

บทสรุป และข้อเสนอแนะ

ผลของการพัฒนาทั้งจากภาครัฐและภาคเอกชนในช่วงเวลาไม่นานมานี้ ได้ส่งผลให้ เชียงใหม่ซึ่งแต่เดิมเคยเป็นเมืองที่มีสภาพแวดล้อมอยู่ในระดับที่ดี การดำเนินชีวิตของผู้คนเรียบง่าย ไม่ต้องต่อสู้ดิ้นรนแก่งแย่งแข่งขันกันมาก ได้มีการเปลี่ยนแปลงสภาพต่าง ๆ เหล่านี้ไปจากเดิม โดยในสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นนั้น ศูนย์การค้าเป็นนวัตกรรมอย่างหนึ่งที่ได้สร้างความเปลี่ยนแปลงในด้านต่าง ๆ ให้เกิดขึ้นแก่ชุมชน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้ได้ส่งผลกระทบต่อทั้งทางด้านบวกและทางด้านลบให้เกิดขึ้นแก่ชุมชน ดังจะเห็นได้จากพฤติกรรมในการซื้อสินค้าและบริการของผู้บริโภค ที่แต่เดิมนั้นผู้บริโภคส่วนใหญ่จะเคยชินกับการเลือกซื้อสินค้าและบริการจากตลาดหลาย ๆ แห่ง ที่กระจายตัวอยู่ทั่วไปในเขตเมืองเชียงใหม่ ต่อมาเมื่อมีการกำเนิดขึ้นของศูนย์การค้า ซึ่งเป็นศูนย์รวมของสินค้าและบริการต่าง ๆ ได้ส่งผลให้ผู้บริโภคหันไปซื้อสินค้าและบริการจากศูนย์การค้ามากขึ้นเรื่อย ๆ ทั้งนี้เนื่องจากศูนย์การค้าจะสามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในเรื่องความสะดวกในการเดินทาง และความสะดวกในการเลือกซื้อสินค้าได้มากกว่าร้านค้าปลีกที่มีอยู่เดิม และจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านพฤติกรรมของผู้บริโภคดังกล่าวนี้ ยังได้ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจและการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพของเมืองอีกด้วย

ในการศึกษาครั้งนี้ได้ทำการศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงในด้านต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากศูนย์การค้าอันได้กล่าวมาแล้ว โดยในส่วนแรกของการศึกษานั้นได้แสดงให้เห็นถึงข้อมูลพื้นฐานในด้านต่าง ๆ ของการศึกษา หลังจากนั้นจะเป็นรายละเอียดในด้านต่าง ๆ เกี่ยวกับศูนย์การค้าในเมืองเชียงใหม่ โดยเฉพาะรัศมีบริการของศูนย์การค้าในเชียงใหม่ และในที่สุดท้ายเป็นการศึกษาวิเคราะห์ถึงการเปลี่ยนแปลงทางด้านต่าง ๆ ของเมืองอันเกิดขึ้นจากอิทธิพลของศูนย์การค้า โดยได้ใช้ chi-square test ในการทดสอบสมมติฐานการศึกษาใน 4 ข้อแรก และใช้ Trip Interchange Model ในการทดสอบสมมติฐานการศึกษาข้อสุดท้าย ซึ่งผลการศึกษาในครั้งนี้สามารถสรุปได้ดังนี้

7.1 บทสรุป

จากการศึกษาพบว่า ศูนย์การค้าที่เกิดขึ้นในเชียงใหม่ในส่วนนี้ส่วนใหญ่แล้วจะมีการรวมตัวกัน

อยู่ในพื้นที่ด้านในของเมือง ซึ่งเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าดั้งเดิมของเมือง และจะมีบางส่วนที่ได้ขยายตัวออกไปตั้งอยู่ในระหว่างเขตต่อของพื้นที่ตอนในของเมืองกับพื้นที่นันทนาการรอบนอก ศูนย์การค้าดังกล่าวนี้เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีความหลากหลายของสินค้าและบริการภายในศูนย์การค้า อีกทั้งยังก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในด้านต่างแก่เมืองอย่างมากมาย และนอกจากนี้จากการศึกษายังพบว่า ศูนย์การค้าแต่ละแห่งนั้นมีความแตกต่างกันในเรื่องรัศมีการให้บริการ โดยในศูนย์การค้าทั้ง 8 แห่งของเชียงใหม่มีรัศมีการให้บริการแบ่งออกมาได้เป็น 3 ระดับ ดังนี้

1. ศูนย์การค้าที่มีรัศมีการบริการในช่วง 5-6 กิโลเมตร ซึ่งถือได้ว่าเป็นศูนย์การค้าที่มีขนาดใหญ่ที่สุดและเป็นศูนย์การค้าในระดับภาค (Regional shopping center) ประกอบไปด้วยศูนย์การค้า 2 แห่งคือ ศูนย์การค้ากาดสวนแก้ว และศูนย์การค้าแอร์พอร์ต พลาซ่า

2. ศูนย์การค้าที่มีรัศมีการให้บริการประมาณ 2 กิโลเมตร ซึ่งถือได้ว่าเป็นศูนย์การค้าที่มีขนาดใหญ่ลำดับรองลงมาและเป็นศูนย์การค้าในระดับเขตหรือชุมชน (Community shopping center) ประกอบไปด้วยศูนย์การค้าต่าง ๆ 4 แห่ง คือ ศูนย์สรรพสินค้าเชียงใหม่ พลาซ่า ห้าง ส.การค้า ช้างคลาน ห้างสรรพสินค้าตันตราภัณฑ์ ช้างเผือก และห้างสีสวน พลาซ่า

3. ศูนย์การค้าที่มีรัศมีการให้บริการประมาณ 1 กิโลเมตร ซึ่งถือได้ว่าเป็นศูนย์การค้าในระดับตำบลหรือท้องถิ่น (Neighbourhood shopping center) ประกอบไปด้วยศูนย์การค้า 2 แห่งคือ ห้างสรรพสินค้าตันตราภัณฑ์ ท่าแพ และห้าง ส.การค้า วิทยานนท์

ในการศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนผู้บริโภคที่พักอาศัยอยู่ในเขตรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าเหล่านี้ กับจำนวนลูกค้าต่ำสุดที่ศูนย์การค้าเหล่านี้ต้องการ พบว่า มีเพียงศูนย์การค้าตันตราภัณฑ์ ช้างเผือก แห่งเดียวเท่านั้น ที่มีจำนวนของลูกค้าที่พักอาศัยอยู่ในเขตรัศมีการให้บริการต่ำกว่าจำนวนลูกค้าต่ำสุดที่ศูนย์การค้าแห่งนี้ต้องการ และเมื่อพิจารณาถึงที่ตั้งของศูนย์การค้าเหล่านี้ พบว่า ที่ตั้งของศูนย์การค้าส่วนใหญ่จะมีลักษณะกระจุกตัว ซึ่งส่งผลให้เกิดการแข่งขันกันของรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าหลายแห่ง

7.1.1 การเปลี่ยนแปลงในด้านต่าง ๆ ของเมืองอันเนื่องมาจากอิทธิพลของศูนย์การค้า ศูนย์การค้าเหล่านั้นได้ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในด้านต่าง ๆ แก่เมืองเชียงใหม่ โดยนับตั้งแต่เริ่มดำเนินการก่อสร้างอาคารศูนย์การค้าก็ทำให้มีการจ้างงานสำหรับการก่อสร้างอาคารดังกล่าวเพิ่มขึ้น และภายหลังจากที่ศูนย์การค้าได้เปิดดำเนินการแล้วจะส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ นับตั้งแต่แรงงานในท้องถิ่นจำนวนมากที่จะถูกบรรจุในตำแหน่งงานต่าง ๆ ภายในศูนย์การค้าเหล่านั้น ซึ่งจะทำให้เกิดรายได้แก่คนในท้องถิ่นเพิ่มมากขึ้น และรายได้ของแรงงาน

เหล่านี้ส่วนหนึ่งก็จะถูกหมุนเวียนกลับเข้ามาใช้จ่ายเพื่อซื้อสินค้าและบริการในศูนย์การค้า โดยในแต่ละวันจะมีการใช้จ่ายใช้สอยของผู้บริโภคในศูนย์การค้าอันได้ก่อให้เกิดการหมุนเวียนของเงินตราจำนวนมหาศาล ซึ่งได้ส่งผลให้เกิดการขยายตัวและการลงทุนในกิจการค้าและบริการที่ต่อเนื่องรวมทั้งการเปลี่ยนแปลงของสภาพเศรษฐกิจโดยรวมของเมืองเชียงใหม่

นอกจากนี้หลังจากที่ได้มีการเกิดขึ้นของศูนย์การค้า โดยเฉพาะการค้าขนาดใหญ่ จะพบว่า พฤติกรรมของผู้บริโภคในการซื้อสินค้าและบริการได้มีการเปลี่ยนแปลงไป โดยผู้บริโภคส่วนใหญ่ (ร้อยละ 76.2) ที่เคยนิยมใช้บริการจากร้านค้าปลีก ได้หันไปใช้จ่ายสินค้าและบริการจากศูนย์การค้า โดยเฉพาะศูนย์การค้าขนาดใหญ่เพิ่มมากขึ้น (มากกว่าร้อยละ 50) นอกจากนี้ในส่วนของผู้บริโภคที่ในอดีตนั้นนิยมเข้าไปใช้บริการจากศูนย์การค้าเป็นประจำอยู่แล้ว ในช่วงเวลา 2 ปีที่ผ่านมาผู้บริโภคในกลุ่มนี้ได้มีแนวโน้มของการเข้าไปใช้บริการจากศูนย์การค้าเพิ่มมากขึ้น ทั้งในด้านของควมถี่และมูลค่าของการซื้อสินค้าและบริการจากศูนย์การค้าต่าง ๆ โดยจากการศึกษาในครั้งนี้พบว่า ผู้บริโภคส่วนใหญ่ (มากกว่าร้อยละ 70) จะมีความถี่ของการเข้าไปใช้บริการศูนย์การค้ามากกว่า 2 ครั้งต่อเดือน และประมาณร้อยละ 50 ของผู้บริโภคจะใช้จ่ายในศูนย์การค้าระหว่าง 200-700 บาทต่อครั้ง

ในการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่กล่าวมาแล้วนั้น พบว่าได้ก่อให้เกิดผลกระทบต่อธุรกิจการค้าปลีกของเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกิจการที่ขายสินค้าและบริการประเภทเดียวกับสินค้าและบริการที่ผู้เข้าไปใช้บริการศูนย์การค้านิยมซื้อจากศูนย์การค้า ซึ่งผลกระทบจากศูนย์การค้าดังกล่าวจะก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงลดลงในยอดขายของกิจการค้ากลุ่มนี้ และในที่สุดแล้วก็จะส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินขึ้นในบริเวณพื้นที่ต่าง ๆ ของเมืองอีกด้วย โดยสามารถเห็นการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ดังกล่าวได้อย่างชัดเจนในบริเวณย่านการค้ารอบ ๆ ห้างสรรพสินค้าตันตราภัณฑ์ ช้างเผือก ห้างสรรพสินค้าตันตราภัณฑ์ ท่าแพ ย่านการค้าละแวกโรงพยาบาลนทร์ฟ้าธานี ถนนห้วยแก้ว โรงพยาบาลนทร์มหานคร และโรงพยาบาลนทร์นครเชียงใหม่ ถนนโชตนา โรงพยาบาลนทร์ ทินนตร ถนนทินนตร และในย่านการค้าละแวกประตูเชียงใหม่ เป็นต้น

นอกจากนี้ศูนย์การค้ายังมีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ที่อยู่ในบริเวณโดยรอบศูนย์การค้า โดยเฉพาะในการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม ที่พักอาศัย และพื้นที่ว่างเปล่า โดยการเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมในบริเวณโดยรอบศูนย์การค้า นั้น จะมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นของกิจกรรมการค้าในประเภทที่สามารถสร้างความต่อเนื่องกับกิจกรรมการค้าของศูนย์การค้าได้ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมดังกล่าว

นี้จะเห็นได้อย่างชัดเจนในละแวกของพื้นที่ที่อยู่ในช่วงถนน (Block) เดียวกันกับศูนย์การค้า สำหรับการให้ที่ดินประเภทที่นักอสังหาริมทรัพย์นั้นพบว่า จะมีความสัมพันธ์กับที่ตั้งของศูนย์การค้า โดยเฉพาะที่นักอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของคอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์ และบ้านจัดสรรนั้น ส่วนใหญ่แล้วจะตั้งอยู่ในทิศทางที่สามารถเข้าถึงศูนย์การค้าได้สะดวก และสำหรับการให้ที่ดินประเภทพื้นที่ว่างเปล่าในบริเวณพื้นที่โดยรอบศูนย์การค้าต่าง ๆ จะมีอัตราการลดลงของการให้ที่ดินประเภทพื้นที่ว่างเปล่าในระดับสูงซึ่งพื้นที่ว่างเปล่าที่ลดจำนวนลงไปในนั้นส่วนใหญ่จะถูกใช้ไปเพื่อวัตถุประสงค์ทางด้านการค้าและบริการในการเปลี่ยนแปลงด้านต่าง ๆ ของเมืองอันเนื่องมาจากอิทธิพลของศูนย์การค้า นั้น การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ก่อให้เกิดผลกระทบต่อประสิทธิภาพในบริการสาธารณะต่าง ๆ ของเมืองได้แก่ ระบบการสัญจร บริการไฟฟ้า ประปาสาธารณะ การบำบัดน้ำเสีย การระบายน้ำ และการกำจัดขยะ นอกจากนี้การเปลี่ยนแปลงของเมืองดังกล่าวยังก่อให้เกิดปัญหาต่อสภาพอากาศ รวมไปถึงทัศนียภาพและความสวยงามของเมืองอีกด้วย

7.2 ปัญหาและข้อเสนอแนะ

เนื่องจากบทบาทความสำคัญของศูนย์การค้า ที่มีอิทธิพลอย่างมากต่อการดำเนินชีวิตในทิวทัศน์ของชาวเมืองเชียงใหม่ โดยศูนย์การค้านี้ได้ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในพฤติกรรมของการเลือกซื้อหาสินค้าและบริการของผู้บริโภค จากที่แต่เดิมนั้นผู้คนส่วนใหญ่เคยนิยมซื้อสินค้าและบริการจากร้านค้าย่อย แต่ในปัจจุบันนี้ผู้บริโภคจำนวนมากได้เปลี่ยนไปใช้บริการจากศูนย์การค้า ซึ่งในลักษณะดังกล่าวนี้ได้ส่งผลให้ศูนย์การค้ากลายเป็นศูนย์กลางในด้านการค้าและบริการแห่งใหม่ของชุมชน จากความสำคัญของศูนย์การค้าดังกล่าวนี้เองที่ทำให้ศูนย์การค้าสามารถสร้างความเปลี่ยนแปลงในด้านต่าง ๆ ให้แก่ชุมชนอย่างมากมาย และการเปลี่ยนแปลงในบางส่วนนั้นได้ส่งผลกระทบต่อทางด้านลบให้เกิดขึ้นแก่ชุมชน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงทางด้านลบที่ได้อาจก่อให้เกิดปัญหาแก่ชุมชนนี้ สามารถนำเสนอในแต่ละประเด็นของปัญหา พร้อมทั้งเสนอแนะแนวทางแก้ไขได้ดังต่อไปนี้

7.2.1 ปัญหาการเสื่อมถอยของย่านการค้าต่าง ๆ อันเนื่องมาจากการแข่งขันของศูนย์การค้า

เนื่องจากในช่วงระยะเวลา 2-3 ปีที่ผ่านมา ได้เกิดศูนย์การค้าที่มีความทันสมัยขึ้นหลายแห่งในเชียงใหม่ โดยภายในศูนย์การค้าดังกล่าวนี้มีความพร้อมสรรพทั้งในด้านสินค้าและบริการ ในลักษณะดังกล่าวนี้เองได้ส่งผลให้ร้านค้าย่อยที่กระจายตัวอยู่ในย่านการค้าต่าง ๆ ของเมืองได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้ ดังจะเห็นได้จากการที่ร้านค้าย่อยเหล่านี้มียอดขายลดน้อยลงจากเดิม ทั้งนี้เพราะจำนวนผู้เข้าไปใช้บริการจากร้านค้าเหล่านี้ลดน้อยลงไป

จากเดิม ซึ่งปรากฏการณ์ดังกล่าวนี้จะส่งผลให้ย่านการค้าต่าง ๆ เสื่อมสลายไปได้หากผลกระทบดังกล่าวยังไม่ได้รับการเปลี่ยนแปลงแก้ไข และหากมีการเสื่อมสลายของย่านการค้าเหล่านี้ก็จะส่งผลให้ภาพลักษณ์ของเมือง (image) และวิถีชีวิตของผู้คนจำนวนมากเปลี่ยนแปลงไปด้วย

7.2.1.1 ข้อเสนอแนะ

- สนับสนุนให้ร้านค้าย่อยมีการรวมกลุ่มในลักษณะของย่านการค้าเฉพาะเพื่อสร้างแรงดึงดูดให้ผู้บริโภคเข้ามาใช้บริการ เช่น ย่านร้านขายของเก่า ย่านร้านขายหนังสือ ย่านร้านขายของที่ระลึก ย่านขายเครื่องไฟฟ้า เป็นต้น
- รัฐควรสร้างสิ่งบริการสาธารณะที่สำคัญเพื่อที่จะเป็นการสนับสนุนให้เกิดการรวมกลุ่มในลักษณะดังกล่าวนี้ได้ เช่น ที่จอดรถสาธารณะ เป็นต้น นอกจากนี้รัฐควรมีมาตรการอื่น ๆ เข้ามาช่วยสนับสนุนด้วย เช่น การลดภาษีให้แก่ร้านค้าที่ขายสินค้าประเภทที่รัฐสนับสนุนให้มีการจัดจำหน่ายในพื้นที่นั้น ๆ เป็นต้น
- ชี้นำให้ผู้ที่เข้ามาลงทุนในกิจการร้านค้าย่อยได้ลงทุนในกิจการที่ไม่มีการแข่งขันในระดับที่สูงจากศูนย์การค้า (กิจการค้าและบริการที่ผู้บริโภคส่วนใหญ่ไม่นิยมใช้บริการจากศูนย์การค้า) โดยสามารถนำผลที่ได้รับจากการศึกษาในครั้งนี้ใช้เป็นข้อมูลในการชี้นำดังกล่าว

ผลจากการดำเนินการดังกล่าวนี้จะก่อให้เกิดการแข่งขันภายใต้ความเท่าเทียมกันมากขึ้นระหว่างศูนย์การค้าและร้านค้าย่อย ซึ่งจะก่อให้เกิดผลดี ทั้งผู้ประกอบการและผู้บริโภค รวมทั้งภาพลักษณ์ของเมืองและวิถีชีวิตของผู้คนที่ไม่ต้องสูญหายไป

7.2.2 ปัญหาในด้านความพร้อมของบริการสาธารณะในพื้นที่บริเวณศูนย์การค้าแต่ละแห่ง

ปัญหาที่เกิดขึ้นจากศูนย์การค้าในเรื่องดังกล่าวนี้ จะได้แสดงรายละเอียดของแต่ละปัญหาและแต่ละพื้นที่ พร้อมทั้งเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหามาในตารางแสดงข้อมูลต่อไปนี้คือ

