

บทบาทของย่านพาณิชย์กรรมต่อชุมชน :

กรณีศึกษาย่านสะพานควาย



ร้อยโท อธิวัฒน์ สร้อยมณี

ศูนย์วิทยทรัพยากร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาค้นคว้าตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาวิทยาลัย

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2535

ISBN 974-581-280-3

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

018451

๑๑๗๕๗๓ ๕๗๑

THE ROLE OF CENTRAL BUSINESS DISTRICT TO COMMUNITY :
A CASE STUDY OF SAPHAN KWAI



LT. TEERAWAT SOIMANEE

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

Graduate School

Chulalongkorn University

1992

ISBN 974-581-280-3

หัวข้อวิทยานิพนธ์ บทบาทของย่านพาณิชย์กรรมค่อชุมชน : กรณีศึกษาย่านสะพานควาย
โดย ร้อยเอทธิวัฒน์ สร้อยมณี
ภาควิชา การวางแผนภาคและ เมือง
อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.การณิ ฤวิสิทธิ์พันธุ์กุล

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยนี้เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและ เมืองมหาบัณฑิต

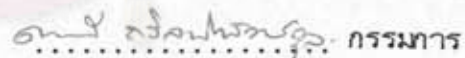


.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรราช)

คณะกรรมการตรวจสอบวิทยานิพนธ์




.....ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วราตศิลป์ พีรพันธุ์)



.....กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.การณิ ฤวิสิทธิ์พันธุ์กุล)



.....กรรมการ
(อาจารย์ ดร.นันทน์ ตานานนท์)



.....กรรมการ
(คณณ สุวรรณทัต)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว



ธีรวัฒน์ สร้อยมณี, ร.ท. : บทบาทของย่านพาณิชยกรรมต่อชุมชน : กรณีศึกษาย่านสะพานควาย
(THE ROLE OF CENTRAL BUSINESS DISTRICT TO COMMUNITY : A CASE STUDY
OF SAPHAN KWAI) อ.ที่ปรึกษา : ผศ.ดร.ดารณี ฤวิศพัฒน์กุล, 171 หน้า.
ISBN 974-581-280-3

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาบทบาทและความสำคัญของย่านพาณิชยกรรมในย่านสะพานควาย ที่มีต่อชุมชนโดยรอบย่านพาณิชยกรรมนั้น 2) ศึกษาการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมในย่านสะพานควาย ว่าประกอบด้วยกิจการอะไรบ้าง การให้บริการทางการค้าต่าง ๆ แก่ประชาชน รวมทั้งการใช้บริการของประชาชนในย่านสะพานควาย และในบริเวณพื้นที่โดยรอบ 3) ศึกษาถึงปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในย่านสะพานควาย เพื่อเสนอแนะแนวทางแก้ไข

การดำเนินการวิจัย ประกอบด้วยการใช้ข้อมูลทุติยภูมิจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และข้อมูลปฐมภูมิจากแบบสอบถาม ซึ่งใช้สัมภาษณ์กลุ่มผู้ประกอบการค้าประเภทห้องแถว อาคารพาณิชย์ ผู้ประกอบการค้าประเภทตลาดสด และผู้ประกอบการค้าประเภทแผงลอยริมถนน และกลุ่มผู้ใช้บริการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาและนอกพื้นที่ศึกษา ผลการวิจัยพบว่า ผู้ประกอบการทั้ง 3 ประเภท ประกอบการค้าทุกวัน และดำเนินการค้ามาเป็นเวลา 5 - 30 ปี และมีที่พักอาศัยอยู่ในเขตห้วยขวาง จตุจักร สำหรับผู้ประกอบการค้าประเภทแผงลอยริมถนน ยังพักอาศัยอยู่ใกล้ ๆ สถานที่ประกอบการค้า รวมทั้งอยู่ในย่านสะพานควาย (ชุมชนวัดโสมนัส) ส่วนผู้ใช้บริการที่อาศัยในพื้นที่ศึกษา อยู่ในย่านสะพานควายเป็นเวลาดังแต่ 5 - 40 ปี และไปใช้บริการที่ย่านสะพานควายทุกวัน โดยวิธีการเดิน รถประจำทาง และรถยนต์ส่วนบุคคล ผู้ใช้บริการที่อาศัยอยู่นอกพื้นที่ศึกษามาจากเขตตลิ่งชัน จตุจักร ห้วยขวาง และบางเขน ส่วนใหญ่ใช้รถประจำทางเพื่อมาใช้บริการ

จากการวิจัยทำให้ทราบว่า การประกอบการค้าในย่านสะพานควายสามารถให้บริการแก่ผู้ที่อยู่อาศัยในบริเวณนั้นได้ และให้บริการครอบคลุมไปยังผู้ที่อยู่ในเขตตลิ่งชัน จตุจักร ห้วยขวาง และบางเขนด้วย สำหรับปัญหาที่พบได้แก่ ตลาดสกปรก แผงลอยตั้งเกะกะริมถนน ที่จอดรถให้แก่ลูกค้าไม่เพียงพอ การจราจรติดขัด เป็นต้น.

