บทที่ 2
แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาพัฒนาการของย่านการค้าประตูน้ำ กรุงเทพมหานคร ได้ใช้แนวความคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้นำหลักการที่ตรงกับพื้นที่ศึกษา เพื่อนำมาใช้กำหนดกรอบแนวความคิดและใช้ในการอ้างอิง เพื่อพิจารณาแนวทางในการวิเคราะห์อย่างเหมาะสม ซึ่งจะมีทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับเมือง

2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเมืองและการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับย่านและองค์ประกอบย่าน

2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับย่านการค้า

2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับการวางแผนพัฒนาย่านการค้า

2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับพัฒนาการของย่านการค้า

2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับเมือง

2.1.1 ความหมายของเมือง

Louis Wirth [1] ได้กล่าวว่า เมือง หมายถึง สถานที่ตั้งถิ่นฐานอย่างถาวร มีประชากรอยู่อาศัยอย่างหนาแน่นและมีขนาดใหญ่ ซึ่งประชากรมีวิถีชีวิตความเป็นอยู่ที่แตกต่างกันมาอยู่รวมกันเป็นหมู่เหล่า ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพธุรกิจการค้า ไม่ได้ประกอบอาชีพเกษตรกรรม โดยแต่ละประเทศมีเกณฑ์กำหนดเมืองของตนแตกต่างกันไปตามความเหมาะสมกับสภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และการปกครองของประเทศนั้นๆ

2.1.2 องค์ประกอบของเมือง

ภูชัย สัปปพันธ์[2] แบ่งองค์ประกอบของเมือง ออกเป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ คือ

1.องค์ประกอบทางกายภาพเมือง ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ลักษณะภูมิประเทศ การตั้งถิ่นฐาน ระบบโครงสร้างเมือง เส้นทางคมนาคม การใช้ที่ดิน ลักษณะภูมิทัศน์ พื้นที่เปิดโล่ง สวนสาธารณะ ลักษณะสถาปัตยกรรม

---

[1] J.Chrisman(eds.), City Ways:A Selected Reader in Urban Anthropology(New York:Thomas Y.Crowell Co.,1975),p 20.

[2] ภูชัย สัปปพันธ์, "การศึกษาองค์ประกอบความน่าอยู่ของเมือง: กรณีศึกษาผังเมืองยะลา," (วิทยานิพนธ์หลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528), หน้า 5.

2.องค์ประกอบทางด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ ลักษณะโครงสร้างทางเศรษฐกิจของเมือง การประกอบอาชีพของประชากร กิจกรรมหลักของชุมชน

3.องค์ประกอบทางด้านสังคมและวัฒนธรรม ได้แก่ จำนวนประชากร และความหนาแน่น กลุ่มชาติพันธ์ การนับถือศาสนา ขนบธรรมเนียมประเพณี และวัฒนธรรม การบริหารการปกครอง สถาบันทางสังคม หรือองค์กรต่างๆ เช่น โรงเรียน ศาสนาสถาน ตลอดจนการบริหารของรัฐ

2.1.3 การก่อรูปของเมือง (Urban Forms)

พรเทพ พิมลเสถียร อ้างถึงในบรรรณศาตร์ สุขตระกูล[3] ได้กล่าวว่า การก่อรูปของเมืองเป็นการรวมกลุ่มของลักษณะกิจกรรมและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ในชุมชน ซึ่งมนุษย์สร้างสรรค์ขึ้น หรืออาจกล่าวได้ว่า การก่อรูปของเมือง (Urban Forms) เป็นการรวมกลุ่มขององค์ประกอบต่างๆ อันประกอบด้วยองค์ประกอบแวดล้อมทางธรรมชาติ และองค์ประกอบที่มนุษย์สร้างสรรค์ขึ้น การศึกษาถึง Urban Forms เป็นการศึกษาเพื่อทราบถึงสาเหตุ ปัจจัยพื้นฐานของการเกิด ลักษณะการเปลี่ยนแปลง ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบ และบทบาทหน้าที่ที่มีผลต่อ Urban Forms สำหรับปัจจัยหลักที่ก่อให้เกิดและส่งผลให้ Urban Forms ในแต่ละเมืองมีลักษณะแตกต่างกันที่สำคัญ ได้แก่

1. ลักษณะภูมิประเทศ (Nature of the site) เป็นองค์ประกอบและปัจจัยที่ก่อให้เกิดและทำให้ Urban Forms ในแต่ละพื้นที่เมืองมีลักษณะแตกต่างกัน เช่น เมืองที่ตั้งอยู่บนที่ลุ่มและที่ดอนหรือภูเขา เป็นต้น

2. ลักษณะทางประชากร (People of Population) เป็นองค์ประกอบและปัจจัยหลักที่สำคัญในการเกิด Urban Forms เพราะมนุษย์เป็นผู้สร้างวัตถุและลักษณะของกิจกรรมโดยเฉพาะอย่างยิ่ง Nature ของมนุษย์ในแต่ละพื้นที่มีความแตกต่างกันทั้งทางด้านลักษณะทางสังคม การปกครอง การดำรงชีพ และความต้องการ สิ่งเหล่านี้มีอิทธิพลในการ Reflect Urban Forms ต่างๆ

3. ลักษณะของกิจกรรม (Human Activities) เป็นกิจกรรมที่มนุษย์สร้างสรรค์ขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการและเพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน แต่เนื่องจากกิจกรรมในแต่ละพื้นที่มีลักษณะที่เหมือนกันและแตกต่างกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่เอื้ออำนวยและวัตถุประสงค์ ดังนั้น จึงส่งผลให้ Urban Forms ในแต่ละพื้นที่มีความเหมือนและแตกต่างกันด้วย

4. ระบบการขนส่งและคมนาคม (Movement System) เป็นปัจจัยที่สำคัญที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงและการขยายตัวของ Urban Forms โดยองค์ประกอบของระบบการขนส่งและ

---

[3]บรรรณศาตร์ สุขตระกูล, "แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า: กรณีศึกษาเมืองเชียงใหม่," (วิทยานิพนธ์หลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2542),หน้า 25-25.

คมนาคมที่ส่งผลต่อ Urban Forms ที่สำคัญได้แก่ เส้นทางคมนาคม ชนิดของพาหนะ จุดรับส่ง เชื่อมต่อของระบบและองค์ประกอบที่สนับสนุนต่อระบบการขนส่งและคมนาคม

5. สัญลักษณ์ของชุมชน (Landmarks and Physical Boundary) เป็นเครื่องชี้ลักษณะและทิศทางของเมืองให้กับผู้ที่เข้ามาใช้เมืองและผู้เดินทาง ซึ่งเป็นลักษณะเด่นอันหนึ่งที่ทำให้เกิด Urban Forms

6. บทบาทหน้าที่ของเมือง (Function of City) เป็นเครื่องแสดงถึง Urban Form ของแต่ละเมืองในหน้าที่บทบาทที่แตกต่างกัน อาทิเช่น บทบาทหน้าที่ของเมืองท่องเที่ยว เมืองศูนย์กลางการปกครองและการบริหาร เมืองศูนย์กลางทางการค้าและบริการหรือเมืองอุตสาหกรรม เป็นต้น

2.1.4 พัฒนาการของเมือง

ความหมายของพัฒนาการของเมือง เป็นการพัฒนาทางพื้นที่ แหล่งตั้งถิ่นฐานและพัฒนาการ แหล่งตั้งถิ่นฐานที่พึงปรารถนานั้น ควรเป็นแหล่งที่ช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตและประชากรให้มีการอยู่ดีกินดี โดยค่อยๆ ยกระดับความเป็นอยู่ของตนเอง

Button K.J.[4] ได้กล่าวว่า เมืองมีการเจริญเติบโตเกิดขึ้นอย่างมีเหตุผล โดยขึ้นอยู่กับการวัดการเจริญเติบโต และรวมถึงการคาดการณ์ ถึงผลลัพธ์ของการเจริญเติบโตในจุดสุดท้ายด้วย เมือง "ในมุมมองของนักเขียนบางคน เปรียบเทียบว่า เมืองเปรียบเสมือนเป็นสิ่งมีชีวิต" เสมือนคนมีวงจรชีวิต มีความสามารถในการเจริญเติบโตได้สูงสุด เจริญเติบโตต่อเวลาและสูญสลายไป นักวางแผนควรมีความเข้าใจและเห็นถึงกระบวนการของวัฏจักรพื้นฐานของเมือง

Richard and Peter[5] ได้กล่าวว่า นักภูมิศาสตร์เชื่อว่าเมืองย่อมมีพัฒนาการและขยายตัวได้เช่นเดียวกับสิ่งมีชีวิต การขยายตัวของเมืองจะสังเกตได้จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรและมีความซับซ้อนด้านการใช้ที่ดิน แม้ว่าเมืองแต่ละเมืองจะมีความแตกต่างกันด้านที่ตั้งและสภาวะแวดล้อม จำนวนพลเมือง ความเป็นมาทางประวัติศาสตร์ กิจกรรมภายในตัวเมือง แต่สิ่งที่เหมือนกันคือส่วนประกอบทางกายภาพของเมือง เช่น ถนน อาคารบ้านเรือน ทำเลที่ตั้งของกิจกรรม ฯลฯ ซึ่งมีการขยายตัวต่างกัน การปรับตัวระหว่างจำนวนประชากรและกิจกรรรมที่เพิ่มขึ้นกับขนาดของพื้นที่ทำให้เมืองมีรูปร่างและโครงสร้างเมืองต่างกัน การขยายตัวของเมืองยังมีความสัมพันธ์ระหว่างเมืองตามรูปแบบการตั้งถิ่นฐานอีกด้วย ความสัมพันธ์ด้านการตั้งถิ่นฐานแต่ละเมืองทั้งความสัมพันธ์ในแนวดิ่ง(Vertical arrangements) เป็นการจัดลำดับขนาดของเมืองกับความสัมพันธ์ตามแนวราบ(Horizontal arrangements) เป็นการศึกษาขนาดและระยะทางการขยายตัวซึ่งมี 3 ประเภทคือ การตั้งถิ่นฐานของเมืองตามแนวยาวตามเส้นทางคมนาคม (Linear Pattern) การตั้งถิ่นฐานของเมืองแบบรวมกลุ่ม(Cluster Pattern) เป็นการเติบโตแบบรวมกลุ่มตาม

---

[4] Button K.J., Urban Economics(London: the Macmillan Press Ltd., Great Britain, 1976), p. 71-72.

[5] Richard J. Chorley and Peter Haggett, Models in Geography(London: The Camelot Press Ltd.,1971), p.15.

แหล่งทรัพยากร และการตั้งถิ่นฐานของเมืองแบบกระจัดกระจาย (Uniform Pattern) เป็นเมืองที่มีขนาดใหญ่เป็นศูนย์กลาง

บุญกิจ ว่องไวกิจไพศาล[6] ได้กล่าวว่า พัฒนาการของการตั้งถิ่นฐานที่เป็นระบบรวมกลุ่มเป็นกลุ่มก้อน (Nucleation Settlement) ของประชากรได้สร้างจุดเริ่มต้นของการพัฒนาและขยายตัวเป็นเองขึ้น โดยที่ความเป็นเมืองจะค่อยๆพัฒนาจากชุมชนขนาดเล็กขยายใหญ่ขึ้นทางด้านขนาดของพื้นที่ ขนาดของประชากร การขยายตัวของหน้าที่ (Function) ที่เกิดขึ้นหรืออาจถูกกำหนดให้เกิดขึ้น

การอธิบายเรื่องพัฒนาการของเมือง ซึ่งเป็นกระบวนการที่ก่อให้เกิดความเปลี่ยนแปลงในเมืองในแง่ของการตั้งถิ่นฐานของ Tony Champion อ้างในดวงจันทร์ อาภาวัชรุตม์ เจริญเมือง (2545) [7] ได้กล่าวว่า นักวิชาการในยุโรปแบ่งพัฒนาการของเมืองออกเป็น 4 ขั้นตอน คือ

1. การเข้าสู่ความเป็นเมือง(Urbanization)

พัฒนาการในช่วงนี้เกิดขึ้นมาจากการลงทุนและการพัฒนาด้านต่างๆ ที่จุดศูนย์กลางสำคัญๆ เพียงหนึ่งหรือไม่กี่แห่ง โดยเชื่อว่าความเจริญจะกระจายไปสู่ส่วนอื่นๆ โดยเฉพาะชนบท และการพัฒนานี้ทำให้ผู้คนหลั่งไหลเข้าเมือง ซึ่งการเข้าสู่ความเป็นเมืองอาจมองได้จากหลายแง่มุม คือ การขยายพื้นที่ดินที่ใช้ประโยชน์เพื่อกิจกรรมของเมือง กระบวนการทางสังคมที่ปรับเปลี่ยนวิถีชีวิตการดำเนินชีวิตแบบชาวเมือง ซึ่งก่อให้เกิดความเปลี่ยนแปลงในเมืองในแง่ของการตั้งถิ่นฐาน ผลพวงที่เกิดขึ้นทำให้เมืองใหญ่ต่างๆ เติบโตอย่างรวดเร็วทั้งในแง่จำนวนประชากร ความหนาแน่นต่อพื้นที่ การขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ และการพัฒนาระบบการคมนาคมขนส่งด้วยการใช้พาหนะส่วนบุคคล ซึ่งการเข้าสู่ความเป็นเมืองได้ก่อให้เกิดปัญหาสิ่งแวดล้อมในเมือง เช่น ความแออัดของประชากรที่อพยพเข้า ปัญหาคุณภาพอากาศที่เสื่อมถอย เป็นต้น

2. การขยายตัวสู่ชานเมือง (Suburbanization)

การขยายตัวสู่ชานเมืองของประชากร คือ การกระจายประชากรเมือง(Urban decentralization) คือ การแทนที่จะไปกระจุกตัวอยู่เฉพาะศูนย์กลาง (Core) ก็กระจายออกไปโดยรอบพื้นที่รอบนอก (Hinterland) หรือวงแหวน (Ring) ทำให้การตั้งถิ่นฐานกระจายสู่ชานเมืองที่อยู่ไกลออกไปจากศูนย์กลางเดิมของเมือง เกิดเป็นวิถีชีวิตใหม่ของประชากรที่นิยมจะออกไปอาศัยอยู่ในพื้นที่ชานเมือง ปรากฏการณ์นี้ถือว่าเป็นการทำให้ชานเมืองเข้าสู่ความเป็นเมือง (The

---

[6] บุญกิจ ว่องไวกิจไพศาล, เศรษฐศาสตร์เมือง(กรุงเทพฯ:คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง,2522), หน้า 23-25.

[7] ดวงจันทร์ อาภาวัชรุตม์ เจริญเมือง, เมืองยั่งยืน แนวความคิดและประสบการณ์ของตะวันตก(เชียงใหม่: สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่,2545), หน้า144-154.

Urbanization of Suburbs) คือ การทำให้พื้นที่ชานเมืองกลายเป็นพื้นที่เมือง ซึ่งกระบวนการขยายไปสู่ชานเมืองเกิดจากภาพลักษณ์ด้านลบของเมือง

3.การต่อต้านการเข้าสู่ความเป็นเมือง (Counterurbanization)

Brain Berry กล่าวว่า การต่อต้านการเข้าสู่ความเป็นเมือง คือ การปฏิเสธการเข้าไปอยู่ในเมืองใหญ่ นั่นคือ แทนที่ประชากรจำนวนมากจะอพยพเข้าไปอยู่ในเมืองโตเดี่ยว (Primate City) ในประเทศนั้น แต่ประชากรกลับอพยพออกจากเมืองใหญ่ เพื่อเข้าไปอยู่ในเมืองเล็กๆ และทำให้เมืองเล็กเหล่านั้นเติบใหญ่อย่างรวดเร็ว เป็นการกระจาย (Decentralize) ประชากรออกไปจากพื้นที่ศูนย์กลาง (Core) ปรากฏการณ์ของการต่อต้านการเข้าสู่ความเป็นเมืองก็เช่นเดียวกับการอพยพสู่ชานเมือง ซึ่งเกิดจากการขยายตัวของเศรษฐกิจและการพัฒนาระบบการคมนาคมขนส่งด้วยการใช้พาหนะส่วนตัว โดยประชาชนต้องการบริโภคหรืออยู่อาศัยในพื้นที่ซึ่งมีความน่าอยู่อาศัยแทนที่ประชาชนจะช่วยกันแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมเมือง แต่ปรากฏว่าประชาชนเลือกที่จะอพยพไปอยู่ในสิ่งแวดล้อมที่ดีกว่า

4. การกลับคืนสู่เมือง (Reurbanization)

Champion เห็นว่าพัฒนาการของเมืองมีวัฏจักรของมัน เมื่อเมืองพัฒนาไปได้ระยะหนึ่งถึงขีดสุดก็จะเริ่มเสื่อมถอยลงไปเรื่อยๆ จนกระทั่งเมื่อเสื่อมถอยจนถึงจุดต่ำสุด ก็ถือว่าจบวัฏจักรหนึ่ง จากนั้นเมืองก็จะเริ่มดีขึ้นๆ เรื่อยๆ เมืองพบว่าอัตราการสูญเสียประชากรจากการอพยพออกลดลงกว่าที่เคยเป็น ในขณะที่การเติบโตของบริเวณชานเมืองลดลงอย่างต่อเนื่อง นอกจากนั้นกระบวนการกลับสู่เมืองอีกครั้ง ยังเกิดจากการดิ้นรนของเมืองที่สูญเสียประชากร จึงพยายามปรับปรุงเมืองให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีและมีความน่าอยู่ขึ้น

พัฒนาการทั้งสิ้นเกิดเป็นขั้นตอนตามลำดับ 1 ถึง 4 เนื่องจากการพัฒนาเทคโนโลยีการเดินทางและการผลิตต่างๆ ซึ่งส่งผลต่อการปรับเปลี่ยนโครงสร้างแนวความคิด (Paradigm shift) ตลอดจนค่านิยมและบริบทของสังคมที่เกิดขึ้นแต่ละช่วงเวลา ซึ่งทำให้เมืองต่างๆ เลียนแบบแนวทางการพัฒนาที่เกิดขึ้นใหม่

พัฒนาการของเมืองโดยพิจารณาจากลักษณะโครงสร้างภายในของเมืองที่ปรากฏให้เห็นเป็นแนวถนนและการใช้ที่ดิน เช่น Taylor Griffith [8] ศึกษาโครงสร้างภายในของเมืองพบว่าวิวัฒนาการของเมืองแบ่งออกเป็น 4 ระดับ แต่ละระดับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างภายในของเมืองโดยเปรียบเทียบกับชีวิตของมนุษย์ในช่วงวัยที่ต่างกันได้อย่างน่าสนใจ ดังนี้

1.) ขั้นแรก (Infantile) เริ่มจากการรวมตัวเป็นชุมชนเมืองขนาดเล็ก ไม่มีการแบ่งแยกการใช้ที่ดินอย่างชัดเจน เช่น เมืองขนาดเล็ก เป็นต้น

---

[8] Taylor Griffith อ้างใน Lewis Keeble, Principles and practice of town and country planning(London: The Estates Gazette, 1959), p.73.

2.) ขั้นวัยรุ่น (Juvenile) เริ่มแบ่งแยกร้านค้าออกจากที่พักอาศัย แต่มีบางส่วนที่ยังคงเป็นอุตสาหกรรมเล็กๆ อยู่ในครัวเรือน

3.) ขั้นผู้ใหญ่ (Mature) การแบ่งแยกรูปแบบการใช้ที่ดินอย่างชัดเจน โครงสร้างภายในเมืองแบ่งเป็นที่พักอาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม ซึ่งมีการใช้พื้นที่เต็มรูปแบบ เช่น เมืองที่เจริญเติบโตเต็มที่

4.) ขั้นชรา (Senile) เป็นเมืองที่มีโครงสร้างทางกายภาพภายในเสื่อมถอยและความเจริญเติบโตของเมืองที่เสื่อมลง เนื่องจากการโตเต็มที่ของเมือง เช่น เมืองที่มีพื้นที่จำกัด

โดยความเห็นของ Taylor มีข้อวิจารณ์ว่า วิวัฒนาการของเมืองไม่ได้หมายความว่าจะต้องเกิดขึ้นในทุกขั้นตอน เพราะบางเมืองอาจมีวิวัฒนาการอยู่เพียงขั้นแรกขั้นเดียวแล้วไม่มีพัฒนาสู่ขั้นอื่นๆ ในขณะที่บางเมืองมีการพัฒนาอย่างสม่ำเสมอและเรียนรู้การป้องกันเมืองไม่ให้พบกับสภาพที่เสื่อมโทรมจึงไม่ต้องพบกับวิวัฒนาการในขั้นสุดท้าย

Patrick Geddes[9] ได้แบ่งพัฒนาการของเมืองออกเป็น 4 ขั้นตอนตามลำดับ คือ

1.) ขั้นที่ 1 เริ่มกระจุกตัว (Inflow) เป็นขั้นเริ่มต้นของการรวมตัวเป็นชุมชนเมือง

2.) ขั้นที่ 2 มีการขยายตัวหนาแน่นขึ้น (Build up) เป็นขั้นตอนที่มีการก่อสร้างอาคารอยู่อย่างหนาแน่นในศูนย์กลางและเริ่มมีการขยายตัวของเมืองออกไป

3.) ขั้นที่ 3 เมืองขยายตัวออก (Back flow) และศูนย์กลางเมืองเริ่มเสื่อมโทรม

4.) ขั้นที่ 4 เมืองเจริญเติบโตแบบกระจัดกระจาย (Sprawling mass) และศูนย์กลางเมืองเสื่อมโทรม

2.1.5 รูปแบบการขยายตัวของเมือง

Kevin Lynch[10] ได้นำเสนอ แนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบการขยายตัว มีความสัมพันธ์กับหน้าที่ของเมือง ซึ่งแต่ละรูปแบบการขยายตัวของเมืองมีข้อได้เปรียบและเสียเปรียบแตกต่างกัน โดยสามารถแบ่งรูปแบบการขยายตัวของเมืองได้ 5 แบบด้วยกัน ได้แก่

1. ตารางกริด (GRID)

เป็นรูปแบบการขยายตัวของเมืองที่มีโครงข่ายของถนนตัดกันเป็นตารางทำให้พื้นที่เมืองถูกแบ่งออกเป็นบล็อกรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส สี่เหลี่ยมขนมเปียกปูนหรือหกเหลี่ยม ส่วนใหญ่บล็อกเหล่านี้จะมีรูปแบบหน่วยที่ใกล้เคียงกัน บล็อกรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าเป็นรูปแบบหน่วยที่เหมาะสมที่สุดสำหรับเมืองที่การขยายตัวแบบ GRID เพราะให้อิสระในการวางผังการใช้ที่ดินมากกว่ารูปแบบหน่วยอื่น สำหรับเมืองที่มีสภาพภูมิประเทศสูงๆ ต่ำๆ ไม่สามารถตัดถนนเป็นแนวเส้นตรงได้ GRID

---

[9] Patrick Geddes อ้างใน Branch, Milville C., Urban planning theory (Pennsylvania: Dowden, Hutchison&Rass, 1975), p.87.

[10] Kevin Lynch, The Image of the city(Cambridge:Mass,:MIT Press,1977),p.65-67.

ของเมืองจะบิดเบี้ยวไปตามสภาพภูมิประเทศของ DISTENDED GRID และสำหรับเมืองที่มีศูนย์กลางธุรกิจขนาดใหญ่ซึ่งต้องการพื้นที่ต่อเนื่องกันมากกว่า 1 บล็อก จะขยายพื้นที่ได้ในลักษณะของ SUPPER BLOCK ซึ่งภายใน SUPPER BLOCK นี้จะจัดให้มีการสัญจรที่ปลอดภัยสำหรับคนเดินโดยไม่มีรถยนต์เข้ามารบกวน

2. วงกลม (CONCENTRIC)

เป็นรูปแบบการขยายตัวของเมืองซึ่งกระจุกตัวกันหนาแน่นภายในศูนย์กลางและค่อยๆ กระจายตัวออกไปในลักษณะวงแหวน ระบบถนนที่ใช้ในการสัญจรจะเป็นถนนวงแหวนที่แบ่งพื้นที่เมืองออกเป็นส่วนๆ โดยมีถนนรัศมีเชื่อมต่อศูนย์กลางภายในกับพื้นที่รอบนอก

สำหรับเมืองที่มีรูปแบบการขยายตัวแบบ CONCENTRIC และมีถนนทางหลวงระหว่างจังหวัดตัดผ่านเข้าสู่ศูนย์กลาง ทำให้เมืองถูกแบ่งออกเป็นสองส่วนและทำให้เกิดความแออัดของการจราจรจากถนนที่ผ่านเมือง จึงมักจะเลี่ยงโดยการทำถนนเลี่ยงเมือง (BY PASS) เพื่อดึงการจราจรที่ไม่มีกิจกรรมที่ติดต่อกับศูนย์กลางเมืองให้อ้อมออกจากบริเวณที่มีความหนาแน่นสูง

3.แนวยาวLINEAR)

เป็นรูปแบบการขยายตัวที่เกิดขึ้นกับเมืองซึ่งมีการคมนาคมตัดผ่าน และการตั้งถิ่นฐานการขยายตัวไปตามแนวสองฟากถนน การขยายตัวในรูปแบบนี้เหมาะสำหรับเมืองขนาดย่อมซึ่งเป็นเมืองบริวารของเมืองขนาดใหญ่ เพราะสามารถติดต่อกับศูนย์กลางเมืองใหญ่โดยตรง และรวดเร็ว รูปแบบการใช้ที่ดินนี้มักจะเกิดกับเมืองที่ตั้งอยู่ในระหว่างหุบเขา หรือแม่น้ำซึ่งการขยายตัวถูกจำกัดด้วยสภาพภูมิประเทศทำให้ต้องขยายตัวไปตามแนวยาว

4. รูปดาว(STAR)

เป็นรูปแบบของการขยายตัวของเมืองซึ่งเป็นเมืองศูนย์กลางการคมนาคมหลายสายและการตั้งถิ่นฐานแผ่ขยายไปตามแนวยาวของถนน (RIBBON DEVELOPMENT)

5. เมืองบริวาร (GALAXY)

เป็นรูปแบบการใช้ที่ดินซึ่งพัฒนาจากรูปแบบ STAR เมื่อเมืองมีขนาดใหญ่ขึ้นจนศูนย์กลางเมืองแห่งเดียวไม่สามารถให้บริการแก่ชุมชนที่ขยายตัวแผ่ไปตามแนวยาวของถนนได้ทั่วถึง จะมีการกระจายศูนย์กลางขนาดย่อยออกไปรอบนอกขอบเมืองในลักษณะของศูนย์กลางท้องถิ่น การขยายตัวในลักษณะนี้จะทำให้มีการกระจายตัวหนาแน่นสม่ำเสมอมากขึ้น และทำให้ชุมชนได้รับบริการได้ทั่วถึง

2.1.6 แนวความคิดเกี่ยวกับการเสื่อมของเมือง (Decline) และการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง(Urban Regeneration)

1.การเสื่อมของเมือง (Decline)

James C.T. Mao[11] ได้กล่าวว่า วิวัฒนาการที่แปรผันไปตามอายุของเมือง ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมของถิ่นที่อยู่อาศัย รายได้ โครงสร้างชนชั้นทางสังคมจะเปลี่ยนจากสูงไปยังต่ำ การเพิ่มความหนาแน่นของประชาชนและสิ่งปลูกสร้าง ระบบการถือครองที่ดิน การเปลี่ยนแปลงกิจกรรมหรือประโยชน์ใช้สอย สภาพอาคารที่เสื่อมโทรมลง และระบบสาธารณูปโภคที่ไม่มีประสิทธิภาพ

Raymond Vernon[12] ได้กล่าวว่า การเสื่อมของเมือง (Decline) คือ การลดบทบาทความสำคัญลงของพื้นที่เมื่อเวลาเปลี่ยนแปลงไป โดยสะท้อนผ่านตัวชี้วัดทางเศรษฐกิจและสังคม ได้แก่ การอพยพออกของประชากร การโยกย้ายของแหล่งงาน ความซบเซาอย่างชัดเจนของอัตราการเจริญเติบโต

2. การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง(Urban Regeneration)

Roberts,P. อ้างถึงในวรันธร ประสานสารกิจ[13] ได้กล่าวว่า การรวบรวมและผสมผสานมุมมอง และนำไปปฏิบัติเพื่อแก้ปัญหาของเมือง และค้นหาสิ่งที่ได้ เพื่อนำไปปรับปรุงในทางด้านกายภาพ สังคม เศรษฐกิจ และสภาพแวดล้อม ตามลักษณะเงื่อนไขของพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลง โดยมีการปรับปรุงทั้งในด้านกายภาพ โครงสร้างสังคม เศรษฐกิจ และสภาพแวดล้อมของพื้นที่ไปพร้อมๆ กัน

Richardson[14] ได้กล่าวว่า การฟื้นฟูเมือง (Urban regeneration) เป็นลักษณะเด่นของนโยบายการวางผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นการนำเครื่องมือทางสิ่งแวดล้อมเข้าช่วย ตัวอย่างที่เห็นเช่น โครงการฟื้นฟูเมืองที่เป็นที่รู้จักในอเมริกาเหนือ ในฟิลาเดเฟียร์และบอสตัน สำหรับในยุโรป เช่น ลอนดอน แมนเชสเตอร์ และรอตเตอร์ดาม โครงการนี้ถูกออกแบบเป็นพิเศษสำหรับการสนับสนุนการฟื้นฟูพื้นที่ศูนย์กลางเมืองเก่า และ Urban Gentrification คือ การทำให้เมืองกลับมาพัฒนาอีกครั้ง โดยทางทำให้สิ่งแวดล้อมทางกายภาพดีขึ้น กระบวนการนี้ทำให้ผู้ที่มีรายได้สูงกลับเข้าอยู่บริเวณศูนย์กลางเมืองอีกครั้ง ในบางกรณีกระบวนการ Gentrification ทำให้พื้นที่ซึ่งเป็นตลาดได้รับการพัฒนาขึ้น ส่วนของเมืองเก่าหลายๆ เมือง เช่น ลอนดอน นิวยอร์ก และปารีส ซึ่งเกิดผลจากการเจริญเติบโตของเมือง

---

[11] James C.T. Mao, Efficiency in Public Urban Renewal Expenditure Through Benefit-Cost Analysis(Journal of the American institute of planners,32 (March,1966), p.86.

[12] Raymond Vernon, Urban Renewal: The Record and the Controversy(Cambridge,Massachussets:The MIT Press,1966), p.3.

[13] วรันธร ประสานสารกิจ, "การปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่บริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ," (วิทยานิพนธ์หลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545), หน้า 8.

[14] Richardson, Urban Spatial Structure(New York : USA,1995), p.89-91.

