

ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงบทบาททางด้านพาณิชย์กรรม
ของย่านการค้าศูนย์กลางเมืองชลบุรี



นายธรรมศักดิ์ สงกา

ศูนย์วิทยพัทยาการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต


สาขาวิชาการวางแผนภาคและเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2553

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

FACTORS INFLUENCING THE CHANGE OF COMMERCIAL ROLES
OF CHONBURI CITY CENTER



Mr. Thammasak Songka

ศูนย์วิทยพัทยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

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

Department of Urban and Regional Planning

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2010

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงบทบาททางด้าน

พาณิชย์กรรมของย่านศูนย์กลางเมืองชลบุรี

โดย

นายธรรมศักดิ์ สงกา

สาขาวิชา

การวางแผนภาคและเมือง

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

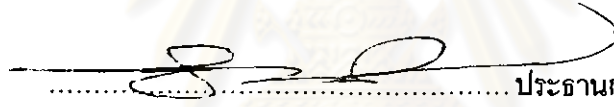
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พนิต ภูจินดา

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

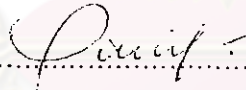


..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ศาสตราจารย์ ดร. บันชิต จุลาสัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



..... ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ไชศรี ภัคดีสุขเจริญ)



..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พนิต ภูจินดา)



..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อภิวัฒน์ รัตนวราหะ)



..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ดร. สุวดี นรรษาสุขสิน)

ธรรมศักดิ์ สงกา: ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงบทบาททางด้านพาณิชย์กรรมของย่านการค้า
ศูนย์กลางเมืองชลบุรี. (FACTORS INFLUENCING THE CHANGE OF COMMERCIAL ROLES
OF CHONBURI CITY CENTER) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: ผศ.ดร.พนิต ภูจินดา, 179 หน้า.

วิทยานิพนธ์นี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงทางด้านพาณิชย์กรรมของย่าน
ศูนย์กลางเมืองชลบุรี จากการศึกษาพบว่า ย่านศูนย์กลางเมืองชลบุรีมีพัฒนาการเปลี่ยนแปลงสำคัญทางด้าน
พาณิชย์กรรม 4 ช่วงเวลาด้วยรูปแบบทางด้านพาณิชย์กรรม 3 รูปแบบ ได้แก่ (1) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ
พาณิชย์กรรม (2) อาคารของสถานประกอบการ (3) ลักษณะประเภทสินค้า จากนั้นได้ทำการวิเคราะห์ปัจจัยที่
เป็นสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ด้วยการพิจารณาคัดเลือกตัวแปรที่เป็นปัจจัยทางกายภาพ เศรษฐกิจ
และสังคม มาใช้ในการวิเคราะห์เชิงปริมาณทั้งหมด 12 ปัจจัย ด้วยวิธีวิเคราะห์แบบตารางไขว้ (Cross Table
Analysis)

ผลการวิเคราะห์พบว่า ปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงย่านการค้าศูนย์กลางเมืองชลบุรี ได้แก่
(1) การพัฒนาระบบคมนาคมขนส่ง (2) ความสะดวกจากการเข้าถึง (3) การขยายตัวของที่อยู่อาศัย (4) รายได้
ประชากร (5) ลักษณะการประกอบอาชีพของประชากรเมือง (6) ลักษณะของประชากร (7) การขยายตัวของ
ย่านการค้าชานเมือง และ (8) ปัจจัยนโยบาย กฎหมาย ข้อกำหนดจากภาครัฐ ผลการศึกษาสรุปได้ว่า การสร้าง
ถนนสุขุมวิทผ่านพื้นที่เมืองชลบุรีทำให้เกิดการเชื่อมโยงระหว่างตัวเมืองกับพื้นที่โดยรอบได้เป็นอย่างดี อีกทั้งได้
ถูกวางแผนให้เป็นเมืองหลักเพื่อรองรับการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งตะวันออก ทำให้เมืองชลบุรีมีความเจริญเติบโต
ทางทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว พื้นที่เพื่ออยู่อาศัยขยายตัวเป็นจำนวนมาก ประชากรเปลี่ยนแปลงการ
ประกอบอาชีพจากประมงเป็นอาชีพพาณิชย์กรรมเป็นหลัก ฐานะความเป็นอยู่ดีขึ้นจากระดับรายได้ที่เพิ่มมาก
ขึ้น เกิดการขยายตัวของสถานประกอบการและห้างสรรพสินค้า ทำให้เมืองชลบุรีมีบทบาทความเป็นศูนย์กลาง
ทางด้านพาณิชย์กรรมรองรับทั้งในระดับเมืองและในระดับภูมิภาค

นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2541 เป็นต้นมา ธุรกิจข้ามชาติที่มีสินค้าและบริการที่หลากหลายได้ขยายตัวไปยังเขต
ชานเมืองชลบุรี เพื่อให้บริการแบบจุดเดียวครบสมบูรณ์แก่ประชาชน อีกทั้งมีทำเลที่ตั้งที่สามารถเข้าถึงได้คือ
ย่านการค้าในเขตศูนย์กลางเมืองชลบุรีโดยผ่านถนนสุขุมวิท (สายเลี้ยวเมือง) ทำให้ปัจจุบันย่านศูนย์กลางเมือง
ชลบุรีมีบทบาทความเป็นศูนย์กลางการค้าลดลงและรูปแบบทางการค้าที่เปลี่ยนแปลงไปในลักษณะที่มีความ
เป็นย่านศูนย์การค้าเฉพาะมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการบริการทางการแพทย์

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมืองลายมือชื่อนิสิต..... *ปณทิวท์*
สาขาวิชา การวางแผนภาคและเมืองลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก..... *Panit*
ปีการศึกษา 2553

5174147325 : MAJOR URBAN AND REGIONAL PLANNING

KEYWORDS: FACTORS / CHANGE / COMMERCIAL ROLES / CITY CENTER

THAMMASAK SONGKA : FACTORS INFLUENCING THE CHANGE OF COMMERCIAL ROLES OF CHONBURI CITY CENTER ADVISOR : ASST. PROF. PANIT PUJINDA, Ph.D., 179 pp.

This thesis aims to study the changes in commercial roles Chonburi's city center. The study indicates that there are 4 main period of changes within 3 patterns; (1) commercial landuse (2) commercial building use, and (3) categories of selling commodity and services. In the next step, factors, related to those changes, were indicated. They are analyzed by Cross Table Analysis method through the 12 selected physical, economic and social variables.

The results point out that major factors, affecting changes of Chonburi's commercial center, are (1) development of transportation system (2) accessibility (3) expansion of residential area (4) income citizen's (5) occupation's characters of citizen (6) population structure (7) expansion of suburban commercial district and (8) related public policy. It can be concluded that the construction of Sukhumvit National Highway led to the better linkage between Chonburi's city center and its vicinity. Along with the national policy for developing the city as the main urban core of Eastern Sea Board Project, the city has been dramitically increased its economic value. This situation leads to the expansion of residential areas and the switching from fishery to commercial jobs. City's dweller has got higher income which leads to their better quality of life. The number of shops and department stores has been increased in order to support the additional demand. Those changes brought Chonburi's city to a major commercial center, both in provincial and regional scale.

Since 1998, cross national modern trades, contained with a wide variety of commodity and services, have been gradually expanded to the suburb offering one-stop service to the people, and also provides the better accessibility through Sukhumvit Road (By-pass Route). As a result, Chonburi's city center has decreased in the term of commercial roles. In contrast, the pattern of its commercial character has been to more specific commodity and services, especially the role in medical service.

Department : Urban and Regional Planning.....
Field of Study : Urban and Regional Planning.....
Acadiemic Year : 2010.....

Student's Signature *[Signature]*
Advisor's Signature *[Signature]*

กิตติกรรมประกาศ

ขอขอบคุณอุดหนุนวิทยานิพนธ์สำหรับนิสิต ครั้งที่ 1 ประจำปีงบประมาณ 2554 สำหรับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการวิจัย

วิทยานิพนธ์ครั้งนี้สำเร็จได้ด้วยความช่วยเหลือจากคณาจารย์หลายท่าน โดยเฉพาะอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ทั้งสองท่าน รศ. ดร.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ และ ผศ.ดร.พนิต ภูจินดา ที่ให้ความรู้ แนะนำแนวทางการศึกษา ตลอดจนแก้ไขข้อบกพร่อง ขอพระขอบคุณท่านอาจารย์ทั้งสองเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

ขอพระคุณกรรมกรสอบวิทยานิพนธ์ อันประกอบด้วย ผศ.ดร.ไชศรี ภัคดีสุขเจริญ ผศ.ดร.อภิวัฒน์ รัตนวราหะ และ ดร.สุวดี ทรรษาสุขสิน ที่เสียสละเวลามาร่วมรับฟังการเสนอผลงานวิจัยและให้คำแนะนำ ทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

สุดท้ายขอขอบพระคุณพ่อแม่และครอบครัว ตลอดจนเพื่อนนิสิตการวางแผนภาคและเมืองรุ่น 33 ที่คอยสนับสนุนและเป็นกำลังใจที่ดีเสมอมา



ศูนย์วิทยพัชกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญภาพ.....	ณ
สารบัญแผนภูมิ.....	ด
สารบัญแผนที่.....	ต
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 คำถามในการวิจัย.....	2
1.3 สมมุติฐานการวิจัย.....	2
1.4 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	2
1.5 ขอบเขตของการวิจัย.....	2
1.6 วิธีดำเนินการวิจัย.....	4
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	5
2.1 แนวคิดเกี่ยวกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ.....	5
2.2 แนวคิดเกี่ยวกับศูนย์กลางทางการค้าของเมือง.....	6
2.2.1 ความหมาย.....	6
2.2.2 ทฤษฎีแหล่งกลาง (central place theory).....	7
2.2.3 ประเภทของศูนย์กลางทางการค้า.....	10
2.3 แนวคิดเกี่ยวกับรูปแบบทางด้านพาณิชยกรรมของศูนย์กลางทางการค้า.....	13
2.3.1 รูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม.....	13
2.3.2 รูปแบบกิจกรรมทางเศรษฐกิจ.....	15

บทที่	หน้า
2.4 แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านพาณิชยกรรม ของย่านศูนย์กลางเมือง.....	18
2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	25
2.6 สรุปแนวความคิด.....	27
2.7 สรุปปัจจัย.....	28
 บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย.....	 31
3.1 ประเด็นปัญหาและการเลือกพื้นที่ศึกษา.....	31
3.2 การคัดเลือกตัวแปรในการวิจัย.....	31
3.3 การกำหนดกรอบแนวความคิด.....	32
3.4 หน่วยวิเคราะห์.....	33
3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	34
3.6 ความหมายของตัวแปร และแหล่งที่มาข้อมูล.....	35
3.6.1 ตัวแปรอิสระ.....	35
3.6.2 ตัวแปรตาม.....	36
 บทที่ 4 พัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบทางด้านพาณิชยกรรม ของย่านศูนย์กลางเมืองชลบุรี.....	 37
4.1 ประวัติความเป็นมาของเมืองชลบุรี.....	38
4.2 พัฒนาการของย่านการค้าศูนย์กลางเมืองชลบุรี.....	38
4.3 สรุปช่วงพัฒนาการทางด้านพาณิชยกรรมของเมืองชลบุรี.....	50
4.4 การเปลี่ยนแปลงรูปแบบทางด้านพาณิชยกรรมของย่านศูนย์กลางเมืองชลบุรี..	52
4.4.1 รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม.....	52
4.4.2 รูปแบบอาคารสถานประกอบการ.....	60
4.4.3 รูปแบบหรือลักษณะของสินค้า.....	65
 บทที่ 5 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านพาณิชยกรรมของย่านการค้าศูนย์กลาง เมืองชลบุรี.....	 76
5.1 วิเคราะห์ปัจจัยของพัฒนาการช่วงที่ 1 (ปี พ.ศ. 2495-2511).....	78
5.2 วิเคราะห์ปัจจัยของพัฒนาการช่วงที่ 2 (ปี พ.ศ. 2512-2529).....	84

บทที่	หน้า
5.3 วิเคราะห์ปัจจัยของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	93
5.4 วิเคราะห์ปัจจัยของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2540-ปัจจุบัน).....	126
5.5 วิเคราะห์เปรียบเทียบกลุ่มพื้นที่เดียวกันต่างช่วงเวลา.....	159
5.5.1 พื้นที่กลุ่มที่ 1.....	159
5.5.2 พื้นที่กลุ่มที่ 2.....	162
5.5.3 พื้นที่กลุ่มที่ 3.....	165
5.5.4 พื้นที่กลุ่มที่ 4.....	168
 บทที่ 6 สรุปและข้อเสนอแนะ.....	 171
6.1 สรุปผลการวิจัย.....	171
6.2 อภิปรายผล.....	175
6.3 ข้อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาเบื้องต้น.....	176
6.4 เสนอแนวทางการทำวิจัยในลำดับต่อไป.....	176
 รายการอ้างอิง.....	 177
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	179

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
2-1	การรวบรวมปัจจัยจากการทบทวนแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	28
3-1	ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านพาณิชยกรรม.....	31
3-2	การแบ่งกลุ่มพื้นที่เพื่อการวิเคราะห์ปัจจัย.....	34
3-3	ความหมายของตัวแปรอิสระและแหล่งที่มาข้อมูล.....	35
3-4	ความหมายของตัวแปรตามและแหล่งที่มาข้อมูล.....	36
4-1	การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี ปี พ.ศ. 2495.....	52
4-2	การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี ปี พ.ศ. 2529.....	54
4-3	การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี ปี พ.ศ. 2540.....	56
4-4	การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี ปี พ.ศ. 2552.....	58
4-5	สัดส่วนการเปลี่ยนแปลงประเภทสินค้า.....	69
4-6	สรุปพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงทางด้านพาณิชยกรรมของย่านศูนย์กลางเมืองชลบุรี.....	70
5-1	วิเคราะห์ปัจจัยการพัฒนาระบบคมนาคมที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมของพัฒนาการช่วงที่ 1 (ปี พ.ศ. 2495-2511).....	78
5-2	วิเคราะห์ปัจจัยการพัฒนาระบบคมนาคมที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 1 (ปี พ.ศ. 2495-2511).....	79
5-3	วิเคราะห์ปัจจัยความสะดวุกจากการเข้าถึงที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมของพัฒนาการช่วงที่ 1 (ปี พ.ศ. 2495-2511).....	80
5-4	วิเคราะห์ปัจจัยความสะดวุกจากการเข้าถึงที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 1 (ปี พ.ศ. 2495-2511).....	81
5-5	วิเคราะห์ปัจจัยการขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมของพัฒนาการช่วงที่ 1 (ปี พ.ศ. 2495-2511)	82
5-6	วิเคราะห์ปัจจัยการขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 1 (ปี พ.ศ. 2495-2511).....	83
5-7	วิเคราะห์ปัจจัยการพัฒนาระบบคมนาคมที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมของพัฒนาการช่วงที่ 2 (ปี พ.ศ. 2512-2529).....	84
5-8	วิเคราะห์ปัจจัยการพัฒนาระบบคมนาคมที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 2 (ปี พ.ศ. 2512-2529).....	85

5-9	วิเคราะห์ปัจจัยความสะดวจากการเข้าถึงที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ พาณิชย์กรรมของพัฒนาการช่วงที่ 2 (ปี พ.ศ. 2512-2529).....	86
5-10	วิเคราะห์ปัจจัยความสะดวจากการเข้าถึงที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของ พัฒนาการช่วงที่ 2 (ปี พ.ศ. 2512-2529).....	87
5-11	วิเคราะห์ปัจจัยการขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่อการใช้ประโยชน์ ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมของพัฒนาการช่วงที่ 2 (ปี พ.ศ. 2512-2529).....	88
5-12	วิเคราะห์ปัจจัยการขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่อการใช้ประโยชน์ ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมของพัฒนาการช่วงที่ 2 (ปี พ.ศ. 2512-2529).....	89
5-13	วิเคราะห์ปัจจัยจำนวนประชากรที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม ของพัฒนาการช่วงที่ 2 (ปี พ.ศ. 2512-2529).....	90
5-14	วิเคราะห์ปัจจัยจำนวนประชากรที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการ ช่วงที่ 2 (ปี พ.ศ. 2512-2529).....	91
5-15	วิเคราะห์ปัจจัยการพัฒนาระบบคมนาคมที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ พาณิชย์กรรมของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	93
5-16	วิเคราะห์ปัจจัยการพัฒนาระบบคมนาคมที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของ พัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	94
5-17	วิเคราะห์ปัจจัยการพัฒนาระบบคมนาคมที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้า ของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	95
5-18	วิเคราะห์ปัจจัยความสะดวจากการเข้าถึงที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ พาณิชย์กรรมของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	96
5-19	วิเคราะห์ปัจจัยความสะดวจากการเข้าถึงที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของ พัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	97
5-20	วิเคราะห์ปัจจัยความสะดวจากการเข้าถึงที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของ สินค้าของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	98
5-21	วิเคราะห์ปัจจัยความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อพาณิชย์กรรมของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	99
5-22	วิเคราะห์ปัจจัยความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคที่มีต่ออาคารสถาน ประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	100
5-23	วิเคราะห์ปัจจัยความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะ ของสินค้าของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	101

5-24	วิเคราะห์ปัจจัยการขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	102
5-25	วิเคราะห์ปัจจัยการขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	103
5-26	วิเคราะห์ปัจจัยการขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	104
5-27	วิเคราะห์ปัจจัยการขยายตัวของย่านการค้าในเมืองที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	105
5-28	วิเคราะห์ปัจจัยการขยายตัวของย่านการค้าในเมืองที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	106
5-29	วิเคราะห์ปัจจัยการขยายตัวของย่านการค้าในเมืองที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	107
5-30	วิเคราะห์ปัจจัยราคาหรือค่าเช่าที่ดินที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	108
5-31	วิเคราะห์ปัจจัยราคาหรือค่าเช่าที่ดินที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	109
5-32	วิเคราะห์ปัจจัยปัจจัยราคาหรือค่าเช่าที่ดินที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	110
5-33	วิเคราะห์ปัจจัยรายได้ประชากรที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	111
5-34	วิเคราะห์ปัจจัยรายได้ประชากรที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	112
5-35	วิเคราะห์ปัจจัยรายได้ประชากรที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	113
5-36	วิเคราะห์ปัจจัยโครงสร้างทางด้านอาชีพที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	114
5-37	วิเคราะห์ปัจจัยโครงสร้างทางด้านอาชีพที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	115
5-38	วิเคราะห์ปัจจัยโครงสร้างทางด้านอาชีพที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	116

5-39	วิเคราะห์ปัจจัยจำนวนประชากรที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	117
5-40	วิเคราะห์ปัจจัยจำนวนประชากรที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	118
5-41	วิเคราะห์ปัจจัยจำนวนประชากรที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	119
5-42	วิเคราะห์ปัจจัยลักษณะประชากรที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	120
5-43	วิเคราะห์ปัจจัยลักษณะประชากรที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	121
5-44	วิเคราะห์ปัจจัยลักษณะประชากรที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	122
5-45	วิเคราะห์พฤติกรรมการเดินทางส่วนบุคคลที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	123
5-46	วิเคราะห์ปัจจัยลักษณะประชากรที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	124
5-47	วิเคราะห์ปัจจัยลักษณะประชากรที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540).....	125
5-48	วิเคราะห์ปัจจัยการพัฒนาระบบคมนาคมที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน).....	126
5-49	วิเคราะห์ปัจจัยการพัฒนาระบบคมนาคมที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน).....	127
5-50	วิเคราะห์ปัจจัยการพัฒนาระบบคมนาคมที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน).....	128
5-51	วิเคราะห์ปัจจัยความสะดวกจากการเข้าถึงที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน).....	129
5-52	วิเคราะห์ปัจจัยความสะดวกจากการเข้าถึงที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน).....	130
5-53	วิเคราะห์ปัจจัยความสะดวกจากการเข้าถึงที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน).....	131

5-69	วิเคราะห์ปัจจัยโครงสร้างทางด้านอาชีพที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ พาณิชย์กรรมของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน).....	147
5-70	วิเคราะห์ปัจจัยโครงสร้างทางด้านอาชีพที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของ พัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน).....	148
5-71	วิเคราะห์ปัจจัยโครงสร้างทางด้านอาชีพที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้า ของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน).....	149
5-72	วิเคราะห์ปัจจัยจำนวนประชากรที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม ของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน).....	150
5-73	วิเคราะห์ปัจจัยจำนวนประชากรที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการ ช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน).....	151
5-74	วิเคราะห์ปัจจัยจำนวนประชากรที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของ พัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน).....	152
5-75	วิเคราะห์ปัจจัยลักษณะประชากรที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม ของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน).....	153
5-76	วิเคราะห์ปัจจัยลักษณะประชากรที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของ พัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน).....	154
5-77	วิเคราะห์ปัจจัยลักษณะประชากรที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของ พัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน).....	155
5-78	วิเคราะห์พฤติกรรมการเดินทางส่วนบุคคลที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ พาณิชย์กรรมของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน).....	156
5-79	วิเคราะห์ปัจจัยลักษณะประชากรที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของ พัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน).....	157
5-80	วิเคราะห์ปัจจัยลักษณะประชากรที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของ พัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน).....	158
5-81	การเปรียบเทียบข้อมูลต่างช่วงเวลาของกลุ่มที่ 1.....	159
5-82	การเปรียบเทียบข้อมูลต่างช่วงเวลาของกลุ่มที่ 2.....	162
5-83	การเปรียบเทียบข้อมูลต่างช่วงเวลาของกลุ่มที่ 3.....	165
5-84	การเปรียบเทียบข้อมูลต่างช่วงเวลาของกลุ่มที่ 4.....	168

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
2-1	ทฤษฎีแหล่งกลาง (central place theory).....	8
3-1	กรอบแนวความคิดในงานวิจัย.....	32
4-1	ลักษณะของชุมชนเมืองชลบุรีในอดีต.....	39
4-2	ร้านค้าบริเวณถนนวิจิตรปราการ ปี พ.ศ.2495.....	40
4-3	ถนนสุขุมวิทในอดีต	42
4-4	ตลาดอุดมผล	43
4-5	ตลาดพูลผล	44
4-6	ตลาดผาสุก	44
4-7	รูปแบบอาคารสถานประกอบการในช่วงพัฒนาการที่ 1.....	60
4-8	รูปแบบอาคารสถานประกอบการในช่วงพัฒนาการที่ 2.....	61
4-9	รูปแบบอาคารสถานประกอบการในช่วงพัฒนาการที่ 3.....	61
4-10	รูปแบบอาคารสถานประกอบการในช่วงพัฒนาการที่ 4.....	62
6-1	พัฒนาการภาพรวมของเมืองชลบุรีในปี พ.ศ. 2495-2511.....	171
6-2	พัฒนาการภาพรวมของเมืองชลบุรีในปี พ.ศ. 2512-2529.....	172
6-3	พัฒนาการภาพรวมของเมืองชลบุรีในปี พ.ศ. 2530-2540.....	173
6-4	พัฒนาการภาพรวมของเมืองชลบุรีในปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน.....	174

สารบัญแนภูมิ

แผนภูมิ		หน้า
4-1	การเปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคารสถานประกอบการ.....	63
4-2	สัดส่วนประเภทสินค้าในช่วงพัฒนาการที่ 1.....	65
4-3	สัดส่วนประเภทสินค้าในช่วงพัฒนาการที่ 2.....	66
4-4	สัดส่วนประเภทสินค้าในช่วงพัฒนาการที่ 3.....	67
4-5	สัดส่วนประเภทสินค้าในช่วงพัฒนาการที่ 4.....	68



ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแนที่

แนที่		หน้า
1-1	ขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....	3
3-1	หน่วยวิเคราะห์ปัจจุบัน.....	33
4-1	เมืองชลบุรีและแหล่งศูนย์กลางทางการค้าที่สำคัญ ปี พ.ศ. 2495.....	41
4-2	เมืองชลบุรีและแหล่งศูนย์กลางทางการค้าที่สำคัญ ปี พ.ศ. 2515.....	45
4-3	เมืองชลบุรีและแหล่งศูนย์กลางทางการค้าที่สำคัญ ปี พ.ศ. 2540.....	47
4-4	เมืองชลบุรีและแหล่งศูนย์กลางทางการค้าที่สำคัญ ปี พ.ศ. 2552.....	49
4-5	รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม ช่วงพัฒนาการที่ 1.....	53
4-6	รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม ช่วงพัฒนาการที่ 2.....	55
4-7	รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม ช่วงพัฒนาการที่ 3.....	57
4-8	รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม ช่วงพัฒนาการที่ 4.....	59
4-9	ตำแหน่งกลุ่มอาคารสถานประกอบการ.....	64
5-1	ขอบเขตกลุ่มพื้นที่ในการวิเคราะห์.....	77

ศูนย์วิทยพัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ย่านศูนย์กลางของเมืองนับว่าเป็นองค์ประกอบที่สำคัญ เพราะเป็นแหล่งศูนย์รวมของกิจกรรมหลากหลายประเภท ไม่ว่าจะเป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจหรือบริการทางสังคม ล้วนแต่มีหน้าที่ตอบสนองความต้องการของประชาชนในเขตพื้นที่เมืองและบริเวณโดยรอบ กิจกรรมต่างๆ เหล่านี้มักรวมกันอยู่อย่างหนาแน่นและมีอัตราการเจริญเติบโตที่สูง ย่านศูนย์กลางของเมืองแต่ละเมืองจะมีขนาด ลำดับค้ำยและบทบาทหน้าที่ที่แตกต่างกันไป เช่น เป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ ศูนย์กลางการปกครอง ศูนย์กลางการค้า ฯลฯ ซึ่งบทบาทของย่านศูนย์กลางเมืองที่ผู้วิจัยมีความสนใจ คือ บทบาททางด้านพาณิชยกรรม โดยมีแนวคิดในการศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงรูปแบบทางด้านพาณิชยกรรมของย่านศูนย์กลางทางการค้า และอธิบายสาเหตุที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในรูปแบบต่าง ๆ โดยเลือกพื้นที่ศึกษา คือ พื้นที่เมืองชลบุรี

เพราะเมืองชลบุรีมีการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจในอัตราที่สูง มีบทบาทความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจการค้าและศูนย์กลางทางราชการในระดับภาค เนื่องจากได้ถูกวางแผนให้เป็นเมืองหลักเพื่อรองรับการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งตะวันออก (Eastern Seaboard) มาตั้งแต่ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (พ.ศ.2525-2534) ทำให้เมืองชลบุรีมีการขยายตัวของสถานประกอบการธุรกิจ ห้างสรรพสินค้า สำนักงานและสถาบันการเงินเป็นจำนวนมาก การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมมีเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ลักษณะของการประกอบธุรกิจตั้งอยู่เกาะกับแนวสองฝั่งถนนในรูปแบบของตึกแถวและอาคารพาณิชย์ตามถนนสายหลักของเมือง ทำหน้าที่เป็นแหล่งศูนย์กลางสินค้าอุปโภคบริโภคที่สำคัญ ให้บริการแก่ประชาชนที่อาศัยอยู่ในเขตเมืองและพื้นที่โดยรอบ จากการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วทำให้อ่านธุรกิจการค้าในเมืองชลบุรีมีกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างหนาแน่นและมีพื้นที่ว่างที่จะขยายตัวน้อย เกิดสภาพความแออัด ขาดแคลนที่จอดรถและปัญหาการจราจรติดขัด เป็นผลทำให้เมืองมีการขยายตัวออกจากศูนย์กลางเดิมไปตามเส้นทางคมนาคมสายหลัก เกิดย่านการค้าใหม่ในเขตพื้นที่ชานเมืองเพื่อรองรับการขยายตัวดังกล่าว ในลักษณะธุรกิจการค้าขายส่งและขายปลีกขนาดใหญ่ เช่น ห้างแม็คโคร ห้างโลตัส ห้างบิ๊กซี ห้างเซ็นทรัล อีกทั้งมีรูปแบบสินค้าที่มีความหลากหลายและบริการที่ทันสมัย ทำให้ปัจจุบันสังเกตว่าบทบาททางการค้าของพื้นที่ศูนย์กลางเมืองชลบุรีมีแนวโน้มที่ลดลง และกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป

1.2 คำถามในการวิจัย

1. ย่านศูนย์กลางเมืองชลบุรีมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบทางด้านพาณิชยกรรมอย่างไร และ
2. เกิดจากปัจจัยสาเหตุใดบ้าง

1.3 สมมุติฐานการวิจัย

ย่านศูนย์กลางเมืองชลบุรีได้เปลี่ยนแปลงรูปแบบกิจกรรมทางด้านพาณิชยกรรมจากรูปแบบสินค้าอุปโภคบริโภคไปเป็นรูปแบบของการบริการมากขึ้น โดยเฉพาะการบริการทางการแพทย์ และเกิดจากปัจจัยสาเหตุดังต่อไปนี้

1. ปัจจัยการพัฒนาเส้นทางการคมนาคมขนส่ง
2. ปัจจัยการขยายตัวร้านค้าปลีกขนาดใหญ่

1.4 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษาพัฒนาการของย่านการค้าศูนย์กลางเมืองชลบุรีตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน
2. ศึกษาลักษณะและรูปแบบทางด้านพาณิชยกรรมของย่านการค้าศูนย์กลางเมืองชลบุรี
3. ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของย่านการค้าศูนย์กลางเมืองชลบุรี
4. เสนอแนะแนวทางการพัฒนาเบื้องต้นของย่านการค้าศูนย์กลางเมืองชลบุรี

1.5 ขอบเขตของการวิจัย

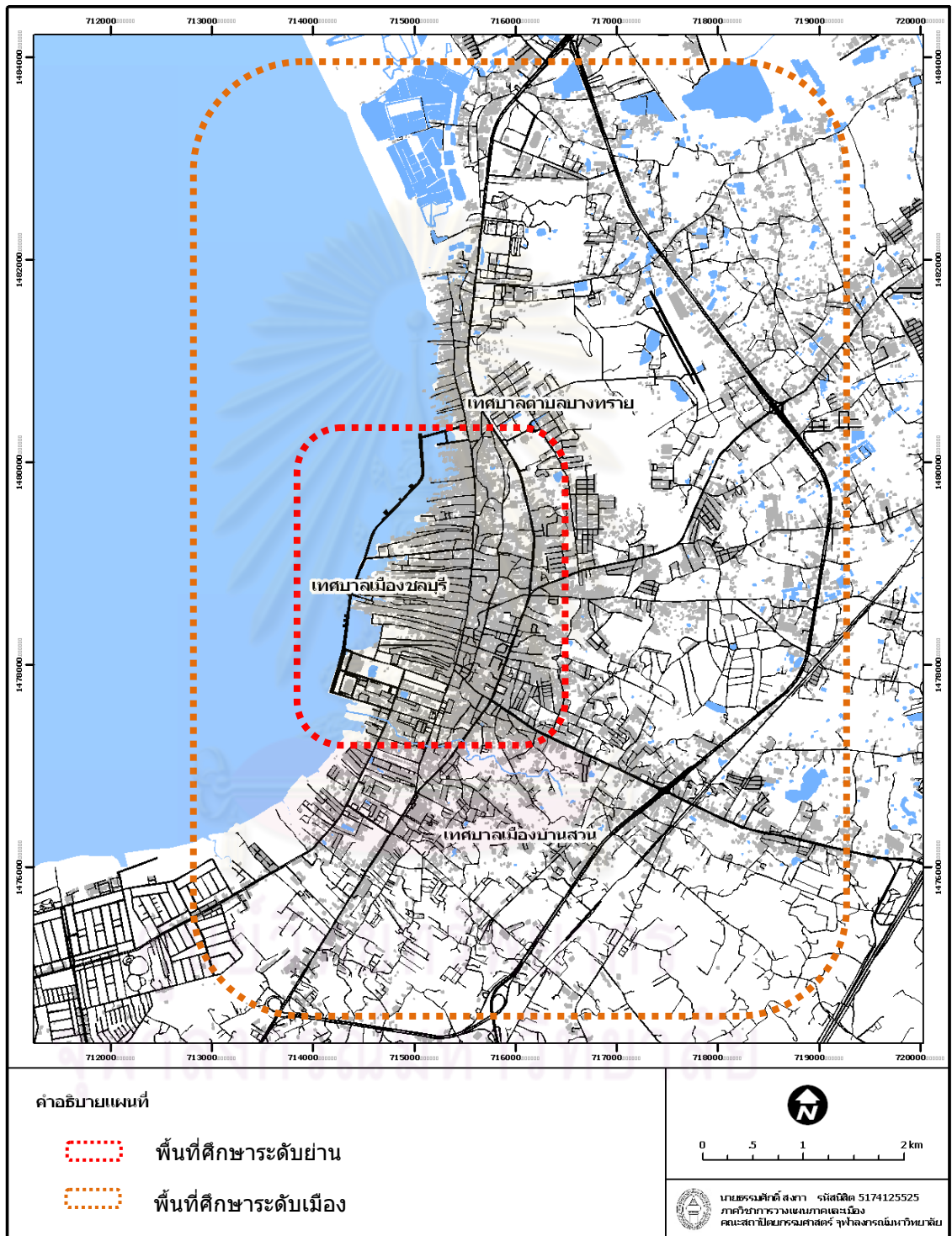
ขอบเขตทางด้านเนื้อหา

การศึกษานี้เป็นการศึกษาการเปลี่ยนแปลงของย่านการค้าศูนย์กลางเมืองชลบุรี โดยมุ่งเน้นเพื่ออธิบายการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของการประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจเท่านั้น เช่น การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การเปลี่ยนแปลงรูปแบบลักษณะของสถานประกอบการ การเปลี่ยนแปลงรูปแบบหรือลักษณะของประเภทสินค้า เป็นต้น และที่สำคัญคือการวิเคราะห์หาปัจจัยที่เป็นสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบต่างๆ ดังกล่าว

ขอบเขตทางด้านพื้นที่

พื้นที่พาณิชยกรรมในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี (ซึ่งเป็นพื้นที่ที่อยู่ในขอบเขตของผังเมืองรวมเมืองชลบุรี) ครอบคลุมพื้นที่การปกครองของตำบลบ้านโหนด ตำบลบางปลาสร้อย ตำบลมะขามหย่ง (พื้นที่เทศบาลเมืองชลบุรี) มีเนื้อที่ประมาณ 4.567 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 2,854.4 ไร่ และพื้นที่ต่อเนื่อง (เทศบาลตำบลบางทราย เทศบาลเมืองบ้านสวน)

แผนที่ 1-1 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา



ที่มา : สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีและผู้วิจัย 2554

1.6 วิธีดำเนินการวิจัย

1. ศึกษาแนวความคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นพื้นฐานนำไปสู่การสร้างกรอบแนวความคิดในการศึกษา

2. การเก็บรวบรวมข้อมูล

2.1 ข้อมูลทุติยภูมิ ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ความเป็นมาของพื้นที่และนโยบายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ โดยมีการเก็บรวบรวมไว้แล้วโดยหน่วยงานราชการ หน่วยงานเอกชน และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.2 ข้อมูลปฐมภูมิ จากการสำรวจพื้นที่และจากการสัมภาษณ์ โดยสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ในหน่วยงานและผู้มีส่วนที่เกี่ยวข้อง

3. การวิเคราะห์ข้อมูล

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณจากข้อมูลทุติยภูมิที่ได้รวบรวมมาจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นลักษณะข้อมูลสถิติด้วยวิธีการวิเคราะห์แบบตารางไขว้ (Cross Table Analysis) โดยมีหน่วยวิเคราะห์ คือ ชุมชน 17 ชุมชนในเขตพื้นที่เทศบาลเมืองชลบุรี

4. สรุปและเสนอแนะแนวทางการพัฒนาเบื้องต้นในการพัฒนาย่านศูนย์กลางเมืองชลบุรี

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. สามารถอธิบายบทบาททางด้านพาณิชยกรรมของย่านศูนย์กลางเมืองชลบุรีตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน

2. สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงรูปแบบทางด้านพาณิชยกรรมและสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงของย่านศูนย์กลางเมืองชลบุรี

3. เป็นฐานข้อมูลสำหรับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการวางแผนพัฒนาย่านการค้าศูนย์กลางเมืองชลบุรีได้อย่างเหมาะสม

4. สามารถนำองค์ความรู้ที่ได้จากงานวิจัยประยุกต์ใช้กับพื้นที่ศูนย์กลางเมืองอื่น ๆ ได้

บทที่ 2

ทบทวนวรรณกรรม

มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาเกี่ยวกับย่านศูนย์กลางการค้าของเมือง รูปแบบทางด้านพาณิชยกรรมของเมือง และที่สำคัญที่สุดคือการรวบรวมปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านพาณิชยกรรมของย่านศูนย์กลางเมืองเพื่อนำไปใช้เป็นตัวแปรในการศึกษาต่อไป มีรายละเอียดดังนี้

2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

2.1.1 ความหมาย

กิจกรรมทางเศรษฐกิจ (economic activities) เป็นกิจกรรมที่มีความสำคัญและมีบทบาทต่อความเจริญและการพัฒนาประเทศเป็นอย่างยิ่ง กิจกรรมเศรษฐกิจประกอบด้วย การผลิต การแลกเปลี่ยน และการบริโภค (Foust and de Sousa, 1978) การจำแนกกิจกรรมทางเศรษฐกิจทำได้หลายวิธีแต่ส่วนใหญ่จะแบ่งเป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ ดังนี้

1. กิจกรรมขั้นปฐมภูมิ (primary activity) เป็นกิจกรรมขั้นพื้นฐานเกี่ยวข้องกับทรัพยากรธรรมชาติ ได้แก่ การเกษตร ป่าไม้ เหมืองแร่ การประมง ฯลฯ
2. กิจกรรมขั้นทุติยภูมิ (secondary activity) เป็นกิจกรรมแปรรูปวัตถุดิบจากขั้นปฐมภูมิ ส่วนมากเป็นลักษณะของอุตสาหกรรม ทั้งอุตสาหกรรมหนักและอุตสาหกรรมเบา
3. กิจกรรมขั้นตติยภูมิ (tertiary activity) เป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการค้าและบริการ ทั้งการค้าปลีกและค้าส่ง

เนื่องจากงานวิจัยนี้เป็นการศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงของกิจกรรมในขั้นตติยภูมิเท่านั้น จึงได้ศึกษาถึงคำจำกัดความเกี่ยวกับกิจกรรมในขั้นนี้ไว้ ดังนี้ Hanink (1996) ให้คำนิยามของกิจกรรมเศรษฐกิจขั้นตติยภูมิว่า เป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการขนส่ง กิจการภาครัฐ การค้าปลีกและค้าส่ง ธุรกิจต่าง ๆ และการบริการส่วนบุคคล Krumme (2002) ให้นิยามว่าเป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการผลิต การแลกเปลี่ยน (การขนส่ง การกระจายสินค้า การตลาด) การบำรุงรักษาและซ่อมแซม การค้าปลีก การค้าส่งสินค้าและบริการ และ ฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2527) ได้กล่าวว่า กิจกรรมทางเศรษฐกิจขั้นตติยภูมิเป็นกิจกรรมที่มีบทบาทและความสำคัญต่อเศรษฐกิจโดยรวมตลอดจนความเจริญของเมืองมากที่สุดเพราะเป็นอาชีพที่มีแรงงาน เฉลี่ยเกินร้อยละ 40 ของแรงงานทั้งหมด

2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับศูนย์กลางทางการค้าของเมือง

2.2.1 ความหมาย

เมืองมีการกระจายการใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท สามารถแบ่งพื้นที่ออกตามหน้าที่หลัก Lewis Keeble (อ้างถึงใน เจนการ เจนการกิจ, 2547) ได้แบ่งประเภทการใช้ที่ดินในเมืองออกเป็น 4 ประเภท คือ ศูนย์กลางเมือง ย่านอุตสาหกรรม ย่านที่พักอาศัย ที่โล่ง (open space) เป็นต้น

โดยที่ Keeble กล่าวว่า ศูนย์กลางเมือง ได้แก่ พื้นที่ที่ใช้เป็นย่านการค้าการบริการและการบริการทางสังคมบางประการซึ่งกิจกรรมต่างๆเหล่านี้จะรวมกันอยู่อย่างหนาแน่น และมีการคงรูปที่ซับซ้อนเป็นศูนย์กลางการบริการต่างๆ เท่าที่จะสนองตอบได้ ศูนย์กลางเมืองควรจะประกอบด้วยกิจกรรมที่สำคัญ คือ ร้านค้า สำนักงาน ธนาคาร ที่ทำการหน่วยบริหาร สถานที่ราชการ ศาลากลางจังหวัด หรือสำนักงานเทศบาล อาคารที่สำคัญทางสังคมวัฒนธรรม เช่น ห้างสรรพสินค้า พิพิธภัณฑ์ โรงภาพยนตร์ โบสถ์ขนาดใหญ่ และโกดังเก็บสินค้า เป็นต้น

สุมนา อัญโพธิ์ (2531) ได้กล่าวว่า ย่านศูนย์กลางทางการค้า หมายถึง อาณาเขตทางภูมิศาสตร์ที่มีประชาชนอยู่อาศัย และเป็นที่ยรวมของร้านค้าหรือย่านที่คนนิยมไปจับจ่ายซื้อของขายสินค้าและบริการเป็นจำนวนมาก ดังนั้นย่านการค้าจึงมักประกอบด้วยกิจกรรมทางเศรษฐกิจขั้นที่ 3 (tertiary economic activities) หรือการค้าและบริการที่ไม่เพียงแต่สนองตอบต่อความต้องการของประชาชนภายในเมืองเท่านั้น แต่ยังให้บริการแก่ผู้ที่อยู่รอบนอกอีกด้วย

Mayer and Kohn (1969) ได้ให้ความหมายของ เขตธุรกิจการค้าศูนย์กลางเมือง (central business district : CBD) ว่าเป็นหัวใจของแต่ละเมือง จะมีปริมาณของธุรกิจต่อหน่วยพื้นที่มากกว่าพื้นที่ใด ๆ ของเมือง การเกาะกลุ่มรวมตัวกันในพื้นที่ที่แสดงออกอย่างชัดเจนโดยอาคารสูงหลายชั้น ซึ่งร้านค้าปลีกจะครอบครองพื้นที่ชั้นล่างที่ติดถนน ส่วนสถานประกอบการที่ให้บริการจะรวมกลุ่มกันเป็นลักษณะของสำนักงานที่อยู่ชั้นบน และที่อยู่อาศัยก็มักจะเป็นโรงแรมที่กระจายอยู่ ประชาชนมากมายที่นอกเหนือจากลูกค้าก็จะประกอบอาชีพในการค้าและบริการซึ่งประกอบเป็นกิจกรรมที่ซับซ้อนภายในเขตนี้ เส้นทางคมนาคมทุกรูปแบบมักมารวมอยู่ในเขตนี้เพื่อให้บริการประชาชน ดังนั้นในเขตนี้จึงประสบปัญหาสภาวะการจราจรติดขัดอย่างรุนแรงในระยะเวลากลางวัน โดยเฉพาะช่วงเช้าและช่วงเย็นที่เป็นชั่วโมงเร่งด่วน

2.2.2 ทฤษฎีแหล่งกลาง (central place theory)

โดยธรรมชาติของมนุษย์ จะมีบริเวณใดบริเวณหนึ่งเป็นที่พบปะสังสรรค์เป็นตำแหน่งที่แสดงถึงความสัมพันธ์ที่มีต่อกันของมนุษย์ เนื่องจากเป็นบริเวณที่สามารถเข้าถึงได้ง่ายที่สุด เป็นศูนย์รวมของสินค้าและบริการต่างๆ แก่ประชากรโดยรอบ ตำแหน่งดังกล่าวเราเรียกว่าเป็น “แหล่งกลาง” (centrality) ของเมือง

ทฤษฎีแหล่งกลาง (central place theory) คือหลักเกณฑ์ที่คิดขึ้นเพื่ออธิบายถึงจำนวนรูปแบบ ขนาด บทบาทหน้าที่ของแหล่งกลาง การกำหนดเขตตลาด และช่วงห่างของแหล่งตั้งถิ่นฐานในแง่ประชากร และหน้าที่ของแหล่งตั้งถิ่นฐานนั้น (Christaller, 1966)

ในการอธิบายทฤษฎีแหล่งกลาง Christaller ได้วางกฎเกณฑ์เป็นข้อตกลงเบื้องต้นไว้ดังนี้

1. แหล่งตั้งถิ่นฐานเกิดขึ้นในพื้นที่อันมีลักษณะทางด้านกายภาพเหมือนกันหมดทั่วบริเวณ (isotropic surface) ไม่มีบริเวณใดได้เปรียบเสียเปรียบกัน
2. การกระจายประชากรเป็นไปอย่างสม่ำเสมอ (uniform) คือมีความหนาแน่นเท่ากัน
3. ทรัพยากรธรรมชาติมีเท่ากันทุกแห่ง
4. การเข้าถึงพื้นที่ทั่วทุกทิศได้รับความสะดวกเท่ากัน
5. แหล่งกลางที่ตั้งอยู่ในที่ราบนี้ ทำหน้าที่จัดหาสินค้า และบริการประชาชนที่อยู่โดยรอบ
6. ลูกค้าจะเดินทางไปรับบริการที่ต้องการยังแหล่งกลางที่ใกล้ที่สุด
7. ผู้จัดหาบริการจะทำหน้าที่ตามแบบของนักเศรษฐศาสตร์ คือ พยายามทำกำไรให้ได้มากที่สุด จึงต้องพยายามทำให้เขตตลาดขยายไกลไปมากที่สุด และต้องอยู่ห่างจากคู่แข่งให้ได้มากที่สุด เพื่อให้เขตตลาดกว้าง
8. สินค้าและบริการมีหลายระดับ สินค้าระดับสูงมีเฉพาะในแหล่งกลางชั้นสูง ส่วนจำนวนและประเภทสินค้าจะม่น้อยในแหล่งกลางชั้นต่ำลงไป
9. ลูกค้ามีรายได้ และอุปสงค์ในสินค้าและบริการเท่ากัน

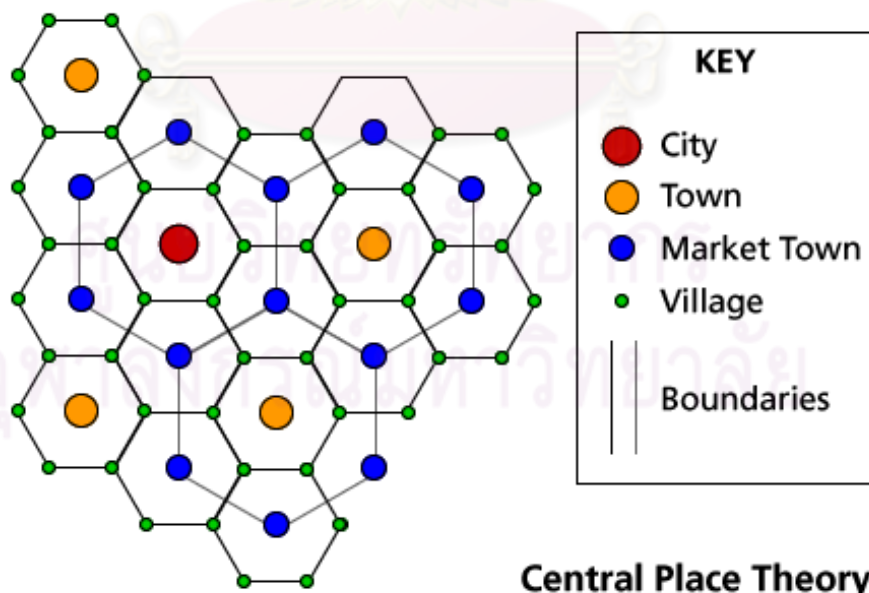
ภายใต้สภาพที่คาดหวังเช่นนี้ การเรียงตัวรูปแบบการตั้งถิ่นฐานจึงเกิดขึ้นในแนวนอน (Horizontal arrangement) หรือในแนวราบ แหล่งกลางแต่ละแห่งจะมีเขตตลาดเป็นรูปวงกลมแต่ถ้าเขตตลาดหลายแห่งอยู่ใกล้ชิดกัน หรือ ห่างกันจะเกิดปัญหาในแง่พื้นที่ คือ อาจแย่งลูกค้ากัน หรือ บริการลูกค้าไม่ทั่วถึง จึงต้องจัดรูปเขตตลาดใหม่เป็นรูปหกเหลี่ยม (Hexagonal pattern) เพราะรูปแบบเช่นนี้ นอกจากจะแบ่งเขตตลาดได้ชัดเจนแล้ว ยังช่วยผู้บริโภคให้เดินทางไปยังแหล่ง

กลางที่ใกล้ที่สุดและระยะเวลาสั้นที่สุด รูปแบบหกเหลี่ยมจึงมีประสิทธิภาพสูงสุดในการจัดเขตตลาดของแหล่งกลาง (Bradford and Kent, 1977)

ถ้าพิจารณาในแนวตั้ง (vertical arrangement) จะเห็นลำดับศักยภาพของแหล่งตั้งถิ่นฐาน คือ จะซ้อนกันอยู่ในลักษณะที่แหล่งกลางขนาดเล็กซ้อนอยู่ภายในแหล่งกลางขนาดใหญ่ แหล่งตั้งถิ่นฐานลำดับสูงสุด จะบริการสินค้าตนเองและสินค้าของแหล่งกลางที่ต่ำลงไป ให้แก่ประชากรในบริเวณเขตตลาดของตน ส่วนแหล่งกลางขนาดเล็กจะมีเขตตลาดแคบ เพราะสินค้าและบริการลูกค้าที่น้อยเราอาจจัดลำดับศักยภาพของเมือง (urban hierarchy) โดยใช้เกณฑ์ทางด้าน

1. ขนาดของประชากรของเมือง (population size)
2. โครงสร้างทางหน้าที่ (function structure) โดยถือเอาหน้าที่ที่เป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจขั้นที่สาม (tertiary activity) มาเป็นเกณฑ์ในการแบ่ง เช่น หน้าที่ทางด้านบริการ

ในกรณีของการกล่าวถึงลำดับศักยภาพของเมืองแล้ว โดยทั่วไปจะกล่าวถึงเมืองที่มีลำดับศักยภาพอยู่ 4 ลำดับ คือ city, town, market town และ village โดยที่ city เป็นเมืองที่มีลำดับศักยภาพสูงสุด และลดลงตามลำดับ การมองเมืองในแง่ลำดับศักยภาพ จะพบว่าลำดับศักยภาพจะประกอบด้วยกิจกรรมทางเศรษฐกิจหรือหน้าที่ทางการค้าและบริการ ในชนิดและจำนวนที่แตกต่าง ความถี่ของกิจกรรมที่เกิดขึ้นในแหล่งกลาง



ภาพที่ 2-1 ทฤษฎีแหล่งกลาง (central place theory) (ที่มา: ออนไลน์)

จากการมองเมืองในแง่ลำดับศักยภาพที่กล่าวมา ได้มีผู้ดัดแปลงแนวความคิดของ Christaller ให้เข้ากับทฤษฎีห่วงโซ่เชิงเศรษฐศาสตร์ เพื่อให้สามารถทำความเข้าใจได้ดีขึ้น จึงได้เพิ่มแนวความคิดเกี่ยวกับพิสัยสินค้า (range of goods) และระดับทรงตัว (threshold) เข้ามาอธิบายทฤษฎีแหล่งกลางในแนวใหม่ดังนี้

ระดับทรงตัว (threshold) หรือระดับสินค้าซึ่งมีตั้งแต่ต่ำสุด คือ ขนาดตลาดที่เล็กที่สุดจะมีสินค้าบริการที่จำเป็นที่สุดสำหรับผู้คนในบริเวณรอบนอก ถ้าสินค้าน้อยกว่านั้นหรือลูกค้าน้อยกว่านั้น จะดำรงความเป็นแหล่งกลางอยู่ไม่ได้ กล่าวคือ ขายได้น้อย จะขาดทุน และจะต้องเลิกกิจการไป แหล่งกลางนั้น ๆ เสื่อมลง เพราะการขายมีปริมาณน้อย จะไม่มีกำไร แหล่งกลางจึงเกิดขึ้นไม่ได้ ระดับทรงตัว จึงกำหนดขอบเขตต่ำสุดของตลาด (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2527)

พิสัยสินค้า (range of a central goods) คือ รัศมีไกลสุดของแหล่งกลางที่สินค้าจะไปถึง พิสัยสินค้าจะวัดจากการเข้าถึง การคมนาคมไกลสุดที่ลูกค้ามารับบริการจากแหล่งกลาง ถ้าเลยระยะแหล่งกลางนั้นไป แหล่งกลางนั้นจะไม่สามารถให้บริการได้ ประชากรอาจไปรับบริการแหล่งอื่น ทั้งนี้เพราะระยะทางไกลขึ้นสินค้าอาจแพงขึ้น หรือกล่าวโดยสรุปได้ว่าระยะทางไกลที่สุดที่บุคคลจะยอมไปซื้อสินค้าหรือรับบริการ โดยจะมองได้ 2 แ่ง คือ

1. แ่งลูกค้า ขึ้นอยู่กับสินค้าที่จะซื้อ เช่น ถ้าระดับสินค้าและบริการมีหลากหลาย พื้นที่ให้บริการ (range) ก็จะต้องครอบคลุมลูกค้าได้ไกล กล่าวคือ ถ้าเป็นสินค้าและบริการที่ต้องอาศัยความชำนาญ ความรู้ ความสามารถ เป็นสินค้าราคาแพงและมีบริการเฉพาะอย่าง (high order goods) ก็จะมีอยู่เฉพาะในย่านกลางขนาดใหญ่ ที่มีประชากรมาก ๆ เท่านั้น แต่ถ้าเป็นสินค้าที่จำเป็นต่อการดำรงชีพขั้นพื้นฐานของประชากร (lower order goods) เช่น ร้านขายของชำ เป็นต้น พบได้ตั้งแต่ย่านกลางขนาดเล็กที่มีจำนวนประชากรน้อย ไปจนถึงย่านศูนย์กลางขนาดใหญ่ที่มีประชากรมาก

2. แ่งเจ้าของร้านค้า ขึ้นอยู่กับสินค้าที่จะขาย เช่น ถ้ามีสินค้าหลากหลาย พื้นที่ให้บริการจะกว้างขวางมาก ปริมาณสินค้าและบริการ จะมีปริมาณมากในย่านกลางขนาดใหญ่ และมีปริมาณน้อยชนิดในย่านศูนย์กลางขนาดเล็ก การเดินทางเพื่อซื้อสินค้าที่จำเป็นต่อการดำรงชีพขั้นพื้นฐาน ประชากรจะเลือกเดินทางไปยังย่านศูนย์กลางที่ใกล้ที่สุด ส่วนการเดินทางเพื่อให้ได้สินค้าและบริการที่มีความพิเศษเฉพาะตัว เช่น ต้องอาศัยความรู้ ความชำนาญหรือสินค้าเฉพาะอย่าง ประชากรจะเลือกเดินทางไปเมืองใหญ่ และในการเดินทางแต่ละครั้งจะพยายามให้ได้มาซึ่งสินค้าและบริการที่ดี ในแง่ของปริมาณ ความหลากหลาย และคุณภาพ

2.2.3 ประเภทของศูนย์กลางทางการค้า

CHAPLIN (1965) ได้กล่าวถึง ที่ตั้งและแบบอย่างของศูนย์กลางชุมชนแต่ละระดับ ที่ได้รับการวางแผนแล้วดังนี้

1. ศูนย์กลางที่ให้บริการแก่ชุมชนระดับหมู่บ้าน (neighbourhood serving center) ศูนย์กลางระดับนี้ จะให้บริการประชาชนที่อยู่ในรัศมีที่เดินมาถึงได้ ร้านค้ามีประมาณ 7-15 ร้าน ซึ่งมีประเภทร้านขายของเบ็ดเตล็ด ร้านขายยา ร้านซักรีด ร้านซักแห้ง ร้านเสริมสวย ซ่อมรองเท้า ร้านตัดผม ร้านขายของที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน ซึ่งสามารถให้บริการประชาชนประมาณ 3,000 คน

2. ศูนย์กลางที่ให้บริการแก่ชุมชนระดับตำบล (community serving center) ศูนย์กลางระดับนี้จะตั้งอยู่ตรงมุมของย่านการค้าบนถนนเอก (major through fare) มีประชากรในเขตบริการประมาณ 15,000-30,000 คน หรือบริการประชาชนที่อยู่ในรัศมี 1-3 ไมล์ ร้านค้ามีประมาณ 16-35 ร้าน มีสินค้าประเภทที่ไม่จำเป็นต้องใช้ในชีวิตประจำวันมากขึ้นคือสินค้าประเภทเฟอร์นิเจอร์ วิทยุ โทรทัศน์ ร้านขายอาหาร ร้านขายเครื่องแต่งกายสตรี เครื่องมือเย็บผ้า นอกจากนี้ยังมีสำนักงานอาชีพ (professional office) ตั้งอยู่ด้วย ศูนย์กลางลำดับนี้ที่ได้รับการวางแผนมาก่อนมักจะมีโรงภาพยนตร์อยู่ด้วยซึ่งเป็นการไม่เหมาะสม ก่อให้เกิดปัญหาอื่น ๆ ตามมามากมายเนื่องจากขาดที่จอดรถและระบบถนนโดยรอบที่ดี

3. ศูนย์กลางชุมชนชานเมือง (suburban or outlying central city center) ศูนย์กลางที่สามารถให้บริการประชาชนประมาณ 30,000-100,000 คน มีร้านค้าประมาณ 25-30 ร้าน จะให้บริการเขตชานเมืองใหญ่ๆแห่งหนึ่ง ลูกค้าน่าจะมากมาจากชุมชนใหญ่ๆ 1-2 แห่ง และจากบริเวณพื้นที่โดยรอบ ศูนย์กลางระดับนี้มิได้มีการควบคุมมาก่อนเนื่องจากลักษณะธรรมชาติจึงดูเสมือนเป็นส่วนย่อยของเมืองใหญ่ คือ มีลักษณะเป็นย่านพลุกพล่าน (downtown) ของเมืองไปเสียเลย อันจะมีปัญหาต่าง ๆ ของเมืองตามมา เช่น เกิดการติดขัดของจราจรในช่วงเวลาคับคั่ง และเป็นปัญหาที่จอดรถไม่พอ เป็นต้น ซึ่งเหตุการณ์เช่นนี้ทำให้แรงดึงดูดประชากรให้มาศูนย์กลางนี้ลดน้อยไป

4. ศูนย์กลางการค้าระดับภาค (regional serving business center) ศูนย์กลางระดับนี้จะตั้งอยู่บนถนนสายประธาน (arterial highway) มีเนื้อที่จอดรถให้กับลูกค้ามากกว่า 2,000 คัน (อย่างน้อย 40 เอเคอร์) มีร้านค้าและบริการต่างๆมากพอที่จะให้ลูกค้าใช้เวลาอยู่ที่ศูนย์กลางนี้ได้หลาย ๆ ชั่วโมง และสามารถให้บริการประชาชนตั้งแต่ 100,000-1,000,000 คน หรือให้บริการ

ประชาชนที่อยู่ใกล้ที่ซึ่งขับรถมาถึงได้ในเวลา 30 นาทีหรือมากกว่า เนื่องจากมีสินค้าและบริการมากมายหลายชนิด ที่ดึงดูดประชาชนมากกว่าศูนย์กลางระดับอื่น ๆ

นอกจากนี้ Berry (1963) ยังได้ศึกษาถึงรูปแบบการค้าเมือง Chicago และได้เสนอการจำแนกประเภทของโครงสร้างของย่านการค้าขึ้นมา โดยเขาได้จำแนกประเภทของโครงสร้างของย่านการค้าออกเป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ คือ

1. ศูนย์การค้า (shopping centers)

Berry ได้จำแนกศูนย์การค้าออกเป็น 6 ประเภท หรือลำดับศักยภาพตามจำนวนและประเภทของกิจกรรมการค้า องค์ประกอบของศูนย์การค้า ความถี่ห่างในด้านทำเลที่ตั้งของศูนย์การค้า ขนาดหรือขอบเขตของตลาด พื้นที่ศูนย์การค้า จำนวนลูกค้า พาหนะที่ลูกค้าใช้ในการเดินทางไปใช้บริการ ฯลฯ ได้แก่

1.1 ศูนย์การค้าตามหัวมุมถนน (convenience shopping center) เป็นศูนย์การค้า ลำดับต่ำสุด คือ ปริมาณการซื้อขายหรือปริมาณเงินของผู้บริโภคอยู่ในระดับต่ำ นั่นอาจหมายถึงสินค้านั้นมีราคาถูก ซึ่งศูนย์การค้าตามหัวมุมถนน ประกอบด้วยร้านค้าใดๆ ที่ขายสินค้าจำเป็นพื้นฐานหรือสินค้าอันดับต่ำ เช่น ร้านขายของชำ ร้านขายยา โรงแรมขนาดเล็ก สถานบริการน้ำมัน ฯลฯ ร้านค้าเหล่านี้เป็นร้านค้าขนาดเล็ก ศูนย์การค้าประเภทนี้อาจพบตามหัวมุมถนนในย่านตั้งถิ่นฐานเก่า มีขอบเขตตลาดที่แคบ ส่วนใหญ่ให้บริการลูกค้าที่อยู่ใกล้เคียงระยะทางระหว่างร้านค้าและที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคจะสั้นที่สุดเมื่อเทียบกับศูนย์การค้าประเภทอื่นผู้บริโภคมักเดินเท้าไปซื้อสินค้า

1.2 ศูนย์การค้าในละแวกที่อยู่อาศัย (neighborhood shopping center) เป็นศูนย์การค้าที่ประกอบด้วยร้านค้าที่ขายสินค้าและบริการอันดับต่ำ คือ ปริมาณการซื้อขาย หรือปริมาณเงิน ของผู้บริโภคอยู่ในระดับต่ำ ซึ่งเป็นสินค้าที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน และสินค้าต้องการระดับการทรงตัวที่ต่ำ (ปริมาณของอำนาจซื้อหรือปริมาณเงิน หรือระดับปริมาณการขายที่ต่ำ) ศูนย์การค้าประเภทนี้มีสินค้าและบริการมากขึ้นกว่าศูนย์การค้าตามหัวมุมถนน ศูนย์การค้าประเภทนี้พบมากที่สุด เนื่องจากขายสินค้าและบริการที่ต้องการใช้บ่อย ๆ

