

## ศักยภาพและแนวโน้มของย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิ

การวางแผนพัฒนาย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิซึ่งตั้งอยู่ในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานครนั้น นอกจากต้องทราบสภาพทั่วไปและลักษณะเฉพาะที่โดดเด่นของย่านการค้าแต่ละแห่ง ทราบความสำคัญและบทบาทหน้าที่ในการให้บริการแก่พื้นที่โดยรอบตลอดจนทราบลักษณะสำคัญของพื้นที่ในเขตอิทธิพลของย่านการค้าหลักเหล่านั้นแล้ว การศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างย่านการค้ากับพื้นที่ในเขตอิทธิพลหรือพื้นที่ให้บริการยังจะทำให้ทราบถึงความพร้อมและศักยภาพของย่านการค้าต่างๆ และยังทำให้สามารถวิเคราะห์ถึงแนวโน้มในอนาคตได้ซึ่งสำคัญต่อการวางแผนพัฒนาย่านการค้าหลักเป็นอย่างมาก

การวิเคราะห์ศักยภาพและแนวโน้มดังกล่าวจึงใช้วิธีการเชื่อมโยงหาความสัมพันธ์ต่อพื้นที่ (Spatial Relationship) ของย่านการค้าหลักกับสภาพการใช้ที่ดิน การคมนาคม และลักษณะประชากรของพื้นที่ในเขตอิทธิพลซึ่งพื้นที่โดยรอบย่านการค้าหลักทั้ง 3 แห่งในเขตบางกะปิ ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่ถูกจัดอยู่ในเขตชั้นกลาง ผังตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ที่มีการขยายตัวของเมืองแผ่กว้างออกไปอย่างรวดเร็วและชัดเจนในอนาคตพื้นที่บริเวณนี้จะมีประชากรกระจายตัวอยู่มากที่สุด ทราบจากแผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 5 ที่ได้ทำการศึกษาลักษณะการขยายตัวของประชากรตามพื้นที่เขตปกครองและได้กำหนดเขตเมืองออกเป็น 3 ส่วนซึ่งประกอบด้วย เขตวงแหวนชั้นใน เขตวงแหวนชั้นกลางและเขตวงแหวนชั้นนอก ทั้งนี้เขตอิทธิพลของย่านการค้าหลักทั้ง 3 แห่งในเขตบางกะปิส่วนใหญ่อยู่ภายในเขตวงแหวนชั้นกลางซึ่งสามารถจำแนกรายเขตเพื่อดูการขยายตัวของประชากรได้ดังนี้

1. พื้นที่เขตอิทธิพล ได้แก่ เขตบางกะปิ เขตลาดพร้าว เขตห้วยขวาง เขตสวนหลวง ถูกจัดอยู่ในเขตวงแหวนชั้นกลางและมีการขยายตัวของประชากรปานกลาง
2. พื้นที่เขตอิทธิพล ได้แก่ เขตดินแดง เขตบึงกุ่ม ถูกจัดอยู่ในเขตวงแหวนชั้นนอกและมีการขยายตัวของประชากรเร็ว
3. พื้นที่เขตอิทธิพล ได้แก่ เขตจตุจักร เขตคลองเตย ถูกจัดอยู่ในเขตวงแหวนชั้นในและมีการขยายตัวของประชากรช้า

จากผลการจำแนกพื้นที่ในเขตอิทธิพลข้างต้นพบว่า โดยภาพรวมของพื้นที่ดังกล่าวมีการขยายตัวของประชากรอยู่ในระดับปานกลางซึ่งผลการคาดประมาณประชากรของกรุงเทพมหานครแสดงให้เห็นว่า ในพื้นที่ดังกล่าวจะมีประชากรจำนวน 2,122,670 คน ในปีพ.ศ. 2544 เพิ่มขึ้น 268,492 คน จากเดิม 1,844,178 คน ในปีพ.ศ.2539 คิดเป็นอัตราการเพิ่มในช่วง 5 ปีเท่ากับ 2.91%

โดยพื้นที่ในเขตชั้นกลางเหล่านี้จะมีประชากร กระจายตัวอยู่มากที่สุดเมื่อเทียบกับพื้นที่อื่นๆ ของกรุงเทพมหานคร

นอกจากนี้ในพื้นที่ดังกล่าวยังมีแนวโน้มการพัฒนาในด้านโครงข่ายการคมนาคมทั้งถนนสายหลักและสายรองเพื่อระบบการสัญจรที่มีประสิทธิภาพทั้งภายในพื้นที่และเพื่อการเชื่อมโยงกับโครงข่ายถนนในระดับเมืองและภูมิภาค ซึ่งประกอบโครงการสำคัญดังนี้

1. โครงการถนนวงแหวนรอบนอกทางทิศตะวันออก เป็นโครงการที่ก่อให้เกิดจุดตัดกับถนนสุขาภิบาล 2 และถนนสุขาภิบาล 3 ทำให้พื้นที่เมืองเป็นรูปธรรมมากขึ้น เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยและพื้นที่พาณิชย์ ทั้งในรูปตึกแถว อาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง กับการก่อสร้างเส้นทางดังกล่าวอีกทั้งถัดออกไปทางชานเมือง มีศูนย์กลางการค้าหลักที่มันบุรีด้วย ดังนั้นพื้นที่แถบนี้จึงมีแนวโน้มที่จะมีการพัฒนาได้มาก

2. โครงการทางหลวงกรุงเทพ-ชลบุรี คือ ถนนพระรามที่ 9 - ชลบุรี เป็นโครงการที่เชื่อมต่อเมือง ซึ่งมีปัจจัยกระตุ้นการเจริญเติบโต คือการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกและโครงการท่าอากาศยานนานาชาติแห่งที่ 2 และการพัฒนาถนนที่ใช้เข้าถึงได้ ทำให้พื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออกนี้ได้รับการพัฒนาอย่างต่อเนื่องและรวดเร็ว ซึ่งในเขตอิทธิพลของย่านการค้าแล้ว โครงการดังกล่าวทำให้เกิดจุดตัดกับถนนศรีนครินทร์ อยู่ระหว่างย่านการค้าบางกะปิกับย่านการค้าที่จุดตัดของถนนพัฒนาการกับถนนศรีนครินทร์ ทั้ง 3 บริเวณอยู่ใกล้เคียงกันและมีโอกาสพัฒนาต่อเนื่องกันได้และยังพบว่าตามแนวถนนศรีนครินทร์มีการพัฒนาด้านพื้นที่พาณิชย์กรรม อาคารสำนักงาน ธุรกิจการค้าเพิ่มขึ้นมาก

3. โครงการทางด่วนถนนรามอินทรา-อาจณรงค์ เป็นโครงการที่ช่วยลดปัญหาการจราจรติดขัดและเพิ่มโครงข่ายถนนให้กับพื้นที่ด้านทิศตะวันออก เนื่องจากมีก เรขายาวตัวอย่างรวดเร็วผลจากโครงการนี้ทำให้เกิดจุดตัดกับถนนลาดพร้าว เกิดเป็นย่านการค้าใหม่ขึ้นมีห้างสรรพสินค้าอิมพีเรียลลาดพร้าว อีกทั้งยังเป็นการเปิดพื้นที่ที่อยู่ใกล้จากแนวถนนสายหลักให้พัฒนาตัวไปด้วย

4. การพัฒนาถนน ตรอกซอยให้เป็นถนนสายรองเพื่อเป็นการบรรเทาปัญหาการจราจรมีผลต่อการขยายขอบเขตของพื้นที่ย่านการค้าหลักที่มีอยู่ตามปากซอยเหล่านั้น ปัญหาที่ตามมาคือ การเพิ่มขึ้นของการใช้รถยนต์ส่วนตัวมากขึ้น ซึ่งทำให้ย่านการค้ามีที่จอดรถไม่เพียงพอ อีกประเด็นคือ การพัฒนาระบบรถรับจ้างส่วนบุคคลเข้าออกซอย ซึ่งจะช่วยอำนวยความสะดวกและลดปริมาณรถยนต์แต่ควรมีมาตรการเกี่ยวกับความปลอดภัย สถานที่จอดรถรับส่ง ตลอดจนการวางแผนจัดเส้นทางเดินรถอย่างเป็นระบบและครอบคลุมเพื่อให้บริการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

จากปัจจัยหลักๆ เหล่านี้ต่างมีส่วนที่จะส่งผลต่อศักยภาพและแนวโน้มของย่านการค้าหลักของเขตบางกะปิในอนาคต แต่อย่างไรก็ตามย่านการค้าแต่ละแห่งต่างมีปัจจัยเฉพาะของย่านด้านอื่นๆ แตกต่างกันไป ทั้งนี้สามารถสรุปศักยภาพและแนวโน้มของย่านการค้าทั้ง 3 แห่งในเขตบางกะปิได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 5.1 แสดงศักยภาพของย่านการค้าหลักกับพื้นที่ในเขตอิทธิพล

