้นที่บริการ.....	143

แผนภูมิ 4.2 – 12 สัดส่วนระยะทางของผู้มาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเป็นประจำ.....	144
แผนภูมิ 4.2 – 13 สัดส่วนระยะทางของผู้มาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองนานๆครั้ง.....	144
แผนภูมิ 4.2 – 14 รูปแบบการเดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองของกลุ่มตัวอย่าง.....	145
แผนภูมิ 4.2 – 15 ช่วงเวลาที่ใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	146
แผนภูมิ 4.2 - 16 ระยะเวลาที่ใช้ในการใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	147
แผนภูมิ 5.1 – 1 การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	151
แผนภูมิ 5.1 – 2 ความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพัฒนาการ..... ของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่.....	182



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ย่านการค้าใจกลางเมือง (Central Business District) ของเมืองเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของเมือง เป็นบริเวณที่มีลักษณะพิเศษ ประกอบด้วยโยงใยของความสัมพันธ์อันซับซ้อนของการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ เมื่อเมืองมีขนาดใหญ่ขึ้นความหลากหลายของกิจกรรม ความมีลักษณะเฉพาะ และความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินของย่านการค้าใจกลางเมืองก็จะมากขึ้น และซับซ้อนขึ้นเป็นลำดับ ย่านการค้าใจกลางเมืองของชุมชนเมืองต่างๆต่างพัฒนามาจากศูนย์กลางการค้าปลีกมาก่อนแทบทั้งสิ้น จนกลายเป็นศูนย์กลางการค้า ธุรกิจและกิจการสำนักงานต่างๆที่ซับซ้อนในปัจจุบัน ในเมืองขนาดเล็กย่านการค้าใจกลางเมืองส่วนใหญ่ยังคงมีลักษณะเป็นศูนย์กลางการค้าปลีกอยู่ แต่ว่าการขยายตัวของกิจการสำนักงาน กิจการบริการ และการจ้างงานในภาครัฐได้เพิ่มขึ้นในเขตการค้าใจกลางเมืองของแทบทุกเมือง ย่านการค้าใจกลางเมืองมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา และเริ่มมีความสัมพันธ์กับกิจกรรมวัฒนธรรมและความบันเทิงต่างๆ ปัจจัยที่สำคัญที่ทำให้บทบาทหน้าที่ของย่านการค้าใจกลางเมืองเปลี่ยนแปลงไป ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงทางด้านอาชีพ ฐานะความเป็นอยู่ของประชาชนที่ดีขึ้น รายได้ที่สูงขึ้น และการเปลี่ยนแปลงรูปแบบวิถีชีวิตการดำเนินกิจกรรมของประชาชน เป็นต้น

ปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ชั้นในของเมือง ซึ่งครอบคลุมพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมหลัก จากบริเวณย่านการค้าเริ่มแรกบริเวณถนนท่าแพ (ช่วงวัดแสนฝางถึงสี่แยกวัดอุปัศ) ถนนช้างม่วย (ช่วงตลาดวโรรส) ตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไยสองฝั่งถนนวิยานนท์ ต่อเนื่องออกไปตามแนวอาคารพาณิชย์และตึกแถวที่ต่อเนื่องกันบนสองฝั่งถนนท่าแพ ถนนช้างม่วยตลอดทั้งสายทางทิศตะวันตก ถนนราชวงศ์ช่วงต่อเนื่องกับตลาดวโรรส ตลาดเทศบาล ทางด้านทิศเหนือ ถนนช้างคลานและถนนลอยเคราะห์ทางทิศใต้ ซึ่งย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการค้าดั้งเดิมของเมืองเชียงใหม่ และมีประวัติการค้าที่ยาวนานตั้งแต่ในอดีต ปัจจุบัน

พัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ั้น ในระยะเริ่มแรกในช่วงการสร้างเมือง (พ.ศ.1839 - 2397) การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมก็เกิดขึ้นพร้อมๆกับการสร้างเมือง ซึ่งจะปรากฏในรูปตลาด ลักษณะของตลาดในช่วงนั้นเป็นลานโล่งเพื่อซื้อขายแลกเปลี่ยนสินค้า ย่านพาณิชยกรรมในช่วงแรกของเมืองเชียงใหม่ตั้งอยู่บริเวณหน้าวัดพระสิงห์ภายในกำแพงเมือง เรื่อยไปจนถึงสี่แยกกลางเมือง หรือที่ผู้คนเรียกกันว่า ตลาดสี่แยกพระ และย่านการค้าใจกลางเมือง

เมืองในปัจจุบันในสมัยเริ่มแรกของการสร้างเมืองนี้ยังไม่ปรากฏเป็นย่านการค้า เป็นเพียงชุมชนเล็กๆที่เรียกว่าชุมชนท่าแพ โดยมีถนนท่าแพเป็นเส้นทางที่เชื่อมต่อระหว่างกำแพงเมืองกับบริเวณริมน้ำปิง เพื่อการสัญจรและการขนส่งสินค้า แลฝั่งถนนท่าแพตั้งแต่หน้าวัดแสนฝางไปจนถึงสี่แยกวัดอุปกุด ก็เริ่มปรากฏร้านค้าเล็กๆซึ่งเป็นเรือนไม้ชั้นเดียว ส่วนใหญ่จะจำหน่ายของใช้ทั่วไป เช่น สินค้าสำเร็จรูป ยาสมุนไพร เสื้อผ้า ฯลฯ และบริเวณถนนข้างม่อย(ใกล้ตลาดวโรรสในปัจจุบัน) ก็เป็นร้านค้าประเภทเสื้อผ้าเป็นหลัก และถนนข้างม่อยบริเวณที่ตั้งตลาดวโรรสในปัจจุบันมีตลาดสดแบบกะดินในตอนเช้า

ในระยะต่อมาในช่วง พ.ศ.2443 - 2500 ย่านการค้าเริ่มขยายตัวไปทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิงบนถนนเจริญเมือง และในปีพ.ศ.2453 ได้มีการสร้างตลาดสดที่ชื่อ ตลาดวโรรสขึ้น ทำให้ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบันเริ่มปรากฏเป็นย่านการค้าให้เห็นชัดเจน ประกอบด้วยอาคารร้านค้าบริเวณสองฝั่งถนนท่าแพ ตั้งแต่ประตูท่าแพจนถึงแม่น้ำปิง ถนนวิชยานนท์ตั้งแต่สี่แยกอุปกุดขึ้นไปทางเหนือต่อเนื่องไปจนถึงถนนข้างม่อย รวมทั้งตลาดวโรรส ตลาดต้นลำไยด้วยการค้าในบริเวณนี้เกิดขึ้นทั้งวัน และในช่วงนี้ได้มีการขยายตัวของชุมชนริมน้ำปิงที่มีบรรดาพ่อค้าเข้ามาตั้งถิ่นฐานหนาแน่นมากขึ้น ซึ่งส่งผลให้ย่านนี้เป็นย่านการค้าที่สำคัญของเมืองจนกลายเป็นย่านการค้าใจกลางเมืองในปัจจุบัน

ในช่วงต่อมาเป็นระยะที่เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (ปีพ.ศ. 2500 - ปัจจุบัน) เข้าสู่ช่วงการเปลี่ยนแปลงย่านการค้าใจกลางเมืองอย่างมาก เนื่องจากภายหลังการเข้ามาแผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติฉบับที่ 1 (พ.ศ.2504-2509) นำมาซึ่งความเจริญด้านต่างๆ เช่น การสร้างสนามบินเชียงใหม่ การตั้งมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ส่งผลให้เศรษฐกิจของเมืองเชียงใหม่เติบโตมากขึ้น นำมาซึ่งการลงทุนมากขึ้น โดยเฉพาะด้านการท่องเที่ยวที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง จนทำให้ถูกกำหนดบทบาทหน้าที่ในการเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวของภาคเหนือตอนบนในแผนพัฒนาแห่งชาติฉบับที่ 4 (พ.ศ.2519-2524) และเป็นเมืองหลัก โดยเป็นศูนย์กลางความเจริญในทุกๆด้านตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติฉบับที่ 5 (พ.ศ.2524-2529)

กิจกรรมการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ บริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ยังคงปรากฏอยู่อย่างหนาแน่น ทำให้ในปัจจุบันพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีการชะลอตัวของการขยายตัวทั้งทางราบและทางตั้ง เพราะเริ่มมีความแออัดของอาคารพาณิชย์ ประกอบกับที่ดินที่มีราคาสูง ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการลงทุน สำหรับสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองในปัจจุบัน เช่น ปัญหาในเรื่องการจราจร เพราะย่านการค้านี้มีเส้นทางสำคัญในการเดินทางไปยังจุดต่างๆของเมืองผ่านถนนท่าแพ ถนนริมแม่น้ำปิง เชื่อมฝั่งตะวันออกและตะวันตกของแม่น้ำปิง และโครงสร้างถนนเดิมที่คับแคบ เนื่องจากไม่มีการวางแผนไว้ล่วงหน้าในการรองรับปริมาณการสัญจรที่คับคั่งในย่านการค้าใจกลางเมืองในปัจจุบัน นอกจากนี้การพัฒนาสิ่งต่างๆ

ด้านของเมืองเชียงใหม่ก็มีการลงทุนในพื้นที่ด้านนอกของย่านการค้าใจกลางเมืองอันเนื่องมาจาก ราคาที่ดิน ความแออัดของพื้นที่ เส้นทางการคมนาคม ฯลฯ ทำให้การลงทุนต่างๆเริ่มสนใจพื้นที่ ด้านนอกของย่านการค้าใจกลางเมืองมากขึ้น ส่งผลให้ย่านการค้าใจกลางเมืองนี้ลดบทบาทลง

ดังนั้นประเด็นในการศึกษาครั้งนี้จึงเป็นการศึกษาถึงพัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ และศึกษาสภาพปัจจุบันของย่านการค้าว่าในปัจจุบันสภาพของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ และปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อย่านการค้าใจกลางเมืองในปัจจุบัน เช่น การพัฒนาของ โครงข่ายคมนาคม ราคาที่ดิน ทำเลที่ตั้ง ประชากร ฯลฯ และวิเคราะห์ศักยภาพของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ และนำไปสู่แนวทางในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เพื่อคงความเป็นย่านการค้าใจกลางเมืองของเมืองเชียงใหม่

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. ศึกษาพัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน
2. ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบัน
3. วิเคราะห์ศักยภาพของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่
4. เสนอแนะแนวทางในการพัฒนาและฟื้นฟูความเป็นศูนย์กลางการค้าใจกลางเมืองของเมืองเชียงใหม่

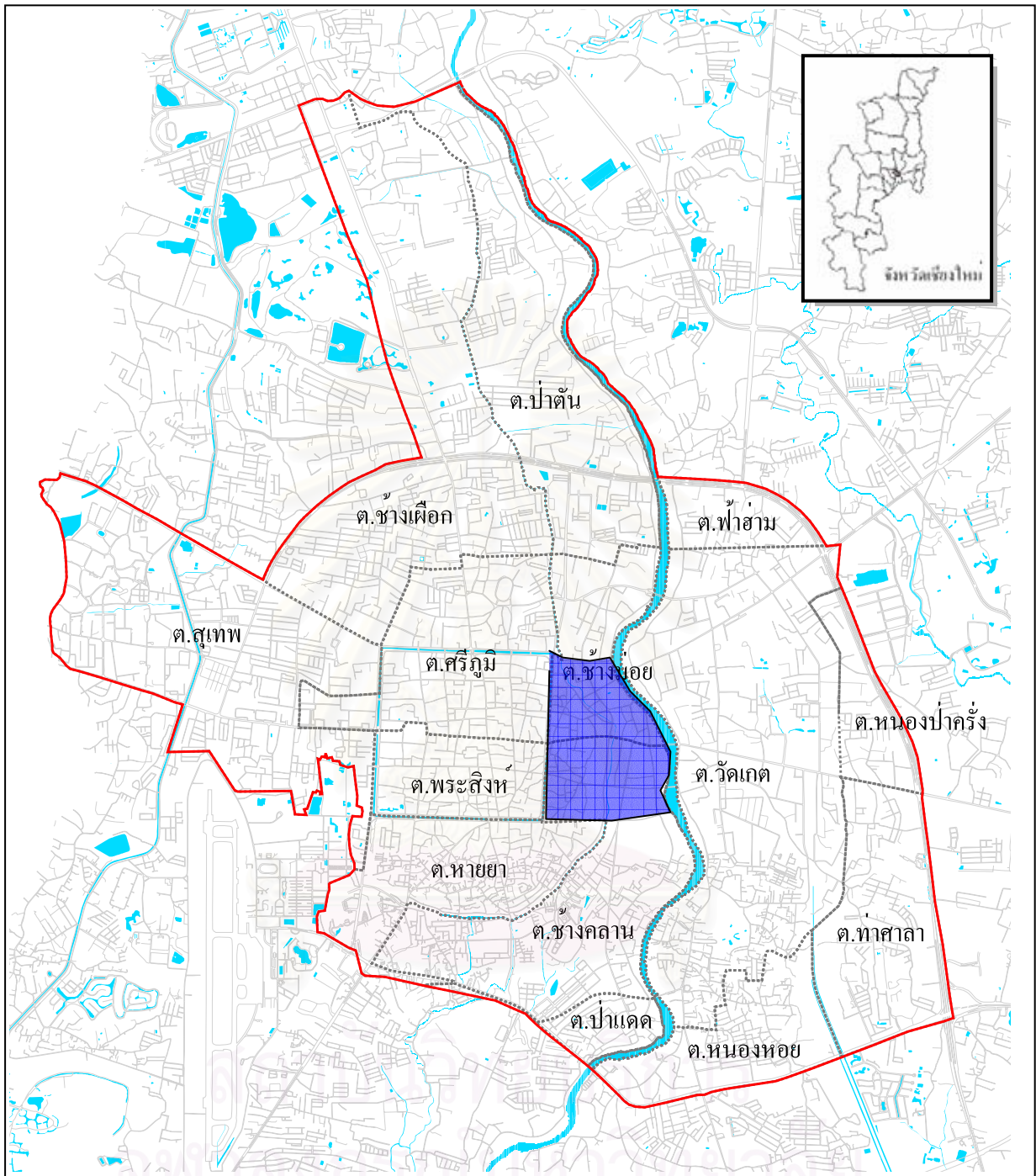
1.3 ขอบเขตการศึกษา

1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

ทางด้านพื้นที่ที่จะทำการศึกษา คือ พื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ขอบเขตพื้นที่ศึกษา ครอบคลุมพื้นที่ดังต่อไปนี้ คือ พื้นที่ที่ตั้งอยู่ระหว่างแนวกำแพงเมืองเชียงใหม่ กับแม่น้ำปิง ซึ่งอยู่ทางทิศตะวันออกของคูเมืองชั้นใน ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ 2 ตำบล คือตอนล่างของ ตำบลช้างม่อยและตอนบนของตำบลช้างคลาน โดยมีพื้นที่ศึกษารวมเท่ากับ 4.1 ตารางกิโลเมตร

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ตอนบนของตำบลช้างม่อย
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ตำบลหายยาและตำบลช้างคลาน
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	แม่น้ำปิง
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ตำบลศรีภูมิ และตำบลพระสิงห์






พื้นที่ศึกษาที่ทำการศึกษาในครั้งนี้แสดงในแผนที่ 1.3 - 1



ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

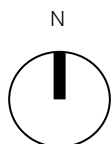
แผนที่ 1.3 - 1 พื้นที่ศึกษาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

สัญลักษณ์

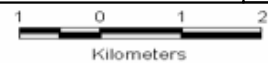
-  เส้นทางคมนาคมขนส่ง
-  ขอบเขตเทศบาลนครเชียงใหม่
-  ทางน้ำ
-  ขอบเขตตำบล
-  พื้นที่ศึกษา



สาขาวิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ที่มา : ศูนย์ภูมิภาคเทคโนโลยีและภูมิสารสนเทศ(ภาคเหนือ)



1.3.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เป็นการศึกษาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ซึ่งจะมีการศึกษาถึงพัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ และศึกษาสภาพปัจจุบันของย่านการค้าว่าในปัจจุบันสภาพของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีสภาพเป็นอย่างไร และมีปัจจัยใดบ้างที่มีอิทธิพลต่อย่านการค้าใจกลางเมืองในปัจจุบัน เช่น การพัฒนาของโครงข่ายคมนาคม ราคาที่ดินทำเลที่ตั้ง ประชากร ฯลฯ และนำมาวิเคราะห์ศักยภาพของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เพื่อนำไปสู่แนวทางในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เพื่อคงความเป็นย่านการค้าใจกลางเมืองของเมืองเชียงใหม่ และประกอบกับข้อมูลการใช้ที่ดินในปัจจุบันของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ จากสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

1.4 ระเบียบวิธีวิจัย

1.4.1 ข้อมูลและแหล่งข้อมูล

ข้อมูลที่ได้รวบรวม เพื่อนำมาใช้ในการวิจัย ประกอบด้วยข้อมูลหลัก 2 ประเภท คือ

1. **ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data)** คือ เป็นข้อมูลที่ได้เก็บรวบรวมจากผู้ให้บริการ ซึ่งเป็นกลุ่มประชากรเป้าหมาย เป็นการเก็บข้อมูลที่ได้จากแหล่งข้อมูลโดยตรง ดังนี้คือ

1.1 **การสำรวจพื้นที่ศึกษา** เป็นการสำรวจภาคสนามเพื่อศึกษาสภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา และปัจจัยต่างๆที่มีอิทธิพลต่อย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบัน เพื่อนำไปสู่การวิเคราะห์ศักยภาพการพัฒนาของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

1.2 **การสอบถาม และการสัมภาษณ์** จากกลุ่มประชากรเป้าหมาย และผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยกลุ่มเป้าหมาย คือ ผู้ที่ให้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ผู้ประกอบการในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ผู้ที่พักอาศัยในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ โดยจะใช้แบบสอบถามในการเก็บรวบรวมข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มประชากรเป้าหมาย และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมในการใช้บริการ และปัญหาที่พบเมื่อมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เพื่อนำมาวิเคราะห์ศักยภาพการพัฒนาของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ นอกจากนี้ยังมีการสอบถามเกี่ยวกับแนวทางในการพัฒนา และฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เพื่อคงความเป็นย่านการค้าใจกลางเมืองด้วย

2. **ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data)** คือ ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับหัวข้อที่ทำการศึกษา ที่ได้จากการศึกษาค้นคว้ารวบรวมจากแหล่งข้อมูลต่างๆ ที่นอกเหนือจากข้อมูลปฐมภูมิ

2.1 **ข้อมูลสถิติ** ได้แก่ ข้อมูลด้านประชากร จากสำนักงานสถิติจังหวัด เชียงใหม่

2.2 **ข้อมูลทางด้านวิชาการ** คือ ข้อมูลที่ค้นคว้าได้ทางด้านเนื้อหาสาระ เอกสาร รายงานการศึกษา รายงานการวิจัย วิทยานิพนธ์ หนังสือ ตำราเรียน ฯลฯ จากแหล่งข้อมูล ต่างๆ

2.3 **ข้อมูลแผนที่ต่างๆ** เช่น ผังเมืองรวมเชียงใหม่ แผนที่ผังเมือง แผนที่แสดง ขอบเขตตำบล แผนที่การใช้ที่ดิน แผนที่แสดงเส้นทางคมนาคม ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ จาก สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ และสำนักงานเทคโนโลยีอวกาศและสารสนเทศ ภูมิศาสตร์ (ภาคเหนือ)

1.4.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล

1. **ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง** ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้ศึกษาไม่สามารถที่จะศึกษาจาก จำนวนประชากรทั้งหมดได้ เนื่องจากพื้นที่ศึกษานั้นมีจำนวนประชากรมาก ผู้ศึกษาจึงได้สุ่ม เลือกกลุ่มตัวอย่าง จากจำนวนประชากรทั้งหมดในพื้นที่ศึกษา โดยจะเป็นการสุ่มตัวอย่างจาก ประชากรที่ใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เนื่องจากบริเวณนี้มีจำนวนประชากรมาก และยังเป็นย่านชุมชน ย่านการค้า และข้อจำกัดทางด้านเวลาด้วย

การสุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย แบ่งเป็น 3 กลุ่มด้วยกัน ผู้ที่ใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง เชียงใหม่ ผู้ประกอบการในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ผู้ที่พักอาศัยในย่านการค้าใ จกลางเมืองเชียงใหม่ โดยมีกระบวนการดังนี้

การกำหนดขนาดตัวอย่าง ได้ทำการกำหนดขนาดประชากรโดยการคำนวณจากสูตร

$$n = \frac{n_0}{1 + n_0/N} \quad \text{โดยที่} \quad n_0 = \frac{Z^2}{4d^2}$$

n = ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

Z = ค่าวิกฤตจากตารางแจกแจงปกติ ณ ระดับความเชื่อมั่น 95% = 1.96

d = ความผิดพลาดสูงสุดที่ยอมให้เกิดขึ้น ซึ่งกำหนดไว้ 0.05

N = ประชากรทั้งหมดในพื้นที่ศึกษา

จากการคำนวณพบว่า จำนวนตัวอย่างที่ต้องการในการศึกษาครั้งนี้ จำนวนทั้งสิ้น 3 กลุ่ม เท่ากับ 450 คน

2. **เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล** เครื่องมือที่ใช้ คือ “แบบสอบถาม” โดยพยายามสร้างแบบสอบถามให้ได้ข้อมูลครอบคลุม และสอดคล้องกับ วัตถุประสงค์ การศึกษาวิจัย ลักษณะคำถามจะมีคำถามแบบกำหนดตอบให้เลือก ซึ่งผู้ตอบ คำถามจะเลือกตัวเลือกที่กำหนดให้ และคำถามปลายเปิดเพื่อให้ผู้ตอบคำถาม สามารถแสดงความคิดเห็นส่วนตัว หรือข้อเสนอแนะ โดยคำถามจะครอบคลุมเนื้อหา ดังนี้

2.1 ข้อมูลพื้นฐาน ได้แก่ เพศ อายุ อาชีพ การศึกษา รายได้

2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการใช้บริการ ได้แก่ เหตุผลในการมาใช้บริการ ช่วงเวลาที่ใช้บริการ ความถี่ในการใช้บริการ กิจกรรมที่ทำในย่านการค้าใจกลางเมือง ระยะเวลาในการเดินทาง ระยะทางจากที่พักอาศัยถึงจุดบริการ ปัญหาของการใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ และปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงของย่านการค้าใจกลางเมืองในปัจจุบัน ตลอดจนแนวทางในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

1.4.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

หลังจากที่ได้ข้อมูลต่างๆ ครบแล้วจะนำข้อมูลที่ได้ไปวิเคราะห์ โดยจะแบ่งการวิเคราะห์ข้อมูลออกเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วย

1. **ข้อมูลเชิงพื้นที่** คือ ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจพื้นที่ศึกษาบริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ และข้อมูลที่ได้จากข้อมูลทุติยภูมิต่างๆ ดังต่อไปนี้

1.1 แผนที่ลักษณะการใช้ที่ดิน

1.2 แผนที่ถนน

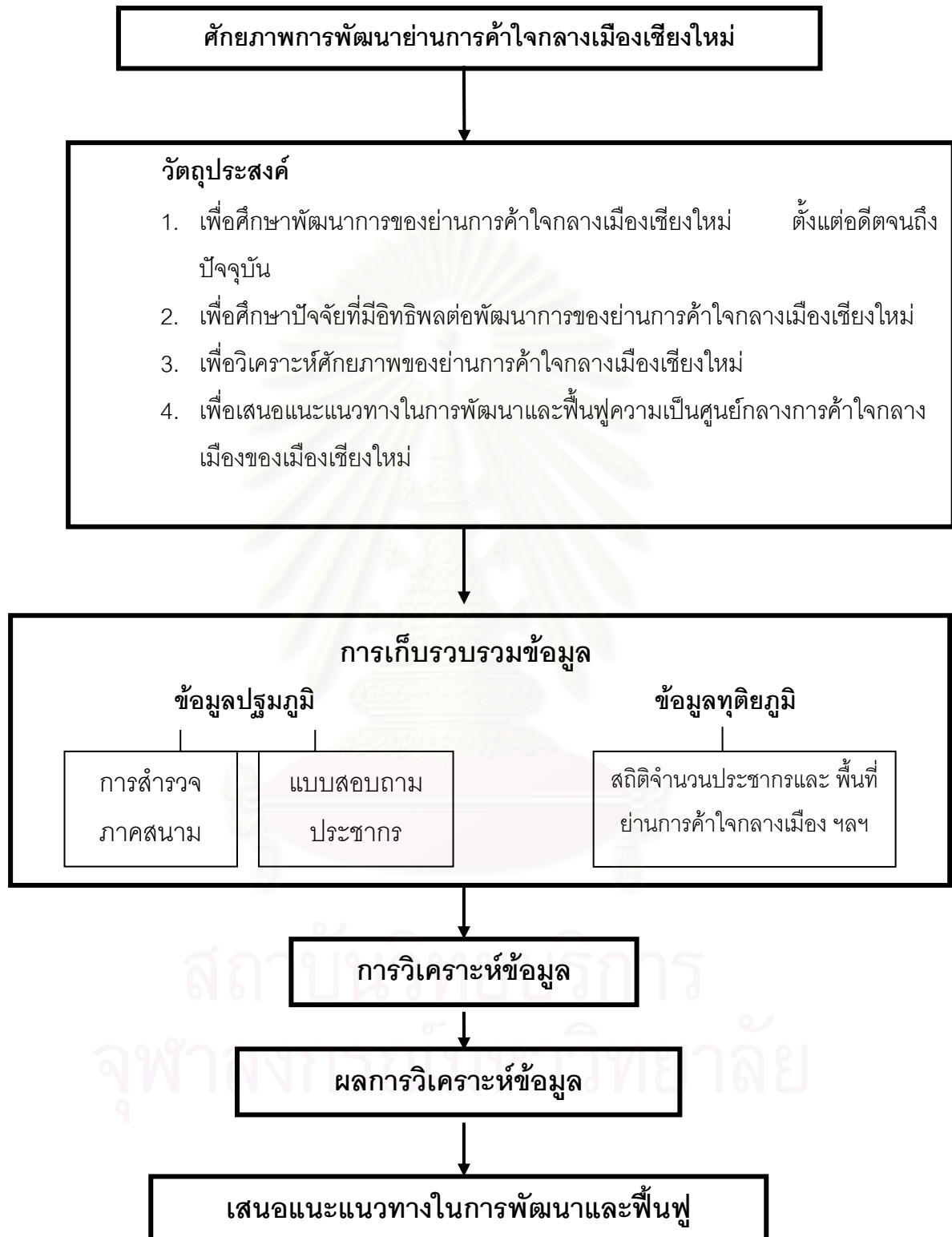
1.3 แผนที่แสดงขอบเขตตำบล

1.4 ผังเมืองรวมเทศบาลนครเชียงใหม่

ข้อมูลต่างๆ เหล่านี้ จะนำมาวิเคราะห์เพื่อศึกษาพัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมือง และหาปัจจัยต่างๆ ที่มีอิทธิพลต่อย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบัน เพื่อสรุปศักยภาพในการเป็นย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

2. **ข้อมูลเชิงพฤติกรรม** คือ ข้อมูลที่ได้จากการตอบแบบสอบถาม โดยข้อมูลประเภทนี้จะมีการนำมาวิเคราะห์ โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา หาความถี่ อัตราส่วน ตลอดจนนำเสนอเสนอแนะต่างๆ มาประยุกต์ใช้ในการหาแนวทางในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

1.4.6 กรอบแนวคิดระเบียบวิธีวิจัย



1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

การศึกษาการวิเคราะห์หีบหบาทและศักยภาพของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ซึ่งการศึกษาในครั้งนี้มีประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา คือ

- 1.ทำให้ทราบถึงพัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน และแนวโน้มการพัฒนาของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่
- 2.ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อย่านการค้าใจกลางเมืองในปัจจุบัน เพื่อนำไปสู่การศักยภาพของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่
- 3.สามารถนำไปเป็นแนวทางในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เพื่อคงลักษณะความเป็นย่านการค้าใจกลางเมือง



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

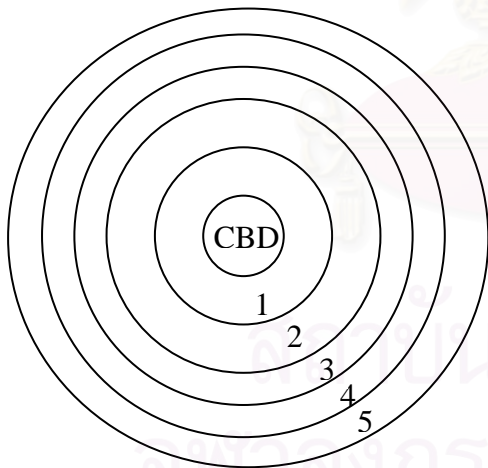
บทที่ 2

แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 ทฤษฎีโครงสร้างเมือง

2.1.1 ทฤษฎีวงแหวนร่วม (CONCENTRIC ZONE THEORY)

ทฤษฎีนี้ E.W.Burgess (1925 : 47 – 62) ได้คิดขึ้นโดยแสดงถึงลักษณะของเมืองที่มีแนวโน้มขยายตัวเป็นรัศมีออกจากศูนย์กลาง ซึ่งเกิดขึ้นจากการศึกษาการขยายตัวของเมือง CHICAGO ซึ่งทฤษฎีวงแหวนร่วม (CONCENTRIC ZONE THEORY) นี้ตั้งอยู่บนรากฐานของแนวความคิดที่ว่า การขยายตัวของเมืองจะเริ่มจากใจกลางเมืองออกไป และแผ่ขยายออกไปโดยรอบในทุกทิศทาง มีลักษณะเป็นรูปวงกลม หรือรูปวงแหวนคล้ายๆกับวงแหวนของน้ำที่เกิดขึ้นจากการโยนก้อนหินลงไปบนสระ เพราะโมเดลนี้สมมุติว่าบริเวณรอบๆเมืองเป็นบริเวณที่ราบเรียบ มีการขนส่งเท่าเทียมกันโดยตลอด และนอกจากนี้ยังเสนอว่าศูนย์กลางธุรกิจการค้า (CBD) มีเพียงอันเดียว ที่ตั้งอยู่บริเวณใจกลางเมือง และล้อมล้อมด้วยการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ ดังนั้นทฤษฎีนี้จึงสามารถแบ่งโซนการใช้ที่ดินออกเป็น 5 โซนดังนี้



- Zone 1 The Central Business District.
- Zone 2 The Zone in Transition
- Zone 3 The Zone of Independent Working men's Houses.
- Zone 4 The Zone of Better Residences.
- Zone 5 The Commuter's Zone

ที่มา : E.W. Burgess , “ The Growth of the City : An Introduction to a Research Project.”

(Chicago : The University of Chicago Press , 1925) : 51

รูปที่ 2.1 - 1 โครงสร้างเมืองแบบ CONCENTRIC ZONE THEORY

1. Zone 1 The Central Business District. เป็นวงในสุดประกอบด้วยสถานที่ที่รื่นเรืองต่างๆ เช่น ห้างสรรพสินค้า ภัตตาคาร โรงภาพยนตร์และมหรสพ สถานที่ทำการรัฐบาล และเอกชน

ธนาคาร เขตนี้จะเป็นศูนย์รวมซึ่งคนจะเดินทางเข้ามาทำงาน ทำธุรกิจพักผ่อนหย่อนใจ ไม่มีลักษณะของที่พักอาศัยถาวร

2. Zone 2 The Zone in Transition เป็นเขตติดต่อบริเวณระหว่าง ZONE ที่ I และ ZONE ที่ III ติดกับ ZONE ที่ I มักจะเป็นเขตที่มีอาคารเก่า ๆ ถูกรื้อทำลายเพื่อเตรียมสร้างที่ทำการต่าง ๆ คล้ายกับใน ZONE ที่ I นอกจากนี้ก็มีการอุตสาหกรรมเบาที่พักอาศัยเล็ก ๆ คล้ายแหล่งเสื่อมโทรมไม่ถาวร เป็นที่มั่วสุมของมิชชันนารี หรือกลุ่มบุคคลในทางแนวผิดกฎหมาย และศีลธรรม

3. Zone 3 The Zone of Independent Workingmen's House เป็นเขตที่พักอาศัยของพวกคนงาน ส่วนมากมักเป็นบ้านเก่า ๆ มักไม่มีสถานเริงรมย์ แต่สภาพสังคมในเขตนี้มีเสถียรภาพของเศรษฐกิจและความสุขดีพอสมควร

4. Zone 4 The Zone of Better Residences เป็นเขตที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลาง มักเป็นบ้านปลูกใหม่ สวยงามและสภาพแวดล้อมดี ซึ่งเขตนี้มักเป็นเขตชานเมือง

5. Zone 5 The Commuter's zone เป็นเขตนอกชานเมือง ปกติมักเป็นเขตที่อยู่ห่างเมืองไม่เกิน 1 ชม. E.W.Burgess (1925 : 60) ในการเดินทางเข้าสู่ศูนย์กลางเมือง พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ว่างเปล่ามีบรรยากาศของธรรมชาติสวยงาม คนที่อยู่อาศัยในเขตนี้ มักเป็นพวกคนที่มีรายได้สูงมาก ๆ หรือชนชั้นกลางที่มีฐานะค่อนข้างสูง

เมื่อเมืองมีการขยายตัวออกจากศูนย์กลางในลักษณะเป็นรูปวงกลม คล้ายกับที่เกิดจากการโยนก้อนหินลงไปในบ่อน้ำซึ่งจะทำให้เกิดวงกลมขยายออกไปโดยรอบ เนื่องจากตัวเมืองในระยะแรกเริ่มจะรวมตัวกันอยู่ในเขต 1 ซึ่งเป็นย่านการค้า ประกอบด้วยโกดังสินค้าและท่าเรือล้อมรอบด้วยพื้นที่การเกษตร เมื่อเมืองเริ่มขยายตัวและเจริญรุ่งเรืองขึ้น การใช้ที่ดินเน้นกิจกรรมเชิงอุตสาหกรรมและธุรกิจ เช่น การแปรรูปสินค้าเกษตร แต่ย่านที่อยู่อาศัยจะถูกผลักดันออกจากตัวเมืองไปสู่เขตที่อยู่ถัดไปเพื่อความเป็นส่วนตัวและปลอดภัยจากการจราจร และเสียงรบกวนต่าง ๆ ซึ่งจะพบว่ามีสภาพที่ดีกว่าในเขต 2 และยิ่งไปกว่านั้นเขต 2 ยังมีพื้นที่ว่างเปล่าซึ่งเหมาะกับการก่อสร้างตึกหรืออาคารขนาดใหญ่ตามความต้องการของนักธุรกิจที่กำลังโยกย้ายออกมาจากชั้นในของตัวเมือง ในขณะที่กิจกรรมทางด้านอุตสาหกรรมเริ่มขยายตัว เขต 2 ก็จะกลายเป็นย่านที่อยู่อาศัยของคนงานผู้มีฐานะยากจนที่ทำงานในโรงงานซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง เพราะคนงานเหล่านี้ไม่อาจรับภาระค่าใช้จ่ายในการเดินทางและขนส่งจึงต้องอาศัยอยู่ใกล้ๆตัวเมือง ในขณะที่ประชาชนผู้มีรายได้ปานกลางที่เคยอาศัยอยู่ในเขตนี้ก็จะเคลื่อนย้ายตัวออกไปยังเขต 3 ที่ซึ่งมีการสร้างบ้านและจัดบริเวณกว้างขวางและสะอาดสะอ้านกว่าในเขต 2 และเขต 1

การขนส่งที่เหมาะสมและเพียงพอมีส่วนช่วยให้การโยกย้ายออกจากส่วนที่เก่าแก่ของตัวเมืองนั้นไปได้ ชุมชนของผู้มีรายได้สูงจะตั้งอยู่ในบริเวณรอบนอกของตัวเมืองซึ่งมักจะล้อมรอบด้วยไร่นาและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ในภาพเขตที่ 4 เป็นย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงและเขต 5 เป็นพื้นที่เปิดสำหรับกิจกรรมและป่าไม้

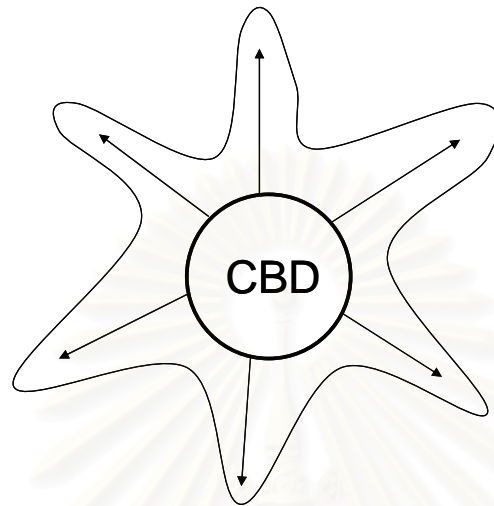
โซนการใช้ที่ดินของโครงสร้างเมืองแบบ CONCENTRIC ZONE THEORY ดังที่ได้กล่าวข้างต้นนั้น เหมือนกับการทำงานของกระบวนการ Filtering Process ของการใช้ที่ดินในเมือง กล่าวคือ ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางและผู้มีรายได้สูงในวันนี้ก็จะกลายเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในวันหน้า ในขณะที่บ้านใหม่ๆได้รับการสร้างขึ้นและขายไป บ้านเก่าก็จะกลายเป็นบ้านของพวกที่แต่ก่อนไม่สามารถซื้อเข้าอยู่อาศัยได้ กระบวนการ Filtering Process นี้ อาจเกิดขึ้นกับการใช้ที่ดินและอาคารในรูปอื่น เช่น บ้านเก่าอาจจะกลายมาเป็นร้านค้าในขณะที่เขตธุรกิจกำลังขยายตัวไปสู่ย่านที่อยู่อาศัยดั้งเดิม สถานการณ์เช่นนี้จะนำไปสู่การหดตัวของย่านธุรกิจใจกลางเมือง และการขยายตัวของสลัมหรือแหล่งเสื่อมโทรมของเมือง (ประจักษ์ ศกุนตลักษณ์, 2531 : 145 - 146)

2.1.1.1 ทฤษฎี Axial Development Theory

Richard F. Babcock (1932) ได้นำทฤษฎีรูปร่างแหวนมาศึกษาต่อ โดยเสนอทฤษฎี Axial Development Theory ซึ่งมีการศึกษาการขยายตัวของเมือง โดยคำนึงถึงการเดินทางเข้าสู่ศูนย์กลางเมือง และเรื่องของระยะทางกับเวลาในการเดินทาง โดยได้กำหนดให้มีเส้นทางคมนาคมขนส่งเข้ามามีบทบาทต่อการใช้ที่ดินแบบวงกลมนี้ พบว่า เมืองได้มีการขยายออกไปตามถนนสายสำคัญๆ คลอง แม่น้ำ หรืออีกนัยหนึ่งก็คือ เส้นทางคมนาคมขนส่ง เป็นตัวกำหนดการขยายตัวของเมือง โดยทำให้ CBD ที่อยู่ใจกลางเมือง มีการขยายตัวออกไปตามเส้นทางสายสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นถนนหรือรถไฟ นอกจากนี้ยังมีการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยออกไปตามแนวเส้นทางคมนาคมด้วย

ดังนั้นจึงทำให้รูปแบบการใช้ที่ดินในเขตเมืองมีลักษณะเป็นรูปดาว (Star Shap) มีแกนยื่นออกไปตามเส้นทางคมนาคมหลักของเมืองอย่างสลับซับซ้อนที่ออกจากศูนย์กลาง และสังเกตเห็นว่าแทนที่ศูนย์กลางของเมืองหรือย่านการค้าใจกลางเมืองจะเป็นรูปวงกลมตามทฤษฎีรูปร่างแหวนของ Burgess กลับมีขนาดไม่แน่นอนและมีรูปลักษณะค่อนข้างไปทางสี่เหลี่ยม เพราะโดยปรกติรูปร่างของ CBD จะสอดคล้องกับรูปแบบของถนน ดังนั้นรูปร่างอาจจะเป็นสี่เหลี่ยม หรือรูปหลายเหลี่ยม คือมีรูปร่างเป็นสี่เหลี่ยมตามบล็อกถนน ประกอบด้วยบล็อกถนนล้อมรอบบริเวณสี่แยกที่มีราคาที่ดินที่สูงที่สุด หรืออาจมีรูปร่างเป็นแนวยาวแคบ ขนานไปกับถนนสายหลักของเมือง มีรูปร่างบิดเบี้ยว ไม่มีรูปแบบที่แน่นอน ส่วนเขตย่านการค้ามักขยายออกจาก

บริเวณกลางเมืองไปตามถนนสายสำคัญ และแนวโน้มของผู้ที่จะออกไปอาศัย ตามแนวเส้นทางคมนาคมสายสำคัญเหล่านั้น จะยืดเอาระยะเวลาในการเดินทางเข้ามาสู่ย่านการค้าใจกลางเมืองเป็นหลักสำคัญ มากกว่าที่จะคำนึงถึงระยะเวลาในการเดินทาง



รูปที่ 2.1 – 2 แสดงการขยายตัวของเมืองแบบ Axial Development Theory

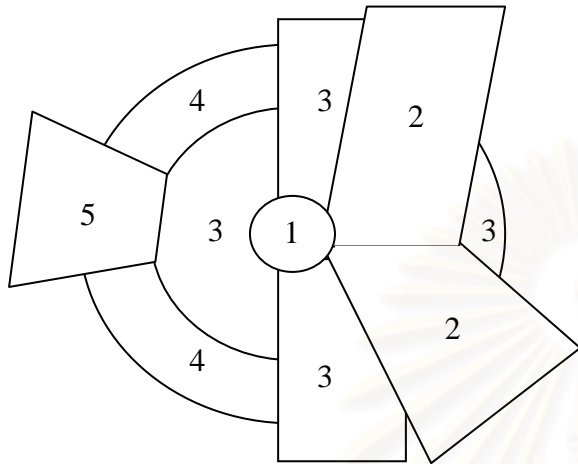
2.1.2 ทฤษฎีรูปเสี้ยวหรือรูปลิ้ม (The Sector Theory)

ทฤษฎีนี้ Homer Hoyt (1939 : 199 - 212) นักเศรษฐศาสตร์ชาวอเมริกัน ได้มีการเสนอทฤษฎีรูปเสี้ยวหรือรูปลิ้ม เป็นผลจากการศึกษาโดยละเอียดของโครงสร้างการตั้งถิ่นฐานหรือที่อยู่อาศัยของเมือง แนวคิดนี้ระบุว่า ความแตกต่างในการเข้าถึง(Accessibility) นำไปสู่ความแตกต่างของราคาที่ดิน(Land value) และเป็นผลส่งไปถึงความแตกต่างของการใช้ที่ดิน (Land use) Hoyt กล่าวว่า เมื่อกิจกรรมหรือการใช้ที่ดินประเภทใดเกิดขึ้นใกล้กับศูนย์กลางเมืองแล้วกิจกรรมนั้นจะคงอยู่ในพื้นที่นั้นและต่อมาจะขยายออกสู่พื้นที่โดยรอบในทิศทางที่เมืองขยายตัว

รูปแบบการใช้ที่ดินของทฤษฎีรูปเสี้ยว ซึ่งเป็นแนวคิดทฤษฎีรูปเสี้ยวสามารถแบ่งโซนการใช้ที่ดินมี 5 เขต ดังนี้

1. เขตธุรกิจการค้ากลาง มีลักษณะเป็นวงกลม ตั้งอยู่บริเวณใจกลางเมือง
2. เขตการค้าส่งและอุตสาหกรรมเบา มีลักษณะเป็นรูปเสี้ยว แผ่ขยายออกจากใจกลางเมืองไปในทิศทางตรงกันข้าม
3. เขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำ พบเป็นบริเวณกว้างขวาง มีลักษณะเป็นทั้งครึ่งวงกลม ใกล้ใจกลางเมืองและเป็นรูปเสี้ยวแผ่ขยายออกจากใจกลางเมือง

4. เขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง มีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยม ตั้งอยู่ระหว่างเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำและเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง
5. เขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง มีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยม พบในบริเวณด้านใดด้านหนึ่งของเมือง(Iain R. Meyer&Richard J. Huggett,1979: 56)



- Zone 1 The Central Business District.
- Zone 2 The Zone in Transition
- Zone 3 The Zone of Independent Working men's Houses.
- Zone 4 The Zone of Better Residences.
- Zone 5 The Commuter's Zone

ที่มา : Hoyt , H. The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in America Cities. Washington ,D.C. : Federal Housing Administration , 1939 : 205

รูปที่ 2.1 - 3 โครงสร้างเมืองแบบ The Sector Theory

จากรูปแบบการใช้ที่ดินแบบทฤษฎีรูปสี่เหลี่ยมหรือรูปกลม ถ้าพิจารณาถึงราคาที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยในแต่ละบล็อกถนนในแต่ละเมือง Hoyt ได้ข้อสรุปที่สำคัญไว้ดังนี้ (Homer hoyt ,1939 : 199 - 212)

1. บริเวณที่ค่าเช่าหรือราคาที่ดินสูงสุด ซึ่งเป็นเขตที่อยู่อาศัยชั้นดีที่สุด จะตั้งอยู่ ณ บริเวณใดบริเวณหนึ่งของเมือง หรือบริเวณด้านใดด้านหนึ่งของเมืองเท่านั้น เขตที่อยู่อาศัยชั้นดีมักจะพบในเขตชานเมือง ในบริเวณที่เป็นเนินไม่ถูกน้ำท่วม มีสนามและต้นไม้ในบริเวณบ้านและใกล้กับที่อยู่อาศัยของผู้นำชุมชน
2. บริเวณหรือย่านที่อยู่อาศัยชั้นดี มักจะมีลักษณะเป็นรูปกลมหรือรูปสี่เหลี่ยม คือแผ่ขยายเป็นรูปสี่เหลี่ยมจากใจกลางเมืองออกไปตามถนน หรือเส้นทางคมนาคมสายสำคัญที่แผ่เป็นรัศมีออกไปจากเมือง
3. ย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะปานกลาง จะอยู่ติดกับด้านใดด้านหนึ่งของย่านที่อยู่อาศัยชั้นดี

4. บางเมืองนั้นจะมีเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะปานกลาง แผ่ขยายเป็นบริเวณกว้างขวาง และมีแนวโน้มจะพบบริเวณขอบๆ ของเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง และเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำ นั่นคือด้านหนึ่งจะติดกับเขตที่อยู่อาศัยชั้นดี และอีกด้านหนึ่งจะติดกับเขตที่อยู่อาศัยชั้นเลว

5. ทุกเมืองจะมีเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำ ซึ่งมักจะพบในทิศทางที่ตรงกันข้ามกับเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง (เขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำและเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำจะไม่อยู่ใกล้ชิดกัน) และมักจะอยู่ใกล้ใจกลางเมือง ในบริเวณที่มีความเหมาะสมสำหรับการตั้งถิ่นฐานน้อย เช่น บริเวณที่ลุ่ม มีการระบายน้ำเลว ฯลฯ หรือบริเวณใกล้เขตอุตสาหกรรม

ดังนั้นเมื่อเมืองขยายตัว เขตที่อยู่อาศัยทั้ง 3 ประเภทจะแผ่ขยายออกเป็นรูปสี่เหลี่ยมจากใจกลางเมืองมากกว่าจะเป็นรูปวงแหวน แต่ส่วนจะยังคงมีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมเป็นระยะทางไกลพอสมควร และเมืองมักมีการขยายตัวง่ายที่สุดตามเส้นทางคมนาคมขนส่ง เนื่องจากว่าเส้นทางคมนาคมขนส่งมีความต้านทานต่อการขยายตัวน้อยที่สุด เพราะเส้นทางคมนาคมนำมาสู่การเข้าถึงที่สะดวก ดังนั้นเมืองหรือการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ ที่ต้องการการเข้าถึงที่สะดวกก็มักจะขยายตัวตามเส้นทางคมนาคมนั้น (Iain R. Meyer & Richard J. Huggett, 1997: 55)

2.1.3 ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei Model)

ทฤษฎีหลายศูนย์กลางถูกเสนอขึ้นมาโดยนักภูมิศาสตร์ 2 คน คือ C.D.Harris & E.L.Ullman (1945 : 7 - 17) จากการที่มองเห็นถึงข้อจำกัดของทฤษฎีรูปวงแหวนและทฤษฎีรูปสี่เหลี่ยมเมื่อมีการนำไปใช้อธิบายหรือศึกษาเมืองขนาดใหญ่ในอเมริกาเหนือ ทั้งสองคนจึงได้เสนอทฤษฎีที่พิจารณาถึงการขยายตัวและเคลื่อนย้ายออกจากศูนย์กลางเมืองของกิจกรรมต่างๆ เช่น ที่อยู่อาศัย ธุรกิจการค้า และอุตสาหกรรมในเขตเมืองไปสู่ชานเมือง

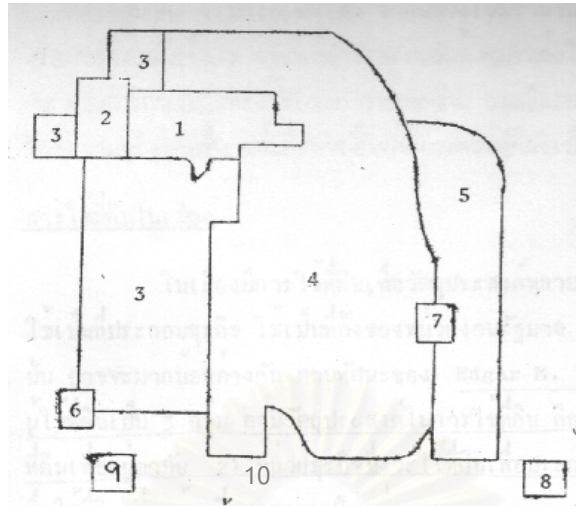
ทฤษฎีนี้ตั้งอยู่บนข้อสมมติที่ว่า การใช้ที่ดินในเขตเมืองนั้นมิได้เกิดขึ้นรอบๆ ศูนย์กลางเดี่ยวแต่รอบๆ หลายศูนย์กลาง นั่นคือเมืองจะมีหลายศูนย์กลางการเจริญเติบโตหรือการขยายตัวของเมืองจะแผ่ขยายออกจากหลายจุดซึ่งอยู่ห่างๆ กัน จะไม่แผ่ขยายเป็นวงแหวนหรือรูปสี่เหลี่ยมจากจุดศูนย์กลางเดี่ยว(ใจกลางเมือง)

ศูนย์กลางการเจริญเติบโต (Growth point) ของเมืองเหล่านี้อาจเป็นเขตธุรกิจการค้า ภายในเมืองหรือรอบนอกเมือง ย่านอุตสาหกรรม ย่านที่อยู่อาศัยในเขตชานเมือง ฯลฯ ศูนย์กลางเหล่านี้บางอันอาจจะมีตั้งแต่แรกเริ่มสร้างเมือง ในขณะที่บางอันอาจพัฒนาขึ้นมาตอนหลัง อันเป็นผลมาจากการอพยพของคนที่เข้าสู่เมือง และการเน้นเฉพาะของการใช้ที่ดินบางประเภท และ

ภายใต้ทฤษฎีนี้เขต CBD ไม่จำเป็นจะต้องตั้งอยู่บริเวณใจกลางเมือง ซึ่งจำนวนของศูนย์กลางการเจริญเติบโตจะมีมากขึ้นแค่นั้น และตำแหน่งที่ตั้งศูนย์กลางการเจริญเติบโตอยู่บริเวณไหนของเมืองขึ้นอยู่กับขนาดของเมือง บทบาทหน้าที่ของเมืองลักษณะเฉพาะของทำเลที่ตั้งของเมืองและอายุหรือประวัติความเป็นมาของเมือง

รูปแบบการใช้ที่ดินของทฤษฎีหลายศูนย์กลาง ประเภทของการใช้ที่ดินของทฤษฎีหลายศูนย์กลางของ Harris และ Ullman (1945 : 7 - 17) มี 10 ประเภทดังนี้

1. เขตธุรกิจการค้ากลาง (CBD) จะอยู่ในเขตหรือใกล้เขตการค้าปลีก ไม่จำเป็นต้องตั้งอยู่ที่ใจกลางเมือง มีลักษณะเป็นรูปหลายเหลี่ยม แทนที่จะเป็นรูปวงกลมตามทฤษฎีรูปวงแหวนและทฤษฎีรูปเสี้ยว
2. เขตชายฝั่งและเขตอุตสาหกรรมเบา เขตนี้จะอยู่ใกล้กับเส้นทางรถไฟ โดยมีลักษณะเป็นแนวยาวขนานไปกับรถไฟจะไม่มีลักษณะเป็นวงแหวนรอบๆ เขต CBD
3. เขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำ เขตนี้จะอยู่ในบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมทางกายภาพไม่ดี เช่น จะอยู่ใกล้ทางรถไฟและโรงงานอุตสาหกรรมและพบมากในหลายบริเวณของเมือง
4. เขตที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะหรือรายได้ปานกลาง เขตนี้พบมากเป็นบริเวณกว้างขวางตั้งอยู่ทางด้านใดด้านหนึ่งของเมือง ปรกติจะอยู่ระหว่างเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำและเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง
5. เขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง เขตนี้อยู่ถัดจากเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง ออกมาอยู่บริเวณที่มีสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ดี เช่น จะอยู่ในบริเวณที่เนิน มีการระบายน้ำดีไม่มีมลภาวะต่างๆ เช่น เสียงดัง กลิ่นเหม็น มีควันหรือฝุ่นละอองมาก ฯลฯ หรืออยู่ห่างไกลจากทางรถไฟ เป็นต้น
6. เขตอุตสาหกรรมหนัก จะอยู่ใกล้ชานเมืองซึ่งมีพื้นที่กว้างขวาง สามารถขนส่งวัตถุดิบและผลิตภัณฑ์โดยทางรถไฟและทางน้ำได้โดยสะดวก
7. เขตธุรกิจรอบนอก อยู่ใกล้กับเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ค่อนข้างสูง
8. เขตที่อยู่อาศัยชานเมือง พบในทิศทางที่ใกล้กับเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงและรายได้ปานกลาง
9. เขตอุตสาหกรรมชานเมือง เป็นเขตอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ พบในทิศทางที่ห่างไกลจากเขตที่อยู่อาศัยชานเมือง
10. เขตของผู้สัญจร (ไปเช้า-เย็นกลับ)



ที่มา : C.D. Harris and E.L. Ullman , “ The Nature of City “ Annals of the American Academy of Political and Social Science 242 (November , 1945) : 13

รูปที่ 2.1 - 4 โครงสร้างเมืองแบบ Multiple Nuclei Model

โดยปรกติแล้วเมืองขนาดใหญ่ที่มีบทบาทหน้าที่หลายอย่าง จะมีศูนย์กลางการเจริญเติบโตหรือจุดขยายตัวมากกว่าเมืองขนาดเล็กและจุดขยายตัวจะมีลักษณะที่พิเศษมากกว่าที่พบในเมืองขนาดเล็ก นอกจากนั้นเมืองที่มีอายุมากก็จะมีจุดขยายตัวมากและตั้งอยู่กระจัดกระจายมากกว่าเมืองที่มีอายุน้อย

Harris และ Ullman (1945 : 7 - 17) กล่าวว่ากรณีที่เมืองมีหลายศูนย์กลางเนื่องมาจากกิจกรรมในเขตเมืองแต่ละอย่าง มีความต้องการในด้านการเข้าถึงต่างกัน ดังนั้นกิจกรรมหลายอย่างที่ปรากฏในเขตเมืองจะเกิดขึ้นโดยกระบวนการหรือมีรูปแบบดังนี้

1. กิจกรรมบางประเภทต้องการอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นพิเศษ ตามแนวความคิดทางด้านการเน้นเฉพาะ (Specialization) ดังนั้นจึงต้องการทำเลที่ตั้งเฉพาะและกิจกรรมเหล่านั้นจะพบเป็นเขตๆ หรือย่านๆ เช่น ย่านการค้าปลีกต้องการทำเลที่ตั้งเฉพาะที่เข้าถึงสะดวกที่สุด เช่น ในเขตใจกลางเมือง เป็นต้น

2. กิจกรรมบางประเภทที่เหมือนกันและคล้ายคลึงกัน มักจะตั้งอยู่ใกล้ชิดกันเพื่อผลประโยชน์ของการรวมกลุ่มตามแนวความคิดทางด้านการรวมกลุ่ม (Agglomeration) เช่น ร้านค้าปลีกต่างๆ จะอยู่ใกล้กันเพื่อได้รับประโยชน์จากลูกค้าร่วมกัน ธุรกิจการเงินและการธนาคารอยู่ใกล้กันเพื่อความสะดวกในการติดต่อ

3. กิจกรรมบางประเภทจะผลหรือตีห่างออกจากกิจกรรมบางประเภท ตามแนวความคิดด้านการแบ่งแยก ทั้งนี้เพราะมีความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกต่างกันหรืออาจเกิดผลเสียถ้าหากตั้งอยู่ใกล้ชิดกับกิจกรรมเหล่านั้น ดังนั้นจะทำทำเลที่ตั้งห่างกันมาก เช่น ย่านอุตสาหกรรม

เบาซึ่งส่วนใหญ่ใช้พลังงานไฟฟ้าที่มีมลพิษน้อยจะไม่อยู่ใกล้กับย่านอุตสาหกรรมหนักซึ่งใช้พลังงานถ่านหินหรือน้ำมันที่ทำให้มีมลพิษมาก เป็นต้น

4. กิจกรรมบางอย่างไม่สามารถที่จะตั้งอยู่ในบริเวณที่ต้องการได้ตามแนวคิดด้านการแข่งขัน เช่น บริเวณใกล้ใจกลางเมืองเพราะไม่มีเงินทุนพอเพียงที่จะจ่ายค่าเช่าหรือราคาที่ดินที่สูงมาก จึงต้องเคลื่อนย้ายออกไปจากย่านใจกลางเมืองไปอยู่ในบริเวณที่ราคาที่ดินต่ำกว่า ตัวอย่างของกิจกรรมเหล่านี้ได้แก่ กิจกรรมการค้าส่ง คลังสินค้าขนาดใหญ่ ฯลฯ เป็นต้น (Iain R. Meyer & Richard J. Huggett, 1979: P.57)

2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับลักษณะการเกิดย่านการค้า

กองผังเมืองรวม (2540 : 35) ได้อธิบายลักษณะการเกิดย่านการค้า โดยกล่าวว่า ไม่ว่าจะย่านที่พักอาศัยจะไปอยู่ ณ ที่ใด ย่านการค้าจะขยายตัวตามออกไปเสมอ ส่วนใหญ่ย่านการค้ามักเกิดขึ้นในบริเวณ ดังนี้

1. ศูนย์กลางชุมชน
2. บริเวณที่ถนนสายหลักตัดกัน ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาทางด้านจราจรและความปลอดภัย
3. บริเวณสองฝั่งถนนสายหลัก และมีการขยายตัวตามถนนออกไปเรื่อยๆ ทำให้เกิดปัญหาการขยายตัวของเมืองในแบบ Ribbon Development

โดยทั่วไปย่านการค้าภายในเมือง มักจะมี 2 ประเภท คือ

1. ย่านการค้าใจกลางเมือง (Central Business District : CBD)
2. ย่านการค้าทั่วไป (Neighborhood Trading Area)

ซึ่งบางเมืองจะมีย่านการค้าทั้งสองประเภท บางเมืองมีประเภทใดประเภทหนึ่ง ซึ่งถ้าเมืองใดมีย่านการค้าทั้งสองประเภทจะดีกว่า กองผังเมืองรวม (2540 : 35) เพราะย่านการค้าทั่วไปจะช่วยลดปัญหาความหนาแน่นของย่านการค้าใจกลางเมือง

2.3 รูปแบบโครงสร้างของย่านการค้าของเมือง

2.3.1 รูปแบบโครงสร้างของย่านการค้าของเมืองของ Berry

Berry (1963 : 578 - 588) ได้ศึกษารูปแบบการค้าของเมือง Chicago และได้เสนอการจำแนกประเภทของโครงสร้างของย่านการค้าขึ้นมา โดยเขาได้จำแนกประเภทของโครงสร้างการของย่านการค้าออกเป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ คือ

1. ศูนย์การค้า (Shopping Centers)

Berry ได้จำแนกศูนย์การค้าออกเป็น 6 ประเภท หรือลำดับศักยภาพตามจำนวนและประเภทของกิจกรรมการค้า องค์ประกอบของศูนย์การค้า ความถี่ห่างในด้านทำเลที่ตั้งของศูนย์การค้า ขนาดหรือขอบเขตของตลาด พื้นที่ของศูนย์การค้า จำนวนลูกค้า พาหนะที่ลูกค้าใช้ในการเดินทางไปใช้บริการ ฯลฯ ได้แก่

1.1 ศูนย์การค้าตามหัวมุมถนน (Convenience Shopping Center) เป็นศูนย์การค้าลำดับต่ำที่สุด คือ ปริมาณการซื้อ หรือปริมาณเงิน ของผู้บริโภคอยู่ในระดับที่ต่ำ นั้นอาจหมายถึงสินค้านั้นมีราคาถูก ซึ่งศูนย์การค้าตามหัวมุมถนน ประกอบด้วยร้านค้าใดๆ ที่ขายสินค้าจำเป็นพื้นฐานหรือสินค้าอันดับต่ำ เช่น ร้านขายของชำ ร้านขายยา โรงแรมขนาดเล็ก สถานีบริการน้ำมัน ฯลฯ ร้านค้าเหล่านี้เป็นร้านค้าขนาดเล็ก ศูนย์การค้าประเภทนี้อาจพบตามหัวมุมถนนในย่านการตั้งถิ่นฐานเก่า มีขอบเขตตลาดที่แคบ ส่วนใหญ่ให้บริการลูกค้าที่อาศัยอยู่ใกล้เคียง ระยะทางระหว่างร้านค้าและที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคจะสั้นที่สุดเมื่อเทียบกับศูนย์การค้าประเภทอื่น ผู้บริโภคมักจะเดินเท้าไปซื้อสินค้า

1.2 ศูนย์การค้าในละแวกที่อยู่อาศัย (Neighborhood Shopping Center) เป็นศูนย์การค้าที่ประกอบด้วยร้านค้าที่ขายสินค้าและบริการอันดับต่ำ คือ ปริมาณการซื้อ หรือปริมาณเงิน ของผู้บริโภคอยู่ในระดับที่ต่ำ ซึ่งเป็นสินค้าที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน และสินค้าต้องการระดับการทรงตัวที่ต่ำ (ปริมาณของอำนาจซื้อหรือปริมาณเงิน หรือระดับปริมาณการขายที่ต่ำ) ศูนย์การค้าประเภทนี้มีสินค้าและบริการมากขึ้นกว่าศูนย์การค้าตามหัวมุมถนน ศูนย์การค้าประเภทนี้เป็นประเภทที่พบมากที่สุด เนื่องจากขายสินค้าและบริการที่ต้องการใช้บ่อยๆ

1.3 ศูนย์การค้าชุมชนหรือศูนย์การค้าท้องถิ่น (Community Shopping Center) ศูนย์การค้าประเภทนี้มีขนาดใหญ่กว่าสองประเภทแรก ทั้งในด้านขอบเขตตลาดและจำนวนร้านค้า ความหลากหลายของสินค้าและร้านค้า ประเภทของธุรกิจที่พบในศูนย์การค้าประเภทนี้ เช่น ห้างสรรพสินค้าขนาดเล็ก ร้านขายเครื่องแต่งกาย ร้านขายรองเท้า ร้านอาหาร ภัตตาคาร ร้านขายยา ร้านขนมปัง ร้านขายดอกไม้ ธนาคาร ฯลฯ ร้านค้าเหล่านี้มีสินค้าอันดับสูงมากขึ้น คือ ปริมาณการซื้อ หรือปริมาณเงิน ของผู้บริโภคอยู่ในระดับที่สูง นั้นอาจหมายถึงสินค้านั้นมีราคาแพง และเป็นสินค้าที่ต้องการระดับการทรงตัวที่สูงด้วย (ปริมาณของอำนาจซื้อหรือปริมาณเงิน หรือระดับปริมาณการขายที่สูง)

1.4 ศูนย์การค้าภูมิภาค (Regional Shopping Center) เป็นศูนย์การค้าที่มีลักษณะเฉพาะมากขึ้น ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ อย่างน้อย 1 ร้าน สินค้าที่ขายมีมากมายหลายชนิด มีขอบเขตตลาดกว้างขวาง ร้านค้าในศูนย์การค้าภูมิภาคนี้จะมีหลายร้านค้าที่

ขายสินค้าเหมือนกัน สินค้าที่ขายเป็นสินค้าอันดับสูงที่ต้องการระดับการทรงตัวที่สูง (ปริมาณของอำนาจซื้อหรือปริมาณเงิน หรือระดับปริมาณการขายที่สูง) และขอบเขตของสินค้ากว้างขวาง

1.5 ศูนย์การค้าภูมิภาคขนาดใหญ่ (Super Regional Shopping Center) เป็นศูนย์การค้าที่ขายสินค้ามากมายหลายชนิด ภายในศูนย์การค้าประกอบด้วยกิจกรรมการค้าและบริการหลายประเภท ขอบเขตการค้ามีขนาดใหญ่ ถูกค้าที่เดินทางมาใช้บริการมาจากทุกส่วนของเมือง และอาจมาจากชนบทที่อยู่ติดกับเมือง และมาจากเมืองอื่นๆใกล้เคียงด้วย ศูนย์การค้าภูมิภาคขนาดใหญ่ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ อย่างน้อย 3 ร้าน ศูนย์การค้าภูมิภาคขนาดใหญ่ได้กลายเป็นศูนย์กลางของชุมชนในเขตชานเมืองด้วย

1.6 ศูนย์การค้าใจกลางมหานคร (Metropolitan CBD) เป็นศูนย์การค้าลำดับที่สูงที่สุดในเขตชุมชนเมือง เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ มีสินค้าหลากหลายชนิด เพื่อให้บริการแก่คนในเมือง นอกเมือง ตลอดจนนักท่องเที่ยว และมีขอบเขตการบริการกว้างขวาง

2. ย่านการค้าตามแนวถนน (Ribbon Development)

เขตการค้าตามแนวถนน ประกอบไปด้วยธุรกิจการค้าและบริการที่พบบริเวณสองฟากฝั่งถนน ให้บริการแก่ผู้ที่ขับขีวดยานพาหนะ ธุรกิจเหล่านี้ไม่ต้องการทำเลที่ตั้งในเขตใจกลางเมือง แต่ต้องการทำเลที่ตั้งตามเส้นทางคมนาคม โดยคำนึงถึงปัจจัยทางด้านการเข้าถึงและสถานที่จอดรถ Berry ได้แบ่งย่านการค้าตามแนวถนนออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่

2.1 แถบการค้าที่พบบนถนนการค้าดั้งเดิม (Traditional Shopping Street Ribbon) เป็นเขตการค้าแบบแถบที่พบตามถนนสายสำคัญของเมือง ซึ่งเป็นย่านการค้าที่มีมาแต่ดั้งเดิม

2.2 แถบการค้าที่พบตามสองฟากถนนที่พุ่งออกจากตัวเมือง (Urban Arterial Ribbon)

2.3 แถบการค้าใหม่ในเขตชานเมือง (New Suburban Ribbon) เป็นเขตการค้าแบบแถบที่เกิดขึ้นใหม่ ที่พบบริเวณสองฟากถนนในเขตชุมชนรอบนอกเมือง อันเป็นผลมาจากการขยายตัวของเมืองออกสู่ชานเมือง

2.4 แถบการค้าที่พบตามสองข้างทางหลวง (Highway-Oriented Ribbon) เป็นเขตการค้าในเขตรอบนอกเมืองที่พบตามสองฟากทางหลวง หรือถนนวงแหวน

3. เขตการค้าเฉพาะ (Specialized Areas)

เขตการค้าเฉพาะ เป็นเขตการค้าที่ประกอบด้วยธุรกิจการค้าประเภทเดียวกัน กระจุกตัวหรือเกาะกลุ่มกัน ณ บริเวณใดบริเวณหนึ่งของเมือง เขตการค้าแบบนี้ไม่มีรูปแบบหรือทำเลที่ตั้งที่แน่นอนตายตัว Berry ได้ระบุเขตการค้าเฉพาะไว้ 6 ประเภท คือ

- 3.1 ย่านขายรถยนต์ (Automobile Rows)
- 3.2 ย่านการพิมพ์ (Printing Districts)
- 3.3 ย่านบันเทิง (Entertainment Districts)
- 3.4 ย่านตลาดสินค้าท้องถิ่น (Exotic Markets)
- 3.5 ย่านเฟอร์นิเจอร์ (Furniture Districts)
- 3.6 ย่านศูนย์กลางการบริการทางการแพทย์ (Medical Center)

2.3.2 รูปแบบโครงสร้างของย่านการค้าของเมืองของ Proudfoot

M.J. Proudfoot (1937 : 18 - 34) ได้ทำการศึกษาวิเคราะห์ถึงโครงสร้างของย่านการค้าของเมือง ซึ่งได้ศึกษารูปแบบของย่านการค้าของเมือง Philadelphia ในช่วงปลายทศวรรษ 1930 และเขาก็ได้จำแนกประเภทของย่านการค้าออกเป็น 5 ประเภท คือ

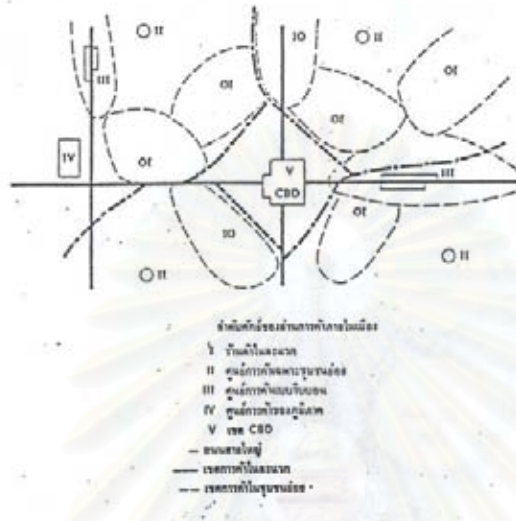
1. ย่านการค้าใจกลางเมือง (Central Business District : CBD) หรือศูนย์กลางธุรกิจการค้า นับเป็นหัวใจของกิจการการค้าภายในเมือง เป็นศูนย์กลางของห้างร้านและธุรกิจ บริการมากกว่าส่วนอื่นของเมือง อาจสังเกตศูนย์กลางของกิจการดังกล่าวได้โดยการค้นหาอาคารสูง เป็นสถานประกอบการของห้างใหญ่ๆ ร้านขายสินค้าราคาแพง เช่น เพชร รองเท้า เสื้อผ้า ร้านอาหาร และกิจการอื่นๆ ซึ่งย่านการค้าใจกลางเมืองนั้นสามารถดึงดูดลูกค้าได้ทั่วเมืองทั้งใกล้และไกล

2. ศูนย์กลางธุรกิจการค้ารอบนอก (Outing Business Center) นับเป็นส่วนจำลองของ CBD ซึ่งพบว่าสถานประกอบการต่างๆ จะรวมตัวกันอยู่เป็นแถบๆ ตามถนนสายหลัก แต่ย่านการค้ารอบนอกนี้เป็นรองของ CBD เนื่องจากเขตการค้านี้ไม่สามารถดึงดูดลูกค้าได้ทั่วเมือง แต่ก็สามารถดึงดูดลูกค้าในระยะทางไกลๆ เพราะบุคคลเหล่านั้นนั้นยึดถนนสายหลักเป็นเส้นทางคมนาคม

3. ย่านธุรกิจการค้าบริเวณถนนสายสำคัญ (Principle Business Thoroughfare) ย่านธุรกิจสำคัญนี้มักตั้งอยู่บนถนนสายสำคัญ และเป็นย่านธุรกิจแถบหนึ่งของเมือง มีถนนกว้างพอที่จะจอดรถได้ สินค้าที่ขายประกอบด้วยสินค้าประเภททั่วไป ส่วนมากอาศัยลูกค้าที่เดินทางมาใช้บริการโดยรถส่วนตัว หรือรถประจำทาง

4. ย่านธุรกิจการค้าบนถนนในละแวกที่อยู่อาศัย (Neighborhood Business Street) ย่านการค้านี้จัดเป็นย่านการค้าในละแวกที่อยู่อาศัย ซึ่งสามารถดึงดูดลูกค้าทุกระดับในละแวกนั้น ภายในรัศมีการเดินเท้า และกิจกรรมการค้าก็เป็นการเสนอขายสินค้าที่มีระดับทรงตัวต่ำ เช่น ร้านขายของชำ ตลาดสดขายผักและผลไม้ และสินค้าเบ็ดเตล็ดอื่นๆ บางครั้งย่านการค้านี้ก็อาจแผ่เข้าไปในเขตที่อยู่อาศัยก็ได้

5. กลุ่มของธุรกิจหรือร้านค้าที่แยกกันอยู่โดดๆ (Isolated Store Cluster) นับเป็นร้านค้าและบริการที่มีความสำคัญน้อยที่สุดภายในเมือง ซึ่งจะมีร้านค้าที่ต้องพึ่งพากันและกันอยู่ 2 - 3 ร้าน เช่น ตามหัวมุมถนนในเขตรอบๆเมือง สำหรับให้บริการแก่ผู้ที่อยู่ห่างไกลจากเมือง



ที่มา : Proudfoot , M.J. "City Retail Structure." Economic Geography 13 (January 1937) : 34

รูปที่ 2.3 - 1 โครงสร้างของย่านการค้าของเมือง

2.4 ความสัมพันธ์ระหว่างย่านการค้าต่างๆของเมืองกับ CBD

ย่านการค้าเป็นเขตการค้าที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือต่างประเภทกัน ซึ่งกระจุกตัวหรือเกาะกลุ่มอยู่บริเวณใดบริเวณหนึ่งของเมือง ย่านการค้านี้จะไม่มียุทธศาสตร์การค้าที่ตายตัวหรือแน่นอน และอาจพบย่านการค้าตามบริเวณสองฟากฝั่งถนน ริมฝั่งคลอง ริมแม่น้ำ บริเวณสี่แยก เป็นต้น ซึ่งทำเลที่ตั้งของย่านการค้าไม่จำเป็นต้องอยู่ใจกลางเมืองเหมือน CBD ส่วนมากย่านการค้ามักอยู่บริเวณใจกลางเมือง แต่ต่อมาเมืองมีการพัฒนาด้านเทคโนโลยีการขนส่ง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการขนส่งทางถนน เป็นผลทำให้ย่านการค้าดั้งเดิมที่เคยตั้งอยู่ใจกลางเมืองต้องเคลื่อนย้ายตัวออกไปจากใจกลางเมือง และออกไปสู่ทำเลที่ตั้งในเขตนอกเมือง หรือชานเมือง ซึ่งการขนส่งทางถนนเข้าถึงได้โดยสะดวก นอกจากนั้นความไม่สะดวกในการขนถ่ายสินค้า ที่จอดรถที่ติดขัดในเขต CBD ที่เพิ่มสูงขึ้น เช่นเดียวกับราคาที่ดิน ค่าเช่าที่ ภาษี ฯลฯ ประกอบกับธุรกิจการค้าที่ขยายใหญ่ขึ้น และให้บริการกว้างขวางขึ้น ทำให้ประสบความยุ่งยากในประกอบกิจกรรมการค้าในเขต CBD ทำให้มีการขยายตัวของกิจกรรมการค้าชานเมืองมากขึ้น และมักเกิดเป็นย่านการค้า ซึ่งส่วนมากมักจะพบย่านการค้าเหล่านี้บริเวณจุดตัดกันของถนน เช่น ถนนวง

แหวน จากการที่ได้มีการขยายตัวของย่านการค้าออกไปในบริเวณต่างๆของเมือง อาจส่งผลกระทบต่อ CBD เนื่องจากอาจทำให้ CBD มีบทบาทลดลง (เสนห์ ญาณสาร ,2543 : 240 - 242)

ย่านการค้าจะมีการใช้ที่ดินเพื่อการค้า ประกอบด้วยบริเวณหรือพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการขายสินค้า และให้บริการ (เสนห์ ญาณสาร ,2544 : 235) ประกอบด้วย

1. ย่านการค้าปลีก (Retail District) ได้แก่ ย่านธุรกิจการค้าใจกลางเมือง ย่านตลาด ย่านการค้าปลีกบริเวณสองฟากฝั่งถนน และย่านการค้าปลีกในเตชานเมือง
2. ย่านการค้าส่ง (Wholesale Outlet) ได้แก่ บริเวณร้านค้าขายส่ง ตลาดค้าส่ง โกดังเก็บสินค้าและคลังสินค้า
3. ย่านสำนักงานธุรกิจต่างๆ (Business District) ได้แก่ ย่านอาคารสำนักงานประเภทต่างๆ ย่านการเงินและการธนาคาร เป็นต้น
4. ย่านที่ให้บริการ (Service Areas) ได้แก่ พื้นที่ที่ให้บริการทั้งของรัฐและเอกชน
5. ย่านที่ทำการต่างของรัฐ (Institutional Land)

2.5 แนวคิดเกี่ยวกับความเจริญทางเศรษฐกิจของเมืองแบบโน้มเข้าหาศูนย์กลาง

ปัจจัยที่มีผลทำให้เศรษฐกิจของเมืองเจริญเติบโตมีอยู่หลายประเภท ซึ่งมีส่วนทำให้เมืองแต่ละเมืองมีความเจริญแตกต่างกัน ลักษณะความเจริญแบบหนึ่งได้แก่ การที่มีเมืองได้รับการพัฒนาจนเกิดความก้าวหน้าแบบเข้าหาส่วนหนึ่งส่วนใด หรือจุดใหญ่ๆซึ่งส่วนใหญ่มักได้แก่ ศูนย์กลางของเมืองที่เรียกว่า ย่านธุรกิจใจกลางเมือง ความเจริญของเศรษฐกิจแบบนี้เรียกว่า แบบโน้มเข้าหาศูนย์กลาง (Centralized Urban Growth) ซึ่งมักเกิดขึ้นในเมืองใหญ่ๆ ของประเทศกำลังพัฒนาที่มีความแตกต่างอย่างมากมาย ระหว่างใจกลางเมืองกับชานเมือง และระหว่างเมืองหลวงหรือเมืองศูนย์กลางกับเมืองอื่นๆที่อยู่รอบๆเมืองหลวงหรือเมืองศูนย์กลางนี้

2.5.1 ลักษณะสำคัญของเมืองที่ความเจริญแบบโน้มเข้าหาศูนย์กลางนี้ ก็คือ (ประจักษ์ ศกุนตลักษณ์, พ.ศ.2532 : 475)

1. ความเจริญต่างๆจะเกิดขึ้นเฉพาะจุดศูนย์กลางซึ่งมีพร้อมทุกอย่างทุกอย่างไม่ว่าจะเป็นทางด้านปัจจัยพื้นฐานศูนย์กลางการบริหาร การปกครอง การค้า การศึกษา
2. การเป็นศูนย์กลางของการคมนาคมขนส่ง เพื่อเชื่อมโยงติดต่อกับส่วนอื่นๆของประเทศและระหว่างประเทศ เพราะการเป็นศูนย์กลางของการคมนาคมขนส่งนั้น ถนนทุกสายมุ่งสู่ศูนย์กลางเมือง

3. งบประมาณส่วนใหญ่จะใช้ไปในการพัฒนาศูนย์กลางนี้จนมีความแตกต่างอย่างมากมายกับพื้นที่โดยรอบ ตัวอย่างที่เห็นได้ชัดคือ กรุงเทพมหานครนั่นเอง ศูนย์กลางทั้งหลายจะกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ส่วนกลางของกรุงเทพฯ เช่น เขตพระนคร เขตพญาไท ส่วนเขตนอกๆ เช่น เขตหนองจอก เขตมีนบุรี และเขตบางขุนเทียน ที่ยังมีความเจริญล้ำหลังกว่าเขตที่อยู่กลางกรุงเทพฯ ตัวอย่างที่พบเห็นในประเทศอื่นๆก็เช่นกัน มักมีความเจริญก้าวหน้าในบางจุดของเมืองเท่านั้น เช่น สิงคโปร์ ย่านที่มีความเจริญสูงสุดได้แก่ บริเวณรอบๆ ถนน Orchard กรุงโตเกียวประเทศญี่ปุ่นได้แก่ บริเวณถนน Ginza เป็นต้น

เมืองที่มีความเจริญทางเศรษฐกิจแบบโน้มเข้าหาศูนย์กลางนี้มักเกิดขึ้นเองมาจากบริเวณใดบริเวณหนึ่งของเมืองมีปัจจัยที่เอื้ออำนวยให้เกิดความเจริญมากกว่าบริเวณอื่นของเมือง เช่น มีแหล่งน้ำสมบูรณ์ เป็นศูนย์กลางการคมนาคมและการติดต่อกับส่วนอื่นๆ และเป็นพื้นที่ที่เหมาะสมในการเป็นศูนย์กลางต่างๆ เพราะอยู่ในใจกลางเมืองและเป็นบริเวณที่มีคนอาศัยอยู่ก่อนบริเวณอื่น โดยมีการลงทุนสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆไว้แล้ว ตลอดจนเป็นบริเวณที่ใช้เพื่อกิจการต่างๆ ซึ่งสิ่งเหล่านี้ช่วยให้อาณาบริเวณนั้นได้รับความสนใจและพัฒนาจนมีความเจริญก้าวหน้ามากกว่าบริเวณอื่นๆของเมือง (ประจักษ์ ศกุนตลักษณ์, พ.ศ.2532 : 476)

2.5.2 ข้อดีและข้อเสียของความเจริญทางเศรษฐกิจของเมืองแบบโน้มเข้าหาศูนย์กลาง

ความเจริญทางเศรษฐกิจของเมืองแบบโน้มเข้าหาศูนย์กลางนี้มีทั้งข้อดีและข้อเสียดังนี้ (ประจักษ์ ศกุนตลักษณ์, พ.ศ.2532 : 476)

ข้อดีของการเจริญของเศรษฐกิจเมืองแบบนี้ คือ ช่วยประหยัดงบประมาณ เพราะสามารถใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อันจำกัดมาใช้พัฒนาบริเวณเดียวให้เกิดความเจริญ นอกจากนี้ เนื่องจากเป็นบริเวณที่ไม่กว้างนัก การควบคุมดูแลย่อมทำได้ง่ายและสามารถเลือกทำอะไรก็ได้

ข้อเสียของการเจริญของเศรษฐกิจเมืองแบบนี้ คือ เกิดความแตกต่างอย่างมากระหว่างบริเวณต่างๆในเขตเมือง ก่อให้เกิดปัญหา เช่น การที่มีประชากรมากเกินไปในใจกลางเมืองนั้น การจราจรจะแออัด เกิดปัญหาสังคม อาชญากรรมได้ง่าย เป็นต้น

2.6 แนวคิดเกี่ยวกับความเจริญทางเศรษฐกิจของเมืองแบบกระจายออกจากศูนย์กลาง

ความเจริญของเศรษฐกิจแบบกระจายออกจากศูนย์กลาง (Decentralized Urban Growth) หมายถึง การที่พัฒนาให้ทุกๆส่วนของเมืองมีความเจริญเท่าเทียม หรือใกล้เคียงกัน กล่าวคือ พยายามกระจายความเจริญก้าวหน้าที่อาจมีอยู่ในส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ บริเวณหนึ่ง

บริเวณใดของเมืองไปยังส่วนอื่นๆ หรือบริเวณอื่นๆ ที่อยู่นอกเหนือบริเวณที่เจริญนั้น กล่าวได้ว่า การกระทำเพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว คือ การให้ความสำคัญแก่ทุกส่วนของเมืองเท่าเทียมกัน การพิจารณาจัดสรรงบประมาณเพื่อให้แต่ละส่วนของเมืองมีความก้าวหน้าพอกัน และการพิจารณาเปลี่ยนแปลงโยกย้ายหรือเสริมสร้างส่วนที่ล้าหลังกว่าส่วนที่เจริญเกินไป และส่วนที่ยังด้อยความเจริญ ให้มีความเท่าเทียมกันมากขึ้น (ประจักษ์ ศกุนตลักษณ์, พ.ศ.2532, 477)

2.6.1 เป้าหมายสำคัญของการเน้นความเจริญของเศรษฐกิจเมืองแบบกระจายออกจากศูนย์กลาง ก็คือ (ประจักษ์ ศกุนตลักษณ์, พ.ศ.2532, 478)

1. ไม่ต้องการให้บริเวณหนึ่งบริเวณใดของเมือง หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของเมืองมีความก้าวหน้ามากกว่าส่วนอื่นๆ ซึ่งนอกจากจะก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ แล้วยังเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาประเทศอีกด้วย ดังนั้น ถ้าเมืองหนึ่งเมืองใดมีความก้าวหน้าอยู่แล้วรัฐบาลมักจะให้ความสนใจน้อยกว่าส่วนที่ยังด้อยความเจริญ

2. มีการพิจารณาจัดสรรงบประมาณเป็นพิเศษ เพื่อพัฒนาส่วนที่ยังไม่มีความเจริญ

3. มีการย้ายกิจกรรมบางอย่างออกจากย่านที่เจริญ ไปยังย่านที่มีความเจริญไม่มาก เพื่อให้ย่านดังกล่าวได้รับการพัฒนาจนกลายเป็นย่านที่เจริญขึ้นในอนาคต ตัวอย่างที่เห็นได้ชัดได้แก่ การส่งเสริมให้ศูนย์การค้าขยายตัวออกไปชานเมือง การย้ายสถานีขนส่งจากใจกลางเมืองออกไปยังสี่มุมเมืองหรือชานเมือง ซึ่งนอกจากจะแก้ปัญหาความแออัดของการจราจรในใจกลางย่านธุรกิจของเมืองแล้ว ยังช่วยพัฒนาพื้นที่รอบนอกให้มีความเจริญมากขึ้น

4. มีการส่งเสริมให้สร้างบ้านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางหรือผู้รายได้มาก นอกใจกลางเมือง ซึ่งบุคคลเหล่านี้สามารถเดินทางจากที่พักอาศัยเข้ามาทำกิจกรรมในย่านใจกลางเมืองได้ง่ายด้วยยานพาหนะส่วนบุคคล และยังคงอยู่ในย่านที่มีอากาศบริสุทธิ์ปราศจากมลพิษ นอกจากนี้ที่ดินบริเวณชานเมืองยังมีว่างเปล่าอีกมาก และราคาไม่แพงนัก เมื่อเปรียบเทียบกับที่ดินใจกลางเมือง จึงเป็นที่นิยมของประชาชนที่มีฐานะค่อนข้างดี และที่สำคัญเป็นการขยายความเจริญของเมืองออกไปรอบๆ อย่างทั่วถึงด้วย

ตัวอย่างของเมืองที่มีการสนับสนุนให้เมืองมีความเจริญทางเศรษฐกิจแบบกระจายออกจากศูนย์กลางนี้ ซึ่งส่วนใหญ่มักใช้ในประเทศที่พัฒนาแล้ว และเหมาะกับเมืองใหญ่ๆ ที่ประสบปัญหาความแออัดของเมือง เช่น มหานครต่างๆ ในโลก ไม่ว่าจะเป็นกรุงนิวยอร์ก กรุงลอนดอน กรุงโตเกียว หรือแม้แต่กรุงเทพมหานคร เมืองใหญ่เหล่านี้จำเป็นต้องขยายความเจริญออกไปรอบนอกหรือชานเมือง เพราะย่านใจกลางเมืองไม่สามารถขยายตัวได้อีก และมีปัญหาต่างๆ เกิดขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการจราจร ซึ่งมักติดขัดและแออัดมาก นอกจากนี้ควันพิษและความเสื่อมโทรมของสิ่งแวดล้อมรอบๆ ที่อยู่อาศัย ยังเป็นปัญหาใหญ่ที่บั่นทอนชีวิตและความกินดีอยู่ดีของผู้

อาศัย ดังนั้นทางที่ดีคือ การอพยพผู้คนหรือการย้ายกิจกรรมบางอย่างออกไปจากใจกลางเมือง ซึ่งก็คือ แนวคิดการพัฒนาเมืองแบบกระจายศูนย์กลางนั่นเอง (ประจักษ์ ศกุนตลักษณ์, พ.ศ. 2532, 478)

ในการสนับสนุนให้เมืองมีความเจริญทางเศรษฐกิจแบบกระจายออกจากศูนย์กลางนี้ เป็นการหลีกเลี่ยงปัญหาความไม่เท่าเทียมกันในแต่ละส่วนของเมือง และเพื่อแก้ปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นในเมือง โดยต้นเหตุของการเกิดปัญหาต่างๆของเมืองน่าจะมาจากการพัฒนาเมืองแบบโน้มเข้าหาศูนย์กลางนี้ตั้งแต่เริ่มสร้างเมืองในระยะเริ่มแรก โดยหลายเมืองมักจะปล่อยให้บางส่วนหรือบางบริเวณของเมืองมีความเจริญก้าวหน้าขึ้นมาแบบโน้มเข้าหาศูนย์กลางมาก่อน แล้วต่อมาเมื่อเมืองนั้นมีความเจริญมากขึ้นจนเกิดปัญหา จึงค่อยหาทางแก้โดยการกระจายตัวของเมืองแบบกระจายออกจากศูนย์กลาง ซึ่งบางครั้งกว่าจะแก้ปัญหาได้ต้องใช้เวลานาน หรือค่าใช้จ่ายมากและบางครั้งอาจไม่สามารถแก้ไขได้ จากคำกล่าวข้างต้นนี้ แสดงให้เห็นว่า แนวคิดการสนับสนุนให้เมืองมีความเจริญทางเศรษฐกิจแบบกระจายออกจากศูนย์กลางนี้ ยังไม่สามารถปรับใช้ได้กับประเทศไทยหรือกรุงเทพมหานครของเรา เนื่องจากยังไม่มีเมืองหรือพื้นที่ที่มีความสามารถในการรองรับประชากรจากจุดที่มีความเจริญสูงได้อย่างเหมาะสม

2.6.2 ข้อดีและข้อเสียของความเจริญของเศรษฐกิจเมืองแบบกระจายออกจากศูนย์กลาง

ความเจริญของเศรษฐกิจเมืองแบบกระจายออกจากศูนย์กลางนี้ มีข้อดีและข้อเสียดังนี้ (ประจักษ์ ศกุนตลักษณ์, พ.ศ.2532, 479)

ข้อดีของการเจริญของเศรษฐกิจเมืองแบบนี้ คือ

1. ไม่ก่อให้เกิดความแตกต่างระหว่างส่วนต่างๆของเมือง
2. สามารถขจัดปัญหาความแออัด สิ่งแวดล้อม และปัญหาสังคมที่เกิดขึ้น
3. ช่วยให้การบริหารจัดการทำได้ง่าย
4. ทรัพยากรที่มีสามารถขยายไปยังส่วนต่างๆได้อย่างเท่าเทียมกัน และประชาชนไม่เกิดความ

รู้สึกว่าคุณอยู่ในบริเวณที่ด้อยความเจริญเมื่อเทียบกับบริเวณอื่นๆ

ข้อเสียของการเจริญของเศรษฐกิจเมืองแบบนี้ คือ

1. จำเป็นต้องใช้ค่าใช้จ่ายมาก เพราะทุกๆเมืองต้องพัฒนาพร้อมๆกัน ย่อมต้องใช้งบประมาณมากกว่าการพัฒนาเป็นบางส่วนของเมือง
2. ความจำเป็นที่ต้องมีสาธารณูปโภค สาธารณูปการในทุกๆพื้นที่ของเมือง ซึ่งกินอาณาเขตกว้างขวางมาก

3. โครงสร้างพื้นฐานทางเศรษฐกิจไม่ว่าจะเป็นทางด้านถนน ไฟฟ้า น้ำประปา และ โทรศัพท์ ก็ต้องมีทั่วทุกแห่งของเมือง ซึ่งทำให้ต้องใช้จ่ายเงินจำนวนมากเพื่อจัดหาสิ่งเหล่านี้ อย่างไรก็ตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรและการลดลงของทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่ในเมืองนั้นๆ ทำให้จำเป็นต้องคิดถึงแนวทางในการกระจายความเจริญไปยังส่วนต่างๆของเมืองมากกว่าที่จะให้มีจุดที่เจริญมากๆเพียงจุดเดียวในเมืองนั้น

2.7 ความหมายของย่านการค้าใจกลางเมือง (Central Business District : CBD)

- Mayer and Kohn (1969 : 395) ได้ให้ความหมายของ เขตธุรกิจการค้าใจกลางเมือง (Central Business District : CBD) ว่าเป็นหัวใจของแต่ละเมือง จะมีปริมาณของธุรกิจต่อหน่วยพื้นที่มากกว่าพื้นที่ใดๆของเมือง การเกาะกลุ่มรวมตัวกันในพื้นที่แสดงออกอย่างชัดเจนโดยอาคารสูงหลายชั้น ซึ่งร้านค้าปลีกก็จะครอบครองพื้นที่ชั้นล่างที่ติดถนน ส่วนสถานประกอบการที่ให้บริการ จะรวมกลุ่มกันเป็นลักษณะของสำนักงานที่อยู่ชั้นบน และที่อยู่อาศัยก็มักจะเป็นโรงแรมที่กระจายอยู่ ประชาชนมากมายที่นอกเหนือจากลูกค้าก็จะมาประกอบอาชีพในการค้าและบริการ ซึ่งประกอบเป็นกิจกรรมที่ซับซ้อนภายในเขตนี้ ทางคมนาคมทุกรูปแบบมักมารวมอยู่ที่ในเขตนี้ เพื่อให้บริการแก่ประชาชน ดังนั้นในเขตนี้จึงประสบปัญหาสภาวะการจราจรติดขัดอย่างรุนแรงในระยะเวลากลางวัน โดยเฉพาะช่วงเช้าและช่วงเย็นที่เป็นชั่วโมงเร่งด่วน

- Murphy and Vance (1969 : 418) กล่าวไว้เช่นกันว่า เขตธุรกิจการค้าใจกลางเมือง (Central Business District) หรือเรียกย่อๆว่า CBD เป็นหัวใจของเมือง บริเวณนี้จะพบอาคารเกาะกลุ่มรวมตัวกันอย่างมากมายของสำนักงาน และร้านค้าปลีก ซึ่งสะท้อนออกมาในรูปของราคาที่ดินที่สูงที่สุด และอาคารที่มีความสูงที่สุดด้วย นอกจากนี้ยังเป็นศูนย์รวมหลักของผู้คนเดินเท้า และการสัญจรของยานพาหนะด้วยโครงข่ายของการขนส่ง

- M.J. Proudfoot (1937 : 18) เขตการค้าใจกลางเมือง (Central Business District) เป็นหัวใจของการค้าภายในเมืองๆหนึ่ง เป็นศูนย์รวมของห้างร้านและธุรกิจ บริการมากกว่าส่วนอื่นของเมือง อาจสังเกตได้โดยอาคารสูงหลายชั้น เป็นสถานประกอบการของห้างร้านใหญ่ๆ ร้านขายเสื้อผ้า ร้านขายรองเท้าชายหญิง ร้านเพชรพลอย ร้านอาหาร โรงแรม และกิจการอื่นๆ มักอยู่ในอาคารสูง นอกจากนี้ย่านการค้าใจกลางเมืองยังสามารถดึงดูดลูกค้าได้ทั้งเมืองทั้งใกล้และไกล นอกจากนี้จะเป็นลูกค้าแล้วยังเป็นแรงงานที่สำคัญของเขตนี้ด้วยปริมาณการขายในเขตนี้จึงสูงกว่าเขตอื่นๆในเมือง ทั้งนี้เพราะบริเวณนี้เป็นจุดที่เข้าถึงได้สะดวกที่สุด เขตนี้จึงเป็นที่รวมของการคมนาคมทุกชนิด ตั้งแต่คนเดินเท้า รถยนต์ส่วนตัว รถราง รถไฟหรือการขนส่งมวลชน

ทุกรูปแบบ และ CBD จะมีลักษณะพิเศษ คือ ประชากรหนาแน่นในตอนกลางวัน พอดตกกลางคืน จำนวนประชากรลดลงมาก

จากความหมายของย่านการค้าใจกลางเมือง หรือ CBD ที่กล่าวมาข้างต้น จึงสามารถสรุปความหมายของ “ย่านการค้าใจกลางเมือง หรือ CBD” ดังนี้ ย่านการค้าใจกลางเมือง หรือ CBD ถือได้ว่าเป็นบริเวณที่มีความสำคัญที่สุดของเมืองทุกเมืองและเมืองทุกขนาด โดยเฉพาะเมืองขนาดกลางและขนาดเล็ก ซึ่งมีศูนย์กลางขนาดใหญ่เพียงแห่งเดียว คือ CBD ซึ่งจะเป็นศูนย์รวมของธุรกิจการค้า มีการใช้ที่ดินอย่างเข้มข้น ประกอบไปด้วยกิจกรรมการค้าปลีก การบริการ สำนักงาน โรงแรม โรงละคร ธนาคาร และสถาบันการเงินต่างๆ และ CBD ยังเป็นแหล่งจ้างงานที่สำคัญของเมือง ภายใน CBD จะเป็นที่ตั้งของจุดที่มีราคาที่ดินที่สูงที่สุดของเมือง นอกจากนี้ CBD ยังมีสิ่งดึงดูดหรือจุดเด่นที่จะดึงดูดให้ประชาชนจากบริเวณอื่นๆ เดินทางเข้ามาใช้บริการ เช่น การรวมกลุ่มของธุรกิจการค้าหรือกิจกรรมบางอย่างจนเกิดเป็นย่านธุรกิจการค้าหรือกิจกรรมนั้นๆ

2.8 ลักษณะทางพื้นที่ของ CBD

การมีมโนภาพและภาพลักษณ์ของตำแหน่งที่ตั้ง รูปร่าง ขนาด และขอบเขตของ CBD สำหรับเมืองที่ตนอาศัยอยู่ โดยปกติ CBD จะตั้งอยู่ บริเวณใจกลางเมือง มีรูปร่างสี่เหลี่ยมตามบล็อกถนน มีขอบเขตเพียงไม่กี่บล็อกถนน ประกอบด้วยอาคารสูง ผู้คนพลุกพล่าน เพราะเป็นที่ตั้งของ ร้านค้า โรงแรม ภัตตาคาร อาคารสำนักงาน และห้างสรรพสินค้าต่างๆมากมาย (เสนห์ ญาณสาร ,2544 : 255)

2.8.1 ตำแหน่งที่ตั้งของ CBD

โดยปกติแล้ว ในกรณีที่มีการพัฒนาเมืองอย่างต่อเนื่องตำแหน่งที่ตั้งของ CBD จะตั้งอยู่ในย่านที่เก่าแก่ที่สุดของเมือง และถ้ากรณีในเมืองได้รับการพัฒนาในหลายยุค ตำแหน่งที่ตั้งของ CBD ก็ไม่จำเป็นต้องอยู่ใจกลางเมือง อาจอยู่ในส่วนของเมืองที่ขยายขึ้นมาใหม่ เนื่องจากบริเวณที่เป็นที่ตั้งของ CBD จะเป็นบริเวณที่เข้าถึงได้โดยสะดวกที่สุด (เสนห์ ญาณสาร ,2544 : 256)

Gould and Kobb (1964 : 739) กล่าวว่าตำแหน่งที่ตั้งของ CBD แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. CBD ในเมือง ซึ่งใช้พื้นที่น้อย อยู่ในทำเลที่ตั้งของการแข่งขัน ราคาที่ดินแพง อาคารสูง เพื่อการใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ในพื้นที่ที่จำกัด

2. CBD ชานเมือง เป็นผลมาจากปัจจุบัน กิจกรรมที่เป็นธุรกิจกลางของเมืองใหญ่ๆ ที่อยู่ใจกลางเมืองต้องประสบปัญหาต่างๆ อาทิ การจราจรติดขัด ราคาที่ดินสูง ความแออัด และเสื่อมโทรม ประกอบกับความเจริญก้าวหน้าด้านการสื่อสารและการคมนาคมที่สะดวก จึงได้มีการขยายตัวออกไปอยู่ชานเมือง การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม มีหลักการที่สำคัญ คือ พื้นที่ดังกล่าวควรอยู่บนที่ราบปลอดภัยจากน้ำท่วมสามารถระบายได้ดี มีความสะดวกในการเข้าถึง มีระบบโครงข่ายถนนที่ได้มาตรฐาน และสามารถติดต่อเชื่อมโยงกับบริเวณอื่นๆ เพื่อความสะดวกในการสัญจร อยู่ในบริเวณที่มีสถาบันการเงิน และการบริการสาธารณะอื่นๆ

2.8.2 รูปร่างและขนาด CBD

ในการศึกษาถึงรูปร่างและขนาดของ CBD พบว่าในแต่ละเมืองรูปร่างและขนาดของ CBD จะแตกต่างกันทั้งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุของเมือง ประวัติความเป็นมาของเมือง จำนวนประชากรหรือขนาดของเมือง บทบาทหน้าที่สำคัญของเมือง เป็นต้น โดยปกติรูปร่างของ CBD จะสอดคล้องกับรูปแบบของถนน ดังนั้นรูปร่างอาจจะเป็น สี่เหลี่ยม หรือรูปหลายเหลี่ยม คือ มีรูปร่างเป็นสี่เหลี่ยมตามบล็อกถนน ประกอบด้วยบล็อกถนนล้อมรอบบริเวณสี่แยกที่มีราคาที่ดินที่สูงที่สุด หรืออาจมีรูปร่างเป็นแนวยาวแคบ ขนานไปกับถนนสายหลักของเมือง มีรูปร่างบิดเบี้ยว ไม่มีรูปแบบที่แน่นอน (เสนห์ ญาณสาร ,2544 : 256)

2.8.3 ขอบเขตของ CBD

ขอบเขตของ CBD ในแต่ละเมืองนั้นจะเปลี่ยนแปลงค่อนข้างช้า คือเพิ่มช้าและลดช้า โดยเฉพาะในทางราบ เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านพื้นที่ของ CBD ที่มีลักษณะแออัดคับแคบ ประกอบกับราคาที่ดินที่มีราคาสูง จึงพบว่ามี การเพิ่มขึ้นหรือขยายตัวอย่างเห็นได้ชัดในทางตั้งมากกว่าทางราบ เกิดมีอาคารสูงๆเกิดขึ้นมากมายโดยเฉพาะในเมืองใหญ่ สำหรับความเข้มข้นของการใช้ที่ดิน เพื่อกิจการ CBD ขึ้นอยู่กับว่าเมืองนั้นพัฒนาในช่วงไหน เช่นเมืองมีอายุน้อยหรือก่อนศตวรรษที่ 20 บริเวณ CBD จะมีความเข้มข้นของการใช้ที่ดินสูง ขณะที่เมืองที่มีอายุน้อยหรือเมืองในศตวรรษที่ 20 บริเวณ CBD จะมีความเข้มข้นของการใช้ที่ดินต่ำ (เสนห์ ญาณสาร ,2544 : 256)

2.9 แนวความคิดเกี่ยวกับโครงสร้างของ CBD (Conceptual Model of the CBD)

Herbert and Thomas (1982 : 386) ได้เสนอโมเดลเชิงทฤษฎี หรือเชิงคิด เพื่ออธิบายเกี่ยวกับโครงสร้างของ CBD โดยแบ่ง ออกเป็น 6 โซน ดังนี้

1. โซนการค้าปลีก (Specialist Retail Zone) เป็นโซนที่มีตำแหน่งที่ตั้งที่การเข้าถึงสะดวกที่สุด เป็นศูนย์กลางหรือหัวใจของ CBD มีธุรกิจที่ขายสินค้าและบริการอันดับสูง หรือสินค้าที่มีราคาแพง เช่น ร้านขายเพชร ร้านขายเสื้อผ้าราคาแพง ร้านขายรองเท้า ภัตตาคาร เป็นต้น ซึ่งให้บริการแก่ผู้คนกว้างขวางทั่วทั้งเขตบริการ ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้า ร้านค้าลูกโซ่ขนาดใหญ่ ฯลฯ

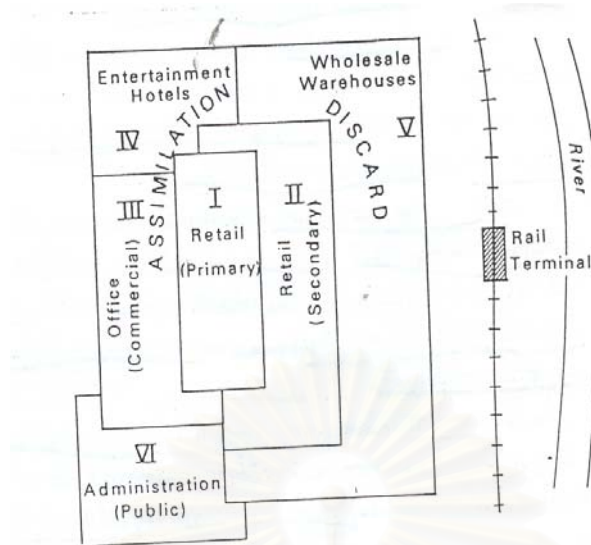
2. โซนการค้าปลีกรอง (Secondary Retail Zone) โซนนี้ประกอบด้วยร้านค้าที่ขายสินค้าเฉพาะน้อยกว่าโซนแรก เป็นสินค้าลำดับรองลงมา หรืออันดับต่ำกว่า ให้บริการหรือขายสินค้าให้แก่คนบางกลุ่มที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้เขตใจกลางเมือง โซนนี้มักจะพบด้านใดด้านหนึ่งของโซนการค้าปลีก ในบางครั้งอาจไม่ต่อเนื่อง คืออยู่กระจัดกระจายรอบๆโซนที่ 1

3. โซน/ย่านสำนักงานการค้า (Commercial Office District/Zone) กิจกรรมที่เด่นของโซนนี้ ได้แก่ สถาบันการเงินต่างๆ เช่น ธนาคาร ทรัสต์ ตลาดหุ้น ร้านแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ สำนักงานบริษัทประกันภัยต่างๆ สำนักงานสายการบิน สำนักงานของบริษัทต่างๆ ฯลฯ โซนนี้มักจะพบบริเวณด้านใดด้านหนึ่งของโซนการค้าปลีกหลัก แต่พบในทิศทางตรงกันข้ามกับโซนการค้าปลีกรอง และมักตั้งอยู่ใกล้ชิดกับเขตบริหาร/ปกครอง

4. โซน/ย่านโรงแรมและบันเทิง (Hotel and Entertainment District/Zone) ธุรกิจที่พบบ่อยมากในโซนนี้ได้แก่ โรงแรมขนาดใหญ่ โรงละคร โรงภาพยนตร์ ภัตตาคาร สำนักงานนำเที่ยว ธุรกิจรถเช่า ฯลฯ โซนนี้มักจะอยู่บริเวณมุมใดมุมหนึ่งของ CBD แต่ว่าจะติดต่อกับโซนทั้งสามโซนที่กล่าวมาข้างต้น และยังติดต่อกับโซนการค้าด้วย

5. โซนการค้าส่งและคลังสินค้า (Wholesale and Warehousing Zone) โซนนี้มักตั้งอยู่ในเขตที่มีสภาพแวดล้อมไม่สู้ดี ไม่ค่อยจะถูกสุขลักษณะ เช่น อาจอยู่ใกล้สถานีปลายทางของการขนส่ง (สถานีรถไฟ สถานีขนส่ง ท่าเรือ) ใกล้ชายฝั่งทะเล ริมฝั่งแม่น้ำ ฯลฯ ด้านใดด้านหนึ่งของโซนนี้มักจะติดต่อกับเขตการค้าปลีกรอง และภายในโซนนี้มักจะมีอุตสาหกรรมขนาดเล็กหรืออุตสาหกรรมเบาปะปนอยู่ด้วย

6. โซนบริหาร (Administration Zone) โซนนี้เป็นที่ตั้งของอาคารสถาบันราชการต่างๆ และพบบริเวณขอบของ CBD เช่น บริเวณที่ตั้งของศาลาว่าการของเมือง ศาล ไปรษณีย์ ฯลฯ เนื่องจากกิจกรรมทางด้านการบริหารไม่ใช่กิจกรรมที่พึ่งพาตลาด คือ มิได้ตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ทางการค้า ดังนั้นทำเลที่ตั้งจึงไม่ได้เป็นจุดศูนย์กลาง เพราะไม่สามารถแข่งขันกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้ แต่ความต้องการทำเลที่ตั้งที่เข้าถึงสะดวกพอสมควรสำหรับการติดต่อของประชาชน และมีที่จอดรถเพียงพอ



ที่มา : D.T. Herbert and C.J. Thomas ,Urban Geography : A First Approach (Chichester : Wiley,1982) , P. 386

รูปที่ 2.9 - 1 โมเดลทางด้านแนวความคิดเกี่ยวกับโครงสร้างของ CBD

โมเดลนี้ Herbert and Thomas (1982 : 386) ได้เพิ่มเติมเขตขยายตัว และเขตละทิ้งของ CBD เข้าไว้ด้วย โดยนำมาจากแนวความคิดของ Murphy, Vance and Epstein (1955 : 189 – 222) โดย Murphy, Vance and Epstein กล่าวว่า เมื่อเวลาผ่านไปบริเวณที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดของ CBD คือ ขอบเขตของ CBD จะมีการขยายตัวออกไป เช่น ขยายตัวออกไปตามเส้นทางคมนาคม ,ตำแหน่งของที่ตั้งของจุดที่ราคาที่ดินสูงสุด ซึ่งจะเป็นบริเวณมีการเข้าถึงสะดวกที่สุด และบทบาทหน้าที่หรือประเภทสินค้าและบริการที่ขายใน CBD จะเปลี่ยนไป เช่น ต้องขายสินค้ามากประเภทขึ้น เพื่อให้เกิดแรงดึงดูดของผู้คนที่เข้ามาใช้บริการในเขต CBD มากขึ้น โดยกล่าวว่า CBD จะมีการเปลี่ยนแปลงใน 2 ทิศทาง บริเวณที่ CBD กำลังขยายตัวเรียกว่า ไชนแผ่ขยาย ซึ่งมีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงกับเขตที่อยู่อาศัยชั้นดี และบริเวณที่ CBD เสื่อมความสำคัญลงไปเรียกว่า ไชนละทิ้ง มักมีทำเลที่ตั้งติดต่อกับเขตอุตสาหกรรมและเขตการค้าส่ง ใกล้เคียงกับทางรถไฟ สถานีขนส่ง หรือเขตที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้น้อย ดังนั้น Herbert and Thomas (1982 : 386) ได้เพิ่มเติมเขตที่ขยายตัว ว่าอยู่ในทิศทางของย่านสำนักงานและโรงแรม ในขณะที่เขตละทิ้งอยู่ในทิศทางของย่านการค้าส่งและคลังสินค้า

Herbert and Thomas (1982 : 386) กล่าวว่าโมเดลโครงสร้างของ CBDที่เขาเสนอขึ้นมา นี้เหมาะที่จะนำไปประยุกต์ใช้กับเมืองขนาดกลาง (ดังนั้นจึงอาจนำมาใช้อธิบายถึง CBD ของเมืองขนาดกลางในประเทศไทย เช่น เชียงใหม่ ชลบุรี นครราชสีมา ขอนแก่น และหาดใหญ่ได้) โดยปกติแล้วรายละเอียดโครงสร้างของพื้นที่ของ CBD ของเมืองใดเมืองหนึ่ง จะสะท้อนให้เห็นถึงลักษณะเฉพาะของพื้นฐานทางกายภาพและทางวัฒนธรรมของเมืองนั้น ดังนั้นโซนต่างๆ ตาม

โมเดลนี้อาจไม่ต่อเนื่องกัน คือ อาจแยกกันอยู่ หรืออาจมีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน และมีรูปแบบที่สลับซับซ้อนมากกว่านี้ นอกจากนั้นลักษณะเฉพาะของบทบาทหรือกิจกรรมในโซนต่างๆ จะแตกต่างกันไปตามขนาดของเมือง (เสนห์ ญาณสาร ,2544 : 268 - 269)

นอกจากนั้น Herbert and Thomas (1982 : 204 - 205) กล่าวว่า ความแตกต่างทางพื้นที่ของกิจกรรมธุรกิจภายใน CBD นั้นมีความสัมพันธ์โดยตรงกับราคาต่อหน่วยพื้นที่ของทำเลนั้นๆ ซึ่งเป็นตัวชี้วัดความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) นั่นคือ ขอบเขตของกิจกรรมใดๆนั้น จะเป็นตัวกำหนดราคาเช่าที่กิจกรรมนั้นๆในดินที่จะจ่าย ดังนั้นจะปรากฏโครงสร้าง ดังนี้คือ โซนแรกที่ดีกับจุดราคาที่ดินสูงสุด จะเป็นส่วนของกิจกรรมการค้าปลีก และเป็นที่ยอมรับของห้างสรรพสินค้าใหญ่ๆที่มีกิจกรรมการค้าปลีกสูงสุด โซนที่ 2 จะเป็นโซนการค้าปลีก และบริการ กิจกรรมทางการเงิน มักพบอาคารหลายชั้นในบริเวณนี้ โซนถัดมาจะเป็นโซนสำนักงาน และโรงแรม โซนสุดท้ายจะมีกิจกรรมที่หนาแน่นน้อยลง เช่น ร้านเฟอร์นิเจอร์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ซึ่งต้องการที่ดินราคาถูก

กิจกรรมต่างๆที่เกาะกลุ่มรวมอยู่ได้ใน CBD เหล่านี้ จะมีแตกต่างกันของกิจกรรมไปตามเมือง ซึ่ง Meyer and Huggett (Meyer and Huggett ,1977 : 127) กล่าวว่า การรวมตัวกันของกิจกรรมที่เหมือนมารวมกลุ่มกันนี้ เกิดเนื่องจากการเชื่อมโยงที่สนับสนุนซึ่งกันและกัน อย่างเช่นร้านค้าก็สามารถเพิ่มยอดขายได้เมื่อรวมกลุ่มกัน ทั้งนี้เพราะก่อให้เกิดศักยภาพของลูกค้าน่าดึงดูดขึ้น ในที่มีสินค้าหลากหลายชนิดมากขึ้น และเช่นเดียวกับการรวมกลุ่มของสำนักงาน ก็สามารถชี้ถึงทำเลที่ได้ประโยชน์สูง ซึ่งเป็นที่ดึงดูดต่อการพัฒนาสำนักงานที่จะลงทุนในทำเลที่ดี

2.10 วิธีการกำหนดขอบเขต CBD

การกำหนดเขตแดนที่แน่นอนของ CBD และพื้นที่กิจกรรม บทบาทหน้าที่ ภายใน CBD เป็นเรื่องยุ่งยากมาก วิธีการกำหนดอาจจะเริ่มต้นด้วยการหาหรือระบุบริเวณสี่แยกที่มีราคาที่ดินที่สูงที่สุดของเมือง คือบริเวณจุดตัดกันของถนนที่สำคัญที่สุดของเมือง บริเวณนี้ถือได้ว่าเป็นหัวใจของ CBD ซึ่งเป็นบริเวณที่มีการเข้าถึงสะดวกสบายที่สุด และมีการใช้ที่ดินที่เข้มข้นที่สุด นอกจากนั้นจุดนี้อาจเป็นศูนย์กลางการเจริญเติบโตของเมืองด้วย หลังจากนั้นก็ดำเนินการกำหนดขอบเขต สำหรับปัจจัยที่ใช้ในการกำหนดขอบเขตของ CBD นั้น อาจใช้ราคาที่ดิน ความสูงของอาคาร ปริมาณการจราจรหรือความหนาแน่นของการสัญจร จำนวนคนเดินเท้าหรือการรวมตัวของประชากร ดัชนีอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดินในเขตเมืองประกอบกับการกำหนดขอบเขตของ CBD (Murphy and Vance ,1954 : 189)

2.10.1 ปัจจัยที่ใช้ในการกำหนดขอบเขตของ CBD

2.10.1.1 จำนวนคนเดินเท้าหรือการรวมตัวของประชากร

การพิจารณาถึงลักษณะเฉพาะของ CBD พบว่า CBD เป็นแหล่งรวมของประชากรในตอนกลางวัน ทั้งนี้เพราะเป็นแหล่งของงาน และธุรกิจการค้าที่สำคัญ ซึ่งจะตรงกันข้ามกับจำนวนประชากรในตอนกลางคืน ซึ่งจะมีปริมาณประชากรเบาบางกว่าพื้นที่รอบข้าง ส่วนใหญ่แล้วประชากรมักจะอาศัยอยู่ในเขตเมืองชั้นนอกออกไป และมีความหนาแน่นของการเดินทางประจำวันเข้ามาเพื่อทำงานในย่านการค้าใจกลางเมืองค่อนข้างสูง ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการสะสมของผู้คนในตอนกลางวัน (Mayer and Kohn ,1969 : 450)

2.10.1.2 ปริมาณการจราจรหรือความหนาแน่นของการสัญจร

การพัฒนาจุดศูนย์กลางเมืองมาเป็นย่านการค้าใจกลางเมือง ที่ดึงดูดธุรกิจการค้านี้ ทำให้เกิดการพัฒนาคมนาคม การขนส่งมวลชนในบริเวณ CBD นี้ ซึ่งทำให้บริเวณนี้เป็นจุดที่ติดต่อได้สะดวกจากทุกบริเวณ และเป็นศูนย์กลางของการคมนาคมขนส่งเพื่อที่จะเดินทางต่อไปยังบริเวณอื่นๆ ทำให้ CBD เกิดความหนาแน่นของการสัญจรขึ้น Mayer (Mayer , 1969 : 44) กล่าวว่า การติดต่อระหว่าง CBD กับส่วนอื่นๆของเมืองมักจะหนาแน่น เนื่องจาก CBD เป็นศูนย์รวมของธุรกิจการค้าที่มีขอบเขตอิทธิพลต่อทั้งเมืองโดยส่วนรวมและเป็นศูนย์กลางของการคมนาคมขนส่ง ดังนั้น CBD จึงเป็นแหล่งสำคัญที่แพร่กระจายการเดินทางติดต่อกับบริเวณอื่นๆ นั่นคือการเดินทางเพื่อเชื่อมต่อไปยังบริเวณต่างๆระหว่าง CBD กับเมืองหรือการติดต่อกับพื้นที่ต่างๆต้องเดินทางผ่าน CBD เพื่อเข้ามาใช้บริการการคมนาคมขนส่งต่างๆทำให้เกิดความหนาแน่นของการสัญจรขึ้นใน CBD จากปัญหาดังกล่าวทำให้ต้องมีการพัฒนาเส้นทางคมนาคม รวมทั้งรูปแบบของการขนส่ง

จากการที่ได้มีการพัฒนาคมนาคมขนส่งนั้น ทำให้มีบทบาทต่อ CBD โดยตรง ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงระบบการสัญจรก็จะมีผลต่อการกระจายของ CBD ด้วย ทั้งนี้สืบเนื่องมาจากความแออัดของการจราจรใน CBD เอง ที่ทำให้ต้องมีการปรับปรุงการสัญจร ซึ่งมีผลทำให้มีการลดสัดส่วนของการเดินทางระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน หรือแหล่งซื้อของลง เพราะการคมนาคมที่สะดวกทำให้การเดินทางที่แต่ก่อนมักมีจุดมุ่งหมายที่ CBD นั้นกลับกลายเป็นกระจายไปสู่ศูนย์กลางเล็กๆแห่งอื่น นั่นคือ การเดินทางเพื่อเชื่อมต่อพื้นที่ต่างๆไม่จำเป็นต้องเดินทางผ่าน CBD อีกต่อไปเนื่องจากได้มีการพัฒนาเส้นทางคมนาคมขนส่งให้สะดวกมากขึ้น Mayer (Mayer , 1969 : 44) กล่าวว่า การที่เมืองเจริญเติบโตขึ้น และประกอบไปด้วยศูนย์กลางการค้าอื่นรองลงมาจาก CBD โดยส่วนรวมนั้นเกิดจากการพัฒนาเส้นทางคมนาคมขนส่งและเมืองก็

เจริญเติบโตเส้นทางคมนาคมที่สะดวกนั้น ทำให้ CBD ของเมืองใหญ่ๆส่วนมากจะประสบกับปัญหาการเจริญเติบโตช้าลง ทั้งนี้เนื่องจากปัญหาการจราจรแออัดที่เพิ่มขึ้น และพื้นที่ที่จำกัดของย่านการค้าใจกลางเมือง ทำให้ความสำคัญของ CBD ถูกดบดบังไป

แม้ว่าการปรับปรุงรูปแบบของการคมนาคมขนส่งใน CBD เพื่อแก้ปัญหาการจราจรภายในใจกลางเมืองจะมีผลกระทบต่อเติบโตของ CBD อยู่บ้างก็ตาม จากผลการศึกษาของ Baerwald (Baerwald , 1978 : 308 - 318) ก็ยืนยันถึงความสำคัญของ CBD ไว้ว่าเขาศึกษาว่าการเกิดการขยายตัวของเมือง และเกิดศูนย์การค้าและบริการใหม่ๆตามการพัฒนาเส้นทางคมนาคม และการกระจายของประชากรมาตามศูนย์กลางใหม่ๆเหล่านั้น จะมีผลต่อความสำคัญของ CBD อย่างไร เขาพบว่าเกิดการเกิดศูนย์กลางใหม่ๆเหล่านี้ เป็นผลมาจากความแออัดของย่านการค้าใจกลางเมืองเดิม ซึ่งทำให้ต้องมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ตามเส้นทางคมนาคมใหม่ๆ ทำให้เกิดความสะดกในการเดินทางมากขึ้น จึงเป็นที่ดึงดูดของกิจกรรมการค้าต่างๆ ประกอบกับปัจจัยหลายๆอย่างเช่น ราคาที่ดินที่ถูกกว่าใจกลางเมือง ความสะดกในการเดินทาง ทั้งหมดนี้ได้นำไปสู่การลงทุนเพิ่มขึ้น ผลที่ตามมาคือ ราคาที่ดินในบริเวณที่เมืองขยายตัวออกมานั้นก็จะสูงตามไปด้วย แต่การลงทุนในศูนย์กลางใหม่นี้อาจไม่ยั่งยืน เนื่องจากหากเศรษฐกิจตกต่ำ หรือฝืดเคือง ก็จะทำให้ศูนย์กลางใหม่นี้กระทบกระเทือน ดังนั้นศูนย์กลางที่เกิดขึ้นใหม่ๆ จึงไม่สามารถเทียบกับ CBD ได้ ในแง่ของระยะเวลาการพัฒนาและความสำคัญของ CBD

2.10.1.3 ราคาที่ดินที่สูงที่สุดในเมือง

ย่านการค้าใจกลางเมืองมีราคาที่ดินที่สูงที่สุดในเขตเมือง เนื่องมาจากการใช้ที่ดินที่เป็นทรัพยากรธรรมชาติ มีจำนวนจำกัดและเคลื่อนย้ายไม่ได้ ตลอดจนความอุดมสมบูรณ์ของที่ดิน มีความแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ จึงทำให้คนเรามีความต้องการในการใช้ทรัพยากรดิน เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในเขตที่ตั้งของเมือง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ได้เปรียบทางเศรษฐกิจและสังคม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวจะมีผู้คนอพยพเข้ามาอยู่อาศัยรวดเร็วมาก ส่งผลให้ราคาที่ดินในบริเวณนั้นสูงขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ดังนั้นวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินในย่านใจกลางเมือง จึงมักจัดทำเป็นย่านพาณิชยกรรม เพราะว่าได้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของการใช้ที่ดินสูงที่สุด เมื่อเปรียบเทียบกับการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ (จันรรจจา ชัยโชติชัย , 2538 : 31)

สาเหตุที่ราคาที่ดินภายในเมืองมีราคาสูง เนื่องจากที่ดินภายในเมือง เป็นบริเวณที่สามารถให้ผลตอบแทนที่สูงในด้านการค้าขาย เพราะในเมืองจะเป็นที่ที่มีประชากรอยู่อย่างหนาแน่น และยังมีผลทำให้เสียค่าใช้จ่ายในการโฆษณาน้อย ดังนั้นกิจกรรมที่คุ้มค่าต่อการอยู่ชั้นในของเมือง จึงมีกิจกรรมประเภทศูนย์การค้า สำนักงาน อาคารขนาดใหญ่ และกิจกรรมที่สามารถสร้างผลกำไรสูง แสดงให้เห็นว่ายิ่งใกล้จุดศูนย์กลางเมือง ค่าเช่าที่ดินก็จะมีค่ามาก และใน

ขณะเดียวกันราคาที่ดินก็จะสูงด้วย ในทางตรงกันข้ามยิ่งห่างจากศูนย์กลางเมืองเท่าใด ค่าเช่าที่ดินก็จะมีค่าลดลงตามลำดับ และราคาที่ดินก็จะลดลงด้วย ดังนั้นจะเห็นได้ว่าการใช้ที่ดินภายในเมือง ซึ่งเป็นที่ดินที่มีราคาสูง และโอกาสของผลตอบแทนที่สูงนั้น จะต้องนำกิจกรรมที่ก่อให้เกิดผลตอบแทนได้สูงมาใช้ในที่ดินนั้นๆ (จันรรจจา ชัยโชติชัย , 2538 : 31)

Berry and Marble (1970 : 298) กล่าวว่า การที่ CBD เป็นศูนย์กลางที่เป็นที่ดึงดูดกิจกรรมหลากหลายชนิด ทำให้เกิดการแข่งขันระหว่างกิจกรรมต่างๆ เพื่อทำเลที่เหมาะสมนี้ แต่เนื่องจากทำเลดังกล่าวมีพื้นที่น้อย จึงมีการแข่งขันกันมาก มีผลทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น และรูปแบบของราคาที่ดินในเมืองจะมีความสัมพันธ์กับโครงสร้างของเมือง คือจะมีความสัมพันธ์กับแบบผกผันกันระหว่างราคาที่ดินในเมืองกับโครงสร้างของเมือง นั่นคือ ระยะที่ห่างจาก CBD เพิ่มขึ้น ราคาที่ดินก็จะลดลงตามลำดับ และความสัมพันธ์นี้จะเกี่ยวเนื่องกับค่าขนส่ง หรือการเดินทางไปทำงานยังใจกลางเมือง และความหนาแน่นของประชากร เนื่องจากค่าเดินทางจะต่ำสำหรับประชาชนที่อยู่ภายในใจกลางเมือง และเพิ่มขึ้นยังเขตรอบนอก ดังนั้น ประชากรที่อยู่อาศัยบริเวณใจกลางเมืองจะมีความได้เปรียบในแง่ประหยัดจากราคาค่าขนส่ง ข้อได้เปรียบนี้แสดงออกมาในรูปของราคาที่ดิน หรือค่าเช่าที่ดินที่สูง ซึ่งจะลดลงเมื่อมีระยะทางไกลออกจากใจกลางเมือง

การศึกษาของ Knos (1968 : 269 - 289) ก็คล้ายคลึงหรือสัมพันธ์กับการอธิบายถึงความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องระหว่างราคาที่ดิน และการใช้ที่ดินในเขตเมือง เหมือนกับ Berry and Marble (1970 : 298) โดย Knos (1968) พบว่า รูปแบบของราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับโครงสร้างการใช้ที่ดินภายในเมือง โดยความสัมพันธ์ของราคาที่ดินจะเป็นแบบผกผันกับระยะทางที่ห่างจากใจกลางเมือง และสัมพันธ์แบบผกผันกับระยะทางที่ห่างจากถนนย่านธุรกิจสายหลัก แต่จะสัมพันธ์แบบตรงกับทิศทางของความเจริญเติบโตของเมือง นั่นคือ ความต้องการที่จะประกอบกิจกรรมในจุดที่เป็นจุดศูนย์กลางรวมกิจกรรมการค้าและบริการของเมืองที่มีความสะดวกในการติดต่อมากที่สุด ก่อให้เกิดความได้เปรียบในทำเลที่เป็นศูนย์กลางนั้น ซึ่งศูนย์กลางที่สำคัญของเมือง คือ CBD ที่เป็นศูนย์กลางของการซื้อขายสินค้า และแหล่งงาน คุณค่าของที่ดินจึงสูงสุด ณ จุดนี้ ก่อให้เกิดความต้องการของกิจกรรมต่างๆ ที่อยู่ใกล้กับ CBD ความต้องการนี้จะลดลงเมื่อระยะทางห่างจาก CBD ออกไป ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินก็จะลดลงด้วย ราคาที่ดินจะลดลงเป็นสัดส่วนกับระยะทาง นอกจากนี้ทำเลของธุรกิจต่างๆ มักตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นถนนย่านธุรกิจสายหลัก ซึ่งมีทิศทางมุ่งสู่ CBD ในทางปฏิบัติตำแหน่งของทำเลที่ตั้งเหล่านี้จะก่อให้เกิดความหนาแน่นของการใช้ที่ดิน ดังนั้นคุณค่าของที่ดิน จึงลดลงเมื่อมีระยะทางห่างจากถนนสายหลักเพิ่มขึ้น (Knos ,1968 : 289)

2.10.1.4 การเกาะกลุ่มของอาคารสูง

อาคารสูง ตึกระฟ้า เป็นลักษณะที่สำคัญที่เห็นได้ชัดเจนของย่านการค้าใจกลางเมือง Manners (1974 : 93) กล่าวว่า การที่ CBD มีอาคารสูงและตึกระฟ้าเป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นที่ตั้งของกิจกรรมของสำนักงานต่างๆ ที่อยู่อาศัยชั้นดีต่างๆ ฯลฯ ในย่านการค้าใจกลางเมือง ทั้งนี้เพราะความได้เปรียบในด้านแรงงานทั้งในแง่ของจำนวน และความชำนาญ การเกาะกลุ่มกันของอาคารเหล่านี้ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงาน ทำให้การเดินทางติดต่อกันระหว่างสำนักงานต่างๆ ใช้เวลาสั้นในการติดต่อ เพราะตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน และเกิดความสะดวกในการติดต่อกับตลาดและกิจกรรมอื่นๆที่เกี่ยวข้องใน CBD นอกจากนี้ยังสามารถใช้บริการทางด้านต่างๆ เช่น การเงิน การขนส่งสินค้า หนายความ ภัตตาคาร รวมทั้งข่าวสารต่างๆ ซึ่งเป็นผลมาจากการเกาะกลุ่มกันของธุรกิจต่างๆที่กระจายตัวอยู่ตามอาคารสูงต่างๆใน CBD ซึ่งจากที่กล่าวมาข้างต้นสามารถสรุปได้ว่า CBD มีความได้เปรียบในแง่ทำเลที่ตั้งของย่านใจกลางเมือง นั่นเอง ที่ดึงดูดให้มีการลงทุนอย่างมาก มีการขยายตัวของเมืองในทางดิ่งมากกว่าทางราบ

2.10.2 การกำหนดขอบเขต CBD โดยใช้ดัชนีความสูงและความเข้มข้น/ความหนาแน่น

Murphy and Vance (1954 : 190 - 193) ได้พยายามกำหนดขอบเขต CBD โดยจัดทำแผนที่การใช้ที่ดินในเขตใจกลางเมืองโดยละเอียดทุกบล็อกถนน เขาได้ใช้ดัชนี 2 อย่าง คือ ดัชนีความสูงและดัชนีความเข้มข้น เป็นเกณฑ์ในการกำหนดขอบเขตของ CBD

1. ดัชนีความสูง (Central Business Height Index หรือ CBHI) ซึ่งหมายถึงอัตราส่วนของพื้นที่ทั้งหมดที่ใช้เพื่อธุรกิจการค้าในบล็อกถนน ต่อพื้นที่ชั้นล่างทั้งหมดในบล็อกถนน ถ้าค่าดัชนีที่คำนวณได้มีค่ามากกว่า 1 ถือได้ว่าบล็อกถนนนั้นมีโอกาสที่จะพิจารณาเป็นเขต CBD โดยที่ได้มีการกำหนดค่าดัชนีต่ำสุดให้มีค่าเป็น 1 นั่นคือ เป็นการแสดงให้เห็นว่าโดยเฉลี่ยแล้วพื้นที่หนึ่งชั้นของอาคารที่ใช้เพื่อกิจกรรม CBD จะครอบคลุมพื้นที่ทั้งบล็อกถนน ตัวอย่างเช่น ในบล็อกถนนหนึ่งมีพื้นที่ที่ใช้มีกิจการธุรกิจการค้า 2,000 ตารางเมตรและมีพื้นที่ชั้นล่างทั้งหมด 1,000 ตารางเมตร ดังนั้นค่าดัชนีความสูงของพื้นที่บล็อกถนนจะเท่ากับ $2,000/1,000$ เท่ากับ 2 ซึ่งมีโอกาสเป็น CBD

2. ดัชนีความเข้มหรือความหนาแน่น (Central Business Intensity Index หรือ CBII) ซึ่งหมายถึงพื้นที่อัตราส่วนของพื้นที่ทั้งหมดที่ใช้เพื่อธุรกิจการค้าในบล็อกถนน ต่อพื้นที่ทุกชั้นในบล็อกถนน ถ้าค่าดัชนีที่คำนวณได้มีค่ามากกว่าร้อยละ 50 ก็มีโอกาสดังกล่าวพิจารณาพื้นที่นั้นอยู่ในเขต CBD โดยที่ได้มีการกำหนดค่าดัชนีต่ำสุดเป็นร้อยละ 50 นั่นคือ เป็นการแสดงให้เห็นว่าอย่าง

น้อยครึ่งหนึ่งของพื้นที่ชั้นของอาคารจะต้องใช้เพื่อกิจกรรมของ CBD ตัวอย่างเช่น ในบล็อกถนนหนึ่งมีพื้นที่ที่ใช้เพื่อธุรกิจการค้า 2,000 ตารางเมตร และพื้นที่ทุกชั้นทั้งหมด 3,000 ตารางเมตร ดังนั้นค่าดัชนีความเข้มข้นจะเท่ากับ $2,000/3,000 * 100$ เท่ากับ 66% ซึ่งมีโอกาสที่จะเป็นเขต CBD

พื้นที่บล็อกถนนใดที่จะพิจารณาได้ว่าเป็นเขต CBD จะต้องมียอดดัชนีทั้งสองสูงกว่าค่าที่กำหนด คือ ค่า CBHI ต้องมากกว่า 1 และค่า CBII ต้องมีค่ามากกว่า 50 % ดังนั้นเขต CBD ประกอบไปด้วย บล็อกถนนที่มีลักษณะหลายบล็อกติดต่อกัน สำหรับพื้นที่บล็อกถนนที่ถูกห้อมล้อมด้วยเขต CBD ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของ CBD ด้วย แม้ว่าค่าดัชนีจะมีค่าน้อยกว่าที่กำหนดไว้ ส่วนบล็อกถนนใดที่มีค่า CBHI มากกว่า 1 และมีค่า CBII มากกว่า 50% แต่มีตำแหน่งโดดเดี่ยวไม่ต่อเนื่องกับ CBD ไม่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของ CBD (Murphy and Vance ,1954 : 195)

อย่างไรก็ตามจะมีปัญหาเกี่ยวกับการประยุกต์ใช้ดัชนีดังกล่าวในการกำหนดขอบเขต CBD ดังเช่น วิธีการนี้มีความเป็นกลางน้อย ความแตกต่างของบล็อกถนนไม่ได้รับการพิจารณาและไม่ได้พิจารณาถึงคุณภาพการใช้พื้นที่ เช่น บล็อกถนนที่มีร้านค้าขนาดเล็ก ขายสินค้าราคาถูก และร้านที่ขายสินค้า เฉพาะที่มีราคาแพง ถูกจัดเป็นประเภทเดียวกัน เป็นต้น (Murphy and Vance ,1954 : 197 - 223)

การกำหนดขอบเขตของ CBD โดยวิธีศูนย์กลาง - ขอบ แนวคิดเกี่ยวกับศูนย์กลาง - ขอบ (Core-Frame Concept) เสนอโดย Horwood and Boyce (1959: 199 – 212) เขากำหนดว่า CBD ประกอบด้วย 2 ส่วน คือ เขตศูนย์กลางและเขตขอบนอก แนวคิดนี้เป็นการพิจารณาถึงความแตกต่างของทั้ง 2 ส่วน ในด้านความเข้มข้นของการใช้ที่ดิน ความสูงของอาคาร ความพลุกพล่านของผู้คน ความเป็นศูนย์กลางการขนส่ง และการเน้นเฉพาะของกิจกรรม

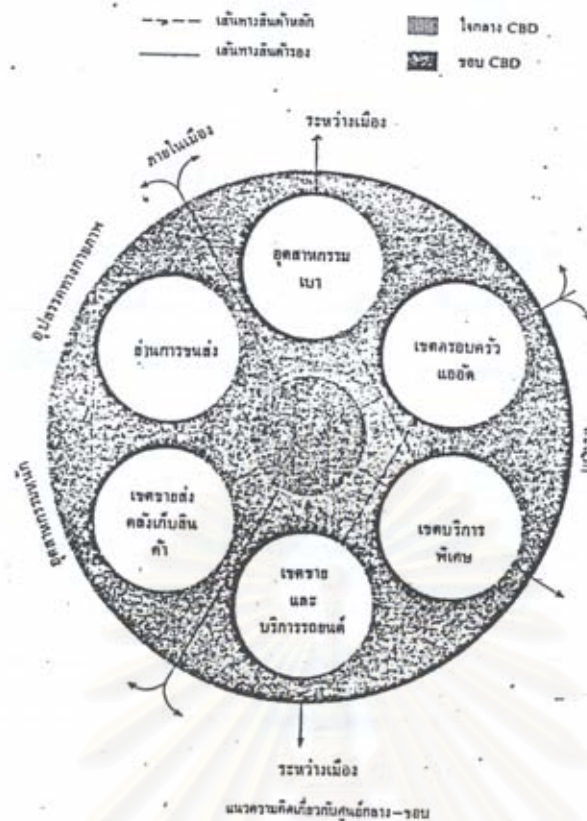
1. เขตศูนย์กลาง(Core) เขตนี้มีความหมายและลักษณะตรงกับ CBD ที่เสนอโดย Murphy and Vance (1954 : 190 - 193) โดยมีลักษณะสำคัญดังนี้

- มีการใช้ที่ดินอย่างเข้มข้น และหลายประเภท ประกอบด้วยตึกสูงๆ มีการค้าปลีก สำนักงานบริการต่างๆ โรงแรม โรงละคร และธนาคารหรือสถาบันการเงินต่างๆ
- มีการแผ่ขยายในทางตั้ง ซึ่งจะสังเกตเห็นอาคารสูงๆมากมาย และการติดต่อกันภายในอาคารจะทำการติดต่อกันด้วยการอาศัยลิฟต์
- มีการขยายตัวในทางราบน้อย ปกติจะมีความกว้างหรือความยาวในทางราบต่ำกว่า 1 ไมล์ เพื่อความสะดวกในการเดินเท้า

- มีการเปลี่ยนแปลงในทางราบน้อย ส่วนใหญ่จะมีการขยายตัวในทางตั้ง เช่น อาคารสูงๆ และขอบเขตของ CBD จะขยายตัวออกไป เช่น ขยายตัวตามเส้นทางคมนาคม และจะมีการละทิ้งส่วนของ CBD เก่ามากขึ้น หรือลดลงเพียงไม่มีบล็อกถนนในช่วงระยะเวลายาวนาน
- มีคนหนาแน่นและพลุกพล่านมากในช่วงเวลากลางวัน บริเวณนี้เป็นศูนย์กลางของคนเดินเท้า คนที่อาศัยอยู่ถาวรในเขตนี้มีน้อย
- เป็นศูนย์กลางหรือชุมทางของการขนส่งมวลชนภายในเมือง บริเวณนี้มียานพาหนะขนส่งที่บริการภายในชุมชนหรือเมืองผ่านหลายสาย
- มีกิจกรรมหรือบทบาทหน้าที่เน้นเฉพาะในด้านต่างๆมากมาย

2. เขตขอบนอก (Frame) เขตนี้มีลักษณะสำคัญดังนี้

- มีการใช้ที่ดินเข้มข้นน้อยกว่าเขตศูนย์กลาง อาคารและร้านค้าต่างๆมีความสูงไม่มากนัก สามารถเดินขึ้นลงได้
- ธุรกิจร้านค้ามีน้อยชั้นกว่า และมีการขยายตัวไปในทางที่บานเรื้อนทรุดโทรม
- บริเวณขอบด้านใน ประกอบด้วยธุรกิจหลากหลายเช่น การค้าส่ง มีโกดังเก็บสินค้าสำรอง มีโรงงานอุตสาหกรรมเบา ร้านขายรถยนต์และบริการรถยนต์ บริการทางการแพทย์ มีที่อยู่อาศัยแบบอาคารสูงปะปนอยู่ด้วย และมีสถานีปลายทางของเส้นทางคมนาคมขนส่งระหว่างเมือง อีกทั้งที่ทำการของรัฐ
- บริเวณขอบด้านนอกประกอบด้วยอาคารสูง ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย และเคหะชุมชน
- มีการแผ่ขยายของกิจกรรมในทางราบ กิจกรรมเหล่านี้มีที่จอดรถของผู้มาใช้บริการ การติดต่อระหว่างธุรกิจต่างๆในเขตขอบนอกนี้ ใช้รถยนต์เป็นส่วนใหญ่
- กิจกรรมในเขตนี้มีความสัมพันธ์ใกล้ชิดกับเขตศูนย์กลางและกับเขตขอบนอกออกไป



ที่มา : E. Horwood and R.Boyce ,Studies of the Central Business District and Freeway Development (Seattle : University of Washigton Press , 1959) : P.21

รูปที่ 2.10 - 1 การกำหนดขอบเขตของ CBD โดยวิธีศูนย์กลาง - ขอบ

2.11 พัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมือง

พัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมือง (เสนธ์ ญาณสาร ,2543 : 243) แบ่งออกเป็น 3 ระยะ ดังนี้คือ

1. ขั้นที่หนึ่ง ในระยะแรกนั้นบริเวณการค้าของเมือง จะประกอบด้วยร้านค้าใดๆ เป็นร้านๆไป มักเป็นร้านค้าปลีก ส่วนมากร้านค้าเหล่านี้มักจะกระจุกตัวอยู่บริเวณเขตชั้นในของเมืองหรือบริเวณใจกลางเมือง จนกลายเป็นย่านการค้าใจกลางเมือง หรือ CBD นั้นเอง
2. ขั้นที่สอง ในระยะนี้ ย่านการค้าใจกลางเมืองที่ประกอบด้วยร้านค้าจำนวนมาก CBD จึงเกิดความแออัด ทำให้ร้านค้าที่เกิดขึ้นใหม่จะจัดกระจายไปทั่วทั้งเมือง เนื่องจากข้อจำกัดภายในใจกลางเมือง ซึ่งอาจจะกระจายตามถนนสายสำคัญต่างๆ เช่น ถนนที่มุ่งสู่ชานเมือง หรืออาจจะกระจุกตัวอยู่บริเวณจุดตัดกันของถนนสายสำคัญ
3. ขั้นที่สาม ในระยะนี้ย่านการค้าจะเกิดขึ้นพร้อมๆกับการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลายประการ เช่น การเพิ่มขึ้นของประชากร การใช้รถยนต์ที่เพิ่มขึ้น การเพิ่มขึ้นของรายได้ของประชาชน การเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีการขนส่ง ฯลฯ ปัจจัยเหล่านี้มีส่วนผลักดันและสนับสนุนให้เกิดการ

เคลื่อนย้ายของกิจกรรมการค้าต่างๆ ออกจากเขตใจกลางเมืองสู่เขตชานเมืองหรือนอกเมือง ซึ่งกระบวนการนี้เรียกว่า การเคลื่อนย้ายออกจากศูนย์กลาง (Centrifugal Drift) กระบวนการนี้มีผลต่อปริมาณการขายในเขตใจกลางเมืองหรือ CBD โดยรวม โดยที่จะเพิ่มขึ้นมากในเขตชานเมือง แต่จะลดน้อยลงในเขตใจกลางเมือง

นอกจากนี้ย่านธุรกิจการค้าใจกลางเมือง (Central Business District) ของเขตชุมชนเมืองต่างๆ ต่างพัฒนามาจากศูนย์กลางการค้าปลีกมาก่อนแทบทั้งสิ้น นับตั้งแต่ปลายศตวรรษที่ 19 เป็นต้นมา จนกลายเป็นศูนย์กลางการค้า ธุรกิจ และกิจการสำนักงานต่างๆ ที่ซับซ้อนในปัจจุบันในเมืองขนาดเล็ก CBD ส่วนใหญ่ยังคงมีลักษณะเป็นศูนย์กลางการค้าปลีกอยู่ แต่ว่าการขยายตัวของกิจการสำนักงาน กิจการบริการและการจ้างงานในภาครัฐเพิ่มขึ้นในเขต CBD ของแทบทุกเมือง (เสน่ห์ ญาณสาร ,2544 : 255)

CBD มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา และเริ่มมีความสัมพันธ์กับกิจกรรมทางด้านวัฒนธรรมและบันเทิง ต่างๆ ปัจจัยสำคัญที่ทำให้บทบาทหน้าที่ของ CBD เปลี่ยนแปลงไปได้แก่ การเปลี่ยนแปลงทางด้านโครงสร้างอาชีพ ฐานะความเป็นอยู่ของประชาชนที่ดีขึ้น รายได้ที่สูงขึ้น และการเปลี่ยนแปลงวิถีการดำเนินชีวิตของประชาชน เป็นต้น (เสน่ห์ ญาณสาร ,2544 : 255)

2.12 การเปลี่ยนแปลงของ CBD ตามกาลเวลา

เมื่อกาลเวลาผ่านไป จะมีการเปลี่ยนแปลงหลายอย่างที่เกิดขึ้นกับ CBD บริเวณที่มีการเปลี่ยนแปลงมาก ได้แก่ ขอบเขตของ CBD ตำแหน่งของที่ตั้งของจุดที่ราคาที่ดินสูงสุด และบทบาทหน้าที่หรือประเภทสินค้าและบริการที่ขายใน CBD Murphy, Vance and Epstein (1955 : 189 – 222) กล่าวว่า CBD จะมีการเปลี่ยนแปลงใน 2 บริเวณด้วยกัน บริเวณที่ CBD กำลังขยายตัวเรียกว่าบริเวณที่มีการแผ่ขยาย และบริเวณที่ CBD เสื่อมความสำคัญลงไปเรียกว่าบริเวณที่มีการละทิ้ง

1. บริเวณที่มีการแผ่ขยาย (Assimilation) มักมีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงกับเขตที่อยู่อาศัยชั้นดี มีการขยายตัวทางธุรกิจ เช่น ร้านขายสินค้าเฉพาะอย่าง ร้านขายรถยนต์ ร้านอาหารจานด่วน อาคารสำนักงาน โรงแรมใหม่ๆ ธนาคารและห้างสรรพสินค้า ตัวอย่างของโซนแผ่ขยายของ CBD เมืองเชียงใหม่ ได้แก่ บริเวณช้างคลาน

2. บริเวณที่มีการละทิ้ง (Discard) มักมีทำเลที่ตั้งติดต่อกับเขตอุตสาหกรรมและเขตการค้าส่ง ใกล้เคียงกับทางรถไฟ สถานีขนส่ง หรือเขตที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้น้อย โซนนี้ประกอบด้วยธุรกิจประเภท โรงรับจำนำ ร้านขายของราคาถูก และร้านอาหารคุณภาพต่ำ ตัวอย่าง

ของโซนละทิ้งของ CBD เมืองเชียงใหม่ ได้แก่ บริเวณถนนช้างม่อย ถนนราชวงศ์ และถนนเจริญเมือง

2.12.1 ตัวอย่างการเปลี่ยนแปลงของ CBD ตามกาลเวลาของเมือง Boston

Ward (1966) ได้ทำการศึกษา CBD ของเมือง Boston ในด้านกระบวนการเปลี่ยนแปลงบทบาทหน้าที่ ซึ่งเริ่มในช่วงแรกของการปฏิวัติอุตสาหกรรม ในช่วงครึ่งแรกของศตวรรษที่ 19 เป็นการเริ่มต้นของการเกิดขึ้นของ CBD ซึ่งสัมพันธ์กับการเติบโตด้านการค้าในช่วงแรกของเมือง บริเวณริมน้ำ โกดังสินค้าจะอยู่ใกล้กับท่าเรือ ขณะที่ร้านค้าจะรวมตัวกันใกล้ตลาด โดยมีย่านการเงินและการประกันภัยอยู่ตรงกลางเพื่อให้บริการแก่ย่านทั้งสอง ขณะที่สถานที่ราชการจะอยู่ห่างออกไปในทำเลที่ตั้งที่ไม่แออัด เนื่องจากไม่ต้องการอยู่ใกล้ความเป็นศูนย์กลางของบทบาทหน้าที่ด้านการค้า และสถานีรถไฟจะอยู่ใกล้กับย่านการค้าทั้งทางด้านเหนือและทางด้านใต้ (บุญญฤทธิ์ บุญญวงษ์, 2544 : 22)

ช่วงครึ่งหลังของศตวรรษที่ 19 และต้นศตวรรษที่ 20 CBD ได้ขยายตัวออกไปของขอบเขตของ CBD โดยโครงสร้างและบทบาทหน้าที่ของ CBD จะถูกควบคุมโดยที่ตั้งของจุดตัดของถนนสายหลัก ย่านการค้าส่งขยายออกไปทางด้านใต้ เนื่องจากใกล้กับท่าเรือและสถานีรถไฟ ร้านอาหารแบบการค้าส่งขยายออกไปครอบคลุมพื้นที่กว้างขวางทางด้านเหนือต่อเนื่องกับศูนย์กลางดั้งเดิม ย่านการเงินและการประกันภัยขยายออกไปยังส่วนของย่านการค้าส่งเดิม และไปเชื่อมกับสถานที่ราชการที่ขยายออกไป ย่านการค้าปลีกจะอยู่ตรงกลางระหว่างการค้าส่งและย่านสถานที่ราชการ ใกล้กับย่านการเงินและที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง และยังสัมพันธ์กับความได้เปรียบในการเข้าถึงของประชากรในเมืองที่เพิ่มขึ้นทางด้านใต้ พื้นที่ที่เหลือทางด้านเหนือและทางด้านตะวันตกสุดของคาบสมุทรเป็นพื้นที่ที่มีการเข้าถึงที่ไม่สะดวก การขาดสิ่งดึงดูดของพื้นที่สำหรับกิจกรรมการค้า และการสร้างที่อยู่อาศัยชั้นดีทำให้เกิดการรวมกลุ่มของอุตสาหกรรมขนาดเล็ก และที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำของพวกเขาที่อพยพเข้ามาใหม่ (บุญญฤทธิ์ บุญญวงษ์, 2544 : 22 - 23)

2.12.2 ตัวอย่างการเปลี่ยนแปลงของ CBD ตามกาลเวลาของเมือง Hitasita

ในช่วงครึ่งหลังของศตวรรษที่ 19 และต้นศตวรรษที่ 20 นี้ การขยายตัวของ CBD เกิดขึ้นเนื่องจากการขยายตัวของเส้นทางคมนาคม และมีการใช้รถยนต์ส่วนตัวมากขึ้น จากการศึกษาของ Kawase , Maruyuma , Iwana and Kaneko (1998 : 1 – 5) พวกเขาได้ศึกษาเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางด้านการค้าของเมืองขนาดเล็ก ในระหว่างการปรับเปลี่ยนไปสู่การมีรถยนต์ใช้ โดยเลือกศึกษาเมือง Hitasita ในประเทศญี่ปุ่น พบว่า CBD ของเมืองนี้ซึ่งเป็น

ศูนย์กลางทางด้านการค้าปลีกดั้งเดิม ได้เริ่มเสื่อมลงตั้งแต่ทศวรรษ 1970 เนื่องจากมีการใช้รถยนต์มากขึ้น การคมนาคมขนส่งด้วยรถยนต์และการสร้างถนนอ้อมเมือง ทำให้พื้นที่รอบนอกมีการเข้าถึงที่สะดวกขึ้น และเริ่มมีความได้เปรียบในด้านทำเลที่ตั้งเหนือ CBD ทำให้ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่หลายแห่งเกิดขึ้นในพื้นที่เหล่านั้น ร้านค้าปลีกในพื้นที่ชานเมืองมีสถานที่จอดรถอย่างพอเพียงและเข้าถึงสะดวกทำให้มีลูกค้าเป็นจำนวนมาก ในขณะที่ร้านใน CBD ซึ่งพึ่งพาลูกค้าที่เดินเท้า หรือระบบขนส่งสาธารณะ มีพื้นที่จอดรถน้อยและมักตั้งอยู่บนถนนที่คับแคบ ซึ่งไม่มีทางเดินที่ชัดเจน มีจำนวนลูกค้าลดลงเรื่อยๆ และร้านค้าก็เริ่มที่จะอยู่ไม่ได้

ปัจจัยเหล่านี้เป็นแรงผลักดันให้ธุรกิจการค้าให้เกิดขึ้นรอบนอก CBD มากขึ้น และร้านใน CBD ต้องมีการปรับตัวต่อผลของการใช้รถยนต์ และต้องแข่งขันเพื่อความอยู่รอดกับร้านค้าขนาดใหญ่ ลักษณะเช่นนี้ทำให้พื้นที่รอบนอกกลายเป็นศูนย์กลางของธุรกิจขนาดใหญ่ และ CBD กลายเป็นพื้นที่ของร้านค้าปลีกเฉพาะด้าน ความสามารถในการดึงดูดลูกค้าของร้านค้าพิเศษเฉพาะขนาดเล็ก เป็นสิ่งสำคัญในการอยู่รอดของ CBD ซึ่งความสัมพันธ์ในลักษณะเช่นนี้กับการค้ารอบนอกยังคงพบได้ในเมืองขนาดเล็ก และขนาดกลางในประเทศญี่ปุ่น

2.12.3 ตัวอย่างการเปลี่ยนแปลงของ CBD ตามกาลเวลาของเมือง San Francisco

ตัวอย่างการศึกษาเปลี่ยนแปลงของ CBD ตามกาลเวลาของ Bowden (1971) โดยเขาได้ทำการศึกษากการเปลี่ยนแปลงของ CBD ของ San Francisco ในช่วง 3 เวลา (1850 , 1906 และ 1931) โดยใช้หลักฐานที่ได้จากหนังสือ รวบรวมรายชื่อทางด้านการค้า รูปถ่าย หนังสือพิมพ์ และแผนที่ การวิเคราะห์หาความเชื่อมโยงระหว่างการเปลี่ยนแปลงในระยะสั้นและระยะยาวองค์ประกอบทางด้านบทบาท หน้าที่ของ CBD ถูกนำมาเปรียบเทียบทั้งสามช่วง และหาจำนวนของอิทธิพลที่สัมพันธ์กับกระบวนการเปลี่ยนแปลงของ CBD จึงสามารถทำให้สรุปได้ว่าการเปลี่ยนแปลงของ CBD ในช่วง 3 เวลา (1850 , 1906 และ 1931) มีการเปลี่ยนแปลง 3 แบบที่มีอิทธิพลต่อโครงสร้างทางพื้นที่ของ CBD ตามกาลเวลา (บุญญฤทธิ์ บุญญวงษ์ , 2544 : 23)

1. การเปลี่ยนแปลงแบบที่ 1 คือ ในสถานะที่การเพิ่มขึ้นของประชากรเป็นไปอย่างช้าๆ การเปลี่ยนแปลงจะเป็นการเพิ่มบริเวณขอบของเมือง โดยเป็นการเพิ่มเข้ามาของกิจกรรมรูปแบบใหม่ หรือกิจกรรมที่ขยายออกไปตามขอบ

2. การเปลี่ยนแปลงแบบที่ 2 เป็นการเกิดขึ้นอย่างฉับพลัน โดยที่ CBD จะขยายตัวอย่างรวดเร็วในระยะเวลานั้นสั้น เพื่อตอบสนองการที่เมืองเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว การเปลี่ยนแปลงจะเกิดขึ้นในโซนแผ่ขยายและมีการเปลี่ยนแปลงในด้านบทบาทหน้าที่อย่างต่อเนื่อง โดนจะเริ่มในย่านการเงิน และแผ่ขยายไปสู่ย่านขายเสื้อผ้า ซึ่งมีความสามารถในการแทนที่การใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ มากกว่ากิจกรรมทางการเงิน และผลกระทบในการขึ้นต่อไปอาจจะสัมพันธ์กับการ

เคลื่อนย้ายของย่านโรงแรม เพื่อคงไว้ซึ่งทำเลที่ตั้งที่ดึงดูดความสนใจของกิจกรรมอื่นๆ ใน CBD ที่เหลือจะปรับสู่การเปลี่ยนแปลงในขั้นต้น ในลักษณะปฏิกิริยาที่ต่อเนื่อง จนกระทั่งเกิดความสมดุลใหม่ขึ้นมา

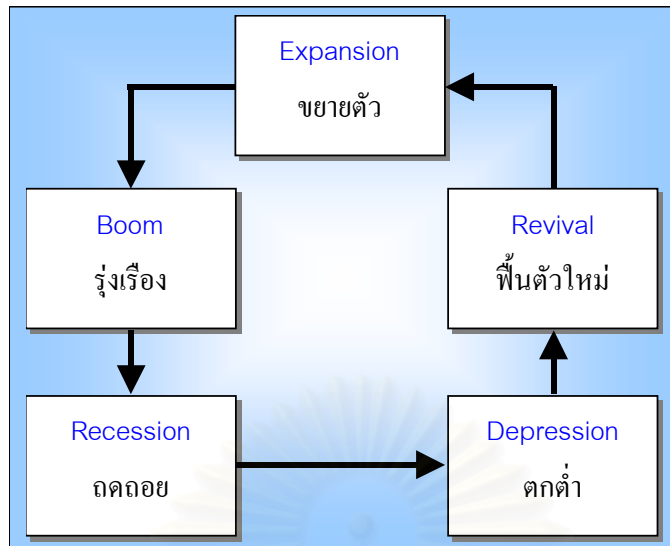
3. การเปลี่ยนแปลงแบบที่ 3 จะเกิดการแบ่งแยกขึ้น ถ้าเมืองมีอัตราการเติบโตหรือมีการขยายตัวที่มากขึ้น ในสภาพเช่นนี้กิจกรรมการค้า จะโน้มเอียงเข้าสู่ศูนย์กลางการค้าใหม่ที่เกิดขึ้นของเมือง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความได้เปรียบของกิจกรรมที่ต้องพึ่งพาความสามารถในการเข้าถึง เช่น การค้าปลีก จะเปลี่ยนแปลงตามการกระจายตัวของผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้น ส่วนสำนักงานทางด้านการบริหารและการค้าส่งจะอยู่ในทำเลที่ตั้งเดิม คืออยู่ในย่านการค้าใจกลางเมือง ทำให้เกิดการแบ่งแยกทางพื้นที่อย่างมาก และในย่านที่มีกิจกรรมที่หลากหลายและโครงสร้างทางการค้าที่เกิดขึ้นมาใหม่จะค่อยๆ เข้าสู่ความเชื่อมโยงอย่างช้าๆ ตามกาลเวลา (บุญญฤทธิ์ บุญญวงศ์ ,2544 : 23 - 24)

2.13 วัฏจักรการพัฒนาของ CBD (Life Cycle of CBD)

วัฏจักรการพัฒนาของ CBD เป็นสิ่งที่บ่งบอกลักษณะเปลี่ยนแปลงของย่านการค้าใจกลางเมืองในช่วงระยะเวลาใดเวลาหนึ่ง แบ่งออกได้เป็น (ประพันธ์ เศวตนันท์ ,2541 :121)

1. ช่วงขยายตัว (Expansion) ในช่วงนี้จะมีการขยายการลงทุน การผลิต การจ้างงานอย่างต่อเนื่อง และการขายมีปริมาณเพิ่มขึ้น ในภาวะนี้ธุรกิจต่างๆจะมีสภาพคล่องทางการเงินสูง
2. ช่วงรุ่งเรือง (Boom) เป็นช่วงที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจเจริญรุ่งเรืองมากที่สุด ปัจจัยที่แสดงให้เห็นถึงการเจริญรุ่งเรืองมากที่สุด ได้แก่ อัตราการจ้างแรงงานสูงสุด หรือการขาดแคลนแรงงานมากที่สุด ต้นทุนการผลิตสูงขึ้น ราคาสินค้าจะสูงขึ้น การจับจ่ายใช้สอยจะคล่องตัวมากขึ้น
3. ช่วงถดถอย (Recession) เป็นช่วงที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจมีการชะลอตัว ในช่วงนี้การผลิต การใช้จ่าย การบริโภค การลงทุน และรายได้จะลดลง
4. ช่วงตกต่ำ (Depression) เป็นช่วงที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจตกต่ำที่สุด ในช่วงนี้มีการชะงักงันทั้งการลงทุน การผลิต และการจ้างงาน เนื่องจากผู้ประกอบการเริ่มไม่มั่นใจในผลตอบแทนที่จะได้รับ อันเนื่องมาจากการเกิดคู่แข่งทางการค้าจำนวนมาก
5. ช่วงฟื้นตัวใหม่ (Renewal) เป็นช่วงที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจเริ่มกระเตื้องขึ้น กำไรของหน่วยธุรกิจจะเพิ่มขึ้น การจ้างงานในระบบเศรษฐกิจจะเพิ่มขึ้น

การเปลี่ยนแปลงของการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมือง จะหมุนเวียนไปตามวัฏจักรการพัฒนา โดยที่การเปลี่ยนแปลงของการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมือง จะมีผลต่อการประกอบการของธุรกิจและมีส่วนในการช้อนาคตของธุรกิจใน CBD ด้วย



รูปที่ 2.13 - 1 แสดงวัฏจักรการพัฒนาของ CBD (Life Cycle of CBD)

2.14 แนวโน้มการพัฒนาของ CBD

ปัจจุบันเมืองต่างๆได้เติบโตขึ้นมีหลายศูนย์กลางมากขึ้น Vance (1962 : 486 - 488) กล่าวว่ามียุค 5 ประการที่มีผลการพัฒนาของย่านการค้าใจกลางเมือง

1. **ปัจจัยแรก คือ การเปลี่ยนแปลงรูปแบบของตัวกลางการขนส่งของบุคคล** คือ มีการใช้รถยนต์ส่วนตัวมากขึ้น เมื่อครั้งที่มีการสัญจรโดยใช้รถยนต์ส่วนตัวไม่มากนักนั้น ย่านการค้าใจกลางเมืองมีเส้นทางในการเดินทางประจำของการขนส่งมวลชนเป็นจำนวนมาก คือสมัยนั้นย่านการค้าใจกลางเมืองเป็นศูนย์กลางการขนส่งมวลชนที่ใช้ในการติดต่อกับพื้นที่รอบข้างนั่นเอง ทำให้ทางเลือกในแง่ทำเลที่ตั้งของร้านค้าก็มีน้อย จึงต้องการที่จะอยู่ในย่านการค้าใจกลางเมือง เพื่อความสะดวกในการเข้าถึง เมื่อมีการใช้รถยนต์มากขึ้น ประชาชนก็มีทางเลือกมากขึ้นในการเดินทางมากขึ้น ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงภาวะของการเข้าถึงก็ก่อให้เกิดความแตกต่างของทำเลที่ตั้งของการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ

2. **ปัจจัยที่สอง คือ การเปลี่ยนแปลงกำลังซื้อและรสนิยม** เนื่องจากประชากรได้รับอิทธิพลจากสื่อมวลชน ประเภทข่าว และสันทนาการ ซึ่งแสดงถึงมาตรฐาน รสนิยมที่สูงขึ้นในการซื้อสินค้า คือ เมื่อประชาชนมีรายได้ที่เพิ่มขึ้น ก็ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงในด้านรสนิยมการใช้จ่าย เช่น มีการจับจ่ายใช้สอยในศูนย์การค้ามากกว่าที่จะมาจับจ่ายใช้สอยในร้านค้าละแวกบ้าน

3. **ปัจจัยที่สาม คือ รูปแบบของบ้านมีอิทธิพลของโครงสร้างของย่านการค้าใจกลางเมือง** เนื่องจากความต้องการของบ้านเดี่ยวหรือครอบครัวเดี่ยวมากขึ้น ซึ่งบ้านเดี่ยวนั้นก็ต้องการพื้นที่มากทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองไปยังชานเมืองมากขึ้น จึงเกิดศูนย์การค้าขึ้น

ตามการขยายตัวของที่อยู่อาศัยนั้น เพื่อให้บริการแก่ประชาชน ทำให้เกิดการทดแทนส่วนหนึ่งของหน้าที่การค้าของ CBD

4. ปัจจัยที่สี่ คือ การวางผังเมืองโดยการแบ่งโซนการใช้ที่ดิน โดยมีการกำหนดโซนการค้าต่างๆขึ้น ส่วนใหญ่มักให้บริเวณที่เป็นจุดตัดกันของถนนสายสำคัญเป็นย่านการค้า นอกจากนี้ยังให้เมืองมีการขยายตัวตามเส้นทางคมนาคมใหม่ ซึ่งทำให้เกิดการขยายตัวของย่านการค้าตามการขยายตัวของเมือง ทำให้เมืองมีหลายศูนย์กลางมากขึ้น ดังนั้นทำเลการค้าใหม่ๆจึงสะท้อนถึงเป้าหมายของการผังเมือง นอกจากนี้ยังมุ่งบังคับแนวโน้มของเศรษฐกิจ โดยผ่านทางด้านอำนวยความสะดวกของการจับจ่าย (Shopping Facilities)

5. ปัจจัยสุดท้าย คือ การเปลี่ยนแปลงสินค้าให้มีความหลากหลายของประเภทสินค้ามากขึ้น ร้านค้าต่างๆ จึงมักจะมีสินค้าที่หลากหลายชนิดมากขึ้น เพื่อพยายามเพิ่มปริมาณการขายให้สูงขึ้นและดึงดูดประชาชนให้เข้ามาใช้บริการมากขึ้น

ถึงแม้ว่าปัจจัยเหล่านี้ทำให้ย่านการค้าใจกลางเมืองขยายตัวออกไปยังพื้นที่รอบนอก เนื่องจากปัจจัยข้างต้น เช่น การสัญจรโดยใช้รถยนต์ส่วนตัวมากขึ้น และความต้องการบ้านเดี่ยวหรือครอบครัวเดี่ยวของประชาชนเพิ่มมากขึ้น จึงส่งผลให้เมืองเกิดการขยายตัวออกไปยังชานเมือง ทำให้ย่านการค้าต่างๆก็ต้องกระจายออกไปตามการกระจายของประชาชน เพื่อให้บริการแก่ประชาชนในบริเวณนั้น แต่ Vance (1962 : 512) กล่าวว่า ย่านการค้าใหม่ๆที่เกิดขึ้นนั้นดึงดูดลูกค้าจากพื้นที่ที่ติดกับศูนย์กลางนั้นๆเท่านั้น ซึ่งต่างจาก CBD ตรงที่ CBD นั้นให้บริการลูกค้าในพื้นที่ที่กว้างขวางกว่า ขณะที่ย่านการค้ารอบนอกนั้นดึงดูดลูกค้าส่วนใหญ่ในพื้นที่ที่แคบกว่า นั่นคือ CBD มีรัศมีการให้บริการกว้างกว่าย่านการค้าที่เกิดขึ้นตามการขยายตัวของเมือง เพราะย่านการค้าใจกลางเมืองมีบริการครอบคลุมทั้งเมืองและพื้นที่รอบนอกเมืองด้วย ดังนั้นย่านการค้ารอบนอกนั้นไม่สามารถแทนที่ CBD ได้ นอกจากว่าจะแทนที่ได้ในแง่การซื้อสินค้าบางประเภทเท่านั้น

นอกจากปัจจัยทั้ง 5 ประการ ที่กล่าวมาแล้วซึ่งมีผลต่อการพัฒนาของย่านการค้าใจกลางเมืองแล้ว ยังมีปัจจัยที่มีผลต่อโครงสร้างของย่านการค้าของเมืองอีกหลายประการ ดังนี้คือ

- **ปัจจัยการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจและสังคมในระยะที่ผ่านมา**

ในระยะที่เศรษฐกิจตกต่ำ จะมีผลกระทบต่ออย่างมากต่อความสำคัญของ CBD เนื่องจากในช่วงที่เศรษฐกิจตกต่ำนั้น การลงทุนต่างๆ และการประกอบกิจการการค้าในเขต CBD ก็ลดลง เพราะในการลงทุนของกิจกรรมทางการค้าต้องใช้เงินเป็นจำนวนมาก แต่ในช่วงที่เศรษฐกิจตกต่ำอัตราดอกเบี้ยมีอัตราที่สูงมาก ประกอบกับธนาคารและสถาบันการเงินจะเร่งรัดให้ผู้ประกอบการ

ชำระเงินต้นและจ่ายคืนดอกเบี้ย และมีแนวโน้มที่จะปฏิเสธการขยายวงเงินสินเชื่อออกไป ทำให้ผู้ประกอบการไม่มีความมั่นใจในกำไรและอัตราผลตอบแทนที่ได้รับ และไม่คุ้มกับการเสี่ยงในการลงทุน ทำให้การลงทุนเกิดการชะงักงัน ในที่สุดเศรษฐกิจก็จะเกิดการหดตัวลงจนถึงจุดต่ำสุด และภาวะการณ์ซบเซาคล่องก็จะหายไป สินค้าเดิมที่เคยผลิตออกมาแล้วก็ขายไม่หมด มีสินค้าค้างสต็อกจำนวนมาก มีการลดการผลิตและการจ้างงาน ทำให้เกิดสภาวะการว่างงาน และส่งผลให้ประชาชนมีกำลังซื้อลดลง เพราะมีรายได้ที่ลดลง ด้วยเหตุนี้จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมือง (ณรงค์ ธนาวิภาส , 2541 :121)

แต่ผลจากการศึกษาของนักวิชาการก็ยังคงยืนยันความสำคัญของ CBD ในอนาคต Ratcliff (1969 : 299 - 324) ยืนยันว่า CBD ยังคงสามารถดึงดูดผู้คนได้ เพราะความพร้อมของตัวมันเองที่เป็นศูนย์กลางของธุรกิจการค้าของเมือง และยังเป็นศูนย์กลางคมนาคมขนส่งของเมืองด้วย แม้แหล่งการค้าใหม่ๆก็ไม่สามารถประกอบหน้าที่ทั้งหมดเหมือนใน CBD ได้ ทั้งนี้เพราะ CBD เป็นแหล่งดึงดูดผู้คนที่สำคัญและมีประสิทธิภาพ และมีความสะดวกของรูปแบบการใช้ที่ดินที่จัดวางไว้ นั่นคือ มีการควบคุมการใช้ที่ดินในย่านการค้าใจกลางเมืองให้เป็นระเบียบ มีการแบ่งโซนการใช้ที่ดินประเภทต่างๆอย่างชัดเจน

ดังนั้นจะเห็นได้ว่า แม้ CBD จะต้องได้รับความกระทบกระเทือนจากภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวน แต่โดยรวมแล้วมันยังคงรักษาความสำคัญไว้ได้อยู่ Ratcliff (1969 : 299 - 324) กล่าวว่า ถ้าหากต้องการดำรงประสิทธิภาพของการจัดรวมตัวแบบมีศูนย์กลางของการใช้ที่ดินในเมืองแล้ว ก็ต้องพยายามรักษากิจกรรมที่ประกอบด้วยชนิดที่หลากหลาย และการเกาะกลุ่มกันของแรงงาน ที่จำเป็นในบทบาทหน้าที่ของ CBD มาก ซึ่งจะเป็นไปได้ก็โดยการสนับสนุนจากกลุ่มธุรกิจ และเจ้าของทรัพย์สินในย่านใจกลางเมือง ที่จะชักจูงธุรกิจให้มาลงทุนในบริเวณนี้ โดยมีการเลือกชนิดของกิจกรรม เพื่อให้ได้กิจกรรมที่เหมาะสมต่อสภาพแวดล้อม (Conforming) และแยกกิจกรรมที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งออกไปเสีย (Non - Conform) โดยจะต้องพยายามปรับโครงสร้างของย่านการค้าใจกลางเมืองให้ทันกับการเปลี่ยนแปลงด้านสังคม เศรษฐกิจ และเทคโนโลยี นอกจากนี้ยังคงจำเป็นที่จะต้องรักษาลักษณะของกิจกรรมแบบสำนักงานให้ได้มากที่สุด เพราะเป็นแหล่งจ้างงานที่สำคัญของเมือง ดังนั้นจึงต้องพยายามทุกวิถีทางที่จะรักษาย่านการค้าใจกลางเมืองไว้

● ผลกระทบของการพัฒนาการขนส่ง

ตั้งแต่มีการพัฒนาการขนส่ง ทำให้การขนส่งมีความรวดเร็วและทันสมัยมากขึ้น ซึ่งเป็นตัวกระตุ้นให้มีการเคลื่อนย้ายกิจกรรมทางเศรษฐกิจประเภทต่างๆจากเขตใจกลางเมืองไปสู่ชานเมือง และผลกระทบของการคมนาคมขนส่งนั้นก็ยังสามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทคือ (Wheeler ,1998 : 113 – 120)

1. ผลกระทบจากการสร้างถนนหรือทางหลวงสายใหม่

ถนนหรือทางหลวงสมัยใหม่มีผลกระทบโดยส่วนรวมมากที่สุด ต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจทั่วโลก จะเห็นได้ว่าการเจริญเติบโตมีความสัมพันธ์กับการสร้างและพัฒนาของทางหลวง ทางหลวงประเภทต่างๆที่สร้างขึ้นใหม่ หรือทางหลวงที่ได้รับการพัฒนาปรับปรุงให้ทันสมัย และมีหลายช่องทางจราจร มีผลต่อการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ 3 ขั้นตอน หรือ 3 ระยะด้วยกันคือ

1.1 ขั้นทดแทน (Substitution Phase)

ในระยะนี้ ทางหลวงที่สร้างขึ้นใหม่จะให้บริการแก่ประชาชนแทนถนนสายเดิมหรือแทนเส้นทางรถไฟ ผู้ใช้เส้นทางและผู้ขนส่งสินค้าจะหันมาใช้ทางหลวงสายใหม่ แทนที่จะใช้ถนนสายเก่า ขั้นทดแทนนี้อาจเริ่มต้นที่พร้อมกับการเปิดทางหลวงสายใหม่

1.2 ขั้นปรับเปลี่ยนหรือขั้นเปลี่ยนแปลง (Transition Phase)

ในขั้นนี้ประชาชนจะย้ายไปตั้งถิ่นฐานบริเวณใกล้ทางหลวงสายใหม่ ทำให้การตั้งถิ่นฐานของประชาชนหนาแน่นขึ้น และทำให้ราคาที่ดินบริเวณสองข้างทางหลวงสายใหม่นั้นสูงขึ้นด้วย

1.3 ขั้นพัฒนาการ (Development Phase)

ในระยะนี้ ทางหลวงเริ่มที่จะเป็นตัวกำหนดทำเลที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจประเภทต่างๆ เช่น การค้าและบริการ อุตสาหกรรม และการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ในขั้นนี้ความต้องการบริการทางหลวงเพิ่มขึ้น เส้นทางขนส่งจะพึ่งพากันและกันอย่างเต็มที่กับระบบเศรษฐกิจ

ผลกระทบของเส้นทางการขนส่งที่มีต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจนั้น จะแตกต่างกันไปตามสถานที่ต่างๆ และตามเส้นทางที่ผ่าน การขนส่งจะเปลี่ยนแปลงกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ณ จุดใดจุดหนึ่งหรือหลายจุด การเปลี่ยนแปลงเหล่านี้ อาจทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงด้านการใช้ที่ดินประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงนี้อาจมีทั้งข้อบวกและข้อลบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของเส้นทางการขนส่งที่มีผลต่อรูปแบบของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (การผลิตและการบริโภค) หมายความว่า จะมีการเปลี่ยนแปลงในทางบวกหรือเชิงได้เปรียบ ณ ทำเลที่ตั้งบางจุด และจะมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบหรือเชิงเสียเปรียบ ณ ทำเลที่ตั้งบางจุด หรืออีกนัยหนึ่งประชาชนบางคนหรือบางกลุ่มจะได้รับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจ และ ประชาชนบางคนหรือบางกลุ่มจะเสียผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจ อันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงเส้นทางการขนส่ง

2. ผลกระทบของการปรับปรุงถนนหรือทางหลวง

นอกจากการสร้างเส้นทางคมนาคมขนส่งสายใหม่ จะมีอิทธิพลกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจแล้วการปรับปรุงเส้นทางคมนาคมขนส่ง ก็มีผลกระทบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจเช่นกัน เช่นการปรับปรุงขยายถนนในเขตเมือง อาจมีผลให้กิจกรรมหลายอย่าง กระจุกตัวอยู่ในเขตเมือง กิจกรรมขนาดเล็กอาจหมดสิ้นไป โดยมีกิจกรรมขนาดใหญ่ขึ้นมาแทนที่ ในขณะที่เดียวกันการปรับปรุงเส้นทางคมนาคมในเขตชานเมืองเช่นการขยายถนนให้กว้างขึ้น หรือสร้างถนนวงแหวน ทำให้การคมนาคมสะดวกขึ้น อาจมีผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจหลายอย่างขยายตัวออกไปสู่ชานเมือง นอกจากนั้นยังเปิดโอกาสให้ประชาชน สามารถตั้งถิ่นฐานในเขตชานเมืองมากขึ้น ทำให้เมืองเกิดการขยายตัวไปสู่ชานเมือง

จากผลกระทบของการพัฒนาเส้นทางคมนาคมขนส่งทำให้เกิดการกระตุ้นให้มีการเคลื่อนย้ายกิจกรรมทางเศรษฐกิจประเภทต่างๆจากเขตใจกลางเมืองไปสู่ชานเมือง แต่Thorpe (1983 : 142 - 143) เห็นว่าความสะดวกในการเข้าถึง ถึงแม้ว่าจะเป็นกุญแจสำคัญเบื้องต้น แต่เขากล่าวว่า การลงทุนในเส้นทางอย่างไม่เป็นสัดส่วนทำให้ความสำคัญของย่านการค้าใจกลางเมืองลดลง นอกจากนี้การจัดที่จอดรถและสภาพแวดล้อมของย่านการค้าใจกลางเมือง ก็เป็นหนทางหนึ่งที่จะช่วยในการรักษาความดึงดูดของ CBD เขาเห็นว่า ผู้ที่เข้าไปใช้บริการยังย่านการค้าใจกลางเมืองควรจะพบกับความดึงดูดที่น่าสนใจในสภาพแวดล้อมของ CBD เช่น เมื่อประชาชนที่เข้ามาใช้บริการยัง CBD นั้นจะไม่ประสบปัญหาการขาดแคลนที่จอดรถ นอกจากนั้นสภาพแวดล้อมภายใน CBD ก็ไม่เสื่อมโทรม

Ratcliff (1969 : 324) กล่าวโดยสรุปว่า การรักษาพื้นที่บริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองไม่เพียงแต่เป็นแค่ความต้องการในแง่การผลิตเท่านั้น แต่ยังเป็นที่ต้องการของบุคคลทั่วไปด้วย เนื่องจากแนวโน้มของสัญชาตญาณที่พยายามจะลดความเสียเวลาในการสัญจร เพราะย่านการค้าใจกลางเมืองนั้นกำลังประสบกับปัญหาการจราจรติดขัด และไม่มีที่จอดรถ ซึ่งเกิดจากความเจริญเติบโตของเมืองและมีการใช้รถยนต์ส่วนตัวมากขึ้น

โดยรวมแล้ว CBD นั้นมีความสำคัญโดยตัวเอง และผู้คนที่เกี่ยวข้องก็พยายามดำรงรักษาความสำคัญของมันเอาไว้ ซึ่งหมายความว่า ลักษณะเด่นของย่านการค้าใจกลางเมือง หรือ CBD คือ ความเป็นศูนย์กลางที่สะดวกต่อการเข้าถึง ความเป็นศูนย์กลางของชีวิตคนในเมือง รวมทั้งเศรษฐกิจและสังคม ยังไม่สามารถถูกลบเลือนไปได้ โดยศูนย์การค้าใหม่ๆชานเมือง การปรับปรุงรูปแบบของการสัญจร หรือการกระจายตัวของกิจกรรมการค้า ไม่ทำให้ CBD โดยทั่วไปลดความสำคัญลง

2.15 การศึกษาลักษณะ CBD ของเมืองในประเทศไทย

2.15.1 ตำแหน่งที่ตั้งของ CBD ของเมืองในประเทศไทย

ตำแหน่งที่ตั้งของ CBD ในประเทศไทย ไม่จำเป็นเสมอไปที่จะมีทำเลที่ตั้งอยู่ในส่วนที่เป็นใจกลางเมืองแต่ดั้งเดิม เนื่องจาก CBD ของประเทศไทยอยู่ในส่วนของเมืองที่ขยายขึ้นมาใหม่ เพราะบริเวณนั้นมีการเข้าถึงได้สะดวกที่สุด โดยทั่วไปแล้ว CBD ของเมืองของประเทศไทย จะประกอบด้วยตลาดและร้านค้าหรือกิจกรรมหลายอย่างปะปนกัน แต่ตอนหลังมีแนวโน้มที่กิจกรรมหรือธุรกิจประเภทเดียวกันตั้งอยู่ใกล้ชิดกันหรือรวมกลุ่มกันมากขึ้น จึงทำให้เกิดย่านการค้าต่างๆ มากมาย นอกจากนี้ยังมีแนวโน้มร้านค้าขนาดเล็กจะหมดสิ้นไป มีการสร้างร้านค้าหรือศูนย์การค้าขนาดใหญ่ และทันสมัยกว่าขึ้นมาแทนที่เมื่อเมืองมีการเจริญเติบโตมากขึ้น (เสน่ห์ ญาณสาร ,2544 : 269)

2.15.2 รูปร่างและขนาด CBD ของเมืองในประเทศไทย

CBD ของประเทศไทยส่วนใหญ่มีขนาดเล็ก และมีรูปร่างบิดๆ เบี้ยวๆ (irregular) สำหรับเมืองขนาดกลาง เช่น เมืองเชียงใหม่ CBD จะประกอบด้วยเขตธุรกิจการค้า 2 ส่วน คือ ย่านการค้าแบบดั้งเดิมหรือแบบเก่า และย่านการค้าสมัยใหม่ ซึ่งทั้งสองส่วนนี้จะตั้งอยู่ใกล้ชิดกัน หรือทั้งสองส่วนมีขอบเขตเหลื่อมล้ำกัน หรือมีขอบเขตที่ไม่ชัดเจน (เสน่ห์ ญาณสาร ,2544 : 269)

2.15.3 ประเภทของธุรกิจการค้าและบริการในเขต CBD ของเมืองในประเทศไทย

2.15.3.1 ย่านการค้าแบบดั้งเดิม (Traditional Sector)

ย่านการค้าแบบนี้จะมีตลาดสดเป็นศูนย์กลาง และมีร้านค้าแบบห้องแถวอยู่รายรอบ เช่น ร้านขายผ้า ร้านขายทอง ฯลฯ เมื่อเมืองเจริญขึ้น ส่วนที่เป็นย่านการค้าดั้งเดิมจะได้รับการปรับปรุง เช่น ถนนหนทางที่คับแคบก็ได้รับการขยายให้กว้างขวางขึ้น ตลาดสดได้รับการปรับปรุงให้สะอาดและเป็นระเบียบเรียบร้อยขึ้น และมีบทบาทหน้าที่เปลี่ยนไป คือ มีกิจกรรมหรือธุรกิจใหม่ๆเพิ่มเติมเข้าไป เช่น ร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า ร้านขายเครื่องเสียง โรงแรม ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต ธนาคาร ฯลฯ ในขณะที่ร้านหรือกิจกรรมบางประเภท เช่น ร้านถ่ายรูป ร้านตัดผ้า โรงรับจำนำ ฯลฯ ซึ่งเป็นร้านค้าขนาดเล็กกำลังลดจำนวนลงไป ส่วนร้านขายทองยังคงอยู่และเพิ่มจำนวนมากขึ้นเมื่อเมืองขยายตัว

นอกจากนั้นบทบาทหน้าที่เด่นในปัจจุบันจะเป็นกิจการค้าปลีก ซึ่งก่อนหน้านั้นเขตนั้นนอกจากจะเป็นเขตการค้าปลีกแล้ว ยังเป็นเขตการค้าส่ง เขตอุตสาหกรรมและเขตที่อยู่อาศัย

ด้วย เขตธุรกิจการค้าดั้งเดิมนี้จะพลุกพล่าน จอแจ และมีชีวิตชีวามากในช่วงเวลากลางวัน แต่จะเงียบเหงาในช่วงเวลากลางคืน เขตการค้าดั้งเดิมนี้ให้บริการลูกค้าหลายระดับ และยังให้บริการแก่คนชนบทที่เดินทางเข้าในเมืองอีกด้วย (เสนห์ ญาณสาร ,2544 : 269 - 270)

2.15.3.2 ย่านการค้าสมัยใหม่ (Modern Sector)

ย่านนี้เป็นส่วนที่เพิ่มเติมเข้ามาในส่วนหลัง โดยเฉพาะนับตั้งแต่ประมาณทศวรรษที่ 1960 เป็นต้นมา ย่านการค้าสมัยใหม่มีรูปแบบที่ค่อนข้างจะคล้ายคลึงกับ CBD ของเมืองในซีกโลกตะวันตก คือ มีถนนหนทางที่กว้างขวาง ประกอบไปด้วย ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า อาคารจอดรถ ธนาคารขนาดใหญ่ ตลาดหุ้น โรงแรมชั้นหนึ่ง โรงภาพยนตร์ ร้านขายของที่ระลึก ร้านแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ร้านขายหนังสือขนาดใหญ่ ไนต์คลับ ภัตตาคาร ร้านกาแฟ ร้านขายไอศกรีม ร้านอาหารจานด่วน สำนักงานต่างๆ ฯลฯ อย่างไรก็ตามในย่านการค้าสมัยใหม่นี้ยังมีธุรกิจขนาดเล็ก และธุรกิจที่ไม่เป็นทางการปะปนอยู่ด้วย ซึ่งเขตการการแบบนี้ให้บริการส่วนใหญ่แก่ผู้มีฐานะปานกลางและฐานะดี ตลาดজনন্যก่องเทียว (เสนห์ ญาณสาร ,2544 : 270)

ในอนาคตเขตการค้าทั้งสองส่วนนี้ของ CBD ของเมืองในประเทศไทยจะมีลักษณะที่คล้ายคลึงกันมากขึ้น และอาจมองไม่เห็นว่ายแยกออกเป็นสองส่วนอย่างชัดเจน โดย CBD ของเมืองในประเทศไทยยังคงมีความสำคัญอย่างมากต่อเศรษฐกิจของเมือง เพราะเป็นแหล่งจ้างงานที่สำคัญของเมือง และยังประกอบด้วยบทบาทหน้าที่และกิจกรรมมากมาย และปริมาณการขายที่สูงในหลายชุมชนเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง CBD ของเมืองขนาดกลางและขนาดเล็กในส่วนภูมิภาค เพราะเว่ยยังมีศูนย์กลางการค้าน้อยแห่งอยู่ เนื่องจาก CBD ของเมืองในประเทศไทยนั้นเกิดขึ้นก่อนที่จะมีการใช้รถยนต์อย่างแพร่หลาย

ดังนั้นถนนหนทางใน CBD จึงค่อนข้างแคบ การจราจรติดขัด นอกจากนี้ยังมีปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอ และอื่นๆ การขยายตัวของ CBD ของเมืองในประเทศไทย ส่วนใหญ่ยังคงขยายตัวในทางราบมากกว่าทางตั้ง มักขยายไปตามถนนสายสำคัญ มีลักษณะเป็นแถบหรือเส้นๆ มิได้ขยายตัวออกไปในทุกทิศทาง การขยายตัวจะปรากฏชัดเจนในบริเวณที่ใกล้กับเขตธุรกิจการค้าสมัยใหม่ มากกว่าในบริเวณที่ใกล้กับเขตการค้าดั้งเดิม นอกจากนี้ปัจจัยทางด้านกายภาพแล้ว ยังมีปัจจัยทางวัฒนธรรม เช่น ปัจจัยทางด้านประวัติศาสตร์ สังคม เศรษฐกิจ และการเมือง ฯลฯ ที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบและการขยายตัวของ CBD ของเมืองในประเทศไทย (เสนห์ ญาณสาร ,2544 : 270 - 271)

2.16 การศึกษาเกี่ยวกับ CBD ของเมืองเชียงใหม่

Yarnasarn (1985) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับรูปแบบและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเมืองเชียงใหม่ ซึ่งพบว่า CBD ของเมืองเชียงใหม่ตั้งอยู่ทางด้านตะวันออกของเมืองเก่าระหว่างกำแพงเมืองชั้นนอกกับแม่น้ำปิงซึ่งพื้นที่มากกว่าร้อยละ 50 ถูกใช้ในด้านพาณิชยกรรม ภายใน CBD มีตลาดสำคัญ 3 แห่งคือตลาดวโรรส ตลาดต้นลำไย และตลาดนครรัฐ ซึ่งถือเป็นศูนย์กลางของการค้าปลีกทั้งหมดและการค้าบางส่วน CBD ของเมืองเชียงใหม่จึงไม่ได้ตั้งอยู่ในเขตเมืองเก่าหรือบริเวณเมืองดั้งเดิม เนื่องจากเป็นความต้องการของผู้บริหารที่จะสร้างพื้นที่สำหรับการค้าไว้นอกกำแพงเมืองห่างจากศูนย์กลางการบริหารซึ่งอยู่ในเขตเมืองเก่า

เนื่องจากเมืองเชียงใหม่ไม่ได้เป็นเมืองใหญ่ ทั้งในด้านพื้นที่และประชากร กิจกรรมระดับเล็กๆ ใน CBD จึงอยู่ปะปนกัน ตั้งแต่ทศวรรษ 1960 เป็นต้นมาก็เริ่มมีแนวโน้มที่จะมีการรวมตัวกันของกิจกรรมเฉพาะในทำเลที่ตั้งเฉพาะ เช่น ร้านขายทองและอัญมณีบนถนนวิชัยานนท์ ร้านขายผ้าและเฟอร์นิเจอร์บนถนนช้างม่อย ร้านขายของที่ระลึก ห้างสรรพสินค้า และธนาคารบนถนนท่าแพ โรงแรมบนถนนช้างคลาน และโรงแรมและเกสต์เฮาส์บนถนนเจริญประเทศ และยังมีแนวโน้มที่จะมีการเปลี่ยนแปลงจากร้านค้ากึ่งบ้านแบบดั้งเดิมขนาดเล็กไปเป็นห้างสรรพสินค้าแบบยุโรปขนาดใหญ่ตามการเจริญเติบโตของเมือง

จากที่ได้กล่าวมาในข้างต้น ว่า CBD ของเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบัน แบ่งเป็น 2 ส่วนคือส่วนดั้งเดิมทางด้านเหนือของถนนท่าแพ และส่วนสมัยใหม่ทางด้านใต้ ซึ่งทั้ง 2 ส่วนดังกล่าวคล้ายกับโซนการค้าของพวกต่างดาว และโซนการค้าของพวกตะวันตก ในด้านการรวมตัวของการค้าตามที่ Merge (1967) และ Dwyer (1968) ได้ให้ข้อสังเกตในกรณีของเมืองโตเกียวในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งเขตการค้าดั้งเดิมของเมืองเชียงใหม่ ได้รวมเอาตลาดสำคัญทั้ง 3 ไว้และล้อมรอบด้วยหน่วยการค้าเล็กๆ อย่างหลากหลาย เช่น ร้านขายของชำ ร้านขายยา ร้านขายผ้า ร้านขายเสื้อผ้า ร้านขายเครื่องเขียน ร้านอาหาร ร้านขายเครื่องใช้ในบ้าน ร้านรองเท้า และร้านทองและอัญมณี ร้านค้าเหล่านี้ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในห้องแถว 2 หรือ 3 ชั้น ซึ่งพื้นที่บางส่วนจะใช้เป็นที่อยู่อาศัยของเจ้าของร้าน นอกจากนี้ยังมีสถาบันต่างๆ ตั้งอยู่ เช่น โรงพยาบาล ที่ทำการไปรษณีย์ ที่ทำการโทรศัพท์ โรงเรียน สถานีตำรวจและวัดหลายแห่ง เมื่อเมืองเติบโตขึ้นจำนวนของธุรกิจขนาดใหญ่และทันสมัย เช่น ธนาคาร ห้างสรรพสินค้า ร้านขายเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องมืออุปกรณ์ต่างๆ โรงภาพยนตร์ และโรงแรม เกิดขึ้นในเขตนี้ ในพื้นที่นี้จะมีความแออัดและมีชีวิตชีวามากในเวลากลางวัน เนื่องจากมีผู้มาใช้บริการจากทั้งในเมือง ชานเมือง ต่างอำเภอ และต่างจังหวัด ส่วนในเวลากลางคืนเขตนี้จะเงียบเหงา ซึ่งสะท้อนให้เห็นการแบ่งแยกระหว่างแหล่งงานกับแหล่งที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศูนย์กลางของเมืองเชียงใหม่ด้วย

ในส่วนของการค้าสมัยใหม่ประกอบไปด้วยถนนที่กว้างขวางและลาดยางอย่างดี ศูนย์กลางการค้าและกิจกรรมสมัยใหม่ เช่น ธนาคารขนาดใหญ่ โรงแรมชั้นหนึ่ง ร้านขายหนังสือ และเครื่องเขียนขนาดใหญ่ ไนต์คลับ คอฟฟี่ชอป ภัตตาคาร ร้านไอศกรีม โรงโบว์ลิง ตัวแทน แลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และสำนักงานสายการบินและรถทัวร์ แต่ก็ยังมีร้านค้าขนาดเล็ก และร้านค้ากึ่งบ้านเหมือนที่พบในเขตการค้าดั้งเดิม พื้นที่ส่วนนี้จะให้บริการแก่กลุ่มรายได้ปานกลางและสูง และนักท่องเที่ยว ในช่วงเวลากลางวันจะไม่แออัดเท่าเขตดั้งเดิมแต่ในเวลากลางคืน จะมีชีวิตชีวามาก โดยเฉพาะบริเวณไนท์บาสซาร์ซึ่งมีนักท่องเที่ยวจำนวนมากแต่ย่านการค้าสมัยใหม่ในพื้นที่ศูนย์กลางของเมืองเชียงใหม่ก็ยังคงแตกต่างจากเมืองในประเทศตะวันตก เช่น ไม่มี พิพิธภัณฑ์ หรือสถานที่ราชการ นอกจากนั้นก็ยังไม่พัฒนาอย่างเต็มที่ คือยังคงมีการขยายตัวออกไปทางด้านทิศใต้ซึ่งมีที่ดินว่างเปล่าและย่านที่อยู่อาศัยชั้นดีตามฝั่งตะวันตกของแม่น้ำปิง

ในขณะนั้น CBD ของเมืองเชียงใหม่กำลังขยายตัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตสมัยใหม่ ตามถนนช้างคลานไปสู่ทางด้านตะวันออกเฉียงใต้ของเมือง ซึ่งมีการเพิ่มจำนวนของร้านค้า โรงแรมและสำนักงาน ตามที่ Murphy et al. (1955) เรียกว่าโซนแผ่ขยาย ซึ่งจะพบในเขตสมัยใหม่มากกว่าเขตดั้งเดิม ในขณะที่โซนละทิ้งมักเกิดขึ้นในเขตดั้งเดิมมากกว่า นอกจากนั้นการใช้ที่ดินในเขตศูนย์กลางยังมีการเปลี่ยนแปลง โดยพื้นที่อยู่อาศัยและสถาบันถูกแทนที่ด้วยธุรกิจ การค้าร้านค้าขนาดเล็กมีแนวโน้มที่จะลดลง มีการเปลี่ยนแปลงจากร้านค้าที่สร้างด้วยไม้เก่าๆ ไปเป็นอาคารคอนกรีตซึ่งมีพื้นที่ด้านหน้าที่ทันสมัย แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวคล้ายคลึงกับการสังเกตของ Vance (1966) ในอเมริกาเหนือ ซึ่งมูลค่าที่ดินในพื้นที่ศูนย์กลางและบทบาทหน้าที่ที่เปลี่ยนแปลงของแกนกลางนำไปสู่การฟื้นฟูสภาพและการออกแบบอาคารใหม่อย่างต่อเนื่อง และการเกิดขึ้นของธุรกิจขนาดใหญ่ในพื้นที่ศูนย์กลาง

อำไพวรรณ (2530) ได้ทำการกำหนดขอบเขตย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เพื่อที่จะได้ทราบขอบเขตและลักษณะโครงสร้างของ CBD ของเมืองเชียงใหม่และองค์ประกอบที่มีอิทธิพลต่อ CBD พร้อมทั้งพิสูจน์ว่า CBD มีความแตกต่างจากพื้นที่การค้าอื่นๆรอบนอกในด้านโครงสร้างทางกายภาพประชากรและเศรษฐกิจอย่างไรโดยการกำหนดขอบเขตของ CBD ได้ใช้วิธีการของ Murphy and Vance โดยใช้พิกัดกริดขนาด 40x40 ตารางเมตรที่ได้กำหนดขึ้นมาแทนการใช้บล็อกถนนซึ่งไม่เหมาะสมกับเมืองไทย เนื่องจากพื้นที่เมืองของประเทศไทยมักประกอบไปด้วยตรอกซอกจำนวนมากและมีลักษณะที่ไม่เป็นระบบระเบียบ ทำให้พื้นที่ปิดล้อมมีขนาดและรูปร่างที่แตกต่างกัน ยากแก่การกำหนดพื้นที่ของแต่ละบล็อกหรือหากใช้แนวถนนเป็นหลักในการกำหนดก็จะได้บล็อกที่มีขนาดและรูปร่างแตกต่างกันมากมาย ทั้งนี้เนื่องจากขาดการวางรูปแบบถนนหรือผังเมืองที่ดีพอ นอกจากนั้นยังใช้ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ ข้อมูลปริมาณคน

เดินเท้า ปริมาณการจราจร ราคาที่ดิน และการกระจายของประชากรมาประกอบข้อมูลทางด้านพื้นที่

ผลการศึกษาพบว่า CBD ของเมืองเชียงใหม่ตั้งอยู่ทางด้านตะวันออกของเมืองเก่า โดยอยู่ระหว่างกำแพงเมืองเก่ากับแม่น้ำปิง ซึ่งใกล้เคียงกับการศึกษาของ Yarnasarn (1985) แต่จะมีส่วนที่เพิ่มขึ้นมาระหว่างกำแพงเมืองเก่ากับกำแพงเมืองชั้นนอกด้วย ซึ่งเป็นส่วนที่แตกต่างจากการศึกษาของ Yarnasarn

ในด้านรูปร่างลักษณะของ CBD พบว่าขอบเขตของ CBD ของเมืองเชียงใหม่ที่ได้จากการศึกษาแตกต่างจากขอบเขตของ CBD ที่พบในเมืองประเทศตะวันตก โดยความเข้มของการใช้พื้นที่เพื่อกิจกรรมธุรกิจการค้าของ CBD ของเมืองเชียงใหม่มีลักษณะที่ไม่หนาแน่น และไม่สม่ำเสมอต่อเนื่อง ทำให้ขอบเขตของโดยจะมีรูปร่างบิดเบี้ยวไม่แน่นอนเกาะไปตามถนนสายหลัก ในขณะที่ CBD ของเมืองในประเทศตะวันตกจะมีลักษณะที่เด่นชัดคือเป็นกลุ่มบล็อกถนนล้อมรอบบริเวณสี่แยกที่มีราคาที่ดินสูงสุด ทั้งนี้เนื่องจากการใช้ที่ดินริมถนนสายหลักอย่างเข้มข้นเพื่อกิจกรรมการค้าและถัดเข้าไปจะเป็นที่อยู่อาศัย นอกจากนั้นลักษณะของโครงข่ายที่มีถนนสายหลักน้อยสายและมีตรอกซอยเล็กน้อยมากมาย ทำให้เป็นอุปสรรคต่อการค้าที่จะขยายตัวเข้าไปในพื้นที่ตรงกลาง

นอกจากนั้น CBD ของเมืองเชียงใหม่ยังแยกเป็น 2 ส่วนโดยมีพื้นที่วัดกั้นขวางไว้เนื่องจากอำเภอวรณ (2530) เห็นว่าวัดเป็นสถานที่ทางศาสนาไม่ได้ใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์ด้านการค้า และพื้นที่การค้าหนาแน่นอยู่ริม 2 ฝากถนนเท่านั้นจึงไม่รวมเอาพื้นที่ของวัดซึ่งค่อนข้างกว้างไว้เพื่อเชื่อม CBD ทั้งสองส่วนเข้าด้วยกัน

ส่วนลักษณะโครงสร้างภายใน CBD พบว่า CBD ของเมืองเชียงใหม่มีลักษณะคล้ายกับ CBD ของเมืองในประเทศตะวันตกในด้านที่เป็นแหล่งของร้านค้าปลีกที่ต้องการลูกค้ามากๆ ร้านค้าพิเศษเฉพาะอย่าง และแหล่งของธุรกิจการเงิน การธนาคาร และการประกันภัย แม้ว่าลักษณะการใช้พื้นที่ใน CBD ของเมืองเชียงใหม่จะไม่ได้แยกเป็นย่านอย่างเด่นชัด แต่ก็พอจะสังเกตเห็นได้ว่าภายใน CBD ประกอบไปด้วยย่านการค้าปลีกซึ่งเป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้าทันสมัยและร้านค้าปลีกอื่นๆ และในพื้นที่ใกล้กันบนถนนท่าแพก็เป็นย่านของกิจกรรมการเงิน การธนาคาร และบนถนนช้างคลานก็เป็นย่านของโรงแรม ส่วนพื้นที่อื่นก็เป็นการปะปนของธุรกิจประเภทต่างๆ ซึ่งไม่สามารถแยกได้ชัดเจน แต่ในอนาคตคาดว่า CBD ของเมืองเชียงใหม่จะมีการแบ่งแยกการใช้พื้นที่ชัดเจนมากขึ้น

นอกจากนั้น CBD ของเมืองเชียงใหม่ยังคล้ายคลึงกับ CBD ของเมืองในประเทศตะวันตกในด้านความหนาแน่นของการสัญจร และราคาที่ดิน แต่มีความแตกต่างกันในด้านการรวมตัวของประชาชนในตอนกลางคืน และการเกาะกลุ่มของอาคารสูงโดย CBD ของเมือง

เสียงใหม่จะมีประชากรหนาแน่นทั้งตอนกลางวันและกลางคืนในขณะที่ประเทศตะวันตกจะมีประชากรหนาแน่นตอนกลางวันและบางเบาตอนกลางคืน และลักษณะอาคารสูงใน CBD จะไม่มีการเกาะกลุ่มกันมากพอที่จะทำให้เกิดความแตกต่างที่เด่นชัดระหว่าง CBD และพื้นที่โดยรอบดังที่พบในประเทศตะวันตก

2.17 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการพัฒนาและฟื้นฟูเมือง

2.17.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการวางแผนพัฒนาย่านการค้า

Anthony James Catanese (อ้างถึงใน กำพล สีภา ,2539 :21) ได้กล่าวว่า การวางแผนพัฒนาย่านการค้า มีจุดมุ่งหมายในการตอบสนองของความต้องการในการวางแผนพื้นที่ ซึ่งจะต้องมีการศึกษาในเรื่องต่างๆ ดังนี้

1. สภาพแวดล้อมของย่านการค้า เช่น ขนาดพื้นที่โดยรอบที่เกี่ยวข้อง และรูปแบบการเชื่อมโยงของพื้นที่
2. ต้องมีการพิจารณาถึงความต้องการของประชาชนในพื้นที่ เกี่ยวกับรูปแบบของการพัฒนาที่ต้องการ เนื่องจากบุคคลที่ได้รับผลกระทบ หรือควรที่จะมีส่วนร่วมในการวางแผน คือ ประชาชนผู้อยู่อาศัย เจ้าของที่ดิน พ่อค้าหรือเจ้าของร้าน และนักลงทุน
3. สภาพของย่านการค้า สภาพภูมิศาสตร์ วัฒนธรรมการ รูปแบบทางกายภาพ ฯลฯ ที่สามารถนำไปสู่ความเข้าใจในการวางแผนพัฒนา

Eisner (1980) กล่าวถึงการศึกษาเรื่องการวางแผนการใช้ที่ดินในเมือง ส่วนหนึ่งที่ต้องทำความเข้าใจเกี่ยวกับการใช้ที่ดินของเมือง คือ ลักษณะของเมือง (Character of Urban Area) โดยต้องทำการศึกษาสภาพปัจจุบันของเมือง (Existing) ให้ละเอียด ซึ่งความรู้ที่จะต้องค้นคว้าศึกษาและวิเคราะห์อย่างลึกซึ้ง คือ การกำหนดของชุมชน และการเจริญเติบโตของชุมชน ว่ามีความเป็นมาอย่างไรและทำไมจึงเกิดความเจริญรุ่งเรืองได้ เพราะจะทำให้ทราบถึงลักษณะของเมืองและสามารถคาดการณ์การเจริญเติบโตของเมืองในอนาคตได้ และเนื่องจากสภาพลักษณะของเมืองสามารถเปลี่ยนแปลงได้ ดังนั้นควรต้องการศึกษาสภาพลักษณะของเมืองตั้งแต่เมืองกำเนิดจนถึงปัจจุบัน และต้องสามารถคาดการณ์สภาพลักษณะของเมืองในอนาคตได้ด้วย เพราะแผนการใช้ที่ดินที่ดีและมีความเป็นไปได้มากที่สุดจะต้องสอดคล้องกับลักษณะของเมืองนั้นๆ (สาริยา ศรีเชื้อ ,2540 : 22)

Goodman (1968) กล่าวถึง การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินว่าต้องมีข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับ ลักษณะที่ดิน (Land Characteristic) และกิจกรรม (Activities) บนบริเวณพื้นดินที่จะวางแผน

ผัง ซึ่งข้อมูลเหล่านี้ใช้ในการวิเคราะห์รูปแบบการใช้ที่ดินในอดีตที่ผ่านมา และลักษณะการใช้ที่ดินต้องประกอบด้วยลักษณะ (Characteristic) คุณภาพ (Quality) และรูปแบบ (Pattern) ของสิ่งแวดล้อมทางกายภาพสำหรับกิจกรรมต่างๆ ภายในพื้นที่วางผัง นอกจากนี้การวางผังการใช้ที่ดินจะขึ้นอยู่กับ (สาริยา ศรีเชื้อ ,2540 : 22)

1. การคาดประมาณประชากรที่เชื่อถือได้
2. การคาดประมาณเศรษฐกิจที่มีเหตุผล
3. ความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ที่ดินประเภทต่างๆในเมือง

Golany (1976) กล่าวถึงนโยบายการใช้ที่ดินว่า เป็นการกำหนดแนวทาง และรูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองที่เหมาะสมที่สุดสำหรับอนาคต โดยคำนึงถึง (สาริยา ศรีเชื้อ ,2540 : 22 - 23)

1. รูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งเป็นผลมาจากในอดีตในเรื่องที่ตั้งของกิจกรรม (Activities) ตลอดจนความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องของกิจกรรมเหล่านั้น (Linkage) ปัจจัยเหล่านี้จะบอกให้ทราบถึงแนวโน้มทิศทางการขยายตัว และรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคต

2. แนวโน้มการพัฒนาทางเศรษฐกิจ และการขยายตัวของประชากรในอนาคต ซึ่งเป็นแนวทางสำหรับการคาดประมาณการใช้ที่ดินของเมืองในอนาคต

- 2.1 วัตถุประสงค์ของการวางแผน ซึ่งสอดคล้องกับแผนพัฒนาต่างๆ ได้แก่ แผนพัฒนาระดับชาติ ระดับภาค ระดับจังหวัด และแผนพัฒนาชนบทที่อยู่โดยรอบ

- 2.2 ข้อจำกัด (Constraints) ทั้งในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ซึ่งมีผลต่อการพัฒนาการขยายตัวของเมือง และมีผลต่อรูปแบบ โครงสร้างของเมืองในอนาคต (Structure and Form)

- 2.3 ระดับมาตรฐานความเป็นอยู่ ซึ่งนักผังเมืองเป็นผู้กำหนด โดยพิจารณาความสัมพันธ์ความเป็นไปได้กับงบประมาณการพัฒนาเมืองของท้องถิ่น

2.17.2 แนวความคิดในการฟื้นฟูเมือง

การปรับปรุงฟื้นฟู เป็นแนวความคิดเกี่ยวกับการปรับปรุงเมือง ซึ่งเริ่มต้นในสหรัฐอเมริกา ในปี 1965 ซึ่งความหมายของการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองและลักษณะของการฟื้นฟูเมือง มีดังนี้

2.17.2.1 ลักษณะของการฟื้นฟูเมือง

สามารถแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะคือ

1. การฟื้นฟูและปรับปรุงในเชิงพัฒนา
2. การฟื้นฟูและปรับปรุงในเชิงอนุรักษ์

2.17.2.2 ความหมายของการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง

การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง เป็นการพัฒนาและการปรับปรุงอาคารและพื้นที่ทั้งหมด เมื่อถูกใช้งานจนเริ่มเก่า และเมืองมีการเจริญเติบโตจนเกินกว่าจะควบคุม ซึ่งความเสื่อมถอยเหล่านี้เป็นวิวัฒนาการของเมืองที่เกิดขึ้นอย่างช้าๆ ต่อเนื่องอย่างธรรมชาติและคาดเดาได้ยากในอดีตเชื่อว่าเมืองสามารถปรับเปลี่ยนอย่างค่อยเป็นค่อยไปให้อยู่ในสภาพที่ร่วมสมัย แต่ปัจจุบันผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงทางสังคมและเทคโนโลยีที่รวดเร็ว จึงต้องการการจัดการที่มีประสิทธิภาพ และมีความจำเป็นต่อกระบวนการฟื้นฟูและแก้ไขสภาพปัญหาต่างๆ ที่เป็นอุปสรรคของเมือง โดยการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี พร้อมทั้งจัดสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในพื้นที่ เพื่อให้ดึงดูดประชาชนให้เข้ามาอยู่ในเมือง โดยวิธีการที่ใช้ในการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง จะทำโดยการรื้อสร้างขึ้นใหม่ (Redevelopment) และการปรับปรุงฟื้นฟู (Renewal) (Millward Stanley ,1972 : 3 - 5)

การฟื้นฟูเมือง (Renewal) หมายถึง การพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่เสื่อมโทรมของเมืองให้ดีขึ้น ทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม โดยมีรูปแบบที่ครอบคลุมถึงการพัฒนาปรับปรุงชุมชนเดิม และการพัฒนาพื้นที่ว่างเปล่า เพื่อแก้ปัญหาสภาพชุมชนเมือง ตลอดจนอนุรักษ์สิ่งที่มีคุณค่าไว้ เพื่อให้ประชาชนในเมืองมีความเป็นอยู่และสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น บริเวณที่จะทำการฟื้นฟูอาจทำในพื้นที่ชุมชนเดิม หรือบริเวณพื้นที่ว่างในเมือง ซึ่งเป็นบริเวณที่ขาดความสะดวกในดารเข้าถึง การฟื้นฟูไม่จำเป็นต้องทำทั้งเมือง อาจทำเฉพาะบริเวณที่มีความเหมาะสม เช่น บริเวณที่มีความเสื่อมโทรมจำเป็นต้องปรับปรุงให้ดีขึ้น หรือบริเวณที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะย่านใจกลางเมืองที่มีราคาที่ดินที่สูง ในขณะเดียวกันการฟื้นฟูเมืองต้องคำนึงถึงความเหมาะสมและความสำคัญของพื้นที่ เพราะในพื้นที่บางแห่งอาจมีโบราณสถานสำคัญ ดังนั้นในการเลือกพื้นที่เพื่อจัดทำโครงการฟื้นฟูเมืองบริเวณใดบริเวณหนึ่งจะต้องคำนึงถึงผลกระทบของพื้นที่ข้างเคียงด้วย โดยรัฐซึ่งมีบทบาทในการชี้นำการพัฒนา จะเป็นผู้กระตุ้นให้เกิดการพัฒนา และควบคุมจัดการให้เป็นไปตามแผนพัฒนา และผังเมืองรวม โดยจะต้องได้รับความร่วมมือจากหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและเอกชน (สำนักผังเมือง , 2543 : 177)

2.17.2.3 วัตถุประสงค์ในการฟื้นฟูเมือง

1. เพื่อแก้ปัญหาสภาพชุมชนเมืองในด้านต่างๆ เช่น การแก้ปัญหาด้าน เศรษฐกิจ เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ให้ได้ผลคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ

2. เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ของเมืองที่ดีขึ้น ประชาชนมีสุขอนามัยที่ดี อยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี มีมาตรฐานความเป็นอยู่และสภาพสังคมที่ดี
3. เพื่ออนุรักษ์และรักษาสิ่งที่มีคุณค่า ทางด้านศิลปวัฒนธรรม และสถาปัตยกรรม ให้คงสืบไป

2.17.2.4 สาเหตุสำคัญที่ก่อให้เกิดการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง

การปรับปรุงฟื้นฟูบริเวณเมืองเดิม (Urban Renewal) เป็นแนวทางในการพัฒนาเมือง นอกเหนือจากการสร้างเมืองใหม่และชุมชนใหม่ เป็นการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในปัจจุบัน ซึ่งไม่เป็นที่พึงปรารถนาในการรื้อถอน และสร้างขึ้นใหม่ในรูปแบบที่แตกต่างไปจากเดิม ซึ่งสาเหตุสำคัญที่ก่อให้เกิดการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองใหญ่ๆ ทั่วโลก (Wilfred Burns ,1968 : 194) มีอยู่ 5 ประการ คือ