ตารางที่ 7-1 แสดงปัญหาที่เกิดขึ้นจากศูนย์การค้า

ปัญหา	พื้นที่	เงื่อนไขของปัญหา	แนวทางการแก้ไข
1) ปัญหาการจราจร	1.1 บริเวณศูนย์การค้า กาดสวนแก้วและพื้นที่ใน ละแวกใกล้เคียง	เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพของ การสัญจรในพื้นที่ในช่วง ชั่วโมงเร่งด่วนอยู่ใน ระดับที่ต่ำ	จัดระบบการสัญจรใหม่ (แผนที่ 7.5)
	1.2 บริเวณศูนย์การค้า แอร์พอร์ต พลาซ่า และ พื้นที่ในละแวกใกล้เคียง	เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพของ การสัญจรในพื้นที่ในช่วง ชั่วโมงเร่งด่วนอยู่ใน ระดับที่ต่ำ	จัดระบบการสัญจรใหม่ (แผนที่ 7.6)
	1.3 บริเวณย่านการค้า- เดิมของเมือง (แผนที่ 7.1)	เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพของ การสัญจรในพื้นที่ใน ชั่วโมงเร่งด่วนอยู่ใน ระดับที่ต่ำ และเป็นพื้นที่ ที่ขาดแคลนพื้นที่สำหรับ จอดรถ	เชื่อมโยงพื้นที่ทั้งสองฝั่ง ของถนนท่าแพเข้าด้วยกัน เพื่อที่จะใช้พื้นที่จอดรถ ร่วมกัน และทำการ ปรับปรุงสภาพภูมิทัศน์ บริเวณดังกล่าว เพื่อที่ จะลดการเดินทางด้วย ยานพาหนะให้น้อยลง (แผนที่ 7.7)
2) ปัญหาการ ระบายน้ำ	2.1 บริเวณศูนย์การค้า สีสวน พลาซ่า	ทิศทางของการระบายน้ำ ไม่เหมาะสม และขาด ความต่อเนื่องกับพื้นที่ใน ละแวกใกล้เคียง	ขยายแนวท่อระบายน้ำ ตลอดแนวถนนข้างคลอง เพื่อเชื่อมโยงกับแนวท่อ ระบายน้ำริมถนน-

ตารางที่ 7-1 แสดงปัญหาที่เกิดขึ้นจากศูนย์การค้า (ต่อ)

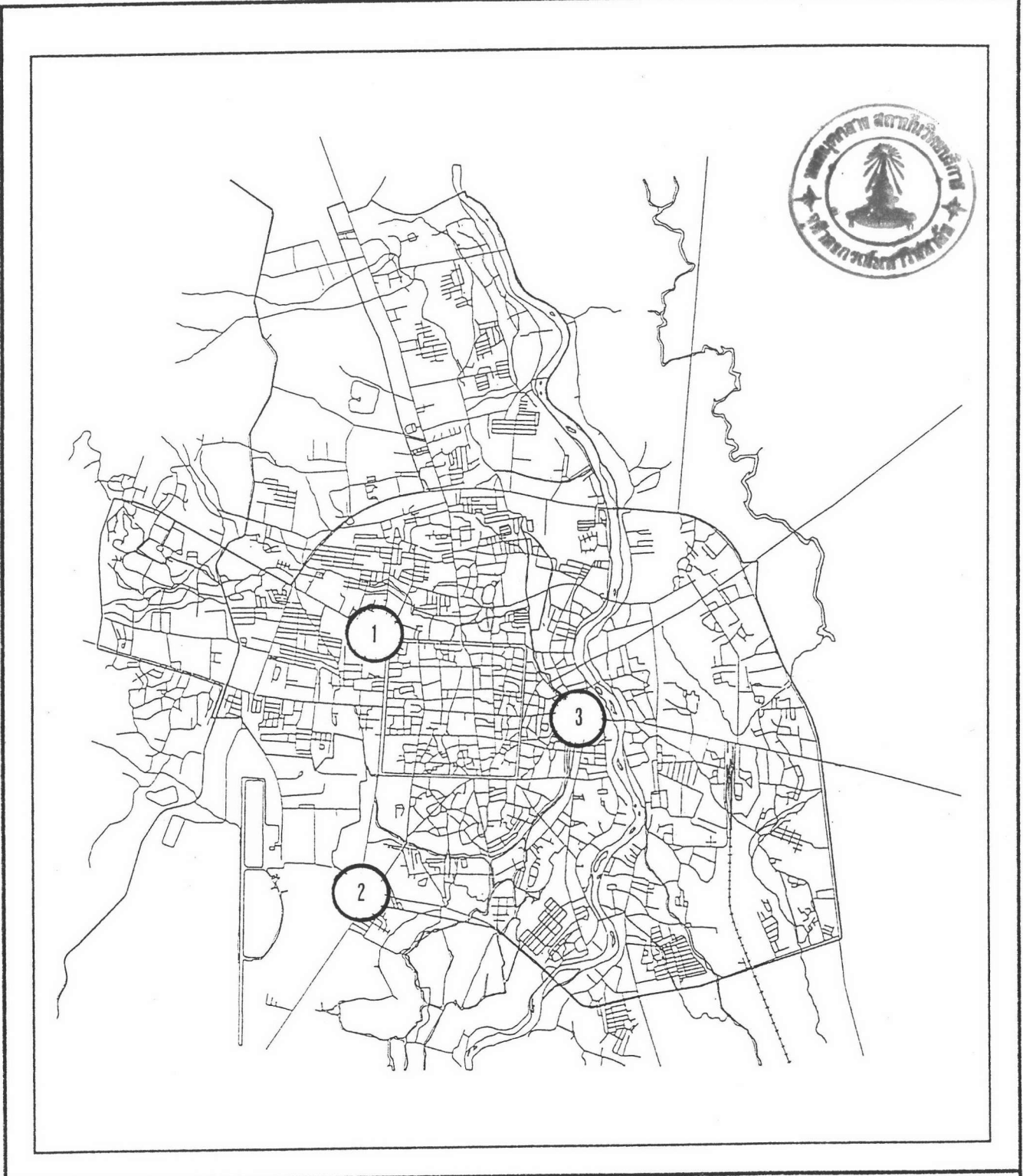
ปัญหา	พื้นที่	เงื่อนไขของปัญหา	แนวทางการแก้ไข
	<p>2.2 บริเวณศูนย์การค้าแอร์พอร์ต พลาซ่า (แผนที่ 7.2)</p>	<p>ไม่มีท่อระบายน้ำในบริเวณพื้นที่ดังกล่าว</p>	<p>ซูเปอร์ไฮเวย์ และหมู่บ้านเชียงใหม่แลนด์ เพื่อระบายน้ำลงสู่ท่อรวมดักน้ำเสีย (แผนที่ 7.2) สร้างท่อระบายน้ำขนานกับถนนซูเปอร์ไฮเวย์ เพื่อระบายน้ำลงสู่ท่อรวมดักน้ำเสีย (แผนที่ 7.2)</p>
<p>3) ปัญหาการให้บริการไฟฟ้าสาธารณะของเมือง</p>	<p>3.1 บริเวณและแนวศูนย์การค้ากาดสวนแก้วและห้างสรรพสินค้าตันตราภรณ์ สาขาข้างเฟือก (แผนที่ 7.3)</p>	<p>ปริมาณการใช้กระแสไฟฟ้าที่เป็นอยู่ในปัจจุบันกับศักยภาพสูงสุดในการจ่ายกระแสไฟฟ้าย่อยป่าตัน จะมีค่าใกล้เคียงกัน ซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาขึ้นในอนาคตได้</p>	<p>ทางเลือกที่ 1 : เพื่อศักยภาพของสถานีไฟฟ้าย่อยป่าตันในการจ่ายกระแสไฟฟ้า ทางเลือกที่ 2 : แยกระบบการใช้ไฟฟ้าของศูนย์การค้ากาดสวนแก้ว และตันตราภรณ์ ข้างเฟือก ออกจากระบบรวมของเมือง (แผนที่ 7.3)</p>

ตารางที่ 7-1 แสดงปัญหาที่เกิดขึ้นจากศูนย์การค้า (ต่อ)



ปัญหา	พื้นที่	เงื่อนไขของปัญหา	แนวทางการแก้ไข
4) ปัญหาการให้บริการประปาสาธารณะของเมือง	4.1 บริเวณศูนย์การค้า กาดสวนแก้ว (แผนที่ 7.4)	ขนาดของสายท่อประปาในบริเวณพื้นที่ดังกล่าวไม่เหมาะสม	<p>ทางเลือกที่ 1 : เพิ่มขนาดของสายท่อประปา หากไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในด้านแรงดันของน้ำแก๊สที่ใกล้เคียง</p> <p>ทางเลือกที่ 2 : ให้ทางศูนย์การค้าจัดหา น้ำจากแหล่งอื่น ในกรณีที่ไม่สามารถเพิ่มขนาดของสายท่อได้</p>
5) ปัญหาขยะ	5.1 บริเวณและแนวศูนย์การค้า กาดสวนแก้ว และห้างสรรพสินค้าตันตรา-ภัณฑ์ สาขาข้างเพือก (แผนที่ 7.4)	เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพของการจัดเก็บขยะอยู่ในระดับที่ต่ำ	<ul style="list-style-type: none"> - เพิ่มศักยภาพของการจัดเก็บขยะ โดยการจัดเก็บขยะ - ขอการสนับสนุนจากภาคเอกชนผู้ประกอบการศูนย์การค้าในด้านอุปกรณ์การจัดเก็บขยะ และการจัดแยกประเภทของขยะ - ให้ผู้ประกอบการศูนย์การค้าเคลื่อนย้ายขยะ

