

บทที่ 2

แนวความคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่องของเมือง นักภูมิศาสตร์ได้ให้ความสนใจที่จะทำการศึกษาด้านต่าง ๆ ซึ่งสำหรับการศึกษาเรื่องเมืองในประเทศไทย ได้มีการศึกษาอย่างกว้างขวางภายใต้คำนิยามของเมืองที่หมายรวมถึง เขตเทศบาล ของกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย อันประกอบด้วย เทศบาลนคร เทศบาลเมือง และเทศบาลตำบล สำหรับประเทศไทยแล้ว พื้นที่ภายในเขตเทศบาล มีลักษณะความเป็นเมืองชัดเจนที่สุด เนื่องจากเมืองเป็นแหล่งรวมของกิจกรรมที่หลากหลาย ภายในเมืองจึงมีการใช้ที่ดินแบบต่าง ๆ ซึ่งคนเราได้พยายามใช้พื้นที่ดังกล่าวให้ได้ประโยชน์เต็มที่ ที่ดินภายในเขตเมืองจึงตกอยู่ภายใต้ความเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ซึ่งสังเกตเห็นได้จากการขยายตัวของเมือง เกิดชานเมืองอยู่ตลอดเวลา มีการปรับปรุงการใช้ที่ดินภายในเมือง มีการขยายปรับปรุงเส้นทางคมนาคมภายในเมือง เพื่ออำนวยความสะดวกต่อการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ซึ่งหน้าที่ต่าง ๆ เหล่านี้มีการขยายตัวและหดตัวอยู่เรื่อยไป

ดังนั้น การแบ่งประเภทการใช้ที่ดินภายในเมืองหนึ่ง ๆ จึงเกิดจากความจำเป็นที่จะต้องกำหนดวางแผนปรับปรุงเมืองให้ดีขึ้น และเพื่อความสะดวกในการศึกษาเกี่ยวกับการใช้ที่ดินภายในเมือง ความพยายามในการจัดกลุ่มการใช้ที่ดินเกิดขึ้นโดย บาร์โธโลมิว (Bartholomew, 1979) และได้กล่าวว่า การใช้ที่ดินสามารถแสดงถึงลักษณะพิเศษของเมืองได้ เขาได้ศึกษาการใช้ที่ดินภายในเมืองต่าง ๆ ของ สหรัฐอเมริกา โดยการแบ่งประเภทได้ดังนี้

1. พื้นที่ว่าง (Vacant Area) หรือพื้นที่ที่ยังไม่ได้ทำประโยชน์
2. พื้นที่ที่พัฒนาแล้ว (Developed Area) แบ่งออกเป็นพื้นที่ที่พัฒนาโดยเอกชน

และพื้นที่ที่พัฒนาโดยรัฐ

2.1 พื้นที่ที่พัฒนาโดยเอกชน ได้แก่ ที่อยู่อาศัยครอบครัวเดี่ยว ที่อยู่อาศัยครอบครัวแฝด ที่อยู่อาศัยหลายครอบครัว พื้นที่เพื่อการค้า พื้นที่สำหรับอุตสาหกรรมเบา พื้นที่สำหรับอุตสาหกรรมหนัก

2.2 พื้นที่ที่พัฒนาโดยรัฐ ได้แก่ ถนน เส้นทางรถไฟ สวนสาธารณะ สนามกีฬา สถานที่ราชการและกิ่งราชการ

คีเบิล (Keeble, 1969: 99) กล่าวถึง การกระจายการใช้ที่ดินในเมืองโดยแบ่งพื้นที่ออกตามหน้าที่หลักเป็น 4 ประเภท ดังนี้

1. ศูนย์กลางเมือง ได้แก่ พื้นที่ที่เป็นย่านการค้า การบริการ และการบริการทางสังคมบางประการ ซึ่งกิจกรรมต่าง ๆ เหล่านี้จะรวมกันอยู่อย่างหนาแน่น และมีการคงรูปที่ซับซ้อน เป็นศูนย์กลางการบริการต่าง ๆ เท่าที่เมืองจะสนองตอบได้ ศูนย์กลางเมืองควรจะประกอบด้วยกิจกรรมที่สำคัญ คือ ร้านค้า สำนักงาน ธนาคาร ที่ทำการหน่วยบริหาร สถานที่ราชการ ศาลากลางจังหวัด หรือสำนักงานเทศบาล อาคารที่สำคัญทางด้านสังคมและวัฒนธรรม เช่น ห้องสมุด พิพิธภัณฑ์ โรงภาพยนตร์ โบสถ์ขนาดใหญ่ และโกดังเก็บสินค้า เป็นต้น

2. ย่านอุตสาหกรรม คือบริเวณที่เป็นที่ตั้งประกอบกิจกรรมของอุตสาหกรรมการผลิต (Manufacturing Industry) และอุตสาหกรรมบริการขนาดใหญ่ มีที่ตั้งของสถานีจ่ายไฟฟ้าและแก๊ส พร้อมทั้งโกดังเก็บสินค้า

3. ย่านที่พักอาศัย คือ บริเวณสำหรับให้ประชากรอยู่อาศัย ซึ่งจะประกอบด้วยอาคารที่พักอาศัย สวนขนาดต่าง ๆ รวมทั้งการใช้ที่ดิน เช่น ย่านการค้าประจำท้องถิ่น โรงเรียนประถมศึกษา ที่ว่างสำหรับท้องถิ่น และอุตสาหกรรมขนาดเล็ก

4. ที่โล่ง (Open space) ซึ่งหมายความถึง ที่ว่างต่าง ๆ มิได้ปกคลุมด้วยอาคารเป็นที่ซึ่งสามารถใช้ประโยชน์ให้เป็นธรรมชาติของรัฐ หรือเป็นบริเวณที่สามารถจะให้เกิดความงดงามในการมองได้ ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณที่พักอาศัย พื้นที่ในโรงเรียน โรงพยาบาล และสถาบันต่าง ๆ รวมทั้งบริเวณที่สามารถนำมาใช้สำหรับการพักผ่อนหย่อนใจ และยังมีที่ว่างบริเวณชานเมือง (Town Periphery) ส่วนใหญ่จะได้แก่ สวนผลไม้ สนามกอล์ฟ และที่เพาะชำต้นไม้

นอกจากนี้ก็ยังมีการศึกษาเกี่ยวกับระบบการใช้ที่ดินในตัวเมือง โดยแบ่งการใช้ที่ดินออกเป็น 6 ประเภท ดังนี้ (สมชาย เดชะพรหมพันธุ์, 2522: 49)

1. การใช้ที่ดินเพื่อเป็นบริเวณที่อยู่อาศัย (Residential Land use)
2. การใช้ที่ดินเพื่อเป็นย่านการค้า หรือ สถานที่ประกอบการค้าและบริการ (Commercial Land use)
3. การใช้ที่ดินเพื่อเป็นแหล่งโรงงานอุตสาหกรรม (Industrial Land use)
4. การใช้ที่ดินเพื่อเป็นเส้นทางในการคมนาคมขนส่ง (Road & Highway Land use)
5. การใช้ที่ดินสำหรับสถานที่สาธารณะ (Public Land use)
6. ที่ว่างเปล่าที่อาจใช้ประโยชน์ได้ (Vacant Land)

จะเห็นได้ว่า การใช้ที่ดินในตัวเมืองมีลักษณะต่าง ๆ ที่แตกต่างกันไป และมักจะมีการเปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลา เนื่องจากพื้นที่ในตัวเมืองมักจะแคบ บริเวณภายในใจกลางเมือง จะมีการใช้ที่ดินแบบ เข้ม และแทบจะไม่มีที่ว่างเหลืออยู่ ความ เข้มในการใช้ที่ดินนี้จะค่อย ๆ ลดน้อยลงไปตามระยะห่างจากจุดศูนย์กลาง แม้ว่าเมืองแต่ละเมืองจะมีสภาพแตกต่างกัน แต่ปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นภายในเมือง น่าจะมีหลักเกณฑ์ร่วม และสามารถอธิบายได้ จึงมีผู้พยายามศึกษาถึงโครงสร้างของการใช้ที่ดินภายในเมืองหลายท่าน ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเมือง

แบบจำลองทฤษฎีการใช้ที่ดินภายในเมือง (Model of Urban Landuse) ที่จะกล่าวถึงนี้ ได้ถูกสร้างขึ้นมาจากประสบการณ์ของนักวิชาการในด้านตัวเมือง ทำการศึกษาผังโครงสร้างร่วมกับนักสังคมศาสตร์ เป็นแนวทางให้สามารถศึกษาโครงสร้างของเมืองในแง่มุมต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น ได้มีการพยายามวางหลักเกณฑ์ ศึกษาปรากฏการณ์ของเมืองและการขยายตัวของเมือง ซึ่งทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ที่ดินภายในเมืองที่ใช้การศึกษาแพร่หลายมีอยู่ 3 ทฤษฎี ได้แก่

1. ทฤษฎีวงแหวนร่วม (The Concentric Theory)
2. ทฤษฎีรูปเสี้ยวหรือรูปลิ้ม (The Sector Theory)
3. ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (The Multiple Nuclei Theory)

เนื่องจากเมืองเกิดขึ้น เติบโตและขยายตัวได้เหมือนสิ่งมีชีวิตอื่น ๆ เมื่อเมืองมีการขยายตัวมากขึ้นซึ่งอาจสังเกตได้จากการเพิ่มประชากร การพัฒนาพื้นที่ของเมืองในการจัดรูปแบบการใช้ที่ดินที่เหมาะสมหรือถูกปล่อยให้ เป็นไปตามยถากรรม เกิดเป็นความซับซ้อนของการใช้ที่ดินเมืองแต่ละเมือง มีสภาพที่ตั้งและสภาพแวดล้อมไม่เหมือนกัน ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการของเมืองก็แตกต่างกันไป กิจกรรมต่าง ๆ ที่มีอยู่ย่อมมีไม่เท่ากัน ทั้งหมดนี้จะแสดงออกมาในรูปของโครงสร้างทางกายภาพของเมือง (Physical Structure) หรือการใช้ที่ดิน (Landuse) ที่เห็นได้ เช่น ถนนหนทาง อาคารบ้านเรือน ท่าเลที่ตั้งของกิจกรรมต่าง ๆ ตลอดจนบริการนานาชนิด เช่น ร้านค้าย่อย ร้านขายส่ง ธนาคาร สำนักงาน โรงงานอุตสาหกรรม สนามบิน และสวนสาธารณะ เป็นต้น อย่างไรก็ตามแม้ว่าเมืองหนึ่ง ๆ จะมีคุณลักษณะพิเศษในตัวเอง แต่องค์ประกอบพื้นฐานกว้าง ๆ ก็เกิดขึ้นเช่นเดียวกัน ภายในเมืองทุกเมืองเหมือนกัน รายละเอียดของทฤษฎีทั้ง 3 ทฤษฎี มีดังนี้

1. ทฤษฎีวงแหวนร่วม (The Concentric Theory)

ทฤษฎีนี้ได้รับการเผยแพร่เมื่อปี ค.ศ.1925 ผู้ทำการสังเกต และเสนอทฤษฎีนี้คือ เออร์เนสต์ ดับเบิลยู เบอร์กส์ (Burgess, quoted in Johnson 1975: 170-172) ศาสตราจารย์แห่งมหาวิทยาลัยชิคาโก ในช่วงปี 1920-1930 เขาได้สังเกตความเจริญและขยายตัวของเมืองชิคาโก และพบว่า การใช้ที่ดินภายในเมืองจะจัดตัวเองอยู่ในรูปโซนที่เรียงซ้อนกันต่าง ๆ ตามอายุ และลักษณะการใช้ที่ดินแต่ละโซนที่เรียงซ้อนกันนั้น จะเริ่มจากจุดศูนย์กลางเมืองเรียงซ้อนกันออกมาเป็นวงแหวน ซึ่งประกอบด้วยโซนต่าง ๆ ดังนี้

บริเวณที่ 1 เขตย่านการค้าใจกลางเมือง (Central Business District: CBD)

โดยทั่วไปเรียกว่า ย่าน CBD หรือ downtown ซึ่งเป็นศูนย์กลางของเมืองในด้านการค้า สังคมและคมนาคม ใจกลางจริงของเมือง คือ ย่านขายปลีก ซึ่งเต็มไปด้วยร้านค้า ห้างสรรพสินค้า ร้านอาหาร ๆ สำนักงานต่าง ๆ ธนาคาร โรงแรมชั้นหนึ่ง และที่ตั้งของสมาคมที่สำคัญ ๆ ของเมือง ตลอดจนเป็นย่านโรงหนัง โรงละคร ในกรณีที่เมืองมีขนาดเล็ก การใช้ที่ดินต่าง ๆ เหล่านี้ อาจจะมีปะปนกันไป ส่วนในกรณีที่เมืองมีขนาดใหญ่ กิจกรรมเหล่านี้จะปรากฏอยู่เป็นย่าน เช่น ย่านห้างสรรพสินค้า ย่านการเงิน การธนาคาร ย่านโรงหนัง โรงละครและสถานประกอบการขนส่ง

บริเวณที่ 2 เขตเปลี่ยนแปลง (Zone in Transition)

เป็นเขตที่ต่อเนื่องมาจากเขต CBD เป็นเขตย่านขายส่ง (Wholesale District) ซึ่งเป็นบริเวณโกดังเก็บของและคลังสินค้า บางบริเวณก็ปะปนอยู่กับย่านอุตสาหกรรมเบา (Light Industries) ซึ่งอยู่รอบ ๆ CBD โดยยึดเอาความได้เปรียบในเรื่องตลาด เขตนี้เคยมีบ้านของผู้มีฐานะดีมาก่อน แต่เนื่องจากเมืองกำลังขยายตัว มีประชากรทั้งจากชนบท และจากต่างประเทศย้ายเข้ามาอยู่ในเมืองเป็นจำนวนมาก จึงทำให้ผู้ที่ฐานะดีที่เคยอยู่เดิมย้ายหนีออกไปสู่บริเวณชานเมือง ผู้ที่อพยพเข้ามาอยู่ใหม่ มักเป็นผู้มีรายได้น้อย เป็นผู้ที่ทำให้เขตนี้เป็นเขตชุมชนแออัด (Slum) มีห้องเช่า บ้านเช่า ร้านค้า ให้บริการแก่ประชาชนอย่างหนาแน่นแออัด โรงงานอุตสาหกรรมเบาที่ตั้งอยู่ในเขตนี้สามารถจ้างแรงงานราคาถูกที่มีอยู่มากมาย สาเหตุที่เขตนี้ได้ชื่อว่า "เขตเปลี่ยนแปลง" หรือ "เขตที่กำลังผ่านสภาพ" (ชัชวี วายลี, 2528: 86) เพราะเป็นที่คาดได้ว่า ในเวลาอีกไม่ช้า ย่าน CBD ก็จะมีการขยายเข้ามาในบริเวณชุมชนแออัดดังกล่าว ทำให้เกิดอาคารใหม่ที่ทันสมัยและศูนย์การค้าใหม่ขึ้นแทนที่

บริเวณที่ 3 เขตอาศัยของแรงงานหรือผู้มีรายได้น้อย (Zone of Workingmen's Home)

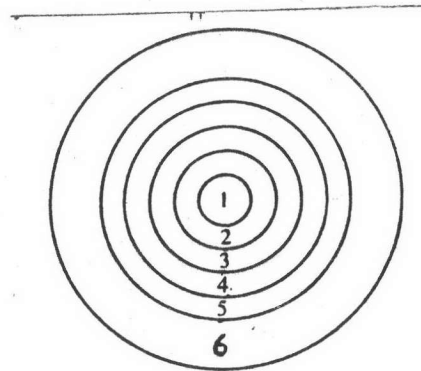
นับเป็นเขตที่ 3 ซึ่งถัดจากเขต CBD ออกมา เป็นย่านที่พักอาศัยของพวกกรรมกร ซึ่งเป็นแรงงานในโรงงานอุตสาหกรรม มีรายได้น้อย ต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายและยึดเอาความ

เคลื่อนย้าย เนื่องจาก มีฐานะทางเศรษฐกิจดี มีอำนาจในการซื้อสูง สามารถที่จะย้ายครอบครัว ออกไปอาศัยอยู่ในบริเวณที่มีเนื้อที่กว้าง ประกอบกับมีรถยนต์ส่วนตัวเป็นของตนเอง สามารถ เดินทางเข้าไปใจกลางเมืองได้สะดวกและรวดเร็ว ซึ่งเป็นการแสดงให้เห็นถึงการแผ่ขยายของ เมืองสู่เขตชนบทมากยิ่งขึ้น และอาจรุกเข้าไปในเขตเกษตรกรรม บริเวณนี้จึงเป็นเขตที่เชื่อม ค่อระหว่าง การใช้ที่ดินแบบเมืองกับชนบท แต่อย่างไรก็ตาม ความกว้างไกลของเขตนี้ จะมีมาก น้อยเพียงใด ย่อมขึ้นอยู่กับ การตัดถนนสายสำคัญออกสู่เขตชานเมือง

