

### บทที่ 3

#### ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ในกรุงเทพมหานคร

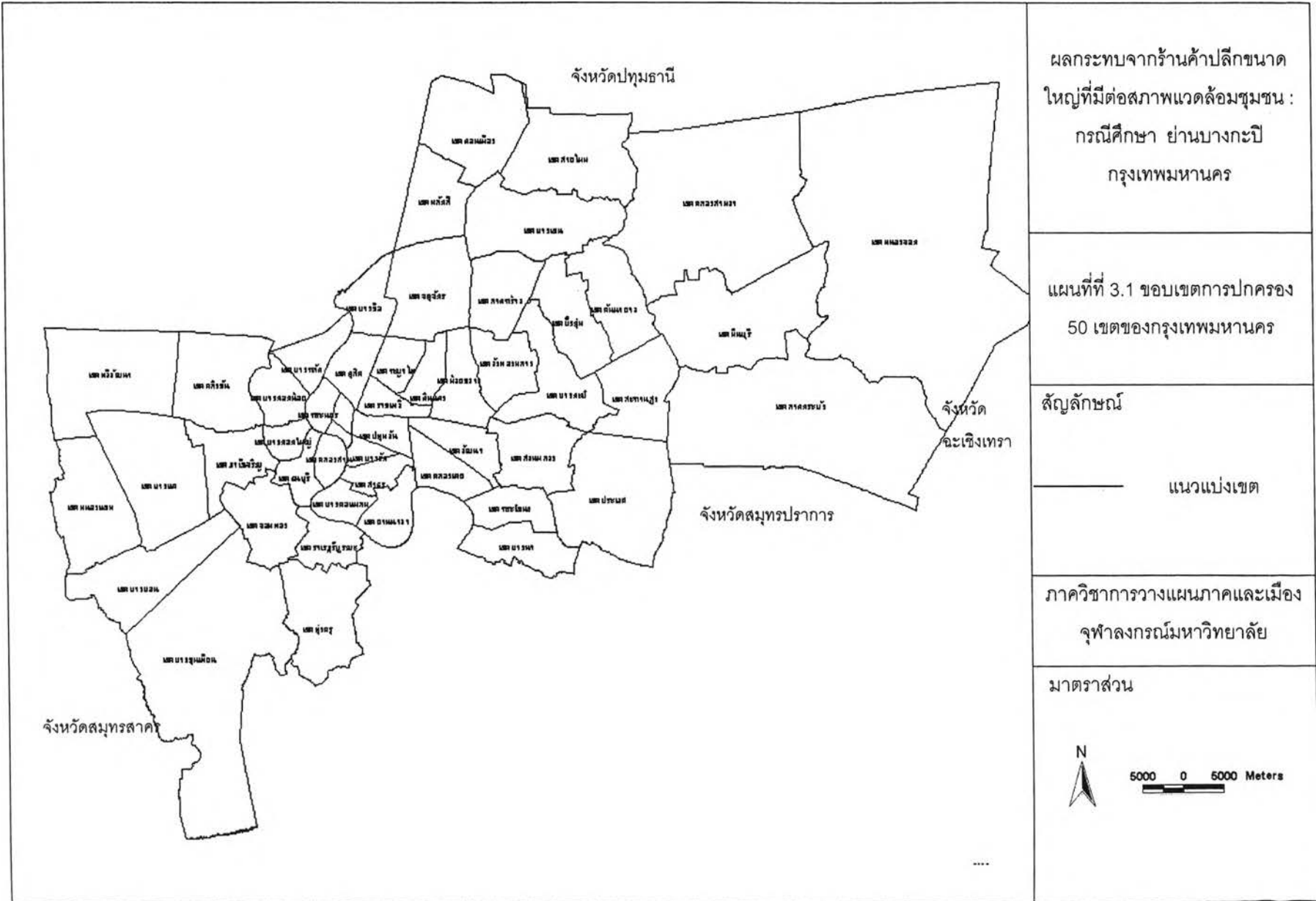
ในบทนี้จะเป็นการศึกษาถึงลักษณะของการขยายตัวของกรุงเทพมหานครและ พัฒนาการของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ในกรุงเทพมหานคร เพื่อสร้างความเข้าใจความเป็นมาก่อนที่จะวิเคราะห์ถึงบทบาทความสำคัญของพื้นที่เขตบางกะปิ ซึ่งเป็นบริเวณพื้นที่เขตต่อเมืองด้าน ตะวันออกที่มีความสำคัญในด้านการรองรับการขยายตัวของเมืองและรองรับประชากรที่ย้ายถิ่นฐานเข้ามาอยู่อาศัยในบริเวณนี้ ซึ่งจากการขยายเมืองที่เกิดขึ้นทำให้จำนวนประชากรในบริเวณ เขตต่อมีจำนวนมากขึ้น เป็นผลทำให้เกิดสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในรูปแบบต่างๆตามมา และนอกจากนี้พื้นที่นี้ยังมีความโดดเด่นในเรื่องการค้าและบริการโดยเฉพาะในรูปแบบของห้างสรรพสินค้าและร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ ดังนั้น การศึกษาถึงลักษณะของการขยายตัวของ กรุงเทพมหานครและ พัฒนาการค้าปลีกขนาดใหญ่ที่เกิดขึ้นจึงมีความจำเป็นเพื่อเป็นการศึกษาใน ภาพรวมของการเกิดขึ้นของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ก่อนที่จะลงไปวิเคราะห์และวิเคราะห์ถึง ผลกระทบในระดับพื้นที่ย่อยต่อไป

#### 3.1 การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครมีพื้นที่การปกครองทั้งสิ้น 1,568.737 ตารางกิโลเมตร แบ่งเขตการ ปกครองออกเป็น 50 เขต (แผนที่ 3.1)

โดยอาณาเขตของกรุงเทพมหานครมีอาณาเขต ดังนี้

ทิศเหนือ	จรด	แนวเขตจังหวัดนนทบุรี และจังหวัดปทุมธานี
ทิศตะวันออก	จรด	แนวเขตจังหวัดฉะเชิงเทรา
ทิศตะวันตก	จรด	แนวเขตจังหวัดสมุทรสาคร
ทิศใต้	จรด	แนวเขตจังหวัดสมุทรปราการและอ่าวไทย



กรุงเทพมหานครได้มีการขยายตัวของพื้นที่เมืองและการใช้ที่ดินเพิ่มมากขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงกว่า 40 ปีที่ผ่านมา จากเมืองขนาดเล็กซึ่งตั้งอยู่บนฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยาไปเป็นเมืองที่มีการขยายตัวออกไปทุกทิศทุกทาง ในอดีตรูปร่างของเมืองส่วนใหญ่มีลักษณะทางธรรมชาติเป็นตัวกำหนด ต่อมาเมื่อกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวเกินขอบเขตของบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์แล้ว การพัฒนาระบบโครงสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆก็กลายเป็นปัจจัยสำคัญที่กำหนดรูปแบบการตั้งถิ่นฐานหรือการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร โดยการขยายตัวของกรุงเทพมหานครได้เริ่มตั้งแต่ใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติ ฉบับที่ 1 (ปี 2505-2509) เป็นต้นมา ทั้งนี้เนื่องจากความเป็นศูนย์กลางทางการบริหารการปกครอง เศรษฐกิจ และการจ้างงาน ทำให้เกิดการย้ายถิ่นของประชากรและการลงทุนเพื่อการพัฒนาที่ดินในด้านต่างๆเข้ามาอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (ปี 2530-2534) ซึ่งเน้นการพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยเฉพาะการพัฒนาโครงข่ายถนนสายหลักต่างๆที่มีอิทธิพลซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงการเข้าถึงและสร้างแรงดึงดูดการพัฒนาใหม่ๆให้เกิดขึ้นในบริเวณต่างๆทำให้มีการขยายระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการต่างๆตามมา ผลของการพัฒนาตามแผนดังกล่าวทำให้กรุงเทพมหานครเติบโตและขยายตัวออกไปทุกทิศทุกทางทั้งทางด้านพื้นที่เมือง (Built-up Area) ประชากร และเศรษฐกิจ ก่อให้เกิดศูนย์กลางธุรกิจใหม่ขึ้นรอบศูนย์กลางเดิมตามบริเวณต่างๆของพื้นที่ที่ขยายตัวออกไปทั้งด้านฝั่งพระนครโดยเฉพาะย่านบางกะปิ ลาดพร้าว รามอินทรา พระโขนง บางนา และด้านฝั่งธนบุรี ได้แก่ ย่าน วงเวียนใหญ่ บางแค ดาวคะนอง และราษฎร์บูรณะ ส่งผลให้รูปแบบโครงสร้างของเมืองมีการขยายตัวเป็นแบบที่มีหลายศูนย์กลาง

โดยลักษณะทางกายภาพของเมืองจะแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

1. เขตพื้นที่ชั้นใน เป็นเขตชุมชนหนาแน่นที่อยู่ใจกลางเมือง ซึ่งได้แก่ เขตบางรัก ปทุมวัน ดุสิต พญาไท บางซื่อ ราชเทวี ห้วยขวาง ดินแดง คลองสาน ธนบุรี บางกอกใหญ่ บางกอกน้อย พระนคร ป้อมปราบ สัมพันธวงศ์ บางพลัด คลองเตย วัฒนา จตุจักร สาทร บางคอแหลม ยานนาวา พื้นที่ส่วนใหญ่ในเขตพื้นที่เมืองชั้นในนั้นจะถูกใช้จนเกือบหมด พื้นที่ชั้นในมีบทบาทเป็นแหล่งงาน ศูนย์กลางการเงินและการธนาคาร พาณิชยกรรม และบริการ
2. พื้นที่ชั้นกลาง หรือ เขตต่อเมือง ได้แก่ พระโขนง ประเวศ บางเขน ดอนเมือง หลักสี่ บางกะปิ ลาดพร้าว บึงกุ่ม สวนหลวง ภาษีเจริญ จอมทอง หนองแขม ทวีวัฒนา ทุ่งครุ สายไหม ดินนายาว สะพานสูง บางแค บางนา วังทองหลาง ดลิ่งชันและ

ราษฎรบุรณะ การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นย่านพักอาศัยและย่านการค้า เป็นพื้นที่ที่รองรับการขยายตัวจากเขตเมืองชั้นใน

3. เขตพื้นที่ชั้นนอก หรือ เขตชานเมือง ได้แก่ พื้นที่ในเขตมีนบุรี ลาดกระบัง หนองจอก คลองสามวา บางบอน และบางขุนเทียน การใช้ที่ดินด้านตะวันออกส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่เกษตรกรรม ส่วนทางตะวันตกจะเป็นสวนผัก สวนผลไม้และดอกไม้ พื้นที่ส่วนหนึ่งจะถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่อนุรักษ์เพื่อการเกษตรกรรม ส่วนบริเวณที่อยู่อาศัยแบบดั้งเดิมกระจายไปตามแนวคูคลอง ส่วนบริเวณที่อยู่อาศัยใหม่จะหนาแน่นตามเส้นทางคมนาคมสายหลัก ส่วนพื้นที่ด้านหลังจะเป็นพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ทิ้งร้าง(แผนที่3.2)

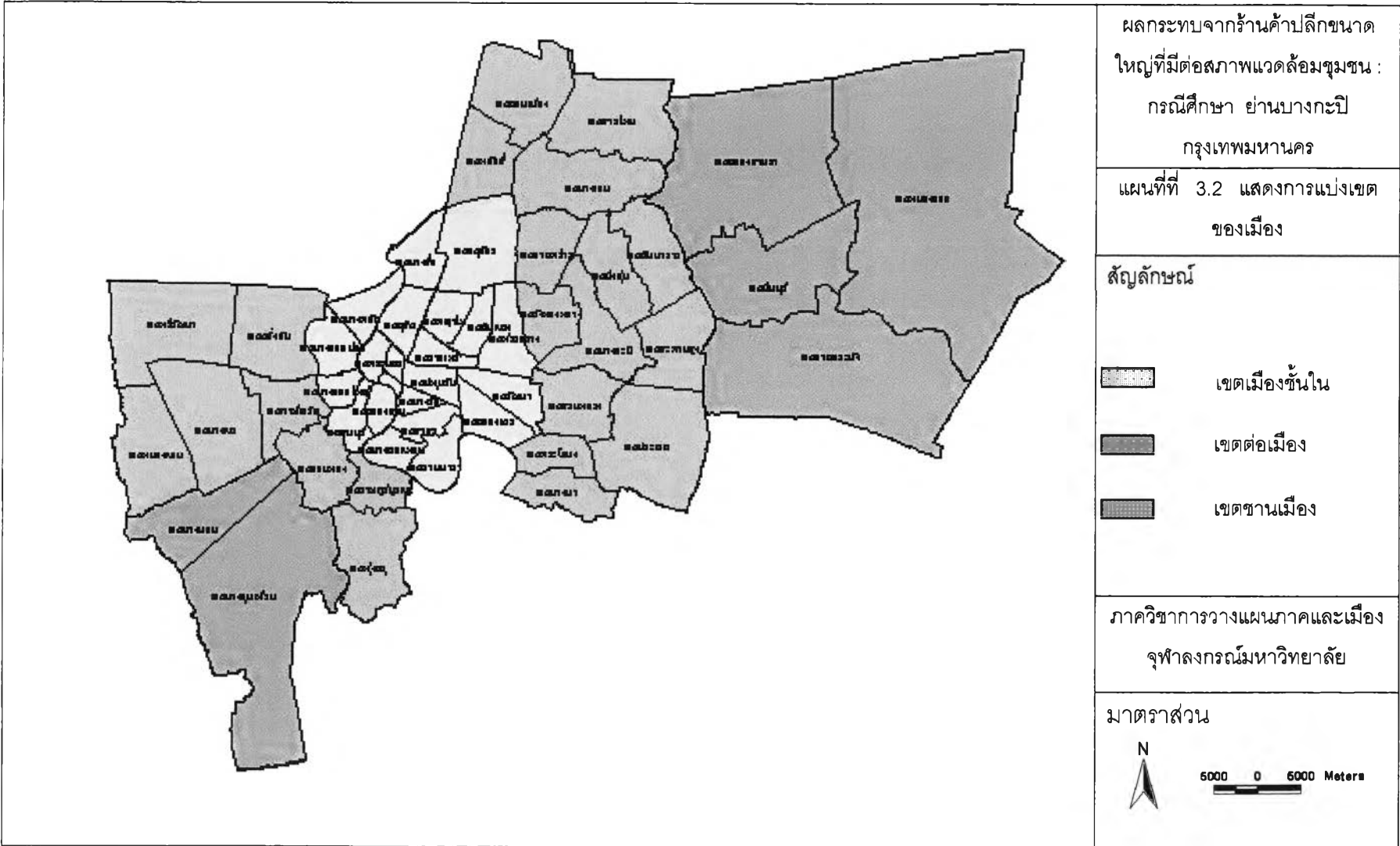
รูปแบบการขยายตัวของกรุงเทพมหานครในระยะที่ผ่านมานอกจากจะได้รับอิทธิพลจากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานแล้ว ความแออัดในบริเวณใจกลางเมืองก็เป็นปัจจัยที่สำคัญประการหนึ่งที่มีอิทธิพลกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาในบริเวณพื้นที่ชานเมือง เนื่องจากความเป็นศูนย์กลางในด้านต่างๆของกรุงเทพมหานคร ทำให้เกิดการอพยพของประชากรและแรงงานจากชนบทเข้ามาสู่กรุงเทพมหานครมากขึ้น ทำให้ความเป็นเมืองและพื้นที่เมืองมีการขยายตัวออกไปสู่พื้นที่ชานเมืองรอบนอกอย่างรวดเร็ว ดังจะเห็นได้จากการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรและอัตราการเพิ่มเฉลี่ยของประชากรในกรุงเทพมหานครในช่วง 20 ปี (พ.ศ. 2525 - พ.ศ. 2545) มีอัตราการขยายตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง(ตารางที่ 3.1)