การฟื้นฟูเมือง (urban renewal) เป็นการพัฒนาซ้ำลงบนพื้นที่ปลูกสร้างโดยวางแผนล่วงหน้า ผ่านปฏิบัติการร่วมกับของการรื้อสร้างใหม่ (redevelopment) การปรับปรุงซ่อมแซม (rehabilitation) การอนุรักษ์ (conservation) รวมถึงวิธีการอื่น ๆ ดังที่รวบรวมและอธิบายไว้ต่อไปนี้

1. Redevelopment คือการปรับปรุงฟื้นฟูที่บริเวณใดบริเวณหนึ่ง เพื่อให้การใช้ที่ดินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด ที่การจัดพื้นที่เปิดโล่ง สาธารณูปโภค สาธารณูปการที่พอเพียงอันจะทำให้ชุมชนนั้นมีความน่าอยู่อาศัยมากขึ้น โดยเป็นการปรับปรุงแก้ไข หรือการแทนที่การใช้ที่ดินที่เป็นอยู่เดิม ผ่านการได้มาซึ่งที่ดินโดยการใช้อำนาจบังคับ
2. Rehabilitation คือการบูรณะปรับปรุงอาคารที่มีอยู่เดิมให้ใช้การได้ดีเมื่ออาคารนั้นอยู่ในสภาพทรุดโทรมมีประโยชน์ใช้สอยน้อยลง ซึ่งมักเป็นสิ่งปลูกสร้างซึ่งอยู่ในระยะต้นของการเสื่อมถอย โดยการใช้อำนาจปรับปรุงหรือซ่อมแซมอาคารเดิม และการเพิ่มเติมบริการพื้นฐาน
3. Preservation / Conservation คือการอนุรักษ์หรือการทำนุบำรุงอาคารสถานที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ให้คงสภาพเดิมไม่มีการดัดแปลงเพิ่มเติม โดยเป็นการดำรงไว้ของพื้นที่ปลูกสร้างที่อยู่ในสภาพที่ดี มีการเฝ้าดูแลอย่างเข้มแข็งจากท้องถิ่นในการใช้ที่ดินและการควบคุมความหนาแน่นของประชากร เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่ามีการควบคุมการลงทุนจากภาคเอกชนที่เข้าไปในพื้นที่

2.1.7 สภาพแวดล้อมทางกายภาพของเมือง

สภาพแวดล้อมทางกายภาพ (Physical Environment) หมายถึง สิ่งต่างๆ ทั้งปวงทางกายภาพที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติและมนุษย์สร้างขึ้น สิ่งของ อาคาร ฯลฯ เหล่านั้นปรากฏเป็นสภาพแวดล้อมทางกายภาพโดยคำนึงถึงพฤติกรรมผู้ใช้และการจัดองค์ประกอบ

วิมลสิทธิ์ หรยางกูร [15] ได้กล่าวว่า สภาพแวดล้อมทางกายภาพมีคุณสมบัติต่างๆ ที่ก่อให้เกิดความสัมพันธ์และประเภทของความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่มีผลต่อมนุษย์ ได้แก่

1.ทางสภาวะแวดล้อม

สภาพแวดล้อมทางกายภาพมีคุณสมบัติกายภาพทางสภาวะแวดล้อม เช่น ระดับเสียง ความสว่าง ระดับอุณหภูมิ ความบริสุทธิ์ของอากาศ ฯลฯ คุณสมบัติเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของสภาพแวดล้อม และย่อมมีผลกระทบต่อร่างกายและจิตใจของมนุษย์

---

[15] วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม: มูลฐานทางพฤติกรรมเพื่อการออกแบบและวางแผน (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2537), หน้า 22.

2. ทางความรู้สึก

สภาพแวดล้อมทางกายภาพมีคุณสมบัติต่อความสัมพันธ์กับอวัยวะและระบบประสาทสัมผัสต่างๆของมนุษย์ มนุษย์รับรู้คุณสมบัติต่างๆ ของสภาพแวดล้อมผ่านทางตา หู จมูก และผิวหนัง สิ่งที่มนุษย์รับรู้ที่เป็นส่วนสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกันทางความรู้สึก(Sensation)

3. ทางมิติ

สภาพแวดล้อมในด้านขนาดสิ่งของต่างๆ และระยะห่างจากสิ่งของต่างๆ รวมทั้งระยะห่างจากบุคคลอื่น

4. ทางสัญลักษณ์

สภาพแวดล้อมทางกายภาพจะต้องสื่อความหมายต่างๆ ผ่านทางสัญลักษณ์อาจใช้สัญลักษณ์โดยตรงที่เป็นภาษา เช่น ป้ายบอกว่าเป็นร้านอาหาร ห้องน้ำ ฯลฯ ซึ่งสัญลักษณ์จะเป็นคุณสมบัติที่จำเป็นต่อการคาดคะเนพฤติกรรมที่เหมาะสมที่ควรเกิดขึ้นได้ในสภาแวดล้อมนั้นๆ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อความรู้สึก จะเห็นได้ว่า สัญลักษณ์ในทางสภาพแวดล้อมนั้นมีความสำคัญเนื่องจากเป็นการบอกถึงตำแหน่งหรือสถานที่ที่ต้องการใช้บริการเพื่อผู้ใช้จะได้ไปตามตำแหน่งที่ต้องการ

5. ทางการกระทำระหว่างสังคม

สภาพแวดล้อมทางกายภาพมีคุณสมบัติในการส่งเสริมให้มนุษย์มีความสัมพันธ์มีการกระทำระหว่างกันมากหรือน้อย สภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องระหว่างกันเกิดจากความจำเป็นที่มนุษย์จะต้องมีความสัมพันธ์กันทางสังคม

6. ทางทิศทาง

นอกจากขนาดและระยะห่างแล้ว มนุษย์ยังมีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมในด้านทิศทาง ทิศทางของสิ่งต่างๆ เป็นคุณสมบัติอีกอย่างหนึ่งของสภาพแวดล้อมที่กำหนดตำแหน่งของบุคคลที่สัมพันธ์กับสิ่งต่างๆ รวมทั้งตำแหน่งของที่ต่างๆ ที่สัมพันธ์กัน ทำให้ทราบว่าต้องเดินทางหรือเคลื่อนไหวไปในทิศทางใด จะเห็นได้ว่าที่กล่าวมาขั้นต้นนั้นเป็นความสัมพันธ์ของสภาพแวดล้อมในทิศทางที่สามารถเป็นตัวกำหนดการสัญจรภายในพื้นที่ว่าควรเป็นไปในทิศทางใด

Button K.J. [16] ความเปลี่ยนแปลงของสิ่งแวดล้อมทางกายภาพของเมืองในปัจจุบัน เกิดจากปัจจัยทางเศรษฐกิจ ที่มีความแปรปรวนและมีปัจจัยในเรื่องอื่น ๆ เข้ามาเกี่ยวข้องมาก ทำให้ในเชิงของนักผังเมือง มีผลกระทบอย่างมากกับสภาพแวดล้อมดังกล่าว การควบคุมการขยายตัว

---

[16] Button K.J., Urban Economics(London: the Macmillan Press Ltd., Great Britain,1976), p. 71.

และการพัฒนาเมือง รวมถึงการจัดการทางสิ่งแวดล้อม ซึ่งอยู่ในการจัดการของรัฐไม่ว่าจะเป็นรัฐบาลท้องถิ่นหรือรัฐบาลกลาง

2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเมืองและการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

2.2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเมือง

เบญจวรรณ อารีสมาน[17] ได้กล่าวว่า การใช้ที่ดิน หมายถึง การใช้ประโยชน์จากที่ดินเพื่อประกอบกิจกรรมอย่างใดอย่างหนึ่ง การใช้ที่ในตัวเมืองกับการใช้ที่ดินในชนบทมีความแตกต่างกัน โดยการใช้ที่ดินในชนบทมุ่งใช้เพื่อการผลิตทางการเกษตร เช่น การเพาะปลูก การเลี้ยงสัตว์ เป็นต้น ส่วนการใช้ที่ดินในเมืองเพื่อกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย สถานที่ราชการ ถนน โรงเรียน หรือสาธารณะสถานต่างๆ

สมชาย เตชะพรหมพันธ์[18] ได้กล่าวว่า การใช้ที่ดินภายในเมือง จะมีการใช้ที่ดินหลายรูปแบบปะปนกัน เมืองที่มีกิจกรรมหลากหลายยิ่งมีการใช้ที่ดินมาก แต่โดยปกติอาจแบ่งการใช้ที่ดินภายในเมือง ออกเป็น 6 ประเภท คือ

1. การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย (Residential Land Use)
2. การใช้ที่ดินเพื่อเป็นย่านการค้า (Commercial Land Use)
3. การใช้ที่ดินเพื่อเป็นแหล่งโรงงานอุตสาหกรรม (Industrial Land Use)
4. การใช้ที่ดินเพื่อคมนาคมขนส่ง (Road & Highway Land Use)
5. ที่ว่างเปล่าที่อาจใช้ประโยชน์ได้ (Vacant Land Use)
6. การใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถานสาธารณะ (Public Land Use)

2.2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

โดยในการศึกษาแนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม จะมีแนวความคิด ดังต่อไปนี้

1. แนวความคิดเกี่ยวกับแหล่งกลาง (Central place theory)
2. การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
3. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

1. ทฤษฎีแหล่งกลาง (Central place theory)

ในการศึกษาได้นำแนวคิดนี้มาพิจารณาบทบาทของย่านการค้าเพื่อมากำหนดความสำคัญกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่ W.Chistaller[19] ได้อธิบายคำว่า "แหล่งกลาง" หมายถึง

---

[17] เบญจวรรณ อารีสมาน , การปรับปรุงชุมชนในเขตเทศบาล (กรุงเทพฯ: สำนักผังเมือง,2530), หน้า 28.

[18] สมชาย เตชะพรหมพันธ์ , ภูมิศาสตร์เมือง(กรุงเทพฯ: รุ่งวัฒนา,2522), หน้า 49-50.

[19] ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, เรื่องเดิม, หน้า 39 – 44.

เมืองซึ่งทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางในด้านบริการสินค้าต่างๆ ต่อบริเวณรอบนอก คือหลักเกณฑ์ที่คิดขึ้นเพื่ออธิบายถึงลำดับความสำคัญของการตั้งถิ่นฐานในแง่ทำเลที่ตั้งเปรียบเทียบกันโดยยึดเอาจำนวน ขนาด รูปแบบ บทบาท หน้าที่ และรวมถึงการกำหนดเขตตลาด

ทฤษฎีแหล่งกลาง จะมองลักษณะของการตั้งถิ่นฐานในแนวนอน (Horizontal arrangement) และเพิ่มบทบาทหน้าที่เข้ามาใช้ในการแบ่งประเภทของการตั้งถิ่นฐานด้วยการตั้งถิ่นฐานในแนวนอน โดยทั่วไปอาจจัดได้ 3 แบบคือ

1.ลักษณะยาวรี (Linear pattern) ลักษณะการตั้งถิ่นฐานดังกล่าวอาจตั้งอยู่ตามเส้นทางคมนาคมต่าง ๆ เช่น ลำน้ำ ทางเดิน หรือถนน เป็นศูนย์กลางสำหรับประกอบกิจกรรมต่าง ๆ

2.ลักษณะรวมกลุ่ม (Cluster pattern) โดยมากได้แก่แหล่งที่ประกอบกิจกรรมพิเศษต่าง ๆ เช่น อุตสาหกรรมเหมืองแร่ การท่องเที่ยว กิจกรรมดังกล่าวเกิดจากความได้เปรียบทางธรรมชาติเป็นส่วนใหญ่ หรือขึ้นอยู่กับแหล่งทรัพยากรเป็นสำคัญ

3.ลักษณะทั่วไป (Uniform pattern) ลักษณะการตั้งถิ่นฐานแบบนี้มักเป็นศูนย์กลางการบริการต่างๆ และโดยทั่วไปกระจายอยู่ในบริเวณกว้าง เพราะขึ้นอยู่กับบทบาทหน้าที่ของศูนย์กลางเหล่านั้น

การกำหนดเขตตลาดชี้ให้เห็นถึงระบบเทศสัมพันธ์ (Spatial relationship) ของการตั้งถิ่นฐานซึ่งเกี่ยวพันกับเศรษฐกิจ เช่น ระบบแหล่งกลางสะท้อนให้เห็นบทบาทและโครงสร้างตลอดจนการติดต่อเคลื่อนไหวของลูกค้าสู่แหล่งกลางในอันดับต่างๆ การเข้าถึงระบบแหล่งกลางจึงช่วยให้ประมาณลักษณะการตั้งถิ่นฐาน และสามารถทำนายล่วงหน้าถึงการขยายเติบโตของเขตตั้งถิ่นฐาน เห็นบทบาทหน้าที่ทางด้านการค้าและบริการแต่ละแห่งของแหล่งกลางได้ชัดเจน หากเข้าใจในเรื่องอันดับความ สำคัญของแหล่งตั้งถิ่นฐาน สามารถเปรียบเทียบกิจกรรมของแต่ละขนาดได้ด้วย ต้องคำนึงเป็นระบบรวมทั้งหมดไม่ใช่ที่ใดที่หนึ่ง โดยเฉพาะบางท่านก็นำหลักการดังกล่าวมาอธิบายลำดับความสำคัญของเขตการค้าในเมืองหนึ่งได้ตั้งแต่ศูนย์กลางค้าที่ใหญ่ที่สุดจนถึงเล็กสุด

Garner เสนอทฤษฎีที่สนับสนุนแนวความคิดของ W.ChistallerและLosch ในเรื่องเกี่ยวกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจขั้นที่3 (Theory of Tertiary Activity) ซึ่งเป็นการวัดระดับความสัมพันธ์ระหว่างขนาดของแหล่งการตั้งถิ่นฐานและหน้าที่ของการตั้งถิ่นฐานนั้นจะแบ่งประเภทศูนย์กลางโดยใช้ขนาดของประชากรในเมืองและโครงสร้างหน้าที่ต่างๆมาเป็นตัวแบ่งเกณฑ์

1.ศูนย์กลางระดับต่ำจะให้บริการแต่สินค้าที่มีความจำเป็นในชีวิตประจำวัน (Convenience Good)

2.ศูนย์กลางระดับสูง จะให้บริการทั้งสินค้าระดับต่ำหรือสินค้าระดับสูง ต้องการตลาดที่กว้างขวางเป็นสินค้าที่มีความต้องการนานๆ ครั้งและบางประเภทลูกค้าต้องเดินทางในระยะไกลเพื่อไปซื้อสินค้า(Higher Goods)

3.ศูนย์กลางระดับใดก็ตามจะให้บริการสินค้ามากกว่า มีจำนวนกิจกรรมมากกว่ามีประเภทกิจกรรมและขอบเขตการให้บริการกว้างกว่า มียอดขายสูงกว่าศูนย์กลางในระดับที่ต่ำกว่า

และการให้บริการสินค้าและบริการ จะมีประสิทธิภาพมาก ถ้าชุมชนมีที่ตั้งอยู่ใกล้กันมีการเข้าถึงที่สะดวก และมีประเภทสินค้า บริการ จำนวนมากอันเป็นที่ต้องการของชุมชนอื่น

Brian J L. Barry [20] แนวความคิดนี้สามารถนำมาใช้ในการวัดความสำคัญและขนาดของชุมชนโดยเปรียบเทียบกันระหว่างกิจกรรมในแต่ละชุมชน ศูนย์กลางที่มีขนาดใหญ่จะต้องมีสินค้าและบริการที่ต้องอาศัยความรู้ ความชำนาญ ความสามารถ เป็นสินค้าและบริการเฉพาะอย่าง (Higher order Goods) หากเป็นศูนย์กลางที่ใหญ่ขึ้นโดยเฉพาะภายในเมืองใหญ่ (Metropolitan) นอกจากจะเป็นผู้บริโภคแล้ว ยังมีหน้าที่ผลิตสินค้าและส่งออกไปบริเวณรอบๆ

Richardson, Harry W.[21] ในการอธิบายทฤษฎีของแหล่งกลางของ W.Chistaller เรื่องการพัฒนาการของศูนย์กลาง สามารถอธิบายเป็นหลักเกณฑ์โดยทั่วๆ ไป ถ้าเราตั้งสมมติฐานอย่างชัดเจนไว้ดังนี้

1.การกระจายประชากรได้เป็นไปอย่างสม่ำเสมอและทั่วๆ พื้นที่

2.ศูนย์กลางเป็นแหล่งของสินค้าและบริการสำหรับพื้นที่ที่อยู่รอบพวกไกลออกไป (hinterland) ในขนาดที่คงที่

3.รูปแบบการตั้งศูนย์กลางทำให้เกิดพื้นที่ว่างขนาดใหญ่ โดยอ้างถึงข้อจำกัดของพื้นที่ว่างที่มีอยู่ถูกกั้นตลาด โดยพื้นที่ว่างอย่างน้อย 1 ที่

4.ศูนย์กลางก่อให้เกิดลำดับศักย์

2. การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

สุวัฒนา ธาดานิติ [22] ได้กล่าวว่า การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม (Commercial Land use) การใช้ที่ดินประเภทนี้ ได้แก่ที่ตั้งร้านค้าต่างๆ ซึ่งอาจจะเกาะกลุ่มกันเป็นย่านการค้าใหญ่กินบริเวณกว้าง การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมบริเวณเก่าแก่จะอยู่ในใจกลางเมือง ต่อมาจึงกระจายไปตามถนนสายสำคัญ กลุ่มร้านเล็กๆ มักจะปะปนกับที่พักอาศัย ปัจจัยสำคัญในการเลือกที่ตั้ง

---

[20] Brian J L. Barry, Market Centers and Retail Location Theory and Application(New Jerssy:Prentice-Hall,1988), p.2-3.

[21] Richardson, Harry W., Regional and Urban Economics(Middlesex : Penguin Books, 1978), p.135.