เจมส์ เอช. จอห์นสัน (James H. Johnson) ได้วิจารณ์ไว้ใน URBAN GEOGRAPHY (1972: 172) ว่า แม้ทฤษฎีวงแหวนร่วมจะใช้ศึกษาเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเมือง แต่ทฤษฎีนี้ไม่ ตรงกับความเป็นจริง กล่าวคือ ในด้านรูปร่างลักษณะทางกายภาพของภูมิประเทศ มีอิทธิพลต่อ การเลือกทำเลที่อยู่อาศัยมาก ซึ่ง เจมส์ เอช. จอห์นสัน เห็นว่า เมืองจะกระจายเป็นรูปดาว (Star-Shaped) มากกว่ารูปวงกลม (Concentric form) ซึ่งถือว่าวิวัฒนาการของเมืองจะ กระจายไปตามแนวถนนที่ออกจากศูนย์กลางออกไป มักจะพบในบริเวณที่เป็นแนวตัดของถนนใหญ่ ๆ โดยขยายเป็นระยะทางออกไปจากศูนย์กลาง มากกว่าที่จะเป็นแบบวงแหวนต่อเนื่องกัน (Continuous Ring)

นอกจากนี้ โฮเมอร์ ฮอยท์ (Homer Hoyt) ได้พิจารณาว่า ทฤษฎีวงแหวนร่วมของ เบอร์เจสส์ ยังไม่สมบูรณ์ มีข้อบกพร่องบางประการ จึงได้นำไปขยายความให้สมบูรณ์ขึ้นและได้ เพิ่มความเห็น ว่า ไม่ใช่เฉพาะแต่ระยะทางจากใจกลางเมือง เท่านั้นที่มีความสำคัญต่อการใช้ที่ดิน ทิศทางก็มีความสำคัญด้วย พร้อมกับได้เสนอทฤษฎีการใช้ที่ดินขึ้น คือ ทฤษฎีรูปเสี้ยวหรือทฤษฎีรูปปลี (Sector Theory)

รูปที่ 1 แบบจำลองทฤษฎีการใช้ที่ดินภายในเมือง



ทฤษฎีวงแหวนร่วม (The Concentric Theory)

- | | |
|-----------------------------|------------------------------|
| 1. เขตธุรกิจ | 4. เขตที่อยู่อาศัยชนชั้นกลาง |
| 2. เขตอุตสาหกรรมขนาดเล็ก | 5. เขตที่อยู่อาศัยชนชั้นสูง |
| 3. เขตที่อยู่อาศัยชนชั้นต่ำ | 6. เขตสัจจรเข้าเย็น |

ที่มา : James H. Johnson, 1975: PP.170 - 173



2. ทฤษฎีรูปเสี้ยวหรือรูปลิ้ม (Sector Theory)

ทฤษฎีนี้ได้รับการเผยแพร่ เมื่อปี พ.ศ.1939 ซึ่งผู้เสนอคือ โฮเมอร์ ฮอยท์ (Homer Hoyt) ซึ่งมีพื้นฐานการศึกษาทางด้านเศรษฐศาสตร์และเป็นเจ้าหน้าที่สังกัดหน่วยงานบริการการเคหะของรัฐบาลกลาง (Federal Housing Administration) จึงสามารถรวบรวมข้อมูลการใช้ที่ดินของเมืองต่าง ๆ ในสหรัฐอเมริกา จำนวน 142 เมือง นอกจากนี้ยังทำการสำรวจเมืองใหญ่เพิ่มเข้ามาอีก เช่น นิวยอร์ก ดิทรอยด์ ฟิลาเดลเฟีย และชิคาโก เพื่อหารูปแบบการใช้ที่ดินโดยถือเอาระดับค่าเช่าหรือราคาที่ดินเป็นเกณฑ์พิจารณา เขาพบว่า ย่านที่อยู่อาศัยซึ่งมีค่าเช่าสูงหรือมีราคาที่ดินสูง จะเป็นตัวกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองและตัวกำหนดราคาที่ดิน คือ เส้นทางคมนาคม การเติบโตของเมืองจึงขยายออกเป็นแถบตามเส้นทางคมนาคมมากกว่าการขยายออกเป็นโซนรูปวงกลมโดยรอบ ผู้บุกเบิกการขยายตัว ผู้ที่สามารถจ่ายค่าที่ดินที่มีราคาสูงขึ้น จากผลของการพัฒนาเส้นทางคมนาคมนั้นเอง

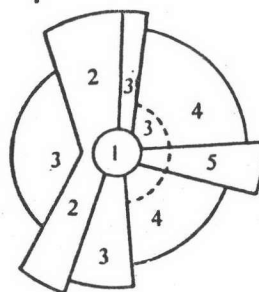
ฮอยท์ ได้ตั้งข้อสังเกตถึงลักษณะการขยายตัวของแถบที่อยู่อาศัย ที่มีค่าเช่าสูงไว้ 4 ประการ ดังนี้ (Jordan & Rowntree 1976: 388-389)

1. แถบที่ดินที่มีราคาเช่าสูง จะเริ่มขยายตัวจากบริเวณใกล้ ๆ ศูนย์กลางธุรกิจการค้าหรือเขตพาณิชย์กรรมไปตามเส้นทางรถไฟ ทางรถยนต์
2. แถบที่ดินที่มีราคาเช่าสูง จะขยายไปตามแนวบริเวณที่เป็นที่เนิน น้ำไม่แห้ง มีสภาพแวดล้อมดี และถูกใช้เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะดี
3. แถบที่ดินที่มีราคาเช่าสูง จะขยายไปยังบริเวณที่เส้นทางคมนาคมที่สะดวกรวดเร็วมากที่สุด
4. แถบที่ดินที่มีราคาเช่าสูง จะขยายไปยังบริเวณที่เป็นที่ว่างเปล่าเสมอ และมักจะหลีกเลี่ยงบริเวณที่เป็นที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้น้อย ซึ่งตั้งถิ่นฐานอยู่ก่อนแล้ว

ในขณะที่แถบที่ดินที่มีราคาเช่าสูง กำลังพัฒนาขยายตัวออกไปเป็นแถบ ๆ นั้น พื้นที่ที่ยังว่างเปล่าในระหว่างแถบแต่ละแถบ จะถูกจับจองติดตามมาเป็นลำดับ โดยที่ที่ดินที่อยู่ด้านหลัง แถบที่ดินที่มีราคาเช่าสูงจะมีค่าเช่าสูงขึ้นเช่นกัน แต่อยู่ในระดับปานกลาง บริเวณที่อยู่ลึกเข้าไปจะมีราคาเช่าต่ำสุด

ทฤษฎีของฮอยท์ แสดงให้เห็นถึงการขยายตัวของการใช้ที่ดินตามเส้นทางคมนาคม ซึ่งในขณะที่เมืองขยายตัวเพิ่มขึ้น ย่านการค้าของเมืองจะขยายตัวตามด้วยเสมอ ซึ่งลักษณะการขยายตัวจะเป็นไปตามแนวถนนสายหลักของเมือง โดยขยายต่อเนื่องจากศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมืองออกไป (สมชาย เคะพะพรหมพันธ์, 2522: 77-78) และการใช้ที่ดินที่ไม่อาจอยู่รวม

รูปที่ 2 แบบจำลองทฤษฎีการใช้ที่ดินภายในเมือง



ทฤษฎีเสี้ยวหรือรูปส้ม (The Sector Theory)

- | | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. ย่านธุรกิจการค้า | 4. ย่านที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลาง |
| 2. ย่านอุตสาหกรรมขนาดเล็ก | 5. ย่านที่อยู่อาศัยของชนชั้นสูง |
| 3. ย่านที่อยู่อาศัยของชนชั้นต่ำ | |

ที่มา : James H. Johnson, 1975: PP.170 - 173

กันได้จะขยายตัวไปในทิศทางที่แตกต่างกัน บริเวณที่มีค่าเช่าสูง มักจะเป็นทำเลที่เหมาะสมกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ในขณะที่กิจกรรมด้านอื่น ๆ ต้องการที่ดินที่มีราคาเช่าต่ำลงไป

นอร์ธแธม (Northam) ได้วิจารณ์ทฤษฎีของฮอยท์ ใน URBAN GEOGRAPHY (1979: 173) ไว้ว่า เป็นการกำหนดรูปแบบของการเติบโตของเขตที่อยู่อาศัย มากกว่าที่จะวิเคราะห์ถึงโครงสร้างของเมืองทั้งหมด ซึ่งที่จริงแล้วชนชั้นสูงอาจจะมีการตั้งถิ่นฐานตามทิศทางต่าง ๆ ก็ได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับวิธีการในการส่งเสริม ซึ่งบางคนอาจคำนึงถึงองค์ประกอบทางด้านสังคมมากกว่าด้านทำเลที่ตั้งของเมือง เช่น ต้องการอยู่ใกล้แหล่งช้อปปิ้ง หรือใกล้กับเพื่อนบ้าน และญาติ ซึ่งอาจจะไม่ได้มีรูปแบบอย่างปกติธรรมดาก็ได้