1.3 ศูนย์การค้าชุมชนหรือศูนย์การค้าท้องถิ่น (community shopping center) ศูนย์การค้าประเภทนี้มีขนาดใหญ่กว่าสองประเภทแรก ทั้งในด้านขอบเขตตลาดและจำนวนร้านค้า ความหลากหลายของสินค้าและร้านค้า ประเภทของธุรกิจที่พบในศูนย์การค้าประเภทนี้ เช่น ห้างสรรพสินค้าขนาดเล็ก ร้านขายเครื่องแต่งกาย ร้านขาย รองเท้า ร้านอาหาร ภัตตาคาร ร้านขายยา ร้านขนมปัง ร้านขายดอกไม้ ธนาคาร ฯลฯ ร้านค้าเหล่านี้มีสินค้าอันดับสูงมากขึ้น คือ

ปริมาณการซื้อขาย หรือปริมาณเงิน ของผู้บริโภค อยู่ในระดับสูง นั่นอาจหมายถึงสินค้านั้นมีราคาแพง และเป็นสินค้าที่ต้องการระดับการทรงตัวที่สูงด้วย (ปริมาณของอำนาจซื้อหรือปริมาณเงินหรือระดับปริมาณการขายที่สูง)

1.4 ศูนย์การค้าภูมิภาค (regional shopping center) เป็นศูนย์การค้าที่มีลักษณะเฉพาะมากขึ้น ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ อย่างน้อย 1 ร้าน สินค้าที่ขายมีมากมายหลายชนิด มีขอบเขตตลาดกว้างขวาง ร้านค้าในศูนย์การค้าภูมิภาคนี้จะมีหลายร้านค้าที่ขายสินค้าเหมือน ๆ กัน สินค้าที่ขายเป็นสินค้าอันดับสูงที่ต้องการระดับการทรงตัวที่สูง (ปริมาณของอำนาจซื้อหรือปริมาณเงินหรือระดับปริมาณการขายที่สูง) และขอบเขตของสินค้ากว้างขวาง

1.5 ศูนย์การค้าภูมิภาคขนาดใหญ่ (super regional shopping center) เป็นศูนย์การค้าที่ขายสินค้ามากมายหลายชนิด ภายในศูนย์การค้าประกอบด้วยกิจกรรมการค้าและบริการหลายประเภท ขอบเขตการค้ามีขนาดใหญ่ ลูกค้าเดินทางมาใช้บริการ มาจากทุกส่วนของเมือง และอาจมาจากชนบทที่อยู่ติดกับเมือง หรืออาจมาจากเมืองอื่น ๆ ใกล้เคียงด้วย ศูนย์การค้าภูมิภาคขนาดใหญ่ได้กลายเป็นศูนย์กลางของชุมชนในเขตชานเมืองด้วย

1.6 ศูนย์การค้าใจกลางมหานคร (metropolitan CBD) เป็นศูนย์การค้าลำดับที่สูงที่สุดในเขตชุมชนเมือง มีสินค้าหลากหลายชนิดเพื่อให้บริการแก่คนในเมืองและนอกเมือง ตลอดจนนักท่องเที่ยวและมีขอบเขตการบริการกว้างขวาง

2. ย่านการค้าตามแนวถนน (ribbon development)

เขตการค้าตามแนวถนน ประกอบด้วยธุรกิจการค้าและบริการที่พบบริเวณสองฟากฝั่งถนน ให้บริการแก่ผู้ที่ขับขีวดยานพาหนะ ธุรกิจเหล่านี้ไม่ต้องการทำเลที่ตั้งในเขตใจกลางเมืองแต่ต้องการทำเลที่ตั้งตามเส้นทางคมนาคม โดยคำนึงปัจจัยทางด้านการเข้าถึงและสถานที่จอดรถ Berry ได้แบ่งย่านการค้าตามแนวถนนออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่

2.1 แถบการค้าบนถนนการค้าดั้งเดิม (traditional shopping street ribbon) เป็นเขตการค้าแบบแถบที่พบตามถนนสายสำคัญของเมือง ซึ่งเป็นย่านการค้าที่มีมาตั้งแต่ดั้งเดิม

2.2 แถบการค้าตามสองฟากถนนที่พุ่งออกจากเมือง (urban arterial ribbon)

2.3 แถบการค้าใหม่ในเขตชานเมือง (new suburban ribbon) เป็นเขตการค้าแบบแถบที่เกิดขึ้นใหม่ ที่พบบริเวณสองฟากถนนในเขตชุมชนรอบนอกเมือง อันเป็นผลมาจากการขยายตัวของเมืองออกสู่ชานเมือง

2.4 แถบการค้าที่พบตามสองข้างทางหลวง (highway-oriented ribbon) เป็นเขตการค้าในเขตรอบนอกเมืองที่พบตามสองฟากถนนหลวง หรือถนนวงแหวน

3. เขตการค้าเฉพาะ (specialized areas)

เป็นเขตการค้าที่ประกอบด้วยธุรกิจการค้าประเภทเดียวกัน กระจุกตัวหรือเกาะกลุ่ม ณ บริเวณใดบริเวณหนึ่งของเมือง เขตการค้าแบบนี้ไม่มีรูปแบบหรือทำเลที่ตั้งที่แน่นอนตายตัว Berry ได้ระบุเขตการค้าเฉพาะไว้ 6 ประเภท คือ

- 3.1 ย่านขายรถยนต์ (automobile rows)
- 3.2 ย่านการพิมพ์ (printing districts)
- 3.3 ย่านบันเทิง (entertainment districts)
- 3.4 ย่านตลาดสินค้าท้องถิ่น (exotic markets)
- 3.5 ย่านเฟอร์นิเจอร์ (furniture districts)
- 3.6 ย่านศูนย์กลางการบริการทางการแพทย์ (medical center)

2.3 รูปแบบทางด้านพาณิชย์กรรมของศูนย์กลางทางการค้าของเมือง

2.3.1 รูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม

เสน่ห์ ญาณสาร (2542) กล่าวว่า ที่ดินที่ใช้เพื่อการค้าหรือการพาณิชย์กรรม หมายถึง พื้นที่ที่ใช้สำหรับการขายสินค้าและบริการประเภทต่าง ๆ ที่ดินประเภทนี้ครอบคลุมพื้นที่ส่วนน้อยของเมือง คือ ครอบคลุมพื้นที่ประมาณร้อยละ 4-5 ของพื้นที่ทั้งหมดของเมือง แต่ผลกระทบหรืออิทธิพลของการใช้ที่ดินประเภทนี้ ถ้าพิจารณาทางด้านการทำงานและปริมาณการขายแล้วจะสูงมาก ที่ดินที่ใช้เพื่อการค้าและบริการประกอบด้วยที่ดินและทรัพย์สินสิ่งปลูกสร้างที่มีราคาสูง และพบมากบริเวณใจกลางเมืองที่มีราคาที่ดินสูง เช่น เขตธุรกิจการค้ากลาง (CBD) บริเวณศูนย์กลางการค้าในตัวเมืองและแถบชานเมือง เขตการค้าสองฟากถนนและทางหลวง เป็นต้น และมีลักษณะรวมตัวกันเป็นกลุ่มก้อนมีการกระจายไม่มากนัก

โดยที่ Baker Geoffery (อ้างถึงใน เจนการ เจนการกิจ, 2547) ได้กล่าวถึงองค์ประกอบทางกายภาพของย่านการค้า ดังนี้

1. สภาพอาคาร อาคารทั้งหลายมีความแตกต่างกัน เช่น อาคารที่มีทั้งอาคารใหม่และอาคารเก่า ความสูงอาคารตั้งแต่ชั้นเดียวจนถึงหลายชั้น วัสดุอาคารทั้งวัสดุชั่วคราวและวัสดุถาวร รวมทั้งความแข็งแรงที่ต่างกันตลอดจนอายุการใช้งาน
2. รูปแบบร้านค้า มีความพยายามที่จะปรับปรุงเปลี่ยนแปลงให้สามารถบริการแก่ประชาชนได้ตามยุคสมัย ตามสมัยนิยม ขณะที่เกิดร้านค้าแบบใหม่ให้บริการแก่คนกลุ่มหนึ่ง ร้านค้าแบบเก่าก็ยังคงอยู่ให้บริการคนอีกกลุ่มหนึ่ง เช่น ตลาดสดกลางแจ้ง ตลาดสดเทศบาล ซึ่ง

เป็นอาคาร ห้างแถว ตึกแถว ซุปเปอร์มาร์เก็ต เป็นต้น

3. *ประเภทร้านค้า* ในเมืองมีร้านค้าทุกประเภทตามความต้องการของชุมชนทั้งสินค้าจำเป็นประจำวัน สินค้าฟุ่มเฟือย สินค้าราคาถูกราคาแพง สินค้าบริการ หากเมืองมีขนาดใหญ่ก็จะมีประเภทของร้านค้ามากยิ่งขึ้น

4. *จำนวนร้านค้า* ในเมืองจะมีร้านค้าจำนวนมาก ร้านขายสินค้าชนิดเดียวกันอาจจะมีจำนวนหลายร้าน นอกจากนั้นจำนวนร้านค้าจะเพิ่มขึ้นตามอัตราการเพิ่มของประชากรในเขตอิทธิพลการค้า ซึ่งถ้าระดับของร้านค้ามีขนาดใหญ่ก็จะมีขอบเขตอิทธิพลไกลกว่าขนาดเล็ก

5. *การใช้ที่ดิน* เมืองมักจะมีลักษณะการใช้ที่ดินปะปนกันในระหว่างกิจกรรมต่างๆ เช่น ค้าขาย พักอาศัย สำนักงาน อุตสาหกรรมขนาดเล็ก เป็นต้น โดยที่การขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมของย่านการค้าของเมืองจะขยายตัวลักษณะดังต่อไปนี้ (สมชาย เดชะพรหมพันธ์, 2522)

5.1 ขยายตัวไปตามแนวถนนหลักของเมือง โดยขยายต่อเนื่องจากศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมืองออกไป

5.2 การขยายตัวของย่านการค้า จะขยายเข้าแทนที่บริเวณที่พักอาศัยที่อยู่ติดกับย่านการค้าเสมอ ทั้งนี้เพราะการที่ย่านการค้าอยู่ใกล้ชิดกับบริเวณที่พักอาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางถึงรายได้ดีนั้น ธรรมชาติของย่านการค้าจะมีการสัญจรที่พลุกพล่าน มีเสียงดังรบกวน ซึ่งทำให้บริเวณที่พักอาศัยเหล่านั้นลดคุณภาพที่เหมาะสมของที่พักอาศัยลงไป จะเริ่มมีการย้ายออกและย่านการค้าจะขยายตัวเข้ามาแทนที่

5.3 การขยายตัวจะขยายตามแนวถนนหรือสู่ตำแหน่งที่มีความสะดวกในการเข้าถึงได้ดี เช่น บริเวณทางแยกที่มีถนนบรรจบกันหลายสาย เพราะเป็นตำแหน่งที่มีโอกาสรับลูกค้าและกระจายสินค้าออกสู่ลูกค้าได้ง่าย

5.4 เมื่อเมืองมีการขยายตัวมากขึ้น การกระจายของประชากรจะขยายตัวออกห่างจากใจกลางเมืองเข้าสู่ชานเมืองมากยิ่งขึ้น ย่านการค้าก็จะกระจายตัวเองเช่นกัน โดยเริ่มตามตำแหน่งที่ถนนจากชานเมืองมาบรรจบกันหลายสาย และค่อยพัฒนาเป็นย่านการค้าที่ใหญ่ขึ้นเรื่อยๆ ย่านการค้าใหม่เหล่านี้จะช่วยให้ประชากรย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองไม่ต้องเดินทางไกลและเสียเวลากับการเดินทางเพื่อที่จะได้สินค้าและบริการบางอย่างจากศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง เพียงแต่เดินทางมายังศูนย์กลางค้าเหล่านี้ก็พอจะมีให้ได้บ้าง ยกเว้นสินค้าและบริการระดับสูงยังคงต้องเข้าไปในศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง

2.3.2 รูปแบบกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

ในปัจจุบัน รูปแบบกิจกรรมเศรษฐกิจขั้นตติยภูมิที่สำคัญเกิดขึ้นหลายรูปแบบขึ้นอยู่กับวิธีการดำเนินการหรือลักษณะของสินค้าตลอดจนประเภทของผู้ซื้อเป็นเกณฑ์ ซึ่งหากจะพิจารณาถึงประเภทของสินค้าหรือลักษณะของงานที่ขายกันโดยทั่วไปแล้ว จะจำแนกออกได้เป็นการบริการ การค้าส่ง และการค้าปลีก (ปิยะมาศ เลิศนภากุล, 2544) ดังนี้

1. การค้าปลีก (retailing) เป็นการขายสินค้าหรือบริการจำนวนไม่มากให้กับผู้บริโภคขั้นสุดท้ายโดยตรงนำไปใช้ส่วนตัว มิใช่เพื่อดำเนินธุรกิจการค้าหรือนำไปขายต่อ ซึ่งสามารถแบ่งประเภทของการค้าปลีกโดยอาศัยหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ได้หลายแบบ ซึ่งแบบที่มีความสำคัญคือ การแบ่งประเภทของร้านค้าปลีกตามพื้นที่ขาย เช่น ตลาดสด เป็นต้น

2. การค้าส่ง (wholesaling) เป็นการค้าขายสินค้าจำนวนมากให้กับพ่อค้าคนกลางเพื่อนำไปขายหรือหาผลกำไรจากการขายสินค้าและบริการอีกทอดหนึ่ง ซึ่งการค้าส่งนี้ แตกต่างจากการค้าปลีกคือ การค้าส่งมิได้ให้ความสำคัญกับตำแหน่งที่ตั้งของร้านค้าและการส่งเสริมการขายจำหน่ายเหมือนผู้ค้าปลีก นอกจากนี้ยังมีความแตกต่างกันในเรื่องของจำนวนการซื้อขาย

3. การบริการ (service) เป็นกิจการขายประเภทหนึ่งซึ่งสินค้าที่ขายนั้นมองไม่เห็นและไม่สามารถสัมผัสได้ การขายสินค้าประเภทนี้ผู้ขายจะต้องมีความสามารถเป็นพิเศษที่จะพูดหรืออธิบายให้ผู้ซื้อเข้าใจให้เห็นประโยชน์ของสินค้าและสมัครใจซื้อ การขายสินค้าประเภทนี้ ได้แก่ การขายประกันชีวิต การประกันภัย การท่องเที่ยว เป็นต้น

โดยที่ สมชาย เดชะพรหมพันธ์ (2522) ได้กล่าวว่า ธุรกิจการค้าเป็นกิจกรรมที่ค่อนข้างซับซ้อน และมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา บริเวณย่านการค้าของเมืองย่อมมีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ ซึ่งจะมีตั้งแต่การเปลี่ยนแปลงชนิดและหน้าที่ทางการค้าและการบริการภายในย่านการค้านั่นเอง โดยการเปลี่ยนแปลงเช่นนี้จะมีการเปลี่ยนแปลงโฉมหน้าของร้านค้าที่ขายสินค้าเปลี่ยนไปจากเดิมอยู่เสมอ หากพิจารณาโครงสร้างธุรกิจการค้าโดยจำแนกตามประเภทธุรกิจพบว่ารูปแบบการค้าสามารถ แบ่งเป็น 2 ประเภทใหญ่ๆดังนี้

1. การค้าแบบดั้งเดิม (traditional trade)

มีตลาดสดเป็นศูนย์กลาง รายรอบด้วยร้านค้าตึกแถว เมื่อเมืองเจริญขึ้น มีการปรับปรุงถนนตลาดสด บทบาทหน้าที่ของย่านการค้าเก่าแบบนี้เปลี่ยนแปลงไปคือ มีร้านค้าใหม่เพิ่มเติม เช่น ร้านเครื่องไฟฟ้า โรงแรม ห้างสรรพสินค้า ธนาคาร ขณะที่ร้านขนาดเล็กลดลง กิจการการค้าปลีกกลายเป็นบทบาทที่โดดเด่นของย่านในปัจจุบันทั้งที่ก่อนหน้านี้ย่านนั้นเป็นเขตขนส่ง ค้าปลีกอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย

ย่านการค้านี้จะมีลักษณะสภาพความพลุกพล่าน จอแจ และมีชีวิตชีวามากในตอนกลางวัน แต่จะเจียบเหงาในตอนกลางคืน ย่านการค้าแบบดั้งเดิมนี้จะให้บริการแก่ผู้คนหลายระดับทำให้เกิดเป็นย่านตลาด ซึ่งหมายถึง สถานที่หรือทำเลที่มีการค้าขายทั้งแบบถาวร และแบบชั่วคราว คือมีทั้งการค้าขายทั้งวันตั้งแต่เช้าจรดเย็น และตลาดที่ขายเฉพาะช่วงเช้าหรือเย็นเท่านั้น นอกจากนี้ ในย่านตลาดยังมีการสร้างอาคารที่ใช้เป็นสถานที่ค้าขายและพักอาศัยด้วย มักตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีการคมนาคมติดต่อสื่อสารสะดวก ร้านค้าในย่านตลาดจะขายสินค้าต่าง ๆ กันไป ทำให้เกิดสังคมที่มีลักษณะการอยู่ร่วมกันอย่าง พึ่งพาอาศัย

2. การค้าแบบสมัยใหม่ (modern trade)

เป็นส่วนที่เพิ่มเติมเข้ามาในตอนหลัง ประกอบด้วย ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ธนาคาร โรงแรม ร้านขายหนังสือขนาดใหญ่ สำนักงานบริษัทต่างๆ เป็นต้น ถึงแม้ว่ายังมีธุรกิจร้านค้าขนาดเล็กแบบดั้งเดิมปะปนอยู่ แต่เขตการค้าแบบใหม่นี้ มักให้บริการแก่ผู้ที่มีฐานะปานกลางและฐานะดี ในอนาคตเขตการค้าทั้งสองส่วนนี้จะมีลักษณะคล้ายกันมากขึ้น และอาจไม่เห็นเป็นสองส่วนชัดเจน (สาริยา ศรีเชื้อ, 2540:21) โดยรูปแบบการค้าสมัยใหม่ สามารถแบ่งประเภทร้านค้าออกเป็น 7 ประเภท คือ

2.1 ร้านค้าส่งแบบเงินสดและบริการตนเอง (cash & carry) จำหน่ายสินค้าในลักษณะค้าส่ง คือ มีการจำหน่ายสินค้าคราวละมาก ๆ ในราคาที่ถูกลงกว่าร้านค้าปลีก แต่ไม่ต่ำกว่าราคาขายส่ง เน้นขายสินค้าอุปโภคบริโภคที่สำคัญต่อชีวิตประจำวัน มียอดการจำหน่ายและการซื้อขายหมุนเวียนสูง สินค้าที่วางขายมักบรรจุในหีบห่อพลาสติกหรือกล่องเช่นเดียวกับที่ส่งมาจากโรงงาน ผู้ซื้อต้องบริการตนเองในการหยิบซื้อสินค้า โดยทั่วไปร้านค้าจะตั้งอยู่ริมถนนสายสำคัญในเขตชานเมือง รูปแบบของตัวอาคารมีลักษณะคล้ายกับคลังสินค้า เป็นอาคารชั้นเดียวหรืออาคารสองชั้น หลังคาสูง ตัวอย่างร้านค้า เช่น ห้าง MAKRO One Stop Shopping

2.2 ร้านสรรพอาหารหรือซูเปอร์มาร์เก็ต (supermarket) เป็นร้านค้าปลีกที่เน้นการขายสินค้าอุปโภคบริโภคที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน เน้นความสดใหม่และหลากหลาย ทั้งอาหารสด อาหารแห้งต่าง ๆ นำมารวมจัดวางเป็นหมวดหมู่ให้เลือกได้อย่างสะดวกสบาย ใช้วิธีการขายให้ผู้ซื้อบริการตนเอง โดยร้านค้าจะนำอุปกรณ์การขาย เช่น ตะกร้า รถเข็นไว้ให้บริการซูเปอร์มาร์เก็ตมีทั้งตั้งอยู่ภายในอาคารห้างสรรพสินค้าโดยเฉพาะบริเวณชั้นล่างหรือชั้นใต้ดินของอาคารห้างสรรพสินค้า เพื่อให้เกิดหลักการ One Stop Shopping และตั้งเป็นร้านซูเปอร์มาร์เก็ต แยกต่างหากชัดเจนตามริมถนนสายสำคัญ ซึ่งตั้งอยู่โดยลำพัง เรียกว่า Supermarket (stand alone) ดังตัวอย่างเช่น TOP Supermarket

2.3 ห้างสรรพสินค้า (department store) เป็นร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ จำหน่ายสินค้าหลากหลายประเภท มีการจัดวางสินค้าแยกเป็นแผนกตามประเภทของสินค้า มีพนักงานของร้านแนะนำสินค้าและบริการลูกค้า เน้นการตกแต่งร้านให้สวยงามเพื่อดึงดูดลูกค้า สินค้ามีราคาแพงและมีคุณภาพ เช่น เซ็นทรัล เดอะมอลล์

2.4 ร้านค้าสะดวกซื้อ (convenience store) เป็นร้านค้าปลีกขนาดเล็ก ดำเนินการเป็นระบบแฟรนไชส์ จำหน่ายสินค้าอุปโภคและบริโภคที่สำคัญต่อชีวิตประจำวันที่สะดวกสิ่งขาดเหลือในครัวเรือนได้รวมทั้งอาหารและเครื่องดื่มประเภทฟาสต์ฟู้ดส์บางชนิด เช่น Seven Eleven, AmPm, Familymart เป็นต้น

2.5 ร้านค้าปลีกแบบเน้นสินค้าราคาถูก (discount store) เป็นร้านค้าปลีกที่เน้นการจำหน่ายสินค้าราคาถูกกว่าศูนย์การค้าหรือร้านค้าอื่น ๆ ทั่วไป เนื่องจากกลุ่มลงทุนเห็นว่าผู้บริโภคมีทัศนคติต่อการซื้อสินค้าเปลี่ยนไป โดยมีการเลือกซื้อมากขึ้นโดยเปรียบเทียบจากราคาสินค้า เป็นร้านค้าที่ไม่มีพนักงานขายมาดูแลหรือบริการลูกค้า ผู้ซื้อต้องบริการตนเอง โดยร้านค้ามีอุปกรณ์ช่วยขาย ได้แก่ ตะกร้า และรถเข็นจัดเตรียมไว้ให้ สินค้าที่จำหน่ายเป็นสินค้าทั่วไป เน้นขายสินค้าน่าราคาถูก คุณภาพปานกลาง ไม่มีตราสินค้าที่มีชื่อเสียง เน้นกลุ่มเป้าหมายที่มีรายได้ระดับกลางถึงต่ำ ในปัจจุบันดิสเคาน์สโตร์ในประเทศไทยมี 2 รูปแบบ คือ

2.5.1 ซูเปอร์เซ็นเตอร์ (super center) เป็นร้านค้าตามแนวคิดการค้าของสหรัฐอเมริกา เน้นจำหน่ายสินค้าประเภทเสื้อผ้า เครื่องนุ่งห่มเป็นหลัก รวมทั้งเครื่องใช้ไม้สอยต่างๆ และนำอาหารเพิ่มเติมเป็นสินค้าเสริม เช่น บิ๊กซี เทสโก้-โลตัส เป็นต้น ในอนาคตร้านค้าปลีกรูปแบบซูเปอร์เซ็นเตอร์จะได้รับการยอมรับมากขึ้น เนื่องจากตอบสนองความต้องการของลูกค้าระดับกลางได้มากกว่า ขณะเดียวกันการดำเนินกิจการซูเปอร์เซ็นเตอร์สามารถสร้างกำไรได้มากกว่าซูเปอร์มาร์เก็ต เพราะสามารถเพิ่มรายได้จากการขายสินค้าอื่น ๆ นอกเหนือจากสินค้าอุปโภคบริโภค เช่น เสื้อผ้า เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น เนื่องจากสินค้าประเภทนี้มีกำไรสูงกว่าสินค้าอุปโภคบริโภค

2.5.2 ไฮเปอร์มาร์เก็ต (hypermarket) เป็นร้านค้าประเภทเดียวกับซูเปอร์เซ็นเตอร์ มีแนวคิดจากการค้าของยุโรป ไฮเปอร์มาร์เก็ตในต่างประเทศมีขนาดใหญ่กว่าซูเปอร์มาร์เก็ต ถึง 6 เท่า และมีสินค้าที่หลากหลาย ไฮเปอร์มาร์เก็ตจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค รวมทั้งสินค้าที่จำเป็นเช่นเดียวกับซูเปอร์เซ็นเตอร์ ข้อแตกต่างที่เล็กน้อย คือ เน้นจำหน่ายสินค้าประเภทอาหารเป็นหลัก มีอาหารให้เลือกมากมายและจำหน่ายสินค้าประเภทเสื้อผ้าเสริมเล็กน้อย การบริหารงานจะสลับซับซ้อนมากกว่าร้านค้าทั่วไป เพราะต้องมีต้นทุนต่ำและมีการจัดการค่าใช้จ่ายน้อย เช่น คาร์ฟูร์

2.6 ร้านค้าเฉพาะอย่าง (specially store) เป็นร้านค้าปลีกที่จำหน่ายสินค้าเฉพาะที่มีลักษณะพิเศษ เช่น สินค้านำเข้า ที่มีความทันสมัยและจำหน่ายสินค้าอุปโภคบางส่วน เช่น อุปกรณ์เครื่องใช้ ในชีวิตประจำวัน เช่น Watson, Boots

2.7 ร้านค้าที่เน้นสินค้าผลิตภัณฑ์รูปแบบเดียว (category killer) เป็นร้านค้าปลีกที่จำหน่ายสินค้าเฉพาะสายผลิตภัณฑ์เดียว ที่มีคุณภาพ ขนาดและสีให้เลือก มีราคาถูก และมีให้เลือกหลายยี่ห้อ เช่น PowerBuy, Office DEPO, Super sports

2.4 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านพาณิชย์กรรมของย่านศูนย์กลางเมือง

องค์ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงของย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมือง มีอยู่จำนวนมากทั้งที่เป็นแนวความคิดของนักวิชาการชาวต่างประเทศและชาวไทย โดยที่ผู้วิจัยทำหน้าที่ศึกษาและรวบรวมประเด็นที่เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบทางด้านพาณิชย์กรรม เพื่อพิจารณาและคัดเลือกนำมาเป็นตัวแปรในการศึกษาวิจัยในครั้งนี้

ปัจจัยทางด้านระบบคมนาคม มีความสำคัญในการเชื่อมต่อระหว่างการใช้ที่ดินและกิจกรรมต่าง ๆ ในระบบเศรษฐกิจ เป็นตัวนำอาหาร วัตถุดิบ ปัจจัยการผลิตอื่น ๆ มาสู่เมือง และกระจายผลผลิตของเมืองไปยังพื้นที่โดยรอบ ได้มีการกล่าวถึงความสำคัญของระบบคมนาคมขนส่งต่อลักษณะของย่านธุรกิจการค้าไว้หลายกรณี

Walter Christaller (1966) ได้กล่าวว่า บริเวณที่มีการผ่านได้น้อยมากจะมีผลต่อการพัฒนาย่านกลาง โดยอธิบายว่า ย่านกลางที่มีความหนาแน่นของประชากรเท่ากันถ้าเมืองหนึ่งมีการขนส่งน้อย (Poor Transportation) จะพัฒนาได้น้อยกว่าเมืองที่มีการพัฒนาการขนส่งที่ดี ทั้งนี้เพราะรายจ่ายที่ต้องซื้อสินค้าในย่านกลางต้องใช้จ่ายเป็นค่าเดินทางด้วย และกล่าวถึงภาวะการคมนาคมขนส่งที่ดีกว่านั้น หมายถึง การปรับปรุงในด้านระยะทางด้านเศรษฐกิจ (economic distance) ไม่เพียงมีผลต่อราคาค่าขนส่งเท่านั้น และจะทำให้ประหยัดเวลาและเป็นการตัดปัญหาเกี่ยวกับความรู้สึกทางด้านจิตใจว่าเดินทางลำบากและไม่สะดวก ถ้าตัดปัญหาเหล่านี้ได้จะทำให้จำนวนของสินค้าในแหล่งกลางเพิ่มขึ้นทั้งชนิดของสินค้าและสินค้าชนิดเดียวกันเพิ่มขึ้นด้วย

โดยที่ Johnston (1972) กล่าวว่า ภาวะการเข้าถึง (accessibility) นั้นเป็นองค์ประกอบที่มีความสำคัญมากต่อลักษณะของศูนย์กลางของเมืองเพราะเป็นส่วนหนึ่งหรือลักษณะเฉพาะของเมืองที่สามารถเข้าถึงศูนย์กลางจากบริเวณโดยรอบได้ง่ายที่สุด รวมทั้งง่ายต่อประชากรในเมืองนั้นด้วย เมืองที่มีขนาดใหญ่หรือเมืองที่สำคัญ ๆ ของประเทศ มักตั้งอยู่บนจุดสำคัญของโครงข่ายการ

คมนาคมของชาติทำให้เมืองนั้นเข้าถึงได้ทั้งประเทศหรือโดยส่วนรวม ลักษณะที่ตั้งของศูนย์กลางที่ได้รับผลกระทบจากการกระจายของโครงข่ายคมนาคมขนส่ง จะมีผลอย่างมากต่อชนิดของกิจกรรมที่พบในศูนย์กลาง ดังนั้นการเข้าถึงจากเมืองโดยรอบทั้งหมดจะมีความสำคัญต่อร้านค้าและจำนวนชนิดของสินค้าโดยเฉพาะร้านค้าที่ขายสินค้าราคาสูงที่ต้องขึ้นอยู่กับผู้บริโภคจำนวนมาก ส่วนใหญ่ต้องง่ายต่อการเข้าถึงพื้นศูนย์กลางของเมือง

จากเหตุผลดังกล่าวนี้เอง โครงข่ายการคมนาคมขนส่งจึงนับว่ามีอิทธิพลทั้งโดยตรงและทางอ้อมต่อย่านพาณิชยกรรมเป็นอย่างมากดังจะเห็นได้ว่าอิทธิพลของแม่น้ำและลำคลองที่ใช้เป็นเส้นทางคมนาคมที่สำคัญในอดีตเป็นที่ตั้งของเมืองและย่านการค้า จนกระทั่งถนนมีความสำคัญมากขึ้นทำให้ทำเลย่านการค้าและการใช้ที่ดินด้านพาณิชยกรรมเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย

ต่อมา Wheeler (1998) ได้กล่าวถึงผลกระทบของการพัฒนาการขนส่งต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจว่า ตั้งแต่มีการพัฒนาการขนส่ง ทำให้การขนส่งมีความรวดเร็วและทันสมัยมากขึ้น ซึ่งเป็นตัวกระตุ้นให้มีการเคลื่อนย้ายกิจกรรมทางเศรษฐกิจประเภทต่าง ๆ จากเขตใจกลางเมืองไปสู่ชานเมือง และผลกระทบของการคมนาคมขนส่งนั้นก็สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทคือ

1. ผลกระทบจากการสร้างถนนหรือทางหลวงสายใหม่

ถนนหรือทางหลวงสายใหม่มีผลกระทบโดยส่วนรวมมากที่สุด ต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจทั่วโลก จะเห็นได้ว่าการเจริญเติบโตมีความสัมพันธ์กับการสร้างและพัฒนาของทางหลวง ซึ่งทางหลวงประเภทต่าง ๆ ที่สร้างขึ้นใหม่ หรือทางหลวงที่ได้รับการพัฒนาปรับปรุงให้ทันสมัย และมีหลายช่องทางจราจร มีผลต่อการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ 3 ขั้นตอน หรือ 3 ระยะด้วยกันคือ

- 1.1 ขั้นทดแทน (substitution phase)
- 1.2 ขั้นปรับเปลี่ยนหรือขั้นเปลี่ยนแปลง (transition phase)
- 1.3 ขั้นพัฒนาการ (development phase)

ผลกระทบของเส้นทางการขนส่งที่มีต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจนั้น จะแตกต่างกันไปตามสถานที่ต่างๆ และตามเส้นทางที่ผ่าน การขนส่งจะเปลี่ยนแปลงกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ณ จุดใดจุดหนึ่งหรือหลายๆจุด การเปลี่ยนแปลงเหล่านี้อาจทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงอาจมีทั้งชั่วคราวและขั้วลบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงที่มีผลต่อรูปแบบของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (การผลิตและการบริโภค) หมายความว่า จะมีการเปลี่ยนแปลงในทางบวกหรือเชิงได้เปรียบ ณ ทำเลที่ตั้งบางจุด และจะมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบหรือเชิงเสียเปรียบ ณ ทำเลที่ตั้งบางจุด หรืออีกนัยหนึ่งประชาชนบาง

คนหรือบางกลุ่มจะได้รับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจ และ ประชาชนบางคนหรือบางกลุ่มจะเสียผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจ อันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงเส้นทางการขนส่ง

2. ผลกระทบของการปรับปรุงถนนหรือทางหลวง

นอกจากการสร้างเส้นทางคมนาคมขนส่งสายใหม่ จะมีอิทธิพลกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจแล้วการปรับปรุงเส้นทางคมนาคมขนส่ง ก็มีอิทธิพลต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจเช่นกัน เช่น การปรับปรุงขยายถนนในเขตเมือง อาจมีผลให้กิจกรรมหลายอย่าง กระจุกตัวอยู่ในเขตเมือง กิจกรรมขนาดเล็กอาจหมดสิ้นไป โดยมีกิจกรรมขนาดใหญ่ขึ้นมาแทนที่ ในขณะที่เดียวกันการปรับปรุงเส้นทางคมนาคมในเขตชานเมือง เช่น การขยายถนนให้กว้างขึ้น หรือ สร้างถนนวงแหวน ทำให้การคมนาคมสะดวกขึ้น อาจมีผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจหลายอย่างขยายตัวออกไปสู่ชานเมือง นอกจากนี้ยังเปิดโอกาสให้ประชาชนสามารถตั้งถิ่นฐานในเขตชานเมืองมากขึ้น

Vance (1962) กล่าวว่า มีปัจจัย 5 ประการที่มีผลต่อย่านการค้าศูนย์กลางเมือง ดังนี้

1. ปัจจัยที่หนึ่ง คือ การเปลี่ยนแปลงรูปแบบของตัวกลางการขนส่งของบุคคล คือ มีการใช้รถยนต์ส่วนตัวมากขึ้น เมื่อครั้งที่มีการสัญจรโดยใช้รถยนต์ส่วนตัวไม่มากนักนั้น ย่านการค้าศูนย์กลางเมืองมีเส้นทางในการเดินทางประจำของการขนส่งมวลชนเป็นจำนวนมาก คือสมัยนั้นย่านการค้าศูนย์กลางเมืองเป็นศูนย์กลางการขนส่งมวลชนที่ใช้ในการติดต่อกับพื้นที่รอบข้างนั่นเอง ทำให้ทางเลือกในแง่ทำเลที่ตั้งของร้านค้าก็มีน้อย จึงต้องการที่จะอยู่ในย่านการค้าศูนย์กลางเมือง เพื่อสะดวกในการเข้าถึง เมื่อมีการใช้รถยนต์มากขึ้น ประชาชนก็มีทางเลือกในการเดินทางมากขึ้น ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงภาวะของการเข้าถึงก็ก่อให้เกิดความแตกต่างของทำเลที่ตั้งของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ

2. ปัจจัยที่สอง คือ การเปลี่ยนแปลงกำลังซื้อและรสนิยม เนื่องจากประชากรได้รับอิทธิพลจากสื่อมวลชน ประเภทข่าว และสันทนาการ ซึ่งแสดงถึงมาตรฐาน รสนิยมที่สูงขึ้นในการซื้อสินค้า คือ เมื่อประชาชนมีรายได้ที่เพิ่มขึ้น ก็ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงในด้านรสนิยมการใช้จ่าย เช่น มีการใช้จ่ายใช้สอยในศูนย์การค้ามากกว่าที่จะใช้จ่ายใช้สอยในร้านค้าละแวกบ้าน

3. ปัจจัยที่สาม คือ รูปแบบของบ้านมีอิทธิพลต่อโครงสร้างของย่านการค้าศูนย์กลางเมือง เนื่องจากความต้องการของบ้านเดี่ยวหรือครอบครัวเดี่ยวมากขึ้น ซึ่งบ้านเดี่ยวนั้นก็ต้องการพื้นที่มากทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองไปยังชานเมืองมากขึ้น จึงเกิดศูนย์การค้าขึ้นตามการขยายตัวของที่อยู่อาศัยนั้น เพื่อให้บริการแก่ประชาชน ทำให้เกิดการทดแทนส่วนหนึ่งของหน้าที่การค้าของ CBD

4. ปัจจัยที่สี่ คือ การวางผังเมืองโดยการแบ่งโซนการใช้ที่ดิน โดยมีการกำหนดโซนการค้าต่าง ๆ ขึ้น ส่วนใหญ่มักให้บริเวณที่เป็นจุดตัดกันของถนนสายสำคัญเป็นย่านการค้า นอกจากนี้ยังให้เมืองมีการขยายตัวตามเส้นทางคมนาคมใหม่ ทำให้เกิดการขยายตัวของย่านการค้าตามการขยายตัวของเมือง ทำให้เมืองมีหลายศูนย์กลางมากขึ้น ดังนั้นทำเลการค้าใหม่ๆจึงสะท้อนถึงเป้าหมายของการผังเมือง นอกจากนี้ยังมุ่งบังคับแนวโน้มของเศรษฐกิจ โดยผ่านทางด้านอำนวยความสะดวกของการจับจ่าย

5. ปัจจัยสุดท้าย คือ การเปลี่ยนแปลงสินค้าให้มีความหลากหลายของประเภทสินค้ามากขึ้น ร้านค้าต่าง ๆ จึงมักจะมีสินค้าที่หลากหลายชนิดมากขึ้น เพื่อพยายามเพิ่มปริมาณการขายให้สูงขึ้นและดึงดูดประชาชนให้เข้ามาใช้บริการมากขึ้น

ถึงแม้ว่าปัจจัยข้างต้นเหล่านี้จะทำให้ย่านการค้าศูนย์กลางเมืองขยายตัวออกไปยังพื้นที่รอบนอก แต่ Vance กล่าวว่า ย่านการค้าใหม่ ๆ ที่เกิดขึ้นนั้นดึงดูดลูกค้าจากพื้นที่ที่ติดกับศูนย์กลางนั้นๆ เท่านั้น ซึ่งต่างจากย่านศูนย์กลางที่ให้บริการลูกค้าในพื้นที่กว้างขวางกว่า ขณะที่ย่านการค้ารอบนอกนั้นดึงดูดลูกค้าส่วนใหญ่ในพื้นที่ที่แคบกว่า นั่นคือย่านศูนย์กลางมีรัศมีการให้บริการกว้างกว่าย่านการค้าที่เกิดขึ้นตามการขยายตัวของเมือง เพราะย่านการค้าศูนย์กลางเมืองมีรัศมีการบริการครอบคลุมทั้งเมืองและพื้นที่รอบนอกเมืองด้วย ดังนั้นย่านการค้ารอบนอกนั้นไม่สามารถแทนที่ นอกจากว่าจะแทนที่ได้ในแง่การซื้อสินค้าบางประเภทเท่านั้น

Berry and Horton (อ้างถึงในสาริยา ศรีเชื้อ, 2540:21) ชี้ว่ารูปแบบการเปลี่ยนแปลงของย่านการค้า มีความสัมพันธ์กับการเจริญเติบโตของเมือง แม้ว่าย่านการค้าจะประกอบด้วยร้านค้าหรือกิจกรรมหลายอย่างอยู่ปะปนกัน แต่ในระยะหลังมีแนวโน้มที่กิจกรรมหรือธุรกิจประเภทเดียวกันจะมาตั้งอยู่ใกล้ชิดหรือรวมกลุ่มกันมากขึ้น ร้านค้าขนาดเล็กค่อยๆหมดไป แต่มีการสร้างร้านค้าหรือธุรกิจขนาดใหญ่และทันสมัยเข้ามาแทนที่ เมื่อเมืองเจริญเติบโตขึ้นโดยที่ เสน่ห์ ญาณสาร(2542) ได้แบ่งช่วงของพัฒนาการของย่านธุรกิจการค้า ออกเป็น 3 ระยะดังนี้คือ

1. ขั้นที่หนึ่ง ในระยะแรกนั้นบริเวณการค้าของเมือง จะประกอบด้วยร้านค้าใด ๆ เป็นร้าน ๆ ไป มักเป็นร้านค้าปลีก ส่วนมากร้านค้าเหล่านี้จะอยู่บริเวณเขตชั้นในของเมืองหรือบริเวณใจกลางเมือง จนกลายเป็นย่านธุรกิจการค้าศูนย์กลางเมือง หรือ CBD นั่นเอง

2. ขั้นที่สอง ในระยะนี้ย่านธุรกิจการค้าจะประกอบด้วยร้านค้าจำนวนมาก จึงเกิดความแออัด ทำให้ร้านค้าที่เกิดขึ้นใหม่กระจายไปทั่วมือง เนื่องจากข้อจำกัดภายในใจกลางเมือง ซึ่งอาจกระจายตามถนนสายสำคัญต่าง ๆ เช่น ถนนที่มุ่งสู่ชานเมือง

3. ขั้นที่สาม ในระยะนี้ย่านการค้าจะเกิดขึ้นพร้อมๆกับการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลายประการ เช่น การเพิ่มขึ้นของประชากร การใช้รถยนต์ที่เพิ่มขึ้น การเพิ่มขึ้นของรายได้ของประชาชน การเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีการขนส่ง ฯลฯ ปัจจัยเหล่านี้มีส่วนผลักดันและสนับสนุนให้เกิดการเคลื่อนย้ายของกิจกรรมการค้าต่าง ๆ ออกจากเขตใจกลางเมืองสู่เขตชานเมืองหรือนอกเมือง ซึ่งกระบวนการนี้เรียกว่า การย้ายออกจากศูนย์กลาง(centrifugal drift) กระบวนการนี้มีผลต่อกระบวนการขายในเขตในเขตใจกลางเมืองหรือ CBD โดยรวม โดยจะเพิ่มขึ้นมากในเขตชานเมือง แต่จะลดลงในเขตศูนย์กลางเมือง

เสนีย์ ญาณสาร (2542) กล่าวว่า ย่านธุรกิจการค้าศูนย์กลางเมือง (central business district) หรือ downtown มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา และเริ่มมีความสัมพันธ์กับกิจกรรมทางด้านวัฒนธรรมและบันเทิงต่าง ๆ ปัจจัยสำคัญที่ทำให้บทบาทหน้าที่เปลี่ยนแปลงไป ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงทางด้านโครงสร้างอาชีพ ฐานะความเป็นอยู่ของประชาชนที่ดีขึ้น รายได้ที่สูงขึ้น และการเปลี่ยนแปลงรูปแบบวิถีการดำเนินชีวิตของประชาชน เป็นต้น

มานพ พงศทัต (อ้างถึงใน เจนการ เจนการกิจ, 2547) ได้นำเสนอปัจจัยหลักที่ทำให้การใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงในอนาคต ซึ่งอาจกำหนดเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญ 4 ประเด็นดังนี้

1. ประชากรที่เพิ่มขึ้น (population) การมีจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นจะทำให้มีความต้องการการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พักผ่อน และทำงานมากขึ้น
2. การให้บริการด้านการคมนาคมและการเข้าถึง (transportation service and accessibility) เป็นปัจจัยประการสำคัญที่รองลงมา การให้บริการด้านการคมนาคม จะทำให้เกิดการเคลื่อนย้ายและการถ่ายเทประชากรเข้าสู่พื้นที่ ส่งผลให้เกิดกิจกรรมต่างๆเพื่อรองรับประชากร
3. การควบคุมของรัฐ (state control) ปัจจัยที่สำคัญต่อเนื่องมากก็คือ การที่มีการควบคุมการใช้ที่ดินของรัฐ ในประเทศที่พัฒนาแล้วมีการจัดทำผังเมืองรวม และผังเฉพาะ โดยการวางแผนชี้แนะและควบคุม
4. ราคาที่ดิน (land cost) เป็นปัจจัยหลักที่สำคัญที่เป็นตัวกำหนดการใช้ที่ดินในอนาคตราคาที่ดินที่สูงย่อมจะให้ผลตอบแทนสูง ราคาที่ดินต่ำก็จะให้ในกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนที่ต่ำ ดังนั้นราคาที่ดินจึงเป็นปัจจัยที่สำคัญในการระบุถึงกิจกรรมที่จะเกิดขึ้นในอนาคตด้วย

สุวิทย์ เปี้ยผ่อง (2522) ได้กล่าวถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

5 ประการ

1. พฤติกรรมของผู้ซื้อสินค้า

2. ทางเดินเท้าของผู้ซื้อสินค้า จากกฎของ Rule of Thumb กล่าวว่า ยิ่งมีทางสัญจรทางเท้ามากเท่าใดก็ยิ่งจะมีธุรกิจการค้ามากขึ้นเท่านั้น นอกจากพิจารณาถึงทางเดินเท้าแล้วยังต้องศึกษาถึง

2.1 จำนวนของผู้สัญจร

2.2 เพศและช่วงอายุของผู้สัญจร

2.3 ช่วงเวลาที่มีการสัญจร

3. ทำเลของพื้นที่ที่อยู่ใกล้กับพาณิชยกรรมในรูปแบบเดียวกัน เพื่อให้พื้นที่ย่านพาณิชยกรรมนั้นเกิดการประหยัดจากการกระจุกตัว

4. ความสามารถในการเข้าถึงได้สะดวก เป็นปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการคมนาคมขนส่ง ได้แก่ ถนน ทางเท้า แม่น้ำ ฯลฯ

5. ลักษณะของสภาพแวดล้อม ลักษณะของสภาพแวดล้อมที่ดีจะนำมาสู่ความน่าสนใจและดึงดูดในการเดินจับจ่ายซื้อสินค้า

นิพนธ์ วิเชียรน้อย (2540) ได้รวบรวมปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ซึ่งสามารถพิจารณาได้เป็น 3 ด้านหลัก ได้แก่ ปัจจัยทางด้านกายภาพ ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ และปัจจัยทางด้านสังคม มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ปัจจัยทางกายภาพ ประกอบด้วย

1.1 ระบบคมนาคม มีความสำคัญในการเชื่อมต่อระหว่างการใช้ที่ดินและกิจกรรมต่างๆระบบเศรษฐกิจ เป็นตัวนำอาหาร วัตถุดิบ ปัจจัยการผลิตอื่น ๆ มาสู่เมืองและกระจายผลผลิตของเมืองไปยังพื้นที่โดยรอบ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการคมนาคมจะส่งผลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินด้วย เช่น การปรากฏห้องแถวหรืออาคารขายสินค้าและบริการให้แก่ผู้ที่สัญจรไปมาหลังจากที่มีการตัดถนนขึ้นใหม่

1.2 ระบบสาธารณูปโภค ที่จำเป็น ได้แก่ ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา การสื่อสารและโทรคมนาคม การขนส่ง ฯลฯ ซึ่งความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค จะเป็นปัจจัยที่ดึงดูดให้ลูกค้าเข้าไปซื้อสินค้าและบริการ จะเห็นได้ว่าพื้นที่ใดในเขตเมืองที่มีความพร้อมในเครือข่ายสาธารณูปโภคสูง พื้นที่นั้นจะคับคั่งไปด้วยธุรกิจประเภทต่าง ๆ ในขณะเดียวกันถ้าพื้นที่ใดขาดความพร้อมทางด้านนี้จะส่งผลให้พื้นที่นั้นด้อยศักยภาพในเชิงพาณิชยกรรมลงไปและจะส่งผลให้เกิดเป็นมุมอับของพื้นที่ในเขตเมืองไปในที่สุด

1.3 ประเภทที่ดินในบริเวณข้างเคียง ซึ่งการใช้ที่ดินในแต่ละประเภทจะส่งเสริมหรือเป็นอุปสรรคซึ่งกันและกัน โดยทั่วไปแล้วผู้ประกอบการจะเลือกตั้งร้านค้าอยู่ในบริเวณที่มีการ

ใช้ที่ดินที่ส่งเสริมหรือเอื้อโอกาสทางธุรกิจ และพิจารณาประกอบกับบริเวณข้างเคียง

1.4 ความเป็นศูนย์กลางเมือง หมายถึง ความสะดวกที่อยู่ใกล้กับใจกลางเมือง หรือระยะที่น้อยที่สุดที่ผู้ใช้บริการทั้งหมดได้ใช้การเดินทางไปยังจุดใดจุดหนึ่งของเมือง ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้เกิทยานการค้าหรือดึงดูดให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ต่อมาเมื่อเมืองมีการขยายตัวการเดินทางไปยังจุดเดียวซึ่งเป็นศูนย์กลางเมืองทำได้ยากขึ้น ย่านการค้าเดิมไม่สามารถรองรับความต้องการใช้บริการของผู้ใช้ได้อย่างทั่วถึง ดังนั้นจึงมีศูนย์กลางทางการค้าแห่งใหม่ในระดับรองเพื่อรองรับประชากร และขณะเดียวกันพบว่า เมืองซึ่งประกอบไปด้วยชุมชนต่างๆ ในแต่ละชุมชนก็จะมีจุดศูนย์กลางการค้าระดับย่อยให้บริการด้วยเช่นกัน

1.5 ความสะดวกในการเข้าถึง หมายถึง ความสะดวกของลูกค้านำในการเดินทางไปใช้บริการยังร้านค้าหรือย่านการค้าของเมือง

2. ปัจจัยทางเศรษฐกิจ ประกอบด้วย

2.1 ราคาที่ดิน การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินชี้ให้เห็นถึงสภาพการพัฒนาและแนวโน้มการใช้ที่ดินในพื้นที่นั้น บริเวณที่สะดวกแก่การเข้าถึงจะมีราคาที่ดินในระดับสูง ราคาที่ดินจะมีอัตราค่อนข้างสูง

2.2 ค่าเช่า ร้านค้าทั่วไปต้องการที่จะจ่ายค่าเช่าที่ถูก ๆ ซึ่งค่าเช่าของร้านค้าจะแตกต่างกันไปมากน้อยตามทำเลที่ตั้งร้านค้านั้น เช่น ร้านค้าที่อยู่หัวมุมถนนที่มีผู้คนผ่านไปมามากมายจะมีราคาเช่าสูง เนื่องจากเป็นทำเลที่จะสามารถทำกำไรให้ผู้ประกอบการได้สูง

2.3 เงินลงทุน ผู้ประกอบการที่มีเงินลงทุนมากย่อมจะมีบทบาทในการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสูง เช่น การลงทุนกว้านซื้อที่ดินในทำเลที่เหมาะสมและดำเนินการจัดสรรที่ดินโครงการบ้านจัดสรร ศูนย์การค้า คอนโดมิเนียม ฯลฯ

2.4 ความเกี่ยวข้องกันในเชิงแข่งขัน (competitive linkage) ร้านค้าต่างๆจะอยู่รวมกันเพื่อผลประโยชน์ร่วมกัน โดยจะมีการแบ่งเขตตลาดกันตามพื้นที่ที่เป็นเจ้าของ ทำให้ลูกค้ามีโอกาสเปรียบเทียบสินค้าจนเกิดความพอใจ หรืออาจจะเป็นความเกี่ยวข้องกันเชิงส่งเสริมกัน (complementary linkage) ในลักษณะที่ช่วยเหลือและพึ่งพาอาศัยกัน ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปของการให้บริการกับลูกค้าที่มีความต้องการสินค้าและบริการประเภทเดียวกัน

3. ปัจจัยทางสังคม ประกอบด้วย

3.1 ประชากร (ลูกค้า) จำนวนประชากร การเพิ่มจำนวนโดยธรรมชาติและโดยการอพยพเข้าของประชากรจะเป็นปัจจัยที่มีผลกับที่ตั้งของกิจกรรมการค้า เพราะในพื้นที่ที่มีประชากรมากจะเอื้อโอกาสในการทำการค้าได้มาก

3.2 ลักษณะของประชากร ลักษณะของประชากรในพื้นที่ที่ทำการค้าจะมีส่วนสำคัญต่อการประกอบกิจกรรมการค้า เช่น ในทำเลที่อยู่ใกล้มหาวิทยาลัยจะเอื้อโอกาสในการขายสินค้าและบริการให้กับนักศึกษา

3.3 ความปลอดภัย ผู้ประกอบการจะคำนึงถึงความปลอดภัยในพื้นที่ที่กิจการจะเข้าไปเปิดดำเนินการ โดยจะมุ่งไปที่ความปลอดภัยจากโจรผู้ร้ายเป็นสำคัญ ซึ่งถ้ากิจการตั้งอยู่ในย่านของผู้มีฐานะดี ความเสี่ยงในเรื่องโจรผู้ร้ายจะมีน้อยกว่าการเข้าไปตั้งอยู่ในย่านสลัม

3.4 กฎหมาย บทบังคับทางกฎหมายจะมีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่ตั้งการค้าของผู้ประกอบการ นอกจากนี้ข้อกำหนด และกฎหมายต่าง ๆ จะมีส่วนสำคัญต่อการควบคุมการเจริญเติบโตของเมือง เช่น กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร เป็นต้น

2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

McGee (1977) ศึกษาเรื่องรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมของเมืองในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ พบว่า ส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปแบบตึกแถวและอาคารพาณิชย์เกาะกลุ่มรวมกัน ซึ่งพบมากในบริเวณพื้นที่ศูนย์กลางเมือง ทำหน้าที่เป็นย่านธุรกิจการค้าและบริการที่หนาแน่น ต่อมาได้พัฒนาเป็นห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้าในรูปแบบอาคารขนาดใหญ่ และต่อมากการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมก็จะมีกระจายตัวออกไปตามแนวเส้นทางคมนาคมออกสู่ย่านชานเมือง ในขณะเดียวกันกิจกรรมการค้าภายในศูนย์กลางเมืองจะลดความสำคัญลง โดยเฉพาะกิจกรรมประเภทการค้าปลีกค้าส่ง ซึ่งเป็นผลมาจากการแข่งขันจากภายนอกที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว

Kawase, Maruyuma, Iwana and Kaneko (1998) พวกเขาได้ศึกษาเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางด้านการค้าของเมืองขนาดเล็ก ในระหว่างการปรับเปลี่ยนไปสู่การมีรถยนต์ใช้ โดยเลือกศึกษาเมือง Hitasita ในประเทศญี่ปุ่น พบว่า CBD ของเมืองนี้ซึ่งเป็นที่ศูนย์กลางทางด้านการค้าปลีกดั้งเดิม ได้เริ่มเสื่อมลงตั้งแต่ทศวรรษ 1970 เนื่องจากมีการใช้รถยนต์มากขึ้น การคมนาคมขนส่งด้วยรถยนต์และการสร้างถนนอ้อมเมือง ทำให้พื้นที่รอบนอกมีการเข้าถึงที่สะดวกขึ้น และเริ่มมีความได้เปรียบในด้านทำเลที่ตั้งเหนือ CBD ทำให้ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่หลายแห่งเกิดขึ้นในพื้นที่เหล่านั้น ร้านค้าปลีกในพื้นที่ชานเมืองมีสถานที่จอดรถอย่างเพียงพอและเข้าถึงสะดวกทำให้มีลูกค้าเป็นจำนวนมาก ในขณะที่ร้านใน CBD ซึ่งพึ่งพาลูกค้าที่เดินเท้า หรือระบบขนส่งสาธารณะ มีพื้นที่จอดรถน้อยและมักตั้งอยู่บนถนนที่คับแคบ ซึ่งไม่มีทางเดินเท้าที่ชัดเจน มีจำนวนลูกค้าลดลงเรื่อยๆ และร้านค้าก็เริ่มที่จะอยู่ไม่ได้ ปัจจัยเหล่านี้เป็นแรงผลักดันให้เกิดธุรกิจการค้ารอบนอก CBD มากขึ้น และร้านใน CBD ต้องมีการปรับตัวต่อผลของการใช้รถยนต์ และต้องแข่งขันเพื่อความอยู่รอดกับร้านค้าขนาดใหญ่ ลักษณะเช่นนี้ทำให้พื้นที่

รอบนอกกลายเป็นศูนย์กลางของธุรกิจขนาดใหญ่ และ CBD กลายเป็นพื้นที่ร้านค้าปลีกเฉพาะด้าน ความสามารถในการดึงดูดลูกค้าของร้านค้าพิเศษเฉพาะขนาดเล็ก ๆ เป็นสิ่งสำคัญในการอยู่รอดของ CBD ซึ่งความสัมพันธ์ในลักษณะเช่นนี้กับพื้นที่การค้ารอบนอกยังคงพบได้ในเมืองขนาดเล็ก และขนาดกลางในประเทศญี่ปุ่น

กฤตพร ลากพิมล (2546) ได้ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อบทบาททางด้านพาณิชยกรรมของย่านลำเพ็ญ พบว่า ลำเพ็ญเป็นย่านการค้าสำคัญที่มีคุณค่าทางด้านประวัติศาสตร์และเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานคร และยังสามารถคงอยู่ได้ตลอดมาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันก็เพราะปัจจัยที่สำคัญ 3 ด้าน คือ (1) ปัจจัยทางด้านกายภาพ ได้แก่ ปัจจัยด้านคมนาคม ปัจจัยด้านสภาพที่ตั้ง ปัจจัยทางการเข้าถึงพื้นที่ และปัจจัยทางด้านลักษณะของย่าน (2) ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ ปัจจัยทางด้านราคาที่ดิน ปัจจัยทางด้านกิจกรรมทางการค้า และปัจจัยทางด้านรูปแบบทางการค้า (3) ปัจจัยทางสังคม ได้แก่ ปัจจัยทางด้านประชากร ปัจจัยทางด้านเชื้อชาติและวัฒนธรรม ปัจจัยทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

เจนการ เจนการกิจ (2547) ได้ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิท โดยเทคนิค Overlay Analysis และเครื่องมือทางสถิติ โดยพิจารณาจากปัจจัยหลักทั่วไปและปัจจัยเฉพาะพื้นที่ของย่านสุขุมวิท พบว่าปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลง ประกอบด้วย ดังนี้ (1) ปัจจัยภายใน ได้แก่ ปัจจัยความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ ปัจจัยความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ ปัจจัยการพัฒนาพื้นที่ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ปัจจัยสภาพแวดล้อมของพื้นที่ ปัจจัยความเป็นศูนย์กลางเมือง ปัจจัยราคาที่ดิน ปัจจัยกิจกรรมทางเศรษฐกิจของพื้นที่ ปัจจัยบทบาททางเศรษฐกิจของพื้นที่ ปัจจัยจำนวนประชากรในพื้นที่ ปัจจัยลักษณะของประชากรในพื้นที่ และปัจจัยบริการสาธารณะ (2) ปัจจัยภายนอก ได้แก่ ปัจจัยนโยบายโครงการพัฒนา กฎหมายและข้อกำหนดของรัฐ และปัจจัยเกี่ยวกับค่านิยมต่อพื้นที่

ปริยารัตน์ ฉัตรมานพ (2547) ได้ศึกษาถึงบทบาททางด้านพาณิชยกรรมของย่านการค้าศูนย์กลางเมืองนครสวรรค์ โดยศึกษาปัจจัยสำคัญที่ทำให้เมืองนครสวรรค์มีบทบาทสำคัญและเป็นเมืองที่มีความเจริญมาจนถึงปัจจุบัน ดังนี้ (1) ปัจจัยทางด้านกายภาพ ได้แก่ สภาพที่ตั้ง, การคมนาคมขนส่ง, ความพร้อมของสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐาน (2) ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ กิจกรรมทางเศรษฐกิจของพื้นที่, ความเกี่ยวข้อกันในเชิงแข่งขัน (competitive linkage), รูปแบบทางการค้าที่หลากหลาย (3) ปัจจัยด้านสังคม ได้แก่ ประชากรและลักษณะเชื้อชาติและวัฒนธรรม

สุदारัตน์ อุทธารัตน์ (2549) ได้ศึกษาถึงศักยภาพการพัฒนาย่านธุรกิจการค้าศูนย์กลางเมืองเชียงใหม่ พบว่าในปัจจุบันย่านธุรกิจการค้าศูนย์กลางเมืองเชียงใหม่เข้าสู่ช่วงเสื่อมถอย (Recession) และคาบเกี่ยวกับช่วงตกต่ำ (Depression) และได้วิเคราะห์ถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อย่านธุรกิจการค้าศูนย์กลางเมืองเชียงใหม่ได้ 4 ด้านดังนี้ (1) ปัจจัยทางด้านกายภาพ แบ่งออกเป็น ระบบคมนาคมและการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมขนส่ง, การใช้รถยนต์ส่วนตัวมากขึ้น, ความหนาแน่น และความแออัดของพื้นที่ใจกลางเมือง, การขยายตัวของเมืองออกไปสู่ชานเมือง, กิจการของธุรกิจบางประเภทที่ต้องการทำเลที่ตั้งที่ใกล้ถนนสายสำคัญที่พุ่งออกจากใจกลางเมือง (2) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ แบ่งออกเป็น ราคาที่ดิน และ ค่าเช่าที่ดินที่มีราคาสูง, นโยบายรัฐที่สนับสนุนให้เมืองมีการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจแบบกระจายออกจากศูนย์กลาง, การได้รับความกระทบกระเทือนจากภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวน (3) ปัจจัยด้านสังคม แบ่งออกเป็น การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร, การเปลี่ยนแปลงของกำลังซื้อ และรสนิยมของประชาชน (4) ปัจจัยด้านอื่นๆ แบ่งออกเป็น การใช้ที่ดินทั้งภายในย่านธุรกิจการค้าศูนย์กลางเมือง และการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง พื้นที่ว่างหรือพื้นที่ของที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์

