

แนวทางการวางแผนพัฒนาย่านการค้าหลักในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาเขตบางกะปิ

นางสาว สารียา ศรีเชื้อ



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการวางผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2540

ISBN 974-639-039-2

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE DEVELOPMENT PLANNING FOR MAJOR COMMERCIAL DISTRICTS
IN THE INTERMEDIATE AREA OF BANGKOK : A CASE STUDY OF BANGKAPI DISTRICT

Miss Sariya Srichuae

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

Department of Urban and Regional Planning

Graduate School

Chulalongkorn University

Academic year 1997

ISBN 974-639-039-2

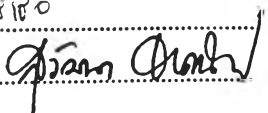
สาริยา ศรีเชื้อ : แนวทางการวางแผนพัฒนาย่านการค้าหลักในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร :
กรณีศึกษาเขตบางกะปิ (THE DEVELOPMENT PLANNING FOR MAJOR COMMERCIAL DISTRICTS IN
THE INTERMEDIATE AREA OF BANGKOK :A CASE STUDY OF BANGKAPI DISTRICT) อ.ที่ปรึกษา :
ผศ. ดร. สุวัฒนา ภูตานิติ; 158 หน้า. ISBN 974-639-039-2.

เขตบางกะปิเป็นเขตหนึ่งในพื้นที่ชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเคยมีสภาพเป็นชานเมืองมาก่อน
และเกิดการเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการขยายตัวของเมือง ย่านการค้าซึ่งเป็นหัวใจของพื้นที่เมืองในเขตบางกะปิจึง
มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบไปเช่นกัน การศึกษาครั้งนี้มีจุดประสงค์เพื่อศึกษาวิวัฒนาการของย่านการค้าหลักและ
การพัฒนาพื้นที่เมืองในเขตบางกะปิ ศึกษาบทบาทหน้าที่ ลักษณะเฉพาะ ศักยภาพและแนวโน้มการพัฒนาย่าน
การค้าหลักในเขตบางกะปิเพื่อเสนอแนะแนวทางการวางแผนพัฒนา

ผลการศึกษาพบว่า ย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิ 3 แห่งประกอบด้วยย่านการค้าบางกะปิ ย่านการค้า
รามคำแหง และย่านการค้าโชคชัยสี่ ย่านแต่ละแห่งมีวิวัฒนาการและลักษณะเฉพาะแตกต่างกันไป โดยมี
บทบาท ในการเป็นศูนย์กลางการค้าและบริการให้บริกาแก่พื้นที่โดยรอบ ซึ่งมีรัศมีการให้บริการภายในระยะ 5-7
กิโลเมตร ศักยภาพและแนวโน้มในการพัฒนาย่านการค้าเหล่านั้นมีความสัมพันธ์กับการใช้ที่ดิน การคมนาคมและ
ลักษณะ ประชากรภายในเขตอิทธิพล

ดังนั้นจึงได้เสนอแนะแนวทางการวางแผนพัฒนาย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิตั้งนี้ ย่านการค้าบาง
กะปิเป็นศูนย์กลางระดับสูง ให้บริการด้านการค้าและการพักผ่อนแก่ครัวเรือนเป็นหลัก ย่านการค้ารามคำแหงเป็น
ศูนย์กลางระดับสูง ให้บริการด้านการค้าและบริการที่ทันสมัยและต่อเนื่องจากการศึกษา ย่านการค้าโชคชัยสี่เป็น
ศูนย์กลางระดับต่ำ ให้บริการด้านการค้าและบริการที่ครบวงจรสำหรับครัวเรือนเป็นหลัก ทั้งนี้เพื่อให้อ่านการค้า
หลักยังคงให้บริการได้อย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องเหมาะสมกับวิถีชีวิตของประชาชนและสภาพพื้นที่เมืองใน
เขตอิทธิพลซึ่งส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา การวางผังเมือง
ปีการศึกษา 2540

ลายมือชื่อนิติ สาริยา ศรีเชื้อ
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา 
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

C835416 : MAJOR URBAN PLANNING

KEY WORD: MAJOR COMMERCIAL DISTRICTS / INTERMEDIATE AREA

SARIYA SRICHUAE : THE DEVELOPMENT PLANNING FOR MAJOR COMMERCIAL DISTRICTS IN THE INTERMEDIATE AREA OF BANGKOK : A CASE STUDY OF BANGKAPI DISTRICT. THESIS ADVISOR : ASSIST. PROF. SUWATTANA THADANITI, Ph.D. 158pp. ISBN 974-639-039-2.