ฮอนซี ดี. แשרริส และ เอ็ดเวิร์ด แอล. อัลแมน มีความเห็นที่แตกต่างออกไปคือ เมืองขนาดใหญ่ โดยทั่วไป มักจะมีศูนย์กลางแยกออกจากศูนย์กลางใหญ่ อันเนื่องมาจากการรวมกลุ่มของกิจกรรมประเภทเดียวกันหรืออาจจะเกิดจากความได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้ง แต่ศูนย์กลางย่อยเหล่านี้ก็มักจะเกิดขึ้นกับบริเวณใกล้เคียงกับบริเวณที่พักอาศัยของชนชั้นกลางและชนชั้นสูง เมื่อมีศูนย์กลางย่อยเกิดขึ้นก็จะต้องมีการใช้ที่ดินประเภทอื่นที่สัมพันธ์กันตามไปด้วย จากแนวความคิดดังกล่าว จึงได้มีการเสนอทฤษฎีการใช้ที่ดินภายในเมือง คือ ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (The Multiple Nuclei Theory) ขึ้น

3. ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (The Multiple Nuclei Theory)

ทฤษฎีนี้ได้รับการเผยแพร่ในปี ค.ศ. 1945 โดยนักภูมิศาสตร์สองท่าน คือ ฮอนซี ดี. แשרริส และ เอ็ดเวิร์ด แอล. อัลแมน เป็นทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ที่ดินภายในเมืองและการขยายตัวของเมืองที่มีจุดศูนย์กลางเมืองหลายแห่ง ทฤษฎีนี้เกิดขึ้นในสมัยที่มีการนำรถยนต์มาใช้ในเมืองแล้วอย่างกว้างขวาง และมีการใช้ผังเมืองกำหนดย่านหรือโซน (Zone) การใช้ที่ดินในเมือง ทฤษฎีนี้ได้คิดค้นโดยคำนึงถึงความซับซ้อนของเมือง เพื่อให้สอดคล้องกับความเป็นจริงและให้เหมาะสมกับเมืองในอเมริกาเหนือ จึงมีการนำเอาแนวความคิดจากสองทฤษฎีข้างต้นดังกล่าวมาศึกษาร่วมกัน

สาระสำคัญของทฤษฎีนี้ ก็คือ เมืองไม่ได้มีศูนย์กลางเพียงแห่งเดียวที่กำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินในเมือง แต่มีหลายศูนย์กลาง หรือที่เรียกว่า Nuclei และแต่ละศูนย์กลางล้วนแล้วแต่มีส่วนกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินในเมืองทั้งสิ้น และการที่เมืองมีหลายศูนย์กลางและมีการใช้ที่ดินหลายโซน เนื่องจาก แนวความคิดพื้นฐาน 4 ประการ กล่าวคือ

1. กิจกรรมบางอย่างต้องการความสะดวกเฉพาะอย่าง เช่น กิจกรรมอุตสาหกรรม ต้องการความสะดวกในการขนส่ง จึงตั้งอยู่ในบริเวณที่ปัจจัยการคมนาคมขนส่ง เอื้ออำนวยให้เท่านั้น ที่อยู่อาศัย หรือบ้านจัดสรร ต้องการที่ว่างที่มีสภาพแวดล้อมเหมาะแก่การอยู่อาศัย กิจกรรมค้าต้องการอยู่ในพื้นที่ที่แวดล้อมไปด้วยแหล่งที่อยู่อาศัยของผู้คนจำนวนมาก เป็นต้น

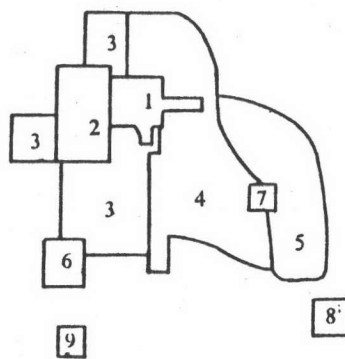
2. กิจกรรมบางอย่างซึ่งคล้ายคลึงกัน มักจะไปรวมอยู่ในย่านเดียวกัน เพื่อการพึ่งพาอาศัย และการใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ร้านค้าปลีกมักจะอยู่รวมกันเป็นย่านการค้า บางแห่งอยู่รวมกันในศูนย์การค้า ทำให้สามารถดึงดูดลูกค้าได้มากและลูกค้ามีโอกาสเลือกซื้อและเปรียบเทียบคุณภาพหรือราคาสินค้าได้มากกว่าการไปซื้อหาสินค้าจากร้านที่อยู่โดดเดี่ยว ร้านขายแลกเปลี่ยนรถยนต์ ร้านค้าเฉพาะอย่าง เช่น ร้านขายเครื่องประดับ ร้านขายเครื่องหนัง ร้านขายรองเท้า ร้านขายเสื้อผ้า ร้านขายหนังสือ ซึ่งต้องการอยู่รวมกันเพื่อเหตุผลดังกล่าว

3. กิจกรรมบางอย่างไม่ต้องการอยู่ใกล้กัน จะพยายามหลีกเลี่ยงหรือแยกจากกัน เช่น โรงงานอุตสาหกรรมกับที่อยู่อาศัย ร้านขายเครื่องสำอางและเครื่องประดับที่มีค่าสูงกับแหล่งที่อยู่อาศัย สื่อมวลชน สถานศึกษา กับสถานเริงรมย์ สถานที่ราชการกับแหล่งบันเทิง เป็นต้น กิจกรรมเหล่านี้จึงแยกกันอยู่ตามพื้นที่ต่าง ๆ ของเมือง

4. กิจกรรมบางอย่าง อาจจะดำรงอยู่ไม่ได้ หากต้องเสียค่าเช่าที่ดินในอัตราที่สูงมาก หรือต้องการลงทุนซื้อที่ดินด้วยราคาแพง แม้ว่าจะมีทำเลเหมาะสมเพียงใดก็ตาม ดังนั้นจึงต้องเลือกพื้นที่บริเวณชานเมือง หรือห่างไกลจากศูนย์กลางเดิม ที่มีราคาเช่าต่ำกว่า เช่น โซว์รัมรถยนต์ จำเป็นต้องใช้พื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางคมนาคม เพื่อให้ประชาชนจากหลายทิศทางได้พบเห็นและแวะชม และต้องการพื้นที่จำนวนมาก สำหรับเป็นห้องโชว์ โกดังเก็บรักษารถ สถานที่บริเวณตรวจซ่อม และลานจอดรถ ซึ่งอยู่ในศูนย์กลางเมือง จะมีราคาเช่าสูง ซึ่งมีความจำเป็นต้องเลือกพื้นที่บริเวณอื่น ๆ หรือชานเมือง แม้จะมีความเหมาะสมน้อยกว่าก็ตาม

ซึ่งการเกิดศูนย์กลางย่อย มักจะปรากฏว่า จะมีการต่อเนื่องกับศูนย์กลางหลัก โดยเส้นทางคมนาคมสายหลัก โดยมีรูปแบบการใช้ที่ดิน ดังนี้

รูปที่ 3 แบบจำลองทฤษฎีการใช้ที่ดินภายในเมือง



ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (The Multiple Nuclei Theory)

- | | |
|----------------------------------|-----------------------------|
| 1. ย่านธุรกิจการค้า | 6. ย่านอุตสาหกรรมหนัก |
| 2. ย่านอุตสาหกรรมขนาดเล็ก | 7. ย่านการค้านอกเมือง |
| 3. ย่านที่อยู่อาศัยของชนชั้นต่ำ | 8. ย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง |
| 4. ย่านที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลาง | 9. ย่านอุตสาหกรรมชานเมือง |
| 5. ย่านที่อยู่อาศัยของชนชั้นสูง | |

ที่มา : James H. Johnson, 1975: PP.170 - 173

1. เขตธุรกิจการค้าของ เมือง
2. เขตอุตสาหกรรมขนาดเล็ก
3. เขตที่อยู่อาศัยของชนชั้นต่ำ
4. เขตที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลาง
5. เขตที่อยู่อาศัยของชนชั้นสูง
6. เขตอุตสาหกรรมขนาดใหญ่
7. เขตการค้านอก เมือง
8. เขตที่อยู่อาศัยชาน เมือง
9. เขตอุตสาหกรรมชาน เมือง

จากทฤษฎีดังกล่าวอาจสรุปได้ว่า จากการที่เมืองขยายตัวเพิ่มขึ้น ทำให้เกิดศูนย์กลาง
แห่งใหม่ เพื่อให้บริการแก่ชาว เมืองที่มีอยู่บริเวณนอกเมือง ซึ่งจะประหยัดค่าใช้จ่ายและเวลาใน
การเดินทางมารับบริการยังเขตธุรกิจย่านกลาง ดังนั้น เขตพาณิชยกรรมจะแยกตัวออกมาจาก
ศูนย์กลางเมือง กระจายอยู่รอบ ๆ เขตชานเมืองมากขึ้น แทนที่จะเกาะกลุ่มอยู่ในย่านกลาง
เมืองอย่างเดิม

