



พัฒนาการของศูนย์การค้าด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร

ห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้านับเป็นธุรกิจการค้าปลีกประเภทหนึ่งที่มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านพาณิชยกรรมเนื่องจากห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้ามีผลทำให้ลักษณะการค้าปลีกเกิดการเปลี่ยนแปลงจากร้านค้าปลีกขนาดเล็กมาเป็นร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ หรือจากร้านค้าปลีกแบบตึกแถวที่มีการต่อรองราคาสินค้าได้มาเป็นการซื้อขายสินค้า ณ ที่แห่งเดียวกันและผู้ซื้อไม่สามารถต่อรองราคาได้ ซึ่งการขยายตัวของศูนย์การค้าได้มีการขยายตัวออกไปตามทิศทางการขยายตัวของเมืองตั้งแต่อดีตมาจนถึงปัจจุบัน

การศึกษาพัฒนาการของศูนย์การค้าในพื้นที่ศึกษา คือ พื้นที่ในเขตบางกะปิ จะเริ่มจากการศึกษาการขยายตัวของย่านการค้าในกรุงเทพมหานครไปยังพื้นที่ศึกษาโดยการขยายตัวทางด้านทิศตะวันออก จากนั้นจะศึกษาลักษณะประชากร ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคม รวมทั้งการใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของพื้นที่ในเขตบางกะปิ เพื่อนำมาสรุปบทบาทของพื้นที่ศึกษาในปัจจุบัน และพัฒนาการของศูนย์การค้าด้านตะวันออก โดยมีรายละเอียด ดังนี้

3.1 การเกิดย่านการค้าในประเทศไทย

ในอดีตธุรกิจการค้าเกิดขึ้นมาตั้งแต่ยังไม่มีการใช้เงินตราเป็นสื่อกลางในการแลกเปลี่ยน การซื้อขายเป็นไปในลักษณะการแลกเปลี่ยนสิ่งของกับสิ่งของ การผลิตเป็นแบบผลิตเพื่อยังชีพ ต่อมาเมื่อมีคนมากขึ้นเกิดปัญหาการตีราคาของสิ่งของที่ใช้แลกเปลี่ยน ตลอดจนการผลิตขยายตัวเพิ่มมากขึ้น มิได้ผลิตเพื่อยังชีพแต่เป็นการผลิตเพื่อขาย เกิดระบบเงินตราที่ใช้แลกเปลี่ยนสินค้าทดแทนการใช้สิ่งของแลกเปลี่ยน

การค่านั้นเป็นเรื่องสำคัญที่มีผลทำให้ประเทศประสบกับความเจริญรุ่งเรือง มีฐานะทางเศรษฐกิจ นอกจากนี้ยังมีผลทำให้เกิดการแลกเปลี่ยนวัฒนธรรมจากกันและกันอีกด้วย (กองวิชาการและแผนงาน สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร 2542 : 9) ซึ่งประเทศไทยเองก็เป็นชาติหนึ่งที่ทำให้ความสำคัญกับการค้ามาตั้งแต่อดีต สามารถแบ่งได้ดังนี้

3.1.1 สมัยสุโขทัย ดังปรากฏในจารึกแสดงผลความเจริญทางการค้าว่า มีตลาดสำหรับประชาชนซื้อขายสินค้าซึ่งกันและกัน เรียกว่า “ ตลาดปสาน ” เป็นตลาดที่มีห้องแถวติดกันและนอกจากนี้ยังมีตลาดนัดไว้ให้ประชาชนมาชุมนุมซื้อ ขายสินค้ากันเป็นแห่ง ๆ ตามวันที่กำหนดเป็นอย่างตลาดนัดทั่วไปตามต่างจังหวัด

3.1.2 สมัยอยุธยา ในช่วงแรกนั้นพระเจ้าอู่ทองทรงเลือกทำเลที่ตั้งเมืองหลวง โดยถือมูลเหตุทางการค้าเป็นสำคัญ (กงวิชาและแผนงาน สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร 2540 : 10) กล่าวคือ ตั้งเมืองในบริเวณที่มีลำน้ำใหญ่ 3 สาย คือ ลำน้ำสัก ลำน้ำลพบุรี และลำน้ำเจ้าพระยามาบรรจบกัน เพื่ออาศัยลำน้ำเหล่านี้เป็นเส้นทางคมนาคมที่สำคัญ โดยรูปแบบการค้าภายในเมืองยังคงใช้ตลาดเป็นสถานที่ค้าขาย ต่อมาในช่วงสมัยอยุธยาตอนกลางเริ่มมีชาวต่างชาติเข้ามาทำการค้าขายแลกเปลี่ยนสินค้าพื้นเมืองของไทย ทำให้การค้าภายในต้องอนุโลมตามการค้าต่างประเทศ ต่อมาช่วงปลายสมัยการค้าการค้าต่างประเทศได้ลดลงเนื่องจากกษัตริย์ไม่ประสงค์จะเกี่ยวข้องกับต่างชาติ

3.1.3 สมัยกรุงรัตนโกสินทร์ ต่อมาในสมัยกรุงรัตนโกสินทร์นี้ การตั้งเมืองตั้งขึ้นทางฝั่งตะวันออกของกรุงธนบุรีในย่านการค้าเดิม บ้านเรือนจึงย้ายลงไปบริเวณวัดจักรวรรดิ จนถึงปากคลองวัดปทุมคงคา จนกลายเป็นทำเลค้าขายที่ใหญ่โต ซึ่งต่อมาเรียกว่า “ สำเพ็ง ” ในปัจจุบัน สามารถแบ่งออกได้ตามรัชสมัยได้ดังนี้

- สมัยสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลก เป็นสมัยที่มีการค้าสำเภาทั้งของหลวงและของเอกชนออกไปขายที่เมืองจีนทุกๆปี ต่อมาในสมัยรัชกาลที่ 3 การค้าสำเภาของหลวงลดน้อยลง เพราะเปลี่ยนมาใช้เรือกำปั่นอย่างฝรั่ง

- พระพุทธเลิศหล้านภาลัย การค้าระยะนี้มีการปิดประตูการค้าลงมาบ้าง โดยรัฐบาลต้องการสิ่งใดจะเลือกซื้อก่อน มีไมตรีระหว่างประเทศไทยกับประเทศอังกฤษ ทำให้พ่อค้าอังกฤษเข้ามาตั้งห้างค้าขายภายในกรุงเทพมหานครเป็นครั้งแรก ซึ่งต่อมาในสมัยสมเด็จพระนั่งเกล้าเจ้าอยู่หัว จึงการทำสัญญาค้าขายกับอังกฤษและยังทำสัญญาเช่นเดียวกันนี้กับชาติอื่นอีกรวมถึงมีมิชชันนารีชาวอเมริกันเข้ามาอาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานคร ทำให้การค้าของประเทศไทยเปลี่ยนแปลงไปตามประเทศทางยุโรปและอเมริกา

- ในสมัยสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว เป็นสมัยที่ประเทศไทยจะต้องมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากประเทศแถบยุโรป มีการใช้เครื่องจักรผลิตสินค้าให้ออกมาขายได้มาก และมีการทำสัญญาขึ้นใหม่ให้มีความเป็นอิสระทางการค้ามากขึ้น สรุปได้ว่าในรัชกาลที่ 4 เป็นต้นไปประเทศไทยได้มีการเปิดค้าขายกับนานาประเทศโดยไม่มีการผูกขาดทางการค้าแต่อย่างใด

- ต่อมาในสมัยรัชกาลที่ 5 และรัชกาลที่ 6 มีการไปรษณีย์โทรเลขและการรถไฟ ซึ่งถือได้ว่ามีส่วนช่วยสำคัญในการส่งเสริมให้กิจการค้าขยายตัว การค้าภายในและภายนอกประเทศเจริญก้าวหน้าขึ้นเป็นลำดับ โดยการขยายคูคลองเมืองหรือคลองลอดออกไปจนจดคลองบางลำภู ซึ่งเป็นแนวคูคลองเมืองชั้นนอก มีการพัฒนาอย่างกว้างขวาง เนื่องจากความเจริญด้านสังคมและเศรษฐกิจ มีการติดต่อกับชาวต่างประเทศในยุโรปและอเมริกามากขึ้น

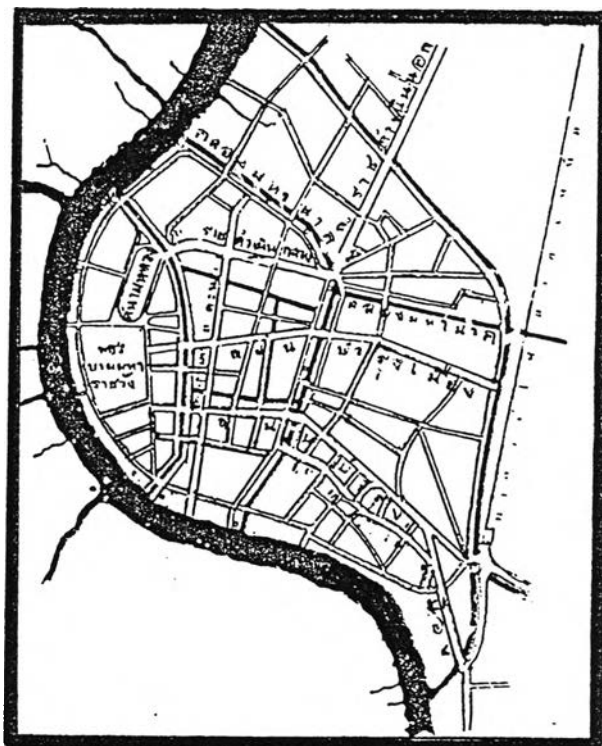
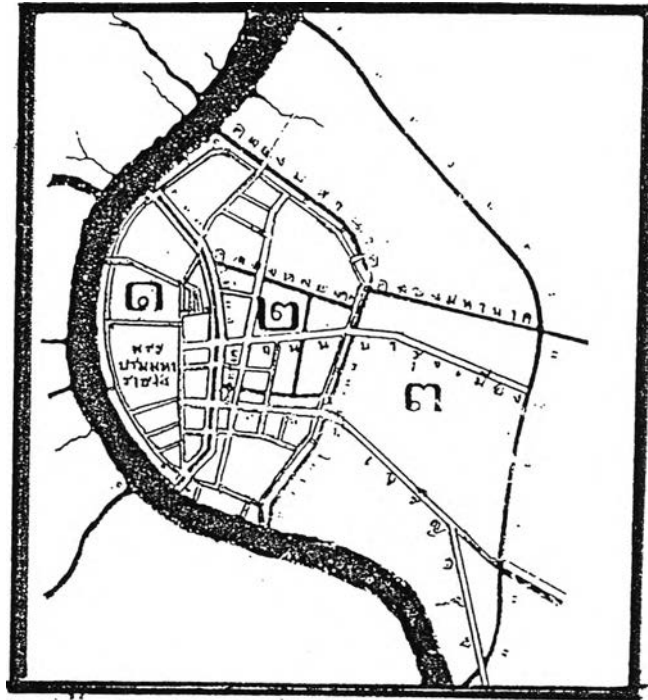
3.2 วิวัฒนาการของการค้าในกรุงเทพมหานคร

3.2.1 ตลาด

สังคมไทยในอดีตหรือแม้ในปัจจุบันที่ยังคงความเป็นชนบทอยู่ ตลาดไม่ได้เป็นเพียงสถานที่ซื้อขายสินค้าเท่านั้น ตลาดมีบทบาทสำคัญในระบบสังคมพื้นบ้าน โดยเป็นศูนย์กลางแลกเปลี่ยนสินค้าและบริการระหว่างคนในท้องถิ่นและต่างถิ่น สำหรับคนในท้องถิ่นด้วยกันตลาดเป็นสถานที่สาธารณะสำคัญสำหรับการพบปะเจรจา สื่อสารสัมพันธ์ระหว่างชาวบ้านเป็นสถานที่สังสรรค์ระหว่างหนุ่มสาว เป็นสถานที่รับรู้แพร่กระจายข่าวสาร ในขณะเดียวกันสำหรับคนต่างถิ่นจะเป็นผู้นำสินค้าและบริการ ตลอดจนข่าวสารจากดินแดนอื่นเข้ามาในหมู่บ้าน หรือในทางกลับกันออกไปสู่ต่างถิ่น ดังนั้นตลาดจึงเปรียบเสมือนประตูสู่สังคมโลกกว้างหรือเป็นช่องทางรับรู้สังคมภายนอก มักจะมีการกลางถึงตลาดในฐานะองค์ประกอบสำคัญของชุมชนรองจากวังและวัด (เกียรติ จิระกุล : 2525)

3.2.2 ย่านการค้า

เดิมทีนั้นหากชุมชนใดมีประชากรอยู่อย่างหนาแน่น ขนาดของตลาด จำนวนร้านค้า ประเภทของสินค้าจะมากหรือใหญ่ตามกันไปจนกลายเป็นที่รู้จักกันทั่วไป มีคนต่างบ้านต่างชุมชนแวะเข้ามาใช้บริการหรือซื้อขายสินค้า จนขยายกิจการออกมานอกตลาดกลายเป็นย่านการค้าหรือบางแห่งมีกิจกรรมธุรกิจการค้าเกิดต่อเนื่องเป็นบริเวณย่านการค้าเช่นย่านเยาวราช ซึ่งตลาดหรือย่านการค้าเหล่านี้ จะติดกับเส้นทางคมนาคม ได้แก่ แม่น้ำ ลำคลอง ทางรถไฟในอดีตและถนน เช่น การค้าในบางลำภู (คลองบางลำภู) , ประตูน้ำ (คลองแสนแสบที่เดิมมีประตูน้ำเปิดเปิด) , สะพานควาย มีคลองและถนนพลโยธินภายหลัง , วงเวียนใหญ่ (คลองและสถานีรถไฟมหาชัย) เป็นต้น (รายงานพาณิชยกรรมในเขตกทม. : 2542)



ที่มา : เอกสารประกอบการสัมมนาวิชาการ เรื่องปัญหาตึกแถว คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2536

บทบาทของศูนย์การค้าขานเมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาย่านบางกะปิและบริเวณใกล้เคียง

แผนที่ 3.1 : ย่านการค้าในสมัยรัชกาลที่ 5



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- สัญลักษณ์
- ๑. เขตเมืองเก่าเดิม
 - ๒. เมืองเก่าเขตใหม่
 - ๓. นอกเมือง

มาตราส่วน

ผลจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทยในสมัยรัชกาลที่ 5 เป็นต้นมา ก่อให้เกิดการพัฒนาในด้านต่างๆอย่างมากมาย โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวเริ่มจากบริเวณสี่พระยาจนถึงถนนตก มีทั้งเป็นย่านการค้าของคนไทยและชนชาติอื่นๆ เช่นจีน อินเดีย ซึ่งช่วงเวลานั้นประกอบไปด้วย 3 บริเวณย่านการค้าหลัก (ปราโมทย์ สรรเพชรศิริ , วิทยานิพนธ์เคหพัฒน์ศาสตร์มหาบัณฑิต , 2536) คือ

3.2.2.1 บริเวณบางรัก (European Section) กล่าวคือ มีการขยายตัวของฝรั่งชาติตะวันตกเข้ามาตั้งห้างค้าขายทางตอนใต้ของแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งประกอบด้วย 3 บริเวณด้วยกัน คือ บริเวณที่พุกอ้าย บริเวณสีลม บางรัก และสาทร บริเวณการค้าขยายตัวออกไปบน 2 ฟากของถนนตก และบริเวณอุตสาหกรรมขยายตัวเลียบบแม่น้ำเจ้าพระยา

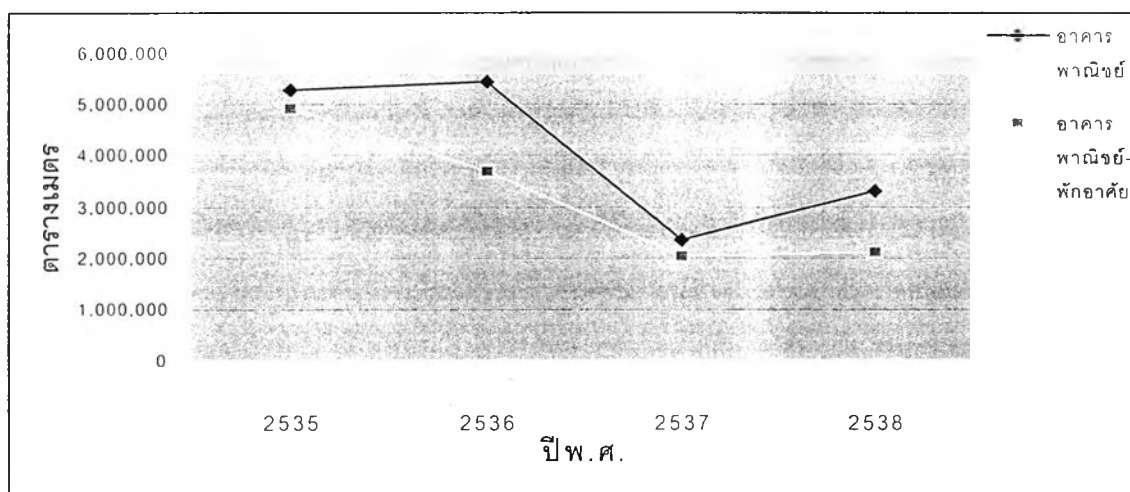
3.2.2.2 บริเวณถนนเยาวราช (Chinese Section) เกิดจากการขยายตัวของชุมชนชาวจีนเก่าในเขตลำเพ็ง ออกไปตั้งห้างอยู่ริมถนนใหม่ นั่นเอง และจากจุดตัดระหว่างถนนเยาวราชและราชวงศ์ คือบริเวณสี่แยกวัดตึกไปจนถึงตลาดเก่า นอกจากจะมีร้านจำหน่ายสินค้า นานาชนิดยังเป็นศูนย์กลางจำหน่ายและรับซื้อทองแท่งที่สำคัญ (อ่างใน เกียรติ จิระกุลและคณะ 2525 : 18-20)

3.2.2.3 บริเวณบางลำพู (Thai Section) เป็นย่านการค้าที่ประกอบอุตสาหกรรมภายในครัวเรือนซึ่งเป็นของพื้นเมือง หรือเรียกอีกอย่างหนึ่งว่าศูนย์การค้าแบบไทย (Thai Style Shopping Center)

ซึ่งการพัฒนาดังกล่าวเกิดขึ้นตั้งแต่อดีตจนกระทั่งถึงปัจจุบัน โดยย่านการค้าที่สำคัญหลายแห่งขยายตัวออกไปตามเส้นทางคมนาคมทางบก ถนนสายสำคัญเหล่านั้นได้แก่ ถนนเจริญกรุง ถนนบำรุงเมือง ถนนเฟื่องนคร ถนนอนุสาวรีย์ ฯลฯ เช่น เวียง (เครื่องไฟฟ้า) , วรจักร (อุปกรณ์รถยนต์) , บรรทัดทอง (ขายส่งสินค้าหรือเครื่องยนต์มือสอง) , สนามหลวง (อดีต) จตุจักร (ปัจจุบัน - หนังสือเก่า) , ปากคลองตลาด (ดอกไม้) , โบ๊เบ๊ (เสื้อผ้า) , ประตูน้ํา (เสื้อผ้า , อาหาร) เป็นต้น ย่านการค้าเหล่านี้เป็นที่รู้จักกันในอดีตทั้งในหมู่ชาวกรุงเทพฯ และคนต่างจังหวัด แม้ปัจจุบันย่านการค้าเหล่านี้เปลี่ยนไปตามยุคสมัย หลายแห่งถูกรื้อไป เช่น สนามหลวง บรรทัดทอง บางแห่งได้มีการศึกษาเพื่อเตรียมการรื้อย้าย เช่น ดอกไม้ปากคลองตลาด เป็นต้น นอกจากนี้หลายแห่งยังคงอยู่แต่อาคารสถานที่เปลี่ยนไปให้ใหญ่โตทันสมัย เช่น ประตูน้ํา , โบ๊เบ๊ เป็นต้น

อาจกล่าวได้ว่า ย่านการค้าในกรุงเทพมหานครในอดีต เกิดขึ้นจากผลของความต้องการในการพัฒนาประเทศให้เจริญทัดเทียมกับประเทศที่พัฒนาแล้ว โดยเน้นการพัฒนาทางเศรษฐกิจให้ความสำคัญกับภาคอุตสาหกรรมและการบริการ โดยเกาะกลุ่มกันอยู่ตามแนวถนนสายสำคัญ เช่นถนนเจริญกรุง ถนนบำรุงเมือง และถนนเฟื่องนคร เชื่อมต่อย่านการค้าตั้งแต่ปากคลองตลาด เสาชิงช้า และบางลำพู ที่เคยเป็นย่านการค้าขนาดเล็กและพัฒนาต่อไปกลายเป็นศูนย์การค้าหรือแหล่งการค้าขนาดกลางและขนาดใหญ่ตามขนาดของย่านโซน เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนผู้อยู่อาศัย จะเห็นได้ว่าทุกปีจะมีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเพื่อการพาณิชย์เพียงอย่างเดียว และพาณิชย์พักอาศัยเกิดขึ้นในกรุงเทพมหานครมากมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงปี พ.ศ. 2538 เกิดการขยายตัวของธุรกิจศูนย์การค้า มีการสนับสนุนเงินทุนในการก่อสร้างสูงถึง 40,000 ล้านบาท (ชัยนันท์ แยมสะอาด , 2536) และจากสถิติการปลูกสร้างอาคารนี้เอง ทำให้ทราบว่าการพาณิชย์หรือการค้าได้ขยายตัวเพิ่มมากขึ้น ก่อให้เกิดการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม ซึ่งเป็นการใช้ที่ดินประเภทหนึ่งที่มีความสำคัญกับเมือง

แผนภูมิที่ 3.1 : แสดงจำนวน (ราย)ของการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ – พักอาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ.2535 – 2538



ที่มา : สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

การขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมเหล่านี้ได้ขยายตัวตามทิศทางการพัฒนาเมืองที่ขึ้นำด้วยระบบขนส่ง โดยสามารถแบ่งพื้นที่ธุรกิจการค้าและทิศทางการขยายตัวได้ดังนี้

3.2.2.4 ย่านศูนย์ธุรกิจกลางเมือง (Central Business District) บริเวณศูนย์กลางของกรุงเทพฯ เป็นที่ตั้งย่านธุรกิจการค้าที่มีมาตั้งแต่อดีต ตามการตั้งถิ่นฐานของชุมชนชาวจีนที่สัมพันธ์ทางตอนใต้ของคลองบางลำพู เจริญขึ้นเป็นศูนย์พาณิชย์กรรมสมัยนั้น และได้ขยายตัวเมื่อได้รับอิทธิพลจากประเทศตะวันตก วิวัฒนาการต่อมาเป็นย่านธุรกิจการค้าที่ทันสมัยดังปัจจุบัน ประกอบด้วย 4 บริเวณ ได้แก่

- บริเวณเมืองเก่าสัมพันธ์วงศ์ ได้แก่ บริเวณพื้นที่ภายในคลองบางลำพู มีย่านการค้าปลีกที่นิยมคือ บางลำพูและเยาวราช ที่อยู่ทางใต้ของพื้นที่เขตสัมพันธ์วงศ์ พื้นที่นี้มีการพัฒนาใหม่น้อยมากยังคงรักษารูปแบบดั้งเดิม แต่ก็เป็นที่ที่มีอิทธิพลทางการค้าของกรุงเทพมหานคร

- บริเวณสีลม – สุรวงศ์ – สาทร พื้นที่นี้มีการพัฒนาต่อเนื่องมาจากพื้นที่เมืองเก่าที่ชาวตะวันตกเข้ามาตั้งถิ่นฐาน เป็นย่านกิจกรรมทางธุรกิจที่ทันสมัยของกรุงเทพมหานคร เนื่องจากอยู่ใจกลางกรุงเทพฯ และการเข้าถึงที่ดี

- บริเวณปทุมวัน - เพลินจิตร์ - ราชเทวี บริเวณนี้เขตปทุมวันมีที่ดินของสถาบันการศึกษาที่นำมาพัฒนาเป็นย่านการค้า อาทิ มาบุญครอง สยามสแควร์ นอกจากนี้มีโครงการพัฒนาเมืองขนาดใหญ่ที่ บรรทัดทอง บริเวณราชประสงค์ เพลินจิตร์ และต่อเนื่องไปยังประตูน้ำ ราชเทวี ที่เป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าขนาดใหญ่และโรงแรมเป็นจำนวนมาก