[22] สุวัฒนา ธาดานิติ, หลักการและทฤษฎีการวางแผน(กรุงเทพฯ:คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2546), หน้า 6-7.

ของย่านการค้าที่สำคัญคือ ความสะดวกในการเดินทางมาถึงของลูกค้า จึงเห็นได้ว่ามักมีร้านค้าหรือศูนย์การค้าเกิดขึ้นบริเวณสี่แยกถนน ในอดีตเมื่อมีการตั้งถิ่นฐานหนาแน่นตามแนวริมคลองหรือแม่น้ำ จุดตัดระหว่างทางน้ำสองสาย หรือจุดที่ถนนสิ้นสุดที่ริมคลองก็จะเกิดย่านการค้าขึ้น เพราะเป็นบริเวณที่ลูกค้าไปมาสะดวก ย่านการค้านอกจากจะมีร้านค้าที่ขายสินค้าเป็นสิ่งของโดยตรงแล้วยังรวมไปถึงร้านค้าที่ขายบริการ เช่น ร้านตัดผม ร้านเสริมสวย โรงภาพยนตร์ ร้านซ่อมแซมเครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆ เป็นต้น

สมชาย เดชะพรหมพันธุ์[23] ได้กล่าวว่า การใช้ที่ดินของบริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง แบ่งออกเป็น 3 ประเภทคือ

1.ใช้เป็นสถานที่ให้บริการและสำนักงานทางการเงิน ตลอดจนศูนย์กลางบริหารต่างๆ เช่น สำนักงานทั่วไป สถานที่จอดรถ สำนักงานใหญ่ของทางธุรกิจการค้า การค้าบริการต่างๆ สถาบันการเงินและคมนาคมขนส่งรวม เป็นการใช้ที่ดินประมาณ 44 %

2.ร้านขายปลีก เช่น ร้านขายเสื้อผ้า เครื่องใช้ภายในบ้าน อาหาร รถยนต์ รวมการใช้ที่ดินประมาณ 32%

3.เป็นพวกที่การใช้ที่ดินมิได้เป็นแบบการใช้ในศูนย์กลางธุรกิจการค้า เช่น สถานที่ราชการและสาธารณสถาน ที่ว่างเปล่า ที่อยู่อาศัย ร้านขายส่ง และอุตสาหกรรมเบา มีพื้นที่ประมาณ 24%

3. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

กิจฐเชต ไกรวาส[24] ได้กล่าวถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินประเภทการค้าซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ปัจจัย ได้แก่

1.ปัจจัยทางกายภาพ ประกอบด้วย ระบบคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค ประเภทของการใช้ที่ดินในบริเวณใกล้เคียง ความสะดวกในการเข้าถึง และความเป็นศูนย์กลางเมือง

2.ปัจจัยทางเศรษฐกิจ ประกอบด้วย ราคาที่ดิน ค่าเช่า เงินลงทุน ผลตอบแทนและผลประโยชน์ที่ได้รับ และความเกี่ยวข้องเชิงแข่งขันหรือส่งเสริมกัน

3.ปัจจัยทางสังคม ประกอบด้วย จำนวนประชากร ลักษณะประชากร ความปลอดภัยและกฎหมายบังคับ

2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับย่านและองค์ประกอบย่าน

วิมลศรี ลิ้มธนากุล[25] ได้กล่าวว่า ย่าน หมายถึง บริเวณที่เกิดขึ้นหรือถูกกำหนดขึ้นจากจุดที่มีการรวมตัวกันของกิจกรรมประเภทต่างๆ ประเภทใดประเภทหนึ่งอย่างเข้มข้น บริเวณที่กล่าวถึง

---

[23] สมชาย เดชะพรหมพันธุ์ , เรื่องเดิม, หน้า 69.

[24] กิจฐเชต ไกรวาส, "อิทธิพลของศูนย์การค้าต่อการเปลี่ยนแปลงของเมืองเชียงใหม่," (วิทยานิพนธ์หลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2538),หน้า 21- 25.

นี้จะต้องเป็นพื้นที่ที่มีพลังในการดึงดูดให้เกิดกระแสของการพบปะปฏิสัมพันธ์ที่เข้มข้นกว่าบริเวณอื่นๆ ได้แก่ บริเวณที่เป็นชุมทาง เช่น อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ บริเวณที่เป็นจุดขนถ่ายรับ-ส่งสินค้า เช่น สะพานขาว มหานาค ปากคลองตลาด และบริเวณที่เป็นศูนย์รวมของการขายสินค้าทั้งปลีกและส่ง เช่น สำเพ็ง บางลำพู ประตูน้ำ เป็นต้น

วรรณศิลป์ พีรพันธุ์ [26] ได้กล่าวว่า เมืองทุกเมืองย่อมประกอบด้วยส่วนต่างๆ หลายส่วน แต่ละส่วนเราเรียกว่าย่านหรือส่วน หรือบริเวณหรือพื้นที่ ซึ่งเราสามารถพิจารณาความแตกต่างของแต่ละย่านได้จากลักษณะเด่นและการแผ่ขยายตัวของมัน มโนภาพของเราเกี่ยวกับเมืองจะเป็นภาพรวมของย่านต่างๆที่ประกอบรวมเข้าด้วยกันทั้งย่านที่มีขอบเขตแน่นอนหรือซ้อนเหลื่อมกับย่านอื่น ทั้งย่านที่เป็นเอกรูปหรือสลับซับซ้อนโดยที่ส่วนใหญ่แล้วจะอยู่ระหว่างกระบวนการเปลี่ยนแปลงอันจะมีผลต่อลักษณะที่ปรากฏให้เห็นและขนาดของมันเมืองขนาดเล็ก อาจประกอบด้วยย่านเพียงไม่กี่แห่ง แต่เมืองขนาดใหญ่หรือมหานครอาจประกอบด้วยย่านจำนวนนับร้อย

โดยหลักการสามารถจำแนกความแตกต่างระหว่างย่านภายในเมือง โดยพิจารณาลักษณะที่สำคัญ 2 ประการด้วยกัน คือ รูปทรงทางกายภาพและกิจกรรมที่มองเห็นได้ เช่น ในศูนย์การค้า จะพบอาคารที่มีลักษณะเฉพาะเพื่อการค้า ป้ายต่างๆ กิจกรรมเกี่ยวกับการซื้อขาย ขณะเดียวกันย่านพักอาศัย เราเห็นบ้านพักอาศัย ที่โล่ง ต้นไม้ เด็กๆ ที่กำลังวิ่งเล่น ซึ่งบางครั้งอาจจะมีร้านขายของชำหรือโรงเรียนรวมอยู่ด้วยกัน เป็นต้น

การพิจารณาองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมและสภาพภูมิทัศน์ที่ก่อให้เกิดความต่อเนื่องของสิ่งที่ปรากฏแก่สายตาของเรา เพื่อให้สามารถจำแนกลักษณะความแตกต่างระหว่างย่านภายในเมืองที่สลับซับซ้อน ได้แก่

1. ย่านที่เป็นองค์ประกอบหลักของเมือง (Principal Component Districts) จุดเริ่มต้นและสิ้นสุดของย่านนั้น ลักษณะเฉพาะทางกายภาพและกิจกรรมตลอดจนความเด่นชัดของตัวย่าน

2. ขนาดของย่าน(Size) รูปร่าง ความหนาแน่น พื้นผิว จุดสังเกตและที่ว่างเว้น

3. ลักษณะที่ปรากฏให้เห็นทางกายภาพ (Physical Appearance) รูปทรงของอาคาร ความหนาแน่นของการก่อสร้างอาคาร ป้าย วัสดุที่ใช้ สนามหญ้า ความสูงต่ำของพื้นที่ จุดสังเกตจากรูปแบบของการสัญจรตลอดจนลักษณะการผสมผสานของอาคารต่างประเภทกัน

---

[25] วิมลศรี ลิ้มธนากุล, "ผลกระทบจากระบบเมืองสมัยใหม่ที่มีต่อระบบย่านของคนในกรุงเทพมหานคร," (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขามานุษยวิทยา คณะสังคมวิทยาและมานุษยวิทยา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2537), หน้า 13.

[26] วรรณศิลป์ พีรพันธุ์, องค์ประกอบของเมือง(กรุงเทพมหานคร: ม.ป.ท.,2538), หน้า 16-18. (อัดสำเนา)

4. กิจกรรม (Activity) ที่เป็นหลักในพื้นที่ ประเภทของประชากร และการเคลื่อนไหวซึ่งก่อเกิดลักษณะเฉพาะตัวของแต่ละย่าน

5. สิ่งแปลกปลอมที่เป็นภัยคุกคามย่าน (Threats) เช่น ถนนผ่านกลาง (Through Road) ซึ่งเป็นภัยคุกคามต่อสุขภาพและความปลอดภัยของประชาชนในย่านนั้น การเปลี่ยนแปลงของย่าน การเปลี่ยนตำแหน่ง การขยายตัวหรือหดตัวของขอบเขตของย่าน

6. การปรากฏตัว(Emerge) ของย่านใหม่ที่แฝงตัวอยู่ในย่านเดิม เช่น บริเวณย่านพักอาศัยแห่งใหม่ที่อยู่ภายในเมืองเดิม ความสัมพันธ์ระหว่างย่านกับย่าน และย่านกับรูปแบบของเส้นทางสัญจรของเมืองในส่วนรวม

7. ความสัมพันธ์ (Relation) ระหว่างย่านกับย่าน และย่านกับรูปแบบของเส้นทางสัญจรของเมืองในส่วนรวม

วิมลศรี ลิ้มธนากุล[27] ได้แสดงแนวความคิดเกี่ยวกับมิติของย่านออกเป็น 4 ด้าน คือ

1.ด้านกายภาพ ย่านเป็นบริเวณที่ต้องการพื้นที่ มีรูปร่างและขอบเขตที่ไม่แน่นอน อันเนื่องมาจากสภาพภูมิศาสตร์ที่แวดล้อมพื้นที่ รวมถึงการเบียดและเหลื่อมล้ำซ้ำซ้อนกับย่านข้างเคียง มีการกระจุกตัวของกิจกรรมอย่างหนาแน่น สภาพพลวัตของตัวศูนย์กลางย่านและพลวัตของย่านข้างเคียงจะมีผลอย่างมากต่อการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพของย่าน

2.ด้านประชากรและระดับสมาชิกภาพของประชากร ย่านจะต้องมีขนาดและความหนาแน่นของประชากรจำนวนหนึ่งและต้องมีพลวัตของประชากรที่เกิดจากการไหลเข้าออกโดยแรงดึงดูดบางประการที่มีลักษณะพิเศษของย่าน ระดับสมาชิกภาพของประชากรของย่านมีความแตกต่างในระดับถาวรหรือชั่วคราว

3.ด้านสังคม ย่านเป็นสถาบันทางสังคม ซึ่งคนในย่านจำเป็นต้องมีบทบาทและหน้าที่ที่กระทำต่อกันในลักษณะต่างๆ ตามสถานภาพของแต่ละบุคคลที่มีความแตกต่างกันไป โดยความสัมพันธ์นี้จะอยู่ในระดับรองจากครอบครัวลงไป

4.ด้านวัฒนธรรม ความคิด และระบบความหมาย ย่านจะแสดงถึงตำแหน่งของบุคคลว่าอยู่ในสถานภาพใด เป็นตัวแสดงตำแหน่งการดำรงอยู่ของบุคคลในพื้นที่เมือง ทำให้บุคคลสามารถระบุความสัมพันธ์ต่อเมืองผ่านการเป็นสมาชิกย่าน

2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับย่านการค้า

2.4.1 ความหมายของย่านการค้า

สุมนา อยู่โพธิ์ [28] ได้กล่าวว่า ย่านการค้า หมายถึง อาณาเขตทางภูมิศาสตร์ที่มีประชาชนอยู่อาศัย และเป็นที่รวมของร้านค้าหรือย่านที่คนนิยมไปจับจ่ายซื้อของขายสินค้าและ

---

[27]วิมลศรี ลิ้มธนากุล, เรื่องเดียวกัน, หน้า 10-13.

บริการเป็นจำนวนมาก ดังนั้นย่านการค้าจึงมักประกอบด้วยกิจกรรมทางเศรษฐกิจขั้นที่ 3(Tertiary Economic Activities) หรือการค้าและบริการที่ไม่เพียงแต่ตอบสนองต่อความต้องการของประชาชนภายในเมืองเท่านั้น แต่ยังให้บริการแก่ผู้ที่อยู่รอบนอกอีกด้วย

2.4.2 การเกิดของย่านการค้า

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร [29] ได้กล่าวว่า การเกิดของย่านการค้า โดยทั่วไปไม่ว่าย่านที่พักอาศัยจะไปอยู่ ณ ที่ใด การค้าจะต้องขยายตัวตามออกไปเสมอ ซึ่งส่วนใหญ่ย่านการค้าจะเกิดขึ้น ณ บริเวณดังนี้

1.ศูนย์กลางชุมชน

2.บริเวณถนนสายหลักตัดกัน ซึ่งจะก่อให้เกิดปัญหาทางด้านการจราจรและความปลอดภัย

3.เกิดขึ้นบริเวณสองฝั่งถนนสายหลัก และขยายตัวตามถนนออกไปเรื่อยๆ ซึ่งทำให้เกิดปัญหาการจราจรคับคั่ง เป็นอันตรายจากยวดยานที่ใช้ถนน ลดประสิทธิภาพของถนน และทำให้การขนส่งล่าช้า เป็นต้น

Markham E. Julian [30] ได้กล่าวว่า ย่านการค้าจะเกิดขึ้นบริเวณตลาดขายส่งและขายปลีกที่มีขนาดใหญ่และได้มาตรฐานซึ่งมีการจับกลุ่มรวมตัวกันอย่างหนาแน่น ในส่วนของแผงลอยที่จะเกิดขึ้นตามทางแยกของถนน บริเวณหมู่บ้านเล็กของเมืองเก่าแก่หรือศูนย์กลางตลาดในเมืองและบริเวณที่พักอาศัย

F. Stuart Chapin Jr. [31] ได้ศึกษาถึงย่านการค้า กล่าวว่า พื้นที่โดยเฉลี่ยประมาณ 2-4% ของพื้นที่ชุมชน มักจะอยู่ในบริเวณราคาที่ดินสูง ค่าเช่าที่ดินและอาคารจะแพง มีการคมนาคมที่สะดวกและมีบริการสาธารณะ การกำหนดที่ตั้งควรมีส่วนประกอบดังนี้ คือ

1.สามารถติดต่อได้ง่าย และมีถนนที่กว้างพอที่จะใช้ยวดยานต่างๆ ได้สะดวก

2.มีที่จอดรถพอเพียง มีการติดต่อได้สะดวกโดยรถขนส่งสาธารณะ

3.มีการติดต่อกับบริเวณอื่นๆ เพื่อบริการลูกค้าและลูกจ้างที่ทำงานในย่านการค้าได้สะดวก

4.อยู่ในบริเวณที่มีสถาบันการเงิน มีการประกอบอาชีพการค้า มีการบริการด้านต่างๆ มีการบริการสาธารณะพร้อมมูล เพื่อบริการย่านการค้า

5.มีความลาดเอียงไม่ควรเกิน 5% สามารถปรับระดับโดยเสียค่าใช้จ่ายน้อยที่สุด

---

[28] สุมนา อยู่โพธิ์, การค้าปลีก (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2531),หน้า 29.

[29] ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, เรื่องเดิม, หน้า 108.

[30] Markham E. Julian, op.cit , p.42.

[31] F. Stuart Chapin Jr., Urban Land Use Planning,(Chicago: University of Illinois Press, 1972), p.280.

