



แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา

ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐาน

1. แนวความคิดเกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐาน

1.1 ความหมายของการตั้งถิ่นฐาน

นำพวลย์ กิจรัศย์กุล (2528) การตั้งถิ่นฐาน หมายถึง การสร้างที่อยู่อาศัยของมนุษย์ โดยอยู่ร่วมกันเป็นกลุ่ม เป็นหมู่บ้านและเป็นเมือง ในการตั้งถิ่นฐานจะมีส่วนประกอบที่สำคัญคือ คนและพื้นที่ ส่วนประกอบ สำคัญรองลงมาคือ การติดต่อระหว่างกัน การใช้บริการต่าง ๆ เพื่อสนองความต้องการของคนใน นั้น ๆ เช่น โรงเรียน วัด ร้านค้า

วันทนีศ ศรีรัฐชัชณี วายลี และ ไพฑูรย์ ปิยะปกรณ (2529) การตั้งถิ่นฐานของ มนุษย์ในบริเวณใด ๆ นั้น ได้รับอิทธิพลมาจากองค์ประกอบ 2 ด้าน คือ ด้านกายภาพ และ ด้าน วัฒนธรรมหรือมนุษย์นั่นเอง

รูปแบบของการตั้งถิ่นฐานในแต่ละบริเวณ จะสะท้อนให้เห็นถึงความสัมพันธ์ของมนุษย์กับสิ่งแวดล้อมเช่นเดียวกับกาลเวลาที่มนุษย์พัฒนาขึ้น ทำให้การดำรงชีวิตและรูปแบบของการตั้งถิ่นฐานเปลี่ยนไป

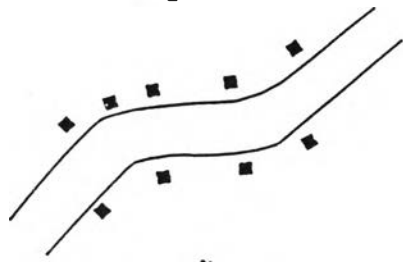
1.2 รูปแบบการตั้งถิ่นฐาน

ฉัตรชัย พงษ์ประยูร (2518) รวบรวมรูปแบบการตั้งถิ่นฐานไว้ 4 ลักษณะ คือ (ดูรูป ภาพ ที่ 2.1 ประกอบ)

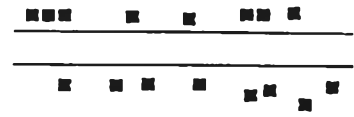
1.2.1 การตั้งถิ่นฐานแบบแนวยาว (Linear Settlement) การตั้งถิ่นฐานแบบนี้ พบในชุมชนดั้งเดิมของไทย ซึ่งประกอบอาชีพทำการเกษตรและเลี้ยงสัตว์ ส่วนที่พบบริเวณริมสอง ฝั่งแม่น้ำลำคลอง เรียกว่า River Linear Settlement ที่พบริมสองฝั่งถนนเรียกว่า Road Linear Settlement

1.2.2 การตั้งถิ่นฐานแบบกระจุกตัว (Cluster Settlement) จะเกิดขึ้นบริเวณที่เป็นศูนย์กลางของเส้นทางคมนาคม เช่น ทางแยกของเส้นทางรถยนต์ หรือลำน้ำสองสายมาพบกัน หรือลำน้ำตัดกับเส้นทางถนน

1. การตั้งถิ่นฐานแบบแนวยาว

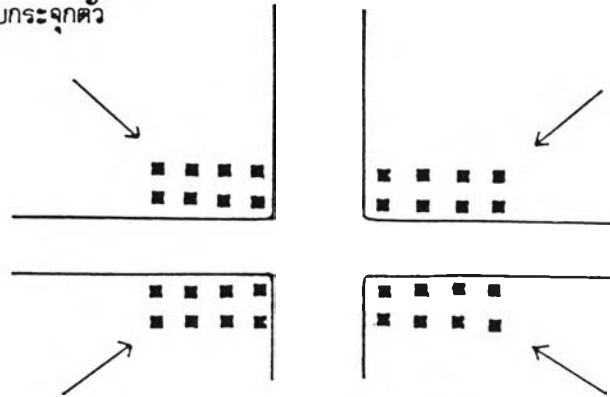


ริมแม่น้ำ - คลอง

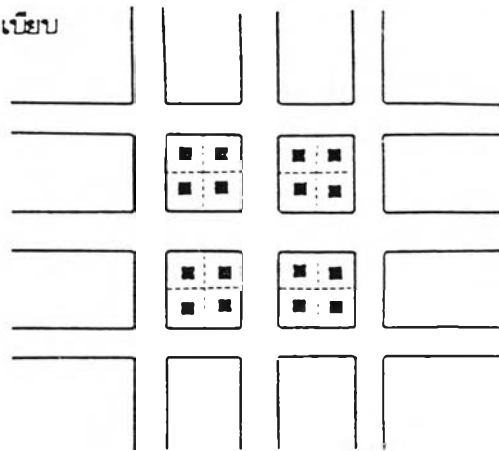


ริมถนน

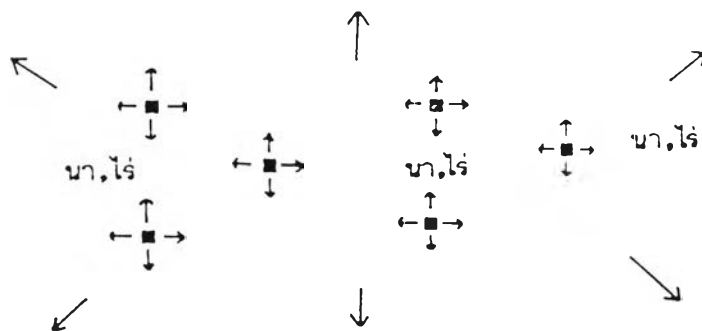
2. การตั้งถิ่นฐานแบบกระจุกตัว



3. การตั้งถิ่นฐานแบบเป็นระเบียบ



4. การตั้งถิ่นฐานแบบกระจาย



รูปภาพที่ 21 แสดงรูปแบบการตั้งถิ่นฐาน

1.2.3 การตั้งถิ่นฐานแบบเป็นระเบียบ (Uniform Settlement) จะปรากฏในพื้นที่ที่มี ลักษณะภูมิประเทศ การกระจายตัวของทรัพยากรธรรมชาติ และความสะดวกของเส้นทางคมนาคม ไม่แตกต่างกันมากนัก พบได้ในบริเวณพื้นที่จัดสรรให้มีขนาดและระยะห่างเท่า ๆ กัน มีถนนตัด ผ่านเป็นตารางกริด

1.2.4 การตั้งถิ่นฐานแบบกระจาย (Scattered Settlement) ลักษณะนี้ บ้านเรือนจะตั้ง อยู่ห่าง ๆ กัน โดยตั้งอยู่ในที่นาหรือที่สวนของตนเอง ส่วนศูนย์บริการชุมชน เช่น โรงเรียน ร้านค้า วัดจะอยู่ห่างจากบ้านเรือนออกไป

2. ทฤษฎีศูนย์กลางชุมชน

Loch และ Christaller ได้คิดทฤษฎีเกี่ยวกับแหล่งชุมชน (Central-Place Theory) คือเมืองมีขนาดไม่เท่ากัน และเขตรอบตัวเมืองก็ไม่เท่ากันเช่นกัน หน้าที่หลักของเมือง คือ การเป็น ศูนย์กลางของภาค ความสำคัญของทฤษฎีนี้ก็คือ ความสำคัญและความสัมพันธ์ของ ศูนย์กลางต่อ พื้นที่โดยรอบนั่นเอง นอกจากนี้ Christaller ยังมีความเห็นว่า แหล่งชุมชนแต่ละแห่งมีขนาดและ ความสำคัญไม่เท่ากันซึ่งอาจนำมาจัดลำดับความสำคัญตามหน้าที่ (Hierarchical Functions) ได้ เช่น แหล่งชุมชนขนาดเล็ก ที่เป็นเพียงหมู่บ้านขนาดเล็ก จัดได้ว่าเป็นลำดับที่หนึ่ง อันดับต่อไปคือ ขนาดของแหล่งชุมชนที่ใหญ่ขึ้น และมีความสำคัญมากขึ้น เช่น หมู่บ้าน เมืองขนาดเล็ก และเมือง ขนาดใหญ่ จัดได้ว่าเป็นลำดับความสำคัญ ที่สอง สาม สี่ ตามลำดับดังนี้ เป็นต้น ซึ่งเขตการให้ บริการแก่พื้นที่โดยรอบ (Complementary Area) ของแหล่งชุมชนแต่ละลำดับก็จะไม่เท่ากัน เช่น แหล่งชุมชนขนาดเล็ก จะสามารถให้บริการเฉพาะประชาชน ในเขตพื้นที่ตลาดของตนเท่านั้น สิ่ง ที่ให้บริการได้ก็คือ สิ่งที่ต้องจำเป็นต้องใช้ในชีวิตประจำวัน ส่วนแหล่งชุมชนที่ใหญ่ขึ้น ก็จะสามารถให้ บริการด้านต่างๆ มากชนิดขึ้นไป และสามารถให้ บริการแก่ประชาชนในพื้นที่มากขึ้นด้วย

Brian J.L. Berry ได้นำเอาทฤษฎีแหล่งชุมชน (Central Place Theory) มาวิเคราะห์ การให้บริการของศูนย์กลางชุมชนว่าการที่สถานที่แห่งใดแห่งหนึ่งจะกลายเป็นศูนย์กลางของชุมชน หรือเขตบริเวณการให้บริการเดียวกันได้นั้นจำเป็นที่จะต้องประกอบด้วยปัจจัยหลายประการด้วยกัน คือ สถานที่แห่งนั้นจะต้องมีสินค้าและบริการต่าง ๆ ที่สามารถให้บริการแก่ ประชากร ที่อยู่ในรัศมี โดยรอบให้มาใช้บริการได้สะดวก กล่าวคือมีสถานที่ซื้อขายสินค้า และ บริการอื่น ๆ เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล สถานที่ราชการ ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง และที่สำคัญคือ จะต้องมีความสะดวกที่จะเข้าถึงได้สะดวก (Accessibility) ศูนย์กลางชุมชนหรือตลาดนั้นจะต้องมีสินค้าและบริการต่าง ๆ ที่ประชาชนต้องการ และสินค้าบริการเหล่านี้ มักไม่มีอยู่ในตลาดที่มีขนาดเล็กกว่า หรือถ้ามีก็น้อย

ไม่สามารถเลือกซื้อได้ ตลาดในบริเวณศูนย์กลางชุมชนนี้ จะเป็นทั้งสถานที่ผลิตสินค้าเพื่อจำหน่าย และเป็นทั้งจำหน่ายสินค้าปลีกที่มาจากตลาดอื่นภายนอก และเป็นทั้งรับซื้อสินค้า หรือผลผลิตของ ชาวนาอีกด้วย

3. แนวความคิดการจัดระดับของศูนย์กลางชุมชน

F.Stuart Chapin (1965) ได้กล่าวถึง ที่ตั้งและแบบอย่างของศูนย์กลางชุมชนแต่ละระดับ ที่ได้รับการวางแผนแล้วดังนี้คือ

3.1 ศูนย์กลางที่ให้บริการแก่ชุมชนระดับหมู่บ้าน (Neighbourhood Serving Center) ศูนย์กลางระดับนี้ จะให้บริการประชาชนที่อยู่ในรัศมีที่จะเดินมาถึงได้ ร้านค้ามีประมาณ 7-15 ร้าน ซึ่งจะมีประเภทร้านขายของเบ็ดเตล็ด ร้านขายยา ร้านซักรีด ร้านซักแห้ง ร้านเสริมสวย ซ่อมรองเท้า ร้านตัดผม ร้านขายของที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน ซึ่งสามารถให้บริการประชาชนประมาณ 3,000 คน