จากตารางที่ 3.1 จะเห็นได้ว่าในช่วงระยะเวลา 20 ปี คือตั้งแต่ พ.ศ. 2525 จนถึง พ.ศ. 2545 จำนวนประชากรของกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นจาก 5,468,286 คน เป็น 5,872,159 คน หรือประมาณ 0.97 เท่า เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนประชากรกับขนาดพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีขนาด 1,568.74 ตารางกิโลเมตร พบว่าเมื่อปีพ.ศ. 2525 ความหนาแน่นของประชากรในกรุงเทพมหานคร เท่ากับ 3,486 คน ต่อตารางกิโลเมตร แต่ปัจจุบันความหนาแน่นของประชากรในกรุงเทพมหานครได้เพิ่มขึ้นเป็น 3,685 คน ต่อตารางกิโลเมตร จากการขยายตัวของประชากรดังกล่าวมาแล้วนั้น ส่งผลให้กรุงเทพมหานครมีการขยายตัวของพื้นที่ที่กว้างขึ้นเพื่อรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นและเมื่อพิจารณาการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ตามลักษณะการปกครองรายเขต 50 เขตพบว่าปี พ.ศ. 2545 เขตเมืองชั้นในเป็นเขตที่มีประชากรหนาแน่นมากที่สุด ประมาณ 10,852 คนต่อตารางกิโลเมตร โดยเขตที่มีประชากรมากที่สุดในเขตเมืองชั้นใน คือ เขต

ธนบุรี มีประชากร 177,938 คน รองลงมาคือเขตจตุจักร มีประชากรประมาณ 73,462 คน เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนประชากรในปี พ.ศ. 2535-2540 จะเห็นว่าในช่วงเวลาดังกล่าวประชากรในเขตเมืองชั้นในจะมีอัตราการลดลงคิดเป็นร้อยละ -1.21 ต่อปี ในขณะที่เขตต่อเมืองและเขตชานเมืองมีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นในทุกๆปี คิดเป็นร้อยละ 1.54 และ 5.55 ตามลำดับ สาเหตุจากประชากรส่วนหนึ่งมีการอพยพออกไปสู่ในเขตต่อเมืองและเขตชานเมืองตลอดจนการอพยพเข้ามาอยู่อาศัยในเขตเมืองชั้นในน้อยลง เนื่องจากพื้นที่จำกัดและอาคารพักอาศัยในเขตเมืองชั้นในมีราคาแพงกว่าในเขตพื้นที่รอบนอก ทำให้ประชากรในเขตเมืองชั้นในมีแนวโน้มที่ลดลงส่วนพื้นที่เขตต่อเมืองและชานเมืองมีแนวโน้มของประชากรเพิ่มขึ้น

ในส่วนของเขตเมืองชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง ในปี 2545 เขตต่อเมืองมีความหนาแน่นของประชากรประมาณ 4,181 คนต่อตารางกิโลเมตร เขตที่มีประชากรมากที่สุดในเขตต่อเมือง คือ เขตบางเขน มีประชากรประมาณ 175,190 คน รองลงมา คือ เขตสายไหม มีประชากรประมาณ 155,252 คน และเขตบางกะปิ มีประชากรประมาณ 147,434 คน ซึ่งจากข้อมูลข้างต้นจะพบว่าเขตต่อเมืองนั้นจะมีการขยายตัวของประชากรสูง สาเหตุประการหนึ่งเนื่องมาจากพื้นที่เขตต่อเมืองนี้เป็นเขตที่มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นบริเวณที่พักอาศัยได้อย่างเหมาะสม ทั้งในเรื่องของราคาที่ดินที่มีราคาถูกกว่าพื้นที่ในเมืองและสภาพแวดล้อมที่ไม่วุ่นวายดังเช่นในเมือง เขตนี้จึงมีการก่อสร้างที่พักอาศัยเป็นจำนวนมาก ทำให้เกิดการอพยพย้ายถิ่นของประชากรเพื่อเข้ามาพักอาศัยเป็นจำนวนมากขึ้นในทุกๆปี

เขตชานเมือง เป็นเขตที่ยังมีพื้นที่โล่งว่างที่ยังสามารถพัฒนาได้อยู่เป็นจำนวนมาก จะเห็นได้ว่าเขตพื้นที่ชานเมืองนั้นยังมีประชากรอยู่ไม่มาก แต่ก็มีแนวโน้มที่จะมีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นในทุกๆปี โดยเขตที่มีจำนวนประชากรมากที่สุดในเขตพื้นที่ชานเมือง คือ เขตลาดกระบัง มีประชากรประมาณ 126,712 คน รองลงมาคือเขตบางขุนเทียน มีประชากรประมาณ 118,611 คน (แผนທີ່ที่ 3.3 - 3.4)



ตารางที่ 3.1 แสดงจำนวนประชากรของกรุงเทพมหานครปี พ.ศ. 2525-2545

กรุงเทพมหานคร	จำนวนประชากร (คน)	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)	อัตราการเพิ่มของ ประชากรเฉลี่ยต่อปี (ร้อยละ)
พ.ศ. 2525	5,468,286	3,486	-
พ.ศ. 2526	5,018,327	3,199	-8.23
พ.ศ. 2527	5,174,682	3,299	3.12
พ.ศ. 2528	5,363,378	3,419	3.65
พ.ศ. 2529	5,468,915	3,486	1.97
พ.ศ. 2530	5,609,352	3,576	2.57
พ.ศ. 2531	5,716,779	3,644	1.92
พ.ศ. 2532	5,832,843	3,718	2.03
พ.ศ. 2533	5,546,937	3,536	-4.90
พ.ศ. 2534	5,620,591	3,583	1.33
พ.ศ. 2535	5,562,141	3,546	1.04
พ.ศ. 2536	5,571,606	3,552	0.19
พ.ศ. 2537	5,588,090	3,560	0.21
พ.ศ. 2538	5,570,743	3,551	0.24
พ.ศ. 2539	5,584,963	3,560	0.25
พ.ศ. 2540	5,604,772	3,572	0.35
พ.ศ. 2541	5,647,799	3,600	0.76
พ.ศ. 2542	5,662,499	3,609	0.26
พ.ศ. 2543	5,680,380	3,620	0.31
พ.ศ. 2544	5,726,203	3,650	0.80
พ.ศ. 2545	5,782,159	3,685	0.97

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติและจากการคำนวณ

ตารางที่ 3.2 แสดงจำนวนประชากรแยกตามรายเขตของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2525-2545

เขต	ขนาดพื้นที่ (ตร.กม)	2525	2530	2535	2540	2545	ความหนา แน่นเฉลี่ยปี 2545
<b>เขตเมืองชั้นใน</b>							
พระนคร	5.536	117,649	104,791	91,590	81,656	78,351	14,153
ป้อมปราบ	1.931	189,207	83,412	85,941	79,182	73,240	37,928
สัมพันธวงศ์	1.416	75,581	50,089	44,349	38,984	36,127	25,513
ปทุมวัน	8.369	233,978	145,110	123,371	112,597	98,532	11,773
ราชเทวี	7.126	*	*	112,203	109,016	102,663	14,406
บางรัก	5.536	141,667	88,554	73,276	64,989	60,775	10,978
ดุสิต	10.665	546,868	561,979	178,525	161,995	151,511	14,206
พญาไท	9.595	520,507	350,780	212,035	93,296	90,492	9,431
บางพลัด	11.360	*	*	138,208	127,566	117,561	10,348
บางกอกน้อย	11.944	388,325	297,324	176,281	169,378	155,251	12,998
บางกอกใหญ่	6.180	103,365	108,171	102,975	93,859	86,134	13,937
สาทร	9.326	386,843	152,656	131,702	113,612	107,136	11,487
ยานนาวา	16.662	*	414,235	102,962	94,223	92,649	5,560
บางคอแหลม	10.921	*	*	136,339	123,082	114,638	10,497
บางซื่อ	11.545	*	*	176,540	165,644	159,217	13,790
คลองสาน	6.051	139,310	146,781	136,118	117,301	108,426	17,918
ธนบุรี	8.551	268,662	274,949	227,980	198,377	177,938	20,809
จตุจักร	32.908	*	*	183,637	171,326	171,868	5,222
ห้วยขวาง	15.033	231,069	262,262	252,605	79,793	79,871	5,313
ดินแดง	8.354	*	*	*	171,062	157,896	18,900
คลองเตย	12.994	*	*	256,951	147,855	134,802	10,374
วัฒนา	12.565	*	*	*	79,902	82,098	6,533
<b>รวม</b>	<b>224.568</b>	<b>3,343,031</b>	<b>3,041,093</b>	<b>2,943,588</b>	<b>2,594,695</b>	<b>2,437,176</b>	<b>10,852</b>



ตารางที่ 3.2(ต่อ) แสดงจำนวนประชากรแยกตามรายเขตของกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2525-2545

เขต	ขนาดพื้นที่ (ตร.กม)	2525	2530	2535	2540	2545	ความหนา แน่นเฉลี่ยปี 2545
<b>เขตต่อเมือง ตะวันออก</b>							
ดอนเมือง	36.803	*	*	218,437	136,636	154,832	4,207
หลักสี่	22.841	*	*	*	116,976	120,760	5,286
บางเขน	42.123	429,977	581,508	235,100	162,765	175,190	4,159
สายไหม	44.615	*	*	*	131,179	155,252	3,479
ลาดพร้าว	21.557	*	*	128,761	105,158	114,067	5,291
บางกะปิ	28.523	314,780	442,420	232,506	139,870	147,434	5,168
พระโขนง	13.986	559,812	650,572	200,835	200,693	100,870	7,212
บางนา	18.789	*	*	*	*	102,125	5,435
ประเวศ	52.490	*	*	205,127	112,259	130,383	2,483
สวนหลวง	23.678	*	*	*	108,644	115,086	4,860
ปทุม	24.311	*	*	204,662	134,573	141,017	5,800
วังทองหลาง	19.865	*	*	*	102,218	109,942	5,534
คันนายาว	25.980	*	*	*	71,377	81,048	3,119
สะพานสูง	28.124	*	*	*	67,700	77,482	2,755
<b>รวม</b>	<b>393.688</b>	<b>1,304,569</b>	<b>2,229,623</b>	<b>1,425,428</b>	<b>1,590,048</b>	<b>1,725,488</b>	<b>4,382</b>
<b>เขตต่อเมือง ตะวันตก</b>							
ตลิ่งชัน	29.479	72,608	98,552	124,937	145,490	103,020	3,494
ทวีวัฒนา	50.219	*	*	*	*	58,004	1,155
ภาษีเจริญ	17.834	196,138	236,572	262,991	143,113	140,254	7,864
บางแค	44.456	*	*	*	135,682	180,136	4,052
หนองแขม	35.825	47,487	65,822	96,632	133,590	119,380	3,332
ราษฎร์บูรณะ	15.782	122,614	154,177	165,001	183,253	97,690	6,189
ทุ่งครุ	30.741	*	*	*	*	97,164	3,160
จอมทอง	26.265	*	*	166,380	169,360	172,815	6,579
<b>รวม</b>	<b>250.601</b>	<b>438,847</b>	<b>555,123</b>	<b>815,941</b>	<b>910,488</b>	<b>968,463</b>	<b>3,864</b>
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>644.289</b>	<b>1,743,416</b>	<b>2,784,746</b>	<b>2,241,369</b>	<b>2,500,536</b>	<b>2,693,951</b>	<b>4,181</b>