- บริเวณสุขุมวิท - อโศก – คลองเตย บริเวณนี้แต่เดิมเป็นย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง และมีแปลงที่ดินขนาดใหญ่เป็นจำนวนมาก มีระบบการเข้าถึงทั่วทั้งพื้นที่ มีการขยายตัวจากบริเวณเพลินจิต ไปยังถนนสุขุมวิท ถนนอโศก ถนนรัชดาภิเษก (ช่วงโรงงานยาสูบ) ที่ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ทำให้เกิดการเชื่อมโยงกับพื้นที่ที่มีการขยายตัวมาจากสีลม – พระรามที่ 4 บริเวณตลาดคลองเตย เป็นย่านค้าส่ง – ค้าปลีก ที่สำคัญๆของบริเวณนี้

3.2.2.5 พื้นที่ขยายตัวจากศูนย์กลางธุรกิจ (Extended Central Business District) จากศูนย์กลางเดิมที่มีความหนาแน่นจึงได้มีการขยายตัวของย่านธุรกิจออกมา พัฒนา 2 ข้างตามแนวถนนสายหลัก ดังนี้

- บริเวณ ถนนรัชดาภิเษก – พระรามที่ 9 เป็นบริเวณที่มีโครงการคมนาคมขนส่งผ่านเข้าไปอย่างมาก อาทิ โครงการทางด่วนเอกมัย – รามอินทรา ,และทางคู่ขนาน ทางด่วนชั้นที่ 2 ฯลฯ นอกจากนี้บริเวณนี้ยังเชื่อมโยงกับถนนรามคำแหง , ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็ว

- บริเวณถนนรัชดาภิเษก – พระราม 3 อยู่ตอนใต้ของศูนย์กลางธุรกิจ ในเขตบางรัก และสาทร เชื่อมโยงกับถ.สาทรและถ.สีลม โดยถ.เลียบช่องนนทรีปัจจุบันพื้นที่นี้ได้รับความสนใจจากนักธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จากการที่ภาครัฐสนับสนุนให้พื้นที่นี้เป็นเขตเศรษฐกิจใหม่พระราม 3

- บริเวณจตุจักร – ลาดพร้าว มีโครงข่ายถนนตัดผ่านหลายสาย รวมถึงเป็นที่ตั้งของสถานีขนส่งสายเหนือ – ตะวันออกเฉียงเหนือ ที่ปัจจุบันมีโครงการพัฒนาเป็นสถานีระบบขนส่งมวลชนร่วม (Intermodal Center) ทำให้เป็นจุดรวมของผู้คนจำนวนมาก และมีอิทธิพลต่อการพัฒนาโดยรอบ

- บริเวณถนนปิ่นเกล้า อยู่ใกล้ศูนย์กลางเมืองเก่าทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา การพัฒนาส่วนใหญ่เป็นศูนย์การค้า โรงแรม เกิดขึ้นรองรับที่อยู่อาศัยของประชากรกลุ่มรายได้ปานกลางและค่อนข้างสูงที่อยู่โดยรอบ เป็นประตูสู่ภาคตะวันตกและภาคใต้ เนื่องจากเป็นจุดต่อรถไปยังสถานีขนส่งสายใต้

3.2.2.6 พื้นที่พัฒนาใหม่ชานเมือง (New Sub – Urban Development) มีการก่อสร้างทางด่วนขั้นที่ 1 เชื่อมโยงเขตพระโขนงกับพื้นที่เมืองเขตชั้นใน ทำให้การเดินทางจากศูนย์กลางเมืองไปยังเขตชานเมืองฝั่งตะวันออกบริเวณถนนบางนา – ตราด และถนนศรีนครินทร์เป็นไปอย่างรวดเร็ว ประกอบกับจะมีโครงการก่อสร้างสนามบินนานาชาติแห่งที่ 2 (หนองงูเห่า) ที่ตำบลราชาเทวะ , ตำบลหนองปรือ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ และระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยและย่านการค้าขึ้นรองรับชุมชนในบริเวณนี้ นอกจากนี้ ถนนบางนา - ตราด ยังเป็นถนนที่เปรียบเสมือนเป็นประตูนำไปสู่พื้นที่ชายทะเลฝั่งตะวันออก ซึ่งเป็นภูมิภาคที่มีความสำคัญทางเศรษฐกิจเป็นอย่างมาก นอกจากนี้ถนนศรีนครินทร์มีความสำคัญในการเชื่อมโยงระหว่างเขตพระโขนง เขตประเวศ และจังหวัดสมุทรปราการกับชุมชนขนาดใหญ่ในเขตบางกะปิอีกด้วย

จากที่กล่าวมาข้างต้น สามารถสรุปได้ว่าย่านการค้าเดิมนั้นอยู่ใกล้พระบรมมหาราชวัง เชื่อมต่อด้วยเส้นทางคมนาคมขนส่งทางบกซึ่งถือเป็นยุคแรกๆของการเกิดย่านการค้า ต่อมาได้ขยายตัวตามการขยายตัวของเมือง ที่บ้านพักอาศัยและธุรกิจการค้ากระจายไปในลักษณะแถบยาวตามเส้นทางคมนาคม (Ribbon) กระจุกตัวอยู่ในย่านที่มีความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) และแหล่งงาน ซึ่งเป็นรูปแบบอาคารทางการค้าเป็นแบบตึกแถวริมถนนเข้ามาแทนที่ย่านการค้าในอดีต โดยที่ย่านใดที่มีการพัฒนามีถนนตัดผ่านก็จะเกิดอาคารพักอาศัยควบคู่ไปกับการเกิดอาคารพาณิชย์ กลายเป็นย่านการค้าขนาดเล็กและพัฒนาต่อไปกลายเป็นศูนย์หรือ

แหล่งการค้าขนาดกลางและขนาดใหญ่ในเมืองต่อมาตามขนาดของโซน เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนผู้อยู่อาศัย

3.2.3 ศูนย์การค้า / ห้างสรรพสินค้า

ย่านการค้ามักทยอยเกิดขึ้นตามกันโดยธรรมชาติ แต่ศูนย์การค้ามักจะเกิดขึ้นมาโดยการพัฒนาสร้างขึ้นพร้อมกันทันที (รายงานการศึกษาพาณิชยกรรมหลักในเขตกรุงเทพมหานคร สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร 2542 : 54) โดยในช่วงแรกของศูนย์การค้ามักจะมีสภาพเป็นเหมือนกลุ่มห้องแถวรายล้อมตลาดสดและเปลี่ยนมาเป็นโรงภาพยนตร์ภายหลัง ตัวอย่างสำคัญได้แก่ ศูนย์การค้าสยามสแควร์ (ประมาณปี พ.ศ. 2510) ที่ประกอบด้วยห้องแถวจำนวนมาก รายล้อมโรงภาพยนตร์ และโรงโบว์ลิง เมื่อศูนย์การค้าสยามสแควร์ประสบผลสำเร็จก็กลายเป็นแม่แบบให้เกิดศูนย์การค้าประเภทนี้มากมายทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด เช่น ศูนย์การค้า โคโลซีเนียม (โรงภาพยนตร์ โคโลซีเนียม) ย่านการค้าสามย่าน (มีโรงภาพยนตร์สามย่านและตลาดสามย่าน) ศูนย์การค้าลาดพร้าว . ศูนย์การค้านวนิทัศน์ (สาธุประดิษฐ์) เป็นต้น ส่วนห้างสรรพสินค้า นั้น เป็นร้านค้าขนาดใหญ่ที่จำหน่ายสินค้านานาชนิด

3.3 ยุคของศูนย์การค้า

วิถีชีวิตของคนไทยผูกพันอยู่กับแม่น้ำลำคลอง มาช้านาน การค้าขายเป็นหนึ่งในอาชีพสำหรับสมัยนั้น จนกระทั่งประมาณรัชสมัยรัชกาลที่ 4 - 5 ตลาดของกรุงเทพมหานครได้เปลี่ยนแปลงไปครั้งใหญ่ ตลาดน้ำได้รับการยกขึ้นมาไว้บนบกตามถนนสองฝั่งคลอง โดยมีลักษณะการก่อสร้างแบบเดียวกับตลาดในปิ่นังและสิงคโปร์ จำหน่ายอาหารและเครื่องใช้ต่างๆ เปิดบริการเฉพาะเวลากลางวัน จนกระทั่งในปี 2468 การค้าปลีกได้เริ่มขยายตัวขึ้นในรูปของร้านสหกรณ์และได้รับความนิยมแพร่หลายในปี 2491 เมื่อตึกแถวริมถนนเกิดขึ้นไปทั่วทุกถนนแล้ว จึงมีการสร้างแหล่งการค้าอยู่รวมกันเป็นกลุ่มโดยหาสิ่งดึงดูดใจ (Magnet) ประชาชนให้เข้ามาสู่แหล่งการค้า นั้น

ศูนย์การค้าในระยะแรกของไทย มีลักษณะเป็นตึกแถวอยู่ในย่านหรือละแวกเดียวกัน จำหน่ายสินค้าหลายประเภท สามารถต่อรองราคาสินค้าได้ ทำเลที่ตั้งของกิจการค้าแบบนี้อยู่ในย่านพาหุรัด ลำเพ็ง และบางลำพู ต่อมาในปี พ.ศ. 2495 นักการค้าจีนได้ประยุกต์แนวความคิดตามแบบฝรั่ง พัฒนาระบบการค้าเน้นงานพัฒนาระบบการค้าเน้นงานแบบห้างสรรพสินค้าขึ้นในบริเวณเยาวราช ขายสินค้าประเภทต่างๆ ซึ่งส่วนใหญ่สั่งมาจากต่างประเทศ ทั้งจากอเมริกา

และญี่ปุ่น โดยลักษณะสินค้าเป็นพวกเครื่องประดับ เสื้อผ้า เครื่องใช้ไฟฟ้าและของใช้ในชีวิตประจำวัน ห้างสรรพสินค้าในระยะนั้นได้แก่ ห้างได้ฟ้าและห้างแมวดำ โดยแข่งห้องแถวเข้ามารวมติดๆกัน และบางแห่งนำโรงภาพยนตร์มารวมในตัวอาคารเพื่อเป็นสิ่งดึงดูด (Magnet) ให้เข้ามาใช้บริการ ทำให้มีการซื้อขายในชุมชนนั้นมากจนกลายเป็นศูนย์การค้าที่คนนิยมไปเลือกซื้อหาสินค้า

ความนิยมของผู้ใช้บริการส่งผลให้เกิดห้างสรรพสินค้าขึ้นอีกหลายแห่ง ที่มีชื่อเสียงมาจนถึงปัจจุบัน คือ ห้างเซ็นทรัล ซึ่งเปิดดำเนินการแห่งแรกที่วังบูรพา ในปี พ.ศ. 2501 และนับเป็นห้างสรรพสินค้าที่ใหญ่สุดในขณะนั้น ส่วนห้างสรรพสินค้าที่มีชื่ออีกแห่งหนึ่งคือ ห้างในดิงเกลโอลิมปิค ส่วนทางด้านทำเลที่ตั้งของห้างสรรพสินค้าเปลี่ยนจากย่านเยาวราชมาเป็นย่านวังบูรพา และระบบการจัดการก็เปลี่ยนแปลงไปทั้งในส่วนของประเภทสินค้าที่ขาย ซึ่งมีให้ลูกค้าเลือกมากกว่าเดิม รวมถึงการตกแต่งภายในศูนย์การค้า รูปแบบการจัดวางสินค้า และการตั้งราคาได้พัฒนาตามแบบศูนย์การค้าในยุโรปและอเมริกา ต่อมากิจการห้างสรรพสินค้าพัฒนาขึ้นมาเรื่อยๆ มีการเปิด สาขาใหม่ เช่น ห้างเซ็นทรัล สาขาสีลม และในปี พ.ศ. 2507 ห้างสรรพสินค้าไทยได้มาจากประเทศญี่ปุ่น เข้ามาดำเนินการที่ราชประสงค์ แข่งขันกับห้างสรรพสินค้าในประเทศไทย

ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2512 เป็นต้นมา รูปแบบของศูนย์การค้าได้เปลี่ยนแปลงไปครั้งใหญ่จากห้างสรรพสินค้าโดด มาเป็นยุคของศูนย์การค้าที่อยู่ภายใต้อาคารมหิมาหลังเดียว มีการใช้ระบบปรับอากาศทั้งศูนย์และจุดดึงดูดของศูนย์การค้าเปลี่ยนไป โดยนำเอาซูเปอร์มาร์เก็ตและดีพาร์ทเมนท์สโตร์มาเป็นตัวดึงดูดให้ประชาชนสนใจเข้ามาเลือกซื้อสินค้า มีการแบ่งห้องออกเป็นร้านค้าย่อยๆ รวมถึงจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวก (Facility) ต่างๆมาประกอบด้วย อาทิเช่น โรงแรม , สำนักงาน , สวนสนุก ซึ่งแต่ละโครงการก็มีลักษณะแตกต่างกันออกไป โดยพยายามทำให้โครงการของตนแปลกกว่าโครงการอื่นๆ เพื่อดึงดูดความสนใจทั้งจากผู้ที่มาลงทุน (Shop Owner) และผู้ที่จะมาเลือกซื้อสินค้า (Shopper) แต่ละแห่ง มีความแตกต่างกันตั้งแต่ขนาดพื้นที่ก่อสร้าง ลักษณะอาคาร ตลอดจนสิ่งแวดล้อม แต่สินค้ามีลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งการก่อสร้างในระยะหลังนิยมสร้างในลักษณะอาคารเดียวที่มีขนาดใหญ่ ลูกค้าสามารถเดินต่อกันจากร้านหนึ่งไปอีกร้านหนึ่ง รวมถึงมีการตกแต่งอาคารให้สวยงาม ตามเทศกาล มีบริการต่างๆ นอกเหนือจากเข้ามาซื้อสินค้าเพียงอย่างเดียว โดยเฉพาะจะมีที่จอดรถเป็นจำนวนมากภายในศูนย์การค้าประเภทนี้ ซึ่งแตกต่างจากศูนย์การค้าระบบตึกแถวที่เห็นได้ชัดเจน (ดังตารางที่ 3.1)

ตารางที่ 3.1 : แสดงการเปรียบเทียบลักษณะของศูนย์การค้าแต่ละสมัย

ศูนย์การค้าสมัยแรก	ศูนย์การค้าสมัยปัจจุบัน
1. ศูนย์การค้าอยู่ภายในตึกแถวหลายๆห้อง แข่งติดๆกันและทึบผนังเชื่อมเป็นพื้นที่เดียวกัน	1. ศูนย์การค้าอยู่ภายใต้อาคารขนาดใหญ่หลัง เดียวสร้างขึ้นสำหรับเป็นศูนย์การค้าโดยเฉพาะ
2. มีที่ 3-4 ชั้นสำหรับเก็บสินค้า	2. มีที่เพียงชั้นเดียวสำหรับเก็บสินค้า
3. ลูกค้าน่าความสะดวกลบสบาย เพราะอาจถูก แดดถูกฝนได้และดูสินค้าได้ด้านเดียว เสียเวลา ในการเดินชมสินค้าภายในศูนย์การค้าให้ทั่ว	3. ลูกค้าได้รับความสะดวก ไม่ถูกแดดถูกฝน อยู่ภายในอาคารปรับอากาศ สามารถเดินดู สินค้าได้ทั้ง 2ฝั่ง
4.การรักษาความปลอดภัยไม่เข้มงวด	4. มีการรักษาความปลอดภัยเป็นอย่างดี
5. สินค้ามีให้เลือกจำกัด ไม่หลากหลาย มีเพียง สินค้าของศูนย์การค้า	5. นำซูเปอร์มาร์เกตและดีพาร์ทเมนท์สโตร์ รวมถึงกิจกรรมอื่นๆ อาทิ โรงแรม,สำนักงาน , โรงเรียน,สวนสนุก,ห้องแสดงสินค้า ฯลฯ
6.มีโรงภาพยนตร์เป็นตัวดึงดูดความสนใจให้เข้า มาให้บริการภายในศูนย์การค้า	6. มีการแบ่งพื้นที่เป็นร้านค้าย่อย มีสินค้า หลากหลายระดับและประเภทให้เลือกซื้อ
7. ไม่มีการตกแต่งอาคาร	7. มีการตกแต่งอาคารให้สวยงามตามเทศกาล

ในช่วงปีพ.ศ. 2512 – 2530 ศูนย์การค้าส่วนใหญ่ยังคงกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่เขตเมือง
ชั้นใน เนื่องจากเป็นศูนย์กลางความเจริญก้าวหน้าทุกๆด้าน โดยในช่วงปี พ.ศ. 2525 ถือเป็นยุค
ทองของศูนย์การค้า เศรษฐกิจของประเทศมีความเจริญเกิดการพัฒนาด้านที่ดินอย่างมากทั้งโครง
การที่พักอาศัย โรงแรม รวมถึงศูนย์การค้าหลายแห่ง มีศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการในช่วงปี พ.ศ.
2512 – 2525 ถึง 18 แห่ง ดังนี้

- | | |
|---|---|
| 1. ศูนย์การค้าราชดำริอาเขต | 2. ศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ |
| 3. เดอะมอลล์สรรพสินค้า | 4. ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ชิดลม |
| 5. ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล พลาซ่า | 6. ศูนย์การค้าไทมารู ราชดำริ |
| 7. ศูนย์การค้าเมโทร | 8. ห้างสรรพสินค้าเมอริคิงส์ |
| 9. ห้างสรรพสินค้าอินทรา | 10. ห้างสรรพสินค้า อาเซียนดีพาร์ทเมนท์สโตร์ |
| 11. ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล (ลาดหญ้า) | 12. ห้างสรรพสินค้าเมอริคิงส์ (สะพานควาย) |
| 13. ห้างสรรพสินค้าพาด้า (ปิ่นเกล้า) | 14. ห้างบางลำพู สรรพสินค้า |
| 15. ห้างสรรพสินค้าแก้วฟ้า | 16. ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน (ราชดำริ) |
| 17. ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน (สยามสแควร์) | 18. ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน (อนุสาวรีย์ชัย) |

ที่มา : วารสาร Real Estate ปีที่ 2 ฉบับที่ 1 กุมภาพันธ์ – มีนาคม 2526

ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2525 เป็นต้นมา ศูนย์การค้านิยมสร้างอาคารที่มีลักษณะเป็นอาคารเดี่ยวขนาดใหญ่ หรือสูง มีการตกแต่งอาคารให้สวยงามเพื่อเป็นจุดดึงดูดลูกค้า รวมทั้งจัดบริการต่างๆ เพิ่มมากขึ้นโดยเฉพาะที่จอดรถเป็นจำนวนมาก เพื่อรองรับความต้องการสินค้าและบริการต่างๆ ของลูกค้าได้หลากหลายกลุ่ม และยังคงกระจุกตัวในพื้นที่เขตเมืองชั้นในเนื่องจากเป็นศูนย์กลางความเจริญทุกๆ ด้าน อาทิเช่น ศูนย์การค้ามาบุญครองเซ็นเตอร์ , ศูนย์การค้าไอโก้ , ศูนย์การค้าพันธุ์ทิพย์พลาซ่า , อาคารมหาทุนพลาซ่า , ศูนย์การค้าชาวนิถิสระ ทาวเวอร์ เป็นต้น

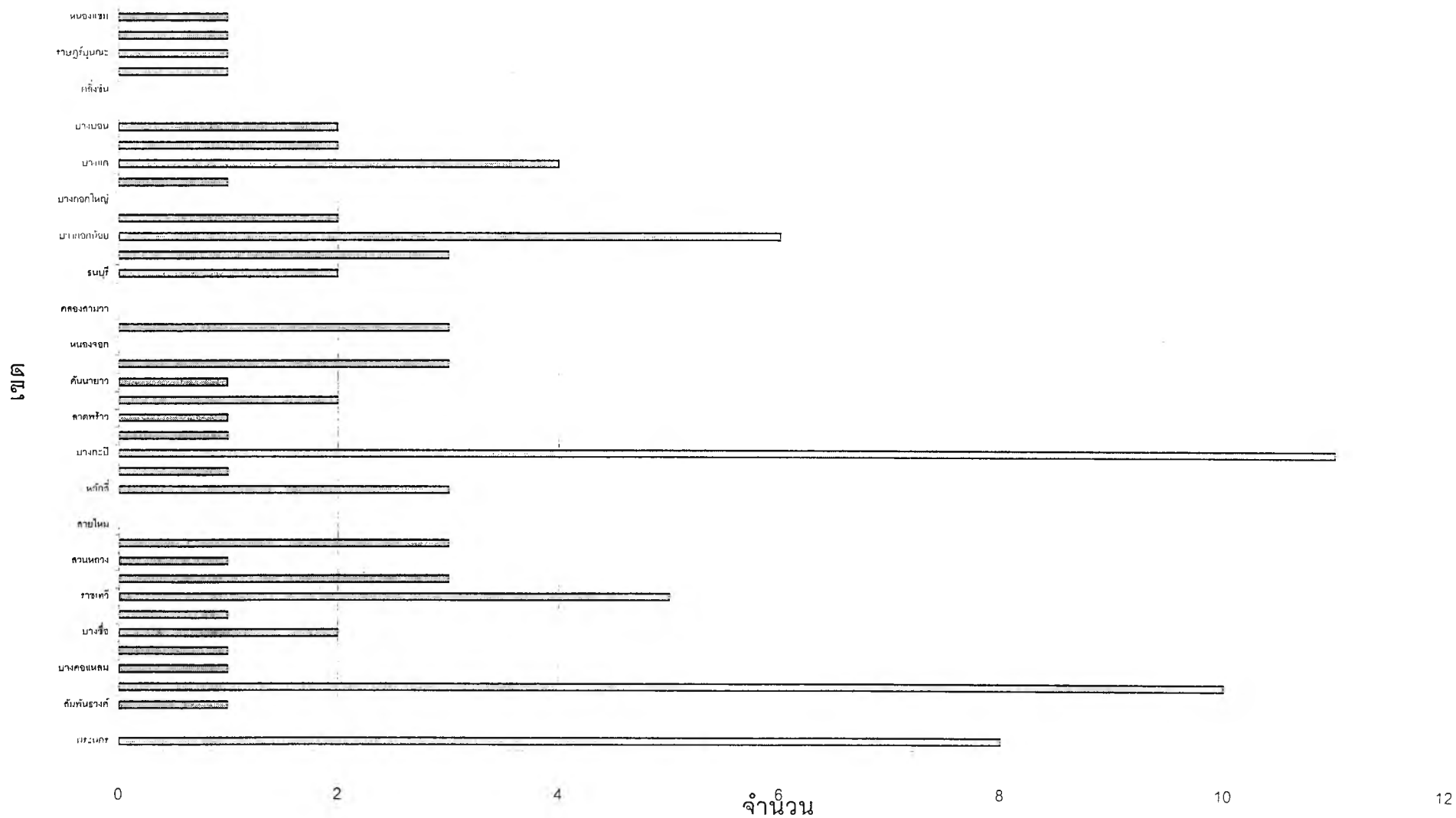
จวบจนปี พ.ศ. 2533 เป็นต้นมา ศูนย์การค้าเริ่มที่จะขยายตัวออกมาสู่พื้นที่รอบนอกของเมืองตามการขยายตัวของชุมชน จากเขตชั้นในและการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ข้อจำกัดด้านพื้นที่และราคาที่ดินในเขตเมืองชั้นในที่หนาแน่น รวมถึงการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานและการคมนาคม การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดิน ดังจะเห็นได้ว่ามีโครงการสำคัญตั้งอยู่ในแหล่งชุมชนหรือพื้นที่ที่เกิดขึ้นใหม่ รอบใจกลางกรุงเทพมหานคร ซึ่งโครงการเหล่านี้ได้อำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนในชุมชนชานเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงปี พ.ศ. 2537 ธุรกิจศูนย์การค้าเกิดการร่วมทุนเพื่อพัฒนาศูนย์การค้าให้ก้าวสู่คอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่ ตัวอย่างเช่น เซ็นทรัลบางนา ซิติ้ คอมเพล็กซ์ (เป็นการร่วมทุนเซ็นทรัลกับ 4 กลุ่มนักธุรกิจชื่อดัง) , เซ็นทรัลพระราม 3 สาธุประดิษฐ์ (เซ็นทรัลร่วมทุนกับกลุ่มบุญนำทรัพย์) ซีคอนสแควร์ (โรบินสัน กับ เทลโก้ โลตัส) , พิวเจอร์พาร์ค พลาซ่า (โรบินสัน กับเซ็นทรัล) (ดงแผนที่3.2)

3.4 ห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้าของกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน

จากการศึกษาและรวบรวมข้อมูลจากฝ่ายรายได้ของทุกสำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร และกองอนามัยสิ่งแวดล้อม สำนักอนามัยกรุงเทพมหานคร ในปี พ.ศ. 2541 กรุงเทพมหานครมีศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า ประเภทต่างๆ จำนวน 112 โครงการ กระจายทั่วไปในเขตต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร (แผนที่3.3)

โดยเฉพาะในเขตที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจและที่พักอาศัย จะมีจำนวนศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าเป็นจำนวนมาก เช่น เขตปทุมวัน มีจำนวน 10 โครงการ เขตพระนครมีจำนวน 8 โครงการ นอกจากนั้นศูนย์การค้าจะเกาะตัวอยู่ตามย่านที่มีการคมนาคมสะดวก รวมถึงย่านที่เป็นเขตต่อเมืองสามารถสกัดกั้นประชาชน ที่มาจากชานเมืองและปริมณฑลของกรุงเทพมหานครไม่ให้หลังไหลเข้ามาใช้บริการภายในเมือง หรือเป็นย่านที่มีคุณสมบัติในการดึงดูดความสนใจของประชาชนผู้ใช้บริการและนักลงทุน เช่นย่านที่เป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัย เช่น เขตบางกะปิ มีจำนวนศูนย์การค้าในพื้นที่ถึง 11 โครงการ สำหรับเขตที่อยู่ชานเมืองของกรุงเทพมหานครทั้งด้าน

แผนภูมิที่ 3.2 : แสดงศูนย์การค้าจำแนกตามรายเขต ของกรุงเทพมหานคร ปีพ.ศ.2541



ที่มา : กองวิชาการและแผนงาน สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ตะวันออกและตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ยังมีจำนวนของศูนย์การค้าเกิดขึ้นไม่มากนักหรือบางเขตยังไม่มีโครงการเหล่านี้ เนื่องจากผู้ประกอบการอาจยังมองเห็นว่าไม่มีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม ขาดปัจจัยหลายๆด้าน เช่นขาดความสะดวกในการเข้าถึง , จำนวนประชากรในย่านนั้นมีจำนวนน้อย , ความสอดคล้องกับโซนที่เป็นย่านการค้า (Commercial Zone) ของกฎหมายผังเมือง เป็นต้น (ดัชนีแผนที่ 3.2)

3.5 เขตการค้าของกรุงเทพมหานคร

ในอดีตที่ผ่านมาธุรกิจการค้าปลีกและการค้าส่งในเขตกรุงเทพมหานคร มีการขยายตัวไปตามการขยายตัวของเมืองและการขยายตัวของประชากร นอกจากนี้ยังเกิดขึ้นจากผลของความต้องการพัฒนาประเภทศให้เจริญทัดเทียมกับพัฒนาที่พัฒนาแล้ว โดยเน้นการพัฒนาทางเศรษฐกิจที่ให้ความสำคัญกับภาคอุตสาหกรรมและบริการ เมืองจึงได้รับผลประโยชน์จากการพัฒนาโดยตรงจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองและประชาชน มีการตัดถนนขึ้นหลายสาย ทำให้เกิดบ้านพักอาศัยและธุรกิจการค้ากระจายไปในลักษณะที่เป็นแถบยาวตามเส้นทางคมนาคม (Ribbon) และกระจุกตัวในเขตที่มีความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) และแหล่งงาน ทำให้ธุรกิจศูนย์การค้าในกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นเช่นกัน (แผนที่ 3.4) ซึ่งสามารถจำแนกเขตค้าปลีก ได้ดังนี้

3.5.1 พื้นที่ศูนย์กลาง เริ่มจากฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยาไปจนถึงช่วงต้นของถนนสุขุมวิท ถนนวิภาวดี รังสิต และถนนพหลโยธิน โดยย่านเพลินจิต – พระราม 1 และย่านสีลม สุรวงศ์ เป็นทำเลชั้นดี ในขณะที่ย่านถนนรัชดาภิเษกและถนนสุขุมวิท เป็นทำเลการค้าปลีกที่เกิดขึ้นใหม่และเริ่มมีความสำคัญมากขึ้น ศูนย์การค้าในพื้นที่ศูนย์กลางได้แก่ ศูนย์การค้ามาบุญครอง , เวอร์ดเทรด , ดิสคอฟเวอร์ , สยามเซ็นเตอร์ และศูนย์การค้าอมรินทร์พลาซ่า เป็นต้น

3.5.2 พื้นที่ด้านเหนือ ขยายตัวจากถนนวิภาวดีรังสิตและถนนพหลโยธินไปทางทิศเหนือบริเวณสนามบินดอนเมืองและรังสิต ทำเลเด่นในบริเวณนี้คือ ถนนงามวงศ์วาน – หลักสี่ – แจ้งวัฒนะ – รามอินทรา และรังสิต และเป็นเขตที่ต่อเนื่องกับเขตบางเขนและดอนเมือง ศูนย์การค้าในย่านนี้ได้แก่ ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต , คาร์ฟูลซูเปอร์เซ็นเตอร์ , เซียร์รังสิต , ศูนย์การค้าเมอริคิงส์ เป็นต้น

3.5.3 พื้นที่ด้านตะวันตก เริ่มจากฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยาในพื้นที่ฝั่งธนบุรี มีทำเลเด่นบริเวณถนนปิ่นเกล้าและเพชรเกษม – วงเวียนใหญ่ ศูนย์การค้าที่กระจุกตัวอยู่บริเวณนี้ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลปิ่นเกล้า , พาต้า ปิ่นเกล้า , ฟิวเจอร์พาร์ค บางแค , เดอะมอลล์บางแค เป็นต้น

3.5.4 พื้นที่ด้านตะวันออก เริ่มจากถนนสุขุมวิท 63 , ถนนรามคำแหง , ถนนศรีนครินทร์ไปจนถึงถนนบางนา – ตราด ช่วงกิโลเมตรที่ 10 ทำเลศูนย์การค้าปลีกที่เด่นๆ คือย่านรามคำแหง – บางกะปิ และย่านบางนาตราด – ศรีนครินทร์ ย่านนี้จะมีศูนย์การค้าขนาดใหญ่กระจุกตัวอยู่ ได้แก่ ศูนย์การค้าซีคอนสแควร์ , เสรีเซ็นเตอร์ , เวลโก้ , บิ๊กซีรามคำแหง , ศูนย์การค้าเดอะมอลล์รามคำแหงและบางกะปิ ซึ่งในปัจจุบันถือเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูง เนื่องจากบริเวณนี้มีทั้งบ้านจัดสรร ศูนย์การค้า มหาวิทยาลัย โรงเรียน โรงพยาบาล โรงงานอุตสาหกรรม และสนามกอล์ฟกระจายตัวอยู่เป็นจำนวนมาก และอยู่ใกล้กับท่าอากาศยานสากลกรุงเทพมหานคร แห่งที่ 2 (หนองงูเห่า)

3.6 แนวโน้มการขยายตัวของเขตการค้าในกรุงเทพมหานคร

สำหรับในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร คาดว่าการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีกส่วนใหญ่ จะเกิดในบริเวณที่ผังเมืองใหม่กำหนดเอาไว้ให้เป็นเขตพัฒนาพิเศษ จำนวน 5 แห่ง คือ ย่านบางซื่อ เชื่อมต่อไปยังจตุจักร คลองเตย ถนนพระรามที่ 3 บริเวณมักกะสันและถนนอโศก เพราะบริเวณเหล่านี้เป็นแหล่งที่มีระบบสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ เช่น โครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ทางด่วน และการตัดถนนใหม่ๆ ทำให้เกิดความคล่องตัวในการเดินทาง นอกจากนี้บริเวณจุดตัดของการเดินทาง เช่น บริเวณที่เป็นสถานีรถไฟฟ้า จะกลายเป็นย่านที่มีร้านค้าต่างๆเพิ่มขึ้น

ส่วนบริเวณชานเมืองรอบๆกรุงเทพมหานครตามที่ผังเมืองใหม่ได้กำหนดให้เป็นศูนย์กลางชุมชนขนาดรอง (Subcenter) 7 แห่ง คือ บริเวณสะพานใหม่ มีนบุรี ถนนบางนา-ตราด ถนนศรีนครินทร์ (วัดศรีเอี่ยม) บางขุนเทียน ตลิ่งชัน หนองจอก และลาดกระบัง (กทม.สาร ฉบับที่ 60 กุมภาพันธ์ 2541) คาดว่าจะมีการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีกตามบริเวณดังกล่าวเพิ่มมากขึ้น เพื่อสนองต่อความต้องการของชุมชนที่จะขยายตัวออกจากเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร จากการเป็นพื้นที่ที่เชื่อมต่อกับสนามบินนานาชาติ แห่งที่ 2 (หนองงูเห่า) ทำให้การพัฒนาระบบคมนาคมขนส่งมากมายได้เกิดขึ้นในพื้นที่ด้านตะวันออกนี้



บทบาทของศูนย์การค้าชานเมือง
ด้านตะวันออกของกทม : กรณี
ศึกษา ย่านบางกะปิและบริเวณ
ใกล้เคียง

แผนที่ 3.4 : แสดงเขตการค้าในพื้นที่
ต่างๆของกรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

 ย่านการค้าในพื้นที่ต่างๆ

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

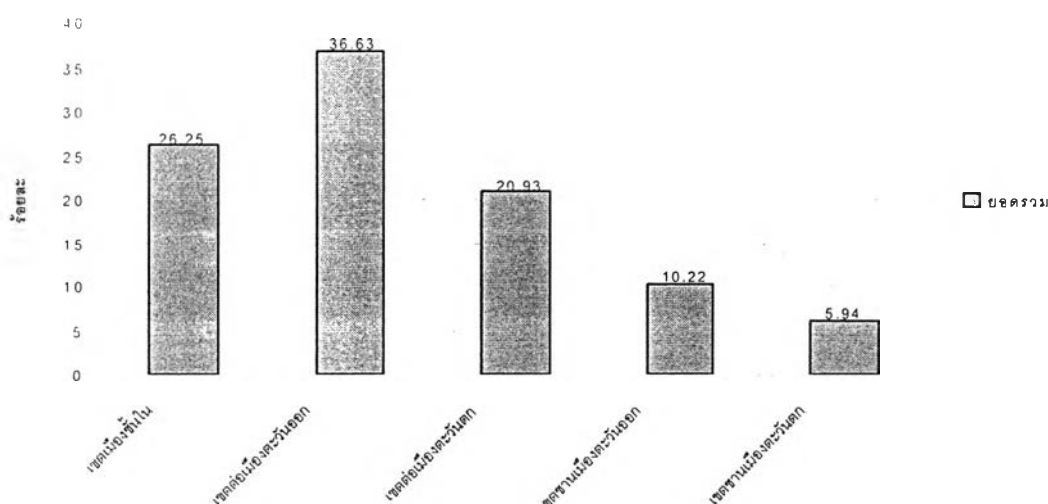
มาตราส่วน
1: 350,000



3.7 พัฒนาการของศูนย์การค้าด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร

ในการศึกษาเรื่อง “ บทบาทของศูนย์การค้าชานเมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาย่านบางกะปิและบริเวณใกล้เคียง ” จะมุ่งศึกษาเฉพาะพัฒนาการของศูนย์การค้าในพื้นที่ด้านตะวันออก ซึ่งปัจจุบันกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย 50 เขต มีพื้นที่ประมาณ 1568.74 ตารางกิโลเมตร ภาพรวมการขยายตัวชุมชนของกรุงเทพมหานคร เมื่อพิจารณาจากอัตราการเพิ่มพื้นที่พัฒนาแล้ว (Built – Up Area) พื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันตกมีอัตราการขยายตัวสูงสุด พื้นที่ชั้นในมีอัตราการขยายตัวน้อย ส่วนพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออก เช่นพื้นที่เขตบางกะปิ เขตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตบางเขน มีอัตราการขยายตัวอยู่ในลำดับสูง การใช้ที่ดินส่วนใหญ่ของเขตนี้เป็นที่อยู่อาศัยและย่านการค้ากระจายตัวให้บริการย่านพักอาศัย รองรับการขยายตัวจากเขตเมืองชั้นใน ส่วนพื้นที่ริมเมืองฝั่งตะวันออกในพื้นที่เขตมีนบุรี เขตหนองจอกและเขตลาดกระบังมีอัตราการขยายตัวน้อย (แผนภูมิที่ 3.3)

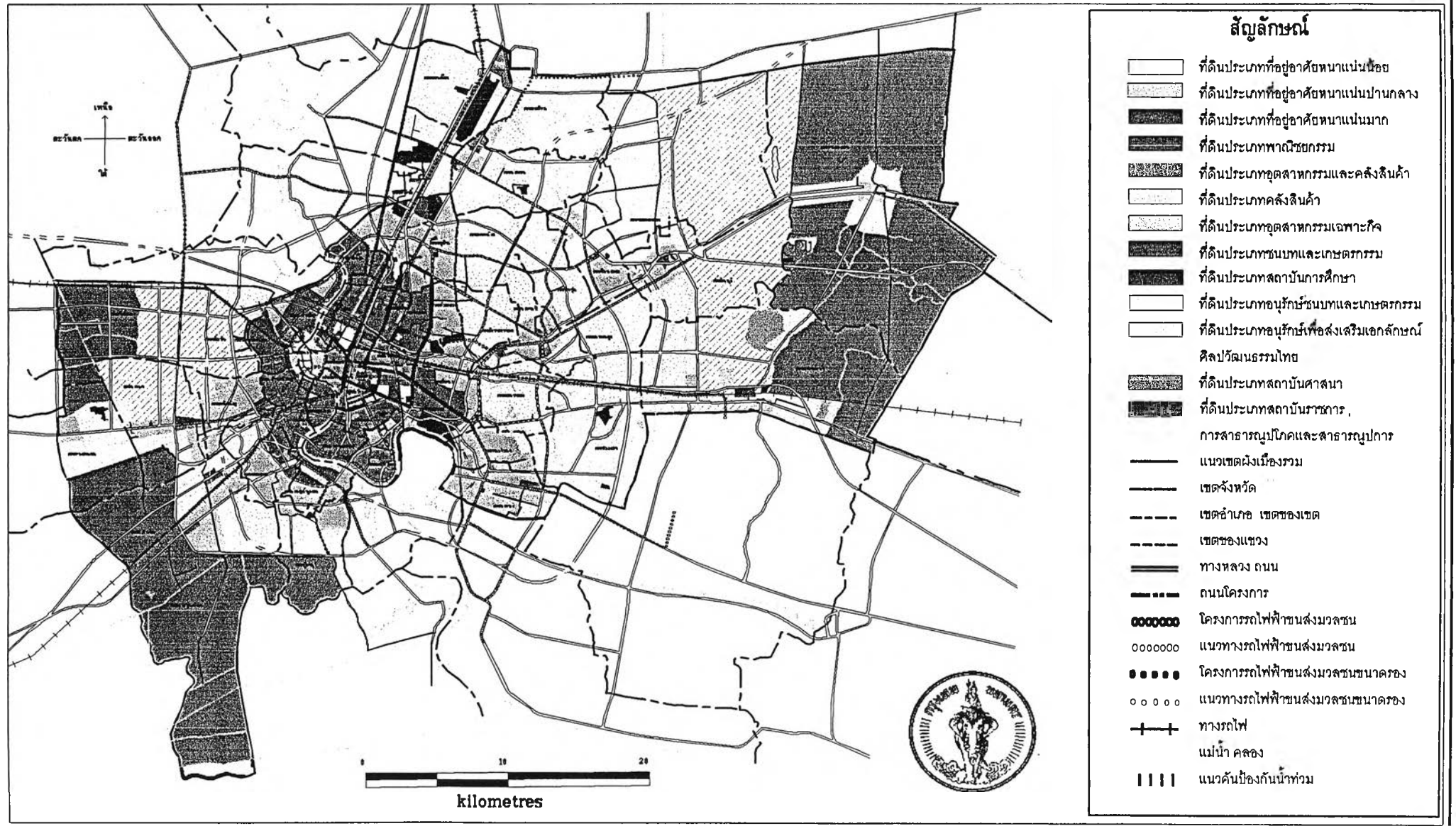
แผนภูมิที่ 3.3 : แสดงอัตราการขยายตัวของพื้นที่เมือง พ.ศ. 2530 – 2538



ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ในพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานครปัจจุบัน พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นไปในด้านการบริการและการค้าปลีก โดยมีลักษณะการเปลี่ยนแปลงไปในรูปของร้านค้าลูกโซ่ (Chain Store) และร้านสรรพสินค้า เพื่อตอบสนองต่อระบบการใช้สินค้าและบริการ (Mass Consumption) ที่ได้เปลี่ยนแปลงมาเพื่อให้บริการแก่ชุมชนที่พักอาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรใหม่ๆ รวมทั้งเป็นแหล่งจ้างงานที่สำคัญซึ่งอยู่ไกลออกไปจากเมืองมากขึ้น ประกอบกับมีการคมนาคมที่สะดวกสบาย นอกจากนี้ยังมีศูนย์ชุมชนชานเมืองของกรุงเทพมหานคร ซึ่งศูนย์ชุมชนเหล่านี้จะทำหน้าที่เป็น

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำয়กฎกระทรวง ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ฉบับที่ ๔๑๔ (พ.ศ.๒๕๔๒)



ศูนย์กลางธุรกิจการค้าและการบริการ ตลอดจนเป็นแหล่งงานและศูนย์กลางด้านการคมนาคมขนส่ง ที่จะสามารถให้บริการกับพื้นที่ข้างเคียงและสามารถเชื่อมโยงพื้นที่ต่างๆของกรุงเทพมหานครกับพื้นที่ข้างเคียงได้สะดวกรวดเร็วด้วยระบบคมนาคมขนส่งที่มีประสิทธิภาพ

3.8 การขยายตัวของย่านธุรกิจพาณิชยกรรมด้านตะวันออก

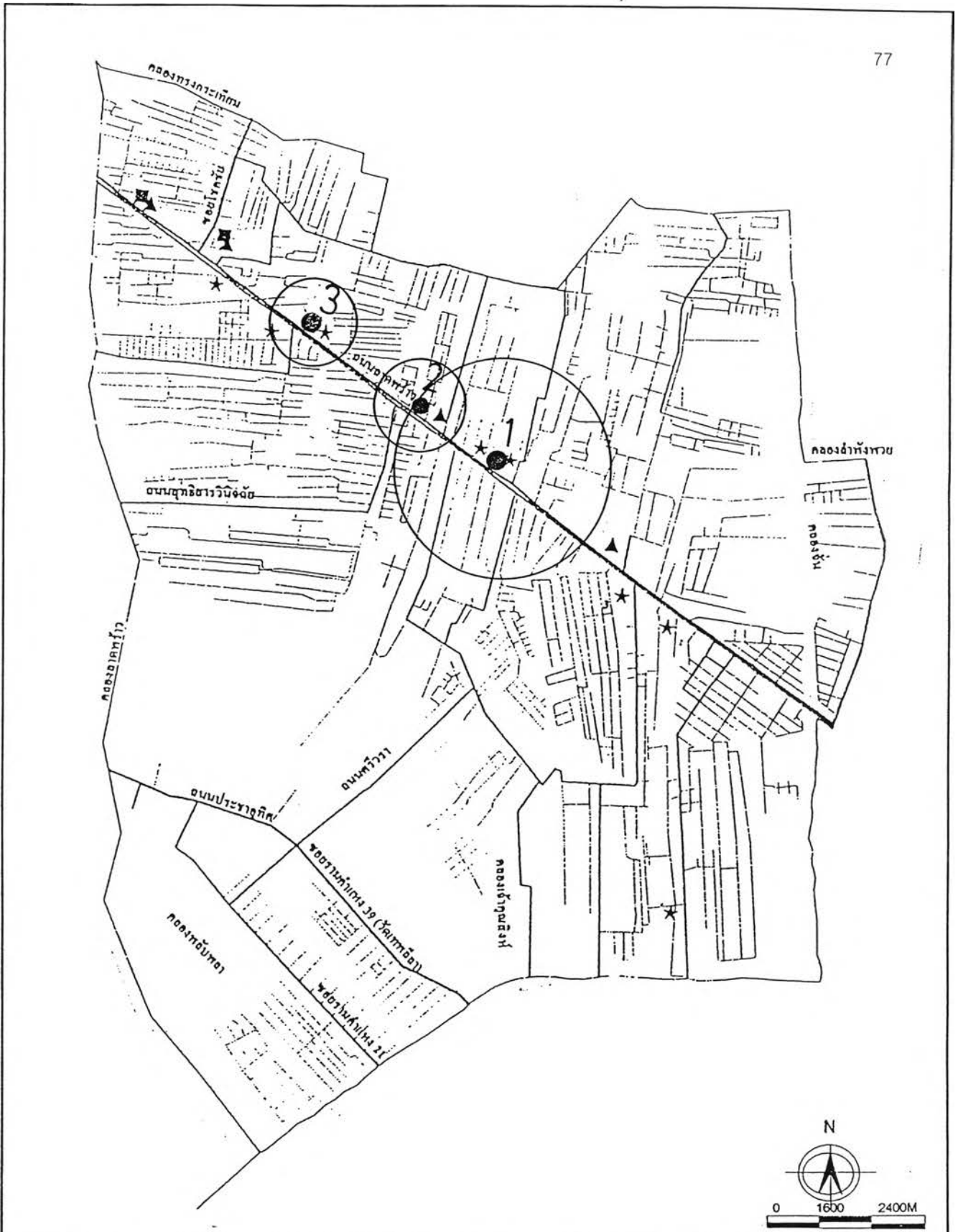
การขยายตัวของย่านธุรกิจพาณิชยกรรมด้านตะวันออกจะเป็นไปตามแนวถนน คือ ถนนลาดพร้าว – ถนนรามคำแหง – ถนนบางนาตราด – ถนนศรีนครินทร์ – ถนนสุขุมวิท ที่เป็นเส้นทางออกสู่ภาคตะวันออก สำหรับการกระจายตัวของย่านธุรกิจพาณิชยกรรมในพื้นที่ด้านตะวันออกนั้นจะเป็นไปอย่างหนาแน่นตามแนวริมถนนสายสำคัญต่างๆ สามารถแบ่งย่านการค้าด้านตะวันออก เป็น 5 ย่านที่สำคัญ ตามพื้นที่ได้ดังนี้

3.8.1 ศูนย์การค้าในย่านลาดพร้าว – วังทองหลาง


ศูนย์การค้าในย่านนี้อยู่ในพื้นที่เขตวังทองหลาง (เดิมเป็นแขวงหนึ่งในเขตบางกะปิ) โดยเกาะตัวอยู่บริเวณริมถนนลาดพร้าว ฝั่งออกเมืองและซอยที่สามารถลัดไปยังถนนสายสำคัญเส้นอื่นๆ ศูนย์การค้าในพื้นที่ได้แก่

- อิมพีเรียลเวิร์ด ลาดพร้าว ตั้งอยู่บนถนนลาดพร้าว 81 –83 เปิดดำเนินการในปี 2538 บนเนื้อที่ 38 ไร่ มีพื้นที่ใช้สอย 33,000 ตารางเมตร จำนวนที่จอดรถ 4,000 คัน ประกอบด้วยสรรพสินค้าอิมพีเรียล 1ห้าง , ร้านค้าย่อย 300 ร้าน , โรงภาพยนตร์ ในเครืออีจิวี 10 โรง , ลานเสกติน้ำแข็ง และเปิดพื้นที่เป็นอาคารสำนักงาน อาทิเช่น สำนักงานเขตบางกะปิ , ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย นอกจากนี้พื้นที่โล่งบริเวณหน้าศูนย์การค้าได้จัดให้มีตลาดเปิดท้ายขายของในช่วงเวลา 18.00 – 22.00 น. ทุกวัน ปัจจุบันมีผู้ใช้บริการที่ศูนย์การค้าอิมพีเรียลน้อยมาก เนื่องจากศูนย์การค้าในย่านบางกะปิได้ขยายตัวทำให้ศูนย์การค้าแห่งนี้เกือบจะร้างผู้คน รวมถึงทำเลที่ตั้งของศูนย์การค้าถึงแม้ว่าจะอยู่บริเวณริมถนนลาดพร้าว แต่หากผู้ใช้บริการเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัวจะต้องกลับรถไกลมาก

- ฟู้ดแลนด์ ซุปเปอร์มาร์เก็ต ลักษณะเป็น อาคาร 2 ชั้น ชั้นล่างจัดเป็นพื้นที่ขายสินค้า มีเนื้อที่ใช้สอยประมาณ 2,500 ตารางเมตร ด้านหน้าเป็นลานจอดรถกลางแจ้งจอดได้ประมาณ 100 คัน ด้านข้างเป็นอาคารเก็บสินค้า ภายในอาคารจัดเป็นส่วนซูเปอร์มาร์เก็ตและส่วนทานอาหาร เปิดให้บริการตลอด 24 ชั่วโมงสินค้าส่วนใหญ่เป็นสินค้าที่ใช้น้ำในชีวิตประจำวัน การออกแบบและตกแต่งอาคารใช้อุปกรณ์การจัดวางตกแต่งที่มีมาตรฐาน ทันสมัย สว่างสะอาดตา เน้นความสะอาด และสดใหม่ของสินค้า



บทบาทของศูนย์การค้าในเมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาย่านบางกะปิและบริเวณใกล้เคียง

<p>แผนที่ 3.6 : แสดงที่ตั้งพาณิชย์กรรมหลักและรัศมีบริการให้บริการของศูนย์การค้า ในเขตวังทองหลาง</p>	<p>ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>
<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 1. ศูนย์การค้าอิมพีเรียลเวิร์ล ลาดพร้าว ● 2. ฟู้ดแลนด์ ซุปเปอร์มาร์เกต ● 3. ท็อป ซุปเปอร์มาร์เกต ■ ทลาดเอksen ▲ จุดผ่อนผันหาบเร่ - แหวงลอย ★ ป้ายนำมัน 	<p>น.</p> 

- ท็อป ชุปเปอร์มาร์เก็ต เปิดดำเนินการในปี 2542 ตั้งอยู่บนถนนลาดพร้าว ฝั่งออกเมืองเช่นเดียวกับเดียวกับฟู้ดแลนด์และศูนย์การค้าอิมพีเรียล ด้านหน้าจัดเป็นลานจอดรถกลางแจ้งประมาณ 100 คัน ตัวอาคารมี 2 ชั้น ชั้นล่างอาคารจัดเป็นร้านค้าย่อยและชุปเปอร์มาร์เก็ต(จำหน่ายสินค้าและบริการเช่นเดียวกับ ฟู้ดแลนด์) เปิดให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง ชั้นบนจัดเป็นส่วนทานอาคาร เน้นการจำหน่ายสินค้าที่มีราคาถูกกว่าที่อื่น นอกจากนี้สีส้มที่ใช้ในตกแต่งอาคาร จะเน้นสีเหลืองและแดง เป็นจุดดึงดูดความสนใจ

3.8.2 ศูนย์การค้าในย่านศรีนครินทร์

ศูนย์การค้าในย่านนี้จะอยู่ ในพื้นที่เขตประเวศและเขตสวนหลวง ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่อยู่อาศัยและที่โล่ง การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมมีเพียงเล็กน้อย เกาะตัวอยู่ตามริมถนนพัฒนาการ ศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในพื้นที่นี้ได้แก่

- ศูนย์การค้าซีคอนสแควร์ ด้านหน้าติดถนนศรีนครินทร์ ยาว 700 เมตร มีพื้นที่อาคารทั้งสิ้น 500,000 ตารางเมตร บนเนื้อที่ 87 ไร่ เจ้าของโดยบริษัท ซีคอนแมนเนจเม้นท์ จำกัด แบ่งเป็นพื้นที่พาณิชย์ประมาณ 200,000 ตารางเมตร เป็นอาคาร 5 ชั้น หน้าบ้านของอาคารเป็นภาพประติมากรรมนูนต่ำ ตัวโครงการประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าโรบินสัน , โลตัสชุปเปอร์เซ็นเตอร์ , สวนสนุกในโดมปรับอากาศ , โรงภาพยนตร์มัลติเพล็กซ์ 14 โรง , โรงภาพยนตร์ระบบเคลื่อนไหว ,สนามฟุตบอล 18 หลุม ศูนย์อาหารและร้านค้าย่อยประเภทต่างๆ ประมาณ 400 ร้าน

- ศูนย์การค้าเสรีเซ็นเตอร์ ตัวอาคารวางยาวไปตามแนวถนนศรีนครินทร์ ติดถนนทั้ง 2 ด้าน บนพื้นที่ 87 ไร่ ด้านหน้าเป็นตัวศูนย์การค้า ด้านหลังเป็นที่จอดรถสำหรับลูกค้า อาคารแบ่งออกเป็น 4 ส่วน คือห้วยท้ายของอาคารจะเป็นศูนย์การค้า ตรงกลางเป็นร้านค้าย่อย ส่วนด้านหลังเป็นที่จอดรถ ตัวอาคารลักษณะสีเหลี่ยมผืนผ้า มีการใช้หลังคาผ้าใบระบบดึงแขวน (Fabric Roof) เป็นเอกลักษณ์ของอาคาร ติดตั้งบริเวณ Center Cort สีส้ม สดใส กลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ วัยรุ่น เช่นเดียวกับศูนย์การค้าซีคอนสแควร์

- ฟู้ดไลออน ชุปเปอร์มาร์เก็ต เปิดดำเนินการในปี 2538 ทำเลตั้งอยู่บนถนนศรีนครินทร์ ฝั่งตรงข้ามกับศูนย์การค้าซีคอนสแควร์ ด้านหน้าจัดเป็นจอดรถกลางแจ้ง ประมาณ 50 คัน อาคารมีลักษณะเป็นอาคารสองชั้น ชั้นล่างจำหน่ายสินค้าประเภทซ้อขายง่ายมีความจำเป็นในชีวิตประจำวัน พื้นที่ใช้สอยประมาณ 2,500 ตารางเมตร

- สยามจัสโก้ (สวนหลวง) ตั้งอยู่ในบริเวณสี่แยกของถนนพัฒนาการติดกับถนนศรีนครินทร์ เปิดทำการในปี 2535 จัดพื้นที่ด้านหน้าเป็นอาคารพาณิชย์สองข้างทางเข้าและร้านค้าย่อยประเภทต่างๆ เป็นอาคาร 2 ชั้น จำหน่ายสินค้าประเภทชุปเปอร์สโตร์ บนพื้นที่ประมาณ 14,000 ตารางเมตร จัดพื้นที่จอดรถด้านหน้าอาคาร

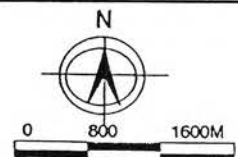


บทบาทของศูนย์การค้าชานเมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาย่านบางกะปิและบริเวณใกล้เคียง

แผนที่ 3.7 : แสดงที่ตั้งพาณิชย์กรรมหลักและรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าในเขตประเวศ

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- สัญลักษณ์
1. ศูนย์การค้าซีคอนสแควร์
 2. ศูนย์การค้าเสรีเซ็นเตอร์
 3. ฟู้ดโลออนซูเปอร์มาร์เกต



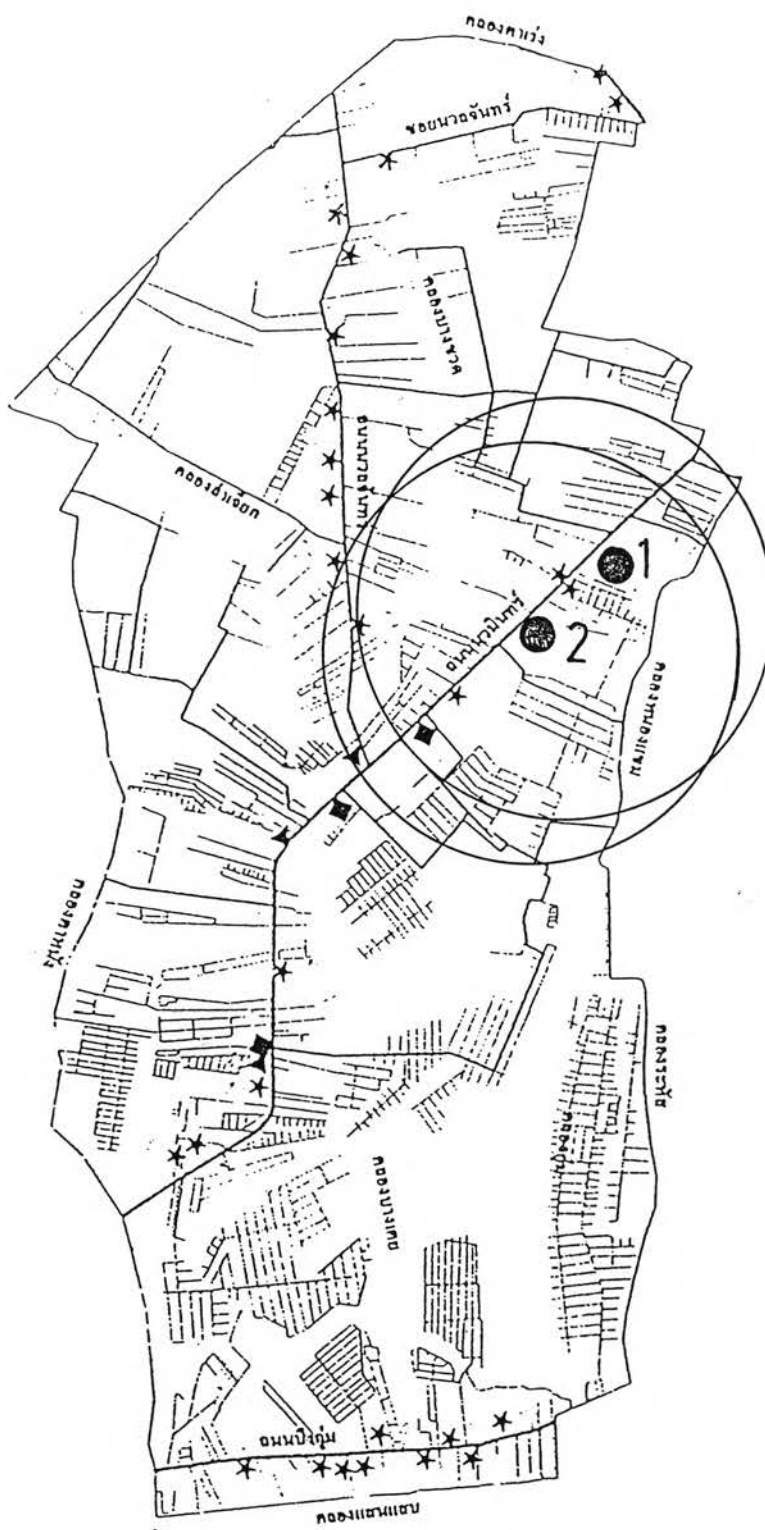
3.8.3 ศูนย์การค้าในย่านสุขาภิบาล 1-3

ย่านสุขาภิบาล 1 – 3 ศูนย์การค้าในย่านนี้จะอยู่ในเขตบึงกุ่ม , สะพานสูง , มีนบุรีและเขตคันนายาว การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ยังมีการใช้ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและสิ่งแวดล้อม เนื่องจากเป็นแหล่งที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรต่างๆมากมาย อาทิเช่น หมู่บ้านส้มผักร , หมู่บ้านนักกีฬาแหลมทอง ฯลฯ รวมถึงเป็นเป็นแหล่งที่ตั้งของโรงเรียนระดับเตรียมอุดมศึกษาที่สำคัญ เช่น รร.เตรียมอุดมศึกษาน้อมเกล้า , รร. นวมินทร์-ราชพฤกษ์ เป็นต้น ศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในพื้นที่นี้ได้แก่

- เทสโก้ โลตัส ตั้งอยู่บริเวณริมถนนสุขาภิบาล 1 ติดโรงพยาบาลสยาม เปิดทำการในปี 2540 เป็นศูนย์การค้าที่เป็นการลงทุนของกลุ่มทุนจากประเทศฝรั่งเศส และมักเลือกทำเลที่ตั้งในย่านเขตต่อเมืองหรือชานเมืองชานเมืองที่เส้นทางการคมนาคมสะดวก มีพื้นที่ประมาณ 14,000 ตารางเมตร จอดรถด้านหน้าอาคารประมาณ 900 คัน และมีการเปิดทำขายของบริเวณพื้นที่ด้านข้างของศูนย์การค้า เป็นศูนย์การค้าที่จำหน่ายทั้งสินค้าอุปโภค บริโภคมากมาย ตัวอาคารเป็นอาคาร 2 ชั้น ชั้นบนจัดเป็นศูนย์อาหาร และร้านค้าย่อย ชั้นล่างจำหน่ายสินค้าประเภทอุปโภค บริโภค ในลักษณะขายปลีกและขายส่ง

- สยามจัสโก้ ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขาภิบาล 1 ผังเดียวกับศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส เปิดทำการในปี 2538 เป็นซูเปอร์สโตร์ (Superstore) บนพื้นที่ 15,000 ตารางเมตร ประกอบด้วยอาคาร 2 ชั้น วางผังในลักษณะตัว U อาคารค้าอยู่ตรงกลางชั้นล่างเป็นซูเปอร์มาร์เกต ชั้นบนเป็นร้านอาหาร ส่วนบริเวณด้านข้างทั้งสองข้างจะเป็นอาคารพาณิชย์ 2 และร้านฟาสต์ฟู้ดจัดที่จอดรถไว้ด้านหน้าอาคาร ประมาณ 400 คัน

- แฟชั่นไอส์แลนด์ ตั้งอยู่บริเวณริมถนนรามอินทรา กิโลเมตรที่ 10.5 ใกล้ทางด่วนสายเอกมัย - รามอินทรา และถนนวงแหวนยกระดับ เปิดทำการในปี 2538 บนเนื้อที่ 87 ไร่ มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 355,000 ตารางเมตร ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าโรบินสัน 28,000 ตารางเมตร และห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล (ปัจจุบันได้เปลี่ยนเป็น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ เพื่อให้เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้า) 33,000 ตารางเมตร เป็นอาคารขนาดใหญ่ 4 ชั้น จอดรถภายในอาคารได้ 4,700 คัน ร้านค้าย่อยกว่า 300 ร้าน นอกจากนี้ยังมีส่วนจำหน่ายต้นไม้และดูแลรักษารถยนต์อยู่ภายนอก ศูนย์การค้า ภายในอาคารศูนย์การค้ามีบริการที่หลากหลาย อาทิ ศูนย์อาหาร , โรงภาพยนตร์ 7 โรง กลุ่มลูกค้าเป้าหมายส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่อยู่ในเขตชานเมืองด้านตะวันออก ในเขตมีนบุรี , ถนนสุขาภิบาล และบางส่วนของจังหวัดฉะเชิงเทรา เป็นต้น



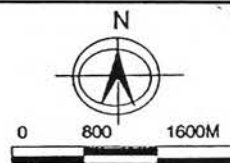
บทบาทของศูนย์การค้าชานเมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาย่านบางกะปิและบริเวณใกล้เคียง

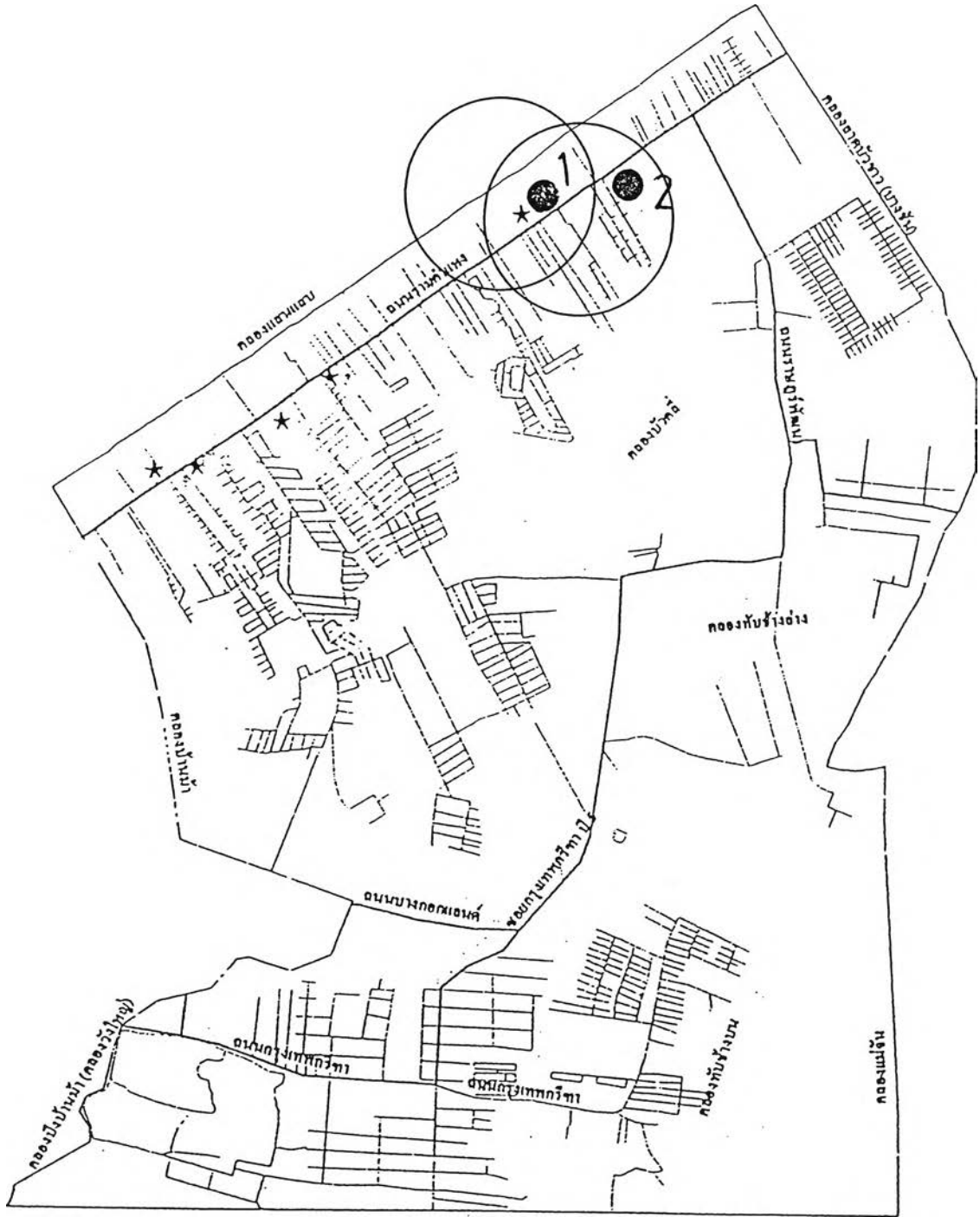
แผนที่ 3.9 : แสดงที่ตั้งพาณิชยกรรมหลักและรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้า
ในเขตบึงกุ่ม

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- สัญลักษณ์
1. ศูนย์ค้าปลีก/ค้าส่ง เทสโก้โลดิส
 2. ศูนย์การค้าสยามจัดโก้

- ▣ ตลาดเอกราช
- ▲ จุดผ่อนผันทหารเว - แขวงออย
- ★ ปั้มน้ำมัน





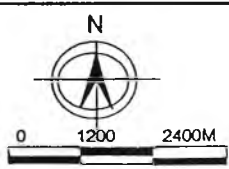
บทบาทของศูนย์การค้าชานเมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาย่านบางกะปิและบริเวณใกล้เคียง

แผนที่ 3.10 : แสดงที่ตั้งพาณิชย์กรรมหลักและรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้า
ในเขตสะพานสูง

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- สัญลักษณ์
- 1. ศูนย์ค้าเซี่ยซูเปอรเซ็นเตอร์
 - 2. ศูนย์การพลัสวัน

★ ป้ายน้ำมัน

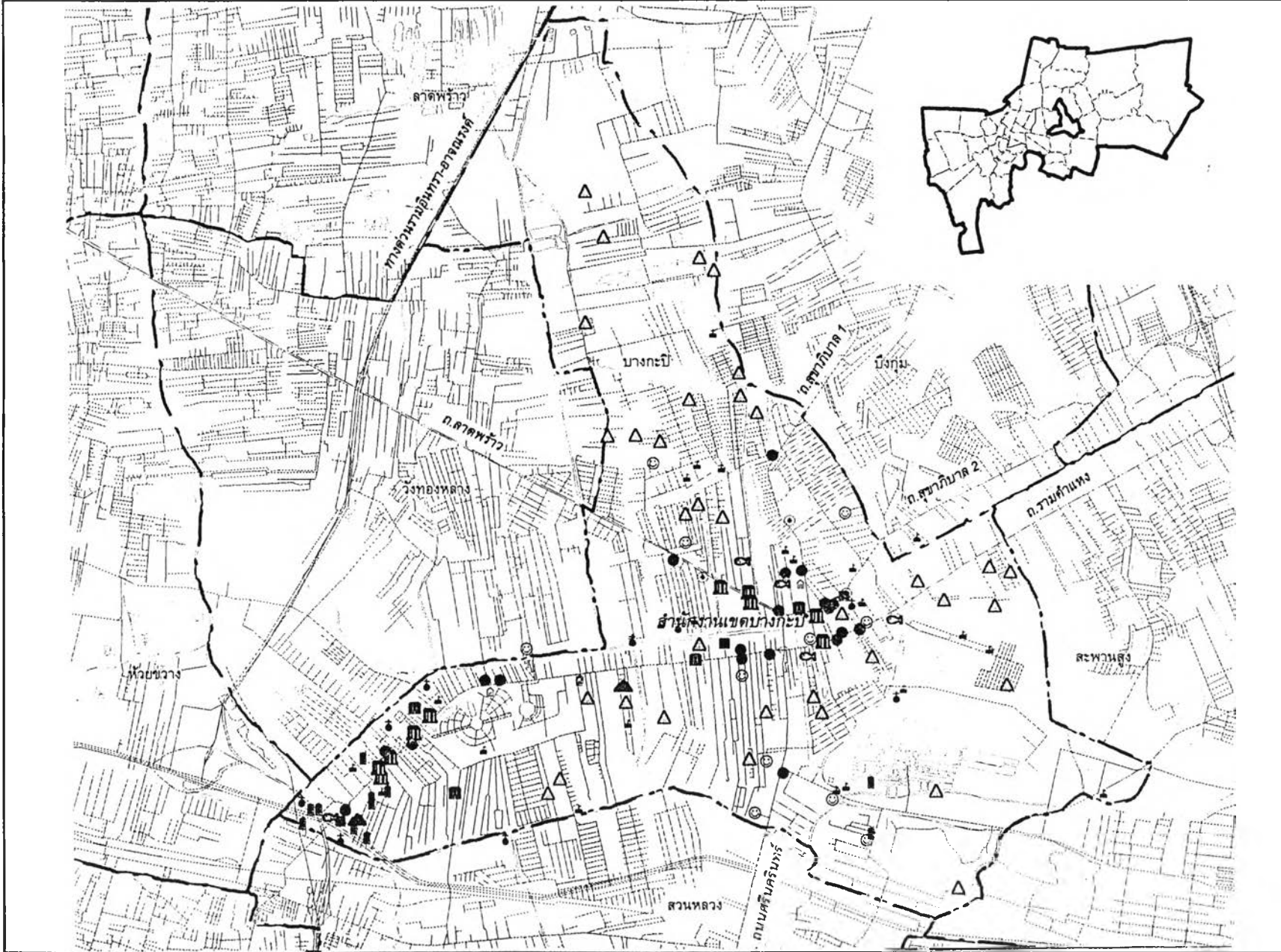


- เซียะยู ตั้งอยู่บริเวณริมถนนสุขุมวิท 3 เปิดทำการในปี 2538 มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 14,500 ตารางเมตร เป็นอาคารขนาดใหญ่ 2 ชั้น วางผังเป็นลักษณะตัว L อาคารค้ำอยู่ตรงกลาง ด้านข้างจะเป็นร้านค้าย่อย , ภัตตาคาร , และโรงเรียนสอนพิเศษต่างๆ พื้นที่จอดรถจัดวางไว้ด้านหน้าอาคารประมาณ 300 คัน
- พลัสวัน ตั้งอยู่ตรงข้ามศูนย์การค้าเซียะยู ริมถนนสุขุมวิท 3 เปิดทำการในปี 2539 มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 14,000 ตารางเมตร เป็นอาคาร 2 ชั้น วางผังในลักษณะตัว สองข้างทางเข้าเป็นอาคารพาณิชย์และร้านค้าย่อยต่างๆ จัดพื้นที่จอดรถไว้ด้านหน้าอาคารประมาณ 300 คัน
- คาร์ฟูล ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ตั้งอยู่ฝั่งเดียวกับวิทยาลัยเทคนิค มีนบุรี บริเวณริมถนนสุขุมวิท 2 เปิดดำเนินการในปี 2543 มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 15,000 ตารางเมตร จอดรถด้านหน้าอาคาร เป็นอาคาร 2 ชั้น ชั้นล่างเป็นร้านค้าย่อยและร้านอาหารฟาส์ฟู้ดประเภทเฟรนไชส์จากต่างประเทศ เช่น มิสเตอร์โดนัท , แมคโดนัลด์ เป็นต้น ชั้นบนจำหน่ายสินค้าประเภทอุปโภคบริโภคทั้งขายปลีกและขายส่ง โดยเน้นว่าถ้าสามารถซื้อสินค้าที่อื่นได้ในราคาถูกกว่าทางศูนย์การค้ายินดีจ่ายส่วนต่างคืนสองเท่า และยังเป็นพื้นที่ศูนย์อาหารที่ราคาถูก (อาหารจานหลักราคาจานละ 15 บาท) เพื่อแข่งขันกับศูนย์การค้าโลตัส ที่จำหน่ายสินค้าประเภทเดียวกัน ทำเลอยู่ตรงข้ามกัน
- เทสโก้โลตัส ตั้งอยู่ฝั่งตรงข้ามเยื้องกับศูนย์ค้าปลีก / ค้าส่ง คาร์ฟูลซูเปอร์เซ็นเตอร์ เป็นการลงทุนของกลุ่มทุนจากประเทศอังกฤษ เปิดดำเนินการในปี 2543 มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 14,000 ตารางเมตร การจัดวางผังอาคารเป็นจอดรถด้านหน้า อาคารค้ำมี 2 ชั้น ชั้นล่างจำหน่ายสินค้าประเภทอุปโภค บริโภค ชั้นบนจัดเป็นศูนย์อาหารที่ราคาไม่แพง (อาหารจานหลักราคาจานละ 15 บาท) เน้นจุดขายเรื่องสินค้าที่มีราคาถูกแบบดิสคานท์สโตร์เช่นเดียวกับศูนย์การค้าคาร์ฟูร์

3.8.4 ศูนย์การค้าในย่านบางกะปิ และรามคำแหง

ปัจจุบันเขตบางกะปิจัดเป็นหนึ่งในสิบสี่ของเขตชั้นกลางด้านตะวันออก¹ ที่เรียกว่าเขตต่อเมืองของกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่รวม 29,699 ตารางกิโลเมตร ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร มีอาณาเขต ติดต่อเขต บึงกุ่ม , สะพานสูง , วังทองหลาง, ลาดพร้าว , ห้วยขวาง , สวนหลวง และเขตประเวศ แบ่งการปกครองออกเป็น 2 แขวง ได้แก่แขวงคลองจั่นและแขวงห้วยขวาง สำหรับกิจการค้าและบริการประเภทพาณิชย์ เช่น , ซูเปอร์มาร์เก็ต

¹ สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร ได้แบ่งเขตต่อเมืองตะวันออก เป็น 14 เขต ดังนี้ ดอนเมือง , หลักสี่ , บางเขน , สายไหม , ลาดพร้าว , บางกะปิ , พระขนิษฐ , ประเวศ , สวนหลวง , บึงกุ่ม , วังทองหลาง , คันนายาว , สะพานสูง



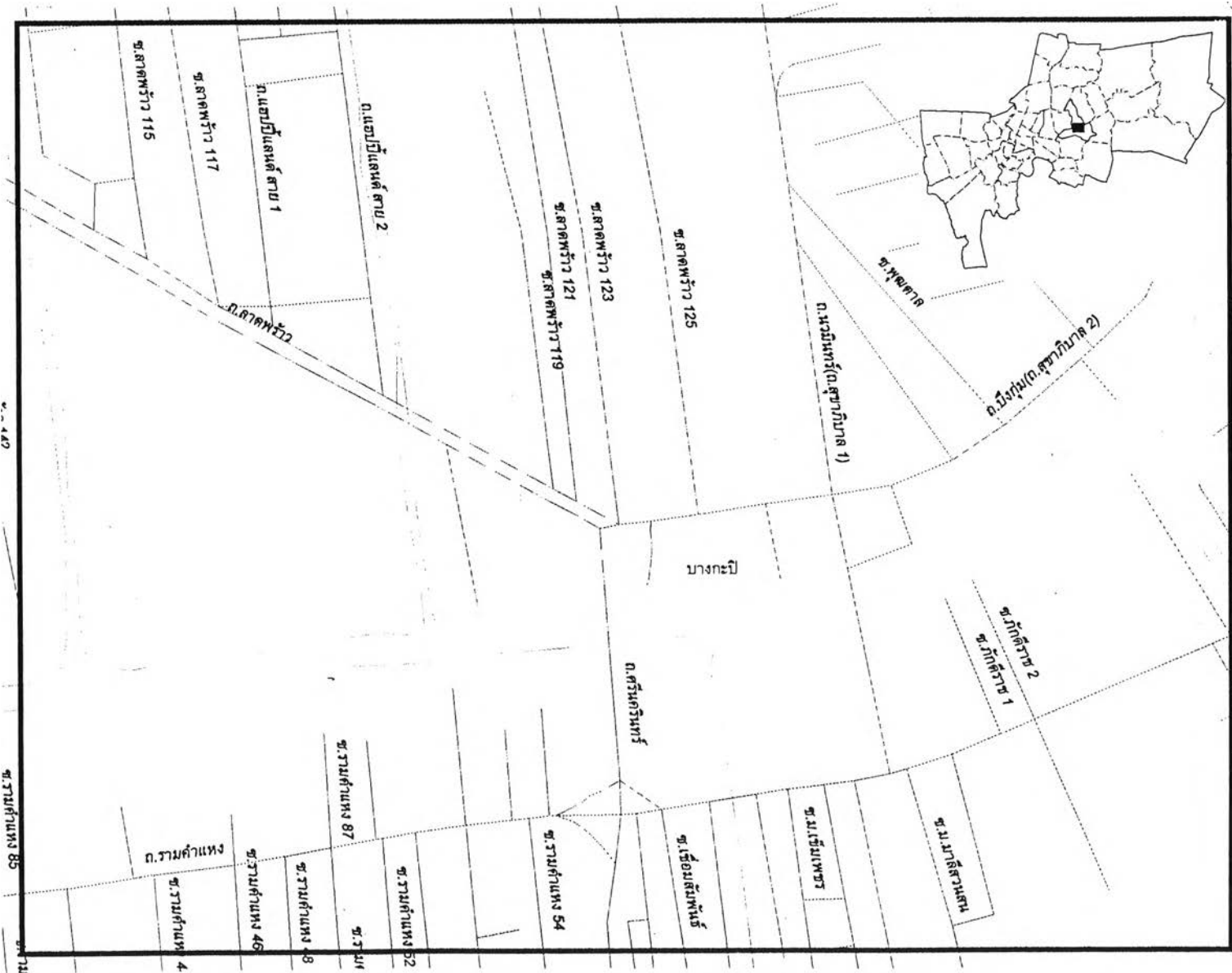
บทบาทของศูนย์การค้าชานเมือง
 ด้านตะวันออกของกทม : กรณี
 ศึกษา ย่านบางกะปิและบริเวณ
 ใกล้เคียง

แผนที่ 3.13 : พื้นที่เขตบางกะปิและ
 ระบบสาธารณูปโภค
 สาธารณูปการ

- สัญลักษณ์
- เขตของเขต
 - ถนน
 - คลอง
 - สถานศึกษา
 - คอนโดมิเนียม
 - ธนาคาร
 - หมู่บ้านจัดสรร
 - ห้างสรรพสินค้า
 - สถานที่ราชการ
 - สถานบริการของรัฐ
 - โรงแรม
 - ตลาด
 - สันทนาการ
 - ศาสนสถาน
 - อพาร์ทเมนท์

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

มาตราส่วน
 1 : 56,000



บทบาทของศูนย์การค้าชานเมือง
ด้านตะวันออกของกทม : กรณี
ศึกษา ย่านบางกะปิและบริเวณ
ใกล้เคียง

แผนที่ 3.14 : พื้นที่ศึกษา

สัญลักษณ์

ภาคีวิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

มาตราส่วน	น
1: 73,000	

(Super- Market) 3 แห่ง ร้านค้าสะดวกซื้อ (Convenient Store) มีจำนวนถึง 36 แห่ง (มากที่สุด ในกรุงเทพมหานคร), ตลาดเอ็กซน 6 แห่ง , ตลาดกทม. 2 แห่ง , จุดผ่อนผันหาบเร่แผงลอย 12 แห่ง (แผนที่ 3.13) จุดเริ่มของการค้าในย่านนี้อยู่ในพื้นที่บริเวณตลาดบางกะปิในปัจจุบัน แต่เดิมเป็นเพียงร้านเล็กๆประมาณ 2 –3 ร้าน เท่านั้น ยังไม่มีตลาดสาธารณะบริการแก่ชุมชนชาวบ้านวางของขายกันบริเวณทางเท้า ทำให้เกิดขวงทางเดินขาดระเบียบและเกิดปัญหาการทิ้งขยะไม่เป็นที่เป็นปี พ.ศ. 2500 – 2510 สุขาภิบาลบางกะปิในสมัยนั้น ได้ดำเนินการจัดสถานที่ทำการค้าขาย โดยจัดสร้างอาคารและตลาดสาธารณะขึ้น ในปี พ.ศ. 2505 บนเนื้อที่ 5 ไร่ 51 ตารางวา และเปิดดำเนินการในปี พ.ศ. 2507 ขณะเดียวกันได้เปิดโอกาสให้เอกชนเข้ามาสร้างอาคารพาณิชย์จำนวน 13 ห้อง และเปิดค้าขายในปีต่อมา โดยในช่วงปี พ.ศ. 2509 ทางราชการได้จัดงานแสดงสินค้านานาชาติในพื้นที่เขตบางกะปิ นับเป็นการเริ่มต้นของการเคลื่อนไหวประชากรที่เข้ามาอยู่อาศัยและประกอบการค้าเพิ่มขึ้นในพื้นที่อย่างมาก ประกอบกับมีการพัฒนาตัดถนนเพิ่มมากขึ้น ทำให้มีเส้นทางคมนาคมจากชานเมืองเข้าสู่ศูนย์กลางกรุงเทพมหานครได้อย่างสะดวก ด้านราคาที่ดินจึงขยับตัวสูงขึ้นตามไปด้วย ทำเลดังกล่าวจึงเป็นที่หมายตาของนักลงทุนและมีผู้ทำการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ขึ้นเรื่อยๆ ส่งผลให้ย่านบางกะปามีความสำคัญทางการค้าและขยายตัวเพิ่มขึ้นตามลำดับ

สำหรับพื้นที่ศึกษาจะอยู่ในแขวงคลองจั่นและหัวหมากบางส่วน มีพื้นที่ประมาณ 2.4 ตารางกิโลเมตรบริเวณจุดตัดของถนน 6 สายหลัก ซึ่งขอบเขตของพื้นที่ศึกษาพิจารณาจากการขยายตัวของพื้นที่ศูนย์การค้าเป็นหลัก บริเวณนี้ประชาชนมักเรียกติดปากกันว่า “ ย่านบางกะปิ ” เนื่องจากเป็นที่ตั้งของตลาดสดบางกะปิ และสำนักงานเขตบางกะปิ โดยเริ่มจากบริเวณสี่แยกถนนลาดพร้าว ตัดกับถนนแฮปปี้แลนด์ สาย 1 จนถึงปลายสุดของถนนลาดพร้าว (แผนที่ 3.14) และในฐานะที่พื้นที่ศึกษาดังกล่าวถือได้ว่าเป็นส่วนหนึ่งของเขตบางกะปิ จึงมีความเกี่ยวข้องกันในด้านต่างๆทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ซึ่งจะกล่าวถึงสภาพต่างๆ ดังต่อไปนี้

3.8.4.1 โครงข่ายการคมนาคมขนส่ง

โครงข่ายการคมนาคมในพื้นที่ประกอบด้วยเส้นทางคมนาคมทั้งทางบกและทางทางน้ำ โดยการคมนาคมทางบกมีถนนสายสำคัญ 8 สาย ซึ่งแยกหน้าที่ของถนนได้ 2 กลุ่ม คือถนนที่เชื่อมต่อเขตบางกะปิกับย่านธุรกิจการค้าของเมือง (Central Business District) 3 สาย ได้แก่ ถ.รามคำแหง , ถ.ลาดพร้าว และพระรามที่ 9 และถนนที่ทำหน้าที่เชื่อมเขตบางกะปิกับชานเมืองรอบนอก 5 สาย ได้แก่ ถ. สุขาภิบาล 1 , 2 ,3 และกรุงเทพกรีฑา นอกจากนี้ยังมีทางด่วนรามอินทรา – อารณรังค์ ที่เชื่อม ถ.รามอินทรา , ถ.ลาดพร้าวและถนนเพชรบุรีเข้าด้วยกัน ทำให้

พื้นที่สามารถออกสู่ภาคตะวันออกได้โดยง่ายจากเส้นทางด่วนมอเตอร์เวย์สายกรุงเทพ – ชลบุรี และทางด่วนยกระดับลอยฟ้าบางนา – ชลบุรี

นอกจากนี้ในผังเมืองรวมของกรุงเทพมหานคร ปี 2542 ได้มีผังโครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนพาดผ่านในพื้นที่เขตบางกะปิเพื่อเชื่อมโยงท่าอากาศยานสากล แห่งที่ 2 (หนองงูเห่า) อ. บางพลี จ.สมุทรปราการกับกรุงเทพมหานคร ซึ่งหากมีการพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จ จะมีส่วนกระตุ้นให้พื้นที่ฝั่งตะวันออกเปลี่ยนการใช้ที่ดินจากเดิม ส่วนการคมนาคมทางน้ำโดยเรือหางยาวใช้เส้นทางคลองแสนแสบโดยมีจุดเริ่มต้นที่ท่าเรือวัดศรีบุญเรืองในแขวงคลองจั่นเข้าสู่สิ้นสุดปลายที่ท่าผ่านฟ้าในเขตชั้นใน (CBD) มักหนาแน่นในช่วงเช้าและเย็น

สำหรับในพื้นที่ศึกษา มีสถานีปลายทางของรถโดยสาร 1 แห่งบริเวณด้านในสุดของตลาดแฮปปี้แลนด์ นอกจากนี้ยังมีรถประจำทางผ่าน 13 สาย , รถปรับอากาศ 10 สาย , รถปรับอากาศพิเศษ 6 สาย และท่ารถตู้อีก 3 แห่ง ที่มีกว่า 10 สาย รวมถึงเป็นต้นทางเรือด่วน ซึ่งท่ารถ / เรือที่สำคัญต่างๆ นั้นจะอยู่บริเวณศูนย์การค้า แสดงให้เห็นว่าพื้นที่ศึกษาเป็นจุดเชื่อมต่อ / เปลี่ยนเส้นทางการเดินทางที่สำคัญของประชาชน ทั้งที่อาศัยอยู่ในเขตบางกะปิและบริเวณใกล้เคียง ทำให้ศูนย์การค้าและการคมนาคมที่เกิดขึ้นในพื้นที่นี้ สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งกันและกัน จาก การเป็นศูนย์กลางในแต่ละด้านเพื่อตอบสนองความต้องการของชุมชน

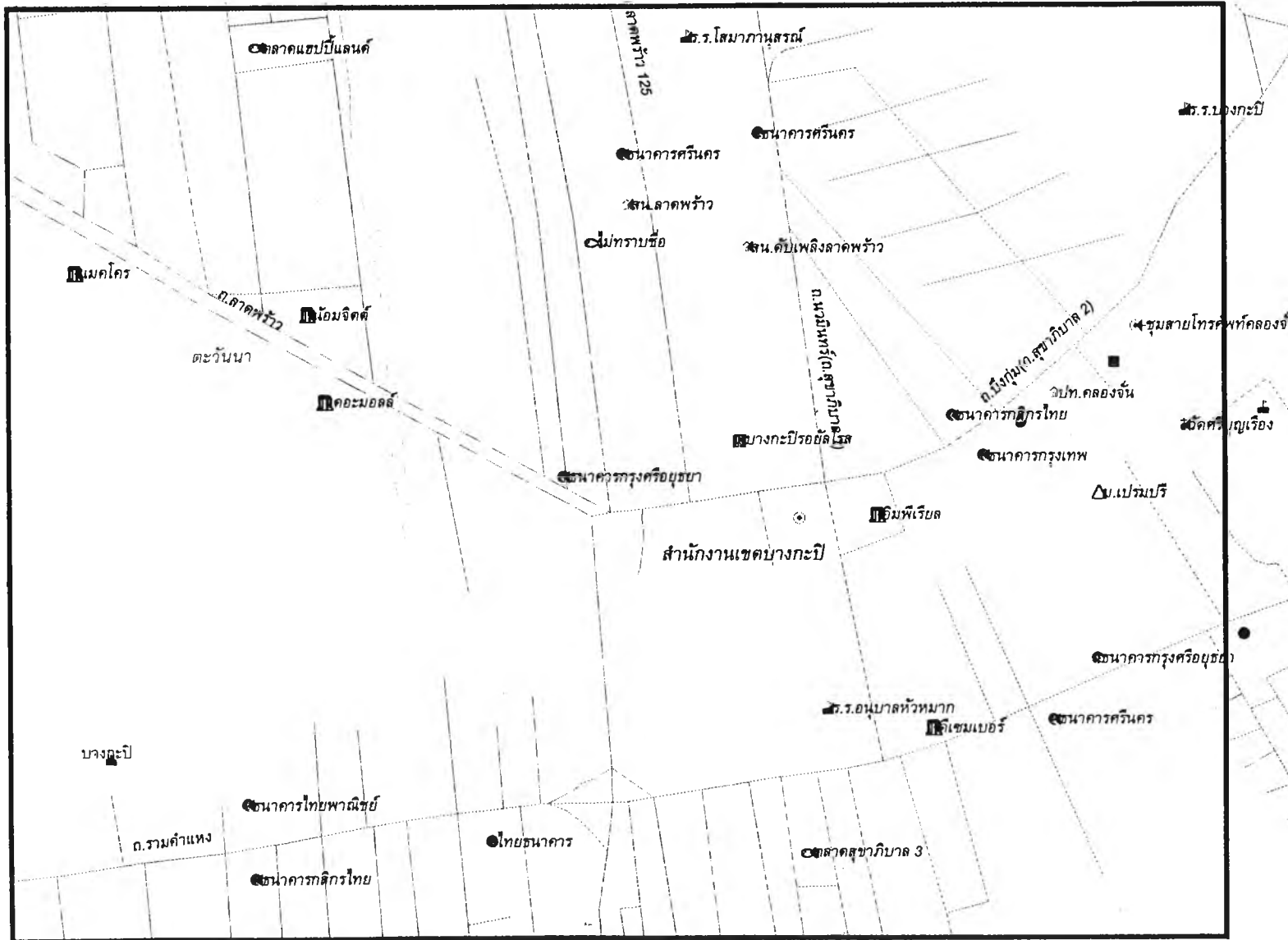
3.8.4.2 ด้านสังคม / ประชากร

ในปีพ.ศ. 2542 เขตบางกะปิ มีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 142,347 คน (ข้อมูลเมื่อ 31 ธ.ค. 2542) ส่วนใหญ่อาศัยรวมตัวกันทางด้านตะวันตกของเขต โดยเฉพาะอย่างยิ่งในแขวงคลองจั่น มีประชากร 82,722 คน และแขวงหัวหมาก 59,625 คน ตามลำดับ ทั้งสองแขวงเป็นศูนย์กลางการค้าบริการ สถานที่ราชการและศูนย์กลางการคมนาคมขนส่ง (ดังตารางที่ 3.2)

ตารางที่ 3.2 : แสดงการกระจายตัวของประชากร เขตบางกะปิ ปี พ.ศ. 2542

ที่	แขวง	พื้นที่ / ตร.กม.	ประชากร	ร้อยละของพื้นที่	ร้อยละของประชากร
1.	คลองจั่น	13,238	82,722	44.57	58.13
2.	หัวหมาก	16,461	69,625	55.43	41.87
	รวม	29,699	141,308	100	100

ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย



บทบาทของศูนย์การค้าชานเมือง
ด้านตะวันออกของกทม : กรณี
ศึกษา ย่านบางกะปิและบริเวณ
ใกล้เคียง

แผนที่ 3.15 : ระบบสาธารณูปโภค
สาธารณูปการในพื้นที่
ศึกษา

สัญลักษณ์

- เขตของเขต
- ถนน
- คลอง
- สถานศึกษา
- คอนโดมิเนียม
- ธนาคาร
- หมู่บ้านจัดสรร
- ห้างสรรพสินค้า
- สถานที่ราชการ
- สถานบริการของรัฐ
- โรงแรม
- ตลาด
- สันทนาการ
- ศาสนสถาน
- อพาร์ทเมนท์

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

มาตราส่วน
1 : 73,000

น

ตารางที่ 3.3 : แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรในจังหวัดกรุงเทพมหานคร , เขตบางกะปิ,แขวงคลองจั่นและแขวงหัวหมากปี 2533-2542

พื้นที่	จำนวน ประชากร (คน)				การเปลี่ยนแปลงประชากร					
	ปี 2533	ปี 2535	ปี 2539	**ปี 2542	2533 - 2535		2535- 2539		2539- 2542	
					คน	ร้อยละ	คน	ร้อยละ	คน	ร้อยละ
จังหวัดกรุงเทพมหานคร	5,546,937	5,562,141	236,294	5,662,499	15,204	0.22	22,822	0.40	77,536	1.36
เขตบางกะปิ	231,707	232,506	236,294	142,347	799	0.34	3,788	1.60	93,947	65
แขวงคลองจั่น	83,291	82,032	80,949	82,722	1,259	1.53	1,083	1.30	1,773	2.10
แขวงหัวหมาก	55,291	57,768	57,974	59,625	2,477	4.28	206	0.35	1,678	2.80
รวมพื้นที่ในแขวงคลองจั่น และแขวงหัวหมาก	138,582	139,800	138,923	142,347	1,218	0.87	877	0.63	3,424	2.40

** ปี 2540 เขตบางกะปิเปลี่ยนแปลงพื้นที่ ได้แยกแขวงวังทองหลางออก

ตารางที่ 3.4 : แสดงการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นของประชากรในจังหวัดกรุงเทพมหานคร , เขตบางกะปิ,แขวงคลองจั่นและแขวงหัวหมากปี 2533-2542

พื้นที่	พื้นที่ (ตร.กม.)	ความหนาแน่นประชากร (คน/ตร.กม.)				การเปลี่ยนแปลง(%)		
		ปี2533	ปี 2535	ปี 2539	ปี 2542	ปี 2533-2535	ปี2535 - 2539	ปี2539-2542
จังหวัดกรุงเทพมหานคร	1568.737	3,536	3546	3560	3610	0.28	0.39	1.38
เขตบางกะปิ	48.90	4,738	4,757	4,832	4,991	0.33	1.61	3.18
แขวงคลองจั่น	13.24	6,291	6,196	6,330	6,858	1.53	2.11	7.69
แขวงหัวหมาก	16.46	3,394	3,509	3,522	3,622	3.27	0.36	3.86
รวมพื้นที่ในแขวงคลองจั่น และแขวงหัวหมาก	29.699	9,658	9,705	9,852	10,480	1.74	2.47	11.55

ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

และเมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงประชากร ดังตารางที่ 3.3 จะพบว่าในช่วงแรก ปี 2533 – 2535 เขตบางกะปิ (รวมแขวงวังทองหลาง) มีการเปลี่ยนแปลงประชากรจากเดิมร้อยละ 34 มากกว่าการเปลี่ยนแปลงประชากรโดยรวมของกรุงเทพมหานคร โดยที่แขวงหัวหมากมีการเปลี่ยนแปลงประชากรมากกว่าแขวงคลองจั่นซึ่งการเปลี่ยนแปลงประชากรลดลงจากเดิม รวมการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่แขวงคลองจั่นและหัวหมากคิดเป็นร้อยละ 0.87 %

ต่อมาในช่วงปี 2535 – 2539 การเปลี่ยนแปลงประชากรของเขตบางกะปิยังคงมีการเปลี่ยนแปลงมากกว่าการเปลี่ยนแปลงประชากรโดยรวมของกรุงเทพมหานคร คือ กรุงเทพมหานครมีการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.40 เขตบางกะปิ (รวมแขวงวังทองหลาง) มีการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 1.6 หรือ ประมาณ 4 เท่าของการเปลี่ยนแปลงโดยรวมของกรุงเทพมหานคร แต่ในแขวงคลองจั่นยังคงมีการเปลี่ยนแปลงที่ลดลงเช่นเดิม ส่วนแขวงหัวหมากมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.35