1. การเกิดการขยายตัวของประชากรในเขตเมือง ซึ่งส่งผลกระทบต่อโดยตรงในเรื่อง ที่อยู่อาศัย แหล่งงาน สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และสภาพแวดล้อม
2. เกิดจากการพัฒนาเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการใช้ที่ดินของชุมชน ขาดประสิทธิภาพและขาดมาตรการการควบคุมที่ดีพอ
3. เกิดจากการเกิดภัยพิบัติต่างๆ ที่ทำให้เกิดความเสียหายแก่อาคารและสภาพแวดล้อมเพียงบางส่วนหรือทั้งหมด
4. เกิดจากแนวนโยบายของภาครัฐในการพัฒนา เพื่อฟื้นฟูสภาพทางเศรษฐกิจ สังคม ศิลปวัฒนธรรม และสภาพแวดล้อมของชุมชนให้ดีขึ้น
5. ปัญหาด้านประชากรศาสตร์และนิเวศวิทยา ด้านเศรษฐกิจและสังคม ด้านการเมืองการปกครอง และด้านผังเมืองและสิ่งแวดล้อม ซึ่งล้วนได้สะสมมาเป็นเวลานาน และขาดการปรับปรุงฟื้นฟูให้เหมาะสมตามกาลเวลา

2.17.2.5 รูปแบบและวิธีการในการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง

F.Stewart Chapin (1979 : 271 – 273) , Woddary (1962 : 6) , Wilfred Burns (1963 :17 - 18) มีความเห็นตรงกันในเรื่องของรูปแบบและวิธีการในการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง ดังนี้คือ

1. การอนุรักษ์ (Conservation)

- การอนุรักษ์ หมายถึง การสงวนรักษาอาคารที่มีคุณค่าให้ดำรงไว้อย่างเดิม หรือให้มีสภาพดี ซึ่งต้องการป้องกัน หรือมีมาตรการควบคุม เช่น กฎหมาย

- การอนุรักษ์ หมายถึง หรือเป็นการรักษาพื้นที่บริเวณใดบริเวณหนึ่ง เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการพัฒนาหรือการขยายตัวของเมืองเข้าไปทำลายสิ่งที่มีคุณค่าเหล่านั้น (สำนักผังเมือง , 2543 : 178)

2. การปรับปรุงสภาพเดิม (Rehabilitation)

- การปรับปรุงสภาพเดิม (Rehabilitation) หมายถึง การปรับปรุงปฏิสังขรณ์ พื้นที่ที่มีแนวโน้มหรือเริ่มที่จะมีโครงสร้างเสื่อมโทรม โดยทำการการซ่อมแซม บูรณะอาคาร รวมทั้งการพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

- การปรับปรุงสภาพเดิม (Rehabilitation) หมายถึง การปรับปรุง การบูรณะ พื้นที่หรือบริเวณเดิมให้มีลักษณะดีขึ้น มั่นคงขึ้น โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่น้อยมาก และยังคงสภาพเดิมไว้เป็นส่วนใหญ่ เช่น การปรับปรุงชุมชนแออัด (สำนักผังเมือง , 2543 : 178)

3. การรื้อสร้างขึ้นใหม่ (Redevelopment)

- การรื้อสร้างขึ้นใหม่ (Redevelopment) หมายถึง การแทนที่โครงสร้างเก่าหรือเปลี่ยนรูปแบบของโครงสร้าง โดยการเวนคืนที่ดินหรือรื้อถอนชุมชน และสร้างขึ้นใหม่ ซึ่งมักใช้กับพื้นที่ที่ไม่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์

- การรื้อสร้างขึ้นใหม่ (Redevelopment) เป็นขบวนการหนึ่งของการปรับปรุงชุมชน ให้มีสภาพดีกว่าเดิม โดยไม่จำเป็นที่จะต้องรื้อให้ชุมชนมีสภาพที่เสื่อมโทรม หรือใช้การไม่ได้เสียก่อน แล้วค่อยทำการปรับปรุง โดยเฉพาะในส่วนของพื้นที่ใจกลางเมืองที่เกิดความแออัดทั้งทางด้านประชากรและการจราจรที่ติดขัด ซึ่งมีสาเหตุมาจากการที่ยานการค้ำใจกลางเมืองนั้นเป็นศูนย์รวมของกิจกรรมทุกประเภท และดึงดูดให้ประชาชนเข้ามาใช้บริการเป็นจำนวนมาก จึงทำให้สาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่มีอยู่ไม่เพียงพอกับความต้องการของประชาชน ดังนั้นต้องทำการปรับปรุงให้พื้นที่มีความเหมาะสม เพื่อให้เกิดความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ มีสภาพแวดล้อมที่ดี และสร้างความสะดวกสบายแก่ชุมชนและประชาชนที่เข้ามาใช้บริการที่ยานการค้ำใจกลางเมืองนี้ (Doxiadis , 1966 : 9)

นอกจากนี้ยังมีคำอธิบายอื่นๆที่ใช้เรียกการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง ได้แก่

1. Adaptive Reuse คือ วิธีการที่ประยุกต์ใช้โครงสร้างเดิมของอาคารเพื่อรองรับการใช้งานที่ไม่ตรงกับหน้าที่ในอดีต ซึ่งหน้าที่ใช้สอยที่เลือกใหม่จะสอดคล้องกับรูปแบบของอาคาร

2. Renovation คือ การเปลี่ยนรูปลักษณะภายในหรือภายนอกอาคาร เพื่อให้สอดคล้องกับโครงสร้างอาคารเดิมและสภาพแวดล้อม

3. Restoration คือ การสร้างสิ่งปลูกสร้างที่มีความสำคัญทางด้านประวัติศาสตร์ หรือวัฒนธรรมขึ้นใหม่ โดยอาศัยข้อมูลที่มีมาในอดีต เช่น รูปภาพ แผนที่ บันทึกรายการ ให้มีความใกล้เคียงกับอดีตมากที่สุด

4. Land Readjustment คือ การพัฒนาที่ดินโดยอาศัยความร่วมมือของกลุ่มเจ้าของที่ดินในการจัดแปลงที่ดิน ไม่ว่าจะเป็ขนาด รูปร่าง ตำแหน่ง ซึ่งควบคุมไปกับการบริการขั้นพื้นฐาน เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อประชาชน

2.17.3 การนำแนวความคิดในการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองไปใช้ในการพัฒนาย่านการค้า

Author and Simon (1975 : 365) ได้มีแนวความคิดเกี่ยวกับการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง คือ การทำให้เกิดศูนย์กลางพาณิชยกรรมที่แท้จริง โดยการจักระบบของร้านค้าที่กระจัดกระจายอยู่ทั่วไปภายในเมือง และการจักระบบของการขนส่งมวลชนให้มีความสอดคล้องกับการใช้ที่ดิน มิฉะนั้นเมืองใหญ่ก็ประสบปัญหาการขาดแคลนที่จอดรถอย่างไม่มีที่สิ้นสุด การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองเป็นกระบวนการที่ต้องใช้เวลานาน แต่ก็เป็นกรคุ้มค่าและทางภาครัฐก็ต้องรับผิดชอบในเรื่องการวางผังเมืองใหม่ ให้มีโครงการการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองในลักษณะผสมผสาน และต้องอาศัยความร่วมมือทั้งภาครัฐและภาคเอกชน

Carlos (1967 : 21) ได้ทำการเสนอแนวความคิดในการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ย่านใจกลางเมือง โดยเขากล่าวว่า การปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ย่านใจกลางเมืองนั้นต้องทำการวางผังโครงสร้างที่แน่นอนสำหรับการพัฒนา การกำหนดขอบเขตการเจริญเติบโต การพัฒนาพื้นฐานทางเศรษฐกิจ เพื่อที่จะสามารถเลี้ยงตนเองได้ ภายใต้ันโยบายที่ได้ตั้งไว้ เพื่อความสมดุลในการบริการด้านต่างๆ แก่ประชาชน ซึ่งประกอบด้วย การบริการทางการศึกษา การบริการทางด้านสุขภาพ กิจกรรมการพักผ่อนหย่อนใจ และการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

2.17.3.1 แนวทางในการดำเนินงานฟื้นฟูเมือง

แนวทางในการดำเนินงานฟื้นฟูเมือง ประกอบด้วยองค์ประกอบหลัก 5 ประการ

1. การกำหนดพื้นที่เพื่อทำการปรับปรุงฟื้นฟู จะพิจารณาจากปัจจัยหลัก 2 ประการ ได้แก่

1.1 พื้นที่ที่เกิดปัญหามากที่สุด ได้แก่ พื้นที่ที่ขาดแคลนการให้บริการทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ขาดการเข้าถึงพื้นที่ ขาดความปลอดภัย และอยู่ในสภาพแวดล้อมที่เสื่อมโทรม

1.2 พื้นที่ซึ่งมีศักยภาพในการฟื้นฟู ได้แก่ พื้นที่ที่สามารถทำการปรับปรุงและพัฒนาได้ง่าย ให้ผลในเชิงเศรษฐกิจที่สูง

ในการพิจารณากำหนดพื้นที่ในปรับปรุงฟื้นฟู ตัวชี้วัดที่เป็นเครื่องตัดสินความเหมาะสมของพื้นที่ในการจัดทำปรับปรุงฟื้นฟู

- มีมาตรฐานทางด้านสาธารณสุขและสาธารณสุขการต่ำ
- สภาพอาคาร ความมั่นคงแข็งแรง และอายุของอาคาร
- ความคุ้มค่าในเชิงเศรษฐกิจและสังคม
- ความคุ้มค่าทางด้านศิลปวัฒนธรรม ประวัติศาสตร์ และสถาปัตยกรรม
- กิจกรรมเดิมที่ไม่เหมาะสมที่มีอยู่ในบริเวณนั้น

สำหรับการฟื้นฟูนั้น สามารถจำแนกตามการถือครองของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้ดังนี้

1. ที่ดินของเอกชน ทำการปรับปรุงฟื้นฟูโดยเอกชน ไม่มีองค์ของรัฐหรือท้องถิ่นเข้าไปชี้นำ
2. ที่ดินของเอกชน ทำการปรับปรุงฟื้นฟูโดยองค์กรท้องถิ่นมีส่วนร่วมในการปรับปรุง ในกรณีนี้อาจต้องมีกฎหมายฟื้นฟูเมืองเป็นเครื่องมือในการบังคับใช้ตรวจสอบ และสนับสนุนให้โครงการสามารถพัฒนาไปได้
3. ที่ดินของรัฐ หน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบโดยตรง คือหน่วยงานรัฐและองค์กรท้องถิ่นร่วมมือกัน หรืออาจชักนำเอกชนเข้าร่วมด้วยก็ได้

2. การกำหนดบทบาทของภาครัฐ

รัฐควรมีบทบาทเป็นผู้กำหนดนโยบาย เป็นผู้ชี้นำ เป็นตัวกระตุ้นในการพัฒนา และสนับสนุนให้เกิดการพัฒนาขึ้น ทั้งนี้รัฐควรมีมาตรการในการกำกับดูแล มีกลไกต่อรอง มีมาตรการผ่อนปรน เมืองค์กรขึ้นเป็นการเฉพาะที่รับผิดชอบ โดยคำนึงถึงผลตอบแทนในการส่งเสริมคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมของเมืองเป็นสำคัญ

3. การจัดตั้งองค์กรที่รับผิดชอบและด้านกฎหมาย

การจัดตั้งองค์กรซึ่งทำหน้าที่ประสานระหว่างภาครัฐต่อภาครัฐ หรือภาครัฐต่อเอกชน ทำหน้าที่ในการกำหนดกฎเกณฑ์ สนับสนุนและดูแล เป็นองค์กรในลักษณะกึ่งดำเนินการและกำกับดูแล

4. การบริหารด้านการเงินและการตลาด

การดำเนินการฟื้นฟูเมือง ต้องใช้งบประมาณสูง ปัญหาหลักคือ การระดมเงินทุน เพื่อให้การดำเนินการฟื้นฟูเมืองบรรลุความสำเร็จ

5. การบริหารและการดูแลรักษา

การดูแลรักษาหลังจากการดำเนินการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง สามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วนหลักๆ

5.1 ส่วนสาธารณูปโภคหลัก ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ถนน การจัดเก็บขยะ ควรมอบให้หน่วยงานส่วนท้องถิ่นดำเนินการโดยตรง

5.2 ส่วนสาธารณูปโภค ได้แก่ สิ่งก่อสร้าง ซึ่งติดอยู่กับอาคาร และส่วนของอาคาร ซึ่งควรมอบให้เอกชนเป็นผู้ดำเนินการ

2.18 ทบทวนวรรณกรรม

กำพล สีกา (2538) ได้ทำการศึกษาแนวทางในการพัฒนาย่านการค้าและบริการ กรณีศึกษาเทศบาลเมืองขอนแก่น โดยทำการศึกษาถึงวิวัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินภายในเมือง กับการขยายตัวของย่านการค้าและบริการ ภายในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่น การกระจายตัว รูปแบบ เขตอิทธิพล ตลอดจนปัญหาของย่านการค้า เพื่อเสนอแนวทางในการวางแผนพัฒนาย่านการค้าและบริการ ซึ่งผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีบทบาทต่อการขยายตัวของชุมชน คือ การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย โดยมีทิศทางการขยายตัวตามเส้นทางคมนาคมสายหลักของเมือง จึงทำให้มีการขยายตัวของกิจกรรมการค้าและบริการ เกิดขึ้นตามการขยายตัวของที่อยู่อาศัย จนเกิดเป็นศูนย์กลางกิจกรรมการค้าแห่งใหม่ขึ้น แต่ย่านการค้าแห่งใหม่ที่เกิดขึ้นนั้นมีขอบเขตการให้บริการครอบคลุมพื้นที่ทางด้านทิศเหนือของเมืองเท่านั้น นอกจากนี้เขายังแสดงให้เห็นว่าย่านการค้าใจกลางเมืองของเมืองขอนแก่น ก็ยังคงความสำคัญอยู่โดยที่มีขอบเขตการให้บริการครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดของพื้นที่เขตเทศบาลเมืองขอนแก่น และได้เสนอข้อเสนอนี้เพื่อพัฒนาย่านการค้าและบริการของเทศบาลเมืองขอนแก่น โดยให้มีการปรับปรุงการใช้ที่ดินและการจราจรในบริเวณย่านการค้า ให้สมดุลและสอดคล้องกับการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ

สาริยา ศรีเชื้อ (2540) ได้ทำการศึกษาแนวทางในการวางแผนพัฒนาย่านการค้าหลักในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาเขตบางกะปิ โดยทำการศึกษาถึงวิวัฒนาการของย่านการค้าหลัก และศึกษาบทบาทหน้าที่ ลักษณะเฉพาะ ศักยภาพและแนวโน้มการพัฒนาย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิ เพื่อเสนอแนวทางในการพัฒนา ผลการศึกษาพบว่า ย่านการค้าในเขตบางกะปิ ประกอบด้วยย่านการค้าหลัก 3 แห่ง คือ ย่านการค้าบางกะปิ ย่านการค้ารามคำแหง ย่านการค้าโชคชัยสี่ ซึ่งย่านการค้าเหล่านี้เป็นย่านการค้าที่เกิดขึ้นใหม่ โดยมีบทบาทหน้าที่ในการเป็นศูนย์กลางการค้าและบริการให้แก่พื้นที่โดยรอบ ซึ่งมีรัศมีการให้บริการในระยะ 5 - 7 กิโลเมตร ซึ่งศักยภาพและแนวโน้มในการพัฒนาพัฒนาย่านการค้าเหล่านี้มีความสัมพันธ์กับการใช้ที่ดิน การ

คมนาคม และลักษณะประชากร ประชากร และได้เสนอแนะแนวทางในการพัฒนาย่านการค้า เพื่อให้ย่านการค้าให้บริการอย่างมีประสิทธิภาพ และสอดคล้องเหมาะสมกับวิถีชีวิตของประชาชน และสภาพพื้นที่

บรรณศาสตร์ สุขตระกูล (2542) ได้ทำการศึกษาแนวทางในการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า กรณีศึกษาเมืองเชียงใหม่ โดยทำการศึกษาถึงพัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ องค์ประกอบที่มีคุณค่า ตลอดจนสภาพปัจจุบันและปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อกิจกรรม และคุณค่าของย่านการค้าใจกลางเมือง ผลการศึกษาว่า ย่านการค้าใจกลางเมืองเก่าของเมืองเชียงใหม่มีการพัฒนาขึ้นมาพร้อมๆกับการตั้งถิ่นฐานของเมืองเชียงใหม่ และมีคุณค่าของย่านการค้าใจกลางเมือง โดยปัจจุบันย่านการค้าตั้งอยู่ในเขตเมืองชั้นใน เป็นบริเวณใจกลางเมือง และเป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินสูงที่สุด มีการจราจรหนาแน่น และมีประชากรอาศัยอยู่จำนวนมาก จึงเกิดปัญหาต่างๆมากมายและส่งผลกระทบต่อคุณค่าของย่านการค้าและผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ และนอกจากนี้ย่านการค้ายังได้มีการขยายตัวตามเส้นทางคมนาคมสายสำคัญๆในย่านการค้า และได้เสนอขอเสนอแนะสำหรับเป็นแนวทางพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า โดยอาศัยหลักการของการอนุรักษ์ และพัฒนาย่านการค้าโดยการแก้ปัญหาที่มีอยู่ เพื่อให้ย่านการค้าดำเนินบทบาทหน้าที่ต่อไปอย่างมีประสิทธิภาพ

อรรถพงษ์ ศิริสุวรรณ (2544) ได้ทำการศึกษาการปรับปรุงย่านพาณิชยกรรมเก่า เทศบาลเมืองหนองคาย โดยทำการศึกษาถึงองค์ประกอบและลักษณะทางกายภาพ กิจกรรม รวมถึงเสนอรูปแบบการปรับปรุงพื้นที่ จากการศึกษาพบว่า พื้นที่ย่านพาณิชยกรรมเก่ามีบทบาทความสำคัญทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม โดยทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางทางด้านการค้า และการบริการที่สำคัญของเมืองหนองคาย แต่จากการพัฒนาของเมืองอย่างรวดเร็วทำให้พื้นที่ย่านพาณิชยกรรมเก่าในปัจจุบัน เกิดปัญหาในด้านการใช้ที่ดินที่ไม่คุ้มค่า สภาพอาคารเสื่อมโทรม ขาดความต่อเนื่องของระบบทางเดิน และปัญหาทางภูมิทัศน์รวมทั้งสภาพแวดล้อม นอกจากนี้ยังได้เสนอรูปแบบการปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมเก่า (Redevelopment)

บุญญฤทธิ์ บุญญวงษ์ (2544) ได้ทำการศึกษารูปแบบโครงสร้างและบทบาทหน้าที่ของย่านธุรกิจการค้าของเมืองเชียงใหม่ ซึ่งเป็นการศึกษาถึงรูปแบบและการเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินในเขตตัวเมืองชั้นในของเมืองเชียงใหม่ และศึกษาถึงบทบาทหน้าที่ของ CBD และแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในอนาคต ผลการศึกษาพบว่า การใช้ที่ดินในเขตตัวเมืองชั้นในของเมืองเชียงใหม่เป็นการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย รองลงมาคือ การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมกระจายตัวตาม

เส้นทางคมนาคมสายหลัก CBD ของเมืองเชียงใหม่เป็นย่านธุรกิจขนาดใหญ่ประกอบด้วยธุรกิจการค้าจำนวนมากและหนาแน่นกว่าบริเวณอื่นๆของเมือง และยังเป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งทั้งภายในเมืองและระหว่างเมือง นอกจากนี้ยังเป็นที่ตั้งของจุดที่มีราคาที่สูงที่สุดของเมืองและบทบาทหน้าที่เด่นของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ คือ การค้าปลีก การค้าส่ง และการบริการประเภทต่างๆ

O hUallachain and Reid (1992 : 334 – 354) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับ CBD ของเมืองหลวงของ 6 รัฐในออสเตรเลีย ผลการศึกษาพบว่า CBD มีแนวโน้มที่จะขยายตัวออกไปตามทิศทางของถนนสายหลัก และถูกกำหนดรูปร่างตามอุปสรรคกีดขวาง และโครงสร้างภายใน CBD ประกอบด้วย 3 ส่วนคือ โซนการค้าปลีกชั้นใน ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าและร้านขายเสื้อผ้า โซนการค้าปลีกชั้นนอก ประกอบด้วยร้านขายของชำและการบริการต่างๆ และโซนสำนักงาน ซึ่งโซนการค้าปลีกชั้นในจะอยู่ที่ศูนย์กลางเมือง แต่โซนการค้าปลีกชั้นนอกก็ไม่ได้ถูกรอบๆของโซนแรกเสมอไป และโซนสำนักงานมักจะเกิดขึ้นด้านใดด้านหนึ่งของ CBD ตามเส้นทางคมนาคมสายสำคัญ

2.19 สรุปปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมือง

การศึกษาค้นคว้าวิจัยต่างๆที่มีอิทธิพลต่อพัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมือง จากแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง สามารถทำให้สรุปถึงปัจจัยต่างๆ ได้ดังนี้

2.19.1 ปัจจัยทางด้านกายภาพ ซึ่งประกอบด้วย

- ระบบคมนาคมและการพัฒนาโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง ซึ่งระบบคมนาคมมีความสำคัญในการเชื่อมต่อระหว่างการใช้ที่ดินและกิจกรรมอื่นๆในระบบเศรษฐกิจ และการเปลี่ยนแปลงของรูปแบบการคมนาคมจะส่งผลกระทบต่อรูปแบบของย่านการค้า และจากการที่การพัฒนาการคมนาคม ก็มีบทบาทต่อ CBD โดยตรงเช่นกัน เช่นการพัฒนาการคมนาคมทางบกทำให้ทิศทางการขยายตัวของเมืองเปลี่ยนแปลงไปตามเส้นทางคมนาคมทางบกแทนที่การขยายตัวในทิศทางเดิม ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงระบบการคมนาคมก็จะมีผลต่อการกระจายของ CBD ด้วย

- ปริมาณการจราจรใน CBD ที่มีความหนาแน่น เนื่องจากมีการพัฒนาจุดศูนย์กลางเมืองมาเป็นย่านการค้าใจกลางเมือง ซึ่งเป็นจุดที่มีการติดต่อได้สะดวกจากทุกบริเวณ และเป็นศูนย์กลางของการคมนาคมขนส่งเพื่อที่จะเดินทางต่อไปยังบริเวณอื่นๆ ทำให้ CBD เกิด

ความหนาแน่นของการสัญจร ทำให้บริเวณ CBD เกิดปัญหาจราจรติดขัด และเกิดปัญหาอื่นๆตามามากมาย

- **การเปลี่ยนแปลงด้านเทคโนโลยีการขนส่ง** จากการพัฒนาด้านเทคโนโลยีการขนส่ง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการขนส่งทางถนน เป็นผลทำให้ยานการค้ำดั้งเดิมที่เคยตั้งอยู่ใจกลางเมืองต้องเคลื่อนย้ายตัวออกไปจากใจกลางเมือง และออกไปสู่ทำเลที่ตั้งในเขตนอกเมือง หรือชานเมือง ซึ่งการขนส่งทางถนนเข้าถึงได้โดยสะดวก

- **ความหนาแน่นของพื้นที่ หรือความแออัดของพื้นที่** เนื่องมาจาก CBD มีความเป็นศูนย์กลางของเมืองในด้านต่างๆ และบริเวณที่เป็นย่านการค้าใจกลางเมืองที่ประกอบด้วยกิจกรรมต่างๆมากมาย เช่น ร้านค้าต่างๆ สถาบันการเงินต่างๆ โรงภาพยนตร์ อาคารสำนักงาน ฯลฯ จึงทำให้ CBD เกิดความแออัด ทำให้กิจกรรมต่างๆที่เกิดขึ้นใหม่ต้องกระจายไปทั่วทั้งเมือง เนื่องจากข้อจำกัดภายในใจกลางเมือง ซึ่งอาจจะกระจายตามถนนสายสำคัญต่างๆ เช่น ถนนที่มุ่งสู่ชานเมือง หรืออาจจะกระจุกตัวอยู่บริเวณจุดตัดกันของถนนสายสำคัญ

- **การขยายตัวของเมืองออกไปสู่ชานเมือง** อันเนื่องมาจากการพัฒนาเส้นทางคมนาคม และความต้องการของประชาชนที่ต้องการรูปแบบบ้านที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น ความต้องการของบ้านเดี่ยวหรือครอบครัวเดี่ยวมากขึ้น ซึ่งบ้านเดี่ยวนั้นก็ต้องการพื้นที่มากทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองไปยังชานเมืองมากขึ้น และจากการขยายตัวของเมืองออกไปบริเวณรอบนอกนั้น ทำให้เกิดศูนย์การค้าและบริการใหม่ๆตามเส้นทางคมนาคม เพื่อให้บริการแก่ประชาชนที่กระจายตัวออกไปตามการขยายตัวของเมือง ซึ่งมีผลต่อความสำคัญของ CBD นั้นเนื่องมาจากการขยายตัวของเมืองตามเส้นทางคมนาคมใหม่ๆ ทำให้เกิดความสะดวกในการเดินทางมากขึ้น จึงเป็นที่ดึงดูดของกิจกรรมการค้าต่างๆ ขยายตัวตามไปด้วย ประกอบกับปัจจัยหลายๆอย่างเช่น ราคาที่ดินที่ถูกกว่าใจกลางเมือง ความสะดวกในการเดินทาง ทั้งหมดนี้ได้นำไปสู่การลงทุนเพิ่มขึ้น จึงส่งผลต่อบทบาทความสำคัญของ CBD

- **กิจการของธุรกิจบางประเภทที่ต้องการทำเลที่ตั้งที่ใกล้ถนนสายสำคัญที่พุ่งออกจากใจกลางเมือง** ซึ่งถนนสายสำคัญนี้เป็นถนนที่พุ่งออกจากใจกลางเมืองไปสู่บริเวณรอบนอก ดังนั้นจึงทำให้เกิดย่านธุรกิจการค้าแถบหนึ่งของเมือง หรือเกิดย่านการค้าตามแนวถนน โดยเป็นถนนที่มีถนนกว้างพอที่จะจอดรถได้ ซึ่งย่านการค้าตามแนวถนนมักขายสินค้าประเภททั่วไป ส่วนมากจะเน้นให้บริการลูกค้าที่เดินทางมาใช้บริการโดยรถส่วนตัว หรือรถประจำทาง จึงทำให้เกิดศูนย์กลางการค้าแห่งใหม่ขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อบทบาทความสำคัญของ CBD

2.19.2 ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ซึ่งประกอบด้วย

- **ราคาที่ดิน และ ค่าเช่าที่ดินที่มีราคาสูง** การที่ CBD เป็นศูนย์กลางที่เป็นที่ดึงดูดกิจกรรมหลากหลายชนิด ทำให้เกิดการแข่งขันระหว่างกิจกรรมต่างๆ เพื่อทำเลที่เหมาะสมนี้ แต่เนื่องจากทำเลดังกล่าวมีพื้นที่น้อย จึงมีการแข่งขันกันมาก ซึ่งมีผลทำให้ราคาที่ดิน และค่าเช่าที่ดินมีราคาสูงตามไปด้วย จากการที่ราคาที่ดิน และค่าเช่าที่ดินมีราคาสูง ก็อาจเป็นอุปสรรคในการลงทุนของกิจกรรมประเภทต่างๆได้

- **นโยบายของรัฐที่สนับสนุนให้เมืองมีการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจแบบกระจายออกจากศูนย์กลาง** โดยที่เป้าหมายสำคัญของการเน้นความเจริญของเศรษฐกิจเมืองแบบกระจายออกจากศูนย์กลางก็คือ ไม่ต้องการให้บริเวณหนึ่งบริเวณใดของเมือง หรือส่วนหนึ่งของเมืองมีความก้าวหน้ามากกว่าส่วนอื่นๆ ตัวอย่างที่เห็นได้ชัดได้แก่ การส่งเสริมให้ศูนย์การค้าขยายตัวออกไปชานเมือง การย้ายสถานีขนส่งจากใจกลางเมืองออกไปยังสี่มุมเมือง หรือชานเมือง ซึ่งเป็นการขยายความเจริญของเมืองออกไปรอบๆอย่างทั่วถึงด้วย ทำให้เกิดศูนย์กลางการค้าแห่งใหม่ของเมืองเพิ่มมากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้บทบาทของ CBD ลดความสำคัญลง

- **การเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจและสังคม** จากการได้รับความกระทบกระเทือนจากภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวน เช่น ในระยะที่เศรษฐกิจตกต่ำ จะมีผลกระทบต่อบริษัทอย่างมากต่อความสำคัญของ CBD เนื่องจากในช่วงที่เศรษฐกิจตกต่ำนั้น การลงทุนต่างๆ และการประกอบกิจการการค้าในเขต CBD ก็ลดลง เพราะในการลงทุนของกิจกรรมทางการค้าต้องใช้เงินเป็นจำนวนมาก แต่ในช่วงที่เศรษฐกิจตกต่ำอัตราดอกเบี้ยมีอัตราที่สูงมาก ประกอบกับธนาคารและสถาบันการเงินจะเร่งรัดให้ผู้ประกอบการชำระเงินต้นและจ่ายคืนดอกเบี้ย และมีแนวโน้มที่จะปฏิเสธการขยายวงเงินสินเชื่อออกไป ทำให้ผู้ประกอบการไม่มีความมั่นใจในกำไรและอัตราผลตอบแทนที่ได้รับ และไม่คุ้มกับการเสี่ยงในการลงทุน ทำให้การลงทุนเกิดการชะงักงัน นอกจากนั้นสภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำ ยังส่งผลให้ประชาชนมีกำลังซื้อลดลง เพราะมีรายได้ที่ลดลงด้วยเหตุนี้จึงอาจเป็นปัจจัยที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อความสำคัญของการค้าใจกลางเมือง

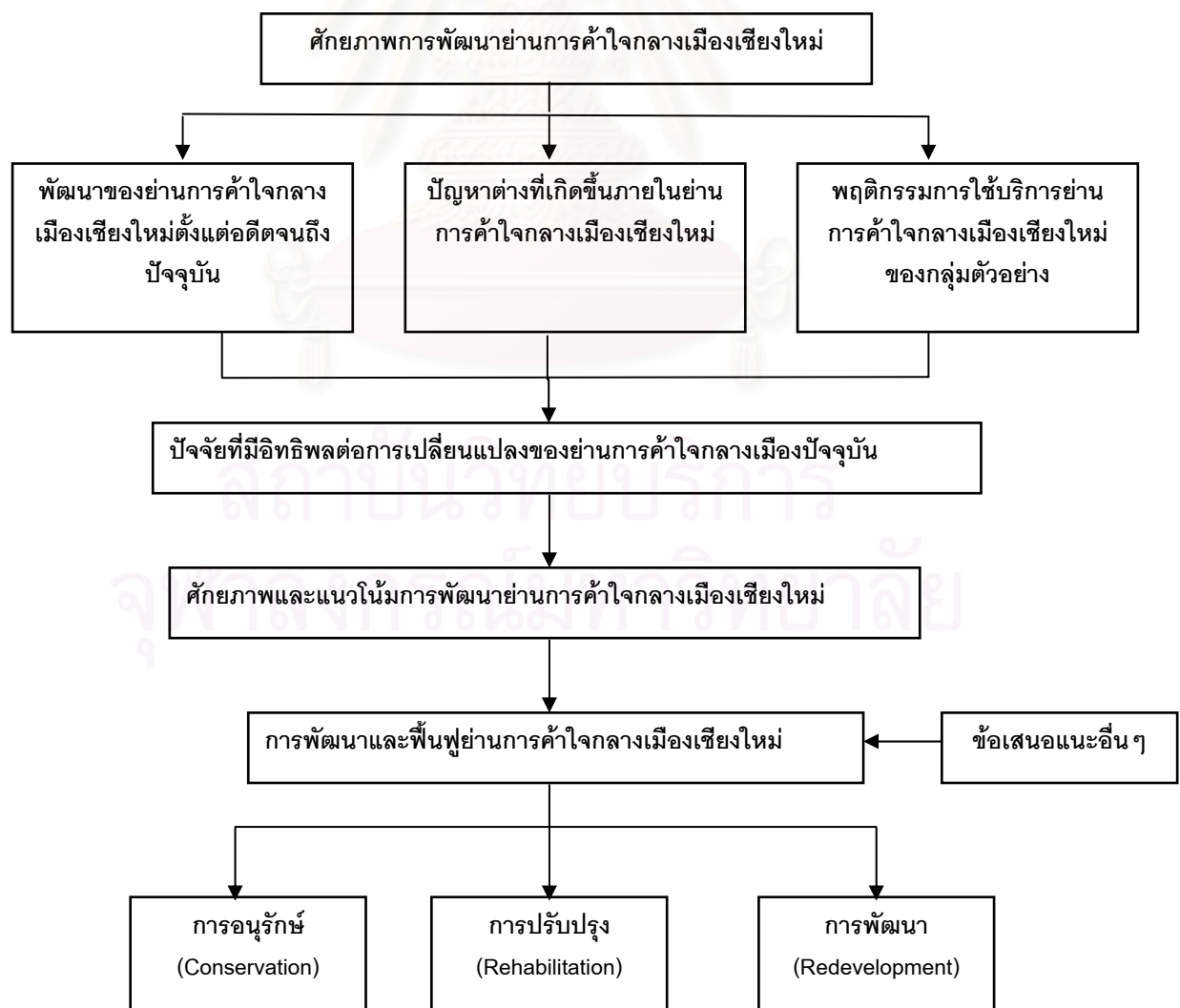
- **การใช้รถยนต์ส่วนตัวที่เพิ่มมากขึ้น** ปัจจัยนี้มีส่วนผลักดันและสนับสนุนให้เกิดการเคลื่อนย้ายของกิจกรรมการค้าต่างๆ ออกจากเขตใจกลางเมืองสู่ชานเมืองหรือนอกเมือง ซึ่งกระบวนการนี้เรียกว่า การเคลื่อนย้ายออกจากศูนย์กลาง (Centrifugal Drift) กระบวนการนี้มีผลต่อปริมาณการขายในเขตใจกลางเมืองหรือ CBD โดยรวม เนื่องจากการขยายตัวของกิจกรรมการค้าที่เพิ่มมากขึ้นในชานเมือง เพื่อให้บริการแก่ลูกค้าที่เดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัวมากขึ้น จึงทำให้ปริมาณการขายสินค้าต่างๆจะเพิ่มขึ้นมากในเขตชานเมือง แต่จะลดน้อยลงในเขตใจกลางเมือง

2.19.3 ปัจจัยทางด้านสังคม ซึ่งประกอบด้วย

- **การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร** จากการศึกษาที่มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นนั้น ซึ่งประชากรเหล่านั้นก็ต้องการที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นทำให้ ต้องมีการสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรเหล่านั้น และที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นนั้นก็มักจะหาทำเลที่ตั้งบริเวณชานเมือง เนื่องจาก บริเวณชานเมืองมีที่ว่างที่สามารถจะสร้างที่อยู่อาศัยได้ ประกอบกับราคาที่ดินบริเวณชานเมืองยังมีราคาถูกกว่าพื้นที่ในเมือง

- **กำลังซื้อและรสนิยมของประชาชน** การเปลี่ยนแปลงกำลังซื้อและรสนิยมของประชาชนนั้น เนื่องจากประชากรได้รับอิทธิพลจากสื่อมวลชน ประเภทข่าว และสันทนาการ ซึ่งแสดงถึงมาตรฐาน รสนิยมที่สูงขึ้นในการซื้อสินค้า เนื่องจากเมื่อประชาชนมีรายได้ที่เพิ่มขึ้น ก็ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงในด้านรสนิยมการใช้จ่าย เช่น มีการจับจ่ายใช้สอยในศูนย์การค้าใหม่บริเวณรอบนอกมากกว่าที่จะมาจับจ่ายใช้สอยในร้านค้าบริเวณย่านการค้าใจกลางเมือง

2.20 กรอบความคิดในการวิจัย



บทที่ 3

สภาพทั่วไป และพัฒนาของเมืองเชียงใหม่ และย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

3.1 สภาพทั่วไปของเมืองเชียงใหม่

3.1.1 ความหมายของเมืองเก่าเชียงใหม่

เมืองเก่าของเชียงใหม่ จากการศึกษารูปถ่ายทางอากาศของเมืองเชียงใหม่ใน ปี พ.ศ. 2497 ซึ่งสามารถเห็นพื้นที่เมืองเก่าได้ชัดเจน พบว่า เมืองเก่าเชียงใหม่จะครอบคลุมพื้นที่ในเขตกำแพงเมือง ซึ่งเป็นพื้นที่เมืองเก่าดั้งเดิม และต่อมาก็ได้มีการขยายตัวของการตั้งถิ่นฐาน จากกำแพงเมือง ไปทางทิศตะวันออกจรดแม่น้ำปิงเป็นส่วนใหญ่ และบางส่วนขยายตัวไปทางเหนือและใต้ ลักษณะของชุมชนจะแทรกตัวอยู่ภายใต้ร่มเงาไม้ สิ่งปลูกสร้างมีความสูงน้อยชั้นล้อมรอบด้วยสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติของดอยสุเทพ แม่น้ำปิง ที่สวยงาม มีภูเขาและยอดเจดีย์ เป็นเสมือนเส้นขอบฟ้าของเมือง และช่วงของเมืองเก่าเชียงใหม่ มีประชากรหลายชาติหลายภาษาอาศัยอยู่ร่วมกัน ทั้งชาวจีน อินเดีย พม่า และชาวฝรั่ง แต่ยังคงผสมกลมกลืนกับวัฒนธรรมท้องถิ่นได้เป็นอย่างดี และชาวต่างชาติเหล่านี้ ได้ทำการค้า ตั้งร้านขายสินค้าช่วงบริเวณริมน้ำปิงจนก่อให้เกิดย่านการค้าขึ้น คือ บริเวณถนนท่าแพ ถนนช้างม่อย ถนนวิชัยนันทน์ ตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย อันเป็นย่านการค้าที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่ นับตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน

3.1.2 ภาพรวมของเมืองเก่าเชียงใหม่

ภาพรวมของลักษณะเมืองเก่าเชียงใหม่เริ่มปรากฏนับตั้งแต่การสร้างเมืองเชียงใหม่ สามารถอธิบายให้เห็นได้ชัดเจนจากประวัติการสร้างเมือง ลักษณะโครงสร้างทางกายภาพการวางผังเมือง และระบบชุมชนของเมืองเชียงใหม่เป็นสำคัญ (สุรสวัสดิ์ อ่องสกุล, 2539:111-130)

3.1.2.1 การสร้างเมืองเชียงใหม่

เมืองเชียงใหม่สร้างขึ้นเมื่อ พ.ศ. 1839 ซึ่งในการสร้างเมืองเชียงใหม่นี้ พญามังรายทรงเชิญพญางำเมือง และพ่อขุนรามคำแหงมาร่วมกันพิจารณาถึงชัยภูมิและการวางผังเมือง ทำให้ลักษณะของผังเมืองเชียงใหม่มีลักษณะคล้ายผังเมืองสุโขทัย และผังเมืองโบราณรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าสามมุม ซึ่งเป็นลักษณะที่แตกต่างไปจากผังเมืองโบราณในเขตแคว้นล้านนาโดยทั่วไป ซึ่งเกือบทั้งหมดลักษณะเป็นแบบไม่สามมุม เช่น รูปกลมมน รูปรี และหลังจาก

สร้างเมืองเชียงใหม่แล้วไม่พบการวางผังเมืองแบบนี้ที่ใดเลย ผังเมืองเชียงใหม่จึงเป็นรูปแบบพิเศษต่างกับเมืองอื่นๆ สมควรที่จะรักษาไว้ให้คงอยู่คู่เมืองต่อไป

เมืองเชียงใหม่ เมื่อแรกสร้างกำแพงเมืองมีขนาดกว้าง 900 วา ยาว 1,000 วา กำแพงเมืองที่เห็นทุกวันนี้มี 2 ส่วน คือ กำแพงสี่เหลี่ยม (ชั้นใน) และกำแพงดิน (ชั้นนอก) ซึ่งเมืองเชียงใหม่มีที่ตั้งที่เหมาะสมต่อการเป็นศูนย์กลางของอาณาจักรล้านนา การเลือกชัยภูมิแห่งนี้จึงแสดงถึงพระปรีชาสามารถของพญามังราย ยิ่งความเหมาะสมของการเลือกทำเลที่ตั้งเมืองเชียงใหม่มีดังนี้

ประการแรก เชียงใหม่ตั้งอยู่ตรงกลางระหว่างที่ราบลุ่มแม่น้ำกกและที่ราบลุ่มแม่น้ำปิงจึงเป็นที่ที่สามารถควบคุมหัวเมืองต่าง ๆ ที่ขึ้นอยู่กับแคว้นโยนและแคว้นพิงค์ (เป็นชื่อเรียกกลุ่มเมืองบริเวณที่ราบลุ่มแม่น้ำปิงตอนบน)

ประการที่สอง ที่ตั้งของเชียงใหม่เหมาะสมที่จะเป็นศูนย์กลางทางการค้า เพราะอยู่ใกล้แม่น้ำปิง สามารถใช้แม่น้ำปิงในการติดต่อค้าขายกับหัวเมืองทางใต้ได้อย่างสะดวก และยังสามารถติดต่อค้าขายกับเมืองทางเหนือ เช่น เชียงแสน ยูนนาน เชียงใหม่จึงเป็นชุมทางค้าขายกับเมืองต่างๆ ได้อย่างทั่วถึง รายได้จากการค้าจึงเป็นรายได้สำคัญของเชียงใหม่

ประการที่สาม ความอุดมสมบูรณ์ของที่ราบลุ่มแม่น้ำปิง โดยเฉพาะบริเวณที่ตั้งเชียงใหม่จะเป็นที่ราบขนาดใหญ่ที่ติดต่อกันไปถึงลำพูน นับเป็นที่ราบผืนใหญ่ที่สุดในอาณาจักรล้านนา จึงมีความเหมาะสมต่อการตั้งชุมชนขนาดใหญ่ที่มีอาชีพทำเกษตรกรรม

และประการสุดท้าย บริเวณที่ตั้งของตัวเมืองเชียงใหม่ ซึ่งอยู่ระหว่างเชิงดอยสุเทพกับแม่น้ำปิงมีความเหมาะสม เพราะพื้นที่ลาดเทจากตะวันตกมาตะวันออก สายน้ำจากดอยสุเทพจะไหลมาหล่อเลี้ยงตัวเมืองเชียงใหม่ตลอดเวลาและทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของเมืองมีหนองน้ำใหญ่เป็นแหล่งน้ำสำคัญ เมืองเชียงใหม่จึงตั้งอยู่ที่มีน้ำบริบูรณ์ดี

3.1.2.2 โครงสร้างเมืองเชียงใหม่ในยุคสร้างเมือง

ลักษณะที่ตั้งและระบบชุมชนของเมืองเชียงใหม่ ในระยะสร้างบ้านแปงเมืองจากบทบาทของเมืองที่พญามังรายปรารถนาให้เชียงใหม่ที่ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลาง เป็นราชธานีของอาณาจักร ถือเป็นแกนกลางที่สำคัญในการดูแลควบคุมเมืองในอาณาจักรล้านนา และลักษณะที่ตั้งของเมืองเชียงใหม่ก็ได้รับอิทธิพลจากสุโขทัย เพราะในขณะที่ตั้งบ้านเมืองพญามังรายยังได้เชิญพ่อขุนรามคำแหง (สุโขทัย) และพญางำเมือง (พะเยา) มาร่วมกำหนดและวางผังเมืองด้วย คงแสดงให้เห็นถึงอิทธิพลของสุโขทัยที่แผ่เข้ามาในระบบเมือง

โครงสร้างของเมือง (ประวุฒิ แยมยลงาม, 2537:63-67) ประกอบด้วยองค์ประกอบที่สำคัญเหมาะสมกับโลกแวดล้อมในพื้นที่นั้นในบทบาทของเมืองขณะนั้นและในระยเวลา นั้น จึงเป็นมิติที่ทำให้เกิดโครงสร้างของเมือง ในระยะแรกโครงสร้างของเมืองที่มีความสำคัญคือ คันดิน คูน้ำรอบเมือง และประตูเมือง ซึ่งเป็นผลมาจากในขณะนั้นสถานการณ์บ้านเมืองโดยรอบยังอยู่ในสภาวะสงครามและการแย่งชิงผู้คนเมืองมีความจำเป็นต้องป้องกันตัวเอง ภายในเมืองเชียงใหม่จึงประกอบไปด้วยองค์ประกอบสำคัญของความเป็นเมือง คือ วัด บ้านเรือน ตลาด เส้นทางสัญจร ลักษณะเฉพาะและที่ตั้งระบบชุมชนในยุคนี้อาจสรุปได้ดังนี้

1. วัดหรือพระราชวัง ที่ประทับของกษัตริย์อยู่บริเวณกำแพงเมืองชั้นใน วัดที่ประทับของพญามังรายหลังจากสร้างเชียงใหม่แล้วเสร็จคือ คู่มเวียงแก้ว (ตั้งอยู่บริเวณเรือนจำกลางในปัจจุบัน)

2. วัด วิธีการสร้างเมืองของพญามังรายได้ผสมผสานคติความเชื่อพื้นเมืองเข้ากับแนวคิดทางพุทธศาสนา โดยการสร้างวัดไว้ที่ตำแหน่งกึ่งกลางของเมือง อันเป็นตำแหน่งที่เชื่อว่าจะทำให้เกิดความเป็นศิริมงคลกับเมืองและคนที่อาศัยอยู่ในเมือง วัดที่ได้สร้างได้แก่ วัดเชียงใหม่ และวัดสะดือเมือง โดยเฉพาะตำแหน่งที่ตั้งของวัดสะดือเมือง เมื่อได้พิจารณาจากผังเมืองจะพบว่า ตั้งอยู่บนบริเวณจุดกึ่งกลางเมืองพอดี (อ้างจากบุญวรรณี วิริยะชัยวงศ์, 2539 : 84)

3. ตลาด อีกองค์ประกอบที่สำคัญของชุมชนเมืองและเกิดขึ้นพร้อมๆ กับการสร้างเมือง คือ กิจกรรมการค้าและเศรษฐกิจของเมือง ซึ่งมีประโยชน์ในการใช้สอยด้านการค้า และในสมัยก่อนยังเป็นแหล่งผลประโยชน์ของชนชั้นปกครองกษัตริย์ในลักษณะธรรมเนียมหรือภาษีด้วย

4. ชุมชน สภาพของชุมชนในเวลานั้นมีลักษณะเฉพาะคือ ชุมชนจะมีลักษณะเป็นชุมชนย่อยบริเวณต่างๆ ในแต่ละชุมชนจะมีวัฒนธรรมและเอกลักษณ์ของชุมชนในเชิงสังคมเป็นของตัวเองอันเป็นผลมาจาก ฐานะ เชื้อชาติ กลุ่มสังคม และถิ่นฐานเดิมที่ถูกกวาดต้อนมารวมกัน เช่น พวกลาวในพื้นที่หรือเขิน ยอง ไท ลื้อ มีการใช้พื้นที่อย่างไม่เหมาะสม โดยภายในบริเวณกำแพงเมืองเป็นที่ประทับของกษัตริย์ และชนชั้นปกครองบรรดาขุนนางต่างๆ ตลอดจนข้าราชการที่มีตำแหน่งสำคัญ ส่วนนอกกำแพงเมืองจะเป็นที่อยู่ของไพร่และผู้มีฝีมือทางศิลปหัตถกรรมชุมชน จะกระจายตามพื้นที่เกษตรกรรมและสองฝั่งแม่น้ำปิง

ส่วนเส้นทางการสัญจรในระดับเมืองใช้แม่น้ำปิงเป็นเส้นทางการสัญจรหลักและเส้นทางการสัญจรทาง (การเดินทาง, สัตว์ต่าง) จะใช้ติดต่อกันระหว่างชุมชนต่อชุมชนหรือในระดับ

เมืองที่อยู่ใกล้ๆ เช่น เวียงกุมกาม เวียงเจ็ดลิน เวียงลัว้ เวียงเชียงโตม เวียงหนองใหม่ ส่วนการสัญจรภายในเมืองใช้เส้นทางรถจักรยานทางบกและลำน้ำที่มีโครงข่ายอยู่ในลุ่มน้ำเมือง

3.1.3 ที่ตั้งและขนาดของเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบัน

เมืองเชียงใหม่ตั้งอยู่ระหว่างละติจูดที่ 18 องศา 45 ลิปดา ถึง 18 องศา 50 ลิปดาเหนือ และเส้นลองจิจูดที่ 98 องศา 57 ลิปดา ถึง 99 องศา 02 ลิปดาตะวันออก อยู่สูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางประมาณ 310 เมตร ตั้งอยู่บริเวณเชิงดอยสุเทพทางด้านตะวันออกและมีแม่น้ำปิงไหลผ่านกลางเมือง เชียงใหม่ได้รับการยกฐานะขึ้นเป็นเทศบาลนครเชียงใหม่ ตามพระราชบัญญัติจัดตั้งเทศบาลนครเชียงใหม่ พ.ศ.2478 ประกาศในพระราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 52 ตอนที่ 80 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2478 เดิมมีพื้นที่ในความรับผิดชอบประมาณ 17.5 ตารางกิโลเมตร และได้ขยายพื้นที่เพิ่มเป็น 40.33 ตารางกิโลเมตร ในปี พ.ศ.2526 จนถึงปัจจุบัน มีการแบ่งเขตความรับผิดชอบออกเป็น 4 แขวง ได้แก่

- (1) แขวงกาวิละครอบคลุมพื้นที่ตำบลฟ้าฮ่าม ตำบลวัดเกต ตำบลหนองป่าครั่ง ตำบลท่าศาลา และตำบลหนองหอย รวมเป็นพื้นที่ทั้งหมด 12.44 ตารางกิโลเมตร
- (2) แขวงนครพิงค์ ครอบคลุมพื้นที่ตำบลป่าตัน ตำบลช้างม่อย ตำบลช้างเผือก บางส่วน และตำบลศรีภูมิบางส่วน รวมเป็นพื้นที่ทั้งหมด 11.15 ตารางกิโลเมตร
- (3) แขวงศรีวิชัย ครอบคลุมพื้นที่ตำบลสุเทพ ตำบลช้างเผือกบางส่วน ตำบลศรีภูมิบางส่วน และตำบลพระสิงห์บางส่วน รวมเป็นพื้นที่ทั้งหมด 9.74 ตารางกิโลเมตร
- (4) แขวงเม็งราย ครอบคลุมพื้นที่ตำบลหายยา ตำบลช้างคลาน ตำบลป่าแดด และตำบลพระสิงห์บางส่วน รวมพื้นที่ทั้งหมด 7.00 ตารางกิโลเมตร

3.1.4 จำนวนและความหนาแน่นของประชากร

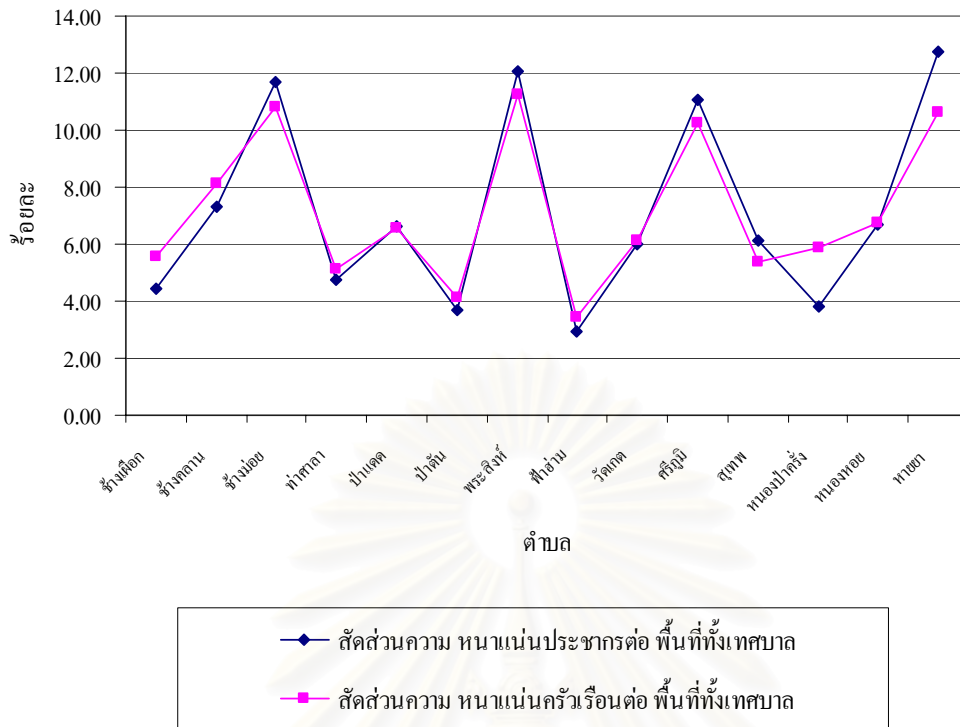
จากรายงานสถิติจำนวนประชากรตามทะเบียนราษฎร เดือนธันวาคม 2548 ของกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย พบว่ามีจำนวนประชากรในเขตเทศบาลทั้งหมด 152,334 คน เป็นชาย 71,280 คน เป็นหญิง 81,054 คน มีจำนวนครัวเรือนทั้งหมด 68,055 ครัวเรือน และมีความหนาแน่นประชากรโดยเฉลี่ยทั้งเทศบาลประมาณ 3,777.19 คนต่อตารางกิโลเมตร (ตาราง 3.1 - 1)

ตารางที่ 3.1 - 1 สถิติจำนวนประชากร จำนวนครัวเรือน ความหนาแน่นและสัดส่วน
ประชากรต่อพื้นที่รายตำบลในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ พ.ศ.2548

ตำบล	พื้นที่ (ตร. กม.)	ชาย (คน)	หญิง (คน)	ครัวเรือน (หลัง)	ความ หนาแน่น ประชากร (คน/ตร. กม.)	สัดส่วน ความ หนาแน่น ประชากร ต่อ พื้นที่ทั้ง เทศบาล (%)	ความ หนาแน่น ครัวเรือน (หลัง/ตร. กม)	สัดส่วน ความ หนาแน่น ครัวเรือน ต่อพื้นที่ทั้ง เทศบาล (%)
ตำบลช้างเผือก	6.17	7,336	8,326	8,655	2,538.41	4.46	1,402.76	5.56
ตำบลช้างคลาน	3.74	7,270	8,349	7,687	4,176.20	7.33	2,055.35	8.14
ตำบลช้างม่อย	1.46	4,634	5,113	3,977	6,676.03	11.72	2,723.97	10.79
ตำบลท่าศาลา	2.31	2,951	3,330	2,978	2,719.05	4.77	1,289.18	5.11
ตำบลป่าแดด	0.53	923	1,077	881	3,773.58	6.62	1,662.26	6.58
ตำบลป่าตัน	4.21	4,108	4,685	4,415	2,088.60	3.67	1,048.69	4.15
ตำบลพระสิงห์	1.28	4,261	4,523	3,640	6,862.50	12.05	2,843.75	11.26
ตำบลฟ้าฮ่าม	0.67	527	593	582	1,671.64	2.93	868.66	3.44
ตำบลวัดเกต	7.04	11,830	12,360	10,881	3,436.08	6.03	1,545.60	6.12
ตำบลศรีภูมิ	2.77	8,202	9,238	7,163	6,296.03	11.05	2,585.92	10.24
ตำบลสุเทพ	5.67	8,486	11,318	7,736	3,492.77	6.13	1,364.37	5.40
ตำบลหนองป่า ครั่ง	0.81	844	911	1,200	2,166.67	3.80	1,481.48	5.87
ตำบลหนองหอย	1.6	2,791	3,296	2,715	3,804.38	6.68	1,696.88	6.72
ตำบลหายยา	2.07	7,117	7,935	5,545	7,271.50	12.76	2,678.74	10.61
รวมทั้งหมด	40.33	71,280	81,054	68,055	56,973.43	100.00	25,247.61	100.00

ที่มา : กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เดือนธันวาคม 2548

เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนร้อยละของจำนวนความหนาแน่นประชากรต่อพื้นที่แต่ละตำบล
ในเขตเทศบาล พบว่า ตำบลหายยาเป็นตำบลที่มีความหนาแน่นของประชากรมากที่สุด คือ
ร้อยละ 12.76 รองลงไปที่ ตำบลพระสิงห์ ร้อยละ 12.05 และตำบลช้างม่อย ร้อยละ 11.5
ตามลำดับ ขณะที่สัดส่วนร้อยละของจำนวนความหนาแน่นครัวเรือนแต่ละตำบลในเขตเทศบาล
พบว่า ตำบลพระสิงห์มีสัดส่วนความหนาแน่นของครัวเรือนมากที่สุด คือร้อยละ 11.26 รองลงมา
คือ ตำบลช้างม่อยและตำบลหายยา ซึ่งมีสัดส่วนความหนาแน่นต่อพื้นที่ ร้อยละ 10.79 และ
ร้อยละ 10.61 ตามลำดับ (แผนภูมิ 3.1 - 1)



แผนภูมิ 3.1 – 1 สัดส่วนร้อยละของความหนาแน่นประชากรและครัวเรือน เทียบรายตำบลในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่

3.1.5 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองเชียงใหม่

จากการแปลภาพถ่ายดาวเทียม IKONOS ระบบภาพสีซึ่งมีรายละเอียดจุดภาพ 4 เมตร ได้แผนที่แสดงลักษณะการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ พ.ศ.2545 (แผนที่ 3.2) จากภาพโดยรวม พบว่าลักษณะการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ส่วนใหญ่ถูกใช้ประโยชน์สำหรับเป็นที่อยู่อาศัยประมาณ 19.52 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 48 ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ที่ดินที่เป็นอยู่อาศัยจะเป็นแหล่งชุมชนแออัดเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งมีทั้งหมด 80 ชุมชน ตั้งถิ่นฐานกระจายทั่วทั้งพื้นที่ โดยแขวงกาวิละที่ประกอบไปด้วยตำบล วัดเกต ตำบลหนองป่าครั่ง ตำบลท่าศาลา และตำบลหนองหอย และแขวงเมืองรายที่ประกอบไปด้วย ตำบลหายยา ตำบลช้างคลาน ตำบลป่าแดด และตำบลพระสิงห์บางส่วน มีจำนวนชุมชนในพื้นที่มากที่สุด สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินทางพาณิชย์กรรม จะมีขนาดพื้นที่ประมาณ 6.91 ตารางกิโลเมตร หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17 ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งมักจะกระจุกตัวอยู่ในเขตย่านการค้าใจกลางเมือง ในบริเวณคูเมืองรอบ ๆ คูเมือง ซึ่งกิจกรรมประเภทนี้มีปริมาณเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และมีแนวโน้มที่จะขยายออกไปยังเขตรอบ ๆ เมือง จะกระจายตัวอยู่ในบริเวณสองฟากของถนนสายสำคัญ ๆ และจุดตัดของถนน ได้แก่ ถนนช้างเผือก ถนนช้างม่อย ถนนท่าแพ ถนนลอยเคราะห์ ถนนคชสาร ถนนมูลเมือง ถนนเจริญเมือง และถนนแก้วนครรัฐ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง

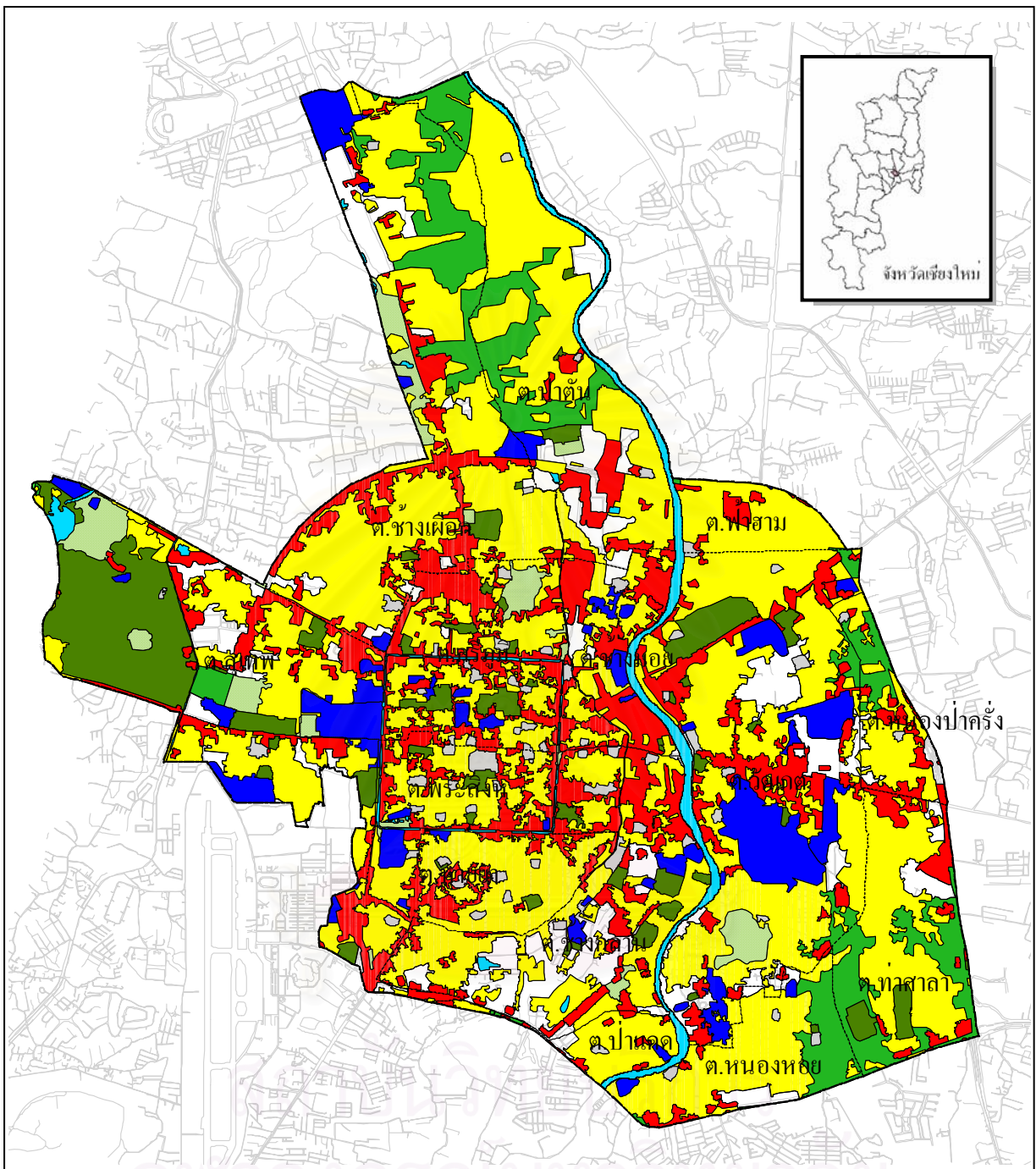
ถนนข้างตลาด ถนนท่าแพ และถนนข้างม่อย เนื่องจากบริเวณนี้เป็นที่ตั้งของตลาด เช่น ตลาดวโรรส ตลาดอนุสาร และศูนย์การค้าไนท์บาซาร์ การใช้ที่ดินแบบเชิงพาณิชย์ ส่วนการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ได้แก่ การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม ซึ่งประกอบด้วย การทำไร่ นา และสวนผักผลไม้ ส่วนใหญ่จะอยู่ทางทิศเหนือและทิศใต้ของตัวเมืองเชียงใหม่ และมักพบอยู่ติดกันกับการใช้ที่ดินประเภทที่ว่าง ส่วนที่ดินที่เหลือจะถูกใช้เป็นสถานบันการศึกษา สถานที่ราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ วัด สวนสาธารณะ โดยจะกระจายอยู่ทั่วไปในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ ดังที่กล่าวมาข้างต้น สามารถนำมาหาสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทโดยเปรียบเทียบกับขนาดพื้นที่ทั้งหมดในเขตเทศบาล สรุปได้ดังตาราง 3.1 – 2

ตารางที่ 3.1 - 2 เปรียบเทียบสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ปี พ.ศ. 2548

ประเภทของการใช้ที่ดิน	ขนาดพื้นที่(ตารางกิโลเมตร)	สัดส่วนต่อพื้นที่ทั้งหมด(ร้อยละ)
1 ที่พักอาศัย	19.516	47.999
2 ถนนหนทาง	1.018	2.504
3 พาณิชยกรรม	6.912	17.000
4 พื้นที่ป่า	0.001	0.002
5 พื้นที่เกษตรกรรม	3.139	7.720
6 พื้นที่โล่งว่าง	3.275	8.055
7 สถาบันการศึกษา	2.844	6.995
8 สถานที่ราชการ	2.405	5.915
9 สถาบันศาสนา	0.62	1.525
10 แหล่งน้ำ	0.929	2.285
รวม	40.659 *	100.000

หมายเหตุ : * เป็นขนาดของพื้นที่โดยรวมซึ่งเกิดจากการคำนวณโดยโปรแกรมทำให้มีขนาดพื้นที่แตกต่างไปจากพื้นที่โดยรวมเดิมซึ่งมีขนาดพื้นที่ทั้งหมด 40.33 ตารางกิโลเมตร











ที่มา : จากการวิเคราะห์และคำนวณพื้นที่โดยโปรแกรม ArcView GIS , 2548



ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

แผนที่ 3.1 - 1 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ พ.ศ.2548

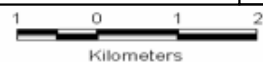
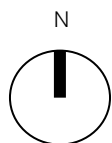
สัญลักษณ์

- | | | |
|---|--|--|
|  ที่พักอาศัย |  พื้นที่ป่า |  สถาบันการศึกษา |
|  นันทนาการ |  พื้นที่เกษตรกรรม |  สถาบันราชการ |
|  พาณิชยกรรม |  พื้นที่โล่งว่าง |  สถาบันศาสนา |
| |  แหล่งน้ำ | |



สาขาวิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : ศูนย์ภูมิภาคเทคโนโลยีและภูมิสารสนเทศ
(ภาคเหนือ)



3.1.6 เส้นทางคมนาคมขนส่ง

การคมนาคมขนส่งหรือโครงข่ายถนนภายในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ประกอบไปด้วย 2 โครงข่ายหลัก คือ

1. **โครงข่ายแบบตาราง (Grid Network)** สืบเกิดได้จากพื้นที่ภายในเขตคูเมือง และย่านศูนย์กลางธุรกิจและการค้า (CBD) ที่มีลักษณะเป็นแบบตารางแบ่งเป็นตารางกริด โดยถนนภายในคูเมืองและย่านศูนย์กลางธุรกิจและการค้าดังกล่าว จะมีลักษณะถนนแบบลาดยาง และขนาดของถนนไม่กว้างมาก ถนนมีพื้นผิวเรียบ เพราะมีการปรับปรุงซ่อมแซมถนนเกือบตลอด ปัญหาของระบบถนนส่วนนี้ คือ ถนนค่อนข้างแคบและมีจราจรติดขัดในบางช่วงเวลา

2. **โครงข่ายแบบวงแหวนและรัศมี (Ring and Radial Network)** ส่วนใหญ่จะเป็นถนนที่รองรับรถยนต์ที่เข้า – ออกเมือง และเป็นถนนที่มีความคล่องตัวในการเดินทางสูง ถนนแบบวงแหวน จะมีลักษณะคล้ายแบบวงแหวน จะมีลักษณะคล้ายเป็นวงกลมที่ล้อมรอบศูนย์กลางเมืองเป็นวง ๆ ออกไป ตัวอย่าง ถนนสายชุปเปอร์ไฮเวย์เชียงใหม่ – ลำปาง และถนนมหิดล (ถนนอ้อมเมืองทางด้านใต้) เป็นต้น ส่วนถนนแบบรัศมีนั้น ส่วนใหญ่จะเป็นถนนที่เชื่อมต่อระหว่างตัวเมืองเชียงใหม่กับต่างอำเภอ ซึ่งเป็นลักษณะคล้ายรัศมีแผ่ออกไปจากศูนย์กลางเมือง ตัวอย่างถนนสายหลักแบบนี้ ได้แก่ ถนนห้วยแก้ว ถนนสุเทพ ถนนสายเชียงใหม่ – ลำพูน เป็นถนนแบบลาดยาง ส่วนถนนที่เชื่อมต่อกับต่างอำเภออื่น ๆ มักเป็นถนนแบบคอนกรีต ซึ่งได้แก่ ถนนสายเชียงใหม่ – แมริม (ถนนช้างเผือก – โชตนา) ถนนสายเชียงใหม่ – ดอยสะเก็ด ถนนสายเชียงใหม่สันกำแพง ถนนสายเชียงใหม่ – พัว และถนนสายเชียงใหม่ – หางดง เป็นต้น ลักษณะของระบบถนนในปัจจุบันของเมืองเชียงใหม่ (แผนที่ 3.1 – 2) สามารถแบ่งออกได้เป็น 4 กลุ่ม คือ

2.1 ถนนสายหลัก มีผิวจราจรกว้าง 10 – 12 เมตร โครงข่ายเบาบางมีการพัฒนาตามแนวยาว ปริมาณการจราจรในชั่วโมงเร่งด่วนเฉลี่ย 2,500 – 3,000 คัน ได้แก่ ถนนห้วยแก้ว ถนนสุเทพ ถนนมหิดล ถนนช้างเผือก ถนนโชตนา ถนนเจริญเมือง ถนนแก้ววรัสู และถนนสายเชียงใหม่ – ลำพูน เป็นต้น

2.2 ถนนสายรอง มีผิวจราจรกว้าง 8 – 10 เมตร โครงข่ายหนาแน่น ลักษณะแบบตารางหมากรุก ปริมาณการจราจรในชั่วโมงเร่งด่วนเฉลี่ย 2,000 – 2,500 คัน ได้แก่ ถนนเสียบคลองชลประทาน ถนนนิมมานเหมินท์ ถนนศิริมิ่งคลาจารย์ ถนนหัสติเสวี ถนนมณีรินทร์ ถนนมูลเมือง ถนนศรีดอนไชย ถนนบุญเรืองฤทธิ์ ถนนราชดำเนิน ถนนสามล้าน ถนนราชมรรคา ถนนราชภาคินัย ถนนช้างคลาน ถนนเจริญเมือง และถนนบำรุงราษฎร์ เป็นต้น

2.3 ถนนสายย่อย มีผิวการจราจรกว้าง 6 – 8 รองรับกับปริมาณการจราจรจาก ถนนสายรอง ปริมาณการจราจรเบาบาง ได้แก่ ถนนสุริวงส์ ถนนหายยา ถนนสนามกีฬา ถนน ประชาสัมพันธ์ ถนนป่าตัน ฯลฯ

2.4 ถนนที่คับแคบและซอยตัน มีผิวการจราจรกว้างขวางน้อยกว่า 6 เมตร โครงข่ายเบาบางลักษณะซับซ้อน ไม่มีแบบแผน ปริมาณการจราจรเบาบาง มีการเข้าถึงลำบาก เนื่องจากเป็นถนนที่คับแคบ ได้แก่ ถนนสันติวิทย์ ถนนใจแก้ว ถนนบ้านพระ ถนนต้นขาม และ ตรอกซอกซอยต่าง ๆ



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.2 สภาพการณ์ปัจจุบันของกิจกรรมการค้าเมืองเชียงใหม่

จากที่ได้กล่าวข้างต้นว่ากิจกรรมการบริการของเชียงใหม่ร้อยละ 80 ยังคงตั้งอยู่หนาแน่นในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ สามารถแบ่งย่านธุรกิจการค้าการบริการออกเป็น 2 ส่วน คือ

1. ย่านการค้าแบบดั้งเดิม มีพัฒนาการทางการค้ามาเป็นเวลานานพร้อม ๆ กับการสร้างเมือง ประกอบไปด้วยร้านค้า ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ ได้แก่

- ย่านขายสินค้าพื้นเมืองบนถนนท่าแพ



รูปที่ 3.2 - 1 ย่านขายสินค้าพื้นเมืองบนถนนท่าแพ

- ย่านเฟอร์นิเจอร์และสำนักงานบนถนนช้างม่อย



รูปที่ 3.2 - 2 ย่านเฟอร์นิเจอร์และสำนักงาน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- ย่านขายผ้าและเสื้อผ้าสำเร็จรูปบนถนนวิษยานนท์



รูปที่ 3.2 – 3 ย่านขายผ้าและเสื้อผ้าสำเร็จรูปบนถนนวิษยานนท์

- ย่านของฝากและอาหารพื้นเมือง ร้านค้าปลีกนานาชนิดตลาดวโรรส



รูปที่ 3.2 – 4 ย่านของฝากและอาหารพื้นเมือง

- ย่านขายดอกไม้สดตลาดต้นลำไย



รูปที่ 3.2 - 5 ย่านขายดอกไม้สด

โดยรอบตลาดนั้นจะมีร้านค้าแบบคิกแควตตั้งอยู่โดยรอบ ให้บริการสินค้าตั้งแต่ระดับที่มีความจำเป็นต่อชีวิตประจำวันจนถึงสินค้าฟุ่มเฟือย รวมถึงสินค้าประเภทอาหารพื้นเมือง เช่น

หมุยอ ใ้ฉั่ว น้ำพริกหนุ่ม ตลอดจนผลไม้ ดอกไม้ นานาชนิด นับเป็นแหล่งของฝากแหล่งใหญ่ของเมืองเชียงใหม่ กิจกรรมการค้าเหล่านี้เกิดขึ้นตลอดทั้งวันแต่จะสงบเงียบในเวลาากลางคืน ให้บริการแก่คนหลายระดับรวมถึงคนชนบทที่เดินทางเข้ามาในเมืองด้วย และยังคงสะท้อนให้เห็นถึงรูปแบบการค้าในระยะแรก ๆ ของย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

1. ส่วนย่านการค้าสมัยใหม่ ประกอบด้วย

- ย่านขายของที่ระลึกยามค่ำคืนไนท์บาซาร์ ที่เป็นที่รู้จักของนักท่องเที่ยว



รูปที่ 3.2 - 6 ย่านขายของที่ระลึก

- ย่านการเงินการธนาคาร ถนนท่าแพ



รูปที่ 3.2 - 7 ย่านการเงินการธนาคาร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- ตลาดอาหารอนุสารบนถนนช้างคลาน



รูปที่ 3.2- 8 ตลาดอาหารอนุสาร

- ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลลาดสวนแก้ว และห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซ่า ซึ่งเป็นห้างสรรพสินค้าทันสมัยและเป็นที่ยอมรับของชาวเชียงใหม่



รูปที่ 3.2 - 9 ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลลาดสวนแก้ว และห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซ่า

- ย่านช้างเผือก แหล่งอาหารได้รุ่ง ร้านค้าอาคารพาณิชย์ และการธนาคาร



รูปที่ 3.2 – 10 ย่านช้างเผือก

- ย่านวีลชาย แหล่งทำและจำหน่ายเครื่องเงิน



รูปที่ 3.2 – 11 ย่านวีลชาย

- ย่านเจริญเมืองและราชวงศ์ แหล่งขายอุปกรณ์ก่อสร้างและอะไหล่



รูปที่ 3.2 – 12 ย่านเจริญเมืองและราชวงศ์

- ย่านขายต้นไม้ด้านตลาดทิพนตร



รูปที่ 3.2 – 13 ย่านขายต้นไม้ด้านตลาดทิพนตร

- ย่านร้านอาหารบริเวณริมแม่น้ำปิงเชิงสะพานนวรัฐ



รูปที่ 3.2 – 14 ย่านร้านอาหารบริเวณริมแม่น้ำปิงเชิงสะพานนวรัฐ

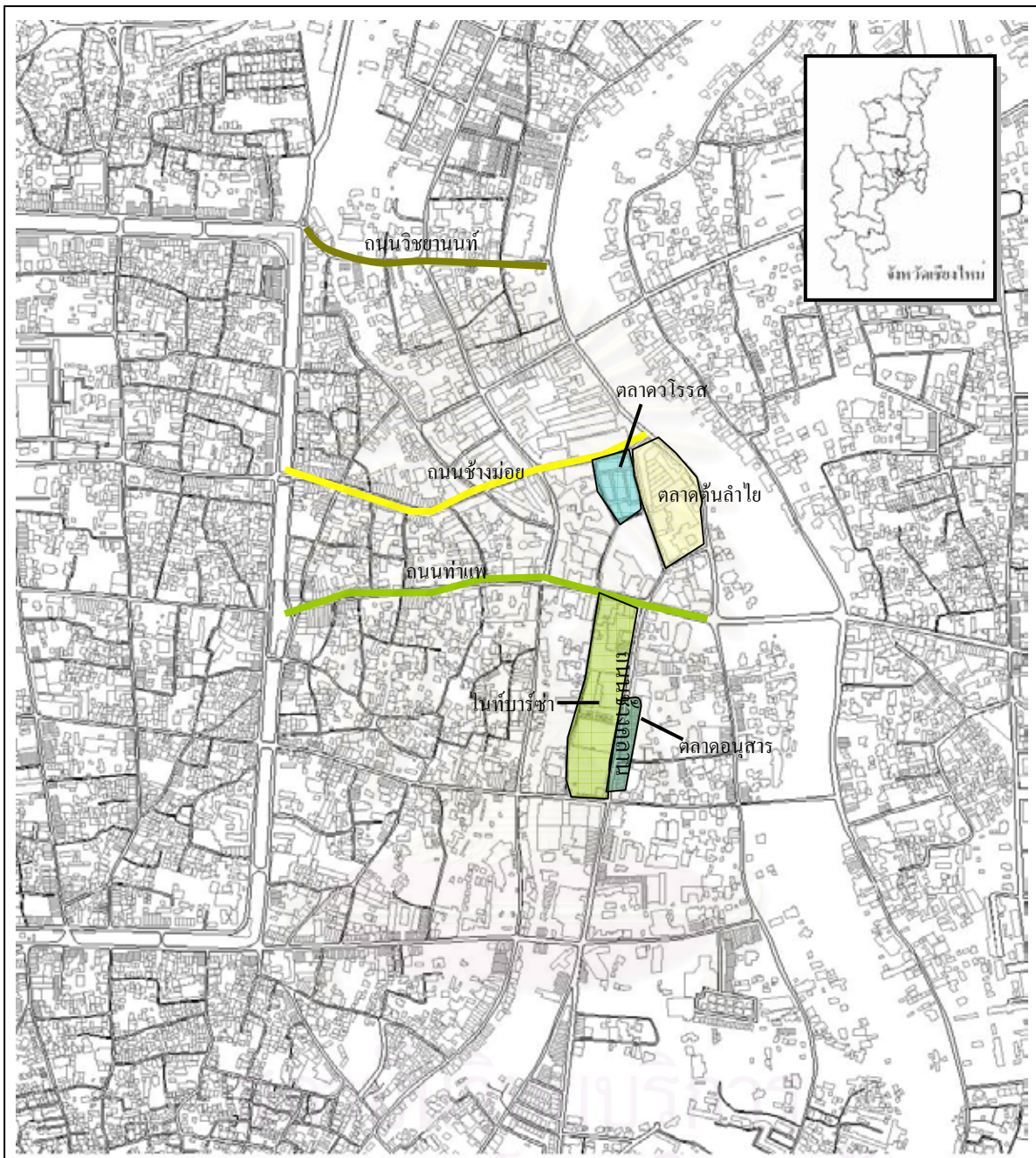
- ศูนย์ค้าส่งบนถนนซูเปอร์ไฮเวย์



รูปที่ 3.2 – 15 ศูนย์ค้าส่งบนถนนซูเปอร์ไฮเวย์

นอกจากนี้ยังมีอาคารพาณิชย์ ร้านค้าขนาดเล็ก ตั้งกระจายอยู่ทั่วไปตามถนนสายสำคัญ ๆ และตามตรอกซอย ในพื้นที่เขตเทศบาลนครเชียงใหม่


จะเห็นได้ว่า กิจกรรมการค้ามีแนวโน้มขยายตัวตามแนวถนนสายที่สำคัญ ๆ และศูนย์การค้าขนาดใหญ่ จะตั้งอยู่บริเวณที่มีพื้นที่จอดรถกว้างขวาง ริมถนนสายหลักของเมือง เช่น ถนนสายหางดง-เชียงใหม่ ถนนซูเปอร์ไฮเวย์ เป็นต้น ส่วนการค้าขนาดเล็กจะตั้งรวมกลุ่มกันมากขึ้น

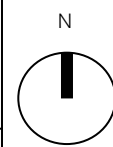


ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

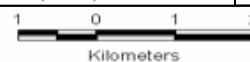
แผนที่ 3.2 - 1 ย่านการค้าภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

- สัญลักษณ์**
- ย่านขายสินค้าพื้นเมืองและการเงิน
 - ย่านเฟอร์นิเจอร์และสำนักงาน
 - ย่านขายดอกไม้สด
 - ย่านขายผ้าและเสื้อผ้าสำเร็จรูป
 - ย่านขายของฝากและอาหารพื้นเมือง
 - ย่านขายของที่ระลึกยามค่ำคืน


 สาขาวิชาการวางแผนภาคและเมือง
 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ที่มา : ศูนย์ภูมิภาคเทคโนโลยีและภูมิสารสนเทศ
 (ภาคเหนือ)



3.3 พัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

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

พญามังรายสร้างเมืองเชียงใหม่ในปี พ.ศ. 1893 และการใช้ที่ดินในเชิงพาณิชย์กรรมก็เริ่มปรากฏขึ้นพร้อมๆ กับการสร้างเมืองในรูปแบบของตลาด ลักษณะทั่วไปของตลาดเป็นลานโล่งหรืออาจใช้พื้นที่บริเวณ 2 ฝั่งถนนเพื่อการซื้อขายและแลกเปลี่ยนสินค้าเพราะยังไม่มีการสร้างตลาดที่ถาวรอย่าง เช่น ตลาดวโรรส ตลาดต้นลำไย เช่นในปัจจุบัน การค้าในตลาดจะเกิดขึ้นในบางช่วงเวลาเท่านั้นมีได้ค้าขายตลอดทั้งวัน ส่วนใหญ่จะติดตลาดในช่วงเช้า มีบรรดาพ่อค้าแม่ค้านำผลผลิตจากการเกษตรมาวางขายตามสองข้างถนน ทางเดิน สินค้าที่นำมาขายจะมีทุกอย่างปนเปกันไปทั้งอาหารสด อาหารคาว ขนม ผลไม้ หมาก เมียง บุหรี่ สารพัด

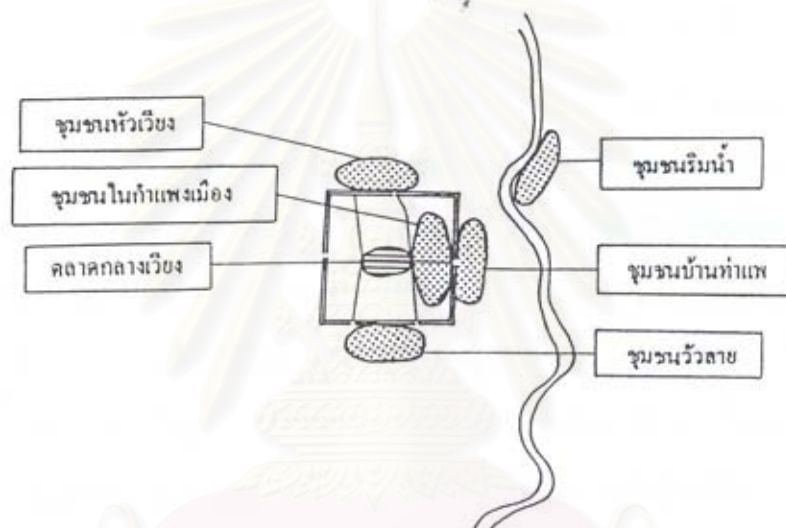
ตลาดในช่วงแรกนั้นตั้งอยู่บริเวณหน้าวัดพระสิงห์ภายในกำแพงเมือง หรือที่ผู้คนเรียกว่าตลาดสี่เชิงพระ โดยบริเวณที่ตั้งตลาดดังกล่าวเริ่มต้นจากหน้าวัดพระสิงห์เรื่อยไปจนถึงสี่แยกกลางเวียงในปัจจุบัน เป็นตลาดที่ชนชั้นปกครองจัดให้มีขึ้นเพื่อรวบรวมสินค้าสำหรับการส่งออกและการกระจายสินค้าไปยังเมืองอื่นๆ เป็นศูนย์กลางขนาดใหญ่เพราะเป็นเมืองท่า มีพ่อค้าเรือต่างชาติ เช่น ฮ่อ เงี้ยว เข้ามาติดต่อค้าขายแลกเปลี่ยนสินค้ากับเมืองเชียงใหม่

ส่วนทางด้านทิศตะวันออกของตลาดกลางเวียงจะเป็นที่ตั้งของชุมชนข้าราชการไพร่ชั้นที่ตั้งอยู่ภายในเขตกำแพงเมือง ทางด้านทิศเหนือจะเป็นที่ตั้งของชุมชนหัวเวียง นอกจากนี้ทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิงก็ยังมีปรากฏชุมชนริมน้ำและชุมชนชนบทที่ตั้งอยู่ทั่วไปในพื้นที่เกษตรกรรม

สำหรับบริเวณด้านหน้าเมืองติดแม่น้ำปิง อันเป็นที่ตั้งของย่านการค้าใจกลางเมืองในปัจจุบันนั้น ในระยะแรกยังไม่ปรากฏย่านการค้า มีชุมชนท่าแพตั้งอยู่ทางด้านทิศตะวันออกใกล้กับแนวกำแพงเมือง โดยมีถนนท่าแพเป็นเส้นทางเชื่อมต่อระหว่างกำแพงเมืองกับบริเวณริมแม่น้ำปิง เพื่อการสัญจรและขนสินค้า ในช่วงนี้การสัญจรของผู้คนภายในพื้นที่จะใช้การเดินทางเป็นหลักและใช้สัตว์ต่าง เช่น ช้าง ม้า เกวียน ในการขนส่งสินค้าค้าขายระหว่างหมู่บ้านและสำหรับเส้นทางหลักในการขนส่งสินค้าระยะทางไกล ๆ จะใช้เส้นทางน้ำบรรทุกสินค้าโดยใช้เรือแม่ปะหรือเรือแมงป่อง เรือสี่ดอ (บุญเสริม สารทราภัยและสังคีต จันทนะโพธิ, 2520: 32-33) ล่องตามน้ำปิง ดังนั้นบริเวณริมฝั่งทั้งสองของแม่น้ำปิงจะปรากฏท่าเรือริมน้ำหลายแห่งด้วยกัน เช่น บริเวณที่ตั้งตลาดต้นลำไยในปัจจุบัน (อิสรา กันแตง, 2533: 266-268) อันเป็นที่จอดเรือแพของบรรดาพ่อค้าที่เข้ามาค้าขายกับเมืองเชียงใหม่ เป็นจุดรวมของกิจกรรมการค้าขาย จุดเปลี่ยนการสัญจรและเป็นที่พักชั่วคราวของพ่อค้า และบริเวณถนนท่าแพจะมีตลาดสดเกิดขึ้นด้วย (อัษฎางค์ โบราณานนท์, 2537: 4-6)

สรุปแล้วย่านการค้าใจกลางเมืองเก่าในช่วงแรกนี้ยังไม่ปรากฏให้เห็นอย่างชัดเจน พัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมืองเก่านั้น เริ่มเกิดขึ้นจากกิจกรรมการค้าในลักษณะจอบตลาดสดแบบแบกะดิน ติดตลาดเฉพาะช่วงเช้าบนถนนท่าแพ (ไกรศรี นิมมานเหมินทร์, 2533: 6) โดยพ่อค้ารับสินค้าทั้งจากที่ขนส่งจากทางเรือหรือขนส่งโดยสัตว์ต่างทางบกแล้วนำมาจำหน่าย

ในช่วงนี้ตลาดยังไม่มีบทบาทความสำคัญมากนักต่อคนพื้นเมืองและชุมชนเพราะคนพื้นเมืองส่วนใหญ่ดำรงชีวิต ประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นหลักและมีระบบการผลิตแบบพอเพียง (อิศรา กันแดง , 2533: 117) ทำให้อาชีพการค้าในช่วงแรกนี้ไม่น่าจะมีปริมาณมากนัก แต่สำหรับที่ตั้งของตลาดจะสัมพันธ์กับชุมชน เส้นทางการสัญจรทั้งถนนและแม่น้ำ เพื่อความสะดวกในการเข้าถึง เพื่อประโยชน์ทางการค้า การขนส่งสินค้า



รูปที่ 3.3 - 1 แสดงที่ตั้งตลาดและชุมชนในช่วงปี พ.ศ.1839 - 2397

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

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

สำหรับบริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า เริ่มมีพ่อค้าชาวต่างชาติเข้ามาตั้งร้านค้า ในปี พ.ศ. 2426 ได้แก่ ชาวพม่า ชาวไทยใหญ่ เข้ามาตั้งร้านขายสินค้าอยู่เต็ม 2 ฝั่งถนนท่าแพ ตั้งแต่หน้าวัดแสนฝางไปจนถึงสี่แยกวัดอุปกุด ร้านค้าส่วนใหญ่เป็นเรือนไม้ชั้นเดียว สินค้าที่จำหน่าย

เช่น น้ำมันก๊าด สินค้าสำเร็จรูป ยาสมุนไพร เสื้อผ้า เครื่องใช้ ส่วนชาวอินเดียที่ประกอบอาชีพค้าขายจะตั้งร้านค้าที่มีลักษณะเป็นเรือนไม้ 1-2 ชั้น เกาะอยู่บริเวณถนนข้างม่อย (ใกล้ตลาดวโรรสในปัจจุบัน) จำหน่ายสินค้าประเภทผ้าตัดเสื้อเป็นหลัก และในบริเวณถนนท่าแพช่วงเชิงสะพานนวรัฐจนถึงปากตรอกช่วงเมรุ (ทางเข้าตรอกเล่าโจ้ว) ถนนข้างม่อยบริเวณที่ตั้งตลาดวโรรสในปัจจุบันมีตลาดสดแบบกะดินติดตลาดเช้าทุกวัน (ไกรศรี นิมมานเหมินท์, 2527: 6)

การดำรงชีวิตของผู้คนจะเป็นระบบเศรษฐกิจแบบทุนนิยมมากขึ้น มีการใช้เงินตราในการแลกเปลี่ยนสินค้า มีแม่ค้านำสินค้าจำพวกข้าว ยาสูบ ดอกไม้ หมากปูนและมีพ่อค้าเร่เข้ามาค้าขายในตลาดเป็นครั้งคราว บรรยากาศการค้าบริเวณย่านการใจกลางเมืองเก่าในช่วงเวลานี้คึกคักมากขึ้น

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

ต่อมาในช่วงปี พ.ศ. 2443-2446 ได้มีชาวจีนเริ่มอพยพเข้ามาตั้งถิ่นฐานในเมืองเชียงใหม่ที่บริเวณหน้าวัดเกตเหตุทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิง ทำการค้าขายเป็นอาชีพหลัก ทำให้บริเวณวัดเกตเป็นย่านการค้าที่สำคัญในช่วงนี้ด้วย โดยชาวจีนได้อาศัยแม่น้ำปิงในการขนส่งสินค้าทางน้ำนำสินค้าจากกรุงเทพฯ มาขาย ต่อมาชุมชนชาวจีนก็ขยายตัวจากวัดเกตมายังฝั่งตรงข้ามแม่น้ำปิงบริเวณตลาดต้นลำไย โดยหันหน้าร้านค้าออกสู่มแม่น้ำปิงเพื่อสะดวกในการขนถ่ายสินค้าจากทางเรือและทำให้การสัญจรทางน้ำในช่วงนี้จะคึกคักมาก พ่อค้าชาวจีนเหล่านี้พัฒนาตัวเองจากการเป็นเจ้าของอาชีพการมาเป็นพ่อค้าติดต่อค้าขาย

ในช่วงนี้ชุมชนและย่านการค้าเริ่มขยายตัวไปทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิงบนถนนเจริญเมือง หลังจากที่ได้มีการสร้างสะพานนวรัฐ ในพ.ศ. 2446 และทำให้ในช่วงนี้การสัญจรภายในพื้นที่ใจกลางเมืองเก่าได้เริ่มเปลี่ยนจากการเดินเท้า สัตว์ต่าง มาเป็นการใช้รถจักรยาน รถยนต์มากขึ้น มีการปรับปรุงสภาพถนนให้ดียิ่งขึ้นจากเดิมที่เคยเป็นทางเกวียน ทางคนเดิน และหลังจากการเข้ามาของรถยนต์ทำให้ตลาดสดแบบแบบดินหมดไป (ไกรศรี นิมมานเหมินท์, 2527: 6)

ในปี พ.ศ. 2453 ได้มีการสร้างตลาดสดที่มีชื่อว่า ตลาดวโรรส ขึ้นบริเวณช่วงเมรุพัฒนาจากตลาดสดที่เคยเป็นลานโล่ง เพื่อวางขายสินค้าเปลี่ยนเป็นตลาดถาวรที่มีโรงเรือน หลังคามุงด้วยสังกะสีและกระเบื้องดินเผา ขายสินค้าประเภททั้งของแห้ง เสื้อผ้า และอาหารพื้นเมือง โดยพื้นที่ส่วนใหญ่ใช้เป็นที่จำหน่ายสินค้าของชาวพม่า ชาวจีน ชาวไทยใหญ่ และตรงกลางตลาดมีลานโล่งๆ ให้พ่อค้าแม่ค้านำสินค้ามาวางขายกับพื้น มีร่มกระดาษขนาดใหญ่คอยบังแดดและฝน พ่อค้าแม่ค้าส่วนใหญ่เป็นชาวพื้นเมืองจำหน่ายผลผลิตทางการเกษตร และส่งผลให้ตลาดมีความจำเป็นต่อการดำรงชีวิตประจำวันของผู้คนมากขึ้น การค้าขายสินค้าในตลาดเกิดขึ้นตลอด

ทั้งวันควบคู่ไปกับร้านค้าต่างๆ มีพื้นที่ค้าขายเป็นสัดส่วน อีกทั้งยังมีการสร้างตลาดต้นลำไยซึ่งตั้งอยู่ตรงข้ามตลาดวโรรส ซึ่งด้านหนึ่งของตลาดติดแม่น้ำปิงเป็นที่สำหรับจอดเรือแพ มีชาวพม่ามาขายเครื่องเทศ ยาสมุนไพรบ้าง

ในปี พ.ศ. 2464 เมื่อมีการสร้างรถไฟถึงเชียงใหม่ เป็นการเปลี่ยนบทบาทการขนส่งสินค้าจากทางเรือเป็นทางรถไฟแทนเพราะสะดวก รวดเร็ว และราคาค่าขนส่งถูกกว่า ทำให้การขนส่งทางน้ำค่อยๆ ลดบทบาทลง พ่อค้าชาวจีนได้ซื้อกิจการจากพ่อค้าชาวพม่า พ่อค้าไทยใหญ่ (อิสรา กันแดง, 2533 : 306) และมีบทบาททางการค้าในพื้นที่มากขึ้น อาคารร้านค้าขยายตัวมากขึ้นทั้งบริเวณถนนท่าแพ ช้างม่อยและทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิงจนถึงสถานีรถไฟ

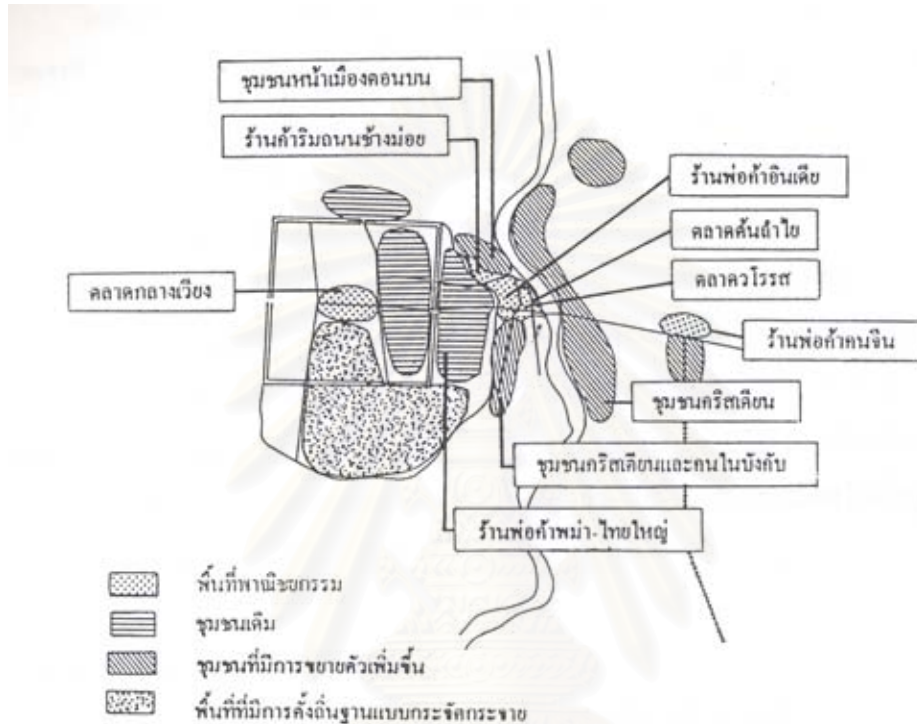
สำหรับร้านค้าก็มีการดัดแปลงจากอาคารพักอาศัยเดิมให้สามารถทำการค้าด้วย จากร้านค้าแต่เดิมที่สร้างด้วยวัสดุชั่วคราวประเภท ไม้ไผ่ ใบตองตึง มาเป็นร้านค้าแบบใหม่ในรูปแบบของอาคารไม้ อาคารครึ่งตึกครึ่งไม้ ตึกแถว มีความทันสมัยมากขึ้นมีความสูง 2-3 ชั้นที่ใช้พื้นที่ชั้นล่างทำการค้า ชั้นบนสำหรับพักอาศัย รูปแบบทางสถาปัตยกรรมก็ได้รับอิทธิพลจากตะวันตกผสมกับลักษณะเฉพาะดั้งเดิมของล้านนาแต่ยังคงผสมกลมกลืนกันได้ดี สำหรับย่านการค้าบริเวณวัดเกตก็ลดความสำคัญพร้อมๆ กับการเดินเรือขนส่งสินค้าทางแม่น้ำปิงก็หมดความสำคัญด้วย เพราะการมาถึงของรถไฟ

พัฒนาการของย่านการค้าช่วงนี้สรุปได้ว่า บริเวณใจกลางเมืองเก่าปรากฏย่านการให้เห็นชัดเจนยิ่งขึ้น ประกอบไปด้วยอาคารร้านค้าบริเวณสองฝั่งถนนท่าแพ ตั้งแต่ประตูท่าแพจนถึงแม่น้ำปิง ถนนวิชัยนันทตั้งแต่สี่แยกอุปกุดขึ้นไปทางเหนือต่อไปถนนช้างม่อย รวมทั้งตลาดสดวโรรสตลาดต้นลำไยด้วย (ไกรศรี นิมมานเหมินทร์, 2527 : 5-6) การค้าเกิดขึ้นตลอดทั้งวันพร้อมๆ กับการขยายตัวของชุมชนจนถึงริมแม่น้ำปิง มีบรรดาพ่อค้าแม่ค้าเข้ามาตั้งถิ่นฐานหนาแน่นมากขึ้นรวมกันอยู่หลายเชื้อชาติหลายภาษา ทั้งชาวจีน อินเดีย พม่า และคนพื้นเมือง และส่งผลให้ย่านนี้กลายเป็นย่านการค้าที่สำคัญของเมือง



รูปที่ 3.3 – 2 ย่านการค้าบริเวณตลาดวโรรส และบริเวณถนนท่าแพในช่วง พ.ศ. 2443-2500

สรุปพัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมืองในช่วงนี้ ตลาดก็มีบทบาททางการค้ามากขึ้น ควบคู่ไปกับย่านการค้า กลายเป็นสถานที่สำหรับพบปะพูดคุยแลกเปลี่ยนสินค้า เป็นสถานที่ค้าขายของพ่อค้าแม่ค้าทั้งที่เป็นคนพื้นเมืองและคนต่างถิ่น แต่ขณะเดียวกันก็ทำให้บทบาทของแม่น้ำปิงในทางการค้าลดลงและการสัญจรทางน้ำจะใช้นานพาทะที่ เป็นจักรกลมากขึ้นผสมไปกับการเดินเท้า



รูปที่ 3.3 - 3 แสดงพื้นที่พาณิชย์กรรมและชุมชนที่พักอาศัยในช่วงปี พ.ศ.2443 - 2500

3.3.4 พัฒนาการช่วง พ.ศ. 2500- ปัจจุบัน (การเปลี่ยนแปลงย่านการค้า)

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

เข้าสู่ช่วงของการเปลี่ยนแปลงย่านการค้าใจกลางเมืองเก่าเป็นอย่างมาก ภายหลังจากเข้ามาของแผนการพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติ ฉบับที่ 1 (2504-2509) นำมาซึ่งความเจริญด้านต่าง ๆ เช่น การสร้างสนามบินเชียงใหม่ การตั้งมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ส่งผลให้เศรษฐกิจของ

เมืองเชียงใหม่เติบโตมากขึ้น นำมาซึ่งการลงทุนมากขึ้น โดยเฉพาะด้านท่องเที่ยวที่เติบโตอย่างต่อเนื่องจนทำให้เชียงใหม่ถูกกำหนดบทบาทหน้าที่ในการเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวของภาคเหนือตอนบนในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4 (2519-2524) และเป็นเมืองหลัก ศูนย์กลางความเจริญในทุก ๆ ด้านตามแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 (2524-2529)

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

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



รูปที่ 3.3 - 4 การเปลี่ยนแปลงจากย่านการค้าดั้งเดิมมาเป็นย่านการค้าสมัยใหม่

ในราวปี พ.ศ. 2511 ได้เกิดเหตุการณ์ที่สำคัญคือ ไฟไหม้ตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย ทำให้มีการปรับเปลี่ยนรูปโฉมของตลาดโดยเฉพาะตลาดวโรรส มีความทันสมัยมากขึ้น ตรงกลางบริเวณตลาดที่เคยเป็นลานโล่ง ให้บรรดาพ่อค้าแม่ค้า นำสินค้ามาวางขายก็มีหลังคาปกคลุมมิดชิด สินค้าที่เคยวางจำหน่ายตามพื้นก็ยกพื้นขึ้นวางขาย อีกทั้งด้านถนนราชวงศ์ มีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ สร้างตลาดนครรัฐและตลาดเทศบาล ทำให้บริเวณริมแม่น้ำปิงเป็นย่านการค้าขนาดใหญ่ที่สำคัญ

ปัจจุบันกิจกรรมการค้าของเมืองบริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเก่ายังคงปรากฏอยู่อย่างหนาแน่น พื้นที่ย่านการค้านี้มีการชะลอของการขยายตัวทางราบน้อยและทางตั้ง เพราะเริ่มมีแออัดของอาคารพาณิชย์ สิ่งปลูกสร้างประเภทต่างๆ มากขึ้นประกอบกับที่ดินมีราคาสูง เป็นอุปสรรคต่อการลงทุน

สำหรับสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ เช่น ปัญหาในเรื่องของการสัญจร การจราจรติดขัดในพื้นที่เริ่มมีความรุนแรงมากขึ้นส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม เศรษฐกิจของย่านการค้าเพราะพื้นที่บริเวณนี้ใช้เป็นเส้นทางสำคัญในการเดินทางไปยังจุดต่างๆ ของเมืองผ่านถนนท่าแพ ถนนริมน้ำปิงอีกทั้งโครงสร้างถนนเดิมที่คับแคบมิได้มีการวางแผนไว้ล่วงหน้าสำหรับรองรับปริมาณการสัญจรที่มีปริมาณสูงประกอบกับการขนส่งสินค้า การสัญจรติดต่อกายในย่านการค้าเองทำให้ในปัจจุบันการสัญจรในบริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองนี้มีความแออัดโดยเฉพาะในช่วงเวลาเร่งด่วน นอกจากนี้ ก็มีปัญหาด้านคุณภาพของแม่น้ำปิงและคลองแม่ข่า ภูมิทัศน์โดยรอบโบราณสถานพื้นที่จตุรพักตรพิมานไม่เพียงพอ ซึ่งปัญหาเหล่านี้ควรได้รับการแก้ไขโดยด่วน

3.4 ปัญหาที่เกิดขึ้นในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

ปัญหาที่เกิดขึ้นในย่านธุรกิจการค้ากลางของเมืองเชียงใหม่ จากการที่ CBD เป็นศูนย์กลางของธุรกิจการค้าและกิจกรรมต่างๆ และในแต่ละวันมีประชาชนเดินทางเข้ามาใช้บริการยัง CBD เป็นจำนวนมาก ทำให้มีปัญหาก่อเกิดขึ้นใน CBD หลายอย่าง

ในการศึกษาปัญหาของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ได้ทำการศึกษาโดยการเก็บข้อมูลจากการตอบแบบสอบถามของประชากรกลุ่มตัวอย่าง และการสำรวจจากผู้ศึกษาเอง ทำให้สามารถแบ่งปัญหาของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ได้ 3 ด้านดังนี้ คือ

3.4.1 ปัญหาด้านกายภาพ

1. ปัญหาน้ำท่วม

ปัญหาน้ำท่วมที่เกิดในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เป็นปัญหาที่มีความสำคัญต่อย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ และการประสบปัญหาน้ำท่วมนี้ก็เพราะย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีทำเลที่ตั้งที่ติดกับแม่น้ำปิง ซึ่งฤดูน้ำหลากหรือฤดูฝนจะเกิดการเอ่อล้นของแม่น้ำปิง ทำให้เกิดน้ำท่วมในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ซึ่งส่งผลกระทบต่อย่านการค้าใจกลางเมืองที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าและบริการที่สำคัญของเมือง เนื่องจากทำให้ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เกิดความเสียหาย ร้านค้าและธุรกิจต่างๆถูกน้ำท่วม ผู้

ประกอบประสบปัญหาอย่างหนัก และต้องใช้งบประมาณสูงในการพัฒนาและฟื้นฟูหลังการเกิดน้ำท่วม



รูปที่ 3.4 - 1 ปัญหาน้ำท่วมในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

