

บทที่ 3

พัฒนาการของศูนย์การค้าด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร

ในการศึกษาพัฒนาการของศูนย์การค้าด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร จำเป็นต้องศึกษา ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปในด้านต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร ตลอดจนความเชื่อมโยง ต่อพื้นที่ศึกษาซึ่งอยู่ในย่านปิ่นเกล้า ประกอบด้วย ภาพรวมของกรุงเทพมหานคร พัฒนาการของ พื้นที่ด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร การขยายตัวของย่านการค้าในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน ไปยังทางด้านตะวันตกพัฒนาการของการค้าและศูนย์การค้าในกรุงเทพมหานครตั้งแต่อดีตจนถึง ปัจจุบัน เพื่อนำมาสรุปและวิเคราะห์ถึงพัฒนาการของศูนย์การค้าในพื้นที่ศึกษาต่อไป โดยมี รายละเอียด ดังนี้

3.1 ภาพรวมของกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานคร เป็นเมืองหลวงของประเทศ ตั้งอยู่ในภาคกลางของประเทศ มีอาณาเขต ติดต่อกับจังหวัดปริมณฑล ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับจังหวัดนนทบุรี และจังหวัดปทุมธานี
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับจังหวัดฉะเชิงเทรา
ทิศใต้	ติดต่อกับ จังหวัดสมุทรปราการ
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับจังหวัดสมุทรสาคร และจังหวัดนครปฐม

เขตการปกครองของกรุงเทพมหานคร แบ่งออกได้เป็น 50 เขต ในพื้นที่ 2 ผังแม่น้ำ เจ้าพระยา คือ เขตทางตะวันออกและเขตทางตะวันตก

1) เขตเมืองชั้นใน อยู่ภายในรัศมี 10 กิโลเมตร จากศูนย์กลางเมือง จำนวน 22 เขต ได้แก่

1.1) เขตทางตะวันออก มีจำนวน 17 เขต ประกอบด้วย พระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย สัมพันธวงศ์ ปทุมวัน ราชเทวี บางรัก ดุสิต พญาไท สาทร ยานนาวา บางคอแหลม บางซื่อ จตุจักร ห้วยขวาง ดินแดง คลองเตย วัฒนา มีพื้นที่เมืองปี 2543 รวม 154.42 ตารางกิโลเมตร

1.2) เขตทางตะวันตก มีจำนวน 5 เขต ประกอบด้วย บางพลัด บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ คลองสาน ธนบุรี มีพื้นที่เมืองปี 2543 รวม 34.97 ตารางกิโลเมตร พื้นที่ทั้ง 2 เขตนี้ เป็นพื้นที่อนุรักษ์ทางประวัติศาสตร์ พื้นที่ด้านพาณิชยกรรม สถาบันราชการ สถาบันการศึกษา ประชากรที่อยู่อาศัยในพื้นที่บริเวณนี้มีจำนวนลดลง แต่มีความหนาแน่นมาก โดยส่วนใหญ่มีความหนาแน่น มากกว่า 10,000 คน ต่อตารางกิโลเมตร

2) เขตต่อเมือง อยู่ภายในรัศมี 10-20 กิโลเมตร จากศูนย์กลางเมือง จำนวน 22 เขต ได้แก่

2.1) เขตทางตะวันออก มีจำนวน 14 เขต ประกอบด้วย ดอนเมือง หลักสี่ บางเขน สายไหม ลาดพร้าว บางกะปิ พระโขนง บางนา ประเวศ สวนหลวง บึงกุ่ม วังทองหลาง คันนายาว สะพานสูง มีพื้นที่เมือง ปี 2543 รวม 240.03 ตารางกิโลเมตร

2.2) เขตทางตะวันตก มีจำนวน 8 เขต ประกอบด้วย ดลิ่งชัน ทวีวัฒนา ภาษีเจริญ บางแค หนองแขม ราษฎร์บูรณะ ทุ่งครุ จอมทอง มีพื้นที่เมือง ปี 2543 รวม 112.95 ตารางกิโลเมตร

3) เขตชานเมือง อยู่ภายในรัศมีมากกว่า 20 กิโลเมตร จากศูนย์กลางเมือง จำนวน 6 เขต ได้แก่

3.1) เขตทางตะวันออก มีจำนวน 4 เขต ประกอบด้วย มีนบุรี คลองสามวา ลาดกระบัง หนองจอก มีพื้นที่เมือง ปี 2543 รวม 97.92 ตารางกิโลเมตร

3.2) เขตทางตะวันตก มีจำนวน 2 เขต ประกอบด้วย บางขุนเทียน บางบอน มีพื้นที่เมือง ปี 2543 รวม 32.04 ตารางกิโลเมตร

พื้นที่ชานเมืองของกรุงเทพมหานคร ในทั้งสองเขต ยังมีพื้นที่ว่างและการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นส่วนมาก นอกจากนี้ ยังมีการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และคลังสินค้า

จากการแบ่งเขตการปกครองออกเป็น 3 ส่วน ในลักษณะนี้ แสดงให้เห็นถึงลักษณะโดยรวมของโครงสร้างของกรุงเทพมหานคร ที่มีลักษณะเป็นเมืองศูนย์กลางเดี่ยว และมีการขยายตัวออกไปทางด้านตะวันตกและตะวันออก โดยการขยายตัวออกไปสู่เขตต่อเมือง และเขตชานเมืองทางด้านตะวันออกมากกว่าด้านตะวันตก เมื่อพิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงพื้นที่อัตราการขยายตัวของพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วตามอัตราความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจโดยเพิ่มขึ้นจาก 347.39 ตารางกิโลเมตร ในปี พ.ศ. 2529 เป็น 585.54 ตารางกิโลเมตร ในปี พ.ศ. 2538 และในปี พ.ศ. 2543 พื้นที่พัฒนาเมืองได้เพิ่มเป็น 672.33 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณร้อยละ 42.88 ของพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยทิศทางการขยายตัวของพื้นที่ด้านตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา คือมีพื้นที่ 492.37 ตารางกิโลเมตร มีมากกว่าทางด้านตะวันตกที่มีพื้นที่ 179.96 ตารางกิโลเมตร

เมื่อพิจารณาถึงอัตราการเปลี่ยนแปลงพื้นที่พัฒนาเมือง (Built-up Area) ในเขตเมืองชั้นในด้านตะวันตก จะเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงน้อยกว่าพื้นที่ในด้านตะวันออกเป็นส่วนใหญ่ การพัฒนาพื้นที่เมืองทางด้านตะวันตก มีพื้นที่พัฒนาเมืองเพิ่มขึ้น 27.06 ตารางกิโลเมตร ส่วนใหญ่เป็นการพัฒนาของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตต่อเมืองตะวันตก ได้แก่ เขตภาษีเจริญ เขตดลิ่งชัน และเขตทวีวัฒนา ซึ่งเป็นพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม การพัฒนาเนื่องจากปัจจัยทางด้านโครงข่ายการคมนาคม และการขยายตัวของแหล่งอุตสาหกรรม

พื้นที่เมืองชั้นในตะวันตก การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยประมาณร้อยละ 51.28 ของพื้นที่โดยพื้นที่ทุกเขตของเมืองชั้นในตะวันตก มีการใช้ที่ดินที่อยู่อาศัยสูงกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เขต ส่วนการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมมีอัตราส่วนร้อยละ 8.45 ของพื้นที่

พื้นที่ชานเมืองตะวันตก การใช้ที่ดินส่วนใหญ่ เป็นพื้นที่เกษตรกรรม และพื้นที่ว่าง คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 45.26 และ 22.75 ของพื้นที่ตามลำดับ มีการใช้ที่ดินที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม อยู่ในอัตราส่วนร้อยละ 10.58 และ 1.78 ของพื้นที่เขต นอกจากนี้ มีการกระจุกตัวที่หนาแน่นของพื้นที่อุตสาหกรรมที่บริเวณ ถนน พระรามที่ 2 ถนนบางขุนเทียน และถนนเอกชัย คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 3.82 ของพื้นที่เขตปึกครอง

ตารางที่ 3.1 การเปลี่ยนแปลงพื้นที่พัฒนาเมือง (Built-up Area) ในกรุงเทพมหานคร

กลุ่มเขต	พื้นที่พัฒนาเมือง (ตร.กม.)			การเปลี่ยนแปลง (ตร.กม.)	
	2529	2538	2543	2529 - 2538	2538 - 2543
เขตเมืองชั้นในตะวันออก	120.41	153.04	154.42	32.63	1.38
เขตเมืองชั้นในตะวันตก	24.65	33.36	34.97	8.71	1.61
เขตต่อเมืองตะวันออก	98.24	198.98	240.03	100.74	41.05
เขตต่อเมืองตะวันตก	47.91	92.65	112.95	44.74	20.30
เขตชานเมืองตะวันออก	40.72	80.61	97.92	39.89	17.31
เขตชานเมืองตะวันตก	15.46	26.90	32.04	11.46	5.14
รวมฝั่งตะวันออก	259.36	432.63	492.37	173.27	59.74
รวมฝั่งตะวันตก	88.02	152.90	179.96	64.88	27.06
กรุงเทพมหานคร	347.39	585.54	672.33	238.15	86.79

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2547

3.2 สภาพการเปลี่ยนแปลงของกรุงเทพมหานคร

3.2.1 ด้านประชากร

ระหว่าง ปี พ.ศ. 2523-2543 เป็นช่วงเวลาที่การเติบโตของประชากรกรุงเทพมหานคร ค่อยๆ ลดลง พร้อมกับการขยายตัวที่สูงขึ้นของจำนวนประชากรในพื้นที่ปริมณฑล เนื่องจากการพัฒนาโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง ที่ได้ขยายครอบคลุมในพื้นที่ห่างไกล ไปสู่อุภูมิภาค และสร้างความหนาแน่นขึ้นในพื้นที่ปริมณฑล และพื้นที่เกี่ยวเนื่องอย่างรวดเร็ว พื้นที่ปริมณฑลจึงช่วยรองรับประชากรที่ย้ายถิ่นจากภูมิภาคต่างๆ เข้าสู่เขตชานเมือง และชนบทของกรุงเทพมหานคร เมื่อพิจารณาแยกตามกลุ่มเขตเมือง จะเห็นได้ว่า สัดส่วนประชากรในเขตเมืองชั้นในด้านตะวันตก ลดลงในทุกช่วงเวลา จากปี 2523 สัดส่วนประชากรที่อาศัยในพื้นที่เขตชั้นในตะวันตก ลดลงจากร้อยละ 17.89 ของกรุงเทพมหานคร เป็นร้อยละ 10.90 ในปี 2546 ในขณะที่เขตต่อเมืองตะวันตก ปี 2523 สัดส่วนประชากรเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 8.22 เป็น ร้อยละ 16.84 ในปี 2546 และ เขตชานเมืองตะวันตก ปี 2523 สัดส่วนประชากร เพิ่มขึ้น จาก ร้อยละ 4.13 เป็น ร้อยละ 3.64 ในปี

2546 จากสัดส่วนประชากรดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า พื้นที่ด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ยังคงมีอัตราการเพิ่มของประชากรอยู่ในพื้นที่เขตต่อเมือง และพื้นที่ชานเมือง ส่วนเขตเมืองชั้นใน อัตราการเพิ่มของประชากรมีลักษณะลดลงในทุกช่วงเวลา

ตารางที่ 3.2 การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร ในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี 2523 ปี 2533 ปี 2543 และ ปี 2546

กลุ่มเขต	2523		2533		2543		2546	
	(คน)	ร้อยละ	(คน)	ร้อยละ	(คน)	ร้อยละ	(คน)	ร้อยละ
เขตเมืองชั้นในตะวันออก	2,137,804	43.17	2,249,675	40.56	1,822,158	32.08	1,782,663	30.50
เขตเมืองชั้นในตะวันตก	886,165	17.89	793,342	14.30	665,237	11.71	637,131	10.90
เขตต่อเมืองตะวันออก	1,167,719	23.58	1,366,147	24.63	1,661,152	29.24	1,756,542	30.05
เขตต่อเมืองตะวันตก	407,286	8.22	792,689	14.29	939,190	16.53	983,996	16.84
เขตชานเมืองตะวันออก	149,160	3.01	220,738	3.98	406,880	7.16	471,610	8.07
เขตชานเมืองตะวันตก	204,434	4.13	124,346	2.24	185,763	3.27	212,665	3.64
รวม	4,952,568	100.00	5,546,937	100.00	5,680,380	100.00	5,844,607	100.00

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2547

3.2.2 ด้านเศรษฐกิจ

โครงสร้างทางเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานคร มีอัตราส่วนของสาขาตติยภูมิ (กลุ่มสาขาการผลิตที่ประกอบด้วย คมนาคา และการสื่อสาร การค้าส่ง-ค้าปลีก การธนาคาร ประกันภัย และอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่อาศัย การบริหารราชการ และการป้องกันประเทศ การบริการ) มากที่สุด รองลงมาคือ สาขาทุติยภูมิ (กลุ่มสาขาการผลิตที่ประกอบด้วย อุตสาหกรรม ก่อสร้าง และไฟฟ้าและประปา) และสาขาปฐมภูมิ (กลุ่มสาขาการผลิตที่ใช้ทรัพยากรธรรมชาติเป็นวัตถุดิบ ได้แก่ กสิกรรม ปศุสัตว์ ประมง เหมืองแร่ และย่อยหิน) มีสัดส่วนน้อยที่สุด ทั้งนี้ สาขาตติยภูมิสร้างรายได้ให้แก่ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในอัตราส่วนที่สูงที่สุด ส่วนสาขาทุติยภูมิ มีความสำคัญ เป็นอันดับสอง สร้างรายได้ ร้อยละ 48.57 ส่วนสาขาปฐมภูมิในกรุงเทพมหานคร มีสัดส่วนรายได้ได้น้อยที่สุด คือ ประมาณ ร้อยละ 2 ในช่วงปี 2532-2541

ตารางที่ 3.3 มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมกรุงเทพมหานคร จำแนกตามสาขาการผลิตย่อย

สาขาการผลิต	ผลิตภัณฑ์มวลรวมกรุงเทพฯ					
	พ.ศ. 2532		พ.ศ. 2537		พ.ศ. 2541	
	จำนวน	สัดส่วน	จำนวน	สัดส่วน	จำนวน	สัดส่วน
เกษตรกรรม	4,261	0.65	6,117	0.57	5,873	0.60
เพาะปลูก	700	0.11	887	0.08	723	0.07
การปศุสัตว์	138	0.02	352	0.03	67	0.01
การประมง	202	0.03	208	0.02	195	0.02
การป่าไม้	-	-	-	-	-	-
การบริการทางการเกษตร	17	0.00	20	0.00	16	0.00
การแปรรูปเกษตรอย่างง่าย	3,203	0.49	4,650	0.43	4,872	0.50
เหมืองแร่และการขุดหิน	-	-	-	-	-	-
อุตสาหกรรม	218,292	33.40	331,289	30.65	313,721	31.90
การก่อสร้าง	38,353	5.87	65,758	6.08	38,068	3.87
การไฟฟ้าและประปา	13,596	2.08	18,101	1.67	19,038	1.94
การขนส่งและการสื่อสาร	78,681	12.04	132,149	12.23	152,502	15.51
การค้าส่งและค้าปลีก	131,652	20.14	216,713	20.05	197,105	20.05
การธนาคาร ประกันภัย และอสังหาริมทรัพย์	49,406	7.56	140,593	13.01	56,723	5.77
ที่อยู่อาศัย	13,890	2.13	18,766	1.74	25,078	2.55
การบริหารราชการและป้องกันประเทศ	14,999	2.29	17,795	1.65	26,717	2.72
บริการ	90,432	13.84	133,654	12.36	148,480	15.10
ผลิตภัณฑ์มวลรวม	653,561	100.00	1,080,935	100.00	983,305	100.00

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2547

3.2.3 ด้านสังคม

กรุงเทพมหานคร มีผู้ที่มีการศึกษาในระดับประถมศึกษามากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 35.34 รองลงมาเป็นระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย คิดเป็นร้อยละ 30.39 และระดับอุดมศึกษา คิดเป็นร้อยละ 26.39

นอกจากนี้ กรุงเทพมหานคร มีสัดส่วนครัวเรือนที่มีรายได้ จากการทำงานเป็นเสมียน พนักงาน พนักงานขาย และให้บริการมากที่สุด ร้อยละ 29.2 รองลงมา ครัวเรือนที่มีรายได้จากการดำเนินธุรกิจของตนเอง ร้อยละ 24.4 ปฏิบัติงานวิชาชีพ นักวิชาการ และนักบริหาร ร้อยละ 18.5 ปฏิบัติงานในกระบวนการผลิต ร้อยละ 15.5 ไม่ได้ปฏิบัติงานเชิงเศรษฐกิจ ร้อยละ 9.9 ทำการเกษตร สัดส่วนมีน้อยที่สุด ร้อยละ 0.1 คนงานเกษตร ร้อยละ 0.4 คนงานทั่วไป ร้อยละ 1.9

จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2543 ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักนายกรัฐมนตรี พบว่า รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อเดือน จำแนกตามอาชีพ อาชีพปฏิบัติงานวิชาชีพ นักวิชาการ และนักบริหาร มีรายได้เฉลี่ยสูงที่สุด 13,546 บาท ต่อคน ต่อเดือน

รองลงมา ไม่ได้ปฏิบัติงานในเชิงเศรษฐกิจ มีรายได้เฉลี่ย 8,809 บาท ต่อคนต่อเดือน และดำเนินธุรกิจของตนเอง มีรายได้เฉลี่ย 8,090 บาท ต่อคน ต่อเดือน เสมียน พนักงาน พนักงานขาย และให้บริการ มีรายได้เฉลี่ย 6,301 บาท ต่อคน ต่อเดือน ปฏิบัติงานในกระบวนการผลิต มีรายได้เฉลี่ย 5,193 บาท ต่อคนต่อเดือน ในขณะที่ทำการเกษตร มีรายได้เฉลี่ย ต่ำสุด 1,565 บาท ต่อคนต่อเดือน คณงานเกษตรมีรายได้เฉลี่ย 2,851 บาทต่อคนต่อเดือน และคณงานทั่วไป มีรายได้เฉลี่ย 4,135 บาท ต่อคน ต่อเดือน

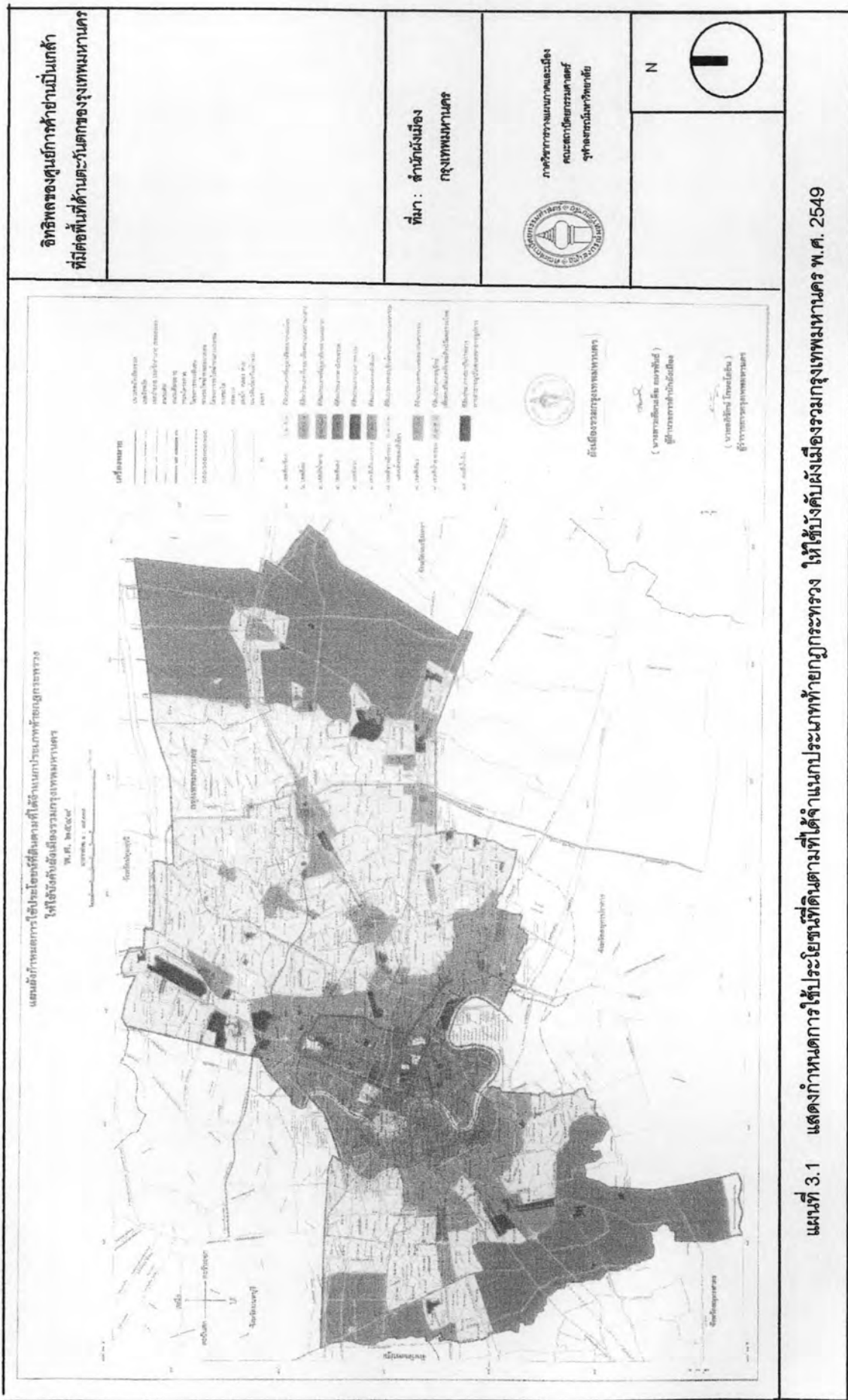
3.2.4 ด้านรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน

กรุงเทพมหานคร มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะในพื้นที่เขตต่อเมือง และเขตชานเมือง มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นเมืองเพิ่มมากขึ้น ระหว่าง ปีพ.ศ. 2529-2543 โดยมีการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย ได้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5.04 และ 2.66 ต่อปี ส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรม เพิ่มในอัตราร้อยละ 6.95 และ 3.44 ต่อปี การใช้ที่ดินของสถาบันราชการ และกิจกรรมการบริการด้านสาธารณูปการยังคงมีพื้นที่ขนาดใกล้เคียงตามที่มีอยู่เดิม ส่วนพื้นที่นันทนาการ มีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ การใช้ที่ดินที่มีจำนวนพื้นที่ลดลง ได้แก่ พื้นที่เกษตรกรรม และพื้นที่ว่าง ซึ่งมีการลดลง เป็นผลจากการพัฒนาโครงข่ายถนนในบริเวณพื้นที่ต่อเมือง และพื้นที่ชานเมือง ซึ่งก่อให้เกิดการกระจายตัวของการพัฒนาที่อยู่อาศัยเข้าไปในบริเวณพื้นที่ดังกล่าว

ตารางที่ 3.4 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2529-2543

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่ (ไร่)			การเปลี่ยนแปลง		การเปลี่ยนแปลง	
	2529	2538	2543	2529-2538		2538-2543	
				พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ/ปี	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ/ปี
ที่อยู่อาศัย	113,119	207,186	239,086	94,067	5.04	31,900	2.66
พาณิชย์กรรม	11,147	29,782	35,971	18,635	6.95	6,189	3.44
อุตสาหกรรม	13,759	18,370	17,092	4,611	2.79	-1,278	-1.49
คลังสินค้า	4,008	6,084	7,255	2,076	3.79	-1,171	-3.23
สถาบันราชการ	29,190	23,676	22,932	-5,514	-2.59	-744	-0.65
สถาบันการศึกษา	8,188	10,098	11,393	1,910	2.10	1,295	2.27
สถาบันศาสนา	4,427	5,472	5,377	1,045	2.12	-95	-0.35
นันทนาการ	2,498	6,439	12,176	3,941	6.80	5,737	9.42
ถนน	24,030	53,590	68,921	29,560	6.13	15,331	4.45
เกษตรกรรม	416,231	367,763	304,198	-48,468	-1.46	-63,585	-4.18
ที่ว่าง	290,229	188,074	204,988	-102,155	-6.04	16,914	1.65
แหล่งน้ำ	63,634	63,926	51,071	292	0.05	-12,854	-5.03
รวม	980,460	980,460	980,460				

ที่มา : สำนักผังเมือง ,2546



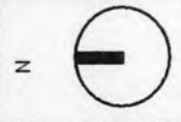
แผนที่ 3.1 แสดงกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จาแนวประกาศกายภาพกระทรวง ให้ใช้บังคับเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙

อิทธิพลของศูนย์กลางย่านบ้านเกล้าที่มีต่อพื้นที่ด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



ภาควิชาวางแผนที่เมืองและผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



เมื่อมองในภาพรวมแล้ว กรุงเทพมหานคร มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ไม่ว่าจะเป็นทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และประชากร โดยเฉพาะด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน กรุงเทพมหานคร มีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา สมัยก่อนๆ ศูนย์กลางหลักของกรุงเทพมหานคร อยู่ในพื้นที่ฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา การขยายตัวในระยะแรก ช่วงรัชกาลที่ 1-3 เริ่มขยายออกไปทางทิศตะวันออกในเขตพระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย สัมพันธวงศ์ ดุสิต บางรัก ด้วยการเริ่มเติบโตของย่านการค้าที่มีการก่อสร้างตึกแถวสองฟากถนน ต่อมา ช่วงพ.ศ. 2411-2489 เกิดถนนหลายสายที่สำคัญ พื้นที่เมืองจึงเริ่มขยายตัวออกไปอย่างรวดเร็ว ทุกทิศทางมากยิ่งขึ้น ไม่ว่าจะเป็นทางทิศเหนือ ในเขตดุสิต พญาไท ทิศตะวันออก ในเขตปทุมวัน และเขตพระนคร ทิศใต้ ในเขตยานนาวา โดยเฉพาะทางทิศตะวันตก ที่มีแม่น้ำเจ้าพระยาชั้นกลางอยู่ ซึ่งแต่เดิม ความเป็นเมือง ยังไม่ชัดเจนเหมือนทางพื้นที่ฝั่งตะวันออก พื้นที่ส่วนใหญ่ยังคงเป็นพื้นที่เกษตร ก็ได้เกิดการขยายตัวเริ่มด้วยการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาแห่งแรกขึ้น คือ สะพานพระพุทธยอดฟ้า เกิดการตัดถนนเพื่อเปิดพื้นที่ ทำให้การพัฒนาเริ่มแผ่กระจายออกไปทางด้านทิศตะวันตก ความเป็นเมืองจึงเกิดขึ้นในฝั่งตะวันตกอย่างรวดเร็ว และหลังจากช่วง พ.ศ. 2500 เป็นต้นมา กรุงเทพมหานคร มีการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจ เกิดการพัฒนาด้านอุตสาหกรรม แรงงานจากต่างจังหวัดได้อพยพ เข้าสู่กรุงเทพมหานคร เนื่องจากเป็นแหล่งงานที่สำคัญ พื้นที่เมือง จึงเริ่มขยายตัวออกไปทุกทิศทาง มากกว่าเดิม ในพื้นที่ฝั่งตะวันตก มีความสำคัญ เป็นเขตเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ชั้นในฝั่งพระนคร และพื้นที่ต่างจังหวัด ด้วยการคมนาคมที่สะดวก ทั้งการก่อสร้างสะพานเชื่อมแม่น้ำเจ้าพระยาเพิ่มมากขึ้น ตลอดจนเส้นทางถนนสายใหม่ และถนนวงแหวนสู่พื้นที่ต่างจังหวัด เป็นเหตุให้ พื้นที่ฝั่งตะวันตกมีการพัฒนา เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินหลากหลายมากยิ่งขึ้นกว่าเดิม ไม่ว่าจะเป็น การพัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับความต้องการด้านที่พักอาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เป็นต้น จวบจนในปัจจุบัน พื้นที่เมืองฝั่งตะวันตก ก็ยังคง มีการพัฒนา เปลี่ยนแปลง อยู่ตลอดเวลา ทั้งด้าน เศรษฐกิจ สังคม และประชากร

เขตบางพลัดและบางกอกน้อย ตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา นอกจากมีความสำคัญ เป็นพื้นที่เชื่อมต่อกับเขตใจกลางฝั่งพระนครโดยตรงแล้ว ยังเป็นพื้นที่ซึ่งมีการพัฒนาสูง ทั้งระบบคมนาคมขนส่ง แหล่งโครงการที่อยู่อาศัย เป็นต้น จากพัฒนาการในพื้นที่ ซึ่งมีต่อเนื่องตลอดเวลา ดังกล่าว บริเวณพื้นที่ของทั้งสองเขต จึงเป็นแหล่งรวมของกิจกรรม ที่สำคัญต่อเมือง ทางฝั่งตะวันตก โดยเฉพาะ ศูนย์การค้าย่านปิ่นเกล้า จัดได้ว่า เป็นศูนย์รวมด้านสินค้า และบริการ ที่สำคัญซึ่งทำหน้าที่ตอบสนองความต้องการของประชาชนในพื้นที่ใกล้เคียง และพื้นที่ต่อเนื่องจากทางต่างจังหวัด

ที่ตั้งของศูนย์การค้าย่านปิ่นเกล้า อยู่ในบริเวณพื้นที่เขตบางกอกน้อย และเขตบางพลัด ดังนั้นพื้นที่ศึกษา จึงครอบคลุมบริเวณพื้นที่ของทั้งสองเขต โดยทำการศึกษารายละเอียด ทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ตลอดจน โครงข่ายการคมนาคม การถือครองที่ดิน และราคาที่ดิน อาคารและการกระจายตัวของอาคาร โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

3.3 ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ศึกษา

3.3.1 เขตบางกอกน้อย

3.3.1.1 ที่ตั้งและอาณาเขต

เขตบางกอกน้อยในปัจจุบันมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 11.944 ตารางกิโลเมตร แบ่งเขตการปกครองออกเป็น 5 แขวง ได้แก่

แขวงอรุณอมรินทร์	มีพื้นที่	2,758	ตารางกิโลเมตร
แขวงศิริราช	มีพื้นที่	1,258	ตารางกิโลเมตร
แขวงบ้านช่างหล่อ	มีพื้นที่	2,076	ตารางกิโลเมตร
แขวงบางขุนศรี	มีพื้นที่	4,360	ตารางกิโลเมตร
แขวงบางขุนนนท์	มีพื้นที่	1,492	ตารางกิโลเมตร

เขตบางกอกน้อยมีอาณาเขตติดต่อกับเขตใกล้เคียง คือ ทิศเหนือ ติดต่อกับเขตบางพลัด และเขตตลิ่งชัน ทิศใต้ ติดต่อกับเขตบางกอกใหญ่ ทิศตะวันออก ติดต่อกับแม่น้ำเจ้าพระยาและเขตพระนคร ทิศตะวันตก ติดต่อกับเขตตลิ่งชัน

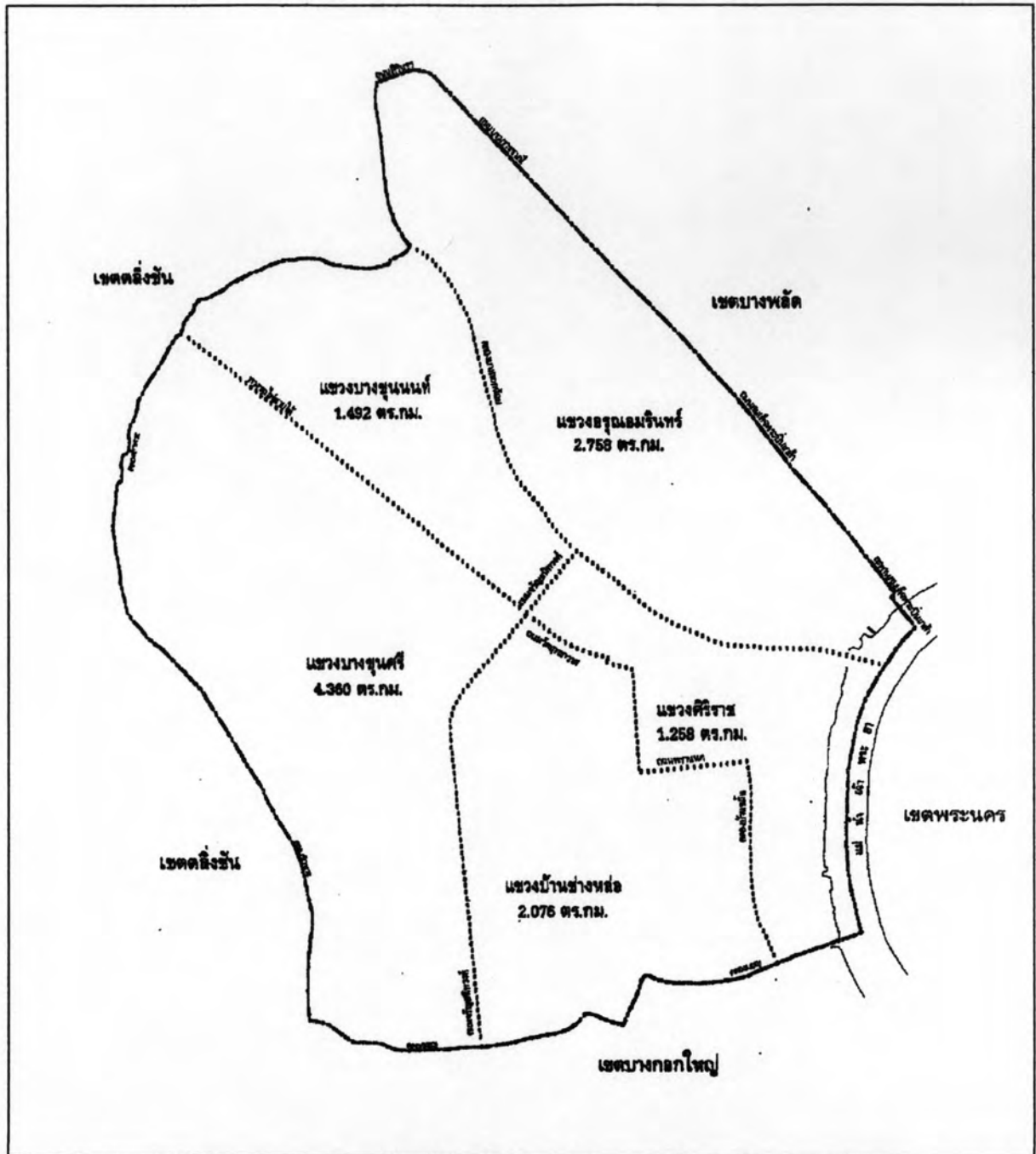
3.3.1.2 การใช้ที่ดินในปัจจุบัน

การใช้ที่ดินของเขตบางกอกน้อยในปัจจุบันแบ่งการใช้ที่ดินออกได้เป็น 8 ประเภท โดยสามารถสรุปการใช้ที่ดินในแต่ละประเภสดังตารางที่ 3.5