6.อยู่บนที่สูง ซึ่งสามารถระบายน้ำโสโครกได้ดี

F. Stuart Chapin Jr.[32] ได้มีแนวคิดในการกำหนดที่ตั้งของย่านการค้าควรอยู่ใกล้เส้นทางที่มีการจราจรผ่านอย่างหนาแน่นมีที่ตั้งใกล้กับถนนสายประธานสองสายที่ผ่านย่านการค้า มีที่จอดรถเพียงพอ และมีที่สำหรับร้านค้าอย่างสมบูรณ์ สำหรับย่านการค้าส่งควรอยู่ในบริเวณที่มีการคมนาคมเข้าถึงสะดวก โดยควรมีพื้นที่ด้านหน้าติดต่อกับถนนสายหลัก และมีทางเข้าถึงทางรถไฟได้สะดวกพอสมควร

2.4.3 ลักษณะของย่านการค้า

Horwood and Boyce [33] ได้กำหนดว่า ย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมืองประกอบด้วย 2 ส่วน คือเขตศูนย์กลางและเขตขอบนอก โดยพิจารณาถึงความแตกต่างของทั้ง 2 ส่วน ในด้านความเข้มข้นของการใช้ที่ดิน ความสูงของอาคาร ความพลุกพล่านของผู้คน ความเป็นศูนย์กลางของการขนส่ง และการเน้นเฉพาะของกิจกรรม

1.เขตศูนย์กลาง (Core area) เขตนี้มีความหมายและลักษณะตรงกับ CBD โดยมีลักษณะที่สำคัญดังนี้

-มีการใช้ที่ดินอย่างเข้มข้นมากที่สุดและหลายประเภท ประกอบด้วยอาคารสูงๆ มีการค้าปลีก สำนักงานบริการต่างๆ โรงแรม โรงละคร และธนาคารหรือสถานบันการเงินต่างๆ

-มีการแผ่ขยายตัวมากในแนวดิ่ง ดังจะสังเกตเห็นอาคารสูงๆ มากมายการติดต่ออาศัยลิฟท์

-มีการขยายตัวน้อยในแนวราบ ปกติจะมีความกว้างหรือความยาวในทางราบต่ำกว่า 1 ไมล์ หรือ 1.6 กิโลเมตร เพื่อความสะดวกในการเดินเท้า

-มีการเปลี่ยนแปลงน้อยในแนวราบ โซนแผ่ขยายและโซนละทิ้งเพิ่มขึ้นหรือลดลงเพียงไม่กี่บล็อกถนนในช่วงเวลายาวนาน

-มีประชากรหนาแน่นและพลุกพล่านมากในช่วงเวลากลางวัน บริเวณนี้เป็นศูนย์กลางของคนเดินเท้า ประชากรที่อาศัยอยู่ถาวรในเขตนี้มีน้อย

-เป็นศูนย์กลางหรือชุมทางของการขนส่งมวลชนภายในเมือง บริเวณนี้มียวดยานขนส่งที่บริการภายในชุมชนเมืองผ่านหลายสาย

-มีกิจกรรมหรือบทบาทหน้าที่เน้นเฉพาะในด้านต่างๆ มากมาย

2.เขตขอบนอก (Frame area) เขตนี้มีลักษณะที่สำคัญ ดังนี้

---

[32] Ibid., p.370-375.

[33] Horwood, E and Boyce, R., Studies of the Central Business District and Urban Free Way Development (Seattle: University of Washington Press, 1959), p.21.

-มีการใช้ที่ดินเข้มข้นน้อยกว่าเขตศูนย์กลาง อาคารและร้านค้าต่างๆ มีความสูงไม่มากนัก สามารถเดินขึ้นลง-ได้

-ธุรกิจร้านค้ามีน้อยชั้นกว่าและมีการขยายตัวไปในทิศทางที่บ้านเรือนทรุดโทรม

-บริเวณขอบด้านในประกอบด้วยธุรกิจหลากหลาย เช่น การค้าส่ง มีโกดังเก็บสินค้าสำรอง มีโรงงานอุตสาหกรรมเบา ร้านขายรถยนต์และบริการรถยนต์ บริการทางการแพทย์ มีที่อยู่อาศัยแบบอาคารสูงปะปนด้วย และมีสถานีปลายทางของส้นทางคมนาคมขนส่งระหว่างเมืองและที่ทำการของรัฐ

-บริเวณขอบด้านนอก ประกอบด้วยอาคารสูงซึ่งเป็นเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและเขตเคหะชุมชน

-มีการแผ่ขยายของกิจกรรมในทางราบ กิจกรรมเหล่านี้มีที่จอดรถของผู้มาใช้บริการ การติดต่อระหว่างธุรกิจต่างๆ ในเขตขอบนอกนี้ใช้รถยนต์เป็นส่วนใหญ่

-กิจกรรมในเขตนี้มีความสัมพันธ์ใกล้ชิดกับเขตศูนย์กลางและกับเขตรอบนอกออกไป

Edward J.Kaiser ,David R. Godschalk and F.Stuart Chapin,Jr [34] ได้กล่าวว่า ย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้า เป็นจุดรวมของวัฒนธรรม แหล่งบันเทิง และสถานที่ราชการของเมือง รวมทั้งกิจกรรมการค้าขาย ซึ่งแสดงความเข้มข้นสูงที่สุดของสิ่งก่อสร้าง ประชากร การใช้ที่ดินและความสัมพันธ์ระหว่างความหนาแน่นภายในใจกลางเมืองกับการใช้ที่ดิน นอกจากนี้ย่านการค้ามีความไวต่อความรู้สึกอย่างมากในการเข้าถึงของผู้บริโภค เป็นตำแหน่งของระบบการคมนาคมและศูนย์กลางอื่นๆ

สมชาย เดชะพรหมพันธุ์ [35] ได้กล่าวว่า ย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าว่าเป็นย่านการค้าที่สำคัญที่สุดของเมือง มีกิจกรรมทางการค้าและธุรกิจเข้มข้นมากที่สุดของเมือง กิจกรรมการค้านั้นประกอบด้วยร้านค้าปลีกจะจับกลุ่มต่อเนื่องกันอย่างหนาแน่นมากที่สุดของเขตเมือง เป็นตำแหน่งของเมืองที่เป็นจุดรวมของยวดยาน และคนสัญจรไปมาในเขตเมืองมากที่สุด เป็นเขตที่มีความเข้มข้นของการใช้ที่ดินสูงสุดเมื่อเทียบกับเขตอื่นๆ ของเมือง กิจกรรมทางการค้าและธุรกิจที่มีอยู่ เช่น ร้านขายปลีก สำนักงานทางธุรกิจการค้า โรงแรม โรงภาพยนตร์ ศูนย์รวมของธุรกิจการเงินและธนาคาร และบริการชนิดอื่นๆ

---

[34] Edward J.Kaiser, David R. Godschalk and F.Stuart Chapin,Jr., Urban land use planning(Chicago: University of Illinois Press, 1995), p.320.

[35] สมชาย เดชะพรหมพันธุ์, ภูมิศาสตร์เมือง (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ศิลปบรรณาคาร, 2522), หน้า66.

2.4.4 รูปแบบของย่านการค้า

ดำรงศักดิ์ ชัยสนิท อ้างในจุมพล หมอยาดี[36] ได้จำแนกรูปแบบของย่านการค้าออกเป็น 5 ประเภท โดยแบ่งตามลักษณะการเลือกที่ตั้ง คือ

1.ย่านการค้าในเมือง (Down Town Area or Central Business District) เหมาะสำหรับเป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้า ร้านขายสินค้าเฉพาะอย่าง มีลูกค้าไปมาหนาแน่น มีร้านให้เลือกหลายประเภท

2.ย่านการค้าชั้นสอง (Secondary Shopping District) เป็นย่านการค้าที่ประชาชนหนาแน่นรองจากย่านการค้าในตัวเมือง ร้านค้าที่ตั้งอยู่ในย่านการค้าชั้นสองจะขายสินค้าที่มีลักษณะเหมือนกับย่านการค้าในตัวเมืองแต่ขนาดของร้านจะเล็กลงและจะมุ่งขายสินค้าให้ประชาชนบางส่วนในเมืองเท่านั้น ย่านการค้าลักษณะนี้จะต้องตั้งอยู่บนทำเลที่ประชาชนนิยมไปซื้อสินค้ามากพอสมควรและมักมีตลาดสดขายอาหารอยู่ด้วย

3.ย่านการค้าที่ใกล้บ้านพักอาศัย หรือย่านการค้าที่อยู่ในชนบท (Neighborhood Shopping District) ตั้งอยู่ในย่านที่ประชาชนพักอาศัย โดยมุ่งที่จะขายสินค้าให้ประชาชนที่อยู่ในย่านนั้น ร้านค้าจะมีขนาดเล็ก เช่น ร้านขายของเบ็ดเตล็ด ร้านขายของชำ ร้านกาแฟ เป็นต้น

4. ย่านการค้าตามแนวถนน (Streets String) ลักษณะจะเป็นย่านการค้าที่มีร้านค้าที่เชื่อมไปสู่ตัวเมือง มุ่งที่จะขายสินค้าให้แก่ลูกค้าที่เดินทางผ่านไปมา ได้แก่ ร้านอาหาร ร้านผลไม้ ปั๊มน้ำมัน เป็นต้น

5.ศูนย์การค้า (Planned Shopping Center) มักตั้งอยู่ในย่านการค้าในเมือง ประกอบไปด้วยห้างสรรพสินค้า ร้านขายสินค้าเฉพาะอย่าง ที่พักผ่อนหย่อนใจ โรงภาพยนตร์ ที่รวมของสินค้าและบริการทุกชนิด อำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อในเรื่องสถานที่จอดรถและบริการทุกชนิด

2.4.5 การกำหนดเขตของย่านการค้า

Berry and Horton มีแนวคิดว่า รูปแบบย่านการค้าจะมีความสัมพันธ์กับการเจริญเติบโตของเมือง โดยในระยะหลังมีแนวโน้มว่ากิจกรรมประเภทเดียวกันจะรวมกลุ่มกันมากขึ้นและร้านค้าขนาดเล็กจะมีจำนวนลดน้อยลงไป แต่จะมีการสร้างร้านค้าหรือธุรกิจการค้าขนาดใหญ่ขึ้นแทนที่เมื่อเมืองเจริญขึ้น ซึ่งรูปแบบย่านการค้าจะประกอบด้วยเขตธุรกิจการค้า 2 ส่วน คือ

1.เขตธุรกิจการค้าแบบดั้งเดิม (Traditional Business Sector) จะมีตลาดสดเป็นศูนย์กลาง และมีร้านค้าแบบห้องแถวอยู่รายรอบ เมื่อเมืองเจริญขึ้นส่วนที่เป็นเขตการค้าดั้งเดิมจะได้รับการพัฒนาปรับปรุง ทำให้บทบาทหน้าที่เปลี่ยนไป คือ มีกิจกรรมหรือธุรกิจใหม่ๆ เพิ่มเติม

---

[36] จุมพล หมอยาดี, "ความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงโครงข่ายคมนาคมขนส่ง กับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินย่านการค้า บริการ ในเขตเทศบาลชลบุรีและพื้นที่เกี่ยวเนื่อง," (วิทยานิพนธ์หลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมือง มหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539), หน้า 17.

เข้าไป ทำให้ร้านค้าขนาดเล็กลดจำนวนลงไป นอกจากนั้นกิจการค้าปลีกยังมีบทบาทหน้าที่เด่นในปัจจุบัน ซึ่งก่อนนั้นเขตนี้นอกจากจะเป็นเขตการค้าปลีกแล้ว ยังเป็นเขตการค้าส่ง เขตอุตสาหกรรมและเขตที่อยู่อาศัยด้วยเขตธุรกิจการค้าดั้งเดิมนั้นจะพลุกพล่าน จอแจ และมีชีวิตชีวามากในช่วงเวลากลางวัน แต่จะเงียบเหงาในช่วงกลางคืน เขตการค้าดั้งเดิมให้บริการแก่ผู้คนหลายระดับ และยังให้บริการแก่คนชนบทที่เดินทางเข้าเมืองด้วย

2.เขตธุรกิจการค้าสมัยใหม่ (Modern Business Sector) เขตนี้เป็นส่วนที่เพิ่มเติมเข้ามาในตอนหลังนับตั้งแต่ประมาณปี ค.ศ. 1960 เป็นต้นมา ส่วนนี้มีรูปแบบค่อนข้างจะคล้ายคลึงกับ CBDของเมืองในซีกโลกตะวันตก คือ มีถนนหนทางกว้างขวาง ประกอบด้วยศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า อาคารจอดรถ ตลาดหุ้น ธนาคารขนาดใหญ่ โรงแรมชั้นหนึ่ง โรงภาพยนตร์ ร้านขายของที่ระลึก ไนท์คลับ ภัตตาคาร และสายการบินต่างๆ ฯลฯ อย่างไรก็ตามในส่วนนี้ก็ยังมีธุรกิจขนาดเล็กและธุรกิจที่ไม่เป็นทางการปะปนอยู่ด้วย เขตการค้าแบบใหม่นี้ให้บริการส่วนใหญ่แก่ผู้มีฐานะปานกลางและฐานะดี ตลอดจนนักท่องเที่ยว

2.4.6 พัฒนาการของย่านการค้า

Markham E. Julian [37] ได้กล่าวถึง พัฒนาการของย่านการค้า จากตลาด ห้างสรรพสินค้า สู่ศูนย์การค้า มีแนวคิดว่า ควรศึกษาภูมิหลังที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในอดีต ลำดับขั้นของย่านการค้าว่ามีการเปลี่ยนแปลงแบบค่อยเป็นค่อยไปหรือไม่ การพัฒนาของย่านการค้า ความเสื่อมของย่านการค้า และแนวโน้มการพัฒนาที่เกิดขึ้นในอนาคต โดยศึกษาพัฒนาการของย่านการค้าแบ่งออกเป็น 4 ระดับ ดังนี้

ขั้นที่ 1 ในระยะเริ่มต้นของ"ย่านการค้า" จะตั้งอยู่ในที่อาณาบริเวณที่ชุมชนรวมกลุ่มเข้าด้วยกัน เช่น เมืองและศูนย์กลางชุมชน เพราะการที่อยู่อาศัยหรือสัญจรผ่านตำแหน่งศูนย์กลางเมือง เพื่อการติดต่อค้าขาย การค้า หรือจุดประสงค์อื่นๆ ทางสังคมในการรวมตัวกัน

ขั้นที่ 2 ระยะการเจริญเติบโต เนื่องจากมีพื้นที่ว่างจำนวนมาก เมืองมีการขยายตัวมากขึ้น บ้านเรือนเพิ่มขึ้น โดยมีความต้องการสร้างให้เป็นที่อยู่พักอาศัยหรือด้านพาณิชยกรรม การบริการหรือการโฆษณา และธุรกิจการค้าที่รองรับการเจริญเติบโตของประชากร เช่น เทศบาล ศาลากลางจังหวัด ห้องสมุด หอศิลป์ โรงภาพยนตร์ สวนสาธารณะ และส่วนสาธารณะอื่นๆ ที่รองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ จิตวิญญาณของศูนย์ชุมชนที่เพิ่มขึ้น ทำให้ประชาชนรับรู้เกี่ยวกับสังคมและพาณิชยกรรมของเขาและต้องการที่จะบรรลุผลภายในศูนย์กลางเมือง

ขั้นที่ 3 ระยะการขยายตัว เป็นการนำพาการเยี่ยมเยียนเข้ามาจากถิ่นอื่น ดึงการท่องเที่ยวและเศรษฐกิจ ส่งผลให้เกิดแรงขับดันให้มีการปรับปรุงแก้ไขเพื่อการรองรับการขยายตัว

---

[37] Markham E. Julian, The future of shopping traditional patterns and net effects(London: Macmillan Business,1998), p.42-45.

