6

ผลกระทบของศูนย์การค้าขนาดใหญ่ชานเมืองต่อการใช้ที่ดินและการจราจรบริเวณใกล้เคียง : กรณีศึกษา เซ็นทรัลพลาซา

นางสาวจุฑาภรณ์ สุวรรณเพชร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการผังเมืองมหาบัณฑิต
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
พ.ศ. ๒๕๒๘

ISBN 974-564-906-6

009217

I 15312409

The Impact of Regional Shopping Center to Land Use and Traffic of Immediate Vicinity : A Case Study of Central Plaza

Miss Chuthaporn Suvanphetch

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Planning

Department of Urban and Regional Planning

Graduate School

Chulalongkorn University

1985

หัวข้อวิทยานิพนธ์ ผลกระทบของศูนย์การค้าขนาดใหญ่ชานเมืองต่อการใช้ที่ดินและการจราจร บริเวณใกล้เคียง : กรณีศึกษาเซ็นทรัลพลาซ่า

โดย นางสาวจุฑาภรณ์ สุวรรณเพชร

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง

อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นิพันธ์ วิเชียรน้อย

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

(ศาสตราจารย์ ดร.สุประดิษฐ์ บุนนาค)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์ดร.เกียรติ จิวะกุล)

..... กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นิพันธ์ วิเชียรน้อย)

..... กรรมการ

(อาจารย์ขวัญสรวง อติโพธิ)

..... กรรมการ

(นายธงไชย สมนิมิตร)

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หัวข้อวิทยานิพนธ์ ผลกระทบของศูนย์การค้าขนาดใหญ่ชานเมืองต่อการใช้ที่ดินและการจราจรบริเวณใกล้เคียง : กรณีศึกษาเซ็นทรัลพลาซา

ชื่อนิสิต นางสาวจุฑาภรณ์ สุวรรณเพชร

อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นิพันธ์ วิเชียรน้อย

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง

ปีการศึกษา ๒๕๒๘

บทคัดย่อ

ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๐๐ เป็นต้นมารัฐบาลได้ปรับปรุงนโยบายเศรษฐกิจของชาติระยะยาว กรุงเทพมหานครได้กลายเป็นศูนย์กลาง ความเจริญและการติดต่อกับต่างประเทศอย่างกว้างขวาง และมีลักษณะเป็นเอกนคร (Primate City) ทำให้มีการพัฒนาในด้านต่าง ๆ เป็นไปอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะในด้านพาณิชยกรรมศูนย์การค้าของกรุงเทพมหานครในสมัยแรกซึ่งเริ่มจากห้องแถวที่เรียงรายตามถนนสายสำคัญต่าง ๆ ที่สร้างขึ้นในสมัยต้นรัตนโกสินทร์ อาทิ ถนนเจริญกรุง ถนนบำรุงเมือง และถนนเฟื่องนคร เมื่อการค้าขายได้แผ่ขยายออกไปก่อให้เกิดเป็นย่านการค้าต่าง ๆ ในเริ่มแรกได้แก่ ย่านสำเพ็ง พาหุรัด เยาวราช สะพานหัน วังบูรพา และบางลำพู ศูนย์การค้าเก่าที่เด่นชัดคือ ย่านวังบูรพา ซึ่งเป็นที่ตั้งของห้างเซ็นทรัลยุคแรก คือ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลวังบูรพา (Central Department Store) ต่อมาได้ขยายสาขาออกไปที่สีลม ชิดลม ลาดหญ้า และลาดพร้าวซึ่งเป็นศูนย์การค้าชานเมืองระดับภาค (Regional Shopping Center) ที่ใหญ่ที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

ปัจจุบันบริเวณด้านเหนือของกรุงเทพมหานครธุรกิจส่วนใหญ่เป็นไปในด้านบริการและค้าปลีกโดยมีลักษณะเปลี่ยนไปในรูปของร้านค้าลูกโซ่ (Chain Store) และร้านสรรพสินค้าเพื่อสนองตอบต่อระบบการใช้สินค้าและบริการ (Mass Consumption) ที่ได้เปลี่ยนแปลงมาเพื่อให้บริการต่อชุมชนที่พักอาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรใหม่ ๆ ซึ่งอยู่ไกลออกไปจากชานเมืองมากขึ้นโดยเป็นที่นิยมของประชาชน ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๑๐ เป็นต้นมา นอกจากนี้ชุมชนด้านเหนือของ

กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ตั้งของ "เซ็นทรัลพลาซา" นั้นยังเป็นแหล่งรวมของถนนที่เชื่อมโยงกับเขตใหญ่ ๆ ที่มีประชากรคับคั่งหลายเขต อาทิ ดุสิต พญาไท ห้วยขวาง บางกะปิ บางเขน อำเภอบางกรวย และอำเภอเมืองนนทบุรี จากสถิติเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๓ มีประชากรในเขต/อำเภอต่าง ๆ เหล่านี้ประมาณ ๑.๘ ล้านคน และปี พ.ศ. ๒๕๒๖ มีประชากรในเขต/อำเภอเหล่านี้เช่นกัน ๒.๑ ล้านคน ซึ่งมีแนวโน้มว่าความต้องการของประชากรที่จะมาใช้บริการของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาจะมีถึงแสนกว่าคนต่อวัน นอกจากจะให้บริการในด้านสินค้าแล้ว ศูนย์การค้าแห่งนี้ ยังมีบริเวณที่พักผ่อนหย่อนใจ สถานที่แสดงดนตรี ธนาคาร สวนสนุกสำหรับเด็ก และสถานที่จอดรถยนต์ซึ่งมีที่จอดรถ ๑๐,๐๐๐ คัน

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สร้างเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๓ และสำเร็จสมบูรณ์ตามโครงการเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๗ ตั้งอยู่บนที่ดินรูปสามเหลี่ยมซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินย่านพหลโยธินของการรถไฟแห่งประเทศไทยมีเนื้อที่ทั้งหมด ๙๐.๔๑๖ ไร่ ส่วนหนึ่งทางด้านเหนือได้ถูกใช้เป็นที่ตั้งโรงเรียนหอวัง และอีกส่วนหนึ่งบริเวณมุมพื้นที่ทางด้านใต้ติดกับทางแยกลาดพร้าว การรถไฟแห่งประเทศไทยได้สงวนไว้สำหรับโครงการก่อสร้างทางแยกยกระดับเหนือพื้นที่ดินของกรมทางหลวง ดังนั้นพื้นที่ซึ่งการรถไฟแห่งประเทศไทยประสงค์จะให้ใช้เป็นที่ดินโครงการจึงมีเพียง ๔๗.๙๗๔ ไร่ และมีรูปร่างเป็นสี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า มีถนนล้อมรอบ ๓ ด้าน คือ ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนพหลโยธิน และถนนหอวัง

ในการศึกษาผลกระทบของศูนย์การค้าขนาดใหญ่ชานเมืองต่อการใช้ที่ดินและการจราจรบริเวณใกล้เคียง : กรณีศึกษาเซ็นทรัลพลาซา นั้น ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาโดยแบ่งออกเป็น ๔ ขั้นตอน คือ

๑. ศึกษาเรื่องประชากรในเขตห้วยขวาง พญาไท ดุสิต บางเขน บางกะปิ อำเภอบางกรวย และอำเภอเมืองนนทบุรี โดยเน้นเขตบางเขน ระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖

๒. ศึกษาเรื่องการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์การใช้ที่ดินบริเวณพื้นที่รอบ ๆ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาในแขวงลาดยาว เขตบางเขน จำนวนตัวอย่างทั้งสิ้น ๑๙๒ แปลง ทั้งนี้จำแนกประเภทของที่ดินชนิดต่าง ๆ อาทิ กรรมสิทธิ์ถือครอง จำนองกับธนาคาร ที่สาธารณะประโยชน์ ที่ดินเวนคืน หรือให้ไว้กับกระทรวงการคลัง ทำการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลง

กรรมสิทธิ์ถือครองในช่วงปีใดบ้าง เพื่อทำการเปรียบเทียบกับช่วงระยะเวลาการก่อสร้างศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาแห่งนี้ นอกจากนั้นได้ทำการศึกษาวิเคราะห์การเกิดขึ้นของร้านค้าตามถนนพหลโยธิน เพื่อประกอบการพิจารณาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินบริเวณใกล้ ๆ ศูนย์การค้านี้

๓. ทำการวิเคราะห์ศึกษาปัญหาของการจราจรที่เกิดจากการก่อสร้างศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซานี้ โดยวิเคราะห์จาก Trip Interchange Models ทำการศึกษา Trip Volume, Trip Distribution, Trip Assignment และ Mode of Transportation เท่าที่ข้อมูลจะสามารถหาได้ (available data)

๔. ทำการวิเคราะห์ลักษณะทางเศรษฐกิจสังคม (Socio-economic) ของประชากรในพื้นที่ศึกษา โดยการแจกแบบสอบถาม (questionaire) จำนวน ๕๖๖ ชุด เมื่อเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๒๗ แล้วนำมาวิเคราะห์โดยใช้ Program Computer SPSS ของศูนย์บริการคอมพิวเตอร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สรุปผลที่ได้จากการศึกษาในครั้งนี้ทำให้ทราบว่าศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาแห่งนี้อาจมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและการจราจรในบริเวณใกล้เคียง ทั้งนี้โดยการวิเคราะห์จากข้อมูลที่สามารถหาได้ในขณะนี้ การศึกษาครั้งนี้เป็นตัวอย่างขั้นต้นในการศึกษาผลกระทบของศูนย์การค้าเพื่อเป็นแนวทางให้ผู้สนใจได้นำไปใช้ประโยชน์ในการศึกษาครั้งต่อไปในอนาคต

Thesis Title	The Impact of Regional Shopping Center to Land Use and Traffic of Immediate Vicinity : A Case Study of Central Plaza
Name	Miss Chuthaporn Suvanphetch
Thesis Advisor	Assistant Professor Dr. Nipan Vichiennoi
Department	Regional and Urban Planning
Academic Year	1985