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา การวางผังเมือง
ปีการศึกษา 2534

ลายมือชื่อนิติ ธีรวัฒน์ สร้อยมณี
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา อ. ธีรวัฒน์ สร้อยมณี
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงผ่านเดียว

C035288 : MAJOR URBAN AND REGIONAL PLANNING

KEY WORD : CENTRAL BUSINESS DISTRICT/COMMUNITY/SAPHAN KWAI

TEERAWAT SOIMANEE, LT. : THE ROLE OF CENTRAL BUSINESS DISTRICT TO
COMMUNITY : A CASE STUDY OF SAPHAN KWAI. THESIS ADVISOR : ASST.PROF.
DARANEE THAVINPIPATKUL, Ph.D., 171 pp. ISBN 974-581-280-3

The objective of this research are to study the role of the central business district in Saphan Kwai area and its importance to the neighbouring community, to study the commercial landuse in the area terms of types of business, services and use of services and, to indentify the existing problems in the area in order to propose appropriate solutions.

Field survey and ofservation are employed to gather primary data and information for this research while secondary data are obtained from government agencies. Questionnaires are administered on shopkeepers in shophouses, in the fresh food market, street vendors and their customers living inside the study area. According to the study, the entrepreneurs have been doing their business for 5 - 30 years and their residences are in Phaya Thai, Huaykwang, and Chatuchak districts. As for the street vendors, thrie residences are near the location of their business and within Saphan Kwai are (Wat Phai Tan Community). The customers inside the study area have been living in Saphan Kwai area for 5 - 40 years and go shopping in the area everyday on foot, by bus and their own vehicles. The customers living outside the study area come for goods and services in the area mostly by bus from Dusit, Chatuchak, Huaykwang and Bangkhen Districts.

In conclusion, the business in Saphan Kwai area does nat only serve the customers in the area but also those from Dusit, Chatuchak, Huaykwang and Bangkhen districts. The problems found in the area are uncleanness of the fresh food market, disorder of street vendors, insufficiency of parking lots, traffic congestion, etc.

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา การวางผังเมือง
ปีการศึกษา 2534

ลายมือชื่อนิสิต ร.ท. วีรวัฒน์ มีพงษ์
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา อ.ดร. ดารanee ทวีนิพนธ์กุล
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม -

กิติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดีของ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.คารณิ ฤวิสิทธิ์นกุล อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ ของการวิจัยมาด้วยดีตลอด และเนื่องจากทุนการวิจัยครั้งนี้บางส่วนได้มาจากทุนอุดหนุนการวิจัยของบัณฑิตวิทยาลัย จึงขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอขอบพระคุณ เจ้าหน้าที่สำนักงานเขตพญาไท และเจ้าหน้าที่งานวิจัยแผนที่ กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร ที่กรุณาช่วยเหลือเอื้อเฟื้อข้อมูล แผนที่และคำแนะนำต่าง ๆ โดยเฉพาะ คุณสินธุ์ชัย บุณย์ชัย คุณสุรพงศ์ อัสวานันท์ คุณสิทธิศักดิ์ ปฐมวาริ คุณชัชชัย อังคะไวมงคล ตลอดจนผู้มีที่มิได้กล่าวนามมาไว้ ณ ที่นี้

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณบิดามารดา ซึ่งสนับสนุนในด้านการเงินและให้กำลังใจแก่ผู้วิจัยเสมอมาจนสำเร็จการศึกษา

ร้อยโท อีรวัดน์ สร้อยมณี

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญตาราง.....	ช
สารบัญแผนที่.....	ฉ

บทที่

1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	3
1.4 ขั้นตอนและวิธีการในการศึกษา.....	3
1.5 แหล่งที่มาของข้อมูล.....	4
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา.....	7
1.7 คำจำกัดความ.....	7
1.8 ข้อยกเว้นในการศึกษา.....	8
2 แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	9
2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน.....	9
2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับย่านพาณิชยกรรม.....	24
3 ระเบียบวิธีการวิจัย.....	37
3.1 โครงร่างการวิจัย.....	37
3.2 พื้นที่ศึกษา.....	37

