

**พัฒนาการอ่านการค้าในกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาเขตบางกะปิ**

**นางสาว สารีธา ศรีเชื้อ**

**งานวิจัยนี้ได้รับทุนอุดหนุนการวิจัยจาก สำนักงานคณะกรรมการวัฒนธรรมแห่งชาติ  
กระทรวงศึกษาธิการ  
ประจำปีงบประมาณ ๒๕๔๐**

## บทคัดย่อ

งานวิจัยเรื่องพัฒนาการย่านการค้าในกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาเขตบางกะปิ มีจุดประสงค์เพื่อศึกษาวิวัฒนาการของย่านการค้าหลักและการพัฒนาพื้นที่เมืองในเขตบางกะปิ ศึกษาบทบาทหน้าที่ ลักษณะเฉพาะ ศักยภาพและแนวโน้มการพัฒนารวมทั้งเพื่อเสนอแนะแนวทางในการวางแผนพัฒนาย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิ ซึ่งได้ใช้วิธีการศึกษาในเชิงคุณภาพเป็นหลักในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่

ผลการวิจัยพบว่า ย่านการค้ามีวิวัฒนาการควบคู่กับการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย ส่วนรูปแบบของย่านการค้าเปลี่ยนแปลงไปตามการขยายตัวและความทันสมัยของเมือง ลักษณะเฉพาะของย่านการค้าแต่ละแห่งมีความสัมพันธ์กับการใช้ที่ดิน การคมนาคมและลักษณะทางประชากรภายในเขตอิทธิพลของย่านค้านั้นๆ บทบาทหน้าที่ของย่านการค้าขึ้นอยู่กับองค์ประกอบด้านพาณิชยกรรมภายในย่าน โดยที่ตลาดสด อาคารพาณิชย์ และหาบเร่แผงลอยมีบทบาทด้านธุรกิจการค้า ในขณะที่สภาพสังคมเมืองเปลี่ยนแปลงไป ห้างสรรพสินค้าจึงมีบทบาทต่อการเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจของชุมชนมากขึ้น คาดว่าแนวโน้มในอนาคตของย่านการค้าจะมีกิจกรรมในรูปแบบที่ทันสมัยเพิ่มขึ้นทั้งด้านจำนวนและบทบาทเนื่องจากการขยายตัวของเมือง ตลอดจนวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปของประชากร สำหรับศักยภาพในการพัฒนาย่านการค้าแต่ละแห่งพิจารณาจากสภาพปัญหาภายในย่าน การประสานงานของหน่วยงานของรัฐและเอกชน รวมทั้งการมีส่วนร่วมของประชาชนด้วย

ดังนั้นในการวางแผนพัฒนาย่านการค้าแต่ละแห่งในเขตบางกะปิจึงต้องวางแนวทางให้สอดคล้องเหมาะสมกับพัฒนาการและความเป็นมาของย่านการค้าเพื่อให้บทบาทหน้าที่การให้บริการแก่พื้นที่ในเขตอิทธิพลของย่านนั้นๆ ได้อย่างสมดุล เป็นประโยชน์สูงสุดของส่วนรวมและเป็นการประสานประโยชน์กันของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งประชาชน นักลงทุน และนักพัฒนา ทั้งนี้เพื่อให้เมืองมีภาพพจน์ที่ดีเป็นเมืองน่าอยู่ เนื่องจากย่านการค้าสามารถสะท้อนสภาพของเมืองได้อย่างชัดเจน

## กิตติกรรมประกาศ

หากงานวิจัยชิ้นนี้จะมีคุณค่าต่อสังคมต่อไป จำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องกล่าวขอบคุณงานวิจัยอื่นที่หนึ่งซึ่งเป็นแรงบันดาลใจให้เกิดผลงานชิ้นนี้ขึ้นมา ขอขอบคุณจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและเหล่าคณาจารย์ โดยเฉพาะภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ที่ให้ความรู้และประสบการณ์ด้านวิชาการแก่ผู้วิจัย รวมทั้งขอบคุณสถาบันการศึกษาและครูอาจารย์ทุกท่านที่ได้เคยอบรมสั่งสอนให้ความรู้ และที่สำคัญขอขอบคุณท่านอาจารย์ที่มีพระคุณอย่างสูงของผู้วิจัย ผศ.ดร.สุวัฒนา ธาดานิติ ที่ให้ความกรุณาในทุกๆ เรื่องและมีน้ำใจในความเป็นครูอย่างแท้จริง ขอขอบคุณหน่วยงานทั้งทางราชการและเอกชน รวมทั้งประชาชนผู้ให้ความร่วมมือในการทำวิจัยครั้งนี้ทุกท่านผลงานนี้จะเกิดขึ้นไม่ได้เลยถ้าปราศจากความช่วยเหลือและน้ำใจจากท่าน

ขอกราบขอบพระคุณคุณมานิต และ คุณอุดมศรี ศรีเชื้อ ที่ให้กำลังใจและยืนอยู่เคียงข้างลูกด้วยความรักเสมอมา...

ท้ายที่สุดงานวิจัยชิ้นนี้เกิดขึ้นได้จากการได้รับทุนอุดหนุนการวิจัยจากสำนักงานคณะกรรมการวัฒนธรรมแห่งชาติ ดังนั้นจึงขอขอบคุณไว้ ณ ที่นี้ด้วย

สาริยา ศรีเชื้อ

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	ข
กิตติกรรมประกาศ	ค
สารบัญ	ง
สารบัญตาราง	ฉ
สารบัญภาพ	ญ
<b>บทที่ 1    บทนำ</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมาของปัญหาในการวิจัย	1
1.2 วัตถุประสงค์ในการวิจัย	7
1.3 ระเบียบวิธีวิจัย	7
1.4 ขอบเขตการวิจัย	7
1.5 วิธีดำเนินการวิจัย	8
1.6 สถานที่ทำการวิจัยหรือเก็บข้อมูล	9
1.7 อุปกรณ์การวิจัย	9
1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย	10
1.9 ผลที่คาดว่าจะได้รับ	10
<b>บทที่ 2    ทฤษฎี แนวความคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง</b>	<b>11</b>
2.1 ความหมายและความสำคัญของย่านการค้า	11
2.2 ทำเลที่ตั้งของย่านการค้า	11
2.3 ทฤษฎีแหล่งกลาง (Central Place Theory)	12
2.4 แนวคิดเรื่องลำดับศักดิ์ของศูนย์กลาง (Hierarchical of Centres)	13
2.5 ขอบเขตการให้บริการของย่านการค้า	17
2.6 ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ (Spatial Relation)	19
2.7 แนวความคิดที่ใช้ในการศึกษา	20
<b>บทที่ 3    พัฒนาการและสภาพทั่วไปของเขตบางกะปิ</b>	<b>21</b>
3.1 ประวัติความเป็นมาของเขตบางกะปิ	21
3.2 สภาพทางกายภาพ	22

สารบัญ (ต่อ)	หน้า
3.2.1 พื้นที่ปกครองและลักษณะภูมิประเทศ	22
3.2.2 พัฒนาการของเขตบางกะปิและต้นกำเนิดย่านการค้า	22
3.2.3 การใช้ที่ดินในเขตบางกะปิ	25
3.2.4 การบริการด้านสาธารณูปโภค	29
3.2.4.1 ไฟฟ้า	29
3.2.4.2 น้ำประปา	29
3.2.4.3 โทรศัพท์	30
3.2.4.4 งานรักษาความสะอาดและระบบกำจัดขยะ	30
3.2.4.5 ระบบระบายน้ำ	31
3.3 สภาพทางสังคมและประชากร	31
3.3.1 การตั้งถิ่นฐานและลักษณะประชากร	31
3.3.2 สภาพวิถีชีวิต	34
3.3.3 การบริการสังคม	35
3.4 สภาพทางเศรษฐกิจ	35
3.4.1 วิวัฒนาการของย่านการค้า	36
3.4.2 องค์ประกอบและการกระจายตัวของย่านการค้า	36
3.4.2.1 ร้านค้าอาคารพาณิชย์	36
3.4.2.2 ตลาดสด	37
3.4.2.3 ห้างสรรพสินค้า	37
3.4.2.4 หาบเร่แผงลอย	38
3.4.3 สรุปสภาพการค้า	39
<b>บทที่ 4 ย่านการค้าในเขตบางกะปิ</b>	<b>43</b>
4.1 สภาพทางกายภาพ	43
4.1.1 ตำแหน่งที่ตั้ง	43
4.1.2 พัฒนาการรูปแบบย่านการค้า	44
4.1.3 การเข้าถึงย่านการค้า	45
4.1.4 การใช้ที่ดินในย่านการค้า	47
4.2 สภาพทางเศรษฐกิจ	49
4.2.1 สภาพด้านพาณิชย์กรรมในย่านบางกะปิ	52

สารบัญ (ต่อ)	หน้า
4.2.1.1 ร้านค้าอาคารพาณิชย์	52
4.2.1.2 หาบเร่แผงลอย	52
4.2.1.3 ห้างสรรพสินค้า	52
4.2.1.4 ตลาดสด	53
4.2.1.5 อาคารสำนักงาน	53
4.2.1.6 อาคารคอมเพล็กซ์	53
4.2.2 สภาพด้านพาณิชย์กรรมในย่านรวมค้าแห่ง	53
4.2.2.1 ร้านค้าอาคารพาณิชย์	53
4.2.2.2 หาบเร่แผงลอย	54
4.2.2.3 อาคารสำนักงาน	54
4.2.2.4 ห้างสรรพสินค้า	54
4.2.2.5 อาคารคอมเพล็กซ์	54
4.2.2.6 ตลาดสด	54
4.2.3 สภาพด้านพาณิชย์กรรมในย่านโชคชัยสี่	55
4.2.3.1 ร้านค้าอาคารพาณิชย์	55
4.2.3.2 หาบเร่แผงลอย	55
4.2.3.3 ตลาดสด	55
4.2.3.4 ห้างสรรพสินค้า	55
4.2.3.5 โรงภาพยนตร์	55
4.2.4 เปรียบเทียบกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรมในย่านการค้าหลัก	56
4.3 สภาพทางสังคมและประชากร	59
4.3.1 ลักษณะประชากรในย่านการค้า	59
4.3.2 ลักษณะสังคมในย่านการค้า	62
4.3.3 สรุป	64
4.4 บทบาทของย่านการค้า	65
4.5 สภาพปัญหา	69
<b>บทที่ 5 ขอบเขตการให้บริการของย่านการค้าในเขตบางกะปิ</b>	<b>72</b>
5.1 ขอบเขตการให้บริการของย่านการค้า	72
5.2 ลักษณะการใช้ที่ดินภายในเขตอิทธิพลของย่านการค้า	75

สารบัญ (ต่อ)	หน้า
5.2.1 ย่านบางกะปิ	76
5.2.2 ย่านรามคำแหง	77
5.2.3 ย่านโชคชัยสี่	78
5.3 การคมนาคมภายในเขตอิทธิพลของย่านการค้า	79
5.3.1 แนวโน้มการพัฒนาโครงข่ายการคมนาคม	79
5.3.2 การคมนาคมภายในเขตอิทธิพลของย่านการค้า	80
5.3.2.1 ย่านบางกะปิ	80
5.3.2.2 ย่านรามคำแหง	80
5.3.2.3 ย่านโชคชัยสี่	80
5.4 ลักษณะประชากรภายในเขตอิทธิพลของย่านการค้า	81
5.4.1 แนวโน้มการขยายตัวของประชากร	81
5.4.2 ลักษณะประชากรในเขตอิทธิพลของย่านการค้า	81
5.4.2.1 ย่านบางกะปิ	81
5.4.2.2 ย่านรามคำแหง	82
5.4.2.3 ย่านโชคชัยสี่	83
5.5 สรุป	83
<b>บทที่ 6 ศักยภาพและแนวโน้มการพัฒนาย่านการค้า</b>	<b>86</b>
6.1 สรุปบทบาทหน้าที่ของย่านการค้า	86
6.2 วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ (Spatial relation)	87
6.2.1 ย่านบางกะปิ	93
6.2.2 ย่านรามคำแหง	95
6.2.3 ย่านโชคชัยสี่	96
6.2.4 สรุปความสัมพันธ์ระหว่างย่านการค้ากับเขตอิทธิพล	98
6.3 วิเคราะห์สภาพปัญหาและศักยภาพของย่านการค้า	99
6.3.1 ย่านบางกะปิ	100
6.3.2 ย่านรามคำแหง	101
6.3.3 ย่านโชคชัยสี่	102
6.4 แนวโน้มในอนาคตของย่านการค้า	103
6.4.1 ย่านบางกะปิ	103

สารบัญ (ต่อ)	หน้า
6.4.1.1 ลักษณะการขยายตัวทางพื้นที่	103
6.4.1.2 ลักษณะเฉพาะและบทบาทหน้าที่	103
6.4.1.3 รูปแบบกิจกรรมการค้า	103
6.4.2 ย่านรามคำแหง	104
6.4.2.1 ลักษณะการขยายตัวทางพื้นที่	104
6.4.2.2 ลักษณะเฉพาะและบทบาทหน้าที่	104
6.4.2.3 รูปแบบกิจกรรมการค้า	104
6.4.3 ย่านโชคชัยสี่	105
6.4.3.1 ลักษณะการขยายตัวทางพื้นที่	105
6.4.3.2 ลักษณะเฉพาะและบทบาทหน้าที่	105
6.4.3.3 รูปแบบกิจกรรมการค้า	105
6.5 สรุป	106
<b>บทที่ 7 บทสรุปและข้อเสนอแนะ</b>	<b>107</b>
7.1 บทสรุป	107
7.2 แนวทางการวางแผนและข้อเสนอแนะการพัฒนาย่านการค้า	109
7.2.1 ย่านบางกะปิ	109
7.2.1.1 แนวทางการวางแผน	109
7.2.1.2 ข้อเสนอแนะการพัฒนา	109
7.2.2 ย่านรามคำแหง	110
7.2.2.1 แนวทางการวางแผน	110
7.2.2.2 ข้อเสนอแนะการพัฒนา	110
7.2.3 ย่านโชคชัยสี่	112
7.2.3.1 แนวทางการวางแผน	112
7.2.3.2 ข้อเสนอแนะการพัฒนา	112
7.3 ข้อเสนอแนะให้เกิดผลในทางปฏิบัติและมาตรการที่เกี่ยวข้อง	113
<b>รายการอ้างอิง</b>	<b>114</b>
<b>ภาคผนวก</b>	<b>117</b>
<b>ประวัติผู้เขียน</b>	<b>119</b>

## สารบัญตาราง

	หน้า
ตาราง1-1 จำนวนประชากร ขนาดพื้นที่และรูปแบบการปกครองกรุงเทพมหานคร	2
ตาราง3-1 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตบางกะปิช่วงปีพ.ศ.2529-2539	25
ตาราง3-2 อัตราความเร็วเฉลี่ยการเดินทางภายในเขตบางกะปิ (จำแนกตามถนน)	26
ตาราง3-3 ประเภท ความจุ และจำนวนพนักงานด้านการจัดการขยะมูลฝอย เขตบางกะปิ	30
ตาราง3-4 ขนาด ความหนาแน่น และการเปลี่ยนแปลงประชากรเขตบางกะปิ - (พ.ศ.2530-2540)	32
ตาราง3-5 การเปลี่ยนแปลง ความหนาแน่น การกระจายตัวประชากร (พ.ศ.2535-2540)	33
ตาราง3-6 จำนวน การเปลี่ยนแปลง ความหนาแน่นและการกระจายตัวของที่อยู่อาศัย (พ.ศ. 2535-2540)	34
ตาราง4-1 ประเภทและปริมาณการใช้ที่ดินในย่านการค้าปีพ.ศ.2539	47
ตาราง4-2 จำนวน ประเภทกิจการพาณิชย์กรรมในย่านการค้า	50
ตาราง4-3 แรงดึงดูด (magnet) ของย่านการค้า	56
ตาราง4-4 ลักษณะด้านประชากรในย่านการค้า	60
ตาราง4-5 ระดับความพึงพอใจในสินค้าและบริการในย่านการค้า	61
ตาราง4-6 ลักษณะด้านประชากรและการใช้บริการในย่านการค้า	63
ตาราง4-7 กิจกรรมการใช้บริการในย่านการค้า	65
ตาราง4-8 จำนวนประชากรที่ทำกิจกรรมหลักๆในย่านการค้า	67
ตาราง4-9 ความชัดเจนของสภาพปัญหาในย่านการค้า	69
ตาราง5-1 ขอบเขตการให้บริการของย่านการค้า	72
ตาราง5-2 การใช้ที่ดินในเขตอิทธิพลของย่านการค้า	75
ตาราง5-3 จำนวน การกระจายตัว ความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยในเขตอิทธิพล ของย่านการค้าบางกะปิ	76
ตาราง5-4 จำนวน การกระจายตัว ความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยในเขตอิทธิพล ของย่านการค้ารามคำแหง	77
ตาราง5-5 จำนวน การกระจายตัว ความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยในเขตอิทธิพล ของย่านการค้าโชคชัยสี่	78
ตาราง5-6 ลักษณะด้านประชากรในเขตอิทธิพลของย่านบางกะปิ	81
ตาราง5-7 ลักษณะด้านประชากรในเขตอิทธิพลของย่านรามคำแหง	82
ตาราง5-8 ลักษณะด้านประชากรในเขตอิทธิพลของย่านโชคชัยสี่	83
ตาราง6-1 ตารางความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ของย่านการค้ากับเขตอิทธิพล	88

## สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพ1-1 ประวัติการเติบโตและการขยายตัวของกรุงเทพมหานครปีพ.ศ.2503-2533	3
ภาพ1-2 แผนที่แสดงพื้นที่ก่อสร้าง(built up area)ปีพ.ศ.2530,2536,2538	3
ภาพ1-3 แผนที่แบ่งเขตเมืองชั้นใน, ชั้นกลาง, ชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร	5
ภาพ1-4 แผนที่แสดงพื้นที่พาณิชย์กรรมในเขตกรุงเทพมหานครปีพ.ศ.2539	5
ภาพ2-1 โครงสร้างลำดับศักดิ์ศูนย์กลางย่อยในกรุงเทพมหานคร	16
ภาพ2-2 ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ (spatial relation)	20
ภาพ3-1 พื้นที่เขตบางกะปิ	23
ภาพ3-2 การกระจายตัวของกิจกรรมการค้าในเขตบางกะปิ	40
ภาพ3-3 แผนผังกำหนดการแยกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร- ตามท้ายประกาศกฎกระทรวงฉบับ116 (พ.ศ.2535)	40
ภาพ3-4 ย่านการค้าหลัก 3 แห่งในเขตบางกะปิ	41
ภาพ4-1 กราฟแสดงแรงดึงดูด(magnet)ในย่านการค้า	57
ภาพ4-2 กราฟแสดงการเปรียบเทียบกิจกรรมด้านพาณิชย์ในย่านการค้า	58
ภาพ5-1 ขอบเขตการให้บริการของย่านการค้า	75
ภาพ5-2 ความหนาแน่นของประชากรในเขตอิทธิพล	84
ภาพ6-1 ศักยภาพและแนวโน้มการพัฒนาย่านการค้า	97

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาของปัญหาในการวิจัย

“ย่านการค้า” ถือได้ว่าเป็นองค์ประกอบของสภาพแวดล้อมและการใช้ที่ดินประเภทหลักที่สำคัญอย่างหนึ่งของกรุงเทพมหานคร โดยเป็นศูนย์กลางการซื้อขายแลกเปลี่ยนสินค้าและบริการ จากรายงานการศึกษาเพื่อกำหนดกรอบการวางแผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 4 ได้กล่าวถึงการใช้ที่ดินในกรุงเทพมหานครแบ่งเป็นประเภทใหญ่ๆ ที่สำคัญ 4 ประเภท ได้แก่ ย่านพาณิชยกรรมและการบริการ ย่านธุรกิจ ย่านที่อยู่อาศัย และย่านอุตสาหกรรม โดยย่านพาณิชยกรรมและการบริการเป็นการใช้ที่ดินประเภทหนึ่งที่มีกระจุกตัวในสวนใจกลางเมือง อาศัยความสะดวกในการคมนาคมและความได้เปรียบในแง่ทำเลที่ตั้ง เป็นแหล่งรวมสินค้านานาชาติ อาคารพาณิชย์อยู่ในรูปตึกแถว ห้างแถวซึ่งพัฒนามานานแล้ว

พัฒนาการย่านการค้าในกรุงเทพมหานครได้เปลี่ยนแปลงไปตามสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจ สังคม การเมืองและเทคโนโลยี นับตั้งแต่ในสมัยรัตนโกสินทร์ตอนต้น วิถีชีวิตความเป็นอยู่ การตั้งถิ่นฐานของชาวกรุงเทพฯ อาศัยเส้นทางสัญจรทางน้ำไม่ว่าแม่น้ำหรือลำคลองต่างมีบทบาทในการคมนาคมขนส่งและการค้า ทำให้ย่านการค้าหรือตลาดเกิดขึ้นตามริมฝั่งในบริเวณที่มีการตั้งบ้านเรือนอยู่หนาแน่นในรูปแบบ “ตลาดน้ำ” มีลักษณะเป็นเรือเร่ขึ้นล่องตามลำน้ำต่างๆ (สันต์ ท.โกมลบุตร, 2520) ส่วน “ตลาดบก” ในสมัยนั้นมีความสำคัญน้อยกว่าเนื่องจากไม่สะดวกในการคมนาคมขนส่ง ตลาดบกมักนิยมจัดในบริเวณลานโล่งใกล้หมู่บ้านหรือลานวัด ลักษณะตลาดมีรูปแบบไม่ถาวรเนื่องจากต้องใช้พื้นที่ทำประโยชน์ด้านอื่นๆ ด้วย (ชัย เรื่องศิลป, 2517)

ต่อมาสมัยแห่งการปรับปรุงตัวเข้าสู่ยุคใหม่และการปรับปรุงประเทศให้ทันสมัยแบบประเทศตะวันตก นับตั้งแต่รัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ได้เกิดการพัฒนาประเทศด้านคมนาคมทั้งทางน้ำการขุดคลองใหม่ๆ และทางบกการตัดเส้นทางถนน เป็นผลให้เกิดชุมชนใหม่ๆ ตามแนวคลองและเส้นทางถนน เช่นถนนตรง ถนนเจริญกรุง ถนนบำรุงเมือง ถนนเฟื่องนคร เป็นต้น ย่านการค้าใหม่ๆ จึงเกิดขึ้นตามชุมชนที่เกิดขึ้นใหม่ด้วย โดยเฉพาะตามเส้นทางถนนมากกว่าทางน้ำอย่างในสมัยกรุงรัตนโกสินทร์ตอนต้น ลักษณะตลาดที่พัฒนาขึ้นมีรูปแบบที่ทันสมัยตามมาตรฐานตะวันตก ด้านความสะดวก การบริการด้านไฟฟ้า รวมทั้งการสร้างอาคารร้านค้าอื่นๆ ในแนวทตลาดสด ที่สำคัญได้แก่ ย่านท่าเตียน ย่านเสาชิงช้า ย่านบางลำพู ย่านบางรัก (สยามตั้งแต่ยุคศึกดำบรรพถึงสมัยปัจจุบัน, 2470) นอกจากนี้ผลจากการทำสนธิสัญญาเบาว์ริง (Bowring) ในสมัยรัชกาลที่ 4 ทำให้ระบบเศรษฐกิจของไทยขยายตัวและเกิดการเปลี่ยนแปลงจากระบบการผลิตเพื่อเลี้ยงชีพเป็นการผลิตเพื่อการค้า ก่อให้เกิดการพัฒนาเศรษฐกิจการค้า การ

คมนาคมตลอดจนการเพิ่มของประชากร รวมทั้งการขยายตัวของเมือง ในสมัยนั้นได้เกิดย่านการค้าที่เป็นกิจการของคนไทยและคนต่างชาติจำนวนมาก บทบาทของชาวตะวันตกต่อการค้าของไทยเริ่มสำคัญขึ้นนับจากสมัยนี้เป็นต้นมาโดยเฉพาะชาวอังกฤษ ธุรกิจการค้าดำเนินไปอย่างรุ่งเรืองมีการจัดตั้งกิจการธนาคาร โรงแรม ห้างร้าน บริษัทที่มีชื่อเสียงส่วนใหญ่อยู่ในย่านสีพระยา บางรัก เช่น โรงแรมโอเรียนเต็ล ห้างโอเรียนเต็ลสโตร์เป็นแบบห้างสรรพสินค้า ห้างบี.อาร์โกตาต ห้างไวท์ทอเวย์ เป็นต้น (เกียรติ จิวะกุล, 2525)

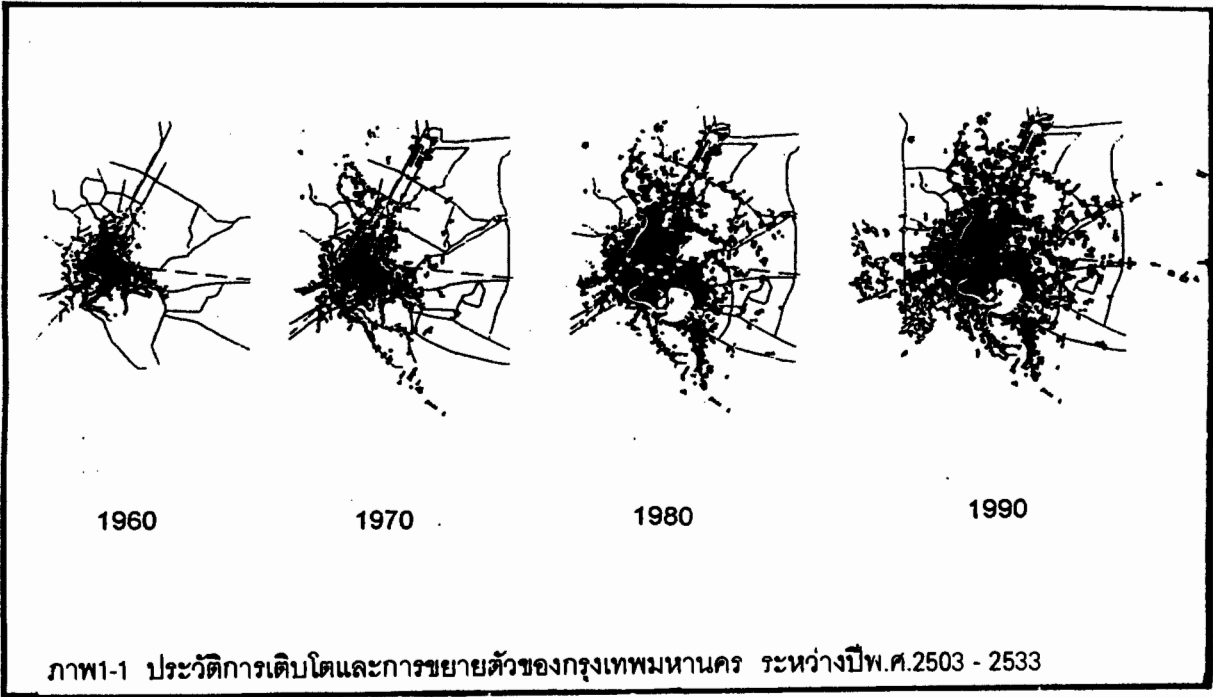
จากการปรับปรุงพัฒนาประเทศให้มีความก้าวหน้าทันสมัยเกิดกิจการโทรเลขไปรษณีย์ ไฟฟ้า ประปา รถไฟ รถยนต์ เครื่องจักรกล รวมทั้งการขยายตัวทางเศรษฐกิจเป็นผลให้กรุงเทพมหานครมีความเจริญรุ่งเรืองเป็นศูนย์กลางหลักของประเทศ มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องแบบทวีคูณ (ตาราง 1-1)

ตาราง 1-1 จำนวนประชากร ขนาดพื้นที่และรูปแบบการปกครองของกรุงเทพมหานคร

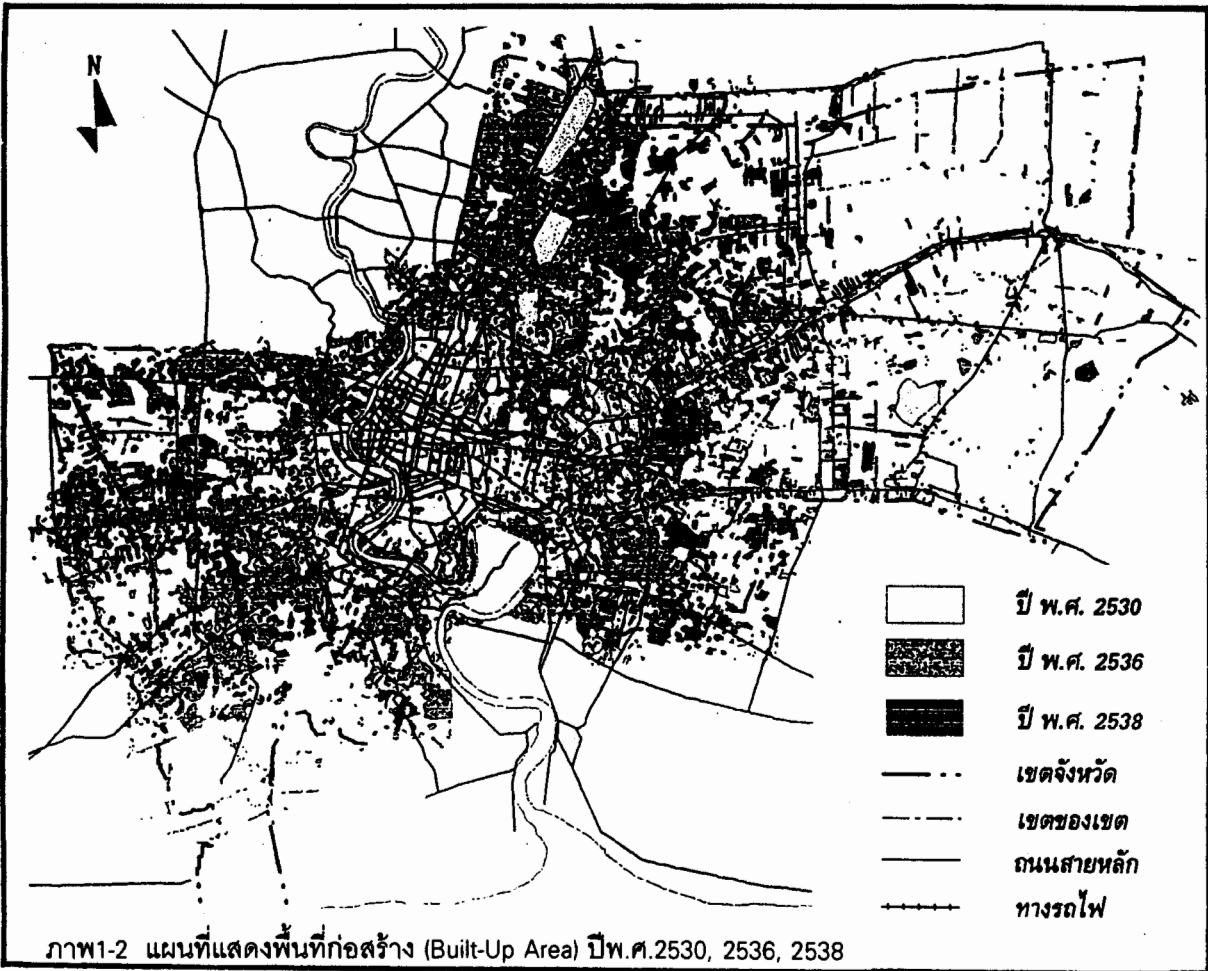
ปีพ.ศ.	จำนวนประชากร (คน)	ขนาดพื้นที่ (km <sup>2</sup> )	เขตการปกครอง
2503	1,800,678	96.4	14 อำเภอ
2513	3,568,118	189.7	24 อำเภอ
2523	5,153,902	1568.7	24 เขต
2533	5,832,843	1568.7	36 เขต
2539	5,570,743	1568.7	38 เขต

ที่มา: สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร

พื้นที่เมือง (Build-up Area) ของกรุงเทพมหานครขยายตัวแผ่กว้างออกจากศูนย์กลางเดิมในเขตพระนครไปทางด้านทิศตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยาเนื่องจากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน โดยเฉพาะโครงข่ายการคมนาคมเป็นสำคัญ (ภาพ 1-1) ความเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าและพาณิชยกรรมแถบสีลมและสารสินจึงได้ขยายออกไปสู่ถนนเพชรบุรี อโศกอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ลาดพร้าวและบริเวณอื่นๆ (ภาพ 1-2) ในช่วงเวลาต่อมา ซึ่งมีแนวโน้มแผ่ออกไปทางทิศตะวันออกและทิศเหนืออันเป็นที่ตั้งของชุมชนที่พักอาศัยใหม่จำนวนมาก



ที่มา:ผังเมืองกรุงเทพมหานคร, MIT. 2539



ที่มา:สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ปัจจุบันปีพ.ศ. 2539 กรุงเทพมหานครประกอบด้วย 38 เขตการปกครองโดยได้จัดกลุ่มของพื้นที่เขตเป็น 3 กลุ่มตามลักษณะการขยายตัวของเมืองซึ่งพิจารณาจากความหนาแน่นของประชากรและลักษณะการใช้ที่ดินเป็นหลักดังนี้ (สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร, 2539)

### 1. พื้นที่เขตชั้นใน ประกอบด้วย 20 เขตการปกครอง และยังแบ่งย่อยได้ดังนี้คือ

1.1 เขตพระนคร ป้อมปราบ สัมพันธวงศ์ จัดเป็นย่านใจกลางเมืองเก่า

1.2 เขตปทุมวัน บางรัก ยานนาวา สาทร บางคอแหลม ดุสิต บางซื่อ พญาไท ราชเทวี ห้วยขวาง คลองเตย จตุจักร ธนบุรี คลองสาน บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ และดินแดง จัดเป็นย่านใจกลางเมืองธุรกิจหรือเขตเมืองชั้นใน

รวมพื้นที่เขตชั้นในประมาณ 213.488 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 13.61 ของพื้นที่กรุงเทพมหานคร ประชากรอาศัยอยู่ 2,544,747 คน (ปี พ.ศ. 2539) มีความหนาแน่นเฉลี่ย 11,920 คนต่อตารางกิโลเมตร ศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District : CBD) ของประเทศอยู่ในเขตเมืองชั้นใน โดยเฉพาะในเขตบางรักและสาทร ปัจจุบันได้ขยายตัวออกไปในเขตข้างเคียง การใช้ที่ดินของเขตเมืองชั้นในนี้มีการเปลี่ยนแปลงมากและใช้ประโยชน์อย่างเต็มพื้นที่ รูปแบบอาคารเก่าในแนวราบถูกเปลี่ยนมาเป็นอาคารสูงในแนวตั้งเป็นประเภทสำนักงานและที่พักอาศัยของผู้มีรายได้สูง ราคาที่ดินสูงขึ้น การจราจรแออัดมาก เช่น ถนนสุขุมวิท ถนนสาทร และถนนพญาไท

### 2. พื้นที่เขตชั้นกลาง

เขตเมืองชั้นกลางครอบคลุม 11 เขตการปกครอง คือ พระโขนง ประเวศ บางเขน บางกะปิ ลาดพร้าว บึงกุ่ม บางพลัด ภาษีเจริญ จอมทอง ราษฎร์บูรณะ และสวนหลวง มีพื้นที่ประมาณ 477.596 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 30.44 ของพื้นที่กรุงเทพมหานคร มีประชากรอาศัยอยู่ 2,062,948 คน (ปี พ.ศ. 2539) มีความหนาแน่นเฉลี่ย 4,319 คนต่อตารางกิโลเมตร การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่พักอาศัย โดยจะหนาแน่นมากในบริเวณที่ติดต่อกับย่านเขตเมืองชั้นใน ส่วนบริเวณที่ห่างออกไปการใช้ที่ดินเบาบางลงส่วนมากเป็นหมู่บ้านจัดสรรและพื้นที่ว่างขาดการเชื่อมโยงของเส้นทางการคมนาคม ปัจจุบันมีการขยายตัวด้านเศรษฐกิจมีสัดส่วนรายได้จากการจัดเก็บภาษีมากที่สุดถึง 54.12% ด้านพาณิชยกรรมมีย่านการค้ากระจายอยู่ทั่วไปตามแนวถนนสายหลัก เขตชั้นกลางจึงเกิดการเปลี่ยนแปลงสภาพไปจนไม่เหลือสภาพเดิมที่เคยเป็นเขตชานเมืองมาก่อน

### 3. เขตชั้นนอก (หรือเขตชานเมือง)

เขตชั้นนอกหรือชานเมืองครอบคลุม 7 เขตการปกครอง คือ มีนบุรี ดอนเมือง หนองจอก ลาดกระบัง ตลิ่งชัน หนองแขม และบางขุนเทียน อยู่บริเวณรอบนอกสุดของกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ประมาณ 877.653 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 55.95 มีประชากรอาศัยอยู่ 990,601 คน มีความหนาแน่นเฉลี่ย 1,129 คนต่อตารางกิโลเมตร การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม อย่างไรก็ตามมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยและเมืองเข้าไปในพื้นที่เกษตรซึ่งเชื่อมกับจังหวัดข้างเคียงจนรวมเป็นเนื้อเมืองเดียวกันและการที่ประชาชนออกมาอาศัยอยู่บริเวณเขตชั้นนอกนี้มากขึ้น ประกอบกับการเชื่อมต่อกับจังหวัดข้างเคียงทำให้เกิดศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในชานเมืองบ้าง (ภาพ 1-3)



จากการเจริญเติบโตและการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ทำให้ย่านการค้าในเขตชั้นในมีสภาพที่อึดอัดจึงพบว่าการพัฒนาอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ในเขตเมืองชั้นใน 45% และกระจายตัวอยู่ตามบริเวณที่ใกล้เคียงกับที่พักอาศัยของชุมชนที่ขยายตัวออกมาใหม่ทางตะวันออกของเมืองอีกประมาณ 50% ซึ่งส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ในเขตชั้นกลาง ส่งผลให้เขตชั้นกลางกลายเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวด้านพาณิชย์กรรมมากที่สุด (ภาพ 1-4) และเป็นพื้นที่ซึ่งสามารถสะท้อนภาพของย่านการค้าทั้งในลักษณะที่เป็นแบบดั้งเดิม (Traditional aspect) และย่านการค้าที่เป็นผลมาจากความทันสมัย (Modernization) ได้อย่างชัดเจนที่สุด

เขตบางกะปิถูกจัดอยู่ในพื้นที่เขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานครและนับว่าเป็นเขตที่มีการขยายตัวทางการค้าและบริการสูงมากที่สุดเขตหนึ่งที่ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร เขตบางกะปิมีเนื้อที่ประมาณ 48.904 ตารางกิโลเมตร ปัจจุบันมีการพัฒนาเป็นเมืองเกือบจะเต็มพื้นที่แล้ว มีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 238,897 คน ความหนาแน่นของประชากรประมาณ 4,885 คนต่อตารางกิโลเมตร มีความหนาแน่นของบ้าน 2,024 หลังต่อตารางกิโลเมตร (สำนักงานเขตบางกะปิ, 2540) มีจำนวนโรงงาน 111 โรงงาน มีโรงพยาบาลจำนวน 4 แห่ง มีสถานประกอบการโรงแรม 9 แห่ง มีสถานบันการศึกษาระดับสูง 2 แห่ง ได้แก่ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง มีโรงเรียนตั้งแต่ระดับมัธยมศึกษาลงมาจำนวน 62 แห่ง นอกจากนี้ยังมีสถานที่ทำการของส่วนราชการอื่น ๆ อีกหลายแห่ง เช่น ที่ทำการการเคหะแห่งชาติ ศูนย์เยาวชนคลองจั่น องค์การส่งเสริมการค้าแห่งประเทศไทย โรงพิมพ์คุรุสภา เป็นต้น ในด้านการคมนาคมในพื้นที่เขตบางกะปิประกอบด้วยถนนสายสำคัญได้แก่ ถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหง ถนนสุขาภิบาล 1 ถนนสุขาภิบาล 2 ถนนศรีนครินทร์ ถนนกรุงเทพกรีฑา ถนนพระราม 9 นอกจากนี้ยังเข้าถึงได้โดยทางน้ำผ่านทางคลองแสนแสบอีกด้วย การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัย ส่วนบริเวณสองฟากถนนและจุดตัดของถนนมีการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมและบริการโดยพื้นที่เขตบางกะปิมีห้างสรรพสินค้าแบบทันสมัยถึง 18 แห่ง ตลาดสดแบบดั้งเดิมอีก 9 แห่ง และมีจุดผ่อนผันหาบเร่แผงลอยอีก 17 จุด

ย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิที่สำคัญ 3 แห่ง ได้แก่ ย่านบางกะปิ ย่านรามคำแหง และย่านโชคชัยสี่ต่างมีรูปแบบเป็นย่านการค้าปลีกซึ่งประกอบด้วยตึกแถวและตลาดสดอยู่ตามชุมชนพักอาศัยที่หนาแน่นโดยเฉพาะบริเวณสองฟากถนน ปัจจุบันย่านการค้าต่างๆ มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบและขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีศูนย์การค้าทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ที่ทันสมัยเกิดขึ้นปะปนกัน ทั้งนี้เป็นผลจากการพัฒนาและขยายตัวของเมืองในเขตบางกะปิ ย่านการค้าจึงมีรูปแบบผสมผสานดังกล่าวซึ่งทำให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจอื่นๆ ตามมา คนในพื้นที่มีงานทำและได้รับความสะดวกสบายในการจับจ่ายสินค้าและใช้บริการรูปแบบใหม่ๆ เพิ่มขึ้นจึงนับว่าย่านการค้าก็ได้ส่งผลต่อสภาพเศรษฐกิจสังคมของเขตบางกะปิด้วยเช่นเดียวกัน

การศึกษาพัฒนาการย่านการค้าในครั้ง นี้ จึงมิได้มุ่งเน้นศึกษาทางด้านประวัติศาสตร์เพียงประการเดียว แต่กลับมองถึงความสอดคล้องและการสะท้อนกลับระหว่างการพัฒนาของย่านการค้า

คำกับการพัฒนาของพื้นที่โดยรอบที่มีสภาพเป็นเมืองในกรุงเทพมหานครจึงเป็นเรื่องที่น่าสนใจเป็นอย่างยิ่งโดยเฉพาะเมื่อเลือกกรณีศึกษาเขตบางกะปิในฐานะที่เป็นเขตหนึ่งของพื้นที่เมืองชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร

## 1.2 วัตถุประสงค์ในการวิจัย

1.2.1 ศึกษาวิวัฒนาการของย่านการค้าหลักและการพัฒนาพื้นที่เมืองในเขตบางกะปิ

1.2.2 ศึกษาบทบาทหน้าที่ของย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิ

1.2.3 ศึกษาลักษณะเฉพาะศักยภาพและแนวโน้มการพัฒนาย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิ

1.2.4 เสนอแนะแนวทางในการวางแผนพัฒนาย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิ

## 1.3 ระเบียบวิธีวิจัย

ระเบียบและวิธีการวิจัยสำหรับการศึกษานี้สามารถแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอนดังนี้

1.3.1 การสำรวจและวางแผนงานสนาม งานในขั้นตอนนี้ประกอบด้วยการศึกษาพื้นที่จากแผนที่และภาพถ่ายทางอากาศ ออกสำรวจพื้นที่ภาคสนามและเลือกพื้นที่ๆ จะศึกษา กำหนดประชากรที่จะเป็นกลุ่มตัวอย่างและสร้างกรอบการสุ่มตัวอย่าง

1.3.2 การเตรียมการและการเก็บรวบรวมข้อมูลประกอบ

1.3.2.1 การสร้าง การทดสอบ ( Pretest ) การปรับปรุงแบบสอบถาม

1.3.2.2 การเก็บรวบรวมข้อมูลจากประชากรกลุ่มตัวอย่างที่เลือกสุ่มด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ ( Random Sampling ) จำนวน 180 ชุด สอบถามจากผู้ให้บริการภายในย่านการค้า 3 แห่งๆ ละ 60 ชุด และแบ่งเวลาการเก็บข้อมูลเป็น 3 ช่วงเวลาคือ เช้า(6.00-10.00น.) กลางวัน(10.00-16.00น.) และเย็น (16.00-22.00น.)

1.3.3 การวิเคราะห์ข้อมูลและการเขียนรายงาน

การวิเคราะห์ข้อมูลสำหรับงานวิจัยนี้แบ่งเป็น 2 ลักษณะคือการวิจัยเชิงพรรณนาเป็นการใช้ทฤษฎีทางวิชาการอธิบายปรากฏการณ์ที่สังเกตพบ การวิเคราะห์ข้อมูลลักษณะนี้จะใช้กับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับลักษณะทางกายภาพของสิ่งแวดล้อมเป็นส่วนใหญ่ อีกลักษณะหนึ่งเป็นการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยวิธีการทางสถิติลักษณะของข้อมูลทางสังคมและประชากรที่ต้องการทราบความแตกต่างและความเกี่ยวพันจะทำการทดสอบทางสถิติเชิงพรรณนาแบบอัตราส่วนร้อยละ

## 1.4 ขอบเขตการวิจัย

ขอบเขตการวิจัยประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

1.4.1 ศึกษาสภาพทั่วไปและการเปลี่ยนแปลงทั้งด้านสังคมและวิถีชีวิต เศรษฐกิจ และสภาพแวดล้อมทางกายภาพเพื่อทราบพัฒนาการของย่านการค้าในเขตบางกะปิ

1.4.2 ศึกษาบทบาทหน้าที่จากรัฐมีการให้บริการและพฤติกรรมการซื้อขายของชาวกรุงเทพฯ ที่สัมพันธ์กับย่านการค้าโดยเฉพาะในเขตบางกะปิ

1.4.3 ศึกษาและสภาพของย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิเพื่อทราบ

1.4.4 ศึกษาลักษณะเฉพาะและศักยภาพโดยการเปรียบเทียบบทบาทหน้าที่ สภาพปัญหา และรัฐมีการให้บริการของย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิ

1.4.5 ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างการขยายตัวของเมืองในเขตบางกะปิกับลักษณะเฉพาะ และศักยภาพของย่านการค้าหลักทั้งนี้เพื่อทราบถึงผลจากการขยายตัวของเมืองที่มีต่อย่านการค้า และพัฒนาการของย่านการค้าในเขตบางกะปิ รวมทั้งเสนอแนะแนวทางการวางแผนพัฒนาย่านการค้าในกรุงเทพมหานคร

## 1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

ในการดำเนินการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้สามารถแบ่งวิธีการศึกษาได้เป็น 4 ขั้นตอนดังนี้

1.5.1 ศึกษาทฤษฎี งานวิจัยและเอกสารหลักฐานจากหน่วยงานราชการและเอกชนที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นพื้นฐานในการศึกษา

1.5.2 เก็บรวบรวมข้อมูลดังนี้

1.5.2.1 ศึกษาการขยายตัวของเมืองในพื้นที่เขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร

1.5.2.2 การศึกษาสภาพทั่วไปและการเปลี่ยนแปลงของเขตบางกะปิเก็บข้อมูลจากแหล่งทุติยภูมิ แผนที่ และจากการสำรวจภาคสนาม

1.5.2.3 การศึกษารัฐมีการให้บริการของย่านการค้าที่จะทำการศึกษาในเขตบางกะปิจะใช้วิธีการเก็บข้อมูลโดยการใช้แบบสอบถามจากกลุ่มประชากรตัวอย่างที่เป็นผู้จำหน่ายและใช้บริการในย่านการค้าที่จะทำการศึกษาในเขตบางกะปิ

1.5.2.4 ศึกษาพฤติกรรมกรรมการซื้อขายจากผู้ให้บริการย่านการค้าด้วยแบบสอบถามการสัมภาษณ์ และการสังเกตการณ์

1.5.2.5 ในการศึกษาถึงสภาพการณ์ของย่านการค้าในเขตบางกะปินั้น จะมุ่งเน้นลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจ กายภาพและการใช้ที่ดินโดยจะเก็บข้อมูลจากแหล่งทุติยภูมิ แผนที่ และจากการสำรวจและสัมภาษณ์

1.5.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

1.5.3.1 วิเคราะห์ข้อมูลทุติยภูมิ เพื่อพิจารณาสภาพทั่วไปและการเปลี่ยนแปลงด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมเพื่อพิจารณาการขยายตัวของเมืองและพัฒนาการรูปแบบย่านการค้าในเขตบางกะปิ

1.5.3.2 วิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามด้วยวิธีการทางสถิติเป็นหลัก ทั้งนี้เพื่อพิจารณารัศมีการใช้บริการ

1.5.3.3 วิเคราะห์ลักษณะเฉพาะและศักยภาพของย่านการค้าหลักด้วยวิธีการเปรียบเทียบทางสถิติและตามหลักความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ (Spatial Relation)

1.5.3.4 วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างการขยายตัวของเมืองกับลักษณะเฉพาะและศักยภาพของย่านการค้าหลัก ด้วยวิธีการทางสถิติและตามหลักวิชาการทางผังเมืองเพื่อค้นหาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อสภาพการณ์ของย่านการค้าและหาทางแก้ไขเพื่อพัฒนาย่านการค้าต่อไป

1.5.4 การนำเสนอข้อมูลและผลการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ซึ่งได้แก่รูปแบบพัฒนาการย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิและพฤติกรรมการซื้อขายของคนในเขตรัศมีการใช้บริการ ตลอดจนเสนอแนะแนวทางวางแผนพัฒนาย่านการค้าหลักในกรุงเทพมหานครในรูปแบบของการบรรยายเชิงพรรณนาตารางแผนที่ แผนภูมิ และภาพถ่าย

## 1.6 สถานที่ทำการวิจัยหรือเก็บข้อมูล

ขอบเขตด้านพื้นที่ เขตบางกะปิมีเนื้อที่ประมาณ 48.904 ตารางกิโลเมตร แบ่งเขตการปกครองย่อยเป็น 3 แขวง ได้แก่ แขวงคลองจั่น แขวงวังทองหลาง และแขวงหัวหมาก ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานครมีอาณาเขตดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	เขตลาดพร้าว
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	เขตบึงกุ่มและเขตประเวศบางส่วน
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	เขตห้วยขวางและเขตจตุจักร
ทิศใต้	ติดต่อกับ	เขตสวนหลวง

เขตบางกะปิ ประกอบด้วยย่านการค้าหลักที่สำคัญคือ

- ย่านการค้าบางกะปิ
- ย่านการค้ารามคำแหง
- ย่านการค้าโชคชัยสี่

ระบบการคมนาคมในพื้นที่เขตบางกะปิประกอบด้วยการคมนาคมทางน้ำและทางบกโดยมีคลองแสนแสบและมีถนนสายหลักผ่านดังนี้ ถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหง ถนนสุขาภิบาล1 ถนนสุขาภิบาล2 ถนนศรีนครินทร์ ถนนกรุงเทพกรีฑา ถนนพระราม9

## 1.7 อุปกรณ์การวิจัย

1.7.1 อุปกรณ์ในการสำรวจพื้นที่ เช่น แผนที่ กล้องถ่ายภาพ เป็นต้น

1.7.2 ภาพถ่ายทางอากาศ

1.7.3 เครื่องมือเขียนแบบ และทำแผนที่

1.7.4 แบบสอบถาม

## 1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

1.8.1 เพื่อทราบวิวัฒนาการของย่านการค้าหลักและการพัฒนาพื้นที่เมืองในเขตบางกะปิ

1.8.2 เพื่อทราบพัฒนาการของวัฒนธรรมการจับจ่ายของประชาชนชาวกรุงเทพมหานคร

1.8.3 เพื่อทราบบทบาทหน้าที่ของย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิ

1.8.4 เพื่อทราบลักษณะเฉพาะศักยภาพและแนวโน้มการพัฒนาย่านการค้าในเขตบางกะปิ

1.8.5 เพื่อเสนอแนะแนวทางในการวางแผนพัฒนาย่านการค้าในเขตบางกะปิ

1.8.6 เพื่อเป็นแนวทางการวางแผนพัฒนาย่านการค้าในกรุงเทพมหานคร

## 1.9 ผลที่คาดว่าจะได้รับ

1.9.1 พัฒนาการรูปแบบของย่านการค้าในกรุงเทพมหานคร

1.9.2 ประเด็นอันจะนำไปสู่หนทางแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในย่านการค้าของเขตบางกะปิและ  
ของกรุงเทพมหานคร

1.9.3 มาตรการที่ใช้เป็นแนวทางวางแผนพัฒนาย่านการค้าในกรุงเทพมหานคร

## บทที่ 2

### ทฤษฎี แนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาพัฒนาพัฒนาการย่านการค้าในกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้ศึกษากรณีพื้นที่เขตบางกะปิ จำเป็นอย่างยิ่งสำหรับการทบทวนทฤษฎี แนวความคิด และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับพัฒนาการของย่านการค้าเพื่อใช้เป็นหลักในการอ้างอิงและยังเป็นประโยชน์ในการดำเนินการศึกษาตามแนวทางที่ได้มีการวางแผนไว้

#### 2.1 ความหมายและความสำคัญของย่านการค้า

สุมนา อยุธยา (2531) กล่าวถึง ย่านการค้า หรือ ย่านพาณิชย์กรรมว่า หมายถึงอาณาเขตทางภูมิศาสตร์ที่มีประชาชนอยู่อาศัยและเป็นที่ยอมรับของร้านค้าหรือเป็นย่านที่คนนิยมไปจับจ่ายซื้อขายสินค้าและบริการเป็นจำนวนมากดังนั้นย่านการค้าจึงมักประกอบด้วยกิจกรรมทางเศรษฐกิจชั้นที่ 3 (Tertiary Economic Activities) หรือการค้าและบริการที่ไม่เพียงแต่สนองตอบต่อความต้องการของประชาชนภายในเมืองเท่านั้น แต่ยังให้บริการแก่ผู้ที่อยู่รอบนอกอีกด้วย

Victor Gruen (1965) ได้กล่าวถึงศูนย์กลางของเมืองตั้งแต่ในอดีต สมัยกรีก หมายถึงบริเวณที่เป็น Agora และในโรมันก็หมายถึงส่วนของ Forum โดยลักษณะของศูนย์กลางเมืองนั้นมีการประกอบการค้าและกิจกรรมอื่นอีกนานาชนิดหมุนเวียนกันอยู่ตลอดเวลา มีการแลกเปลี่ยนแบ่งปันสินค้าระหว่างกันและกัน ลักษณะของศูนย์กลางเช่นนี้เป็นรูปแบบที่เกิดขึ้นทั่วโลก ในสมัยกลางเมืองมีจัตุรัสเป็นพื้นที่ตลาดศูนย์กลางเมือง ทั้งในทางกายภาพ สังคม การค้า วัฒนธรรมและการบันเทิง มีลักษณะเป็นกลุ่มอาคารรายล้อมกันอยู่

Max Weber (อ้างถึงในเกียรติ จิระกุล, 2525) ได้กล่าวถึง ตลาด ว่าเป็นสัญลักษณ์ของความเป็นเมืองและชีวิตชุมชน ที่ได้พัฒนามาถึงขั้นที่มีการแบ่งงานกันทำ เกิดอาชีพต่างๆ ประกอบกับมีเทคโนโลยีสูงพอจะเป็นตัวกระตุ้นให้ชุมชนนั้นมีเศรษฐกิจคึกคัก มีชีวิตชีวา มีการแลกเปลี่ยนหมุนเวียนของเงินตรา และสินค้าที่หลากหลาย

#### 2.2 ทำเลที่ตั้งของย่านการค้า

F. Stuart Chapin (1965) ได้กล่าวถึงการกำหนดที่ตั้งของย่านการค้า ว่าควรอยู่ใกล้เส้นทางที่มีการจราจรผ่านหนาแน่นอยู่ใกล้ถนนสายประธาน 2 สายตัดผ่านกันบริเวณย่านการค้า มีที่จอดรถเพียงพอและมีที่สำหรับร้านค้า รวมทั้งสิ่งบันเทิงต่างๆ มีสาขาของธุรกิจ และมีบริการทาง

การเงินเพียงพอ มีระบบการคมนาคมเข้าถึงสะดวกและพื้นที่ด้านหน้าของย่านการค้าควรติดถนนสายหลัก

สมชาย เทียนศรีบุญ (2520) ได้ทำการศึกษาศูนย์การค้าปทุมวัน กลับเสนอผลการศึกษาเกี่ยวกับการวิเคราะห์ลักษณะการค้าทั่วไปไว้ในทางกลับกันดังนี้

1)ทำเลที่ตั้งของศูนย์การค้าในปัจจุบันกลับมีความสำคัญลดลงรองจากความเชื่อถือและความมีชื่อเสียงของกิจการ

2)การแข่งขันของกิจการค้า ที่คล้ายคลึงกันที่อยู่ใกล้เคียงกันนั้น เป็นการสนับสนุนการขายมากกว่าเป็นการแข่งขันเพราะเรียกคนซื้อได้มากขึ้น เกิด Shopping Traffic มากขึ้น

3)แนวโน้มการซื้อขายสินค้าของผู้บริโภค นิยมสินค้าประเภทสำเร็จรูป และรสนิยมส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการโฆษณามากขึ้น ประสิทธิภาพของกิจการขึ้นอยู่กับขนาดของกิจการด้วย

4)กิจการค้าย่อยและกิจการที่เป็นแม่เหล็ก (magnet) ของศูนย์การค้าทั่วไปจะอาศัยซึ่งกันและกันในการดึงดูดลูกค้ามาสู่ศูนย์กลางนั้น

5)การขยายหรือเช่าที่เพื่อการค้าส่วนใหญ่ เป็นไปตามลักษณะที่จะให้ผลประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ลงทุนปรับปรุงโครงการ ซึ่งมีวิธีการคำนวณผลตอบแทนการให้เช่าตามทำเลที่ตั้ง เช่น ส่วนที่ติดถนนใหญ่หรือทางสัญจรหลักจะแพงกว่าที่มีการสัญจรผ่านน้อย และบางราย ถือเป็นรายได้หลักในการคืนทุนสำหรับโครงการส่วนที่เหลือกันไว้เป็นเฉพาะกำไร

6)แนวโน้มผู้บริโภคที่จะใช้บริการของศูนย์การค้าที่มีห้างสรรพสินค้าเป็นหลักเพิ่มขึ้น ทั้งนี้เพราะสามารถจับจ่ายซื้อของและยังเป็นการใช้เวลาว่างพักผ่อน โดยเฉพาะการมีบริการทางด้านให้ความบันเทิงและสวนสนุกเพิ่มขึ้น

### 2.3 ทฤษฎีแหล่งกลาง (Central Place Theory)

Christaller (1961) ได้อธิบายบทบาทหน้าที่หลักของย่านการค้าที่มีความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบโดยใช้ทฤษฎีแหล่งกลาง (Central Place Theory) ซึ่งเขาได้เสนอเกี่ยวกับเมืองที่ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางการให้บริการด้านสินค้าต่างๆ ต่อบริเวณรอบนอก โดยแต่ละศูนย์กลางจะมีลำดับความสำคัญของความเป็นแหล่งกลางต่างกันไป ทั้งนี้พิจารณาในแง่ทำเลที่ตั้งเปรียบเทียบกันและยึดเอาจำนวน ขนาด บทบาทหน้าที่และระยะห่างของเมืองแต่ละแห่งเป็นหลัก แหล่งกลางแต่ละแห่งจะถูกจัดลำดับความสำคัญที่เรียกว่า ลำดับศักดิ์ (Hierarchical) โดยแต่ละลำดับศักดิ์จะมีเขตการให้บริการด้านสินค้า (Rang of a good) แก่พื้นที่โดยรอบ (Complementary Area) ไม่เท่ากัน การกำหนดขอบเขตการให้บริการคำนึงถึงแนวคิดทางด้านผู้บริโภคอันได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาซื้อสินค้าและบริการ ความจำเป็นในการใช้สินค้า รสนิยมผู้บริโภคและราคาของสินค้าและบริการ ทั้งนี้แหล่งกลางที่มีลำดับศักดิ์ต่ำจะเป็นชุมชนขนาดเล็กที่ให้บริการเฉพาะประชาชน

ในเขตพื้นที่บริการของตนเท่านั้น สินค้าที่ให้บริการก็คือสินค้าอันดับต่ำซึ่งหมายถึงสิ่งจำเป็นในชีวิตประจำวัน มีความถี่ในการซื้อสูง ราคาถูก ส่วนแหล่งกลางที่มีขนาดใหญ่ขึ้นก็จะสามารถให้บริการด้านต่างๆ มากขึ้น มีสินค้ามากขึ้น ทำให้เขตให้บริการกว้างออกไป ครอบคลุมพื้นที่บริการของแหล่งกลางที่มีลำดับศักดิ์ต่ำกว่าได้

Brian J.L. Berry (1967) ได้นำทฤษฎีแหล่งกลางมาวิเคราะห์การให้บริการของศูนย์กลางชุมชนและพบว่า ศูนย์กลางชุมชนเป็นสถานที่ๆ ต้องมีบริการที่หลากหลาย และสามารถให้บริการแก่ประชาชนในรัศมีโดยรอบได้สะดวก กล่าวคือนอกจากจะเป็นสถานที่ซื้อขายสินค้าและบริการแล้วยังมีบริการอื่นๆ อีกเช่น โรงเรียน โรงพยาบาล สถานที่ราชการ เป็นต้น ตั้งอยู่ใกล้เคียงกันเพื่อความสะดวกของผู้บริโภค ที่จะใช้บริการอันหลากหลายได้จากที่ๆ เดียวกัน ซึ่งบริเวณดังกล่าวจะต้องมีการเข้าถึงได้สะดวก เป็นสถานที่ๆ ผลิตสินค้าเพื่อจำหน่ายและเป็นทั้งจำหน่ายสินค้าปลีกที่มาจากศูนย์กลางอื่นๆ รวมทั้งเป็นที่รับซื้อสินค้า หรือผลผลิตจากผู้ผลิตโดยตรงอีกด้วย Berry ได้สรุปข้อสังเกตที่เกี่ยวข้องกับศูนย์กลางชุมชน ไว้ดังนี้

1) ไม่มีตลาดอื่นที่มีอิทธิพลต่อผู้บริโภคอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน

2) ศูนย์กลางชุมชนดังกล่าวจะอยู่ใกล้กับสถานที่ราชการ

3) ศูนย์กลางชุมชนจะมีหลายระดับศูนย์กลางที่มีขนาดเล็กจะมีร้านค้าและบริการต่างๆ ในจำนวนจำกัด ในขณะที่ศูนย์กลางที่มีขนาดใหญ่กว่าจะมีสินค้าและบริการมากกว่า ดังนั้นสินค้าและบริการบางชนิดจึงหาซื้อไม่ได้ในศูนย์กลางขนาดเล็ก ผู้บริโภคต้องไปจับจ่ายจากศูนย์กลางที่มีขนาดใหญ่ขึ้นไป

Margaret Roberts (1974) เป็นอีกผู้หนึ่งที่ศึกษาเกี่ยวกับย่านการค้าที่ใช้ทฤษฎีแหล่งกลางในการอ้างอิงซึ่งพิจารณาถึงหน้าที่และรูปแบบของศูนย์กลางที่มีความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ ความสะดวกในการคมนาคม รวมทั้งปริมาณและประเภทของสินค้าและบริการในพื้นที่นั้นๆ โดยผู้บริโภคจะพยายามเลือกสถานที่ๆ จะซื้อสินค้าได้มากที่สุดและเสียค่าใช้จ่ายน้อยที่สุด ดังนั้นจึงต้องมีการศึกษาถึงระยะทาง จำนวนร้านค้า ตลอดจนผู้ซื้อประกอบกัน ย่านการค้าหรือศูนย์กลางแต่ละแห่งจะมีความสำคัญที่แสดงถึงความเป็นแหล่งกลางแตกต่างกันไป

## 2.4 แนวคิดเรื่องลำดับศักดิ์ของศูนย์กลาง (Hierarchical of Centres)

John Glasson ได้จัดลำดับศักดิ์ของศูนย์กลางโดยยึดเอาทำเลที่ตั้งและขนาดการบริการเป็นหลักได้ดังนี้

1) Regional Center เป็นศูนย์กลางบริการคน มากกว่า 300,000 คน มีบริการเฉพาะหลายอย่าง และมี Department Store รวมอยู่ในย่านการค้าหลายแห่ง ความเป็นศูนย์กลางมีความสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับการให้ credit ทางการค้า ซึ่งจะเพิ่มการเป็นเจ้าของรถยนต์ส่วนตัว

และสภาวะการจราจรแออัด ภาวะความแออัดจะมีมากระหว่างศูนย์กลางต่อศูนย์กลาง สินค้าที่จัดจำหน่ายมักจะเป็นสินค้าที่มีความทนทาน

2) Sub Regional Center เป็นศูนย์กลางให้บริการประชาชนระหว่าง 100,000 - 300,000 คน และเป็นที่ยอมรับของ National Department Store เช่น Mark and Spencer John Lewise เป็นต้น มีการบริการที่มีความเฉพาะเจาะจงมาก และมีข้อจำกัดมากกว่า

3) District Center เป็นศูนย์กลางที่ให้บริการแก่ประชาชน ประมาณ 50,000 คน มีการให้บริการเฉพาะอย่างหลายชนิด รวมทั้งมีซูเปอร์มาร์เก็ตด้วย มักอยู่บริเวณชานเมือง หรือ อาจตั้งอยู่ในเมืองที่อยู่โดดเดี่ยว

4) Neighbourhood Center ให้บริการแก่ประชาชน ประมาณ 10,000 คน มักอยู่ไม่ไกลจาก District Center และมีความสัมพันธ์กันทางหน้าที่และการบริการอย่างมาก มีร้านค้าเล็กๆ ประมาณ 12 ร้าน

5) Local Center เป็นศูนย์กลางที่ให้บริการแก่ประชาชนตั้งแต่ 2,000 คนขึ้นไป มีร้านค้าอยู่จำนวนน้อย แต่อย่างน้อยที่สุดต้องมีการใช้จ่ายเพื่อการค้าปลีกร้อยละ 20 ของการใช้จ่ายทั้งหมด

สมชาย เตะพระหมพันธ์ (2522) ได้จัดลำดับศักดิ์ของศูนย์การค้า (Hierarchical of Shopping Center) โดยการดูจากขนาดของขอบเขตการให้บริการ ประเภทและปริมาณของสินค้าและบริการของแต่ละศูนย์การค้าไว้ 5 ลำดับศักดิ์ ดังนี้

ลำดับศักดิ์ที่ 1 เป็นศูนย์การค้าที่ใหญ่ที่สุดของเมือง มีสินค้าและบริการทุกชนิด ตั้งแต่สินค้าจำเป็นขั้นพื้นฐาน ไปจนถึงสินค้าอันดับสูงที่ต้องใช้ความรู้ความสามารถมาก ในการผลิต ขอบเขตการให้บริการครอบคลุมทั่วทั้งเมือง

ลำดับศักดิ์ที่ 2 เป็นศูนย์การค้าที่มีเขตบริการเฉพาะประชากรในเขตตัวเมืองโดยมีพื้นที่บริการให้แก่เขตใดเขตหนึ่งของเมือง ปริมาณและชนิดของสินค้าและบริการจะน้อยลงโดยที่สินค้าและบริการที่มีระดับสูงบางอย่างเริ่มขาดหายไป แต่สินค้าจำเป็นขั้นพื้นฐานยังคงมีอยู่

ลำดับศักดิ์ที่ 3 เป็นศูนย์การค้าระดับชุมชน มีเขตให้บริการแคบลง เฉพาะในชุมชน ปริมาณสินค้าลดลง ร้านค้าที่โดดเด่นเริ่มมีสินค้าจำเป็นต่อการดำรงชีวิตพื้นฐาน เช่น ร้านขายยา ร้านของชำ ร้านขายอาหาร เป็นต้น

ลำดับศักดิ์ที่ 4 เป็นกลุ่มร้านค้าที่จับกลุ่มกันในตำแหน่งใกล้ชิดกับย่านที่อยู่อาศัย มีร้านค้าที่ขายสินค้าที่จำเป็นสำหรับการดำรงชีพขั้นพื้นฐาน เช่น ร้านขายของชำ เป็นต้น

ลำดับศักดิ์ที่ 5 เป็นกลุ่มร้านค้าที่อยู่ตามชุมชน ซึ่งเป็นร้านค้าที่ต้องการระดับการทรงตัวต่ำ เช่น ร้านของชำ ร้านขายยา เป็นต้น

Peter Scott (1972) ได้กล่าวถึงตัววัดที่ใช้จำแนกย่านการค้าเป็นลำดับต่างๆ โดยตัววัดพื้นฐานมี 5 ประการดังนี้คือ ความสำคัญโดยรอบของศูนย์กลาง องค์ประกอบของกิจการค้า รูปแบบของกิจการค้า ขนาดของกิจการค้าและโครงสร้างและขอบข่ายตลาด นอกจากนี้การจำแนก

ศูนย์กลางเป็นลำดับต่างๆ นั้นยังพิจารณาได้จากขนาด (Size) และหน้าที่ (Funtion) ของย่านการค้ารวมถึงประมาณการขายการค้าจ้างงานและจำนวนร้านค้า

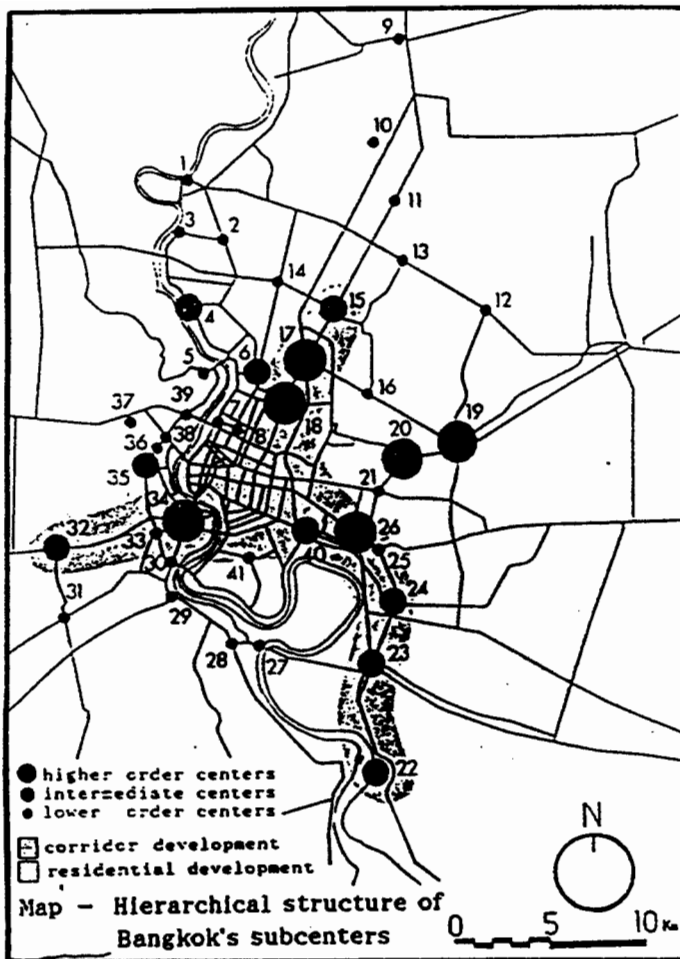
กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร (2524) ได้จัดทำแผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 1 ได้กล่าวถึงวิวัฒนาการของกิจการค้าว่ามีความเป็นมาจากระบบเศรษฐกิจที่แลกเปลี่ยนสินค้าโดยตรงจนพัฒนาถึงปัจจุบันมีองค์ประกอบที่สำคัญคือ ผู้ผลิต (Manufacturers) ผู้ขายส่งและขายปลีก (Wholesalers and Retailers) ผู้ซื้อ (Consumers) รวมทั้งส่วนที่ต้องเกี่ยวข้อง คือ การคมนาคม สถานที่ผลิต หรือ จำหน่าย อันเป็นผลต่อผังเมืองอย่างมาก โดยเฉพาะในส่วนค้าปลีกที่มีรูปแบบเปลี่ยนแปลงไปอย่างชัดเจนจากตลาด ชูเปอร์มาเก็ต ห้างสรรพสินค้า สหกรณ์ ศูนย์การค้าและย่านการค้าซึ่งจำแนกได้โดยขนาดและกำลังที่สามารถดึงดูดคนเข้าใช้ได้ 3 ระดับคือ

1. ระดับท้องถิ่น (Local or Neighborhood Center)
2. ระดับชุมชน (District or Commercial Center)
3. ระดับเมืองหรือภาค (Regional or Main Center)

Nopant Tapananont et al. (1990) ได้ทำการศึกษาเรื่องเกี่ยวกับศูนย์กลางย่อย (Subcenter) ในบทความ "The Study of The Developmen of Bangkok Metropolitan Subcenter" โดยได้พิจารณาศูนย์กลางย่อย (Subcenter) ในกรุงเทพฯ ในด้านความต่อเนื่องของพื้นที่เขตเมืองและความสามารถในการเข้าถึงโดยเส้นทางรถประจำทางภายในเมือง ตลอดจนจำนวนของกิจกรรมชั้นที่ 3 ที่รวมตัวกันภายใน 41 ศูนย์กลาง โดยอ้างอิงแผนแม่บท 3 แผนที่เกี่ยวข้องกับการวางผังเมืองของกรุงเทพฯ ได้แก่ Greater Bangkok Plan 1990 Litchfield Plan, The Mentropolitan Plan 1 Revised Edition และ The Bangkok Metropolitan General Plan โดยในการศึกษาได้มีการจัดลำดับศูนย์กลางย่อยเป็นโครงสร้างได้ 3 ระดับดังนี้ (ภาพที่ 2.1)

1. ศูนย์กลางระดับสูง ประกอบด้วย 6 ศูนย์กลาง
2. ศูนย์กลางระดับกลาง ประกอบด้วย 9 ศูนย์กลาง
3. ศูนย์กลางระดับต่ำ ประกอบด้วย 26 ศูนย์กลาง

ส่วนประกอบของศูนย์กลางทั้ง 3 ระดับแสดงถึงการพัฒนาที่ไม่สมดุลในกรุงเทพฯ เพราะพบว่าศูนย์กลางระดับสูงและระดับกลางมีสัดส่วนอยู่มากในพื้นที่เมืองทางด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ทิศตะวันออกเฉียงใต้ และทิศตะวันตกของกรุงเทพฯ และยังพบอีกว่าศูนย์กลางระดับสูงที่อยู่ทางด้านทิศตะวันออกเฉียงนั้นสะท้อนถึงการขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่กินพื้นที่กว้างขวางและทำให้เกิดสาธารณูปการขนาดใหญ่รวมทั้งย่านการค้าที่ซับซ้อน ส่วนพื้นที่ที่เหลือจะพบเป็นศูนย์กลางระดับต่ำและระดับกลาง



- |                |                  |
|----------------|------------------|
| 1. ปากเกร็ด    | 22. สมุทรปราการ  |
| 2. ดิวนนท์     | 23. ลำโพง        |
| 3. สนามบินน้ำ  | 24. บางนา        |
| 4. นนทบุรี     | 25. อ่อนนุช      |
| 5. รามาศ       | 26. พระโขนง      |
| 6. เตาปูน      | 27. พระประแดง    |
| 7. ศรีษะเกษ    | 28. สุทศวิสัย    |
| 8. ราชวัตร     | 29. บางพระแก้ว   |
| 9. รังสิต      | 30. ดาวคะนอง     |
| 10. คอนเมือง   | 31. บางบอน       |
| 11. สะพานใหม่  | 32. บางแค        |
| 12. จรเขี้ยว   | 33. ตลาดพลู      |
| 13. ลาดปลาเค้า | 34. วงเวียนใหญ่  |
| 14. งามวงศ์วาน | 35. สามแยกไฟฉาย  |
| 15. เกษตร      | 36. บางขุนนนท์   |
| 16. ไร่จิมมี่  | 37. คลองตัน      |
| 17. ลาดพร้าว   | 38. ปิ่นเกล้า    |
| 18. สะพานควาย  | 39. บางพลัด      |
| 19. บางกะปิ    | 40. คลองเตย      |
| 20. หัวหมาก    | 41. เขินต์หลุยส์ |
| 21. คลองตัน    |                  |

ภาพที่ 2.1 โครงสร้างลำดับศักดิ์ของศูนย์กลางย่อยในกรุงเทพมหานคร 41 แห่ง

จากการศึกษานี้พบว่าใน The Bangkok Metropolitan General Plan กำหนดให้ย่านการค้าหลักทั้ง 3 แห่งในเขตบางกะปามีลำดับศักดิ์แตกต่างกันโดยย่านการค้าบางกะปิและย่านการค้ารวมค้าแห่งมีระดับของลำดับศักดิ์สูง ส่วนย่านการค้าไร่จิมมี่มีระดับของลำดับศักดิ์ต่ำ

วิโรจน์ สินธนานุรักษ์ เป็นนักภูมิศาสตร์ที่ได้กล่าวถึงการแบ่งลักษณะของศูนย์กลางทางการค้าเป็นเขตการค้าที่อยู่ในเมืองได้ 3 ประเภท คือ

1) เขต CBD เป็นศูนย์กลางพลังทางเศรษฐกิจของเมืองเนื่องจาก CBD มีลักษณะเป็นใจกลาง (Centrality) ทำให้ได้เปรียบในการเข้าถึง จึงเป็นที่รวมของการคมนาคมและกิจกรรมทุกชนิดในเขต CBD มีคุณสมบัติที่กิจกรรมส่วนมากทำในเวลากลางวัน ส่วนเวลากลางคืนถนนจะว่าง เพราะเป็นเขตที่เป็นแหล่งที่มีผู้อยู่อาศัยน้อย

2) ย่านการค้าแบบแถบ (Ribbon) เป็นย่านการค้าแบบที่สองภายในเมืองที่สามารถเห็นได้ชัดเจน เพราะปรากฏอยู่ตรงถนนสายสำคัญๆ ธุรกิจเหล่านี้ไม่ต้องการทำเลใจกลางเมือง ยึดเอาการเข้าถึงเป็นสำคัญ เป็นธุรกิจที่ปรากฏตามถนนหลายสายภายในเมือง

3) ย่านธุรกิจพิเศษต่างๆ เป็นกลุ่มสถานประกอบการประเภทเดียวกันหรือมีความสัมพันธ์กันในแง่ธุรกิจซึ่งตั้งอยู่ในเมืองแถบใดก็ได้ แต่มักอยู่ในรัศมีโดยรอบ CBD ส่วนใหญ่คำนึงถึงความสะดวกของลูกค้ากลุ่มหนึ่ง ดังนั้นในบางครั้งก็ตั้งอยู่ตามถนนสายสำคัญ ส่วนมากเกิดขึ้น

เองโดยไม่มี การวางแผน จะพบว่า การแบ่งประเภทของย่านการค้ามักมีความหมายแตกต่างออกไปตามประเภทและจุดประสงค์ของการใช้งาน

## 2.5 ขอบเขตการให้บริการของย่านการค้า

วราพงศ์ นิลศิริ (2533) ได้กล่าวถึงการพิจารณาความสัมพันธ์ของย่านการค้ากับพื้นที่โดยรอบที่เกี่ยวข้องกันในเรื่องของการเพิ่มจำนวนประชากรในพื้นที่นั้นๆ ทั้งโดยธรรมชาติและโดยการอพยพเข้าถือเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อกิจกรรมการค้าขายเพราะแสดงถึงจำนวนลูกค้าที่เพียงพอในการทำการค้า

เฉลิม คำแสน (2536) เป็นอีกท่านหนึ่งที่คำนึงถึงลักษณะของประชากรในพื้นที่ที่อยู่ใกล้ชิดกับย่านที่ประกอบกิจการค้าอยู่เน้นว่ามีความสำคัญในด้านของความโดดเด่นและลักษณะเฉพาะของย่านการค้า นั้น เช่น ในทำเลที่ใกล้มหาวิทยาลัย จะเอื้อโอกาสในการขายสินค้าและบริการให้กับนักศึกษา ในบางครั้ง ยังอาจต้องคำนึงถึงเรื่องที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยและกฎหมายข้อบังคับต่างๆ อีกด้วย แต่อย่างไรก็ตามความสำคัญของย่านการค้าย่อมต้องควบคู่กับตำแหน่งหรือทำเลที่ตั้งของย่านการค้าที่ต้องบ่งบอกถึงการคมนาคมเข้าถึงที่สะดวก

C.E. Lively (1931) ได้กล่าวถึงการเติบโตและการเสื่อมลงของย่านการค้าเล็กๆ มีความสัมพันธ์กับระยะทางจากย่านการค้าใหญ่และรูปแบบของย่านการค้าจะแปรผันตามแบบแผนทางเศรษฐกิจของภาคพัฒนาการของย่านการค้า ภายหลังจากสงครามโลกครั้งที่ 2 ได้รับผลกระทบจากการขยายตัวของชานเมือง

Berry and Horton (1978) กล่าวคือ ประชากรในเขตเมืองชั้นในลดจำนวนลง พฤติกรรมการจับจ่ายสินค้าเปลี่ยนไป ความนิยมในการเดินทางเข้าไปทำธุระดังกล่าวในเมืองลดความสำคัญลง ด้วยเหตุนี้ กิจกรรมต่างๆ จึงได้เกิดการเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งใหม่ ทั้งโดยการขยายสาขา และหาทำเลใหม่ เพื่อความอยู่รอดของกิจการ ซึ่งผลคือเกิดมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและรูปแบบของการค้าไปในลักษณะดังต่อไปนี้

1) การขยายร้านค้าให้มีขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้ต้องพึ่งพาเขตการค้าที่ใหญ่ขึ้นไปด้วย โดยการขยายขนาดของร้านนั้นต้องคำนึงถึงความพึงพอใจของลูกค้าเป็นหลักด้วย

2) รูปแบบของการบริโภคได้เปลี่ยนไปจากเดิม คือมุ่งไปทางคุณภาพอันเนื่องจากรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้นของประชาชนและการเปลี่ยนแปลงไปขององค์ประกอบในหลายๆด้านของประชาชนซึ่งการเปลี่ยนแปลงนี้มีผลต่อสินค้าธรรมดาทั่วไป

3) ระยะเวลาที่มีศูนย์การค้าแบบวางแผนเกิดขึ้นตามชานเมืองซึ่งเท่ากับเป็นอุปสรรคมิให้เกิดร้านใหม่ๆ ภายในเมืองและยังทำให้ราคาที่ดินผิดปกติ ความจำเป็นในการจัดหาลานจอดรถใหญ่ๆ สำหรับศูนย์การค้าใหญ่ๆ ทำให้ใจกลางเมืองหมดหนทางที่จะมีศูนย์การค้าแบบวางแผนในอนาคต นอกจากนั้นศูนย์การค้าแบบวางแผนยังทำให้ระบบแหล่งกลางผิดปกติไปด้วย นั่นคือ

ประชากรที่อยู่ในเมืองเล็กและบริเวณรอบนอกของเมืองใหญ่ไม่ต้องไปซื้อของในเขต C.B.D อีกแล้ว โดยศูนย์การค้าใหม่จะพยายามเลือกทำเลระหว่างเมือง จะไม่ตั้งอยู่ภายในของชุมชน

4) ศูนย์การค้าใหม่ จะมีบทบาทโดดเด่นในแง่ลำดับศักดิ์ เนื่องจากมีบริการเฉพาะสินค้าระดับต่ำ จึงอยู่ไกลจากเส้นทางสายใหญ่หรือย่านสำนักงาน หรือเขตพิเศษต่างๆ และมักจะตั้งอยู่ตรงแหล่งขายปลีกโดยเฉพาะ

5) การเพิ่มการเคลื่อนที่ของลูกค้า และลักษณะเฉพาะของศูนย์การค้า ทำให้ศูนย์การค้ามุ่งไปทางบริการพิเศษต่างๆ (Specialization) คือ บริการเฉพาะกลุ่มสังคมหนึ่งในพื้นที่กว้างๆ ความชำนาญพิเศษดังกล่าวเกิดขึ้นทั้งชนิดสินค้า เช่น แหล่งขายรถยนต์ เครื่องเรือน บริการทางการแพทย์ และคำนึงถึงระดับรายได้ของลูกค้า ดังจะเห็นได้จากหลักฐานดังเช่น ร้านเสื้อผ้า ร้านลดราคาสินค้าต่างๆ ในกรณีนี้ร้านในศูนย์การค้าจัดระบบเหมือนกันหมดไม่เฉพาะร้านหนึ่งร้านใด

6) ร้านเล็กๆ ที่เคยกระจายกันอยู่ตามย่านที่อยู่อาศัย ค่อยๆ หายไป และกลับชดเชยด้วยร้านใหม่ตามถนนใหญ่ ร้านลดราคา และตลาดปรับอากาศ

7) ย่านการค้าที่มีได้วางแผนได้บุกรุกในบริเวณรอบนอก C.B.D ส่วนใจกลางเมืองที่ดินยังมีราคาแพง บทบาทหน้าที่ทางการขายสินค้าอันดับต่ำค่อยๆ หมดไป เมื่อเขตการค้าขยายระดับการทรงตัวออก

8) ร้านค้าต่างๆ สนองตอบต่อการบริการแบบผสมได้อย่างดี ในแง่ชนิดของร้าน จำนวนร้าน และเขตการค้า ต่อสัดส่วนจำนวนประชากร และรายได้ในเขตนั้น การเปลี่ยนโครงสร้างของประชาชน และรายได้ มีผลทำให้ร้านค้าแบบเดิมค่อยๆ เลิกกิจการไป

9) เขตการค้าจะเข้าสู่วิฤกษ์และจะค่อยๆ เสื่อมในขณะที่เขตที่อยู่อาศัยย้ายออกไปจากเมือง

เสน่ห์ ญาณสาร (2534) ได้กล่าวถึงรูปแบบของย่านการค้ามีความสัมพันธ์กับการเจริญเติบโตของเมือง แม้ย่านการค้าจะประกอบด้วยร้านค้าหรือกิจกรรมหลายอย่างอยู่ปะปนกัน แต่ในระยะหลังมีแนวโน้มที่กิจกรรมหรือธุรกิจประเภทเดียวกันจะมาตั้งอยู่ใกล้ชิดหรือรวมกลุ่มกันมากขึ้น ร้านค้าขนาดเล็กค่อยๆ หมดสิ้นไป แต่มีการสร้างร้านค้าหรือธุรกิจขนาดใหญ่ และทันสมัยขึ้นมาแทนที่เมื่อเมืองเจริญเติบโตขึ้น ย่านการค้าในกรุงเทพฯ มักจะประกอบด้วย 2 ส่วนดังนี้ ส่วนที่มีรูปแบบดั้งเดิมหรือแบบเก่ากับส่วนที่มีรูปแบบสมัยใหม่ซึ่งทั้ง 2 ส่วนนี้มักตั้งอยู่ใกล้ชิดกัน

1) ส่วนการค้าแบบดั้งเดิม (Traditional sector) มีตลาดสดเป็นศูนย์กลางรายรอบด้วยร้านค้าตึกแถว เมื่อเมืองเจริญขึ้น มีการปรับปรุงถนนและตลาดสด บทบาทหน้าที่ของย่านการค้าแบบเก่านี้เปลี่ยนแปลงไป คือมีร้านค้าใหม่ๆ เพิ่มเติม เช่น ร้านเครื่องไฟฟ้า โรงแรม ห้างสรรพสินค้า ธนาคาร ขณะที่ร้านขนาดเล็กๆ ลดลง กิจการค้าปลีกกลายเป็นบทบาทที่โดดเด่นของย่านในปัจจุบัน ทั้งๆ ที่ก่อนหน้านั้นย่านนี้เป็นทั้งเขตค้าส่ง ค้าปลีก อุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัย ลักษณะ

สภาพความพลุกพล่าน จอแจ และมีชีวิตชีวามากในตอนกลางวัน แต่จะเงียบเหงาตอนกลางคืน ย่านการค้าแบบดั้งเดิมนี้จะบริการแก่ผู้คนหลายระดับ

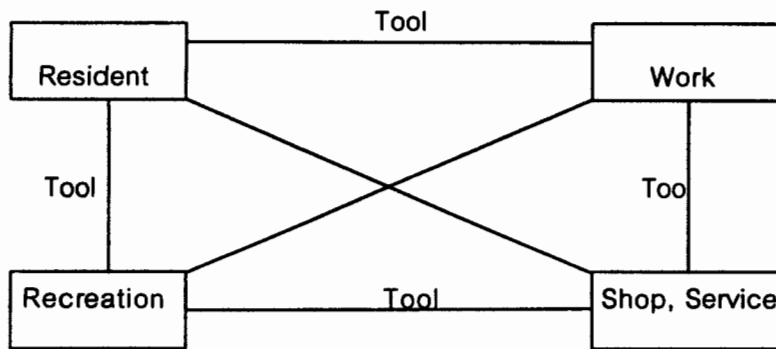
2) ส่วนการค้าแบบสมัยใหม่ (Modern sector) เป็นส่วนที่เพิ่มเติมเข้ามาในตอนหลัง ประกอบด้วย ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ธนาคาร โรงแรม ร้านขายหนังสือขนาดใหญ่ สำนักงานบริษัทต่างๆ เป็นต้น ถึงแม้ว่ายังมีธุรกิจร้านค้าขนาดเล็กแบบดั้งเดิมปะปนอยู่แต่เขตการค้าแบบใหม่นี้มักให้บริการแก่ผู้ที่มีฐานะปานกลางและฐานะดี ในอนาคตเขตการค้าทั้ง 2 ส่วนจะมีลักษณะคล้ายกันมากขึ้น และอาจมองไม่เห็นเป็น 2 ส่วนชัดเจน

Victor Gruen (1965) ได้กล่าวถึงพัฒนาการของศูนย์การค้านั้นไม่เพียงพัฒนาเพื่อให้เกิดความเหมาะสมทางกายภาพเท่านั้นแต่ยังต้องให้สอดคล้องกับสภาพสังคมและประชากร เพื่อตอบสนองความต้องการของสังคมในชุมชนนั้นๆ ได้อย่างลงตัวที่สุด ในการวางแผนพื้นที่สำหรับกิจกรรมการค้า นอกจากต้องคำนึงถึงพื้นฐานสำคัญคือการสะดวกในการเข้าถึง ขนาดของพื้นที่ ที่จอดรถที่เพียงพอ เพื่อให้เกิดบรรยากาศของความวิริริมาตย์และความสนใจของบรรดาร้านค้าให้เป็นแหล่งรวมและสนองตอบต่อความต้องการของประชาชนและสร้างบรรยากาศเฉพาะตัวของพื้นที่นั้นๆ ทั้งนี้ต้องเกี่ยวข้องกับสภาพสังคมและเสริมการเป็นพื้นที่สำหรับการพักผ่อนหย่อนใจด้วยจะเป็นย่านการค้าที่สมบูรณ์และสร้างสรรค์ ทั้งนี้จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องคำนึงถึงพื้นที่โดยรอบย่านการค้าด้วย ซึ่งการใช้ที่ดินบริเวณรอบๆ นั้นถือเป็นพื้นที่เขตเมือง มีลักษณะของความหลากหลายและซับซ้อน ดังนั้นย่านการค้าในเมืองจึงต้องสนองตอบต่อกิจกรรมที่สลับซับซ้อนเหล่านั้นด้วย

## 2.6 ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ (Spatial Relation)

สุวัฒนา ธาดานิติ (2538) พื้นที่แต่ละแห่งภายในเมืองมีบทบาทหน้าที่ตามลักษณะการใช้งานหรือลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นๆ กิจกรรมที่เกิดขึ้นบนพื้นที่เป็นตัวชี้ให้เห็นประเภทของการใช้ที่ดินแต่ละแห่ง การใช้ที่ดินเมือง (urban landuse) คือลักษณะทางกายภาพพื้นที่อันเกิดขึ้นจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคม โดยแบ่งประเภทการใช้ที่ดินภายในเมืองตามการดำรงชีวิตของประชากรบนพื้นที่นั้น การใช้ที่ดินเมืองจึงมีความสัมพันธ์กับกิจกรรมบนพื้นที่ อย่างไรก็ตามกิจกรรมของประชากรไม่ได้อยู่กับที่เสมอไปแต่กลับมีความเกี่ยวข้องระหว่างกันอยู่ตลอดเวลา พื้นที่แต่ละแห่งจึงมีความสัมพันธ์กันด้วย (Spatial relation) เครื่องมือ (tool) ที่ใช้เชื่อมพื้นที่กับพื้นที่คือถนนหรือการเข้าถึง (accessibility) นั่นเอง ความสัมพันธ์ภายในชุมชนเมือง (internal spatial relation) เกิดขึ้นจากหน้าที่ของพื้นที่เมืองต่อผู้อยู่อาศัยอยู่ในเมืองโดยมีหน้าที่หลักๆ ดังนี้

- 1) Place of resident
- 2) Place of work
- 3) Place of service for basic necessary
- 4) Place of recreation



ภาพ 2-2 ความสัมพันธ์ทางพื้นที่ภายในเมือง (Internal Spatial Relation Model)

ตัววัดประสิทธิภาพของเมืองอย่างหนึ่งคือ เวลาในการใช้ชีวิตใน 1 วัน (24 ชั่วโมง) ประชากรเมืองใช้เวลาเท่าไรในกิจกรรมบนพื้นที่เมืองส่วนใดบ้าง เช่น อยู่บ้าน 8 ชั่วโมง ทำงาน 8 ชั่วโมง ขับจ่าย 4 ชั่วโมง และพักผ่อนหย่อนใจ 4 ชั่วโมง แต่ปัจจุบันเมืองใหญ่ประสบปัญหาการใช้เวลาในการเดินทางมากเกินไปเนื่องจากปัญหาการจราจรติดขัดจึงเบียดเบียนเวลาในการทำกิจกรรมหลักๆ ลงไปและมีผลต่อวิถีชีวิตของคนเมือง

## 2.7 สรุปแนวความคิดในการศึกษา

ย่านการค้า นับเป็นสัญลักษณ์ของการเป็นเมือง เป็นย่านศูนย์กลาง (Central place) ของชุมชน เป็นศูนย์กลางแลกเปลี่ยนสินค้าและบริการ การจับจ่ายใช้สอยของประชาชนในเขตชุมชนหนึ่งๆ จึงเป็นเรื่องทางเศรษฐกิจ ในขณะที่เดียวกันย่านการค้าแสดงถึงความเป็นส่วนหนึ่งของสังคม เป็นแหล่งแลกเปลี่ยนข่าวสารความรู้ ความคิดและยังเป็นก่อให้เกิดความสัมพันธ์ทางสังคม เนื่องจากเป็นสถานที่แห่งเดียวที่ประชาชนแทบทุกคนชั้นมีส่วนร่วมในการใช้สอย ดังนั้นย่านการค้าจึงสะท้อนให้เป็นสภาพเศรษฐกิจ สังคม และกายภาพในพื้นที่นั้นๆ

บทบาทหน้าที่ของย่านการค้าย่อมมีความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ การพัฒนาหรือการขยายตัวของพื้นที่เมืองหรือชุมชน ย่อมมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของย่านการค้า ในทางกลับกันรูปแบบที่พัฒนาไปของย่านการค้าก็ได้มีผลต่อสภาพเศรษฐกิจ สังคมและกายภาพของพื้นที่เมืองหรือชุมชนนั้นๆ ด้วยเช่นเดียวกัน

ดังนั้นการศึกษาพัฒนาการหรือการขยายตัวของย่านการค้าในกรุงเทพมหานครจึงมิได้เป็นเพียงการศึกษาในเชิงวิวัฒนาการเท่านั้น แต่รวมถึงบทบาทหน้าที่และศักยภาพของย่านการค้าในปัจจุบัน เพื่อคาดการณ์แนวโน้มการพัฒนาย่านการค้าในอนาคตซึ่งย่อมสัมพันธ์กับการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้เพื่อยังคงให้ย่านการค้าเป็นพื้นที่ซึ่งทำหน้าที่ให้บริการแก่พื้นที่โดยรอบได้อย่างสอดคล้องและเหมาะสมกับเมืองทั้งในแง่กายภาพ เศรษฐกิจ สังคมและวิถีชีวิตของประชากรในกรุงเทพมหานครต่อไป

## พัฒนาการและสภาพทั่วไปของเขตบางกะปิ

### 3.1 ประวัติความเป็นมาของเขตบางกะปิ

อาจไม่เป็นที่ทราบกันนักว่าพื้นที่เขตบางกะปิปิประวัติความเป็นมายาวนานกว่า 150 ปี เดิมมีสภาพเป็นป่าทึบและเริ่มมีผู้คนอพยพเข้ามาตั้งถิ่นฐานตั้งแต่ปีพ.ศ.2386 เป็นต้นมาในรัชสมัยของสมเด็จพระนั่งเกล้าเจ้าอยู่หัว เจ้าพระยาบดินทรเดชา(สิงห์ สิงหเสนี)ได้เป็นแม่ทัพยกกองทัพไปปราบกบฏที่นครจำปาศักดิ์และเมืองรายทางติดตามมาด้วย โดยได้พำนักอยู่ย่านคลองกุ่ม ต่อมาเมื่อผู้อพยพมาทำมาหากินเพิ่มขึ้นตามลำดับทางราชการจึงจัดตั้งเป็นอำเภอให้ชื่อว่า "อำเภอบางกะปิ" ตั้งอยู่ที่ตำบลหัวหมากตรงข้ามวัดเทพศิลาซึ่งอำมาตย์พระยาเพชรปราณีสมุหนครบาลสมัยมีบรรดาศักดิ์เป็นหลวงนานาภิคมเจ้ากรมอำเภอเห็นว่าที่ตั้งที่ว่าการอำเภอเดิมไม่เหมาะสมกับสภาพท้องที่จึงสั่งย้ายที่ว่าการอำเภอไปตามแนวคลองแสนแสบทางทิศตะวันออกของที่ตั้งเดิม คือบริเวณที่ตั้งสำนักงานเขตบางกะปิในปัจจุบัน ส่วนชื่ออำเภอที่เรียกกันว่า"บางกะปิ" นั้นเป็นชื่อที่ทางการตั้งขึ้นซึ่งอาจสันนิษฐานว่าเพราะท้องที่นี้อุดมสมบูรณ์ด้วยทุ่งเล็ก ๆ และประชาชนนิยมนำมาทำกะปิกันมากหรืออาจสันนิษฐานว่า คำว่า "บางกะปิ" หมายถึง ท้องที่มีสิ่งชุกชุมเพราะเป็นป่าทึบและเมื่อนำมาประมวลเข้ากับสัญลักษณ์ของเขตบางกะปิที่ใช้ตราหนูมานเป็นเครื่องหมายก็น่าจะเป็นไปได้เช่นกัน (สำนักงานเขตบางกะปิ, 2540)

ประวัติการปกครองของอำเภอบางกะปิเป็นไปตามกฎหมายลักษณะการปกครองท้องที่ พ.ศ.2457 ได้แบ่งเขตสุขาภิบาลเป็น 2 ตำบลคือตำบลคลองจั่นและตำบลหัวหมากรวมพื้นที่ได้ 1.65 ตารางกิโลเมตรในปีพ.ศ. 2499 และมีการขยายพื้นที่เขตสุขาภิบาลถึง 2 ครั้งจนครอบคลุมพื้นที่ทั้งอำเภอบางกะปิในปีพ.ศ. 2506 ซึ่งประกอบด้วย 9 ตำบลดังนี้ ตำบลคลองจั่น ตำบลวังทองหลาง ตำบลลาดพร้าว ตำบลจรเข้บัว ตำบลคลองกุ่ม ตำบลคันทนายาว ตำบลสะพานสูง ตำบลหัวหมาก และตำบลสามเสนนอก ต่อมาได้แยกตำบลสามเสนนอกออกไปจนมีการเปลี่ยนฐานะจากอำเภอเป็นเขตบางกะปิและตำบลเป็นแขวงซึ่งในเขตบางกะปิประกอบด้วย 8 แขวงมีเนื้อที่ประมาณ 149.28 ตารางกิโลเมตรมีกำนันและผู้ใหญ่บ้านทุกแขวง ยกเว้นแขวงหัวหมากจนกระทั่งในปีพ.ศ. 2532 ได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 4 กันยายน 2532 เรื่องเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตบางกะปิและตั้งเขตลาดพร้าวและเขตบึงกุ่ม ดังนั้นในปัจจุบันเขตบางกะปิจึงเหลือพื้นที่เพียง 48.904 ตารางกิโลเมตรและเหลือแขวงการปกครองย่อยเพียง 3 แขวงคือแขวงคลองจั่น แขวงวังทองหลาง แขวงหัวหมาก (สุขาภิบาลบางกะปิ, 2511)

## 3.2 สภาพทางกายภาพ

### 3.2.1 พื้นที่ปกครองและลักษณะภูมิประเทศ

เขตบางกะปิเป็นเขตที่ตั้งอยู่ทางด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร จัดอยู่ในพื้นที่เขตเมืองชั้นกลาง มีเนื้อที่ประมาณ 48.904 ตารางกิโลเมตร เขตบางกะปิประกอบด้วยแขวงการปกครองย่อย 3 แขวง คือ (ภาพ3-1)

- แขวงคลองจั่น มีพื้นที่ 12.788 ตารางกิโลเมตร
- แขวงวังทองหลาง มีพื้นที่ 19.655 ตารางกิโลเมตร
- แขวงหัวหมาก มีพื้นที่ 16.461 ตารางกิโลเมตร

อาณาเขตติดต่อกับเขตอื่นๆ รอบข้างดังนี้

- ทิศเหนือ ติดต่อ เขตลาดพร้าว
- ทิศตะวันออกเฉียง ติดต่อ เขตบึงกุ่มและเขตประเวศบางส่วน
- ทิศตะวันตก ติดต่อ เขตห้วยขวางและเขตจตุจักร
- ทิศใต้ ติดต่อ เขตสวนหลวง

ลักษณะภูมิประเทศเป็นพื้นที่ราบมีระดับต่ำอยู่สูงกว่าระดับน้ำทะเลไม่เกิน 1.5 เมตรมีทางน้ำหลายสายหล่อเลี้ยงทั้งที่เป็นลำน้ำตามธรรมชาติและเป็นคูคลองที่ขุดขึ้นเพื่อการเกษตรในระยะแรกๆ ที่มีการตั้งถิ่นฐาน ปัจจุบันมีจำนวนคูคลองถึง 16 คูคลองอยู่ในความรับผิดชอบของสำนักระบายน้ำกรุงเทพมหานคร 11 คูคลองและอยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานเขตบางกะปิ 5 คูคลองลำคลองที่ผ่านเขตบางกะปิและมีความสำคัญมากที่สุดคือ คลองแสนแสบ

การทรุดตัวของแผ่นดินในเขตบางกะปಿನับเป็นปัญหาที่สำคัญอย่างหนึ่งเนื่องจากเป็นเขตที่มีการลดระดับน้ำใต้ดินสูงที่สุดโดยเฉพาะในช่วงปี พ.ศ.2521-2524 ที่มีการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่นี้ ระดับน้ำใต้ดินลึกประมาณ 40 เมตรจากผิวดิน บริเวณที่ระดับน้ำใต้ดินลึกที่สุดในเขตบางกะปิคือ ซอยโชคชัยสี่ประมาณ 54 เมตรจากผิวดิน สำหรับการลดลงของระดับน้ำใต้ดินในเขตบางกะปิเฉลี่ยประมาณ 3-4 เมตรต่อปีประกอบกับลักษณะภูมิประเทศเป็นที่ราบลุ่มเขตบางกะปิจึงต้องประสบปัญหาน้ำท่วมอยู่เสมอซึ่งเห็นได้ชัดเจนในปีพ.ศ.2523 และพ.ศ.2526

### 3.2.2 พัฒนาการของเขตบางกะปิและต้นกำเนิดของย่านการค้า

ที่ตั้งของที่ว่าการเขตบางกะปิถือเป็นศูนย์กลางของชุมชนนับแต่อดีตทั้งทางด้านราชการ การคมนาคมทั้งทางบกและทางน้ำ รวมถึงการเป็นศูนย์กลางการค้าของชุมชนอีกด้วย จากหลักฐานพบว่า ในปีพ.ศ.2505 ทางราชการได้มีการจัดตั้งตลาดสาธารณะขึ้นบริเวณตรงข้ามฝั่งถนนกับที่ว่าการเขตบางกะปิ คือ ตลาดสดบางกะปิ 1 บนเนื้อที่ประมาณ 5 ไร่ 31 ตารางวา และ



เปิดให้บริการได้ในปีพ.ศ.2507 ซึ่งได้มีเอกชนก่อสร้างอาคารพาณิชย์ตามมาอีกจำนวน 13 ห้อง บริเวณนี้จึงเป็นจุดเริ่มต้นของย่านการค้าบางกะปิ ในขณะที่เดียวกันทางราชการได้ทำการสำรวจพื้นที่เพื่อจัดระเบียบด้านการค้าในพื้นที่สุขาภิบาลซึ่งมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น และพบว่าบริเวณใกล้เคียงกับสะพานลาดพร้าวสอง ริมถนนลาดพร้าว ตำบลวังทองกลางเป็นอีกแห่งหนึ่งที่มีความคับคั่งของบรรดาแม่ค้าพ่อค้าวางขายสินค้าในตอนเช้าๆ ดังนั้นสุขาภิบาลบางกะปิจึงได้ติดต่อกับเอกชนให้จัดสร้างตลาดเอกชนเพื่อความเรียบร้อยของพื้นที่ซึ่งเกิดตลาดสะพานสองขึ้นอันเป็นจุดเริ่มต้นของย่านการค้าโชคชัยสี่ในเวลาต่อมา

ปีพ.ศ.2507 ประชากรของเทศบาลนครกรุงเทพเพิ่มมากขึ้นจนต้องมีการขยายเขตเทศบาล ดังนั้นพื้นที่อำเภอบางกะปิซึ่งเป็นชานพระนคร (Suburban) จึงถูกส่งเสริมให้เป็นที่อยู่อาศัยและประกอบการค้าเพื่อรองรับการขยายตัวของเทศบาล

ปีพ.ศ.2509 ทางราชการได้จัดงานแสดงสินค้านานาชาติแห่งเอเชีย ครั้งที่ 1 และการแข่งขันกีฬาเอเชียนเกมส์ครั้งที่5ซึ่งจัดสร้างบ้านพักสำหรับนักกีฬานานาชาติขึ้นที่ตำบลคลองจั่น อำเภอบางกะปิ โดยมีวัตถุประสงค์ว่าเมื่อแล้วเสร็จจากกีฬาแล้วให้ทำเป็นอาคารสงเคราะห์แก่ประชาชนทั่วไปนับเป็นจุดเริ่มต้นของความเคลื่อนไหวของประชากรที่เข้ามามีที่อยู่อาศัยและประกอบการค้ามากกว่าอำเภออื่นๆ ที่เป็นชานพระนครด้วยกัน ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของสังคมเป็นอย่างมากและรวดเร็ว ที่นาถูกเปลี่ยนมาเป็นที่อยู่อาศัย ประกอบการค้าและอุตสาหกรรม มีการซื้อขายที่ดินทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นส่งผลถึงการเปลี่ยนแปลงด้านอาชีพ คือ จากการทำเกษตรกรรมเป็นทำการค้าขายประกอบกับมีการก่อสร้างอาคารสงเคราะห์คลองจั่นของกรมประชาสงเคราะห์จึงยิ่งเป็นการส่งให้จำนวนประชากรในอำเภอบางกะปิเพิ่มอย่างมากโดยเฉพาะในตำบลคลองจั่นและตำบลวังทองกลาง สำหรับด้านศูนย์กลางการค้าในตำบลคลองจั่นมีตลาดบางกะปิเป็นศูนย์กลาง และในตำบลวังทองกลางมีตลาดสะพานสองเป็นศูนย์กลางการค้าตามลำดับ

ในปีพ.ศ.2511 ในเขตบางกะปิมียุ่อาศัยหรือบ้านเพิ่มขึ้นถึง 1132 หลัง โรงงานอุตสาหกรรม 68 โรงส่วนใหญ่เป็นโรงงานทำเครื่องลงหินและโรงสีข้าวจากเหตุผลดังกล่าวทำให้มีการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดความสะดวกสบายแก่ประชาชนมากยิ่งขึ้นในปีพ.ศ.2511อำเภอบางกะปิมียุ่อาศัยหนาแน่นมีหน่วยงานประจำ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (ก่อตั้งปีพ.ศ.2507) ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข สถานีตำรวจ 3 แห่ง โรงเรียน 22 โรง และกำลังมีการก่อสร้างชุมสายโทรศัพท์ธนาคารออมสินและที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขเพิ่มขึ้นอีก มีการติดตั้งไฟฟ้าแสงสว่างตามถนนลาดพร้าว และ สุขาภิบาล1 และการที่ท้องที่บางกะปิมียุ่อาศัยหนาแน่นอยู่ทั่วไป เดิมใช้ประโยชน์ใช้สอยทำการเกษตรและเลี้ยงสัตว์รวมทั้งเป็นทางสัญจรภายในท้องถิ่นด้วย สำหรับถนนหนทางในพื้นที่ประกอบด้วยถนนสายสำคัญ 3 สายคือ ถนนรามอินทรา ลาดพร้าว และรามคำแหง ในปีพ.ศ.2514 ได้มีการจัดตั้งมหาวิทยาลัยรามคำแหงริมถนนรามคำแหง(ถนนคลองตัน-บางกะปิ) ในขณะนั้นบริเวณใกล้เคียงกันได้มีเอกชนก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเป็นแห่งแรกคือ หมู่บ้านเสรี ในซอยรามคำแหง24 นับเป็นโครงการขนาดใหญ่บนเนื้อที่ประมาณ 1,000 ไร่ มีประชาชนเข้าอยู่อาศัยในพื้นที่

ดังกล่าวเพิ่มมากขึ้น ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงบนพื้นที่เป็นอย่างมากเนื่องจากได้มีการก่อสร้างอาคารตลาดสดของหมู่บ้านขึ้นที่ปากซอยรามคำแหง24 และการเพิ่มขึ้นของอาคารพาณิชย์ตามมาเป็นลำดับนับเป็นจุดเริ่มต้นของย่านการค้ารามคำแหง สำหรับถนนสุขาภิบาล1และ2 ที่ยังมีสภาพเป็นลูกรังนั้นได้ปรับปรุงในปีพ.ศ.2509 และพ.ศ.2513 ตามลำดับ เขตบางกะปิได้รับการพัฒนาอย่างมากจนเป็นผลให้เนื้อที่ส่วนใหญ่ที่เคยถูกใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรถูกเปลี่ยนเป็นที่อยู่อาศัย ดังจะเห็นได้จากช่วงปีพ.ศ.2515-2520 คริวเรือนที่ปลูกข้าวในบางกะปิลดลงถึง 410 คริวเรือนหรือประมาณ 27.25% และพื้นที่ทำนาลดลงถึง 8,484 ไร่หรือ28.4% เนื่องจากมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในรูปแบบหมู่บ้านจัดสรรเป็นจำนวนมาก

### 3.2.3 การใช้ที่ดินในเขตบางกะปิ

ปัจจุบันเขตบางกะปิมีการพัฒนาและเจริญเติบโตจนกระทั่งมีสภาพของความเป็นเมืองค่อนข้างชัดเจน พิจารณาได้จากลักษณะการใช้ที่ดินภายในช่วงปีพ.ศ.2529-2539เขตบางกะปิมีการพัฒนาเป็นเมืองเกือบจะเต็มพื้นที่ในปีพ.ศ.2529 มีพื้นที่เนื้อเมืองเพียง 23.22% จนในปีพ.ศ. 2539 มีพื้นที่เนื้อเมืองถึง 78.85% แสดงว่าช่วงเวลา 10 ปีนี้มีการขยายตัวของเมืองเพิ่มขึ้น 55.63%

ตาราง3-1 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตบางกะปิ ช่วงปี 2529 - 2539

ประเภทการใช้ที่ดิน	การใช้ที่ดินปี2529(%)	การใช้ที่ดินปี2539(%)	การเปลี่ยนแปลง (%)
พักอาศัย	14.43	41.96	27.53
พาณิชย์กรรม	0.68	4.29	3.61
สถานที่ราชการ	0.11	2.29	2.18
สถาบันการศึกษา	0.49	2.15	1.66
ศาสนสถาน	0.15	0.82	0.67
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	0.78	3.21	2.43
พักผ่อนหย่อนใจ	0.66	1.02	0.36
ถนน ตรอกซอย คลอง	5.92	23.11	17.19
เกษตรกรรม	5.22	1.23	- 3.99
ที่ว่างยังไม่ได้พัฒนา	71.45	16.57	- 54.88
อื่นๆ	0.11	3.35	3.24

ที่มา : จากการแปลภาพถ่ายทางอากาศพื้นที่เขตปีพ.ศ.2529และพ.ศ.2539

การใช้ที่ดินในเขตส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยและเพิ่มขึ้นถึง 27.53% โดยบ้านเรือนทั่วไปมีรูปแบบเป็นหมู่บ้านจัดสรร อาคารชุด หอพัก อพาร์ตเมนต์ แฟลตการเคหะคลองจั่นและตึก

แถวต่างๆ ตลอดจนมีชุมชนแออัดถึง 29 แห่ง ในสมัยหนึ่ง เขตบางกะปิเคยเป็นเขตที่มีการปลูกสร้างบ้านจัดสรรมากที่สุดโดยเฉพาะโครงการขนาดใหญ่ แต่ปัจจุบันเนื่องจากพื้นที่ว่างเหลืออยู่น้อยลง ราคาที่ดินสูงขึ้น ประกอบกับปัญหาด้านการจราจรและสภาพแวดล้อม รวมถึงการที่เมืองขยายตัวออกสู่ออกนอกเรื่อยๆ การขยายตัวของพื้นที่พักอาศัยในเขตบางกะปิจึงชะลอตัวลง อย่างไรก็ตามพื้นที่ส่วนใหญ่ของเขตยังคงเป็นพักอาศัยมากที่สุดถึง 20.52 ตารางกิโลเมตร หรือ 41.96% จากสถิติกรุงเทพมหานครปีพ.ศ.2539 พบว่าเขตบางกะปามีผู้ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารพักอาศัยมากที่สุดถึง 173 รายพื้นที่ 896,237.5 ตารางเมตรและยังมีอีก 15 รายที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารพาณิชย์-พักอาศัยใช้พื้นที่ 11,402 ตารางเมตร ปัจจุบันพื้นที่อยู่อาศัยกระจายตัวลึกเข้าไปด้านในมากขึ้นทำให้มีถนนตรอกซอยเพิ่มขึ้นทั่วพื้นที่ด้วย

พื้นที่ถนนและตรอกซอยใช้เนื้อที่ 8.1 ตารางกิโลเมตร หรือ 16.5% ส่วนพื้นที่คูคลองและลำรางหรือทางน้ำเล็กๆ ที่ใช้ในการเดินเรือและการระบายน้ำนั้นใช้พื้นที่ 3.2 ตารางกิโลเมตร หรือ 6.54% โดยการพัฒนาพื้นที่ระบบโครงข่ายการคมนาคมเพิ่มมากขึ้นถึง 17.19% โครงสร้างหลักด้านการคมนาคมขนส่งภายในเขตบางกะปิประกอบด้วยเส้นทางบกและเส้นทางน้ำโครงข่ายการคมนาคมในพื้นที่ประกอบด้วยถนนสายสำคัญ 8 สายซึ่งแยกหน้าที่ของถนนได้เป็น 2 กลุ่ม คือ

-ถนนเชื่อมต่อพื้นที่เขตบางกะปอกับเขตใจกลางเมือง(CBD) ได้แก่ ถนนรามคำแหง ถนนลาดพร้าวและถนนพระราม9

-ถนนเชื่อมต่อเขตบางกะปอกับชานเมืองรอบนอก ได้แก่ ถนนสุขาภิบาล1 ถนนสุขาภิบาล2 ถนนสุขาภิบาล3และถนนกรุงเทพกรีฑา

เส้นทางเหล่านี้ต่างประสบปัญหาการจราจรติดขัดโดยเฉพาะอย่างยิ่งถนนที่ทำหน้าที่สำคัญอย่างถนนที่เชื่อมต่อพื้นที่บางกะปอกับเขตเมือง (CBD) ซึ่งเป็นอุปสรรคสำคัญทำให้เสียเวลาในการเดินทาง พบว่าการเดินทางบนถนนเหล่านี้มีอัตราความเร็วต่ำและจะเสียเวลามากยิ่งขึ้นในเวลาเร่งด่วน (ตาราง3-2)

ตาราง3-2 อัตราความเร็วเฉลี่ยการเดินทางภายในเขตบางกะปิ(จำแนกตามถนน)

ถนน	ความเร็ว กม./ชม. (เช้า)			ความเร็ว กม./ชม. (บ่าย)			เฉลี่ยรวม
	ขาเข้า	ขาออก	เฉลี่ย	ขาเข้า	ขาออก	เฉลี่ย	
พระราม 9	8.56	13.69	11.13	10.53	13.7	12.12	11.62
รามคำแหง	8.81	20.98	14.9	10.7	14.12	12.41	13.65
ลาดพร้าว	12.24	18.4	15.32	20.2	15.27	17.74	16.53
ศรีนครินทร์	18.38	20.37	19.38	18.63	20.81	19.72	19.55
สุขาภิบาล 1	20.31	33.7	27.01	27.28	35.88	31.58	29.29

ที่มา:แผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 5

จากตาราง 3-2 แสดงให้เห็นว่าถนนสายสำคัญในเขตบางกะปิทำหน้าที่เชื่อมต่อเขตเมืองชั้นในกับเขตบางกะปิในฐานะเขตชั้นกลางและอาจรวมทั้งเขตชานเมืองด้วยนั้น เป็นตัวแปรสำคัญอธิบายการเปลี่ยนแปลงไปของวิถีชีวิตของประชากรที่มีแหล่งงานอยู่ในเขตเมืองชั้นในและมีที่พักอาศัยอยู่ห่างออกมา เป็นผลให้กิจกรรมหลักๆ ในชีวิตประจำวัน คือ การทำงาน การอยู่อาศัย การจับจ่าย การพักผ่อนนั้นได้รับผลกระทบจากการใช้เวลาในการเดินทางมากขึ้นประมาณ 4-6 ชั่วโมง (แผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 5, 2539)