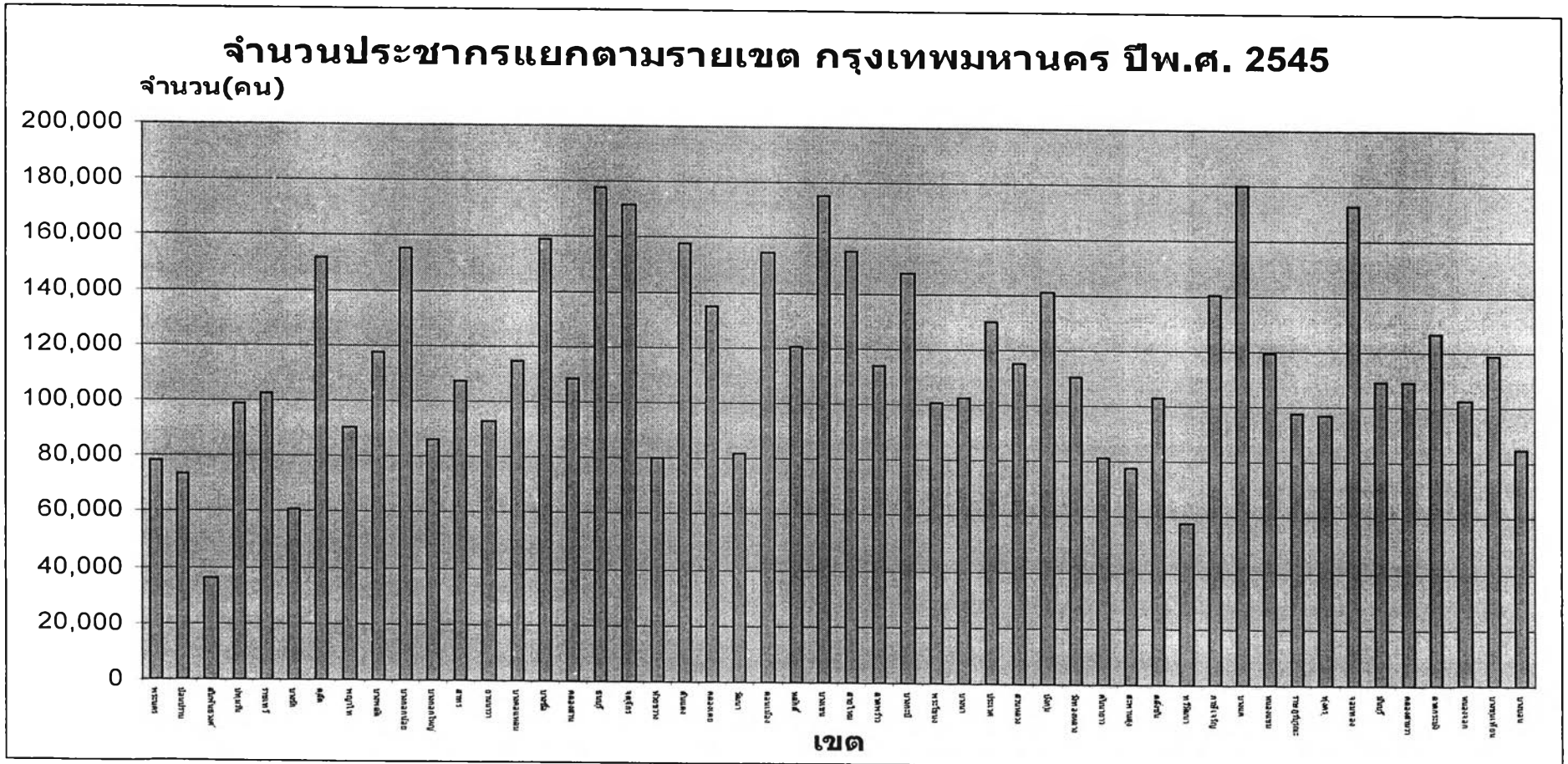
ตารางที่ 3.2(ต่อ) แสดงจำนวนประชากรแยกตามรายเขตของกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2525-2545

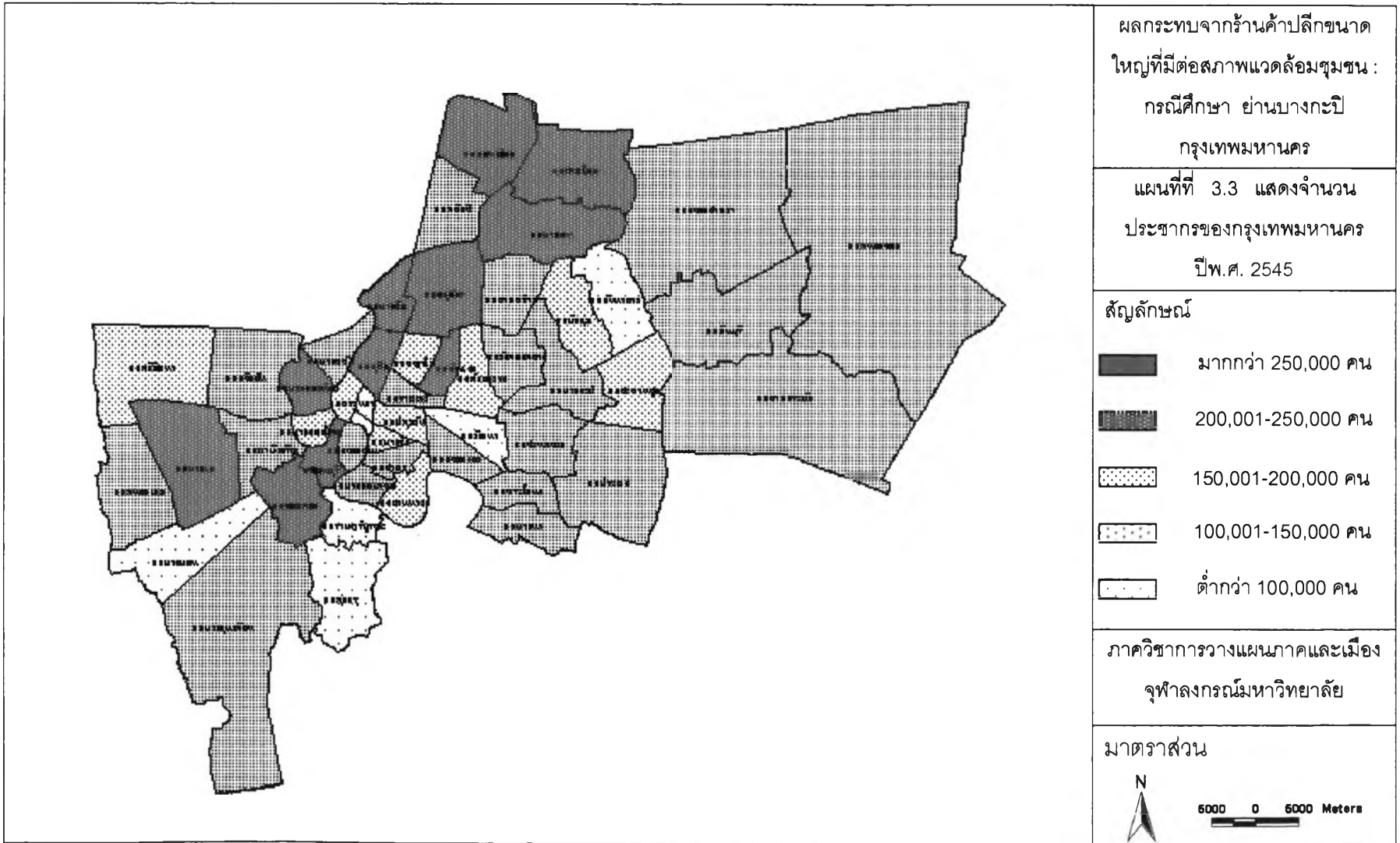
เขต	ขนาดพื้นที่ (ตร.กม)	2525	2530	2535	2540	2545	ความหนา แน่นเฉลี่ยปี 2545
<b>เขตชานเมือง ตะวันออก</b>							
มีนบุรี	63.645	61,349	81,110	109,508	89,184	109,241	1,716
คลองสามวา	110.686	*	*	*	73,640	109,156	986
ลาดกระบัง	123.859	45,303	63,875	76,605	102,562	126,792	1,023
หนองจอก	236.261	51,799	60,142	64,139	79,585	102,564	434
<b>รวม</b>	<b>534.451</b>	<b>158,451</b>	<b>205,127</b>	<b>250,252</b>	<b>344,971</b>	<b>447,753</b>	<b>837</b>
<b>เขตชานเมือง ตะวันตก</b>							
บางขุนเทียน	120.687	223,388	286,165	126,932	164,570	118,611	982
บางบอน	34.745	*	*	*	*	84,660	2,436
<b>รวม</b>	<b>155.432</b>	<b>223,388</b>	<b>286,165</b>	<b>126,932</b>	<b>164,570</b>	<b>203,271</b>	<b>1,307</b>
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>689.883</b>	<b>381,839</b>	<b>491,292</b>	<b>377,184</b>	<b>509,541</b>	<b>651,024</b>	<b>943</b>
<b>รวมทั้งกรุงเทพ</b>	<b>1568.737</b>	<b>5,468,286</b>	<b>5,609,352</b>	<b>5,572,281</b>	<b>5,604,772</b>	<b>5,782,159</b>	<b>3,685</b>

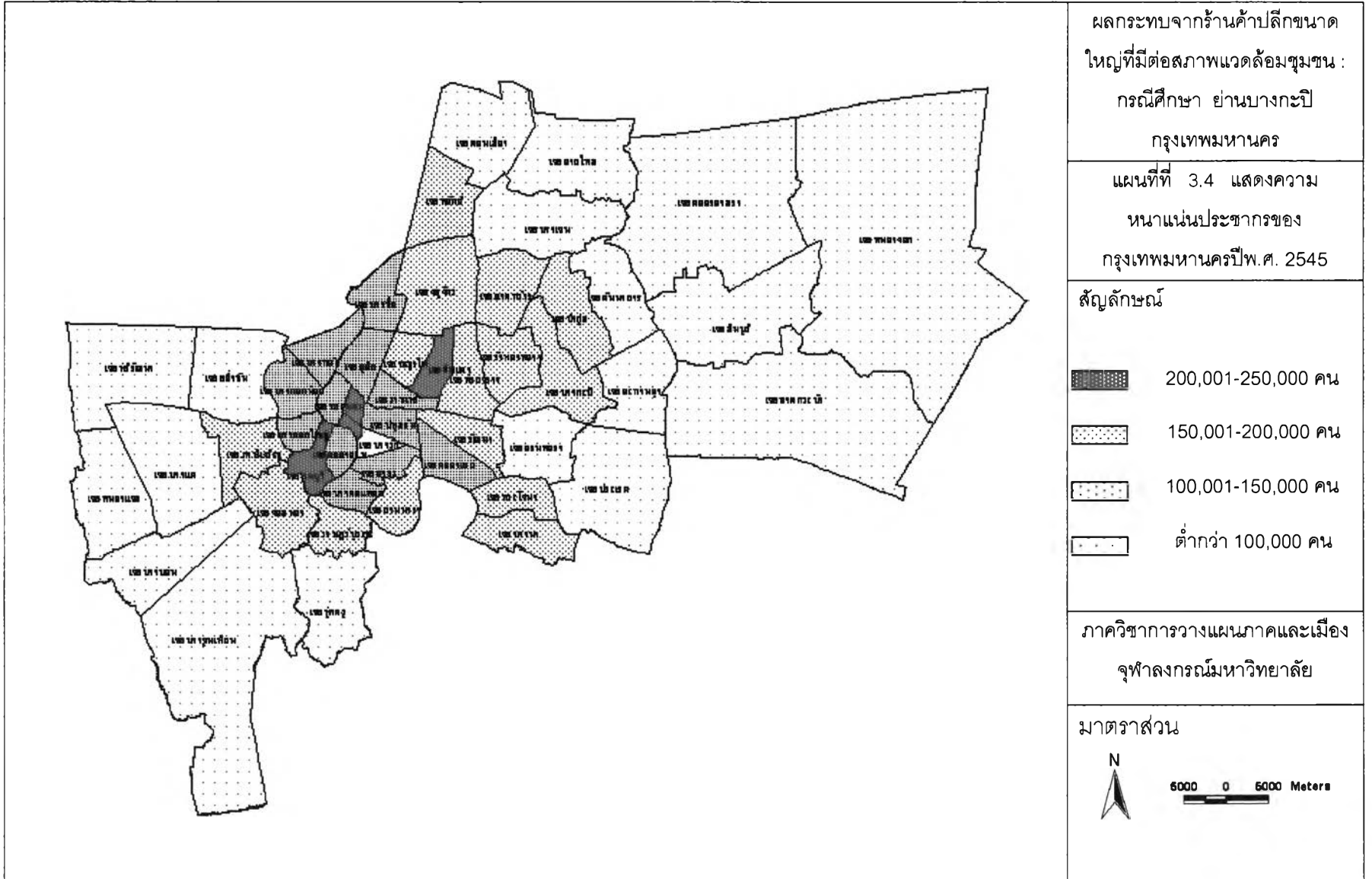
ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน

\* ยังไม่มีการแบ่งสำนักงานเขต หรือสำนักงานเขตสาขา

แผนภูมิที่ 3.1 จำนวนประชากรกรุงเทพมหานครรายเขต ปีพ.ศ. 2545





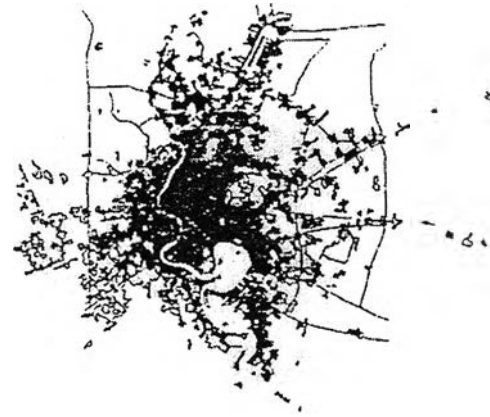


จะเห็นได้ว่าในช่วงระยะเวลากว่า 20 ปี กรุงเทพมหานครได้มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะทางด้านประชากร ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากการเกิดตามธรรมชาติและอีกส่วนหนึ่งเกิดจากการอพยพของประชากรในชนบทมาตั้งถิ่นฐานและหางานทำในเมือง จากการขยายตัวของจำนวนประชากรที่มากขึ้นในทุกๆปีนั้นทำให้เกิดการขยายตัวในเรื่องของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นด้วย เพื่อรองรับจำนวนประชากรที่มากขึ้น ถึงแม้ว่าพื้นที่เขตเมืองชั้นในนั้นเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นของประชากรสูงมากกว่าในเขตพื้นที่เมืองอื่นๆแต่เมื่อเปรียบเทียบกับขนาดพื้นที่ในเขตพื้นที่เมืองอื่นๆแล้วจะพบว่าพื้นที่เขตเมืองชั้นในนั้นจะมีขนาดพื้นที่น้อยที่สุด คือ 224.568 ตารางกิโลเมตร ทำให้พื้นที่เมืองชั้นในเกิดสภาพความแออัด หนาแน่นและพื้นที่ใช้สอยในเมืองไม่เพียงพอกับความต้องการของประชาชน ทำให้เมืองต้องเกิดการขยายตัวออกมาสู่พื้นที่รอบนอกมากขึ้น พื้นที่เมืองเกิดการขยายตัวตามความต้องการของประชากรที่เพิ่มขึ้นซึ่งเป็นการขยายตัวตามยถากรรม โดยเป็นการขยายตัวอย่างกระจัดกระจายไปสู่เขตพื้นที่ต่อเมืองและพื้นที่ชานเมืองโดยรอบตามเส้นทางคมนาคมสายสำคัญเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งจากข้อมูลข้างต้นจะเห็นได้ว่าเขตเมืองชั้นกลางหรือเขตต่อเมืองโดยเฉพาะทางด้านตะวันออกจะเป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวของประชากรรองลงมาจากเขตพื้นที่เมืองชั้นใน หรืออาจจะกล่าวได้ว่าเมืองได้มีการขยายตัวออกมาสู่พื้นที่เขตเมืองชั้นกลางหรือเขตต่อเมืองมากขึ้น (แผนที่ที่ 3.5)