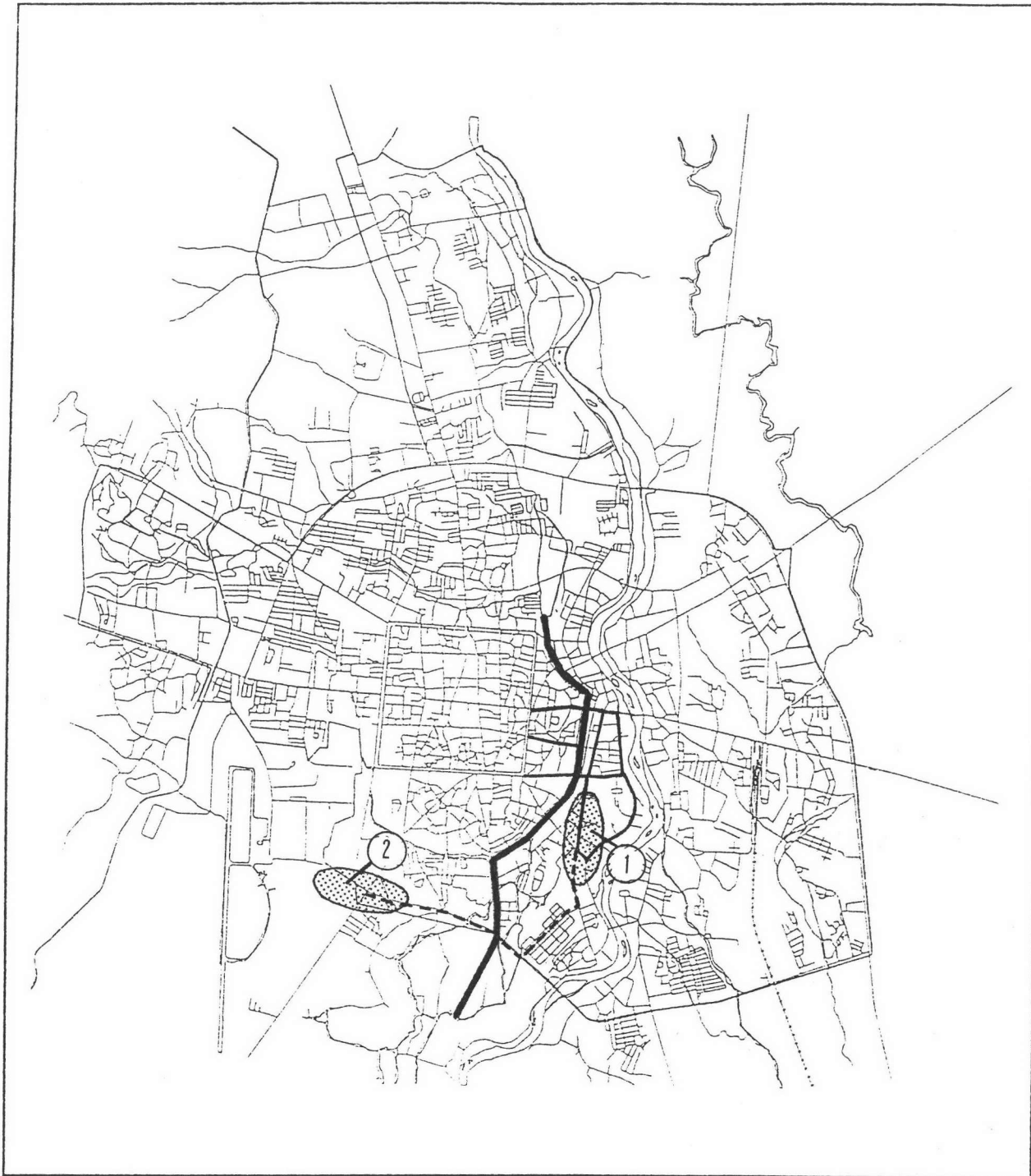
ตารางที่ 7-1 แสดงปัญหาที่เกิดขึ้นจากศูนย์การค้า (ต่อ)

ปัญหา	พื้นที่	เงื่อนไขของปัญหา	แนวทางการแก้ไข
			<p>มูลฝอยไปยังพื้นที่ทางเทศบาลจัดเตรียมให้ไว้หรืออาจจะให้ทางศูนย์การค้าสร้างระบบการกำจัดขยะขึ้นมาเอง</p>









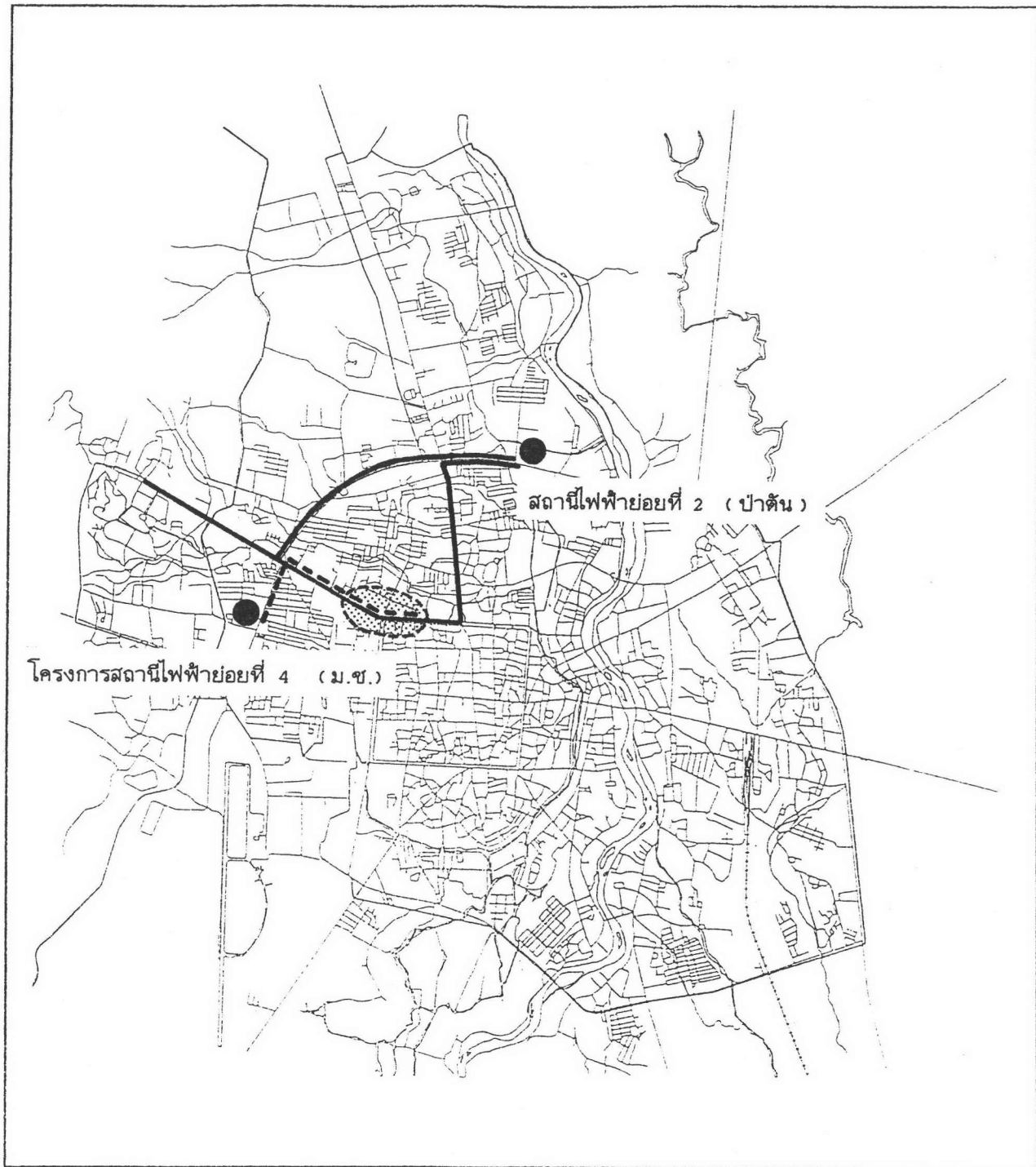
อิทธิพลของศูนย์การค้าต่อการเปลี่ยนแปลงของเมืองเชียงใหม่

<p>แสดง พื้นที่ที่เกิดปัญหาการจราจร</p>	 <p>แผนที่หมายเลข 7.1</p>
<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> ① บริการศูนย์การค้ากาดสวนแก้ว ② บริเวณศูนย์การค้าแอร์พอร์ต พลาซ่า ③ บริเวณศูนย์การค้าในย่านการค้าเดิม <p>ที่มา : จากการศึกษา</p>	<p>น</p>  <p>scale : 0 0.5 1 1.5 km.</p>



อิทธิพลของศูนย์การค้าต่อการเปลี่ยนแปลงของเมืองเชียงใหม่

<p>แสดง พื้นที่ที่เกิดปัญหาการระบายน้ำ และแนวทางการแก้ไข</p>	 <p>แผนที่หมายเลข 7.2</p>
<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none">  พื้นที่บริเวณที่เกิดปัญหาการระบายน้ำ  แนวท่อระบายน้ำเดิม  แนวท่อระบายน้ำที่สร้างเชื่อมต่อกับแนวเดิม  แนวท่อค้ำน้ำเสีย <p>ที่มา : จากการศึกษา</p>	<p>น</p>  <p>scale : 0 0.5 1 1.5 km.</p>