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	39
3.4 วิธีการวิเคราะห์ข้อมูลและการนำเสนอข้อมูล.....	43
4 การวิเคราะห์การประกอบการค้า.....	44
4.1 การประกอบการค้าในบริเวณย่านสะพานควายในอดีต.....	44
4.2 การประกอบการค้าในบริเวณย่านสะพานควายในปัจจุบัน.....	51
4.3 ผู้ให้บริการ.....	118
5 สรุปและข้อ เสนอแนะ.....	139
5.1 สรุปผลการศึกษา.....	139
5.2 ปัญหาที่พบในย่านสะพานควาย.....	145
5.3 ข้อเสนอแนะในการแก้ปัญหา.....	150
5.4 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป.....	151
บรรณานุกรม.....	152
ภาคผนวก.....	154
ประวัติผู้เขียน.....	171

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
4.1 แสดงการประกอบการค้าประเภทแผงลอยริมถนน ถนนประติพัทธ์ ฝั่งจริงภาพยนตร์ เฉลิมสิน.....	94
4.2 แสดงการประกอบการค้าประเภทแผงลอยริมถนน ถนนประติพัทธ์ ฝั่งจริงภาพยนตร์ประติพัทธ์ เขียว เคอร์.....	97
4.3 แสดงการประกอบการค้าประเภทแผงลอยริมถนน ถนนสาส์รัฐวิภาค ฝั่งตลาดสาส์รัฐวิภาค.....	100
4.4 แสดงช่วงอายุของผู้ใช้บริการซึ่งอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษา.....	122
4.5 แสดงอาชีพของผู้ใช้บริการซึ่งอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษา.....	123
4.6 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยของผู้ใช้บริการที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษา.....	124
4.7 แสดงเหตุผลในการมาเลือกตั้งถิ่นฐานในพื้นที่ศึกษาของผู้ใช้บริการ ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษา.....	125
4.8 แสดงความถี่ในการใช้บริการย่านสะพานควายของผู้ใช้บริการที่ อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษา.....	126
4.9 แสดงสินค้า/บริการที่ผู้ใช้บริการซึ่งอาศัยในพื้นที่ศึกษาใช้บริการ....	127
4.10 แสดง Mode of Transportation ของผู้ใช้บริการซึ่งอาศัย ในพื้นที่ศึกษาใช้บริการ.....	129
4.11 แสดงสถานที่ที่ผู้ใช้บริการซึ่งอาศัยในพื้นที่ศึกษาใช้บริการ.....	130
4.12 แสดงช่วงอายุของผู้ใช้บริการซึ่งอาศัยอยู่นอกพื้นที่ศึกษา.....	131
4.13 แสดงอาชีพของผู้ใช้บริการซึ่งอาศัยอยู่นอกพื้นที่ศึกษา.....	132
4.14 แสดงเขตที่อาศัยของผู้ใช้บริการซึ่งอาศัยอยู่นอกพื้นที่ศึกษา.....	133
4.15 แสดงเหตุผลในการมาใช้บริการในย่านสะพานควายของผู้ใช้บริการ ที่อาศัยอยู่นอกพื้นที่ศึกษา.....	134
4.16 แสดงความถี่ในการใช้บริการย่านสะพานควายของผู้ใช้บริการที่ อาศัยอยู่นอกพื้นที่ศึกษา.....	135

สารบัญตาราง(ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.17 แสดง Mode of Transportation ของผู้ให้บริการซึ่งอาศัย นอกพื้นที่ศึกษาใช้บริการ.....	137
4.18 แสดงสถานที่ที่ผู้ให้บริการซึ่งอาศัยนอกพื้นที่ศึกษาใช้บริการ.....	138
5.1 แสดงปัญหาของผู้ประกอบการค้าประเภทห้องแถว,อาคารพาณิชย์.....	147
5.1 แสดงปัญหาของผู้ให้บริการที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษา.....	148
5.1 แสดงปัญหาของผู้ให้บริการที่อาศัยอยู่นอกพื้นที่ศึกษา.....	149



ศูนย์วิทยพัชกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนที่

แผนที่		หน้า
1	แสดงพื้นที่ศึกษา.....	5
2	แสดงการใช้ที่ดินสะพานควาย พ.ศ.2534.....	44
3	แสดงย่านการค้า.....	52
4	แสดงที่ตั้งแผงขายสินค้าในตลาดศรีไทย พ.ศ.2534	82
5	แสดงทิศทาง เข้า-ออก ของผู้ประกอบการค้าประเภทแผงลอยริมถนน...	99
6	แสดงข้อสงสัย.....	119
7	แสดงขอบเขตการใช้บริการแก่พื้นที่จรอบ.....	121



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย