

ΝΙΚΟΛΑΟΥ Ι. ΚΟΝΣΟΛΑ
ΕΚΤ. ΚΑΘΗΓΗΤΟΥ ΤΗΣ ΠΑΝΤΕΙΟΥ ΑΝΩΤΑΤΗΣ ΣΧΟΛΗΣ
ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ

**Η ΔΙΑΡΘΡΩΣΙΣ
ΤΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ
ΕΙΣ ΤΑΣ ΣΥΓΧΡΟΝΟΥΣ ΠΟΛΕΙΣ**

(Σελίδες 51 — 74)

Η ΔΙΑΡΘΡΩΣΙΣ ΤΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΕΙΣ ΤΑΣ ΣΥΓΧΡΟΝΟΥΣ ΠΟΛΕΙΣ

I. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ἡ ἀνάπτυξις ἐμπορικῶν δραστηριοτήτων ἀποτελεῖ κύριον χαρακτηριστικὸν τῶν συγχρόνων πόλεων. Καὶ τοῦτο διότι ἡ θέσις τῶν πόλεων εἰς τὸν ἐθνικὸν χῶρον, ἡ συγκέντρωσις τοῦ πληθυσμοῦ, ἡ ἐξειδικεύσις εἰς τὰ ποικίλα ἐμπορικὰ ἐπαγγέλματα καὶ ἡ ὀργάνωσις τοῦ δικτύου μεταφορῶν διευκολύνουν τὴν ἐπιχειρηματικὴν δρασίαν εἰς ὅλους τοὺς τομεῖς τοῦ ἐμπορίου. Ἡ χωροταξικὴ διάρθρωσις τῆς δράσεως αὐτῆς εἰς τὰς συγχρόνους πόλεις, θὰ μᾶς ἀπασχολήσῃ εἰς τὴν παροῦσαν μελέτην.

Ἡ ἰδιαιτέρα σημασία τοῦ θέματος τούτου διὰ τὴν διαμόρφωσιν τῆς ἀστικῆς ζωῆς προκύπτει ἐκ τοῦ γεγονότος ὅτι ἡ ἐμπορικῆς χρήσεως ἀστικὴ γῆ κατέχει πάντοτε περίοπτον θέσιν, ἐπηρεάζει τὴν μορφολογίαν τῆς πόλεως, ἐπιδρᾷ εἰς τὴν διαφοροποίησιν τῶν ἀστικῶν περιοχῶν κατοικίας καὶ δεσπόζει εἰς τὴν λειτουργικὴν διάρθρωσιν καὶ τὸν χαρακτηρισμὸν τῆς πόλεως, ὡς ἰδίου κέντρου ὁμάδος οἰκονομικῶν δραστηριοτήτων.

Διὰ τὴν συστηματικὴν παρουσίαν τοῦ θέματος θὰ προηγηθῇ σύντομος θεωρητικὴ ἀνάλυσις καὶ θὰ ἐπακολουθήσῃ ἡ ἐξέτασις τῆς χωροταξικῆς κατανομῆς τῶν ἐμπορικῶν δραστηριοτήτων καὶ τῆς διαρθρώσεως τῶν Ἐμπορικῶν Κέντρων.

II. Η ΘΕΩΡΙΑ ΤΗΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΘΕΣΕΩΣ

Ἡ ἐγκατάστασις τῶν δραστηριοτήτων διανομῆς εἰς τὸν χῶρον, ἡ κατανομὴ αὐτῶν καὶ αἱ μεταξύ των σχέσεις εἶναι προβλήματα ἐξεταζόμενα ὑπὸ τῶν περὶ χώρου θεωριῶν. Ἡ τοιαύτη ἐξέτασις πραγματοποιεῖται ἐντὸς τοῦ πλαισίου τῆς θεωρητικῆς ἀντιμετώπισεως τοῦ προβλήματος τῶν κριτηρίων, τὰ ὅποια προσανατολίζουν τὴν οἰκονομικὴν δραστηριότητα εἰς τὸν χῶρον¹.

1. Βλ. σχετικὴν ἀνάλυσιν ἐν Ν. ΚΟΝΣΟΛΑ, Βιομηχανικαὶ Περιοχαί, 1970, σελ. 44 καὶ ἐπ.

Τὸ εἰδικώτερον ἀντικείμενον τῆς παρούσης ἀναλύσεως εἶναι κυρίως ἡ ἐγκατάστασις τοῦ λιανικοῦ καὶ χονδρικοῦ ἐμπορίου, παραλλήλως πρὸς ὁλόκληρον τὸ φάσμα τῶν οἰκονομικῶν δραστηριοτήτων τοῦ τριτογενοῦς τομέως.

Ἡ βασικὴ θεωρία, ἡ ὁποία ἐπεξεργάσθη τὸ πλεόν ἀποδεκτὸν ὑπόδειγμα κατανομῆς τῶν δραστηριοτήτων αὐτῶν, ἀνεπτύχθη ὑπὸ τοῦ Walter Christaller εἰς τὸ περίφημον ἔργον του *Die zentralen Orte in Süddeutschland*, (Jena 1933).

Ἡ θεωρία τοῦ Christaller, γνωστὴ ὡς «θεωρία τῆς κεντρικῆς θέσεως», ἐπεξηγεῖ τὸν ρόλον τῆς πόλεως ὡς οἰκισμοῦ, ὁ ὁποῖος ἐξυπηρετεῖ τοὺς κατοίκους του καὶ τὸν πληθυσμὸν τῶν πέριξ περιοχῶν. Ἐπιπροσθέτως, ἀναλύει τὴν κατανομὴν τῶν τριτογενῶν δραστηριοτήτων μεταξὺ τῶν οἰκισμῶν.

Ἡ ἐγκατάστασις οἰκισμοῦ καὶ καταστημάτων εἰς τὸ κέντρον μιᾶς περιοχῆς, τὴν ὁποίαν ἐξυπηρετοῦν, δημιουργεῖ τὴν ἔννοιαν τῆς «κεντρικῆς θέσεως». Ἡ κεντρικὴ αὐτὴ θέσις (ἐγκατάστασις) προμηθεύει ἀγαθὰ καὶ ὑπηρεσίας διὰ τὸν ἑαυτὸν της καὶ διὰ μίαν «συμπληρωματικὴν περιοχὴν».

Ἡ κατανομὴ τῶν κεντρικῶν θέσεων εἰς τὸν χῶρον καὶ ὁ καθορισμὸς τῶν ὁρίων τῶν συμπληρωματικῶν περιοχῶν αὐτῶν δίδονται εἰς τὰ ὑπ' ἀριθ. 1, 2 καὶ 3 σχήματα.

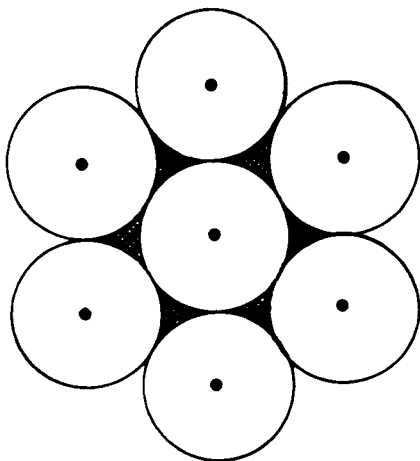
Εἰς τὸ σχῆμα ὑπ' ἀριθ. 1 δίδεται ὑπόδειγμα, κατὰ τὸ ὁποῖον ἡ πόλις, εὐρισκομένη εἰς τὸ κέντρον, περιβάλλεται ἀπὸ ζώνας διαφόρου χρήσεως γῆς. Οἱ ἐφαπτόμενοι κύκλοι, εἰς τὴν ἐπέκτασιν τοῦ συστήματος, ἀφήνουν τριγωνικὰς περιοχὰς μὲ καμπύλας πλευρὰς ἐκτὸς τῶν ὁρίων ἐξυπηρετήσεως ὑπὸ τῆς πόλεως².

Ἐξουδετερουμένου τοῦ ἀνωτέρω μειονεκτήματος εἰς τὸ σχῆμα ὑπ' ἀριθ. 2, παρουσιάζονται δύο κέντρα ἀνταγωνιζόμενα διὰ τὴν αὐτὴν ἑλλειπτικὴν περιοχὴν, ἧτις προῆλθεν ἐκ συστήματος τεμνομένων κύκλων.

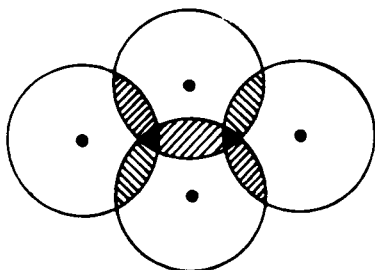
Ἡ ἐξαγωγικὴ σύνθεσις τοῦ ὑποδείγματος τοῦ Christaller εἰς τὸ σχῆμα ὑπ' ἀριθ. 3, θέτει πέριξ ἐκάστου κέντρου ἄλλα ἕξ καὶ προσδιορίζει τὸ σύστημα γεωμετρικῶς ἐκ τῆς ἀρχικῆς ὑπάρξεως δύο ἐξ αὐτῶν. Ἡ ἱεράρχησις τῶν κεντρικῶν θέσεων κλιμακοῦται εἰς ἑπτὰ μεγέθη. Ἡ συχρότης μεγέθους τῶν κέντρων, ἀπὸ τοῦ μεγαλύτερου (500.000 κάτοικοι) εἰς τὸ μικρότερον (1.000 κάτοικοι) δίδεται διὰ τῆς σχέσεως 1:2:6:18:54:162:486.