อิทธิพลของศูนย์การค้าต่อการเปลี่ยนแปลงของเมืองเชียงใหม่

แสดง พื้นที่ที่เกิดปัญหาการให้บริการไฟฟ้าสาธารณะของเมืองและแนวทางการแก้ไข



แผนที่หมายเลข 7.3

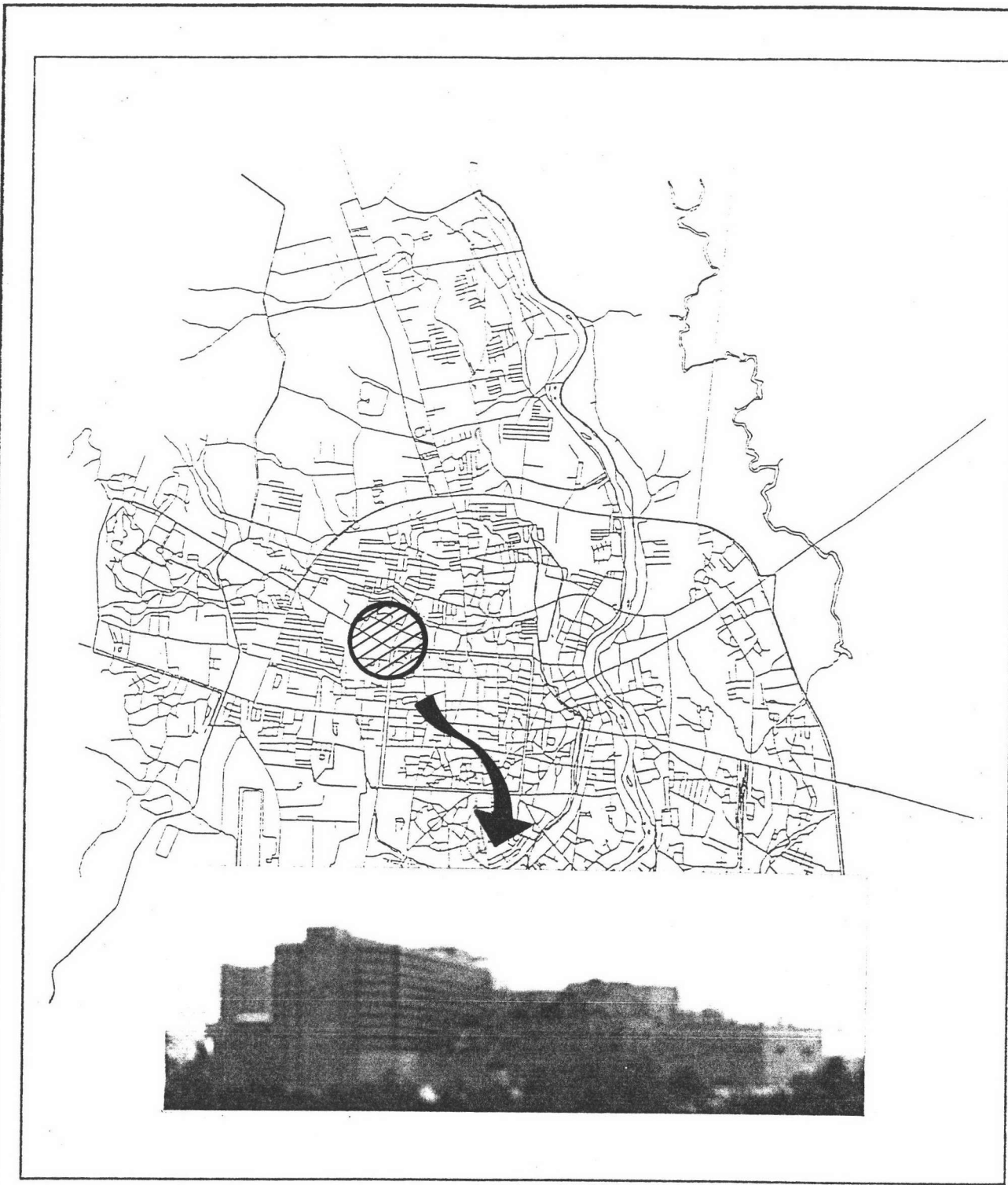
สัญลักษณ์





-  พื้นที่ที่เกิดปัญหาการให้บริการไฟฟ้าสาธารณะ
-  แนวสายส่งไฟฟ้าเดิม
-  แนวสายส่งไฟฟ้าที่เสนอให้มีการสร้างเสริม

ที่มา: จากการศึกษา

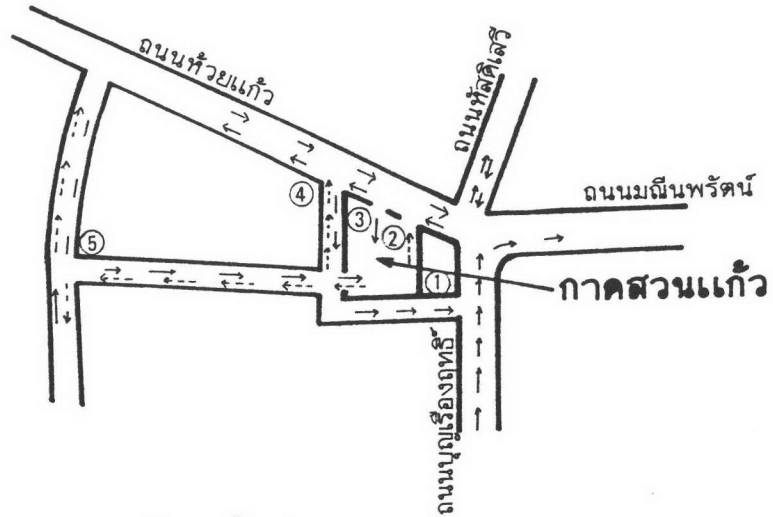


scale: 0 0.5 1 1.5 km.

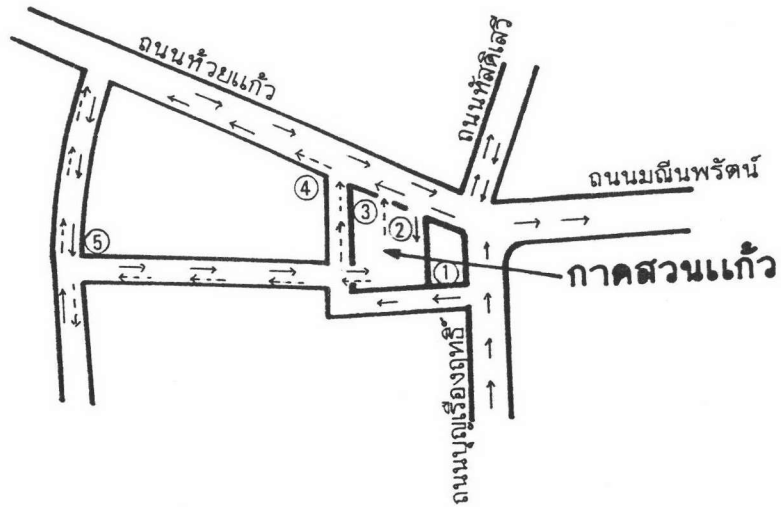


<p>แสดง พื้นที่ที่เกิดปัญหาการให้บริการประปาสาธารณะและเกิดปัญหาขยะ</p>	<p> แผนที่หมายเลข 7.4</p>
<p>สัญลักษณ์</p> <p> พื้นที่ที่เกิดปัญหา</p> <p>ที่มา : จากการศึกษา</p>	<p>น</p> <p></p> <p>scale :  km.</p>



ระบบการสัญจรเดิม



ระบบการสัญจรใหม่

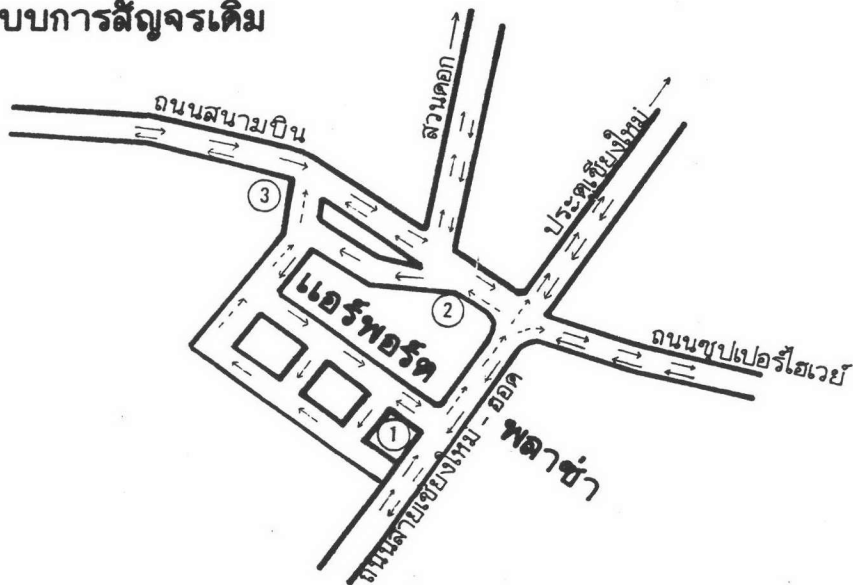


อิทธิพลของศูนย์การค้าต่อการเปลี่ยนแปลงของเมืองเชียงใหม่

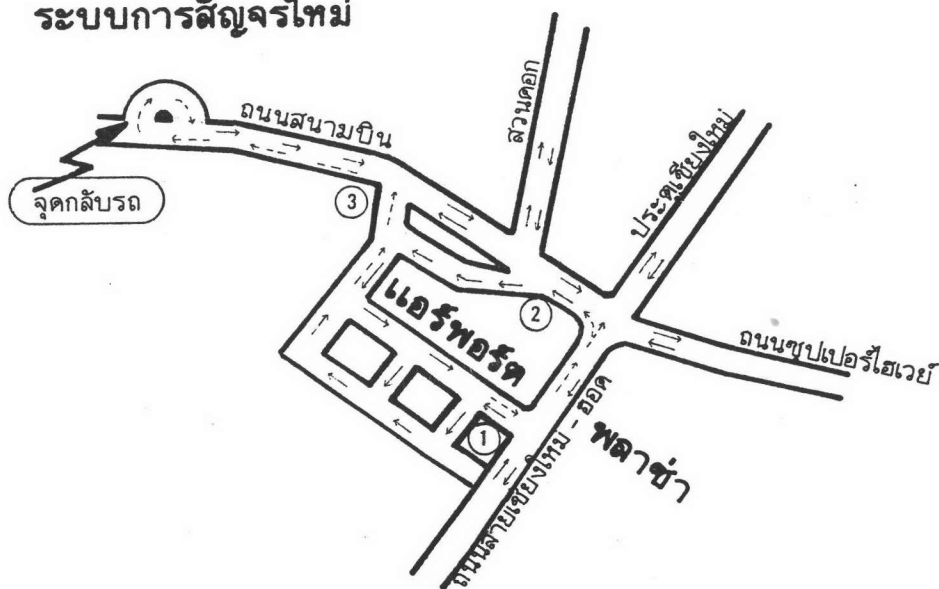
<p>แสดง การจัดการระบบการสัญจรบริเวณศูนย์การค้ากาดสวนแก้ว และพื้นที่ใกล้เคียง</p>	<p> แผนที่หมายเลข 7.5</p>
<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> ① ทางเข้า-ออกที่ 1 ⑤ ทางเข้า-ออกที่ 5 ② ทางเข้า-ออกที่ 2 ← ทิศทางการเดินทางเข้าสู่ศูนย์การค้า ③ ทางเข้า-ออกที่ 3 ←← ทิศทางการเดินทางออกจากศูนย์การค้า ④ ทางเข้า-ออกที่ 4 <p>ที่มา : จากการศึกษา</p>	<p style="text-align: center;">น</p>  <p style="text-align: center;">scale : —</p>

จากแผนที่ 7.5 พบว่า ระบบการสัญจรที่เป็นอยู่ในปัจจุบันในบริเวณพื้นที่โดยรอบศูนย์การค้ากาดสวนแก้วนั้น จะมีส่วนสำคัญในการสร้างปัญหาการจราจรให้เกิดขึ้นในพื้นที่บริเวณดังกล่าว โดยเฉพาะขบวนรถที่ออกจากศูนย์การค้ากาดสวนแก้วสู่ถนนบุญเรืองฤทธิ์ และจากศูนย์การค้ากาดสวนแก้วสู่ถนนห้วยแก้ว ซึ่งในพื้นที่บริเวณจุดดังกล่าวนี้จะอยู่ใกล้กับสี่แยกแจ่งศรีภูมิ ดังนั้นจึงเกิดปัญหาการจราจรติดขัดเป็นอย่างมากในบริเวณจุดดังกล่าว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงเวลาเร่งด่วนด้วยเหตุนี้เองจึงต้องทำการรื้อระบบการสัญจรในบริเวณพื้นที่โดยรอบศูนย์การค้ากาดสวนแก้วใหม่ โดยการปรับปรุงผิวการจราจรทางด้านทิศตะวันตกของศูนย์การค้ากาดสวนแก้วใหม่ เพื่อให้ทางเข้า-ออกหมายเลข 5 เป็นเส้นทางเชื่อมโยงระหว่างศูนย์การค้ากาดสวนแก้วกับชุมชนในละแวกถนนสุเทพ-เมืงมานเหมินท์-คลองชลประทาน-มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ซึ่งเส้นทางสายดังกล่าวจะช่วยลดปัญหาความแออัดของการจราจรบนถนนสายหลัก (ถนนห้วยแก้ว) และนอกจากนี้จะมีการปรับปรุงผิวการจราจรบนช่องทางหมายเลข 4 ทั้งนี้เพื่อให้เป็นช่องทางในการระบายรถออกจากศูนย์การค้าร่วมกับช่องทางหมายเลข 3 ซึ่งการจัดระบบการสัญจรใหม่นี้จะช่วยลดปัญหาความแออัดของการจราจรบริเวณสี่แยกแจ่งศรีภูมิ และบนถนนห้วยแก้วได้



ระบบการสัญจรเดิม



ระบบการสัญจรใหม่










อิทธิพลของศูนย์การค้าต่อการเปลี่ยนแปลงของเมืองเชียงใหม่

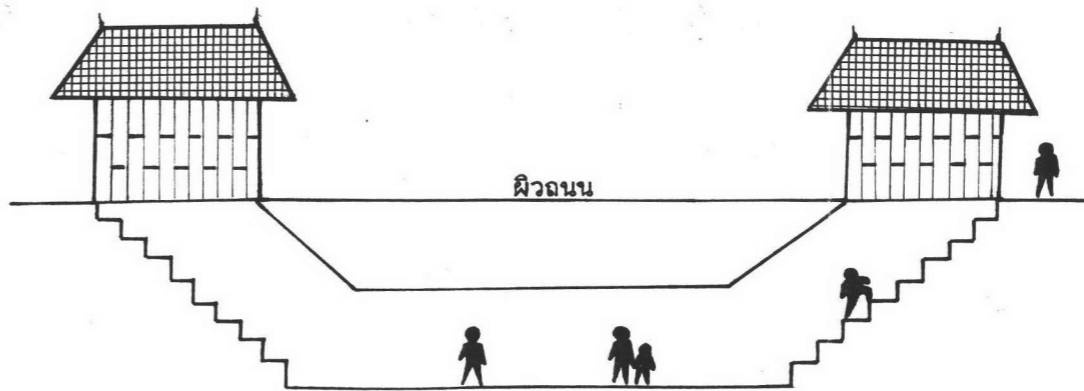
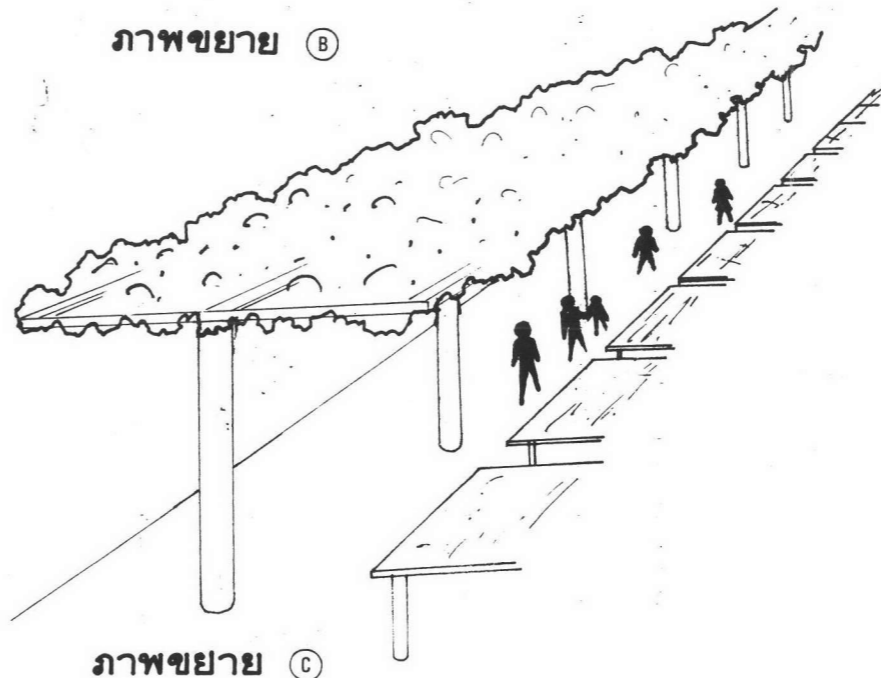
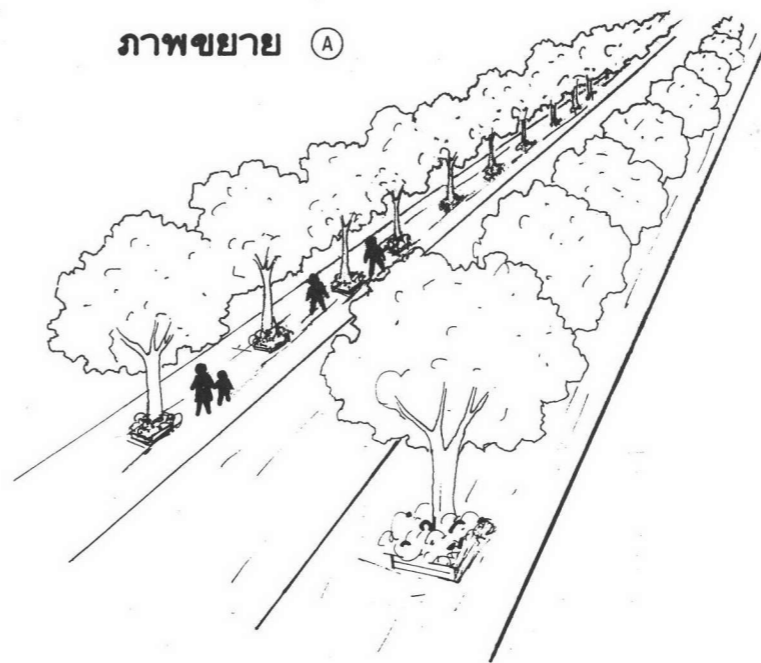
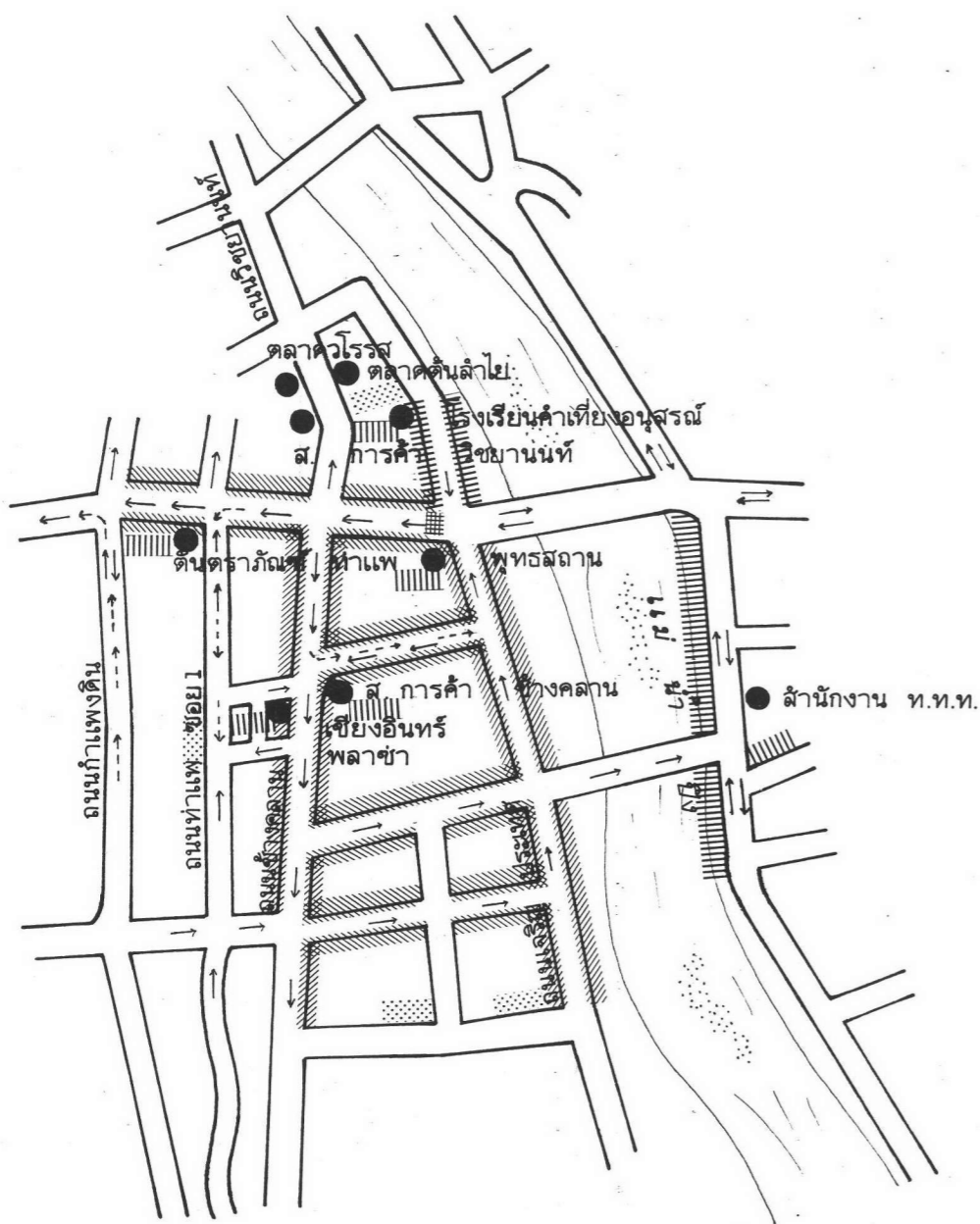
<p>แสดง การจัดระบบการสัญจรบริเวณพื้นที่ศูนย์การค้าแอร์พอร์ตพลาซ่า และบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง</p>	 <p>แผนที่หมายเลข 7.6</p>
<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> ① ทางเข้า-ออกที่ 1 ← ทิศทางการเดินทางเข้าสู่ศูนย์การค้า ② ทางเข้า-ออกที่ 2 ←-- ทิศทางการเดินทางออกจากศูนย์การค้า ③ ทางเข้า-ออกที่ 3 <p>ที่มา : จากการศึกษา</p>	<p style="text-align: center;">น</p>  <p>scale : —</p>

