



#### บทที่ 4

### การวิเคราะห์ศักยภาพพื้นผิวด้านพาณิชยกรรม

การวิเคราะห์ศักยภาพพื้นผิวด้านพาณิชยกรรมใน เขต เทศบาลเมืองหาดใหญ่ในครั้งนี้ มีจุดมุ่งหมาย เพื่อหาพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม โดยวิเคราะห์ว่า บริเวณใด ของ เมือง เป็นบริเวณที่เหมาะสมสำหรับกิจกรรมด้านพาณิชยกรรม โดยการจำแนกพื้นที่ออกเป็น กลุ่ม ๆ ตามสภาพพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสุดจนถึงต่ำสุด ทำให้ทราบว่า พื้นที่ใดสมควรจะได้รับการ พัฒนาเป็นอันดับแรก และรอง ๆ ลงไป ผลจากการศึกษาสามารถนำไปพิจารณาวางแผนการใช้ ที่ดิน เพื่อการพาณิชยกรรมทั้ง ในปัจจุบันและอนาคตได้

การจำแนกพื้นที่ออกเป็นกลุ่มนี้ทำได้หลายวิธี เช่น การเรียงลำดับ (Ranking) การใช้คะแนนมาตรฐาน (Standard Score) การให้ค่าดัชนีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Index Number) และ Potential Surface Analysis เป็นต้น

ในการศึกษาครั้งนี้ได้ใช้เทคนิค Potential Surface Analysis หรือ PSA ในการวิเคราะห์ ซึ่งเป็นเทคนิคในการวิเคราะห์ศักยภาพแห่งการพัฒนาของพื้นที่ โดยใช้แนว ความคิดในการกำหนดรูปแบบการพัฒนาการใช้ที่ดิน และพื้นที่จากการพิจารณาปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบ ในการ เลือกที่ตั้งที่เหมาะสม สำหรับกิจกรรมประเภทต่าง ๆ การวิเคราะห์ดังกล่าวจะทำให้ทราบว่า พื้นที่บริเวณใดควรได้รับการพัฒนาเพื่อกิจกรรมใด และอย่างไร โดยศักยภาพของการพัฒนาจะบ่งบอก ถึงความสำคัญของพื้นที่ตั้งแต่สูงสุดถึงต่ำสุด

เทคนิค PSA ได้พัฒนามาจากประเทศอังกฤษ เมื่อประมาณปี ค.ศ. 1969 โดย คณะกรรมการศึกษานูภาค (Subregional Studies) ที่เมืองนอตติงแฮม (Nottinghamshire) และ เมืองเดอรัม (Derbyshire) ในการวิเคราะห์ได้ใช้ปัจจัยหรือตัวแปรทางด้านเศรษฐกิจเป็น สำคัญ ต่อมาการศึกษาเมือง โคเวนทรี โชลิสลู-วอร์วิก โดยใช้ปัจจัยด้านกายภาพเข้ามา ประกอบกับปัจจัยด้านเศรษฐกิจ-สังคมด้วย หลักสำคัญของเทคนิคนี้ ก็คือ การกำหนดตัวแปร และในการพิจารณาให้ค่าน้ำหนักแก่ตัวแปร เหล่านั้นทำได้โดยการแสดงค่าตัวแปรต่าง ๆ ลงบนแผนที่

ตัวเลขที่แสดงบนแผนที่จะมีค่าสูง-ต่ำ ตามที่วัดได้ ทำให้ทราบว่า บริเวณใดของพื้นที่มีศักยภาพสูง-ต่ำอย่างไรตามค่าที่แสดงบนแผนที่ ซึ่งอาจแสดงศักยภาพแห่งการพัฒนาในรูปแบบของ เส้นชั้นความสูงก็ได้ สำหรับเทคนิค PSA สามารถใช้วิเคราะห์กับพื้นที่ได้ทุกขนาด เช่น ระดับภาค ระดับจังหวัด และระดับเมือง (Rangsiraksa 1981: 7-8) เนื่องจาก PSA เป็นเทคนิคที่ต้องคำนวณตัวเลขจำนวนมากจึงใช้คอมพิวเตอร์ช่วยในการวิเคราะห์ เพื่อความสะดวกและถูกต้องยิ่งขึ้น

#### 4.1 ขั้นตอนการดำเนินการ

1. กำหนดพื้นที่ศึกษา
2. กำหนดตัวแปร
3. กำหนดดัชนีการวัดค่าตัวแปร การวัดค่าตัวแปรและปรับฐานข้อมูลให้อยู่ในมาตรฐาน

เดียวกัน

4. การให้ค่าน้ำหนักของตัวแปร
5. รวมค่าตัวแปรในแต่ละช่องกริด ซึ่งจะได้ค่าศักยภาพพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรม

ซึ่งมีขั้นตอนโดยละเอียดดังต่อไปนี้

1. การกำหนดพื้นที่ศึกษา

พื้นที่เมืองหาดใหญ่ที่ทำการศึกษามีพื้นที่ทั้งหมด 21 ตารางกิโลเมตร หรือ 13,525 ไร่ ได้กำหนดขนาดพื้นที่ในการหาค่าความสำคัญ โดยแบ่งพื้นที่เขตเทศบาลเมืองหาดใหญ่เป็นตารางกริด (Grid) ขนาดตารางกริดละ 100X100 เมตร หรือ 0.01 ตารางกิโลเมตร (6.25 ไร่) จำนวนทั้งสิ้น 2,100 ตารางกริด ทั้งนี้เพื่อความสะดวกในการให้ค่าคะแนนพื้นที่ในแต่ละส่วนซึ่ง เป็นไปตามดัชนีการวัดที่กำหนดไว้

2. การกำหนดตัวแปร

จากการศึกษาแนวความคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของย่านพาณิชย์กรรมในบทที่ 2 อาจสรุปได้ว่าบริเวณที่เหมาะสมกับกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรม ควรจะเป็นบริเวณดังต่อไปนี้

1. ควร เป็นบริเวณที่ได้รับบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการทั่วถึง เช่น ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ เป็นต้น

คัดผ่าน

2. ควร เป็นบริ เวณที่มีความสะดวกในการ เข้าถึง มีถนนสายหลักและสายรอง
3. ควร เป็นบริ เวณที่มีความหนาแน่นอาคารสูงซึ่งมักจะ เป็นย่านการค้า เดิม  
กระจุกตัวอยู่และมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น
4. มักจะ เป็นบริ เวณที่มีราคาที่ดินสูง เพราะพื้นที่ดังกล่าวจะมีความพร้อมใน  
ด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ รวมทั้งมีความสะดวกในการ เข้าถึง
5. ควร เป็นบริ เวณที่มีการระบายน้ำทั่วถึง ปลอดภัยจากน้ำท่วมหรือแช่ขัง  
เป็น เวลานาน
6. ไม่ควร จะ เป็นบริ เวณที่มีการควบคุมดูแลการใช้ประโยชน์ หรือพื้นที่ที่ควร  
อนุรักษ์ไว้

จากข้อมูลดังกล่าว และจากข้อมูลที่มีอยู่ จึงได้พิจารณาคัด เลือกตัวแปรหรือปัจจัยด้าน  
กายภาพ เศรษฐกิจและสังคมที่มีผลกระทบและมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจ เลือกทำ เลที่ตั้งหรือการ  
พัฒนาพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรม จำนวนทั้งสิ้น 14 ตัวแปร ดังนี้

1. ตัวแปรด้านกายภาพ
  1. ความสะดวกในการ เข้าถึง (V1)
  2. สภาพแวดล้อมที่เหมาะสม (V2)
  3. ไฟฟ้า (V3)
  4. ประปา (V4)
  5. โทรศัพท์ (V5)
  6. การระบายน้ำ (V6)
  7. พื้นที่ลุ่ม (V7)
  8. ความหนาแน่นของอาคาร (V8)

2. ตัวแปรด้านเศรษฐกิจ

- 9. ย่านธุรกิจ (V9)
- 10. ตลาด (V10)
- 11. ราคาที่ดิน (V11)