Ὁ Christaller προσδιορίζει, περαιτέρω, τὰς λειτουργίας τὰς ὁποίας προσφέρει ἐκάστη κατηγορία κέντρων. Αἱ λειτουργίαι αὗται συμπληρῶνουν μίαν σειρὰν, ἐκκινουῦσαι ἀπὸ λειτουργίας «χαμηλῆς τάξεως» πρὸς ἄλλας, «ὑψηλῆς τάξεως». Τὰ μεγαλύτερα κέντρα προσφέρουν ὑψηλοτέρας τάξεως ἐμπορικὰς καὶ ἄλλας ὑπηρεσίας ἀπὸ ὅσας προσφέρουν τὰ μικρότερα.

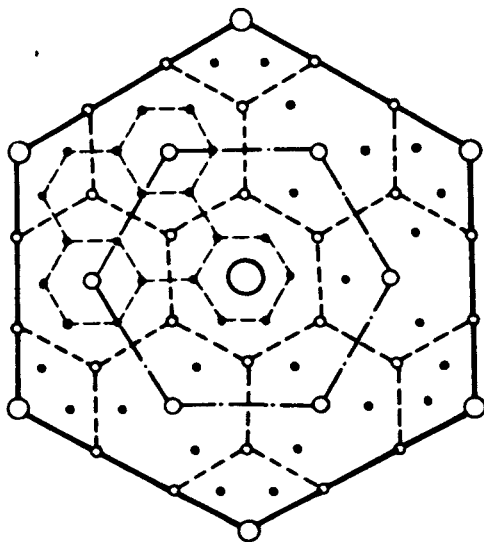
2. Βλ. A. G R O T E W O L D, «Von Thünen in Retrospect», *Economic Geography*, vol. 35 (1959), σελ. 346-355.



ΣΧΗΜΑ 1



ΣΧΗΜΑ 2



ΣΧΗΜΑ 3

Ἡ «θεωρία τῆς κεντρικῆς θέσεως» ὑπέσθη σημαντικὴν κριτικὴν, κυρίως ἐκ τῆς διαπιστώσεως ὅτι ἡ συνοχὴ τοῦ ἐξαγωνικοῦ συστήματος εἶναι δυνατὸν νὰ διακοπῇ ἐκ διαφόρων τοπικῶν ἐπιδράσεων προερχομένων ἐκ τοῦ ὀδικοῦ δικτύου, τῆς παραγωγικότητος τοῦ ἐδάφους, τῆς διοικητικῆς ὀργανώσεως, τῆς ἐκβιομηχανίσεως κ.τ.λ.³

Ἡ ἐργασία τοῦ Christaller, παρὰ τὰ προφανῆ μειονεκτήματα αὐτῆς, ἔδωκεν ἀφορμὴν διὰ τὴν συστηματικὴν θεωρητικὴν διερεύνησιν τῆς συγκεντρώσεως ὑπηρεσιῶν⁴ καὶ διὰ τὴν διενέργειαν εἰδικῶν στατιστικῶν ἐρευνῶν εἰς διαφόρους περιοχάς⁵.

Ἡδὴ ἐκ τῆς ἐξελιξέως τῶν ἀστικῶν κέντρων διεθνῶς προκύπτει ὅτι αἱ σύγχρονοι πόλεις ἀναπτύσσουσι τὰς τριτογενεῖς δραστηριότητας αὐτῶν περισσότερον διὰ τὴν ἐξυπηρέτησιν τοῦ ἰδίου αὐτῶν πληθυσμοῦ (τοπικὴ ζήτησις) καὶ ὀλιγότερον διὰ τὴν ἐκανοποίησιν τῆς ζήτησεως τῶν περιβαλλουσῶν τὰ ἀστικά κέντρα, ἀγροτικῶν περιοχῶν. Οὕτω, ὡς εὐστόχως ἐγράφη: «Καθὼς αἱ ἀστικαὶ περιοχαὶ μεγεθύνονται, ἡ τριτογενὴς διάρθρωσις τῆς ἀστικῆς περιοχῆς καθίσταται συνεχῶς περισσότερον ἀντανάκλασις τοῦ ἰδίου αὐτῆς μεγέθους καὶ ὀλιγότερον ἀντανάκλασις τοῦ μεγέθους τῆς συμπληρωματικῆς αὐτῆς περιφερείας»⁶.

Ἡ θεωρητικὴ ἐρμηνεία τῶν φαινομένων τῆς συγκεντρώσεως ἐμπορικῶν δραστηριοτήτων προϋποθέτει πάντοτε τὴν παραδοχὴν ὀρισμένων ἐξωπραγματικῶν «ὑποθέσεων». Ἡ συνεχὴς παρατήρησις, ὅμως, καὶ ἡ στατιστικὴ ἀνάλυσις τείνουσι ἤδη εἰς τὴν διαμόρφωσιν ὀρισμένων ἀρχῶν, αἱ ὁποῖαι δύνανται νὰ συνοψισθοῦν ὡς κάτωθι:⁷

3. Βλ. σχετικῶς C. BASKIN, *A Critique and Translation of Walter Christaller's Die Zentralen Orte in Süddeutschland*, Virginia, 1967.

4. Βλ. E. [S. DUNN, «A Flow Network Image of Urban Structures», *Urban Studies*, Vol. 7 (1970), M. WEBBER, «The Urban Place and the Nonplace Urban Realm» in *Explorations into Urban Structure*, 1964, σελ. 79-153, C. ALEXANDER, «A City is not a Tree», *Architectural Forum*, Vol. 122 (1965), No. 1 καὶ 2, κ.ξ.

5. B. BERRY and W. GARRISON, «A Note on Central Place Theory and the Range of Good», *Economic Geography*, vol. 34 (1958), σελ. 304-311, C. HANS, «The Hierarchy of Central Functions within the City», *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 50 (1960), σ. 419-438, R. MAYFIELD, «The Range of a Central Good in the Indian Punjab», *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 53 (1963), σελ. 38-49, W. SIDALL, «Wholesale-Retail Trade Ratios as Indices of Urban Centrality», *Economic Geography*, vol. 37 (1961), σελ. 124-132, E. ULLMAN, «A Theory of Location of Cities», *American Journal of Sociology*, vol. 46 (1941), σελ. 853-864.

6. R. THOMAN, E. CONKLING and M. YEATES, *Geography of Economic Activity*, McGraw-Hill, 1968, σελ. 211.

7. Πρβλ. *ibid* σελ. 211 καὶ ἔπ.

— Αύξανομένου του πληθυσμοῦ ἐνὸς ἀστικοῦ κέντρου, αὐξάνεται καὶ ὁ ἀριθμὸς τῶν καταστημάτων εἰς αὐτό.

— Αὐξανομένου, ἐπίσης, τοῦ πληθυσμοῦ, ὁ ἀριθμὸς τῶν προσφερομένων ὑπηρεσιῶν αὐξάνεται, ἀλλὰ εἰς χαμηλότερον βαθμὸν.

— Ὑψηλῆς τάξεως λειτουργία συναντῶνται γενικῶς εἰς τὰ μεγάλα ἀστικά κέντρα.

— Ἡ ὑψηλότερα κατηγορία κεντρικῶν θέσεων περιλαμβάνει ἐλάχιστα ἀστικά κέντρα.

III. Η ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ.

Γενικά

Ἡ παροχὴ ὑπηρεσιῶν συνεχῶς βελτιουμένης στάθμης καὶ εὐρυτέρας ἐξειδικεύσεως ἀποτελεῖ ἓνα ἐκ τῶν κυριωτέρων λόγων αὐξήσεως τοῦ πληθυσμοῦ τῶν πόλεων. Τὸ λιανικὸν καὶ χονδρικὸν ἐμπόριον, αἱ τράπεζαι, αἱ κυβερνητικαὶ ὑπηρεσίαι, τὰ ἐλευθέρια ἐπαγγέλματα καὶ αἱ ἐπιχειρήσεις ποικίλων ἐξυπηρετήσεων συγκεντρῶνουν ὑψηλὸν ποσοστὸν τοῦ ἐργατικοῦ δυναμικοῦ τῶν ἀστικῶν κέντρων. Αἱ τριτογενεῖς αὐταὶ δραστηριότητες ἀναπτύσσονται εἰς ὠρισμένα σημεῖα τῶν πόλεων καὶ καταλαμβάνουν μικρὸν ποσοστὸν τῆς ἐκτάσεως αὐτῶν, ἐν σχέσει πρὸς τὸν ἀριθμὸν τῶν ἀπασχολουμένων εἰς τὸν τριτογενῆ τομέα⁸.