จากแผนที่ 7.6 พบว่า ระบบการสัญจรที่เป็นอยู่ในปัจจุบันในบริเวณพื้นที่โดยรอบศูนย์การค้าแอร์พอร์ต พลาซ่า นั้น จะสร้างผลกระทบอย่างมากต่อสภาพการจราจรในบริเวณพื้นที่ดังกล่าว ทั้งนี้เนื่องจากศูนย์การค้าแอร์พอร์ต พลาซ่า นั้นตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นจุดศูนย์รวมของยานพาหนะที่เดินทางเข้ามาจากในหลายๆ ทิศทางด้วยกัน โดยการเดินทางเข้าออกจากศูนย์การค้าแอร์พอร์ต พลาซ่า นั้นจะสร้างปัญหาการจราจรติดขัดให้แก่ถนนสายเชียงใหม่-หางดงในเส้นทางขาเข้า ซึ่งผลของสภาพการจราจรที่ติดขัดในเส้นทางดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อสภาพการจราจรในเส้นทางอื่น ๆ ที่อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงอีกด้วย ทั้งนี้ เนื่องจากในบริเวณพื้นที่ดังกล่าวนี้มีจุดตัดของเส้นทางถึง 5 เส้นทางนั่นเอง ดังนั้น วิธีการจัดระบบการสัญจรบริเวณพื้นที่ดังกล่าวจะช่วยลดปัญหาความแออัดของการสัญจรลงได้ สำหรับวิธีการจัดระบบการสัญจร นั้นจะเริ่มจากการห้ามรถที่ออกจากช่องทางเข้า-ออกหมายเลข 1 เลี้ยวขวา และให้รถที่ออกจากช่องทางเข้า-ออก หมายเลข 3 ไปกลับรถที่บริเวณหน้าปั้มน้ำมันปตท. ซึ่งอยู่ห่างออกไปจากจุดที่ห้ามรถในปัจจุบันอีก 100 เมตร ทั้งนี้เพื่อความปลอดภัยของผู้ใช้ยานพาหนะเอง รวมทั้งเป็นการลดความแออัดของการจราจรในบริเวณสี่แยกสนามบินอีกด้วย

แผนที่หมายเลข 7.7 แสดงการปรับปรุงและพัฒนาสภาพพื้นที่บริเวณย่านใจกลางเมืองการค้าของเมือง

สัญลักษณ์

-  พื้นที่ที่มีผิวทางเท้ากว้าง สามารถปลูกไม้ยืนต้นเพื่อให้ร่มเงาแก่ผู้คนที่เดินสัญจรไปมา (ภาพขยาย A)
-  พื้นที่ที่มีผิวทางเท้าแคบ สามารถให้ร่มเงาแก่ผู้คนที่เดินเท้าด้วยการสร้างซุ้มไม้เลื้อย เช่น การระวาง เป็นต้น (ภาพขยาย B)
-  อุโมงค์ทางเดินใต้ดิน ซึ่งนอกจากจะช่วยลดอันตรายขณะข้ามถนนแล้ว อุโมงค์ดังกล่าวนี้ยังช่วยเชื่อมโยงพื้นที่การค้าสองฝั่งถนนเข้าด้วยกัน อันเป็นการสร้างโอกาสสำหรับการใช้พื้นที่จอดรถร่วมกันระหว่างศูนย์การค้า-ตลาดสด-ไนท์บาซาร์ (ภาพขยาย C)
-  พื้นที่จอดรถเดิม
-  พื้นที่จอดรถที่เสนอเพิ่มเติม
-  ทิศทางการสัญจรเดิมของยวดยาน
-  ทิศทางการสัญจรของยวดยานที่เสนอให้เปลี่ยนแปลง



จากแผนที่ 7.7 พบว่า เนื่องจากมีการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ดังกล่าวเพื่อกิจกรรมที่สำคัญในหลาย ๆ ด้าน ได้แก่ การใช้พื้นที่ดังกล่าวเพื่อเป็นย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญของเมือง โดยในพื้นที่บริเวณดังกล่าวนี้จะเป็นแหล่งที่รวมของศูนย์การค้า ตลาดสดที่สำคัญของเมือง รวมไปถึงสถานประกอบการธุรกิจการค้าและบริการต่าง ๆ เช่น โรงแรม บริษัท ห้างร้าน ธนาคาร ร้านค้าปลีก เป็นต้น นอกจากนี้ในบริเวณพื้นที่ดังกล่าวนี้ยังเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ และยังเป็นจุดเชื่อมโยงที่สำคัญของพื้นที่ฝั่งตะวันตกและพื้นที่ฝั่งตะวันออกของเมืองอีกด้วย ดังนั้นจึงส่งผลให้เกิดปัญหาการจราจรขึ้นในบริเวณพื้นที่ดังกล่าวนี้ โดยปัญหาการจราจรดังกล่าวจะมีสาเหตุเนื่องมาจากการที่รถยนต์สัญจรไป-มาในบริเวณพื้นที่ดังกล่าวเป็นจำนวนมาก รวมทั้งการขาดแคลนพื้นที่จอดรถในบริเวณพื้นที่นี้อีกด้วย

สำหรับแนวทางการแก้ปัญหา นั้น จะได้เสนอแนะให้มีการแก้ปัญหาจราจรในพื้นที่ดังกล่าวนี้ โดยวิธีการ

- 1) การจัดระบบการสัญจรในบริเวณพื้นที่ดังกล่าว
- 2) การจัดระบบการใช้พื้นที่ในบริเวณดังกล่าว

1. การจัดระบบการสัญจรในบริเวณพื้นที่ดังกล่าว ในการจัดระบบการสัญจรนั้น ได้เสนอให้มีการเปลี่ยนแปลงทิศทางของการสัญจรบนถนนหลังไนท์บาซาร์ (ถนนท่าแพ ซอย 1) และบนถนนกำแพงดิน ทั้งนี้เพื่อเป็นการกระจายรถจากบริเวณช่วงต้นของถนนท่าแพ (ด้านสะพานนวรัฐ) ไปให้เร็วที่สุด และนอกจากนี้ยังจะเป็นการลดปัญหาจราจรจากรถยนต์ที่เดินทางออกมาจากห้างสรรพสินค้าด้านตรารักษ์ท่าแพ อีกด้วย นอกจากนี้ในช่วง 19.00 - 24.00 น. ได้เสนอให้มีการเปลี่ยนแปลงระบบการสัญจรใหม่ โดยเส้นทางที่อนุญาตให้มีการใช้รถยนต์ในทุกประเภท ได้แก่ บนถนนท่าแพ ถนนกำแพงดิน ถนนท่าแพ ซอย 1 ถนนลอยเคราะห์ ถนนข้างคลานช่วงตั้งแต่แยกถนนลอยเคราะห์ลงไป และถนนเจริญประเทศ สำหรับในบริเวณถนนข้างคลานช่วงตั้งแต่แยกถนนลอยเคราะห์ลงไป และถนนเจริญประเทศ สำหรับในบริเวณถนนข้างคลานช่วงตั้งแต่แยกถนนท่าแพถึงแยกถนนลอยเคราะห์นั้น อนุญาตให้มีการเดินรถเพียงช่องทางจราจรเดียว และจะต้องเป็นยานพาหนะในประเภทต่อไปนี้ ได้แก่ มอเตอร์ไซด์ สามล้อเครื่อง และรถสองแถว โดยในยานพาหนะสองประเภทหลังนี้จะจัดให้มีจุดรับส่งผู้โดยสารอย่างเป็นระเบียบ นอกจากนี้ในซอยแยกที่เชื่อมต่อระหว่างถนนข้างคลานกับถนนเจริญประเทศ ในช่วงนี้ตั้งแต่ถนนท่าแพถึงถนนลอยเคราะห์จำนวน 3 ซอยนั้น จะได้ทำการปรับปรุงสภาพผิวการจราจรและการระบายน้ำ และห้ามรถยนต์ประเภทต่าง ๆ

ใช้เส้นทางดังกล่าว (ยกเว้นผู้ที่พักอาศัยอยู่ในพื้นที่ดังกล่าว) ทั้งนี้เพื่อให้เป็นเส้นทางสัญจรไป-มาของผู้คน