2.6 สรุปแนวความคิด

ย่านศูนย์กลางการค้าของเมืองเป็นแหล่งศูนย์รวมของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ไม่ว่าจะเป็นกิจกรรมทางด้านธุรกิจการค้าหรือกิจกรรมทางการบริการ กิจกรรมต่าง ๆ เหล่านี้จะรวมกันอยู่อย่างหนาแน่นในเขตพื้นที่ศูนย์กลางของเมือง เนื่องจากมีความสะดวกที่สุดในการเข้าถึงพื้นที่ กล่าวคือ เป็นพื้นที่ที่มีระยะใกล้ที่สุดที่ประชากรในเขตพื้นที่เมืองหรือพื้นที่ชนบทบริเวณโดยรอบสามารถเข้ามาใช้บริการทางการค้าได้ ย่านศูนย์กลางการค้าของเมืองแต่ละเมืองจะมีขนาด ลำดับ ศักยภาพและบทบาทหน้าที่ที่แตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลากหลายประการของแต่ละพื้นที่ เช่น ปัจจัยทางด้านประชากร ปัจจัยทางด้านการประกอบอาชีพ ปัจจัยทางด้านฐานะความเป็นอยู่ของประชากร ฯลฯ ในขณะที่เดียวกันการเปลี่ยนแปลงหรือปรากฏการณ์ของปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้เองก็เป็นผลทำให้ศูนย์กลางการค้าของเมืองมีการเปลี่ยนแปลงไปทั้งขนาดหรือบทบาทหน้าที่ทางการค้าเช่นกัน และจะสะท้อนออกมาในรูปแบบทางด้านพาณิชยกรรมที่ต่างกันไปด้วย เช่น รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม รูปแบบอาคารของสถานประกอบการธุรกิจ และรูปแบบหรือลักษณะของสินค้า เป็นต้น

2.7 สรุปปัจจัย

จากการทบทวนแนวความคิดและทฤษฎีสามารถสรุปและรวบรวมปัจจัยซึ่งเป็นประเด็นสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบทางด้านพาณิชยกรรมของย่านศูนย์กลางเมือง ได้ดังนี้

ตารางที่ 2-1 การรวบรวมปัจจัยจากการทบทวนแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัย	การพัฒนาระบบคมนาคมและขนส่ง	ความสะดวกจากการเข้าถึง(Accessibility)	ความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภค	การขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัย	การขยายตัวของย่านการค้าขานเมือง	ราคาและค่าเช่าที่ดิน	รายได้ประชากร	โครงสร้างทางด้านอาชีพ	จำนวนประชากร	ลักษณะของประชากร	การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการเดินทางส่วนบุคคล	นโยบาย กฎหมาย ข้อกักหนัดจากภาครัฐ
แนวความคิดและทฤษฎี												
Walter Christaller (1966)	●											
James Johnson (1972)	●	●										
Wheeler (1998)	●											
Vance (1962)				●	●		●				●	●
เสน่ห์ ญาณสาร (2544)	●			●	●		●	●	●		●	
มานพ พงศทัต (2527)	●	●				●			●			●
สุวิทย์ เปี้ยผ่อง (2535)	●	●								●		
นิพนธ์ วิเชียรน้อย (2540)	●	●	●			●	●			●		●
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง												
Kawase (1998)	●	●			●							
กิจฐเขต ไกรवास(2538)	●	●	●			●	●			●		●
กฤตพร ลามพิมล (2546)	●	●				●			●	●		
เจนการ เจนการกิจ(2547)		●	●			●			●	●		
ปรียาร์ตน์ ฉัตรมานพ (2547)	●	●	●						●	●		
สุดารัตน์ อุทวารัตน์(2549)	●			●	●	●	●		●		●	

ปัจจัยที่ผู้วิจัยได้พิจารณาและนำมาใช้เป็นตัวแปรในการศึกษาคั้งนี้มีทั้งหมด 12 ปัจจัย ได้แก่

1. ปัจจัยการพัฒนาาระบบคมนาคม มีความสำคัญในการเชื่อมต่อระหว่างการใช้ที่ดินและกิจกรรมอื่นในระบบเศรษฐกิจ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการคมนาคมจะส่งผลต่อรูปแบบของย่านการค้าในเมือง เช่น การพัฒนาเส้นทางคมนาคมทางบกทำให้ทิศทางการขยายตัวของเมืองและย่านการค้าเปลี่ยนแปลงไปตามเส้นทางคมนาคม แทนที่จะขยายตัวตามทิศทางเดิม

2. ปัจจัยความสะดวกจากการเข้าถึงพื้นที่ ความสะดวกจากการอยู่ใกล้พื้นที่ศูนย์กลางเมือง หรือการมีระยะที่น้อยที่สุดที่ผู้ใช้บริการทั้งหมดใช้ในการเดินทางไปยังจุดใดจุดหนึ่งของเมือง เป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้เกิทยานการค้าหรือดึงดูดให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

3. ปัจจัยความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปโภคที่จำเป็น เช่น ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา การสื่อสารและโทรคมนาคม การขนส่ง ฯลฯ จะเห็นได้ว่าพื้นที่ใดในเขตเมืองที่มีความพร้อมในเครือข่ายสาธารณูปโภคสูง พื้นที่นั้นจะคับคั่งไปด้วยธุรกิจประเภทต่าง ๆ ในขณะเดียวกัน ถ้าพื้นที่ใดขาดความพร้อมทางด้านนี้จะส่งผลให้พื้นที่นั้นด้อยศักยภาพในเชิงพาณิชย์กรรมลงไป และจะส่งผลให้เกิดเป็นมุมอับของพื้นที่ในเขตเมืองไปในที่สุด

4. ปัจจัยการขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัย ความต้องการของบ้านเดี่ยวหรือครอบครัวเดี่ยวมากขึ้น ซึ่งบ้านเดี่ยวนั้นก็ต้องการพื้นที่มากทำให้เกิดการขยายตัวไปในแปลงที่ดินขนาดใหญ่ของเมือง จึงเกิดศูนย์การค้าขึ้นตามการขยายตัวของที่อยู่อาศัยนั้น เพื่อให้บริการแก่ประชาชน ทำให้เกิดการทดแทนส่วนหนึ่งของหน้าที่ทางการค้าของย่านการค้าศูนย์กลางเมือง

5. ปัจจัยการขยายตัวของย่านการค้าชานเมือง การเคลื่อนย้ายของกิจกรรมการค้าต่างๆ ออกจากเขตใจกลางเมืองสู่เขตชานเมืองหรือนอกเมือง ซึ่งกระบวนการนี้เรียกว่า การย้ายออกจากศูนย์กลาง (Centrifugal Drift) กระบวนการนี้มีผลต่อกระบวนการขายในเขตในเขตใจกลางเมืองหรือ CBD โดยรวม โดยจะเพิ่มขึ้นมากในเขตชานเมืองแต่จะลดลงในเขตศูนย์กลางเมือง

6. ปัจจัยราคาหรือค่าเช่าที่ดิน การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินชี้ให้เห็นถึงสภาพการพัฒนาและแนวโน้มการใช้ที่ดินในพื้นที่นั้น บริเวณที่สะดวกแก่การเข้าถึงจะมีราคาที่ดินในระดับสูง ราคาที่ดินจะมีอัตราค่าเช่าสูง

7. ปัจจัยรายได้ประชากร การเปลี่ยนแปลงกำลังซื้อและรสนิยม เนื่องจากประชากรได้รับอิทธิพลจากสื่อมวลชน ประเภทข่าว และสันทนาการ ซึ่งแสดงถึงมาตรฐาน รสนิยมที่สูงขึ้นในการซื้อสินค้า คือ เมื่อประชาชนมีรายได้ที่เพิ่มขึ้น ก็ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงในด้านรสนิยมการใช้จ่าย เช่น มีการจับจ่ายใช้สอยในศูนย์การค้ามากกว่าที่จะจับจ่ายใช้สอยในร้านค้าละแวกบ้าน

8. ปัจจัยโครงสร้างทางด้านอาชีพ ลักษณะการประกอบอาชีพส่วนใหญ่ของประชากรในพื้นที่ที่ทำการค้าจะมีส่วนสำคัญต่อการประกอบกิจกรรมการค้า เช่น ในทำเลที่อยู่ใกล้มหาวิทยาลัยจะเอื้อโอกาสในการขายสินค้าและบริการให้กับนักศึกษา

9. ปัจจัยจำนวนประชากร การเพิ่มจำนวนโดยธรรมชาติและโดยการอพยพเข้าของประชากรจะเป็นปัจจัยที่มีผลกับที่ตั้งของกิจกรรมการค้า เพราะในพื้นที่ที่มีประชากรมากจะเอื้อโอกาสในการทำการค้าได้มาก

10. ปัจจัยลักษณะของประชากร ลักษณะโครงสร้างของประชากร เช่น เพศ วัย ฯลฯ ของประชากรส่วนใหญ่ในพื้นที่ที่ทำการค้าจะมีส่วนสำคัญต่อลักษณะของกิจกรรมการค้า เพื่อตอบสนองความต้องการของลักษณะของประชากรที่แตกต่างกันออกไป

11. ปัจจัยพฤติกรรมการเดินทางส่วนบุคคล การเปลี่ยนแปลงรูปแบบของตัวกลางการขนส่งของบุคคลหรือประชาชนจะมีผลต่อทำเลที่ตั้งของกิจกรรมการค้า กล่าวคือ เมื่อครั้งที่มีการสัญจรโดยใช้รถยนต์ส่วนตัวไม่มากนัก ประชาชนใช้ระบบขนส่งมวลชนเป็นหลัก ทำให้ทางเลือกในแง่ทำเลที่ตั้งของร้านค้ามีน้อย จำเป็นต้องอยู่บริเวณที่มีการเข้าถึงมาก ๆ จากระบบขนส่งมวลชน เมื่อมีการใช้รถยนต์มากขึ้น ประชาชนก็มีทางเลือกในการเดินทางมากขึ้น ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของการเดินทางก็ก่อให้เกิดความแตกต่างของทำเลที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจด้วย

12. ปัจจัยนโยบาย กฎหมาย ข้อกำหนดจากภาครัฐ แผนพัฒนา นโยบาย และข้อกำหนดต่างๆ ทั้งในระดับชาติ ระดับภาคหรือระดับท้องถิ่นล้วนมีอิทธิพลทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อบทบาทของเมืองและย่านการค้า เช่น แผนพัฒนาทางเศรษฐกิจหรือบทบังคับทางกฎหมายจะมีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่ตั้งการค้าของผู้ประกอบการ นอกจากนี้ข้อกำหนด และกฎหมายต่าง ๆ จะมีส่วนสำคัญต่อการควบคุมการเจริญเติบโตของเมือง เช่น กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร เป็นต้น

บทที่ 3

ระเบียบวิธีวิจัย

ในบทนี้จะเป็นการกล่าวถึงระเบียบวิธีวิจัยเพื่อสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับกระบวนการขั้นตอนในการดำเนินงานวิจัย ตัวแปรในงานวิจัยและการวิเคราะห์ข้อมูล มีรายละเอียดดังนี้

3.1 ประเด็นปัญหาและการเลือกพื้นที่ศึกษา

ย่านศูนย์กลางของเมือง เป็นแหล่งศูนย์รวมของกิจกรรมหลากหลายประเภท ไม่ว่าจะเป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจหรือบริการทางสังคม กิจกรรมต่าง ๆ เหล่านี้มักรวมกันอยู่อย่างหนาแน่น มีอัตราการเจริญเติบโตและเปลี่ยนแปลงที่สูง ย่านศูนย์กลางของเมืองแต่ละเมืองจะมีขนาด ลำดับ ศักดิ์และบทบาทหน้าที่ที่แตกต่างกันไป เช่น เป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ ศูนย์กลางการปกครอง ศูนย์กลางทางการค้า ฯลฯ ซึ่งบทบาทของย่านศูนย์กลางเมืองที่ผู้วิจัยมีความสนใจ คือ บทบาททางด้านพาณิชยกรรม โดยมีแนวคิดในการศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงรูปแบบทางด้านพาณิชยกรรมของย่านศูนย์กลางทางการค้า และอธิบายสาเหตุที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในรูปแบบต่าง ๆ โดยเลือกพื้นที่ศึกษาที่มีลักษณะและมีบทบาทความเป็นศูนย์กลางทางการค้าค่อนข้างชัดเจน นั่นคือ เมืองชลบุรี

3.2 การคัดเลือกตัวแปรในการวิจัย

คัดเลือกจากการทบทวนวรรณกรรมและการศึกษาพัฒนาการของพื้นที่ศึกษาดังนี้

3.2.1 ศึกษาแนวความคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองและปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านพาณิชยกรรม เพื่อรวบรวมปัจจัยที่ใช้ในการศึกษา(รายละเอียดในบทที่ 2)จากการศึกษาดังกล่าวสามารถรวบรวมได้ทั้งหมด 12 ปัจจัยดังนี้

ตารางที่ 3-1 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านพาณิชยกรรม (ตัวแปรอิสระ)

ปัจจัยทางกายภาพ	ปัจจัยทางเศรษฐกิจ	ปัจจัยทางสังคม
1. การพัฒนาระบบคมนาคมและขนส่ง	6. ราคาหรือค่าเช่าที่ดิน	9. จำนวนประชากร
2. ความสะดวกจากการเข้าถึง	7. รายได้ประชากร	10. ลักษณะของประชากร
3. ความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภค	8. โครงสร้างทางด้านอาชีพ	11. พฤติกรรมการเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนบุคคล
4. การขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัย		12. นโยบาย กฎหมาย ข้อกำหนดจากภาครัฐ
5. การขยายตัวของย่านการค้าชานเมือง		

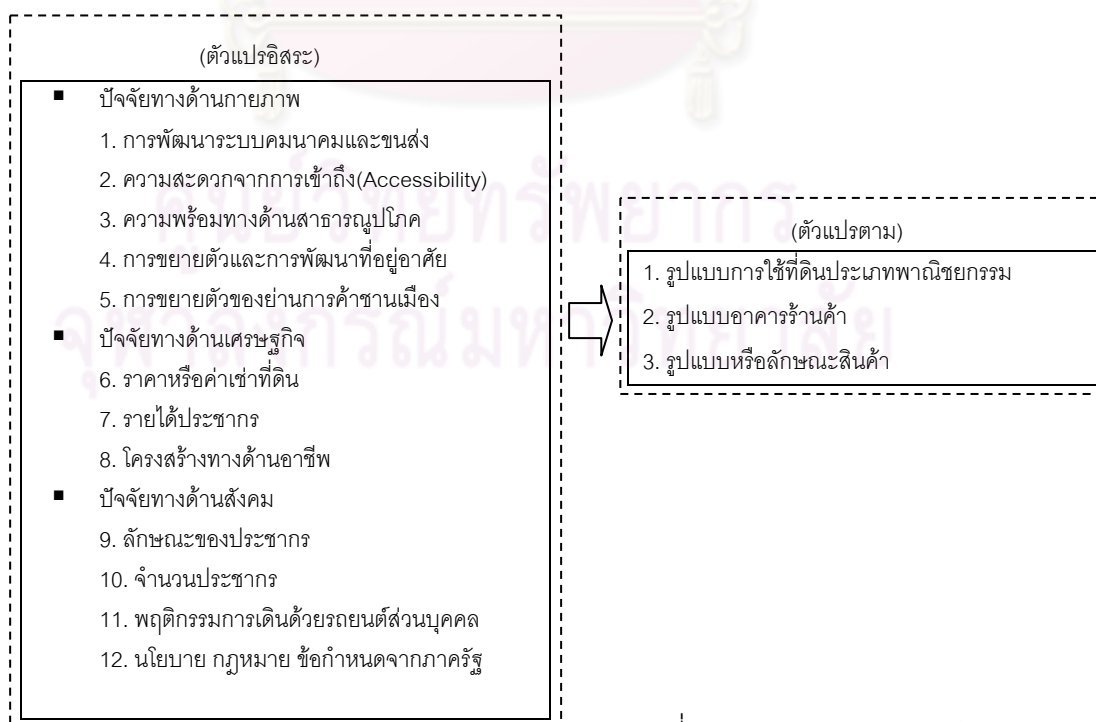
3.2.2 ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับประวัติความเป็นมา พัฒนาการทางด้านกายภาพและกิจกรรมทางเศรษฐกิจของเมือง เพื่อระบุตัวแปรตามหรือรูปแบบการเปลี่ยนแปลงทางด้านพาณิชยกรรมของเมืองชลบุรี (รายละเอียดบทที่ 4) จากการศึกษา พบว่า ย่านศูนย์กลางเมืองชลบุรีมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบทางด้านพาณิชยกรรม 3 รูปแบบ ได้แก่ (1) รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม (2) รูปแบบอาคารสถานประกอบการ (3) รูปแบบหรือลักษณะของสินค้า และสามารถระบุช่วงเวลาของการเปลี่ยนแปลงสำคัญ ได้ดังนี้

- พัฒนาการช่วงที่ 1 (ปี พ.ศ. 2495 - 2511)
ยุคศูนย์กลางการค้าระดับชุมชน (Chonburi Neighborhood Serving Center)
- พัฒนาการช่วงที่ 2 (ปี พ.ศ. 2512 - 2529)
ยุคศูนย์กลางการค้าระดับเมือง (Chonburi Community Serving Center)
- พัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530 - 2539)
ยุคศูนย์กลางการค้าระดับภาค (Chonburi Regional Serving Business Center)
- พัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541- ปัจจุบัน)
ยุคศูนย์กลางการค้าชานเมือง (Chonburi Suburban City Center)

3.3 การกำหนดกรอบแนวคิด

เนื่องมาจากการรวบรวมปัจจัย (บทที่2) และการศึกษาพัฒนาการของเมืองชลบุรี (บทที่

4) ทำให้สามารถกำหนดกรอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตามได้ดังนี้

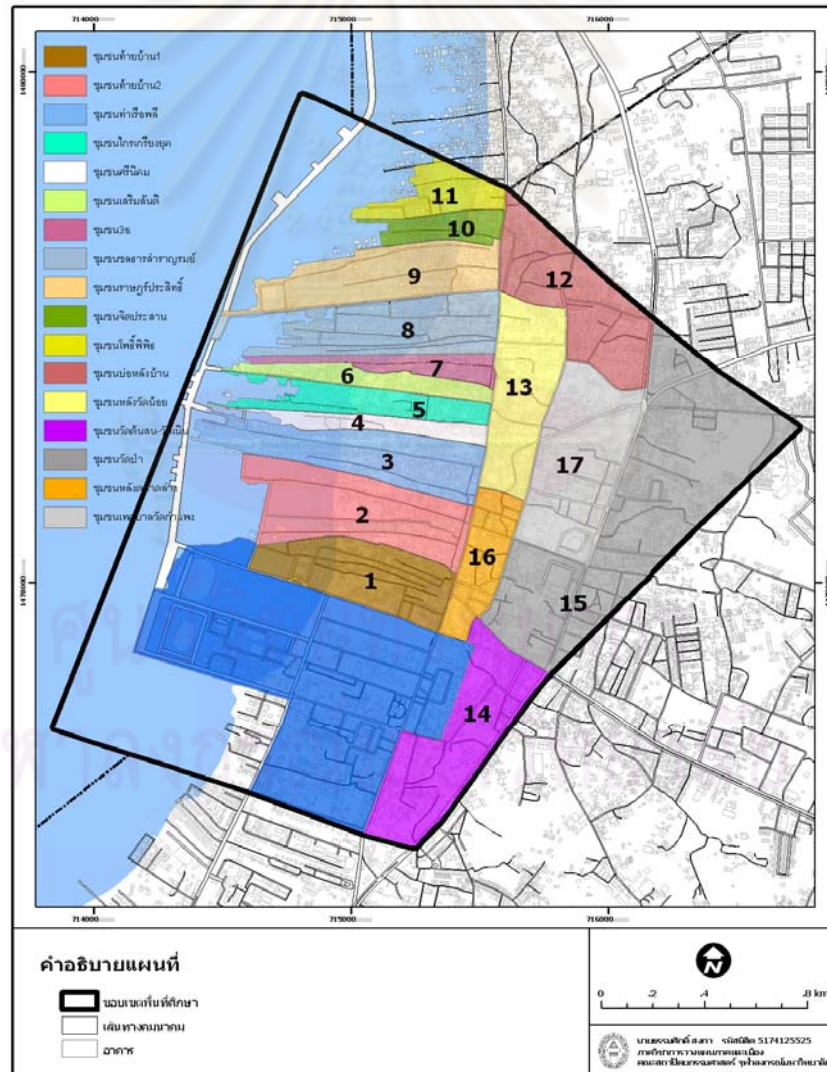


ภาพที่ 3-1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

3.4 หน่วยวิเคราะห์

ชุมชนทั้ง 17 ชุมชนในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี ได้แก่

- | | |
|-------------------------|------------------------------------|
| 1. ชุมชนทำயบ้าน 1 | 10. ชุมชนจิตต์ประสาน |
| 2. ชุมชนทำยบ้าน 2 | 11. ชุมชนโพธิ์พิพิธ |
| 3. ชุมชนท่าเรือพลี | 12. ชุมชนบ่อหลังบ้าน |
| 4. ชุมชนไกรเกรียงยุค | 13. ชุมชนหลังวัดน้อย |
| 5. ชุมชนศรีนิคม | 14. ชุมชนหลังวัดต้นสน - วัดเนินฯ |
| 6. ชุมชนเสริมสันติ | 15. ชุมชนหลังวัดป่า |
| 7. ชุมชน 3 อ. | 16. ชุมชนหลังตลาดบุรีบริบาล |
| 8. ชุมชนชลธารสำราญรมย์ | 17. ชุมชนรอบโรงเรียนเทศบาลวัดกำแพง |
| 9. ชุมชนราษฎร์ประสิทธิ์ | |



แผนที่ 3-1 หน่วยวิเคราะห์ปัจจุบัน

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

เป็นการวิเคราะห์เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่ได้รวบรวมจากบทที่ 2 (ตัวแปรต้น) กับรูปแบบทางด้านพาณิชยกรรมของย่านการค้าศูนย์กลางเมืองชลบุรี (ตัวแปรตาม) ด้วยการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลตัวแปรแบบตารางไขว้ (Cross Table Analysis) และอธิบายความสัมพันธ์จากตารางด้วยการแจกแจงความถี่ ร้อยละของข้อมูล โดยมีแนวทางและขั้นตอนในการวิเคราะห์ดังนี้

1. แบ่งกลุ่มพื้นที่

เนื่องจากหน่วยการวิเคราะห์ในงานวิจัย คือ ชุมชนในเขตพื้นที่ศึกษา 17 ชุมชน แต่เพื่อความชัดเจนในการวิเคราะห์จึงได้แบ่งพื้นที่ออกเป็น 4 กลุ่มใหญ่ โดยพิจารณาแบ่งกลุ่มจากการขยายตัวของชุมชนและบทบาทหน้าที่ของชุมชนในแต่ละช่วงเวลาดังตารางที่ 3-2

2. วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลของกลุ่มพื้นที่ โดยเปรียบเทียบในช่วงพัฒนาการเดียวกัน
3. วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลของแต่ละกลุ่มพื้นที่ โดยเปรียบเทียบต่างช่วงพัฒนาการ

ตารางที่ 3-2 การแบ่งกลุ่มพื้นที่เพื่อการวิเคราะห์ปัจจัย

กลุ่มที่	ช่วงพัฒนาการที่ 1 (พ.ศ. 2495-2511)	ช่วงพัฒนาการที่ 2 (พ.ศ. 2512-2529)	ช่วงพัฒนาการที่ 3 (พ.ศ. 2530-2540)	ช่วงพัฒนาการที่ 4 (พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)
1	พื้นที่ชุมชนประมง บริเวณชายฝั่งทะเล	พื้นที่ชุมชนประมง บริเวณชายฝั่งทะเล	พื้นที่ชุมชนพักอาศัย บริเวณชายฝั่งทะเล	พื้นที่ชุมชนพักอาศัย บริเวณชายฝั่งทะเล
2	แหล่งย่านการค้า ระดับชุมชน ถนนวิจิตรปราการ	พื้นที่พาณิชยกรรมหลัก ระดับเมือง บริเวณถนนวิจิตรปราการ	ศูนย์กลางการค้าเก่า ถนนวิจิตรปราการ	ศูนย์กลางการค้าเก่า ถนนวิจิตรปราการ
3	พื้นที่ชุมชน ตั้งถิ่นฐานบนบก	พื้นที่พาณิชยกรรมรอง บริเวณถนนสุขุมวิท	ศูนย์กลางการค้าใหม่ บริเวณถนนสุขุมวิท	ศูนย์กลางการค้าใหม่ บริเวณถนนสุขุมวิท
4	พื้นที่โล่งว่าง ยังไม่ได้รับการพัฒนา	พื้นที่ชุมชนพักอาศัย ตามแนวถนนสุขุมวิท	พื้นที่พาณิชยกรรม ตามแนวถนนสุขุมวิท	พื้นที่พาณิชยกรรม ตามแนวถนนสุขุมวิท

3.7 ความหมายของตัวแปรและแหล่งที่มาข้อมูล

3.6.1 ตัวแปรอิสระ

ตารางที่ 3-2 ความหมายของตัวแปรอิสระและแหล่งที่มาข้อมูล

ปัจจัย	ความหมาย	หน่วย	แหล่งที่มา
1. ปัจจัยการพัฒนาระบบคมนาคมและขนส่ง	สัดส่วนพื้นที่ถนนต่อพื้นที่ชุมชน	ร้อยละ	ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ จากสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี
2. ปัจจัยความสะดวกจากการเข้าถึง	ค่าศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวม (global integration value)	Integ Rad=n	พงษ์ศักดิ์ ศรีจุม(2551) การเปลี่ยนแปลงเชิงสัญญาณของพื้นที่ศูนย์กลางเมืองชลบุรี
3. ปัจจัยความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภค	ค่าเฉลี่ยการใช้ไฟฟ้า ค่าเฉลี่ยการใช้น้ำประปา	กิโลวัตต์/ชม. ลบ.ม.	ฐานข้อมูลจำเป็นพื้นฐาน จากกองพัฒนาชุมชน ศาลากลางจังหวัดชลบุรี
4. ปัจจัยการขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัย	สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยต่อพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด	ร้อยละ	ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ จากสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี
5. ปัจจัยการขยายตัวของย่านการค้าชานเมือง	สัดส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรมชานเมืองต่อพื้นที่พาณิชย์กรรมในชุมชน	ร้อยละ	ฐานข้อมูลจำเป็นพื้นฐาน จากกองพัฒนาชุมชน ศาลากลางจังหวัดชลบุรี
6. ปัจจัยราคาหรือค่าเช่าที่ดิน	ราคาประเมินที่ดิน	บาท/ ตร.ว.	สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี จัดทำโดยกรมธนารักษ์
7. ปัจจัยรายได้ประชากร	รายได้เฉลี่ยประชากร	บาท/ปี	
8. ปัจจัยโครงสร้างทางด้านอาชีพ	จำนวนผู้ประกอบการอาชีพค้าขาย จำนวนผู้ประกอบการรับราชการ จำนวนลูกจ้างพนักงานทั่วไป จำนวนนักเรียน - นักศึกษา จำนวนผู้ว่างงาน	คน/ปี	ฐานข้อมูลจำเป็นพื้นฐาน จากกองพัฒนาชุมชน ศาลากลางจังหวัดชลบุรี
9. ปัจจัยจำนวนประชากร	จำนวนประชากร		
10. ปัจจัยโครงสร้างประชากร	จำนวนประชากรวัยเด็ก จำนวนประชากรวัยแรงงาน จำนวนประชากรวัยชรา		
11. ปัจจัยพฤติกรรมการเดินด้วยรถยนต์ส่วนบุคคล	อัตรายานยนต์จดทะเบียนใหม่ตามพระราชบัญญัติรถยนต์	คัน/ปี	สำนักงานขนส่งจังหวัดชลบุรี
12. ปัจจัยนโยบาย กฎหมาย ข้อกำหนดจากภาครัฐ	ไม่มีข้อมูลเชิงปริมาณ จึงได้ทำการวิเคราะห์แบบพรรณนา	-	บทความ งานวิจัย และแผนพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่

3.6.2 ตัวแปรตาม

ตารางที่ 3-3 ความหมายของตัวแปรตามและแหล่งที่มาข้อมูล

ตัวแปรตาม	ความหมาย	หน่วย	แหล่งที่มา
1. รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม	สัดส่วนพื้นที่พาณิชยกรรม สัดส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัย	ร้อยละ	- ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ จากสำนักงานโยธาธิการและ ผังเมืองจังหวัดชลบุรี
2. รูปแบบอาคารสถานประกอบการ	จำนวนร้านค้าขนาดเล็ก ก่อสร้างด้วยไม้หรือครึ่งตึกครึ่งไม้ สูง 1-2 ชั้น จำนวนอาคารพาณิชย์ ขนาดกลาง สูง 3-5 ชั้น จำนวนอาคารห้างร้าน ขนาดใหญ่ สูง 5-8 ชั้น	หน่วย/ปี	- กองสาธารณสุข เทศบาลเมืองชลบุรี - การสำรวจพื้นที่ศึกษา
3. รูปแบบลักษณะของสินค้า	จำนวนร้านขายเครื่องใช้ประจำวัน จำนวนร้านขายอาหารและเครื่องดื่มหรืออาหารตามสั่ง จำนวนร้านขายเสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่มและเครื่องประดับ จำนวนร้านขายสินค้าประเภทเครื่องหนัง จำนวนร้านขาย-ซ่อมเครื่องใช้ไฟฟ้า จำนวนร้านขายเฟอร์นิเจอร์เครื่องแต่งบ้าน จำนวนร้านขาย - ซ่อม เครื่องจักร จำนวนร้านขายยารักษาโรค จำนวนร้านบริการรักษาโรค จำนวนร้านอุปกรณ์และบริการทางการศึกษา จำนวนร้านบริการสิ้นทนการ	หน่วย/ปี	กองสาธารณสุข เทศบาลเมืองชลบุรี

บทที่ 4

พัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบทางด้านพาณิชยกรรม ของย่านศูนย์กลางเมืองชลบุรี

การศึกษาพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบทางด้านพาณิชยกรรมของย่านศูนย์กลางเมืองชลบุรี ได้แบ่งเนื้อหาของการศึกษาออกเป็น 2 ส่วนหลัก ดังนี้

1. การศึกษาในระดับเมือง

การศึกษาในระดับเมืองเพื่ออธิบายพัฒนาการของเมืองชลบุรี โดยมุ่งเน้นให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงบทบาททางพาณิชยกรรมในภาพรวม ครอบคลุมเนื้อหาทางด้านประวัติความเป็นมา พัฒนาการทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และแหล่งศูนย์กลางทางการค้าที่สำคัญ เพื่อสรุปช่วงพัฒนาการสำคัญทางด้านพาณิชยกรรมที่จะใช้ในการวิเคราะห์ต่อไป

2. การศึกษาในระดับย่าน

เป็นการศึกษาย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองชลบุรี ครอบคลุมขอบเขตการปกครองในเทศบาลเมืองชลบุรี เพื่ออธิบายรายละเอียดของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบทางด้านพาณิชยกรรมแต่ละรูปแบบในแต่ละช่วงเวลา ได้แก่ (1) รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม (2) รูปแบบอาคารสถานประกอบการ (3) รูปแบบหรือลักษณะของสินค้า

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.1 ประวัติความเป็นมาของเมืองชลบุรี

เมืองชลบุรีนับว่าเป็นเมืองเก่าแก่แห่งหนึ่งของประเทศไทย มีหลักฐานอ้างอิงทางประวัติศาสตร์มาโดยตลอด ตั้งแต่สมัยทวารวดี สมัยสุโขทัย สมัยอยุธยา สมัยธนบุรี และสมัยรัตนโกสินทร์ กล่าวคือ มีหลักฐานทางประวัติศาสตร์กล่าวถึงเมืองพระรถ ที่ตำบลพนัสนิคม อำเภอพนัสนิคม และเมืองศรีโพธิ์ ในตำบลหนองไม้แดง อำเภอเมืองชลบุรี เป็นเมืองคู่กัน โดยมีผู้ค้นพบพระศิลา ลักษณะตรงกับพระพุทธรูปสมัยทวารวดีประทับบนตัวพระพนัสบดี อายุกว่า 1,000 ปี ดังนั้น ถ้าเมืองพระรถเป็นเมืองสมัยทวารวดีจริง เมืองศรีโพธิ์ก็ย่อมเป็นเมืองในสมัยทวารวดีด้วย ซึ่งก็หมายความว่า เมืองชลบุรีในปัจจุบันก็มีมาตั้งแต่ยุคสมัยทวารวดี

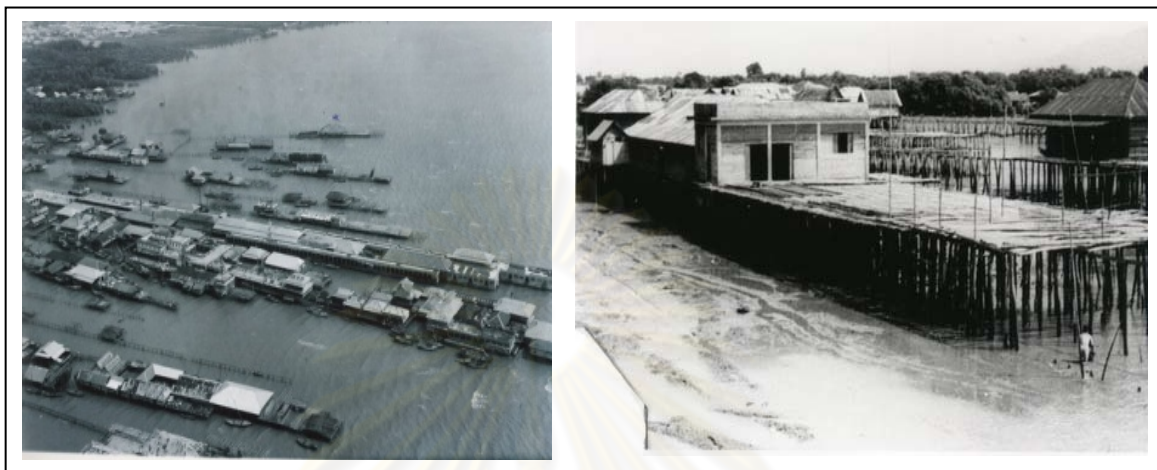
เมืองชลบุรีมีหลักฐานที่แน่นอนในสมัยกรุงศรีอยุธยา กล่าวคือ ในแผนที่ไตรภูมิโบราณ สมัยอยุธยาปรากฏชื่อตำบลสำคัญของเมืองชลบุรี 4 ตำบล เรียงจากทิศเหนือไปใต้คือ ตำบลบางทราย ตำบลบางปลาสร้อย ตำบลบางพระเรือ (ตำบลบางพระในปัจจุบัน) และตำบลบางละมุง แต่ไม่ปรากฏชื่อเมืองศรีโพธิ์แต่ประการใด คาดว่าเมืองศรีโพธิ์น่าจะกลายเป็นเมืองร้างตั้งแต่สมัยสุโขทัยเป็นต้นมา ทำให้ทราบว่าตำบลบางทราย และตำบลบางปลาสร้อยเป็นเมืองที่พอจะยืนยันได้ว่าเป็นเมืองที่ปรากฏอยู่ในแผนที่โบราณไตรภูมิสมัยอยุธยา แม้ว่าจะไม่ปรากฏหลักฐานความสำคัญของเมืองมากนัก มีก็เพียงปรากฏเป็นรายชื่อในทำเนียบศักดิ์ดินาหัวเมืองว่าเป็นเมืองชั้นตรี (กรมวิชาการ กระทรวงศึกษาธิการ, 2542)

เมืองชลบุรีถูกพัฒนามาอย่างต่อเนื่องและยกฐานะจากสุขาภิบาลเมืองชลบุรี เป็นเทศบาลเมืองชลบุรี เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม พ.ศ.2478 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 52 ต่อมาได้มีการขยายเขตเทศบาลครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2480 ในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 45

4.2 พัฒนาการของย่านการค้าศูนย์กลางเมืองชลบุรี

ชุมชนเมืองชลบุรีในอดีตมีพื้นที่อยู่ติดกับชายฝั่งทะเลอ่าวไทย มีความอุดมสมบูรณ์เหมาะแก่การทำประมงทะเล เช่น ทำโป๊ะ ทำอวน เลี้ยงหอยแมลงภู่ วางจันจับปูม้าและปูทะเล เป็นต้น เมื่อมีอาหารสมบูรณ์จึงมีประชากรเข้ามาตั้งถิ่นฐาน รวมทั้งในอดีตชายทะเลเป็นพื้นที่ว่างเปล่าไม่มีผู้ใดหวงแหน ถ้าผู้ใดจะปลูกบ้านเพื่ออยู่อาศัยก็สามารถสร้างสะพานไม้ยื่นออกไปในเลนก็ได้ พื้นที่สองข้างสะพานไม้นี้ไว้สำหรับปลูกบ้าน รวมทั้งจะได้พื้นที่สำหรับจอดเรืออีกด้วย ลักษณะการตั้งถิ่นฐานของชุมชนส่วนใหญ่จึงเป็นแบบแนวยาวตามชายฝั่งทะเล (seaside linear settlement) โดยจะเกาะกลุ่มกันอยู่บริเวณท่าชายฝั่งทะเลอ่าวไทยเป็นแนวยาวในแกนเหนือ-ใต้ การก่อสร้างอาคารและที่อยู่อาศัยสร้างตามสองข้างสะพานไม้ที่ยื่นลงไปตามหาดเลนในทะเล เช่น สะพานต้น

ลำภู สะพานแดง สะพานคู่ สะพานศาลเจ้า สะพานหลวง เป็นต้น หรือปัจจุบันเรียกชุมชนดั้งเดิมนี้ว่า “ชุมชนชายทะเล” และเนื่องจากในอดีตเส้นทางการคมนาคมทางบกในสมัยนั้นมีลักษณะเป็นดินลูกรังซึ่งไม่สะดวกเท่าที่ควร ได้แก่ ถนนขรุขระปรាកกร ทำให้ทั้งการติดต่อและการสัญจรส่วนใหญ่กับพื้นที่เมืองอื่นๆ รวมทั้งกรุงเทพมหานคร จึงอาศัยทางน้ำเป็นหลัก



ภาพที่ 4-1 ลักษณะของชุมชนเมืองชลบุรีในอดีต (ที่มา: เทศบาลเมืองชลบุรี)

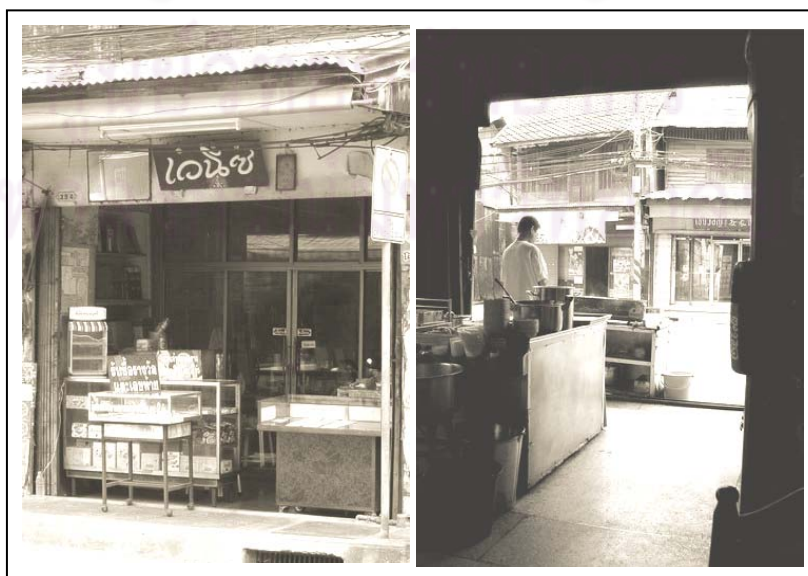
สภาพทางเศรษฐกิจของเมืองชลบุรีในสมัยแรกเริ่ม ขึ้นอยู่กับรายได้จากการประกอบอาชีพประมงเป็นหลัก จนมาในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ราชอาณาจักรไทยเริ่มมีกิจกรรมการค้ากับต่างประเทศ จึงเริ่มปรากฏอาชีพเรือบรรทุกสินค้า เนื่องจากมีเรือบรรทุกสินค้าไปมาค้าขายกับกรุงเทพมหานครอย่างต่อเนื่อง เรือไม่สามารถจอดลำเลียงสินค้าที่นอกสันดอนปากแม่น้ำได้สะดวกจึงนิยมมาทอดสมอเพื่อขนถ่ายสินค้า ทำให้เมืองชลบุรีเป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลายในหมู่ชาวต่างประเทศ เพราะเป็นเมืองที่ตั้งอยู่บนเส้นทางการค้าทางทะเลระหว่างประเทศไทยกับต่างประเทศ ประกอบกับชายฝั่งทะเลของจังหวัดชลบุรีมีลักษณะผืนน้ำเป็นซอกสี่เหลี่ยมเข้าไปในแผ่นดิน ทะเลด้านชลบุรีจึงเป็นทะเลที่คลื่นลมค่อนข้างสงบ และอยู่ไม่ห่างจากกรุงเทพมหานครมากนัก จึงเหมาะเป็นที่จอดพักเรือสินค้าของชาวต่างชาติเพื่อไปมาค้าขายกับราชอาณาจักรไทยมาตั้งแต่อดีต ต่อมาเกิดการเปลี่ยนแปลงทางธรรมชาติทำให้ชายทะเลแถบบ้านศรีโพธิ์และบางปลาสร้อย ไม่เหมาะที่จะเป็นท่าเรืออีกต่อไป เพราะชายฝั่งทะเลบริเวณดังกล่าวตื้นเขิน อันเนื่องมาจากการทับถมของเลนที่ถูกระแสน้ำพัดมาจากแม่น้ำบางปะกง ท่าจอดเรือจึงถูกย้ายไปขยายทางอ่างศิลา และเกาะสีชังแทน ด้วยผลของการเป็นท่าเรือซึ่งดึงดูดการเข้ามาของเรือสินค้าในสมัยอดีตทำให้พื้นที่เมืองชลบุรีมีย่านกิจกรรมทางเศรษฐกิจเพื่อรองรับคนที่เข้ามาในพื้นที่ ทั้งตลาดและย่านศูนย์กลางพาณิชย์กรรมของเมืองชลบุรีในอดีตตั้งอยู่บริเวณถนนวิภาวดี ซึ่งจากบันทึกของสมเด็จพระเจ้าบรมวงศ์เธอกรมพระยาต่อราชกุมาร ได้บรรยายถึงสภาพเศรษฐกิจของตลาดเมืองชลบุรีในบันทึกจดหมายเหตุรายวันฯ ว่า “ตลาดเมืองชลบุรีเป็นตลาดใหญ่ ยาวประมาณ 400 เมตรเดิม

สร้างเป็นโรงจากปลูกรุกเข้ามาจนเหลือถนนเป็นทางแคบๆ มีโรงบ่อนตั้งอยู่ในที่ของศาลเจ้า (ในสมัยอดีตตลาดแผงลอยตามหัวเมืองต่างๆ มักจะสร้างอยู่ใกล้ๆ กับโรงบ่อน) มีตลาด ร้านชำ และแผงลอยตั้งรกรงร้างไปหมด”

บทบาททางด้านพาณิชย์กรรมของเมืองชลบุรีในยุคสมัยแรกเริ่มประมาณปี พ.ศ.2495 มีหน้าที่เป็นศูนย์กลางทางการค้าระดับชุมชน (Neighborhood Serving Center) ทำหน้าที่ให้บริการทางการค้าแก่ชุมชนที่อยู่ในรัศมีที่เดินมาถึงได้ คือ ชุมชนชายทะเลและชุมชนบนบกใกล้เคียง ซึ่งประกอบไปด้วยย่านตลาดสด 2 แห่ง ได้แก่ ตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์หรือที่ชุมชนรู้จักกันในนามว่า “ตลาดบน” และตลาดบุรีบริบาลหรือ “ตลาดล่าง” ตลาดทั้งสองแห่งมีความแตกต่างกัน คือ

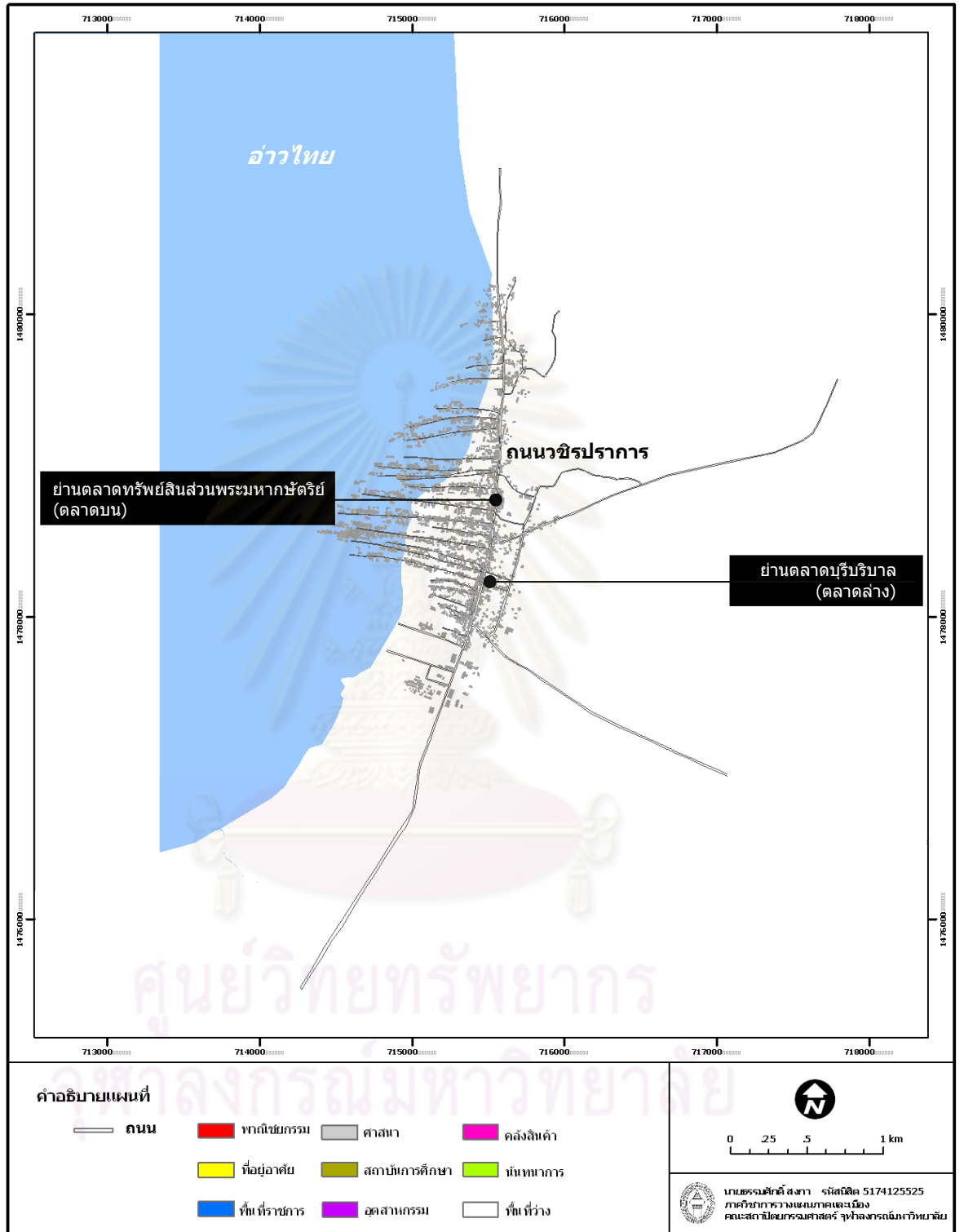
(1) ตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ตลาดบน) จำหน่ายสินค้าประเภทอาหารสดทางทะเล เช่น ปลาทะเลสด ปูทะเลสด และหอยชนิดต่าง ๆ ซึ่งเป็นสินค้าจากการประกอบอาชีพประมงของชุมชน โดยจะมีพ่อค้าคนกลางมารับซื้อบริเวณท่าเทียบเรือในช่วงเช้า โดยที่สินค้าบางส่วนจะนำขึ้นเรือบรรทุกสินค้าเพื่อไปจำหน่ายยังกรุงเทพมหานคร และส่วนหนึ่งนำมาวางขายที่ตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์(ตลาดบน) ในรูปแบบการขายส่งโดยมีการขนส่งสินค้าทางเกวียน

(2) ตลาดบุรีบริบาล (ตลาดล่าง) จำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคขั้นพื้นฐานแก่คนในชุมชนซึ่งภายในตลาดจะจำหน่ายสินค้าประเภทอาหารสดและอาหารแห้ง เช่น เนื้อหมู เนื้อไก่ ผักสดและผลไม้ชนิดต่างๆ ซึ่งบริเวณโดยรอบของตลาดจะเป็นร้านค้าขายสินค้าประเภทของชำ ของใช้ในชีวิตประจำวัน และอุปกรณ์ทำการประมง ร้านค้าส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นห้องแถวไม้ 2 ชั้น โดยชั้นล่างจะใช้ประโยชน์เพื่อการค้า ส่วนชั้นบนจะใช้เพื่อการพักอาศัยติดต่อเรียงกันเป็นแนวยาวตามถนนวชิรปราการ



ภาพที่ 4-2 ร้านค้าบริเวณถนนวชิรปราการ ปี พ.ศ.2495 (ที่มา: เทศบาลเมืองชลบุรี)

แผนที่ 4-1 เมืองชลบุรีและแหล่งศูนย์กลางทางการค้าที่สำคัญ ปี พ.ศ. 2495



ที่มา : สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี และผู้วิจัย 2554

นับตั้งแต่ปี พ.ศ.2495 เป็นต้นมา ถือได้ว่าเป็นช่วงระยะเวลาการพัฒนาทางด้านโครงสร้างพื้นฐานของเมือง กล่าวคือ ก่อนมีการประกาศและบังคับใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติ ฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2504 - 2509) เมืองชลบุรีใช้การขนส่งและการสัญจรทางน้ำประมาณร้อยละ 85 แต่เมื่อมีการประกาศใช้แผนพัฒนาฯ ทำให้ระบบการคมนาคมทางบกของประเทศได้รับการพัฒนาและมุ่งเน้นให้มีการใช้การสัญจรทางบก โดยจะเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงและปรากฏโครงข่ายถนนสายใหม่ ๆ ถูกตัดเพิ่มขึ้น ทำให้เมืองชลบุรีและพื้นที่ทางฝั่งตะวันออกมีการขนส่งทางบกที่สะดวกและรวดเร็วขึ้น เป็นเหตุให้ความนิยมในการสัญจรทางน้ำเริ่มลดน้อยลง บรรดาเรือกลไฟและเรือฉลอมทะเลก็เริ่มลดน้อยลงตามลำดับอย่างรวดเร็ว เพราะมีการขนส่งสินค้าต่างๆ เข้ากรุงเทพมหานครกันทางรถยนต์ได้มากขึ้น ทำให้เริ่มปรากฏให้เห็นถึงการขยายตัวของชุมชนตามแนวพื้นที่ริมถนน แต่อย่างไรก็ตามชุมชนก็ยังคงเกาะกลุ่มกันอย่างหนาแน่นตามแนวชายฝั่งทะเลเนื่องจากถนนในช่วงแรกนั้นยังคงเป็นถนนดิน (รูปที่ 4.2)



ภาพที่ 4-3 ถนนสุขุมวิทในอดีต (ที่มา: เทศบาลเมืองชลบุรี)

ในระยะต่อมา เมื่อรัฐบาลได้เริ่มส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการสร้างและพัฒนาถนนสายประธานทั่วประเทศขึ้น จากแผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติฉบับที่ 2 และ 3 (พ.ศ.2510-2519) โดยเฉพาะอย่างยิ่งการคมนาคมทางบกหรือรถยนต์เพื่อพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศในส่วนรวม ผลจากแผนพัฒนาฯ ดังกล่าว ทำให้เมืองในภูมิภาคต่างๆ มีการพัฒนาระบบโครงข่ายการสัญจรกันอย่างต่อเนื่องรวมทั้งเมืองชลบุรี โดยเฉพาะการตัดเข้ามาของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) มีการพัฒนาถนนดังกล่าวขึ้นเป็นลักษณะ 4 ช่องทางจราจร เชื่อมตั้งแต่มหานครและไปสิ้นสุดที่จังหวัดระยอง มีระยะทางทั้งสิ้น 97 กิโลเมตร ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2512 ถือเป็นเปิดเส้นทางใหม่ระหว่างภาคมหานครกับภาคตะวันออก ทำให้เมืองชลบุรีเริ่มมีการขยายตัวเข้าหาถนนสุขุมวิทเพิ่มมากขึ้นอย่างเห็นได้ชัด มีการพัฒนาระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่งในพื้นที่เมืองชลบุรีในหลายสายและเริ่มปรากฏการตั้งถิ่นฐานตามแนวถนนสำคัญ

ส่งผลต่อการพัฒนาพื้นที่เมืองชลบุรีโดยรวมและเมืองในภูมิภาคตะวันออกเป็นอย่างมาก ทำให้ระบบเศรษฐกิจและการพัฒนาเมืองชลบุรีในช่วงเวลาดังกล่าวมีการเจริญเติบโตที่ค่อนข้างรวดเร็ว ซึ่งเห็นได้ชัดจากการเพิ่มขึ้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมมีอัตราการขยายตัวสูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราการขยายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น โดยลักษณะการขยายตัวไปในทางราบตามแนวถนนสายหลักของเมือง เช่น ถนนเจตจำนง ถนนพิพิธ ถนนอัคนิวาต ถนนสุขประยูร ตลอดจนซอยต่างๆ ในพื้นที่ ซึ่งรูปแบบของสถานประกอบและร้านค้าต่างๆ ที่เปิดดำเนินการในช่วงนี้จะมีลักษณะเป็นตึกแถวและอาคารพาณิชย์คอนกรีต สูงตั้งแต่ 2-5 ชั้น จำหน่ายสินค้าอุปโภค บริโภค และสินค้าที่อยู่ในรูปแบบการบริการ ที่ต้องการทักษะความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านมากขึ้น เช่น ร้านขายเครื่องประดับ (ร้านทอง) ร้านขายเครื่องใช้ไฟฟ้า ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ ร้านขายเสื้อผ้าสำเร็จรูป ร้านเสริมสวย ร้านขายยารักษาโรค คลินิกแพทย์ เป็นต้น

บทบาททางด้านพาณิชยกรรมของเมืองชลบุรีในช่วงปี พ.ศ.2512-2529 มีหน้าที่เป็นศูนย์กลางทางการค้าระดับตำบลหรือระดับเมือง (Community Serving Center) ทำหน้าที่ให้บริการทางการค้ากับชุมชนในเขตพื้นที่เทศบาลเมืองชลบุรีและชุมชนใกล้เคียง ได้แก่ชุมชนในเขตเทศบาลตำบลบางทรายและเทศบาลตำบลบ้านสวน แหล่งศูนย์กลางทางการค้าที่สำคัญที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าว คือ ย่านการค้าตลาดอุดมผล หรือที่ประชาชนนิยมเรียกกันว่า “ตลาดวัดกลาง” เปิดดำเนินการในปี พ.ศ. 2515 รวมระยะเวลาจนถึงปัจจุบันประมาณ 40 ปี ซึ่งแบ่งเป็น 3 ตลาดย่อยดังนี้

(1) ตลาดอุดมผล ซึ่งประชาชนทั่วไปนิยมเรียกกันว่า “ตลาดวัดกลาง1” พื้นที่ตลาด 992 ตารางเมตร จำนวนแผง 160 แผง เปิดทำการ 160 แผง โดยมีการเปิดขายทุกวัน ตั้งแต่เวลา 6.00 -18.00 น. ประเภทสินค้าที่มีจำหน่าย คือ เสื้อผ้าสำเร็จรูปทุกวัยทุกชนชั้นและผ้าต่างๆ ทั้งในประเทศและนอกประเทศทุกชนิด



ภาพที่ 4-4 ตลาดอุดมผล (ที่มา: ผู้วิจัย 2554)

(2) ตลาดพุดผล ซึ่งประชาชนทั่วไปนิยมเรียกว่า ว่า “ตลาดวัดกลาง2” พื้นที่ตลาด 99 ตารางเมตร จำนวนแผง 99 แผง เปิดทำการ 35 แผง โดยมีการเปิดขายทุกวัน ตั้งแต่เวลา 6.00 -18.00 น. ประเภทสินค้าที่มีจำหน่าย คือ ผักสด เนื้อสุกร เนื้อวัวชำแหละ อาหารทะเลทุกชนิด



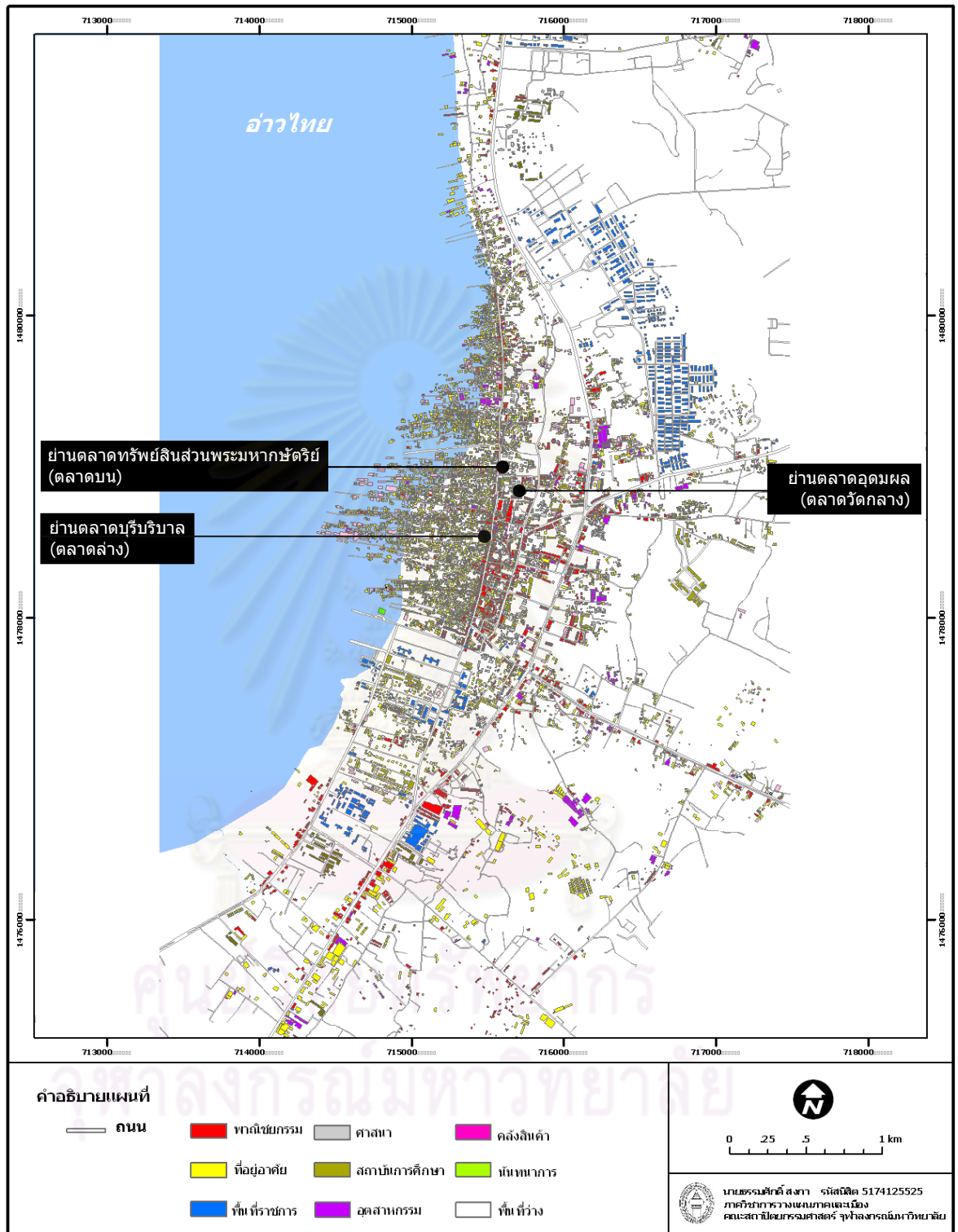
ภาพที่ 4-5 ตลาดพุดผล (ที่มา: ผู้วิจัย 2554)

(3) ตลาดผาสูก ซึ่งประชาชนทั่วไปนิยมเรียกว่า ว่า “ตลาดวัดกลาง3” พื้นที่ตลาด 1,160 ตารางเมตร จำนวนแผง 176 แผง เปิดทำการ 166 แผง โดยมีการเปิดขายทุกวัน ตั้งแต่เวลา 6.00 -18.00 น. ประเภทสินค้าที่มีจำหน่าย คือ ปลาสด ไก่สด เนื้อสุกรชำแหละ ผลไม้ และผักสดทุกชนิด



ภาพที่ 4-6 ตลาดผาสูก (ที่มา: ผู้วิจัย 2554)

แผนที่ 4-2 เมืองชลบุรีและแหล่งศูนย์กลางทางการค้าที่สำคัญ ปี พ.ศ. 2515



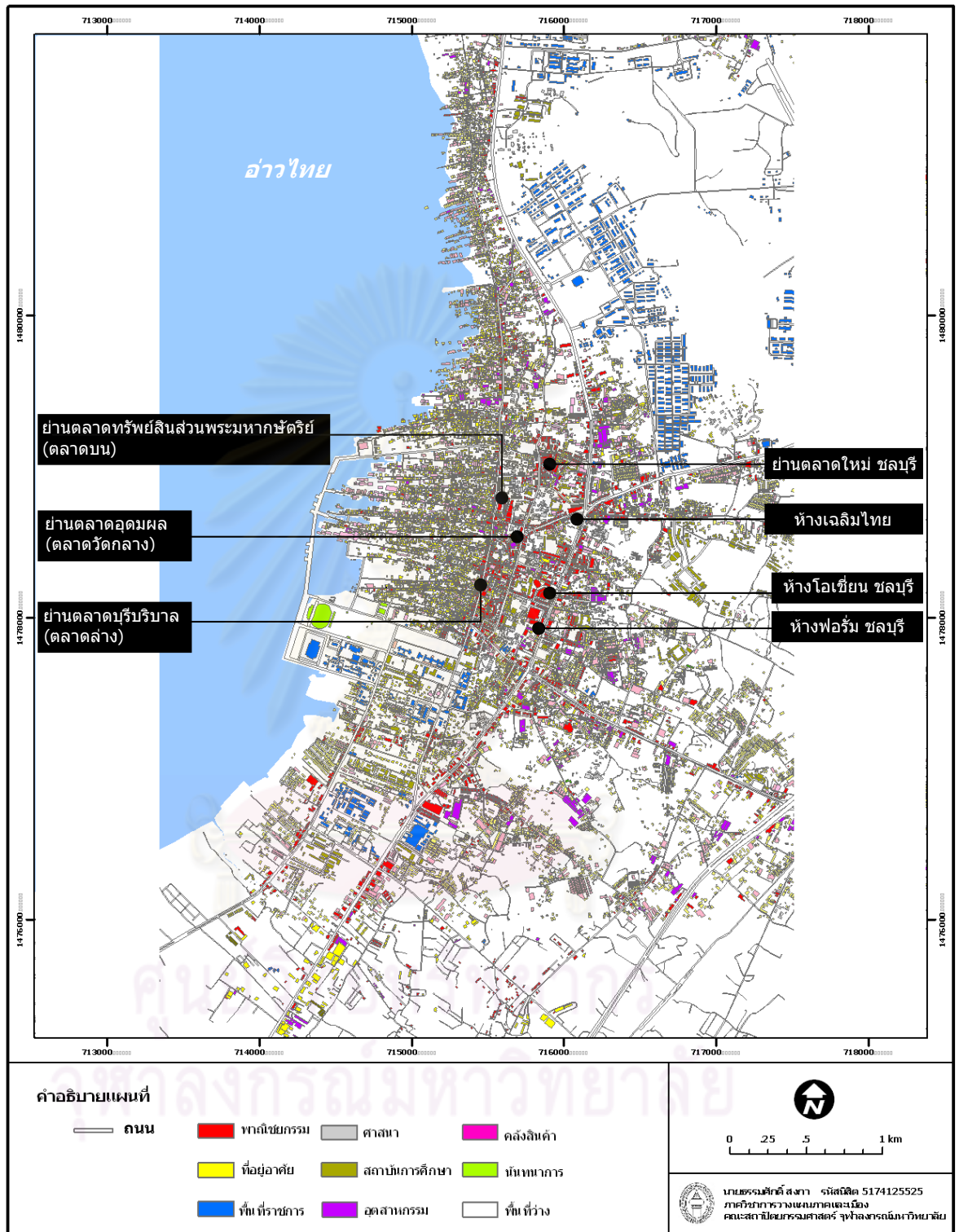
ที่มา : สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี และผู้วิจัย 2554

