

บทที่ 1

บทนำ



### 1.1 ที่มาของปัญหา

การศึกษาโครงสร้างของ เมืองในประเทศตะวันตกได้เริ่มมานานแล้ว โดยเริ่มจากการแบ่งเมืองออกเป็นเขต ตามลักษณะการใช้ที่ดินโดยทั่วไปคือ เขตย่านการค้ากลางใจเมือง เขตที่อยู่อาศัย เขตการค้ารอบนอก เป็นต้น ซึ่งได้มีผู้ศึกษาในรายละเอียดไว้มาก เช่น เบอร์เจส (1925) ไฮเมอร์ ฮอยท์ (1939) และ แฮริส และ อัลแมน (1945) เป็นนักวิชาการกลุ่มแรก ๆ ที่ได้เสนอทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ที่ดินภายในเมือง ต่อมาก็มี พราร์ดฟูด (1937) เมอร์ฟี และ แวนซ์ (1959) ศึกษาเกี่ยวกับเขตย่านการค้ากลางใจเมือง และ แมคคิก (1967) ศึกษาเมืองในประเทศตะวันออกเปรียบเทียบกับปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นในเมืองตะวันตก และ ยังมีนักวิชาการอีกมากที่ได้ศึกษาเกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ แม้ว่าในระยะต่อ ๆ มา ความสนใจเกี่ยวกับเมืองจะหันมาเน้นความสำคัญของมนุษย์มากขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม การศึกษาเกี่ยวกับโครงสร้างของเมืองก็ยังคงเป็นจุดสนใจของนักภูมิศาสตร์อยู่ เช่น ดี. เอช. ฮาร์วี (1960) สนใจกำหนดแก่นกลางของเมือง (Hard Core) ฮอร์วูด และ บอยซ์ (1969) ศึกษาถึงแนวคิดแก่นกลางและขอบนอก (Core-frame Concept) ไคมอนด์ (1962) ศึกษาถึงย่านการค้ากลางใจเมือง กลาสโกว (Glasgow) โกเบอร์ และ แบร์ (1982) สนใจศึกษาความแตกต่างระหว่างศูนย์กลางเมืองและชานเมือง เป็นต้น จะเห็นได้ว่าความสนใจดังกล่าวนี้ยังคงต่อเนื่องมานานกว่า 3 ทศวรรษแล้ว

สำหรับในประเทศไทยแล้ว การศึกษาเกี่ยวกับเมืองในเชิงภูมิศาสตร์ยังคงมีผู้ศึกษาไว้น้อย ส่วนใหญ่การศึกษาจะเกี่ยวกับปัญหาด้านผังเมือง และ มักจะเน้นความสำคัญของกรุงเทพมหานคร เช่น ข้อเขียนของ พงศ์สิทธิ์ ชุมสาย ณ. อยุธยา (พงค์สิทธิ์ ชุมสาย ณ.อยุธยา 2521 : 52) กล่าวถึงกรุงเทพมหานครในด้านการผังเมืองไว้ว่า กรุงเทพมหานคร แม้จะมีการวางผังมาแล้วหลายครั้ง แต่ก็ไม่ได้ยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติ จึงเกิดปัญหามากมาย เช่น การใช้ที่ดินของกิจกรรมต่าง ๆ ไม่เป็นไปตามมาตรฐาน และไม่อยู่ในย่านที่กำหนดไว้ เกิดปัญหาด้านการจราจร การขาดแคลนสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ซึ่งปัญหาดังกล่าวต้องการการวางผังเมืองที่ดี ดังเช่นภาณุพันธ์ ชัยรัต (ภาณุพันธ์ ชัยรัต

2525 : 12-17) เน้นไว้ว่า การควบคุมการใช้ที่ดินจะสนับสนุนให้เมืองทำหน้าที่ได้อย่างสมบูรณ์ และ เป็นการ เอื้ออำนวยให้ธุรกิจของ เมืองดำเนินไปด้วยความคล่องตัว

ในทางภูมิศาสตร์ ยังไม่ปรากฏว่า มีงานที่ศึกษาเกี่ยวกับโครงสร้างของ เมืองในส่วนที่เป็นย่านการค้ากลางใจ เมืองของ เมืองในประเทศไทย ทั้งที่ชานดังกล่าวนี้มีความสำคัญในเชิง เศรษฐกิจ และ สังคมของ เมือง ย่านการค้ากลางใจ เมืองนี้ ทางตะวันตกเรียกว่า Central Business District เรียกโดยย่อว่า CBD หรือทั่ว ๆ ไปเรียกว่า ดาวน์ทาวน์ ซึ่งมีจุดเด่น ในการใช้ที่ดินอย่าง เข้ม รวมทั้งการมีอิทธิพลในด้านธุรกิจ การค้า และ การบริการ ที่แผ่กระจาย ครอบคลุมพื้นที่ของ เมือง โดยส่วนรวม พื้นที่นี้เป็นจุดรวมของอาคารสูง ๆ หนาแน่น ประกอบด้วย การค้าปลีก การธนาคาร การเงิน การบริการ ฯลฯ นับได้ว่าเป็นหัวใจของ เมือง ดังเช่นใน กรณีของกรุง เทพมหานครนั้น แม้ว่าพื้นที่ย่านการค้ากลางใจ เมืองจะไม่ติดต่อเป็นย่านเดียวกันโดย ตลอดก็ตาม แต่ก็พอจะมองเห็นได้อย่างหยاب ๆ คือ บริเวณสีลม ราชดำริ เพลินจิต และ ราชประสงค์ เป็นต้น แต่ในเมืองอันดับรองลงไป เช่น เชียงใหม่ ขอนแก่น ฯลฯ การกล่าวอ้าง ว่าพื้นที่ใดจะเป็นย่านการค้ากลางใจ เมือง จะทำได้ก็ต้องอาศัยความคุ้นเคยกับพื้นที่เท่านั้น

วิธีการกำหนดขอบ เขตของย่านการค้ากลางใจเมือง หรือเรียกโดยย่อว่า CBD หรือโดย ทั่ว ๆ ไปในเมืองตะวันตกเรียกว่าดาวน์ทาวน์ (Downtown) นั้น เมอร์ฟี และ แวนซ์ (1959) ได้สังเกตศึกษาและรายงานผลเป็นครั้งแรก เขาได้ศึกษาหาวิธีการในการกำหนดขอบเขตอย่างเป็น ระเบียบมีระบบ สามารถใช้ในการ เปรียบเทียบระหว่างเมืองได้ดี ซึ่งก็มีผู้ได้ใช้วิธีการดังกล่าวใน การศึกษาเมืองอื่น ๆ เช่น เวเบอร์ (1958) ศึกษาเมืองในรัฐเท็กซัส รวมทั้ง ดี. เอช. ฮาร์วี และ ไคมอนด์ ดังที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น เป็นต้น วิธีการของเมอร์ฟี และ แวนซ์ นี้ แม้ว่าจะมีข้อ วิชาทวิวิจารณ์ถึงความ เป็นไปได้ของวิธีการศึกษา เช่น คุณลักษณะของกิจกรรมที่ควรอยู่ใน CBD นั้น ยังกำหนดไว้ไม่ดีพอ หรือขอบเขตควรจะเป็นแนว (Belt) มากกว่า แต่อย่างไรก็ตาม วิธีการของ เขาก็ เป็นประโยชน์ในการใช้ เปรียบเทียบ ดังที่ฟานแนล (1976) กล่าวไว้ว่า วิธีการจำแนกลักษณะ กิจกรรมของ CBD ของเมอร์ฟี และ แวนซ์ นั้น ไม่เหมาะสมสำหรับประเทศกำลังพัฒนา ซึ่งขาด ลักษณะของ CBD แบบตะวันตก แต่วิธีการของเขาทั้งสองนั้นมีคุณค่าในแง่ของการกำหนดขอบ เขต ของย่านการค้า และ การ เปรียบเทียบ