ในปี 2539 – 2542 กรุงเทพมหานครมีการเปลี่ยนแปลงประชากรร้อยละ 1.36 ในพื้นที่เขตบางกะปิมีการแยกแขวงวังทองหลางออกในปี 2540 ในปัจจุบันจึงเหลือเพียงแขวงคลองจั่นและหัวหมาก ซึ่งมีการขยายตัวของประชากรเพิ่มขึ้นจากเดิมอย่างมากกล่าวคือ แขวงคลองจั่นมีการเปลี่ยนแปลงประชากรร้อยละ 2.1 จากเดิมในปี 2535 - 2539 เปลี่ยนแปลงติดลบ ร้อยละ 1.3 ส่วนแขวงหัวหมากมีการเปลี่ยนแปลงประชากรร้อยละ 2.8 รวมการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่แขวงคลองจั่นและแขวงหัวหมาก ในเขตบางกะปิ คิดเป็นร้อยละ 2.40 ซึ่งจะเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงของประชากรของเขตบางกะปิได้มีการเปลี่ยนแปลงจากเดิม ที่ส่วนใหญ่ประชากรมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นในแขวงหัวหมาก แต่หลังจากปี พ.ศ. 2538 เป็นต้นมาประชากรได้มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นในแขวงคลองจั่น

3.8.4.2.1 ความหนาแน่นของประชากร

ความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่ของประชากรในเขตบางกะปิ ปี พ.ศ. 2542 เฉลี่ยประมาณ 4,991 คนต่อตารางกิโลเมตร แขวงซึ่งมีความหนาแน่นของประชากรสูงสุดคือ แขวงคลองจั่น ซึ่งเป็นแขวงที่มีพื้นที่ขนาดเล็กที่สุดของเขต โดยมีความหนาแน่นของประชากรประมาณ 6,858 คนต่อตารางกิโลเมตร โดยที่แขวงหัวหมากมีความหนาแน่นมีความหนาแน่นของประชากรในระดับที่ต่ำกว่าเนื่องจากมีพื้นที่ขนาดใหญ่ โดยมีความหนาแน่นของประชากรประมาณ 3,622 คนต่อตารางกิโลเมตร โดยมีการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่น (ดังตารางที่ 3.4) ของประชากรในปี 2542 แขวงคลองจั่นมีความหนาแน่นของประชากรสูงสุดคือ 6,858 คน

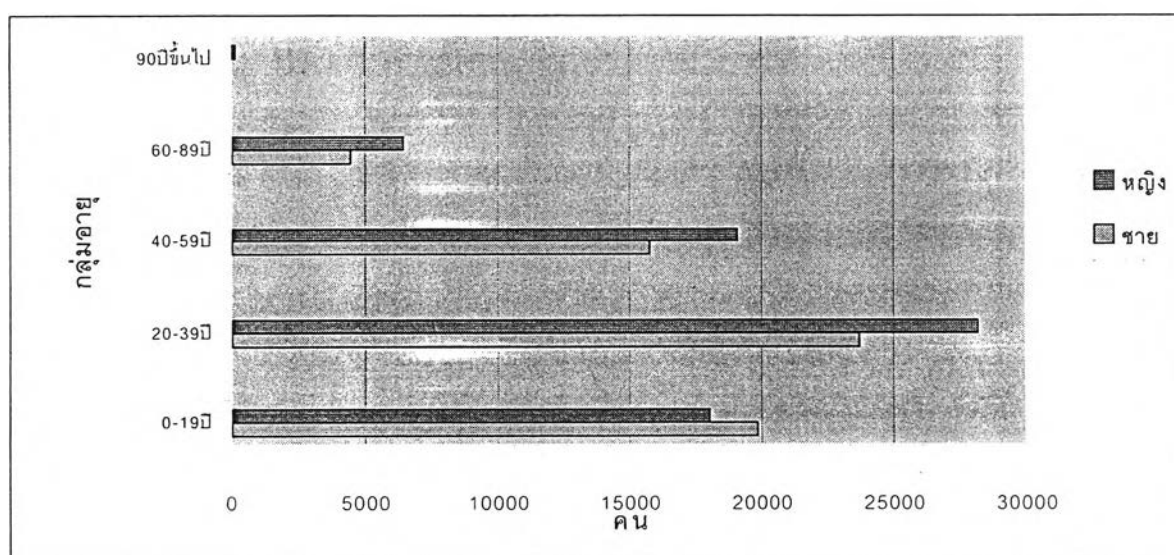
ต่อตารางกิโลเมตร มากกว่าความหนาแน่นเฉลี่ยของกรุงเทพมหานครถึงเกือบ 2 เท่า เนื่องจากมีการขยายตัวของชุมชนและการใช้ที่ดินประเภทเมืองในพื้นที่ นอกจากนี้เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นในแต่ละช่วงปี จะพบว่าในช่วงแรก คือในปี 2533 – 2536 มีการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นลดลง คือ ดิดลบร้อยละ 1.53 โดยแขวงหัวหมากมีการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นมากที่สุด ต่อมาในช่วงปี 2535 – 2539 แขวงคลองจั่นมีความหนาแน่นของประชากรมากที่สุด เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 2.11

จากข้อมูลด้านการกระจายตัวและการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นของประชากรในเขตบางกะปิที่กล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่าในช่วงก่อนปี พ.ศ. 2538 ประชากรของเขตบางกะปิส่วนใหญ่มีความหนาแน่นในแขวงหัวหมาก แต่หลังจากปี พ.ศ. 2538 เป็นต้นมา แขวงคลองจั่นได้มีการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นมากกว่า ซึ่งสอดคล้องกับการกับการขยายตัวทางด้านบริการที่เกิเกิดขึ้นในพื้นที่แขวงคลองจั่น ที่มีศูนย์การค้าขนาดใหญ่เข้ามาเปิดดำเนินการในช่วงปี พ.ศ. 2538 ถึง 2 ศูนย์การค้า ได้แก่ ศูนย์การค้าเดอะมอลล์บางกะปิ , และศูนย์ค้าส่งแมคโคร

3.8.4.2.2 เพศและอายุของประชากรในเขตบางกะปิ

ในปี พ.ศ. 2542 ประชากรในเขตบางกะปิ ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 20 – 39 ปี คิดเป็นร้อยละ 36.44 รองลงมาได้แก่อายุระหว่าง 0-19 ปี คิดเป็นร้อยละ 26.62 และกลุ่มอายุ 40-59 ปี คิดเป็นร้อยละ 24.5 ตามลำดับ (ตั้งแผนภูมิที่ 3.4)

แผนภูมิที่ 3.4 : แสดงจำนวนประชากรในเขตบางกะปิแยกตามกลุ่มอายุ



**หมายเหตุ : ไม่รวมข้อมูล ทะเบียนกลาง 4,545 คน ไม่ระบุปีเกิด 126 คน
 สัญชาติอื่น 1,026 คน อยู่ระหว่างย้าย 1,799 คน

ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครองกระทรวงมหาดไทย

จากระดับอายุของประชากรในเขตบางกะปิ จะพบว่าส่วนใหญ่ระดับอายุอยู่ระหว่าง 20 - 39 ปี ซึ่งอายุในช่วงนี้เป็นกลุ่มครอบครัวตั้งแต่วัยรุ่น - วัยทำงาน และมักเป็นกลุ่มเป้าหมายของศูนย์การค้าเนื่องจากมีกำลังซื้อสินค้าและบริการต่างๆภายในศูนย์การค้าที่มีความสะดวกและเพลิดเพลิน ซึ่งระดับกลุ่มอายุของประชากรกลุ่มนี้เป็นปัจจัยการเลือกทำเลที่ตั้งด้านบวกของนักพัฒนาศูนย์การค้า ส่งผลให้พื้นที่เขตบางกะปิเป็นเขตที่มีการขยายตัวของศูนย์การค้ามากในกรุงเทพมหานคร เห็นได้จากการมีศูนย์การค้าในพื้นที่ ถึง 11 แห่ง

3.8.4.2.3 รูปแบบการตั้งถิ่นฐาน

บริเวณ 2 ฝากฝั่งของคลองแสนแสบ คลองลาดพร้าว คลองจั่น คลองห้วยหมาก คลองบางเตย ล้วนเป็นศูนย์รวมของชุมชนเกษตรกรในอดีตของเขตบางกะปิ ซึ่งยังคงปรากฏให้เห็นอยู่จนทุกวันนี้ จากการพัฒนาของเส้นทางคมนาคมทางถนนทำให้เกิดการตั้งถิ่นฐานอย่างหนาแน่นตามสองฟากถนน ซอยต่างๆ ซึ่งเส้นทางถนนตัดผ่าน เกิดชุมชนหนาแน่นใหม่ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งตามบริเวณถนนหลักหรือบริเวณจุดตัดของถนน การพัฒนาของเส้นทางคมนาคมทางถนนนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมเป็นพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และที่สำคัญคือที่อยู่อาศัยในรูปของที่จัดสรรและหมู่บ้านจัดสรร ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาบางกะปิจัดเป็นเขตที่มีการพัฒนาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินสูง โดยขยายออกไปยังพื้นที่รอบนอกทางตะวันตกไปยังตะวันออกของเขต จะเห็นได้ชัดเจนตามแนวถนนสายหลักดังกล่าวข้างต้นในพื้นที่ (สรียา ศรีเชื้อ 2540 : 3 - 7) ซึ่งสอดคล้องกับย่านพาณิชยกรรมที่เกิดขึ้น โดยมีขยายตัวตามย่านชุมชนเช่นกัน ประกอบไปด้วย ร้านค้า / อาคารพาณิชย์ - พักอาศัย , ตลาดสด , ศูนย์การค้า รวมทั้งอาคารสำนักงานและพื้นที่หรืออาคารรูปแบบอื่นๆ

3.8.4.2.4 จำนวนที่อยู่อาศัยและการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น จะแสดงให้เห็นว่าบริเวณใดมีการเปลี่ยนแปลงมากหรือน้อยอย่างไร ซึ่งจากการวิเคราะห์การกระจายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครโดยแบ่งพื้นที่ออกเป็นเขตเมืองชั้นใน เขตต่อเมือง และเขตชานเมือง (ดังตารางที่ 3.5 และแผนภูมิที่ 3.5) จำแนกตามรายเขต พบว่า เขตต่อเมืองมีอาคารพักอาศัยขยายตัวเพิ่มมากขึ้นที่สุด ทั้งในด้านจำนวนอาคารและขนาดพื้นที่อาคาร คือ มีจำนวนอาคารพักอาศัยเพิ่มขึ้นสะสม 5 ปี เท่ากับ 140,222 หลัง (สัดส่วนร้อยละ 66) และพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้น 39.56 ล้านตารางเมตร (สัดส่วนร้อยละ 59) โดยเขตบางกะปิ เพิ่มขึ้นเป็นอันดับสองรองจากเขตดอนเมือง คิดเป็นร้อยละ 7.7 สอดคล้องกับการขยายตัวของจำนวนที่อยู่อาศัยซึ่งชะลอตัวลงในระยะหลังๆ เช่นเดียวกัน จากเดิมที่เคยเป็นเขตที่มีการปลูกสร้างหมู่บ้านจัดสรรมากที่สุด ทั้งนี้เนื่องมาจากที่

ว่างเหลืออยู่น้อยลง ราคาที่ดินสูงขึ้น ประกอบกับปัญหาด้านการจราจรและสภาพแวดล้อม รวมถึงเมืองที่มีการขยายตัวออกสู่ออกนอกมากขึ้นเรื่อยๆ แต่เขตบางกะปิยังคงมีสัดส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารทั้งหมดมากที่สุด เนื่องจากการยังคงมีเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรและมีบริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการเพียงพอ ตลอดจนมีระบบการคมนาคมที่สะดวกและมีสภาพแวดล้อมเหมาะแก่การพักอาศัย จึงทำให้อาคารเพิ่มมากขึ้นทั้งจำนวนอาคารและพื้นที่อาคารในขณะที่เขตเมืองชั้นในจะเป็นการขยายตัวของอาคารพักอาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่ เนื่องจากมีจำนวนอาคารน้อยกว่าเขตชานเมืองแต่มีพื้นที่อาคารมากกว่านั่นเอง

ซึ่งจากการพิจารณาจำนวนบ้านในเขตบางกะปิแขวงคลองจั่นและหัวหมาก (ดังตารางที่ 3.8) จะพบว่าในปี 2535 มีจำนวนบ้านอยู่ในพื้นที่แขวงคลองจั่น คิดเป็นร้อยละ 54.10 และอยู่ในแขวงหัวหมาก คิดเป็นร้อยละ 45.90 ของจำนวนบ้านทั้งหมดในเขตบางกะปิ (ไม่นับรวมแขวงวังทองหลางซึ่งปัจจุบันได้เปลี่ยนเป็นเขตวังทองหลาง) ต่อมาในปี 2539 มีจำนวนบ้านทั้งหมดเพิ่มขึ้น โดยอยู่ในพื้นที่แขวงคลองจั่น คิดเป็นร้อยละ 48.88 คิดเป็นร้อยละ 51.12 ซึ่งแขวงหัวหมากมีการเพิ่มของจำนวนบ้านมากขึ้นกว่าแขวงคลองจั่น แต่ต่อมาเมื่อสิ้นปี 2542 แขวงคลองจั่นได้มีการเพิ่มของจำนวนบ้านมากขึ้นกว่าแขวงหัวหมาก กล่าวคือ แขวงคลองจั่นมีจำนวนบ้าน คิดเป็นร้อยละ 51.52 ส่วนแขวงหัวหมาก คิดเป็นร้อยละ 48.48 ของจำนวนบ้านทั้งหมดในเขตบางกะปิ

สอดคล้องกันกับการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรและความหนาแน่นของทั้งสองแขวงในเขตบางกะปิ ที่แต่เดิมก่อนที่ศูนย์การค้าในย่านบางกะปิจะขยายตัว ส่วนใหญ่แขวงหัวหมากจะมีการเปลี่ยนแปลงมากกว่าแขวงคลองจั่น แต่ต่อมามีศูนย์การค้าขนาดใหญ่เข้ามาเปิดดำเนินการในย่านบางกะปิ (แขวงคลองจั่น) ในปี พ.ศ. 2538 แขวงคลองจั่นมีการเปลี่ยนแปลงมากกว่าในทุกๆด้าน

ตารางที่ 3.5 : แสดงจำนวนบ้านในแขวงคลองจั่น และ แขวงหัวหมาก ปีพ.ศ.2535,2539 และ 2542

พื้นที่	พ.ศ. 2535		พ.ศ. 2539		พ.ศ. 2542	
	จำนวน(หน่วย)	ร้อยละ	จำนวน(หน่วย)	ร้อยละ	จำนวน(หน่วย)	ร้อยละ
แขวงคลองจั่น	20,585	54.1	26,841	48.88	33,458	51.52
แขวงหัวหมาก	17,461	45.9	28,063	51.12	31,486	48.48
รวม	38,046	100	54,904	100	64,944	100

ที่มา สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

ตารางที่ 3.6 : แสดงสถิติจำนวนอาคารและพื้นที่อาคารประเภทที่อยู่อาศัยที่ขออนุญาตก่อสร้าง
ในช่วงปี พ.ศ. 2533 - 2537 (รวมตัวเลข 5 ปี)

เขตปกครอง	จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่อาคาร (ล้าน ตรม.)	สัดส่วนร้อยละของพื้นที่ อาคารทั้งหมด
เขตเมืองชั้นใน			
1.พระนคร	344	0.21	0.31
2.ป้อมปราบ	59	0.03	0.04
3.สัมพันธวงศ์	63	0.04	0.06
4.ดุสิต	660	0.8	0.41
5.ราชเทวี	224	0.49	0.72
6.ปทุมวัน	176	0.56	0.82
7. พญาไท	1,115	1.11	1.63
8.ธนบุรี	585	0.33	0.48
9.คลองสาน	1,182	0.77	1.13
10.บางพลัด	2,012	1.22	1.79
11.บางกอกน้อย	2,611	0.9	1.32
12.บางกอกใหญ่	1,294	0.67	1
13.บางรัก	243	0.34	0.5
14. คลองเตย	2,374	5.36	7.85
15. จตุจักร	3,875	2.71	3.97
16.บางซื่อ	2,805	0.97	1.42
17.ห้วยขวาง	2,816	2.23	3.27
18 .ดินแดง	437	0.31	0.45
19.สาทร	814	0.75	1.1
20.บางคอแหลม	939	0.57	0.83
21.ยานนาวา	987	1.08	1.58
รวม	25,615(12.1)	20.93	30.68

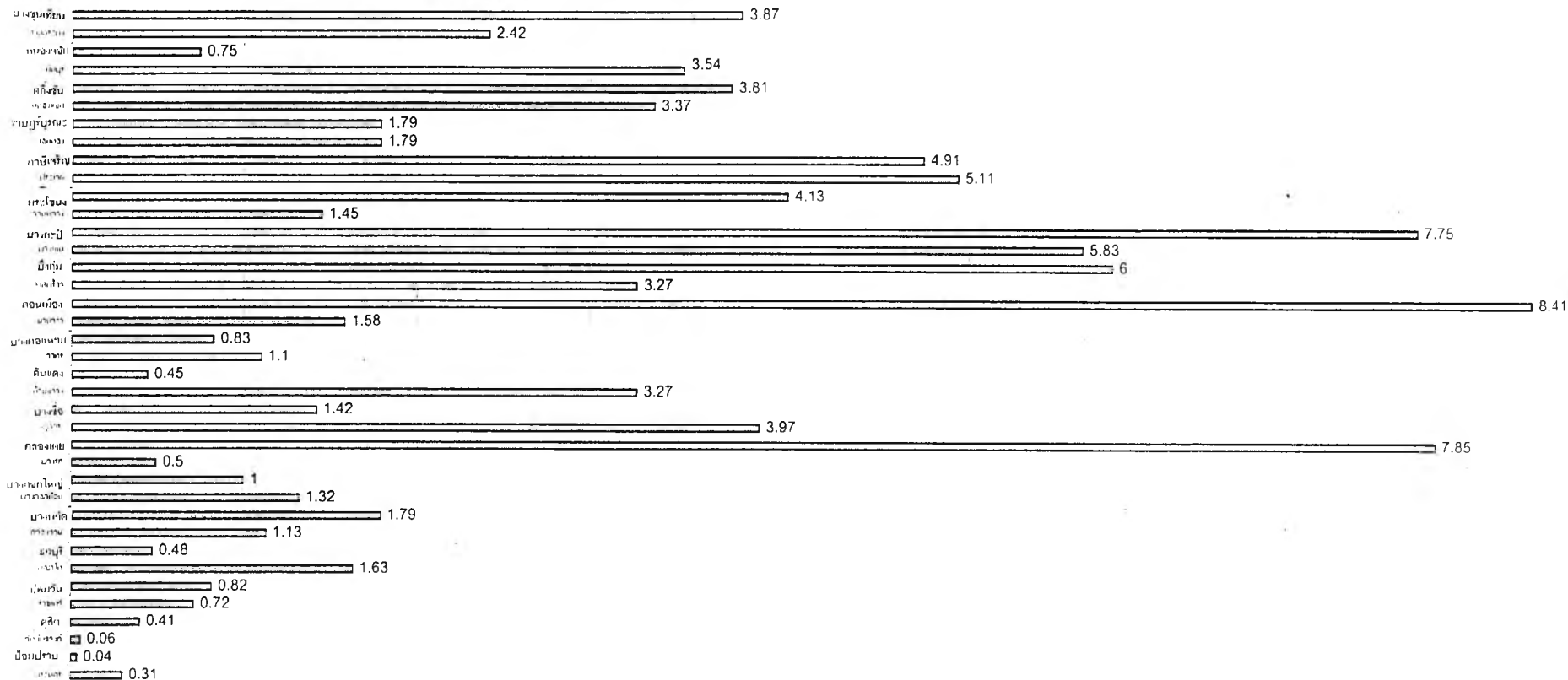
ตารางที่ 3.6 (ต่อ) : แสดงสถิติจำนวนอาคารและพื้นที่อาคารประเภทที่อยู่อาศัยที่ขออนุญาตก่อสร้างในช่วงปี พ.ศ. 2533 – 2537 (รวมตัวเลข 5 ปี)

เขตปกครอง	จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่อาคาร (ล้าน ตรม.)	สัดส่วนร้อยละของพื้นที่ อาคารทั้งหมด
เขตต่อเมือง			
22. ดอนเมือง	13,841	5.74	8.41
23. ลาดพร้าว	7,221	2.28	3.27
24. บึงกุ่ม	17,820	4.09	6
25. บางเขน	22,156	3.98	5.83
26. บางกะปิ	8,987	5.29	7.75
27. สวนหลวง	1,742	0.99	1.45
28. พระโขนง	6,072	2.82	4.13
29. ประเวศ	8,948	3.49	5.11
30. ภาษีเจริญ	17,496	3.35	4.91
31. จอมทอง	4,020	1.22	1.79
32. ราษฎร์บูรณะ	9,895	2.3	1.79
33. หนองแขม	12,498	2.3	3.37
34. ดลิ่งชัน	9,526	2.6	3.81
รวม	140,222 (65.9%)	1.96	2.87
เขตชานเมือง			
35. มีนบุรี	18,847	2.42	3.54
36. หนองจอก	5,079	0.51	0.75
37. ลาดกระบัง	9,900	1.65	2.42
38. บางขุนเทียน	12,129	2.64	3.87
รวม	45,955 (0.22%)	7.22	10.58
รวมทั้งกรุงเทพฯ	211,792	68.28	100
เฉลี่ยต่อปี	42,358		

ที่มา : ฝ่ายข้อมูลและประมวลผล สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร และกองข้อมูลที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ

แผนภูมิที่ 3.5 : แสดงสัดส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารประเภทที่อยู่อาศัยที่ขออนุญาตก่อสร้างในช่วงปี พ.ศ. 2533 – 2537 (รวมตัวเลข5ปี)

เขต



สัดส่วนร้อยละ (ของอาคารทั้งหมด)

ที่มา : ฝ่ายข้อมูลและประเมินผล สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร และกองข้อมูลที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ

3.8.4.3 การใช้ที่ดินในและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

ในระยะเวลากว่า 10 ปี (พ.ศ. 2530 – 2542) เขตบางกะปิมีกระบวนการพัฒนาเป็นเมือง (Urbanization) เข้ามาเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเกือบจะเต็มพื้นที่ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวส่งผลให้พื้นที่เมือง (Built – up Area) ขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยขยายตัวออกไปในทุกทิศทุกทาง ซึ่งพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออก เช่น พื้นที่เขตบางกะปิ ลาดพร้าว บึงกุ่ม บางเขน มีอัตราการขยายตัวอยู่ในลำดับสูง (รายงานฉบับสมบูรณ์แผนผังพัฒนาเขตกรุงเทพมหานคร 2540 : 79)

จะเห็นได้จากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเขตบางกะปิในปี พ.ศ. 2529 มีพื้นที่เนื้อเมืองเพียงร้อยละ 23 ส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรมและพื้นที่ว่าง ต่อมาในปี พ.ศ. 2542 การใช้ที่ดินของเขตบางกะปิ (แหวงวังทองกลางได้แยกออกไป) มีการใช้ที่ดินประเภทเมืองเพิ่มมากขึ้น ส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 68.33 รองลงมาได้แก่การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม เพิ่มขึ้น ร้อยละ 7.07 ส่วนการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรมและพื้นที่ว่างไม่มีเลย เนื่องจากได้แยกพื้นที่แหวงวังทองกลางออกไปและมีการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยและพาณิชยกรรมเข้าไปแทนที่

ตารางที่ 3.7 : แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเขตบางกะปิ ช่วงปี พ.ศ. 2529 – 2542

ประเภทการใช้ที่ดิน	การใช้ที่ดิน ปี พ.ศ. 2529 (%)	การใช้ที่ดิน ปี พ.ศ. 2542 (%)	การเปลี่ยนแปลง(%)
ที่อยู่อาศัย	14.44	82.77	68.33
พาณิชยกรรม	0.68	7.75	7.07
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	0.77	-	-
สถาบันการศึกษา	0.49	2.6	2.11
สถาบันราชการ	0.1	0.2	0.1
ถนน / คลอง	5.92	2.4	-3.52
ที่โล่งเพื่อนันทนาการ	0.66	4.3	3.64
เกษตรกรรม / ที่ว่าง และอื่นๆ	76.94	-	-