เมื่อพิจารณาจากตารางที่ 3.3 จะพบว่าลักษณะพื้นที่ปลูกสร้าง(Built-up Area)ของกรุงเทพมหานครใน พ.ศ. 2501 มีขนาดเพียง 75.9 ตารางกิโลเมตร การใช้ที่ดินในการตั้งถิ่นฐานจะมีลักษณะค่อนข้างกระชับแต่มีความแออัดเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนประชากรในขณะนั้นซึ่งมีประมาณ 1.62 ล้านคน หรือคิดเป็นความหนาแน่นเฉลี่ย 21,348 คนต่อตารางกิโลเมตร จากตารางจะพบว่าการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยมีประมาณ 42.2 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 55.6 ซึ่งพื้นที่เพื่อการพักอาศัยในขณะนั้นส่วนใหญ่จะเป็นชุมชนแออัดจึงทำให้มีสัดส่วนของการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยมีสัดส่วนค่อนข้างมาก



ปี พ.ศ. 2525



ปีพ.ศ. 2535



ปีพ.ศ. 2545

ผลกระทบจากร้านค้าปลีกขนาดใหญ่  
ที่มีต่อสภาพแวดล้อมชุมชน : กรณี  
ศึกษา ย่านบางกะปิ  
กรุงเทพมหานคร

แผนที่ที่ 3.5 แสดงการขยายตัวของ  
เมืองปี พ.ศ. 2525-2545

สัญลักษณ์

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

มาตราส่วน



6000 0 6000 Meters

ตารางที่ 3.3 แสดงการเปรียบเทียบการขยายตัวของพื้นที่ แยกตามลักษณะการใช้ที่ดินตามปี พ.ศ. 2501-2543

การใช้ที่ดิน		ขนาดพื้นที่ดิน										การเปลี่ยนแปลง			
		พ.ศ.2501		พ.ศ. 2511		พ.ศ. 2519		พ.ศ. 2530		พ.ศ. 2543		2501-2519		2519-2543	
		ตร.กม	%	ตร.กม	%	ตร.กม	%	ตร.กม	%	ตร.กม	%	ตร.กม	%	ตร.กม	%
1.	พักอาศัย	42.2	55.6	59.4	56.0	97.6	60.9	173.0	57.2	415.2	59.0	130.6	5.0	242.2	7.0
2.	พาณิชยกรรม	4.4	5.8	9.8	9.2	15.8	9.9	17.0	5.6	61.9	8.8	12.6	4.8	44.9	10.5
3.	อุตสาหกรรม คลังสินค้า	6.0	7.91	9.0	8.5	14.9	9.3	27.8	9.2	40.1	5.7	21.8	4.0	12.3	2.9
4.	สาธารณูปโภค	2.7	3.6	4.5	4.2	7.9	4.9	40.8	13.5	81.6	11.6	38.1	9.8	40.8	5.5
5.	สถาบันราชการ การศึกษา	18.2	24.0	21.0	19.8	21.2	13.2	39.9	13.2	83.8	11.9	21.7	7.0	43.9	5.9
6.	พื้นที่โล่งว่าง/พื้นที่สาธารณะ	2.4	3.2	2.3	2.2	2.8	1.7	3.9	1.3	21.1	3.0	1.5	1.7	17.2	13.9
7.	พื้นที่ปลูกสร้าง(Built-up Area)	75.9	100.0	106.0	100.0	160.2	100.0	302.3	100.0	703.8	100.0	226.2	4.9	401.5	6.7
8.	เกษตรกรรม	1,046.2	66.7	1,041.2	66.4	607.7	38.7	584.0	37.2	503.1	32.1	-462.2	-2.0	-80.9	-1.2
9.	ที่ว่างที่ยังไม่ได้พัฒนา	29.0	1.8	26.8	1.7	125.3	8.0	214.6	13.7	259.8	16.6	185.6	7.1	45.2	1.5
10.	อื่นๆ	417.4	26.6	394.7	25.2	675.5	43.1	467.8	29.8	102.0	6.5	50.4	0.4	-356.8	-12.4
พื้นที่ปกครองรวม		1,568.7	100.0	1,568.7	100.0	1,568.7	100.0	1,568.7	100.0	1,568.7	100.0				
ความหนาแน่นเฉลี่ยใน Built-up Area		21,348		30,655		18,677		10,761		8,670					

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



การขยายตัวของพื้นที่ของกรุงเทพมหานครในด้านหลักๆ คือ เพื่อพักอาศัยและเพื่อการพาณิชย์กรรมซึ่งมีแนวโน้มที่สูงขึ้นเรื่อยๆ เมื่อเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2501-2543 นั้นจะพบว่า การขยายตัวของพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยขยายตัวถึงเกือบ 10 เท่า ทั้งนี้เนื่องจากการที่มีชุมชนชานเมืองเกิดขึ้นมากมายและจากการย้ายถิ่นที่อยู่ของประชากรทั้งในเมืองและในชนบทเข้ามาสู่พื้นที่ต่อเมืองและพื้นที่ชานเมืองมากขึ้น ทำให้เกิดความต้องการทางด้านที่พักอาศัย เป็นผลให้เกิดหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นในพื้นที่ต่อเมืองมากขึ้น เนื่องจากปัจจัยสำคัญในหลายด้าน เช่น การพัฒนาระบบการคมนาคม ราคาที่ดินที่ถูกกว่าพื้นที่ชั้นใน สภาพแวดล้อมที่ดีกว่า ในขณะที่เขตเมืองชั้นในมีแนวโน้มของการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยมีจำนวนที่น้อยลง

จากข้อมูลที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นทำให้เห็นว่าจากการขยายตัวทางด้านประชากรและทางด้านที่อยู่อาศัยนั้น ทำให้เมืองมีการขยายตัวออกไปสู่พื้นที่รอบนอกมากขึ้น ซึ่งปัจจัยของการขยายตัวของเมืองนั้นนอกจากด้านประชากรและความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัยแล้ว โครงข่ายเส้นทางการคมนาคมก็เป็นส่วนสำคัญในการกำหนดทิศทางการขยายตัวของเมือง เนื่องจากการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนและโครงข่ายถนนสายรอง พร้อมทั้งวางระบบโครงข่ายเชื่อมโยงชุมชนศูนย์กลางต่างๆ เพื่อให้เกิดความสะดวกสบายในการเดินทาง ทำให้การเดินทางเข้า-ออกจากพื้นที่รอบนอกสู่พื้นที่ศูนย์กลางเมืองที่เป็นศูนย์กลางของกิจกรรมหลักต่างๆ มีความสะดวกมากขึ้น มีการจัดสรรที่ดินบริเวณพื้นที่ต่อเมืองสำหรับอยู่อาศัยและบ้านจัดสรรเพื่อรองรับผู้ที่มีแหล่งงานอยู่ในเขตชั้นในและชั้นกลางเพิ่มขึ้น จึงทำให้เขตต่อเมืองนั้นมีบทบาทสำคัญในการทำหน้าที่รองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานครโดยเฉพาะพื้นที่เขตต่อเมืองทางด้านตะวันออกที่มีการขยายตัวทางด้านประชากรและที่อยู่อาศัยและสาธารณูปโภค สาธารณูปการในด้านต่างๆ ที่เพิ่มมากขึ้นกว่าพื้นที่อื่นๆ

### 3.2 พื้นที่เขตต่อเมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร

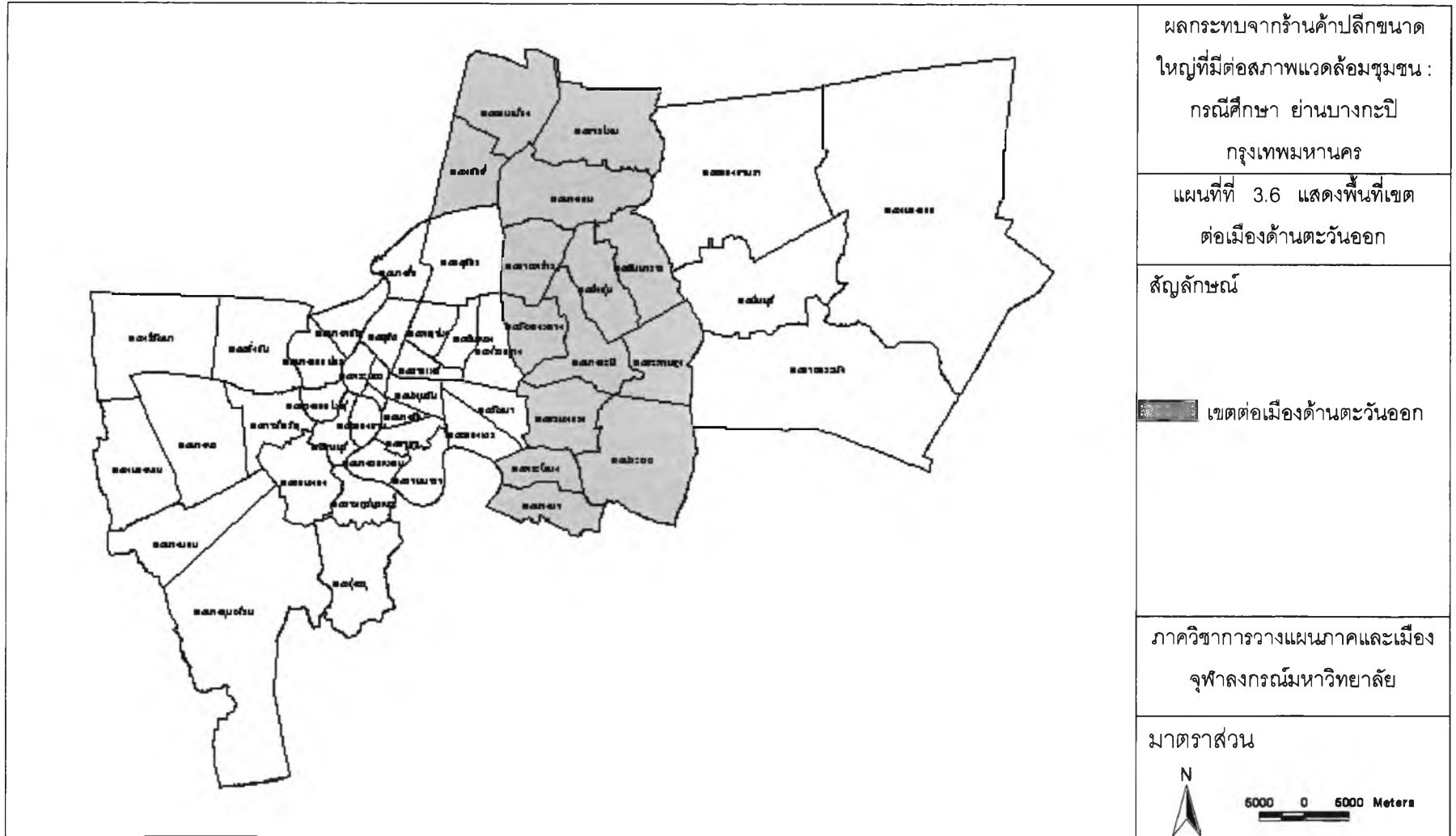
โดยภาพรวมของการพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานคร เขตเมืองชั้นในจะเป็นบริเวณที่มีความหนาแน่นสูงสุดทั้งในด้านประชากรและสิ่งปลูกสร้างเนื่องจากเป็นศูนย์กลางและเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมทางด้านต่างๆ ซึ่งจากความหนาแน่นของกิจกรรมที่เกิดขึ้น ทำให้พื้นที่เมืองจึงมีแนวโน้มที่จะขยายตัวออกมาสู่พื้นที่โดยรอบมากขึ้น เพื่อเป็นการกระจายความแออัดของกิจกรรมในด้านต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นทางด้านกิจกรรมทางเศรษฐกิจ หรือด้านที่พักอาศัย

พื้นที่เขตต่อเมืองด้านตะวันออกตั้งอยู่ห่างจากศูนย์กลางกรุงเทพมหานครในระยะ 10-20 กิโลเมตร ซึ่งประกอบไปด้วยเขตพระโขนง ประเวศ บางเขน ดอนเมือง หลักสี่ บางกะปิ ลาดพร้าว บึงกุ่ม สวนหลวง สายไหม คันนายาว สะพานสูง วังทองหลาง บางนา มีเนื้อที่รวมทั้งหมดประมาณ 393.688 ตารางกิโลเมตร โดยอาณาเขตทางด้านทิศเหนือของพื้นที่ จรด อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ด้านตะวันออก จรด เขตมีนบุรี ด้านทิศใต้ จรด จังหวัดสมุทรปราการและด้านทิศตะวันตกจรดเขตบางซื่อ(แผนที่ที่ 3.6)

ประชากรโดยรวมของพื้นที่เขตต่อเมืองด้านตะวันออก ในปีพ.ศ. 2545 มีจำนวนประชากร 646,357 คน ความหนาแน่นโดยเฉลี่ยของประชากรในพื้นที่ 1,642 คนต่อตารางกิโลเมตร โดยเขตที่มีประชากรมากที่สุดคือ เขตบางเขน มีจำนวนประชากรประมาณ 71,202 คน รองลงมาคือเขตบางกะปิ จำนวน 69,065 คนและเขตสายไหม จำนวน 61,961 คน แต่เมื่อดูจากความหนาแน่นของประชากรแล้วจะพบว่าเขตบางกะปินั้นจะมีความหนาแน่นของประชากรมากที่สุดเฉลี่ย 5,169 คนต่อตารางกิโลเมตร

การตั้งถิ่นฐานของชุมชนบริเวณเขตต่อเมืองด้านตะวันออกเปลี่ยนแปลงไปจากอดีตค่อนข้างมาก ลักษณะการขยายตัวของชุมชนกระจายตัวออกไปเป็นบริเวณกว้างในลักษณะของหมู่บ้านจัดสรร การตั้งถิ่นฐานของบริเวณนี้จะกระจายตัวไปตามแนวคลองและถนนสายหลัก เช่น ถนนพหลโยธิน ถนนรามอินทรา ถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหง ซึ่งเป็นถนนสายหลักในพื้นที่แล้ว จึงขยายตัวไปตามแนวถนนซอยต่างๆที่ลึกเข้าไปในพื้นที่ ซึ่งการกระจายตัวของเมืองไปตามแนวถนนนี้จะมีผลต่อสภาพการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เศรษฐกิจและสังคมที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ด้วย นอกจากการตั้งถิ่นฐานที่กระจายไปตามแนวถนนแล้ว ยังมีการตั้งถิ่นฐานที่อยู่อาศัยไปตามแนวคลองสายต่างๆอีกด้วย เช่น คลองแสนแสบ ซึ่งเป็นคลองที่เชื่อมเขตเมืองชั้นในผ่านมายังเขตเมืองรอบนอกของกรุงเทพมหานคร