จนมาถึงในช่วงแผนพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก (Eastern Seaboard Development Project) ซึ่งเป็นแผนยุทธศาสตร์แบบผสมผสานระหว่างภาครัฐกับเอกชน เพื่อเป็นการสนับสนุนและกระจายกิจกรรมทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมออกไปสู่ภูมิภาคอย่างเป็นระบบ โดยมีระยะเวลาแผนงาน 20 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ.2524 ถึงปี พ.ศ.2543 ซึ่งแผนงานดังกล่าวส่งผลต่อการพัฒนาพื้นที่ศูนย์กลางเมืองชลบุรีรวมทั้งเมืองในภาคตะวันออกเป็นอย่างมาก ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาเส้นทางคมนาคมขนส่งในพื้นที่และเชื่อมกับพื้นที่อื่น การส่งเสริมการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม ท่าเรือขนส่งสินค้า ท่าส่งน้ำ การพัฒนาระบบสื่อสารโทรคมนาคม ระบบไฟฟ้าและแม้กระทั่งการพัฒนาที่อยู่อาศัย

ในช่วงเวลาดังกล่าว พื้นที่ศูนย์กลางเมืองชลบุรีจัดเป็นพื้นที่ศูนย์กลางหลักอันดับหนึ่งในระดับภูมิภาคและเป็นอันดับสองในระดับประเทศ โดยมีจุดเด่นที่เป็นศักยภาพ คือ ที่ตั้งเป็นจุดเชื่อมท่าอากาศยานสากลสุวรรณภูมิ ท่าเรือพาณิชย์แหลมฉบัง และท่าอากาศยานอู่ตะเภากับนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ ตลอดจนมีเส้นทางคมนาคมทางบกเชื่อมต่อแหล่งผลิตผลทางการเกษตรเพื่อการส่งออก และการเชื่อมต่อกับกัมพูชาและเวียดนาม เป็นศูนย์กลางเชื่อมต่อแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ คือ พัทยาและบางแสน ซึ่งมีนักท่องเที่ยวนานาชาติไม่น้อยกว่า ๓ ล้านคนต่อปี และนักท่องเที่ยวชาวไทยอีกประมาณ 8 ล้านคนต่อปี รวมทั้งการเป็นเมืองหลักอันดับหนึ่งของภาคตะวันออกทำให้ศักยภาพการพัฒนาทางเศรษฐกิจมีอัตราสูงตามไปด้วย ทำให้เกิดการขยายตัวของสถานประกอบการธุรกิจ ห้างสรรพสินค้า สำนักงานและสถาบันการเงินเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตพื้นที่เทศบาลเมืองชลบุรี บริเวณถนนสุขุมวิท

บทบาททางด้านพาณิชย์กรรมของเมืองชลบุรีในช่วงปี พ.ศ.2530-2540 มีหน้าที่เป็นศูนย์กลางการค้าระดับภาค (Regional Serving Business Center) มีขอบเขตตลาดและรัศมีการให้บริการกว้างขวาง ทำหน้าที่ให้บริการทางการค้าแก่ประชากรจำนวนมาก ไม่ว่าจะเป็นประชากรในเขตพื้นที่เมืองชลบุรีเองและประชากรของเมืองบริวารโดยรอบ เช่น ชุมชนเมืองบางแสน ชุมชนเมืองบางพระ ชุมชนเมืองพนัสนิคม ฯลฯ แหล่งศูนย์กลางทางการค้าที่สำคัญในช่วงเวลาดังกล่าวเป็นธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade) ในรูปแบบห้างสรรพสินค้า (Department Store) ที่มีการจำหน่ายสินค้าหลากหลายประเภท มีการจัดวางสินค้าแยกเป็นแผนกตามประเภทของสินค้า ซึ่งเปิดดำเนินการขึ้นในเขตพื้นที่ศูนย์กลางเมืองชลบุรีไล่เลี่ยกันถึง 3 แห่ง ได้แก่ (1) ห้างโอเชียนชลบุรี เป็นแห่งแรก เริ่มเปิดดำเนินการตั้งแต่ปี พ.ศ.2530 ต่อมาคือ (2) ห้างฟอร์มพลาซ่าชลบุรี เริ่มเปิดดำเนินการในปี พ.ศ.2533 และ (3) ห้างเฉลิมไทย เริ่มเปิดดำเนินการในปี พ.ศ. 2535

แผนที่ 4-3 เมืองชลบุรีและแหล่งศูนย์กลางทางการค้าที่สำคัญ ปี พ.ศ. 2540



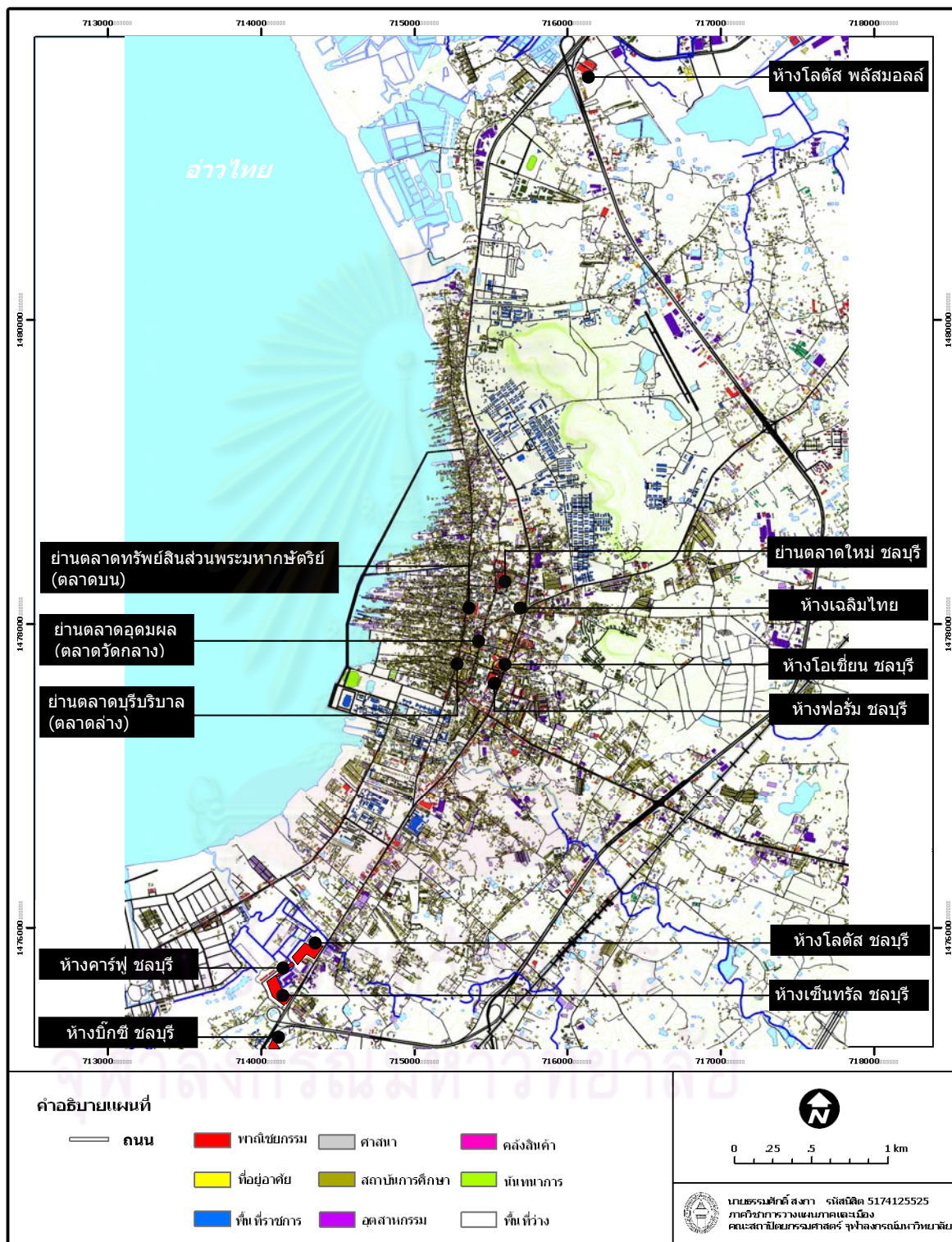
ที่มา : สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี และผู้วิจัย 2554

จากภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจระดับประเทศในปี พ.ศ. 2540 ทำให้กำลังซื้อของประชาชนลดลงอย่างรุนแรง คนไทยประสบปัญหาสภาพคล่องและมีหนี้สินต่างชาติมากจึงต้องขายกิจการให้ต่างชาติหรือร่วมทุน ในขณะที่ภาครัฐก็ต้องส่งเสริมการลงทุนเพื่อนำเงินจากต่างชาติมากระตุ้นเศรษฐกิจโดยได้ยกเลิกประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 281 ที่จำกัดสิทธิคนต่างด้าวในการประกอบธุรกิจบางประเภท และกำหนดทุนจดทะเบียนขั้นต่ำในการดำเนินกิจการค้าปลีกค้าส่งไว้เพียง 100 ล้านบาท รวมทั้งแก้กฎหมายให้คนต่างชาติถือครองที่ดินในไทยได้ จึงทำให้เกิดกลุ่มทุนต่างชาติมาลงทุนอย่างต่อเนื่องในธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade) และเพิ่มส่วนแบ่งตลาดค้าปลีกสมัยใหม่จากร้อยละ 30 เป็นร้อยละ 64 ภายในเวลาเพียง 4 ปี

เหตุผลดังกล่าว ทำให้กลุ่มทุนต่างชาติมีความสนใจมาลงทุนในธุรกิจการค้าในเมืองชลบุรี ผนวกกับทำเลที่ตั้งของเมืองชลบุรีอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานครอีกทั้งเมืองชลบุรียังมีบทบาทความเป็นศูนย์กลางหลักในการพัฒนาในระดับภูมิภาคตะวันออก เมืองชลบุรีในช่วงปี พ.ศ.2541-ปัจจุบันจึงเกิดการขยายตัวของธุรกิจการค้าข้ามชาติหลายแห่ง ทั้งรูปแบบที่เป็นร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ (Discount Store) และห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ (Department Store) ลักษณะสินค้ามีคุณภาพ หลากหลาย มีทั้งราคาถูกและราคาแพง ทั้งค้าส่งและค้าปลีก มีที่จอดรถกว้างขวางครบสมบูรณ์ในตัวเอง อีกทั้งมีบริการเสริมด้านความบันเทิงครบวงจรเพื่อดึงดูดกลุ่มลูกค้า ได้แก่ บริการเพื่อพักผ่อนหย่อนใจ สวนน้ำ ร้านบริการอินเทอร์เน็ต โรงภาพยนตร์ ฯลฯ โดยที่ตำแหน่งที่ตั้งของธุรกิจการค้าข้ามชาติดังกล่าวจะอยู่ในเขตชั้นนอกของเมือง(นอกเขตเทศบาลเมืองชลบุรี) อันเป็นผลมาจากการขยายตัวของเมืองตามถนนสายหลักออกไปสู่ชานเมือง(New Suburban Ribbon) เกิดเป็นย่านพาณิชยกรรมชานเมืองหรือศูนย์กลางการค้าชุมชนชานเมือง(Suburban City center) ปัจจุบันบทบาทความเป็นศูนย์กลางทางการค้าของพื้นที่ศูนย์กลางเมืองชลบุรีมีแนวโน้มลดระดับลง ธุรกิจการค้าข้ามชาติในเมืองชลบุรี มีการเปิดให้บริการในเวลาไล่เลี่ยกันภายในเวลาไม่กี่ปี ซึ่งตามลำดับการเปิดให้บริการได้ดังนี้

- (1) ศูนย์การค้าโลตัส ชลบุรี เริ่มเปิดให้บริการในปี พ.ศ.2542
- (2) ศูนย์การค้าบิ๊กซี ชลบุรี เริ่มเปิดให้บริการในปี พ.ศ.2545
- (3) ศูนย์การค้าคาร์ฟู ชลบุรี เริ่มเปิดให้บริการในปี พ.ศ.2546
- (4) ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ชลบุรี เริ่มเปิดให้บริการในปี พ.ศ.2550
- (5) ศูนย์การค้าโลตัส พัลสมอลล์ อมตะนคร เริ่มเปิดให้บริการในปี พ.ศ.2551

แผนที่ 4-4 เมืองชลบุรีและแหล่งศูนย์กลางทางการค้าที่สำคัญในปัจจุบัน



ที่มา : สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี และผู้วิจัย 2554

4.3 สรุปช่วงพัฒนาการทางด้านพาณิชย์กรรมของเมืองชลบุรี

ย่านศูนย์กลางของเมืองชลบุรีมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบทางด้านพาณิชย์กรรม 3 รูปแบบ ได้แก่ (1) รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม (2) รูปแบบอาคารของสถานประกอบการ (3) รูปแบบหรือลักษณะของสินค้าและสามารถแบ่งช่วงเวลาจากการเปลี่ยนแปลงบทบาททางด้านพาณิชย์กรรมของเมืองชลบุรี ตามทฤษฎีการแบ่งประเภทศูนย์กลางชุมชนของ F. STUART CHAPLIN ได้ทั้งหมด 4 ช่วงเวลา ดังนี้

- **พัฒนาการช่วงที่ 1 : ปี พ.ศ. 2495-2511**

- **ยุคศูนย์กลางการค้าระดับชุมชน (Chonburi Neighborhood Serving Center)**

เมืองชลบุรีในช่วงนี้มีลักษณะเป็นชุมชนเมืองขนาดเล็ก ประชากรมีการประกอบอาชีพประมงและมีการสัญจรทางน้ำ(ทะเล)เป็นหลัก ย่านพาณิชย์กรรมหรือศูนย์กลางทางการค้าของเมืองอยู่บริเวณถนนวิจิตรปราการ ทำหน้าที่ให้บริการทางการค้าแก่ชุมชนที่อยู่ในรัศมีที่เดินมาถึงได้ คือ ชุมชนชายฝั่งทะเลและชุมชนบนบกใกล้เคียง

- **พัฒนาการช่วงที่ 2 : ปี พ.ศ. 2512-2529**

- **ยุคศูนย์กลางการค้าระดับเมือง (Chonburi Community Serving Center)**

เป็นช่วงที่ย่านพาณิชย์กรรมมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว แหล่งศูนย์กลางทางการค้าที่สำคัญที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าว คือ ย่านการค้าตลาดอุดมผล หรือ “ตลาดวัดกลาง” ทำหน้าที่ให้บริการทางการค้ากับชุมชนในเขตพื้นที่เทศบาลเมืองชลบุรีและชุมชนใกล้เคียง ได้แก่ชุมชนในเขตเทศบาลตำบลบางทรายและเทศบาลตำบลบ้านสวน

- **พัฒนาการช่วงที่ 3 : ปี พ.ศ. 2530-2540**

- **ยุคศูนย์กลางการค้าระดับภาค (Chonburi Regional Serving Business Center)**

เมืองชลบุรีในช่วงนี้จัดเป็นพื้นที่ศูนย์กลางหลักอันดับหนึ่งในการพัฒนาระดับภูมิภาค เกิดการขยายตัวของสถานประกอบการธุรกิจ ห้างสรรพสินค้า สำนักงาน และสถาบันการเงินเป็นจำนวนมาก แหล่งศูนย์กลางทางการค้าที่สำคัญในช่วงเวลาดังกล่าวเป็นธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่(Modern Trade) ทำหน้าที่ให้บริการทางการค้าแก่ประชากรจำนวนมาก ไม่ว่าจะเป็นประชากรในเขตพื้นที่เมืองชลบุรีเองและประชากรของเมืองบริวารโดยรอบ

- **พัฒนาการช่วงที่ 4 : ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน**

ยุคศูนย์กลางการค้าชานเมือง (Chonburi Suburban City Center)

เป็นช่วงที่มีการขยายตัวของธุรกิจการค้าข้ามชาติ บริเวณเขตชั้นนอกของเมือง (นอกเขตเทศบาลเมืองชลบุรี) อันเป็นผลมาจากการขยายตัวของเมืองตามถนนสายหลักออกไปสู่ชานเมืองเกิดเป็นย่านพาณิชยกรรมที่เกิดขึ้นใหม่(New Suburban Ribbon) ทำให้บทบาทความเป็นศูนย์กลางทางการค้าของพื้นที่ศูนย์กลางเมืองชลบุรี มีแนวโน้มลดระดับลง



ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.4 การเปลี่ยนแปลงรูปแบบทางด้านพาณิชยกรรมของย่านศูนย์กลางเมืองชลบุรี

4.4.1 รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม

ช่วงที่ 1 : ยุคศูนย์กลางการค้าระดับชุมชน (พ.ศ.2495-2511)

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมมีรูปแบบการวางตัวในแนวเหนือ-ใต้เกาะตัวตามแนวริมสองฝั่งถนนสายหลักสายเดียวของเมือง นั่นคือ ถนนวชิรปราการ มีระยะทางยาวประมาณ 400 เมตร โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมส่วนใหญ่มีลักษณะกระจุกตัวอย่างหนาแน่นบริเวณแหล่งการค้าสำคัญทั้ง 2 แห่ง ได้แก่ บริเวณย่านการค้าตลาดทรัพย์สิน ส่วนพระมหากษัตริย์ (ตลาดบน) ทางทิศเหนือของเมืองและย่านการค้าตลาดบุรีบริบาล (ตลาดล่าง) ทางทิศใต้ของเมือง

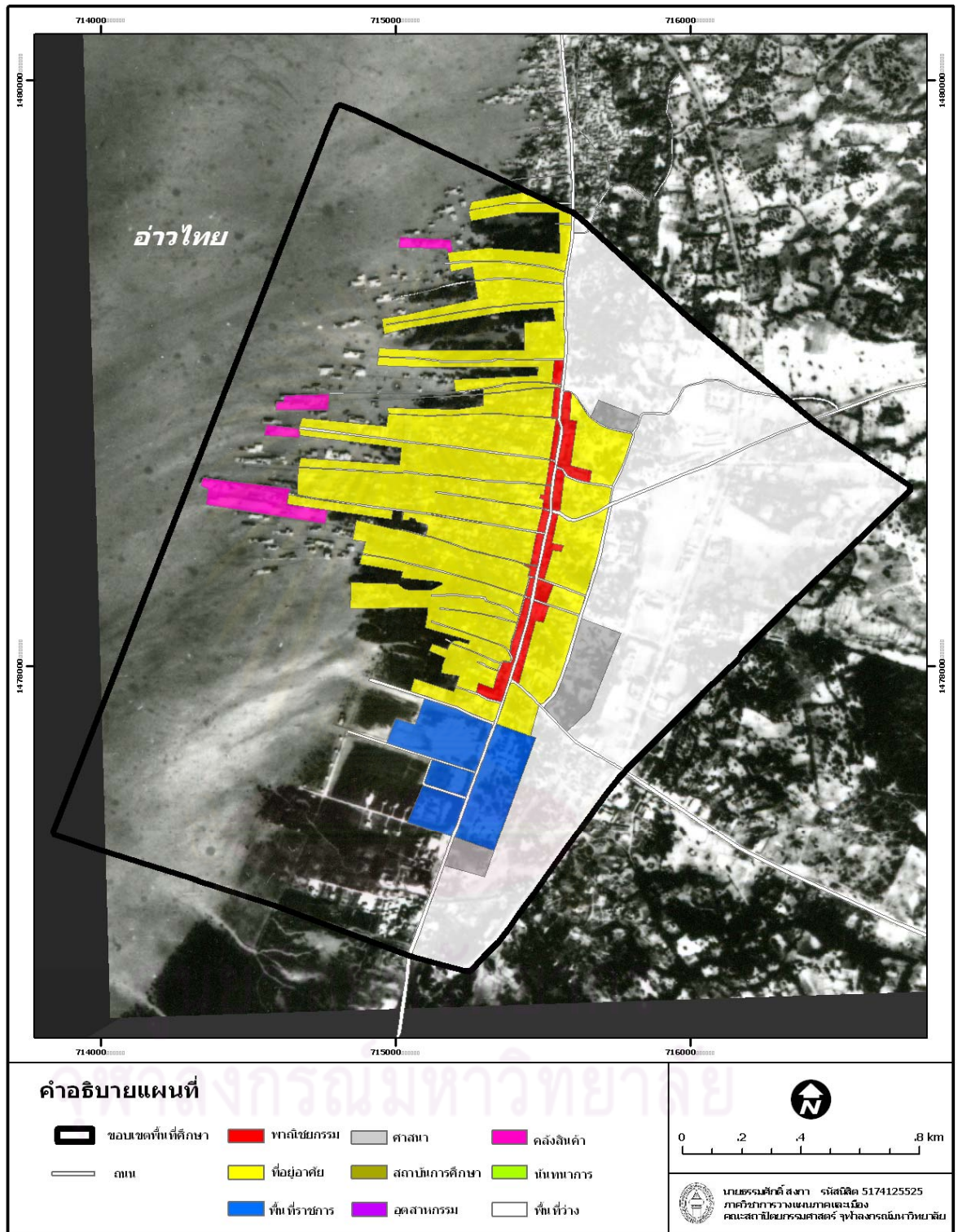
การใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองส่วนใหญ่หากไม่นับพื้นที่โล่งว่าง คือ พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยมากที่สุดโดยมีขนาดพื้นที่ 0.79 ตารางกิโลเมตรหรือประมาณ 492 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 29.3 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดซึ่งเป็นพื้นที่ของชุมชนประมงบริเวณชายฝั่งทะเล มีลักษณะเกาะตัวกันหนาแน่นตามแนวสะพานที่ยื่นลงทะเลทางด้านตะวันตก ร่องลงมา คือพื้นที่พาณิชยกรรม มีขนาดพื้นที่ 0.19 ตารางกิโลเมตรหรือประมาณ 121 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 7.2 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด

ตารางที่ 4-1 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี ปี พ.ศ. 2495

ประเภท	พื้นที่ (ตร.กม.)	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ (%)
พาณิชยกรรม	0.19	121	7.2
ที่อยู่อาศัย	0.79	492	29.3
สถานที่ราชการ	0.15	92	5.5
สถาบันการศึกษา	0.00	0	0.0
ศาสนสถาน	0.08	47	2.8
อุตสาหกรรม	0.00	0	0.0
คลังสินค้า	0.05	33	1.9
นันทนาการ	0.00	0	0.0
พื้นที่ว่าง	1.43	896	53.3

ที่มา : กรมแผนที่ทหาร สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี และผู้วิจัย 2554

แผนที่ 4-5 รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม ช่วงพัฒนาการที่ 1



ที่มา : กรมแผนที่ทหาร สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีและผู้วิจัย 2554

ช่วงที่ 2 : ยุคศูนย์กลางการค้าระดับตำบลหรือระดับเมือง (ปี พ.ศ.2512-2529)

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมมีการขยายตัวออกไปจากศูนย์กลางย่านพาณิชยกรรมเดิม (ถนนวิจิตรปราการ) ในแนวราบไปทางทิศตะวันออกตามแนวสองฝั่งถนนในลักษณะ Ribbon Development ซึ่งเป็นโครงข่ายถนนของเทศบาลที่สร้างหรือพัฒนาขึ้นใหม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ถนนพิพิธ กับถนนเจตจำนง ถนนสาครพิทักษ์ ถนนอัศวินวาด และถนนสุขุมวิท ส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยและมีความหนาแน่นมากที่สุดบริเวณช่วงกลางของเมืองใกล้แหล่งการค้าที่สำคัญที่เกิดขึ้นในช่วงเวลานี้ คือ ย่านการค้าตลาดวัดกลาง บริเวณถนนเจตจำนง

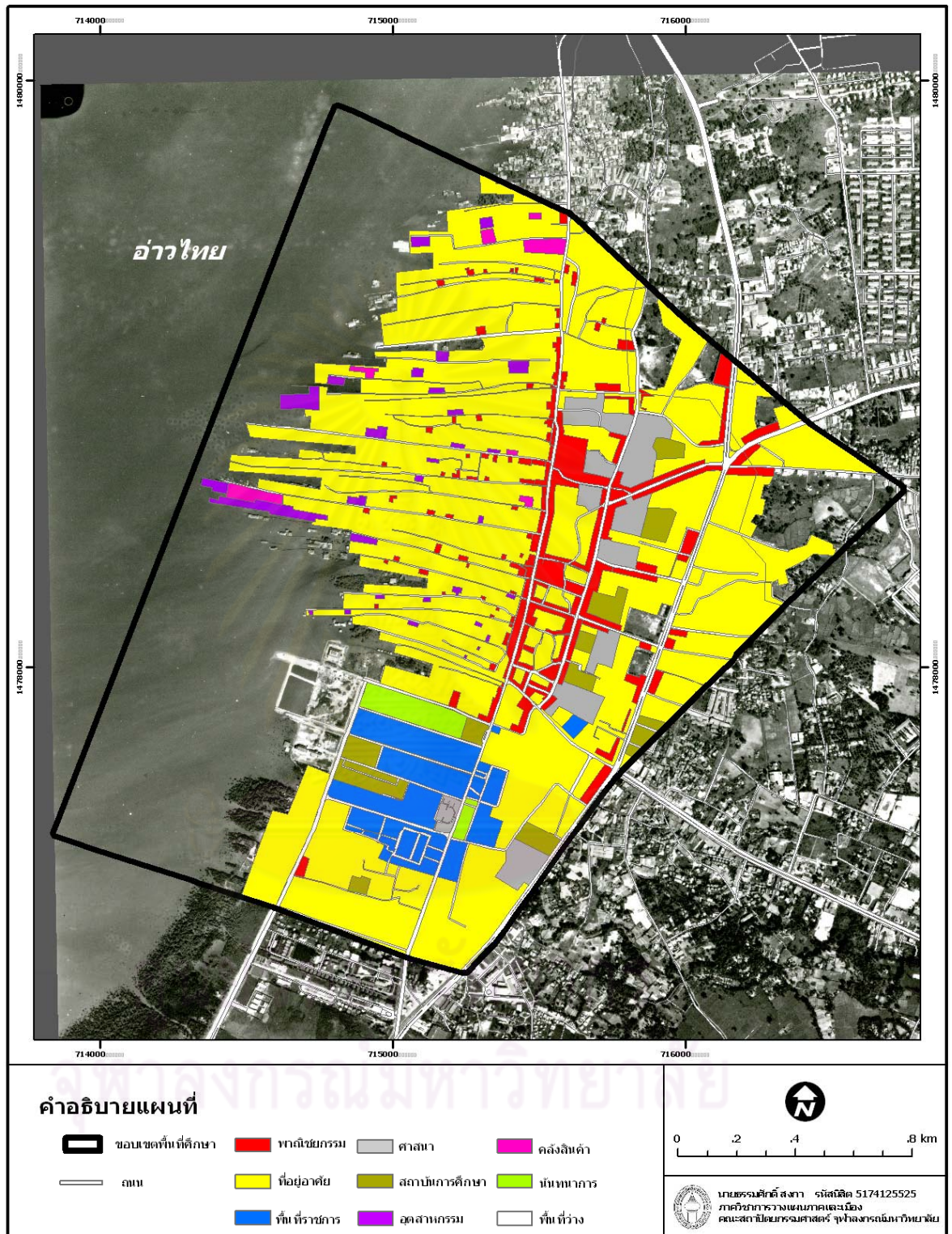
การใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยมากที่สุด โดยมีขนาดพื้นที่ 1.34 ตารางกิโลเมตรหรือประมาณ 838 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 37.52 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด รองลงมา คือ พื้นที่พาณิชยกรรม มีขนาดพื้นที่ 1.04 ตารางกิโลเมตรหรือประมาณ 652 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 29.18 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด

ตารางที่ 4-2 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี ปี พ.ศ. 2529

ประเภท	พื้นที่ (ตร.กม.)	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ (%)
พาณิชยกรรม	1.04	652	29.18
ที่อยู่อาศัย	1.34	838	37.52
สถานที่ราชการ	0.34	214	9.56
สถาบันการศึกษา	0.09	58	2.61
ศาสนสถาน	0.13	84	3.75
อุตสาหกรรม	0.04	26	1.17
คลังสินค้า	0.10	61	2.75
นันทนาการ	0.04	24	1.08
พื้นที่ว่าง	0.44	276	12.37

ที่มา : สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีและผู้วิจัย 2554

แผนที่ 4-6 รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม ช่วงพัฒนาการที่ 2



ที่มา : สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีและผู้วิจัย 2554

ช่วงที่ 3 : ยุคศูนย์กลางการค้าระดับภาค (ปี พ.ศ.2530-2540)

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมในช่วงนี้มีขยายตัวแทนที่บริเวณแปลงพื้นที่ดินขนาดใหญ่ ซึ่งเดิมเป็นพื้นที่โล่งว่างและพื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี ซึ่งมีการขยายตัวแนวตั้งในรูปแบบอาคารสูงและเห็นได้ชัดบริเวณสองฝั่งของถนนสุขุมวิท จากการขยายตัวดังกล่าวทำให้พื้นที่ทางการค้ามีเพิ่มมากกว่าเดิมสามารถรองรับความต้องการของประชากรจำนวนมาก ช่วงเวลานี้ทำให้เกิดเป็นย่านศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่บริเวณถนนสุขุมวิท

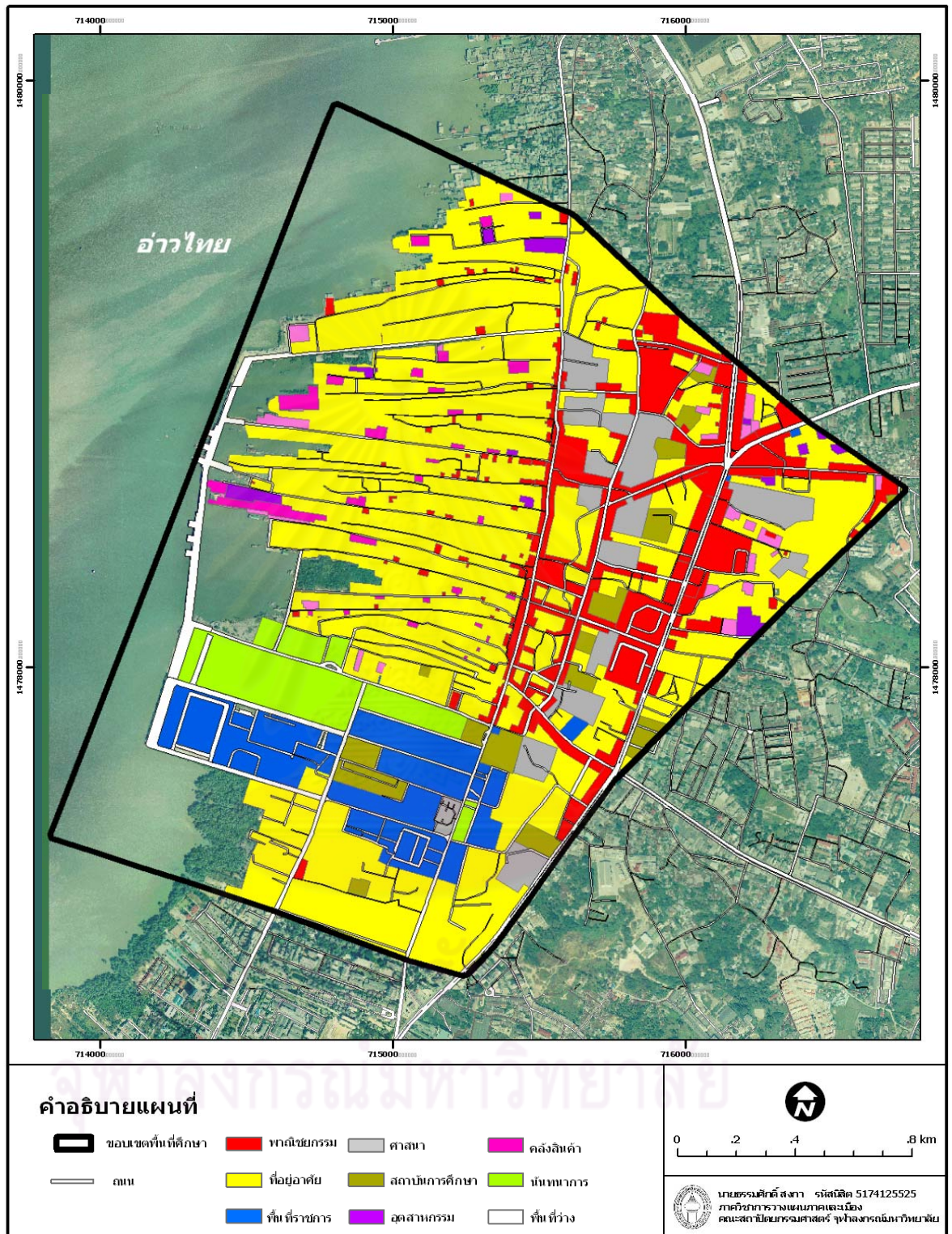
การใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยมากที่สุด โดยมีขนาดพื้นที่ 1.37 ตารางกิโลเมตรหรือประมาณ 831 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 31.22 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด รองลงมา คือ พื้นที่พาณิชยกรรม มีขนาดพื้นที่ 1.33 ตารางกิโลเมตรหรือประมาณ 831 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 30.42 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด

ตารางที่ 4-3 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี ปี พ.ศ. 2540

ประเภท	พื้นที่ (ตร.กม.)	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ (%)
พาณิชยกรรม	1.33	831	30.42
ที่อยู่อาศัย	1.37	853	31.22
สถานที่ราชการ	0.57	355	13.01
สถาบันการศึกษา	0.16	100	3.65
ศาสนสถาน	0.21	131	4.78
อุตสาหกรรม	0.02	15	0.55
คลังสินค้า	0.15	91	3.33
นันทนาการ	0.18	111	4.05
พื้นที่ว่าง	0.39	246	8.99

ที่มา : สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีและผู้วิจัย 2554

แผนที่ 4-7 รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม ช่วงพัฒนาการที่ 3



ที่มา : สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีและผู้วิจัย 2554

ช่วงที่ 4 : ยุคศูนย์กลางการค้าชานเมือง (ปี พ.ศ.2541-ปัจจุบัน)

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมในช่วงนี้มีการขยายตัวไม่มากนัก เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านพื้นที่ กล่าวคือ การขยายตัวของพื้นที่การค้าขนาดใหญ่และอาคารสูงตามสองฝั่งของถนนสุขุมวิทในช่วงเวลาที่ผ่านมา ทำให้ในเขตเทศบาลเมืองชลบุรีเหลือพื้นที่ว่างค่อนข้างน้อยในการรองรับการเจริญเติบโตและการขยายตัวของธุรกิจการค้า ทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมมีการขยายตัวออกไปแบบกระจายตามแนวถนน (Ribbon Development) ตามทิศทางขยายตัวของเมืองตามถนนสายหลักออกไปสู่ชานเมือง นั่นคือ ตามแนวสองฝั่งของถนนที่พุ่งออกจากเขตเทศบาลเมืองชลบุรีในแนวเหนือ-ใต้ ได้แก่ แนวถนนสุขุมวิท-ชุมชนหนองมนทางทิศใต้ และ แนวถนนสุขุมวิท-ชุมชนบางปะกงทางทิศเหนือ การขยายตัวดังกล่าวทำให้ปัจจุบันเกิดเป็นย่านพาณิชยกรรมชานเมืองหรือศูนย์กลางการค้าชุมชนชานเมือง (Suburban City center)

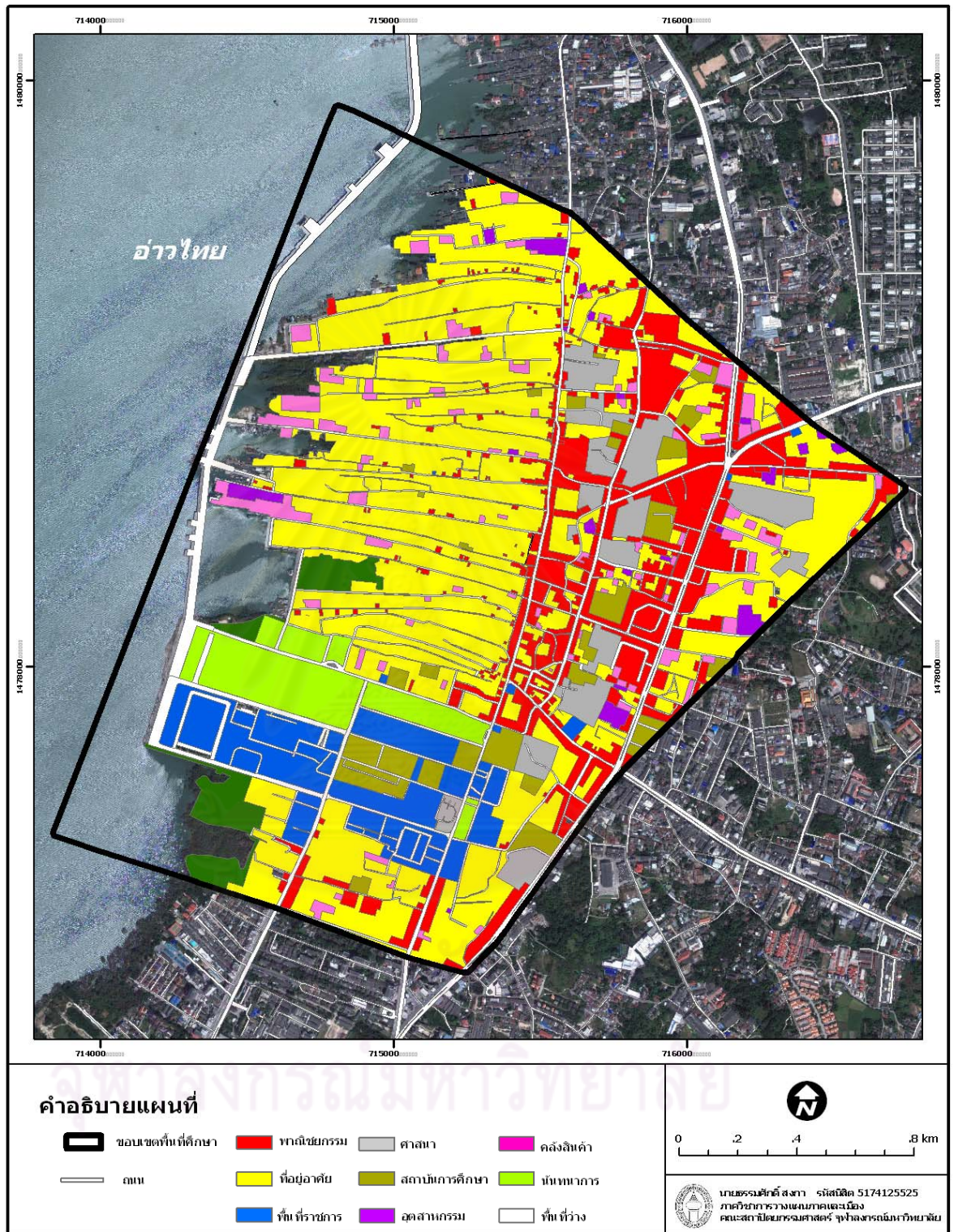
การใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยมากที่สุด โดยมีขนาดพื้นที่ 1.42 ตารางกิโลเมตรหรือประมาณ 889 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 34.81 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด รองลงมา คือ พื้นที่พาณิชยกรรม มีขนาดพื้นที่ 1.35 ตารางกิโลเมตรหรือประมาณ 843 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 33.01 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด

ตารางที่ 4-4 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี ปี พ.ศ. 2552

ประเภท	พื้นที่ (ตร.กม.)	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ (%)
พาณิชยกรรม	1.35	843	33.01
ที่อยู่อาศัย	1.42	889	34.81
สถานที่ราชการ	0.58	361	14.15
สถาบันการศึกษา	0.16	100	3.90
ศาสนสถาน	0.20	128	4.99
อุตสาหกรรม	0.02	13	0.51
คลังสินค้า	0.15	91	3.56
นันทนาการ	0.18	111	4.33
พื้นที่ว่าง	0.03	19	0.73

ที่มา : สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีและผู้วิจัย 2554

แผนที่ 4-8 รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม ช่วงพัฒนาการที่ 4



ที่มา : สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีและผู้วิจัย 2554

4.4.2 รูปแบบอาคารสถานประกอบการ

ช่วงที่ 1 : ยุคศูนย์กลางการค้าระดับชุมชน (พ.ศ.2495-2511)

จากการสำรวจกลุ่มอาคารในพื้นที่ศึกษา พบว่า อาคารสถานประกอบการที่ก่อสร้างในช่วงเวลาดังกล่าว คือ กลุ่มอาคารสถานประกอบการที่มีอายุ 50 ปีขึ้นไป ส่วนใหญ่จะกระจุกตัวกันหนาแน่นตามสองฝั่งถนนสายเก่าแก่ในเขตพื้นที่ชั้นในของเมือง คือ บริเวณถนนวิจิตรปราการและถนนพิพิธ ซึ่งเป็นบริเวณที่ติดกับชุมชนประมงชายฝั่งทะเลทางด้านทิศตะวันออก ซึ่งอาคารสถานประกอบการดังกล่าวจะมีลักษณะเป็นอาคารแบบดั้งเดิมขนาดเล็ก มีขนาดพื้นที่ประมาณ 50 ตารางเมตร ก่อสร้างด้วยไม้หรือครึ่งตึกครึ่งไม้สูงเพียง 1-2 ชั้น โดยส่วนใหญ่พื้นที่อาคารชั้นล่างจะใช้ประโยชน์เพื่อการค้าขายและพื้นที่อาคารชั้นบนใช้ประโยชน์เป็นที่พักอาศัย



ภาพที่ 4-7 รูปแบบอาคารสถานประกอบการในช่วงพัฒนาการที่ 1 (ที่มา: ผู้วิจัย 2554)

ช่วงที่ 2 : ยุคศูนย์กลางการค้าระดับตำบลหรือระดับเมือง (ปี พ.ศ.2512-2529)

จากการสำรวจกลุ่มอาคารในพื้นที่ศึกษา พบว่า อาคารสถานประกอบการที่ก่อสร้างในช่วงเวลาดังกล่าว คือ กลุ่มอาคารสถานประกอบการที่มีอายุ 20-30 ปี ส่วนใหญ่เกาะตัวกันอยู่ตามแนวสองข้างทางของถนนสายสำคัญในเขตเทศบาลเองชลบุรี ได้แก่ ถนนพิพิธ กับถนนเจตจำนง ถนนสาครพิทักษ์ ถนนอัครนิวัต และถนนสุขุมวิท ซึ่งลักษณะอาคารส่วนใหญ่จะเป็นลักษณะอาคารพาณิชย์รูปทรงสมัยใหม่มีขนาดพื้นที่ประมาณ 200 ตารางเมตร และสูงตั้งแต่ 2-5 ชั้น ขึ้นไป รูปแบบการใช้อาคารภายในส่วนใหญ่มีลักษณะคล้ายกับอาคารรูปแบบแรก กล่าวคือ พื้นที่อาคารชั้นล่างจะใช้ประโยชน์เพื่อการค้าขายและพื้นที่อาคารชั้นบนใช้ประโยชน์เป็นที่พักอาศัย



ภาพที่ 4.8 รูปแบบอาคารสถานประกอบการในช่วงพัฒนาการที่ 2 (ที่มา: ผู้วิจัย 2554)

ช่วงที่ 3 : ยุคศูนย์กลางการค้าระดับภาค (ปี พ.ศ.2530-2540)

จากการสำรวจกลุ่มอาคารในพื้นที่ศึกษา พบว่า อาคารสถานประกอบการที่ก่อสร้างในช่วงเวลาดังกล่าว คือ คือ กลุ่มอาคารสูงขนาดใหญ่อายุประมาณ 5-20 ปี มีตำแหน่งที่ตั้งบริเวณแปลงที่ดินขนาดใหญ่ติดกับถนนสุขุมวิท ซึ่งลักษณะอาคารส่วนใหญ่จะเป็นลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่ มีขนาดพื้นที่ประมาณ 3,000 5,000 ตารางเมตร และสูงตั้งแต่ 5-9 ชั้น รูปแบบการใช้อาคารภายในใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์และพื้นที่เพื่อจอดรถภายในตัวอาคาร



ภาพที่ 4.9 รูปแบบอาคารสถานประกอบการในช่วงพัฒนาการที่ 3 (ที่มา: ผู้วิจัย 2554)

ช่วงที่ 4 : ยุคศูนย์กลางการค้าชานเมือง (ปี พ.ศ.2541-ปัจจุบัน)

จากการสำรวจกลุ่มอาคารในพื้นที่ศึกษา พบว่า อาคารสถานประกอบการที่ก่อสร้างในช่วงเวลาดังกล่าว คือ คือ กลุ่มอาคารสูงขนาดใหญ่อายุประมาณ 5-10 ปี ส่วนใหญ่มีตำแหน่งที่ตั้งอยู่บริเวณเขตชั้นนอกของเมือง (นอกเขตเทศบาลเมืองชลบุรี) โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณจุดตัดของถนนสุขุมวิทกับถนนเลียบเมืองชลบุรี ซึ่งลักษณะอาคารมีทั้งที่เป็นโกดังคลังสินค้าขนาดใหญ่และอาคารสูงมีขนาดพื้นที่ประมาณ 8,000 - 12,000 ตารางเมตร และสูงตั้งแต่ 3-5 ชั้น รูปแบบการใช้อาคารภายในเป็นการใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์เท่านั้น พื้นที่เพื่อจอดรถจะมีบริเวณกว้างขวางอยู่ทั้งภายในและภายนอกตัวอาคาร

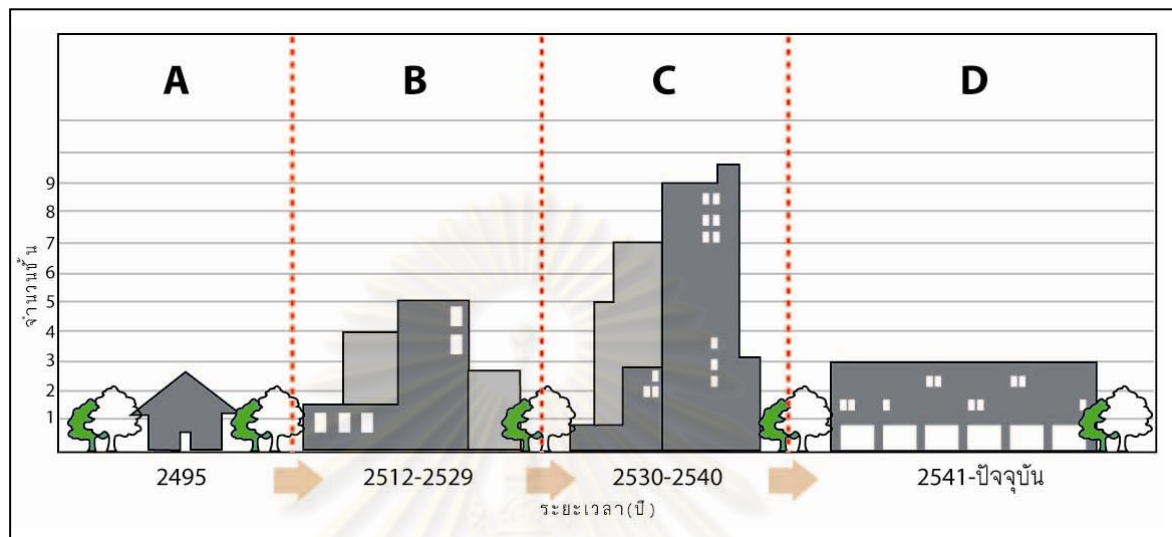


ภาพที่ 4.10 รูปแบบอาคารสถานประกอบการในช่วงพัฒนาการที่ 4 (ที่มา: ผู้วิจัย 2554)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สรุปการเปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคารสถานประกอบการ

จากการสำรวจกลุ่มอาคารสถานประกอบการของเมืองชลบุรี ทำให้สามารถสรุปการเปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคารสถานประกอบการของแต่ละช่วงพัฒนาการ ได้ดังนี้



แผนภูมิที่ 4-1 การเปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคารสถานประกอบการ (ที่มา: ผู้วิจัย 2554)

- **รูปแบบอาคารสถานประกอบการแบบที่ 1 (A)**
อาคารพาณิชย์แบบดั้งเดิมขนาดเล็ก (50 ตารางเมตร) สูงตั้งแต่ 1-2 ชั้น พื้นที่อาคารชั้นล่างจะใช้ประโยชน์เพื่อการค้าขายและพื้นที่อาคารชั้นบนใช้ประโยชน์เป็นที่พักอาศัย
- **รูปแบบอาคารสถานประกอบการแบบที่ 2 (B)**
อาคารพาณิชย์รูปทรงสมัยใหม่ขนาดกลาง (200 ตารางเมตร) สูงตั้งแต่ 2-5 ชั้น พื้นที่อาคารชั้นล่างจะใช้ประโยชน์เพื่อการค้าขายและพื้นที่อาคารชั้นบนใช้ประโยชน์เป็นที่พักอาศัย
- **รูปแบบอาคารสถานประกอบการแบบที่ 3 (C)**
อาคารห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ (3,000-5,000 ตารางเมตร) สูงตั้งแต่ 5-9 ชั้น พื้นที่ของอาคารภายในใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์เท่านั้น มีพื้นที่เพื่อจอดรถภายในตัวอาคาร
- **รูปแบบอาคารสถานประกอบการแบบที่ 4 (D)**
โกดังคลังสินค้าขนาดใหญ่ (8,000-12,000 ตารางเมตร) สูงตั้งแต่ 3-5 ชั้น พื้นที่อาคารภายในใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์เท่านั้น พื้นที่จอดรถมีทั้งภายในอาคารและภายนอกตัวอาคาร (ส่วนใหญ่มีทำเลที่ตั้งบริเวณชานเมืองหรือนอกเขตเทศบาลเมืองชลบุรี)

แผนที่ 4-9 ตำแหน่งกลุ่มอาคารสถานประกอบการ

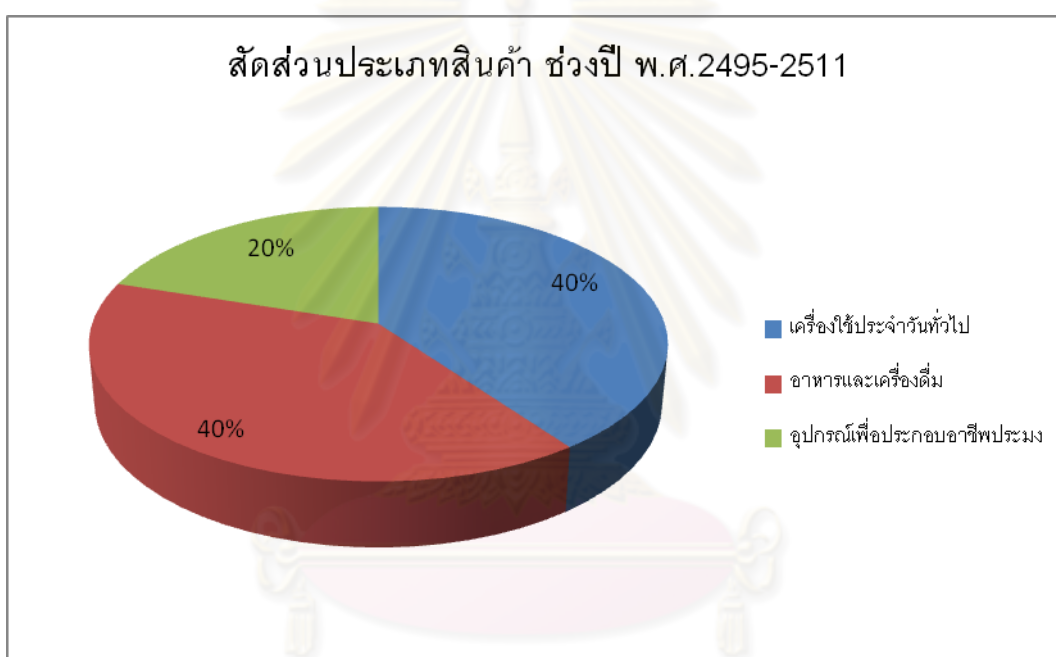


ที่มา : สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีและผู้วิจัย 2554

4.4.3 รูปแบบหรือลักษณะของสินค้า

ช่วงที่ 1 : ยุคศูนย์กลางการค้าระดับชุมชน (พ.ศ.2495-2511)

จากการสัมภาษณ์จากผู้สูงอายุที่อยู่อาศัยในพื้นที่มาเป็นเวลานาน พบว่า ลักษณะสินค้าในช่วงนี้ ยังไม่มีความหลากหลายมากนัก ส่วนใหญ่จะเป็นสินค้าอุปโภคบริโภคขั้นพื้นฐาน ประกอบด้วยตลาดสด 2 แห่ง ซึ่งภายในตลาดจะขายสินค้าประเภทอาหารสดและอาหารแห้ง ส่วนร้านค้าปลีกย่อยบริเวณโดยรอบจะเป็นสินค้าประเภทของชำ ของใช้ประจำวัน และอุปกรณ์เพื่อประกอบอาชีพประมง (ข้อจำกัดทางด้านข้อมูลที่ไม่มีการเก็บรวบรวมประเภทสินค้าจากหน่วยงานราชการ)

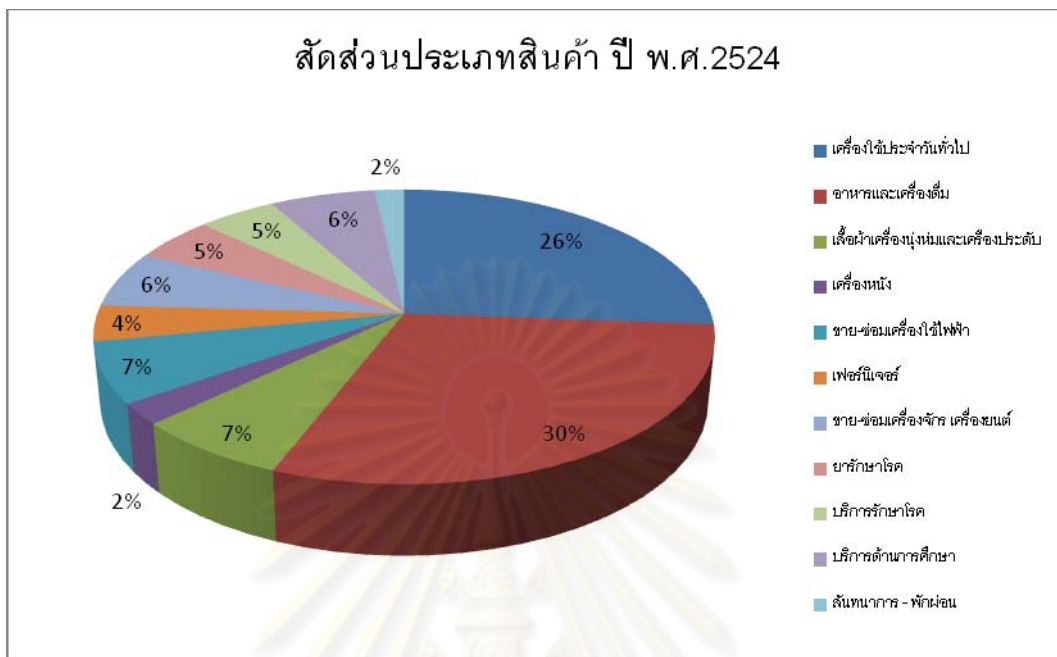


แผนภูมิที่ 4-2 สัดส่วนประเภทสินค้าในช่วงพัฒนาการที่ 1 (ที่มา: ผู้วิจัย 2554)

ช่วงที่ 2 : ยุคศูนย์กลางการค้าระดับตำบลหรือระดับเมือง (ปี พ.ศ.2512-2529)

จากข้อมูลสถิติสถานประกอบการของเทศบาลเมืองชลบุรี พบว่า กิจการทางด้านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี ในปี พ.ศ. 2524 มีทั้งสิ้น 1,391 แห่ง เป็นกิจการประเภทอาหารและเครื่องดื่มมากที่สุดจำนวน 414 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 30 รองลงมาคือ กิจการประเภทเครื่องใช้ประจำวันทั่วไปจำนวน 364 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 26 สำหรับกิจการประเภทอื่นๆ ได้แก่ เสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่มและเครื่องประดับ, ขาย-ซ่อมเครื่องใช้ไฟฟ้า, บริการด้วยการศึกษา, ขาย-ซ่อมเครื่องจักรหรือเครื่องยนต์, ยารักษาโรค, บริการรักษาโรค, เฟอร์นิเจอร์เพื่อตกแต่งบ้าน, เครื่องหนัง, และบริการสันตนาการ มีจำนวน 98 แห่ง (ร้อยละ 7), 93 แห่ง (ร้อยละ 7), 89 แห่ง (ร้อยละ 6), 86

แห่ง (ร้อยละ 6), 69 แห่ง (ร้อยละ 5), 66 แห่ง (ร้อยละ 5), 55 แห่ง (ร้อยละ 4), 32 แห่ง (ร้อยละ 2), และ 25 แห่ง (ร้อยละ 2), ตามลำดับ



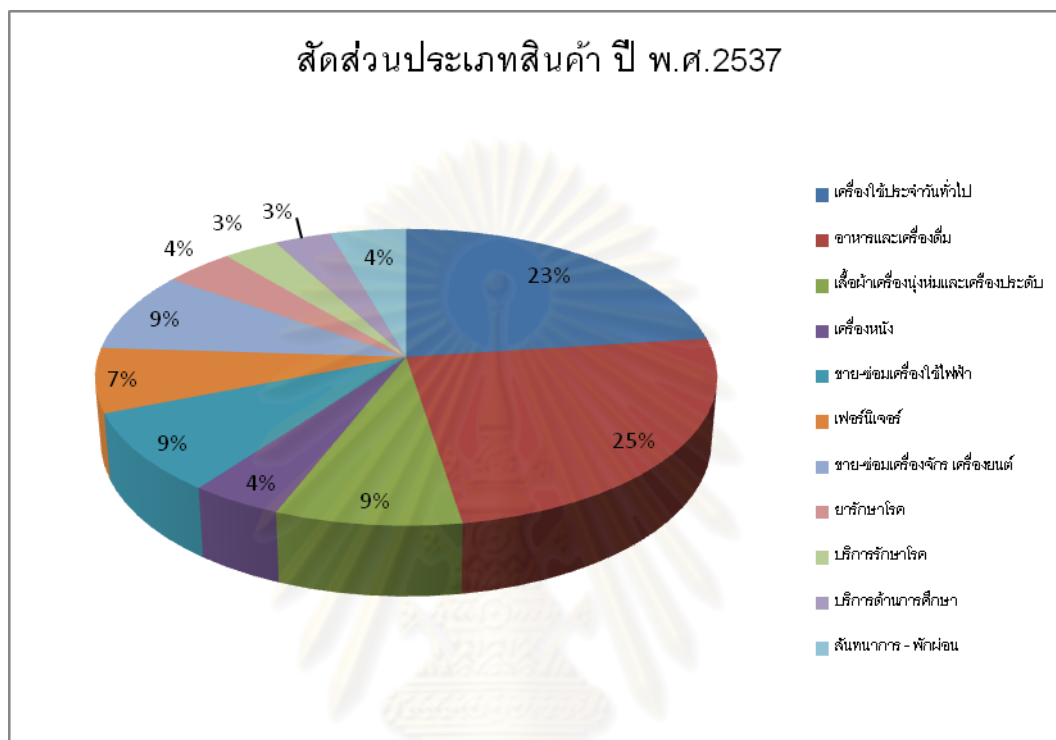
แผนภูมิที่ 4-3 สัดส่วนประเภทสินค้าในช่วงพัฒนาการที่ 2 (ที่มา: ผู้วิจัย 2554)

เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบหรือลักษณะของสินค้า พบว่า ในช่วงนี้ประเภทของสินค้าเริ่มมีความหลากหลายและเป็นสินค้าที่ต้องการทักษะความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านมากขึ้น กล่าวคือ มีทั้งสินค้าอุปโภคบริโภคและสินค้าที่อยู่ในรูปแบบการบริการ เช่น ร้านขายเครื่องประดับ (ร้านทอง) ร้านขายเครื่องใช้ไฟฟ้า ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ ร้านขายเสื้อผ้าสำเร็จรูป ร้านเสริมสวย ร้านขายยารักษาโรค คลินิกแพทย์ เป็นต้น โดยกิจการที่มีการเพิ่มขึ้นมากที่สุดนอกจากกิจการประเภทเครื่องใช้ประจำวันทั่วไปและอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ เสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่มและเครื่องประดับเพิ่มขึ้น 98 แห่ง รองลงมาคือ ขาย-ซ่อมเครื่องใช้ไฟฟ้า เพิ่มขึ้น 93 แห่ง ส่วนกิจการที่เพิ่มขึ้นน้อยที่สุดคือ บริการสันทนาการ เพิ่มขึ้น 25 แห่ง