ขั้นที่ 4 ระยะการพัฒนาและปรับปรุง จำเป็นต้องทำความเข้าใจถึงภูมิหลังก่อน เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงและการปรับเปลี่ยน ซึ่งการศึกษานี้จะเป็นแนวทางที่นำไปสู่ความใกล้ชิดกับสังคม รวมทั้งสิ่งต่างๆที่ได้รับการพัฒนาแล้ว ในการเปลี่ยนแปลงซึ่งต้องใช้ระยะเวลายาวนาน บางครั้งอาจต้องมีการปรับปรุงและพัฒนาระบบขนส่งสินค้า ผลผลิต และการจำหน่ายสินค้า และต้องทำความเข้าใจให้แก่ลูกค้าและชุมชนถึงข้อที่ดีของการพัฒนา การพัฒนาในรูปแบบของร้านค้าที่รวมตัวกันสร้างความแปลกใหม่ของธุรกิจขึ้นมา เช่น ธุรกิจเสื้อผ้า ธุรกิจเครื่องประดับ และธุรกิจตกแต่งภายใน เป็นต้น ซึ่งร้านค้าทั้ง3 ประเภทนี้เป็นส่วนประกอบพื้นฐานของการพัฒนาเป็นห้างสรรพสินค้า

ถ้าเกิดการพัฒนาถึงระยะสุดท้าย ซึ่งเกิดจากเป็นการพัฒนาจากธุรกิจการขายปลีกเข้าสู่การเข้าไปประกอบธุรกิจการค้าขนาดใหญ่ของนายทุน ที่มีการสั่งซื้อสินค้าจากใบสั่งซื้อสินค้าทางไปรษณีย์ หรือโดยประกอบธุรกิจบริการเชื่อมต่ออินเตอร์เน็ต (E-Commerce) ซึ่งขั้นสุดท้ายนี้ขึ้นอยู่กับความต้องการของลูกค้าในการเลือกใช้ระบบการซื้อสินค้า

พัฒนาการของย่านการค้าในรูปแบบของการค้าส่งและค้าปลีก พบว่ามีความสัมพันธ์กับการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาในด้านสิ่งแวดล้อมของเมือง ภาค ประเทศ และทวีป และความเจริญทางด้านการคมนาคม ผู้พัฒนาที่มีความเชี่ยวชาญในด้านการวางแผนธุรกิจการค้าถูกปฏิเสธที่จะยอมรับจากผู้เช่าร้านขายปลีกเดิมในการพัฒนาการซื้อสินค้า

และได้กล่าวถึงพัฒนาการของรูปแบบของตลาด โดยเริ่มแรกเป็นตลาดประเภทขายของเร่เป็นรูปแบบร้านค้าเล็กๆที่อยู่กระจัดกระจายทั่วพื้นที่ ซึ่งภายในประกอบด้วย รถเข็นสินค้าและแผงลอยที่มีหลังคาคลุม แผงลอยที่เคลื่อนที่ได้ ต่อมาเริ่มมีระบบตลาดประเพณีนิยม และเป็นแผงถาวรที่มีกุญแจปิด-เปิดได้ โดยพื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ให้เช่า แต่ระยะเวลาที่ค่อยเป็นค่อยไปผู้ประกอบธุรกิจค้าขายก็สามารถมีกรรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของอาคารและสิ่งก่อสร้าง โดยมีการจัดให้เป็นระเบียบในพื้นที่จนกลายเป็นห้องแถวที่เชื่อมต่อกัน

สกุณี ณัฐพูลวัฒน์ อ้างในขนิษฐา ปานคง[38] ได้กล่าวว่า วิวัฒนาการของตลาดสู่ย่านการค้า โดยเริ่มจากเกิดตลาดน้ำแล้วพัฒนามาเป็นตลาดบก ได้มีการก่อสร้างตลาดสดขึ้นมาเป็นจำนวนมากตามถนนและฝั่งคลองขึ้นมาแทนตลาดน้ำ และไม่ต้องอาศัยเรือ แพเป็นที่ขายสินค้ามากอย่างแต่ก่อน การสร้างตลาดบนบกทำให้สะดวกในการติดต่อซื้อขายเช่นเดียวกับอาคารอื่นๆในเมือง ทั้งตลาดแบบนี้ก็มีความยืดหยุ่นที่จะขยายตัวหรือพัฒนาต่อไป ดังต่อไปนี้

1.จากตลาดน้ำขายของบนเรือมาสู่ตลาดบกขายของในอาคาร

2.การเปลี่ยนแปลงในด้านต่างๆ โดยได้รับอิทธิพลหลายด้าน

---

[38]ขนิษฐา ปานคง, "การเปลี่ยนแปลงสภาพย่านตลาดหลักของเมืองกับการพัฒนานครลำปาง," (วิทยานิพนธ์หลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543), หน้า 24-26.

- การเพิ่มปริมาณและประเภทของตลาด เช่น ตลาดขายอาหาร เครื่องชำเครื่องใช้ ปัจจุบัน ปริมาณและประเภทสินค้าขยายตัวมากขึ้น

- การเพิ่มองค์ประกอบการขายของ มีทั้งเรือเร่ หาบเร่ รถเข็น รถบรรทุกออกไปบริการลูกค้า บริเวณตลาดสดขยายตัวโดยมีตึกแถว ร้านขายอาหาร ร้านค้า รวมถึงศูนย์การค้า ซุปเปอร์มาร์เก็ต ร้านสรรพสินค้าแบบใหม่

3.ตลาดขายเฉพาะสินค้าบางประเภท เกิดมีตลาด ร้านค้าขายสินค้าประเภทเดียวกัน นิยมอยู่รวมกันเป็นกลุ่ม เช่น ขายสินค้ายุโรป ร้านขายสินค้าที่ประยุกต์จากแบบของต่างชาติ เป็นต้น โดยทั่วไปแล้วร้านที่ขายสินค้าประเภทเดียวกันชอบอยู่รวมกัน จึงก่อให้เกิดย่านการค้าแบบใหม่

4.ตลาดแบบใหม่ที่ไม่เคยมีมาก่อน เช่น ตลาดมืด ตลาดชั่วคราว ตลาดในงานวัด ตลาดขายส่ง ตลาดขายปลีก เป็นต้น

แนวโน้มไปสู่ศูนย์การค้าแบบใหม่ ตั้งแต่ตลาดน้ำได้พัฒนามาเป็นตลาดบก ถนนหลายสายกลายเป็นทางสัญจรสำคัญแทนแม่น้ำลำคลอง ยวดยานสมัยใหม่ เช่น รถไฟ รถราง รถยนต์ รถม้า รถเข็น เป็นต้น กลายเป็นพาหนะประจำเมืองทำการขนส่งพัสดุและคนโดยสาร อาคารต่างๆ ที่สร้างขึ้นบนบก เช่น ตลาดที่ต้องการความสะดวกในการติดต่อ หรือการขนถ่ายสินค้า นิยมการปลูกสร้างอาคารติดถนนโดยเฉพาะอย่างยิ่งถนนใหญ่หรือถนนสายสำคัญ จนกระทั่งเมื่อมีคนจีนได้เข้ามาตั้งถิ่นฐานและเปิดร้านค้าและโรงงานขึ้น ตึกแถวของคนจีนกลายเป็นแบบร้านค้าและที่อยู่อาศัยที่สร้างกันตามถนนต่างๆ การสร้างตึกแถวกลายเป็นอาชีพสำคัญ จึงปรากฏว่าตึกแถวที่สร้างเพื่อเก็งกำไรเกินความต้องการหลายคูหา ทั้งผู้อยู่อาศัยภายในตึกต้องได้รับผลกระทบจากปัญหาสิ่งแวดล้อม เช่น เสียงดัง กลิ่นจากท่อไอเสียยานยนต์ ความแออัดคับคั่งของการกินอยู่ นอกจากตึกแถวแล้วยังปรากฏห้างร้าน โกดัง สำนักงาน ล้วนแต่นิยมปลูกสร้างสองฟากถนนทำให้ที่ดินติดถนนมีราคาที่สูงมากขึ้น แต่การปลูกสร้างอาคารสองฟากถนนยังมีลักษณะเป็นกำแพงปิดกั้นทำให้ที่ดินหลังอาคารเป็นที่ดินที่มีราคาต่ำก่อให้เกิดปัญหาการขยายตัวทางยาวของเมือง (Ribbon Development) สร้างปัญหาการจราจรคับคั่งและที่จอดรถ

เมื่อครั้งที่แนวความคิดทางด้านผังเมืองจากต่างประเทศเข้ามามีบทบาท โครงการสร้างศูนย์การค้าแบบใหม่ แทนที่พ่อค้าจะปลูกสร้างห้างร้านของตนเองตามยถากรรมเรียงรายสองฝั่งถนน ศูนย์การค้าแบบใหม่นิยมสร้างในพื้นที่กว้างขวางเพื่อให้มีบริเวณเพียงพอสำหรับห้างร้านนานาชนิด พื้นที่จอดรถและพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจบางแห่งได้จัดเป็นบริเวณสวนมีการปลูกต้นไม้ดอกไม้ สวนหญ้า น้ำพุ สระน้ำ เพื่อสร้างบรรยากาศอันร่มรื่นเหมาะสำหรับธุรกิจและการพักผ่อน

2.4.7 การขยายตัวของย่านการค้า

สมชาย เดชะพรหมพันธุ์ [39] ธุรกิจการค้าเป็นกิจกรรมที่ค่อนข้างซับซ้อน และมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา บริเวณย่านการค้าของเมืองย่อมมีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ ซึ่งจะมีตั้งแต่การเปลี่ยนแปลงชนิดและหน้าที่ทางการค้าและการบริการภายในย่านการค้าเอง โดยการเปลี่ยนแปลงเช่นนี้ จะมีการเปลี่ยนแปลงโฉมหน้าของร้านค้าที่ขายสินค้าเปลี่ยนไปจากเดิมอยู่เสมอ นอกจากการเปลี่ยนแปลงภายในดังกล่าวมาแล้ว ยังมีการเปลี่ยนแปลงที่แสดงถึงการขยายตัวของย่านการค้าอยู่เสมออีกเช่นกัน โดยขณะที่เมืองขยายตัวเพิ่มขึ้นนั้นบริเวณย่านการค้าของเมืองจะขยายตัวตามด้วยเสมอ และการขยายตัวของย่านการค้าของเมืองจะขยายตัวในลักษณะดังต่อไปนี้

1.ขยายตัวไปตามแนวถนนหลักของเมือง โดยขยายต่อเนื่องจากจุดศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมืองออกไป

2.การขยายตัวของย่านการค้า จะขยายเข้าแทนที่บริเวณที่พักอาศัยที่อยู่ติดกับย่านการค้าเสมอ ทั้งนี้เพราะการที่ย่านการค้าอยู่ใกล้ชิดกับบริเวณที่พักอาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางถึงรายได้ดีนั้น ธรรมชาติของย่านการค้าจะมีการสัญจรที่พลุกพล่าน มีเสียงดังรบกวน ซึ่งทำให้บริเวณที่พักอาศัยเหล่านั้นลดคุณภาพที่เหมาะสมของที่พักอาศัยลงไป จะเริ่มมีการย้ายออก โดยย่านการค้าจะขยายตัวเข้ามาแทนที่อันเป็นส่วนหนึ่งของการขยายตัวของย่านการค้า

3.การขยายตัวจะขยายตามแนวถนน หรือสู่ตำแหน่งที่มีความสะดวกในการเข้าถึงได้ดี เช่น บริเวณทางแยกที่มีถนนบรรจบกันหลายสาย เพราะเป็นตำแหน่งที่มีโอกาสรับลูกค้า และกระจายสินค้าออกสู่ลูกค้าได้ง่าย

4.เมื่อเมืองมีการขยายตัวมากขึ้น การกระจายของประชากรขยายตัวออกห่างจากใจกลางเมืองเข้าสู่ชานเมืองมากยิ่งขึ้น ย่านการค้าก็จะกระจายตัวเองออกไปเช่นกัน โดยเริ่มตามตำแหน่งที่ถนนจากชานเมืองมาบรรจบกันหลายสาย และค่อยพัฒนาเป็นย่านการค้าที่ใหญ่ขึ้นเรื่อยๆ ย่านการค้าใหม่เหล่านี้จะช่วยให้ประชากรในย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองไม่ต้องเดินทางไกลและเสียเวลากับการเดินทางเพื่อจะได้สินค้า และบริการบางอย่างจากศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง เพียงแต่เดินทางมายังศูนย์กลางการค้าเหล่านี้ก็พอจะมีให้ได้บ้าง ยกเว้นสินค้าและบริการระดับสูง ยังคงต้องเข้าไปในศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมืองจึงจะได้

---

[39]สมชาย เดชะพรหมพันธุ์, ภูมิศาสตร์เมือง(กรุงเทพฯ: ศิลปบรรณาคาร, 2522), หน้า 77- 79.

2.4.8 การเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพของย่านการค้า

Wilson Jame Q อ้างในวันเพ็ญ เจริญตระกูล[40] ได้กล่าวเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพของย่านการค้า ดังต่อไปนี้

1.สภาพอาคาร อาคารทั้งหลายมีความแตกต่างกัน เช่น อายุอาคาร มีทั้งอาคารใหม่และอาคารเก่า ความสูงอาคาร ตั้งแต่ชั้นเดียวจนถึงหลายชั้น วัสดุอาคาร ทั้งวัสดุชั่วคราวและวัสดุถาวร รวมทั้งความแข็งแรงที่แตกต่างกันตลอดจนอายุการใช้งาน

2.รูปแบบร้านค้า มีความพยายามปรับปรุงเปลี่ยนแปลงให้สามารถบริการประชาชนได้ตามยุคสมัยตามความนิยม ขณะที่เกิดร้านค้าแบบใหม่บริการคนกลุ่มหนึ่ง ร้านค้าแบบเก่าก็ยังคงอยู่ให้บริการคนอีกกลุ่มหนึ่ง เช่น ตลาดสดกลางแจ้ง ตลาดสดเทศบาล ซึ่งเป็นอาคารห้องแถวตึกแถว ซุปเปอร์มาร์เกต และดีพาร์ตเมนต์ สโตร์ เป็นต้น

- ประเภทร้านค้า ในเมืองจะมีร้านค้าทุกประเภทตามความต้องการของชุมชนทั้งสินค้าจำเป็นประจำวัน สินค้าฟุ่มเฟือย สินค้าราคาถูก ราคาแพง สินค้าบริการ เมืองยิ่งมีขนาดใหญ่ก็ยิ่งจะมีประเภทของร้านค้ามากยิ่งขึ้น

- จำนวนร้านค้า ได้กล่าวว่า ในเมืองจะมีร้านค้าจำนวนมาก ร้านค้าขายสินค้าชนิดเดียวกันอาจมีจำนวนหลายร้าน เช่น ในศูนย์การค้าขนาดใหญ่จำเป็นจะต้องมี ดีพาร์ตเมนต์สโตร์ มากกว่า 1 แห่ง นอกจากนั้นจำนวนร้านค้าจะเพิ่มขึ้นตามอัตราเพิ่มของประชากรในเขตอิทธิพลการค้าซึ่งศูนย์การค้าขนาดใหญ่

- การใช้ที่ดิน เมืองมักมีลักษณะการใช้ที่ดินปะปนกัน ในระหว่างกิจกรรมต่างๆ เช่น ค้าขาย พักอาศัย สำนักงาน อุตสาหกรรมขนาดเล็ก เป็นต้น

การเปลี่ยนแปลงในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินหลัก เกิดขึ้นในระยะเวลาการเจริญเติบโตในพื้นที่ว่าง โดยมีการพัฒนาให้เป็น สำนักงาน ธนาคาร และสถาบันทางด้านการเงิน และสถานที่ราชการ โดยสะท้อนให้เห็นถึงการเพิ่มในด้านการจ้างงานในสำนักงานและจำนวนของพื้นที่ว่างต่อคนในพื้นที่ ในการเปรียบเทียบการเสื่อมของพื้นที่เกิดจากจำนวนพื้นที่ว่างในอุตสาหกรรมและการขายส่ง ในกรณีหลังสะท้อนถึงการพึ่งพาที่น้อยลงของการสร้างการขายปลีกที่แยกออกมาจากที่ตั้งศูนย์กลางการขายส่ง

C.E.Lively[41] ได้กล่าวว่า การเติบโตและการเสื่อมของย่านการค้าเล็กๆ มีความสัมพันธ์กับระยะทางจากย่านการค้าขนาดใหญ่ และรูปแบบของย่านการค้าจะแปรผันตามแบบแผนทาง

---

[40] วันเพ็ญ เจริญตระกูลปิติ, "การศึกษาหาศักยภาพของพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงฟื้นฟูในเขตชั้นในกรุงเทพมหานคร: กรณีศึกษา เขตราชเทวี ," (กรุงเทพฯ : สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, 2540), หน้า 14.

[41] C.E.Lively, The Appearance and Disappearance of Mirror Trade Centers in Minnesota ,1905-1930 Vol.10(Minnesota: Social Force,1931), p.71-75.