Since 1957 the Royal Thai Government has sponsored many activities for improvement in long-term economic development policy. Over this period the Bangkok Metropolitan Area (BMA) has grown rapidly and has developed into the country's primate city for virtually all aspects of urban activity including cultural, commercial and industrial as well as political activities and international communications and trade. The first step in the rapid growth of commerce in the BMA and its emergence as a shopping center was the establishment of shop-houses located along significant roads built in the beginning of Ratanakosin Period including Charuenkrung Road, Bamroongmuang Road, and Feong nakorn Road. With continuing growth shopping centers because established at various places around the area including Sampeng, Pahurad, Yaowarad, Sapanhan, Wangburapa and Banglampoo. The first distinct shopping district was "Wangburapa", the first branch of Central Department Store then added new branches in Silom Road, Chidlom , Lardya and Lardprao Regional Shopping Center which is the largest shopping center in Southeast Asia.

Nowadays most of the shops in the northern part of BMA have been changed into service and retailing establishments including chain-stores and department stores, in response to the mass consumption needs of the growing urban community. This included people residing in new private housing complexes locating guite far away in the suburban areas, which have become in creasingly popular since 1967. In addition, the northern urban zone of BMA contains the new "Central Plaza", which is located at a major road junction connected with various urban districts in cluding Dusit, Pyathai, Bangapi, Bangkhen, Bangruey, and Muangnonthaburi. Statistical Data showed that there was 1.8 million inhabitants staying in these districts in 1980, and in 1983 there was 2.1 million inhabitants in these districts as well. The trend has shown that the need of shoppers at Central Plaza Shopping Center will increase up to 100,000 shoppers per day. Besides, this shopping center provides not only goods but also having recreation garden, music stage, commercial bank, children's play ground and parking area which is occupied by 10,000 cars per day as well as multiplicity of commercial shops.

The Central Plaza Shopping Center has been constructed since 1980 and finished completely the entire plan in 1984. It is situated on a part of the triangular land which belongs to the State Railway of Thailand. The total area of this piece of land is 90.416-rai. The northern part is the location of Horwang School; and the south corner connected with Lardprao Junction of the State Railway of Thailand is reserved for construction of an interchange by the Department of Highways. The Central Plaza Shopping Complex consists of

47.974-rai in the shape of a four sided-figure, sourrounded by Vipavadeerangsit Road, Pholyo Thin Road and Horwang Road.

The study of the Impact of Regional Shopping Center to Land Use and Traffic of Immediate Vicinity : A Case Study of Central Plaza the researcher has divided into 4 sections as follows :

1. The study of population in 7 sourrounding districts namely. Huey-kwang, Pyathai, Dusit, Bangkhen, Bangapi, Bangreuy and Muang Nonthaburi but emphasize on Bangkhen District Study during 1977-1983.

2. The study of changes of land property in immediate vicinity of Central Plaza Shopping Center in Lardyao Sub-district of Bangkhen. The total number of 192 land title deeds have been clarified for this random samplings. These land title deeds have been classified into each group of property for instance; private property, mortgaged lands, public lands, land reclaimation which belongs to the Ministry of Finance. The analysis has been carried out to the changes of land property in different years in order to compare wich relation to the period of construction of Central Plaza Shopping Center. Besides, this study has been performed to analyse the appearance of various types of shops along Pholyothin Road in order to be the complementary evidence of changes of land use in the vicinity of Central Plaza Shopping Center as well.

3. To analyse the Impact of Traffic caused by construction of Central Plaza Shopping Center, Trip Interchange Models has been

applied. This study has been done in the limit of available data.

4. To analyse socio-economic characteristics of the population in the study area, 566 questionnaires have been distributed in November 1984. Data prepared for and operated on SPSS Computer Program at Computing Center of Chulalongkorn University

The conclusion of this study is that : The Central Plaza Shopping Center may result in the impact of changes of both land use and traffic of immediate vicinity. The result of this study is an preliminary example for studying of the impact caused by the regional shopping center. One, who is interesting, may apply the result to further studying in the future which may be useful result of urban planning study.

หอสมุดกลาง สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กิตติกรรมประกาศ

ผู้วิจัย ขอขอบพระคุณผู้ช่วย ศาสตราจารย์ ดร.นิพันธ์ วิเชียรน้อย และคุณธงไชย สมนิมิตร เป็นอย่างยิ่ง ซึ่งได้ให้คำแนะนำและเป็นที่ปรึกษาในการศึกษาและจัดทำวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้มาตลอดเวลา ในขณะเดียวกันขอขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ ดร.เกียรติ จิวะกุล และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ทิวา ศุภจรรยา ที่ได้ให้คำแนะสำหรับบางขั้นตอนของการศึกษา

นอกจากนี้ ผู้วิจัย ขอขอบพระคุณ อาจารย์ นายแพทย์ณรงค์ สุภัทรพันธุ์ อย่างยิ่งที่มีส่วนทำให้ผู้วิจัยมีกำลังใจในการศึกษาและจัดทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้จนสำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

สุดท้ายนี้ขอขอบพระคุณ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่ได้ให้ทุนอุดหนุนในการทำวิจัยครั้งนี้