Αἱ προαναφερθεῖσαι δραστηριότητες ἐκκινοῦν κατὰ κανόνα ἐκ τοῦ κέντρου τῆς πόλεως καὶ παραμένουν εἰς αὐτὸ ἐπὶ μακρὸν ἢ βραχὺν χρόνον. Βασικὸς πρὸς τοῦτο λόγος εἶναι ἡ ὑφισταμένη ἤδη συγκέντρωσις ἐπιχειρήσεων καὶ ὑπηρεσιῶν. Τὸ χαμηλόν, ἐξ ἄλλου, κόστος μεταφορᾶς καὶ ἡ προσέλκυσις πελατείας ἐξ ὀλοκλήρου τῆς πόλεως ἀποτελοῦν τὰ βασικά αἷτια τῆς συγκεντρώσεως αὐτῆς εἰς τὸ κέντρον, ἰδίως κατὰ τὸ ἀρχικὸν στάδιον τῆς δημιουργίας τριτογενῶν δραστηριοτήτων. Προσέτι δὲ, δὲν εἶναι ὀλιγώτερον σημαντικὸν τὸ γεγονός ὅτι ἡ ἀπασχόλησις εἰς τὸ κέντρον ἐξυπηρετεῖ τοὺς ἐργαζομένους.

Ἡ αὐξήσις ὁμοῦ τοῦ πληθυσμοῦ καὶ ἡ ἀνάπτυξις τῆς τεχνολογίας, ἀσκοῦν ἰδιαιτέρως ἰσχυρὰς πιέσεις ἐπὶ τοῦ κέντρου τῶν πόλεων μὲ ἀποτέλεσμα τὴν ἐξασθένησιν τῶν πλεονεκτημάτων του, ὡς σημείου συγκεντρώσεως ἐμπο-

8. Εἰς τινὰς Ἀμερικανικὰς πόλεις ποσοστὸν 40% τοῦ ἀστικοῦ ἐργατικοῦ δυναμικοῦ ἀπασχολεῖται εἰς τὸν τριτογενῆ τομέα, ὁ ὁποῖος καταλαμβάνει μόνον 5% τῆς ἐκτάσεως τῆς ἀστικῆς γῆς (R. MURPHY, *The American City—An Urban Geography*, McGraw-Hill, 1966, σελ. 254).

ρικῶν δραστηριοτήτων. Εἰς τοῦτο συμβάλλουν, ἐπίσης, ἡ διεύρυνσις τῆς ἀγορᾶς διὰ τῆς αὐξήσεως τῆς ποικιλίας τῶν προσφερομένων ἀγαθῶν καὶ τὸ συνεχῶς καθιστάμενον πολυπλοκώτερον σχῆμα τῶν κοινωνικῶν σχέσεων εἰς τὰς πόλεις.

Ἡ ἐξασθένησις αὕτη τῶν πλεονεκτημάτων τοῦ κέντρου ἐκδηλοῦται ὡς ἀκολούθως :⁹

1. Π ρ ο σ π έ λ α σ ι ς. Ἡ δυνατότης προσπελάσεως τοῦ κέντρου μειοῦται ἔνεκα τῆς κυκλοφοριακῆς συμφορήσεως καὶ τῆς ἐλλείψεως ἐπαρκῶν χώρων σταθμεύσεως.

2. Π α ρ ε χ ό μ ε ν α ι ὑ π η ρ ε σ ί α ι. Ἡ μεταφορὰ ἐπιχειρήσεων ἐκ τοῦ κέντρου εἰς τὴν περιφέρειαν μειώνει τὰς παρεχομένας εἰς τὸ κέντρον ὑπηρεσίας.

3. Ἀ λ λ η λ ε ξ ά ρ τ η σ ι ς. Ἡ παραμονὴ εἰς τὸ κέντρον μειωμένου ἀριθμοῦ ἀλληλεξαρτωμένων ἐπιχειρήσεων ἐπιταχύνει τὴν ὑποβάθμισίν του.

4. Ἀ π α σ χ ό λ η σ ι ς. Ἡ βαθμιαία στροφή τῶν ἐργαζομένων πρὸς ἀπασχόλησιν πλησίον τῆς κατοικίας των ἐπιτείνει τὴν φθορὰν τοῦ κέντρου.

Ἐξ ἄλλου, ἡ ἐπέκτασις τῆς καταλαμβανομένης ὑπὸ τῆς πόλεως ἐκτάσεως καὶ ἡ συγκέντρωσις τοῦ αὐξανομένου πληθυσμοῦ εἰς περιοχὰς κατοικίας πέριξ τοῦ κέντρου, δημιουργοῦν τὰς προϋποθέσεις ἀναπτύξεως τοῦ λιανικοῦ ἐμπορίου εἰς τὴν περιφέρειαν.

Ἐν τῷ πλαισίῳ τῶν ὡς ἄνω ἐξελίξεων, αἱ ἀσκοῦσαι τὸ ἐμπόριον ἐπιχειρήσεις ἐξετάζουν τὸ πρόβλημα τῆς ἐν τῇ πόλει ἐγκαταστάσεώς των ἐπὶ τῇ βάσει τῶν κάτωθι κυρίως κριτηρίων :

Α' Χαρακτηριστικὰ τῆς πελατείας :

- α) Σύνθεσις κατὰ φύλον καὶ ἡλικίαν
- β) Εἰσόδημα
- γ) Συνήθειαι ἀγοραστῶν

Β' Χαρακτηριστικὰ τοῦ Ἐμπορικοῦ Κέντρου :

- α) Εἶδη καταστημάτων — Ἀνταγωνισμὸς
- β) Κυκλοφορία καὶ προσπέλασις
- γ) Ἀγοραστικὴ κίνησις
- δ) Μελλοντικαὶ προοπτικαὶ τῆς τοποθεσίας
- ε) Ἱστορία τῆς περιοχῆς

9. R. R A T C L I F F, «The Dynamics of Efficiency in the Locational Distribution of Urban Activities», Readings in Urban Geography, edited by H. Mayer and C. Kohn, University of Chicago Press, 1969, σελ. 316 καὶ ἑπ.

Γ' Χαρακτηριστικά τοῦ Καταστήματος :

- α) Θέσις
- β) Μέγεθος
- γ) Ἐμφάνισις
- δ) Κόστος ἐγκαταστάσεως
- ε) Κόστος λειτουργίας
- στ) Ἀποδοτικότητα

Ὁ πληθυσμὸς τῆς Περιοχῆς ἐπιρροῆς τοῦ Ἐμπορικοῦ Κέντρου καὶ ἡ εἰς βάθος ἐξέτασις τῶν χαρακτηριστικῶν γνωρισμάτων του προσδιορίζουν τὴν στάθμην ποιότητος τῶν προσφερομένων πρὸς πώλησιν ἀγαθῶν καὶ συμβάλλουν εἰς τὴν πρόβλεψιν τῶν ἀποτελεσμάτων ἐκ τῆς δραστηριότητος τῆς ἐπιχειρήσεως. Αἱ κοινωνικαὶ συνήθειαι, ἐξ ἄλλου, καὶ τὸ εἰσόδημα ἀποτελοῦν στοιχεῖα στενῶς συνδεόμενα μετὰ τῶν πληθυσμιακῶν δεδομένων.

Τὰ εἶδη τῶν καταστημάτων καὶ ὁ ἀριθμὸς αὐτῶν εἶναι μεγίστης σημασίας πληροφορία διὰ τὴν στάθμισιν τῶν ἐπιπτώσεων τοῦ ἀνταγωνισμοῦ ἐπὶ τῶν ἐπὶ μέρους ἐμπορικῶν ἐπιχειρήσεων. Ἡ συγκέντρωσις ὁμοειδῶν ἐπιχειρήσεων, ἐπὶ παραδείγματι, ἄλλοτε μὲν εἶναι πλεονέκτημα, ἄλλοτε δὲ μειονέκτημα διὰ τὸν νεοεισερχόμενον ἐπιχειρηματίαν. Ἡ συνολικὴ ἀγοραστικὴ κίνησις τοῦ Ἐμπορικοῦ Κέντρου, ἐν συνδυασμῶ πρὸς τὴν ἱστορίαν τῆς περιοχῆς (σταδιακὴ ἐξέλιξις κατὰ τὸ παρελθόν) προδιαγράφουν προσέτι τὰς μελλοντικὰς προοπτικὰς αὐτοῦ. Ἡ διάρθρωσις τῆς κυκλοφορίας καὶ αἱ δυνατότητες προσπελάσεως δημιουργοῦν περαιτέρω ἰσχυρὸν κίνητρον προσελκύσεως καταναλωτῶν.

Ἡ ἐντὸς τῆς Περιοχῆς τοῦ Κέντρου ἐπιλογή τῆς θέσεως τοῦ καταστήματος συνδέεται ἀμέσως μὲ τὸν κλάδον, τὸ μέγεθος καὶ τὰς ἀνάγκας ἐμφανίσεως καὶ προβολῆς. Οἱ οἰκονομικοὶ παράγοντες, ἐν τέλει, ὡς εἶναι τὸ κόστος ἐγκαταστάσεως καὶ λειτουργίας καὶ ἡ ἀποδοτικότητα, συνθέτουν τὴν τελικὴν εἰκόνα τῆς μονοσημάντου ἢ τῶν ἐναλλακτικῶν λύσεων πρὸς ἐπιλογήν.