3. ตัวแปรด้านสังคม

- 12. ความหนาแน่นประชากร
- 13. พื้นที่อนุรักษ์
- 14. โรงพยาบาล

3. การกำหนดดัชนีการวัดค่าตัวแปร การวัดค่าตัวแปรและปรับฐานข้อมูลให้อยู่ในมาตรฐานเดียวกัน

เทคนิคการวิเคราะห์ศักยภาพแห่งการพัฒนาของพื้นที่นี้ ต้องอาศัยการกำหนดดัชนี การวัดค่าตัวแปร เพื่อ เป็น เกณฑ์ในการวัดค่าศักยภาพของพื้นที่ในแต่ละตัวแปร จากดัชนีดังกล่าว นำมา เป็น เกณฑ์ในการให้คะแนนพื้นที่จะได้ค่าคะแนนดิบในแต่ละตารางกริดของแต่ละตัวแปรออกมา ดังแสดงไว้ในภาคผนวก และ เนื่องจากค่าคะแนนดิบที่วัดได้ในแต่ละตัวแปรนี้มีช่วงคะแนนในการวัดแตกต่างกัน จึงต้องปรับค่าคะแนนให้อยู่ในช่วงคะแนนที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน (Normalization) โดยใช้สูตร ดังนี้

$$K = \frac{X - X_{min}}{X_{max} - X_{min}} \times 10$$

โดย K คือ ค่าคะแนนที่ปรับ เป็นมาตรฐาน

10 เป็นตัวเลขที่ใช้เป็นมาตรฐาน

X คือ ค่าคะแนนดิบของกริดที่จะปรับค่า

X<sub>min</sub> คือ ค่าคะแนนดิบที่มีค่าต่ำสุด

X<sub>max</sub> คือ ค่าคะแนนดิบที่มีค่าสูงสุด

(ค่าคะแนนดิบในแต่ละตารางกริดที่ปรับให้อยู่ในช่วงคะแนนที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน ของแต่ละตัวแปรได้แสดงไว้ในภาคผนวก) สำหรับดัชนีในการวัดค่าตัวแปรและค่าคะแนนมาตรฐาน



มีรายละเอียดดังนี้

1. ตัวแปรความสะดวกในการเข้าถึง (=V1) กิจกรรมด้านพาณิชย์กรรมต้องการความสะดวกในการเข้าถึง โดยพิจารณาจากระยะทางที่สามารถเดินจากพื้นที่นั้น ๆ สู่อถนนซึ่งในที่นี้ใช้ถนนสายหลักและถนนสายรอง โดยถือเอาพื้นที่ที่มีระยะห่างระหว่าง 500 เมตรจากแนวโครงข่ายถนนปัจจุบัน เป็นพื้นที่ที่อยู่ในโครงข่ายการบริการ (United Nations 1977: 138) และค่าคะแนนของถนนสายหลักกำหนดให้มีความมากกว่าถนนสายรอง เป็น 2 เท่า (Golany 1976: 83) ค่าคะแนนกำหนดดังนี้

ระยะจากถนน (เมตร)	ถนนสายหลัก		ถนนสายรอง	
	คะแนนดิบ	ค่าปรับ k	คะแนนดิบ	ค่าปรับ k
0 - 100	5	10	5	5
101 - 200	4	8	4	4
201 - 300	3	6	3	3
301 - 400	2	4	2	2
401 - 500	1	2	1	1
มากกว่า 500	0	1	0	0

2. ตัวแปรสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม (= V2) กิจกรรมด้านพาณิชย์กรรมควรอยู่ห่างจากบริเวณที่เกิดแหล่งมลภาวะทางเสียง อากาศ คว้น ฝุ่นละออง โดยพิจารณาจากระยะห่างจากพื้นที่ถึงโรงงานอุตสาหกรรม โดยใช้ระยะทาง 800 เมตร (de Chiara and Koppelman 1969: 56) ค่าคะแนนกำหนดดังนี้

ระยะห่างจากโรงงานอุตสาหกรรม (เมตร)	คะแนนดิบ	ค่าปรับ k
0 - 200	1	0
201 - 400	2	2.5
401 - 600	3	5
601 - 800	4	7.5
มากกว่า 800	5	10

3. ตัวแปรไฟฟ้า (= V3) พิจารณาจากพื้นที่ที่ได้รับบริการไฟฟ้า ในปัจจุบัน เขตเทศบาลขนาดใหญ่ได้รับบริการไฟฟ้าครอบคลุมทุกพื้นที่ โดยถนนทุกสายมีสายไฟฟ้าผ่าน และในที่นี้ได้พิจารณาจากแนวถนนให้พื้นที่ที่อยู่ในระยะ 300 เมตร จากแนวถนน เป็นพื้นที่ที่อยู่ในข่ายบริการ (จากการสอบถามเจ้าหน้าที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา)

ค่าคะแนนกำหนดดังนี้

ระยะทางจากถนน (เมตร)	ค่าคะแนนดิบ	ค่าปรับ k
0 - 100	5	10
101 - 200	3	6
201 - 300	1	2
มากกว่า 300	0	0

4. ตัวแปรประปา (= V4) พิจารณาจากพื้นที่ที่ได้รับบริการประปา จากข่ายบริการประปาในระยะ 200 เมตร จากแนวท่อประปา (ชัยชนะ แสงสว่าง 2529: 313) และพื้นที่ที่มีคลอง ซึ่งอาจใช้แทนน้ำประปาได้ในบางโอกาส กำหนดเกณฑ์การให้คะแนนดังนี้

ลักษณะพื้นที่	ค่าคะแนนดิบ	ค่าปรับ k
พื้นที่ที่อยู่ในข่ายบริการและมีท่อประปาผ่าน	5	10
พื้นที่ที่อยู่ในข่ายบริการแต่ไม่มีท่อประปาผ่าน	3	6
พื้นที่ที่อยู่ริมคลอง	1	2
พื้นที่อื่น ๆ	0	0

5. ตัวแปรโทรศัพท์ (= V5) เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อกิจกรรมพาณิชย์กรรม เพราะจะช่วยให้เกิดความสะดวกและคล่องตัวมากขึ้น โดยพิจารณาจากแนวสายโทรศัพท์หลักที่ผ่าน และข่ายบริการโทรศัพท์ในระยะ 350 เมตร จากแนวสายหลัก ซึ่งเป็นระยะที่สามารถอนุมัติให้ติดตั้งโทรศัพท์ได้ทันที (กองโทรศัพท์ส่วนภูมิภาค องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย) โดยกำหนดให้พื้นที่ที่มีแนวสายโทรศัพท์ผ่านมีค่าคะแนน เป็น 2 เท่าของพื้นที่ที่ไม่มีแนวสายโทรศัพท์ผ่าน แต่อยู่ในข่ายบริการ

ลักษณะพื้นที่	ค่าคะแนนดิบ	ค่าปรับ k
พื้นที่ที่อยู่ในข่ายบริการและมีแนวสายโทรศัพท์ผ่าน	2	10
พื้นที่ที่อยู่ในข่ายบริการแต่ไม่มีแนวสายโทรศัพท์ผ่าน	1	5
พื้นที่อื่น ๆ	0	0

6. ตัวแปรการระบายน้ำ (= V6) บริเวณที่เป็นแหล่งพาณิชย์กรรม ต้อง เป็นพื้นที่ที่มีการระบายน้ำได้ดี เมื่อฝนตกหนักน้ำต้องไม่ท่วมหรือแช่ขัง พิจารณาจากข่ายการบริการระบายน้ำ โดยกำหนดให้พื้นที่ที่มีท่อระบายน้ำผ่าน มีค่า เป็น 2 เท่าของพื้นที่ที่ไม่มีท่อระบายน้ำผ่าน แต่อยู่ในข่ายบริการ กำหนดเกณฑ์การให้คะแนนดังนี้

ลักษณะพื้นที่	ค่าคะแนนดิบ	ค่าปรับ k
พื้นที่ที่อยู่ในข่ายบริการและมีท่อระบายน้ำผ่าน	5	10
พื้นที่ที่อยู่ในข่ายบริการแต่ไม่มีท่อระบายน้ำผ่าน	3	6
พื้นที่ที่อยู่ริมคลอง	1	2
พื้นที่อื่น ๆ	0	0

