



บทที่ 2

ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาพื้นที่ผ่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าใจกลางกรุงเทพมหานคร ได้นำพื้นที่เขตธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ ของเขตบางรักขึ้นมาศึกษาเป็นกรณีพิเศษนี้ โดยผู้ศึกษาพิจารณาเห็นว่าทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาครั้งนี้หลายทฤษฎีด้วยกัน แต่ได้นำมากล่าวถึงเฉพาะที่สำคัญเท่านั้น จึงได้แบ่งการศึกษาเป็น 2 ส่วนคือ ส่วนแรกจะวิเคราะห์ถึงความสัมพันธ์ของทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับเรื่องการศึกษา ส่วนหลังเป็นทฤษฎีและแนวความคิดดังกล่าว

ส่วนที่ 1 : วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับ เรื่องที่ศึกษา

การพิจารณาโครงสร้างของเมืองกรุงเทพฯ เริ่มตั้งแต่กรุงเทพฯ เป็นเมืองหลวง วิจารณ์การมาจนถึงปัจจุบัน และจะพัฒนาการต่อไปในอนาคต ปรากฏว่ากรุงเทพฯ มีผังโครงสร้างของเมืองและการใช้ที่ดินเป็นไปตามหลักทฤษฎีทั้ง 3 คือ ทฤษฎีวงแหวนร่วม (Concentric Theory) ทฤษฎีแบ่งส่วน (Sector Theory) และทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei Theory) ซึ่งอาจจะไม่เหมือนโดยตรงแต่มีบางส่วนใกล้เคียง กล่าวคือ การขยายตัวของเมืองแต่เดิมนั้นเป็นลักษณะ Concentric Theory เมืองขยายออกไปจากจุดศูนย์กลางเดียว โดยมีเขตเมืองอยู่บริเวณพระบรมมหาราชวัง มีขอบเขตเป็นแนวคลองคูเมือง (คลองหลอด) คลองรอบกรุง (คลองบางลำภู และคลองโอ่งอ่าง) คลองผดุงกรุงเกษมซึ่งเป็นคลองขุดขึ้นรอบพระนคร 3 ชั้น นับเป็นการวางแผนผังเมืองครั้งแรกของกรุงเทพฯ ซึ่งเริ่มมาในระยะสร้างกรุงเทพฯ สมัยรัชกาลที่ 1 (พ.ศ. 2325) มีพื้นที่เพียง 2,163 ไร่ และมีประชากรประมาณ 185,000 คน (สมทรง อนุมาณ 2527: 54) รอบพระนครมีย่านการค้าเกาะกลุ่มอยู่บริเวณย่านปากคลองตลาด บ้านหม้อ พาหุรัด บางลำพู เยาวราช ตลาดน้อย และบางรัก ซึ่งนับเป็นแหล่งชุมชนของเมืองหรือย่านศูนย์กลางเมือง (Central Place) มีหน้าที่ชัดเจนทางการค้า เป็นแหล่งที่มีประชากรมารวมกันเกิดย่านการค้า ธุรกิจเก่าแก่ของชุมชนชาวไทย ชาวจีน และชาวตะวันตก ซึ่งปัจจุบันยังคงเป็นย่านธุรกิจศูนย์กลางเมืองที่สำคัญ ดังเช่นย่านสีลม-สุรวงศ์ในเขตบางรัก เปรียบเสมือน C.B.D. (Central Business District) ของกรุงเทพฯ

บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ สนองความต้องการของภาคเอกชนยังไม่พอเพียง

การขยายตัวของชุมชนเมืองมีมากขึ้นหลังจาก ปี พ.ศ. 2503 ซึ่งเป็นผลมาจากนโยบายของรัฐบาล การใช้จ่ายงบประมาณของรัฐบาลในเขตมหานคร โดยเฉพาะด้านสาธารณูปโภค เช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ แต่ไม่ทันกับการลงทุนของภาคเอกชนที่เติบโตอย่างรวดเร็ว เพื่อตอบสนองการขยายตัวของตลาดในเมืองใหญ่ที่มีระบบถนน การคมนาคมขนส่งที่สะดวก การเจริญเติบโตของเมืองเป็นไปแบบไม่มีผังเมืองควบคุม (Uncontrol) เพราะเอกชนเป็นผู้ลงทุนทำเอง ซึ่งไม่สอดคล้องกับการขยายตัวของเมือง ทำให้รูปแบบการใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงเขตอุตสาหกรรมปรากฏอยู่หนาแน่น ทางทิศใต้ของท่าเรือกรุงเทพฯ ซึ่งทำหน้าที่เป็นตัวเชื่อมโยงที่สำคัญระหว่างตลาดภายในและตลาดต่างประเทศ รวมถึงสถาบันการศึกษาชั้นสูงส่วนมากก็จัดตั้งขึ้นในกรุงเทพฯ เขตชุมชนเมืองยังทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางการค้าที่สำคัญ ศูนย์กลางการเดินทางระหว่างประเทศทั้งทางบกและทางอากาศ ศูนย์กลางการขนส่ง ศูนย์กลางการเงินการธนาคาร และศูนย์กลางการบริหาร การขยายตัวของกรุงเทพฯ ขยายจากบริเวณศูนย์กลางคือใกล้แม่น้ำเจ้าพระยาออกมายังบริเวณรอบนอกนครหลวง เช่นบริเวณถนนสุขุมวิท ถนนพหลโยธิน ถนนเพชรเกษม ลักษณะการขยายตัวโดยมีอาคารร้านค้าตึกแถว สร้างขึ้น 2 ฟากถนน และมีความยาวไปตามถนนสายสำคัญตลอด ซึ่งเรียกว่า Ribbon Development เกิดตึกแถวพาณิชย์ขึ้นตามย่านชุมชนที่มีถนนตัดผ่านสี่แยก เป็นศูนย์กลางการค้าตามแนวยาวของถนน จึงทำให้บริเวณที่ดินด้านหลังอาคารตึกแถวมีทางออกสู่ถนนสาธารณะไม่เพียงพอได้รับบริการสาธารณูปโภคไม่ดีพอ ราคาที่ดินต่ำกว่าบริเวณที่ติดถนนใหญ่ เป็นสาเหตุให้เกิดบริเวณแหล่งเสื่อมโทรมได้ในที่สุด ลักษณะ Ribbon Development มีส่วนให้เกิดการใช้ที่ดินเกาะกลุ่มเป็นพื้นที่ต่อเนื่องตามแนวถนนเป็นแถบยาว ซึ่งก็มีทั้งย่านอยู่อาศัย ย่านการค้าเป็นแบบตึกแถวพาณิชย์ริมถนนใหญ่ทั่วไป ก่อให้เกิดพื้นที่อิสระเติบโตและพัฒนาขึ้นใหม่ เพราะมีระบบสาธารณูปโภค ระบบถนน (Transportation) เป็นตัวแปรที่มีอิทธิพลทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและการขยายตัวของเมือง โครงสร้างของกรุงเทพฯ เช่นนี้จึงมีบางส่วนเป็นแบบ Sector Theory ร่วมอยู่ด้วย

เมื่อพิจารณาภาพรวมของกรุงเทพฯ เริ่มตั้งแต่ที่ตั้งของเมือง ประวัติและวิวัฒนาการเติบโตของกรุงเทพฯ การขยายตัวของเมืองมาจนถึงปัจจุบัน มองการใช้ที่ดินส่วนใหญ่ของแต่ละพื้นที่เขต (Major Use) ซึ่งบางส่วนก็มีการใช้ที่ดินหลายประเภทปะปนกัน (Mix Use) คือบริเวณอยู่อาศัย บริเวณพาณิชยกรรม บริเวณอุตสาหกรรม บริเวณสถาบันการศึกษา บริเวณสวนสาธารณะ และที่พักผ่อนหย่อนใจ จะเห็นได้ว่าส่วนที่เป็นย่านศูนย์กลางการค้าของเมือง Central Business

ในด้านการคมนาคมขนส่งได้อาศัยทางน้ำในระยะแรก ต่อมาเมื่อมีระบบถนนเกิดขึ้น ได้แก่ ถนนเจริญกรุง (New Road) ถนนตรง (ถนนพระราม 4) ฯลฯ ทำให้มีอิทธิพลที่แน่นอนต่อรูปแบบของการเติบโตของชุมชนเมืองในเวลาต่อมา โดยประชาชนเริ่มให้ความสนใจอย่างมากต่อเส้นทางขนส่งแบบใหม่ ซึ่งในรัชกาลที่ 4 - 5 ทรงจัดให้มีการสาธารณูปโภคที่ทันสมัยในเขตเมืองเพิ่มขึ้น เช่น ไฟฟ้า ประปา รถราง รถไฟ ด้านการเกษตร อนามัย สุขาภิบาล และการก่อสร้างสมัยใหม่ตามแบบช่างตะวันตก ซึ่งมีผลต่อการเจริญเติบโตของกรุงเทพฯ อย่างมากในทุก ๆ ด้าน จึงเกิดการขยายตัวของเขตเมืองออกไปเป็นรูปตัววี (V) ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ และทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ เชื่อมไปหาเมืองชายฝั่งทะเลตะวันออก ส่วนทางทิศใต้ และทิศตะวันตกนั้นถูกกีดขวางด้วยสวนผลไม้ พื้นที่เพิ่มจากปี พ.ศ.2413 ซึ่งมีเพียง 4 ตร.ก.ม. เป็น 12 ตร.ก.ม. ในปี พ.ศ.2453 และมีพื้นที่เกือบ 40 ตร.ก.ม. ในปี พ.ศ.2493 ซึ่งก็ยังคงรูปร่างเหมือนตัววีที่มีความหนาแน่นเพิ่มมากขึ้น (สมาคมสังคมศาสตร์แห่งประเทศไทย 2519 : 39) ภายหลังจากสงครามโลกครั้งที่ 2 ประชากรในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นตามลำดับ การขยายเขตเมืองของกรุงเทพฯ ได้ขยายตัวออกไปอย่างมากมาย ตั้งแต่ปี พ.ศ.2490 เป็นต้นมา บริเวณต่าง ๆ ของเมือง เช่น บริเวณพักอาศัย บริเวณการค้า บริเวณอุตสาหกรรม ได้ขยายตัวออก โดยปราศจากแผนผังเมืองที่ดีหรือไม่มี การควบคุมที่ถูกต้อง (Unplanned Growth) ซึ่งเป็นสาเหตุที่ทำให้เพิ่มพูนปัญหามานาประการทางด้านการจราจร ปัญหาการขาดบริการสาธารณะ ปัญหาแหล่งเสื่อมโทรม ปัญหาการเกิดอัคคีภัย ปัญหาการทรุดตัวของพื้นดิน ปัญหาน้ำท่วม น้ำเน่า และการระบายน้ำ รวมทั้งปัญหาอื่น ๆ

หลังจากที่รัฐบาลได้กำหนดนโยบายให้มีโครงการปรับปรุงเศรษฐกิจของประเทศไทย ในระยะตั้งแต่ปี พ.ศ.2500 เป็นต้นมา กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นศูนย์กลางความเจริญและวัฒนธรรมของประเทศไทยต้องประสบกับความแออัดหนาแน่นของประชากรอันเนื่องมาจากการเพิ่มประชากรทั้งโดยธรรมชาติ คือ มีอัตราการเกิดสูงและประชากรเพิ่มโดยการย้ายถิ่นที่อพยพจากชนบทเข้ามาในกรุงเทพฯ มากขึ้น รวมทั้งชาวต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาประกอบอาชีพในประเทศไทย ชาวอเมริกันที่ทำงานในเวียดนาม ซึ่งใช้กรุงเทพฯ เป็นที่พักแรมและชาวต่างประเทศอื่น ๆ ที่มาท่องเที่ยว เหล่านี้เป็นผลสะท้อนให้กรุงเทพฯ มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ตามลักษณะ Primate City รับอารยธรรมตะวันตกเข้ามาอย่างรวดเร็ว จึงเกิดความเจริญแบบเมือง Modernization ความทันสมัยต่าง ๆ แสดงออกให้เห็นได้จากอาคารประเภทต่าง ๆ ที่ก่อสร้างขึ้นในสมัยนี้ เช่น โรงแรมขนาดใหญ่ อพาร์ทเมนต์ อาคารสำนักงาน อาคารศูนย์การค้า อาคารเกี่ยวกับการพักผ่อนหย่อนใจ ฯลฯ ได้ก่อสร้างขึ้นตามจุดต่าง ๆ ตามความต้องการของนายทุน ส่วนภาครัฐบาลเป็นผู้จัด

Area ของเมืองกระจายออกจากใจกลางเมือง ไปเกาะกลุ่มตามแหล่งชุมชนต่าง ๆ เป็นจุด ๆ โดยมีเส้นทางถนนเป็นตัวนำสำคัญ แต่ก็ยังคงอยู่ในพื้นที่ชั้นในส่วนใหญ่ คือ เขตพระนคร ป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ บางรัก ปทุมวัน พญาไท ส่วนเขตชั้นกลางและชั้นนอกก็มี เขตบางกะปิ เขตบางเขน เขตพระโขนง เป็นต้น ย่านการค้าต่าง ๆ ที่กระจายออกไปจากศูนย์กลางเดิม และยังมีความสำคัญอยู่ ได้แก่ ย่านบางลำพู เขาวราช วังบูรพา ประตูน้ำ สยามสแควร์ ราชประสงค์ ราชดำริ สีลม เพลินจิต ด้านฝั่งธนบุรีได้แก่ ย่านวงเวียนใหญ่ ดาวคนอง บางแค บางแห่งมีลักษณะเป็นย่านการค้าพิเศษเฉพาะบางประเภทที่ยังคงมีชื่อเสียงเป็นที่รู้จัก เช่น ย่านพาหุรัดชายผ้า ย่านบ้านหม้อชายเพชร ย่านตลาดเก่าของชาวจีน ย่านเขาวราชชายทอง ย่านวงเวียน 22 กรกฎาคมส่งอะไหล่รถยนต์ ปากคลองตลาดชายผักสดและดอกไม้ ปัจจุบันแรงเหวี่ยงของการขยายตัวของเขตเมืองทำให้เกิดย่านการค้าขึ้นในบริเวณชานเมืองมากขึ้น โดยการวางแผนของนักลงทุนเอกชน เล็งเห็นพื้นที่ที่จะมีการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ซึ่งได้แก่ ย่านลาดพร้าว บางกะปิ พระโขนง คลองตัน บางเขน ฯลฯ อันเป็นลักษณะโครงสร้างของเมืองรูปแบบหลายศูนย์ ตามทฤษฎีของ Multiple Nuclei Concept ซึ่งแต่ละศูนย์มีความสมบูรณ์ในตัวเอง แต่ละศูนย์ก็อยู่ห่างกันไม่มากนัก กล่าวคือ มีสาธารณูปโภค และสาธารณูปการภายในศูนย์นั้น พอเพียงสำหรับชุมชนซึ่งไม่จำเป็นต้องพึ่งศูนย์กลางใหญ่ของเมืองเพียงแห่งเดียว แนวความคิดนี้มีผู้เห็นด้วยคือ นิจ วิทยุชรันนันทน์ และเฉลิม แก้วกังวาล ได้กล่าวถึงรูปแบบโครงสร้างของกรุงเทพฯ ว่า ทฤษฎีการขยายตัวของเมืองที่ใกล้เคียงกับความจริงในปัจจุบัน ได้แก่ ทฤษฎี Multiple Nuclei อธิบายเสริมว่าอย่างกรุงเทพฯ ซึ่งประชากรเพิ่มขึ้นอย่างมากมาย เขตของเมืองก็ขยายออกไปกว้าง ศูนย์การค้าที่เคยมีเพียงบางรัก บางลำพู ก็ไม่พอแก่บริการ ดังนั้น ศูนย์การค้าใหม่จึงเกิดขึ้นอีกหลายแห่งเช่น พัฒน์พงษ์ ราชประสงค์ ราชปรารภ วังบูรพา พระโขนง วงเวียนใหญ่ บางแค และดาวคนอง เป็นต้น

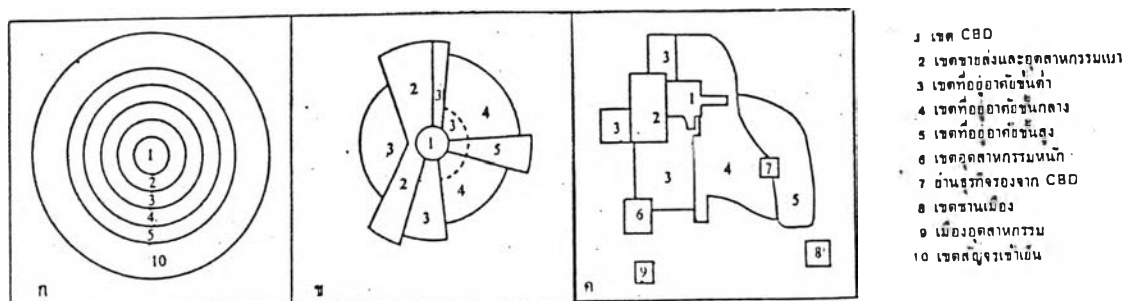
ส่วนที่ 2 : ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา

2.2.1 ทฤษฎีผังโครงสร้างของเมือง (Model of Urban Structure) ที่จะกล่าวถึงนี้ ได้ถูกสร้างขึ้นมาจากประสบการณ์ของนักวิชาการในด้านตัวเมือง ศึกษาผังโครงสร้างร่วมกับ นักสังคมศาสตร์ เป็นแนวทางให้สามารถศึกษาโครงสร้างของเมืองในแง่มุมต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น ได้พยายามวางหลักเกณฑ์ ศึกษาปรากฏการณ์ของเมือง และการขยายตัวของเมือง ซึ่งทฤษฎีผัง โครงสร้างของเมืองที่ใช้ศึกษากันแพร่หลายมีอยู่ 3 แบบ ได้แก่ (รูปที่ 2.1)

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

เนื่องจากเมืองเกิดขึ้น เติบโตและขยายตัวได้เหมือนสิ่งที่มีชีวิตอื่น ๆ เมื่อเมืองมีการ ขยายตัวมากขึ้น ซึ่งอาจสังเกตได้จากการเพิ่มประชากร การพัฒนาพื้นที่ของเมืองในการจัดรูปแบบ การใช้ที่ดินที่เหมาะสม หรือถูกปล่อยให้ไปตามยถากรรมเกิดเป็นความซับซ้อนของการใช้ที่ดิน จริง อยู่เมืองแต่ละเมืองมีสภาพที่ตั้งและสภาพแวดล้อมไม่เหมือนกัน ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการ ของเมืองก็แตกต่างกันไป กิจกรรมต่าง ๆ ที่มีอยู่ย่อมมีไม่เท่ากัน ทั้งหมดนี้จะแสดงออกมาในรูปของ โครงสร้างทางกายภาพของเมือง (Physical Structure) หรือการใช้ที่ดิน (Land Use) ที่เห็นได้ เช่น ถนนหนทาง อาคารบ้านเรือน ทำเลที่ตั้งของกิจกรรมต่าง ๆ ตลอดจนบริการนานาชนิด เช่นร้านค้าย่อย ร้านขายส่ง ธนาคาร สำนักงาน โรงงานอุตสาหกรรม สนามบิน และสวนสาธารณะ เป็นต้น อย่างไรก็ตามแม้ว่าเมืองหนึ่ง ๆ จะมีคุณลักษณะพิเศษในตัวเอง แต่องค์ประกอบพื้นฐานกว้าง ๆ ก็เกิดขึ้นเช่นเดียวกันภายในเมืองทุกเมืองเหมือนกัน รายละเอียดของทฤษฎีทั้ง 3 แบบ มีดังนี้

รูปที่ 2.1



1. ทฤษฎีวงแหวนร่วม (Concentric Theory)

ผู้ทำการสังเกตศึกษา และเสนอทฤษฎีนี้คือ Ernest W. Burgess (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร 2527 : หน้า 45 - 47) ศาสตราจารย์แห่งมหาวิทยาลัย Chicago ในช่วงปี ค.ศ.1920-30 โดยกล่าวถึงการที่เมืองขยายตัวถึงระดับหนึ่ง การใช้ที่ดินแต่ละชนิดของตัวเมืองจะจัดตัวเองเป็นวงแหวนเรียงซ้อนกัน (Concentric Zone) รวม 5 วงด้วยกัน แต่ละวงที่เรียงซ้อนกันนั้นจะเริ่มจากใจกลางเมืองออกมา หรือจากศูนย์กลางเมือง (Central Business District) ในวงแหวนแต่ละวงจะแสดงถึงการใช้ที่ดินแต่ละชนิดอย่างเด่นชัด ทังทฤษฎีนี้มีพื้นฐานมาจากการจัดรูปแบบทางสังคมของประชากรในเมืองของอเมริกาเหนือ โดยสรุปผลจากการวิเคราะห์เมือง Chicago ซึ่ง Burgess เชื่อว่าหลักการนี้คงนำไปใช้กับเมืองอื่น ๆ ได้ด้วย ตามแนวความคิดของเขาแบ่งเป็นเขตต่าง ๆ ดังนี้ (รูปที่ 2.2)

1.1 ย่านธุรกิจการค้าของเมือง หรือศูนย์กลางเมือง (Central Business District)

โดยทั่วไปเรียกกันว่า C.B.D. หรือ Downtown อันนับเป็นศูนย์กลางของเมืองในด้านการค้า การสังคมและการคมนาคม ใจกลางจริง ๆ ของเมืองก็คือย่านขายปลีก ซึ่งเต็มไปด้วยร้านค้า ห้างสรรพสินค้า ร้านอาหาร ๆ สำนักงานต่าง ๆ ธนาคาร โรงแรมชั้นหนึ่ง และที่ตั้งของสมาคมที่สำคัญของเมือง ตลอดจนเป็นย่านโรงหนัง โรงละคร ในกรณีที่มีเมืองมีขนาดเล็ก การใช้ที่ดินต่าง ๆ เหล่านี้ อาจจะมีปะปนกันไป ส่วนในกรณีที่มีเมืองมีขนาดใหญ่ กิจกรรมเหล่านี้จะปรากฏอยู่เป็นย่าน เช่น ย่านห้างสรรพสินค้า ย่านการเงิน การธนาคาร ย่านโรงภาพยนตร์ และสถานีขนส่ง เป็นต้น

1.2 ย่านปรับเปลี่ยน (Zone in Transition) เป็นบริเวณที่เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงมีการใช้ที่ดินหลาย ๆ อย่างปะปนกัน อยู่ถัดจากเขต Downtown ออกไปคือเขตขายส่ง (Wholesale district) ซึ่งเป็นย่านโกดังเก็บของและคลังสินค้าบางตอนก็ปนอยู่กับย่านอุตสาหกรรมเบา (Light industries) ซึ่งอยู่รอบ ๆ C.B.D. โดยยึดเอาความได้เปรียบในเรื่องตลาด หรือบางแห่งเป็นเขตที่อยู่อาศัยที่ค่อนข้างต่ำในแง่คุณภาพและบริการ เป็นห้องให้เช่า เป็นแฟลตราคาถูก จึงมักจะเป็นที่มั่วสุมของอันธพาลและผู้ร้าย โดยทั่วไปมักจะเป็นเขตของผู้ที่เพิ่งอพยพมาอยู่ในเมืองใหม่ ๆ

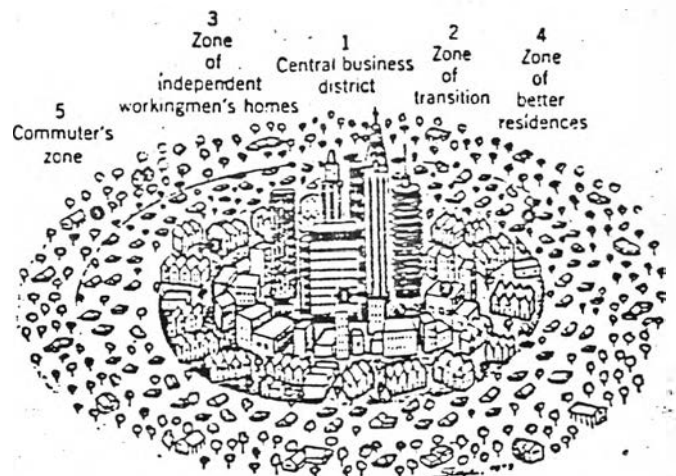
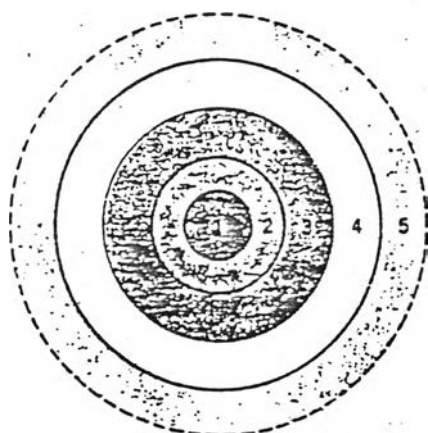
1.3 ย่านอาศัยของผู้มีรายได้น้อย หรือคนงาน (Zone of independent Workingmen ' s home) นับเป็นเขตที่ 3 ซึ่งถัดจากใจกลางเมืองออกไป เป็นที่อยู่อาศัยของกรรมกรโรงงาน ซึ่งเป็นแรงงานสำคัญของอุตสาหกรรมต่าง ๆ เป็นเขตที่อยู่อาศัยที่ขยายตัวออก






มาจากเขตที่ 2 กลุ่มเหล่านี้ยึดเอาความสะดวกในการไปทำงาน ซึ่งส่วนมากมีโรงงานอยู่ในโซนถัดออกไป และบริเวณนี้ไม่ไกลจากการไปทำธุระในเมือง ซึ่งอยู่ในเขตใจกลางเมือง เป็นบริเวณที่มักพบที่อยู่อาศัยที่อยู่กันอย่างหนาแน่น จัดเป็นบริเวณที่อยู่อาศัยระดับต่ำ (Low class residential area) จนกำหนดเป็นโซนได้เฉพาะ

1.4 ย่านที่อยู่อาศัยชั้นดี (Zone of better residence) อยู่ถัดจากเขตที่ 3 เป็นถิ่นที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลางของอเมริกา และเป็นผู้ที่เกิดในประเทศนี้เอง ไม่ได้อพยพมาจากถิ่นอื่น บุคคลเหล่านี้ส่วนมากเป็นนักธุรกิจ เป็นผู้มีอาชีพต่าง ๆ กัน เช่น เสมียน พนักงานเซลส์แมน และอื่น ๆ ส่วนมากอาศัยอยู่ในลักษณะเป็นครอบครัวเดี่ยว ต่อมากมีแฟลตและโรงแรมแบบ เป็นที่อาศัยขึ้นมาบ้างตามถนนสำคัญ ๆ พร้อมกับมีศูนย์กลางบริการเล็ก ๆ เกิดขึ้นด้วย เป็นบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะทาง เศรษฐกิจปานกลางไปจนถึงผู้มีฐานะดี

1.5 ย่านสัญจรเข้าเย็น (Commuters ' Zone) วงนอกสุดเป็นเขตต่อระหว่างเมืองกับชนบท โดยทั่วไปอยู่นอกเขต เมืองออกไปตาม เส้นทางสำคัญ ซึ่งรวมกันอยู่เป็นกลุ่มเล็ก ๆ หรือเป็นย่านที่อยู่อาศัยขนาดย่อม เป็นบริเวณของที่อยู่อาศัยของชนชั้นสูง ผู้มีฐานะทาง เศรษฐกิจดี หรือรายได้ดี ส่วนมากเป็นถิ่นอาศัยที่มีราคาแพง บุคคลเหล่านี้เดินทาง เข้ามาทำงานใน เขตใจกลาง เมือง ในย่านธุรกิจการค้าของเมือง และการเดินทางไปทำงานก็อาศัยความสะดวกของ เส้นทางคมนาคมหลักต่าง ๆ ที่สามารถให้ความรวดเร็วในการเดินทางได้เป็นอย่างดี เช่น ทางด่วน รถไฟใต้ดิน การขนส่งมวลชน รถส่วนตัว และอื่น ๆ

รูปที่ 2.2



-  Central business district
-  Zone of transition
-  Zone of independent workingmen's homes
-  Zone of better residences
-  Commuter's zone

A schematic and oblique view of Burgess' concentric structural model of urban morphology.

บริเวณย่านทั้ง 5 เหล่านี้จะไม่อยู่นิ่งตายตัว มีการเคลื่อนไหวเปลี่ยนแปลงในแต่ละเขตตามลำดับไปตามความเจริญของเมือง โดยเฉพาะเวลาเมืองขยายตัวออก โชนชั้นในจะลูก้าโชนชั้นนอก และชั้นถัด ๆ ไป จึงเกิดอาการกระเพื่อมคล้ายกับระลอกน้ำเมื่อเราโยนก้อนหินลงไปเหนือดวงน้ำ ในทำนองเดียวกันความเจริญเริ่มจากศูนย์กลางของเมือง (C.B.D.) ขยายวงออกไปเป็นรัศมีวงกลมซ้อนกันในรูปแบบลักษณะ Concentric Zone

ทฤษฎีนี้กล่าวถึงเฉพาะการใช้ที่ดินภายในเมือง Burgess สังเกตโดยยึดเอาสภาพของตัวเมือง Chicago ใน ปี ค.ศ.1930 ย่อมต่างไปจาก ปี ค.ศ. 1980 อย่างไรก็ตามทฤษฎีนี้ยังไม่ตรงกับสภาพความเป็นจริงโดยทั่วไป ในกรณีที่เมืองนั้นมีอุปสรรคจากสภาพภูมิศาสตร์ เช่น เป็นภูเขาสูง ทะเลสาบหรือหนองบึง เป็นต้น วงแหวนของการใช้ที่ดินอาจจะไม่เป็นรูปร่างกลมทีเดียว ซึ่งเป็นการยากที่จะแบ่งโซนของการใช้ที่ดินแต่ละชนิดโดยมีเส้นแนวแบ่ง ไม่ว่าจะอาศัยระยะทางหรือการใช้ที่ดินแต่ละชนิดเป็นแนวทางในการแบ่งพรมแดนระหว่างโซน และการใช้ที่ดินในแต่ละโซนนั้นมิได้เป็นการใช้ที่ดินอย่างเดียวกันโดยตลอด (Homogeneity) หากแต่มีการใช้ที่ดินอย่างอื่น ๆ ปะปนอยู่ด้วย (Heterogeneity)

Babcock (1932) จึงได้ศึกษาต่อโดยให้มีเส้นทางขนส่งเข้ามามีบทบาทต่อการใช้ที่ดินแบบวงกลมนี้ คือเมืองได้ขยายออกไปตามถนนสำคัญ คลอง หรือแม่น้ำ ทำให้รูปแบบการใช้ที่ดินในเมือง มีลักษณะเป็นรูปดาวมีแฉกยื่นออกไปตามแนวเส้นทางขนส่งหลักของเมืองซ้อนกัน เป็นชั้นออกไปจากศูนย์กลาง (Star Shape) นอกจากนี้ M.R.Davie ได้สำรวจลักษณะการใช้ที่ดินในเมืองต่าง ๆ อีกหลายเมืองในสหรัฐ พบว่า เขต Downtown บริเวณศูนย์กลางของเมืองแทนที่จะมีรูปเป็นวงกลม กลับมีขนาดไม่แน่นอนและมีรูปลักษณะค่อนข้างสี่เหลี่ยม ส่วนเขตย่านการค้ามักขยายออกจากบริเวณกลางเมืองไปตามถนนสายสำคัญ และรวมกันอยู่เป็นหย่อม ๆ ตามจุดสำคัญ ๆ ซึ่งเป็นทำเลที่เหมาะสมมากกว่า เขตอุตสาหกรรมมักจะตั้งอยู่ใกล้ลำน้ำ หรือเส้นทางคมนาคมอื่น ๆ และที่สำคัญคือเขตที่อยู่อาศัย บ้านของคนที่มีรายได้น้อยจะอยู่ตามบริเวณที่มีโรงงานอุตสาหกรรมและการขนส่ง ส่วนบ้านของผู้มีรายได้ปานกลางและสูงนั้น พบเห็นได้ทั่วไปในส่วนต่าง ๆ ของเมือง

James A. Quinn ใช้การสังเกตอย่างธรรมดาพบว่า เมืองต่าง ๆ เข้ากับหลักทฤษฎีทั่วไปของ Burgess คือใจกลางของเมืองคือศูนย์กลางการค้า แหล่งเสื่อมโทรมจะอยู่รอบข้าง ๆ เขตนี้ ส่วนบ้านชั้นดีอยู่ไกลออกไป

สภาพการณ์ในปัจจุบันได้เปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งคือการใช้รถยนต์ส่วนตัวเพิ่มมากขึ้น ทำให้ตัวเมืองขยายอย่างรวดเร็ว นั่นหมายถึง การใช้ที่ดินก็เปลี่ยนแปลงไปด้วย ยิ่งไปกว่านั้นการพัฒนาปรับปรุงใจกลางเมือง ตลอดจนการรื้อถอนสร้างเมืองใหม่เป็นบางส่วน ทำให้โครงสร้างของเมืองเปลี่ยนไปบ้าง ด้วยเหตุนี้ทฤษฎีเดิมของ Burgess ก็เปลี่ยนแปลงไปด้วย หรือไม่สามารถนำมาวิเคราะห์กับ เมืองสมัยใหม่ได้ถูกต้องนัก

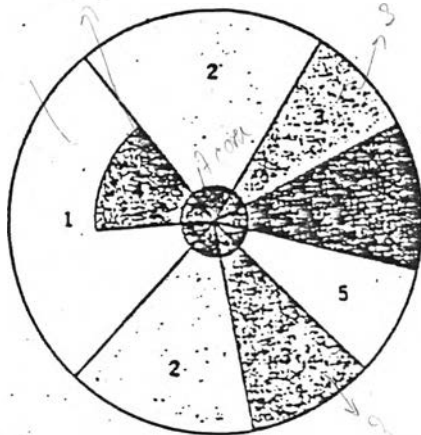
2. ทฤษฎีแบ่งส่วน (Sector Theory)

Homer Hoyt (1939) เป็นผู้เสนอทฤษฎีนี้ขึ้นมาโดยสรุปรูปแบบของเมืองในสหรัฐอเมริกา ไม่ต่ำกว่า 142 เมือง (Homer Hoyt 1964 : 445-450) เสนอว่า การใช้ที่ดินในตัวเมืองนั้น จะมีบริเวณที่อยู่อาศัยจัดตัวเองเป็นแถบ กระจายเหมือนแนวรัศมีออกจากใจกลางเมืองหรือศูนย์กลางของเมืองไปตามถนนสายสำคัญ ความเจริญเริ่มต้นจากใจกลางเมืองออกไปทางใดทางหนึ่งตามแต่สภาพของราคาที่ดิน ถนน และความสะดวกในการพัฒนา ในกรณีที่เมืองขยายตัว การเคลื่อนที่ของเขตที่มีราคาแพง จึงเป็นแรงดึงดูดสำคัญ เพราะมีอิทธิพลดึงให้เมืองเจริญไปในทิศทางนั้นด้วย Hoyt กล่าวว่า เขตที่มีราคาแพงเริ่มขึ้นใกล้ย่านการค้าหรือสำนักงานต่าง ๆ เพราะเป็นที่ซึ่งพวกผู้มีรายได้สูงทำงาน

Hoyt กล่าวถึงเฉพาะเขตที่อยู่อาศัยเท่านั้น คือเขตที่อยู่อาศัยจะจัดรูปแบบในลักษณะเป็นเสี้ยวหรือเป็นเสี้ยว ๆ แบบรูปพัด โดยที่บริเวณที่อยู่อาศัยระดับต่าง ๆ คือ ระดับต่ำ กลาง และสูง (Low, Middle & High Class Residential area) จะแยกตัวเองออกจากกันเป็นคนละแถบ และความเจริญเติบโตจะขยายจากส่วนใดส่วนหนึ่งอย่างรวดเร็ว ตัวอย่างเช่นที่อยู่อาศัยราคาแพงอาจสร้างขึ้นที่มุมข้างหนึ่งของศูนย์กลางธุรกิจ ส่วนมุมอีกข้างหนึ่งเป็นบ้านราคาถูกของผู้มีรายได้น้อย ซึ่งเขาแบ่งการใช้ที่ดินของเมืองออกเป็นเขตต่าง ๆ ดังนี้ (รูปที่ 2.3)

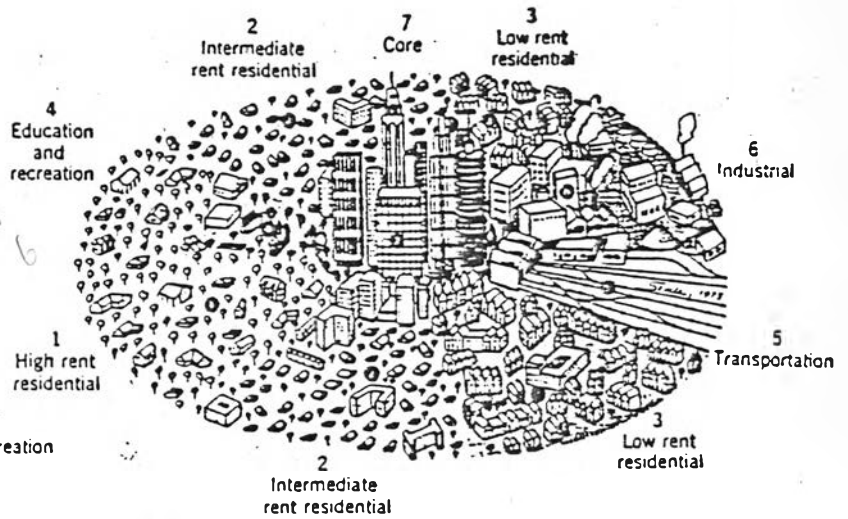
1. เป็นที่อยู่อาศัยที่มีค่าเช่าสูง
2. เป็นที่อยู่อาศัยที่มีค่าเช่าปานกลาง
3. เป็นที่อยู่อาศัยที่มีค่าเช่าต่ำ
4. เป็น เขตการศึกษาและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ
5. เป็น เขตการคมนาคมขนส่ง
6. เป็น เขตอุตสาหกรรม
7. เป็นศูนย์กลางของเมือง

รูปที่ 2.3



- 1 High rent residential
- 2 Intermediate rent residential
- 3 Low rent residential
- 4 Education and recreation
- 5 Transportation
- 6 Industrial
- 7 Core

A schematic and oblique view of Hoyt's sector model of urban structure.



The Harris-Ullman model of urban structure, involving a number of urban nuclei, shown schematically and at an oblique angle.

นอกจากนี้ Hoyt ชี้ให้เห็นว่า ค่าเช่าเป็นตัวแทนของคุณลักษณะอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยทั้งหมด ซึ่งแสดงให้เห็นถึงโครงสร้างของเขตที่อยู่อาศัยของแต่ละเมือง เขตเช่าต่าง ๆ กันนี้ มิได้คงที่แน่นอน แต่อาจจะเปลี่ยนแปลงหรือย้ายที่ได้โดยขยายออกไปสู่เขตรอบนอก การขยายเขตออกไปสู่บริเวณรอบนอกจึงเกิดขึ้นในหมู่ผู้ที่ร่ำรวย จึงเกิดย่านที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีฐานะดีขึ้นตรงชานเมือง และอาจจะถูกชนาบข้างด้วยเขตที่มีคุณภาพรองลงมา เขาได้ระบุปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งทำให้เขตที่อยู่อาศัยชั้นดีเกิดขึ้น ที่สำคัญคือ เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะเกิดขึ้น และขยายตัวออกไปตามเส้นทางคมนาคมที่สะดวกที่สุด หรือไปสู่จุดที่มีศูนย์กลางการค้า และอาคารอื่น ๆ อยู่ก่อนแล้ว แพลดให้เช่าราคาแพงจะสร้างอยู่ในเขตย่านการค้าเก่า การเคลื่อนที่ของสำนักงาน ธนาคาร และร้านค้าจะดึงเอาเขตที่อยู่อาศัยราคาแพงออกไปในทิศทางเดียวกัน

ในปี ค.ศ. 1960 Hoyt ได้มีโอกาสเห็นความเปลี่ยนแปลงของเมืองในสหรัฐอเมริกา มานานจึงทำการวัดผลใหม่ หลังจากที่เขาเสนอทฤษฎีไว้เมื่อปี ค.ศ. 1939 เขาพบว่ามีการใช้รถยนต์ส่วนตัวกันมาก เมืองขยายตัวออกไปอย่างรวดเร็ว มีการขยายเส้นทางคมนาคมหลายชนิด ตลอดจนมีศูนย์การค้าต่าง ๆ เกิดขึ้นหลายแห่ง แต่เขาก็ยังเห็นว่าเขตที่อยู่อาศัยราคาแพง ๆ ก็ยังคงเกาะกลุ่มกันอยู่ เป็นรูปขนมพายอยู่นั่นเองในแต่ละเขตของเมือง

3. ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei Theory)

ผู้เสนอแนวคิดทฤษฎีโครงสร้างของเมืองนี้เป็นของ Chauncy D. Harris และ Edward L. Ullman (Chauncy : 1959 161-189) ศาสตราจารย์ทางภูมิศาสตร์แห่งมหาวิทยาลัย Chicago ในปี ค.ศ.1945 ได้รวมเอาข้อคิดของ Burgess และของ Hoyt เข้าด้วยกันผสมผสานออกมาเป็นแนวคิดใหม่ที่เรียกว่าแบบมีศูนย์กลางหลายแห่งขึ้นมา การพัฒนาของตัวเมืองจะไม่มากจากจุดเริ่มต้นที่เป็นศูนย์ (Nucleus) เพียงแห่งเดียว (Nucleus หมายถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอำนาจดึงดูดทำให้เกิดย่านที่อยู่อาศัย ย่านธุรกิจ และอื่น ๆ ขึ้นมาภายในเมืองหนึ่ง ๆ ในบางเมืองจุดนิวเคลียสเหล่านี้คือต้นกำเนิดเดิมของเมืองและยืนยงอยู่ตลอดเวลา แม้ว่าเมืองนั้นขยายตัวออก) หากแต่ว่าจะมาจากศูนย์กลางหลาย ๆ แห่งเป็นจุดเริ่มของการขยายตัวและพัฒนา เขตตัวเมืองขึ้นเป็นศูนย์กลางต่าง ๆ อาจเป็นพวกย่านการค้า เป็นต้น แทนที่จะเป็นศูนย์กลางแห่งเดียวดังที่ Burgess เสนอไว้

เมืองตามแนวความคิดของทฤษฎีนี้เป็นลักษณะของ เมืองใหญ่ที่เกิดจาก เมืองย่อย ๆ รวมกันเข้าหลายเมือง กล่าวคือ เมืองประกอบด้วยจำนวนพื้นที่ที่มีลักษณะต่าง ๆ ที่แตกต่างกัน ซึ่งการพัฒนาความเจริญเติบโตของเมืองมีแนวโน้มแยกออกไปจากเขตศูนย์กลางไปยังเขตพื้นที่ที่อื่น ๆ ถ้าพื้นที่บริเวณนั้นมีศักยภาพเพียงพอต่อการพัฒนาความเจริญได้มากกว่าศูนย์กลางเดิมที่เป็นอยู่ ดังนั้นรูปแบบโครงสร้างของเมืองจึงไม่ได้มีศูนย์กลางเดียว การใช้ที่ดินของกิจกรรมต่าง ๆ ก็ไม่ได้เป็นลักษณะวงกลมซ้อนกัน (Concentric Zone) รอบศูนย์กลางเมืองหรือการแบ่งส่วน (Sector) และมีการใช้ที่ดินหลายรูปแบบรอบศูนย์กลางนั้นมีสมมติฐานการเกิดศูนย์กลางย่อย ดังกล่าวนี 4 ประการคือ

1. กิจกรรมต่าง ๆ ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นพิเศษ หมายความว่า การลงทุนในกิจกรรมต่าง ๆ หรือการตั้งถิ่นฐานของกิจกรรมมักจะ เลือกตั้งอยู่บริเวณที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ดีที่สุด หรือโครงสร้างด้านต่าง ๆ ที่พร้อม เช่น ย่านการค้าย่อย ต้องการบริเวณทำเลที่ตั้งซึ่งเข้าถึงสะดวกที่สุด ย่านอุตสาหกรรมต้องการทำเลที่เหมาะสมในเรื่องขนาดของที่ดินอยู่ใกล้ น้ำและเส้นทางคมนาคม เป็นต้น

2. กิจกรรมบางอย่างที่เหมือนกัน มักจะตั้งอยู่ใกล้กันรวมตัวอยู่ในบริเวณเดียวกัน โดยยึดเอาความได้เปรียบร่วมกัน ทั้งนี้เพื่อผลประโยชน์ที่จะได้รับจากกิจกรรมต่าง ๆ ที่อยู่ข้างเคียง เช่น เขตร้านค้าย่อยอยู่รวมกันเพราะได้เปรียบจากลูกค้าร่วมกัน เขตที่อยู่อาศัยมักจะอยู่ใกล้เขต

การค้า ย่านการเงินและการธนาคารก็อยู่ร่วมกันในเขตเดียวกัน เพราะความสะดวกในการติดต่อระหว่างกัน

3. กิจกรรมที่ต่างกันไม่สามารถอยู่ร่วมกันได้ เนื่องจากจะเสียผลประโยชน์ถ้ามาอยู่ร่วมกัน เช่น เขตที่อยู่อาศัยชั้นดีไม่ควรอยู่ใกล้กับโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็ก เขตย่านการค้าย่อมเต็มไปด้วยคนเดินเท้าและรถยนต์ รถรางไม่ควรอยู่ในเขตที่ดินในด้านรถไฟ เป็นต้น

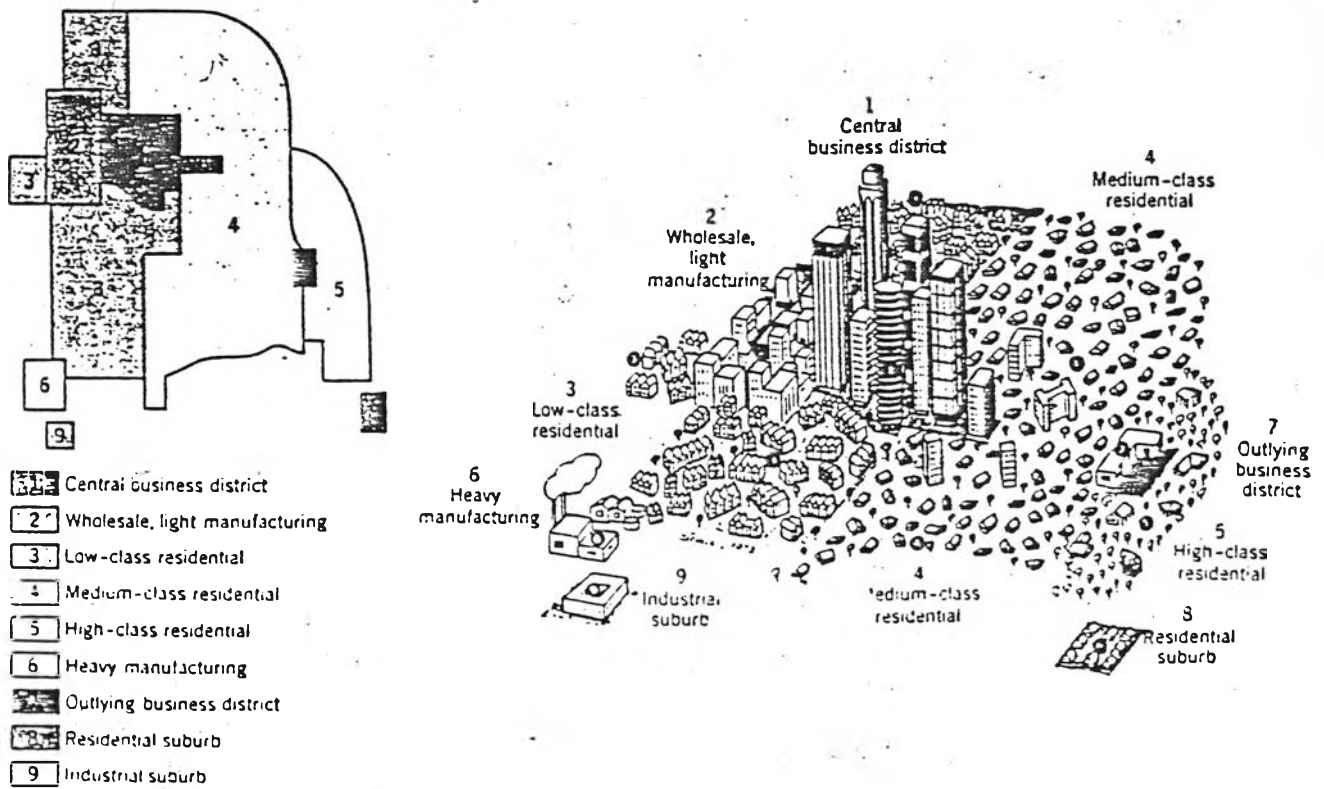
4. กิจกรรมบางอย่างไม่สามารถที่จะต่อสู้กับราคาหรือค่าเช่าที่ดินที่สูงขึ้น ในพื้นที่ที่เป็นที่ต้องการของกิจกรรมอื่น ๆ มากมาย จึงทำให้กิจกรรมบางอย่างต้องขยายตัวไปยังเขตพื้นที่ที่มีราคาหรือค่าเช่าที่ดินที่ต่ำกว่าหรือรอง ๆ ลงไปเช่น เขตขายส่งต้องการบริเวณกว้าง เพราะต้องใช้ชั้นของลงของและพัสดุ แต่บางครั้งหาสถานที่ดังกล่าวไม่ได้ เป็นต้น

ซึ่งการเกิดศูนย์กลางย่อยมักจะมีปรากฏว่า จะมีการต่อเนื่องกับศูนย์กลางหลัก โดยเส้นทางคมนาคมสายหลัก โดยมีรูปแบบการใช้ที่ดิน ดังนี้ (รูปที่ 2.4)

1. เขตศูนย์กลางการค้าธุรกิจของเมือง C.B.D. (Central Business District)
2. เขตการค้าขายส่ง หัตถกรรมขนาดเล็ก
3. เขตที่อยู่อาศัยของชนชั้นต่ำ
4. เขตที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลาง
5. เขตที่อยู่อาศัยของชนชั้นสูง
6. เขตอุตสาหกรรมขนาดใหญ่
7. เขตย่านการค้า ธุรกิจรอบนอก
8. เขตที่อยู่อาศัยชานเมือง
9. เขตอุตสาหกรรมชานเมือง

เขตการใช้ที่ดินของกิจกรรมเหล่านี้จะเป็นศูนย์กลางหรือจุดที่กระตุ้นให้เกิดความเจริญเติบโตของเมือง ซึ่งชี้ให้เห็นถึงย่านต่าง ๆ นี้เป็นศูนย์กลางของกิจกรรมต่าง ๆ ในเมือง

รูปที่ 2.4



ของสหรัฐอเมริกา โดยทั่วไปเขตย่านการค้าเป็นนิวเคลียสที่ใหญ่ เพราะเป็นศูนย์กลางของการคมนาคมขนส่ง เขตย่านการเงิน ย่านโรงภาพยนตร์ หรือเขตที่ทำการของรัฐบาลเป็นดิน เขตการค้าขายส่งมักจะอยู่ใกล้ ๆ กับเส้นทางรถไฟ เขตย่านอุตสาหกรรมหนักมักจะอยู่รอบนอกเมือง เพราะมีสถานที่กว้างและมีถนนหนทางเข้าถึงสะดวก ส่วนเขตที่อยู่อาศัยก็ต้องการทำเลที่ดังเฉพาะ เช่นอยู่บนที่สูงไกลจากเขตรถไฟ และย่านอุตสาหกรรม เป็นต้น

Harris และ Ullman (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร 2527 : 50) ได้วิจารณ์เพิ่มเติมว่า เขต C.B.D. หรือ Downtown กำลังจะหมดความเป็นหนึ่งในแง่ปริมาณการค้าขาย และจะกลายเป็นเขตธรรมดาอย่างหนึ่งของเมืองไป ทั้งนี้เพราะเกิดศูนย์การค้าหรือแหล่งกิจกรรมพิเศษต่าง ๆ ขึ้นมารอบ ๆ เมือง และมีแนวโน้มว่าศูนย์รวมภาค (Regional Center) จะเกิดขึ้น เช่นเกิดนิวเคลียสใหม่รอบ ๆ ย่านการค้าใหม่ สนามบิน โรงงานอุตสาหกรรม ศูนย์รวมทางการศึกษาและวัฒนธรรม ซึ่งทำให้ทฤษฎีของเขาเด่นขึ้น



2.2.2 ทฤษฎีย่านศูนย์กลาง (Central Place Theory)

Walter Christaller ปี ค.ศ.1898 - 1969 (Baskin 1966 : 33-69)

ได้ศึกษาค้นคว้าหาข้ออธิบายของพื้นที่ศูนย์กลางและความเกี่ยวข้องในทางเศรษฐกิจ สังคมของการตั้งถิ่นฐาน ซึ่งต่อมาแนวคิดของเขาถูกนำไปทดสอบและขยายความขึ้นจนกลายเป็นทฤษฎีที่ใช้อธิบายระบบของเมือง และบทบาทหน้าที่ของเมือง เขาใช้คำว่า ย่านศูนย์กลาง หรือแหล่งชุมชน โดยคิดเอาว่า คำว่า "Place" มีความหมายเป็นกลางดี เขาหมายถึงเมืองซึ่งทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางในด้านบริการสินค้าต่าง ๆ ต่อบริเวณรอบนอก ทฤษฎีย่านศูนย์กลางคือหลักเกณฑ์ที่คิดขึ้นเพื่ออธิบายถึงลำดับความสำคัญของการตั้งถิ่นฐานในแง่ทำเลที่ตั้ง เปรียบเทียบกัน โดยถือเอาจำนวน ขนาด บทบาทหน้าที่และช่วงระยะห่างของแต่ละแห่งเป็นหลัก เขาเชื่อว่าผู้คนรวมกันอยู่ในเมืองเพราะต้องการแลกเปลี่ยนสินค้า บริการและความคิด เมืองเกิดขึ้นเพราะเหตุผลทางเศรษฐกิจ คือ อำนวยความสะดวกในเรื่องการค้าและบริการ

ในปี ค.ศ. 1933 Christaller ได้วิเคราะห์การเกิดเมืองโดยตั้งคำถามว่าอะไรเป็นตัวกำหนดจำนวน ขนาด และการกระจายตัวของเมือง ตามความเห็นของเขานั้น หน้าที่หลักของเมือง คือ การเป็นศูนย์กลางของภาค แต่เมืองนั้นมีขนาดไม่เท่ากัน เขตรอบตัวเมืองก็ไม่เท่ากัน วิวัฒนาการของการเกิดเมืองโดยธรรมชาติจะต้องเริ่มต้นเป็นแหล่งชุมชนที่มีขนาดเล็กที่สุดก่อนในรูปของหมู่บ้านเล็ก ๆ แล้วกลายมาเป็นหมู่บ้านใหญ่ กลายมาเป็นตำบล อำเภอ และจังหวัดในที่สุด ถ้าการกระจุกตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจมีขนาดใหญ่ขึ้น พื้นที่ในบริเวณนั้นก็ค่อย ๆ พัฒนาตัวเองขึ้น เป็นแหล่งชุมชนในที่สุด แหล่งชุมชนหรือย่านศูนย์กลางมีหลายขนาด และหน้าที่กว้างขวางแตกต่างกันออกไป เรียงตามลำดับความสำคัญ (hierarchical functions) นั่นคืออาจมีย่านศูนย์กลางอันดับหนึ่ง (first - order central place) อันดับสอง และอันดับสาม ฯลฯ แต่อย่างน้อยที่สุดจะต้องมี 4 ระดับ ได้แก่ แหล่งชุมชนที่เป็นเพียงหมู่บ้านเล็ก ๆ (hamlets) จัดว่าเป็นอันดับหนึ่ง ใหญ่ขึ้นมาคือ เป็นหมู่บ้านขนาดใหญ่ (Village) ถือเป็นอันดับสอง เมื่อหมู่บ้านเจริญมากขึ้นกิจกรรมในอาณาบริเวณมีมากขึ้น มีคนอยู่มากขึ้น นาน ๆ เข้าก็กลายเป็นเมืองเล็ก (Town) และในที่สุดก็เป็นเมืองใหญ่ (City) เฉพาะเมืองใหญ่เองนั้นก็ยังมีขนาดไม่เท่ากัน เมืองใหญ่ที่ใหญ่ขึ้น อันดับก็มากขึ้น กิจกรรมทุกอย่างมากขึ้นไปด้วย

ข้อสมมติของ Christaller (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร 2527 : 40)

1. ลักษณะภูมิประเทศในบริเวณย่านศูนย์กลางนั้น จะต้องคล้ายกันหรือเหมือนกัน คือ ไม่มีที่ใดได้เปรียบไปกว่ากัน เป็นที่ราบติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันตลอด
2. การเดินทางของประชากรสามารถกระทำได้ทุกทิศทาง ไม่มีขีดจำกัดทางด้านทิศทาง
3. การกระจายของประชากรมีเท่ากันในพื้นที่ และประชากรเหล่านั้นมีกำลังซื้อเท่าเทียมกัน รสนิยมก็เหมือนกัน
4. การเดินทางไปซื้อสินค้าและบริการของประชากรนั้น จะไปยังเมืองที่มีระยะทางไกลที่สุด
5. มีโครงข่ายของเส้นทางคมนาคมตัดผ่านเมืองต่าง ๆ โดยสะดวก มีเท่ากันทุกแห่ง
6. ขนาดของเมืองแบ่งตามลำดับศัภย์ของเมืองเป็น 4 ลำดับศัภย์ คือ City, Town, Village และ Hamlets

ลักษณะของย่านศูนย์กลาง (Central Place)

ย่านศูนย์กลางที่มีขนาดใหญ่ (เมืองขนาดใหญ่) จะมีพื้นที่ให้บริการหรือเขตอิทธิพลหรือบริเวณตลาด (Service area or Market area) กว้างไกลกว่าย่านศูนย์กลางขนาดเล็ก วิทยนาการของย่านกลางนั้นขึ้นอยู่กับขนาดของย่านศูนย์กลางเอง ประกอบกับขนาดของบริเวณที่ให้บริการของเมืองนั้น ๆ ว่ากว้างไกลเพียงใด

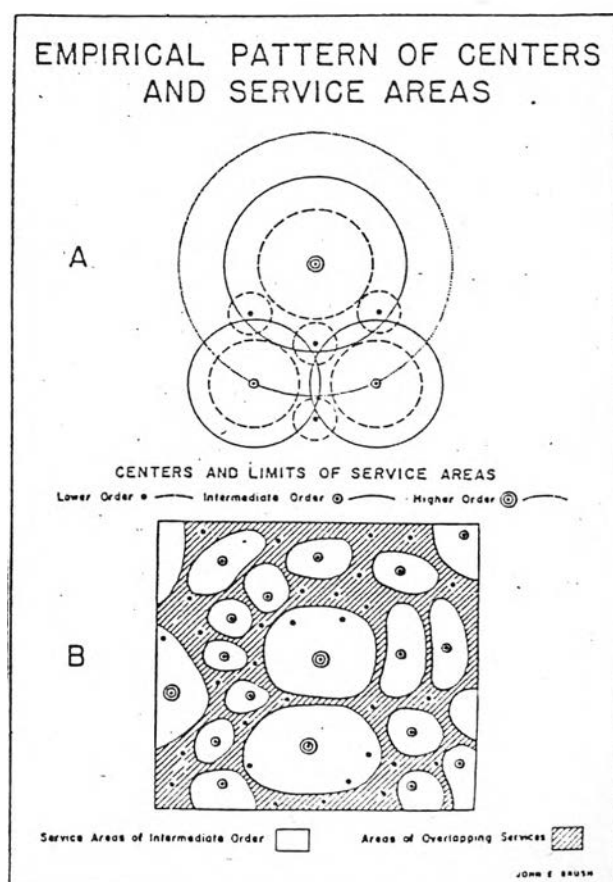
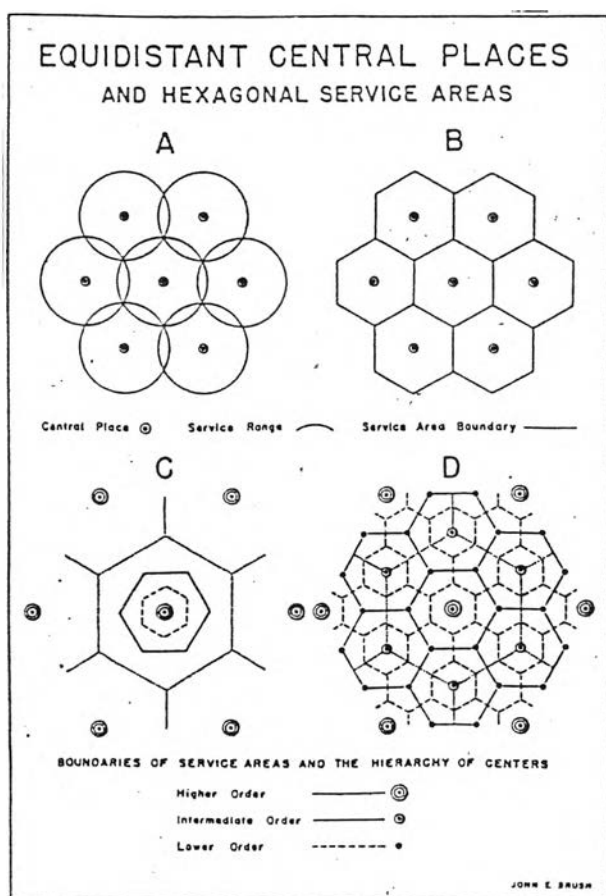
สินค้าและบริการต่าง ๆ ที่มีอยู่ในย่านศูนย์กลางเมืองนั้น ถ้าเป็นสินค้าและบริการที่ต้องอาศัยความชำนาญ ความรู้ ความสามารถ เป็นสินค้าและบริการเฉพาะอย่าง (Higher order goods) จะมีอยู่เฉพาะในย่านกลางขนาดใหญ่ที่มีประชากรมาก ๆ เท่านั้น แต่สินค้าที่เป็นสิ่งจำเป็นต่อการดำรงชีพพื้นฐานของประชากร (Lower order goods) เช่นร้านของชำ เป็นต้น พบได้ตั้งแต่ย่านกลางขนาดเล็กที่มีจำนวนประชากรน้อยไปจนถึงย่านศูนย์กลางขนาดใหญ่ที่มีประชากรมาก

ปริมาณของสินค้าและบริการจะมีปริมาณมากในย่านกลางขนาดใหญ่ และมีปริมาณน้อยชนิดในย่านศูนย์กลางขนาดเล็ก การเดินทางไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสินค้าและบริการต่าง ๆ ของประชากรโดยทั่วไปจะมีลักษณะดังนี้ การเดินทางเพื่อสินค้าที่จำเป็นต่อการดำรงชีพขั้นพื้นฐาน

ประชากรจะเลือกเดินทางไปยังย่านศูนย์กลางที่ใกล้ที่สุด ส่วนการเดินทางเพื่อให้ได้สินค้าและบริการที่มีความพิเศษเฉพาะตัว เช่นต้องอาศัยความรู้ความชำนาญมาก ๆ หรือสินค้าเฉพาะอย่าง ประชากรจะเลือกเดินทางไปเมืองใหญ่ และในแต่ละครั้งจะพยายามให้ได้มาซึ่งสินค้าและบริการหลาย ๆ ชนิดในครั้งเดียวกัน

ย่านศูนย์กลางแต่ละแห่งจะบริการทั้งสินค้าและบริการให้กับผู้ที่อยู่รอบนอก เขตรอบ ๆ ย่านศูนย์กลางเรียก พื้นที่โครงการ (Complementary area) ด้วยสินค้าต่าง ๆ จากศูนย์กลาง เช่น เสื้อผ้า อาหาร ยารักษาโรค หรือบริการต่าง ๆ เช่น โรงพยาบาล โรงภาพยนตร์ เป็นต้น ย่านศูนย์กลางแต่ละแห่งจะพิดกันไปตามคุณลักษณะหน้าที่ คือ ศูนย์กลางขนาดใหญ่จะมีสินค้าและบริการมากกว่าศูนย์กลางรอง ๆ ลงมา ดังนั้นบริเวณเขตการค้าของแหล่งกลางแต่ละอันดับก็จะพิดกันไปด้วย ที่เป็นเช่นนี้เพราะคนเราจะใช้เวลาและเดินทางประหยัดที่สุด ในการไปรับบริการจากศูนย์กลางหนึ่ง ๆ จึงไปรับบริการจากแหล่งกลางที่ใกล้ที่สุด ความต้องการและระยะทางที่จะเดินทางไปรับบริการจึงแตกต่างกันไป และเป็นที่น่าอนว่าของปลีกย่อยจะมีขายทั่วไป หรือมีบริการทุกแห่ง แต่บริการบางอย่างที่อาศัยความชำนาญพิเศษจะมีอยู่เฉพาะแห่งเท่านั้น เช่นด้านการแพทย์ และการศึกษาชั้นสูง หรือการดับเพลิง เป็นต้น

รูปที่ 2.5



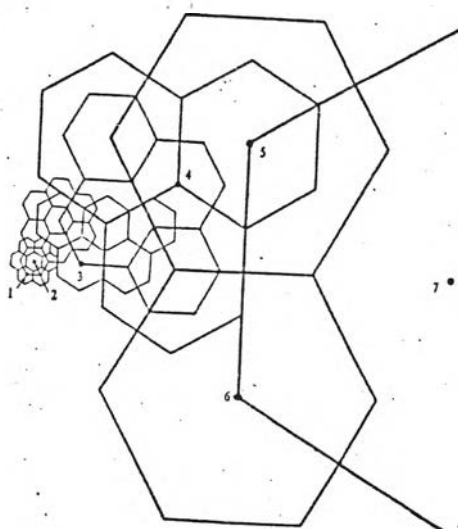
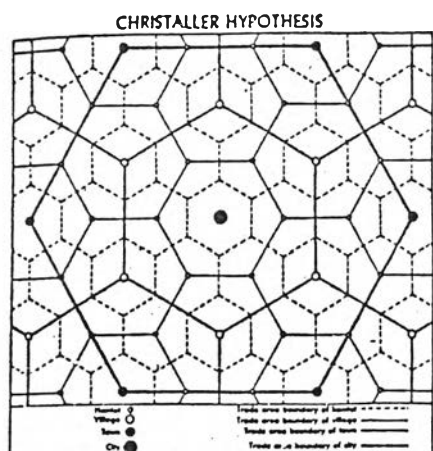
ดัชนีที่แสดงถึงความเป็นย่านศูนย์กลาง

Christaller อธิบายความเป็นย่านศูนย์กลางของแหล่งหนึ่ง ๆ ว่า คือ อัตราส่วนระหว่างบริการที่เสนอต่อความต้องการของคนในเขตนั้น เมืองที่เป็นศูนย์กลางจะมีบริการต่อคนสูงด้วย เมืองที่มีลักษณะความเป็นศูนย์กลางต่ำก็จะมีบริการน้อยลงเช่นกัน ดัชนีที่ Christaller ใช้ คือ ไทรคัท ซึ่ง เป็นของจำเป็นมากในเยอรมันในขณะนั้น พบว่า แหล่งที่มีไทรคัทต่อคนสูงจะเป็นย่านศูนย์กลางชั้นสูง ถ้าไทรคัทต่อคนต่ำก็จะเป็นศูนย์กลางชั้นต่ำ

เมื่อทฤษฎีแพร่หลายขึ้นจึงได้มีผู้คิดดัชนีใหม่ ๆ มาใช้และอธิบายความเป็นแหล่งกลางในแนวใหม่ เช่น ใช้ปริมาณสินค้าและบริการต่าง ๆ ที่มีอยู่ในที่หนึ่ง ๆ เป็นเครื่องวัด ระดับสินค้า ซึ่งมีตั้งแต่ต่ำสุด เรียกว่า ระดับทรงตัว "Threshold" (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร 2527 : 41) คือขนาดตลาดที่เล็กที่สุด จะมีสินค้าบริการที่จำเป็นที่สุด สำหรับผู้คนในบริเวณรอบนอก ถ้าสินค้าน้อยอย่างกว่านั้นหรือลูกค้าน้อยกว่านั้น จะดำรงความเป็นย่านศูนย์กลางอยู่ไม่ได้ คือ ขายได้น้อยจะขาดทุนจะต้องเลิกกิจการไป แหล่งกลางนั้นจะค่อย ๆ เสื่อมลง เพราะการขายมีปริมาณน้อยจะไม่มีการแหล่งศูนย์กลางจึงเกิดขึ้นไม่ได้ ระดับทรงตัวจึงกำหนดขอบเขตต่ำสุดของตลาด

รูปที่ 2.6

แสดงพื้นที่ตลาดแหล่งชุมชน



- ระบบแหล่งกลางของคริสต์เลอร์จากอันดับเล็กไปใหญ่
- 1 ตลาดในหมู่บ้าน
 - 2 ศูนย์กลางระดับ
 - 3 ศูนย์กลางอำเภอ
 - 4 ศูนย์กลางจังหวัด
 - 5 ศูนย์กลางระดับภาค
 - 6 ศูนย์กลางภาค
 - 7 ศูนย์กลางประเทศ

ศูนย์กลางนั้นต้องเข้าถึงได้เต็มที่โดยการคมนาคมอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนั้นรัศมีไกลสุดของแหล่งกลางที่สินค้าจะไปถึง คือ พิสัยสินค้า (Range of a central goods) ก็วัดจากการเข้าถึงการคมนาคมไกลสุดที่ลูกค้ามารับบริการจากแหล่งกลาง ถ้าเลยระยะแหล่งกลางนั้นไปแหล่งกลางนั้นจะไม่สามารถบริการได้ ผู้คนอาจไปรับบริการจากแหล่งอื่น ๆ ทั้งนี้เพราะระยะไกลขึ้นสินค้าอาจแพงขึ้น

เนื่องจากการเข้าถึง การกระจายของลูกค้าและบริการเอง ทำให้ศูนย์บริการเหล่านี้มีแนวโน้มที่จะอยู่รวมกันเพื่อรับผลประโยชน์ร่วมกัน บริการต่าง ๆ จึงเกิดอยู่ร่วมกันเป็นขนาดต่าง ๆ ขึ้นมา แหล่งบริการขนาดเล็กจะมีจำนวนมากและช่วงระยะห่างก็อยู่ใกล้ชิดกันมาก แต่บริการมีไม่มากแต่จะอย่างจะมีระดับทรงตัวแคบมาก นี่คือระดับของหมู่บ้านขนาดเล็ก (Hamlet) ในเยอรมันนี้ ซึ่ง Christaller อธิบายว่าใช้เวลาเดินทางถึงกันภายใน 2 ชั่วโมง เพราะชั่วโมงหนึ่งคนเราเดินปกติได้ราว $3\frac{1}{2}$ ไมล์ 2 ชั่วโมงก็ได้ 7 ไมล์ นั่นคือทุก ๆ รัศมี $3\frac{1}{2}$ ไมล์ จะมีหมู่บ้านอยู่ห่างกันเป็นช่วง ๆ แหล่งบริการที่ใหญ่ขึ้นก็จะอยู่ห่างกันมากขึ้น และบริการสินค้าจะมีระดับทรงตัวกว้างกว่า แต่จะมีจำนวนสถานบริการน้อยแห่ง ถัดจากหมู่บ้านเล็กก็เป็นหมู่บ้านใหญ่ (Village) เมือง (Town) นคร (City) และมหานคร (Metropolis) ตามลำดับ

ลำดับชั้นของแหล่งบริการ (Hierarchy of Central Places)

Christaller ระบุการจัดขนาดความสำคัญของแหล่งกลางเป็นไปตามหลักการตลาด (Marketing Principle) คือระยะทางที่ลูกค้าจะไปรับบริการจากแหล่งกลางจะสั้นที่สุด เพราะเหตุว่าจำนวนแหล่งกลางในระดับหนึ่งมีมากด้วยกัน เขาเรียกระบบหลักการตลาดว่า $R = 3$ คือตัวแปรคงที่ ซึ่งหมายถึงเขตตลาดในอันดับศูนย์กลางหนึ่ง จะมีขนาดใหญ่เป็น $\sqrt{3}$ เท่าของเขตตลาดในอันดับศูนย์กลางที่ต่ำกว่า ส่วนระยะห่างระหว่างตลาดในอันดับนั้นจะเท่ากับ $3 \times$ ระยะห่างระหว่างศูนย์กลางของอันดับที่ต่ำกว่า ดังนั้น จำนวนแหล่งศูนย์กลางในแต่ละอันดับที่สูงขึ้นไปจะเพิ่มเป็น 3 เท่าเรื่อย ๆ สมมติว่าในบริเวณหนึ่งมีเมืองใหญ่ 2 เมือง บริเวณนั้นจะมีเมืองเล็ก 6 เมือง หมู่บ้าน 18 แห่ง และตำบล 54 แห่ง เป็นต้น

ในกรณีนี้ลำดับชั้นของแหล่งบริการก็เกิดขึ้น แหล่งบริการของกลุ่มที่มีขนาดใหญ่ จะทำหน้าที่บริการต่อแหล่งที่เล็กลงไปด้วย ประกอบกับบริการที่มีพิเศษสำหรับลำดับชั้นของตนโดยเฉพาะด้วย ซึ่งแหล่งกลางขนาดต่ำกว่าตนไม่มี ผลก็คือเขตการค้าของแหล่งกลางชั้นต่ำจะซ้อนอยู่ภายใน

เขตของแหล่งกลางชั้นสูงกว่า ด้วยเหตุนี้เองจึงเกิดลำดับชั้นของแหล่งกลางลดหลั่นกันตามขนาดลงมา ตั้งแต่ใหญ่ที่สุด มีจำนวนน้อยที่สุด อยู่ห่างกันมากที่สุด ลงมาจนถึงเล็กที่สุด มีจำนวนมากที่สุด และ อยู่ใกล้ชิดกันที่สุด เพื่อที่จะมิให้ขอบเขตของแหล่งกลางซ้อนกัน หรือปล่อยให้ว่างไว้ในกรณีที่ใช้รูปวงกลม Christaller จึงดัดแปลงใช้รูปหกเหลี่ยมแทนเพื่อมิให้มีที่ว่างหรือแก้ปัญหาพื้นที่ซ้อนกันได้ ผลก็คือ กำหนดเขตตลาดได้พอดี ถ้ามองในแนวราบจะเห็นว่า ซ้อนกัน คือศูนย์กลางขนาดเล็กรวมอยู่ภายใน ศูนย์กลางตลาดขนาดใหญ่ตามลำดับ

จากรูปที่ 2.6 จะเห็นลักษณะของลำดับความใหญ่โตของแหล่งชุมชนภายในรูป 6 เหลี่ยมนี้ ในรูปมีลำดับความใหญ่โต 4 ระดับ ๆ แรก ๆ เป็นอันดับหนึ่งคือ หมู่บ้านเล็ก ๆ จะเห็นว่ามีจำนวนมากที่สุด ศูนย์กลางเล็ก ๆ นี้จะให้บริการเฉพาะประชาชนในเขตพื้นที่ตลาดของตน สินค้าและบริการของแหล่งชุมชนอันดับหนึ่งเป็นสิ่งที่ต้องการประจำวัน ซึ่งคนต้องการอยู่ตลอดเวลา ต่อมาหมู่บ้านเล็ก ๆ เหล่านี้หนึ่งในจำนวนนั้นจะกลายเป็นหมู่บ้านใหญ่ขึ้น ตามทฤษฎีรอบหมู่บ้านใหญ่จะประกอบด้วยหมู่บ้านเล็ก ๆ 6 แห่ง ในลักษณะเดียวกันก็จะเกิดเมืองเล็กขึ้น ซึ่งพื้นที่โดยรอบ (Complementary area) ประกอบด้วยหมู่บ้านใหญ่ 6 แห่ง ต่อมาจึงเกิดเมืองใหญ่ ซึ่งเป็นย่านศูนย์กลางอันดับสี่ ให้บริการเมืองเล็ก 6 แห่ง ต่อจากนี้เมืองจะขยายตัวไปเรื่อย ๆ เมืองใดเมืองหนึ่งในจำนวนหลายเมืองจะใหญ่ขึ้น เป็นเมืองใหญ่อันดับห้า และสูงขึ้นเรื่อย ๆ กิจกรรมต่าง ๆ ก็มากขึ้น เป็นลำดับ

ระบบความสัมพันธ์ต่อพื้นที่ (Spatial Relationship)

Christaller ชี้ให้เห็นถึงระบบความสัมพันธ์ต่อพื้นที่ของการตั้งถิ่นฐานซึ่งเกี่ยวข้องกับ ลักษณะเศรษฐกิจ หรือบทบาทหน้าที่ของแหล่งกลางแต่ละแห่ง ซึ่งมีกฎเกณฑ์ ระเบียบ และสามารถ อธิบายได้ด้วยอย่างเช่น ระบบแหล่งกลางสะท้อนให้เห็นบทบาท และโครงสร้างตลอดจนการติดต่อ เคลื่อนไหวของลูกค้าสู่แหล่งกลางในอันดับต่าง ๆ การเข้าถึงระบบแหล่งกลางจึงช่วยให้ประมาณ ลักษณะการตั้งถิ่นฐานเป็นส่วนรวมทั้งหมด และสามารถทำนายล่วงหน้าถึงการขยายตัวเติบโตของ เขตตั้งถิ่นฐานแต่ละแห่งของแหล่งกลางที่ลดหลั่นกันไป นอกจากนี้ทำให้เห็นบทบาทหน้าที่ทางด้านการค้า และบริการแต่ละแห่งของแหล่งกลางได้ชัดเจนขึ้น ความคิดเกี่ยวกับแหล่งกลางจึงสามารถ นำมาดัดแปลงใช้ได้ในโลกของความเป็นจริง กล่าวคือ เข้าใจในเรื่องต้นตอความสำคัญของแหล่งตั้งถิ่นฐาน ทั้งสามารถเปรียบเทียบกิจกรรมของแต่ละขนาดได้ด้วย ทั้งนี้ต้องคิดคำนึงเป็นระบบรวมทั้งหมดไม่ใช่ที่หนึ่งที่ใดโดยเฉพาะ มีผู้นำหลักดังกล่าวมาอธิบายลำดับความสำคัญของเขตการค้าในเมืองหนึ่ง ๆ ได้ ตั้งแต่ศูนย์การค้าที่ใหญ่ที่สุดจนถึงเล็กที่สุด

ข้อบกพร่องของแบบจำลองของ Christaller มีมากมายเช่น

1. ข้อสมมติที่ให้บริการกระจายตัวเท่ากันตลอดพื้นที่นั้น จะเป็นไปได้ไม่ได้เมื่อเกิดแหล่งชุมชนขึ้น
2. ในทางข้อเท็จจริง ค่าขนส่งไม่ได้เท่ากันในทุกเส้นทาง แต่จะมีอัตราที่ต่ำกว่าตามเส้นทางคมนาคม เช่น ถนน ทางรถไฟ แม่น้ำลำคลอง เป็นต้น ดังนั้นพื้นที่ตลาดของแหล่งชุมชนจะไม่มีทางเป็นรูป 6 เหลี่ยมได้ การปฏิบัติในด้านการขนส่งจะทำให้แหล่งชุมชนบางแห่งเจริญขึ้นและทำให้บางแห่งด้วยความสำคัญลงไป
3. ข้อสมมติที่ให้พื้นดินเป็นที่ราบ และเหมือนกันในทุกเส้นทางนั้น มีความหมายว่าทรัพยากรประเภทที่เคลื่อนที่ไปได้มีเหมือนกันทุกแห่ง และพื้นดินทุกจุดต่างสามารถใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือทำกิจกรรมทุกประเภทของมนุษย์ได้ ข้อสมมตินี้เห็นได้ชัดเจนว่าไม่เป็นความจริง
4. พื้นที่ตลาดในทางปฏิบัติจะไม่มีเขตแดนแน่นอนอย่างที่ว่า Christaller เสนอไว้แต่จะคาบเกี่ยวกันไปหมด

แม้ว่าแบบจำลองการเกิดเมืองของ Christaller จะมีข้อบกพร่องมากมาย แต่ก็ให้ประโยชน์อย่างมากในการทำความเข้าใจวิวัฒนาการของการเกิดเมือง นอกจากนั้นแบบจำลองของเขาก็ไม่ได้ผิดพลาดไปเสียทั้งหมด เช่น พบว่าศูนย์กลางใหญ่ ๆ นั้น จะมีกิจกรรมมากมายยิ่งกว่าศูนย์กลางเล็ก ๆ และพื้นที่โดยรอบ (Complementary areas) ก็มีขนาดไม่เท่ากันอย่างที่ทฤษฎีบอกไว้ แบบจำลองของ Christaller ดูเหมือนจะใช้ได้กับกิจกรรมด้านบริการต่าง ๆ เท่านั้น

แนวความคิดของ Losch เกี่ยวกับแหล่งชุมชน

Lösch (1943) (David M., Smith 1971 : 130) มีแนวความคิดคล้ายคลึงกับ Christaller ในเรื่องทฤษฎีศูนย์กลาง เพียงแต่ว่าจุดเริ่มในการวิเคราะห์ของ Lösch เริ่มจากชนบท แต่จุดเริ่มของ Christaller เกิดในเมืองเลย อย่างไรก็ตามผลลัพธ์ที่ออกมาเหมือนกัน ข้อสมมติฐานของทั้งสองคนเกือบเหมือนกัน เพื่อให้เกิดดุลยภาพในการใช้ที่ดิน Losch ได้กำหนดเงื่อนไขดังนี้

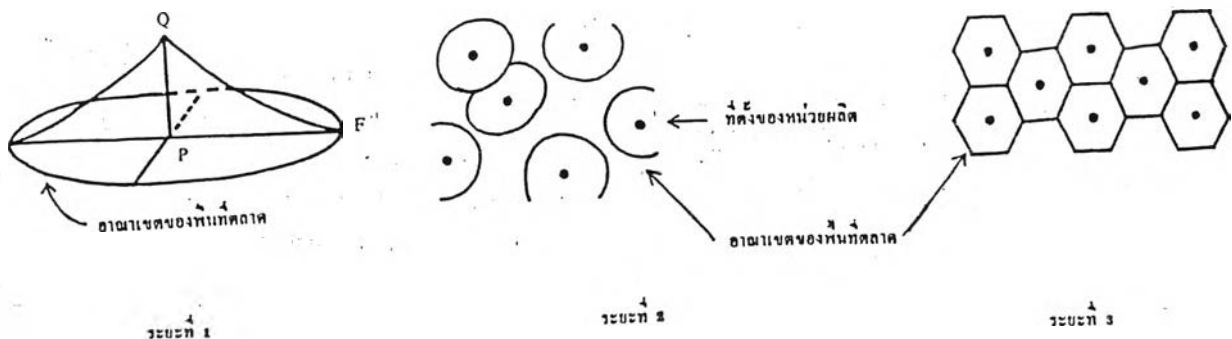
1. ที่ตั้งทุกแห่งจะต้องให้บริการมากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ประโยชน์ที่ได้คิดในแง่ผลกำไรสำหรับผู้ผลิต และในแง่ประโยชน์ที่ผู้บริโภคได้รับสูงสุด

2. ที่ตั้งแหล่งผลิตจะต้องเข้าครอบครองพื้นที่ทุกจุด โดยไม่มีที่ว่างเปล่าเหลืออยู่เลย ทั้งนี้เพื่อมิให้หน่วยผลิตเกิดขึ้นใหม่
3. ผลกำไรที่หน่วยผลิตได้รับจะเป็นกำไรปกติ (Normal Profits) เท่านั้น
4. แหล่งทรัพยากร แหล่งผลิต หรือแหล่งขายจะต้องมีขนาดเล็กที่สุด เท่าที่จะเป็นไปได้
5. ณ บริเวณที่อยู่กึ่งกลางระหว่างเขตพื้นที่ตลาดของหน่วยผลิต 2 แห่ง ผู้บริโภคย่อมพอใจสินค้า ทั้ง 2 แหล่ง เท่า ๆ กัน

เงื่อนไขเหล่านี้เท่านั้นที่จะทำให้เกิดดุลยภาพในการใช้ที่ดิน จากข้อสมมติดังกล่าว พื้นที่ตลาดจึงมีอยู่เต็มพื้นที่ แต่มีพื้นที่บางส่วนอยู่นอกเขตวงกลมของพื้นที่ตลาด จึงต้องปรับรูปร่างของพื้นที่ให้เป็นรูปหกเหลี่ยม เพื่อจะได้ครอบคลุมพื้นที่ทุกจุด เมื่อวิเคราะห์พื้นที่แต่ละประเภทในแต่ละชุมชนมาซ้อนลงบนแผนกราฟ จะพบว่า มีศูนย์กลางของสินค้าทุกประเภทร่วมกันอย่างน้อย 1 แห่ง ศูนย์กลางนี้จะเป็นศูนย์กลางใหญ่ที่สุดของพื้นที่ซึ่งมีการผลิตทุกประเภทเกิดขึ้น และศูนย์กลางที่มีจำนวนการผลิตรองลงมาจะเป็นศูนย์กลางขนาดรองลงไปตามลำดับ ระบบชุมชนในพื้นที่ประกอบด้วยชุมชนที่เจริญ (City Rich) และชุมชนที่ด้อยความเจริญ (City Poor) ชุมชนที่เจริญจะอยู่ใกล้กับเส้นทางคมนาคมหลักซึ่งติดต่อกับศูนย์กลางใหญ่ของพื้นที่ มีพื้นที่ตลาดกว้างมาก ส่วนชุมชนที่ด้อยความเจริญมีที่ตั้งอยู่ห่างจากเส้นทางคมนาคมหลัก และมีพื้นที่ตลาดแคบ (ดังรูปที่ 2.7)

รูปที่ 2.7

แสดงระบบพื้นที่ตลาดรูป 6 เหลี่ยม



ทฤษฎีของ Losch มีข้อบกพร่อง เช่นเดียวกับทฤษฎีของ Christaller คือ ส่วนหนึ่งไม่สอดคล้องกับความเป็นจริง รูปร่างของพื้นที่ตลาดโดยทั่วไปจะไม่เป็นรูปหกเหลี่ยม และไม่สามารถแบ่งแยกได้โดยเด็ดขาด แต่จะมีรูปร่างต่างกันตามอาณาเขตทางการเมือง เส้นทางการขนส่ง ลักษณะพื้นที่ทางภูมิศาสตร์ ความหนาแน่นของประชากร และทรัพยากรต่าง ๆ แต่หลักการทฤษฎีมีประโยชน์ในการอธิบายความแตกต่างของชุมชนในระดับต่าง ๆ และอธิบายลักษณะความสัมพันธ์ของชุมชนที่ต้องพึ่งพากันในทางเศรษฐกิจ

Garner (1966) (K.S.O.Beavon. 1972 : 21) เสนอทฤษฎีเกี่ยวกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจขั้นที่ 3 (Theory of Tertiary Activity) ซึ่งสนับสนุนแนวความคิดของ Christaller และ Losch ในเรื่องระบบชุมชน ซึ่งมีเนื้อหา ดังนี้

1. ศูนย์กลางระดับต่ำจะให้บริการแต่สินค้าระดับต่ำ หรือสินค้าสำหรับชีวิตประจำวัน (Convenience Goods) ซึ่งมีความจำเป็นต้องใช้สม่ำเสมอ
2. ศูนย์กลางระดับสูง จะให้บริการทั้งสินค้าระดับต่ำและสินค้าระดับสูง (Shopping Goods) ซึ่งต้องการตลาดกว้างขวาง เป็นสินค้าที่มีความต้องการนาน ๆ ครั้ง และบางประเภทลูกค้าต้องเดินทางในระยะทางไกลเพื่อไปซื้อหา
3. ศูนย์กลางระดับใดก็ตามจะให้บริการสินค้ามากกว่า มีจำนวนกิจกรรมมากกว่า มีประเภทกิจกรรมและขอบเขตการให้บริการกว้างกว่า มียอดการขายสูงกว่าศูนย์กลางในระดับที่ต่ำกว่าเสมอ
4. การให้บริการสินค้าและบริการจะมีประสิทธิภาพมากถ้าชุมชนมีที่ตั้งอยู่ใกล้กันมีการเข้าถึงที่สะดวก และมีประเภทของสินค้า บริการจำนวนมากอันเป็นที่ต้องการของชุมชนอื่น

ทฤษฎีนี้เน้นให้เห็นความสำคัญของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ขั้นที่ 3 ซึ่งเป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่รวมตัวกันอยู่ในเขตชุมชนมากกว่ากิจกรรมทางเศรษฐกิจประเภทอื่น และสามารถนำมาใช้วัดความสำคัญและขนาดของชุมชนโดยเปรียบเทียบกันระหว่างจำนวนและประเภทของกิจกรรมในแต่ละชุมชน

หน้าที่ของเมือง

เมืองเป็นสถานที่ที่เป็นศูนย์กลางในการรวบรวมสินค้าและกิจการบริการต่าง ๆ ไว้เป็นจำนวนมาก โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อบริการสินค้าและกิจการบริการ เหล่านั้นให้แก่ประชากรที่อาศัยอยู่



ในตัวเมือง และที่อาศัยอยู่ในบริเวณทุ่งเกษตรกรรมโดยรอบตัวเมือง เมืองทุกเมืองจะมีหน้าที่เช่นนี้เหมือน ๆ กัน นอกจากนี้เมืองบางเมืองยังแสดงหน้าที่เฉพาะประเภทอีกด้วย หน้าที่เฉพาะจะมีไม่เหมือนกันในทุก ๆ เมือง โดยแบ่งหน้าที่เฉพาะของเมืองออกเป็นประเภทต่าง ๆ ดังนี้

(เบญจวรรณ อารีสมาน 2530 : 35-36)

1. เมืองที่ทำหน้าที่ในการเป็นศูนย์กลางการบริหารและการปกครอง เมืองที่ทำหน้าที่นี้จะมีกิจกรรมต่าง ๆ เช่น สถานที่ราชการที่เป็นสำนักงานใหญ่ กระทรวง ทบวง กรมต่าง ๆ ที่มีข้าราชการครอบคลุมอยู่ทั่วประเทศ นอกจากนั้นยังมีสถานที่ราชการที่เป็นศูนย์รวมของการบริหารประเทศในด้านอื่น ๆ อีก เช่น สำนักนายกรัฐมนตรี ทำเนียบประธานาธิบดีหรือรัฐสภาแห่งชาติ เป็นต้น กิจกรรมเหล่านี้เป็นตัวชี้ให้สังเกตและศึกษาได้ว่าเมืองจะมีหน้าที่พิเศษเป็นศูนย์กลางของการบริหารและการปกครองด้วย ตัวอย่างของเมืองที่มีหน้าที่ในการบริหารและการปกครอง เช่น กรุงเทพมหานคร กรุงเทพมหานครของออสเตรเลีย กรุงลอนดอนของสหราชอาณาจักร เมืองเคซอนซิตีของฟิลิปปินส์ และเมืองบราซิล ของบราซิล เป็นต้น

2. เมืองที่ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางทางวัฒนธรรม เช่นศูนย์กลางทางศาสนา ศูนย์กลางทางการศึกษา ศูนย์กลางทางศิลปะและวัฒนธรรม เป็นต้น เมืองที่มีหน้าที่ต่าง ๆ ดังกล่าวมาจะมีกิจกรรมที่ปรากฏในตัวเมืองเป็นตัวชี้ให้เข้าใจถึงหน้าที่ของเมืองนั้น เช่น เมืองที่เป็นศูนย์กลางทางศาสนา จะมีกิจกรรมที่ปรากฏในด้านของปูชนียวัตถุทางศาสนา ซึ่งเป็นที่เคารพนับถือของศาสนานั้น ๆ เมืองที่มีหน้าที่เป็นศูนย์กลางทางศาสนาของโลก ได้แก่เมืองเมกกะในประเทศซาอุดีอาระเบีย ซึ่งเป็นศูนย์กลางของศาสนาอิสลาม นครวาติกันในกรุงโรมของอิตาลี ซึ่งมีมหาวิหารใหญ่โต เป็นศูนย์กลางของศาสนาคริสต์ นิกายโรมันคาทอลิก เป็นต้น

ส่วนเมืองที่มีหน้าที่เป็นศูนย์กลางทางการศึกษานั้น จะมีกิจกรรมของคนในเมืองที่เด่นเพื่อเสริมกับหน้าที่นี้ก็คือ สถานศึกษาใหญ่ ๆ เช่น มหาวิทยาลัย และสถานศึกษาในรูปของสถาบันต่าง ๆ เมืองในลักษณะนี้มีในประเทศสวีเดนแลนด์ ออสเตรเลีย และสหรัฐอเมริกา โดยเฉพาะอย่างยิ่งในสหราชอาณาจักรมีเมืองออกฟอร์ด แสดงหน้าที่การเป็นศูนย์กลางในการศึกษาอย่างชัดเจน

3. เมืองที่ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางในการคมนาคมขนส่ง เมืองที่ทำหน้าที่นี้จะมีท่าเล่ที่มีเส้นทางคมนาคมหลายสายมาบรรจบกัน เป็นศูนย์รวมของระบบคมนาคมขนส่ง ศูนย์รวมที่เรียกว่าชุมทาง เช่น เมือง ชุมทางทุ่งสง เป็นต้น กิจกรรมของประชากรในเมืองที่แสดงออกมา

เช่น มีโกดังสำหรับเก็บสินค้า หรือสำหรับพักสินค้าเพื่อส่งต่อไปยังพื้นที่อื่น ๆ และจะมีคนในเมืองจำนวนหนึ่งที่ทำงานด้านการคมนาคมขนส่ง

4. เมืองที่ทำหน้าที่ในการผลิต คือเมืองที่มีการผลิตทางอุตสาหกรรม และมีผลผลิตหลักในด้านใดด้านหนึ่ง เช่น ผลิตรถยนต์ ผลิตเหล็กและเหล็กกล้า ผลิตภัณฑ์ทางเคมี ผลผลิตหลักในด้านต่าง ๆ ที่กล่าวมานี้จะเป็นตัวชี้ถึงหน้าที่ในการผลิตของเมืองนั้น ๆ ได้แก่ เมืองพิทสเบิร์ก ในสหรัฐอเมริกา ซึ่งมีผลผลิตหลักทางอุตสาหกรรม เป็นเมืองสำคัญในการผลิตเหล็กและเหล็กกล้า เมืองดีทรอยต์ ที่มีอุตสาหกรรมผลิตรถยนต์เป็นที่เชิดหน้าชูตาของเมือง

5. เมืองที่ทำหน้าที่ในการป้องกันภัย เมืองที่ทำหน้าที่ในการป้องกันภัยนั้นในอดีตอาจหมายความถึงเมืองหน้าด่านก็ได้ ปัจจุบัน เมืองที่มีหน้าที่หลักทางด้าน การป้องกันภัยนั้น จะมีกิจกรรมที่เด่นชัด คือ ค่ายทหารหรือฐานทัพประเภทต่าง ๆ เช่น ฐานทัพเรือ ฐานทัพอากาศ กองทัพอากาศ เป็นต้น อย่างเช่น เมืองสัตทิบ เป็นที่รู้จักว่าเป็นฐานทัพเรือ และเมืองสัตทิบจะมีส่วนเสริมให้เป็นที่ยอมรับว่ามาจากการก่อตัวของฐานทัพเรือ ฐานทัพอากาศ ซึ่งเสริมให้เมืองดาคิลมีหน้าที่พิเศษในการป้องกันภัยทางอากาศ ในอดีตเมืองพิษณุโลก เคยถูกกำหนดหน้าที่ให้เป็นเมืองหน้าด่านของไทย

6. เมืองที่ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางของการพักผ่อนหย่อนใจ กิจกรรมที่ปรากฏในตัวเมืองประเภทนี้ได้แก่ โรงแรม สนามกีฬา สระว่ายน้ำ ภัตตาคารหรือร้านอาหารจำนวนมาก และบริการรถสาธารณะ ซึ่งกิจกรรมเหล่านี้จะเป็นกิจการที่เด่นที่สุดของเมืองดังเช่น เมืองพัทยา ภูเก็ต หัวหิน เป็นต้น

7. เมืองที่ทำหน้าที่เป็นเมืองพักอาศัย ลักษณะเด่นของเมืองประเภทนี้คือการมีพื้นที่ส่วนใหญ่ของเมืองถูกใช้เป็นที่สร้างอาคารบ้านเรือนสำหรับพักอาศัยโดยตรง ในตัวเมืองจะมีร้านค้าและบริการส่วนหนึ่ง สำหรับบริการให้แก่ประชากรในตัวเมือง ในเวลากลางวันจะมีประชากรเบาบางเพราะประชากรส่วนมากจะออกเดินทางไปทำงานในเขตเมืองอื่น ๆ แต่ในเวลากลางคืนจะมีประชากรหนาแน่นเพราะกลับจากทำงานแล้ว ในประเทศไทยยังมีเมืองประเภทนี้ไม่เด่นชัดนัก แต่ที่พอจะเห็นได้บ้างก็คือเมืองนนทบุรี ปทุมธานี ซึ่งประชากรส่วนหนึ่งเดินทางไปทำงานในกรุงเทพฯ และกลับมาเพื่อการพักผ่อนหลับนอนเท่านั้น สำหรับในประเทศอื่น ๆ เช่น ญี่ปุ่น มีเมือง Tama ซึ่งอยู่ใกล้กับมหานครโตเกียว นั้นได้ถูกกำหนดให้เป็นเมืองพักอาศัย ประชากรส่วนใหญ่ของเมือง Tama มีงานทำอยู่ในกรุงโตเกียว ดังนั้นเวลากลางวันคนส่วนใหญ่จึงมิได้อยู่ในตัวเมือง Tama แต่ในเวลากลางคืนผู้คนจะเดินทางกลับไปยังเมือง Tama เพื่อการพักผ่อนหลับนอน

การใช้ที่ดินเพื่อการค้าภายในเมือง

การใช้ที่ดิน หมายถึง การใช้ประโยชน์จากพื้นที่ดินที่มีอยู่ในแต่ละชนิดนั้นให้เกิดประโยชน์มากที่สุด เกิดผลตอบแทนมากที่สุดโดยไม่เกิดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมหรือมีผลกระทบต่อประโยชน์ที่สุด (ชูศักดิ์ คงคานนท์: 2522)

เบญจวรรณ อารีสมาน (2530 : 28) ได้ให้ความหมายของการใช้ที่ดินว่า หมายถึง การใช้ประโยชน์จากที่ดินเพื่อประกอบกิจกรรมอย่างใดอย่างหนึ่ง การใช้ที่ดินในตัวเมืองกับการใช้ที่ดินในชนบทมีความแตกต่างกัน โดยการที่ใช้ที่ดินในชนบทมุ่งใช้เพื่อการผลิตทางการเกษตร เช่น การเพาะปลูก และการเลี้ยงสัตว์ เป็นต้น ส่วนการใช้ที่ดินในเมืองมีการใช้ประโยชน์เพื่อกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย สถานที่ราชการ ถนน โรงเรียน หรือสาธารณะสถานต่าง ๆ

ทฤษฎีการใช้ที่ดินย่านศูนย์กลางเมือง (กุลวดี ตรีพัฒนา 2529 : 66)

เนื่องจากที่ดินซึ่งเป็นทรัพยากรธรรมชาติ มีจำนวนจำกัดและเคลื่อนย้ายไม่ได้ ตลอดจนความอุดมสมบูรณ์ของที่ดิน มีความแตกต่างกันในแต่ละท้องที่ จึงทำให้คนเราต้องมีการใช้ทรัพยากรที่ดินเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในเขตที่ตั้งของตัวเมือง ซึ่งเป็นแหล่งที่มีข้อได้เปรียบทางเศรษฐกิจ สังคม เช่นพื้นที่ที่ศึกษาบริเวณบางรัก สีลม และสุรวงศ์ มีผู้คนอพยพเข้ามาอาศัยอยู่รวดเร็วมาก ส่งผลให้ราคาที่ดินในบริเวณนั้นสูงขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ดังนั้นวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินย่านกลางเมือง จึงมักจัดทำเป็นย่านพาณิชย์เพราะว่าให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของการใช้ที่ดินสูงที่สุด เมื่อเทียบกับการใช้ที่ดินประเภทอื่น

สาเหตุที่ราคาที่ดินภายในเมืองมีราคาสูง เนื่องจากที่ดินภายในเมืองเป็นบริเวณที่สามารถให้ผลตอบแทนได้สูงในแง่ของการค้าขาย เพราะในเมืองจะเป็นที่ที่มีประชากรอยู่หนาแน่น และยังมีผลทำให้เสียค่าใช้จ่ายในการโฆษณาน้อย ดังนั้นกิจกรรมที่คุ้มค่าต่อการอยู่ในของเมือง จึงมีกิจการประเภทศูนย์การค้า สำนักงาน ธนาคารขนาดใหญ่ และกิจการที่สามารถสร้างผลกำไรสูง แสดงให้เห็นว่ายิ่งใกล้จุดศูนย์กลางของเมืองคือค่าเช่าที่ดิน (ผลตอบแทน) จะมีค่ามาก และในขณะเดียวกันราคาที่ดินก็จะสูงด้วย ในทางตรงกันข้ามยิ่งห่างจากศูนย์กลางเมืองเท่าใด ค่าเช่าที่ดินก็จะมีค่าลดลงตามลำดับ และราคาที่ดินจะลดลงด้วย ดังนั้นจะเห็นได้ว่า การใช้ที่ดินภายในเมืองซึ่งเป็นที่ดินที่มีราคาสูง และโอกาสของผลตอบแทนสูงนั้น จะต้องนำกิจกรรมที่ก่อให้เกิดผลตอบแทนได้สูงมาใช้ในที่ดินนั้น ๆ

การใช้ที่ดินเพื่อการค้าหรือย่านการค้า เป็นประเภทหนึ่งของการใช้ที่ดินในตัวเมือง มีพื้นที่ไม่มากนักในตัวเมือง แต่มีความสำคัญมากเพราะเป็นพื้นที่ซึ่ง เปรียบเสมือนใจกลางของเมือง ปัจจุบัน และพื้นที่ที่ทำให้เป็นย่านกลางของชุมชนโดยรอบ ตัวเมืองในอเมริกาเหนือมีพื้นที่เพื่อเป็น ย่านการค้าประมาณร้อยละ 3.7 แต่ในประเทศไทยมีพื้นที่ประมาณร้อยละ 3.38 (เบญจวรรณ อารีสมาน 2530 : 36)

การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม Chapin (1972 : 370-375) มีแนวความคิดในการกำหนดที่ตั้งการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมว่า ย่านธุรกิจควรอยู่ใกล้เส้นทางที่มีการจราจรย่านหนาแน่นมีที่ตั้งใกล้กับถนนสายประธานสองสายที่ผ่านย่านการค้า มีที่จอดรถเพียงพอและมีที่สำหรับร้านค้าอย่างสมบูรณ์ รวมทั้งมีร้านอาหารสิ่งบันเทิงต่าง ๆ มีสาขาของธุรกิจ และบริการทางการเงินเพียงพอ สำหรับย่านค้าส่งควรอยู่ในบริเวณที่มีระบบคมนาคมเข้าถึงสะดวก โดยควรมีพื้นที่ด้านหน้าติดต่อกับถนนสายหลัก และมีทางเข้าถึงทางรถไฟได้สะดวกพอสมควร

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2527 : 108) ได้กล่าวถึงทำเลที่ตั้งด้านการค้าว่ามักตั้งอยู่ตรงจุดหรือบริเวณที่เข้าถึงสะดวกที่สุด เพราะสะดวกสำหรับผู้ที่มีรถยนต์และผู้ใช้บริการขนส่งมวลชนในระบบต่าง ๆ และยังสะดวกในการติดต่อกับแหล่งขายปลีก ขายส่งตลอดจนสถานประกอบการค้าและบริการที่ค้องพึ่งพาอาศัยกันอีกด้วย

การใช้ที่ดินเพื่อการค้าภายในเมืองจะมีน้อย คือ เฉลี่ยไม่เกินร้อยละ 5 ของพื้นที่ในเขตชุมชนทั้งหมด แต่กิจกรรมทางการค้ามีบทบาทสำคัญต่อความเจริญของเมืองมากที่สุดเพราะเป็นอาชีพซึ่งมีแรงงานมาก เฉลี่ยเกินร้อยละ 40 ของแรงงานทั้งหมด ความสัมพันธ์ระหว่างที่ดินและการค้าจึงเป็นปัญหาที่น่าสนใจในฐานะที่แสดงออกซึ่งการใช้ที่ดินแบบเข้มข้น และการกระจายของกิจกรรมเหล่านี้ในพื้นที่อันแคบทางด้านกายภาพ การค้าและบริการจะใช้บริเวณดีและอาคารสูงหลายชั้น ทำให้เมืองใหญ่ทั่วไปมีทิวทัศน์ของตึกสูง ๆ (Skyline) ในการศึกษาการใช้ที่ดินย่านการค้าแบ่งออกเป็นหัวข้อดังนี้

1. การกำหนดเขตการค้าของเมือง
2. ลำดับสำคัญของเขตการค้าภายในเมือง
3. ศูนย์กลางธุรกิจการค้า
4. ย่านการค้าแบบตามแนวถนน
5. ย่านธุรกิจพิเศษต่าง ๆ

การกำหนดเขตการค้าของเมือง

ในปี ค.ศ. 1937 Malcolm Proudfoot (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร 2527: 112) ได้ศึกษาวิเคราะห์โครงสร้างทางการค้าของเมืองขนาดใหญ่ในสหรัฐอเมริกา และได้สรุปเขตการค้าออกมาดังนี้

1. เขตย่านการค้ากลาง (Central business district) หรือศูนย์กลางธุรกิจการค้า หรือต่อมารู้จักกันในนาม Downtown นับเป็นหัวใจของกิจการค้าภายในเมืองหนึ่ง ๆ เป็นศูนย์รวมของห้างร้านและธุรกิจ บริการ มากกว่าส่วนอื่นของเมือง อาจสังเกตศูนย์รวมของกิจการดังกล่าว ได้โดยการค้นหาอาคารสูง ๆ หลายชั้น เป็นสถานประกอบการของห้างใหญ่ ๆ ตึฟาร์ตเมนต์สโตร์ ร้านขายเสื้อผ้า ร้านขายรองเท้าชายหญิง ร้านเพชรพลอย ร้านอาหาร โรงแรม และกิจการอื่น ๆ ส่วนบริการต่าง ๆ มักอยู่ในอาคารสูง ๆ

เขตใจกลางย่านการค้าสามารถดึงดูดลูกค้าได้ทั่วเมืองทั้งใกล้และไกล นอกจากนี้จะเป็นลูกค้าแล้วบุคคลเหล่านี้ยังเป็นแรงงานที่สำคัญของเขตนี้ด้วยปริมาณการขายในเขตนี้จึงสูงกว่าเขตอื่น ๆ ภายในเมือง ทั้งนี้เพราะบริเวณนี้เป็นจุดที่เข้าถึงสะดวกที่สุด เขตนี้จึงเป็นที่รวมของการคมนาคมขนส่งทุกชนิด ตั้งแต่คนเดินเท้า รถยนต์ส่วนตัว รถราง รถไฟหรือการขนส่งมวลชนทุกรูปแบบ ใจกลางของย่านการค้าหรือ C.B.D. มีลักษณะพิเศษ คือ ประชากรหนาแน่นในตอนกลางวันพอดกกลางคืน จำนวนประชากรลดลงมาก เพราะเขตนี้มิได้เป็นที่อยู่อาศัย

2. เขตการค้ารอบนอก (Outling business center) นับเป็นส่วนจำลองของเขต C.B.D. สถานประกอบการจะรวมตัวกันอยู่เป็นแถบ ๆ และนำธุรกิจการค้าได้มาก แต่เป็นรองกว่าเขตชั้นใน คือ C.B.D. เขตนี้ไม่สามารถดึงดูดลูกค้าได้ทั่วเมือง แต่ก็สามารถดึงดูดลูกค้าจากระยะทางไกล ๆ เพราะบุคคลเหล่านั้นยึดเอาถนนสายสำคัญเป็นเส้นทางคมนาคม

3. ย่านธุรกิจสำคัญ (Principle business Thoroughfare) มักตั้งอยู่บนถนนสำคัญ และเป็นย่านธุรกิจของแถบหนึ่งของเมือง มีถนนกว้างพอที่จะจอดรถได้ จำนวนสินค้าที่ขายประกอบด้วยสินค้าทั่วไป ส่วนมากอาศัยลูกค้าที่มาโดยรถส่วนตัว หรือรถประจำทาง

4. ถนนธุรกิจในละแวก (Neighbourhood business street) จัดเป็นเขตการค้าในละแวกหรือย่านหนึ่ง ๆ ของเมือง และดึงดูดลูกค้าทุกระดับที่อาศัยอยู่ในละแวกนั้น ภายในรัศมีเดินเท้าจึงเสนอสินค้าที่มีระดับทรงตัว (Threshold) ต่ำ เช่นร้านขายของชำ ตลาดเนื้อผลไม้ ผัก และสินค้าเบ็ดเตล็ดอื่น ๆ บางครั้งร้านค้าอาจแผ่เข้าไปในเขตที่อยู่อาศัยก็ได้

5. กลุ่มร้านค้าโดด ๆ (Isolated store Cluster) นับเป็นร้านค้าและบริการที่มีความสำคัญน้อยที่สุดภายในเมืองหนึ่ง ๆ มีร้านที่ต้องพึ่งพาซึ่งกันและกันอยู่ 2-3 ร้าน ตามมุมถนนในเขตรอบ ๆ เมือง สำหรับบริการแก่ผู้ที่อยู่ห่างไกลเมือง

เป็นที่น่าสังเกตว่าในสมัยที่ Proudfoot ศึกษาแบบการค้าของเมืองในสหรัฐอเมริกาอยู่นั้น แนวความคิดเกี่ยวกับย่านศูนย์กลางของ Christaller ยังไม่แพร่หลายนัก จนกระทั่ง ค.ศ. 1950 ไปแล้ว จึงได้มีผู้นำทฤษฎีของ Christaller มาอธิบายรูปแบบการค้าภายในเมืองด้วย ลำดับศัภย์ของเขตการค้าภายในเมือง

เมื่อ Christaller เสนอลำดับศัภย์ของเมือง โดยยึดเอาบทบาทหน้าที่ทางด้านการค้าและบริการเป็นเกณฑ์นั้น เขาพิจารณาในมาตราส่วนที่กว้างในระดับภูมิภาค หรือประเทศว่า เมืองเล็กหนึ่ง ๆ มีความสำคัญอย่างไร เขาสรุปว่าเมืองที่มีลำดับศัภย์สูงจะมีสินค้าและบริการมากกว่าเมืองที่มีลำดับศัภย์ต่ำ เมืองในลำดับศัภย์แต่ละกลุ่มจะแตกต่างกันในเรื่อง เขตอิทธิพลหรือเขตการค้า พิสัยสินค้า และระดับทรงตัว องค์ประกอบต่าง ๆ เหล่านี้ก็มีอยู่เช่นกันในระดับเมืองเดียว ๆ ถ้าพิจารณาเขตการค้าของเมืองให้ถ่วงถี่ ก็จะได้แบบมีศูนย์กลาง (Nucleations) แบบตามแนวถนน (Ribbon) และแบบเขตพิเศษต่าง ๆ (Specialized areas)

ศูนย์กลางแบบมีศูนย์กลาง คือบริเวณที่รวมกลุ่มร้านค้าและบริการต่าง ๆ กลายเป็นศูนย์กลางการค้าขึ้นมา ส่วนมากพบตามสี่แยกสำคัญ ๆ ภายในเมืองอันเป็นทางผ่านที่สำคัญ จึงมีทำเลอันเป็นจุดที่เข้าถึงสะดวก และมีความสัมพันธ์กับทำเลซึ่งที่ดินมีราคาแพงที่สุด ลำดับศัภย์ของเขตการค้าในลักษณะนี้มักจะถูกครอบงำด้วยเขต C.B.D. นับเป็นจุดรวมที่ใหญ่ที่สุด รวมทั้งเป็นที่ตั้งของสำนักงาน ตึกบริหาร ย่านเก็บสินค้า ตลอดจนแหล่งเรีงรมย์ต่าง ๆ ซึ่ง Proudfoot เคยชี้ให้เห็นความสำคัญมาก่อน เลยเขต C.B.D. ออกไปยังมีเขตการค้าในลักษณะนี้อีก 4 แบบเรียงลำดับศัภย์จากสูงไปหาต่ำดังนี้ (มีดรัชย์ พงศ์ประยูร 2527 : 113 - 114)

1. ศูนย์การค้าของภูมิภาค (Regional centers)
2. ศูนย์การค้าของชุมชน (Community centers)
3. ศูนย์การค้าของละแวก (Neighborhood centers)
4. กลุ่มร้านค้าย่อย (Isolated store clusters)

ศูนย์กลางธุรกิจการค้า มีกิจกรรมทางการค้าและธุรกิจ เข้มข้นมากที่สุดของเมือง กิจกรรมทางการค้านั้นจะประกอบด้วยร้านค้าปลีกและมีลักษณะจับกลุ่มกันต่อเนื่องอย่างหนาแน่นมากที่สุดของเขตตัวเมือง เป็นตำแหน่งของเมืองที่เป็นจุดรวมของยวดยาน และคนที่สัญจรไปมาในเขตเมืองมากที่สุด กิจกรรมทางการค้าและธุรกิจในเขตนี้จะบริการแก่ประชากรของตัวเมืองเอง และบริการแก่ประชากรโดยรอบในเขตเกษตรกรรมรอบเมือง เป็นเขตที่มีความเข้มของการใช้ที่ดินสูงสุด หนาแน่นที่สุดจะพบพื้นที่รกร้างว่างเปล่าน้อยที่สุด เป็นเขตที่มีราคาที่ดินสูงสุดเท่ากัน เมื่อเทียบกับเขตอื่น ๆ ของเมือง กิจกรรมทางการค้าและธุรกิจที่มีอยู่ เช่น ร้านค้าปลีก สำนักงานทางธุรกิจการค้า โรงแรม โรงภาพยนตร์ ศูนย์รวมของธุรกิจการเงินและการธนาคารและบริการชนิดอื่น ๆ

ตำแหน่งใจกลางของศูนย์กลางธุรกิจการค้า (Core area) เป็นบริเวณที่มีลักษณะปลีกย่อยต่าง ๆ อันเป็นลักษณะพิเศษเฉพาะของตัวเมืองเกือบจะทุก ๆ เมือง มีลักษณะดังนี้ คือ

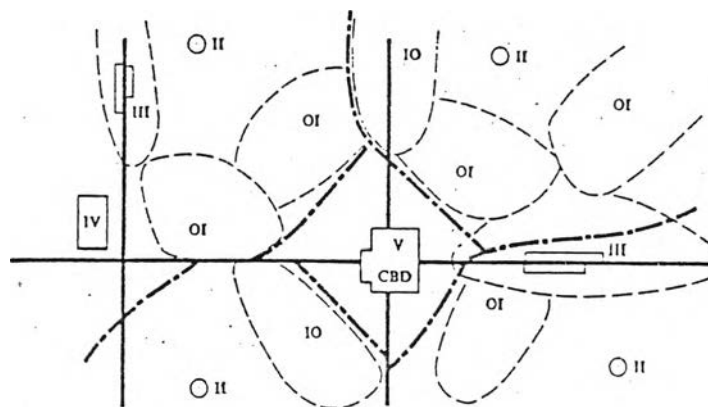
1. ในแง่ของความเข้มของการใช้ที่ดิน เป็นเขตที่มีการใช้ที่ดินที่เข้มข้นมากที่สุดและเป็นตำแหน่งที่มีความสลับซับซ้อนทางสังคมและเศรษฐกิจมาก อาคารก่อสร้างจะถูกใช้ประโยชน์หลาย ๆ ด้าน การค้าในรูปของร้านค้าปลีกมีปริมาณสูงที่สุด นอกจากนั้นอาคารยังถูกใช้เป็นที่ทำการต่าง ๆ เช่น สำนักงาน ธนาคาร ศูนย์บริการทางการค้า และอื่น ๆ
2. ในแง่ของการขยายตัว จะมีการขยายตัวมากในแนวตั้ง หมายความว่า การขยายตัวจะพยายามขยายโดยการสร้างอาคารสูง ๆ เพื่อใช้ประโยชน์กับที่ดินให้คุ้มค่าที่สุด ในขณะที่การขยายตัวไปทางแนวนอนนั้นค่อนข้างยาก เพราะที่ดินถูกใช้ประโยชน์เกือบจะไม่มีที่ว่างให้ขยายออกไป ฉะนั้นจึงทำให้สังเกตได้ง่ายจากการมองเข้าสู่เขตตัวเมือง บริเวณที่เต็มไปด้วยอาคารสูง ๆ มากมาย ย่อมแสดงให้เห็นว่านั่นคือส่วนใจกลางของย่านธุรกิจการค้าของเมือง
3. เป็นบริเวณที่มีประชากรสัญจรกันหนาแน่น และจะมีการผสมผสานของลักษณะทางสังคม และเศรษฐกิจมากมาย ประชากรจะมีปริมาณมาก และหนาแน่นที่สุดในระยะเวลากลางวัน โดยที่เป็นประชากรเดินทางจำนวนมาก
4. เป็นบริเวณที่เป็นศูนย์ของระบบการขนส่งมวลชน เป็นตำแหน่งที่สามารถเดินทางไปยังตำแหน่งอื่นของเมืองได้ ด้วยการอาศัยระบบของถนนและการขนส่งซึ่งเป็นศูนย์เริ่มของการกระจายออกไปสู่เขตอื่น ๆ ของเมืองได้สะดวก

เป็นที่น่าสังเกตว่าลำดับศักร์ต่าง ๆ ของศูนย์การค้าเหล่านี้ขึ้นอยู่กับขนาดของเมือง ในเมืองขนาดเล็ก C.B.D. อาจเป็นตัวแทนของศูนย์การค้าของภูมิภาคในเมืองขนาดใหญ่ ส่วนลำดับศักร์รองลงไปก็ต้องปรับกันใหม่ตามลำดับ แต่ถ้าเป็นมหานครใหญ่ ๆ ลำดับศักร์ทั้ง 4 จะมีครบ การจัดลำดับศักร์ของย่านการค้าภายในเมือง (รูปที่ 2.8)

1. ร้านค้าในละแวก
2. ศูนย์การค้าเฉพาะชุมชนย่อย
3. ศูนย์การค้าแบบ Ribbon
4. ศูนย์การค้าของภูมิภาค
5. เขต Central Business District

ในที่นี้ เนื่องจากเขต C.B.D. เป็นแหล่งที่สำคัญที่สุดของเมือง จึงควรกล่าวอย่างละเอียดต่อไป

รูปที่ 2.8



ลำดับศักร์ของย่านการค้าภายในเมือง

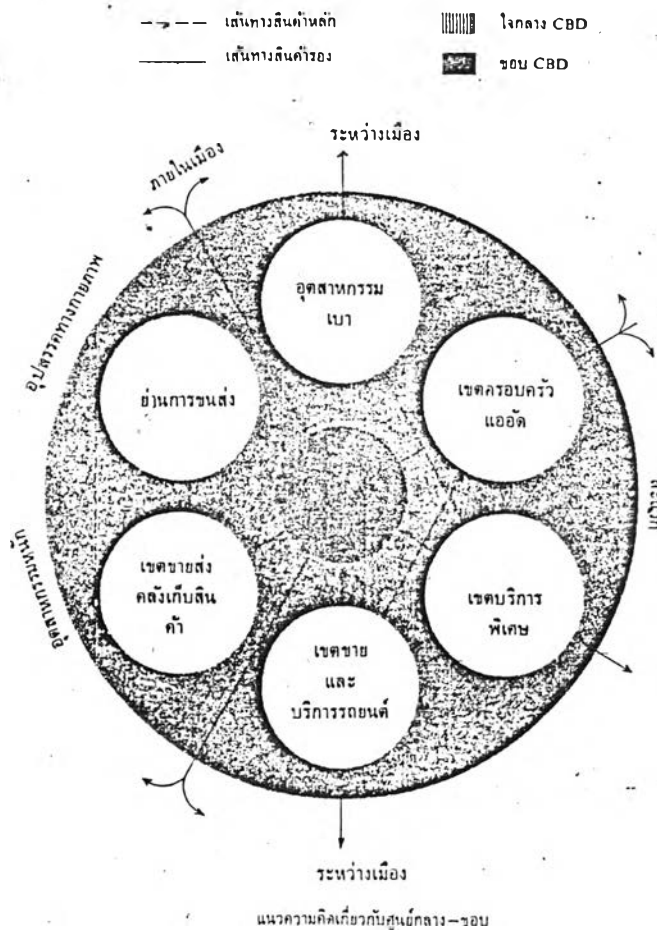
- I ร้านค้าในละแวก
 - II ศูนย์การค้าเฉพาะชุมชนย่อย
 - III ศูนย์การค้าแบบริบบอน
 - IV ศูนย์การค้าของภูมิภาค
 - V เขต CBD
- ถนนสายใหญ่
 --- เขตการค้าในละแวก
 --- เขตการค้าในชุมชนย่อย

ศูนย์กลางธุรกิจการค้า (Central Business District)

ศูนย์กลางของเมืองสมัยใหม่ (เบญจวรรณ อาริสมาน 2530 :34) ได้ให้ความหมายของเมืองสมัยใหม่ที่มีศูนย์กลางหรือใจกลางเมืองอยู่ที่ย่านการค้าที่เรียกว่า "ศูนย์กลางธุรกิจการค้าหลักของเมือง" เป็นพื้นที่ที่มีร้านค้าและบริการตั้งเรียงรายติดต่อกันอย่างกว้างขวางที่สุขของตัวเมือง เป็นพื้นที่ที่มีสินค้า และการบริการมากที่สุด เป็นศูนย์กลางการเดินทางของคนในเมือง เพราะมีโครงข่ายของถนนหนาแน่นที่สุด และมีความสะดวกในการเข้าถึงได้จากหลาย ๆ ทิศทาง ดังนั้นในเวลากลางวันจึงเป็นย่านที่มีผู้คนพลุกพล่านที่สุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจการค้าหลักของเมือง จะมีปัญหาจราจรมากที่สุด เพราะเป็นศูนย์กลางของการเดินทางของประชากรในตัวเมือง

ย่านที่เป็นศูนย์กลางทางธุรกิจการค้าของเมือง คือย่านการค้าที่สำคัญและธุรกิจที่ใหญ่ที่สุดของเมือง และที่ศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมืองแห่งนี้ ก็คือตำแหน่งที่เป็นเหมือนใจกลางเมืองหรือเป็นศูนย์กลางของเมืองในยุคปัจจุบัน ส่วนย่านการค้าอื่น ๆ นอกจากนั้นจะมีความสำคัญลดน้อยลงไป ดังรูปที่ 2.9 ต่อไปนี้

รูปที่ 2.9



5. เป็นศูนย์กลางของกิจการธุรกิจการค้าทางด้านต่าง ๆ เป็นที่ตั้งของสำนักงานใหญ่ของธุรกิจการค้าต่าง ๆ ซึ่งมีหน้าที่ในการบริหารงานต่าง ๆ รวมทั้งเป็นศูนย์กลางที่จะพบอาชีพพิเศษเฉพาะอย่างจำนวนมากเช่นกัน

กิจกรรมในเขต C.B.D. ดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจไปได้ก็เพราะเหตุว่า มีความเกี่ยวโยงสัมพันธ์กันอย่างน้อย 5 แบบ ดังนี้

1. เกี่ยวข้องกันในเชิงแข่งขัน (Competitive linkage) ร้านค้าย่อยต่าง ๆ อยู่รวมกันเพื่อผลประโยชน์ร่วมกัน โดยการดึงดูดลูกค้ามาให้มากที่สุด แล้วก็แบ่งเขตตลาดกันโดยที่ลูกค้ามีโอกาสเปรียบเทียบสินค้าและเกิดความพอใจ เช่นร้านรองเท้า ร้านเสื้อผ้าชายหญิง แต่ร้านเหล่านี้มิได้มีความสัมพันธ์ในหมู่กันเองโดยตรง

2. เกี่ยวโยงกันในเชิงส่งเสริมกัน (Complementary linkage) หมายถึงร้านค้าในเขตนี้จะดึงดูดธุรกิจอื่นให้มาตั้งอยู่ใน C.B.D. อันเป็นการช่วยเหลือซึ่งกันและกัน เช่น การบริการให้กับสำนักงานต่าง ๆ วัสดุสำนักงาน การออกแบบและบริการคอมพิวเตอร์ ธนาคาร ร้านอาหาร ที่ประชุม และสัมมนา เป็นต้น

3. เกี่ยวโยงเชิงร่วมสถานที่ (Commensal linkage) หมายถึง กิจกรรมที่ต้องพึ่งพาแหล่งบริการเหมือนกัน หรือต้องการตัวอาคารพื้นที่แบบเดียวกัน เช่น สำนักงานต้องการพื้นที่คล้ายกัน ตัวแทนจำหน่าย ร้านถ่ายรูปมักจะอยู่ในอาคารเดียวกับผู้ที่รับบริการ ทำนองเดียวกันบริษัทที่ปรึกษา วิศวกร สถาปัตยกรรม ก็มักตั้งอยู่ในแหล่งสำนักงาน

4. เกี่ยวโยงเชิงประกอบ (Ancillary linkage) หมายถึง แหล่งบริการซึ่งอยู่ใกล้แหล่งสำนักงาน เพื่อจัดหาสินค้าและบริการให้กับพนักงาน ซึ่งมีจำนวนมากด้วยกัน เช่น ร้านขายบัตรกำนัล ของขวัญวันสำคัญต่าง ๆ ร้านขายหนังสือพิมพ์ ขายดอกไม้ ร้านกาแฟ และบริการส่วนบุคคลอื่น ๆ

สรุปศูนย์กลางธุรกิจการค้า (Central Business District) เรียกเขต C.B.D. คือศูนย์รวมพลังทางเศรษฐกิจของเมือง มีลักษณะความเป็นใจกลาง (Centrality) ทำให้ C.B.D. ได้เปรียบในเรื่องการเข้าถึง จึงเป็นที่รวมของการคมนาคมและกิจกรรมเกือบทุกชนิด ที่สำคัญคือ มักเป็นศูนย์กลางที่ทำการของเมือง เป็นย่านที่เก่าแก่ของเมือง พัฒนาการมาหลายสมัยแล้ว ในสมัยปัจจุบันย่านศูนย์กลางธุรกิจเป็นที่รวมของตึกสูงหลาย ๆ สิบชั้น เป็นจำนวนมาก

ย่านการค้าแบ่งตามแนวถนน

ย่านการค้าแบบ Ribbon จัดเป็นศูนย์การค้าแบบที่สงกภายในเมืองที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน ปรากฏอยู่ตามเส้นทางสายสำคัญ ๆ ธุรกิจเหล่านี้ไม่ต้องการทำเลในใจกลางเมือง แต่ยึดถือเอาการเข้าถึงเป็นสำคัญ จึงเป็นธุรกิจที่ปรากฏตามถนนหลายสายภายในเมือง จำแนกออกเป็นแบบต่าง ๆ ดังนี้

1. ร้านค้าตามถนนหลวง มักเกิดขึ้นเป็นแนวยาวไปตามถนนสายหลักโดยที่มุ่งบริการผู้เดินทางโดยเฉพาะ ยังมีรถยนต์ผ่านตามเส้นทางสายหลักมาก ธุรกิจก็ยังเจริญขึ้นเท่านั้น การขยายตัวของร้านเป็นไปตามธรรมชาติมิได้มีการวางแผนล่วงหน้า ธุรกิจที่เจริญในเขตนี้มีปั๊มน้ำมันและบริการ ร้านอาหาร โรงภาพยนตร์ ร้านขายไอศกรีม โมเต็ล ร้านขายผักและผลไม้ ร้านเหล่านี้มิได้พึ่งพากันในเชิงบทบาทหน้าที่ของแต่ละกิจการ ส่วนมากบริการแก่ลูกค้าที่ผ่านมาผ่านไปเพียงครั้งเดียว

2. ร้านค้าตามถนนสายสำคัญ ประกอบด้วยกิจการต่าง ๆ ที่บริการแก่ชาวเมืองตามถนนสายสำคัญภายในเมืองเอง ธุรกิจประกอบด้วยร้านซ่อมรถยนต์ ร้านเครื่องเรือน ร้านเครื่องใช้ภายในบ้าน ร้านขายอุปกรณ์สำนักงาน ร้านขายไม้ ร้านขายแก๊ส ร้านเครื่องไฟฟ้า โทร-วิทยุ เป็นต้น ส่วนมากเป็นบริการที่ต้องใช้เนื้อที่มาก และส่วนมากเป็นสินค้าที่ไม่ต้องการบ่อย ดังนั้นทำเลที่ตั้งของกิจการแบบนี้ต้องเข้าถึงสะดวกสำหรับลูกค้าเป็นจำนวนมาก

3. ร้านค้าตามถนนเล็ก ๆ นับเป็นย่านการค้าที่เก่าแก่ของเมืองในทวีปอเมริกาเหนือจัดเป็น Ribbon เพราะรูปแบบของร้านรวมกันอยู่ตามถนนเล็ก ๆ เป็นบริการชั้นต่ำสุด ธุรกิจส่วนมากเป็นร้านของชำ ร้านขายยา ร้านซักรีด ร้านเสริมสวย ร้านตัดผม ส่วนมากบริการแก่ผู้คนที่อยู่ใกล้ ๆ ในละแวกนั้น

4. ร้านค้าตามถนนชานเมือง จัดเป็นศูนย์การค้าที่เพิ่งเกิดในระยหลังสงครามโลกครั้งที่สอง ซึ่งรูปแบบการขยายตัวของเมืองได้เปลี่ยนไปเนื่องจากอิทธิพลของรถยนต์ส่วนบุคคลตลอดจนการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมทางการซื้อของและรับบริการ มีศูนย์การค้าแบบวางแผน (Planned shopping centers) เกิดขึ้นในบริเวณชานเมืองหลายแห่ง เพราะเส้นทางคมนาคมได้รับการปรับปรุง ทำให้การเข้าถึงสะดวกขึ้น



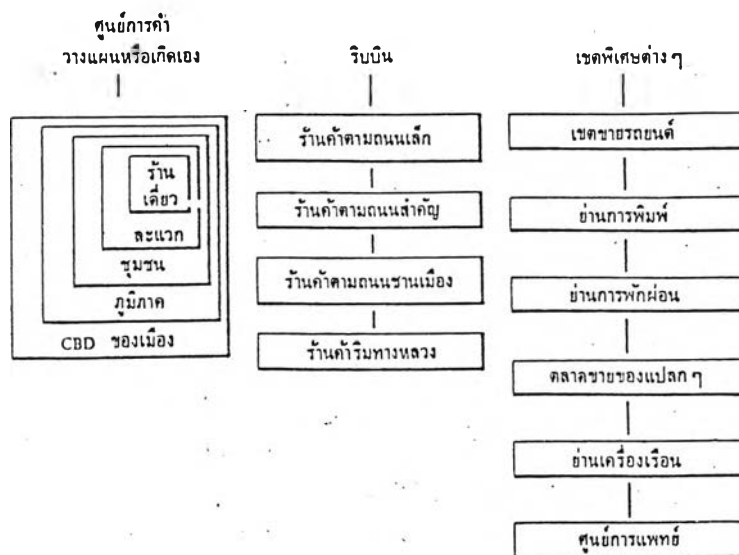
ย่านธุรกิจพิเศษต่าง ๆ

ย่านธุรกิจพิเศษ (Special areas) หมายถึง กลุ่มสถานประกอบการประเภทเดียวกัน หรือมีความสัมพันธ์กันในแง่ธุรกิจซึ่งอยู่ภายใน เมืองตรงแถบไหนก็ได้ แต่มีก็จะอยู่ภายในรัศมีรอบ ๆ C.B.D. และภายใน C.B.D. เอง ส่วนมากคำนึงถึงความสะดวกของลูกค้ากลุ่มหนึ่ง ดังนั้นในบางครั้งก็ตั้งอยู่ตามถนนสายสำคัญภายในเมือง ส่วนมากเกิดขึ้นเองตามลำพัง มิได้มีการวางแผนใด ๆ

ธุรกิจกลุ่มนี้มีมานานชนิด แต่ส่วนมากในอเมริกา คือย่านขายรถยนต์ทั้งเก่าและใหม่ ร้านขายชิ้นส่วนรถยนต์ ร้านซ่อมและบริการรถยนต์ เป็นต้น ถ้าเมืองใหญ่อาจมีย่านการแพทย์ มีคลินิก ร้านหมอฟัน บริการการพิมพ์ ย่านขายเครื่องเรือน ร้านขายเครื่องใช้ภายในบ้าน นอกจากนี้ยังมีร้านขายของถูกและเป็นร้าน เอกเทศไม่ใช่อยู่ใน เครื่องร้านขนาดใหญ่ทั้งหลาย ร้านเหล่านี้ได้เปรียบทางด้านขนาดมากกว่าที่จะเป็นธุรกิจพิเศษ และทั้งนี้ไม่เกี่ยวข้องกับร้านอื่น ๆ ในย่านเดียวกัน นอกจากนี้มีย่านโรงภาพยนตร์ ย่านสถานเริงรมย์ และย่านร้านขายของต่างประเทศ เป็นต้น

จากรูปที่ 2.10 แสดงให้เห็นถึงลักษณะของศูนย์การค้า ทั้ง 3 แบบ ภายในเมือง คือ ศูนย์กลางธุรกิจการค้า ย่านการค้าแบบ Ribbon และย่านธุรกิจพิเศษต่าง ๆ

รูปที่ 2.10

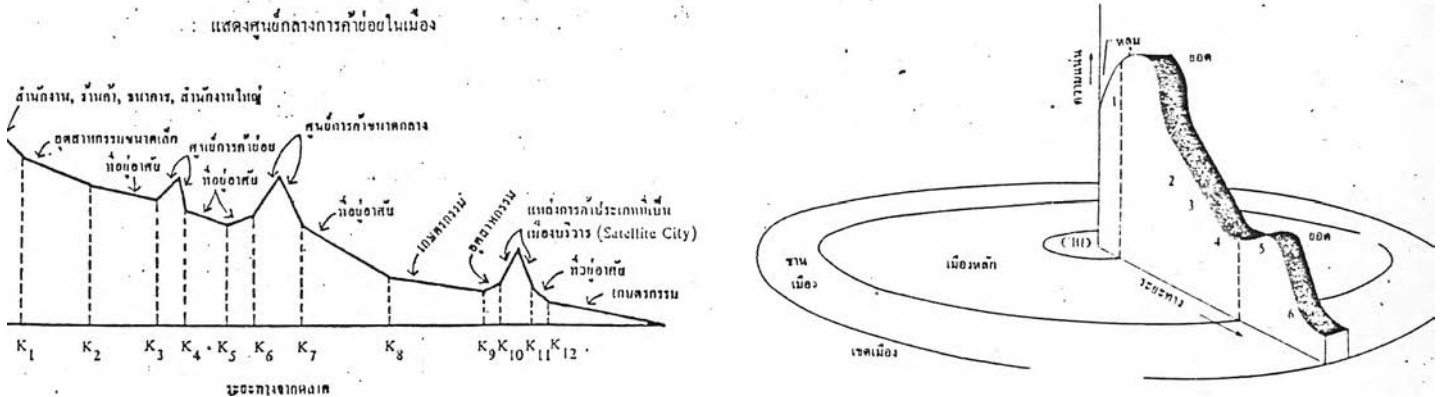


อำนาจทำในเมืองขนาดในจุ

Goodall (1972 : 91-93) พบว่าราคาที่ดินของเมืองจะมีค่าสูงสุดบริเวณศูนย์กลาง และกิจกรรมที่ปรากฏบนพื้นที่จะเป็นธุรกิจการค้า ซึ่งสามารถเสนอราคาเช่าที่ดินในอัตราสูง เพื่อแลกกับลักษณะที่ตั้งที่เหมาะสมคือ เป็นศูนย์กลางของประชากรและเส้นทางคมนาคมและสามารถให้ผลตอบแทนสูงสุด ส่วนบริเวณที่อยู่อาศัยจะอยู่ห่างออกมาในบริเวณซึ่งราคาเช่าที่ดินต่ำกว่า เป็นการแข่งขันกันในการเลือกที่ตั้งของกิจกรรมแต่ละประเภท ซึ่งสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับราคาที่ดิน

ในรูปที่ 2.11 เป็นการแสดงให้เห็นถึงเส้นแสดงค่าเช่าบนพื้นที่ (rent Gradient) ในทิศทางเดียวจากใจกลางเมือง จะเห็นว่ามีการค้าย่อย ๆ ถึง 3 แห่ง คือ ระหว่าง K_3 K_4 ซึ่งก่อตัวขึ้นในเขตที่อยู่อาศัย ศูนย์กลางนี้มีสินค้าชนิดต่าง ๆ ที่จำเป็นและอาจมีธนาคารเล็ก ๆ อยู่ด้วยก็ได้ เรียกว่าเป็นศูนย์การค้าย่อย (neighborhood shopping center) ระหว่าง K_6 K_7 เป็นศูนย์การค้าที่ใหญ่ขึ้นเรียกว่าเป็นศูนย์การค้าขนาดกลาง (Regional shopping center) เกิดขึ้นในเขตที่อยู่อาศัยเช่นกัน ศูนย์การค้าขนาดกลางนี้จะประกอบไปด้วยร้านสรรพสินค้าใหญ่ ๆ สักหนึ่งร้าน มีสินค้ามากกว่าศูนย์การค้าย่อยระหว่าง K_{10} K_{11} เกิดศูนย์การค้าประเภทที่เป็นเมืองบริวารขึ้นประกอบไปด้วยแหล่งการค้า อุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย และแหล่งเกษตรกรรม แต่ไม่ว่าเมืองบริวาร (Satellite city) นี้จะเจริญมากเพียงใด ค่าเช่าที่ดินสูงสุด ณ ศูนย์กลางการค้าเช่นนี้จะไม่สูงมากเท่ากับค่าเช่าที่ดินสูงสุดของศูนย์กลางใหญ่ (H.O.Nourse 1968:120)

รูปที่ 2.11



สภาพสังคมเมือง ดร.อมรา พงศาพิชญ์ (2528 : 2-3) ได้ศึกษาสภาพสังคมเมืองไว้ดังนี้

เมือง (City) Loise Wirth นิยามคำว่านคร หรือเมืองว่า คือชุมชนขนาดใหญ่ที่มีคนอาศัยอยู่หนาแน่น และตั้งถิ่นฐานอยู่ถาวร โดยที่กลุ่มคนมีลักษณะทางวัฒนธรรมและกายภาพแตกต่างกัน ความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลเป็นความสัมพันธ์แบบ τυδικยภมและไมลิกซิง ฯลฯ อย่างไรก็ตาม Wirth เชื่อว่า Urbanism as a way of life คือวิถีชีวิตรูปแบบหนึ่ง ซึ่งเป็นรูปแบบที่ซับซ้อนถึงแม้ว่าในเมืองจะมีปัญหาหลาย ๆ อย่าง เช่น สลัม ภัยรุม ใจรผู้ร้าย ฯลฯ แต่คนที่อยู่ในเมืองก็มีโอกาสประสพพบกับกิจกรรมต่าง ๆ ซึ่งน่าตื่นเต้นและน่าสนใจ เน้นรายละเอียดในเรื่องนี้เวศวิทยาปัญหาสภาพแวดล้อมของเมือง

George Simmel วิเคราะห์สภาพสังคมเมืองว่า มีลักษณะเป็นสังคมประกอบด้วยคนจำนวนมาก ซึ่งทำให้คนเป็นตัวของตัวเอง ไม่เกี่ยวข้องกับคนอื่น มีการแบ่งงานกันทำชัดเจนไม่พึ่งพาอาศัยกัน และเนื่องจากเป็นสังคมเน้นเงินตรา ทำให้คนกร้าวและมินชา ไม่มีชีวิตจิตใจหรืออารมณ์มาก ซึ่งทั้งหมดนี้นักวิชาการบางคนวิจารณ์ว่า Simmel มองสังคมเมืองได้ถูกต้อง แต่ยอมรับสภาพเหล่านี้เหมือนกันว่าไม่มีปัญหาในขณะที่นักวิชาการคนอื่น ๆ มักจะประณามสภาพสังคมเมืองว่ามีลักษณะที่ไม่พึงปรารถนา

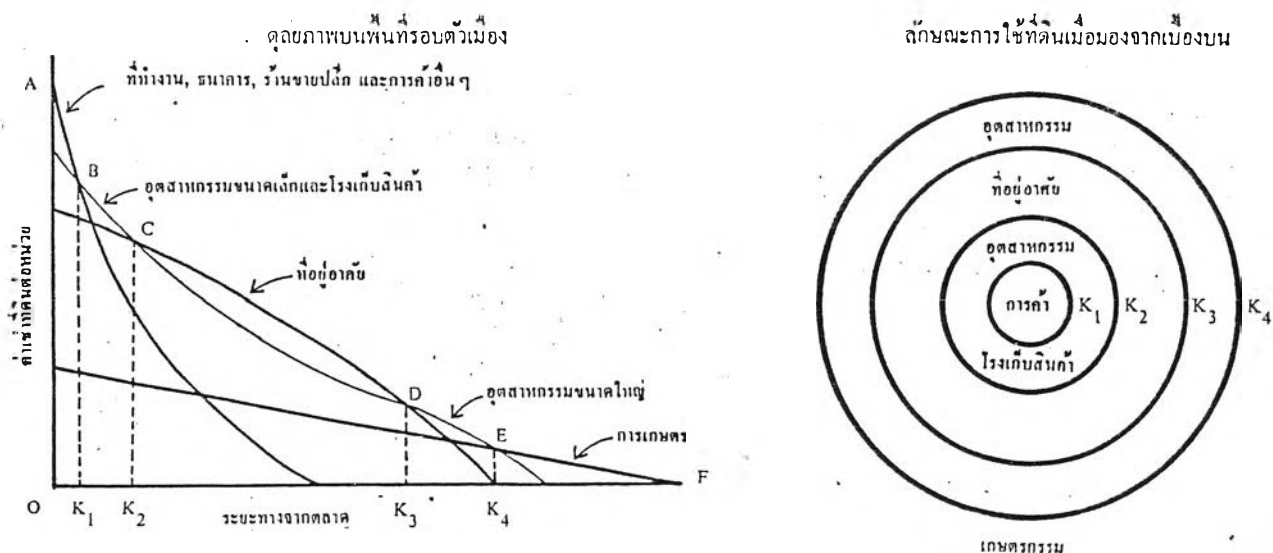
Durkheim นักสังคมวิทยามองสภาพชีวิตของคนในเมืองที่ต้องพบกับความแปลกใหม่แตกต่างไปจากเดิม และมีปัญหาการปรับตัวว่าอยู่ในภาวะ Anomie หรือที่เรียกกันว่า ภาวะไร้บรรทัดฐาน ค่านิยม และบรรทัดฐานของคนในเมืองแตกต่างไปจากค่านิยมและบรรทัดฐานที่คนส่วนมากเคยชินในสายตาของ Durkheim ในอดีตมนุษย์สามารถอยู่ด้วยกันได้โดยมีความผูกพันทางเครือญาติ มีความเห็นใจกัน เข้าใจกัน (Organic Solidarity) การพัฒนาอุตสาหกรรม และการกลายเป็นเมืองทำให้ความสัมพันธ์ของมนุษย์เปลี่ยนไป

ณรงค์ เพชรประเสริฐ (2528 : 13) มีทรรศนะเกี่ยวกับ "วิถีชีวิตของสังคมเมือง" อาจจำแนกได้เป็นสามด้านคือ วิถีชีวิตทางเศรษฐกิจ ทางการเมือง และทางสังคม แนวคิดทั่วไปเกี่ยวกับวิถีชีวิตทางเศรษฐกิจของสังคมเมืองคือ สังคมเมืองเป็นสังคมทันสมัย (Modernized Society) ที่พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในการดำรงชีวิตทั้งด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ วิถีชีวิตของคนเมืองผูกพันอยู่กับการผลิตการค้าและเป็นชีวิตที่เต็มไปด้วยการแข่งขันดิ้นรนเพื่อความอยู่รอด และเพื่อฐานะทางเศรษฐกิจของครอบครัว

ดุลยภาพบนพื้นที่ (Spatial Equilibrium)

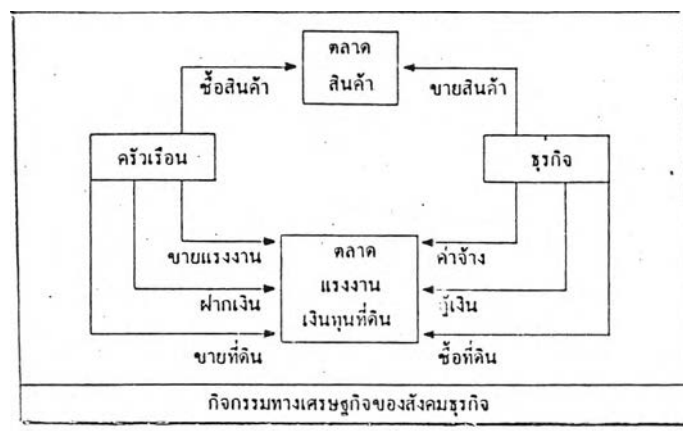
เนื่องจากการใช้ที่ดินในเมืองมีหลายประเภท คือ การใช้ที่ดินในทางการเกษตร การค้า และอุตสาหกรรม ตลอดจนการใช้ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัย อาจกล่าวได้ว่าเส้นเสนอค่าเช่าของกิจการทุกอย่างมีลักษณะเหมือนกัน นั่นคือ ค่าเช่าที่ดินสูงสุดจะอยู่ในใจกลางตลาดและค่อย ๆ ลดต่ำลงเมื่อที่ห่างจากตลาดออกมาทุกที (จุดที่ประชากรมารวมกันในตอนกลางวันมากที่สุด) ในรูปที่ 2.12 สมมติว่าเส้นเสนอค่าเช่า สำหรับกิจกรรมแต่ละประเภทในกลุ่มเดียวกัน มีลักษณะเหมือนกันโดยรวมเป็นเส้นเสนอค่าเช่าเส้นเดียวสำหรับการใช้ที่ดินทางการเกษตร การค้า การเกษตร การค้า อุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย ข้อสมมติฐานนี้ทำให้เกิดดุลยภาพบนพื้นที่ดังรูป ณ ศูนย์กลางตลาด OK_1 กลายเป็นที่ตั้งทำการของสำนักงานธนาคาร ร้านค้าต่าง ๆ K_1 K_2 เป็นที่ตั้งของโรงเรียนอุตสาหกรรมและโรงเก็บสินค้า อุตสาหกรรมในบริเวณนี้เป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็กใช้ที่ดินไม่มากนัก K_2 K_3 เป็นบริเวณที่อยู่อาศัย K_3 K_4 เป็นที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมที่ต้องใช้พื้นที่ดินเดียวกัน และใช้ที่ดินค่อนข้างมาก และจาก K_4 ขึ้นไปกลายเป็นที่ทำการเกษตรกรรม สังเกตได้ว่ากิจการประเภทใดสามารถเสนอให้ค่าเช่าสูงสุดจะได้เข้าครอบครองพื้นที่นั้น เส้น A B C D E F คือเส้นแสดงค่าเช่าบนพื้นที่ของเขตนี้มันเอง ถ้าหมุนรูป 2.11 ไปรอบ ๆ แกนตั้ง OA จะทำให้เกิดระดับค่าเช่าขึ้นและเมื่อมองรูปนี้จากเบื้องบนจะเห็นเป็นรูป ซึ่งมีส่วนเหมือนกับแนวความคิดของ E.W. Burgess ที่ได้เสนอทฤษฎีที่อธิบายการกระจายตัวของกิจกรรมต่าง ๆ ทางเศรษฐกิจ และการใช้ที่ดินในเมือง ซึ่งเรียกกันว่า ทฤษฎีวงแหวน หรือ ทฤษฎีการแบ่งเขตการใช้ที่ดินในเมืองเป็นรูปวงกลม (Concentric Theory)

รูปที่ 2.12



ในทางเศรษฐศาสตร์ สังคมเมืองเป็นสังคมธุรกิจ วิถีชีวิตของคนเมืองเป็นวิถีชีวิตทางธุรกิจ กล่าวคือ ครัวเรือนและบุคคลเป็นผู้ผลิตแรงงาน และขายแรงงานให้แก่หน่วยธุรกิจหรือผู้ทำการผลิตสินค้าต่าง ๆ ขณะเดียวกันธุรกิจก็ขายสินค้าต่าง ๆ ให้แก่ครัวเรือนและบุคคลและถ้าครัวเรือนใดมีที่ดินมาก แต่ไม่ได้ใช้ที่ดินทำประโยชน์ก็มักจะขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ไปเหลือไว้แต่เฉพาะส่วนที่เป็นที่อยู่อาศัย และโดยทั่วไปที่ดินในเมืองมักจะมีแนวโน้มที่จะถูกโอนไปอยู่ในมือของผู้ประกอบการธุรกิจ โดยที่ครัวเรือนต่าง ๆ มักจะเหลือที่ดินผืนเล็ก ๆ ในครอบครองหรืออาจจะไม่มีที่ดินในครอบครองเลย แผนภาพต่อไปนี้อธิบายลักษณะวิถีชีวิตธุรกิจให้สังคมเมืองได้ชัดเจน

รูปที่ 2.13



จากรูปที่ 2.13 แสดงให้เห็นว่าครัวเรือนในเมืองขายแรงงานทั้งแรงงานกายและแรงงานสมองผ่านตลาดแรงงาน โดยมีธุรกิจต่าง ๆ เป็นผู้ซื้อแรงงาน และจ่ายค่าจ้างเป็นค่าตอบแทนแรงงาน ค่าจ้างจะมากน้อยขึ้นอยู่กับภาวะตลาดและภาวะการต่อรองของผู้ขายและผู้ซื้อ นอกจากนี้ครัวเรือนจะขายแรงงานแล้ว ก็อาจจะขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการหรืออาจจะให้เช่าก็ได้ รายได้ที่ครัวเรือนได้รับจากการทำงาน หรือจากการขายที่ดิน ให้เช่าที่ดิน ครัวเรือนก็จะนำไปซื้อสินค้าจากตลาดสินค้า เงินรายได้ที่เหลือจากการบริการภาค ก็นำไปฝากสถาบันการเงิน เช่น ธนาคารบริษัทเงินทุน โดยสถาบันการเงินจ่ายดอกเบี้ยให้ จากนั้นสถาบันการเงินก็จะนำเงินที่ระดมมาจากผู้ฝากไปให้ธุรกิจกู้ โดยธุรกิจต้องจ่ายดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงิน การฝากเงินและการกู้เงินดังกล่าวนี้ จึงเรียกว่า เป็นตลาดเงินทุน ธุรกิจต่าง ๆ เมื่อได้ซื้อแรงงานหรือจ้างแรงงานมา ซื้อ

ที่ดินหรือเช่าที่ดินมาและได้เงินมาแล้ว ก็นำไปทำการผลิตสินค้าต่าง ๆ ออกจำหน่ายในตลาดสินค้าให้แก่ครัวเรือน (Samuelson 1980 : 41)

ลักษณะทาง เศรษฐกิจของสังคม เมือง โดยทั่วไป เมืองทุกเมืองในแต่ละประเทศจะเป็น ศูนย์กลางทาง เศรษฐกิจ เศรษฐกิจ เป็น เศรษฐกิจการค้าและอุตสาหกรรม เป็น เศรษฐกิจส่วนที่ก้าวหน้าที่สุดของประเทศ จำแนกลักษณะทั่วไปของ เศรษฐกิจในสังคม เมืองได้ดังนี้

1. เป็น เศรษฐกิจการค้าและอุตสาหกรรม มีการผลิตและการค้าจะกระจุกตัวกันหนาแน่น มีภาคการผลิตและการค้าที่ทันสมัย มีเทคโนโลยีทางการผลิตและการจัดการที่ก้าวหน้าที่สุด
2. การที่ เศรษฐกิจ สังคม เมือง เป็น เศรษฐกิจการค้าและอุตสาหกรรม จึงต้องการ วัสดุุดิบและแรงงานมาก ซึ่งสังคม เมืองเองขาดแคลน (จึงต้องได้มาจากชนบท) ภาคชนบทจึงเป็น แหล่งผลิตวัสดุุดิบและแหล่งผลิตแรงงานให้แก่ เศรษฐกิจ เมืองขณะเดียวกัน เมืองก็ผลิตสินค้าต่าง ๆ บริการให้แก่ชนบท
3. สังคม เมือง เป็นสังคมที่มีประชากรหนาแน่น จึงต้องการอาหารและบริการต่าง ๆ มาก แต่สังคม เมืองผลิตอาหารเองไม่ได้ จึงต้องได้มาจากภาคชนบท ซึ่งเป็นภาคการผลิตเกษตร ส่วนบริการต่าง ๆ รัฐในประเทศต่าง ๆ ก็มักจะใช้เงินภาษีลงหนุนทุ้ม เทให้แก่เมืองมากกว่าชนบท จึงเห็นได้ทั่วไปว่า ถนน ไฟฟ้า ประปา และสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในเมืองมีอุดมสมบูรณ์กว่ามาก
4. เนื่องจากสังคม เมืองมีประชากรหนาแน่น มีประชากรที่มีรายได้ตั้งแต่ระดับสูงถึงระดับต่ำสุดอยู่ร่วมกัน กำสั่งซื้อรวมกันแล้วจึงมีมาก ทำให้เมืองกลายเป็นตลาดขนาดใหญ่รองรับสินค้าอุปโภคบริโภคทุกชนิดจากหน่วยการผลิตและหน่วยการค้าต่าง ๆ ยิ่งกว่านั้น เนื่องจากเมืองเป็นที่ตั้งของหน่วยธุรกิจต่าง ๆ จึงเป็นตลาดของวัสดุุดิบ สินค้าทุน และเงินตราต่าง ๆ ที่ใหญ่ที่สุด
5. เนื่องจากเมืองเป็นศูนย์กลางของการผลิตการค้า มีความต้องการปัจจัยการผลิตต่าง ๆ มาก ทำให้ค่าตอบแทนปัจจัยการผลิตต่าง ๆ มีราคาแพง เช่น ค่าเช่าที่ดินราคาแพง ค่าจ้างแรงงานสูงกว่าภาคนอกเมือง ราคาวัสดุุดิบในเมืองแพงกว่านอกเมือง

การพัฒนา เศรษฐกิจแบบทุนนิยมหรือการพัฒนาอุตสาหกรรมนั้น ทำให้เกิดกิจกรรม 3 ระดับ (ดร.อมรา พงศาพิชญ์ 2528 : 11) คือ

ระดับหนึ่ง (Primary) คือการผลิต ระดับสอง (Secondary) คือการแปรรูปผลผลิต

ระดับสาม (tertiary) คือการบริการ T.G.Mcgee ได้เสนอตั้งแต่ปี 1971 ว่ากิจกรรมระดับสามหรือการบริการในรูปแบบต่าง ๆ ตั้งแต่การจัดจำหน่ายผลผลิต การให้บริการ เรื่องซ่อมแซม เครื่องมือ เครื่องจักร รวมทั้งการให้บริการส่วนบุคคล ทางด้านความต้องการพื้นฐาน นันทนาการ และอื่น ๆ คือ กิจกรรมที่รวมกระจุกตัวอยู่ในเมือง ฉะนั้นการขยายเมือง การกลายเป็นเมือง (Urbanization) คือเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมระดับสาม (tertiary sector)

นักวิชาการกลุ่มที่เน้นเรื่องทฤษฎีการพึ่งพิง และการพัฒนาของระบบทุนนิยมโลก ชี้ให้เห็นด้วยซ้ำไปว่า ในประเทศด้อยพัฒนา กิจกรรมแบบครอบครัวได้มีส่วนสนับสนุนกิจกรรมแบบทุนนิยม เห็นได้ชัดจากการที่คนงานโรงงานซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของระบบทุนนิยม จำต้องพึ่งพาพ่อค้า แม่ค้าหาบเร่ ซึ่งเป็นกิจกรรมแบบครอบครัว เพื่อเลี้ยงปากเลี้ยงท้อง เพราะอาหารจากหาบเร่ราคาถูกกว่าอาหารจากร้านอาหารหรือซูเปอร์มาเก็ตในระบบทุนนิยม

จากการศึกษาทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา ซึ่งได้แก่ทฤษฎีผังโครงสร้างของเมือง มี 3 รูปแบบคือ ทฤษฎีวงแหวนร่วม (Concentric Theory) ทฤษฎีแบ่งส่วน (Sector Theory) และทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei Theory) ส่วนทฤษฎีย่านศูนย์กลาง (Central Place Theory) ซึ่งเป็นทฤษฎีสำคัญเกี่ยวกับศูนย์กลาง ให้บริการทั้งสินค้าและบริการ นำมาซึ่งพิจารณาความสำคัญและขนาดของชุมชนโดยเปรียบเทียบจำนวนประเภทของกิจกรรมในแต่ละชุมชน รวมทั้งหน้าที่ของเมือง การใช้ที่ดินเพื่อการค้าภายในเมือง ศูนย์กลางธุรกิจการค้า (Central Business District) และสภาพสังคมของเมืองดังกล่าวแล้วนั้น เหล่านี้มีความสำคัญกับเรื่องการศึกษา ซึ่งจะได้นำไปพิจารณาประกอบการวิเคราะห์ในบทที่เกี่ยวข้องต่อไป