Διάκρισις καὶ χαρακτηριστικὰ τῶν Ἐμπορικῶν Κέντρων

Ἡ συγκέντρωσις τῶν ἐμπορικῶν δραστηριοτήτων εἰς τὰς πόλεις λαμβάνει δύο μορφάς:¹⁰

- α) Κυκλικὴ ἢ πολυγωνικὴ, ἧτοι ἀνάπτυξις τοῦ ἐμπορίου εἰς

10. Πρὸβλ. M. PROUDFOOT, «City Retail Structure», *Economic Geography*, 1937, σελ. 425-428, B. BERRY, «Ribbon Developments in the Urban Business Pattern», *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 49, σελ. 145-155, J. VANCE, «Emerging Patterns of Commercial Structure in Ame-

πολλὰς ἀλληλοσυνδεόμενας ὁδοὺς τοῦ κέντρου τῆς πόλεως, εἰς κεντρικὰ σημεῖα τῶν συνοικιῶν καὶ εἰς εἰδικῶς ἐπιλεγόμενα σημεῖα ἐντὸς ἢ ἐκτὸς τῶν ὁρίων τῶν ἀστικῶν οἰκισμῶν.

β) Γραμμική, ἢτοι ἀνάπτυξις τοῦ ἐμπορίου ἐπὶ κεντρικῶν ὁδῶν, ἐπὶ συνοικιακῶν ὁδῶν καὶ μεγάλων αὐτοκινητοδρόμων.

Αἱ κυριώτεραι κατηγορίαι Ἐμπορικῶν Κέντρων κυκλικῆς ἢ πολυγωνικῆς μορφῆς εἶναι αἱ κάτωθι :

1. Κύριον Ἐμπορικὸν Κέντρον (Κ.Ε.Κ.)

Τὸ Κ.Ε.Κ. (Central Business District ἢ Downtown) εὐρίσκεται εἰς τὸ κέντρον τῆς πόλεως καὶ συγκεντρώνει, κατὰ μονάδα ἐκτάσεως αὐτῆς, τὸν μεγαλύτερον ὄγκον συναλλαγῶν τοῦ λιανικοῦ ἐμπορίου. Περιλαμβάνει πολυώροφα κτίρια καταστημάτων καὶ ἐπαγγελματικῶν γραφείων καθὼς καὶ ξενοδοχείων διαφόρων κατηγοριῶν. Χαρακτηριστικὸν τοῦ Κ.Ε.Κ. εἶναι ὅτι ἡ πελατεία τῶν καταστημάτων, τὰ ὁποῖα τὸ ἀποτελοῦν, προέρχεται ἀπὸ ὀλόκληρον σχεδὸν τὴν πόλιν. Ἡ διακίνησις τοῦ κοινοῦ αὐτοῦ, ἐν συνδυασμῶ πρὸς τὴν πολυπληθῆ συγκέντρωσιν τῶν ἐργαζομένων εἰς τὸ Κ.Ε.Κ., δημιουργεῖ πάντοτε τεράστια προβλήματα προσπελάσεως καὶ σταθμεύσεως. Εἰς τὸ τέταρτον μέρος τῆς παρούσης ἐργασίας θὰ ἀναλύσωμεν τὰ ἰδιαίτερα χαρακτηριστικὰ τοῦ Κ.Ε.Κ., ἕνεκα τῆς σημασίας αὐτῶν διὰ τὴν ἐσωτερικὴν λειτουργίαν τῶν Ἐμπορικῶν Κέντρων γενικῶς.

2. Περιφερειακὸν Ἐμπορικὸν Κέντρον (Π.Ε.Κ.)

Ἡ σύνθεσις τῶν καταστημάτων εἰς τὸ Π.Ε.Κ. παραμένει σχεδὸν ἡ ἴδια μὲ ἐκείνην τοῦ Κυρίου Ἐμπορικοῦ Κέντρου, τοῦ ὁποῖου ἀποτελεῖ μικρογραφίαν. Ὁ ἀριθμὸς τῶν καταστημάτων καὶ ὁ ὄγκος τῶν συναλλαγῶν εἶναι μικρότερος. Εἰς τὰ πολυώροφα κτίρια τοῦ Π.Ε.Κ. (πολυκατοικίας) τὸ ἐμπόριον καὶ αἱ ὑπηρεσίαι καταλαμβάνουν ποσοστὸν 10% ἕως 20%, ἐνῶ ἡ κατοικία 80% ἕως 90%.

Διὰ νὰ χαρακτηρισθῇ ἓν Ἐμπορικὸν Κέντρον ὡς περιφερειακὸν πρέπει νὰ συγκεντρῶνῃ πελατείαν καὶ ἐξ ἄλλων περιοχῶν τῆς πόλεως. Ὡς εἶναι φυσικόν, τοῦτο προϋποθέτει κατάλληλον θέσιν ἐν τῇ πόλει καὶ πυκνὸν καὶ ταχὺ δίκτυον συγκοινωνιῶν.

Τὰ Π.Ε.Κ. ἐξελίσσονται σταδιακῶς, ἐκκινουῦντα κατὰ βάσιν, ἀπὸ μικροτέρους πυρῆνας, ὡς εἶναι τὰ τοπικὰ Ἐμπορικὰ Κέντρα.

rican Cities», Lund Studies in Geography, Sweden, 1962, σελ. 485-518, C. JONES, Regional Shopping Centers : Their location, Planning and Design, Business Books, London 1969, M. DIX, «Commercial and Shopping Centers in Germany», Urbanisme and Commerce, Stockholm, 1969, κ.ά.

Ἡ συμβολή τῶν Π.Ε.Κ. εἰς τὴν βελτίωσιν τῶν συγκοινωνιακῶν συνθηκῶν εἰς τὸ κέντρον τῆς πόλεως εἶναι σημαντικὴ, διότι μέρος τῶν ἀγοραστῶν διοχετεύεται πρὸς αὐτά, ἀντὶ τοῦ Κ.Ε.Κ.

3. Τοπικὸν Ἐμπορικὸν Κέντρον (Τ.Ε.Κ.)

Τὸ Τ.Ε.Κ. ἀποτελεῖ τὸ ἔμπορικὸν κύτταρον τῆς πόλεως. Ἐξυπηρετεῖ τοὺς κατοίκους μικρᾶς περιοχῆς καὶ συγκροτεῖται ὑπὸ καταστημάτων, τὰ ὁποῖα ἀλληλοσυμπληροῦνται κατὰ κανόνα. Οἱ πελάται τοῦ Τ.Ε.Κ. δὲν χρησιμοποιοῦν συγκοινωνιακὰ μέσα, ἀλλὰ βαδίζουν πεζῇ ἐκ τῆς κατοικίας των πρὸς τὰ καταστήματα, διὰ τὴν προμήθειαν ἀγαθῶν ἀμέσου χρήσεως.

4. Εἰδικῶς Σχεδιασθὲν Ἐμπορικὸν Κέντρον (Ε.Σ.Ε.Κ.)

Τὰ Ε.Σ.Ε.Κ. ἀναπτύσσονται ἐπὶ ἐκτάσεως ἐνὸς φορέως (ιδιωτικοῦ ἢ δημοσίου) καὶ κατασκευάζονται ἐπὶ τῇ βάσει πολεοδομικοῦ καὶ ἀρχιτεκτονικοῦ σχεδίου, τοῦ ὁποίου προηγεῖται μελέτη σκοπιμότητος καὶ συστηματικῆ οἰκονομικοτεχνικῆ ἔρευνα ἀγορᾶς καὶ τοποθεσίας.

Τὰ Ε.Σ.Ε.Κ. εὐρίσκονται πάντοτε ἐντὸς τῶν οἰκιστικῶν ὁρίων τῆς πόλεως καὶ διαθέτουν ἐπαρκεῖς χώρους σταθμεύσεως τῶν αὐτοκινήτων καὶ κυκλοφορίας τῶν πεζῶν.

Πολλάκις, τὰ Ἐμπορικὰ Κέντρα τῆς μορφῆς αὐτῆς συνδυάζονται με κτίρια πολλαπλῆς χρήσεως, ὡς εἶναι τὰ Flatted Factories, ἧτοι πολυώροφα κτίρια βιοτεχνικῶν δραστηριοτήτων.

5. Αὐτόνομον Ἐμπορικὸν Κέντρον (Α.Ε.Κ.)

Τὰ Α.Ε.Κ. (Community καὶ Regional Shopping Centers) εὐρίσκονται ἐκτὸς τῶν ὁρίων τῶν οἰκισμῶν τῆς πόλεως καὶ ἀνεπτύχθησαν κυρίως ἕνεκα τῆς αὐξούσης συμφορήσεως τῆς κυκλοφορίας εἰς τὴν πόλιν, τῆς εὐρείας χρήσεως τῶν ιδιωτικῶν αὐτοκινήτων καὶ τῆς ἀναπτύξεως τῶν ἐθνικῶν ὁδῶν.

Ἡ πελατεία τῶν Α.Ε.Κ. εἶναι μεγάλη καὶ προέρχεται ἐκ τῶν κατοίκων τῆς πόλεως, τῶν προαστίων τῆς καὶ τῶν πόλεων αἰτίνες συνδέονται μεταξὺ των διὰ τῶν ἐθνικῶν ὁδῶν πλησίον τῶν ὁποίων δημιουργοῦνται τὰ Αὐτόνομα Ἐμπορικὰ Κέντρα.

Τὰ Α.Ε.Κ. συνδυάζονται πολλάκις με Βιομηχανικὰς Περιοχὰς καὶ βιομηχανικοὺς οἰκισμοὺς ἢ νέας πόλεις.