ตารางที่ 3.5 สรุปการใช้ที่ดินในปัจจุบันของเขตบางกอกน้อย

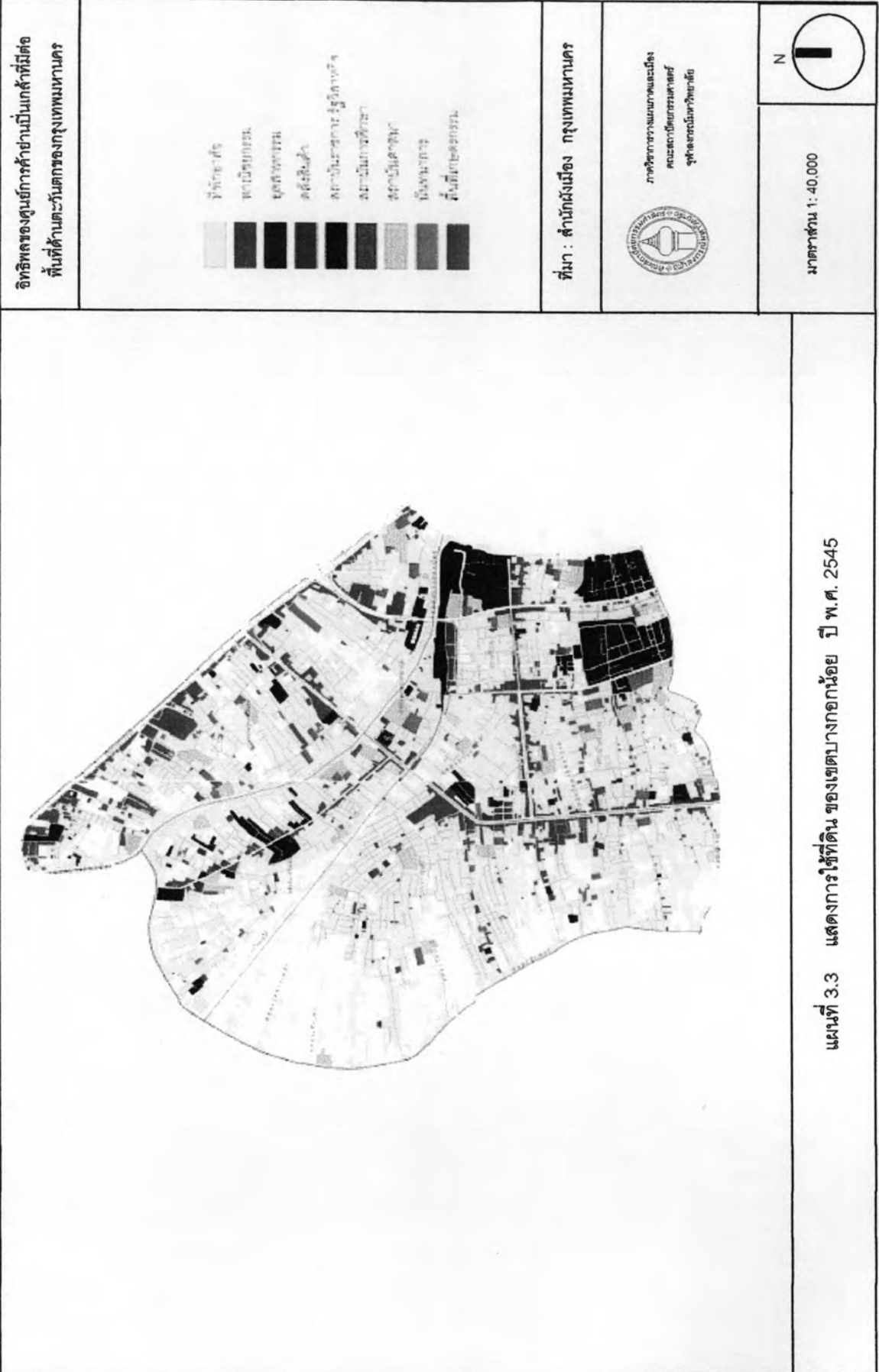
ลำดับที่	ประเภทการใช้ที่ดิน	พื้นที่ (ไร่)	สัดส่วน (%)
1.	การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย	3,919.38	52.50
2.	การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม	495.94	6.64
3.	การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า	39.09	0.52
4.	การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ	531.13	7.11
5.	การใช้ที่ดินประเภทสถานการศึกษา	161.06	2.16
6.	การใช้ที่ดินประเภทสถานศาสนา	182.31	2.44
7.	การใช้ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม	1,149.38	15.40
8.	การใช้ที่ดินประเภทที่โล่งและที่รกร้างว่างเปล่า	986.71	13.23
	รวมทั้งสิ้น	7,465.00	100.00

ที่มา : บริษัท โมดัส คอนซัลแตนท์ จำกัด, 2545



อิทธิพลของศูนย์การค้าย่านปิ่นเกล้าที่มีต่อพื้นที่ด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร

<p>แผนที่ 3.2 แสดงการแบ่งเขตการปกครองของเขตบางกอกน้อย</p>	 <p>ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>	<p>N</p> 
<p>สัญลักษณ์</p> <p>———— เขตของเขต</p> <p>..... เขตของแขวง</p>	<p>ที่มา : โครงการจัดทำแผนที่พัฒนากรุงเทพมหานคร : แผนงานถนนน้อย</p>	<p>มาตราส่วน 1 : 30,000</p>



3.3.1.3 โครงสร้างพื้นฐานด้านสาธารณูปโภค

1) ระบบไฟฟ้าและประปา ในการให้บริการด้านระบบไฟฟ้าของพื้นที่เขตบางกอกน้อยอยู่ในความรับผิดชอบของการไฟฟ้านครหลวงธนบุรี ตั้งอยู่ในท้องที่บางช่วงหล่อ และระบบประปาอยู่ในความรับผิดชอบของการประปานครหลวง

2) ระบบโทรศัพท์และการสื่อสาร การให้บริการอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของชุมสายโทรศัพท์บางพลัด

3) ที่ทำการไปรษณีย์และโทรเลข ในพื้นที่เขตบางกอกน้อยมีที่ทำการไปรษณีย์และโทรเลข จำนวน 2 แห่ง คือ ที่ทำการไปรษณีย์และโทรเลขบางกอกน้อย ตั้งอยู่ที่แขวงบ้านช่างหล่อ และที่ทำการไปรษณีย์และโทรเลขบางขุนนนท์ ตั้งอยู่ที่แขวงบางขุนนนท์

3.3.1.4 โครงสร้างพื้นฐานด้านสาธารณูปการ

1) การบริการด้านการศึกษา การให้บริการด้านการศึกษา มีสถานศึกษารวมทั้งสิ้น 41 แห่ง ประกอบด้วย แขวงอรุณอมรินทร์ 6 แห่ง แขวงศิริราช 9 แห่ง แขวงบ้านช่างหล่อ 12 แห่ง แขวงบางขุนศรี 10 แห่ง แขวงศิริราช 9 แห่ง แขวงบางขุนนนท์ 4 แห่ง โดยระดับการศึกษา ประกอบด้วยระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย ระดับอาชีวศึกษา และระดับอุดมศึกษา มีนักเรียนและนักศึกษา รวมทั้งสิ้น 28,172 คน และครู-อาจารย์รวมทั้งสิ้น 1,767 คน

2) การบริการด้านสาธารณสุข การให้บริการด้านสาธารณสุขของเขตบางกอกน้อย ในปัจจุบันมีสถานพยาบาลในรูปของโรงพยาบาลภาครัฐ 1 แห่ง อยู่ในแขวงศิริราช และ โรงพยาบาลภาคเอกชน 3 แห่ง อยู่ในแขวงบ้านช่างหล่อและแขวงอรุณอมรินทร์ มีจำนวนเตียงรวมทั้งสิ้น 3,252 เตียง และมีบุคลากรทางการแพทย์รวมทั้งสิ้น 10,788 คน

3) สถานีตำรวจ เขตบางกอกน้อยมีหน่วยงานให้บริการแก่ชุมชนและประชาชนในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ทั้งสิ้น 4 หน่วยงาน คือ กองบังคับการตำรวจนครบาล 7 ตั้งอยู่ในแขวงอรุณอมรินทร์ มีเจ้าหน้าที่ตำรวจ 54 นาย สถานีตำรวจนครบาลบางขุนนนท์ ตั้งอยู่ในแขวงบางขุนศรี มีเจ้าหน้าที่ตำรวจ 112 นาย สถานีตำรวจนครบาลบางกอกน้อย ตั้งอยู่ในแขวงบ้านช่างหล่อ มีเจ้าหน้าที่ตำรวจ 162 นาย และกองกำกับการ 2 กอง ตำรวจรถไฟ ตั้งอยู่ในท้องที่แขวงศิริราช มีเจ้าหน้าที่ตำรวจ 110 นาย

3.3.1.5 อาคารและการกระจายตัวของอาคาร

1) การกระจายตัวของอาคารที่อยู่อาศัย จากการสำรวจของบริษัท ไมดัส คอนซัลแทนส์ จำกัด ในปี พ.ศ. 2544 เขตบางกอกน้อยมีจำนวนบ้านอยู่อาศัยรวมทั้งสิ้น 42,932 หลัง มีความหนาแน่นของบ้านอยู่อาศัย 3,594 หลังต่อตารางกิโลเมตร ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากในอดีต ปี พ.ศ. 2539 ซึ่งมีจำนวน

บ้านอยู่อาศัยรวมทั้งสิ้น 41,132 หลัง และมีความหนาแน่นของบ้านอยู่อาศัย 3,444 หลังต่อ ตารางกิโลเมตร

2) การกระจายตัวของอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ เขตบางกอกน้อยมีอาคารสูงรวมทั้งสิ้น 36 อาคาร อาคารที่มีความสูง 8-39 ชั้น ส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ในท้องที่แขวงอรุณอมรินทร์ จำนวน 25 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 69.44 ของจำนวนอาคารสูงทั้งหมดของเขตบางกอกน้อย ส่วนอาคารสูงที่เหลือกระจายตัวอยู่ในท้องที่แขวงบางขุนนนท์ แขวงบางขุนศรี และแขวงบ้านช่างหล่อ จำนวน 6, 3 และ 2 อาคาร ตามลำดับ ส่วนอาคารใหญ่ในเขตบางกอกน้อย มีทั้งสิ้น 10 อาคาร มีความสูง 6-7 ชั้น กระจายตัวอยู่พื้นที่แขวงบางขุนศรี แขวงบ้านช่างหล่อ และแขวงอรุณอมรินทร์ จำนวน 5, 3 และ 2 อาคารตามลำดับ

3.3.2 เขตบางพลัด

3.3.2.1 ที่ตั้งและอาณาเขต

เขตบางพลัดในปัจจุบันมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 11,360 ตารางกิโลเมตร แบ่งเขตการปกครอง ออกเป็น 4 แขวง ได้แก่

แขวงบางยี่ขัน	มีพื้นที่	2,886 ตารางกิโลเมตร
แขวงบางบำหรุ	มีพื้นที่	2,332 ตารางกิโลเมตร
แขวงบางพลัด	มีพื้นที่	3,296 ตารางกิโลเมตร
แขวงบางอ้อ	มีพื้นที่	2,846 ตารางกิโลเมตร

เขตบางพลัดมีอาณาเขตติดต่อกับเขตใกล้เคียง คือ ทิศเหนือ ติดต่อกับทางรถไฟสายใต้ และอำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี ทิศใต้ ติดต่อกับเขตบางกอกน้อย ทิศตะวันออก ติดต่อกับแม่น้ำเจ้าพระยา เขตพระนคร และเขตบางซื่อ ทิศตะวันตก ติดต่อกับเขตตลิ่งชัน และอำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี

3.3.2.2 การใช้ที่ดินในปัจจุบัน

การใช้ที่ดินของเขตบางพลัดในปัจจุบันแบ่งการใช้ที่ดินออกได้เป็น 8 ประเภท โดยสามารถสรุปการใช้ที่ดินในแต่ละประเภทดังตารางที่ 3.6

ตารางที่ 3.6 สรุปการใช้ที่ดินในปัจจุบันของเขตบางพลัด

ลำดับที่	ประเภทการใช้ที่ดิน	พื้นที่ (ไร่)	สัดส่วน (%)
1.	การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย	4,155.28	58.53
2.	การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม	65.50	0.92
3.	การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า	34.88	0.49
4.	การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	83.63	1.18
5.	การใช้ที่ดินประเภทสถานบันการศึกษา	166.13	2.34
6.	การใช้ที่ดินประเภทสถานบันศาสนา	149.63	2.11
7.	การใช้ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม	511.94	7.21
8.	การใช้ที่ดินประเภทที่โล่งและที่รกร้างว่างเปล่า	1,933.01	27.22
	รวมทั้งสิ้น	7,100.00	100.00

ที่มา : บริษัท ไมตัส คอนซัลแตนท์ จำกัด, 2545

3.3.2.3 โครงสร้างพื้นฐานด้านสาธารณูปโภค

1) ระบบไฟฟ้าและประปา ในการให้บริการด้านระบบไฟฟ้าของพื้นที่เขตบางพลัดอยู่ในความรับผิดชอบของการไฟฟ้านครหลวงธนบุรี ตั้งอยู่ในท้องที่บ้างช่วงหล่อ และระบบประปาอยู่ในความรับผิดชอบของการประปานครหลวง โดยสำนักงานประปาสายบางกอกน้อย

2) ระบบโทรศัพท์และการสื่อสาร การให้บริการอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของชุมสายโทรศัพท์บางพลัด ตั้งอยู่ที่แขวงบางบำหรุ

3) ที่ทำการไปรษณีย์และโทรเลข ในพื้นที่เขตบางกอกน้อยมีที่ทำการไปรษณีย์และโทรเลข จำนวน 2 แห่ง คือ ที่ทำการไปรษณีย์และโทรเลขบางพลัด ตั้งอยู่ที่แขวงบางพลัด และที่ทำการไปรษณีย์และโทรเลขบางอ้อ ตั้งอยู่ที่แขวงบางอ้อ

3.3.2.4 โครงสร้างพื้นฐานด้านสาธารณูปการ

1) การบริการด้านการศึกษา การให้บริการด้านการศึกษา มีสถานศึกษา รวมทั้งสิ้น 36 แห่ง ประกอบด้วย แขวงบางยี่ขัน 13 แห่ง แขวงบางบำหรุ 5 แห่ง แขวงบางพลัด 8 แห่ง แขวงบางอ้อ 10 แห่ง โดยระดับการศึกษา ประกอบด้วยระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย ระดับอาชีวศึกษา และระดับอุดมศึกษา มีนักเรียนและนักศึกษารวมทั้งสิ้น 33,385 คน และครู-อาจารย์รวมทั้งสิ้น 2,007 คน

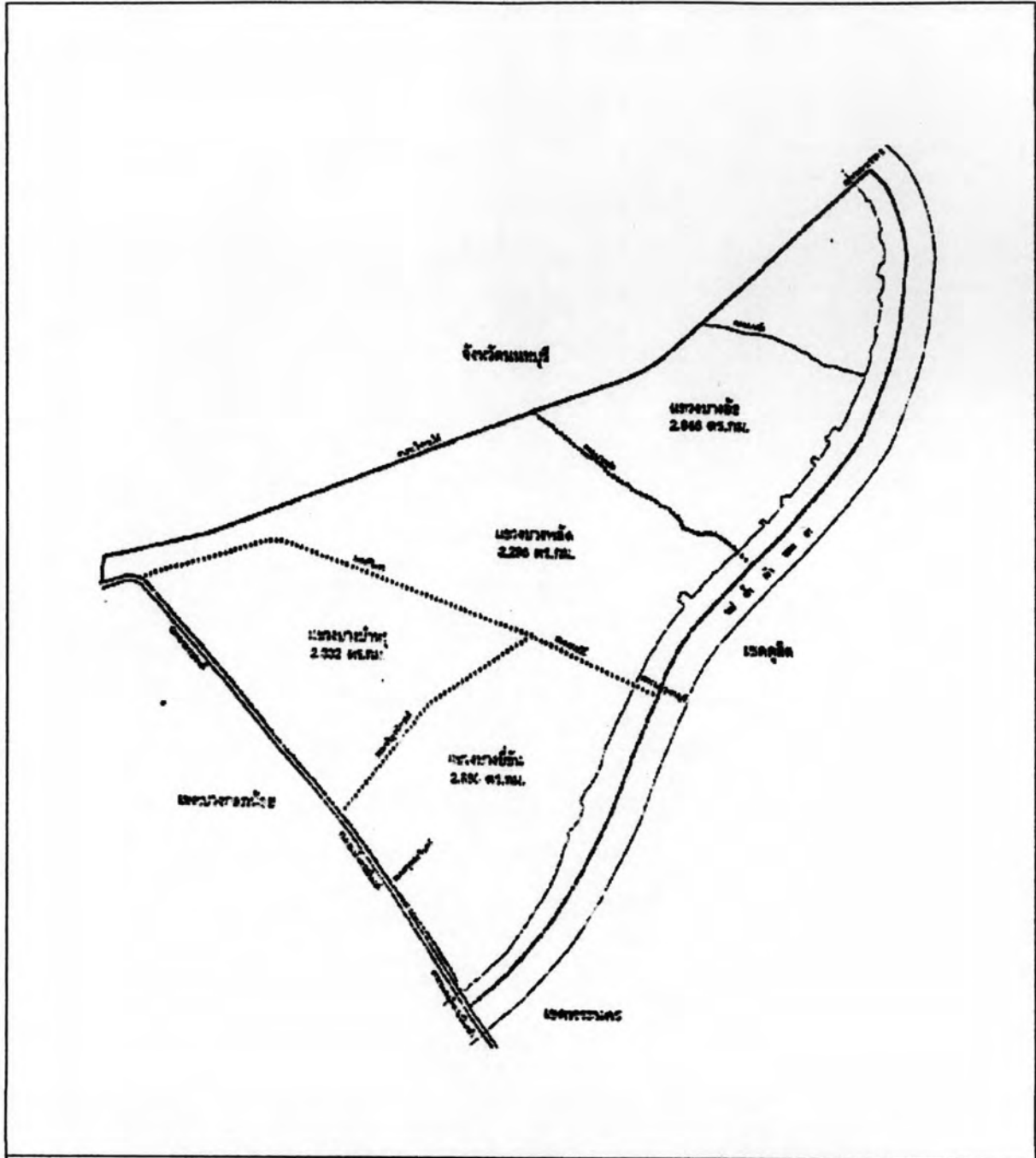
2) การบริการด้านสาธารณสุข การให้บริการด้านสาธารณสุขของเขตบางพลัด ในปัจจุบันมีสถานพยาบาลในรูปของโรงพยาบาลภาคเอกชน 3 แห่ง อยู่ในแขวงบางบำหรุ 2 แห่ง และแขวงบางอ้อ 1 แห่ง มีจำนวนเตียงรวมทั้งสิ้น 486 เตียง และมีบุคลากรทางการแพทย์รวมทั้งสิ้น 466 คน

3) สถานีตำรวจ เขตบางกอกน้อยมีหน่วยงานให้บริการแก่ชุมชนและประชาชนในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ทั้งสิ้น 3 หน่วยงาน คือ สถานีตำรวจนครบาลบางเขิน ตั้งอยู่ในแขวงบางเขิน มีเจ้าหน้าที่ตำรวจ 186 นาย สถานีตำรวจนครบาลบรมมงคล ตั้งอยู่ในแขวงบางเขิน มีเจ้าหน้าที่ตำรวจ 43 นาย และสถานีตำรวจนครบาลบางพลัด ตั้งอยู่ในท้องที่แขวงบางพลัด มีเจ้าหน้าที่ตำรวจ 177 นาย

3.3.2.5 อาคารและการกระจายตัวของอาคาร

1) การกระจายตัวของอาคารที่อยู่อาศัย จากการสำรวจของบริษัท โมดัส คอนซัลแทนส์ จำกัด ในปี พ.ศ. 2544 เขตบางพลัดมีจำนวนบ้านอยู่อาศัยรวมทั้งสิ้น 35,815 หลัง มีความหนาแน่นของบ้านอยู่อาศัย 3,153 หลังต่อตารางกิโลเมตร ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากในอดีต ปี พ.ศ. 2539 ซึ่งมีจำนวนบ้านอยู่อาศัยรวมทั้งสิ้น 38,052 หลัง และมีความหนาแน่นของบ้านอยู่อาศัย 3,350 หลัง ต่อตารางกิโลเมตร

2) การกระจายตัวของอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ เขตบางกอกน้อยมีอาคารสูงรวมทั้งสิ้น 30 อาคาร อาคารที่มีความสูง 8-36 ชั้น ส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ในท้องที่แขวงบางบำหรุ จำนวน 13 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 43.33 ของจำนวนอาคารสูงทั้งหมดของเขตบางพลัด ส่วนอาคารสูงที่เหลือกระจายตัวอยู่ในท้องที่แขวงบางเขิน แขวงบางพลัด และแขวงบางอ้อ จำนวน 9, 5 และ 3 อาคาร ตามลำดับ



อิทธิพลของศูนย์การค้าย่านปิ่นเกล้าที่มีต่อพื้นที่ด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร

แผนที่ 3.4 แสดงการแบ่งเขตการปกครองของเขตบางพลัด

สัญลักษณ์

———— เขตของเขต

..... เขตของแขวง

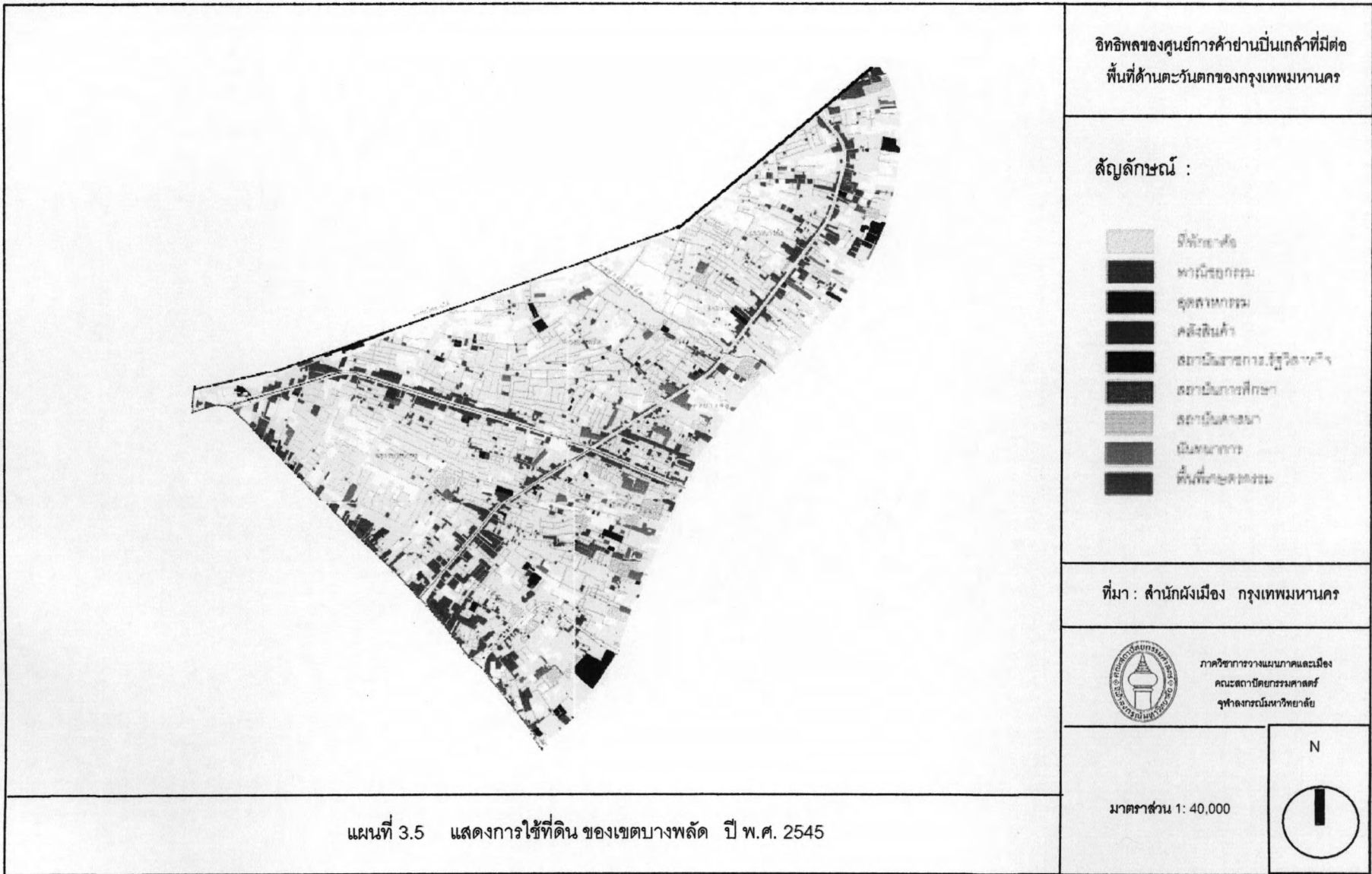


ภาควิชาการวางแผนที่ดินและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ที่มา : โครงการจัดผังแม่บทพื้นที่ปิ่นเกล้ากรุงเทพมหานคร
ฉบับบางพลัด

มาตราส่วน : 1 : 50,000



แผนที่ 3.5 แสดงการใช้ที่ดินของเขตบางพลัด ปี พ.ศ. 2545

3.4 ลักษณะทางเศรษฐกิจของพื้นที่ศึกษา

3.4.1 เขตบางกอกน้อย

3.4.1.1 โครงสร้างทางเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจพื้นฐานของเขตบางกอกน้อย ประกอบด้วยโครงสร้างการผลิตหลัก ได้แก่ ภาคบริการ ภาคอุตสาหกรรม และภาคเกษตรกรรม

1) ภาคบริการ ประกอบไปด้วยสาขาการผลิตหลัก คือ การค้าส่งและค้าปลีก การธนาคาร ที่อยู่อาศัย การบริหารและการป้องกันประเทศ และการบริการ

2) ภาคอุตสาหกรรม เมื่อพิจารณาการประกอบกิจกรรมของภาคอุตสาหกรรมรายแขวงพบว่าสถานประกอบการด้านอุตสาหกรรม กระจายตัวอยู่ในแขวงอรุณอมรินทร์ แขวงศิริราช แขวงบ้านช่างหล่อ และแขวงบางขุนนนท์ โดยสถานประกอบการส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมเฉพาะกิจประเภท การประกอบหรือซ่อมเครื่องจักร เครื่องยนต์และรถยนต์ มีจำนวนทั้งสิ้น 80 โรง และรองลงมาได้แก่ การทำโลหะเป็นภาชนะหรือเครื่องใช้ต่างๆ มีจำนวนทั้งสิ้น 54 โรง

3) ภาคเกษตรกรรม ส่วนใหญ่จัดเป็นสาขาการผลิตที่เป็นการประกอบการทางการแบบผสมผสานในครัวเรือนเพื่อเป็นรายได้เสริม โดยส่วนใหญ่กระจายอยู่ในแขวงบางขุนศรี

3.4.1.2 สถานะทางการเงินและการคลัง

1) รายรับจากการจัดเก็บรายได้ทุกประเภท

รายรับจากการจัดเก็บรายได้ทุกหมวดของเขตบางกอกน้อยในปีงบประมาณ พ.ศ. 2544 รวมทั้งสิ้น 90,928,528.67 บาท จากยอดผู้เสียภาษีอากร ค่าธรรมเนียม ค่าใบอนุญาต ค่าปรับ ค่าบริการ รายได้จากทรัพย์สิน และรายได้เบ็ดเตล็ดอื่นๆ รวมทั้งสิ้น 61,272 ราย

2) งบประมาณรายรับและงบประมาณรายจ่าย

ในปีงบประมาณ 2544 เขตบางกอกน้อยมีงบประมาณรายรับรวมทั้งสิ้น 289,189,400.00 บาท ในขณะที่งบประมาณรายจ่ายในปีงบประมาณ 2544 รวมทั้งสิ้น 142,092,322.00 บาท โดยประเภทของรายจ่ายส่วนใหญ่ในแต่ละปีงบประมาณเป็นค่าเงินเดือนและค่าจ้างประจำ

3.4.1.3 จำนวนสถานประกอบการในพื้นที่เขตบางกอกน้อย

เขตบางกอกน้อย มีจำนวนสถานประกอบการ เป็น 16 ประเภท ได้แก่

ตารางที่ 3.7 แสดงจำนวนสถานประกอบการในพื้นที่เขตบางกอกน้อย

ประเภท	จำนวน	ประเภท	จำนวน
ตลาดสด	7 แห่ง	สถานีบริการปั้มก๊าซ	-
หาบเร่แผงลอย	1,235 ราย	โรงภาพยนตร์	12 โรง
ร้านสะดวกซื้อ	32 ร้าน	สถานบันเทิง	27 แห่ง
ค้าปลีก	309 ราย	โรงแรม	8 โรง
ค้าปลีกขนาดใหญ่	4 แห่ง	จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมที่	288 โรง
ค้าส่ง	560 ราย	จดทะเบียน	
ธนาคาร	32 แห่ง	นิคมอุตสาหกรรม	-
โรงรับจำนำ	8 โรง	คลังสินค้าที่จดทะเบียน	-
สถานีบริการน้ำมัน	9 แห่ง		

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2549

3.4.2 เขตบางพลัด

3.4.2.1 โครงสร้างทางเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจพื้นฐานของเขตบางพลัด ประกอบด้วยโครงสร้างการผลิตหลัก ได้แก่ ภาคบริการ ภาคอุตสาหกรรม และภาคเกษตรกรรม

1) ภาคบริการ ประกอบไปด้วยสาขาการผลิตหลัก คือ การค้าส่งและค้าปลีก การธนาคาร ที่อยู่อาศัย การบริหารและการป้องกันประเทศ และการบริการ

2) ภาคอุตสาหกรรม เมื่อพิจารณาการประกอบกิจกรรมของภาคอุตสาหกรรมรายแขวงพบว่าสถานประกอบการด้านอุตสาหกรรม กระจายตัวอยู่ในแขวงบางยี่ขัน แขวงบางบำหรุ แขวงบางพลัด และแขวงบางอ้อ โดยสถานประกอบการส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ ประเภท การทำโลหะเป็นภาชนะหรือเครื่องใช้ต่างๆ มีจำนวนทั้งสิ้น 130 โรง และรองลงมาได้แก่ การต่อ ประกอบ หรือซ่อมเครื่องจักร เครื่องยนต์และรถยนต์ มีจำนวนทั้งสิ้น 99 โรง

3) ภาคเกษตรกรรม ส่วนใหญ่จัดเป็นสาขาการผลิตที่เป็นการประกอบการทางการแบบผสมผสานในครัวเรือนเพื่อเป็นรายได้เสริม โดยส่วนใหญ่กระจายอยู่ในแขวงบางบำหรุและบางส่วนของแขวงบางพลัด

3.4.2.2 สถานะทางการเงินและการคลัง

1) รายรับจากการจัดเก็บรายได้ทุกประเภท

รายรับจากการจัดเก็บรายได้ทุกหมวดของเขตบางพลัด ในปีงบประมาณ พ.ศ. 2544 รวมทั้งสิ้น 67,587,717.75 บาท จากยอดผู้เสียภาษีอากร ค่าธรรมเนียม ค่าใบอนุญาต ค่าปรับ ค่าบริการ รายได้จากทรัพย์สิน และรายได้เบ็ดเตล็ดอื่นๆ รวมทั้งสิ้น 43,170 ราย

2) งบประมาณรายรับและงบประมาณรายจ่าย

ในปีงบประมาณ 2544 เขตบางพลัด มีงบประมาณรายรับรวมทั้งสิ้น 289,189,400.00 บาท ในขณะที่งบประมาณรายจ่ายในปีงบประมาณ 2544 รวมทั้งสิ้น 127,209,000.00 บาท โดยประเภทของรายจ่ายส่วนใหญ่ในแต่ละปีงบประมาณเป็นค่าเงินเดือนและค่าจ้างประจำ

3.4.2.3 จำนวนสถานประกอบการในพื้นที่เขตบางพลัด

เขตบางพลัด มีจำนวนสถานประกอบการ เป็น 16 ประเภท ได้แก่

ตารางที่ 3.8 แสดงจำนวนสถานประกอบการในพื้นที่เขตบางพลัด

ประเภท	จำนวน	ประเภท	จำนวน
ตลาดสด	4 แห่ง	สถานีบริการปั๊มก๊าซ	4 แห่ง
หาบเร่แผงลอย	494 ราย	โรงพยาบาลศูนย์	10 โรง
ร้านสะดวกซื้อ	32 ร้าน	สถานบันเทิง	61 แห่ง
ค้าปลีก	320 ราย	โรงแรม	10 โรง
ค้าปลีกขนาดใหญ่	3 แห่ง	จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมที่	350 โรง
ค้าส่ง	666 ราย	จดทะเบียน	
ธนาคาร	27 แห่ง	นิคมอุตสาหกรรม	-
โรงรับจำนำ	8 โรง	คลังสินค้าที่จดทะเบียน	2 แห่ง
สถานีบริการน้ำมัน	16 แห่ง		

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2549

3.5 ลักษณะทางสังคมของพื้นที่ศึกษา

3.5.1 เขตบางกอกน้อย

3.5.1.1 ประชากร

1) ประชากรรวมในปัจจุบัน

เขตบางกอกน้อยมีประชากรรวม ในปี พ.ศ. 2544 จำนวน 155,165 คน มีจำนวนหลังคาเรือน 42,932 หลัง ขนาดของครัวเรือน 3.6 คนต่อหลังคาเรือน และความหนาแน่นของประชากร 12,991 คนต่อตาราง กิโลเมตร มีอัตราการเกิดจำนวน 8,223 คน และมีอัตราการตายจำนวน 722 คน

อัตราการย้ายถิ่นเข้า มีจำนวน 7,654 คน และอัตราการย้ายออก มีจำนวน 20,234 คน

2) โครงสร้างอายุประชากร

จากข้อมูลด้านโครงสร้างของประชากรของเขตบางกอกน้อยในปี พ.ศ. 2543 มีหมวดอายุของประชากรตั้งแต่ 0-4 ปี ถึงหมวดอายุ 100 ปีขึ้นไป พบว่ามีประชากรวัยพึ่งพิง รวมทั้งสิ้น

35,189 คน คิดเป็นอัตราส่วนประชากรวัยฟุ้งฟิง 25.79 จำแนกเป็นประชากรวัยฟุ้งฟิง อายุ 0-14 ปีรวม 25,326 คน คิดเป็นอัตราส่วนประชากรวัยฟุ้งฟิงอายุ 0-14 ปี 18.56 และประชากรวัยฟุ้งฟิง อายุ 65 ปีขึ้นไปรวม 9,863 คน คิดเป็นอัตราส่วนประชากรวัยฟุ้งฟิงอายุ 65 ปีขึ้นไป 7.23 ในขณะที่ประชากรวัยแรงงานอายุ 15-64 ปี มีจำนวนรวม 101,270 คน คิดเป็นร้อยละ 74.21 ของประชากรรวม

3) โครงสร้างทางเพศของประชากร

จากฐานข้อมูลโครงสร้างของประชากรของเขตบางกอกน้อยในปี พ.ศ. 2543 มีประชากรรวม 136,459 คน พบว่ามีประชากรเพศชายรวม 65,189 คน คิดเป็นร้อยละ 47.77 ของประชากรรวม และมีประชากรเพศหญิงรวม 71,270 คน คิดเป็นร้อยละ 52.23 ของประชากรรวม โดยมีอัตราส่วนเพศ

(Sex Ratio) เท่ากับ 91.47

3.5.2 เขตบางพลัด

3.5.2.1 ประชากร

1) ประชากรรวมในปัจจุบัน

เขตบางพลัดมีประชากรรวม ในปี พ.ศ. 2544 จำนวน 118,748 คน มีจำนวนหลังคาเรือน 35,815 หลัง ขนาดของครัวเรือน 3.3 คนต่อหลังคาเรือน และความหนาแน่นของประชากร 10,453 คนต่อตาราง กิโลเมตร มีอัตราการเกิดจำนวน 387 คน และมีอัตราการตายจำนวน 566 คน

อัตราการย้ายถิ่นเข้า มีจำนวน 8,560 คน และอัตราการย้ายออก มีจำนวน 9,344 คน

2) โครงสร้างอายุประชากร

จากข้อมูลด้านโครงสร้างของประชากรของเขตบางพลัดในปี พ.ศ. 2543 มีหมวดอายุของประชากรตั้งแต่ 0-4 ปี ถึงหมวดอายุ 100 ปีขึ้นไป พบว่ามีประชากรวัยฟุ้งฟิง รวมทั้งสิ้น 28,710 คน คิดเป็นอัตราส่วนประชากรวัยฟุ้งฟิง 25.07 จำแนกเป็นประชากรวัยฟุ้งฟิง อายุ 0-14 ปีรวม 20,364 คน คิดเป็นอัตราส่วนประชากรวัยฟุ้งฟิงอายุ 0-14 ปี 17.78 และประชากรวัยฟุ้งฟิง อายุ 65 ปีขึ้นไปรวม 8,346 คน คิดเป็นอัตราส่วนประชากรวัยฟุ้งฟิงอายุ 65 ปีขึ้นไป 7.29 ในขณะที่ประชากรวัยแรงงานอายุ 15-64 ปี มีจำนวนรวม 85,814 คน คิดเป็นร้อยละ 74.93 ของประชากรรวม

3) โครงสร้างทางเพศของประชากร

จากฐานข้อมูลโครงสร้างของประชากรของเขตบางพลัดในปี พ.ศ. 2543 มีประชากรรวม 114,524 คน พบว่ามีประชากรเพศชายรวม 54,293 คน คิดเป็นร้อยละ 47.41 ของ

ประชากรรวม และมีประชากรเพศหญิงรวม 60,231 คน คิดเป็นร้อยละ 52.59 ของประชากรรวม โดยมีอัตราส่วนเพศ (Sex Ratio) เท่ากับ 90.14