ศักยภาพ	ย่านการค้าหลัก		
	ย่านบางกะปิ	ย่านรามคำแหง	ย่านโชคชัยสี่
<b>1.ย่านการค้าหลัก</b> <u>สภาพทาง</u> ภายภาพ ทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ การเข้าถึง การใช้ที่ดินหลักๆ	- จุดตัดถนนสายหลัก  - 1.935 Km <sup>2</sup>  - ทางรถ(มีอุโมงค์ประจำทาง)และ ทางเรือ(ต้นทาง)  -ที่อยู่อาศัย 49.87% -พาณิชย์กรรม 20.36% -อุตสาหกรรม 1.83% -สถานที่ราชการ 4.25% -คมนาคม 23.69%	- ตามแนวถนนสายหลัก  - 1.242 Km <sup>2</sup>  - ทางรถ(มีอุโมงค์ประจำทาง)และทางเรือ (มีท่าเทียบเรือ)  -ที่อยู่อาศัย 25.13% -พาณิชย์กรรม 32.6% -อุตสาหกรรม 4.6% -สถานที่ราชการ 7.75% -คมนาคม 29.92%	-ทางแยกถนนสายหลัก และสายรอง  - 0.524 Km <sup>2</sup>  - ทางรถและทางเรือ (มีท่าเทียบเรือ)  -ที่อยู่อาศัย 50.17% -พาณิชย์กรรม 22.61% -อุตสาหกรรม 0.43% -สถานที่ราชการ 3.89% -คมนาคม 22.9%
<u>สภาพเศรษฐกิจ -</u> <u>พาณิชย์กรรม</u>  กิจกรรม-รูปแบบทันสมัย  กิจกรรม-รูปแบบดั้งเดิม	-ห้างสรรพสินค้า 5 แห่ง -อาคารสำนักงาน 3 แห่ง -อาคารComplex 1 แห่ง  -ตลาดสด 4 แห่ง -ตึกแถว 1,265 ร้าน -หาบเร่แผงลอย 82 ราย (3จุด)	-ห้างสรรพสินค้า 5 แห่ง -อาคารสำนักงาน7แห่ง -อาคารComplex 4 แห่ง  -ตลาดสด 1 แห่ง -ตึกแถว 610 ร้าน -หาบเร่แผงลอย 361ราย(6 จุด)	-ห้างสรรพสินค้า 2 แห่ง  -ตลาดสด 2 แห่ง -ตึกแถว 368 ร้าน -หาบเร่แผงลอย 220 ราย (2จุด)

ตารางที่ 5.1 (ต่อ)

ศักยภาพ	ย่านการค้าหลัก		
	ย่านบางกะปิ	ย่านรามคำแหง	ย่านโชคชัยสี่
ลักษณะกิจกรรม			
1) ห้างสรรพสินค้า	1) ขนาดใหญ่, มีชื่อเสียง : THE MALL (ค้ำปลีก) : MACRO (ค้ำส่ง) 2) ขนาดกลางเน้นแผนก Supermarket เป็นหลัก : N'MARK : SUPERSAVE : DECEMBER : ADISON (อยู่ใน - อาคารComplex)	1) ขนาดใหญ่, มีชื่อเสียง : THE MALL : CENTRAL 2) เป็นห้างขนาดกลาง : WELCO 3) เป็น Supermarket อย่างเดียว : FOODLAND	1) ห้างขนาดเล็กแต่มีทุกแผนก : JC Department store 2) เป็น Supermarket อย่างเดียว : SEIYU
2) อาคารสำนักงาน	มี 1 แห่ง (เป็นของบริษัทเอกชนรายเดียว)	มี 7 แห่ง (ทั้งขนาดใหญ่และเล็ก)	ไม่มี
3) อาคาร Complex	มี 1 แห่ง 1) อาคารบางกะปิคอม-เพล็กซ์ - ชั้นบนเป็นโรงแรม - ชั้นล่างเป็นห้างสรรพสินค้า ADISON	มี 2 แห่ง 1) อาคาร THE MALL และศูนย์รวมความบันเทิงแบบใหม่ 2) อาคาร - ชั้นบนเป็นสำนักงาน - ชั้นล่างเป็นศูนย์รวมร้านค้า ร้านอาหาร	ไม่มี
4) ตลาดสด	- ตลาดสดบางกะปิ 1, 2, 3 (ติดกัน เก้าแก่และทรุดโทรม) - ตลาดสดแฮปปี้แลนด์	- ตลาดสดหัวหมากใต้รุ่ง (ปากซอยเสรี)	- เป็นตลาดสดโชคชัยสี่ - ตลาดสดสะพาน 2 (เก้าแก่และมีโรงหนังสร้างคู่กันมา)
5) หาบเร่แผงลอย	มี 3 จุด (รวม 82 ราย) - สินค้าแฟชั่น 63%	มี 6 จุด (รวม 361 ราย) - สินค้าแฟชั่น 63%	มี 2 จุด (รวม 220 ราย) - สินค้าอาหาร 54%

ตารางที่ 5.1 (ต่อ)

ศักยภาพ	ย่านการค้าหลัก		
	ย่านบางกะปิ	ย่านรามคำแหง	ย่านโชคชัยสี่
	-สินค้าอาหาร 25%	-สินค้าอาหาร 19%	-สินค้าแฟชั่น 36%
6) อาคารพาณิชย์	อื่นๆ 12% มี 1,265 ร้าน (100%) -สินค้าอุปโภค 46% -(ทั่วไป29%,ขนาด ใหญ่13%,แฟชั่น4%) -งานบริการ 31% -สินค้าบริโภค 19% -สำนักงาน 4%	-สินค้าเบ็ดเตล็ด 8% -อื่นๆ 8% มี 610 ร้าน -งานบริการ 41% -สินค้าอุปโภค 37% -(ทั่วไป 18%,ขนาด ใหญ่2%,แฟชั่น17%) -สินค้าบริโภค 18% -สำนักงาน 3%	-สินค้าเบ็ดเตล็ด 5% -อื่นๆ 5% มี 368 ร้าน -สินค้าอุปโภค 43% -(ทั่วไป30%,ขนาด ใหญ่9%,แฟชั่น4%) -งานบริการ 36% -สินค้าบริโภค 13% -สำนักงาน 8%
<u>สภาพทางสังคม และประชากร</u>			
ประชากร	-ส่วนใหญ่เป็นวัยเรียน วัยทำงาน (15-25 ปี)เป็นโสด -ความรู้ปริญญาตรี,มัธยม และอนุปริญาตามลำดับ -รายได้ค่อนข้างต่ำถึงปาน กลาง	ส่วนใหญ่เป็นวัยเรียน ,ทำ งาน(15-25ปี)เป็นโสด -ความรู้ปริญญาตรีมากที่สุด -รายได้ปานกลางถึงค่อนข้างต่ำ	-ส่วนใหญ่เป็นวัยเรียน ,ทำงาน(15-35ปี)เป็นโสด -ความรู้ปริญญาตรีและ มัธยม -รายได้ปานกลาง
<u>สภาพทางสังคม</u>	-คนจะหนาแน่นมากช่วง เย็น(16.00-22.00 น.) -เป็นย่านใกล้บ้าน -ใช้เวลาเดินทางไม่เกิน 30 นาที	-คนจะหนาแน่นมากช่วง เย็น (16.00-22.00น.) -เป็นย่านใกล้บ้าน -ใช้เวลาเดินทางไม่ เกิน30นาที	-คนจะหนาแน่นมากช่วง กลางวัน(10.00-16.00น.) -เป็นย่านใกล้บ้าน -ใช้เวลาเดินทางไม่เกิน 30นาที

ตารางที่ 5.1 (ต่อ)