การคมนาคมขนส่งในพื้นที่เขตต่อเมืองด้านตะวันออกนั้นจะมีทั้งทางบกและทางน้ำ แต่ปัจจุบันการคมนาคมทางน้ำจะมีบทบาทลดลง โดยประชาชนส่วนใหญ่จะหันมาใช้เส้นทางการคมนาคมทางบกแทน ถนนสายหลักภายในพื้นที่เขตต่อเมืองด้านตะวันออก เช่น ถนนพหลโยธิน จะเชื่อมต่อระหว่างศูนย์ชุมชนด้านตะวันตก ถนนรามอินทราและถนนนวมินทร์จะเชื่อมต่อระหว่างศูนย์ชุมชนทางด้านเหนือ ถนนลาดพร้าว จะเชื่อมต่อระหว่างศูนย์ชุมชนด้านตะวันออก เป็นต้น



จากการที่เขตต่อเมืองด้านตะวันออกนั้นเป็นพื้นที่ที่มีบทบาทสำคัญในการรองรับการขยายตัวของเมือง ประกอบกับการพัฒนาทางด้านที่อยู่อาศัยที่มีการขยายตัวออกมาในบริเวณนี้ โดยเฉพาะในเขตบางกะปิที่มีความได้เปรียบทางด้านพื้นที่ที่มีการคมนาคมที่สะดวกทั้งทางบกและทางน้ำที่เชื่อมโยงพื้นที่เมืองชั้นในและพื้นที่รอบนอก จึงสามารถเป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทางของประชาชนได้อย่างสะดวกและนอกจากนี้ยังเป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวทางด้านประชากรและที่อยู่อาศัยสูง มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่เพียบพร้อม ดังข้อมูลสถิติที่กล่าวไว้ข้างต้น ทำให้พื้นที่บริเวณนี้มีประชากรอยู่เป็นจำนวนมาก จากปัจจัยเหล่านี้ทำให้เกิดการขยายตัวของธุรกิจพาณิชย์กรรมตามมา โดยเฉพาะในรูปแบบของห้างสรรพสินค้าและร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่อื่นๆแล้ว เขตต่อเมืองจะเป็นเขตที่มีศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกขนาดใหญ่รวมกันแล้วมากที่สุด

### 3.3 พัฒนาการของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่

ในอดีตที่ผ่านมาธุรกิจการค้าปลีกและการค้าส่งในเขตกรุงเทพมหานคร มีการขยายตัวไปตามการขยายตัวของเมืองและการขยายตัวของประชากร นอกจากนี้ยังเกิดขึ้นจากผลของความต้องการพัฒนาประเทศให้เจริญทัดเทียมกับประเทศที่พัฒนาแล้ว โดยเน้นการพัฒนาทางเศรษฐกิจที่ให้ความสำคัญกับภาคอุตสาหกรรมและบริการ เมืองจึงได้รับผลประโยชน์จากการพัฒนาโดยตรงจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองและประชาชน มีการตัดถนนขึ้นหลายสาย ทำให้เกิดบ้านพักอาศัยและธุรกิจการค้ากระจายไปในลักษณะที่เป็นแนวยาวตามเส้นทางคมนาคม(Ribbon Development) และกระจุกตัวในเขตที่มีความสะดวกสบายในการเข้าถึง (Accessibility) และแหล่งงานทำให้ธุรกิจศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ในกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นเช่นกัน ซึ่งสามารถจำแนกเขตค้าปลีก(รายงานทิศทางเศรษฐกิจและการค้าไทย : ภาคการค้าภายในประเทศ กระทรวงพาณิชย์,2542) ได้ดังนี้

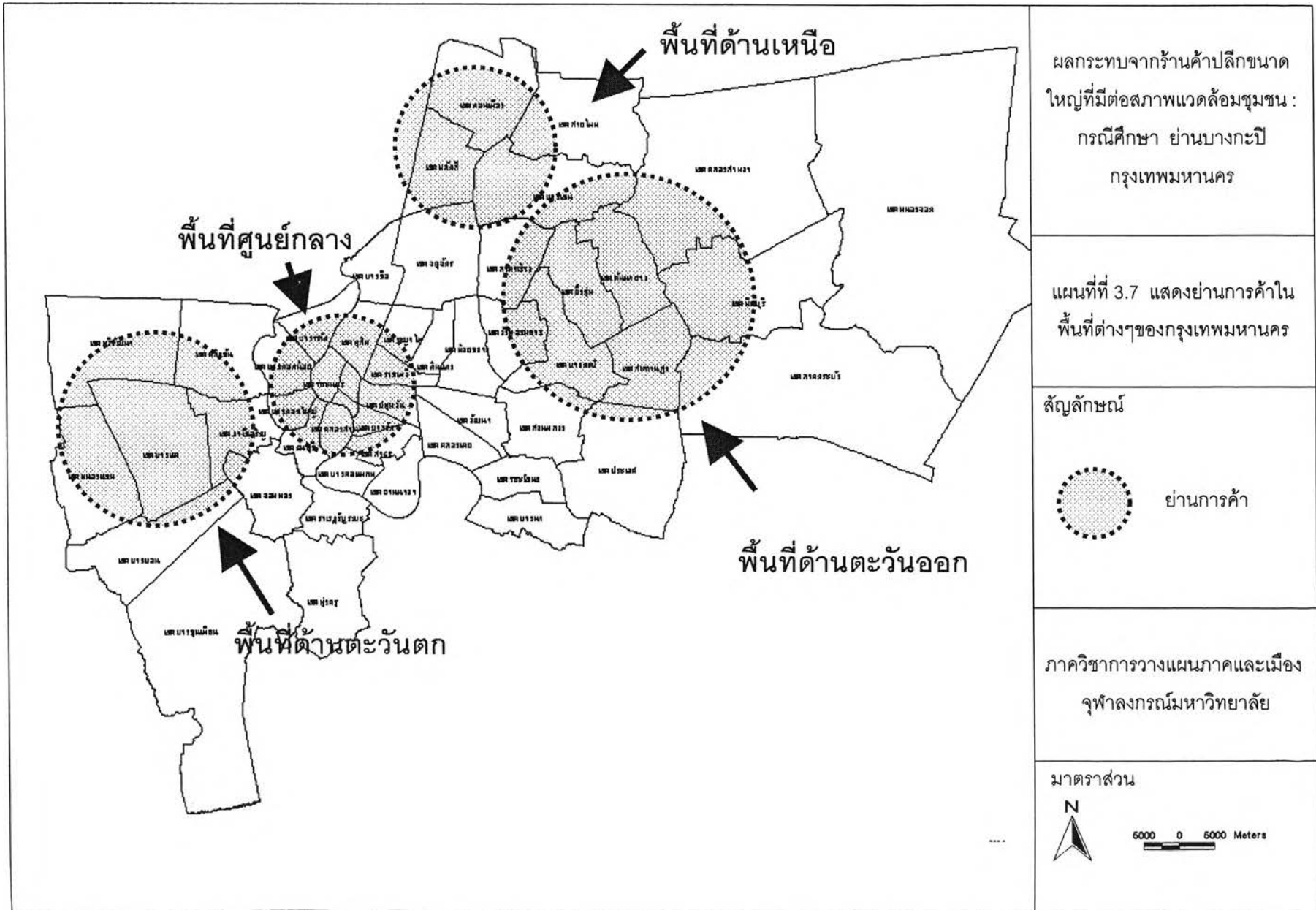
**3.3.1 พื้นที่ศูนย์กลาง** เริ่มจากฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยาไปจนถึงช่วงต้นของถนนสุขุมวิท ถนนวิภาวดี รังสิต และถนนพหลโยธิน โดยย่านเพลินจิต-พระราม 1 และย่านสีลมสุรวงศ์ เป็นทำเลชั้นดี ในขณะที่ย่านถนนรัชดาภิเษกและถนนสุขุมวิท เป็นทำเลการค้าปลีกที่เกิดขึ้นใหม่และเริ่มมีความสำคัญมากขึ้น ศูนย์การค้าในพื้นที่ศูนย์กลาง ได้แก่ ศูนย์การค้ามาบุญครอง, เวิร์เทอริ, ดิสคอปเวอริ, สยามเซ็นเตอร์ และศูนย์การค้าอมรินทร์พลาซ่า เป็นต้น

3.3.2 **พื้นที่ด้านเหนือ** ขยายตัวจากถนนวิภาวดีรังสิตและถนนพหลโยธินไปทางทิศเหนือ บริเวณสนามบินดอนเมืองและรังสิต ทำเลเด่นในบริเวณนี้ คือ ถนนงามวงศ์วาน-หลักสี่-แจ้งวัฒนะ-รามอินทรา และรังสิต และเป็นเขตที่ต่อเนื่องกับเขตบางเขนและดอนเมือง ศูนย์การค้าในย่านนี้ได้แก่ ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต, คาร์ฟูร์ซูเปอร์เซ็นเตอร์, เซียร์รังสิต เป็นต้น

3.3.3 **พื้นที่ด้านตะวันตก** เริ่มจากฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยาในพื้นที่ฝั่งธนบุรี มีทำเลเด่นบริเวณถนนปิ่นเกล้าและเพชรเกษม-วงเวียนใหญ่ ศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ที่กระจุกตัวอยู่บริเวณนี้ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลปิ่นเกล้า, พาต้า ปิ่นเกล้า, แม็คโคร จรัญฯ, ฟิวเจอร์พาร์ค บางแค, เดอะมอลล์บางแค, โลตัส บางแค เป็นต้น

3.3.4 **พื้นที่ด้านตะวันออก** เริ่มจากถนนสุขุมวิท 63 ,ถนนรามคำแหง,ถนนศรีนครินทร์ไปจนถึงถนนนางนา-ตราด ช่วงกิโลเมตรที่ 10 ทำเลที่เด่นๆ คือย่านรามคำแหง-บางกะปิ และย่านบางนาตราด-ศรีนครินทร์ ย่านนี้จะมีศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกขนาดใหญ่กระจุกตัวอยู่ ได้แก่ ศูนย์การค้าซีคอนสแควร์, เซียร์เซ็นเตอร์, เวลโก้, บิ๊กซีรามคำแหง, โลตัส บางกะปิ, แม็คโคร, ศูนย์การค้าเดอะมอลล์รามคำแหงและบางกะปิ เป็นต้น ซึ่งในปัจจุบันถือเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูง เนื่องจากบริเวณนี้มีทั้งบ้านจัดสรร ศูนย์การค้า มหาวิทยาลัย โรงเรียน โรงพยาบาล โรงงานอุตสาหกรรมและสนามกอล์ฟกระจายตัวอยู่เป็นจำนวนมาก และอยู่ใกล้กับท่าอากาศยานสากลกรุงเทพมหานคร แห่งที่ 2 (หนองงูเห่า)(แผนที่ที่ 3.7)

ธุรกิจร้านค้าปลีกขนาดใหญ่นั้นได้เริ่มเข้ามามีบทบาทครั้งแรกเมื่อปี พ.ศ. 2532 โดยเครือเจริญโภคภัณฑ์ได้เปิดดำเนินธุรกิจแบบใหม่ขึ้น คือ แม็คโคร โดยเปิดดำเนินการสาขาแรกที่ลาดพร้าว ซึ่งเป็นปรากฏการณ์ใหม่สำหรับธุรกิจค้าปลีกในขณะนั้นและนับได้ว่าเป็นธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่รายแรกที่เปิดดำเนินการ หลังจากนั้นธุรกิจประเภทค้าปลีกที่นอกเหนือจากศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าก็ได้เริ่มเข้ามามีบทบาทและเข้ามาเปิดดำเนินการมากขึ้น(ตารางที่ 3.4)



โดยแนวความคิดของร้านค้าปลีกสมัยใหม่นั้นจะเป็นความพยายามที่จะตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคและอำนวยความสะดวกให้กับผู้บริโภคให้ได้มากที่สุด โดยอาศัยเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาดำเนินการและเข้าถึงผู้บริโภคให้ได้มากที่สุด เพื่อให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตของคนที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น การเปิดจำหน่ายสินค้า 24 ชั่วโมง การบริการที่จืดจาง การขายสินค้าในราคาที่ถูกกว่า ร้านค้าปลีกสมัยใหม่จึงเป็นที่นิยมของผู้บริโภคที่ต้องการจับจ่ายซื้อสินค้าเพื่ออุปโภคบริโภค ทำให้จำนวนร้านค้าสมัยใหม่เพิ่มขึ้นมาก รวมทั้งรูปแบบร้านค้าก็มีความหลากหลายมากขึ้น (ตารางที่ 3.5)

### 3.4 สาเหตุของการเติบโตของการค้าปลีกขนาดใหญ่

ปัจจัยสำคัญที่ทำให้ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่เติบโตและมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว เกิดจากวิกฤตทางเศรษฐกิจในช่วงปี พ.ศ. 2540-2541 ที่ทำให้ค่าเงินบาทต่ำลงจนทรัพย์สินในประเทศมีราคาต่ำมาก โดยเฉพาะราคาที่ดิน ทำให้นักลงทุนชาวต่างชาติที่มีเงินลงทุนสูงเข้ามาลงทุนดำเนินการในประเทศไทยในรูปแบบของห้างสรรพสินค้าและห้างค้าปลีกขนาดใหญ่มากขึ้น

นอกจากนี้การเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตในเมือง โดยเฉพาะคนในกรุงเทพฯ เป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้คนส่วนใหญ่นิยมจับจ่ายซื้อของตามศูนย์การค้าและห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ การเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตที่สำคัญคือ คนในเมืองไม่มีเวลาในการจับจ่ายซื้อกับข้าวทุกวันเพราะต้องขับรถเข้าไปทำงานในเมืองสัปดาห์ละ 5-6 วัน ดังนั้นการจับจ่ายใช้สอยจึงเปลี่ยนไปเป็นสัปดาห์ละ 1-2 ครั้ง โดยซื้อของกินของใช้ครั้งละมากๆ ในวันหยุดสุดสัปดาห์ ซึ่งมีราคาถูกและสะดวกสบาย และนอกจากจะไปเดินเลือกซื้อสินค้าแล้วยังเป็นการพาครอบครัวไปรับประทานอาหารหรือชมภาพยนตร์ไปในตัวด้วย ส่วนวัยรุ่นเองก็มีการรับเอาวัฒนธรรมแบบตะวันตกทั้งการแต่งตัว กินอยู่และการไปเที่ยว ซึ่งห้างสรรพสินค้าจะเป็นที่นิยมเป็นอย่างมากสำหรับวัยรุ่น ผู้ประกอบการศูนย์การค้าและห้างค้าปลีกสมัยใหม่ต่างๆ เข้าใจการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมดังกล่าว จึงได้พยายามพัฒนารูปแบบการให้บริการที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคให้ได้มากที่สุดเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้า