3.6 โครงข่ายการคมนาคมของพื้นที่ศึกษา

3.6.1 โครงข่ายระบบถนนและทางหลวงแผ่นดิน

พื้นที่ศูนย์การค้าย่านปิ่นเกล้ามีโครงข่ายเชื่อมโยงทั้งระบบถนนและทางหลวงแผ่นดิน ซึ่งเส้นทางคมนาคมทางบก นี้ สามารถทำให้การเข้าถึง จากพื้นที่ภายนอก รวมถึงพื้นที่ต่างจังหวัด เข้าสู่พื้นที่ศึกษา ได้ดังนี้

ฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา มีถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้า-ถนนบรมราชชนนีซึ่งเป็นทางต่างระดับชนิดทางคู่เชื่อมโยงกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 341 ที่เป็นทางหลวงแผ่นดินชนิดทางคู่แบ่งทางขึ้นลง ไปบรรจบกับถนนวงแหวนรอบนอกที่เป็นทางหลวงพิเศษ ระหว่างเมืองหมายเลข 9 และเชื่อมต่อกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 338 ไปจนบรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4(เพชรเกษม) สู่อำเภอเมืองนครปฐม และจังหวัดใกล้เคียง ตลอดจนเชื่อมต่อกับภาคใต้

ฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา มีการเชื่อมโยงถนนจากพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ในเขตพระนคร คือถนนราชดำเนิน-ถนนหลานหลวง ด้วยสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า ไปจนบรรจบกับโครงข่ายระบบทางด่วนชั้นที่ 2 และทางด่วนชั้นที่ 1 ซึ่งเชื่อมต่อกับพื้นที่อื่นๆ

ทิศเหนือ มีสะพานกรุงธน เชื่อมต่อระหว่างถนนราชวิถี ของเขตดุสิต ซึ่งอยู่ในพื้นที่ฝั่งพระนคร กับถนนจรัญสนิทวงศ์ และเชื่อมถนนสิรินธร ต่อยังเขตตลิ่งชัน และจังหวัดต่างๆ ทางภาคตะวันตกและภาคใต้

ทิศเหนือและทิศตะวันออก ตั้งแต่ช่วงซอยอัศวมิตร ถึง ถนนพระปิ่นเกล้า และถนนพระปิ่นเกล้า ถึงสะพานอรุณอมรินทร์ โดยสะพานอรุณอมรินทร์สามารถ เชื่อมต่อกับถนนพราวนอก และถนนไปสู่เขตบางกอกใหญ่

ทิศเหนือ และทิศใต้ มีถนนจรัญสนิทวงศ์ เป็นถนนสายหลัก วางตัวในแนวเหนือใต้ ผ่านพื้นที่ศึกษา เชื่อมต่อกับเขตบางกอกใหญ่ เขตดุสิต และจังหวัดนนทบุรี

ทิศใต้ มีโครงข่ายระบบทางด่วนเฉลิมมหานครเข้าสู่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 35 (ถนนบุรี-ปากท่อ) และและจากพื้นที่ชายฝั่งตะวันออกเข้ามาโดยทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 (บางนา-บางปะกง-ชลบุรี)

3.6.1.1 ปริมาณการจราจร

จากการตรวจนับ 4 ช่วงเวลา สามารถแสดงได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 3.9 ปริมาณการจราจรบริเวณทางแยกบรมราชชนนี

สถานีตรวจนับ	ตำแหน่งจุดตรวจนับ ปริมาณการจราจร	ปริมาณการจราจร(คันต่อชั่วโมง)			
		ชั่วโมงเร่งด่วนเช้า 07.00-09.00 น.	ชั่วโมงเร่งด่วนเย็น 16.00-19.00 น.	นอกเวลาเร่งด่วน 09.00-16.00 น.	ตลอดวัน 07.00-19.00 น.
ทางแยก บรมราชชนนี	ถนนจรัญสนิทวงศ์-ถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้า-ถนนบรมราชชนนี	10,143	10,917	10,535	126,782

ที่มา : บริษัทโมดัส คอนซัลแตนท์ จำกัด ,2545

3.6.1.2 อัตราความเร็วเฉลี่ยของการเดินทางบนถนนบรมราชชนนี

ตารางที่ 3.10 อัตราความเร็วเฉลี่ยของการเดินทางบนถนนบรมราชชนนี

ถนนสายหลัก	ชั่วโมงเร่งด่วนเช้า (กม./ชม.)			ชั่วโมงเร่งด่วนเย็น(กม./ชม.)			เฉลี่ย (กม./ชม.)
	เข้า	ออก	เฉลี่ย	เข้า	ออก	เฉลี่ย	
ถนนบรมราชชนนี	14.40	48.00	31.20	18.00	36.00	27.00	29.10

ที่มา : สำนักงานการจราจรและขนส่ง กรุงเทพมหานคร , 2543

3.6.1.3 ระบบขนส่งสาธารณะ

บริเวณศูนย์การค้าย่านปิ่นเกล้ามี ระบบรถประจำทางซึ่งอำนวยความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ จำนวนทั้งสิ้น 16 สาย ได้แก่ สาย 28, 30, 40, 57, 69, 66, 123, 124, 127, 146, 149, 201, 507, 511, 516 และ 177

นอกจากนี้สำนักงานการจราจรขนส่งทางบก(สนข) (2547) ได้ทำการสำรวจการเดินทางของผู้โดยสารที่ใช้รถประจำทางที่ป้ายหยุดรถโดยสารประจำทางบริเวณพื้นที่สะพานพระปิ่นเกล้า ตั้งแต่ช่วงเวลา 06.00 -22.00 น. รวมเวลา 16 ชั่วโมง การสำรวจประกอบด้วยการนับปริมาณผู้โดยสารบนรถโดยสารรถประจำทาง (Bus Occupancy Survey) มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 3.11 ปริมาณผู้โดยสารรถประจำทางบริเวณพื้นที่สะพานพระปิ่นเกล้า

ถนน	ทิศทาง	ปริมาณผู้โดยสาร (คน/ชม.)	
		ชั่วโมงเร่งด่วนเช้า	ชั่วโมงเร่งด่วนเย็น
สะพานพระปิ่นเกล้า	มุ่งตะวันตก	3,523	7,207
	มุ่งตะวันออก	9,197	4,584

ที่มา : สำนักงานการจราจรและขนส่งทางบก ,2543

3.6.2 โครงข่ายระบบการคมนาคมขนส่งทางน้ำ

ระบบคมนาคมขนส่งทางน้ำภายในพื้นที่เชื่อมโยงกับแม่น้ำเจ้าพระยา โดยมีท่าเรือหลักภายในเขตบางกอกน้อย ได้แก่ การเชื่อมโยงพื้นที่ของย่านการค้าในเขตบางกอกน้อยสามารถเชื่อมโยงกับการคมนาคมขนส่งทางน้ำของแม่น้ำเจ้าพระยาและโครงข่ายระบบคลองสายหลักประกอบไปด้วย

- ระบบเรือด่วน : เชื่อมโยงเขตบางกอกน้อยกับพื้นที่ต่างๆ ของ กรุงเทพมหานครและ ปริมณฑล ประกอบไปด้วย เรือด่วนเจ้าพระยา เรือด่วนแหลมทอง เรือด่วน บขส. ขนส่ง
- ระบบเรือข้ามฟาก : เชื่อมโยงกรุงเทพมหานครฝั่งตะวันออกกับพื้นที่เขตบางกอกน้อยซึ่งมีท่าเรือหลักได้แก่ ท่าวัดระฆังโฆสิตาราม ท่าพรานนก และวังหลัง ท่ารถไฟบางกอกน้อย
- ระบบเรือโดยสาร เป็นเรือยนต์เพลลาในจักรหรือเรือหางยาว มีเส้นทางใช้ในการคมนาคมขนส่งทางน้ำ ได้แก่ เส้นทางท่าช้าง-บางกอกใหญ่ บางแค-ท่าช้าง ท่าช้าง-ท่าช้าง ถนนวงแหวน-ท่าช้าง ท่าช้าง-บางเขิน-บางน้อย

3.7 การถือครองที่ดินและราคาที่ดิน

3.7.1 การถือครองที่ดินและราคาที่ดินของเขตบางกอกน้อย

3.7.1.1 การถือครองที่ดินและราคาที่ดินของเขตบางกอกน้อยในปัจจุบัน

การถือครองที่ดินของเขตบางกอกน้อยในปัจจุบัน พบว่า ประมาณร้อยละ 76 เป็น "ทรัพย์สินเอกชน" (Private Land) ส่วนที่เหลือประมาณร้อยละ 24 เป็น "ทรัพย์สินแผ่นดิน" (Public Land) ที่เป็นที่ราชพัสดุและที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่มีการครอบครองสิทธิ์และใช้สิทธิ์เพื่อการทหาร กิจกรรมทางศาสนา ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจ ที่ได้จำแนกการใช้ที่ดินตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ให้เป็นพื้นที่อนุรักษ์โบราณสถานและบริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ บริเวณฝั่งตรงข้ามของบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน

3.7.1.2 ราคาที่ดิน

จากการประเมินที่ดินของกรมที่ดินเปรียบเทียบในช่วงปี พ.ศ. 2539-2542 และช่วงปี พ.ศ. 2543-2546 พบว่า ราคาที่ดินของเขตบางกอกน้อยในช่วงเวลาดังกล่าวและปัจจุบันมีอัตราการเพิ่มลดเฉลี่ย -13.00 เปอร์เซ็นต์ โดยบริเวณสองฟากถนนพรานนกในช่วงทางแยกศิริราชถึงสามแยกไฟฉาย มีราคาที่ดินสูงสุด 60,000-150,000 บาท ต่อตารางวา ในช่วงปี พ.ศ. 2539-2542 และลดลงเหลือ 40,000-100,000 บาทต่อตารางวา ในช่วงปี พ.ศ. 2543-2546 ในขณะที่บริเวณที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออกต่างๆ มีราคาที่ดินต่ำสุดในปัจจุบัน คือ 5,000-20,000 บาท

3.7.2 การถือครองที่ดินและราคาที่ดินของเขตบางพลัด

3.7.2.1 การถือครองที่ดินและราคาที่ดินของเขตบางพลัดในปัจจุบัน

การถือครองที่ดินของเขตบางพลัดในปัจจุบัน พบว่า ประมาณร้อยละ 85 เป็น "ทรัพย์สิน เอกชน" (Private Land) ส่วนที่เหลือประมาณร้อยละ 15 เป็น "ทรัพย์สินแผ่นดิน" (Public Land) ที่ เป็นที่ราชพัสดุและที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่มีการครอบครองสิทธิ์และใช้สิทธิ์เพื่อ การทหาร กิจกรรมทางศาสนา ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจ ที่ได้จำแนกการใช้ที่ดินตามประกาศ กระทรวงมหาดไทย ให้เป็นพื้นที่อนุรักษ์โบราณสถานและบริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ บริเวณฝั่งตรงข้ามของบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน

3.7.2.2 ราคาที่ดิน

จากการประเมินที่ดินของกรมที่ดินเปรียบเทียบในช่วงปี พ.ศ. 2539-2542 และช่วง ปี พ.ศ. 2543-2546 พบว่า ราคาที่ดินของเขตบางกอกน้อยในช่วงเวลาดังกล่าวและปัจจุบันมีอัตราการ เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 15.00 เปอร์เซ็นต์ โดยบริเวณสองฟากถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้า มีราคาที่ดิน สูงสุด 100,000-200,000 บาทต่อตารางวา ในช่วงปี พ.ศ. 2539-2542 และลดลงเหลือ 50,000- 170,000 บาทต่อตารางวา ในช่วงปี พ.ศ. 2543-2546 ในขณะที่บริเวณที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออก ต่างๆ มีราคาที่ดินต่ำสุดในปัจจุบันคือ 7,000-17,000 บาทต่อตารางวา

3.8 อาคารและการกระจายตัวของอาคาร

3.8.1 อาคารและการกระจายตัวของอาคารในเขตบางกอกน้อย

3.8.1.1 การกระจายตัวของอาคารที่อยู่อาศัยของเขตบางกอกน้อย

ในปีพ.ศ. 2544 เขตบางกอกน้อยมีจำนวนบ้านอยู่อาศัยรวมทั้งสิ้น 42,932 หลัง มีความ หนาแน่นของบ้านอาศัย 3,594 หลังต่อตารางกิโลเมตร ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากในอดีต ปีพ.ศ. 2539 ซึ่งมีจำนวนบ้านอยู่อาศัยรวมทั้งสิ้น 41,132 หลัง และมีความหนาแน่นของบ้านอยู่อาศัย 3,444 หลังต่อตารางกิโลเมตร

3.8.1.2 การกระจายตัวของอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ของเขตบางกอกน้อยในปัจจุบัน

ในปัจจุบันเขตบางกอกน้อยมีอาคารสูง รวมทั้งสิ้น 36 อาคาร ที่มีความสูงของอาคาร 8- 39 ชั้น ส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ในท้องที่แขวงอรุณอมรินทร์ จำนวน 25 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 69.44 ของจำนวนอาคารสูงทั้งหมดของเขตบางกอกน้อย ส่วนอาคารสูงที่เหลือกระจายตัวอยู่ใน ท้องที่แขวงบางขุนนนท์ แขวงบางขุนศรีและแขวงบ้านช่างหล่อ จำนวน 6, 3 และ 2 อาคาร ตามลำดับ ในขณะที่เขตบางกอกน้อยมีอาคารขนาดใหญ่ รวมทั้งสิ้น 10 อาคาร ที่มีความสูง ของอาคาร 6-7 ชั้น กระจายตัวอยู่ในท้องที่แขวงบางขุนศรี แขวงบ้านช่างหล่อ และแขวงอรุณ อมรินทร์ จำนวน 5, 3 และ 2 อาคาร ตามลำดับ

3.8.1.3 การกระจายตัวของชุมชนแออัด

การตั้งถิ่นฐานของชุมชนของเขตบางกอกน้อยที่เป็นชุมชนแออัด มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 32 ชุมชน ครอบคลุมพื้นที่ประมาณ 860-900 ไร่ มีประชากรอาศัยอยู่ประมาณ 73,200 คน มีจำนวนบ้าน 9,400 หลังคาเรือน มีครัวเรือนอาศัยอยู่ 14,790 ครอบครัวยุค มีความหนาแน่นของประชากรเฉลี่ย 85 คนต่อไร่ และมีความหนาแน่นของอาคารอยู่อาศัยประมาณ 11 อาคารต่อไร่ ชุมชนแออัด ของเขตบางกอกน้อยส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในท้องที่แขวงบ้านช่างหล่อ และแขวงบางขุนศรี จำนวน 22 ชุมชน มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 687 ไร่ หรือร้อยละ 75 ของพื้นที่ชุมชนแออัด ของเขตบางกอกน้อย และมีประชากรรวมทั้งสิ้น 59,965 คน หรือร้อยละ 82 ของประชากรที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัดของเขตบางกอกน้อย

3.8.2 อาคารและการกระจายตัวของอาคารในเขตบางพลัด

3.8.2.1 การกระจายตัวของอาคารที่อยู่อาศัยของเขตบางพลัด

ในปีพ.ศ. 2544 เขตบางพลัดมีจำนวนบ้านอยู่อาศัยรวมทั้งสิ้น 35,815 หลัง มีความหนาแน่นของบ้านอาศัย 3,153 หลังต่อตารางกิโลเมตร ปีพ.ศ. 2539 ซึ่งมีจำนวนบ้านอยู่อาศัยรวมทั้งสิ้น 38,052 หลัง และมีความหนาแน่นของบ้านอยู่อาศัย 3,350 หลังต่อตารางกิโลเมตร

3.8.2.2 การกระจายตัวของอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ของเขตบางพลัดในปัจจุบัน

ในปัจจุบันเขตบางพลัดอาคารสูง รวมทั้งสิ้น 30 อาคาร ที่มีความสูงของอาคาร 8-36 ชั้น ส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ในท้องที่แขวงบางบำหรุ จำนวน 13 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 43.33 ของจำนวนอาคารสูงทั้งหมดของเขตบางพลัด ส่วนอาคารสูงที่เหลือกระจายตัวอยู่ในท้องที่แขวงบางยี่ขัน แขวงบางพลัดและแขวงบางอ้อ จำนวน 9, 5 และ 3 อาคาร ตามลำดับ

3.8.2.3 การกระจายตัวของชุมชนแออัด

การตั้งถิ่นฐานของชุมชนของเขตบางพลัดที่เป็นชุมชนแออัด มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 35 ชุมชน ครอบคลุมพื้นที่ประมาณ 975 ไร่ มีประชากรอาศัยอยู่ประมาณ 43,301 คน มีจำนวนบ้าน 7,917 หลังคาเรือน มีครัวเรือนอาศัยอยู่ 10,994 ครอบครัวยุค มีความหนาแน่นของประชากรเฉลี่ย 44 คนต่อไร่ และมีความหนาแน่นของอาคารอยู่อาศัยประมาณ 8 หลังคาเรือนต่อไร่ ชุมชนแออัด ของเขตบางพลัด ส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในท้องที่แขวงบางพลัด แขวงบางยี่ขัน และแขวงบางอ้อ จำนวน 31 ชุมชน มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 726 ไร่ หรือร้อยละ 74 ของพื้นที่ชุมชนแออัด ของเขตบางพลัด และมีประชากรรวมทั้งสิ้น 36,856 คน หรือร้อยละ 85 ของประชากรที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัดของเขตบางพลัด

3.9 พัฒนาการย่านการค้าที่สำคัญในกรุงเทพมหานคร

รูปแบบย่านการค้ามีความสัมพันธ์กับการเจริญเติบโตของเมือง และมีแนวโน้มว่ากิจกรรมประเภทเดียวกันจะเกิดการรวมกลุ่มกันมากขึ้น (เสนห์ ญาณสาร, 2542:235-236) โดยเฉพาะกรุงเทพมหานคร จัดได้ว่าเป็นเมืองหลวงและเป็นแหล่งกำเนิดศูนย์กลางการค้าที่สำคัญของประเทศ จึงมีพัฒนาการด้านย่านการค้าที่สำคัญ