กล่าวโดยทั่วไป ทฤษฎีหลายศูนย์กลางนี้ มีโครงสร้างน้อยกว่าสองทฤษฎีข้างต้นมาก
เพราะจุดสำคัญอยู่ตรงที่ว่า เมืองหลายศูนย์กลาง จะมีกี่ศูนย์กลาง ประกอบด้วยอะไรบ้างนั้น ไม่
มีการกำหนดลงไปแน่นอน เพียงแต่ให้เห็นผลประกอบไว้กว้าง ๆ นอกจากนั้นยังไม่ได้กล่าวถึง
การสืบทอดหรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เมื่อเวลาล่วงเลยไปเหมือนที่ได้กล่าวไว้ในสองทฤษฎีแรก
เพียงแต่ให้แต่ละโซนสามารถเติบโตได้ และให้เมืองทั้งเมืองเติบโตได้เท่านั้น

แนวความคิด เกี่ยวกับการใช้ที่ดิน เพื่อการพาณิชย์กรรม

เอ็ดเวิร์ด แอล. อัลแมน กล่าวว่า เมื่อพิจารณาหน้าที่ต่าง ๆ ของเมืองแล้ว กิจกรรมที่สะท้อนให้เห็นถึงความเจริญเติบโตของเมืองนั้น หน้าที่ทางด้านพาณิชย์กรรมและบริการจะเป็นกิจกรรมที่กำหนดความเป็นศูนย์กลางได้ดีกว่ากิจกรรมด้านอื่น ๆ (Edward L. Ullman, 1967 อ้างถึงใน สมศักดิ์ โชคไชย, 2519: 11) และศูนย์กลางของเมืองจะเป็นที่รวบรวมสินค้าและบริการต่าง ๆ ไว้เพื่อบริการให้แก่ประชากรที่อาศัยอยู่ในเมืองและประชากรที่อาศัยอยู่นอกเมืองโดยรอบ (สมชาย เตชะพรหมพันธุ์, 2522: 64)

โดยทั่วไป การค้าพาณิชย์กรรม (Commercial) ประกอบด้วย การขายปลีก การขายส่ง การเงิน การธนาคารและการจัดสรรที่ดิน บริการส่วนบุคคลและบริการอาชีพต่าง ๆ ตลอดจนการบริการธุรกิจต่าง ๆ (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2527: 107)

การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมภายในเมือง ปกติจะมีเพียงร้อยละ 2-5 ของพื้นที่เมืองเท่านั้น และพื้นที่เพียงร้อยละ 2-5 นี้ มักจะกระจุกตัวเป็นกลุ่มเดียวหรือกระจายตัวไปในบริเวณต่าง ๆ ของเมือง

แม้ว่า การใช้ที่ดินเพื่อการค้าภายในเมืองจะมีน้อย คือ เฉลี่ยไม่เกินร้อยละ 5 ของพื้นที่ในเขตชุมชนทั้งหมด แต่กิจกรรมทางการค้าก็มีความสำคัญต่อความเจริญของเมืองมากที่สุด เพราะเกี่ยวข้องกับอาชีพ ซึ่งมีแรงงานเป็นจำนวนมากและความสัมพันธ์ระหว่างที่ดินกับกิจกรรมด้านการค้า และยังแสดงออกถึงการใช้ที่ดินแบบเข้มข้น รวมทั้งการกระจายของกิจกรรมเหล่านี้ จะปรากฏอยู่บนพื้นที่อันจำกัด ทำให้บริเวณของย่านการค้าพาณิชย์กรรม มีลักษณะเป็นตึกหรืออาคารสูงหลายชั้น เมืองใหญ่ ๆ ทั่ว ๆ ไป จึงมีทิวทัศน์ของอาคารสูง ๆ ปรากฏอยู่เป็นจำนวนมาก (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2527: 107) เนื่องจากพื้นที่มีจำกัดและราคาที่ดินบริเวณนี้มีราคาสูงมาก จึงต้องใช้ที่ดินให้ได้ผลตอบแทนต่อเนื้อที่ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ ดังนั้น การขยายตัวมีมากในแนวตั้ง โดยการสร้างอาคารสูง ๆ เพื่อใช้ประโยชน์กับที่ดินให้คุ้มค่าที่สุด ในขณะที่การขยายตัวในแนวราบหรือแนวนอนกระทำได้ยาก เพราะที่ดินถูกใช้ประโยชน์เกือบไม่มีที่ว่างให้ขยายออกไป อาคารสูง ๆ เหล่านี้ จะถูกใช้ประโยชน์ในหลาย ๆ ด้าน ซึ่งการค้าในรูปแบบของร้านค้าปลีกมีปริมาณสูงสุด นอกจากนั้น อาคารยังถูกใช้ในกิจการต่าง ๆ คือ สำนักงาน ธนาคาร ศูนย์การบริการทางการค้า และอื่น ๆ ลักษณะพิเศษของย่านการค้าพาณิชย์กรรมของเมืองทุกเมือง นอกจากลักษณะการใช้ที่ดินแบบเข้มข้นแล้ว ก็ยังเป็นบริเวณที่มีประชากรสัญจรกันหนาแน่น และจะมีการผสมผสานของลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจมากมาย ประชากรจะมีปริมาณ

มากและหนาแน่นที่สุดในระยะ เวลากลางวัน เป็นบริเวณที่เป็นศูนย์กลางของระบบการขนส่งมวลชน เป็นตำแหน่งที่สามารถเดินทางไปยังตำแหน่งอื่นของเมืองได้ ด้วยการอาศัยระบบของถนนและการขนส่งซึ่งเป็นศูนย์เริ่มของการกระจายออกไปสู่เขตอื่น ๆ ของเมืองได้สะดวก เป็นศูนย์กลางของกิจการธุรกิจการค้าทางด้านต่าง ๆ เป็นที่ตั้งของสำนักงานใหญ่ของธุรกิจการค้าต่าง ๆ ซึ่งมีหน้าที่ในการบริหารงานต่าง ๆ รวมทั้งเป็นศูนย์กลางที่จะพบอาชีพพิเศษเฉพาะอย่างจำนวนมากเช่นกัน

ในเรื่องแบบแผนที่ตั้งและเกณฑ์การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ได้มีผู้ศึกษาไว้หลายท่าน ผู้วิจัยได้นำเสนอไว้ดังต่อไปนี้

เอกสารและงานวิจัยต่างประเทศ

เบอร์รี่ และ ฮอร์ตัน (Berry and Horton) กล่าวถึงย่านการค้าไว้ว่า การใช้ที่ดินเพื่อการค้ามีหนาแน่นมากในบริเวณที่เป็นศูนย์กลางของเมือง และมักกระจายเบาบางไปตามบริเวณอื่น ๆ ของเมือง ย่านการค้ามีความต้องการเบื้องต้นคือ เป็นบริเวณที่สามารถเข้าถึงได้สะดวกและย่านการค้ามีความสัมพันธ์กับความเป็นย่านกลาง ซึ่งอยู่ใกล้ชิดกับประชาชนมากที่สุด (Brian J.L.Berry, Frank E.Horton, 1970: 449)

เบอร์เกิล (Bergel) กล่าวถึง ย่านการค้าว่าในการขยายตัวของเมือง บริเวณย่านการค้า มีแนวโน้มจะขยายตัวในด้านขนาดเข้าแทนที่บริเวณที่เป็นที่อยู่อาศัย (Egon Ernest Bergel, 1955: 93)

มอร์ริล (Morril) กล่าวว่า การใช้ที่ดินเป็นย่านการค้าต้องการตำแหน่งที่ง่ายต่อการเข้าถึงได้ และเป็นตำแหน่งที่สามารถมองเห็นได้เด่นชัด (Richard L.Morril, 1970: 167)

บาร์โธโลมิว (Bartholomew) สรุปการศึกษาเมืองในสหรัฐอเมริกา ที่เกี่ยวกับย่านการค้าว่าเปอร์เซ็นต์ของบริเวณที่เป็นย่านการค้าเพิ่มขึ้นตามขนาดของเมืองที่ขยายเพิ่มขึ้น (Harland Bartholomew: 1955)

สมิท (Smith) กล่าวว่า การใช้ที่ดินเพื่อเป็นย่านการค้าจะมีทิศทางไปตามเส้นทางคมนาคม แต่ไม่อยู่ในบริเวณตามทางรถไฟหรือตามถนนหลวงหรือทางหลวงที่ติดต่อกับจังหวัดอื่น ๆ (P.J Smith, 1962: 322)

การ์เนียร์และชาโบท (Garnier & Chabot) กล่าวว่า ศูนย์กลางหรือย่านการค้าของเมือง จะตั้งอยู่บริเวณที่เป็นศูนย์รวมของถนนหลักของเมือง (J. Beaujeu-Garnier & G. Chabot, 1971: 297)