น.ส.จุฑาภรณ์ สุวรรณเพชร

สิงหาคม ๒๕๒๘

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ ๓.๑ เปรียบเทียบ ๘ ศูนย์การค้า ๕๗

ตารางที่ ๖.๑ แสดงจำนวนประชากรของประเทศไทย กรุงเทพมหานคร เขตบางเขน ๘๓

ตารางที่ ๖.๒ แสดงพื้นที่สะสมและประชากรสะสมรอบ ๆ ศูนย์การค้าเซนทรัลพลาซ่า
ปี พ.ศ. ๒๕๒๐ ..... ๙๗

ตารางที่ ๖.๓ แสดงพื้นที่สะสมและประชากรสะสมรอบ ๆ ศูนย์การค้าเซนทรัลพลาซ่า
ปี พ.ศ. ๒๕๒๖ ..... ๙๘

ตารางที่ ๖.๔ แสดงดัชนีการเปลี่ยนแปลงการกระจายตัวประชากรรอบ ๆ ศูนย์การค้า
เซนทรัลพลาซ่า ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๑๐๒

ตารางที่ ๖.๕ แสดงจำนวนความหนาแน่นของประชากรรายปีแขวงต่าง ๆ
ปี พ.ศ. ๒๕๒๐ ..... ๑๑๐

ตารางที่ ๖.๖ แสดงจำนวนความหนาแน่นของประชากรรายปีแขวงต่าง ๆ
ปี พ.ศ. ๒๕๒๑ ..... ๑๑๑

ตารางที่ ๖.๗ แสดงจำนวนความหนาแน่นของประชากรรายปีแขวงต่าง ๆ
ปี พ.ศ. ๒๕๒๒ ..... ๑๑๒

ตารางที่ ๖.๘ แสดงจำนวนความหนาแน่นของประชากรรายปีแขวงต่าง ๆ
ปี พ.ศ. ๒๕๒๓ ..... ๑๑๓

ตารางที่ ๖.๙ แสดงจำนวนความหนาแน่นของประชากรรายปีแขวงต่าง ๆ
ปี พ.ศ. ๒๕๒๔ ..... ๑๑๔

ตารางที่ ๖.๑๐ แสดงจำนวนความหนาแน่นของประชากรรายปีแขวงต่าง ๆ
ปี พ.ศ. ๒๕๒๕ ..... ๑๑๕

ตารางที่ ๖.๑๑ แสดงจำนวนความหนาแน่นของประชากรรายปีแขวงต่าง ๆ
ปี พ.ศ. ๒๕๒๖ ..... ๑๑๖

ตารางที่ ๖.๑๒ แสดงจำนวนและความหนาแน่นของประชากรเขตบางเขนรายปี ๑๓๓

หน้า

ตารางที่ ๖.๑๓ เปรียบเทียบจำนวนประชากรกรุงเทพมหานครและเขตบางเขนรายปี ๑๓๔
ตารางที่ ๖.๑๔ การเปลี่ยนแปลงประชากรรอบศูนย์การค้าเซนทรัลพลาซ่า
ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๑๓๗
ตารางที่ ๖.๑๕ แสดงจำนวนการเปลี่ยนประชากรรอบศูนย์การค้าเซนทรัลพลาซ่า
ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๑ ..... ๑๓๘
ตารางที่ ๖.๑๖ แสดงจำนวนการเปลี่ยนประชากรรอบศูนย์การค้าเซนทรัลพลาซ่า
ปี พ.ศ. ๒๕๒๑-๒๕๒๒ ..... ๑๓๙
ตารางที่ ๖.๑๗ แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรรอบศูนย์การค้าเซนทรัลพลาซ่า
ปี พ.ศ. ๒๕๒๒-๒๕๒๓ ..... ๑๔๐
ตารางที่ ๖.๑๘ แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรรอบศูนย์การค้าเซนทรัลพลาซ่า
ปี พ.ศ. ๒๕๒๓-๒๕๒๔ ..... ๑๔๑
ตารางที่ ๖.๑๙ แสดงการเปลี่ยนแปลงรอบศูนย์การค้าเซนทรัลพลาซ่า
ปี พ.ศ. ๒๕๒๔-๒๕๒๕ ..... ๑๔๒
ตารางที่ ๖.๒๐ แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรรอบศูนย์การค้าเซนทรัลพลาซ่า
ปี พ.ศ. ๒๕๒๕-๒๕๒๖ ..... ๑๔๓
ตารางที่ ๖.๒๑ จำแนกพื้นที่การใช้ที่ดินเขตบางเขนปี พ.ศ. ๒๕๒๓ ..... ๑๔๔
ตารางที่ ๖.๒๒ จำแนกพื้นที่การใช้ที่ดินเขตบางเขนปี พ.ศ. ๒๕๒๖ ..... ๑๔๕
ตารางที่ ๖.๒๓ แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตบางเขน
ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๑๕๒
ตารางที่ ๖.๒๔ แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตบางเขน
ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๑ ..... ๑๕๓
ตารางที่ ๖.๒๕ แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตบางเขน
ปี พ.ศ. ๒๕๒๑-๒๕๒๒ ..... ๑๕๔
ตารางที่ ๖.๒๖ แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตบางเขน
ปี พ.ศ. ๒๕๒๒-๒๕๒๓ ..... ๑๕๕