Εἰς τὰς Ἠνωμένας Πολιτείας τῆς Ἀμερικῆς, ὅπου τὸ πρῶτον ἐδημιουργήθησαν τὰ Α.Ε.Κ., τὸ ἐν τρίτον τῶν λιανικῶν πωλήσεων διενεργεῖται μέσῳ αὐτῶν. Σημαντικὸν ρόλον εἰς τὴν ἀνάπτυξιν αὐτῆν τῶν Regional Shopping Centers διεδραμάτισεν ἡ τάσις τῆς ἐγκαταστάσεως τῶν ἔμπορικῶν δραστη-

ριοτήτων πλησίον τῶν κατοίκων τῶν προαστίων τῶν Ἀμερικανικῶν πόλεων, οἱ ὅποιοι διαθέτουν ὑψηλότεραν ἀγοραστικὴν δύναμιν.

Εἰς τὴν Εὐρώπην λειτουργοῦν ἤδη Α.Ε.Κ. μὲ μεγάλην ἐπιτυχίαν. Τὰ πλέον γνωστὰ εἶναι ἐγκατεστημένα κυρίως πλησίον τῶν πρωτευουσῶν τῆς Γαλλίας, τῆς Δανίας, τῆς Ἰσπανίας, τῆς Ὀλλανδίας, τῆς Σουηδίας, τῆς Ἑλβετίας καὶ τῶν μεγάλων πόλεων τῆς Δυτικῆς Γερμανίας.

Ὁ ἀριθμὸς τῶν καταστημάτων εἰς ἓν Αὐτόνομον Ἐμπορικὸν Κέντρον κυμαίνεται ἀπὸ 40-100. Εἰς τὰ κέντρα αὐτὰ δὲν διατίθενται μόνον ποικίλα ἀγαθὰ, ἀλλ' ἐφαρμόζονται καὶ διάφορα προγράμματα ψυχαγωγίας καὶ προωθήσεως τῶν πωλήσεων, τὰ ὅποια προσελκύουν τοὺς πελάτας.

Αἱ κατηγορίαι τῶν Ἐμπορικῶν Κέντρων γ ρ α μ μ ι κ ῆ ς διαθρώσεως εἶναι αἱ ἑξῆς :

1. Κεντρικὴ Ἐμπορικὴ Ὀδὸς (Κ.Ε.Ο.)

Μία Κ.Ε.Ο. χαρακτηρίζεται ἀπὸ τὴν ὑπαρξίν πολλῶν καταστημάτων καὶ εἰς τὰς δύο πλευρὰς αὐτῆς, ὡς καὶ μεγάλης κινήσεως πεζῶν καὶ τροχοφόρων ἔνεκα τῆς σημασίας τῆς ὁδικῆς ἀρτηρίας διὰ τὴν πόλιν. Ἐνίοτε παρατηρεῖται ὅτι μία τοιαύτη Ἐμπορικὴ Ὀδὸς συγκεντρώνει σημαντικὸν ἀριθμὸν καταστημάτων τοῦ αὐτοῦ κλάδου, ὅποτε λαμβάνει τὴν μορφήν μονίμου Ἐκθέσεως ὠρισμένου εἴδους προϊόντων.

Εἰς τὰς Κεντρικὰς Ἐμπορικὰς Ὀδοὺς ἀπαγορεύεται πολλάκις ἡ κίνησις τῶν τροχοφόρων, μονίμως ἢ ἐκτάκτως, διοχετευομένης τῆς κυκλοφορίας εἴτε εἰς περιφερειακὰς ὁδοὺς, εἴτε εἰς ἐπίπεδα ὑπὸ τὴν Κεντρικὴν Ὀδόν.

2. Περιφερειακὴ Ἐμπορικὴ Ὀδὸς (Π.Ε.Ο.)

Ἡ Περιφερειακὴ Ἐμπορικὴ Ὀδὸς εἶναι συνήθως κέντρον ἐμπορίου τοπικῆς σημασίας καὶ συγκεντρώνει πελατεῖαν ἀπὸ τὰς πλησίον αὐτῆς εὐρισκομένας κατοικίας.

Τὰ Κέντρα Χονδρικοῦ Ἐμπορίου (Κ.Χ.Ε.) ἐγκαθίστανται κυρίως πλησίον συγκοινωνιακῶν κόμβων (λιμένες, ἀεροδρόμια, ἐθνικοὶ ὁδοὶ καὶ σιδηροδρομικοὶ σταθμοί) καὶ ἔχουν μορφήν κατὰ κανόνα κυκλικὴν ἢ πολυγωνικὴν καὶ ὀλιγώτερον γραμμικὴν. Ὁ ἀριθμὸς, τὸ μέγεθος καὶ τὸ εἶδος τῶν Κέντρων Χονδρικοῦ Ἐμπορίου ἐξαρτῶνται ἐκ τοῦ πληθυσμοῦ τῆς πόλεως, τοῦ οἰκονομικοῦ χαρακτῆρος αὐτῆς (ἐμπορικὴ πόλις, βιομηχανικὴ πόλις κ.τ.λ.) καὶ τῆς θέσεως τῆς πόλεως εἰς τὸ δίκτυον ἀστικῶν κέντρων τῆς χώρας. Εἰς πολλὰς πόλεις τμῆμα τοῦ Κυρίου Ἐμπορικοῦ Κέντρου εἶναι ἀφιερωμένον εἰς τὸ χονδρικὸν ἐμπόριον.

Ἡ μορφολογία τῆς πόλεως καὶ ἡ μελλοντικὴ της ἐξέλιξις εἶναι στενωῶς

συνδεδεμένα με την χωροταξική διάρθρωση των εμπορικών δραστηριοτήτων αυτής. Τοῦτο επέβαλε διεθνῶς τὴν συνεχῆ ἔρευνα καὶ προγραμματισμὸν τῆς δράσεως τοῦ Κράτους καὶ τῶν ιδιωτικῶν φορέων διὰ τὴν ἀποδοτικὴν λειτουργίαν τῶν Ἐμπορικῶν Κέντρων καὶ τὴν συμβολὴν των εἰς τὴν καλύτεραν ὀργάνωσιν τῆς ἀστικῆς ζωῆς.

Εἰς τὸ σχῆμα ὑπ' ἀριθ. 4 ἐμφανίζεται ἡ θέσις τῶν διαφόρων κατηγοριῶν Ἐμπορικῶν Κέντρων εἰς ἓν σχηματικὸν διάγραμμα πόλεως. Εἰς τὸ ἐπόμενον σχῆμα, ὑπ' ἀριθ. 5, ἐπισημαίνονται αἱ θέσεις τοῦ Κυρίου Ἐμπορικοῦ Κέντρου τῶν Ἀθηνῶν, τοῦ Παγκρατίου, ὡς Περιφερειακοῦ Κέντρου, τῆς ὁδοῦ Πατησίων, ὡς Κεντρικῆς Ἐμπορικῆς Ὀδοῦ, καὶ τοῦ Πύργου τῶν Ἀθηνῶν, ὡς Εἰδικῶς Σχεδιασθέντος Περιφερειακοῦ Ἐμπορικοῦ Κέντρου.

IV. ΤΟ ΚΥΡΙΟΝ ΕΜΠΟΡΙΚΟΝ ΚΕΝΤΡΟΝ

Ὅ ρ ι α

Ἡ προβληματικὴ περιοχὴ τοῦ Κ.Ε.Κ. ἀποτελεῖ ἀντικείμενον συστηματικῶν ἐρευνῶν εἰς τὰς μεγάλας πόλεις τῶν προηγμένων χωρῶν κατὰ τὰ τελευταῖα ἔτη. Κυβερνητικαὶ Ἐπιτροπαί, Δήμοι, Πανεπιστήμια, Ἐπιμελητήρια καὶ μεμονωμένοι ἐρευνηταὶ προσπαθοῦν νὰ ἐπιλύσουν τρέχοντα προβλήματα καὶ νὰ ἐπηρεάσουν τὰς ἐξελίξεις ἐντὸς τῆς περιοχῆς τοῦ Κυρίου Ἐμπορικοῦ Κέντρου.

Πῶς ὀρίζεται ὁμοῦς ἡ περιοχὴ αὕτη;

Ἡ πλέον δόκιμος ἐπιστημονικῶς μέθοδος ἀνεπτύχθη ὑπὸ τῶν R. Murphy καὶ J. Vance¹¹, ὀνομασθεῖσα Central Business Index Method (C.B.I.M.). Ἡ μέθοδος αὕτη στηρίζεται εἰς τὴν λεπτομερῆ καταγραφὴν τῆς χρήσεως γῆς. Μετὰ τὴν χαρτογράφησιν ταύτην δι' ἕκαστον οἰκοδομικὸν τετράγωνον καθορίζεται εἰς δείκτης, τοῦ ὁποίου ἡ τιμὴ, ἐφ' ὅσον εὑρίσκεται ἐντὸς τοῦ προκαθορισμένου ὁρίου τιμῶν, χαρακτηρίζει τὸ τετράγωνον ὡς ἀνήκον εἰς τὸ Κ.Ε.Κ.