7. ตัวแปรพื้นที่ลุ่ม (= V7) บริเวณที่เป็นพื้นที่ลุ่มไม่เหมาะสมกับกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรม เพราะน้ำอาจท่วมขังได้ในฤดูฝน พิจารณาจากพื้นที่ต่ำ พื้นที่ที่มีน้ำท่วมขัง กำหนดเกณฑ์การให้คะแนนดังนี้

ลักษณะพื้นที่	ค่าคะแนนดิบ	ค่าปรับ k
พื้นที่ที่มีน้ำท่วมขัง	0	0
พื้นที่ต่ำ	1	5
พื้นที่อื่น ๆ	2	10

8. ตัวแปรความหนาแน่นของอาคาร (= V8) กิจกรรมด้านพาณิชย์กรรม ควรจะอยู่ในบริเวณที่มีความหนาแน่นอาคารสูง โดยวัดจากภาพถ่ายทางอากาศ พ.ศ. 2531 และแผนที่ใช้ที่ดิน เมืองหาดใหญ่ พ.ศ. 2532 กำหนดเกณฑ์การให้คะแนนจากสัดส่วนการใช้พื้นที่ของอาคารกับพื้นที่ของแต่ละช่วงดังนี้

พื้นที่ที่มีอาคารหนาแน่น (ร้อยละ)	ค่าคะแนนดิบ	ค่าปรับ k
0 - 25	0	0
26 - 50	1	2
51 - 75	3	6
76 - 100	5	10

9. ตัวแปรย่านธุรกิจการค้า (=V9) กิจกรรมด้านพาณิชย์กรรม ควรจะอยู่ในบริเวณที่มีกิจกรรมด้านการค้า และธุรกิจจับกลุ่มกันอย่างหนาแน่น พิจารณาให้ย่านธุรกิจการค้า ใจกลางเมืองมีรัศมีการให้บริการ 3.2 กิโลเมตร (de Chiara and Koppelman 1969: 234) กำหนดเกณฑ์การให้คะแนนดังนี้

ระยะทางจากศูนย์กลางธุรกิจการค้าหลัก (เมตร)	ค่าคะแนนดิบ	ค่าปรับ k
0 - 400	8	10
401 - 800	7	8.8
801 - 1,200	6	7.5
1,201 - 1,600	5	6.3
1,601 - 2,000	4	5
2,001 - 2,400	3	3.8
2,401 - 2,800	2	2.5
2,801 - 3,200	1	1.3
มากกว่า 3,200	0	0

10. ตัวแปรตลาด (= V10) ในเมืองหาดใหญ่ประกอบด้วยตลาดสด ตลาดโต้รุ่ง ตลาดนัด ตลาดเครื่องใช้ไฟฟ้าและของเบ็ดเตล็ด ในที่นี้จะพิจารณาตลาดสด และตลาดเครื่องใช้ไฟฟ้าและของเบ็ดเตล็ด ซึ่งเป็นตลาดที่ประชาชนใช้บริการเป็นประจำและเป็นที่รู้จักกันโดยทั่วไป กำหนดรัศมีการให้บริการ 3.2 กิโลเมตร (de Chiara and Koppelman 1969: 234) เกณฑ์การให้คะแนนมีดังนี้

ระยะทางจากตลาด (เมตร)	ค่าคะแนนดิบ	ค่าปรับ k
0 - 800	4	10
801 - 1,600	3	7.5
1,601 - 2,400	2	5
2,401 - 3,200	1	2.5
มากกว่า 3,200	0	0

11. ตัวแปรราคาที่ดิน (= V11) ทำเลที่เหมาะสมกับแหล่งพาณิชย์กรรมมักจะมีราคาที่ดินสูง ซึ่งมักจะมียอดประกอบที่ง่ายต่อการพัฒนา และมีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก เนื่องจากแหล่งพาณิชย์กรรมเป็นบริเวณซึ่งได้รับผลตอบแทนต่อพื้นที่สูง จึงสามารถตั้งอยู่ในบริเวณที่ดินที่มีราคาแพง โดยใช้ราคาที่ดินปานกลางระหว่างปี 2525-2528 เป็นเกณฑ์ในการให้คะแนนดังนี้

ราคาที่ดินของพื้นที่ (บาท/ไร่)	ค่าคะแนนดิบ	ค่าปรับ k
ต่ำกว่า 400,000	1	0
400,001 - 800,000	2	2.5
800,001 - 1,200,000	3	5
1,200,001 - 1,600,000	4	7.5
มากกว่า 1,600,000	5	10

12. ตัวแปรความหนาแน่นประชากร (= V12) บริเวณที่เป็นแหล่งพาณิชย์กรรมมักจะเป็นบริเวณที่มีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นโดยกำหนดเกณฑ์การให้คะแนนดังนี้

จำนวนประชากร (คน/ตารางกิโลเมตร)	ค่าคะแนนดิบ	ค่าปรับ k
น้อยกว่า 5,000	1	0
5,001 - 10,000	2	2.5
10,001 - 15,000	3	5
15,001 - 21,000	4	7.5
มากกว่า 21,000	5	10

13. ตัวแปรพื้นที่อนุรักษ์ (= V13) พิจารณาจากพื้นที่ที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์ไว้ได้แก่ ศาสนสถาน, ที่โล่งเพื่อนันทนาการ และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และพื้นที่ที่ควรควบคุมดูแลการใช้ประโยชน์ ได้แก่ พื้นที่ที่เป็นที่ตั้งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ กำหนดเกณฑ์การให้คะแนน ดังนี้

ลักษณะของพื้นที่อนุรักษ์	ค่าคะแนนดิบ	ค่าปรับ k
พื้นที่ที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์	0	0
พื้นที่ที่ควรควบคุมดูแลการใช้ประโยชน์	1	5
พื้นที่อื่น ๆ	2	10

14. ตัวแปรโรงพยาบาล (= V14) นับเป็นสิ่งจำเป็นพื้นฐานของมนุษย์ ทำเลที่ตั้งโรงพยาบาลมักจะอยู่ในบริเวณที่มีการเข้าถึงสะดวก มีความพร้อมทั้งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มักเป็นย่านชุมชนหนาแน่น ซึ่งลักษณะดังกล่าวสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งแหล่งพาณิชยกรรมเช่นกัน โดยกำหนดรัศมีการให้บริการ 1.6 กิโลเมตร (de Chiara and Koppelman 1975: 56) ซึ่งเป็นระยะทางสูงสุด เกณฑ์การให้คะแนนมีดังนี้

ระยะห่างจากโรงพยาบาล (เมตร)	ค่าคะแนนดิบ	ค่าปรับ k
0 - 400	5	10
401 - 800	4	7.5
801 - 1,200	3	5
1,201 - 1,600	2	2.5
มากกว่า 1,600	1	0



#### 4. การให้ค่าน้ำหนักของตัวแปร

เมื่อปรับค่าคะแนนของทุกตัวแปรให้อยู่ในช่วงคะแนนมาตรฐานเดียวกัน (Normalization) แล้วก็เป็นการให้ค่าน้ำหนัก (Weight) ของแต่ละตัวแปร ความสำคัญของตัวแปรจะขึ้นอยู่กับค่าน้ำหนัก ตัวแปรที่มีความสำคัญมาก ค่าน้ำหนักจะมีค่าสูง ตัวแปรที่มีความสำคัญรองลงมาจะเป็นตัวเลขที่มีค่าต่ำกว่าตามลำดับ

ระบบการให้ค่าน้ำหนักของตัวแปร (Weighting system) สามารถหาค่าน้ำหนักของแต่ละตัวแปรได้หลายวิธี เช่น

1. Checklist of Criteria เป็นกรให้คะแนนเป็นลำดับที่ (Ordinal Scale) ตามข้อพิจารณาต่าง ๆ

2. Cost Benefit Analysis เป็นการพิจารณาผลได้ (Benefit) และผลเสีย (Cost) ในการลงทุนของแต่ละตัวแปร

3. Delphi เป็นการถามความเห็นของกลุ่มคน ในความสำคัญของแต่ละตัวแปร

4. Correlation Coefficients เป็นการหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของแต่ละตัวแปร

ในการศึกษาครั้งนี้ได้เลือกใช้วิธีการที่ 4 เนื่องจากวิธีที่ 1 เป็นการให้คะแนนในลักษณะอัตวิสัย (Subjective) โดยใช้ความรู้สึก วิธีที่ 2 เป็นวิธีที่ต้องเสียค่าใช้จ่ายสูง การศึกษาในระดับนี้ไม่สามารถกระทำได้ ส่วนวิธีที่ 3 เป็นการให้คะแนนโดยใช้ความคิดเห็นและประสบการณ์ส่วนตัวของบุคคล อาจเกิดการโน้มเอียงตามความคิดเห็นได้ง่าย สำหรับวิธีที่ 4 เป็นวิธีการทางสถิติ โดยการหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ในพื้นที่ แต่ละช่องกริดในแต่ละปัจจัย โดยมีขั้นตอนดังนี้

1. การหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของตัวแปร โดยใช้วิธี Pearson's Product Moment Correlation Coefficient (Berry&Horton 1970: 182) ซึ่งมีสูตรดังนี้

$$r = \frac{(X_i - \bar{X})(Y_i - \bar{Y})}{\left[ ((X_i - \bar{X})^2 ((Y_i - \bar{Y})^2) \frac{1}{2} \right]}$$

$r$  คือ ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของข้อมูลในชุดตัวแปร  $X$  และ  $Y$

$X_i$  คือ ค่าคะแนนดิบของข้อมูลในตัวแปร  $X$

$Y_i$  คือ ค่าคะแนนดิบของข้อมูลในตัวแปร  $Y$

$\bar{X}$  คือ มัชฌิม เลขคณิตของข้อมูลในตัวแปร  $X$

$\bar{Y}$  คือ มัชฌิม เลขคณิตของข้อมูลในตัวแปร  $Y$

เพื่อความสะดวกและถูกต้องยิ่งขึ้น จึงอาศัยคอมพิวเตอร์โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS-X ช่วยในการคำนวณ ซึ่งจะได้ตารางผลคูณของคะแนนสหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร (Correlation Matrix) เป็นการแสดงความสัมพันธ์ของตัวแปรแต่ละคู่ ดังแสดงในตารางที่ 13

2. หากผลรวมของค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของแต่ละตัวแปร จะได้ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์รวมของตัวแปรนั้น ๆ กับตัวแปรอื่นที่พิจารณา เป็นการแสดงให้เห็นถึงความสำคัญหรือค่าน้ำหนักของตัวแปรนั้น ๆ ดังแสดงในตารางที่ 13

3. ปรับค่าน้ำหนักของตัวแปร โดยกำหนดให้ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์รวมที่น้อยที่สุดมีค่าเท่ากับ 1 จากตารางที่ 13 สหสัมพันธ์รวมที่มีค่าน้อยที่สุด คือ V13 มีค่าเท่ากับ .904 ทำให้มีค่าเท่ากับ 1 ด้วยการนำ .096 ไปบวกกับ .904 และสหสัมพันธ์รวมของตัวแปรที่เหลืออีก 13 ตัวแปร จะได้ค่าน้ำหนักที่น้อยที่สุดเท่ากับ 1 และค่าน้ำหนักของแต่ละตัวแปรดังตารางที่ 13 และ 14

ตารางที่ 13 ค่าสหสัมพันธ์รวมของตัวแปร 14 ตัวแปร

V	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	V10	V11	V12	V13	V14
V1	1.000	.021	.312	.385	.406	.308	.078	.262	.197	.198	.194	.188	.050	.283
V2	.021	1.000	.055	.091	-.027	.016	-.110	.034	.235	.081	.254	.243	-.092	.320
V3	.312	.055	1.000	.284	.350	.321	.046	.337	.191	.180	.193	.294	.017	.264
V4	.385	.091	.284	1.000	.351	.617	.105	.532	.323	.229	.407	.416	-.161	.461
V5	.406	-.027	.350	.351	1.000	.306	.133	.263	.170	.206	.269	.243	.006	.280
V6	.308	.016	.321	.617	.306	1.000	.066	.624	.552	.520	.414	.557	-.099	.470
V7	.078	-.110	.046	.105	.133	.066	1.000	.150	.025	-.009	.112	.049	.402	.116
V8	.262	.034	.337	.532	.263	.624	.150	1.000	.547	.500	.505	.613	-.048	.510
V9	.197	.235	.191	.323	.170	.552	.025	.547	1.000	.837	.464	.597	-.028	.680
V10	.198	.081	.180	.229	.206	.520	.837	.500	.837	1.000	.408	.564	-.055	.503
V11	.194	.257	.193	.404	.269	.414	.112	.505	.464	.408	1.000	.665	.019	.474
V12	.188	.243	.294	.416	.243	.557	.049	.613	.597	.564	.665	1.000	-.069	.618
V13	.050	-.092	.017	-.161	.006	-.099	.402	-.048	-.028	-.055	.019	-.069	1.000	-.038
V14	.283	.320	.264	.461	.280	.470	.116	.510	.679	.503	.474	.618	-.038	1.000
สหสัมพันธ์รวม	3.882	2.124	3.844	5.040	3.956	5.672	2.163	5.829	5.789	5.162	5.381	5.978	.904	5.941
ค่าน้ำหนัก	3.978	2.22	3.94	5.136	4.052	5.768	2.259	5.925	5.885	5.258	5.477	6.074	1.000	6.037

ตารางที่ 14 ค่าน้ำหนักที่คำนวณได้ของแต่ละตัวแปร

ลำดับที่	ตัวแปร	ค่าน้ำหนักที่คำนวณได้
1	ความสะดวกในการเข้าถึง	3.978
2	สภาพแวดล้อมที่เหมาะสม	2.220
3	ไฟฟ้า	3.940
4	ประปา	5.136
5	โทรศัพท์	4.052
6	การระบายน้ำ	5.768
7	พื้นที่ลุ่ม	2.259
8	ความหนาแน่นของอาคาร	5.925
9	ย่านธุรกิจการค้า	5.885
10	ตลาด	5.285
11	ราคาที่ดิน	5.477
12	ความหนาแน่นประชากร	6.074
13	พื้นที่อนุรักษ์	1.000
14	โรงพยาบาล	6.037

## 5. ศักยภาพของพื้นที่สำหรับพาณิชยกรรมเมืองหาดใหญ่

จากตารางที่ 14 หลังจากได้ค่าน้ำหนักแต่ละตัวแปรแล้ว นำค่าน้ำหนักนั้นมาคูณกับค่าพื้นที่ที่ปรับค่า (Normalization) ในแต่ละตารางกริดของแต่ละตัวแปร ดังนี้

ค่าพื้นที่ที่ให้น้ำหนักแล้ว = ค่าน้ำหนัก x ค่าพื้นที่ที่ปรับทั้ง 2,100 ตารางกริด เช่น

ค่าพื้นที่ที่ให้น้ำหนักแล้วของ V1 = 3.987 x ค่าพื้นที่ที่ปรับ 2,100 ตารางกริดของ V1

ค่าพื้นที่ที่ให้น้ำหนักแล้วของ V2 = 2.22 x ค่าพื้นที่ที่ปรับ 2,100 ตารางกริด ของ V2

เป็นต้น

ในขั้นตอนนี้อาศัยไมโครคอมพิวเตอร์ (IBM/PC) โปรแกรม Sieve Analysis ซึ่งใช้ภาษา เบสิกเขียนช่วยในการวิเคราะห์และประมวลผล เมื่อนำค่าน้ำหนักแต่ละตัวแปรคูณกับค่าพื้นที่ที่ปรับ (Normalization) ของแต่ละตัวแปรจนครบ 14 ตัวแปรแล้ว ก็จะได้ค่าพื้นที่ที่ให้น้ำหนักแล้วทั้ง 14 ตัวแปร ดังแสดงในภาคผนวก จากนั้นนำค่าพื้นที่ที่อยู่ในตำแหน่งตารางกริดเดียวกันทั้ง 14 ตัวแปรมารวมกันจนครบ 2,100 ช่อง จะได้ค่าศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรมของแต่ละตารางกริดออกมาดังปรากฏในแผนภาพที่ 2

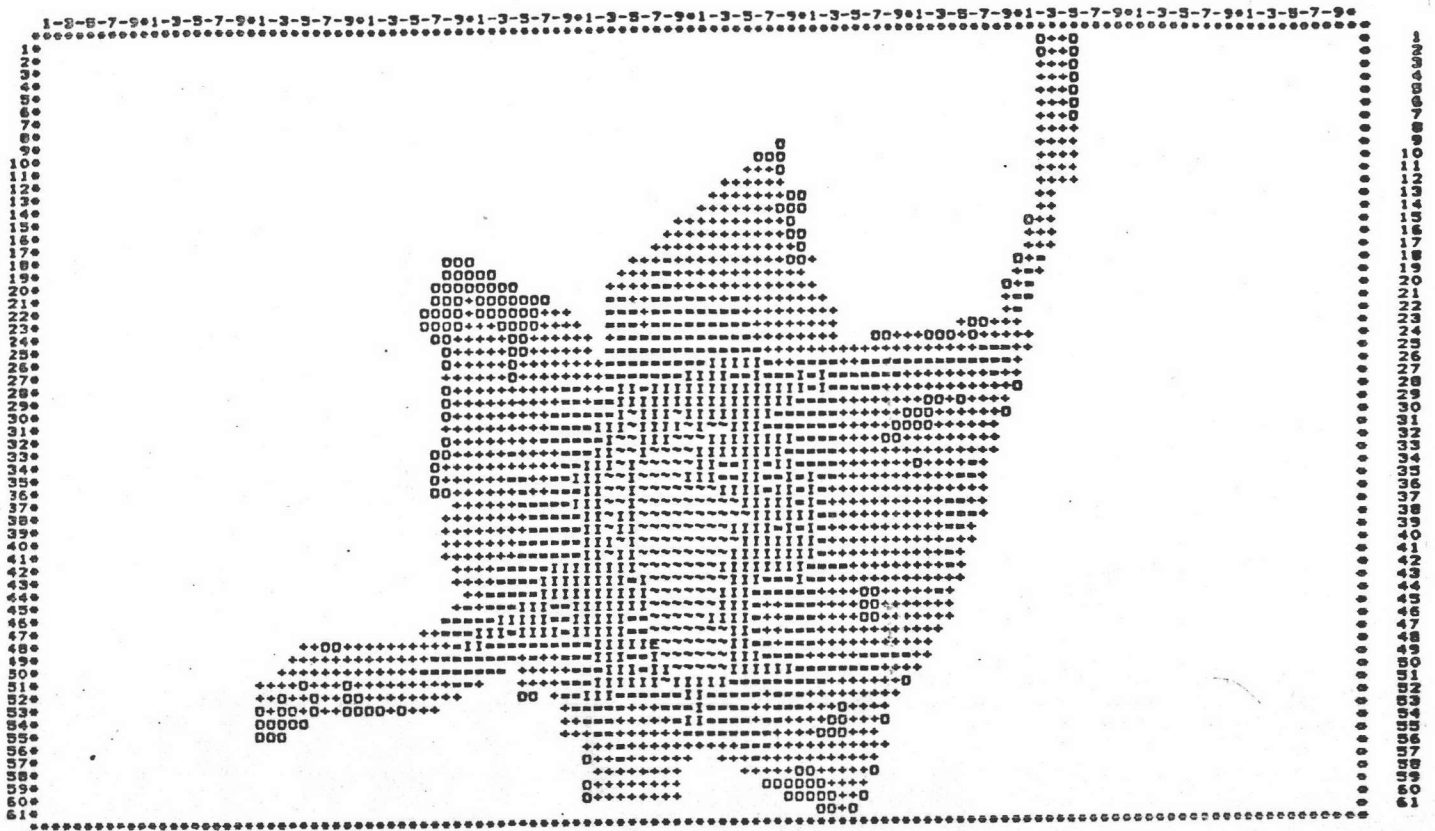
#### การแบ่งระดับศักยภาพ

เพื่อให้สามารถแบ่งระดับศักยภาพเป็นระดับสูงสุด สูง ปานกลาง ต่ำ และต่ำสุดได้ จึงกำหนดระดับศักยภาพเป็น 5 ระดับ โดยมีอันตรภาคชั้น (Class Interval) ซึ่งคำนวณจากสูตรดังนี้

$$\begin{aligned} \text{อันตรภาคชั้น} &= \frac{\text{คะแนนสูงสุด} - \text{คะแนนต่ำสุด}}{\text{จำนวนชั้น}} \\ &= \frac{625 - 0}{5} \\ &= 125 \end{aligned}$$

ดังนั้นระดับศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรม เมืองหาดใหญ่จึงแบ่งได้เป็น 5 ระดับ โดยมีอันตรภาคชั้น แต่ละระดับศักยภาพ = 125 ดังแสดงในตารางที่ 15

แผนภาพที่ 2 แสดงค่าศักยภาพพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรม



ที่มา : จากการคำนวณ

สัญลักษณ์	ช่วงคะแนน	จำนวนกริด
0	0-125	190
+	125-250	971
=	250-375	464
I	375-500	317
E, ~	500-625	158
	รวม	2,100

ตารางที่ 15 ช่วงชั้นการจัดระดับศักยภาพพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรม เมืองหาดใหญ่

ระดับศักยภาพ	ช่วงคะแนน	จำนวนตารางกริด
สูงสุด	500-625	158
สูง	375-500	317
ปานกลาง	250-375	464
ต่ำ	125-250	971
ต่ำสุด	0-125	190
รวม		2,100

#### 4.2 ผลการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรม เมืองหาดใหญ่

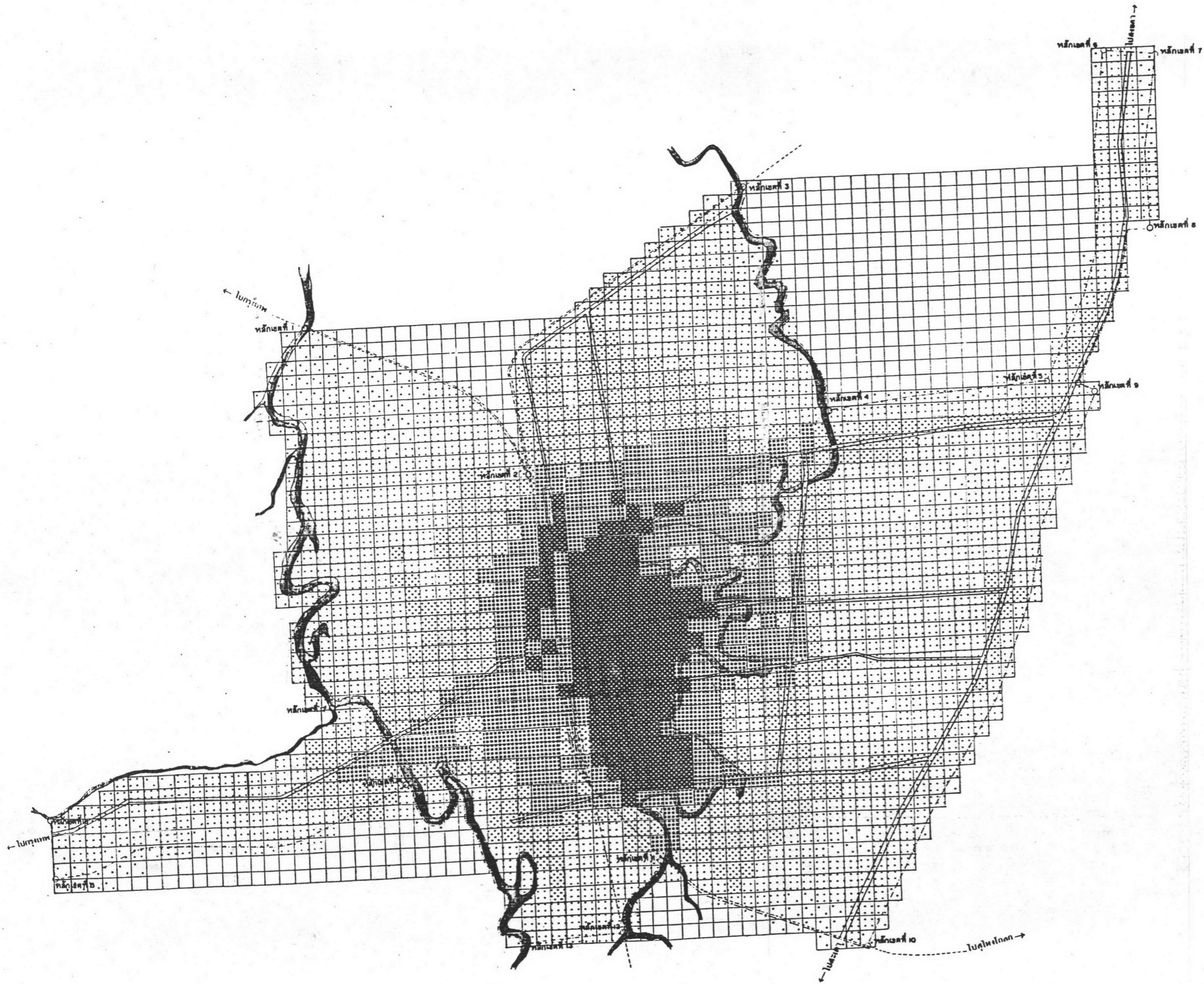
จากตารางที่ 15 และแผนที่ 12 สามารถจัดกลุ่มของศักยภาพออกเป็น 5 กลุ่ม สามารถสรุปผลได้ดังนี้

1. พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสุดสำหรับเขตพาณิชย์กรรม คือ บริเวณที่มีค่าคะแนนตั้งแต่ 500-625 เริ่มจากบริเวณสำนักงานเทศบาลตามถนน เพชรเกษม สี่แยกวงเวียนน้ำพุ ถนนประธานอุทิศ เลียบมาตามถนนรัถการ และทางรถไฟมาจนจุดถนนศรีภูวนารถ

ด้านทิศตะวันออก จากถนนเพชรเกษมตลอดแนวถนนแสงสีจตุรพักตรพิมาน ถนนศุภสารรังสรรค์ และถนนประชาธิปไตย เลียบคลองเคยลงมาทางทิศใต้ ถนนกิมประดิษฐ์ ถนนผดุงภักดี มาจนจุดถนนศรีภูวนารถ

และอีกบริเวณซึ่งต่อเนื่องจากบริเวณแรก คือ ช่วงต่อจากถนนประธานอุทิศมาทางทิศตะวันตก ซึ่งมีทางรถไฟขวางอยู่ไปตามแนวถนนถักอุทิศ ถนนโชคสมาน 3 ลงมาทางใต้ จนจุดสะพานลอยข้ามทางรถไฟ



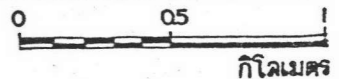


สัญลักษณ์

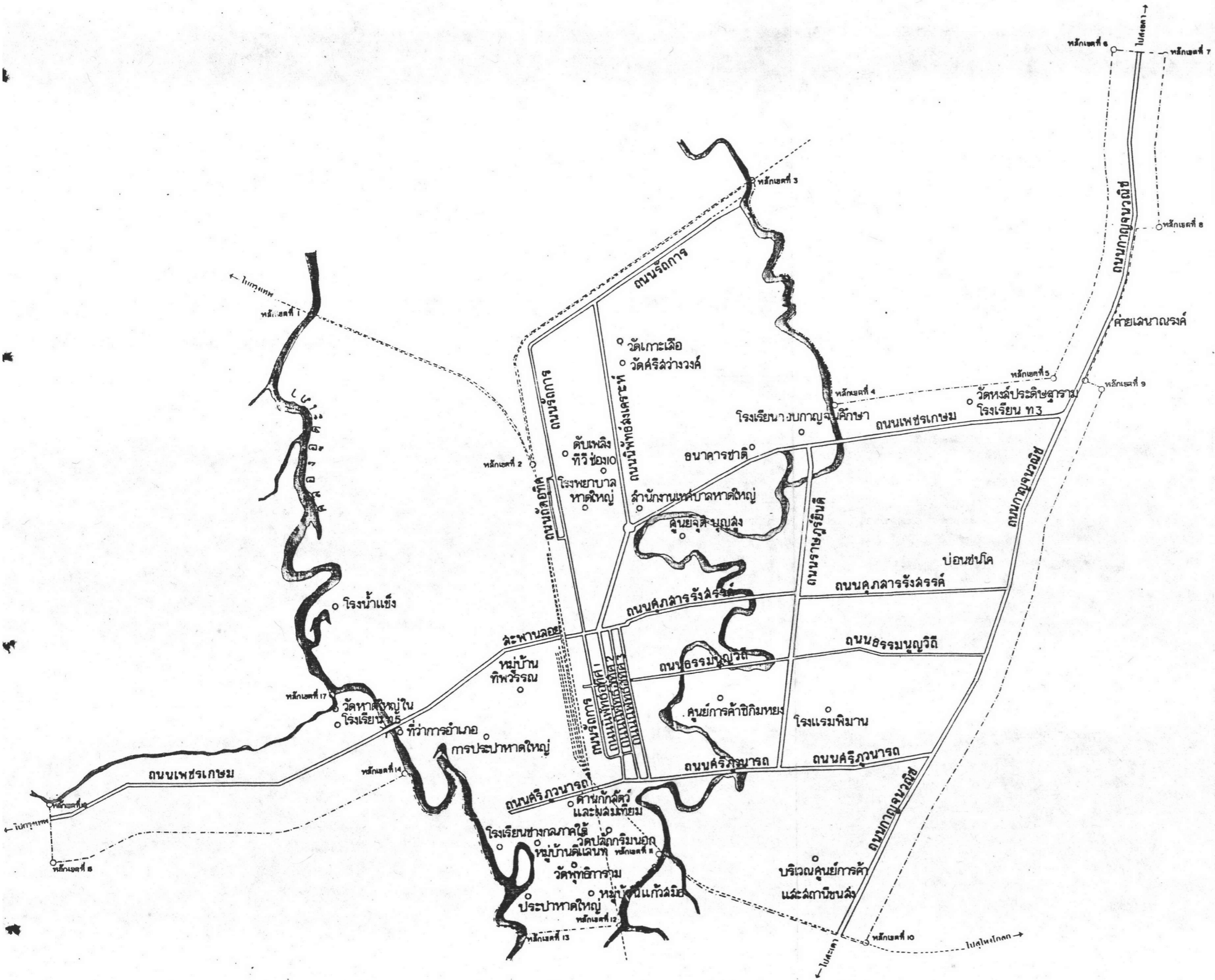
- --- เขตเทศบาล
- ทางหลวง ถนน
- - - - - ทางรถไฟ
- └─┘ คลอง
- (with sparse dots) 0 - 125
- (with medium dots) 125 - 250
- (with dense dots) 250 - 375
- (with very dense dots) 375 - 500
- (with cross-hatch pattern) 500 - 625

การวิเคราะห์ศักยภาพพื้นผิวด้านพาณิชย์กรรม  
 : กรณีศึกษาเมืองหาดใหญ่

แสดง: ระดับศักยภาพพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรม  
 เมืองหาดใหญ่



แผนที่ 12



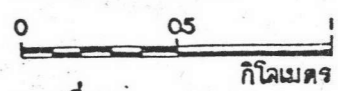
สัญลักษณ์

- — เขตเทศบาล
- == ทางหลวง ถนน
- - - - ทางรถไฟ
- || ค່ับาน
- ≡ คลอง

ที่มา : เทศบาลเมืองหาคใหญ่

การวิเคราะห์ศักยภาพพื้นผิวด้านพาณิชย์กรรม  
: กรณีศึกษาเมืองหาคใหญ่

แสดง : บริเวณที่มีศักยภาพ เพื่อ การพาณิชย์กรรม  
เมือง หาคใหญ่



แผนที่ 13





บริเวณพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสุดนี้ เป็นย่านที่ครอบคลุม และ เชื่อมต่อจากย่านการค้า ในกลางเมือง (ซึ่งได้แก่บริเวณแนวถนน 6 สายตัดกัน คือ ถนนนิพัทธ์อุทิศ 1,2 และ 3 กับถนนธรรมบุญวิถึ ประชาธิปไตย และศุภสารรังสรรค์ และจากสะพานลอยข้ามทางรถไฟไปจนถึงบริเวณตลาดสดเทศบาลที่ถนนมนศรี 1 และ 2) โดยขยายตัวออกไปรอบ ๆ ย่านการค้าเดิมไปทางทิศเหนือ ทิศตะวันออก และทิศใต้ อีกทั้งด้านทิศตะวันตกเฉียงเหนืออีกเล็กน้อย เนื่องจากมีอุปสรรคคือ ทางรถไฟขวางกั้นอยู่

พื้นที่ที่กลุ่มที่ 1 นี้ เป็นพื้นที่ที่มีปัจจัยที่จำเป็นต่อการพาณิชย์กรรมส่งเสริมทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม เป็นบริเวณที่มีการใช้ที่ดินแบบ เข้ม และมีความหนาแน่นของอาคารสูง

มีบริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการทั่วถึง อาทิเช่น ประปา ไฟฟ้า ถนนสายต่าง ๆ ที่เชื่อมกัน เป็นลักษณะตาราง บริเวณแถบนี้เป็นย่านธุรกิจที่เจริญสูงสุดของภาคใหญ่ เป็นแหล่งสินค้าหนีภาษี และห้างสรรพสินค้า โรงแรม และกิจกรรมด้านธุรกิจการค้าตั้งอยู่อย่างหนาแน่น ราคาที่ดินสูงรวมทั้ง เป็นบริเวณที่มีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น อันเป็นปัจจัยส่งเสริมการประกอบกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรมได้เป็นอย่างดี

2. พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสำหรับเขตพาณิชย์กรรม คือ บริเวณที่มีค่าคะแนนตั้งแต่ 375-500 ได้แก่ พื้นที่ที่ต่อเนื่องจากกลุ่มพื้นที่กลุ่มแรก โดยแผ่ขยายไปรอบ ๆ บริเวณแรก และมีแนวโน้มว่าจะกระจายไปตามแนวเส้นทางคมนาคม เริ่มจากทางทิศเหนือ จากถนนประธานอุทิศไปจดหลักเขตที่ 2 บริเวณสถานีดับเพลิงทีวีช่อง 10 ถนนศรีนิล ถนนนิพัทธ์สงเคราะห์ 2,3,4 และ 5 จดบริเวณโรงเรียนกอบกาญจน์ศึกษา ธนาคารแห่งประเทศไทย และจากถนนเพชรเกษมลงมาทางทิศใต้ บริเวณถนนจรัญนคร สุญ์การค้าจตุร เลียบริมคลองเตยฝั่งตะวันออก มาจนถึงถนนศรีสุวรรณารถ ถนนนิพัทธ์ภักดี ถึงถนนจันทร์นิเวศน์

ส่วนทางทิศตะวันตก เริ่มจากหลักเขตที่ 2 ถนนโชคสมานช้อย 10 มาจนถึงถนนเพชรเกษมถึงช้อย 30 บริเวณถนนสุนทรวิถึ หมู่บ้านทิพวรรณ ตามแนวถนนราษฎร์อุทิศ ไปจนถึงถนนศรีสุวรรณารถ

พื้นที่กลุ่มที่ 2 นี้เป็นบริเวณที่ได้รับการบริการสาธารณสุขโรค และสาธารณสุขการ  
ค่อนข้างจะทั่วถึง เริ่มมีสถานที่ราชการกระจายอยู่ทั่วไป มีกิจกรรมด้านพาณิชยกรรมกระจายอยู่  
ทั่วไปตามแนวถนนสายสำคัญ

3. พื้นที่ที่มีศักยภาพปานกลาง สำหรับเขตพาณิชยกรรม คือ บริเวณที่มีค่าคะแนน  
ตั้งแต่ 250-375 ได้แก่บริเวณที่เชื่อมต่อกับบริเวณที่ 2 เริ่มจากทางทิศเหนือไปตามแนวถนน  
นิพัทธ์สงเคราะห์ จนถึงซอย 23 บริเวณถนนลี้จกุล มาทางทิศตะวันออกจดเส้นทางรถไฟ  
หลักเขตที่ 2 และตามแนวถนนรัตนอุทิศ ถนนราษฎร์บูรณะ โรงเรียนเทศบาล 5  
ถนนเพชรเกษม มาจดซอย 30 ข้ามถนนเพชรเกษมมาถนนเทศบาลพัฒนา จากซอย 4 มาจนจด  
หลักเขตที่ 13

ทางด้านทิศตะวันออก ตามแนวถนนกาญจนวนิช บริเวณหน้าค่าย เสนาณรงค์  
มาจนถึงสามแยกเชื่อมถนนเพชรเกษม บริเวณโรงแรมพิมาน ตามแนวถนนศรีสุวรรณารถ ไปจนจด  
สามแยกเชื่อมถนนกาญจนวนิช และอีกบริเวณ คือ สามแยกเชื่อมถนนศุภสารรังสรรค์ กับ  
กาญจนวนิช

ทางด้านทิศใต้ ต่อจากถนนศรีสุวรรณารถ ลงมาบริเวณถนนราษฎร์ดำริ ถนนทุ่งเสา  
หมู่บ้านจันทร์นิเวศน์ ด้านกักสัตว์ หมู่บ้านดีแลนด์ ตามแนวถนนพลพิชัยไปจดหลักเขตที่ 3

พื้นที่บริเวณนี้ส่วนใหญ่เป็นย่านที่อยู่อาศัย มีโรงงานอุตสาหกรรมและสถานที่ราชการ  
ปะปนอยู่บ้าง ระบบสาธารณสุขโรค และสาธารณสุขการค่อนข้างจะทั่วถึง กิจกรรมด้านพาณิชยกรรม  
กระจายอย่างเบาบาง ตามถนนสายสำคัญของเมือง เช่น ถนนเพชรเกษม ถนนศรีสุวรรณารถ  
ถนนราษฎร์ยินดี ถนนพลพิชัย ถนนราษฎร์อุทิศ เป็นต้น

4. พื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำไม่เหมาะสำหรับเขตพาณิชยกรรม คือบริเวณที่มีค่าคะแนน  
ตั้งแต่ 125-250 เป็นบริเวณที่อยู่เกือบรอบนอกของเมืองอันได้แก่บริเวณดังต่อไปนี้

ทางด้านทิศเหนือ ต่อจากพื้นที่กลุ่มที่ 3 ไปจนจดแนวเส้นทางรถไฟและริมคลอง  
เคยบางส่วนมาจนถึงหลักเขตที่ 4

ด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ บริเวณถัดจากพื้นที่กลุ่มที่ 3 มาจนจดแนว  
เขตเทศบาลด้านทิศตะวันออก คือ ตามแนวถนนกาญจนวนิช

ด้านทิศใต้ ได้แก่ บริเวณหลักเขตที่ 11 บริเวณวัดปลักริมนอก วัดพุทธนิการาม  
บริเวณหมู่บ้านแก้วสมิธไปจดแนวเขตเทศบาล

ด้านทิศตะวันตก ได้แก่ บริเวณตามแนวถนนรัตนอุทิศ ถนนราษฎร์ยินดี  
แนวถนนสาครมงคล โรงน้ำแข็งจนจดคลองอุตะเกา และหลักเขตที่ 17

ด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ ได้แก่ บริเวณตามแนวถนนเพชรเกษม มาจดคลองดำ  
ซึ่งเป็นแนวเขตเทศบาล บริเวณถนนเทศบาลพัฒนาจนจดเขตเทศบาล และอีกบริเวณคือ ตามแนว  
คลองอุตะเกาไปจนจดหลักเขตที่ 13