Bangkapi District once being a suburb, is one of the districts located in the intermediate area of Bangkok. It has been changed because of the expansion of the city, and so have the commercial districts, which are regarded as the heart of the city, in Bangkapi district. This study therefore, is aimed at studying the evolution of the major commercial districts and urban development in Bangkapi District as well as their role, function characteristics, potential, and trend of development, and to propose the development guidelines for them.

According to the study, it is found that there are 3 major commercial districts in Bangkapi District : Bangkapi, Ramkamhaeng, and Chokchai4. Each of them has its own evolution and particular characteristics. They function as the commercial and service center of the surrounding area, with a service area of 5-7 kilometers. In addition, potential and development trend is related to the land use, transportation, and population characteristics in their influence zone

The guidelines for development planning for the major commercial districts in Bankapi are proposed as follows. First, Bankapi commercial district, a high-hierarchy center, provides commercial and recreational service to households. Next, Ramkamhaeng commercial district, a high-hierarchy center, provides modern business and service, and educational service. Finally, Chokchai4 commercial district, a low-hierarchy center, mainly provides full commercial function and service to household. Each major commercial district could provide efficient service which is in accordance with the existing characteristics and ways of life of the people in its influence zone.

ภาควิชา..... การวางแผนภาคและเมือง.....

สาขาวิชา..... การวางผังเมือง.....

ปีการศึกษา 2540.....

ลายมือชื่อนิติศ..... สารีญา ศรีชูเอ.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... ศิวรักษ์ ศรีชูเอ.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



กิตติกรรมประกาศ

แม้ว่าวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะมีข้อบกพร่องอันอาจเกิดจากเหตุผลใดๆ ก็ตามแต่คุณค่าที่สุดของงานชิ้นนี้เกิดขึ้นจากความพยายามสูงสุดในการเรียนรู้

ขอกราบขอบพระคุณผศ.ดร.สุวัฒนา ธาดานิติ เป็นอย่างสูงที่ได้กรุณาเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาและสั่งสอนชี้แนะแนวทางเป็นอย่างดีมาโดยตลอด ขอขอบพระคุณคณาจารย์ทุกท่านที่ได้อบรมและให้ความรู้รวมทั้งเชื้อเพื่อนหนังสือและเอกสารบางอย่างอันเป็นประโยชน์ในการศึกษาครั้งนี้

ขอบคุณเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการและเอกชนที่มีส่วนให้ข้อมูลในการศึกษาครั้งนี้รวมทั้งข้อเสนอแนะบางประการ ขอขอบคุณประชาชนผู้ทำแบบสอบถามอย่างตั้งใจทุกท่าน

ขอบคุณเพื่อนๆ ทั้งที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และเพื่อนเก่าที่โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษาน้อมเกล้าที่ให้กำลังใจและช่วยเหลือกันในหลายๆด้านและขอให้เป็นอย่างนี้กันตลอดไป

ท้ายที่สุดขอกราบขอบพระคุณคุณพ่อและคุณแม่ เป็นอย่างสูงที่สนับสนุนการศึกษาแก่ลูกอย่างเต็มที่และอยู่ข้างๆลูกอย่างเต็มใจเสมอมา และต้องขอบใจน้องสาวที่น่ารักทั้งสองที่เป็นกำลังใจให้ตลอดเวลา

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฐ
สารบัญภาพ.....	ฑ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของการศึกษา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา.....	9
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	9
1.4 วิธีการดำเนินการศึกษา.....	10
1.5 แหล่งที่มาของข้อมูล.....	11
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	11
บทที่ 2 ทฤษฎี แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	12
2.1 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับย่านการค้า.....	12
2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการวางแผนพัฒนาย่านการค้า.....	22
2.3 ทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	23
2.4 สรุป.....	29
บทที่ 3 ย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิ.....	30
3.1 ความเป็นมา.....	30
3.2 รูปแบบและการกระจายตัวของกิจกรรมการค้าและบริการ.....	30
3.2.1 ร้านค้า อาคารพาณิชย์.....	31
3.2.2 ตลาดสด.....	31