แนวทางการแก้ไขปัญหาปัญหาน้ำท่วมในย่านการค้าใจกลางเมือง

1. ควรมีการสร้างผนังกันน้ำริมฝั่งแม่น้ำปิง ในบริเวณตัวเมืองเชียงใหม่ และไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำปิงทั้งเรื่องของภูมิทัศน์ที่จะกระทบกับการท่องเที่ยวและความเหมาะสมกับพื้นที่นั้นๆ
2. สร้างอ่างเก็บน้ำแม่ปิง อ่างเก็บน้ำแม่แตงและอ่างเก็บน้ำแม่ก๊ก เพื่อรองรับน้ำเหนือและการสร้างอุโมงค์ผันน้ำจากน้ำเขื่อนแม่แตงไปเขื่อนแม่จัดและเขื่อนแม่กวงเพื่อไม่ให้ปริมาณน้ำไหลลงสู่แม่น้ำปิงทางตอนล่างมาก
3. การขุดลอกแม่น้ำปิงและการควบคุมไม่ให้เกิดการปลูกพื้นที่ริมแม่น้ำเป็นแนวทางการแก้ไขปัญหาอย่างยั่งยืน

2. ปัญหาการจราจรติดขัดและที่จอดรถไม่เพียงพอ

พื้นที่ภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ที่ประสบกับปัญหาการจราจรนี้ได้แก่ ถนนท่าแพ ถนนช้างม่อย ถนนช้างคลาน ถนนราชวงศ์ บริเวณตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย เนื่องมาจากการที่ในแต่ละวันมีประชาชนจำนวนมากเดินทางเข้ามาใน CBD ทำให้รถยนต์ผ่านเข้ามาในบริเวณนี้เป็นจำนวนมาก ทั้งรถโดยสารรับจ้างและรถยนต์ส่วนบุคคล ทำให้การจราจรมีความคับคั่งและเกิดการติดขัดเป็นบางช่วง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงเวลาชั่วโมงเร่งด่วนทั้งเช้าและเย็นซึ่งเป็นช่วงเวลาที่มีการเดินทางของผู้คนมากที่สุดจะเกิดการจราจรติดขัดเป็นอย่างมาก บริเวณที่มีการจราจรติดขัดมากที่สุด ได้แก่ บริเวณตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย ซึ่งเป็นย่านที่มีประชาชนมาเดินทางเข้าติดต่อมากกว่าบริเวณอื่นๆ ไม่เพียงแต่ช่วงเวลาชั่วโมงเร่งด่วนเท่านั้นแต่บริเวณนี้จะมีการจราจรที่คับคั่งตลอดทั้งวันและเกิดการติดขัดได้ตลอดเวลา

ส่วนสาเหตุของการจราจรติดขัดนั้นนอกจากจะเกิดจากการที่ CBD เป็นศูนย์รวมของธุรกิจการค้าและกิจกรรมต่างๆ ซึ่งเป็นตัวดึงดูดให้ประชาชนเดินทางเข้ามาติดต่อแล้วยังมีสาเหตุมาจากระบบขนส่งมวลชนสาธารณะของเมืองเชียงใหม่ที่ไม่มีประสิทธิภาพและไม่สามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนได้เป็นแรงกระตุ้นให้ประชาชนต้องใช้รถส่วนบุคคลซึ่งเมื่อมีปริมาณรถยนต์เข้ามาใน CBD มากเกินไปก็ทำให้เกิดการจราจรติดขัดและเกิดปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอ เนื่องจากภายใน CBD หนาแน่นไปด้วยธุรกิจการค้ากิจกรรมต่างๆ รวมทั้งบ้านเรือนประชาชน จึงเหลือที่ว่างสำหรับเป็นที่จอดรถไม่มากนัก ธุรกิจการค้าส่วนใหญ่ไม่มีที่จอดรถเตรียมไว้สำหรับลูกค้าหรือมีแต่ไม่เพียงพอกับความต้องการ ทำให้ต้องมีการจอดรถริมถนนซึ่งทำให้สูญเสียพื้นที่ของถนนไปบางส่วน ทำให้พื้นที่สำหรับการจราจรลดลงเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้เกิดการจราจรติดขัด แม้ว่าจะมีธุรกิจให้เช่าที่จอดรถเกิดขึ้นหลายแห่งใน CBD แต่ก็ยังไม่เพียงพอต่อความต้องการโดยเฉพาะในวันหยุดซึ่งบริเวณตลาดวโรรสจะมีประชาชนเดินทางเข้าไปติดต่อในจำนวนมากกว่าวันธรรมดา ที่จอดรถในบริเวณที่ไม่ไกลจากตลาดวโรรสมากนักจะเต็มทุกแห่ง

นอกจากนั้นการที่จอดรถไม่เพียงพอกับความต้อการยังส่งผลเสียต่อธุรกิจการค้า CBD อีกด้วย เพราะเมื่อผู้ที่ต้องการมาใช้บริการใน CBD ไม่สามารถรับที่จอดรถได้หรือต้องจอดรถไกลเกินไปก็อาจจะเลี้ยวหรือเปลี่ยนใจไปใช้บริการในบริเวณอื่นที่สามารถเข้าถึงได้สะดวกกว่าและมีที่จอดรถที่เพียงพอ ทำให้ธุรกิจการค้าใน CBD ต้องเสียลูกค้าไป

การรुक้าของกิจการต่างๆ ลงไปบนถนน และการที่รถโดยสารใช้พื้นที่ส่วนหนึ่งของถนนเป็นที่สำหรับจอดรถโดยสาร ก็ทำให้สูญเสียพื้นที่การจราจรไปเช่นกัน นอกจากนี้การห้ามจอดจากรจราจร ไม่ว่าจะเป็นการจอดรถในที่ห้ามจอดหรือการจอดรถซ้อนคันก็เป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดการจราจรติดขัดเช่นกัน



รูปที่ 3.4 - 2 ปัญหาการจราจรติดขัดและที่จอดรถไม่เพียงพอ

แนวทางการแก้ไขปัญหาการจราจรติดขัด

1. การปรับปรุงระบบการจราจร โดยการจัดระบบการจราจรที่สร้างความคล่องตัวให้สามารถระบายรถได้อย่างรวดเร็ว และลดจุดติดขัดของถนน
2. ส่งเสริมการสัญจรทางเท้า โดยการปรับปรุงทางเท้าให้สะดวก ปลอดภัย และร่มรื่น และเชื่อมต่อกันภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่
3. ส่งเสริมการใช้บริการขนส่งสาธารณะทั้งรถสามล้อ รถตุ๊กตุ๊ก รถสี่ล้อแดง และรถเมล์ปรับอากาศ โดยการปรับปรุงเส้นทางเดินรถขนส่งสาธารณะให้ครอบคลุมพื้นที่

แนวทางการแก้ไขปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอ

การจัดการที่จอดรถ ควรมีการจัดการพื้นที่จอดรถทั้งรถยนต์และรถจักรยานยนต์ที่เหมาะสม โดยการจัดสรรพื้นที่ตลาด หรือร้านค้าต่างๆบางส่วนให้เป็นที่จอดรถ เพื่อช่วยแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่จอดรถ และสร้างความเป็นระเบียบให้กับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ด้วย นอกจากนี้ยังอาจทำการเพิ่มที่จอดรถในพื้นที่ของเอกชน โดยมีเอกชนเป็นผู้ดูแลและเก็บค่าเช่าที่จอดรถในราคาที่เหมาะสมในย่านการค้าใจกลางเมือง

3. ปัญหาความทรุดโทรมของอาคารเก่าแก่ทางประวัติศาสตร์

อาคารที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์มีสภาพทรุดโทรมและรูปทรงที่เปลี่ยนแปลงไป สาเหตุคือ มีการดัดแปลง ต่อเติมจากรูปทรงเดิม เพื่อการใช้สอย ส่งผลทำให้ด้านหน้าอาคารเก่าแก่ที่สวยงามและคงเอกลักษณ์ของวัฒนธรรมล้านนาถูกบดบัง เช่น จากป้ายโฆษณา นอกจากนี้ยังขาดการสนับสนุนอย่างจริงจังจากภาครัฐในการดูแลอาคารเก่าเหล่านี้ และเป็นผลในอาคารเก่าแก่สูญเสียคุณค่าและลักษณะดั้งเดิมของอาคาร มีการรื้อถอนอาคารเก่าเพื่อสร้างอาคารที่ทันสมัยกว่า ทำให้เป็นการสูญเสียมรดกทางประวัติศาสตร์ที่สำคัญ เพราะย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เป็นย่านการค้าและที่อยู่อาศัยที่เก่าแก่ของเมืองมาตั้งแต่ในอดีต ประชาชนในสมัยนั้นก็ได้มีการสร้างบ้านเรือนที่เป็นเอกลักษณ์และวัฒนธรรมไว้ แต่ปัจจุบันได้มีการรื้อถอน และบางแห่งก็ปล่อยให้กลายเป็นอาคารเก่าแก่ทรุดโทรมขาดการบำรุงรักษา จึงทำให้อาคารเก่าแก่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ที่อยู่ในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีมูลค่าลดลง และยังก่อให้เกิดความเสื่อมโทรมภายในย่านการค้าด้วย



รูปที่ 3.4 – 3 ปัญหาความทรุดโทรมของอาคารเก่าแก่ทางประวัติศาสตร์

แนวทางการแก้ไขปัญหาความทรุดโทรมของอาคารเก่าแก่ทางประวัติศาสตร์

1. การปรับปรุงฟื้นฟูอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ที่ทรุดโทรม อาจทำการพัฒนาพื้นที่โดยการปรับปรุงสภาพแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกอาคารให้มีสภาพดีขึ้น แต่ยังคงอนุรักษ์คุณค่าของอาคารอยู่ เช่น การทำสีอาคาร ซ่อมแซมส่วนที่เสียหาย ฯลฯ
2. ควรมีหน่วยงานของรัฐ ที่เข้ามาดูแลรักษาอาคารที่คงคุณค่าทางวัฒนธรรม ภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ไว้

4. ปัญหาการใช้ที่ดินในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ที่ไม่เหมาะสม

ปัจจุบันภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เกิดความแออัดคับแคบ และราคาที่ดินก็ยังมีราคาสูงอีกด้วย จึงทำให้ในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีการใช้ที่ดินแนวตั้งมากขึ้น โดยได้มีการสร้างอาคารพาณิชย์ ตึกแถวที่มีความสูงมาก และอาคารเหล่านี้ก็ส่งผลกระทบต่อย่านการค้าใจกลางเมืองในเรื่องของการใช้สีของอาคาร รูปแบบอาคาร ความสูงของอาคาร รวมทั้งป้ายโฆษณาประเภทต่าง ๆ ได้ส่งผลกระทบต่อความสวยงาม และความเป็นระเบียบของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เนื่องจากอาคารสูงเหล่านี้ได้เกิดขึ้นในพื้นที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ จึงสร้างความขัดแย้งกับสถาปัตยกรรมท้องถิ่น ทั้งความสวยงามของอาคารเก่า วัด โบราณสถานในพื้นที่ และโดยเฉพาะภายในวัดปัจจุบันพื้นที่บางส่วนถูกใช้เป็นที่จอดรถมีการสร้างอาคารในวัด สร้างอาคารใหม่ ในรูปแบบที่ขัดแย้งกับสถาปัตยกรรมที่ตั้งอยู่ในวัดเหล่านั้น และยังส่งผลกระทบต่อภูมิทัศน์ที่สวยงามของย่านการค้า สภาพแวดล้อมของเมือง และคุณค่าของโบราณสถาน

นอกจากนี้ปัญหาเกี่ยวกับการใช้ที่ดินริมแม่น้ำปิง ซึ่งเกิดจากยังไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับแม่น้ำปิง เช่น การกำหนดประเภทของการใช้ที่ดินที่เหมาะสม ความหนาแน่นของใช้

พื้นที่ริมน้ำ ระบายน้ำ อาคารริมน้ำ ผลที่เกิดขึ้น คือ เกิดความขัดแย้งและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน สร้างความหนาแน่นของพื้นที่ให้กับบริเวณริมแม่น้ำปิง เกิดอาคารสูงริมแม่น้ำปิง แทนที่จะมีการสงวนพื้นที่ริมน้ำให้มีความเข้มข้นของการใช้ที่ดินต่ำสุดของเมือง และเป็นผลให้เกิดปัญหาในสาขาอื่น ๆ และปัญหากิจกรรมการค้าบางประเภทที่ตั้งอยู่ใกล้โบราณสถาน และมีความไม่ค่อยเหมาะสม เช่น ร้านอาหารและบาร์เหล้าที่อยู่ริมน้ำ และส่งผลต่อคุณค่าของโบราณสถานเหล่านั้น และปัญหาที่ตามมาที่สำคัญที่สุดจากการที่มีการบุกรุกพื้นที่ริมน้ำปิง คือ การเกิดน้ำท่วมในฤดูน้ำหลากในพื้นที่ตัวเมืองของจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งรวมถึงพื้นที่ภายในย่านการค้าใจกลางเมืองด้วย

แนวทางการแก้ไขปัญหาการใช้ที่ดินในย่านการค้าใจกลางเมืองที่ไม่เหมาะสม

1. จากการใช้ที่ดินในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หลากหลาย ทำให้การใช้ที่ดินบางประเภทส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินอีกประเภท ดังนั้นจึงควรทำการกำหนดการใช้ที่ดินที่เข้มงวดขึ้น โดยการอนุญาตให้กิจกรรมบางประเภทเท่านั้นที่สามารถอยู่ได้ โดยไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินรอบข้าง
2. การใช้ที่ดินบริเวณริมแม่น้ำปิงที่ก่อให้เกิดปัญหา ควรที่จะมีการกำหนดประเภทของการใช้ที่ดินที่เหมาะสมบริเวณริมแม่น้ำปิง ความหนาแน่นของใช้พื้นที่ริมน้ำ ระบายน้ำ อาคารริมน้ำ หรือกำหนดให้บริเวณริมน้ำเป็นบริเวณที่ว่างริมน้ำ เพื่อให้เป็นที่พักผ่อนและเป็นจุดชมวิวแม่น้ำปิงได้

5. ปัญหาแออัดคับแคบของพื้นที่และปัญหาความสกปรก

ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เป็นบริเวณที่ไม่ได้มีการวางแผนการใช้ที่ดินมาก่อน เนื่องจากในสมัยก่อนย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ได้พัฒนามาจากการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย อีกทั้งยังมีกิจกรรมการค้าที่กระจุกตัวอยู่ภายในย่านเป็นจำนวนมาก ทำให้พื้นที่บริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีความแออัดคับคั่งไปด้วยผู้คน ดังนั้นเมื่อมีผู้คนมาใช้บริการยังย่านการค้าใจกลางเมืองเป็นจำนวนมากจะทำให้เกิดความแออัดวุ่นวายภายในพื้นที่ได้ นอกจากนี้ยังมีปัญหาความสกปรก ซึ่งเกิดจากความละเลยของร้านค้า และหาบเร่แผงลอยรวมทั้งผู้ที่เข้ามาใช้บริการที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ที่ไม่ได้ช่วยกันรักษาความสะอาด ทำให้พื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เกิดความสกปรกมาก ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ใช้บริการไม่อยากจะเข้ามาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองได้



รูปที่ 3.4 – 4 ปัญหาแออัดคับคั่งของผู้คนและปัญหาความสกปรก

แนวทางการแก้ไขปัญหาแออัดคับคั่งของพื้นที่และปัญหาความสกปรก

1. ควรสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีให้เมือง โดยการให้ความสำคัญกับการใช้สอยพื้นที่ว่างที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์ เพื่อลดความหนาแน่นและความแออัดคับคั่งของพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองลง

2. พัฒนาพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ โดยให้มีพื้นที่มากขึ้นเพียงพอต่อความต้องการ สามารถรองรับกิจกรรมที่มีอยู่ทั้งในปัจจุบันและอนาคตได้

6. ปัญหามลภาวะทางอากาศและปัญหาเสียงดัง

ปัญหามลภาวะทางอากาศหรืออากาศเสียในย่านการค้าใจกลางเมือง มีสาเหตุมาจากควันเสียของยานพาหนะที่ติดขัดอยู่บนท้องถนน ภายในย่านการค้าใจกลางเมืองซึ่งมียานพาหนะจำนวนมากและมีอาคารร้านค้าตั้งอยู่อย่างหนาแน่นซึ่งปิดกั้นการถ่ายเทของอากาศ จะมีอากาศเสียเกิดขึ้นมากกว่าในบริเวณอื่นๆ ของเมือง ซึ่งมลภาวะทางอากาศที่เกิดขึ้นจะส่งผลกระทบต่อสุขภาพอนามัยของประชาชนโดยตรง นอกจากจะเกิดปัญหาด้านกลิ่นควันไอเสียรถยนต์แล้ว ยังมีปัญหาเสียงรบกวนจากยานพาหนะประเภทต่างๆ ด้วย

แนวทางการแก้ไขปัญหามลภาวะทางอากาศและปัญหาเสียงดัง

การเกิดปัญหามลภาวะทางอากาศและปัญหาเสียงภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ นั้น ส่วนใหญ่เกิดจากยานพาหนะที่ผ่านเข้าออกย่านการค้าใจกลางเมืองนั่นเอง ดังนั้นในการแก้ไขปัญหาควรจะดำเนินการลดการใช้ยานพาหนะ ดังนี้

1. ส่งเสริมระบบการเดินทางโดยพาหนะที่ไม่ใช้เครื่องยนต์ เช่น การเดินเท้า การใช้จักรยาน

2. ควรสร้างความต่อเนื่องในการเข้าถึงย่านการค้าใจกลางเมืองกับพื้นที่โดยรอบที่สะดวกและปลอดภัย โดยเฉพาะการจัดระเบียบทางเท้าให้สัญจรได้สะดวก ให้ประชาชนสามารถเข้าถึงย่านการค้าใจกลางเมืองได้โดยการเดินเท้า

7. ปัญหามลภาวะทางน้ำ

ปัญหามลภาวะทางน้ำหรือน้ำเสียที่พบใน CBD คือ การเน่าเสียของน้ำในคลองแม่ข่าซึ่งมีสาเหตุมาจากการทิ้งขยะ และการระบายของเสียและน้ำเสียจากบ้านเรือน ร้านค้า และกิจกรรมต่างๆ ลงสู่ลำคลองโดยตรง และจากการระบายน้ำเสียลงสู่ท่อระบายน้ำแล้วลงสู่ลำคลองโดยไม่มีกรบ่บำบัด ทำให้น้ำในคลองแม่ข่าสกปรก เน่าเสีย และส่งกลิ่นเหม็น ซึ่งน้ำที่เน่าเสียนั้นนอกจากจะเป็นแหล่งเพาะเชื้อโรคและพาหะนำโรคต่างๆ แล้วยังทำให้เกิดภาพที่ไม่น่าดูซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของเมือง และย่านการค้าใจกลางเมืองได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยวได้จากการศึกษาคุณภาพของน้ำในคลองแม่ข่า โดยงานวิเคราะห์คุณภาพน้ำ ฝ่ายบำบัดน้ำเสีย เทศบาลนครเชียงใหม่ 15 ครั้งในช่วงปี พ.ศ.2538 – 2540 พบว่า คุณภาพน้ำในคลองแม่ข่าก่อนไหลผ่านตัวเมืองอยู่ในเกณฑ์ดี ส่วนคุณภาพน้ำในคลองแม่ข่าในตัวเมืองและหลังจากไหลผ่านตัวเมืองแล้วอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำมาก ทำให้คลองแม่ข่าช่วงที่ไหลผ่านตัวเมืองเชียงใหม่เป็นน้ำเน่าเสีย

แนวทางการแก้ไขปัญหามลภาวะทางน้ำ

การแก้ไขปัญหามลภาวะทางน้ำจำเป็นจะต้องมีการแก้ไขและปรับปรุงแบบและวิธีการระบายน้ำเสีย โดยจะต้องมีการบำบัดน้ำเสียในชุมชนก่อนที่จะระบายลงสู่แม่น้ำลำคลอง จะระบายของเสียและน้ำเสียลงสู่แม่น้ำลำคลองโดยตรงไม่ได้

8. ปัญหามลภาวะทางสายตา

ปัญหามลภาวะทางสายตาหรือทัศนอุจาดไม่ว่าจะเป็นจากป้ายโฆษณาต่างๆ ที่ถูกติดตั้งระเกะระกะไร้ระเบียบ หรือจากอาคารขนาดใหญ่ที่สร้างขึ้นบดบังทัศนียภาพของดอยสุเทพสัญลักษณ์ของเมืองเชียงใหม่ หรือบดบังโบราณสถาน หรืออาคารสมัยใหม่ที่มีรูปทรงอาคารไม่สอดคล้องกับศิลปวัฒนธรรมล้านนา ล้วนก่อให้เกิดมลภาวะทางสายตา ซึ่งทำลายเอกลักษณ์ของเมืองเชียงใหม่



รูปที่ 3.4 – 5 ปัญหามลภาวะทางสายตา

แนวทางการแก้ไขปัญหามลภาวะทางสายตา

1. ปรับปรุงภูมิทัศน์ภายในพื้นที่ โดยเฉพาะทางเท้าริมถนน ปรับปรุงอาคาร ตึกแถวที่ทรุดโทรมให้สวยงาม
2. กำหนดแนวทางการติดตั้งป้ายโฆษณา หลังคากันสาด ฝ้าใบกันแดด เพื่อสร้างความสวยงามและเป็นระเบียบมากขึ้น

9. ปัญหาความเสื่อมโทรมของสิ่งบริการสาธารณะ

ปัญหาความเสื่อมโทรมของสิ่งบริการสาธารณะ ได้แก่ ทางเดินเท้า สะพานลอย สัญญาณไฟจราจร ถังขยะ จะพบได้บริเวณตลาดวโรรส ตลาดต้นลำไย และถนนสายหลัก เพราะขาดการดูแลเอาใจใส่จากภาครัฐ ขาดการปรับปรุง ทำให้ขาดความเป็นระเบียบเรียบร้อย และส่งผลกระทบต่อความสะอาดสวยงาม ความปลอดภัยของผู้ใช้บริการ และภูมิทัศน์ที่ไม่สวยงามของย่านการค้าของเมืองเชียงใหม่



รูปที่ 3.4 – 6 ปัญหาความเสื่อมโทรมของสิ่งบริการสาธารณะ

แนวทางการแก้ไขปัญหาค่าเช่าสิ่งบริการสาธารณะ

1. ควรมีการดำเนินการปรับปรุงสาธารณูปการที่จำเป็นเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชน เช่น การปรับปรุงสภาพแวดล้อม การปรับปรุงสิ่งบริการสาธารณะต่างๆให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ และมีความปลอดภัยในการใช้งาน ซึ่งจะเป็นการเพิ่มความเป็นระเบียบและสวยงามให้กับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ได้
2. ควรมีการจัดหน่วยงานที่รับผิดชอบในการดูแลรักษาสิ่งบริการสาธารณะให้ชัดเจน เช่น หน่วยงานของรัฐ หน่วยงานท้องถิ่น เอกชน เป็นต้น

3.4.2 ปัญหาด้านเศรษฐกิจ

1. ปัญหาราคาสินค้า

ปัญหาราคาสินค้าในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ มักพบบริเวณสถานที่ให้บริการแก่นักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ เช่น บริเวณท่าแพ และไนท์บาร์ซ่า ซึ่งส่วนใหญ่บริเวณท่าแพ และไนท์บาร์ซ่า จะเป็นบริเวณที่ขายของที่ระลึก ร้านอาหาร โรงแรม ฯลฯ และส่วนใหญ่จะมีราคาที่สูงกว่าปกติ ทำให้บริเวณนี้มักจะไม่ค่อยมีประชาชนในพื้นที่เข้าไปใช้บริการมากนัก เนื่องจากราคาสินค้าจะมีราคาที่สูงกว่าท้องตลาดมาก

แนวทางการแก้ไขปัญหาราคาสินค้าที่มีราคาแพง

ควรมีการรวมตัวกันของกิจกรรมการค้า และรักษากิจกรรมการค้าที่ยังคงบทบาทหน้าที่ในพื้นที่ ทั้งการค้าปลีกและส่งที่ให้บริการทั้งคนในพื้นที่และนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ เพื่อเพิ่มการแข่งขันทางธุรกิจซึ่งจะทำให้ราคาสินค้าและบริการมีราคาที่ถูกลง โดยให้มีกิจกรรมการค้าที่มีรูปแบบที่น่าสนใจและคงเอกลักษณ์ทางการค้าดั้งเดิม โดยมีสินค้าและบริการที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคและเหมาะสมต่อสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน

2. ปัญหาหาบเร่แผงลอย

ปัญหาหาบเร่แผงลอยเป็นอีกปัญหาหนึ่งที่พบใน CBD บริเวณตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไยเป็นบริเวณที่มีหาบเร่แผงลอยเป็นจำนวนมาก โดยหาบเร่แผงลอยทั้งหมดจะตั้งรายขายสินค้าบนทางเท้าทำให้เกะกะและกีดขวางการเดินเท้า ไม่เพียงแต่หาบเร่แผงลอยเท่านั้น ยังมีร้านค้าจำนวนไม่น้อยที่นำสินค้าของตนออกมาวางขายหน้าร้านรुकูล้าไปบนทางเดินเท้าด้วย บริเวณที่มีหาบเร่แผงลอยเป็นจำนวนมากอีกแห่งหนึ่งคือบริเวณถนนช้างคลานหรือย่านไนท์บาซาร์ ซึ่งในช่วงตั้งแต่ตอนบ่ายจนถึงดึกจะมีร้านหาบเร่แผงลอยตั้งขายสินค้าบนทางเท้าสองฟากของถนนช้างคลานตลอดแนวตั้งแต่ถนนท่าแพไปจนถึงถนนศรีดอนไชย หาบเร่แผงลอยและการรुकูล้า

ของร้านค้าไปบนทางเท้านอกจากจะเกะกะและกีดขวางการเดินเท้าแล้วยังทำให้เกิดความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยและไม่น่าดู เป็นมลภาวะทางสายตาอีกอย่างหนึ่ง อย่างไรก็ตามบริเวณที่มีหาบเร่แผงลอยเป็นจำนวนมากทั้ง 2 บริเวณที่กล่าวมานั้นทางเทศบาลได้กำหนดให้เป็นเขตผ่อนปรนซึ่งอนุโลมให้สามารถขายสินค้าบนทางเท้าได้



รูปที่ 3.4 - 7 ปัญหาหาบเร่แผงลอย

แนวทางการแก้ไขปัญหาหาบเร่แผงลอย

1. ควรมีการจัดระเบียบการวางสิ่งของและหาบเร่แผงลอยที่กีดขวางทางเดินเท้า
2. ควรจัดหาที่ให้พ่อค้าแม่ค้าที่หาบเร่อยู่มีพื้นที่ค้าขายเป็นสัดส่วน
3. มีการปรับปรุงทางเดินเท้าสาธารณะให้เป็นเป็นระเบียบ สวยงาม เพื่อป้องกันการบุกรุกทางเดินเท้าจากแผงลอย
4. เพื่อความเข้มงวดด้านกฎหมายเกี่ยวกับปัญหาหาบเร่แผงลอยในเมืองเชียงใหม่ให้เข้มงวด

3.4.3 ปัญหาด้านสังคม

1. ปัญหาการขาดความสัมพันธ์ของคนในย่าน

ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เป็นย่านที่มีกิจกรรมส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมการค้าและบริการที่มีการแข่งขันกันสูง คนในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ส่วนมากมีลักษณะต่างคนต่างอยู่ ขาดความสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน ประกอบกับคนส่วนใหญ่ที่เข้ามาประกอบกิจการการค้าและบริการ ในปัจจุบันส่วนมากเป็นคนที่อยู่มาจากพื้นที่อื่นๆ ไม่ใช่คนพื้นถิ่น จึงส่งผลให้ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ขาดความเข้มแข็ง นอกจากนั้นย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ยังขาดพื้นที่ในการปฏิสัมพันธ์กัน เช่น สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ สวนสาธารณะ ที่โล่งว่าง ฯลฯ จึงยิ่งทำให้ความสัมพันธ์ของคนในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ลดน้อยลง

2. ปัญหาด้านอาชญากรรม

จากสภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวน โดยเฉพาะภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ซึ่งส่งผลทำให้มี
คนว่างงานเป็นจำนวนมาก ประกอบกับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เป็นย่านการค้าที่มีความ
แออัด และมีผู้คนเข้ามาใช้บริการทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเป็นจำนวนมาก จึงก่อให้เกิดปัญหา
ขอลาน อาชญากรรม ปัญหายาเสพติด และปัญหาอื่นๆอีกมากมาย

แนวทางการแก้ไขปัญหาด้านสังคม

การพัฒนาที่วางเพื่อการพักผ่อนของคนภายในพื้นที่ โดยการจัดสรรพื้นที่
บางส่วนเพื่อเป็นสถานที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจของคนในพื้นที่ เช่น สนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ
ริมน้ำ เป็นต้น ซึ่งจะสามารถทำให้ความสัมพันธ์ของคนในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เพิ่ม
มากขึ้น นอกจากนี้ควรมีเจ้าหน้าที่เข้าไปดูแลในพื้นที่เพื่อป้องกันการเกิดปัญหาขอลาน
อาชญากรรม ปัญหายาเสพติด ฯลฯ

3.5 สภาพปัจจุบันของย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

3.5.1 ทำเลที่ตั้งและขอบเขตของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

พื้นที่ย่านใจกลางเมืองอันเป็นที่ตั้งของย่านการค้า ตั้งอยู่ระหว่างแนวกำแพงเมืองกับ
แม่น้ำปิง และอยู่ในพื้นที่ 2 ตำบล คือ ตอนล่างของตำบลช้างม่อยมีพื้นที่ 3.66 ตาราง
กิโลเมตร ตำบลช้างม่อยมีพื้นที่ 1.66 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 9.1 และ 4.1 ของพื้นที่
เทศบาลนครเชียงใหม่

จากการพิจารณาการใช้ที่ดินของเมืองเชียงใหม่โดยรวมแล้ว สามารถวิเคราะห์ถึงทำเล
ที่ตั้งของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ได้ดังนี้

1. ย่านธุรกิจการค้ากลาง (CBD) ของเมืองเชียงใหม่ ในปัจจุบันตั้งอยู่บริเวณย่านการค้า
ทางด้านทิศตะวันออกของเมืองเก่าระหว่างกำแพงเมืองเก่ากับแม่น้ำปิง โดยย่านการค้าในส่วนนี้
ครอบคลุมพื้นที่การค้าบริเวณถนนราชวงศ์ ถนนท้ายวัง ถนนช้างม่อย ถนนวิชัยนันทน์ ถนนท่า
แพ ถนนช้างคลาน ถนนเจริญประเทศ ถนนลอยเคราะห์ ถนนศรีดอนไชยและบริเวณใกล้เคียง
เนื่องจากบริเวณนี้ยังคงเป็นบริเวณที่มีกิจกรรมการค้าประเภทต่าง ๆ ตั้งอยู่เป็นจำนวนมากและ
การเกาะกลุ่มของกิจกรรมการค้าในบริเวณนี้ก็ยังคงมีมากกว่าในบริเวณอื่นๆ ของเมือง แต่ย่าน
การค้าเหล่านั้นยังไม่สามารถเป็น CBD ดังที่ได้กล่าวไปแล้วดังนั้น CBD ของเมืองเชียงใหม่จึง
ยังคงตั้งอยู่บริเวณเดิม

2. ที่ตั้งของ CBD ยังมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดินในเมืองด้วย โดยบริเวณที่ตั้งของ CBD นอกจากจะเป็นทำเลที่ตั้งเป็นศูนย์กลางของตัวเมืองเชียงใหม่แล้ว บริเวณนี้ยังเป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินสูงกว่าบริเวณอื่นๆ ของเมืองอีกด้วย จากข้อมูลราคาที่ดินของจังหวัดเชียงใหม่ ปีพ.ศ. 2546 โดยสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ พบว่าบริเวณที่มีราคาที่ดินสูงกว่าค่าเฉลี่ยหรือราคาปานกลาง จะกระจายอยู่ตามฟากของเส้นทางคมนาคมสายหลักทั่วเขตเทศบาลส่วนบริเวณที่มีราคาที่ดินสูงที่สุด (250,000 บาทต่อตารางวา) อยู่บริเวณท่าแพ ถนนช้างคลาน ถนนช้างม่อย ถนนวิชัยนันทน์ และบริเวณตลาดวโรรส และเมื่อพิจารณาเป็นรายตำบลพบว่า ตำบลช้างคลานเป็นตำบลที่มีพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูงกว่าราคาปานกลางมากที่สุด รองลงมาคือ ตำบลช้างเผือก ตำบลช้างม่อย และตำบลวัดเกต (พื้นที่ส่วนใหญ่ของ CBD อยู่ในตำบลช้างม่อยและตำบลช้างคลาน) ตำบลช้างม่อยเป็นตำบลที่มีพื้นที่ที่มีราคาสูงกว่าตารางวาละ 50,000 บาทมากที่สุด รองลงไปคือตำบลช้างคลานและตำบลช้างเผือก โดยในเขตตัวเมืองชั้นในมีเพียงตำบลช้างม่อยและตำบลช้างคลานเท่านั้นที่มีราคาที่ดินสูงกว่าตารางวาละ 50,000 บาทส่วนในปัจจุบันแม้ว่าราคาที่ดินจะมีการเปลี่ยนแปลงโดยมีราคาที่สูงขึ้น แต่รูปแบบการกระจายของราคาที่ดินโดยรวมแล้วยังคงไม่เปลี่ยนแปลง

3. ในด้านขอบเขตของ CBD จากการกำหนดขอบเขตโดยใช้แนวความคิดเกี่ยวกับศูนย์กลางขอบ(Core-Fram Concept) ซึ่งแบ่ง CBD ออกเป็น 2 ส่วน คือ

1. เขตศูนย์กลาง
2. เขตขอบนอก

โดยพิจารณาถึงความแตกต่างของทั้งสองส่วน ในด้านประเภทของการใช้ที่ดิน ความเข้มของการใช้ที่ดิน ความสูงของอาคาร ความพลุกพล่านของผู้คน ความเป็นศูนย์กลางของการขนส่งและการเน้นเฉพาะของกิจกรรม โดยเขตศูนย์กลางเป็นส่วนที่มีการใช้ที่ดินอย่างเข้มข้น มีธุรกิจการค้าตั้งอยู่อย่างหนาแน่นประกอบไปด้วยร้านค้าปลีก สำนักงาน โรงแรม ธนาคาร ร้านอาหาร สถานบันเทิงและการบริการต่างๆ มีอาคารสูงจำนวนมาก ส่วนเขตขอบนอกจะมีการใช้ที่ดินที่เข้มข้นน้อยกว่าเขตศูนย์กลาง อาคารมีความสูงไม่มาก ประกอบด้วยธุรกิจค้าส่ง โกดังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรมเบาธุรกิจที่ต้องการใช้พื้นที่กว้างขวาง สถานีขนส่ง และที่อยู่อาศัย เขตศูนย์กลางจะมีลักษณะตรงกับ CBD ที่เสนอโดย Murphy and Vance(1954) ซึ่งตามแนวความคิดของ Murphy and Vance การใช้ที่ดินจะถูกพิจารณาให้เป็น CBD ได้แก่การค้าปลีกและการบริการรวมทั้งร้านอาหารสถานบันเทิงโรงแรม สำนักพิมพ์ สำนักงาน และที่จอดรถ เนื่องจากเป็นกิจกรรมที่ต้องการความได้เปรียบทางด้านเศรษฐกิจจากทำเลที่ตั้งที่เป็นศูนย์กลาง

อย่างไรก็ตาม เราไม่อาจแบ่งแยกเขตศูนย์กลางและเขตขอบนอกออกจากกันอย่างเด็ดขาดได้ เนื่องจากทั้งสองส่วนต่างก็มีความสัมพันธ์และเชื่อมโยงกันอยู่ ในเขตขอบนอกก็ยังพบ

กิจกรรมที่ไม่ถือว่าเป็นกิจกรรมเช่นเดียวกับที่พบในเขตศูนย์กลาง เพียงแต่ในเขตชานนอกจะมีกิจกรรมที่ไม่ถือว่าเป็นกิจกรรมในเขตศูนย์กลางรวมอยู่ด้วย และมีความเข้มข้นของการใช้ที่ดิน ความหนาแน่นและความต่อเนื่องของธุรกิจการค้าไม่มากเท่ากับในศูนย์กลาง

3.5.2 จำนวนและความหนาแน่นของประชากรในย่านการค้าใจกลางเมือง เชียงใหม่

จากรายงานสถิติจำนวนประชากรตามทะเบียนราษฎร เดือนธันวาคม 2548 ของกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย พบว่ามีจำนวนประชากรในย่านการค้าใจกลางเมืองทั้งหมด 25,366 คน เป็นชาย 11,905 คน เป็นหญิง 13,462 คน มีจำนวนครัวเรือนทั้งหมด 11,664 ครัวเรือน และมีความหนาแน่นประชากรโดยเฉลี่ยประมาณ 5,416.12 คนต่อตารางกิโลเมตร (ตาราง 3.4 - 1) ซึ่งในพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองดังกล่าวมีจำนวนประชากรอาศัยอยู่เกือบเต็มพื้นที่ เนื่องจากเป็นบริเวณที่มีการตั้งถิ่นฐานมานาน และเป็นย่านพาณิชยกรรมที่สำคัญของเมือง เชียงใหม่มาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน

ตารางที่ 3.5 – 1 จำนวนประชากรในพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ปีพ.ศ.2548

ตำบล	พื้นที่ (ตร. กม.)	ชาย (คน)	หญิง (คน)	ครัวเรือน (หลัง)	ความ หนาแน่น ประชากร (คน/ตร. กม.)	สัดส่วน ความ หนาแน่น ประชากร ต่อ พื้นที่ทั้ง เทศบาล (%)	ความ หนาแน่น ครัวเรือน (หลัง/ตร. กม)	สัดส่วน ความ หนาแน่น ครัวเรือน ต่อพื้นที่ทั้ง เทศบาล (%)
ตำบลช้างคลาน	3.74	7,270	8,349	7,687	4,176.20	7.33	2,055.35	8.14
ตำบลช้างม่อย	1.46	4,634	5,113	3,977	6,676.03	11.72	2,723.97	10.79

ที่มา : กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เดือนธันวาคม 2548

3.5.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

พื้นที่อันครอบคลุมที่ตั้งของย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า ซึ่งตั้งอยู่ระหว่างแนวกำแพงเมืองกับแม่น้ำปิงนี้ เป็นพื้นที่เมืองเก่าที่ขยายตัวออกมาจากภายในเขตกำแพงเมือง และพื้นที่ประมาณ 1.23 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 770 ไร่ มีพัฒนาการของการใช้ประโยชน์ที่ดินมาเป็นเวลานานและตั้งอยู่ในเขตชั้นใน บริเวณใจกลางเมืองเชียงใหม่ การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรวมของพื้นที่ แบ่งออกเป็น 7 ประเภทใหญ่ๆ คือ (ดังแสดงในแผนที่ 3.3 – 1)

1. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
2. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย
3. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา
4. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานที่ราชการ
5. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานศึกษา
6. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนันทนาการ
7. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม

1. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ประกอบไปด้วยอาคารสำนักงาน อาคาร โรงแรม คลินิก ร้านค้าปลีกและค้าส่ง โดยกิจกรรมค้าส่วนใหญ่เกาะกลุ่มกันอยู่บริเวณด้านตะวันออกของพื้นที่และสองฝั่งถนนสายสำคัญ ได้แก่ ตลาดวโรรสและตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย ถนนช้างม่อย ถนนท่าแพ ถนนช้างคลาน เป็นต้น การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้คิดเป็นร้อยละ 16 ของพื้นที่บริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

2. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ประกอบไปด้วยบ้านเดี่ยว เรือนแถว ตึกแถว อาคารชุด กระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่ครอบคลุมบริเวณสองฝั่งถนนและตั้งอยู่ลึกเข้าไปจากถนนและซอย ในส่วนของที่อยู่อาศัยลักษณะของตึกแถว อาคารพาณิชย์ เป็นการใช้พื้นที่แบบผสมผสาน โดยชั้นบนใช้เป็นที่อยู่อาศัยส่วนชั้นล่างใช้สำหรับประกอบการค้า จะพบบริเวณริมถนนและบริเวณย่านการค้าเก่า เช่น บริเวณตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย ถนนท่าแพ ถนนช้างม่อย ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้นจะตั้งอยู่บริเวณตอนกลางของพื้นที่เป็นส่วนใหญ่ออกไปจากถนน ซอย ระหว่างถนนท่าแพและถนนลอยเคราะห์ มีลักษณะของถนนที่แคบและคดเคี้ยวไม่เป็นระเบียบ ซึ่งเป็นลักษณะการใช้ที่ดินแบบดั้งเดิมของพื้นที่ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้คิดเป็นร้อยละ 13 ของพื้นที่บริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

3. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา ประกอบไปด้วยวัด ศาลเจ้า สุเหร่า กระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่ อันได้แก่ วัดเซตวัน วัดมหาวัน วัดแสนฝาง วัดบุปผาราม และวัดอู่คุต บนถนนท่าแพ วัดหนองคำ บนถนนช้างม่อย เป็นต้น ที่ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้คิดเป็นร้อยละ 6 ของพื้นที่บริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

4. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานที่ราชการ ซึ่งส่วนใหญ่ตั้งอยู่ทางด้านตะวันออกของพื้นที่ได้แก่ ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข โรงพยาบาลเทศบาล สถานีกาชาด กงสุล

อเมริกา สำนักงานเทศบาล เป็นต้น การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้คิดเป็นร้อยละ 4 ของพื้นที่บริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

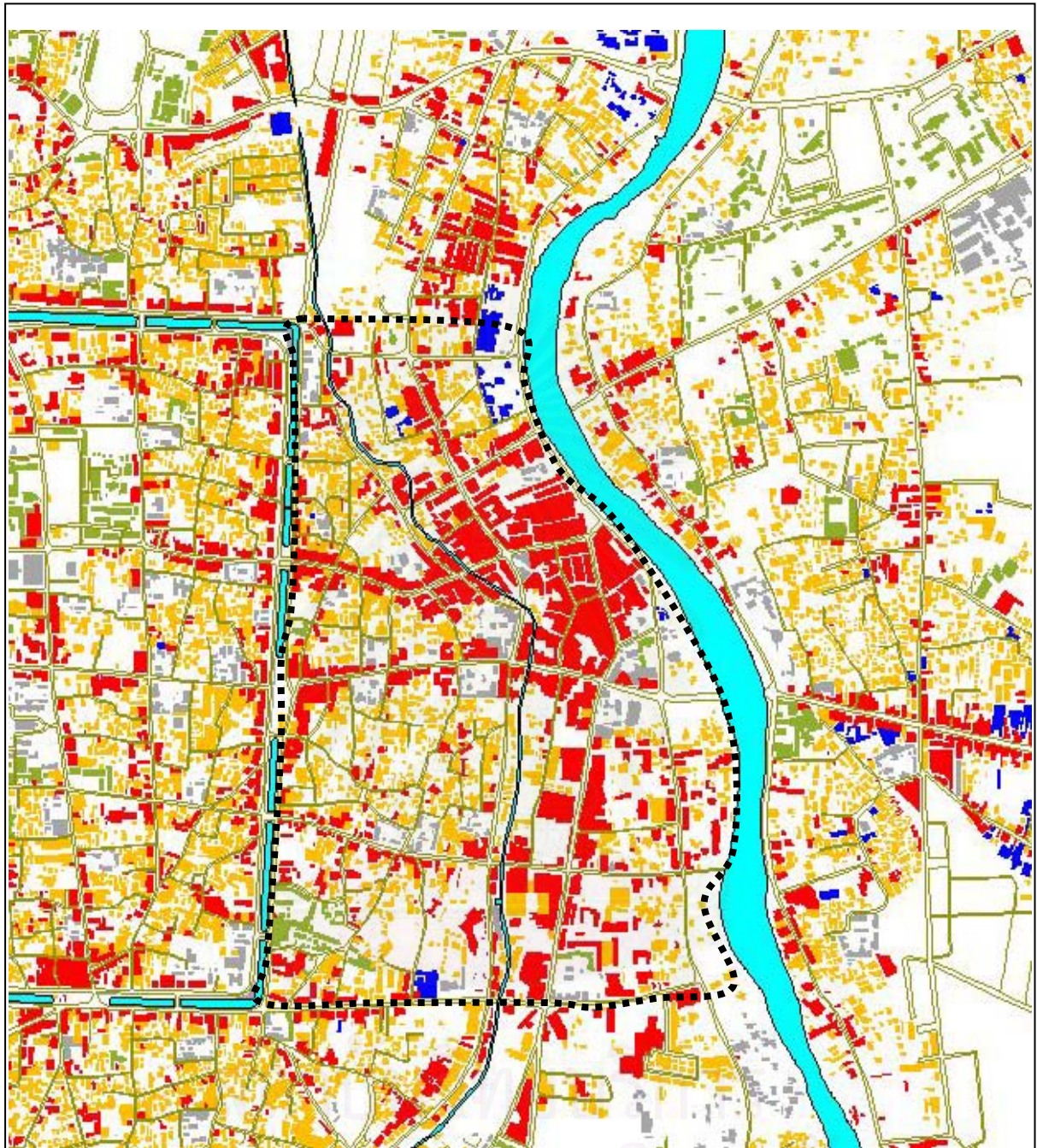
5. **การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานศึกษา** ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ทางตอนล่างของพื้นที่ ได้แก่ โรงเรียนคำเที่ยงอนุสรณ์ โรงเรียนพาณิชย์การเชียงใหม่ โรงเรียนเทศบาล เป็นต้น การใช้ประโยชน์ที่ดินคิดเป็นร้อยละ 2 ของพื้นที่บริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

6. **การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนันทนาการ** ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของพื้นที่ ใช้ประโยชน์เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ เช่น สวนสาธารณะบริเวณริมแม่น้ำปิง คิดเป็นร้อยละ 0.6 ของพื้นที่บริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

7. **การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม** ซึ่งกระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่เป็นลักษณะของอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องยนต์ โรงพิมพ์ โกดังสินค้า เป็นต้น มีจำนวนค่อนข้างน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ คิดเป็นร้อยละ 0.2 ของพื้นที่บริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

การใช้ประโยชน์ที่ดินทั้ง 7 ประเภทนี้ดังกล่าวไว้เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่พบในเขตชุมชนเมือง ชุมชนในเขตเทศบาลจึงมีลักษณะการใช้ที่ดินในลักษณะของการใช้อาคารประเภทต่างๆ ส่วนการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ ในพื้นที่ ได้แก่ ถนน พื้นที่โล่งว่าง พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร และคลองแม่ข่า ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

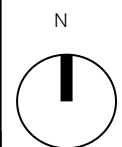
แผนที่ 3.5 - 1 การใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2547

สัญลักษณ์

- | | | |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| ที่พักอาศัย | พื้นที่ป่า | สถาบันการศึกษา |
| นันทนาการ | พื้นที่เกษตรกรรม | สถาบันราชการ |
| พาณิชยกรรม | พื้นที่โล่งว่าง | สถาบันศาสนา |
| ขอบเขตย่านการค้าใจกลางเมือง | แหล่งน้ำ | |



สาขาวิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ที่มา : ศูนย์ภูมิภาคเทคโนโลยีและนวัตกรรมสหภาคเหนือ(



กิโลเมตร

3.5.4 ระบบโครงข่ายการคมนาคมในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

ระบบถนน ลักษณะถนนภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า สามารถแบ่งออกได้เป็น 4 ลำดับด้วยกันดังนี้ คือ

1. ถนนสายหลัก มีผิวการจราจรกว้าง 8-12 เมตร ปริมาณการจราจรในช่วงโมงเร่งด่วนเฉลี่ย 2,500 – 4,500 คัน ได้แก่ ถนนท่าแพ ถนนช้างม่อย ถนนวิชยานนท์ ถนนช้างคลาน ถนนเจริญประเทศ ถนนวังสิงห์คำ (เลียบบแม่น้ำปิง) ถนนลอยเคราะห์ เป็นต้น และถนนส่วนใหญ่วางตัวในแนวตะวันออกและการจราจรตะวันตก ทำหน้าที่ทั้งคอยเชื่อมต่อจ่ายแจกสู่ถนนสายอื่นๆ

2. ถนนสายรอง มีผิวการจราจรกว้าง 8-10 เมตร ปริมาณการจราจรในช่วงโมงเร่งด่วนเฉลี่ย 2,000 – 2,500 คัน ได้แก่ ถนนราชวงศ์ ถนนท้ายวัง ถนนกำแพงดิน ถนนสิทธิวงศ์ เป็นต้น ถนนส่วนใหญ่คอยทำหน้าที่เชื่อมต่อกับถนนสายหลักและใช้เป็นเส้นทางสู่พื้นที่อื่นๆ ทั้งในและนอกพื้นที่ย่านการค้า

3. ถนนสายย่อย , ถนนซอย มีผิวการจราจรกว้าง 4-8 เมตร ลักษณะขาดการวางแผนเป็นถนนที่มีลักษณะคดเคี้ยวและแคบ ลำบากต่อการสัญจร ทำให้ปริมาณการจราจรเบาบางเนื่องจากถนนซอยเหล่านี้สร้างขึ้นตามแนวการเดินทางเท้า ทางเกวียน ของคนสมัยก่อน ขาดการวางแผนล่วงหน้า เป็นลักษณะของถนนเมืองเชียงใหม่ได้แก่ ถนนท่าแพ ซอย 1-6 ถนนช้างม่อย ซอย 1-3 เป็นต้น ทำหน้าที่คอยสำหรับการสัญจรภายในและเชื่อมต่อกับถนนสายหลัก

4. ทางเดินเท้า ส่วนใหญ่จะพบบริเวณสองฝั่งของถนนสายหลักและถนนสายรองแต่ในส่วนถนนซอยจะไม่ปรากฏทางเท้าให้เห็นมากนัก คงเป็นเพราะถนนซอยเหล่านี้สร้างขึ้นมานาน มีลักษณะคดเคี้ยวอยู่แล้ว หากสร้างทางเท้าเพิ่มจะเป็นการยากลำบาก เป็นอุปสรรคต่อการสัญจรยานพาหนะ เป็นที่น่าสังเกตว่า ถนนซอยเหล่านี้ดูเหมาะสมกับรูปแบบการสัญจรโดยทางเดินเท้า ยานพาหนะขนาดเล็ก เช่น จักรยาน สามล้อ มากกว่ายานพาหนะขนาดใหญ่ เช่น รถยนต์ รถบรรทุก เป็นต้น

3.6 องค์ประกอบโครงสร้าง และบทบาทหน้าที่ของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

ย่านการค้าใจกลางเมืองโดยทั่วไปจะเป็นศูนย์รวมของธุรกิจการค้า และยังเป็นที่ตั้งของบริเวณที่มีราคาที่ดินสูงที่สุดของเมือง ซึ่งมีการใช้ที่ดินอย่างเข้มข้น และภายใน CBD ของเมืองเชียงใหม่ก็ประกอบไปด้วยกิจกรรมการค้าและบริการที่หลากหลาย โดยที่ธุรกิจการค้าประเภทเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน มักจะตั้งรวมกลุ่มอยู่ในบริเวณเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน ทำให้เกิดเป็นย่านของธุรกิจการค้าประเภทนั้นๆ เช่น ร้านขายทองรูปพรรณและร้านขายเสื้อผ้าบนถนนวิชยานนท์ ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ ร้านขายผ้า ร้านขายเครื่องใช้ไฟฟ้า และร้านขายเครื่องมือต่างๆ บน

ถนนข้างม่อย เป็นต้น ซึ่งการตั้งกลุ่มในลักษณะของเขตการค้าเฉพาะเช่นนี้จะมีส่วนช่วยในการดึงดูดลูกค้าให้มาซื้อสินค้าหรือมาใช้บริการได้เป็นอย่างดี

นอกจากนั้นย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ยังเป็นย่านที่มีรถโดยสารที่ให้บริการภายในเมืองผ่านเป็นจำนวนมากและสม่ำเสมอโดยเฉพาะบริเวณตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย ถือได้ว่าเป็นศูนย์กลางของการคมนาคมขนส่งของเมืองเชียงใหม่(ดังแสดงในแผนที่ 3.5 -1) นอกจากนั้นบริเวณตลาดนครรัฐและตลาดเทศบาลนครเชียงใหม่ยังเป็นที่ตั้งของคิวรถหรือสถานีปลายทางของรถโดยสารที่ให้บริการในการเดินทางไปยังอำเภอข้างเคียงอีกหลายสาย ได้แก่ สายแมริม สายแม่แตง สายสันทราย สายแม่แฝก สายพร้าว สายดอยสะเก็ด สายเขื่อนแม่กวง สายสันกำแพง สายหางดง สายสันป่าตอง และสายลำพูน ดังนั้นการเดินทางไปยัง CBD ไม่ว่าจะมาจากภายในเมืองหรือจากต่างอำเภอจึงเป็นไปได้ไปอย่างสะดวก

ในส่วนของด้านอาคารสูงซึ่งเป็นองค์ประกอบหนึ่งของ CBD โดยทั่วไปนั้น สำหรับ CBD ของเมืองเชียงใหม่ก็มีอาคารสูงเช่นกัน แม้ว่าจะมีจำนวนไม่มากและความสูงไม่มากนักเมื่อเปรียบเทียบกับเมืองในประเทศตะวันตก โดยอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 10 ชั้นขึ้นไปมีเพียง 9 อาคารเท่านั้น (ไม่รวมอาคารที่ถูกทิ้งร้างและอาคารที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง) (ภาพ 4.10) ในขณะที่อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 10 ชั้นขึ้นไปในเมืองเชียงใหม่มีอยู่หลายสิบอาคาร ซึ่งอาคารที่มีความสูงมากกว่า 5 ชั้นใน CBD ส่วนใหญ่เป็นที่ตั้งของโรงแรมและที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนท์หรือคอนโดมิเนียม ส่วนกิจกรรมอื่นๆ ตั้งอยู่ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 5 ชั้น อย่างไรก็ตาม อาคารสูงใน CBD ของเมืองเชียงใหม่ไม่ได้มีการเกาะกลุ่มกันมากพอที่จะทำให้เกิดความแตกต่างระหว่าง CBD กับพื้นที่โดยรอบดังที่พบใน CBD ของเมืองในประเทศตะวันตก

3.6.1 โครงสร้างและบทบาทหน้าที่ CBD ของเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบัน

ในด้านโครงสร้างและบทบาทหน้าที่ CBD ของเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบันสามารถแบ่งได้เป็น 2 เขตใหญ่ๆ คือ

1. เขตการค้าดั้งเดิมทางด้านเหนือของถนนท่าแพ และเขตการค้าสมัยใหม่ตั้งแต่ถนนท่าแพลงไปทางด้านใต้ถนนท่าแพ
2. เขตการค้าสมัยใหม่ตั้งแต่ถนนท่าแพลงไปทางด้านใต้

ตามที่ Yarnasarn (1985 : 63) ได้ศึกษาไว้เขตการค้าดั้งเดิมเป็นที่ตั้งของตลาดที่สำคัญ 2 แห่งคือ ตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย ซึ่งถือว่าเป็นศูนย์กลางของการค้าในเขตนี้ ภายในตลาดมีสินค้าที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็น อาหารสำเร็จรูป อาหารแห้ง เนื้อสัตว์ ผัก ผลไม้ ขนม เครื่องใช้ในบ้าน เครื่องสำอาง เสื้อผ้าและเครื่องนุ่งห่ม ฯลฯ บริเวณรอบๆ ตลาดยังเป็นบริเวณที่

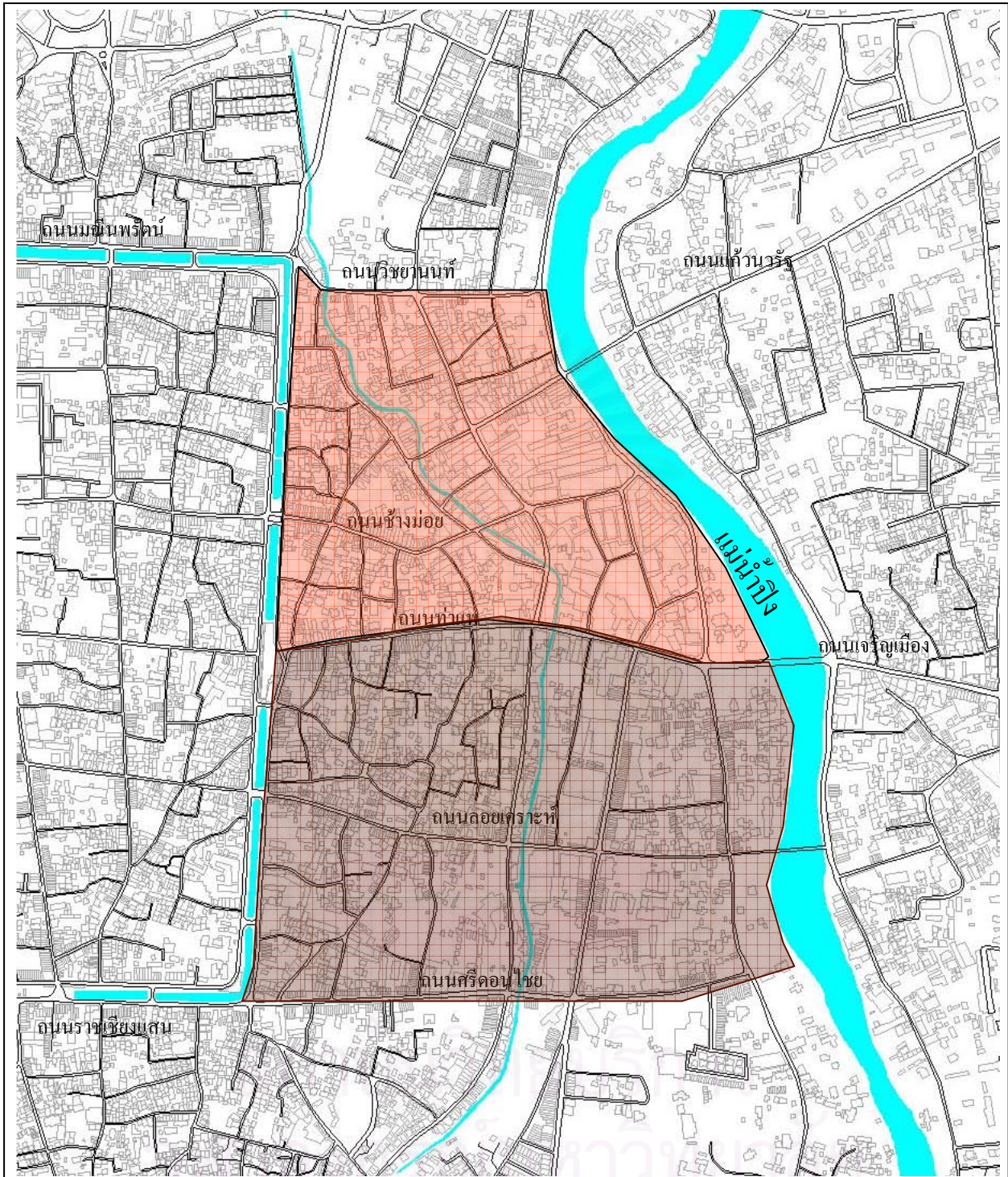
มีร้านค้าตั้งอยู่เป็นจำนวนมากและหนาแน่นกว่าในบริเวณที่ห่างออกไป ร้านค้าในเขตการค้าดั้งเดิมส่วนใหญ่เป็นร้านค้าขนาดเล็ก เช่น ร้านขายของชำ ร้านขายยา ร้านขายผ้า ร้านขายเสื้อผ้า ร้านอาหาร ร้านขายเครื่องใช้ในบ้าน ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ ร้านขายเครื่องใช้ไฟฟ้า ร้านขายเครื่องมืออุปกรณ์ต่างๆ และร้านขายทองรูปพรรณ เป็นต้น ส่วนร้านค้าหรือธุรกิจขนาดใหญ่และทันสมัย เช่น ธนาคาร โรงแรม ศูนย์การค้า และห้างสรรพสินค้า มีไม่มากนัก

นอกจากนี้ในแต่ละวันยังมีประชาชนจำนวนมากทั้งจากในเมือง ชานเมือง ต่างอำเภอ และต่างจังหวัดมาใช้บริการในตลาดวโรรส ตลาดต้นลำไย และบริเวณใกล้เคียง ทำให้ในบริเวณนี้มีความพลุกพล่านและมีชีวิตชีวามากโดยเฉพาะในเวลากลางวัน ส่วนในเวลากลางคืนแม้ว่าพื้นที่ส่วนใหญ่จะเงียบเหงาไป แต่บริเวณตลาดต้นลำไยยังคงคึกคัก ทั้งในส่วนที่เป็นตลาดดอกไม้ทางด้านถนนไปรษณีย์ซึ่งขายดอกไม้มานานานิด และบริเวณด้านนอกของตลาดริมถนนวิษยานนท์ต่อเนื่องไปถึงถนนช้างม่อยยังคงมีการนำสินค้าไม่ว่าจะเป็น อาหาร เสื้อผ้า และของใช้ต่างๆ มาขายเป็นจำนวนมาก

3.6.1.1 เขตการค้าดั้งเดิมและเขตการค้าสมัยใหม่ของเมืองเชียงใหม่

ในเขตการค้าดั้งเดิมยังเป็นที่ตั้งของย่านการค้าส่งขนาดใหญ่ ได้แก่ บริเวณตลาดต้นลำไย ตลาดนครรัฐและตลาดเทศบาลนครเชียงใหม่ ซึ่งมีร้านค้าส่งตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก และในเขตนี้ยังมีกิจกรรมที่ไม่ใช่เพื่อการค้านอกเหนือจากที่อยู่อาศัย เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล ที่ทำการไปรษณีย์ โทรเลข พิพิธภัณฑ์ และวัดตั้งอยู่ด้วย



ส่วนเขตการค้าสมัยใหม่ประกอบไปด้วยร้านค้าหรือธุรกิจสมัยใหม่เป็นจำนวนมากไม่ว่าจะเป็น ธนาคาร โรงแรม ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ภัตตาคาร ร้านอาหารประเภทฟาสต์ฟู้ด ร้านขายหนังสือขนาดใหญ่ ตัวแทนแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ธุรกิจนำเที่ยว และร้านค้าขายของที่ระลึก กิจกรรมในเขตนี้ส่วนใหญ่เป็นที่ให้บริการแก่นักท่องเที่ยว และผู้มีรายได้ปานกลางและสูง ในเวลากลางวันเขตการค้าสมัยใหม่นี้จะไม่มี ความพลุกพล่านมากเท่ากับเขตการค้าดั้งเดิม แต่ในเวลากลางคืนจะมีชีวิตชีวามาก โดยเฉพาะบริเวณถนนช้างคลานหรือย่านไนท์บาซาร์ซึ่งเป็นย่านของร้านขายของที่ระลึก ทั้งในรูปแบบที่เป็นร้านค้าตั้งรวมกันอยู่ในศูนย์การค้า และแบบที่เป็นร้านแผงลอยซึ่งมีอยู่เป็นจำนวนมาก โดยตั้งอยู่บนทางเท้าทั้ง 2 ฝากของถนนช้างคลานตลอดแนวตั้งแต่ถนนท่าแพไปจนถึงถนนศรีดอนไชย ซึ่งจะมีนักท่องเที่ยวมาเที่ยวชมและเลือกซื้อสินค้าในบริเวณนี้เป็นจำนวนมาก ทำให้บริเวณนี้มีความแจ่มใสและพลุกพล่านเป็นอย่างมาก นอกจากนั้นบริเวณใกล้ประตูท่าแพและบริเวณถนนลอยเคราะห์ ซึ่งเป็นย่านของสถาบันเทววิทยาและบารักก็จะมีนักท่องเที่ยวโดยเฉพาะชาวต่างประเทศมาเที่ยวเป็นจำนวนมากเช่นกัน



ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

แผนที่ 3.6 - 1 เขตการค้ำดั้งเดิมและเขตการค้ำสมัยใหม่ของเมืองเชียงใหม่

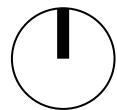
สัญลักษณ์

-  เขตการค้ำดั้งเดิม
-  เขตการค้ำสมัยใหม่



สาขาวิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

N



ที่มา : ศูนย์ภูมิภาคเทคโนโลยีและนวัตกรรมภาคเหนือ



กิโลเมตร

นอกจากจะแบ่งเป็นเขตการค้าดั้งเดิมและเขตการค้าสมัยใหม่แล้ว ภายใน CBD ของเมืองเชียงใหม่ยังสามารถแบ่งออกเป็นโซนหรือย่านต่างๆ โดยพิจารณาจากบทบาทหน้าที่หรือลักษณะเด่นที่แสดงออกมา ซึ่งจะเป็นบทบาทหน้าที่หรือลักษณะที่เป็นตัวแทนของย่านนั้นๆ ได้แก่

1. ย่านการค้าปลีกหลัก ได้แก่บริเวณตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย เป็นย่านที่ถือว่าเป็นศูนย์กลางหรือหัวใจของ CBD ของเมืองเชียงใหม่ ย่านนี้มีตลาดวโรรสเป็นศูนย์กลางล้อมรอบด้วยธุรกิจการค้าขนาดเล็กจำนวนมากและมีความหลากหลาย มีสินค้าและบริการตั้งแต่อันดับต่ำหรือสินค้าทั่วไปจนถึงสินค้าอันดับสูงหรือสินค้าเฉพาะ ย่านนี้เป็นย่านที่มีประชาชนพลุกพล่านมากที่สุดใน CBD

2. ย่านการค้าปลีกรอง ได้แก่บริเวณถนนช้างม่อย ถนนราชวงศ์ และถนนท้ายวัง ซึ่งเป็นย่านการค้าที่ต่อเนื่องกับย่านการค้าปลีกหลักแต่จะมีความสำคัญไม่เท่ากับย่านการค้าปลีกหลัก ย่านนี้ประกอบไปด้วยธุรกิจการค้าขนาดเล็กที่ขายสินค้าที่มีลักษณะเน้นเฉพาะเป็นส่วนใหญ่ เช่น ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ ร้านขายเครื่องใช้ไฟฟ้า ร้านขายเครื่องใช้ในบ้าน ร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้างและเครื่องมือต่างๆ นอกจากนี้ยังมีธนาคารและโรงแรมอีกหลายแห่ง ในย่านนี้จะไม่มีความพลุกพล่านเหมือนในย่านการค้าปลีกหลัก

3. ย่านสำนักงานได้แก่บริเวณถนนท่าแพช่วงกลางซึ่งเป็นบริเวณที่มีธนาคารและสำนักงานของบริษัทต่างๆ ตั้งอยู่มากกว่าในบริเวณอื่น และในบริเวณนี้ยังพบธุรกิจนำเที่ยวและร้านขายของที่ระลึกเป็นจำนวนมาก

4. ย่านโรงแรม ได้แก่พื้นที่ทางด้านใต้ของถนนท่าแพ โดยครอบคลุมตั้งแต่ย่านการค้าบริเวณประตูท่าแพ ถนนท่าแพทางด้านตะวันตก ต่อเนื่องไปยังถนนลอยเคราะห์ ถนนกำแพงดิน ถนนช้างคลาน ถนนเจริญประเทศ จนถึงถนนศรีดอนไชย เป็นย่านที่ครอบคลุมพื้นที่ค่อนข้างมาก ในย่านนี้จะมีโรงแรมและเกสต์เฮาส์จำนวนมาก นอกจากนั้นก็ยังมีการค้าที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวหรือให้บริการแก่นักท่องเที่ยวเป็นจำนวนมาก ไม่ว่าจะเป็นร้านอาหาร ผับ บาร์ ร้านขายของที่ระลึก ธุรกิจนำเที่ยว ธุรกิจรถเช่า ตัวแทนแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ รวมทั้งศูนย์การค้าและธนาคาร

5. ย่านการค้าส่งและคลังสินค้า ได้แก่บริเวณตลาดนครรัฐ ตลาดเทศบาลนครเชียงใหม่ และตลาดต้นลำไย ซึ่งเป็นที่ตั้งของร้านค้าส่งและคลังสินค้าขนาดเล็กจำนวนมาก

6. ย่านสถาบันราชการ ได้แก่บริเวณถนนไปรษณีย์ ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงเรียน โรงพยาบาล และหน่วยงานราชการต่างๆ ได้แก่ โรงเรียนคำเที่ยงอนุสรณ์ โรงพยาบาลเทศบาลนครเชียงใหม่ ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขแม่ปิง พิพิธภัณฑสถานไปรษณียากร ศูนย์ปฏิบัติการจราจรตำรวจภูธรจังหวัดเชียงใหม่ สำนักงานการท่องเที่ยวเทศบาลนครเชียงใหม่ และสถานอนุบาลเทศบาลนครเชียงใหม่รวมถึงพุทธสถานบนถนนท่าแพ

ย่านทั้ง 6 ที่ได้กล่าวมานี้ถือได้ว่าเป็นย่านหลักหรือโครงสร้างหลักของ CBD ของเมืองเชียงใหม่ซึ่งตั้งรวมกันอยู่บริเวณเขตศูนย์กลางของ CBD แต่นอกจากย่านเหล่านี้แล้วยังมีย่านอื่นๆ ซึ่งพบบริเวณขอบเขต CBD ได้แก่

1. ย่านการค้าบนถนนสายสำคัญ ได้แก่ย่านการค้าบนถนนเจริญเมือง เป็นย่านการค้าที่พบในส่วนของนอกของ CBD มีลักษณะเป็นแถบเกาะไปตามสองฟากถนน ย่านนี้จะมีลักษณะคล้ายคลึงกับย่านการค้าปลีกทรง คือประกอบไปด้วยธุรกิจการค้าที่ขายสินค้าเฉพาะเป็นส่วนใหญ่ โดยธุรกิจการค้าที่พบมากในย่านนี้ได้แก่ ร้านขายอุปกรณ์ประดับยนต์และอะไหล่ต่างๆ และร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้างและเครื่องมือต่างๆ ย่านนี้ยังเป็นย่านการค้าดั้งเดิมของเมืองเชียงใหม่อีกด้วย

2. ย่านการค้าในละแวกที่อยู่อาศัย เป็นย่านการค้าที่พบทั่วไปบนถนนสายต่างๆ ในเขตขอบนอกของ CBD มีลักษณะคล้ายคลึงกับย่านการค้าบนถนนสายสำคัญแต่มีขนาดเล็กกว่า ภายในย่านการค้าประเภทนี้จะพบธุรกิจการค้าขนาดเล็ก ที่ขายสินค้าที่มีลักษณะเน้นเฉพาะน้อยกว่าหรืออันดับต่ำกว่าที่พบในย่านการค้าบนถนนสายสำคัญ ได้แก่ ย่านการค้าบริเวณตลาดสมเพชร ย่านการค้าบนถนนศรีดอนไชยทางด้านตะวันตก และย่านการค้าบนถนนช้างคลานตอนใต้

3. ย่านการค้าส่งและค้าปลีกสินค้าเกษตรกรรม ได้แก่บริเวณตลาดเมืองใหม่ซึ่งเป็นตลาดขายส่งและขายปลีกสินค้าเกษตรกรรมที่ใหญ่ที่สุดของจังหวัดเชียงใหม่ ในย่านนี้มีธุรกิจการค้าที่ขายและเก็บรักษาสินค้าเกษตรกรรมตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก และยังมีธุรกิจที่ให้บริการขนส่งสินค้าทางถนนอีกหลายแห่ง

บทบาทหน้าที่หลักๆ ของ CBD จึงมีทั้งการค้าปลีก การค้าส่งและการบริการประเภทต่างๆ โดยบทบาทหน้าที่ในแต่ละด้านต่างก็มีความสำคัญ ไม่มีบทบาทหน้าที่ใดเด่นหรือมีความสำคัญมากกว่าบทบาทหน้าที่อื่นๆ อย่างชัดเจน

3.7 การเกี่ยวข้องเชื่อมโยงของกิจกรรมต่างๆ ในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

กิจกรรมหรือธุรกิจการค้าต่างๆ ที่ตั้งอยู่ใน CBD นั้นมีหลายกิจกรรมที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องเชื่อมโยงกัน ซึ่งเป็นส่วนช่วยให้กิจกรรมเหล่านั้นสามารถดำเนินไปได้ การเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกันมีอยู่หลายแบบ ได้แก่

1. การเกี่ยวข้องเชื่อมโยงเชิงแข่งขันกัน

เป็นความสัมพันธ์เกี่ยวข้องของธุรกิจหรือร้านค้าประเภทเดียวกัน หรือคล้ายคลึงกัน คือร้านค้าต่างๆ จะอยู่รวมกันเพื่อผลประโยชน์ร่วมกัน เพื่อแข่งขันกัน เพื่อดึงดูดลูกค้าหรือผู้บริโภคให้ได้มากที่สุด เพื่อเพิ่มปริมาณการขายให้สูงสุด ซึ่งการรวมกลุ่มของร้านค้าจะเป็นการเปิดโอกาสให้ลูกค้าได้เปรียบเทียบคุณภาพ ราคา ความหลากหลายของสินค้า ฯลฯ

ในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่บริเวณที่มีกิจกรรมการค้าที่มีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงเชิงแข่งขันกัน เช่น ร้านขายทองและร้านขายเสื้อผ้าบนถนนวิชัยานนท์ ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ ร้านขายผ้า ร้านขายเครื่องใช้ไฟฟ้า และร้านขายเครื่องมือต่างๆ บนถนนช้างม่อย ร้านขายของที่ระลึก ธุรกิจนำเที่ยว และธนาคารบนถนนท่าแพ ร้านขายผ้า ร้านขายเสื้อผ้า และร้านขายเครื่องใช้ในบ้านบนถนนช่วงเมรุ ร้านขายเสื้อผ้า โรงแรม และธนาคารบนถนนช้างคลาน โรงแรมและธุรกิจนำเที่ยวบนถนนเจริญประเทศ ร้านขายของที่ระลึกบนถนนลอยเคราะห์ และธุรกิจนำเที่ยวบนถนนศรีดอนไชย เป็นต้น การรวมกลุ่มกันในลักษณะเช่นนี้จะมีส่วนช่วยในการดึงดูดลูกค้าเนื่องจากมีร้านค้าให้ลูกค้าเลือกหลายร้าน และยังทำให้ลูกค้ามีโอกาสเปรียบเทียบทั้งในด้าน ราคา คุณภาพ ความหลากหลาย ฯลฯ ซึ่งการเกี่ยวข้องเชื่อมโยงในลักษณะนี้ไม่มีปฏิสัมพันธ์โดยตรงระหว่างธุรกิจ

2. การเกี่ยวข้องเชื่อมโยงเชิงส่งเสริมซึ่งกันและกัน

เป็นการดึงดูดกัน หรือการรวมกลุ่มกันของร้านค้าและกิจกรรมการค้าประเภทกัน เพื่อสนับสนุนส่งเสริมกิจกรรมของกันและกัน การเกี่ยวข้องเชื่อมโยงในลักษณะนี้มีปฏิสัมพันธ์โดยตรงระหว่างหน่วยธุรกิจ ในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่บริเวณที่มีกิจกรรมการค้าที่มีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงเชิงส่งเสริมซึ่งกันและกัน เช่น การเกี่ยวข้องกันของโรงแรมกับธุรกิจนำเที่ยวในเขตการค้าสมัยใหม่ ในกรณีนี้ทั้งโรงแรมและธุรกิจนำเที่ยวต่างก็ได้รับประโยชน์จากธุรกิจของอีกฝ่ายหนึ่ง โดยโรงแรมจะได้รับประโยชน์จากธุรกิจนำเที่ยวเมื่อธุรกิจนำเที่ยวต้องการหาสถานที่พักค้างแรมให้กับลูกค้าซึ่งเป็นนักท่องเที่ยว ส่วนธุรกิจนำเที่ยวก็จะได้รับประโยชน์จากโรงแรมเมื่อนักท่องเที่ยวที่มาพักในโรงแรมใกล้ๆ ต้องการใช้บริการธุรกิจนำเที่ยว

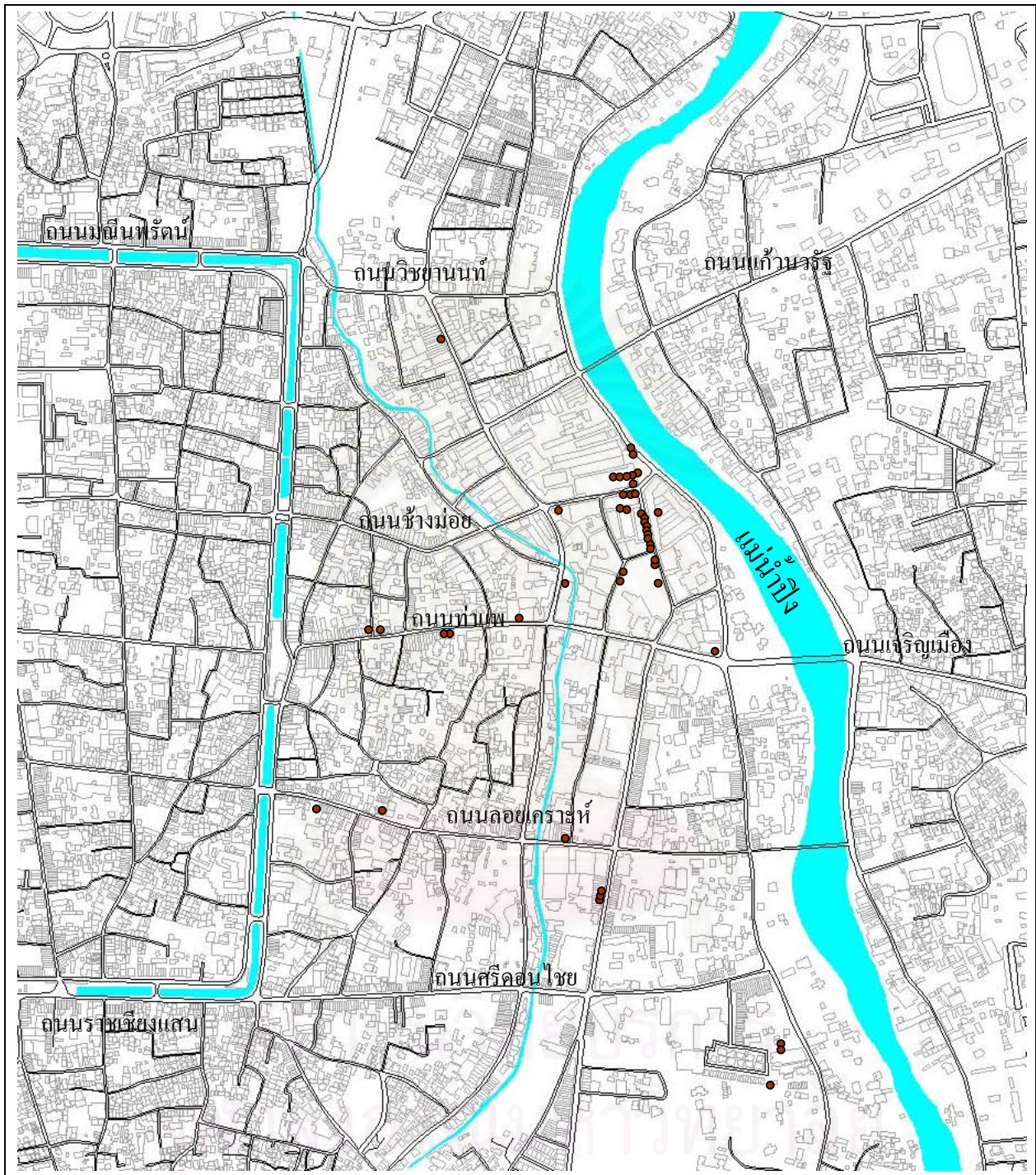
3. การเกี่ยวข้องเชื่อมโยงในด้านการใช้แหล่งบริการหรือสถานที่ร่วมกัน

เป็นการเกี่ยวข้องเชื่อมโยงของกิจกรรมหลายประเภทที่ต้องพึ่งพาอาศัยแหล่งบริการเดียวกันหรือต้องการใช้อาคารหรือสถานที่เดียวกัน ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นกิจกรรมการค้าที่ต้องพึ่งพาอาศัยกัน เช่น ธุรกิจนำเที่ยวและบริการเช่ารถมักจะต้องอยู่ในอาคารเดียวกัน และการเกี่ยวข้องเชื่อมโยงในลักษณะนี้ไม่มีปฏิสัมพันธ์โดยตรงระหว่างหน่วยธุรกิจต่างๆ ในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่บริเวณที่มีกิจกรรมการค้าที่มีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงในด้านการใช้แหล่งบริการหรือสถานที่ร่วมกัน เช่น ร้านค้าที่ตั้งอยู่รวมกันในตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย ร้านค้าที่ตั้งอยู่รวมกันในศูนย์การค้า ไม่ว่าจะเป็นศูนย์การค้าเชียงใหม่พลาซ่า ศูนย์การค้าเชียงใหม่พารวิลเลียน และศูนย์การค้าเชียงใหม่ไนท์บาซาร์บนถนนช้างคลาน เป็นต้น การเกี่ยวข้องเชื่อมโยงในลักษณะนี้หากเป็นธุรกิจการต่างประเภทกันก็จะไม่ได้รับประโยชน์โดยตรงจากการตั้งอยู่ในอาคารหรือสถานที่เดียวกัน แต่ถ้าเป็นธุรกิจการค้าประเภทเดียวกันหลายรายตั้งอยู่ในสถานที่เดียวกันแล้ว ธุรกิจการค้าเหล่านั้นก็จะมี การเกี่ยวข้องเชื่อมโยงเชิงแข่งขันด้วย ซึ่งธุรกิจการค้าก็จะได้รับประโยชน์จากการรวมกลุ่มกัน

4. การเกี่ยวข้องเชื่อมโยงเชิงประกอบกัน

เป็นการเกี่ยวข้องเชื่อมโยงของร้านค้าหรือธุรกิจต่างประเภทกัน ที่ตั้งรวมกันใกล้กับแหล่งจ้างงาน หรือสถานที่ที่เป็นแหล่งรวมของคนจำนวนมากเพื่อที่จะขายสินค้า และให้บริการแก่ผู้ที่ทำงานในแหล่งงานหรือสถานที่นั้น การเกี่ยวข้องเชื่อมโยงในลักษณะนี้มีปฏิสัมพันธ์โดยตรงระหว่างหน่วยธุรกิจเหล่านั้น ในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่บริเวณที่มีกิจกรรมการค้าที่มีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงเชิงประกอบกัน เช่น ร้านขายผลไม้ ร้านขายอาหาร ร้านขายดอกไม้ ต่างร่วมให้บริการแก่โรงพยาบาลที่อยู่ใกล้ๆ เช่น โรงพยาบาลมหาราชนครเชียงใหม่ เป็นต้น

การเกี่ยวข้องเชื่อมโยงทั้ง 4 แบบที่ได้กล่าวมานี้เป็นเพียงความสัมพันธ์เกี่ยวข้องอย่างง่าย ๆ สามารถเห็นได้ชัดเจน ซึ่งในความเป็นจริงแล้วภายใน CBD ยังมีการเกี่ยวข้องเชื่อมโยงที่ซับซ้อนกันมากกว่านี้ แต่จะเป็นการเกี่ยวข้องเชื่อมโยงที่ไม่สามารถเห็นได้โดยตรง และการเกี่ยวข้องเชื่อมโยงอย่างง่าย ๆ ทั้ง 4 แบบนี้ก็จะมีความสลับซับซ้อนมากขึ้นเมื่อ CBD ขยายใหญ่ขึ้นและมีกิจกรรมเพิ่มมากขึ้น โดยการเชื่อมโยงบางอย่างอาจต้องอาศัยการเคลื่อนย้ายสิ่งของหรือสินค้าโดยรถบรรทุกบางอย่างอาจเกี่ยวข้องโดยการเดินเท้า บางอย่างอาจเกี่ยวข้องกับการเดินทางของตัวแทน



ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

แผนที่ 3.7 - 1 ที่ตั้งของธุรกิจการค้าที่รวมกลุ่มกัน

สัญลักษณ์

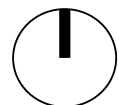
● ที่ตั้งร้านขายทองและอัญมณี



สาขาวิชาวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

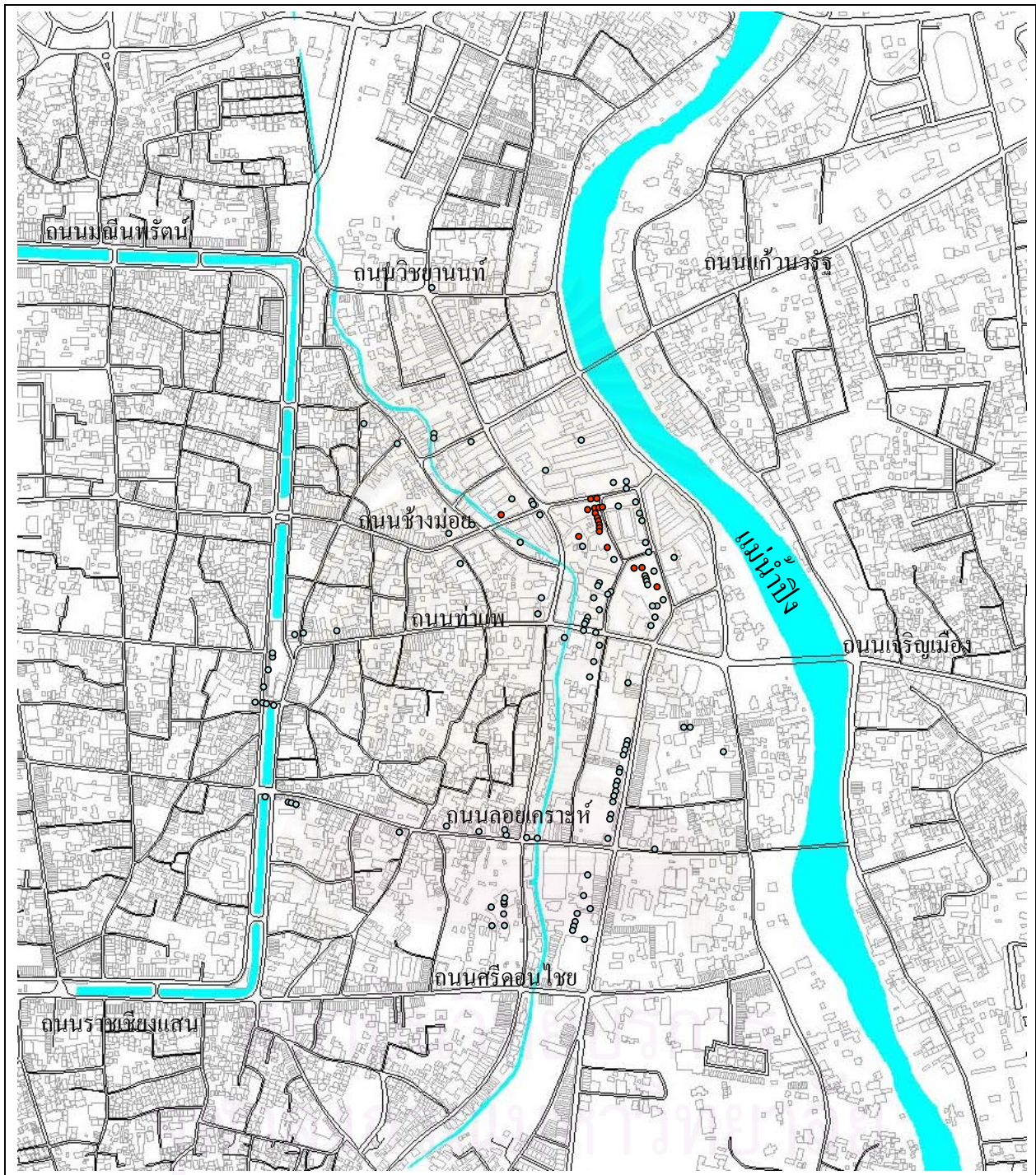
ที่มา : ศูนย์ภูมิภาคเทคโนโลยีและอุตสาหกรรม (ภาคเหนือ)

N



0.2 0 0.2 0.4

กิโลเมตร



ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

แผนที่ 3.7 – 1 ที่ตั้งของธุรกิจการค้าที่รวมกลุ่มกัน (ต่อ)

สัญลักษณ์

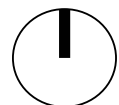
- ที่ตั้งร้านขายผ้า
- ที่ตั้งร้านขายเสื้อผ้าเครื่องแต่งกาย



สาขาวิชาวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

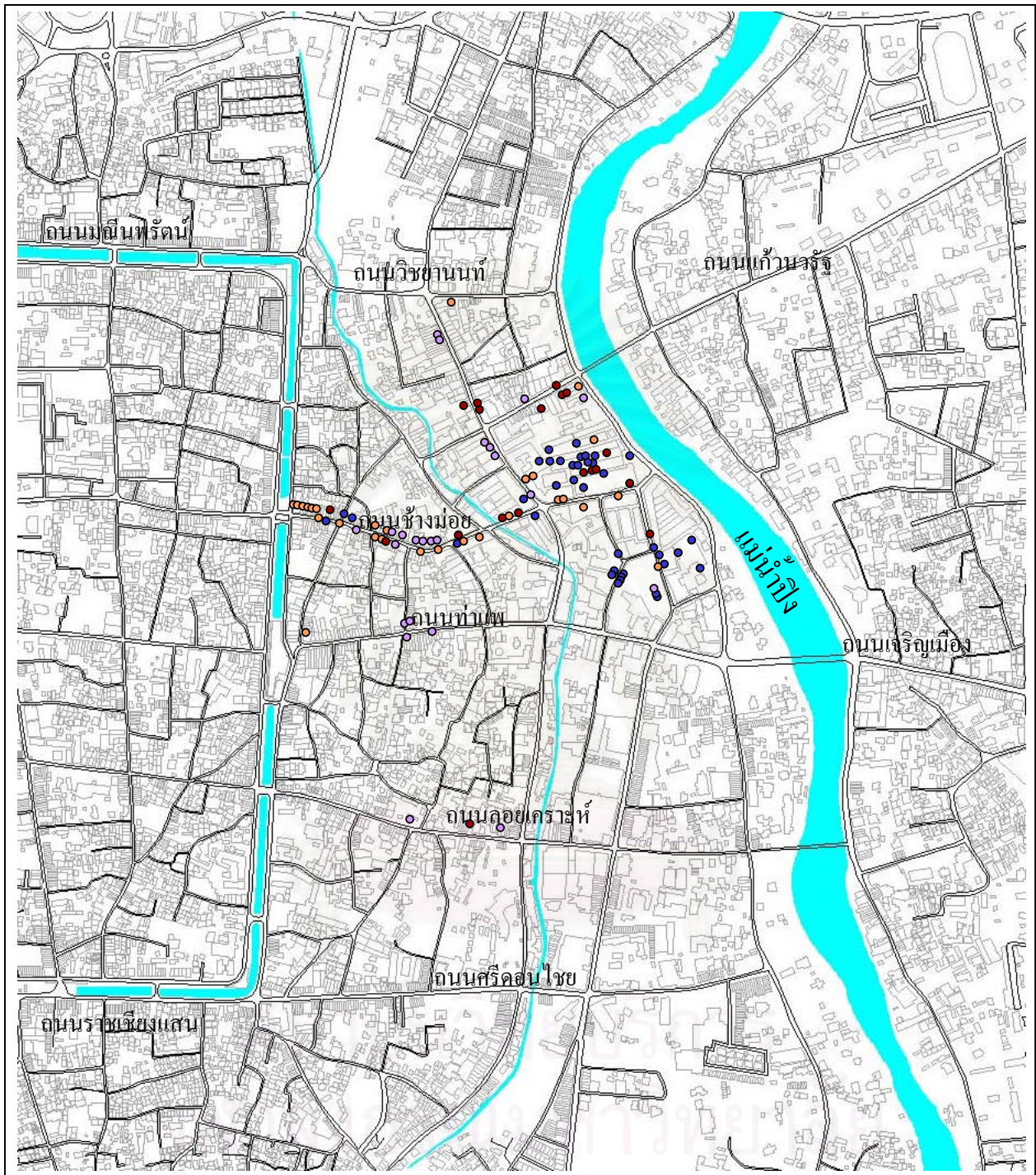
ที่มา : ศูนย์ภาคคนในไทยและภูมิต่างประเทศ (ภาคเหนือ)

N


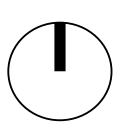


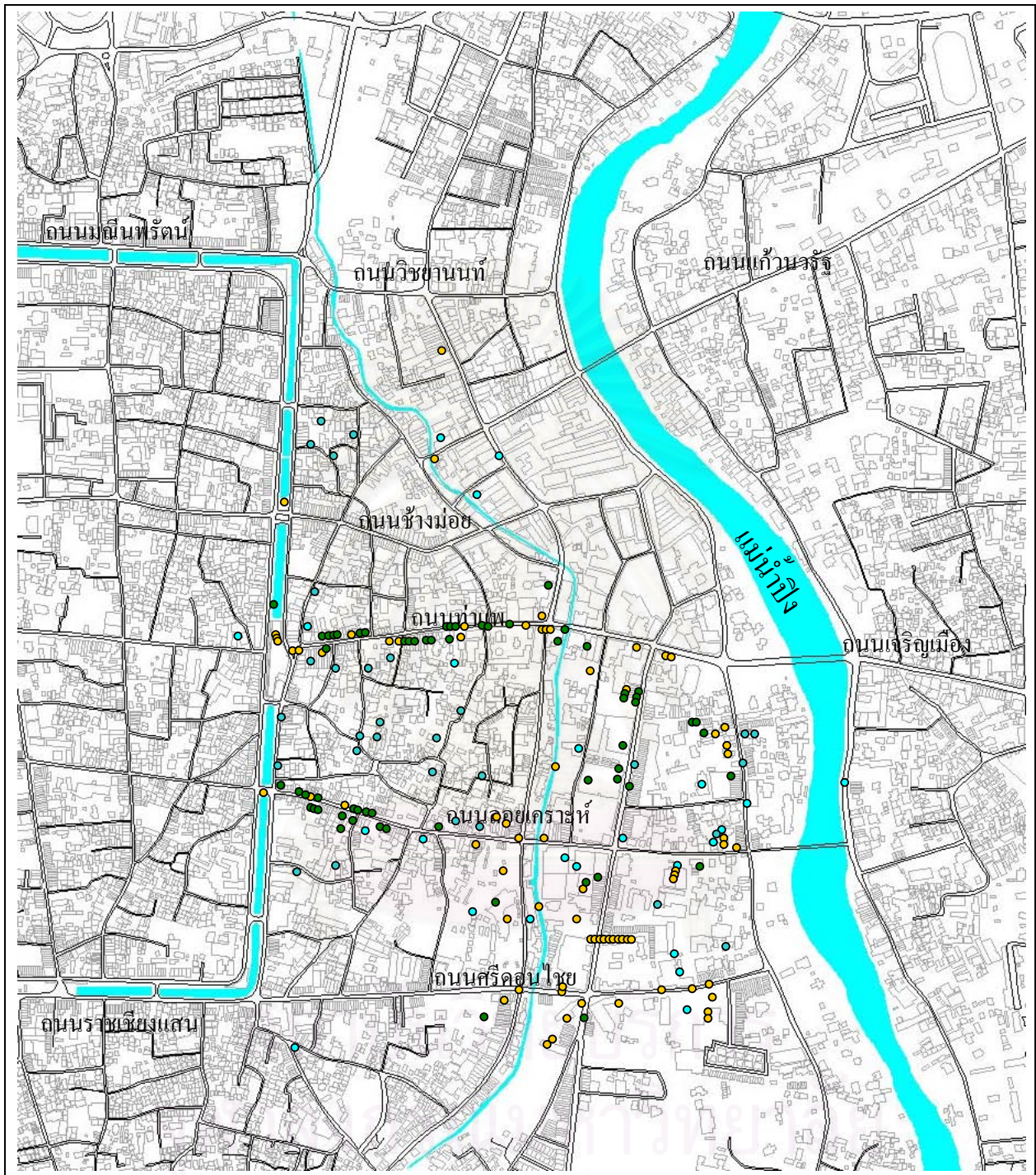
0.2 0 0.2 0.4

กิโลเมตร


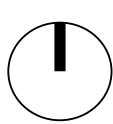


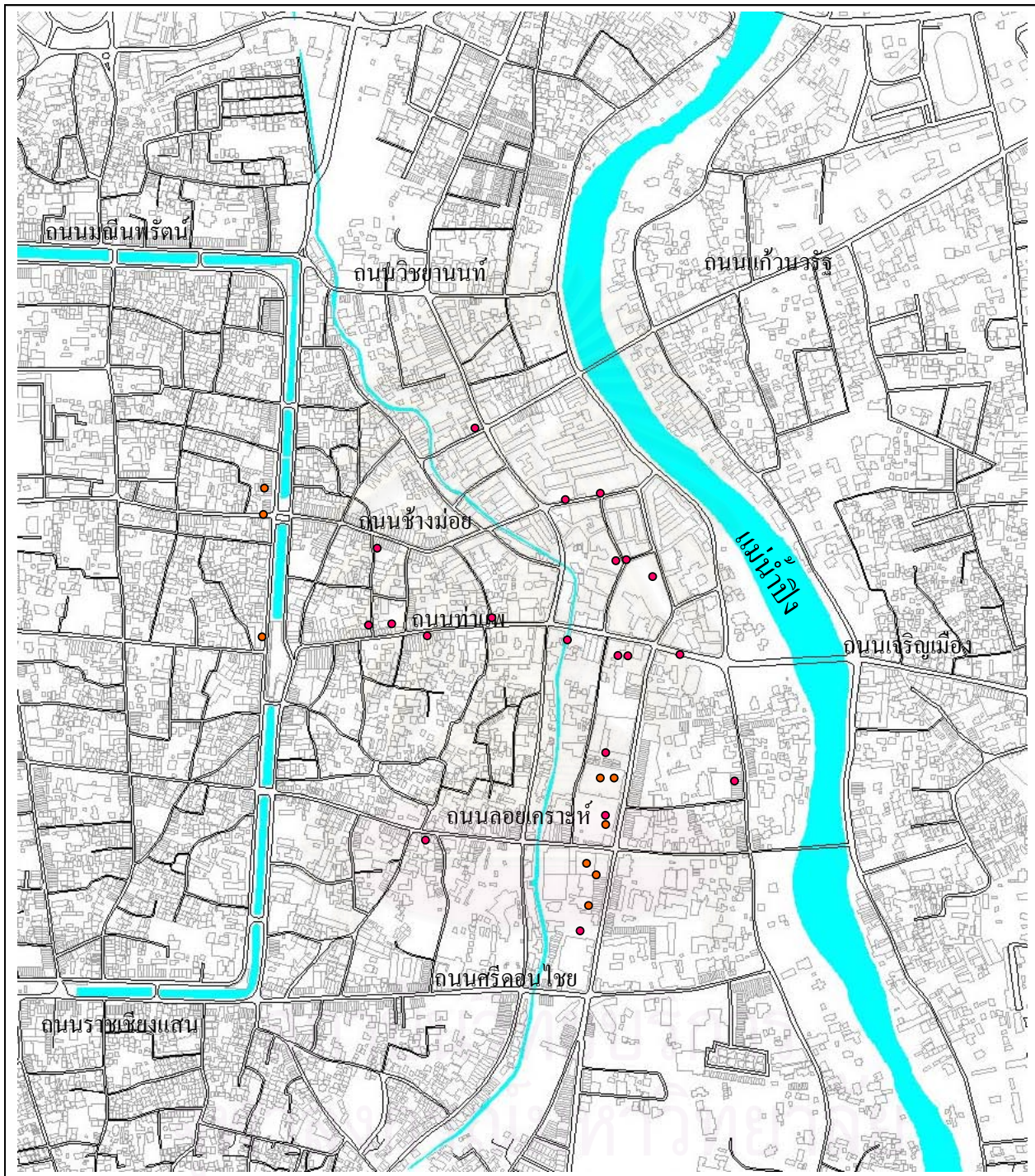
ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

แผนที่ 3.7 - 1 ที่ตั้งของธุรกิจการค้าที่รวมกลุ่มกัน (ต่อ)		 <p>สาขาวิชาวางแผนผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p> <p>ที่มา - ศูนย์ภูมิภาคเทคโนโลยีและอุตสาหกรรม (ภาคเหนือ)</p>	<p>N</p> 
<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ที่ตั้งร้านขายเครื่องใช้ในบ้าน ● ที่ตั้งร้านขายเฟอร์นิเจอร์ ● ที่ตั้งร้านขายเครื่องใช้ไฟฟ้า ● ที่ตั้งร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้าง 			



ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

แผนที่ 3.7 - 1 ที่ตั้งของธุรกิจการค้าที่รวมกลุ่มกัน (ต่อ)		 สาขาวิชาวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <small>ที่มา : ศูนย์ภูมิภาคเทคโนโลยีและอุตสาหกรรม (ภาคเหนือ)</small>	N 
สัญลักษณ์ <ul style="list-style-type: none"> ● ที่ตั้งโรงแรม ● ที่ตั้งเกสต์เฮาส์ ● ที่ตั้งร้านขายของที่ระลึก ● ที่ตั้งธุรกิจนำเที่ยว 			



ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

แผนที่ 3.7 – 1 ที่ตั้งของธุรกิจการค้าที่รวมกลุ่มกัน (ต่อ)

สัญลักษณ์

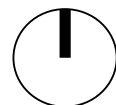
- ที่ตั้งธนาคาร
- ที่ตั้งตัวแทนแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ



สาขาวิชาวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : ศูนย์ภูมิภาคสถาปัตยกรรมศาสตร์และภูมิสถาปัตย์ (ภาคเหนือ)

N



0.2 0 0.2 0.4

กิโลเมตร

3.8 ความสัมพันธ์ระหว่างย่านการค้าใจกลางเมืองกับย่านการค้าอื่นๆ ของเมืองเชียงใหม่

ความสัมพันธ์ระหว่างย่านการค้าใจกลางเมืองกับย่านการค้าอื่นๆ ของเมืองเชียงใหม่ เช่น ย่านการค้าปลีกของเมืองเชียงใหม่ที่ส่วนมากจะตั้งอยู่บริเวณ CBD แต่ก็ยังมีอีกหลายแห่งในส่วนอื่นๆ ของเมืองเชียงใหม่ที่มีย่านการค้าปลีก ไม่ว่าจะเป็นย่านการค้าบนถนนสายสำคัญต่างๆ เช่น ย่านการค้าบนถนนโชตนา และย่านการค้าบนถนนเจริญเมือง และย่านการค้าบริเวณตลาดต่างๆ รวมทั้งศูนย์การค้าขนาดใหญ่ซึ่งมีอยู่หลายแห่งในเมืองเชียงใหม่ ซึ่งย่านการค้าปลีกเหล่านั้นต่างก็มีความสำคัญและมีบทบาทในด้านการค้าปลีกไม่น้อยไปกว่าย่านการค้าปลีกใน CBD จะต่างกันในขนาดของย่านการค้าและจำนวนหรือประเภทของธุรกิจการค้าเท่านั้น ซึ่งการค้าปลีกภายใน CBD จะมีความหลากหลายของกิจกรรมการค้ามากกว่า ดังนั้นย่านการค้าอื่นๆ จึงมีความสัมพันธ์กับ CBD ในลักษณะที่แข่งขันกันแต่ไม่ได้เป็นการแข่งขันกันโดยตรง เป็นการสร้างทางเลือกที่หลากหลายให้กับประชาชนมากกว่า

จากการที่มีย่านการค้าปลีกในส่วนอื่นๆ ของเมืองเชียงใหม่ที่นอกเหนือจากในย่านการค้าใจกลางเมือง ซึ่งการเกิดขึ้นของย่านการค้าอื่นๆ เหล่านี้ โดยเฉพาะศูนย์การค้าหรือห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ ไม่ว่าจะเป็นศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าแก้วบนถนนห้วยแก้ว ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเอร์ฟอร์ทพลาซ่าบนถนนมหาราช และไฮเปอร์มาร์เก็ตหรือร้านสะดวกซื้อขนาดใหญ่อีกหลายแห่ง เช่น ห้างแมคโคร ห้างคาร์ฟูร์ และห้างบิ๊กซีบนถนนสุขุมวิทไฮเวย์เชียงใหม่-ลำปาง และห้างโลตัสบนถนนเชียงใหม่-ฮอด และบนถนนสุขุมวิทไฮเวย์เชียงใหม่-ลำปาง ซึ่งล้วนแต่ตั้งขึ้นมาเพื่อแข่งขันกันกับย่านการค้าปลีกบริเวณใจกลางเมือง ทำให้ความสำคัญของ CBD ลดลง เนื่องจากศูนย์การค้าที่เกิดขึ้นมาเหล่านั้นล้วนมีความครบครัน ทันสมัย และมีรูปแบบและวิธีการดึงดูดให้ประชาชนไปใช้บริการ ส่งผลให้ธุรกิจการค้าหลายแห่งใน CBD ไม่สามารถอยู่ได้หรือซบเซาลงไป แต่หากมองในอีกมุมหนึ่งลักษณะเช่นนี้ก็เป็นการกระจายบทบาททางด้านการค้าให้ออกไปยังส่วนอื่นๆ ของเมือง เป็นการลดความแออัดของ CBD ลง

อย่างไรก็ตาม จากการที่ CBD ยังคงเป็นศูนย์รวมของธุรกิจการค้าและมีความหลากหลายนอกจากนั้นก็ยังมีการพัฒนาปรับปรุงและมีสิ่งใหม่ๆ เกิดขึ้นอยู่เสมอโดยเฉพาะในเขตการค้าสมัยใหม่ ทำให้ CBD ยังคงอยู่ได้และยังคงมีความสำคัญ

บทที่ 4

พฤติกรรมการใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

การศึกษาพฤติกรรมของผู้มาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ สามารถแบ่งกลุ่มตัวอย่างออกเป็น 3 กลุ่มดังนี้ คือ ผู้ใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง , ผู้พักอาศัยภายในย่านการค้าใจกลางเมือง และผู้ประกอบการภายในย่านการค้าใจกลางเมือง ในการศึกษาถึงพฤติกรรมการใช้บริการของกลุ่มตัวอย่างสามารถสรุปได้ดังนี้

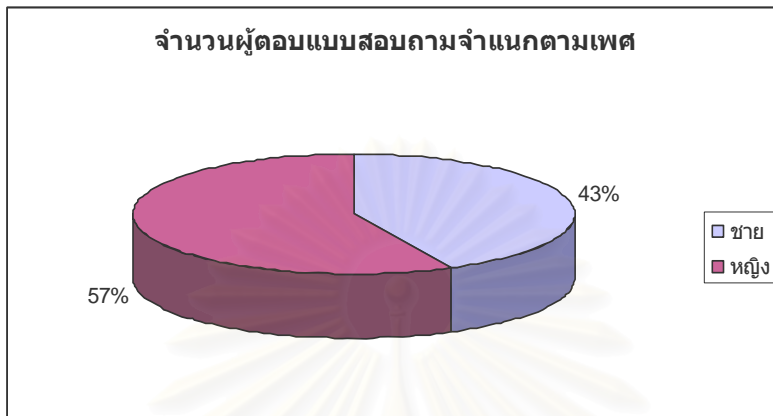
4.1 ลักษณะทางสังคม และเศรษฐกิจของผู้ตอบแบบสอบถาม