ช่วงที่ 3 : ยุคศูนย์กลางการค้าระดับภาค (ปี พ.ศ.2530-2540)

จากข้อมูลสถิติสถานประกอบการของเทศบาลเมืองชลบุรี พบว่า กิจการทางด้านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี ในปี พ.ศ. 2537 มีทั้งสิ้น 2,162 แห่ง เป็นกิจการประเภทอาหารและเครื่องดื่มมากที่สุดจำนวน 517 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 25 รองลงมาคือ กิจการประเภทเครื่องใช้ประจำวันทั่วไปจำนวน 484 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 23 สำหรับกิจการประเภทอื่นๆ ได้แก่ ขาย-ซ่อมเครื่องใช้ไฟฟ้า, ขาย-ซ่อม เครื่องจักรหรือเครื่องยนต์, เสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่มและเครื่องประดับ

,เฟอร์นิเจอร์เพื่อตกแต่งบ้าน, บริการสันตนาการ,เครื่องหนัง,ยารักษาโรค,บริการด้วยการศึกษา และบริการรักษาโรค มีจำนวน 185 แห่ง (ร้อยละ 9), 184 แห่ง (ร้อยละ 9), 180 แห่ง (ร้อยละ 9), 148 แห่ง (ร้อยละ 7), 95 แห่ง (ร้อยละ 4), 89 แห่ง (ร้อยละ 4), 87 แห่ง (ร้อยละ 4), 71 แห่ง (ร้อยละ 3), และ 69 แห่ง (ร้อยละ 3) ตามลำดับ



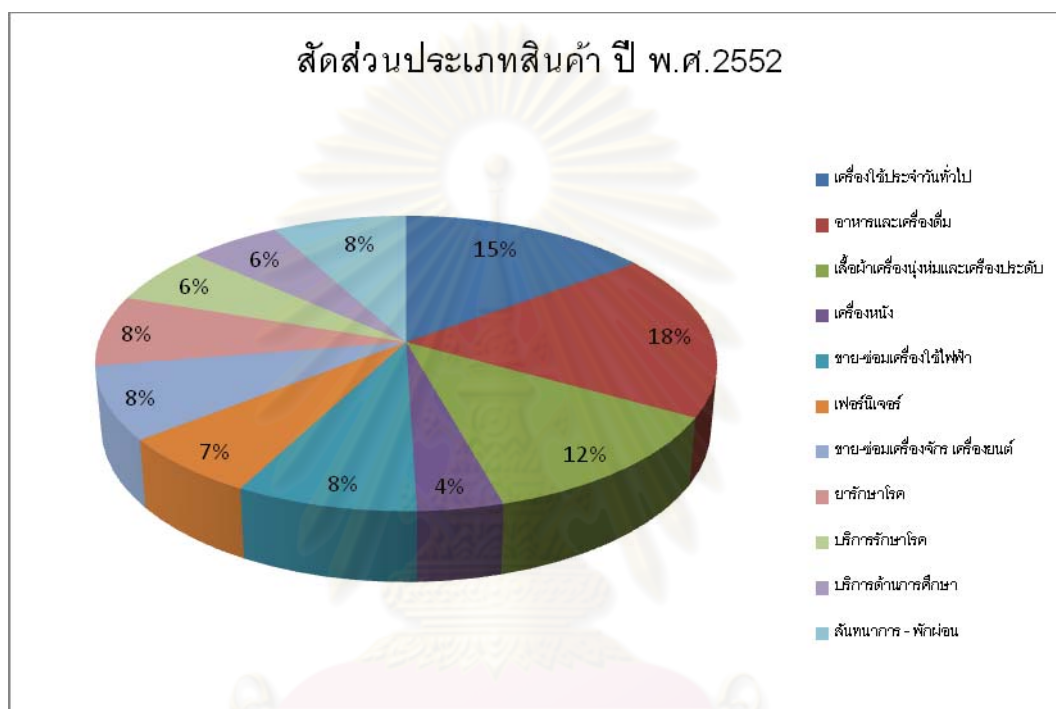
แผนภูมิที่4-4 สัดส่วนประเภทสินค้าในช่วงพัฒนาการที่ 3 (ที่มา: ผู้วิจัย 2554)

เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบหรือลักษณะของสินค้า พบว่า ในช่วงนี้เป็นช่วงที่มีการเปิดดำเนินกิจการห้างสรรพสินค้าขึ้นในเวลาไล่เลี่ยกัน 3 แห่ง ทำให้สินค้ามีความหลากหลายประเภทมากขึ้นกว่าเดิม มีการจัดวางสินค้าแยกเป็นแผนกตามประเภทของสินค้า เน้นการตกแต่งร้านให้สวยงามเพื่อดึงดูดลูกค้า สินค้ามีราคาแพงและมีคุณภาพมากขึ้น โดยกิจการที่มีสัดส่วนการเพิ่มมากที่สุด ได้แก่ เครื่องใช้ประจำวันทั่วไปเพิ่มขึ้น 120 แห่ง (คิดเป็นร้อยละ 16.71) รองลงมาคือ อาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น 103 แห่ง (คิดเป็นร้อยละ 14.35) ส่วนกิจการที่มีสัดส่วนลดลง คือ บริการด้วยการศึกษาลดลง 18 แห่ง (คิดเป็นร้อยละ -2.51)

ช่วงที่ 4 : ยุคศูนย์กลางการค้าชานเมือง (ปี พ.ศ.2541-ปัจจุบัน)

จากข้อมูลสถิติสถานประกอบการของเทศบาลเมืองชลบุรี พบว่า กิจการทางด้านพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี ในปี พ.ศ. 2552 มีทั้งสิ้น 2,300 แห่ง เป็นกิจการประเภทอาหารและเครื่องดื่มมากที่สุดจำนวน 343 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 18 รองลงมาคือ กิจการประเภท

เครื่องใช้ประจำวันทั่วไปจำนวน 418 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 15 สำหรับกิจการประเภทอื่นๆ ได้แก่ เสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่มและเครื่องประดับ, ขยาย-ซ่อมเครื่องใช้ไฟฟ้า, ขยาย-ซ่อมเครื่องจักรหรือเครื่องยนต์, บริการสันตนาการ, ยารักษาโรค, เฟอร์นิเจอร์เพื่อตกแต่งบ้าน, บริการด้วยการศึกษาและเครื่องหนัง มีจำนวน 288 แห่ง (ร้อยละ 12), 190 แห่ง (ร้อยละ 8), 184 แห่ง (ร้อยละ 8), 184 แห่ง (ร้อยละ 8), 178 แห่ง (ร้อยละ 8), 153 แห่ง (ร้อยละ 7), 144 แห่ง (ร้อยละ 6), 128 แห่ง (ร้อยละ 6), และ 90 แห่ง (ร้อยละ 4) ตามลำดับ



แผนภูมิที่ 4-5 สัดส่วนประเภทสินค้าในช่วงพัฒนาการที่ 4 (ที่มา: ผู้วิจัย 2554)

เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบหรือลักษณะของสินค้า พบว่า ในช่วงนี้เป็นช่วงที่เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงอย่างชัดเจน กล่าวคือ รูปแบบหรือลักษณะสินค้าดั้งเดิมซึ่งถือว่าเป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เป็นรายได้หลักของชุมชนเมืองชลบุรี มีการเปลี่ยนแปลงเป็นสินค้าเฉพาะด้านมากขึ้น โดยกิจการที่มีสัดส่วนปิดกิจการมากที่สุด ได้แก่ เครื่องใช้ประจำวันทั่วไปลดลง 141 แห่ง (ร้อยละ-73.82) รองลงมาคือ อาหารและเครื่องนุ่งห่มลดลง 99 แห่ง (ร้อยละ51.83) แต่กิจการที่มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นมากที่สุด ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มกิจการสินค้าเฉพาะด้าน ได้แก่ ยารักษาโรค บริการสันตนาการ บริการรักษาโรค และบริการด้วยการศึกษา มีสัดส่วนเพิ่มขึ้น 91 แห่ง (ร้อยละ 47.64), 89 แห่ง (ร้อยละ 46.60), 75 แห่ง (ร้อยละ 39.27), และ 57 แห่ง (ร้อยละ 29.84) ตามลำดับ

ตารางที่ 4-5 สัดส่วนการเปลี่ยนแปลงประเภทสินค้า

ประเภท	จำนวนกิจการ			สัดส่วนกิจการ (ร้อยละ)			จำนวนเปลี่ยนแปลง (แห่ง)			สัดส่วนเปลี่ยนแปลง(ร้อยละ)		
	2524	2537	2552	2524	2537	2552	2524	2537	2552	2524	2537	2552
เครื่องใช้ประจำวันทั่วไป	364	484	343	26.17	22.95	14.91	-	120	-141	-	16.71	-73.82
อาหารและเครื่องดื่มหรืออาหารตามสั่ง	414	517	418	29.76	24.51	18.17	-	103	-99	-	14.35	-51.83
เสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่มและเครื่องประดับ	98	180	288	7.05	8.53	12.52	-	82	108	-	11.42	56.54
เครื่องหนัง	32	89	90	2.30	4.22	3.91	-	57	1	-	7.94	0.52
ขาย - ซ่อมเครื่องใช้ไฟฟ้า	93	185	190	6.69	8.77	8.26	-	92	5	-	12.81	2.62
เฟอร์นิเจอร์เพื่อตกแต่งบ้าน	55	148	153	3.95	7.02	6.65	-	93	5	-	12.95	2.62
ขาย - ซ่อม เครื่องจักรหรือเครื่องยนต์	86	184	184	6.18	8.72	8.00	-	98	0	-	13.65	0.00
ยารักษาโรค	69	87	178	4.96	4.13	7.74	-	18	91	-	2.51	47.64
บริการรักษาโรค	66	69	144	4.74	3.27	6.26	-	3	75	-	0.42	39.27
บริการด้วยการศึกษา	89	71	128	6.40	3.37	5.57	-	-18	57	-	-2.51	29.84
บริการสันตนาการ-พักผ่อน	25	95	184	1.80	4.50	8.00	-	70	89	-	9.75	46.60
รวม	1391	2109	2300	100	100	100	-	718	191	-	100	100

ที่มา : เทศบาลเมืองชลบุรี

ตารางที่ 4-6 สรุปพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงทางด้านพาณิชย์กรรมของย่านศูนย์กลางเมืองชลบุรี

ประเด็น	พัฒนาการช่วงที่ 1 ปี พ.ศ. 2495-2511	พัฒนาการช่วงที่ 2 ปี พ.ศ. 2512-2529	พัฒนาการช่วงที่ 3 ปี พ.ศ. 2530-2540	พัฒนาการช่วงที่ 4 ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน
การเปลี่ยนแปลงบทบาททางด้านพาณิชย์กรรมของเมืองชลบุรี				
บทบาททางด้าน พาณิชย์กรรม	ศูนย์กลางการค้าระดับชุมชน (Chonburi Neighborhood Serving Center) ทำหน้าที่ให้บริการทางการค้าแก่ ชุมชนที่อยู่ในรัศมีที่เดินมาถึงได้	ศูนย์กลางการค้าระดับเมือง (Chonburi Community Serving Center) ทำหน้าที่ให้บริการทางการค้ากับ ชุมชนในเขตพื้นที่เทศบาลเมือง ชลบุรีและชุมชนใกล้เคียง	ศูนย์กลางการค้าระดับภาค (Chonburi Regional Serving Business Center) ทำหน้าที่ให้บริการประชากรในเขตพื้นที่ เมืองชลบุรีเองและประชากรของเมือง บริวารโดยรอบ	ศูนย์กลางชุมชนชานเมือง (Chonburi Suburban central City center) ให้บทบาทความเป็นศูนย์กลางทาง การค้าของพื้นที่ศูนย์กลางเมือง ชลบุรีที่มีแนวโน้มลดระดับลง
แหล่งศูนย์การค้าสำคัญ	- ย่านการค้าตลาดทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์ (ตลาดบน) - ย่านการค้าตลาดบุรีบริบาล (ตลาดล่าง)	- ย่านการค้าตลาดวัดกลาง ได้แก่ ตลาดอุดมผล ตลาดพุดผล ตลาดผาสุก	- ห้างสรรพสินค้าไอเซ็น ชลบุรี - ห้างสรรพสินค้าฟอรัมพลาซ่า ชลบุรี - ห้างสรรพสินค้าเฉลิมไทย ชลบุรี	- ศูนย์การค้าโลตัส ชลบุรี - ศูนย์การค้าบิ๊กซี ชลบุรี - ศูนย์การค้าคาร์ฟู ชลบุรี - ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ชลบุรี - ศูนย์การค้าโลตัส อมตะนคร

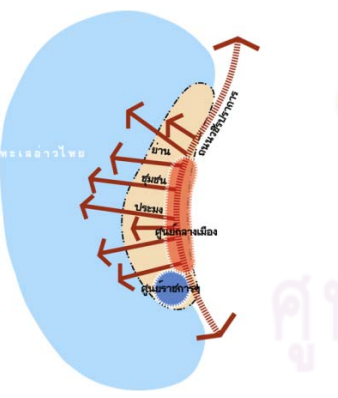
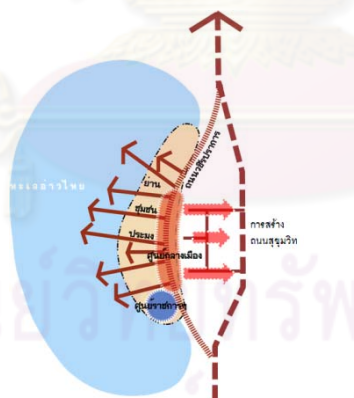
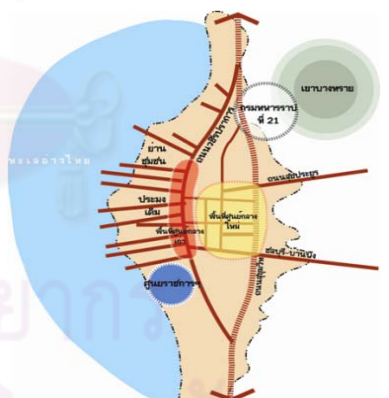
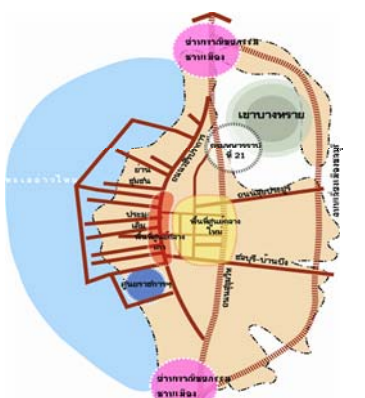
ตารางที่ 4-6 สรุปพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงทางด้านพาณิชยกรรมของย่านศูนย์กลางเมืองชลบุรี (ต่อ)

ประเด็น	พัฒนาการช่วงที่ 1 ปี พ.ศ. 2495-2511	พัฒนาการช่วงที่ 2 ปี พ.ศ. 2512-2529	พัฒนาการช่วงที่ 3 ปี พ.ศ. 2530-2540	พัฒนาการช่วงที่ 4 ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน
พัฒนาการของเมืองชลบุรี				
บทบาทหน้าที่ของเมือง	เป็นเมืองท่าที่สำคัญ มีที่ตั้งอยู่บนเส้นทางการค้าทางทะเลระหว่างประเทศไทยกับต่างประเทศ	มีลักษณะเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจการค้าในระดับเมืองและเป็นศูนย์กลางการติดต่อกับหน่วยงานราชการของจังหวัด เนื่องจากมีหน่วยงานราชการส่วนกลางตั้งอยู่จำนวนมาก	ศูนย์กลางหลักอันดับหนึ่งในการพัฒนาในระดับภูมิภาคตะวันออกและเป็นอันดับสองในระดับประเทศ เป็นจุดเชื่อมต่ออากาศยานสากลสุวรรณภูมิ ท่าเรือพาณิชย์แหลมฉบัง และท่าอากาศยานคู่ตะเภากับนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ เป็น	ยังคงมีความเป็นศูนย์กลางหลักอันดับหนึ่งในระดับภูมิภาคและเป็นเมืองผ่านเชื่อมต่อแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ คือ พัทยาและบางแสน กับภาคมหานคร
โครงข่ายการคมนาคมขนส่ง	โครงข่ายคมนาคมของเมืองมีเพียงถนนแกนหลักวงตัวแนวเหนือใต้เรียงชายฝั่งทะเล คือ “ถนนวิจิตรปราการ” และยังคงใช้การสัญจรทางน้ำ(ทะเล)เป็นหลัก	- การพัฒนาโครงข่ายคมนาคมทางบกในระดับเมือง เช่น ถนนพิพิธ ถนนเจตจำนง ถนนอัครนิวัต เป็นต้น - การพัฒนาโครงข่ายคมนาคมทางบกในระดับภาค คือ “ถนนสุขุมวิท” ถือเป็นเส้นทางใหม่ระหว่างภาคมหานครกับภาคตะวันออก	เริ่มมีการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมเพื่อแก้ปัญหาการจราจรติดขัด จากการเพิ่มโครงข่ายเพื่อรองรับการสัญจรผ่านเมือง (ถนนเลียบเมืองชลบุรี) แต่ระบบโครงข่ายคมนาคมยังไม่สมบูรณ์มากนัก เนื่องจากเป็นช่วงเริ่มของการพัฒนา	ระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่งทางบกมีความสมบูรณ์ (ทั้งจากการพัฒนาถนนเลียบชายฝั่งทะเลและการพัฒนาถนนเลียบเมืองชลบุรี)

ตารางที่ 4.6 สรุปพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงทางด้านพาณิชยกรรมของย่านศูนย์กลางเมืองชลบุรี (ต่อ)

ประเด็น	พัฒนาการช่วงที่ 1 ปี พ.ศ. 2495-2511	พัฒนาการช่วงที่ 2 ปี พ.ศ. 2512-2529	พัฒนาการช่วงที่ 3 ปี พ.ศ. 2530-2540	พัฒนาการช่วงที่ 4 ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน
การขยายตัวของเมือง	ลักษณะการตั้งถิ่นฐานของชุมชนเป็นแบบแนวยาวตามชายฝั่งทะเล (seaside linear settlement) บริเวณชายฝั่งทะเลอ่าวไทยเป็นแนวยาวในแกนเหนือ-ใต้ มีการขยายตัวไปตามแนวสองข้างสะพานที่ยื่นลงไปในทะเล	เริ่มปรากฏให้เห็นถึงการขยายตัวของชุมชนตามแนวพื้นที่ริมถนน แต่อย่างไรก็ตามชุมชนก็ยังคงเกาะกลุ่มกันอย่างหนาแน่นตามแนวชายฝั่งทะเล เนื่องจากถนนในช่วงแรกนั้นยังคงเป็นถนนดิน	การขยายตัวของเมืองเป็นไปตามแนวสองฝั่งถนนสายหลักของเมือง (Ribbon Development) โดยเฉพาะอย่างยิ่งตามแนวถนนสุขุมวิท	ขยายออกไปจากเขตศูนย์กลางเมืองตามถนนที่พุ่งออกจากศูนย์กลางเมือง ได้แก่ แนวถนนสายสุขุมวิท-ชุมชนหนองมนทางทิศใต้ แนวถนนสายสุขุมวิท-ชุมชนบางปะกงทางทิศเหนือ และแนวถนนสายชลบุรี-บ้านบึง
ลักษณะทางสังคม และการเปลี่ยนแปลงทางประชากร	ชุมชนประมงชายฝั่งทะเล ประกอบอาชีพประมงเป็นหลัก	ชุมชนมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว จำนวนประชากรเพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพประมงและค้าขาย	จำนวนประชากรมีแนวโน้มลดลงในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี ประชากรประกอบอาชีพพาณิชยกรรมเป็นหลัก	จำนวนประชากรลดลงในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี และเพิ่มขึ้นบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง ได้แก่ เทศบาลตำบลบ้านสวน ลักษณะของประชากรมีความหลากหลาย

ตารางที่ 4-6 สรุปพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงทางด้านพาณิชยกรรมของย่านศูนย์กลางเมืองชลบุรี (ต่อ)

ประเด็น	พัฒนาการช่วงที่ 1 ปี พ.ศ. 2495-2511	พัฒนาการช่วงที่ 2 ปี พ.ศ. 2512-2529	พัฒนาการช่วงที่ 3 ปี พ.ศ. 2530-2540	พัฒนาการช่วงที่ 4 ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน
<p>นโยบาย แผนพัฒนา และ ภาวะเศรษฐกิจระดับชาติ ที่เกี่ยวข้อง</p>	<p>-</p>	<p>- แผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติ ฉบับที่ 2 และ 3 (พ.ศ.2510-2519)</p>	<p>- แผนพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเล ตะวันออก(Eastern Seaboard Development Project) เป็นการ สนับสนุนและกระจายกิจกรรมทาง เศรษฐกิจและอุตสาหกรรมออกไปสู่ ภูมิภาคอย่างเป็นระบบ</p>	<p>- ภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ ระดับประเทศในปี พ.ศ. 2540</p>
<p>โครงสร้างภาพรวมของ พัฒนาการเมืองชลบุรี</p>				

ตารางที่ 4-6 สรุปพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงทางด้านพาณิชยกรรมของย่านศูนย์กลางเมืองชลบุรี (ต่อ)

ประเด็น	พัฒนาการช่วงที่ 1 ปี พ.ศ. 2495-2511	พัฒนาการช่วงที่ 2 ปี พ.ศ. 2512-2529	พัฒนาการช่วงที่ 3 ปี พ.ศ. 2530-2540	พัฒนาการช่วงที่ 4 ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน
การเปลี่ยนแปลงรูปแบบทางด้านพาณิชยกรรมของย่านการค้าศูนย์กลางเมืองชลบุรี				
รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม	ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมมีรูปแบบวางตัวในแนวเหนือ-ใต้เกาะตัวตามแนวริมสองฝั่งถนนสายหลักสายเดียวของเมือง นั่นคือ ถนนวิชิตปราการ มีระยะทางยาวประมาณ 400 เมตร	ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมมีการขยายตัวออกไปจากศูนย์กลางย่านพาณิชยกรรมเดิม(ถนนวิชิตปราการ) ในแนวราบไปทางทิศตะวันออกตามแนวสองฝั่งถนนในลักษณะ Ribbon Development ซึ่งเป็นโครงข่ายถนนของเทศบาลที่สร้างหรือพัฒนาขึ้นใหม่	ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมในช่วงนี้มีการขยายตัวแทนที่บริเวณแปลงพื้นที่ดินขนาดใหญ่ ซึ่งเดิมเป็นพื้นที่โล่งว่างและพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี ซึ่งมีการขยายตัวแนวตั้งในรูปแบบอาคารสูงและเห็นได้ชัดบริเวณสองฝั่งของถนนสุขุมวิท	ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมในช่วงนี้มีการขยายตัวไม่มากนัก เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านพื้นที่ ทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมมีการขยายตัวออกไปแบบกระจายตามแนวถนน(Ribbon Development) ตามทิศทางขยายตัวของเมืองตามถนนสายหลักออกไปสู่ชานเมือง
รูปแบบอาคารสถานประกอบการ	อาคารพาณิชย์แบบดั้งเดิมขนาดเล็ก ครึ่งตึกครึ่งไม้สูงตั้งแต่ 1-2 ชั้น พื้นที่อาคารชั้นล่างจะใช้ประโยชน์เพื่อการค้าขายและพื้นที่อาคารชั้นบนใช้ประโยชน์เป็นที่พักอาศัย	อาคารพาณิชย์รูปทรงสมัยใหม่มีขนาดกลาง สูงตั้งแต่ 2-5 ชั้น พื้นที่อาคารชั้นล่างจะใช้ประโยชน์เพื่อการค้าขายและพื้นที่อาคารชั้นบนใช้ประโยชน์เป็นที่พักอาศัย	อาคารห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่สูงตั้งแต่ 5-9 ชั้น พื้นที่อาคารภายในใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์และพื้นที่เพื่อจอดรถภายในตัวอาคาร	โกดังคลังสินค้าขนาดใหญ่ สูงตั้งแต่ 3-5 ชั้น พื้นที่อาคารภายในใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์เท่านั้น พื้นที่เพื่อจอดรถจะอยู่นอกตัวอาคาร (บริเวณนอกพื้นที่ศูนย์กลาง)

ตารางที่ 4-6 สรุปพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงทางด้านพาณิชยกรรมของย่านศูนย์กลางเมืองชลบุรี (ต่อ)

ประเด็น	พัฒนาการช่วงที่ 1 ปี พ.ศ. 2495-2511	พัฒนาการช่วงที่ 2 ปี พ.ศ. 2512-2529	พัฒนาการช่วงที่ 3 ปี พ.ศ. 2530-2540	พัฒนาการช่วงที่ 4 ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน
รูปแบบหรือลักษณะของ สินค้า	สินค้าอุปโภคบริโภคขั้นพื้นฐาน ซึ่งในตลาดจะขายสินค้าประเภท อาหารสดและอาหารแห้ง โดย ร้านค้าบริเวณโดยรอบจะเป็น สินค้าประเภทของชำ ของใช้ ประจำวัน และอุปกรณ์เพื่อ ประกอบอาชีพประมง	มีทั้งสินค้าอุปโภคบริโภคและสินค้า ที่อยู่ในรูปแบบการบริการที่ ต้องการความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน มากขึ้น เช่น ร้านขายเครื่องประดับ (ร้านทอง) ร้านขายเครื่องใช้ไฟฟ้า ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ ร้านขาย เสื้อผ้าสำเร็จรูป เป็นต้น	มีสินค้าจำนวนมาก และมีความ หลากหลายประเภทมากขึ้น โดยเฉพาะ อย่างยิ่ง มีการจัดวางสินค้าแยกเป็น แผนกตามประเภทของสินค้า เน้นการ ตกแต่งร้านให้สวยงามเพื่อดึงดูดลูกค้า สินค้านี้มีราคาแพงและมีคุณภาพ	รูปแบบหรือลักษณะสินค้าดั้งเดิมซึ่ง ได้แก่ สินค้าประเภทอาหารและ เครื่องดื่ม, เครื่องใช้ประจำวันทั่วไป (ของชำ)มีการเปลี่ยนแปลงเป็นกลุ่ม สินค้าที่มีลักษณะเฉพาะด้านมากขึ้น

บทที่ 5

ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านพาณิชย์กรรม

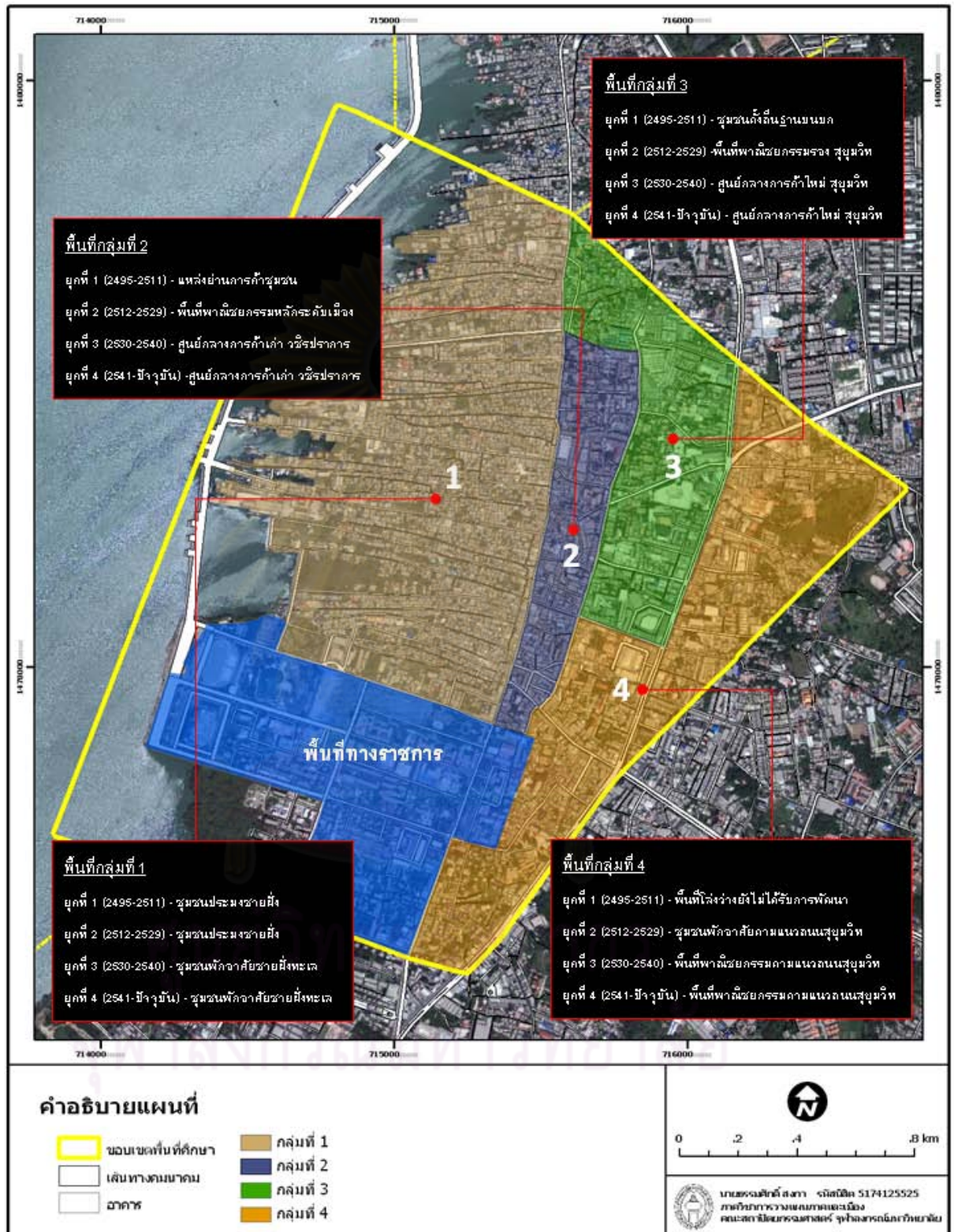
ของย่านการค้าศูนย์กลางเมืองชลบุรี

จากการศึกษาในบทที่ผ่านมา ทำให้ทราบถึงพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบทางด้านพาณิชย์กรรมของพื้นที่ศึกษา พบว่า เมืองชลบุรีสามารถแบ่งช่วงพัฒนาการสำคัญทางด้านพาณิชย์กรรมได้ทั้งหมด 4 ช่วงเวลา และมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบทางด้านพาณิชย์กรรมอยู่ 3 รูปแบบ ได้แก่ (1) การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม (2) รูปแบบอาคารสถานประกอบการ (3) รูปแบบหรือลักษณะของสินค้า เนื้อหาในบทนี้จะเป็นการวิเคราะห์ปัจจัยของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบทางด้านพาณิชย์กรรมของย่านการค้าศูนย์กลางเมืองชลบุรี ด้วยการวิเคราะห์แบบตารางไขว้ (Cross Table Analysis) เพื่อเปรียบเทียบข้อมูลระหว่างปัจจัยที่ได้รวบรวมจากบทที่ 2 (ตัวแปรอิสระ) กับรูปแบบทางด้านพาณิชย์กรรมของย่านการค้าศูนย์กลางเมืองชลบุรี (ตัวแปรตาม) โดยมีแนวทางและขั้นตอนในการวิเคราะห์ดังนี้

1. แบ่งกลุ่มพื้นที่เนื่องจากหน่วยการวิเคราะห์ในงานวิจัย คือ ชุมชนในเขตพื้นที่ศึกษา 17 ชุมชน แต่เพื่อความชัดเจนในการวิเคราะห์จึงได้แบ่งพื้นที่ออกเป็น 4 กลุ่มใหญ่ โดยพิจารณาแบ่งกลุ่มจากการขยายตัวของชุมชนและบทบาทหน้าที่ของชุมชนในแต่ละช่วงเวลา (แผนที่ 5-1)
2. วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลของกลุ่มพื้นที่ โดยเปรียบเทียบในช่วงพัฒนาการเดียวกัน
3. วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลของแต่ละกลุ่มพื้นที่ โดยเปรียบเทียบต่างช่วงพัฒนาการ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ 5-1 ขอบเขตกลุ่มพื้นที่ในการวิเคราะห์



ที่มา : สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี และผู้วิจัย 2554

5.1 วิเคราะห์ปัจจัยของพัฒนาการช่วงที่ 1 (ปี พ.ศ. 2495-2511)

ยุศูนย์กลางการค้าระดับชุมชน (Chonburi Neighborhood Serving Center)

สามารถแบ่งกลุ่มและบทบาทของพื้นที่ในการวิเคราะห์ ได้ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนประมงชายฝั่งทะเล

กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่แหล่งการค้าบริเวณถนนวิชิรปราการ ซึ่งเป็นที่ตั้งของแหล่งศูนย์กลางทางการค้าที่สำคัญของชุมชนเมืองชลบุรีทั้ง 2 แห่ง ได้แก่ ตลาดบนและตลาดล่าง

กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ชุมชนตั้งถิ่นฐานบนบก มีลักษณะเป็นชุมชนพักอาศัยหนาแน่นน้อย

กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่โล่งว่างยังไม่ได้รับการพัฒนาทางทิศตะวันออกของเมือง

เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านข้อมูล ทำให้สามารถวิเคราะห์ปัจจัยได้เพียง 3 ปัจจัย คือ ปัจจัยการพัฒนาระบบคมนาคม ปัจจัยความสะดวกจากการเข้าถึง และปัจจัยการขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัย การวิเคราะห์มีรายละเอียดดังนี้

● ปัจจัยการพัฒนาระบบคมนาคม

ตารางที่ 5-1 วิเคราะห์ปัจจัยการพัฒนาระบบคมนาคมที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมของพัฒนาการช่วงที่ 1 (ปี พ.ศ. 2495-2511)

สัดส่วนพื้นที่ถนนต่อพื้นที่ชุมชน	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	รวม
	พาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	กึ่งพาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	อื่นๆ (ตร.ม.)	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนประมง	1,456.43	14,832.30	158,699.52	174,988.25
สัดส่วนพื้นที่ถนนปานกลาง (3-5%)	(0.8 %)	(8.5 %)	(90.7 %)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่แหล่งการค้าชุมชน	2,161.14	8,191.76	8,553.16	18,906.06
สัดส่วนพื้นที่ถนนมากที่สุด (6-10%)	(11.4%)	(43.3 %)	(45.3 %)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ชุมชนบนบก	0.00	0.00	3,511.73	3,511.73
สัดส่วนพื้นที่ถนนน้อย (1-2%)	(0%)	(0%)	(100%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่โล่งว่าง	0.00	0.00	5,918.71	5,918.71
ไม่มีสัดส่วนพื้นที่ถนน (0%)	(0%)	(0%)	(100%)	(100%)

จากตารางที่ 5-1 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนประมงบริเวณชายฝั่งทะเล พึ่งพาการสัญจรทางน้ำหรือทางทะเล ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ถนนเท่ากับร้อยละ 3-5 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพาณิชย์กรรมกึ่งที่พักอาศัยน้อยที่สุด

เท่ากับ 1,456.43 และ 14,832.30 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.8 และ 8.5 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่แหล่งการค้าบริเวณถนนวิจิตรปราการ ซึ่งเป็นถนนสายหลักสายเดียวของเมือง ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ถนนมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 6-10 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยมากที่สุดเท่ากับ 2,161.14 และ 81,832.30 ตารางเมตรหรือร้อยละ 11.4 และ 43.3 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ และพบว่า กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ชุมชนหนาแน่นน้อยที่ตั้งถิ่นฐานบนบก และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่โล่งว่างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาทางด้านตะวันออกของเมือง มีสัดส่วนของพื้นที่ถนนน้อยเท่ากับร้อยละ 1-2 และไม่มีสัดส่วนพื้นที่ถนน จะไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม

ตารางที่ 5-2 วิเคราะห์ปัจจัยการพัฒนาระบบคมนาคมที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 1 (ปี พ.ศ. 2495-2511)

สัดส่วนพื้นที่ถนนต่อพื้นที่ชุมชน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	รวม
	ประกอบการ	ประกอบการ	ประกอบการ	
	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2	รูปแบบที่ 3	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนประมง	134	0	0	134
สัดส่วนพื้นที่ถนนปานกลาง (3-5%)	(100%)	(0%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่แหล่งการค้าชุมชน	223	0	0	223
สัดส่วนพื้นที่ถนนมากที่สุด (6-10%)	(100%)	(0%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ชุมชนบนบก	0	0	0	0
สัดส่วนพื้นที่ถนนน้อย (1-2%)	(0%)	(0%)	(0%)	(0%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่โล่งว่าง	0	0	0	0
ไม่มีสัดส่วนพื้นที่ถนน (0%)	(0%)	(0%)	(0%)	(0%)

จากตารางที่ 5-2 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนประมง การสัญจรพึ่งพาทางน้ำหรือทางทะเล ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ถนนเท่ากับร้อยละ 3-5 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่ออาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 เท่ากับ 134 หรือร้อยละ 100 ของอาคารทั้งหมด กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่แหล่งการค้าบริเวณถนนวิจิตรปราการซึ่งเป็นถนนสายหลักสายเดียวของเมือง ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ถนนมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 6-10 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่ออาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 เท่ากับ 223 แห่งหรือร้อยละ 100 ของอาคารทั้งหมด และพบว่า กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ชุมชนหนาแน่นน้อยที่ตั้งถิ่นฐานบนบก และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่โล่งว่างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาทางด้าน

ตะวันออกของเมือง มีสัดส่วนของพื้นที่ถนนน้อยเท่ากับร้อยละ 1-2 และไม่มีสัดส่วนพื้นที่ถนน จะไม่มีผลต่ออาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ

● ปัจจัยความสะดวจากการเข้าถึง

ตารางที่ 5-3 วิเคราะห์ปัจจัยความสะดวจากการเข้าถึงที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมของพัฒนาการช่วงที่ 1 (ปี พ.ศ. 2495-2511)

ค่าศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวม (global integration value)	พื้นที่ พาณิชยกรรม (ตร.ม.)	พื้นที่ กึ่งพาณิชยกรรม (ตร.ม.)	พื้นที่ อื่นๆ (ตร.ม.)	รวม
กลุ่มที่ 1 พื้นที่ชุมชนประมง (Integ Rad = 0.4373623)	1,456.43 (0.8 %)	14,832.30 (8.5 %)	158,699.52 (90.7 %)	174,988.25 (100%)
กลุ่มที่ 2 พื้นที่แหล่งการค้าชุมชน (Integ Rad = 0.4695213)	2,161.14 (11.43 %)	8,191.76 (43.33 %)	8,553.16 (45.24 %)	18,906.06 (100%)
กลุ่มที่ 3 พื้นที่ชุมชนบนบก (ไม่มีค่าระดับการเข้าถึง)	0.00 (0%)	0.00 (0%)	3,511.73 (100%)	3,511.73 (100%)
กลุ่มที่ 4 พื้นที่โล่งว่าง (ไม่มีค่าระดับการเข้าถึง)	0.00 (0%)	0.00 (0%)	5,918.71 (100%)	5,918.71 (100%)

จากตารางที่ 5-3 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนประมงบริเวณชายฝั่งทะเลทางด้านทิศตะวันตกของเมือง มีศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมเท่ากับ 0.4373623 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 1,456.43 และ 14,832.30 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.8 และร้อยละ 8.5 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่แหล่งการค้าบริเวณถนนวิจิตรปราการซึ่งเป็นถนนสายหลักสายเดียวของเมือง ทำให้มีศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมมากที่สุดเท่ากับ 0.4695213 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยมากที่สุดเท่ากับ 2,161.14 และ 81,91.76 ตารางเมตร หรือร้อยละ 11.4 และ 43.3 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ และพบว่า กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ชุมชนหนาแน่นน้อยที่ตั้งถิ่นฐานบนบก และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่โล่งว่างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาทางด้านตะวันออกของเมือง ที่ไม่มีศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวม จะไม่มีผลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม

ตารางที่ 5-4 วิเคราะห์ปัจจัยความสะดวจากการเข้าถึงที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของ
พัฒนาการช่วงที่ 1 (ปี พ.ศ. 2495-2511)

ค่าศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวม (global integration value)	อาคารสถาน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	รวม
	ประกอบการ รูปแบบที่ 1	ประกอบการ รูปแบบที่ 2	ประกอบการ รูปแบบที่ 3	
กลุ่มที่ 1 พื้นที่ชุมชนประมง (Integ Rad = 0.4373623)	134 (100%)	0 (0%)	0 (0%)	134 (100%)
กลุ่มที่ 2 พื้นที่แหล่งการค้าชุมชน (Integ Rad = 0.4695213)	223 (100%)	0 (0%)	0 (0%)	223 (100%)
กลุ่มที่ 3 พื้นที่ชุมชนบนบก (ไม่มีค่าระดับการเข้าถึง)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
กลุ่มที่ 4 พื้นที่โล่งว่าง (ไม่มีค่าระดับการเข้าถึง)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)

จากตารางที่ 5-4 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนประมงบริเวณชายฝั่งทะเลทางด้านทิศตะวันตกของเมือง ศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมเท่ากับ 0.4373623 มีผลต่ออาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 เท่ากับ 134 หรือร้อยละ 100 ของอาคารทั้งหมด กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่แหล่งการค้าบริเวณถนนวิจิตรปราการซึ่งเป็นถนนสายหลักสายเดียวของเมือง ทำให้ศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมมากที่สุดเท่ากับ 0.4695213 มีผลต่ออาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 เท่ากับ 223 แห่งหรือร้อยละ 100 ของอาคารทั้งหมด และพบว่า กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ชุมชนหนาแน่นน้อยที่ตั้งถิ่นฐานบนบก และกลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่โล่งว่างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาทางด้านตะวันออกของเมือง ที่ไม่มีศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวม จะไม่มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ

● ปัจจัยการขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 5-5 วิเคราะห์ปัจจัยการขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมของพัฒนาการช่วงที่ 1 (ปี พ.ศ. 2495-2511)

สัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยต่อพื้นที่ชุมชน	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	รวม
	พาณิชยกรรม (ตร.ม.)	กึ่งพาณิชยกรรม (ตร.ม.)	อื่นๆ (ตร.ม.)	
กลุ่มที่ 1 พื้นที่ชุมชนประมง	1,456.43	14,832.30	158,699.52	174,988.25
สัดส่วนที่อยู่อาศัยมากที่สุด (11-20%)	(0.8 %)	(8.5 %)	(90.7 %)	(100%)
กลุ่มที่ 2 พื้นที่แหล่งการค้าชุมชน	2,161.14	8,191.76	8,553.16	18,906.06
สัดส่วนที่อยู่อาศัยปานกลาง (6-10%)	(11.43 %)	(43.33 %)	(45.24 %)	(100%)
กลุ่มที่ 3 พื้นที่ชุมชนบนบก	0.00	0.00	3,511.73	3,511.73
สัดส่วนที่อยู่อาศัยน้อย (1-5%)	(0%)	(0%)	(100%)	(100%)
กลุ่มที่ 4 พื้นที่โล่งว่าง	0.00	0.00	5,918.71	5,918.71
ไม่มีสัดส่วนที่อยู่อาศัย (0%)	(0%)	(0%)	(100%)	(100%)

จากตารางที่ 5-5 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนประมง มีลักษณะเป็นชุมชนที่ตั้งถิ่นฐานแบบเกาะตัวหนาแน่นตามสะพานที่ยื่นลงไปในทะเล ด้วยเหตุผลของการประกอบอาชีพประมง ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 11-20 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 1,456.43 และ 14,832.30 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.8 และ 8.5 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่แหล่งการค้าบริเวณถนนวิจิตรปราการ เป็นชุมชนค้าขายและเป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากพื้นที่ชุมชนประมงชายฝั่งทะเล ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยเท่ากับร้อยละ 6-10 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 2,161.14 และ 81,832.30 ตารางเมตรหรือร้อยละ 11.4 และร้อยละ 43.3 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ และพบว่า กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ชุมชนหนาแน่นน้อยที่ตั้งถิ่นฐานบนบก และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่โล่งว่างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาทางด้านตะวันออกของเมือง มีสัดส่วนของพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยน้อยเท่ากับร้อยละ 1-5 และไม่มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย จะไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม

ตารางที่ 5-6 วิเคราะห์ปัจจัยการขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 1 (ปี พ.ศ. 2495-2511)

สัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยต่อพื้นที่ชุมชน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	รวม
	ประกอบการ	ประกอบการ	ประกอบการ	
	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2	รูปแบบที่ 3	
กลุ่มที่ 1 พื้นที่ชุมชนประมง	134	0	0	134
สัดส่วนที่อยู่อาศัยมากที่สุด (11-20%)	(100%)	(0%)	(0%)	(100%)
กลุ่มที่ 2 พื้นที่แหล่งการค้าชุมชน	223	0	0	223
สัดส่วนที่อยู่อาศัยปานกลาง (6-10%)	(100%)	(0%)	(0%)	(100%)
กลุ่มที่ 3 พื้นที่ชุมชนบนบก	0	0	0	0
สัดส่วนที่อยู่อาศัยน้อย (1-5%)	(0%)	(0%)	(0%)	(0%)
กลุ่มที่ 4 พื้นที่โล่งว่าง	0	0	0	0
ไม่มีสัดส่วนที่อยู่อาศัย (0%)	(0%)	(0%)	(0%)	(0%)

จากตารางที่ 5-6 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนประมง มีลักษณะเป็นชุมชนที่ตั้งถิ่นฐานแบบเกาะตัวหนาแน่นตามสะพานที่ยื่นลงไปในทะเล ด้วยเหตุผลของการประกอบอาชีพประมง ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 11-20 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่ออาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 เท่ากับ 134 หรือร้อยละ 100 ของอาคารทั้งหมด กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่แหล่งการค้าบริเวณถนนวิจิตรปราการ เป็นชุมชนค้าขายและเป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากพื้นที่ชุมชนประมงชายฝั่งทะเลทำให้มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยเท่ากับร้อยละ 6-10 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่ออาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 เท่ากับ 223 แห่งหรือร้อยละ 100 ของอาคารทั้งหมด และพบว่า กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ชุมชนหนาแน่นน้อยที่ตั้งถิ่นฐานบนบก และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่โล่งว่างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาทางด้านตะวันออกของเมือง มีสัดส่วนของพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยน้อยเท่ากับร้อยละ 1-5 และไม่มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย จะไม่มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ

5.2 วิเคราะห์ปัจจัยพัฒนาการช่วงที่ 2 (ปี พ.ศ. 2512-2529)

ยุศูนย์กลางการค้าระดับเมือง (Chonburi Community Serving Center)

สามารถแบ่งกลุ่มและบทบาทของพื้นที่ในการวิเคราะห์ ได้ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนประมงชายฝั่งทะเล

กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมบริเวณถนนวิจิตรปราการ ซึ่งเป็นที่ตั้งของแหล่งศูนย์กลางทางการค้าที่สำคัญทั้ง 2 แห่ง ได้แก่ ตลาดบน และตลาดล่าง

กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมกึ่งที่พักอาศัยทางฝั่งทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท และเป็นที่ตั้งของศูนย์กลางทางการค้า 1 แห่ง คือ ย่านตลาดอุดมผล หรือ ตลาดวัดกลาง

กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่ชุมชนพักอาศัยหนาแน่นน้อยตามแนวถนนสุขุมวิท

เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านข้อมูล ทำให้สามารถวิเคราะห์ปัจจัยได้เพียง 4 ปัจจัย คือ ปัจจัยการพัฒนาระบบคมนาคม ปัจจัยความสะดวกจากการเข้าถึง ปัจจัยการขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัยและปัจจัยจำนวนประชากร การวิเคราะห์มีรายละเอียดดังนี้

● ปัจจัยการพัฒนาระบบคมนาคม

ตารางที่ 5-7 วิเคราะห์ปัจจัยการพัฒนาระบบคมนาคมที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมของพัฒนาการช่วงที่ 2 (ปี พ.ศ. 2512-2529)

สัดส่วนพื้นที่ถนนต่อพื้นที่ชุมชน	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	รวม
	พาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	กึ่งพาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	อื่นๆ (ตร.ม.)	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนประมง	2,902.74	21,683.99	33,9129.36	363,716.10
สัดส่วนพื้นที่ถนนน้อย (1-5%)	(0.8 %)	(6.0 %)	(93.2 %)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้า	6,467.84	37,383.40	61,179.97	105,028.21
สัดส่วนพื้นที่ถนนปานกลาง (6-10%)	(6.2 %)	(35.6 %)	(58.2 %)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่พาณิชย์กรรมกึ่งที่พักอาศัย	15,932.59	37,545.29	71,361.64	124,839.52
สัดส่วนพื้นที่ถนนมาก (11-15%)	(12.8 %)	(30.1 %)	(57.1 %)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่ชุมชนพักอาศัย ถนนสุขุมวิท	18,342.04	44,410.73	102,249.37	165,002.14
สัดส่วนพื้นที่ถนนมาก (11-15%)	(11.1 %)	(26.9 %)	(62.0 %)	(100%)

จากตารางที่ 5-7 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนประมงชายฝั่งทะเล มีการสัญจรส่วนใหญ่ทางทะเล ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ถนนน้อยเท่ากับร้อยละ 1-5 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพาณิชย์กรรมกึ่งที่พักอาศัยน้อยที่สุดเท่ากับ

2,902.74 และ 21,683.99 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.8 และ 6.0 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าบริเวณถนนวิจิตรปราการ ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ถนนเท่ากับร้อยละ 6-10 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 6,467.84 และ 37,383.40 ตารางเมตรหรือร้อยละ 6.2 และ 35.6 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัย ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ถนนมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 11-15 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยมากที่สุดเท่ากับ 15,932.59 และ 37,545.29 ตารางเมตรหรือร้อยละ 12.8 และ 30.1 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่ชุมชนพักอาศัยหนาแน่นน้อยตามแนวถนนสุขุมวิท ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ถนนมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 11-15 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 18,342.04 และ 44,410.73 ตารางเมตรหรือร้อยละ 11.1 และ 26.9 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-8 วิเคราะห์ปัจจัยการพัฒนาระบบคมนาคมที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 2 (ปี พ.ศ. 2512-2529)

สัดส่วนพื้นที่ถนนต่อพื้นที่ชุมชน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	รวม
	ประกอบการ	ประกอบการ	ประกอบการ	
	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2	รูปแบบที่ 3	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนประมง	134	26	0	160
สัดส่วนพื้นที่ถนนน้อย (1-5%)	(83.8%)	(16.2%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้า	256	139	0	395
สัดส่วนพื้นที่ถนนปานกลาง (6-10%)	(64.8%)	(35.2%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่พาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัย	54	196	0	250
สัดส่วนพื้นที่ถนนมาก (11-15%)	(21.6%)	(78.4%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่ชุมชนพักอาศัย ถนนสุขุมวิท	45	157	0	202
สัดส่วนพื้นที่ถนนมาก (11-15%)	(22.3%)	(77.7%)	(0%)	(100%)

จากตารางที่ 5-8 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนประมง มีการสัญจรส่วนใหญ่ทางทะเล ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ถนนน้อยเท่ากับร้อยละ 1-5 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 เท่ากับ 134 แห่งหรือร้อยละ 83.8 ของอาคารทั้งหมด และรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 26 แห่ง หรือร้อยละ 16.2 ของอาคารทั้งหมด

กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าบริเวณถนนวิสุทธิพรากการ ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ถนนเท่ากับร้อยละ 6-10 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 เท่ากับ 256 แห่งหรือร้อยละ 64.8 ของอาคารทั้งหมด และรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 139 แห่งหรือร้อยละ 35.2 ของอาคารทั้งหมด กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมกึ่งที่พักอาศัย ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ถนนมากเท่ากับร้อยละ 11-15 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 เท่ากับ 54 แห่งหรือร้อยละ 21.6 ของอาคารทั้งหมด และรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 196 แห่งหรือร้อยละ 78.4 ของอาคารทั้งหมด และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่ชุมชนพักอาศัยหนาแน่นน้อยตามแนวถนนสุขุมวิท ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ถนนมากเท่ากับร้อยละ 11-15 ของพื้นที่ทั้งหมดตามลำดับ มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 เท่ากับ 45 แห่งหรือร้อยละ 22.3 ของอาคารทั้งหมด และรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 157 แห่งหรือร้อยละ 77.7 ของอาคารทั้งหมด

● ปัจจัยความสะดวจากการเข้าถึง

ตารางที่ 5-9 วิเคราะห์ปัจจัยความสะดวจากการเข้าถึงที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมของพัฒนาการช่วงที่ 2 (ปี พ.ศ. 2512-2529)

ค่าศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวม (global integration value)	พื้นที่		พื้นที่อื่นๆ	
	พาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	กึ่งพาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	อื่นๆ (ตร.ม.)	รวม
กลุ่มที่ 1 พื้นที่ชุมชนประมง (Integ Rad = 0.7861184)	2,902.74 (0.8 %)	21,683.99 (6.0 %)	33,9129.36 (93.2 %)	363,716.10 (100%)
กลุ่มที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางการค้า (Integ Rad = 0.7989411)	6,467.84 (6.2 %)	37,383.40 (35.6 %)	61,179.97 (58.2 %)	105,028.21 (100%)
กลุ่มที่ 3 พื้นที่พาณิชย์กรรมกึ่งที่พักอาศัย (Integ Rad = 0.8574824)	15,932.59 (12.8 %)	37,545.29 (30.1 %)	71,361.64 (57.1 %)	124,839.52 (100%)
กลุ่มที่ 4 พื้นที่ชุมชนพักอาศัย ถนนสุขุมวิท (Integ Rad = 0.8472276)	18,342.04 (11.1 %)	44,410.73 (26.9 %)	102,249.37 (62.0 %)	165,002.14 (100%)

จากตารางที่ 5-9 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนประมงชายฝั่งทะเล บริเวณเขตชั้นในสุดทางด้านทิศตะวันตกของเมือง ทำให้ศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมมีค่าน้อยที่สุดเท่ากับ 0.7861184 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพาณิชย์กรรมกึ่งที่พักอาศัยน้อยที่สุดเท่ากับ 2,902.74 และ 21,683.99 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.8 และ 6.0 ของ

การใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าบริเวณถนนวิจิตร
 ปรากฏการณ์ในเขตเมืองชั้นใน ทำให้มีศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมเท่ากับ 0.7989411 มีผล
 ต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ
 6,467.84 และ 37,383.40 ตารางเมตรหรือร้อยละ 6.2 และ 35.6 ของการใช้ประโยชน์ที่ดิน
 ทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยติดกับถนนสุขุมวิททางด้านทิศ
 ตะวันตก ซึ่งเป็นถนนที่เชื่อมโยงในระดับภูมิภาค ทำให้มีศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวม
 มากที่สุดเท่ากับ 0.8574824 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและ
 พาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยมากที่สุดเท่ากับ 15,932.59 และ 37,545.29 ตารางเมตรหรือร้อยละ
 12.8 และ 30.1 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่ชุมชนพัก
 อาศัยหนาแน่นน้อยตามแนวถนนสุขุมวิท ทำให้มีศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมมาก
 เท่ากับ 0.8472276 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชย
 กรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 18,342.04 และ 44,410.73 ตารางเมตรหรือร้อยละ 11.1 และ 26.9
 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-10 วิเคราะห์ปัจจัยความสะดวจากการเข้าถึงที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของ
 พัฒนาการช่วงที่ 2 (ปี พ.ศ. 2512-2529)

ค่าศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวม (global integration value)	อาคารสถาน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	รวม
	ประกอบการ รูปแบบที่ 1	ประกอบการ รูปแบบที่ 2	ประกอบการ รูปแบบที่ 3	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนประมง (Integ Rad = 0.7861184)	134 (83.8%)	26 (16.2%)	0 (0%)	160 (100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้า (Integ Rad = 0.7989411)	256 (64.8%)	139 (35.2%)	0 (0%)	395 (100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่พาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัย (Integ Rad = 0.8574824)	54 (21.6%)	196 (78.4%)	0 (0%)	250 (100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่ชุมชนพักอาศัย ถนนสุขุมวิท (Integ Rad = 0.8472276)	45 (22.3%)	157 (77.7%)	0 (0%)	202 (100%)

จากตารางที่ 5-10 พบว่า พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนประมงชายฝั่งทะเล บริเวณเขต
 ชั้นในที่สุดทางด้านทิศตะวันตกของเมือง ทำให้ศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมมีค่าน้อย
 ที่สุดเท่ากับ 0.7861184 มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 เท่ากับ 134 แห่ง
 หรือร้อยละ 83.8 ของอาคารทั้งหมด และรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 2 เท่ากับ

26 แห่ง หรือร้อยละ 16.2 ของอาคารทั้งหมด กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าบริเวณถนนวิจิตรปราการในเขตเมืองชั้นใน ทำให้มีศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมเท่ากับ 0.7989411 มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 เท่ากับ 256 แห่งหรือร้อยละ 64.8 ของอาคารทั้งหมด และรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 139 แห่งหรือร้อยละ 35.2 ของอาคารทั้งหมด กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยติดกับถนนสุขุมวิททางด้านทิศตะวันตก ซึ่งเป็นถนนที่เชื่อมโยงในระดับภูมิภาค ทำให้มีศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมมากที่สุดเท่ากับ 0.8574824 มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 เท่ากับ 54 แห่งหรือร้อยละ 21.6 ของอาคารทั้งหมด และรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 196 แห่งหรือร้อยละ 78.4 ของอาคารทั้งหมด และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่ชุมชนพักอาศัยหนาแน่นน้อยตามแนวถนนสุขุมวิท ทำให้มีศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมมากที่สุดเท่ากับ 0.8472276 มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 เท่ากับ 45 แห่งหรือร้อยละ 22.3 ของอาคารทั้งหมด และรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 157 แห่งหรือร้อยละ 77.7 ของอาคารทั้งหมด

● ปัจจัยการขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 5-11 วิเคราะห์ปัจจัยการขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมของพัฒนาการช่วงที่ 2 (ปี พ.ศ. 2512-2529)

สัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยต่อพื้นที่ชุมชน	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	รวม
	พาณิชยกรรม (ตร.ม.)	กึ่งพาณิชยกรรม	อื่นๆ (ตร.ม.)	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนประมง	2,902.74	21,683.99	33,9129.36	363,716.10
สัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยมากที่สุด (21-30%)	(0.8 %)	(6.0 %)	(93.2 %)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้า	6,467.84	37,383.40	61,179.97	105,028.21
สัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยมาก (11-20%)	(6.2 %)	(35.6 %)	(58.2 %)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่พาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัย	15,932.59	37,545.29	71,361.64	124,839.52
สัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยปานกลาง (6-10%)	(12.8 %)	(30.1 %)	(57.1 %)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่ชุมชนพักอาศัย ถนนสุขุมวิท	18,342.04	44,410.73	102,249.37	165,002.14
สัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยน้อย (1-5%)	(11.1 %)	(26.9 %)	(62.0 %)	(100%)

จากตารางที่ 5-11 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนประมงบริเวณชายฝั่งทะเล มีลักษณะเป็นชุมชนหนาแน่นมากในเขตพื้นที่เมืองชั้นใน ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยมากที่สุดเท่ากับ ร้อยละ 21-30 ของพื้นที่ทั้งหมด แต่มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท

พาดินชยกรรมและพาดินชยกรรมกิ่งที่ปักอาศัยน้อยที่สุดเท่ากับ 2,902.74 และ 21,683.99 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.8 และ 6.0 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าบริเวณถนนวิจิตรปราการ มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยเท่ากับร้อยละ 11-20 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาดินชยกรรมและพาดินชยกรรมกิ่งที่ปักอาศัยเท่ากับ 6,467.84 และ 37,383.40 ตารางเมตรหรือร้อยละ 6.2 และร้อยละ 35.6 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่พาดินชยกรรมกิ่งที่ปักอาศัยทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท ยังเป็นพื้นที่ที่มีชุมชนอาศัยอยู่ไม่มากนักเนื่องจากเป็นชุมชนที่เริ่มขยายตัวตั้งถิ่นฐานบนบกจากอิทธิพลของเส้นทางคมนาคม ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยเท่ากับร้อยละ 6-10 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาดินชยกรรมและพาดินชยกรรมกิ่งที่ปักอาศัยมากที่สุดเท่ากับ 15,932.59 และ 37,545.29 ตารางเมตรหรือร้อยละ 12.8 และ 30.1 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่ชุมชนปักอาศัยหนาแน่นน้อยตามแนวถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยน้อยที่สุดเท่ากับร้อยละ 1-5 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาดินชยกรรมและพาดินชยกรรมกิ่งที่ปักอาศัยเท่ากับ 18,342.04 และ 44,410.73 ตารางเมตรหรือร้อยละ 11.1 และ 26.9 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-12 วิเคราะห์ปัจจัยการขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 2 (ปี พ.ศ. 2512-2529)

สัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยต่อพื้นที่ชุมชน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	รวม
	ประกอบการ	ประกอบการ	ประกอบการ	
	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2	รูปแบบที่ 3	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนประมง	134	26	0	160
สัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยมาก (21-30%)	(83.8%)	(16.2%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้า	256	139	0	395
สัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยมาก (11-20%)	(64.8%)	(35.2%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่พาดินชยกรรมกิ่งที่ปักอาศัย	54	196	0	250
สัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยปานกลาง (6-10%)	(21.6%)	(78.4%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่ชุมชนปักอาศัย ถนนสุขุมวิท	45	157	0	202
สัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยน้อย (1-5%)	(22.3%)	(77.7%)	(0%)	(100%)

จากตารางที่ 5-12 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนประมงบริเวณชายฝั่งทะเล มีลักษณะเป็นชุมชนหนาแน่นมากในเขตพื้นที่เมืองชั้นใน ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยมากที่สุดเท่ากับ