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
3.2.3 ห้างสรรพสินค้า.....	31
3.2.4 หาบเร่ แผงลอย.....	33
3.3 ความหมายของย่านการค้าหลัก.....	36
3.4 ประเด็นในการศึกษาสภาพทั่วไปของย่านการค้าหลัก.....	36
3.4.1 วิวัฒนาการ.....	36
3.4.2 สภาพกายภาพและการใช้ที่ดิน.....	38
3.4.3 สภาพเศรษฐกิจ.....	38
3.4.4 สภาพสังคมและประชากร.....	38
3.4.5 สภาพปัญหา.....	38
3.5 ย่านการค้าบางกะปิ.....	39
3.5.1 ตำแหน่งที่ตั้ง.....	39
3.5.2 วิวัฒนาการ.....	39
3.5.3 สภาพกายภาพและการใช้ที่ดิน.....	40
3.5.3.1 สภาพทางกายภาพของย่านการค้าบางกะปิ.....	40
3.5.3.2 การใช้ที่ดินภายในย่านการค้าบางกะปิ.....	42
3.5.4 สภาพเศรษฐกิจ.....	44
3.5.4.1 ร้านค้า อาคารพาณิชย์.....	46
3.5.4.2 หาบเร่ แผงลอย.....	47
3.5.4.3 ห้างสรรพสินค้า.....	48
3.5.4.4 ตลาดสด.....	48
3.5.4.5 อาคารสำนักงาน.....	48
3.5.4.6 อาคารคอมเพล็กซ์.....	48
3.5.5 สภาพสังคมและประชากร.....	49
3.5.5.1 ลักษณะด้านประชากร.....	49
3.5.5.2 ลักษณะทางด้านสังคม.....	49
3.5.6 สภาพปัญหา.....	51

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
3.6 ย่านการค้ารามคำแหง.....	54
3.6.1 ตำแหน่งที่ตั้ง.....	54
3.6.2 วิศวกรรมการ.....	54
3.6.3 สภาพกายภาพและการใช้ที่ดิน.....	55
3.6.3.1 สภาพทางกายภาพของย่านการค้ารามคำแหง.....	55
3.6.3.2 การใช้ที่ดินภายในย่านการค้า.....	56
3.6.4 สภาพเศรษฐกิจ	58
3.6.4.1 ร้านค้า อาคารพาณิชย์.....	61
3.6.4.2 หาบเร่ แผงลอย.....	62
3.6.4.3 อาคารสำนักงาน.....	63
3.6.4.4 ห้างสรรพสินค้า.....	63
3.6.4.5 อาคารคอมเพล็กซ์.....	63
3.6.4.6 ตลาดสด.....	63
3.6.5 สภาพสังคมและประชากร.....	63
3.6.5.1 ลักษณะด้านประชากร.....	63
3.6.5.2 ลักษณะทางด้านสังคม.....	64
3.6.6 สภาพปัญหา.....	65
3.7 ย่านการค้าโชคชัยสี่.....	68
3.7.1 ตำแหน่งที่ตั้ง.....	68
3.7.2 วิศวกรรมการ.....	68
3.7.3 สภาพกายภาพและการใช้ที่ดิน.....	69
3.7.3.1 สภาพทางกายภาพของย่านการค้าโชคชัยสี่.....	69
3.7.3.2 การใช้ที่ดินภายในย่านการค้าโชคชัยสี่.....	71
3.7.4 สภาพเศรษฐกิจ	71
3.7.4.1 ร้านค้า อาคารพาณิชย์.....	73
3.7.4.2 หาบเร่ แผงลอย.....	74