4.1.1 เพศ และอายุ ของกลุ่มตัวอย่าง

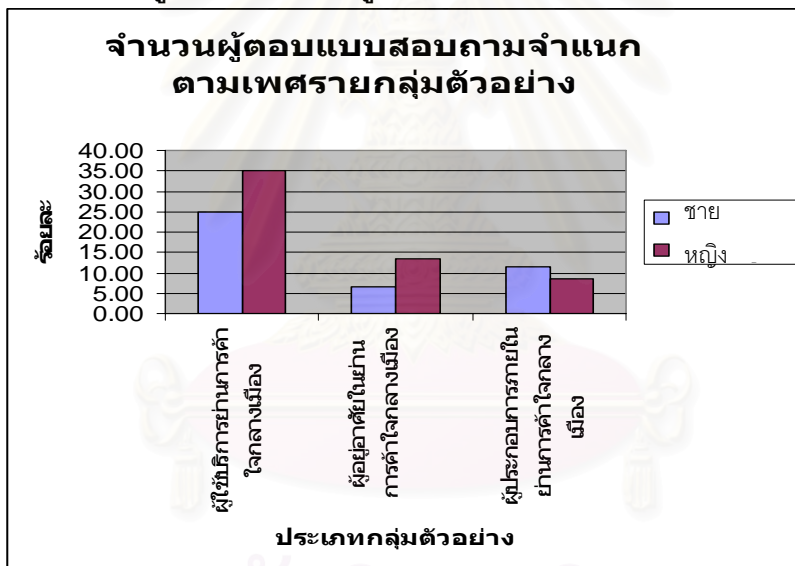
จากกลุ่มตัวอย่างพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามเป็นเพศชาย จำนวน 321 คน คิดเป็นร้อยละ 42.8 และเป็นเพศหญิง จำนวน 429 คน คิดเป็นร้อยละ 57.2 (ตาราง ผ4.1 – 1) ประเภทของกลุ่มตัวอย่างกลุ่มตัวอย่าง คือ กลุ่มตัวอย่างผู้ใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ กลุ่มผู้ประกอบการภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ กลุ่มผู้พักอาศัยภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ซึ่งพบว่าจากตอบแบบสอบถามของกลุ่มตัวอย่างเป็นผู้หญิงมากกว่าชาย ใน 2 กลุ่มตัวอย่าง คือ กลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ซึ่งร้อยละของจำนวนเพศหญิงคิดเป็นร้อยละ 35.20 และเพศชายคิดเป็นร้อยละ 24.80 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด และกลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้พักอาศัยภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ซึ่งร้อยละของจำนวนเพศหญิงคิดเป็นร้อยละ 13.47 และเพศชายคิดเป็นร้อยละ 6.53 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ส่วนกลุ่มผู้ประกอบการภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เป็นเพศชายมากกว่าเพศหญิง ซึ่งร้อยละของจำนวนเพศหญิงคิดเป็นร้อยละ 8.53 และเพศชายคิดเป็นร้อยละ 11.47 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (ดังตาราง ผ4.1 – 2)

จากกลุ่มตัวอย่างข้างต้นทั้งเพศชายและหญิงนั้นมีหลากหลายวัย ซึ่งส่วนมากมีอายุอยู่ในช่วง 21 - 60 ปี โดยกลุ่มผู้ที่มาใช้บริการมากที่สุด คือ กลุ่มช่วงอายุ 31 – 40 ปี คิดเป็นร้อยละ 36.13 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด และรองลงมาอยู่ในช่วงอายุ 41 – 60 ปี คิดเป็นร้อยละ 23.47 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (ตารางที่ ผ4.1 – 3) เมื่อพิจารณาตามขนาดของกลุ่มตัวอย่างจะพบว่า ช่วงอายุของกลุ่มตัวอย่างมีความแตกต่างกัน เช่น กลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงอายุ 31 – 40 ปีมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 44 ส่วนกลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ที่พักอาศัยในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ และกลุ่มตัวอย่างที่เป็น

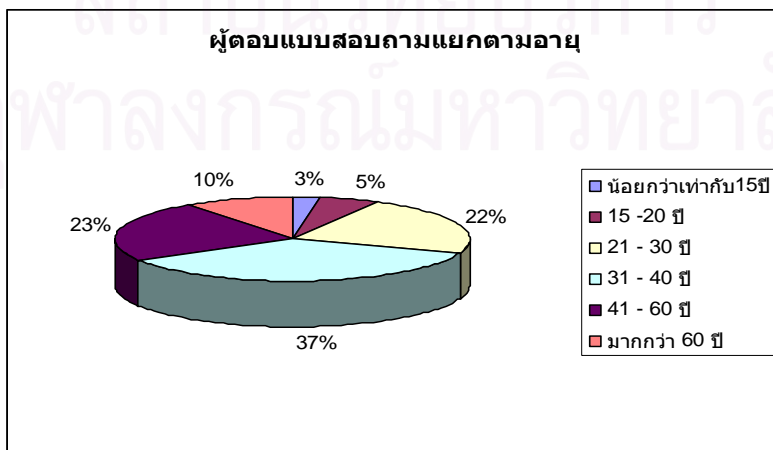
ผู้ประกอบการภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่จะอยู่ในช่วงอายุ 41 – 60 ปีมากที่สุด ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 40 และร้อยละ 43.33 ตามลำดับ จึงทำให้เห็นได้ว่าส่วนใหญ่ช่วงอายุของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดจะอยู่ในช่วงวัยทำงานและวัยสูงอายุมาใช้บริการจำนวนมากกว่าวัยอื่นๆ เป็นต้น (ดังตารางที่ ๔.1 – 7)



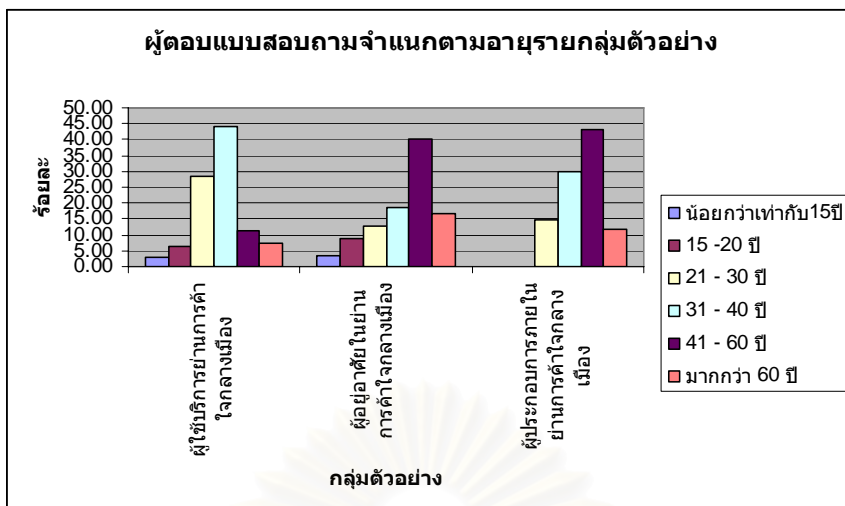
แผนภูมิ 4.1 – 1 จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ



แผนภูมิ 4.1 – 2 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศของกลุ่มตัวอย่าง

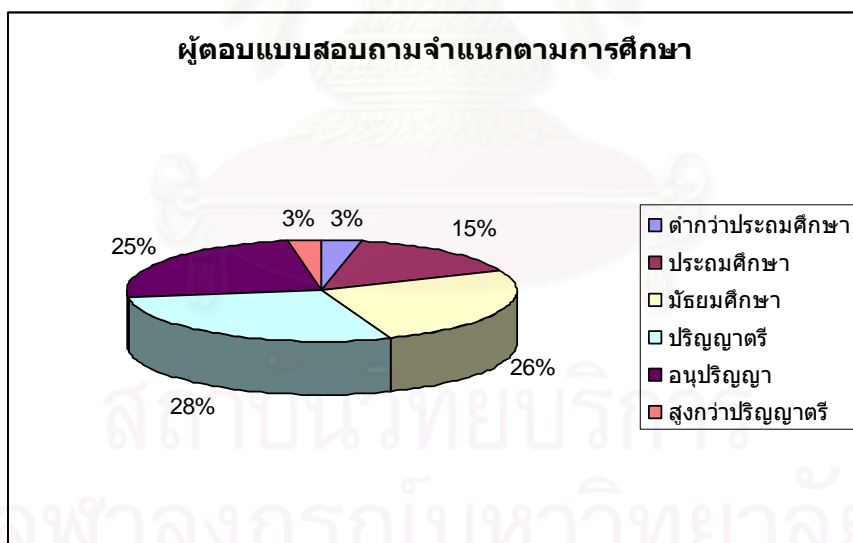


แผนภูมิ 4.1 – 3 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุ

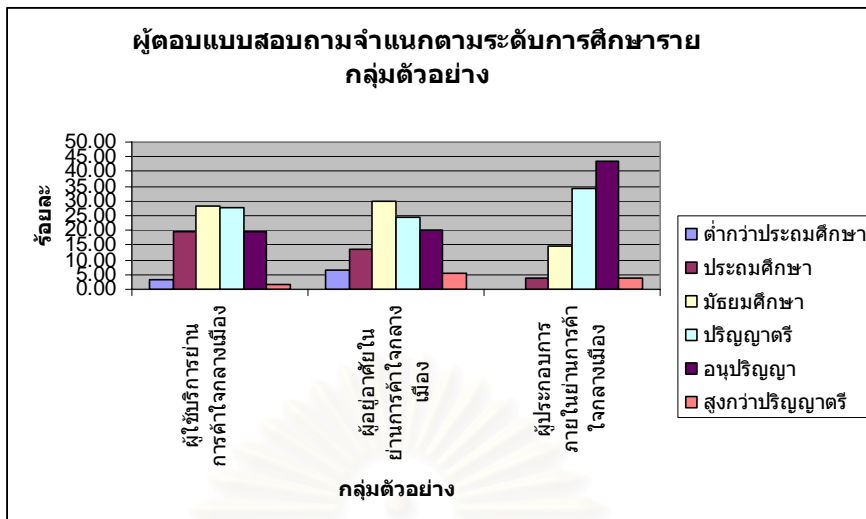


แผนภูมิ 4.1 - 4 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุรายกลุ่มตัวอย่าง

4.1.2 ระดับการศึกษา กลุ่มตัวอย่างในการศึกษา ส่วนมากเป็นผู้มีการศึกษาที่ดี คือสำเร็จการศึกษาในระดับปริญญาตรี มากที่สุด โดยคิดเป็นร้อยละ 28.40 รองลงมา คือระดับอนุปริญญา และระดับมัธยมศึกษาโดยคิดเป็นร้อยละ 24.53 และ 25.87 ตามลำดับ ตารางที่ ผ4.1 - 4

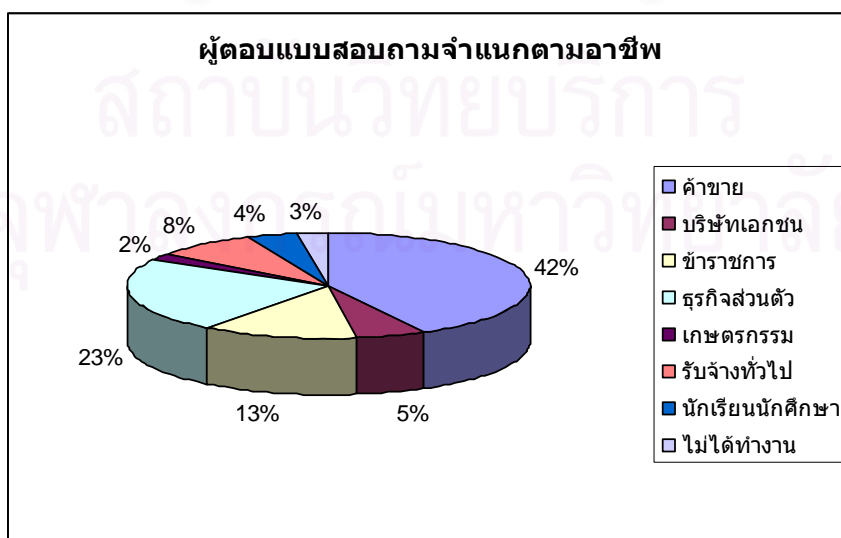


แผนภูมิ 4.1 - 5 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการศึกษา

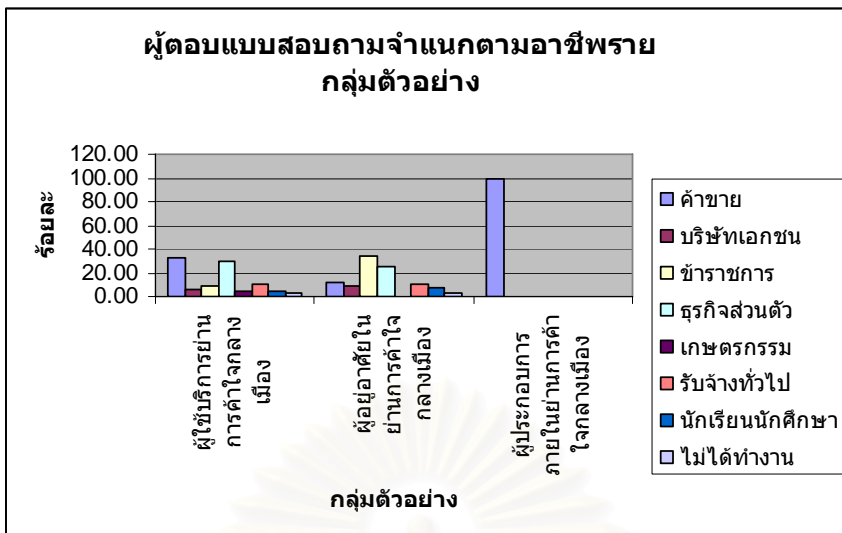


แผนภูมิ 4.1 - 6 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการศึกษารายกลุ่มตัวอย่าง

4.1.3 อาชีพ ผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่จะประกอบอาชีพค้าขายมากที่สุด โดยคิดเป็นร้อยละ 42.27 รองลงมา คือ การประกอบธุรกิจส่วนตัว โดยคิดเป็นร้อยละ 22.67 ดังตารางที่ ผ4.1 – 5 แต่เมื่อพิจารณาจากกลุ่มตัวอย่างแล้วพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้มาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ส่วนใหญ่จะประกอบอาชีพค้าขายมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 33.11 รองลงมา ประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัว คิดเป็นร้อยละ 29.56 ของกลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ใช้บริการ ส่วนกลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยอยู่ในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ส่วนใหญ่จะประกอบอาชีพรับราชการมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 34 และรองลงมาประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัว คิดเป็นร้อยละ 24.67 ของกลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้พักอาศัยในย่านการค้าใจกลางเมือง ส่วนกลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ประกอบการภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ก็ประกอบอาชีพค้าขายทั้งหมด ดังตารางที่ ผ4.1 – 9

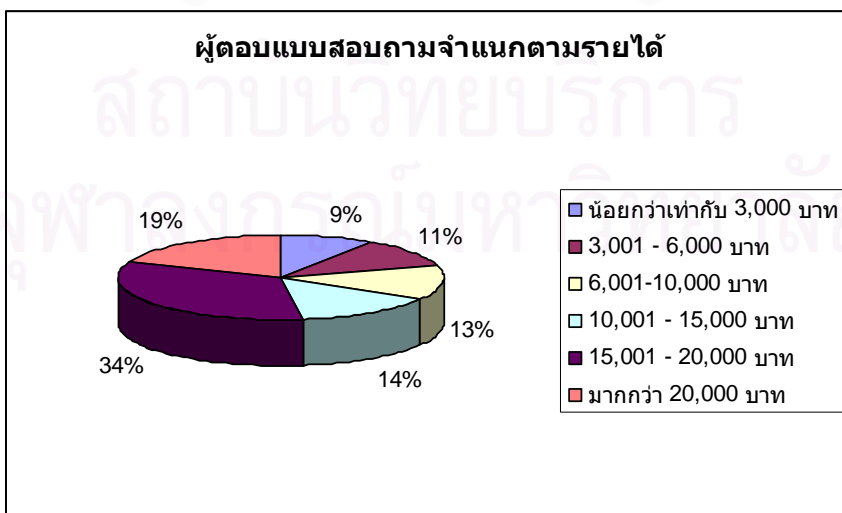


แผนภูมิ 4.1 - 7 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอาชีพ

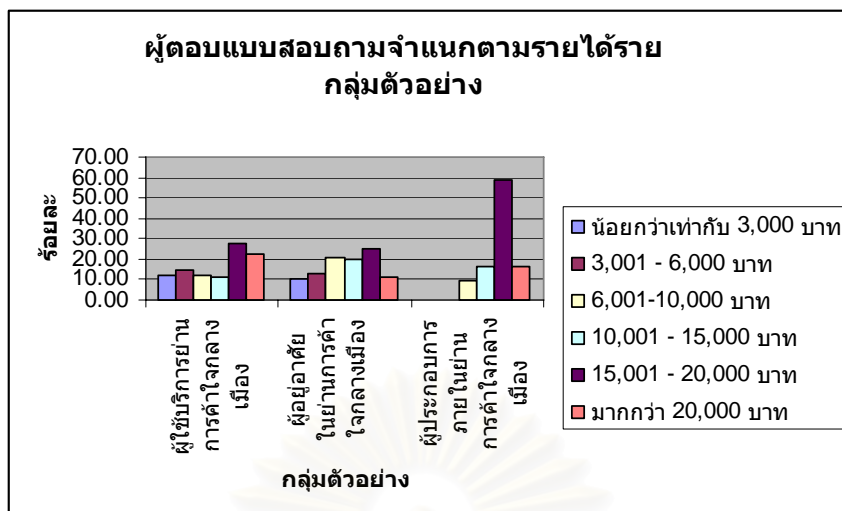


แผนภูมิ 4.1 - 8 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอาชีพรายกลุ่มตัวอย่าง

4.1.4 รายได้ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีรายได้ค่อนข้างสูง ซึ่งมีความสัมพันธ์กับอาชีพของกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ เนื่องจากส่วนใหญ่กลุ่มตัวอย่างประกอบอาชีพค้าขายและประกอบธุรกิจส่วนตัว ซึ่งรายได้ค่อนข้างสูงทำให้กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ทำให้มีรายได้อยู่ในช่วง 15,001 – 20,000 บาทต่อเดือนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 33.33 รองลงมา คือ มากกว่า 20,000 บาทต่อเดือนที่สุด คิดเป็นร้อยละ 18.95 ตามลำดับ ซึ่งถ้าพิจารณารายกลุ่มตัวอย่างจะพบว่า ทั้ง 3 กลุ่มตัวอย่าง คือ กลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ใช้บริการ กลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยในพื้นที่ย่านการค้าไจกลางเมือง และกลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยในพื้นที่ย่านการค้าไจกลางเมืองนั้นจะมีรายได้ 15,001 – 20,000 บาทต่อเดือนมากที่สุดเช่นกัน โดยคิดเป็นร้อยละ 27.78 , 24.67 และ 58.67 ตามลำดับ ดังตารางที่ ผ4.1 – 6



แผนภูมิ 4.1 – 9 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามรายได้



แผนภูมิ 4.1 – 10 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามรายได้รายกลุ่มตัวอย่าง

4.2 พฤติกรรมการใช้บริการย่านการค้าของผู้ตอบแบบสอบถาม

4.2.1 เหตุผลในการเลือกใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

ผู้ที่มาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีจำนวนมาก และจากกลุ่มตัวอย่างผู้มาใช้บริการทั้งคนในพื้นที่และนอกพื้นที่ที่มีจำนวนมากขึ้นแตกต่างกัน และจะมีเหตุผลในการเลือกใช้บริการที่แตกต่างกัน แต่เหตุผลหลักสำคัญในการเดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด คือ การเข้ามาซื้อสินค้าและบริการในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ คิดเป็นร้อยละ 40.17 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด แสดงให้เห็นว่า ประชาชนที่เข้ามาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีเป้าหมายหลักอยู่ที่การซื้อสินค้า โดยประเภทของสินค้าก็จะมี ความแตกต่างกันดังนี้

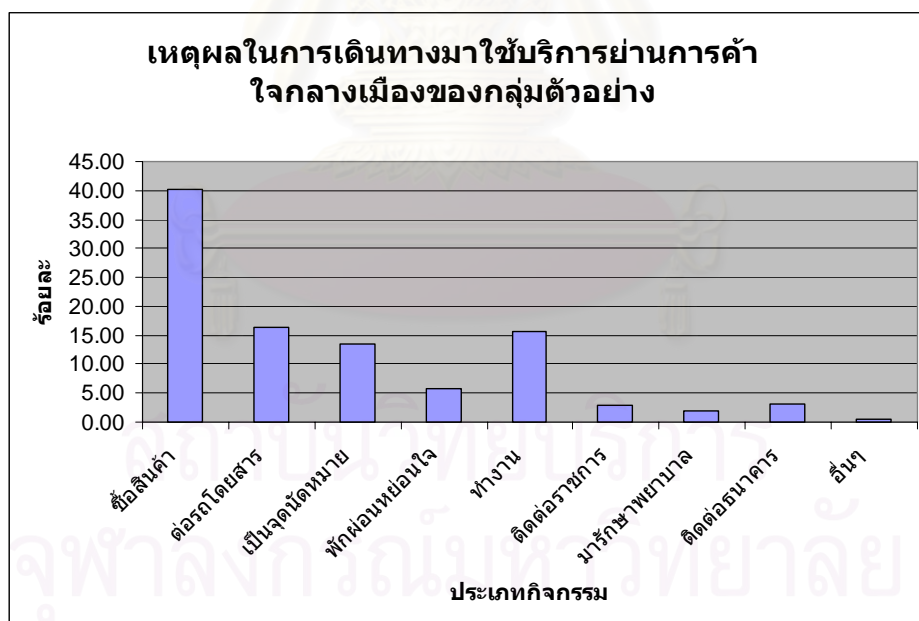
- สินค้าพื้นเมือง เช่น อาหาร เครื่องนุ่งห่ม กระเป๋า รองเท้า ของตกแต่งบ้าน เป็นต้น
- เสื้อผ้าสำเร็จรูปและผ้าต่างๆ
- สินค้าที่เป็นของฝากและของที่ระลึก
- อาหารทั้งของแห้งและของสด
- ดอกไม้สดและดอกไม้แห้ง

นอกจากนั้นเหตุในการเลือกไปใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองที่สำคัญอีก 2 เหตุผลสำคัญรองลงมาจากเหตุผลแรก คือ การเดินทางเข้ามาเพื่อต่อรถโดยสาร คิดเป็นร้อยละ 16.33 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด โดยการบริการของรถโดยสารในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่จะกระจุกตัวอยู่บริเวณตลาดวโรรส ส่วนใหญ่เป็นการให้บริการประชาชนที่ต้องการเดินทางไปยังพื้นที่รอบข้าง เช่น พื้นที่ต่างอำเภอ และจังหวัดใกล้เคียง ดังตารางที่ ผ4.2 – 1 ที่แสดงปริมาณรถ

โดยสำรวจขนส่งสาธารณะและจำนวนผู้ใช้บริการภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ซึ่ง
วัตถุประสงค์ของการเดินทางของกลุ่มตัวอย่างมีดังนี้คือ

- บ้าน – ต่อรถ - ที่ทำงาน
- บ้าน – ต่อรถ - สถานศึกษา
- บ้าน – ต่อรถ - ซื้อสินค้าและบริการ
- บ้าน – ต่อรถ - สถานที่อื่นๆ
- สถานที่ที่ไม่ใช่บ้าน – ต่อรถ – สถานที่ต่างๆ

ส่วนนี้เป็นสิ่งที่บ่งชี้ถึงการที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ยังคงเป็นแหล่งศูนย์กลาง
การคมนาคมขนส่งที่สำคัญของเมือง และอีกเหตุผลในการเดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง
เชียงใหม่ของประชาชน คือ การเดินทางเข้ามาทำงานในย่านการค้าใจกลางเมือง โดยคิดเป็น
ร้อยละ 15.67 เนื่องจากย่านการค้าใจกลางเมืองเป็นศูนย์กลางของแหล่งงานมาก่อนในอดีต แต่
ในปัจจุบันถึงแม้ว่าแหล่งงานภายในย่านการค้าใจกลางเมืองจะลดลงแต่ก็ยังเป็นแหล่งงานที่
สำคัญ เช่น ตลาด ร้านค้าต่างๆ ร้านอาหาร โรงแรม ธนาคาร ธุรกิจการค้า (อาทิเช่น ธุรกิจนำเที่ยว
เกสต์เฮาส์ เป็นต้น)



แผนภูมิ 4.2 - 1 เหตุผลในการเลือกใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

เมื่อพิจารณารายกลุ่มตัวอย่าง โดยจำแนกประชาชนออกเป็นผู้ใช้บริการที่เป็นคนในพื้นที่
และนอกพื้นที่ ซึ่งผลการศึกษาพบว่า ผู้ใช้บริการที่เป็นประชาชนในพื้นที่ให้เหตุผลหลักในการมาใช้
บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ว่าต้องการมาซื้อสินค้าและบริการในพื้นที่ย่านการค้า
ใจกลางเมืองเป็นหลัก คิดเป็นร้อยละ 24.67 ของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในพื้นที่ เหตุผลเพราะ ย่านการค้า

ใจกลางเมืองเชียงใหม่เป็นศูนย์รวมของสินค้าและบริการของเมืองเชียงใหม่ และยังสามารถเดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองได้โดยสะดวก โดยการเดินหรือโดยสารพาหนะต่างๆ ซึ่งเมื่อสังเกตจะเห็นว่าย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ยังคงมีกิจกรรมทางการค้าที่น่าสนใจ อันเป็นสิ่งดึงดูดในการเลือกมาใช้บริการของประชาชน และเหตุผลที่รองลงมา คือ การเดินทางเข้ามาเพื่อต่อรถโดยสาร โดยคิดเป็นร้อยละ 20.67 ของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในพื้นที่ เหตุผลเพราะย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางของจุดเชื่อมต่อรถโดยสารที่เดินทางไปยังพื้นที่รอบนอก หรือพื้นที่ต่างอำเภอ จึงมีประชาชนจำนวนมากที่เข้ามาใช้บริการความเป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งของเมืองของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ดังตารางที่ ๘4.2 – 2

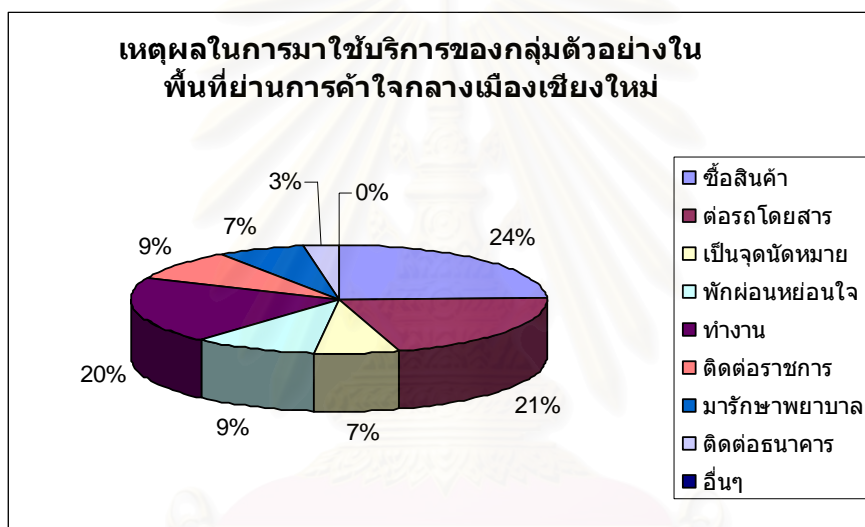
สำหรับกลุ่มผู้ใช้บริการที่เป็นประชาชนนอกพื้นที่ ไม่ว่าจะเป็นนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ซึ่งผลการศึกษาพบว่า ผู้ใช้บริการที่เป็นคนนอกพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ให้เหตุผลหลักในการมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ว่าต้องการมาซื้อสินค้าและบริการในพื้นที่ ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เช่นเดียวกับกลุ่มผู้ใช้บริการที่เป็นคนในพื้นที่ โดยคิดเป็นร้อยละ 45.33 ของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่นอกพื้นที่ เหตุผลเพราะ ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เป็นศูนย์รวมของสินค้าและบริการของเมืองเชียงใหม่ เช่น สินค้าพื้นเมือง ของฝากจากเมืองเชียงใหม่ นอกจากนั้นกลุ่มผู้ใช้บริการที่เป็นคนนอกพื้นที่ ทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ ยังเข้ามาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เพื่อใช้ย่านการค้าใจกลางเมืองเป็นจุดนัดหมาย โดยคิดเป็นร้อยละ 15.78 ของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่นอกพื้นที่ เนื่องจากภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีสถานที่ที่เป็นจุดนัดพบได้หลายสถานที่ เช่น ย่านการค้าไนท์บาร์ซ่า ตลาดควโรรส ตลาดต้นลำไย ห้างสรรพสินค้าเชียงใหม่อินทร์พลาซ่า ฯลฯ ซึ่งสามารถใช้เป็นจุดนัดพบที่สำคัญได้ นอกจากนั้นยังมีวัดวาอารามที่เก่าแก่ที่มีชื่อเสียงและเก่าแก่ของเมืองเชียงใหม่ สถานที่ราชการที่สำคัญด้วย ฯลฯ ดังตารางที่ ๘4.2 – 3

กล่าวโดยสรุปในภาพรวมของเหตุผลที่ประชาชนเลือกมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ทั้งคนในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่และคนนอกพื้นที่ ซึ่งเหตุผลหลักในการเข้ามาใช้บริการ คือ การเดินทางเพื่อมาซื้อสินค้าและบริการภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เป็นเหตุผลหลัก ทำให้เห็นว่าในปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ยังมีศักยภาพในการเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมการค้าและบริการที่สำคัญของเมือง นอกจากนั้นย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ยังเป็นย่านที่เป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งที่สำคัญของเมือง เนื่องจากเหตุผลรองลงมาที่ผู้ใช้บริการเข้ามาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ คือ การเข้ามาต่อรถโดยสารภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เพื่อเชื่อมต่อไปยังพื้นที่รอบข้าง

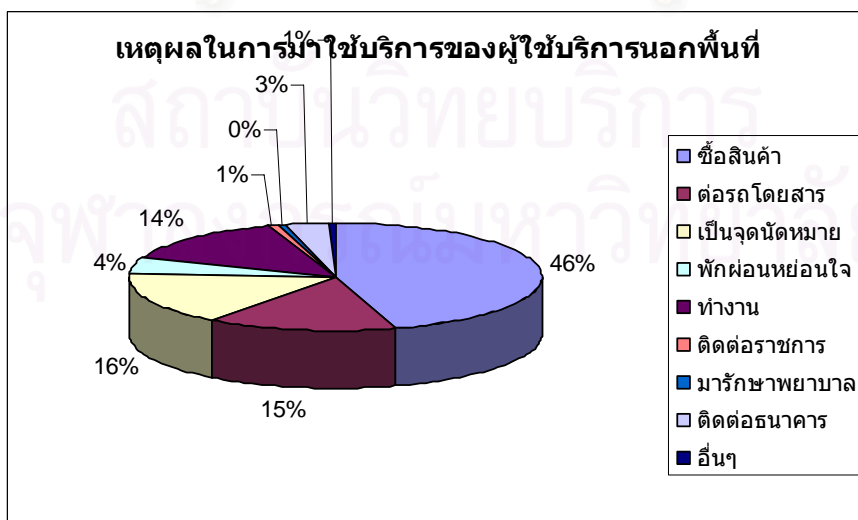
ตารางที่ 4.2 – 1 จำนวนรถสองแถวและผู้เดินทางด้วยรถสองแถวบนนีย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

ชื่อถนน	จำนวนรถสองแถว)คัน/วัน(จำนวนผู้โดยสาร)คน/วัน(
ท่าแพ	8,279	24,495
เจริญประเทศ	852	2,208
ช้างม่อย	4,042	9,859
วังสิงห์คำ	322	739
ช้างคลาน	1,895	3,457

ที่มา: สถาบันบริการเทคโนโลยีสารสนเทศ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ พ.ศ2546.



แผนภูมิที่ 4.2 - 2 เหตุผลในการเลือกใช้บริการของกลุ่มผู้อยู่ในพื้นที่



แผนภูมิ 4.2 - 3 เหตุผลในการเลือกใช้บริการของกลุ่มผู้นอกเขตพื้นที่

4.2.2 ย่านการค้าที่ผู้ตอบแบบสอบถามไปใช้บริการนอกเหนือจากย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

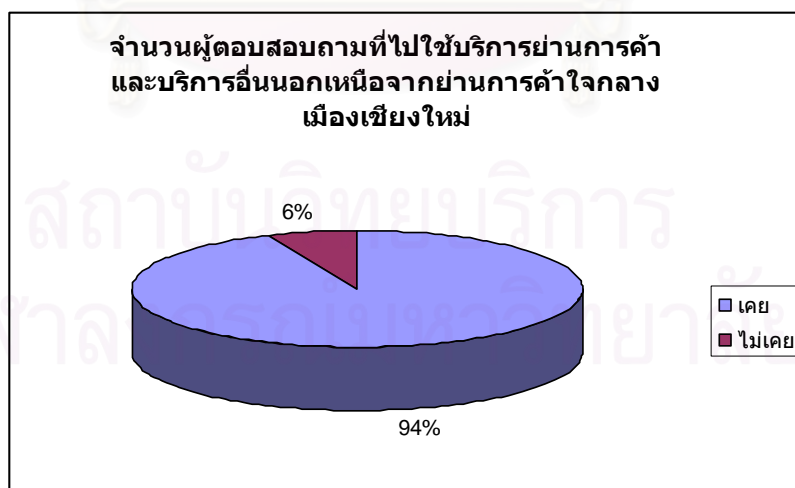
การที่วิถีชีวิตของประชาชนที่ได้มีการเปลี่ยนแปลง อันเนื่องมาจากการเกิดเทคโนโลยีใหม่ๆ และความก้าวหน้าทางด้านต่างๆ มากมาย ทำให้เกิดสถานที่และรูปแบบของการค้าที่หลากหลายรูปแบบมากขึ้น ซึ่งแต่ละบุคคลก็จะเลือกสถานที่และรูปแบบการค้าที่แตกต่างกันออกไป จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 750 คน มีผู้ที่ไม่เคยไปใช้บริการย่านการค้าและบริการอื่นนอกเหนือจากย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เลยจำนวน 48 คน คิดเป็นร้อยละ 6.4 และผู้ที่เคยไปใช้บริการย่านการค้าและบริการอื่นที่นอกเหนือจากย่านการค้าใจกลางเมืองจำนวน 702 คน โดยคิดเป็นร้อยละ 93.6 ดังตารางที่ ๔.2 - 4 ซึ่งย่านการค้าและบริการที่กลุ่มตัวอย่างเลือกไปใช้บริการนอกเหนือจากย่านการค้าใจกลางเมือง โดยแบ่งตามลักษณะของกิจกรรมที่ผู้ให้บริการเลือกไปใช้บริการ ดังนี้คือ

กลุ่มตัวอย่างที่ไปใช้บริการย่านการค้าและบริการอื่นที่นอกเหนือจากย่านการค้าใจกลางเมือง เหตุผลหลัก คือ มักจะไปซื้อสินค้าและบริการนอกเหนือจากย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เช่น อาหารสด อาหารแห้ง เสื้อผ้า เฟอร์นิเจอร์ ฯลฯ โดยคิดเป็นร้อยละ 37.18 แต่สินค้าและบริการที่เลือกซื้อจะเป็นสินค้าคนละประเภทกับการเข้าไปใช้บริการในย่านการค้าใจกลางเมือง เนื่องจากส่วนใหญ่สินค้าที่กลุ่มตัวอย่างที่ไปใช้บริการย่านการค้าและบริการอื่นนอกเหนือจากย่านการค้าใจกลางเมืองนั้น ผู้ใช้บริการมักจะเลือกซื้อสินค้าจำพวกสินค้าอุปโภคและบริโภคที่ไม่ใช่สินค้าพื้นเมือง ส่วนใหญ่เป็นสินค้าที่มีตรายี่ห้อ และมีความทันสมัย ซึ่งกลุ่มตัวอย่างที่ไปใช้บริการย่านการค้าและบริการอื่นนอกเหนือจากย่านการค้าใจกลางเมือง มักจะใช้เวลาว่างในการเลือกซื้อสินค้าและบริการตามห้างสรรพสินค้าต่างๆ มากที่สุด เช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์พลาซ่า ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าสวนแก้ว นอกจากนั้นมักไปใช้บริการในการเลือกซื้อสินค้าตามไฮเปอร์มาร์เก็ตต่างๆ เช่น บิ๊กซี โลตัส คาร์ฟูร์ แม็คโคร เป็นต้น และศูนย์การค้าและไฮเปอร์มาร์เก็ตต่างๆ เหล่านี้ก็มีกระจายอยู่ทั่วไปทั้งในเมือง และตามถนนสายหลักต่างๆ โดยย่านการค้าที่อยู่นอกพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองนั้น สามารถดึงดูดให้ประชาชนไปใช้บริการ เนื่องจากมีสถานที่จอดรถกว้างขวางและเพียงพอต่อความต้องการของผู้ใช้บริการ และสามารถเข้าถึงได้โดยสะดวก เพราะมักมีท่าเลที่ตั้งติดกับถนนสาย นอกจากนั้นยังมีสินค้าหลากหลายชนิดและมีความสมัยใหม่ ผู้ใช้บริการเลือกใช้บริการมากมาย ฯลฯ ดังแผนที่ 4.2 - 1

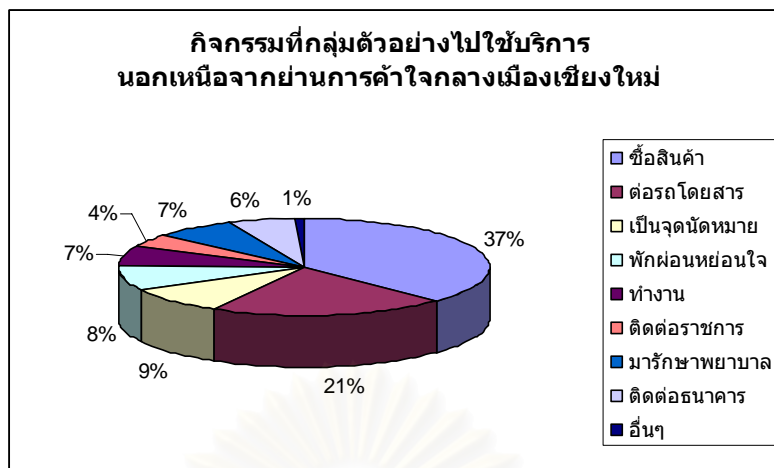
เหตุผลรองลงมาที่กลุ่มตัวอย่างไปใช้บริการย่านการค้าและบริการอื่นนอกเหนือจากย่านการค้าใจกลางเมือง คือ การต่อรถโดยสาร โดยคิดเป็นร้อยละ 20.80 ของกลุ่มตัวอย่างที่ไปใช้บริการการต่อรถโดยสารนอกเหนือจากในย่านการค้าใจกลางเมือง จากการศึกษาพบว่าบริเวณที่กลุ่มตัวอย่างมักเดินทางไปใช้บริการเพื่อต่อรถโดยสารมากที่สุด คือ สถานีขนส่งเชียงใหม่

รองลงมาเป็นคิวรถข้างเผือก และคิวรถประตูเชียงใหม่ ดังแผนที่ 4.2 – 2 ซึ่งสถานที่ที่กลุ่มตัวอย่างไปใช้บริการต่อรถโดยสารนอกจากย่านการค้าใจกลางเมืองนั้น เป็นสถานที่ที่เป็นจุดศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งที่มีสำคัญของเมืองในปัจจุบัน นอกเหนือจากบริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เนื่องจากมีปริมาณรถโดยสาร และมีสถานที่จอดรถประจำทางทั้งรถสีล้อแดง รถตุ๊กตุ๊ก รถเมล์ปรับอากาศที่ให้บริการภายในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ และรถเมล์ที่ให้บริการเดินทางไปต่างอำเภอ และจังหวัดข้างเคียงมากกว่าภายในย่านการค้าใจกลางเมือง โดยจะเป็นจุดที่ให้บริการแก่ประชาชนในการเชื่อมต่อการคมนาคมขนส่งเพื่อเดินทางไปยังพื้นที่รอบข้าง อำเภอรอบนอก และจังหวัดข้างเคียง เป็นต้น ดังตารางที่ ผ4.2 – 5

จากการศึกษาพบว่าในปัจจุบันเกิดย่านการค้าใหม่จำนวนมากในพื้นที่นอกย่านการค้าใจกลางเมือง ซึ่งย่านการค้าใหม่เหล่านี้ก็เป็นคู่แข่งทางเศรษฐกิจที่สำคัญของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ นอกจากนั้นย่านการค้าใหม่เหล่านี้ก็มีสินค้าและบริการที่คล้ายคลึงกับสินค้าภายในย่านการค้าใจกลางเมือง เพียงแต่มีความความทันสมัยกว่า และมีความสะดวกสบายในการเข้าถึง และมีที่จอดรถเพียงพอต่อความต้องการของผู้ใช้บริการ ซึ่งเป็นข้อจำกัดภายในย่านการค้าใจกลางเมือง ทำให้ย่านการค้าที่เกิดขึ้นใหม่นอกย่านการค้าใจกลางเมืองเป็นจุดดึงดูดให้ผู้ใช้บริการเข้าไปใช้บริการย่านการค้าที่เกิดขึ้นใหม่ในพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มากขึ้น ทำให้ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่สูญเสียจำนวนผู้ที่จะเข้าไปใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เป็นจำนวนมาก

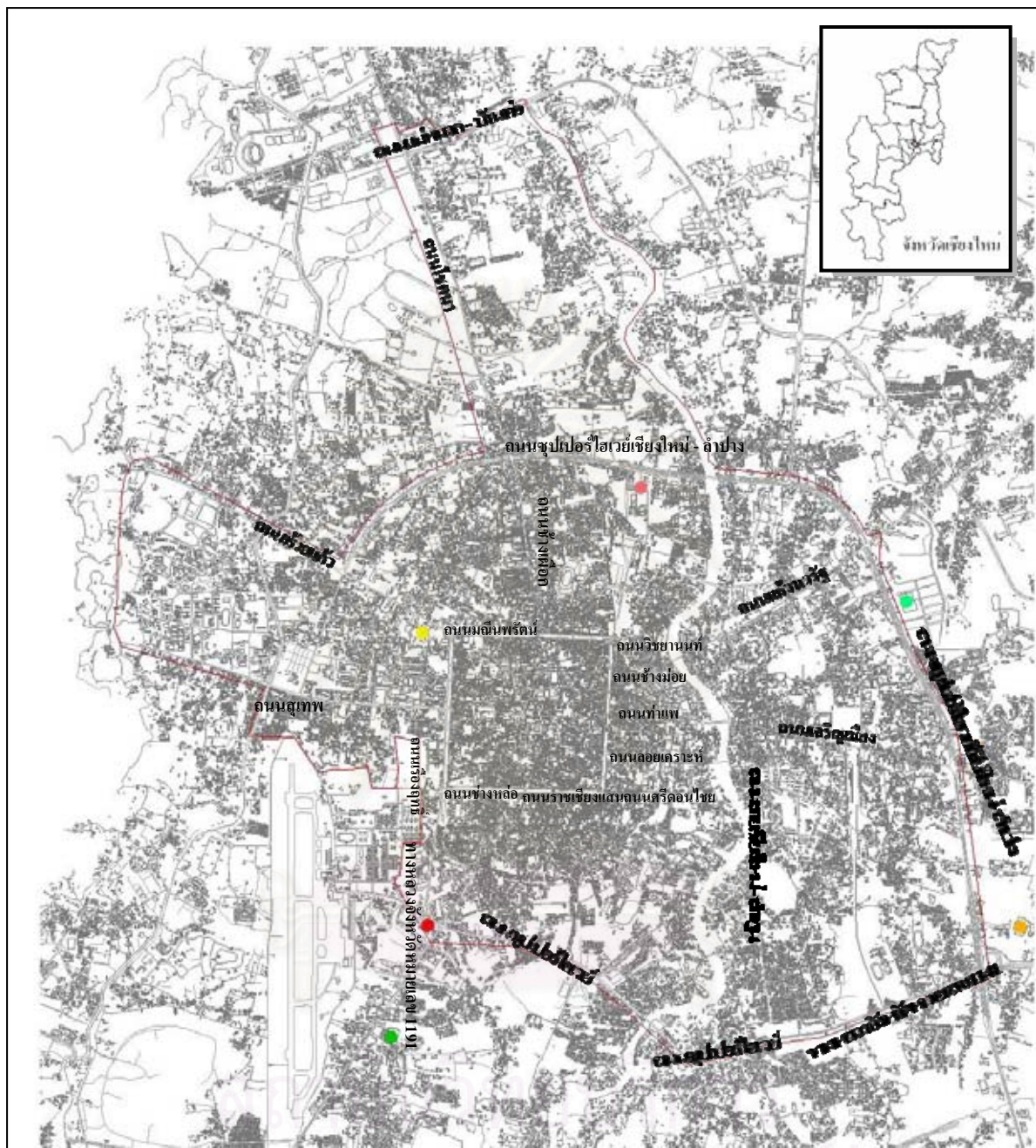


แผนภูมิ 4. 2 - 4 จำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ไปใช้บริการย่านการค้าอื่นนอกเหนือจากย่านการค้าใจกลางเมือง



แผนภูมิ 4. 2 - 5 กิจกรรมที่กลุ่มตัวอย่างที่ไปใช้บริการย่านการค้าอื่น
นอกเหนือจากย่านการค้าใจกลางเมือง


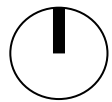

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

แผนที่ 4.2 – 1 ย่านการค้าอื่นที่นอกเหนือจากย่านการค้าใจกลางเมือง

- สัญลักษณ์**
- ศูนย์การค้าเซ็นทรัลแอร์พอร์ต
 - โลตัสหางดง
 - ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า
 - การ์ฟูร์
 - บิ๊กซี
 - แม็คโคร
 - โลตัสคำเที่ยง

	สาขาวิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	N 
ที่มา : ศูนย์ภูมิภาคเทคโนโลยีและภูมิสารสนเทศภาคเหนือ()		
 <p>Kilometers</p>		

4.2.3 ระยะทางในการเดินทางไปใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

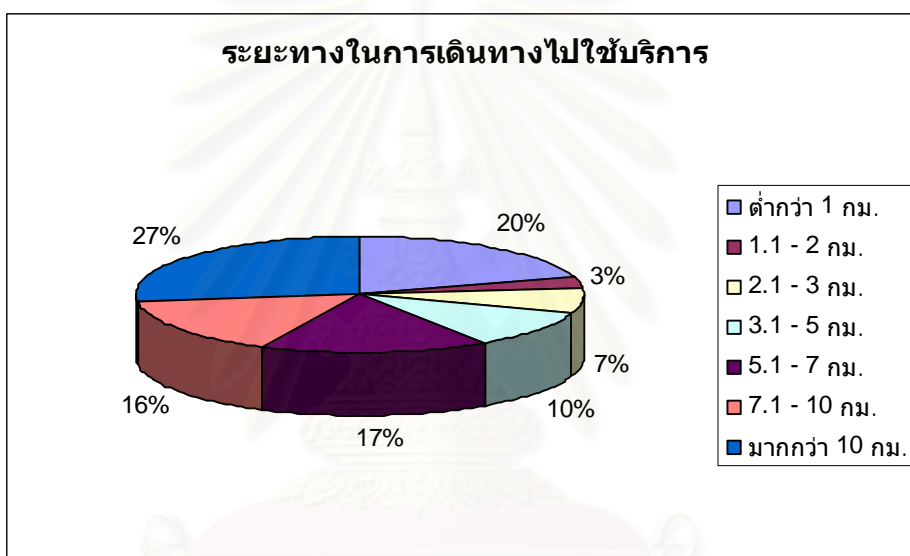
ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีรัศมีการให้บริการกว้างขวาง ครอบคลุมพื้นที่ทั่วทั้งจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งให้บริการแก่ประชาชนในพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมือง ประชาชนในเขตจังหวัดเชียงใหม่ ประชาชนในพื้นที่ข้างเคียง และประชาชนที่เป็นคนนอกพื้นที่ทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยกลุ่มผู้ใช้บริการที่อยู่ในเขตพื้นที่บริการของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่จะมีระยะทางในการเดินทางมายังย่านการค้าใจกลางเมืองที่น้อยกว่าผู้ที่อยู่นอกพื้นที่การให้บริการของย่านการค้า โดยระยะทางที่ประชาชนเดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองมากที่สุด คือ ระยะทางมากกว่า 10 กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 27.17 ของกลุ่มตัวอย่างใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง รองลงมาพบว่า ประชาชนใช้ระยะทางในการเดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองต่ำกว่า 1 กิโลเมตร และ 5.1- 7 กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 20.33 และ ร้อยละ 16.83 ของกลุ่มตัวอย่างใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง ตามลำดับ (ดังตารางที่ 4.2- 6)

เมื่อพิจารณาจากพื้นที่การให้บริการของย่านการค้าใจกลางเมือง พบว่า ประชาชนที่อยู่ในเขตพื้นที่ของย่านการค้าใจกลางเมือง จะเดินทางมาใช้บริการในระยะทาง ต่ำกว่า 1 กิโลเมตรมากที่สุด โดยคิดเป็นร้อยละ 81.33 ของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในพื้นที่ (ดังตารางที่ 4.2- 7) และขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่อยู่นอกเขตพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่แต่อยู่ในเขตพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ จะเดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในระยะทางประมาณ 5.1 - 7 กิโลเมตรมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 22.44 ของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่นอกพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมือง และกลุ่มตัวอย่างที่อยู่นอกเขตพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่และไม่ได้อยู่ในเขตพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ จะเดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในระยะทางมากกว่า 10 กิโลเมตรมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 36.22 ของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่นอกพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมือง (ดังตารางที่ 4.2- 8)

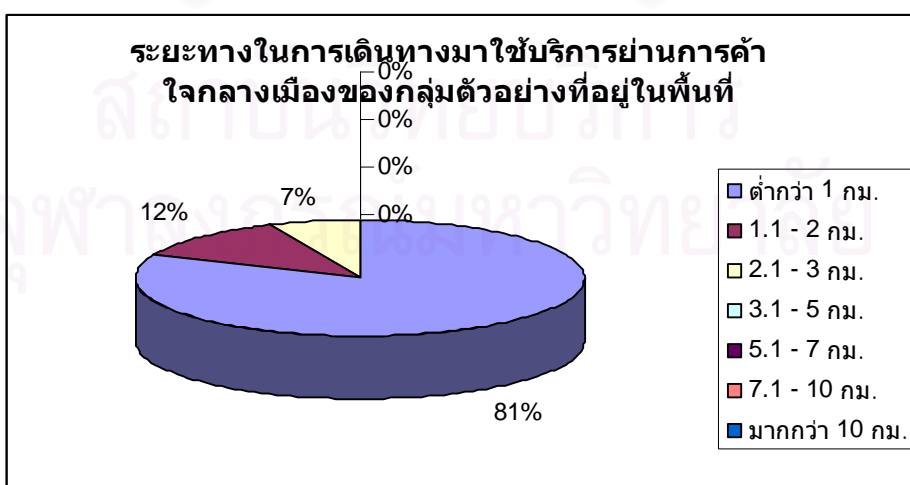
ถ้าทำการพิจารณาถึงระยะทางโดยเฉลี่ยที่กลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองจะเดินทางมาใช้บริการย่านการค้า คือ ประมาณ 1.5 กิโลเมตร และระยะทางโดยเฉลี่ยที่กลุ่มตัวอย่างที่อยู่นอกพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองแต่อยู่ในเขตพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ จะมีระยะทางโดยเฉลี่ยที่เดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง ประมาณ 6 กิโลเมตร ส่วนระยะทางโดยเฉลี่ยที่กลุ่มตัวอย่างที่อยู่นอกพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองและไม่ได้อยู่ในเขตพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งส่วนใหญ่ผู้ที่มาใช้บริการจะเป็นนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ โดยระยะทางโดยเฉลี่ยที่จะเดินทางมาใช้บริการย่านการค้า คือ มากกว่า 10 กิโลเมตร

จากการวิเคราะห์จากแบบสอบถามพบว่า ผู้มาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองส่วนใหญ่เป็นคนในพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ และคนนอกพื้นที่หรือนักท่องเที่ยวเป็นส่วน

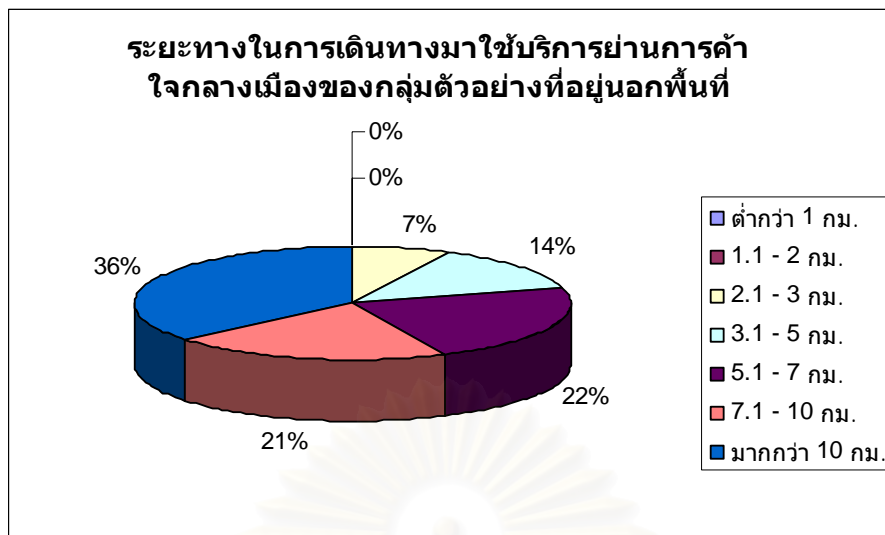
ใหญ่ เนื่องจากประชาชนกลุ่มที่อาศัยอยู่ในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ สามารถเดินทางมาใช้บริการ โดยการเดินเท้าและมาใช้บริการได้บ่อยครั้ง เพราะเป็นย่านการค้าที่อยู่ในที่พักอาศัย ซึ่งกลุ่มตัวอย่างที่เป็นนอกพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ แต่อาศัยอยู่ในเมืองเชียงใหม่ มักจะเดินทางไปใช้บริการย่านการค้าที่ใกล้ที่พักมากที่สุด ซึ่งมากกว่าที่จะเดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ และในส่วนของคนนอกพื้นที่หรือนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เพราะย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เป็นย่านการค้าและบริการที่เก่าแก่ของเมือง และมีชื่อเสียงมาตั้งแต่ในอดีต ประกอบกับเป็นย่านการค้าใจกลางเมืองมีสินค้าพื้นเมือง และของฝากจากเมืองเชียงใหม่เป็นจำนวนมาก ทำให้นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศต่างพากันมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เป็นจำนวนมาก



แผนภูมิ 4.2 – 6 ระยะทางในการเดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่



แผนภูมิ 4. 2 – 7 ระยะทางในการเดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ของกลุ่มผู้อยู่ในพื้นที่

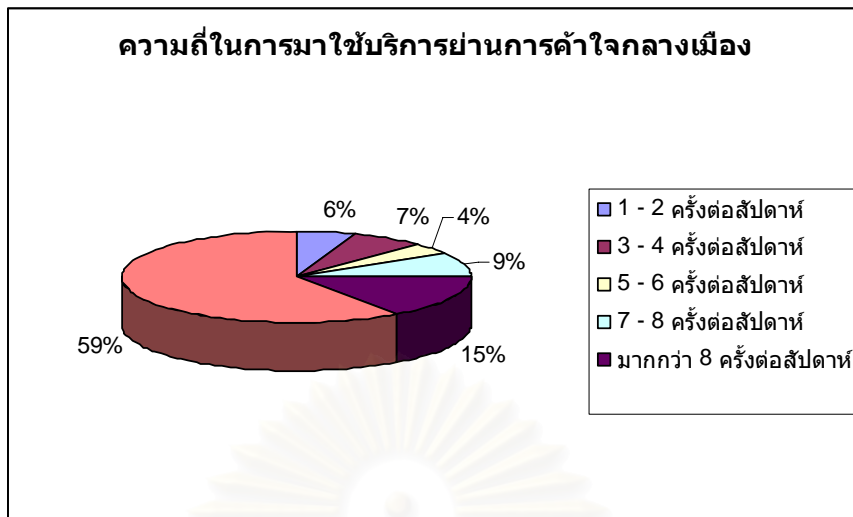


แผนภูมิ 4. 2 – 8 ระยะทางในการเดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่
ของกลุ่มผู้อยู่นอกพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่

4.2.4 ความถี่ในการไปใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

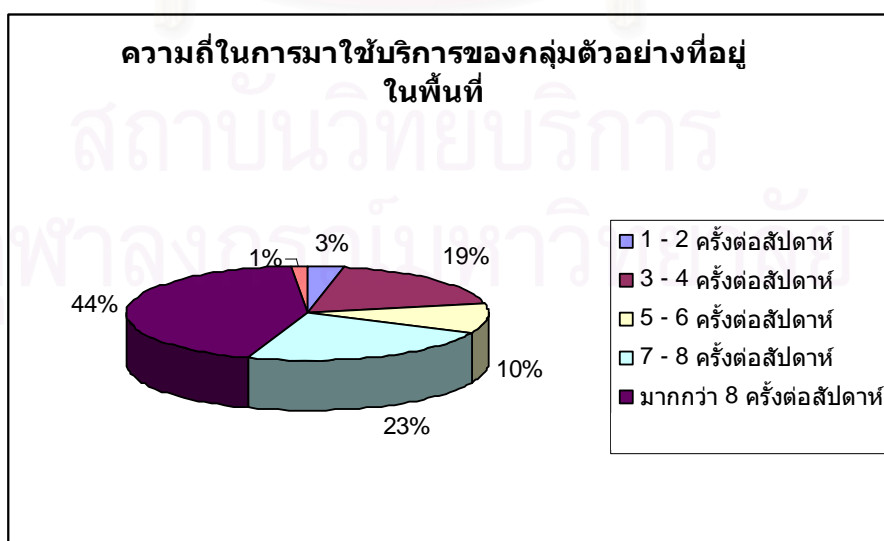
เมื่อพิจารณาความถี่ในการมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองของกลุ่มตัวอย่างจะพบว่าผู้มาใช้บริการจะมีความถี่ในการใช้บริการที่หลากหลาย โดยกลุ่มผู้มาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เป็นประจำทุกวันมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 43.33 โดยประชาชนกลุ่มนี้ เป็นผู้ที่อยู่ในพื้นที่ของย่านการค้าใจกลางเมืองเป็นส่วนใหญ่ ขณะที่ผู้ที่อยู่นอกพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองแต่อยู่ในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่จะมีความถี่ในการมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ประมาณ 1 – 2 ครั้งต่อสัปดาห์มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 6.44 และผู้ที่อยู่นอกพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองและไม่ได้อยู่ในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่จะมีความถี่ในการมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ประมาณ ปีละ 5 – 6 ครั้งมากที่สุด ดังตารางที่ ๔.2 - 9

ถ้าพิจารณาถึงความถี่เฉลี่ยในการเดินทางมาใช้บริการของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในพื้นที่ คือ ประมาณ 3 - 4 ครั้งต่อสัปดาห์ และความถี่เฉลี่ยในการเดินทางมาใช้บริการของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่นอกพื้นที่ โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ คือ ประมาณ 1- 2 ครั้งต่อปี แต่ถ้าเป็นความถี่เฉลี่ยในการเดินทางมาใช้บริการของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่นอกแต่อยู่ในพื้นที่ในเขตจังหวัดเชียงใหม่ หรือในพื้นที่ข้างเคียง คือประมาณ 2-3 ครั้งต่อเดือน

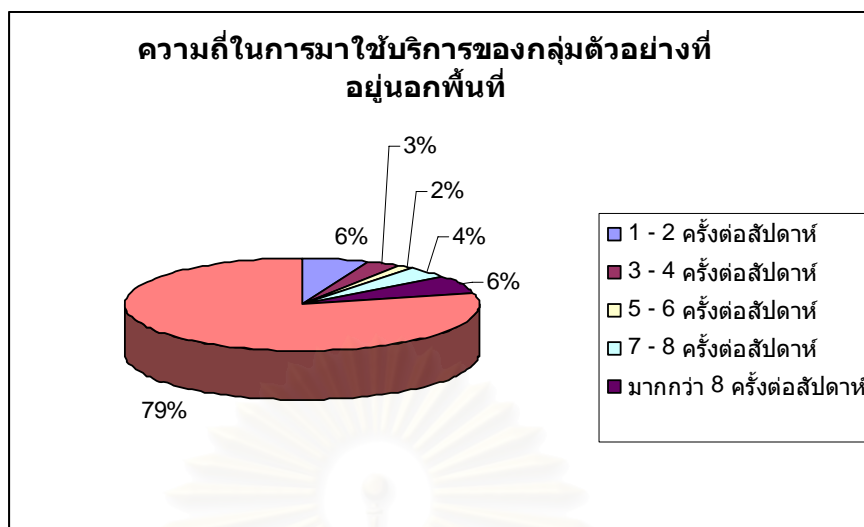


แผนภูมิที่ 4.2 – 9 ความถี่ในการใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่เป็นคนนอกพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ คือ ผู้ใช้บริการที่อาศัยอยู่นอกย่านการค้าใจกลางเมือง ทั้งผู้ให้บริการที่เป็นคนในพื้นที่เมืองเชียงใหม่ พื้นที่รอบข้าง เป็นต้น ซึ่งมีระยะทางในการเดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง เนื่องจากอยู่ห่างไกลจากย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ทำให้ความถี่ของประชาชนที่ไปใช้บริการมีความถี่น้อยครั้ง และกลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ซึ่งเป็นกลุ่มประชาชนที่เดินทางมาใช้บริการทุกวันและวันหยุดเป็นจำนวนมาก ซึ่งมีระยะทางในการเดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง ในระยะทางที่สั้นมาก ทำให้มีความถี่ในการเดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองมากเช่นกัน ดังตารางที่ ผ 4.2- 10 และ ผ4.2 - 11



แผนภูมิที่ 4.2 -10 ความถี่ในการใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองของกลุ่มที่อยู่ในเขตพื้นที่บริการ



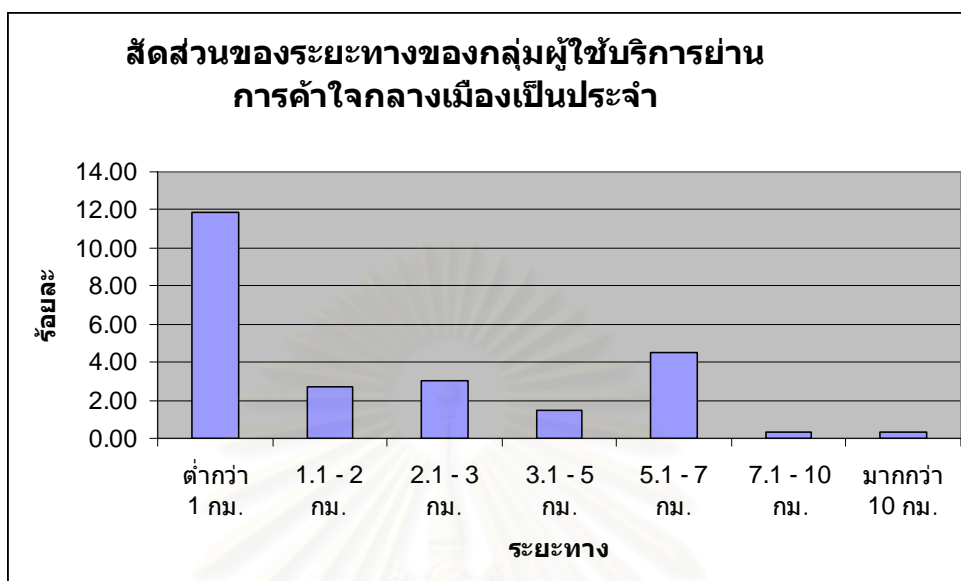
แผนภูมิที่ 4.2 – 11 ความถี่ในการใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง
ของกลุ่มที่อยู่นอกเขตพื้นที่บริการ

4.2.5 ความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางและความถี่ในการไปใช้บริการย่านการค้า ใจกลางเมืองเชียงใหม่

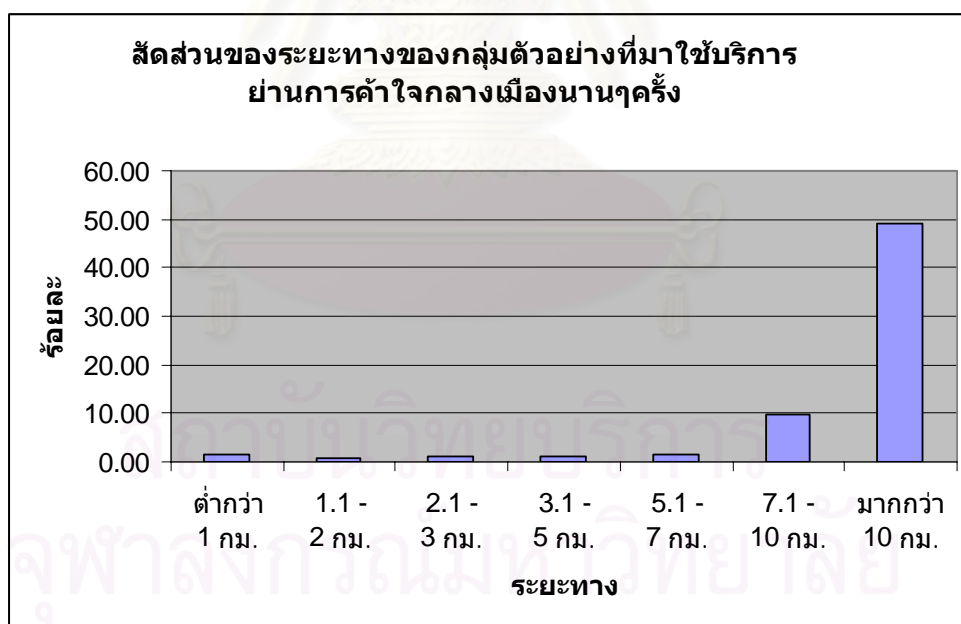
การพิจารณาถึงความสัมพันธ์ของระยะทางกับความถี่ เพื่อนำไปใช้ในการวิเคราะห์หาปัจจัยที่อิทธิพลต่อการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ซึ่งผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของระยะทางและความถี่ในการไปใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ พบว่า ผู้ที่มาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เป็นประจำ คือ เดินทางมาใช้บริการที่อยู่ในช่วง 1 - 8 ครั้งต่อสัปดาห์ จะเดินทางในระยะทางที่น้อยกว่า 1 กิโลเมตร ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่พักอาศัยในย่านการค้าใจกลางเมืองและพื้นที่รอบข้าง ขณะที่ผู้ที่มาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ นานๆครั้ง ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ จะมีระยะทางในการเดินทางมาใช้บริการมากกว่า 10 กิโลเมตร ซึ่งรูปแบบการเดินทางเพื่อเข้ามาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ของกลุ่มตัวอย่างจะแตกต่างกันโดยส่วนใหญ่กลุ่มตัวอย่างจะเดินทางเข้ามาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่โดยใช้รถรับจ้าง ไม่ว่าจะเป็นรถสี่ล้อแดง รถตุ๊กตุ๊ก รถสามล้อถีบ คิดเป็นร้อยละ 27.77 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมา คือ การเดินทางมาใช้บริการโดยรถจักรยานยนต์ และการเดินเท้าตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 25.29 และ 16.17 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด

จากรูปแบบการเดินทางของกลุ่มตัวอย่างที่เดินทางเข้ามาใช้บริการของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ทำให้เห็นว่าส่วนใหญ่จะใช้บริการสาธารณะ รถจักรยานยนต์ และการเดินเท้า เนื่องจากภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีที่จอดรถไม่เพียงพอต่อความต้องการ และ

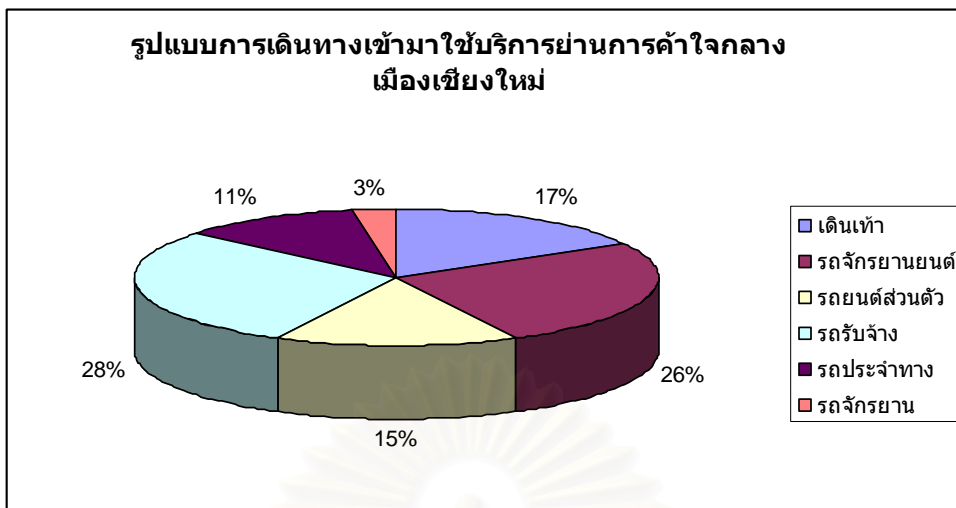
การจราจรติดขัด ทำให้ประชาชนต้องอาศัยการเดินทางโดยรถสาธารณะและการเดินเท้า และใช้รถจักรยานยนต์เนื่องจากรถจักรยานยนต์ใช้พื้นที่น้อยในการจอด



แผนภูมิ 4.2 – 12 สัดส่วนระยะทางของผู้มาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเป็นประจำ



แผนภูมิ 4.2 – 13 สัดส่วนระยะทางของผู้มาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองนานๆครั้ง



แผนภูมิ 4.2 - 14 รูปแบบการเดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองของกลุ่มตัวอย่าง

สรุปได้ว่าความสัมพันธ์ของความถี่ในการมาใช้บริการ และระยะทางในการเดินทางมาใช้บริการ มีผลต่อกัน คือ ระยะทางการเดินทางยิ่งไกลจากย่านการค้าใจกลางเมืองมากเท่าใด ผู้มาใช้บริการก็จะมาใช้บริการไม่บ่อยครั้ง ซึ่งตรงข้ามกับผู้ที่อยู่ใกล้หรืออยู่ในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่จะเดินทางมาใช้บริการบ่อยครั้งกว่าและมักเดินทางเข้าใช้บริการโดยใช้บริการสาธารณะและการเดินเท้าเป็นหลัก (ตารางที่ ๔.2 - 12)

4.2.6 ช่วงเวลาในการไปใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ช่วงเวลาที่กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่จะมีความแตกต่างกันไป มี 2 ลักษณะที่สำคัญ คือ

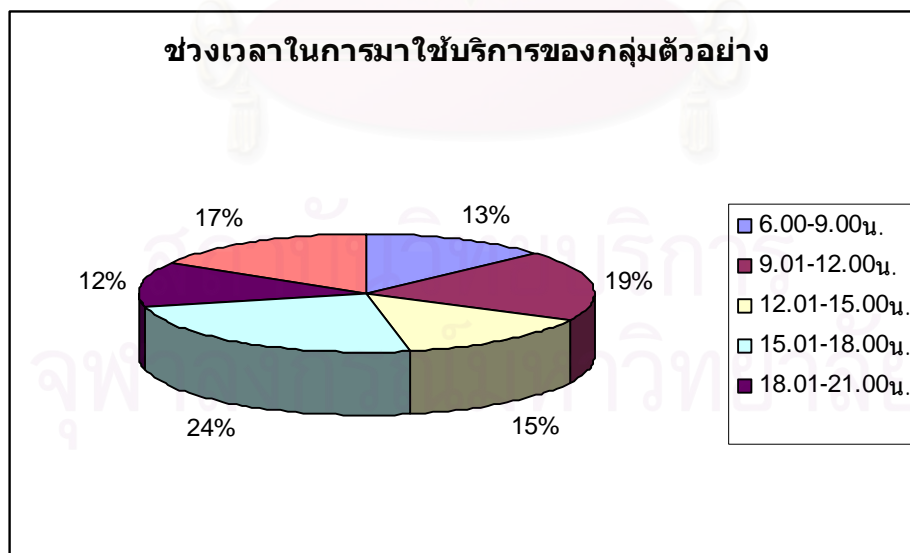
เวลาที่ใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง โดยการมาใช้บริการในแต่ละช่วงเวลาจะแตกต่างกันตามกลุ่มตัวอย่าง กล่าวคือ ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่จะมีผู้มาใช้บริการทั้งวันตลอดเวลาเป็นจำนวนมาก ตั้งแต่เช้าถึงค่ำ เนื่องจากย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เปิดให้บริการตั้งแต่เวลา 04.00 – 18.00 น. และในบางพื้นที่เช่น ย่านไนท์บาร์ซาร์ ตลาดต้นลำไยในตอนกลางคืน จะเปิดให้บริการตั้งแต่ 18.00 – 24.00 น. ซึ่งภายในย่านการค้าใจกลางเมืองก็มีกิจกรรมการค้าและบริการจำนวนมาก ทั้งร้านค้าต่างๆ ร้านอาหาร ไนท์คลับต่างๆ เป็นต้น ซึ่งจะสามารถช่วงระยะเวลาในการใช้บริการออกเป็น 3 ช่วงดังนี้

ในช่วงเช้ามีดก่อน 8.00 น. มีผู้มาใช้บริการโดยคิดเป็นร้อยละ 13.17 ของผู้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง ซึ่งผู้มาใช้บริการส่วนมากจะเป็นผู้อยู่ในวัยทำงาน และมักเป็นกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในย่านการค้าใจกลางเมือง และกลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้บริการที่มาจากต่างอำเภอ

เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างนี้มักจะมาซื้อสินค้า เพื่อนำไปขายอีกทอดหนึ่ง ซึ่งกิจกรรมที่กลุ่มตัวอย่าง ทั้ง 2 กลุ่มทำ คือ การซื้อสินค้าทั้งอาหารสด อาหารแห้ง ดอกไม้สด ฯลฯ เนื่องจากสินค้าเหล่านี้ มักจะขายกันในเวลานี้

ส่วนในช่วง 8.00 – 18.00น.ผู้มาใช้บริการจะมีจำนวนมากที่สุด โดยคิดเป็นร้อยละ 58 ของผู้ให้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง ซึ่งในช่วงเวลานี้จะมีผู้มาใช้บริการมากที่สุด เนื่องจากร้านค้า และบริการต่างๆในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เปิดให้บริการครบทุกกิจกรรม ซึ่งผู้ให้บริการที่ เดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองในช่วงเวลานี้ส่วนมักมาทำกิจกรรม ดังนี้คือ ซื้อสินค้า ของฝาก ต่อรถโดยสาร ทำงาน ติดต่อราชการ ติดต่อธนาคาร เป็นต้น และส่วนใหญ่กลุ่มตัวอย่าง ที่มาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองในช่วงเวลานี้มากที่สุด คือ ผู้ให้บริการที่อยู่ในพื้นที่ย่าน การค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มากที่สุด รองลงมาเป็นกลุ่มตัวอย่างที่เป็นนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติ

และในช่วงเวลาสุดท้ายคือช่วงค่ำ เวลา 18.00 – 24.00 น. มีผู้มาใช้บริการโดยคิดเป็นร้อยละ 12.33 ของผู้ให้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ในช่วงเวลานี้มีจำนวนผู้มาใช้บริการ ซึ่งส่วนมากกิจกรรมที่ผู้ให้บริการมักทำในช่วงเวลานี้ คือ การซื้อสินค้าพื้นเมือง ของฝาก พักผ่อน หย่อนใจ เป็นต้น และกลุ่มผู้ที่มีมากมาใช้บริการในช่วงเวลานี้มากที่สุด คือกลุ่มตัวอย่างที่เป็น นักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติมากที่สุด ดังตารางที่ ผ 4.2 - 13

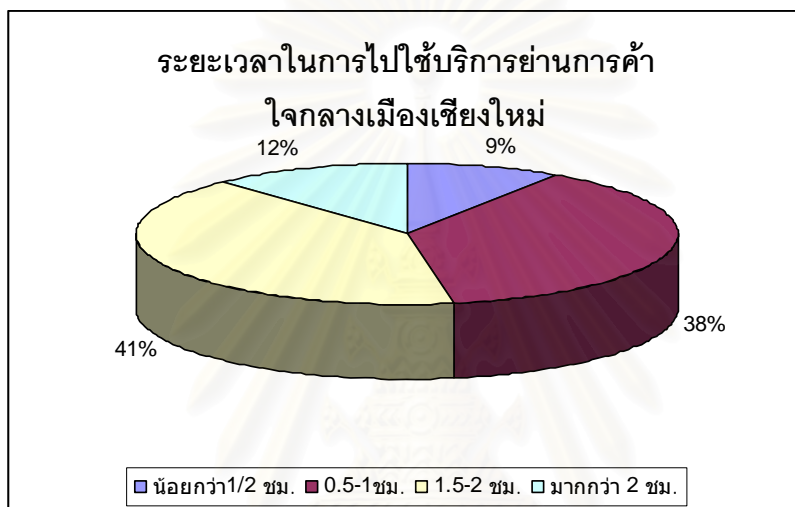


แผนภูมิ 4.2 – 15 ช่วงเวลาที่ให้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

4.2.7 ระยะเวลาที่ใช้ทำกิจกรรมในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

การใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีปัจจัยและตัวแปรที่สำคัญอย่างหนึ่ง คือ เวลาว่างที่มีอยู่ ซึ่งแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภทใหญ่ คือ เวลาว่างสุดสัปดาห์ และเวลาว่างวันธรรมดา เพราะฉะนั้นการใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เมื่อพิจารณาเวลาว่างที่มีอยู่เป็นหลัก จึงมีอยู่ 2 ประเภท คือ

- การใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในวันหยุดสุดสัปดาห์
- การใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในวันธรรมดา



แผนภูมิที่ 4.2 - 16 ระยะเวลาที่ใช้ในการใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ จะมีปัจจัยที่ทำให้การใช้เวลาในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่แตกต่างกันไปของกลุ่มตัวอย่าง เนื่องจากย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีกิจกรรมการค้าและบริการต่างๆมากมาย ให้ผู้ใช้บริการได้เลือกใช้บริการ เช่น บริเวณย่านการค้าที่เป็นตลาด หรือย่านขายของที่ระลึก ขายสินค้าพื้นเมืองต่างๆ เช่น ตลาดวโรรส ตลาดต้นลำไย ไนท์บาร์ซ่า ฯลฯ ทำให้ผู้ใช้บริการมีความเพลิดเพลินในการเลือกซื้อสินค้าต่างๆ ทำให้มีระยะเวลาในการใช้บริการได้นาน และสามารถมาใช้บริการได้ ตั้งแต่เข้าไปจนถึงกลางคืน ซึ่งจะสามารถตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการที่ต้องการพักผ่อนในวันหยุดสุดสัปดาห์ที่มีเวลาว่างทั้งวัน ในการใช้บริการอย่างเต็มที่ เพราะส่วนใหญ่กลุ่มผู้ใช้บริการที่มาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองในวันหยุดสุดสัปดาห์มากที่สุด จะเป็นกลุ่มผู้ใช้บริการที่เป็นนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติมากที่สุด และโดยที่ส่วนมากจะใช้เวลาในการใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองมากกว่า 2 ชั่วโมง โดยคิดเป็นร้อยละ 12 ของผู้ใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง

การใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในวันธรรมดา กลุ่มผู้ใช้บริการส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองมาใช้บริการมากที่สุด เนื่องจากเป็นย่านการค้าที่อยู่ใกล้ที่อยู่อาศัย ซึ่งส่วนใหญ่จะระยะเวลาที่ใช้ในการใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ไม่เกิน 2 ชั่วโมง ซึ่งส่วนมากจะใช้เวลาในการใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ประมาณ 1 ชั่วโมง คิดเป็นร้อยละ 38 ของผู้ใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง และการใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในวันธรรมดาก็เป็นการใช้บริการที่เกี่ยวข้องกับกับภารกิจประจำวัน เช่น การต่อรถโดยสาร การซื้อสินค้า ติดต่อราชการ ติดต่อธนาคาร เป็นต้น ดังตารางที่ ผ 4.2 - 14 ซึ่งจากที่กล่าวมาข้างต้นทำให้เห็นว่าระยะเวลาที่ใช้ในการใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ทำให้เกิดการทำกิจกรรมที่แตกต่างกันตามระยะเวลาที่ใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง

สรุปจากการศึกษาพฤติกรรมการใช้บริการของกลุ่มตัวอย่าง ทำให้เห็นว่าส่วนใหญ่ผู้ที่เข้ามาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองจะเป็นผู้ที่พักอาศัยอยู่ในย่านการค้าใจกลางเมืองและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติเป็นหลัก เนื่องจากย่านการค้าใจกลางเมืองเป็นย่านการค้าที่มีชื่อเสียง และเป็นที่พักของนักท่องเที่ยว ส่วนผู้ใช้บริการที่เป็นคนที่อาศัยอยู่นอกย่านการค้าส่วนมากจะไม่ค่อยเข้ามาใช้บริการในย่านการค้าใจกลางเมือง โดยมักจะไปใช้บริการยังย่านการค้าที่อยู่ใกล้ที่สุด และเดินทางเข้าถึงได้โดยสะดวกมากกว่าที่จะเข้ามาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

นอกจากนั้นยังพบว่ากิจกรรมหลักที่ผู้ใช้บริการส่วนใหญ่เข้ามาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ คือ การซื้อสินค้าและบริการเป็นหลัก ทำให้เห็นว่าในปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ยังเป็นศูนย์กลางของสินค้าและบริการ นอกจากนี้ระยะทางและความถี่ในการเดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองของผู้ใช้บริการมีความสัมพันธ์กัน คือ ระยะทางยิ่งไกลจะทำให้ความถี่ในการมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองน้อยลง โดยผู้ที่เดินทางน้อยกว่า 1 กิโลเมตรจะมีความถี่ในการมาใช้บริการมากที่สุด และในส่วนของเวลาที่มีผู้มาใช้บริการมากที่สุด คือ ช่วงเวลา 08.00 – 18.00 น. และกิจกรรมที่ประชาชนนิยมทำในย่านการค้าใจกลางเมืองจะเป็นการซื้อสินค้าและบริการต่างๆ และใช้เวลาอยู่ในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ประมาณ 2 ชั่วโมง ซึ่งจะเห็นได้ว่ากิจกรรมในการเลือกซื้อสินค้าและบริการซึ่งเป็นกิจกรรมที่ใช้เวลามาก ดังนั้นระยะเวลาที่ใช้ในย่านการค้าใจกลางเมืองกับกิจกรรมจึงมีความสัมพันธ์กัน

จากการศึกษาพฤติกรรมการใช้บริการทั้งหมดของกลุ่มตัวอย่าง จึงได้นำไปศึกษาและวิเคราะห์ในส่วนของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ศักยภาพการพัฒนา และแนวโน้มการพัฒนาในอนาคตของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ และ

นำไปสู่แนวทางในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในการวิเคราะห์ในบทที่ 5
ต่อไป



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 5

การวิเคราะห์ศักยภาพการพัฒนา และแนวทางการพัฒนา และฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

5.1 การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบัน

5.1.1 แนวทางการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ในปัจจุบัน

ในการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบัน มีขั้นตอนการวิเคราะห์ดังนี้คือ

1. นำปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงของย่านการค้าจากการศึกษาแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ที่ได้ทำการศึกษาในบทที่ 2 มาทำการกำหนดปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อ ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ โดยทำการจำแนกปัจจัยต่างๆออกเป็น 3 ด้าน คือ ด้านกายภาพ ด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม เพื่อให้เห็นประเด็นที่ชัดเจนในแต่ละด้าน

2. เป็นการนำปัจจัยที่ได้จากขั้นตอนที่ 1 มาวิเคราะห์ร่วมกับการศึกษาในบทที่ 3 เรื่อง พัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เพื่อเป็นการกำหนดปัจจัยที่คาดว่าจะมีอิทธิพลต่อ ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบัน

3. ทำการวิเคราะห์ปัจจัยเพื่อทำการทดสอบว่าปัจจัยที่ได้กำหนดไว้ นั้น เป็นปัจจัยที่มี อิทธิพลต่อย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบันจริงหรือไม่ โดยทำการทดสอบจากการ สอบถามโดยใช้แบบสอบถามจากประชากร 3 กลุ่มคือ กลุ่มผู้ใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง เชียงใหม่ ผู้ที่พักอาศัยในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ และผู้ประกอบการในย่านการค้าใ กลางเมืองเชียงใหม่ เพื่อให้ได้ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบันและ ปัจจัยอื่นๆเพิ่มเติมที่ได้จากความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง



แผนภูมิที่ 5.1 – 1 การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

ซึ่งจากการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพัฒนาการของย่านการค้าจากทั้ง 3 ขั้นตอนข้างต้น ทำให้สามารถสรุปปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบันได้ดังนี้

5.1.2 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบัน

จากการศึกษาพัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ทำให้วิเคราะห์พัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ จากวัฏจักรการพัฒนาของ CBD ที่ได้มีการศึกษาในบทที่ 2 ซึ่งสามารถสรุปพัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ได้ดังนี้

จากพัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ที่แบ่งออกเป็น

1. พัฒนาการช่วง พ.ศ. 1839-2397 ในช่วงนี้ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบันยังไม่มีปรากฏเด่นชัด เป็นเพียงเส้นทางสัญจรค้าขายของพ่อค้าแม่ค้าที่เดินทางมาตามลำน้ำปิงเพื่อเข้ามาค้าขายในเขตกำแพงเมือง

2. พัฒนาการช่วง พ.ศ. 2397-2443 ได้เริ่มมีพ่อค้าชาวต่างชาติเข้ามาตั้งร้านค้าและอยู่อาศัยอยู่เต็ม 2 ฝั่งถนนท่าแพ สีแยกวัดอุปกุศ บริเวณถนนช้างม่อย (ใกล้ตลาดวโรรสในปัจจุบัน) และในบริเวณถนนท่าแพช่วงเชิงสะพานนรวิรุจน์ถึงปากตรอกข่วงเมรุ (ทางเข้าตรอกเล่าโจ้ว) ถนนช้างม่อยบริเวณที่ตั้งตลาดวโรรสในปัจจุบันมีตลาดสดแบบกะดินติดตลาดเช้าทุกวัน ทำให้เป็นช่วงที่มีการก่อตัวเป็นย่านการค้าใจกลางเมืองขึ้น ซึ่งช่วงนี้จะเป็นช่วงที่มีการขยายตัวของย่านการค้าใจกลางเมือง (Expansion) และในช่วงนี้จะมีการขยายการขยายตัวของย่านการค้าและการลงทุน

3. พัฒนาการช่วง พ.ศ. 2443-2500 ช่วงนี้ได้มีพ่อค้าแม่ค้าเริ่มอพยพเข้ามาตั้งถิ่นฐานในเมืองเชียงใหม่ที่บริเวณหน้าวัดเกตทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิงมากขึ้นเพื่อทำการค้าขาย และในช่วงนี้ชุมชนและย่านการค้าเริ่มขยายตัวไปทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิงบนถนนเจริญเมือง หลังจากที่ได้มีการสร้างสะพานนรวิรุจน์ในปีพ.ศ.2446 ประกอบกับในปี พ.ศ. 2453 ได้มีการสร้างตลาดสดที่มีชื่อว่า ตลาดวโรรส ทำให้เกิดการค้าขายสินค้าในตลาดเกิดขึ้นตลอดทั้งวันควบคู่ไปกับร้านค้าต่างๆ มีพื้นที่ค้าขายเป็นสัดส่วน อีกทั้งยังมีการสร้างตลาดต้นลำไยซึ่งตั้งอยู่ตรงข้ามตลาดวโรรส ทำให้ในช่วงนี้ย่านการค้าใจกลางเมืองอยู่ในช่วงเจริญรุ่งเรือง (Boom) เป็นช่วงที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจเจริญรุ่งเรืองมากที่สุด

4. พัฒนาการช่วง พ.ศ. 2500 - ปัจจุบัน เป็นช่วงที่มีการเชื่อมต่อของช่วงที่ย่านการค้าใจกลางเมืองอยู่มีเจริญรุ่งเรือง (Boom) เนื่องจากภายหลังจากการเข้ามาของแผนการพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติ ได้มีการนำความเจริญด้านต่างๆ มาสู่เมืองเชียงใหม่ จึงส่งผลให้เศรษฐกิจของเมืองเชียงใหม่เติบโตมากขึ้น นำมาซึ่งการลงทุนมากขึ้น และบริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า เริ่มเข้าสู่ช่วงการค้าสมัยใหม่ มีกิจกรรมการค้า ธุรกิจสมัยใหม่เพิ่มมากขึ้นหลายรูปแบบ เช่น การก่อสร้างอาคารสูง โรงแรม ธนาคาร ห้างสรรพสินค้า เป็นต้น และจากการพัฒนาของย่านการค้าใจกลางเมืองนี้ทำให้ปัจจุบันพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองมีการชะลอการขยายตัวทางราบน้อยและทางตั้งเพราะเริ่มมีแออัดของอาคารพาณิชย์ สิ่งปลูกสร้างประเภทต่างๆ มากขึ้นประกอบกับที่ดินมีราคาสูง เป็นอุปสรรคต่อการลงทุน จึงเกิดปัญหาต่างในย่านการค้าใจกลางเมือง ทำให้ในปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เข้าสู่ช่วงเสื่อมถอย (Recession) และคาบเกี่ยวกับช่วงช่วงตกต่ำ (Depression) เนื่องจากเป็นช่วงที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจมีการชะลอตัว มีการชะงักงันทั้งการลงทุนการผลิต และการจ้างงาน เนื่องจากผู้ประกอบการเริ่มไม่มั่นใจในผลตอบแทนที่จะได้รับ อันเนื่องมาจากการเกิดคู่แข่งทางการค้าจำนวนมาก และกิจกรรมการค้าและบริการบางแห่งก็ปิดกิจการอันเนื่องมาจากการได้รับผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่ลดลง ดังแสดงในตาราง 5.1 -1 ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบจำนวนของกิจกรรมการค้าในอดีตกับปัจจุบันของกิจกรรมการค้าและบริการต่างๆ ที่อยู่ในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

ตารางที่ 5.1 – 1 การเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงของกิจกรรมการค้าและบริการในย่านการค้าใจ
กลางเมืองเชียงใหม่

ประเภทของกิจกรรม การค้าและบริการ	การเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลง ของกิจกรรมการค้าและบริการ			
	กิจกรรม การค้าและ บริการปีพ.ศ. 2397 - 2443	กิจกรรม การค้าและ บริการปีพ.ศ. 2543 - 2500	กิจกรรม การค้าและ บริการปีพ.ศ. 2500 - 2542	ปัจจุบัน ปีพ.ศ.2547
1. ร้านค้าประเภทอาคารพาณิชย์				
1.1 ร้านค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่ม				
(1) ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	7	24	138	86
(2) ร้านขายยา	6	9	6	4
(3) ร้านขายอาหารคาว		22	19	27
(4) ร้านขายผักสด		180	8	15
(5) ร้านขายเนื้อสัตว์		74	6	18
(6) ร้านขายดอกไม้		77	105	86
1.2 ร้านค้าประเภทอุปโภค				
1.2.1 ร้านค้าประเภทสินค้าทั่วไป				
(1) ร้านหนังสือ	4	1	1	3
(2) ร้านขายของชำ	29	44	18	14
(3) ร้านสิ่งพิมพ์	3	4	2	2
(4) ร้านเครื่องกีฬา	1	1	1	2
(5) ร้านขายเครื่องเขียน	1	1	9	3
(6) มินิมาร์ท		1		37
1.2.2 ร้านค้าประเภทเครื่องแต่งกาย และเครื่องประดับ				
(1) ร้านเสื้อผ้าสำเร็จรูป	4	241	233	161
(2) ร้านนาฬิกา แว่นตา	7	7	2	4
(3) ร้านขายสินค้าพื้นเมือง และ หัตถกรรม	4	53	199	123
(4) ร้านจำหน่ายเครื่องประดับ	5	29	37	11
(5) ร้านทอง		50	47	39
1.2.3 ร้านค้าประเภทเครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องใช้ในครัวเรือนทั่วไป				

ประเภทของกิจกรรม การค้าและบริการ	การเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลง ของกิจกรรมการค้าและบริการ			
	กิจกรรม การค้าและ บริการปีพ.ศ. 2397 - 2443	กิจกรรม การค้าและ บริการปีพ.ศ. 2543 - 2500	กิจกรรม การค้าและ บริการปีพ.ศ. 2500 - 2542	ปัจจุบัน ปีพ.ศ.2547
(1) ร้านเฟอร์นิเจอร์	1	19	15	3
(2)ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่อง เสียง	4	18	6	3
1.2.4ร้านค้าประเภทอุปกรณ์ก่อสร้าง อะไหล่				
(1) ร้านวัสดุก่อสร้าง		4	13	8
(2)ร้านขายจักรเย็บผ้า จักรเย็บยนต์			1	2
1.3 ด้านการบริการ				
1.3.1 ประเภทธุรกิจการเงิน				
(1) ธนาคาร	4	8	4	4
(2)สถานที่แลกเปลี่ยนเงินตรา ต่างประเทศ	2		1	5
(3) โรงรับจำนำ	1	1	1	1
1.3.2 ประเภทธุรกิจการบริการ				
(1) สำนักงานแพทย์ / คลินิก	3	7	5	4
(2) ร้านถ่ายรูป	1	4	5	12
(3) ร้านเสริมสวย		3	13	4
(4) ร้านตัดเย็บเสื้อผ้า		12	8	8
(5) ปั้มน้ำมัน			1	1
(3) ร้านถ่ายเอกสาร พิมพ์งาน			1	3
1.3.3 การบริการนำเที่ยว				
(1) บริษัทนำเที่ยว	7	13	26	24
2. สำนักงาน	3	12	43	21
3. โรงแรม	1	1	12	5
4. ห้างสรรพสินค้า		1	2	
รวม	106	921	982	743

ที่มา : เทศบาลนครเชียงใหม่ ,2547

จากการสรุปพัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ทำให้ทราบว่าในปัจจุบันย่าน
การค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีบทบาททางด้านการค้าลดลง ซึ่งในการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่มี

อิทธิพลต่อย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ปัจจุบัน ประกอบกับการวิเคราะห์จากการเก็บแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่าง นอกจากปัจจัยที่มีความสำคัญ ได้แก่ ปัจจัยทางกายภาพ ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ และปัจจัยทางด้านสังคม แล้วยังมีปัจจัยที่สำคัญอื่น ๆ อีกที่มีผลต่อพัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ซึ่งจากการศึกษาทำให้สามารถวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านการค้าของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบันได้ 3 ด้าน คือ ปัจจัยทางด้านกายภาพ ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ และปัจจัยทางด้านสังคม โดยเรียงลำดับจากการปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อย่านการค้าใจกลางเมืองในปัจจุบันจากมากที่สุดของแต่ละด้าน ไปหาปัจจัยที่มีอิทธิพลน้อยที่สุดต่อย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบัน ได้ดังนี้

5.1.2.1 ปัจจัยทางด้านกายภาพ

1. ระบบคมนาคมและการพัฒนาโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง

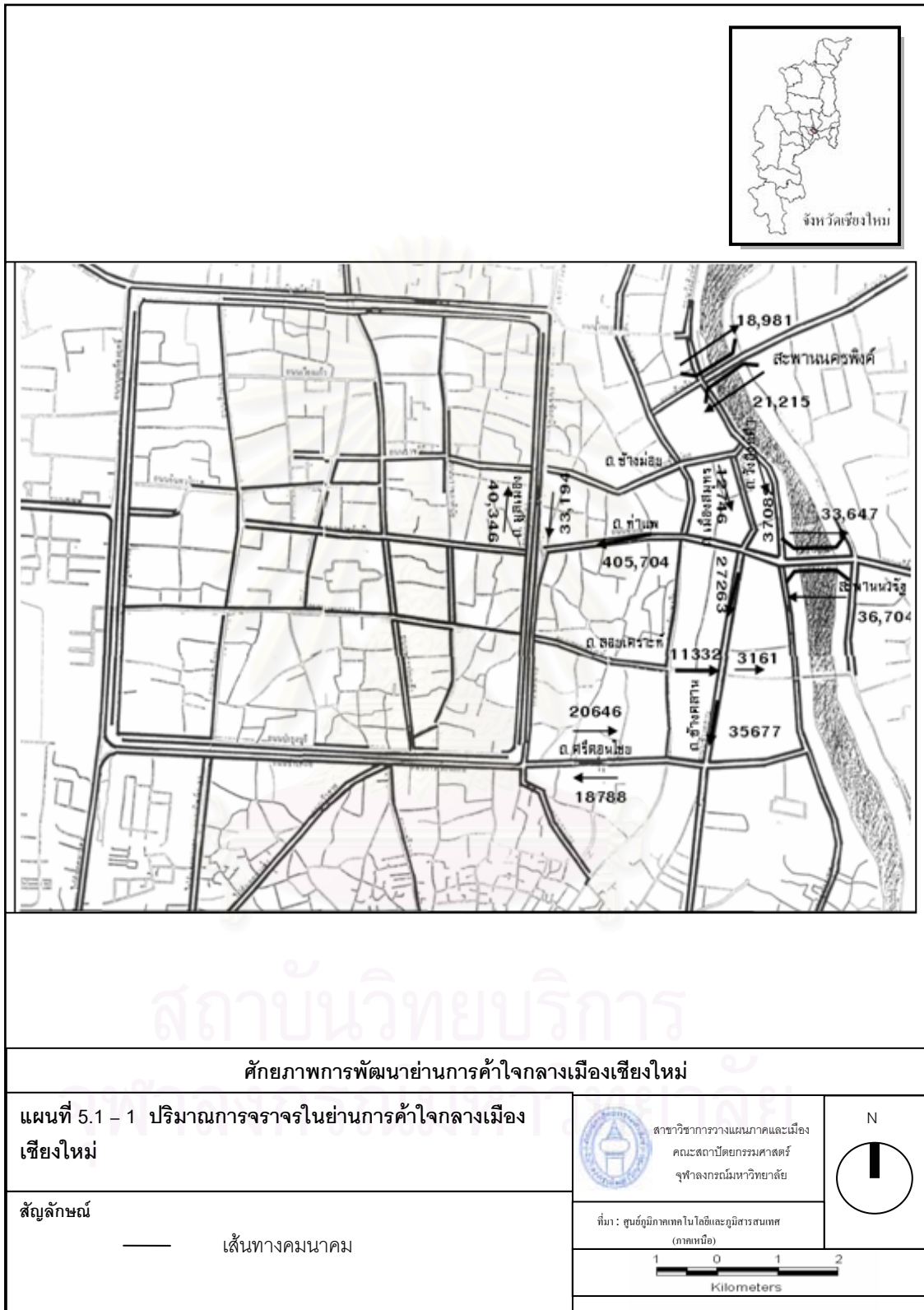
ปัจจัยด้านระบบคมนาคมและการพัฒนาโครงข่ายการคมนาคมขนส่งเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญมาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ซึ่งในอดีตก่อนที่จะมีการตัดถนนขึ้นนั้น การคมนาคมทางน้ำจะมีความสำคัญกับย่านนี้อย่างมาก คนจะอาศัยแม่น้ำลำคลองในการอุปโภคบริโภค เป็นเส้นทางสัญจรและขนส่งสินค้าต่าง ๆ ทำให้ในสมัยนั้นจึงไม่จำเป็นต้องสร้างถนนให้ใหญ่โต ต่อมาเมื่อมีการตัดถนนขึ้นทำให้ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีการขยายตัวของบ้านเรือนและกิจกรรมการค้าออกไปตามเส้นทางที่ตัดขึ้น รวมทั้งคนยังหันมานิยมใช้ถนนในการคมนาคมแทน เพราะมีความสะดวกและรวดเร็วกว่า ส่งผลให้การคมนาคมทางน้ำมีบทบาทและความสำคัญน้อยลงไป จึงมีความต้องการปริมาณความต้องการใช้ถนนเพิ่มมากขึ้น ซึ่งถ้าพิจารณาจากสภาพที่ตั้งของย่านแล้วจะเห็นว่าย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ประกอบด้วยถนนหลายสาย ได้แก่ ถนนท่าแพ ถนนช้างม่อย ถนนลอยเคราะห์ ถนนวิชยานนท์ และถนนศรีดอยไชย ซึ่งถนนแต่ละสายจะเป็นถนนที่สร้างมานานตั้งแต่อดีตจึงมีความกว้างไม่มากนัก โดยส่วนใหญ่ถนนภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่จะมีเพียง 2 ช่องจราจรเท่านั้น (ตารางที่ 5.1 – 2) และ นอกจากนี้ยังมีถนนซอยต่าง ๆ อีกมากมาย ซึ่งทำให้เกิดปัญหาในการสัญจรเข้าสู่ย่านการค้าใจกลางเมือง ซึ่งถนนสายหลักในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ จะมีผิวการจราจรกว้าง 10–12 เมตร ปริมาณการจราจรในชั่วโมงเร่งด่วนเฉลี่ย 2,500 – 4,500 คัน ได้แก่ ถนนท่าแพ ถนนช้างม่อย ถนน วิชยานนท์ ถนนช้างคลาน ถนนเจริญประเทศ ถนนวังสิงห์คำ ถนนลอยเคราะห์เป็นต้น ถนนส่วนใหญ่ทำหน้าที่คอยเชื่อมต่อการเดินทาง และกระจายการจราจรสู่ถนนสายอื่นๆ จึงทำให้ย่านการค้าใจกลางเมืองมีการสัญจรหนาแน่นมาก โดยเฉพาะบริเวณถนนท่าแพ ถนนช้างม่อย และถนนช้างคลาน ที่มีปริมาณการจราจรมากที่สุดในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (ดัชนีที่ 5.1 - 1) จากการที่

ถนนในย่านการค้าใจกลางเมืองคับแคบ เดินทางไม่สะดวก ทำให้ต้องมีการพัฒนาเส้นทางคมนาคมนอกย่านการค้าใจกลางเมือง เพื่อลดปริมาณการเดินทางเข้าสู่ย่านการค้าใจกลางเมือง เพื่อเชื่อมต่อไปยังบริเวณข้างเคียง โดยมีการสร้างถนนเพิ่มมากขึ้นเพื่อให้สามารถรองรับปริมาณการจราจรที่เกิดขึ้นมากในปัจจุบันได้ เพื่อลดปัญหาการจราจรในเขตเมืองทำให้มีการสร้างถนนเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก (ดังแสดงในแผนที่ 5.1 – 2) และจากการพัฒนาเส้นทางคมนาคมภายนอกย่านการค้าใจกลางเมืองนี้ทำให้ผู้คนไม่จำเป็นต้องเดินทางเข้ามาในเมืองอีกต่อไปเพื่อเชื่อมต่อไปยังพื้นที่ต่างๆ จึงเป็นผลทำให้มีผู้คนเดินทางเข้ามาที่ย่านการค้าใจกลางเมืองน้อยลง และยังส่งผลให้ประชาชนเข้ามาใช้บริการในย่านการค้าใจกลางเมืองน้อยลงด้วย ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจการค้าภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเป็นอย่างมาก

ตารางที่ 5.1 – 2 ลักษณะ และขนาดของถนนในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

ประเภทถนน	ชื่อถนน	ลักษณะหน้าตัด	ลักษณะการให้บริการ
ถนนย่านธุรกิจ	ท่าแพ	ขนาด 4 ช่องจราจร มีฟุตบาทกว้างประมาณ 1.5 เมตร	ให้บริการการเดินทางผ่านและการเข้าสู่พื้นที่ 2 ข้างทาง
	ข้างม่อย	ขนาด 2 ช่องจราจร มีฟุตบาทกว้างประมาณ 1.5 เมตร	ให้บริการการเดินทางผ่านและการเข้าสู่พื้นที่ 2 ข้างทาง
	วิทยานนท์	ขนาด 2 ช่องจราจร มีฟุตบาทกว้างประมาณ 1.5 เมตร	ให้บริการการเดินทางผ่านและการเข้าสู่พื้นที่ 2 ข้างทาง
	ไพบรณีย์	ขนาด 4 ช่องจราจร มีฟุตบาทกว้างประมาณ 2.0 เมตร	ให้บริการการเดินทางผ่านและการเข้าสู่พื้นที่ 2 ข้างทาง
	ข้างตลาด	ขนาด 4 ช่องจราจร มีฟุตบาทกว้างประมาณ 2.5 เมตร	ให้บริการการเดินทางผ่านและการเข้าสู่พื้นที่ 2 ข้างทาง
	ราชวงศ์	ขนาด 2 ช่องจราจร มีฟุตบาทกว้างประมาณ 2.0 เมตร	ให้บริการการเดินทางผ่านและการเข้าสู่พื้นที่ 2 ข้างทาง
	ศรีดอนไชย	ขนาด 4 ช่องจราจร มีฟุตบาทกว้างประมาณ 2.0 เมตร	ให้บริการการเดินทางผ่านและการเข้าสู่พื้นที่ 2 ข้างทาง
	เจริญประเทศ	ขนาด 2 ช่องจราจร มีฟุตบาทกว้างประมาณ 2.0 เมตร	ให้บริการการเดินทางผ่านและการเข้าสู่พื้นที่ 2 ข้างทาง
	เจริญราษฎร์	ขนาด 2 ช่องจราจร ไหล่ทางกว้างประมาณ 1.5 เมตร	ให้บริการการเดินทางผ่านและการเข้าสู่พื้นที่ 2 ข้างทาง
	ลอยเคราะห์	ขนาด 2 ช่องจราจร ฟุตบาทกว้างประมาณ 1.5 เมตร	ให้บริการการเดินทางผ่านและการเข้าสู่พื้นที่ 2 ข้างทาง
	ท้ายวัง	ขนาด 2 ช่องจราจร ฟุตบาทกว้างประมาณ 1.5 เมตร	ให้บริการการเดินทางผ่านและการเข้าสู่พื้นที่ 2 ข้างทาง
	วังสิงห์คำ	ขนาด 2 ช่องจราจร ไหล่ทางกว้างประมาณ 1.0 เมตร	ให้บริการการเดินทางผ่านและการเข้าสู่พื้นที่ 2 ข้างทาง
	วัวลาย	ขนาด 2 ช่องจราจร ไหล่ทางกว้างประมาณ 1.5 เมตร	ให้บริการการเดินทางผ่านและการเข้าสู่พื้นที่ 2 ข้างทาง
	ทิพย์เนตร	ขนาด 2 ช่องจราจร ไหล่ทางกว้างประมาณ 1.5 เมตร	ให้บริการการเดินทางผ่านและการเข้าสู่พื้นที่ 2 ข้างทาง
สิงหราช	ขนาด 2 ช่องจราจร มีฟุตบาทกว้างประมาณ 1.5 เมตร	ให้บริการส่วนใหญ่กับการเดินทางเข้าสู่พื้นที่ 2 ข้างทาง	