การเปลี่ยนแปลงในวิถีชีวิตของคนในเมืองดังกล่าวปัจจุบันได้แพร่ขยายออกไปสู่ตามชานเมืองด้วยเช่นกันซึ่งเกิดจากสาเหตุหลายประการ ประการแรก การพัฒนาเศรษฐกิจทำให้คนมีรายได้มากขึ้นและจำนวนคนชั้นกลางเพิ่มมากขึ้น ขณะเดียวกันในครอบครัวสมัยใหม่ทั้งสามีและ

ภรรยาต่างต้องทำงานสร้างฐานะ ทำให้ค่าเวลาของคนในเมืองสูงขึ้น ประกอบกับสภาพการจราจรที่ติดขัดในตัวเมืองยิ่งทำให้คนมีเวลาน้อยลง คนเมืองจึงไม่มีเวลาในการจ่ายกับข้าวทุกวัน เมื่อถึงคราวที่จะต้องไปจับจ่ายซื้อของก็จะซื้อเก็บไว้คราวละมากๆ ซูเปอร์มาร์เกตและห้างค้าปลีกขนาดใหญ่จึงเป็นทางเลือกที่คนส่วนใหญ่ต้องการ **ประการที่สอง** การขยายตัวของจำนวนประชากรในเมืองโดยเฉพาะกรุงเทพฯ ทำให้ตัวเมืองขยายใหญ่ขึ้น ขณะที่รัฐมิได้เพิ่มการลงทุนในระบบขนส่งมวลชนซึ่งมีอยู่อย่างไม่เพียงพอ แต่กลับใช้วิธีการลงทุนด้านการสร้างถนนและระบบทางด่วน ดังนั้นคนชั้นกลางส่วนใหญ่จึงมีรถยนต์เป็นพาหนะส่วนตัวเพื่ออำนวยความสะดวก ด้วยเหตุนี้ทั้งห้างสรรพสินค้าและร้านค้าปลีกขนาดใหญ่จึงได้เริ่มขยายสาขาออกไปสู่ชานเมืองและจัดพื้นที่จอดรถจำนวนมากเพื่อให้บริการแก่ลูกค้า **ประการสุดท้าย** การเพิ่มขึ้นของจำนวนวัยรุ่นและวัยทำงานที่นอกจากจะเป็นกลุ่มที่มีอำนาจการซื้อสูงแล้ว วัยนี้ยังเป็นกลุ่มคนที่ได้รับอิทธิพลการบริโภคจากประเทศอื่นๆ เช่น อเมริกา ญี่ปุ่น ได้อย่างรวดเร็วอีกด้วย

ปัจจัยสำคัญข้อสุดท้ายที่ทำให้ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ของต่างชาติสามารถเข้ามาขยายตัวได้อย่างรวดเร็วในประเทศไทยในช่วงหลังวิกฤตทางเศรษฐกิจ คือ การที่ผู้ประกอบการไทยมีหนี้สินเพิ่มขึ้นจำนวนมากหลังจากการลดค่าเงินบาท นอกจากนั้นภาวะเศรษฐกิจตกต่ำและการลดค่าเงินบาทยังทำให้ทรัพย์สินในประเทศมีราคาต่ำมากในสายตาของนักลงทุนต่างชาติ ความได้เปรียบในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนจึงทำให้บริษัทต่างชาติสามารถขยายกิจการห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ได้อย่างรวดเร็วโดยไม่ต้องกังวลกับคู่แข่งที่เป็นบริษัทของคนไทย



ตารางที่ 3.4 พัฒนาการร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ของไทย

ปี	ซูเปอร์มาร์เกต	แคชแอนด์แคร์รี่	คอนวีเนียนสโตร์	ดิสเคาท์สโตร์	แคทกอรี่คิลเลอร์	สเปเชียลตี้สโตร์
2532		แมคโคร(ลาดพร้าว),เซฟโก้	เซเว่นอีเลฟเว่น			
2533	ชั้นนำส์	แมคโคร(แจ้งวัฒนะ,ศรีนครินทร์,บางบอน)				
2534			เอเอ็มทีเอ็ม	บิ๊กซี(ฟิวเจอร์ปาร์ครังสิต,วงศ์สง่า)		
2535					แมคโครไฮได(แจ้งวัฒนะ,ศรีนครินทร์)	
2536		แมคโคร(ชลบุรี, เชียงใหม่)	แฟมิลีมาร์ท	บิ๊กซี(แจ้งวัฒนะ)		มาร์คแอนด์ สเปนเซอร์,บอดีชอป
2537		แมคโคร (นครราชสีมา,รังสิต,ขนาดใหญ่)		บิ๊กซี(ราษฎร์บูรณะ), เซฟวัน,โลดส์	แมคโครไฮได(ลาดพร้าว)	
2538		แมคโคร(อุดรธานี)		บิ๊กซี(พญา,ราชดำริ) โลดส์ 1 สาขา	แมคโครไฮได 2 สาขา,แมคโครออฟฟิศ 1 สาขา	วัดสัน
2539	ท็อปส์	แมคโคร 5 สาขา		บิ๊กซี 5 สาขา คาร์ฟูร์ 2 สาขา โลดส์ 4 สาขา ซูเปอร์เซฟบิ๊กคิงส์	แมคโครไฮได 10 สาขา,แมคโครออฟฟิศ 3 สาขาพาวเวอร์บาย 3 สาขา	มาเธอร์แคร์
2540				บิ๊กซี(ระยอง,ลำปาง) โลดส์ 9 สาขา โอของ คาร์ฟูร์ 4 สาขา		
อื่นๆ*	วี-เซิร์ฟ ซูเปอร์ที วิลล่า เซยู		โดโย,ศิริชัย,ไทเกอร์มาร์ท,เลมอนกรีน,สตาร์มาร์ท,ตั้งฮั่วเส็ง มินิมาร์ท,ซีเล็ค,บีพีชอป,โรโน,จีพี,โมบิล	มิสเตอร์ที	ลิฟวิงเพลส	

ที่มา : สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย,2542, หน้า20.

หมายเหตุ : \*เป็นร้านที่มีอยู่แต่ไม่ทราบปีที่เปิดดำเนินการ

ตารางที่ 3.5 เปรียบเทียบลักษณะธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ประเภทต่างๆ

เป้าหมาย	Department store	Supercenter	Cash&Carry	Supermarket	Specialty Store	Category Killer	Convenience Store
ลักษณะของสินค้าที่จำหน่าย	หลากหลาย คุณภาพสูง	หลากหลาย คุณภาพปานกลาง	หลากหลาย คุณภาพปานกลาง	หลากหลาย เน้นที่สินค้าสด ใหม่	สินค้าเฉพาะอย่าง คุณภาพสูง	สินค้าเฉพาะอย่าง คุณภาพปานกลาง	หลากหลาย
ลูกค้าเป้าหมาย	ลูกค้าระดับบน	ลูกค้าระดับกลางและล่าง	ร้านค้าย่อยและลูกค้าที่ซื้อสินค้าครั้งละมากๆ	ลูกค้าทุกระดับ	ลูกค้าทุกระดับ	ลูกค้าระดับกลางและล่าง	ลูกค้าที่ต้องการความสะดวก
แหล่งที่มาของผลิตภัณฑ์	Supplier ในประเทศส่วนใหญ่	Supplier ในประเทศส่วนใหญ่	Supplier ในประเทศส่วนใหญ่	Supplier ในประเทศส่วนใหญ่	Supplier ในประเทศใหญ่และต่างประเทศ	Supplier ในประเทศส่วนใหญ่	Supplier ในประเทศส่วนใหญ่
การจัดการสินค้าคงคลัง (Stock)	2-3 เดือน	30-45 วัน	1 เดือน	10-15 วัน	1 เดือนและ 7 เดือนสำหรับสินค้านำเข้า	7 วัน	10-20 วัน
กลยุทธ์ทางการตลาด	ราคาสูงกว่า Supercenter และ Cash&Carry	ราคาต่ำที่สุดเท่าที่จะทำได้	ราคาขายส่ง	ราคาคะทัดรัด	ราคาค่อนข้างสูง	ราคาต่ำกว่า Specialty Store	ราคาสูงกว่า supermarket
กลยุทธ์ด้านอื่นๆ	บัตรสมาชิก บัตรเครดิต จัดแคมเปญและลดราคาสินค้า	บัตรสมาชิก บัตรเครดิต เร่งขยายสาขา จัดแคมเปญและลดราคาสินค้า	บัตรสมาชิก	บัตรสมาชิก บัตรเครดิต จัดแคมเปญและลดราคาสินค้า	สนับสนุนการขายแบบต่างๆ เช่น ซื้อ 1 แถม 1	ให้บริการระบบเงินผ่อน	เร่งขยายสาขา การโฆษณา
ขนาดพื้นที่ขาย (ตารางเมตร)	หลากหลาย	10,000-20,000	10,000-20,000	1,000-3,000	1,000-2,000	1,000-2,000	ใช้พื้นที่ขายน้อยที่สุดตั้งแต่ 16 ตร.ม. จนถึง 100 ตร.ม.
การถือครองที่ดิน	ส่วนใหญ่เป็นเจ้าของที่ดิน	ส่วนใหญ่เช่า	ส่วนใหญ่เช่า	ส่วนใหญ่เช่า	ส่วนใหญ่เช่า	ส่วนใหญ่เช่า	ส่วนใหญ่เช่า

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2543

### 3.5 ธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่ในปัจจุบัน

ปัจจุบันธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่จะเป็นคู่แข่งของธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ประเภทอื่นเกือบทุกประเภท ไม่ว่าจะเป็นห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เกต รวมทั้งร้านสะดวกซื้อ ซึ่งแม้ว่าสินค้าและบริการการขายจะต่างกันแต่สินค้าก็ทดแทนกันได้สูง เพราะธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่จะขายสินค้าเกือบทุกประเภท เช่น เสื้อผ้า ยา เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทำให้ธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่และดั้งเดิมมีแนวโน้มที่ลดลง เนื่องจากถูกแย่งชิงส่วนแบ่งทางการตลาดโดยธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่ ซึ่งมีขายสินค้าที่ราคาถูกลงและมีให้เลือกหลากหลาย มีการนำเอาเทคโนโลยีใหม่ๆมาใช้ในการทำธุรกิจแบบใหม่มากขึ้น อาทิ การใช้คอมพิวเตอร์หรืออินเทอร์เน็ตในการบริหารจัดการ การใช้ระบบลอจิสติกส์ด้านการขนส่งมาใช้มากขึ้น และนอกจากนี้ยังมีการจัดการเกี่ยวกับสินค้าคงคลังผ่านศูนย์กระจายสินค้าอีกด้วย ซึ่งแต่ละผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่ต่างปรับตัวเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน อาทิ การผลิตสินค้าเฮาส์แบรนด์(House Brand)มากขึ้น เพื่อให้ราคาสินค้าต่ำสุด มีการขยายเวลาเปิด-ปิดบริการ การแบ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้ชัดเจนยิ่งขึ้น รวมทั้งเร่งขยายสาขาทั้งในกรุงเทพและต่างจังหวัด โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานครธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่ได้มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วและมีแนวโน้มที่จะขยายตัวออกสู่พื้นที่ชานเมืองมากขึ้น สืบเนื่องมาจากความแออัดของพื้นที่เมืองชั้นในทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองและการคมนาคมที่สะดวกขึ้น ในขณะที่เดียวกันราคาที่ดินของพื้นที่ชานเมืองก็มีราคาที่ถูกลงกว่าพื้นที่ในเมือง ทำให้ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ได้ออกไปตั้งสถานประกอบการอยู่ในพื้นที่ชานเมืองมากขึ้น เพื่อเป็นการเร่งขยายสาขาเพื่อชิงส่วนแบ่งทางการตลาดให้ได้มากที่สุด(ตาราง 3.6 และแผนที่ที่ 3.8)

จะเห็นได้ว่า ปัจจุบันร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ได้มีการขยายตัวออกไปแทบทั่วทุกพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะในพื้นที่เขตต่อเมืองด้านตะวันออกซึ่งมีจำนวนของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่มากที่สุด โดยมีอยู่ถึง 31 แห่ง ซึ่งในเขตบางกะปิ จะเป็นเขตที่มีร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ดำเนินการอยู่มากที่สุด โดยมีร้านค้าปลีกขนาดใหญ่อยู่ถึง 6 แห่ง ซึ่งจากการขยายตัวและการได้รับความนิยมจากผู้บริโภคของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ทำให้ร้านค้าขนาดเล็กต่างๆมีการออกมาเรียกร้องให้รัฐออกกฎหมายคุ้มครองผู้ประกอบการรายย่อยขึ้น โดยเรียกร้องให้ภาครัฐเข้าดูแลและแก้ไขปัญหาเหมือนเช่นในต่างประเทศ อาทิ เบลเยียม เนเธอร์แลนด์ อิตาลี ฟินแลนด์ เยอรมัน ญี่ปุ่น อินโดนีเซีย หรือเดนมาร์ก ซึ่งแต่ละประเทศต่างก็มีกฎหมายเพื่อคุ้มครองผู้ประกอบการค้าปลีกรายย่อยท้องถิ่น โดยการกำหนดโซนที่ตั้ง กำหนดเวลาการเปิด-ปิด และการตั้งราคาจำหน่ายที่ต้องสอดคล้องกับราคาต้นทุน เป็นต้น (ตารางที่ 3.7) เพื่อลดผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อทุกฝ่าย

ตารางที่ 3.6 แสดงจำนวนศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานคร  
พ.ศ.2545

เขต	ศูนย์การค้า(สาขา)	ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่(สาขา)
<b>เขตเมืองชั้นใน</b>		
พระนคร	9	0
ป้อมปราบ	1	0
สัมพันธวงศ์	1	0
ปทุมวัน	9	2
ราชเทวี	6	0
บางรัก	5	0
ดุสิต	2	1
พญาไท	2	2
บางพลัด	2	2
บางกอกน้อย	1	0
บางกอกใหญ่	0	0
สาทร	1	1
ยานนาวา	2	2
บางคอแหลม	1	0
บางซื่อ	3	2
คลองสาน	1	0
ธนบุรี	2	1
จตุจักร	1	0
ห้วยขวาง	0	0
ดินแดง	4	2
คลองเตย	4	4
วัฒนา	3	1
<b>รวม</b>	<b>60</b>	<b>20</b>