เศรษฐกิจของภาค และจากการศึกษาของ William E.Cox,Jr. สรุปถึงรูปแบบของโครงสร้างทางการค้าว่า ขึ้นอยู่กับ

1.อำนาจในการซื้อ

2.พฤติกรรมในการซื้อ

3.ระยะทางระหว่างบ้านพักอาศัยกับร้านค้า

Berry and Horton ได้กล่าวว่า ประชากรในเขตเมืองชั้นในลดลง ทำให้พฤติกรรมการจับจ่ายเปลี่ยนไป ความนิยมในการเดินทางเข้าไปทำธุรกิจลดลง จึงได้เกิดการเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งใหม่ ทั้งโดยการขยายสาขา และการหาทำเลใหม่ เพื่อความอยู่รอดของกิจการ ซึ่งส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและรูปแบบของการค้าดังต่อไปนี้

1.การขยายร้านค้าให้มีขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้ต้องพึ่งพาเขตการค้าที่ใหญ่ขึ้น โดยการขยายขนาดของร้านค้า

2.รูปแบบของการบริโภคได้เปลี่ยนจากเดิม โดยมุ่งเน้นทางคุณภาพอันเนื่องจากรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้นของประชากรและการเปลี่ยนแปลงองค์ประกอบในหลายด้านๆของประชาชน

3.ระยะหลังจากมีศูนย์การค้าแบบวางแผนที่เกิดขึ้นตามชานเมือง ซึ่งเป็นอุปสรรคมิให้เกิดร้านค้าใหม่ๆ ภายในเมืองและยังทำให้ราคาที่ดินผิดปกติ

4.ศูนย์การค้าใหม่ จะมีบทบาทโดดเด่นในแง่ลำดับศักดิ์ เนื่องจากมีบริการเฉพาะสินค้าระดับต่ำ จึงอยู่ไกลจากเส้นทางสายหลักหรือย่านสำนักงาน และมักจะตั้งอยู่แหล่งขายปลีก

5.การเพิ่มการเคลื่อนที่ของลูกค้า และลักษณะเฉพาะของศูนย์การค้า ทำให้ศูนย์การค้ามุ่งไปทางบริการพิเศษต่างๆ เช่น แหล่งขายรถยนต์ เครื่องเรือน บริการทางการแพทย์ เป็นต้น

6.ร้านค้าเล็กๆ ที่เคยกระจายกันอยู่ตามย่านที่อยู่อาศัย ค่อยๆหายไป และกลับชดเชยด้วยร้านใหม่ตามถนนสายหลัก ร้านขายสินค้าลดราคา และตลาดปรับอากาศ

7.ย่านการค้าที่มิได้วางแผนได้บุกรุกในบริเวณรอบนอก CBD ส่วนใจกลางเมืองที่ดินยังมีราคาแพง บทบาทหน้าที่การขายสินค้าอันดับต่ำ หมดไป เมื่อเขตการค้าขยายระดับทรงตัวออก

8. ร้านค้าต่างๆ ตอบสนองการบริการแบบผสมได้อย่างดี ในแง่ชนิดของร้านค้า จำนวนร้าน และเขตการค้า ต่อสัดส่วนจำนวนประชากร และรายได้ในเขตนั้น การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของประชาชนและรายได้มีผลทำให้ร้านค้าแบบเดิมค่อยๆ เลิกกิจการ

9.เขตการค้าจะเข้าสู่วัยเจริญและจะค่อยๆ เสื่อมในขณะที่เขตที่อยู่อาศัยย้ายออกไปจากเมือง

2.4.9 การปรับปรุงด้านกายภาพในเชิงพาณิชยกรรม

Wilfred Burns [42] ได้กล่าวถึง ข้อควรรู้ในการปรับปรุงฟื้นฟูด้านกายภาพในเชิงพาณิชยกรรม ดังต่อไปนี้

1. การมีความคิดแบบเก่าๆ ในรูปแบบของการก่อสร้างตัวอาคาร โดยลักษณะของอาคารแบบเก่ายังคงมีให้เห็นอยู่ในการก่อสร้างอาคารในปัจจุบันเกือบแทบทุกโครงการ เช่นลักษณะของอาคารแบบเก่าจะมีพื้นที่อันจำกัดภายในอาคารและพื้นที่ระหว่างตัวอาคารด้วยกันเอง ซึ่งสิ่งเหล่านี้มักมีผลเกี่ยวเนื่องมาถึงพฤติกรรมของมนุษย์ที่เข้ามาใช้อาคารรวมไปถึงพฤติกรรมของรถยนต์ในบริเวณนั้นด้วย

2. ควรมีการแยกการสัญจรของคนที่เดินเท้ากับการสัญจรของรถยนต์ออกจากกัน และจัดพื้นที่ให้เพียงพอสำหรับคนเดินด้วย เช่น ที่เมือง Plymouth และ Exeter Kassel เป็นต้น

3. ควรมีการแยกเส้นทางการจราจรสายหลักของเมืองออกจากเส้นทางสายอื่นๆ โดยควรมีการก่อสร้างทางเพิ่มเติมเพื่อช่วยรองรับการจราจรที่คับคั่งจากถนนสายหลัก เช่น การก่อสร้างถนนสาย วงแหวนรอบในเพิ่มขึ้น ในขณะเดียวกันควรจัดเพิ่มที่จอดรถให้เพียงพอกับจำนวนของรถยนต์ด้วย

4. ในส่วนที่เกี่ยวกับร้านค้า ควรจัดให้มีทางเข้าหลักและทางเข้ารอง (Service) เพื่อใช้ในการขนส่งสิ่งของต่างๆ ได้สะดวก ซึ่งเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งในร้านค้า

5. ทางเดินที่มีหลังคาคลุม (Covered Footway) ควรจัดทางเดินให้กว้างเพียงพอไม่แคบจนเกินไป และสามารถกำบังแดด ลม ฝน ได้พร้อมกัน

6. บรรยากาศและทัศนวิสัยมุมมองของเมือง มีความน่าเบื่อ ไม่สดใสนั้นอาจเป็นผลมาจากการใช้สิ่งก่อสร้างและสถาปัตยกรรมในเมืองที่น่าเบื่อ ซ้ำซากซึ่งจะทำให้ผู้คนที่อยู่ในเมืองไม่พอใจต่อลักษณะภาพลักษณ์ของเมืองก็ได้

7. พื้นที่ที่รับการปรับปรุงฟื้นฟู ควรจะได้รับการออกแบบวางแผนอย่างระมัดระวัง จะทำให้พื้นที่พาณิชยกรรมในโครงการนี้มีมูลค่าเพิ่มมากขึ้นกว่าเดิม ทำให้มีมุมมองและบรรยากาศของเมืองที่น่าสนใจ ตลอดจนการเดินทางสัญจรโดยรถยนต์และทางเดินเท้าจะมีบริเวณที่ติดต่อกันได้ทั่วถึงกว้างขวางและสะดวกมากขึ้น

8. ในเมืองส่วนใหญ่มักจะออกแบบวางแผนมีบริเวณที่เป็นจุดสำคัญ ซึ่งเป็นจุดหลักของเมือง ซึ่งอาจจะเป็นจัตุรัสลานโล่งกลางเมืองไว้สำหรับให้ประชาชนผู้ที่ใช้ทางเท้ามาใช้ประโยชน์ได้ หรืออาจจะเป็นตึกสูงระฟ้า ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณหัวมุมที่ถนนใหญ่มาตัดกันไม่ว่าจะเป็นสิ่งใดก็ตาม

---

[42] Wilfred Burns ,New Town for Old : The Technique of Urban Renewal(London : Leonard Hill Books Ltd,1963), p.197- 199.

สิ่งที่สำคัญก็คือ การสร้างสิ่งนั้นขึ้นมาจะต้องมีแนวความคิดที่เป็นจุดหลักและเป็นจุดรวมที่สำคัญของเมืองด้วย

9. การที่จะปรับปรุงฟื้นฟูสภาพสิ่งแวดล้อมในเมืองจะไม่ประสบความสำเร็จลงได้ ถ้ามิได้จัดการเตรียมพื้นที่ของโครงการในลักษณะของพื้นที่ที่จะต้องมีขนาดใหญ่ (Scale) เพียงพอเมื่อเทียบกับขนาดของเมือง ทั้งในส่วนของบุคคล เอกชน และนิติบุคคล

10. การบูรณะฟื้นฟูเมืองในบริเวณพื้นที่ที่เป็นแหล่งพาณิชยกรรมที่เสื่อมโทรม เราไม่ควรคำนึงถึงแต่ความต้องการของนักวางแผนเท่านั้น แต่ควรจะต้องคำนึงถึงการสงวนลักษณะ และอนุรักษ์สิ่งที่เกิดขึ้นในพื้นที่ศูนย์กลางเมืองนั้นไว้ด้วย ในฐานะที่เมืองในบริเวณนี้เคยเป็นหัวใจหลักที่สำคัญของเมือง

11.ส่วนใหญ่แผนหลักของการพัฒนาโครงการต่าง ๆ นั้น จะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างน้อย ช้าและยากมาก ที่จะครอบคลุมเนื้อหาและดึงดูดความสนใจของเอกชนให้มาลงทุนในโครงการได้ ตัวอย่าง

ดำรง ฐานดี อ้างใน วันเพ็ญ เจริญตระกูลปีติ [43] ได้กล่าวว่า ในการจัดการแก้ไขปัญหาด้านกายภาพในสภาพเช่นนี้จึงมักจะเป็นการดำเนินการปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายใน เช่น สภาพทั่วไปของย่านการค้า ยังสามารถทำกิจกรรมได้ดีอยู่ แต่มีอาคารบางส่วนที่ผิดสุขลักษณะ ต่ำกว่ามาตรฐานหรือทรุดโทรมอยู่ หรือเกิดความรกรุงรังไม่มีระเบียบ เช่น หาบเร่แผงลอย หรือมีความบกพร่องเกี่ยวกับบริการสาธารณะ เช่น ขาดสนามเด็กเล่น การระบายน้ำไม่ดี การเก็บขยะไม่เรียบร้อย หรือมีสิ่งรบกวนความสุขของชุมชนที่อยู่ข้างเคียง จะต้องหาทางกำจัดสิ่งไม่ดีออกไปเสียตั้งแต่ต้นโดยอาศัยความร่วมมือในการดำเนินการจากเจ้าของอาคารและเจ้าของที่ดินเป็นส่วนใหญ่ เช่น ทำการแก้ไขซ่อมแซมอาคารที่ไม่ได้มาตรฐานหรือชำรุดทรุดโทรม จัดบริเวณอาคารและที่ดินให้พ้นจากสภาพความสกปรกรกรุงรัง และปัญหาอื่นๆ นอกจากนั้นทางราชการหรือเทศบาลจะต้องเข้าร่วมดำเนินการด้วยเป็นบางส่วน เช่น การปรับปรุงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะหรือขจัดสิ่งที่ก่อให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพอนามัยและความสงบสุขในชุมชนนั้นเสีย เช่น การประกอบการที่มีกลิ่นเหม็น มีควันมาก มีเขื่อเพลิงมาก เสียงดังมาก รวมทั้งการจัดระเบียบในชุมชน เช่น หาบเร่ แผงลอย ระบบการจราจรในถนน การจัดพื้นที่จอดรถแต่ละประเภทตามความจำเป็นการเปลี่ยนประโยชน์ในพื้นที่ที่มีปัญหา เช่น เปลี่ยนถนนที่มีคนเดินพลุกพล่านมากในย่านการค้าเป็น Shopping Mail มีการห้ามรถเข้า เป็นต้น การดำเนินการตามวิธีนี้นับว่าได้ผลอย่างยิ่งในการป้องกันหรือขจัดความเสื่อมโทรมที่คุกคามพื้นที่ให้หมดไปได้ โดยการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารและจัดสภาพแวดล้อมให้เหมาะสมกับอาคารหรือสถานที่นั้น โดยวิธีการนี้

---

[43]วันเพ็ญ เจริญตระกูลปีติ, เรื่องเดิม, หน้า 19.

สามารถใช้ได้กับบริเวณที่ตกอยู่ภายใต้อิทธิพลของความเสื่อมโทรมและกำลังทรุดโทรมลงอย่างรวดเร็วยิ่งกว่าบริเวณอื่นๆ มีสภาพที่อยู่กึ่งกลางระหว่างความเสื่อมโทรมกับไม่เสื่อมโทรม เนื่องจากความเสื่อมโทรมในบริเวณนี้มีมากขึ้น การปรับปรุงโดยวิธีป้องกันรักษาตามวิธีการแรกอาจจะไม่ได้ผล จึงต้องใช้การปรับปรุงโดยการบูรณะและฟื้นฟูซึ่งเป็นหน้าที่ของรัฐ หรือเทศบาลเป็นส่วนใหญ่ โดยการดัดแปลงซ่อมแซมอาคารที่เห็นว่ายังอยู่ในสภาพดี และสามารถซ่อมแซมให้ใช้งานได้ ส่วนอาคารที่ชำรุดทรุดโทรมมากจนเหลือวิสัยที่จะดัดแปลงซ่อมแซมได้ก็ให้รื้อถอน ซึ่งจะเป็นผลในการลดความแออัดของบริเวณนั้นลงได้ด้วยในเวลาเดียวกัน นอกจากนั้นการปรับปรุงพื้นที่ตามวิธีการแรกจะต้องนำมาใช้ด้วย รวมทั้งการก่อสร้างอาคารใหม่ตามที่เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งมักจะเป็นอาคารที่ทำให้ชุมชนนั้นสมบูรณ์ขึ้น เช่น การสร้างอาคารที่จอดรถในย่านการค้าที่แออัดและขาดแคลนที่จอดรถ เป็นต้น นอกจากนี้ก็จะต้องมีการปรับปรุงการบริการสาธารณูปโภค เช่น การขยายถนน ทางเข้า ตรอกซอย ต่างๆ โดยมีการปรับปรุงให้มีสภาพดีขึ้น รวมทั้งการปรับปรุงการใช้งานได้อย่างเหมาะสม

ตัวอย่างการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองในต่างประเทศ

1.ประเทศอิตาลี

-เมือง Rione Vittoria มีโครงการปรับปรุงย่านธุรกิจและการค้า โดยมีโครงการปรับปรุงด้านสภาพแวดล้อมกายภาพ คือ

1.การซ่อมแซมอาคาร(Renovation)

2.การปรับปรุงทางด้านเศรษฐกิจ โดยการให้มีกิจกรรมการค้าใหม่เกิดขึ้น

3.การปรับปรุงทางด้านสังคม

2.ประเทศสหรัฐอเมริกา

- ที่ Calfornia มีการปรับปรุงFacade ในย่านการค้า Manteca โดยการสนับสนุนเงินจากรัฐบาล โดยมีเป้าหมายของโครงการ คือ เพื่อให้ย่านการค้ามีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น กระตุ้นการลงทุนของภาคเอกชน รวมถึงด้านเศรษฐกิจของเมืองด้วย ซึ่งมีรายละเอียดในการปรับปรุง ดังนี้

1.รื้อย้ายอาคารที่มีสภาพเสื่อมโทรมออก

2.ส่งเสริมสภาพแวดล้อมบริเวณทางเดินเท้า(Streetscape)

3.ซ่อมแซมอาคาร(Renovation)

4.ปรับปรุงอาคารที่ว่างเพื่อให้มีการใช้งาน

5.ปรับปรุงกิจกรรมการค้าใหม่ๆ เพื่อกระตุ้นทางด้านเศรษฐกิจ

2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับการวางแผนพัฒนาย่านการค้า

Eisner อ้างถึงใน กฤตพร ลาภพิมล[44] ได้กล่าวถึงการศึกษาเพื่อการวางแผนการใช้ที่ดินในเมืองนั้น ส่วนหนึ่งที่จะต้องทำความเข้าใจก็คือ ลักษณะของเมือง(Character of Urban Area) ต้องศึกษาสภาพปัจจุบันของเมือง (Existing) ให้ละเอียด ซึ่งความรู้ที่จะต้องค้นคว้า ศึกษา และวิเคราะห์อย่างลึกซึ้งชัดเจน คือ กำเนิดชุมชน ความเจริญเติบโตว่ามีความเป็นมาอย่างไรและทำไมถึงเจริญรุ่งเรืองได้ และเนื่องจากสภาพลักษณะของเมืองนั้น สามารถเปลี่ยนแปลงได้ ดังนั้นควรศึกษาสภาพลักษณะของเมืองตั้งแต่เมืองกำเนิดจนถึงปัจจุบันและคาดการณ์สภาพลักษณะของเมืองในอนาคตได้ด้วย เพราะแผนการใช้ที่ดินที่ดีและมีความเป็นไปได้มากที่สุดจะต้องสอดคล้องกับสภาพลักษณะของเมืองนั้นๆ