นอกจากนี้ยังมีตรอกซอยที่ถูกปรับปรุงเป็นถนนสายรองเพื่อบรรเทาปัญหาการจราจรและทางด่วนเอกมัย-รามอินทราผ่านในพื้นที่เขตบางกะปิอีกด้วย ซึ่งพอสรุปได้ดังนี้

#### 1. การต่อเชื่อมตรอกซอยเพื่อใช้เป็นถนนสายรอง

- ซอยลาดพร้าว 130 เชื่อมกับซอยรามคำแหง 81
- ซอยลาดพร้าว 122 (ซอยมหาตไทย) เชื่อมกับซอยรามคำแหง 65
- ซอยรามคำแหง 24 เชื่อมกับถนนศรีนครินทร์
- ปรับปรุงสามแยกศรีนครินทร์กับกรุงเทพมหานครให้เป็นสี่แยกด้านใต้ต่อเชื่อมซอยถาวรวิรัช 1 กับถนนพัฒนาการเป็น 6 ช่องจราจรและก่อสร้างสะพานลอยขนาด 4 ช่องจราจรข้ามทางหลวงแผ่นดินและทางรถไฟสายตะวันออก

- ปรับปรุงถนนซอยโชคชัยสี่และถนนสุขาภิบาลบางกะปิ เพื่อเชื่อมต่อซอยต่างๆ เหล่านี้คือ ซอยนวลจันทร์ออกสู่ถนนนวมินทร์ ซอยพหลโยธิน 32 และ 34 ออกสู่ถนนพหลโยธิน และถนนซอยวัดลาดปลาเค้าออกสู่ถนนรามอินทราและเชื่อมซอยวิโธ้ออกสู่ถนนรัชดาภิเษก

2. ทางด่วนเอกมัย - รามอินทรา เป็นทางด่วนที่เกิดขึ้นเนื่องจากพื้นที่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานครเจริญขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งทางด่วนนี้จะเชื่อมถนนรามอินทรา ถนนลาดพร้าว และถนนเพชรบุรีเข้าด้วยกัน และยังเชื่อมกับระบบทางด่วนชั้นที่ 1 และชั้นที่ 2 ในกรุงเทพฯ ด้วย บริเวณที่ทางด่วนนี้ตัดผ่านพื้นที่บางกะปิ คือ ตั้งแต่ถนนรามคำแหง ที่ทางด่วนนี้เชื่อมเข้ากับทางด่วนชั้นที่ 2 ตรงบริเวณถนนพระรามที่ 9 แล้ววกไปทางทิศเหนือตัดผ่านถนนลาดพร้าว บริเวณซอยลาดพร้าว 71 และวกไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือเล็กน้อย ไปสิ้นสุดที่ถนนรามอินทรา ทำให้การเดินทางเข้าออกเมืองสะดวกรวดเร็วขึ้น นอกจากนี้พื้นที่ที่ทางด่วนผ่านยังได้รับการปรับปรุงเป็นการเปิดพื้นที่ในซอยศรีวรา ถนนประชาอุทิศ ซึ่งผ่านทางซอยลาดพร้าว 86 ออกสู่ถนนรัชดาภิเษกได้อีกด้วย

ส่วนการเดินทางโดยเรือในคลองแสนแสบมีจุดเริ่มต้นที่ทำเรือวัดศรีบุญเรืองเรือในเขตบางกะปิสิ้นสุดปลายทางที่ทำผ่านฟ้าในเขตชั้นใน (CBD) ซึ่งเป็นทางเลือกหนึ่งของการเดินทางและยังทำให้เขตบางกะปิกลายเป็นจุดเปลี่ยนต่อการเดินทางที่สำคัญระหว่างพื้นที่รอบนอกกับเขตชั้นในช่วยลดปัญหาการจราจรทางถนนทำให้ประชาชนเดินทางได้รวดเร็วขึ้นอย่างไรก็ตามเส้นทางถนนยังคงได้รับความนิยมมากกว่าทางน้ำเนื่องจากปัญหาด้านความปลอดภัยทางเรือ

พื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรมส่วนใหญ่จะเกาะติดตามแนวถนนสายหลักโดยจะประกอบไปด้วยร้านค้าอาคารพาณิชย์ ตลาดสด ห้างสรรพสินค้ารวมทั้งอาคารสำนักงานและพื้นที่หรืออาคารรูปแบบอื่นๆ ที่มีหน้าที่เพื่อการค้าและบริการเป็นหลัก พื้นที่พาณิชย์กรรมจะสังเกตเห็นได้ชัดเจนบริเวณที่เป็นย่านการค้าใหญ่ๆ ในเขตมี 3 แห่งได้แก่ ย่านบางกะปิ ย่านรามคำแหง ย่านโชคชัยสี่ นอกจากนี้ ย่านการค้าที่มีขนาดรองๆ ลงมาจะกระจายอยู่ตามแนวถนนสายหลักทั้งสิ้น ในเขตบางกะปามีจำนวนผู้จดทะเบียนการค้าแยกประเภทต่างๆ ได้ดังนี้ คือ บริษัท จำกัด 1,224 ราย ห้างหุ้นส่วน จำกัด 358 ราย ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล 1 ราย และบริษัท มหาชน จำกัด 8 ราย นอกจากนั้น ยังมีจำนวนธนาคารมากถึง 41 แห่ง โรงแรม 9 แห่ง สถานนวด 12 แห่ง ห้างสรรพสินค้า 17 แห่ง ตลาดสดของกรุงเทพมหานคร 1 แห่ง และของเอกชนอีก 10 แห่ง สถานประกอบการทางด้านพาณิชย์กรรมเหล่านี้มักกระจายตัวอยู่ในทุกรายแขวงในพื้นที่ๆ เห็นได้ชัดเจนริมถนนจึงทำให้เป็นภาพพจน์ของเขตบางกะปิ

อุตสาหกรรมที่พบกระจายตัวพบมากตามแนวถนนรามคำแหงและศรีนครินทร์ส่วนใหญ่เป็นโรงงานขนาดใหญ่และตั้งมานานแล้วอยู่ปะปนกับที่อยู่อาศัยเช่น โรงค้าไม้ บริษัทผลิตอุปกรณ์ก่อสร้าง เป็นต้น สำหรับพื้นที่คลังสินค้าที่เป็นโกดังเก็บของมักจะอยู่รวมอยู่ภายในพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรม จากสถิติของกรมโรงงานอุตสาหกรรม พบว่า ในเขตบางกะปามีจำนวนโรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการได้ทั้งสิ้น 515 โรงรวมเป็นจำนวนเงินลงทุน 5,207 ล้านบาท มีจำนวนคนงาน 26,840 คน แต่จากข้อมูลของสำนักงานเขตบางกะปิปรากฏรายชื่อโรงงานอุตสาหกรรม 111 โรง โดยกระจายอยู่ในแขวงวังทองหลาง 63 โรง แขวงคลองจั่น 30 โรง และในแขวงหัวหมาก 18 โรง เป็นโรงงานเกี่ยวกับการทำโลหะ การพิมพ์ การซ่อมรถ การเย็บผ้าและเกี่ยวกับพลาสติก

สถานบันราชการในเขตบางกะปิที่สำคัญนอกจากสำนักงานเขตบางกะปิแล้วยังมีสำนักงานการเคหะแห่งชาติ สำนักสรรพกรพื้นที่ 6 สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ สำนักงานองค์การโทรศัพท์นครหลวงที่ 2.1 (สาขาหัวหมาก) ที่ทำการแขวงการทางบางกะปิ ทั้งหมดนี้ตั้งอยู่ในแขวงคลองจั่น ส่วนสำนักงานการไฟฟ้านครหลวง สาขาเขตบางกะปิ องค์การส่งเสริมการค้ากีฬาแห่งประเทศไทย ตั้งอยู่ในแขวงหัวหมาก สำนักงานการประปานครหลวง สาขาลาดพร้าว สำนักงานองค์การโทรศัพท์นครหลวงที่ 4.1 (สาขาลาดพร้าว) ตั้งอยู่ในแขวงวังทองหลาง นอกจากนี้ยังมีที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข โรงพิมพ์คุรุสภา สถานีตำรวจ เป็นต้น

สถาบันการศึกษาที่สำคัญคือมหาวิทยาลัยรามคำแหง สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ นอกจากนี้ยังมีโรงเรียนรัฐบาลระดับมัธยมศึกษา 5 แห่งระดับประถม 13 แห่งโรงเรียนเอกชนอีก 44 แห่ง สำหรับพื้นที่ศาสนสถานประกอบด้วยวัด 6 แห่ง คือ วัดศรีบุญเรือง วัดจันทรวงศาธรรม วัดบึงทองหลาง วัดสามัคคีธรรม วัดพระไกรสิทธิ์ (น้อย) และวัดเทพศิลา นอกจากนี้ยังมีมัสยิดอีก 9 แห่งคือ มัสยิดยามีอุลอิสลาม มัสยิดรอฮ์มาฮ์ มัสยิดอัลฟิดอุลบารี มัสยิดนูรูล

อิมบาคะห์ มัสยิดคารุลอิมบะตะห์ มัสยิดฮัยดาเยตุลอิสลาม มัสยิดนูร์อุลอิสลาม มัสยิดริตวานันอิสลาม มัสยิด-มีอุลมุตะตะกิน

สถานที่พักผ่อนหย่อนใจในพื้นที่เขตบางกะปิมีส่วนสาธารณะภายในหมู่บ้านคณะชุมชนคลองจั่น ของการเคหะแห่งชาติ สวนหย่อม สนามกีฬาห้วยหมาก องค์การส่งเสริมการกีฬาแห่งประเทศไทย ศูนย์เยาวชนคลองจั่น สนามกีฬาคลองจั่น และสนามกอล์ฟ เป็นต้น ซึ่งนับว่าไม่เพียงพอต่อความต้องการ

พื้นที่สำหรับการเกษตรในเขตบางกะปิเหลืออยู่น้อยมากมักอยู่ตามริมลำคลองเล็กๆ และเป็นพื้นที่บริเวณทางด้านตะวันออกเฉียงใต้ของพื้นที่ในแขวงห้วยหมากและพื้นที่ทางด้านเหนือในแขวงคลองจั่นซึ่งกระจายเป็นหย่อมๆ เท่านั้น

การเติบโตของเขตบางกะปิที่ถูกพัฒนาพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ด้านต่างๆ ทั้งด้านที่อยู่อาศัย การคมนาคม พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม สถานที่ราชการ ฯลฯ ทำให้พื้นที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรมลดลงเหลือเพียง 16.57% และ 1.23% ตามลำดับ

### 3.2.4 การบริการด้านสาธารณูปโภค

#### 3.2.4.1 ไฟฟ้า

การให้บริการด้านไฟฟ้าในพื้นที่เขตบางกะปิ ได้รับการจ่ายกระแสไฟฟ้าจากสำนักงานไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ ปัจจุบันให้บริการทั่วถึงทั้งพื้นที่แบ่งประเภทผู้ใช้ไฟเป็น 3 ประเภทหลัก คือ ประเภทธรรมดา ได้แก่ ที่อยู่อาศัยที่ใช้ไฟไม่เกิน 150 หน่วย ต่อเดือนและที่อยู่อาศัยที่ใช้ไฟมากกว่า 150 หน่วยต่อเดือนและประเภทที่สองคือ ประเภทพิเศษ ได้แก่ กิจการขนาดเล็ก กิจการขนาดกลางแบบอัตราปกติ กิจการขนาดกลางแบบอัตราตามช่วงเวลาของการใช้ กิจการขนาดใหญ่แบบอัตราตามช่วงเวลาของวัน กิจการขนาดใหญ่แบบอัตราตามช่วงเวลาของการใช้ กิจการเฉพาะอย่างแบบอัตราปกติและกิจการเฉพาะอย่างแบบตามช่วงเวลาของการใช้และประเภทที่สามคือประเภทส่วนราชการและองค์การที่ไม่แสวงหากำไร ผู้ใช้ไฟประเภทที่อยู่อาศัยที่ใช้ไฟเกินกว่า 150 หน่วยต่อเดือนใช้ไฟฟ้ามากที่สุดเฉลี่ยประมาณ 66,879,562 หน่วยต่อเดือนและผู้ใช้ไฟรวมจะเพิ่มขึ้นประมาณ 1,237 รายต่อเดือนระบบการจ่ายไฟสำนักงานไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิรับกระแสไฟจากการไฟฟ้าฝ่ายผลิตและส่งจ่ายสู่สถานีย่อย 6 สถานีเพื่อแปลงกระแสไฟส่งามหม้อแปลงก่อนจ่ายกระแสไฟเข้าตามบ้านเรือนผู้ใช้ไฟฟ้ารายต่างๆ ต่อไป

#### 3.2.4.2 น้ำประปา

การบริการน้ำประปาในเขตบางกะปิอยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานประปาสาขาลาดพร้าวและสำนักงานประปาสาขาพระโขนง การวางท่อประปาจะวางตามถนนสายหลักและกระจายสู่แหล่งชุมชนต่างๆ ทั้งนี้ขนาดของท่อประธานที่ใหญ่ที่สุดคือ 1500 มม.ที่ถนนลาดพร้าว และมีท่อ Main 2 ข้างถนนมีขนาด 250 มม. ส่วนถนนรามคำแหงและถนนนวมินทร์ขนาด

ท่อประธาน 600 มม. ท่อMain 2 ซ้ำงถนนขนาด 250 มม. ถนนบึงกุ่มและถนนสุขาภิบาล3 มีขนาดท่อประธาน 600 มม. ท่อMain 2 ซ้ำงถนนขนาด 300 มม. ถนนศรีนครินทร์มีท่อประธานขนาด 500 มม. ท่อMain 2 ซ้ำงถนน 250 มม. สำหรับถนนกรุงเทพกรีฑามีเฉพาะท่อMainฝั่งขวาของถนนเท่านั้นขนาดท่อ 300 มม. ผู้ใช้น้ำประปาในเขตมี 4 ประเภทคือประเภทที่อยู่อาศัย ประเภทธุรกิจรัฐวิสาหกิจและราชการ ประเภทอุตสาหกรรม และประเภทขายปลีกและรายกลุ่ม โดยผู้ใช้น้ำมากที่สุด คือ ประเภทที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ยังมีการใช้น้ำบาดาล ซึ่งมีจำนวน 21 บ่อในเขตบางกะปิแต่ปัจจุบันยังใช้อยู่เพียง 10 บ่อเท่านั้น

#### 3.2.4.3 โทรศัพท

การให้บริการด้านโทรศัพทในเขตบางกะปิ อยู่ในความรับผิดชอบขององค์การโทรศัพทภายใต้การดูแลของสำนักงานบริการโทรศัพทห้วหมากและสำนักงานบริการโทรศัพทลาดพร้าว อย่างไรก็ตามหากพิจารณาโดยรวมแล้วพื้นที่เขตบางกะปิได้รับการบริการจากชุมสายย่อยซึ่งมีทั้งสิ้น 13 ชุมสายสามารถให้บริการเลขหมายเต็มที่ได้ 83,552 เลขหมายและได้เปิดให้บริการไปแล้วทั้งสิ้น 77,889 เลขหมาย ให้เช่าบริการแก่เอกชน 63,386 สาย ธุรกิจ 10,057 สายและราชการ 483 สาย นอกจากนี้ยังมีโทรศัพทสาธารณะกระจายทั่วไป รวมทุกประเภทของบริการสาธารณะแล้วมี 1,188 สาย

#### 3.2.4.4 งานรักษาความสะอาดและระบบกำจัดขยะ

งานรักษาความสะอาดและกำจัดขยะในพื้นที่เขตบางกะปิ อยู่ในความรับผิดชอบของ 2 หน่วยงานคือ สำนักรักษาความสะอาดกรุงเทพมหานคร หน่วยงานนี้จะดำเนินการในแหล่งที่มีปริมาณขยะมากๆ เช่นโรงพยาบาล โรงแรม ตลาดสาธารณะซึ่งได้แก่ ตลาดบางกะปิเพียงแห่งเดียวเท่านั้น อีกหน่วยงานหนึ่งคืองานรักษาความสะอาดเขตบางกะปิ มีหน้าที่เก็บขยะจากที่ต่างๆ ทั้งอาคารพาณิชย์ ที่อยู่อาศัย ตลาดสด ศูนย์การค้า โรงงานอุตสาหกรรมและจะนำขยะเหล่านี้ไปทิ้งที่อ่อนนุชอีกทีหนึ่งการเก็บขยะของทางสำนักงานเขตจะใช้รถเก็บขนขยะซึ่งมีจำนวน 53 คันแยกเป็น 4 ขนาดบรรจุ นอกจากนี้ยังใช้ถังContainer จำนวน 9 ถังขนาดบรรจุ 8 ลูกบาศก์เมตรรับขยะได้ถังละ 4 ตันไว้ตามตลาดสดอีกด้วย(ตาราง3-3)

ตาราง3-3 ประเภท ความจุและจำนวนพนักงานด้านการจัดการขยะมูลฝอย เขตบางกะปิ

ประเภท	ความจุ(ตัน)	ขนาดบรรจุ (ลบ.ม.)	จำนวนพนักงาน
รถเก็บขนแบบเปิดข้าง	1	2	3
รถเก็บขนแบบอัด	2	3	3
รถเก็บขนแบบอัด	6	10	5
รถเก็บขนแบบอัด	15	25	7
ถังcontainer	4	8	3

ที่มา : สำนักงานเขตบางกะปิ

ขนาดรถเก็บขนขยะที่ใช้มากที่สุด คือ ขนาดบรรจุ 10 ลบ.ม.เพราะใช้พนักงานไม่มากนัก ขนาดรถไม่ใหญ่มากเกินไปใช้ได้กับทุกแหล่งพื้นที่สะดวกต่อการเข้าถึงและไม่มีปัญหาในการสัญจร สำหรับถัง Container มักจะวางไว้ตามย่านการค้าต่างๆ เช่น ที่ตลาดโชคชัยสี่มีจำนวน 2 ถัง (เก็บวันละ 2 เที่ยว) ตลาดสะพานสองมีจำนวน 2 ถัง ตลาดหัวหมากมีจำนวน 1 ถัง ตลาดนครไทยมีจำนวน 2 ถัง ตลาดแฮปปี้แลนด์มีจำนวน 2 ถัง สำหรับตลาดบางกะปิในความรับผิดชอบของ สำนักรักษาความสะอาดกรุงเทพมหานครมีจำนวน 5-6 ถัง การเก็บขนจะเริ่มทำการก่อนตลาดเปิดประมาณ 1.00น. ส่วนตามร้านค้าอาคารพาณิชย์เก็บขนในเวลาประมาณ 01.00-05.00น. งานรักษาความสะอาดที่เกี่ยวข้องกับการเก็บกวาดตามถนนใช้พนักงานกวาด 1 คนต่อความยาวพื้นที่ 300 เมตรโดยจะกวาด 1 รอบและเก็บอีก 1 รอบในช่วงเวลา 05.00 - 13.00น. ขึ้นอยู่กับสถานที่

สำหรับปริมาณขยะมูลฝอยในเขตบางกะปิในปี 2539 มีเป็นจำนวนมากซึ่งคิดเฉลี่ยต่อวันมีปริมาณขยะมากถึง 411.28 ตันต่อวัน เพิ่มจากปี 2535 ซึ่งมีปริมาณขยะ 252.679 ตันต่อวัน ถึง 158.6 ตันต่อวัน (สำนักงานเขตบางกะปิ, 2540)

#### 3.2.4.5 ระบบระบายน้ำ

งานระบายน้ำในพื้นที่เขตบางกะปิ ใช้ระบบท่อระบายน้ำที่วางตามแนวถนนสายหลัก ทั้งหมดในพื้นที่แล้วใช้เครื่องสูบน้ำ สูบมาลงคลองและลำรางที่กระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่เขต จากนั้นจึงระบายออกสู่คลองแสนแสบเป็นหลัก โดยในช่วงฤดูฝน ต้องใช้เครื่องสูบน้ำที่มีอยู่ 25 ตัว ทุกเครื่อง ช่วยกันระดมสูบน้ำจากพื้นที่ที่ประสบปัญหาน้ำท่วมขัง โดยเฉพาะบริเวณถนน เพราะส่งผลกระทบต่อจราจร ซึ่งเป็นปัญหาเฉพาะหน้าที่ต้องแก้ไขเร่งด่วน

โดยเครื่องสูบน้ำที่มีทั้งหมดเป็นเครื่องดีเซล ขนาดท่อ 12 นิ้ว 2 เครื่อง ขนาด 8 นิ้ว 3 เครื่อง ขนาด 6 นิ้ว 12 เครื่อง และขนาดท่อ 4 นิ้ว 8 เครื่อง เครื่องสูบน้ำเหล่านี้จะระบายน้ำจากสถานที่ที่มีน้ำท่วมขัง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นท่อระบายน้ำริมถนน มาลงยังคลองและลำรางที่มีอยู่ทั้งสิ้น 32 คลองและลำราง ซึ่งมักใช้ประโยชน์ในทางการระบายน้ำเป็นหลัก ยกเว้นคลองแสนแสบที่ใช้เดินเรือด้วย ในจำนวนคลองและลำรางเหล่านี้ แยกอยู่ในความรับผิดชอบของ 2 หน่วยงาน คือ ลำคลอง 11 คลอง ดูแลโดยสำนักงานการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร ส่วนคลองที่เหลืออีก 5 คลองและลำรางอีก 16 ลำราง ดูแลโดยสำนักงานเขต สภาพแวดล้อมริมคลองเหล่านี้จะเป็นที่พักอาศัย ที่วางที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือพื้นที่เกษตรเล็กๆ เป็นต้น

### 3.3 สภาพทางสังคมและประชากร

#### 3.3.1 การตั้งถิ่นฐานและลักษณะประชากร

ลักษณะชุมชนในอดีตของพื้นที่บางกะปิ ยังเป็นลักษณะชุมชนชนบท (Rural Area) มีการตั้งถิ่นฐานเป็นแบบที่พบเห็นในชนบทของที่ราบภาคกลางทั่วไปในประเทศไทยหรือในแง่สากลถือเป็นแบบ River Settlement เพราะอาศัยลำน้ำในการยังชีพ ทำการเกษตร การทำนาซึ่งถือเป็นอาชีพหลักมีคลองแสนแสบเป็นคลองสำคัญ ดังนั้นชุมชนบางกะปิจึงมีลักษณะเป็นแนวยาวตามลำคลองโดยเฉพาะสองฝั่งคลองแสนแสบมีบ้านเรือนหนาแน่นมาก( ชูลี โยบัวเทศ ,2523)

ลักษณะด้านประชากรสามารถสะท้อนให้เห็นการเจริญเติบโตและการพัฒนาไปของเขตบางกะปิได้ โดยแบ่งพิจารณาลักษณะประชากรเป็น 2 ระดับคือ ประชากรระดับเขตพิจารณาในช่วงระยะ 10 ปีที่ผ่านมา(พ.ศ.2530-2540) เพื่อแสดงให้เห็นภาพรวมด้านขนาดและการเปลี่ยนแปลงของประชากร อีกส่วนหนึ่งคือ ประชากรระดับแขวง เน้นการวิเคราะห์ในช่วง 5 ปีหลัง (พ.ศ.2535-2540) เพื่อแสดงลักษณะการกระจายตัวของประชากรเป็นหลัก

ขนาดของประชากรนับจากปีพ.ศ.2530 เขตบางกะปิมียังมีจำนวนประชากร 201,918 ปัจจุบันปีพ.ศ.2540 มีประชากรทั้งสิ้น 238,897 ซึ่งเพิ่มขึ้นถึง 36,979 คนหรือ18.3% ในช่วงเวลา 10 ปีที่ผ่านมา เมื่อพิจารณารายปีพบว่า อัตราการเพิ่มประชากรมีลักษณะขึ้นๆ ลงๆ ไม่แน่นอน โดยในช่วงปีแรกๆ จะเพิ่มขึ้นสูงและจะกลับลดลงในช่วงปี 2534-2535 แต่หลังจากปี 2535 จะมีการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำ ดังนั้นในระยะหลังๆ ประชากรในเขตบางกะปิจึงค่อนข้างทรงตัว เนื่องจากเป็นเขตที่มีการพัฒนาและขยายตัวมาในช่วงก่อนหน้านี้แล้ว ในแผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 5 เขตบางกะปิถูกจัดอยู่ในพื้นที่วงแหวนชั้นกลางที่มีการขยายตัวปานกลางหมายความว่า เป็นเขตที่มีอัตราการเพิ่มประชากรทางบวกหรืออัตราการเพิ่มประชากรทางลบในระดับต่ำมากดังนี้ ตาราง3-4 ขนาด ความหนาแน่น และการเปลี่ยนแปลงประชากรเขตบางกะปิ(พ.ศ.2530-2540)

ปีพ.ศ.	จำนวนประชากร (คน)	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)	อัตราการเปลี่ยนแปลง	
			จำนวน	ร้อยละ
2530	201,918	4,129	-	-
2531	214,519	4,387	12,601	6.24
2532	225,443	4,610	10,924	5.09
2533	231,707	4,738	6,264	2.78
2534	235,494	4,816	3,787	1.63
2535	232,506	4,764	-2,988	-1.27
2536	233,392	4,772	886	0.38
2537	234,597	4,797	1,205	0.52
2538	234,598	4,797	1	0.00
2539	236,294	4,832	1,696	0.72
2540	238,897	4,885	2,603	1.10
การเปลี่ยนแปลงประชากรในช่วงปี 2530 - 2540			36,979	18.31

ที่มา : สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร และ สำนักงานเขตบางกะปิ

ความหนาแน่นของประชากรในแขวงคลองจั้นมากที่สุด แต่มีความหนาแน่นในอัตราที่ลดลงจาก 6,415 คนต่อตารางกิโลเมตรในปีพ.ศ.2535 เป็น 6,347 คนต่อตารางกิโลเมตรในปีพ.ศ. 2540 ซึ่งเป็นลักษณะที่ตรงกันข้ามกับแขวงอื่นๆ ที่มีความหนาแน่นเพิ่มมากขึ้นทุกปี เนื่องจากในช่วง 5 ปีนี้การเปลี่ยนแปลงประชากรในแขวงคลองจั้นมีค่าลดลง -1.06 ในขณะที่แขวงวังทองหลวงและแขวงหัวหมากมีการเปลี่ยนแปลงประชากรเพิ่มขึ้นถึง 4.80 และ 4.87 ตามลำดับ

การกระจายตัวของประชากรตามพื้นที่ในเขตบางกะปินั้นค่อนข้างจะคงตัวสม่ำเสมอคือในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา จำนวนประชากรส่วนมากประมาณได้ถึง 41-42% ของประชากรเขตกระจายตัวอยู่ในแขวงวังทองหลวงเนื่องจากมีเนื้อที่มากที่สุดและประมาณ 34-35% ของประชากรเขตกระจายตัวอยู่ในแขวงคลองจั้นและประชากรอีกเพียง 24% อยู่ในแขวงหัวหมาก (ตาราง3-5)

ตาราง3-5 การเปลี่ยนแปลง ความหนาแน่น การกระจายตัวประชากร (พ.ศ.2535-2540)

พื้นที่	ขนาดพื้นที่ ตร.กม.	จำนวน		การเปลี่ยนแปลง		ความหนาแน่น		การกระจายตัว	
		ปี 2535	ปี 2540	จำนวน	อัตรา	2535	2540	2535	2540
แขวงคลองจั้น	12.788	82,032	81,161	-871	-1.06	6,415	6,347	35%	34%
แขวงวังทองหลวง	19.655	94,706	99,253	4,547	4.80	4,818	5,050	41%	42%
แขวงบึงกุม	16.461	55,768	58,483	2,715	4.87	3,388	3,553	24%	24%
เขตบางกะปิ	48.904	232,506	238,897	6,391	2.75	4,754	4,885	100%	100%

ที่มา : สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร และสำนักงานเขตบางกะปิ

ลักษณะด้านประชากรดังกล่าวสอดคล้องกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ซึ่งชะลอตัวลงในระยะหลังๆ เช่นเดียวกัน จากเดิมที่เคยเป็นเขตที่มีการปลูกสร้างหมู่บ้านจัดสรรมากที่สุด ทั้งนี้เนื่องมาจากพื้นที่ว่างเหลืออยู่น้อยลง ราคาที่ดินสูงขึ้น ประกอบกับปัญหาด้านการจราจรและสภาพแวดล้อมรวมถึงการที่เมืองขยายตัวออกสู่ออกนอกเรื่อยๆ ประชากรในเขตบางกะปิมีความหนาแน่น 4,885คนต่อตารางกิโลเมตรโดยหนาแน่นมากที่สุดในแขวงคลองจั้นรองลงมาเป็นแขวงวังทองหลวงและหัวหมากตามลำดับซึ่งสอดคล้องกับความหนาแน่นของบ้านเรือนในเขตบางกะปิที่มี 2,024 หลังต่อตารางกิโลเมตร (ตาราง3-6)

ตาราง3-6 จำนวน การเปลี่ยนแปลง ความหนาแน่นและการกระจายตัวของที่อยู่อาศัย(พ.ศ.2535-2540)

พื้นที่	จำนวน		การเปลี่ยนแปลง		ความหนาแน่น		การกระจายตัว	
	2535	2540	จำนวน	อัตรา	2535	2540	2535	2540
แขวงคองจัน	20,585	29,911	9,326	45.30	1,610	2,339	34%	30%
แขวงวังทองหลวง	23,461	39,322	15,861	67.61	1,194	2,001	38%	40%
แขวงบึงกุม	17,461	29,732	12,271	70.28	1,061	1,806	28%	30%
เขตบางกะปิ	61,507	98,965	37,458	60.90	1,258	2,024	100%	100%

ที่มา : สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร และสำนักงานเขตบางกะปิ

ในช่วงเวลา 5 ปี (พ.ศ.2535-2540) พบว่าเขตบางกะปิมีจำนวนบ้านเพิ่มขึ้นจาก 61,507 หลังในปีพ.ศ.2535 เป็น 98,965 หลังในปีพ.ศ.2540 ซึ่งจำนวนบ้านส่วนมากจะเพิ่มในแขวงวังทองหลวง เพราะมีเนื้อที่มากที่สุด อย่างไรก็ตามหากพิจารณาอัตราการเปลี่ยนแปลง 5 ปีดังกล่าวแขวงหัวหมากมีบ้านเพิ่มมากที่สุดถึง 70.28% เป็นเพราะจำนวนและความหนาแน่นของบ้านที่มีอยู่เดิมในแขวงหัวหมากมีต่ำที่สุด

### 3.3.2 สภาพวิถีชีวิตของประชากร

โดยปกติสภาพความเป็นอยู่ของประชากรในเขตบางกะปิมักอาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรร แฟลต อาคารพักอาศัยอื่นๆ และมีชุมชนแออัดในพื้นที่เขตอีก 29 แห่ง อาชีพหลักของประชากรเปลี่ยนจากการเกษตรกรรมเป็นอาชีพแบบคนเมืองทั่วไป เช่น ทำการค้า พนักงานบริษัท ข้าราชการ และเนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่ในเขตเป็นที่อยู่อาศัยแต่แหล่งงานของประชากรกลับอยู่ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร ดังนั้นในช่วงเช้าและเย็นจึงมีการเดินทางเข้าออกระหว่างเขตเมืองชั้นในและชั้นกลางในปริมาณมาก เป็นต้นเหตุให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด ซึ่งต้องเสียเวลาในการเดินทางไปทำงานและกลับบ้าน จากตาราง3-2 พบว่าปริมาณการจราจรบนถนนหลักที่เชื่อมต่อกับเขตเมืองจะหนาแน่นมากในช่วงเวลาเร่งด่วน เป็นผลให้เวลาในการดำรงชีวิตหรือประกอบกิจกรรมหลักๆ ในชีวิตประจำวัน เช่น การอยู่อาศัย การทำงาน การจับจ่าย การพักผ่อนหย่อนใจถูกเบียดเบียนไป วิถีชีวิตของประชากรเมืองที่แสดงออกมาเป็นกิจกรรมบนพื้นที่เขตบางกะปิจึงเปลี่ยนแปลงไปดังจะสังเกตได้จากลักษณะการใช้ที่ดินและบทบาทหน้าที่ของพื้นที่แต่ละประเภทมีการเปลี่ยนแปลงตามกันไป

### 3.3.3 การบริการสังคมในเขตบางกะปิ

มีการบริการด้านการรักษาพยาบาลและให้คำปรึกษาด้านสุขภาพอนามัยแก่ประชาชนในเขตบางกะปิ โดยพบว่า มีศูนย์บริการสาธารณสุข 2 แห่ง มีศูนย์บริการสาธารณสุขที่ 50 (บางกะปิ) ในแขวงคลองจั่น และมีศูนย์บริการสาธารณสุขที่ 35 (หัวหมาก) ในแขวงหัวหมาก ซึ่งไม่เพียงต่อการให้บริการ ซึ่งทำให้ในพื้นที่มีต้องมีคลินิก และสถานทันตกรรม รวมทั้งมีโรงพยาบาลเอกชนจำนวน 4 แห่ง ได้แก่ โรงพยาบาลบางกะปิ โรงพยาบาลรามคำแหง โรงพยาบาลลาดพร้าว และโรงพยาบาลเวชธานี สำหรับการบริการเฉพาะด้านอื่นๆ ในเขตมีสถานผดุงครรภ์ 2 แห่ง และสถานบำบัดผู้ติดยาเสพติดที่คลองจั่นอีก 1 แห่ง

ด้านความปลอดภัยและบริการสังคมด้านอื่น ๆ ในเขตบางกะปามีสถานี่ตำรวจ 4 แห่ง คือ สถานีตำรวจนครบาลหัวหมาก สถานีตำรวจนครบาลลาดพร้าว สถานีตำรวจนครบาลวังทองหลาง และสถานีตำรวจนครบาลโชคชัย (บางส่วน) สำหรับในแขวงหัวหมากมีสถานีตำรวจดับเพลิงหัวหมากด้วย มีที่ทำการไปรษณีย์ โทรเลขประจำอยู่ในทั้ง 3 แขวง นอกจากนี้ด้านบริการเรื่องการค้าและบริการเขตบางกะปิมียี่ตลาดของรัฐบาลโดยกรุงเทพมหานคร 1 แห่ง คือ ตลาดสดบางกะปิ 1 ซึ่งไม่เพียงพอแน่นอน แต่อย่างไรก็ตามมีตลาดเอกชน 10 แห่งและยังมีร้านค้าและห้างสรรพสินค้าอีกเป็นจำนวนมาก

### 3.4 สภาพทางเศรษฐกิจ

รายได้ของเขตบางกะปิส่วนหนึ่งได้จากการจัดเก็บภาษีและสามารถอธิบายสภาพสภาพทางเศรษฐกิจของประชากรในเขตได้ดังพบว่า เขตบางกะปิเรียกเก็บภาษีบำรุงท้องที่ได้เป็นจำนวนเงินมากที่สุดเป็นอันดับ 1 ในเขตกรุงเทพมหานครคือ 9,051,667.46 บาทคิดเป็น 6.98% จากจำนวน 8,353 ราย นอกจากนี้ยังเรียกเก็บภาษีป้ายได้มากเป็นอันดับ 3 รองจากเขตจตุจักรและคลองเตย คือ 18,817,911.53 บาทหรือคิดเป็น 5.24% จากจำนวน 3,612 ราย และจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน 123,598,298.61 บาทหรือคิดเป็น 0.38% จากจำนวน 3,209 ราย นอกจากนี้ยังพบว่าเขตบางกะปิมียี่สภาพคลองทางเศรษฐกิจสูงประกอบกับการขยายตัวของประชากรซึ่งสะท้อนถึงแนวโน้มการขยายตัวทางเศรษฐกิจของพื้นที่นี้มากยิ่งขึ้น สภาพคลองดังกล่าวยังยืนยันได้จากสภาพทั่วไปของย่านการค้าและรูปแบบทางพาณิชย์กรรมในพื้นที่เขตซึ่งมีพัฒนาการยาวนานเท่าๆ กับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยและการเพิ่มของประชากร

### 3.4.1 วิวัฒนาการของ ย่านการค้า

ย่านการค้าในเขตบางกะปิ มีวิวัฒนาการไปตามการขยายตัวของกาตั้งถิ่นฐาน เช่นเดียวกับสภาพด้านพาณิชยกรรมของพื้นที่อื่นๆ ในกรุงเทพมหานคร ในอดีตพื้นที่บางกะปิมีคลองแสนแสบเป็นเสมือนเส้นเลือดใหญ่เนื่องจากเป็นพื้นที่เกษตรกรรม แต่ปัจจุบันกาตั้งถิ่นฐานขยายตัวห่างไกลออกจากแม่น้ำลำคลอง โดยหันมาเกาะตามแนวถนนที่เข้ามามีบทบาทมากขึ้น ตลาดและร้านค้าจึงปรากฏตัวอยู่หนาแน่นตามริมถนนและกระจุกตัวเป็นย่านการค้าสำคัญ ดังได้กล่าวถึงจุดกำเนิดของย่านการค้าไว้ในตอนต้นของบทนี้แล้ว สำหรับรูปแบบการค้าขายได้เปลี่ยนแปลงไปจากหาบเร่แผงลอยอยู่ริมถนนเป็นแผงค้าในอาคารตลาดสด โดยตลาดสดที่เกิดขึ้นนี้มักถูกล้อมรอบด้วยร้านค้าแบบห้องแถวซึ่งเกิดแทรกขึ้นมาติดถนนภายหลัง สภาพของย่านการค้าเช่นนี้มักเป็นศูนย์กลางของรูปแบบการค้าแบบดั้งเดิม (Traditional aspect) และเมื่อเมืองมีการขยายตัวเกิดความเจริญก้าวหน้าทางเทคโนโลยีมีความทันสมัย (Modernization) มากขึ้น สภาพย่านการค้าที่มีรูปแบบดั้งเดิม ก็จะได้รับกาพัฒนาปรับปรุง เช่น ถนนที่คับแคบจะถูกขยายให้กว้างขวางขึ้น ตลาดสดได้รับการปรับปรุงให้สะอาดเป็นระเบียบขึ้น บทบาทหน้าที่ก็จะเปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน คือ มีกิจกรรมหรือธุรกิจใหม่ๆ เพิ่มเติมเข้ามา เช่น ร้านมินิมาร์ท ร้านหนังสือขนาดใหญ่ และทันสมัย โรงแรม ห้างสรรพสินค้า ธนาคาร สำนักงานบริษัท ภัตตาคาร สถานบันเทิงและศูนย์รวมพักผ่อนหย่อนใจแบบใหม่ๆ รูปแบบการค้าและบริการทั้งแบบดั้งเดิมและแบบทันสมัยที่เกิดขึ้นปะปนกันอยู่เช่นนี้ พบเห็นได้โดยทั่วไปในเขตบางกะปิ และมักกระจายตัวตามถนนสายสำคัญต่างๆ และอาจกระจุกตัว ณ บริเวณจุดตัดกันของถนนสายสำคัญเป็นกลุ่มร้านค้า ตลาดสด ห้างสรรพสินค้า ตลอดจนหาบเร่แผงลอย

### 3.4.2 องค์ประกอบและการกระจายตัวของย่านการค้า

กิจกรรมการค้าและบริการในเขตบางกะปิ มีรูปแบบที่แตกต่างกันออกไป แต่จะปรากฏให้เห็นเด่นชัดอยู่ด้วยกัน 4 รูปแบบหลักๆ ซึ่งจัดว่าเป็นองค์ประกอบสำคัญในย่านการค้า คือ ร้านค้าอาคารพาณิชย์ ตลาดสด ห้างสรรพสินค้าและหาบเร่แผงลอย กิจกรรมด้านพาณิชยกรรมดังกล่าวจะกระจายตัวอยู่ตามริมถนนทุกสายในพื้นที่เขตบางกะปิและจะกระจุกตัวหนาแน่นเป็นบางบริเวณโดยเฉพาะริมถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหง และบริเวณจุดตัดกันของถนนสายหลักในพื้นที่เขตบางกะปิ ซึ่งสภาพการกระจายตัวของกิจกรรมการค้าและบริการรูปแบบต่างๆ ในเขตบางกะปิมีลักษณะดังนี้ (ภาพ3-2)

#### 3.4.2.1 ร้านค้าอาคารพาณิชย์

ร้านค้าอาคารพาณิชย์เป็นรูปแบบหนึ่งของกิจกรรมการค้าและบริการมักกระจายตัวอยู่ตามแนวถนนหรือที่เรียกว่าขยายตัวแบบแถบ (Ribbon) ร้านค้าประกอบการธุรกิจ

มากประเภทแตกต่างกัน เช่น ร้านขายยา ร้านขายอะไหล่ สำนักงาน ร้านเสริมสวย ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้นร้านค้าเหล่านี้มักคำนึงถึงปัจจัยด้านการเข้าถึง (Accessibility) เป็นสำคัญแต่ในปัจจุบันต้องประสบกับปัญหาเรื่องขาดสถานที่จอดรถสำหรับลูกค้า เนื่องจากตามถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหงและถนนศรีนครินทร์ มีการประกาศห้ามจอดรถข้างทางตลอดทั้งแนว ดังนั้นร้านค้าบางร้านจึงต้องปิดกิจการไป หรือบางร้านมีการรวมตัวกันจัดหาที่จอดรถในซอยหลังร้าน เป็นต้น ร้านค้ารูปแบบอาคารพาณิชย์เหล่านี้ค่อนข้างชบเซาบริเวณที่ห่างไกลจากป้ายรถเมล์แต่จะยังคงความคึกคักบริเวณที่เป็นย่านการค้าใหญ่ๆ

#### 3.4.2.2 ตลาดสด

ตลาดสดมีลักษณะการค้าแบบดั้งเดิม (traditional aspect) เหตุนี้ตลาดสดจึงเป็นศูนย์กลางชุมชนพักอาศัยใหญ่ๆ พบว่าในเขตบางกะปิมีจำนวนตลาดสดมากถึง 11 แห่งในจำนวนนี้มีตลาดสด 4 แห่ง ได้แก่ ตลาดบางกะปิ 1, 2, และ 3 และตลาดแฮปปี้แลนด์ใหม่ กระจุกตัวอยู่ในย่านการค้าบางกะปิซึ่งเป็นศูนย์กลางชุมชนที่ใหญ่ที่สุดในเขต และยังเป็นบริเวณที่มีจุดตัดกันของถนนสายหลักทั้งหมดในพื้นที่อีกด้วย นอกจากนี้ตลาดสดที่เหลืออีก 7 แห่ง กระจายตัวอยู่ตามชุมชนอื่นๆ ซึ่งได้แก่ ตลาดลาดพร้าวสะพานสอง ตลาดโชคชัยสี่ ตลาดตะวันรุ่ง ตลาดเทคโนโลยีบางกะปิ ตลาดนครไทย ตลาดหัวหมาก (เสรี) ตลาดแฮปปี้แลนด์เก่า ตลาดสดเหล่านี้มีลักษณะคล้ายคลึงกัน คือ เป็นอาคารที่รวบรวมแผงขายสินค้าจำนวนมากไว้ภายใต้หลังคาเดียวกัน สินค้าที่ขายส่วนใหญ่ เป็นสินค้าอุปโภคบริโภค เช่น อาหาร ผักสด ผลไม้ เครื่องปรุงอาหาร อาหารคาว อาหารหวาน เครื่องดื่ม เนื้อสัตว์ ดอกไม้ ของชำ เป็นต้น ปัจจุบันตลาดสดมีสภาพเก่าทรุดโทรม และไม่ถูกสุขลักษณะ แม้จะได้รับการปรับปรุงมาหลายครั้ง แต่ก็ยังคงให้บริการแก่ประชาชนได้ตามสภาพที่เป็นอยู่

#### 3.4.2.3 ห้างสรรพสินค้า

ห้างสรรพสินค้าเป็นลักษณะการค้ารูปแบบทันสมัยและมีความสำคัญเป็นอย่างมากสำหรับวิถีชีวิตของคนกรุงเทพฯ ในปัจจุบันนี้ สำหรับในเขตบางกะปินั้นมีห้างสรรพสินค้า กระจายตัวอยู่ทั่วไปเป็นจำนวนมากและมีหลายขนาด แต่จะสังเกตเห็นได้ชัดเจนบริเวณที่ห้างสรรพสินค้าเหล่านี้เกาะกลุ่มรวมตัวกันอยู่ เพราะบริเวณดังกล่าวมักจะเป็นทำเลที่มีรถยนต์และคนเดินเท้าผ่านไปมาหนาแน่น ทำให้มีโอกาสทางการค้าสูง และยังมีผลต่อการขยายตัวของย่านการค้า นั้นๆ อีกด้วย ห้างสรรพสินค้าส่วนใหญ่มักมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นสาธารณะประโยชน์ เช่น ที่จอดรถ ทางเดิน ถนน บันได ลิฟท์ ติดแอร์ มีสวนร้านค้ารวม (plaza) และส่วนที่เป็นแผนกของห้างสรรพสินค้าเอง (depart) เป็นแหล่งรวมของสินค้าและบริการอันหลากหลาย จึงเป็นที่นิยมเนื่องจากผู้ใช้บริการได้รับความสะดวกสบาย เป็นการประหยัดเวลา เพราะไม่ต้องไปจับจ่ายหลายที่ นอกจากนี้ ราคาและคุณภาพของสินค้าในห้างสรรพสินค้าก็มีมาตรฐานชัดเจนไม่ต้องต่อรอง และในห้างสรรพสินค้ายังมีบริการหรือสินค้าอื่นๆ ที่นอกเหนือจากที่จะหาได้ตามร้านค้า ตลาดสด และหาบเร่แผงลอย ด้วยเหตุนี้จึงทำให้ห้างสรรพสินค้าเป็นที่นิยมในการมาจับจ่ายใช้

บริการมากขึ้นทุกที แต่อย่างไรก็ตามห้างสรรพสินค้าในที่นี่ได้รวมเอาซูเปอร์มาร์เก็ตใหญ่ๆ และ ศูนย์ค้าส่งที่ทันสมัย ไว้ในรูปแบบเดียวกันด้วยโดยพบว่าในเขตบางกะปิมีห้างสรรพสินค้าทั้งสิ้น 17 แห่ง กระจายอยู่ตามแนวถนนสายหลักดังนี้

ห้างสรรพสินค้าที่ตั้งอยู่ตามแนวถนนลาดพร้าว 9 แห่ง ได้แก่

1. ห้างสรรพสินค้าซูเปอร์เซฟ
2. ห้างสรรพสินค้าเอดิสัน (ADISION)
3. ห้างสรรพสินค้าเอ็นมาร์ค (N' mark)
4. ห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์ (บางกะปิ)
5. ห้างสรรพสินค้าแม็คโคร (ลาดพร้าว)
6. ห้างสรรพสินค้าฟู๊ดแลนด์ (ลาดพร้าว)
7. ห้างสรรพสินค้าอิมพีเรียลเวิร์ด (ลาดพร้าว)
8. ห้างสรรพสินค้าเจ.ซี. (โชคชัยสี่)
9. ห้างสรรพสินค้าเซยู (โชคชัยสี่)

ห้างสรรพสินค้าที่ตั้งอยู่ตามแนวถนนรามคำแหง 6 แห่ง ได้แก่

1. ห้างสรรพสินค้าฟู๊ดแลนด์ (หัวหมาก)
2. ห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์ 2 (รามคำแหง)
3. ห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์ 3 (รามคำแหง)
4. ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล (หัวหมาก)
5. ห้างสรรพสินค้าเวลโก้ (รามคำแหง)
6. ห้างสรรพสินค้าพาด้า (หัวหมาก)

ห้างสรรพสินค้าที่ตั้งอยู่ตามแนวถนนสุขาภิบาล3 อีก 2 แห่ง ได้แก่

1. ห้างสรรพสินค้าดีเซมเบอร์ (DECEMBER)
2. ห้างสรรพสินค้าคาร์ฟู (CARREFOUR)

ลักษณะการกระจายตัวของห้างสรรพสินค้าเหล่านี้ มีทั้งที่ปะปนอยู่ใน ย่านการค้าแบบดั้งเดิม และเป็นพื้นที่ๆ ตั้งห้างสรรพสินค้าขึ้นมาใหม่

#### 3.4.2.4 หาบเร่แผงลอย

หาบเร่แผงลอยเป็นรูปแบบการค้าขนาดเล็กและไม่เป็นทางการ (informal sector) แต่สามารถจะสังเกตเห็นได้ชัดเจนริมถนนที่เป็นทางเดินเท้า ซึ่งจะพบหนาแน่นมากใน บริเวณย่านการค้าที่ได้รับการอนุญาตให้เป็นจุดผ่อนผันหาบเร่แผงลอย ลักษณะการค้าแบบนี้ถูก กำหนดช่วงเวลาทำการค้าแต่ละแห่งแตกต่างกันไป ในเขตบางกะปิมีจุดผ่อนผันหาบเร่แผงลอย 16 จุด รวมผู้ค้า 700 ราย กระจายอยู่ในถนน 2 สาย คือ ถนนรามคำแหง และถนนลาดพร้าว สินค้าที่ ทำการค้าขายมีประเภทอาหาร เสื้อผ้า รองเท้าและกระเป๋า ของใช้ทั่วไป สลากกินแบ่ง และสินค้า เบ็ดเตล็ดอื่นๆ โดยผู้ค้าต้องขออนุญาตจดทะเบียนผู้ค้าหาบเร่แผงลอยเป็นรายปีที่ฝ่ายเทคนิค

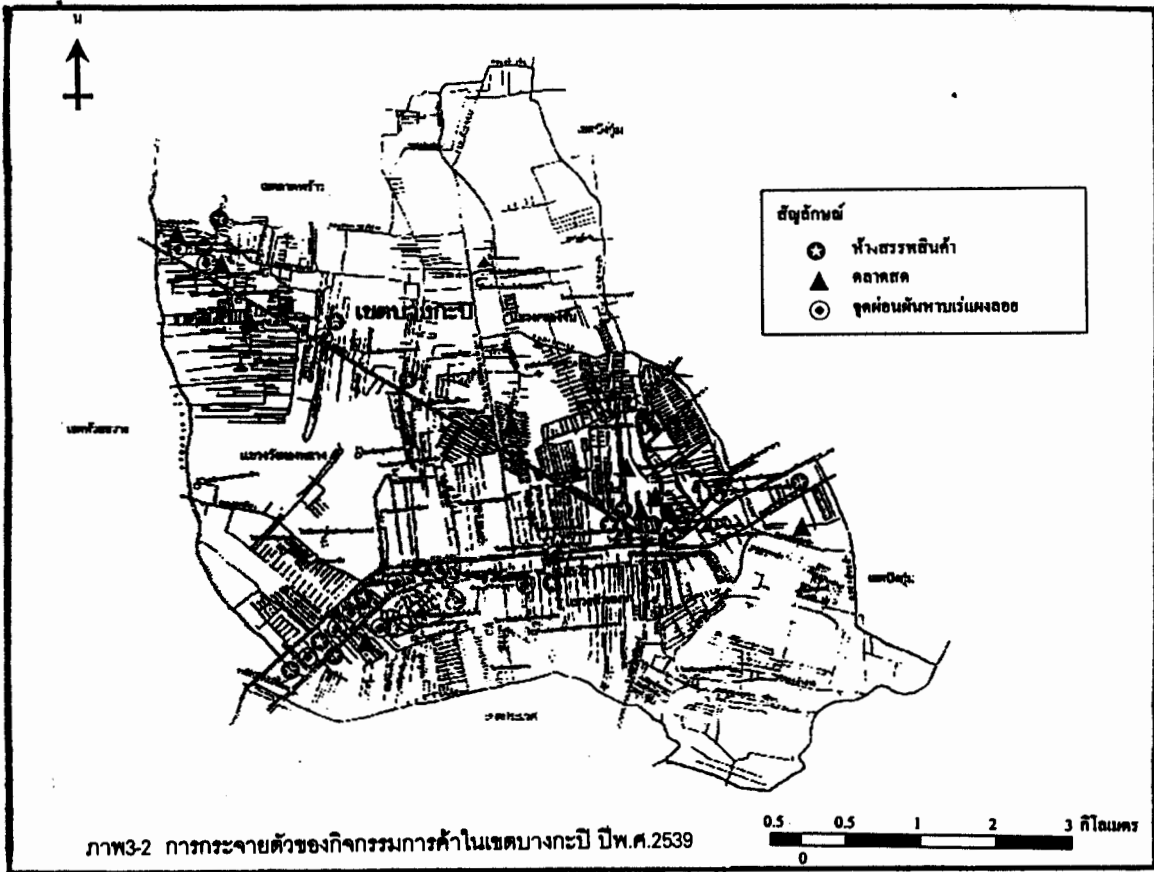
สำนักงานเขตบางกะปิ และต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจำหน่ายสินค้าในจุดผ่อนผัน นอกจากนี้ยังมีหาบเร่แผงลอยที่ไม่ได้จดทะเบียนแต่เป็นผู้ค้าที่เช่าพื้นที่หน้าร้านค้าตีงแถวเพื่อวางขายสินค้า สำหรับส่วนนี้เจ้าของพื้นที่ต้องเป็นฝ่ายรับผิดชอบกันเองแต่การวางของขายห้ามล้ำเกินออกมาบนพื้นที่ทางเท้าสาธารณะ ปัญหาสำคัญของหาบเร่แผงลอยคือเป็นอุปสรรคกีดขวางทางเดินที่คับแคบและทำให้การสัญจรบนทางเท้าไม่สะดวกประกอบกับบริเวณจุดผ่อนผัน มักเป็นจุดเดียวกับป้ายรถเมล์ที่แออัดคับคั่งในย่านการค้าใหญ่ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งช่วงเวลาที่ยอนุญาตทำการค้าหาบเร่แผงลอยมักเป็นช่วงเวลาเร่งด่วนคือช่วงเวลาตั้งแต่ 18.00น. ถึง 22.00น. ส่งผลให้ปัญหาความแออัดเพิ่มความรุนแรงมากขึ้นและยังนำมาซึ่งปัญหาด้านความปลอดภัยจากอุบัติเหตุและมีจลาจลอีกด้วย

### 3.4.3 สรุปสภาพการค้า

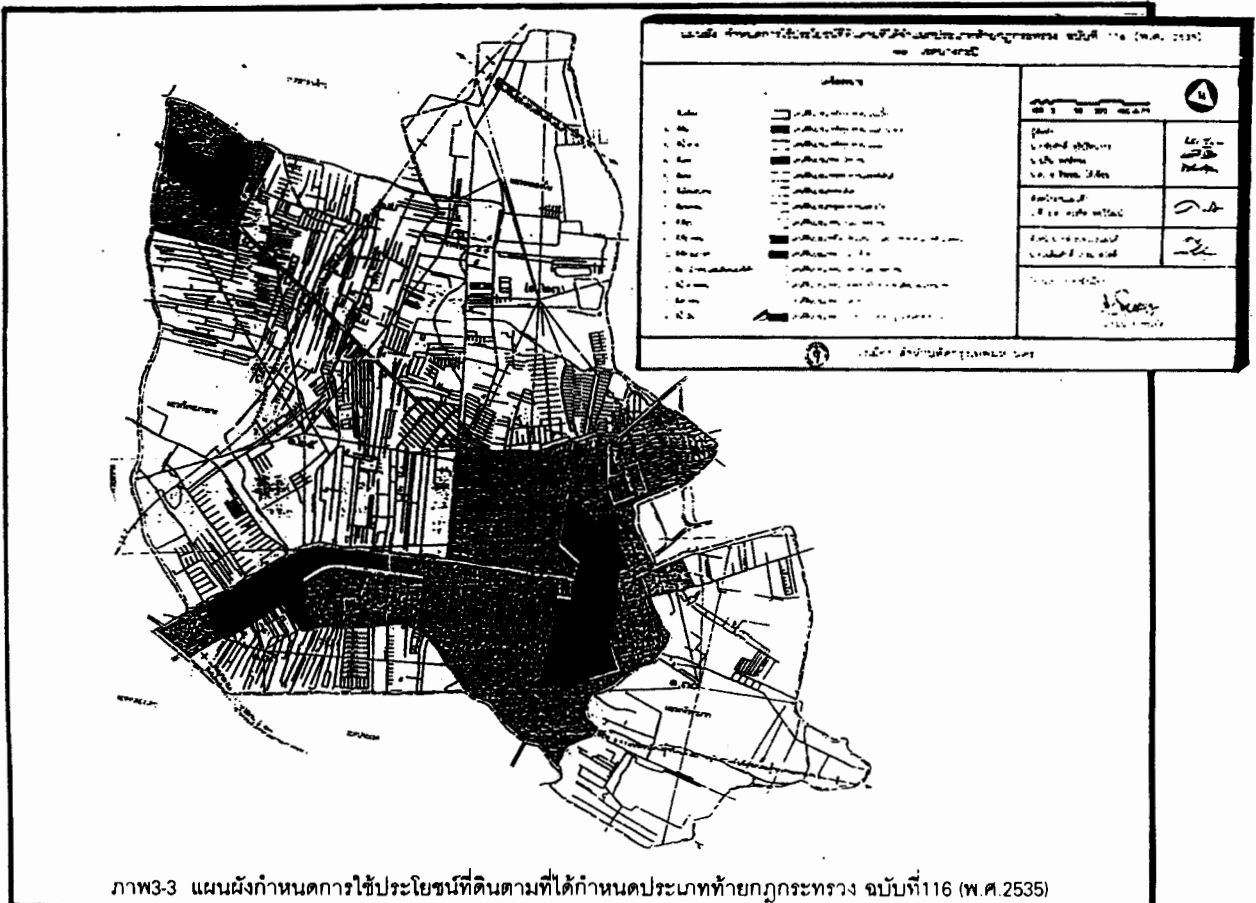
จากสภาพที่กล่าวมาข้างต้น พบว่า กิจกรรมการค้าและบริการในเขตบางกะปิ ได้จับกลุ่มกระจุกตัวหนาแน่นอยู่ 3 บริเวณ คือ บริเวณย่านบางกะปิ ย่านรามคำแหง และย่านโชคชัยสี่ ความโดดเด่นของย่านการค้าทั้ง 3 บริเวณเป็นศูนย์กลางย่อยใน The Bangkok Metropolitan General Plan โดยได้กำหนดให้ย่านบางกะปิและรามคำแหงเป็นศูนย์กลางระดับสูง และย่านโชคชัยสี่เป็นศูนย์กลางระดับต่ำ นอกจากนี้ยังสอดคล้องกับแผนผังการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535) ของกรุงเทพมหานคร สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร ที่กำหนดให้ย่านการค้าทั้ง 3 แห่งเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม (ภาพ3-3)