ตารางที่ 3.6(ต่อ) แสดงจำนวนศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานคร  
พ.ศ.2545

เขต	ศูนย์การค้า(สาขา)	ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่(สาขา)
<b>เขตต่อเมืองตะวันออก</b>		
ดอนเมือง	3	1
หลักสี่	3	4
บางเขน	7	1
สายไหม	0	0
ลาดพร้าว	2	4
บางกะปิ	11	6
พระโขนง	3	2
บางนา	1	3
ประเวศ	10	4
สวนหลวง	1	2
บึงกุ่ม	3	1
วังทองหลาง	1	2
คันนายาว	1	1
สะพานสูง	0	0
<b>รวม</b>	<b>46</b>	<b>31</b>
<b>เขตต่อเมืองตะวันตก</b>		
ตลิ่งชัน	0	0
ทวีวัฒนา	1	0
ภาษีเจริญ	1	1
บางแค	3	2
หนองแขม	1	0
ราษฎร์บูรณะ	3	3
ทุ่งครุ	2	0
จอมทอง	1	0
<b>รวม</b>	<b>12</b>	<b>7</b>

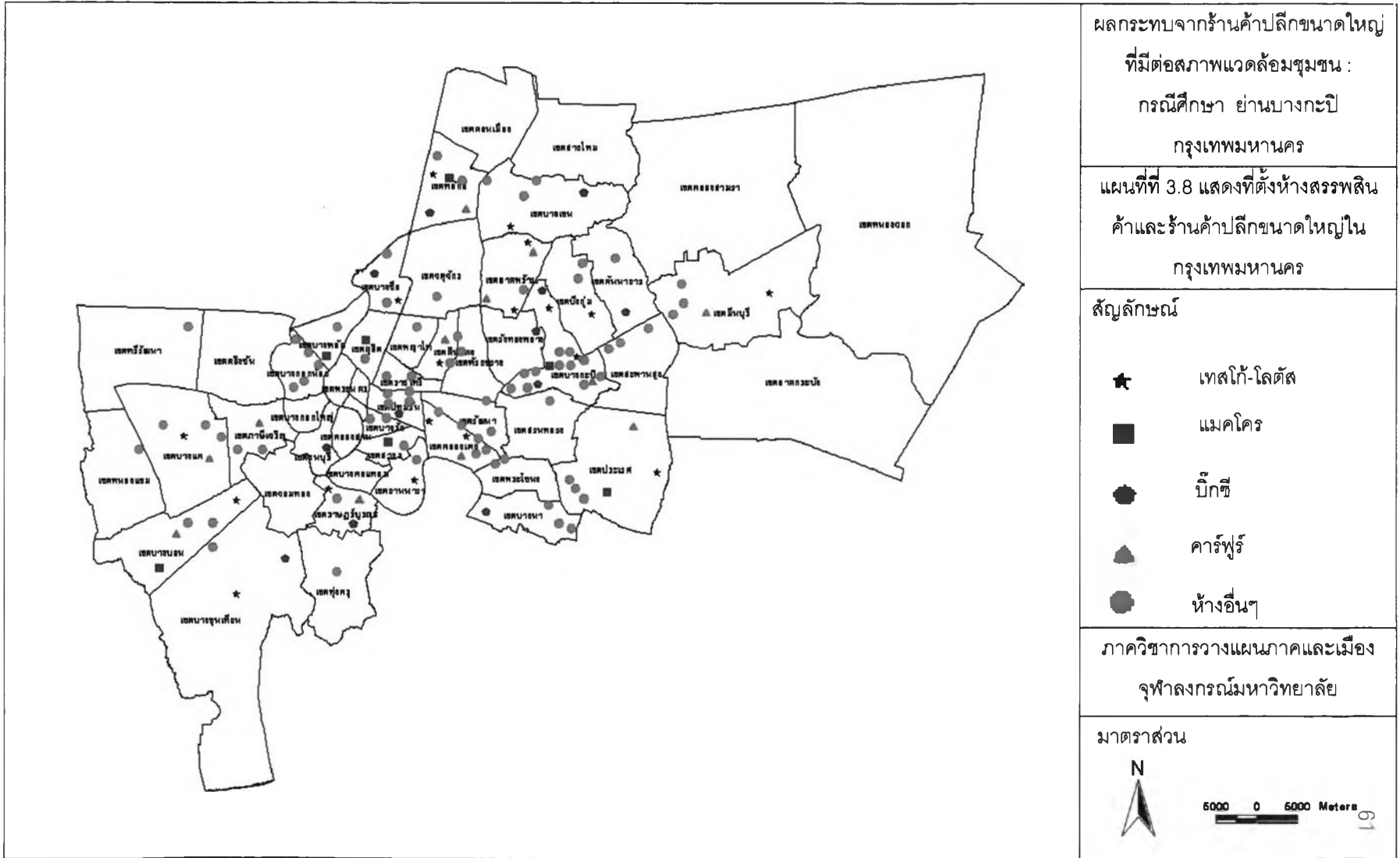
ตารางที่ 3.6(ต่อ) แสดงจำนวนศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานคร

พ.ศ.2545

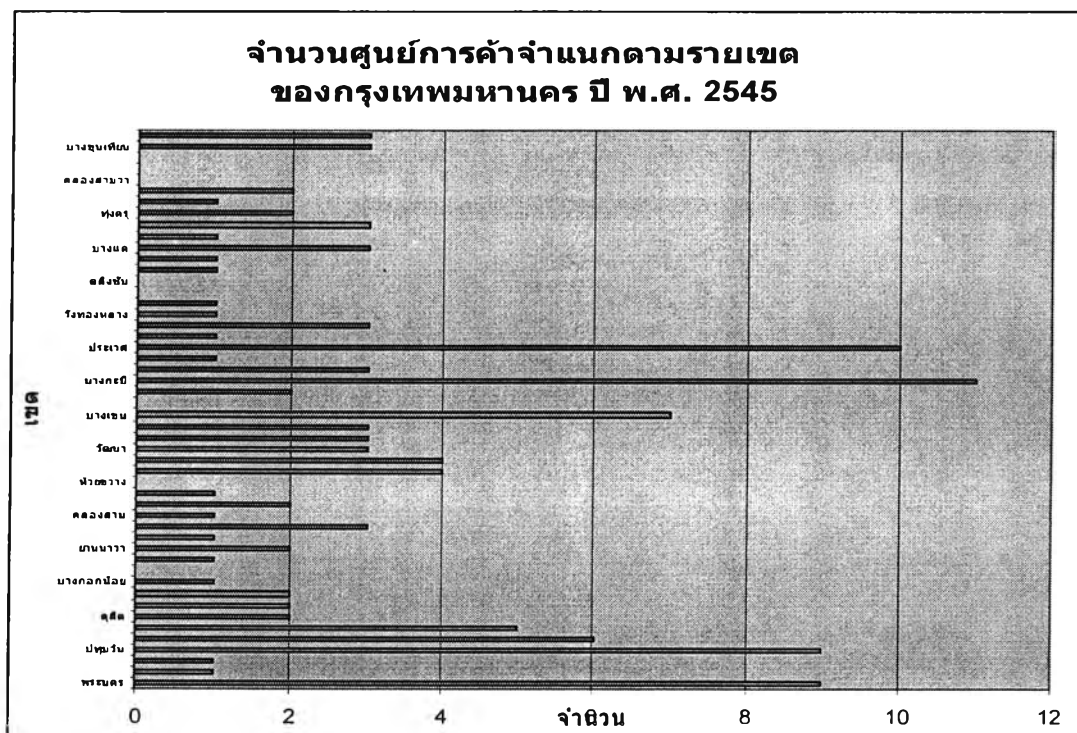
เขต	ศูนย์การค้า(สาขา)	ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่(สาขา)
<b>เขตชานเมืองตะวันออก</b>		
มีนบุรี	2	2
คลองสามวา	0	0
ลาดกระบัง	0	0
หนองจอก	0	0
<b>รวม</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>เขตเมือง</b>		
<b>เขตชานเมืองตะวันตก</b>		
บางขุนเทียน	3	2
บางบอน	3	2
<b>รวม</b>	<b>6</b>	<b>4</b>
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>126</b>	<b>63</b>

ที่มา : 1.สำนักงานสถิติแห่งชาติ

2. www.sunstore.com

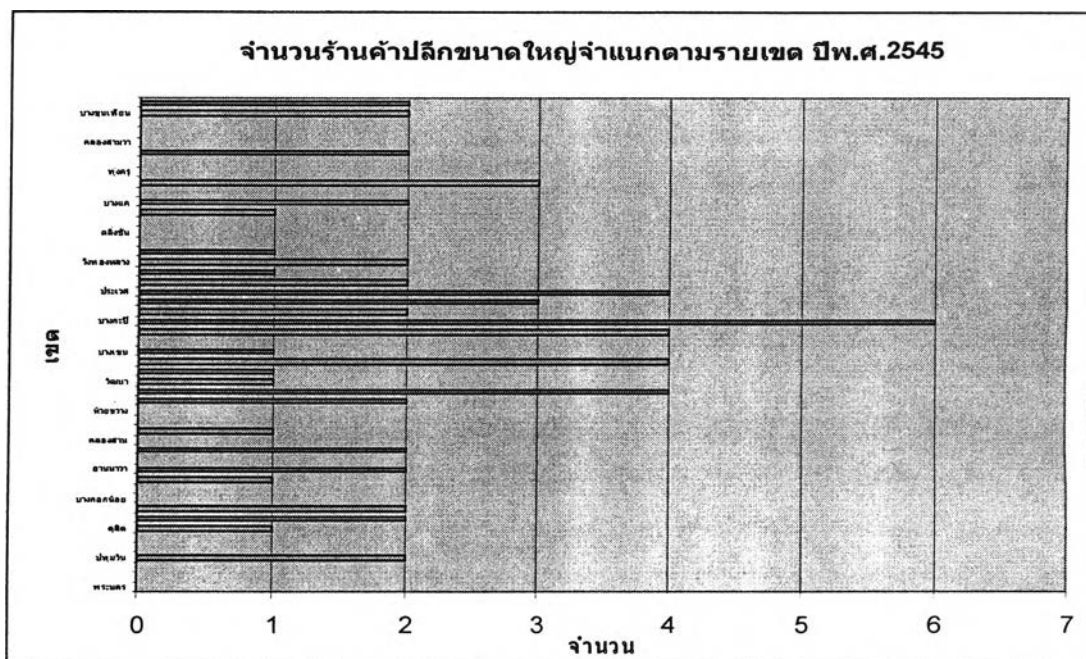


แผนภูมิที่ 3.2 แสดงจำนวนศูนย์การค้าจำแนกตามรายเขตของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2545



ที่มา : กองแผนงานและวิชาการ สำนักผังเมือง

แผนภูมิที่ 3.3 แสดงจำนวนร้านค้าปลีกขนาดใหญ่จำแนกตามรายเขตของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2545



ที่มา : กองแผนงานและวิชาการ สำนักผังเมือง



### ตารางที่ 3.7 กฎระเบียบการเปิดกิจการค้าปลีกในต่างประเทศ<sup>1</sup>

ประเทศ	เงื่อนไข
ญี่ปุ่น	ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ต้องแจ้งต่อรัฐมนตรีกระทรวงการค้าระหว่างประเทศและอุตสาหกรรมจังหวัดเทศบาลเมืองก่อน และมีการรับฟังความคิดเห็นจากผู้บริโภค ผู้ค้าปลีก ผู้เชี่ยวชาญ เพื่อกำหนดพื้นที่ขาย ระยะเวลาเปิด-ปิด เพื่อป้องกันผลกระทบต่อร้านค้าปลีกรายย่อย
ฟินแลนด์	คณะกรรมการยุโรปคัดค้านการรวมตัวของ 2 ยักษ์ใหญ่ในธุรกิจค้าปลีก
โปแลนด์	ห้ามเปิดซูเปอร์มาร์เก็ตในเมืองที่มีพลเมืองน้อยกว่า 100,000 คน และให้ธุรกิจท้องถิ่นมีสิทธิเป็นคณะกรรมการวางระเบียบการเปิดร้านด้วย
อินโดนีเซีย	ห้ามเปิดซูเปอร์มาร์เก็ตตามเมืองใหญ่และหัวเมืองเล็กจากการประท้วงของผู้ค้าปลีกท้องถิ่น
เดนมาร์ก	กำหนดวัน-เวลาการเปิด-ปิด กำหนดขนาดพื้นที่สูงสุดของร้านจำหน่าย มีกฎหมายห้ามบริษัทที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดเกินกว่าร้อยละ 10 ทำข้อตกลงจำกัดการแข่งขัน

ที่มา: การค้าส่งค้าปลีกไทย ของสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทยและจากการสัมภาษณ์ะกมลของหอการค้าไทย เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2543

### 3.6 ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ย่านบางกะปิ

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลข้างต้นจะพบว่า เขตบางกะปิเป็นส่วนหนึ่งของเขตเมืองชั้นกลางหรือเขตต่อเมืองทางด้านตะวันออกที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว เนื่องจากเป็นพื้นที่เขตต่อเมือง (Urban Fringe) ที่มีศักยภาพของโครงข่ายการคมนาคมที่สะดวกและครอบคลุม จากที่เคยเป็นพื้นที่ชานเมืองที่มีพื้นที่ว่างและพื้นที่เพื่อการเกษตรเป็นส่วนใหญ่ กลายเป็นพื้นที่เมืองสำคัญที่รองรับการขยายตัวของเมืองจากพื้นที่ชั้นใน เกิดการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยและการกระจายตัวของประชากรเพิ่มขึ้นในทุกๆปี ทำให้เกิดกระบวนการเป็นเมืองมากขึ้นและมีการพัฒนาเป็นพื้นที่เมืองเกือบเต็มพื้นที่ โดยเขตบางกะปิจะเป็นเขตที่มีแนวโน้มในการขยายตัวของประชากรและที่อยู่อาศัยอยู่ในอัตราที่สูงโดยมีประชากรมากเป็นอันดับที่ 2 รองจากเขตบางเขน คือ เขตบางกะปิ มีจำนวน