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
3.7.4.3 ตลาดสด.....	75
3.7.4.4 ห้างสรรพสินค้า.....	75
3.7.4.5 โรงภาพยนตร์.....	75
3.7.5 สภาพสังคมและประชากร.....	75
3.7.5.1 ลักษณะด้านประชากร.....	75
3.7.5.2 ลักษณะทางด้านสังคม.....	75
3.7.6 สภาพปัญหา.....	77
3.8 สรุป.....	81
บทที่ 4 บทบาทหน้าที่ของย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิ.....	86
4.1 สภาพทั่วไปและขอบเขตการให้บริการย่านการค้าบางกะปิ.....	87
4.1.1 ขอบเขตการให้บริการย่านการค้าบางกะปิ.....	87
4.1.2 สภาพทั่วไปของพื้นที่ในเขตบริการของย่านการค้าบางกะปิ.....	89
4.1.2.1 ลักษณะการใช้ที่ดิน.....	89
4.1.2.2 การคมนาคม.....	90
4.1.2.3 ลักษณะทางด้านประชากร.....	91
4.2 สภาพทั่วไปและขอบเขตการให้บริการย่านการค้ารามคำแหง.....	93
4.2.1 ขอบเขตการให้บริการย่านการค้ารามคำแหง.....	93
4.2.2 สภาพทั่วไปของพื้นที่ในเขตบริการของย่านการค้ารามคำแหง.....	95
4.2.2.1 ลักษณะการใช้ที่ดิน.....	95
4.2.2.2 การคมนาคม.....	96
4.2.2.3 ลักษณะทางด้านประชากร.....	96
4.3 สภาพทั่วไปและขอบเขตการให้บริการย่านการค้าโชคชัยสี่.....	99
4.3.1 ขอบเขตการให้บริการย่านการค้าโชคชัยสี่.....	99
4.3.2 สภาพทั่วไปของพื้นที่ในเขตบริการของย่านการค้าโชคชัยสี่.....	101
4.3.2.1 ลักษณะการใช้ที่ดิน.....	101

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
4.3.2.2 การคมนาคม.....	102
4.3.2.3 ลักษณะทางด้านประชากร.....	102
4.4 ความเป็นศูนย์กลางของย่านการค้าหลัก.....	105
4.4.1 ย่านการค้าบางกะปิ.....	110
4.4.2 ย่านการค้ารามคำแหง.....	111
4.4.3 ย่านการค้าโชคชัยสี่.....	111
4.5 สรุปบทบาทหน้าที่ของย่านการค้าหลัก.....	113
บทที่ 5 ศักยภาพและแนวโน้มของย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิ.....	115
5.1 ย่านการค้าบางกะปิ.....	123
5.1.1 ศักยภาพ.....	123
5.1.2 แนวโน้ม.....	126
5.2 ย่านการค้ารามคำแหง.....	127
5.2.1 ศักยภาพ.....	127
5.2.2 แนวโน้ม.....	129
5.3 ย่านการค้าโชคชัยสี่.....	130
5.3.1 ศักยภาพ.....	130
5.3.2 แนวโน้ม.....	132
5.4 สรุปศักยภาพและแนวโน้มย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิ.....	134
บทที่ 6 บทสรุปและข้อเสนอแนะแนวทาง.....	135
6.1 บทสรุป.....	135
6.2 ข้อเสนอแนะแนวทางการวางแผนพัฒนา.....	136
6.2.1 แนวทางการวางแผนพัฒนา ย่านการค้าบางกะปิ.....	136
6.2.2 แนวทางการวางแผนพัฒนา ย่านการค้ารามคำแหง.....	137
6.2.3 แนวทางการวางแผนพัฒนาย่านการค้าโชคชัยสี่.....	137

สารบัญ(ต่อ)

6.3 ข้อเสนอแนะให้เกิดผลในทางปฏิบัติ.....	138
6.4 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาคั้งต่อไป.....	139
รายการอ้างอิง.....	140
ภาคผนวก.....	143
ภาคผนวก ก.....	144
ภาคผนวก ข.....	146
ประวัติผู้เขียน.....	158