การศึกษาโดยนัยดังกล่าวนี้ ยังไม่ปรากฏว่ามีผู้ทำไว้ก่อนในประเทศไทย ในพื้นที่หน่วยเล็ก เช่นนี้มาก่อน ดังนั้นงานวิจัยในครั้งนี้ จึงเป็นความพยายามที่จะศึกษาเกี่ยวกับย่านการค้ากลางใจเมือง (CBD) ของเมืองในประเทศไทย โดยต้องการจะกำหนดขอบเขตของย่านดังกล่าว และทดสอบ CBD ของเมืองที่มีใช้ตะวันตก โดยได้เลือกเอาเมือง เชียงใหม่ เป็นหน่วยพื้นที่ที่ศึกษา ทั้งนี้ เพราะเมือง เชียงใหม่นั้น เป็นเมืองรองที่กำลังมีความสำคัญมากในการพัฒนาประเทศ และเมืองยังมีแนวโน้มที่จะขยายตัวต่อไปอีกในภายภาคหน้า อีกทั้งยังมีขนาดประชากรในเขตเทศบาลประมาณ 1.5 แสนคน (พ.ศ. 2528) ซึ่งจะเป็นเมืองที่มีขนาดของ CBD เค่นชัดพอที่จะให้ผลดีในการศึกษานอกจากนี้การที่เมืองกำลังเริ่มขยายตัวก็ทำให้ข้อเสนอแนะใด ๆ ที่จะได้จากการวิจัยครั้งนี้อาจเป็นประโยชน์ต่อการวางแผนและผังเมืองต่อไปในภายภาคหน้า

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการทำวิจัย

ปัจจุบัน เชียงใหม่ได้มีการขยายตัวทางธุรกิจเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ เช่นนอกจากการลงทุนทางด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นแล้ว คาดว่าในอนาคตอันใกล้จะมีการลงทุนทางด้านศูนย์การค้าใหญ่ และโรงแรม ซึ่งจะใช้งบลงทุนกว่า 400 ล้านบาท (รวมประชาชาติ 2527 : 5) ดังนั้นจึงเป็นที่น่าสนใจว่า แหล่งของย่านธุรกิจสำคัญของ เชียงใหม่ จะมีขอบเขตและลักษณะโครงสร้างอย่างไร แม้ว่าในปัจจุบัน สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย จะได้จัดทำผังโครงสร้างจังหวัดเชียงใหม่ และได้ประกาศใช้ผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ไปเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2525 แต่ในผังดังกล่าวก็เสนอพื้นที่พาณิชยกรรม เป็นพื้นที่สีแดงติดต่อกันเท่านั้น ไม่ได้ชี้เฉพาะว่าพื้นที่พาณิชยกรรมกลาง (Core) ของเมืองอยู่ ณ จุดที่ใด

ในการศึกษาการกำหนดขอบเขตของย่านการค้ากลางใจเมือง ของเมือง เชียงใหม่ที่มีวัตถุประสงค์ในการกำหนดโดยใช้หลักการของ เมอร์ฟี และ แวนซ์ (1969) ซึ่งได้ทำการกำหนดขอบเขตของย่านดังกล่าวของเมืองในสหรัฐอเมริกา โดยจะทำการศึกษาถึงองค์ประกอบที่มีผลต่อลักษณะของย่านดังกล่าว เช่น ราคาที่ดิน ประชากร การสัญจรของผู้คนเดินเท้า และยานพาหนะ ปริมาณการขายหรือภาษีการค้า พร้อมทั้งจะพิสูจน์ว่าย่านการค้ากลางใจเมืองนั้นมีความแตกต่างจากพื้นที่การค้าอื่น ๆ รอบนอกในด้านโครงสร้างทางกายภาพ ประชากร และ เศรษฐกิจอย่างไร