ที่มา : คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ,2548



2. การใช้รถยนต์ส่วนตัวมากขึ้น

ปัจจัยในการเพิ่มขึ้นของจำนวนรถยนต์ส่วนตัวนี้ เป็นปัจจัยที่มีส่วนผลักดันและสนับสนุนให้เกิดการเคลื่อนย้ายของกิจกรรมการค้าต่างๆ ออกจากย่านใจกลางเมืองสู่เขตชานเมืองหรือนอกเมืองเป็นอย่างมาก เนื่องจากการที่ประชาชนมีปริมาณการใช้รถยนต์ส่วนตัวมากขึ้น ดังตารางที่ 5.1 -3 ที่แสดงถึงจำนวนยานพาหนะที่เพิ่มขึ้นในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งพบว่าเมืองเชียงใหม่มีความต้องการในการเดินทางมีมากขึ้น เป็นเหตุให้ปริมาณยานพาหนะมีมากขึ้นตามไปด้วย พบว่าในปี พ.ศ. 2548 มีจำนวนรถทั้งหมด 933,773 คัน เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนรถในปี 2544 จำนวน 674,355 คัน เพิ่มขึ้นถึง 259,418 คัน มีการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 64,855 คัน หรือเฉลี่ย 8 % ต่อปี ทำให้เห็นว่ามีจำนวนการใช้ยานพาหนะส่วนตัวเพิ่มขึ้นมาก โดยเฉพาะรถยนต์ส่วนตัว

นอกจากนี้ปริมาณถนนในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ก็ไม่สามารถรองรับปริมาณการจราจรได้ เนื่องจากการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีข้อจำกัด คือ ภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เป็นถนนที่สร้างตั้งแต่ในอดีต และไม่ได้มีการวางแผนเพื่อรองรับปริมาณการจราจรในอนาคตได้อย่างเพียงพอ ทำให้ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีถนนที่คับแคบ และขาดแคลนที่จอดรถ จากการศึกษาของคณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ พบว่า ย่านธุรกิจที่สำคัญซึ่งอยู่ระหว่างเขตเมืองเก่าและแม่น้ำปิง มีถนนธุรกิจที่สำคัญ คือ ถนนท่าแพ ถนนช้างคลาน ถนนช้างม่อย ถนนศรีดอนไชย ถนนลอยเคราะห์ ถนนเจริญประเทศ และถนนวิชยานนท์ ซึ่งมีปริมาณการจราจรเฉลี่ยต่อวันสูงมาก โดยเฉพาะถนนท่าแพถือเป็นถนนทางธุรกิจการค้าที่สำคัญ เชื่อมต่อระหว่างถนนเจริญเมือง(สันป่าข่อย) และประตูท่าแพ มีปริมาณการจราจรรวมสูงถึงประมาณ 400,000 คัน/วัน สำหรับสะพานนวรัฐซึ่งเปรียบเสมือนประตูเข้าสู่ย่านธุรกิจมีปริมาณการจราจรประมาณ 70,000 คัน/วัน และสะพานนครพิงค์มีปริมาณการจราจรประมาณ 50,000 คัน/วัน ดังตารางที่ 5.1 – 4 และแผนที่ 5.1 – 3

ดังนั้นจึงส่งผลให้ประชาชนที่ใช้ยานพาหนะส่วนตัวที่จะเข้ามาใช้บริการทั้งซื้อสินค้าและบริการภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ส่วนใหญ่มักจะไม่เข้ามาใช้บริการภายในการค้าใจกลางเมือง เนื่องจากเกิดความไม่สะดวกจึงทำให้เกิดการเคลื่อนย้ายของกิจกรรมการค้าและบริการต่างๆ ออกจากศูนย์กลาง หรือย่านการค้าใจกลางเมือง เพื่อให้บริการแก่ประชาชนที่ใช้รถยนต์นั้นก็มีส่งผลกระทบต่อปริมาณการขายภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่อย่างมาก เนื่องจากการขยายตัวของกิจกรรมการค้าและบริการที่เพิ่มมากขึ้นในชานเมือง เพื่อให้บริการแก่ลูกค้าที่เดินทางโดยรถยนต์นั้นส่งผลให้ปริมาณการขายสินค้าและบริการของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ซึ่งสังเกตเห็นจากการค้าขายที่ชบเซา อาคารร้านค้าที่ทิ้งร้างเป็นจำนวนมาก

ตารางที่ 5.1 – 3 จำนวนรถตาม พรบ.รถยนต์ที่จดทะเบียนในจังหวัดเชียงใหม่ปี พ.ศ. 2544 – 2548

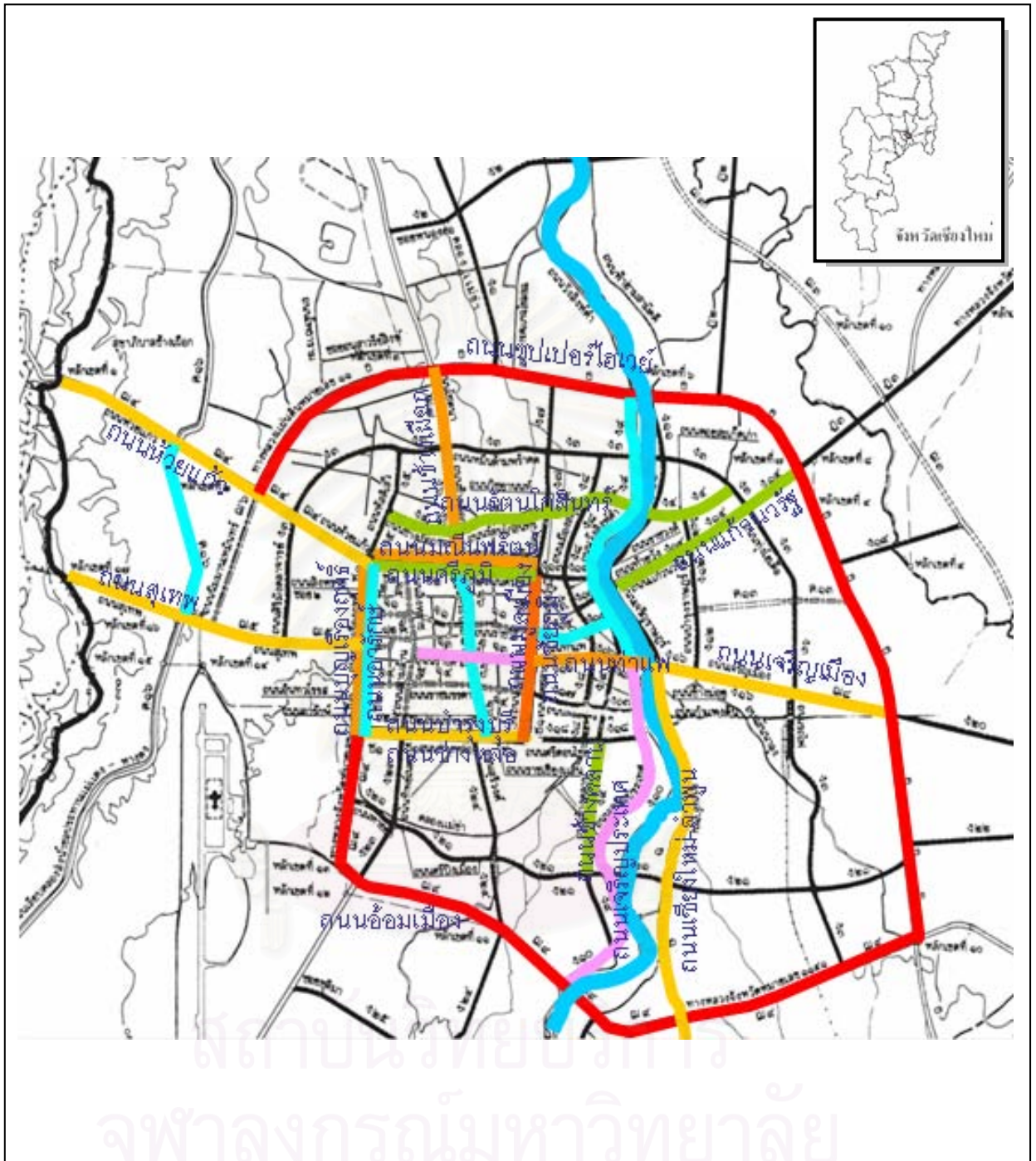
ประเภทรถ	จำนวนรถ (คัน)					อัตรา เติบโต เฉลี่ยต่อปี (%)
	พ.ศ.2544	พ.ศ.2545	พ.ศ.2546	พ.ศ.2547	พ.ศ.2548	
รถยนต์นั่งส่วนบุคคลไม่เกิน 7 คน	66,971	67,703	87,625	90,320	97,325	9.3
รถยนต์นั่งส่วนบุคคลเกิน 7 คน	9,309	9,934	11,186	10,758	11,140	4.4
รถยนต์บรรทุกส่วนบุคคล	102,038	100,974	139,019	135,862	141,123	7.9
รถยนต์สามล้อส่วนบุคคล	33	33	18	18	18	-15.6
รถรับจ้างระหว่างจังหวัด	0	0	1	1	1	41.7
รถรับจ้างบรรทุกทุกคน โดยสารไม่เกิน 7 คน	95	90	3	3	3	-59.3
รถยนต์สี่ล้อเล็กรับจ้าง	86	0	24	22	22	-51.9
รถยนต์รับจ้างสามล้อ	1,032	1,166	1,095	1,078	1,078	1.1
รถยนต์บริการธุรกิจ	58	101	63	59	74	5.6
รถยนต์บริการทัศนอาจร	0	0	3	4	4	45.5
รถยนต์บริการให้เช่า	0	0	14	14	14	41.7
รถจักรยานยนต์	490,471	510,974	614,198	631,430	681,549	8.2
รถแทรกเตอร์	1,196	1,467	1,245	1,203	1,189	-0.1
รถดถนน	195	175	168	186	190	-0.7
รถใช้งานเกษตรกรรม	17	21	16	10	13	-6.5
รถพ่วง	51	30	29	29	30	-15.5
ล้อเลื่อน	2,803	2,504	0	0	0	-66.0
รวม	674,355	695,172	854,707	870,997	933,773	8.0

ที่มา : สำนักงานขนส่ง จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2548

ตารางที่ 5.1 - 4 ปริมาณการจราจรบนถนนสายหลักเขตเทศบาลนครเชียงใหม่

ชื่อถนน	ปริมาณจราจร (คัน/วัน)
เชียงใหม่-ลำปาง (วงแหวนรอบใน)	71,779
มหิดล (วงแหวนรอบใน)	70,326
มูลเมือง	61,775
บุญเรืองฤทธิ์	59,246
ท่าแพ	53,639
มณีนพรัฐ	53,580
โชตนา	53,533
ช่างหล่อ	46,501
สุเทพ	45,632
เจริญเมือง	44,894
ห้วยแก้ว	44,665
เชียงใหม่-ลำพูน (บ้านเด่น)	43,413
ศรีภูมิ	35,839
รัตนโกสินทร์	35,718
ช้างคลาน	35,285
แก้วนพรัฐ	34,655
สนามกีฬา 700 ปี	27,731
อารักษ์	25,644
ช้างม่อย	24,786
พระปกเกล้า	24,294
วังสิงห์คำ	21,508
เจริญประเทศ	15,539
ราชดำเนิน	15,529

ที่มา : สำนักงานขนส่ง จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2548



ศักยภาพการพัฒนาขานการค้ำใจกลางเมืองเชียงใหม่

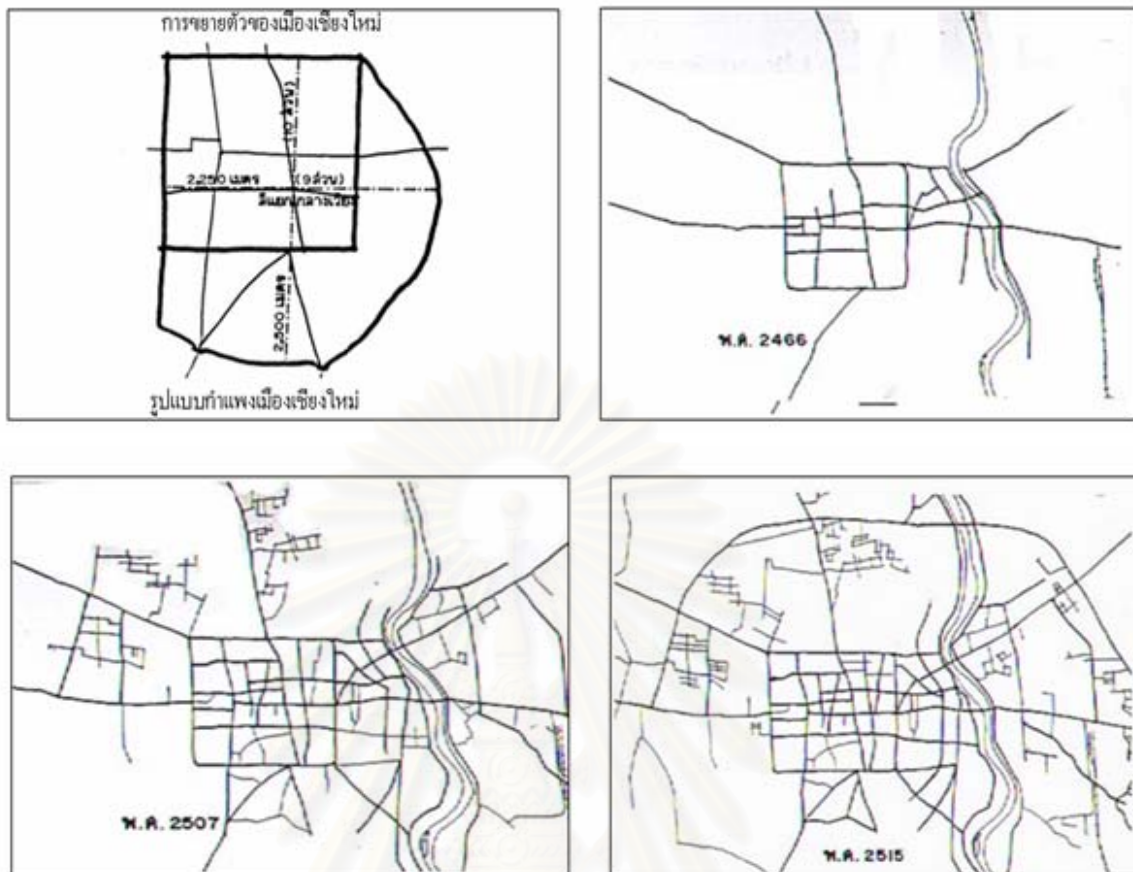
แผนที่ 5.1 – 3 ปริมาณการจราจรในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่		 สาขาวิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	N 
สัญลักษณ์			
<ul style="list-style-type: none"> █ มากกว่า 70,000 คัน/วัน █ 60,001 - 70,000 คัน/วัน █ 50,001 - 60,000 คัน/วัน █ 40,001 - 50,000 คัน/วัน 	<ul style="list-style-type: none"> █ 30,001 - 40,000 คัน/วัน █ 20,001 - 30,000 คัน/วัน █ ต่ำกว่า 20,000 คัน/วัน █ แม่น้ำอิง 	 Kilometers	

2. ความหนาแน่น และความแออัดของพื้นที่ใจกลางเมือง

ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เป็นย่านที่อยู่อาศัยที่เก่าแก่ของเมืองมาก่อนที่จะพัฒนามาเป็นย่านการค้าใจกลางเมืองในปัจจุบัน ดังนั้นพื้นที่ที่เป็นย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบัน จึงไม่มีการวางแผนการใช้ที่ดินมาก่อน ประกอบกับในอดีตก่อนที่พื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองจะกลายเป็นย่านการค้าใจกลางเมืองในปัจจุบันนั้น พื้นที่บริเวณนั้นเป็นย่านพักอาศัยเก่าแก่ของผู้คนเชียงใหม่มาก่อน และจากการที่พื้นที่กลายเป็นย่านการค้าใจกลางเมืองที่สำคัญ CBD จึงมีความเป็นศูนย์กลางของเมืองในด้านต่างๆ และบริเวณที่เป็นย่านการค้าใจกลางเมืองที่ประกอบด้วยกิจกรรมต่างๆมากมาย ทำให้มีกิจกรรมการค้าต่างๆกระจุกตัวอยู่จำนวนมาก และพื้นที่ของย่านการค้าใจกลางเมืองปัจจุบันก็มีความคับแคบ ไม่สามารถรองรับความต้องการพื้นที่ได้อีก

ดังนั้นเมื่อมีผู้คนเข้ามาใช้บริการ หรือเข้ามาลงทุนในย่านการค้าใจกลางเมืองเป็นจำนวนมาก จึงส่งผลทำให้ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เกิดความหนาแน่น และแออัดจนวายเป็นขั้นภายใต้ย่านการค้าใจกลางเมืองได้ ทำให้การลงทุนทางเศรษฐกิจของกิจกรรมหรือธุรกิจต่างๆที่เกิดขึ้นใหม่ไม่สามารถเข้ามาอยู่ในย่านการค้าใจกลางเมืองได้ จึงต้องกระจายตัวออกไปนอกพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมือง (ดังแผนที่ 5.1 – 4) ทำให้ธุรกิจการค้าและบริการต่างๆออกไปอยู่นอกพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ซึ่งทำให้เกิดย่านการค้าใหม่นอกย่านการค้าใจกลางเมือง ซึ่งเป็นคู่แข่งทางเศรษฐกิจที่สำคัญของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ซึ่งกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีทำเลที่ตั้งอยู่นอกย่านการค้าใจกลางเมืองอาจจะมีการกระจายตัวตามถนนสายสำคัญต่างๆ เช่น ถนนที่มุ่งสู่ชานเมือง หรืออาจจะกระจุกตัวอยู่บริเวณจุดตัดกันของถนนสายสำคัญ ซึ่งเหตุดังกล่าวนั้นก็เกิดขึ้นเนื่องจากข้อจำกัดภายในใจกลางเมืองในด้านความหนาแน่น และแออัดของพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมือง ทำให้ประชาชนบางกลุ่มไปใช้บริการย่านการค้าที่อยู่นอกพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่แทนการเข้ามาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

สถาบันวิจัยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 5.1 - 1 แสดงการขยายตัวของเมืองเชียงใหม่ ปี พ.ศ.2466 – 2515

3. การขยายตัวของเมืองออกไปสู่ชานเมือง

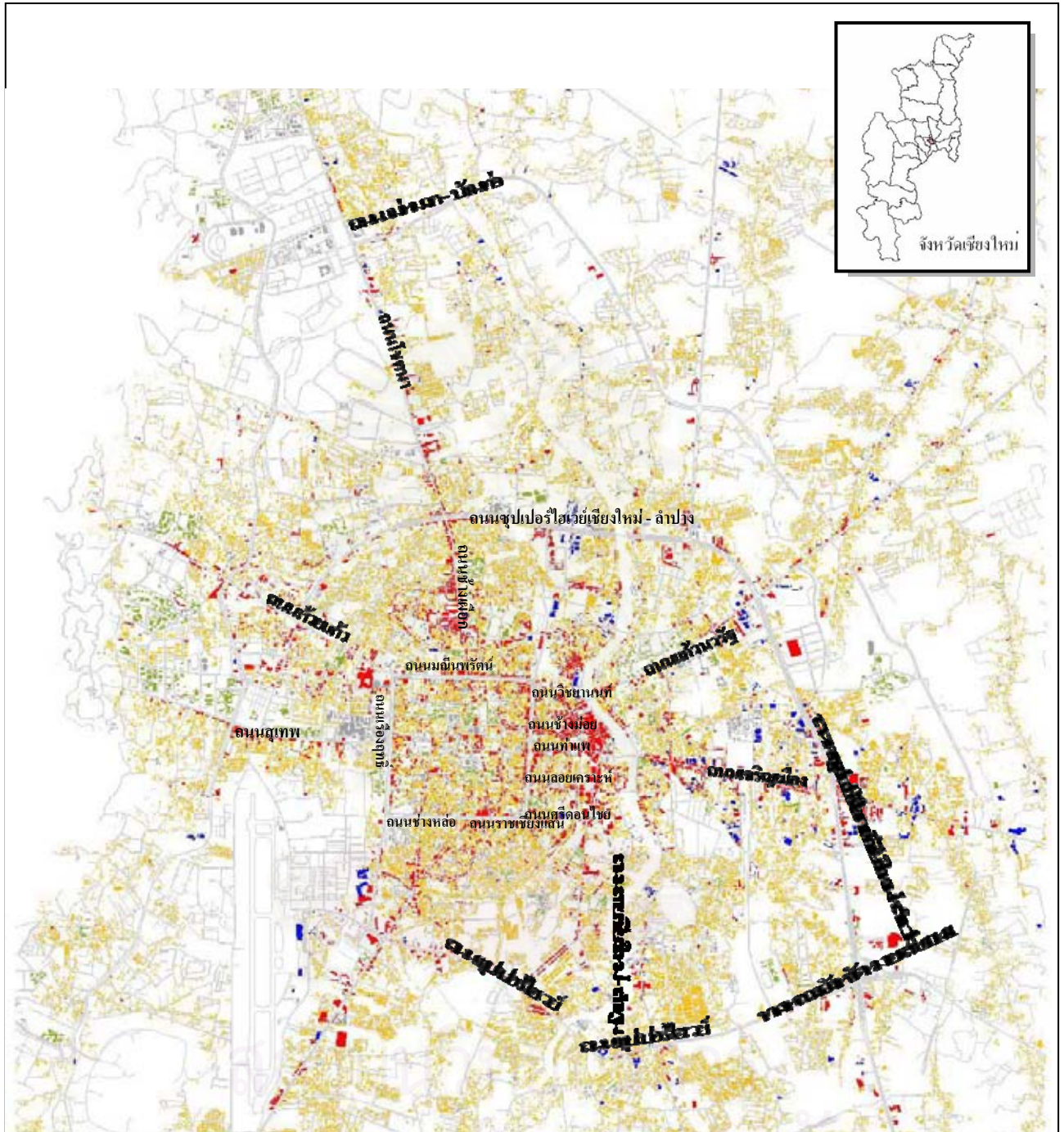
ปัจจุบันในพื้นที่ชานเมืองมีการเดินทางเข้าถึงได้สะดวกมากขึ้น เนื่องจากได้มีการขยายโครงข่ายการคมนาคมเข้าไปในพื้นที่ นอกจากนั้นในส่วนของความต้องการของประชาชนที่ต้องการรูปแบบบ้านที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น ความต้องการของบ้านเดี่ยวหรือครอบครัวเดี่ยวมากขึ้น ซึ่งบ้านเดี่ยวนั้นก็ต้องการพื้นที่มากทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองไปยังชานเมืองมากขึ้น และจากการขยายตัวของเมืองออกไปบริเวณรอบนอกนั้น ทำให้เกิดศูนย์การค้าและบริการใหม่ๆตามเส้นทางคมนาคม เพื่อให้บริการแก่ประชาชนที่กระจายตัวออกไปตามการขยายตัวของเมือง ซึ่งมีผลต่อความสำคัญของย่านการค้าใจกลางเมือง เนื่องมาจากการขยายตัวของเมืองตามเส้นทางคมนาคมใหม่ๆที่อยู่ชานเมืองนั้นมีความสะดวกในการเดินทางมากขึ้น ซึ่งทำให้ที่อยู่อาศัยของประชาชนขยายตัวออกไปเป็นจำนวนมาก ทำให้เป็นแรงที่จะดึงดูดของกิจกรรมการค้าต่างๆขยายตัวตามไปด้วย เพื่อให้จะให้บริการแก่ประชาชนในพื้นที่รอบนอก ซึ่งกิจกรรมการค้าที่ขยายตามการขยายตัวของเมืองนั้น มีข้อได้เปรียบกว่ากิจกรรมการค้าในย่านการค้าใจกลางเมืองในหลายปัจจัย เช่น ราคาที่ดินที่ถูกกว่าใจกลางเมือง ความสะดวกในการเดินทาง ฯลฯ ทำให้กิจกรรมการค้าและการลงทุนเห็นข้อได้เปรียบของพื้นที่นอกย่านการค้าใจกลางเมืองจึงนำไปสู่การลงทุนเพิ่มขึ้น

ของย่านการค้าใหม่ นอกย่านการค้าใจกลางเมือง จึงส่งผลกระทบต่อบทบาทความสำคัญทางเศรษฐกิจของ CBD

ปัจจัยด้านการขยายตัวของเมืองออกไปสู่ชานเมืองเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญมากต่อย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เนื่องจากปัจจุบันนี้ได้มีขยายตัวของเมืองเชียงใหม่ตามเส้นทางคมนาคมเป็นจำนวนมาก เช่น ด้านทิศใต้เมืองเชียงใหม่ ซึ่งมีการขยายตัวของเมืองตามเส้นทางคมนาคมเป็นจำนวนมาก และมีศูนย์กลางของกิจกรรมการค้าและบริการแห่งใหม่เกิดขึ้น เพื่อให้บริการแก่ประชาชนในพื้นที่เหล่านั้น ซึ่งทางด้านใต้ของเมืองเชียงใหม่ก็เกิดศูนย์กลางการค้าขึ้นบริเวณศูนย์การค้าเซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซ่า เป็นต้น ดังแผนที่ 5.1 – 4



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

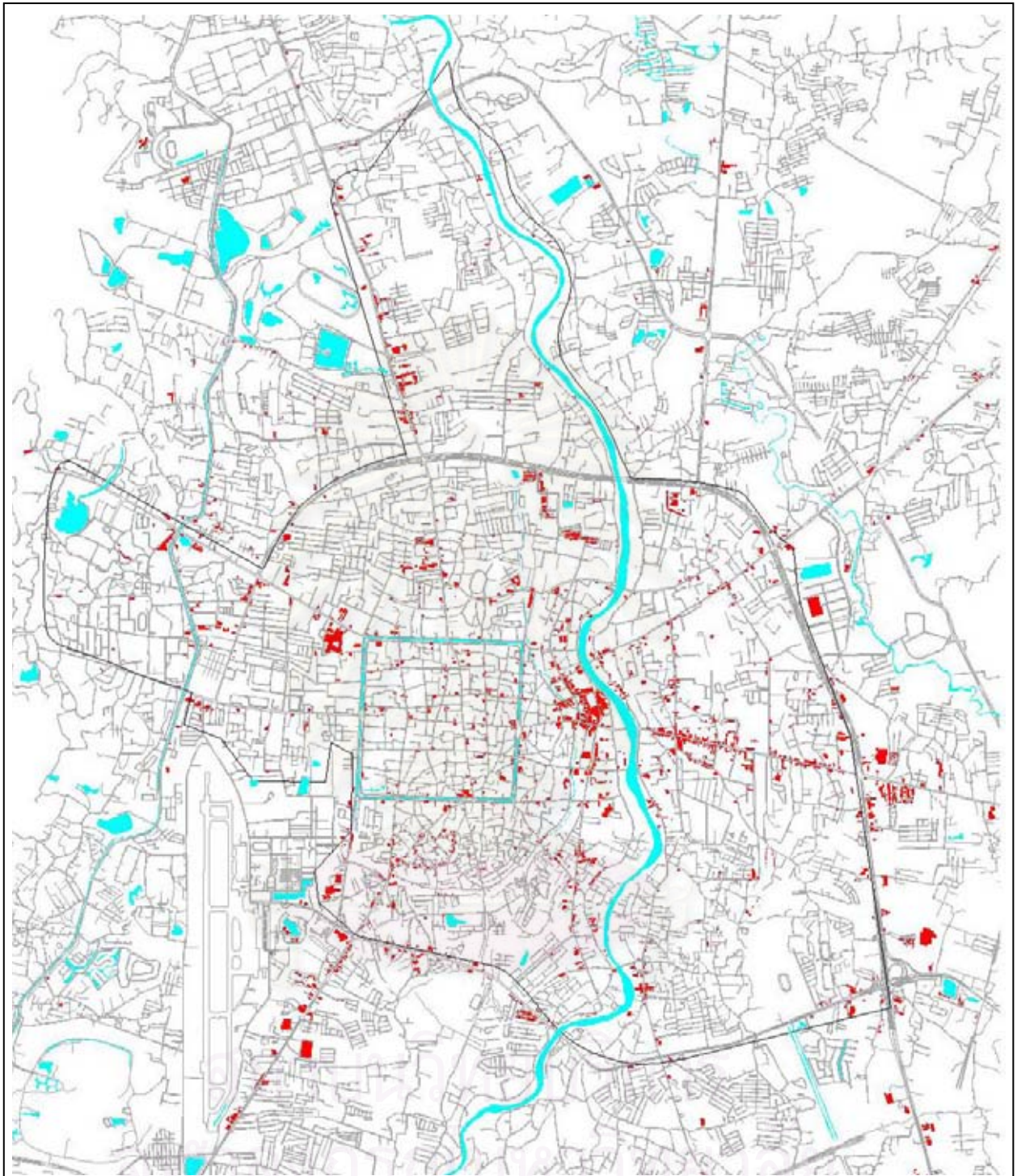
ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

แผนที่ 5.1 - 4 การขยายตัวของเมืองไปยังชานเมือง		 <p>สาขาวิชาวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>	<p>N</p> 										
<p>สัญลักษณ์</p> <table border="0"> <tr> <td> ที่พักอาศัย</td> <td> พื้นที่ป่า</td> <td> สถาบันการศึกษา</td> </tr> <tr> <td> นันทนาการ</td> <td> พื้นที่เกษตรกรรม</td> <td> สถาบันราชการ</td> </tr> <tr> <td> พาณิชยกรรม</td> <td> พื้นที่โล่งว่าง</td> <td> สถาบันศาสนา</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td> แหล่งน้ำ</td> </tr> </table>	 ที่พักอาศัย			 พื้นที่ป่า	 สถาบันการศึกษา	 นันทนาการ	 พื้นที่เกษตรกรรม	 สถาบันราชการ	 พาณิชยกรรม	 พื้นที่โล่งว่าง	 สถาบันศาสนา		
 ที่พักอาศัย	 พื้นที่ป่า	 สถาบันการศึกษา											
 นันทนาการ	 พื้นที่เกษตรกรรม	 สถาบันราชการ											
 พาณิชยกรรม	 พื้นที่โล่งว่าง	 สถาบันศาสนา											
		 แหล่งน้ำ											
		 <p>Kilometers</p>											

4. กิจกรรมของธุรกิจบางประเภทที่ต้องการทำเลที่ตั้งที่ใกล้ถนนสายสำคัญที่พุ่งออกจากใจกลางเมือง

ในการที่กิจกรรมของธุรกิจบางประเภทที่ต้องการทำเลที่ตั้งที่ใกล้ถนนเกิดขึ้น เนื่องจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจเหล่านั้นต้องการเข้าถึงที่สะดวก ซึ่งย่านการค้าใจกลางเมืองนั้น ถึงแม้ว่าจะเข้าถึงได้สะดวกแต่ก็ถนนคับแคบ การจราจรติดขัดและที่จอดรถยังไม่เพียงพอต่อความต้องการ จึงทำให้เห็นว่าความสะดวกในการเข้าถึงก็เป็นปัจจัยหนึ่งที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงของ CBD เช่นกันแม้ว่าจะไม่ได้มีอิทธิพลโดยตรงก็ตาม จากการที่ธุรกิจการค้าต่างๆ ต้องการทำเลที่ตั้งที่สามารถเข้าถึงได้อย่างสะดวก ซึ่งการเข้าถึงที่สะดวกนอกจากจะหมายถึง การมีทำเลที่ตั้งที่เป็นศูนย์กลางและการอยู่ใกล้กับเส้นทางคมนาคมสายหลัก ยังรวมไปถึงการจราจรที่ไม่ติดขัดและการมีที่จอดรถอย่างเพียงพอสำหรับลูกค้า ซึ่งในปัจจุบันการเดินทางไปยังส่วนต่างๆ ของเมืองค่อนข้างสะดวก ซึ่งมีความแตกต่างมากันระหว่าง CBD ซึ่งมีทำเลที่ตั้งที่เป็นศูนย์กลางกับบริเวณอื่นๆ ของเมืองแต่เดินทางเข้าถึงค่อนข้างยาก เนื่องจากการจราจรติดขัดและไม่มีที่จอดรถเพียงพอสำหรับลูกค้า


ดังนั้นกิจกรรมการค้าประเภทนี้จึงมีทำเลที่ตั้งที่อยู่นอกย่านการค้าใจกลางเมืองเนื่องมาจากข้อจำกัดของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่จากการที่มีถนนคับแคบ การจราจรติดขัดและไม่มีที่จอดรถให้แก่ผู้ที่ใช้บริการ ทำให้ย่านการค้าใหม่มีทำเลที่ตั้งที่เกาะตามถนนสายหลักที่สำคัญของเมืองนั้น ดังแผนที่ 5.1 – 5 ที่แสดงถึงย่านการค้าที่ขยายตัวตามถนนสายหลักที่สำคัญของเมือง ซึ่งกิจกรรมการค้าเหล่านี้ส่งผลกระทบต่อย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เช่น ทำให้ประชาชนเข้าถึงได้สะดวกกว่า มีที่จอดรถเพียงพอต่อความต้องการ เป็นต้น จึงแสดงให้เห็นว่าความเป็นศูนย์กลางทางการค้าของย่านการค้าใจกลางเมืองไม่มีความจำเป็นสำหรับธุรกิจการค้าบางประเภท เช่น ร้านขายยางรถยนต์ ที่มีทำเลที่ตั้งเกาะตามถนนสายหลัก เพื่อการเดินทางของลูกค้าที่สามารถเข้าถึงได้สะดวก ดังนั้นธุรกิจการค้าหลายประเภทจึงเลือกที่จะไปตั้งอยู่ในบริเวณอื่นๆ ของเมืองที่ไม่มีความแออัด การจราจรไม่ติดขัด และมีที่จอดรถ ความสะดวกในการเข้าถึงในบริเวณอื่นมีมากกว่า CBD ดังนั้นปัจจัยนี้จึงเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ธุรกิจการค้าใน CBD มีการขยายตัวไม่มากนักและเป็นปัจจัยที่ผลักดันให้ธุรกิจการค้าเคลื่อนย้ายออกจาก CBD



ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

แผนที่ 5.1 - 5 ย่านการค้าที่ขยายตัวตามถนนสายหลักที่สำคัญของเมือง

สัญลักษณ์

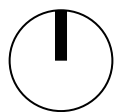
 กิจกรรมการค้าและบริการ



สาขาวิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : ศูนย์ภูมิภาควัดคนใจและภูมิสารสนเทศภาคเหนือ(

N



1 0 1 2 Kilometers



รูปที่ 5.1 – 2 ธุรกิจการค้าที่ต้องการทำเลที่ตั้งใกล้ถนนสายสำคัญที่พุ่งออกจากใจกลางเมืองเชียงใหม่

5.1.2.2 ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ

1. ราคาที่ดิน และ ค่าเช่าที่ดินที่มีราคาสูง

ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินสูงของเมือง โดยราคาที่ดินภายในย่านการค้าใจกลางเมืองได้มีการเปลี่ยนแปลงจากตารางวาละ 120,000 บาท ในปี พ.ศ. 2533 (จุฬารัตน์, 2537) เป็นตารางวาละ 200,000 บาทในปี พ.ศ. 2542 และเพิ่มเป็นตารางวาละ 250,000 บาทในปี พ.ศ. 2546 ซึ่งจุดที่มีราคาที่ดินสูงสุดยังคงอยู่บริเวณเดิมคือบริเวณถนนช้างม่อย ถนนท่าแพ ถนนวิชยานนท์ และถนนช้างคลาน (ดังตารางที่ 5.1 – 5) ดังนั้นการที่ธุรกิจการค้ารายใหม่ที่จะเกิดขึ้นภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ต้องแบกรับภาระในด้านราคาที่ดิน ดังนั้นจึงเป็นอุปสรรคในการลงทุน เพราะจะต้องมีการลงทุนที่สูง ซึ่งเป็นอุปสรรคขัดขวางการขยายตัวของธุรกิจการค้าใน CBD ทำให้ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีการขยายตัวของธุรกิจไม่มาก ธุรกิจการค้าอาจเลี่ยงไปตั้งในบริเวณที่มีราคาที่ดินหรือค่าเช่าที่ดินต่ำกว่าซึ่งจะทำให้เกิดลงทุนน้อยกว่า ถึงแม้ว่าจะไม่ใช่ทำเลที่ตั้งที่เป็นศูนย์กลางก็ตาม ทำให้ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีการลงทุนของธุรกิจค้าน้อยลง นอกจากนั้นราคาที่ดินที่สูงก็มีส่วนทำให้ภายใน CBD มีการใช้ที่ดินที่เข้มข้นมากขึ้น ในรูปของอาคารสูงเพื่อที่จะได้ใช้พื้นที่อย่างคุ้มค่าและได้ประโยชน์มากที่สุด แต่ก็มีอุปสรรคเนื่องจากย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีการจำกัดความสูงของอาคาร

เนื่องจากอยู่ในพื้นที่อนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย ทำให้อาคารต่างๆไม่สามารถขยายตัวในทางดิ่งมากนัก

ตารางที่ 5.1 – 5 แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่

บริเวณ	พ.ศ.2519	พ.ศ.2525	พ.ศ.2533	พ.ศ.2538	พ.ศ.2542	พ.ศ.2546
วิชยานนท์	10,000	10,000	20,000	40,000	60,000	70,000
ลอยเคราะห์	10,000	17,500	40,000	100,000	120,000	150,000
เจริญประเทศ	500	7,500	15,000	120,000	150,000	200,000
ท่าแพ	10,000	35,000	50,000	150,000	200,000	250,000
ช้างม่อย	10,000	30,000	50,000	150,000	180,000	230,000
ช้างคลาน	3,000	37,000	55,000	200,000	230,000	250,000
เจริญเมือง	3,000	30,000	40,000	100,000	120,000	150,000
โชตนา	1,000	22,000	40,000	50,000	60,000	85,000
สุเทพ	200	2,000	20,000	60,000	80,000	100,000
ห้วยแก้ว	1,000	3,750	25,000	80,000	100,000	120,000
ซูเปอร์อ้อมเมือง	150	2,500	8,500	40,000	60,000	70,000
ช้างเผือก	1,250	25,000	45,000	100,000	120,000	150,000
แก้ววรัรัฐ	10,000	15,000	25,000	60,000	80,000	100,000
ช้างหล่อ	750	12,000	15,000	50,000	60,000	80,000
ศรีดอนไชย	1,000	10,000	25,000	100,000	120,000	140,000

ที่มา : สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ , 2546

2. นโยบายรัฐที่สนับสนุนให้เมืองมีการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจแบบ

กระจายออกจากศูนย์กลาง

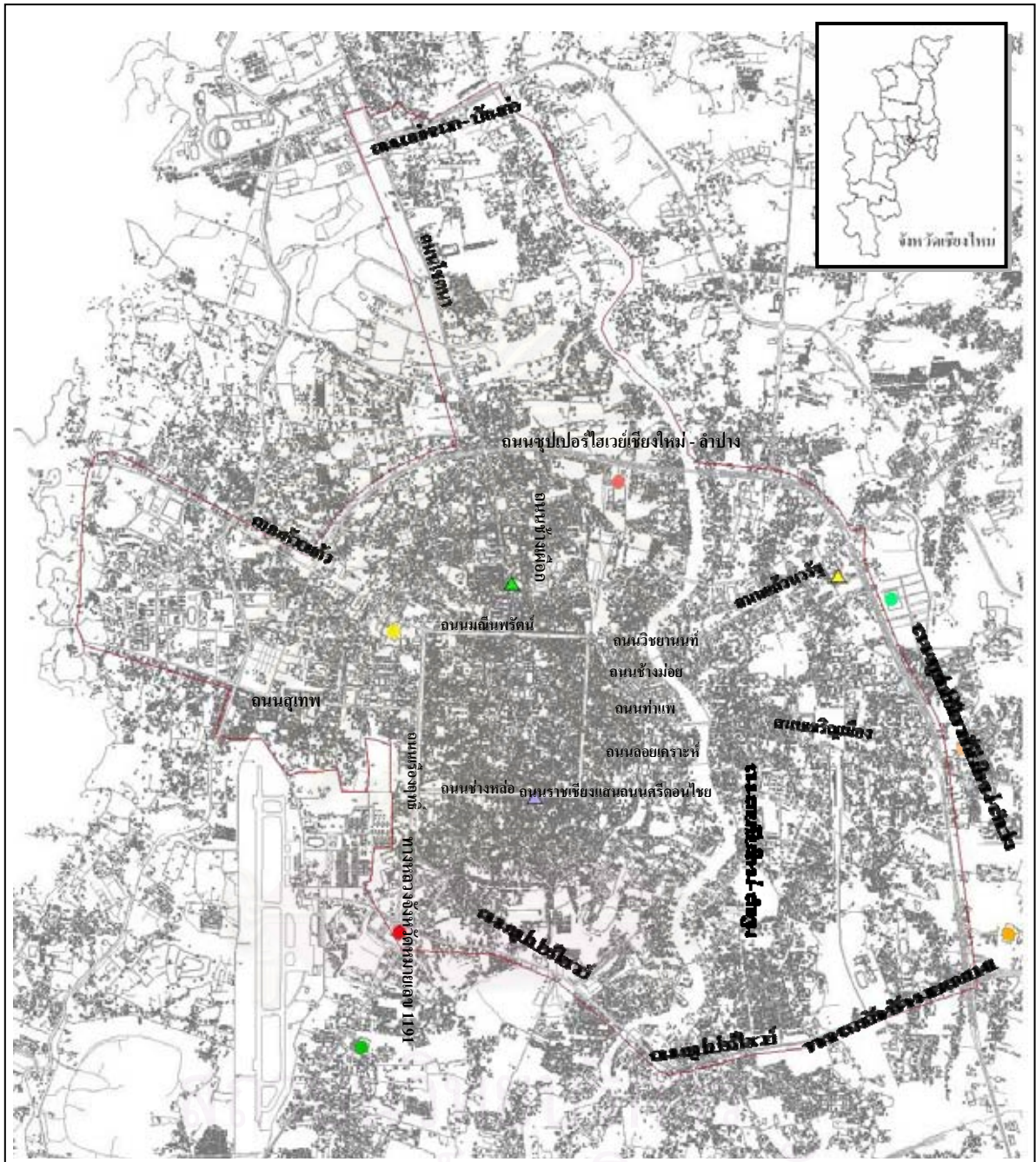
การสนับสนุนให้เมืองมีความเจริญทางเศรษฐกิจแบบกระจายออกจากศูนย์กลางนี้ เป็นการหลีกเลี่ยงปัญหาความไม่เท่าเทียมกันในแต่ละส่วนของเมือง และเพื่อแก้ปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นในเมือง โดยที่เป้าหมายสำคัญคือ ไม่ต้องการให้บริเวณหนึ่งบริเวณใดของเมือง หรือส่วนหนึ่งของเมืองมีความก้าวหน้ามากกว่าส่วนอื่นๆ และความจำเป็นที่ต้องมีการสนับสนุนให้เมืองมีการกระจายความเจริญทางเศรษฐกิจออกจากศูนย์กลางนี้ออกไปรอบนอกหรือชานเมือง เนื่องจากย่านใจกลางเมืองไม่สามารถขยายตัวได้อีก และมีปัญหาต่างๆเกิดขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการจราจร ซึ่งมักติดขัดและแออัดมาก นอกจากนี้ควัณพิษและความเสื่อมโทรมของสิ่งแวดล้อมรอบๆที่อยู่อาศัย ประกอบกับการสนับสนุนให้เมืองมีการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจแบบกระจายออกจากศูนย์กลาง จึงทำให้เกิดย่านการค้าและบริการแห่งใหม่ที่มีความทันสมัย เนื่องจากเป็นการ

การค้าสมัยใหม่ และเป็นคู่แข่งทางเศรษฐกิจที่สำคัญของย่านการค้าใจกลางเมืองเกิดขึ้นมากมาย ดังเช่นย่านการค้าและบริการแห่งใหม่ในปัจจุบัน ดังนี้

ตัวอย่างย่านการค้าและบริการแห่งใหม่ของเมืองเชียงใหม่ที่เห็นได้ชัดของการที่รัฐมีนโยบายที่สนับสนุนให้เมืองมีการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจแบบกระจายออกจากศูนย์กลาง ซึ่งส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของย่านการค้าใจกลางเมืองเป็นอย่างมาก ได้แก่

- การส่งเสริมให้ศูนย์การค้าขยายตัวออกไปชานเมือง โดยเฉพาะศูนย์การค้าและไฮเปอร์มาร์เก็ตต่างๆ เช่น ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลลาดพร้าว ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซ่า บิ๊กซี คาร์ฟูว์ โลตัส ฯลฯ ซึ่งห้างสรรพสินค้าและไฮเปอร์มาร์เก็ตต่างๆเหล่านี้จะตั้งอยู่บริเวณชานเมืองของเมืองเชียงใหม่
- การย้ายสถานีขนส่งจากใจกลางเมืองออกไปยังสี่มุมเมืองหรือชานเมือง ในอดีตสถานีขนส่งของเมืองเชียงใหม่อยู่บริเวณถนนช้างเผือก ซึ่งมีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มาก แต่ปัจจุบันได้มีการย้ายสถานีขนส่งไปยังบริเวณถนนสุขเปอรไฮเวย์ เชียงใหม่ – ลำปาง เป็นต้น

จากการศึกษาพฤติกรรมการใช้บริการของกลุ่มตัวอย่างที่มักไปใช้บริการย่านการค้าใหม่ที่เกิดขึ้นในพื้นที่นอกย่านการค้าใจกลางเมืองในบทที่ 4 (หัวข้อ 4.2.2) ซึ่งทำให้เห็นว่า ย่านการค้าใหม่ที่เกิดจากการสนับสนุนให้เมืองมีการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจแบบกระจายออกจากศูนย์กลาง เช่น ศูนย์การค้า สถานีขนส่ง ฯลฯ ส่วนใหญ่ผู้ใช้บริการก็มักจะเดินทางไปใช้บริการยังย่านการค้าใหม่เหล่านี้เป็นจำนวนมาก เนื่องจากย่านการค้าที่เกิดขึ้นใหม่นอกย่านการค้าใจกลางเมืองนั้นมีข้อได้เปรียบกว่าย่านการค้าใจกลางเมือง เช่น สินค้าและบริการมีความทันสมัย มีที่จอดรถเพียงพอ เข้าถึงได้โดยสะดวก ฯลฯ ทำให้ย่านการค้าใจกลางเมืองสูญเสียลูกค้าเป็นจำนวนมาก ซึ่งจะเห็นได้ว่าการสนับสนุนให้เมืองมีการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจแบบกระจายออกจากศูนย์กลาง ซึ่งเป็นการขยายความเจริญของเมืองออกไปรอบๆอย่างทั่วถึงด้วย ทำให้เกิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ของเมืองเพิ่มมากขึ้น ซึ่งส่งผลทำให้บทบาทของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ลดความสำคัญลงอย่างมาก ดังแสดงในแผนที่ 5.1 – 6



ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

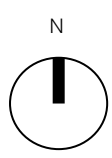
แผนที่ 5.1 - 6 การขยายตัวของย่านการค้า

- สัญลักษณ์**
- ศูนย์การค้าเซ็นทรัลแอร์พอร์ต
 - ศูนย์การค้าเซ็นทรัลลาดสวนแก้ว
 - บิ๊กซี
 - โลตัสคำเที่ยง
 - โลตัสหางดง
 - ▲ คิวรถข้างเผือก
 - ▲ คิวรถประตูเชียงใหม่
 - ▲ สถานีขนส่งจังหวัดเชียงใหม่
 - แม็คโคร
 - คาร์ฟูร์

สาขาวิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : ศูนย์ภูมิภาคเทคโนโลยีและภูมิสารสนเทศ (ภาคเหนือ)

1 0 1 2
Kilometers



3. การได้รับความกระทบกระเทือนจากภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวน

สภาวะเศรษฐกิจก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลกระทบต่อย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เนื่องจากการได้รับความกระทบกระเทือนจากภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวน โดยเฉพาะในระยะที่เศรษฐกิจตกต่ำ เนื่องจากย่านการค้าใจกลางเมืองนั้นเป็นศูนย์รวมของกิจกรรมการค้าและบริการ ในระยะที่เศรษฐกิจตกต่ำ (ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 พ.ศ. 2540 - 2544) จะส่งผลกระทบต่อย่านการค้าใจกลางเมืองในด้านการลงทุนต่างๆ และการประกอบกิจการการค้า เพราะในการลงทุนของกิจกรรมทางการค้าต้องใช้เงินเป็นจำนวนมาก แต่ในช่วงที่เศรษฐกิจตกต่ำอัตราดอกเบี้ยมีอัตราที่สูงมาก ประกอบกับธนาคารและสถาบันการเงินจะเร่งรัดให้ผู้ประกอบการชำระเงินต้นและจ่ายคืนดอกเบี้ย และมีแนวโน้มที่จะปฏิเสธการขยายวงเงินสินเชื่อออกไป ทำให้ผู้ประกอบการไม่มีความมั่นใจในกำไรและอัตราผลตอบแทนที่ได้รับ และไม่คุ้มกับการเสี่ยงในการลงทุน การลงทุนจึงเกิดการชะงักงัน และทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีการชะลอตัวของการลงทุน

นอกจากนั้นสภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำ ยังส่งผลให้ประชาชนมีกำลังซื้อลดลง เพราะมีรายได้ที่ลดลง และย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ส่วนมากเป็นย่านการค้าผู้ใช้บริการส่วนมากเป็นนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ซึ่งถ้าในระยะที่เศรษฐกิจตกต่ำก็อาจส่งผลกระทบต่อมีนักท่องเที่ยวเข้ามาใช้บริการในปริมาณที่ลดลง และส่งผลกระทบต่อกิจกรรมการค้าภายในย่านการค้าใจกลางเมืองด้วย ทำให้มีผลต่อปริมาณการขายของกิจกรรมการค้าและบริการต่างๆ ดังนั้นปัจจัยด้านภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวนจึงส่งผลกระทบต่อความสำคัญของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เป็นอย่างมาก



รูปที่ 5.1 - 3 อาคารร้านค้าที่ถูกทิ้งร้างในย่านการค้าใจกลางเมือง

5.1.2.3 ปัจจัยด้านสังคม

1. การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร

ปัจจัยข้อนี้ถือว่าเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญกับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เพราะย่านการค้าจะมีความเจริญได้ก็ต้องมีประชากรเข้าไปอยู่ หรือเข้าไปใช้บริการและทำให้ย่านแห่งนั้นเจริญขึ้นมา ซึ่งถ้าพิจารณาจากในอดีตแล้วจะพบว่าก่อนที่จะมีประชากรย้ายมาอยู่ที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเป็นจำนวนมาก ทำให้ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยและการค้าควบคู่กัน และตั้งแต่นั้นมาย่านการค้าใจกลางเมืองก็เป็ย่านที่มีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น ซึ่งประชากรที่อาศัยอยู่ก็ได้สร้างความเจริญให้กับย่านมาตลอดโดยเฉพาะทางด้านการค้าจนย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ได้กลายเป็นย่านการค้าที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักแก่บุคคลทั่วไป

ต่อมาจากนั้นเมื่อมีจำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้นในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ทำให้พื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ไม่สามารถรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นนั้นได้ นอกจากนั้นในพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองยังเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นมากที่สุดในเมืองเชียงใหม่ (ตารางที่ 5.1 – 6 และแผนที่ 5.1 - 7) และประชากรที่เพิ่มขึ้นในพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองนั้นก็ต้องการที่พักอาศัยเพิ่มขึ้น แต่ภายในย่านการค้าใจกลางเมืองที่เคยที่เป็นที่อยู่อาศัยดั้งเดิม คับแคบ ไม่สามารถขยายได้ เนื่องจากพื้นที่ภายในย่านการค้าใจกลางเมืองคับแคบ ทำให้ประชาชนเหล่านั้นก็ต้องมีการสร้างที่อยู่อาศัย จึงมีการหาทำเลที่ตั้งบริเวณชานเมืองเพื่อสร้างที่อยู่อาศัย เนื่องจากบริเวณชานเมืองมีที่ว่างที่สามารถจะสร้างที่อยู่อาศัยได้ ประกอบกับราคาที่ดินบริเวณชานเมืองยังมีราคาถูกกว่าพื้นที่ในเมือง จึงทำให้คนในพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองดั้งเดิมได้มีการย้ายถิ่นออกมาอยู่ในพื้นที่ชานเมืองเป็นจำนวนมาก ทำให้ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีแนวโน้มที่ประชากรจะลดลง (ตารางที่ 5.1 – 7) และปัญหาต่อมาที่ส่งผลกระทบต่อย่านการค้าใจกลางเมือง คือ การเกิดย่านการค้าใหม่ เพื่อให้บริการแก่ประชากรที่เพิ่มขึ้นนั้นในชานเมืองและอาจส่งผลกระทบต่อบทบาททางด้านการค้าของย่านการค้าใจกลางเมืองได้

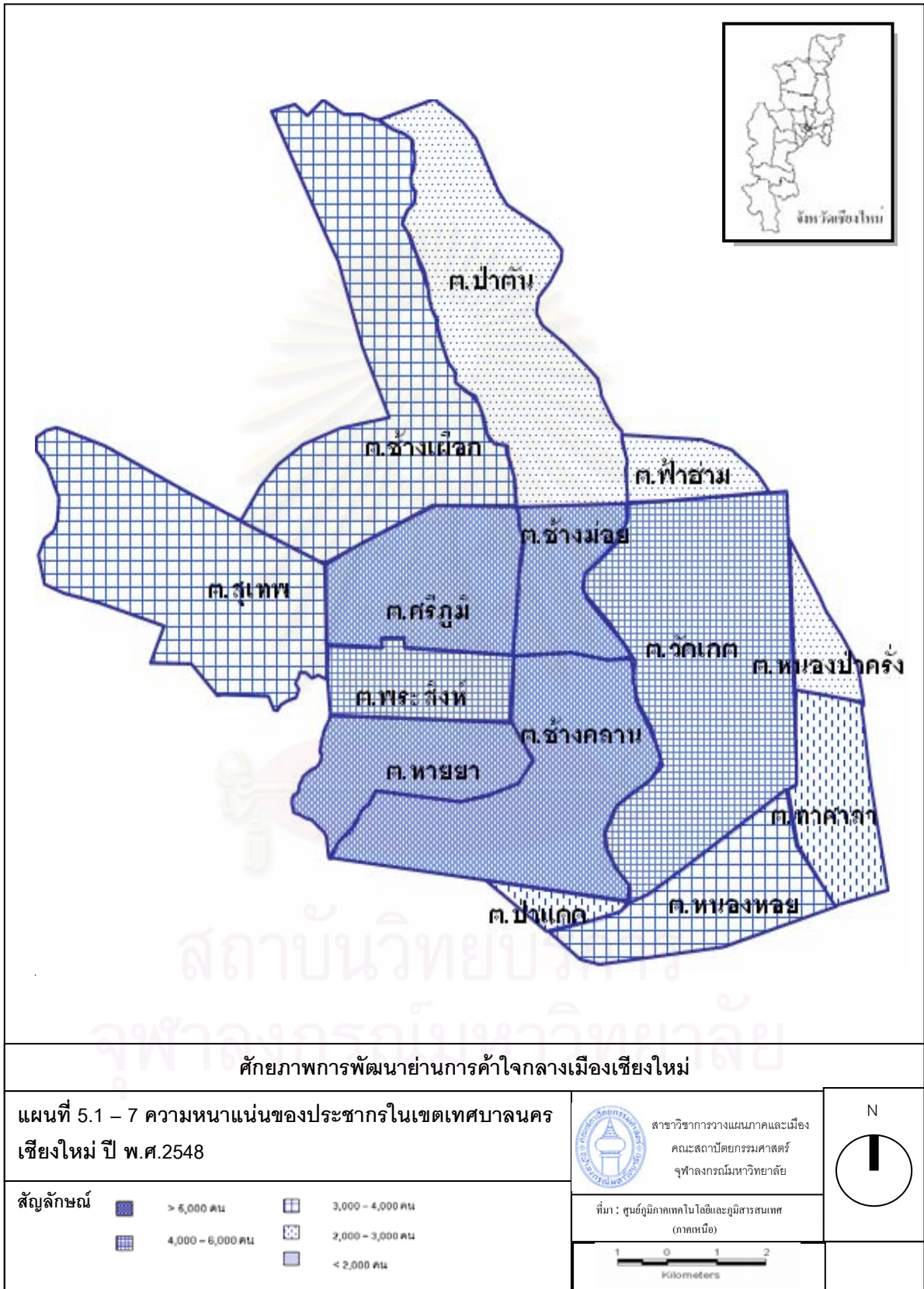
ตารางที่ 5.1 – 6 ความหนาแน่นประชากรในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ปีพ.ศ.2548

กลุ่มที่	ตำบล	พื้นที่(กม.) ²	จำนวนประชากร (คน)	ความหนาแน่นประชากร (คน/กม. ²)
1	ตำบลช้างม่วย	1.66	13,664	8,231
	ตำบลหายยา	1.85	14,948	8,098
	ตำบลศรีภูมิ	2.73	19,152	7,005
	ตำบลช้างคลาน	3.66	24,069	6,583
2	ตำบลวัดเกต	4.85	25,199	5,200
	ตำบลพระสิงห์	1.84	8,737	4,752
3	ตำบลช้างเผือก	4.07	15,488	3,803
	ตำบลสุเทพ	5.55	19,603	3,529
	ตำบลหนองหอย	2.00	6,058	3,028
4	ตำบลป่าแดด	0.79	1,993	2,526
	ตำบลท่าศาลา	2.49	6,246	2,507
5	ตำบลหนองป่าครั่ง	1.06	1,742	1,640
	ตำบลป่าตัน	6.56	8,758	1,335
	ตำบลฟ้าฮ่าม	1.07	1,115	1,040
	รวม	40.19	166,772	4,150

ที่มา : จากสำนักทะเบียนท้องถิ่น เทศบาลนครเชียงใหม่ (ธันวาคม 2548)

ตารางที่ 5.1 – 7 การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

ปี	จำนวนประชากรในย่านการค้า ใจกลางเมือง (คน)
2536	39,367
2537	39,382
2538	37,828
2539	37,617
2540	37,516
2541	37,408
2542	36,092
2543	36,215
2544	36,154
2545	27,946
2546	28,623
2547	25,366
2548	24,896



2. การเปลี่ยนแปลงของกำลังซื้อ และรสนิยมของประชาชน

การที่ประชาชนได้รับอิทธิพลจากสื่อมวลชน ละครเวที และสันทนาการ ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของกำลังซื้อและรสนิยมของประชาชนนั้น ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของกำลังซื้อและรสนิยมของประชาชนได้แสดงถึงมาตรฐาน รสนิยมที่สูงขึ้นในการซื้อสินค้า เนื่องจากเมื่อประชาชนมีรายได้ที่เพิ่มขึ้น ก็ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงในด้านรสนิยมการใช้จ่าย เช่น มีการจับจ่ายใช้สอยในศูนย์การค้าใหม่บริเวณรอบนอกมากกว่าที่จะมาจับจ่ายใช้สอยในร้านค้าบริเวณย่านการค้าใจกลางเมือง ซึ่งส่วนมากย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ กิจกรรมการค้าและบริการนั้นยังคงลักษณะของความเป็นย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า เช่น ขายสินค้าพื้นเมือง อาหารพื้นเมือง เป็นต้น ทำให้ประชาชนที่ต้องการสินค้าที่มีรสนิยม หรือสินค้าที่มียี่ห้อ และราคาแพง ก็จะไปใช้บริการศูนย์การค้าต่างๆบริเวณชานเมือง แทนที่จะเข้ามาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

5.1.2.4 ปัจจัยด้านอื่นๆ

1. การใช้ที่ดินทั้งภายใน CBD และการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง

การใช้ที่ดินบางประเภทจะเป็นปัจจัยส่งเสริมให้มีการขยายตัวของธุรกิจการค้าโดยจะดึงดูดให้ธุรกิจการค้ามีการขยายตัวเพิ่มขึ้นในบริเวณที่มีการใช้ที่ดินประเภทนั้นหรือในทิศทางของการใช้ที่ดินประเภทนั้น ธุรกิจการค้าหรือกิจกรรมบางประเภท เช่น โรงแรมซึ่งตั้งรวมตัวกันอยู่เป็นย่านในด้านหนึ่งของ CBD ก็มีผลดึงดูดให้มีธุรกิจการค้าที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวหรือให้บริการแก่นักท่องเที่ยว เช่น ร้านอาหารที่ระลึก ร้านอาหาร ธุรกิจนำเที่ยว เข้าไปตั้งอยู่ในบริเวณนี้มากขึ้น ในทำนองเดียวกัน การที่บริเวณนี้เป็นย่านที่มีธุรกิจการค้าที่ให้บริการแก่นักท่องเที่ยว ตั้งอยู่เป็นจำนวนมากก็เป็นการดึงดูดให้มีโรงแรมแห่งใหม่เข้าไปตั้งอยู่เช่นกัน นอกจากนี้การรวมกลุ่มกันของธุรกิจการค้าบางประเภทก็มีส่วนดึงดูดให้มีธุรกิจการค้าประเภทเดียวกันเข้าไปตั้งอยู่เพื่อที่จะได้รับประโยชน์จากการรวมกลุ่ม ของธุรกิจการค้า ซึ่งลักษณะเช่นนี้มีส่วนทำให้ภายใน CBD มีการแบ่งเป็นย่านต่างๆ ชัดเจนขึ้น

จากการที่ปัจจุบันพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ มักไม่ค่อยมีเพิ่มขึ้นของกิจกรรมการค้าต่างๆ ทำให้การที่กิจกรรมการค้าเหล่านั้นจะมีส่วนช่วยในการดึงดูดกิจกรรมการค้าหรือธุรกิจอื่นๆที่เอื้อประโยชน์ต่อกันเข้ามาตั้งอยู่ภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ประกอบกับเกิดการลงทุนของกิจกรรมการค้าต่างๆในพื้นที่นอกย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ทำให้กิจกรรมการค้าใหม่ๆที่เกิดขึ้นนั้น ดึงดูดกิจกรรมการค้าบางประเภทออกไปด้วย

2. พื้นที่ว่างหรือพื้นที่ของที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์

พื้นที่ว่างหรือพื้นที่ของที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ เป็นปัจจัยหนึ่งที่มีส่วนดึงดูดให้มีธุรกิจการค้าเกิดขึ้นเช่นกัน จากที่ทางด้านใต้ของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีพื้นที่ว่างอยู่หลายแห่ง จึงเป็นการง่ายที่จะมีธุรกิจการค้าแห่งใหม่เกิดขึ้น ทำให้มีการขยายตัวของธุรกิจการค้ามาอย่างต่อเนื่องของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มากขึ้น ซึ่งในปัจจุบันในบริเวณนี้ก็ยังมีพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์และอาคารที่ถูกทิ้งร้างอีกหลายแห่งซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงเป็นธุรกิจการค้าได้ในอนาคต ซึ่งทำให้เกิดย่านการค้าใหม่ในพื้นที่ด้านใต้ของเมืองเชียงใหม่ได้ และอาจส่งผลกระทบต่อย่านการค้าใจกลางเมืองในด้านผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของธุรกิจการค้าและบริการภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ดังแสดงในแผนที่ 5.1 - 8

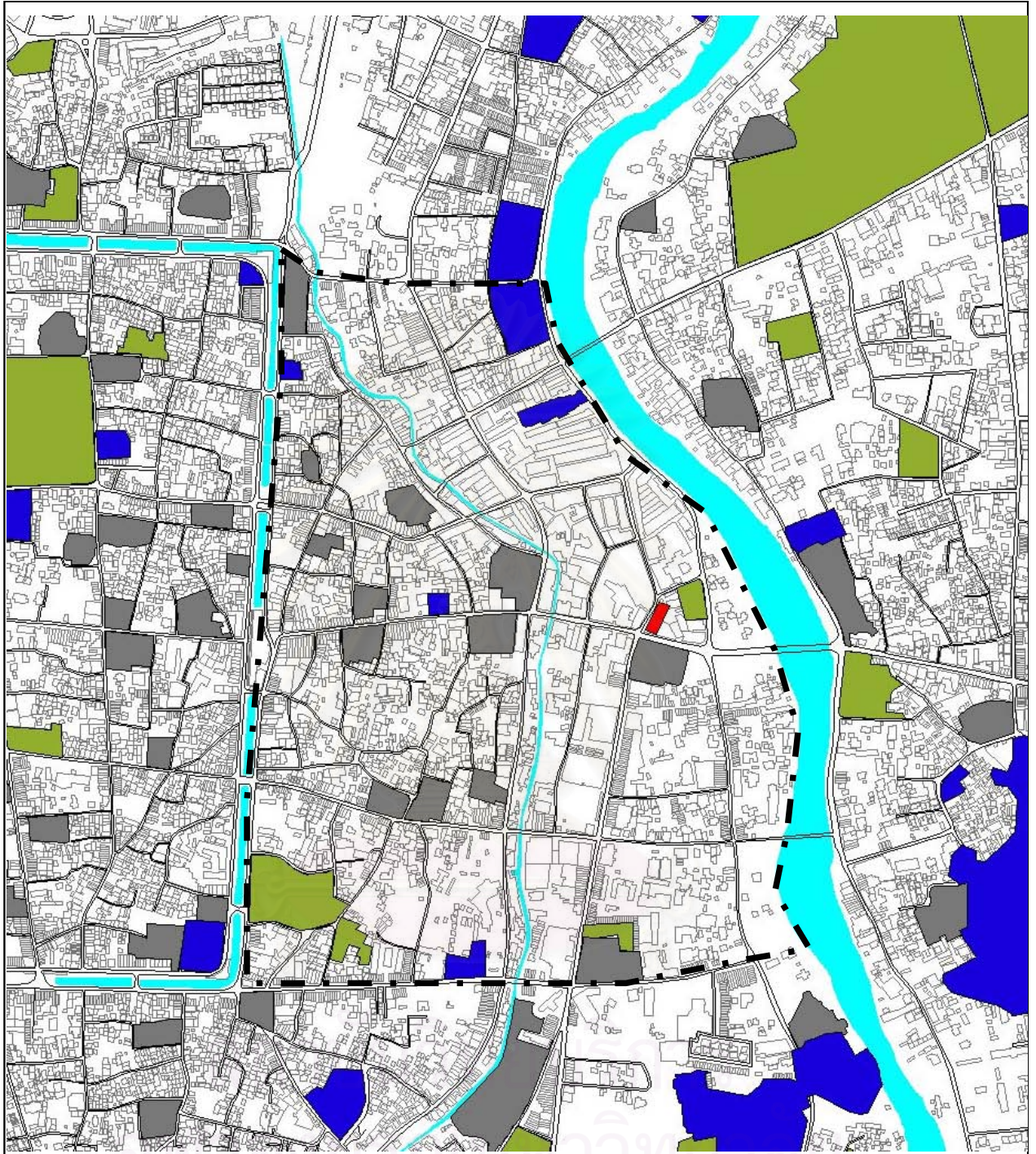


สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. การใช้ที่ดินบางประเภท

การใช้ที่ดินบางประเภท เป็นปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของธุรกิจการค้า ทำให้ธุรกิจการค้าไม่ขยายตัวไปในบริเวณนั้นหรือในทิศทางของการใช้ที่ดินนั้น เช่น วัดและสถานที่ราชการ ถือได้ว่าเป็นอุปสรรคกีดขวางการขยายตัวของธุรกิจการค้า เนื่องจากวัดและสถานที่ราชการ ล้วนแต่ครอบคลุมพื้นที่ค่อนข้างมากเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจการค้าและธุรกิจการค้าไม่สามารถเข้าไปแทนที่วัดและสถานที่ราชการได้ ดังนั้นธุรกิจการค้าจึงไม่สามารถขยายตัวหรือขยายตัวได้ไม่เต็มที่เป็นบริเวณที่มีวัดและสถานที่ราชการตั้งอยู่ เช่น ในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ทางด้านตะวันตกมีวัดตั้งอยู่หลายแห่งทำให้การขยายตัวของธุรกิจการค้าในด้านนี้ไม่มากเท่าที่ควรหรือทำให้ย่านการค้ามีลักษณะที่ไม่ต่อเนื่องเนื่องจากมีพื้นที่วัดมาคั่นไว้ ส่วนสถานที่ราชการซึ่งประกอบไปด้วยโรงพยาบาลเทศบาลนครเชียงใหม่ โรงเรียนคำเที่ยงอนุสรณ์ ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขแม่ปิง พิพิธภัณฑสถานไปรษณียากร ศูนย์ปฏิบัติการจรรยาบรรณจตุรจังหวัดเชียงใหม่และสำนักงานการท่องเที่ยวเทศบาลนครเชียงใหม่ซึ่งตั้งอยู่รวมกันบริเวณถนนไปรษณีย์รวมทั้งสำนักงานทรัพยากรธรณีบนถนนท่าแพ ถือได้ว่าเป็นอุปสรรคสำคัญที่กีดขวางการขยายตัวของธุรกิจการค้า ทำให้ธุรกิจการค้าไม่สามารถขยายตัวเข้ามาในบริเวณนี้ได้ สำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่และสถานกงสุลใหญ่แห่งสหรัฐอเมริกา รวมไปถึงสถานีกาชาดทางด้านเหนือของ CBD ก็เป็นอุปสรรคกีดขวางการขยายตัวขึ้นไปทางด้านเหนือของธุรกิจการค้า ทำให้ CBD ไม่ขยายตัวไปในทิศทางนี้ ดังแสดงในแผนที่ 5.1 – 9

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

แผนที่ 5.1 – 9 ประเภทการใช้ที่ดินที่เป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของย่านการค้า

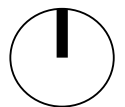
สัญลักษณ์

- วัด
- สถานที่ราชการ
- โรงเรียน
- โรงพยาบาล
- ขอบเขตย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

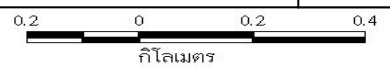


สาขาวิชาวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

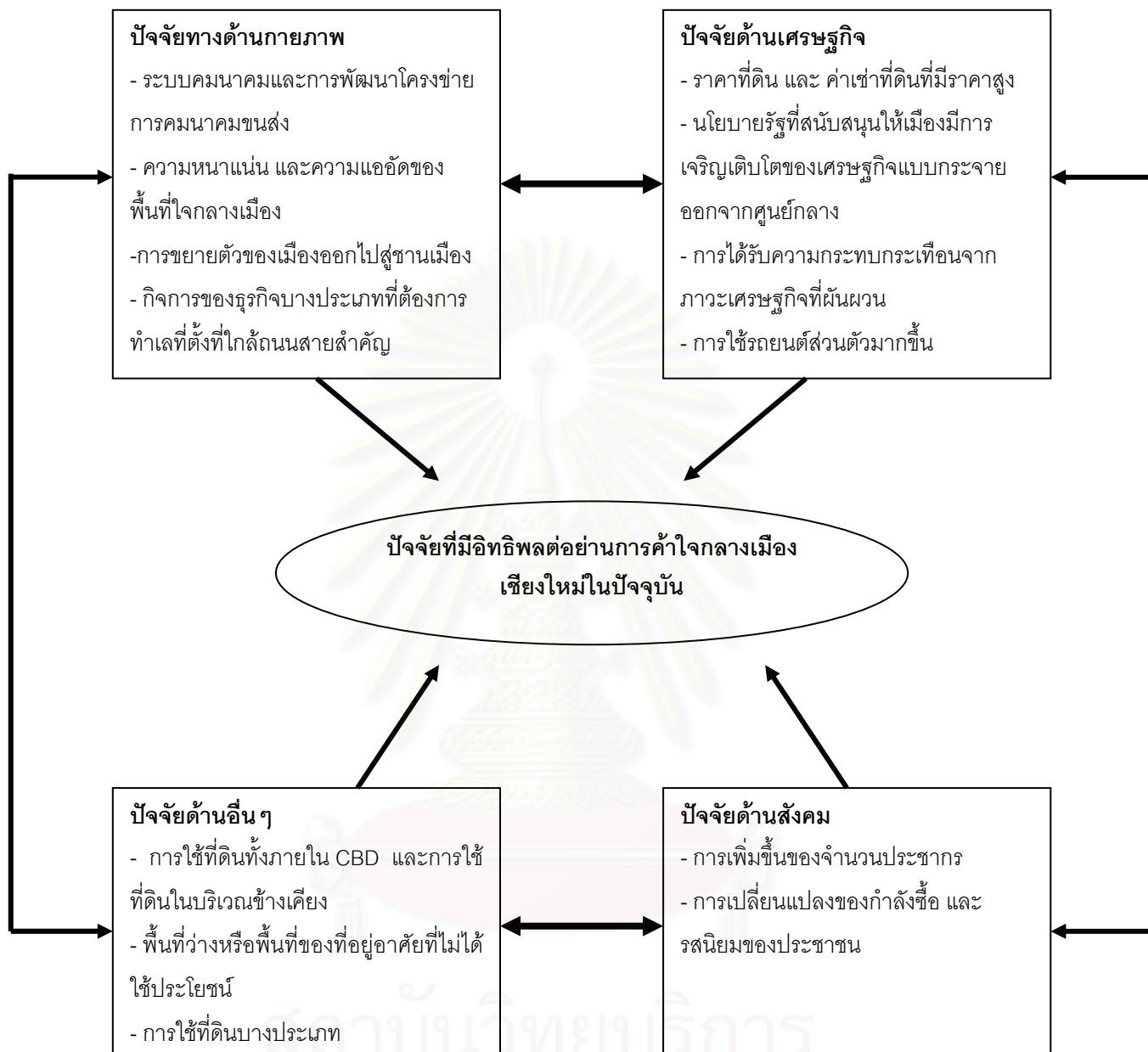
N



ที่มา : ศูนย์ภูมิภาคเทคโนโลยีและภูมิสารสนเทศ (ภาคเหนือ)



กิโลเมตร



แผนภูมิที่ 5.1 – 2 แสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบัน

5.2 ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

การวิเคราะห์ SWOT ของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ นั้น เป็นการวิเคราะห์เพื่อจะทำให้ทราบว่าศักยภาพของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เป็นอย่างไร และในอนาคตย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่จะสามารถดำรงบทบาทศูนย์กลางการค้าของเมืองเชียงใหม่ได้ถ้ามีการปรับปรุงพื้นที่ปูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ซึ่งจากการวิเคราะห์ทำให้เห็นว่าปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ก็ยังเป็นย่านการค้าที่เป็นศูนย์กลางของสินค้าและบริการเกือบทุกประเภทที่สร้างรายได้ให้แก่เมืองเชียงใหม่อยู่ และยังเป็นย่านที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับของคนในพื้นที่และนักท่องเที่ยว โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ เนื่องจากนักท่องเที่ยวเหล่านี้มักจะมาซื้อสินค้าพื้นเมือง ของฝากต่างๆ ในย่านการค้าใจกลางเมืองนี้ นอกจากนี้ นักท่องเที่ยวก็จะมาเที่ยวชมศาสนสถานและโบราณสถานที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่ที่อยู่ในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ด้วย

ในด้านของการค้าส่ง ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการค้าส่งที่สำคัญของเมืองและยังเป็นศูนย์กลางในการคมนาคมที่สำคัญของเมือง เนื่องจากเป็นจุดรวมของการเชื่อมต่อการขนส่งทั้งสินค้าและคนไปยังพื้นที่รอบข้าง เช่น อำเภอรอบนอก และจังหวัดข้างเคียง เช่น จังหวัดลำพูน ฯลฯ และประการสำคัญอีกประการหนึ่งที่ในอนาคตย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่จะสามารถดำรงบทบาทศูนย์กลางการค้าของเมืองเชียงใหม่ไว้ได้นั้น เนื่องจากถ้าในอนาคตมีการผลักดันให้สนามบินเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการบิน (Aviation Hub) ของภูมิภาค และส่งเสริมให้เชียงใหม่เป็นตลาดการประชุมสัมมนาในระดับนานาชาติ ซึ่งจะทำให้ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีโอกาสเป็นศูนย์กลางการค้าการลงทุนมากขึ้น และจะช่วยส่งเสริมให้นักท่องเที่ยวเข้ามาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มากขึ้นด้วย

การที่จะสามารถพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ให้คงความเป็นศูนย์กลางทางการค้าของเมืองเชียงใหม่ไว้ได้นั้นต้องมีการปรับปรุงพื้นที่ปูย่านการค้าใจกลางเมือง เนื่องจากในปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเกิดความเสื่อมโทรม พื้นที่มีความแออัดคับแคบ เกิดอาคารทิ้งร้างว่างเปล่า และเกิดการจรรยาตืดขัด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อย่านการค้าใจกลางเมืองในอนาคตได้ และที่สำคัญย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เกิดคู่แข่งทางเศรษฐกิจที่สำคัญ เนื่องจากในปัจจุบันเมื่อเมืองได้ขยายตัวออกไปรอบนอกก็ทำให้เกิดการขยายตัวของย่านการค้าต่างๆ ตามการขยายตัวของเมือง เพื่อให้บริการแก่ประชาชนในพื้นที่นั้น และนอกจากนั้นยังมีห้างสรรพสินค้า และไฮเปอร์มาร์เก็ตต่างๆ ที่เริ่มได้รับความนิยมเป็นจำนวนมาก ดังนั้นจึงควรมีการปรับปรุงพื้นที่ปูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ให้สามารถมีกำลังในการแข่งขันกับคู่แข่งทางเศรษฐกิจได้ เช่น การสนับสนุนการลงทุนในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ปรับปรุงอาคารที่ทิ้งร้างต่างๆ เพื่อใช้ประโยชน์ในกิจกรรมการค้า จัดหาที่จอดรถให้แก่ผู้เข้ามาใช้บริการ และปรับปรุงระบบขนส่งมวลชนให้มีความ

สะดวกและครอบคลุมพื้นที่เพื่อให้บริการแก่ประชาชนที่จะเข้ามาใช้บริการภายในย่านการค้าใจกลางเมือง และปรับปรุงภูมิทัศน์ต่างๆภายในย่านการค้าใจกลางเมืองให้มีความสวยงาม เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวและผู้ที่จะเข้ามาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มากขึ้น

ตารางที่ 5.2 – 1 การวิเคราะห์ SWOT ของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

จุดแข็ง (Strength)	จุดอ่อน (Weakness)
<p>1. มีกลุ่มอาคารสถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ และเป็นย่านการค้าเก่าแก่ที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่ เป็นกลุ่มอาคารสถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ส่วนใหญ่จะเป็นสถาปัตยกรรมแบบล้านนา เช่น อาคารบริเวณถนนท่าแพและถนนวิชัยนันทน์ ซึ่งกลุ่มอาคารเหล่านี้เป็นเอกลักษณ์ทางวัฒนธรรมของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่</p> <p>2. เป็นย่านการค้าที่มีศาสนสถานเก่าแก่ และมีประวัติศาสตร์ความเป็นมาอย่างยาวนาน ซึ่งควรค่าแก่การอนุรักษ์ และยังเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ด้วย</p> <p>3. ทำเลที่ตั้งที่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวก เนื่องจากถนนสายหลักของเมืองเชียงใหม่มุ่งตรงเข้าสู่ย่านการค้าใจกลางเมือง ซึ่งสามารถเดินทางเข้าถึงได้สะดวกทั้งทางรถและการเดินเท้า</p> <p>4. เป็นจุดรวมของการเชื่อมต่อคมนาคมขนส่งทั้งสินค้าและคนไปยังพื้นที่รอบข้าง</p> <p>5. เป็นย่านการค้าที่เป็นศูนย์รวมของสินค้าและบริการเกือบทุกประเภท</p> <p>6. เป็นย่านการค้าที่เป็นศูนย์ค้าส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคที่ใหญ่ที่สุดในจังหวัดเชียงใหม่</p> <p>7. มีการแบ่งพื้นที่กิจกรรมการค้าได้อย่างชัดเจน เช่น ย่านขายสินค้าพื้นเมืองบนถนนท่าแพ ย่านเฟอร์นิเจอร์และสำนักงานบนถนนช้างม่อย ย่านขายผ้าและเสื้อผ้าสำเร็จรูปบนถนนวิชัยนันทน์ ย่านขายดอกไม้สดตลาดต้นลำไย ฯลฯ</p>	<p>1. การกำหนดความสูงของอาคารในย่านการค้าใจกลางเมือง เนื่องจากอยู่ในเขตอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย จึงเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาพื้นที่ในแนวตั้ง เนื่องจากย่านการค้าใจกลางเมืองที่ดินมีราคาสูงทำให้ต้องพัฒนาทางแนวดิ่ง</p> <p>2. การปรับปรุงอาคารเดิมให้เป็นอาคารใหม่ที่มีความทันสมัยและเป็นประโยชน์ทางการค้ามากขึ้น จึงทำให้อาคารเดิมที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์สูญหายไป</p> <p>3. ข้อจำกัดเรื่องของพื้นที่จอดรถและสถานที่จอดรถ เนื่องจากไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชาชน</p> <p>4. การจราจรในพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองมีปริมาณการจราจรที่คับคั่งและมีการจราจรที่ติดขัด เนื่องจากถนนในย่านการค้าใจกลางเมืองคับแคบ</p> <p>5. ความแออัดของพื้นที่ภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่</p> <p>6. แหล่งท่องเที่ยวที่เป็นจุดขายทางโบราณสถาน เริ่มเสื่อมโทรม และขาดการอนุรักษ์อย่างถูกต้อง</p>

โอกาส (Opportunity)	ภัยคุกคาม (Threat)
<p>1. รัฐบาลมีนโยบายผลักดันให้สนามบินเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการบิน (Aviation Hub) ของภูมิภาค ทำให้มีโอกาสเป็นศูนย์กลางการค้าการลงทุน เชื่อมโยงเศรษฐกิจกับประเทศเพื่อนบ้าน ซึ่งจะช่วยให้มีการลงทุนในย่านการค้าใจกลางเมืองและนักท่องเที่ยวเข้ามาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มากขึ้น</p> <p>2. รัฐบาลสนับสนุนโครงการขนาดใหญ่ที่จะส่งเสริมให้เชียงใหม่เป็นตลาดการประชุมสัมมนาในระดับนานาชาติ ซึ่งอาจทำให้เชียงใหม่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับจากนานาชาติมากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้นักท่องเที่ยวเข้ามาเที่ยวมากขึ้น</p>	<p>1. การขยายตัวของตลาดในบริเวณใกล้เคียง และในพื้นที่รอบนอก เนื่องจากการขยายตัวของเมืองออกไปยังพื้นที่รอบนอก เพราะพื้นที่ภายในเมืองเกิดความคับแคบ</p> <p>2. เกิดร้านค้า ศูนย์การค้า หรือห้างสรรพสินค้าแห่งใหม่ที่มีความทันสมัย และสะดวกสบายในพื้นที่รอบข้าง</p> <p>3. มีการชะลอตัวของนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่ประสบปัญหาเศรษฐกิจ เช่น สหรัฐอเมริกา ญี่ปุ่น เป็นต้น</p>

จากการวิเคราะห์ SWOT ของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ทำให้สามารถสรุปศักยภาพของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ได้ดังนี้ โดยสามารถแบ่งเป็นศักยภาพทางด้านกายภาพ ศักยภาพทางด้านเศรษฐกิจ และศักยภาพทางด้านสังคม ซึ่งสรุปได้ดังนี้

5.2.1 ศักยภาพทางด้านกายภาพ

ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เป็นย่านการค้าเก่าแก่ที่มีประวัติความเป็นมายาวนาน จึงมีลักษณะทางอาคารและสถานที่ที่สำคัญที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ไว้อยู่จำนวนหนึ่ง ดังนี้คือ

- กลุ่มอาคารสถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เป็นย่านการค้าเก่าแก่ที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่ จึงมีกลุ่มอาคารสถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์อยู่ ซึ่งจะปรากฏให้เห็นอยู่ทางด้านถนนท่าแพ ดังแผนที่ 5.2 – 1 ที่แสดงตำแหน่งของอาคารสถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นอาคารที่มีเอกลักษณ์ของสถาปัตยกรรมแบบล้านนา แต่ปัจจุบันความต้องการที่จะใช้อาคารเพื่อการค้ามากขึ้น จึงได้มีการปรับปรุงอาคารเดิมให้เป็นอาคารใหม่ที่มีความทันสมัยและเป็นประโยชน์ทางการค้ามากขึ้น จึงอาจทำให้อาคารเดิมที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์สูญหายไปจากย่าน ดังนั้น จึงควรมีการอนุรักษ์อาคารเก่าแก่เหล่านี้ไว้และหามาตรการควบคุมให้อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์อยู่คู่กับย่านได้ต่อไป เพื่อให้เป็นเอกลักษณ์ที่สำคัญของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ นอกจากนี้ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ยังเป็นย่านการค้าที่มีศาสนสถานเก่าแก่ และมีประวัติศาสตร์ความเป็นมาอย่างยาวนาน ซึ่งควรค่าแก่การอนุรักษ์

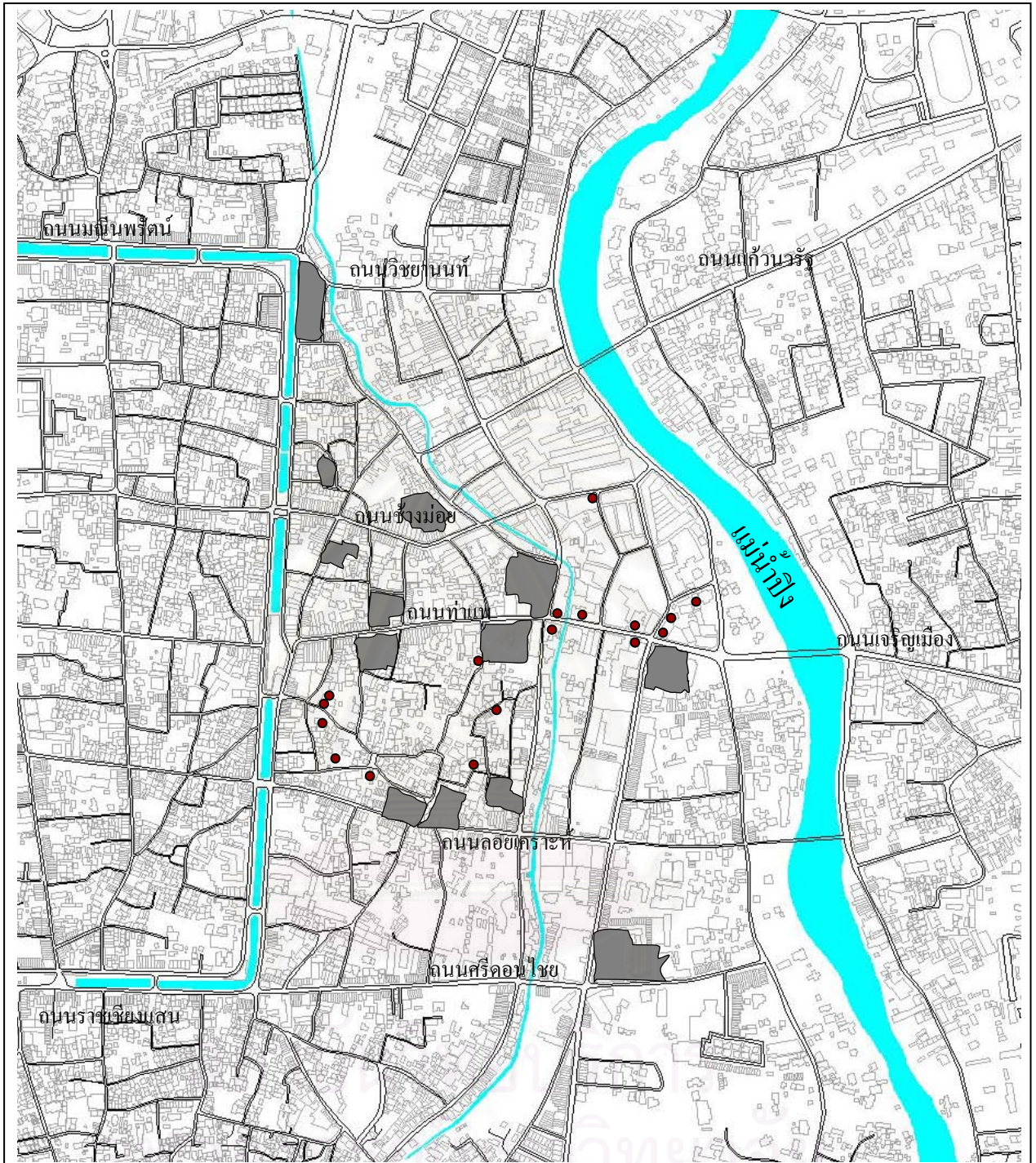
เพราะศาสนสถานบางแห่งภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เป็นวัดที่เป็นโบราณสถานเก่าแก่ และมีนักท่องเที่ยวไปเที่ยวชมเป็นจำนวนมาก




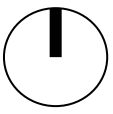
รูปที่ 5.2 – 1 ตัวอย่างอาคารสถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ที่ยังเหลืออยู่

- ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เป็นย่านการค้าที่มีมาตั้งแต่อดีต และยังคงสืบทอดกิจกรรมการค้ามาในปัจจุบันจนเกิดเป็นเอกลักษณ์เฉพาะของย่าน ซึ่งเป็นย่านการค้าที่เป็นศูนย์รวมของสินค้าพื้นเมืองของเมืองเชียงใหม่ เช่น อาหาร เสื้อผ้า เครื่องใช้ภายในบ้าน ฯลฯ ดังแสดงในแผนที่ 3.2 – 1 ซึ่งเป็นจุดดึงดูดให้ประชาชนทั้งคนในพื้นที่และพื้นที่รอบข้าง รวมทั้งนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาใช้บริการเป็นจำนวนมาก ดังนั้นจึงเป็นย่านที่มีคุณค่าทางด้านประวัติศาสตร์และคุณค่าทางด้านเศรษฐกิจที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่ที่ควรมีการรักษาให้คงอยู่ต่อไป

- ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีทำเลที่ตั้งที่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวก ซึ่งจะสามารถเข้าถึงพื้นที่โดยรถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถรับจ้าง และรถโดยสารประจำทางสายต่างๆ จำนวนมาก เนื่องจากถนนที่สำคัญหลายสายที่พุ่งตรงเข้าสู่ย่านการค้าใจกลางเมือง ถนนที่สำคัญได้แก่ ถนนท่าแพ ถนนช้างม่อย ถนนลอยเคราะห์ ถนนวิชยานนท์ และถนนศรีดอยไชย นอกจากนี้ยังมีถนนสายรองและถนนซอยอีกหลายสายที่สามารถผ่านเข้า – ออกย่านการค้าใจกลางเมืองได้ด้วยเช่นกัน และนอกจากนี้ยังสามารถเข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดินเท้าได้สำหรับผู้ที่อาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียง ดังแสดงในแผนที่ 3.1 - 2



ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

<p>แผนที่ 5.2 - 1 อาคารเก่าแก่ และโบราณสถานที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในย่านการค้าใจกลางเมือง</p>	 <p>สาขาวิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>	<p>N</p> 
<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> ● อาคารเก่าแก่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ วัดและโบราณสถาน 		

5.2.2 ศักยภาพทางด้านเศรษฐกิจ

ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เป็นย่านการค้าที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่ มีกิจกรรมการค้าที่มีศักยภาพซึ่งสร้างบทบาทที่สำคัญให้กับย่าน จนทำให้ย่านมีเอกลักษณ์เฉพาะ ทั้งนี้ ศักยภาพทางด้านเศรษฐกิจของย่าน ได้แก่

- เป็นศูนย์กลางของกิจกรรมการค้าที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่ โดยภายในย่านการค้าใจกลางเมืองประกอบไปด้วยกิจกรรมการค้าที่มีจำนวนมาก อาทิเช่น สินค้าประเภทสินค้าพื้นเมือง เช่น เสื้อผ้าพื้นเมือง และอาหารพื้นเมือง เฟอร์นิเจอร์ ผ้า ดอกไม้สดและดอกไม้แห้ง ของฝากและของที่ระลึก ฯลฯ (ดังแผนที่ 3.2 - 1)ซึ่งประเภทกิจกรรมการค้าทั้งหมดที่อยู่ในพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเป็นสินค้าหลักที่ได้สร้างชื่อเสียงและเอกลักษณ์ให้กับย่าน และช่วยดึงดูดให้ประชาชนเข้ามาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ จึงทำให้ย่านการค้าใจกลางเมืองมีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับแก่คนทั่วไปและยังทำให้ย่านดำรงคงอยู่ได้ตลอดเวลา และจากการศึกษาพฤติกรรมกรรมการใช้บริการของกลุ่มตัวอย่างที่มีเหตุผลในการเข้ามาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในบทที่ 4 (หัวข้อ 4.2.1) คือ การซื้อสินค้าและบริการเป็นหลัก ทำให้เห็นว่าย่านการค้าใจกลางเมืองยังคงเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมการค้าที่สำคัญของเมือง



รูปที่ 5.2 - 2 สินค้าหลักที่ได้สร้างชื่อเสียงและเอกลักษณ์ให้กับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

- ย่านการค้าใจกลางเมืองมีการแบ่งพื้นที่กิจกรรมของประเภทการค้าได้อย่างชัดเจน เช่น ย่านขายสินค้าพื้นเมืองบนถนนท่าแพ ย่านเฟอร์นิเจอร์และสำนักงานบนถนนช้างม่อย ย่านขายผ้าและเสื้อผ้าสำเร็จรูปบนถนนวิชัยนาหน่ ย่านขายดอกไม้สดตลาดต้นลำไย เป็นต้น ทำให้ผู้ซื้อเกิดความสะดวกในการเลือกซื้อสินค้า (ดังแสดงในแผนที่ 3.4 - 1)

- เป็นย่านการค้าที่มีกิจกรรมการค้าที่มีสินค้าประเภทเดียวกันรวมตัวหรือกระจุกตัวอยู่ในบริเวณเดียวกัน ดังแผนที่ 3.6 - 1 ซึ่งแสดงถึงกิจกรรมการค้าและบริการที่มีสินค้าประเภท

เดียวกันในย่านการค้าใจกลางเมืองที่มีทำเลที่ตั้งที่กระจุกตัวกัน ซึ่งทำให้ผู้ซื้อสามารถเปรียบเทียบสินค้าในพื้นที่เดียวกันได้ง่ายและยังได้สินค้าที่มีราคาถูกต้องตรงกับความต้องการของผู้ซื้อ

- ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีรูปแบบการค้าขายแบบตลาดดั้งเดิม ซึ่งผู้ซื้อสามารถเข้าถึงสินค้าได้ง่าย และสัมผัสสินค้าได้โดยตรง ถ้าหากต้องการสินค้าก็สามารถรับไปได้ทันที เป็นรูปแบบการค้าขายที่ทำให้เกิดความมั่นใจในระบบการค้าขาย

5.2.3 ศักยภาพทางด้านสังคมและวัฒนธรรม

ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เป็นย่านการค้าเก่าแก่ที่มีประวัติความเป็นมายาวนาน จึงทำให้มีศักยภาพทางด้านสังคมและวัฒนธรรมที่มีคุณค่า ดังนี้

- ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ซึ่งจากการศึกษาถึงพัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมืองในช่วงพัฒนาการปีพ.ศ.2443 – 2500 ซึ่งมีพ่อค้าแม่ค้าหลากหลายชนชาติอพยพเข้ามาค้าขายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ จนทำให้ภายในพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ กลายเป็นย่านที่มีชาวจีน และอินเดีย อาศัยอยู่จำนวนมากและส่วนใหญ่จะประกอบการค้ามา ยาวนานจนมีความผูกพันกับย่าน ซึ่งทำให้เกิดเป็นลักษณะเฉพาะอย่างของย่านขึ้นมา เช่น คนจีนส่วนใหญ่จะตั้งถิ่นฐานบ้านเรือนบริเวณถนนช้างม่อย ส่วนคนอินเดีย มักจะอยู่บริเวณตำบลช้างคลานและตลาดวโรรส เนื่องจากส่วนใหญ่จะประกอบอาชีพขายผ้าในย่านการค้าใจกลางเมือง

- ความสัมพันธ์ทางด้านวัฒนธรรมไทย จีน และอินเดีย ซึ่งปรากฏให้เห็นได้จากวัดและศาลเจ้าต่างๆ ที่สามารถอยู่ร่วมกันได้อย่างลงตัว และเป็นศูนย์กลางของคนในย่านในการประกอบกิจกรรมทางศาสนาต่างๆ ร่วมกัน เป็นการแสดงให้เห็นถึงการผสมผสานทางวัฒนธรรมของย่าน ซึ่งทำให้ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีการผสมผสานของการอยู่ร่วมกันอย่างสันติของชนชาติต่างๆ ได้

- ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ มีการรวมกลุ่มทางด้านสังคม เพื่อสนับสนุนและช่วยเหลือกันทางด้านการค้า ซึ่งเกิดจากการรวมกลุ่มของพ่อค้า ประกอบด้วยพ่อค้าชาวไทย จีน อินเดีย โดยมีบทบาทเป็นศูนย์กลาง และสนับสนุนกิจกรรมการค้าต่างๆ เพื่อให้มีกำลังต่อรองในด้านการค้า และลดทุนในการผลิตได้

5.3 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในอนาคต

จากการที่ได้ทำการศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบัน ทำให้สามารถวิเคราะห์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของย่านการค้า

กลางเมืองเชียงใหม่ออกเป็น 3 ด้าน คือ แนวโน้มการเปลี่ยนด้านกายภาพ แนวโน้มการเปลี่ยนด้านกิจกรรมการค้า และแนวโน้มการเปลี่ยนด้านสังคม ดังนี้คือ

5.3.2.1 แนวโน้มการเปลี่ยนด้านกายภาพ

1. พื้นที่ภายในย่านการค้าใจกลางเมือง การเปลี่ยนแปลงจะเกิดขึ้นในลักษณะของการรื้อฟื้นปรับปรุงสภาพ โดยการปรับปรุงอาคารเก่าให้มีความทันสมัยและมีประโยชน์ใช้สอยมากขึ้นหรือการรื้ออาคารเก่าแล้วสร้างอาคารใหม่สำหรับธุรกิจการค้าใหม่ ซึ่งในปัจจุบันก็มีลักษณะเช่นนี้เกิดขึ้นบ้างแล้วใน CBD เช่น การเกิดขึ้นของศูนย์การค้าสุริวงค์พลาซ่าบริเวณประตูท่าแพจากการรื้อฟื้นปรับปรุงสภาพอาคารที่ถูกทิ้งร้างมานาน การเกิดขึ้นของร้านอาหารสวนกงสุล ซึ่งเป็นร้านอาหารขนาดใหญ่บริเวณที่ดินที่ถูกทิ้งร้างมาหลายปีบนถนนเจริญประเทศ เป็นต้น ซึ่งถ้าในอนาคตมีการรื้อฟื้นปรับปรุงจะทำให้ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีความสวยงามและเป็นระเบียบ และเป็นการเพิ่มพื้นที่เพื่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจมากขึ้น

2. พื้นที่ทางด้านเหนือของเขตการค้าดั้งเดิมบริเวณถนนราชวงศ์ ซึ่งมีอาคารร้านค้าที่ถูกทิ้งร้างหรือไม่ได้ใช้ประโยชน์ในด้านการค้าอยู่หลายแห่ง ในอนาคตหากสภาพเศรษฐกิจดีขึ้นและมีการขยายตัวของธุรกิจการค้ามากขึ้น ความต้องการพื้นที่สำหรับการขยายตัวของธุรกิจการค้าก็จะมีมากขึ้น ธุรกิจการค้าก็จะมีขยายตัวเข้าไปในบริเวณนี้เช่นกัน ซึ่งถ้ามีการพัฒนาในอนาคตจะทำให้ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีการขยายตัวออกไปทางด้านเหนือ และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเต็มประสิทธิภาพ

3. ถ้าในอนาคตไม่มีการปรับปรุงฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมือง อาจเกิดปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นใน CBD โดยเฉพาะปัญหาการจราจรติดขัดและการขาดแคลนสถานที่จอดรถ จะทำให้ประชาชนเข้าไปซื้อสินค้าใน CBD น้อยลง ซึ่งจะทำให้ปริมาณการขายใน CBD ลดลงส่งผลให้บทบาททางการค้าปลีกของ CBD ลดลงด้วย

5.3.2.2 แนวโน้มการเปลี่ยนด้านกิจกรรมการค้า

1. ในอนาคตอาจมีการขยายตัวของธุรกิจการค้าในพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองน้อยลง เนื่องจากในช่วงเวลาที่ผ่านมาที่มีการขยายตัวของธุรกิจการค้าไปยังส่วนอื่นๆ ของเมืองมากขึ้น ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่ตกต่ำในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาทำให้การขยายตัวทางเศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่มีการชะลอตัวลงหรือมีการขยายตัวในอัตราที่น้อยลง ในช่วงเวลาที่ผ่านมาธุรกิจการค้าเกิดขึ้นใหม่น้อย ขณะเดียวกันธุรกิจการค้าบางรายที่ไม่สามารถรับสภาพเศรษฐกิจที่ตกต่ำได้ก็ต้องปิดตัวไป ทำให้ CBD ไม่ได้มีการขยายตัวมากอย่างที่คาดไว้แต่ CBD ก็ยังคงมีความสำคัญในด้านที่มีทำเลที่ตั้งที่เป็นศูนย์กลางและการเป็นศูนย์กลางของธุรกิจการค้า

2. ในอนาคตแนวโน้มของการขยายตัวของย่านการค้าในพื้นที่ด้านใต้ของ CBD หรือในทิศทางของเขตการค้าสมัยใหม่มากกว่าในเขตการค้าดั้งเดิมทางด้านเหนือ เนื่องจากยังคงมีพื้นที่ว่างที่สามารถเปลี่ยนเป็นพื้นที่สำหรับธุรกิจการค้าได้ ซึ่งจะทำให้ขอบเขตของ CBD มีการเปลี่ยนแปลง หากมีการขยายตัวของธุรกิจการค้าลงไปตามด้านใต้มากขึ้นก็จะทำให้ขอบเขตของ CBD มีการขยายหรือเคลื่อนไปทางใต้ด้วย

3. การเปลี่ยนแปลงจากธุรกิจการค้าแบบดั้งเดิมที่มีขนาดเล็กไปเป็นธุรกิจการค้าสมัยใหม่ที่มีขนาดใหญ่และมีความทันสมัยมากขึ้น

4. ด้านโครงสร้างของกิจกรรมของย่านการค้าใจกลางเมือง จะมีการแบ่งเป็นโซนหรือย่านต่าง ๆ ตามบทบาทหน้าที่หรือลักษณะเด่นที่แสดงออกมา แต่หาก CBD มีการขยายใหญ่ขึ้น มีกิจกรรมมากขึ้น และมีความหลากหลายมากขึ้น จะทำให้มีย่านต่าง ๆ มากขึ้น และ CBD จะมีโครงสร้างที่สลับซับซ้อนมากขึ้น ส่วนในด้านบทบาทหน้าที่ CBD จะยังคงมีบทบาททั้งทางด้านการค้าปลีก การค้าส่งและการบริการประเภทต่าง ๆ เหมือนในปัจจุบัน แต่ในอนาคตบทบาทในด้านการค้าปลีกอาจจะลดลงไปบ้างเมื่อมีการแข่งขันจากย่านการค้าอื่น ๆ มากขึ้น

5. บทบาทหน้าที่ในด้านการบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวซึ่งเป็นบทบาทหน้าที่ที่เด่นชัดขึ้นมากและมีความสำคัญมากขึ้นในปัจจุบัน ซึ่งจะกลายเป็นบทบาทหน้าที่หลักและบทบาทหน้าที่เด่นของ CBD ของเมืองเชียงใหม่แทนที่บทบาทหน้าที่ทางการค้าปลีกในอนาคต

5.3.2.3 แนวโน้มการเปลี่ยนด้านสังคม

1. ผู้คนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมือง โดยเฉพาะคนที่อยู่อาศัยดั้งเดิมได้มีการย้ายออกไปอาศัยอยู่นอกย่านการค้า ทำให้แนวโน้มภายในย่านการค้าใจกลางเมืองจะมีประชากรลดลง ซึ่งอาจทำให้บทบาทด้านที่อยู่อาศัยของคนดั้งเดิมในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ลดบทบาทลง

2. ความสัมพันธ์ของคนในย่านเริ่มลดความสัมพันธ์ลง เนื่องจากผู้คนในย่านมีความเป็นอยู่แบบสังคมเมืองที่ต่างคนต่างอยู่มากขึ้น

ในส่วนแนวโน้มด้านองค์ประกอบ โครงสร้าง บทบาทหน้าที่ และการเปลี่ยนแปลงของ CBD ของเมืองเชียงใหม่ สามารถอธิบายถึงโครงสร้างและการเปลี่ยนแปลงของ CBD เพื่อที่จะได้เห็นโครงสร้างหลักๆ หรือภาพรวมของ CBD รวมถึงแนวโน้มหรือทิศทางของการเปลี่ยนแปลงของ CBD ของเมืองเชียงใหม่ โดยจะแบ่ง CBD ออกเป็น 2 ส่วน คือเขตการค้าแบบดั้งเดิมซึ่งมีตลาดสดเป็นศูนย์กลางและเขตการค้าสมัยใหม่ซึ่งมีรูปแบบที่คล้ายคลึงกับ CBD ของเมืองในประเทศ