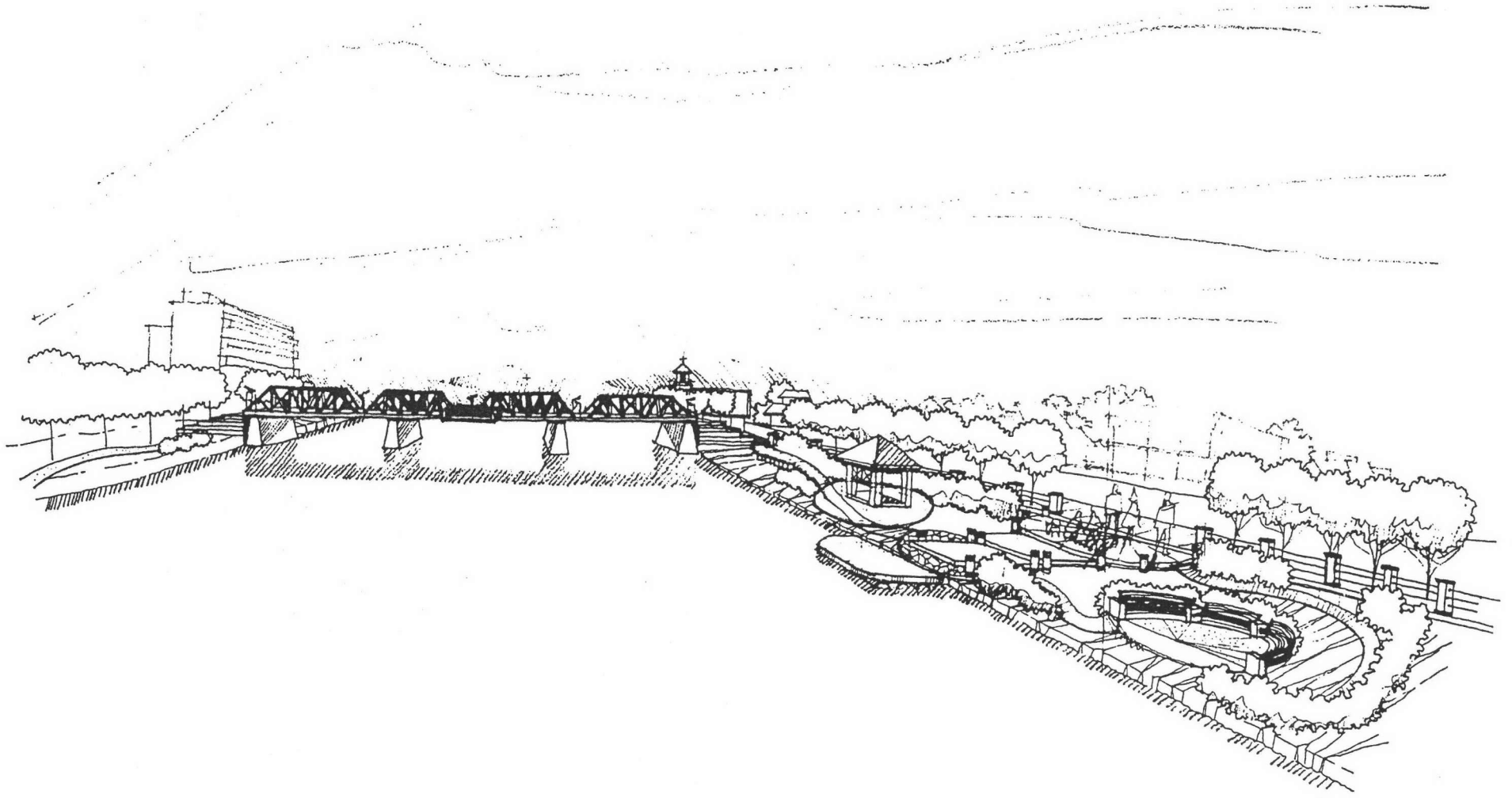
2. การจัดระบบการใช้พื้นที่ในบริเวณดังกล่าว วัตถุประสงค์ของการจัดระบบการใช้พื้นที่บริเวณดังกล่าวนี้ก็เพื่อเพิ่มบริเวณพื้นที่สำหรับการจอดรถ การลดการเดินทางด้วยยานพาหนะในทุกประเภทโดยวิธีการเพิ่มทางเลือกของการเดินทาง ซึ่งได้แก่วิธีเดินทางด้วยเท้า และการเชื่อมโยงพื้นที่ในละแวกใกล้เคียงเข้าด้วยกัน ทั้งนี้เพื่อการใช้บริการพื้นที่จอดรถร่วมกัน และเป็นการลดปริมาณของสัญจรด้วยยานพาหนะในทุกประเภท ซึ่งข้อเสนอแนะในเรื่องดังกล่าวนี้จะประกอบไปด้วย

- การสร้างอุโมงค์ทางลอดถนนใต้ดินในบริเวณหน้าพุทธสถาน ทั้งนี้เพื่อเป็นการเชื่อมต่อพื้นที่ทั้งสองฝั่งของถนนท่าแพเข้าด้วยกัน และเป็นการลดอันตรายจากยานพาหนะของผู้คนที่สัญจรไป-มา

- ปรับปรุงสภาพทางเท้าและสภาพภูมิทัศน์บนทางเท้าบริเวณถนนท่าแพ ช่วงสะพานนวรัฐถึงแยกถนนกำแพงดิน ถนนช้างคลานช่วงแยกถนนท่าแพถึงแยกถนนลอยเคราะห์ ถนนเจริญประเทศตั้งแต่แยกสะพานนวรัฐถึงสะพานหัวเหล็ก ถนนซอยที่เชื่อมถนนเจริญประเทศกับถนนช้างคลานตั้งแต่ช่วงแยกพุทธสถานถึงสะพานหัวเหล็ก ถนนไพบูลย์ช่วงตลาดต้นลำไยถึงสะพานนวรัฐและถนนเชียงใหม่-ลำพูนช่วงสะพานนวรัฐถึงสะพานหัวเหล็ก ทั้งนี้เพื่อเพิ่มความสะอาดและความร่มรื่นให้แก่ทางเท้าในบริเวณพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งจะเป็นการดึงดูดให้ผู้คนมีการสัญจรไปมาด้วยเท้าในบริเวณพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มมากขึ้น

- เพิ่มพื้นที่จอดรถสาธารณะในบริเวณพุทธสถาน โรงเรียนคำเที่ยงอนุสรณ์ โรงแรมเพชรงาม และบริเวณลานจอดรถของศูนย์การค้าทั้ง 4 แห่งที่ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่นี้ ซึ่งเจ้าของพื้นที่ดังกล่าวนี้จะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนจากการเก็บค่าจอดรถและยังเป็นการเพิ่มโอกาสทางการค้าอีกด้วย

- ให้มีการใช้พื้นที่จอดรถร่วมกันระหว่างพื้นที่ทั้งสองฝั่งของถนนท่าแพ โดยในช่วงเวลาตั้งแต่ 01.00 - 19.00 น. บริเวณพื้นที่ฝั่งซ้ายของถนนท่าแพจะมีการดำเนินกิจกรรมการค้าต่าง ๆ ไม่เข้มข้นมากนัก ดังนั้นพื้นที่จอดรถของฝั่งนี้จึงมีศักยภาพเหลือพอที่จะช่วยสนับสนุนการจอดรถให้แก่ผู้ที่เดินทางเข้าไปใช้บริการในพื้นที่ฝั่งขวาของถนนท่าแพ และไม่มีพื้นที่สำหรับจอดรถ ซึ่งพื้นที่ที่มีศักยภาพดังกล่าวได้แก่ ลานจอดรถของพุทธสถาน ลานจอดรถของห้าง ส.การคำ ช้างคลาน เชียงอินทร์ พลาซ่า และห้างสรรพสินค้าตันตราภัณฑ์ ท่าแพ และสำหรับในช่วงเวลา 19.00-01.00 น. นั้น ผู้ที่เดินทางเข้าไปเพื่อใช้บริการยังพื้นที่ฝั่งซ้ายของถนนท่าแพ และไม่มีที่จอดรถจะสามารถเข้ามาใช้บริการพื้นที่จอดรถในบริเวณ โรงเรียนคำเที่ยงอนุสรณ์ และพื้นที่จอดรถอื่น ๆ ที่



รูปที่ 7.1 แสดงภาพทัศนียภาพของพื้นที่ในละแวกย่านใจกลางเมืองกลางธุรกิจการค้า ที่ได้รับการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ขึ้นมาใหม่

อยู่ในบริเวณตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไยได้ ทั้งนี้เนื่องจากในช่วงเวลาดังกล่าวนี้ในพื้นที่ฝั่งขวาของถนนท่าแพจะลดจำนวนความเข้มข้นของกิจกรรมการค้าและบริการลงไปมาก แต่อย่างไรก็ตามการจัดการในเรื่องพื้นที่จอดรถนั้นจะต้องมีการอำนวยความสะดวกในการเดินทางเข้าไปประกอบกิจกรรมต่าง ๆ ให้กับผู้นำรถเข้าไปจอดในพื้นที่ต่าง ๆ เช่น มีการจัดรถรับ-ส่ง ในกรณีที่พื้นที่จอดรถนั้นอยู่ไกลจากแหล่งที่ผู้ต้องการเดินทางเข้าไปใช้บริการ และนอกจากนี้จะต้องสร้างความปลอดภัยให้แก่ยานพาหนะที่นำเข้าไปจอดในพื้นที่ดังกล่าวอีกด้วย

7.2.3 ปัญหาการแข่งขันกันอย่างรุนแรงระหว่างศูนย์การค้าต่าง ๆ

ทั้งนี้เนื่องจากตำแหน่งที่ตั้งของศูนย์การค้าส่วนใหญ่ไม่เหมาะสม โดยศูนย์การค้าในเชียงใหม่ส่วนใหญ่มักจะตั้งอยู่ใกล้กันมาก ดังนั้นจึงทำให้รัศมีการให้บริการเกิดการซ้อนทับกัน ซึ่งจะก่อให้เกิดผลติดตามมาคือการแข่งขันกันอย่างรุนแรงเนื้อเย่งซึ่งลูกค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งศูนย์การค้าในระดับเขตหรือชุมชน

7.2.3.1 ข้อเสนอแนะ

- การแก้ไขปัญหานั้นสามารถทำได้โดยการลดระดับของจำนวนลูกค้าต่ำสุดที่ศูนย์การค้าต้องการลง ซึ่งในการปฏิบัตินั้นจะมีการชี้แนะให้ศูนย์การค้า โดยเฉพาะศูนย์การค้าระดับชุมชน เน้นการขายไปที่สินค้าประเภทซื้อสะดวก (Convenience goods) มากขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากสินค้าประเภทนี้จะมีความต้องการของลูกค้าที่มีความต้องการมาก ซึ่งจะทำให้กิจการศูนย์การค้าสามารถลดการแข่งขันลงไปได้ระดับหนึ่ง

- การแก้ไขปัญหานั้นในระยะยาวสามารถทำได้โดยการสนับสนุนให้มีการเคลื่อนย้ายศูนย์การค้าจากบริเวณพื้นที่ที่มีการแข่งขันสูง ไปยังพื้นที่ที่มีการแข่งขันต่ำ ตลอดจนมีความพร้อมทั้งทางด้านสิ่งบริการสาธารณะต่าง ๆ และมีความต้องการของผู้บริโภคอยู่ในระดับสูง ซึ่งรัฐสามารถดึงดูดใจให้มีการเคลื่อนย้ายศูนย์การค้าไปยังพื้นที่ดังกล่าวได้โดยการใช้มาตรการต่าง ๆ เช่น มาตรการทางด้านภาษี เป็นต้น