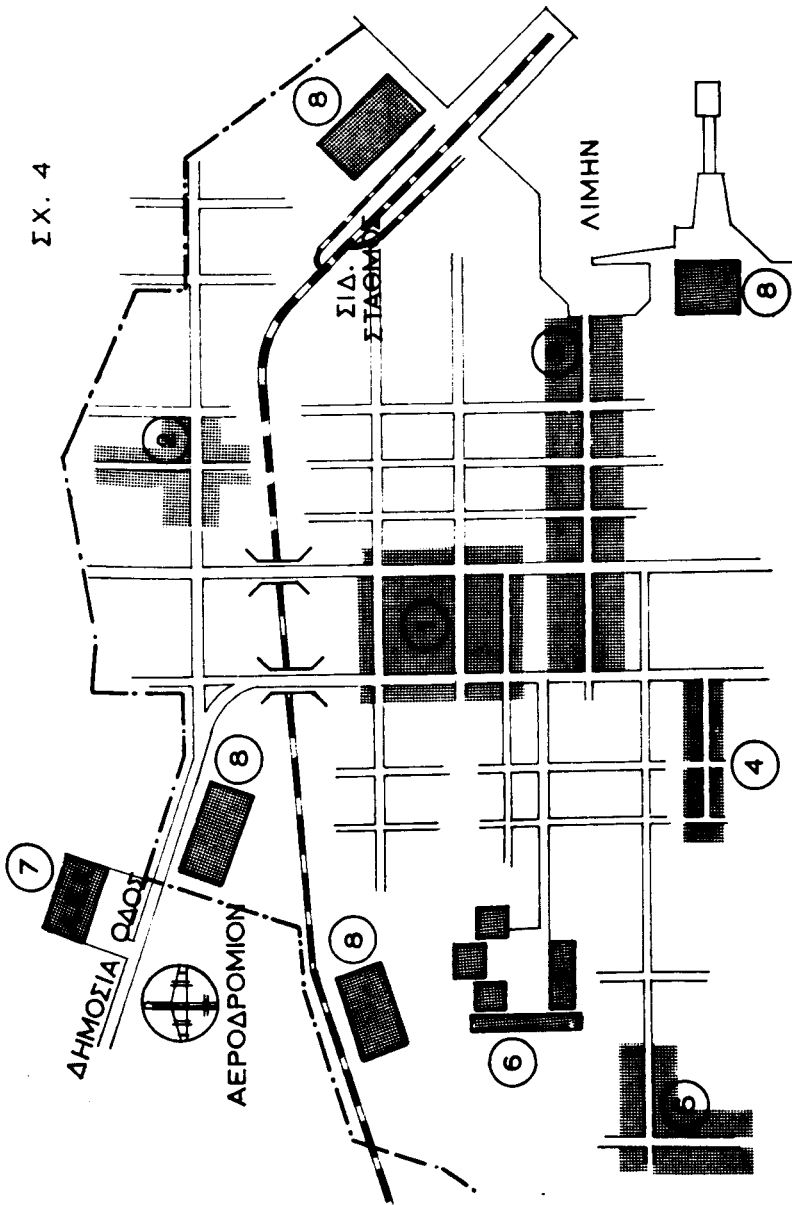
Ἐτέρα μέθοδος ἐχρησιμοποιήθη εἰς μίαν ἔρευναν εἰς τὰς Η.Π.Α., ὅπου ὡς βάσις ἐλήφθη ὁ κύκλος ἐργασιῶν τῶν καταστημάτων ἐκάστης τῶν πλευρῶν τοῦ οἰκοδομικοῦ τετραγώνου¹². Εἰς τὴν Στοκχόλμην, ἐξ ἄλλου, ὁ W. Olsson¹³ ἐχρησιμοποίησε τὸν δείκτην «Σύνολον ἐνοικίων τοῦ κτιρίου» διὰ «μῆκος πλευρῶν» προκειμένου νὰ προσδιορίσῃ τὰ ὄρια τοῦ Κ.Ε.Κ.

11. «Delimiting the CBD», *Economic Geography*, v. 30 (1954), σελ. 189-222.

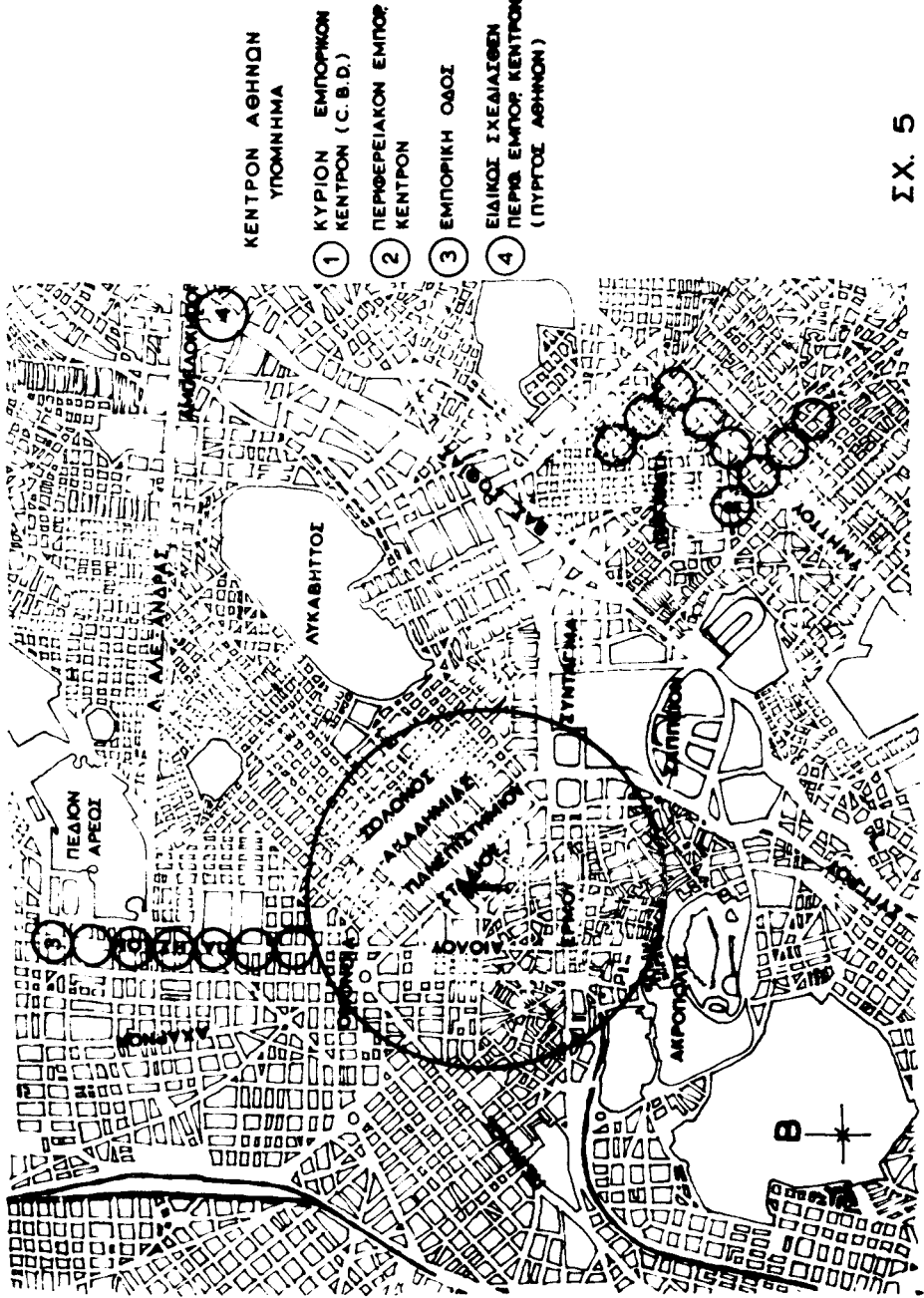
12. U.S. Bureau of the Census, *Intra-City Business Census Statistics for Philadelphia*, Pa. 1937.

13. W. OLSSON, «Stockholm, Its Structure and Development», *Geographical Review*, v. 30 (1940), σελ. 420-438.

Σ Χ. 4



- ① C. B. D ΚΥΡΙΟΝ ΕΜΠΟΡΙΚΟΝ ΚΕΝΤΡΟΝ
- ② ΠΕΡΙΘΕΡΙΑΚΟΝ ΕΜΠ. ΚΕΝΤΡΟΝ
- ③ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΟΔΟΣ
- ④ ΠΕΡΙΘΕΡ. ΕΜΠΟΡ. ΟΔΟΣ
- ⑤ ΤΟΠΙΚΟΝ ΕΜΠΟΡ. ΚΕΝΤΡΟΝ
- ⑥ ΒΕΛΤΥΧΟΝ ΙΣΧΥΔΙΑΣΘΕΝ ΠΕΡΙΘ. ΕΜΠ. ΚΕΝΤΡΟΝ
- ⑦ ΑΥΤΟΝΟΜΟΝ ΕΜΠΟΡ. ΚΕΝΤΡΟΝ
- ⑧ ΚΕΝΤΡΑ ΧΩΔΡΑΚΟΥ ΕΜΠΟΡΙΟΥ



Ἄλλαι μέθοδοι, ὀλιγώτερον πολύπλοκοι, αἱ ὁποῖαι ἐχρησιμοποιήθησαν ἐν προκειμένῳ, εἶναι ἡ ἀναλύουσα τὴν κυκλοφορίαν πεζῶν καὶ τροχοφόρων, ἡ ἐξετάζουσα τὸν ἀριθμὸν τῶν ἀπασχολουμένων, ἡ συγκρίνουσα τὴν ἀξίαν τῆς γῆς κ.τ.λ.