ตะวันตก ซึ่งเป็นโครงสร้างอย่างกว้างๆ ของ CBD ของเมืองเชียงใหม่แล้วยังได้แบ่ง CBD ออกเป็นโซนหรือย่านต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. **ย่านการค้าปลีกหลัก** เป็นย่านที่ถือได้ว่าเป็นศูนย์กลางหรือหัวใจของ CBD ย่านนี้มีตลาดเป็นศูนย์กลางล้อมรอบด้วยธุรกิจการค้าขนาดเล็กจำนวนมาก มีสินค้าและบริการตั้งแต่อันดับต่ำไปจนถึงอันดับสูงหรือสินค้าทั่วไปจนถึงสินค้าเฉพาะ ภายในตลาดมีสินค้าที่หลากหลายไม่ว่าจะเป็นอาหารสำเร็จรูป อาหารแห้ง เนื้อสัตว์ ผัก ผลไม้เครื่องใช้ในบ้าน เสื้อผ้า ฯลฯ ธุรกิจการค้าที่พบในย่านนี้ได้แก่ ร้านขายยา ร้านขายผ้า ร้านขายเสื้อผ้า ร้านขายรองเท้า ร้านขายทอง ร้านขายเครื่องใช้ในบ้าน ร้านขายดอกไม้ ธนาคาร ห้างสรรพสินค้า ฯลฯ ย่านนี้เป็นย่านที่มีคนพลุกพล่านมากที่สุดใน CBD

2. **ย่านการค้าปลีกรอง** เป็นย่านการค้าที่มีความสำคัญน้อยกว่าย่านการค้าปลีกหลัก พบอยู่ด้านใดด้านหนึ่งของย่านการค้าปลีกหลักมีลักษณะเป็นแถบเกาะไปตามถนนสายหลัก ในย่านประกอบไปด้วยธุรกิจการค้าขนาดเล็กที่ขายสินค้าที่มีลักษณะเน้นเฉพาะเป็นส่วนใหญ่ ธุรกิจการค้าที่พบมากในย่านนี้ได้แก่ ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ ร้านขายเครื่องใช้ไฟฟ้า ร้านขายเครื่องใช้ในบ้าน ร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้าง และเครื่องมือต่างๆ ร้านขายเสื้อผ้า ร้านอาหาร ฯลฯ นอกจากนี้ยังพบธนาคารและโรงแรมอีกด้วย

3. **ย่านสำนักงาน** พบอยู่ด้านใดด้านหนึ่งของย่านการค้าปลีกหลัก ใกล้กับย่านการค้าปลีกรอง เป็นย่านที่ที่สถาบันการเงินและสำนักงานของบริษัทต่างๆ ตั้งอยู่มากกว่าในบริเวณอื่น นอกจากธนาคารแล้วธุรกิจการค้าที่พบมากในย่านนี้ก็คือธุรกิจนำเที่ยวและร้านขายของที่ระลึก

4. **ย่านโรงแรมและบันเทิง** ตั้งอยู่ติดกับย่านสำนักงานการค้าในทิศทางตรงข้ามกับย่านการค้าปลีกหลัก ย่านนี้ครอบคลุมพื้นที่ค่อนข้างมาก ประกอบไปด้วยโรงแรมทั้งขนาดใหญ่และขนาดเล็ก เกสต์เฮ้า และธุรกิจการค้าที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวหรือให้บริการแก่นักท่องเที่ยว ไม่ว่าจะเป็นร้านอาหาร สถานบันเทิง ร้านขายของที่ระลึก ธุรกิจนำเที่ยว ธุรกิจรถเช่า ตัวแทนแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ รวมทั้งศูนย์การค้าและธนาคาร

5. **ย่านการค้าส่งและคลังสินค้า** ตั้งอยู่ติดกับย่านการค้าปลีกหลักและย่านการค้าปลีกรองในทิศทางตรงข้ามกับย่านสำนักงานการค้าและย่านโรงแรมและบันเทิง ประกอบไปด้วยร้านค้าส่งและคลังสินค้าขนาดเล็กจำนวนมาก นอกจากนั้นย่านนี้ยังเป็นที่ตั้งของสถานีปลายทางของรถโดยสารที่ให้บริการในการเดินทางไปยังอำเภอข้างเคียงอีกหลายสายอีกด้วย

6. **ย่านสถาบันราชการ** เป็นที่ตั้งของหน่วยงานราชการต่างๆ ย่านนี้ตั้งอยู่ติดกับย่านการค้าปลีกหลัก ย่านสำนักงานการค้าและย่านโรงแรมและบันเทิง ในทิศทางตรงข้ามกับย่านการค้าปลีกรองและย่านการค้าส่งและคลังสินค้า

7. **ย่านการค้าบนถนนสายสำคัญ** เป็นย่านการค้าที่มีลักษณะเป็นแถบเกาะไปตามถนนสายสำคัญของเมืองซึ่งจะพบบริเวณขอบของ CBD ต่อเนื่องออกไปนอก CBD เป็นย่านที่มีลักษณะใกล้เคียงกับย่านการค้าปลีก รอง คือประกอบไปด้วยธุรกิจการค้าขนาดเล็กที่ขายสินค้าที่มีลักษณะเน้นเฉพาะเป็นส่วนใหญ่ และยังมีพบธุรกิจค้าส่งและคลังสินค้าปะปนอยู่ด้วย

8. **ย่านการค้าในละแวกที่อยู่อาศัย** มีลักษณะคล้ายคลึงกับย่านการค้าบนถนนสายสำคัญแต่มีขนาดเล็กกว่า ประกอบไปด้วยธุรกิจการค้าขนาดเล็กที่ขายสินค้าที่มีลักษณะเน้นเฉพาะน้อยกว่าหรืออันดับต่ำกว่าที่พบในย่านการค้าบนถนนสายสำคัญ ย่านนี้จะพบได้มากกว่าย่านการค้าบนถนนสายสำคัญโดยพบกระจายอยู่ในย่านที่อยู่อาศัยบริเวณขอบของ CBD ต่อเนื่องออกไปนอก CBD

9. **ย่านการค้าส่งและค้าปลีกสินค้าเกษตรกรรม** พบบริเวณขอบของ CBD ในทิศทางเดียวด้วยย่านการค้าปลีก รองและย่านการค้าส่งและคลังสินค้า ประกอบไปด้วยตลาดขายส่งและขายปลีกสินค้าเกษตรกรรม ธุรกิจการค้าที่ขายและเก็บรักษาสินค้าเกษตรกรรม และธุรกิจที่ให้บริการขนส่งสินค้าทางรถยนต์

10. **ย่านที่อยู่อาศัย** ได้แก่บริเวณที่นอกเหนือจากย่านต่างๆ ที่กล่าวมาข้างต้น

แม้ว่าใน CBD จะมีการแบ่งเป็นย่านต่างๆ ชัดเจนพอสมควร แต่ก็ยังมีการปะปนกันของธุรกิจการค้าหรือกิจกรรมต่างๆ อยู่ทั่วไปใน CBD นอกจากนั้นในย่านต่างๆ ยังมีย่านการค้าย่อยๆ ของธุรกิจการค้าบางประเภทอีกด้วย

นอกจากจะแสดงให้เห็นโครงสร้างของ CBD ด้วยย่านต่างๆ แล้ว ยังได้แสดงโซนแผ่ขยายซึ่งเป็นบริเวณที่ CBD มีการขยายตัว และโซนละทิ้งซึ่งเป็นบริเวณที่ CBD เสื่อม ความสำคัญลงไป ตามแนวความคิดของ Murphy , Vance and Epstein (1955) เพื่อให้เห็นแนวโน้มหรือทิศทางของการเปลี่ยนแปลงของ CBD ของเมืองเชียงใหม่ โดยโซนแผ่ขยายจะอยู่ในทิศทางของย่านโรงแรมหรือในเขตการค้าสมัยใหม่ ส่วนโซนละทิ้งจะอยู่ในทิศทางของย่านการค้าปลีก รองและย่านการค้าส่งทางด้านเหนือซึ่งอยู่ในเขตการค้าดั้งเดิม

5.4 แนวทางในการพัฒนา และฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

จากการศึกษาพัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน และปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นภายในย่านการค้าใจกลางเมือง และปัจจัยต่างๆที่มีอิทธิพลต่อย่านการค้าใจกลางเมืองในปัจจุบัน ทำให้เห็นว่าปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองยังมีศักยภาพในการพัฒนา (ในหัวข้อ 5.2) ซึ่งย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ถือเป็นหัวใจที่สำคัญของเมือง หรือเป็นย่านการค้าที่สำคัญของเมือง ซึ่งไม่สามารถทำให้เสื่อมสลายได้ จึงควรที่จะมีการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองให้คงอยู่ เพื่อคงความเป็นศูนย์กลางของการค้าและบริการที่สำคัญของเมืองไว้

แนวทางในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ในการศึกษาคำนี้ได้ทำการเสนอแนวทางในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ 3 แนวทาง คือ การอนุรักษ์ (Conservation) , การปรับปรุง (Rehabilitation) , การพัฒนา (Redevelopment) ซึ่งจากการศึกษาจำเป็นต้องใช้แนวทางในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองทั้ง 3 แนวทาง เนื่องจากลักษณะของพื้นที่ภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีลักษณะแตกต่างกัน โดยการให้แนวทางในการพัฒนาและฟื้นฟูทั้ง 3 แนวทางก็เพื่อให้เกิดการใช้แนวทางในการพัฒนาและฟื้นฟูที่เหมาะสมและสอดคล้องกับพื้นที่ภายในย่านการค้าใจกลางเมือง ซึ่งจากการศึกษาทำให้สามารถกำหนดแนวทางในการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ได้ดังนี้

5.4.1 การอนุรักษ์ (Conservation) ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

1. แนวทางในการอนุรักษ์ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

จากการวิเคราะห์จากศักยภาพการพัฒนาของย่านการค้าใจกลางเมือง และจากการเก็บแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่าง พบว่าแนวทางในการอนุรักษ์ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ควรมีการประกาศเขตอนุรักษ์ประวัติศาสตร์ในย่านการค้า เพื่อเป็นการรักษาคุณค่าทางประวัติศาสตร์ไว้ ขณะเดียวกันก็เป็นการป้องกันปัญหาที่เกิดจากการพัฒนาใหม่ ๆ และส่งผลกระทบต่อองค์ประกอบต่าง ๆ ในย่านการค้า โดยมีแนวทางที่ประกอบไปด้วยการรักษาลักษณะเฉพาะที่สร้างคุณค่าให้ย่านการค้าให้มีสภาพที่สมบูรณ์ยิ่งขึ้น ในรูปแบบที่เหมาะสม เช่น การดูแลรักษา การปรับปรุงซ่อมแซม อาคารเก่าแก่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ โดยภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่จะมีอาคารเก่าแก่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์อยู่บริเวณสองฟากฝั่งถนนท่าแพ และวัดวาอาราม ซึ่งกระจายตัวอยู่ภายในย่านการค้าใจกลางเมืองให้มีความสมบูรณ์มากที่สุด (ดังแผนที่ 5.2 -1) เพื่อเป็นมรดกทางวัฒนธรรมให้คนรุ่นหลังได้รับรู้และสัมผัสเป็นทรัพยากรที่สำคัญในอนาคต ทั้งทางด้านประวัติศาสตร์ และการท่องเที่ยว คงไว้ซึ่งบรรยากาศทางการค้าของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ย่านการค้าที่มีชีวิต มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์

ถ้าพิจารณาตามกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 กลุ่ม คือ ผู้ใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง ผู้อยู่อาศัยในย่านการค้าใจกลางเมือง และผู้ประกอบการภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่ต้องการใช้แนวทางในการอนุรักษ์ย่านการค้าใจกลางเมือง ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ที่พักอาศัยในย่านการค้าใจกลางเมืองมากที่สุด เนื่องจากกลุ่มบุคคลเหล่านี้รู้สึกผูกพันกับย่านการค้าใจกลางเมืองมาตั้งแต่ในอดีต ซึ่งส่วนมากจะเห็นย่านการค้าใจกลางเมืองมาตั้งแต่ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เริ่มเจริญรุ่งเรืองจนถึงปัจจุบัน ทำให้กลุ่มตัวอย่างเหล่านี้

เห็นว่าควรที่จะมีการอนุรักษ์ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เอาไว้ ซึ่งเสนอใช้แนวทางในการอนุรักษ์ โดยควรให้มีการสร้างมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มากที่สุด เช่น การออกกฎให้พื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเป็นเขตอนุรักษ์ ออกกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดินในย่านใจกลางเมือง ออกกฎหมายควบคุมขนาดของอาคารหรือความสูงของอาคาร ระยะถอยร่นของอาคาร และการควบคุม FAR ในพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ นอกจากนี้ควรมีการควบคุมการวางสิ่งของและร้านค้าที่เกะกะการสัญจร และการต้องการให้ใช้แนวทางในการอนุรักษ์ โดยการสร้างจิตสำนึกให้คนในพื้นที่ เช่นจัดอบรมให้คนในพื้นที่รู้จักการอนุรักษ์พื้นที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ การปลูกฝังจิตสำนึกให้เยาวชน และประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในการอนุรักษ์

2. เป้าหมายในการอนุรักษ์ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

การอนุรักษ์ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ จากการวิเคราะห์จากศักยภาพการพัฒนาของย่านการค้าใจกลางเมือง และจากการเก็บแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ได้เสนอเป้าหมายในการอนุรักษ์ ว่าควรที่จะให้ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ยังคงบรรยากาศทางการค้าของย่านการค้าใจกลางเมืองมากที่สุด โดยการส่งเสริมกิจกรรมการค้าดั้งเดิม ไม่ว่าจะเป็นสินค้าพื้นเมือง ฯลฯ การอนุรักษ์ย่านร้านค้าดั้งเดิมของเมือง ดังเช่นบริเวณถนนท่าแพ ตลาดวโรรส ฯลฯ และควรที่จะอนุรักษ์บรรยากาศการค้าแบบเก่าและเป็นกันเอง เนื่องจากในปัจจุบันการค้าและบริการในเมืองเชียงใหม่ส่วนมากมักเน้นการค้าที่มุ่งผลกำไรสูงสุดเท่านั้น และเป้าหมายรองลงมาที่กลุ่มตัวอย่างส่วนมากต้องการให้ใช้เป้าหมายในการอนุรักษ์ คือเป้าหมายในการอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ เพื่อคงลักษณะอาคารบางอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ และมีการปรับปรุง ซ่อมแซมพื้นที่ หรืออาคารเก่าให้คงคุณค่าทางประวัติศาสตร์ และอาจจะมีการปรับปรุงอาคารเก่าให้กลับมาเป็นแบบเดิมและสามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างเหมาะสม เพื่อคงรูปลักษณะอาคารเก่าที่สวยงามเอาไว้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 5.4 - 1 อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์

5.4.2 การปรับปรุง (Rehabilitation) ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

1. แนวทางในการปรับปรุงย่านการค้าใจกลางเมือง

แนวทางในการปรับปรุงย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ โดยอาศัยหลักการในการฟื้นฟูเมือง ซึ่งเป็นแนวทางที่มีความเหมาะสม เพราะเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ที่ยังคงมีการดำเนินชีวิตของผู้คนควบคู่กันไป ซึ่งไม่ควรถูกทอดทิ้ง เพื่อให้เกิดการพัฒนาที่มีความสอดคล้องกับพื้นที่ และคุณค่าทางเศรษฐกิจ แนวทางการปรับปรุงย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่จะประกอบไปด้วย การแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันของพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า เช่น การแก้ปัญหาค่าเช่าที่ดิน ทั้งโดยการปรับปรุงพื้นที่เป็นแห่ง ๆ การแก้ปัญหาน้ำเสียของแม่น้ำปิงและคลองแม่ข่า การปรับปรุงพื้นที่และมาตรการการจราจร การปรับปรุงสภาพแวดล้อม โดยเฉพาะในพื้นที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ตลอดจนปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในพื้นที่ ได้แก่ ทางเดินเท้า ปลูกต้นไม้ เพื่อความร่มรื่นสวยงาม นอกจากจะเป็นการสร้างที่น่าอยู่ให้แก่ย่านการค้าแล้ว ยังเป็นการดูแลรักษาคุณค่าของพื้นที่ในส่วนในเมืองเก่า

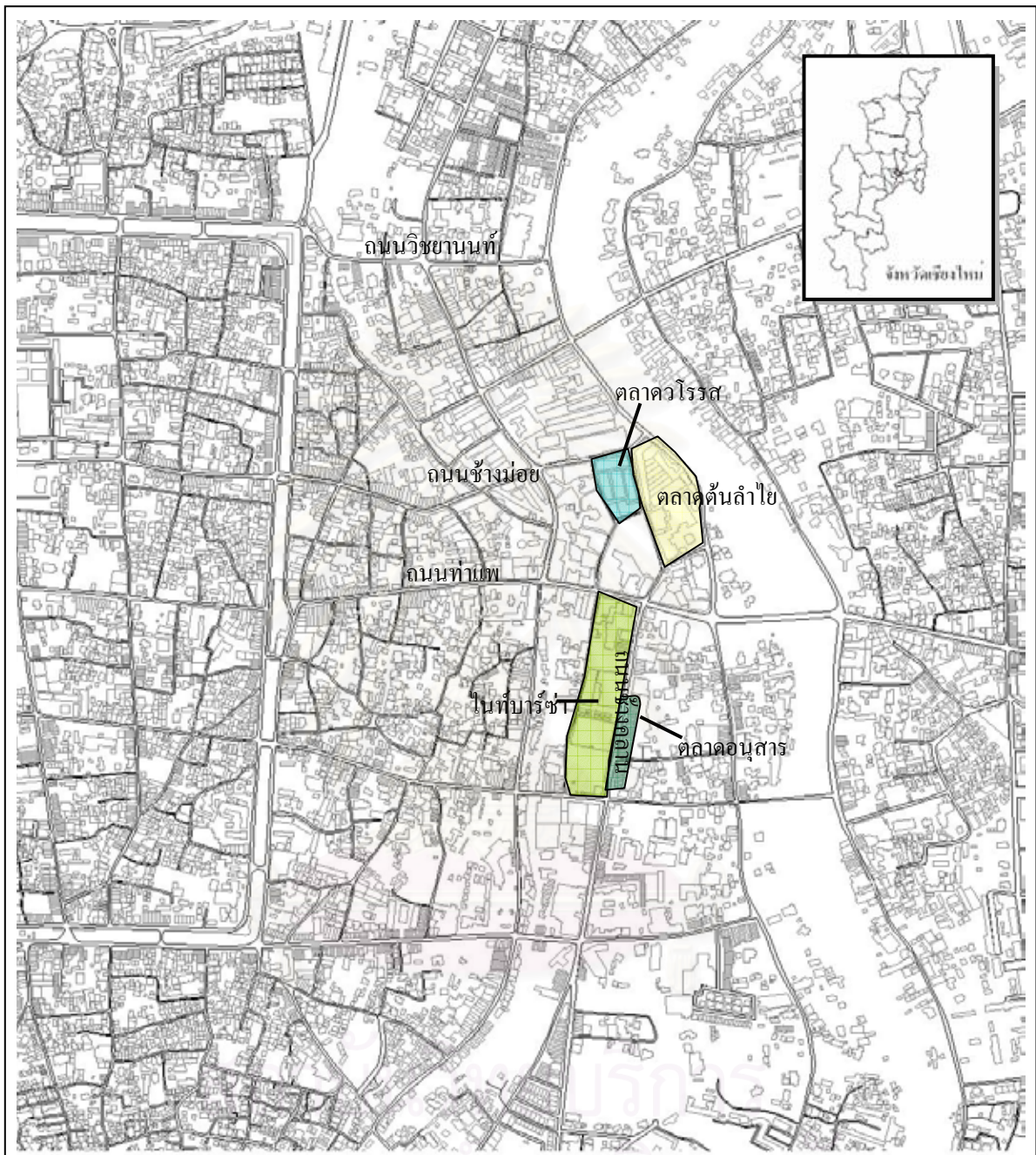
ให้คงอยู่ต่อไป ซึ่งพื้นที่ที่ควรมีการปรับปรุงเร่งด่วน คือ พื้นที่บริเวณตลาดวโรรส ตลาดต้นลำไย และบริเวณไนท์พลาซ่า ดังแผนที่ 5.4 – 1 เนื่องจากในปัจจุบันพื้นที่เหล่านี้เกิดปัญหาต่างๆมากมาย

ถ้าพิจารณาตามกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 กลุ่ม พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่ต้องการใช้แนวทางในการปรับปรุงย่านการค้าใจกลางเมือง ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ที่พักอาศัยในย่านการค้าใจกลางเมืองมากที่สุด รองลงมาเป็นกลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ประกอบการภายในย่านการค้าใจกลางเมือง และกลุ่มสุดท้ายคือ กลุ่มผู้ใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง ซึ่งกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 กลุ่มได้เสนอแนวทางในการปรับปรุงย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่คล้ายๆกัน โดยได้เสนอแนวทางให้มีการกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในย่านการค้าใจกลางเมือง เพื่อควบคุมกิจกรรมในพื้นที่ให้มีการใช้ที่ดินให้คุ้มค่า เช่น การพัฒนาพื้นที่โล่งว่างให้มีการใช้ที่ดินที่เหมาะสม และการปรับปรุงอาคารให้มีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารที่เหมาะสม เป็นต้น



รูปที่ 5.4 - 2 พื้นที่โล่งว่าง และอาคารที่ควรปรับปรุง

นอกจากนั้นยังได้เสนอแนวทางในการปรับปรุงย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ โดยการให้มีการปรับปรุงสาธารณูปโภค และสาธารณูปการให้ทั่วถึงในทุกพื้นที่ เช่น โรงพยาบาล สถานีตำรวจ ประปา ไฟฟ้า ถังขยะ ทางเท้า ฯลฯ และการปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายในย่านการค้า เช่น จัดระเบียบของย่านการค้าใจกลางเมือง ปรับปรุงสภาพแวดล้อมในพื้นที่ให้ดีขึ้น และการปรับปรุงพื้นที่สีเขียวหรือลานกิจกรรมในพื้นที่



ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

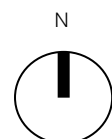
แผนที่ 5.4 - 1 พื้นที่ที่ควรมีการปรับปรุงอย่างเร่งด่วน

สัญลักษณ์

- ตลาดต้นลำไย
- ตลาดวโรรส
- ตลาดอนุสาร
- ไนท์บาร์ช่า



สาขาวิชาวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ที่มา : ศูนย์ภูมิภาครถไฟและภูมิสารสนเทศ
(ภาคเหนือ)



2. เป้าหมายในการปรับปรุงย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

เป้าหมายในการปรับปรุงย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ จากการวิเคราะห์จากศักยภาพการพัฒนาของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ และจากแบบสอบถามพบว่า ทั้ง 3 กลุ่มตัวอย่าง ได้เสนอเป้าหมายในการปรับปรุงย่านการค้าใจกลางเมืองมีดังนี้คือ ย่านการค้าที่คงลักษณะความเป็นย่านการค้าใจกลางเมือง โดยเป็นศูนย์กลางคมนาคมขนส่ง การแหล่งจ้างงาน และศูนย์กลางการค้าและบริการที่สำคัญของเมือง และเป้าหมายรองลงมา คือ ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น เช่น ย่านการค้าใจกลางเมืองที่มีความเป็นระเบียบมากขึ้น และยังช่วยลดปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นได้ เช่น ความสกปรก ทัศนอูจาด เพื่อให้พื้นที่ภายในย่านการค้าใจกลางเมืองมีภูมิทัศน์ที่สวยงาม และประชาชนในพื้นที่ที่มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน นอกจากนี้ยังต้องการให้ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เป็นพื้นที่ที่มีสภาพที่ดีขึ้น เช่น อาคารชำรุดเสียหาย ไม่ปลอดภัย และสกปรก มีสภาพดีขึ้น และมีรูปแบบอาคารที่เหมาะสมกับกิจกรรมมากขึ้น

5.4.3 การพัฒนา (Redevelopment) ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

1. แนวทางในการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมือง

แนวทางในการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ จากการวิเคราะห์จากศักยภาพการพัฒนาของย่านการค้าใจกลางเมือง และการเก็บแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างพบว่าแนวทางในการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ควรนำไปใช้กับอาคาร ที่มีสภาพทรุดโทรมจนไม่สามารถปรับปรุงได้ ส่วนใหญ่เป็นอาคารที่ไม่มีผู้คนอาศัยอยู่ ซึ่งมีการใช้ที่ดินที่ไม่คุ้มค่า หรือมีระดับคุณค่าของอาคารต่ำ ไม่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรม เช่น อาคารบริเวณถนนราชวงศ์ ถนนลอยเคราะห์ และถนนช้างคลาน (ดังแผนที่ 5.4 – 2) โดยควรทำการรื้อถอนอาคารเก่า และปรับเปลี่ยนประโยชน์การใช้สอยอาคารให้เหมาะสมตามศักยภาพการพัฒนาของพื้นที่ และควรกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน แนวทางการก่อสร้างอาคารที่จะสร้างขึ้นใหม่ เพื่อก่อให้เกิดประสิทธิภาพในการทำงานสูงสุด และสอดคล้องกับอาคารรอบข้าง นอกจากนี้แนวทางในการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ยังช่วยเกิดความเป็นระเบียบของย่านการค้า และช่วยแก้ปัญหาพื้นที่ที่เสี่ยงต่อการเกิดอัคคีภัย และอาชญากรรมด้วย แต่อย่างไรก็ตามการรื้อถอนอาคารย่อมส่งผลกระทบต่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และผู้ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ถ้าพิจารณาตามกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 กลุ่ม คือ ผู้ใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง ผู้อยู่อาศัยในย่านการค้าใจกลางเมือง และผู้ประกอบการภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่ต้องการใช้แนวทางในการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมือง ส่วนใหญ่จะเป็น

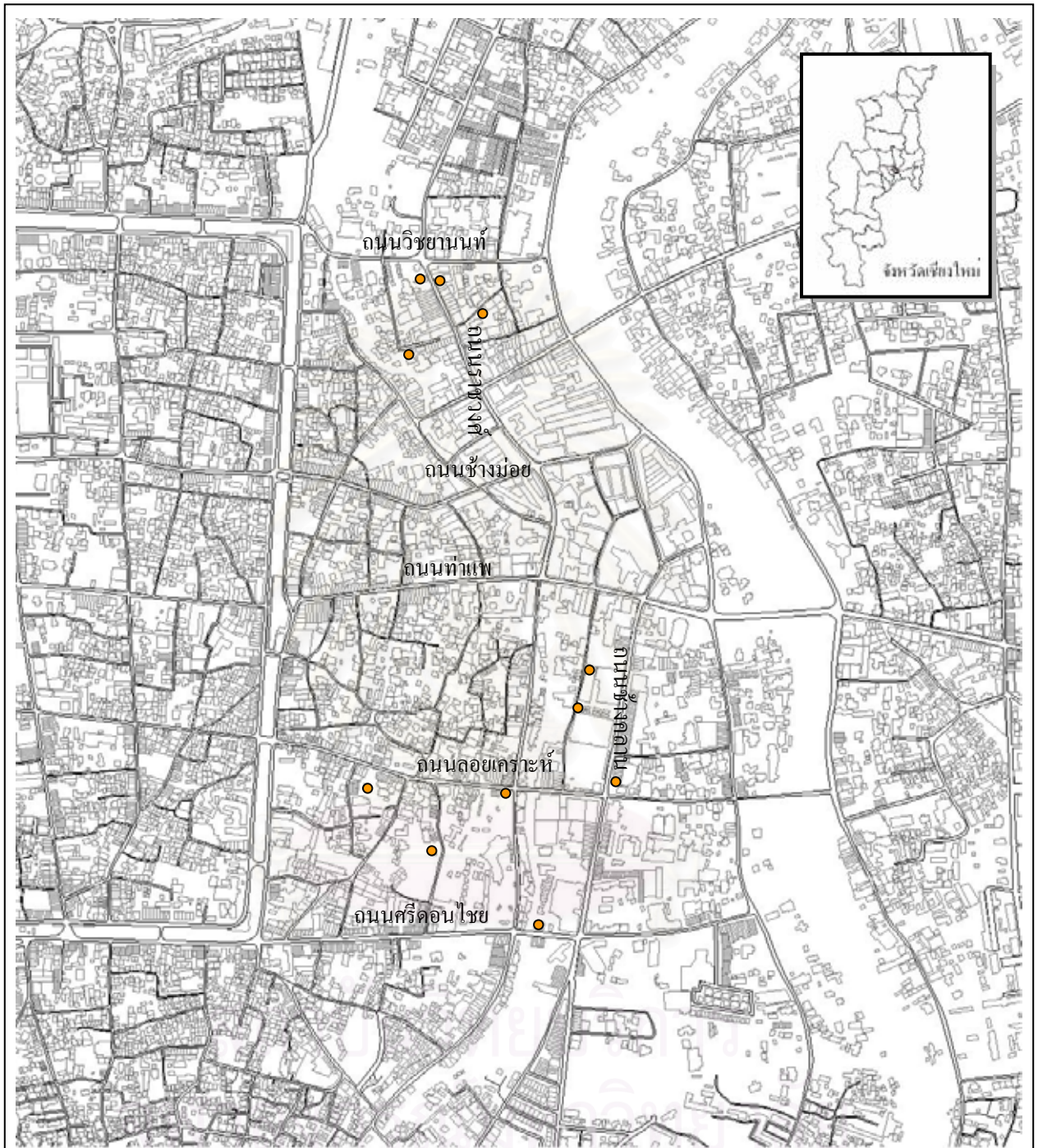
กลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ประกอบการ และผู้ที่ใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองมากที่สุด เนื่องจากกลุ่มบุคคลเหล่านี้เห็นว่าถ้ามีการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ โดยการกรื้อถอนอาคารเก่าแก่ในย่านการค้าที่ทรุดโทรมและผุพัง และสร้างอาคารใหม่ให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมของการเป็นย่านการค้าใจกลางเมือง จะทำให้สามารถดึงดูดให้มีผู้มาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเพิ่มมากขึ้น โดยการปรับเปลี่ยนอาคารให้มีการใช้พื้นที่ที่เหมาะสมและคุ้มค่า พัฒนารูปแบบอาคารให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ และพัฒนาพื้นที่ให้คุ้มกับมูลค่าที่ดิน เช่น สร้างอาคารสูงหรือตึกระฟ้าในพื้นที่

2. เป้าหมายในการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

เป้าหมายในการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ จากการวิเคราะห์จากศักยภาพการพัฒนาของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ และจากกลุ่มตัวอย่างพบว่า เป้าหมายในการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองใหม่นั้น ควรมีย่านการค้าใจกลางเมืองที่ไม่เสื่อมโทรมและเป็นความเป็นระเบียบ เช่น มีอาคารใหม่ที่มีความเป็นระเบียบ สวยงาม และไม่ทำลายเอกลักษณ์ของย่านการค้าใจกลางเมือง นอกจากนั้นอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใหม่ๆที่เกิดขึ้น ควรมีความสอดคล้องกับสภาพแวดล้อม หรือสอดคล้องกับอาคารรอบข้าง และเป็นย่านการค้าที่มีความผสมกลมกลืนกันระหว่างอาคารแบบเก่าและอาคารแบบใหม่ และอาคารเหล่านั้นควรมีประสิทธิภาพการใช้งานสูงสุด เช่น อาคารใหม่ที่มีรูปแบบที่เหมาะสมกับการใช้งาน อาคารใหม่ที่มีการใช้ที่ดินที่คุ้มค่ากับมูลค่าที่ดิน อาคารใหม่ที่มีเกิดประโยชน์สูงสุด เป็นต้น



รูปที่ 5.4 - 3 อาคารที่ควรมีการพัฒนาในพื้นที่ CBD



ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

แผนที่ 5.4 - 2 พื้นที่ที่ควรมีการพัฒนาอย่างเร่งด่วน

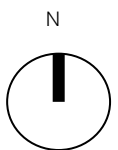
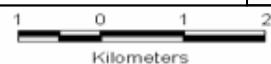
สัญลักษณ์

- อาคารที่มีสภาพทรุดโทรมที่ควรมีการพัฒนา



สาขาวิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : ศูนย์ภูมิภาคเทคโนโลยีและภูมิสารสนเทศ
(ภาคเหนือ)



5.4.4 แนวทางการพัฒนา และฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่โดย แผนพัฒนาของเทศบาลนครเชียงใหม่

ในแผนพัฒนาเทศบาลนครเชียงใหม่ระยะปานกลาง 5 ปี (พ.ศ. 2545-2549) ของเทศบาลนครเชียงใหม่ได้กล่าวถึงปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นในเมืองเชียงใหม่ และได้กำหนดแนวทางการพัฒนาเมืองและการแก้ไขปัญหาต่างๆ ของเมืองไว้ ซึ่งแนวทางในการพัฒนาเมืองและการแก้ไขปัญหาต่างๆ ของเมืองในแผนพัฒนาดังกล่าวเกี่ยวข้องกับโดยตรงกับการพัฒนาพื้นที่ใน CBD และการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นใน CBD ด้วย

ปัญหาที่เกิดขึ้นในเมือง และแนวทางในการพัฒนาเมืองและแก้ไขปัญหาต่างๆ ของเมืองในแผนพัฒนาเทศบาลนครเชียงใหม่สามารถสรุปได้ดังนี้

1.ปัญหาที่เกิดขึ้นในเมือง

- การจราจรติดขัด
- ขาดแคลนสถานที่จอดรถ
- น้ำท่วม
- แสงสว่างไม่เพียงพอ
- ชยะมูลฝอย
- มลภาวะทางน้ำ
- มลภาวะทางอากาศ
- มลภาวะทางเสียง
- การรुकูล้ำน้ำปิงของอาคารและสิ่งก่อสร้างริมแม่น้ำ
- ความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง
- หาบเร่แผงลอย
- การติดตั้งป้ายโฆษณาไม่เป็นระเบียบ
- การบุกรุกที่สาธารณะ
- ความเสื่อมโทรมของโบราณสถานและสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์
- สวนสาธารณะไม่เพียงพอ
- การใช้ที่ดินไม่เป็นระเบียบ
- ขาดปัจจัยส่งเสริมการท่องเที่ยว และการสูญเสียภาพลักษณ์ของเมืองเชียงใหม่
- ชุมชนแออัด

2. แนวทางในการพัฒนาเมืองและการแก้ไขปัญหาต่างๆ ของเมือง

2.1 สาขาการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน

แผนงานหลักที่ 1 แผนงานพัฒนาการใช้ที่ดิน

แผนงานย่อยที่ 1.1 แผนงานการพัฒนาการใช้ที่ดินในเขตเมือง ประกอบไปด้วย

- การพัฒนาที่ดินบริเวณโรงฆ่าสัตว์เดิม
- การพัฒนาที่ดินบริเวณแฟลตเทศบาล
- การพัฒนาที่ดินบริเวณหน้าศูนย์เยาวชน ถนนศรีดอนไชย
- การพัฒนาที่ดินบริเวณตลาดสดเทศบาลหลังสถานีกาชาด
- การพัฒนาที่ดินบริเวณหลังตลาดต้นลำไย (ก่อสร้างอาคารที่จอดรถ)

แผนงานหลักที่ 2 แผนงานสร้างและบูรณะสาธารณูปโภคและการไฟฟ้า

แผนงานย่อยที่ 2.1 แผนงานปรับปรุงโครงข่ายถนนและการคมนาคมขนส่ง ประกอบไปด้วย

- การก่อสร้างถนนเชื่อมสะพานเม็งรายกับถนนข้างคลาน ถนนเชื่อมถนนรัตนโกสินทร์กับถนนสุขุเปอริไฮเวย์ และถนนที่เชื่อมถนนสายต่างๆ ในตัวเมืองกับถนนสุขุเปอริไฮเวย์อีกหลายสาย

แผนงานย่อยที่ 2.2 แผนงานปรับปรุงผิวจราจร ถนน ทางเท้า และระบบระบายน้ำ ประกอบไปด้วย

- การปรับปรุงผิวจราจร ทางเท้าและท่อระบายน้ำของถนนสายต่างๆ

แผนงานย่อยที่ 2.3 แผนงานก่อสร้างและปรับปรุงระบบระบายน้ำ ประกอบไปด้วย

- การก่อสร้างปรับปรุงคลองแม่ข่าโดยการคาคอนกรีต จากบริเวณถนนรัตนโกสินทร์ถึงบริเวณหลังโรงพยาบาลลานนา และจากบริเวณถนนศรีดอนไชยถึงถนนมหิดล

- การแก้ไขปัญหาหน้าท่วมบริเวณพื้นที่เร่งด่วนทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิง
- การก่อสร้างและปรับปรุงระบบระบายน้ำของถนนสายต่างๆ

แผนงานย่อยที่ 2.4 แผนงานก่อสร้างและปรับปรุงสะพาน ประกอบไปด้วย

- การก่อสร้างและปรับปรุงสะพานนครพิงค์ สะพานเม็งรายและสะพานข้ามคลองแม่ข่า

- การก่อสร้างอุโมงค์ใต้ดิน
- การก่อสร้างและปรับปรุงสะพานลอย

แผนงานย่อยที่ 2.5 แผนงานปรับปรุงไฟฟ้าสาธารณะ ประกอบไปด้วย

- การติดตั้งซ่อมแซมและปรับปรุงระบบไฟฟ้าสาธารณะและโคมไฟส่องสว่างในบริเวณต่างๆ

แผนงานย่อยที่ 2.6 แผนงานปรับปรุงการจราจร ประกอบไปด้วย

- การปรับปรุงเสาสัญญาณไฟจราจร ป้าย และเครื่องหมายจราจร

- การจัดทำแผนการจัดการจราจรในเขตเทศบาล การจัดตั้งศูนย์ปฏิบัติการร่วมด้านจราจร การศึกษาดูงานการจัดการระบบจราจรทั้งในและต่างประเทศ การวิเคราะห์เส้นทางเดินรถภายในเขตเทศบาล และการจัดตั้งโทรศัพท์ศูนย์ควบคุมการจราจรคอมพิวเตอร์

- ปรับปรุงระบบการเดินรถ ระบบการจอดรถ และจุดรับ-ส่งของรถโดยสารรับจ้าง

- การจัดหาที่จอดรถและการปรับปรุงการใช้พื้นที่จอดรถ

แผนงานย่อยที่ 2.7 แผนงานส่งเสริมให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการบำรุงรักษาสาธารณูปการและไฟฟ้าสาธารณะ ประกอบไปด้วย

- การปรับปรุงเสาสัญญาณไฟจราจร ป้าย และ

แผนงานหลักที่ 3 แผนงานพัฒนาแหล่งน้ำเพื่อการอุปโภคบริโภค

แผนงานย่อยที่ 3.1 แผนงานปรับปรุงและบำรุงรักษาแม่น้ำลำคลอง ประกอบไปด้วย

- การขุดลอกคูเมือง ลำคลองต่างๆ และแม่น้ำปิง
- การผันน้ำจากแม่น้ำปิงสู่คลองแม่ข่า
- การสร้างน้ำพุข้างฝือก

2.2 สาขาการพัฒนาสิ่งแวดล้อมและการจัดการทรัพยากรธรรมชาติ

แผนงานหลักที่ 1 แผนงานสร้างจิตสำนึกและความตระหนักในการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

แผนงานหลักที่ 2 แผนงานเฝ้าระวังและป้องกันทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม

แผนงานหลักที่ 3 แผนงานบำบัดและฟื้นฟูทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

แผนงานย่อยที่ 3.1 แผนงานบำบัดและฟื้นฟูคุณภาพน้ำในแหล่งน้ำสาธารณะ ประกอบไปด้วย

- การจัดการระบบบำบัดน้ำเสียศูนย์กลางเทศบาลฝั่งตะวันตก และก่อสร้างระบบรวบรวมการบำบัดน้ำเสียเทศบาลฝั่งตะวันออก

- การจัดเก็บค่าธรรมเนียมการบำบัดน้ำเสีย
- การปรับปรุงประสิทธิภาพน้ำในคูเมือง
- การจัดการน้ำเสียร่วมเทศบาลนครเชียงใหม่-สุขาภิบาลข้างฝือก

แผนงานย่อยที่ 3.2 แผนงานบำบัดและฟื้นฟู ป้องกันการเกิดและลดปริมาณขยะมูลฝอย ประกอบด้วย

- การก่อสร้างศูนย์จัดการมูลฝอย
- การจัดหาพื้นที่ฝังกลบขยะ และฟื้นฟูสภาพแวดล้อมที่ทิ้งขยะแม่เหียะ
- จัดหารถเก็บขนขยะและเครื่องมือในการเก็บขยะ
- กำหนดเขตปลอดขยะมูลฝอย
- เพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมขยะ

แผนงานย่อยที่ 3.3 แผนงานบำบัดและฟื้นฟู ป้องกันการเกิดมลพิษอื่นๆ

แผนงานย่อยที่ 3.4 แผนงานปรับปรุงสวนสาธารณะ ประกอบด้วย

- การจัดสร้างสวนสาธารณะในสุสานเทศบาลทุกแห่ง
- การพัฒนาภูมิทัศน์ริมแม่น้ำปิง
- จัดสร้างสวนสาธารณะข้างกำแพงดินถนนมหิดล
- ปรับปรุงภูมิทัศน์บริเวณช่วงประตูท่าแพ (จัดซื้อตึกแถวบริเวณช่วงประตูท่าแพ

จำนวน 10 ห้อง

แผนงานหลักที่ 4 แผนงานศึกษาวิจัยเชิงปฏิบัติการในการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

2.3 สาขาการพัฒนาเศรษฐกิจ

แผนงานหลักที่ 1 แผนงานส่งเสริมอาชีพและเพิ่มรายได้แก่ประชาชน

แผนงานย่อยที่ 1.1 แผนงานส่งเสริมอาชีพและเพิ่มรายได้แก่ประชาชน

แผนงานย่อยที่ 1.2 แผนงานปรับปรุงและพัฒนาสถานที่ประกอบอาชีพ ประกอบด้วย

- การปรับปรุงและพัฒนาตลาดสดเทศบาล

แผนงานหลักที่ 2 แผนงานการส่งเสริมการท่องเที่ยว

แผนงานย่อยที่ 2.1 แผนงานการส่งเสริมและพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการเพื่อการท่องเที่ยว ประกอบด้วย

- การพัฒนาระบบข้อมูลการท่องเที่ยว
- การปรับปรุงบริเวณแหล่งท่องเที่ยวให้เป็นระเบียบเรียบร้อยสวยงาม

- การส่งเสริมการค้าขายย่านไนท์บาซาร์ โดยอำนวยความสะดวกในทุกๆ ด้านให้กับผู้ซื้อและผู้ขาย ขจัดปัญหาการรีดไถของผู้ค้าหาบเร่แผงลอย ตลอดจนจัดให้เป็นระเบียบและสะอาด

แผนงานย่อยที่ 2.2 แผนงานประชาสัมพันธ์การท่องเที่ยว ประกอบไปด้วย

- การจัดทำตู้บอร์ดติดข่าวสารการท่องเที่ยว ผังแผนที่แสดงสถานที่ท่องเที่ยว และป้ายประวัติสถานที่ท่องเที่ยว



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 6

สรุปผลการศึกษา และข้อเสนอแนะในการพัฒนา และฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

6.1 สรุปผลการศึกษาพัฒนาการ และพฤติกรรมการใช้บริการในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

6.1.1 สรุปผลการศึกษาพัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมือง

การใช้ที่ดินเพื่อการค้าเกิดขึ้นมาพร้อมกับการกำเนิดของเมืองเชียงใหม่ ตลาดถูกจัดให้มีขึ้นตั้งแต่แรกเริ่มสร้างเมืองในปี พ.ศ. 1839 สถาปนาโดยทั่วไปเป็นลานโล่งที่ถูกกำหนดให้เป็นสถานที่รองรับกิจกรรมการค้าขายแลกเปลี่ยนสินค้าและกิจกรรมอื่นๆ โดยการซื้อขายจะเกิดขึ้นในบางช่วงเวลาไม่ได้มีการค้าขายกันตลอดทั้งวัน ตลาดตั้งอยู่บริเวณสองข้างถนนตั้งแต่หน้าวัดพระสิงห์ไปจนถึงสี่แยกกลางเวียงและต่อขึ้นไปทางเหนือรวมทั้งบริเวณที่ปัจจุบันเป็นทุ่งพญาเมือง การค้าในช่วงแรกเริ่มยังไม่กว้างขวางนัก เป็นการแลกเปลี่ยนสิ่งของ เงินตรายังใช้กันไม่แพร่หลายนัก ชาวบ้านจะนำของที่ผลิตได้ เช่น ผัก ผลไม้ และเนื้อสัตว์มาแลกเปลี่ยนกันที่ตลาดและมีสินค้าที่มาจากภายนอกบ้างเล็กน้อย

ในปีพ.ศ. 2398 พ่อค้าชาวต่างชาติก็เริ่มเข้ามามีบทบาทในการค้าขาย อันเนื่องมาจากสนธิสัญญาเบาริง ซึ่งว่าด้วยความอิสระในการค้าขายของประชากร ทำให้รูปแบบของตลาดเริ่มเปลี่ยนแปลงไปมีการค้าขายกันอย่างกว้างขวางและยังมีตลาดเกิดขึ้นอีกแห่งบริเวณถนนท่าแพ และจากการที่เมืองเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางของการแลกเปลี่ยนสินค้าที่สำคัญที่สุดในล้านนา การค้าในตลาดเชียงใหม่จึงติดตลาดทุกเช้า แม่ค้าซึ่งเป็นชาวพื้นเมืองจะนำผลผลิตทางการเกษตรจากหมู่บ้านใกล้เคียงมาวางขายตามสองข้างถนนสินค้าที่นำมาจำหน่าย ผัก ผลไม้ ข้าว ยาสูบ ขี้ผึ้ง ดอกไม้ หมาก ปูน ปลาแห้ง เป็นต้น ข้างหลังแม่ค้าจะเป็นร้านแผงลอยของพ่อค้าชาวจีนและพม่าซึ่งขายผ้า และของใช้ในครัวเรือน นอกจากนี้ก็ยังมีการค้าเข้ามาขายในตลาดเป็นบางครั้งคราว

ต่อมาก็ได้มีการเกิดขึ้นอีกหลายแห่ง เช่น บริเวณถนนช้างม้อยใกล้กับปากถนนช่วงเมรุ เป็นตลาดสดที่พ่อค้าแม่ค้านำสินค้ามาวางขายตามสองข้างทาง ซึ่งเวลานั้นตลาดวโรรสยังไม่มีและอีกแห่งบริเวณถนนราชวงศ์ตอนเหนือเป็นตลาดสดที่คับคั่งไปด้วยผู้ขาย ซึ่งภายหลังได้ย้ายมาตั้งใหม่ที่ตลาดวโรรสและยังคงเป็นตลาดกลางแจ้ง

จากนั้นเมื่อมีการเปิดสถานกงสุลอังกฤษที่เชียงใหม่ในปี พ.ศ.2427 การค้าข้ามแดนจาก หม่าขายยตัวมากขึ้นมีพ่อค้าชาวพม่าไทยใหญ่และอินเดียนซึ่งเป็นคนในบังคับของอังกฤษเข้ามา มีบทบาทกับการค้าในล้านนา โดยเฉพาะพ่อค้าพม่าเข้ามาตั้งถิ่นฐานในล้านนามากขึ้น ในเมือง เชียงใหม่ร้านค้าสองฟากถนนท่าแพตั้งแต่สี่แยกวัดอุคูตไปจนถึงวัดแสนฝางเจ้าของร้านเป็นชาว พม่าเกือบหมด เวลานั้นพ่อค้าชาวจีนยังมีน้อยมาก ส่วนคนไทยหรือคนพื้นเมืองไม่มีเลย

ชาวจีนเริ่มเข้ามาตั้งถิ่นฐานในภาคเหนืออย่างชัดเจนในรัชกาลที่ 5 โดยชาวจีนนิยมตั้ง บ้านเรือนอยู่บริเวณริมน้ำปิงและบริเวณย่านการค้า ชุมชนชาวจีนอาศัยอยู่ริมแม่น้ำปิงขนส่งทาง น้ำนำสินค้าจากกรุงเทพฯขึ้นมาขาย ต่อมาชุมชนชาวจีนได้ขยายตัวไปทำการค้าทางด้านตรอกเล่า โจ้วครอบคลุมบริเวณตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรสตลอดถึงถนนท่าแพ ซึ่งในขณะนั้นพ่อค้าพม่า และไทยใหญ่ยังคงมีบทบาทอยู่แต่เริ่มถูกพ่อค้าจีนแทรกตัวเข้ามา จนในที่สุดพ่อค้าชาวจีนจึงเข้ามา แทนที่พ่อค้าชาติอื่นๆได้หมด

ในช่วงเวลานั้นลักษณะของตลาดมีการเปลี่ยนแปลงจากแบบที่เป็นลานโล่งหรือใช้พื้นที่ริม ทางเพื่อวางของขายมาเป็นตลาดถาวรที่มีโรงเรือน และมีลานสำหรับกิจกรรมการค้าขาย โดยเฉพาะ และมีอาหารร้านค้าแบบที่เป็นทั้งร้านค้าและที่อยู่อาศัย โดยแยกส่วนด้านหน้าเพื่อ การค้าขายและส่วนหลังเพื่อเป็นที่พักอาศัย และต่อมาก็พัฒนาเป็นอาคารไม้สองชั้นอาคารครึ่งตึก ครึ่งไม้สองชั้นและอาคารตึกสองชั้นโดยใช้พื้นที่ด้านล่างเพื่อการค้าขายและด้านบนเป็นที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ก็เป็นการเปลี่ยนแปลงจากตลาดแบบชั่วคราวเป็นตลาดแบบถาวรที่มีตัวตลาดและ ร้านค้าเปิดจำหน่ายสินค้าตลอดทั้งวันและเปลี่ยนแปลงจากตลาดที่มีที่ตั้งอยู่ภายในกำแพงเมืองไป เป็นตลาดที่มีที่สัมพันธ์กับชุมชนที่ขยายตัวออกมา และสัมพันธ์กับเส้นทางสัญจรและการขนส่ง ทางน้ำเพื่อความสะดวกในการส่งสินค้า

ต่อมาเมื่อรถไฟมาถึงเชียงใหม่ในปี พ.ศ. 2464 ทำให้ความสำคัญของการคมนาคมทางน้ำ ลดลงไปมาก เพราะรถไฟสามารถไปสามารถขนถ่ายสินค้าได้คราวละมากๆ และเดินทางได้รวดเร็ว กว่าการค้าทางเรือระหว่างกรุงเทพฯกับเชียงใหม่ และการค้าทางบกระหว่างล้านนากับพม่าซึ่งใช้ สัตว์เป็นพาหนะในการขนส่งสินค้าจึงสิ้นสุดลง ทำให้ชาวจีนเข้าครอบครองการค้าได้เกือบทั้งหมด เนื่องจากการขนส่งทางรถไฟทำให้ชาวจีนทำการค้าได้อย่างสะดวก และสามารถติดต่อกับพ่อค้า จีนที่กรุงเทพฯได้โดยตรง ชาวจีนได้เข้ามาควบคุมตลาดและซื้อกิจการต่อจากชาวพม่าส่วนชาว อินเดียนยังคงอยู่ได้เพราะได้รับการสนับสนุนจากอังกฤษ สิ่งที่เกิดขึ้นตามมาก็คือการขยายตัวของ ชุมชนชาวจีนทางตะวันออกของแม่น้ำปิงสองฟากเจริญเมือง และบริเวณสถานีรถไฟเชียงใหม่โดย ชุมชนการค้าได้พัฒนาขึ้นมาในลักษณะของตึกแถว เมื่อเวลาผ่านไปย่านการค้าบนถนนท่าแพที่ ขยายตัวเพิ่มขึ้นจนตลอดแนวถนนท่าแพและยังครอบคลุมไปถึงถนนช้างม้อยและถนนวิษยานนท์ หลังจากนั้นในช่วงปี พ.ศ. 2515 ก็เริ่มมีการขยายตัวของย่านการค้าไปทางถนนช้างคลานซึ่งเป็น

ช่วงเริ่มต้นของการขายของในเวลากลางคืน และย่านการค้าในบริเวณนี้ก็ได้กลายเป็นย่านการค้าที่สำคัญที่สุดของเมืองเชียงใหม่มาจนถึงปัจจุบัน

6.1.2 สรุปผลการศึกษาพฤติกรรมการใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง

จากการศึกษาพฤติกรรมการใช้บริการของผู้ใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ส่วนใหญ่ผู้ที่เข้ามาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองจะเป็นผู้ที่พักอาศัยอยู่ในย่านการค้าใจกลางเมืองและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติเป็นหลัก ส่วนผู้ใช้บริการที่เป็นคนที่อาศัยอยู่นอกย่านการค้าส่วนมากจะไม่ค่อยเข้ามาใช้บริการในย่านการค้าใจกลางเมือง โดยมักจะไปใช้บริการยังย่านการค้าที่อยู่ใกล้ที่สุด และเดินทางเข้าถึงได้โดยสะดวกมากกว่าที่จะเข้ามาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

เหตุผลในการมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองของผู้ใช้บริการ ส่วนมากเลือกใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ โดยระยะทางและความถี่ในการเดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง จะมีความสัมพันธ์กัน คือ ระยะทางยิ่งไกลจะทำให้ความถี่ในการมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองน้อยลง โดยผู้ที่เดินทางน้อยกว่า 1 กิโลเมตรจะมีความถี่ในการมาใช้บริการมากที่สุด และในส่วนของเวลาที่มีผู้มาใช้บริการมากที่สุด คือ ช่วงเวลา 08.00– 18.00 น. และกิจกรรมที่ประชาชนนิยมทำในย่านการค้าใจกลางเมืองจะเป็นการซื้อสินค้าและบริการต่างๆ และใช้เวลาอยู่ในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ประมาณ 2 ชั่วโมง ซึ่งจะเห็นได้ว่ากิจกรรมในการเลือกซื้อสินค้าและบริการซึ่งเป็นกิจกรรมที่ใช้เวลามาก ดังนั้นระยะเวลาที่ใช้ในย่านการค้าใจกลางเมืองกับกิจกรรมจึงมีความสัมพันธ์กัน

การวิเคราะห์พฤติกรรมในการใช้บริการของย่านการค้าใจกลางเมือง จะมีความสำคัญในส่วนของพฤติกรรมที่นำมาวิเคราะห์ประกอบกับปัญหาที่ต่างๆที่เกิดขึ้นภายในย่านการค้าใจกลางเมือง เพื่อนำไปประกอบการพิจารณาเพื่อหาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อย่านการค้าใจกลางเมืองในปัจจุบัน และนำไปสู่การเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ต่อไป

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6.2 สรุปปัจจัยที่มีอิทธิพล และศักยภาพการพัฒนาของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

6.2.1 สรุปผลการศึกษาด้านปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อย่านการค้าใจกลางเมืองในปัจจุบัน

ตารางที่ 6.2 – 1 สรุปปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบัน

ปัจจัยด้านกายภาพ	ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	ปัจจัยด้านสังคม	ปัจจัยอื่นๆ
<p>1. ระบบคมนาคมและการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมขนส่ง ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีถนนที่มีคับแคบ ทำให้เกิดปัญหาในการสัญจรเข้าสู่ย่านการค้าใจกลางเมือง ซึ่งถนนส่วนใหญ่ทำหน้าที่คอยเชื่อมต่อการเดินทาง และกระจายการจราจรสู่ถนนสายอื่นๆ จึงทำให้ย่านการค้าใจกลางเมืองมีการสัญจรหนาแน่นมาก และไม่สามารถรองรับปริมาณการจราจรที่มากได้ ทำให้ต้องมีการพัฒนาเส้นทางคมนาคมออกย่านการค้าใจกลางเมือง เพื่อลดปริมาณการเดินทางเข้าสู่ย่านการค้าใจกลางเมืองเพื่อเชื่อมต่อไปยังบริเวณข้างเคียง ทำให้ผู้คนไม่จำเป็นต้องเดินทางเข้ามาในเมืองอีกต่อไป เพื่อเชื่อมต่อไปยังพื้นที่ต่างๆ ทำให้มีผู้คนเดินทางเข้ามาที่ย่านการค้าใจกลางเมืองน้อยลง</p>	<p>1. ราคาที่ดิน และ ค่าเช่าที่ดินที่มีราคาสูง ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินสูงของเมือง จึงเป็นอุปสรรคในการลงทุน เพราะจะต้องมีการลงทุนที่สูง ซึ่งเป็นอุปสรรคขัดขวางการขยายตัวของธุรกิจการค้าใน CBD ทำให้ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีการขยายตัวของธุรกิจไม่มาก ธุรกิจการค้าอาจเล็งไปตั้งในบริเวณที่มีราคาที่ดินหรือค่าเช่าที่ดินต่ำกว่า</p>	<p>1. การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร พื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ไม่สามารถรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นนั้นได้ เนื่องจากพื้นที่มีความคับแคบ ไม่สามารถขยายได้ ทำให้เกิดการย้ายถิ่นของประชาชนออกมาอยู่ในพื้นที่ชานเมือง และปัญหาต่อมาที่ส่งผลกระทบต่อย่านการค้าใจกลางเมือง คือ การเกิดย่านการค้าใหม่ เพื่อให้บริการแก่ประชากรที่เพิ่มขึ้นนั้นในชานเมือง</p>	<p>1. การใช้ที่ดินทั้งภายใน CBD และการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง ธุรกิจการค้าบางประเภทจะมีแรงดึงดูดทำให้ธุรกิจการค้าประเภทเดียวกันหรือบางประเภทที่เอื้อประโยชน์ต่อกันมาอยู่ใกล้กัน แต่ปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ไม่มีการเพิ่มขึ้นของธุรกิจการค้าและบริการ โดยธุรกิจการค้าและบริการต่างๆมีทำเลที่ตั้งอยู่นอกย่านการค้าใจกลางเมืองและจะดึงดูดทำให้ธุรกิจการค้าประเภทเดียวกันหรือบางประเภทที่เอื้อประโยชน์ต่อกันไปตั้งอยู่รวมกันนอกย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่</p>
<p>2. การใช้รถยนต์ส่วนตัวมากขึ้น การที่ประชาชนที่ใช้รถยนต์ที่จะเข้ามาใช้บริการทั้งซื้อสินค้าและบริการภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่</p>	<p>2. นโยบายรัฐที่สนับสนุนให้เมืองมีการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจแบบกระจายออกจากศูนย์กลาง ทำให้มีการสนับสนุนให้เมืองมีการ</p>	<p>2. การเปลี่ยนแปลงของกำลังซื้อ และระสนิยมของประชาชน ประชาชนได้รับอิทธิพลจากสื่อมวลชน ประเภทข่าว และสันทนาการ ทำให้เกิด</p>	<p>2. พื้นที่ว่างหรือพื้นที่ของที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ พื้นที่ทางด้านใต้ของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีพื้นที่ว่างอยู่หลายแห่ง อาจทำให้มี</p>

ปัจจัยด้านกายภาพ	ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	ปัจจัยด้านสังคม	ปัจจัยอื่นๆ
<p>ส่วนใหญ่มักจะไม่เข้ามาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง เนื่องจากเกิดความไม่สะดวกจึงทำให้เกิดการเคลื่อนย้ายของกิจกรรมการค้าและบริการต่างๆ ออกจากศูนย์กลาง หรือย่านการค้าใจกลางเมือง เพื่อให้บริการแก่ประชาชนที่ใช้รถยนต์นั้นจึงส่งผลกระทบต่อปริมาณการขายในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่อย่างมาก</p>	<p>กระจายความเจริญทางเศรษฐกิจออกจากศูนย์กลางออกไปรอบนอกหรือชานเมือง เนื่องจากย่านใจกลางเมืองไม่สามารถขยายตัวได้อีก และมีปัญหาต่างๆเกิดขึ้น จึงทำให้เกิดย่านการค้าและบริการแห่งใหม่ที่เป็นคู่แข่งทางเศรษฐกิจที่สำคัญของย่านการค้าใจกลางเมือง และส่งผลทำให้บทบาทของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ลดความสำคัญลงอย่างมาก</p>	<p>การเปลี่ยนแปลงของกำลังซื้อและรสนิยมของประชาชนนั้น เช่น ต้องการสินค้าและบริการที่มียี่ห้อและราคาแพง ซึ่งสินค้าและบริการเหล่านี้จะมีในย่านการค้าใหม่นอกย่านการค้าใจกลางเมือง</p>	<p>การขยายตัวของธุรกิจการค้ามายังด้านนี้ของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ซึ่งอาจทำให้เกิดย่านการค้าใหม่ในพื้นที่ด้านใต้ของเมืองเชียงใหม่ได้</p>
<p>3. ความหนาแน่น และความแออัดของพื้นที่ใจกลางเมือง ในปัจจุบัน CBDของเมืองเชียงใหม่มีกิจกรรมการค้าต่างๆกระจุกตัวอยู่จำนวนมาก และปัจจุบันก็มีความคับแคบ ไม่สามารถรองรับความต้องการพื้นที่ได้อีก ทำให้การลงทุนทางเศรษฐกิจของกิจกรรมหรือธุรกิจต่างๆที่เกิดขึ้นใหม่ไม่สามารถเข้ามาอยู่ในย่านการค้าใจกลางเมืองได้ จึงต้องกระจัดกระจายไปออกไปนอกพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมือง ซึ่งทำให้เกิดย่านการค้าใหม่นอกย่านการค้าใจกลางเมือง ซึ่งเป็นคู่แข่งทางเศรษฐกิจที่สำคัญของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่</p>	<p>3. การได้รับความกระทบกระเทือนจากภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวน โดยเฉพาะในระยะที่เศรษฐกิจตกต่ำ ทำให้การลงทุนภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเกิดการชะงักงัน และยังคงส่งผลให้ประชาชนมีกำลังซื้อลดลง อาจส่งผลกระทบต่อให้มันักท่องเที่ยวเข้ามาใช้บริการในปริมาณที่ลดลง และส่งผลกระทบต่อกิจกรรมการค้าภายในย่านการค้าใจกลางเมืองที่ชะงักงัน และทำให้มีผลต่อปริมาณการขายของกิจกรรมการค้าและบริการต่างๆที่ลดลงด้วย</p>		<p>3. การใช้ที่ดินบางประเภท ในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบันมีการใช้ที่ดินบางประเภทที่เป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เช่น วัด โรงเรียน สถานที่ราชการ โรงพยาบาล เป็นจำนวนมากในพื้นที่</p>
<p>4. การขยายตัวของเมืองออกไปสู่ชานเมือง พื้นที่ชานเมืองมีการเดินทางเข้าถึงได้สะดวกมากขึ้น ทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองไปยังชานเมืองมากขึ้น และจากการขยายตัวของเมืองออกไปบริเวณ</p>			

ปัจจัยด้านกายภาพ	ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	ปัจจัยด้านสังคม	ปัจจัยอื่นๆ
รอบนอกนั้น ทำให้เกิดศูนย์การค้าและบริการใหม่ๆ ตามเส้นทางคมนาคม เพื่อให้บริการแก่ประชาชนที่กระจายตัวออกไปตามการขยายตัวของเมือง ซึ่งมีผลต่อความสำคัญของย่านการค้าใจกลางเมือง			
5. กิจการของธุรกิจบางประเภทที่ต้องการทำเลที่ตั้งที่ใกล้ถนนสายสำคัญที่พุ่งออกจากใจกลางเมือง เนื่องจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจเหล่านั้น ต้องการเข้าถึงที่สะดวก ยังรวมถึงการจราจรที่ไม่ติดขัดและการมีที่จอดรถอย่างเพียงพอสำหรับลูกค้า ดังนั้นกิจกรรมการค้าประเภทนี้จึงมีทำเลที่ตั้งที่อยู่นอกย่านการค้าใจกลางเมือง ดังนั้นปัจจัยนี้จึงเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ธุรกิจการค้าใน CBD มีการขยายตัวไม่มากนักและเป็นปัจจัยที่ผลักดันให้ธุรกิจการค้าเคลื่อนย้ายออกจาก CBD			

6.2.2 สรุปผลการศึกษาด้านศักยภาพการพัฒนาของย่านการค้าใจกลางเมืองในปัจจุบัน

ตารางที่ 6.2 – 2 สรุปศักยภาพการพัฒนาของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

ศักยภาพด้านกายภาพ (อาคารและเอกลักษณ์)	ศักยภาพด้านกายภาพ (การเข้าถึง)	ศักยภาพด้านเศรษฐกิจ	ศักยภาพด้านสังคม
1. ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เป็นย่านการค้าที่เก่าแก่มากมีกลุ่มอาคารสถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์อยู่ ซึ่งจะปรากฏให้เห็นอยู่ทางด้านถนนท่าแพและถนนวิชนายนท์ ส่วนใหญ่จะเป็นสถาปัตยกรรมแบบล้านนา	1. ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีทำเลที่ตั้งที่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวก ซึ่งจะสามารถเข้าถึงพื้นที่โดยรถยนต์ รถจักรยานยนต์ และรถโดยสารประจำทาง สายต่างๆจำนวนมาก และยังสามารถเข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดินเท้าได้สำหรับผู้ที่อาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียง	1. กิจกรรมการค้าที่มีจำนวนมาก โดยเฉพาะสินค้าประเภทสินค้าพื้นเมือง เสื้อผ้าพื้นเมือง และอาหารพื้นเมือง ซึ่งเป็นสินค้าหลักที่ได้สร้างชื่อเสียงและเอกลักษณ์ให้กับย่าน	1. ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เป็นย่านที่มีชาวจีนและอินเดีย อาศัยอยู่จำนวนมากและส่วนใหญ่จะประกอบการค้า จนทำให้เกิดเป็นลักษณะเฉพาะอย่างของย่านขึ้นมา
2. ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เป็นย่านการค้าที่มีมาตั้งแต่อดีต และยังคงสืบทอดกิจกรรมการค้ามาในปัจจุบันจนเกิดเป็นเอกลักษณ์เฉพาะของย่าน	2. มีถนนสายรองและถนนซอยอีกหลายสายที่สามารถผ่านเข้า – ออกย่านการค้าใจกลางเมืองได้	2. ย่านการค้าใจกลางเมืองมีการแบ่งพื้นที่กิจกรรมการค้าได้อย่างชัดเจนทำให้ผู้ซื้อเกิดความสะดวกในการเลือกซื้อสินค้า	2. ความสัมพันธ์ทางด้านวัฒนธรรมไทย จีน และอินเดีย ซึ่งปรากฏให้เห็นได้จากวัดและศาลเจ้าต่างๆ ที่สามารถอยู่ร่วมกันได้อย่างลงตัว ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการผสมผสานทางวัฒนธรรมของย่าน
		3. เป็นย่านที่มีกิจกรรมการค้าที่มีสินค้ามีหลากหลายชนิด รวมทั้งมีระดับและรูปแบบของสินค้าที่แตกต่างกัน ทำให้ผู้ซื้อสามารถเปรียบเทียบสินค้าในพื้นที่เดียวกันได้ง่าย	3. ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ มีการรวมกลุ่มทางด้านสังคม เพื่อสนับสนุนและช่วยเหลือกันทางการค้า
		4. ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีรูปแบบการค้าขายแบบตลาดดั้งเดิม ซึ่งผู้ซื้อสามารถเข้าถึงสินค้าได้ง่าย และสัมผัสสินค้าได้โดยตรง	

6.3 สรุปแนวทางในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

6.3.1 แนวทางในการอนุรักษ์ (Conservation) ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

แนวทางในการอนุรักษ์ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ควรมีการสร้างมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมย่านการค้าใจกลางเมือง เช่น ควรมีการประกาศเขตอนุรักษ์ประวัติศาสตร์ในย่านการค้า เพื่อเป็นการรักษาคุณค่าทางประวัติศาสตร์ไว้ โดยมีแนวทางที่ประกอบไปด้วยการรักษาลักษณะเฉพาะที่สร้างคุณค่าให้ย่านการค้าให้มีสภาพที่สมบูรณ์ยิ่งขึ้น ในรูปแบบที่เหมาะสม เช่น การดูแลรักษา การปรับปรุงซ่อมแซม อาคารเก่าแก่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ และ วัฒนาอาราม ให้มีความสมบูรณ์มากที่สุด เพื่อเป็นมรดกทางวัฒนธรรมให้คนรุ่นหลังได้รับรู้และสัมผัส เป็นทรัพยากรที่สำคัญในอนาคต ทั้งทางด้านประวัติศาสตร์ และการท่องเที่ยว คงไว้ซึ่งบรรยากาศทางการค้าของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ย่านการค้าที่มีชีวิต มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ นอกจากนั้นยังควรมีสร้างจิตสำนึก และให้ความรู้แก่คนในพื้นที่ให้รู้จักและเข้าใจการอนุรักษ์อีกด้วย

6.3.2 แนวทางในการปรับปรุง (Rehabilitation) ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

แนวทางในการปรับปรุงย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ โดยอาศัยหลักการในการฟื้นฟูเมือง เนื่องจากย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ที่ยังคงมีการดำเนินชีวิตของผู้คนควบคู่กันไป ซึ่งไม่ควรถูกทอดทิ้ง เพื่อให้เกิดการพัฒนาที่มีความสอดคล้องกับพื้นที่ และคุ่มค่าทางเศรษฐกิจ แนวทางการปรับปรุงย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่จะประกอบไปด้วย การแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันของพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า เช่น การแก้ไขปัญหาการใช้ที่ดิน ควรมีการกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในย่านการค้าใจกลางเมือง เพื่อควบคุมกิจกรรมในพื้นที่ให้มีการใช้ที่ดินให้คุ้มค่า ตลอดจนการให้มีการปรับปรุงสาธารณูปโภค และสาธารณูปการให้ทั่วถึงในทุกพื้นที่ และปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในพื้นที่ ได้แก่ ทางเดินเท้า ปลูกต้นไม้ เพื่อความร่มรื่นสวยงาม นอกจากนี้จะเป็นการสร้างความน่าอยู่ให้แก่ย่านการค้าแล้ว ยังเป็นการดูแลรักษาคุณค่าของพื้นที่ในส่วนของเมืองเก่าให้คงอยู่ต่อไป

6.3.3 แนวทางในการพัฒนา (Redevelopment) ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

แนวทางในการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ จากการศึกษพบว่า ควรมีการนำแนวทางการอนุรักษ์ไปใช้กับอาคาร ที่มีสภาพทรุดโทรมจนไม่สามารถปรับปรุงได้ และมีการใช้ที่ดินที่ไม่คุ้มค่า หรือมีระดับคุณค่าของอาคารต่ำ ไม่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรม โดยควรทำการ

รถถนนอาคารเก่า และปรับเปลี่ยนประโยชน์การใช้สอยอาคารให้เหมาะสมตามศักยภาพการพัฒนาของพื้นที่ และแนวทางในการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ยังช่วยเกิดความ เป็นระเบียบของย่านการค้า และช่วยแก้ปัญหาพื้นที่ที่เสี่ยงต่อการเกิดอัคคีภัย และอาชญากรรม ด้วย

6.4 ข้อเสนอแนะในการพัฒนา และพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

6.4.1 แนวทางในการพัฒนาทางด้านกายภาพ

- ควรมีมาตรการหรือระเบียบในการควบคุมทัศนอุจาดต่างๆ ภายในย่านการค้าใจกลางเมือง เพื่อความสวยงามและความเป็นระเบียบเรียบร้อย
- รัฐควรมีมาตรการการจัดระเบียบให้หาบเร่แผงลอยมีที่ตั้งที่เหมาะสม และเป็นส่วนหนึ่งของย่านการค้าใจกลางเมือง และคงประสิทธิภาพในการบริการลูกค้า เพื่อเพิ่มพื้นที่ทางเท้าให้มีมากขึ้น และยังคงช่วยลดความแออัดวุ่นวายในพื้นที่ได้
- ควรสนับสนุนให้คนใช้รถรับจ้าง รถประจำทาง รถสามล้อรับจ้าง เป็นต้น เพื่อช่วยลดปริมาณรถยนต์บนท้องถนน เพื่อแก้ไขปัญหาการจราจร ที่จอดรถ มลพิษต่างๆ

6.4.2 แนวทางในการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจ

- ควรมีการสนับสนุนและส่งเสริมกิจกรรมการค้าของย่านการค้าใจกลางเมือง เพื่อดึงดูดคนให้เข้ามาใช้บริการเป็นจำนวนมาก และตลอดไป
- รักษาความหลากหลายของสินค้าและบริการ รวมทั้งรูปแบบของความเป็นย่านการค้าดั้งเดิมของเมืองซึ่งเป็นจุดเด่นของย่านเอาไว้ เพราะเอกลักษณ์ของย่านสามารถดึงดูดให้ผู้คนเข้ามาใช้บริการเป็นจำนวนมาก
- การประชาสัมพันธ์และจัดกิจกรรม เพื่อให้เห็นถึงภาพลักษณ์ของย่านการค้าใจกลางเมือง
- สร้างความร่วมมือทางธุรกิจในย่านการค้าใจกลางเมือง เพื่อพัฒนากิจกรรมทางการค้าต่างๆ ให้มีความก้าวหน้า

6.4.3 แนวทางในการพัฒนาทางด้านสังคม

- ควรมีการปลูกฝังจิตสำนึกให้เกิดความรู้สึกหวงแหนย่านการค้าใจกลางเมือง เนื่องจากเป็นย่านการค้าที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ เศรษฐกิจ สังคม และจิตใจต่อผู้คน รวมทั้งยังเป็นย่านที่มีเอกลักษณ์เฉพาะที่น่าสนใจ จึงควรช่วยกันอนุรักษ์ย่านการค้าใจกลางเมืองที่สำคัญนี้ไว้สืบไป

6.5 ข้อเสนอแนะในการศึกษา

การนำผลงานวิจัยนี้ไปปรับใช้หรือเป็นพื้นฐานในการศึกษาและเพื่อพัฒนา และฟื้นฟูพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เพื่อคงความเป็นย่านการค้าใจกลางเมือง ควรศึกษาตัวแปรหรือปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการพัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมือง เพื่อให้การวิเคราะห์ถึงศักยภาพของพื้นที่ออกมาีความเป็นไปได้ยิ่งขึ้น โดยอาจพิจารณาในส่วนของลักษณะทางกายภาพของที่ดินในย่านการค้าใจกลางเมือง เช่น ปัจจัยทางด้านสภาพที่ตั้ง ปัจจัยด้านลักษณะของย่านการค้า เป็นต้น

ในส่วนของข้อเสนอแนะเพื่อพัฒนา และฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ เพื่อคงความเป็นย่านการค้าใจกลางเมืองนั้น ควรมีการศึกษาถึงความเป็นไปได้ในแง่เศรษฐศาสตร์ ในประเด็นของการลงทุน การคาดการณ์พื้นที่การค้าในอนาคต และการปฏิบัติเพื่อการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมือง เพื่อให้เกิดผลในทางปฏิบัติมากที่สุด และมีการลงทุนที่คุ้มค่ามากที่สุด



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กำพล สীগา. การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางพัฒนาย่านการค้าและบริการ : กรณีศึกษาเทศบาลเมือง
ขอนแก่น. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะ
สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.

ไกรศรี นิมมานเหมินทร์. กายวิภาคและวิวัฒนาการ. เชียงใหม่: ธารทองการพิมพ์, 2535

จำนรรจา ชัยโชติชัย. การศึกษาเอกลักษณ์ของการใช้ที่ดินย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าใจกลาง
กรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาเขตธุรกิจ สีลม-สุรวงศ์ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องเขตบางรัก.
วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะ
สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2532.

ณรงค์ ธนาวิภาส. เศรษฐกิจเบื้องต้น. กรุงเทพมหานคร: วิทยพัฒน์, 2539.

บรรณศาสตร์ สุขตระกูล. แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า : กรณีศึกษาเมือง
เชียงใหม่. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะ
สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.

บุญญฤทธิ์ บุญญวงค์. การวิเคราะห์รูปแบบโครงสร้างและบทบาทหน้าที่ของย่านธุรกิจการค้า
กลางของเมืองเชียงใหม่. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, บัณฑิตวิทยาลัย
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2544.

บุญวรรณ วิริยะชัยวงศ์. กระบวนการสร้างบ้านแปงเมืองในแอ่งเชียงใหม่-ลำพูน สมัยราชวงศ์
มังราย พ.ศ.1800-2030 ,เชียงใหม่. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, บัณฑิตวิทยาลัย
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2539.

บุญเสริม สาตราภัย และ สังคีต จันทนะโพธิ. อดีตลานนา. กรุงเทพมหานคร: เรืองศิลป์, 2520
ประจักษ์ ศกุนตลักษณ์. เศรษฐกิจเมือง. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย, 2531.

ประพันธ์ เสวตนันท์. เศรษฐกิจมหภาค. กรุงเทพมหานคร: คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย, 2541.

สาริยา ศรีเชื้อ. แนวทางการวางแผนพัฒนาย่านการค้าหลักในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร :
กรณีศึกษาเขตบางกะปิ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาการวางแผนภาค
และเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.

สุรสวัสดิ์ อ่องสกุล. ประวัติศาสตร์ล้านนา. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์อมรินทร์, 2539.

- เสน่ห์ ญาณสาร. ภูมิศาสตร์เมือง. เชียงใหม่: ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2544.
- เสน่ห์ ญาณสาร. ภูมิศาสตร์เศรษฐกิจ. เชียงใหม่: ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2543.
- อรรถพงษ์ ศิริสุวรรณ. การปรับปรุงย่านพาณิชยกรรมเก่า เทศบาลเมืองหนองคาย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546.
- อัษฎางค์ ไปรนานนท์. วิวัฒนาการแนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาเมือง พ.ศ. 2520 – 2541. เชียงใหม่: ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2542.
- อิสรา กันแตง. ประวัติเมืองเชียงใหม่: ฉบับการ์ตูน. เชียงใหม่: ศูนย์ศึกษาปัญหาเมืองเชียงใหม่, 2544.
- อำไพวรรณ สีนาททกกุล. การกำหนดขอบเขตของย่านการค้าใจกลางเมืองของเมืองเชียงใหม่. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะอักษรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2530.

ภาษาอังกฤษ

- Berry, B.J.L.; tenant ,R.J.; Garner, B.J.; and Simmons, J.W. Commercial Structure and Commercial Blight. Reseach Paper 85 Department of Geography. Chicago: Doxiadis, 1966.
- Burgess, E.W. The Growth of the City : An Introduction to a Research Project. Chicago: The University of Chicago Press, 1925.
- Friedrich Baerwald. Economic system analysis : concepts and perspectives. New York: Fordham University Press, 1960.
- Gideon Golany. Innovations for future cities. New York: Praeger, 1976.
- Harris, C.D. and Ullman, E.L. The Nature or City. Annals of the American Academy of Political and Social Science 242, 1945.
- Herbert, D.T. and Thomas, C.J. Urban Geography : A First Approach. New York: John Wiley & Sons, 1982.
- Horwood, E. and Boyce, R. Studies of the Central Business District and Freeway Development. Seattle: University of Washigton Press, 1959.

- Hoyt, H. The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in America Cities.
Washington, D.C.: Federal Housing Administration, 1939.
- John, E. Transportation and traffic engineering handbook / Institute of Traffic Engineers.
Englewood Cliffs, N.J.: Prentice-Hall, 1976.
- Mayer, H.M., and Kohn, C.F. Readings in Urban Geography. Chicago: University of
Chicago Press, 1969.
- Meyer, I.R., and Huggett, R.J. Geography : Theory in Practice – Settlement. London:
Harper & Row, 1979.
- Murphy, R.E., and Vance, J. Delimiting the CBD. Economic Geography 30, 1954.
- O hUallachain, B., and Reid, N. The Intrametropolitan Location of Srevice in the United
State. Urban Geography, 1992.
- Palen, J. John. The Urban world. New York: McGraw-Hill, 1987.
- Proudfoot, M.J. City Retail Structure. New York: Economic Geography 13, 1937.
- Stuart Chapin, F.Jr. Urban land use planning. Urbana: University of Illinois Press, 1965.
- Simon Eisner.; Arthur Gallion.; and Stanley Eisner. The Urban pattern. New York: Van
Nostrand Reinhold, 1993.
- Wheeler, J.O., and others. Economic Geography. New York: Wiley,1998.
- Wheeler, J.O., and Muller, P.O. Economic Geography. New York: Wiley,1996.
- Yarnasarn, S. Land Use Patterns and Land Use Changes in Chiang Mai. Ph.d.
Dissertation. Columbia University in the City of New York,1985.



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก ก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตาราง ผ4.1 – 1จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	321	42.8
หญิง	429	57.2
รวม	750	100

ตาราง ผ4.1 -2 จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศรายกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่าง	ชาย		หญิง	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ผู้ใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง	186	24.80	264	35.20
ผู้อยู่อาศัยในย่านการค้าใจกลางเมือง	49	6.53	101	13.47
ผู้ประกอบการภายในย่านการค้าใจกลางเมือง	86	11.47	64	8.53
รวม	321	42.80	429	57.20

ตาราง ผ4.1 - 3 ผู้ตอบแบบสอบถามแยกตามอายุ

อายุกลุ่มตัวอย่าง	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่าเท่ากับ15ปี	19	2.53
15 -20 ปี	41	5.47
21 - 30 ปี	168	22.40
31 - 40 ปี	271	36.13
41 - 60 ปี	176	23.47
มากกว่า 60 ปี	75	10.00
รวม	750	100.00

ตารางที่ ผ4.1 - 4 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการศึกษา

ระดับการศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่าประถมศึกษา	24	3.20
ประถมศึกษา	114	15.20
มัธยมศึกษา	194	25.87
ปริญญาตรี	213	28.40
อนุปริญญา	184	24.53
สูงกว่าปริญญาตรี	21	2.80
รวม	750	100.00

ตารางที่ ผ4.1 - 5 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอาชีพ

อาชีพกลุ่มตัวอย่าง	จำนวน	ร้อยละ
ค้าขาย	317	42.27
บริษัทเอกชน	41	5.47
ข้าราชการ	94	12.53
ธุรกิจส่วนตัว	170	22.67
เกษตรกรรม	18	2.40
รับจ้างทั่วไป	61	8.13
นักเรียนนักศึกษา	30	4.00
ไม่ได้ทำงาน	19	2.53
รวม	750	100.00

ตารางที่ ผ4.1 - 6 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามรายได้

รายได้ต่อเดือน(บาท)	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่าเท่ากับ 3,000 บาท	69	9.20
3,001 - 6,000 บาท	86	11.47
6,001-10,000 บาท	100	13.33
10,001 - 15,000 บาท	103	13.73
15,001 - 20,000 บาท	250	33.33
มากกว่า 20,000 บาท	142	18.93
รวม	750	100.00

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตาราง ผ4.1 - 7 ผู้ตอบแบบสอบถามแยกตามอายุรายกลุ่มตัวอย่าง

อายุกลุ่มตัวอย่าง	ผู้ให้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง		ผู้อยู่อาศัยในย่านการค้าใจกลางเมือง		ผู้ประกอบการภายในย่านการค้าใจกลางเมือง	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่าเท่ากับ15ปี	14	3.11	5	3.33	0	0.00
15 -20 ปี	28	6.22	13	8.67	0	0.00
21 - 30 ปี	127	28.22	19	12.67	22	14.67
31 - 40 ปี	198	44.00	28	18.67	45	30.00
41 - 60 ปี	51	11.33	60	40.00	65	43.33
มากกว่า 60 ปี	32	7.11	25	16.67	18	12.00
รวม	450	100.00	150	100.00	150	100.00

ตารางที่ ผ4.1 - 8 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการศึกษาอายุกลุ่มตัวอย่าง

อายุกลุ่มตัวอย่าง	ผู้ให้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง		ผู้อยู่อาศัยในย่านการค้าใจกลางเมือง		ผู้ประกอบการภายในย่านการค้าใจกลางเมือง	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่าประถมศึกษา	14	3.11	10	6.67	0	0.00
ประถมศึกษา	88	19.56	20	13.33	6	4.00
มัธยมศึกษา	127	28.22	45	30.00	22	14.67
ปริญญาตรี	125	27.78	37	24.67	51	34.00
อนุปริญญา	89	19.78	30	20.00	65	43.33
สูงกว่าปริญญาตรี	7	1.56	8	5.33	6	4.00
รวม	450	100.00	150	100.00	150	100.00

ตารางที่ ผ4.1 - 9 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอาชีพรายกลุ่มตัวอย่าง

อาชีพกลุ่มตัวอย่าง	ผู้ใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง		ผู้อยู่อาศัยในย่านการค้าใจกลางเมือง		ผู้ประกอบการภายในย่านการค้าใจกลางเมือง	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ค้าขาย	149	33.11	18	12.00	150	100.00
บริษัทเอกชน	28	6.22	13	8.67	0	0.00
ข้าราชการ	43	9.56	51	34.00	0	0.00
ธุรกิจส่วนตัว	133	29.56	37	24.67	0	0.00
เกษตรกรรม	18	4.00	0	0.00	0	0.00
รับจ้างทั่วไป	46	10.22	15	10.00	0	0.00
นักเรียนนักศึกษา	19	4.22	11	7.33	0	0.00
ไม่ได้ทำงาน	14	3.11	5	3.33	0	0.00
รวม	450	100.00	150	100.00	150	100.00

ตารางที่ ผ4.1 - 10 ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามรายได้รายกลุ่มตัวอย่าง

รายได้ต่อเดือน(บาท)	ผู้ใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง		ผู้อยู่อาศัยในย่านการค้าใจกลางเมือง		ผู้ประกอบการภายในย่านการค้าใจกลางเมือง	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่าเท่ากับ 3,000 บาท	54	12.00	15	10.00	0	0.00
3,001 - 6,000 บาท	66	14.67	20	13.33	0	0.00
6,001-10,000 บาท	55	12.22	31	20.67	14	9.33
10,001 - 15,000 บาท	49	10.89	30	20.00	24	16.00
15,001 - 20,000 บาท	125	27.78	37	24.67	88	58.67
มากกว่า 20,000 บาท	101	22.44	17	11.33	24	16.00
รวม	450	100.00	150	100.00	150	100.00

ตารางที่ ผ4.2 - 1 เหตุผลในการมาใช้บริการของกลุ่มตัวอย่าง

เหตุผลในการมาใช้บริการ	จำนวน	ร้อยละ
ซื้อสินค้า	241	40.17
ต่อรถโดยสาร	98	16.33
เป็นจุดนัดหมาย	81	13.50
พักผ่อนหย่อนใจ	34	5.67
ทำงาน	94	15.67
ติดต่อราชการ	18	3.00
มารักษาพยาบาล	12	2.00
ติดต่อธนาคาร	19	3.17
อื่นๆ	3	0.50
รวม	600	100.00

ตารางที่ ผ4.2 - 2 เหตุผลในการมาใช้บริการของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในพื้นที่

เหตุผลในการมาใช้บริการ	ผู้อยู่อาศัยในย่านการค้าใจกลางเมือง	
	จำนวน	ร้อยละ
ซื้อสินค้า	37	24.67
ต่อรถโดยสาร	31	20.67
เป็นจุดนัดหมาย	10	6.67
พักผ่อนหย่อนใจ	14	9.33
ทำงาน	30	20.00
ติดต่อราชการ	14	9.33
มารักษาพยาบาล	10	6.67
ติดต่อธนาคาร	4	2.67
อื่นๆ	0	0.00
รวม	150	100.00

ตารางที่ ผ4.2 - 3 เหตุผลในการมาใช้บริการของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่นอกพื้นที่

เหตุผลในการมาใช้บริการ	ผู้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง	
	จำนวน	ร้อยละ
ซื้อสินค้า	204	45.33
ต่อรถโดยสาร	67	14.89
เป็นจุดนัดหมาย	71	15.78
พักผ่อนหย่อนใจ	20	4.44
ทำงาน	64	14.22
ติดต่อราชการ	4	0.89
มารักษาพยาบาล	2	0.44
ติดต่อธนาคาร	15	3.33
อื่นๆ	3	0.67
รวม	450	100.00

ตารางที่ ผ4.2 - 4 จำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ไปใช้บริการย่านการค้าอื่นนอกเหนือจากย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

การให้บริการย่านการค้าอื่นนอกเหนือจากย่านการค้าใจกลางเมือง	จำนวน	ร้อยละ
เคย	702	93.60
ไม่เคย	48	6.40
รวม	750	100.00

ตารางที่ ผ4.2 - 5 เหตุผลในการไปใช้บริการของกลุ่มตัวอย่างที่ไปใช้บริการย่านการค้าอื่นนอกเหนือจากย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

การให้บริการย่านการค้าอื่น นอกเหนือจากย่านการค้าใจกลางเมือง	กลุ่มตัวอย่างที่เคยไปใช้บริการย่านการค้าอื่น	
	จำนวน	ร้อยละ
ซื้อสินค้า	261	37.18
ต่อรถโดยสาร	146	20.80
เป็นจุดนัดหมาย	63	8.97
พักผ่อนหย่อนใจ	59	8.40
ทำงาน	47	6.70
ติดต่อราชการ	29	4.13
มารักษาพยาบาล	51	7.26
ติดต่อธนาคาร	40	5.70
อื่นๆ	6	0.85
รวม	702	100.00

ตารางที่ ผ4.2 – 6 ระยะทางในการเดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองของกลุ่มตัวอย่าง

ระยะทางในการมาใช้บริการ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 กม.	122	20.33
1.1 - 2 กม.	18	3.00
2.1 - 3 กม.	42	7.00
3.1 - 5 กม.	61	10.17
5.1 - 7 กม.	101	16.83
7.1 - 10 กม.	93	15.50
มากกว่า 10 กม.	163	27.17
รวม	600	100.00

ตารางที่ ผ4.2 - 7 ระยะทางในการเดินทางมาใช้บริการของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในพื้นที่

ระยะทางในการมาใช้บริการ	ผู้ใช้บริการในพื้นที่	
	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 กม.	122	81.33
1.1 - 2 กม.	18	12.00
2.1 - 3 กม.	10	6.67
3.1 - 5 กม.	0	0.00
5.1 - 7 กม.	0	0.00
7.1 - 10 กม.	0	0.00
มากกว่า 10 กม.	0	0.00
รวม	150	100.00

ตารางที่ ผ4.2 - 8 ระยะทางในการเดินทางมาใช้บริการของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่นอกพื้นที่

ระยะทางในการมาใช้บริการ	ผู้ใช้บริการนอกพื้นที่	
	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 กม.	0	0.00
1.1 - 2 กม.	0	0.00
2.1 - 3 กม.	32	7.11
3.1 - 5 กม.	61	13.56
5.1 - 7 กม.	101	22.44
7.1 - 10 กม.	93	20.67
มากกว่า 10 กม.	163	36.22
รวม	450	100.00

ตารางที่ ผ4.2 – 9 ความถี่ในการไปใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองของกลุ่มตัวอย่าง

ความถี่ในการมาใช้บริการ	จำนวน	ร้อยละ
1 - 2 ครั้งต่อสัปดาห์	33	5.50
3 - 4 ครั้งต่อสัปดาห์	41	6.83
5 - 6 ครั้งต่อสัปดาห์	23	3.83
7 - 8 ครั้งต่อสัปดาห์	51	8.50
มากกว่า 8 ครั้งต่อสัปดาห์	94	15.67
อื่นๆ	358	59.67
รวม	600	100.00

ตารางที่ ผ4.2 - 10 ความถี่ในการไปใช้บริการของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในพื้นที่

ความถี่ในการมาใช้บริการ	ผู้ให้บริการในพื้นที่	
	จำนวน	ร้อยละ
1 - 2 ครั้งต่อสัปดาห์	5	3.33
3 - 4 ครั้งต่อสัปดาห์	28	18.67
5 - 6 ครั้งต่อสัปดาห์	15	10.00
7 - 8 ครั้งต่อสัปดาห์	35	23.33
มากกว่า 8 ครั้งต่อสัปดาห์	65	43.33
อื่นๆ	2	1.33
รวม	150	100.00

ตารางที่ ผ4.2 - 11 ความถี่ในการไปใช้บริการของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่นอกพื้นที่

ความถี่ในการมาใช้บริการ	ผู้ให้บริการนอกพื้นที่	
	จำนวน	ร้อยละ
1 - 2 ครั้งต่อสัปดาห์	28	6.22
3 - 4 ครั้งต่อสัปดาห์	13	2.89
5 - 6 ครั้งต่อสัปดาห์	8	1.78
7 - 8 ครั้งต่อสัปดาห์	16	3.56
มากกว่า 8 ครั้งต่อสัปดาห์	29	6.44
อื่นๆ	356	79.11
รวม	450	100.00

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ผ4.2 - 12 ความสัมพันธ์ระหว่างความถี่ในการไปใช้บริการและระยะทางในการเดินทางมาใช้บริการของกลุ่มตัวอย่าง

ความสัมพันธ์ระยะทาง/ความถี่	1 - 2 ครั้งต่อสัปดาห์		3 - 4 ครั้งต่อสัปดาห์		5 - 6 ครั้งต่อสัปดาห์		7 - 8 ครั้งต่อสัปดาห์		มากกว่า 8 ครั้งต่อสัปดาห์		อื่นๆ		รวม
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
ต่ำกว่า 1 กม.	2	0.33	9	1.50	13	2.17	25	4.17	46	7.67	7	1.17	102
1.1 - 2 กม.	2	0.33	9	1.50	3	0.50	8	1.33	8	1.33	3	0.50	33
2.1 - 3 กม.	7	1.17	10	1.67	2	0.33	6	1.00	12	2.00	0	0.00	37
3.1 - 5 กม.	6	1.00	4	0.67	1	0.17	1	0.17	8	1.33	1	0.17	21
5.1 - 7 กม.	7	1.17	3	0.50	1	0.17	10	1.67	17	2.83	3	0.50	41
7.1 - 10 กม.	6	1.00	1	0.17	2	0.33	0	0.00	2	0.33	52	8.67	63
มากกว่า 10 กม.	3	0.50	5	0.83	1	0.17	1	0.17	1	0.17	292	48.67	303

ตารางที่ ผ4.2 - 13 ช่วงเวลาในการมาใช้บริการของกลุ่มตัวอย่าง

ช่วงเวลาในการมาใช้บริการ	จำนวน	ร้อยละ
6.00-9.00น.	79	13.17
9.01-12.00น.	116	19.33
12.01-15.00น.	87	14.50
15.01-18.00น.	145	24.17
18.01-21.00น.	74	12.33
อื่นๆ	99	16.50
รวม	600	100.00

ตารางที่ ผ4.2 - 14 ระยะเวลาในการมาใช้บริการของกลุ่มตัวอย่าง

ระยะเวลาในการใช้บริการ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 1/2 ชม.	54	9
0.5-1 ชม.	228	38
1.5-2 ชม.	246	41
มากกว่า 2 ชม.	72	12
รวม	600	100



ภาคผนวก ข

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม

1. เพศ

- () 1. ชาย () 2. หญิง

2. อายุ

- () 1. ต่ำกว่า 15 ปี () 2. 15 - 20 ปี
() 3. 21 - 30 ปี () 4. 31 - 40 ปี
() 5. 41 - 60 ปี () 6. มากกว่า 60 ปี

3. สถานภาพ

- () 1. โสด () 2. สมรส
() 3. หย่า () 4. แยกกันอยู่
() 5. หม้าย

4. ระดับการศึกษา

- () 1. ต่ำกว่าประถมศึกษา () 2. ระดับประถมศึกษา
() 3. ระดับมัธยมศึกษา () 4. อาชีวศึกษา
() 5. อนุปริญญา () 6. ระดับปริญญาตรี
() 7. สูงกว่าปริญญาตรี

5. อาชีพ

- () 1. ประกอบธุรกิจส่วนตัว () 2. พนักงานบริษัทเอกชน
() 3. พนักงานรัฐวิสาหกิจ () 4. รับราชการ
() 5. นักเรียน - นักศึกษา () 6. รับจ้าง
() 7. ไม่ได้ทำงาน () 8. อื่นๆ (ระบุ).....

6. รายได้ต่อเดือน

- () 1. น้อยกว่า 3,000 บาท () 2. 3,001 - 6,000 บาท
() 3. 6,001 - 10,000 บาท () 4. 10,001 - 15,000 บาท
() 5. 15,001 - 20,000 บาท () 6. มากกว่า 20,000 บาท

7. ปัจจุบันท่านพักอาศัยอยู่ในเขตพื้นที่ใด

- () 1. ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ถนน.....ตำบล.....
() 2. นอกเขตเทศบาลแต่อยู่ใน จ.เชียงใหม่ อำเภอ ตำบล.....
() 3. ต่างจังหวัด (ระบุ).....
() 4. ต่างประเทศ (ระบุ).....

8. พาหนะที่ท่านใช้เดินทางมายังย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () 1. เดินเท้า () 2. รถจักรยานยนต์
() 3. รถยนต์ส่วนตัว () 4. รถรับจ้าง
() 5. รถประจำทาง () 6. รถจักรยาน
() 7. อื่นๆ (ระบุ).....

ตอนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมของผู้มาใช้บริการภายในย่านการค้าใจกลางเมือง(ต่อ)

13. กรุณาทำเครื่องหมาย % ในช่องว่างในแต่ละช่วงเวลาของความถี่ในการมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ต่อสัปดาห์

ความถี่	ปีพ.ศ.2535 - 2539	ปีพ.ศ.2540 - 2544	ปีพ.ศ.2545 - 2549
1 - 2 ครั้งต่อสัปดาห์			
3 - 4 ครั้งต่อสัปดาห์			
5 - 6 ครั้งต่อสัปดาห์			
7 - 8 ครั้งต่อสัปดาห์			
มากกว่า 8 ครั้งต่อสัปดาห์			
อื่นๆ(ระบุ).....			

14. กรุณาทำเครื่องหมาย % ในช่องว่าง ในแต่ละช่วงเวลาของมูลค่าการซื้อสินค้าและบริการจากย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

มูลค่าการซื้อ	ปีพ.ศ.2535 - 2539	ปีพ.ศ.2540 - 2544	ปีพ.ศ.2545 - 2549
ต่ำกว่า 100 บาทต่อครั้ง			
101 - 500 บาทต่อครั้ง			
501 - 1,000 บาทต่อครั้ง			
1,001 - 1,500 บาทต่อครั้ง			
มากกว่า 1,500 บาทต่อครั้ง			
อื่นๆ (ระบุ).....			

15. กรุณาทำเครื่องหมาย % ในช่องว่าง ในแต่ละช่วงเวลาของเหตุผลสำคัญที่ท่านเดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

เหตุผลการมาใช้บริการ	ปีพ.ศ.2535 - 2539	ปีพ.ศ.2540 - 2544	ปีพ.ศ.2545 - 2549
ซื้อสินค้า			
ต่อรถโดยสาร			
เป็นจุดนัดหมาย			
พักผ่อนหย่อนใจ			
ทำงาน			
ติดต่อราชการ			
มารักษาพยาบาล			
ติดต่อธนาคาร			
อื่นๆ (ระบุ).....			

ตอนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมของผู้มาใช้บริการภายในย่านการค้าใจกลางเมือง(ต่อ)

16. จากข้อ 15 กรุณาทำเครื่องหมาย % ในช่องว่างว่าปัจจุบันกิจกรรมใดที่ท่านมักไปใช้บริการยังที่อื่นๆ นอกเหนือจากย่านการค้าใจกลางเมือง (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

เหตุผลการมาใช้บริการ	สถานที่												
	ย่านการค้า ใจกลางเมือง	เซ็นทรัล กาตสวนแก้ว	เซ็นทรัล แอร์พอร์ต	โลตัส หางดง	โลตัส คำเที่ยง	บิ๊กซี	แม็คโคร	คาร์ฟูร์	คิววท ข้างเผือก	คิววทประตู- เชียงใหม่	สวน สาธารณะ	ศาลากลาง ใหม่	อื่นๆ (ระบุ)
1.ซื้อสินค้า													
- อาหารแห้ง													
- อาหารสด													
- เสื้อผ้า													
- สินค้าพื้นเมือง													
- ของฝาก													
- เฟอร์นิเจอร์													
- ดอกไม้สด /แห้ง													
- อื่นๆ (ระบุ).....													
2.ท่องเที่ยวโดยสาร													
3. เป็นจุดนัดหมาย													
4.พักผ่อนหย่อนใจ													
5. ทำงาน													
6.ติดต่อราชการ													
7.มารักษาพยาบาล													
8.ติดต่อธนาคาร													
9.อื่นๆ (ระบุ).....													

17. กรุณาทำเครื่องหมาย % ในช่องว่างของปัญหาหลักๆที่ท่านประสบในการเข้าไปใช้บริการในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ในแต่ละช่วงเวลา (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

ปัญหาที่พบในย่านการค้า	ปีพ.ศ.2535 - 2539	ปีพ.ศ.2540 - 2544	ปีพ.ศ.2545 - 2549
ปัญหาน้ำท่วม			
ปัญหาขาดแคลนที่จอดรถ			
ปัญหาจราจรติดขัด			
ปัญหาแออัดคับคั่งของผู้คน			
ปัญหาความสกปรก			
ปัญหาคุณภาพของสินค้า			
ปัญหาราคาสินค้า			
ปัญหาหาบเร่แผงลอยกีดขวางทางเดิน			
ปัญหาฝุ่น คิววัน			
ปัญหาเสียงดัง			
อื่นๆ (ระบุ).....			

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

18. กรุณาทำเครื่องหมาย % ในช่องว่างที่ท่านคิดว่าบทบาทความสำคัญ และองค์ประกอบทางกายภาพของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในอดีต (ก่อนพ.ศ.2535) กับแต่ละช่วงเวลาในตารางมีความแตกต่างกันหรือไม่ (สามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

องค์ประกอบด้านกายภาพ	ปีพ.ศ.2535 - 2539			ปีพ.ศ.2540 - 2544			ปีพ.ศ.2545 - 2549		
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ไม่แตกต่าง	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ไม่แตกต่าง	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ไม่แตกต่าง
1. เป็นแหล่งจ้างงานที่สำคัญของเมือง									
2. มีประชากรในตอนกลางวันมากกว่ากลางคืน									
3. เป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งของเมือง									
4. เป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินสูงที่สุดในเมือง									
5. เป็นศูนย์กลางของการค้าและบริการของเมือง									
6. มีอาคารสูงหรือตึกระฟ้าเป็นจำนวนมาก									
7. อื่นๆ (ระบุ).....									

19. กรุณาทำเครื่องหมาย % ในช่องว่าง ในแต่ละช่วงเวลาที่ท่านคิดว่าบทบาทความสำคัญ และองค์ประกอบทางเศรษฐกิจและสังคมของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในอดีต(ก่อนพ.ศ.2535) กับแต่ละช่วงเวลาในตารางมีความแตกต่างกันหรือไม่ (สามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

องค์ประกอบด้านเศรษฐกิจและสังคม	ปีพ.ศ.2535 - 2539			ปีพ.ศ.2540 - 2544			ปีพ.ศ.2545 - 2549		
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ไม่แตกต่าง	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ไม่แตกต่าง	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ไม่แตกต่าง
1. เวลาการเปิด - ปิดของร้านค้า									
2. จำนวนร้านค้า									
3. จำนวนผู้มาใช้บริการ									
4. ความหลากหลายของสินค้า									
5. จำนวนร้านหาบแร่แผงลอย									
6. คุณภาพสินค้า									
7. ราคาสินค้า									
8. อื่นๆ (ระบุ).....									

20. กรุณาทำเครื่องหมาย % ในช่องว่างที่ท่านคิดว่ากลุ่มใดที่เป็นผู้ใช้บริการส่วนใหญ่ของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ และมีสัดส่วนเท่าใด

กลุ่มเป้าหมาย	มากที่สุด	สัดส่วนเท่าใด ใน 100%	ปานกลาง	สัดส่วนเท่าใด ใน 100%	น้อย	สัดส่วนเท่าใด ใน 100%
1. คนในพื้นที่และพื้นที่ข้างเคียง						
2. นักท่องเที่ยวชาวไทย						
3. นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ						

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (ต่อ)

21. ท่านคิดว่าปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ยังคงลักษณะเป็นศูนย์กลางด้านการค้า และบริการของเมืองในด้านใดบ้าง (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. เป็นบริเวณที่มีการค้าขายมากที่สุดในเมือง
- () 2. เป็นจุดรวมของสินค้านานาชาติ
- () 3. เป็นศูนย์รวมของกิจกรรมการค้าต่างๆของเมือง
- () 4. เป็นย่านการค้าที่เก่าแก่ที่สุดของเมือง
- () 5. เป็นบริเวณที่มีผู้คนจากพื้นที่ต่างๆเข้ามาใช้บริการด้านการค้าและบริการเป็นจำนวนมาก
- () 6. เป็นย่านการค้าที่เป็นที่รู้จักมากที่สุดของเมืองเชียงใหม่
- () 7. เป็นบริเวณที่มีการลงทุนของกิจการร้านค้าจำนวนมากในบริเวณนี้
- () 8. เป็นบริเวณที่มีกิจกรรมการค้าที่หลากหลายมากที่สุดในเมือง
- () 9. อื่นๆ (ระบุ).....

22. ท่านคิดว่าปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ยังคงลักษณะเป็นศูนย์กลางของการคมนาคมขนส่งของเมืองในด้านใดบ้าง (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. เป็นศูนย์กลางของรถสี่ล้อแดง
- () 2. เป็นศูนย์กลางของรถเมล์ที่บริการในเมือง
- () 3. เป็นศูนย์กลางของรถเมล์ต่างอำเภอ
- () 4. เป็นศูนย์กลางของรถเมล์ที่เดินทางไปยังจังหวัดใกล้เคียง เช่น ลำพูน เชียงราย ฯลฯ
- () 5. เป็นศูนย์กลางของรถโดยสารต่างอำเภอ
- () 6. เป็นศูนย์กลางของรถโดยสารที่เดินทางไปยังจังหวัดใกล้เคียง เช่น ลำพูน เชียงราย ฯลฯ
- () 7. เป็นบริเวณที่สามารถเดินทางเข้าถึงพื้นที่รอบข้างได้สะดวกที่สุด
- () 8. อื่นๆ (ระบุ).....

23. ท่านคิดว่าปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ยังคงลักษณะการเป็นแหล่งงานที่สำคัญของเมืองหรือไม่ (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- | | |
|--------------------------------|---|
| <p>() 1. ใช่ เนื่องจาก</p> | <ol style="list-style-type: none">() 1. เป็นบริเวณที่มีผู้คนทำงานมากที่สุดในเมือง() 2. เป็นบริเวณที่มีย่านสำนักงานมากที่สุดในเมือง() 3. เป็นบริเวณที่เดินทางเข้าถึงแหล่งงานได้สะดวก() 4. มีทำเลที่ตั้งเหมาะสมในการเป็นแหล่งงาน() 5. เป็นบริเวณที่มีการรวมกลุ่มของแหล่งงานมากที่สุด() 6. อื่นๆ (ระบุ)..... |
| <p>() 2. ไม่ใช่ เนื่องจาก</p> | <ol style="list-style-type: none">() 1. ประชาชนไปทำงานยังพื้นที่อื่นมากกว่าในย่านการค้าใจกลางเมือง() 2. มีการย้ายแหล่งงานออกไปยังพื้นที่รอบนอกเป็นจำนวนมาก() 3. เดินทางเข้ามาในแหล่งงานในย่านการค้าไม่สะดวก() 4. ที่พักของคนงานอยู่ไกลจากแหล่งงานในย่านการค้าใจกลางเมืองมากทำให้มักไม่มีแรงงานเข้ามาทำงาน() 5. อื่นๆ (ระบุ)..... |

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (ต่อ)

24. ท่านคิดว่าปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ยังคงลักษณะของการเกาะกลุ่มของอาคารสูง หรือ ตึกระฟ้าเป็นจำนวนมากในด้านใดบ้าง (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. มีเกาะกลุ่มของโรงแรมและที่พักอาศัยที่เป็นอาคารจำนวนมาก
- () 2. มีเกาะกลุ่มของอาคารสำนักงานที่เป็นอาคารสูงจำนวนมาก
- () 3. มีเกาะกลุ่มของห้างสรรพสินค้าที่เป็นอาคารสูงจำนวนมาก
- () 4. มีเกาะกลุ่มของธนาคารหรือสถานบริการทางการเงินที่เป็นอาคารสูงจำนวนมาก
- () 5. อื่นๆ (ระบุ).....