เมอร์ฟี และวานซ์จูเนียร์ (Murphy & Vance Jr.) กล่าวว่า ลักษณะเฉพาะของการคมนาคม เช่น ท่าเรือ สถานีรถไฟ หรือบริเวณทางแยกของถนน ลักษณะเช่นนี้โดยทั่วไปจะมีผลต่อการเริ่มก่อตั้งของเมืองและในการพัฒนาตอนแรกนี้จะเป็นเหมือนศูนย์กลางหรือย่านการค้าที่ทันสมัยในเวลาต่อไป นอกจากนั้นทางรถไฟและแม่น้ำยังเป็นสิ่งกีดขวางที่สำคัญของการขยายตัวของย่านการค้า สิ่งกีดขวางนี้มีผลต่อการขยายตัวของเมือง และมีผลต่อแนวของการใช้ที่ดินอื่นเกิดขึ้น ดังนั้น ย่านการค้าจึงยากที่จะขยายไปถึงเขตรถไฟ หรือแม่น้ำ (Raymond E. Murphy & J.E. Vance Jr., 1954: 334)

ฟิลลิปส์ (Phillips) กล่าวถึงการศึกษาของเขาที่เมือง Durham ว่า บริเวณย่านการค้าที่สำคัญของเมือง Durham อยู่ที่ศูนย์กลางของเมืองขนานไปกับทางรถไฟและมีย่านที่สำคัญอยู่ทางเหนือของทางรถไฟออกไป การขยายตัวของย่านการค้า ยังคงต่อเนื่องไปตามทางรถไฟเป็นแนวไปประมาณ 1 ไมล์ จากศูนย์กลางของเมือง ส่วนบริเวณย่านการค้าเล็ก ๆ ที่อยู่นอกเขตย่านการค้าใหญ่ทั้งหมดของเมืองเป็นร้านค้าปลีก ซึ่งเกิดขึ้นในบริเวณทางแยกของเส้นทางคมนาคมที่สำคัญ เพื่อให้บริการแก่ชุมชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณนั้น (Goy T. Phillips, 1947: 236)

เว็บสเตอร์ (Webster, 1965: 124) ได้กำหนดเกณฑ์การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ดังนี้ คือ

ก. สามารถติดต่อได้ง่าย มีความสะดวกในการเข้าถึง และมีถนนกว้างพอที่ยาวคยานต่าง ๆ ใช้ได้สะดวก

ข. สามารถติดต่อได้สะดวกโดยการขนส่งสาธารณะ

ค. ควรอยู่ในบริเวณที่มีการประกอบอาชีพการค้า บริการด้านต่าง ๆ และบริการสาธารณะที่พร้อมมูลเพื่อบริการย่านการค้า

ง. ควรอยู่ในบริเวณที่มีการระบายน้ำได้ดี

แชปิน (Chapin, 1965: 280) ได้ศึกษาเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อการค้า พบว่ามีพื้นที่โดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 2-5 ของพื้นที่ชุมชน มักจะอยู่ในบริเวณราคาที่ดินสูง ค่าเช่าที่ดินและอาคารจะแพง มีการคมนาคมสะดวกและมีบริการสาธารณะ การกำหนดที่ตั้งควรมีส่วนประกอบ ดังนี้ คือ

1. สามารถติดต่อได้ง่าย และมีถนนกว้างพอที่จะใช้ยาวคยานต่าง ๆ ได้สะดวก

2. มีที่จอดรถพอเพียง มีการติดต่อได้สะดวกโดยรถเมล์
3. มีการติดต่อกับบริเวณอื่น ๆ เพื่อบริการลูกค้าและลูกจ้างที่ทำงานในย่านการค้า
ได้สะดวก
4. อยู่ในบริเวณที่มีสถาบันการเงิน มีการประกอบอาชีพการค้า มีบริการด้านต่าง ๆ
5. มีความลาดเอียงไม่ควรเกินร้อยละ 5 สามารถปรับระดับโดยเสียค่าใช้จ่ายน้อยที่สุด
6. อยู่บนที่สูงซึ่งสามารถทำการระบายน้ำโสโครกได้ดี

จอห์น ดี นิสเตียน (John D. Nystuen) ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับที่ตั้งร้านค้าไว้ว่า ร้านค้าจะตั้งอยู่ที่ศูนย์กลางของเมืองมากกว่าที่จะตั้งอยู่นอกเมือง ในการเลือกที่ตั้งของร้านค้านั้น นอกจากระยะทาง ราคาและเวลาที่ใช้ในการเดินทางแล้ว บริเวณนั้นจะต้องเป็นที่พอใจของลูกค้าด้วย สิ่งทั้งหมดที่กล่าวมานี้มีผลทำให้อำนาจการซื้อมากขึ้นหรือน้อยลงด้วย หากร้านหลายชนิดมารวมกันทำให้ค่าใช้จ่ายในการเดินทางน้อยลงด้วย ทำให้สามารถรับบริการจากร้านค้าได้มากขึ้น และจากสาเหตุนี้เองทำให้ร้านค้าปลีกจับกลุ่มกัน ไม่เฉพาะแต่ร้านค้าปลีกเท่านั้น คลินิก ร้านขายยา โรงพยาบาล ก็เป็นแบบนี้เช่นกัน ในด้านบริเวณบริการเขาได้กล่าวว่าแต่ละบริการใช้พื้นที่บริเวณบริการไม่เท่ากัน แม้แต่บริการเดียวกัน หากการกระจายของประชากรไม่เหมือนกัน บริเวณบริการก็ไม่เท่ากันด้วย และเกี่ยวกับที่ตั้งของร้านค้าปลีกแล้ว หากการคมนาคมเปลี่ยนไป ลักษณะการแจกกระจายของที่ตั้งร้านค้าก็จะมีการปรับตัวใหม่

มาฮัน นารายัน เชษฐา (Mahan Narayan Shrestha, 1969) ได้ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้ากับร้านค้าของประชากรในเมืองชนบทประเทศอินเดีย ในปี 1969 ผลจากการศึกษา พบว่า ร้านค้าจะค้ำึงถึงองค์ประกอบ 3 ประการ คือ ความใกล้ไกลจากที่อยู่ของลูกค้า ขนาดของย่านกลางและระยะทางตามความรู้สึก นอกจากองค์ประกอบทั้ง 3 ประการแล้ว จะต้องค้ำึงถึงสภาพทางสังคมและทางเศรษฐกิจของบริเวณนั้นด้วย (อ้างถึงใน ประโยชน์ เรื่องโรจน์, 2516: 17)

เฮช. โฮเทลลิง (H. Hotelling, 1929) ได้ให้เหตุผลว่า ผลจากการแข่งขันทำให้ร้านค้าปลีกจะจับกลุ่มกันมากกว่าที่จะกระจายอยู่อย่างโดด ๆ ทั้งนี้ เพื่อจะให้ผู้น้อมมีอำนาจการซื้อมากขึ้น ซึ่งผลจากการศึกษาของ โฮเทลลิง ได้รับการสนับสนุนจาก เอ. สมิทตี้ส์ (A. Smithies) และเขาได้ให้ความเห็นเพิ่มเติมไปอีกว่าผลจากการแข่งขันนั้นทำให้ลักษณะการจับกลุ่มเกิดขึ้นใกล้บริเวณศูนย์กลางมากกว่าที่จะจับกลุ่มตามความยาวของตลาด (linear market) (อ้างถึงใน ประโยชน์ เรื่องโรจน์, 2516: 17)

สำหรับแบบแผนที่ตั้งของธุรกิจการค้า หรืออุตสาหกรรมนั้น อี เอ็ม ฮูเวอร์ (Hoover 1971: 62-90) ได้แบ่งรูปแบบของแบบแผนที่ตั้งกิจกรรมต่าง ๆ เป็น 2 แบบ คือ

1. แบบแผนแบบกระจายตัว (Dispersed Pattern) เป็นแบบแผนที่เกิดขึ้นเพราะความจำเป็นต้องอยู่ห่างกัน เกิดจากการแบ่งทรัพยากร ซึ่งส่วนมากมักเป็นทรัพยากรที่เคลื่อนที่ไม่ได้ ได้แก่ ที่ดิน ความสงบเงียบ น้ำบริสุทธิ์ การผลิตซึ่งต้องการสิ่งเหล่านี้ จะมารวมตัวอยู่ในแห่งเดียวกัน จะมีผลทำให้ปัจจัยท้องถิ่นขาดแคลนยิ่งกว่าเดิม และมีราคาสูงมากจนการอยู่ร่วมกัน เป็นไปไม่ได้ อีกประการหนึ่ง เนื่องจากการผลิตที่ต้องอยู่ใกล้ตลาด ที่ผู้บริโภคมักจะอยู่กระจัดกระจายกันออกไป สถานที่ตั้ง จึงต้องกระจายกันตามบริเวณที่ประชากรอยู่มาก ๆ เช่น การตั้งร้านขายของชำ เจ้าของร้านจะไม่พยายามตั้งร้านอยู่ใกล้กับร้านอื่น ๆ เพราะอาจจะทำให้ลูกค้าของตนลดน้อยลง เนื่องจากสินค้าประเภทของชำ มักจะเหมือน ๆ กัน ลูกค้าจะอุดหนุนร้านที่อยู่ใกล้ที่สุด