ร้อยละ 21-30 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 เท่ากับ 134 แห่งหรือร้อยละ 83.8 ของอาคารทั้งหมด และรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 26 แห่งหรือร้อยละ 16.2 ของอาคารทั้งหมด กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้า บริเวณถนนวิจิตรปราการ มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยเท่ากับร้อยละ 11-20 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 เท่ากับ 256 แห่งหรือร้อยละ 64.8 ของอาคารทั้งหมด และรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 139 แห่งหรือร้อยละ 35.2 ของอาคารทั้งหมด กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมกึ่งที่พักอาศัยทางด้านทิศตะวันตกของถนน สุขุมวิท ยังเป็นพื้นที่ที่มีชุมชนอาศัยอยู่ไม่มากนักเนื่องจากเป็นชุมชนที่เริ่มขยายตัวตั้งถิ่นฐานบนบก จากอิทธิพลของเส้นทางคมนาคม ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยเท่ากับร้อยละ 6-10 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 เท่ากับ 54 แห่งหรือร้อยละ 21.6 ของอาคารทั้งหมด และรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 196 แห่งหรือร้อยละ 78.4 ของอาคารทั้งหมด กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่ชุมชนพักอาศัยหนาแน่นน้อยตามแนวถนน สุขุมวิท มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยน้อยที่สุดเท่ากับร้อยละ 1-5 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 เท่ากับ 45 แห่งหรือร้อยละ 22.3 ของอาคารทั้งหมด และรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 157 แห่งหรือร้อยละ 77.7 ของอาคารทั้งหมด

● ปัจจัยจำนวนประชากร

ตารางที่ 5-13 วิเคราะห์ปัจจัยจำนวนประชากรที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมของ พัฒนาการช่วงที่ 2 (ปี พ.ศ. 2512-2529)

จำนวนประชากร (คน)	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	รวม
	พาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	กึ่งพาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	อื่นๆ (ตร.ม.)	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนประมง	2,902.74	21,683.99	33,9129.36	363,716.10
จำนวนประชากรมากที่สุด (2,001-2,500 คน)	(0.8 %)	(6.0 %)	(93.2 %)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้า	6,467.84	37,383.40	61,179.97	105,028.21
จำนวนประชากรมาก (1,501-2000 คน)	(6.2 %)	(35.6 %)	(58.2 %)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่พาณิชย์กรรมกึ่งที่พักอาศัย	15,932.59	37,545.29	71,361.64	124,839.52
จำนวนประชากรปานกลาง (1001-1,500 คน)	(12.8 %)	(30.1 %)	(57.1 %)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่ชุมชนพักอาศัย ถนนสุขุมวิท	18,342.04	44,410.73	102,249.37	165,002.14
จำนวนประชากรน้อยที่สุด (500-1,000 คน)	(11.1 %)	(26.9 %)	(62.0 %)	(100%)

จากตารางที่ 5-13 พบว่า กลุ่มที่ 1 พื้นที่ชุมชนประมง มีลักษณะเป็นชุมชนหนาแน่นมาก ในเขตพื้นที่เมืองชั้นใน ทำให้มีจำนวนประชากรมากที่สุดเท่ากับ 2,001-2,500 คน มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยน้อยที่สุด เท่ากับ 2,902.74 และ 21,683.99 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.8 และ 6.0 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าบริเวณถนนวิจิตรปราการ มีจำนวนประชากรเท่ากับ 1,501-2,000 คน มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 6,467.84 และ 37,383.40 ตารางเมตรหรือร้อยละ 6.2 และร้อยละ 35.6 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัย มีจำนวนประชากรเท่ากับ 1,001-1,500 คน มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยมากที่สุดเท่ากับ 15,932.59 และ 37,545.29 ตารางเมตรหรือร้อยละ 12.8 และ 30.1 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่ชุมชนพักอาศัยหนาแน่นน้อยตามแนวถนนสุขุมวิท ยังเป็นพื้นที่ที่มีชุมชนอาศัยอยู่ไม่มากเนื่องจากเป็นชุมชนที่เริ่มขยายตัวตั้งถิ่นฐานบนบกจากอิทธิพลของเส้นทางคมนาคม ทำให้มีจำนวนประชากรน้อยที่สุดเท่ากับ 500-1,000 คน มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 18,342.04 และ 44,410.73 ตารางเมตรหรือร้อยละ 11.1 และ 26.9 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-14 วิเคราะห์ปัจจัยจำนวนประชากรที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการ ช่วงที่ 2 (ปี พ.ศ. 2512-2529)

จำนวนประชากร	อาคารสถาน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	รวม
	ประกอบการ รูปแบบที่ 1	ประกอบการ รูปแบบที่ 2	ประกอบการ รูปแบบที่ 3	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนประมง	134	26	0	160
จำนวนประชากรมากที่สุด (2,001-2,500 คน)	(83.8%)	(16.2%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้า	256	139	0	395
จำนวนประชากรมาก (1,501-2000 คน)	(64.8%)	(35.2%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่พาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัย	54	196	0	250
จำนวนประชากรปานกลาง (1001-1,500 คน)	(21.6%)	(78.4%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่ชุมชนพักอาศัย ถนนสุขุมวิท	45	157	0	202
จำนวนประชากรน้อยที่สุด (500-1,000 คน)	(22.3%)	(77.7%)	(0%)	(100%)

จากตารางที่ 5-14 พบว่า กลุ่มที่ 1 พื้นที่ชุมชนประมง มีลักษณะเป็นชุมชนหนาแน่นมาก ในเขตพื้นที่เมืองชั้นใน ทำให้มีจำนวนประชากรมากที่สุดเท่ากับ 2,001-2,500 คน มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 เท่ากับ 134 แห่งหรือร้อยละ 83.8 ของอาคารทั้งหมด และรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 26 แห่ง หรือร้อยละ 16.2 ของอาคารทั้งหมด กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าบริเวณถนนวิจิตรปราการ มีจำนวนประชากรเท่ากับ 1,501-2,000 คน มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 เท่ากับ 256 แห่งหรือร้อยละ 64.8 ของอาคารทั้งหมด และรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 139 แห่งหรือร้อยละ 35.2 ของอาคารทั้งหมด กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมกึ่งที่พักอาศัย มีจำนวนประชากรเท่ากับ 1,001-1,500 คน มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 เท่ากับ 54 แห่งหรือร้อยละ 21.6 ของอาคารทั้งหมด และรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 196 แห่งหรือร้อยละ 78.4 ของอาคารทั้งหมด กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่ชุมชนพักอาศัยหนาแน่นน้อยตามแนวถนนสุขุมวิท ยังเป็นพื้นที่ที่มีชุมชนอาศัยอยู่ไม่มากนัก เนื่องจากเป็นชุมชนที่เริ่มขยายตัวตั้งถิ่นฐานบนบกจากอิทธิพลของเส้นทางคมนาคม ทำให้มีจำนวนประชากรน้อยที่สุดเท่ากับ 500-1,000 คน มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 เท่ากับ 45 แห่งหรือร้อยละ 22.3 ของอาคารทั้งหมด และรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 157 แห่งหรือร้อยละ 77.7 ของอาคารทั้งหมด

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.3 วิเคราะห์ปัจจัยพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

ศูนย์กลางการค้าระดับภาค (Chonburi Regional Serving Business Center)

สามารถแบ่งกลุ่มและบทบาทของพื้นที่ในการวิเคราะห์ ได้ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายฝั่งทะเล

กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมเก่า บริเวณถนนวิจิตรปราการ

กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ บริเวณทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท

กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมตามแนวถนนสุขุมวิท

● ปัจจัยการพัฒนาระบบคมนาคม

ตารางที่ 5-15 วิเคราะห์ปัจจัยการพัฒนาระบบคมนาคมที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

สัดส่วนพื้นที่ถนนต่อพื้นที่ชุมชน	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	รวม
	พาณิชยกรรม (ตร.ม.)	กึ่งพาณิชยกรรม (ตร.ม.)	อื่นๆ (ตร.ม.)	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	3,834.18	26,190.56	382,015.11	412,039.85
สัดส่วนพื้นที่ถนนน้อย (5-10%)	(0.9 %)	(6.3 %)	(92.7 %)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	72,44.18	38,641.27	41,466.13	87,351.53
สัดส่วนพื้นที่ถนนปานกลาง (11-15%)	(8.3%)	(44.2%)	(47.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	25,748.82	40,623.35	84,452.91	150,825.08
สัดส่วนพื้นที่ถนนมาก (16-20%)	(17.1%)	(26.9%)	(56.0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม ถนนสุขุมวิท	32,715.74	52,676.38	171,363.36	256,755.48
สัดส่วนพื้นที่ถนนมาก (16-20%)	(12.8%)	(20.5%)	(66.7%)	(100%)

จากตารางที่ 5-15 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเลทางด้านทิศตะวันตกของเมือง มีการพัฒนาถนนเลียบชายทะเลเพื่อแก้ปัญหาจราจรในเมืองระยะที่ 1 ทำให้มีพื้นที่ถนนเพิ่มขึ้น แต่ยังคงมีสัดส่วนพื้นที่ถนนน้อยที่สุดเท่ากับร้อยละ 5-10 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยน้อยที่สุดเท่ากับ 3,834.18 และ 26,190.56 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.9 และ 6.3 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ถนนเท่ากับร้อยละ 11-15 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 7,244.18 และ 38,641.27

ตารางเมตรหรือร้อยละ 8.3 และ 44.2 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ถนนมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 16-20 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยมากที่สุดเท่ากับ 25,748.82 และ 40,623.35 ตารางเมตรหรือร้อยละ 17.1 และ 26.9 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมตามแนวถนนสุขุมวิท ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ถนนมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 16-20 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 32715.74 และ 52676.38 ตารางเมตรหรือร้อยละ 12.8 และ 20.5 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-16 วิเคราะห์ปัจจัยการพัฒนาระบบคมนาคมที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

สัดส่วนพื้นที่ถนนต่อพื้นที่ชุมชน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	รวม
	ประกอบการ	ประกอบการ	ประกอบการ	
	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2	รูปแบบที่ 3	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	123	35	0	158
สัดส่วนพื้นที่ถนนน้อย (5-10%)	(77.8%)	(22.2%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	215	187	6	408
สัดส่วนพื้นที่ถนนปานกลาง (11-15%)	(52.7%)	(45.8%)	(1.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการใหม่	87	288	13	387
สัดส่วนพื้นที่ถนนมาก (16-20%)	(22.5%)	(74.2%)	(3.3%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม ถนนสุขุมวิท	92	309	30	431
สัดส่วนพื้นที่ถนนมาก (16-20%)	(21.3%)	(71.7%)	(7.0%)	(100%)

จากตารางที่ 5-16 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเลทางด้านทิศตะวันตกของเมือง มีการพัฒนาถนนเลียบริมชายทะเลเพื่อแก้ปัญหาจราจรในเมืองระยะที่ 1 ทำให้มีพื้นที่ถนนเพิ่มขึ้น แต่ยังคงมีสัดส่วนพื้นที่ถนนน้อยที่สุดเท่ากับร้อยละ 5-10 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 123 และ 35 แห่งหรือร้อยละ 77.8 และ 22.2 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวชิรปราการ ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ถนนเท่ากับร้อยละ 11-15 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 215, 187, และ 6 แห่งหรือร้อยละ 52.7, 45.8, และ 1.5 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3

คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ถนนมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 16-20 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 87, 288, และ 13 แห่งหรือร้อยละ 22.5, 74.2, และ 3.3 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับกลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมตามแนวถนนสุขุมวิท ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ถนนมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 16-20 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 92, 309, และ 30 แห่งหรือร้อยละ 21.3, 71.7, และ 7 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-17 วิเคราะห์ปัจจัยการพัฒนาระบบคมนาคมที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

สัดส่วนพื้นที่ถนนต่อพื้นที่ชุมชน	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	รวม
	อุปโภคบริโภค	เสื้อผ้าเครื่องประดับ	อุปกรณ์เครื่องใช้	บริการด้านสุขภาพ	บริการด้านสินทนากการ	
กลุ่มที่ 1 พื้นที่ชุมชนชายทะเล	128	14	10	9	11	172
สัดส่วนพื้นที่ถนนน้อย (5-10%)	(74.4%)	(8.1%)	(5.8%)	(5.3%)	(6.4%)	(100%)
กลุ่มที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	240	67	123	43	58	531
สัดส่วนพื้นที่ถนนปานกลาง (11-15%)	(45.2%)	(12.6%)	(23.1%)	(8.1%)	(10.0%)	(100%)
กลุ่มที่ 3 พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	229	60	120	36	60	505
สัดส่วนพื้นที่ถนนมาก (16-20%)	(45.3%)	(11.9%)	(23.8%)	(7.1%)	(11.9%)	(100%)
กลุ่มที่ 4 พื้นที่พาณิชยกรรม สุขุมวิท	169	108	253	22	75	627
สัดส่วนพื้นที่ถนนมาก (16-20%)	(27%)	(17.2%)	(40.3%)	(3.5%)	(11.0%)	(100%)

จากตารางที่ 5-17 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเลทางด้านทิศตะวันตกของเมืองมีการพัฒนาถนนเลียบชายทะเลเพื่อแก้ปัญหาจราจรในเมืองระยะที่ 1 ทำให้มีพื้นที่ถนนเพิ่มขึ้นแต่ยังคงมีสัดส่วนพื้นที่ถนนน้อยที่สุดเท่ากับร้อยละ 5-10 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 128 แห่งหรือร้อยละ 74.4 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าเสื้อผ้าเครื่องประดับ เท่ากับ 14 แห่งหรือร้อยละ 8.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวชิรปราการ ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ถนนเท่ากับร้อยละ 11-15 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 240 แห่งหรือร้อยละ 45.2 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้ เท่ากับ 123 แห่งหรือร้อยละ 23.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ถนนมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 16-20 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวด

สินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 229 แห่งหรือร้อยละ 45.3 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้ เท่ากับ 120 แห่งหรือร้อยละ 23.8 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมตามแนวถนนสุขุมวิท ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ถนนมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 16-20 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้มากที่สุด เท่ากับ 253 แห่งหรือร้อยละ 40.3 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปโภคบริโภค เท่ากับ 120 แห่งหรือร้อยละ 23.8 ของสินค้าทั้งหมด

● ปัจจัยความสะดกจากการเข้าถึง

ตารางที่ 5-18 วิเคราะห์ปัจจัยความสะดกจากการเข้าถึงที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ พาณิชยกรรมของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

ค่าศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวม (global integration value)	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	รวม
	พาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	กึ่งพาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	อื่นๆ (ตร.ม.)	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล (Integ Rad = 0.7861184)	3,834.18 (0.9 %)	26,190.56 (6.3 %)	382,015.11 (92.7 %)	412,039.85 (100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า (Integ Rad = 0.7989411)	72,44.18 (8.3%)	38,641.27 (44.2%)	41,466.13 (47.5%)	87,351.53 (100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่ (Integ Rad = 0.8574824)	25,748.82 (17.1%)	40,623.35 (26.9%)	84,452.91 (56.0%)	150,825.08 (100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชย์กรรม ถนนสุขุมวิท (Integ Rad = 0.8472276)	32,715.74 (12.8%)	52,676.38 (20.5%)	171,363.36 (66.7%)	256,755.48 (100%)

จากตารางที่ 5-18 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล บริเวณเขตชั้นในสุดทางด้านทิศตะวันตกของเมือง ทำให้ศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมมีค่าน้อยที่สุดเท่ากับ 0.7861184 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยน้อยที่สุดเท่ากับ 3,834.18 และ 26,190.56 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.9 และ 6.3 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการในเขตเมืองชั้นใน ทำให้มีศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมเท่ากับ 0.7989411 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 7,244.18 และ 38,641.27 ตารางเมตรหรือร้อยละ 8.3 และ 44.2 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ บริเวณติดกับถนนสุขุมวิททางด้านทิศตะวันตก ซึ่งเป็นถนนที่เชื่อมโยงในระดับภูมิภาค ทำให้มีศักยภาพการเข้าถึงในระดับ

พื้นที่รวมมากที่สุดเท่ากับ 0.8574824 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยมากที่สุดเท่ากับ 25,748.82 และ 40,623.35 ตารางเมตรหรือร้อยละ 17.1 และ 26.9 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมเกาะตัวตามแนวถนนสุขุมวิท ทำให้มีศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมมากที่สุดเท่ากับ 0.8472276 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 32715.74 และ 52676.38 ตารางเมตรหรือร้อยละ 12.8 และ 20.5 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-19 วิเคราะห์ปัจจัยความสะดวจากการเข้าถึงที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

ค่าศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวม (global integration value)	อาคารสถาน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	รวม
	ประกอบการ รูปแบบที่ 1	ประกอบการ รูปแบบที่ 2	ประกอบการ รูปแบบที่ 3	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล (Integ Rad = 0.7861184)	123 (77.8%)	35 (22.2%)	0 (0%)	158 (100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า (Integ Rad = 0.7989411)	215 (52.7%)	187 (45.8%)	6 (1.5%)	408 (100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่ (Integ Rad = 0.8574824)	87 (22.5%)	288 (74.2%)	13 (3.3%)	387 (100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม ถนนสุขุมวิท (Integ Rad = 0.8472276)	92 (21.3%)	309 (71.7%)	30 (7.0%)	431 (100%)

จากตารางที่ 5-19 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเลบริเวณเขตชั้นในสุดทางด้านทิศตะวันตกของเมือง ทำให้ศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมมีค่าน้อยที่สุดเท่ากับ 0.7861184 มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 123 และ 35 แห่งหรือร้อยละ 77.8 และ 22.2 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการในเขตเมืองชั้นใน ทำให้มีศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมเท่ากับ 0.7989411 มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 215, 187, และ 6 แห่งหรือร้อยละ 52.7, 45.8, และ 1.5 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ บริเวณติดกับถนนสุขุมวิททางด้านทิศตะวันตก ซึ่งเป็นถนนที่เชื่อมโยงในระดับภูมิภาค ทำให้มีศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมมากที่สุดเท่ากับ 0.8574824 ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถาน

ประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 87, 288, และ 13 แห่งหรือร้อยละ 22.5, 74.2, และ 3.3 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมเกาะตัวตามแนวถนนสุขุมวิท ทำให้มีศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมมากเท่ากับ 0.8472276 มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 92, 309, และ 30 แห่งหรือร้อยละ 21.3, 71.7, และ 7 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-20 วิเคราะห์ปัจจัยความสะดวกจากการเข้าถึงที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

ค่าศักยภาพการเข้าถึงระดับพื้นที่รวม (global integration value)	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	รวม
	อุปโภค บริโภค	เสื้อผ้า เครื่องประดับ	อุปกรณ์ เครื่องใช้	บริการด้าน สุขภาพ	บริการด้าน สันทนาการ	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล (Integ Rad = 0.7861184)	128 (74.4%)	14 (8.1%)	10 (5.8%)	9 (5.3%)	11 (6.4%)	172 (100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า (Integ Rad = 0.7989411)	240 (45.2%)	67 (12.6%)	123 (23.1%)	43 (8.1%)	58 (10.0%)	531 (100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่ (Integ Rad = 0.8574824)	229 (45.3%)	60 (11.9%)	120 (23.8%)	36 (7.1%)	60 (11.9%)	505 (100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชย์กรรม สุขุมวิท (Integ Rad = 0.8472276)	169 (27%)	108 (17.2%)	253 (40.3%)	22 (3.5%)	75 (11.0%)	627 (100%)

จากตารางที่ 5-20 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเลบริเวณเขตชั้นในสุดทางด้านทิศตะวันตกของเมือง ทำให้ศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมมีค่าน้อยที่สุดเท่ากับ 0.7861184 มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 128 แห่งหรือร้อยละ 74.4 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าเสื้อผ้าเครื่องประดับเท่ากับ 14 แห่งหรือร้อยละ 8.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิภาวดีรังสิตในเขตเมืองชั้นใน ทำให้มีศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมเท่ากับ 0.7989411 มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 240 แห่งหรือร้อยละ 45.2 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้ เท่ากับ 123 แห่งหรือร้อยละ 23.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมใหม่บริเวณติดกับถนนสุขุมวิททางด้านทิศตะวันตก ซึ่งเป็นถนนที่เชื่อมโยงในระดับภูมิภาค ทำให้มีศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมมากที่สุดเท่ากับ 0.8574824 มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะ

สินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 229 แห่งหรือร้อยละ 45.3 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้ เท่ากับ 120 แห่งหรือร้อยละ 23.8 ของสินค้าทั้งหมด และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมเกาะตัวตามแนวถนนสุขุมวิท ทำให้มีศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมมากเท่ากับ 0.8472276 มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้มากที่สุดเท่ากับ 253 แห่งหรือร้อยละ 40.3 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปโภคบริโภคเท่ากับ 120 แห่งหรือร้อยละ 23.8 ของสินค้าทั้งหมด

● ปัจจัยความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภค

ตารางที่ 5-21 วิเคราะห์ปัจจัยความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

การใช้ไฟฟ้า/น้ำประปา	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	รวม
	พาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	กิ่งพาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	อื่นๆ (ตร.ม.)	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	3,834.18	26,190.56	382,015.11	412,039.85
16 กิโลเมตรต่อ ชม. / 513,497 ลบ.ม.	(0.9 %)	(6.3 %)	(92.7 %)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	72,441.18	38,641.27	41,466.13	87,351.53
13 กิโลเมตรต่อ ชม. / 423,148 ลบ.ม.	(8.3%)	(44.2%)	(47.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	25,748.82	40,623.35	84,452.91	150,825.08
11 กิโลเมตรต่อ ชม. / 337,769 ลบ.ม.	(17.1%)	(26.9%)	(56.0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชย์กรรม ถนนสุขุมวิท	32,715.74	52,676.38	171,363.36	256,755.48
18 กิโลเมตรต่อ ชม. / 560,203 ลบ.ม.	(12.8%)	(20.5%)	(66.7%)	(100%)

จากตารางที่ 5-21 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ย 16 กิโลเมตรต่อชั่วโมงและใช้น้ำประปาเฉลี่ย 513,497 ลูกบาศก์เมตรต่อปี มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพาณิชย์กรรมกิ่งที่พักอาศัยน้อยที่สุดเท่ากับ 3,834.18 และ 26,190.56 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.9 และ 6.3 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด ตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรวราการ มีการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ย 13 กิโลเมตรต่อชั่วโมงและใช้น้ำประปาเฉลี่ย 423,148 ลูกบาศก์เมตรต่อปี มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพาณิชย์กรรมกิ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 7,244.18 และ 38,641.27 ตารางเมตรหรือร้อยละ 8.3 และ 44.2 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด ตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมใหม่ มีการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ย 11 กิโลเมตรต่อชั่วโมงและใช้น้ำประปาเฉลี่ย 337,769 ลูกบาศก์เมตรต่อปี มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์

ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกิ่งที่פקอาศัยมากที่สุดเท่ากับ 25,748.82 และ 40,623.35 ตารางเมตรหรือร้อยละ 17.1 และ 26.9 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมเกาะตัวตามแนวถนนสุขุมวิท มีการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ย 18 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมงและใช้น้ำประปาเฉลี่ย 560,203 ลูกบาศก์เมตรต่อปี มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกิ่งที่פקอาศัยเท่ากับ 32715.74 และ 52676.38 ตารางเมตรหรือร้อยละ 12.8 และ 20.5 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-22 วิเคราะห์ปัจจัยความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

การใช้ไฟฟ้าน้ำประปา	อาคารสถาน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	รวม
	ประกอบการ รูปแบบที่ 1	ประกอบการ รูปแบบที่ 2	ประกอบการ รูปแบบที่ 3	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	123	35	0	158
16 กิโลวัตต์ต่อ ชม. / 513,497 ลบ.ม.	(77.8%)	(22.2%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	215	187	6	408
13 กิโลวัตต์ต่อ ชม. / 423,148 ลบ.ม.	(52.7%)	(45.8%)	(1.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	87	288	13	387
11 กิโลวัตต์ต่อ ชม. / 337,769 ลบ.ม.	(22.5%)	(74.2%)	(3.3%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม ถนนสุขุมวิท	92	309	30	431
18 กิโลวัตต์ต่อ ชม. / 560,203 ลบ.ม.	(21.3%)	(71.7%)	(7.0%)	(100%)

จากตารางที่ 5-22 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ย 16 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมงและใช้น้ำประปาเฉลี่ย 513,497 ลูกบาศก์เมตรต่อปี มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 123 และ 35 แห่งหรือร้อยละ 77.8 และ 22.2 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ มีการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ย 13 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมงและใช้น้ำประปาเฉลี่ย 423,148 ลูกบาศก์เมตรต่อปี มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 215, 187, และ 6 แห่งหรือร้อยละ 52.7, 45.8, และ 1.5 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ มีการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ย 11 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมงและใช้น้ำประปาเฉลี่ย 337,769 ลูกบาศก์เมตรต่อปี มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 87, 288,

และ 13 แห่งหรือร้อยละ 22.5, 74.2, และ 3.3 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือพื้นที่พาณิชย์กรรมเกาะตัวตามแนวถนนสุขุมวิท มีการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ย 18 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมงและใช้น้ำประปาเฉลี่ย 560,203 ลูกบาศก์เมตรต่อปี มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 92, 309, และ 30 แห่งหรือร้อยละ 21.3, 71.7, และ 7 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-23 วิเคราะห์ปัจจัยความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

การใช้ไฟฟ้า/น้ำประปา	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	รวม
	อุปโภค	เสื้อผ้า	อุปกรณ์	บริการด้าน	บริการด้าน	
	บริโภค	เครื่องประดับ	เครื่องใช้	สุขภาพ	สิ้นทางการ	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	128	14	10	9	11	172
16 กิโลวัตต์ต่อ ชม. / 513,497 ลบ.ม.	(74.4%)	(8.1%)	(5.8%)	(5.3%)	(6.4%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	240	67	123	43	58	531
13 กิโลวัตต์ต่อ ชม. / 423,148 ลบ.ม.	(45.2%)	(12.6%)	(23.1%)	(8.1%)	(10.0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	229	60	120	36	60	505
11 กิโลวัตต์ต่อ ชม. / 337,769 ลบ.ม.	(45.3%)	(11.9%)	(23.8%)	(7.1%)	(11.9%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชย์กรรม สุขุมวิท	169	108	253	22	75	627
18 กิโลวัตต์ต่อ ชม. / 560,203 ลบ.ม.	(27%)	(17.2%)	(40.3%)	(3.5%)	(11.0%)	(100%)

จากตารางที่ 5-23 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือพื้นที่ชุมชนชายทะเล มีการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ย 16 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมงและใช้น้ำประปาเฉลี่ย 513,497 ลูกบาศก์เมตรต่อปี ผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 128 แห่งหรือร้อยละ 74.4 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าเสื้อผ้าเครื่องประดับ เท่ากับ 14 แห่งหรือร้อยละ 8.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 2 คือพื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตร มีการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ย 13 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมงและใช้น้ำประปาเฉลี่ย 423,148 ลูกบาศก์เมตรต่อปี มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 240 แห่งหรือร้อยละ 45.2 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้ เท่ากับ 123 แห่งหรือร้อยละ 23.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 3 คือพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมใหม่ มีการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ย 11 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมงและใช้น้ำประปาเฉลี่ย 337,769 ลูกบาศก์เมตรต่อปี มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 229 แห่งหรือร้อยละ 45.3 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้ เท่ากับ 120 แห่งหรือร้อยละ 23.8 ของสินค้าทั้งหมด

และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมเกาะตัวตามแนวถนนสุขุมวิท มีการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ย 18 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมงและใช้น้ำประปาเฉลี่ย 560,203 ลูกบาศก์เมตรต่อปี มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้มากที่สุดเท่ากับ 253 แห่งหรือร้อยละ 40.3 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปโภคบริโภคเท่ากับ 120 แห่งหรือร้อยละ 23.8 ของสินค้าทั้งหมด

● ปัจจัยการขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 5-24 วิเคราะห์ปัจจัยการขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

สัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยต่อพื้นที่ชุมชน	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	รวม
	พาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	กิ่งพาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	อื่นๆ (ตร.ม.)	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	3,834.18	26,190.56	382,015.11	412,039.85
สัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยมากที่สุด (21-30%)	(0.9 %)	(6.3 %)	(92.7 %)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	72,44.18	38,641.27	41,466.13	87,351.53
สัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยมาก (16-20%)	(8.3%)	(44.2%)	(47.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	25,748.82	40,623.35	84,452.91	150,825.08
สัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด (5-10%)	(17.1%)	(26.9%)	(56.0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชย์กรรม ถนนสุขุมวิท	32,715.74	52,676.38	171,363.36	256,755.48
สัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยปานกลาง (11-15%)	(12.8%)	(20.5%)	(66.7%)	(100%)

จากตารางที่ 5-24 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายฝั่งทะเล มีลักษณะเป็นชุมชนพักอาศัยหนาแน่นมากบริเวณเขตชั้นในของเมือง ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 21-30 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพาณิชย์กรรมกิ่งที่พักอาศัยน้อยที่สุดเท่ากับ 3,834.18 และ 26,190.56 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.9 และ 6.3 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปารการ เป็นพื้นที่ต่อเนื่องติดกับชุมชนชายทะเล ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 16-20 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพาณิชย์กรรมกิ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 7,244.18 และ 38,641.27 ตารางเมตรหรือร้อยละ 8.3 และ 44.2 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมใหม่ มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยน้อยที่สุดเท่ากับร้อยละ 5-10 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพาณิชย์กรรมกิ่ง

ที่พักอาศัยมากที่สุดเท่ากับ 25,748.82 และ 40,623.35 ตารางเมตรหรือร้อยละ 17.1 และ 26.9 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมเกาะตัวตามแนวถนนสุขุมวิท สัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 11-15 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 32715.74 และ 52676.38 ตารางเมตรหรือร้อยละ 12.8 และ 20.5 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-25 วิเคราะห์ปัจจัยปัจจัยการขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

สัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยต่อพื้นที่ชุมชน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	รวม
	ประกอบการ	ประกอบการ	ประกอบการ	
	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2	รูปแบบที่ 3	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	123	35	0	158
สัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยมากที่สุด (21-30%)	(77.8%)	(22.2%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	215	187	6	408
สัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยมากที่สุด (16-20%)	(52.7%)	(45.8%)	(1.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	87	288	13	387
สัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด (5-10%)	(22.5%)	(74.2%)	(3.3%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม ถนนสุขุมวิท	92	309	30	431
สัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยปานกลาง (11-15%)	(21.3%)	(71.7%)	(7.0%)	(100%)

จากตารางที่ 5-25 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายฝั่งทะเล มีลักษณะเป็นชุมชนพักอาศัยหนาแน่นมากบริเวณเขตชั้นในของเมือง ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 21-30 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 123 และ 35 แห่งหรือร้อยละ 77.8 และ 22.2 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ เป็นพื้นที่ต่อเนื่องติดกับชุมชนชายทะเล ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 16-20 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 215, 187, และ 6 แห่งหรือร้อยละ 52.7, 45.8, และ 1.5 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยน้อยที่สุดเท่ากับร้อยละ 5-10 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 87, 288, และ 13 แห่งหรือร้อยละ 22.5, 74.2,

และ 3.3 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมเกาะตัวตามแนวถนนสุขุมวิท สัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยมากเท่ากับร้อยละ 11-15 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 92, 309, และ 30 แห่งหรือร้อยละ 21.3, 71.7, และ 7 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-26 วิเคราะห์ปัจจัยปัจจัยการขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

สัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยต่อพื้นที่ชุมชน	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	รวม
	อุปโภคบริโภค	เสื้อผ้าเครื่องประดับ	อุปกรณ์เครื่องใช้	บริการด้านสุขภาพ	บริการด้านบันเทิง	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	128	14	10	9	11	172
สัดส่วนที่อยู่อาศัยมากที่สุด (21 -30%)	(74.4%)	(8.1%)	(5.8%)	(5.3%)	(6.4%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	240	67	123	43	58	531
สัดส่วนที่อยู่อาศัยมาก (16-20%)	(45.2%)	(12.6%)	(23.1%)	(8.1%)	(10.0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	229	60	120	36	60	505
สัดส่วนที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด (5-10%)	(45.3%)	(11.9%)	(23.8%)	(7.1%)	(11.9%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม สุขุมวิท	169	108	253	22	75	627
สัดส่วนที่อยู่อาศัยปานกลาง (11-15%)	(27%)	(17.2%)	(40.3%)	(3.5%)	(11.0%)	(100%)

จากตารางที่ 5-26 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายฝั่งทะเล มีลักษณะเป็นชุมชนพักอาศัยหนาแน่นมากบริเวณเขตชั้นในของเมือง ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 21-30 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 128 แห่งหรือร้อยละ 74.4 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าเสื้อผ้าเครื่องประดับ เท่ากับ 14 แห่งหรือร้อยละ 8.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปรกการ เป็นพื้นที่ต่อเนื่องติดกับชุมชนชายทะเล ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 16-20 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 240 แห่งหรือร้อยละ 45.2 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้ เท่ากับ 123 แห่งหรือร้อยละ 23.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยน้อยที่สุดเท่ากับร้อยละ 5-10 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 229 แห่งหรือร้อยละ 45.3 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้ เท่ากับ 120 แห่งหรือร้อยละ 23.8 ของสินค้าทั้งหมด และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่

พาณิชย์กรรมเกาะตัวตามแนวถนนสุขุมวิท สัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยมากเท่ากับร้อยละ 11-15 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคเครื่องใช้มากที่สุด เท่ากับ 253 แห่งหรือร้อยละ 40.3 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปโภคบริโภค เท่ากับ 120 แห่งหรือร้อยละ 23.8 ของสินค้าทั้งหมด

● ปัจจัยการขยายตัวของย่านการค้าในเมือง

ตารางที่ 5-27 วิเคราะห์ปัจจัยการขยายตัวของย่านการค้าในเมืองที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อพาณิชย์กรรมของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

สัดส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรมในเมือง ต่อ พื้นที่พาณิชย์กรรมชุมชน	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	รวม
	พาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	กิ่งพาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	อื่นๆ (ตร.ม.)	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	3,834.18	26,190.56	382,015.11	412,039.85
สัดส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรมในเมือง (41,909 %)	(0.9 %)	(6.3 %)	(92.7 %)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	72,44.18	38,641.27	41,466.13	87,351.53
สัดส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรมในเมือง (5,354 %)	(8.3%)	(44.2%)	(47.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	25,748.82	40,623.35	84,452.91	150,825.08
สัดส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรมในเมือง (1,112 %)	(17.1%)	(26.9%)	(56.0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชย์กรรม ถนนสุขุมวิท	32,715.74	52,676.38	171,363.36	256,755.48
สัดส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรมในเมือง (1,248.%)	(12.8%)	(20.5%)	(66.7%)	(100%)

จากตารางที่ 5-27 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล สัดส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรม เมืองมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 41,909 ของพื้นที่พาณิชย์กรรมของชุมชนทั้งหมด มีผลต่อ สัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพาณิชย์กรรมกิ่งที่พักอาศัยน้อยที่สุด เท่ากับ 3,834.18 และ 26,190.56 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.9 และ 6.3 ของการใช้ประโยชน์ ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ สัดส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรมเมืองเท่ากับร้อยละ 5,354 ของพื้นที่พาณิชย์กรรมของชุมชน ทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพาณิชย์กรรมกิ่งที่พัก อาศัยเท่ากับ 7,244.18 และ 38,641.27 ตารางเมตรหรือร้อยละ 8.3 และ 44.2 ของการใช้ ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมใหม่ บริเวณทิศ ตะวันตกของถนนสุขุมวิท สัดส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรมเมืองเท่ากับร้อยละ 1,112 ของพื้นที่ พาณิชยกรรมของชุมชนทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม และพาณิชย์กรรมกิ่งที่พักอาศัยมากที่สุดเท่ากับ 25,748.82 และ 40,623.35 ตารางเมตรหรือ

ร้อยละ 17.1 และ 26.9 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมเกาะตัวตามแนวถนนสุขุมวิท สัดส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมชานเมืองเท่ากับร้อยละ 1,248 ของพื้นที่พาณิชยกรรมของชุมชนทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 32715.74 และ 52676.38 ตารางเมตรหรือร้อยละ 12.8 และ 20.5 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-28 วิเคราะห์ปัจจัยปัจจัยการขยายตัวของย่านการค้าชานเมืองที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

สัดส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมชานเมือง ต่อ พื้นที่พาณิชยกรรมชุมชน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	รวม
	ประกอบการ รูปแบบที่ 1	ประกอบการ รูปแบบที่ 2	ประกอบการ รูปแบบที่ 3	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	123	35	0	158
สัดส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมชานเมือง (41,909 %)	(77.8%)	(22.2%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	215	187	6	408
สัดส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมชานเมือง (5,354 %)	(52.7%)	(45.8%)	(1.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	87	288	13	387
สัดส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมชานเมือง (1,112 %)	(22.5%)	(74.2%)	(3.3%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม ถนนสุขุมวิท	92	309	30	431
สัดส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมชานเมือง (1,248.%)	(21.3%)	(71.7%)	(7.0%)	(100%)

จากตารางที่ 5-28 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล สัดส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมชานเมืองมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 41,909 ของพื้นที่พาณิชยกรรมของชุมชนทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 123 และ 35 แห่งหรือร้อยละ 77.8 และ 22.2 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่า บริเวณถนนวิภาวดีรังสิต สัดส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมชานเมืองเท่ากับร้อยละ 5,354 ของพื้นที่พาณิชยกรรมของชุมชนทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 215, 187, และ 6 แห่งหรือร้อยละ 52.7, 45.8, และ 1.5 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ บริเวณทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท สัดส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมชานเมืองเท่ากับร้อยละ 1,112 ของพื้นที่พาณิชยกรรมของชุมชนทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 87, 288, และ 13 แห่งหรือร้อยละ 22.5, 74.2, และ 3.3 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมเกาะตัวตามแนว

ถนนสุขุมวิท สัดส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรมชานเมืองเท่ากับร้อยละ 1,248 ของพื้นที่พาณิชย์กรรมของชุมชนทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 92, 309, และ 30 แห่งหรือร้อยละ 21.3, 71.7, และ 7 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-29 วิเคราะห์ปัจจัยปัจจัยการขยายตัวของย่านการค้าชานเมืองที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

สัดส่วนพาณิชย์กรรมชานเมืองต่อพื้นที่พาณิชย์กรรมชุมชน	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	รวม
	อุปโภคบริโภค	เสื้อผ้าเครื่องประดับ	อุปกรณ์เครื่องใช้	บริการด้านสุขภาพ	บริการด้านสินทนการ	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	128	14	10	9	11	172
พาณิชย์กรรมชานเมือง (41,909 %)	(74.4%)	(8.1%)	(5.8%)	(5.3%)	(6.4%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	240	67	123	43	58	531
พาณิชย์กรรมชานเมือง (5,354 %)	(45.2%)	(12.6%)	(23.1%)	(8.1%)	(10.0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	229	60	120	36	60	505
พาณิชย์กรรมชานเมือง (1,112 %)	(45.3%)	(11.9%)	(23.8%)	(7.1%)	(11.9%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชย์กรรม สุขุมวิท	169	108	253	22	75	627
พาณิชย์กรรมชานเมือง (1,248.%)	(27%)	(17.2%)	(40.3%)	(3.5%)	(11.0%)	(100%)

จากตารางที่ 5-29 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล สัดส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรมชานเมืองมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 41,909 ของพื้นที่พาณิชย์กรรมของชุมชนทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 128 แห่งหรือร้อยละ 74.4 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าเสื้อผ้าเครื่องประดับ เท่ากับ 14 แห่งหรือร้อยละ 8.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ สัดส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรมชานเมืองเท่ากับร้อยละ 5,354 ของพื้นที่พาณิชย์กรรมของชุมชนทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 240 แห่งหรือร้อยละ 45.2 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้ เท่ากับ 123 แห่งหรือร้อยละ 23.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมใหม่ บริเวณทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท สัดส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรมชานเมืองเท่ากับร้อยละ 1,112 ของพื้นที่พาณิชย์กรรมของชุมชนทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 229 แห่งหรือร้อยละ 45.3 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้ เท่ากับ 120 แห่งหรือร้อยละ 23.8 ของสินค้าทั้งหมด และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมเกาะตัวตามแนวถนนสุขุมวิท สัดส่วนพื้นที่

พาณิชย์กรรมชานเมืองเท่ากับ ร้อยละ 1,248 ของพื้นที่พาณิชย์กรรมของชุมชนทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้มากที่สุดเท่ากับ 253 แห่งหรือร้อยละ 40.3 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปโภคบริโภคเท่ากับ 120 แห่งหรือร้อยละ 23.8 ของสินค้าทั้งหมด

● ปัจจัยราคาหรือค่าเช่าที่ดิน

ตารางที่ 5-30 วิเคราะห์ปัจจัยราคาหรือค่าเช่าที่ดินที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

ราคาประเมินที่ดิน	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	รวม
	พาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	กิ่งพาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	อื่นๆ (ตร.ม.)	
กลุ่มที่ 1 พื้นที่ชุมชนชายทะเล	3,834.18	26,190.56	382,015.11	412,039.85
ราคาประเมินน้อยที่สุด (7,000-15,000 บาท)	(0.9 %)	(6.3 %)	(92.7 %)	(100%)
กลุ่มที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	72,44.18	38,641.27	41,466.13	87,351.53
ราคาประเมินปานกลาง (15,001-40,000 บาท)	(8.3%)	(44.2%)	(47.5%)	(100%)
กลุ่มที่ 3 พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	25,748.82	40,623.35	84,452.91	150,825.08
ราคาประเมินมาก (40,001- 60,000 บาท)	(17.1%)	(26.9%)	(56.0%)	(100%)
กลุ่มที่ 4 พื้นที่พาณิชย์กรรม สุขุมวิท	32,715.74	52,676.38	171,363.36	256,755.48
ราคาประเมินมากที่สุด (60,001- 80,000 บาท)	(12.8%)	(20.5%)	(66.7%)	(100%)

จากตารางที่ 5-30 พบว่า **กลุ่มที่ 1** คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีลักษณะเป็นชุมชนแออัดค่อนข้างเสื่อมโทรมในเขตพื้นที่ชั้นในสุดของเมือง ทำให้มีราคาประเมินที่ดินน้อยที่สุดเท่ากับ 7,000-15,000 บาทต่อตารางวา มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพาณิชย์กรรมกิ่งที่พักอาศัยน้อยที่สุดเท่ากับ 3,834.18 และ 26,190.56 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.9 และ 6.3 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ **กลุ่มที่ 2** คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปรการ มีราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 15,001-40,000 บาทต่อตารางวา มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพาณิชย์กรรมกิ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 7,244.18 และ 38,641.27 ตารางเมตรหรือร้อยละ 8.3 และ 44.2 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ **กลุ่มที่ 3** คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมใหม่ บริเวณทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท มีราคาประเมินที่ดินมากเท่ากับ 40,001-60,000 บาทต่อตารางวา มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพาณิชย์กรรมกิ่งที่พักอาศัยมากที่สุดเท่ากับ 25,748.82 และ 40,623.35 ตารางเมตรหรือร้อยละ 17.1 และ 26.9 ของการใช้

ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมเกาะตัวตามแนวถนน สุขุมวิท ทำให้มีราคาประเมินที่ดินมากที่สุดเท่ากับ 60,001-80,000 บาทต่อตารางวา มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 32715.74 และ 52676.38 ตารางเมตรหรือร้อยละ 12.8 และ 20.5 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-31 วิเคราะห์ปัจจัยปัจจัยราคาหรือค่าเช่าที่ดินที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของ พัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

ราคาประเมินที่ดิน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	รวม
	ประกอบการ	ประกอบการ	ประกอบการ	
	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2	รูปแบบที่ 3	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	123	35	0	158
ราคาประเมินน้อยที่สุด (7,000-15,000 บาท)	(77.8%)	(22.2%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	215	187	6	408
ราคาประเมินปานกลาง (15,001-40,000 บาท)	(52.7%)	(45.8%)	(1.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	87	288	13	387
ราคาประเมินมาก (40,001- 60,000 บาท)	(22.5%)	(74.2%)	(3.3%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม สุขุมวิท	92	309	30	431
ราคาประเมินมากที่สุด (60,001- 80,000 บาท)	(21.3%)	(71.7%)	(7.0%)	(100%)

จากตารางที่ 5-31 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีลักษณะเป็นชุมชนแออัด ค่อนข้างเสื่อมโทรมในเขตพื้นที่ชั้นในสุดของเมือง ทำให้มีราคาประเมินที่ดินน้อยที่สุดเท่ากับ 7,000-15,000 บาทต่อตารางวา มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 123 และ 35 แห่งหรือร้อยละ 77.8 และ 22.2 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปรากร มีราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 15,001-40,000 บาทต่อตารางวา มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 215, 187, และ 6 แห่งหรือร้อยละ 52.7, 45.8, และ 1.5 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ บริเวณทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท มีราคาประเมินที่ดินมากที่สุดเท่ากับ 40,001-60,000 บาทต่อตารางวา มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 87, 288, และ 13 แห่งหรือร้อยละ 22.5, 74.2, และ 3.3 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับและ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมเกาะตัวตามแนวถนนสุขุมวิท ทำให้มีราคา

ประเมินที่ดินมากที่สุดเท่ากับ 60,001-80,000 บาทต่อตารางวา มีผลต่อรูปแบบอาคารสถาน ประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 92, 309, และ 30 แห่งหรือร้อยละ 21.3, 71.7, และ 7 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-32 วิเคราะห์ปัจจัยปัจจัยราคาหรือค่าเช่าที่ดินที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้า ของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

ราคาประเมินที่ดิน	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	รวม
	อุปโภค บริโภค	เสื้อผ้า เครื่องประดับ	อุปกรณ์ เครื่องใช้	บริการด้าน สุขภาพ	บริการด้าน สันทนาการ	
กลุ่มที่ 1 พื้นที่ชุมชนชายทะเล	128	14	10	9	11	172
ราคาน้อยที่สุด (7,000-15,000 บาท)	(74.4%)	(8.1%)	(5.8%)	(5.3%)	(6.4%)	(100%)
กลุ่มที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	240	67	123	43	58	531
ราคาปานกลาง (15,001-40,000 บาท)	(45.2%)	(12.6%)	(23.1%)	(8.1%)	(10.0%)	(100%)
กลุ่มที่ 3 พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	229	60	120	36	60	505
ราคาแพง (40,001-60,000 บาท)	(45.3%)	(11.9%)	(23.8%)	(7.1%)	(11.9%)	(100%)
กลุ่มที่ 4 พื้นที่พาณิชย์กรรม สุขุมวิท	169	108	253	22	75	627
ราคาแพงที่สุด (60,001-80,000 บาท)	(27%)	(17.2%)	(40.3%)	(3.5%)	(11.0%)	(100%)

จากตารางที่ 5-32 พบว่า **กลุ่มที่ 1** คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีลักษณะเป็นชุมชนแออัด ค่อนข้างเสื่อมโทรมในเขตพื้นที่ชั้นในสุดของเมือง ทำให้มีราคาประเมินที่ดินน้อยที่สุดเท่ากับ 7,000-15,000 บาทต่อตารางวา มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 128 แห่งหรือร้อยละ 74.4 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าเสื้อผ้า เครื่องประดับ เท่ากับ 14 แห่งหรือร้อยละ 8.1 ของสินค้าทั้งหมด **กลุ่มที่ 2** คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิภาวดีรังสิต มีราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 15,001-40,000 บาทต่อตารางวา มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 240 แห่งหรือร้อยละ 45.2 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้ เท่ากับ 123 แห่งหรือร้อยละ 23.1 ของสินค้าทั้งหมด **กลุ่มที่ 3** คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมใหม่ บริเวณทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท มีราคาประเมินที่ดินมากที่สุดเท่ากับ 40,001-60,000 บาทต่อตารางวา มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 229 แห่งหรือร้อยละ 45.3 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้ เท่ากับ 120 แห่งหรือร้อยละ 23.8 ของสินค้าทั้งหมด และ **กลุ่มที่ 4** คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมเกาะตัวตามแนวถนนสุขุมวิท ทำให้มีราคาประเมินที่ดินมากที่สุดเท่ากับ 60,001-80,000 บาทต่อตารางวา มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้มากที่สุดเท่ากับ 253 แห่งหรือร้อยละ

40.3 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปโภคบริโภคเท่ากับ 120 แห่งหรือร้อยละ 23.8 ของสินค้าทั้งหมด

● ปัจจัยรายได้ประชากร

ตารางที่ 5-33 วิเคราะห์ปัจจัยรายได้ประชากรที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมของ พัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

รายได้เฉลี่ยประชากร	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	รวม
	พาณิชยกรรม (ตร.ม.)	กึ่งพาณิชยกรรม (ตร.ม.)	อื่นๆ (ตร.ม.)	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	3,834.18	26,190.56	382,015.11	412,039.85
รายได้เฉลี่ยน้อยที่สุด (10,000-40,000 บาท)	(0.9 %)	(6.3 %)	(92.7 %)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	72,44.18	38,641.27	41,466.13	87,351.53
รายได้เฉลี่ยปานกลาง (40,001-60,000 บาท)	(8.3%)	(44.2%)	(47.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	25,748.82	40,623.35	84,452.91	150,825.08
รายได้เฉลี่ยมาก (60,001-80,000 บาท)	(17.1%)	(26.9%)	(56.0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม ถนนสุขุมวิท	32,715.74	52,676.38	171,363.36	256,755.48
รายได้เฉลี่ยมากที่สุด (80,001-100,000 บาท)	(12.8%)	(20.5%)	(66.7%)	(100%)

จากตารางที่ 5-33 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล ประชาชนมีรายได้เฉลี่ยน้อยที่สุดเท่ากับ 10,000 – 40,000 บาทต่อคนต่อปี มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยน้อยที่สุดเท่ากับ 3,834.18 และ 26,190.56 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.9 และ 6.3 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิภาวดีรังสิต ประชาชนมีรายได้เฉลี่ยปานกลางเท่ากับ 40,001- 60,000 บาทต่อคนต่อปี มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 7,244.18 และ 38,641.27 ตารางเมตรหรือร้อยละ 8.3 และ 44.2 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ ประชาชนมีรายได้เฉลี่ยมากเท่ากับ 60,001- 80,000 บาทต่อคนต่อปี มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยมากที่สุดเท่ากับ 25,748.82 และ 40,623.35 ตารางเมตรหรือร้อยละ 17.1 และ 26.9 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมเกาะตัวตามแนวถนนสุขุมวิท ประชาชนมีรายได้เฉลี่ยมากที่สุดเท่ากับ 80,001- 100,000 บาทต่อคนต่อปี มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 32,715.74

และ 52676.38 ตารางเมตรหรือร้อยละ 12.8 และ 20.5 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-34 วิเคราะห์ปัจจัยรายได้ประชากรที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

รายได้เฉลี่ยประชากร	อาคารสถาน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	รวม
	ประกอบการ	ประกอบการ	ประกอบการ	
	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2	รูปแบบที่ 3	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	123	35	0	158
รายได้เฉลี่ยน้อยที่สุด (10,000-40,000 บาท)	(77.8%)	(22.2%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	215	187	6	408
รายได้เฉลี่ยปานกลาง (40,001-60,000 บาท)	(52.7%)	(45.8%)	(1.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	87	288	13	387
รายได้เฉลี่ยมาก (60,001-80,000 บาท)	(22.5%)	(74.2%)	(3.3%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม ถนนสุขุมวิท	92	309	30	431
รายได้เฉลี่ยมากที่สุด (80,001-100,000 บาท)	(21.3%)	(71.7%)	(7.0%)	(100%)

จากตารางที่ 5-34 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล ประชาชนมีรายได้เฉลี่ยน้อยที่สุดเท่ากับ 10,000 – 40,000 บาทต่อคนต่อปี มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 123 และ 35 แห่งหรือร้อยละ 77.8 และ 22.2 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ ประชาชนมีรายได้เฉลี่ยปานกลางเท่ากับ 40,001- 60,000 บาทต่อคนต่อปี มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 215, 187, และ 6 แห่งหรือร้อยละ 52.7, 45.8, และ 1.5 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ ประชาชนมีรายได้เฉลี่ยมากเท่ากับ 60,001- 80,000 บาทต่อคนต่อปี มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 87, 288, และ 13 แห่งหรือร้อยละ 22.5, 74.2, และ 3.3 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมเกาะตัวตามแนวถนนสุขุมวิท ประชาชนมีรายได้เฉลี่ยมากที่สุดเท่ากับ 80,001- 100,000 บาทต่อคนต่อปี มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 92, 309, และ 30 แห่งหรือร้อยละ 21.3, 71.7, และ 7 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-35 วิเคราะห์ปัจจัยปัจจัยรายได้ประชากรที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของ
พัฒนาการช่วงที่3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

รายได้เฉลี่ยประชากร	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	รวม
	อุปโภค บริโภค	เสื้อผ้า เครื่องประดับ	อุปกรณ์ เครื่องใช้	บริการด้าน สุขภาพ	บริการด้าน สันทนาการ	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	128	14	10	9	11	172
รายได้น้อยที่สุด (10,000-40,000)	(74.4%)	(8.1%)	(5.8%)	(5.3%)	(6.4%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	240	67	123	43	58	531
รายได้ปานกลาง (40,001-60,000)	(45.2%)	(12.6%)	(23.1%)	(8.1%)	(10.0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	229	60	120	36	60	505
รายได้เฉลี่ยมาก (60,001-80,000)	(45.3%)	(11.9%)	(23.8%)	(7.1%)	(11.9%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชย์กรรมสุขุมวิท	169	108	253	22	75	627
รายได้มากที่สุด (80,001-100,000)	(27%)	(17.2%)	(40.3%)	(3.5%)	(11.0%)	(100%)

จากตารางที่ 5-35 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล ประชาชนมีรายได้เฉลี่ยน้อยที่สุดเท่ากับ 10,000 – 40,000 บาทต่อคนต่อปี มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 128 แห่งหรือร้อยละ 74.4 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าเสื้อผ้าเครื่องประดับ เท่ากับ 14 แห่งหรือร้อยละ 8.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ ประชาชนมีรายได้เฉลี่ยปานกลางเท่ากับ 40,001- 60,000 บาทต่อคนต่อปี มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 240 แห่งหรือร้อยละ 45.2 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้ เท่ากับ 123 แห่งหรือร้อยละ 23.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมใหม่ ประชาชนมีรายได้เฉลี่ยมากเท่ากับ 60,001- 80,000 บาทต่อคนต่อปี มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 229 แห่งหรือร้อยละ 45.3 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้ เท่ากับ 120 แห่งหรือร้อยละ 23.8 ของสินค้าทั้งหมด และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมเกาะตัวตามแนวถนนสุขุมวิท ประชาชนมีรายได้เฉลี่ยมากที่สุดเท่ากับ 80,001- 100,000 บาทต่อคนต่อปี มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้มากที่สุดเท่ากับ 253 แห่งหรือร้อยละ 40.3 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปโภคบริโภคเท่ากับ 120 แห่งหรือร้อยละ 23.8 ของสินค้าทั้งหมด

● ปัจจัยโครงสร้างทางด้านอาชีพ

ตารางที่ 5-36 วิเคราะห์ปัจจัยโครงสร้างทางด้านอาชีพที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ
พาณิชยกรรมของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

ลักษณะการประกอบอาชีพ	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	รวม
	พาณิชยกรรม (ตร.ม.)	กึ่งพาณิชยกรรม (ตร.ม.)	อื่นๆ (ตร.ม.)	
กลุ่มที่ 1 พื้นที่ชุมชนชายทะเล รับจ้างทั่วไป (29%) , ประมง (28%)	3,834.18 (0.9 %)	26,190.56 (6.3 %)	382,015.11 (92.7 %)	412,039.85 (100%)
กลุ่มที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า ค้าขาย(47%), รับจ้างทั่วไป (15%)	72,44.18 (8.3%)	38,641.27 (44.2%)	41,466.13 (47.5%)	87,351.53 (100%)
กลุ่มที่ 3 พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่ ค้าขาย(57%), รับจ้างทั่วไป (10%)	25,748.82 (17.1%)	40,623.35 (26.9%)	84,452.91 (56.0%)	150,825.08 (100%)
กลุ่มที่ 4 พื้นที่พาณิชยกรรม ถนนสุขุมวิท ธุรกิจส่วนตัว (23%), รับราชการ (22%)	32,715.74 (12.8%)	52,676.38 (20.5%)	171,363.36 (66.7%)	256,755.48 (100%)

จากตารางที่ 5-36 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีสัดส่วนโครงสร้างทางด้านอาชีพ 2 อันดับแรก คือ อาชีพรับจ้างทั่วไปร้อยละ 29 และอาชีพประมงร้อยละ 28 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยน้อยที่สุดเท่ากับ 3,834.18 และ 26,190.56 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.9 และ 6.3 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ มีสัดส่วนโครงสร้างทางด้านอาชีพ 2 อันดับแรก คือ อาชีพค้าขายร้อยละ 47 และอาชีพรับจ้างทั่วไปร้อยละ 15 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 7,244.18 และ 38,641.27 ตารางเมตรหรือร้อยละ 8.3 และ 44.2 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ มีสัดส่วนโครงสร้างทางด้านอาชีพ 2 อันดับแรก คือ อาชีพค้าขายร้อยละ 57 และอาชีพรับจ้างทั่วไปร้อยละ 10 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยมากที่สุดเท่ากับ 25,748.82 และ 40,623.35 ตารางเมตรหรือร้อยละ 17.1 และ 26.9 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมเกาะตัวตามแนวถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนโครงสร้างทางด้านอาชีพ 2 อันดับแรก คือ อาชีพธุรกิจส่วนตัวร้อยละ 23 และอาชีพรับจ้างทั่วไปร้อยละ 22 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท

พาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 32715.74 และ 52676.38 ตารางเมตรหรือร้อยละ 12.8 และ 20.5 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-37 วิเคราะห์ปัจจัยโครงสร้างทางด้านอาชีพที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

ลักษณะการประกอบอาชีพ	อาคารสถาน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	รวม
	ประกอบการ	ประกอบการ	ประกอบการ	
	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2	รูปแบบที่ 3	
กลุ่มที่ 1 พื้นที่ชุมชนชายทะเล	123	35	0	158
รับจ้างทั่วไป (29%), ประมง (28%)	(77.8%)	(22.2%)	(0%)	(100%)
กลุ่มที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	215	187	6	408
ค้าขาย(47%), รับจ้างทั่วไป (15%)	(52.7%)	(45.8%)	(1.5%)	(100%)
กลุ่มที่ 3 พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	87	288	13	387
ค้าขาย(57%), รับจ้างทั่วไป (10%)	(22.5%)	(74.2%)	(3.3%)	(100%)
กลุ่มที่ 4 พื้นที่พาณิชยกรรม ถนนสุขุมวิท	92	309	30	431
ธุรกิจส่วนตัว (23%), ค้าขาย (22%)	(21.3%)	(71.7%)	(7.0%)	(100%)

จากตารางที่ 5-37 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีสัดส่วนโครงสร้างทางด้านอาชีพ 2 อันดับแรก คือ อาชีพรับจ้างทั่วไปร้อยละ 29 และอาชีพประมงร้อยละ 28 มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 123 และ 35 แห่งหรือร้อยละ 77.8 และ 22.2 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ มีสัดส่วนโครงสร้างทางด้านอาชีพ 2 อันดับแรก คือ อาชีพค้าขายร้อยละ 47 และอาชีพรับจ้างทั่วไปร้อยละ 15 มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 215, 187, และ 6 แห่งหรือร้อยละ 52.7, 45.8, และ 1.5 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ มีสัดส่วนโครงสร้างทางด้านอาชีพ 2 อันดับแรก คือ อาชีพค้าขายร้อยละ 57 และอาชีพรับจ้างทั่วไปร้อยละ 10 มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 87, 288, และ 13 แห่งหรือร้อยละ 22.5, 74.2, และ 3.3 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมเกาะตัวตามแนวถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนโครงสร้างทางด้านอาชีพ 2 อันดับแรก คือ อาชีพธุรกิจส่วนตัวร้อยละ 23 และอาชีพรับจ้างทั่วไปร้อยละ 22 มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่

รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 92, 309, และ 30 แห่งหรือร้อยละ 21.3, 71.7, และ 7 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-38 วิเคราะห์ปัจจัยปัจจัยโครงสร้างทางด้านอาชีพที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

ลักษณะการประกอบอาชีพ	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	รวม
	อุปโภค บริโภค	เสื้อผ้า เครื่องประดับ	อุปกรณ์ เครื่องใช้	บริการด้าน สุขภาพ	บริการด้าน สันทนาการ	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	128	14	10	9	11	172
รับจ้างทั่วไป (29%), ประมง (28%)	(74.4%)	(8.1%)	(5.8%)	(5.3%)	(6.4%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	240	67	123	43	58	531
ค้าขาย(47%), รับจ้างทั่วไป (15%)	(45.2%)	(12.6%)	(23.1%)	(8.1%)	(10.0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	229	60	120	36	60	505
ค้าขาย(57%), รับจ้างทั่วไป (10%)	(45.3%)	(11.9%)	(23.8%)	(7.1%)	(11.9%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชย์กรรม สุขุมวิท	169	108	253	22	75	627
ธุรกิจส่วนตัว (23%), ค้าขาย (22%)	(27%)	(17.2%)	(40.3%)	(3.5%)	(11.0%)	(100%)

จากตารางที่ 5-38 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีสัดส่วนโครงสร้างทางด้านอาชีพ 2 อันดับแรก คือ อาชีพรับจ้างทั่วไปร้อยละ 29 และอาชีพประมงร้อยละ 28 มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 128 แห่งหรือร้อยละ 74.4 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าเสื้อผ้าเครื่องประดับ เท่ากับ 14 แห่งหรือร้อยละ 8.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ มีสัดส่วนโครงสร้างทางด้านอาชีพ 2 อันดับแรก คือ อาชีพค้าขายร้อยละ 47 และอาชีพรับจ้างทั่วไปร้อยละ 15 มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 240 แห่งหรือร้อยละ 45.2 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้ เท่ากับ 123 แห่งหรือร้อยละ 23.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมใหม่ มีสัดส่วนโครงสร้างทางด้านอาชีพ 2 อันดับแรก คือ อาชีพค้าขายร้อยละ 57 และอาชีพรับจ้างทั่วไปร้อยละ 10 มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 229 แห่งหรือร้อยละ 45.3 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้ เท่ากับ 120 แห่งหรือร้อยละ 23.8 ของสินค้าทั้งหมด และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมเกาะตัวตามแนวถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนโครงสร้างทางด้านอาชีพ 2 อันดับแรก คือ อาชีพธุรกิจส่วนตัวร้อยละ 23 และอาชีพรับจ้างทั่วไปร้อยละ 22 มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้มากที่สุดเท่ากับ 253 แห่งหรือร้อยละ 40.3 ของสินค้า

ทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปโภคบริโภคเท่ากับ 120 แห่งหรือร้อยละ 23.8 ของสินค้าทั้งหมด

● ปัจจัยจำนวนประชากร

ตารางที่ 5-39 วิเคราะห์ปัจจัยจำนวนประชากรที่มีต่อการใช้จ่ายรายชื้อที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

จำนวนประชากร	พื้นที่พาณิชยกรรม (ตร.ม.)	พื้นที่กึ่งพาณิชยกรรม (ตร.ม.)	พื้นที่อื่นๆ (ตร.ม.)	รวม
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	3,834.18	26,190.56	382,015.11	412,039.85
จำนวนประชากรมากที่สุด (1,500-2,000 คน)	(0.9 %)	(6.3 %)	(92.7 %)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	72,44.18	38,641.27	41,466.13	87,351.53
จำนวนประชากรปานกลาง (1,000-1,500 คน)	(8.3%)	(44.2%)	(47.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	25,748.82	40,623.35	84,452.91	150,825.08
จำนวนประชากรน้อยที่สุด (500-1,000 คน)	(17.1%)	(26.9%)	(56.0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม ถนนสุขุมวิท	32,715.74	52,676.38	171,363.36	256,755.48
จำนวนประชากรปานกลาง (1,000-1,500 คน)	(12.8%)	(20.5%)	(66.7%)	(100%)

จากตารางที่ 5-39 พบว่า พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีลักษณะเป็นชุมชนแออัดในเขตพื้นที่เมืองชั้นใน ทำให้มีประชากรอาศัยอยู่มากที่สุดเท่ากับ 1,500-2,000 คน มีผลต่อสัดส่วนของการใช้จ่ายรายชื้อที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยน้อยที่สุดเท่ากับ 3,834.18 และ 26,190.56 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.9 และ 6.3 ของการใช้จ่ายรายชื้อที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปรการ มีจำนวนประชากรปานกลางเท่ากับ 1,000-1,500 คน มีผลต่อสัดส่วนของการใช้จ่ายรายชื้อที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 7,244.18 และ 38,641.27 ตารางเมตรหรือร้อยละ 8.3 และ 44.2 ของการใช้จ่ายรายชื้อที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ เป็นย่านธุรกิจที่สำคัญของเมือง ทำให้มีประชากรอาศัยอยู่น้อยที่สุดเท่ากับ 500-1,000 คน มีผลต่อสัดส่วนของการใช้จ่ายรายชื้อที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยมากที่สุดเท่ากับ 25,748.82 และ 40,623.35 ตารางเมตรหรือร้อยละ 17.1 และ 26.9 ของการใช้จ่ายรายชื้อที่ดินทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมเกาะตัวตามแนวถนนสุขุมวิท มีจำนวนประชากรปานกลางเท่ากับ 1,000-1,500 คน มีผลต่อสัดส่วนของการใช้จ่ายรายชื้อที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและ

พาณิชย์กรรมกิ่งที่ปักอาศัยเท่ากับ 32715.74 และ 52676.38 ตารางเมตรหรือร้อยละ 12.8 และ 20.5 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-40 วิเคราะห์ปัจจัยจำนวนประชากรที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

จำนวนประชากร	อาคารสถาน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	รวม
	ประกอบการ รูปแบบที่ 1	ประกอบการ รูปแบบที่ 2	ประกอบการ รูปแบบที่ 3	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	123	35	0	158
จำนวนประชากรมากที่สุด (1,500-2,000 คน)	(77.8%)	(22.2%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	215	187	6	408
จำนวนประชากรปานกลาง (1,000-1,500 คน)	(52.7%)	(45.8%)	(1.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	87	288	13	387
จำนวนประชากรน้อยที่สุด (500-1,000 คน)	(22.5%)	(74.2%)	(3.3%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชย์กรรม ถนนสุขุมวิท	92	309	30	431
จำนวนประชากรปานกลาง (1,000-1,500 คน)	(21.3%)	(71.7%)	(7.0%)	(100%)

จากตารางที่ 5-40 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีลักษณะเป็นชุมชนแออัดในเขตพื้นที่เมืองชั้นใน ทำให้มีประชากรอาศัยอยู่มากที่สุดเท่ากับ 1,500-2,000 คน มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 123 และ 35 แห่งหรือร้อยละ 77.8 และ 22.2 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ มีจำนวนประชากรปานกลางเท่ากับ 1,000-1,500 คน มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 215, 187, และ 6 แห่งหรือร้อยละ 52.7, 45.8, และ 1.5 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรม เป็นย่านธุรกิจที่สำคัญของเมือง ทำให้มีประชากรอาศัยอยู่น้อยที่สุดเท่ากับ 500-1,000 คน มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 87, 288, และ 13 แห่งหรือร้อยละ 22.5, 74.2, และ 3.3 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมเกาะตัวตามแนวถนนสุขุมวิท มีจำนวนประชากรปานกลางเท่ากับ 1,000-1,500 คน มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 92, 309, และ 30 แห่งหรือร้อยละ 21.3, 71.7, และ 7 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-41 วิเคราะห์ปัจจัยจำนวนประชากรที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของ
พัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

จำนวนประชากร	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	รวม
	อุปโภค บริโภค	เสื้อผ้า เครื่องประดับ	อุปกรณ์ เครื่องใช้	บริการด้าน สุขภาพ	บริการด้าน สันทนาการ	
กลุ่มที่ 1 พื้นที่ชุมชนชายทะเล	128	14	10	9	11	172
ประชากรมากที่สุด (1,500-2,000 คน)	(74.4%)	(8.1%)	(5.8%)	(5.3%)	(6.4%)	(100%)
กลุ่มที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	240	67	123	43	58	531
ประชากรปานกลาง (1,000-1,500 คน)	(45.2%)	(12.6%)	(23.1%)	(8.1%)	(10.0%)	(100%)
กลุ่มที่ 3 พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	229	60	120	36	60	505
ประชากรน้อยที่สุด (500-1,000 คน)	(45.3%)	(11.9%)	(23.8%)	(7.1%)	(11.9%)	(100%)
กลุ่มที่ 4 พื้นที่พาณิชย์กรรม สุขุมวิท	169	108	253	22	75	627
ประชากรปานกลาง (1,000-1,500 คน)	(27%)	(17.2%)	(40.3%)	(3.5%)	(11.0%)	(100%)

จากตารางที่ 5-41 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีลักษณะเป็นชุมชนแออัดในเขตพื้นที่เมืองชั้นใน ทำให้มีประชากรอาศัยอยู่มากที่สุดเท่ากับ 1,500-2,000 คน มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 128 แห่งหรือร้อยละ 74.4 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าเสื้อผ้าเครื่องประดับ เท่ากับ 14 แห่งหรือร้อยละ 8.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปรกาศ มีจำนวนประชากรปานกลางเท่ากับ 1,000-1,500 คน มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 240 แห่งหรือร้อยละ 45.2 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้ เท่ากับ 123 แห่งหรือร้อยละ 23.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรม เป็นย่านธุรกิจที่สำคัญของเมือง ทำให้มีประชากรอาศัยอยู่น้อยที่สุดเท่ากับ 500-1,000 คน มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 229 แห่งหรือร้อยละ 45.3 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้ เท่ากับ 120 แห่งหรือร้อยละ 23.8 ของสินค้าทั้งหมด และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมเกาะตัวตามแนวถนนสุขุมวิท มีจำนวนประชากรปานกลางเท่ากับ 1,000-1,500 คน มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้มากที่สุดเท่ากับ 253 แห่งหรือร้อยละ 40.3 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปโภคบริโภคเท่ากับ 120 แห่งหรือร้อยละ 23.8 ของสินค้าทั้งหมด

● ปัจจัยลักษณะของประชากร

ตารางที่ 5-42 วิเคราะห์ปัจจัยลักษณะประชากรที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

โครงสร้างประชากร	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	รวม
	พาณิชยกรรม (ตร.ม.)	กึ่งพาณิชยกรรม (ตร.ม.)	อื่นๆ (ตร.ม.)	
กลุ่มที่ 1 พื้นที่ชุมชนชายทะเล	3,834.18	26,190.56	382,015.11	412,039.85
วัยแรงงาน (74%), วัยเด็ก (11%), วัยชรา (15%)	(0.9 %)	(6.3 %)	(92.7 %)	(100%)
กลุ่มที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	72,44.18	38,641.27	41,466.13	87,351.53
วัยแรงงาน (77%), วัยเด็ก (11%), วัยชรา (12%)	(8.3%)	(44.2%)	(47.5%)	(100%)
กลุ่มที่ 3 พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	25,748.82	40,623.35	84,452.91	150,825.08
วัยแรงงาน (80%), วัยเด็ก (8%), วัยชรา (12%)	(17.1%)	(26.9%)	(56.0%)	(100%)
กลุ่มที่ 4 พื้นที่พาณิชยกรรม ถนนสุขุมวิท	32,715.74	52,676.38	171,363.36	256,755.48
วัยแรงงาน (84%), วัยเด็ก (7%), วัยชรา (9%)	(12.8%)	(20.5%)	(66.7%)	(100%)

จากตารางที่ 5-42 พบว่า **กลุ่มที่ 1** คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีสัดส่วนโครงสร้างประชากร คือ วัยแรงงานร้อยละ 74, วัยเด็กร้อยละ 11, และวัยชราร้อยละ 15 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยน้อยที่สุดเท่ากับ 3,834.18 และ 26,190.56 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.9 และ 6.3 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ **กลุ่มที่ 2** คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ มีสัดส่วนโครงสร้างประชากร คือ วัยแรงงานร้อยละ 77, วัยเด็กร้อยละ 11, และวัยชราร้อยละ 12 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 7,244.18 และ 38,641.27 ตารางเมตรหรือร้อยละ 8.3 และ 44.2 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ **กลุ่มที่ 3** คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ มีสัดส่วนโครงสร้างประชากร คือ วัยแรงงานร้อยละ 80, วัยเด็กร้อยละ 8, และวัยชราร้อยละ 12 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยมากที่สุดเท่ากับ 25,748.82 และ 40,623.35 ตารางเมตรหรือร้อยละ 17.1 และ 26.9 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ และ **กลุ่มที่ 4** คือ พื้นที่พาณิชยกรรมเกาะตัวตามแนวถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนโครงสร้างประชากร คือ วัยแรงงานร้อยละ 84, วัยเด็กร้อยละ 7, และวัยชราร้อยละ 9 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ

32715.74 และ 52676.38 ตารางเมตรหรือร้อยละ 12.8 และ 20.5 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-43 วิเคราะห์ปัจจัยลักษณะประชากรที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

โครงสร้างประชากร	อาคารสถาน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	รวม
	ประกอบการ	ประกอบการ	ประกอบการ	
	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2	รูปแบบที่ 3	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	123	35	0	158
วัยแรงงาน (74%), วัยเด็ก (11%), วัยชรา (15%)	(77.8%)	(22.2%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	215	187	6	408
วัยแรงงาน (77%), วัยเด็ก (11%), วัยชรา (12%)	(52.7%)	(45.8%)	(1.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	87	288	13	387
วัยแรงงาน (80%), วัยเด็ก (8%), วัยชรา (12%)	(22.5%)	(74.2%)	(3.3%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชย์กรรม ถนนสุขุมวิท	92	309	30	431
วัยแรงงาน (84%), วัยเด็ก (7%), วัยชรา (9%)	(21.3%)	(71.7%)	(7.0%)	(100%)

จากตารางที่ 5-43 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีสัดส่วนโครงสร้างประชากรคือ วัยแรงงานร้อยละ 74, วัยเด็กร้อยละ 11, และวัยชราร้อยละ 15 มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 123 และ 35 แห่งหรือร้อยละ 77.8 และ 22.2 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ มีสัดส่วนโครงสร้างประชากร คือ วัยแรงงานร้อยละ 77, วัยเด็กร้อยละ 11, และวัยชราร้อยละ 12 มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 215, 187, และ 6 แห่งหรือร้อยละ 52.7, 45.8, และ 1.5 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรม มีสัดส่วนโครงสร้างประชากร คือ วัยแรงงานร้อยละ 80, วัยเด็กร้อยละ 8, และวัยชราร้อยละ 12 มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 87, 288, และ 13 แห่งหรือร้อยละ 22.5, 74.2, และ 3.3 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมเกาะตัวตามแนวถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนโครงสร้างประชากร คือ วัยแรงงานร้อยละ 84, วัยเด็กร้อยละ 7, และวัยชราร้อยละ 9 มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 92, 309, และ 30 แห่งหรือร้อยละ 21.3, 71.7, และ 7 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-44 วิเคราะห์ปัจจัยลักษณะประชากรที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของ
พัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

โครงสร้างประชากร	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	รวม
	อุปโภค บริโภค	เสื้อผ้า เครื่องประดับ	อุปกรณ์ เครื่องใช้	บริการด้าน สุขภาพ	บริการด้าน สันทนาการ	
กลุ่มที่ 1 พื้นที่ชุมชนชายทะเล	128	14	10	9	11	172
วัยแรงงาน (74%), วัยเด็ก (11%), วัยชรา (15%)	(74.4%)	(8.1%)	(5.8%)	(5.3%)	(6.4%)	(100%)
กลุ่มที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	240	67	123	43	58	531
วัยแรงงาน (77%), วัยเด็ก (11%), วัยชรา (12%)	(45.2%)	(12.6%)	(23.1%)	(8.1%)	(10.0%)	(100%)
กลุ่มที่ 3 พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	229	60	120	36	60	505
วัยแรงงาน (80%), วัยเด็ก (8%), วัยชรา (12%)	(45.3%)	(11.9%)	(23.8%)	(7.1%)	(11.9%)	(100%)
กลุ่มที่ 4 พื้นที่พาณิชย์กรรม สุขุมวิท	169	108	253	22	75	627
วัยแรงงาน (84%), วัยเด็ก (7%), วัยชรา (9%)	(27%)	(17.2%)	(40.3%)	(3.5%)	(11.0%)	(100%)

จากตารางที่ 5-44 พบว่า **กลุ่มที่ 1** คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีสัดส่วนโครงสร้างประชากร คือ วัยแรงงานร้อยละ 74, วัยเด็กร้อยละ 11, และวัยชราร้อยละ 15 มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 128 แห่งหรือร้อยละ 74.4 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าเสื้อผ้าเครื่องประดับ เท่ากับ 14 แห่งหรือร้อยละ 8.1 ของสินค้าทั้งหมด

กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิสุทธิพรการ มีสัดส่วนโครงสร้างประชากร คือ วัยแรงงานร้อยละ 77, วัยเด็กร้อยละ 11, และวัยชราร้อยละ 12 มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 240 แห่งหรือร้อยละ 45.2 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้ เท่ากับ 123 แห่งหรือร้อยละ 23.1 ของสินค้าทั้งหมด

กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรม มีสัดส่วนโครงสร้างประชากร คือ วัยแรงงานร้อยละ 80, วัยเด็กร้อยละ 8, และวัยชราร้อยละ 12 มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 229 แห่งหรือร้อยละ 45.3 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้ เท่ากับ 120 แห่งหรือร้อยละ 23.8 ของสินค้าทั้งหมด และ **กลุ่มที่ 4** คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมเกาะตัวตามแนวถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนโครงสร้างประชากร คือ วัยแรงงานร้อยละ 84, วัยเด็กร้อยละ 7, และวัยชราร้อยละ 9 มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้มากที่สุดเท่ากับ 253 แห่งหรือร้อยละ 40.3 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปโภคบริโภคเท่ากับ 169 แห่งหรือร้อยละ 27.2 ของสินค้าทั้งหมด

● ปัจจัยพฤติกรรมการเดินทางส่วนบุคคล

ตารางที่ 5-45 วิเคราะห์พฤติกรรมการเดินทางส่วนบุคคลที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมของพัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

จำนวนยานยนต์ที่จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติรถยนต์	พื้นที่พาณิชยกรรม (ตร.ม.)	พื้นที่กึ่งพาณิชยกรรม (ตร.ม.)	พื้นที่อื่นๆ (ตร.ม.)	รวม
กลุ่มที่ 1 พื้นที่ชุมชนชายทะเล การจดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 521 คันปี	3,834.18 (0.9 %)	26,190.56 (6.3 %)	382,015.11 (92.7 %)	412,039.85 (100%)
กลุ่มที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า การจดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 655 คันปี	72,44.18 (8.3%)	38,641.27 (44.2%)	41,466.13 (47.5%)	87,351.53 (100%)
กลุ่มที่ 3 พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่ การจดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 710 คันปี	25,748.82 (17.1%)	40,623.35 (26.9%)	84,452.91 (56.0%)	150,825.08 (100%)
กลุ่มที่ 4 พื้นที่พาณิชยกรรม ถนนสุขุมวิท การจดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 887 คันปี	32,715.74 (12.8%)	52,676.38 (20.5%)	171,363.36 (66.7%)	256,755.48 (100%)

จากตารางที่ 5-45 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล ประชาชนจดทะเบียนยานยนต์น้อยที่สุดเฉลี่ย 521 คันต่อปี มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยน้อยที่สุดเท่ากับ 3,834.18 และ 26,190.56 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.9 และ 6.3 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ ประชาชนจดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 655 คันต่อปี มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 7,244.18 และ 38,641.27 ตารางเมตรหรือร้อยละ 8.3 และ 44.2 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ ประชาชนจดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 710 คันต่อปี มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยมากที่สุดเท่ากับ 25,748.82 และ 40,623.35 ตารางเมตรหรือร้อยละ 17.1 และ 26.9 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมเกาะตัวตามแนวถนนสุขุมวิท ประชาชนจดทะเบียนยานยนต์มากที่สุดเฉลี่ย 887 คันต่อปี มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 32,715.74 และ 52,676.38 ตารางเมตรหรือร้อยละ 12.8 และ 20.5 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-46 วิเคราะห์ปัจจัยลักษณะประชากรที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการ
ช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

จำนวนยานยนต์ที่จดทะเบียนตาม พระราชบัญญัติรถยนต์	อาคารสถาน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	รวม
	ประกอบการ รูปแบบที่ 1	ประกอบการ รูปแบบที่ 2	ประกอบการ รูปแบบที่ 3	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	123	35	0	158
การจดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 521 คันปี	(77.8%)	(22.2%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	215	187	6	408
การจดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 655 คันปี	(52.7%)	(45.8%)	(1.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	87	288	13	387
การจดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 710 คันปี	(22.5%)	(74.2%)	(3.3%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม ถนนสุขุมวิท	92	309	30	431
การจดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 887 คันปี	(21.3%)	(71.7%)	(7.0%)	(100%)

จากตารางที่ 5-46 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล ประชาชนจดทะเบียนยานยนต์น้อยที่สุดเฉลี่ย 521 คันต่อปี มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 123 และ 35 แห่งหรือร้อยละ 77.8 และ 22.2 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ ประชาชนจดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 655 คันต่อปี มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 215, 187, และ 6 แห่งหรือร้อยละ 52.7, 45.8, และ 1.5 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม ประชาชนจดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 710 คันต่อปี มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 87, 288, และ 13 แห่งหรือร้อยละ 22.5, 74.2, และ 3.3 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมเกาะตัวตามแนวถนนสุขุมวิท ประชาชนจดทะเบียนยานยนต์มากที่สุดเฉลี่ย 887 คันต่อปี มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 92, 309, และ 30 แห่งหรือร้อยละ 21.3, 71.7, และ 7 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-47 วิเคราะห์ปัจจัยลักษณะประชากรที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของ
พัฒนาการช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540)

จำนวนยานยนต์ที่จดทะเบียนตาม พระราชบัญญัติรถยนต์	หมวดสินค้า		หมวดสินค้า		หมวดสินค้า	
	อุปโภค บริโภค	เสื้อผ้า เครื่องประดับ	อุปกรณ์ เครื่องใช้	บริการด้าน สุขภาพ	บริการด้าน สันทนาการ	รวม
กลุ่มที่ 1 พื้นที่ชุมชนชายทะเล	128	14	10	9	11	172
จดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 521 คันปี	(74.4%)	(8.1%)	(5.8%)	(5.3%)	(6.4%)	(100%)
กลุ่มที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	240	67	123	43	58	531
จดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 655 คันปี	(45.2%)	(12.6%)	(23.1%)	(8.1%)	(10.0%)	(100%)
กลุ่มที่ 3 พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	229	60	120	36	60	505
จดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 710 คันปี	(45.3%)	(11.9%)	(23.8%)	(7.1%)	(11.9%)	(100%)
กลุ่มที่ 4 พื้นที่พาณิชย์กรรม สุขุมวิท	169	108	253	22	75	627
จดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 887 คันปี	(27%)	(17.2%)	(40.3%)	(3.5%)	(11.0%)	(100%)

จากตารางที่ 5-47 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล ประชาชนจดทะเบียนยานยนต์น้อยที่สุดเฉลี่ย 521 คันต่อปี มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 128 แห่งหรือร้อยละ 74.4 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าเสื้อผ้าเครื่องประดับ เท่ากับ 14 แห่งหรือร้อยละ 8.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรพลาการ ประชาชนจดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 655 คันต่อปี มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 240 แห่งหรือร้อยละ 45.2 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้ เท่ากับ 123 แห่งหรือร้อยละ 23.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรม ประชาชนจดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 710 คันต่อปี มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 229 แห่งหรือร้อยละ 45.3 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้ เท่ากับ 120 แห่งหรือร้อยละ 23.8 ของสินค้าทั้งหมด และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมเกาะตัวตามแนวถนนสุขุมวิท ประชาชนจดทะเบียนยานยนต์มากที่สุดเฉลี่ย 887 คันต่อปี มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้มากที่สุดเท่ากับ 253 แห่งหรือร้อยละ 40.3 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปโภคบริโภคเท่ากับ 120 แห่งหรือร้อยละ 23.8 ของสินค้าทั้งหมด

5.4 วิเคราะห์ปัจจัยพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

ยุคศูนย์กลางการค้าชานเมือง (Chonburi Suburban City Center)

สามารถแบ่งกลุ่มและบทบาทของพื้นที่ในการวิเคราะห์ ได้ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล

กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมเก่า บริเวณถนนวิจิตรปราการ

กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ บริเวณทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท

กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมตามแนวถนนสุขุมวิท

● ปัจจัยการพัฒนาระบบคมนาคม

ตารางที่ 5-48 วิเคราะห์ปัจจัยการพัฒนาระบบคมนาคมที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

สัดส่วนพื้นที่ถนนต่อพื้นที่ชุมชน	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	รวม
	พาณิชยกรรม (ตร.ม.)	กึ่งพาณิชยกรรม (ตร.ม.)	อื่นๆ (ตร.ม.)	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	3,717.23	25,102.51	381,972.41	410,792.16
สัดส่วนพื้นที่ถนนน้อย (5-10%)	(0.9%)	(6.1%)	(93.0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	7,149.18	38,641.27	41,466.13	87,256.58
สัดส่วนพื้นที่ถนนปานกลาง (11-15%)	(8.2%)	(44.3%)	(47.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	34,485.17	40,623.35	77,716.91	152,825.43
สัดส่วนพื้นที่ถนนมาก (16-20%)	(22.6%)	(26.6%)	(50.8%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม ถนนสุขุมวิท	29,607.13	52,676.38	172,963.18	255,246.69
สัดส่วนพื้นที่ถนนมาก (16-20%)	(11.6%)	(20.6%)	(67.8%)	(100%)

จากตารางที่ 5-48 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเลทางด้านทิศตะวันตกของเมือง มีการพัฒนาถนนเลียบชายทะเลเพื่อแก้ปัญหาจราจรในเมืองระยะที่ 2 ทำให้มีพื้นที่ถนนเพิ่มขึ้น แต่ยังคงมีสัดส่วนพื้นที่ถนนน้อยที่สุดเท่ากับร้อยละ 5-10 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยน้อยที่สุดเท่ากับ 3717.23 และ 25102.51 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.9 และ 6.1 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด ตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ มีสัดส่วนพื้นที่ถนนเท่ากับร้อยละ 11-15 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 7149.18 และ 38,641.27 ตารางเมตรหรือ

ร้อยละ 8.3 และ 44.3 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ถนนมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 16-20 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพาณิชย์กรรมกึ่งที่พักอาศัยมากที่สุดเท่ากับ 34,485.17 และ 40,623.35 ตารางเมตรหรือร้อยละ 22.6 และ 26.6 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมตามแนวถนนสุขุมวิท ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ถนนมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 16-20 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพาณิชย์กรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 29,607.13 และ 52,676.38 ตารางเมตรหรือร้อยละ 12.8 และ 20.5 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-49 วิเคราะห์ปัจจัยการพัฒนาระบบคมนาคมที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

สัดส่วนพื้นที่ถนนต่อพื้นที่ชุมชน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	รวม
	ประกอบการ	ประกอบการ	ประกอบการ	
	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2	รูปแบบที่ 3	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	102	78	0	180
สัดส่วนพื้นที่ถนนน้อย (5-10%)	(56.7%)	(43.3%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	198	196	6	400
สัดส่วนพื้นที่ถนนปานกลาง (11-15%)	(49.5%)	(49.0%)	(1.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	73	315	21	409
สัดส่วนพื้นที่ถนนมาก (16-20%)	(17.8%)	(77.0%)	(5.1%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชย์กรรม ถนนสุขุมวิท	84	376	42	502
สัดส่วนพื้นที่ถนนมาก (16-20%)	(16.7%)	(74.9%)	(8.4%)	(100%)

จากตารางที่ 5-49 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเลทางด้านทิศตะวันตกของเมืองมีการพัฒนาถนนเลียบริมชายทะเลเพื่อแก้ปัญหาจราจรในเมืองระยะที่ 2 ทำให้มีพื้นที่ถนนเพิ่มขึ้นแต่ยังคงมีสัดส่วนพื้นที่ถนนน้อยที่สุดเท่ากับร้อยละ 5-10 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 102 และ 78 แห่งหรือร้อยละ 56.7 และ 43.3 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวชิรปราการ มีสัดส่วนพื้นที่ถนนเท่ากับร้อยละ 11-15 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 198, 196, และ 6 แห่งหรือร้อยละ 49.5, 49.0, และ 1.5 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่

ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ถนนมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 16-20 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 73, 315, และ 21 แห่งหรือร้อยละ 17.8, 77.0, และ 5.1 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมตามแนวถนนสุขุมวิท ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ถนนมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 16-20 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 84, 376, และ 42 แห่งหรือร้อยละ 16.7, 74.9, และ 8.4 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-50 วิเคราะห์ปัจจัยการพัฒนาระบบคมนาคมที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

สัดส่วนพื้นที่ถนนต่อพื้นที่ชุมชน	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	รวม
	อุปโภคบริโภค	เสื้อผ้าเครื่องประดับ	อุปกรณ์เครื่องใช้	บริการด้านสุขภาพ	บริการด้านสินค้านานาชาติ	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	106	80	18	45	17	266
สัดส่วนพื้นที่ถนนน้อย (5-10%)	(39.8%)	(30.1%)	(6.8%)	(16.9%)	(6.4%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	171	98	84	126	91	570
สัดส่วนพื้นที่ถนนปานกลาง (11-15%)	(30.0%)	(17.2%)	(14.7%)	(22.1%)	(16.0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	184	76	125	68	140	593
สัดส่วนพื้นที่ถนนมาก (16-20%)	(31.0%)	(12.8%)	(21.1%)	(11.5%)	(23.6%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชย์กรรม สุขุมวิท	143	124	269	58	96	690
สัดส่วนพื้นที่ถนนมาก (16-20%)	(20.7%)	(18.0%)	(39.0%)	(8.4%)	(13.9%)	(100%)

จากตารางที่ 5-50 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเลทางด้านทิศตะวันตกของเมืองมีการพัฒนาถนนเลียบริมชายทะเลเพื่อแก้ปัญหาจราจรในเมืองระยะที่ 2 ทำให้มีพื้นที่ถนนเพิ่มขึ้นแต่ยังคงมีสัดส่วนพื้นที่ถนนน้อยที่สุดเท่ากับร้อยละ 5-10 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 106 แห่งหรือร้อยละ 39.8 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าเสื้อผ้าเครื่องนุ่มห่มและเครื่องประดับ เท่ากับ 80 แห่งหรือร้อยละ 30.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปรกการ มีสัดส่วนพื้นที่ถนนเท่ากับร้อยละ 11-15 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 171 แห่งหรือร้อยละ 30.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าบริการทางด้านสุขภาพ เท่ากับ 126 แห่งหรือร้อยละ 22.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ถนนมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 16-20 ของพื้นที่

ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 184 แห่งหรือร้อยละ 31.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าบริการทางด้านสหนาการ เท่ากับ 140 แห่งหรือร้อยละ 23.6 ของสินค้าทั้งหมด และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมตาม แนวถนนสุขุมวิท ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ถนนมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 16-20 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดอุปกรณ์เครื่องใช้มากที่สุดเท่ากับ 269 แห่งหรือ ร้อยละ 39.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปโภคบริโภค เท่ากับ 143 แห่งหรือ ร้อยละ 20.7 ของสินค้าทั้งหมด

● ปัจจัยความสะดวจากการเข้าถึง

ตารางที่ 5-51 วิเคราะห์ปัจจัยความสะดวจากการเข้าถึงที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ พาณิชยกรรมของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

ค่าศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวม (global integration value)	พื้นที่ พาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	พื้นที่ กึ่งพาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	พื้นที่ อื่นๆ (ตร.ม.)	รวม
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล (Integ Rad = 0.7193661)	37,17.23 (0.9%)	25,102.51 (6.1%)	381,972.41 (93.0%)	410,792.16 (100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า (Integ Rad = 0.7056988)	7,149.18 (8.2%)	38,641.27 (44.3%)	41,466.13 (47.5%)	87,256.58 (100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่ (Integ Rad = 0.7473696)	34,485.17 (22.6%)	40,623.35 (26.6%)	77,716.91 (50.8%)	152,825.43 (100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชย์กรรม ถนนสุขุมวิท (Integ Rad = 0.7446188)	29,607.13 (11.6%)	52,676.38 (20.6%)	172,963.18 (67.8%)	255,246.69 (100%)

จากตารางที่ 5-51 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล เป็นพื้นที่เพื่อพักอาศัยหนาแน่นมากบริเวณเขตชั้นในสุดทางด้านทิศตะวันตกของเมืองติดกับทะเลอ่าวไทย มีค่าศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมเท่ากับ 0.7193661 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพาณิชย์กรรมกึ่งที่พักอาศัยน้อยที่สุดเท่ากับ 3717.23 และ 25102.51 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.9 และ 6.1 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการในเขตพื้นที่ชั้นในของเมืองติดกับชุมชนชายทะเล มีค่าศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมน้อยที่สุดเท่ากับ 0.7056988 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพาณิชย์กรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 7149.18 และ 38,641.27 ตารางเมตรหรือร้อยละ 8.3 และ 44.3 ของการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนน สุขุมวิท จากอิทธิพลของถนนวงแหวนหรือถนนเลียบเมืองชลบุรี ทำให้ศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมในพื้นที่ศูนย์กลางเมืองชลบุรีบริเวณถนนสุขุมวิทลดระดับลง (พงษ์ศักดิ์ ศรีจุม ,2551) อย่างไรก็ตามยังคงมีค่าศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมมากที่สุดในพื้นที่ศึกษา เท่ากับ 0.7473696 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและ พาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยมากที่สุดเท่ากับ 34,485.17 และ 40,623.35 ตารางเมตรหรือร้อยละ 22.6 และ 26.6 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่ พาณิชยกรรมตามแนวถนนสุขุมวิท มีค่าศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมน้อยที่สุดเท่ากับ 0.7446188 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่ง ที่พักอาศัยเท่ากับ 29,607.13 และ 52,676.38 ตารางเมตรหรือร้อยละ 12.8 และ 20.5 ของการ ใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-52 วิเคราะห์ปัจจัยความสะดวกจากการเข้าถึงที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของ พัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

ค่าศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวม (global integration value)	อาคารสถาน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	รวม
	ประกอบการ รูปแบบที่ 1	ประกอบการ รูปแบบที่ 2	ประกอบการ รูปแบบที่ 3	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล (Integ Rad = 0.7193661)	102 (56.7%)	78 (43.3%)	0 (0%)	180 (100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า (Integ Rad = 0.7056988)	198 (49.5%)	196 (49.0%)	6 (1.5%)	400 (100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่ (Integ Rad = 0.7473696)	73 (17.8%)	315 (77.0%)	21 (5.1%)	409 (100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม ถนนสุขุมวิท (Integ Rad = 0.7446188)	84 (16.7%)	376 (74.9%)	42 (8.4%)	502 (100%)

จากตารางที่ 5-52 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล เป็นพื้นที่เพื่อพักอาศัยหนาแน่นมากบริเวณเขตชั้นในสุดทางด้านทิศตะวันตกของเมืองติดกับทะเลอ่าวไทย มีค่าศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมเท่ากับ 0.7193661 มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 102 และ 78 แห่งหรือร้อยละ 56.7 และ 43.3 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการในเขตพื้นที่ชั้นในของเมืองติดกับชุมชนชายทะเล มีค่าศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมน้อย

ที่สุดเท่ากับ 0.7056988 มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 198, 196, และ 6 แห่งหรือร้อยละ 49.5, 49.0, และ 1.5 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท จากอิทธิพลของถนนวงแหวนหรือถนนเลียบเมืองชลบุรี ทำให้ศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมในพื้นที่ศูนย์กลางเมืองชลบุรีบริเวณถนนสุขุมวิทลดระดับลง (พงษ์ศักดิ์ ศรีจุม, 2551) อย่างไรก็ตามยังคงมีค่าศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมมากที่สุดในพื้นที่ศึกษาเท่ากับ 0.7473696 มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 73, 315, และ 21 แห่งหรือร้อยละ 17.8, 77.0, และ 5.1 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมตามแนวถนนสุขุมวิท มีค่าศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมน้อยที่สุดเท่ากับ 0.7446188 มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 84, 376, และ 42 แห่งหรือร้อยละ 16.7, 74.9, และ 8.4 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-53 วิเคราะห์ปัจจัยความสะดวจากการเข้าถึงที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

ค่าศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวม (global integration value)	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	รวม
	อุปโภค บริโภค	เสื้อผ้า เครื่องประดับ	อุปกรณ์ เครื่องใช้	บริการด้าน สุขภาพ	บริการด้าน สันทนาการ	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล (Integ Rad = 0.7193661)	106 (39.8%)	80 (30.1%)	18 (6.8%)	45 (16.9%)	17 (6.4%)	266 (100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า (Integ Rad = 0.7056988)	171 (30.0%)	98 (17.2%)	84 (14.7%)	126 (22.1%)	91 (16.0%)	570 (100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่ (Integ Rad = 0.7473696)	184 (31.0%)	76 (12.8%)	125 (21.1%)	68 (11.5%)	140 (23.6%)	593 (100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม สุขุมวิท (Integ Rad = 0.7446188)	143 (20.7%)	124 (18.0%)	269 (39.0%)	58 (8.4%)	96 (13.9%)	690 (100%)

จากตารางที่ 5-53 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล เป็นพื้นที่เพื่อพักอาศัยหนาแน่นมากบริเวณเขตชั้นในสุดทางด้านทิศตะวันตกของเมืองติดกับทะเลอ่าวไทย มีค่าศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมเท่ากับ 0.7193661 มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 106 แห่งหรือร้อยละ 39.8 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าเสื้อผ้าเครื่องนุ่มห่มและเครื่องประดับ เท่ากับ 80 แห่งหรือร้อยละ 30.1

ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการในเขตพื้นที่ชั้นในของเมืองติดกับชุมชนชายทะเล มีค่าศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมน้อยที่สุดเท่ากับ 0.7056988 มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 171 แห่งหรือร้อยละ 30.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าบริการทางด้านสุขภาพเท่ากับ 126 แห่งหรือร้อยละ 22.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท จากอิทธิพลของถนนวงแหวนหรือถนนเลียบเมืองชลบุรีทำให้ศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมในพื้นที่ศูนย์กลางเมืองชลบุรีบริเวณถนนสุขุมวิทลดระดับลง (พงษ์ศักดิ์ ศรีจุม, 2551) อย่างไรก็ตามยังคงมีค่าศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมมากที่สุดในพื้นที่ศึกษาเท่ากับ 0.7473696 มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 184 แห่งหรือร้อยละ 31.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าบริการทางด้านสันตนาการ เท่ากับ 140 แห่งหรือร้อยละ 23.6 ของสินค้าทั้งหมด และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมตามแนวถนนสุขุมวิท มีค่าศักยภาพการเข้าถึงในระดับพื้นที่รวมน้อยที่สุดเท่ากับ 0.7446188 มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดอุปกรณ์เครื่องใช้มากที่สุดเท่ากับ 269 แห่งหรือร้อยละ 39.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปโภคบริโภค เท่ากับ 143 แห่งหรือร้อยละ 20.7 ของสินค้าทั้งหมด

• ปัจจัยความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภค

ตารางที่ 5-54 วิเคราะห์ปัจจัยความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

การใช้ไฟฟ้า/น้ำประปา	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	รวม
	พาณิชยกรรม (ตร.ม.)	กึ่งพาณิชยกรรม (ตร.ม.)	อื่นๆ (ตร.ม.)	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล 17 กิโลเมตรต่อ ชม. / 593,186 ลบ.ม.	37,172.23 (0.9%)	25,102.51 (6.1%)	381,972.41 (93.0%)	410,792.16 (100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า 15 กิโลเมตรต่อ ชม. / 534,555 ลบ.ม.	7,149.18 (8.2%)	38,641.27 (44.3%)	41,466.13 (47.5%)	87,256.58 (100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่ 12 กิโลเมตรต่อ ชม. / 419,997 ลบ.ม.	34,485.17 (22.6%)	40,623.35 (26.6%)	77,716.91 (50.8%)	152,825.43 (100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม ถนนสุขุมวิท 19 กิโลเมตรต่อ ชม./ 686,348 ลบ.ม.	29,607.13 (11.6%)	52,676.38 (20.6%)	172,963.18 (67.8%)	255,246.69 (100%)

จากตารางที่ 5-54 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ย 17 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมงและใช้น้ำประปาเฉลี่ย 593,186 ลูกบาศก์เมตรต่อปี มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยน้อยที่สุดเท่ากับ 3717.23 และ 25102.51 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.9 และ 6.1 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ

กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิสุทธิพรากการ มีการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ย 15 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมงและใช้น้ำประปาเฉลี่ย 534,556 ลูกบาศก์เมตรต่อปี มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 7149.18 และ 38,641.27 ตารางเมตรหรือร้อยละ 8.3 และ 44.3 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ

กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท มีการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ย 12 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมงและใช้น้ำประปาเฉลี่ย 419,997 ลูกบาศก์เมตรต่อปี มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยมากที่สุดเท่ากับ 34,485.17 และ 40,623.35 ตารางเมตรหรือร้อยละ 22.6 และ 26.6 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมตามแนวถนนสุขุมวิท มีการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ย 19 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมงและใช้น้ำประปาเฉลี่ย 686,348 ลูกบาศก์เมตรต่อปี มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 29,607.13 และ 52,676.38 ตารางเมตรหรือร้อยละ 12.8 และ 20.5 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-55 วิเคราะห์ปัจจัยความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

การใช้ไฟฟ้าน้ำประปา	อาคารสถาน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	รวม
	ประกอบการ รูปแบบที่ 1	ประกอบการ รูปแบบที่ 2	ประกอบการ รูปแบบที่ 3	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	102	78	0	180
17 กิโลวัตต์ต่อ ชม. / 593,186 ลบ.ม.	(56.7%)	(43.3%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	198	196	6	400
15 กิโลวัตต์ต่อ ชม. / 534,555 ลบ.ม.	(49.5%)	(49.0%)	(1.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	73	315	21	409
12 กิโลวัตต์ต่อ ชม. / 419,997 ลบ.ม.	(17.8%)	(77.0%)	(5.1%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม ถนนสุขุมวิท	84	376	42	502
19 กิโลวัตต์ต่อ ชม./ 686,348 ลบ.ม.	(16.7%)	(74.9%)	(8.4%)	(100%)

จากตารางที่ 5-55 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ย 17 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมงและใช้น้ำประปาเฉลี่ย 593,186 ลูกบาศก์เมตรต่อปี มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 102 และ 78 แห่งหรือร้อยละ 56.7 และ 43.3 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ มีการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ย 15 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมงและใช้น้ำประปาเฉลี่ย 534,556 ลูกบาศก์เมตรต่อปี มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 198, 196, และ 6 แห่งหรือร้อยละ 49.5, 49.0, และ 1.5 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท มีการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ย 12 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมงและใช้น้ำประปาเฉลี่ย 419,997 ลูกบาศก์เมตรต่อปี มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 73, 315, และ 21 แห่งหรือร้อยละ 17.8, 77.0, และ 5.1 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมตามแนวถนนสุขุมวิท มีการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ย 19 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมงและใช้น้ำประปาเฉลี่ย 686,348 ลูกบาศก์เมตรต่อปี มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 84, 376, และ 42 แห่งหรือร้อยละ 16.7, 74.9, และ 8.4 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-56 วิเคราะห์ปัจจัยความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

การใช้ไฟฟ้าน้ำประปา	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	รวม
	อุปโภค บริโภค	เสื้อผ้า เครื่องประดับ	อุปกรณ์ เครื่องใช้	บริการด้าน สุขภาพ	บริการด้าน สันทนาการ	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล 17 กิโลวัตต์ต่อ ชม. / 593,186 ลบ.ม.	106 (39.8%)	80 (30.1%)	18 (6.8%)	45 (16.9%)	17 (6.4%)	266 (100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า 15 กิโลวัตต์ต่อ ชม. / 534,555 ลบ.ม.	171 (30.0%)	98 (17.2%)	84 (14.7%)	126 (22.1%)	91 (16.0%)	570 (100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่ 12 กิโลวัตต์ต่อ ชม. / 419,997 ลบ.ม.	184 (31.0%)	76 (12.8%)	125 (21.1%)	68 (11.5%)	140 (23.6%)	593 (100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม สุขุมวิท 19 กิโลวัตต์ต่อ ชม./ 686,348 ลบ.ม.	143 (20.7%)	124 (18.0%)	269 (39.0%)	58 (8.4%)	96 (13.9%)	690 (100%)

จากตารางที่ 5-56 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ย 17 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมงและใช้น้ำประปาเฉลี่ย 593,186 ลูกบาศก์เมตรต่อปี มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 106 แห่งหรือร้อยละ 39.8 ของ

สินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าเสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่มและเครื่องประดับ เท่ากับ 80 แห่ง หรือร้อยละ 30.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ มีการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ย 15 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมงและใช้น้ำประปาเฉลี่ย 534,556 ลูกบาศก์เมตรต่อปี มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 171 แห่งหรือร้อยละ 30.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าบริการทางด้านสุขภาพ เท่ากับ 126 แห่งหรือร้อยละ 22.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท มีการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ย 12 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมงและใช้น้ำประปาเฉลี่ย 419,997 ลูกบาศก์เมตรต่อปี มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 184 แห่งหรือร้อยละ 31.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าบริการทางด้านสหนาการ เท่ากับ 140 แห่งหรือร้อยละ 23.6 ของสินค้าทั้งหมด และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมตามแนวถนนสุขุมวิท มีการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ย 19 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมงและใช้น้ำประปาเฉลี่ย 686,348 ลูกบาศก์เมตรต่อปี มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดอุปกรณ์เครื่องใช้มากที่สุดเท่ากับ 269 แห่งหรือร้อยละ 39.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปโภคบริโภค เท่ากับ 143 แห่งหรือร้อยละ 20.7 ของสินค้าทั้งหมด

● ปัจจัยการขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 5-57 วิเคราะห์ปัจจัยการขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

สัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	รวม
	พาณิชยกรรม (ตร.ม.)	กึ่งพาณิชยกรรม (ตร.ม.)	อื่นๆ (ตร.ม.)	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	3,717.23	25,102.51	381,972.41	410,792.16
สัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยมากที่สุด (21-30%)	(0.9%)	(6.1%)	(93.0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	7,149.18	38,641.27	414,66.13	87,256.58
สัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยมากที่สุด (16-20%)	(8.2%)	(44.3%)	(47.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	34,485.17	40,623.35	77,716.91	152,825.43
สัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด (5-10%)	(22.6%)	(26.6%)	(50.8%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม ถนนสุขุมวิท	29,607.13	52,676.38	172,963.18	255,246.69
สัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยปานกลาง (11-15%)	(11.6%)	(20.6%)	(67.8%)	(100%)

จากตารางที่ 5-57 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีลักษณะเป็นชุมชนพักอาศัยหนาแน่นมากบริเวณเขตชั้นในของเมือง ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยมากที่สุดเท่ากับร้อยละ

21-30 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยน้อยที่สุดเท่ากับ 3717.23 และ 25102.51 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.9 และ 6.1 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวชิรปราการ เป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากชุมชนชายทะเล ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยมากเท่ากับร้อยละ 16-20 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 7149.18 และ 38,641.27 ตารางเมตรหรือร้อยละ 8.3 และ 44.3 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยน้อยที่สุดเท่ากับร้อยละ 5-10 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยมากที่สุดเท่ากับ 34,485.17 และ 40,623.35 ตารางเมตรหรือร้อยละ 22.6 และ 26.6 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมตามแนวถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยเท่ากับร้อยละ 11-15 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 29,607.13 และ 52,676.38 ตารางเมตรหรือร้อยละ 12.8 และ 20.5 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-58 วิเคราะห์ปัจจัยปัจจัยการขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

สัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย	อาคารสถาน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	รวม
	ประกอบการ	ประกอบการ	ประกอบการ	
	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2	รูปแบบที่ 3	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	102	78	0	180
สัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยมากที่สุด (21-30%)	(56.7%)	(43.3%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	198	196	6	400
สัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยมาก (16-20%)	(49.5%)	(49.0%)	(1.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	73	315	21	409
สัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด (5-10%)	(17.8%)	(77.0%)	(5.1%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม ถนนสุขุมวิท	84	376	42	502
สัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยปานกลาง (11-15%)	(16.7%)	(74.9%)	(8.4%)	(100%)

จากตารางที่ 5-58 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีลักษณะเป็นชุมชนพักอาศัยหนาแน่นมากบริเวณเขตชั้นในของเมือง ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยมากที่สุดเท่ากับร้อยละ

21-30 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 102 และ 78 แห่งหรือร้อยละ 56.7 และ 43.3 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวชิรปราการ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวชิรปราการ เป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากชุมชนชายทะเล ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยมากเท่ากับร้อยละ 16-20 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 198, 196, และ 6 แห่งหรือร้อยละ 49.5, 49.0, และ 1.5 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยน้อยที่สุดเท่ากับร้อยละ 5-10 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 73, 315, และ 21 แห่งหรือร้อยละ 17.8, 77.0, และ 5.1 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมตามแนวถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยเท่ากับร้อยละ 11-15 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 84, 376, และ 42 แห่งหรือร้อยละ 16.7, 74.9, และ 8.4 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-59 วิเคราะห์ปัจจัยปัจจัยการขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

สัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	รวม
	อุปโภค บริโภค	เสื้อผ้า เครื่องประดับ	อุปกรณ์ เครื่องใช้	บริการด้าน สุขภาพ	บริการด้าน สันทนาการ	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	106	80	18	45	17	266
สัดส่วนที่อยู่อาศัยมากที่สุด (21-30%)	(39.8%)	(30.1%)	(6.8%)	(16.9%)	(6.4%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	171	98	84	126	91	570
สัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยมาก (16-20%)	(30.0%)	(17.2%)	(14.7%)	(22.1%)	(16.0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	184	76	125	68	140	593
สัดส่วนที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด (5-10%)	(31.0%)	(12.8%)	(21.1%)	(11.5%)	(23.6%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชย์กรรม สุขุมวิท	143	124	269	58	96	690
สัดส่วนที่อยู่อาศัยปานกลาง (11-15%)	(20.7%)	(18.0%)	(39.0%)	(8.4%)	(13.9%)	(100%)

จากตารางที่ 5-59 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีลักษณะเป็นชุมชนพักอาศัยหนาแน่นมากบริเวณเขตชั้นในของเมือง ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 21-30 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 106 แห่งหรือร้อยละ 39.8 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าเสื้อผ้า

เครื่องนุ่มห่มและเครื่องประดับ เท่ากับ 80 แห่งหรือร้อยละ 30.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวชิรปราการ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวชิรปราการ เป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากชุมชนชายทะเล ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยมาก เท่ากับร้อยละ 16-20 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 171 แห่งหรือร้อยละ 30.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าบริการทางด้านสุขภาพ เท่ากับ 126 แห่งหรือร้อยละ 22.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยน้อยที่สุดเท่ากับร้อยละ 5-10 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 184 แห่งหรือร้อยละ 31.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าบริการทางด้านขนส่งทางอากาศ เท่ากับ 140 แห่งหรือร้อยละ 23.6 ของสินค้าทั้งหมด และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมตามแนวถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยเท่ากับร้อยละ 11-15 ของพื้นที่ทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดอุปกรณ์เครื่องใช้มากที่สุด เท่ากับ 269 แห่งหรือร้อยละ 39.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปโภคบริโภค เท่ากับ 143 แห่งหรือร้อยละ 20.7 ของสินค้าทั้งหมด

● ปัจจัยการขยายตัวของย่านการค้าชานเมือง

ตารางที่ 5-60 วิเคราะห์ปัจจัยการขยายตัวของย่านการค้าชานเมืองที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

สัดส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรมชานเมือง ต่อ พื้นที่พาณิชย์กรรมชุมชน	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	รวม
	พาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	กึ่งพาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	อื่นๆ (ตร.ม.)	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	3,717.23	25,102.51	381,972.41	410,792.16
สัดส่วนพาณิชย์กรรมชานเมือง (109,457%)	(0.9%)	(6.1%)	(93.0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	7,149.18	38,641.27	41,466.13	87,256.58
สัดส่วนพาณิชย์กรรมชานเมือง (13,986%)	(8.2%)	(44.3%)	(47.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	34,485.17	40,623.35	77,716.91	152,825.43
สัดส่วนพาณิชย์กรรมชานเมือง (2,041%)	(22.6%)	(26.6%)	(50.8%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชย์กรรม ถนนสุขุมวิท	29,607.13	52,676.38	172,963.18	255,246.69
สัดส่วนพาณิชย์กรรมชานเมือง (3,249%)	(11.6%)	(20.6%)	(67.8%)	(100%)

จากตารางที่ 5-60 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีสัดส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรมชานเมืองมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 109,457 ของพื้นที่พาณิชย์กรรมของชุมชนทั้งหมด มีผลต่อ

สัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยน้อยที่สุดเท่ากับ 3717.23 และ 25102.51 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.9 และ 6.1 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ มีสัดส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมชานเมืองเท่ากับร้อยละ 13,986 ของพื้นที่พาณิชยกรรมของชุมชนทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 7149.18 และ 38,641.27 ตารางเมตรหรือร้อยละ 8.3 และ 44.3 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมชานเมืองเท่ากับร้อยละ 2,041 ของพื้นที่พาณิชยกรรมของชุมชนทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยมากที่สุดเท่ากับ 34,485.17 และ 40,623.35 ตารางเมตรหรือร้อยละ 22.6 และ 26.6 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมตามแนวถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมชานเมืองเท่ากับร้อยละ 3,249 ของพื้นที่พาณิชยกรรมของชุมชนทั้งหมด มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 29,607.13 และ 52,676.38 ตารางเมตรหรือร้อยละ 12.8 และ 20.5 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-61 วิเคราะห์ปัจจัยการขยายตัวของย่านการค้าชานเมืองที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

สัดส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมชานเมือง ต่อ พื้นที่พาณิชยกรรมชุมชน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	รวม
	ประกอบการ รูปแบบที่ 1	ประกอบการ รูปแบบที่ 2	ประกอบการ รูปแบบที่ 3	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	102	78	0	180
สัดส่วนพาณิชยกรรมชานเมือง (109,457%)	(56.7%)	(43.3%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	198	196	6	400
สัดส่วนพาณิชยกรรมชานเมือง (13,986%)	(49.5%)	(49.0%)	(1.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	73	315	21	409
สัดส่วนพาณิชยกรรมชานเมือง (2,041%)	(17.8%)	(77.0%)	(5.1%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม ถนนสุขุมวิท	84	376	42	502
สัดส่วนพาณิชยกรรมชานเมือง (3,249%)	(16.7%)	(74.9%)	(8.4%)	(100%)

จากตารางที่ 5-61 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีสัดส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมชานเมืองมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 109,457 ของพื้นที่พาณิชยกรรมของชุมชนทั้งหมด มีผลต่อ

รูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 102 และ 78 แห่งหรือร้อยละ 56.7 และ 43.3 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิสุทธิพรากการ มีสัดส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมชานเมืองเท่ากับร้อยละ 13,986 ของพื้นที่พาณิชยกรรมของชุมชนทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 198, 196, และ 6 แห่งหรือร้อยละ 49.5, 49.0, และ 1.5 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมชานเมืองเท่ากับร้อยละ 2,041 ของพื้นที่พาณิชยกรรมของชุมชนทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 73, 315, และ 21 แห่งหรือร้อยละ 17.8, 77.0, และ 5.1 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมตามแนวถนนสุขุมวิท พื้นที่พาณิชยกรรมตามแนวถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมชานเมืองเท่ากับร้อยละ 3,249 ของพื้นที่พาณิชยกรรมของชุมชนทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 84, 376, และ 42 แห่งหรือร้อยละ 16.7, 74.9, และ 8.4 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-62 วิเคราะห์ปัจจัยการขยายตัวของย่านการค้าชานเมืองที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

สัดส่วนพาณิชยกรรมชานเมือง ต่อ พื้นที่พาณิชยกรรมชุมชน	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	รวม
	อุปโภค	เสื้อผ้า	อุปกรณ์	บริการด้าน	บริการด้าน	
	บริโภค	เครื่องประดับ	เครื่องใช้	สุขภาพ	สินทนการ	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	106	80	18	45	17	266
พาณิชยกรรมชานเมือง (109,457%)	(39.8%)	(30.1%)	(6.8%)	(16.9%)	(6.4%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	171	98	84	126	91	570
พาณิชยกรรมชานเมือง (13,986%)	(30.0%)	(17.2%)	(14.7%)	(22.1%)	(16.0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	184	76	125	68	140	593
พาณิชยกรรมชานเมือง (2,041%)	(31.0%)	(12.8%)	(21.1%)	(11.5%)	(23.6%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม สุขุมวิท	143	124	269	58	96	690
พาณิชยกรรมชานเมือง (3,249%)	(20.7%)	(18.0%)	(39.0%)	(8.4%)	(13.9%)	(100%)

จากตารางที่ 5-62 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีสัดส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมชานเมืองมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 109,457 ของพื้นที่พาณิชยกรรมของชุมชนทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 106 แห่งหรือร้อยละ 39.8 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าเสื้อผ้าเครื่องนุ่มห่มและเครื่องประดับ เท่ากับ

80 แห่งหรือร้อยละ 30.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวชิรปราการ มีสัดส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรมชานเมืองเท่ากับร้อยละ 13,986 ของพื้นที่พาณิชย์กรรมของชุมชนทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 171 แห่งหรือร้อยละ 30.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าบริการทางด้านสุขภาพ เท่ากับ 126 แห่งหรือร้อยละ 22.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรมชานเมืองเท่ากับร้อยละ 2,041 ของพื้นที่พาณิชย์กรรมของชุมชนทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 184 แห่งหรือร้อยละ 31.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าบริการทางด้านสันตนาการ เท่ากับ 140 แห่งหรือร้อยละ 23.6 ของสินค้าทั้งหมด และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมตามแนวถนนสุขุมวิท พื้นที่พาณิชย์กรรมตามแนวถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรมชานเมืองเท่ากับร้อยละ 3,249 ของพื้นที่พาณิชย์กรรมของชุมชนทั้งหมด มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดอุปกรณ์เครื่องใช้มากที่สุดเท่ากับ 269 แห่งหรือร้อยละ 39.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปโภคบริโภค เท่ากับ 143 แห่งหรือร้อยละ 20.7 ของสินค้าทั้งหมด

● ปัจจัยราคาหรือค่าเช่าที่ดิน

ตารางที่ 5-63 วิเคราะห์ปัจจัยราคาหรือค่าเช่าที่ดินที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

ราคาประเมินที่ดิน	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	รวม
	พาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	กึ่งพาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	อื่นๆ (ตร.ม.)	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	3,717.23	25,102.51	381,972.41	410,792.16
ราคาประเมินน้อยที่สุด (7,000-10,000 บาท)	(0.9%)	(6.1%)	(93.0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	7,149.18	38,641.27	41,466.13	87,256.58
ราคาประเมินปานกลาง (10,001-30,000 บาท)	(8.2%)	(44.3%)	(47.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	34,485.17	40,623.35	77,716.91	152,825.43
ราคาประเมินมาก (30,001-50,000 บาท)	(22.6%)	(26.6%)	(50.8%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชย์กรรม ถนนสุขุมวิท	29,607.13	52,676.38	172,963.18	255,246.69
ราคาประเมินมากที่สุด (50,001-70,000 บาท)	(11.6%)	(20.6%)	(67.8%)	(100%)

จากตารางที่ 5-63 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีลักษณะเป็นชุมชนแออัดค่อนข้างเสื่อมโทรมในเขตพื้นที่ชั้นในสุดของเมือง ทำให้มีราคาประเมินที่ดินน้อยที่สุดเท่ากับ

7,000-10,000 บาทต่อตารางวา มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยน้อยที่สุดเท่ากับ 3717.23 และ 25102.51 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.9 และ 6.1 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ ราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 10,001-30,000 บาทต่อตารางวา มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 7149.18 และ 38,641.27 ตารางเมตรหรือร้อยละ 8.3 และ 44.3 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท ราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 30,001-50,000 บาทต่อตารางวา มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยมากที่สุดเท่ากับ 34,485.17 และ 40,623.35 ตารางเมตรหรือร้อยละ 22.6 และ 26.6 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมตามแนวถนนสุขุมวิท มีราคาประเมินที่ดินมากที่สุดเท่ากับ 50,001-70,000 บาทต่อตารางวา มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 29,607.13 และ 52,676.38 ตารางเมตรหรือร้อยละ 12.8 และ 20.5 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-64 วิเคราะห์ปัจจัยปัจจัยราคาหรือค่าเช่าที่ดินที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

ราคาประเมินที่ดิน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	รวม
	ประกอบการ	ประกอบการ	ประกอบการ	
	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2	รูปแบบที่ 3	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	102	78	0	180
ราคาประเมินน้อยที่สุด (7,000-10,000 บาท)	(56.7%)	(43.3%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	198	196	6	400
ราคาประเมินปานกลาง (10,001-30,000 บาท)	(49.5%)	(49.0%)	(1.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	73	315	21	409
ราคาประเมินมาก (30,001-50,000 บาท)	(17.8%)	(77.0%)	(5.1%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม ถนนสุขุมวิท	84	376	42	502
ราคาประเมินมากที่สุด (50,001-70,000 บาท)	(16.7%)	(74.9%)	(8.4%)	(100%)

จากตารางที่ 5-64 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีลักษณะเป็นชุมชนแออัดค่อนข้างเสื่อมโทรมในเขตพื้นที่ชั้นในสุดของเมือง ทำให้มีราคาประเมินที่ดินน้อยที่สุดเท่ากับ 7,000-10,000 บาทต่อตารางวา มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 และ

รูปแบบที่ 2 เท่ากับ 102 และ 78 แห่งหรือร้อยละ 56.7 และ 43.3 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ ราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 10,001-30,000 บาทต่อตารางวา มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 198, 196, และ 6 แห่งหรือร้อยละ 49.5, 49.0, และ 1.5 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท ราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 30,001-50,000 บาทต่อตารางวา มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 73, 315, และ 21 แห่งหรือร้อยละ 17.8, 77.0, และ 5.1 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมตามแนวถนนสุขุมวิท มีราคาประเมินที่ดินมากที่สุดเท่ากับ 50,001-70,000 บาทต่อตารางวา มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 84, 376, และ 42 แห่งหรือร้อยละ 16.7, 74.9, และ 8.4 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-65 วิเคราะห์ปัจจัยปัจจัยราคาหรือค่าเช่าที่ดินที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

ราคาประเมินที่ดิน	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	รวม
	อุปโภค บริโภค	เสื้อผ้า เครื่องประดับ	อุปกรณ์ เครื่องใช้	บริการด้าน สุขภาพ	บริการด้าน สันทนาการ	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	106	80	18	45	17	266
ราคาน้อยที่สุด (7,000-10,000 บาท)	(39.8%)	(30.1%)	(6.8%)	(16.9%)	(6.4%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	171	98	84	126	91	570
ราคาปานกลาง (10,001-30,000 บาท)	(30.0%)	(17.2%)	(14.7%)	(22.1%)	(16.0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	184	76	125	68	140	593
ราคาแพง (30,001-50,000 บาท)	(31.0%)	(12.8%)	(21.1%)	(11.5%)	(23.6%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม สุขุมวิท	143	124	269	58	96	690
ราคาแพงที่สุด (50,001-70,000 บาท)	(20.7%)	(18.0%)	(39.0%)	(8.4%)	(13.9%)	(100%)

จากตารางที่ 5-65 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีลักษณะเป็นชุมชนแออัดค่อนข้างเสื่อมโทรมในเขตพื้นที่ชั้นในสุดของเมือง ทำให้มีราคาประเมินที่ดินน้อยที่สุดเท่ากับ 7,000-10,000 บาทต่อตารางวา มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 106 แห่งหรือร้อยละ 39.8 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าเสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่มและเครื่องประดับ เท่ากับ 80 แห่งหรือร้อยละ 30.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ ราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 10,001-30,000