### 1.3 สมมติฐานในการวิจัย

งานวิจัยครั้งนี้ต้องการพิสูจน์สมมติฐานที่ว่าย่านการค้ากลางใจเมือง (CBD) นั้นเป็นปรากฏการณ์ทั่ว ๆ ไป ที่พบได้ทั้งใน เมืองของประเทศทางตะวันตกและ เมืองที่ไม่ใช่ประเทศตะวันตก โดยจะพบความคล้ายคลึงกันในด้านโครงสร้าง รูปแบบ และ หน้าที่ ซึ่งรูปแบบของวัฒนธรรมจะไม่ก่อให้เกิดความแตกต่างอย่างใด

#### สมมติฐานหลัก

CBD ของเมืองเชียงใหม่มีความคล้ายคลึงกันกับ CBD ของเมืองในประเทศตะวันตก และประเทศอื่น ๆ ที่มีขนาดเมืองเดียวกัน คือมีประชากรประมาณ 100,000 - 300,000 คน โดยที่ CBD จะเป็นหัวใจของเมือง มีปริมาณธุรกิจต่อหน่วยพื้นที่มากกว่าพื้นที่ใด ๆ ของเมือง การเกาะกลุ่มรวมตัวกันในพื้นที่แสดงออกอย่างชัดเจน โดยอาคารสูงหลายชั้นเป็นการรวมตัวกันอย่างหนาแน่นของสำนักงานร้านค้าปลีกและการบริการในรูปแบบต่าง ๆ ซึ่งสะท้อนออกมาในรูปแบบของราคาที่ดินสูงสุด ที่นี้จะเป็นศูนย์รวมของประชากรในตอนกลางวัน ซึ่งนอกเหนือจากลูกค้าแล้วก็จะเป็นผู้ประกอบอาชีพในการค้า และการบริการ ซึ่งจะประกอบเป็นกิจกรรมที่ซับซ้อนในบริเวณนี้ การสัญจรของผู้คนเดินเท้า และ ของยานพาหนะจึงมารวมอยู่ที่นี้โดยโครงข่ายของการขนส่งทำให้บริเวณเมืองที่เหลือ และบริเวณที่ไกลออกไปจากขอบเขตของเมือง สามารถเข้าถึง CBD ได้โดยสะดวก

ในการกำหนดขอบเขต CBD ของเมืองเชียงใหม่ จะยึดสมมติฐานหลัก เป็นแนวทางในการกำหนด โดยจะมีสมมติฐานรองเพื่อการพิสูจน์ในทางสถิติยืนยันผลของการกำหนดดังกล่าว โดยเปรียบเทียบกับ เขตการค้ารอบนอก (Outer Business District หรือ OBD)