2. แบบแผนการรวมตัว (Clustered Pattern) เป็นแบบแผนที่เกิดขึ้นจากการอาศัยการรวมตัวกันโดยเล็งเห็นประโยชน์จากที่ตั้งนั้น ๆ แม้ว่าจะเกิดการแก่งแย่งหรือขาดแคลนขึ้นก็ตาม หรือเกิดจากความสะดวกในการติดต่อซึ่งกันและกัน หรือต้องการแข่งขันกัน เช่น การตั้งห้องแสดงสินค้าประเภทเดียวกัน โดยบางครั้งรวมถึงศูนย์กลางการเงิน แหล่งเที่ยวเตร่ในเวลากลางคืน สถานที่ราชการ แหล่งซื้อของของคนชั้นสูง ลักษณะการรวมตัวของกิจกรรมต่าง ๆ

เอกสารและงานวิจัยในประเทศ

สมชาย เฑชะพรหมพันธุ์ ได้กล่าวถึงลักษณะการใช้ที่ดินของบริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง แบ่งเป็นประเภทได้ 3 ประเภท คือ

1. ใช้เป็นสถานที่ให้บริการและสำนักงานทางการเงิน ตลอดจนศูนย์กลางบริหารต่าง ๆ เช่น สำนักงานทั่วไป สถานที่จอดรถ สำนักงานใหญ่ของธุรกิจการค้า การค้าบริการต่าง ๆ สถาบันการเงินและคมนาคมขนส่ง รวมเป็นการใช้ที่ดินราว 44 %

2. ร้านขายปลีก เช่น ร้านขายเสื้อผ้า เครื่องใช้ภายในบ้าน อาหาร รถยนต์ รวมพื้นที่การใช้ที่ดิน 32 %

3. เป็นพวกที่การใช้ที่ดิน มิได้เป็นแบบการใช้ศูนย์กลางธุรกิจการค้า เช่น สถานที่ราชการ และสาธารณสถาน ที่ว่างเปล่า ที่อยู่อาศัย ร้านขายส่ง อุตสาหกรรม มีพื้นที่ราว 24 % (สมชาย เฑชะพรหมพันธุ์, 2522: 69)

ประพันธ์ เสวตนันท์ ได้กล่าวถึงหลักการใช้ที่ดินในทางการค้าว่า ผลกำไรทางการค้านั้น ขึ้นอยู่กับความใกล้ไกลกับตลาดจำหน่ายร้านค้าปลีก ธนาคาร บริษัทโฆษณา สำนักงานใหญ่ของบริษัทต่าง ๆ และที่ทำการของรัฐบาล โดยจะสามารถได้ผลกำไรหรือมีประสิทธิภาพมากที่สุด ถ้าตั้งอยู่ใกล้ศูนย์กลางที่มีประชาชนอยู่อย่างหนาแน่น การตั้งสถานประกอบการหรือที่ทำการห่างไกลออกไปจากตลาด จะทำให้ปริมาณการจำหน่ายและบริการ ต้องลดน้อยลงไปโดยปริยายในเรื่องของแบบแผนที่ตั้งของธุรกิจการค้า นั้น สามารถจัดกลุ่มแบบแผนออกได้ เป็น 2 แบบ ดังนี้

1. แบบแผนแบบกระจายตัว (Dispersed Pattern) เป็นแบบแผนที่ตั้งในลักษณะนี้เกิดขึ้นเพราะความจำเป็นต้องอยู่ห่างกัน ด้วยเหตุผลว่า เป็นกิจกรรมการค้าที่ต้องอยู่ใกล้ตลาดและตลาดผู้บริโภคมักจะอยู่กระจัดกระจายกันออกไป การจำหน่ายสินค้าในกรณีที่จะเป็นไปได้โดยที่เป็นตลาดที่ประชาชนมีรายได้ดี เพราะฉะนั้น กิจกรรมทางการค้าประเภทนี้จึงต้องกระจายกันตามบริเวณที่ประชากรอยู่มาก ๆ ตัวอย่างเช่น ในกรณีการตั้งร้านขายของชำ เป็นต้น เจ้าของร้านขายของชำจะไม่พยายามตั้งร้านอยู่ใกล้กับร้านรายอื่น ๆ เพราะอาจจะทำให้ลูกค้าของตนลดน้อยลง ทั้งนี้ เนื่องจากสินค้าประเภทของชำนั้นมักจะเหมือน ๆ กัน ลูกค้าจึงมักจะอุดหนุนร้านที่อยู่ใกล้ที่สุด

2. แบบแผนแบบกระจุกตัว (Clustered Pattern) แบบแผนลักษณะนี้แตกต่างจากแบบแผนแรกโดยสิ้นเชิง กิจกรรมประเภทนี้จะต้องอยู่ใกล้ตลาด แต่ปรากฏว่าตลาดผู้บริโภคมารวมกันอยู่ไม่กี่แห่ง อาทิ กิจกรรมบางอย่างที่จำเป็นต้องมีการแข่งขันกันมาก แต่กลับต้องอยู่ใกล้กัน เช่น บริษัทซึ่งมีสาขาหลายแห่ง เป็นร้านขายปลีก จะพยายามตั้งสาขาอีก 1 แห่ง ให้อยู่ใกล้กับบริษัทคู่แข่งอื่นให้มากที่สุด ในบางครั้งอาจรวมความไปถึงศูนย์กลางด้านการเงิน แหล่งเที่ยวเตร่ในเวลากลางคืน แหล่งซื้อของของคนชั้นสูง เป็นต้น ซึ่งกิจกรรมเหล่านี้มักตั้งอยู่ในเขตเดียวกัน หรืออยู่ใกล้ ๆ กัน ลักษณะการรวมตัวของกิจกรรมดังกล่าวเป็นเพราะว่าแต่ละบริษัทห้างร้าน เห็นว่าที่ตั้งนั้นให้ประโยชน์กับตน ทั้งนี้ เพราะมีบริษัทห้างร้านอื่น ๆ มาตั้งรวมกันอยู่มากแล้วนั่นเอง

สำหรับการเลือกที่ตั้งการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านการค้า เขาได้สรุปหลักเกณฑ์โดยทั่วไปได้ดังนี้

1. ความสะดวกสบาย
2. ติดต่อกับบริเวณอื่นได้ง่าย
3. มีพื้นที่เพียงพอ
4. ติดต่อกับการ เดินทางสะดวกมีการ เข้าถึงได้ง่ายและปลอดภัย

5. ประหยัดการลงทุนพัฒนา

6. อยู่ใกล้ตลาดหรือที่ซึ่งประชากรอยู่อย่างหนาแน่น

(ประพันธ์ เศวคนันท์, 2520: 38-61)

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร ได้กล่าวถึงทำเลของการค้าและบริการ มักจะตั้งอยู่ตรงจุดหรือบริเวณที่เข้าถึงสะดวกที่สุด ทั้งนี้เพราะ

1. สะดวกสำหรับผู้ไ้รถยนต์ส่วนตัว เป็นพาหนะ
2. สะดวกสำหรับการขนส่งมวลชนทุกแบบ ตั้งแต่รถประจำทาง รถใต้ดิน และรถไฟ
3. สะดวกต่อการติดต่อกับแหล่งผู้ขายส่ง อันมักจะมีทำเลอยู่รอบเขตการค้า
4. สถานที่ประกอบการค้า และบริการ ต้องพึ่งพาซึ่งกันและกัน จึงมักอยู่ในทำเลที่

ใกล้เคียงกัน

บริเวณที่จะเหมาะที่สุด สำหรับเหตุผลทั้ง 4 ประการข้างต้น คือ ที่ซึ่งเข้าออกสะดวกที่สุดในรัศมีของจุดซึ่งใช้ในการเดินทางน้อยที่สุด (point of minimum aggregate travel) อันหมายถึงระยะทางรวมของลูกค้าทั้งหมดที่ใช้ในการเดินทางน้อยที่สุด หรือสั้นที่สุดในการเข้าถึงจุดหนึ่ง จุดนั้นคือ ศูนย์กลางเมื่อเปรียบเทียบกับการกระจายของประชากรในพื้นที่นั้น

(ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2527: 108)

กำพล พัวพาณิชย์ กล่าวว่า ย่านพาณิชย์จะเป็นแหล่งที่ให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของการใช้ที่ดินสูงที่สุด เมื่อเทียบกับการใช้ที่ดินประเภทอื่น แหล่งที่ตั้งสำหรับย่านพาณิชย์จำเป็นต้องพิจารณาปัจจัยหลายอย่างมาประกอบกัน เช่น ลักษณะการบริโภคของประชากรในแหล่งที่ตั้ง สถานที่จอดรถ ความสะดวกในการขนส่ง ความคล่องตัวในการจราจร เป็นต้น (กำพล พัวพาณิชย์, 2525: 114)

อภิชาติ วงศ์แก้ว กล่าวถึง ที่ดินสำหรับการค้าขายจะประมาณ 5-6 % ของที่ดินของเมือง ร้านค้าต่าง ๆ จะต้องกระจายไปตามกลุ่มของชุมชนต่าง ๆ เพื่อความสะดวกในการให้บริการแก่ประชาชน ร้านค้าของใช้ประจำวันไม่ควรห่างจากที่อยู่อาศัยเกิน 500 เมตร กล่าวคือ สามารถใช้เวลาเดินทางด้วยเท้าไม่เกิน 10 นาที ส่วนร้านค้าใหญ่ ๆ และที่นาน ๆ ซึ่ครั้งจะขึ้นอยู่กับขนาดของเมือง ความต้องการของลูกค้า และการคมนาคม อาจใช้วิธีการคำนวณอย่างง่าย ๆ ว่าผู้อยู่อาศัย 1,000 คน ต้องการร้านค้าประมาณ 6 ร้าน (อภิชาติ วงศ์แก้ว, 2527: 7-25)

อย่างไรก็ตาม หลักการกำหนดที่ตั้ง (Location) ของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ อาจจะสามารถสรุปปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินได้ดังนี้ (บรรจง ประภิตเตชะกุล, 2528: 24)

1. ปัจจัยด้านกายภาพ ได้แก่ ความสูงต่ำของพื้นที่ ความชัน แสงแดด ลม รวมถึงความแตกต่างของเนื้อดิน ลักษณะกายภาพเหล่านี้ จะแตกต่างกันไปตามส่วนต่าง ๆ ในเมือง ซึ่งจะมีผลต่อการเลือกลงทุนก่อสร้างบนพื้นที่

2. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ เป็นการประเมินค่าผลตอบแทนบนพื้นที่ผิวที่ออกมาเป็นตัวเงิน เช่น ในพื้นที่แปลงหนึ่ง เจ้าของคิดว่า ถ้าทิ้งที่ว่างไว้เป็นสนามเด็กเล่นในบ้านนั้น จะไม่ได้ผลตอบแทนแต่อย่างใด ถ้าก่อสร้างเป็นบ้านเดี่ยวให้เช่าก็จะได้ผลตอบแทนน้อย ดังนั้นเจ้าของที่ดินอาจตกลงใช้สร้างแฟลต หรือตึกแถว เพราะผลตอบแทนเป็นเงินมีมากกว่าอย่างเห็นได้ชัด ผลตอบแทนเป็นเงินนี้ เจ้าของที่ดิน หรือนักลงทุนจะคิดจากกำไรสุทธิ ซึ่งหักค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ออกแล้ว โดยพยายามจะให้ผลตอบแทนมากที่สุดเท่าที่จะทำได้ ปัจจัยทางเศรษฐกิจนี้พบว่าอิทธิพลมากที่สุดในบรรดาปัจจัยการใช้ที่ดินในเมืองในปัจจุบัน

3. ปัจจัยทางสังคม การใช้ที่ดินบางประเภท ไม่สามารถอธิบายได้โดยลักษณะกายภาพหรือผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ หากแต่เป็นเรื่องของความพอใจ ค่านิยมและความเชื่อถือ เช่น บางพื้นที่น่าจะมีการใช้ที่ดินเป็นย่านการค้า เพราะมีเส้นทางคมนาคมที่สำคัญตัดผ่าน มีย่านพักอาศัยใกล้เคียง ซึ่งสามารถเป็นลูกค้าได้เพียงพอ แต่การใช้ที่ดินบริเวณนั้นยังปรากฏเป็นที่ว่างเพื่อหากเกิดความเชื่อว่าบริเวณนั้นมาค้าขายไม่ขึ้น หรือเจ้าที่แรง บางบริเวณมีการใช้ที่ดินเป็นที่พักอาศัยต่อเนื่องกัน มีลักษณะเหมือน ๆ กัน เพราะผู้พักอาศัยเป็นกลุ่มเชื้อชาติเดียวกัน

ศักดิ์ชัย ศิริรินทร์ภาณุ และคณะ (2526) ทำการศึกษาเกี่ยวกับการกำหนดย่านธุรกิจกลางของกรุงเทพฯ ซึ่งพิจารณาจากรายได้จากภาษีอากร และจากลักษณะการใช้ที่ดิน พบว่า เขตบางรัก เป็นย่านธุรกิจกลางของกรุงเทพฯ เมื่อพิจารณาโครงสร้างและรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อการค้าปลีกในกรุงเทพฯ อีก 2 ลักษณะ คือ ในแนวยาวตามถนนสายสำคัญ และการรวมกลุ่มตามชนิดของสินค้าที่เหมือนกันแล้ว พบว่า การพัฒนาย่านการค้า ในแนวยาวตามถนนนั้น เป็นลักษณะเด่นชัดในกรุงเทพฯ มาก ส่วนการรวมกลุ่มร้านค้าที่ขายของเหมือน ๆ กัน เป็นย่านการค้าพิเศษเฉพาะอย่างก็พบได้ในกรุงเทพฯ เช่นเดียวกัน เช่น ย่านค้าทองในย่านเยาวราช ย่านค้าเพชรพลอยแถบสะพานหัน ย่านขายเสื้อผ้าแถบประตูน้ำและพาหุรัด ย่านขายชิ้นส่วนอะไหล่เครื่องยนต์ แถบเชียงกง (อ้างถึงใน ชัยนี วายลี, 2528: 178-179)

สมชาย เศษะพรหมพันธุ์ (2517) ได้ศึกษาลักษณะการใช้ที่ดิน เมืองพิษณุโลก พบว่า ย่านการค้าของเมืองพิษณุโลก จะอยู่ระหว่างแนวลำน้ำน่านและสถานีรถไฟ โดยอยู่ฝั่งตะวันออกของแม่น้ำน่าน รูปแบบของย่านการค้าของเมืองพิษณุโลกจะสัมพันธ์กับเส้นทางคมนาคมโดยเริ่มจากย่านการค้าริมแม่น้ำน่าน ย่านการค้าที่สถานีรถไฟและการขยายตัวของย่านการค้าไปตามเส้นทางคมนาคมทางถนนจนขยายตัวเชื่อมต่อกัน และองค์ประกอบที่มีผลต่อรูปแบบของย่านการค้าของเมืองพิษณุโลก คือ เส้นทางคมนาคม และราคาที่ดิน

จากเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ทำการศึกษา กล่าวโดยรวมทั้งหมดได้ว่า สำหรับประเทศไทยแล้ว พื้นที่ในเขตเทศบาลจะแสดงลักษณะความเป็นเมืองชัดเจนที่สุด และกิจกรรมด้านการค้าและบริการ เป็นกิจกรรมที่สำคัญภายในเขตเมือง ส่วนลักษณะทั่วไปของรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม มีลักษณะที่สำคัญ 2 ประการ คือ รูปแบบตามแนวแกนเส้นทางคมนาคม และการรวมตัวของกิจกรรมในตำแหน่งที่มีความสะดวกในการเข้าถึงสูง (High Accessibility) ซึ่งอธิบายได้โดยอาศัยทฤษฎีโครงสร้างการใช้ที่ดินภายในเมือง ซึ่งจะแบ่งพื้นที่ของเมืองออกเป็นส่วนใหญ่ ๆ โดยพื้นที่แต่ละส่วนจะมีคุณค่าและความสะดวกแตกต่างกันไป กิจกรรมที่มีอำนาจต่อรองสูงจะเข้าครอบครองพื้นที่ต่าง ๆ ตามความเหมาะสม โดยกลไกของตลาดที่ดินและอาคาร เช่น การค้าปลีกหรือกิจการด้านธุรกิจการเงิน ซึ่งสามารถทำกำไรต่อพื้นที่สูงจะครอบครองพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าในบริเวณใจกลางเมือง ซึ่งมีความสะดวกในการติดต่อสูงที่สุด เป็นต้น

ในการศึกษาครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์ประการหนึ่งที่จะศึกษาถึงรูปแบบของการใช้ที่ดินเพื่อการค้าและบริการในพื้นที่ศึกษาว่าจะมีรูปแบบอย่างไร จะแตกต่างหรือไม่แตกต่างกับผลการศึกษาที่เกี่ยวข้อง และวัตถุประสงค์อีกประการหนึ่งคือ องค์ประกอบที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินดังกล่าว ซึ่งมีเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องหลายประการ ในการศึกษาครั้งนี้จะศึกษาว่าสถานประกอบการค้าและบริการจะพิจารณาองค์ประกอบใดที่สำคัญต่อสถานประกอบการ ซึ่งจะทำให้เกิดการกระจายตัวในรูปแบบที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ประการแรก