หน้า

ตารางที่ ๖.๒๗ แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตบางเขน
ปี พ.ศ. ๒๕๒๓-๒๕๒๔ ..... ๑๕๖

ตารางที่ ๖.๒๘ แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตบางเขน
ปี พ.ศ. ๒๕๒๔-๒๕๒๕ ..... ๑๕๗

ตารางที่ ๖.๒๙ แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตบางเขน
ปี พ.ศ. ๒๕๒๕-๒๕๒๖ ..... ๑๕๘

ตารางที่ ๖.๓๐ แสดงอัตราการเพิ่มประชากรร้อยละ/ปีของเขตดุสิต
ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๑๖๖

ตารางที่ ๖.๓๑ แสดงอัตราการเพิ่มประชากรร้อยละ/ปีของเขตดุสิต
ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๑๖๗

ตารางที่ ๖.๓๒ แสดงอัตราการเพิ่มประชากรร้อยละ/ปีของเขตพญาไท
ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๑๖๘

ตารางที่ ๖.๓๓ แสดงอัตราการเพิ่มประชากรร้อยละ/ปีของเขตห้วยขวาง
ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๑๖๙

ตารางที่ ๖.๓๔ แสดงอัตราการเพิ่มประชากรร้อยละ/ปีของเขตบางกะปิ
ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๑๗๐

ตารางที่ ๖.๓๕ แสดงอัตราการเพิ่มประชากรร้อยละ/ปีของอำเภอเมืองนนทบุรี
ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๑๗๑

ตารางที่ ๖.๓๖ แสดงอัตราการเพิ่มประชากรร้อยละ/ปีของอำเภอบางกรวย
ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๑๗๒

ตารางที่ ๖.๓๗ แสดงอัตราการเพิ่มประชากรรายปี แขวงทุ่งสองห้อง
ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๑๗๙

ตารางที่ ๖.๓๘ แสดงอัตราการเพิ่มประชากรรายปี แขวงท่าแร้ง
ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๑๘๐

ตารางที่ ๖.๓๙ แสดงอัตราการเพิ่มประชากรรายปี แขวงสายไหม
ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๑๘๑

หน้า

ตารางที่ ๖.๔๐ แสดงอัตราการเพิ่มประชากรรายปี แขวงคลองถนน ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๑๘๒

ตารางที่ ๖.๔๑ แสดงอัตราการเพิ่มประชากรรายปี แขวงอนุสาวรีย์ ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๑๘๓

ตารางที่ ๖.๔๒ แสดงอัตราการเพิ่มประชากรรายปี แขวงสีกัน ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๑๘๔

ตารางที่ ๖.๔๓ แสดงอัตราการเพิ่มประชากรรายปี แขวงตลาดบางเขน ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๑๘๕

ตารางที่ ๖.๔๔ แสดงอัตราการเพิ่มประชากรรายปี แขวงลาดยาว ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๑๗๖

ตารางที่ ๖.๔๕ แสดงอัตราการเพิ่มประชากรรายปี แขวงออเงิน ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๑๘๗

ตารางที่ ๗.๑ แสดงยวดยานที่เข้าศูนย์การค้าระหว่างเวลา ๑๐.๐๐-๑๘.๐๐ น. ๑๙๓

ตารางที่ ๗.๒ แสดงจำนวนรถจอดในบริเวณศูนย์การค้าตั้งแต่เวลา ๑๐.๐๐-๑๘.๐๐ น. ๑๙๔

ตารางที่ ๗.๓ ปริมาณยวดยานที่ผ่านศูนย์การค้าโดยไม่จอด (เวลา ๑๐.๐๐-๑๘.๐๐ น.) ๑๙๖

ตารางที่ ๗.๔ แสดง เขต/อำเภอที่พักอาศัยของผู้ใช้บริการในศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๒๐๔

ตารางที่ ๗.๕ แสดงความถี่ในการมาศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๒๐๖

ตารางที่ ๗.๖ แสดงลักษณะการ เดินทางของลูกค้าไปยังศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๒๐๗

ตารางที่ ๗.๗ แสดงวันซึ่งลูกค้ามา เซนทรัลพลาซ่า ๒๐๗

ตารางที่ ๗.๘ แสดง Mode of Transportation ที่ลูกค้าใช้บริการ เพื่อ เดินทางมา เซนทรัลพลาซ่า ๒๐๘

ตารางที่ ๗.๙ แสดงระยะทางจากบ้านถึง เซนทรัลพลาซ่า ๒๐๙

ตารางที่ ๗.๑๐ แสดง เวลาที่ลูกค้า เดินทางจากบ้านมายังศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๒๐๙

ตารางที่ ๗.๑๑ แสดงศูนย์การค้าต่างๆ ในกรุง เทพมหานครซึ่งลูกค้านิยมไปก่อนการสร้าง เซนทรัลพลาซ่า ๒๑๐

หน้า

ตารางที่ ๗.๑๒ แสดงศูนย์การค้าต่างๆ ในกรุงเทพมหานครที่ลูกค้านิยมไปหลังการสร้างศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๒๑๑