#### สมมติฐานรอง

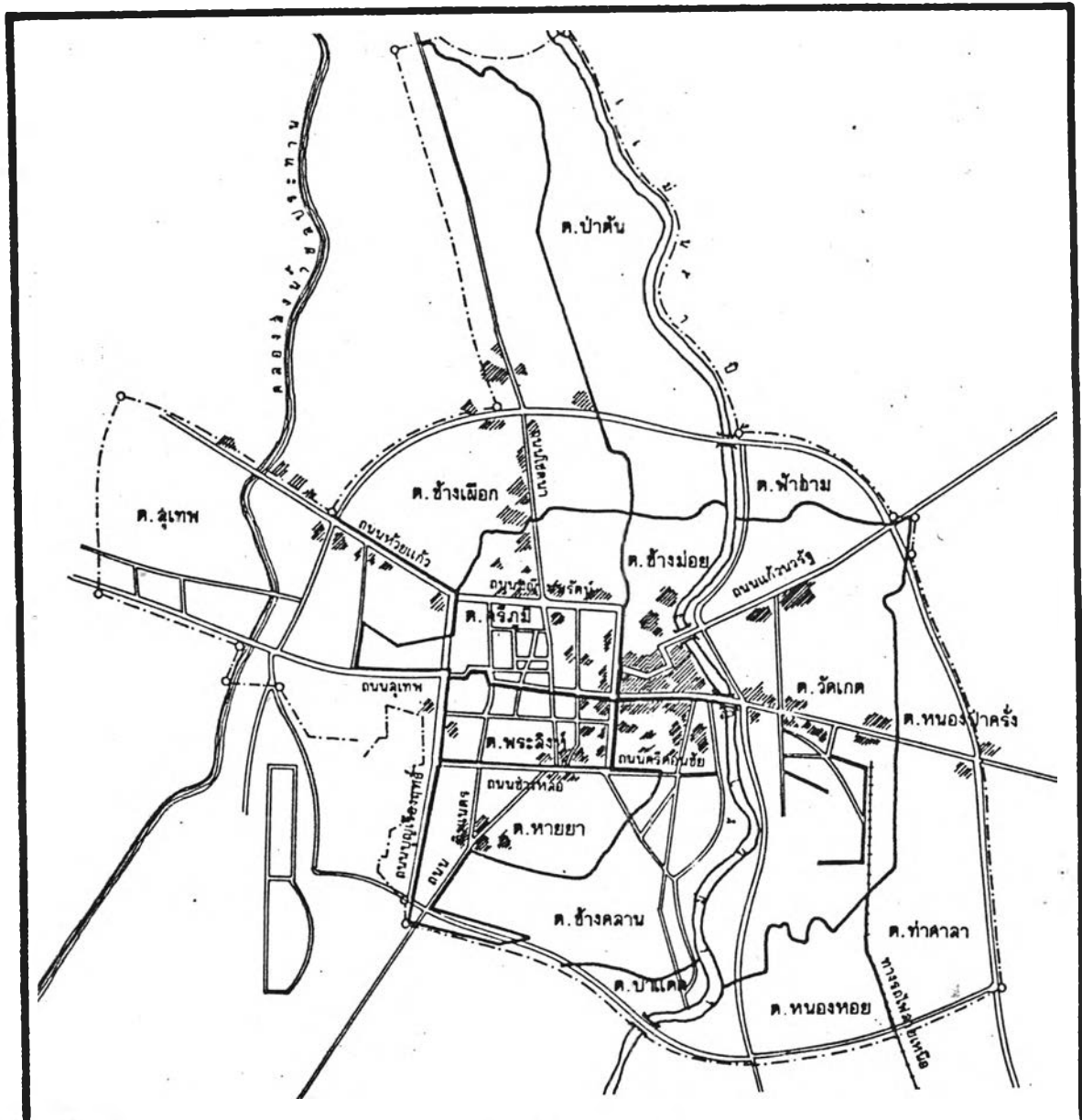
ย่านการค้าใจกลางเมือง (CBD) สามารถแยกได้จากพื้นที่อื่น ๆ ของเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งจะมีความแตกต่างจาก เขตการค้ารอบนอก (OBD) อื่น ๆ ของเมือง ในด้านประชากร โครงสร้างทางกายภาพ และเศรษฐกิจ ดังนี้

1. ประชากร : CBD เป็นพื้นที่ที่มีประชากรหนาแน่นที่สุดของเมืองในตอนกลางวัน และมีประชากรอาศัยอยู่เบาบางในตอนกลางคืน

2. โครงสร้างทางกายภาพ : CBD และ OBD จะมีความแตกต่างกันในด้าน
  - 2.1 ความหนาแน่นของอาคารใน CBD จะหนาแน่นมากกว่า
  - 2.2 พื้นที่ CBD จะมีอาคารที่มีความสูงโดยเฉลี่ยสูงสุดของเมือง
  - 2.3 พื้นที่อาคารของ CBD จะถูกใช้ในการค้าในสัดส่วนที่มากกว่า
  - 2.4 ประเภทของธุรกิจ ใน CBD จะประกอบด้วย แหล่งการค้าปลีก การบริการการเงิน และการประกันภัยมากกว่า OBD
3. เศรษฐกิจ : CBD และ OBD จะมีลักษณะ และ ปรมาณของเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน
  - 3.1 ปริมาณการขาย : ย่าน CBD จะเป็นย่านที่มีปริมาณการขายสูงสุด
  - 3.2 การจ้างงาน : CBD และ OBD จะมีความแตกต่างในจำนวนการจ้างงานในประเภทเหล่านี้ต่างกัน คือ อุตสาหกรรม, การค้าปลีก, การบริการ, การค้าส่ง, การเงินและการประกันภัย