ลักษณะการรวมกลุ่มของกิจกรรมการค้าในย่านทั้ง 3 แห่งนั้นเป็นผลให้เกิดแรงดึงดูดผู้คนเข้ามาจับจ่ายใช้บริการในพื้นที่ย่านการค้ามากขึ้น เนื่องจากเป็นแหล่งซื้อขายสินค้าเป็นจำนวนมากและมีบรรยากาศที่แตกต่างกันไป ทำให้ฝ่ายลูกค้ามีทางเลือกที่จะจับจ่ายและมีโอกาสเปรียบเทียบราคาและคุณภาพของสินค้าและบริการที่ตนพอใจมากขึ้น ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับพฤติกรรมการจับจ่ายและความคุ้นเคยของผู้คน นอกจากนี้ยังเกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ ความมีชื่อเสียง ความสะดวกสบายและมาตรฐานของกิจกรรมการค้ารูปแบบนั้นๆอีกด้วย ในส่วนกิจการหรือหน่วยธุรกิจที่เกิดขึ้นในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกันจนเกิดเป็นย่านการค้าขึ้น ก็มีความสัมพันธ์เชื่อมโยงกันทั้งในเชิงส่งเสริมซึ่งกันและกัน และในเชิงแข่งขันกัน หมายความว่าหน่วยธุรกิจ หรือห้างร้านต่างๆ ที่กล่าวมานั้นเกาะกลุ่มกันเพื่อผลประโยชน์ทางการค้าร่วมกัน ในการดึงดูดลูกค้าให้ได้มากที่สุดเพื่อเพิ่มปริมาณการขาย แต่ปัจจัยสำคัญที่สุดทำให้เกิดการขยายตัวจนเป็นย่านการค้าของพื้นที่ทั้ง 3 แห่งนี้คือมีทำเลที่ตั้งที่เกาะติดมากับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในยุคแรกๆ และตั้งอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสมสะดวกในการเข้าถึงติดถนนสายหลัก (ภาพ3-4)

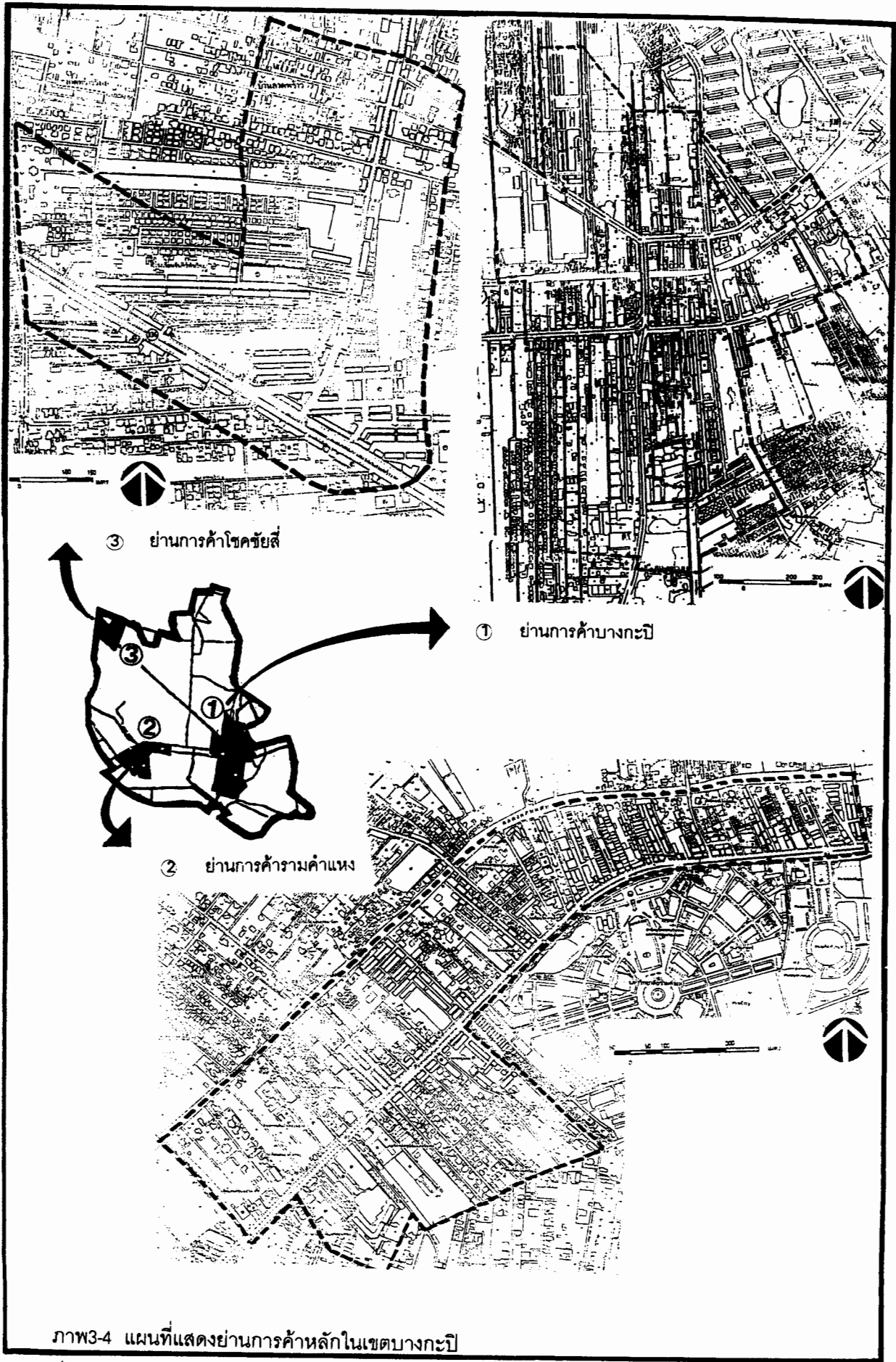
สำหรับกิจกรรมการค้าและบริการในรูปแบบอื่นๆ นอกเหนือจาก 4 รูปแบบหลักดังกล่าวมาข้างต้นนั้นปรากฏในรูปของอาคารคอมเพล็กซ์(Complex) เป็นอาคารที่มีกิจกรรมการค้า



ที่มา:จากการสำรวจ



ที่มา:สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร



ภาพ3-4 แผนที่แสดงย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิ  
ที่มา:สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร

และบริการหลายประเภทรวมอยู่ภายใต้อาคารหลังเดียวกันจึงจัดว่าอาคารComplexเป็นอีกองค์ประกอบหนึ่งที่แปลกใหม่ในย่านการค้า ที่พบในเขตบางกะปินั้น มีทั้งอาคารที่เป็นทั้งโรงแรมและห้างสรรพสินค้าในอาคารหลังเดียวกัน หรือชั้นบนเป็นสำนักงานด้านล่างเป็นร้านค้าย่อย บางแห่งเป็นศูนย์รวมของกิจกรรมที่มุ่งเน้นด้านความบันเทิง และพักผ่อนหย่อนใจแบบทันสมัย มีร้านค้า ร้านอาหาร โรงภาพยนตร์ โบว์ลิ่ง สเก็ตน้ำแข็ง สนุกเกอร์คลับ บางแห่งเป็นอาคารที่ปรับปรุงขึ้นมาใหม่แล้วเปิดให้เช่าพื้นที่เป็นร้านค้าย่อยภายใน อาคารลักษณะเช่นนี้จึงมีความเฉพาะตัวมีบทบาทหน้าที่สลับซับซ้อน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับกิจกรรมภายในอาคารนั้นๆ กิจกรรมเหล่านั้นต่างเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกันในด้านการใช้สถานที่ร่วมกัน นอกจากนี้ยังมีรูปแบบของธุรกิจการค้าที่เป็นอาคารสำนักงานซึ่งภายในเป็นสำนักงานของบริษัทเอกชนและยังมีอาคารพาณิชย์ที่ใช้เป็นสำนักงานในพื้นที่เขตบางกะปิด้วย

นอกจากนี้ ยังมีย่านการค้าที่มีการเกาะตัวกันเป็นกลุ่มๆ ในบริเวณอื่นๆ อีกแต่มีความโดดเด่นและสำคัญรองลงมา พบว่ากระจายอยู่ตามพื้นที่ดังนี้ เช่น ย่านโรงพยาบาลรามคำแหง ย่านอิมพีเรียลเวิลด์ ย่านไคร์ฟอินน์ ย่านแฮปปี้แลนด์เก่า ลักษณะการกระจายตัวของย่านเหล่านี้ยังเกาะติดตามแนวถนนสายหลักเนื่องจากการได้เปรียบด้านทำเลและเข้าถึงสะดวกเป็นหลัก โดยเฉพาะอย่างยิ่งถนนรามคำแหง ถนนลาดพร้าวซึ่งเกิดขึ้นมานานกว่าถนนสายอื่นๆ ในพื้นที่และมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยเกือบเต็มพื้นที่แล้ว

## บทที่ 4

### ย่านการค้าในเขตบางกะปิ

จากการศึกษาสภาพและพัฒนาการด้านต่างๆ ของเขตบางกะปิ ทำให้พบว่าย่านการค้ามีวิวัฒนาการติดตามมากับการขยายตัวของประชากรและที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ย่านการค้าที่สำคัญทั้ง 3 แห่งได้แก่ ย่านบางกะปิ ย่านรามคำแหงและย่านโชคชัยสี่ มีตำแหน่งที่ตั้งในบริเวณที่แวดล้อมไปด้วยชุมชนขนาดใหญ่ รวมถึงเป็นทำเลที่เข้าถึงได้สะดวกโดยสามารถเข้าถึงได้ทั้งทางถนนสายหลักและทางเรือซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมที่สำคัญตั้งแต่ในอดีต ย่านการค้าหลักทั้ง 3 แห่งมีลักษณะและความสำคัญทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมภายในย่านที่สามารถศึกษาได้ดังนี้

#### 4.1 สภาพทางกายภาพ

##### 4.1.1 ตำแหน่งที่ตั้ง

ย่านการค้าทั้ง 3 แห่งมีพื้นที่มากกว่า 0.5 ตารางกิโลเมตร มีตำแหน่งที่ตั้งติดแนวถนนสายหลักในเขตบางกะปิ แวดล้อมด้วยชุมชนหรือสถานที่สำคัญที่เป็นแหล่งรวมของประชาชนจำนวนมาก การเข้าถึงย่านการค้าทำได้ทั้งทางบกและทางน้ำ แต่ปัจจุบันการใช้เส้นทางน้ำไม่เป็นที่นิยมส่วนการเข้าถึงทางบกนั้นเป็นที่นิยมอย่างมากโดยเฉพาะมีรถประจำทางผ่านหลายประเภทรวมถึงการเป็นอู่รถเมล์ด้วย

ย่านการค้าบางกะปิ ตั้งอยู่ศูนย์กลางชุมชนบริเวณที่มีจุดตัดของถนนสายหลักถึง 6 สายคือ ถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหง ถนนศรีนครินทร์ ถนนสุขาภิบาล1 ถนนสุขาภิบาล2 และถนนสุขาภิบาล3 มีคลองแสนแสบผ่านกลางพื้นที่ย่านซึ่งมีพื้นที่ 1.935 ตารางกิโลเมตรอยู่ในแขวงคลองจั่นเขตบางกะปิ

ย่านการค้ารามคำแหง ตั้งอยู่ริมถนนรามคำแหงบริเวณใกล้กับมหาวิทยาลัยรามคำแหงเป็นย่านการค้าที่มีร้านค้าหนาแน่น ส่วนใหญ่อยู่ข้างซ้ายของถนนรามคำแหงขาออก ครอบคลุมพื้นที่ 1.242 ตารางกิโลเมตรอยู่ในแขวงหัวหมากเขตบางกะปิ

ย่านการค้าโชคชัยสี่ ตั้งอยู่ริมถนนลาดพร้าวตั้งแต่ซอยลาดพร้าว45 ถึงซอยลาดพร้าว53 และสองข้างถนนในซอยโชคชัยสี่หรือซอยลาดพร้าว53 เป็นย่านการค้าสำหรับผู้คนในละแวกใกล้เคียงรวมพื้นที่ 0.524 ตารางกิโลเมตรในแขวงวังทองหลางเขตบางกะปิ

#### 4.1.2 พัฒนาการรูปแบบย่านการค้า

พัฒนาการของรูปแบบย่านการค้าพิจารณาได้จากองค์ประกอบภายในย่านซึ่งมักเริ่มต้นด้วยการมีตลาดสดและมีอาคารพาณิชย์ในรูปตึกแถวเกิดแทรกตัวติดริมถนนและประมาณ 15 ปีมานี้จึงเกิดมีห้างสรรพสินค้าเกิดขึ้นโดยเป็นห้างขนาดเล็กก่อนจนเมื่อประมาณ 5 - 10 ปีหลังจึงมีห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ทันสมัยและครบวงจรเกิดตามมาส่งผลให้ย่านการค้าในเขตบางกะปิมีสภาพเด่นชัดและมีบทบาทเพิ่มมากขึ้น

จุดเริ่มต้นของย่านการค้าบางกะปิ เดิมมีเพียงร้านค้าเล็กๆ ประมาณ 2-3 ร้านเท่านั้นในปี พ.ศ.2505 ได้ดำเนินการจัดสร้างตัวอาคารและตลาดสาธารณะขึ้นขณะเดียวกันได้ให้เอกชนก่อสร้างอาคารพาณิชย์จำนวน 13 ห้อง ทำเลดังกล่าวจึงเป็นที่อาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ส่งผลให้ย่านบางกะปิมีความสำคัญทางการค้าและขยายตัวขึ้นตามลำดับ ในช่วงปีพ.ศ.2511-2520 มีห้างสรรพสินค้าเกิดขึ้นในย่านการค้าบางกะปิ 1 แห่งคือ ห้างสรรพสินค้าน้อมจิตต์ (หรือในปัจจุบันคือ ห้างสรรพสินค้าเอ็นมาร์ค) เป็นห้างสรรพสินค้าที่มุ่งเน้นแผนกซูเปอร์มาร์เก็ตเป็นหลัก ขณะเดียวกันมีการก่อสร้างตลาดสดเพิ่มอีกรวมเป็นตลาดสด 3 แห่ง คือ ตลาดบางกะปิ 1 บางกะปิ 2 และบางกะปิ 3 ในพื้นที่ๆ ต่อเนื่องกัน ต่อมาช่วงปีพ.ศ.2521-2530 มีห้างสรรพสินค้าเกิดขึ้นอีก 1 แห่งคือห้างสรรพสินค้าบางกะปิประกอบกับมีการก่อสร้างตลาดสดแยกบีแลนด์เพิ่มอีก 1 แห่งทำให้ภายในซอยแยกบีแลนด์สาย1และ2 มีอาคารพาณิชย์เกิดขึ้นอยู่เต็มพื้นที่แต่ยังไม่มีผู้เช่าอยู่อาศัยทำการค้ามากนัก ย่านการค้าจึงเริ่มมีการขยายตัวออกทางด้านทิศตะวันตกของศูนย์กลางเดิม

จนกระทั่งในช่วงปีพ.ศ.2531-2540 มีห้างสรรพสินค้าเพิ่มขึ้นถึง 3 แห่งเป็นห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ เช่น เดอะมอลล์ แม็คโครและบางกะปิคอมเพล็กซ์ที่เป็นอาคารComplex ที่ชั้นล่างเป็นห้างสรรพสินค้าและชั้นบนขึ้นไปเป็นโรงแรม ปัจจุบันคือบริเวณห้างสรรพสินค้าเอ็ดิสันนั่นเอง ส่วนโรงแรมก็คือ โรงแรมบางกะปิรอยัลโรส พื้นที่ย่านการค้าบางกะปิมีการทำการค้ากันอย่างคึกคัก ในปีพ.ศ.2532 ทางสำนักงานเขตบางกะปิจึงอนุญาตให้ภายในพื้นที่ย่านการค้ามีจุดผ่อนผันหาบเร่แผงลอยถึง 4 จุดแต่เนื่องจากพื้นที่บาทวิถีถูกล้ำเข้ามาเพราะมีการขยายทำให้บาทวิถีกว้างไม่ถึง 2 เมตรเป็นผลให้จุดผ่อนผันหาบเร่แผงลอยหน้าตลาดบางกะปิถูกตปไปเหลือ 3 จุด สำหรับปัจจุบันย่านการค้าบางกะปิมีการเพิ่มขึ้นของทั้งความหนาแน่นและขนาดของพื้นที่ย่านการค้าซึ่งแผ่ขยายออกไปทุกทิศทุกทาง โดยเฉพาะในรูปแบบของอาคารพาณิชย์และห้างสรรพสินค้า

จุดเริ่มแรกของย่านการค้ารามคำแหง สัมพันธ์กับถนนรามคำแหง (หรือถนนคลองตัน-บางกะปิ) ซึ่งมีมาก่อนปีพ.ศ.2510 และได้มีการก่อตั้งมหาวิทยาลัยรามคำแหงและก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรร(หมู่บ้านเสรี)ในปีพ.ศ.2514 นับเป็นจุดเริ่มต้นของการเกิดย่านการค้ารามคำแหง เนื่องจากได้มีการก่อสร้างอาคารตลาดสดหัวหมากและอาคารพาณิชย์ขึ้นบริเวณปากซอยเข้าหมู่บ้าน (ซอยรามคำแหง24) เพื่อบริการแก่ประชาชนในหมู่บ้านและประชาชนทั่วไปต่อมามีการขยายตัวของอาคารพาณิชย์และแผงลอยขายสินค้าแฟชั่น เช่น เสื้อผ้าและของใช้เล็กๆน้อยๆ เพราะอยู่ใกล้กับกลุ่มลูกค้า คือ นักศึกษาจากมหาวิทยาลัยรามคำแหง ในปีพ.ศ. 2526 มีห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์เปิดเป็นแห่งแรกและขยายสาขาในย่านเดียวกันอีก 2

แห่งที่มีรูปแบบเป็นห้างสรรพสินค้าหนึ่งแห่งและเป็นอาคารComplex ที่รวมของแหล่งพักผ่อนหย่อนใจแบบทันสมัยอีกหนึ่งแห่งในปีต่อๆ มาได้เกิดห้างสรรพสินค้าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง คือห้างสรรพสินค้าเวลโก้ ฟู้ดแลนด์รูปเปอร์มาร์เก็ตและห้างเซ็นทรัล ตามลำดับส่วนอาคารComplex แบบทันสมัย ที่ภายในมีหลากหลายกิจกรรมทั้งร้านค้า ร้านอาหาร สถานบันเทิง โรงภาพยนตร์ เกิดขึ้นตามมาอีกหลายแห่ง สำหรับอาคารพาณิชย์ตึกแถวติดถนนบางส่วนก็ถูกดัดแปลงเป็นที่ให้เช่าเพื่อขายสินค้าแฟชั่นเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก ส่วนตึกแถวที่อยู่ด้านในซอยถูกดัดแปลงกลายเป็นหอพักแทบทั้งสิ้น นอกจากนี้กิจกรรมที่มีความเจริญก้าวหน้าอีกประเภทหนึ่งคือ สถาบันกวดวิชาจนกลายเป็นธุรกิจที่โดดเด่นในย่าน ย่านรามคำแหงขยายตัวออกตามแนวถนนทั้งด้านตะวันตกและตะวันออก ในขณะที่เดียวกันการใช้ที่ดินเดิมก็มีความซับซ้อนมากขึ้นมีการแบ่งพื้นที่แยกย่อยให้เช่าทำการค้ามีแผงลอยตามทางเท้าในปีพ.ศ.2532 ทางสำนักงานเขตบางกะปิ จึงอนุญาตให้เป็นจุดผ่อนผันหาบเร่แผงลอยตามเวลาที่กำหนด เป็นแนวยาวเกือบตลอดแนวฝั่งซ้ายของถนนหรือฝั่งตรงข้ามของมหาวิทยาลัยรามคำแหง

ย่านการค้าโชคชัยสี่ แรกเริ่มนั้นมีจุดกำเนิดอยู่ที่ตลาดสะพานสองในช่วงเดียวกับที่มีการจัดสร้างตลาดสดบางกะปิพ.ศ.2505 พร้อมมีตึกแถวเกิดแทรกตัวตามมาต่อมาในปี พ.ศ.2523 มีตลาดโชคชัยสี่เกิดเพิ่มขึ้นที่ปากซอยลาดพร้าว53 มีขนาดใหญ่และกว้างขวางกว่าตลาดสะพานสองส่วนอาคารพาณิชย์เพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ ต่อมาในปีพ.ศ.2532 มีห้างสรรพสินค้าขนาดเล็กเกิดขึ้นแห่งแรกคือห้างสรรพสินค้าเจ.ซี. ประกอบกับมีการขยายถนนและปรับปรุงเส้นทางในตรอกซอยโชคชัยสี่เชื่อมต่อกับวงแหวน ออกสู่ถนนรามอินทรา ถนนพหลโยธิน และถนนรัชดาภิเษกได้ตั้งนั้นจึงมีผู้คนสัญจรผ่านไปมาเพิ่มขึ้น มีจุดผ่อนผันหาบเร่แผงลอย 2 แห่ง บริเวณปากซอยโชคชัยสี่และบริเวณด้านหน้าตลาดสะพานสอง ย่านนี้ขยายตัวตามถนนซอยโชคชัยสี่เป็นส่วนมากพบว่าเมื่อปลายปีพ.ศ.2539 มีห้างสรรพสินค้าที่เป็นรูปเปอร์มาร์เก็ตขนาดใหญ่คือห้างสรรพสินค้าเซียว (Seiyu) เปิดเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งแห่งภายในซอยโชคชัยสี่

#### 4.1.3 การเข้าถึงย่านการค้า

การเข้าถึงย่านการค้าพิจารณาได้จากเส้นทางคมนาคมที่เข้าสู่ย่านซึ่งมีทั้งทางถนนตรอกซอยและทางน้ำ รวมถึงวิธีการเข้าถึงซึ่งปัจจุบันเส้นทางรถประจำทางมีความสำคัญมาก ย่านการค้าที่มีโอกาสในการเข้าถึงได้มากย่อมสะท้อนถึงความสะดวกในการเข้าใช้บริการได้หลายทางและหลายวิธีซึ่งถือเป็นปัจจัยหลักที่มีความสัมพันธ์กับการกำหนดทำเลที่ตั้งของย่านการค้า

เส้นทางคมนาคมในย่านการค้าบางกะปิประกอบด้วยทางบกและน้ำโดยมีถนน 6 สายหลักซึ่งถนน 2 สายแรกได้แก่ ถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหง เป็นเส้นทางหลักที่ใช้ผ่านเข้าออกสู่เขตเมืองชั้นใน ส่วนถนนอีก 4 สายได้แก่ ถนนสุขาภิบาล1 ถนนสุขาภิบาล2 ถนนสุขาภิบาล3 และถนนศรีนครินทร์ เป็นถนนสายหลักของพื้นที่ๆ ตัดออกไปสู่ชานเมืองซึ่งมีการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยเป็นส่วนใหญ่ นอกจากนี้ยังมีตรอกซอยแยกจากถนนเหล่านี้ถึง 58 ตรอกซอยซึ่งบางซอยใช้เชื่อมต่อระหว่างถนนสายหลักได้ด้วย นอกจากนี้ทางเท้ายังเป็นเส้นทางที่สำคัญที่ใช้สัญจรภายในย่าน โดยเฉพาะบริเวณที่มีกิจกรรมการค้าพลุกพล่าน

และคึกคัก เช่น หน้าตลาด หน้าห้างสรรพสินค้า เป็นต้น ทางเท้าจะปรากฏอยู่ริมถนนสายหลักมีความกว้างไม่แน่นอนประมาณ 2 - 8 เมตร ส่วนในซอยผู้คนต้องเดินตามริมถนนปะปนกับทางรถยนต์ สำหรับเส้นทางน้ำนั้นมักใช้คมนาคมเข้าออกย่านการค้าเท่านั้น นั่นคือคลองแสนแสบ

วิธีการเข้าถึงย่านการค้าบางกะปิทำได้ทางรถยนต์และรถโดยสารรวมทั้งทางเรือซึ่งมีท่าเรือหางยาวอยู่ที่ท่าเรือหน้าวัดศรีบุญเรือง โดยเส้นทางเรือหางยาวนี้จะไปสิ้นสุดที่ท่าเรือผ่านฟ้าในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร การเดินทางด้วยวิธีการนี้มักจะหนาแน่นในช่วงเช้าและเย็น สำหรับรถโดยสารประจำทางมีอยู่ 1 แห่งบริเวณด้านในสุดของตลาดแยกปิ่นเกล้า ได้แก่ สาย 8 (บางกะปิ-ลาดพร้าว-อนุสาวรีย์) สาย 27 (บางกะปิ-บึงกุ่ม-มีนบุรี) สาย 44 (บางกะปิ-ลาดพร้าว-ท่าช้าง) สาย 143 (บางกะปิ-ศรีนครินทร์-เทพารักษ์) และสาย 95 (บางกะปิ-สุขาภิบาล 1-รามอินทรา) นอกจากนี้ยังมีรถประจำทางสายอื่นๆ ผ่าน ได้แก่ สาย 60, 71, 92, 95, 96, 109, 122, 145, 207 รถปรับอากาศสาย ปอ.1, ปอ.2, ปอ.12, ปอ.15, ปอ.19, ปอ.20, ปอ.21, ปอ.22, ปอ.44, ปอ.145 และรถปรับอากาศพิเศษสาย ปอ.พ.3, ปอ.พ.9, ปอ.พ.17, ปอ.พ.28, ปอ.พ.20 และ ปอ.พ.25

เส้นทางคมนาคมในย่านการค้ารามคำแหง ประกอบด้วยทางบกและทางน้ำ โดยมีถนนรามคำแหงเป็นแกนกลางของย่าน ความสำคัญของถนนรามคำแหงคือเป็นถนนที่เชื่อมต่อระหว่างถนนลาดพร้าว ถนนสุขาภิบาล 1, 2 และ 3 ถนนศรีนครินทร์ กับ ถนนพระราม 9 ถนนพัฒนาการ ถนนสุขุมวิท และถนนเพชรบุรี นอกจากนี้ยังมีตรอกซอยอีก 53 ซอยโดยขอยรวมคำแหง 65, 53, 43/1, 39 และ 21 สามารถเชื่อมต่อกับถนนลาดพร้าวได้สำหรับทางเท้ามีความกว้างประมาณ 3-5 เมตรใช้สัญจรภายในย่านนี้แต่คับแคบมาก โดยเฉพาะบริเวณที่มีกิจกรรมการค้าเช่นหาบเร่แผงลอยคึกคัก ส่วนภายในตรอกซอยยังไม่มีทางเท้าสำหรับคนเดินผู้คนต้องเดินตามริมถนนปะปนกับทางรถยนต์ เส้นทางน้ำ คือคลองแสนแสบซึ่งใช้คมนาคมเข้าออกย่านการค้าแห่งนี้ได้อีกทางหนึ่ง

วิธีการเข้าถึงย่านรามคำแหงโดยรถยนต์และรถโดยสารรวมทั้งทางเรือ ซึ่งภายในย่านมีท่าเรือหางยาว 5 แห่งและด้านหน้ามหาวิทยาลัยรามคำแหงมีอยู่ 1 แห่งซึ่งมีรถโดยสารประจำทางที่ผ่านย่านรามคำแหง ได้แก่ สาย 60, 61, 71, 92, 58, 93, 109, 122, 137, 126, 115, 113 รถปรับอากาศสาย ปอ.1, ปอ.12, ปอ.92, ปอ.21, ปอ.22, ปอ.44, ปอ.137 และรถปรับอากาศพิเศษสาย ปอ.พ.4, ปอ.พ.10, ปอ.พ.15, ปอ.พ.17

เส้นทางคมนาคมของย่านการค้าโชคชัยสี่มีถนนลาดพร้าวและซอยโชคชัยสี่ เป็นแกนหลักของย่าน ซึ่งซอยโชคชัยสี่มีการพัฒนาปรับปรุงให้เชื่อมต่อกับถนนสายหลักอื่นๆ ได้หลายสาย คือ ถนนสุขาภิบาล 1 ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนรามอินทรา ถนนพหลโยธิน ถนนรัชดาภิเษก นอกจากนี้ยังมีตรอกซอยในพื้นที่ย่านการค้านี้อีก 34 ตรอกซอยส่วนใหญ่เป็นซอยที่แยกย่อยเข้าไปในหมู่บ้านหรือที่อยู่อาศัย สำหรับทางเท้าที่ใช้สัญจรภายในย่านติดถนนลาดพร้าวกว้างประมาณ 5-8 เมตรและในซอยโชคชัยสี่กว้างไม่ถึง 2 เมตร ส่วนทางน้ำคือคลองลาดพร้าวอยู่ทางด้านตะวันตกของย่าน

วิธีการเข้าถึงย่านโชคชัยสี่ได้ทั้งทางรถส่วนตัวและรถรับจ้าง (ซูบารุ) ซึ่งมี 4 สายดังนี้ สายเลิศอุบล 4 สายซอยสังคมสงเคราะห์ สายหมาเมิน-สุขาภิบาล 1 และสายเสนาฯทางรถโดยสารประจำทางซึ่งมีรถประจำทางผ่านดังนี้สาย 8, 27, 44, 145, 92, 95, 96 และ 207 รถปรับอากาศสาย ปอ.2, ปอ.15, ปอ.19,

ปอ.44, ปอ.145 และรถปรับอากาศพิเศษสายปอ.พ.25 ,ปอ.พ.17, ปอ.พ. 28, ปอ.พ. 20 และเข้าถึงโดยเรือหางยาวมีท่าเรือ 1 แห่ง

#### 4.1.4 การใช้ที่ดินในย่านการค้า

การใช้ที่ดินภายในย่านการค้าเหล่านี้มักมีกิจกรรมอื่นๆ นอกเหนือจากด้านพาณิชย์เข้ามาปะปนอยู่ด้วย อย่างไรก็ตามกิจกรรมด้านการค้าและบริการมีความเด่นชัดมากที่สุดในพื้นที่ย่าน แม้ว่าบางย่านจะมีการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยอยู่ภายในย่านเป็นส่วนส่วนที่มากกว่าเพื่อการค้าก็ตาม

การใช้ที่ดินในย่านการค้ามักประกอบด้วย 5 ประเภทหลักๆ คือ ที่ดินเพื่อการค้า ที่อยู่อาศัย การคมนาคม อุตสาหกรรม และสถานที่ราชการและอื่นๆ ถึงแม้ว่าสถานที่ประกอบการค้าจะมีสัดส่วนน้อยกว่าที่อยู่อาศัยแต่มีภาพพจน์โดดเด่นกว่าเพราะอยู่ริมถนนและมองเห็นได้ง่าย เข้าถึงได้สะดวกรวดเร็วและมีบทบาทต่อพื้นที่มากกว่า ดังนั้นเพื่อให้ทราบลักษณะเฉพาะของย่านการค้าต่างๆ จึงสำรวจการใช้ที่ดินเพื่อการค้าในย่านการค้าหลักเหล่านี้ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้ (ตาราง 4-1)

ตาราง4-1 ประเภทและปริมาณการใช้ที่ดินในย่านการค้า เขตบางกะปิ (พ.ศ.2539)

ประเภทการใช้ที่ดิน	ปริมาณการใช้ที่ดิน (%)		
	ย่านบางกะปิ	ย่านรามคำแหง	ย่านโชคชัยสี่
สถานประกอบการธุรกิจการค้าและบริการ	20.36	32.60	22.61
สถานที่ประกอบการอุตสาหกรรม	1.83	4.60	0.43
สถานที่ราชการ ศาสนสถานและโรงเรียน	4.25	7.75	3.99
ถนนและตรอกซอย	23.69	29.92	22.90
ที่อยู่อาศัยและอื่นๆ	49.87	25.13	50.17
รวม	100.00	100.00	100.00

ที่มา:จากการศึกษา

การใช้ที่ดินภายในย่านการค้าหลักมีความปะปนกันของกิจกรรมการใช้ที่ดินหลายประเภท ซึ่งนอกจากพื้นที่เพื่อการค้าพาณิชย์กรรมแล้วยังมีพื้นที่ของโรงงานอุตสาหกรรม สถานที่ราชการ ศาสนสถาน โรงเรียน ที่อยู่อาศัย และพื้นที่ว่างอื่นๆ แต่อย่างไรก็ตาม จำนวนเนื้อที่เพื่อกิจกรรมต่างๆ เหล่านี้มีความแตกต่างกันซึ่งพบว่าย่านการค้ารามคำแหง มีการกระจายตัวของการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ คละกันแต่เป็นพื้นที่เพื่อการพาณิชย์มากที่สุด ในขณะที่ย่านการค้าบางกะปิและย่านการค้าโชคชัยสี่กลับมีการใช้ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยและพื้นที่ว่างอื่นๆ มากที่สุดเป็นเนื้อที่ประมาณร้อยละ50 ของพื้นที่ย่านการค้า ทั้งนี้แสดงให้เห็นว่าแต่ละย่านการค้าไม่ได้มีหน้าที่เพื่อการค้าและบริการเพียงเท่านั้นแต่ยังต้องรองรับกิจกรรมด้านอื่นๆ ตามประเภทของการใช้ที่ดินที่พบในย่านนั้นๆ ด้วยซึ่งทำให้ย่านการค้ามีบทบาทหน้าที่หลากหลายและเป็นต้นเหตุของปัญหาที่พบตามมา อย่างไรก็ตามแม้ว่าภายในย่านการค้าหลักจะมีพื้นที่เพื่อการพาณิชย์อยู่มากหรือ

น้อยก็ตามแต่พื้นที่เพื่อการค้าก็เป็นภาพพจน์ที่ชัดเจนกว่าการใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมอื่นๆ ดังนั้นย่านการค้าจึงมีบทบาทหน้าที่ในการให้บริการทางการค้าเป็นสำคัญ

ย่านการค้าบางกะปิมีสถานประกอบการธุรกิจการค้าและบริการกระจุกตัวอยู่ 3 บริเวณใหญ่ๆ คือบริเวณตลาดบางกะปิ(แยกบางกะปิ) บริเวณแยกลำสาลีและบริเวณตลาดแฮปปี้แลนด์ซึ่งมีห้างสรรพสินค้าตั้งอยู่หลายแห่ง เช่น เดอะมอลล์ แม็คโคร เป็นต้นนอกจากนั้นยังประกอบด้วยกิจการค้าอื่นๆ กระจายในพื้นที่ย่านดังนี้

- อาคารพาณิชย์	1,216	ร้านค้า	ใช้พื้นที่ร้อยละ	10.84
- ห้างสรรพสินค้า	5	แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	6.5
- อาคารสำนักงาน	3	แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	0.65
- อาคาร Complex	1	แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	0.35
- ตลาดสด	4	แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	1.58
- ปั้มน้ำมัน	2	แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	0.44

ย่านการค้ารามคำแหงมีการใช้พื้นที่เข้มข้นและซับซ้อนมากกว่าย่านอื่นๆ โดยเฉพาะในส่วนที่เป็นพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรมที่มักอยู่ริมถนนรามคำแหง ส่วนที่อยู่ในตรอกซอยเป็นที่อยู่อาศัยประเภทหอพักที่แออัด และเสื่อมโทรม นอกจากนี้ยังมีการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมคลังสินค้ารวมอยู่ในย่านด้วยแต่เก่าและอยู่ในมุมที่สภาพแวดล้อมไม่ดีนัก การใช้ที่ดินสำหรับเป็นสถานประกอบการธุรกิจการค้าและบริการจำแนกได้ดังนี้

- อาคารพาณิชย์	610	ร้านค้า	ใช้พื้นที่ร้อยละ	16.10
- ห้างสรรพสินค้า	5	แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	8.27
- อาคารสำนักงาน	7	แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	1.64
- อาคาร Complex	4	แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	2.69
- ตลาดสด	1	แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	0.86
- ปั้มน้ำมัน	4	แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	3.04

ย่านการค้าโชคชัยสี่เป็นย่านการค้าที่มีเนื้อที่น้อยที่สุดแต่มีความเป็นศูนย์กลางที่สำคัญสำหรับพื้นที่ละแวกนั้น ลักษณะการใช้ที่ดินเป็นสถานประกอบการธุรกิจการค้าและบริการมีดังนี้

- อาคารพาณิชย์	368	ร้านค้า	ใช้พื้นที่ร้อยละ	15.48
- ห้างสรรพสินค้า	2	แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	4.88
- ตลาดสด	2	แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	1.48
- โรงภาพยนตร์	1	แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	0.77

โดยสรุปแล้วย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิเป็นพื้นที่ๆ มีกิจกรรมการค้าและบริการเข้ามาเกาะกลุ่มรวมตัวกันอยู่หนาแน่นกว่าบริเวณอื่นๆ กลุ่มการค้าเหล่านี้มีการคมนาคมเข้าถึงได้ง่าย ด้วยเหตุนี้ย่านบางกะปิจึงตั้งอยู่บริเวณจุดตัดของถนน 6 สายหลักทำให้เป็นศูนย์กลางการค้าที่ใหญ่ที่สุดในเขตบางกะปิ ย่านรามคำแหงอยู่ริมถนนรามคำแหงเป็นแนวยาว ส่วนย่านโชคชัยสี่ตั้งอยู่ริมถนนลาดพร้าวและขยายตัวเข้า

ไปในซอยโชคชัยสี่ซึ่งได้รับการปรับปรุงให้เป็นถนนสายรองที่เชื่อมต่อกับถนนสายหลักอื่นๆ ที่อยู่นอกพื้นที่ได้ ตำแหน่งดังกล่าวเป็นที่ตั้งของย่านการค้าหลักเหล่านี้มาตั้งแต่อดีตและยังเป็นบริเวณที่มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในช่วงแรกๆ ซึ่งเป็นจุดหักเหของการพัฒนาในเขตบางกะปิอีกด้วย ดังนั้นย่านการค้าหลักจึงมีวิวัฒนาการความเป็นมายาวนาน และอยู่ควบคู่มากับการเจริญเติบโตของพื้นที่เขตบางกะปิ

สภาพทางกายภาพของย่านการค้าหลักทั้ง 3 แห่งมีกลุ่มของกิจกรรมการค้าและบริการเป็นจุดเด่นในพื้นที่ย่านอย่างชัดเจนไม่ว่าจะเป็นกลุ่มตลาดสดและห้างร้านในย่านบางกะปิ กลุ่มห้างสรรพสินค้า และห้างเวิลด์เทรดในย่านรามคำแหง และกลุ่มร้านค้าและตลาดสดในย่านโชคชัยสี่สำหรับขอบเขตของย่านการค้าหลักแม้จะไม่สามารถกำหนดขอบเขตที่แท้จริงได้เนื่องจากไม่มีอาณาเขตที่แน่ชัดแต่อย่างไรก็ตามได้ใช้พื้นฐานจากแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานคร(พ.ศ.2535) ประกอบกับการขยายตัวทางการค้าในพื้นที่จึงได้ขอบเขตของย่านการค้าหลัก ซึ่งพบว่าย่านการค้าบางกะปามีเนื้อที่ย่านการค้ามากที่สุด รองลงมาคือย่านการค้ารามคำแหง และย่านการค้าโชคชัยสี่ตามลำดับย่านการค้าหลักทั้ง 3 แห่งสามารถเข้าถึงได้ทั้งโดยรถส่วนตัว รถประจำทาง รถรับจ้างแต่สำหรับย่านการค้าบางกะปิและย่านการค้ารามคำแหงสามารถเข้าถึงได้โดยทางเรือหางยาวที่ผ่านทางคลองแสนแสบได้อีกทางหนึ่งด้วย โดยเฉพาะย่านการค้าบางกะปิมิท่าเรือที่เป็นต้นทางของเรือหางยาวในคลองแสนแสบ ที่เริ่มต้นจากท่าวัดศรีบุญเรืองและสิ้นสุดที่ท่าผ่านฟ้าในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ย่านการค้าบางกะปียังมีอยู่ต้นสายรถประจำทางหลายสายอยู่ภายในพื้นที่ย่านการค้าด้วย สำหรับย่านการค้ารามคำแหงก็มีอยู่ต้นสายรถประจำทางอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับย่าน ส่วนย่านโชคชัยสี่แม้ไม่มีอยู่รถประจำทาง แต่มีคิวรถรับจ้างประจำภายในย่านการค้านี้ถึง 4 สายหลักๆ ที่บริการผู้คนในละแวกนั้น

การใช้ที่ดินในย่านการค้าประกอบด้วย 5 ประเภทหลักๆ คือ ที่ดินเพื่อการค้า ที่อยู่อาศัย การคมนาคม อุตสาหกรรม และสถานที่ราชการและอื่นๆ แต่มีภาพพจน์ด้านการค้าโดดเด่นที่สุดโดยส่วนมากจะใช้พื้นที่เป็นอาคารพาณิชย์ริมถนนทั้งสายหลักและถนนในซอยนอกจากนั้นยังพบประเภทห้างสรรพสินค้า ตลาดสด และอาคารสำนักงาน เป็นต้น

#### 4.2 สภาพทางเศรษฐกิจ

สภาพทางเศรษฐกิจของย่านการค้าหลักทั้ง 3 แห่งแสดงให้เห็นลักษณะเฉพาะทางด้านพาณิชย์กรรมได้ชัดเจนจำแนกตามองค์ประกอบทางกายภาพ คือ ตลาด ห้างสรรพสินค้า ร้านค้าอาคารพาณิชย์และห้างเวิลด์เทรด นอกจากนี้แต่ละย่านยังมีองค์ประกอบอื่นๆ แตกต่างกันไปซึ่งได้สำรวจมาดังนี้ (ตาราง4-2)

ตาราง4-2 จำนวน ประเภทกิจการพาณิชย์ในย่านการค้า เขตบางกะปิ

ประเภทกิจการพาณิชย์	จำนวน (%)		
	ย่านบางกะปิ	ย่านรามคำแหง	ย่านโชคชัยสี่
C.1 ประเภทบริโภค	17.2	11.2	8.1
C.1.1 ร้านอาหาร	14.3	10.2	6.4
C.1.2 ร้านขายยา	2.9	1	1.7
C.2 ประเภทอุปโภค	42.8	23	26.8
C.2.1 สินค้าทั่วไป	27.4	11.4	18.9
C.2.1.1 เครื่องใช้ในครัวเรือน	6.2	3.2	5.2
C.2.1.2 เฟอร์นิเจอร์	4.6	0.5	3.4
C.2.1.3 เครื่องไฟฟ้า	4.5	2.6	4.2
C.2.1.4 ร้านทอง	2.9	0.6	1.3
C.2.1.5 แว่นตา นาฬิกา	1.7	0.5	0.5
C.2.1.6 กรอบรูป ภาพวาด	1.7	0.4	0.3
C.2.1.7 มินิมาร์ท	1.5	1.4	1.2
C.2.1.8 หนังสือ	1.3	1.5	0.3
C.2.1.9 ขายผ้า	1.3	0.1	0.3
C.2.1.10 ดอกไม้	0.9	0.3	0.3
C.2.1.11 เครื่องสำอางภัณฑ์	0.6	0	1.2
C.2.1.12 เครื่องกีฬา	0.2	0.2	0.5
C.2.2 ประเภทแฟชั่น	3.4	10.5	2.2
C.2.2.1 กระเป๋า รองเท้า	1.5	3.2	0.5
C.2.2.2 เสื้อผ้าสำเร็จรูป	1.3	6.1	1.3
C.2.2.3 เครื่องสำอางค์	0.7	1.2	0.3
C.2.3 สินค้าขนาดใหญ่/อุปกรณ์ก่อสร้าง	12	1	5.7
C.2.3.1 อะไหล่	4.5	5	3.5
C.2.3.2 เครื่องไม้งานโลหะ	2.9	0	0
C.2.3.3 อุปกรณ์ก่อสร้าง	2.8	0.3	1.5
C.2.3.4 รถยนต์ จักรยานยนต์ จักรยาน	1.8	0.2	0.7
C.3 งานบริการ	29.1	25.4	22.4
C.3.1 Personal service	20.2	17.1	15.9
C.3.1.1 เสริมสวย	7.7	6.3	5.4
C.3.1.2 ตัดเย็บเสื้อผ้า	4.8	1.7	5.7

ตาราง4-2 (ต่อ)

ประเภทกิจการพาณิชย์	จำนวน (%)		
	ย่านบางกะปิ	ย่านรามคำแหง	ย่านโรจนะ
C.3.1.3 ถ่ายรูป	2.5	1.4	1.9
C.3.1.4 ซ่อมอุปกรณ์	2.2	0.8	0.8
C.3.1.5 รับพิมพ์ ถ่ายเอกสาร	1.8	3.4	1.2
C.3.1.6 ซักอบรีด	0.9	1.1	0.7
C.3.1.7 เช่าหนังสือ	0.4	2.3	0.2
C.3.2 Professional service	6.9	6	4.4
C.3.2.1 คลินิกและทันตกรรม	4.9	2.4	2.9
C.3.2.2 กวดวิชา	1.1	3.3	1.3
C.3.2.3 สอนขับรถ	1	2	0.2
C.3.3 บริการอื่นๆ	2	2.3	2.2
C.3.3.1 ธนาคาร	1	1	1
C.3.3.2 คาเฟ่สถานบันเทิง	0.6	0.9	1
C.3.3.3 โรงรับจำนำ	0.3	0.2	0.2
C.3.3.4 บริการน้ำมัน	0.1	0.2	0
C.4 สำนักงาน	3.6	1.9	4.7
C.5 อื่นๆ	0.3	0.2	0
D.1 เสื้อผ้า	2.9	19.8	12
D.2 อาหาร	1.5	7	19.9
D.3 กระเป๋ารองเท้า	0.8	4.5	1.3
D.4 เบ็ดเตล็ด	0	3	2
D.5 อื่นๆ	0.7	2.2	1.9

ที่มา:จากการศึกษา

จากตาราง4-2 พบว่าย่านการค้าแต่ละแห่งประกอบด้วยประเภทของกิจกรรมด้านพาณิชย์คล้ายกัน โดยมีร้านค้าประเภทสินค้าอุปโภคบริโภคทั่วไปมากที่สุดที่ย่านการค้าทั้ง 3 แห่งและเป็นลักษณะที่เรียกว่า ภาพรวม แต่มีร้านค้าบางประเภทที่มีจำนวนแตกต่างหรือหนาแน่นมากกว่าที่อื่นๆ จึงเกิดความโดดเด่นหรือลักษณะเฉพาะประจำย่านการค้านั้น อย่างไรก็ตามพิจารณารายละเอียดของย่านการค้าแต่ละแห่งในแง่พาณิชย์ได้ดังนี้

#### 4.2.1 สภาพด้านพาณิชย์กรรมในย่านบางกะปิ

ย่านการค้าบางกะปิมีกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรมได้จำแนกประเภทของการค้าและบริการได้เป็น 6 รูปแบบได้แก่ ร้านค้าอาคารพาณิชย์ หาบเร่แผงลอย ห้างสรรพสินค้า ตลาด อาคารสำนักงานและอาคารComplex และมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,360 แห่ง

##### 4.2.1.1 ร้านค้าอาคารพาณิชย์

ร้านค้าสินค้าประเภทอุปโภคบริโภคพบมากที่สุดร้อยละ 43 ประกอบด้วยร้านขายเครื่องใช้ในครัวเรือนมากที่สุด มักกระจายตัวอยู่ทั่วไปทั้งในตรอกซอยที่เป็นชุมชนพักอาศัยและริมถนนใหญ่ รองมาคือร้านเฟอร์นิเจอร์ ร้านเครื่องไฟฟ้า ซึ่งจะกระจายอยู่ทั้งในซอยและติดถนนใหญ่แต่จะพบว่าอยู่ติดถนนใหญ่มากกว่า นอกจากนั้นยังพบว่ามีร้านค้าประเภทอื่นๆ ที่มักพบเฉพาะในบริเวณที่อยู่ติดถนนใหญ่เท่านั้น คือร้านทอง ร้านแว่นตาดานาฬิกา ร้านขายกรอบรูปและภาพวาด และร้านมินิมาร์ท เป็นต้น

กลุ่มร้านค้าที่มีจำนวนมากแตกต่างจากย่านอื่นๆ คือร้านขายสินค้าขนาดใหญ่และอุปกรณ์ก่อสร้างโดยพบมากถึงร้อยละ 12 และมักมีทำเลอยู่ใกล้ชิดกันเป็นกลุ่มๆ เกาะตัวตามแนวถนนศรีนครินทร์และในตรอกซอยบริเวณลำสาตี

ร้านค้าที่เป็นงานบริการพบว่าในย่านบางกะปิมียุทธศาสตร์ 29 ส่วนใหญ่เป็นร้านเสริมสวยและร้านรับตัดเย็บเสื้อผ้าซึ่งทั้ง 2 ประเภทนี้มักเป็นห้องแถวกระจายตัวอยู่ในชุมชนหรือในซอยเป็นร้านเล็กๆ นอกนั้นเป็นร้านถ่ายรูปที่มักอยู่ริมถนนสายหลัก ส่วนร้านรับซ่อมอุปกรณ์ต่างๆ ร้านรับพิมพ์และถ่ายเอกสารมักเกาะตัวอยู่ริมสะพานข้ามคลองแสนแสบ ขณะที่ร้านแบบ professional service มักอยู่ห่างจากศูนย์กลางของย่าน เช่น คลินิกและทันตกรรม สถาบันกวดวิชาและสอนคอมพิวเตอร์ สอนขับรถ เป็นต้น นอกจากนั้นพบงานบริการอื่นๆ ด้วย เช่น ธนาคาร คาเฟ่และสถานบันเทิง โรงรับจำนำ

นอกจากนั้นร้านค้าประเภทบริโภคมักเป็นร้านอาหารทั้งที่มีบริการที่ร้านและขายอาหารสดและแห้ง ส่วนสำนักงานที่พบในย่านมีลักษณะเป็นสำนักงานขนาดเล็กๆ เช่น บริษัทรับออกแบบบ้าน สำนักงานทนายความ

##### 4.2.1.2 หาบเร่แผงลอย

หาบเร่แผงลอยเป็นรูปแบบที่พบมากเป็นอันดับ 2 รองมาจากร้านค้าอาคารพาณิชย์ โดยมี 3 จุดผ่อนผันมีจำนวนผู้ค้าทั้งสิ้น 82 รายหรือร้อยละ 6 ในจำนวนนี้มีผู้ค้าสินค้าแฟชั่นมากที่สุด ซึ่งเป็นเสื้อผ้าสำเร็จรูปและกระเป๋ารองเท้าเป็นจำนวนมาก ส่วนที่เหลือเป็นประเภทอาหารและอื่นๆ (ตารางภาคผนวก)

##### 4.2.1.3 ห้างสรรพสินค้า

ในย่านบางกะปิมียุทธศาสตร์ 5 แห่งมีห้างเดอะมอลล์ สาขาบางกะปิ เป็นห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ที่ครบวงจรมีหลายแผนกทั้งส่วนของห้างสรรพสินค้าเอง (department) และส่วนร้านค้าย่อย (plaza) มีโรงภาพยนตร์ สวนสนุกสวนน้ำ รวมถึงห้องแสดงนิทรรศการและจัดคอนเสิร์ต (entertainment) ที่จอดรถ (parking) ที่สะดวกสบายและทันสมัย นอกจากนี้ยังมี แม็คโคร เป็นศูนย์ค้าส่งมีลักษณะเป็นอาคาร

ชั้นเดียวที่มีจุดรถด้านหน้า ส่วนห้างสรรพสินค้าเอ็นมาร์คมีขนาดเล็กและเก่าแก่ของย่านแต่มีการปรับปรุงรูปแบบให้ทันสมัยขึ้น ห้างซูเปอร์เซฟ เป็นห้างสรรพสินค้าที่มีตำแหน่งที่เคยเป็นห้างอื่นๆ มาหลายครั้งแต่ปัจจุบันห้างนี้มุ่งเน้นบริการในแผนกซูเปอร์มาร์เก็ตมากที่สุด ห้างดีเอ็มเบอร์เป็นห้างที่มีขนาดใหญ่แต่ยังไม่ครบวงจรเท่าเดอะมอลล์แต่ยังมีห้างสรรพสินค้าเอคิส์อีกแห่งซึ่งอยู่ในรูปอาคารคอมเพล็กซ์

#### 4.2.1.4 ตลาดสด

ตลาดสด 4 แห่งประกอบด้วยตลาดบางกะปิ 1, 2 อยู่ในความรับผิดชอบของกรุงเทพมหานคร ส่วนตลาดสดบางกะปิ 3 และตลาดสดแฮปปี้แลนด์อยู่ในความรับผิดชอบของเอกชน กลุ่มตลาดสดบางกะปิมียุทธศาสตร์เป็นศูนย์กลางของย่านบางกะปิเป็นจุดกำเนิดของย่านการค้าแห่งนี้ สินค้าส่วนใหญ่ที่จำหน่ายมีลักษณะเหมือนตลาดสดทั่วไป และเช่นเดียวกับตลาดแฮปปี้แลนด์คือสินค้าประเภทอาหารสดอาหารแห้ง ผักผลไม้ อาหารสำเร็จรูป เนื้อสัตว์และอื่นๆ ในลักษณะเดียวกันนี้

#### 4.2.1.5 อาคารสำนักงาน

อาคารสำนักงานเป็นองค์ประกอบในย่านบางกะปิซึ่งมี 3 แห่งเป็นอาคารเฉพาะที่ใช้สำหรับสำนักงานของบริษัทเอกชนโดยกระจายตัวอยู่บนถนนศรีนครินทร์และถนนรามคำแหง

#### 4.2.1.6 อาคารคอมเพล็กซ์

เป็นอาคารขนาดใหญ่ที่ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเอคิส์ด้านล่างส่วนด้านบนเป็นโรงแรมบางกะปิรอยัลโรส

### 4.2.2 สภาพด้านพาณิชยกรรมในย่านรามคำแหง

ย่านการค้ารามคำแหงมีกิจกรรมการค้าและบริการทั้งสิ้น 6 รูปแบบ คือ ร้านค้าอาคารพาณิชย์ หาบเร่แผงลอย อาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า อาคารคอมเพล็กซ์และตลาดสด ตามลำดับ มีจำนวนรวม 988 แห่งซึ่งจำแนกได้ดังนี้

#### 4.2.2.1 ร้านค้าอาคารพาณิชย์

รูปแบบอาคารพาณิชย์พบมากที่สุดในย่านรามคำแหงถึงร้อยละ 61.8 เป็นร้านค้าหลายประเภทได้จำแนกเป็น 4 ประเภทหลักและเรียงตามลำดับ คือ ร้านค้างานบริการแบบ personal service เป็นร้านเสริมสวยมากที่สุดซึ่งมีหลายระดับแต่ส่วนมากจะเป็นร้านเล็กๆ ในซอย รองมาพบร้านรับพิมพ์และถ่ายเอกสารมักจะแทรกอยู่ในร้านค้าอื่นๆ เช่นร้านขายเสื้อผ้าสำเร็จรูป ร้านขายหนังสือเพราะใช้พื้นที่ไม่มากแต่ได้รับความนิยมจากนักศึกษาและลูกค้าอื่นๆ มากและยังพบร้านเช่าหนังสือที่อยู่ด้านล่างของอาคารหอพักในซอยนอกจากนั้นยังพบว่ายังมีร้านรับตัดเย็บเสื้อผ้า ร้านนถ่ายรูปสำหรับร้านบริการประเภท professional service พบเป็นสถาบันกวดวิชาและสอน computer สถาบันที่มีชื่อเสียง เช่น ECC, SIAM COMPUTER มักจะอยู่ติดถนนใหญ่ นอกนั้นจะอยู่ในซอยและมีกลุ่มนักเรียนนักศึกษาจำนวนมากเห็นได้ชัดเจน ส่วนร้านประเภทคลินิกและทันตกรรมมักบริการควบคู่กับด้านความงาม เช่น ผิวดูพรรณศาสตร์และลด

ความขั้วน นอกจากนี้ร้านบริการอื่นๆ เช่น ธนาคาร คาเฟ่และสถานบันเทิง โรงรับจำนำและปั้มน้ำมัน พบกระจายอยู่ห่างๆ กันภายในย่าน

ร้านค้าสินค้าประเภทอุปโภคที่พบในย่านมีมากเป็นอันดับรองจากร้านบริการ โดยพบร้านขายสินค้าทั่วไปประเภทร้านขายเครื่องใช้ในครัวเรือนมากที่สุด รองมาคือร้านเครื่องไฟฟ้า ร้านหนังสือ ร้านมินิมาร์ทตามลำดับ และยังมีศูนย์ขายเครื่องกีฬาขนาดใหญ่ 1 แห่งตั้งอยู่ด้านหน้าสนามกีฬาหัวหมาก

ร้านขายสินค้าตามแฟชั่นเป็นร้านขายเสื้อผ้าสำเร็จรูปกระเป๋ารองเท้าและเครื่องสำอางค์พบเป็นรูปแบบอาคารพาณิชย์น้อยกว่าแบบหาบเร่แผงลอย อย่างไรก็ตามเป็นประเภทสินค้าที่กระจุกตัวและมีความโดดเด่นอยู่ในย่านรวมค่าแห่งมากกว่าย่านอื่นๆ

ส่วนร้านขายสินค้าขนาดใหญ่และอุปกรณ์ก่อสร้างพบน้อย ร้านค้าประเภทบริโภคประกอบด้วยร้านอาหารและร้านขายยา รวมถึงสำนักงานพบกระจายอยู่ทั่วไป

#### 4.2.2.2 หาบเร่แผงลอย

หาบเร่แผงลอยเป็นรูปแบบการค้าที่พบมากเป็นอันดับ 2 รองจากร้านค้าอาคารพาณิชย์ มีจุดผ่อนผันหาบเร่แผงลอยถึง 6 จุด มีจำนวนผู้ค้าทั้งสิ้น 361 รายโดยมีผู้ค้าสินค้าแฟชั่นเสื้อผ้าสำเร็จรูปและกระเป๋ารองเท้ามากที่สุด รองมาเป็นหาบเร่แผงลอยขายอาหารและของใช้เบ็ดเตล็ดอื่นๆ (ตารางภาคผนวก)

#### 4.2.2.3 อาคารสำนักงาน

อาคารสำนักงานเป็นองค์ประกอบที่พบมากเป็นอันดับ 3 ในย่านการค้ารวมค่าแห่ง มีอาคารดังกล่าว 7 แห่งเป็นอาคารที่มีทั้งขนาดใหญ่และขนาดเล็ก

#### 4.2.2.4 ห้างสรรพสินค้า

ห้างสรรพสินค้าในย่านรวมค่าแห่งทั้งสิ้น 5 แห่ง ได้แก่ 4 ห้างแรกคือ ห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์ 2 และ 3 ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลและห้างสรรพสินค้าเวลโก้ เป็นห้างสรรพสินค้าที่ครบวงจร มีหลายแผนกทั้งส่วนของห้างสรรพสินค้าเอง (depart) และส่วนร้านค้า (plaza) มีโรงภาพยนตร์ และสวนสนุก (entertainment) และมีที่จอดรถ (parking) ส่วนอีก 1 ห้างคือ ฟู้ดแลนด์มีลักษณะเป็นซูเปอร์มาร์เก็ตขนาดใหญ่ เป็นอาคารชั้นเดียวมีที่จอดรถด้านหน้าเท่านั้น

#### 4.2.2.5 อาคารคอมเพล็กซ์

เป็นลักษณะอาคารที่รวมกลุ่มการค้าและบริการหลากหลายมีทั้งสิ้น 4 แห่ง เช่น อาคารเดอะมอลล์ 4 (The mall food street and entertainment complex) เป็นศูนย์รวมความบันเทิงและพักผ่อนใจแบบทันสมัย นอกนั้นเป็นอาคารที่รวมร้านค้า ร้านอาหาร และบริการต่างๆ ในหลังเดียวกัน ซึ่งมีการก่อสร้างและปรับปรุงใหม่ให้ดูทันสมัยและสะดวกได้มาตรฐานกว่าเดินตามริมถนน สภาพอาคารจะมีการจัดทางเดิน ติดเครื่องปรับอากาศ มีสุขาและมีความเป็นระเบียบมากกว่า

#### 4.2.2.6 ตลาดสด

มีตลาดสดเพียง 1 แห่งบริเวณหน้าปากทางเข้าหมู่บ้านเสรีขอยรวมค่าแห่ง 24 สินค้าส่วนมากเหมือนตลาดสดทั่วไป เช่น สินค้าอาหารสด อาหารแห้ง ผักผลไม้ อาหารสำเร็จรูป เนื้อสัตว์ ฯลฯ

### 4.2.3 สภาพด้านพาณิชย์กรรมในย่านโชคชัยสี่

สภาพด้านพาณิชย์กรรมของย่านการค้าโชคชัยสี่มีกิจกรรมการค้าและบริการทั้งสิ้น 5 รูปแบบคือ ร้านค้าอาคารพาณิชย์ หาบเร่แผงลอย ตลาดสด ห้างสรรพสินค้า และโรงพยาบาลนตรีที่ตั้งอยู่โดดๆ รวมทั้งสิ้น 593 แห่งดังนี้

#### 4.2.3.1 ร้านค้าอาคารพาณิชย์

เป็นรูปแบบที่พบมากที่สุดเป็นร้อยละ 62.1 เป็นร้านค้าสินค้าประเภทร้านขายสินค้าทั่วไปมากที่สุด คือ ร้านขายเครื่องใช้ในครัวเรือนซึ่งจะกระจายตัวอยู่ทั่วไปแต่มีกรรมตัวอยู่มากรอบๆ ตลาดสด รองมาคือร้านเครื่องไฟฟ้า ร้านเฟอร์นิเจอร์ ร้านทองที่ติดถนนใหญ่และตามตึกแถวในตลาดสด ร้านมินิมาร์ท ร้านขายเครื่องสำอางค์ เป็นต้น

ร้านขายสินค้าขนาดใหญ่และอุปกรณ์ก่อสร้างพบมากเป็นอันดับ 2 เช่น ร้านขายอะไหล่ ขายอุปกรณ์ก่อสร้าง ขายรถยนต์จักรยานและจักรยานยนต์พบมากในซอยโชคชัยสี่

ร้านค้าที่เป็นงานบริการประเภท personal service เป็นร้านรับตัดเย็บเสื้อผ้าและร้านเสริมสวยมากที่สุดโดยเฉพาะบริเวณใกล้ๆกับคาเฟ่และสถานบันเทิงในย่านนี้ ร้านถ่ายรูป ร้านรับพิมพ์และถ่ายเอกสาร ร้านรับซ่อมอุปกรณ์ ร้านซักอบรีด และยังพบร้านเช่าหนังสือด้วย ส่วนร้านบริการประเภท professional service เป็นคลินิกและทันตกรรมพบมากที่สุด รองมาเป็นสถาบันกวดวิชาและสอน computer ส่วนมากจะเกาะตัวอยู่ตามแนวถนนลาดพร้าวที่เห็นได้ชัดเจน เช่น สถาบัน British-American และ ECC เป็นต้น นอกจากนี้บริการอื่นๆ เช่น ธนาคาร คาเฟ่และสถานบันเทิงและโรงรับจำนำพบน้อยกว่ากิจการอื่นๆ

ร้านค้าสินค้าประเภทบริโภคประกอบด้วยร้านอาหารที่มีอยู่รอบๆ ตลาดสดและติดถนนใหญ่จะเป็นร้านขนมตึกๆ กันหลายร้าน

#### 4.2.3.2 หาบเร่แผงลอย

हाบเร่แผงลอยเป็นรูปแบบที่พบมากเป็นอันดับ 2 โดยมี 2 จุดผ่อนผันมีจำนวนผู้ค้าทั้งสิ้น 220 รายหรือร้อยละ 37.1 ในจำนวนนี้เป็นหาบเร่แผงลอยประเภทอาหารมากที่สุดรองมาเป็นมีผู้ค้าสินค้าแฟชั่นซึ่งเป็นเสื้อผ้าสำเร็จรูปและประเภทกระเป๋ารองเท้า (ตารางในภาคผนวก)

#### 4.2.3.3 ตลาดสด

ย่านการค้านี้มีตลาดสด 2 แห่ง คือ ตลาดสดลาดพร้าวสะพานสอง และ ตลาดสดโชคชัยสี่ สินค้าส่วนมากเหมือนตลาดสดทั่วไป เช่น สินค้าอาหารสด อาหารแห้ง ผักผลไม้ อาหารสำเร็จรูป เนื้อสัตว์ เป็นต้น

#### 4.2.3.4 ห้างสรรพสินค้า

พบว่ามีย่านสรรพสินค้า 2 แห่งต่างเป็นห้างขนาดเล็ก ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าเจ.ซี. ขายสินค้าประเภทเสื้อผ้า ของใช้ในครัวเรือน เครื่องเขียน เครื่องนอน และห้างสรรพสินค้าเซยูเป็นห้างใหม่ที่เป็นชุปเปอร์มาร์เก็ตขนาดใหญ่เป็นอาคารชั้นเดียวมีที่จอดรถด้านหน้าและมีอาคารพาณิชย์สร้างใหม่รอบๆ

#### 4.2.3.5 โรงพยาบาล

เนื่องจากในย่านนี้ไม่มีห้างสรรพสินค้าที่ครบวงจรหรือมีโรงภาพยนตร์อยู่เลย แต่ภายในย่านการค้านี้มีโรงภาพยนตร์ตั้งอยู่ 2 แห่งแต่ยังเปิดบริการอยู่เพียง 1 แห่งซึ่งเกิดมานานแล้วพร้อมกับเกิดตลาดสด

#### 4.2.4 เปรียบเทียบกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรมในย่านการค้าหลัก

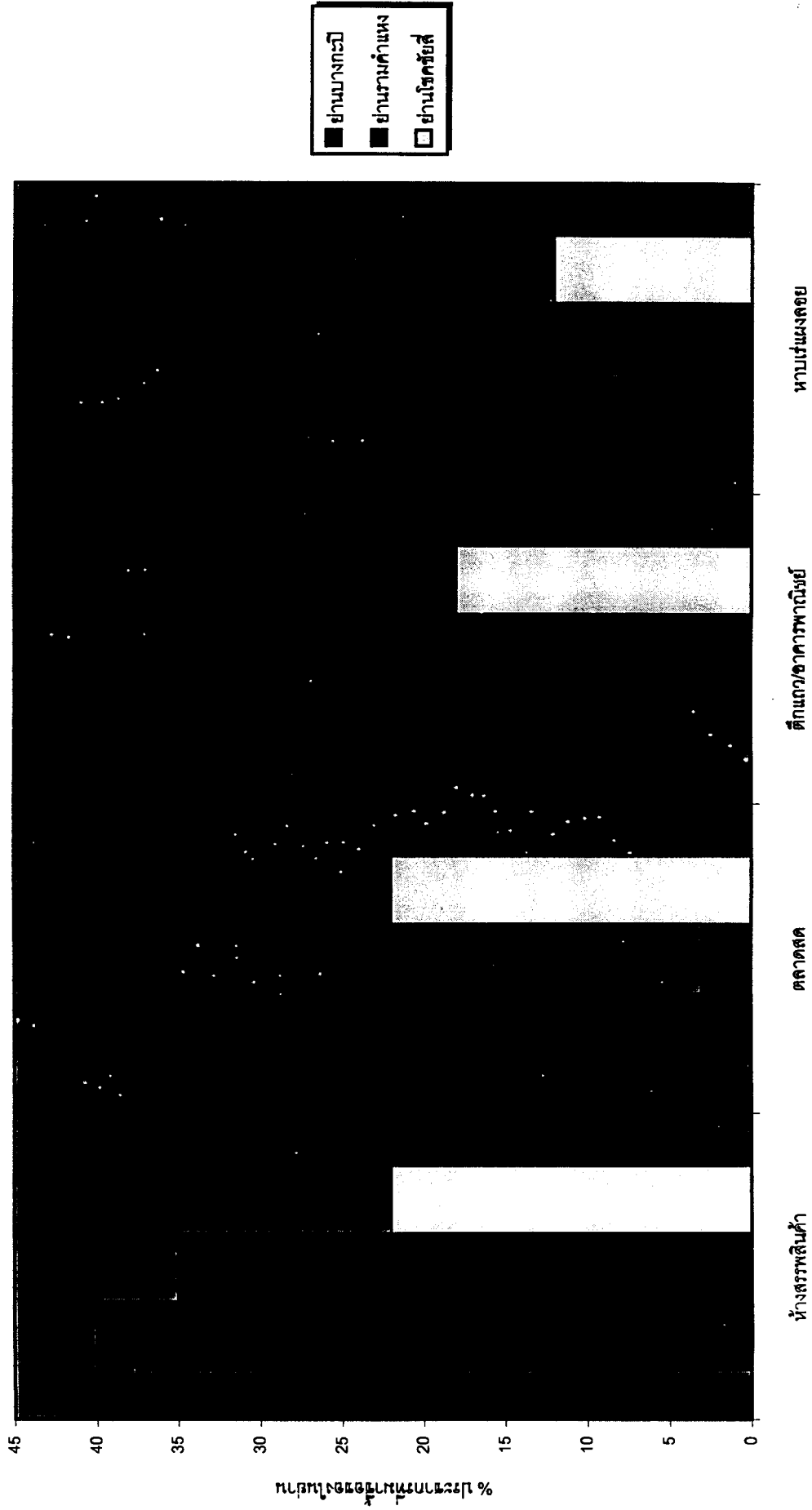
จากสภาพทางเศรษฐกิจในย่านการค้าหลักที่มีกิจกรรมด้านการพาณิชย์เป็นหลักโดยมีองค์ประกอบที่จะให้บริการทางการค้าที่สำคัญ 4 รูปแบบหลัก คือ ตลาดสด ร้านค้าอาคารพาณิชย์ ห้างสรรพสินค้าและหาบเร่แผงลอย ซึ่งมีอยู่ในย่านการค้าหลักทั้ง 3 แห่งส่วนรูปแบบกิจกรรมที่นอกเหนือไปจากนั้นพบในรูปของอาคารคอมเพล็กซ์และอาคารสำนักงานในย่านการค้าบางกะปิและย่านการค้ารามคำแหงเท่านั้น สำหรับย่านการค้าโชคชัยสี่ไม่พบว่ามีความอาคารทั้ง 2 รูปแบบโดยตรงแต่มีโรงภาพยนตร์ตั้งอยู่โดดๆ เพียงแห่งเดียวที่ต่างไปจากย่านอื่นๆ อีกทั้งห้างสรรพสินค้าก็มีขนาดเล็กและมีจำนวนน้อยกว่าย่านการค้าทั้ง 2 แห่งข้างต้น หมายความว่า ย่านการค้ารามคำแหงและบางกะปิ เป็นย่านการค้าที่มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการค้าแบบดั้งเดิม (traditional aspect) เป็นแบบทันสมัยขึ้น (Modern aspect) ชัดเจนกว่าย่านโชคชัยสี่ซึ่งอาจอยู่ในระยะเริ่มต้นของการเปลี่ยนแปลง รูปแบบการค้าดังกล่าวมีผลต่อพฤติกรรมการจับจ่ายของประชากรด้วย ดังนั้นเพื่อศึกษาความสำคัญขององค์ประกอบแต่ละอย่างในย่านการค้าว่ามีผลต่อการดึงดูดประชากรเข้าย่านการค้าอย่างไรนั้นจึง ศึกษาแรงดึงดูด (Magnet) ขององค์ประกอบในย่านการค้าแต่ละแห่ง โดยได้สำรวจจำนวนประชากรที่เดินทางเข้ามาในย่านการค้าว่ามีจุดประสงค์ในการซื้อสินค้าจากแหล่งใดมากที่สุด

ตาราง4-3 แรงดึงดูด (Magnet) ของย่านการค้าหลัก เขตบางกะปิ

แหล่งซื้อขายสินค้า	จำนวนประชากร(%)		
	ย่านบางกะปิ	ย่านรามคำแหง	ย่านโชคชัยสี่
ห้างสรรพสินค้า	63%	55%	30%
ตลาดสด	11%	5%	30%
ตึกแถว/อาคารพาณิชย์	13%	19%	21%
หาบเร่แผงลอย	13%	21%	19%
รวม	100%	100%	100%

ที่มา: จากแบบสอบถาม

แรงดึงดูดของย่านการค้า เขตบางกะปิ



นักเรียน/นักศึกษา

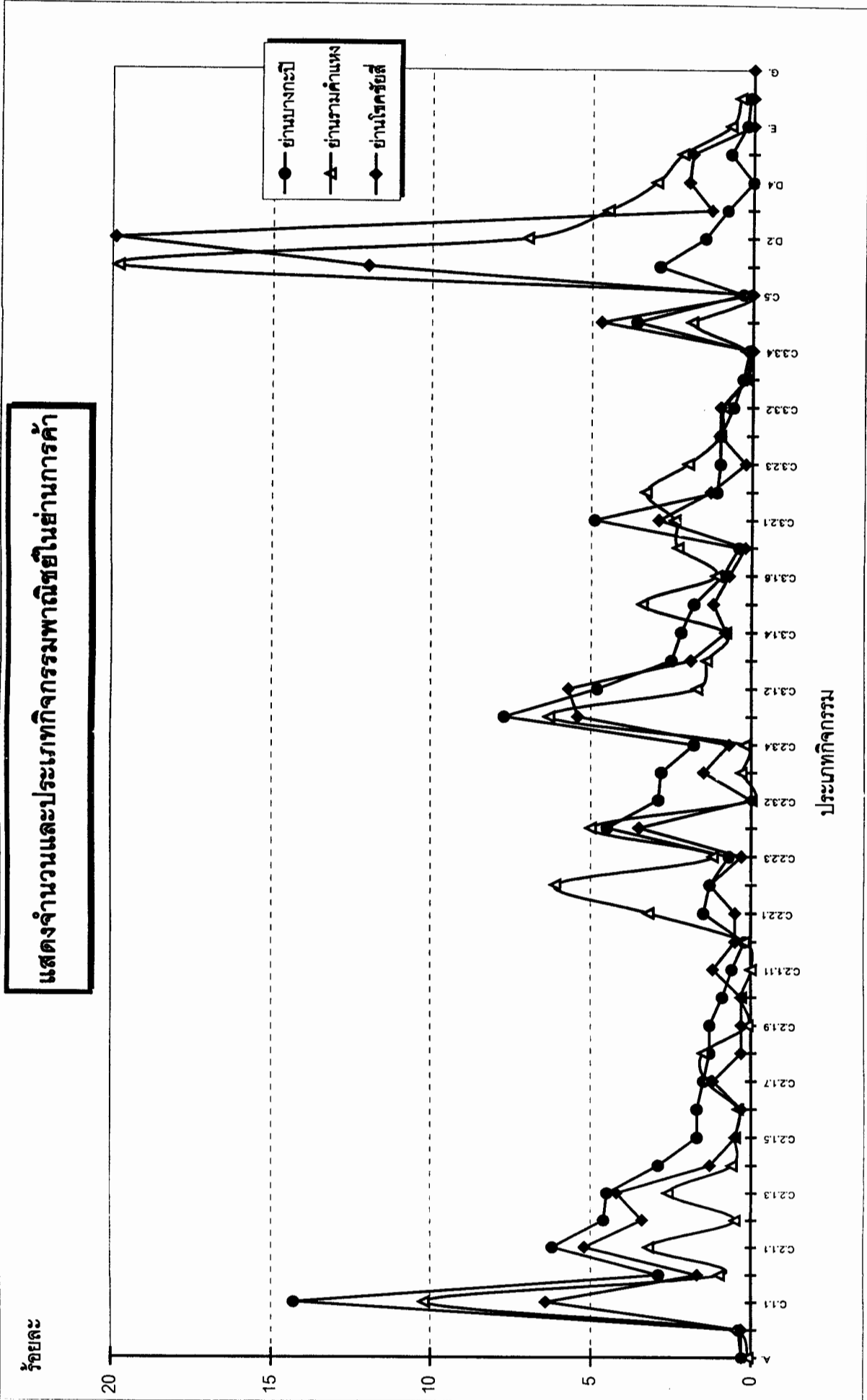
ตลาดสด

ตึกแถว/อาคารพาณิชย์

หน้าบ้าน/ซอย

% ประชากรที่สนใจในย่าน

45 40 35 30 25 20 15 10 5 0



จากตารางและกราฟข้างต้นพบว่า ย่านการค้าแต่ละแห่งมีแรงดึงดูดต่างกัน โดยย่านบางกะปิและย่านรามคำแหงมีห้างสรรพสินค้าเป็นต้นนำ คือ ผู้ที่เดินทางมาซื้อสินค้าในย่านบางกะปิจะเลือกซื้อจากห้างสรรพสินค้ามากถึง 63% และในย่านรามคำแหงมีถึง 55% สำหรับในย่านโชคชัยสี่มีห้างสรรพสินค้าและตลาดสดเป็นต้นนำ คือ ผู้ที่เดินทางมาซื้อสินค้าในย่านโชคชัยสี่จะเลือกซื้อสินค้าจากห้างสรรพสินค้า 30% และซื้อจากตลาดสด 30% เท่ากัน นั่นแสดงว่า ห้างสรรพสินค้ามีบทบาทเป็นแรงดึงดูดให้กับย่านบางกะปิและรามคำแหงส่วนย่านโชคชัยสี่นั้น พบว่า ห้างสรรพสินค้าและตลาดสดมีบทบาทเป็นแรงดึงดูดที่สำคัญของย่าน

สำหรับการเปรียบเทียบในระดับย่อยลงไปอีกคือระดับประเภทของกิจกรรมการค้าที่มีให้บริการและจำหน่ายในย่านการค้าทั้ง 3 แห่งซึ่งแสดงถึงลักษณะเฉพาะด้านพาณิชยกรรมของย่านการค้า พบว่า ย่านการค้าบางกะปิและย่านการค้าโชคชัยสี่มีการค้าและบริการที่เกี่ยวกับครัวเรือนโดดเด่นที่สุด เช่น ตลาดสด ร้านอาหาร แผงลอยอาหาร ร้านขายเครื่องใช้ไฟฟ้า เฟอร์นิเจอร์ ร้านเสริมสวย ร้านรับตัดเย็บเสื้อผ้า คลินิกและทันตกรรม เป็นต้น นอกจากนี้ย่านบางกะปียังมีลักษณะเฉพาะแตกต่างไปจากย่านอื่นๆ คือ มีร้านขายสินค้าขนาดใหญ่และอุปกรณ์ก่อสร้างเป็นจำนวนมากแสดงว่าบริเวณใกล้เคียงกันยังมีการก่อสร้างอยู่มากเช่นที่อยู่อาศัยและอาคารประเภทต่างๆ ขณะที่ย่านการค้ารามคำแหงมีความโดดเด่นในด้านความทันสมัย ร้านค้าหาบเร่แผงลอยที่เกี่ยวกับแฟชั่น เสื้อผ้ากระเป๋ารองเท้า รวมทั้งร้านค้าที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา เช่น สถาบันกวดวิชา สอนภาษาและคอมพิวเตอร์ ถ่ายเอกสาร ร้านหนังสือ เป็นต้น ในส่วนของการบริการด้านครัวเรือนในย่านรามคำแหงจะมีลักษณะเด่นเฉพาะร้านอาหาร ร้านเสริมสวย ซึ่งให้บริการแก่หอพักนักศึกษาเป็นส่วนใหญ่(ภาพ4-1)ลักษณะเฉพาะของกิจกรรมการค้าและพาณิชยกรรมของย่านการค้าแต่ละแห่งนั้นย่อมสะท้อนถึงพื้นที่โดยรอบย่านการค้าเหล่านั้นๆ นั้นหมายความว่าลักษณะของย่านการค้ามีความสัมพันธ์กับพื้นที่ให้บริการที่ห้อมล้อมย่านการค้าเหล่านั้นไว้ หรืออาจกล่าวได้ว่ากิจการการค้าที่มีเสนอขายในย่านมีความสอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคที่อาศัยอยู่ในพื้นที่โดยรอบ

สำหรับประเภทของสินค้าและบริการในย่านการค้าหลักมีลักษณะคล้ายคลึงกัน คือ ประกอบด้วยสินค้าประเภทอุปโภคบริโภคและงานบริการต่างๆ ซึ่งจำนวนร้านค้าและกิจกรรมการค้าอื่นๆ รวมกันแล้วกระจุกตัวอยู่ในย่านบางกะปิมากที่สุด รองลงมาคือย่านรามคำแหง และย่านโชคชัยสี่ ตามลำดับ อย่างไรก็ตามการเกิดมีการปะปนกันของรูปแบบการค้าทั้ง 2 ส่วนคือ แบบทันสมัยและแบบดั้งเดิมขึ้นนั้นมีความเกี่ยวข้องอยู่กับการเปลี่ยนแปลงไปของพฤติกรรมกรจบบจ่ายของประชาชนที่ใช้บริการความสะดวกสบายและมาตรฐานทั้งด้านคุณภาพและราคาของสินค้าและบริการด้วย

#### 4.3 สภาพทางสังคมและประชากร

##### 4.3.1 ลักษณะประชากรในย่านการค้า

ลักษณะทางด้านประชากร (demographic characteristics of the sample) ของกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาโดยใช้แบบสอบถาม สามารถแยกออกเป็นเรื่องๆ คือ ได้ดังนี้ (ตาราง4-4)

ตาราง 4-4 ลักษณะทางด้านประชากรในย่านการค้า เขตบางกะปิ

ลักษณะด้านประชากร		บางกะปิ	รวมค้ำแห่ง	โชคชัยสี่
1. เพศ	ชาย	48	20	35
	หญิง	52	80	65
2. อาชีพ	15-20	23	25	42
	21-25	33	47	17
	26-30	10	12	22
	31-35	13	3	7
	36-40	7	3	3
	41-45	10	7	3
	46-50	0	0	2
	มากกว่า 50 ปี	3	4	6
3. สถานภาพสมรส	โสด	77	82	75
	สมรสแล้ว	23	18	25
4. ระดับการศึกษา	ประถมศึกษา	7	0	5
	มัธยมศึกษา	20	13	32
	อนุปริญญา/ต่ำกว่าปริญญาตรี	18	7	12
	ปริญญาตรี	47	80	32
	ปริญญาโทและสูงกว่า	8	0	3
5. อาชีพ	ข้าราชการ, พนักงานรัฐวิสาหกิจ	10	5	3
	ค้าขาย, เจ้าของกิจการ	12	5	10
	พนักงานบริษัทและรับจ้างทั่วไป	28	29	25
	นักเรียน นักศึกษา	42	55	45
	แม่บ้าน	5	5	12
	อื่นๆ	3	2	5
6. รายได้	น้อยกว่า 5,000 บาทต่อเดือน	35	65	44
	5,001-20,000 บาทต่อเดือน	40	42	37
	มากกว่า 20,000 บาทต่อเดือน	25	3	19

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ลักษณะด้านประชากรที่ใช้บริการย่านการค้าทั้ง 3 แห่ง สํารวจโดยใช้แบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่าง 180 คน แบ่งเป็นย่านละ 60 คน พบว่า ประชากรที่พบเป็นเพศหญิงมากกว่า 50%

โดยเฉพาะย่านรามคำแหงพบมากถึง 80% กลุ่มประชากรส่วนใหญ่เป็นคนโสดที่อายุอยู่ในช่วง 15-30 ปี คือ เป็นวัยของนักเรียน นิสิตนักศึกษา และวัยเริ่มต้นทำงาน อย่างไรก็ตามย่านบางกะปิและย่านรามคำแหงมี ประชากรที่มีอายุอยู่ในช่วง 21 - 25 ปีมากกว่าช่วงอายุอื่น ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีการศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรี และอนุปริญญา ในขณะที่ย่านโชคชัยสี่พบกลุ่มอายุ 15 - 20 ปีมากกว่าจึงมีระดับการศึกษาอยู่ในชั้นมัธยมศึกษา นอกจากนี้ยังพบว่ากลุ่มคนใช้บริการย่านการค้ายังมีอาชีพอื่นๆ เช่น พนักงานบริษัท ค้าขาย และข้าราชการ เป็นต้น ทั้งนี้กลุ่มประชากรส่วนมากมีรายได้คละระดับแตกต่างกันไปแต่พอจะสรุปภาพรวมได้ว่า ประชากรส่วนใหญ่ที่ใช้บริการย่านการค้าจะมีรายได้ต่ำถึงปานกลาง กล่าวคือผู้ใช้บริการย่านบางกะปิเป็น กลุ่มประชากรที่มีรายได้ระดับปานกลางคือ 5,000 - 20,000 บาทต่อเดือนมากถึง 40% สำหรับย่านราม คำแหงและโชคชัยสี่เป็นกลุ่มประชากรที่มีรายได้ระดับต่ำคือน้อยกว่า 5,000 บาทต่อเดือนเป็นจำนวนมากถึง 65% และ 44% ตามลำดับ ทั้งนี้กลุ่มประชากรที่มีรายได้สูงคือมากกว่า 20,000 บาทต่อเดือนจะยังพบเป็น จำนวนน้อยลง

ลักษณะประชากรข้างต้นจะสอดคล้องกับลักษณะหรือพฤติกรรมกรจบบายสินค้าภายใน ย่านการค้าอย่างไรรั้นสามารถศึกษาได้จากความคิดเห็นของประชากรต่อราคาและคุณภาพของสินค้าที่มี จำหน่ายในย่านแต่ละแห่ง โดยจัดว่าความคิดเห็นนี้เป็นปัจจัยสำคัญในการบ่งชี้ถึงความพึงพอใจของผู้บริโภค ที่เข้ามาจับจ่ายใช้บริการในย่านการค้าหลักได้ทางหนึ่ง ดังในตาราง4-5

ตาราง4-5 ระดับความพึงพอใจในสินค้าของประชากรในย่านการค้า เขตบางกะปิ

ความเหมาะสมของราคาและคุณภาพ	บางกะปิ	รามคำแหง	โชคชัยสี่	เจ็ลีย์
คุณภาพดี ราคาถูก	0%	0%	2%	0.6%
คุณภาพดี ราคาปานกลาง	20%	18%	18%	18.6%
คุณภาพดี ราคาแพง	10%	5%	12%	9%
คุณภาพปานกลาง ราคาถูก	7%	12%	5%	8%
คุณภาพปานกลาง ราคาปานกลาง	48%	52%	47%	49%
คุณภาพปานกลาง ราคาแพง	15%	12%	17%	14.6%
คุณภาพต่ำ ราคาถูก	0%	0%	0%	0%
คุณภาพต่ำ ราคาปานกลาง	0%	0%	0%	0%
คุณภาพต่ำ ราคาแพง	0%	2%	0%	0.6%

ที่มา:จากแบบสอบถาม

ผู้ใช้บริการย่านการค้าทั้ง 3 แห่งประมาณ 49% มีความพอใจในราคาและคุณภาพสินค้าใน ระดับปานกลางแต่มีแนวโน้มที่จะพิจารณาด้านคุณภาพของสินค้ามาก่อนราคาเนื่องจากมีความคิดเห็นด้าน คุณภาพสินค้าระดับดีและปานกลางเท่านั้นส่วนสินค้าที่มีคุณภาพต่ำนั้นไม่ได้รับความพึงพอใจและไม่เกิดการ ตัดสินใจซื้อ สำหรับราคาของสินค้านั้นมีหลากหลายความคิดเห็นแต่ส่วนใหญ่จะเห็นว่ามีราคาปานกลาง

#### 4.3.2 ลักษณะสังคมในย่านการค้า

ลักษณะทางด้านสังคมนั้นรวมถึงสภาพวิถีชีวิตและช่วงเวลาที่ย่านมีความพลุกพล่าน ย่านการค้าทั้ง 3 แห่งในเขตบางกะปิมีความเฉพาะตัวแตกต่างกันแม้จะมีสภาพโดยรวมเป็นความคึกคักของพ่อค้าแม่ค้าและผู้บริโภคจำนวนมากก็ตามดังนั้นก็จึงแบ่งอธิบายสภาพสังคมของย่านการค้าเป็นย่านๆ เพื่อให้เห็นสภาพดังกล่าวชัดเจนที่สุด

ย่านการค้าบางกะปิเป็นย่านที่มีความคึกคักตลอดทั้งวัน ในช่วงเช้าถึงเย็นจะมีผู้คนเข้ามาทำการค้าขายและจับจ่ายสินค้ากันอยู่ตลอด ป้ายรถประจำทางมีความแออัดมากในช่วงเวลาเช้าและเย็น เพราะการเดินทางไปทำงานในเขตเมืองและการเดินทางกลับบ้านที่อยู่ชานเมือง ร้านค้าตึกแถวและห้างสรรพสินค้ามักจะเปิดให้บริการในช่วง 10.00-22.00น. ส่วนหลังเวลา 22.00น. ถึงประมาณ 05.00น. ของวันใหม่ บริเวณตลาดสดต่างๆ จะมีการขนส่งสินค้าประเภทผักสด ผลไม้ และเตรียมจัดร้านค้าตั้งแต่เวลา 03.00น. โดยจะมีสินค้าขายตลอดทั้งวัน

ย่านการค้ารามคำแหงเป็นย่านการค้าขนาดใหญ่สองฝั่งถนนรามคำแหง ภาพพจน์ของย่านนี้จะแตกต่างกันในช่วงเวลากลางวันกับกลางคืน โดยในช่วงเช้าถึงเย็น ย่านนี้จะเป็นย่านการค้าปกติ มีห้างสรรพสินค้าและร้านค้าตึกแถวเป็นตึกหน้า แต่ในช่วงเย็นถึงกลางคืน ย่านนี้จะแออัดและคึกคักด้วยหาบเร่แผงลอย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง สินค้าประเภทเสื้อผ้าสำเร็จรูปและสินค้าตามแฟชั่นทั้งหลาย อันเป็นที่ขึ้นชื่อมาก ย่านการค้ารามคำแหงมีลักษณะของความทันสมัย ทั้งผู้คน ตึกแถวและร้านค้าต่างๆ มีการปรับปรุงอยู่แทบตลอดเวลา จะสังเกตพบร้านค้าแบบมินิมาร์ท และร้านอาหารแบบตะวันตก รวมทั้งอาคาร Complex และห้างสรรพสินค้าที่มีชื่อเสียงเกาะกลุ่มกันอยู่เป็นจำนวนมากในย่านรามคำแหงนี้ ทำให้ย่านการค้าแห่งนี้โดดเด่นในเรื่องความทันสมัยมากกว่าย่านการค้าอื่นๆ ในเขตบางกะปิ

ย่านการค้าโชคชัยสี่เป็นย่านที่มีผู้คนพลุกพล่านและสัญจรผ่านตลอดทั้งวัน มีร้านค้าและตลาดสดเป็นตึกหน้าในย่านนี้ หลังเวลา 18.00น. จะมีหาบเร่แผงลอยริมทางเป็นจำนวนมาก ส่วนในซอยจะเป็นตลาดอาหารใต้รุ่งเปิดถึง 02.00น.

ตาราง 4-6 แสดงลักษณะทางสังคมและการใช้บริการย่านการค้าของประชากร

ลักษณะด้านการใช้บริการ		บางกะปิ	รามคำแหง	โชคชัยสี่
1. เวลาที่มา	เช้า (05.00น.-10.00น.)	7%	7%	10%
	กลางวัน (10.00น.-16.00น.)	32%	33%	57%
	เย็น (16.00น.-22.00น.)	62%	60%	33%
2. ใช้เวลา	น้อยกว่า 30 นาที	57%	47%	75%
	30 - 60 นาที	30%	40%	15%
	มากกว่า 1 ชั่วโมง	13%	13%	10%
3. สาเหตุการเลือกใช้บริการย่านการค้า	ใกล้บ้าน	52%	43%	62%
	ใกล้ที่ทำงาน/สถานศึกษา	22%	35%	15%
	ทางผ่าน	27%	22%	23%
4. วิธีการเดินทาง	รถยนต์ส่วนตัว	30%	13%	48%
	จักรยานยนต์	7%	3%	3%
	รถเมล์	53%	47%	13%
	แท็กซี่	10%	17%	3%
	รถรับจ้างอื่นๆ	0%	0%	20%
	เดิน	0%	20%	12%

ที่มา: จากการศึกษา

จากตาราง 4-6 พบว่า ย่านการค้าแต่ละแห่งมีลักษณะทางด้านสังคมและการเข้าใช้บริการของประชากรที่น่าสนใจดังนี้

การให้บริการย่านการค้าบางกะปิของประชากรส่วนใหญ่ มักนิยมมาในเวลาช่วงเย็นของวันถึง 61% รองลงมาคือช่วงกลางวัน 32% และมาในช่วงเช้าเพียง 7% ตามลำดับสาเหตุที่มาใช้บริการเนื่องจากใกล้บ้านคิดเป็น 31% ซึ่งถือเป็นสาเหตุหลัก รองลงมาคือเพราะย่านการค้านี้เป็นทางผ่านคิดเป็น 16% และอีก 13% ให้เหตุผลว่า ย่านการค้านี้อยู่ใกล้กับที่ทำงานหรือสถานที่ศึกษาของตนและจะเดินทางมายังย่านการค้าบางกะปิด้วยวิธีการที่ต่างกันไปดังนี้ คือ โดยรถประจำทางมากที่สุดถึง 53% โดยรถส่วนตัว 30% โดยรถแท็กซี่ 10% และสุดท้ายมาโดยรถจักรยานยนต์ 7% ที่น่าสังเกตคือไม่พบว่าจะมีการเดินทางมาย่านนี้ด้วยวิธีการเดินมา สำหรับระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางมี 57% ของประชากรผู้ใช้บริการจะเสียเวลาไม่เกิน 30 นาที รองมาคือ 30% ใช้เวลาประมาณ 30 นาทีถึง 1 ชั่วโมงและมีส่วนน้อยเพียง 13% ที่ใช้เวลาเดินทางมาย่านนี้มากกว่า 1 ชั่วโมงสรุปได้ว่า จากสภาพด้านประชากรและสังคมในย่านการค้าบางกะปิพบว่า ประชากรที่ใช้บริการย่านการค้านี้เป็นผู้คนที่อยู่อาศัยในละแวกใกล้เคียงกันกับย่านการค้านี้ สำหรับการเดินทางผู้คนนิยมใช้วิธีโดยสารรถประจำทางมากที่สุด เนื่องจากย่านการค้าบางกะปิเป็นย่านที่อยู่ติดถนน

ใหญ่และมีการขยายตัวตามแนวนอนสายหลักที่มีรถประจำทางผ่านหลายสายและจากหลายทิศทางเพราะจุดตัดถนนและเนื่องจากประชากรกลุ่มตัวอย่างเป็นนักเรียนนักศึกษาและกลุ่มอาชีพพนักงานบริษัทเป็นส่วนใหญ่จึงนิยมมาใช้บริการย่านการค้าในช่วงเวลาเย็นหลังเลิกงาน

สำหรับย่านรวมคำแห่งนั้น พบว่า ผู้คนส่วนใหญ่เดินทางมาในช่วงเย็นถึง 60% รองลงมาคือนิยมมาในช่วงกลางวัน 33% และมาในช่วงเช้าเพียง 7% สาเหตุที่เลือกมาจับจ่ายที่ย่านรวมคำแห่งนี้เนื่องจากใกล้บ้านคิดเป็น 43% และด้วยสาเหตุที่ย่านการค้านี้อยู่ใกล้กับที่ทำงานหรือสถานที่ศึกษาของตน 35% และเนื่องจากที่ตั้งของย่านเป็นทางผ่านคิดเป็น 22% ลักษณะการเดินทางของประชากรคือใช้รถประจำทาง 47% รองลงมาใช้วิธีการเดินมาซึ่งพบมากถึง 20% ใช้รถแท็กซี่ 17% โดยรถส่วนตัว 13% และอีก 3% ใช้รถจักรยานยนต์ แสดงว่านอกจากใช้รถประจำทางแล้วยังมีคนจำนวนมากที่เดินเท้ามายังย่านรวมคำแห่งนี้สะท้อนให้เห็นว่าย่านการค้านี้อยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยรวมคำแห่งนี้เป็นกลุ่มลูกค้าส่วนมากและภายในย่านการค้ามีหอพักอยู่เป็นจำนวนมากผู้ที่อยู่อาศัยจึงใช้วิธีเดินมาได้เพราะใกล้และสะดวก ซึ่งเกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางมายังย่านนี้ พบว่าส่วนใหญ่ 47% ของประชากรผู้ใช้บริการจะเสียเวลาไม่เกิน 30 นาที รองมาคือ 40% ใช้เวลาประมาณ 30 นาทีถึง 1 ชั่วโมงและมีส่วนน้อยเพียง 13% ที่ใช้เวลาเดินทางมาย่านนี้มากกว่า 1 ชั่วโมง

สำหรับประชากรที่ใช้บริการย่านโชคชัยสี่มักมาในเวลาช่วงกลางวัน 57% รองลงมาคือนิยมมาในช่วงเย็นของวัน 20% และมาในช่วงเช้า 10% ตามลำดับ สาเหตุที่มาใช้บริการเนื่องจากใกล้บ้านคิดเป็น 37% ซึ่งถือเป็นสาเหตุหลัก สาเหตุรองลงมาเพราะย่านการค้านี้เป็นทางผ่านคิดเป็น 14% และอีก 9% ให้เหตุผลว่าย่านการค้านี้อยู่ใกล้กับที่ทำงานหรือสถานที่ศึกษาของตนและจะเดินทางมายังย่านการค้าโชคชัยสี่ด้วยวิธีการที่ต่างกันไปดังนี้คือโดยรถส่วนตัวมากที่สุดถึง 49% รองลงมาคือมาโดยรถรับจ้าง เช่น รถตุ๊กตุ๊กหรือรถสองแถว 20% รถรับจ้างลักษณะนี้เป็นบริการที่มีในชุมชนบริการเช่าออกหมู่บ้านกับย่านการค้าหรือถนนใหญ่ นอกนั้นเดินทางโดยรถประจำทาง 13% โดยวิธีการเดินมา 12% โดยรถแท็กซี่และรถจักรยานยนต์พบจำนวนเท่ากันคือ 3% แสดงถึงผู้ใช้บริการมักเป็นผู้ที่อยู่ในละแวกย่านการค้านั้น สำหรับระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางส่วนใหญ่ 75% ของประชากรผู้ใช้บริการจะเสียเวลาไม่เกิน 30 นาที รองมาคือ 15% ใช้เวลาประมาณ 30 นาทีถึง 1 ชั่วโมงและมีส่วนน้อยเพียง 10% ที่ใช้เวลาเดินทางมาย่านนี้มากกว่า 1 ชั่วโมง

#### 4.3.3 สรุปสภาพสังคมและประชากร

สภาพสังคมและประชากรที่มาใช้บริการย่านการค้าหลัก พบว่า คนส่วนใหญ่มาใช้บริการย่านการค้าเนื่องจากอยู่ใกล้บ้าน ใช้เวลาในการเดินทางไม่เกิน 30 นาที แสดงให้เห็นว่าย่านการค้าหลักเหล่านี้เกิดขึ้นมาเกาะติดกับที่อยู่อาศัยของชุมชนหลักๆ นอกจากนี้ช่วงเวลาที่ผู้คนนิยมมาย่านการค้า แต่ละแห่งก็แตกต่างกันไป โดยพบว่า ย่านการค้าบางกะปิ และ ย่านการค้ารวมคำแห่ง คนนิยมมาในช่วงเย็น ซึ่งเป็นช่วงเวลาเลิกงานจนถึงเวลาที่ห้างสรรพสินค้าปิด ส่วนย่านโชคชัยสี่ที่มีตลาดเป็นตัวนำด้านการค้า คนที่ใช้บริการจึงนิยมมาในช่วงเวลากลางวัน ซึ่งเป็นช่วงที่ตลาดคึกคักจนถึงช่วงที่ตลาดปิด นั่นแสดงว่า จุดเด่น

ของย่านการค้าแต่ละแห่งจะมีความสัมพันธ์กับสภาพทางสังคมของย่านการค้าอื่นๆ ด้วย ในเรื่องของการเดินทางนั้น ย่านการค้าบางกะปิ และ ย่านการค้ารามคำแหง คนส่วนมากนิยมเดินทางด้วยรถประจำทาง แต่ย่านโชคชัยสี่ นิยมใช้รถส่วนตัว เนื่องจากพื้นที่ย่านการค้านี้ขยายตัวเข้ามาตามซอยที่เป็นที่อยู่อาศัย ในขณะที่ย่านบางกะปิและรามคำแหงขยายตัวไปตามแนวถนนหลักซึ่งมีรถประจำทางผ่านหลายสาย

#### 4.4 บทบาทของย่านการค้า

ลักษณะการใช้บริการย่านการค้าของประชาชนนั้นศึกษาได้จากกิจกรรมหลักๆ ที่เกิดขึ้นซึ่งสะท้อนให้เห็นบทบาทหน้าที่ของย่านการค้านั้น โดยปกติแล้วประชากรที่เดินทางเข้ามาที่ย่านการค้าไม่ได้มีจุดประสงค์เพียงเพื่อเลือกซื้อสินค้าหรือบริการเพียงประการเดียว แต่จะมีกิจกรรมอื่นๆ อันเป็นผลต่อเนื่องกับการเดินทางมาย่านการค้า เช่น การมาพักผ่อนหย่อนใจ การมาทำธุระติดต่อกับหน่วยงานต่างๆ หรือนัดพบปะสังสรรค์ ตลอดจนการเข้ามาในย่านการค้าเพื่อเปลี่ยนการเดินทางหรือต่อรถประจำทาง ซึ่งบทบาทเหล่านี้เกิดขึ้นจากองค์ประกอบที่หลากหลายภายในย่านการค้าอย่างไรก็ตามการที่ย่านการค้ามีบทบาทหน้าที่อันหลากหลายก็เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของประชาชนผู้ใช้บริการนั่นเอง ดังนั้น เพื่อจะวิเคราะห์บทบาทหน้าที่ของย่านการค้าหลักจึงต้องศึกษาถึงกิจกรรมอันเป็นจุดประสงค์ของผู้ใช้บริการในการเดินทางมาย่านการค้า เพื่อสรุปความเป็นศูนย์กลางหรือบทบาทด้านต่างๆ ของย่านการค้าหลักได้ดังต่อไปนี้

ตาราง 4-7 กิจกรรมการใช้บริการในย่านการค้าหลักเขตบางกะปิ

กิจกรรม	บางกะปิ	รามคำแหง	โชคชัยสี่	เจดีย์
ซื้อสินค้า	8%	3%	15%	9%
พักผ่อนหย่อนใจ	8%	12%	2%	7%
ทำธุระหรือทำงาน	7%	8%	5%	7%
เปลี่ยน/ต่อการเดินทาง	3%	3%	2%	3%
ซื้อสินค้าและพักผ่อนหย่อนใจ	25%	27%	20%	24%
ซื้อสินค้าและทำธุระหรือทำงาน	17%	25%	27%	23%
ซื้อสินค้าและเปลี่ยน/ต่อการเดินทาง	13%	8%	12%	11%
พักผ่อนหย่อนใจและทำธุระหรือทำงาน	7%	5%	7%	6%
พักผ่อนหย่อนใจและเปลี่ยน/ต่อการเดินทาง	5%	5%	2%	4%
ทำธุระหรือทำงานและเปลี่ยน/ต่อการเดินทาง	7%	3%	10%	7%

ที่มา : จากการศึกษา

ในภาพรวมของกิจกรรมหลักในย่านการค้ามีอยู่ 4 ประการ คือ การมาซื้อสินค้า (9%) การมาพักผ่อนหย่อนใจ (7%) การมาทำธุระหรือการทำงาน (7%) และการมาเปลี่ยน/ต่อการเดินทาง (3%) ซึ่งกิจกรรมเหล่านี้สะท้อนถึงความเป็นศูนย์กลางด้านต่างๆ ดังกล่าวเหล่านั้น แต่จะสังเกตได้ว่ามีประชากรเพียงส่วนน้อย

คือ 25.5% เท่านั้น ที่มีจุดประสงค์เพื่อมาทำกิจกรรมภายในย่านการค้าประการเดียว ในขณะที่มีประชากรเป็นส่วนมากคือ 74.5% มาเพื่อทำกิจกรรมหลายประการพร้อมๆ กัน ทั้งนี้ได้จำแนกกลุ่มของกิจกรรมที่มักทำควบคู่กันได้ 6 รูปแบบหลักๆ

1. การซื้อสินค้า ควบคู่กับ การพักผ่อนหย่อนใจ (23%)
2. การซื้อสินค้า ควบคู่กับ การทำธุระหรือทำงาน (24%)
3. การซื้อสินค้า ควบคู่กับ การเปลี่ยน/ต่อการเดินทาง (11%)
4. การพักผ่อนหย่อนใจ ควบคู่กับ การทำธุระหรือทำงาน (6%)
5. การพักผ่อนหย่อนใจ ควบคู่กับ การเปลี่ยน/ต่อการเดินทาง (4%)
6. การทำธุระหรือทำงาน ควบคู่กับ การเปลี่ยน/ต่อการเดินทาง (7%)

จะพบว่ากิจกรรมหลักที่เป็นตัวการทำให้ประชาชนเดินทางเข้ามาที่ย่านการค้าคือการมาซื้อสินค้า ทั้งนี้สังเกตได้จากจำนวนประชากรที่เดินทางเข้ามาซื้อของควบคู่กับกิจกรรมอื่นนั้นจะมีเป็นจำนวนมาก เช่น 3 อันดับแรกคือ การมาซื้อสินค้าคู่กับการมาทำงาน การมาซื้อสินค้าคู่กับการพักผ่อนหย่อนใจ และการมาซื้อสินค้าคู่กับการมาต่อรถหรือการเดินทางต่อ ดังนั้นบทบาทหลักของย่านการค้า ก็คือ การเป็นศูนย์กลางการซื้อขายแลกเปลี่ยนสินค้าและบริการแก่ประชาชนนั่นเอง อย่างไรก็ตามกิจกรรมอื่นที่น่าจับตามองคือ การมาทำงานหรือทำธุระและการมาพักผ่อนหย่อนใจของประชาชนภายในพื้นที่ย่านการค้า นั้นย่อมแสดงให้เห็นว่าย่านการค้ามีองค์ประกอบอื่นๆ นอกเหนือจากแหล่งซื้อขายสินค้า หรือองค์ประกอบของย่านการค้า เช่น ห้างสรรพสินค้า ร้านค้า ที่เคยเป็นเพียงที่ซื้อขายสินค้าได้เปลี่ยนแปลงรูปลักษณะเพื่อเสริมบริการด้านการพักผ่อนหย่อนใจและการเป็นแหล่งงานมากขึ้น ซึ่งนับเป็นปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นแล้วส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงไปของบทบาทหน้าที่ของย่านการค้าและยังส่งผลต่อวิถีชีวิตของประชาชนอีกด้วย เช่น แทนที่จะต้องเดินทางไปพักผ่อนตามสถานที่ต่างๆ แต่กลับใช้เวลาสำหรับการจับจ่ายควบคู่ไปกับการพักผ่อนได้ในพื้นที่เดียวกันและการเพิ่มขึ้นของบทบาทหน้าที่ก็เป็นผลให้เกิดการจ้างงานเพิ่มมากขึ้น ย่านการค้าจึงกลายเป็นแหล่งงานขนาดใหญ่ต่อพื้นที่โดยรอบ ดังนั้นเมื่อเกิดความเป็นศูนย์กลางของพื้นที่ทั้งด้านการค้าบริการ แหล่งงาน การพักผ่อนแล้วย่อมแสดงถึงการเดินทางเข้ามาในพื้นที่ต้องเพิ่มมากขึ้น การให้บริการด้านการคมนาคมขนส่งจึงเป็นสิ่งจำเป็นในพื้นที่ย่านการค้า

สำหรับการเป็นศูนย์กลางของย่านการค้าทั้ง 3 แห่งในเขตบางกะปิดังกล่าวนี้เกิดขึ้นจากกิจกรรมของผู้ใช้บริการซึ่งได้ทำการสำรวจโดยใช้แบบสอบถามและจัดกลุ่มของกิจกรรมต่างๆ ได้ดังตารางต่อไปนี้

ตาราง 4-8 จำนวนประชากรที่ทำกิจกรรมในย่านการค้าหลัก เขตบางกะปิ

กิจกรรม	บางกะปิ(%)	รวมค้ำแห่ง (%)	โชคชัยสี่(%)
1.ความเป็นศูนย์กลางด้านการซื้อขายแลกเปลี่ยนสินค้า	38	38	44
-สินค้าประเภทอาหาร	9	9	15
-สินค้าประเภทสิ่งของเครื่องใช้ในครัวเรือน	11	11	12
-สินค้าประเภทแฟชั่น	10	11	10
-สินค้าประเภทหนังสือและเครื่องเขียน	6	5	7
-อื่นๆ	2	2	0
2.ความเป็นศูนย์กลางด้านการพักผ่อนหย่อนใจและความบันเทิง	27	29	18
-ชมภาพยนตร์	5	4	1
-เดินเล่นชมสินค้า	6	8	4
-เป็นที่นัดพบปะและสังสรรค์	6	7	5
-มารับประทานอาหารนอกบ้าน	6	6	5
-มาห้างสรรพสินค้า	4	4	3
-มาโรงแรม	0	0	0
-อื่นๆ	0	0	0
3. ศูนย์กลางด้านธุรกิจ บริการและหน่วยงานราชการ	22	25	29
-ธนาคาร	2	4	9
-สถานที่ราชการ	2	0	1
-ทำงาน	2	4	3
-สถาบันการศึกษาภาคต่อวิชาภาษาอังกฤษคอมพิวเตอร์	12	13	11
-คลินิกและโรงพยาบาล	2	2	1
-อื่นๆ	2	2	4
4. ศูนย์กลางการคมนาคมขนส่ง	17	12	15

ที่มา : จากแบบสอบถาม

จากตารางข้างต้นแสดงให้เห็นบทบาทความเป็นศูนย์กลางของย่านการค้าบางกะปิ ย่านการค้ารวมค้ำแห่ง ย่านการค้าโชคชัยสี่ในด้านต่างๆ ได้อย่างชัดเจนและแต่ละแห่งจะมีความโดดเด่นของบทบาทความเป็นศูนย์กลางแตกต่างกันไปดังสรุปได้ต่อไปนี้

## 1. ย่านการค้าบางกะปิ

บทบาทหน้าที่หลักของย่านการค้าบางกะปิ คือ เป็นศูนย์กลางของการซื้อขายแลกเปลี่ยนสินค้า บทบาทหน้าที่รอง คือ เป็นศูนย์กลางการพักผ่อนหย่อนใจและความบันเทิง การเป็นศูนย์กลางด้านธุรกิจ การบริการ และหน่วยงานราชการ และการเป็นศูนย์กลางด้านการคมนาคมขนส่งตามลำดับ

ในย่านการค้าบางกะปิ นับว่าห้างสรรพสินค้านับเป็นสถานที่ที่ได้รับความนิยมจากประชากรที่มักจะเข้ามาจับจ่ายเลือกซื้อสินค้าประเภทสิ่งของเครื่องใช้ในครัวเรือน สินค้าตามแฟชั่น สินค้าประเภทอาหารและเครื่องเขียน ตามลำดับ นอกจากนี้สินค้าประเภทอาหารยังนิยมเลือกซื้อจากตลาดสดอีกด้วย ในบางโอกาสย่านการค้าเป็นที่นัดหมายพบปะสังสรรค์ ใช้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ เดินชมสินค้าเพื่อเลือกซื้อหรือเพื่อความเพลิดเพลิน การมารับประทานอาหารนอกบ้าน การมาชมภาพยนตร์ที่มีเฉพาะในห้างสรรพสินค้าใหญ่ๆ เท่านั้น จะเห็นว่าห้างสรรพสินค้ามีบทบาทต่อการเป็นแหล่งพักผ่อนหย่อนใจและความบันเทิงของย่านบางกะปิเป็นอย่างมาก ในปัจจุบันพบว่ามีความเป็นแหล่งรวมของสถาบันกวดวิชา สอนพิเศษ แหล่งรวมธุรกิจทั้งด้านการธนาคาร สำนักงานบริษัท แหล่งกลางของงานบริการด้านต่างๆ รวมทั้งหน่วยงานราชการซึ่งสะท้อนการเป็นแหล่งงาน เป็นศูนย์กลางด้านธุรกิจ การบริการและหน่วยงานองค์กรต่างๆ จากการเป็นศูนย์กลางด้านต่างๆ ย่อมสะท้อนให้เห็นถึงความสะดวกในการเข้าถึงย่านแห่งนี้ได้ง่าย เป็นเพราะพื้นที่บางส่วนของย่านการค้าบางกะปิเป็นจุดเปลี่ยนต่อรถประจำทาง(ตู้)และเส้นทางเรือหางยาวจึงเป็นศูนย์กลางด้านการคมนาคมขนส่งด้วย

## 2. ย่านการค้ารามคำแหง

บทบาทหน้าที่หลักของย่านการค้ารามคำแหง คือ เป็นศูนย์กลางของการซื้อขายแลกเปลี่ยนสินค้า บทบาทหน้าที่รอง คือ เป็นศูนย์กลางการพักผ่อนหย่อนใจและความบันเทิง การเป็นศูนย์กลางด้านธุรกิจ การบริการ และหน่วยงานราชการ และการเป็นศูนย์กลางด้านการคมนาคมขนส่ง ตามลำดับ

โดยมากประชากรที่เข้ามาจับจ่ายในย่านการค้านี้มีเป้าหมายเพื่อซื้อสินค้าประเภทสิ่งของเครื่องใช้และสินค้าประเภทแฟชั่นมากที่สุด ประเภทหนังสือและเครื่องเขียนบ้างโดยมักจะซื้อจากห้างสรรพสินค้า ส่วนสินค้าที่ซื้อจากหาบเร่แผงลอยมากที่สุดคือ สินค้าประเภทแฟชั่น เช่น เสื้อผ้า กระเป๋า รองเท้า เป็นต้น ซึ่งมีให้เห็นเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้พบว่ากิจกรรมด้านการพักผ่อนหย่อนใจและความบันเทิงทั้งการเดินชมสินค้า การเป็นที่นัดหมายพบปะสังสรรค์และการมารับประทานอาหารนอกบ้านต่างใช้สถานที่ย่านการค้ารวมทั้งการมาชมภาพยนตร์ซึ่งจะพบแต่ในห้างสรรพสินค้าและอาคารComplexที่เป็นศูนย์รวมความบันเทิงในย่านรามคำแหง นอกจากนี้ย่านการค้ารามคำแหงนับว่ามีความทันสมัยและโดดเด่นในด้านสถาบันกวดวิชา ภาษา และคอมพิวเตอร์ แสดงถึงความชำนาญเฉพาะทาง ธุรกิจประเภทนี้มีแนวโน้มจะขยายตัวมากขึ้นเนื่องจากกลายเป็นแหล่งรวมของสถาบันที่มีชื่อเสียง และใกล้กับมหาวิทยาลัยรามคำแหงและสถาบันการศึกษาอีกหลายแห่งด้วย ซึ่งจากสภาพดังกล่าวย่อมแสดงให้เห็นว่าย่านนี้มีการเข้าถึงที่สะดวกจนกลายเป็นศูนย์กลางการเปลี่ยน/ต่อรถประจำทางที่สำคัญบนถนนรามคำแหง

### 3. ย่านการค้าโชคชัยสี่

บทบาทหน้าที่หลักของย่านการค้าโชคชัยสี่ คือ เป็นศูนย์กลางของการซื้อขายแลกเปลี่ยนสินค้า บทบาทหน้าที่รอง คือ การเป็นศูนย์กลางด้านธุรกิจ การบริการและหน่วยงานราชการ เป็นศูนย์กลางการพักผ่อนหย่อนใจและความบันเทิง และการเป็นศูนย์กลางด้านการคมนาคมขนส่ง ตามลำดับ

การเป็นศูนย์กลางของการซื้อขายแลกเปลี่ยนสินค้า ประชากรส่วนใหญ่มักจะเดินทางมาย่านการค้านี้เพื่อเลือกซื้อสินค้าซึ่งได้แก่ สินค้าประเภทอาหารมากที่สุด นอกนั้นเป็นสินค้าประเภทสิ่งของเครื่องใช้ในบ้าน สินค้าแฟชั่นและประเภทเครื่องเขียนต่างๆ โดยทั่วไปแหล่งการเลือกซื้อสินค้าของย่านนี้คือห้างสรรพสินค้า และ ตลาดสด แต่ทั้งนี้สินค้าประเภทแฟชั่นมักจะได้รับเลือกซื้อจากห้างแบรนด์ช้อปปิ้ง ขณะที่เครื่องเขียนจะเลือกซื้อจากร้านค้าอาคารพาณิชย์มากกว่า โดยสรุปแล้วอาจกล่าวได้ว่าย่านการค้าโชคชัยสี่มีการแบ่งแยกระหว่างแหล่งสินค้ากับตัวสินค้าอย่างชัดเจน สำหรับการเป็นศูนย์กลางด้านธุรกิจ การบริการและหน่วยงานราชการ เป็นแหล่งรวมของสถาบันด้านการศึกษาและความรู้รวมทั้งการธนาคาร แต่ยังไม่ชัดเจนมากเท่าย่านอื่นๆ เช่นเดียวกับการเป็นจุดนัดพบ การมาเพื่อรับประทานอาหารนอกบ้าน การเดินชมสินค้า เพราะกิจกรรมที่เกิดขึ้นมักจะต่อเนื่องจากการมาจับจ่ายสินค้า โดยบริเวณที่เกิดกิจกรรมเหล่านี้จะเป็นส่วนที่เห็นได้ง่ายและสะดวกในการเข้าถึง เช่น ป้ายรถประจำทาง ตามริมทางเท้า และในร้านค้าโดยเฉพาะร้านอาหาร ขณะเดียวกันกิจกรรมการมาห้างสรรพสินค้าและชมภาพยนตร์ในย่านนี้มีน้อยกว่าย่านอื่นๆ มาก

### 4.5 สภาพปัญหา

นับว่าเป็นเรื่องปกติที่พื้นที่อันเป็นศูนย์กลางที่ให้บริการด้านการค้าให้แก่ประชาชนทุกระดับชนชั้นอย่างย่านการค้าต้องประสบปัญหา เนื่องจากมีความแออัดและสับสนของร้านค้า ผู้คน และรถยนต์ ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้จึงพิจารณาปัญหาหลักๆ ที่พบเห็นชัดเจนในย่านการค้าทั่วไปมาทำการสอบถามจากผู้ให้บริการย่านการค้าเพื่อทำการจัดลำดับความชัดเจนของปัญหาและเรียงลำดับความรุนแรงก่อนจะนำไปใช้ประกอบในการวางแผนแก้ไขปัญหาลึกๆ เหล่านี้ต่อไป จากแบบสอบถามพบว่าสภาพปัญหาในย่านการค้าหลักทั้ง 3 แห่งมีลำดับความชัดเจนของปัญหาต่างๆ ตามลำดับดังนี้

ตาราง 4-9 ความชัดเจนของสภาพปัญหาในย่านการค้า

สภาพปัญหา	ค่าความชัดเจนของปัญหา		
	บางกะปิ	รามคำแหง	โชคชัยสี่
การจราจรติดขัด	75%	65%	77%
ปัญหาความแออัดที่ป้ายรถเมล์	50%	52%	18%
ปัญหาฝุ่น กลิ่น เสียง	40%	48%	37%
ขาดที่จอดรถ	17%	10%	42%
ปัญหาห้างแบรนด์ช้อปปิ้งกีดขวางทางเดิน	13%	50%	13%

ที่มา: จากการศึกษา

จากค่าความชัดเจนของปัญหาในตารางข้างต้น พบว่า ย่านการค้าแต่ละแห่งมีปัญหาที่โดดเด่นแตกต่างกันไป ดังนั้นการจัดลำดับการแก้ไขปัญหาในแต่ละแห่งจึงต้องแตกต่างกันไปด้วยโดยจะเลือกปัญหาที่มีความชัดเจนมากที่สุดให้ได้รับการแก้ไขเป็นลำดับต้นๆ อย่างไรก็ตามจะสังเกตได้ว่าย่านการค้าทุกแห่งมีปัญหาการจราจรติดขัดเป็นปัญหาที่มีค่าความชัดเจนมากที่สุด ส่วนปัญหาหลักอื่นๆ นั้นมีความชัดเจนต่างกันตามลักษณะสภาพพื้นที่ย่านการค้าแต่ละที่ดังนี้

สภาพปัญหาในย่านการค้าบางกะปิมีลำดับความชัดเจนของปัญหาตามลำดับดังนี้

1. ปัญหาการจราจรติดขัด มีความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 75%
2. ปัญหาความแออัดที่ป้ายรถประจำทาง มีความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 50%
3. ปัญหาด้านสภาพแวดล้อม มีความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 40%
4. ปัญหาด้านที่จอดรถไม่เพียงพอ มีความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 17%
5. ปัญหาหาบเร่แผงลอยกีดขวางทางเดิน มีความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 13%

สภาพปัญหาในย่านการค้ารามคำแหงมีลำดับความชัดเจนของปัญหาตามลำดับดังนี้

1. ปัญหาการจราจรติดขัด มีความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 65%
2. ปัญหาความแออัดที่ป้ายรถประจำทาง มีความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 52%
3. ปัญหาหาบเร่แผงลอยกีดขวางทางเดิน มีความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 50%
4. ปัญหาด้านสภาพแวดล้อม มีความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 48%
5. ปัญหาด้านที่จอดรถไม่เพียงพอ มีความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 10%

สภาพปัญหาในย่านการค้าโชคชัยสี่มีลำดับความชัดเจนของปัญหาตามลำดับดังนี้

1. ปัญหาการจราจรติดขัด มีค่าความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 77%
2. ปัญหาด้านที่จอดรถไม่เพียงพอ มีค่าความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 42%
3. ปัญหาด้านสภาพแวดล้อม มีความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 37%
4. ปัญหาความแออัดที่ป้ายรถประจำทาง มีค่าความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 18%
5. ปัญหาหาบเร่แผงลอยกีดขวางทางเดิน มีค่าความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 13%

สำหรับสภาพปัญหาของย่านการค้าหลักมีภาพรวมใกล้เคียงกันในเรื่องของปัญหาการจราจร ปัญหาด้านชาติที่จอดรถ ปัญหาหาบเร่แผงลอยกีดขวางทางเดิน ปัญหาความแออัดหนาแน่นและปัญหาด้านสภาพแวดล้อมต่างๆ ปัญหาเหล่านี้นำมาซึ่งปัญหาความไม่ปลอดภัย มีจลาจล การทิ้งขยะ ความสกปรกและขาดสุขอนามัย รวมทั้งความเสื่อมโทรมและการขาดระเบียบ จะพบว่าประเด็นสำคัญของปัญหาเหล่านี้อยู่ที่ความไม่สมดุลกันของการใช้บริการและการให้บริการของย่านการค้า ทั้งนี้แสดงให้เห็นว่ามีปัจจัยสำคัญ 2 ประการที่เกี่ยวข้องกับปัญหาเหล่านี้ คือ

1. การใช้บริการ หมายถึง กิจกรรมที่เกิดขึ้นจากประชากรผู้ใช้บริการในย่านการค้า
2. การให้บริการ หมายถึง ขอบเขตความรับผิดชอบของย่านการค้าในการให้บริการแก่พื้นที่

โดยรอบ

อย่างไรก็ตามต้นเหตุที่สำคัญของปัญหามาจากย่านการค้าหลักเหล่านี้ไม่ได้เกิดขึ้นมาโดยมีการวางแผนล่วงหน้ามาก่อน เมื่อเมืองมีการขยายตัวทั้งด้านการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ระบบการคมนาคมขนส่ง ตลอดจนลักษณะและการขยายตัวของประชากรเมือง ต่างส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทั้งต่อสภาพแวดล้อมโดยรอบทำเลที่ตั้งของย่านการค้าและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบภายในพื้นที่ย่านการค้าเอง ดังนั้นลักษณะของย่านการค้าในปัจจุบันจึงแตกต่างไปจากย่านการค้าแบบเดิมในอดีต จนทำให้เกิดผลต่อมีบทบาทหน้าที่ๆ ต้องรับผิดชอบที่ตามมา

ดังนั้นจะพบว่าย่านการค้ามีความสัมพันธ์อย่างชัดเจนกับพื้นที่โดยรอบอันเป็นพื้นที่ในเขตให้บริการของย่านการค้าซึ่งจะทำการศึกษาลักษณะของพื้นที่ในขอบเขตการให้บริการของย่านการค้าในบทต่อไป

## บทที่ 5

### ขอบเขตการให้บริการของย่านการค้าในเขตบางกะปิ

หน้าที่ของย่านการค้านั้นศึกษาได้จากการให้บริการของย่านการค้าแก่ประชาชนที่อยู่ในพื้นที่ โดยรอบว่าย่านการค้านั้นมีขอบเขตการให้บริการครอบคลุมพื้นที่เท่าไรและพื้นที่เหล่านั้นมีคุณลักษณะอย่างไร ขอบเขตดังกล่าวจะเป็นปัจจัยสำคัญที่จะช่วยอธิบายศักยภาพและแนวโน้มในการพัฒนาย่านการค้าต่อไป ย่านการค้าหลักทั้ง 3 แห่งได้แก่ ย่านบางกะปิ ย่านรามคำแหง และย่านโชคชัยสี่ ต่างมีขอบเขตการให้บริการหรือพื้นที่ๆ เป็นเขตอิทธิพล (influence zone) ของตัวเอง ซึ่งแสดงถึงความเป็นแหล่งกลาง (central place) ทางการค้าและบริการ โดยการพิจารณาพื้นที่ในเขตอิทธิพลนั้นจะคำนึงถึงสภาพการใช้ที่ดิน เส้นทางการคมนาคม และลักษณะประชากรเป็นสำคัญ เพื่อพิจารณาถึงความสัมพันธ์ของย่านการค้ากับพื้นที่ในเขตอิทธิพลของย่านการค้า

#### 5.1 ขอบเขตการให้บริการของย่านการค้าในเขตบางกะปิ

ขอบเขตการให้บริการของย่านการค้าหลัก ขึ้นอยู่กับแรงดึงดูดของย่านการค้า ความสะดวกในการเข้าถึงทั้งทางด้านระยะทางและระยะเวลาในการเดินทางหรือเกี่ยวข้องกับประเภทของสินค้าและบริการที่มีอยู่ในย่านการค้าหรืออาจหมายถึงความคุ้นเคยในการใช้บริการจากย่านการค้าต่างๆ ปัจจัยเหล่านี้ต่างมีผลต่อความเป็นศูนย์กลางของย่านการค้า ซึ่งสำรวจได้จากแบบสอบถามผู้ใช้บริการในย่านการค้าหลักแต่ละแห่งเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยซึ่งจะทำให้ทราบขอบเขตอิทธิพลรอบๆ ย่านการค้า (ภาพ5-1)

ตาราง5-1 ขอบเขตการให้บริการย่านการค้าหลัก เขตบางกะปิ

ระยะทาง (km)	จำนวนประชากรที่ใช้บริการย่านการค้า (%)		
	บางกะปิ	รามคำแหง	โชคชัยสี่
0 - 1			
1 - 3			
3 - 5			
5 - 7			6
7 - 9	3	4	0
9 - 11	2	5	4
11 - 13	2	1	2
13 - 15	1	2	1
> 15	13	18	0

ที่มา:จากแบบสอบถาม

จากตาราง 5-1 และภาพ 5-1 พบว่าขอบเขตอิทธิพลของย่านการค้าทั้ง 3 แห่งในเขตบางกะปิ ครอบคลุมพื้นที่ในระยะ 5-7 กิโลเมตร โดยย่านบางกะปิและย่านรามคำแหงมีเขตอิทธิพลกว้าง 7 กิโลเมตร ส่วนย่านโชคชัยสี่ซึ่งมีขนาดเล็กที่สุดมีเขตอิทธิพลกว้าง 5 กิโลเมตร

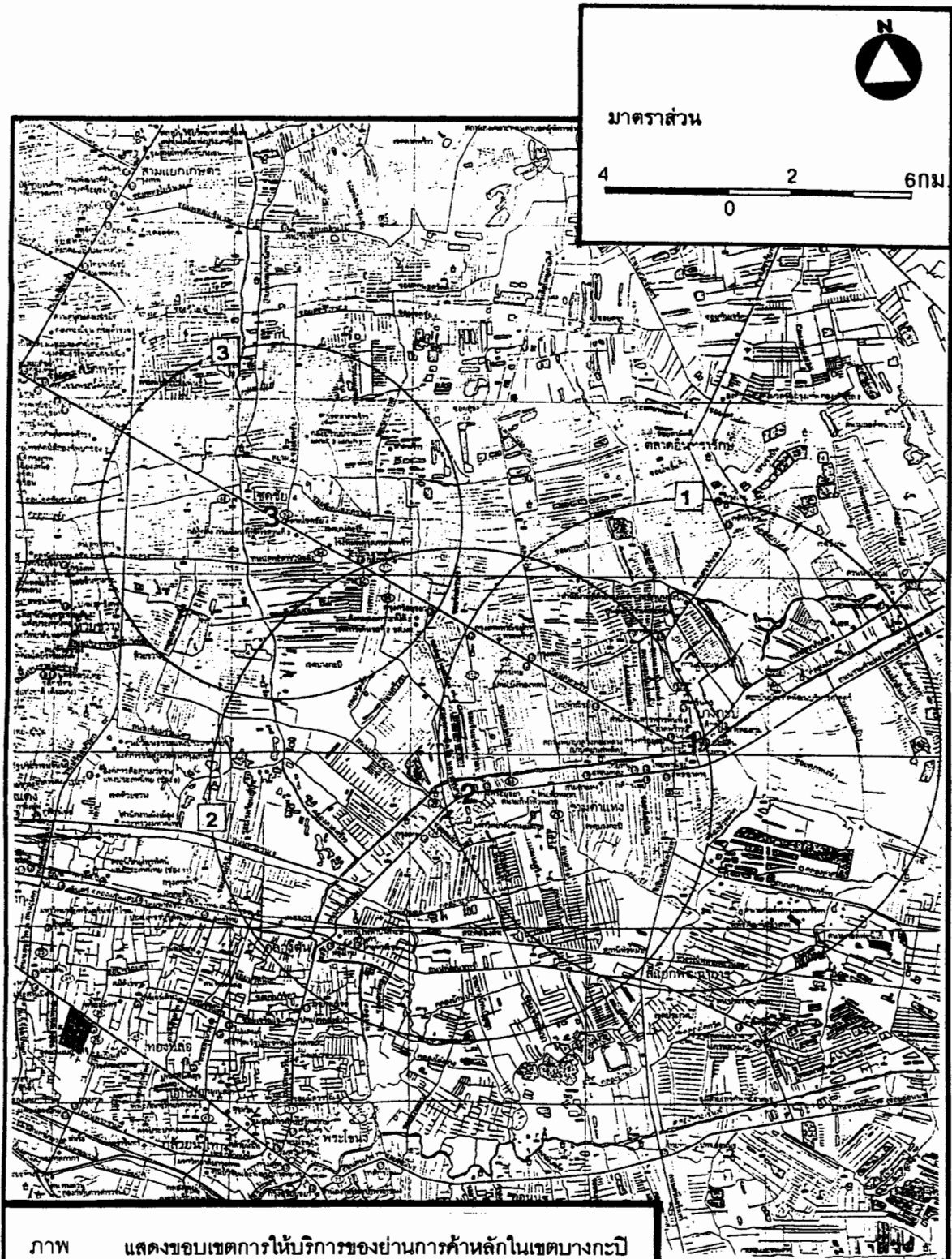
ขอบเขตการให้บริการของย่านการค้าบางกะปิ ครอบคลุมพื้นที่ภายในรัศมี 7 กิโลเมตรจากศูนย์กลางย่านการค้านี้ ซึ่งถือเป็นระยะที่มีจำนวนผู้มาใช้บริการมากที่สุด คือ ร้อยละ 78 ของผู้ให้บริการทั้งหมด โดยมากมักเป็นประชาชนในเขตบางกะปิ บึงกุ่มและสวนหลวง อันเป็นพื้นที่ที่จัดอยู่ในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานครทั้งสิ้น

ขอบเขตการให้บริการของย่านการค้ารามคำแหง ครอบคลุมพื้นที่ภายในรัศมี 7 กิโลเมตรจากศูนย์กลางย่านการค้านี้ เป็นระยะที่มีผู้ใช้บริการย่านมากที่สุด คือ ร้อยละ 70 โดยพื้นที่ในเขตอิทธิพลนี้มีทั้งส่วนที่อยู่ในเขตชั้นกลางและเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครดังนี้ พื้นที่ในเขตชั้นกลาง คือ เขตบางกะปิ เขตสวนหลวง และเขตบึงกุ่ม ส่วนพื้นที่เขตชั้นในคือ เขตห้วยขวาง เขตดินแดงและเขตคลองเตย

ขอบเขตการให้บริการของย่านการค้าโชคชัยสี่ ครอบคลุมพื้นที่ภายในรัศมี 5 กิโลเมตรจากศูนย์กลางย่านการค้านี้ ซึ่งถือเป็นระยะที่มีจำนวนผู้มาใช้บริการมากที่สุดคือร้อยละ 87 และมักเป็นประชาชนในแขวงวังทองหลางของเขตบางกะปิ แขวงลาดพร้าวของเขตลาดพร้าว แขวงลาดยาวเขตจตุจักร แขวงห้วยขวางและแขวงสามเสนนอกของเขตห้วยขวาง และเขตดินแดง

พื้นที่โดยรอบอันอยู่ในเขตการให้บริการของย่านการค้าหลักทั้ง 3 แห่งในเขตบางกะปิ ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่ถูกจัดอยู่ในเขตชั้นกลางฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานครที่มีการขยายตัวของเมืองแผ่กว้างออกไปอย่างรวดเร็วและชัดเจนในอนาคตพื้นที่บริเวณนี้จะมีประชากรกระจายตัวอยู่มากที่สุด ทราบจากแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 5 ที่ได้ทำการศึกษาลักษณะการขยายตัวของประชากรตามพื้นที่เขตปกครองและได้กำหนดเขตเมืองออกเป็น 3 ส่วนซึ่งประกอบด้วย เขตวงแหวนชั้นใน เขตวงแหวนชั้นกลาง และเขตวงแหวนชั้นนอก ทั้งนี้เขตอิทธิพลของย่านการค้าหลักทั้ง 3 แห่งในเขตบางกะปิส่วนใหญ่อยู่ภายในเขตวงแหวนชั้นกลาง ซึ่งสามารถจำแนกรายเขตเพื่อดูการขยายตัวของประชากรได้ดังนี้

1. พื้นที่เขตอิทธิพล ได้แก่ เขตบางกะปิ เขตลาดพร้าว เขตห้วยขวาง เขตสวนหลวง ถูกจัดอยู่ในเขตวงแหวนชั้นกลางและมีการขยายตัวของประชากรปานกลาง
2. พื้นที่เขตอิทธิพล ได้แก่ เขตดินแดง เขตบึงกุ่ม ถูกจัดอยู่ในเขตวงแหวนชั้นนอกและมีการขยายตัวของประชากรเร็ว
3. พื้นที่เขตอิทธิพล ได้แก่ เขตจตุจักร เขตคลองเตย ถูกจัดอยู่ในเขตวงแหวนชั้นในและมีการขยายตัวของประชากรช้า



ภาพ แสดงขอบเขตการให้บริการของย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิ

ที่มา:จากการศึกษา

- 1 ขอบเขตการให้บริการของย่านการค้าบางกะปิ
- 2 ขอบเขตการให้บริการของย่านการค้ารามคำแหง
- 3 ขอบเขตการให้บริการของย่านการค้าโชคชัยสี่

## 5.2 ลักษณะการใช้ที่ดินภายในเขตอิทธิพลของย่านการค้า

ภายในพื้นที่ให้บริการของย่านการค้าหลักทั้ง 3 แห่งเป็นพื้นที่ซึ่งครอบคลุมอยู่ในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานครเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งลักษณะทั่วไปของพื้นที่ส่วนนี้คือมีการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัย เป็นเขตรองรับการขยายตัวของเมืองชั้นใน และยังคงขาดการเชื่อมโยงของระบบการคมนาคม มีการขยายตัวของประชากรปานกลางแต่จะเป็นเขตที่มีจำนวนประชากรเมืองอาศัยอยู่มากที่สุด ดังนั้นพื้นที่ส่วนนี้จึงเป็นพื้นที่ซึ่งต้องการการให้บริการด้านการค้าตามมาเป็นจำนวนมาก ปัจจุบันมีการขยายตัวทางด้านพาณิชยกรรมมากที่สุด โดยเฉพาะลักษณะการขยายตัวทางพื้นที่แบบแถบ (Ribbon development) เช่น การพัฒนาอาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้าที่เกาะติดตามแนวถนนสายหลักในพื้นที่ ซึ่งลักษณะการพัฒนาขึ้นใหม่ของการใช้ที่ดินลักษณะนี้จะเกิดแทรกตัวขึ้นปะปนกับลักษณะอาคารแบบเดิมดั่งนั้น ภาพการผสมผสานของการใช้ที่ดินทางการค้าทั้งแบบดั้งเดิมและแบบใหม่นั้นกลายเป็นภาพพจน์ในพื้นที่เขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร

การใช้ที่ดินภายในเขตอิทธิพลของย่านการค้าหลักซึ่งครอบคลุมพื้นที่ระยะ 5-7 กิโลเมตรจากย่านการค้ามีประเภทการใช้ที่ดินดังนี้

ตาราง 5-2 การใช้ที่ดินในเขตอิทธิพลของย่านการค้าหลัก เขตบางกะปิ

ประเภทการใช้ที่ดิน	ขนาดพื้นที่ (%)		
	ย่านบางกะปิ	ย่านรามคำแหง	ย่านโชคชัยสี่
ที่อยู่อาศัย	59	56	57
พาณิชยกรรม	12	24	29
อุตสาหกรรม	2	2	2
สถาบันราชการ	1	1	2
สถาบันศาสนา	-	-	-
สถาบันการศึกษา	2	2	3
พื้นที่นันทนาการ	5	2	0
พื้นที่เกษตรกรรม	1	1	0
พื้นที่โล่งว่าง	18	12	7

ที่มา: จากแบบสอบถาม

โดยภาพรวมแล้วพบว่า ลักษณะการใช้ที่ดินโดยรอบย่านการค้าทั้ง 3 แห่งเป็นลักษณะเดียวกับการใช้ที่ดินส่วนใหญ่ในพื้นที่เขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานครคือเป็นพื้นที่อยู่อาศัยมากที่สุดและพื้นที่พาณิชยกรรมรองลงมา ส่วนนอกนั้นไม่โดดเด่นซึ่งภายในขอบเขตการให้บริการของแต่ละย่านการค้าจะมีรายละเอียดดังนี้

### 5.2.1 ลักษณะการใช้ที่ดินภายในเขตอิทธิพลย่านบางกะปิ

ลักษณะการใช้ที่ดินภายในขอบเขตการให้บริการของย่านการค้าบางกะปิ พบว่าพื้นที่ถึง 59% เป็นพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยมีทั้งในรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร อาคารชุด หอพัก อพาร์ทเมนต์ แฟลต การเคหะคลองจั่น ตึกแถวที่ใช้พักอาศัยและชุมชนแออัดอีก 104 แห่ง สำหรับในปี พ.ศ. 2539 มีจำนวนบ้านพักอาศัยอยู่ในพื้นที่บริการนี้ถึง 201,221 หลัง มีความหนาแน่นเฉลี่ย 1,442 หลังต่อตารางกิโลเมตร โดยจะหนาแน่นมากที่สุดในช่วงคลองจั่นซึ่งเป็นที่ตั้งของย่านการค้า สำหรับพื้นที่ในช่วงที่อยู่ห่างออกไปจากย่านการค้าจะมีความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยลดน้อยลงและจะลดลงชัดเจนในทิศทางที่ไกลออกไปจากเมือง เช่นในช่วงสะพานสูงและช่วงคันนายาว การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ๆ อยู่ใกล้ชิดกับย่านการค้าจะมีรูปแบบเป็นอาคารชุดซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงเมื่อเทียบสัดส่วนผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่

ตาราง 5-3 จำนวน การกระจายตัว ความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยในเขตอิทธิพลของย่านบางกะปิ

ลำดับ	แขวง/เขต	พื้นที่(ตร.กม.)	จำนวนบ้าน ปี 2539	%การกระจายตัว	ความหนาแน่น
1	คลองจั่น/บางกะปิ	12.788	26,841	13	2,099
2	วังทองหลาง/บางกะปิ	19.655	37,045	18	1,885
3	หัวหมาก/บางกะปิ	16.461	28,063	14	1,705
4	คลองกุ่ม/บึงกุ่ม	27.685	40,488	20	1,462
5	สะพานสูง/บึงกุ่ม	16.822	15,725	8	935
6	คันนายาว/บึงกุ่ม	25.396	13,807	7	544
7	สวนหลวง/สวนหลวง	20.747	39,252	20	1,892
รวม		139.554	201,221	100	1,442

ที่มา : จากการศึกษา

สำหรับพื้นที่เพื่อพาณิชยกรรมพบเป็น 12% ของพื้นที่ในเขตอิทธิพล ส่วนใหญ่จะเกาะติดตามแนวถนนสายหลักและกระจุกตัวหนาแน่นมากบริเวณย่านการค้าบางกะปิซึ่งเป็นจุดรวมของถนนทุกสาย โดยจะประกอบด้วยร้านค้า อาคารพาณิชย์ ตลาดห้างสรรพสินค้า อาคารComplex และอาคารสำนักงานด้วย พื้นที่เพื่อการพาณิชย์จะสังเกตเห็นได้ชัดเจนตามแนวถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหง เกือบตลอดทั้งสาย นอกจากนี้ตามแนวถนนสุขาภิบาล 1 และ ถนนสุขาภิบาล 3 ยังมีย่านการค้าและห้างสรรพสินค้าเกิดใหม่เพิ่มขึ้นกระจายอยู่ในส่วนของพื้นที่พาณิชย์เชิงธุรกิจและอาคารสำนักงานจะพบสอดแทรกอยู่บริเวณถนนศรีนครินทร์ ถนนพระรามที่ 9 และบริเวณแยกกรุงเทพมหานคร ซึ่งพื้นที่บริเวณนี้ยังมีที่ว่างเหลืออยู่มากกว่าส่วนอื่นๆ ในเขตบริการ โอกาสที่ย่านธุรกิจเกิดใหม่จะเกิดขึ้นจึงมีอยู่มาก ประกอบกับการพัฒนาระบบการคมนาคมที่มุ่งเน้นการพัฒนาทางฝั่งตะวันออกของกรุงเทพ เช่น โครงการทางหลวงกรุงเทพ-ชลบุรีสายใหม่ที่ผ่านมาจากถนนพระรามที่ 9 และโครงการเชื่อมต่อและปรับปรุงถนนและ

ทางแยกต่างๆ อีกด้วย นอกจากนี้มีการใช้ที่ดินเป็นสถานที่ราชการที่สำคัญ ได้แก่ การเคหะแห่งชาติ องค์การส่งเสริมการค้าแห่งประเทศไทย การใช้ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา เป็นวัด และมีสียดกระจายอยู่ทั่วไป เนื่องจากประชาชนในพื้นที่มีทั้งนับถือศาสนาพุทธและอิสลาม สำหรับสถาบันการศึกษาที่สำคัญนอกจากโรงเรียนระดับต่างๆ แล้วมีมหาวิทยาลัยรามคำแหงและสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ตั้งอยู่ในเขตบางกะปิ ในส่วนของพื้นที่นันทนาการมักมีลักษณะเป็นสวนหย่อม สวนน้ำสาธารณะ บึงกุ่ม สนามกีฬาต่างๆ เช่นสนามกีฬาหัวหมาก สนามกีฬาคลองจั่น สนามกอล์ฟ เป็นต้น นอกจากนั้นยังมีสวนสยามเป็นสวนสนุกของเอกชนตั้งอยู่ในเขตบึงกุ่ม สำหรับการี่ใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าพบปะปนอยู่โดยเฉพาะตามแนวถนนศรีนครินทร์ รามคำแหง ส่วนมากจะเป็นโรงงานที่มีขนาดใหญ่และตั้งมานาน เช่น โรงค้าไม้ บริษัทน้ำอัดลม โรงงานผลิตอุปกรณ์ก่อสร้าง เป็นต้น สำหรับพื้นที่คลังสินค้ามักรวมอยู่ภายในโรงงาน

### 5.2.2 ลักษณะการใช้ที่ดินภายในเขตอิทธิพลย่านรามคำแหง

พื้นที่ส่วนใหญ่ถึง 56% ภายในเขตบริการของย่านการค้ารามคำแหงเป็นพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย โดยเฉพาะหมู่บ้านจัดสรรและหอพักอีกทั้งมีชุมชนแออัด 180 แห่งจะพบว่าในปี 2539 มีจำนวนบ้านในพื้นที่บริการถึง 297,952 หลังและมีความหนาแน่นเฉลี่ย 2,149 หลังต่อตารางกิโลเมตร เขตดินแดงเป็นเขตที่มีความหนาแน่นของบ้านมากที่สุดถึง 11,036 หลังต่อตารางกิโลเมตร ซึ่งต่างจากพื้นที่แขวงอื่นๆ สังเกตได้ว่าเขตที่จัดอยู่ในเขตชั้นในจะมีความหนาแน่นของบ้านมากกว่าเขตชั้นกลางและเมื่อพิจารณาการขยายตัวของที่อยู่อาศัย พบว่า โดยเฉลี่ยจะมีการขยายตัว 7.7% ต่อปีโดยยังพบว่าเพิ่มมากที่สุดเ็นเขตดินแดง รองมาคือแขวงวังทองหลางและหัวหมากในเขตบางกะปิ ทั้งนี้มีบางพื้นที่ที่มีการขยายตัวลดลงได้แก่ แขวงห้วยขวางและคลองตัน

ตาราง 5-4 จำนวน การกระจายตัว ความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยในเขตอิทธิพลของย่านรามคำแหง

ลำดับ	แขวง/เขต	พื้นที่ (ตร.กม.)	จำนวนบ้านปี 2539	%การกระจายตัว	ความหนาแน่น
1	คลองจั่น/บางกะปิ	12.788	26,841	9	2,099
2	วังทองหลาง/บางกะปิ	19.655	37,045	12	1,885
3	หัวหมาก/บางกะปิ	16.461	28,063	9	1,705
4	คลองกุ่ม/บางกะปิ	27.685	40,488	14	1,462
5	สวนหลวง/สวนหลวง	20.747	39,252	13	1,892
6	คลองตัน/คลองเตย	11.655	29,941	10	2,569
7	พระโขนง/คลองเตย	7.307	20,515	7	2,808
8	ห้วยขวาง/ห้วยขวาง	8.139	8,212	3	1,009
9	บางกะปิ/ห้วยขวาง	5.408	8,084	3	1,495
10	สามเสนนอก/ห้วยขวาง	4.637	13,877	5	2,993
11	ดินแดง/ดินแดง	4.135	45,634	15	11,036
รวม		138.617	297,952	100	2,149

ส่วนพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรมภายในขอบเขตบริการย่านรามคำแหง มักพบมากในด้านที่เป็นเขตเมืองชั้นในมากกว่าเขตชั้นกลาง โดยจะมีลักษณะเป็นแถบริมถนนรามคำแหง ถนนพัฒนาการ ถนนเพชรบุรี ถนนลาดพร้าว ถนนสุขุมวิท ซึ่งล้วนแล้วแต่มีส่วนอยู่เขตบริการนี้ทั้งสิ้น และยังได้รับการพัฒนาด้านพาณิชย์มานานแล้ว สำหรับย่านการค้าใหญ่ๆ ที่ปรากฏได้แก่ ย่านคลองตัน ย่านบางกะปิ นอกจากนี้ยังพบว่ามีพื้นที่ตามแนวถนนพระรามที่ 9 และถนนศรีนครินทร์ที่กำลังขยายตัวด้านพาณิชย์เชิงธุรกิจและสำนักงานจึงมีลักษณะเป็นแหล่งงานด้วย สำหรับการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ ที่สำคัญภายในขอบเขตบริการ คือ องค์การส่งเสริมการค้าแห่งประเทศไทย สนามกีฬาหัวหมาก มหาวิทยาลัยรามคำแหง ในส่วนของพื้นที่นันทนาการอื่นๆ มักเป็นสนามกีฬาของเอกชน นอกนั้นมีโรงงานอุตสาหกรรมแทรกอยู่โดยเฉพาะบริเวณถนนรามคำแหง

### 5.2.3 ลักษณะการใช้ที่ดินภายในเขตอิทธิพลย่านโชคชัยสี่

ลักษณะการใช้ที่ดินภายในขอบเขตการให้บริการของย่านการค้าโชคชัยสี่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยโดยเฉพาะหมู่บ้านจัดสรร บ้านเดี่ยว ส่วนชุมชนแออัดพบ 122 แห่ง ในปี.ศ.2539 มีจำนวนบ้าน 139,058 หลังมีความหนาแน่นเฉลี่ย 2,317 หลังต่อตารางกิโลเมตร และหนาแน่นมากในเขตดินแดงและแขวงสามเสนนอกซึ่งอยู่ในเขตชั้นในของกรุงเทพ เมื่อพิจารณาอัตราการเพิ่มโดยเฉลี่ยต่อปีพบว่า มีบ้านเพิ่มในเขตดินแดงมากที่สุด คือ 23.6% ต่อปี รองมาคือวังทองหลาง 14.5% ต่อปี ขณะที่แขวงห้วยขวางกลับมีการลดลงของจำนวนบ้านเป็น -14.4%

ตาราง 5-5 จำนวน การกระจายตัว ความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยในเขตอิทธิพลของย่านโชคชัยสี่

ลำดับ	แขวง/เขต	พื้นที่ (ตร.กม.)	จำนวนบ้าน ปี 2539	%การกระจายตัว	ความหนาแน่น
1	วังทองหลาง/บางกะปิ	19.655	37,045	19	1,885
2	ลาดพร้าว/ลาดพร้าว	13.838	25,756	13	1,861
3	ลาดยาว/จตุจักร	32.908	62,534	32	1,900
4	ห้วยขวาง/ห้วยขวาง	8.139	8,212	4	1,009
5	สามเสนนอก/ห้วยขวาง	4.637	13,877	7	2,993
6	ดินแดง/ดินแดง	4.135	45,634	24	11,036
รวม		83.312	193,058	100	2,317

ที่มา:จากการศึกษา

ส่วนการใช้ที่ดินด้านพาณิชย์กรรม มีลักษณะเป็นแนวยาวตามถนนโดยเฉพาะถนนลาดพร้าวและถนนรัชดาภิเษกและพบว่า มีพาณิชย์กรรมแทรกอยู่ในพื้นที่พักอาศัยบ้างที่เห็นได้ชัดในเขตห้วยขวางและดินแดง ทั้งนี้ความแตกต่างของลักษณะพาณิชย์กรรมบนถนนรัชดาภิเษกจะมีสภาพเป็นธุรกิจและอาคารสำนักงานทันสมัย แต่ถนนลาดพร้าวยังคงมีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์ อย่างไรก็ตาม

ตามย่านการค้าที่ทันสมัยและมีขนาดใหญ่บริเวณแยกปากทางลาดพร้าวก็รวมอยู่ในพื้นที่เขตบริการด้วย มี ห้างเซ็นทรัลลาดพร้าวเป็นศูนย์กลาง สำหรับการใช้จ่ายที่ดินด้านอื่นๆ เช่น อุตสาหกรรม คลังสินค้า สถาบันราชการ สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา และนันทนาการที่สำคัญได้แก่ โรงเรียนและมหาวิทยาลัยเซ็นจอห์น สวนสนุกแดนเนรมิตร บางส่วนของสวนจตุจักร เป็นต้น ส่วนพื้นที่โล่งว่างมีเหลือน้อยมาก อีกทั้งยังไม่พบว่ามีพื้นที่เกษตร โดยรวมแล้วการใช้จ่ายที่ดินจะเข้มข้นในด้านติดกับเมืองคือ ส่วนที่เป็นพื้นที่ในเขตชั้นใน ส่วนพื้นที่ในเขตชั้นกลางมีลักษณะเป็นที่อยู่อาศัยมากกว่า

### 5.3 การคมนาคมภายในเขตอิทธิพลของย่านการค้า

#### 5.3.1 แนวโน้มการพัฒนาโครงข่ายการคมนาคม

จากการที่พื้นที่ในเขตอิทธิพลของย่านการค้าทั้ง 3 แห่งนั้นส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานครซึ่งมีแนวโน้มการพัฒนาในด้านโครงข่ายการคมนาคมทั้งถนนสายหลักและสายรองเพื่อระบบการสัญจรที่มีประสิทธิภาพทั้งภายในพื้นที่และเพื่อการเชื่อมโยงกับโครงข่ายถนนในระดับเมืองและภูมิภาค ซึ่งประกอบโครงการสำคัญดังนี้

1. โครงการถนนวงแหวนรอบนอกทางทิศตะวันออก เป็นโครงการที่ก่อให้เกิดจุดติดกับถนนสุขาภิบาล 2 และ 3 ทำให้พื้นที่เมืองเป็นรูปธรรมมากขึ้น เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยและพื้นที่พาณิชย์ ทั้งในรูปตึกแถว อาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงกับการก่อสร้างเส้นทางดังกล่าว อีกทั้งตัดออกไปทางชานเมือง มีศูนย์กลางการค้าหลักที่มินบุรีด้วย ดังนั้นพื้นที่แถบนี้จึงมีแนวโน้มที่จะมีการพัฒนาได้มาก

2. โครงการทางหลวงกรุงเทพ-ชลบุรี คือ ถนนพระรามที่ 9 - ชลบุรี เป็นโครงการที่เชื่อมต่อเมือง ซึ่งมีปัจจัยกระตุ้นการเจริญเติบโต คือ การพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกและโครงการท่าอากาศยานนานาชาติแห่งที่ 2 และการพัฒนาถนนที่ใช้เข้าถึงได้ ทำให้พื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออกนี้ได้รับการพัฒนาอย่างต่อเนื่องและรวดเร็ว ซึ่งในเขตอิทธิพลของย่านการค้าแล้ว โครงการดังกล่าวทำให้เกิดจุดติดกับถนนศรีนครินทร์ อยู่ระหว่างย่านการค้าบางกะปิกับย่านการค้าที่จุดติดของถ.พัฒนาการกับศรีนครินทร์ ทั้ง 3 บริเวณอยู่ใกล้เคียงกันและมีโอกาสพัฒนาต่อเนื่องกันได้ และยังพบว่าตามแนวถนนศรีนครินทร์มีการพัฒนาด้านพื้นที่พาณิชย์กรรม อาคารสำนักงาน ธุรกิจการค้าเพิ่มขึ้นมาก

3. โครงการทางด่วนถนนรามอินทรา-อาจณรังค์ เป็นโครงการที่ช่วยลดปัญหาการจราจรติดขัดและเพิ่มโครงข่ายถนนให้กับพื้นที่ด้านทิศตะวันออก เนื่องจากมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ผลจากโครงการนี้ทำให้เกิดจุดติดกับถนนลาดพร้าว เกิดเป็นย่านการค้าใหม่ขึ้นมีห้างสรรพสินค้าอิมพีเรียลลาดพร้าว อีกทั้งยังเป็นการเปิดพื้นที่ที่อยู่ลึกจากแนวถนนสายหลักให้พัฒนาตัวไปด้วย

4. การพัฒนาถนน ตรอกซอยให้เป็นถนนสายรองเพื่อเป็นการบรรเทาปัญหาการจราจร มีผลต่อการขยายขอบเขตของพื้นที่ย่านการค้าหลักที่มีอยู่ตามปากซอยเหล่านั้น ปัญหาที่ตามมาคือ การเพิ่มขึ้นของการใช้รถยนต์ส่วนตัวมากขึ้น ซึ่งทำให้ย่านการค้ามีที่จอดรถไม่เพียงพอ อีกประเด็นคือ การพัฒนาระบบรถรับจ้างส่วนบุคคลเข้าออกซอย ซึ่งจะช่วยอำนวยความสะดวกและลดปริมาณรถยนต์แต่ควรมีมาตรการเกี่ยวกับความปลอดภัย สถานที่จอดรถรับส่ง ตลอดจนการวางแผนจัดเส้นทางเดินรถอย่างเป็นระบบและครอบคลุมเพื่อให้บริการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

### 5.3.2 การคมนาคมภายในเขตอิทธิพลย่านการค้าหลัก เขตบางกะปิ

จากแนวโน้มการพัฒนากระบวนการคมนาคมข้างต้นพบว่าลักษณะเส้นทางคมนาคมภายในเขตอิทธิพลในระดับที่ละเอียดลงไปและเป็นเส้นทางที่มีผลต่อการเดินทางเข้าถึงย่านการค้าหลักเหล่านี้ได้นั้นมีลักษณะดังนี้

#### 5.3.2.1 การคมนาคมภายในเขตอิทธิพลของย่านบางกะปิ

ด้านการคมนาคม พบว่า ภายในเขตอิทธิพลของย่านบางกะปิ สามารถเข้าถึงย่านนี้ได้ทุกทิศทุกทาง โดยถ้าผ่านมาจากเขตชั้นในจะทำได้โดยผ่านถนนลาดพร้าว และรามคำแหง ซึ่งมีย่านการค้าหลักโชคชัยสี่ และย่านรามคำแหงตั้งอยู่ตามลำดับ ส่วนการเข้าถึงโดยผ่านมาจากชานเมืองทำได้โดยผ่านมาจากถนนสุขาภิบาล1,2,3 ถนนศรีนครินทร์ ถนนกรุงเทพกรีฑา ซึ่งบนถนนเหล่านี้ยังไม่มีย่านการค้าหลัก นอกจากนี้ยังมีเส้นทางที่ผ่านในเขตอิทธิพลที่สำคัญได้แก่ ถนนวงแหวนด้านตะวันออก ทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์ ทางหลวงกรุงเทพ-ชลบุรีสายใหม่ ล้วนเป็นเส้นทางที่มีความสำคัญของเมืองจึงทำให้ศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ในด้านอื่นๆ เพิ่มขึ้นตามไปด้วย

#### 5.3.2.2 การคมนาคมภายในเขตอิทธิพลของย่านรามคำแหง

ด้านการคมนาคมในพื้นที่มีถนนสายหลักที่อยู่ในเขตชั้นในและเชื่อมต่อเข้ากับย่านรามคำแหงได้โดยตรง คือ ถนนสุขุมวิท 71 พระรามที่ 9 ทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์ ถนนพระรามที่ 9 ตัดใหม่กับถนนพัฒนาการ จะพบว่าย่านรามคำแหงเป็นย่านแรกที่ติดผู้คนที่เข้า-ออกเขต CBD ทางด้านตะวันตกเฉียงใต้ของเขตบางกะปิ นอกจากนี้ยังมีถนนสายสำคัญอื่นๆ เช่น ถนนศรีนครินทร์ ถนนสุขาภิบาล3และถนนลาดพร้าวอยู่ในขอบเขตแต่ค่อนข้างห่างจากย่านรามคำแหงและไม่เชื่อมกันโดยตรง

#### 5.3.2.3 การคมนาคมภายในเขตอิทธิพลย่านโชคชัยสี่

ในด้านการคมนาคมในพื้นที่เขตบริการของย่านโชคชัยสี่ มีถนนสายหลักคือ ลาดพร้าว ซึ่งเปรียบเหมือนถนนรัศมีจาก CBD ออกสู่พื้นที่เขตชั้นกลางทางตะวันออกของกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ยังมีถนนรัชดาภิเษกที่เปรียบเสมือนเป็นส่วนหนึ่งของวงแหวนรอบ CBD ถนนทั้งสองเส้นนี้มีการขยายตัวของพื้นที่พาณิชย์เต็มพื้นที่ ส่วนอีกด้านหนึ่งของถนนลาดพร้าวมาทางด้านตะวันออกไปทางเขต

ชั้นกลาง มีทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์ตัดผ่านเป็นเส้นทางใหม่เพื่อเชื่อมถนนรามอินทรา ลาดพร้าว และเพชรบุรีเข้าด้วยกัน และยังเชื่อมกับระบบทางด่วนชั้นที่ 1 และ 2 ในกรุงเทพฯ ด้วย ดังนั้นจึงมีแนวโน้มว่าพื้นที่ที่ถูกตัดผ่านซึ่งใกล้เคียงกับย่านโชคชัยสี่มากนั้นจะได้รับการพัฒนาอีกในไม่ช้า ที่สำคัญคือระบบถนนสายรองซึ่งเป็นแนวถนนในซอยโชคชัยสี่ ที่ถูกพัฒนาปรับปรุงให้เชื่อมต่อกับพื้นที่รอบนอกอย่างเช่น ถนนพหลโยธิน ถนนรามอินทรา ถนนรัชดาภิเษกและถนนลาดพร้าวเองนั้น กลับมีบทบาทต่อการใช้รถใช้ถนนเพิ่มมากขึ้น สังเกตได้จากการขยายตัวของร้านค้าและห้างสรรพสินค้าที่เกิดขึ้นใหม่ในซอยดังกล่าว (ภาพ

## 5.4 ลักษณะประชากรภายในเขตอิทธิพลของย่านการค้า

### 5.4.1 แนวโน้มการขยายตัวของประชากร

จากผลการจำแนกพื้นที่ในเขตอิทธิพลข้างต้น พบว่าโดยภาพรวมของพื้นที่ดังกล่าวมีการขยายตัวของประชากรอยู่ในระดับปานกลางซึ่งผลการคาดประมาณประชากรของกรุงเทพมหานครแสดงให้เห็นว่าในพื้นที่ดังกล่าวจะมีประชากรจำนวน 2,122,670 คนในปีพ.ศ. 2544 เพิ่มขึ้น 268,492 คนจากเดิม 1,844,178 คนในปีพ.ศ.2539 คิดเป็นอัตราการเพิ่มในช่วง 5 ปีเท่ากับ 2.91% โดยพื้นที่ในเขตชั้นกลางเหล่านี้จะมีประชากร กระจายตัวอยู่มากที่สุดเมื่อเทียบกับพื้นที่อื่นๆ ของกรุงเทพมหานคร

### 5.4.2 ลักษณะประชากรในเขตอิทธิพลของย่านการค้าหลัก เขตบางกะปิ

#### 5.4.2.1 ลักษณะประชากรในเขตอิทธิพลของย่านบางกะปิ

ตาราง 5-6 ลักษณะด้านประชากรภายในเขตอิทธิพลย่านบางกะปิ

ลำดับ	แขวง / เขต	พื้นที่ (ตร.กม.)	ประชากรปี 2539		อัตราการเปลี่ยนแปลงปี 2534-2539
			จำนวน	ความหนาแน่น	
1	คลองจั่น / บางกะปิ	12.788	80,949	6,330	-2.54
2	วังทองหลาง / บางกะปิ	19.655	97,371	4,954	2.32
3	หัวหมาก / บางกะปิ	16.461	57,974	3,522	1.21
4	คลองกุ่ม / บึงกุ่ม	27.685	138,006	4,985	20.73
5	สะพานสูง / บึงกุ่ม	16.822	48,641	2,892	24.03
6	คันนายาว / บึงกุ่ม	25.396	48,365	1,904	37.16
7	สวนหลวง / สวนหลวง	20.747	107,183	5,166	10.42
รวม		139.554	578,489	4,145	10.96

ที่มา: จากการศึกษา

ลักษณะทางด้านประชากร ในเขตการให้บริการย่านการค้าบางกะปิ พบว่า โดยเฉลี่ย มีประชากรอาศัยอยู่หนาแน่นประมาณ 4,145 คนต่อตารางกิโลเมตรโดยจะหนาแน่นอยู่ในแขวงคลองจั่น และวังทองกลาง เขตบางกะปิ เขตสวนหลวง และแขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม แขวงเหล่านี้ส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ซึ่งอยู่รายรอบย่านการค้าบางกะปิ ส่วนแขวงที่อยู่ในระยะห่างออกไปจะมีประชากรเบาบางกว่า นอกจากนี้ยังพบว่าในช่วงเวลา 5 ปีที่ผ่านมา (พ.ศ.2534-2539) การขยายตัวของประชากรในเขตการให้บริการโดยเฉลี่ยคิดเป็น 10.96% โดยมีการขยายตัวมากที่สุดที่เขตบึงกุ่มถึง 24.48% รองมาเป็นเขตสวนหลวงคิดเป็น 10.42% ส่วนในเขตบางกะปิคิดเป็น 0.34% เท่านั้นเนื่องจากในเขตบางกะปิมีการพัฒนาและขยายตัวของประชากรมาแล้วในช่วงเวลาดังกล่าวนี้จึงมีอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรทางบวกและทางลบในระดับต่ำมาก

#### 5.4.2.2 ลักษณะประชากรในเขตอิทธิพลของย่านรามคำแหง

ตาราง 5-7 ลักษณะด้านประชากรภายในเขตอิทธิพลของย่านรามคำแหง

ลำดับ	แขวง / เขต	พื้นที่ (ตร.กม.)	ประชากรปี 2539		อัตราการเปลี่ยนแปลงปี พ.ศ. 2534-2539
			จำนวน	ความหนาแน่น	
1	คลองจั่น / บางกะปิ	12.788	80,949	6,330	-2.54
2	วังทองกลาง / บางกะปิ	19.655	97,371	4,954	2.32
3	ห้วยหมาก / บางกะปิ	16.461	57,974	3,522	1.21
4	คลองกุ่ม / บึงกุ่ม	27.685	138,006	4,985	20.73
5	สวนหลวง / สวนหลวง	20.747	107,183	5,166	10.42
6	คลองตัน / คลองเตย	11.655	62,371	5,351	-27.61
7	พระโขนง / คลองเตย	7.307	60,720	8,310	-11.32
8	ห้วยขวาง / ห้วยขวาง	8.139	26,002	3,195	-73.21
9	บางกะปิ / ห้วยขวาง	5.408	16,947	3,134	-14.21
10	สามเสนนอก / ห้วยขวาง	4.637	37,252	8,034	-12.80
11	ดินแดง / ดินแดง	4.135	173,672	42,000	62.19
รวม		138.617	858,447	6,193	-1.11

ที่มา: จากการศึกษา

ด้านประชากรที่อยู่ในพื้นที่อิทธิพลของย่านรามคำแหง พบว่า มีประชากรหนาแน่น โดยเฉลี่ยประมาณ 6,193 คนต่อตารางกิโลเมตร โดยหนาแน่นมากในเขตดินแดง แขวงสามเสนนอกในเขตห้วยขวาง และแขวงพระโขนงในเขตคลองเตย จะเห็นว่า ประชาชนจะหนาแน่นมากในแขวงที่อยู่เขตชั้นในมากกว่าเขตชั้นกลางขณะที่อัตราการขยายตัวของประชากรที่อยู่ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครลดระดับลงอย่างมาก ผิดกับพื้นที่ๆอยู่ในเขตชั้นกลางอย่างบึงกุ่มหรือสวนหลวงที่ยังคงมีการขยายตัวของประชากรค่อนข้างมากแต่เขตบางกะปิกลับมีสภาพประชากรที่ค่อนข้างทรงตัว อย่างไรก็ตามอัตราการขยายตัวโดยเฉลี่ยในช่วง 5 ปีมาในในพื้นที่บริการนั้นลดลงคือประมาณ -1.11%

### 5.4.2.3 ลักษณะประชากรในเขตอิทธิพลของย่านโชคชัยสี่

ตาราง 5-8 ลักษณะด้านประชากรภายในเขตอิทธิพลย่านโชคชัยสี่

ลำดับ	แขวง / เขต	พื้นที่ (ตร.กม.)	ประชากรปี 2539		อัตราการเปลี่ยนแปลงปี 2534 -2539
			จำนวน	ความหนาแน่น	
1	วังทองหลาง / บางกะปิ	19.655	97,371	4,954	2.32
2	ลาดพร้าว / ลาดพร้าว	13.838	81,608	5,897	16.15
3	ลาดยาว / จตุจักร	32.908	172,115	5,230	-16.95
4	ห้วยขวาง / ห้วยขวาง	8.139	26,002	3,195	-73.21
5	สามเสนนอก / ห้วยขวาง	4.637	37,252	8,034	-12.80
6	ดินแดง / ดินแดง	4.135	173,672	42,000	62.19
รวม		83.312	588,020	7,058	-5.08

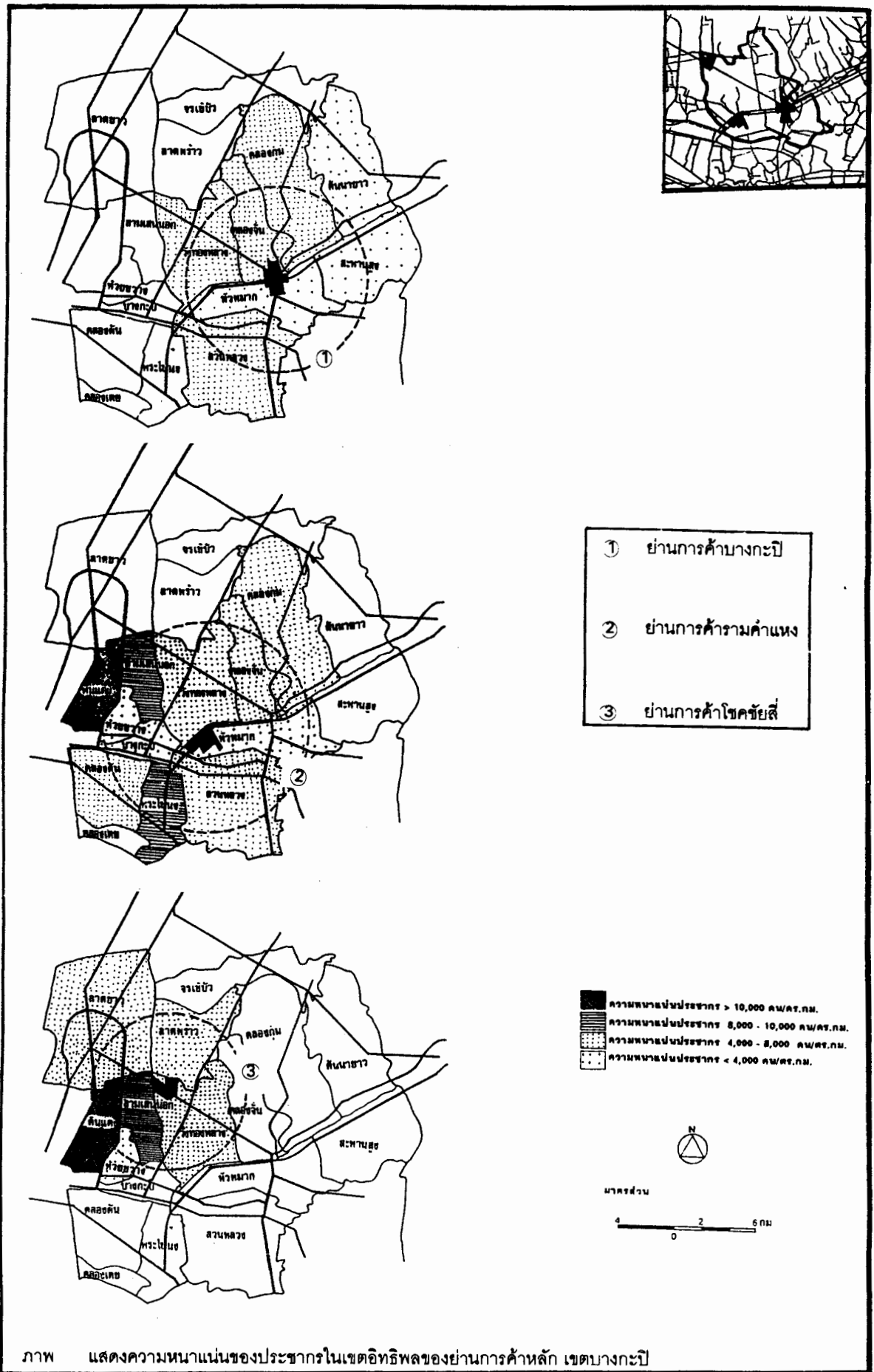
ที่มา : จากการศึกษา

ลักษณะด้านประชากรในเขตอิทธิพลของย่านนี้ พบว่า ความหนาแน่นเฉลี่ย 7,058 คนต่อตารางกิโลเมตร หนาแน่นอยู่ในแขวงคั่นยาวมากที่สุด หรืออาจกล่าวได้ว่าประชากรจะหนาแน่นมากในพื้นที่ที่อยู่ในเขตชั้นในมากกว่าเขตชั้นกลาง ขณะที่ในเขตชั้นในกลับมีอัตราการเพิ่มประชากรลดลง โดยเฉพาะในเขตจตุจักรและห้วยขวางแต่กลับเพิ่มขึ้นในเขตชั้นกลางคือเขตลาดพร้าวและเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในแขวงวังทองหลาง ยกเว้นเขตดินแดงซึ่งเป็นเขตชั้นในแต่ยังมีอัตราการเพิ่มประชากรสูงมากที่สุด (ภาพ 5-2)

## 5.5 สรุป

ย่านการค้าแต่ละแห่งต่างมีบทบาทในตัวเองซึ่งพิจารณาได้จากองค์ประกอบและกิจกรรมที่พบในย่านการค้านั้นๆ สำหรับการให้บริการแก่พื้นที่โดยรอบแสดงให้เห็นหน้าที่ที่ย่านการค้าต้องรองรับ ทั้งนี้ย่านการค้าแต่ละแห่งย่อมมีบทบาทหน้าที่ทั้งที่เหมือนและแตกต่างกัน

ขอบเขตการให้บริการของย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิทั้ง 3 ย่านซึ่งได้แก่ ย่านการค้าบางกะปิ ย่านการค้ารามคำแหงและย่านการค้าโชคชัยสี่ พบว่า ขอบเขตบริการต่างครอบคลุมพื้นที่โดยรอบย่านการค้าในระยะรัศมีประมาณ 5 - 7 กิโลเมตร ย่านการค้าแต่ละแห่งมีระยะห่างกันประมาณ 3.5 - 4 กิโลเมตรเท่านั้น ดังนั้นขอบเขตบริการของย่านการค้าหลักทั้ง 3 แห่งจึงมีส่วนซ้อนทับกันอยู่ กล่าวคือพื้นที่ๆ อยู่ภายในเขตบริการของย่านการค้าหลักทั้ง 3 แห่งร่วมกัน บางพื้นที่อยู่ภายในเขตบริการของย่านการค้าหลัก 2 แห่งซ้อนกันหรือบางพื้นที่ก็อยู่ภายในเขตบริการของย่านการค้าหลักเพียงแห่งเดียว ทั้งนี้ย่อมแสดงถึงคามมีอิสระในการเลือกใช้บริการย่านการค้าของประชากร ซึ่งนี้ก็ขึ้นอยู่กับแรงดึงดูดของย่านการค้าแต่ละแห่ง ทั้งนี้เกี่ยวข้องกับจำนวนและประเภทของกิจกรรมพาณิชย์กรรมภายในย่าน



ภาพ แสดงความหนาแน่นของประชากรในเขตอิทธิพลของย่านการค้าหลัก เขตบางกะปิ

ที่มา: จากการศึกษา

นั้นๆ ทั้งห้างสรรพสินค้า ตลาดสด ร้านค้า รวมทั้งห้างแฟมลอย เพราะแหล่งการค้าเหล่านี้ต่างก็เป็นปัจจัยดึงดูดประชากรจากพื้นที่โดยรอบเข้าใช้บริการในย่าน นอกจากนี้ยัง รวมถึงกิจกรรมอื่นๆ เช่น สถานที่ราชการ แหล่งงาน และยังเกี่ยวข้องกับตำแหน่งที่ตั้งของย่านการค้า การคมนาคมเข้าถึงที่สะดวกและหลายทิศทาง รวมทั้งระบบขนส่งมวลชนด้วย ปัจจุบันสภาพการจราจร และระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางมาย่านการค้าก็เป็นเหตุผลสำคัญที่มีผลทำให้ย่านการค้าแต่ละแห่งมีขนาดขอบเขตบริการแตกต่างกันไป

ย่านการค้าหลักต่างมีบทบาทในการรองรับกิจกรรมที่เกิดขึ้นอันมีลักษณะเป็นแหล่งรวมหรืออาจกล่าวได้ว่าย่านการค้าเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมที่มีความหลากหลายเพื่อให้บริการแก่ประชาชนในพื้นที่โดยรอบ ทั้งบริการด้านการค้า การบริการ ความบันเทิง การพักผ่อนหย่อนใจ สถานที่ราชการ บริการด้านธุรกิจ เช่น ธนาคาร สำนักงานบริษัท รวมไปถึงการเป็นศูนย์กลางด้านการคมนาคม ทั้งโครงข่ายการคมนาคมทางบกและทางน้ำ โดยเฉพาะการเข้าถึงโดยรถประจำทาง เหล่านี้มีบทบาทในการเป็นศูนย์กลางหลายด้าน ขึ้นอยู่กับกิจกรรมที่เป็นองค์ประกอบในย่านการค้าานั้นๆ โดยสรุปแล้วห้างสรรพสินค้า ตลาด ร้านค้า และห้างแฟมลอยมีผลต่อการเป็นศูนย์กลางด้านการซื้อขายแลกเปลี่ยนสินค้า ในส่วนของสถานที่ราชการและสำนักงานบริษัทต่างๆ มีผลต่อการเป็นศูนย์กลางธุรกิจ แหล่งงานและการบริการของราชการ สำหรับสถานบันเทิง โรงภาพยนตร์ภัตตาคารและห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่และครบวงจรมีผลต่อการเป็นศูนย์กลางด้านนันทนาการและการพักผ่อนหย่อนใจ ในขณะที่ระบบโครงข่ายการสัญจรทั้งทางบกและทางน้ำ รวมทั้งจุดเปลี่ยนต่อรถโดยสารประจำทางและรถรับจ้างต่างๆ มีผลต่อการเป็นศูนย์กลางด้านการคมนาคมขนส่งของพื้นที่โดยรอบย่านการค้าหลักนั้นๆ

แสดงให้เห็นว่าบทบาทหน้าที่ของย่านการค้าหลักจะต้องมีความสัมพันธ์กับพื้นที่ในเขตอิทธิพลของตัวเอง กล่าวคือ ลักษณะของย่านการค้าย่อมต้องสอดคล้องต่อความต้องการใช้บริการของประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่โดยรอบ เพื่อให้เกิดความสมดุลระหว่างย่านการค้ากับพื้นที่บริการ ดังนั้นเพื่อให้ทราบความพร้อมและความเหมาะสมระหว่างย่านการค้ากับพื้นที่ในเขตอิทธิพลหรือเขตการให้บริการ จึงต้องศึกษาวิเคราะห์ให้เห็นศักยภาพของย่านการค้าเพื่อการวางแผนต่อไป