3.2 ศูนย์กลางที่ให้บริการแก่ชุมชนระดับตำบล (Community Serving Center) ศูนย์กลางระดับนี้จะตั้งอยู่ตรงมุมของย่านการค้าบนถนนเอก (Major Thorough Fare) มีประชากรในเขต บริการประมาณ 15,000-30,000 คน หรือบริการประชาชนที่อยู่ในรัศมี 1-3 ไมล์ ร้านค้ามีประมาณ 16-35 ร้าน มีสินค้าประเภทที่ไม่จำเป็นต้องใช้ในชีวิตประจำวันมากขึ้นคือ สินค้าประเภทเฟอร์นิเจอร์ วิทยุ โทรทัศน์ ร้านขายอาหาร ร้านขายเครื่องแต่งกายสตรี เครื่องมือเย็บผ้า ร้านขายของขวัญ ร้านขายเหล้า ร้านขายดอกไม้ และร้านขายของสำหรับเด็ก เป็นต้น นอกจากนั้น ยังมีสำนักงานอาชีพ (Professional Office) ตั้งอยู่ด้วย

ศูนย์กลางลำดับนี้ที่มีได้รับการวางแผนมาก่อนมักจะมีโรงภาพยนตร์อยู่ด้วยซึ่งเป็นการไม่เหมาะสม ก่อให้เกิดปัญหาอื่นตามมามากมายเนื่องจากขาดที่จอดรถและระบบถนนโดยรอบที่ดี

3.3 ศูนย์กลางชุมชนชานเมือง (Suburban or Outlying Central City Centre) ศูนย์กลางที่สามารถให้บริการประชาชนประมาณ 30,000-100,000 คน มีร้านค้าประมาณ 25-30 ร้าน จะให้บริการเขตชานเมืองใหญ่ ๆ แห่งหนึ่ง ลูกค้าประจำมักมาจากชุมชนใหญ่ ๆ 1-2 แห่ง และจากบริเวณพื้นที่โดยรอบ ศูนย์กลางระดับนี้มีได้มีการควบคุมมาก่อน เนื่องจากลักษณะธรรมชาติ จึงดูเสมือนเป็นส่วนย่อยของเมืองใหญ่ คือมีลักษณะเป็นย่านพลุกพล่าน (Downtown) ของเมืองไปเสียเลย อันจะมีปัญหาต่าง ๆ ของเมืองตามมา เช่น เกิดการติดขัดของการจราจรในช่วงเวลาคับคั่ง และ

และปัญหาที่จอดรถมีไม่เพียงพอ เป็นต้น ซึ่งเหตุการณ์เช่นนี้ทำให้แรงดึงดูดประชากรให้มาศูนย์กลางนี้ลดน้อยไป

3.4 ศูนย์การค้าระดับภาค (Regional Serving Business Center) ศูนย์กลางระดับนี้จะตั้งอยู่บนถนนสายประธาน (Arterial Highway) มีเนื้อที่จอดรถให้กับลูกค้ามากกว่า 2,000 คัน (อย่างน้อย 40 เอเคอร์) มีร้านค้าและบริการต่าง ๆ มากพอที่จะให้ลูกค้าใช้เวลาอยู่ที่ศูนย์กลางนี้ได้หลาย ๆ ชั่วโมง และสามารถให้บริการประชาชนตั้งแต่ 100,000-1,000,000 คน หรือให้บริการประชาชนที่อยู่ในรัศมีที่จะขับรถมาถึงได้ในเวลา 30 นาทีหรือมากกว่า เนื่องจากมีสินค้าและบริการมากมายหลายชนิด ที่ดึงดูดประชาชนมากกว่าศูนย์กลางระดับอื่น ๆ นอกจากย่านการค้าในเมือง (CBD)

มีนักวิชาการคนอื่นเช่น Hoyt ได้ให้คำจำกัดความของศูนย์กลางระดับภาคนี้ว่า ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าอย่างน้อย 2 แห่ง มีสินค้าตามแฟชั่น (Fashion) ให้เลือกซื้อได้มากมาย มีเครื่องประดับบ้านของใช้ในครัวเรือน นอกจากนั้นยังมีโรงภาพยนตร์ ภัตตาคาร ที่ดึงดูดประชาชนจากพื้นที่ห่างไกล ให้เดินทางมาใช้บริการได้ด้วย กำลังการขายของศูนย์กลางระดับนี้จึงมีตั้งแต่ 50-100 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

Peter Scott ได้กล่าวถึงตัววัดพื้นฐาน 5 ประการ ที่ใช้ในการจำแนกย่านการค้าเป็นลำดับต่าง ๆ ได้แก่

1. ความสำคัญโดยรอบของ Center นั้น
2. องค์ประกอบของกิจการค้า
3. รูปแบบของกิจการค้า
4. ขนาดของกิจการค้า
5. โครงสร้างและขอบข่ายตลาด

Margaret Roberts กล่าวว่าการศึกษาเกี่ยวกับย่านการค้า ได้รับอิทธิพลจากทฤษฎีศูนย์กลางเป็นอันมาก ซึ่งมีองค์ประกอบที่ต้องพิจารณา คือ หน้าที่ศูนย์กลางและรูปแบบของศูนย์กลางที่มีความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ ความสะดวกในการคมนาคม ตลอดจนปริมาณและประเภทของสินค้าและบริการในพื้นที่นั้น โดยผู้บริโภคมักจะพยายามเลือกที่จะซื้อสินค้ามากที่สุด โดยเสียค่าใช้จ่ายน้อยที่สุด จึงจำเป็นต้องศึกษาถึงองค์ประกอบของระยะทาง และจำนวนร้านค้า ตลอดจนผู้ซื้อ

การจำแนก Center เป็นลำดับต่าง ๆ นั้น อาศัยตัวชี้บอคือ ขนาด (Size) และหน้าที่ (Function) ของย่านการค้า รวมถึงประมาณการขาย การจ้างงาน และจำนวนร้านค้าด้วย

John Glasson ได้จัดลำดับศัคย์ของศูนย์การค้าโดยถือทำเลที่ตั้งตลาด ตลอดจนขนาด การบริการเป็นสำคัญ โดยได้ให้เกณฑ์หรือลำดับศัคย์หา Shopping Center ดังนี้คือ

1. Regional Center เป็นศูนย์กลางทางการค้าที่ให้บริการแก่ประชาชนมากกว่า 300,000 คน มีการให้บริการเฉพาะอย่างหลายชนิด และมี Department Store อยู่เป็นจำนวนมาก ความเป็นศูนย์กลางมีความสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับการให้ credit ทางการค้า ซึ่งจะเพิ่มการเป็นเจ้าของรถยนต์ส่วนตัวและสภาวะการจราจรแออัดซึ่งภาวะความแออัดจะมีมากระหว่างศูนย์กลางต่อศูนย์กลาง สินค้าที่จัดจำหน่ายจะเป็นสินค้าที่มีความทนทาน(Durable Goods)

2. Sub Regional Center เป็นศูนย์กลางที่ให้บริการแก่ประชาชนระหว่าง 100,000-300,000 คน และ เป็นที่รวมของ National Department Store อีกด้วย อาทิ Mark and Spencer, John Lewis ฯลฯ มีการบริการที่มีความเฉพาะเจาะจงมาก และมีข้อจำกัดมากกว่า

3. District Center เป็นพื้นที่ที่มีเขตอิทธิพล (Catchment Area) ประมาณ 50,000 คน หรือน้อยกว่า มีการให้บริการเฉพาะอย่างหลายชนิด รวมทั้งมี supermarket ด้วย ศูนย์กลางชนิดนี้ อาจจะเป็นเมืองที่ตั้งอยู่โดดเดี่ยว หรือในบริเวณ suburbs ของเมืองใหญ่

4. Neighbourhood Center มักจะพบว่า อยู่ไม่ไกลจาก District Centers จะมีร้านเล็ก ๆ อยู่ประมาณ 12 ร้าน ให้บริการแก่ประชาชน 10,000 คน หน้าที่และบริการของ Neighbourhood และ District Center จะเกี่ยวเนื่องสัมพันธ์กัน

5. Local Center เป็นศูนย์กลางที่รองรับประชาชนตั้งแต่ 2,000 คนขึ้นไปมีร้านค้าจำนวนน้อย แต่อย่างน้อยที่สุดจะต้องมีการใช้จ่ายเพื่อการซื้อปลีกถึง 20% เป็นอย่างน้อย

สมชาย เชชะพรหมพันธุ์ ได้จัดลำดับศัคย์ของศูนย์การค้า (Hierarchy of Shopping Center) โดยการดูจากขนาดของแต่ละศูนย์การค้าไว้ดังนี้

ลำดับศัคย์ที่ 1 เป็นย่านกลางทางการค้าที่ใหญ่ที่สุดของเมือง จะมีสินค้าและบริการ ทุกชนิด ตั้งแต่สินค้าที่จำเป็นต่อการดำรงชีพขั้นพื้นฐาน ไปจนถึงสินค้าและบริการที่เป็นลักษณะเฉพาะอย่างที่ต้องอาศัยความรู้ความสามารถมาก ๆ ศูนย์การค้าระดับใหญ่ที่สุดนี้ ได้แก่ ศูนย์กลางธุรกิจกิจการค้าของเมือง ขนาดของบริเวณบริการครอบคลุมทั่วทั้งเมืองรวมถึงบริเวณบริการในทุ่งเกษตรกรรมโดยรอบด้วย

ลำดับศักดิ์ที่ 2 เป็นศูนย์การค้าที่มีบริเวณบริการเฉพาะประชากรในเขตตัวเมืองโดยมีพื้นที่บริการ ให้แก่เขตของเมืองเขตใดเขตหนึ่ง ปริมาณและชนิดของสินค้าและบริการจะน้อยลง โดยสินค้าและบริการที่มีระดับสูง (สินค้าเฉพาะอย่างจะต้องอาศัยความรู้ความชำนาญมาก) จะเริ่มมีบางอย่างขาดไป แต่สินค้าที่ยังพบทั่วไปคือ ร้านขายของชำ ซึ่งยังเป็นร้านค้าที่จำหน่ายสินค้า ที่มีความจำเป็นขั้นพื้นฐานในการดำรงชีวิต ศูนย์การค้าระดับนี้ ถ้ายกตัวอย่างกรุงเทพมหานคร ก็น่าจะเป็นศูนย์การค้าที่สะพานควาย วงเวียนใหญ่ พระโขนง เป็นต้น

ลำดับศักดิ์ที่ 3 เป็นศูนย์การค้าระดับชุมชน ซึ่งมีบริเวณบริการแคบ โดยครอบคลุมเขตชุมชนโดย รอบศูนย์กลางนี้ไม่กว้างขวางนัก ปริมาณของสินค้าลดลง โดยเฉพาะสินค้าหรือร้านค้าเฉพาะอย่าง และที่ต้องอาศัยความรู้ความชำนาญจะลดลงไปมาก ร้านค้าที่เด่นเริ่มมีสินค้าที่จำเป็นต่อการดำรงชีพพื้นฐาน เช่น ร้านขายยา ขายของชำ ขายอาหาร เป็นต้น

ลำดับศักดิ์ที่ 4 เป็นกลุ่มร้านค้าที่จับกลุ่มกันในตำแหน่งใกล้ชิด กับย่านที่อยู่อาศัยมีร้านค้าที่ขายสินค้าที่จำเป็นสำหรับการดำรงชีพขั้นพื้นฐาน เช่น ร้านขายของชำ เป็นต้น

ลำดับศักดิ์ที่ 5 กลุ่มของร้านค้าที่อยู่ตามชุมชน ซึ่งเป็นร้านค้าที่ต้องการค่า Threshold ต่ำ ช่น ร้านขายของชำ ร้านขายยา เป็นต้น

นอกจากนี้ ศูนย์การค้า (Shopping center) ยังแบ่งออกได้เป็น

1. แบ่งตามประเภทของสินค้า ได้แก่

1.1 Convenience goods center เป็น Shopping Center ที่ขายสินค้าประเภทซื้อตามสะดวก เช่น ร้านขายยา ร้านขายเหล้า ร้านซักรีด ร้านขายอาหาร ร้านขายของชำ เป็นต้น

1.2 Shopper's goods Center ได้แก่ ร้านขายเสื้อผ้า เพชรพลอย เพอร์นิเจอร์ และสินค้ารายการ ใหญ่ ๆ นอกเหนือจากที่บริโภคประจำวัน อาจจะเป็นร้านค้าที่มีความเฉพาะเจาะจง "Speciality" ที่มีลักษณะหลากหลายตามความพึงพอใจหรือตามสมัยนิยม หรือร้านสรรพสินค้าขนาดย่อมก็ได้

2. แบ่งตามลักษณะของทำเลที่ตั้ง ได้แก่

2.1 Regional Shopping Center เป็น Shopping Center ที่เป็นศูนย์รวมของร้านค้า แห่งเขต หรือเมือง ซึ่งจะมี Department Store ใหญ่ ๆ และร้านค้าแบบ Speciality จำนวนมาก

2.2 Community Center เป็น Shopping Center สำหรับชุมชนในแต่ละแห่ง

2.3 Neighbourhood เป็น Shopping Center ที่อยู่ใกล้ที่พักอาศัย ไม่ใหญ่เท่าใดนัก มีสินค้าขายตามความจำเป็นของแต่ละแห่ง

เกียรติ จิวะกุล และคณะ (พ.ศ. 2525) ได้จัดลำดับตลาดตามลักษณะของ สินค้า กิจกรรมการค้า และ ขนาดของชุมชนดังนี้

1. ตลาดระดับชุมชนขนาดเล็กไม่ใหญ่นัก ได้แก่ ตลาดหน้าปากซอย ขายสินค้าอุปโภคบริโภค จำนวนน้อยแต่มาชนิด เป็นสินค้าที่อยู่ใกล้บ้าน เช่น น้ำแข็ง บุหรี่ ถ่าน ขนมหครก กาแฟ เป็นลักษณะตลาดปรับตัวตามบ้านเหมาะแก่การเดินทางไปจับจ่ายได้ดี

2. ตลาดระดับกลุ่มชุมชน ริมนถนนสายสำคัญ ได้แก่ อาคารตลาดสด ตึกแถวอาคารพาณิชย์ หาบเร่ แผงลอย สินค้าและบริการเริ่มหลากหลายเฉพาะเจาะจง เช่น ขายผักชนิดเป็นมัด- กอง มีสุขภัณฑ์ เฟอร์นิเจอร์ แก๊ส เครื่องใช้ไฟฟ้าพื้นฐาน ยารักษาโรค อาหาร โรงหนัง อยู่บนถนนสายหลัก ผู้คนผ่านไปมาประจำ

3. เป็นศูนย์กลางการค้าและบริการขนาดใหญ่เด่นชัด รับหน้าที่เป็นศูนย์กลางของพื้นที่เมืองใหญ่แบ่ง เป็นส่วน เป็นทิศทาง ประกอบด้วย ตลาดสดหลาย ๆ ตลาด ตึกแถว อาคารพาณิชย์เป็นร้อยๆ ห้อง หาบเร่แผงลอย กิจการค้าผลิตและบริการจาก หลายหลาย เฉพาะอย่างมาก ขึ้น และอาจรับหน้าที่เฉพาะตัวเกาะกลุ่มกันไปเป็นย่าน เช่น ร้านตัดเย็บเสื้อผ้า รองเท้า ย่านเครื่องใช้ไฟฟ้า รวมอยู่ใกล้กันเป็นกลุ่ม ฯลฯ และยังมีกิจการการค้าเฉพาะตัวอย่างมากปรากฏให้เห็น เช่น ร้านทอง โรงรับจำนำ คลินิกเฉพาะโรค โรงพยาบาลเอกชน ยกแก่การชี้กำหนดว่าของเขตอยู่ตรงไหน

ฉัตรชัย พงษ์ประยูร (2527) ได้ลำดับเขตการค้าที่เลยจาก CBD ใหญ่ของเมืองออกไป มี ลักษณะ เป็น 3 ลักษณะ คือ

1. ศูนย์การค้าแบบมีศูนย์กลาง คือ บริเวณที่รวมกลุ่มร้านค้าและบริการต่าง ๆ กลายเป็นศูนย์การค้าขึ้นมา ส่วนมากพบตามสี่แยกสำคัญ ๆ ภายในเมืองอันเป็นทางผ่านที่สำคัญ จึงมีทำเลอันเป็นจุดที่เข้าถึงสะดวก และมักจะสัมพันธ์กับทำเลอันที่ดินมีราคาแพงที่สุด โดยเรียงลำดับศักยภาพจากต่ำไปสูงดังนี้

- 1.1 กลุ่มร้านค้าย่อย (Isolated Store Clusters)
- 1.2 ศูนย์การค้าของละแวก (Neighbourhood Centers)
- 1.3 ศูนย์การค้าของชุมชน (Community Centers)
- 1.4 ศูนย์การค้าของภูมิภาค (Regional Centers)

โดยมีรายละเอียดของกิจกรรมการค้าและบริการต่าง ๆ ดังนี้

1.1 กลุ่มร้านค้าย่อย ร้านค้าตามริมถนน นับเป็นกลุ่มร้านค้าที่ปรกฏทั่วไปภายในเมืองหนึ่ง ๆ มักจะปะปนอยู่ในย่านที่อยู่อาศัยเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าที่อยู่ในรัศมี 2-3 บล็อก มักประกอบด้วยธุรกิจ 3-4 อย่าง ซึ่งมีระดับศักยภาพน้อยที่สุด เช่น ร้านขายของชำปาดะ ร้านขายของชำอาจรวมกับร้านครีทสโตร์ (ในอเมริกามีได้ ขายอย่างเดียว แต่รวมสิ่งอื่น ๆ ด้วย เช่น ของใช้ในห้องน้ำ หนังสือพิมพ์ และมุมขายเครื่องดื่ม) เป็นต้น

1.2 ศูนย์การค้าของละแวกเป็นการรวมกลุ่มร้านที่ขายของชำปาดะ แต่มีระดับทรงตัวสูงขึ้น คือเสนอขายสิ่งจำเป็นต่าง ๆ แก่ลูกค้าที่อาศัยอยู่ในละแวกต่าง ๆ ของเมือง ร้านขายของชำซูเปอร์มาร์เก็ตขนาดเล็ก ร้านขายขนมปัง ร้านซักรีดซักแห้ง ร้านตัดผม ร้านเสริมสวย และร้านอาหารขนาดเล็ก

กลุ่มการค้าที่สูงกว่าระดับนี้ จะเพิ่มสินค้าประเภทดาวเข้าไป นอกเหนือจากสินค้าจำเป็นในระดับต่ำที่กล่าวมาแล้ว นอกจากนี้ยังเสนอบริการส่วนบุคคลและบริการอาชีพอีกหลายอย่าง

1.3 ศูนย์การค้าของชุมชน ประกอบด้วย ร้านเสนอขายสินค้านานาชนิด เช่น เสื้อผ้า เครื่องเรือน เครื่องใช้ภายในบ้าน ร้านดอกไม้ ร้านเครื่องประดับ เพชรพลอย ร้านตัวแทนบ้านจัดสรรที่ดิน เงินกู้ และบางแห่งมีไปรษณีย์สาขา โรงภาพยนตร์ ธนาคาร และร้านบริการต่าง ๆ

1.4 ศูนย์การค้าของภูมิภาค ชนิดของร้านค้าและธุรกิจ คล้ายของในร้านย่านชุมชน แต่มีจำนวนมากขึ้น เพราะบริการสำหรับลูกค้าในเขตกว้าง และธุรกิจต่าง ๆ เหล่านี้ต้องเน้นทางด้านพิเศษต่าง ๆ เช่น คุณภาพ แบบนำเสนอ เป็นต้น เช่น ดีพาร์ตเมนต์สโตร์ ร้านรองเท้า ร้านถ่ายรูป ร้านเครื่องกีฬา ร้านสินค้าเฉพาะอย่าง เช่น เครื่องดนตรี บริการอาชีพต่าง ๆ

2. ศูนย์การค้าแบบเกาะตัวตามแนวถนน

ศูนย์การค้าแบบเกาะตัวตามแนวถนนหรือแบบริบบอน จัดเป็นศูนย์การค้าแบบที่สองภายในเมืองที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน เพราะปรากฏอยู่ตามเส้นทางสายสำคัญ ๆ ธุรกิจเหล่านี้ไม่ต้องการทำเลในใจกลางเมืองแต่ยึดเอาการเข้าถึงเป็นใหญ่ จึงเป็นธุรกิจที่ปรากฏตามถนนหลายสายภายในเมือง

2.1 ร้านค้าตามถนนหลวง มักเกิดขึ้นเป็นแนวยาวไปตามถนนสายหลัก โดยมุ่งที่จะบริการผู้เดินทางโดยเฉพาะ ยังมีรถยนต์ผ่านมากธุรกิจก็ยิ่งเจริญขึ้นเท่านั้น การขยายตัวของร้านเป็นไปตามธรรมชาติมิได้มีการวางแผนล่วงหน้า ธุรกิจที่เจริญในเขตนี้มีปั้มน้ำมันและบริการร้านอาหาร โรงหนังกลางแจ้ง ร้านขายไอศกรีม โมเต็ล ร้านขายผัก-ผลไม้ ร้านเหล่านี้มิได้พึ่งพากันในเชิงบทบาทหน้าที่ของแต่ละกิจการส่วนมากบริการแก่ลูกค้าที่ผ่านมาผ่านไปเพียงครั้งเดียว

2.2 ร้านค้าตามถนนสายสำคัญ ประกอบด้วยกิจการต่าง ๆ ที่บริการแก่ชาวเมืองตามถนนสายสำคัญภายในเมืองเอง ธุรกิจประกอบด้วย ร้านซ่อมรถยนต์ ร้านเครื่องเรือน ร้านเครื่องใช้ภายในบ้าน ร้านขายอุปกรณ์สำนักงาน ร้านขายไม้ ขยายแก๊ส ร้านเครื่องไฟฟ้า ทิว-วิทยุ เป็นต้น ส่วนมากเป็นบริการที่ต้องใช้เนื้อที่มาก และส่วนมากเป็นสินค้าที่ไม่ต้องการบ่อย ดังนั้น ทำเลที่ตั้งของกิจการแบบนี้ต้องเข้าถึงสะดวกสำหรับลูกค้าเป็นจำนวนมาก

2.3 ร้านค้าตามถนนเล็ก ๆ นับเป็นย่านการค้าที่เก่าแก่ของเมืองในทวีปอเมริกาเหนือจัดเป็นริบบอน เพราะรูปแบบของร้านรวมกันอยู่ตามถนนเล็ก ๆ เป็นบริการขั้นต่ำสุด ธุรกิจส่วนมากเป็นร้านของชำ ดรักส์โตร์ร้านซักกรีด ร้านเสริมสวย ร้านตัดผม ส่วนมากบริการแก่ผู้คนที่อยู่ใกล้ ๆ

2.4 ร้านค้าตามถนนชานเมือง จัดเป็นศูนย์กลางการค้าที่เพิ่งเกิดในระยะหลัง สงครามโลก ครั้งที่สอง มักอยู่ตามถนนตัดใหม่รอบเมืองโดยทั่วไปตามชานเมืองที่เกิดขึ้นใหม่ หน้าที่ของร้านค้าต่าง ๆ เหล่านี้มีไว้เพื่อบริการลูกค้าในเขตชานเมือง ชนิดของสินค้าก็เหมือนกับที่อยู่ตามถนนสายสำคัญ ส่วนมากเป็นแบบ Drive-In คือ ทำธุระโดยไม่ต้องลงจากรถ

3. ย่านธุรกิจพิเศษต่าง ๆ

ย่านธุรกิจพิเศษ (Specialized Areas) หมายถึง กลุ่มสถานประกอบการประเภทเดียวกัน หรือมีความสัมพันธ์กันในแง่ธุรกิจซึ่งตั้งอยู่ภายในเมืองตรงแถบไหนก็ได้ แต่มักจะอยู่ภายในรัศมีรอบ ๆ CBD และภายใน CBD เอง ส่วนมากคำนึงถึงความสะดวกของลูกค้ากลุ่มหนึ่ง ดังนั้นในบางครั้งก็ตั้งอยู่ตามถนนสายสำคัญภายในเมือง ส่วนมากเกิดขึ้นเองตามลำพัง มิได้มีการวางแผนใด ๆ

ธุรกิจกลุ่มนี้มีมานานาชนิด แต่ส่วนมากในอเมริกา คือ ย่านขายรถยนต์ทั้งเก่าและใหม่ ร้านขายชิ้นส่วนรถยนต์ ร้านซ่อมและบริการรถยนต์ เป็นต้น ถ้าเมืองใหญ่อาจมีย่านการแพทย์ มีร้านหมอ ร้านหมอฟัน บริการการพิมพ์ ย่านขายเครื่องเรือน ร้านขายเครื่องใช้ภายในบ้าน นอกจากนี้ ยังมีร้าน Discount Store ขายของถูกและเป็นร้านเอกเทศ ไม่ใช่อยู่ในเครือร้านขนาดใหญ่ทั้งหลาย ร้านเหล่านี้ได้เปรียบทางด้านขนาดมากกว่าที่จะเป็นธุรกิจพิเศษ และทั้งไม่เกี่ยวข้องกับร้านอื่น ๆ ในย่านเดียวกัน นอกจากนี้มีย่านโรงภาพยนตร์ หรือร้านขายของต่างแดน เป็นต้น



4. แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน

4.1 ความหมายของ "การใช้ที่ดิน"

ชูศักดิ์ คงคานนท์ (2522) ได้ให้ความหมายของการใช้ที่ดินว่า หมายถึง การใช้ประโยชน์จากพื้นที่ดินที่มีอยู่ในแต่ละชนิดนั้น ให้เกิดประโยชน์มากที่สุด เกิดผลตอบแทนมากที่สุด โดยไม่เกิดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม หรือมีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมน้อยที่สุด

ฉัตรชัย พงษ์ประยูร (2525) การใช้ที่ดินภายในพื้นที่เขตเมือง (Urban Area) จะมีการใช้ประโยชน์ไปในหลาย ลักษณะ แตกต่างกันตามความจำเป็น และความเข้มข้นในการใช้ที่ดินก็แตกต่างกันไป โดยทั่วไปพื้นที่เขตเมืองจะมีขนาดเล็กกว่าพื้นที่ชนบท (Rural Area) ประชากรเมืองจึงพยายามใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ การใช้ที่ดินภายในเมือง จึงมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา สืบเนื่องจากการเกิดชานเมือง (Suburb) ใหม่ ๆ อยู่ตลอดเวลา มีการปรับปรุงการใช้ที่ดินภายในเมือง รวมทั้งการขยาย ปรับปรุงเส้นทางคมนาคมภายในเมืองเพื่ออำนวยความสะดวกต่อการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ซึ่ง หน้าที่เหล่านั้น จะขยายตัวและหดตัวอยู่ตลอดเวลา เช่น การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเป็นอาคาร พาณิชยกรรม หรือการเกิดสวนสาธารณะขึ้นมาใหม่ ๆ เป็นต้น ดังนั้นการใช้ที่ดินภายในเมือง จึงหมายถึงที่ดินที่ใช้ไปในลักษณะต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับเมืองซึ่งมาระยะหลังก็หมายรวมเอาลักษณะพื้นที่ที่สร้างขึ้นในระดับสูงด้วย

สำนักผังเมือง(2528)ได้กำหนดการใช้ที่ดินในเมืองเป็น 13 ประเภท คือที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม ศาสนสถาน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ สถาบันราชการ คลังสินค้า สถานศึกษา ปศุสัตว์ ที่พักผ่อนหย่อนใจ ถนนตรอก ซอย แม่น้ำ-ลำคลอง เกษตรและที่ว่าง

4.2 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดิน

Boyce และ Goodall (1972) กล่าวว่า รูปแบบการใช้ที่ดินโดยทั่วไปในเมืองใดก็ตาม มีผลมาจากปัจจัย 4 ชนิด คือ

4.2.1 การเป็นศูนย์กลาง หรือจุดที่สามารถเข้าถึงได้สะดวก เมืองขนาดใหญ่หลายเมือง ในปัจจุบัน มีวิวัฒนาการมาจากการเป็นศูนย์กลางของเส้นทางคมนาคม

4.2.2 การแข่งขันกันเพื่อที่ตั้ง เป็นการแข่งขันกันในการเลือกที่ตั้งของกิจกรรมแต่ละประเภทซึ่งสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับราคาที่ดิน พบว่าราคาที่ดิน ของเมืองจะมีค่าสูงสุด บริเวณศูนย์กลาง และกิจกรรมที่ปรากฏบนพื้นที่จะเป็นธุรกิจการค้า ซึ่งสามารถเสนอราคาเช่าที่ดินในอัตราสูง เพื่อแลกกับลักษณะที่ตั้งที่เหมาะสม

4.2.3 ความเกี่ยวข้องกันในหน้าที่ต่าง ๆ ของเมือง การใช้ที่ดินจะเปลี่ยนแปลงไปตามหน้าที่ หรือบทบาท เช่น ใช้ที่อยู่อาศัย ใช้ในการบริหารราชการ ใช้ในการศึกษา ใช้ในการผลิต ใช้ในด้านการนันทนาการ ใช้ในด้านการคมนาคม หน้าที่ในการป้องกันประเทศ เป็นต้น

4.2.4 นโยบายสาธารณะ เป็นการควบคุมการใช้ที่ดินของรัฐ ซึ่งอาจควบคุมในรูปของการ ใช้กฎหมายโดยตรง เช่น การกำหนดพื้นที่สีเขียว เป็นต้น หรือการใช้กฎหมายทางอ้อม เช่น ใช้นโยบายภาษี นโยบายการเงิน เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความปลอดภัยต่อสุขภาพ ศิลธรรม หรือ

แนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาพื้นที่

1. แนวความคิดเมืองใหม่

Giden Golany ได้เสนอแนวความคิดของเมืองใหม่ในเมือง ดังนี้

การพัฒนาในลักษณะเมืองใหม่ในเมือง มีวัตถุประสงค์เพื่อปรับปรุงฟื้นฟู สภาพทางกายภาพและสังคม ในพื้นที่ส่วนหนึ่งของเมืองให้ดีขึ้น โดยมีขั้นตอนการพัฒนาที่คล้ายตามผังเมืองและนโยบายที่เป็นผังแม่บท (Comprehensive plan) ซึ่งมีวัตถุประสงค์ คือ

- 1.1 เพื่อการฟื้นฟูศูนย์กลางของเมืองที่มีอยู่ในปัจจุบัน
- 1.2 เพื่อการปรับปรุงสภาพแวดล้อมของชุมชนพักอาศัย
- 1.3 เพื่อจัดบ้านพักอาศัยในบริเวณกลางอันใกล้แหล่งงาน
- 1.4 ปรับปรุงระบบด้านสาธารณูปโภคที่มีอยู่เดิม

การดำเนินการ จะยึดถือตามลักษณะเด่นของสังคม ชุมชน ที่อยู่อาศัยในสภาพทางกายภาพเป็นตัวกลางในการดำเนินชีวิต เมืองใหม่จึงเป็นเมืองที่เกิดขึ้นมาเพื่อแก้ไขปัญหาส่วนหนึ่งของเมือง ที่มีข้อจำกัดในด้านการใช้ที่ดิน แหล่งงาน การบริการด้านต่าง ๆ ระดับท้องถิ่น

การเลือกที่ตั้งพื้นที่ที่จะพัฒนาเป็นเมืองใหญ่ จะมีหลักการที่นำมาประกอบการพิจารณาดังนี้

1. จะต้องเป็นบริเวณที่มีอาคารสิ่งก่อสร้างเก่าแก่ทรุดโทรม ระบบสาธารณูปโภคไม่เพียงพอ
2. ขนาดของเมืองใหม่ จะต้องมีความที่ไม่ใหญ่เกินไปสามารถที่จะพัฒนาตามแผนในระยะสั้น และควรมีการควบคุมการเติบโต เพื่อให้เมืองมีความมั่นคง มีความน่าอยู่ และบริการได้อย่างมีประสิทธิภาพ
3. การรวบรวมที่ดิน การจัดหาที่ดิน ควรได้รับการช่วยเหลือจากรัฐบาลกลาง
4. การดำเนินงาน อาจเป็นในรูปแบบบริษัทเงินทุนนิติบุคคล โดยมีบริษัทภาคเอกชนและบริษัทมหาชนเป็นผู้จัดการ

สวัสดิการทั่วไปอันดีแก่ ประชาชนในพื้นที่นั้น สิ่งเหล่านี้ทำให้มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินอย่างเห็นได้ชัด

2. แนวความคิดเกี่ยวกับการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (Redevelopment Concept)

Arthur B. Gallion และ Simon Eisner (1975) ได้เสนอแนวความคิด เพื่อการวางแผน ปรับปรุงฟื้นฟูเมือง ดังนี้

เมืองใหญ่ ควรมีสวนศูนย์กลางพาณิชยกรรมที่แท้จริงแทนที่จะให้มีร้านค้าย่อยกระจายอยู่ทั่วไป และควรจัดระบบการขนส่งมวลชน ให้เข้ากับสภาพการใช้ที่ดินด้วย มิฉะนั้นแล้ว เมืองใหญ่จะประสบปัญหาการจราจร โครงข่ายการคมนาคม และที่จอดรถ

การเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ที่ดิน อาจประสบปัญหา อุปสรรค และต้องใช้เวลาในการดำเนินงาน ซึ่งบางครั้งอาจนานมากจนเกิดความสิ้นหวัง และรัฐจะต้องรับผิดชอบเข้ามามีบทบาทการวางผังเมืองเสียใหม่ และภาคเอกชนก็จะต้องมีส่วนช่วยในการจัดทำโครงการปรับปรุงฟื้นฟูในลักษณะผสมผสาน ซึ่งจะช่วยให้บรรลุวัตถุประสงค์ได้

C.S Stein and Henry Wright (1975) ได้เสนอแนะ การวางผังย่านที่อยู่อาศัยแบบใหม่ โดยมีแนวความคิดเกี่ยวกับ "Superblock" เป็นลักษณะสำคัญ โดยได้มีการแบ่งแยกทางเดินเท้า และ ทางรถยนต์ใน Road Bum บ้านจะมีการรวมกลุ่มกันรอบ ๆ วงจรของ "Cul-de-Sac" ซึ่งเชื่อมโยง กันด้วยทางเดินที่มี สวน โรงเรียน ร้านค้า และอื่นๆ จะตั้งอยู่ภายใน Superblock เป็นการแยก บริเวณที่อยู่อาศัยออกจากถนนสายหลัก

3. แนวความคิดของการวางแผนการใช้ที่ดิน

Eisner (1980) กล่าวถึง การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินนั้น ส่วนหนึ่งที่จะต้องทำความเข้าใจก็คือ ลักษณะของเมือง (Character of Urban Area) นั่นก็คือ จะต้องศึกษาลักษณะสภาพปัจจุบันของเมือง (Existing) ให้ละเอียด ซึ่งความรู้ที่จะต้องค้นคว้าศึกษาและวิเคราะห์อย่างลึกซึ้งชัดเจนก็คือ กำเนิดของชุมชน ความเจริญเติบโต ว่าเจริญเติบโตอย่างไร และทำไมถึงเจริญรุ่งเรือง ซึ่งความรู้เกี่ยวกับลักษณะเหล่านี้ จะทำให้ทราบถึงสภาพปัจจุบัน อันหมายถึง สภาพลักษณะของเมืองและสามารถคาดประมาณไปถ่วงอนาคตได้โดยที่ Character ของเมือง สามารถเปลี่ยนแปลงได้ดังนั้นควรศึกษา Character ของเมืองตั้งแต่เมืองกำเนิดจนถึงปัจจุบัน อีกทั้งศึกษา

สภาพปัจจุบันประกอบารคาดการณ์ Character ของเมืองในอนาคต เพราะแผนการใช้ที่ดินที่ดีและมีความเป็นไปได้มากที่สุดจะต้องสอดคล้องกับ Character ของเมืองนั้น ๆ

Goodman (1968) กล่าวถึง การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินว่าต้องมีข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับลักษณะที่ดิน (Land Characteristic) และกิจกรรม (Activities) บนพื้นดินบริเวณที่ จะวางแผนข้อมูลเหล่านี้ ใช้ในการวิเคราะห์รูปแบบการใช้ที่ดินที่ผ่านมาในอดีต และใช้เป็นแนวทางในการกำหนดรูปแบบผังการใช้ประโยชน์ที่ดินระยะยาว โดยผังการใช้ที่ดินจะต้องประกอบด้วยลักษณะ (Characteristic) คุณภาพ (Quality) และรูปแบบ (Pattern) ของสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ สำหรับกิจกรรมต่าง ๆ ภายในพื้นที่วางแผน นอกจากนี้การวางแผนการใช้ที่ดินจะขึ้นอยู่กับ

การคาดประมาณประชากรที่เชื่อถือได้

การคาดประมาณเศรษฐกิจที่มีเหตุผล

ความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในเมือง

Golany (1976) กล่าวถึงนโยบายการใช้ที่ดินว่า เป็นการกำหนดแนวทาง และรูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองที่เหมาะสมที่สุดสำหรับอนาคต โดยคำนึงถึง

1. รูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งเป็นผลมาจากอดีตในเรื่องของที่ตั้งกิจกรรม (Activities) ตลอดจนความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องของกิจกรรมเหล่านั้น (Linkage) ปัจจุบันเหล่านี้ จะบอกให้ทราบถึงแนวโน้มทิศทางการขยายตัวและรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคต (Direction of Urban Growth and Land Use Pattern)

2. แนวโน้มการพัฒนาทางเศรษฐกิจและการขยายตัวของประชากรในอนาคต ซึ่งเป็นแนวทางสำหรับการคาดประมาณการใช้ที่ดินของเมืองในอนาคต

3.1 วัตถุประสงค์ของการวางแผน ซึ่งสอดคล้องกับแผนพัฒนาต่าง ๆ ได้แก่ แผนพัฒนาระดับชาติ ระดับภาค จังหวัด และแผนพัฒนาชนบทที่อยู่โดยรอบ

3.2 ข้อจำกัด (Constraints) ต่าง ๆ ทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม และกายภาพ ซึ่งมีผลต่อการพัฒนาการขยายตัวของเมือง และมีผลต่อรูปแบบและโครงสร้างของเมืองในอนาคต (Structure and Form)

3.3 ระดับมาตรฐานความเป็นอยู่ ซึ่งนักผังเมืองเป็นผู้กำหนด โดยพิจารณาความสัมพันธ์กับความเป็นไปได้ทางด้านงบประมาณการพัฒนาเมืองของท้องถิ่น

แนวความคิดและเทคนิคที่ใช้ในการวิเคราะห์พื้นที่

1. แนวความคิดในการวัดระดับความเป็นศูนย์กลาง

William R. Miner and Eric Chetwynd (1979) ได้นำการวัดระดับศูนย์กลางชุมชน โดยการนำมาใช้ในการวิเคราะห์และวางแผน การดำเนินการใน Bicol River Barsin โดยใช้ในการวัดค่าระดับความเป็นศูนย์กลางชุมชน 30 แห่ง ที่ตั้งถิ่นฐานอยู่ใน Bicol River Barsin โดยการที่จะแสดงระดับความเป็นศูนย์กลางของชุมชนสามารถทำได้จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบกิจกรรมสำคัญด้านต่าง ๆ ที่มีอยู่ในแต่ละชุมชนชุมชนได้หลายวิธีดังนี้

1.1. การวิเคราะห์แบบสัดส่วนของกิจกรรม โดยขั้นตอนวิเคราะห์ดังนี้ซึ่งจะใช้วิเคราะห์ในกรณีที่มีข้อมูลของแต่ละศูนย์กลางชุมชนโดยละเอียด

1.1.1 จำลองการวิเคราะห์แบบ Guttman Scale โดยแสดงกิจกรรมด้านต่าง ๆ ที่มีหรือไม่มีในแต่ละศูนย์กลางชุมชน จากนั้นทำการจัดเรียงลำดับของชุมชนตามลำดับการมีกิจกรรมด้านต่าง

1.1.2 นำแบบจำลองแบบ Guttman Scale กลับรูปให้ชุมชนขึ้นไปอยู่ในแนวตั้ง และรายละเอียดของกิจกรรมต่าง ๆ ให้อยู่ในแนวนอน

1.1.3 แสดงจำนวนของกิจกรรมแต่ละกิจกรรมที่อยู่ในแต่ละศูนย์กลางชุมชน โดยให้แสดงแยกตามประเภทของกิจกรรม เช่น จำนวนร้านหรือจำนวนพื้นที่ของกิจกรรม แล้วรวมค่าของกิจกรรมทั้งหมด แล้วคำนวณหาสัดส่วนของจำนวนกิจกรรมที่อยู่ในชุมชนทั้งหมดที่นำมาพิจารณา

1.1.4 จำลองตารางอีกตารางหนึ่งให้เหมือนกันกับตารางแรก และนำค่าสัดส่วนของ กิจกรรมที่คำนวณได้คูณกับจำนวนของกิจกรรมที่มีอยู่ในแต่ละศูนย์กลางชุมชน

1.1.5 รวมค่าที่คำนวณได้ในข้อ 1.1.4 ของแต่ละศูนย์กลางชุมชนก็คือค่าความเป็นศูนย์กลางของศูนย์กลางชุมชน

1.2 วิธีการหาค่าดัชนีความเป็นศูนย์กลาง (Weighted Centrality Index)

1.2.1 จำลองการวิเคราะห์แบบ Guttman Scale โดยกลับรูปให้ชุมชนขึ้นไปอยู่ในแนวตั้ง และรายละเอียดของกิจกรรมต่าง ๆ ให้อยู่ในแนวนอน

1.2.2 กำหนดค่าของกิจกรรม แต่ละกิจกรรมที่อยู่ในแต่ละศูนย์กลางชุมชน โดยให้แสดงกิจกรรมที่มีเป็น (1) และกิจกรรมที่ไม่มีเป็น (0) และรวมค่าของกิจกรรมทั้งหมด แล้วสมมุติค่ารวมของกิจกรรมทั้งหมดให้มีค่าเป็น 100 วัดอัตราของกิจกรรมในศูนย์กลางชุมชน โดยใช้สูตรดังต่อไปนี้

$$\text{สูตร } C = t/T$$

เมื่อ C = ค่าน้ำหนักของกิจกรรมในแต่ละศูนย์กลาง

t = ผลรวมของจำนวนกิจกรรมที่มีในทุกศูนย์กลาง

T = จำนวนรวมของกิจกรรมในแต่ละศูนย์กลาง

1.2.3 กำหนดค่าน้ำหนักที่คำนวณได้ไว้ในตาราง

1.2.4 จำลองตารางอีกตารางหนึ่งให้เหมือนกันกับตารางแรก และนำค่าน้ำหนักที่คำนวณ

คำนวณ

1.3 วิธีการหาค่าความเป็นศูนย์กลางแบบสัดส่วน และน้ำหนักของดัชนีความเป็นศูนย์กลาง (Weighted Centrality Index)

1.3.1 จำลองการวิเคราะห์แบบ Guttman Scale โดยแสดงกิจกรรมด้านต่าง ๆ ที่มีหรือไม่มีในแต่ละศูนย์กลางชุมชน จากนั้นทำการจัดเรียงลำดับของชุมชนตามลำดับการมีกิจกรรมด้านต่าง

1.3.2 นำแบบจำลองแบบ Guttman Scale กลับรูปให้ชุมชนขึ้นไปอยู่ในแนวดิ่ง และรายละเอียดของกิจกรรมต่าง ๆ ให้อยู่ในแนวนอน

1.3.3 แสดงจำนวนของกิจกรรม แต่ละกิจกรรมที่อยู่ในแต่ละศูนย์กลางชุมชน โดยให้แสดงแยกตามประเภทของกิจกรรม เช่น จำนวนร้านหรือจำนวนพื้นที่ของกิจกรรม แล้วรวมค่าของกิจกรรมทั้งหมด แล้วคำนวณหาสัดส่วนของจำนวนกิจกรรมที่อยู่ในชุมชนทั้งหมดที่นำมาพิจารณา

1.3.4 กำหนดค่าน้ำหนักของกิจกรรมตามลำดับความสำคัญของปัจจัย

1.3.5 จำลองตารางอีกตารางหนึ่งให้เหมือนกันกับตารางแรกและนำค่าสัดส่วนของกิจกรรมที่คำนวณได้คูณกับจำนวนของกิจกรรมและน้ำหนักที่กำหนดไว้ ที่มีอยู่ในแต่ละศูนย์กลางชุมชน

1.3.6 รวมค่าที่คำนวณได้ในข้อ 1.3.4 ของแต่ละศูนย์กลางชุมชนก็คือค่าความเป็นศูนย์กลางของศูนย์กลางชุมชน

2. เทคนิคการวิเคราะห์ความเหมาะสมของพื้นที่

เทคนิคการวิเคราะห์ความเหมาะสมของพื้นที่เพื่อการพัฒนา ที่ผู้ศึกษาเลือกนำมาใช้ คือ วิธี Potential Surface Analysis หรือ PSA เป็นวิธีการ หรือ เทคนิคอย่างหนึ่ง ที่คำนวณหาพื้นที่ เพื่อที่จะทำให้ทราบว่า บริเวณใดของพื้นที่ศึกษามีศักยภาพแห่งการพัฒนา (Development Potential) เป็นอย่างไร ทำให้สามารถตัดสินใจได้ว่าบริเวณใดของพื้นที่ ศึกษาสมควรที่จะได้รับการพัฒนาเป็นอันดับแรกและรอง ๆ ลงไป ซึ่งจะ เป็นประโยชน์ในการ พิจารณาการวางแผนการใช้ที่ดินได้อย่างมีประสิทธิภาพทั้งในปัจจุบันและอนาคต

อรพิน พิมพ์เจริญ (2529) เทคนิค PSA นี้ ได้พัฒนามาจากการวิเคราะห์พื้นที่โดยวิธีการวิเคราะห์แบบซ้อนภาพ (Sieve Mapping) ซึ่งเป็นวิธีการนำปัจจัยต่าง ๆ มาเปรียบเทียบในเชิงซ้อนกัน (Over lay) และตัดสินใจ เลือกพื้นที่ที่เหมาะสมที่สุดเท่านั้น ซึ่งยังมีข้อผิดพลาด และข้อขัดแย้งเกิดขึ้นตามมาอีกมาก เนื่องจากการวิเคราะห์ดังกล่าว ไม่เป็นระบบทางคณิตศาสตร์ หรือทางสถิติ ที่จะนำมาเป็นฐานการวิเคราะห์ขั้นสูงและการตัดสินใจอย่างมีเหตุผลสนับสนุนได้เพียงพอ ดังนั้น PSA จึงได้มีการพัฒนา และนำมาใช้กันแพร่หลาย เริ่มต้นจากการพัฒนาเทคนิคในปี พ.ศ. 1969 ในประเทศอังกฤษ โดยใช้กับการศึกษาวางแผนพื้นที่ในระดับอนุภาคที่เมือง Nottinghamshire และ Derbyshire แต่จุดใหญ่ ในการวิเคราะห์ได้ใช้ปัจจัยด้านเศรษฐกิจเพียงด้านเดียว และต่อมาได้นำไปศึกษาที่ Coventry-Solihull Warwickshire โดยได้นำปัจจัยด้านกายภาพเข้ามาร่วมพิจารณาด้วย ซึ่งต่อมาเทคนิคนี้ก็ได้รับความนิยมกันแพร่หลายยิ่งขึ้น

2.1 หลักการทั่วไป

คือการกำหนดปัจจัย (Factors) ต่าง ๆ ที่เป็นองค์ประกอบรวมที่สำคัญของกิจกรรมแต่ละประเภท เพื่อหาที่ตั้งที่เหมาะสม สอดคล้อง และสนองเป้าหมายนโยบายอย่างแท้จริง โดยจะมีการกำหนดค่าคะแนนความสำคัญในแต่ละปัจจัยตามสภาพของพื้นที่ และแสดงผลรวมของค่าคะแนนซึ่งจะเห็นถึงความเหมาะสมของพื้นที่

2.2 ขั้นตอนการดำเนินการ

- 1) กำหนดเป้าหมายของนโยบายต่าง ๆ
- 2) กำหนดวัตถุประสงค์ที่จะสนองตอบนโยบายกับเป้าหมายข้างต้น

3) กำหนดปัจจัย (Factors) ที่เป็นองค์ประกอบรวมที่สำคัญของกิจกรรมแต่ละประเภทที่จะหาศักยภาพของพื้นที่เพื่อกิจกรรมนั้น เพื่อที่จะหาที่ตั้งที่เหมาะสม สอดคล้อง และสนองเป้าหมายนโยบายอย่างแท้จริงและเป็นตัวชี้ (Indices) ความสำเร็จของวัตถุประสงค์ ดังกล่าวที่เป็นองค์ประกอบรวมที่สำคัญของกิจกรรมแต่ละประเภท เพื่อหาที่ตั้งที่เหมาะสม สอดคล้อง และสนองเป้าหมายนโยบายอย่างแท้จริง

4) กำหนดค่าน้ำหนัก (Weight) ของปัจจัยต่าง ๆ ที่จะนำไปประกอบการวิเคราะห์ ในขั้นต่อไป

5) กำหนดขนาดหรือหน่วยพื้นที่ที่ใช้ในการศึกษาดาราง หรือดารากริด

6) แสดงค่าคะแนนที่ชี้วัดตามความสำคัญและความเหมาะสม ของพื้นที่ของแต่ละปัจจัยต่างๆตามลำดับความสำคัญลงบนดารากริดหรือดารากริด

7) ปรับค่าคะแนนด้วยสูตรทางคณิตศาสตร์ เพื่อให้ค่าคะแนนอยู่ในช่วงเกณฑ์เดียวกัน และคูณด้วยค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยแต่ละตัว

8) รวมคะแนนปัจจัยทั้งหมดในแต่ละดารากริด เพื่อคำนวณหาความเหมาะสมของพื้นที่ขั้นสุดท้าย

สูตรคณิตศาสตร์ที่ใช้ในการหาศักยภาพพื้นที่

$$n$$

$$P_{ij} = \sum_{K=1} W_{ij} F_{kj}$$

$$K = 1$$

เมื่อ P_{ij} = ค่าคะแนนความเหมาะสมพื้นที่สำหรับกิจกรรม i ในเขต j

W_{ij} = ค่าน้ำหนักที่ให้ความสำคัญของปัจจัย K ในกิจกรรม i

F_{kj} = ค่าคะแนนของปัจจัย K ในเขต j

ค่าน้ำหนัก W_{ij} ต้องมีการปรับให้เป็นค่าปกติ (Normalized) ซึ่งแสดงด้วยสูตร

$$n$$

$$W_{ik} = \frac{1}{n}$$

$$k = 1$$

หรือ

$$P_{ij}^* = \frac{P_{ij} - P_{i \min.}}{P_{i \max.} - P_{i \min.}} \times K$$

เมื่อ P_{ij}^* = ค่าปรับคะแนนของปัจจัย i ในเขต j

P_{ij} = ค่าคะแนนดิบของปัจจัย i ใน j

$P_{i \min.}$ = ค่าคะแนนน้อยที่สุดของปัจจัย i ตลอดทั้งเขต j

$P_{i \max.}$ = ค่าคะแนนมากที่สุดของปัจจัย i ตลอดทั้งเขต j

K = ค่ามาตรฐานคะแนนที่กำหนดให้

2.3 ข้อดีและข้อเสียของ PSA

2.3.1 ข้อดีของ PSA

- 1) ใช้แสดงศักยภาพในทางบวก เพื่อที่จะให้คะแนนความเหมาะสมของพื้นที่ต่าง ๆ ที่ใช้ในการพัฒนาซึ่งจะทำให้เห็นถึงลำดับความสำคัญของพื้นที่ที่จะพัฒนา
- 2) เป็นวิธีที่ทำให้สามารถแยกสมมุติฐานของนโยบายออกจากการพิจารณาทางด้านเทคนิค และสามารถกำหนดประเภทการพัฒนาแต่ละประเภทได้
- 3) สามารถนำไปปรับใช้ได้ในกรณีที่ค่าการวัดปัจจัยต่าง ๆ หรือวัตถุประสงค์ต่าง ๆ ได้เปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากนโยบายเปลี่ยน ด้วยความสามารถที่นำไปปรับใช้ได้นี้ ทำให้สามารถคำนวณค่าสมมุติฐาน และค่าที่เปลี่ยนแปลงได้จากกรทดลอง ด้วยวิธีง่าย ๆ
- 4) เทคนิคดังกล่าวมีความสามารถรอบตัว จึงสามารถนำไปใช้ในการควบคุมความเปลี่ยนแปลง และคาดประมาณสถานการณ์ได้อย่างประหยัด เพราะเทคนิคดังกล่าวตั้งอยู่บนสมมุติฐาน และการพยากรณ์ปัจจัยต่าง ๆ ที่กระจายตัวอยู่ในพื้นที่
- 5) เป็นเทคนิคที่ยอมรับผลกระทบจากนโยบายการวางผัง มีส่วนร่วมมีตั้งแต่ขั้นต้น ของการวางผัง โดยการสร้างรูปแบบการให้น้ำหนักวัตถุประสงค์
- 6) เป็นเทคนิคที่กำหนดพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนา ด้วยวิธีการประเมิน ค่าที่แน่นอน และเชื่อถือได้
- 7) สามารถนำมาใช้ในมาตราส่วน (scale) ที่แตกต่างกันสำหรับพื้นที่เดี่ยว กัน
- 8) สามารถนำมาใช้ในขั้นตอนต่าง ๆ ของการวางผัง คือ ทั้งในขณะจัดทำผัง หรือในขั้นตอนการประเมินผล

9) กระบวนการทั้งหมดของเทคนิคนี้ กระบวนการกำหนดเป้าหมาย ดัง นั้น จึงทำให้มีความยืดหยุ่นในการจัดลำดับความสำคัญของวัตถุประสงค์

2.3.2 ข้อเสียของ PSA

- 1) เป็นเทคนิคที่ต้องกำหนดค่าให้ปัจจัยต่าง ๆ โดยที่บางครั้งการกำหนดค่า ให้ปัจจัยบางประเภท ไม่สามารถทำได้อย่างชัดเจน
- 2) เทคนิคนี้ใช้เพื่อหาศักยภาพในการพัฒนา เพื่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อ กิจกรรมใดกิจกรรมหนึ่งในแต่ละครั้งเท่านั้น คือ ไม่สามารถจะแสดงศักยภาพของการใช้ที่ดิน สำหรับทุกกิจกรรมพร้อมกันได้
- 3) เทคนิคนี้อาจให้ผลของศักยภาพที่โน้มเอียงและคาดเคลื่อน ได้จาก กำหนดค่าชี้วัดของปัจจัย รวมถึงการให้ค่าน้ำหนักของแต่ละปัจจัย
- 4) เทคนิคนี้ไม่สามารถชี้วัดหรือกำหนดศักยภาพของพื้นที่ ที่ขนาดเล็กกว่า ตารางหรือตารางกริดที่กำหนดไว้ในข้างต้น

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

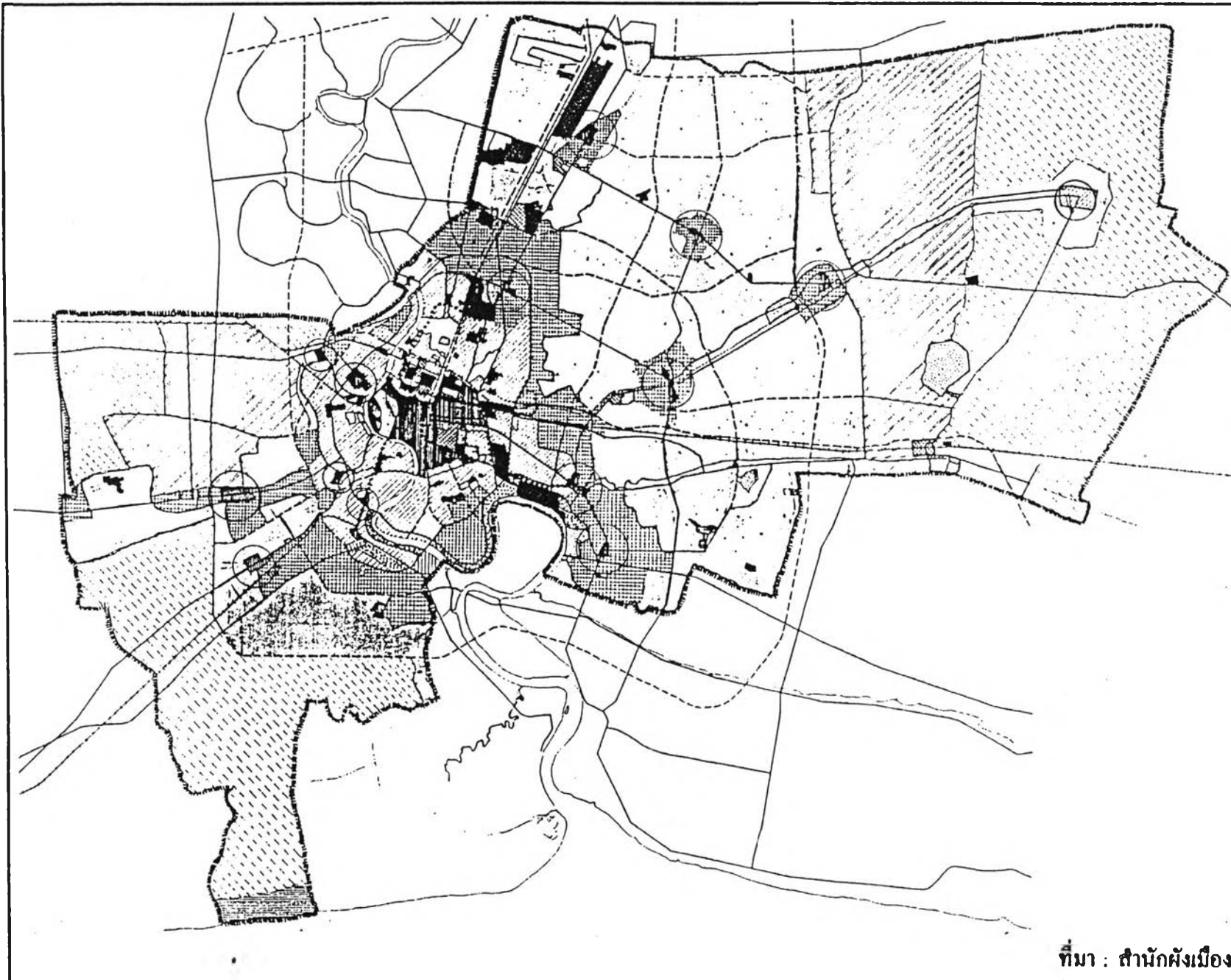
1. สำนักผังเมืองฯ(2530)

ได้เสนอแนวคิดในการพัฒนากรุงเทพมหานครไว้ในแนวความคิดการวางผังเมืองรวมของกรุงเทพมหานครโดยพิจารณาจากข้อมูล 3 ประการ คือ

- 1.1 นโยบายการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5
- 1.2 สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน
- 1.3 เป้าหมายและวัตถุประสงค์ของผัง ซึ่งเมื่อนำมาประมวลเข้าด้วยกันเป็นแนวความคิดในการวางผัง ได้ดังนี้


1.3.1 กำหนดพื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง เพื่อทำหน้าที่เป็นกรอบการพัฒนาของเมือง เป็นแนวแยกระหว่างชุมชนเมืองและชุมชนเกษตรกรรม อันจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในพื้นที่ชุมชนเมือง ได้อย่างมีประสิทธิภาพและประหยัดยิ่งขึ้น















1.3.2 กำหนดพื้นที่การพัฒนาเมือง ให้อยู่ในกรอบถนนวงแหวนรอบนอก เพราะพื้นที่ ส่วนใหญ่ของชุมชนปัจจุบัน และพื้นที่ว่างต่อเนื่องจากเมือง อยู่ในกรอบถนนวงแหวนรอบนอก





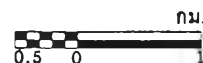
การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางการวางแผน
พัฒนาศูนย์กลางชุมชนชาวเมือง:
กรณีศึกษาชุมชนบางแค


แสดง: ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์:
 ที่ตั้งศูนย์พาณิชย์กรรมย่อย

-  พื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง
-  พื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นกลาง
-  พื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นต่ำ
-  พื้นที่ประเภทพาณิชย์กรรม
-  พื้นที่ประเภทอุตสาหกรรม และ อสังหาริมทรัพย์
-  พื้นที่ประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
-  พื้นที่ประเภทใช้สอยทั่วไป
-  พื้นที่ประเภทสวนสาธารณะ และพักผ่อนหย่อนใจ
-  พื้นที่ประเภทสุสาน เพื่อรองรับและแก้ปัญหาฝังศพโดยธรรมชาตินอกเขตเมือง
-  พื้นที่ประเภทสถานบริการ การค้าปลีก และ อสังหาริมทรัพย์
-  พื้นที่ประเภทสถาบันการศึกษา
-  พื้นที่ประเภทสถาบันศาสนา
-  พื้นที่ประเภทสุขภาพ สังคม และ วัฒนธรรม
-  แนวเขตเมืองรวม

เครื่องหมาย:
 เส้นแบ่งเขต
 เส้นแบ่งแขวง
 ถนน , ซอย
 คลอง

มาตราส่วน  กม.
 0.5 0 1

 แผนที่ 2.1

ที่มา : สำนักผังเมือง

1.3.3 กำหนดการพัฒนาเมืองให้เป็นแบบมีหลายศูนย์กลาง ด้วยการกำหนด ศูนย์ย่อย ชานเมืองทำหน้าที่เป็นแหล่งงานและให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการแก่ชุมชน รอบนอก ลดปัญหาการกระจายความหนาแน่นที่ไม่สมดุล อันเป็นผลให้เกิดการเดินทางมุ่งเข้าสู่ ใจกลาง เมือง ในปริมาณสูง เกิดปัญหาจราจรติดขัดอย่างร้ายแรง กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน อุตสาหกรรมให้เหมาะสม ด้วยการกระจายอุตสาหกรรม โดยเฉพาะอุตสาหกรรมการผลิตให้ออก ไปยังปริมณฑลโดยรอบ ขณะเดียวกันพิจารณากำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม บริการ และอุตสาหกรรมในครอบครัว ซึ่งจำเป็นในการให้บริการแก่ชุมชน มีขนาดเล็กและไม่ สร้างมลภาวะ ใด ๆ ให้มีการกระจายตัวได้ในกรุงเทพมหานคร

1.3.4 ไม่สนับสนุนให้เกิดการพัฒนาที่หนาแน่น ในบริเวณซึ่งมีปัญหาหน้าท่วม และ แผ่นดินทรุดด้วยการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องโดยจะกำหนดให้เป็นย่านพัก อาศัยหนาแน่น น้อยให้มากที่สุด ก็จะเป็นมาตรการหนึ่งที่สามารถหลีกเลี่ยงต่อความเสียหายจาก ภัยน้ำท่วมได้

กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท

1. ย่านพักอาศัย

ประมาณความต้องการเนื้อที่ในอนาคต ความต้องการเนื้อที่ดินในอนาคต กำหนด จากจำนวนประชากรซึ่งคาดประมาณว่ากรุงเทพมหานคร จะมีประชากร 7.6 ล้านคนเศษ ในปี พ.ศ. 2544 และความหนาแน่นชุมชน ซึ่งพิจารณาจากสภาพความหนาแน่นของการใช้ที่ดินปัจจุบัน ประกอบลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคม และประชากร ได้กำหนดลักษณะความหนาแน่นในอนาคต ออกเป็น 3 ประเภท คือ

- 1.1 พักอาศัยหนาแน่นมาก ความหนาแน่นเฉลี่ย 50 คนต่อไร่
- 1.2 พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง ความหนาแน่นเฉลี่ย 20 คนต่อไร่
- 1.3 ที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย ความหนาแน่นเฉลี่ย 10 คนต่อไร่

2. ย่านพาณิชยกรรม

ประมาณความต้องการพื้นที่ในอนาคต การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย กรรม แบ่งเป็น 3 ประเภท คือ

- 2.1 ศูนย์พาณิชยกรรมและธุรกิจใจกลางเมือง (C.B.D.)
- 2.2 ศูนย์พาณิชยกรรมย่อย (SUB CENTER)
- 2.3 พาณิชยกรรมอื่น ๆ

การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมในอนาคตได้เพิ่มพื้นที่จากเดิมกว่าเท่าตัว เนื่องจากแนว โนม์การขยายตัวด้านการพาณิชยกรรมสูง สำหรับการกระจายตัวในแต่ละพื้นที่มีดังนี้

พื้นที่ชั้นใน จะมีการเพิ่มพื้นที่พาณิชยกรรม'จากปี พ.ศ. 2526 เพียงประมาณ 1,000 ไร่ เนื่องจากมีการใช้ประโยชน์ที่ดินหนาแน่นสูงมากอยู่แล้ว โดยเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมในศูนย์พาณิชย และธุรกิจใจกลางเมือง 700 ไร่ ศูนย์พาณิชยกรรมย่อย เช่น ศรียาน สะพานควาย วงเวียนใหญ่ ดาวคนอง ประมาณ 100 ไร่ และพื้นที่พาณิชยกรรมอื่น ๆ อีกประมาณ 200 ไร่ พื้นที่ชั้นกลาง เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวด้านพาณิชยกรรมมากที่สุด เพิ่มพื้นที่พาณิชยกรรม จากปี พ.ศ. 2526 ประมาณ 20,700 ไร่ โดยเป็นพื้นที่สำหรับศูนย์พาณิชยกรรมย่อย เช่น พระโขนง สะพานใหม่ บางกะปิ พงษ์เพชร ปิ่นเกล้า บางแค ประมาณ 7,000 ไร่ พื้นที่สำหรับพาณิชยกรรมอื่น ๆ ที่กระจายอยู่ตามถนนสายต่าง ๆ และแทรกตามชุมชนชานเมือง อีกประมาณ 13,700 ไร่

พื้นที่ชั้นนอก พื้นที่พาณิชยกรรมเพิ่มจากปี พ.ศ. 2526 ประมาณ 2,100 ไร่ เป็นพื้นที่สำหรับศูนย์พาณิชยกรรมย่อย เช่น ดลิ่งชัน มินบุรี บางบอน 1,100 ไร่ และพื้นที่พาณิชยกรรมอื่น ๆ อีกประมาณ 1,000 ไร่

ศูนย์พาณิชยกรรมย่อยที่กระจายอยู่ในพื้นที่แต่ละชั้นจะเป็นศูนย์ที่มีบทบาทต่อชุมชนรอบนอก ทั้งเป็นแหล่งงาน และศูนย์บริการธุรกิจและกิจกรรมขนาดใหญ่ในอนาคต เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาให้บรรลุเจตนารมณ์ดังกล่าว จึงได้แบ่งศูนย์พาณิชยกรรมย่อยในอนาคตเป็น 3 กลุ่มคือ

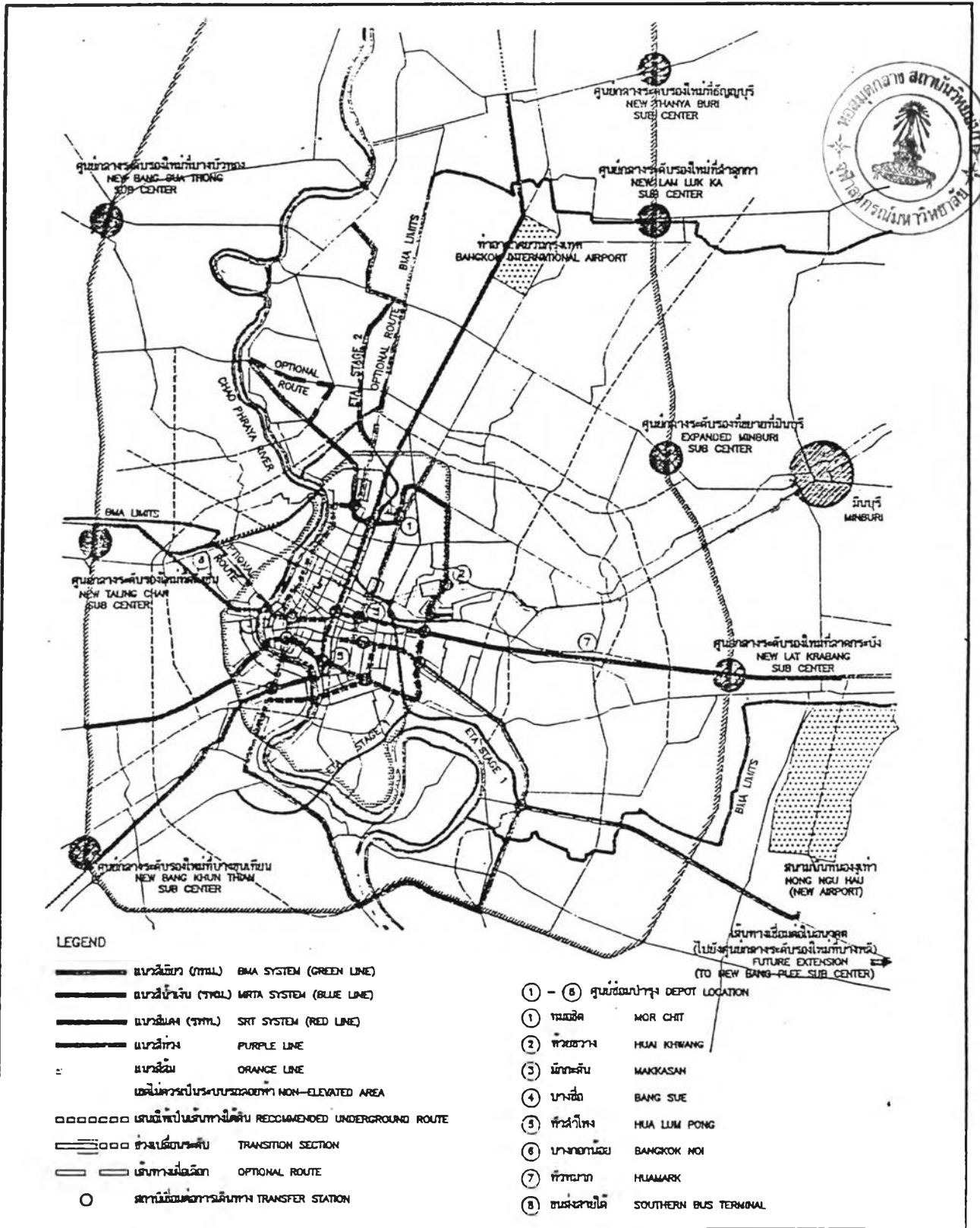
กลุ่มที่ 1 มีความสำคัญอันดับแรกที่ควรส่งเสริมให้เป็นศูนย์ที่มีกิจกรรมและบริการที่สมบูรณ์มากที่สุด ได้แก่ สะพานควาย ศรียาน เตาปูน วงเวียนใหญ่ ดาวคนอง และ ตลาดพลู ในพื้นที่ชั้นกลาง ได้แก่ สะพานใหม่ แยกพลโยธิ์-ลาดพร้าว ปากซอยโชคชัย 4 บางกะปิ พระโขนง คลองเตย เซ็นต์หลุยส์ ปิ่นเกล้า และบางแค สำหรับพื้นที่ชั้นนอกไม่มีศูนย์ระดับนี้

กลุ่มที่ 2 มีความสำคัญรองลง มาควรได้รับการส่งเสริมตามความเหมาะสมในพื้นที่ชั้นกลาง ได้แก่ ตลาดใหม่-ดอนเมือง จรเขี้ยว रामคำแหง แยกคลองตัน-พัฒนาการ ปากซอยอ่อนนุช แยกธนบุรี-ปากท่อ และแยกถนนจรัลสนิทวงศ์ กับบางกอกน้อย-นครชัยศรี ส่วนในพื้นที่ชั้นในและชั้นนอก ได้แก่ ราชวัตร และบางบอน ตามลำดับ

กลุ่มที่ 3 เป็นกลุ่มที่มีความสำคัญน้อยกว่า 2 กลุ่มแรก ได้แก่ มินบุรี และ ดลิ่งชัน เป็นศูนย์ในพื้นที่ชั้นนอก มีขนาดเล็กและแนวโน้มการเพิ่มประชากรไม่สูงนัก

2. แผนกลยุทธ์เพื่อพัฒนากรุงเทพมหานคร (สถาบันเทคโนโลยีแห่งมลรัฐแมสซาชูเซตส์ [MIT], 2537)

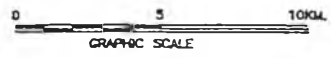
เสนอแนวทางการพัฒนากรุงเทพมหานคร โดยให้มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการพัฒนาจากเดิมที่เน้นให้กรุงเทพมหานครมีหลายศูนย์กลาง โดยมีศูนย์กลางที่มีความหนาแน่นสูงอยู่



แสดง : แผนกลยุทธ์ในการพัฒนากรุงเทพมหานคร
โดยคณะทำงาน MIT
สัญลักษณ์

การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางการวางแผน
พัฒนาศูนย์กลางชุมชนชานเมือง:
กรณีศึกษาชุมชนบางแค

ที่ตั้งของศูนย์กลางชุมชนชานเมือง



แผนที่
2.2

ในเขตชั้นใน และมีศูนย์กลางพาณิชยกรรมกระจายอยู่ในบ้านเมือง ซึ่งศูนย์กลางเหล่านี้เป็นเพียงย่านพาณิชยกรรมที่ถูกรายล้อมด้วยที่อยู่อาศัยหนาแน่นต่ำถึงปานกลาง หรือเป็นเพียงพื้นที่สีเขียว ซึ่งแบบแผนเช่นนี้ ไม่เอื้ออำนวยให้เกิดความหนาแน่น ที่จะเพียงพอสำหรับการใช้ระบบ การขนส่งมวลชนอย่างมีประสิทธิภาพ และไม่มี ความเกี่ยวข้องกับแบบแผนของถนนวงแหวนและถนนกระจาย เป็นรัศมีจากระบบทางด่วนที่กำลังก่อสร้างอยู่ในปัจจุบัน สิ่งที่สำคัญที่สุด คือ แหล่งดึงดูดใหม่ ๆ ขนาดใหญ่ในทางทิศเหนือและทิศตะวันออกของกรุงเทพมหานคร (ท่าอากาศยานแห่งใหม่ การพัฒนาชายฝั่งทะเลตะวันออก และการพัฒนาที่ต่อเนื่องของจังหวัดนนทบุรี) จะเพิ่มความต้องการในการเดินทางแบบหมุนเวียน และจะทำให้พื้นที่ตามถนนวงแหวนรอบนอกกลายเป็นทำเลสำคัญที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม ทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำ ถนนวงแหวนรอบนอกและถนนรัศมีจะเสริมพลังแนวโน้มการเติบโตตรงพลังอยู่แล้วตามเส้นทางถนนเพชรเกษม

เป็นการสมเหตุสมผลที่จะยึดถือไปตามพลังผลักดันเหล่านี้และช่วยสร้างแบบแผนการพัฒนา ซึ่งทำให้มีการเข้าถึงบริเวณและการสร้างความสมดุลด้านแหล่งงานและที่อยู่อาศัยในแต่ละเขตชานเมือง MDT จึงได้เสนอแนะให้มีการวางแผนการพัฒนาเป็นบริเวณเส้นโค้งกว้าง ๆ ขยายจากบริเวณสมุทรปราการในทางใต้ไปยังบริเวณปากเกร็ดของนนทบุรี ในทางด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร ริมนอกของแถบโค้งของการพัฒนา ควรสร้างเป็นถนนใหม่ไปตามเส้นทางคันกันน้ำตามพระราชดำริ ซึ่งออกแบบเพื่อบริการจราจรสำหรับเขตอุตสาหกรรม และริมด้านในควรเสนอสร้างถนนวงแหวนกลาง บางที่อาจออกแบบเป็นที่จอดรถพร้อมพื้นที่โล่งที่อยู่ติดกัน ทางระบายน้ำข้างเคียงสามารถกลายเป็นพื้นที่โล่งยาวเป็นเส้นตรงแยกหลาย ๆ ส่วนของแถบโค้งการพัฒนา

พื้นที่แถบโค้งที่พัฒนาจะทำให้เกิดทางเชื่อมใหม่ของย่านที่อยู่อาศัยย่านอุตสาหกรรมและย่านพาณิชยกรรม ส่วนขนานกับถนนวงแหวนรอบนอก เราเสนอแนะให้วาง แผนสร้างระบบขนส่งมวลชน หมุนเวียนถึงกันเพื่อจัดความจำเป็นที่จะต้องเดินทางเข้าสู่ศูนย์กลาง ของกรุงเทพมหานคร เมื่อปรารถนาจะเดินทางไปมาระหว่างศูนย์กลางชานเมืองเหล่านี้ ระบบขนส่งนี้ ยังจะเริ่มต้นด้วยบริการรถเมล์โดยสารที่มีการออกรถในระยะถี่สูง ไปตามเส้นทางของระบบทางด่วน ถนนวงแหวนรอบนอกที่ติดต่อกันตลอดอาจกลายเป็นที่ที่เหมาะสมกับการริเริ่มประยุกต์ใช้เทคโนโลยีที่ประกอบด้วย การเก็บค่าผ่านทางด้วยเครื่องเก็บเงินอิเล็กทรอนิกส์ ระบบการให้ข้อมูลด้านการจราจรแก่ผู้เดินทาง และการกำหนดค่าจราจรให้มีความคล่องตัวด้วยเทคโนโลยีต่าง ๆ

เมื่อเส้นทางเชื่อมโยงกันใหม่ในแต่ละด้านของระบบทางด่วนได้สร้างสำเร็จ จุดแลกเปลี่ยน โดยเฉพาะบริเวณใกล้กับจุดตัดกันของระบบทางด่วนจะกลายเป็นสิ่งที่ถูกมองหาหรือเป็นที่

ต้องการเมื่อแหล่งการพัฒนาด้านสำนักงานและการพาณิชย์กรรมได้เกิดขึ้นแล้ว บริการขนส่งมวลชน ที่นำเข้ามาใช้ใหม่ซึ่งจะมีผลกระทบอย่างลึกซึ้งต่อทำเลที่ได้รับการพิจารณาว่าเป็นที่ต้องการสำหรับการพัฒนาแบบกระจุกตัวแน่น จึงนับเป็นสิ่งสำคัญที่จะเป็นเปลี่ยนแปลงแผนการใช้ที่ดินของบริเวณนี้ให้สะท้อนความเป็นจริงใหม่ ๆ เหล่านี้

การลดการจราจรที่คับคั่งจากระบบทางด่วน และระบบขนส่งมวลชน สามารถผ่อนปรนลงได้อย่างง่ายดาย ด้วยระบบถนนบนผิวดินที่ไม่ต่อเชื่อมกับเส้นทางที่มีพื้นผิวการรองรับการจราจรสูง นี่เป็นการบังคับว่าเขตการพัฒนาที่มีการกระจุกตัวสูงต้องตั้งอยู่ใกล้จุดแลกเปลี่ยนของทางด่วนและสถานีต่อรถ โดยวางแผนให้บริเวณนี้เป็นย่านการพัฒนาพิเศษที่จอดรถและสถานีรับส่งคนโดยสาร จำเป็นต้องได้รับการกำหนดขึ้นในทำเลที่จะไม่ไปรบกวนขีดขวางการจราจรที่มุ่งสู่ถนน

ศูนย์กลางที่มีการกระจุกตัวสูง สามารถช่วยลดจำนวนการจราจรบนผิวถนนลงได้ ถ้าวางแผนให้ศูนย์กลางเหล่านี้เป็นทั้งเขตการจ้างงาน การจับจ่ายซื้อของ และเป็นที่อยู่อาศัยไปด้วยพร้อม ๆ กัน ภายในพิสัยที่เข้าถึงกันได้สะดวก การพัฒนาที่มีความหนาแน่นสูงสามารถเกิดขึ้นได้ในบริเวณจุดเปลี่ยนรถของระบบขนส่งมวลชนในเขตชานเมืองที่อยู่ห่างไกลเช่นกัน และสามารถช่วยสนับสนุนบริเวณด้านพาณิชย์กรรมอย่างเต็มที่ในช่วงต้น ๆ ด้วย

สรุปแนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากแนวคิดและงานวิจัยที่กล่าวมาในเบื้องต้น ทำให้ผู้ศึกษาได้ทราบถึงรูปแบบการตั้งถิ่นฐาน องค์ประกอบต่าง ๆ ลักษณะ วิวัฒนาการ การเติบโต ของเมือง ซึ่งสามารถนำไปประกอบการพิจารณาสภาพทั่วไปของชุมชนและเมืองที่ศึกษา อีกทั้งได้ทราบถึงลักษณะความเป็นศูนย์กลาง ปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบของศูนย์กลางชุมชนที่มีต่อพื้นที่โดยรอบ ในการศึกษาถึงความ เป็นศูนย์กลางชุมชน ตลอดจนสามารถวัดระดับของศูนย์กลางชุมชน และทราบถึงลักษณะของกิจกรรมการค้าและบริการในแต่ละประเภท และระดับของศูนย์กลางรวมไปถึงความสัมพันธ์ของกิจกรรมการใช้ที่ดินแต่ละประเภท บทบาทในแต่ละประเภท ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ในศูนย์กลางชุมชน โดยนำงานวิจัยที่เกี่ยวข้องของสำนักผังเมือง MIT มาเป็นแนวทางในการศึกษารูปแบบของศูนย์กลางที่เหมาะสม และได้นำเทคนิคการวิเคราะห์ต่าง ๆ มาใช้ในการวิเคราะห์เพื่อหาลักษณะของพื้นที่ บทบาท และระดับการให้บริการ เพื่อนำไปประกอบแนวคิดในการแก้ไขปัญหาหรือการจัดรูปแบบของศูนย์กลางที่เหมาะสมตามวิธีการทางการใช้ที่ดินและผังเมืองต่าง ๆ เพื่อนำไปใช้ในการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาศูนย์กลางชุมชนที่ศึกษาและพื้นที่ที่เกี่ยวข้องโดยรอบ