#### 1.4 ขอบเขตของการวิจัย

พื้นที่ที่จะทำการศึกษาคือย่านชุมชนเมืองของจังหวัดเชียงใหม่ หรือคือพื้นที่ส่วนใหญ่ของเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ อันประกอบด้วย 6 ตำบลคือ ตำบลศรีภูมิ ตำบลพระสิงห์ ตำบลหายยา ตำบลช้างคลาน ตำบลช้างม่อย และ ตำบลวัดเกต โดยพื้นที่ที่เป็นจุดสนใจการศึกษา คือ ย่านพาณิชย์กรรม โดยเฉพาะย่านการค้าสำคัญใจกลางเมืองซึ่งมีบริเวณอยู่ทางตะวันตกของแม่น้ำปิง โดยประมาณตั้งแต่บริเวณตลาดควโรรส ตลาดต้นลำไย ถนนวิชยานนท์ ถนนท่าแพ และถนนช้างม่อย รวมทั้งย่านการค้ารอบนอกคือ ย่านการค้าประตูเชียงใหม่ ย่านการค้าประตูช้างเผือก และ ย่านการค้าทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิง (แสดงในแผนที่รูปที่ 1)



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

แสดง ขอบเขตเทศบาลนครเชียงใหม่และย่านพาณิชย์ยกรรม

เขตเทศบาล เขตตำบล

ย่านพาณิชย์ยกรรม พ.ศ. 2525

ที่มา : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย.

ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะศึกษาศาสตร์  
 ปณิธิทวีธาภิเศก  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

อ.ทิพย์กานา ร.ค.ดร. ฉัตรชัย พงศ์ประชู  
 0313 ช่างไฟฉาย ธีรนาทตาฤกษ์

มาตราส่วน  
 1 : 863,000



### 1.5 ขั้นตอนในการดำเนินการวิจัย

การวิจัยเริ่มด้วยการศึกษาทฤษฎีจากเอกสาร งานวิจัย รวมทั้งหนังสือที่เกี่ยวข้อง จากนั้นจึงศึกษาพื้นที่ที่ทำการวิจัยจากแผนที่ก่อน เพื่อทราบข้อมูลเบื้องต้น แล้วจึงวางแผนสำรวจในสนาม การสำรวจในสนามจะใช้แบบสอบถาม เพื่อหาข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการใช้อาคารในพื้นที่พาณิชยกรรม หรือย่านการค้าหลักของเมือง ซึ่งจะได้นำมาใช้ในการกำหนดขอบเขตของย่านการค้าหลักกลางใจ เมือง (CBD)

หลังจากที่ได้กำหนดขอบเขตของย่านการค้าหลักดังกล่าวแล้ว ก็จะมีการสำรวจขั้นที่สองโดยสุ่มตัวอย่างจากพื้นที่ย่านการค้ากลางใจเมืองและย่านการค้ารองอื่น ๆ เพื่อหาข้อมูลเกี่ยวกับประชากร และ เศรษฐกิจของพื้นที่ และนำมาวิเคราะห์ทางด้านสถิติในการเปรียบเทียบระหว่างย่านการค้าหลักกลางใจเมือง และ ย่านการค้ารอบนอกต่อไป