ตารางที่ ๘.๑ จำนวนลูกค้าจำแนกตามเพศซึ่งเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าเซนทรัลพลาซ่า ๒๖๓

ตารางที่ ๘.๒ อายุของผู้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๒๖๓

ตารางที่ ๘.๓ รายได้ของผู้ใช้บริการในศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๒๖๕

ตารางที่ ๘.๔ สถานะภาพการสมรสของผู้ใช้บริการในศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๒๖๖

ตารางที่ ๘.๕ ระดับการศึกษาของผู้ใช้บริการในศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๒๖๘

ตารางที่ ๘.๖ อาชีพของผู้มาใช้บริการในศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๒๖๘

ตารางที่ ๘.๗ ที่พักอาศัยของลูกค้าในแขวงต่างๆ ของเขตบางเขนซึ่งเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๒๗๐

ตารางที่ ๘.๘ แสดงการใช้บริการของลูกค้าที่พักอาศัยในเขตบางเขนตามย่านการค้าต่างๆ ก่อนสร้างศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๒๗๒

ตารางที่ ๘.๙ แสดงเวลาที่ลูกค้าเดินทางจากบ้านมายังศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๒๗๒

ตารางที่ ๘.๑๐ ระยะทางจากที่ทำงานของลูกค้าผู้ใช้บริการถึงศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๒๗๕

ตารางที่ ๘.๑๑ ระยะเวลาในการเดินทางของลูกค้าจากที่ทำงานถึงศูนย์การค้าเซนทรัลพลาซ่า ๒๗๕

ตารางที่ ๘.๑๒ ช่วงเวลาที่ลูกค้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๒๗๘

ตารางที่ ๘.๑๓ ช่วงเวลาที่ลูกค้าเดินทางออกจากศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่าภายหลังจากการใช้บริการแล้ว ๒๘๐

ตารางที่ ๘.๑๔ วัตถุประสงค์ของลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๒๘๒

ตารางที่ ๘.๑๕ ประเภทของสินค้าและกิจกรรมที่ลูกค้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าเซนทรัลพลาซ่า ๒๘๒

ตารางที่ ๘.๑๖ -

หน้า

ตารางที่ ๘.๑๗ เขตหรืออำเภอที่พักอาศัยของลูกค้าผู้มาใช้บริการในศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๒๘๕

ตารางที่ ๘.๑๘ ความถี่ของลูกค้าซึ่งมาใช้บริการในศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๒๘๕

ตารางที่ ๘.๑๙ ลักษณะการเดินทางของลูกค้าไปยังศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๒๘๘

ตารางที่ ๘.๒๐ ลักษณะวันซึ่งลูกค้าเดินทางมายังศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๒๘๘

ตารางที่ ๘.๒๑ พาหนะที่ลูกค้าใช้ในการเดินทาง (Mode of Transportation) มายังศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๒๙๑

ตารางที่ ๘.๒๒ แสดงระยะทางจากบ้านพักของลูกค้าถึงศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๒๙๑

ตารางที่ ๘.๒๓ ศูนย์การค้าต่างๆ ในกรุงเทพมหานครซึ่งลูกค้านิยมไปใช้บริการก่อนการสร้างศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๒๙๔

ตารางที่ ๘.๒๔ ภายหลังจากการมีศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่าแล้วนั้นลูกค้านิยมไปศูนย์การค้าต่างๆ ๒๙๖

ตารางที่ ๘.๒๕ แสดงความคิดเห็นที่ดีจากลูกค้าผู้ใช้บริการในศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๒๙๗

ตารางที่ ๘.๒๖ ความคิดเห็นที่ไม่ดีจากลูกค้าที่ใช้บริการในศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๒๙๙

ตารางที่ ๘.๒๖.๑ แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอายุและจำแนกตามเพศของผู้ใช้บริการในศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๓๐๑

ตารางที่ ๘.๒๗ แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอายุและรายได้ของผู้ใช้บริการในศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๓๐๒

ตารางที่ ๘.๒๘ แสดงอายุและสถานะภาพสมรสของผู้ใช้บริการในศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๓๐๓

ตารางที่ ๘.๒๙ แสดงอายุและการศึกษาของผู้ใช้บริการในศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๓๐๔

ตารางที่ ๘.๓๐ แสดงพาหนะ (Mode of Transportation) และอาชีพของผู้ใช้บริการในศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๓๐๕

ตารางที่ ๘.๓๑ ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ และอาชีพของผู้ใช้บริการในศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๓๐๗

หน้า

ตารางที่ ๘.๓๒ รายได้และที่พักของผู้ใช้บริการในศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๓๐๘

ตารางที่ ๘.๓๓ ความสัมพันธ์ของรายได้และศูนย์การค้าที่ลูกค้านิยมไปใช้บริการ
ก่อนการสร้างศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๓๑๐

ตารางที่ ๘.๓๔ แสดง เขตที่พักอาศัย และศูนย์การค้าต่างๆ ที่ลูกค้าไปใช้บริการ ๓๑๑

ตารางที่ ๘.๓๕ ช่วง เวลาและวันที่ซึ่งลูกค้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๓๑๓