ย่านการค้าในกรุงเทพมหานครในอดีต เกิดขึ้นจากผลของความต้องการในการพัฒนาประเทศให้เจริญทัดเทียมกับประเทศที่พัฒนาแล้ว โดยเน้นการพัฒนา ทางเศรษฐกิจให้ ความสำคัญกับภาคอุตสาหกรรมและการบริการ จากกิจกรรมที่เพิ่มมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นจำนวนร้านค้า ประเภทของสินค้า และจำนวนของผู้เข้ามาใช้พื้นที่ โดยขยายอาณาบริเวณจากพื้นที่ ตลาดเดิมซึ่งเป็นศูนย์กลางแลกเปลี่ยนสินค้าและบริการ พัฒนามาเป็นย่านการค้าขึ้นตามลำดับ การพัฒนาย่านการค้าดังกล่าว เกิดขึ้นตามการพัฒนาเมือง เห็นได้จากในสมัยรัตนโกสินทร์ ตอนต้น ที่เริ่มมีการตัดถนนใหม่ขึ้นหลายสาย ร้านค้าที่เกิดขึ้นต้องอาศัยที่ตั้งที่มีความเหมาะสมใน ด้านการขนส่ง จึงมักรวมกลุ่มกันเป็นย่านหรือบริเวณ จนทำให้เกิดย่านการค้าขึ้น โดยกระจุกตัว ตามแนวเส้นทางคมนาคมที่สำคัญ เช่น แนวถนนเจริญกรุง บำรุงเมือง และเฟื่องนคร แนว คลองบางลำภู คลองแสนแสบ(ย่านประตูน้ำ) คลองและสถานีรถไฟมหาชัย (วงเวียนใหญ่) ฯลฯ

3.9.1 ย่านการค้าในพื้นที่ฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา(บริเวณเขตพระนคร)

นับตั้งแต่อิทธิพลของชาติตะวันตกได้เข้ามามีบทบาท ในสมัยรัชกาลที่ 4-5 ทำให้พื้นที่เมือง ของกรุงเทพมหานคร เกิดการขยายตัวออกมาอย่างมากทางทิศตะวันออก พื้นที่ตามถนนสาย สำคัญๆ เกิดความเจริญมากโดยเฉพาะพื้นที่ ได้ถูกเปลี่ยนแปลงให้พ่อค้าชาวต่างชาติเข้ามาเช่า ดำเนินกิจการค้า จากเดิมที่เคยเป็นของข้าราชการ ขุนนาง ต่างๆ เช่น ตลอดแนวถนนสีลม สาทร สุรวงศ์ สีพระยา ฯลฯ จนในสมัยรัชกาลที่ 7 ที่พื้นที่ฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยาได้รับการ พัฒนา ย่านกิจกรรมการค้าส่วนใหญ่ทางฝั่งตะวันออก เกิดความเจริญเพิ่มขึ้นตามด้วย ซึ่งอยู่ บริเวณด้านใต้ของคูเมืองเดิม บริเวณแพ่งสรรพศาสตร์ แพ่งนรา โดยย่านการค้าที่สำคัญใน พื้นที่ พระนครได้แก่ ถนนเจริญกรุง ถนนบำรุงเมือง ถนนเฟื่องนคร ถนนพายุรัตน์ ถนน เยาวราช ถนนอนุสาวรีย์ เมื่อการค้าขายตัวออกไปอย่างรวดเร็ว ตามแนวถนนสายสำคัญต่างๆ ทำให้เกิดกิจการค้าขึ้นหลายแห่ง ย่านการค้าที่ได้รับความนิยมมาก ได้แก่ ย่านวังบูรพา ย่านลำ เเพ็ง ย่านบางรัก เป็นต้น

3.9.2 ย่านการค้าในพื้นที่ฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา

สมัยรัชกาลที่ 1-3 พื้นที่ทางฝั่งตะวันตกแม่น้ำเจ้าพระยา พื้นที่ที่มีการเจริญเติบโตไปอย่างช้าๆ ชุมชนที่ตั้งถิ่นฐานส่วนใหญ่เป็นชุมชนดั้งเดิม เกิดชุมชนใหม่ไม่มากนักตามริมแม่น้ำเจ้าพระยา ตามแนวคลองบางกอกใหญ่ และคลองบางกอกน้อย ปรากฏ ชุมชนตลาดพลู (เป็นตลาดที่ซื้อขายหมากพลู ซึ่งอยู่ทางทิศตะวันตกของวงเวียนใหญ่ในปัจจุบัน) การสัญจรทางถนนยังไม่ปรากฏเด่นชัด ประชาชนส่วนใหญ่ มีวิถีชีวิตอยู่ริมน้ำ มีการเติบโตของชุมชนอย่างช้าๆ ออกจากพื้นที่ชุมชนเดิม เช่น ในบริเวณพื้นที่ แขวงศิริราช เขตบางกอกน้อย และเขตธนบุรี เป็นต้น

สมัยรัชกาลที่ 4 มีการก่อสร้างสะพานรถไฟ เชื่อมต่อระหว่างหัวลำโพงสู่ภาคใต้ ข้ามผ่านฝั่งตะวันออกและตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งสะพานเชื่อมแห่งแรก คือ สะพานพระราม 6 เกิดการพัฒนาระบบคมนาคมผ่านพื้นที่ฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยามากขึ้นกว่าเดิม

สมัยรัชกาลที่ 5-6 บริเวณตลาดพลู เป็นย่านสำคัญของฝั่งธนบุรี เป็นศูนย์กลางแหล่งค้าขาย และย่านบันเทิง ในระยะนี้ พื้นที่ทางฝั่งพระนคร เกิดการขยายตัวเมืองออกไปมากขึ้นทุกทิศทาง แต่การเจริญเติบโตของพื้นที่เมือง ในบริเวณฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา ยังขยายตัวน้อยกว่าฝั่งตะวันออก ถึง 3 เท่า และการขยายตัวของชุมชนฝั่งตะวันตกยังคงเป็นไปตามแนวธรรมชาติ มีวิถีชีวิตแบบดั้งเดิม

สมัยรัชกาลที่ 7-8 เนื่องในโอกาสครบรัตนโกสินทร์ศก 150 ปี มีการก่อสร้างสะพานพุทธยอดฟ้า เพื่อเชื่อมพื้นที่ทั้ง 2 ฝั่งเข้าด้วยกัน นับว่าเป็นการเชื่อมพื้นที่ฝั่งตะวันตกกับบริเวณศูนย์กลางการค้าในเขตชั้นในฝั่งตะวันออก ทำให้เกิดความเจริญเพิ่มมากขึ้นอย่างรวดเร็วในพื้นที่ฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา โดย โครงการต่อจากนั้น มีการก่อสร้างถนน 11 สาย เช่น เช่น ถนนประชาธิปไตย ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนลาดหญ้า ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนท่าดินแดง ถนนเจริญนคร ฯลฯ ซึ่งถือได้ว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการตั้งถิ่นฐานของประชากรในพื้นที่ฝั่งตะวันตกที่สำคัญ ทำให้เปลี่ยนแปลงรูปแบบการตั้งถิ่นฐานบริเวณแนวเส้นทางคมนาคมทางน้ำมาเป็นตามแนวถนนแทน เกิดการขยายตัวของชุมชนไปตามถนน และริมแม่น้ำในเขต ธนบุรี คลองสาน ราษฎร์บูรณะ บางกอกใหญ่ และบางกอกน้อย แต่พื้นที่ส่วนใหญ่ยังคงเป็นเรือกสวน ไร่ นา ปรากฏอยู่ หลังจาก พ.ศ. 2475 จากพื้นที่ฝั่งพระนคร ที่มีการสร้างถนนหลายสาย ทิศเหนือ สร้างถนน พหลโยธิน ทิศตะวันออก ถนนสุขุมวิท ทิศใต้ ถนนสาธุประดิษฐ์ ถนนจันทร์ และทางทิศตะวันตก ก็มีการขยายตัวไปตามแนวถนนตัดใหม่ และเริ่มเปลี่ยนแปลงรูปแบบการสัญจรจากทางน้ำเป็นทางบก เช่น มีการสร้างถนน สมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนอินทพรพิทักษ์ ถนนประชาธิปไตย สมัยรัชกาลปัจจุบัน (ช่วงหลัง พ.ศ. 2489) ในระยะนี้

กรุงเทพมหานคร มีการเจริญเติบโตด้านการคมนาคมสูง มีการสร้างถนนหลายสาย เพื่อเชื่อมต่อพื้นที่ออกสู่ภายนอกพระนคร พื้นที่ชุมชน ได้ขยายตัว ส่วนใหญ่ จะขยายพื้นที่ออกไปทางฝั่งตะวันออก มากกว่าฝั่งตะวันตก ในช่วงที่มีการเริ่มใช้แผนพัฒนาประเทศ (หลังจาก พ.ศ. 2504 เป็นต้นมา) เกิดการพัฒนาพื้นที่ของกรุงเทพมหานครในอัตราสูง เป็นผลมาจากการปรับปรุงถนนสายรอบนอก และทำให้เกิดการพัฒนาด้านธุรกิจ การค้า พร้อมกันไปด้วย การสร้างทางหลวงหลักและขยายเส้นทางรถประจำทางให้ไกลออกไปจากศูนย์กลางมากกว่าเดิม ทำให้การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ขยายออกไปตามถนนสายประธานที่แยกออกจากใจกลางเมือง ทำให้พื้นที่ฝั่งตะวันตก ในบริเวณย่านตลาดพลู ก็มีความเจริญเพิ่มขึ้นเช่นกัน และเกิดย่านการค้าที่สำคัญถัดจากย่านตลาดพลู ซึ่งก็คือ ย่านวงเวียนเล็ก ใน พ.ศ. 2511 จัดได้ว่าพื้นที่บริเวณฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา ได้รับการพัฒนาศูนย์กลางเมือง(Multiple Nuclei) และย่านการค้าหลักโดยรอบ ขึ้นบริเวณชุมชนต่างๆที่สำคัญ เช่น ย่านการค้าวงเวียนใหญ่ ย่านการค้าบางแค ย่านการค้าดาวคะนอง และย่านการค้าราษฎร์บูรณะ เป็นที่น่าสังเกตว่า จากการเพิ่มการพัฒนาโครงข่ายการคมนาคม เชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ด้านตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยาและในเขตพระนคร ในพ.ศ. 2501 เป็นต้นมา ก่อให้เกิดการพัฒนาพื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยการพัฒนาพื้นที่ย่านปิ่นเกล้า สามารถลำดับช่วงเวลา การพัฒนาเส้นทางคมนาคม และความเจริญในพื้นที่ตามลำดับ ได้ดังนี้

- พ.ศ. 2492 การสร้างถนน จรัญสนิทวงศ์ (พ.ศ.2492) เพื่อขยายพื้นที่ทางตอนเหนือ ทำให้มีการพัฒนาต่อเนื่องจากแนวถนนที่วางไว้ในสมัย ร.7 เกิดการเข้าถึง ของระบบคมนาคมขนส่งทางบกเพิ่มมากขึ้น เริ่มมีการพัฒนาที่ดินเข้ามา ในพื้นที่ ให้เป็นที่อยู่อาศัยและบ้านจัดสรรมากมาย
- พ.ศ. 2501 มีการเปิดใช้สะพานกรุงธน และถนนราชวิถี เชื่อมถนนจรัญสนิทวงศ์ เกิดชุมชนใหม่ทางตอนบน ของเขตบางพลัด
- พ.ศ. 2504 เกิดสถานีขนส่งสายใต้ (ย้ายมาจากปากคลองตลาด) กลายเป็นศูนย์รวมผู้โดยสาร และรถขนส่งเชื่อมโยงสู่พื้นที่ต่างจังหวัดที่สำคัญ บริเวณถนนจรัญสนิทวงศ์ ซึ่งเริ่มมีการตั้งถิ่นฐานในพื้นที่สองฝั่งถนนมากยิ่งขึ้น โดยถนนจรัญสนิทวงศ์ นี้ จะเป็นถนนที่เชื่อมต่อไปยังย่านการค้าปิ่นเกล้าได้
- พ.ศ. 2516 เปิดใช้สะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า เชื่อมกับถนนจรัญสนิทวงศ์ใน แขวงบางยี่ขัน เป็นการเปิดพื้นที่เป็นแนวตรงที่เชื่อมกับศูนย์กลางสำคัญ ในเขตพระนคร * ทำให้บริเวณเส้นทางนี้เกิดการกระจุกตัวของอาคาร

- พาณิชย์ และอาคารสูง เป็นแห่งแรกในบริเวณย่านปิ่นเกล้า และของเขต บางกอกน้อยและบางพลัด*
- พ.ศ. 2525 ศูนย์การค้า พาต้า ปิ่นเกล้า เปิดดำเนินการ และป็นศูนย์การค้า แห่งแรกในพื้นที่ย่านปิ่นเกล้า
- พ.ศ.2527 ก่อสร้างถนนบางกอกน้อย-นครชัยศรี เพื่อ เป็นแนวเชื่อมโยงระหว่าง สะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า และโครงข่ายถนน วงแหวนสายตะวันตก และ พื้นที่ปริมณฑลใกล้เคียง
- พ.ศ. 2528 เปิดใช้ถนนราชวิถี- นครชัยศรี (ถนนสีรินธร) เชื่อมต่อกับ ถนนบรม ราชชนนี ทั้งสองสายมาบรรจบกันในพื้นที่แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด
- พ.ศ. 2531 เปิดใช้สถานีขนส่งสายใต้ใหม่ บริเวณถนนบางกอกน้อย-นครชัยศรี (บรม ราชชนนี) ซึ่งได้ย้ายมาจากพื้นที่บริเวณขนส่งสายใต้เก่าเดิม
- พ.ศ.2534 เปลี่ยนชื่อ ถนนบางกอกน้อย – นครชัยศรี เป็นถนนบรมราชชนนี หรือ ทางหลวงพิเศษหมายเลข 338 มีแนวเส้นทางเริ่มต้นจากแยกจรัญ- สนิทวงศ์ เพื่อบรรเทาการจราจรแออัด และให้ประชาชนได้รับความ สะดวกในการเดินทางสู่จังหวัดปริมณฑลโดยรอบกรุงเทพมหานครและ จังหวัดต่างๆ ใน ภาคใต้และภาคตะวันออกเฉียง
- พ.ศ. 3534 ศูนย์การค้าเมอริรี่ คิงส์ เปิดดำเนินการ บริเวณถนนบรมราชชนนี
- พ.ศ. 2538 ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เริ่มเปิดดำเนินการ บริเวณ ถนนบรมราชชนนี
- พ.ศ. 2540 โรงภาพยนตร์เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ เริ่มเปิดดำเนินการ บริเวณ ถนนบรมราชชนนี
- พ.ศ. 2541 เปิดใช้ทางคู่ขนานลอยฟ้าถนนบรมราชชนนีเชื่อมสะพานข้ามสี่แยก อรุณอมรินทร์ และสะพานข้ามสี่แยกจรัญสนิทวงศ์ เป็นการแก้ไข ปัญหาการจราจรบริเวณสี่แยกอรุณอมรินทร์ และสี่แยกจรัญสนิทวงศ์

จากระบบการคมนาคมขนส่ง ที่เพิ่มขึ้นนี้เอง นับเป็นการเปิดพื้นที่ฝั่งตะวันตก ให้มีการ พัฒนา โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณย่านปิ่นเกล้า เกิดการเปลี่ยนแปลงจากพื้นที่ เกษตรกรรม เรือกสวน ไร่ นา จนกลายเป็นพื้นที่เมือง และเริ่มมีการขยายตัวของชุมชนบริเวณสองฟากถนนอย่างรวดเร็ว มีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม และที่พักอาศัย และการลงทุนทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ เกี่ยวเนื่องกับชุมชน เช่น หมู่บ้านจัดสรร ก่อให้เกิดการดึงดูดการลงทุนทางด้านการค้าและพาณิชย์ กรรม โดยเฉพาะศูนย์การค้า บริเวณย่านปิ่นเกล้า จัดได้ว่า มีความสำคัญ ในการรองรับความ ต้องการด้านสินค้า และบริการของประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียง และพื้นที่ต่อเนื่องในเขต

ต่างจังหวัด ทำให้บริเวณพื้นที่ย่านปิ่นเกล้า พัฒนาศักยภาพความเป็นศูนย์รวมทางด้านพาณิชย์กรรม เป็นย่านการค้าที่สำคัญแห่งหนึ่งในพื้นที่ฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานครในที่สุด

3.10 ย่านพาณิชย์กรรมในเขตกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานคร มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมมาตั้งแต่อดีต และในปัจจุบัน กรุงเทพมหานคร สามารถจำแนกย่านพาณิชย์กรรมตามกิจกรรมและลักษณะการให้บริการได้ดังนี้

- ศูนย์พาณิชย์กรรมกลางเมือง(Central Business District) ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน การค้าและบริการ เป็นกิจกรรมหลัก ของพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินได้ขยายจากบริเวณสีลม ไปสู่ถนนสาทร และจากบริเวณถนนราชดำริ เฟลินจิต ไปตามแนวถนนสุขุมวิทจนถึงถนนอโศก

- ศูนย์พาณิชย์กรรมรอง เป็นย่านพาณิชย์กรรมที่มีรูปแบบของกิจกรรมเช่นเดียวกันกับศูนย์พาณิชย์กรรมกลางเมือง แต่การกระจายตัวจะออกสู่บริเวณพื้นที่โดยรอบเนื่องจากปัจจัยด้านราคาที่ดิน และความสะดวกของระบบการคมนาคม ที่บริเวณถนนรัชดาภิเษก แยกถนนพหลโยธิน -วิภาวดีรังสิต-ลาดพร้าว

- ศูนย์พาณิชย์กรรมชานเมือง ได้แก่ ศูนย์ชุมชนในบริเวณพื้นที่ต่อเมืองและชานเมือง ซึ่งมีบทบาทและการใช้ที่ดินเป็นย่านพาณิชย์กรรมที่ให้บริการแก่ประชาชนในพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ บริเวณบางกะปิ มีนบุรี และถนนบางนาตราด เป็นต้น

- ย่านพาณิชย์กรรมแบบห้องแถว ได้แก่ บริเวณย่านการค้าที่มีกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมร่วมกับการอยู่อาศัยซึ่งเป็นลักษณะการใช้ที่ดินแบบเดิมของกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่เป็นอาคารห้องแถวตามถนนสายหลักและบริเวณจุดตัดของถนน เช่น ย่านการค้าเดิมในพื้นที่ชั้นในเมืองบริเวณ ถนนเยาวราช บรรทัดทอง และบริเวณซึ่งเป็นจุดเปลี่ยนต่อการคมนาคม เช่น บริเวณสะพานควาย พระโขนง และบางแค เป็นต้น