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1.1 แสดงการเปลี่ยนแปลง การใช้ที่ดินในเขตบางกะปิ ช่วงปี พ.ศ. 2529 - 2539.....	2
1.2 ขนาด ความหนาแน่นและการเพิ่มประชากรเขตบางกะปิ ช่วงปี พ.ศ.2530 - 2540.....	6
3.1 แสดงจำนวนและประเภทกิจกรรม ด้านพาณิชย์กรรมในย่านการค้าบางกะปิ.....	44
3.2 แสดงจำนวนและประเภทกิจกรรม ด้านพาณิชย์กรรมในย่านการค้ารามคำแหง.....	58
3.3 แสดงจำนวนและประเภทกิจกรรม ด้านพาณิชย์กรรมในย่านการค้าโชคชัยสี่.....	71
4.1 ขอบเขตการให้บริการย่านการค้าบางกะปิ.....	87
4.2 แสดงประเภทการใช้ที่ดินในเขตบริการของย่านการค้าบางกะปิ.....	90
4.3 ลักษณะด้านประชากรภายในเขตบริการย่านการค้าบางกะปิ.....	91
4.4 ขอบเขตการให้บริการย่านการค้ารามคำแหง.....	93
4.5 แสดงประเภทการใช้ที่ดินในเขตบริการของย่านการค้ารามคำแหง.....	96
4.6 ลักษณะด้านประชากรภายในเขตบริการย่านการค้ารามคำแหง.....	97
4.7 ขอบเขตการให้บริการย่านการค้าโชคชัยสี่.....	99
4.8 แสดงประเภทการใช้ที่ดินในเขตบริการของย่านการค้าโชคชัยสี่.....	102
4.9 ลักษณะด้านประชากรภายในเขตบริการย่านการค้าโชคชัยสี่.....	103
4.10 แสดงกิจกรรมการใช้บริการในย่านการค้าหลักเขตบางกะปิ.....	105
4.11 แสดงเปอร์เซ็นต์การทำกิจกรรมต่างๆ ในย่านการค้าบางกะปิ.....	106
4.12 แสดงเปอร์เซ็นต์การทำกิจกรรมต่างๆ ในย่านการค้ารามคำแหง.....	107
4.13 แสดงเปอร์เซ็นต์การทำกิจกรรมต่างๆ ในย่านการค้าโชคชัยสี่.....	107
4.14 แสดงจำนวนประชากรที่ทำกิจกรรมต่างๆ ในย่านการค้าหลักอันแสดงความ เป็นศูนย์กลางของย่านการค้าหลักเขตบางกะปิ.....	109
4.15 แสดงจำนวนประชากรที่ซื้อสินค้าจากแหล่งต่างๆ ในย่านการค้าหลักของ เขตบางกะปิ.....	110
5.1 แสดงศักยภาพของย่านการค้าหลักกับพื้นที่ในเขตอิทธิพล.....	117

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 ประวัติการเติบโตและการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ระหว่างปีพ.ศ. 2503-2533.....	2
1.2 ตำแหน่งที่ตั้งของเขตบางกะปิในฐานะเขตเมืองชั้นกลาง.....	4
1.3 แสดงการใช้ที่ดินในเขตบางกะปิ ปี พ.ศ. 2539.....	5
2.1 โครงสร้างลำดับศักดิ์ของศูนย์กลางย่อยในกรุงเทพมหานคร 41 แห่ง.....	27
3.1 แสดงพื้นที่เขตบางกะปิ-การกระจายตัวของกิจกรรมการค้าและบริการ.....	35
3.2 แสดงแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่จำแนกประเภท ท้ายกฎหมายกระทรวง ฉบับ 116 (พ.ศ. 2535).....	37
3.3 แสดงย่านการค้าบางกะปิ-สภาพทางกายภาพและการใช้ที่ดิน.....	43
3.4 แสดงสภาพปัญหาในย่านการค้าบางกะปิ.....	53
3.5 แสดงย่านการค้ารวมค้ำแหง-สภาพทางกายภาพและการใช้ที่ดิน.....	57
3.6 แสดงสภาพปัญหาในย่านการค้ารวมค้ำแหง.....	67
3.7 แสดงย่านการค้าโชคชัยสี่-สภาพทางกายภาพและการใช้ที่ดิน.....	70
3.8 แสดงสภาพปัญหาในย่านการค้าโชคชัยสี่.....	79
3.9 แสดงการเปรียบเทียบกิจกรรมด้านพาณิชยกรรมของย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิ.....	83
4.1 ขอบเขตการให้บริการของย่านการค้าบางกะปิ.....	88
4.2 ความหนาแน่นของประชากรรายแขวงในเขตอิทธิพลย่านการค้าบางกะปิ.....	92
4.3 ขอบเขตการให้บริการของย่านการค้ารวมค้ำแหง.....	94
4.4 ความหนาแน่นของประชากรรายแขวงในเขตอิทธิพลย่านการค้ารวมค้ำแหง.....	98
4.5 ขอบเขตการให้บริการของย่านการค้าโชคชัยสี่.....	100
4.6 ความหนาแน่นของประชากรรายแขวงในเขตอิทธิพลย่านการค้าโชคชัยสี่.....	104
5.1 จุดสกัดถนนสายสำคัญเขตอิทธิพลของย่านการค้าบางกะปิ.....	124
5.2 ศักยภาพและแนวโน้มย่านการค้ารวมค้ำแหง.....	128
5.3 ศักยภาพและแนวโน้มย่านการค้าโชคชัยสี่.....	131