## บทที่ 6

### ศักยภาพและแนวโน้มการพัฒนาย่านการค้า

จากการศึกษาที่ผ่านมาทำให้ทราบว่า ย่านการค้าหลักทั้ง 3 แห่งในเขตบางกะปิเป็นพื้นที่ ๆ มีกิจกรรมการค้าและบริการเข้ามาเกาะกลุ่มรวมตัวกันอยู่หนาแน่นกว่าบริเวณอื่นๆ กลุ่มการค้าเหล่านี้มีการคมนาคมเข้าถึงได้ง่าย ด้วยเหตุนี้ ย่านการค้าบางกะปิจึงตั้งอยู่บริเวณจุดตัดของถนน 5 สายหลักในพื้นที่ทำให้เป็นศูนย์กลางการค้าที่ใหญ่ที่สุดในเขตบางกะปิ ย่านการค้ารวมค้าแห่งตั้งอยู่ริมถนนรวมค้าแห่งเป็นแนวยาว ส่วนย่านการค้าโชคชัยสี่ตั้งอยู่ริมถนนลาดพร้าวและขยายตัวเข้าไปในซอยโชคชัยสี่ ซึ่งได้รับการปรับปรุงให้เป็นถนนสายรองเชื่อมต่อกับถนนสายหลักอื่น ๆ ที่อยู่นอกพื้นที่ได้ ตำแหน่งดังกล่าวเป็นที่ตั้งของย่านการค้าหลักเหล่านี้มาตั้งแต่อดีตและยังเป็นบริเวณที่มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในช่วงแรกๆ ซึ่งเป็นจุดหักเหของการพัฒนาในเขตบางกะปิอีกด้วย ดังนั้นย่านการค้าหลักจึงมีวิวัฒนาการความเป็นมายาวนานและอยู่ควบคู่มากับการเจริญเติบโตของพื้นที่เขตบางกะปิ

#### 6.1 สรุปบทบาทหน้าที่ของย่านการค้า

ย่านการค้าหลักทั้ง 3 แห่งในเขตบางกะปิยังคงเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมการค้าและบริการ ที่สำคัญในพื้นที่และยังคงให้บริการแก่ประชาชนจำนวนมากซึ่งคนเหล่านั้นไม่เพียงเฉพาะที่เป็นประชาชนในเขตบางกะปิเท่านั้นแต่ยังรวมผู้คนในพื้นที่อื่นๆ ร่วมใช้สอยประโยชน์ในย่านการค้าปะปนกันอีกด้วย ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ย่านการค้าหลักเป็นศูนย์รวมกิจกรรมที่หลากหลาย จึงทำให้มีบทบาทหน้าที่สลับซับซ้อน ทั้งด้านการค้าและบริการ ความบันเทิงและการพักผ่อนหย่อนใจ การมีสถานที่ราชการร่วมอยู่ด้วยการเป็นจุดเปลี่ยนรถโดยสาร การเป็นทางผ่านและอื่นๆ อีกมากมายที่เป็นกิจกรรมภายในย่านการค้าหลักเหล่านี้และยังมีขอบเขตการให้บริการแก่พื้นที่โดยรอบเป็นระยะรัศมีประมาณ 5 - 7 กิโลเมตรซึ่งภายในพื้นที่อันเป็นเขตอิทธิพลของย่านการค้าดังกล่าวมีลักษณะด้านกายภาพทั้งการใช้ที่ดิน ระบบการคมนาคมและลักษณะด้านประชากร ในภาพรวมค่อนข้างใกล้เคียงกันแต่ในรายละเอียดแล้วต่างมีลักษณะเฉพาะที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้สามารถทำการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ย่านการค้ากับพื้นที่เขตอิทธิพลว่ามีความสอดคล้องและเหมาะสมกับการให้บริการอย่างไร

## 6.2 วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ (spatial relation)

การศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างย่านการค้ากับพื้นที่ในเขตอิทธิพลหรือพื้นที่ให้บริการจะทำให้ทราบความสอดคล้องของย่านการค้าต่างๆ ในการที่จะให้บริการพื้นที่โดยรอบได้อย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุดและยังทำให้สามารถวิเคราะห์ถึงแนวโน้มในอนาคตเกี่ยวกับการวางแผนพัฒนาย่านการค้าหลักได้อย่างเหมาะสมและเป็นจริงได้มากยิ่งขึ้น

สภาพทั่วไปและลักษณะเฉพาะที่โดดเด่นของย่านการค้าแต่ละแห่งทำให้ทราบความสำคัญและบทบาทหน้าที่ของย่านการค้าต่างๆ ส่วนการทราบลักษณะทางด้านกายภาพ การใช้ที่ดิน การคมนาคม และประชากรของพื้นที่โดยรอบย่านการค้าหลักเหล่านั้นทำให้ทราบคุณสมบัติสำคัญที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในเขตการให้บริการของย่านการค้า ซึ่งทั้ง 2 ส่วนจะมีความสัมพันธ์ระหว่างกัน(Spatial Relationship) ดังนี้ (ตาราง6-1)

ตาราง 6-1 แสดงความสัมพันธ์ของย่านการค้ากับพื้นที่ในเขตอิทธิพล

ย่านการค้า	ย่านการค้า		เขตอิทธิพล
	ลักษณะเฉพาะ	บทบาทหน้าที่	
1. ย่านบางกะปิ	<p><b>ภาษาพูด:</b>ทำเลที่ตั้งบริเวณจุดตัดถนนสายหลัก มีเนื้อที่ 1.935 Km<sup>2</sup> การเข้าถึงทางรถ(มีอุโมงค์)และทางเรือ(ต้นทาง)  <b>พาณิชย์ยกรรม:</b>  <b>รูปแบบทันสมัย</b> - ห้างสรรพสินค้า 5 แห่ง, อาคารสำนักงาน 3 แห่ง, อาคารComplex 1 แห่ง  <b>รูปแบบดั้งเดิม</b> - ตลาดสด 4 แห่ง, ตึกแถว 1,265 ร้าน, หาบเร่แผงลอย 82 ราย (3จุด)  <b>สรุปสภาพการค้า:</b> กิจกรรมรูปแบบดั้งเดิมเท่ากับแบบทันสมัย ราคาและคุณภาพปานกลาง มีห้างสรรพสินค้าเป็นต้นนำ(magnet)  <b>ลักษณะเฉพาะ:</b> สินค้าและบริการเกี่ยวข้องกับครัวเรือนโดดเด่นที่สุดส่วนที่พิเศษกว่าย่านอื่นคือสินค้าขนาดใหญ่เกี่ยวกับอุปกรณ์ก่อสร้าง  <b>สภาพทางสังคม:</b> ส่วนใหญ่เป็นวัยเรียนวัยทำงาน (15-25 ปี)เป็นโสด ความรู้ปริญญาตรี,มัธยมและอนุปริญญาตามลำดับ รายได้ค่อนข้างต่ำถึงปานกลาง</p>	<p><b>บทบาทหลัก:</b> คือ เป็นศูนย์กลางการค้าและบริการ รองมากคือเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ เป็นแหล่งงานและเป็นศูนย์กลางเปลี่ยนต่อการเดินทางโดยสาร มักมีกิจกรรมการซื้อขายควบคู่กับการพักผ่อนและการทำธุระหรือทำงาน  <b>องค์ประกอบ:</b> : ห้างสรรพสินค้ามีบทบาทต่อการเป็นศูนย์กลางด้านการค้าและการพักผ่อนหย่อนใจมากที่สุด ห้างสรรพสินค้าและอาคารสำนักงานมีบทบาทต่อการเป็นศูนย์กลางของการเป็นแหล่งงานและธุรกิจ</p>	<p>พื้นที่ภายในขอบเขตการให้บริการ  <b>รัศมีการให้บริการ</b> 7 กม.พื้นที่อยู่ในเขตชั้นกลางทั้งหมด 100%  <b>การใช้ที่ดิน:</b>พื้นที่พาณิชย์กรรมต่อที่อยู่อาศัย = 1:5 มีความหนาแน่นของบ้านเบาบางเพียง 1,442/ตร.กม. แต่มีการขยายตัวของบ้านมากที่สุด (2.3%ต่อปี) ความเข้มข้นของการใช้ที่ดิน กระจุกตัวเป็นกลุ่มตามแนวถนนหลักทำมกลางพื้นที่อยู่อาศัย พื้นที่พาณิชย์กรรมตามแนวถนนและกระจุกตัวเป็นย่านการค้ามีตึกแถวแทรกด้วยสำนักงานโดยเฉพาะ ถ.ลาดพร้าว,ถ.รามคำแหง มี 2 ย่านหลักคือ บางกะปิ,รามคำแหงขณะที่ตามแนวถนนศรีนครินทร์ เป็นสำนักงานเกิดใหม่และย่านการค้าทันสมัยส่วนถ.สุขาภิบาล1,2,3 เป็นถนนชุมชนเมืองเป็นพื้นที่อยู่อาศัยเข้าถึงได้ทุกทิศทาง  <b>เส้นทางคมนาคม:</b>  - จากCBD(ทิศตะวันตก) ผ่าน ถ.ลาดพร้าว, รามคำแหง  - จากชานเมือง(ทิศเหนือ) ผ่าน ถ.รามอินทรา,สุขาภิบาล1  - จากชานเมือง(ทิศตะวันออก) ผ่าน ถ.สุขาภิบาล2,3  <b>ประชากร:</b> มีความหนาแน่นประชากร 4,145คน/ตร.กม.จะหนาแน่นมากบริเวณใกล้เคียงยิ่งใกล้ยิ่งเบาบางลงประชากรขยายตัว 2.19%ต่อปีขยายมากในเขตปริมณฑล</p>

ย่านการค้า	ย่านการค้า	บพบาทหน้าที	เขตอิทธิพล
	ลักษณะเฉพาะ		พื้นที่ภายในขอบเขตการให้บริการ
1. ย่านบางกะปิ	<p><b>สาเหตุที่ให้บริการ :</b> เพราะเป็นย่านใกล้บ้าน ใช้เวลาเดินทางไม่เกิน 30 นาทีคนนิยมใช้รถเมล์คนจะหนาแน่นมากช่วงเย็น(16.00-22.00น.)</p> <p><b>ปัญหา :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) การจราจรติดขัด 75%</li> <li>2) ความแออัด 50%</li> <li>3) สภาพแวดล้อม 40%</li> <li>4) ที่จอดรถไม่พอ 17%</li> <li>5) หาบเร่แผงลอย 13%</li> </ol>		
2. ย่านรามคำแหง	<p><b>ภาพภาพ:</b> -ทำเลที่ตั้งเป็นแถบบริเวณรามคำแหง มีเนื้อที่ 1.242 Km<sup>2</sup> การเข้าถึงทางรถ(มีอุโมงค์)และทางเรือ</p> <p><b>พาณิชย์ยกรรม:</b></p> <p>รูปแบบทันสมัย - ห้างสรรพสินค้า 5 แห่ง, อาคารสำนักงาน 7 แห่ง, อาคารComplex 4 แห่ง</p> <p>รูปแบบดั้งเดิม - ตลาดสด 1 แห่ง, ตึกแถว 610 ร้าน, หาบเร่แผงลอย 361ราย(6 จุด)</p>	<p><b>บทบาท :</b> คือ เป็นศูนย์กลางการค้าและบริการควบคู่กับการพักผ่อนหย่อนใจใน รองลงมาคือเป็นแหล่งงานและเป็นศูนย์กลางเปลี่ยนต่อการเดินทางโดยดาว</p> <p><b>องค์ประกอบ :</b> ห้างสรรพสินค้ามีบทบาทต่อการเป็นศูนย์กลางด้านการค้าและการพัก</p>	<p>รัศมีการให้บริการ 7 กม.เป็นพื้นที่อยู่ในเขตชั้นกลาง 70%,เขตชั้นใน 30%</p> <p><b>ภาษีที่ดิน:</b> พื้นที่พาณิชย์กรรมต่อที่อยู่อาศัย = 1 : 2.5 มีความหนาแน่นของบ้านปานกลาง 2,149/ตร.กม. โดยมีการขยายตัวของบ้านปานกลาง (1.54%ต่อปี) ความเข้มข้นของการใช้ที่ดินกระจุกตัวตามแนวถนนสายหลักและใช้เข้มข้นมากในพื้นที่ชั้นใน (CBD) คือมีที่อยู่อาศัยหนาแน่นและมีพื้นที่อื่นๆประเภทมากกว่าชั้นกลางที่ส่วนใหญ่เป็นแต่ที่อยู่อาศัย พื้นที่พาณิชย์กรรมมีทั้งที่เป็นย่านการค้าหลัก 3 ย่าน คือคลองตัน , บางกะปิ และรามคำแหง ส่วนที่เป็นสำนักงานกระจุกตัวอยู่ในเขตชั้นในหนาแน่นและชัดเจนกว่าที่ปรากฏแทรกอยู่ตามริมถนนในเขตชั้นกลาง (คือ จะพบสำนักงานอยู่ตาม ถ.เพชรบุรี,</p>

ตาราง6-1 (ต่อ)

ย่านการค้า	ย่านการค้า		เขตอิทธิพล
	ลักษณะเฉพาะ	บทบาทหน้าที่	
2.ย่านรามคำแหง	<p><b>สรุปสภาพการค้า:</b> กิจกรรมรูปแบบทันสมัยมากกว่าแบบดั้งเดิม ราคาและคุณภาพปานกลาง มีห้างสรรพสินค้าเป็นต้นนำ(magnet)</p> <p><b>ลักษณะเฉพาะ:</b> มีสินค้าและบริการประเภทแฟชั่นและการเสริมความงามและด้านที่เกี่ยวข้องหรือต่อเนื่องจากการศึกษาที่โดดเด่นมากในย่านนี้</p> <p><b>สภาพทางสังคม:</b> ส่วนใหญ่เป็นวัยเรียนวัยทำงาน(15-25ปี)ที่เป็นคนโสด ความรู้ปริญญาตรีมากที่สุด มีรายได้ปานกลางถึงค่อนข้างต่ำ</p> <p><b>สาเหตุที่ให้บริการ :</b> เป็นย่านที่ใกล้บ้านใช้เวลาเดินทางไม่เกิน 30 นาที ผู้ใช้บริการเข้าถึงด้วยการใช้รถเมล์, เดิน, และแท็กซี่ ย่านนี้จะหนาแน่นมากช่วงเย็น (16.00-22.00น.)</p> <p><b>ปัญหา :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) การจราจรติดขัด 65%</li> <li>2) ความแออัด 52%</li> <li>3) ทหารแะแฝงลอบ 50%</li> </ol>	<p>บทย่อยสนใจมากที่สุด อาคารพาณิชย์มีบทบาทต่อการเป็นศูนย์กลางการมาทำธุระหรือการมาใช้บริการ เช่นการมาเรียนพิเศษ เป็นต้น</p>	<p>พื้นที่ภายในขอบเขตการให้บริการ</p> <p>ถ.สุขุมวิท, ถ.พระราม9 มากกว่าตามแนว ถ.รามคำแหงและถ.ลาดพร้าว) มีย่านสำนักงานเกิดใหม่ตามแนว ถ.พระราม9 และ ถ.ศรีนครินทร์ ส่วนย่านบันเทิงมีมากที่สุดที่ ถ.พระราม9(ตัดใหม่) สำหรับสถานที่สำคัญ คือ ม.รามคำแหง, NIDA, สนามกีฬาหัวหมาก</p> <p><b>เส้นทางคมนาคม:</b> เข้าถึงได้โดยผ่าน ถ.รามคำแหงเท่านั้นแต่ ถนนสายหลักที่เชื่อมต่อกับ ถ.รามคำแหงได้และใกล้ย่านนี้ คือ ถนนที่มาจากทางทิศตะวันตกของย่านหรือจากCBD เช่น ถ.เพชรบุรี ถ.คลองตัน ถ.พระราม9 (มาจากจากถ.รัชดาฯ)</p> <p><b>ประชากร :</b> มีความหนาแน่นประชากร 6,193คน/ตร.กม. จะหนาแน่นมากด้านที่อยู่ในเขตชั้นใน(CBD)</p> <p>แต่ประชากรขยายตัว -0.22%ต่อปี โดยขยายตัวมากในเขตดินแดงและลดลงในเขตห้วยขวาง</p>

ตาราง 6-1 (ต่อ)

ย่านการค้า	ย่านการค้า		เขตอิทธิพล
	ลักษณะเฉพาะ	บทบาทหน้าที่	
	<p>4) สภาพแวดล้อม 48%</p> <p>5) ที่จอดรถ 10%</p>	<p>บทบาทหน้าที่</p>	<p>พื้นที่ภายในขอบเขตการให้บริการ</p>
3.ย่านโชคชัยสี่	<p>กายภาพ:ทำเลที่ตั้งบริเวณทางแยกถนนสายหลักและสายรอง มีเนื้อที่ 0.524 Km<sup>2</sup> เข้าถึงได้โดยทางรถและทางเรือ</p> <p><b>พาณิชย์ยกรรม:</b></p> <p>รูปแบบทันสมัย - -ห้างสรรพสินค้า 2 แห่ง</p> <p>รูปแบบดั้งเดิม --ตลาดสด 2 แห่ง, ดิโกแถว 368 ร้าน, หาบเร่แผงลอย 220 ราย(2จุด)</p> <p><b>สรุปสภาพการค้า:</b> กิจกรรมรูปแบบดั้งเดิมมากกว่าแบบทันสมัย ราคาและคุณภาพปานกลาง มีห้างสรรพสินค้าและตลาดสดเป็นต้นว่า(magnet)</p> <p><b>ลักษณะเฉพาะ:</b> มีสินค้าประเภทเครื่องใช้ในครัวเรือนและอาหารเป็นลักษณะเฉพาะที่สำคัญ และสินค้าที่โดดเด่นพิเศษคือสินค้าประเภทอะไหล่ เครื่องยนต์ ซ่อมรถ เป็นต้น</p>	<p><b>บทบาทหลัก</b> :คือ เป็นศูนย์กลางการค้าและบริการ รองมากคือเป็นแหล่งงาน, เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจและเป็นศูนย์กลางเปลี่ยนต่อการเดินทางโดยสารตามลำดับ มักมีกิจกรรมการซื้อขายควบคู่กับการทำธุระหรือทำงานในย่านนี้</p> <p><b>องค์ประกอบ</b> : ตลาดสดและห้างสรรพสินค้ามีบทบาทต่อการเป็นศูนย์กลางด้านการค้ามากที่สุด ส่วนห้างสรรพสินค้าและอาคารพาณิชย์มีบทบาทต่อการเป็นศูนย์กลางของการเป็นแหล่งงานและธุรกิจ</p>	<p>รัศมีการให้บริการ 5 กม. พื้นที่อยู่ในเขตชั้นกลาง40%,เขตชั้นใน 60%</p> <p><b>การใช้ที่ดิน:</b> พื้นที่พาณิชย์กรรมต่อที่อยู่อาศัย = 1 : 2 มีความหนาแน่นของบ้านมากที่สุด 2,317/ตร.กม. แต่การขยายตัวของบ้านกลับเบาบาง (1.38%ต่อปี) ความเข้มข้นของการใช้ที่ดินกระจุกตัวมากตามแนว ถ.ลาดพร้าวและจะหนาแน่นมากในพื้นที่เขตชั้นใน(CBD) พื้นที่พาณิชย์กรรมที่เป็นย่านการค้าใหญ่ๆ คือปากทางลาดพร้าว, โชคชัย 4 ส่วนที่เป็นอาคารสำนักงานใหญ่ๆ อยู่ตาม ถ.รัชดาและแทรกอยู่ตามถ.ลาดพร้าวบริเวณที่เป็นย่านการค้าลาดพร้าวใหญ่และจัดเป็นย่านหลักของก.ท.ม มีCENTRAL(ห้างสรรพสินค้าที่มีรูปแบบทันสมัยแห่งแรก)เป็นศูนย์กลาง สำหรับสถานที่สำคัญ คือห้างCENTRAL, ม.เซ็นจูร์น, สวนสนุกแดนเนรมิต, ศูนย์<b>เส้นทางคมนาคม:</b> เข้าถึงได้โดยผ่าน ถ.ลาดพร้าว(สายหลัก) และทางชอชยโชคชัยสี่ที่เชื่อมต่อกับพื้นที่CBDโดยมี ถ.พหลโยธินและรัชดาฯเชื่อมต่อกับซานเม็องและถ.ราม-อินทรา</p> <p><b>ประชากร:</b> ความหนาแน่นประชากร 7,058คน/ตร.กม.จะหนาแน่นมากด้านที่อยู่ในเขตชั้นใน (CBD)ประชากรขยายตัว 1.02%ต่อปี ขยายตัวมากในเขตดินแดงและลดลงในเขตห้วยขวาง</p>

ตาราง 6-1 (ต่อ)

ย่านการค้า	ย่านการค้า	บทบาทหน้าที่	เขตอิทธิพล
	ลักษณะเฉพาะ		
3. ย่านไทรคีย์สี่	<p><b>สภาพทางสังคม:</b> ส่วนใหญ่เป็นประชากรวัยเรียน, ทำงาน(15-35ปี)เป็นโตคความรู้ปริญญาตรีและมีมัธยม มีรายได้ปานกลาง</p> <p><b>สาเหตุที่ให้บริการ :</b> เป็นย่านใกล้บ้านใช้เวลาเดินทางไม่เกิน 30 นาที ส่วนมากจะให้รถส่วนตัวและรถรับจ้าง(ตุบารุ) มีคนมาจับจ่ายหนาแน่นมากช่วงกลางวัน(10.00-16.00น.)</p> <p><b>ปัญหา :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) การจราจรติดขัด 77%</li> <li>2) ที่จอดรถ 42%</li> <li>3) สภาพแวดล้อม 37%</li> <li>4) ความแออัด 18%</li> <li>5) หาบเร่แผงลอย 13%</li> </ol>		

ที่มา: จากการศึกษา

### 6.2.1 ย่านบางกะปิ

ภายในขอบเขตบริการของย่านบางกะปิ มีย่านการค้าหลักรวมอยู่ด้วย แต่เนื่องจากมีความโดดเด่นและบทบาทที่แตกต่างกัน จึงมีศักยภาพในการบริการด้านการค้าต่างกัน แต่ย่านบางกะปิมีความได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งมากกว่าย่านอื่นๆ เนื่องจากมีโอกาสการเข้าถึงได้ทุกทิศทุกทางและยังมีลักษณะเป็นศูนย์กลางของชุมชน ซึ่งทำให้พื้นที่เหมาะสมต่อการเป็นย่านการค้า แต่เป็นที่ทราบกันดีถึงปัญหาการจราจรของกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน ถนนสายหลักทุกสายต่างประสบปัญหาและด้วยการเป็นจุดตัดของถนนสายหลักหลายสาย การเข้าถึงย่านการค้าบางกะปิจึงกลับเป็นปัญหาสำคัญและเห็นได้ชัดเจนที่สุด

การที่ย่านบางกะปิมิวิวัฒนาการยาวนานควบคู่กับการตั้งถิ่นฐานในยุคที่มีการพัฒนาที่ดินจัดสรรเมื่อประมาณพ.ศ. 2500 ประกอบกับภายในย่านการค้ามีการใช้ที่ดินปะปนกันหลายประเภท ดังนั้นผู้ใช้บริการย่านการค้าจึงมีมากและหลายจุดประสงค์ เป็นเหตุที่ทำให้เกิดความแออัด ไร้ระเบียบ โดยเฉพาะป้ายรถเมล์ที่คนส่วนใหญ่ต้องใช้นั้นไม่เป็นสัดส่วน ใช้รวมอยู่บนทางเท้าที่เป็นจุดผ่อนผันหาบเร่แผงลอย

ความเก่าแก่ของย่านการค้าทำให้สภาพโดยรวมดูทรุดโทรม ทัศนียภาพไม่สวยงามอีกทั้งระบบโครงสร้างพื้นฐานคงเดิมทั้งๆ ที่การให้บริการเพิ่มมากขึ้น เช่น การระบายน้ำที่ไม่เพียงพอ ทางเดินภายในตลาดที่คับแคบ ความชำรุดของทางเดินเท้า ความทรุดโทรมของตึกoram และความสกปรก ดังนั้นจะพบว่าย่านการค้าบางกะปียังคงมีสภาพเท่าเดิม ในขณะที่ในเขตอิทธิพลมีการขยายตัวของประชากรและที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นและยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอีก ผู้ใช้บริการย่อมมีจำนวนมากขึ้น ผลคือศักยภาพในการให้บริการของย่านการค้าลดลง แต่อย่างไรก็ตามพื้นที่ย่านการค้ามีแนวโน้มขยายกว้างขึ้นขณะเดียวกันย่านการค้ารองก็มีการขยายตัวขึ้นด้วย เป็นการลดภาระของย่านบางกะปิไปได้บ้าง โดยเฉพาะด้านสินค้าและบริการที่มีลำดับศักดิ์ต่ำๆ ที่ใช้บริการตามร้านค้าละแวกบ้านได้

จากระบบโครงข่ายคมนาคมภายในเขตบริการ พบว่า มีจุดตัดของถนนสายหลักอันเป็นตัวชี้้นำในการพัฒนาเพิ่มขึ้น พื้นที่เหล่านี้มีโอกาสพัฒนาเป็นทำเลที่ตั้งของกลุ่มร้านค้า ห้างสรรพสินค้าและย่านการค้าต่อไปดังนี้

- จุดตัดของถนนสุขาภิบาล2 ตัดกับถนนวงแหวนด้านทิศตะวันออก
- จุดตัดของถนนสุขาภิบาล3 ตัดกับถนนวงแหวนด้านทิศตะวันออก
- จุดตัดของถนนศรีนครินทร์ตัดกับถนนพระรามที่ 9 ตัดใหม่
- แยกกรุงเทพกรีฑา
- จุดตัดของถนนลาดพร้าวตัดกับทางด่วนรามอินทรา - อารณรังค์

ซึ่งถ้ามีย่านการค้ากระจายตัวอย่างเป็นระบบให้บริการแก่พื้นที่โดยรอบได้อย่างทั่วถึงย่อมทำให้เกิดสมดุลย์แก่พื้นที่และยังเป็นการแบ่งเบาภาระและปัญหาของย่านการค้าบางกะปิได้เป็นอย่างดี (ภาพ6-1)

การขยายตัวของย่านการค้าบางกะปิเป็นไปในทุกทิศทางตามแนวถนนที่ตัดผ่านย่านนี้โดยเฉพาะทางด้านชานเมืองออกไปทางถนนสุขาภิบาล3 ถนนศรีนครินทร์ที่เดิมเคยเป็นที่ว่างและที่อยู่อาศัยเท่านั้น แต่เมื่อมีการขยายตัวของหมู่บ้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วทำให้พื้นที่ริมถนนได้รับการพัฒนาเป็นตึกแถวและร้านค้ารวมถึงสำนักงาน ขณะเดียวกันตามถนนลาดพร้าวและรามคำแหงซึ่งเป็นถนนรัศมีมาจากCBDนั้น แต่เดิมมีสภาพทางการค้าพาณิชย์กรรมอยู่แล้ว ปัจจุบันก็มีจำนวนกิจกรรมการค้าเพิ่มมากขึ้น รูปแบบทันสมัยขึ้นเป็นห้างสรรพสินค้า ส่วนร้านค้าเดิมมีการปรับปรุงรูปแบบทำให้รูปแบบการค้าในบริเวณนี้ชัดเจนและเข้มข้นกว่าเดิม

เนื่องจากพื้นที่ให้บริการของย่านการค้าบางกะปิเป็นพื้นที่เขตชั้นกลางทั้งสิ้นนั้นเพราะอยู่ห่างจาก CBD มากกว่าย่านอื่นๆ ดังนั้นจึงมีลักษณะของการเป็นศูนย์กลางที่ต้องพึ่งพาตัวเองมากกว่าย่านการค้าอื่นๆจึงพบว่าพื้นที่ๆอยู่ใกล้ย่านการค้าจะมีประชากรหนาแน่นมากและยิ่งไกลออกไปจะยิ่งเบาบางลง แสดงว่าประชากรกระจุกตัวอยู่ใกล้กับย่านการค้าหลัก ในกรณีพื้นที่ในเขตบริการของย่านการค้านี้ไม่มีส่วนคาบเกี่ยวหรือพึ่งพาพื้นที่ในเขต CBD

ย่านบางกะปิเป็นย่านการค้าหลักที่ตั้งดักประชาชนจากชานเมืองฝั่งตะวันออกย่านแรกของเขตชั้นกลาง โดยเฉพาะผู้ที่อยู่อาศัยในเขตบึงกุ่มและสวนหลวงที่ยังขาดย่านการค้าหลักๆ ที่ใหญ่เท่าย่านบางกะปิแต่ถ้าห่างไกลออกไปในชานเมืองอีกจะพบย่านมินิบูรีอยู่ในชานเมือง ปัจจุบันมีการขยายตัวของร้านค้าและห้างสรรพสินค้าอย่างรวดเร็วเป็นห้างสรรพสินค้าแบบขายส่งและขายปลีกมีที่จอดรถด้านหน้าเป็นหลัก และเน้นเฉพาะการขายสินค้ามากกว่าความบันเทิงหรือการพักผ่อนหย่อนใจ เช่น Carrefour Lotus ซึ่งมีความสะดวกสบายในการจับจ่ายมากขึ้น นับเป็นทางเลือกใหม่ที่สำคัญของประชาชนในเขตบริการบางกะปิ ทั้งนี้อาจเกี่ยวข้องกับระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางซึ่งคนส่วนมากมักจะยอมเสียเวลาในการเดินทางไปยังย่านการค้าไม่เกิน 30 นาที

จากลักษณะการใช้ที่ดินในเขตอิทธิพลของย่านการค้าบางกะปิ ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะหมู่บ้านจัดสรรและในอนาคตยังมีแนวโน้มที่จะขยายตัวมากขึ้นเรื่อยๆ ดังนั้นนอกจากร้านค้าและบริการที่เกี่ยวข้องกับครัวเรือนแล้วยังพบว่ามีร้านค้าเกี่ยวกับอุปกรณ์ก่อสร้าง งานไม้ และงานโลหะเป็นจำนวนมากกว่าย่านอื่นๆ เนื่องจากการขยายตัวของที่อยู่อาศัยยังคงเพิ่มมากขึ้นและด้วยพัฒนาการอันยาวนาน ทำให้รูปแบบการค้าในย่านนี้จึงมีทั้งแบบดั้งเดิม เช่น ตลาดสด ร้านค้าตึกแถว หาบเร่แผงลอย และรูปแบบการค้าแบบทันสมัย เช่น ห้างสรรพสินค้า อาคารComplex อาคารสำนักงานกระจายตัวปะปนผสมผสานกันอยู่อย่างแยกไม่ออกและยังมีความสำคัญในตัวเองทุกรูปแบบ

## 6.2.2 ย่านรามคำแหง

ย่านการค้ารามคำแหงมีทำเลอยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยและสถานที่ราชการ หลายแห่งมีตำแหน่งที่ตั้งอยู่ริมถนนสายหลักท่ามกลางพื้นที่ให้บริการที่อยู่ในเขตชั้นกลางถึง 70% และอยู่ในเขตชั้นในเพียง 30% พื้นที่ในเขตชั้นกลางที่อยู่ทางด้านทิศตะวันออกของย่านนี้ มีการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยและมีย่านการค้าหลักบางกะปิดึงดูดคนจากชานเมืองเข้ามา ก่อนจะถึงย่านรามคำแหง ขณะที่พื้นที่ทางตะวันตกของย่านมีความอึดตัวทั้งทางด้านธุรกิจ การพาณิชย์และความหนาแน่นประชากรค่อนข้างเต็มที่ซึ่งมีย่านการค้าหลักคลองตันดึงดูดคนที่จาก เขตชั้นในก่อนจะถึงย่านรามคำแหง ดังนั้นย่านการค้ารามคำแหงจึงตั้งอยู่กึ่งกลางระหว่างย่าน การค้าหลัก 2 แห่งแต่ลักษณะเฉพาะของย่านรามคำแหงแตกต่างจากย่านการค้าหลักทั้ง 2 จึง มีบทบาทการให้บริการต่างกัน

การขยายตัวของย่านรามคำแหงจะออกมาทางทิศตะวันออกด้านเขตชั้นกลาง มากกว่าเนื่องจากทางเขตชั้นในอึดตัวด้านพาณิชยกรรมมากแล้ว ลักษณะของพื้นที่ทางการค้า ที่เพิ่มขึ้นนี้ยังคงเกาะติดตามแนวถนนหลักรามคำแหงแต่ไม่ต่อเนื่องเป็นพื้นที่ผืนเดียวกันกับ ย่านเดิมเนื่องจากมีที่ดินราชการและพื้นที่ในกรรมสิทธิ์อื่นๆ กั้นอยู่ ส่วนการเกิดขึ้นของกิจการ ธุรกิจและสำนักงานทางทิศตะวันตกของย่านบริเวณถนนพระราม 9 เป็นผลจากการขยายตัวของ เมือง(CBD)มายังชานเมืองมากกว่าที่จะเป็นผลจากการขยายตัวของย่านการค้ารามคำแหง เนื่องจากลักษณะของกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นแตกต่างกัน (ภาพ 6-1)

การปรับปรุงพัฒนาสภาพอาคารร้านค้า ที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในย่านการค้า รามคำแหงนั้นจะพบเห็นได้ชัดเจน นอกจากบริเวณริมถนนแล้วยังพบว่าในตรอกซอยที่มี สะพานเชื่อมต่อกับพื้นที่ทางด้านเหนือของคลองแสนแสบได้แก่ ซอยรามคำแหง 21,39 ,43/1,53,และ65 มีการขยายตัวของร้านค้ามากกว่าซอยต้น ในขณะที่เดียวกันฝั่งตรงข้ามใน ซอยรามคำแหง 24 ก็มีการขยายตัวของร้านค้าเพิ่มมากขึ้นเนื่องจากสามารถเชื่อมต่อกับถนน พัฒนาการได้และภายในซอยยังเป็นชุมชนขนาดใหญ่และมีมหาวิทยาลัยอัญญาสัมชัญอยู่ด้วย

ประชากรที่ใช้บริการส่วนใหญ่ที่ใช้บริการมีเหตุผลสำคัญคือย่านการค้าราม คำแหงอยู่ใกล้ที่อยู่อาศัยและสถานที่ทำงานหรือสถานศึกษา แสดงว่าพื้นที่โดยรอบมีความ สำคัญในด้านการเป็นที่อยู่อาศัย แหล่งงาน และศูนย์กลางด้านการศึกษา ผู้คนส่วนใหญ่ใช้ วิธีเดินทางมาโดยรถเมย์เนื่องจากเป็นย่านการค้าที่มีลักษณะเป็นแถบยาวขยายตามแนวถนน สายหลักเพียงสายเดียว จึงมีรถเมย์ผ่านเข้าถึงได้สะดวก เสียเวลาในการเดินทางไม่เกิน 30 นาที นอกจากนี้ยังมีประชาชนอีกไม่น้อยที่ใช้วิธีเดินทางเนื่องจากพื้นที่ส่วนที่ลึกเข้าไปจาก แนวถนนเป็นที่อยู่อาศัยโดยฝั่งซ้ายมีลักษณะเป็นหอพักส่วนฝั่งขวาเป็นหมู่บ้านจัดสรรและ มหาวิทยาลัยและสถานที่ราชการ ซึ่งประชากรกลุ่มนี้จะเดินทางมายังย่านการค้าได้สะดวกที่สุด

การอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยรามคำแหงซึ่งมีกลุ่มนักศึกษาไม่น้อยที่เป็นคนต่างจังหวัด จึงเกิดกิจการหอพักจำนวนมากอยู่ภายในย่านการค้า ร้านค้าที่ต่อเนื่องกัน เช่น ร้านอาหารสำเร็จรูป ร้านเช่าหนังสือ ร้านซัก-อบ-รีด ร้านเสริมสวย มักมีทำเลอยู่ภายในซอยใกล้หอพัก นอกจากนี้กิจการประเภทร้านรับพิมพ์ ถ่ายเอกสาร ร้านขายหนังสือใหญ่ๆ โรงเรียนกวดวิชา สอนพิเศษภาษาและคอมพิวเตอร์จะพบมากบริเวณนี้และมักติดถนนใหญ่ ปัจจุบันกิจการเหล่านี้ขยายตัวอย่างรวดเร็วและกลายเป็นแหล่งรวมที่มีชื่อเสียงดึงดูดนักเรียนนักศึกษาจากที่ไกลๆ เข้ามาได้มากและถือเป็นลักษณะเฉพาะอันเป็นหน้าเป็นตาของย่านรามคำแหงในช่วงเวลากลางวันและการเป็นแหล่งรวมของกลุ่มคนวัยเรียน มีความรู้ คนรุ่นใหม่ทันสมัย ทำให้ร้านค้าที่มุ่งเน้นบริการอำนวยความสะดวกสบายอย่าง ร้านMinimart ร้านอาหารFastfood ห้างสรรพสินค้าตลอดจนบริการด้านการพักผ่อนหย่อนใจและความบันเทิง เช่น โรงภาพยนตร์ โบว์ลิง สนุกเกอร์ เป็นต้น ต่างเพิ่มจำนวนขึ้นมากกว่าย่านอื่นๆ นอกจากนี้ที่เกี่ยวกับสินค้าตามแฟชั่นก็มีการขยายตัวอย่างมากเช่นกัน โดยเฉพาะสินค้าที่มีราคาถูก เนื่องจากกลุ่มลูกค้ายังไม่มียารายได้เป็นของตนเองจึงพบทั้งในรูปแบบร้านค้าและหาบเร่แผงลอยซึ่งได้รับความนิยมมีหนาแน่นขึ้นเรื่อยๆ จนกลายเป็นแหล่งรวมและเป็นภาพจน์ของย่านนี้ในช่วงเวลากลางคืนเพราะเป็นเวลาที่ยอนุญาตให้ทำการค้าหาบเร่แผงลอยได้ซึ่งทำให้เป็นเวลาที่มีผู้คนแออัดที่สุดของวัน

### 6.2.3 ย่านโชคชัยสี่

ย่านการค้าโชคชัยสี่มีตำแหน่งที่ตั้งอยู่ใกล้กับพื้นที่ในเขต CBD มากกว่าย่านอื่นๆ ที่ทำการศึกษาในเขตบางกะปิ พื้นที่บริการอยู่ในเขตชั้นกลางเพียง 40% และอยู่ในเขตชั้นในถึง 60% และพบว่ามีสัดส่วนพื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรมมากถึง 29% ส่วนใหญ่กระจุกตัวทางด้านตะวันตกของย่านที่อยู่ในเขตCBDโดยเฉพาะบริเวณปากทางลาดพร้าวถือเป็นย่านการค้าหลักขนาดใหญ่ที่มีห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลและตลาดสดลาดพร้าว เป็นศูนย์กลาง ส่วนอาคารสำนักงานจะมีอยู่มากตามถนนรัชดาและแทรกตัวอยู่ตามถนนลาดพร้าวบ้าง ขณะที่การใช้ที่ดินทางด้านพื้นที่เขตชั้นกลางส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยอย่างชัดเจน สำหรับทางด้านตะวันออกของขอบเขตการให้บริการของย่านโชคชัยสี่นั้นยังมีย่านบางกะปิซึ่งเป็นย่านการค้าหลักอีกย่านหนึ่งแต่อยู่นอกเขตบริการ

ย่านการค้าโชคชัยสี่ตั้งอยู่ท่ามกลางพื้นที่พักอาศัยอยู่ติดถนนสายหลักและขยายเข้าไปในซอยโชคชัยสี่ซึ่งมีผิวจราจรแคบเพียง 4 ช่องทางสัญจรเท่านั้นและในซอยไม่มีรถเมล์ผ่าน ประชากรที่ใช้บริการส่วนใหญ่จะใช้วิธีการเดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัว ดังนั้นปัญหาสำคัญที่สุดของย่านนี้คือการจราจรที่ติดขัดและขาดที่จอดรถ สำหรับผู้ใช้บริการส่วน



ใหญ่จะใช้เวลาในการเดินทางมายังย่านนี้ไม่เกิน 30 นาทีและเป็นประชาชนที่พักอาศัยภายในชอยโซคชัยสี่ซึ่งเป็นถนนสายรองเชื่อมต่อตรอกซอยอื่นๆอีกมากมายทั่วพื้นที่ด้านใน

การเข้าถึงย่านการค้า สามารถทำได้ทั้งทางถนนสายหลักที่ส่วนใหญ่ใช้รถเมล์และถนนสายรองที่ใช้รถส่วนตัวและรถรับจ้าง ทั้งนี้การเข้าถึงทางถนนสายหลักมีน้อยกว่าเพราะจากCBDมาย่านการค้าที่ปากทางลาดพร้าวก็อยู่ก่อนแล้ว ขณะที่จากชานเมืองมาตามถนนสายหลักก็มีย่านบางกะปิติดกันก่อนแล้ว ดังนั้นการเข้าถึงย่านการค้านี้ส่วนมากผ่านมาทางถนนสายรองหรือซอยที่สามารถเชื่อมต่อกับถนนพหลโยธิน ถนนรัชดาภิเษก ถนนรามอินทราและทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์ (ภาพ6-1)

สภาพของชุมชนที่อยู่อาศัยในพื้นที่บริการนั้นพบว่า มีความหนาแน่นของบ้านถึง 2,371 หลังต่อตารางกิโลเมตรซึ่งมีมากที่สุดเมื่อเทียบกับอีก 2 ย่านแต่มีการขยายตัวของบ้านน้อยที่สุดเพียง 1.38% แสดงว่าพื้นที่บริเวณนี้มีการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยมานานแล้ว จนปัจจุบันจึงอึดอัดทั้งนี้ย่านการค้าซึ่งเกิดควบคู่มากับการพัฒนาที่อยู่อาศัยในละแวกนี้ จึงมีทั้งรูปแบบดั้งเดิม (Traditonal aspect) อย่างตลาดสดและตึกแถว ส่วนลักษณะการค้าที่ขยายตัวเพิ่มเติมขึ้นภายหลังในชอยโซคชัยสี่นั้นจะมีรูปแบบทันสมัยขึ้น (Modernization) อย่างห้างสรรพสินค้าและSupermarket นอกจากนี้ร้านค้าตึกแถวแบบเดิมก็มีการปรับเปลี่ยนเป็นร้านMinimart เพิ่มมากขึ้น สินค้าและบริการต่างๆ เป็นสินค้าอุปโภคและบริโภคและสินค้าจำเป็นพื้นฐานสำหรับครัวเรือน เช่น ร้านอาหาร ร้านเครื่องใช้ในครัวเรือน ร้านรับตัดเสื้อผ้า ร้านเสริมสวย คลินิกและทันตกรรม และจากการใช้รถส่วนตัวมากจึงมีร้านรับซ่อมและค้าอะไหล่รถและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับยานพาหนะอยู่เป็นจำนวนมาก

กลุ่มประชากรที่ใช้บริการย่านการค้าโซคชัยสี่มีหลากหลายกลุ่มทั้งนี้พิจารณาจากลักษณะการใช้ที่ดินภายในพื้นที่บริการแล้วพบว่า มีสถานศึกษาระดับโรงเรียนเป็นจำนวนมากซึ่งการเดินทางผ่านเข้าไปยังพื้นที่ด้านในต้องผ่านย่านการค้านี้ทำให้ย่านการค้านี้เป็นจุดnodeที่สำคัญ กลุ่มคนที่เดินทางเข้าใช้บริการต่างๆในย่านการค้านี้จึงหลากหลายชั้น คือจากเดิมมีเพียงกลุ่มแม่บ้านแต่ในปัจจุบันวัยเรียนก็เป็นกลุ่มคนที่ผ่านย่านนี้ โดยเฉพาะบริเวณที่เข้าถึงง่ายและเห็นชัดอย่างริมถนนลาดพร้าวบริเวณย่านการค้าจึงเป็นที่ตั้งของสถาบันกวดวิชาและสอนพิเศษด้านภาษาและคอมพิวเตอร์ ตลอดจนขยายตัวเข้าถึงตึกแถวในชอยก็เริ่มมีกิจการประเภทนี้เพิ่มขึ้น เมื่อเป็นเช่นนี้หาบเร่แผงลอยกลุ่มแฟชั่นจึงตามมาโดยเฉพาะในช่วงเวลาเย็น

ย่านโซคชัยสี่มุ่งเน้นการขายสินค้าสำหรับครัวเรือนที่อยู่โดยรอบแต่การเดินทางมาย่านการค้าก็มีลักษณะควบคู่ไปกับการมาติดต่อธุระด้วย เช่น เดินทางมาธนาคาร การมาเรียนพิเศษ เป็นต้น

#### 6.2.4 สรุปความสัมพันธ์ระหว่างย่านการค้ากับเขตอิทธิพล

ลักษณะของย่านการค้ามีความสัมพันธ์อย่างสมเหตุสมผลกับลักษณะของพื้นที่ในเขตอิทธิพลของย่าน กล่าวคือ เมืองทราบลักษณะของย่านการค้าที่หนึ่งๆ สามารถคาดการณ์ลักษณะหรือสภาพแวดล้อมของพื้นที่โดยรอบย่านนั้นๆ ได้ หรืออีกนัยหนึ่งคือ เมื่อพบเห็นสภาพแวดล้อมของเมืองใดเมืองหนึ่งสามารถคาดการณ์ได้ว่าลักษณะของย่านการค้าในเมืองนั้นจะมีลักษณะอย่างไร หลักของความสัมพันธ์กันระหว่างพื้นที่เช่นนี้แสดงให้เห็นว่า ย่านการค้าสะท้อนให้เห็นสภาพแวดล้อมของเมืองที่ย่านนั้นตั้งอยู่ ในขณะที่เดียวกันสภาพของเมืองที่มีลักษณะอย่างหนึ่งย่อมสะท้อนให้เห็นภาพของย่านการค้าที่มีไว้ให้บริการแก่ประชากรในพื้นที่เมืองนั้น ซึ่งการสะท้อนภาพของกันและกันเช่นนี้เป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อนักวางแผนกายภาพ เนื่องจากจะช่วยให้แผนพัฒนาพื้นที่เกิดความสมดุลและตรงกับหลักความเป็นจริงของพื้นที่ ดังนั้นการวางแผนพัฒนาย่านการค้าแต่ละแห่งจึงไม่มีสูตรที่แน่นอนและไม่จำเป็นต้องมีองค์ประกอบเหมือนกันทุกแห่งทุกประการ เนื่องจากควรพิจารณาจากลักษณะด้านต่างๆ ของพื้นที่โดยรอบหรือเขตอิทธิพลของย่านการค้า ทั้งนี้เพื่อให้เป็นย่านการค้าของชุมชนที่ให้บริการแก่เมืองได้อย่างสอดคล้องและเหมาะสมที่สุด อย่างไรก็ตามต้องทราบศักยภาพของย่านการค้าว่าเหมาะสมจะพัฒนาไปในด้านใดด้วยซึ่งก่อนอื่นต้องทราบถึงความพร้อมในการพัฒนาโดยทำการวิเคราะห์สภาพปัญหาและศักยภาพของย่านการค้าหลัก ดังนี้

### 6.3 วิเคราะห์สภาพปัญหาและศักยภาพของย่านการค้า

สำหรับสภาพปัญหาของแต่ละย่านการค้าหลัก มีภาพรวมใกล้เคียงกัน ในเรื่องของปัญหาการจราจร ปัญหาด้านชาติที่จอดรถ ปัญหาหาบเร่แผงลอยกีดขวางทางเดิน ปัญหาความแออัดหนาแน่น และปัญหาด้านสภาพแวดล้อมต่างๆ ปัญหาเหล่านี้นำมาซึ่งปัญหาความไม่ปลอดภัย มีจลาจล การทิ้งขยะ ความสกปรกและขาดสุขอนามัย รวมทั้งความเสื่อมโทรม และการขาดไว้ระเบียบ ประเด็นสำคัญของปัญหาเหล่านี้อยู่ที่ความไม่สมดุลกันของ การให้บริการและการใช้บริการภายในพื้นที่ย่านการค้า จะเห็นว่า ตัวแปรสำคัญ 3 ประการ คือ การให้บริการ หมายถึง ผู้ขายและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับผู้ขาย การใช้บริการ หมายถึง ผู้ซื้อและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับผู้ซื้อ ซึ่งกิจกรรมทั้งหมดต่างถูกรองรับด้วยปัจจัยที่ 3 คือ พื้นที่ย่านการค้านั่นเอง ต้นเหตุที่สำคัญของปัญหามาจากย่านการค้าหลักเหล่านี้ไม่ได้เกิดขึ้นมา โดยมีการวางแผนล่วงหน้ามาก่อน เมื่อเมืองมีการขยายตัว ทั้งประชากร ร้านค้า และยวดยานมีเพิ่มมากขึ้น ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงไปของรูปแบบการค้าและการใช้ที่ดิน จึงทำให้อ่านการค้าต้องมีบทบาทหน้าที่ที่ ต้องรับผิดชอบมากขึ้นจนทำให้เกิดปัญหาตามมา

### 6.3.1 ศักยภาพและสภาพปัญหาในย่านบางกะปิ

เนื่องจากย่านการค้าบางกะปิเป็นบริเวณที่เป็นจุดตัดกันของถนนสายหลักทั้งถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหง ถนนศรีนครินทร์ ถนนสุขาภิบาล1 ถนนสุขาภิบาล2 และ ถนนสุขาภิบาล3 แม้จะได้เปรียบในด้านการเข้าถึงได้หลายเส้นทางแต่ต้องประสบกับปัญหาการจราจรติดขัดอย่างรุนแรง โดยเฉพาะแยกลำสาลีและแยกบางกะปิแล้วแต่เป็นบริเวณที่อยู่ในย่านการค้าบางกะปิทั้งสิ้น แม้จะมีการแก้ปัญหาด้วยการสร้างสะพานข้ามทางแยกทั้ง 2 บริเวณบนถนนลาดพร้าว (แยกบางกะปิ) และบนถนนรามคำแหง (แยกลำสาลี) แต่ปัญหาไม่ได้ลดลงเลย ทั้งยังทำให้พื้นผิวถนนด้านล่างลดลงและเมื่อขยายความกว้างของถนนออกจึงล้ำพื้นที่ทางเท้า 2 ซ้างทางจากเดิมกว้าง 8 เมตรเหลือไม่ถึง 2 เมตร การสัญจรทางเท้าเกิดปัญหา มีการระงับจุดผ่อนผันหาบเร่แผงลอยทั้ง 2 บริเวณแยกดังกล่าว ประกอบกับบริเวณป้ายรอรถประจำทางในย่านมีจำนวนผู้โดยสารจำนวนมากทุกป้ายทำให้เกิดความแออัดคับคั่งอย่างยิ่งและปัญหาเหล่านี้จะรุนแรงขึ้นเป็นหลายเท่าในช่วงเวลาเร่งด่วน อีกประการหนึ่งคือการจอดรถสองแถวบริเวณหน้าตลาดบางกะปิก็เป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้การจราจรไม่คล่องตัว

ปัญหาด้านหาบเร่แผงลอยที่เช่าพื้นที่หน้าร้านค้าแล้ววางของยื่นออกมาล้ำพื้นที่ทางเท้าที่คับแคบและมีสภาพชำรุดไม่ได้มาตรฐานและเฉอะแฉะอยู่แล้ว ทำให้ผู้สัญจรบางส่วนต้องเดินบนถนนแทน ส่งผลให้เกิดอันตรายจากอุบัติเหตุได้ง่ายและยังเกิดความขาดระเบียบ รวมทั้งส่งผลถึงความคล่องตัวของการจราจรในบริเวณนี้ด้วย

ปัญหาด้านความสะอาดและสุขอนามัยในย่านการค้าบางกะปิค่อนข้างเห็นชัดเจน ทั้งในส่วนของสถานที่และสินค้าซึ่งในส่วนของสถานที่ได้มีการปรับปรุงแก้ไขมาตรการรักษาความสะอาดของกรุงเทพมหานครอย่างเคร่งครัด ซึ่งทำให้การทิ้งขยะผิดที่ลดลงแต่ความเสื่อมโทรมของพื้นที่ย่านยังปรากฏอยู่ส่วนด้านสินค้าโดยเฉพาะสินค้าประเภทอาหารมีวางขายเป็นจำนวนมากริมบาทวิถีและได้รับความนิยมนจากผู้บริโภคด้วย ทั้งที่มีสภาพที่เสี่ยงต่อการบริโภคแต่ทางเขตได้จัดให้มีโครงการพัฒนาการสุขาภิบาลอาหารริมบาทวิถีโดยเริ่มต้นจุดแรกที่บริเวณหน้าตลาดบางกะปิและจะขยายผลให้ครบทุกจุดในเขต

ปัญหาด้านความแออัดของกิจกรรมด้านต่างๆ ในพื้นที่ย่าน เนื่องจากย่านการค้าบางกะปิเป็นศูนย์กลางที่รวมร้านค้าอาคารพาณิชย์ ตลาดสด ห้างสรรพสินค้า หาบเร่แผงลอย สถานที่ราชการ อู่จอดรถประจำทาง โรงงานอุตสาหกรรม และที่พักผ่อนหย่อนใจ ตลอดจนอาคารสำนักงานอีกหลายแห่ง ทำให้เกิดความแออัดคับคั่งของทุกกิจกรรมในพื้นที่เดียว นอกจากนั้นยังส่งผลให้เกิดการมั่วสุมของกลุ่มนักเรียนนักศึกษาส่งผลกระทบต่อสังคมโดยรวมในที่สุด

ปัญหาด้านทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมต่างๆ แม้จะมีการปรับปรุงสถานที่ เช่น จัดไม้ประดับและน้ำพุบริเวณเกาะกลางถนน จัดสวนหย่อมบริเวณศาลพระพรหมและปรับปรุงสภาพของแผงลอยให้มีรูปแบบเป็นร้านค้าเล็กๆ มีหลังคาทำความสะอาดตลาดทุกวันพุธแต่สภาพความเสื่อมโทรมเนื่องจากการรองรับกิจกรรมที่หลากหลายและจำนวนคนที่ใช้บริการภายในย่านเป็นจำนวนมาก

ประกอบกับปัญหาทางพื้นที่บางอย่างไม่สามารถหาทางแก้ไขได้ เช่น ขนาดทางเท้าที่คับแคบติดกับหน้าร้านค้าแล้ว ปัญหาความอับทึบเนื่องจากมีสะพานข้ามทางแยกผ่านกลายเป็นสภาพของใต้ถุน การระบายอากาศเป็นไปอย่างไม่สะดวก ส่งผลให้เกิดกลิ่นรบกวน โดยเฉพาะบริเวณตลาดสด เสียงดังและอากาศพิษทั้งจากควันรถและการไม่ไหลเวียนของอากาศ อีกทั้งทางระบายน้ำเล็กๆ ในย่านก็ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในย่านด้วยเช่นกัน

### 6.3.2 ศักยภาพและสภาพปัญหาในย่านรามคำแหง

ตำแหน่งที่ตั้งของย่านการค้ารามคำแหงเป็นจุดที่มีความพลุกพล่านของผู้คนแม้กิจกรรมการค้าและบริการในย่านจะโดดเด่นและชัดเจน แต่การใช้ที่ดินรอบๆ ย่านก็เป็นสาเหตุสำคัญที่ส่งผลให้ย่านการค้ารามคำแหงมีขนาดใหญ่และแออัดหนาแน่นขึ้น เนื่องจากพื้นที่โดยรอบมีบทบาทหน้าที่เพื่อรองรับกิจกรรมสำคัญประเภทอื่นๆ ที่หลากหลาย เช่น มหาวิทยาลัยรามคำแหง สนามกีฬาหัวหมาก ศูนย์เยาวชนหัวหมาก สถานที่เหล่านี้ล้วนแล้วแต่ต้องการการบริการด้านพาณิชยกรรมสอดแทรกอยู่ด้วย

สภาพของร้านค้าต่างๆ ที่กระจุกตัวอยู่ในย่านนี้มีการใช้พื้นที่กันอย่างเข้มข้นและคุ้มค่าห้องแถว 1 คูหาสามารถดัดแปลงให้เป็นร้านค้าหลายร้านและหลายประเภทในคูหาเดียวกัน ดังนั้นจึงไม่เพียงในภาพรวมของพื้นที่ย่านเท่านั้นที่เป็นแหล่งรวมของหลายกิจกรรมแต่ในหน่วยย่อยของพื้นที่เองก็มีการใช้พื้นที่ได้อย่างเข้มข้นมากที่สุด ดังนั้นจึงเกิดความสับสนปนเปของกิจกรรมโดยเฉพาะด้านการค้าบริการที่หลากหลาย แบ่งย่อยและคับแคบ สภาพแวดล้อมทางการค้าในย่านนี้จึงคับคั่งและมุ่งเน้นการขายเท่านั้น ส่วนเรื่องความสะดวกและรื่นรมย์ในการจับจ่ายสินค้าในย่านนี้จึงขาดหายไป

สิ่งปลูกสร้างบางแห่งมีความเสื่อมโทรมจึงจำเป็นต้องปรับปรุงสภาพ เกิดอาคารที่ถูกปรับปรุงขึ้นมาใหม่ที่มีการจัดระบบระเบียบพื้นที่ภายในให้มีสภาพแวดล้อมดีขึ้น ทั้งนี้เพื่อดึงดูดความสนใจในการเลือกซื้อสินค้าซึ่งการก่อสร้างปรับสภาพหลายๆ แห่งทำให้เกิดฝุ่นละอองจากการก่อสร้างประกอบกับควันพิษจากการจราจร ดังนั้นจึงเป็นต้นเหตุสำคัญของปัญหาด้านสภาพแวดล้อมโดยเฉพาะเรื่องฝุ่นและอากาศเสียในย่านนี้

หาบเร่แผงลอยจำนวนมากในย่านรามคำแหงที่วางขายสินค้าบริเวณทางเท้ากีดขวางทางเดินและโดยเฉพาะบริเวณป้ายรถประจำทาง การเบียดเสียดของผู้คนเหล่านี้ก่อให้เกิดกลุ่มมิชชันจำนวนมาก โดยเฉพาะช่วงที่มีคนจำนวนมาก ๆ คือ ช่วงเย็นและที่สำคัญหาบเร่แผงลอยในย่านรามคำแหงส่วนใหญ่จะขายสินค้าแฟชั่น เสื้อผ้า รองเท้าและกระเป๋า ลักษณะการจับจ่ายสินค้าเหล่านี้ต้องมีการเลือก หยุดชมและเปรียบเทียบซึ่งต้องใช้เวลาพอสมควรในการเลือกสรร ตัดสินใจและจับจ่าย การเดินบนทางเท้าจึงชะงักเป็นระยะๆ ทำให้เกิดความไม่สะดวกในการเดินผู้คนที่ลงเดินริมถนนแทนซึ่งก็เป็นผลให้เกิดอุบัติเหตุได้ง่าย