โดยในเขตบางกะปิในปัจจุบัน (พ.ศ. 2544) มีพื้นที่เมือง จำนวน 17,826.875 ไร่ มีพื้นที่โล่งเพื่อนันทนาการ จำนวน 769.375 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 4.32 และพื้นที่พักอาศัย 17,057.5 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 95.68 โดยพื้นที่พักอาศัยนี้ได้ถูกพัฒนามาจากพื้นที่ว่างทางเกษตรกรรมในสมัยก่อน ซึ่งแต่เดิมในเขตบางกะปಿನั้นการใช้ที่ดินจะเป็นการใช้เพื่อเกษตรกรรมมากที่สุด แต่เนื่องจากปัจจุบันพื้นที่เมืองขยายตัวมากขึ้นการใช้ที่ดินในเขตบางกะปิจึงเปลี่ยนไป ประกอบกับปัจจุบันเขตบางกะปิมียพื้นที่ปกครองเพียง 2 แขวง (เดิม มีทั้งหมด 3 แขวง) คือ แขวงคลองจั่นและหัวหมาก จึงมีผลทำให้การใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งแบ่งออกได้เป็น 6 ประเภทด้วยกัน ดังนี้

- 1. การใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัย ทั้งหนาแน่นน้อยและหนาแน่นปานกลาง จัดเป็นประเภทการใช้ที่ดินที่สำคัญที่สุดของการใช้ที่ดินแบบเมืองในเขตบางกะปิ มีจำนวน 14,756.88 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 82.7 เกาะกลุ่มอยู่บริเวณใจกลางเขตและด้านตะวันตกของเขตที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวจะอยู่บริเวณริมถนนสายสำคัญ ซึ่งได้แก่ บริเวณริมถนนลาดพร้าวทั้ง 2 ฝั่ง และถนนศรีนครินทร์ หนาแน่นบริเวณจุดเชื่อมต่อโยงถนน 6 สาย ได้แก่ ถนนลาดพร้าว , ถนนศรีนครินทร์ , ถนนรามคำแหง และถนนสุขาภิบาล 1, 2, 3 โดยประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย และหมู่บ้านกระจายตัวอยู่รอบนอก

- 2. การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ได้ขยายตัวจากเดิมที่รวมตัวกันเพียงแถบตลาดบางกะปิตามร้านค้าห้องแถวสองฟากถนนสายสำคัญที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาเป็นศูนย์การค้า / ย่านการค้าขนาดใหญ่ตามจุดตัดของเส้นทางคมนาคมสายสำคัญ และตามย่านหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ ในปัจจุบัน มีพื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรม 1,380.63 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 7.8 แบ่งเป็นในพื้นที่ย่านบางกะปิ ประมาณ 839.375 ไร่ และย่านหัวหมากแถบหน้ามหาวิทยาลัยรามคำแหง ประมาณ 541.250 ไร่ ซึ่งมีการกระจุกตัวของศูนย์การค้าและร้านค้าต่างๆ ทั้ง 2 บริเวณ นอกจากนี้ตามสองฟากถนนสายสำคัญ เช่น ถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหง ถนนสุขาภิบาล 1, 2 และ 3 ล้วนเป็นที่ตั้งของร้านค้าขนาดตามสองฟากถนน อาจจะกล่าวได้ว่าการเพิ่มของอุปสงค์ของสินค้าซึ่งมากขึ้นจากการขยายตัวของประชากรในแถบนี้ จึงเป็นสาเหตุทำให้ธุรกิจการค้าต่างๆขยายตัวตามไปด้วย

- 3. ที่โล่งเพื่อนันทนาการ มี จำนวน 769.375 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 4.3 โดยแบ่งเป็นสนามกีฬาการเคหะแห่งชาติ และสวนพักผ่อนการเคหะแห่งชาติ จำนวน 81.250 ไร่ สนามกีฬาหัวหมาก จำนวน 291.250 ไร่ และสนามกอล์ฟ สโมสรกรุงเทพกรีฑา จำนวน 396.845 ไร่

- 4. สถาบันการศึกษา ปรากฏทั่วไปในเขตบางกะปิ ร่วมกับศาสนสถานทั้งในรูปของ วัด มัสยิด ทั้งนี้พื้นที่ซึ่งใช้ประโยชน์เพื่อสถาบันการศึกษามีทั้งหมด 468.75 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.6 ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินเพื่อการศึกษาในระดับสูงคือระดับปริญญาและสูงกว่าปริญญา มหาวิทยาลัยรามคำแหง จำนวน 325 ไร่ ในแขวงหัวหมาก และสถาบันพัฒนาบริหารศาสตร์ (นิด้า) จำนวน 83.750 ไร่ ในแขวงคลองจั่น

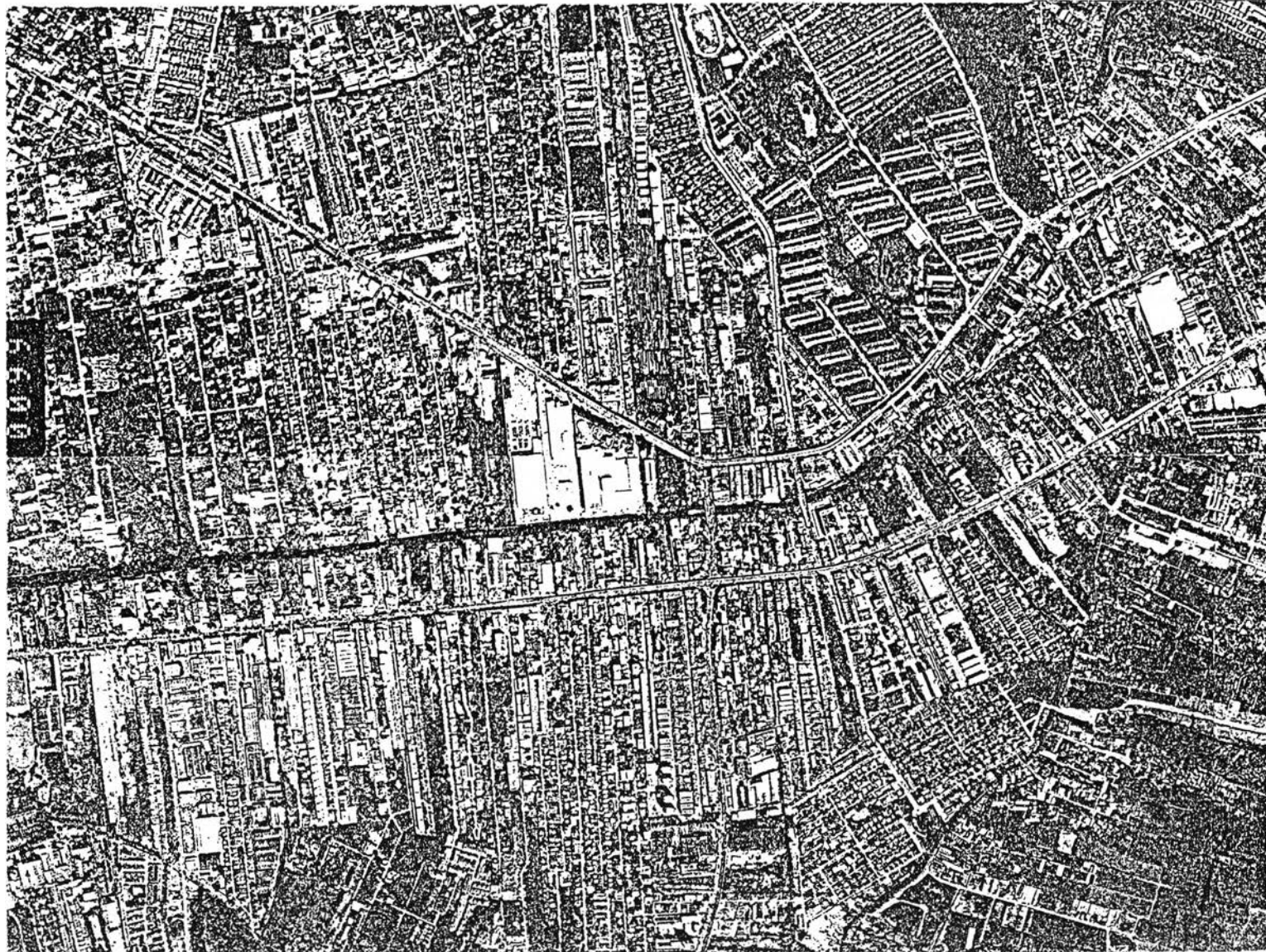
- 5. สถานที่ราชการ รวมทั้งพื้นที่ที่ใช้ในด้านสาธารณูปโภคต่างๆ ทั้งประปา ไฟฟ้า โทรศัพท ถนน คลอง มีความสำคัญไม่มากในพื้นที่นี้ โดยสถาบันราชการ มีพื้นที่ 60.25 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.2 ส่วน ถนน คลอง มีพื้นที่ 410.625 ไร่ 2.4 สถานที่ราชการซึ่งมีพื้นที่กว้างขวางในเขตนี้ได้แก่ การเคหะแห่งชาติและองค์การส่งเสริมการกีฬาแห่งประเทศไทย นอกนั้นได้แก่สถานที่ราชการซึ่งให้บริการแก่ประชาชนในท้องถิ่น ในรูปของสำนักงานเขต, สถานีตำรวจ เป็นต้น

ตารางที่ 3.8 : แสดงพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดิน

ประเภทการใช้ที่ดิน	ขนาด พื้นที่		อัตราร้อยละของพื้นที่เขต
	ตร.กม.	ไร่	
1. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	15.437	9,648.13	54.1
2. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	8.174	5,108.75	28.6
3. พาณิชยกรรม	2.209	1,380.63	7.8
4. ที่โล่งเพื่อนันทนาการ	1.231	769.375	4.3
5. สถาบันการศึกษา	0.75	468.75	2.6
6. สถาบันราชการ	0.065	40.625	0.2
ถนน คลอง	0.657	410.625	2.4
รวม 6 ประเภท	28.523	17,826.88	100

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

สำหรับการใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษา (ย่านการค้าบางกะปิ) ในส่วนที่เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม ถือว่าเป็นย่านการค้าที่มีพื้นที่มากที่สุดในเขต บางกะปิ ประกอบด้วย 3 บริเวณใหญ่ ๆ คือ บริเวณตลาดกลางกะปิ (แยกบางกะปิ) บริเวณแยกลำสาลี และบริเวณตลาดแฮปปี้แลนด์ ซึ่งมีศูนย์การค้าตั้งอยู่หลายแห่ง อย่างไรก็ตามการใช้ที่ดินในย่านนี้มีความปะปนกันของกิจกรรมหลายประเภท โดยพื้นที่ส่วนใหญ่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยและพื้นที่พาณิชยกรรม ที่ประกอบไปด้วยร้านค้า อาคารพาณิชย์พักอาศัย , ตลาดสด , ศูนย์การค้า รวมทั้งอาคารสำนักงานและพื้นที่หรืออาคารรูปแบบอื่นๆ ที่มีหน้าที่เพื่อการค้าและบริการเป็นหลัก ซึ่งย่านการค้าบางกะปิเป็นบริเวณที่มีพื้นที่มากที่สุดในเขตบางกะปิ (แผนที่ 3.16)



บทบาทของศูนย์การค้าชานเมือง
ด้านตะวันออกของกทม : กรณี
ศึกษา ย่านบางกะปิและบริเวณ
ใกล้เคียง

แผนที่ 3.16 : แสดงภาพถ่ายทาง
อากาศของพื้นที่ศึกษา
(ปี พ.ศ. 2539)

สัญลักษณ์

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

มาตราส่วน

น.

3.8.4.4 ราคาที่ดินและการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน

ราคาที่ดินเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการลงทุนและการกำหนดสภาพทางเศรษฐกิจ รวมทั้งเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีการสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในพื้นที่นี้ ในการศึกษาครั้งนี้ใช้ข้อมูลราคาที่ดินจากการประเมินราคาที่ดิน ตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ ของกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ในปี 2537 และปี 2539 โดยพิจารณาราคาประเมินต่ำสุดและสูงสุด ตามแนวนอนสายหลักและถนนสายรอง สำหรับพื้นที่เขตบางกะปิ ในแขวงคลองจั่น (ตารางที่ 3.10 และแผนที่ 3.17) แบ่งราคาประเมินที่ดินออกเป็น 3 ระดับ คือ

- 1. ราคาประเมินที่ดินสูงกว่า 50,000 บาท

จะอยู่บริเวณติดถนนหลักได้แก่ ถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหง ถนนศรีนครินทร์ ถนนสุขาภิบาล 1,2 และบริเวณที่อยู่ติดกับศูนย์การค้าต่างๆ โดยบริเวณเหล่านี้ราคาประเมินจะอยู่ระหว่าง 50,000 – 120,000 บาท / ตารางวา เนื่องจากเป็นบริเวณที่ติดกับถนนสายหลักเข้าเขตเมืองและสามารถติดต่อกับเขตวังทองหลาง เขตลาดพร้าว และเขตจตุจักรได้โดยง่าย และเป็นทำเลที่เหมาะสมสำหรับกิจการค้าและบริการที่ต่อเนื่องจากศูนย์การค้า มีระบบการคมนาคมที่สะดวกมีรถประจำทางผ่านหลายสายและในอนาคต (ปี พ.ศ. 2545) จะมีรถไฟฟ้าใต้ดินผ่านบริเวณถนนลาดพร้าว ซึ่งราคาที่ดินในบริเวณนี้มีแนวโน้มที่จะขยับตัวสูงขึ้น เนื่องจากมีปัจจุบันมีสภาพการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมตลอดทั้ง 2 ฟากถนน

- 2. ราคาประเมินที่ดินอยู่ระหว่าง 10,000 – 50,000 บาท

จะอยู่ในบริเวณติดซอยตลาด โรงแรม และหมู่บ้านจัดสรรต่างๆ ราคาแตกต่างกันตามระยะทางการเข้าถึงถนนใหญ่ ได้แก่ ซอย, ซอยลาดพร้าว 115, ซอยลาดพร้าว 117 , ซอยตลาดแฮปปี้แลนด์ โดยมีราคาประเมินที่ดินอยู่ระหว่าง 10,000 – 50,000 บาทต่อตารางวา ปัจจุบันมีสภาพการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม , หมู่บ้านจัดสรร ส่วนใหญ่จะเป็นถนนสายรองหรือเป็นถนนเข้าหมู่บ้านจัดสรร ทำให้มีราคาประเมินที่ดินต่ำกว่าถนนสายหลัก

- 3. ราคาประเมินที่ดินต่ำกว่า 10,000 บาท / ตารางวา

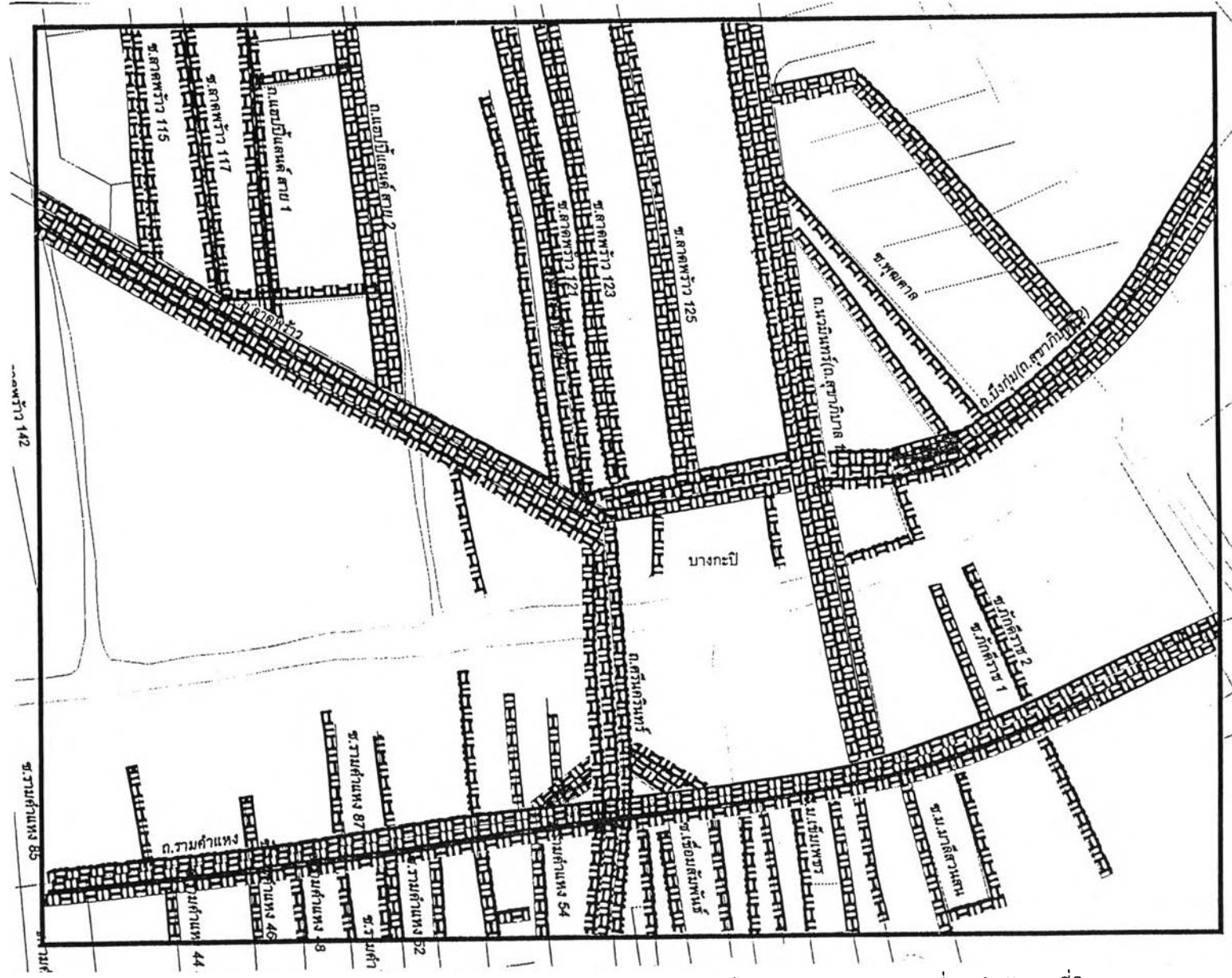
จะอยู่ติดบริเวณซอยหลักต่างๆ เช่น บริเวณติดซอยลาดพร้าว 140 , ซอยลาดพร้าว 142 และซอยอื่นๆที่เหลือจะมีราคาประเมินที่ดินต่ำกว่า 10,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งซอยเหล่านี้อยู่ไกลออกไปจากย่านชุมชนทำให้การเข้าถึงไม่สะดวก ราคาที่ดินจึงยังไม่สูงนัก

ตารางที่ 3.9 : แสดงราคาประเมินที่ดินของพื้นที่ศึกษา ในแขวงคลองจั่นและแขวงหัวหมาก(บางส่วน)

บริเวณที่ดิน	ราคาประเมินที่ดิน	
	พ.ศ.2536-2538 (บาท/ตารางวา)	พ.ศ.2539-2542 (บาท/ตารางวา)
ถนนลาดพร้าว	40,000 - 80,000	80,000 - 120,000
ถนนรามคำแหง	40,000-80,000	80,000 - 106,000
ถนนศรีนครินทร์	45,000 - 80,000	50,000 - 120,000
ถนนสุขาภิบาล 1	14,000-36,000	50,000-100,000
ถนนสุขาภิบาล 2	14,000 - 36,000	50,000 - 100,000
ถนนสุขาภิบาล 3	14,000-25,000	30,000-120,000
ถนนแฮปปี้แลนด์	20,000-40,000	50,000-60,000
ซอยลาดพร้าว 140,142	12,000-16,000	10,000-25,000
ซอยลาดพร้าว123,125,127	15,000-20,000	23,000-35,000
ซอยลาดพร้าว 121	10,000- 20,000	30,000-45,000
ซอยหมู่บ้านसानตินิเวศน์ (ซ.ลาดพร้าว115,117)	16,000-30,000	30,000-30,000
ซอยทั่วไป	4,000 - 5,000	10,000 - 25,000
นอกเหนือ	3,000-5,000	4,000 - 8,000

ที่มา : บัญชีราคาประเมินที่ดิน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

สรุปได้ว่าราคาที่ดิน จากการประเมินราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินที่ดินของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2538 และช่วงปีพ.ศ. 2539-2542 ในพื้นที่ศึกษา พบว่าราคาที่ดินที่ปรับใหม่ในช่วงปี พ.ศ. 2539 – 2542 นั้น เพิ่มสูงกว่ากว่าราคาที่ดินในช่วงปี 2536 – 2538 ถึง 1 – 2 เท่าตัว พิจารณาได้จากราคาที่ดินที่สูงสุดในช่วงปี พ.ศ. 2536 – 2538 ตารางวาละ 50,000-80,000 บาท / ตารางวา เพิ่มขึ้นเป็น 80,000 – 120,000 บาท / ตารางวา แสดงให้เห็นว่าการขยายตัวในด้านการลงทุน ธุรกิจการค้าต่างๆ เช่น ศูนย์การค้า , หมู่บ้านจัดสรร ฯลฯ ในบริเวณพื้นที่แขวงคลองจั่นและแขวงหัวหมาก ในช่วงปี 2536 – 2538 นั้นย่อมมีผลต่อราคาที่ดินที่สูงขึ้น ซึ่งศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ด้านนี้ สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ย่าน ตามการกระจุกตัวของศูนย์การค้า (แผนที่ 3.17) ได้แก่



ที่มา : บัญชีประเมินราคาที่ดิน สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร

บทบาทของศูนย์การค้าชานเมือง ด้านตะวันออกของกทม : กรณี ศึกษา ย่านบางกะปิและบริเวณ ใกล้เคียง	
แผนที่ 3.17 : แสดงราคาที่ดินใน พื้นที่ศึกษา	
สัญลักษณ์ น้อยกว่า 10,000 บาท / ตารางวา 10,000 - 50,000บาท / ตารางวา สูงกว่า 50,000 บาท / ตารางวา	
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	
มาตราส่วน 1 : 7,300	น.