ศักยภาพ	ย่านการค้าหลัก		
	ย่านบางกะปิ	ย่านรามคำแหง	ย่านโชคชัยสี่
	-คนนิยมใช้รถประจำทาง	คนนิยมใช้รถประจำทาง,เดิน,แท็กซี่	รถส่วนตัวและรถรับจ้าง(ซูบารุ)
สภาพการค้า	กิจกรรมรูปแบบดั้งเดิมเท่ากับแบบทันสมัย ราคาและคุณภาพปานกลาง มีห้างสรรพสินค้าเป็นตัวนำ(magnet)	กิจกรรมรูปแบบทันสมัยมากกว่าแบบดั้งเดิม ราคาและคุณภาพปานกลาง มีห้างสรรพสินค้าเป็นตัวนำ(magnet)	กิจกรรมรูปแบบดั้งเดิมมากกว่าแบบทันสมัย ราคาและคุณภาพปานกลาง มีห้างสรรพสินค้าและตลาดสดเป็นตัวนำ(magnet)
ความชัดเจนของ - ปัญหา	1) การจราจรติดขัด 75% 2) ความแออัด 50% 3) สภาพแวดล้อม 40% 4) ที่จอดรถไม่พอ 17% 5) หาบเร่แผงลอย 13%	1) การจราจรติดขัด 65% 2) ความแออัด 52% 3) หาบเร่แผงลอย 50% 4) สภาพแวดล้อม 48% 5) ที่จอดรถ 10%	1) การจราจรติดขัด 77% 2) ที่จอดรถ 42% 3) สภาพแวดล้อม 37% 4) ความแออัด 18% 5) หาบเร่แผงลอย 13%
2) เขตอิทธิพล  การใช้ที่ดิน	รัศมีการให้บริการ 7 กม.  -พื้นที่อยู่ในเขตชั้นกลางทั้งหมด 100% พื้นที่พาณิชย์กรรมต่อที่อยู่อาศัย = 1 : 5  -ความหนาแน่นของบ้านเบาบาง 1,442/ตร.กม.  -การขยายตัวของบ้านมากที่สุด (2.3%ต่อปี)  -ความเข้มข้นของการใช้ที่ดินกระจุกตัวเป็นกลุ่มตามแนว	รัศมีการให้บริการ 7 กม.  -พื้นที่อยู่ในเขตชั้นกลาง 70%,เขตชั้นใน 30% พื้นที่พาณิชย์กรรมต่อที่อยู่อาศัย = 1 : 2.5  -ความหนาแน่นของบ้านปานกลาง 2,149/ตร.กม.  -การขยายตัวของบ้านปานกลาง (1.54%ต่อปี)  -ความเข้มข้นของการใช้ที่ดินกระจุกตัวตามแนว	รัศมีการให้บริการ 5 กม.  -พื้นที่อยู่ในเขตชั้นกลาง40%,เขตชั้นใน 60% พื้นที่พาณิชย์กรรมต่อที่อยู่อาศัย = 1 : 2  -ความหนาแน่นของบ้านมากที่สุด 2,317/ตร.กม.  -การขยายตัวของบ้านเบาบาง (1.38%ต่อปี)  -ความเข้มข้นของการใช้ที่ดินกระจุกตัวมากตาม

ตารางที่ 5.1 (ต่อ)

ศักยภาพ	ย่านการค้าหลัก		
	ย่านบางกะปิ	ย่านรามคำแหง	ย่านโชคชัยสี่
	<p>ถนนหลักท่ามกลางพื้นที่อยู่อาศัย</p> <p>-พื้นที่พาณิชย์กรรม ตามแนวถนนและกระจุกตัวเป็นย่านการค้า ดึกแถว แทรกด้วยสำนักงาน โดยเฉพาะ ถนนลาดพร้าว, ถนนรามคำแหง มี 2 ย่านหลักคือ บางกะปิ ,รามคำแหง</p> <p>ขณะที่ตามแนวถนนศรีนครินทร์เป็นสำนักงานเกิดใหม่และย่านการค้าทันสมัย ส่วนถนน สุขุมวิท 1,2,3 เป็นถนนสู่ชานเมืองเป็นพื้นที่อยู่อาศัย</p>	<p>ถนนสายหลักและเข้มข้นมากในพื้นที่ชั้นใน(CBD) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นและมีพื้นที่อื่นๆปะปนหลายประเภทมากกว่าชั้นกลาง ที่ส่วนใหญ่เป็น แต่ที่อยู่อาศัย</p> <p>-พื้นที่พาณิชย์กรรมมีทั้งที่เป็นย่านการค้าหลัก 3ย่านคลองตัน , บางกะปิ ,รามคำแหง ส่วนที่เป็นสำนักงานกระจุกตัวอยู่ในเขตชั้นในหนาแน่นและชัดเจนกว่าที่ปรากฏแทรกอยู่ตามริมถนนในเขตชั้นกลาง (คือ จะพบสำนักงานธุรกิจอยู่ตาม ถนนเพชรบุรี ถนนสุขุมวิท ถนนพระราม9 มากกว่าใน ถนนรามคำแหง และ ถนนลาดพร้าว ) มีย่านสำนักงานเกิดใหม่ตามแนวถนนพระราม9 และ ถนนศรีนครินทร์ ส่วน ย่านบันเทิง ที่ถนน พระราม9ตัดใหม่)</p>	<p>แนวถนนลาดพร้าว และเข้มข้นมากในพื้นที่เขตชั้นใน(CBD)</p> <p>-พื้นที่พาณิชย์กรรมมีที่เป็นย่านการค้าใหญ่ๆคือ ปากทางลาดพร้าว ,โชคชัย 4 ส่วนที่เป็นอาคารสำนักงานใหญ่ๆอยู่ตามถนนรัชดาภิเษกและแทรกอยู่ตามถนนลาดพร้าว บริเวณที่เป็นย่านการค้าลาดพร้าวใหญ่และจัดเป็นย่านหลักของก.ท.ม มีCENTRAL(ห้างสรรพสินค้าที่มีรูปแบบทันสมัยแห่งแรก)เป็นศูนย์กลาง</p>

ตารางที่ 5.1 (ต่อ)

ศักยภาพ	ย่านการค้าหลัก		
	ย่านบางกะปิ	ย่านรามคำแหง	ย่านโชคชัยสี่
	-สถานที่สำคัญ :ม.รามคำแหง NIDA การเคหะฯ, แฟลตคลองจั่น สนามกีฬาหัวหมาก สวนน้ำบึงกุ่ม สวนสยาม ท่าเรือทางยาว(ต้นทาง) ศาลนสถานีของพุด และอิสลามต่างๆ กัน	-สถานที่สำคัญ :ม.รามคำแหง NIDA สนามกีฬาหัวหมาก	-สถานที่สำคัญ :บางส่วนของสวนจตุจักร สถานีขนส่งสายเหนือ ห้างCENTRAL ม.เซ็นจอห์น ม.หอการค้า สวนสนุกแดนเนรมิต ศูนย์สภา
<b>โครงข่ายการคมนาคม</b>	เข้าถึงได้ทุกทิศทาง - จากCBD(ทิศตะวันตก) ผ่านถนนลาดพร้าว,ถนนรามคำแหง - จากชานเมือง(ทิศเหนือ)ผ่านถนนรามอินทรา,ถนนสุขาภิบาล1 - จากชานเมือง(ทิศตะวันออก) ผ่านถนนสุขาภิบาล2,3	เข้าถึงได้โดยผ่านถ.รามคำแหงเท่านั้น แต่ถนนสายหลักที่เชื่อมต่อกับถนนรามคำแหงได้และใกล้ย่านนี้ คือ ถนนทางตะวันตก(จาก CBD) -ถนนพระราม9 (มาจากถนนรัชดาภิเษก )	เข้าถึงได้โดยผ่านถนนลาดพร้าว(สายหลัก)และทางชอยโชคชัยสี่ เชื่อมต่อกับพื้นที่CBDโดย -ถนนพหลโยธินและถนนรัชดาภิเษก เชื่อมต่อกับชานเมืองโดยถนนรามอินทรา
<b>ลักษณะประชากร</b>	-ความหนาแน่นประชากร4,145คน/ตร.กม.จะหนาแน่นมากบริเวณใกล้ย่านและยิ่งไกลยิ่งเบาบางลง -ประชากรขยายตัว 2.19%ต่อปีขยายมากในเขตบึงกุ่ม	-ความหนาแน่นประชากร6,193คน/ตร.กม.จะหนาแน่นมากด้านที่อยู่ในเขตชั้นใน(CBD) -ประชากรขยายตัว -0.22%ต่อปี ขยายตัวมากในเขตดินแดง และลดลงในเขตห้วยขวาง	-ความหนาแน่นประชากร7,058คน/ตร.กม. จะหนาแน่นมากด้านที่อยู่ในเขตชั้นใน (CBD) -ประชากรขยายตัว -1.02%ต่อปี ขยายตัวมากในเขตดินแดงและลดลงในเขตห้วยขวาง

ที่มา : จากการศึกษา



ผลจากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างย่านการค้าหลักกับพื้นที่ในเขตอิทธิพลตามตารางที่ 5.1 พบว่า ย่านการค้าแต่ละแห่งมีศักยภาพและแนวโน้มแตกต่างกันไปตามลักษณะของย่านการค้า และสภาพพื้นที่เขตอิทธิพลซึ่งได้เสนอผลการวิเคราะห์แต่ละย่านการค้าดังต่อไปนี้

## 5.1 ย่านการค้าหลักบางกะปิ

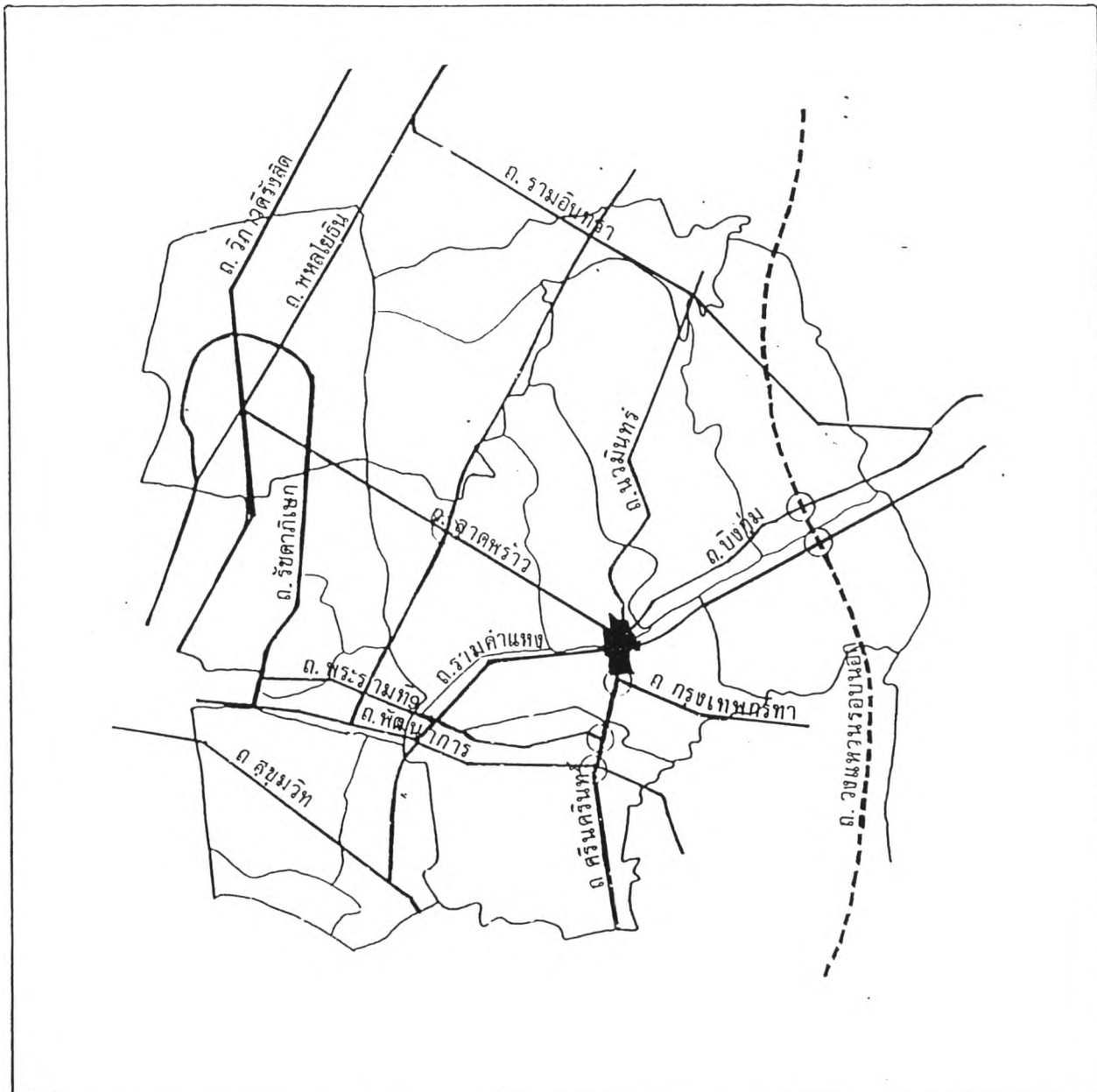
### 5.1.1 ศักยภาพ

ภายในขอบเขตบริการของย่านบางกะปิ มีย่านการค้าหลักรวมค่าแห่งรวมอยู่ด้วย แต่เนื่องจากมีความโดดเด่นและบทบาทที่แตกต่างกัน จึงมีศักยภาพในการบริการด้านการค้าต่างกัน แต่ย่านบางกะปิมีความได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งมากกว่าย่านอื่นๆ เนื่องจากมีโอกาสการเข้าถึงได้ทุกทิศทุกทางและยังมีลักษณะเป็นศูนย์กลางของชุมชน ซึ่งทำให้พื้นที่เหมาะสมต่อการเป็นย่านการค้า แต่เป็นที่ทราบกันดีถึงปัญหาการจราจรของกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน ถนนสายหลักทุกสายต่างประสบปัญหาและด้วยการเป็นจุดตัดของถนนสายหลักหลายสาย การเข้าถึงย่านการค้าบางกะปิจึงกลับเป็นปัญหาสำคัญและเห็นได้ชัดเจนที่สุด

การที่ย่านบางกะปิมีวิวัฒนาการยาวนานควบคู่กับการตั้งถิ่นฐานในยุคที่มีการพัฒนาที่ดินจัดสรรเมื่อประมาณพ.ศ. 2500 ประกอบกับภายในย่านการค้ามีการใช้ที่ดินปะปนกันหลายประเภท ดังนั้นผู้ใช้บริการย่านการค้าจึงมีมากและหลายจุดประสงค์เป็นเหตุที่ทำให้เกิดความแออัด ไร้ระเบียบโดยเฉพาะป้ายรถประจำทางที่คนส่วนใหญ่ต้องใช้นั้นไม่เป็นสัดส่วน ใช้ร่วมอยู่บนทางเท้าที่เป็นจุดอ่อนผันหน้าบเร่แผงลอย

ความเก่าแก่ของย่านการค้าทำให้สภาพโดยรวมดูทรุดโทรม ทศนิยมภาพไม่สวยงามอีกทั้งระบบโครงสร้างพื้นฐานคงเดิม ทั้งๆ ที่การให้บริการเพิ่มมากขึ้น เช่น การระบายน้ำที่ไม่เพียงพอทางเดินภายในตลาดที่คับแคบ ความชำรุดของทางเดินเท้า ความทรุดโทรมของตึกแถวและความสกปรก ดังนั้นจะพบว่าย่านการค้าบางกะปิยังคงมีสภาพเท่าเดิม ในขณะที่ในเขตอิทธิพลมีการขยายตัวของประชากรและที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นและยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอีก ผู้ใช้บริการย่อมมีจำนวนมากขึ้น ผลคือศักยภาพในการให้บริการของย่านการค้าลดลง แต่อย่างไรก็ตามพื้นที่ย่านการค้ามีแนวโน้มขยายกว้างขึ้นขณะเดียวกันย่านการค้ารองก็มีการขยายตัวขึ้นด้วย เป็นการลดภาระของย่านบางกะปิไปได้บ้าง โดยเฉพาะด้านสินค้าและบริการที่มีลำดับศักดิ์ต่ำๆ ที่ใช้บริการตามร้านค้าละแวกบ้านได้

จากระบบโครงข่ายคมนาคมภายในเขตบริการ พบว่า มีจุดตัดของถนนสายหลักอันเป็นตัวชี้้นำในการพัฒนาเพิ่มขึ้น พื้นที่เหล่านี้มีโอกาสพัฒนาเป็นทำเลที่ตั้งของกลุ่มร้านค้า ห้างสรรพสินค้า และย่านการค้าต่อไปดังนี้



การศึกษา : แนวทางการวางแผนพัฒนาย่านการค้าหลักในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา เขตบางกะปิ  
 ภาพที่ 5.1 จุดตัดถนนสายสำคัญในเขตอิทธิพลของย่านการค้าบางกะปิ

<p><b>สัญลักษณ์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ย่านการค้าบางกะปิ</li> <li>○ จุดตัดของถนนสายสำคัญ</li> <li>— ขอบเขตการปกครองระดับเขต</li> <li>— ขอบเขตการปกครองระดับแขวง</li> </ul>	
		<p>มาตราส่วน</p> <p>0 2 4 กม.</p>
<p>ที่มาจากการศึกษา</p>		

- จุดตัดของถนนสุขาภิบาล2 ตัดกับถนนวงแหวนด้านทิศตะวันออก(กำลังก่อสร้าง)
- จุดตัดของถนนสุขาภิบาล3 ตัดกับถนนวงแหวนด้านทิศตะวันออก(กำลังก่อสร้าง) -จุดตัดของถนนศรีนครินทร์ตัดกับถนนพระรามที่ 9 ตัดใหม่

- แยกกรุงเทพกรีฑา

- จุดตัดของถนนลาดพร้าวตัดกับทางด่วนรามอินทรา - อารณรังค์

ซึ่งถ้ามีย่านการค้ากระจายตัวอย่างเป็นระบบ ให้บริการแก่พื้นที่โดยรอบได้อย่างทั่วถึงย่อมทำให้เกิดสมดุลแก่พื้นที่และยังเป็นการแบ่งเบาภาระ และปัญหาของย่านการค้าบางกะปิได้เป็นอย่างดี

การขยายตัวของย่านการค้าบางกะปิเป็นไปในทุกทิศทาง ตามแนวถนนที่ตัดผ่านย่านนี้ โดยเฉพาะทางด้านชานเมืองออกไปทาง ถนนสุขาภิบาล 3 ถนนศรีนครินทร์ที่เดิมเคยเป็นที่ว่างและที่อยู่อาศัยเท่านั้น แต่เมื่อมีการขยายตัวของหมู่บ้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้พื้นที่ที่รกร้างได้รับการพัฒนาเป็นตึกแถวและร้านค้ารวมถึงสำนักงาน ขณะเดียวกันตามถนนลาดพร้าวและถนนรามคำแหงซึ่งเป็นถนนรัศมีมาจากเขต CBD นั้น แต่เดิมมีสภาพทางการค้าพาณิชย์กรรมอยู่แล้ว ปัจจุบันก็มีจำนวนกิจกรรมการค้าเพิ่มมากขึ้น รูปแบบทันสมัยขึ้นเป็นห้างสรรพสินค้า ส่วนร้านค้าเดิมมีการปรับปรุงรูปแบบทำให้รูปแบบการค้าในบริเวณนี้ชัดเจนและเข้มข้นกว่าเดิม

เนื่องจากพื้นที่ให้บริการของย่านการค้าบางกะปิเป็นพื้นที่เขตชั้นกลางทั้งสิ้นนั้น เพราะอยู่ห่างจากเขต CBD มากกว่าย่านอื่นๆ ดังนั้นจึงมีลักษณะของการเป็นศูนย์กลางที่ต้องพึ่งพาตัวเองมากกว่าย่านการค้าอื่นๆ จึงพบว่าพื้นที่ที่อยู่ใกล้ย่านการค้าจะมีประชากรหนาแน่นมาก และยิ่งไกลออกไปจะยิ่งเบาบางลง แสดงว่าประชากรกระจุกตัวอยู่ใกล้กับย่านการค้าหลัก ในกรณีที่พื้นที่ในเขตบริการของย่านการค้านี้ไม่มีส่วนคาบเกี่ยวหรือพึ่งพาพื้นที่ในเขต CBD

ย่านบางกะปิ เป็นย่านการค้าหลักที่ตั้งดักประชาชนจากชานเมืองฝั่งตะวันออกย่านแรกของเขตชั้นกลาง โดยเฉพาะผู้ที่อยู่อาศัยในเขตบึงกุ่มและสวนหลวงที่ยังขาดย่านการค้าหลักๆ ที่ใหญ่เท่า ย่านบางกะปิ แต่ถ้าห่างไกลออกไปในชานเมืองอีกจะพบย่านมินิบูรีอยู่ในชานเมือง ปัจจุบันมีการขยายตัวของร้านค้า และห้างสรรพสินค้าอย่างรวดเร็วเป็นห้างสรรพสินค้าแบบขายส่งและขายปลีกมีที่จอดรถด้านหน้าเป็นหลัก และเน้นเฉพาะการขายสินค้ามากกว่าความบันเทิงหรือการพักผ่อนหย่อนใจ เช่น Carrefour Lotus ซึ่งมีความสะดวกสบายในการจับจ่ายมากขึ้น นับเป็นทางเลือกใหม่ที่สำคัญของประชาชนในเขตบริการบางกะปิ ทั้งนี้อาจเกี่ยวข้องกับระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางซึ่งคนส่วนมากมักจะยอมเสียเวลาในการเดินทางไปยังย่านการค้าไม่เกิน 30 นาที

จากลักษณะการใช้ที่ดินในเขตอิทธิพลของย่านการค้าบางกะปิ ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะหมู่บ้านจัดสรร และในอนาคตยังมีแนวโน้มที่จะขยายตัวมากขึ้นเรื่อยๆ ดังนั้นนอกจากร้านค้าและบริการที่เกี่ยวข้องกับครัวเรือนแล้วยังพบว่ามีร้านค้าเกี่ยวกับอุปกรณ์ก่อสร้าง งานไม้ และงานโลหะเป็นจำนวนมากกว่าย่านอื่นๆ เนื่องจากการขยายตัวของที่อยู่อาศัยยังคงเพิ่มมากขึ้นและด้วย

พัฒนาการอันยาวนาน ทำให้รูปแบบการค้าในย่านนี้จึงมีทั้งแบบดั้งเดิม เช่น ตลาดสด ร้านค้าตึกแถว หาบเร่แผงลอย และรูปแบบการค้าแบบทันสมัย เช่น ห้างสรรพสินค้า อาคารComplex อาคารสำนักงานกระจายตัวปะปนผสมผสานกันอยู่อย่างแยกไม่ออกและยังมีความสำคัญในตัวเองทุกรูปแบบ

### 5.1.2 แนวโน้ม

การขยายตัวของย่านการค้าบางกะปิจะแผ่ออกไปในทุกทิศทุกทางโดยเฉพาะ ตามแนวถนนที่ตัดผ่านย่านการค้านี้ ทำเลที่ตั้งที่ย่านนี้เหมาะสมต่อการเป็นศูนย์กลางมากเนื่องจากมีโอกาสในการเข้าถึงมากที่สุด และยังมีแหล่งงาน สถานที่ราชการและอื่นๆ อันเป็นปัจจัยดึงดูดประชาชนเข้ามาใช้บริการในย่าน แต่เมื่อประชาชนมีจำนวนมาก และยังมีแนวโน้มขยายตัวมากขึ้นอีก จึงยิ่งทำให้ย่านการค้าต้องรองรับการให้บริการหลายด้านและหนักขึ้น จนในที่สุดพบปัญหามากมายดังกล่าวมาแล้ว แม้จะมีการขยายพื้นที่ย่านการค้าออกไปกว้างขึ้น แต่การกระจุกตัวของกิจกรรมต่างๆ ทั้งตลาด ห้างสรรพสินค้าและร้านค้า หาบเร่แผงลอย ยังคงอยู่หนาแน่นในที่เดิมที่มีความแออัดและทรุดโทรมตามกาลเวลา นอกจากนี้ โครงสร้างพื้นฐานทั้งถนน ตรอกซอย ทางเท้า ท่อระบายน้ำก็ยังคงมีระบบเดิม ไม่เพียงพอ และไม่เหมาะสมกับสภาพปัจจุบัน หากเป็นเช่นนี้ปัญหาก็ยิ่งทวีความรุนแรงมากขึ้น การขยายตัวของร้านค้าและกิจกรรมอื่นๆ อาจจะกระจายออกห่างจากที่เดิม เนื่องจากแออัดและหมดพื้นที่แล้ว นอกจากนี้ยังมีแนวโน้มว่าจะมีการปรับปรุงตึกแถวเก่าที่ทรุดโทรมหรือรื้อถอนบางจุดเพื่อได้ใช้พื้นที่ไปในกิจกรรมอื่นที่คุ้มค่ามากกว่านี้ นอกจากนี้บริเวณทางเข้าท่าเรือและอุจจอรถประจำทาง ยังมีแนวโน้มว่าจะมีการค้าเพิ่มมากขึ้นโดยเฉพาะพวกหาบเร่แผงลอย

กิจกรรมการค้าในย่านนี้ยังคงต้องให้บริการแก่ครัวเรือนเป็นหลัก แต่ในอนาคตย่านการค้ารองจะมีบทบาทด้านสินค้าอุปโภคบริโภคมากขึ้น ส่วนย่านการค้าหลักบางกะปิจะมีความเป็นศูนย์กลางที่มีลำดับความสำคัญมากขึ้น สินค้าและบริการมีลักษณะที่มีลำดับศักดิ์สูงขึ้น เป็นสินค้าและบริการที่หาซื้อจากย่านการค้ารองไม่ได้

รูปแบบกิจกรรมการค้าทั้งแบบดั้งเดิม และแบบทันสมัยต่างก็ยังคงต้องมีอยู่ แต่รูปแบบทันสมัยมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นมากกว่า เนื่องจากได้รับความนิยม สะดวกสบายทันสมัย และแปลกใหม่สอดคล้องกับความต้องการและวิถีชีวิตของประชาชน อย่างไรก็ตามรูปแบบดั้งเดิม ที่มีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้น คือ หาบเร่แผงลอย

## 5.2 ย่านการค้าหลักรามคำแหง

### 5.2.1 ศักยภาพ

ย่านการค้ารามคำแหง มีทำเลอยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยและสถานที่ราชการหลายแห่งมีตำแหน่งที่ตั้งอยู่ริมถนนสายหลักท่ามกลางพื้นที่ให้บริการที่อยู่ในเขตชั้นกลางถึง 70% และอยู่ในเขตชั้นในเพียง 30% พื้นที่ในเขตชั้นกลางที่อยู่ทางด้านทิศตะวันออกของย่านนี้มีการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยและมีย่านการค้าหลักบางกะปิตัดคนจากชานเมืองเข้ามาก่อนจะถึงย่านรามคำแหง ขณะที่พื้นที่ทางตะวันตกของย่านมีความอึดตัวทั้งทางด้านธุรกิจการพาณิชย์และความหนาแน่นประชากรค่อนข้างเต็มที่ ซึ่งมีย่านการค้าหลักคลองตันตัดคนที่จากเขตชั้นในก่อนจะถึงย่านรามคำแหง ดังนั้นย่านการค้ารามคำแหงจึงตั้งอยู่กึ่งกลางระหว่างย่านการค้าหลัก 2 แห่ง แต่ลักษณะเฉพาะของย่านรามคำแหงแตกต่างจากย่านการค้าหลักทั้ง 2 จึงมีบทบาทการให้บริการต่างกัน

การขยายตัวของย่านรามคำแหงจะออกมาทางทิศตะวันออกด้านเขตชั้นกลางมากกว่า เนื่องจากทางเขตชั้นในอึดตัวด้านพาณิชย์กรรมมากแล้ว ลักษณะของพื้นที่ทางการค้าที่เพิ่มขึ้นนี้ยังคงเกาะติดตามแนวถนนหลักรามคำแหงแต่ไม่ต่อเนื่องเป็นพื้นที่ผืนเดียวกันกับย่านเดิมเนื่องจากมีที่ดินราชการและพื้นที่ในกรรมสิทธิ์อื่นๆ กั้นอยู่ ส่วนการเกิดขึ้นของกิจการธุรกิจและสำนักงานทางด้านตะวันตกของย่านนี้บริเวณถนนพระรามที่ 9 นั้นเป็นผลมาจากการขยายตัวของเมืองจากเขต CBDมายังชานเมืองมากกว่าที่จะเป็นผลจากการขยายตัวของย่านการค้ารามคำแหง เนื่องจากลักษณะของกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นแตกต่างกัน

การปรับปรุงพัฒนาสภาพอาคารร้านค้าที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในย่านการค้ารามคำแหงนั้น จะพบเห็นได้ชัดเจน นอกจากบริเวณริมถนนแล้วยังพบว่า ในตรอกซอยที่มีสะพานเชื่อมต่อกับพื้นที่ทางด้านเหนือของคลองแสนแสบได้แก่ ซอยรามคำแหง 21,39 ,43/1,53,และ65 มีการขยายตัวของร้านค้ามากกว่าซอยตัน ในขณะที่เดียวกันฝั่งตรงข้ามในซอยรามคำแหง 24(ซอยเสรี) ก็มีการขยายตัวของร้านค้าเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากสามารถเชื่อมต่อกับถนนพัฒนาการได้ และภายในซอยยังเป็นชุมชนขนาดใหญ่ และมีมหาวิทยาลัยอัสสัมชัญอยู่ด้วย

ประชากรที่ใช้บริการส่วนใหญ่ที่ใช้บริการมีเหตุผลสำคัญคือ ย่านการค้ารามคำแหงอยู่ใกล้ที่อยู่อาศัยและสถานที่ทำงานหรือสถานศึกษา แสดงว่าพื้นที่โดยรอบมีความสำคัญในด้านการเป็นที่อยู่อาศัย แหล่งงาน และศูนย์กลางด้านการศึกษา ผู้คนส่วนใหญ่ใช้วิธีเดินทางมาโดยรถประจำทาง เนื่องจากเป็นย่านการค้าที่มีลักษณะเป็นแถบยาวขยายตามแนวถนนสายหลักเพียงสายเดียว จึงมีรถประจำทางผ่านเข้าถึงได้สะดวก เสียเวลาในการเดินทางไม่เกิน 30 นาที นอกจากนี้ยังมีประชาชนอีกไม่น้อยที่ใช้วิธีเดินทางเนื่องจากพื้นที่ส่วนที่ลึกเข้าไปจากแนวถนนเป็นที่อยู่อาศัยโดยฝั่งซ้ายมีลักษณะเป็นหอพัก ส่วนฝั่งขวาเป็นหมู่บ้านจัดสรร มหาวิทยาลัยและสถานที่ราชการ ซึ่งประชากรกลุ่มนี้จะเดินมายังย่านการค้าได้สะดวกที่สุด



การอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยรามคำแหงซึ่งมีกลุ่มนักศึกษาไม่น้อยที่เป็นคนต่างจังหวัด จึงเกิดกิจกรรมหอพักจำนวนมากอยู่ภายในย่านการค้า ร้านค้าที่ต่อเนื่องกัน เช่น ร้านอาหารสำเร็จรูป ร้านเช่าหนังสือ ร้านซัก-อบ-รีด ร้านเสริมสวย มักมีทำเลอยู่ภายในซอยใกล้หอพัก นอกจากนี้กิจการประเภทร้านรับพิมพ์ ถ่ายเอกสาร ร้านขายหนังสือใหญ่ๆ โรงเรียนกวดวิชา สอนพิเศษภาษาและคอมพิวเตอร์จะพบมากบริเวณนี้และมักติดถนนใหญ่ ปัจจุบันกิจการเหล่านี้ขยายตัวอย่างรวดเร็วและกลายเป็นแหล่งรวมที่มีชื่อเสียงดึงดูดนักเรียนนักศึกษาจากที่ไกลๆ เข้ามาได้มากและถือเป็นลักษณะเฉพาะอันเป็นหน้าเป็นตาของย่านรามคำแหงในช่วงเวลากลางวันและการเป็นแหล่งรวมของกลุ่มคนวัยเรียน มีความรู้ คนรุ่นใหม่ทันสมัย ทำให้ร้านค้าที่มุ่งเน้นบริการอำนวยความสะดวกสบายอย่าง ร้านมินิมาร์ท ร้านฟาสต์ฟู้ด ห้างสรรพสินค้าตลอดจนบริการด้านการพักผ่อนหย่อนใจและความบันเทิง เช่น โรงภาพยนตร์ โบว์ลิง สนุกเกอร์ เป็นต้น ต่างเพิ่มจำนวนขึ้นมากกว่าย่านอื่นๆ นอกจากนี้ที่เกี่ยวข้องกับสินค้าตามแฟชั่นก็มีการขยายตัวอย่างมากเช่นกัน โดยเฉพาะสินค้าที่มีราคาถูก เนื่องจากกลุ่มลูกค้ายังไม่มีรายได้เป็นของตนเองจึงพบทั้งในรูปแบบร้านค้า และหาบเร่แผงลอย ซึ่งได้รับความนิยมมีหนาแน่นขึ้นเรื่อยๆ จนกลายเป็นแหล่งรวม และเป็นภาพจน์ของย่านนี้ในช่วงเวลากลางคืนเพราะเป็นเวลาที่ยอนุญาตให้ทำการค้าหาบเร่แผงลอยได้ ซึ่งทำให้เป็นเวลาที่มียุคคนแออัดที่สุดของวัน

## 5.2.2 แนวโน้ม

การขยายตัวของย่านมีแนวโน้มเป็นไปในทิศทางเดียวกับการขยายตัวของเมือง คือ ขยายออกไปทางชานเมืองและมีโอกาสเกิดย่านใหม่ๆ ทันสมัยในพื้นที่ๆ มีถนนตัดใหม่ผ่าน เช่น ริมถนนพระรามที่ 9 ตัดใหม่ ในเขตสวนหลวง ส่วนในตัวของย่านการค้ารามคำแหงเองมีแนวโน้มในการพัฒนาและปรับเปลี่ยนตัวเองในแง่ความทันสมัย ความสะดวกสบาย ยกกระดับคุณภาพในทุกด้านให้มีมาตรฐานมากขึ้นมีการปรับปรุงตึกรามเก่าๆ ให้ใหม่และสวยงาม มีลักษณะอาคาร Complex อาคารสำนักงานและศูนย์รวมความบันเทิง-ห้างสรรพสินค้า สภาพทั่วไปใกล้เคียงกับย่านการค้าในเขตCBDมากกว่าย่านอื่นๆ ที่ทำการศึกษาในเขตบางกะปิ ทั้งนี้เนื่องจากการอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยซึ่งกลุ่มคนมีลักษณะเป็นคนรุ่นใหม่ทันสมัยรักอิสระและมีความรู้เป็นลักษณะที่ใกล้เคียงกับลักษณะของผู้ที่อาศัยในเขตCBD กิจกรรมที่มีโอกาสขยายตัวในอนาคตคือ

1. หอพัก อพาร์ทเมนต์สำหรับนักศึกษา
2. สินค้าประเภทแฟชั่น และบริการด้านความเสริมสวยและเสริมความงาม
3. สถาบันความรู้กวดวิชา รับพิมพ์งานและถ่ายเอกสาร รวมทั้งกิจกรรมที่ต่อเนื่อง

จากการศึกษา

รูปแบบกิจกรรมการค้าในอนาคตคาดว่าร้านค้าต่างๆจะมีการปรับเปลี่ยนเป็นร้านที่มีรูปแบบทันสมัยขึ้นเช่น ร้านมินิมาร์ท ร้านฟาสต์ฟู้ด เป็นต้น หาบเร่แผงลอยยังคงต้องมีเพราะราคาถูกและสะดวกในการจับจ่ายเหมาะกับชีวิตเร่งรีบโดยจะเป็นสินค้าประเภทอาหารและแฟชั่นเป็นหลักแต่มีแนวโน้มขยับขยายพื้นที่ให้เป็นสัดส่วนมากขึ้น นอกจากนี้ยังมีโอกาสเพิ่มมากขึ้นในซอยที่มีท่าเรือยาวอยู่ด้วย ในส่วนของตลาดสดจะลดบทบาทแต่ยังคงมีอยู่เพราะยังต้องบริการประชาชนที่พักอาศัยในหมู่บ้านเป็นต้น สำหรับห้างสรรพสินค้าและรูปแบบการค้าแบบทันสมัยยังคงความสำคัญและยังต้องมีบทบาทเพิ่มขึ้นอย่างมากโดยเฉพาะในเรื่องการให้บริการด้านความบันเทิงและการพักผ่อนหย่อนใจ เช่น โรงภาพยนตร์ โบว์ลิง สนุกเกอร์ ฯลฯ ตามกระแสนิยมต่อไป

### 5.3 ย่านการค้าหลักโชคชัยสี่

#### 5.3.1 ศักยภาพ

ย่านการค้าโชคชัยสี่ มีตำแหน่งที่ตั้งอยู่ใกล้กับพื้นที่ในเขต CBD มากกว่าย่านอื่นๆ ที่ทำการศึกษาในเขตบางกะปิ พื้นที่บริการอยู่ในเขตชั้นกลางเพียง 40% และอยู่ในเขตชั้นในถึง 60% และพบว่ามีสัดส่วนพื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรมมากถึง 29% ส่วนใหญ่กระจุกตัวทางด้านตะวันตกของย่านที่อยู่ในเขตCBD โดยเฉพาะบริเวณปากทางลาดพร้าวถือเป็นย่านการค้าหลักขนาดใหญ่ ที่มีห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลและตลาดสดลาดพร้าวเป็นศูนย์กลาง ส่วนอาคารสำนักงานจะมีอยู่มากตามถนนรัชดาภิเษกและแทรกตัวอยู่ตามถนนลาดพร้าวบ้าง ขณะที่การใช้ที่ดินทางด้านพื้นที่เขตชั้นกลางส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยอย่างชัดเจน สำหรับทางด้านตะวันออกของขอบเขตการให้บริการของย่านโชคชัยสี่นั้นยังมีย่านบางกะปิซึ่งเป็นย่านการค้าหลักอีกย่านหนึ่งแต่อยู่นอกเขตบริการ

ย่านการค้าโชคชัยสี่ตั้งอยู่ท่ามกลางพื้นที่พักอาศัยอยู่ติดถนนสายหลักและขยายเข้าไปในซอยโชคชัยสี่ซึ่งมีผิวจราจรแคบเพียง 4 ช่องทางสัญจรเท่านั้นและในซอยไม่มีรถประจำทางผ่าน ประชากรที่ให้บริการส่วนใหญ่จะใช้วิธีการเดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัว ดังนั้นปัญหาสำคัญที่สุดของย่านนี้คือการจราจรที่ติดขัดและขาดที่จอดรถ สำหรับผู้ใช้บริการส่วนใหญ่จะใช้เวลาในการเดินทางมายังย่านนี้ไม่เกิน 30 นาทีและเป็นประชาชนที่พักอาศัยภายในซอยโชคชัยสี่ซึ่งเป็นถนนสายรองเชื่อมต่อตรอกซอยอื่นๆ อีกมากมายทั่วพื้นที่ด้านใน

การเข้าถึงย่านการค้า สามารถทำได้ทั้งทางถนนสายหลักที่ส่วนใหญ่ใช้รถประจำทาง และถนนสายรองที่ใช้รถส่วนตัวและรถรับจ้าง ทั้งนี้การเข้าถึงทางถนนสายหลักมีน้อยกว่าเพราะจากCBDมายังย่านการค้าที่ปากทางลาดพร้าวกันอยู่ก่อนแล้ว ขณะที่จากชานเมืองมาตามถนนสายหลักก็มีย่านบางกะปิติดกันก่อนแล้ว ดังนั้นการเข้าถึงย่านการค้านี้ส่วนมากผ่านมาทางถนนสายรองหรือซอยที่สามารถเชื่อมต่อกับถนนพหลโยธิน ถนนรัชดาภิเษก ถนนรามอินทราและทางด่วนรามอินทรา-อจณรงค์ ซึ่งถนนเหล่านี้อยู่รอบทิศทางของย่านแห่งนี้





สภาพของชุมชนที่อยู่อาศัยในพื้นที่บริการนั้นพบว่า มีความหนาแน่นของบ้านถึง 2,371 หลังต่อตารางกิโลเมตรซึ่งมีมากที่สุดเมื่อเทียบกับอีก 2 ย่านแต่มีการขยายตัวของบ้านน้อยที่สุดเพียง 1.38% แสดงว่าพื้นที่บริเวณนี้มีการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยมานานแล้ว จนปัจจุบันจึงอึดตัวทั้งนี้ย่านการค้าซึ่งเกิดควบคู่มากับการพัฒนาที่อยู่อาศัยในละแวกนี้ จึงมีทั้งรูปแบบดั้งเดิม (Traditonal aspect) อย่างตลาดสดและตึกแถว ส่วนลักษณะการค้าที่ขยายตัวเพิ่มเติมขึ้นภายหลังในซอยโชคชัย สี่นั้นจะมีรูปแบบทันสมัยขึ้น (Modernization) อย่างห้างสรรพสินค้าและSupermarket นอกจากนี้ร้านค้าตึกแถวแบบเดิมก็มีการปรับเปลี่ยนเป็นร้านมินิมาร์ท เพิ่มมากขึ้น สินค้าและบริการต่างๆ เป็นสินค้าอุปโภคและบริโภคและสินค้าจำเป็นพื้นฐานสำหรับครัวเรือน เช่น ร้านอาหาร ร้านเครื่องใช้ในครัวเรือน ร้านรับตัดเสื้อผ้า ร้านเสริมสวย คลินิกและทันตกรรม และจากการใช้รถส่วนตัวมากจึงมีร้านรับซ่อมและค้าอะไหล่รถและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับยานพาหนะอยู่เป็นจำนวนมาก

กลุ่มประชากรที่ใช้บริการย่านการค้าโชคชัยสี่มีหลากหลายกลุ่ม ทั้งนี้พิจารณาจากลักษณะการใช้ที่ดินภายในพื้นที่บริการแล้วพบว่า มีสถานศึกษาระดับโรงเรียนเป็นจำนวนมากซึ่งการเดินทางผ่านเข้าไปยังพื้นที่ด้านในต้องผ่านย่านการค้านี้ทำให้ย่านการค้านี้เป็นจุดnodeที่สำคัญ กลุ่มคนที่เดินทางเข้าใช้บริการต่างๆ ในย่านการค้านี้จึงหลากหลายขึ้น คือจากเดิมมีเพียงกลุ่มแม่บ้านแต่ในปัจจุบันวัยเรียนก็เป็นกลุ่มคนที่ผ่านย่านนี้ โดยเฉพาะบริเวณที่เข้าถึงง่ายและเห็นชัดอย่างริมถนนลาดพร้าวบริเวณย่านการค้าจึงเป็นที่ตั้งของสถาบันกวดวิชาและสอนพิเศษด้านภาษาและคอมพิวเตอร์ ตลอดจนขยายตัวเข้าถึงตึกแถวในซอยก็เริ่มมีกิจการประเภทนี้เพิ่มขึ้น เมื่อเป็นเช่นนี้หาบเร่แผงลอยกลุ่มแฟชั่นจึงตามมาโดยเฉพาะในช่วงเวลาเย็น เป็นการเพิ่มเติมสีสันเข้ามาในย่านที่จากเดิมมีเพียงแผงลอยขายอาหารได้รุ่งแก่กลุ่มลูกค้าที่ทำงานกลางคืน เนื่องจากมีคาเฟ่และอาบอบนวดในบริเวณนี้หลายแห่งซึ่งปัจจุบันก็ยังคงมีอยู่ ที่ส่งผลต่อความปัญหาด้านสุขอนามัย นอกจากนี้การใช้แก๊สหุงต้มอาหารต้องเพิ่มความระมัดระวังเพราะอาจเกิดอุบัติเหตุได้ง่าย

ย่านการค้าดังกล่าว เป็นย่านที่มุ่งเน้นการขายสินค้าสำหรับครัวเรือนที่อยู่โดยรอบแต่การเดินทางมาย่านการค้าก็มีลักษณะควบคู่ไปกับการมาติดต่อธุระด้วย เช่น การมาธนาคาร การมาเรียนพิเศษ เป็นต้น

### 5.3.2 แนวโน้ม

ย่านการค้าโชคชัยสี่มีแนวโน้มจะขยายตัวลึกเข้าไปในพื้นที่ตามถนนซอยโชคชัยสี่ ที่สามารถเชื่อมต่อกับถนนสายหลักรอบนอกได้หลายสาย ย่านนี้พัฒนามาจากย่านการค้าละแวกบ้านที่เกาะติดถนนลาดพร้าว ซึ่งเป็นรัศมีจากCBDผ่านเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร ย่านการค้าแห่งนี้จึงมีลักษณะเป็นย่านที่ตั้งระหว่างทางผ่านจากบ้านไปที่ทำงาน และเพิ่มความสำคัญขึ้นเมื่อถนนในซอยได้ปรับปรุงเป็นถนนสายรอง เมื่อมีถนนรามอินทรา-อาจณรงค์ตัดกับลาดพร้าว ทำให้มีทางแยกใกล้

กับบริเวณย่านการค้านี้มากขึ้น ให้เกิดมีทั้งมีห้างสรรพสินค้าอิมพีเรียลที่ครบวงจร ร้านค้าและหาบเร่แผงลอย ในย่านการค้าใหม่ที่เกิดขึ้นนี้ซึ่งย่อมส่งผลต่อย่านการค้าโชคชัยที่เด่นในรูปแบบการค้าแบบเดิมถึงแม้จะมีห้างสรรพสินค้าอยู่บ้างแต่ก็มีขนาดเล็กและไม่ครบวงจร ดังนั้นย่านการค้านี้จึงมีแนวโน้มที่จะปรับปรุงตัวให้สมบูรณ์แบบมากกว่าจะมีการขยายตัวแผ่กว้างออกไปยกเว้นพื้นที่ภายในซอยโชคชัยที่มีโอกาสขยายตัวได้

กิจกรรมในรูปแบบห้างสรรพสินค้าและซูเปอร์มาร์เก็ต ที่พบในซอยจำเป็นต้องเน้นเรื่องที่จอดรถ ส่วนบริการด้านความบันเทิงยังขาดแคลน สินค้าจำเป็นต่อชีวิตประจำวันและสำคัญต่อครัวเรือนยังคงครองอันดับความสำคัญในย่านนี้ ขณะที่ร้านค้าเกี่ยวข้องกับชุดนักเรียน ตำราเรียน และสินค้าแฟชั่นก็มีโอกาสมีการขยายตัวสูงขึ้นพอๆ กับสถาบันสอนพิเศษทั้งหลาย ขณะที่ตลาดสดยังคงมีอยู่เนื่องจากยังจำเป็นต้องการบริการให้ครัวเรือนอยู่มากแต่อาจจะไม่ขยายตัวอีกเนื่องจากการเกิดขึ้นของห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ที่สะดวกกว่าการใช้บริการตลาดสด สำหรับการค้าแบบหาบเร่แผงลอยมีโอกาสขยายตัวสูงมากขึ้นเนื่องจากปัจจัยด้านราคาสินค้าที่ถูกกว่าในห้างและกลุ่มลูกค้าที่ขยายตัวขึ้นเรื่อยๆ โดยเฉพาะสินค้าประเภทอาหารและแฟชั่น อย่างไรก็ตามจำเป็นต้องเตรียมการรองรับปัญหาที่มีโอกาสเกิดขึ้นเกี่ยวกับการจัดการพื้นที่ที่ต้องจัดให้เหมาะสมและเป็นสัดส่วนมากกว่าบนทางเท้าเนื่องจากจะแออัดเกินไปโดยเฉพาะบริเวณป้ายรอรถประจำทาง

ถ้าย่านการค้าโชคชัยนี้ จะมีรูปแบบการค้าลักษณะเดียวกับย่านการค้าลาดพร้าวและบางกะปิ ย่านโชคชัยก็อาจไม่โตขึ้นกว่านี้แต่อาจมีการปรับปรุงแบบให้ทันสมัยขึ้น ทำหน้าที่ให้บริการที่สะดวกสบายถูกสุขลักษณะและปรับปรุงทางด้านพื้นที่ที่อยู่ภายในซอยให้มีสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ เช่น สวนหย่อม สนามเด็กเล่น หรือความบันเทิงด้านอื่นๆ ให้พอเหมาะกับประชาชนผู้ใช้บริการใจละแวกนั้น เนื่องจากมีย่านการค้าหลัก 2 แห่ง คือย่านลาดพร้าวและบางกะปิที่มีขนาดใหญ่และมีแรงดึงดูดมากกว่าย่านนี้ ประกอบกับยังมีย่านการค้าแห่งใหม่ที่มีแนวโน้มการขยายตัวมากกว่าย่านโชคชัยที่เกิดขึ้นใกล้กัน นั่นคือ ย่านการค้าบริเวณห้างอิมพีเรียล(ลาดพร้าว)ที่เป็นจุดตัดของถนนลาดพร้าวกับถนนรามอินทรา-อาจณรงค์ อย่างไรก็ตามย่านการค้าโชคชัยยังมีแนวโน้มขยายตัวเข้าซอยมากขึ้นและมีโอกาสที่จะต้องปรับปรุงส่วนที่เก่าแก่ให้ทันสมัยขึ้น พร้อมๆ กับการจัดการขยายถนนซอยและจัดระบบการจราจรในซอยให้เหมาะสมเพียงพอมากขึ้น สำหรับร้านค้าที่จะเกิดขึ้นใหม่ต้องคำนึงถึงความสะดวกเรื่องที่จอดรถเป็นสำคัญ

#### 5.4 สรุปศักยภาพและแนวโน้มสถานการณ์ค้าหลักในเขตบางกะปิ

ศักยภาพหรือความพร้อมในการพัฒนาของย่านการค้าหลักย่อมมีความสอดคล้องกับพื้นที่ในเขตอิทธิพลของย่าน ทั้งนี้เพื่อการให้บริการได้อย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับสภาพของเขตชั้นกลางทั้งในด้านบทบาทหน้าที่ การบริการของกิจกรรมต่างๆ ภายในย่านการค้ารวมทั้งสภาพการใช้ที่ดินที่มีความสอดคล้องกันด้วย ซึ่งทั้งหมดนี้เป็นตัวชี้ให้เห็นแนวโน้มในอนาคตของย่านการค้าที่มีการขยายตัวทางพื้นที่ การเพิ่มบทบาทหน้าที่ และการเปลี่ยนแปลงไปของรูปแบบกิจกรรมพาณิชย์กรรมต่างๆ ดังนั้นจึงจำเป็นต้องหาแนวทางการวางแผนพัฒนาย่านการค้าหลักต่อไปในอนาคตเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพที่เป็นอยู่จริงและแนวโน้มของพื้นที่ รวมทั้งสภาพสังคมและวิถีชีวิตในเขตอิทธิพลของย่านการค้าหลักด้วย