<sup>1</sup> ดุรายละเอียดยเพิ่มเติมภาคผนวก

ประชากร 69,065 คน เขตบางเขนมีจำนวนประชากร 71,202 คน แต่เมื่อพิจารณาถึงขนาดพื้นที่จะพบว่าเขตบางกะปิจะมีขนาดพื้นที่ที่น้อยกว่าเขตบางเขนเกือบ 2 เท่า และเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับเขตที่มีขนาดพื้นที่ที่ใกล้เคียงกับเขตบางกะปิที่มีขนาด 28.523 ตารางกิโลเมตร แล้วนั้นจะพบว่า เขตสะพานสูง ซึ่งมีพื้นที่ขนาด 28.124 ตารางกิโลเมตรและเขตคันนายาวมีพื้นที่ขนาด 25.982 ตารางกิโลเมตร จะมีจำนวนประชากรน้อยกว่าเขตบางกะปิถึงเกือบ 2 เท่าเช่นเดียวกัน ซึ่งจากการขยายตัวทางด้านประชากรที่เกิดขึ้น ทำให้บริเวณนี้จึงเป็นพื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาในเรื่องของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอย่างทั่วถึงตามมาเพื่อรองรับความต้องการของประชาชน โดยเฉพาะในเรื่องของระบบคมนาคมขนส่ง นอกจากนี้บริเวณนี้ยังมีการเกิดการขยายตัวของย่านธุรกิจพาณิชยกรรมขึ้น โดยการขยายตัวของย่านธุรกิจพาณิชยกรรมบริเวณพื้นที่เขตบางกะปินี้จะปฏิบัติตามแนวถนน คือ ถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหง ถนนศรีนครินทร์ ถนนนวมินทร์ เป็นต้น โดยลักษณะของธุรกิจพาณิชยกรรมที่เด่นชัดของบริเวณนี้จะอยู่ในลักษณะของศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกขนาดใหญ่

ย่านบางกะปินั้นถือว่าเป็นย่านที่มีบทบาททางด้านกิจกรรมการค้าและบริการที่เด่นชัดมากถ้าเทียบกับภายในพื้นที่บริเวณชานเมืองที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งกิจกรรมการค้าและบริการในย่านบางกะปินั้นจะมีรูปแบบที่แตกต่างกันออกไป โดยส่วนใหญ่จะกระจายตัวอยู่ตามริมถนน โดยเฉพาะริมถนนลาดพร้าว โดยในส่วนของกิจกรรมการค้าและบริการในย่านบางกะปินั้นจะพบว่า มีทั้งร้านค้าอาคารพาณิชย์ ตลาดสด หาบเร่แผงลอย และธุรกิจศูนย์การค้าโดยเฉพาะร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ โดยจากตารางที่ 3.6 จะพบว่าเขตบางกะปิจะเป็นเขตที่มีจำนวนของห้างสรรพสินค้าและร้านค้าปลีกรวมกันมากที่สุด โดยแบ่งเป็นร้านค้าปลีกขนาดใหญ่จำนวน 6 แห่ง และศูนย์การค้าอีกจำนวน 11 แห่ง (แผนที่ที่ 3.9) โดยส่วนใหญ่มีลักษณะที่กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ใกล้เคียงกัน คือ บริเวณย่านบางกะปิ ซึ่งเป็นศูนย์กลางย่านการค้าและจุดเชื่อมต่อการคมนาคมที่สำคัญของเขตบางกะปิ



ผลกระทบจากร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ที่มีต่อสภาพแวดล้อมชุมชน : กรณีศึกษาย่านบางกะปิ

แผนที่ที่ 3.9 แสดงที่ตั้งศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ในเขตบางกะปิ

สัญลักษณ์

- ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่
- ห้างอื่นๆ

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

มาตราส่วน



5000 0 5000 Meters

โดยจุดเริ่มต้นของกิจกรรมทางด้านการค้าปลีกที่เกิดขึ้นบริเวณย่านบางกะปินั้นจะเริ่มมาจากบริเวณที่เป็นตลาดสดบางกะปิในปัจจุบัน ซึ่งแต่เดิมเป็นเพียงร้านเล็กๆประมาณ 2-3 ร้านเท่านั้นยังไม่มีตลาดสาธารณะบริการแก่ชุมชน ชาวบ้านวางของขายกันบริเวณทางเท้า ทำให้กีดขวางทางเดิน ขาดระเบียบและยังเกิดปัญหาการทิ้งขยะไม่เป็นที่อีกด้วย ในปี พ.ศ. 2500-2510 สุขาภิบาลบางกะปิในสมัยนั้น ได้ดำเนินการจัดสถานที่ทำการค้าขาย โดยจัดสร้างอาคารและตลาดสาธารณะขึ้น ในปี 2505 บนเนื้อที่ 5 ไร่ 31 ตารางวา และเปิดดำเนินการในปี 2507 ขณะเดียวกันได้เปิดโอกาสให้เอกชนเข้ามาสร้างอาคารพาณิชย์จำนวน 13 ห้องและเปิดค้าขายในปีต่อมา ต่อมาในช่วงปี 2509 ทางราชการได้จัดงานแสดงสินค้านานาชาติและกีฬาเอเชียนเกมส์ ครั้งที่ 5 ซึ่งได้จัดสร้างค่ายที่พักนักกีฬานานาชาติขึ้นในเขตพื้นที่บางกะปิ นับเป็นการเริ่มต้นของการเคลื่อนไหวของประชากรที่เข้ามาอยู่อาศัยและประกอบการค้าเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก ประกอบกับการพัฒนาทางด้านคมนาคม มีการตัดถนนเพิ่มมากขึ้น ทำให้มีเส้นทางคมนาคมจากชานเมืองเข้าสู่ศูนย์กลางกรุงเทพมหานครได้อย่างสะดวก ด้านราคาที่ดินจึงขยับตัวสูงขึ้นตามมา ทำเลดังกล่าวจึงเป็นที่หมายตาของนักลงทุนและผู้ทำการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ ส่งผลให้ย่านบางกะปามีความสำคัญทางการค้าและขยายตัวเพิ่มขึ้นตามลำดับ

ต่อมาปี พ.ศ. 2511-2520 ห้างสรรพสินค้าจอมจิตรต์ (ปัจจุบันคือห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล) ได้เข้ามาดำเนินกิจการเป็นแห่งแรกในย่านนี้ เป็นห้างสรรพสินค้าที่มุ่งเน้นแผนกซูเปอร์มาร์เกตเป็นหลัก ขณะเดียวกันมีการก่อสร้างตลาดสดเพิ่มขึ้นอีกรวมเป็นตลาดสด 3 แห่ง คือ ตลาดบางกะปิ 1 บางกะปิ 2 และบางกะปิ 3 ในพื้นที่ที่ต่อเนื่องกัน

ปี พ.ศ. 2521-2530 มีห้างสรรพสินค้าเกิดขึ้นอีก 1 แห่ง คือห้างสรรพสินค้าบางกะปิ ซึ่งต่อมาได้กลายเป็นห้างซูเปอร์เซฟซึ่งในปัจจุบันปิดกิจการไปแล้ว ประกอบกับมีการก่อสร้างตลาดแฮปปี้แลนด์เพิ่มขึ้นอีก 1 แห่ง ทำให้ภายในซอยแฮปปี้แลนด์สาย 1 และ 2 มีอาคารพาณิชย์เกิดขึ้นอยู่เต็มพื้นที่แต่ยังไม่มีผู้เช่าอยู่อาศัยทำการค้ามากนัก ย่านการค้าจึงเริ่มมีการขยายตัวออกทางด้านทิศตะวันตกของศูนย์กลางเดิม ในขณะนั้นบริเวณแยกลำสาลีหรือพื้นที่ทางทิศใต้ของคลองแสนแสบมีการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรและอาคารพาณิชย์ด้วยเช่นกัน

ปี พ.ศ. 2531- 2540 ย่านบางกะปิมีย่านห้างสรรพสินค้าเพิ่มขึ้นอีก 4 แห่ง โดยถือเป็นจุดเริ่มต้นของการเข้ามาดำเนินกิจการของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ภายในบริเวณนี้ คือ ห้างแมคโคร ห้าง

สรรพสินค้าเดอะมอลล์ บางกะปิ และห้างสรรพสินค้าบางกะปิคอมเพล็กซ์ ซึ่งเป็นอาคาร Complex ที่ชั้นล่างเป็นห้างสรรพสินค้าและชั้นบนขึ้นไปเป็นโรงแรม คือ โรงแรมบางกะปิรอยัลโรส และห้างดีเอ็มเบอร์ (ปัจจุบันได้ปิดกิจการลงแล้ว) ซึ่งทำให้พื้นที่ย่านบางกะปินั้นมีการทำการค้ากันอย่างคึกคัก และส่งผลให้ย่านบางกะปิเป็นย่านการค้าที่สำคัญและมีการขยายตัวทางด้านการค้าและบริการไปอย่างรวดเร็ว

ปี พ.ศ. 2545 ห้างบิ๊กซีได้เข้ามาเช่าพื้นที่ภายในบริเวณห้างอิมพีเรียลเวิลด์ ลาดพร้าว ทำกิจการ เนื่องจากเดิมที่ห้างอิมพีเรียลเวิลด์นั้นมีผู้เข้ามาใช้บริการน้อยมาก เพราะจากการขยายตัวของห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ในย่านบางกะปิ ทำให้ผู้คนหันไปใช้บริการร้านค้าปลีกขนาดใหญ่บริเวณย่านบางกะปิกันมากขึ้น ทำให้ห้างอิมพีเรียลเวิลด์แทบจะร้างผู้คน เมื่อกลุ่มคาสโนโกรูปร่างได้เล็งเห็นถึงทำเลที่ตั้งและผลประโยชน์ที่จะได้รับหากได้เข้ามาเปิดสาขาบิ๊กซีภายในบริเวณนี้ จึงได้เจรจาขอเช่าพื้นที่ห้างอิมพีเรียลเวิลด์ดำเนินกิจการบิ๊กซีขึ้น ซึ่งหลังจากการเปิดบริการของบิ๊กซีนั่นจึงทำให้อิมพีเรียลเวิลด์นั้นเริ่มคึกคักขึ้นมาตามมา ต่อมาปลายปี พ.ศ. 2545 ห้างเทสโก้-โลตัสได้เข้ามาเปิดสาขาอีกแห่งที่บริเวณย่านบางกะปิ ทำให้ธุรกิจการค้าปลีกขนาดใหญ่ในพื้นที่นั้นตื่นตัวมากขึ้น ซึ่งเป็นอีกทางเลือกหนึ่งให้กับผู้บริโภคที่ต้องการจับจ่ายซื้อเครื่องอุปโภคบริโภคและเพื่อหาความบันเทิงและพักผ่อน เพราะมีการร่วมทุนกับโรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ เพื่อดึงดูดผู้คนเข้ามาอีกทางหนึ่ง

ซึ่งจากการที่บริเวณย่านบางกะปิมีการกระจุกตัวของห้างสรรพสินค้าและร้านค้าปลีกขนาดใหญ่หลายแห่งในบริเวณที่ใกล้เคียงกัน ทำให้ในแต่ละวันมีผู้ที่เข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกขนาดใหญ่บริเวณย่านบางกะปิเป็นจำนวนมาก ซึ่งจากสถิติที่ทางร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ทั้ง 3 แห่ง ได้รวบรวมไว้พบว่าในแต่ละวันมีจำนวนผู้เข้าใช้บริการไม่ต่ำกว่าประมาณ 30,000 คน ซึ่งยังไม่นับรวมถึงผู้ที่เข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าต่างๆบริเวณใกล้เคียงอีกด้วย โดยเฉพาะห้างเดอะมอลล์บางกะปิซึ่งมีจำนวนผู้ใช้บริการในวันๆหนึ่งนั้นเกือบ 80,000 คน จากจำนวนของผู้เข้าใช้บริการที่มากเช่นนี้ทำให้เกิดสภาพของความแออัดของผู้คนและการจราจรบริเวณด้านหน้าทางเข้า-ออกศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ขึ้น โดยเฉพาะช่วงเวลาเย็นและวันหยุด นอกจากนี้ลักษณะทำเลที่ตั้งของศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกขนาดใหญ่บริเวณย่านบางกะปินั้นจะมีทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้กับบริเวณทางแยกหลักๆที่สำคัญของพื้นที่ คือ บริเวณสี่แยกลำสาดี

สี่แยกบางกะปิ สามแยกบางกะปิและแยกแฮปปี้แลนด์ ทำให้เกิดสภาพของควมไม่คล่องตัวและเกิดการสะสมของปริมาณการจราจรขึ้น

จากการที่ปัจจุบันเขตบางกะปินั้นจะมีความแออัดทั้งทางด้านประชากรและพื้นที่เนื่อง จากเป็นบริเวณที่มีที่พักอาศัยอยู่กันอย่างหนาแน่น และเรื่องของการจราจรที่ติดขัดอยู่แล้ว เมื่อ ธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่เหล่านี้ได้แผ่ขยายเข้าไปกระจุกตัวกันอยู่ในพื้นที่นี้เพิ่มขึ้นไปอีก จึงก่อให้เกิดผลกระทบต่างๆเพิ่มขึ้นไม่ว่าจะเป็นทางด้านกายภาพ เช่น สภาพการจราจรที่ติดขัด สภาพ ความแออัดของอาคารขนาดใหญ่ ผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจที่ร้านค้าปลีกรายย่อยต้องประสบ และผลกระทบทางสังคมในด้านต่างๆ เป็นต้น ซึ่งสิ่งเหล่านี้นับได้ว่าเป็นผลกระทบที่เกิดจากธุรกิจ ค้าปลีกขนาดใหญ่ที่มีต่อสภาพแวดล้อมชุมชนภายในบริเวณย่านบางกะปิที่ตามมา

ดังนั้นในการที่จะวิเคราะห์ถึงรายละเอียดของผลกระทบที่เกิดขึ้นจากร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ที่มีต่อสภาพแวดล้อมชุมชนย่านบางกะปินั้น ในเบื้องต้นการศึกษาถึงลักษณะการให้บริการ ของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่บริเวณย่านบางกะปินั้นจึงมีความสำคัญ เพื่อเป็นการทำความเข้าใจถึง ปัจจัยในการเข้ามาใช้บริการร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ย่านบางกะปิ โดยจะเป็นการศึกษวิเคราะห์ข้อมูลจากผู้ที่มาเข้าใช้บริการร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ในบริเวณนี้ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการวิเคราะห์รายละเอียดในเรื่องของผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อสภาพแวดล้อมชุมชนบริเวณย่านบางกะปิ ซึ่งจะกล่าวไว้ในบทต่อไป