ตารางที่ ๘.๓๖ ที่พักอาศัยและระยะทางจากบ้านถึงศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า
ของลูกค้าซึ่งมาใช้บริการ ๓๑๕

ตารางที่ ๘.๓๗ แสดง เขตที่พักอาศัยและความถี่ในการมาศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๓๑๗

ตารางที่ ๘.๓๘ แสดงการศึกษา เกี่ยวกับที่ตั้งร้านค้าบนถนนสายต่างๆ รอบๆ
ศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๓๒๐

ตารางที่ ๘.๓๙ มีที่ร้านค้านั้น ๆ เริ่ม เปิดดำ เนินการ ๓๒๐

ตารางที่ ๘.๔๐ ชนิดของร้านค้าซึ่งตั้งอยู่รอบ ๆ ศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๓๒๓

ตารางที่ ๘.๔๑ แสดง เหตุผลที่ร้านค้าต่างๆ รอบๆ ศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า
มาตั้งอยู่ในบริ เวณนี้ ๓๒๓

ตารางที่ ๘.๔๒ แสดงสภาพที่ดินก่อนการ เป็นร้านค้าในสภาพปัจจุบัน ๓๒๖

สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ ๖.๑ แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรระหว่าง ปี พ.ศ. ๒๕๑๓-๒๕๕๐ ของประเทศไทย กรุงเทพมหานคร และเขตบางเขน ๙๑

แผนภูมิที่ ๖.๒ แสดงจำนวนประชากรระดับเขต/อำเภอรอบศูนย์การค้าเซนทรัลพลาซ่า ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๙๓

แผนภูมิที่ ๖.๓ แสดงความหนาแน่นประชากรระดับเขต/อำเภอรอบศูนย์การค้าเซนทรัลพลาซ่า ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๙๔

แผนภูมิที่ ๖.๔ แสดงการกระจายตัวประชากรระดับเขต/อำเภอรอบศูนย์การค้าเซนทรัลพลาซ่า ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๙๖

แผนภูมิที่ ๖.๕ แสดงจำนวนประชากรรายแขวงในเขตบางเขนระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๑๐๑

แผนภูมิที่ ๖.๖ แสดงความหนาแน่นของประชากรระดับแขวงในเขตบางเขน ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๑๐๔

แผนภูมิที่ ๖.๗ แสดงอัตราเพิ่ม-ลดประชากรรายปีรอบ ๆ ศูนย์การค้าเซนทรัลพลาซ่า ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๑๐๗

แผนภูมิที่ ๖.๘ แสดงเฉลี่ยอัตราการเพิ่ม-ลดประชากรรอบ ๆ ศูนย์การค้าเซนทรัลพลาซ่า ระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๑๗๔

แผนภูมิที่ ๖.๙ แสดงเฉลี่ยอัตราการเพิ่ม-ลดประชากรรายแขวงของเขตบางเขน ปี พ.ศ. ๒๕๒๑-๒๕๒๖ ..... ๑๘๘

แผนภูมิที่ ๖.๑๐ แสดงอัตราการเพิ่มประชากรในเขตบางเขนเฉลี่ยระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๑๘๙

สารบัญแผนที่

หน้า

แผนที่ ๓.๑ แผนที่การใช้ที่ดินบริเวณต่างๆ ของนครหลวงกรุงเทพธนบุรี ๓๗

แผนที่ ๓.๒ แผนที่การใช้ที่ดินบริเวณต่างๆ ของนครหลวงกรุงเทพธนบุรี ๓๘

แผนที่ ๔.๑ ที่ตั้งศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า ๕๖

แผนที่ ๕.๑ แสดงที่ตั้งเขตบางเขน ๖๕

แผนที่ ๕.๒ แขวงต่าง ๆ ในเขตบางเขน ๖๗

แผนที่ ๖.๑ แสดงเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร ๘๕

แผนที่ ๖.๒ แสดงจำนวนประชากร ปี พ.ศ. ๒๕๒๐ ..... ๘๙

แผนที่ ๖.๓ แสดงจำนวนประชากร ปี พ.ศ. ๒๕๒๖ ..... ๙๐

แผนที่ ๖.๔ แสดงความหนาแน่นใน ปี พ.ศ. ๒๕๒๐ ..... ๙๑

แผนที่ ๖.๕ แสดงความหนาแน่นใน ปี พ.ศ. ๒๕๒๖ ..... ๙๒

แผนที่ ๖.๖ แสดงการใช้ที่ดินเขตบางเขน ปี พ.ศ. ๒๕๒๓ ..... ๑๐๖

แผนที่ ๖.๗ แสดงการใช้ที่ดินเขตบางเขน ปี พ.ศ. ๒๕๒๖ ..... ๑๐๗

แผนที่ ๖.๘ แสดงจำนวนประชากรเขตบางเขน ปี พ.ศ. ๒๕๒๐ ..... ๑๑๗

แผนที่ ๖.๙ แสดงจำนวนประชากรเขตบางเขน ปี พ.ศ. ๒๕๒๑ ..... ๑๑๘

แผนที่ ๖.๑๐ แสดงจำนวนประชากรเขตบางเขน ปี พ.ศ. ๒๕๒๒ ..... ๑๑๙

แผนที่ ๖.๑๑ แสดงจำนวนประชากรเขตบางเขน ปี พ.ศ. ๒๕๒๓ ..... ๑๒๐

แผนที่ ๖.๑๒ แสดงจำนวนประชากรเขตบางเขน ปี พ.ศ. ๒๕๒๔ ..... ๑๒๑

แผนที่ ๖.๑๓ แสดงจำนวนประชากรเขตบางเขน ปี พ.ศ. ๒๕๒๕ ..... ๑๒๒

แผนที่ ๖.๑๔ แสดงจำนวนประชากรเขตบางเขน ปี พ.ศ. ๒๕๒๖ ..... ๑๒๓

แผนที่ ๖.๑๕ แสดงความหนาแน่นประชากรเขตบางเขน ปี พ.ศ. ๒๕๒๐ ..... ๑๒๔

แผนที่ ๖.๑๖ แสดงความหนาแน่นประชากรเขตบางเขน ปี พ.ศ. ๒๕๒๑ ..... ๑๒๕

แผนที่ ๖.๑๗ แสดงความหนาแน่นประชากรเขตบางเขน ปี พ.ศ. ๒๕๒๒ ..... ๑๒๖

แผนที่ ๖.๑๘ แสดงความหนาแน่นประชากรเขตบางเขน ปี พ.ศ. ๒๕๒๓ ..... ๑๒๗

แผนที่ ๖.๑๙ แสดงความหนาแน่นประชากรเขตบางเขน ปี พ.ศ. ๒๕๒๔ ..... ๑๒๘

หน้า

แผนที่ ๖.๒๐ แสดงความหนาแน่นประชากรเขตบางเขน ปี พ.ศ. ๒๕๒๕ ๑๒๙

แผนที่ ๖.๒๑ แสดงความหนาแน่นประชากรเขตบางเขน ปี พ.ศ. ๒๕๒๖ ๑๓๐

แผนที่ ๖.๒๒ แสดง Relative Change รอบ ๆ ศูนย์การค้าเซนทรัลพลาซ่า พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๑๔๖

แผนที่ ๖.๒๓ แสดง Absolute Change รอบ ๆ ศูนย์การค้าเซนทรัลพลาซ่า พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ..... ๑๔๗

แผนที่ ๖.๒๔ Relative Change เขตบางเขน ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ๑๕๙

แผนที่ ๖.๒๕ แสดง Absolute Change เขตบางเขน ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๖ ๑๖๐

สารบัญรูป

หน้า

รูปที่ ๔.๑ แสดงที่ตั้งศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซ่า ๖๒

รูปที่ ๗.๑ แสดงปริมาณการจราจร เฉลี่ย/วัน ปี พ.ศ. ๒๕๑๙ ที่ทางแยกลาดพร้าว ๒๑๔

รูปที่ ๗.๒ แสดงปริมาณการจราจร เฉลี่ย/วัน ปี พ.ศ. ๒๕๒๓ ที่ทางแยกลาดพร้าว ๒๑๕

รูปที่ ๗.๓ แสดงปริมาณการจราจรที่ทางแยกลาดพร้าว ๒๑๖

รูปที่ ๗.๔ แสดงปริมาณการจราจรที่ทางแยกลาดพร้าว ๒๑๗

รูปที่ ๗.๕ แสดงปริมาณการจราจร เฉลี่ย/วัน ปี พ.ศ. ๒๕๒๘ ที่ทางแยกลาดพร้าว ๒๑๘

รูปที่ ๗.๖ แสดงทิศทางการจราจร เข้า-ออก ในเซนทรัลพลาซ่า ๒๑๙

รูปที่ ๗.๗ แสดงที่ตั้งโฉนดที่ดินในแขวงลาดยาว เขตบางเขน ๒๒๔

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย ..... ก

บทคัดย่อภาษาอังกฤษ ..... ค

กิตติกรรมประกาศ..... ฉ

สารบัญตาราง ..... ช

สารบัญแผนภูมิ ..... ฑ

สารบัญแผนที่ ..... ฒ

สารบัญรูป ..... ด

บทที่ .....

๑. บทนำ ๑

๒. ศูนย์การค้า ทฤษฎี ผลงานวิจัย และแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง ๙

๓. ความเป็นมาของเมืองและกรุงเทพมหานคร ๓๒

๔. ความเป็นมาของศูนย์การค้าและประวัติศูนย์การค้าในประเทศไทย ๔๙

๕. ลักษณะทางกายภาพในเขตบางเขน ๖๕

๖. ประชากรในพื้นที่ศึกษา ๗๙

๗. การวิเคราะห์ผลกระทบเกี่ยวกับการจารจรและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ๑๙๐

๘. การวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถาม ๒๖๒

๙. สรุปการวิจัยและข้อเสนอแนะ ๓๒๘

บรรณานุกรม ๓๓๗

- ภาษาไทย ๓๓๗

- ภาษาอังกฤษ ๓๔๑

ภาคผนวก ๓๔๔

ประวัติผู้วิจัย ๓๗๐