จะเห็นได้ว่า จากการพัฒนาด้านการค้าของกรุงเทพมหานคร สะท้อนให้เห็นถึงการพัฒนาจากย่านการค้าขนาดเล็กกลายเป็นย่านการค้าขนาดกลาง และขนาดใหญ่ เพื่อสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัย(Housing Need) จากการเพิ่มขึ้นของประชากร และการขยายตัวทางเศรษฐกิจ เห็นได้จาก การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ระหว่างปี พ.ศ. 2529-2543 กรุงเทพมหานคร มีการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพิ่มในอัตราร้อยละ 5.04 และ 2.66 ต่อปี โดยพื้นที่พาณิชย์กรรม เพิ่มในอัตราร้อยละ 6.95 และ 3.44 ต่อปี ในระหว่างปี พ.ศ. 2529-2538 และ พ.ศ. 2538-2543 (สำนักผังเมือง:2548) ซึ่งในทุกปีได้มีการขออนุญาต ปลูกสร้างอาคาร เพื่อการพาณิชย์ และพาณิชย์พักอาศัยเกิดขึ้นในกรุงเทพมหานครมากมาย ทำให้ทราบว่า การพาณิชย์

และการค้าได้มีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นตามลำดับ เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นประเภทพาณิชย์กรรมเพิ่มมากขึ้น ซึ่งการขยายตัวการใช้ที่ดินประเภทนี้ เกิดขึ้นตามทิศทางการพัฒนาเมืองไปตามเส้นทางคมนาคม (Ribbon Development) และกระจุกตัวอยู่ในย่านที่มีความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) และแหล่งงาน เป็นสำคัญ

3.11 ความเป็นมาของศูนย์การค้าในกรุงเทพมหานคร

ในอดีตการค้าเน้นการธุรกิจการค้าของประเทศไทยเป็นในลักษณะย่านการค้า เนื่องจากปัจจัยหลายด้าน เช่น มีจำนวนประชากรที่มีไม่มากนัก และ โครงสร้างถนนที่ไม่ซับซ้อน ในกรุงเทพมหานครมีย่านการค้าที่เก่าแก่สำคัญ เช่น ย่านสำเพ็ง(ค้าผ้าและอุปกรณ์ตัดเย็บ) ย่านบ้านหม้อ (เครื่องปั้นดินเผา) ย่านนางเลิ้ง (ผลิตตุ่มน้ำ) ย่านบางลำพู (เสื้อผ้า ของใช้) ต่อมาเมื่อมีการตัดถนนและปลูกสร้างตึกแถวเพิ่มมากขึ้น จึงเกิดระบบพ่อค้าขายส่งคนกลาง ทำหน้าที่รับสินค้าจากแหล่งผลิตมาขายให้กับคนในชุมชน การดำเนินการแบบห้างสรรพสินค้าจึงเกิดขึ้นเป็นรูปแบบการแข่งห้องแถว ประมาณ 2-3 ห้อง เพื่อขายสินค้าประเภทต่างๆ ซึ่งส่วนใหญ่สั่งมาจากต่างประเทศทั้งจากอเมริกา ยุโรปและญี่ปุ่น โดยลักษณะสินค้าเป็นพวกเครื่องประดับ เสื้อผ้า เครื่องไฟฟ้าและของใช้ในชีวิตประจำวัน (Real Estate ,2526:2)

ดังนั้น ระบบของศูนย์การค้าจึงเกิดพัฒนาการเป็นยุคต่างๆ ได้ดังนี้

1. ยุคแรก (พ.ศ. 2495-2512) เป็นศูนย์การค้าที่รวมตึกแถวเข้าไว้ด้วยกัน โดยมีการนำเอาโรงภาพยนตร์เข้ามาร่วมด้วยเพื่อเป็นการดึงดูดความสนใจ ทำให้มีการซื้อขายในแหล่งชุมชนนั้นมาก ศูนย์การค้าในลักษณะดังกล่าวได้แก่ ย่านวังบูรพาซึ่งได้เกิดขึ้นราวๆ ปี พ.ศ. 2495 ทั้งนี้เพราะในบริเวณใกล้เคียงกันนั้นเป็นย่านสะพานหัน พาหุรัด ซึ่งเป็นย่านที่มีคนนิยมไปซื้อสินค้าอยู่แล้ว จึงทำให้เกิดการค้าต่อเนื่องได้ง่าย นับว่าเป็นรุ่นแรกที่มีการสร้างศูนย์การค้าในระบบตึกแถว และยังได้นำเอาโรงภาพยนตร์คิงส์ ควีนส์และแกรนด์ มาเป็นสถานที่สำหรับดึงดูดลูกค้าไปด้วยในขณะเดียวกัน นอกจากนั้นยังมีการเปิดห้างเซ็นทรัลพาร์ตเมนท์สโตร์ รวมอยู่ด้วย นับเป็นห้างสรรพสินค้าที่ใหญ่ที่สุดในขณะนั้น ส่วนห้างสรรพสินค้าที่มีชื่อเสียงอีกแห่งหนึ่งคือ ห้างไนติงเกลโอลิมปิค ในระยะหลังจากนั้นก็มีการก่อสร้างศูนย์การค้าราชประสงค์ ได้แก่ บริเวณตึกแถวย่านไคมารูเก่าโดยมีชาวญี่ปุ่น เข้ามาลงทุนดำเนินกิจการแข่งขันกับห้างสรรพสินค้าในประเทศไทย และเมื่อประมาณปี พ.ศ. 2510 ศูนย์การค้าสยามสแควร์ ก็เกิดขึ้น นับว่าเป็นศูนย์การค้าที่รวมเอาตึกแถว ไว้ประมาณ 500 คูหา และมีพื้นที่จอดรถรองรับได้ถึงประมาณ 1,000 คัน ภายในมีการวางผังระบบการคมนาคมเป็นอย่างดี มีทางเท้า ที่จอดรถ เพียงพอกับผู้ที่เข้ามาใช้บริการ ศูนย์การค้าแห่งนี้ได้ใช้โรงภาพยนตร์ 3 แห่ง เป็นสิ่งดึงดูดความสนใจแก่ลูกค้า (Magnet) เช่นเดียวกับย่านวังบูรพา แต่เป็นโรงภาพยนตร์ที่ทันสมัยกว่า ซึ่งได้แก่ โรงภาพยนตร์

สยาม ลีโต้และสกาล่า ทำให้ทำเลที่ตั้ง ได้เปลี่ยนจากย่านวังบูรพา มาเป็นย่านราชประสงค์ และสีลม เนื่องจากความแออัดของพื้นที่ ปัญหาการจราจร และการเปลี่ยนแปลงของแหล่งธุรกิจ

2. ยุคที่สอง (พ.ศ. 2513-2520) ในยุคนี้เป็นยุคที่มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบไปจากยุคแรก คือ มีการก่อสร้างเป็นอาคารใหญ่หลังเดียว สามารถเดินติดต่อกันได้ตลอด ใช้ระบบปรับอากาศทั้งศูนย์ โดยมีการแยกประเภทของสินค้าและมีการนำเอาซูเปอร์มาเก็ต (Supermarket) และห้างสรรพสินค้า (Department Store) มาเป็นสิ่งที่ดึงดูดใจผู้ที่จะมาใช้บริการแทนโรงภาพยนตร์เหมือนกับในยุคแรก ศูนย์การค้าในยุคนี้ไม่สามารถจะนอนพักในอาคารได้ ซึ่งต่างจากสมัยแรกที่สามารถใช้ชั้นบนของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยได้ และลูกค้าสามารถเดินเลือกซื้อสินค้าได้อย่างสะดวกสบาย รวมทั้งมีสินค้าให้เลือกซื้อมากมาย การที่ศูนย์การค้าพัฒนาขึ้นมาเป็นศูนย์การค้าภายใต้อาคารหลังเดียวนั้น อาจเกิดจากภาวะเศรษฐกิจ และเวลาที่จำกัด ทำให้การที่ต้องเดินทางไปซื้อของหลายอย่างในหลายๆที่เสียเวลา และค่าใช้จ่ายในการเดินทางมากกว่า ศูนย์การค้าภายใต้อาคารหลังเดียวจึงสามารถตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการได้อย่างครบถ้วนมากกว่า

3. ยุคที่สาม (พ.ศ. 2521-2527) หลังจากปี พ.ศ. 2520 เป็นต้นมา ได้มีการสร้างศูนย์การค้าขนาดใหญ่เพิ่มขึ้นอีกหลายแห่งและมีรูปแบบที่แตกต่างออกไปจากยุคแรกและยุคที่ 2 อย่างมากมาย ทั้งนี้เนื่องจากความพยายามแข่งขันในการที่จะให้บริการแก่ลูกค้าที่จะเข้ามาใช้บริการ โดยการหาวิธีการต่างๆ ที่จะดึงดูด เป็นต้นว่าการจัดสวนสนุกสำหรับเด็ก สวนสัตว์ โรงแรมขนาดใหญ่ ห้องประชุม สำนักงานธุรกิจ สวนอาหารนานาชาติ ห้องจัดนิทรรศการ ไนท์คลับ สถานที่พักผ่อน สถานที่สำหรับออกกำลังกาย ที่จอดรถ ซูเปอร์มาเก็ต รวมทั้งได้มีการจัดตกแต่งภายในอาคารอย่างสวยงาม

4. ยุคที่สี่ (พ.ศ. 2528 - 2536) เป็นช่วงเวลาที่ศูนย์การค้าหลายแห่งเริ่มขยายสาขา กระจายสู่พื้นที่ในเขตชานเมืองไม่ว่าจะเป็น ในเครือ เซ็นทรัล โรบินสัน สยามจัสโก้ เนื่องจากแนวโน้มการเติบโตของที่อยู่อาศัย และเพื่อเป็นการรองรับความต้องการของประชาชนที่อาศัยอยู่บริเวณปริมณฑล ซึ่งต้องการความสะดวกสบายในการจับจ่ายซื้อของ บางศูนย์การค้าได้พัฒนาพื้นที่เป็นศูนย์เอ็นเตอร์เทนเมนต์ครบวงจร เพื่อให้ลูกค้าได้สัมผัสกับความบันเทิงที่หลากหลาย เช่น โรงภาพยนตร์ ร้านค้าปลีกวัยรุ่น และสวนสนุก ให้รวมอยู่ในพื้นที่เดียวกัน เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้า ที่เข้าใช้บริการ

5. ยุคที่ห้า (พ.ศ. 2537- ปัจจุบัน) เนื่องจากในเขตพื้นที่ชั้นในมีความหนาแน่นตลอดจนการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินมีอัตราสูง จึงทำให้เกิดโครงการร่วมทุนเพื่อพัฒนาศูนย์การค้าให้มีรูปแบบคอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่ เช่น ซีคอนสแควร์ (โรบินสันกับเทสโก้ โลตัส) พิวเจอร์พาร์ค พลaza

(โรบินสันกับเซ็นทรัล) เซ็นทรัลบางนา ซิตี คอมเพล็กซ์ (การร่วมลงทุนระหว่าง 4 กลุ่มนักธุรกิจชื่อดัง) ฯลฯ บริเวณพื้นที่ในเขตชานเมืองของกรุงเทพมหานคร ศูนย์การค้าส่วนใหญ่ในยุคปัจจุบัน มีบริการส่งสินค้าผ่านทางอินเทอร์เน็ต นำเอาระบบ Bar code มาใช้และจ่ายสินค้าผ่านทางบัตรสมาชิกของทางห้าง ตลอดจนมีวิธีดึงดูดใจลูกค้าด้วยสื่อโฆษณาทางโทรทัศน์ อินเทอร์เน็ต และจัดรายการลดราคาสินค้าประจำเดือน ครึ่งปี และสิ้นปี เพิ่มมากขึ้น เพื่อที่จะสามารถแข่งขันกับศูนย์การค้าอื่นๆได้ นอกจากนี้แล้ว ศูนย์การค้าส่วนหนึ่งได้ปรับเปลี่ยน รูปแบบการให้บริการเป็น Specialty Mall โดยให้บริการลูกค้าเฉพาะด้านทั้งศูนย์การค้า เช่น ศูนย์การค้า เซียร์ รังสิต เป็นศูนย์การค้าที่ให้บริการเกี่ยวกับ เทคโนโลยี และคอมพิวเตอร์ เป็นส่วนใหญ่ หรือ โรงภาพยนตร์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ที่มีภาพลักษณ์ เน้นการให้บริการด้านโรงภาพยนตร์ เป็นต้น

ตารางที่ 3.12 แสดงห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้าที่เกิดขึ้นตามช่วงเวลา ตั้งแต่ พ.ศ. 2495-ปัจจุบัน

ช่วงเวลา	ห้างสรรพสินค้า
ยุคแรก พ.ศ. 2495-2512	ห้างได้ฟ้า ห้างแมวดำ ห้างไทยโตมารู ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล วังบูรพา ห้างไนติงเกลโอลิมปิก ห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัลวังบูรพา ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลสีลม
ยุคที่สอง พ.ศ. 2513-2520	ศูนย์การค้าราชดำริอาเขต ศูนย์การค้าสยามสแควร์ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ซิดลม ศูนย์การค้าอินทรา ห้างสรรพสินค้าองค์สิริ บางกอกพลาซ่า
ยุคที่สาม พ.ศ. 2521- 2527	ห้างสรรพสินค้าเมอริคิงส์ วังบูรพา อาเชียน พระโขนง ศูนย์การค้าไทยโตมารู พระโขนง ห้างสรรพสินค้าเมอริคิงส์ สะพานควาย ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน อนุสาวรีย์ชัยฯ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ลาดหญ้า คาเธ่ย์ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ ศูนย์การค้าเมโทรดีพาร์ทเมนท์สโตร์

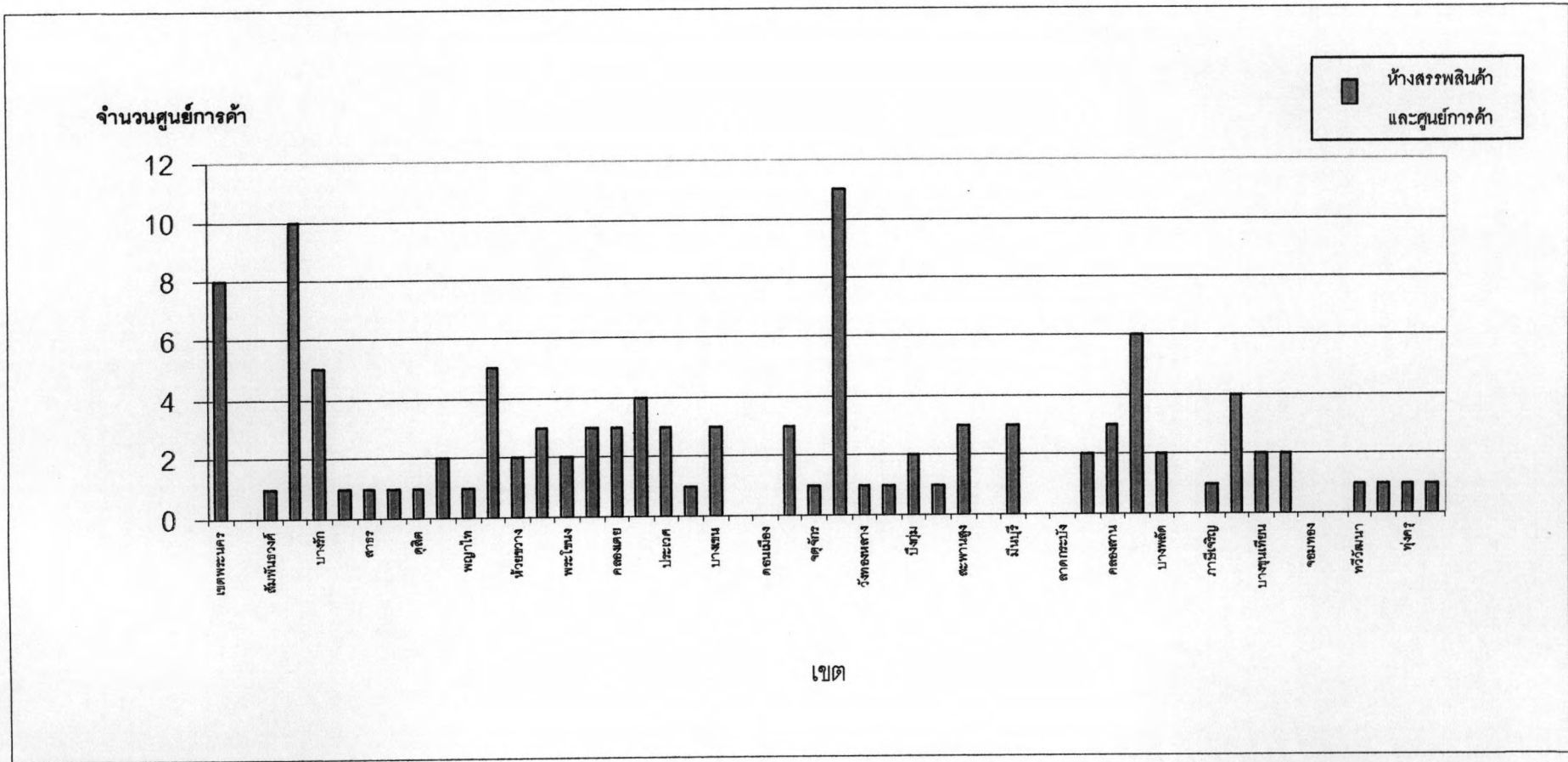
ช่วงเวลา	ห้างสรรพสินค้า
	<p>ห้างบางลำภูสรรพสินค้า ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน สยามสแควร์ เดอะมอลล์สรรพสินค้า เดอะมอลล์ ราชดำริ ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ราชดำริ ห้างสรรพสินค้าพาด้า ปิ่นเกล้า คาเธ่ย์ วงเวียนใหญ่ เอดิสัน พระโขนง ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ห้างสรรพสินค้าแก้วฟ้า พลาซ่า เดอะมอลล์ รามคำแหง เอดิสัน สียาน อิมพีเรียล งามวงศ์วาน โรบินสันสีลม นิวเวสต์ทาวเวอร์พาร์ค ซิตี้พลาซ่า ประตูน้ำ ริเวอร์ตี้ สุรวงศ์ อัมรินทร์ พลาซ่า ปทุมวัน พันธุ์ทิพย์ พลาซ่า บางกะปิ สรรพสินค้า</p>
<p>ยุคที่สี่ พ.ศ. 2528 - 2536</p>	<p>สยามจั๊สไกร์ชดา บางลำพู บางโพ เวลโก้ รามคำแหง เพนนิลชูล่า ชาญอิสระ ศูนย์การค้ามานูญครอง เวลโก้ พระโขนง อิมพีเรียล บางกะปิ เอ เที เอ็ม พาหุรัด เวิร์ดเทรด เซ็นทรัลหัวหมาก โรบินสัน รัชดาฯ เดอะมอลล์ ท่าพระ พาด้า หัวหมาก</p>

ช่วงเวลา	ห้างสรรพสินค้า
	หลักสี่เซ็นเตอร์ เมอร์คิงส์ ปิ่นเกล้า โรบินสัน ดอนเมือง สยามจั๊สโก้ หลักสี่ เอ ที เอ็ม พระโขนง แลนด์มาร์ค ดีเซมเบอร์ สีสลม คอมเพล็กซ์ โรบินสัน สุขุมวิท โรบินสันบางแค คาเธีย์ บางแค เดอะมอลล์ งามวงศ์วาน ดั่งฮั่วเส็ง ธนบุรี อีเซตัน ไทมส์แควร์ สยามจั๊สโก้ สุขาภิบาล 1 คาเธีย์ หลักสี่
ยุคที่ห้า พ.ศ. 2537 - ยุคปัจจุบัน	เซ็นทรัลบางนา ซิตีคอมเพล็กซ์ เสรี เซ็นเตอร์ ซีคอน สแควร์ แฟชั่นไอส์แลนด์ เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เซ็นทรัล รังสิต เซ็นทรัล พระราม 3 ฟิวเจอร์พาร์ค พลาซ่า สยามเซ็นเตอร์ - ดิสคัฟเวอรี เดอะมอลล์บางแค เดอะมอลล์บางกะปิ เกษรพลาซ่า เซ็นทรัลเวสต์ พลาซ่า ดีเอ็มโพเรียม สยามพารากอน

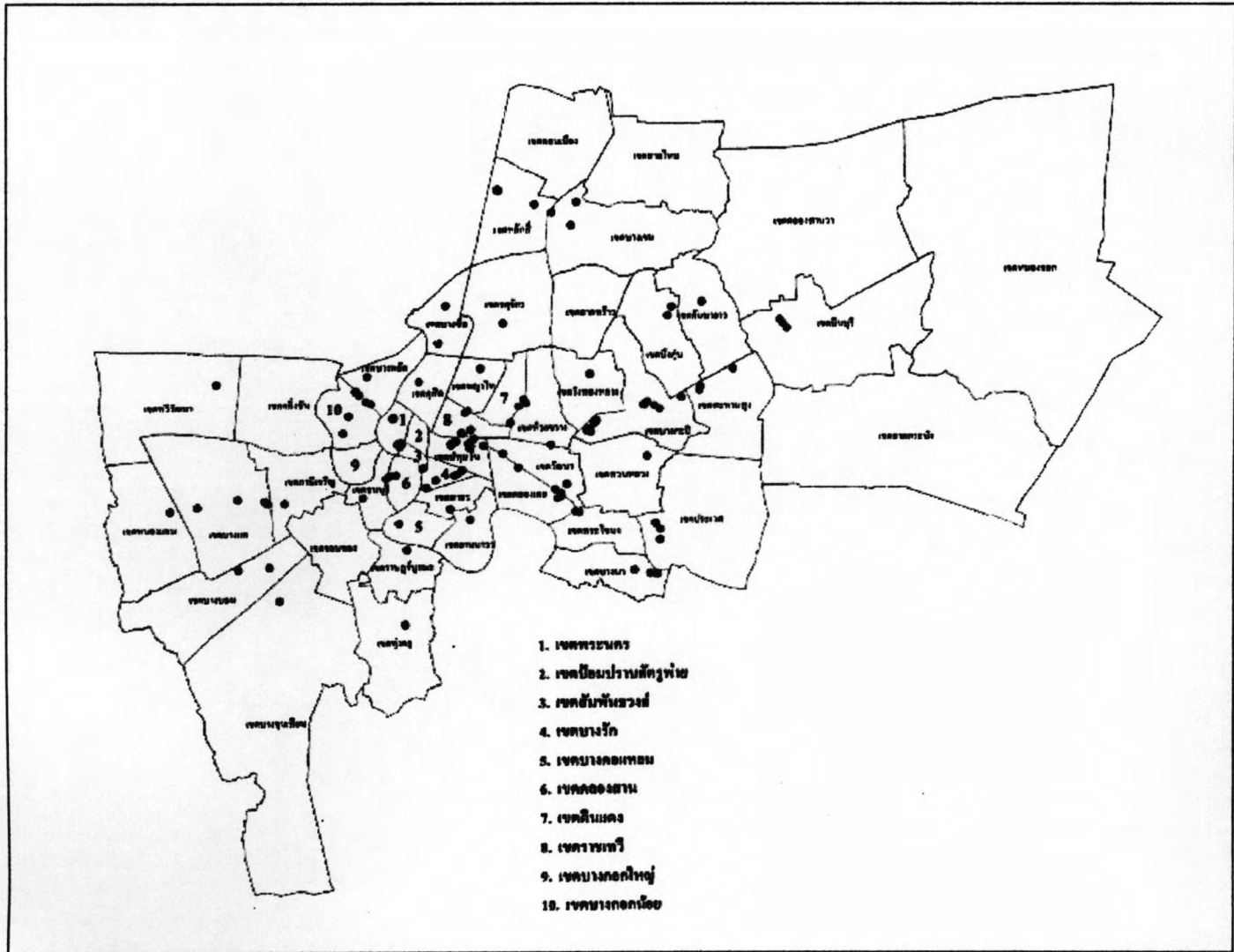
ที่มา : วารสาร Real Estate ปีที่ 2 ฉบับที่ 1 กุมภาพันธ์ - มีนาคม 2526 หน้า 7-8.

จรรยาวัฒน์ สัมฤทธิ์.(ม.ป.ท).กรุงเทพฯ : ก. การพิมพ์, 2535.

แผนภูมิ 3.1 แสดงจำนวนห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า จำแนกตามรายเขตของ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2541



ที่มา : กองวิชาการและแผนงาน สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2545

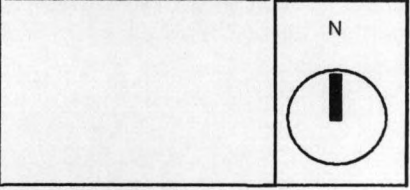
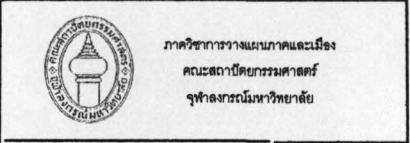


แผนที่ 3.6 แสดงตำแหน่งที่ตั้งศูนย์การค้าในเขตกรุงเทพมหานคร

อิทธิพลของศูนย์การค้าย่านเป็นเกล้าที่มีต่อพื้นที่ด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์ :
 ● ศูนย์การค้า

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



3.12 ศูนย์การค้าย่านปิ่นเกล้า

พัฒนาการของการค้าของกรุงเทพมหานคร เริ่ม เกิดขึ้นในพื้นที่ฝั่งพระนคร จนในปัจจุบัน ได้พัฒนารูปแบบการค้าและบริการ จนเกิดเป็นศูนย์การค้าขึ้น เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับ ประชาชนที่อยู่อาศัยในเมือง จากการพัฒนาดังกล่าว ก็ส่งอิทธิพล ให้เกิดการตั้งศูนย์การค้า ใน พื้นที่เขตชานเมือง ตามทิศต่างๆ ทั้งกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะทางพื้นที่ฝั่งตะวันตกของ แม่น้ำเจ้าพระยา ย่านการค้าปิ่นเกล้า ถือกำเนิดจากการพัฒนาเข้าถึง พื้นที่ด้วยระบบโครงข่าย การคมนาคมทางบก ส่งผลให้เป็นที่มาสำคัญ ในการตั้งถิ่นฐาน เนื่องจากความสะดวก ในการ เข้าถึงพื้นที่ฝั่งพระนคร และสามารถเชื่อมโยงไปถึงพื้นที่ในต่างจังหวัดได้ จากจุดนี้เอง กิจกรรม การค้าและบริการ จึงเกิดการพัฒนาเข้าสู่พื้นที่ย่านปิ่นเกล้า มากขึ้นเรื่อยๆ พร้อมๆ กับการ ขยายตัวในการตั้งถิ่นฐาน จนในที่สุด เกิดการลงทุนพัฒนาพื้นที่ สร้างเป็นศูนย์การค้าขึ้น ดังเช่น ในพื้นที่ฝั่งพระนคร เพื่อรองรับความต้องการของประชาชนในพื้นที่ และจังหวัดโดยรอบ

ในปัจจุบัน ย่านการค้าปิ่นเกล้า มีศูนย์การค้าเกิดขึ้น 3 แห่ง อันได้แก่ ศูนย์การค้าพาต้า ปิ่นเกล้า ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และโรงพยาบาลนตร์ เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ โดยลักษณะที่ตั้ง ของศูนย์การค้าทั้ง 3 แห่ง ตั้งกระจุกตัวตามเส้นทางถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้า ต่อเนื่องไปจนถึงถนน บรรณราชชนนี ศูนย์การค้าเหล่านี้ เป็นศูนย์การค้าที่มีความครบวงจร ด้านสินค้าที่หลากหลาย และมีการให้บริการ ที่ปรับปรุงพัฒนารูปแบบอยู่เสมอ นอกจากนี้การตกแต่งภายในที่ทันสมัย และสิ่งอำนวยความสะดวก ต่างๆ อันครบครัน ก่อให้เกิดการดึงดูดการเข้าใช้บริการของ ประชาชน ทุกเพศทุกวัย ยังประโยชน์ให้กับประชาชนที่อาศัย ในพื้นที่ชานเมือง และต่างจังหวัด ผู้ใช้บริการ จับจ่ายใช้สอยบริเวณศูนย์การค้าย่านปิ่นเกล้า ได้ โดยไม่ต้องเสียเวลาเดินทางเข้ามา ในเมือง โดยมีรายละเอียดทั่วไป ของศูนย์การค้าแต่ละแห่ง มีดังต่อไปนี้

3.12.1 ศูนย์การค้าพาต้าปิ่นเกล้า

เป็นศูนย์การค้าที่มีประวัติการก่อตั้งมานานที่สุด ในบรรดาศูนย์การค้าย่านปิ่นเกล้า เริ่ม เปิดดำเนินกิจการ เมื่อปี พ.ศ. 2525 ที่ตั้ง 630/254 ถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้า แขวงบางยี่ขัน เขตบางพลัด มีพื้นที่ประมาณ 16,000 ตารางเมตร ที่จอดรถรองรับได้ประมาณ 500 คัน ภายใน ประกอบด้วย ร้านค้า ร้านอาหาร โรงพยาบาล ศูนย์IT โรงเรียนกวดวิชา สวนสัตว์ มีที่จอดรถ ส่วนตัวให้สำหรับผู้มาใช้บริการ ไม่น้อยกว่า 300 คัน ชั้นใต้ดิน เป็นพื้นที่ของบริษัท Tesco Lotus ในพื้นที่ให้บริการประกอบด้วย ศูนย์อาหาร ร้านหนังสือ ร้านอาหาร ซูเปอร์มาร์เก็ต ฯลฯ เปิดทำ การ วันธรรมดา จันทร์ - ศุกร์ เวลา 10.00 – 21.00 น. และวันหยุด เสาร์ - อาทิตย์ เวลา 10.00 – 22.00 น.

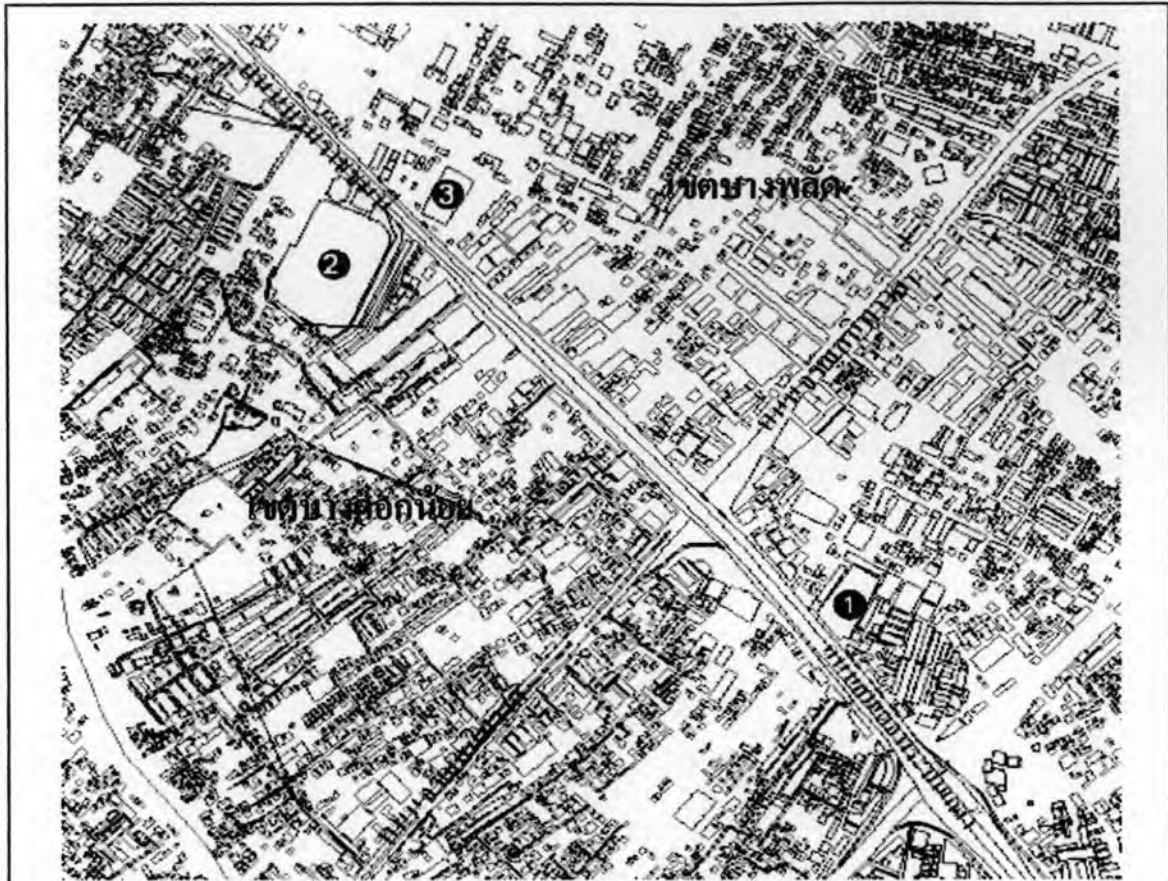
3.12.2 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลปิ่นเกล้า

เริ่มเปิดดำเนินการกิจการ เมื่อปี พ.ศ. 2538 ที่ตั้ง 7/222 ริมถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย ดำเนินการโดยบริษัท กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด มีพื้นที่ประมาณ 307,553 ตารางเมตร

มีพื้นที่จอดรถทั้งสิ้น 3,764 คัน ตัวอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ประกอบไปด้วยอาคาร 2 ส่วน คือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้า 26 ชั้น โดยแบ่งพื้นที่ให้เช่า เป็นอาคารสำนักงาน โรงเรียนกวดวิชา สถาบันภาษา ธนาคาร สถานที่ราชการ เป็นต้น ส่วนห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เป็นอาคาร จำนวน 6 ชั้น ภายในประกอบด้วย ร้านค้า ประมาณ 320 ร้าน Office Tower ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล Supermarket Super Sports โรงภาพยนตร์ 3 โรง Colosseum Food Center สวนสนุก ศูนย์รวมเครื่องเขียน Market Place ซุปเปอร์มาร์เก็ต โรงเรียนกวดวิชา โรงเรียนสอนภาษา ร้านเสริมสวย ร้านเกมส์คอมพิวเตอร์ ร้านกีฬา ช้อปปิ้ง ร้านหนังสือ ธนาคารสาขาย่อย ฯลฯ จัดได้ว่า ศูนย์การค้า เซ็นทรัลปิ่นเกล้า เป็นศูนย์การค้าใหญ่ระดับ Commercial Complex Center เปิดทำการ วันธรรมดา วันจันทร์ - พุธ เวลา 10.30 – 21.00 น. วันศุกร์ เวลา 10.30 – 22.00 น. วันหยุด วันเสาร์ เวลา 10.00 – 22.00 น. และวันอาทิตย์ เวลา 10.00 – 21.00 น.

3.12.3 โรงภาพยนตร์เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ปิ่นเกล้า

เปิดดำเนินการกิจการ เมื่อปี 2540 ที่ตั้ง 554 ถนนบรมราชชนนี แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด กรุงเทพฯ ดำเนินกิจการโดย บริษัทเมเจอร์กรุ๊ป ในปี พ.ศ. 2540 มีพื้นที่ประมาณ 11,798 ตารางเมตร ภายใน ประกอบด้วย โรงภาพยนตร์ จำนวน 8 โรง ร้านอาหารฟาสต์ฟู้ด ห้องคาราโอเกะ ศูนย์โบว์ลิง และศูนย์เครื่องเล่นต่างๆ ร้านอาหาร 14 ร้าน Exhibition hall และสถานออกกำลังกาย (California Fitness Center) เป็นต้น มีพื้นที่จอดรถ กว่า 1,300 คัน โรงภาพยนตร์เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ทำการก่อสร้างต่อเติมพื้นที่ ประกอบไปด้วย โรงภาพยนตร์ 8 โรง และพื้นที่จอดรถ โดยก่อสร้างอาคารใหม่ บริเวณริมถนนบรมราชชนนี ซึ่งอยู่ติดกัน ด้วยพื้นที่ประมาณ 10,000 ตารางเมตร พื้นที่เปิดใหม่ได้พัฒนาเป็น Center Point ทางพื้นที่ฝั่งตะวันตก แห่งที่ 2 นอกเหนือจากที่มีมาแล้ว ในพื้นที่ฝั่งพระนคร เป็นศูนย์รวมแฟชั่น นำสมัย และจุดพบปะของกลุ่มวัยรุ่น เปิดทำการ วันธรรมดา จันทร์ - ศุกร์ เวลา 10.30 – 22.00 น. และวันหยุด เสาร์ - อาทิตย์ เวลา 10.00 – 23.00 น.



1. ศูนย์การค้า พาต้า ปิ่นเกล้า





2. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า



3. โรงแรมพณterraเมเจอร์ซีนิเพล็กซ์

อิทธิพลของศูนย์การค้าย่านปิ่นเกล้าที่มีต่อพื้นที่ด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร

<p>แผนที่ 3.7 แสดงที่ตั้งของศูนย์การค้าย่านปิ่นเกล้า</p>	 <p>ภาควิชาการวางแผนที่ดินและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>	<p>N</p> 
	<p>มาตราส่วน 1 : 13,499</p>	