Γενικῶς, δύνανται νὰ ὑποστηριχθῇ ὅτι τὰ ὄρια τοῦ Κ.Ε.Κ. δὲν χαράσσονται ὑπὸ μιᾶς γραμμῆς, ἀλλὰ ὑπὸ μιᾶς ζώνης, τῆς ὁποίας τὸ εὖρος ποικίλλει κατὰ πόλιν.

Σ χ ῆ μ α

Τὰ Κ.Ε.Κ εἰς τὰς διαφόρους πόλεις ἔχουν ποικίλα σχήματα, ἀναλόγως τῆς μορφολογίας τῆς πόλεως. Ἐκ μιᾶς ὁμῶς συγκριτικῆς ἐρεύνης, μεταξὺ ἐννέα πόλεων εἰς τὰς Η.Π.Α.¹⁴, ἀπεδείχθη ὅτι βασικῶς τὸ σχῆμα τῶν Κ.Ε.Κ. εἶναι σταυροειδὲς μὲ τετράγωνον τὸ κέντρον τοῦ σταυροῦ. (Βλ. σχῆμα ὑπ' ἀριθ. 6).

Μ έ γ ε θ ο ς

Ἡ ἔννοια τοῦ μεγέθους τοῦ Κ.Ε.Κ εἶναι διπλῆ: Μέγεθος τῆς καλυπτομένης ὑπὸ τοῦ Κ.Ε.Κ ἐκτάσεως ἢ συνολικὸς κύκλος ἐργασιῶν τῶν ἐντὸς αὐτοῦ καταστημάτων. Ἡ σύνθεσις τοῦ εἴδους τῶν καταστημάτων, τὸ πλάτος τῶν ὁδῶν, ἡ διάθεσις τοῦ χώρου διὰ κοινοχρήστους λειτουργίας καὶ τὸ ὕψος τῶν οἰκοδομῶν εἶναι, ἐξ ἄλλου, τὰ πλέον σημαντικὰ κριτήρια διὰ τὸν προσδιορισμὸν τοῦ μεγέθους τοῦ Κυρίου Ἐμπορικοῦ Κέντρου.

Ἀ ξ ί α καὶ χ ρ ῆ σ ι ς γ ῆ ς

Τὸ γεωγραφικὸν κέντρον τοῦ Κ.Ε.Κ ἔχει συνήθως τὴν ὑψηλότεραν ἀγοραίαν ἀξίαν γῆς. Εἰς τὸν ὑπόλοιπον χῶρον ἡ ἀξία ποικίλλει ἀναλόγως τῆς σημασίας ἐκάστης ὁδοῦ τοῦ Κέντρου, ὑπὸ ἔποψιν ἐγκατεστημένων ἐμπορικῶν καταστημάτων, κινήσεως, ἐλευθέρων χώρων, πρασίνου κ.τ.λ.

Ἡ χρῆσις γῆς ἐντὸς τῶν ὁρίων τοῦ Κέντρου παρουσιάζει ποσοστιαίας διακυμάνσεις κατὰ πόλιν. Ἐκ τῆς προμνησθείσης, πάντως, ἐρεύνης τῶν Murphy καὶ Vance¹⁵, προέκυψεν ὅτι ποσοστὸν 33,3% διατίθεται διὰ τὸ λιανικὸν ἐμπόριον, 44,2% δι' ὑπηρεσίας καὶ γραφεῖα καὶ 22,5% διὰ λοιπὰς μὴ «κεντρικὰς» χρήσεις. (Βλ. σχῆμα ὑπ' ἀριθ. 7).

14. R. MURPHY and J. VANCE, «A Comparative Study on Nine Central Business Districts», *Economic Geography*, v. 30 (1954), σελ. 301-336.

15. *Ibid*, σελ. 25.

Προοπτική τοῦ Κ.Ε.Κ.

Ἐπὶ τοῦ μέλλοντος καὶ τῶν προοπτικῶν τοῦ Κυρίου Ἐμπορικοῦ Κέντρου διευτυπώθησαν πολλοὶ ἀξιόλογοι ἀπόψεις ἐκ μέρους οἰκονομολόγων, γεωγράφων καὶ πολεοδόμων. Οὕτω, ὑπεστηρίχθη ἡ ἄποψις ὅτι τὸ Κ.Ε.Κ θὰ ἀποτελέσῃ σὺν τῷ χρόνῳ ἓνα ἐκ τῶν πολλῶν Περιφερειακῶν Ἐμπορικῶν Κέντρων τῶν μεγάλων πόλεων¹⁶. Ἄλλη ἄποψις εἶναι ὅτι εἰς τὸ Κ.Ε.Κ., ἐνῶ θὰ ὑπάρχῃ σαφὴς καθοδικὴ πορεία τῆς δραστηριότητος τοῦ λιανικοῦ ἐμπορίου, θὰ ἀναπτύσσεται ὁ τομεὺς τῶν ὑπηρεσιῶν (ξενοδοχεῖα, ἐπαγγελματικὰ γραφεῖα κ.τ.λ.)¹⁷. Ὁ Vance, εἰδικῶς, ὑποστηρίζει ὅτι τὸ Κ.Ε.Κ. θὰ διασπασθῇ εἰς δύο («κέντρα»), ἐν διὰ τὸ λιανικὸν ἐμπόριον ὑψηλῆς ἀξίας προϊόντων καὶ ἐν διὰ τὰς ἐπαγγελματικὰς δραστηριότητας¹⁸.

Γενικῶς, δύναται νὰ τονισθῇ ὅτι ἡ αὐξανομένη σημασία τοῦ Zoning, δι' ὅλας τὰς χρήσεις τῆς γῆς, δημιουργεῖ τὰς προϋποθέσεις προγραμματισμένης ἀναπτύξεως τοῦ ἐμπορίου εἰς τὸν ἀστικὸν χώρον¹⁹. Ὁ προγραμματισμὸς οὗτος πολλάκις τείνει εἰς τὴν δημιουργίαν «ἰσοβαρῶν» κατανομῶν τῶν τριτογενῶν δραστηριοτήτων, μὲ συνέπειαν τὴν ἐλάττωσιν τῆς μέχρι τοῦδε κυριαρχούσης ἐπιβολῆς τοῦ Κ.Ε.Κ εἰς τὰ μεγάλα ἀστικά κέντρα.

V. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Στατιστικὴ τοῦ Ἐμπορίου

Ἡ κατανομὴ τῶν καταστημάτων χονδρικοῦ καὶ λιανικοῦ ἐμπορίου κατὰ κατηγορίαν χωρικῆς συγκεντρώσεως εἰς τὰς κυριώτερας πόλεις τῆς Ἑλλάδος δὲν εἶναι γνωστὴ. Τὰ διαθέσιμα στοιχεῖα ἀναφέρονται εἰς μεγέθη, τὰ ὅποια ἐλάχιστα βοηθοῦν τὴν χάραξιν πολιτικῆς ἐπὶ τῆς μελλοντικῆς ἀναπτύξεως τῶν ἐμπορικῶν δραστηριοτήτων εἰς τὸν χώρον.

Τὰ μεγέθη ταῦτα συνοπτικῶς παρουσιάζουν τὴν κάτωθι εἰκόνα :

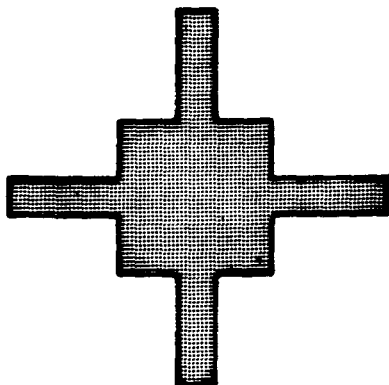
16. E. L. ULLMAN, «Presidential Address : The Nature of Cities Reconsidered», the Regional Science Association : Papers and Proceedings, vol. 9 (1962), σελ. 7-23.

17. H. HOYT, «Recent Distortions of the Classical Models of Urban Structure», Land Economics, vol. 40 (1964), σελ. 199-212.

18. J. VANCE, op. cit.

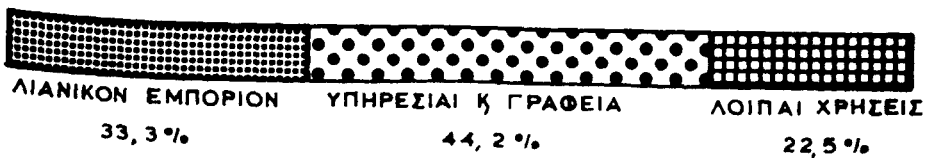
19. Σ. ΠΟΥΛΟΠΟΥΛΟΥ, Θεωρητικὴ Οἰκονομικὴ Γεωγραφία, Θεσσαλονίκη—Ἀθήναι 1971, σελ. 290, ἐνθα, εἰδικώτερον, γίνεται μνεῖα περὶ τῆς ἐπιλογῆς τοῦ τύπου ἐγκαταστάσεως τῶν ἐμπορικῶν ἐπιχειρήσεων.

ΚΥΡΙΟΝ ΕΜΠΟΡΙΚΟΝ ΚΕΝΤΡΟΝ (Κ.Ε.Κ)



Σ Χ. 6

ΚΑΤΑΤΟΜΗ ΧΡΗΣΕΩΣ ΓΗΣ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ Κ.Ε.Κ. (ΕΡΕΥΝΑ ΕΙΣ Η.Π.Α.)



Σ Χ. 7

— Κατὰ τὸ 1969 ὁ ἀριθμὸς τῶν καταστημάτων χονδρικοῦ καὶ λιανικοῦ ἐμπορίου ἀνήρχετο εἰς 161.658, εἰς ὁλόκληρον τὴν χώραν, ἐκ τῶν ὁποίων 50.346 εἰς τὰς Ἀθήνας.

— Ἡ μέση ἔτησία ἀπασχόλησις ἀντιστοίχως ἀνήρχετο εἰς 322.850 καὶ 130.904 ἄτομα.

— Ἐκ τῶν 26.760 καταστημάτων χονδρικοῦ ἐμπορίου, τὰ 11.424 ἦσαν ἐγκατεστημένα εἰς τὴν περιφέρειαν πρωτεύουσας καὶ εἶχον ἀπασχόλησιν 85.215 καὶ 47.977 ἄτομα ἀντιστοίχως.

— Ἐκ τῶν 134.898 καταστημάτων λιανικοῦ ἐμπορίου, ἐξ ἄλλου, τὰ 38.922 ἦσαν ἐγκατεστημένα εἰς τὴν περιφέρειαν Πρωτεύουσας καὶ εἶχον ἀπασχόλησιν 237.635 καὶ 82.927 ἄτομα ἀντιστοίχως.

Ὡς προκύπτει ἐκ τῶν ἀνωτέρω στοιχείων, ἡ πληθυσμιακὴ συγκέντρωσις εἰς τὴν περιφέρειαν πρωτεύουσας συμβαδίζει μὲ τὴν συγκέντρωσιν τῶν καταστημάτων. Εἰδικώτερον τὰ καταστήματα χονδρικῆς πωλήσεως, ὡς λειτουργίαι ὑψηλοτέρας τάξεως, συγκεντρῶνται εἰς τὰς Ἀθήνας κατὰ ποσοστὸν 42,7%, ἐνῶ τὰ καταστήματα λιανικῆς πωλήσεως κατὰ ποσοστὸν 28,9%.

Ὁ μέσος ὄρος τῶν ἀπασχολουμένων ἀνὰ κατάστημα χονδρικῆς πωλήσεως εἶναι 3,2 ἄτομα περίπου εἰς τὸ σύνολον τῆς χώρας, ἐνῶ διὰ τὰς Ἀθήνας εἶναι 4,2, γεγονός δεικνύον ὅτι εἰς τὴν Πρωτεύουσαν εἶναι ἐγκατεστημέναι μεγαλύτεραι μονάδες. Διὰ τὸ λιανικὸν ἐμπόριον οἱ ἀντίστοιχοι δεῖκται εἶναι 1,76 καὶ 2,13. Ἰσχύει ὡς ἐκ τούτου, ἡ αὐτὴ ὡς ἄνω παρατήρησις.

Τάσεις

Εἰς τὰ σημαντικὰ ἀστικά κέντρα τῆς χώρας καὶ κυρίως εἰς τὰς Ἀθήνας αἱ διαγραφόμεναι τάσεις τοῦ ἐμπορίου, κατὰ τὰ προσεχῆ ἔτη, αἱ ὁποῖαι ἀναμφισβητήτως θὰ ἐπηρεάσουν τὴν εἰς τὸν χῶρον διάρθρωσιν τῶν Ἐμπορικῶν Κέντρων, δύνανται νὰ σκιαγραφηθοῦν ὡς ἀκολούθως :

1. Τὰ καταστήματα χονδρικοῦ ἐμπορίου καὶ οἱ ἀποθηκευτικοὶ χῶροι θὰ συγκεντρωθοῦν πλησίον τῶν συγκοινωνιακῶν κόμβων καὶ τῶν χώρων συγκεντρώσεως τῆς βιομηχανίας.

2. Ἡ ὀργάνωσις τῶν καταστημάτων θὰ βελτιοῦται συνεχῶς μὲ συνεισφοράν τὴν ὀρθολογικώτεραν χρῆσιν τοῦ χώρου αὐτῶν.

3. Ὁ ἀριθμὸς τῶν καταστημάτων, μετὰ τὴν πάροδον πιθανῶς τῆς προσηχοῦς δεκαετίας, θὰ ἀρχίσῃ μειούμενος, ἔνεκα τῆς δημιουργίας μεγαλύτερων καὶ καλλίτερον ὀργανωμένων ἐμπορικῶν μονάδων.

4. Αἱ ἄλλοι καταστημάτων θὰ αὐξηθοῦν εἰς βάρος τῶν μεμονωμένων καταστημάτων καὶ ἡ συμμετοχὴ τῶν ἀποταμιευτῶν εἰς τὰ κεφάλαια τῶν ἀλύσεων θὰ σημειώσῃ ραγδαίαν ἄνοδον.

5. Τὰ μικρὰ καταστήματα, τὰ ὅποια εἶναι ἐγκατεστημένα εἰς «ὄριακὰς» τοποθεσίας δὲν θὰ ἐπιβιώσουν εὐκόλως.

6. Εἰς τὰ Κύρια Ἐμπορικὰ Κέντρα θὰ παρατηρηθοῦν οὐσιώδεις μεταβολαὶ ²⁰ εἰς τὴν σύνθεσιν τῶν καταστημάτων καὶ τὴν ποιότητα τῶν προσφερομένων ἀγαθῶν, π.χ. ἀπομάκρυνσις ὠρισμένων κλάδων ἐμπορίου ἐκ τοῦ Κέντρου καὶ βελτίωσις τῆς ποιότητος τῶν προσφερομένων ἀγαθῶν πολυτελείας.

7. Ἡ συμμετοχὴ τῶν Ἐμπορικῶν Περιφερειακῶν Κέντρων εἰς τὸ σύνολον τῶν λιανικῶν πωλήσεων θὰ αὐξηθῇ. Ἡ κατάργησις, ἐξ ἄλλου, τῆς κυκλοφορίας τῶν αὐτοκινήτων εἰς ὠρισμένας ἐμπορικὰς ὁδοὺς (π.χ. Ἐρμου) θὰ συμβάλῃ εἰς τὴν αὐξήσιν τῆς ἀγοραστικῆς κινήσεως.

8. Ὁ ἀριθμὸς τῶν ἀγοραστῶν, οἱ ὅποιοι θὰ χρησιμοποιοῦν τὸ ἰδιωτικὸν αὐτοκίνητον ὡς μέσον προσπελάσεως εἰς τὰ καταστήματα ὡς καὶ μεταφορᾶς τῶν ἀγοραζομένων προϊόντων, θὰ αὐξηθῇ. Εἰς τοῦτο θὰ συντελέσῃ κυρίως ἡ αὐξήσις τοῦ ἀριθμοῦ τῶν γυναικῶν-ὁδηγῶν.

9. Αἱ ἀγοραί, κυρίως τῶν τροφίμων, θὰ γίνωνται διὰ τὴν κάλυψιν τῶν ἀναγκῶν μεγαλυτέρας χρονικῆς περιόδου, αὐξανομένου τοῦ διαθεσίμου ψυχτικοῦ χώρου εἰς τὰς οἰκίας.

10. Ἡ ἐπιλογή τῆς θέσεως καὶ ἡ ὀργάνωσις τῶν καταστημάτων θὰ γίνονται ἐπὶ τῇ βάσει πλέον ἐκσυγχρονισμένων μεθόδων.

* *

Ἐκ τῆς προηγηθείσης ἀναλύσεως προκύπτουν ὠρισμένα χρήσιμα συμπεράσματα διὰ τοὺς ἀσχολουμένους μὲ τὰ προβλήματα τοῦ ἐμπορίου. Ταῦτα εἶναι κυρίως τὰ ἑξῆς :

Καθίσταται ἀπολύτως ἀναγκαῖον νὰ μελετηθοῦν λεπτομερῶς αἱ μελλοντικαὶ ἀνάγκαι εἰς χῶρον ἐμπορικῶν καταστημάτων τῶν πόλεων Ἀθηνῶν, Θεσσαλονίκης, Πατρῶν, Βόλου καὶ Ἡρακλείου καὶ νὰ ληφθοῦν ἀπὸ τοῦδε τὰ ἀναγκαῖα μέτρα, εἰς τρόπον ὥστε καὶ ἡ ὀμαλὴ ἐξέλιξις τῶν πόλεων νὰ ἐπιτυγχάνεται καὶ οἱ ἔμποροι καὶ οἱ καταναλωταὶ νὰ διευκολύνωνται.

Προσέτι, τὰ καταρτιζόμενα Ρυθμιστικὰ Σχέδια διαφόρων πόλεων τῆς χώρας, πρέπει νὰ λάβουν ἰδιαιτέρως ὑπ' ὄψει τὰς ἐξελίξεις εἰς τὸν τομέα τοῦ ἐμπορίου καὶ τὰς συνηθείας τῶν ἀγοραστῶν.

Εἶναι σκόπιμον, τέλος, νὰ καθιερωθοῦν καὶ εἰς τὴν χώραν μας τὰ Αὐτόνομα Ἐμπορικὰ Κέντρα, ὡς θεσμὸς συγχρόνου μορφῆς συγκεντρώσεως καταστημάτων καὶ παροχῆς ἀνέσεων εἰς τοὺς ἀγοραστάς.

20. Βλ. σχετικῶς Α. ΑΡΑΒΑΝΤΙΝΟΥ, Στοιχεῖα Πολεοδομίας, Ἀθῆναι, 1972, Γ. 20.