### 6.3.3 ศักยภาพและสภาพปัญหาในย่านโชคชัยสี่

ย่านการค้าโชคชัยสี่ เป็นย่านที่มีตำแหน่งเป็นทางผ่านบนถนนลาดพร้าวและขยายตัวเข้าไปด้านในซอยโชคชัยสี่ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนสายหลักอื่นๆ นอกพื้นที่ได้ เช่น ถนนพหลโยธิน ถนนสุขาภิบาล 1 ถนนรามอินทราและถนนรัชดาภิเษก ดังนั้นซอยโชคชัยสี่จึงเป็นเส้นทางลัดที่ได้รับการพัฒนาในระบบโครงข่ายถนนสายหลักสายรองเพื่อลดปัญหาการจราจรของกรุงเทพมหานคร พื้นที่ด้านในเป็นที่อยู่อาศัยแทบทั้งสิ้น ย่านการค้าโชคชัยสี่จึงมีสภาพเป็นย่านของชุมชนและพัฒนาขยายตัวเติบโตขึ้นในขณะที่โครงสร้างพื้นฐานยังคงเดิมอยู่

จากสภาพถนนภายในย่านการค้าซึ่งมีลักษณะเป็นตรอกซอยเล็กๆ มีเพียง 4 ช่องทางเดินรถ ประกอบกับปริมาณรถยนต์มีเป็นจำนวนมากทำให้ประสบปัญหาการจราจรติดขัดโดยเฉพาะทางเข้า-ออกตลาดสดและยังจะมีคิวรถสองแถวและรถตู้บรรทุกจอดรอรับส่งผู้โดยสารอีกหลายจุดภายในย่าน นอกจากนี้ยังขาดที่จอดรถ ปัจจุบันปรับปรุงพื้นที่ด้านหลังอาคารพาณิชย์เป็นที่จอดรถมีทางเข้าออกคับแคบและยังไม่เพียงพอต่อความต้องการ ปัญหาสำคัญคือเรื่องสถานที่จอดรถไม่เป็นผืนเดียวกันกระจายเป็นจุดๆและคับแคบ ทำให้ต้องมีการสัญจรวกไขว้ในย่าน ยากต่อการจัดระบบการสัญจรโดยเฉพาะบริเวณตลาดสดที่มีทางคับแคบใช้ปะปนกับทางเท้าและแผงลอยและคิวรถรับจ้าง สองแถว ชูบารุ

ปัญหาด้านความแออัดของผู้คนบริเวณป้ายรถประจำทางและปัญหาจะยิ่งเพิ่มขึ้นอย่างมาก เมื่อมีhabenแผงลอยเริ่มทำการค้าขายแม้ทางเท้าจะกว้างกว่าย่านอื่นๆ ก็ตาม

ปัญหาด้านความสะอาดและสุขอนามัยในย่านการค้าโชคชัยสี่ พบว่า สินค้าประเภทอาหารเป็นสินค้าที่โดดเด่นประเภทหนึ่งทั้งในส่วนร้านค้าและhabenแผงลอยจึงจำเป็นต้องกวาดล้างในเรื่องความสะอาดเป็นพิเศษ อีกประการ คือ ภายในย่านการค้าแห่งนี้มีสถานบันเทิงประเภทคาเฟ่และคาราโอเกะค่อนข้างมากจึงยังทำให้ช่วงเย็นถึงกลางคืนตลาดอาหารได้รุ่งได้รับความนิยมของผู้คนด้วย ร้านค้าเหล่านี้จะมีเศษอาหารและขยะมากซึ่งต้องจัดเก็บและทำความสะอาดเป็นพิเศษ นอกจากนี้การใช้แก๊สหุงต้มอาหารต้องเพิ่มความระมัดระวังภัยอันอาจเกิดได้จากความประมาทและอุบัติเหตุ

นอกจากนี้สภาพความเสื่อมโทรมและปัญหาด้านมลภาวะยังส่งผลต่อสภาพแวดล้อมต่อย่านการค้าโดยจะพบมากภายในตรอกซอยเชื่อมระหว่างตลาดสะพานสองกับตลาดโชคชัยสี่ สภาพถนนไม่ได้มาตรฐานเป็นหลุมบ่อในซอยโชคชัยสี่ อาคารพาณิชย์ที่เสื่อมโทรมมีสภาพเก่าแก่ สำหรับตลาดสดสะพานสองตั้งอยู่ติดคลองลาดพร้าวซึ่งมีชุมชนแออัดกระจายตัวอยู่ รวมทั้งภายในตลาดก็มีความสกปรกเฉอะแฉะเนื่องจากตลาดสะพานสองมักขายอาหารสดเป็นหลัก ส่วนตลาดโชคชัยสี่มีตรอกซอยมาก การจราจรภายในสับสนและไม่เป็นระบบและที่จอดรถไม่เพียงพอ

## 6.4 แนวโน้มในอนาคตของย่านการค้า

### 6.4.1 แนวโน้มในอนาคตของย่านบางกะปิ

#### 6.4.1.1 ลักษณะการขยายตัวทางพื้นที่

การขยายตัวของย่านการค้าบางกะปิจะแผ่ออกไปในทุกทิศทุกทางโดยเฉพาะ ตามแนวถนนที่ตัดผ่านย่านการค้านี้ ทำเลที่ตั้งของย่านนี้เหมาะสมต่อการเป็นศูนย์กลางมากเนื่องจากมีโอกาสในการเข้าถึงมากที่สุดและยังมีแหล่งงาน สถานที่ราชการและอื่นๆ อันเป็นปัจจัยดึงดูดประชาชนเข้ามาใช้บริการในย่าน แต่เมื่อประชาชนมีจำนวนมากและยังมีแนวโน้มขยายตัวมากขึ้นอีก จึงยิ่งทำให้ย่านการค้าต้องรองรับการให้บริการหลายด้านและหนักขึ้น จนในที่สุดพบปัญหามากมายดังกล่าวมาแล้ว แม้จะมีการขยายพื้นที่ย่านการค้าออกไปกว้างขึ้น แต่การกระจุกตัวของกิจกรรมต่างๆ ทั้งตลาด ห้างสรรพสินค้าและร้านค้า หาบเร่แผงลอย ยังคงอยู่หนาแน่นในที่ดินที่มีความแออัดและทรุดโทรมตามกาลเวลา นอกจากนี้โครงสร้างพื้นฐานทั้งถนน ตรอกซอย ทางเท้า ท่อระบายน้ำก็ยังคงมีระบบเดิม ไม่เพียงพอ และไม่เหมาะสมกับสภาพปัจจุบัน หากเป็นเช่นนี้ปัญหาจะยิ่งทวีความรุนแรงมากขึ้น การขยายตัวของร้านค้าและกิจกรรมอื่นๆ อาจกระจายออกห่างจากที่เดิม เนื่องจากแออัดและหมดพื้นที่แล้ว นอกจากนี้ยังมีแนวโน้มว่าจะมีการปรับปรุงตึกแถวเก่าที่ทรุดโทรมหรือรื้อถอนบางจุดเพื่อได้ใช้พื้นที่ไปในกิจกรรมอื่นที่คุ้มค่าน่ากว่านี้ นอกจากนี้บริเวณทางเข้าท่าเรือและอยู่จุดตรกเมล์ยังมีแนวโน้มว่าจะมีการค้าเพิ่มมากขึ้นโดยเฉพาะพวกหาบเร่แผงลอย

#### 6.4.1.2 ลักษณะเฉพาะและบทบาทหน้าที่

กิจกรรมการค้าในย่านนี้ยังคงต้องให้บริการแก่ครัวเรือนเป็นหลัก แต่ในอนาคตย่านการค้ารองจะมีบทบาทด้านสินค้าอุปโภคบริโภคมากขึ้น ส่วนย่านการค้าหลักบางกะปิจะมีความเป็นศูนย์กลางที่มีลำดับความสำคัญมากขึ้น สินค้าและบริการมีลักษณะที่มีลำดับศักดิ์สูงขึ้น เป็นสินค้าและบริการที่หาซื้อจากย่านการค้ารอง

#### 6.4.1.3 รูปแบบของกิจกรรมการค้า

รูปแบบกิจกรรมการค้าทั้งแบบดั้งเดิมและแบบทันสมัยต่างก็ยังคงต้องมีอยู่ แต่รูปแบบทันสมัยมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นมากกว่า เนื่องจากได้รับความนิยม สะดวกสบายทันสมัยและแปลกใหม่ สอดคล้องกับความต้องการและวิถีชีวิตของประชาชน อย่างไรก็ตามรูปแบบดั้งเดิม ที่มีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้น คือ หาบเร่แผงลอย

## 6.4.2 แนวโน้มในอนาคตของย่านรามคำแหง

### 6.4.2.1 ลักษณะการขยายตัวทางพื้นที่

การขยายตัวของย่านมีแนวโน้มเป็นไปในทิศทางเดียวกับการขยายตัวของเมือง คือ ขยายออกไปทางชานเมืองและมีโอกาสเกิดย่านใหม่ๆ ทันสมัยในพื้นที่ๆ มีถนนตัดใหม่ผ่าน เช่น ริมถนนพระรามที่ 9 ตัดใหม่ ในเขตสวนหลวง ส่วนในตัวของย่านการค้ารามคำแหงเองมีแนวโน้มในการพัฒนาและปรับเปลี่ยนตัวเองในแง่ความทันสมัย ความสะดวกสบาย ยกกระดับคุณภาพในทุกด้านให้มีมาตรฐานมากขึ้นมีการปรับปรุงตึกกรมเก่าๆ ให้ใหม่และสวยงาม มีลักษณะอาคาร complex อาคารสำนักงานและศูนย์รวมความบันเทิง-ห้างสรรพสินค้า สภาพทั่วไปใกล้เคียงกับย่านการค้าในเขตCBDมากกว่าย่านอื่นๆ ที่ทำการศึกษาในเขตบางกะปิ ทั้งนี้เนื่องจากการอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยซึ่งกลุ่มคนมีลักษณะเป็นคนรุ่นใหม่ทันสมัยรักอิสระและมีความรู้เป็นลักษณะที่ใกล้เคียงกับลักษณะของผู้ที่อาศัยในเขตCBD

### 6.4.2.2 ลักษณะเฉพาะและบทบาทหน้าที่

จากลักษณะเฉพาะที่โดดเด่นของย่านการค้ารามคำแหงที่แตกต่างไปจากย่านการค้าอื่นๆ อย่างชัดเจนสะท้อนให้เห็นว่าโดยรอบย่านมีการใช้ที่ดินที่โดดเด่นและต่างจากที่อื่นๆ เช่นกันคือการอยู่บริเวณเดียวกับมหาวิทยาลัยรามคำแหง และยังใกล้เคียงกับมหาวิทยาลัยอัสสัมชัญซึ่งพบว่าลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ดังกล่าวทำให้กิจกรรมที่มีโอกาสขยายตัวในอนาคตคือ

1. หอพัก อาร์พาร์ทเมนต์สำหรับนักศึกษา
2. สินค้าประเภทแฟชั่นและบริการด้านเสริมความงาม
3. สถาบันความรู้กวดวิชา เช่น ติวเตอร์และถ่ายเอกสาร รวมทั้งกิจกรรมที่ต่อเนื่องจากการศึกษา

### 6.4.2.3 รูปแบบของกิจกรรมการค้า

รูปแบบกิจกรรมการค้าในอนาคตคาดว่าร้านค้าเก่าๆ จะมีการปรับเปลี่ยนเป็นร้านที่มีรูปแบบทันสมัยขึ้นเช่น Minimart Fastfood เป็นต้นหาบเร่งแผงลอยยังคงต้องมีเพราะราคาถูกและสะดวกในการจับจ่ายเหมาะกับชีวิตเร่งรีบโดยจะเป็นสินค้าประเภทอาหารและแฟชั่นเป็นหลักแต่มีแนวโน้มขยายพื้นที่ให้เป็นส่วนส่วนมากขึ้น นอกจากนี้ยังมีโอกาสเพิ่มมากขึ้นในซอยที่มีท่าเรือหางยาวอยู่ด้วย ในส่วนของตลาดสดจะลดบทบาทแต่ยังคงมีอยู่เพราะยังต้องบริการประชาชนที่พักอาศัยในหมู่บ้านเป็นต้น สำหรับห้างสรรพสินค้าและรูปแบบการค้าแบบทันสมัยยังคงมีความสำคัญและยังต้องมีบทบาทเพิ่มขึ้นอย่างมากโดยเฉพาะในเรื่องการให้บริการด้านความบันเทิงและการพักผ่อนหย่อนใจ เช่น โรงภาพยนตร์ โบว์ลิง สนุกเกอร์ ฯลฯ ตามกระแสนิยมต่อไป

### 6.4.3 แนวโน้มในอนาคตของย่านโชคชัยสี่

#### 6.4.3.1 ลักษณะการขยายตัวทางพื้นที่

ย่านการค้าโชคชัยสี่มีแนวโน้มจะขยายตัวลึกเข้าไปในพื้นที่ตามถนนซอยโชคชัยสี่ ที่สามารถเชื่อมต่อกับถนนสายหลักรอบนอกได้หลายสาย ย่านนี้พัฒนามาจากย่านการค้าละแวกบ้านที่เกาะติดถนนลาดพร้าวซึ่งเป็นรัศมีจากCBDผ่านเขตชั้นกลางของกรุงเทพฯ ย่านการค้าแห่งนี้จึงมีลักษณะเป็นย่านที่ตั้งระหว่างทางผ่านจากบ้านไปที่ทำงานและเพิ่มความสำคัญขึ้นเมื่อถนนในซอยได้ปรับปรุงเป็นถนนสายรองแต่เมื่อมีถนนรามอินทรา-อาจณรงค์ตัดกับลาดพร้าว ทำให้มีทางแยกใกล้กับบริเวณย่านการค้านี้มากขึ้นทำให้เกิดมีทั้งมีห้างสรรพสินค้าอิมพีเรียลที่ครบวงจร ร้านค้าและหาบเร่แผงลอย ในย่านการค้าใหม่ที่เกิดขึ้นนี้ซึ่งย่อมส่งผลต่อย่านการค้าโชคชัยสี่ที่เด่นในรูปแบบการค้าแบบเดิมถึงแม้จะมีห้างสรรพสินค้าอยู่บ้างแต่ก็มีขนาดเล็กและไม่ครบวงจร ดังนั้นย่านการค้านี้จึงมีแนวโน้มที่จะปรับปรุงตัวให้สมบูรณ์แบบมากกว่าจะมีการขยายตัวแผ่กว้างออกไปยกเว้นพื้นที่ภายในซอยโชคชัยสี่ที่มีโอกาสขยายตัวได้

#### 6.4.3.2 ลักษณะเฉพาะและบทบาทหน้าที่

กิจกรรมในรูปแบบห้างสรรพสินค้าและSupermarket ที่พบในซอยจำเป็นต้องเน้นเรื่องที่จ่อตรง ส่วนบริการด้านความบันเทิงยังขาดแคลนสินค้าจำเป็นต่อชีวิตประจำวันและสำคัญต่อครัวเรือนยังคงครองอันดับความสำคัญในย่านนี้ ขณะที่ร้านค้าเกี่ยวข้องกับชุดนักเรียน ตำราเรียนและสินค้าแฟชั่นก็มีโอกาสมีการขยายตัวสูงขึ้นพอกับสถาบันสอนพิเศษทั้งหลาย ขณะที่ตลาดสดยังคงมีอยู่เนื่องจากยังจำเป็นต่อการบริการให้ครัวเรือนอยู่มากแต่อาจจะไม่ขยายตัวอีกเนื่องจากการเกิดขึ้นของห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ที่สะดวกกว่าการใช้บริการตลาดสด สำหรับการค้าแบบหาบเร่แผงลอยมีโอกาสขยายตัวสูงขึ้นเนื่องจากปัจจัยด้านราคาสินค้าที่ถูกกว่าในห้างและกลุ่มลูกค้าที่ขยายตัวขึ้นเรื่อยๆ โดยเฉพาะสินค้าประเภทอาหารและแฟชั่น อย่างไรก็ตามจำเป็นต้องเตรียมการรองรับปัญหาที่มีโอกาสเกิดขึ้นเกี่ยวกับการจัดการพื้นที่ที่ต้องจัดให้เหมาะสมและเป็นสัดส่วนมากกว่าบนทางเท้าเนื่องจากจะแออัดเกินไปโดยเฉพาะบริเวณป้ายรอรถเมล์

#### 6.4.3.3 รูปแบบของกิจกรรมการค้า

ถ้าย่านการค้าโชคชัยสี่จะมีรูปแบบการค้าลักษณะเดียวกับย่านการค้าลาดพร้าวและบางกะปิ ย่านโชคชัยสี่ก็อาจไม่โตขึ้นกว่านี้แต่อาจมีการปรับรูปแบบให้ทันสมัยขึ้น ทำหน้าที่ให้บริการที่สะดวกสบายถูกสุขลักษณะและปรับปรุงทางด้านพื้นที่ที่อยู่ภายในซอยให้มีสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ เช่น สวนหย่อม สนามเด็กเล่น หรือความบันเทิงด้านอื่นๆ ให้พอเหมาะกับประชาชนผู้ใช้บริการใจละแวกนั้น เนื่องจากมีย่านการค้าหลัก 2 แห่ง คือย่านลาดพร้าวและบางกะปิที่มีขนาดใหญ่และมีแรงดึงดูดมากกว่าย่านนี้ ประกอบกับยังมีย่านการค้า

ค้าแห่งใหม่ที่มีแนวโน้มการขยายตัวมากกว่าย่านโชคชัยที่เกิดขึ้นใกล้กัน นั่นคือย่านการค้าบริเวณห้างอิมพีเรียล(ลาดพร้าว)ที่เป็นจุดตัดของถนนลาดพร้าวกับถนนรามอินทรา-อาจณรงค์ อย่างไรก็ตามย่านการค้าโชคชัยก็ยังมีแนวโน้มขยายตัวเข้าชอยมากขึ้นและมีโอกาสที่จะต้องปรับปรุงส่วนที่เก่าแก่ให้ทันสมัยขึ้น พร้อมๆ กับการจัดการขยายถนนชอยและจัดระบบการจราจรในชอยให้เหมาะสมเพียงพอมากขึ้น สำหรับร้านค้าที่จะเกิดขึ้นใหม่ต้องคำนึงถึงความสะดวกเรื่องที่จอดรถเป็นสิ่งสำคัญ

## 6.5 สรุป

การศึกษาศักยภาพและแนวโน้มของย่านการค้าหลัก เป็นการพิจารณาร่วมกันของระหว่างวิวัฒนาการ บทบาทหน้าที่ของย่านการค้า ความสัมพันธ์ของย่านการค้ากับพื้นที่ในเขตอิทธิพล ตลอดจนศักยภาพและคาดการณ์แนวโน้มในอนาคตของย่านการค้าหลัก ทั้งนี้เพื่อใช้ผลการวิเคราะห์ทั้งหมดดังกล่าวมาประกอบการกำหนดแนวทางการวางแผนและมาตรการในการพัฒนาย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิ จะเป็นประโยชน์ต่อการวางแผนพัฒนาย่านการค้าต่อไปในอนาคตเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพที่เป็นอยู่จริงของพื้นที่ สภาพสังคมและวิถีชีวิตในเขตอิทธิพลของย่านการค้า

## บทสรุปและข้อเสนอแนะแนวทาง

### 7.1 บทสรุป

ย่านการค้ามีพัฒนาการควบคู่มากับการพัฒนาและการเติบโตของเมือง เมื่อเมืองมีการขยายตัว พื้นที่ชานเมืองซึ่งส่วนใหญ่ใช้ในการทำเกษตรกรรมถูกการรุกคืบของเนื้อเมือง สิ่งก่อสร้าง ถนนหนทางและการเชื่อมต่อกันของเมืองแผ่กว้างออกไป ลักษณะประชากรและวิถีชีวิตเปลี่ยนแปลงไปจากอดีต ความต้องการในการบริโภคสินค้าและใช้บริการรวมถึงช่วงเวลาในการดำเนินชีวิตก็เปลี่ยนไป จากเดิมที่เคยใช้เวลาในการประกอบกิจกรรมหลักๆ คือ การอยู่อาศัย การทำงาน การจับจ่าย การพักผ่อนหย่อนใจและการเดินทาง ปัจจุบันวิถีชีวิตจำเป็นต้องเร่งรีบตามวงจรชีวิตของคนเมือง เวลาส่วนใหญ่ถูกใช้ไปในการทำงาน การเดินทางส่วนที่เหลือคือการพักผ่อนอยู่กับบ้าน ดังนั้นกิจกรรมในส่วนของงานจับจ่ายและการพักผ่อนหย่อนใจจึงถูกรวบไว้เป็นส่วนเดียวกันซึ่งเกิดผลได้ในสถานที่เดียวได้คือ ย่านการค้า

องค์ประกอบของย่านการค้าในเขตบางกะปิมีทั้งในส่วนที่มีรูปแบบดั้งเดิมและทันสมัย ซึ่งได้แก่ ตลาดสด อาคารพาณิชย์ หาบเร่แผงลอย และห้างสรรพสินค้า ทั้งนี้พบว่าในอดีตตลาดสดเป็นตัวการสำคัญที่ทำให้ย่านการค้ามีบทบาทเป็นศูนย์กลางการซื้อขายแลกเปลี่ยนสินค้าและบริการ แต่ปัจจุบันบทบาทของย่านการค้ามีลักษณะควบคู่กันระหว่างการเป็นศูนย์กลางการจับจ่ายและการพักผ่อนหย่อนใจ โดยมีห้างสรรพสินค้าเป็นตัวการสำคัญ เนื่องจากความสะดวกสบาย ความทันสมัย และการประหยัดเวลาในชีวิตประจำวัน

ย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิทั้ง 3 แห่งคือ ย่านบางกะปิ ย่านรามคำแหง ย่านโชคชัยสี่ ต่างมีลักษณะเฉพาะและบทบาทที่แตกต่างกัน ดังนี้

1. ย่านบางกะปิ มีสินค้าประเภทอุปโภคบริโภคที่ใช้ในครัวเรือนโดดเด่นที่สุด และมีสินค้าประเภทอุปกรณ์ก่อสร้างที่มีมากต่างจากย่านอื่นๆ ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ในเขตอิทธิพลซึ่งมีระยะรัศมี 7 กิโลเมตร มีลักษณะเป็นที่อยู่อาศัยและมีพื้นที่ว่างเหลืออยู่มากจึงมีโอกาขยายตัวของอาคารก่อสร้างมากกว่าย่านอื่นๆ เพราะอยู่ไกลจากเขตเมืองชั้นใน (CBD) มากที่สุด และจากเหตุผลที่กล่าวมาประกอบกับความได้เปรียบด้านการเข้าถึงทำให้ย่านบางกะปิมีบทบาทด้านการค้าและการพักผ่อนหย่อนใจควบคู่กับการเป็นแหล่งงานและธุรกิจซึ่งมีแนวโน้มเป็นศูนย์กลางของพื้นที่ในเขตชั้นกลางได้

2. ย่านรามคำแหง มีสินค้าประเภทแฟชั่นและที่ต่อเนื่องจากการศึกษาที่โดดเด่นที่สุด และมีบริการประเภทเสริมความงามและสถาบันสอนพิเศษมากกว่าย่านอื่น เนื่องจากพื้นที่ในเขตอิทธิพลซึ่งมีระยะรัศมี 7 กิโลเมตร ประกอบด้วยมหาวิทยาลัยและโรงเรียนหลาย

แห่ง จึงมีสินค้าและบริการที่ตรงความต้องการของประชากรกลุ่มนักเรียนนักศึกษามากที่สุด อีกทั้งบริการด้านความบันเทิงยังส่งผลให้บทบาทของย่านรามคำแหงเป็นศูนย์กลางด้านการค้า และการพักผ่อนหย่อนใจ

3. ย่านโชคชัยสี่ มีสินค้าประเภทอุปโภคบริโภคที่ใช้ในครัวเรือนที่โดดเด่นที่สุด และมีสินค้าประเภทอะไหล่และร้านซ่อมรถเป็นจำนวนมากโดยเฉพาะในซอย ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ในเขตอิทธิพลมีระยะ 5 กิโลเมตรมีลักษณะเป็นหมู่บ้านที่อยู่ลึกเข้าไปในซอยมีการเข้าถึงลำบากดังนั้นจึงมีการใช้รถส่วนตัวมากกว่าย่านอื่นๆ ย่านโชคชัยสี่มีบทบาทเป็นศูนย์กลางการค้าควบคู่กับการเป็นแหล่งงาน เนื่องจากย่านนี้ขาดแคลนสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ห้างสรรพสินค้ามีน้อยและยังมุ่งเน้นเฉพาะสินค้าในครัวเรือนเท่านั้น

ในอนาคตคาดว่าพื้นที่ในเขตอิทธิพลของย่านการค้าทั้ง 3 แห่งมีโอกาสขยายตัวสูงมากขึ้นทั้งด้านประชากร การคมนาคมและการขยายตัวของการใช้ที่ดินเมือง เนื่องจากส่วนใหญ่อยู่ในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานครที่เป็นส่วนเชื่อมโยงกับพื้นที่รอบนอกและรองรับการเจริญเติบโตของเมืองชั้นใน ย่านการค้าในเขตชั้นกลางจึงจำเป็นต้องเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการขยายตัวดังกล่าวซึ่งจำทำให้ภาระหน้าที่ของย่านการค้าเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากการเป็นศูนย์กลางที่ประชาชนทุกระดับชั้นต้องเข้าใช้และมีส่วนเกี่ยวข้องอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ปัญหาต่างๆ จึงตามมาเป็นลำดับ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาด้านการจราจร ปัญหาสภาพแวดล้อม หาบเร่ แผงลอย ความแออัด และขาดสถานที่จอดรถ ทั้งนี้ย่านการค้าแต่ละแห่งมีความชัดเจนของปัญหาต่างกันไปขึ้นอยู่กับศักยภาพทางกายภาพ การให้บริการและสภาพแวดล้อมของย่าน

โดยสรุปแล้วพบว่า ย่านการค้าสามารถสะท้อนสภาพความเป็นมาและวิวัฒนาการการตั้งถิ่นฐาน วิถีชีวิต และความเจริญก้าวหน้าทางเทคโนโลยีที่เปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัย และมีความเกี่ยวข้องกับลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของพื้นที่เมืองที่ย่านการค้าที่ตั้งอยู่ รูปแบบที่เปลี่ยนแปลงไปของย่านการค้าเป็นผลมาจากการขยายตัวของเมืองอันทำให้ย่านการค้ามีบทบาทหน้าที่ต่างไปจากในอดีต ทั้งนี้เพื่อความสอดคล้องกับลักษณะการดำเนินชีวิตของประชากรเมืองในปัจจุบัน อย่างไรก็ตามย่านการค้ายังคงประสบปัญหาในหลายๆ ด้าน การปรับปรุงและพัฒนาย่านการค้านั้นนอกจากจะเป็นการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นแล้วยังจำเป็นต้องวางแผนพัฒนาย่านการค้าให้เหมาะสมกับบทบาทหน้าที่ของย่าน เพื่อให้บริการได้ตรงกับความต้องการของประชาชน สอดคล้องและเหมาะสมกับพื้นที่ในเขตอิทธิพลและอยู่บนหลักของความสมดุลของพื้นที่อย่างแท้จริงต่อไป

ผลจากการศึกษาในเบื้องต้น สามารถนำมาคาดการณ์แนวโน้มในอนาคตของย่านการค้าที่ทำการศึกษา โดยมุ่งประเด็นที่ลักษณะการขยายตัวของพื้นที่ย่านการค้า ลักษณะเฉพาะและบทบาทหน้าที่ของย่านและรูปแบบกิจกรรมการค้าที่ผสมผสานทั้งแบบเก่าและแบบใหม่ เนื่องจากประเด็นเหล่านี้จะได้นำไปสู่การกำหนดกรอบซึ่งเป็นแนวทางการวางแผนพัฒนาย่านการค้าแต่ละแห่งต่อไป

## 7.2 แนวทางการวางแผนและข้อเสนอแนะการพัฒนาย่านการค้า

### 7.2.1 ย่านบางกะปิ

#### 7.2.1.1 แนวทางการวางแผน

เสนอให้ย่านการค้าบางกะปิเป็นศูนย์กลางด้านการค้าและบริการควบคู่กับการพักผ่อนหย่อนใจ พัฒนาย่านการค้ารองโดยรอบย่านการค้าหลักนี้เพื่อรองรับกิจกรรมด้านการพาณิชย์ที่มีลำดับศักดิ์ต่ำ ขณะที่ย่านการค้าหลักจะเพิ่มบทบาทด้านการเป็นแหล่งงานธุรกิจและกิจกรรมพาณิชย์ที่มีลำดับศักดิ์สูงมากขึ้น โดยคำนึงถึงความพร้อมด้านบริการพื้นฐานสภาพแวดล้อมและทัศนียภาพที่สวยงามของย่านและเมือง

#### 7.2.1.2 ข้อเสนอแนะ

1.ด้านการใช้ที่ดิน ส่งเสริมการเป็นแหล่งงานและธุรกิจโดยการจัดระเบียบพื้นที่จัดระบบถนนการเข้าถึงและที่จอดรถที่สะดวกสบายตลอดจนเพิ่มระบบบริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการให้เพียงพอในการรองรับอาคารสำนักงานและการก่อตั้งบริษัทห้างร้านต่างๆ เพิ่มขึ้น รวมทั้งจัดหามาตรการทางกฎหมายควบคุมอาคารและมาตรการทางผังเมืองควบคุมอย่างเข้มงวดตั้งแต่เริ่มต้นในพื้นที่ๆ มีโอกาสพัฒนาขึ้นได้ เช่น บริเวณที่ว่างตามแนวถนนศรีนครินทร์และถนนสุขาภิบาล3

2.เตรียมการวางแผนรองรับการเติบโตและการเกิดขึ้นใหม่ของย่านการค้ารองเพื่อบรรเทาภาระหน้าที่การค้าที่มีลำดับศักดิ์ต่ำ หมายถึง สินค้าและบริการทั่วไป เช่น สินค้าประจำวัน หาบเร่แผงลอย ร้านมินิมาร์ท เป็นต้น โดยการพัฒนาจัดระบบระเบียบพื้นที่ย่านการค้ารองที่มีแนวโน้มขยายตัว เช่น ย่านไทรฟ่อนน์ ย่านแฮปปี้แลนด์เก่า ย่านพัฒนาการ และวางแผนพื้นที่ที่คาดว่าจะเกิดย่านการค้าใหม่ เช่น จุดตัดของถนนวงแหวนรอบนอกกับถนนสุขาภิบาล2 และ 3 จุดตัดของถนนพระรามที่9 (ตัดใหม่) กับถนนศรีนครินทร์ เป็นต้น

3.ปรับปรุงฟื้นฟู (Redevelopment) พื้นที่บริเวณที่มีความทรุดโทรมทั้งส่วนที่เป็นกลุ่มอาคารตลาดสดบางกะปิและอาคารพาณิชย์ที่มีสภาพเก่าแก่เกินไปจนใช้ประโยชน์ทางพาณิชย์ไม่ได้ให้มีการรื้อถอนเพื่อใช้ประโยชน์ให้คุ้มค่ายิ่งขึ้น เช่น อาคารบริเวณฝั่งตรงข้ามกับตลาดบางกะปิ ส่วนอาคารที่ถูกทิ้งให้รางวัลควรมีการปรับปรุงสภาพและพัฒนาในด้านอื่นๆ ควบคู่เพื่อเป็นแรงดึงดูดให้มีการลงทุนทางธุรกิจการค้า เช่น อาคารบริเวณตลาดแฮปปี้แลนด์ อาคารบริเวณด้านในของฝั่งแยกลำสาละ เป็นต้น

4.ด้านการคมนาคม เสนอให้ขยายเพิ่มโครงข่ายถนนโดยการเชื่อมต่อเส้นทางสายหลักต่างๆ เพื่อถ่ายเทและระบายปริมาณการจราจรบริเวณย่านการค้าซึ่งอาจใช้วิธีการปรับปรุงตรอกซอยให้เชื่อมต่อกับถนนสายหลักได้หรือการสร้างเส้นทางเชื่อมโดยตรง

5.ด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อม เสนอให้จัดการเรื่องการระบายน้ำควบคู่กับการรณรงค์เกี่ยวกับการบำบัดน้ำเสียแก่ประชาชน หน่วยงานต่างๆ และร้านค้าที่อยู่ในย่าน ประกอบกับปรับปรุงสภาพคลองระบายน้ำในย่านโดยการก่อสร้างทางระบายน้ำแทนสภาพลำรางเดิมเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการระบายน้ำโดยเฉพาะในฤดูฝนควรเพิ่มจำนวนเครื่องสูบน้ำ และขนาดท่อระบายน้ำสู่คลองแสนแสบจะช่วยแก้ปัญหาที่ท่วมได้ทันต่อเวลามากขึ้น สำหรับการจัดการด้านขยะและสิ่งปฏิกูลนั้นควรรณรงค์การแยกขยะและทิ้งขยะให้ถูกที่เพื่อแก้ปัญหาได้อย่างมีประสิทธิภาพไม่ก่อเหตุรบกวนและสร้างปัญหาอื่นตามมา ส่วนการเก็บขนควรเพิ่มภาชนะรองรับและพนักงานเก็บกวาดรวมทั้งจำนวนเที่ยวในการทำงานเพิ่มขึ้น ส่วนจำนวนเที่ยวการเก็บขนขยะควรกำหนดเวลาให้แน่นอนเพื่อร้านค้าและประชาชนจะได้ให้ความร่วมมือและเตรียมทิ้งได้ตรงเวลาขจัดปัญหาขยะตกค้างในแต่ละวันได้ ทั้งนี้ควรหลีกเลี่ยงเวลาเร่งด่วนเพื่อไม่ประสบปัญหาการจราจรติดขัด

6.ด้านทัศนียภาพและความเป็นระเบียบ เสนอให้จัดหาพื้นที่สำหรับหาบเร่แผงลอยให้เป็นสัดส่วนประกอบกับจัดระบบทางเท้าในพื้นที่ให้สะดวกและเข้าถึงได้เท่าเทียมกัน จัดหมวดหมู่ตามประเภทการค้าและควบคุมการจัดวางแผงให้เป็นระเบียบเรียบร้อยทั้งด้านขนาดและลักษณะการจัดวางรวมทั้งด้านการรักษาความสะอาด โดยเสนอพื้นที่ที่อยู่ลึกเข้าไปจากถนนหลัก เช่น บริเวณด้านหลังตลาดบางกะปิ พื้นที่ด้านหลังตลาดแยกปี่แลนต์โกล์ด์รูธเมล์ เป็นต้น ทั้งนี้ใช้มาตรการหรือกฎหมายในการควบคุมและโยกย้ายผู้ค้าหาบเร่ในพื้นที่จุดผ่อนผันเดิมออกจากพื้นที่ริมบาทวิถีและป้ายรถเมล์ นอกจากนี้จัดระเบียบพื้นที่บริเวณทางเข้าออกท่าเรือหางยาว โดยเฉพาะท่าเทียบเรือหน้าวัดศรีบุญเรืองซึ่งเป็นท่าต้นทางเนื่องจากมีการขยายตัวของการค้าเช่น หาบเร่แผงลอยและร้านค้าเพิ่มมากขึ้น

7. ด้านสวัสดิภาพและความปลอดภัย เสนอให้มีการตรวจสอบดูแลสวัสดิภาพและความปลอดภัยของประชาชนที่ใช้บริการในย่านการค้าอย่างสม่ำเสมอโดยสำนักงานเขตประสานงานกับเจ้าหน้าที่ตำรวจเพื่อรักษาความสงบเรียบร้อยและยังช่วยบรรเทาปัญหาสังคมด้านต่างๆ ในย่านการค้าได้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

## 7.2.2 ย่านการค้ารามคำแหง

### 7.2.2.1 แนวทางการวางแผน

เสนอให้ย่านการค้ารามคำแหงเป็นศูนย์กลางการค้าและบริการที่ทันสมัย เป็นศูนย์กลางของกิจกรรมที่ต่อเนื่องจากการศึกษาความรู้และเทคโนโลยีใหม่ๆ รวมทั้งเป็นศูนย์กลางด้านนันทนาการและการพักผ่อนหย่อนใจโดยคำนึงถึงความเป็นระเบียบเรียบร้อยของพื้นที่และกิจกรรมเพื่อสร้างเสริมบรรยากาศที่ดีแก่เมือง

### 7.2.2.2 ข้อเสนอแนะ

1.ด้านการใช้ที่ดิน ส่งเสริมการเป็นศูนย์กลางการค้าและบริการที่ทันสมัยรวมทั้งกิจกรรมที่ต่อเนื่องจากการศึกษาความรู้และเทคโนโลยีซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะด้านการพาณิชย์ของย่านและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับความทันสมัยอื่นๆ เช่น สถาบันกวดวิชา ร้านหนังสือ สถาบันสอนComputerและบริการด้านการพิมพ์ต่างๆ ด้านแฟชั่น เครื่องแต่งกาย คลินิก ร้านเสริมความงาม เป็นต้น โดยการจัดพื้นที่ให้เกิดการรวมกลุ่มการค้าประเภทแฟชั่นต่างๆในย่านนี้ให้มีภาพเป็นShopping Mall ให้ทันสมัยและมีบรรยากาศของความรื่นรมในการจับจ่ายใช้บริการ ทั้งนี้ต้องคำนึงถึงทางเท้า ที่นั่งพักและการจัดตกแต่งสถานที่ให้มีประโยชน์ใช้สอยได้เต็มที่ด้วยส่งเสริมให้ผู้ค้ารวมตัวกันจัดระบบระเบียบดูแลรักษาเพื่อพร้อมต่อการให้บริการแก่ประชาชน โดยยึดหลักความสะดวกและความเป็นระเบียบ นอกจากนี้เสนอให้มีการแก้ไขด้านความแออัดของการใช้ที่ดิน โดยการขยายพื้นที่ย่านการค้าออกไปตามพื้นที่ที่มีโอกาสขยายตัวสูง เช่น ตามแนวถนนรามคำแหง ในซอยรามคำแหง24 เป็นต้นโดยมีการวางแผนเตรียมการด้านการเข้าถึง โครงข่ายการคมนาคม ระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการ และการควบคุมการใช้ที่ดินควบคู่กับมาตรการอื่นๆ เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กฎหมายผังเมือง เป็นต้น

2.ด้านการคมนาคม เสนอให้มีการแก้ปัญหาการจราจรในย่านการค้า รามคำแหงและพื้นที่เกี่ยวเนื่อง โดยแยกเป็นโครงการปรับปรุงถนนซอยสายเดิมและสร้างเส้นทางต่อเชื่อมกับถนนสายหลักเพื่อขยายโครงข่ายถนนให้เพิ่มขึ้นและเพื่อเป็นการระบายปริมาณรถ

3.ด้านบริการพื้นฐานและสภาพแวดล้อม เสนอให้มีการเพิ่มเติมและปรับปรุงบริการขั้นพื้นฐานทั้งด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในย่านการค้าทั้งด้านไฟฟ้า การระบายน้ำ ชยะสิ่งปฏิกูล และอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องให้ได้มาตรฐานและมีสุขอนามัยที่ดี

4.จัดสร้างลานเอนกประสงค์ภายในย่านเพื่อเป็นที่รวมของแหล่งข้อมูลข่าวสารแก่ประชาชนด้านวิชาความรู้และเทคโนโลยีที่ทันสมัย เป็นการส่งเสริมการรวมกลุ่มของร้านค้าที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ควรมีการประสานงานและขอความร่วมมือกับมหาวิทยาลัยรามคำแหง กับเขตบางกะปิ เพื่อเป็นการสร้างภาพพจน์อันดีและลดปัญหาการเป็นแหล่งมั่วสุมของนักเรียน นักศึกษารวมทั้งสร้างความสามัคคีในระดับเขตได้ด้วย ทั้งนี้ควรส่งเสริมให้หน่วยงานของเขต ให้มีความสัมพันธ์อันดีกับนักพัฒนาที่ดิน นักธุรกิจหรือเจ้าของที่ดินในย่านเพื่อให้มีบทบาทร่วมกับกลไกตลาดที่มีส่วนในการให้บริการด้านสวัสดิการสังคม เช่น การจัดกิจกรรมร่วมกับห้างสรรพสินค้าในย่าน เป็นต้น

5.แก้ไขปัญหาหาบเร่แผงลอย โดยจัดกลุ่มหาบเร่แผงลอยให้เป็นหมวดหมู่ตามประเภทสินค้า และจัดสรรพื้นที่ที่เหมาะสมให้โดยเฉพาะ เช่น เสนอพื้นที่ด้านหลังอาคารพาณิชย์ พื้นที่สวนที่อยู่ลึกในซอย เป็นต้น เนื่องจากบริเวณที่เป็นจุดผ่อนผันหาบเร่แผง

ลอบปัจจุบันทำให้เกิดปัญหาความแออัด ความไม่ปลอดภัย การติดขัดของการจราจร และการสัญจรทางเท้าและปะปนกับป้ายรอรถเมลี่ในย่านการค้าด้วย

### 7.2.3 ย่านการค้าโชคชัยสี่

#### 7.2.3.1 แนวทางการวางแผน

เสนอให้ย่านโชคชัยสี่เป็นศูนย์กลางการค้าและบริการสำหรับครัวเรือนที่ครบวงจร มีความพร้อมด้านบริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการ มีระบบการสัญจรและการเข้าถึงที่สะดวกรวดเร็ว มีสภาพแวดล้อมที่ดีสร้างเสริมบรรยากาศในการพักผ่อนหย่อนใจ

#### 7.2.3.2 ข้อเสนอนั้นะ

1.ด้านการใช้ที่ดิน วางแผนการใช้ที่ดินให้ครอบคลุมพื้นที่ที่มีการขยายตัวด้านการค้าภายในชอยโชคชัยสี่เพื่อกำหนดมาตรการและรูปแบบของพื้นที่ในย่านการค้าประกอบกับการกำหนดรูปแบบและมาตรการเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารที่จะเกิดเพิ่มขึ้นทั้งด้านทัศนียภาพ การจัดวางแนวอาคารต้องสอดคล้องกับโครงข่ายการเข้าถึง และเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริการสาธารณะ เช่น ที่จอดรถ ทางเท้า ที่พักริมทาง สวนหย่อมเป็นต้น รวมทั้งการปรับปรุงฟื้นฟู (Redevelopment) พื้นที่พาณิชย์ที่มีความแออัดเก่าแก่และทรุดโทรม และที่สำคัญคือการจัดระบบการเข้าถึงพื้นที่ให้ทั่วถึงเปิดพื้นที่ในแนวสีกเพื่อใช้ประโยชน์จากพื้นที่ได้เต็มประสิทธิภาพ โดยมีโครงข่ายการเข้าถึงเป็นแกนนำทั้งนี้เพื่อสะดวกต่อการส่งเสริมการลงทุนกิจการค้าและบริการในย่านนี้โดยเฉพาะกิจกรรมพาณิชย์ในรูปแบบทันสมัยที่ยังขาดแคลนอยู่ เช่น ห้างสรรพสินค้าที่ครบวงจร สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และบริการด้านความบันเทิงสำหรับครอบครัว เช่น โรงภาพยนตร์ สวนสนุก เป็นต้น

2.ด้านการคมนาคม เสนอให้มีการขยายถนนในชอยโชคชัยสี่พร้อมกับการขยายทางเท้าควบคู่กันไป พัฒนาโครงข่ายตรอกซอยและถนนสายรองโดยเฉพาะในพื้นที่ที่ปิดล้อมซึ่งมีโครงข่ายถนนเชื่อมต่อกันได้น้อย ทั้งนี้เพื่อทำให้การเดินทางเข้าสู่พื้นที่เป็นไปได้โดยง่ายและเป็นตัวนำการพัฒนาพื้นที่เหล่านั้นให้ใช้ประโยชน์ได้อย่างคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ พร้อมรองรับการจราจรให้มีการไหลเวียนที่คล่องตัวของการสัญจรทั้งภายในและภายนอกย่านด้วย นอกจากนี้แก้ไขปัญหาด้านที่จอดรถไม่เพียงพอโดยจัดการขยายพื้นที่จอดรถสาธารณะเพิ่มเติม เนื่องจากปัญหาสำคัญคือ เรื่องสถานที่จอดรถไม่เป็นผืนเดียวกัน กระจายเป็นจุดๆ และคับแคบ ทำให้ต้องมีการสัญจรขวักไขว้ในย่าน ยากต่อการจัดระบบการสัญจรส่วนรถรับจ้างควรมีการจัดหาพื้นที่และจัดระเบียบการจอดรถต่างๆ เช่น รถสองแถว รถชูบารุ รถแท็กซี่ รถจักรยานยนต์ เพื่อให้บริการได้อย่างทั่วถึงและเป็นการลดปริมาณการใช้รถส่วนตัวได้

3.จัดหาพื้นที่สำหรับหาบเร่แผงลอยให้เป็นสัดส่วน และมีระเบียบควบคู่กับการจัดหมวดหมูและการเข้าถึงที่ดี เสนอพื้นที่ด้านหลังตลาดโชคชัยสี่ ส่วนแผงลอยอาหาร

ได้รุ่งริมถนนลาดพร้าวและที่หนาแน่นอยู่เต็มถนนในตรอกซอย ควรจะจัดพื้นที่ที่เหมาะสมกว่านี้ เช่น บริเวณลานจอดรถหลังตึกแถวในซอยลาดพร้าว 55 เนื่องจากในเวลากลางวันไม่ได้ใช้ประโยชน์

### 7.3 ข้อเสนอแนะให้เกิดผลในทางปฏิบัติ

1. เสนอให้เอกชนมีบทบาทในการสร้างสรรค์และพัฒนาสภาพย่านการค้ามากยิ่งขึ้นโดยมีหน่วยงานของรัฐประสานงานกับประชาชนและภาคเอกชน

2. สนับสนุนการดำเนินการจัดทำผังเมืองเฉพาะ ในระดับเขตแต่เนื่องจากหน่วยงานระดับเขตขาดบุคลากรด้านนี้ ปัจจุบันกรุงเทพมหานครจึงเป็นผู้ดำเนินการผังเมืองเฉพาะเอง ซึ่งอาจจะไม่ตรงกับความต้องการและสภาพความจริงของพื้นที่เท่าที่ควร ดังนั้นหากมีการเพิ่มบุคลากรระดับเขตด้านผังเมืองจะเป็นการลดภาระของกรุงเทพมหานครและเป็นการวางแผนพื้นที่ในเขตได้อย่างมีประสิทธิภาพตามจริงมากขึ้นโดยให้ประชาชนในพื้นที่จริงมีส่วนร่วมให้มากที่สุด

3. ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของภาคเอกชนและประชาชนโดยสร้างความสามัคคีแก่ชุมชนให้เห็นแก่ประโยชน์ส่วนรวมเป็นหลัก โดยในภาคเอกชนให้คำนึงถึงผลประโยชน์ส่วนรวมและภาพพจน์ของย่าน รัชชาภวาระเบียบสนับสนุนให้เสนอแนะข้อคิดเห็นอันเป็นประโยชน์ต่อการค้า เสียสละและให้ความร่วมมือปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎเกณฑ์ต่างๆ เพื่อประโยชน์ส่วนตนและส่วนรวม เพื่อดำเนินกิจการให้บริการแก่ประชาชนอย่างราบรื่น ส่วนในด้านประชาชนให้รัชชาภวาระเบียบ ข้อบังคับ ที่ตนมีส่วนร่วมในการเสนอแนะความคิดเห็นเอง

4. การสร้างกลไกทางตลาดให้เป็นประโยชน์แก่ส่วนรวมและเปิดโอกาสในการทำรายได้ให้แก่ภาคเอกชนประกอบกัน โดยผ่านการประสานงานของนักลงทุนภาคเอกชนเช่น เปิดช่องทางกรรับรู้ข้อมูลข่าวสารจากเขตอย่างกว้างขวาง มีบริการรับร้องทุกข์ เปิดโอกาสแสดงความคิดเห็น จัดกิจกรรมภายในเขต โดยผ่านการร่วมมือของห้างร้านในย่าน เช่น ห้างสรรพสินค้า ร้านค้า เป็นต้น นอกจากนี้ยังประสานงานกับมหาวิทยาลัย โรงเรียน ให้เป็นอีกช่องทางในการเป็นสื่อกลางสร้างการมีส่วนร่วมของคนในเขตได้

5. มาตรการที่จะนำไปสู่การปฏิบัติเพื่อให้แผนพัฒนาย่านการค้าเป็นจริงได้คือ

- 5.1 กฎหมายผังเมือง
- 5.2 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค
- 5.3 พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง
- 5.4 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- 5.5 มาตรการด้านภาษี
- 5.6 มาตรการบดบังโทษ เช่น ที่นำมาใช้ในเรื่องการทิ้งขยะ การบำบัดน้ำเสีย

## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

- กิจรัฐเชต ไกรवास. อิทธิพลของศูนย์การค้าต่ออาคารเปลี่ยนแปลงของเมืองเชียงใหม่.  
วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.
- เกียรติ จิวะกุลและคณะ. ตลาดในกรุงเทพมหานคร: การขยายตัวและพัฒนาการ.  
กรุงเทพมหานคร, 2525.
- เฉลิมชัย คำแสน. พฤติกรรมผู้บริโภคในการใช้บริการห้างสรรพสินค้าในจังหวัดเชียงใหม่.  
คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2536.
- ชัย เรื่องศิลป. ประวัติศาสตร์ไทยสมัยพ.ศ.2352-2453ด้านสังคม. หน้า298, กรุงเทพมหานคร, 2517.
- ชวลี ไยบัวเทศ. บทบาทของนิคมอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการขยายตัวของชุมชน:กรณีศึกษานิคมอุตสาหกรรมบางชัน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2525.
- ดารณี ถวิลพิพัฒน์กุล. เอกสารประกอบการสอนชุดเศรษฐศาสตร์สำหรับนักวางแผนภาค.  
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย, 2535.
- ทะเบียนราษฎร, สำนักงานกลาง. บัญชีแสดงจำนวนราษฎรและจำนวนบ้านปี พ.ศ.2530-  
2539. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง  
กระทรวงมหาดไทย, 2539. (อัดสำเนา)
- ธีรวัฒน์ ธรรมกุล. ปฏิรูปหาบเร่แผงลอย : อีกก้าวของการพัฒนากรุงเทพมหานคร. วารสาร  
เทศกิจ 1 (ตค.- ธค. 2539): 61-63.
- นโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร, สำนัก. การศึกษาเพื่อออกข้อกำหนดการวางแผนพัฒนา  
กรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 4. สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย, 2534.
- นโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร, สำนัก. การศึกษาเพื่อออกข้อกำหนดการวางแผนพัฒนา  
กรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 5. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.
- นโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร, สำนัก. สถิติกรุงเทพมหานครปี2539. กรุงเทพมหานคร:  
กองนโยบายและแผนรวม, สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร, 2539.
- บางกะปิ, สุขาภิบาล. สภาพท้องถิ่นและผลงานของสุขาภิบาลบางกะปิพ.ศ. 2511.  
กรุงเทพมหานคร: สำนักงานสุขาภิบาลบางกะปิ, 2511.

- บางกะปิ, สำนักงานเขต. ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับสำนักงานเขตบางกะปิ. กรุงเทพมหานคร : สำนักงานเขตบางกะปิ, 2540. (อัดสำเนา)
- ประชาชาติธุรกิจ. กรุงเทพมหานครเจ้าของ กทม.. ใน ประชาชาติธุรกิจฉบับพิเศษ. หน้า 1-15. กรุงเทพมหานคร, 2534.
- ผังเมือง, สำนัก. ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2544. กรุงเทพมหานคร: กองผังเมือง กทม., 2530.
- ผังเมือง, สำนัก. แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตบางกะปิจำแนกตามทำนองกฎกระทรวง ฉบับ 116 (พ.ศ. 2535). กรุงเทพมหานคร: กองสำรวจและแผนที่, สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร, 2535.
- ผังเมือง, สำนัก. แผนที่แสดงการใช้ที่ดินรายเขตของกรุงเทพมหานครปีพ.ศ. 2529. กรุงเทพมหานคร: กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร, 2529.
- วราพงศ์ นิลศิริ. การเสนอแนวทางการใช้ที่ดินสำหรับเขตชานเมืองเชียงใหม่. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2533.
- วิชัย หล่อจัตรนพคุณ. การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางการวางแผนพัฒนาศูนย์กลางชุมชนชานเมือง กรณีศึกษาชุมชนบางแค. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.
- สมชาย เดชะพรหมพันธุ์. ภูมิศาสตร์เมือง. กรุงเทพมหานคร, 2522.
- สยามตั้งแต่ยุคดึกดำบรรพ์ถึงสมัยปัจจุบัน. หน้า I-CXII. กรุงเทพมหานคร, 2470.
- สันต์ ท.โกมลบุตร. เล่าเรื่องกรุงสยาม ของมงเซอแมอร์ ปาลเลอกัวซ์. หน้า 305. กรุงเทพมหานคร, 2520.
- สุมนา อยู่โพธิ์. หลักการค้าปลีก. กรุงเทพมหานคร: คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2531.
- สุพิทย์พร จารุมิลินท์. การวางแผนนโยบายศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2523
- เสน่ห์ ญาณสาร. เอกสารประกอบการสอนชุดภูมิศาสตร์เมือง. ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2534.

ภาษาอังกฤษ

Berry, Brian J.L. Geography of Market Centers and Retail Distribution. Englewood: Cliffs, N.J. Prentice-Hall, Inc., 1967.

Berry, Brian J.L. and Horton, Frank. Geographic Perspectives on Urban System. 2nd.ed. New York: McGraw Hill Book Co., 1978.

Chapin, Stuart F. Jr. Urban Land Use Planning. Illinose: University of Illinose Press, 1965.

Christaller and Green J.H.W. "Urban Hinterland in England and Wales". Geographical Journal Vol. 96, 1961.

Eisner, simmon and Gallion, Arthur B. The Urban Pattern : City Planning and Design. New York: D. van Nostrand Reinhold Co., 1980.

Goodall, Brian. The Economics of Urban Areas. Oxford: Pergamon Press, 1972.

Goodman, William I. Principles and Practice of Urban Planning. 1962.

Gruen, Victor and Smith, Larry. Shopping Towns USA : The Planning of Shopping Centers. New York: Reinhold Publishing Corporation, 1965.

Lively, C.E. The Appearance and Disappearance of Minrror Trade Center in Minesota. Social Force Vol.10, 1931.

Roberts, Margaret. An Introduction to Town Planning Technique. Great Britain, R.J.Acford Scot, Ltd.Chichester,Sussex and Bound by wm Brendon&So1 Ltd.,1974.

Scott, Peter. Geography of Retailing. Pitman Press,1972.

Tapananont, Nopnant et al. The Study of the Development of Bangkok Metropolitan Subcenters. Urban Development & Control : Jananese and Thai Experiences (April 1990): 1-13.

ภาคผนวก

## หลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจำหน่ายสินค้าในจุดผ่อนผัน

1. บริเวณที่อนุญาตให้ทำการค้าจะติดตั้งป้ายกำหนดเขตและเวลาที่อนุญาตให้ชัดเจน
2. ขนาดของแผงกว้างไม่เกิน 1 เมตรยาวไม่เกิน 1.50 เมตรสูงไม่เกิน 1.50 เมตรโดย
  - ให้จำหน่ายสินค้าโดยตั้งวางบนแผง ห้ามวางแบไว้บนพื้น
  - สำหรับผู้ประกอบการปรุง หุง ต้ม ตั้งวางโต๊ะบริการลูกค้าในเวลากลางวัน ไม่อนุญาตให้ตั้งวางเด็ดขาดส่วนเวลากลางคืนอนุญาตให้ตั้งวางได้โต๊ะ 4 ตัวเก้าอี้ 24 ตัว
3. กำหนดเครื่องหมายหรือขีดเส้นบริเวณทางเท้าเป็นการแบ่งพื้นที่เฉลี่ยให้เกิดความเสมอภาคแก่ผู้ค้า กำหนดพื้นที่กว้างไม่เกิน 1 เมตรยาวไม่เกิน 1 เมตรให้ประชาชนสัญจรได้
4. ให้หยุดประกอบการค้าในวันพุธหรือวันอื่นๆ ที่ทางราชการกำหนดโดยผู้ค้าจะต้องมาทำความสะอาดบริเวณที่ค้าขายด้วยตนเอง
5. ต้องจัดทำทะเบียนผู้ค้าบัตรประจำตัวผู้ค้า
6. ผู้ประกอบการค้าต้องแต่งกายสุภาพและมีมารยาทในการขาย
7. ห้ามตั้งแผงหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของแผง ร่ม หรือ ผ้าใบแดดล้าลงมาบนผิวการจราจรรวมถึงตัวผู้ค้าด้วย
8. ให้รักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยบริเวณที่ทำการค้าในระหว่างทำการค้าและหลังเลิกทำการค้าแล้วพร้อมทั้งต้องจัดหาภาชนะรองรับขยะไว้ด้วย
9. เมื่อเลิกประกอบการค้าแล้วต้องเก็บวัสดุอุปกรณ์ซึ่งใช้ในการตั้งวางออกจากบริเวณที่อนุญาตให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้าห้ามตั้งวางหรือล่ามโซ่ทิ้งไว้ในบริเวณที่อนุญาตโดยเด็ดขาด
10. บริเวณคอกต้นไม้ห้ามตั้งวางแผงค้า เต้า ของหนักทับต้นไม้โดยเด็ดขาดรวมถึงการตอกตะปู ผูกเชือกกางเต็นท์หรือยึดสิ่งหนึ่งสิ่งใดกับต้นไม้
11. ห้ามใช้ต้นไม้หรือคอกต้นไม้เป็นที่พาด ติดตั้ง เกาะเกี่ยวสายไฟฟ้า หลอดไฟฟ้า ปลั๊กไฟฟ้าโดยเด็ดขาด
12. ห้ามนำรถยนต์ รถจักรยานยนต์ จอดบนทางเท้าเพื่อจำหน่ายจ่ายแจกสินค้าทุกประเภทโดยเด็ดขาด
13. การประกอบการค้าโดยใช้อุปกรณ์ขยายเสียงหรือการจำหน่ายสินค้าประเภททอดย่างหรือปิ้งซึ่งจะเกิดกลิ่นและควันควรจำกัดบริเวณหรือป้องกันมิให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่บุคคลอื่นและห้ามใช้เครื่องกำเนิดไฟฟ้าที่ใช้เครื่องยนต์มีเสียงดัง
14. ผู้ค้าประเภทประกอบปรุง หุง ต้ม ห้ามมิให้จำหน่ายเกินเวลา 02.00 น.
15. ผู้ค้าต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและกฎเกณฑ์ตามราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535
16. หลักเกณฑ์ข้อใดที่ไม่อาจปฏิบัติตามได้เพราะมีข้อจำกัดให้สำนักงานเขตน่านเสนอคณะกรรมการจัดระเบียบหาบเร่แผงลอยเพื่อพิจารณา.

## ประวัติผู้เขียน

นางสาวศรียา ศรีเชื้อ เกิดวันที่ 24 มีนาคม พ.ศ.2516 ที่จังหวัดสุโขทัย และได้เข้าศึกษาระดับมัธยมศึกษาที่โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษาน้อมเกล้า และศึกษาต่อในระดับอุดมศึกษาที่ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีวิทยาศาสตร์บัณฑิตสาขาภูมิศาสตร์ จากคณะสังคมศาสตร์ ในปีพ.ศ.2537 จากนั้นได้เข้าศึกษาต่อในหลักสูตรการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต ที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเมื่อปี พ.ศ.2538 และสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาโทด้านการวางผังเมือง จากคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในปี พ.ศ. 2540