3.8.4.5 ศูนย์การค้าในย่านรามคำแหง

ศูนย์การค้าในย่านนี้อยู่บริเวณหน้ามหาวิทยาลัยรามคำแหง จนถึงบริเวณหน้าสนามกีฬาแห่งชาติ ซึ่งประชาชนมักเรียกติดปากว่า ย่านรามคำแหงหรือย่านหัวหมาก เกาะตัวตามถนนรามคำแหงทั้ง 2 ฟาก มีศูนย์การค้าในพื้นที่ทั้งหมด 3 แห่ง และอีก 1 แห่งตั้งอยู่บริเวณปลายสุดของถนนรามคำแหง ได้แก่

- ศูนย์การค้าเดอะมอลล์ช้อปปิ้งเซ็นเตอร์ รามคำแหง ตั้งอยู่บนถนนรามคำแหง เดิมใช้ชื่อว่า "เดอะมอลล์ดีพาร์ทเมนท์สโตร์" และได้ขยายบริการศูนย์การค้าอีกแห่งหนึ่งเป็นสาขาที่ 3 ตรงข้ามกับสาขาที่ 2 โดยมีสะพานเชื่อมติดกัน เปิดบริการเมื่อปี 2529 ภายใต้ชื่อ "เดอะมอลล์ช้อปปิ้งเซ็นเตอร์" ปัจจุบันมีเนื้อที่ใช้สอยประมาณ 30,000 ตารางเมตร เป็นศูนย์การค้าขนาด 3 ชั้น มีสินค้าประจำแต่ละแผนกครอบคลุมทุกประเภท มีที่จอดรถประมาณ 1,000 คัน กลุ่มเป้าหมายเป็นนักเรียน / นักศึกษามหาวิทยาลัยและพนักงานบริษัท

- เวลโก้ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ เปิดดำเนินการเมื่อปี 2528 ตั้งอยู่บนเนื้อที่ ประมาณ 7 ไร่ มีเนื้อที่ 1 ไร่เป็นที่จอดรถ ตั้งอยู่ตรงหัวมุมซอยตรงข้ามกับมุมสุดของรั้วมหาวิทยาลัยรามคำแหง ถัดมาจากศูนย์การค้าเดอะมอลล์ สาขารามคำแหง ลักษณะตัวอาคารเป็นทรงสี่เหลี่ยมตัดมุม ด้านบนเล็ก สูง 6 ชั้น อาศัยวัสดุกระจกฝ้าในการทำผนัง ภายนอกคล้ายตู้กระจกสีน้ำตาล กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่เป็นนักศึกษามหาวิทยาลัย จึงเป็นลูกค้ากลุ่มเดียวกับกับศูนย์การค้าเดอะมอลล์ การให้บริการสินค้าไม่หลากหลาย แต่มีกิจกรรมเพื่อส่งเสริมการซื้อสินค้า เช่น ลดราคาสินค้าให้ไม่แตกต่างจากแผงลอยหน้าศูนย์การค้า ซึ่งเป็นตัวดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการ ปัจจุบันมีผู้มาใช้บริการลดลงเนื่องจากมีศูนย์การค้าขนาดใหญ่ขนาดทั้ง 2 ข้าง

- เซ็นทรัล พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (บิ๊กซี ซูเปอร์ เซ็นเตอร์) เปิดดำเนินการเมื่อปี 2544 แต่เดิมเป็นศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า สาขารามคำแหง แต่ไม่ประสบผลสำเร็จเนื่องจากกลุ่มประชากรในพื้นที่นี้ ส่วนใหญ่เป็นนักเรียน / นักศึกษาระดับของสินค้าและบริการจึงไม่สูงมากนัก ศูนย์การค้าเซ็นทรัลจึงได้ปรับเปลี่ยนมาเป็นศูนย์การค้าที่เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายมากขึ้น การออกแบบและตกแต่งภายในตัวอาคารจึงเน้นความทันสมัย สีสันสะดุดตา โดยในชั้นที่ 1 จะเป็นร้านค้าย่อยประเภทแฟชั่น ในชั้นที่ 2, 3, 4 เป็นดีสเคาน์สโตร์ (บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์) และชั้น 5 จะเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะ เปิดบริการตลอด 24 ชั่วโมง

- คาร์ฟูลซูเปอร์เซ็นเตอร์ เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ. 2541 ลานจอดรถกลางแจ้ง มีหลังคาโปร่งแสงคลุมและลานจอดรถภายในตัวอาคาร มีเนื้อที่ใช้สอยประมาณ 15,000 ตรม. อาคาร 2 ชั้น ชั้นล่างเป็นร้านค้าย่อย ประเภท สินค้าแฟชั่น , อาหาร ชั้นบนเป็นห้างสรรพสินค้า และฟาสต์ฟู้ด จำหน่ายสินค้าประเภทดีสเคาน์สโตร์ทั้งปลีกและส่ง ด้านหน้าจัดเป็นพื้นที่เปิดทำขายของและคาร์แคร์ เพื่อให้สามารถรองรับลูกค้าได้หลากหลายกลุ่มยิ่งขึ้น

3.8.4.6 ศูนย์การค้าในย่านบางกะปิ

จากแผนที่ 3.1 จะพบว่า ศูนย์การค้าที่อยู่ในพื้นที่ศึกษามีการกระจุกตัวของศูนย์การค้าเป็นอย่างมาก ถึง 7 ศูนย์การค้าในบริเวณเดียวกันอย่างเห็นได้ชัด โดยศูนย์การค้าแรกได้เริ่มเปิดทำการในย่านบางกะปิ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2529 แต่ปัจจุบันเหลือศูนย์การค้าที่สามารถปรับตัวให้สามารถดำรงอยู่ได้ เพียง 5 ศูนย์การค้า ได้แก่

- ศูนย์การค้าเดอะมอลล์ ขอบปิ้งเซ็นเตอร์เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ. 2537 โดยบริษัท เดอะมอลล์ กรุ๊ป จำกัด ตั้งอยู่บนถนนลาดพร้าว ตรงหัวมุม บริเวณจุดเชื่อมของถนน 6 สาย ลาดพร้าว - ศรีนครินทร์ - รามคำแหง - สุขุมวิท 1,2,3 บนเนื้อที่กว่า 40 ไร่ เงินลงทุนก่อสร้างประมาณ 5,000 ล้านบาท ลักษณะโครงการ ประกอบด้วยดีพาร์ทเมนต์สตรีขนาดใหญ่และสมบูร์นแบบ 4 ชั้น เนื้อที่กว่า 50,000 ตารางเมตร ขอบปิ้งเซ็นเตอร์ 4 ชั้น เนื้อที่การค้ากว่า 50,000 ตารางเมตร รวมร้านค้าครบทุกประเภทกว่า 500 ร้านค้า ตลาดสดและซูเปอร์มาร์เก็ต ขนาดเนื้อที่ 10,000 ตารางเมตร ศูนย์รวมความบันเทิงทุกรูปแบบ ประกอบด้วย สวนน้ำลอยฟ้า และสวนสนุกขนาดใหญ่ พร้อมสวนน้ำตก โรงภาพยนตร์ จำนวน 6 โรง จำนวนกว่า 30,000 ที่นั่ง โบว์ลิ่งขนาดซูเปอร์ 40 เลน ควบคุมด้วยระบบคอมพิวเตอร์ สपोर्टคอมเพล็กซ์ และ เฮลท์คลับ ขนาดใหญ่ ศูนย์จัดงานนิทรรศการและ EXHIBITION HALL ขนาดใหญ่ โครงการอาคารสำนักงาน (Office Tower) เนื้อที่กว่า 10,000 ตารางเมตร สูง 10 ชั้น อาคารที่จอดรถ 7 ชั้น บนเนื้อที่กว่า 100,000 ตารางเมตร จอดรถได้มากกว่า 4,000 คัน ภัตตาคารเวียดนามได้กว่า 24,000 คนต่อวัน , ธนาคารกรุงเทพ สาขาย่อย , โรงเรียนสอนภาษา (British American , Inlingua) มีจำนวนลูกค้าประมาณ 80,000 คนต่อวัน

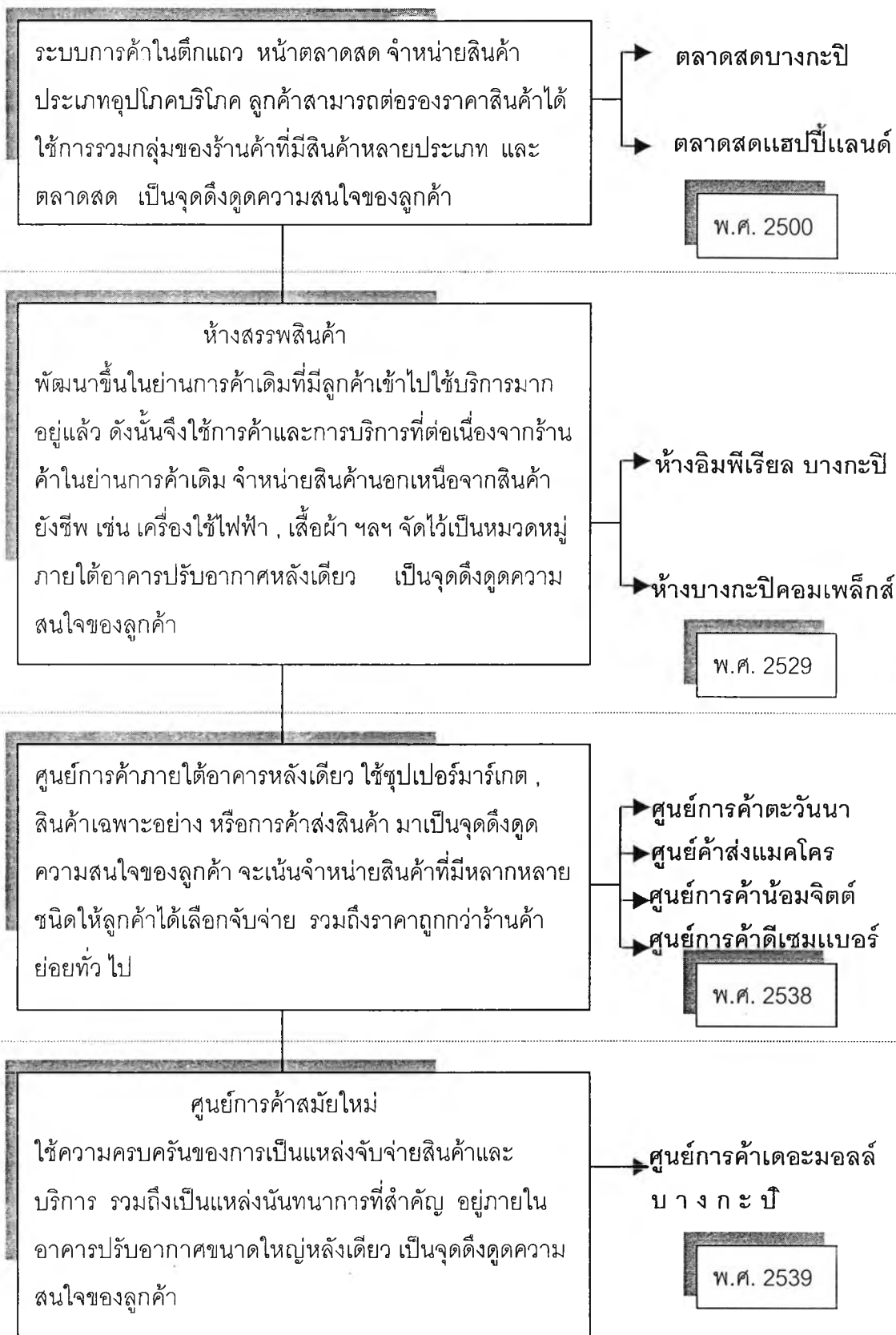
- ศูนย์การค้า น้อมจิตต์ เซฟวิ่งสตรี (เอ็นมาร์ค พลาซ่า) เปิดดำเนินการ พ.ศ. 2535 โดยห้างหุ้นส่วนจำกัดน้อมจิตต์เซฟวิ่งสตรี และบริษัทน้อมจิตต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ตั้งอยู่บนถนนลาดพร้าว ตรงข้ามศูนย์การค้าเดอะมอลล์บางกะปิ หน้าตลาดสดแฮปปี้แลนด์ เนื้อที่ 9,000 ตารางเมตร (พื้นที่ใช้จริงประมาณ 6,000 ตารางเมตร) ลักษณะโครงการ แบ่งการรับผิดชอบ ออกเป็น 2 บริษัท กล่าวคือ ห้างหุ้นส่วนจำกัดน้อมจิตต์เซฟวิ่งสตรี ประกอบด้วย ซูเปอร์มาร์เก็ต ขนาด 2,000 ตารางเมตร ศูนย์รวมเครื่องเขียน ชุดนักเรียนน้อมจิตต์ โรงเรียนกวดวิชา พื้นที่เช่าขององค์การโทรศัพท์ ส่วนการรับผิดชอบของบริษัทน้อมจิตต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ประกอบด้วย พื้นที่เช่า ชั้นล่าง รวมร้านค้าย่อยหลายประเภทไว้ด้วยกัน ประมาณ 50 ร้าน อาทิ ร้านเสริมสวย ร้านวีดีโอ ร้านเกมส์คอมพิวเตอร์ ร้านกิฟท์ชอป ร้านหนังสือ ฯลฯ จำนวนลูกค้าประมาณ 5,000 คนต่อวัน

- ศูนย์การค้าตะวันนา เปิดดำเนินการพ.ศ. 2539 โดยบริษัทตะวันนาไนท์บาร์ซ่า จำกัด ตั้งอยู่บนถนนลาดพร้าว ติดกับศูนย์การค้าเดอะมอลล์บางกะปิ บนเนื้อที่ 27 ไร่ กลุ่มเป้าหมายเป็นวัยรุ่น – วัยทำงานตอนต้น ลักษณะโครงการประกอบด้วย แบ่งเป็น 2 พื้นที่ คือ พื้นที่เช่าระยะยาว เปิดบริการตั้งแต่ 10.00 น. – 22.00 น. ได้แก่ แมคโครออฟฟิศ จำหน่ายสินค้าอุปกรณ์สำนักงาน , ศูนย์รวมอุปกรณ์ไอที และเครื่องมือสื่อสาร และพื้นที่เช่าระยะสั้น เปิดบริการตั้งแต่ 12.00 – 22.00 น. โดยทำการจับฉลากพื้นที่ให้ผู้เช่ารายย่อยเข้ามาทำการขายสินค้า มีร้านค้าทั้งหมดประมาณ 300 ร้าน อาทิเช่น สินค้ามือสอง , เสื้อผ้า / เครื่องแต่งกาย , อาหาร / เครื่องดื่ม ร้านประเภทเรจิมรี่ , ร้านตัดผม , เครื่องสำอางค์ ฯลฯ จำนวนลูกค้า ประมาณ 6,000 คนต่อวัน

- ศูนย์ค้าส่งแมคโคร เปิดดำเนินการ พ.ศ. 2535 โดยกลุ่มทุน เอส . เอช . วี จากประเทศเนเธอร์แลนด์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ (90%) ตั้งอยู่บนถนนลาดพร้าว ติดศูนย์การค้าตะวันนา บนเนื้อที่ 32 ไร่ ลักษณะโครงการจัดเป็นธุรกิจดิสเคาน์สโตร์ ประเภท Cash & Carry มีสินค้าให้เลือก 25,000 ประเภท เน้นการจำหน่ายสินค้าให้ร้านค้าย่อยหรือจำหน่ายให้กับกลุ่มบุคคลในคราวละมาก ๆ ลูกค้าต้องบริการตัวเอง (On Stop Shopping) นอกจากนี้ยังเปิดพื้นที่ด้านหน้าเป็นร้านอาหารของแมคโครและให้ผู้เช่ารายย่อยเช่าเพื่อเพิ่มบริการให้กับลูกค้าของศูนย์ค้าส่ง อาทิเช่น ร้านเสริมสวย ร้านฟาสต์ฟู้ด , เทเลคอมเอเชีย , ธนาคารสาขาย่อย , ปั้มน้ำมัน / คาร์แคร์ , ร้านขายต้นไม้ ร้านสะดวกซื้อ ฯลฯ จำนวนลูกค้า ประมาณ 9,000 คนต่อวัน

- ศูนย์การค้าบางกะปิ คอมเพล็กซ์ เปิดดำเนินการเมื่อ พ.ศ. 2533 โดยบริษัทบางกะปิ พลาซ่า จำกัด เป็นผู้เช่าพื้นที่จากโรงแรมบางกะปิมาดำเนินการ ตั้งอยู่บนถนนลาดพร้าวหน้าตลาดสดบางกะปิ ตรงข้ามกับที่ทำการเขตบางกะปิ เนื้อที่ 25,000 ตารางเมตร (พื้นที่ใช้จริงประมาณ 10,000 ตารางเมตร) ตัวอาคารมีทั้งหมด 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน) ประกอบด้วยชั้นใต้ดิน เป็นพื้นที่เช่าของ ฟู้ดโลออนซูเปอร์มาร์เก็ต และ สติกเกอร์คลับ ชั้นที่ 1 เป็นพื้นที่เช่าของร้านค้าย่อยสินค้าต่างๆ อาทิ เช่น ร้านฟาสต์ฟู้ด , ร้านเครื่องประดับ / เสื้อผ้า / รองเท้า ชั้นที่ 2 เป็นสวนดีพาร์ตเมนต์สตรี ขายเครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องหนัง ชั้นที่ 3 เป็นพื้นที่ให้เช่า สำหรับโรงเรียนสอนเต้นแอโรบิค / นาฏศิลป์ ชั้นที่ 4 เป็นศูนย์อาหาร เวลาดำเนินการ 10.00 – 20.30 น. จำนวนลูกค้าประมาณ 4 ,000 คนต่อวัน

แผนภูมิที่ 3.6 แสดงพัฒนาการของศูนย์การค้าในย่านบางกะปิ



ที่มา : จากการศึกษา



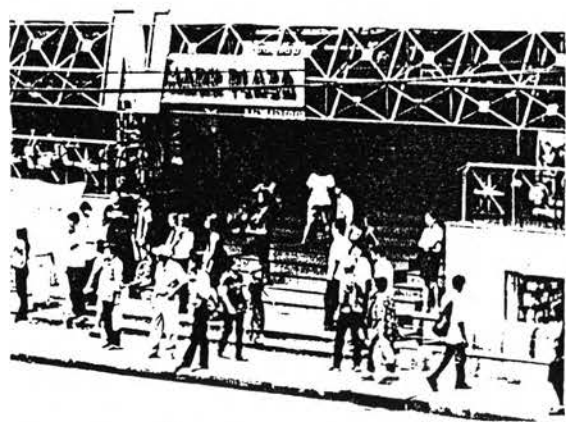
1. แมคโคร(บางกะปิ)



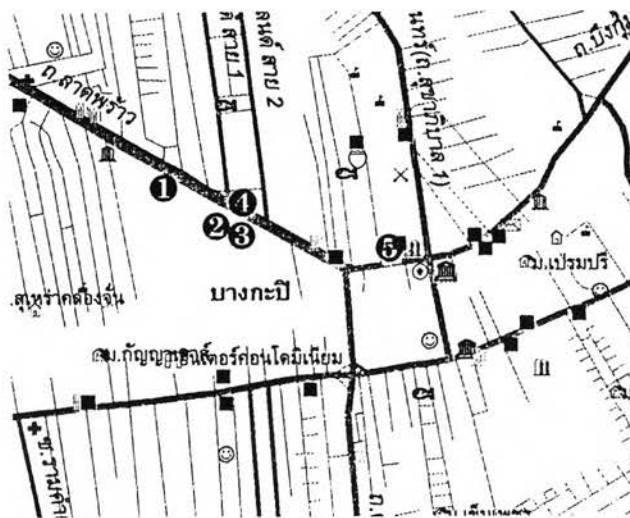
2. ตะวันนาไนท์บาร์ซ่า



3. เดอะมอลล์ (บางกะปิ)



4. น้อมจิตต์เซฟวิงส์ไตร์



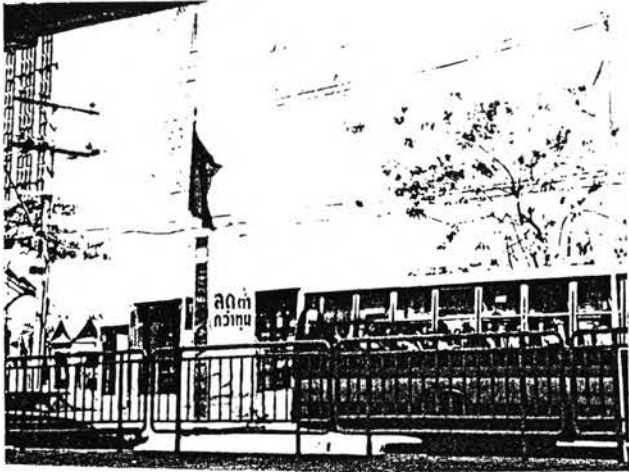
5. บางกะปิคอมเพล็กซ์

บทบาทของศูนย์การค้าชานเมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาย่านบางกะปิและบริเวณใกล้เคียง

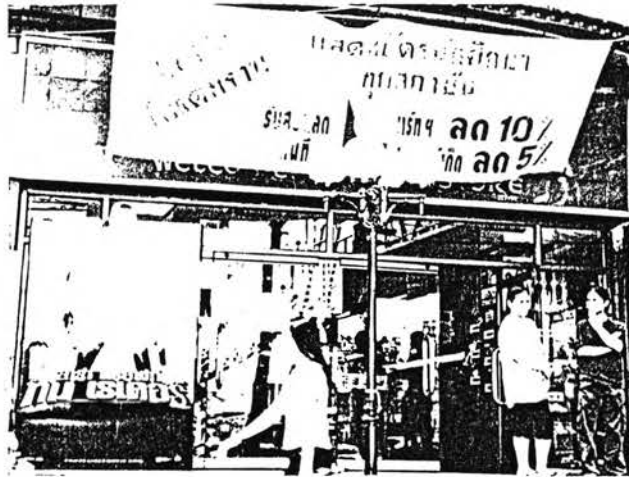
แผนภาพหมายเลข 3.1 : แสดงศูนย์การค้าในพื้นที่ศึกษาด้านตะวันออก

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

น.



1. เดอะมอลล์ 3,4 (รามคำแหง)



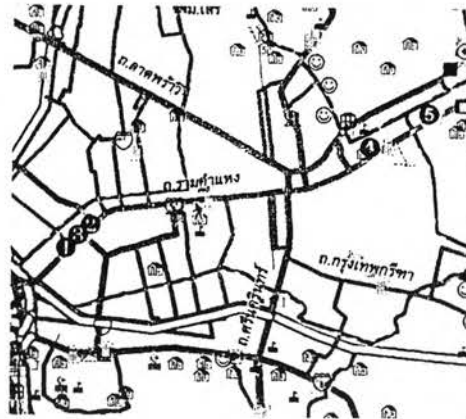
2. เวลโก้ดีฟาร์ทเมนท์สโตร์



3. เซ็นทรัลพลาซ่าเซ็นเตอร์



4. คาร์ฟูร์ซูเปอร์เซ็นเตอร์ (สุขาภิบาล 3)



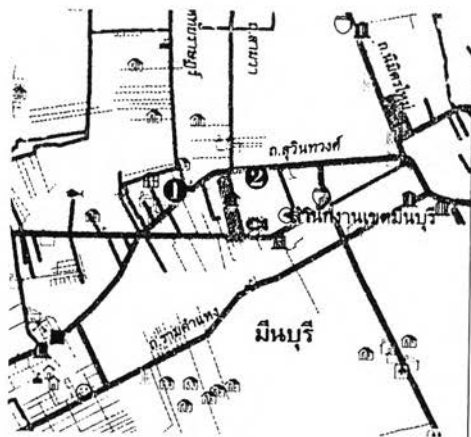
5. เซียซูซูเปอร์เซ็นเตอร์

บทบาทของศูนย์การค้าในเมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาย่านบางกะปิและบริเวณใกล้เคียง

แผนภาพหมายเลข 3.2 : แสดงศูนย์การค้าในพื้นที่ศึกษาด้านตะวันออก

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

น.



1. คาร์ฟูร์ ซูเปอร์เซ็นเตอร์ (มินบุรี)



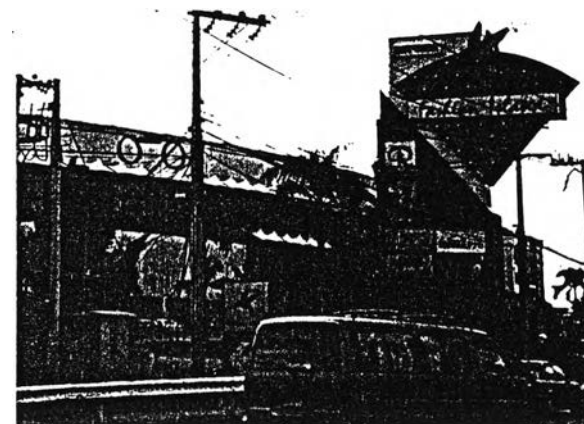
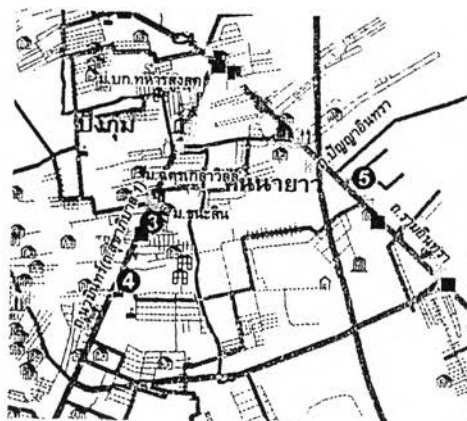
2. เทสโก้โลตัส (มินบุรี)



3. เทสโก้โลตัส (สุขาภิบาล 1)



4. สยามจัสโก้ (สุขาภิบาล 1)



5. แฟชั่นไฮร์แลนด์ รามอินทรา

บทบาทของศูนย์การค้าในเมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาย่านบางกะปิและบริเวณใกล้เคียง

แผนภาพหมายเลข 3.3 : แสดงศูนย์การค้าในพื้นที่ศึกษาด้านตะวันออก

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

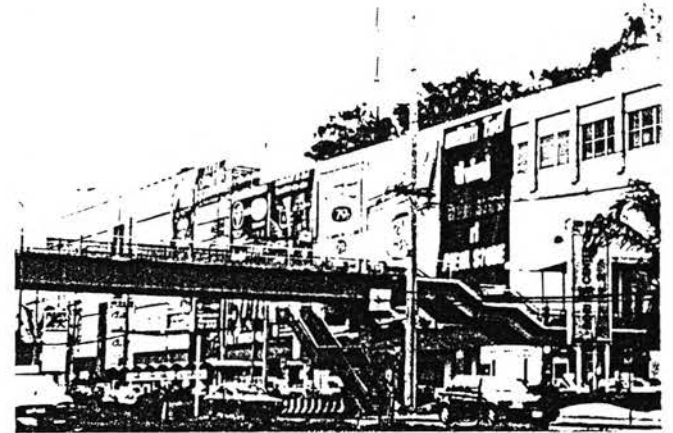
น.



1. สยามจัดโก้



2. ซีคอนสแควร์



3. เสรีเซ็นเตอร์



4. ฟู้ดโลออนไลน์ซูเปอร์มาร์เกต

บทบาทของศูนย์การค้าชานเมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาย่านบางกะปิและบริเวณใกล้เคียง

แผนภาพหมายเลข 3.4 : แสดงศูนย์การค้าในพื้นที่ศึกษาด้านตะวันออก

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

น.

