

อิทธิพลของศูนย์การค้าชานเมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร :
กรณีศึกษาย่านบางกะปิและบริเวณใกล้เคียง



นางสาวปิยะมาศ เลิศนภากุล

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต
สาขาการวางแผนเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2544

ISBN 947-03-1174-1

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I20184888

INFLUENCE OF SUBURBAN SHOPPING CENTERS IN THE EASTERN AREA OF
BANGKOK : A CASE STUDY OF BANGKAPI DISTRICT AND VICINITY

Miss Piyamas Lertnapakul

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning in Urban Planning
Department of Urban and Regional Planning

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2001

ISBN 947-03-1174-1

บทคัดย่อวิทยานิพนธ์

นางสาวปิยะมาศ เลิศนภากุล : อิทธิพลของศูนย์การค้าชานเมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาย่านบางกะปิและบริเวณใกล้เคียง (INFLUENCE OF SUBURBAN SHOPPING CENTERS IN THE EASTERN AREA OF BANGKOK : A CASE STUDY OF BANGKAPI DISTRICT AND VICINITY) อ. ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ ดร.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ ภาณู : 232 หน้า . ISBN 947-03-1174-1

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1. ศึกษาพัฒนาการศูนย์การค้าในพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร 2. ศึกษาอิทธิพลและรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าที่มีผลต่อชุมชนพักอาศัยย่านบางกะปิและบริเวณใกล้เคียง 3. เสนอแนะแนวทางการพัฒนาศูนย์การค้าในพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ซึ่งการวิจัยครั้งนี้มีเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยคือ แบบสอบถาม การสำรวจภาคสนาม และการสัมภาษณ์ผู้ใช้บริการศูนย์การค้าในพื้นที่ย่านบางกะปิจำนวน 400 ตัวอย่าง ทั้งนี้การเลือกกลุ่มตัวอย่างใช้วิธีสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ (Accidental Sampling) โดยสอบถามถึงลักษณะทั่วไปของผู้ใช้บริการศูนย์การค้า พฤติกรรมของผู้ใช้บริการและปัญหาที่เกิดจากศูนย์การค้า แล้วจึงวิเคราะห์เพื่อหาความสัมพันธ์ทางกายภาพกับสภาพปัญหา ตลอดจนอิทธิพลของศูนย์การค้าที่มีผลต่อชุมชนพักอาศัย

ผลการศึกษาพบว่าย่านพาณิชย์กรรมด้านตะวันออกมีการขยายตัวไปตามแนวถนน ลาดพร้าว, รามคำแหง, บางนา, ตราด, ศรีนครินทร์, สุขุมวิท ซึ่งเป็นเส้นทางสู่ภาคตะวันออกสามารถแบ่งได้เป็น 5 ย่าน ดังนี้ ย่านลาดพร้าว – วังทองหลาง, ย่านศรีนครินทร์, ย่านสุขุมวิท 1 – 3, ย่านรามคำแหง และย่านบางกะปิ ซึ่งมีศูนย์การค้าในพื้นที่ทั้งหมด 21 แห่ง โดยย่านบางกะปิมีการกระจุกตัวของศูนย์การค้าถึง 5 แห่ง เนื่องจากย่านบางกะปิมียุคภาพในการพัฒนาทางด้านการค้า โดยสามารถเชื่อมโยงกับเขตชั้นในและจังหวัดรอบนอกได้อย่างสะดวกจากเส้นทางการคมนาคมในพื้นที่ ราคาที่ดินมีราคาสูงกว่าพื้นที่ในเมือง การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรมีการเปลี่ยนแปลงมากกว่าการเปลี่ยนแปลงโดยรวมของกรุงเทพมหานครถึง 4 เท่า กลุ่มประชากรส่วนใหญ่ในพื้นที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุนธุรกิจศูนย์การค้า นอกจากนี้พื้นที่ศึกษายังมีการกระจุกตัวของอาคารค้าและบริการ

ส่วนการศึกษาลักษณะทั่วไปทางด้านกายภาพของศูนย์การค้าในแต่ละแห่งนั้นทำให้ทราบว่าศูนย์การค้าในแต่ละแห่งมีความแตกต่างกันในเรื่องประเภทของสินค้า, ขนาดของศูนย์การค้า, กลุ่มผู้ใช้บริการ และรัศมีการให้บริการ ซึ่งผลจากการศึกษาสามารถแบ่งศูนย์การค้าในแต่ละระดับ ดังนี้

1. ศูนย์การค้าระดับตำบล (Neighborhood Shopping Center) รัศมีการให้บริการ 1-2 กิโลเมตร มีจำนวน 3 แห่ง
2. ศูนย์การค้าระดับชุมชน (Community Shopping Center) รัศมีการให้บริการ 3-5 กิโลเมตร มีจำนวน 14 แห่ง
3. ศูนย์การค้าระดับภูมิภาค (Regional Shopping Center) รัศมีการให้บริการ 6 กิโลเมตร ขึ้นไป มีจำนวน 4 แห่ง

อิทธิพลของศูนย์การค้าในย่านบางกะปิได้ก่อให้เกิดผลในด้านต่าง ๆ ให้กับเมือง ได้แก่ ด้านเศรษฐกิจที่ส่งผลให้ภาครัฐจัดเก็บภาษีได้มากขึ้น ผู้ใช้บริการมีทางเลือกในการจับจ่ายใช้สอยจากการแข่งขันกันของศูนย์การค้า ซึ่งมีผลต่อการดำเนินการค้าของร้านค้าย่อย, ด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อมของเมือง ทำให้เกิดความแออัดของยานพาหนะที่ส่งผลต่อสภาพอากาศและเสียงขยะมูลฝอย หารเร่งแผนลยบริเวณศูนย์การค้า

ข้อเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาต่างๆที่เกิดจากศูนย์การค้าในพื้นที่ศึกษาได้แก่ ปัญหาการจราจร ควรมีการจัดระบบการจราจรบริเวณสี่แยกบางกะปิถึงสามแยกแฮปปี้แลนด์ สร้างหรือขยายสะพานลอยคนข้ามเพิ่มขึ้น จัดพื้นที่จอดรถเพิ่มเติมในวันหยุด, ปัญหามลพิษทางอากาศและเสียง ภาครัฐควรจัดตั้งจุดตรวจวัดคุณภาพอากาศและเสียงรวมถึงจุดตรวจรับยานพาหนะที่มีควันดำ ย้ายสถานที่จอดรถโดยสารประเภทตู้ / สองแถวไปอยู่บริเวณด้านหลังศูนย์การค้า, ปัญหาขยะมูลฝอย ควรสนับสนุนให้ศูนย์การค้าใช้วัสดุบรรจุสินค้าที่ย่อยสลายได้และนำค่าใช้จ่ายมาเป็นส่วนลดด้านภาษี, ปัญหาทัศนียภาพของชุมชนควรจัดตั้งแนวเขตการค้าและรูปแบบร้านค้าให้เป็นรูปแบบเดียวกันรวมถึงขุดลอกคลองบ้านหนึ่งให้ระบายน้ำได้สะดวก และด้านการเสื่อมถอยของอาคารร้านค้าย่อย แก้ไขโดยภาครัฐควรมีมาตรการควบคุมการขยายตัวของศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในพื้นที่ต่างๆ และจัดทำประชาพิจารณ์สอบถามความคิดเห็นของประชาชนในเมืองเพื่อให้ศูนย์การค้าสามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนและมีผลบวกต่อชุมชน

ภาควิชา การวาง แผนภาคและเมือง

สาขาวิชา การวางผังเมือง

ปีการศึกษา 2544

ลายมือชื่อนิสิต.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

4274139125 : Major Urban Planning

Key Word : Suburban Shopping Center

Piyamas Lertnapakun : Influence of Suburban Shopping Centers in The Eastern Area of Bangkok : A Case Study of Bangkok district And Vicinity . Thesis Advisor:Assoc. Prof. Sakchai Kirinpanu , Ph.D., ISBN 947 - 03 -1174 - 1

The objectives of this thesis were 1) to study the development of shopping center in the eastern area of Bangkok, 2) to study the influence and service area of shopping center affecting to the communities in Bangkok district and vicinity, 3) to propose guidelines in developing the shopping center in the eastern area of Bangkok.

The research methodology included : taking field survey, distributing questionnaires and making interviews for 400 samples from the shopping center user in Bangkok district by accidental sampling. The questionnaires focused on user characteristics , behavior and problems on using shopping center.

From this study , the commercial zone in eastern of Bangkok expanded along Ladphaw road , Ramkamhang road , Bangna - Trad road, Sri Nakarin road and Sukapibal road which are routes to the eastern area. The shopping centers are classified to 5 zones: Ladphaw - Wangthonglang, Srinakarin, Sukapibal, Ramkamhang , and Bangkok district which cover 21 shopping centers. Bangkok district has agglomerated up to 5 shopping centers responded to the potential of commercial development in connecting inner and outer of city due to the convenient transportation, the land price is lower than other area, the population growth rates of 4 times higher than of the other area in Bangkok, and the demographic structure is the magnet target to invest in shopping center. Moreover, the study area has been agglomerated of trade and services.

The physical study of each shopping center shows the different in the type of commodities and size of shopping center , group of users and service area which are classified to

1. Neighborhood shopping center - the service area is 1-2 kilometers, 3 shopping center in this area.
2. Community shopping center - the service area is 3-5 kilometers, 14 shopping center in this area.
3. Regional shopping center - the service area is 16 kilometers or more, 4 shopping centers in this area.

The influences of shopping center in Bangkok create the effects to the city such as economic returns to the Government particularly on increasing tax revenues, the users have variety of choices from the intense competitions of shopping center which creates the problem to the operation of the small retail shops, the physical and urban environment, the air pollution, the noise pollution, the traffic jam and the garbage around shopping center.

The recommendations to solves the problems caused by the shopping center in this area are 1) traffic problem: to manage the traffic systems around the intersections of Bangkok to Happy Land, to build more bridges, cross over and parking lots in holiday periods, 2) air and noise pollution: to setup the center which check and test the quality of air and noise, to remove the parking lot of vans / small buses to the back of shopping center, 3) garbage problem: to support user of recycle and disposable and create incentive of using them by tax, 4) community visual problem: to set up the harmony of shape and zone of large shopping center, and to drain Bannang Canal in order to clean the water, 5) recession of the small retail shops: to issue measures in controlling the expanding of large shopping centers in the other area and set public hearing to response to the comments of population in order to serve the people and provide positive influence in the community.

DepartmentUrban and Regional Planning.....

Field of studyurban Planning.....

Academic year2001.....

Student's signature

Piyamas Lertnapakun

Advisor's signature

Sakchai Kirinpanu

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เรื่อง “ บทบาทของศูนย์การค้าชานเมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาย่านบางกะปิและบริเวณใกล้เคียง ” สำเร็จได้ด้วยคำแนะนำ ความร่วมมือ และความช่วยเหลือจากบุคคลหลายฝ่ายทั้งทางราชการและเอกชน ซึ่งข้าพเจ้าขอขอบพระคุณอย่างสูงไว้ ณ.โอกาสนี้ อาทิเช่น

- เจ้าหน้าที่ฝ่ายข้อมูลสารสนเทศที่อยู่อาศัย สำนักงานใหญ่ การเคหะแห่งชาติ ที่กรุณาให้ความสะดวกในด้านข้อมูลต่างๆ ตลอดจนแผนที่

- เจ้าหน้าที่กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร ที่กรุณาให้คำแนะนำเกี่ยวกับย่านการค้าและย่านพาณิชย์กรรมหลักของกรุงเทพมหานคร

- เจ้าหน้าที่เขตบางกะปิ งานทะเบียนราษฎร , งานรายได้ , งานสุขาภิบาล ที่กรุณาให้คัดลอกข้อมูล

- คุณอภิสิทธิ์ งามอัจฉริยะกุล ที่ปรึกษารัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม (๗๗๖ วันมูหะหมัดนอร์ มะทา) , ประธานกรรมการบริหาร เค.ซี. กรุ๊ป ที่สละเวลาให้ข้อคิดเห็นอันเป็นประโยชน์ในเรื่องการใช้ที่ดินตามแนวเส้นทางคมนาคมขนส่ง และการขยายตัวของชุมชนในพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร

- คณาจารย์และเจ้าหน้าที่ ภาควิชาผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง รองศาสตราจารย์ ดร. ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ อาจารย์ที่ปรึกษาที่กรุณาตรวจทาน แก้ไข และเป็นกำลังใจในการเขียนวิทยานิพนธ์เรื่องนี้เป็นพิเศษ ซึ่งข้าพเจ้าขอกราบขอบพระคุณไว้ ณ. โอกาสนี้ด้วย

- ป้าอัมพร โกหมวย ที่อบรมเลี้ยงดู ส่งเสริม ให้สามารถศึกษาต่อในระดับบัณฑิตศึกษาของภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่เป็นสถาบันอันทรงเกียรติแห่งนี้ได้จนเป็นผลสำเร็จ

- พี่อรรณพ ศรีวานิติ , พี่คงรัฐ สุนทรโรจน์พัฒนา , และนายสายัณห์ แต้มคุณ ที่สละเวลามาช่วยแจกแบบสอบถาม , ให้ยืมอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ ฯลฯ และท่านผู้อื่นอีกเป็นจำนวนมากซึ่งไม่สามารถที่จะกล่าวนามไว้ในนี้ได้ทั้งหมด รวมทั้งผู้ที่เข้าใช้บริการศูนย์การค้าทั้ง 5 แห่ง ในย่านการค้าบางกะปิที่ได้ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามครั้งนี้ด้วยดี

ผู้วิจัย

นางสาวปิยะมาศ เลิศนภากุล

มีนาคม 2545

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญแผนที่.....	ด
สารบัญแผนภูมิ.....	ต
สารบัญแผนภาพ.....	ถ

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	4
1.3 ขอบเขตและพื้นที่ดำเนินการศึกษา.....	4
1.3.1 ขอบเขตพื้นที่.....	4
1.3.2 ขอบเขตเนื้อหา.....	4
1.4 วิธีการและการเก็บรวบรวมข้อมูล.....	6
1.4.1 ขนาดตัวอย่างและการสุ่มตัวอย่าง.....	6
1.4.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	8
1.4.3 ขั้นตอนและวิธีการศึกษา.....	9
1.5 แหล่งที่มาของข้อมูล.....	11
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	11

บทที่ 2 ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับเมืองและการขยายตัวของเมือง.....	13
2.1.1 ความหมายของคำว่า “เมือง”.....	13
2.1.2 วิวัฒนาการเมืองและปัจจัยการเกิดเมือง.....	14
2.1.3 โครงสร้างเมือง.....	15
2.1.4 หน้าที่ของเมือง.....	16
2.1.5 พื้นที่เมือง.....	18

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
2.1.6 แนวคิดในการขยายตัวของเมือง.....	18
2.1.7 โครงสร้างของเมืองกรุงเทพมหานคร.....	20
2.2 ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบการใช้ที่ดินในเมือง.....	22
2.2.1 ความหมายของ “ การใช้ที่ดิน “.....	22
2.2.2 การใช้ที่ดินภายในเมือง.....	22
2.2.3 แนวคิดและรูปแบบการใช้ที่ดินในเมือง.....	23
2.2.4 รูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองในประเทศเอเชียตะวันออกเฉียงใต้.....	28
2.2.5 รูปแบบการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร.....	28
2.3 ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบและปัจจัย	
ที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม.....	29
2.3.1 ลักษณะการเกิดย่านการค้า.....	29
2.3.2 รูปแบบการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมในเมือง.....	30
2.3.3 รูปแบบที่ตั้งและการขยายตัวของกิจกรรมทางการค้า.....	31
2.3.4 ปัจจัยที่มีผลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม.....	33
2.3.5 การกำหนดเขตการค้าของเมือง.....	34
2.3.6 ลำดับค้ำยกของเขตการค้าของเมือง.....	35
2.4 ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับศูนย์กลางชุมชน.....	36
2.4.1 แนวคิดในการจัดลำดับศูนย์กลางชุมชน.....	37
2.5 ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า.....	39
2.5.1 ความเป็นมาของศูนย์การค้า.....	39
2.5.2 ความหมายของศูนย์การค้า.....	40
2.5.3 ประเภทของศูนย์การค้า.....	40
2.5.4 การกำหนดที่ตั้งของศูนย์การค้า.....	41
2.5.5 ลำดับค้ำยกของศูนย์การค้า.....	45
2.5.6 รูปแบบทางการค้า.....	50
2.5.7 ลักษณะการเกิดศูนย์การค้าในเมือง.....	53
2.5.8 ศูนย์การค้ากับการเปลี่ยนแปลงของเมือง.....	53

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บทที่ 3 พัฒนาการของศูนย์การค้าด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร	
3.1 การเกิดย่านการค้าในประเทศไทย.....	56
3.1.1 สมัยสุโขทัย.....	57
3.1.2 สมัยอยุธยา.....	57
3.1.3 สมัยกรุงรัตนโกสินทร์.....	57
3.2 วิวัฒนาการของการค้าในกรุงเทพมหานคร.....	58
3.2.1 ตลาด.....	58
3.2.2 ย่านการค้า.....	58
3.2.2.1 บริเวณบางรัก.....	59
3.2.2.2 บริเวณถนนเยาวราช.....	59
3.2.2.3 บริเวณบางลำพู.....	59
3.2.2.4 ย่านศูนย์ธุรกิจกลางเมือง.....	62
3.2.2.5 พื้นที่ขยายตัวจากศูนย์กลางธุรกิจ.....	62
3.2.2.6 พื้นที่พัฒนาใหม่ชานเมือง.....	63
3.2.3 ศูนย์การค้า/ห้างสรรพสินค้า.....	64
3.3 ยุคของศูนย์การค้า.....	64
3.4 ศูนย์การค้าของกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน.....	68
3.5 เขตการค้าของกรุงเทพมหานคร.....	71
3.5.1 พื้นที่ศูนย์กลาง.....	71
3.5.2 พื้นที่ด้านเหนือ.....	71
3.5.3 พื้นที่ด้านตะวันตก.....	72
3.5.4 พื้นที่ด้านตะวันออก.....	72
3.6 แนวโน้มการขยายตัวของเขตการค้าในกรุงเทพมหานคร.....	72
3.7 พัฒนาการของศูนย์การค้าด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร.....	74
3.8 การขยายตัวของย่านธุรกิจพาณิชยกรรมด้านตะวันออก.....	74
3.8.1 ศูนย์การค้าในย่านลาดพร้าว - วังทองหลาง.....	76
3.8.2 ศูนย์การค้าในย่านศรีนครินทร์.....	78
3.8.3 ศูนย์การค้าในย่านสุขุมวิท 1 - 3.....	81

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

3.8.4	ศูนย์การค้าในเขตบางกะปิ และรามคำแหง.....	86
3.8.4.1	โครงข่ายการคมนาคม.....	89
3.8.4.2	ลักษณะทางสังคม / ประชากร.....	90
3.8.4.2.1	ความหนาแน่นของประชากร.....	93
3.8.4.2.2	เพศและอายุของประชากร.....	94
3.8.4.2.3	รูปแบบการตั้งถิ่นฐาน.....	95
3.8.4.2.4	จำนวนที่อยู่อาศัยและการเปลี่ยนแปลง.....	96
3.8.4.3	การใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน.....	100
3.8.4.4	ราคาที่ดินและการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน.....	104
3.8.4.5	ศูนย์การค้าในย่านรามคำแหง.....	107
3.8.4.6	ศูนย์การค้าในย่านบางกะปิ.....	108
บทที่ 4	ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	
4.1	ลักษณะทั่วไปของผู้ใช้บริการศูนย์การค้า.....	117
4.2	พฤติกรรมของผู้ใช้บริการศูนย์การค้า.....	118
4.2.1	ลำดับของจุดประสงค์ที่เข้าไปใช้บริการ.....	118
4.2.1.1	การเปลี่ยนแปลงลำดับของจุดประสงค์ที่เข้าไปใช้บริการ....	118
4.2.2	ลำดับประเภทของสินค้าที่นิยมซื้อ.....	121
4.3	พฤติกรรมการเดินทางของผู้ใช้บริการศูนย์การค้า.....	122
4.3.1	การเดินทางที่เกิดขึ้น (Trip Generation).....	122
4.3.1.1	ความสัมพันธ์ระหว่าง เขตที่พักอาศัย ของผู้ใช้บริการ กับ <i>ความถี่</i> ในการมาศูนย์การค้า.....	123
4.3.1.2	ความสัมพันธ์ระหว่าง <i>ความถี่</i> ในการมาศูนย์การค้า กับ <i>ระดับรายได้</i> และ <i>กลุ่มอายุ</i> ของผู้ใช้บริการ.....	128
4.3.1.3	ความสัมพันธ์ระหว่าง <i>ความถี่</i> ในการมาศูนย์การค้า กับ <i>ระยะทาง</i> จากที่พักอาศัยของผู้ใช้บริการ.....	131

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

4.3.2	การกระจายการเดินทาง (Trip Distribution).....	133
4.3.2.1	ความสัมพันธ์ระหว่าง สถานที่ ที่เดินทางมาศูนย์การค้า กับ วัน และ เวลา ที่เข้ามาใช้บริการศูนย์การค้า.....	134
4.3.2.2	ความสัมพันธ์ระหว่าง วัน และ เวลา ที่เข้าไปใช้บริการ.....	136
4.3.3	พาหนะที่ใช้ในการเดินทาง (Modal Split).....	138
4.3.4	การเดินทางจำแนกตามเส้นทางการเดินทาง (Trip Assignment)..	138
4.3.4.1	ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางมาศูนย์การค้า.....	140
4.3.4.2	ความสัมพันธ์ระหว่าง ระยะเวลา กับ ระยะทาง ที่ใช้ใน การเดินทางมาศูนย์การค้า.....	140
4.3.4.3	ลำดับของศูนย์การค้าที่นิยมเดินทางมาใช้บริการ.....	141
4.3.4.4	ศูนย์การค้าที่นิยมเดินทางไปใช้บริการ ก่อน และ หลัง ศูนย์การค้าในย่านบางกะปิจะขยายตัว.....	148
4.3.4.5	ความสัมพันธ์ระหว่าง เขตที่พักอาศัยของผู้ใช้บริการ กับ ศูนย์การค้าที่นิยมไปใช้บริการ ก่อน และ หลัง ศูนย์การค้าย่านบางกะปิจะขยายตัว.....	150
4.3.4.6	ความสัมพันธ์ระหว่าง วัน ที่นิยมเดินทางไปใช้บริการ ที่ศูนย์การค้าเหล่านั้น ก่อน และ หลัง ศูนย์การค้า ย่านบางกะปิจะขยายตัว.....	156
4.3.4.7	ความสัมพันธ์ระหว่าง เวลา ที่นิยมเดินทางไปใช้บริการ ศูนย์การค้าเหล่านั้น ก่อน และ หลัง ศูนย์การค้า ย่านบางกะปิจะขยายตัว.....	157
4.3.4.8	ความสัมพันธ์ด้าน วัน ที่ผู้ให้บริการนิยมเดินทางไป ศูนย์การค้า ก่อน และ หลัง จากศูนย์การค้าในย่าน บางกะปิจะขยายตัว.....	158
4.3.4.9	เหตุผลที่นิยมไปใช้บริการศูนย์การค้า และ ความสัมพันธ์ ระหว่างระยะเวลาการเดินทาง กับ เหตุผลในการมาใช้บริการ ศูนย์การค้า.....	161

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

4.3.4.10	ความเห็นของผู้ใช้บริการด้านที่ตั้ง ของศูนย์การค้าชานเมือง.....	163
บทที่ 5 ผลกระทบของศูนย์การค้า		
5.1	ความสำคัญของพื้นที่.....	166
5.1.1	จุดเด่นของพื้นที่ต่อการเติบโตและพัฒนาศูนย์การค้า.....	166
5.1.1.1	ความสะดวก.....	167
	- การเข้าถึง	
	- การเชื่อมโยงกับกิจกรรมต่อเนื่องอื่นๆ	
5.1.1.2	สิ่งแวดล้อม.....	169
	- ด้านกายภาพ	
	- ด้านเศรษฐกิจ	
	- ด้านสังคม	
5.1.1.3	จุดเด่นของเมือง.....	172
	- ด้านกายภาพ	
	- ด้านเศรษฐกิจ	
	- ด้านสังคม	
5.1.1.4	ศักยภาพ.....	174
	- โครงการพัฒนา	
5.2	แนวโน้มการขยายตัวของการค้าย่านบางกะปิ.....	176
5.3	บทบาทของเขตบางกะปิต่อกรุงเทพมหานคร.....	177
5.4	ผลกระทบของศูนย์การค้าที่มีต่อชุมชน.....	177
5.4.1	การเดินทางและการจราจรบริเวณศูนย์การค้าติดขัด.....	178
	- ข้อเสนอแนะ.....	182
5.4.2	บทบาทของศูนย์การค้าต่อสิ่งแวดล้อมของเมือง.....	183
	- ข้อเสนอแนะ.....	189

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

5.4.3 บทบาทของศูนย์การค้าต่อเศรษฐกิจของเมือง.....	190
5.4.3.1 ผลกระทบด้านบวก	
5.4.3.2 ผลกระทบด้านลบ	
- ข้อเสนอแนะ.....	193
5.4.4 บทบาทของศูนย์การค้าต่อทัศนียภาพของชุมชน.....	196
- ข้อเสนอแนะ.....	197
5.4.5 ความปลอดภัยบริเวณศูนย์การค้า.....	198
- ข้อเสนอแนะ.....	198
5.4.6 ผลกระทบของศูนย์การค้าต่อการใช้ที่ดิน.....	202
5.4.6.1 รูปแบบการใช้ที่ดิน.....	203
5.4.6.2 ความหนาแน่น.....	204
5.4.6.3 คุณภาพของการใช้ที่ดิน.....	205

บทที่ 6 บทสรุป

6.1 สรุปบทบาทและพัฒนาการของศูนย์การค้าชานเมือง	
ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร.....	206
6.2 รัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าในพื้นที่ด้านตะวันออก	
ของกรุงเทพมหานคร.....	208
6.3 บทบาทของศูนย์การค้าชานเมือง.....	210
6.3.1 บทบาทของศูนย์การค้าต่อเศรษฐกิจของเมือง.....	210
6.3.2 บทบาทของศูนย์การค้าต่อการจราจรของเมือง.....	211
6.3.3 บทบาทของศูนย์การค้าต่อการใช้ที่ดินของเมือง.....	211
6.3.4 บทบาทของศูนย์การค้าต่อด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม.....	212
6.3.5 บทบาทของศูนย์การค้าต่อการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรม	
และทัศนคติของผู้ใช้บริการ.....	212

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

6.4 ปัญหาและข้อเสนอแนะแนวทางการวางแผนพัฒนาศูนย์การค้า.....	213
6.4.1 ปัญหาการจราจร.....	214
- ข้อเสนอแนะ	
6.4.2 มลพิษทางอากาศและเสียง.....	214
- ข้อเสนอแนะ	
6.4.3 ขยะมูลฝอย.....	214
- ข้อเสนอแนะ	
6.4.4 ความปลอดภัย.....	215
- ข้อเสนอแนะ	
6.4.5 ทัศนียภาพของชุมชน.....	215
- ข้อเสนอแนะ	
6.4.6 การเสื่อมถอยของอาคาร / ร้านค้าย่อย.....	216
- ข้อเสนอแนะ	
6.5 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษารั้งต่อไป.....	216
รายการอ้างอิง.....	218
ภาคผนวก ก.....	221
ภาคผนวก ข.....	226
ประวัติผู้เขียน.....	233

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1.1 สถิติจำนวนที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยปี พ.ศ.2535-2537.....	2
3.1 เปรียบเทียบลักษณะของศูนย์การค้าในแต่ละสมัย.....	66
3.2 แสดงการกระจายตัวของประชากรในเขตบางกะปิ พ.ศ. 2542	90
3.3 แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรในจังหวัดกรุงเทพมหานคร , เขตบางกะปิ , แขวงคลองจั่น และแขวงหัวหมาก ปี พ.ศ. 2533 – 2542	92
3.4 แสดงการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นของประชากรในจังหวัดกรุงเทพมหานคร , เขตบางกะปิ , แขวงคลองจั่น , แขวงหัวหมาก ปี พ.ศ. 2533 – 2542.....	92
3.5 แสดงจำนวนบ้านในแขวงคลองจั่น , หัวหมาก ปีพ.ศ. 2535 , 2539 และ 2542.....	96
3.6 แสดงสถิติจำนวนอาคารและพื้นที่อาคารประเภทที่อยู่อาศัยที่ขออนุญาตก่อสร้าง ในช่วงปี 2533 – 2537 (รวมตัวเลข 5 ปี)	97
3.7 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเขตบางกะปิ ช่วงปี พ.ศ. 2529 –2542.....	100
3.8 แสดงพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	102
3.9 แสดงราคาประเมินที่ดินของพื้นที่ศึกษา.....	105
4.1 แสดงลำดับของจุดประสงค์ที่ลูกค้าเดินทางมาใช้บริการภายในศูนย์การค้า	119
4.2 เปรียบเทียบลำดับของจุดประสงค์ในการเดินทางไปศูนย์การค้า ก่อน และ หลัง จากศูนย์การค้าย่านบางกะปิจะขยายตัว.....	120
4.3 ความสัมพันธ์ระหว่างเขตที่พักอาศัยของผู้ใช้บริการศูนย์การค้า กับ ความถี่ในการใช้บริการ.....	124
4.4 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความถี่ในการเข้าใช้บริการศูนย์การค้ากับระดับรายได้.....	129
4.5 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความถี่ในการเข้าใช้บริการศูนย์การค้าของผู้ใช้บริการ.....	130
4.6 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความถี่ในการเข้าใช้บริการศูนย์การค้า กับ ระยะทางในการเดินทางจากบ้านมาศูนย์การค้า.....	133
4.7 แสดงสถานที่ที่เดินทางมาของผู้ใช้บริการ.....	134
4.8 แสดงวันที่นิยมมาใช้บริการภายในศูนย์การค้า.....	134
4.9 ความสัมพันธ์ระหว่างสถานที่ที่เดินทางมาศูนย์การค้า กับ วันที่เข้าไปใช้บริการ.....	136
4.10 ความสัมพันธ์ระหว่างสถานที่ที่เดินทาง กับ เวลา ที่เข้าไปใช้บริการ	136
4.11 ความสัมพันธ์ระหว่าง วัน และ เวลา ที่เข้าไปใช้บริการศูนย์การค้า.....	137

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.12 แสดงพาหนะที่ใช้ในการเดินทางมาศูนย์การค้า.....	138
4.13 แสดงระยะเวลาที่เดินทางของผู้ใช้บริการศูนย์การค้า	140
4.14 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลา กับ ระยะทาง ที่ใช้ในการเดินทาง.....	141
4.15 แสดงศูนย์การค้าในย่านบางกะปิที่ผู้ใช้บริการนิยมเข้าไปใช้บริการ.....	142
4.16 แสดงลำดับของศูนย์การค้าในย่านบางกะปิที่ลูกค้านิยมไปใช้บริการ.....	145
4.17 แสดงการเปรียบเทียบการวิเคราะห์ที่ตั้งของแต่ละศูนย์การค้าในย่านบางกะปิ.....	146
4.18 แสดงศูนย์การค้าที่นิยมไป ก่อน ศูนย์การค้าในย่านบางกะปิจะขยายตัว.....	150
4.19 แสดงศูนย์การค้าที่นิยมไป หลัง ศูนย์การค้าในย่านบางกะปิจะขยายตัว.....	150
4.20 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางในการเดินทาง กับ ศูนย์การค้าที่นิยม ไปใช้บริการ ก่อน ศูนย์การค้าย่านบางกะปิจะขยายตัว.....	151
4.21 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางในการเดินทาง กับ ศูนย์การค้าที่นิยม ไปใช้บริการ หลัง ศูนย์การค้าย่านบางกะปิขยายตัว.....	156
4.22 แสดงเวลาที่นิยมไปใช้บริการในศูนย์การค้าอื่น ก่อน ศูนย์การค้า ในย่านบางกะปิจะขยายตัว.....	157
4.23 แสดงเวลาที่นิยมไปใช้บริการในศูนย์การค้าอื่น นอกจาก ศูนย์การค้าย่านบางกะปิ.....	158
4.24 แสดงความสัมพันธ์ระหว่าง ระยะทาง ในการเดินทางมาศูนย์การค้า ในย่านบางกะปิ กับ วัน ที่ไปใช้บริการศูนย์การค้าอื่น ก่อน ที่ศูนย์การค้า ในย่านบางกะปิจะขยายตัว.....	159
4.25 แสดงความสัมพันธ์ระหว่าง ระยะทาง ในการเดินทางมาศูนย์การค้า ในย่านบางกะปิ กับ วัน ที่ไปใช้บริการศูนย์การค้าอื่น หลัง จากศูนย์การค้า ในย่านบางกะปิจะขยายตัว.....	160
4.26 เหตุผลที่นิยมมาใช้บริการภายในศูนย์การค้า.....	161
4.27 แสดงเหตุผลต่อการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยของผู้ใช้บริการกับที่ตั้งของ ศูนย์การค้า.....	162
4.28 ความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางจากบ้านมาศูนย์การค้ากับเหตุผลที่มาใช้บริการ.....	164
4.29 แสดงความเห็นของผู้ใช้บริการด้านที่ตั้งของศูนย์การค้าในเมือง.....	165

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
5.1 แสดงลำดับของเขต 10 อันดับแรก ที่มีจำนวนสถานประกอบการ ประเภทธนาคาร , โรงภาพยนตร์ , อาบ อบ นวด , ทำเทียบเรือ , ตลาด และ ศูนย์การค้า ในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2543.....	171
5.2 แสดงอัตราการขยายตัวของปริมาณการจราจรบนถนนสายสำคัญ ในช่วงปี พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2540	179
5.3 แสดงปริมาณการจราจรบริเวณศูนย์การค้าในย่านบางกะปิ ช่วงเวลาเร่งด่วน และช่วงเย็น (15.30 – 18.30 น.)	179
5.4 แสดงปัญหาที่เกิดขึ้นในศูนย์การค้าย่านบางกะปิ.....	181
5.5 แสดงข้อมูลคุณภาพอากาศ ณ จุดตรวจวัดคุณภาพอากาศ บริเวณ ป้อมตำรวจสี่แยกบางกะปิ.....	187
5.6 ปริมาณขยะที่เกิดจากศูนย์การค้าแต่ละแห่งในย่านบางกะปิ.....	189
5.7 แสดงรายได้จากการจัดเก็บภาษีทั้ง 3 ประเภทของเขตบางกะปิ ปี 2541 – 2543	191
5.8 แสดงการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน.จากศูนย์การค้าในย่านบางกะปิ พ.ศ.2543.....	191
5.9 ผลกระทบของศูนย์การค้าต่อเศรษฐกิจของเมือง.....	196
5.10 ความสัมพันธ์ระหว่างศูนย์การค้าที่เคยไปใช้บริการ กับ ลักษณะของศูนย์การค้าที่ต้องการ.....	201
5.11 ปริมาณพื้นที่ศูนย์การค้าที่เพิ่มขึ้นในเขตกลางเมือง และ ชานเมืองของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2532 – 2540 (หน่วย : ตรม.)	202
5.12 จำนวนพื้นที่อาคารประเภทที่อยู่อาศัยที่ขออนุญาตก่อสร้าง 5 อันดับแรก ในช่วงปี พ.ศ. 2535 – 2539 (รวมตัวเลข 5 ปี).....	205

สารบัญแนบที่

แผนที่ที่		หน้า
3.1	ย่านการค้าสมัยรัชกาลที่5.....	59
3.2	ตำแหน่งที่ตั้งศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการในปี พ.ศ.2512 – 2534 และศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการปี พ.ศ. 2534 – 2540.....	67
3.3	ตำแหน่งที่ตั้งของศูนย์การค้าในเขตกรุงเทพมหานคร.....	69
3.4	แสดงเขตการค้าในพื้นที่ต่างๆของกรุงเทพมหานคร.....	73
3.5	แสดงผังกำหนดประโยชน์การใช้ที่ดินของเขตกรุงเทพมหานคร.....	75
3.6	แสดงที่ตั้งพาณิชยกรรมหลักและรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้า ในเขตวังทองหลาง.....	77
3.7	แสดงที่ตั้งพาณิชยกรรมหลักและรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้า ในเขตประเวศ.....	79
3.8	แสดงที่ตั้งพาณิชยกรรมหลักและรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้า ในเขตสวนหลวง.....	80
3.9	แสดงที่ตั้งพาณิชยกรรมหลักและรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้า ในเขตบึงกุ่ม.....	82
3.10	แสดงที่ตั้งพาณิชยกรรมหลักและรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้า ในเขตสะพานสูง.....	83
3.11	แสดงที่ตั้งพาณิชยกรรมหลักและรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้า ในเขตมีนบุรี.....	84
3.12	แสดงที่ตั้งพาณิชยกรรมหลักและรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้า ในเขตคันนายาว.....	85
3.13	แสดงพื้นที่เขตบางกะปิและสาธารณูปโภค / สาธารณูปการในพื้นที่.....	87
3.14	แสดงพื้นที่ศึกษา.....	88
3.15	แสดงระบบสาธารณูปโภค / สาธารณูปการในพื้นที่ศึกษา.....	91
3.16	แสดงภาพถ่ายทางอากาศของพื้นที่ศึกษา (ปี พ.ศ. 2539).....	103
3.17	แสดงราคาที่ดินในพื้นที่ศึกษา.....	106
3.18	แสดงที่ตั้งพาณิชยกรรมหลักในเขตบางกะปิ.....	110
4.1	แสดงเขตระยะทางต่างๆที่ผู้ใช้บริการเดินทางจากบ้านมายังศูนย์การค้า ย่านบางกะปิ.....	132
4.2	แสดงระยะการเดินทางจากศูนย์การค้าย่านบางกะปิไปยังศูนย์การค้าอื่น.....	149

สารบัญแนที่ (ต่อ)

แผนที่ที่	หน้า
4.3 แสดงรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า ลาดพร้าว.....	152
4.4 แสดงรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้ามาบุญครองเซ็นเตอร์ และ ศูนย์การค้าเวิร์ลเทรด เซ็นเตอร์.....	153
4.5 แสดงรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้า เดอะมอลล์ สาขารามคำแหง.....	154
4.6 แสดงรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าอิมพีเรียลเวิร์ล ลาดพร้าว.....	155
5.1 แสดงการเข้าถึงด้วยเส้นทางคมนาคมทางบกและทางน้ำสู่ พื้นที่การค้าย่านบางกะปิ.....	168
5.2 แสดงการจัดระบบการสัญจร บริเวณการค้าย่านบางกะปิ และพื้นที่ใกล้เคียง.....	184
5.3 แสดงการปรับปรุงและพัฒนาสภาพพื้นที่บริเวณย่านการค้าบางกะปิ.....	185

สารบัญญแผนภูมิ

แผนภูมิที่	หน้า
1.1 ศูนย์การค้าในพื้นที่ศึกษา.....	5
1.2 เนื้อหาสาระและขั้นตอนของการศึกษา.....	12
3.1 แสดงจำนวน(ราย) ของการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ – พักอาศัย ในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี 2535 – 2538	61
3.2 แสดงศูนย์การค้าจำแนกตามรายเขตของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2541.....	70
3.3 แสดงอัตราการขยายตัวของพื้นที่เมือง พ.ศ. 2530 – 2538.....	74
3.4 แสดงจำนวนประชากรในเขตบางกะปิแยกตามกลุ่มอายุ.....	94
3.5 แสดงสัดส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารประเภทที่อยู่อาศัย ที่ขออนุญาตก่อสร้าง ในช่วงปี พ.ศ. 2533 – 2537	99
3.6 พัฒนาการของศูนย์การค้าในย่านบางกะปิ.....	111
4.1 แสดงค่าน้ำหนักของจุดประสงค์ในการมาใช้บริการภายในศูนย์การค้า.....	119
4.2 แสดงการเปรียบเทียบน้ำหนักจุดประสงค์ในการมาใช้บริการภายในศูนย์การค้า.....	120
4.3 แสดงเขตที่พักอาศัยของผู้ใช้บริการศูนย์การค้าย่านบางกะปิ.....	122
4.4 แสดงระยะเวลาเดินทางจากบ้านมาศูนย์การค้าในย่านบางกะปิ.....	131
4.5 แสดงค่าน้ำหนักของศูนย์การค้าในย่านบางกะปิที่ถูกค่านิยมไปใช้บริการ.....	145
4.6 แสดงการเปรียบเทียบ วัน ที่นิยมไปใช้บริการศูนย์การค้าอื่น ก่อน และ หลัง จากศูนย์การค้าในย่านบางกะปิจะขยายตัว.....	157
5.1 แสดงสัดส่วนปัญหาที่ผู้ใช้บริการเห็นว่าเกิดจากการขยายตัวของศูนย์การค้า.....	180
5.2 แสดงสัดส่วนศูนย์การค้าที่ผู้ใช้บริการเห็นว่าประสบปัญหาเรื่องฝุ่น / ควีน	187
5.3 แสดงสัดส่วนศูนย์การค้าที่ผู้ใช้บริการเห็นว่าประสบปัญหาเรื่องความสกปรก.....	188
5.4 แสดงผลการจัดเก็บภาษี 3 ประเภท ของเขตบางกะปิ ปี พ.ศ. 2541 – 2543.....	191
5.5 แสดงสัดส่วนศูนย์การค้าที่ผู้ใช้บริการเห็นว่าประสบปัญหาด้านต่างๆ.....	199
5.6 แสดงปริมาณพื้นที่ศูนย์การค้าในเขตกลางเมือง และเขตชานเมือง ปี พ.ศ. 2532 – 2539.....	203

สารบัญแผนภาพ

แผนภาพที่		หน้า
2.1	แสดงระบบเมือง.....	15
2.2	แสดงรูปแบบการใช้ที่ดินและการขยายตัวของเมือง 3 รูปแบบ.....	27
3.1	แสดงศูนย์การค้าในพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร.....	112
3.2	แสดงศูนย์การค้าในพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร.....	113
3.3	แสดงศูนย์การค้าในพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร.....	114
3.4	แสดงศูนย์การค้าในพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร.....	115
3.5	แสดงศูนย์การค้าในพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร.....	116
5.1	แสดงย่านบางกะปิกับการเชื่อมโยงกิจกรรมต่อเนื่องอื่นๆ.....	169
5.2	แสดงจุดเด่นทางกายภาพของเขตบางกะปิ.....	173
5.3	แสดงทัศนียภาพของพื้นที่ในแนวย่านการค้าบางกะปิ ที่ได้รับการพัฒนา และปรับปรุงพื้นที่ขึ้นใหม่.....	186