25. ท่านคิดว่าปัจจัยใดที่มีอิทธิพลที่ทำให้ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เจริญรุ่งเรืองในด้านบทบาทของความเป็นย่านการค้าใจกลางเมือง (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. สภาวะเศรษฐกิจที่เฟื่องฟู
- () 2. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติที่นำความเจริญมาสู่เมืองเชียงใหม่ เช่น การสร้างสนามบินเชียงใหม่ มหาวิทยาลัยต่างๆ
- () 3. การส่งเสริมให้เมืองเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวของภาคเหนือตอนบน
- () 4. การสนับสนุนให้เมืองเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางในทุกด้านของภาคเหนือ
- () 5. มีการลงทุนของธุรกิจต่างๆในบริเวณนี้เป็นจำนวนมาก เช่น โรงแรม ภัตตาคาร ห้างสรรพสินค้า ฯลฯ
- () 6. มีกิจกรรมทางการค้าและบริการที่หลากหลายในพื้นที่
- () 7. แหล่งงานที่สำคัญของเมืองอยู่ในบริเวณนี้
- () 8. สามารถเดินทางเข้าถึงได้สะดวก
- () 9. เป็นจุดเชื่อมต่อกับพื้นที่ต่างๆได้สะดวก
- () 10. มีผู้เข้ามาใช้บริการจำนวนมากทั้งคนในพื้นที่และนอกพื้นที่
- () 11. อื่นๆ (ระบุ).....

26. ท่านคิดว่าปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีบทบาทด้านความเป็นย่านการค้าใจกลางเมืองที่ลดลงหรือไม่ (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- | | |
|----------------------|--|
| () 1. ไม่ลดลง เพราะ | () 1. ยังคงลักษณะเป็นศูนย์กลางด้านการค้า และบริการของเมือง |
| | () 2. ยังคงความเป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่ง |
| | () 3. ยังคงมีการลงทุนกิจการต่างๆมากมายในพื้นที่ |
| | () 4. มีผู้เข้ามาใช้บริการเพิ่มมากขึ้น |
| | () 5. มีการขยายกิจการของธุรกิจการค้าเป็นจำนวนมาก |
| | () 6. อื่นๆ (ระบุ)..... |
| () 2. ลดลง เพราะ | () 1. มีความเสื่อมโทรมย่านการค้าต่างๆ |
| | () 2. มีการใช้บริการในด้านการค้า และบริการนอกย่านการค้าใจกลางเมืองมากขึ้น อันเนื่องมาจากปัญหาต่างๆของย่านการค้า |
| | () 3. มีย่านการค้าแห่งใหม่เกิดขึ้นมากมายในพื้นที่นอกย่านการค้าใจกลางเมือง |
| | () 4. กิจกรรมการค้าในย่านการค้าใจกลางเมืองมีจำนวนลดลง |
| | () 5. จำนวนผู้เข้ามาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองมีจำนวนลดลง |
| | () 6. อื่นๆ (ระบุ)..... |

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (ต่อ)

27. ท่านคิดว่าปัจจัยใดที่มีอิทธิพลทำให้อ่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ลดบทบาทด้านความเป็นย่านการค้าใจกลางเมืองลง

ปัจจัยด้านกายภาพ (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. ระบบคมนาคมและการพัฒนาโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง เช่น การสร้างถนน เพิ่มในพื้นที่รอบนอก
- () 2. ปัญหาจราจรติดขัดในย่านการค้าใจกลางเมือง
- () 3. ถนนที่คับแคบในย่านการค้าใจกลางเมือง
- () 4. การขาดแคลนที่จอดรถในย่านการค้าใจกลางเมือง
- () 5. การเปลี่ยนแปลงด้านเทคโนโลยีการขนส่ง เช่น การสร้างถนนวงแหวนรอบเมือง
- () 6. ความหนาแน่นของพื้นที่ใจกลางเมือง
- () 7. ความแออัดของพื้นที่ใจกลางเมือง
- () 8. การขยายตัวของเมือง และที่อยู่อาศัยออกไปสู่ชานเมือง
- () 9. กิจกรรมของธุรกิจบางประเภทที่ต้องการทำเลที่ตั้งที่ใกล้ถนนสายสำคัญที่พุ่งออกจากใจกลางเมือง เช่น ไซเบอร์มอลล์ ไฮเปอร์มาร์เก็ตต่างๆ ฯลฯ
- () 10. อื่นๆ (ระบุ).....

ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. ราคาที่ดิน และ ค่าเช่าที่ดินที่มีราคาสูง
- () 2. นโยบายรัฐที่สนับสนุนให้เมืองมีการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจแบบกระจายออกจากศูนย์กลาง
- () 3. การได้รับความกระทบกระเทือนจากภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวน เช่น ในระยะที่เศรษฐกิจตกต่ำ
- () 4. การใช้รถยนต์ส่วนตัวมากขึ้น ทำให้เกิดการผลักดันให้กิจกรรมการค้าเคลื่อนย้ายออกจากพื้นที่บริเวณใจกลางเมือง
- () 5. อื่นๆ (ระบุ).....

ปัจจัยด้านสังคม (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร
- () 2. การเปลี่ยนแปลงของกำลังซื้อของประชาชน
- () 3. การเปลี่ยนแปลงด้านรสนิยมของประชาชน
- () 4. การเปลี่ยนแปลงด้านพฤติกรรมในการเข้าใช้บริการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมือง
- () 5. อื่นๆ (ระบุ).....

ปัจจัยด้านอื่นๆ (ระบุ).....

.....

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (ต่อ)

28. ท่านคิดว่าย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบันในมีความเสื่อมในด้านใดบ้าง (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. อาคารเก่าแก่ทรุดโทรมมาก
- () 2. มีอาคารทิ้งร้างจำนวนมาก
- () 3. สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆทรุดโทรมและผุพัง
- () 4. สภาพอาคารของร้านค้าเก่าแก่และเสื่อมโทรม
- () 5. เกิดความเสื่อมโทรมของสิ่งบริการสาธารณะ เช่น ทางเท้า สะพานลอย ถังขยะ ฯลฯ
- () 6. ไม่มีผู้คนเข้ามาใช้บริการแล้ว
- () 7. กิจกรรมการค้าและบริการต่างๆย้ายออกจากพื้นที่แล้ว
- () 8. ร้านค้าต่างๆปิดกิจการลงเป็นจำนวนมาก
- () 9. อื่นๆ (ระบุ).....

29. ท่านคิดว่าในปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีสภาพของย่านการค้าใจกลางเมืองอย่างไร (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. เพียงพอ เพราะเหตุใด
 - () 1. ยังเป็นศูนย์กลางการค้าและบริการ
 - () 2. ยังเป็นแหล่งจ้างงานของเมือง
 - () 3. ยังเป็นศูนย์กลางคมนาคมขนส่งของเมือง
 - () 4. มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนร้านค้าเป็นจำนวนมาก
 - () 5. มีผู้มีใช้บริการเพิ่มมากขึ้น
 - () 6. มีประเภทของสินค้าหลากหลายมากขึ้น
 - () 7. อื่นๆ (ระบุ).....
- () 2. ไม่เพียงพอ เพราะเหตุใด
 - () 1. มีการเลิกกิจการของร้านค้าเป็นจำนวนมาก
 - () 2. ไม่มีการลงทุนเพิ่มของกิจกรรมการค้าในพื้นที่
 - () 3. เกิดความเสื่อมโทรมของย่านการค้าใจกลางเมือง
 - () 4. จำนวนผู้มาใช้บริการลดลง
 - () 5. เดินทางเข้าถึงได้ลำบากมากขึ้น
 - () 6. เกิดปัญหาต่างๆมากมายในย่านการค้าใจกลางเมือง
 - () 7. อื่นๆ (ระบุ).....

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (ต่อ)

การพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมือง คือ การพัฒนาและฟื้นฟูพื้นที่เสื่อมโทรมของย่านการค้าใจกลางเมืองให้ดีขึ้น ทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม โดยมีรูปแบบที่ครอบคลุมถึงการพัฒนาปรับปรุงพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเดิม และการพัฒนาพื้นที่ว่างเปล่า เพื่อแก้ปัญหาสภาพของย่านการค้าใจกลางเมือง ตลอดจนอนุรักษ์สิ่งที่มีคุณค่าไว้ เพื่อให้ประชาชนภายในพื้นที่มีความเป็นอยู่และสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น

30. ท่านคิดว่าย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบันยังคงคุณค่าในด้านใดบ้าง (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. เป็นย่านการค้าเก่าแก่ของเมือง
- () 2. มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
- () 3. มีอาคารเก่าแก่และมีคุณค่ามากมายในพื้นที่
- () 4. ยังคงลักษณะของการค้าและบริการที่สำคัญของเมือง
- () 5. เป็นย่านที่อยู่อาศัยที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่
- () 6. เป็นจุดศูนย์กลางในด้านการค้าและบริการที่เก่าแก่ของเมือง
- () 7. ประเภทสินค้าที่ขายในย่านมีเอกลักษณ์หาซื้อได้เฉพาะที่เท่านั้น
- () 8. เป็นย่านการค้าที่มีสินค้าประเภทเดียวกันให้เลือกได้หลากหลายทั้งราคาและคุณภาพสินค้า
- () 9. อื่นๆ (ระบุ).....

31. ท่านคิดว่าควรมีการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมือง เพื่อให้คงความเป็นย่านการค้าใจกลางเมืองของเมืองเชียงใหม่หรือไม่ (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. ไม่ควร เพราะเหตุใด
 - () 1.1 อยากให้เพิ่มเติมเหมือนในปัจจุบันตลอดไป
 - () 1.2 ย่านการค้าใจกลางเมืองเสื่อมโทรมจนไม่สามารถพัฒนาขึ้นมาใหม่ได้
 - () 1.3 มีย่านการค้าแห่งใหม่เกิดขึ้นแทนย่านการค้าเก่า
 - () 1.4 ไม่สามารถฟื้นฟูให้กลับมาเป็นย่านการค้าใจกลางเมืองได้อีก
 - () 1.5 สิ้นเปลืองงบประมาณ
 - () 1.6 อื่นๆ (ระบุ).....
- () 2. ควร เพราะเหตุใด
 - () 2.1 มีคุณค่าแก่การรักษาไว้ให้คงความเป็นย่านการค้าใจกลางเมือง
 - () 2.2 เกิดความเสื่อมโทรมของย่านการค้าใจกลางเมือง
 - () 2.3 ยังคงเป็นย่านการค้าที่สำคัญของเมืองอยู่
 - () 2.4 ยังมีผู้ใช้บริการจำนวนมากที่ยังใช้บริการย่านการค้านี้
 - () 2.5 สามารถดึงดูดให้คนเข้ามาใช้บริการมากขึ้น
 - () 2.6 พัฒนาพื้นที่ที่เสื่อมโทรมให้มีสภาพที่ดีขึ้น
 - () 2.6.1 ย่านการค้าใจกลางเมืองมีความเป็นระเบียบมากขึ้น
 - () 2.6.2 ลดปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นได้ เช่น ความสกปรก ทัศนวิสัย
 - () 2.6.3 อื่นๆ (ระบุ).....
 - () 2.7 เป็นสถานที่ท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวเป็นจำนวนมาก
 - () 2.8 อื่นๆ (ระบุ).....

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (ต่อ)

32. ท่านคิดว่าวิธีการอนุรักษ์ในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ควรมีแนวทางอย่างไร

1. สร้างมาตรการทางกฎหมายในการควบคุม
 - () 1.1 ออกกฎให้พื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเป็นเขตอนุรักษ์
 - () 1.2 ออกกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดินในย่านใจกลางเมือง
 - () 1.3 ออกกฎหมายควบคุมขนาดของอาคาร
 - () 1.4 ควบคุมการวางสิ่งของและร้านค้าที่เกะกะการสัญจร
 - () 1.4 อื่นๆ (ระบุ).....
2. สร้างจิตสำนึกให้คนในพื้นที่
 - () 2.1 จัดอบรมให้รู้จักการอนุรักษ์พื้นที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
 - () 2.2 ปลูกฝังจิตสำนึกให้เยาวชน
 - () 2.3 ให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในการอนุรักษ์
 - () 2.4 อื่นๆ (ระบุ).....
3. ใช้มาตรการด้านกฎหมายทางผังเมืองให้เข้มงวด
 - () 3.1 ด้านขนาดของพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร
 - () 3.2 การปรับเปลี่ยนรูปแบบอาคารให้เหมาะสม
 - () 3.3 การควบคุมระยะห่างระหว่างอาคารกับอาคาร
 - () 3.4 เพิ่มระยะห่างระหว่างอาคารกับถนน
 - () 3.5 อื่นๆ (ระบุ).....
4. อื่นๆ (ระบุ).....

33. ท่านคิดว่าวิธีการอนุรักษ์ในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ควรมีเป้าหมายอย่างไร

1. อนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
 - () 1.1 คงลักษณะอาคารบางอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
 - () 1.2 ปรับปรุง ซ่อมแซมพื้นที่ หรืออาคารเก่าให้คงคุณค่าทางประวัติศาสตร์
 - () 1.3 ปรับปรุงอาคารให้กลับมาเป็นแบบเดิมและสามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างเหมาะสม
 - () 1.4 อนุรักษ์อาคารเก่าที่สวยงาม
 - () 1.5 อื่นๆ (ระบุ).....
2. อนุรักษ์บรรยากาศทางการค้า
 - () 2.1 ส่งเสริมกิจกรรมการค้าดั้งเดิม เช่น สินค้าพื้นเมือง
 - () 2.2 ส่งเสริม สนับสนุนให้มีการลงทุนกิจกรรมการค้าในพื้นที่
 - () 2.3 อนุรักษ์ย่านร้านค้าดั้งเดิมเมือง
 - () 2.4 บรรยากาศการค้าแบบเก่าและเป็นกันเอง
 - () 2.5 อื่นๆ (ระบุ).....
3. อื่นๆ (ระบุ).....

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (ต่อ)

34. ท่านคิดว่าวิธีการปรับปรุงในการพัฒนาและฟื้นฟูพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ควรมีแนวทางอย่างไร

1. กำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อควบคุมกิจกรรมในพื้นที่
 - () 1.1 ให้มีการใช้ที่ดินให้คุ้มค่า
 - () 1.2 พัฒนาพื้นที่โล่งว่างให้มีการใช้ที่ดินที่เหมาะสม
 - () 1.3 อาคารมีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารที่เหมาะสม
 - () 1.4 การใช้ที่ดินที่เข้มข้นโดยการควบคุมอาคารและเพิ่มโอกาสการใช้ประโยชน์ที่ดิน
 - () 1.5 อื่นๆ (ระบุ).....
2. การปรับปรุงสาธารณูปโภคในพื้นที่ เช่น โรงพยาบาล สถานีตำรวจ ฯลฯ
 - () 2.1 การเพิ่มสาธารณูปโภคให้ทั่วถึงทุกพื้นที่
 - () 2.2 การปรับปรุงสาธารณูปโภคเดิมให้มีสภาพดีขึ้น
 - () 2.3 เพิ่มขีดความสามารถในการรองรับสาธารณูปโภค
 - () 2.4 เพิ่มขอบเขตการให้บริการของสาธารณูปโภค
 - () 2.5 อื่นๆ (ระบุ).....
3. การปรับปรุงสาธารณูปการให้ทั่วถึงในพื้นที่ เช่น ประปา ไฟฟ้า ถังขยะ ทางเท้า ฯลฯ
 - () 3.1 การเพิ่มสาธารณูปการให้ทั่วถึงทุกพื้นที่
 - () 3.2 การปรับปรุงสาธารณูปการเดิมให้มีสภาพดีขึ้น
 - () 3.3 เพิ่มขีดความสามารถในการรองรับสาธารณูปการ
 - () 3.4 เพิ่มขอบเขตการให้บริการของสาธารณูปการ
 - () 3.5 อื่นๆ (ระบุ).....
4. การปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายในพัฒนาย่านการค้า
 - () 4.1 จัดระเบียบของพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมือง
 - () 4.2 ปรับปรุงสภาพแวดล้อมในพื้นที่ให้ดีขึ้น
 - () 4.3 ปรับปรุงพื้นที่สีเขียวหรือลานกิจกรรมในพื้นที่
 - () 4.4 อื่นๆ (ระบุ).....
5. อื่นๆ (ระบุ).....

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (ต่อ)

35. ท่านคิดว่าวิธีการปรับปรุงในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ควรมีเป้าหมายอย่างไร

1. ย่านการค้าใจกลางเมืองที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น
 - () 1.1 ย่านการค้าใจกลางเมืองมีระเบียบมากขึ้น
 - () 1.2 ลดปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นได้ เช่น ความสกปรกและทัศนียภาพ
 - () 1.3 พื้นที่ภายในย่านการค้าใจกลางเมืองมีภูมิทัศน์ที่สวยงาม
 - () 1.4 ประชาชนในพื้นที่มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน
 - () 1.3 อื่นๆ (ระบุ).....
2. คงลักษณะความเป็นย่านการค้าใจกลางเมือง
 - () 2.1 เป็นศูนย์กลางคมนาคมขนส่งที่สำคัญของเมือง
 - () 2.2 เป็นแหล่งจ้างงานของเมือง
 - () 2.3 เป็นศูนย์กลางการค้าและบริการที่สำคัญของเมือง
 - () 2.4 อื่นๆ (ระบุ).....
3. พื้นที่ที่มีสภาพไม่เหมาะสมกับการใช้งานมีสภาพดีขึ้น
 - () 3.1 อาคารชำรุดเสีย ไม่ปลอดภัย และสกปรก มีสภาพดีขึ้น
 - () 3.2 มีรูปแบบอาคารที่เหมาะสมกับกิจกรรมมากขึ้น
 - () 3.3 อื่นๆ (ระบุ).....
4. อื่นๆ (ระบุ).....

36. ท่านคิดว่าวิธีการพัฒนาในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ควรมีแนวทางอย่างไร

1. การรื้อถอนอาคารเก่าแก่ในย่านการค้าที่ทรุดโทรมและผุพัง
 - () 1.1 รื้อถอนอาคารที่ไม่สามารถใช้งานได้อีก เช่น อาคารที่ถูกไฟไหม้ อาคารทิ้งร้าง ฯลฯ
 - () 1.2 รื้อถอนอาคารเก่าแก่ เช่น อาคารไม้ที่ผุพัง ฯลฯ
 - () 1.3 อื่นๆ (ระบุ).....
2. สร้างอาคารใหม่ให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อม
 - () 2.1 สร้างอาคารใหม่ให้มีลักษณะคล้ายหรือสอดคล้องกับอาคารรอบข้าง
 - () 2.2 สร้างอาคารใหม่ให้เข้ากับย่านการค้าใจกลางเมือง เช่น สร้างอาคารสูงหรือตึกระฟ้า
 - () 2.3 อื่นๆ (ระบุ).....
3. ปรับเปลี่ยนการใช้สอยภายในอาคารตามศักยภาพของพื้นที่
 - () 3.1 ปรับเปลี่ยนอาคารให้มีการใช้พื้นที่ที่เหมาะสมและคุ้มค่า
 - () 3.2 พัฒนารูปแบบอาคารให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่
 - () 3.3 อื่นๆ (ระบุ).....
4. พัฒนาพื้นที่ที่เสื่อมโทรมให้มีคุณค่า
 - () 4.1 พัฒนาพื้นที่ให้คุ้มกับมูลค่าที่ดิน
 - () 4.2 พัฒนาพื้นที่ให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่
 - () 4.3 อื่นๆ (ระบุ).....
5. อื่นๆ (ระบุ).....

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (ต่อ)

37. ท่านคิดว่าวิธีการพัฒนาในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ควรมีเป้าหมายอย่างไร

1. ย่านการค้าใจกลางเมืองที่ไม่เสื่อมโทรมและเป็นระเบียบ
 - () 1.1 อาคารใหม่ที่มีความเป็นระเบียบ สวยงาม
 - () 1.2 อาคารใหม่ที่ไม่ทำลายเอกลักษณ์ของย่านการค้าใจกลางเมือง
 - () 1.3 พื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองที่มีภูมิทัศน์ที่สวยงาม
 - () 1.4 พื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองที่ไม่เสื่อมโทรม
 - () 1.5 อื่นๆ (ระบุ).....
2. มีอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใหม่ๆที่สอดคล้องกับสภาพแวดล้อม
 - () 2.1 มีอาคารใหม่ให้มีลักษณะคล้ายหรือสอดคล้องกับอาคารรอบข้าง
 - () 2.2 มีอาคารใหม่ให้เข้ากับย่านการค้าใจกลางเมือง เช่น สร้างอาคารสูงหรือตึกระฟ้า
 - () 2.3 เป็นย่านการค้าที่มีความผสมกลมกลืนกันระหว่างอาคารแบบเก่าและอาคารแบบใหม่
 - () 2.4 อาคารหรือสิ่งก่อสร้างใหม่ๆที่มีลักษณะคล้ายกัน
 - () 2.5 อื่นๆ (ระบุ).....
3. อาคารใหม่ที่เกิดประสิทธิภาพการใช้งานสูงสุด
 - () 3.1 อาคารใหม่ที่มีรูปแบบที่เหมาะสมกับการใช้งาน
 - () 3.2 อาคารใหม่ที่มีการใช้ที่ดินที่คุ้มค่ากับมูลค่าที่ดิน
 - () 3.3 อาคารใหม่ที่มีเกิดประโยชน์สูงสุด
 - () 3.4 อื่นๆ (ระบุ).....
4. อื่นๆ (ระบุ).....

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (ต่อ)

38. ท่านคิดว่าหากจะมีการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ควรใช้วิธีการใด (เหตุผล
เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

() 1. Conservation คือ การสงวนรักษาพื้นที่ที่มีคุณค่าไว้อย่างเดิม

แนวทางการอนุรักษ์

- () 1. สร้างมาตรฐานกฎหมายในการควบคุม
- () 2. สร้างจิตสำนึกให้คนในพื้นที่
- () 3. ใช้มาตรการด้านกฎหมายทางผังเมืองให้เข้มงวด
- () 4. อื่นๆ (ระบุ).....

เป้าหมายการอนุรักษ์

- () 1. อนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
- () 2. อนุรักษ์บรรยากาศทางการค้า
- () 3. อื่นๆ (ระบุ).....

ผลที่ได้จากการอนุรักษ์

- () 1. คงคุณค่าของอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
- () 2. อาคารเก่าแก่ที่คงเอกลักษณ์ที่สวยงาม
- () 3. อาคารเก่าที่สนับสนุนเอกลักษณ์ของย่าน
- () 3. สภาพแวดล้อมของย่านการค้าใจกลางเมืองดีขึ้น
- () 4. อาคารโดยรวมในย่านมีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าและสวยงาม
- () 5. อื่นๆ (ระบุ).....

อุปสรรคในการอนุรักษ์

- () 1. สิ้นเปลืองงบประมาณ
- () 2. ขาดเงินทุนในการอนุรักษ์
- () 3. ขาดความรู้ในการอนุรักษ์
- () 4. ขาดรูปแบบและแนวทางในการอนุรักษ์
- () 5. ไม่มีหน่วยงานที่จะเข้ามาดูแล
- () 6. ไม่มีผู้ชำนาญงานด้านการอนุรักษ์
- () 7. ประชาชนไม่ให้ความร่วมมือ
- () 8. เจ้าของอาคารไม่ให้ความร่วมมือ
- () 9. อื่นๆ (ระบุ).....

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (ต่อ)

- () 2. Rehabilitation คือ การพัฒนาปรับปรุงพื้นที่เสื่อมโทรมให้มีสภาพดีขึ้น
- แนวทางการปรับปรุง () 1. กำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อควบคุมกิจกรรมในพื้นที่
() 2. การปรับปรุงสาธารณูปโภคในพื้นที่ เช่น โรงพยาบาล สถานีตำรวจ ฯลฯ
() 3. การปรับปรุงสาธารณูปการให้ทั่วถึงในพื้นที่
() 4. การปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายในย่านการค้า
() 5. อื่นๆ (ระบุ).....
- เป้าหมายการปรับปรุง () 1. ย่านการค้าใจกลางเมืองที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น
() 2. คงลักษณะความเป็นย่านการค้าใจกลางเมือง
() 3. พื้นที่ที่มีสภาพไม่เหมาะสมกับการใช้งานมีสภาพดีขึ้น
() 4. อื่นๆ (ระบุ).....
- ผลที่ได้จากการปรับปรุง () 1. ปรับปรุงพื้นที่หรืออาคารให้มีสภาพที่ดีขึ้น
() 2. ย่านการค้าใจกลางเมืองมีการใช้ประโยชน์ที่ดินคุ้มค่าและเหมาะสมขึ้น
() 3. สภาพแวดล้อมของย่านการค้าใจกลางเมืองดีขึ้น
() 4. อื่นๆ (ระบุ).....
- อุปสรรคในการปรับปรุง () 1. สิ้นเปลืองงบประมาณ
() 2. ขาดเงินทุนในการปรับปรุง
() 3. ขาดความรู้ในการปรับปรุง
() 4. ขาดรูปแบบและแนวทางในการปรับปรุง
() 5. ไม่มีหน่วยงานที่จะเข้ามาดูแล
() 6. ไม่มีผู้ชำนาญงานด้านการปรับปรุง
() 7. ประชาชนไม่ให้ความร่วมมือ
() 8. เจ้าของอาคารไม่ให้ความร่วมมือ
() 9. อื่นๆ (ระบุ).....

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (ต่อ)

() 3. Redevelopment คือ การรื้อและสร้างขึ้นมาใหม่

แนวทางการพัฒนา

- () 1. การรื้อถอนอาคารเก่าแก่ในย่านการค้าที่ทรุดโทรมและผุพัง
- () 2. สร้างอาคารใหม่ให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อม
- () 3. ปรับเปลี่ยนการใช้สอยภายในอาคารตามศักยภาพของพื้นที่
- () 4. พัฒนาพื้นที่ที่เสื่อมโทรมให้มีคุณค่า
- () 5. อื่นๆ (ระบุ).....

เป้าหมายการพัฒนา

- () 1. ย่านการค้าใจกลางเมืองที่ไม่เสื่อมโทรมและเป็นระเบียบ
- () 2. มีอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใหม่ๆที่สวยงาม และสอดคล้องกับสภาพแวดล้อม
- () 3. อาคารใหม่ที่เกิดประสิทธิภาพการใช้งานสูงสุด
- () 4. อื่นๆ (ระบุ).....

ผลที่ได้จากการพัฒนา

- () 1. อาคารใหม่ที่มีความสวยงาม สอดคล้องกับสภาพแวดล้อม
- () 2. พื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองมีความเป็นสวยงามและระเบียบมากขึ้น
- () 3. สภาพแวดล้อมของย่านการค้าใจกลางเมืองดีขึ้น
- () 4. อื่นๆ (ระบุ).....

อุปสรรคในการพัฒนา

- () 1. สิ้นเปลืองงบประมาณ
- () 2. ขาดเงินทุนในการพัฒนา
- () 3. ขาดความรู้ในการพัฒนา
- () 4. ขาดรูปแบบและแนวทางในการพัฒนา
- () 5. ไม่มีหน่วยงานที่จะเข้ามาดูแล
- () 6. ไม่มีผู้ชำนาญงานด้านการพัฒนา
- () 7. ประชาชนไม่ให้ความร่วมมือ
- () 8. เจ้าของอาคารไม่ให้ความร่วมมือ
- () 9. อื่นๆ (ระบุ).....

() 4. อื่นๆ (ระบุ).....

เรื่อง ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม

1. เพศ

- () 1. ชาย () 2. หญิง

2. อายุ

- () 1. ต่ำกว่า 15 ปี () 2. 15 - 20 ปี
() 3. 21 - 30 ปี () 4. 31 - 40 ปี
() 5. 41 - 60 ปี () 6. มากกว่า 60 ปี

3. สถานภาพ

- () 1. โสด () 2. สมรส
() 3. หย่า () 4. แยกกันอยู่
() 5. หม้าย

4. ระดับการศึกษา

- () 1. ต่ำกว่าประถมศึกษา () 2. ระดับประถมศึกษา
() 3. ระดับมัธยมศึกษา () 4. อาชีวศึกษา
() 5. อนุปริญญา () 6. ระดับปริญญาตรี
() 7. สูงกว่าปริญญาตรี

5. อาชีพ

- () 1. ประกอบธุรกิจส่วนตัว () 2. พนักงานบริษัทเอกชน
() 3. พนักงานรัฐวิสาหกิจ () 4. รับราชการ
() 5. นักเรียน - นักศึกษา () 6. รับจ้าง
() 7. ไม่ได้ทำงาน () 8. อื่นๆ (ระบุ).....

6. รายได้ต่อเดือน

- () 1. น้อยกว่า 3,000 บาท () 2. 3,001 - 6,000 บาท
() 3. 6,001 - 10,000 บาท () 4. 10,001 - 15,000 บาท
() 5. 15,001 - 20,000 บาท () 6. มากกว่า 20,000 บาท

7. ปัจจุบันท่านที่พักอาศัยตั้งอยู่บนบริเวณใดของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

ถนน ตำบล.....

8. ท่านพักอาศัยในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มาประมาณ.....ปี

9. พาหนะที่ท่านใช้เดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () 1. เดินเท้า () 2. รถจักรยานยนต์
() 3. รถยนต์ส่วนตัว () 4. รถรับจ้าง
() 5. รถประจำทาง () 6. รถจักรยาน
() 7. อื่นๆ (ระบุ).....

เรื่อง ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

ตอนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมของผู้พักอาศัยภายในย่านการค้าใจกลางเมือง

14. กรุณาทำเครื่องหมาย % ในช่องว่างในแต่ละช่วงเวลาของความถี่ในการมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ต่อสัปดาห์

ความถี่	ปีพ.ศ.2535 - 2539	ปีพ.ศ.2540 - 2544	ปีพ.ศ.2545 - 2549
1 - 2 ครั้งต่อสัปดาห์			
3 - 4 ครั้งต่อสัปดาห์			
5 - 6 ครั้งต่อสัปดาห์			
7 - 8 ครั้งต่อสัปดาห์			
มากกว่า 8 ครั้งต่อสัปดาห์			
อื่นๆ(ระบุ).....			

15. กรุณาทำเครื่องหมาย % ในช่องว่าง ในแต่ละช่วงเวลาของมูลค่าการซื้อสินค้าและบริการจากย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

มูลค่าการซื้อ	ปีพ.ศ.2535 - 2539	ปีพ.ศ.2540 - 2544	ปีพ.ศ.2545 - 2549
ต่ำกว่า 100 บาทต่อครั้ง			
101 - 500 บาทต่อครั้ง			
501 - 1,000 บาทต่อครั้ง			
1,001 - 1,500 บาทต่อครั้ง			
มากกว่า 1,500 บาทต่อครั้ง			
อื่นๆ (ระบุ).....			

16. กรุณาทำเครื่องหมาย % ในช่องว่าง ในแต่ละช่วงเวลาของเหตุผลสำคัญที่ท่านเดินทางมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

เหตุผลการมาใช้บริการ	ปีพ.ศ.2535 - 2539	ปีพ.ศ.2540 - 2544	ปีพ.ศ.2545 - 2549
ซื้อสินค้า			
ต่อรถโดยสาร			
เป็นจุดนัดหมาย			
พักผ่อนหย่อนใจ			
ทำงาน			
ติดต่อราชการ			
มารักษาพยาบาล			
ติดต่อธนาคาร			
อื่นๆ (ระบุ).....			

เรื่อง ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

ตอนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมของผู้พักอาศัยภายในย่านการค้าใจกลางเมือง

17. จากข้อ 16 กรุณาทำเครื่องหมาย % ในช่องว่างว่าปัจจุบันกิจกรรมใดที่ท่านมักไปใช้บริการยังที่อื่น ๆ นอกเหนือจากย่านการค้าใจกลางเมือง (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

เหตุผลการมาใช้บริการ	สถานที่												
	ย่านการค้า ใจกลางเมือง	เซ็นทรัล ภาคสวนแก้ว	เซ็นทรัล แอร์พอร์ต	โลตัส หางดง	โลตัส คำเที่ยง	บิ๊กซี	แม็คโคร	คาร์ฟูร์	คิวเวท ช้างเผือก	คิวเวทประตู- เชียงใหม่	สวน สาธารณะ	ศาลากลาง ใหม่	อื่นๆ (ระบุ)
1.ซื้อสินค้า													
- อาหารแห้ง													
- อาหารสด													
- เสื้อผ้า													
- สินค้าพื้นเมือง													
- ของฝาก													
- เฟอร์นิเจอร์													
- ดอกไม้สด /แห้ง													
- อื่นๆ (ระบุ).....													
2.ท่องเที่ยว													
3. เป็นจุดนัดหมาย													
4.พักผ่อนหย่อนใจ													
5. ทำงาน													
6.ติดต่อราชการ													
7.มารักษาพยาบาล													
8.ติดต่อธนาคาร													
9.อื่นๆ (ระบุ).....													

18. กรุณาทำเครื่องหมาย % ในช่องว่างของปัญหาหลักๆที่ท่านประสบในการเข้าไปใช้บริการในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ในแต่ละช่วงเวลา (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

ปัญหาที่พบในย่านการค้า	ปีพ.ศ.2535 - 2539	ปีพ.ศ.2540 - 2544	ปีพ.ศ.2545 - 2549
ปัญหาน้ำท่วม			
ปัญหาขาดแคลนที่จอดรถ			
ปัญหาจราจรติดขัด			
ปัญหาแออัดคับคั่งของผู้คน			
ปัญหาความสกปรก			
ปัญหาคุณภาพของสินค้า			
ปัญหาราคาสินค้า			
ปัญหาหอบเร่งแรงแลยภัยกีดขวางทางเดิน			
ปัญหาฝุ่น คิววัน			
ปัญหาเสียงดัง			
อื่นๆ (ระบุ).....			

เรื่อง ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

19. กรุณาทำเครื่องหมาย % ในช่องว่างที่ท่านคิดว่าบทบาทความสำคัญ และองค์ประกอบทางกายภาพของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในอดีต (ก่อนพ.ศ.2535) กับแต่ละช่วงเวลาในตารางมีความแตกต่างกันหรือไม่ (สามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

องค์ประกอบด้านกายภาพ	ปีพ.ศ.2535 - 2539			ปีพ.ศ.2540 - 2544			ปีพ.ศ.2545 - 2549		
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ไม่แตกต่าง	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ไม่แตกต่าง	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ไม่แตกต่าง
1. เป็นแหล่งจ้างงานที่สำคัญของเมือง									
2. มีประชากรในตอนกลางวันมากกว่ากลางคืน									
3. เป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งของเมือง									
4. เป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินสูงที่สุดในเมือง									
5. เป็นศูนย์กลางของการค้าและบริการของเมือง									
6. มีอาคารสูงหรือตึกกระจฟ้าเป็นจำนวนมาก									
7. อื่นๆ (ระบุ).....									

20. กรุณาทำเครื่องหมาย % ในช่องว่าง ในแต่ละช่วงเวลาที่ท่านคิดว่าบทบาทความสำคัญ และองค์ประกอบทางเศรษฐกิจและสังคมของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในอดีต(ก่อนพ.ศ.2535) กับแต่ละช่วงเวลาในตารางมีความแตกต่างกันหรือไม่ (สามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

องค์ประกอบด้านเศรษฐกิจและสังคม	ปีพ.ศ.2535 - 2539			ปีพ.ศ.2540 - 2544			ปีพ.ศ.2545 - 2549		
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ไม่แตกต่าง	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ไม่แตกต่าง	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ไม่แตกต่าง
1. เวลาการเปิด - ปิดของร้านค้า									
2. จำนวนร้านค้า									
3. จำนวนผู้มาใช้บริการ									
4. ความหลากหลายของสินค้า									
5. จำนวนร้านหาบแร่แผงลอย									
6. คุณภาพสินค้า									
7. ราคาสินค้า									
8. อื่นๆ (ระบุ).....									

21. กรุณาทำเครื่องหมาย % ในช่องว่างที่ท่านคิดว่ากลุ่มใดที่เป็นผู้ใช้บริการส่วนใหญ่ของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ และมีสัดส่วนเท่าใด

กลุ่มเป้าหมาย	มากที่สุด	สัดส่วนเท่าใด ใน 100%	ปานกลาง	สัดส่วนเท่าใด ใน 100%	น้อย	สัดส่วนเท่าใด ใน 100%
1. คนในพื้นที่และพื้นที่ข้างเคียง						
2. นักท่องเที่ยวชาวไทย						
3. นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ						

เรื่อง ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (ต่อ)

22. ท่านคิดว่าปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ยังคงลักษณะเป็นศูนย์กลางด้านการค้า และบริการของเมืองในด้านใดบ้าง (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. เป็นบริเวณที่มีการค้าขายมากที่สุดในเมือง
- () 2. เป็นจุดรวมของสินค้านานาชาติ
- () 3. เป็นศูนย์รวมของกิจกรรมการค้าต่างๆของเมือง
- () 4. เป็นย่านการค้าที่เก่าแก่ที่สุดของเมือง
- () 5. เป็นบริเวณที่มีผู้คนจากพื้นที่ต่างๆเข้ามาใช้บริการด้านการค้าและบริการเป็นจำนวนมาก
- () 6. เป็นย่านการค้าที่เป็นที่รู้จักมากที่สุดของเมืองเชียงใหม่
- () 7. เป็นบริเวณที่มีการลงทุนของกิจการร้านค้าจำนวนมากในบริเวณนี้
- () 8. เป็นบริเวณที่มีกิจกรรมการค้าที่หลากหลายมากที่สุดในเมือง
- () 9. อื่นๆ (ระบุ).....

23. ท่านคิดว่าปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ยังคงลักษณะเป็นศูนย์กลางของการคมนาคมขนส่งของเมืองในด้านใดบ้าง (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. เป็นศูนย์กลางของรถสี่ล้อแดง
- () 2. เป็นศูนย์กลางของรถเมล์ที่บริการในเมือง
- () 3. เป็นศูนย์กลางของรถเมล์ต่างอำเภอ
- () 4. เป็นศูนย์กลางของรถเมล์ที่เดินทางไปยังจังหวัดใกล้เคียง เช่น ลำพูน เชียงราย ฯลฯ
- () 5. เป็นศูนย์กลางของรถโดยสารต่างอำเภอ
- () 6. เป็นศูนย์กลางของรถโดยสารที่เดินทางไปยังจังหวัดใกล้เคียง เช่น ลำพูน เชียงราย ฯลฯ
- () 7. เป็นบริเวณที่สามารถเดินทางเข้าถึงพื้นที่รอบข้างได้สะดวกที่สุด
- () 8. อื่นๆ (ระบุ).....

24. ท่านคิดว่าปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ยังคงลักษณะการเป็นแหล่งงานที่สำคัญของเมืองหรือไม่ (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- | | |
|--------------------------------|--|
| <p>() 1. ใช่ เนื่องจาก</p> | <p>() 1. เป็นบริเวณที่มีผู้คนทำงานมากที่สุดในเมือง</p> <p>() 2. เป็นบริเวณที่มีย่านสำนักงานมากที่สุดในเมือง</p> <p>() 3. เป็นบริเวณที่เดินทางเข้าถึงแหล่งงานได้สะดวก</p> <p>() 4. มีทำเลที่ตั้งเหมาะสมในการเป็นแหล่งงาน</p> <p>() 5. เป็นบริเวณที่มีการรวมกลุ่มของแหล่งงานมากที่สุด</p> <p>() 6. อื่นๆ (ระบุ).....</p> |
| <p>() 2. ไม่ใช่ เนื่องจาก</p> | <p>() 1. ประชาชนไปทำงานยังพื้นที่อื่นมากกว่าในย่านการค้าใจกลางเมือง</p> <p>() 2. มีการย้ายแหล่งงานออกไปยังพื้นที่รอบนอกเป็นจำนวนมาก</p> <p>() 3. เดินทางเข้ามาในแหล่งงานในย่านการค้าไม่สะดวก</p> <p>() 4. ที่พักของคนงานอยู่ไกลจากแหล่งงานในย่านการค้าใจกลางเมืองมากทำให้มักไม่มีแรงงานเข้ามาทำงาน</p> <p>() 5. อื่นๆ (ระบุ).....</p> |

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (ต่อ)

25. ท่านคิดว่าปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ยังคงลักษณะของการเกาะกลุ่มของอาคารสูง หรือ ตึกระฟ้าเป็นจำนวนมากในด้านใดบ้าง (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. มีเกาะกลุ่มของโรงแรมและที่พักอาศัยที่เป็นอาคารจำนวนมาก
- () 2. มีเกาะกลุ่มของอาคารสำนักงานที่เป็นอาคารสูงจำนวนมาก
- () 3. มีเกาะกลุ่มของห้างสรรพสินค้าที่เป็นอาคารสูงจำนวนมาก
- () 4. มีเกาะกลุ่มของธนาคารหรือสถานบริการทางการเงินที่เป็นอาคารสูงจำนวนมาก
- () 5. อื่นๆ (ระบุ).....

26. ท่านคิดว่าปัจจัยใดที่มีอิทธิพลที่ทำให้ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เจริญรุ่งเรืองในด้านบทบาทของความเป็นย่านการค้าใจกลางเมือง (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. สภาวะเศรษฐกิจที่เฟื่องฟู
- () 2. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติที่นำความเจริญมาสู่เมืองเชียงใหม่ เช่น การสร้างสนามบินเชียงใหม่ มหาวิทยาลัยต่างๆ
- () 3. การส่งเสริมให้เมืองเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวของภาคเหนือตอนบน
- () 4. การสนับสนุนให้เมืองเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางในทุกด้านของภาคเหนือ
- () 5. มีการลงทุนของธุรกิจต่างๆในบริเวณนี้เป็นจำนวนมาก เช่น โรงแรม ภัตตาคาร ห้างสรรพสินค้า ฯลฯ
- () 6. มีกิจกรรมทางการค้าและบริการที่หลากหลายในพื้นที่
- () 7. แหล่งงานที่สำคัญของเมืองอยู่ในบริเวณนี้
- () 8. สามารถเดินทางเข้าถึงได้สะดวก
- () 9. เป็นจุดเชื่อมต่อกับพื้นที่ต่างๆได้สะดวก
- () 10. มีผู้เข้ามาใช้บริการจำนวนมากทั้งคนในพื้นที่และนอกพื้นที่
- () 11. อื่นๆ (ระบุ).....

27. ท่านคิดว่าปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีบทบาทด้านความเป็นย่านการค้าใจกลางเมืองที่ลดลงหรือไม่ (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- | | |
|----------------------|--|
| () 1. ไม่ลดลง เพราะ | () 1. ยังคงลักษณะเป็นศูนย์กลางด้านการค้า และบริการของเมือง |
| | () 2. ยังคงความเป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่ง |
| | () 3. ยังคงมีการลงทุนกิจการต่างๆมากมายในพื้นที่ |
| | () 4. มีผู้เข้ามาใช้บริการเพิ่มมากขึ้น |
| | () 5. มีการขยายกิจการของธุรกิจการค้าเป็นจำนวนมาก |
| | () 6. อื่นๆ (ระบุ)..... |
| () 2. ลดลง เพราะ | () 1. มีความเสื่อมโทรมย่านการค้าต่างๆ |
| | () 2. มีการใช้บริการในด้านการค้า และบริการนอกย่านการค้าใจกลางเมืองมากขึ้น อันเนื่องมาจากปัญหาต่างๆของย่านการค้า |
| | () 3. มีย่านการค้าแห่งใหม่เกิดขึ้นมากมายในพื้นที่นอกย่านการค้าใจกลางเมือง |
| | () 4. กิจกรรมการค้าในย่านการค้าใจกลางเมืองมีจำนวนลดลง |
| | () 5. จำนวนผู้เข้ามาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองมีจำนวนลดลง |
| | () 6. อื่นๆ (ระบุ)..... |

เรื่อง ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (ต่อ)

28. ท่านคิดว่าปัจจัยใดที่มีอิทธิพลทำให้ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ลดบทบาทด้านความเป็นย่านการค้าใจกลางเมืองลง

ปัจจัยด้านกายภาพ (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. ระบบคมนาคมและการพัฒนาโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง เช่น การสร้างถนน เพิ่มในพื้นที่รอบนอก
- () 2. ปัญหาจราจรติดขัดในย่านการค้าใจกลางเมือง
- () 3. ถนนที่คับแคบในย่านการค้าใจกลางเมือง
- () 4. การขาดแคลนที่จอดรถในย่านการค้าใจกลางเมือง
- () 5. การเปลี่ยนแปลงด้านเทคโนโลยีการขนส่ง เช่น การสร้างถนนวงแหวนรอบเมือง
- () 6. ความหนาแน่นของพื้นที่ใจกลางเมือง
- () 7. ความแออัดของพื้นที่ใจกลางเมือง
- () 8. การขยายตัวของเมือง และที่อยู่อาศัยออกไปสู่ชานเมือง
- () 9. กิจกรรมของธุรกิจบางประเภทที่ต้องการทำเลที่ตั้งที่ใกล้ถนนสายสำคัญที่พุ่งออกจากใจกลางเมือง เช่น ไซเบอร์มอลล์ ไฮเปอร์มาร์เก็ตต่างๆ ฯลฯ
- () 10. อื่นๆ (ระบุ).....

ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. ราคาที่ดิน และ ค่าเช่าที่ดินที่มีราคาสูง
- () 2. นโยบายรัฐที่สนับสนุนให้เมืองมีการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจแบบกระจายออกจากศูนย์กลาง
- () 3. การได้รับความกระทบกระเทือนจากภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวน เช่น ในระยะที่เศรษฐกิจตกต่ำ
- () 4. การใช้รถยนต์ส่วนตัวมากขึ้น ทำให้เกิดการผลักดันให้กิจกรรมการค้าเคลื่อนย้ายออกจากพื้นที่บริเวณใจกลางเมือง
- () 5. อื่นๆ (ระบุ).....

ปัจจัยด้านสังคม (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร
- () 2. การเปลี่ยนแปลงของกำลังซื้อของประชาชน
- () 3. การเปลี่ยนแปลงด้านรสนิยมของประชาชน
- () 4. การเปลี่ยนแปลงด้านพฤติกรรมในการเข้าใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง
- () 5. อื่นๆ (ระบุ).....

ปัจจัยด้านอื่นๆ (ระบุ).....

เรื่อง ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (ต่อ)

29. ท่านคิดว่าย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบันในมีความเสื่อมในด้านใดบ้าง (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. อาคารเก่าแก่ทรุดโทรมมาก
- () 2. มีอาคารทิ้งร้างจำนวนมาก
- () 3. สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆทรุดโทรมและผุพัง
- () 4. สภาพอาคารของร้านค้าเก่าแก่และเสื่อมโทรม
- () 5. เกิดความเสื่อมโทรมของสิ่งบริการสาธารณะ เช่น ทางเท้า สะพานลอย ถังขยะ ฯลฯ
- () 6. ไม่มีผู้คนเข้ามาใช้บริการแล้ว
- () 7. กิจกรรมการค้าและบริการต่างๆย้ายออกจากพื้นที่แล้ว
- () 8. ร้านค้าต่างๆปิดกิจการลงเป็นจำนวนมาก
- () 9. อื่นๆ (ระบุ).....

30. ท่านคิดว่าในปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีสภาพของย่านการค้าใจกลางเมืองอย่างไร (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. เฟื่องฟู เพราะเหตุใด
 - () 1. ยังเป็นศูนย์กลางการค้าและบริการ
 - () 2. ยังเป็นแหล่งจ้างงานของเมือง
 - () 3. ยังเป็นศูนย์กลางคมนาคมขนส่งของเมือง
 - () 4. มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนร้านค้าเป็นจำนวนมาก
 - () 5. มีผู้มีใช้บริการเพิ่มมากขึ้น
 - () 6. มีประเภทของสินค้าหลากหลายมากขึ้น
 - () 7. อื่นๆ (ระบุ).....
- () 2. ไม่เฟื่องฟู เพราะเหตุใด
 - () 1. มีการเลิกกิจการของร้านค้าเป็นจำนวนมาก
 - () 2. ไม่มีการลงทุนเพิ่มของกิจกรรมการค้าในพื้นที่
 - () 3. เกิดความเสื่อมโทรมของย่านการค้าใจกลางเมือง
 - () 4. จำนวนผู้มาใช้บริการลดลง
 - () 5. เดินทางเข้าถึงได้ลำบากมากขึ้น
 - () 6. เกิดปัญหาต่างๆมากมายในย่านการค้าใจกลางเมือง
 - () 7. อื่นๆ (ระบุ).....

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (ต่อ)

การพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมือง คือ การพัฒนาและฟื้นฟูพื้นที่เสื่อมโทรมของย่านการค้าใจกลางเมืองให้ดีขึ้น ทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม โดยมีรูปแบบที่ครอบคลุมถึงการพัฒนาปรับปรุงพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเดิม และการพัฒนาพื้นที่ว่างเปล่า เพื่อแก้ปัญหาสภาพของย่านการค้าใจกลางเมือง ตลอดจนอนุรักษ์สิ่งที่มีคุณค่าไว้ เพื่อให้ประชาชนภายในพื้นที่ที่มีความเป็นอยู่และสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น

31. ท่านคิดว่าย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบันยังคงคุณค่าในด้านใดบ้าง (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. เป็นย่านการค้าเก่าแก่ของเมือง
- () 2. มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
- () 3. มีอาคารเก่าแก่และมีคุณค่ามากมายในพื้นที่
- () 4. ยังคงลักษณะของการค้าและบริการที่สำคัญของเมือง
- () 5. เป็นย่านที่อยู่อาศัยที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่
- () 6. เป็นจุดศูนย์กลางในด้านการค้าและบริการที่เก่าแก่ของเมือง
- () 7. ประเภทสินค้าที่ขายในย่านมีเอกลักษณ์หาซื้อได้เฉพาะที่นั่นเท่านั้น
- () 8. เป็นย่านการค้าที่มีสินค้าประเภทเดียวกันให้เลือกได้หลากหลายทั้งราคาและคุณภาพสินค้า
- () 9. อื่นๆ (ระบุ).....

32. ท่านคิดว่าควรมีการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมือง เพื่อให้คงความเป็นย่านการค้าใจกลางเมืองของเมืองเชียงใหม่หรือไม่ (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. ไม่ควร เพราะเหตุใด
 - () 1.1. อยากให้เป็นเดิมเหมือนในปัจจุบันตลอดไป
 - () 1.2. ย่านการค้าใจกลางเมืองเสื่อมโทรมจนไม่สามารถพัฒนาขึ้นมาใหม่ได้
 - () 1.3. มีย่านการค้าแห่งใหม่เกิดขึ้นแทนย่านการค้าเก่า
 - () 1.4. ไม่สามารถฟื้นฟูให้กลับมาเป็นย่านการค้าใจกลางเมืองได้อีก
 - () 1.5. สิ้นเปลืองงบประมาณ
 - () 1.6. อื่นๆ (ระบุ).....
- () 2. ควร เพราะเหตุใด
 - () 2.1. มีคุณค่าแก่การรักษาไว้ให้คงความเป็นย่านการค้าใจกลางเมือง
 - () 2.2. เกิดความเสื่อมโทรมของย่านการค้าใจกลางเมือง
 - () 2.3. ยังคงเป็นย่านการค้าที่สำคัญของเมืองอยู่
 - () 2.4. ยังมีผู้ใช้บริการจำนวนมากที่ยังใช้บริการย่านการค้านี้
 - () 2.5. สามารถดึงดูดให้คนเข้ามาใช้บริการมากขึ้น
 - () 2.6. พัฒนาพื้นที่ที่เสื่อมโทรมให้มีสภาพที่ดีขึ้น
 - () 2.6.1. ย่านการค้าใจกลางเมืองมีความเป็นระเบียบมากขึ้น
 - () 2.6.2. ลดปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นได้ เช่น ความสกปรก ทัศนธูจาด
 - () 2.6.3. อื่นๆ (ระบุ).....
 - () 2.7. เป็นสถานที่ท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวเป็นจำนวนมาก
 - () 2.8. อื่นๆ (ระบุ).....

เรื่อง ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (ต่อ)

33. ท่านคิดว่าวิธีการอนุรักษ์ในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ควรมีแนวทางอย่างไร

1. สร้างมาตรการทางกฎหมายในการควบคุม
 - () 1.1 ออกกฎให้พื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเป็นเขตอนุรักษ์
 - () 1.2 ออกกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดินในย่านใจกลางเมือง
 - () 1.3 ออกกฎหมายควบคุมขนาดของอาคาร
 - () 1.4 ควบคุมการวางสิ่งของและร้านค้าที่เกะกะการสัญจร
 - () 1.4 อื่นๆ (ระบุ).....
2. สร้างจิตสำนึกให้คนในพื้นที่
 - () 2.1 จัดอบรมให้รู้จักการอนุรักษ์พื้นที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
 - () 2.2 ปลูกฝังจิตสำนึกให้เยาวชน
 - () 2.3 ให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในการอนุรักษ์
 - () 2.4 อื่นๆ (ระบุ).....
3. ใช้มาตรการด้านกฎหมายทางผังเมืองให้เข้มงวด
 - () 3.1 ด้านขนาดของพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร
 - () 3.2 การปรับเปลี่ยนรูปแบบอาคารให้เหมาะสม
 - () 3.3 การควบคุมระยะห่างระหว่างอาคารกับอาคาร
 - () 3.4 เพิ่มระยะห่างระหว่างอาคารกับถนน
 - () 3.5 อื่นๆ (ระบุ).....
4. อื่นๆ (ระบุ).....

34. ท่านคิดว่าวิธีการอนุรักษ์ในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ควรมีเป้าหมายอย่างไร

1. อนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
 - () 1.1 คงลักษณะอาคารบางอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
 - () 1.2 ปรับปรุง ซ่อมแซมพื้นที่ หรืออาคารเก่าให้คงคุณค่าทางประวัติศาสตร์
 - () 1.3 ปรับปรุงอาคารให้กลับมาเป็นแบบเดิมและสามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างเหมาะสม
 - () 1.4 อนุรักษ์อาคารเก่าที่สวยงาม
 - () 1.5 อื่นๆ (ระบุ).....
2. อนุรักษ์บรรยากาศทางการค้า
 - () 2.1 ส่งเสริมกิจกรรมการค้าดั้งเดิม เช่น สินค้าพื้นเมือง
 - () 2.2 ส่งเสริม สนับสนุนให้มีการลงทุนกิจกรรมการค้าในพื้นที่
 - () 2.3 อนุรักษ์ย่านร้านค้าดั้งเดิมเมือง
 - () 2.4 บรรยากาศการค้าแบบเก่าและเป็นกันเอง
 - () 2.5 อื่นๆ (ระบุ).....
3. อื่นๆ (ระบุ).....

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (ต่อ)

35. ท่านคิดว่าวิธีการปรับปรุงในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ควรมีแนวทางอย่างไร

1. กำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อควบคุมกิจกรรมในพื้นที่

- () 1.1 ให้มีการใช้ที่ดินให้คุ้มค่า
- () 1.2 พัฒนาพื้นที่โล่งว่างให้มีการใช้ที่ดินที่เหมาะสม
- () 1.3 อาคารมีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารที่เหมาะสม
- () 1.4 การใช้ที่ดินที่เข้มข้นโดยการควบคุมอาคารและเพิ่มโอกาสการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- () 1.5 อื่นๆ (ระบุ).....

2. การปรับปรุงสาธารณูปโภคในพื้นที่ เช่น โรงพยาบาล สถานีตำรวจ ฯลฯ

- () 2.1 การเพิ่มสาธารณูปโภคให้ทั่วถึงทุกพื้นที่
- () 2.2 การปรับปรุงสาธารณูปโภคเดิมให้มีสภาพดีขึ้น
- () 2.3 เพิ่มขีดความสามารถในการรองรับสาธารณูปโภค
- () 2.4 เพิ่มขอบเขตการให้บริการของสาธารณูปโภค
- () 2.5 อื่นๆ (ระบุ).....

3. การปรับปรุงสาธารณูปการให้ทั่วถึงในพื้นที่ เช่น ประปา ไฟฟ้า ถังขยะ ทางเท้า ฯลฯ

- () 3.1 การเพิ่มสาธารณูปการให้ทั่วถึงทุกพื้นที่
- () 3.2 การปรับปรุงสาธารณูปการเดิมให้มีสภาพดีขึ้น
- () 3.3 เพิ่มขีดความสามารถในการรองรับสาธารณูปการ
- () 3.4 เพิ่มขอบเขตการให้บริการของสาธารณูปการ
- () 3.5 อื่นๆ (ระบุ).....

4. การปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายในย่านการค้า

- () 4.1 จัดระเบียบของย่านการค้าใจกลางเมือง
- () 4.2 ปรับปรุงสภาพแวดล้อมในพื้นที่ให้ดีขึ้น
- () 4.3 ปรับปรุงพื้นที่สีเขียวหรือลานกิจกรรมในพื้นที่
- () 4.4 อื่นๆ (ระบุ).....

5. อื่นๆ (ระบุ).....

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เรื่อง ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (ต่อ)

36. ท่านคิดว่าวิธีการปรับปรุงในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ควรมีเป้าหมายอย่างไร

1. ย่านการค้าใจกลางเมืองที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น
 - () 1.1 ย่านการค้าใจกลางเมืองมีระเบียบมากขึ้น
 - () 1.2 ลดปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นได้ เช่น ความสกปรกและทัศนียภาพ
 - () 1.3 พื้นที่ภายในย่านการค้าใจกลางเมืองมีภูมิทัศน์ที่สวยงาม
 - () 1.4 ประชาชนในพื้นที่มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน
 - () 1.3 อื่นๆ (ระบุ).....
2. คงลักษณะความเป็นย่านการค้าใจกลางเมือง
 - () 2.1 เป็นศูนย์กลางคมนาคมขนส่งที่สำคัญของเมือง
 - () 2.2 เป็นแหล่งจ้างงานของเมือง
 - () 2.3 เป็นศูนย์กลางการค้าและบริการที่สำคัญของเมือง
 - () 2.4 อื่นๆ (ระบุ).....
3. พื้นที่ที่มีสภาพไม่เหมาะสมกับการใช้งานมีสภาพดีขึ้น
 - () 3.1 อาคารชำรุดเสียหาย ไม่ปลอดภัย และสกปรก มีสภาพดีขึ้น
 - () 3.2 มีรูปแบบอาคารที่เหมาะสมกับกิจกรรมมากขึ้น
 - () 3.3 อื่นๆ (ระบุ).....
4. อื่นๆ (ระบุ).....

37. ท่านคิดว่าวิธีการพัฒนาในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ควรมีแนวทางอย่างไร

1. การรื้อถอนอาคารเก่าแก่ในย่านการค้าที่ทรุดโทรมและผุพัง
 - () 1.1 รื้อถอนอาคารที่ไม่สามารถใช้งานได้อีก เช่น อาคารที่ถูกไฟไหม้ อาคารทิ้งร้าง ฯลฯ
 - () 1.2 รื้อถอนอาคารเก่าแก่ เช่น อาคารไม้ที่ผุพัง ฯลฯ
 - () 1.3 อื่นๆ (ระบุ).....
2. สร้างอาคารใหม่ให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อม
 - () 2.1 สร้างอาคารใหม่ให้มีลักษณะคล้ายหรือสอดคล้องกับอาคารรอบข้าง
 - () 2.2 สร้างอาคารใหม่ให้เข้ากับย่านการค้าใจกลางเมือง เช่น สร้างอาคารสูงหรือตึกระฟ้า
 - () 2.3 อื่นๆ (ระบุ).....
3. ปรับเปลี่ยนการใช้สอยภายในอาคารตามศักยภาพของพื้นที่
 - () 3.1 ปรับเปลี่ยนอาคารให้มีการใช้พื้นที่ที่เหมาะสมและคุ้มค่า
 - () 3.2 พัฒนารูปแบบอาคารให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่
 - () 3.3 อื่นๆ (ระบุ).....
4. พัฒนาพื้นที่ที่เสื่อมโทรมให้มีคุณค่า
 - () 4.1 พัฒนาพื้นที่ให้คุ้มกับมูลค่าที่ดิน
 - () 4.2 พัฒนาพื้นที่ให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่
 - () 4.3 อื่นๆ (ระบุ).....
5. อื่นๆ (ระบุ).....

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (ต่อ)

38. ท่านคิดว่าวิธีการพัฒนาในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ควรมีเป้าหมายอย่างไร

1. ย่านการค้าใจกลางเมืองที่ไม่เสื่อมโทรมและเป็นระเบียบ
 - () 1.1 อาคารใหม่ที่มีความเป็นระเบียบ สวยงาม
 - () 1.2 อาคารใหม่ที่ไม่ทำลายเอกลักษณ์ของย่านการค้าใจกลางเมือง
 - () 1.3 พื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองที่มีภูมิทัศน์ที่สวยงาม
 - () 1.4 พื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองที่ไม่เสื่อมโทรม
 - () 1.5 อื่นๆ (ระบุ).....
2. มีอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใหม่ๆที่สอดคล้องกับสภาพแวดล้อม
 - () 2.1 มีอาคารใหม่ให้มีลักษณะคล้ายหรือสอดคล้องกับอาคารรอบข้าง
 - () 2.2 มีอาคารใหม่ให้เข้ากับย่านการค้าใจกลางเมือง เช่น สร้างอาคารสูงหรือตึกระฟ้า
 - () 2.3 เป็นย่านการค้าที่มีความผสมกลมกลืนกันระหว่างอาคารแบบเก่าและอาคารแบบใหม่
 - () 2.4 อาคารหรือสิ่งก่อสร้างใหม่ๆที่มีลักษณะคล้ายกัน
 - () 2.5 อื่นๆ (ระบุ).....
3. อาคารใหม่ที่เกิดประสิทธิภาพการใช้งานสูงสุด
 - () 3.1 อาคารใหม่ที่มีรูปแบบที่เหมาะสมกับการใช้งาน
 - () 3.2 อาคารใหม่ที่มีการใช้ที่ดินที่คุ้มค่ากับมูลค่าที่ดิน
 - () 3.3 อาคารใหม่ที่มีเกิดประโยชน์สูงสุด
 - () 3.4 อื่นๆ (ระบุ).....
4. อื่นๆ (ระบุ).....

เรื่อง ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (ต่อ)

39. ท่านคิดว่าหากจะมีการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ควรใช้วิธีการใด (เหตุผลเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () 1. Conservation คือ การสงวนรักษาพื้นที่ที่มีคุณค่าไว้อย่างเดิม
- แนวทางการอนุรักษ์ () 1. สร้างมาตรฐานกฎหมายในการควบคุม
 () 2. สร้างจิตสำนึกให้คนในพื้นที่
 () 3. ใช้มาตรการด้านกฎหมายทางผังเมืองให้เข้มงวด
 () 4. อื่นๆ (ระบุ).....
- เป้าหมายการอนุรักษ์ () 1. อนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
 () 2. อนุรักษ์บรรยากาศทางการค้า
 () 3. อื่นๆ (ระบุ).....
- ผลที่ได้จากการอนุรักษ์ () 1. คงคุณค่าของอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
 () 2. อาคารเก่าแก่ที่คงเอกลักษณ์ที่สวยงาม
 () 3. อาคารเก่าที่สนับสนุนเอกลักษณ์ของย่าน
 () 3. สภาพแวดล้อมของย่านการค้าใจกลางเมืองดีขึ้น
 () 4. อาคารโดยรวมในย่านมีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าและสวยงาม
 () 5. อื่นๆ (ระบุ).....
- อุปสรรคในการอนุรักษ์ () 1. สิ้นเปลืองงบประมาณ
 () 2. ขาดเงินทุนในการอนุรักษ์
 () 3. ขาดความรู้ในการอนุรักษ์
 () 4. ขาดรูปแบบและแนวทางในการอนุรักษ์
 () 5. ไม่มีหน่วยงานที่จะเข้ามาดูแล
 () 6. ไม่มีผู้ชำนาญงานด้านการอนุรักษ์
 () 7. ประชาชนไม่ให้ความร่วมมือ
 () 8. เจ้าของอาคารไม่ให้ความร่วมมือ
 () 9. อื่นๆ (ระบุ).....

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (ต่อ)

- () 2. Rehabilitation คือ การพัฒนาปรับปรุงพื้นที่เสื่อมโทรมให้มีสภาพดีขึ้น
- แนวทางการปรับปรุง () 1. กำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อควบคุมกิจกรรมในพื้นที่
 () 2. การปรับปรุงสาธารณูปโภคในพื้นที่ เช่น โรงพยาบาล สถานีตำรวจ ฯลฯ
 () 3. การปรับปรุงสาธารณูปการให้ทั่วถึงในพื้นที่
 () 4. การปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายในย่านการค้า
 () 5. อื่นๆ (ระบุ).....
- เป้าหมายการปรับปรุง () 1. ย่านการค้าใจกลางเมืองที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น
 () 2. คงลักษณะความเป็นย่านการค้าใจกลางเมือง
 () 3. พื้นที่ที่มีสภาพไม่เหมาะสมกับการใช้งานมีสภาพดีขึ้น
 () 4. อื่นๆ (ระบุ).....
- ผลที่ได้จากการปรับปรุง () 1. ปรับปรุงพื้นที่หรืออาคารให้มีสภาพที่ดีขึ้น
 () 2. ย่านการค้าใจกลางเมืองมีการใช้ประโยชน์ที่ดินคุ้มค่าและเหมาะสมขึ้น
 () 3. สภาพแวดล้อมของย่านการค้าใจกลางเมืองดีขึ้น
 () 4. อื่นๆ (ระบุ).....
- อุปสรรคในการปรับปรุง () 1. สิ้นเปลืองงบประมาณ
 () 2. ขาดเงินทุนในการปรับปรุง
 () 3. ขาดความรู้ในการปรับปรุง
 () 4. ขาดรูปแบบและแนวทางในการปรับปรุง
 () 5. ไม่มีหน่วยงานที่จะเข้ามาดูแล
 () 6. ไม่มีผู้ชำนาญงานด้านการปรับปรุง
 () 7. ประชาชนไม่ให้ความร่วมมือ
 () 8. เจ้าของอาคารไม่ให้ความร่วมมือ
 () 9. อื่นๆ (ระบุ).....

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (ต่อ)

() 3. Redevelopment คือ การรื้อและสร้างขึ้นมาใหม่

- แนวทางการพัฒนา () 1. การรื้อถอนอาคารเก่าแก่ในย่านการค้าที่ทรุดโทรมและผุพัง
() 2. สร้างอาคารใหม่ให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อม
() 3. ปรับเปลี่ยนการใช้สอยภายในอาคารตามศักยภาพของพื้นที่
() 4. พัฒนาพื้นที่ที่เสื่อมโทรมให้มีคุณค่า
() 5. อื่นๆ (ระบุ).....

- เป้าหมายการพัฒนา () 1. ย่านการค้าใจกลางเมืองที่ไม่เสื่อมโทรมและเป็นระเบียบ
() 2. มีอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใหม่ที่สวยงาม และสอดคล้องกับสภาพแวดล้อม
() 3. อาคารใหม่ที่เกิดประสิทธิภาพการใช้งานสูงสุด
() 4. อื่นๆ (ระบุ).....

- ผลที่ได้จากการพัฒนา () 1. อาคารใหม่ที่มีความสวยงาม สอดคล้องกับสภาพแวดล้อม
() 2. พื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองมีความเป็นสวยงามและระเบียบมากขึ้น
() 3. สภาพแวดล้อมของย่านการค้าใจกลางเมืองดีขึ้น
() 4. อื่นๆ (ระบุ).....

- อุปสรรคในการพัฒนา () 1. สิ้นเปลืองงบประมาณ
() 2. ขาดเงินทุนในการพัฒนา
() 3. ขาดความรู้ในการพัฒนา
() 4. ขาดรูปแบบและแนวทางในการพัฒนา
() 5. ไม่มีหน่วยงานที่จะเข้ามาดูแล
() 6. ไม่มีผู้ชำนาญงานด้านการพัฒนา
() 7. ประชาชนไม่ให้ความร่วมมือ
() 8. เจ้าของอาคารไม่ให้ความร่วมมือ
() 9. อื่นๆ (ระบุ).....

() 4. อื่นๆ (ระบุ).....

.....
.....

ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นและข้อมูลทั่วไปผู้ประกอบการในย่านการค้าใจกลางเมือง

1. ชื่อร้าน หรือชื่อกิจการ.....
2. กิจการของท่านแห่งนี้ตั้งอยู่บนถนน.....
3. ประเภทของกิจการของท่าน.....
4. กิจการแห่งนี้เปิดดำเนินการมานานประมาณ ปี
5. เหตุใดท่านถึงมาประกอบกิจการในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่
 - () 1. เป็นศูนย์กลางการค้า และบริการ
 - () 2. สามารถเข้าถึงได้สะดวก
 - () 3. เป็นที่ดินที่ตกทอดมานาน
 - () 4. อื่นๆ (ระบุ).....
6. ในอดีต (ช่วง 10ปีที่ผ่านมา) ท่านคิดว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงในยอดขายของกิจการของท่านหรือไม่
 - () 1. ยอดขายเพิ่มขึ้น
 - () มากกว่า 50 %
 - () 31 – 50 %
 - () 21 - 30 %
 - () 11 - 20 %
 - () 1 - 10 %
 - () 2. ยอดขายลดลง
 - () มากกว่า 50 %
 - () 31 – 50 %
 - () 21 – 30 %
 - () 11 - 20 %
 - () 1 - 10 %
 - () 3. ไม่มีการเปลี่ยนแปลง
7. ท่านคิดว่ากิจการของท่านมีการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงในด้านต่างๆหรือไม่
 - () 1. มีการเปลี่ยนแปลง อย่างไร
 - () 1. มีการปรับปรุงกิจการใหม่
 - () 1.1 มีการปรับปรุงร้านให้สวยงามมากขึ้น
 - () 1.2 มีการปรับปรุงร้านให้ทันสมัยมากขึ้น
 - () 1.3 มีการจัดร้านให้เป็นระเบียบมากขึ้น
 - () 2. มีการเปลี่ยนแปลงประเภทกิจกรรมการค้า
 - () 3. มีการขยายกิจการการค้า
 - () 3.1 เปิดสาขาเพิ่มภายในย่านการค้าใจกลางเมือง
 - () 3.2 เปิดสาขาเพิ่มภายนอกย่านการค้าใจกลางเมือง
 - () 4. เวลาเปิด – ปิดกิจการ
 - () 4.1 ขยายเวลาในการเปิด – ปิดกิจการ
 - () 4.2 ลดเวลาในการเปิด – ปิดกิจการ
 - () 5. ความหลากหลายของสินค้า
 - () 5.1 มีการเพิ่มประเภทของสินค้ามากขึ้น
 - () 5.2 มีการลดประเภทของสินค้า
 - () 6. อื่นๆ (ระบุ).....
 - () 2. ไม่มีการเปลี่ยนแปลง

ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นและข้อมูลทั่วไปประกอบการในย่านการค้าใจกลางเมือง

8. กรุณาทำเครื่องหมาย % ในช่องว่างที่ท่านคิดว่ากลุ่มใดที่เป็นผู้ใช้บริการส่วนใหญ่ของย่านการค้า
ใจกลางเมืองเชียงใหม่ และมีสัดส่วนเท่าใด

กลุ่มเป้าหมาย	มากที่สุด	สัดส่วนเท่าใด ใน 100%	ปานกลาง	สัดส่วนเท่าใด ใน 100%	น้อย	สัดส่วนเท่าใด ใน 100%
1. คนในพื้นที่และพื้นที่ข้างเคียง						
2. นักท่องเที่ยวชาวไทย						
3. นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ						

9. กรุณาทำเครื่องหมาย % ในช่องว่าง ในแต่ละช่วงเวลาที่ท่านคิดว่ากิจการของท่านมีการเปลี่ยนแปลงใน
ด้านใดบ้าง

การเปลี่ยนแปลง	ปีพ.ศ.2535 - 2539			ปีพ.ศ.2540 - 2544			ปีพ.ศ.2545 - 2549		
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ไม่แตกต่าง	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ไม่แตกต่าง	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ไม่แตกต่าง
1. จำนวนยอดขายสินค้า									
2. ปริมาณการขาย									
3. จำนวนลูกค้า									
4. ประเภทสินค้า									
5. เวลาเปิด-ปิดกิจการ									
6. อื่นๆ (ระบุ).....									

10. กรุณาทำเครื่องหมาย % ในช่องว่าง ในแต่ละช่วงเวลาของปัญหาหลักๆที่ท่านประสบในการเข้าไปใช้
บริการในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

ปัญหาที่พบในย่านการค้า	ปีพ.ศ.2535 - 2539	ปีพ.ศ.2540 - 2544	ปีพ.ศ.2545 - 2549
ปัญหาน้ำท่วม			
ปัญหาขาดแคลนที่จอดรถ			
ปัญหาจราจรติดขัด			
ปัญหาแออัดคับคั่งของผู้คน			
ปัญหาความสกปรก			
ปัญหาคุณภาพของสินค้า			
ปัญหาราคาสินค้า			
ปัญหาหาบเร่แผงลอยกีดขวางทางเดิน			
ปัญหาฝุ่น คิว้น			
ปัญหาเสียงดัง			
อื่นๆ (ระบุ).....			

ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นและข้อมูลทั่วไปผู้ประกอบการในย่านการค้าใจกลางเมือง

13. ท่านคิดว่าปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ยังคงลักษณะเป็นศูนย์กลางด้านการค้า และบริการของเมืองในด้านใดบ้าง (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. เป็นบริเวณที่มีการค้าขายมากที่สุดในเมือง
- () 2. เป็นจุดรวมของสินค้านานาชนิด
- () 3. เป็นศูนย์รวมของกิจกรรมการค้าต่างๆของเมือง
- () 4. เป็นย่านการค้าที่เก่าแก่ที่สุดของเมือง
- () 5. เป็นบริเวณที่มีผู้คนจากพื้นที่ต่างๆเข้ามาใช้บริการด้านการค้าและบริการเป็นจำนวนมาก
- () 6. เป็นย่านการค้าที่เป็นที่รู้จักมากที่สุดของเมืองเชียงใหม่
- () 7. เป็นบริเวณที่มีการลงทุนของกิจการร้านค้าจำนวนมากในบริเวณนี้
- () 8. เป็นบริเวณที่มีกิจกรรมการค้าที่หลากหลายมากที่สุดในเมือง
- () 9. อื่นๆ (ระบุ).....

14. ท่านคิดว่าปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ยังคงลักษณะเป็นศูนย์กลางของการคมนาคมขนส่งของเมืองในด้านใดบ้าง (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. เป็นศูนย์กลางของรถสี่ล้อแดง
- () 2. เป็นศูนย์กลางของรถเมล์ที่บริการในเมือง
- () 3. เป็นศูนย์กลางของรถเมล์ต่างอำเภอ
- () 4. เป็นศูนย์กลางของรถเมล์ที่เดินทางไปยังจังหวัดใกล้เคียง เช่น ลำพูน เชียงราย ฯลฯ
- () 5. เป็นศูนย์กลางของรถโดยสารต่างอำเภอ
- () 6. เป็นศูนย์กลางของรถโดยสารที่เดินทางไปยังจังหวัดใกล้เคียง เช่น ลำพูน เชียงราย ฯลฯ
- () 7. เป็นบริเวณที่สามารถเดินทางเข้าถึงพื้นที่รอบข้างได้สะดวกที่สุด
- () 8. อื่นๆ (ระบุ).....

15. ท่านคิดว่าปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ยังคงลักษณะการเป็นแหล่งงานที่สำคัญของเมืองหรือไม่ (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- | | |
|-------------------------|---|
| () 1. ใช่ เนื่องจาก | () 1. เป็นบริเวณที่มีผู้คนทำงานมากที่สุดในเมือง |
| | () 2. เป็นบริเวณที่มีย่านสำนักงานมากที่สุดในเมือง |
| | () 3. เป็นบริเวณที่เดินทางเข้าถึงแหล่งงานได้สะดวก |
| | () 4. มีทำเลที่ตั้งเหมาะสมในการเป็นแหล่งงาน |
| | () 5. เป็นบริเวณที่มีการรวมกลุ่มของแหล่งงานมากที่สุด |
| | () 6. อื่นๆ (ระบุ)..... |
| () 2. ไม่ใช่ เนื่องจาก | () 1. ประชาชนไปทำงานยังพื้นที่อื่นมากกว่าในย่านการค้าใจกลางเมือง |
| | () 2. มีการย้ายแหล่งงานออกไปยังพื้นที่รอบนอกเป็นจำนวนมาก |
| | () 3. เดินทางเข้ามาในแหล่งงานในย่านการค้าไม่สะดวก |
| | () 4. ที่พักของคนงานอยู่ไกลจากแหล่งงานในย่านการค้าใจกลางเมือง
มากทำให้มักไม่มีแรงงานเข้ามาทำงาน |
| | () 5. อื่นๆ (ระบุ)..... |

ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นและข้อมูลทั่วไปผู้ประกอบการในย่านการค้าใจกลางเมือง

16. ท่านคิดว่าปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ ยังคงลักษณะของการเกาะกลุ่มของอาคารสูง หรือ
ตึกระฟ้าเป็นจำนวนมากในด้านใดบ้าง (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. มีเกาะกลุ่มของโรงแรมและที่พักอาศัยที่เป็นอาคารจำนวนมาก
- () 2. มีเกาะกลุ่มของอาคารสำนักงานที่เป็นอาคารสูงจำนวนมาก
- () 3. มีเกาะกลุ่มของห้างสรรพสินค้าที่เป็นอาคารสูงจำนวนมาก
- () 4. มีเกาะกลุ่มของธนาคารหรือสถานบริการทางการเงินที่เป็นอาคารสูงจำนวนมาก
- () 5. อื่นๆ (ระบุ).....

17. ท่านคิดว่าปัจจัยใดที่มีอิทธิพลที่ทำให้ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เจริญรุ่งเรืองในด้านบทบาท
ของความเป็นย่านการค้าใจกลางเมือง (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. สภาวะเศรษฐกิจที่เฟื่องฟู
- () 2. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติที่นำความเจริญมาสู่เมืองเชียงใหม่ เช่น การสร้าง
สนามบินเชียงใหม่ มหาวิทยาลัยต่างๆ
- () 3. การส่งเสริมให้เมืองเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวของภาคเหนือตอนบน
- () 4. การสนับสนุนให้เมืองเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางในทุกด้านของภาคเหนือ
- () 5. มีการลงทุนของธุรกิจต่างๆในบริเวณนี้เป็นจำนวนมาก เช่น โรงแรม ภัตตาคาร ห้างสรรพสินค้า ฯลฯ
- () 6. มีกิจกรรมทางการค้าและบริการที่หลากหลายในพื้นที่
- () 7. แหล่งงานที่สำคัญของเมืองอยู่ในบริเวณนี้
- () 8. สามารถเดินทางเข้าถึงได้ถึงได้สะดวก
- () 9. เป็นจุดเชื่อมต่อกับพื้นที่ต่างๆได้สะดวก
- () 10. มีผู้เข้ามาใช้บริการจำนวนมากทั้งคนในพื้นที่และนอกพื้นที่
- () 11. อื่นๆ (ระบุ).....

18. ท่านคิดว่าปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีบทบาทด้านความเป็นย่านการค้าใจกลางเมือง
เมืองที่ลดลงหรือไม่ (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. ไม่ลดลง เพราะ
 - () 1. ยังคงลักษณะเป็นศูนย์กลางด้านการค้า และบริการของเมือง
 - () 2. ยังคงความเป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่ง
 - () 3. ยังคงมีการลงทุนกิจการต่างๆมากมายในพื้นที่
 - () 4. มีผู้เข้ามาใช้บริการเพิ่มมากขึ้น
 - () 5. มีการขยายกิจการของธุรกิจการค้าเป็นจำนวนมาก
 - () 6. อื่นๆ (ระบุ).....
- () 2. ลดลง เพราะ
 - () 1. มีความเสื่อมโทรมย่านการค้าต่างๆ
 - () 2. มีการใช้บริการในด้านการค้า และบริการนอกย่านการค้าใจกลางเมือง
เมืองมากขึ้น อันเนื่องมาจากปัญหาต่างๆของย่านการค้า
 - () 3. มีย่านการค้าแห่งใหม่เกิดขึ้นมากมายในพื้นที่นอกย่านการค้าใจกลางเมือง
 - () 4. กิจกรรมการค้าในย่านการค้าใจกลางเมืองมีจำนวนลดลง
 - () 5. จำนวนผู้เข้ามาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองมีจำนวนลดลง
 - () 6. อื่นๆ (ระบุ).....

ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นและข้อมูลทั่วไปประกอบการในย่านการค้าใจกลางเมือง

19. ท่านคิดว่าปัจจัยใดที่มีอิทธิพลทำให้ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ลดบทบาทด้านความเป็นย่านการค้าใจกลางเมืองลง

ปัจจัยด้านกายภาพ (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. ระบบคมนาคมและการพัฒนาโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง เช่น การสร้างถนน เพิ่มในพื้นที่รอบนอก
- () 2. ปัญหาจราจรติดขัดในย่านการค้าใจกลางเมือง
- () 3. ถนนที่คับแคบในย่านการค้าใจกลางเมือง
- () 4. การขาดแคลนที่จอดรถในย่านการค้าใจกลางเมือง
- () 5. การเปลี่ยนแปลงด้านเทคโนโลยีการขนส่ง เช่น การสร้างถนนวงแหวนรอบเมือง
- () 6. ความหนาแน่นของพื้นที่ใจกลางเมือง
- () 7. ความแออัดของพื้นที่ใจกลางเมือง
- () 8. การขยายตัวของเมือง และที่อยู่อาศัยออกไปสู่ชานเมือง
- () 9. กิจกรรมของธุรกิจบางประเภทที่ต้องการทำเลที่ตั้งที่ใกล้ถนนสายสำคัญที่พุ่งออกจากใจกลางเมือง เช่น โชว์รูมรถยนต์ ไฮเปอร์มาร์เก็ตต่างๆ ฯลฯ
- () 10. อื่นๆ (ระบุ).....

ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. ราคาที่ดิน และ ค่าเช่าที่ดินที่มีราคาสูง
- () 2. นโยบายรัฐที่สนับสนุนให้เมืองมีการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจแบบกระจายออกจากศูนย์กลาง
- () 3. การได้รับความกระทบกระเทือนจากภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวน เช่น ในระยะที่เศรษฐกิจตกต่ำ
- () 4. การใช้รถยนต์ส่วนตัวมากขึ้น ทำให้เกิดการผลักดันให้กิจกรรมการค้าเคลื่อนย้ายออกจากพื้นที่บริเวณใจกลางเมือง
- () 5. อื่นๆ (ระบุ).....

ปัจจัยด้านสังคม (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร
- () 2. การเปลี่ยนแปลงของกำลังซื้อของประชาชน
- () 3. การเปลี่ยนแปลงด้านรสนิยมของประชาชน
- () 4. การเปลี่ยนแปลงด้านพฤติกรรมในการเข้าใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง
- () 5. อื่นๆ (ระบุ).....

ปัจจัยด้านอื่นๆ (ระบุ).....

ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นและข้อมูลทั่วไปผู้ประกอบการในย่านการค้าใจกลางเมือง

20. ท่านคิดว่าย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบันในมีความเชื่อมั่นในด้านใดบ้าง (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. อาคารเก่าแก่ทรุดโทรมมาก
- () 2. มีอาคารทิ้งร้างจำนวนมาก
- () 3. สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆทรุดโทรมและผุพัง
- () 4. สภาพอาคารของร้านค้าเก่าแก่และเสื่อมโทรม
- () 5. เกิดความเสื่อมโทรมของสิ่งบริการสาธารณะ เช่น ทางเท้า สะพานลอย ถังขยะ ฯลฯ
- () 6. ไม่มีผู้คนเข้ามาใช้บริการแล้ว
- () 7. กิจกรรมการค้าและบริการต่างๆย้ายออกจากพื้นที่แล้ว
- () 8. ร้านค้าต่างๆปิดกิจการลงเป็นจำนวนมาก
- () 9. อื่นๆ (ระบุ).....

21. ท่านคิดว่าในปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีสภาพของย่านการค้าใจกลางเมืองอย่างไร (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. เพียงพอ เพราะเหตุใด
 - () 1. ยังเป็นศูนย์กลางการค้าและบริการ
 - () 2. ยังเป็นแหล่งจ้างงานของเมือง
 - () 3. ยังเป็นศูนย์กลางคมนาคมขนส่งของเมือง
 - () 4. มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนร้านค้าเป็นจำนวนมาก
 - () 5. มีผู้มีใช้บริการเพิ่มมากขึ้น
 - () 6. มีประเภทของสินค้าหลากหลายมากขึ้น
 - () 7. อื่นๆ (ระบุ).....
- () 2. ไม่เพียงพอ เพราะเหตุใด
 - () 1. มีการเลิกกิจการของร้านค้าเป็นจำนวนมาก
 - () 2. ไม่มีการลงทุนเพิ่มของกิจกรรมการค้าในพื้นที่
 - () 3. เกิดความเสื่อมโทรมของย่านการค้าใจกลางเมือง
 - () 4. จำนวนผู้มาใช้บริการลดลง
 - () 5. เดินทางเข้าถึงได้ลำบากมากขึ้น
 - () 6. เกิดปัญหาต่างๆมากมายในย่านการค้าใจกลางเมือง
 - () 7. อื่นๆ (ระบุ).....

ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นและข้อมูลทั่วไปประกอบการในย่านการค้าใจกลางเมือง

การพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมือง คือ การพัฒนาและฟื้นฟูพื้นที่เสื่อมโทรมของย่านการค้าใจกลางเมืองให้ดีขึ้น ทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม โดยมีรูปแบบที่ครอบคลุมถึงการพัฒนาปรับปรุงพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเดิม และการพัฒนาพื้นที่ว่างเปล่า เพื่อแก้ปัญหาสภาพของย่านการค้าใจกลางเมือง ตลอดจนอนุรักษ์สิ่งที่มีคุณค่าไว้ เพื่อให้ประชาชนภายในพื้นที่มีความเป็นอยู่และสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น

22. ท่านคิดว่าย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบันยังคงคุณค่าในด้านใดบ้าง (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. เป็นย่านการค้าเก่าแก่ของเมือง
- () 2. มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
- () 3. มีอาคารเก่าแก่และมีคุณค่ามากมายในพื้นที่
- () 4. ยังคงลักษณะของการค้าและบริการที่สำคัญของเมือง
- () 5. เป็นย่านที่อยู่อาศัยที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่
- () 6. เป็นจุดศูนย์กลางในด้านการค้าและบริการที่เก่าแก่ของเมือง
- () 7. ประเภทสินค้าที่ขายในย่านมีเอกลักษณ์หาซื้อได้เฉพาะที่นี้เท่านั้น
- () 8. เป็นย่านการค้าที่มีสินค้าประเภทเดียวกันให้เลือกได้หลากหลายทั้งราคาและคุณภาพสินค้า
- () 9. อื่นๆ (ระบุ).....

23. ท่านคิดว่าควรมีการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมือง เพื่อให้คงความเป็นย่านการค้าใจกลางเมืองของเมืองเชียงใหม่หรือไม่ (กรุณาเลือกเหตุผลที่สำคัญเพียง 3 ข้อ)

- () 1. ไม่ควร เพราะเหตุใด
 - () 1. อยากให้เป็นเดิมเหมือนในปัจจุบันตลอดไป
 - () 2. ย่านการค้าใจกลางเมืองเสื่อมโทรมจนไม่สามารถพัฒนาขึ้นมาใหม่ได้
 - () 3. มีย่านการค้าแห่งใหม่เกิดขึ้นแทนย่านการค้าเก่า
 - () 4. ไม่สามารถฟื้นฟูให้กลับมาเป็นย่านการค้าใจกลางเมืองได้อีก
 - () 5. สิ้นเปลืองงบประมาณ
 - () 6. อื่นๆ (ระบุ).....
- () 2. ควร เพราะเหตุใด
 - () 1. มีคุณค่าแก่การรักษาไว้ให้คงความเป็นย่านการค้าใจกลางเมือง
 - () 2. เกิดความเสื่อมโทรมของย่านการค้าใจกลางเมือง
 - () 3. ยังคงเป็นย่านการค้าที่สำคัญของเมืองอยู่
 - () 4. ยังมีผู้ใช้บริการจำนวนมากที่ยังใช้บริการย่านการค้านี้
 - () 5. สามารถดึงดูดให้คนเข้ามาใช้บริการมากขึ้น
 - () 6. พัฒนาพื้นที่ที่เสื่อมโทรมให้มีสภาพที่ดีขึ้น
 - () 6.1 ย่านการค้าใจกลางเมืองมีความเป็นระเบียบมากขึ้น
 - () 6.2 ลดปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นได้ เช่น ความสกปรก ทัศนียภาพ
 - () 6.3 อื่นๆ (ระบุ).....
 - () 7. เป็นสถานที่ท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวเป็นจำนวนมาก
 - () 8. อื่นๆ (ระบุ).....

ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นและข้อมูลทั่วไปผู้ประกอบการในย่านการค้าใจกลางเมือง

24. ท่านคิดว่าวิธีการอนุรักษ์ในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ควรมีแนวทางอย่างไร

1. สร้างมาตรการทางกฎหมายในการควบคุม
 - () 1.1 ออกกฎให้พื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเป็นเขตอนุรักษ์
 - () 1.2 ออกกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดินในย่านใจกลางเมือง
 - () 1.3 ออกกฎหมายควบคุมขนาดของอาคาร
 - () 1.4 ควบคุมการวางสิ่งของและร้านค้าที่เกะกะการสัญจร
 - () 1.4 อื่นๆ (ระบุ).....
2. สร้างจิตสำนึกให้คนในพื้นที่
 - () 2.1 จัดอบรมให้รู้จักการอนุรักษ์พื้นที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
 - () 2.2 ปลูกฝังจิตสำนึกให้เยาวชน
 - () 2.3 ให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในการอนุรักษ์
 - () 2.4 อื่นๆ (ระบุ).....
3. ใช้มาตรการด้านกฎหมายทางผังเมืองให้เข้มงวด
 - () 3.1 ด้านขนาดของพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร
 - () 3.2 การปรับเปลี่ยนรูปแบบอาคารให้เหมาะสม
 - () 3.3 การควบคุมระยะห่างระหว่างอาคารกับอาคาร
 - () 3.4 เพิ่มระยะห่างระหว่างอาคารกับถนน
 - () 3.5 อื่นๆ (ระบุ).....
4. อื่นๆ (ระบุ).....

25. ท่านคิดว่าวิธีการอนุรักษ์ในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ควรมีเป้าหมายอย่างไร

1. อนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
 - () 1.1 คงลักษณะอาคารบางอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
 - () 1.2 ปรับปรุง ซ่อมแซมพื้นที่ หรืออาคารเก่าให้คงคุณค่าทางประวัติศาสตร์
 - () 1.3 ปรับปรุงอาคารให้กลับมาเป็นแบบเดิมและสามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างเหมาะสม
 - () 1.4 อนุรักษ์อาคารเก่าที่สวยงาม
 - () 1.5 อื่นๆ (ระบุ).....
2. อนุรักษ์บรรยากาศทางการค้า
 - () 2.1 ส่งเสริมกิจกรรมการค้าดั้งเดิม เช่น สินค้าพื้นเมือง
 - () 2.2 ส่งเสริม สนับสนุนให้มีการลงทุนกิจกรรมการค้าในพื้นที่
 - () 2.3 อนุรักษ์ย่านร้านค้าดั้งเดิมเมือง
 - () 2.4 บรรยากาศการค้าแบบเก่าและเป็นกันเอง
 - () 2.5 อื่นๆ (ระบุ).....
3. อื่นๆ (ระบุ).....

ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นและข้อมูลทั่วไปผู้ประกอบการในย่านการค้าใจกลางเมือง

26. ท่านคิดว่าวิธีการปรับปรุงในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ควรมีแนวทางอย่างไร

1. กำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อควบคุมกิจกรรมในพื้นที่

- () 1.1 ให้มีการใช้ที่ดินให้คุ้มค่า
- () 1.2 พัฒนาพื้นที่โล่งว่างให้มีการใช้ที่ดินที่เหมาะสม
- () 1.3 อาคารมีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารที่เหมาะสม
- () 1.4 การใช้ที่ดินที่เข้มข้นโดยการควบคุมอาคารและเพิ่มโอกาสการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- () 1.5 อื่นๆ (ระบุ).....

2. การปรับปรุงสาธารณูปโภคในพื้นที่ เช่น โรงพยาบาล สถานีตำรวจ ฯลฯ

- () 2.1 การเพิ่มสาธารณูปโภคให้ทั่วถึงทุกพื้นที่
- () 2.2 การปรับปรุงสาธารณูปโภคเดิมให้มีสภาพดีขึ้น
- () 2.3 เพิ่มขีดความสามารถในการรองรับสาธารณูปโภค
- () 2.4 เพิ่มขอบเขตการให้บริการของสาธารณูปโภค
- () 2.5 อื่นๆ (ระบุ).....

3. การปรับปรุงสาธารณูปการให้ทั่วถึงในพื้นที่ เช่น ประปา ไฟฟ้า ถังขยะ ทางเท้า ฯลฯ

- () 3.1 การเพิ่มสาธารณูปการให้ทั่วถึงทุกพื้นที่
- () 3.2 การปรับปรุงสาธารณูปการเดิมให้มีสภาพดีขึ้น
- () 3.3 เพิ่มขีดความสามารถในการรองรับสาธารณูปการ
- () 3.4 เพิ่มขอบเขตการให้บริการของสาธารณูปการ
- () 3.5 อื่นๆ (ระบุ).....

4. การปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายในย่านการค้า

- () 4.1 จัดระเบียบของย่านการค้าใจกลางเมือง
- () 4.2 ปรับปรุงสภาพแวดล้อมในพื้นที่ให้ดีขึ้น
- () 4.3 ปรับปรุงพื้นที่สีเขียวหรือลานกิจกรรมในพื้นที่
- () 4.4 อื่นๆ (ระบุ).....

5. อื่นๆ (ระบุ).....

ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นและข้อมูลทั่วไปประกอบการในย่านการค้าใจกลางเมือง

27. ท่านคิดว่าวิธีการปรับปรุงในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ควรมีเป้าหมายอย่างไร

1. ย่านการค้าใจกลางเมืองที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น
 - () 1.1 ย่านการค้าใจกลางเมืองมีระเบียบมากขึ้น
 - () 1.2 ลดปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นได้ เช่น ความสกปรกและทัศนอุจาด
 - () 1.3 พื้นที่ภายในย่านการค้าใจกลางเมืองมีภูมิทัศน์ที่สวยงาม
 - () 1.4 ประชาชนในพื้นที่มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน
 - () 1.3 อื่นๆ (ระบุ).....
2. คงลักษณะความเป็นย่านการค้าใจกลางเมือง
 - () 2.1 เป็นศูนย์กลางคมนาคมขนส่งที่สำคัญของเมือง
 - () 2.2 เป็นแหล่งจ้างงานของเมือง
 - () 2.3 เป็นศูนย์กลางการค้าและบริการที่สำคัญของเมือง
 - () 2.4 อื่นๆ (ระบุ).....
3. พื้นที่ที่มีสภาพไม่เหมาะสมกับการใช้งานมีสภาพดีขึ้น
 - () 3.1 อาคารชำรุดเสียหาย ไม่ปลอดภัย และสกปรก มีสภาพดีขึ้น
 - () 3.2 มีรูปแบบอาคารที่เหมาะสมกับกิจกรรมมากขึ้น
 - () 3.3 อื่นๆ (ระบุ).....
4. อื่นๆ (ระบุ).....

28. ท่านคิดว่าวิธีการพัฒนาในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ควรมีแนวทางอย่างไร

1. การรื้อถอนอาคารเก่าแก่ในย่านการค้าที่ทรุดโทรมและผุพัง
 - () 1.1 รื้อถอนอาคารที่ไม่สามารถใช้งานได้อีก เช่น อาคารที่ถูกไฟไหม้ อาคารทิ้งร้าง ฯลฯ
 - () 1.2 รื้อถอนอาคารเก่าแก่ เช่น อาคารไม้ที่ผุพัง ฯลฯ
 - () 1.3 อื่นๆ (ระบุ).....
2. สร้างอาคารใหม่ให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อม
 - () 2.1 สร้างอาคารใหม่ให้มีลักษณะคล้ายหรือสอดคล้องกับอาคารรอบข้าง
 - () 2.2 สร้างอาคารใหม่ให้เข้ากับย่านการค้าใจกลางเมือง เช่น สร้างอาคารสูงหรือตึกระฟ้า
 - () 2.3 อื่นๆ (ระบุ).....
3. ปรับเปลี่ยนการใช้สอยภายในอาคารตามศักยภาพของพื้นที่
 - () 3.1 ปรับเปลี่ยนอาคารให้มีการใช้พื้นที่ที่เหมาะสมและคุ้มค่า
 - () 3.2 พัฒนารูปแบบอาคารให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่
 - () 3.3 อื่นๆ (ระบุ).....
4. พัฒนาพื้นที่ที่เสื่อมโทรมให้มีคุณค่า
 - () 4.1 พัฒนาพื้นที่ให้คุ้มกับมูลค่าที่ดิน
 - () 4.2 พัฒนาพื้นที่ให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่
 - () 4.3 อื่นๆ (ระบุ).....
5. อื่นๆ (ระบุ).....

ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นและข้อมูลทั่วไปผู้ประกอบการในย่านการค้าใจกลางเมือง

29. ท่านคิดว่าวิธีการพัฒนาในการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ควรมีเป้าหมายอย่างไร

1. ย่านการค้าใจกลางเมืองที่ไม่เสื่อมโทรมและเป็นระเบียบ
 - () 1.1 อาคารใหม่ที่มีความเป็นระเบียบ สวยงาม
 - () 1.2 อาคารใหม่ที่ไม่ทำลายเอกลักษณ์ของย่านการค้าใจกลางเมือง
 - () 1.3 พื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองที่มีภูมิทัศน์ที่สวยงาม
 - () 1.4 พื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองที่ไม่เสื่อมโทรม
 - () 1.5 อื่นๆ (ระบุ).....
2. มีอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใหม่ที่สอดคล้องกับสภาพแวดล้อม
 - () 2.1 มีอาคารใหม่ให้มีลักษณะคล้ายหรือสอดคล้องกับอาคารรอบข้าง
 - () 2.2 มีอาคารใหม่ให้เข้ากับย่านการค้าใจกลางเมือง เช่น สร้างอาคารสูงหรือตึกกระฟ้า
 - () 2.3 เป็นย่านการค้าที่มีความผสมกลมกลืนกันระหว่างอาคารแบบเก่าและอาคารแบบใหม่
 - () 2.4 อาคารหรือสิ่งก่อสร้างใหม่ที่มัลักษณะคล้ายกัน
 - () 2.5 อื่นๆ (ระบุ).....
3. อาคารใหม่ที่เกิดประสิทธิภาพการใช้งานสูงสุด
 - () 3.1 อาคารใหม่ที่มีรูปแบบที่เหมาะสมกับการใช้งาน
 - () 3.2 อาคารใหม่ที่มีการใช้ที่ดินที่คุ้มค่ากับมูลค่าที่ดิน
 - () 3.3 อาคารใหม่ที่มีเกิดประโยชน์สูงสุด
 - () 3.4 อื่นๆ (ระบุ).....
4. อื่นๆ (ระบุ).....

ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นและข้อมูลทั่วไปผู้ประกอบการในย่านการค้าใจกลางเมือง

30. ท่านคิดว่าหากจะมีการพัฒนาและฟื้นฟูย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ควรใช้วิธีการใด (เหตุผล
เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () 1. Conservation คือ การสงวนรักษาพื้นที่ที่มีคุณค่าไว้อย่างเดิม
- แนวทางการอนุรักษ์ () 1. สร้างมาตรฐานกฎหมายในการควบคุม
() 2. สร้างจิตสำนึกให้คนในพื้นที่
() 3. ใช้มาตรการด้านกฎหมายทางผังเมืองให้เข้มงวด
() 4. อื่นๆ (ระบุ).....
- เป้าหมายการอนุรักษ์ () 1. อนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
() 2. อนุรักษ์บรรยากาศทางการค้า
() 3. อื่นๆ (ระบุ).....
- ผลที่ได้จากการอนุรักษ์ () 1. คงคุณค่าของอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
() 2. อาคารเก่าแก่ที่คงเอกลักษณ์ที่สวยงาม
() 3. อาคารเก่าที่สนับสนุนเอกลักษณ์ของย่าน
() 3. สภาพแวดล้อมของย่านการค้าใจกลางเมืองดีขึ้น
() 4. อาคารโดยรวมในย่านมีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าและสวยงาม
() 5. อื่นๆ (ระบุ).....
- อุปสรรคในการอนุรักษ์ () 1. สิ้นเปลืองงบประมาณ
() 2. ขาดเงินทุนในการอนุรักษ์
() 3. ขาดความรู้ในการอนุรักษ์
() 4. ขาดรูปแบบและแนวทางในการอนุรักษ์
() 5. ไม่มีหน่วยงานที่จะเข้ามาดูแล
() 6. ไม่มีผู้ชำนาญงานด้านการอนุรักษ์
() 7. ประชาชนไม่ให้ความร่วมมือ
() 8. เจ้าของอาคารไม่ให้ความร่วมมือ
() 9. อื่นๆ (ระบุ).....

ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นและข้อมูลทั่วไปประกอบการในย่านการค้าใจกลางเมือง

- () 2. Rehabilitation คือ การพัฒนาปรับปรุงพื้นที่เสื่อมโทรมให้มีสภาพดีขึ้น
- แนวทางการปรับปรุง () 1. กำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อควบคุมกิจกรรมในพื้นที่
() 2. การปรับปรุงสาธารณูปโภคในพื้นที่ เช่น โรงพยาบาล สถานีตำรวจ ฯลฯ
() 3. การปรับปรุงสาธารณูปการให้ทั่วถึงในพื้นที่
() 4. การปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายในย่านการค้า
() 5. อื่นๆ (ระบุ).....
- เป้าหมายการปรับปรุง () 1. ย่านการค้าใจกลางเมืองที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น
() 2. คงลักษณะความเป็นย่านการค้าใจกลางเมือง
() 3. พื้นที่ที่มีสภาพไม่เหมาะสมกับการใช้งานมีสภาพดีขึ้น
() 4. อื่นๆ (ระบุ).....
- ผลที่ได้จากการปรับปรุง () 1. ปรับปรุงพื้นที่หรืออาคารให้มีสภาพที่ดีขึ้น
() 2. ย่านการค้าใจกลางเมืองมีการใช้ประโยชน์ที่ดินคุ้มค่าและเหมาะสมขึ้น
() 3. สภาพแวดล้อมของย่านการค้าใจกลางเมืองดีขึ้น
() 4. อื่นๆ (ระบุ).....
- อุปสรรคในการปรับปรุง () 1. สิ้นเปลืองงบประมาณ
() 2. ขาดเงินทุนในการปรับปรุง
() 3. ขาดความรู้ในการปรับปรุง
() 4. ขาดรูปแบบและแนวทางในการปรับปรุง
() 5. ไม่มีหน่วยงานที่จะเข้ามาดูแล
() 6. ไม่มีผู้ชำนาญงานด้านการปรับปรุง
() 7. ประชาชนไม่ให้ความร่วมมือ
() 8. เจ้าของอาคารไม่ให้ความร่วมมือ
() 9. อื่นๆ (ระบุ).....

ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นและข้อมูลทั่วไปผู้ประกอบการในย่านการค้าใจกลางเมือง

() 3. Redevelopment คือ การรื้อและสร้างขึ้นมาใหม่

แนวทางการพัฒนา

- () 1. การรื้อถอนอาคารเก่าแก่ในย่านการค้าที่ทรุดโทรมและผุพัง
- () 2. สร้างอาคารใหม่ให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อม
- () 3. ปรับเปลี่ยนการใช้สอยภายในอาคารตามศักยภาพของพื้นที่
- () 4. พัฒนาพื้นที่ที่เสื่อมโทรมให้มีคุณค่า
- () 5. อื่นๆ (ระบุ).....

เป้าหมายการพัฒนา

- () 1. ย่านการค้าใจกลางเมืองที่ไม่เสื่อมโทรมและเป็นระเบียบ
- () 2. มีอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใหม่ที่สวยงาม และสอดคล้องกับสภาพแวดล้อม
- () 3. อาคารใหม่ที่เกิดประสิทธิภาพการใช้งานสูงสุด
- () 4. อื่นๆ (ระบุ).....

ผลที่ได้จากการพัฒนา

- () 1. อาคารใหม่ที่มีความสวยงาม สอดคล้องกับสภาพแวดล้อม
- () 2. พื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองมีความเป็นสวยงามและระเบียบมากขึ้น
- () 3. สภาพแวดล้อมของย่านการค้าใจกลางเมืองดีขึ้น
- () 4. อื่นๆ (ระบุ).....

อุปสรรคในการพัฒนา

- () 1. สิ้นเปลืองงบประมาณ
- () 2. ขาดเงินทุนในการพัฒนา
- () 3. ขาดความรู้ในการพัฒนา
- () 4. ขาดรูปแบบและแนวทางในการพัฒนา
- () 5. ไม่มีหน่วยงานที่จะเข้ามาดูแล
- () 6. ไม่มีผู้ชำนาญงานด้านการพัฒนา
- () 7. ประชาชนไม่ให้ความร่วมมือ
- () 8. เจ้าของอาคารไม่ให้ความร่วมมือ
- () 9. อื่นๆ (ระบุ).....

() 4. อื่นๆ (ระบุ).....

.....
.....

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

- ชื่อ** นางสาวสุดารัตน์ อุทธารัตน์
- วันเดือนปีเกิด** วันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2525 ที่จังหวัดเชียงใหม่
- ประวัติการศึกษา**
- สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีทางด้านวิทยาศาสตร์บัณฑิต จากภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ปีการศึกษา 2546
 - เข้าศึกษาต่อในระดับมหาบัณฑิต ทางด้านการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2547

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย