

การศึกษาที่มีวัตถุประสงค์ 4 ข้อ คือ 1) ศึกษาพัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน 2) ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบัน 3) วิเคราะห์ศักยภาพของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ 4) เสนอแนะแนวทางในการพัฒนาและฟื้นฟูความเป็นศูนย์กลางการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ โดยวิธีการศึกษาจากประวัติศาสตร์ของเมืองและพัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมืองตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน และแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง ประกอบกับการเก็บแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่าง คือ ผู้ใช้บริการจำนวน 150 ชุด , ผู้พักอาศัยในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่จำนวน 150 ชุด และผู้ประกอบการในย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ จำนวน 150 ชุด

ผลการศึกษาพบว่า ย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่มีวิวัฒนาการให้บริการครอบคลุมทั้งจังหวัดเชียงใหม่ และจังหวัดข้างเคียง ซึ่งส่วนใหญ่ผู้ที่เข้ามาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองจะเป็นผู้ที่พักอาศัยอยู่ในย่านการค้าใจกลางเมืองและนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างชาติเป็นหลัก กิจกรรมหลักที่ผู้ใช้บริการส่วนใหญ่เข้ามาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมือง คือ การซื้อสินค้าและบริการ ทำให้เห็นว่าในปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ยังเป็นศูนย์กลางของสินค้าและการบริการ นอกจากนั้นระยะทางและความถี่ในการเดินทางมาใช้บริการของผู้ใช้บริการมีความสัมพันธ์กัน คือ ระยะทางยิ่งไกลจะทำให้ความถี่ในการมาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองน้อยลง และประชาชนมักจะไปใช้บริการยังย่านการค้าที่อยู่ใกล้ที่สุด และเดินทางเข้าถึงได้โดยสะดวกมากกว่าที่จะเข้ามาใช้บริการย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่

จากการศึกษาพัฒนาการของย่านการค้าใจกลางเมือง พฤติกรรมการใช้บริการ และปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นภายในย่านการค้าใจกลางเมือง พบว่าในปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่เข้าสู่ช่วงเสื่อมถอย(Recession) และคาบเกี่ยวกับช่วงช่วงตกต่ำ(Depression) จึงสามารถวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบันได้ 4 ด้านดังนี้ 1) ปัจจัยด้านกายภาพ แบ่งออกเป็นระบบคมนาคมและการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมขนส่ง , การไร้รถยนต์ส่วนตัวมากขึ้น , ความหนาแน่น และความแออัดของพื้นที่ใจกลางเมือง , การขยายตัวของเมืองออกไปสู่ชานเมือง , กิจกรรมของธุรกิจบางประเภทที่ต้องการทำเลที่ตั้งที่ใกล้ถนนสายสำคัญที่พุ่งออกจากใจกลางเมือง 2) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ แบ่งออกเป็น ราคาที่ดิน และ ค่าเช่าที่ดินที่มีราคาสูง , นโยบายรัฐที่สนับสนุนให้เมืองมีการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจแบบกระจายออกจากศูนย์กลาง , การได้รับความกระทบกระเทือนจากภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวน 3) ปัจจัยด้านสังคม แบ่งออกเป็น การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร , การเปลี่ยนแปลงของกำลังซื้อ และรสนิยมของประชาชน 4) ปัจจัยด้านอื่นๆ แบ่งออกเป็น การใช้ที่ดินทั้งภายในย่านการค้าใจกลางเมือง และการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง , พื้นที่ว่างหรือพื้นที่ของที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์

นอกจากนี้การวิเคราะห์สภาพปัจจุบัน สภาพปัญหาต่างๆ พฤติกรรมการใช้บริการ และศักยภาพของย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ พบว่าในปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่ยังมีศักยภาพที่จะสามารถพัฒนาและฟื้นฟูเพื่อคงความเป็นย่านการค้าใจกลางเมืองไว้ เพราะย่านการค้าใจกลางเมืองถือเป็นย่านการค้าที่สำคัญของเมืองและเป็นหัวใจสำคัญของเมือง จึงได้มีการเสนอแนะให้มีการพัฒนาและปรับปรุงย่านการค้าใจกลางเมือง 3 แนวทางดังนี้ 1) แนวทางการอนุรักษ์ (Conservation) ควรมีการสร้างมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมอาคารเก่าแก่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ซึ่งกระจุกตัวอยู่บริเวณถนนท่าแพ 2) แนวทางการปรับปรุง(Rehabilitation) ควรมีการแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน และการกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในย่านการค้าใจกลางเมือง โดยพื้นที่ที่ควรมีการปรับปรุงเร่งด่วน คือ พื้นที่บริเวณตลาดวโรรส ตลาดต้นลำไย และไนท์บาร์ชา 3) แนวทางในการพัฒนา (Redevelopment) ควรทำการรื้อถอนอาคารเก่า และปรับเปลี่ยนประโยชน์การใช้สอยอาคารให้เหมาะสมตามศักยภาพการพัฒนาของพื้นที่ โดยพื้นที่ที่ควรมีการพัฒนาเร่งด่วน คือ อาคารบริเวณถนนราชวงศ์ ถนนลอยเคราะห์ และถนนช้างคลาน

The objectives of this thesis are 1) to study the development of the Chiang Mai Central Business District from the past to the present; 2) to study the factors that influence the Central Business District; 3) to analyze the potential of the Central Business District; and 4) to propose development guidelines for the study area. The research methods included a study of the history of the city and development of the Central business district, review of theories and other research, and questionnaires given to three subject groups, 150 consumers, 150 residents, and 150 entrepreneurs in the study area.

Results of this study found that the Central Business District serves both Chiang Mai province itself and neighboring provinces. Most customers who come to use services offered in the Central Business District are city center residents and Thai and foreign tourists. The main activities are shopping and services. It was shown that nowadays the Central Business District is still the center of business and services. In addition, distance and frequency of service use have a direct relationship, i.e., the further the distance, the less the frequency. Subject would rather use the closest, most convenient service when possible.

As far as development of the Central Business District, customer behaviors, and existing problems, results showed that the Central Business District is experiencing a recession leading towards a depression. There are four factors influencing this: 1) Physical factors, such as transportation infrastructure with an over abundance of automobiles, population density, extension into suburban residential areas and businesses locations; 2) Economics factors such as land prices, decentralization policy for economic expansion, and the impact of the economic crisis; 3) Social factors such as increasing population, changing consumer demands and trends; 4) Other factors such as land use in the Central Business District and neighboring districts, and uninhabitable open areas.

In addition, the Central Business District has development and renewal potential because this area is such an important commercial area. Recommendations for the Central Business District are 1) The conservation of the Central Business District through conservation policies and legal measures for old buildings on Tha – Pae Road; 2) The rehabilitation of the Central Business District through problem solving and zoning in Varoros Market, Ton Lum Yai Market and the Night Bazaar; 3) The redevelopment of the Central Business District through removal of unusable, non historic buildings on Ratchawong Road, Loey Krae Road and Chang klan Road.