Goodman กล่าวถึง การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินว่าต้องมีข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับลักษณะที่ดิน (Land Characteristic) และกิจกรรม (Activities) บนพื้นที่ดินบริเวณที่จะวางผัง ข้อมูลเหล่านี้ใช้ในการวิเคราะห์รูปแบบการใช้ที่ดินที่ผ่านมาในอดีต และการใช้ที่ดินจะต้องประกอบด้วยลักษณะ (Characteristic) คุณภาพ (Quality) และรูปแบบ(Pattern) ของสิ่งแวดล้อมทางกายภาพสำหรับกิจกรรมต่างๆภายในพื้นที่วางผัง นอกจากนี้การวางผังการใช้ที่ดินจะขึ้นอยู่กับ

1.การคาดประมาณประชากรที่เชื่อถือได้

2.การคาดประมาณเศรษฐกิจที่มีเหตุผล

3.ความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ ในเมือง

Anthony James Catanese ได้กล่าวว่า การวางแผนพัฒนาย่านและการวางแผนพัฒนาพื้นที่ที่มีจุดมุ่งหมายในการตอบสนองความต้องการในการวางแผนของพื้นที่เฉพาะ ซึ่งต้องมีการศึกษาในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

1.สภาพแวดล้อมของพื้นที่ เช่น ขนาดพื้นที่โดยรอบที่เกี่ยวข้อง และรูปแบบความเชื่อมโยง

2.แผนหรือรายการ เช่น ด้านการเงิน การปกครอง ความต้องการของคนในพื้นที่เกี่ยวกับรูปแบบการพัฒนาที่ต้องการ

3.สภาพของพื้นที่ศึกษา สภาพภูมิศาสตร์ วิวัฒนาการ รูปแบบทางกายภาพ ฯลฯ ที่สามารถนำไปสู่ความเข้าใจต่อการวางแผนพัฒนา และแผนที่เสนอควรจะแสดงให้เห็นถึงความต้องการการใช้ที่ดินในอนาคต โครงข่ายการจราจร โครงข่ายสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และภูมิทัศน์แวดล้อมในอนาคต และควรจะมีที่หมายในการวางแผนในช่วง 5-10 ปี

---

[44] กฤตพร ลาภพิมล, "ปัจจัยที่มีผลต่อบทบาททางด้านพาณิชยกรรมของย่านสำเพ็ง กรุงเทพมหานคร," (วิทยานิพนธ์หลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546), 25-26.

บุคคลที่ที่จะได้รับผลกระทบ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผน คือ ประชาชนผู้อยู่อาศัย เจ้าของที่ดิน พ่อค้าหริเจ้าของร้านค้า และนักลงทุน ซึ่งควรจะมีการสอบถามความคิดเห็นหรือมีการประชุมเพื่อขอความเห็นในการที่จะให้บุคคลที่ได้รับผลกระทบเหล่านี้ให้ความไว้วางใจต่อแผน ซึ่งนำมาสู่การประสบความสำเร็จของแผนในอนาคต

2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับพัฒนาการของย่านการค้า

สาริยา ศรีเชื้อ [45] ได้ทำการศึกษาแนวทางการวางแผนพัฒนาย่านการค้าหลักในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาเขตบางกะปิ วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้ศึกษาบทบาทและแนวทางในการพัฒนาย่านการค้า ย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิมีอยู่ 3 แห่ง จัดอยู่ในลำดับศักย์ของศูนย์กลางที่แตกต่างกัน คือ ย่านการค้าบางกะปิและย่านการค้ารามคำแหงอยู่ในศูนย์กลางระดับสูง และย่านการค้าโชคชัยสี่อยู่ในศูนย์กลางระดับต่ำ โดยลำดับศักย์ของย่านการค้าหลักทั้ง 3 แห่งส่งผลให้รูปแบบของกิจกรรมการค้าที่แตกต่างกันออกไป ผลการศึกษาพบว่าห้างสรรพสินค้ามีบทบาทต่อการเป็นแหล่งพักผ่อนหย่อนใจและความบันเทิง นับว่าเป็นสถานที่ได้รับความนิยมจากประชาชนที่มาจับจ่ายซื้อสินค้าประเภทอุปโภคและบริโภค สินค้าตามแฟชั่นและใช้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ เป็นต้น บทบาท ศักยภาพและแนวโน้มในการพัฒนาย่านการค้าจะมีความสัมพันธ์กับการใช้ที่ดิน การคมนาคมและลักษณะประชากรในเขตอิทธิพลของตัวเอง ซึ่งย่านการค้าบางกะปิเป็นย่านศูนย์กลางการค้าที่สำคัญและมีแนวโน้มที่จะขยายตัวออกไปเรื่อยๆ จึงได้เสนอแนวทางการวางแผนพัฒนาย่านการค้าภายในบริเวณนี้ให้ดีขึ้นเพื่อให้บริการแก่ประชาชนในพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับวิถีชีวิตของประชาชนในพื้นที่

บรรณศาสตร์ สุขตระกูล [46] ได้ทำการศึกษาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า ในเมืองเชียงใหม่ ซึ่งเป็นบริเวณที่มีคุณค่าและความสำคัญทางประวัติศาสตร์ วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้ศึกษาเกี่ยวกับพัฒนาการของย่านการค้า โดยศึกษาจากพัฒนาการของย่านการค้า องค์ประกอบที่มีคุณค่า สภาพปัจจุบันและปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อกิจกรรมและคุณค่าของย่านการค้า ซึ่งการพัฒนาย่านการค้าจึงจำเป็นต้องคำนึงถึงคุณค่าควบคู่ไปกับการพัฒนาให้ย่านการค้าดำเนินหน้าต่อไปอย่างมีประสิทธิภาพ ผลการศึกษาพบว่าพัฒนาการของย่านการค้าที่เกิดขึ้นพร้อมกันกับการตั้งถิ่นฐานของเมือง รูปแบบการค้าเป็นตัวกำหนดลำดับของพัฒนาการ ย่านการค้าในปัจจุบันตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมือง ซึ่งพบว่าพื้นที่เป็นบริเวณที่มีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น

---

[45] สาริยา ศรีเชื้อ, "แนวทางการวางแผนพัฒนาย่านการค้าหลักในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาเขตบางกะปิ," (วิทยานิพนธ์หลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540)

[46] บรรณศาสตร์ สุขตระกูล, "ย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า ในเมืองเชียงใหม่," (วิทยานิพนธ์หลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542)

การจราจรหนาแน่น และปัญหาต่างๆ เช่น ปัญหาน้ำเน่าเสีย ปัญหาขาดแคลนที่จอดรถ ปัญหาอาคารเก่าทรุดโทรม ปัญหาการใช้ที่ดิน โดยปัญหาเหล่านี้ส่งผลกระทบต่อคุณค่าของย่านการค้าและผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ จึงได้เสนอแนวทางการพัฒนาย่านการค้าโดยอาศัยหลักการของการอนุรักษ์และการแก้ไขปัญหาที่มีอยู่ในพื้นที่ย่านการค้า

จิราภา ธนาไชยสกุล [47] ได้ทำการศึกษาบทบาทด้านการค้าและการผลิตของย่านโบ๊เบ๊ กรุงเทพมหานคร วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้มุ่งเน้นการศึกษาเกี่ยวกับพัฒนาการของพื้นที่ โดยศึกษารายละเอียดทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของย่าน ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่และความสัมพันธ์ของกิจกรรมกับองค์ประกอบทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมและบทบาทความเป็นศูนย์กลาง องค์ประกอบของกิจกรรมทางการค้าเป็นสิ่งกำหนดบทบาทของย่านส่งผลให้ย่านมีการเปลี่ยนแปลงไปแต่ละช่วงเวลาซึ่งเมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมทางเศรษฐกิจก็จะส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงองค์ประกอบอื่นๆ ของย่าน จากย่านค้าปลีกมาเป็นย่านเปรียบเทียบการผลิตย่านการผลิตและย่านค้าส่งตามลำดับ โดยย่านเปรียบเทียบการผลิตจะมีบทบาทสำคัญในทุกช่วงเวลา

ปนัดดา ทองภูเบศร์ [48] ได้ทำการศึกษาพัฒนาการและรูปแบบการตั้งถิ่นฐานของชุมชนเก่าตำบลหลังสวน นครศรีธรรมราช วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้แสดงให้เห็นถึงรูปแบบของการเปลี่ยนแปลงพื้นที่และบทบาทของชุมชนผ่านช่วงเวลาต่างๆ ผลการศึกษาพบว่า การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่เกิดจากการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมจากทางน้ำเป็นทางบก แม้ว่าบทบาทของชุมชนจะเปลี่ยนไปแต่รูปแบบการตั้งถิ่นฐานที่เป็นเอกลักษณ์และอาคารที่มีรูปแบบสถาปัตยกรรมโบราณก็ยังคงมีอยู่ในปัจจุบัน แต่ปัญหาที่เกิดขึ้นกับพื้นที่คือสถาปัตยกรรมบางส่วนถูกบุกรุก รื้อถอน หรือต่อเติม จนเกิดความเสียหาย

2.7 สรุปประเด็นที่ได้จากแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาเรื่อง พัฒนาการของย่านการค้าประตูน้ำ กรุงเทพมหานคร ได้มีการทบทวนแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องหลายประเด็น ดังนี้

---

[47] จิราภา ธนาไชยสกุล, "บทบาทด้านการค้าและการผลิตของย่านโบ๊เบ๊ กรุงเทพมหานคร," (วิทยานิพนธ์หลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544).

[48] ปนัดดา ทองภูเบศร์, "พัฒนาการและรูปแบบการตั้งถิ่นฐานของชุมชนเก่าตำบลหลังสวน นครศรีธรรมราช," (วิทยานิพนธ์หลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546).

ตารางที่ 2.1 สรุปประเด็นที่ได้จากแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวความคิด	สรุปประเด็น
แนวความคิดเกี่ยวกับเมือง	
องค์ประกอบของเมือง ประกอบด้วย 3 ประการ ภูชัย สัปปพันธ์	1. องค์ประกอบทางกายภาพเมือง 2. องค์ประกอบทางด้านเศรษฐกิจ 3. องค์ประกอบทางด้านสังคมและวัฒนธรรม
การแบ่งช่วงเวลาของพัฒนาการของเมือง Patrick Geddes	ขั้นที่ 1 เริ่มกระจุกตัว (Inflow) ขั้นที่ 2 มีการขยายตัวหนาแน่นขึ้น (Build up) ขั้นที่ 3 เมืองขยายตัวออก (Back flow) และศูนย์กลางเมืองเริ่มเสื่อมโทรม ขั้นที่ 4 เมืองเจริญเติบโตแบบกระจัดกระจาย (Sprawling mass) และศูนย์กลางเมืองเสื่อมโทรม
แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเมืองและการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม	
การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม สมชาย เดชะพรหมพันธุ์	การใช้ที่ดินของบริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง แบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ 1.ใช้เป็นสถานที่ของทางธุรกิจการค้า การค้าบริการต่างๆ สำนักงานทางการเงิน ศูนย์กลางบริหารต่างๆ และคมนาคมขนส่งรวม 2.ร้านขายปลีก เช่น ร้านขายเสื้อผ้า เครื่องใช้ภายในบ้าน อาหาร รถยนต์ 3.เป็นพวกที่การใช้ที่ดินมิได้เป็นแบบการใช้ในศูนย์กลางธุรกิจการค้า เช่น สถานที่ราชการและสาธารณสถาน ที่ว่างเปล่า ที่อยู่อาศัย ร้านขายส่ง และอุตสาหกรรมเบา
แนวความคิดเกี่ยวกับย่านและองค์ประกอบย่าน	
องค์ประกอบย่าน วิมลศรี ลิ้มธนากุล	แนวความคิดเกี่ยวกับมิติของย่านออกเป็น 4 ด้าน 1.ด้านกายภาพ 2.ด้านประชากร 3.ด้านสังคม 4.ด้านวัฒนธรรม ความคิดและศาสนา
แนวความคิดเกี่ยวกับย่านการค้า	
ความหมายของพัฒนาการของย่านการค้า Markham E. Julian	ทราบถึงความรู้เบื้องต้นที่เกี่ยวข้องกับพัฒนาการทางพื้นที่ภายในพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นการศึกษาภูมิหลังที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ที่เกิดขึ้นในอดีต การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาต่างๆ และการเปลี่ยนแปลงของลำดับชั้นของพื้นที่นั้นๆ

ที่มา : จากการวิเคราะห์

ตารางที่ 2.1 สรุปประเด็นที่ได้จากแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง(ต่อ)

แนวความคิด	สรุปประเด็น
การแบ่งช่วงเวลาของพัฒนาการของย่านการค้า Markham E. Julian	- ช่วงที่1 ระยะเริ่มต้นของการเป็นย่านการค้า - ช่วงที่ 2 ระยะการเจริญเติบโต - ช่วงที่ 3 ระยะการขยายตัว - ช่วงที่ 4 ระยะการพัฒนาและปรับปรุง
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	เพื่อให้ทราบถึงภาพรวมของการศึกษาพัฒนาการของพื้นที่ย่านการค้าภายในประเทศไทยและต่างประเทศ ทำให้มีความเข้าใจในเรื่องของพัฒนาการของย่านการค้าเพิ่มมากขึ้น

ที่มา : จากการวิเคราะห์

2.8 กรอบแนวความคิด

การศึกษาพัฒนาการของย่านการค้าประตูน้ำ กรุงเทพมหานคร โดยใช้แนวความคิดและทฤษฎีที่กล่าวมาในข้างต้นมาประยุกต์ใช้เพื่อนำมาอธิบายถึงปรากฏการณ์ของการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของพื้นที่ที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาต่างๆ โดยใช้แนวความคิดและทฤษฎีหลัก คือ แนวความคิดเกี่ยวกับเมือง แนวความคิดเกี่ยวกับพัฒนาการของเมือง แนวความคิดเกี่ยวกับย่านการค้า แนวความคิดเกี่ยวกับพัฒนาการของย่านการค้า และแนวความคิดในการปรับปรุงด้านกายภาพ ดังนั้นจึงได้นำแนวความคิดข้างต้นมาพิจารณาเพื่อกำหนดกรอบแนวความคิดในการวิเคราะห์อย่างเหมาะสม

ในการศึกษาครั้งนี้มีการกำหนดกรอบแนวความคิดว่า ปรากฏการณ์ของการเปลี่ยนแปลงของเมืองที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาต่างๆ ทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างภายในเมืองจนกลายเป็นย่านการค้าในปัจจุบัน ซึ่งจะส่งผลต่อบทบาทของย่านการค้า โดยมีปัจจัยด้านต่างๆ ในแต่ละช่วงเวลาที่ส่งผลให้เกิดพัฒนาการของพื้นที่ย่านการค้า เพื่อนำไปสู่การพัฒนาด้านผังเมืองของย่านการค้า โดยพิจารณาจากพัฒนาการทางพื้นที่ ศักยภาพ ปัญหา ของย่านการค้าในปัจจุบัน และแนวโน้มของย่านการค้าในอนาคต

จากแนวทางดังกล่าวจึงได้ทำการศึกษาพัฒนาการและบทบาทของย่านการค้าจากอดีตจนถึงปัจจุบัน สภาพปัจจุบันของย่านการค้า ได้แก่ ประชากร เศรษฐกิจ สังคม และกายภาพ ซึ่งย่านการค้าเป็นพื้นที่ความเข้มข้นของการใช้ที่ดิน กิจกรรมทางการค้าที่สูง และประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น พัฒนาการของย่านการค้าในแต่ละช่วงเวลา ทำให้เกิดศักยภาพ และปัญหาด้านกายภาพของโครงสร้างภายในย่านที่ส่งผลให้ย่านนั้นเสื่อมโทรมลง อีกทั้งแนวโน้มของย่านการค้าในอนาคต ซึ่งล้วนส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของพื้นที่ย่านการค้า ดังนั้นจึงต้องมีการเสนอแนะแนวทางพัฒนาด้านผังเมืองของพื้นที่ย่านการค้าให้มีการพัฒนาอย่างเหมาะสมสืบต่อไป

แผนภูมิที่ 2.1 แสดงกรอบแนวความคิดในการศึกษา