เมื่อได้ข้อมูลถูกต้องครบถ้วนแล้วจึงนำไปวิเคราะห์และนำเสนอในรูปของรายงานต่อไป

### 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

วิชาภูมิศาสตร์เป็นศาสตร์ที่มุ่งหากฎเกณฑ์ ทฤษฎี และหลักการต่าง ๆ ดังนั้น เมื่อเวลาผ่านไปจึงต้องมีการทดสอบ ทฤษฎี กฎเกณฑ์ และ หลักการต่าง ๆ ที่เคยมีมาเพื่อหาข้อสรุปที่เป็นไปได้ในปัจจุบัน งานวิจัยครั้งนี้ก็เช่นกัน นั่นคือต้องการทดสอบ และ หาข้อสรุปว่า ทฤษฎีและหลักการที่เคยมีมาเกี่ยวกับย่านการค้ากลางใจเมืองของเมืองตะวันตกนั้น สามารถใช้กับเมืองตะวันออกได้หรือไม่ หรือ มีความแตกต่างกันอย่างไร ซึ่งในการนี้ คาดว่าผลที่ได้รับ ถ้าสนับสนุนทฤษฎีที่เคยมีมา ก็จะช่วยยืนยันถึงความเป็นสากลของทฤษฎีดังกล่าว และถ้าหากผลที่ได้รับต่างจากทฤษฎีดังกล่าวก็จะเป็นการเสนอหลักการใหม่ที่เกิดขึ้นกับเมืองในประเทศไทย ซึ่งจะเป็นประโยชน์ในทางวิชาการต่อไป

นอกจากนี้ คาดว่าความรู้ที่ได้รับในการศึกษาโครงสร้าง ของย่านการค้ากลางใจเมือง ก็จะเป็นประโยชน์ต่อการผังเมือง ในการที่จะใช้ปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าว ให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการใช้พื้นที่ ต่อผู้ลงทุน ผู้มาใช้บริการ และต่อเจ้าหน้าที่ในการบริหาร ทั้งหมดนี้ เพื่อการอยู่ดีมีสุขของชาวเมือง

### 1.7 นิยามศัพท์

ศัพท์เฉพาะที่จะใช้ในการศึกษาครั้งนี้คือ ย่านการค้าใจกลางเมือง (Central Business District) เขตใจกลางเมือง (Central City) และเขตการค้ารอบนอก (Outer Business District)

ย่านการค้ากลางใจเมือง (Central Business District ซึ่งต่อไปจะใช้โดยย่อว่า CBD) หรือเรียกในชื่ออื่น ๆ อีก คือ ดาวน์ทาวน์ และบริเวณแก่นกลาง เป็นย่านธุรกิจการค้าหนาแน่นใจกลางเมือง มีปริมาณของธุรกิจต่อหน่วยพื้นที่มากกว่าพื้นที่ใด ๆ ของเมือง เป็นที่ตั้งของแหล่งการค้าปลีก สำนักงาน บริษัทห้างร้านต่าง ๆ อย่างหนาแน่น โดยพื้นที่ของ Cbd จะไม่รวมที่อยู่อาศัยถาวร แหล่งอุตสาหกรรม สถานที่ราชการ การค้าส่ง และคลังสินค้า

เขตกลางใจเมือง (Central City) เป็นย่านธุรกิจกลางเมืองมาแต่เดิมซึ่งรวมเอา CBD ไว้เป็นศูนย์กลาง พื้นที่ขอบเขตกลางใจเมืองอาจรวมเอากิจกรรมอื่น ๆ ที่นอกเหนือจากที่รวมอยู่ใน CBD ไว้ด้วย นอกจากที่อยู่อาศัยถาวร

เขตการค้ารอบนอก (Outer Business District ซึ่งต่อไปจะใช้โดยย่อว่า OBD) เป็นย่านธุรกิจการค้าอื่น ๆ รอบนอก โดยมีความหนาแน่นของธุรกิจต่อหน่วยพื้นที่น้อยกว่าในย่าน CBD และชนิดของกิจกรรมใน OBD จะไม่เฉพาะเจาะจงเท่ากับใน CBD