พื้นที่กลุ่มนี้อยู่บริเวณรอบนอกของเมือง ส่วนใหญ่เป็นที่ลุ่มต่ำ และที่นา ไม่สะดวก  
ต่อการเข้าถึงรวมทั้ง เป็นบริเวณสวนยางอยู่ห่างไกลจากศูนย์กลางเมือง มีโรงงานอุตสาหกรรม  
และศาสนสถานกระจายอยู่ทั่วไป และเป็นบริเวณที่มีประชากรอาศัยอยู่เบาบาง

5. พื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำสุด ไม่เหมาะสำหรับเขตพาณิชย์กรรม คือ บริเวณที่มีค่าคะแนน  
ตั้งแต่ 0-125 ซึ่งจะกระจายอยู่ตามแนวขอบเขตเทศบาล ได้แก่ ด้านทิศตะวันตกและทิศตะวันตก  
เฉียงเหนือตามแนวคลองอุตะเกาถึงหลักเขตที่ 1 และแนวเส้นทางรถไฟ

ด้านทิศเหนือ จากหลักเขตที่ 3 มาตามแนวคลองเตย

ด้านทิศตะวันออก จะกระจายอยู่ตามแนวเขตเทศบาล และบริเวณพื้นที่กลุ่มที่ 4  
ได้แก่ บริเวณใกล้ทางเข้าบ่อนชนโค บริเวณใกล้ถนนคลองเรียน 2 บริเวณใกล้สถานีขนส่ง  
บริเวณหลักเขตที่ 10 มาตามแนวเส้นทางรถไฟ

ด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ ได้แก่บริเวณหลักเขตที่ 13 และแนวเขตเทศบาล

พื้นที่บริเวณนี้ส่วนใหญ่เป็นที่โล่ง และคิดคลอง ความสะดวกในการเข้าถึงต่ำ

จากการได้ทราบถึงศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรมของเมืองหาดใหญ่ จะเห็น  
ได้ว่าบริเวณที่เหมาะสมสำหรับกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรมมากที่สุดของเมืองหาดใหญ่ คือ บริเวณ  
ที่เป็นย่านการค้าใจกลางเมืองในปัจจุบัน อันเป็นบริเวณที่มีกิจกรรมการค้าและธุรกิจเข้มข้นมาก  
ที่สุดของเมือง จากแผนที่ 13 จะเห็นได้ว่าบริเวณที่มีการใช้ที่ดิน เพื่อการพาณิชย์กรรมหนาแน่น  
หรือมีลักษณะจับกลุ่มกัน เป็นกระจุกอย่างเห็นเด่นชัดมีอยู่ 2 ย่านด้วยกัน คือ

1. ย่านพาณิชยกรรมด้านตะวันออกของสถานีรถไฟหรือย่านเก่า ซึ่งถือว่าเป็นบริเวณที่อยู่ในแนวเหนือ-ใต้ คือถนนนิพัทธ์อุทิศ 1, 2 และ 3 และถนนเส้นท่าอนุสรณ์ ติดกับถนนที่อยู่ในแนวตะวันตก-ตะวันออก คือถนนดวงจันทร์ ถนนประชาธิปไตย ถนนธรรมบุญวิถี ถนนมนัสสุดี ถนนปรีดการมย์ ถนนผดุงภักดี จนจดถนนศรีสุวรรณารถ บริเวณนี้เป็นย่านธุรกิจที่เจริญสูงสุดของเมืองหาดใหญ่ โดยมีกิจกรรมทางธุรกิจการค้าประเภทต่าง ๆ จับกลุ่มต่อเนื่องกันอย่างหนาแน่นที่สุด เป็นที่ตั้งของบริษัท ห้างร้าน โรงแรม โรงภาพยนตร์ ธนาคาร และศูนย์การค้า ด้วยเหตุที่เป็นย่านพาณิชยกรรมหลักและมีประชากรอาศัยอยู่หนาแน่นจึงมีผลต่อราคาที่ดิน ซึ่งเป็นย่านที่มีราคาที่ดินสูงในเมือง

2. ย่านบริเวณหนองนาฬิกา หรือย่านใหม่ เป็นย่านที่มีสภาพต่อเนื่องกับบริเวณแรก คือจากบริเวณสะพานลอยข้ามทางรถไฟ ขยายออกไปตามถนนเพชร เกษมไปจนจดบริเวณตลาดสดเทศบาลที่ถนนมนตรี 1 และ 2 เป็นย่านที่เจริญขึ้นอย่างรวดเร็ว

นอกจากนี้ก็มีกลุ่มอาคารพาณิชย์กระจายออกไปตามเส้นทางถนนสายต่าง ๆ ดังนี้

บริเวณที่ 1 จากสะพานลอยข้ามทางรถไฟไปทางทิศตะวันตก ตามแนวถนนเพชร เกษม ทั้ง 2 ข้าง

บริเวณที่ 2 ตามแนวถนนพลพิชัย และราษฎร์อุทิศ

บริเวณที่ 3 ตามแนวถนนศรีสุวรรณารถ

บริเวณที่ 4 ตามแนวถนนเพชร เกษมจากวงเวียนน้ำพุไปจนถึงสามแยกที่บรรจบกับถนนกาญจนาภิเษก และตามแนวถนนสามชัย และราษฎร์อุทิศ

บริเวณที่ 5 ตามแนวถนนรัชการ และถิ์อุทิศ

บริเวณที่ 6 ตามแนวถนนนิพัทธ์สงเคราะห์

บริเวณที่ 7 อยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของตัวเมือง บริเวณสามแยกคลองเรียน ซึ่งเป็นสามแยกที่เกิดจากถนนกาญจนาภิเษก และถนนศรีสุวรรณารถ

ดังนั้นจะเห็นได้ว่าลักษณะการใช้ที่ดินของเมืองหาดใหญ่เป็นไปตามลักษณะเด่นของทฤษฎีรูปเสี้ยว หรือรูปปลี (Sector Theory) กล่าวคือ บริเวณที่เป็นย่านธุรกิจการค้าหลักของเมืองจะยังคงอยู่ที่ย่านการค้าใจกลางเมือง แต่ลักษณะการเจริญเติบโตของการใช้ที่ดินเพื่อการค้านั้นขยายตัวไปตามทิศทางของเส้นทางคมนาคมที่สำคัญ และเมื่อพิจารณาศักยภาพของพื้นที่เพื่อการ

พาณิชย์กรรม เมืองหาดใหญ่แล้ว อาจกล่าวได้ว่า แนวโน้มการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม เมืองหาดใหญ่มีลักษณะกระจายออกจากศูนย์กลางธุรกิจการค้าใจกลาง เมืองไปตามแนวถนนสายสำคัญต่าง ๆ เช่น ถนนเพชรเกษม ถนนศรีสุนทร ถนนราษฎร์ยินดี เป็นต้น และบริเวณทางแยกที่มีถนนบรรจบกันหลายสาย แนวทางการพัฒนาพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรม เมืองหาดใหญ่น่าจะเป็นแบบ Axial development กล่าวคือ ศูนย์กลางธุรกิจการค้าจะยังคงอยู่ที่เดิม แต่การขยายตัวของพื้นที่ด้านการค้าจะขยายตัวไปตามแนวแถบถนนสายสำคัญ อันสอดคล้องกับศักยภาพ และการใช้ที่ดิน เพื่อการพาณิชย์กรรมของ เมืองหาดใหญ่ในปัจจุบัน

จากการวิเคราะห์ศักยภาพพื้นผิวด้านพาณิชย์กรรม เมืองหาดใหญ่ ทำให้ทราบถึงศักยภาพของพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการพาณิชย์กรรม ซึ่งสามารถนำมาใช้ประกอบการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมได้ดังสมมุติฐานที่ตั้งไว้ว่า การวิเคราะห์ศักยภาพพื้นผิวสามารถนำมาใช้วิเคราะห์การใช้ที่ดินด้านพาณิชย์กรรม เพื่อวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน เฉพาะด้านได้