บาทต่อตารางวา มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุด เท่ากับ 171 แห่งหรือร้อยละ 30.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าบริการทางด้านสุขภาพ เท่ากับ 126 แห่งหรือร้อยละ 22.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมใหม่ ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท ราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 30,001-50,000 บาทต่อตารางวา มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 184 แห่งหรือร้อยละ 31.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าบริการทางด้านสันตนาการ เท่ากับ 140 แห่งหรือร้อยละ 23.6 ของสินค้าทั้งหมดและ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมตามแนวถนนสุขุมวิท มีราคาประเมินที่ดินมากที่สุดเท่ากับ 50,001-70,000 บาทต่อตารางวา มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดอุปกรณ์เครื่องใช้มากที่สุด เท่ากับ 269 แห่งหรือร้อยละ 39.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปโภคบริโภค เท่ากับ 143 แห่งหรือร้อยละ 20.7 ของสินค้าทั้งหมด

● ปัจจัยรายได้ประชากร

ตารางที่ 5-66 วิเคราะห์ปัจจัยรายได้ประชากรที่มีต่อการใช้จ่ายประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

รายได้เฉลี่ยประชากร	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	รวม
	พาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	กิ่งพาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	อื่นๆ (ตร.ม.)	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	3,717.23	25,102.51	381,972.41	410,792.16
รายได้เฉลี่ยน้อยที่สุด (10,000-40,000)	(0.9%)	(6.1%)	(93.0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	7,149.18	38,641.27	41,466.13	87,256.58
รายได้เฉลี่ยปานกลาง (40,001-80,000)	(8.2%)	(44.3%)	(47.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	34,485.17	40,623.35	77,716.91	152,825.43
รายได้เฉลี่ยปานกลาง (40,001-80,000)	(22.6%)	(26.6%)	(50.8%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชย์กรรม ถนนสุขุมวิท	29,607.13	52,676.38	172,963.18	255,246.69
รายได้เฉลี่ยมากที่สุด (80,001-150,000)	(11.6%)	(20.6%)	(67.8%)	(100%)

จากตารางที่ 5-66 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล ประชาชนมีรายได้เฉลี่ยน้อยที่สุดเท่ากับ 10,000 – 40,000 บาทต่อคนต่อปี มีผลต่อสัดส่วนของการใช้จ่ายประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพาณิชย์กรรมกิ่งที่พักอาศัยน้อยที่สุดเท่ากับ 3717.23 และ 25102.51 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.9 และ 6.1 ของการใช้จ่ายประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับกลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ ประชาชนมีรายได้เฉลี่ยปานกลางเท่ากับ

40,001 – 80,000 บาทต่อคนต่อปี มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 7149.18 และ 38,641.27 ตารางเมตรหรือร้อยละ 8.3 และ 44.3 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท ประชาชนมีรายได้เฉลี่ยปานกลางเท่ากับ 40,001 – 80,000 บาทต่อคนต่อปี มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยมากที่สุดเท่ากับ 34,485.17 และ 40,623.35 ตารางเมตรหรือร้อยละ 22.6 และ 26.6 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมตามแนวถนนสุขุมวิท ประชาชนมีรายได้เฉลี่ยมากที่สุดเท่ากับ 80,001 – 150,000 บาทต่อคนต่อปี มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 29,607.13 และ 52,676.38 ตารางเมตรหรือร้อยละ 12.8 และ 20.5 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-67 วิเคราะห์ปัจจัยรายได้ประชากรที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

รายได้เฉลี่ยประชากร	อาคารสถาน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	รวม
	ประกอบการ	ประกอบการ	ประกอบการ	
	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2	รูปแบบที่ 3	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	102	78	0	180
รายได้เฉลี่ยน้อยที่สุด (10,000-40,000)	(56.7%)	(43.3%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	198	196	6	400
รายได้เฉลี่ยปานกลาง (40,001-80,000)	(49.5%)	(49.0%)	(1.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	73	315	21	409
รายได้เฉลี่ยปานกลาง (40,001-80,000)	(17.8%)	(77.0%)	(5.1%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม ถนนสุขุมวิท	84	376	42	502
รายได้เฉลี่ยมากที่สุด (80,001-150,000)	(16.7%)	(74.9%)	(8.4%)	(100%)

จากตารางที่ 5-67 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล ประชาชนมีรายได้เฉลี่ยน้อยที่สุดเท่ากับ 10,000 – 40,000 บาทต่อคนต่อปี มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 102 และ 78 แห่งหรือร้อยละ 56.7 และ 43.3 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวชิรปราการ ประชาชนมีรายได้เฉลี่ยปานกลางเท่ากับ 40,001 – 80,000 บาทต่อคนต่อปี มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 198, 196, และ

6 แห่งหรือร้อยละ 49.5, 49.0, และ 1.5 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท ประชาชนมีรายได้เฉลี่ยปานกลางเท่ากับ 40,001 – 80,000 บาทต่อคนต่อปี มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 73, 315, และ 21 แห่งหรือร้อยละ 17.8, 77.0, และ 5.1 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมตามแนวถนนสุขุมวิท ประชาชนมีรายได้เฉลี่ยมากที่สุดเท่ากับ 80,001 – 150,000 บาทต่อคนต่อปี มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 84, 376, และ 42 แห่งหรือร้อยละ 16.7, 74.9, และ 8.4 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-68 วิเคราะห์ปัจจัยปัจจัยรายได้ประชากรที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

รายได้เฉลี่ยประชากร	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	รวม
	อุปโภค บริโภค	เสื้อผ้า เครื่องประดับ	อุปกรณ์ เครื่องใช้	บริการด้าน สุขภาพ	บริการด้าน สันทนาการ	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	106	80	18	45	17	266
รายได้ได้น้อยที่สุด (10,000-40,000)	(39.8%)	(30.1%)	(6.8%)	(16.9%)	(6.4%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	171	98	84	126	91	570
รายได้ปานกลาง (40,001-80,000)	(30.0%)	(17.2%)	(14.7%)	(22.1%)	(16.0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	184	76	125	68	140	593
รายได้ปานกลาง (40,001-80,000)	(31.0%)	(12.8%)	(21.1%)	(11.5%)	(23.6%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชย์กรรม สุขุมวิท	143	124	269	58	96	690
รายได้มากที่สุด (80,001-150,000)	(20.7%)	(18.0%)	(39.0%)	(8.4%)	(13.9%)	(100%)

จากตารางที่ 5-68 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล ประชาชนมีรายได้เฉลี่ยน้อยที่สุดเท่ากับ 10,000 – 40,000 บาทต่อคนต่อปี มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 106 แห่งหรือร้อยละ 39.8 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าเสื้อผ้าเครื่องนุ่มห่มและเครื่องประดับ เท่ากับ 80 แห่งหรือร้อยละ 30.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ ประชาชนมีรายได้เฉลี่ยปานกลางเท่ากับ 40,001 – 80,000 บาทต่อคนต่อปี มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 171 แห่งหรือร้อยละ 30.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าบริการทางด้านสุขภาพ เท่ากับ 126 แห่งหรือร้อยละ 22.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท ประชาชนมี

รายได้เฉลี่ยปานกลางเท่ากับ 40,001 – 80,000 บาทต่อคนต่อปี มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 184 แห่งหรือร้อยละ 31.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าบริการทางด้านขนส่งนากการ เท่ากับ 140 แห่งหรือร้อยละ 23.6 ของสินค้าทั้งหมด และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมตามแนวถนนสุขุมวิท ประชาชนมีรายได้เฉลี่ยมากที่สุดเท่ากับ 80,001 – 150,000 บาทต่อคนต่อปี มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดอุปกรณ์เครื่องใช้มากที่สุดเท่ากับ 269 แห่งหรือร้อยละ 39.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปโภคบริโภค เท่ากับ 143 แห่งหรือร้อยละ 20.7 ของสินค้าทั้งหมด

● ปัจจัยโครงสร้างทางด้านอาชีพ

ตารางที่ 5-69 วิเคราะห์ปัจจัยโครงสร้างทางด้านอาชีพที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

ลักษณะการประกอบอาชีพ	พื้นที่ พาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	พื้นที่ กึ่งพาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	พื้นที่ อื่นๆ (ตร.ม.)	รวม
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	3,717.23	25,102.51	381,972.41	410,792.16
รับจ้างทั่วไป (41%) , ประมง (15%)	(0.9%)	(6.1%)	(93.0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	7,149.18	38,641.27	41,466.13	87,256.58
ค้าขาย(43%), นักเรียน-นักศึกษา (19%)	(8.2%)	(44.3%)	(47.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	34,485.17	40,623.35	77,716.91	152,825.43
ค้าขาย(38%), นักเรียน-นักศึกษา (22%)	(22.6%)	(26.6%)	(50.8%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชย์กรรม ถนนสุขุมวิท	29,607.13	52,676.38	172,963.18	255,246.69
ธุรกิจส่วนตัว (25%), ค้าขาย(17%)	(11.6%)	(20.6%)	(67.8%)	(100%)

จากตารางที่ 5-69 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล ชายทะเล มีสัดส่วนโครงสร้างทางด้านอาชีพ 2 อันดับแรก คือ อาชีพรับจ้างทั่วไปร้อยละ 41 และอาชีพประมงร้อยละ 15 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพาณิชย์กรรมกึ่งที่พักอาศัยน้อยที่สุดเท่ากับ 3717.23 และ 25102.51 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.9 และ 6.1 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปรากร มีสัดส่วนโครงสร้างทางด้านอาชีพ 2 อันดับแรก คือ อาชีพค้าขายร้อยละ 43 และอาชีพนักเรียน-นักศึกษาร้อยละ 19 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพาณิชย์กรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 7149.18 และ 38,641.27 ตารางเมตรหรือร้อยละ 8.3 และ 44.3 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมใหม่

ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนโครงสร้างทางด้านอาชีพ 2 อันดับแรก คือ อาชีพค้าขายร้อยละ 38 และอาชีพนักเรียน-นักศึกษาร้อยละ 22 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยมากที่สุดเท่ากับ 34,485.17 และ 40,623.35 ตารางเมตรหรือร้อยละ 22.6 และ 26.6 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมตามแนวถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนโครงสร้างทางด้านอาชีพ 2 อันดับแรก คือ อาชีพธุรกิจส่วนตัวร้อยละ 25 และอาชีพประมงร้อยละ 17 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 29,607.13 และ 52,676.38 ตารางเมตรหรือร้อยละ 12.8 และ 20.5 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-70 วิเคราะห์ปัจจัยโครงสร้างทางด้านอาชีพที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

ลักษณะการประกอบอาชีพ	อาคารสถาน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	รวม
	ประกอบการ	ประกอบการ	ประกอบการ	
	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2	รูปแบบที่ 3	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	102	78	0	180
รับจ้างทั่วไป (41%), ประมง (15%)	(56.7%)	(43.3%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	198	196	6	400
ค้าขาย(43%), นักเรียน-นักศึกษา (19%)	(49.5%)	(49.0%)	(1.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	73	315	21	409
ค้าขาย(38%), นักเรียน-นักศึกษา (22%)	(17.8%)	(77.0%)	(5.1%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม ถนนสุขุมวิท	84	376	42	502
ธุรกิจส่วนตัว (25%), ค้าขาย(17%)	(16.7%)	(74.9%)	(8.4%)	(100%)

จากตารางที่ 5-70 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีสัดส่วนโครงสร้างทางด้านอาชีพ 2 อันดับแรก คือ อาชีพรับจ้างทั่วไปร้อยละ 41 และอาชีพประมงร้อยละ 15 มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 102 และ 78 แห่งหรือร้อยละ 56.7 และ 43.3 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ มีสัดส่วนโครงสร้างทางด้านอาชีพ 2 อันดับแรก คือ อาชีพค้าขายร้อยละ 43 และอาชีพนักเรียน-นักศึกษาร้อยละ 19 มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 198, 196, และ 6 แห่งหรือร้อยละ 49.5, 49.0, และ 1.5 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่

ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนโครงสร้างทางด้านอาชีพ 2 อันดับแรก คือ อาชีพค้าขายร้อยละ 38 และอาชีพนักเรียน-นักศึกษาร้อยละ 22 มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 73, 315, และ 21 แห่งหรือร้อยละ 17.8, 77.0, และ 5.1 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ

และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมตามแนวถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนโครงสร้างทางด้านอาชีพ 2 อันดับแรก คือ อาชีพธุรกิจส่วนตัวร้อยละ 25 และอาชีพประมงร้อยละ 17 มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 84, 376, และ 42 แห่งหรือร้อยละ 16.7, 74.9, และ 8.4 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-71 วิเคราะห์ปัจจัยปัจจัยโครงสร้างทางด้านอาชีพที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

ลักษณะการประกอบอาชีพ	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	รวม
	อุปโภค บริโภค	เสื้อผ้า เครื่องประดับ	อุปกรณ์ เครื่องใช้	บริการด้าน สุขภาพ	บริการด้าน สันทนาการ	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล รับจ้างทั่วไป (41%), ประมง (15%)	106 (39.8%)	80 (30.1%)	18 (6.8%)	45 (16.9%)	17 (6.4%)	266 (100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า ค้าขาย(43%), นักศึกษา (19%)	171 (30.0%)	98 (17.2%)	84 (14.7%)	126 (22.1%)	91 (16.0%)	570 (100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่ ค้าขาย(38%), นักศึกษา (22%)	184 (31.0%)	76 (12.8%)	125 (21.1%)	68 (11.5%)	140 (23.6%)	593 (100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชย์กรรม สุขุมวิท ธุรกิจส่วนตัว (25%), ค้าขาย(17%)	143 (20.7%)	124 (18.0%)	269 (39.0%)	58 (8.4%)	96 (13.9%)	690 (100%)

จากตารางที่ 5-71 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีสัดส่วนโครงสร้างทางด้านอาชีพ 2 อันดับแรก คือ อาชีพรับจ้างทั่วไปร้อยละ 41 และอาชีพประมงร้อยละ 15 มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 106 แห่งหรือร้อยละ 39.8 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าเสื้อผ้าเครื่องนุ่มห่มและเครื่องประดับ เท่ากับ 80 แห่งหรือร้อยละ 30.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปรกาศ มีสัดส่วนโครงสร้างทางด้านอาชีพ 2 อันดับแรก คือ อาชีพค้าขายร้อยละ 43 และอาชีพนักเรียน-นักศึกษาร้อยละ 19 มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 171 แห่งหรือร้อยละ 30.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าบริการทางด้านสุขภาพ เท่ากับ 126 แห่งหรือร้อยละ 22.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่

ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนโครงสร้างทางด้านอาชีพ 2 อันดับแรก คือ อาชีพค้าขายร้อยละ 38 และอาชีพนักเรียน-นักศึกษาร้อยละ 22 มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 184 แห่งหรือร้อยละ 31.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าบริการทางด้านสันตนาการ เท่ากับ 140 แห่งหรือร้อยละ 23.6 ของสินค้าทั้งหมดและ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมตามแนวถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนโครงสร้างทางด้านอาชีพ 2 อันดับแรก คือ อาชีพธุรกิจส่วนตัวร้อยละ 25 และอาชีพประมงร้อยละ 17 มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดอุปกรณ์เครื่องใช้มากที่สุดเท่ากับ 269 แห่งหรือร้อยละ 39.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปโภคบริโภค เท่ากับ 143 แห่งหรือร้อยละ 20.7 ของสินค้าทั้งหมด

● ปัจจัยจำนวนประชากร

ตารางที่ 5-72 วิเคราะห์ปัจจัยจำนวนประชากรที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

จำนวนประชากร	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	รวม
	พาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	กึ่งพาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	อื่นๆ (ตร.ม.)	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	3,717.23	25,102.51	381,972.41	410,792.16
จำนวนประชากรมากที่สุด (1,500-2,000 คน)	(0.9%)	(6.1%)	(93.0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	7,149.18	38,641.27	41,466.13	87,256.58
จำนวนประชากรปานกลาง (1,000-1,500 คน)	(8.2%)	(44.3%)	(47.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	34,485.17	40,623.35	77,716.91	152,825.43
จำนวนประชากรน้อยที่สุด (500-1,000 คน)	(22.6%)	(26.6%)	(50.8%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชย์กรรม ถนนสุขุมวิท	29,607.13	52,676.38	172,963.18	255,246.69
จำนวนประชากรปานกลาง (1,000-1,500 คน)	(11.6%)	(20.6%)	(67.8%)	(100%)

จากตารางที่ 5-72 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีลักษณะเป็นชุมชนแออัดในเขตพื้นที่เมืองชั้นใน ทำให้มีประชากรอาศัยอยู่มากที่สุดเท่ากับ 1,500-2,000 คน มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพาณิชย์กรรมกึ่งที่พักอาศัยน้อยที่สุดเท่ากับ 3717.23 และ 25102.51 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.9 และ 6.1 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปรกการ มีประชากรอาศัยอยู่เท่ากับ 1,000-1,500 คน มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพาณิชย์กรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 7149.18 และ 38,641.27 ตารางเมตรหรือร้อยละ 8.3 และ

44.3 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท เป็นย่านธุรกิจที่สำคัญของเมือง ทำให้มีประชากรอาศัยอยู่น้อยที่สุดเท่ากับ 500-1,000 คน มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยมากที่สุดเท่ากับ 34,485.17 และ 40,623.35 ตารางเมตรหรือร้อยละ 22.6 และ 26.6 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมตามแนวถนนสุขุมวิท มีประชากรอาศัยอยู่เท่ากับ 1,000-1,500 คน มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 29,607.13 และ 52,676.38 ตารางเมตรหรือร้อยละ 12.8 และ 20.5 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-73 วิเคราะห์ปัจจัยจำนวนประชากรที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

จำนวนประชากร	อาคารสถาน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	รวม
	ประกอบการ รูปแบบที่ 1	ประกอบการ รูปแบบที่ 2	ประกอบการ รูปแบบที่ 3	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	102	78	0	180
จำนวนประชากรมากที่สุด (1,500-2,000 คน)	(56.7%)	(43.3%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	198	196	6	400
จำนวนประชากรปานกลาง (1,000-1,500 คน)	(49.5%)	(49.0%)	(1.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	73	315	21	409
จำนวนประชากรน้อยที่สุด (500-1,000 คน)	(17.8%)	(77.0%)	(5.1%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม ถนนสุขุมวิท	84	376	42	502
จำนวนประชากรปานกลาง (1,000-1,500 คน)	(16.7%)	(74.9%)	(8.4%)	(100%)

จากตารางที่ 5-73 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีลักษณะเป็นชุมชนแออัดในเขตพื้นที่เมืองชั้นใน ทำให้มีประชากรอาศัยอยู่มากที่สุดเท่ากับ 1,500-2,000 คน มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 102 และ 78 แห่งหรือร้อยละ 56.7 และ 43.3 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ มีประชากรอาศัยอยู่เท่ากับ 1,000-1,500 คน มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 198, 196, และ 6 แห่งหรือร้อยละ 49.5, 49.0, และ 1.5 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท เป็นย่านธุรกิจที่สำคัญ

ของเมือง ทำให้มีประชากรอาศัยอยู่น้อยที่สุดเท่ากับ 500-1,000 คน มีผลต่อรูปแบบอาคารสถาน ประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 73, 315, และ 21 แห่งหรือร้อยละ 17.8, 77.0, และ 5.1 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมตามแนวถนนสุขุมวิท มีประชากรอาศัยอยู่เท่ากับ 1,000-1,500 คน มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 84, 376, และ 42 แห่งหรือร้อยละ 16.7, 74.9, และ 8.4 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-74 วิเคราะห์ปัจจัยจำนวนประชากรที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของ พัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

จำนวนประชากร	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	รวม
	อุปโภค บริโภค	เสื้อผ้า เครื่องประดับ	อุปกรณ์ เครื่องใช้	บริการด้าน สุขภาพ	บริการด้าน สันทนาการ	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	106	80	18	45	17	266
ประชากรมากที่สุด (1,500-2,000 คน)	(39.8%)	(30.1%)	(6.8%)	(16.9%)	(6.4%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	171	98	84	126	91	570
ประชากรปานกลาง (1,000-1,500 คน)	(30.0%)	(17.2%)	(14.7%)	(22.1%)	(16.0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	184	76	125	68	140	593
ประชากรน้อยที่สุด (500-1,000 คน)	(31.0%)	(12.8%)	(21.1%)	(11.5%)	(23.6%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชย์กรรม สุขุมวิท	143	124	269	58	96	690
ประชากรปานกลาง (1,000-1,500 คน)	(20.7%)	(18.0%)	(39.0%)	(8.4%)	(13.9%)	(100%)

จากตารางที่ 5-74 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีลักษณะเป็นชุมชนแออัดในเขตพื้นที่เมืองชั้นใน ทำให้มีประชากรอาศัยอยู่มากที่สุดเท่ากับ 1,500-2,000 คน มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 106 แห่งหรือร้อยละ 39.8 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าเสื้อผ้าเครื่องนุ่มห่มและเครื่องประดับ เท่ากับ 80 แห่งหรือร้อยละ 30.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ มีประชากรอาศัยอยู่เท่ากับ 1,000-1,500 คน มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 171 แห่งหรือร้อยละ 30.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าบริการทางด้านสุขภาพ เท่ากับ 126 แห่งหรือร้อยละ 22.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท เป็นย่านธุรกิจที่สำคัญของเมือง ทำให้มีประชากรอาศัยอยู่น้อยที่สุดเท่ากับ 500-1,000 คน มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 184 แห่งหรือร้อยละ 31.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าบริการทางด้านสันทนาการ เท่ากับ 140 แห่ง

หรือร้อยละ 23.6 ของสินค้าทั้งหมด และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมตามแนวถนนสุขุมวิท มีประชากรอาศัยอยู่เท่ากับ 1,000-1,500 คน มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดอุปกรณ์เครื่องใช้มากที่สุดเท่ากับ 269 แห่งหรือร้อยละ 39.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปโภคบริโภค เท่ากับ 143 แห่งหรือร้อยละ 20.7 ของสินค้าทั้งหมด

● ปัจจัยลักษณะของประชากร

ตารางที่ 5-75 วิเคราะห์ปัจจัยลักษณะประชากรที่มีต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

โครงสร้างประชากร	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	รวม
	พาณิชยกรรม (ตร.ม.)	กึ่งพาณิชยกรรม (ตร.ม.)	อื่นๆ (ตร.ม.)	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	3,717.23	25,102.51	381,972.41	410,792.16
วัยแรงงาน (64%), วัยเด็ก (19%), วัยชรา (17%)	(0.9%)	(6.1%)	(93.0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	7,149.18	38,641.27	41,466.13	87,256.58
วัยแรงงาน (53%), วัยเด็ก (30%), วัยชรา (17%)	(8.2%)	(44.3%)	(47.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	34,485.17	40,623.35	77,716.91	152,825.43
วัยแรงงาน (60%), วัยเด็ก (29%), วัยชรา (11%)	(22.6%)	(26.6%)	(50.8%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม ถนนสุขุมวิท	29,607.13	52,676.38	172,963.18	255,246.69
วัยแรงงาน (68%), วัยเด็ก (18%), วัยชรา (14%)	(11.6%)	(20.6%)	(67.8%)	(100%)

จากตารางที่ 5-75 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีสัดส่วนโครงสร้างประชากรคือ วัยแรงงานร้อยละ 64, วัยเด็กร้อยละ 19, และวัยชราร้อยละ 17 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยน้อยที่สุดเท่ากับ 3717.23 และ 25102.51 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.9 และ 6.1 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ มีสัดส่วนโครงสร้างประชากรคือ วัยแรงงานร้อยละ 53, วัยเด็กร้อยละ 30, และวัยชราร้อยละ 17 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 7149.18 และ 38,641.27 ตารางเมตรหรือร้อยละ 8.3 และ 44.3 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนโครงสร้างประชากรคือ วัยแรงงานร้อยละ 60, วัยเด็กร้อยละ 29, และวัยชราร้อยละ 11 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยมากที่สุดเท่ากับ 34,485.17 และ 40,623.35 ตารางเมตรหรือร้อยละ 22.6 และ 26.6 ของการใช้ประโยชน์

ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมตามแนวถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนโครงสร้างประชากร คือ วัยแรงงานร้อยละ 68, วัยเด็กร้อยละ 18, และวัยชราร้อยละ 14 มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 29,607.13 และ 52,676.38 ตารางเมตรหรือร้อยละ 12.8 และ 20.5 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-76 วิเคราะห์ปัจจัยลักษณะประชากรที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

โครงสร้างประชากร	อาคารสถาน	อาคารสถาน	อาคารสถาน	รวม
	ประกอบการ	ประกอบการ	ประกอบการ	
	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2	รูปแบบที่ 3	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	102	78	0	180
วัยแรงงาน (64%), วัยเด็ก (19%), วัยชรา (17%)	(56.7%)	(43.3%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	198	196	6	400
วัยแรงงาน (53%), วัยเด็ก (30%), วัยชรา (17%)	(49.5%)	(49.0%)	(1.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	73	315	21	409
วัยแรงงาน (60%), วัยเด็ก (29%), วัยชรา (11%)	(17.8%)	(77.0%)	(5.1%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม ถนนสุขุมวิท	84	376	42	502
วัยแรงงาน (68%), วัยเด็ก (18%), วัยชรา (14%)	(16.7%)	(74.9%)	(8.4%)	(100%)

จากตารางที่ 5-76 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีสัดส่วนโครงสร้างประชากร คือ วัยแรงงานร้อยละ 64, วัยเด็กร้อยละ 19, และวัยชราร้อยละ 17 มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 102 และ 78 แห่งหรือร้อยละ 56.7 และ 43.3 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ มีสัดส่วนโครงสร้างประชากร คือ วัยแรงงานร้อยละ 53, วัยเด็กร้อยละ 30, และวัยชราร้อยละ 17 มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 198, 196, และ 6 แห่งหรือร้อยละ 49.5, 49.0, และ 1.5 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนโครงสร้างประชากร คือ วัยแรงงานร้อยละ 60, วัยเด็กร้อยละ 29, และวัยชราร้อยละ 11 มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 73, 315, และ 21 แห่งหรือร้อยละ 17.8, 77.0, และ 5.1 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมตามแนวถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนโครงสร้าง

ประชากร คือ วัยแรงงานร้อยละ 68, วัยเด็กร้อยละ 18, และวัยชราร้อยละ 14 มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 84, 376, และ 42 แห่งหรือร้อยละ 16.7, 74.9, และ 8.4 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-77 วิเคราะห์ปัจจัยลักษณะประชากรที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

โครงสร้างประชากร	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	รวม
	อุปโภค บริโภค	เสื้อผ้า เครื่องประดับ	อุปกรณ์ เครื่องใช้	บริการด้าน สุขภาพ	บริการด้าน สันทนาการ	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	106	80	18	45	17	266
วัยแรงงาน (64%), วัยเด็ก (19%), วัยชรา (17%)	(39.8%)	(30.1%)	(6.8%)	(16.9%)	(6.4%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	171	98	84	126	91	570
วัยแรงงาน (53%), วัยเด็ก (30%), วัยชรา (17%)	(30.0%)	(17.2%)	(14.7%)	(22.1%)	(16.0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	184	76	125	68	140	593
วัยแรงงาน (60%), วัยเด็ก (29%), วัยชรา (11%)	(31.0%)	(12.8%)	(21.1%)	(11.5%)	(23.6%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชย์กรรม สุขุมวิท	143	124	269	58	96	690
วัยแรงงาน (68%), วัยเด็ก (18%), วัยชรา (14%)	(20.7%)	(18.0%)	(39.0%)	(8.4%)	(13.9%)	(100%)

จากตารางที่ 5-77 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล มีสัดส่วนโครงสร้างประชากร คือ วัยแรงงานร้อยละ 64, วัยเด็กร้อยละ 19, และวัยชราร้อยละ 17 มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 106 แห่งหรือร้อยละ 39.8 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าเสื้อผ้าเครื่องนุ่มห่มและเครื่องประดับ เท่ากับ 80 แห่งหรือร้อยละ 30.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิภาวดีรังสิต มีสัดส่วนโครงสร้างประชากร คือ วัยแรงงานร้อยละ 53, วัยเด็กร้อยละ 30, และวัยชราร้อยละ 17 มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 171 แห่งหรือร้อยละ 30.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าบริการทางด้านสุขภาพ เท่ากับ 126 แห่งหรือร้อยละ 22.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนโครงสร้างประชากร คือ วัยแรงงานร้อยละ 60, วัยเด็กร้อยละ 29, และวัยชราร้อยละ 11 มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 184 แห่งหรือร้อยละ 31.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าบริการ

ทางด้านสันชนากการ เท่ากับ 140 แห่งหรือร้อยละ 23.6 ของสินค้าทั้งหมด และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมตามแนวถนนสุขุมวิท มีสัดส่วนโครงสร้างประชากร คือ วัยแรงงานร้อยละ 68, วัยเด็กร้อยละ 18, และวัยชราร้อยละ 14 มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดอุปกรณ์เครื่องใช้มากที่สุดเท่ากับ 269 แห่งหรือร้อยละ 39.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปโภคบริโภค เท่ากับ 143 แห่งหรือร้อยละ 20.7 ของสินค้าทั้งหมด

● ปัจจัยพฤติกรรมการเดินทางส่วนบุคคล

ตารางที่ 5-78 วิเคราะห์พฤติกรรมการเดินทางส่วนบุคคลที่มีต่อการใช้จ่ายที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

จำนวนยานยนต์ที่จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติรถยนต์	พื้นที่พาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	พื้นที่กิ่งพาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	พื้นที่อื่นๆ (ตร.ม.)	รวม
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล การจดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 559 คันปี	3,717.23 (0.9%)	25,102.51 (6.1%)	381,972.41 (93.0%)	410,792.16 (100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า การจดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 504 คันปี	7,149.18 (8.2%)	38,641.27 (44.3%)	41,466.13 (47.5%)	87,256.58 (100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่ การจดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 558 คันปี	34,485.17 (22.6%)	40,623.35 (26.6%)	77,716.91 (50.8%)	152,825.43 (100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชย์กรรม ถนนสุขุมวิท การจดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 692 คันปี	29,607.13 (11.6%)	52,676.38 (20.6%)	172,963.18 (67.8%)	255,246.69 (100%)

จากตารางที่ 5-78 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล ประชาชนจดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 559 คันต่อปี มีผลต่อสัดส่วนของการใช้จ่ายที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพาณิชย์กรรมกิ่งที่พักอาศัยน้อยที่สุดเท่ากับ 3717.23 และ 25102.51 ตารางเมตรหรือร้อยละ 0.9 และ 6.1 ของการใช้จ่ายที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ ประชาชนจดทะเบียนยานยนต์น้อยที่สุดเฉลี่ย 504 คันต่อปี มีผลต่อสัดส่วนของการใช้จ่ายที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพาณิชย์กรรมกิ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 7149.18 และ 38,641.27 ตารางเมตรหรือร้อยละ 8.3 และ 44.3 ของการใช้จ่ายที่ดินทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท ประชาชนจดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 558 คันต่อปี มีผลต่อสัดส่วนของการใช้จ่ายที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพาณิชย์กรรมกิ่งที่พักอาศัยมากที่สุดเท่ากับ 34,485.17 และ 40,623.35 ตารางเมตรหรือร้อยละ 22.6 และ 26.6 ของการใช้จ่ายที่ดินทั้งหมด

ตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมตามแนวถนนสุขุมวิท ประชาชนจดทะเบียนยานยนต์มากที่สุดเฉลี่ย 692 คันต่อปี มีผลต่อสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยเท่ากับ 29,607.13 และ 52,676.38 ตารางเมตร หรือร้อยละ 12.8 และ 20.5 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-79 วิเคราะห์ปัจจัยลักษณะประชากรที่มีต่ออาคารสถานประกอบการของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

จำนวนยานยนต์ที่จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติรถยนต์	อาคารสถานประกอบการ	อาคารสถานประกอบการ	อาคารสถานประกอบการ	รวม
	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2	รูปแบบที่ 3	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	102	78	0	180
การจดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 559 คันปี	(56.7%)	(43.3%)	(0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	198	196	6	400
การจดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 504 คันปี	(49.5%)	(49.0%)	(1.5%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	73	315	21	409
การจดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 558 คันปี	(17.8%)	(77.0%)	(5.1%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชยกรรม ถนนสุขุมวิท	84	376	42	502
การจดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 692 คันปี	(16.7%)	(74.9%)	(8.4%)	(100%)

จากตารางที่ 5-79 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล ประชาชนจดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 559 คันต่อปี มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 เท่ากับ 102 และ 78 แห่งหรือร้อยละ 56.7 และ 43.3 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการ ประชาชนจดทะเบียนยานยนต์น้อยที่สุดเฉลี่ย 504 คันต่อปี มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 198, 196, และ 6 แห่งหรือร้อยละ 49.5, 49.0, และ 1.5 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท ประชาชนจดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 558 คันต่อปี มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2, และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 73, 315, และ 21 แห่งหรือร้อยละ 17.8, 77.0, และ 5.1 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชยกรรมตามแนวถนนสุขุมวิท ประชาชนจดทะเบียนยานยนต์มากที่สุดเฉลี่ย 692 คันต่อปี มีผลต่อรูปแบบอาคารสถานประกอบการทุกรูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1, รูปแบบที่ 2,

และรูปแบบที่ 3 เท่ากับ 84, 376, และ 42 แห่งหรือร้อยละ 16.7, 74.9, และ 8.4 ของอาคารทั้งหมดตามลำดับ

ตารางที่ 5-80 วิเคราะห์ปัจจัยลักษณะประชากรที่มีต่อรูปแบบหรือลักษณะของสินค้าของพัฒนาการช่วงที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)

จำนวนยานยนต์ที่จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติรถยนต์	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	หมวดสินค้า	รวม
	อุปโภคบริโภค	เสื้อผ้าเครื่องประดับ	อุปกรณ์เครื่องใช้	บริการด้านสุขภาพ	บริการด้านสินทนการ	
<u>กลุ่มที่ 1</u> พื้นที่ชุมชนชายทะเล	106	80	18	45	17	266
จดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 559 คันปี	(39.8%)	(30.1%)	(6.8%)	(16.9%)	(6.4%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 2</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่า	171	98	84	126	91	570
จดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 504 คันปี	(30.0%)	(17.2%)	(14.7%)	(22.1%)	(16.0%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 3</u> พื้นที่ศูนย์กลางการค้าใหม่	184	76	125	68	140	593
จดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 558 คันปี	(31.0%)	(12.8%)	(21.1%)	(11.5%)	(23.6%)	(100%)
<u>กลุ่มที่ 4</u> พื้นที่พาณิชย์กรรม สุขุมวิท	143	124	269	58	96	690
จดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 692 คันปี	(20.7%)	(18.0%)	(39.0%)	(8.4%)	(13.9%)	(100%)

จากตารางที่ 5-80 พบว่า กลุ่มที่ 1 คือ พื้นที่ชุมชนชายทะเล ประชาชนจดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 559 คันต่อปี มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 106 แห่งหรือร้อยละ 39.8 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าเสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่มและเครื่องประดับ เท่ากับ 80 แห่งหรือร้อยละ 30.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 2 คือ พื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปรการ ประชาชนจดทะเบียนยานยนต์น้อยที่สุดเฉลี่ย 504 คันต่อปี มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 171 แห่งหรือร้อยละ 30.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าบริการทางด้านสุขภาพ เท่ากับ 126 แห่งหรือร้อยละ 22.1 ของสินค้าทั้งหมด กลุ่มที่ 3 คือ พื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมใหม่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท ประชาชนจดทะเบียนยานยนต์เฉลี่ย 558 คันต่อปี มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 184 แห่งหรือร้อยละ 31.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าบริการทางด้านสินทนการ เท่ากับ 140 แห่งหรือร้อยละ 23.6 ของสินค้าทั้งหมด และ กลุ่มที่ 4 คือ พื้นที่พาณิชย์กรรมตามแนวถนนสุขุมวิท ประชาชนจดทะเบียนยานยนต์มากที่สุดเฉลี่ย 692 คันต่อปี มีผลต่อรูปแบบหรือลักษณะสินค้าในหมวดอุปกรณ์เครื่องใช้มากที่สุดเท่ากับ 269 แห่งหรือร้อยละ 39.0 ของสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมวดสินค้าอุปโภคบริโภค เท่ากับ 143 แห่งหรือร้อยละ 20.7 ของสินค้าทั้งหมด

5.5 วิเคราะห์เปรียบเทียบกลุ่มพื้นที่เดียวกันต่างช่วงเวลา

5.5.1 พื้นที่กลุ่มที่ 1

ตารางที่ 5-81 การเปรียบเทียบข้อมูลต่างช่วงเวลาของกลุ่มที่ 1

	ช่วงพัฒนาการที่ 1 (ปี พ.ศ. 2495-2511)	ช่วงพัฒนาการที่ 2 (พ.ศ. 2512-2529)	ช่วงพัฒนาการที่ 3 (พ.ศ. 2530-2540)	ช่วงพัฒนาการที่ 4 (พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)
กลุ่มที่ 1	พื้นที่ชุมชนประมง	พื้นที่ชุมชนประมง	พื้นที่ชุมชนพักอาศัย ชายฝั่งทะเล	พื้นที่ชุมชนพักอาศัย ชายฝั่งทะเล
สัดส่วนพื้นที่ถนน	1-5%	1-5%	5-10%	5-10 %
ศักยภาพการเข้าถึง	0.4373623	0.7861184	0.7861184	0.7193661
การใช้ไฟฟ้า	-	-	16 กิโลวัตต์/ ชม.	17 กิโลวัตต์/ ชม.
การใช้น้ำประปา	-	-	513,497 ลบ.ม.	593,186 ลบ.ม.
สัดส่วนที่อยู่อาศัย	11-20%	21-30%	21-30%	21-30%
สัดส่วน ย่านการค้าชานเมือง	-	-	41,909 %	109,457%
ราคาประเมินที่ดิน	-	-	7,000-15,000 บาท/ ตารางวา	7,000-10,000 บาท/ ตารางวา
รายได้ประชากร	-	-	10,000-40,000 บาท/ ปี	10,000-40,000 บาท/ ปี
โครงสร้างอาชีพ	-	-	รับจ้างทั่วไป 29% ประมง 28%	รับจ้างทั่วไป 41% ประมง 15%
จำนวนประชากร	-	2,001-2,500 คน	1,500-2,000 คน	1,500-2,000 คน
โครงสร้างประชากร	-	-	วัยแรงงาน 74% วัยเด็ก 11% วัยชรา 15%	วัยแรงงาน 64% วัยเด็ก 19% วัยชรา 17%
การใช้รถส่วนบุคคล	-	-	521 คัน/ปี	559 คัน/ปี

พื้นที่พาณิชยกรรม	1,456.43 (0.8 %)	2,902.74 (0.8 %)	3,834.18 (0.9 %)	3,717.23 (0.9%)
สถานประกอบการ	134 (100%)	134 (83.8%)	123 (77.8%)	102 (56.7%)
รูปแบบที่ 1				
สถานประกอบการ	0 (0%)	26 (16.2%)	35 (22.2%)	78 (43.3%)
รูปแบบที่ 2				
สถานประกอบการ	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
รูปแบบที่ 3				
หมวดสินค้า	-	-	128 (74.4%)	106 (39.8%)
อุปโภคบริโภค				
หมวดสินค้า	-	-	14 (8.1%)	80 (30.1%)
เสื้อผ้าเครื่องประดับ				
หมวดสินค้า	-	-	10 (5.8%)	18 (6.8%)
อุปกรณ์เครื่องใช้				
หมวดสินค้า	-	-	9 (5.3%)	45 (16.9%)
บริการทางสุขภาพ				
หมวดสินค้า	-	-	11 (6.4%)	17 (6.4%)
บริการนันทนาการ				

*หมายเหตุ (-) หมายความว่า ไม่มีข้อมูล

กลุ่มที่ 1 ในช่วงพัฒนาการที่ 1 (ปี พ.ศ. 2495-2511) ยุคศูนย์กลางการค้าระดับชุมชน พื้นที่ที่มีบทบาทเป็นชุมชนประมงตั้งถิ่นฐานในทะเล ฟังพากรสัญจรทางน้ำ ประชากรส่วนใหญ่ ประกอบอาชีพประมงชายฝั่งทะเล มีขนาดพื้นที่พาณิชยกรรม 1,456.43 ตารางเมตรหรือคิดเป็น ร้อยละ 0.8 ของการพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด รูปแบบอาคารสถานประกอบการทั้งหมด เป็นอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 คือ ร้านค้าแบบดั้งเดิมขนาดเล็กสูงประมาณ 1-2 ชั้น ลักษณะสินค้าที่ขายเป็นสินค้าอุปโภคบริโภคชั้นพื้นฐาน ซึ่งเป็นสินค้าอันดับต่ำมีรัศมีการ ให้บริการระยะใกล้ กระจายตัวอยู่ทั่วบริเวณชุมชน ต่อมาในช่วงพัฒนาการที่ 2 (ปี พ.ศ. 2512-2529) ยุคศูนย์กลางการค้าระดับเมือง พื้นที่ยังคงมีบทบาทเป็นพื้นที่ชุมชนประมงชายฝั่งทะเล โดยที่พื้นที่เพื่ออยู่อาศัยและประชากรมีสัดส่วนเพิ่มมากขึ้น ทำให้มีพื้นที่พาณิชยกรรมเพิ่มขึ้น เท่ากับ 2,902.74 ตารางเมตรหรือเท่ากับร้อยละ 0.8 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด มีรูปแบบ อาคารสถานประกอบการ 2 รูปแบบ คือ ร้านค้าแบบดั้งเดิมขนาดเล็กจำนวน 134 แห่งหรือ เท่ากับร้อยละ 83.2 และอาคารพาณิชย์ขนาดกลาง สูง 3-5 ชั้นจำนวน 26 แห่ง หรือเท่ากับ

ร้อยละ 16.2 ลักษณะสินค้ามีความหลากหลายมากขึ้น ต่อมาในช่วงพัฒนาการที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540) ยุคศูนย์กลางการค้าระดับภาค พื้นที่เปลี่ยนบทบาทจากการเป็นชุมชนที่ประกอบอาชีพประมงชายฝั่งทะเล เป็นพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นมากในเขตเมืองชั้นใน เนื่องจากประชากรที่เคยประกอบอาชีพประมงส่วนใหญ่เปลี่ยนแปลงการประกอบอาชีพเป็นพนักงานลูกจ้างทั่วไปเพิ่มมากขึ้น อีกทั้งมีการพัฒนาถนนเลียบชายฝั่งทะเลระยะที่ 1 ทางด้านทิศตะวันตกของพื้นที่ ทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ถนนเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 1-5 และพื้นที่พาณิชย์กรรมเพิ่มขึ้นเท่ากับ 3,834.18 ตารางเมตรหรือเท่ากับร้อยละ 0.9 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด มีรูปแบบอาคารสถานประกอบการ 2 รูปแบบ คือ ร้านค้าแบบดั้งเดิมขนาดเล็กจำนวน 123 แห่งหรือเท่ากับร้อยละ 77.8 และอาคารพาณิชย์ขนาดกลางสูง 3-5 ชั้นจำนวน 35 แห่ง หรือเท่ากับร้อยละ 16.2 ลักษณะสินค้าส่วนใหญ่เป็นสินค้าอันดับต่ำที่มีวัชมีการใช้บริการอยู่ในระยะใกล้ คือ หมวดประเภทอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 128 แห่งหรือเท่ากับร้อยละ 74.4 รองลงมาคือ หมวดสินค้าประเภทเสื้อผ้าและเครื่องประดับ, หมวดสินค้าประเภทบริการสนทนาการ, หมวดสินค้าประเภทอุปกรณ์เครื่องใช้, หมวดสินค้าประเภทบริการทางด้านสุขภาพ เท่ากับ 14 แห่ง, 10 แห่ง, 11 แห่ง, 9 แห่ง หรือเท่ากับร้อยละ 8.1, 6.4, 5.8, 5.3 ตามลำดับ ต่อมาในช่วงพัฒนาการที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน) ยุคศูนย์กลางการค้าชานเมือง พื้นที่ยังคงมีบทบาทเป็นพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นมากในเขตเมืองชั้นใน มีสภาพค่อนข้างเสื่อมโทรม และมีศักยภาพในการเข้าถึงพื้นที่ลดลง พื้นที่พาณิชย์กรรมมีสัดส่วนลดลงเล็กน้อยเท่ากับ 3,717.23 ตารางเมตรหรือเท่ากับร้อยละ 0.9 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด อาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 มีจำนวนลดลงเท่ากับ 102 แห่งหรือเท่ากับร้อยละ 56.7 ส่วนอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 2 มีจำนวนเพิ่มมากขึ้นเท่ากับ 78 แห่งหรือเท่ากับร้อยละ 43.3 และพบว่าลักษณะสินค้าอันดับต่ำในหมวดประเภทอุปโภคบริโภคมีจำนวนลดลงเหลือเพียง 106 แห่งหรือเท่ากับร้อยละ 39.8 โดยที่สินค้าอันดับสูงมีจำนวนที่เพิ่มมากขึ้น โดยที่หมวดสินค้าประเภทเสื้อผ้าและเครื่องประดับเครื่องนุ่งห่มมีจำนวนเพิ่มขึ้นมากที่สุดเท่ากับ 80 แห่งหรือร้อยละ 30.1 รองลงมาคือหมวดสินค้าประเภทบริการทางด้านสุขภาพ

5.5.2 พื้นที่กลุ่มที่ 2

ตารางที่ 5-82 การเปรียบเทียบข้อมูลต่างช่วงเวลาของกลุ่มที่ 2

กลุ่มที่ 2	ช่วงพัฒนาการที่ 1 (ปี พ.ศ. 2495-2511)	ช่วงพัฒนาการที่ 2 (พ.ศ. 2512-2529)	ช่วงพัฒนาการที่ 3 (พ.ศ. 2530-2540)	ช่วงพัฒนาการที่ 4 (พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)
บทบาทของพื้นที่	แหล่งย่านการค้า ระดับชุมชน	พื้นที่พาณิชยกรรมหลัก ระดับเมือง	ศูนย์กลางการค้าเก่า บริเวณถนนวิจิตรปราการ	ศูนย์กลางการค้าเก่า บริเวณถนนวิจิตรปราการ
สัดส่วนพื้นที่ถนน	6-10%	6-10%	11-15%	11-15%
ศักยภาพการเข้าถึง	0.4695213	0.7989411	0.7989411	0.7056988
การใช้ไฟฟ้า	-	-	13 กิโลวัตต์/ ชม.	15 กิโลวัตต์/ ชม.
การใช้น้ำประปา	-	-	423,148 ลบ.ม.	534,555 ลบ.ม.
สัดส่วนที่อยู่อาศัย	6-10%	11-20%	16-20%	16-20%
สัดส่วน ย่านการค้าชานเมือง	-	-	5,354 %	13,986 %
ราคาประเมินที่ดิน	-	-	15,001-40,000 บาท/ ตารางวา	10,001-30,000 บาท/ ตารางวา
รายได้ประชากร	-	-	40,001-60,000 บาท/ ปี	40,001-80,000 บาท/ ปี
โครงสร้างอาชีพ	-	-	ค้าขาย 47% รับจ้างทั่วไป 15%	ค้าขาย 43% นักเรียน-ศึกษา 19%
จำนวนประชากร	-	1,501-2000 คน	1,000-1,500 คน	1,000-1,500 คน
โครงสร้างประชากร	-	-	วัยแรงงาน 77% วัยเด็ก 11% วัยชรา 12%	วัยแรงงาน 53% วัยเด็ก 30% วัยชรา 17%
การใช้รถส่วนบุคคล	-	-	655 คัน/ปี	504 คัน/ปี
พื้นที่พาณิชยกรรม	2,161.14 (11.43 %)	6,467.84 (6.2 %)	72,44.18 (8.3%)	7,149.18 (8.2%)

สถานประกอบการ	223	256	215	198
รูปแบบที่ 1	(100%)	(64.8%)	(52.7%)	(49.5%)
สถานประกอบการ	0	139	187	196
รูปแบบที่ 2	(0%)	(35.2%)	(45.8%)	(49.0%)
สถานประกอบการ	0	0	6	6
รูปแบบที่ 3	(0%)	(0%)	(1.5%)	(1.5%)
หมวดสินค้า	-	-	240	171
อุปโภคบริโภค	-	-	(45.2%)	(30.0%)
หมวดสินค้า	-	-	67	98
เสื้อผ้าเครื่องประดับ	-	-	(12.6%)	(17.2%)
หมวดสินค้า	-	-	123	84
อุปกรณ์เครื่องใช้	-	-	(23.1%)	(14.7%)
หมวดสินค้า	-	-	43	126
บริการทางสุขภาพ	-	-	(8.1%)	(22.1%)
หมวดสินค้า	-	-	58	91
บริการสนับสนุนการ	-	-	(10.0%)	(16.0%)

*หมายเหตุ (-) หมายความว่า ไม่มีข้อมูล

กลุ่มที่ 2 ในช่วงพัฒนาการที่ 1 (ปี พ.ศ. 2495-2511) ยุคศูนย์กลางการค้าระดับชุมชน พื้นที่มีบทบาทเป็นแหล่งศูนย์กลางการค้าที่สำคัญของชุมชน ประกอบด้วยตลาดสด 2 แห่ง ได้แก่ ตลาดบนและตลาดล่าง พื้นที่พาณิชยกรรมมีสัดส่วนมากที่สุดเท่ากับ 2,161.14 ตารางเมตรหรือเท่ากับร้อยละ 11.43 โดยพื้นที่พาณิชยกรรมมีลักษณะเกาะตัวตามแนวถนนวิจิตรปราการซึ่งเป็นถนนสายแรกและสายเดียวของเมืองในเวลานั้น รูปแบบอาคารสถานประกอบการทั้งหมดเป็นอาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 คือ ร้านค้าแบบดั้งเดิมขนาดเล็ก สูงประมาณ 1-2 ชั้น ลักษณะสินค้าเป็นสินค้าอุปโภคบริโภคขั้นพื้นฐาน ซึ่งเป็นอันดับต่ำที่มีรัศมีการให้บริการแก่ชุมชนในระยะใกล้ๆ เช่น ชุมชนประมงชายฝั่งทะเลที่สามารถรับบริการได้ในระยะเดินเท้า ต่อมาในช่วงพัฒนาการที่ 2 (ปี พ.ศ. 2512-2529) ยุคศูนย์กลางการค้าระดับเมือง พื้นที่มีบทบาทเป็นแหล่งศูนย์กลางพาณิชยกรรมหลักระดับเมือง เนื่องจากพื้นที่อยู่อาศัยและจำนวนประชากรมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น ทำให้พื้นที่พาณิชยกรรมมีขนาดเพิ่มขึ้นเท่ากับ 6,467.84 ตารางเมตร แต่มีสัดส่วนลดลงเท่ากับ 6.2 เนื่องจากมีการขยายตัวของชุมชนและการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ จำนวนมาก มีรูปแบบอาคารสถานประกอบการ 2 รูปแบบ คือ ร้านค้าแบบดั้งเดิมขนาดเล็ก จำนวน 256 แห่งหรือเท่ากับร้อยละ 64.8 และอาคารพาณิชย์ขนาดกลาง สูง 3-5 ชั้นจำนวน 139

แห่ง หรือเท่ากับร้อยละ 35.2 ลักษณะสินค้าส่วนใหญ่ยังคงเป็นสินค้าอุปโภคบริโภคขั้นพื้นฐาน แต่มีสินค้าประเภทอื่นหลากหลายมากขึ้น ต้องการความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านมากขึ้น ซึ่งเป็นสินค้าอันดับสูงขึ้นไป เช่น ประเภทอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า ร้านขายยาและประเภทเสื้อผ้าและเครื่องประดับ เป็นต้น ต่อมาในช่วงพัฒนาการที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540) ยุคศูนย์กลางการค้าระดับภาค พื้นที่มีบทบาทเป็นย่านศูนย์กลางการค้าดั้งเดิมบริเวณถนนวิจิตรปรากฏ พบว่าในพื้นที่มีจำนวนประชากรลดลง แต่กลับพบว่าพื้นที่ที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 16-20 โดยพบว่าประชากรส่วนใหญ่ร้อยละ 77 เป็นประชากรในวัยแรงงานที่เพิ่งเข้ามาทำงานเป็นพนักงานจ้างทั่วไป จากแผนพัฒนาชายฝั่งทะเลตะวันออกที่กระจายความเจริญสู่ภูมิภาคตะวันออก ประชากรมีรายได้เฉลี่ย 40,001-60,000 บาทต่อปี ทำให้ขนาดและสัดส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมเพิ่มขึ้นเป็น 72,44.18 ตารางเมตรหรือเท่ากับร้อยละ 8.3 มีรูปแบบอาคารสถานประกอบการ 3 รูปแบบ คือ ร้านค้าแบบดั้งเดิมขนาดเล็กจำนวน 123 แห่งหรือเท่ากับร้อยละ 77.8 อาคารพาณิชย์ขนาดกลาง สูงประมาณ 3-5 ชั้น จำนวน 35 แห่ง หรือเท่ากับร้อยละ 16.2 และอาคารสถานประกอบการขนาดใหญ่สูงประมาณ 5-8 ชั้น 6 แห่งหรือเท่ากับร้อยละ 1.5 ซึ่งส่วนมากเป็นธนาคารหรือสถาบันการเงิน โดยปริมาณสินค้ามีมากขึ้นและส่วนใหญ่ยังคงเป็นหมวดสินค้าประเภทอุปโภคบริโภคมากที่สุดเท่ากับ 240 แห่งหรือเท่ากับร้อยละ 45.2 รองลงมาคือสินค้าที่หลากหลายและมีอันดับที่สูงขึ้นรัศมีการให้บริการอยู่ในระยะไกลขึ้น ได้แก่ หมวดสินค้าประเภทอุปกรณ์เครื่องใช้, หมวดสินค้าประเภทเสื้อผ้าและเครื่องประดับ, หมวดสินค้าประเภทบริการทางด้านสุขภาพ, หมวดสินค้าประเภทบริการสนับสนุนการเท่ากับ 123 แห่ง, 67 แห่ง, 58 แห่ง, 43 แห่ง หรือเท่ากับร้อยละ 23.1, 12.6, 10.0, 8.1 ตามลำดับ ต่อมาในช่วงพัฒนาการที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน) ยุคศูนย์กลางการค้าชานเมือง พื้นที่ยังคงมีบทบาทเป็นย่านศูนย์กลางการค้าดั้งเดิมบริเวณถนนวิจิตรปรากฏ มีการขยายตัวของย่านพาณิชยกรรมชานเมืองเป็นจำนวนมาก ศักยภาพในการเข้าถึงพื้นที่ลดลง ทำให้ราคาประเมินที่ดินลดลงเท่ากับ 10,001-30,000 บาทต่อตารางวา ทำให้ขนาดและสัดส่วนของพื้นที่พาณิชยกรรมลดลงเป็น 7,149.18 ตารางเมตรหรือเท่ากับร้อยละ 8.2% โดยที่อาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 มีจำนวนลดลงเป็น 198 แห่งหรือเท่ากับร้อยละ 49.5 แต่กลับเพิ่มขึ้นในรูปแบบที่ 2 มีจำนวนเพิ่มมากขึ้นเท่ากับ 196 แห่งหรือเท่ากับร้อยละ 49 ลักษณะสินค้าอันดับต่ำในหมวดประเภทอุปโภคบริโภคมีจำนวนลดลงเหลือเพียง 171 แห่งหรือเท่ากับร้อยละ 30.0 แต่กลับเพิ่มขึ้นในหมวดสินค้าอื่น ที่เป็นสินค้าอันดับสูงที่มีรัศมีการบริการอยู่ในระยะไกล โดยที่หมวดสินค้าประเภทบริการทางด้านสุขภาพมีจำนวนเพิ่มขึ้นมากที่สุดเป็น 126 แห่งหรือร้อยละ 22.1 ทำให้ปัจจุบันพื้นที่ศูนย์กลางการค้าดั้งเดิมบริเวณถนนวิจิตรปรากฏมีลักษณะเป็นย่านศูนย์กลางการบริการทางการแพทย์ (medical center)

5.5.3 พื้นที่กลุ่มที่ 3

ตารางที่ 5-83 การเปรียบเทียบข้อมูลต่างช่วงเวลาของกลุ่มที่ 3

	ช่วงพัฒนาการที่ 1 (ปี พ.ศ. 2495-2511)	ช่วงพัฒนาการที่ 2 (พ.ศ. 2512-2529)	ช่วงพัฒนาการที่ 3 (พ.ศ. 2530-2540)	ช่วงพัฒนาการที่ 4 (พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)
พื้นที่กลุ่มที่ 3				
บทบาทของพื้นที่	พื้นที่ชุมชน ตั้งถิ่นฐานบนบก	พื้นที่พาณิชยกรรมรอง	ศูนย์กลางการค้าใหม่	ศูนย์กลางการค้าใหม่
สัดส่วนพื้นที่ถนน	0%	11-15%	16-20%	16-20%
ศักยภาพการเข้าถึง	0.0000000	0.8574824	0.8574824	0.7473696
การใช้ไฟฟ้า	-	-	11 กิโลวัตต์/ ชม.	12 กิโลวัตต์/ ชม.
การใช้น้ำประปา	-	-	337,769 ลบ.ม.	419,997 ลบ.ม.
สัดส่วนที่อยู่อาศัย	1-4%	5-10%	5-10%	5-10%
สัดส่วน ย่านการค้าชานเมือง	-	-	1,112%	2,041%
ราคาประเมินที่ดิน	-	-	40,001-60,000 บาท/ ตารางวา	30,001-50,000 บาท/ ตารางวา
รายได้ประชากร	-	-	60,001-80,000 บาท/ ปี	40,001-80,000 บาท/ ปี
โครงสร้างอาชีพ	-	-	ค้าขาย 57% รับจ้างทั่วไป 10%	ค้าขาย 38% นักเรียน-ศึกษา 22%
จำนวนประชากร	-	1001-1,500 คน	500-1,000 คน	500-1,000 คน
โครงสร้างประชากร	-	-	วัยแรงงาน (80%) วัยเด็ก (8%) วัยชรา (12%)	วัยแรงงาน (60%) วัยเด็ก (29%) วัยชรา (11%)
การใช้รถส่วนบุคคล	-	-	710 คัน/ปี	692 คัน/ปี
พื้นที่พาณิชยกรรม	0.00 (0%)	15,932.59 (12.8 %)	25,748.82 (17.1%)	34,485.17 (22.6%)

สถานประกอบการ	0.00	54	87	73
รูปแบบที่ 1	(0%)	(21.6%)	(22.5%)	(17.8%)
สถานประกอบการ	0.00	196	288	315
รูปแบบที่ 2	(0%)	(78.4%)	(74.2%)	(77.0%)
สถานประกอบการ	0.00	0.00	13	21
รูปแบบที่ 3	(0%)	(0%)	(3.3%)	(5.1%)
หมวดสินค้า	-	-	229	184
อุปโภคบริโภค	-	-	(45.3%)	(31.0%)
หมวดสินค้า	-	-	60	76
เสื้อผ้าเครื่องประดับ	-	-	(11.9%)	(12.8%)
หมวดสินค้า	-	-	120	125
อุปกรณ์เครื่องใช้	-	-	(23.8%)	(21.1%)
หมวดสินค้า	-	-	36	68
บริการทางสุขภาพ	-	-	(7.1%)	(11.5%)
หมวดสินค้า	-	-	60	140
บริการขนส่งสาธารณะ	-	-	(11.9%)	(23.6%)

*หมายเหตุ (-) หมายความว่า ไม่มีข้อมูล

กลุ่มที่ 3 ในช่วงพัฒนาการที่ 1 (ปี พ.ศ. 2495-2511) ยุคศูนย์กลางการค้าระดับชุมชน พื้นที่ที่มีบทบาทเป็นที่พักอาศัยหนาแน่นน้อยเป็นชุมชนที่มีการตั้งถิ่นฐานบนบก สัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยมีน้อยมากเท่ากับร้อยละ 1-4 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด ไม่มีเส้นทางถนนเข้าถึงพื้นที่ ทำให้ไม่มีพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม ต่อมาในช่วงพัฒนาการที่ 2 (ปี พ.ศ. 2512-2529) ยุคศูนย์กลางการค้าระดับเมือง จากชุมชนหนาแน่นน้อยตั้งถิ่นฐานบนบกกลายเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมรองของเมืองชลบุรี เนื่องจากมีการพัฒนาระบบคมนาคมด้วยการสร้างถนนสุขุมวิทผ่านทางทิศตะวันออกของพื้นที่ในปี พ.ศ. 2512 ทำให้พื้นที่มีสัดส่วนพื้นที่ถนนเพิ่มขึ้นมากเท่ากับร้อยละ 11-15 ของพื้นที่ชุมชนทั้งหมด และเนื่องจากเป็นถนนที่เชื่อมโยงในระดับภาค (Regional scale) ทำให้มีการเข้าถึงพื้นที่จากโดยรอบได้เป็นอย่างดี พบว่าค่าศักยภาพในการเข้าถึงพื้นที่ในระดับรวมมีมากที่สุดเท่ากับ 0.8574824 ชุมชนมีการขยายตัวมาทางทิศตะวันออกของเมืองตามแนวเส้นทางคมนาคม ทำให้จำนวนประชากรเพิ่มขึ้นและสัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 5-10 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด ทำให้มีขนาดและสัดส่วนของพื้นที่พาณิชยกรรมเพิ่มขึ้นเป็น 15,932.59 ตารางเมตรหรือเท่ากับร้อยละ 12.8 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด อาคารสถานประกอบการมี 2 รูปแบบ คือ ร้านค้าแบบดั้งเดิมขนาด

เล็กสูง 1-2 ชั้นจำนวน 54 แห่งหรือเท่ากับร้อยละ 21.6 และอาคารพาณิชย์ขนาดกลางสูง 3-5 ชั้นจำนวน 196 แห่ง หรือเท่ากับร้อยละ 78.4 ลักษณะสินค้าหลากหลายมากขึ้น มีทั้งสินค้าอันดับต่ำที่เป็นสินค้าอุปโภคบริโภคขั้นพื้นฐานและสินค้าอันดับสูงขึ้น เช่น ประเภทอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า ร้านขายยาและประเภทเสื้อผ้าและเครื่องประดับ เป็นต้น ต่อมาในช่วงพัฒนาการที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540) ยุคศูนย์กลางการค้าระดับภาค เมืองชลบุรีได้ถูกวางแผนให้เป็นเมืองหลักเพื่อรองรับการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งตะวันออก (Eastern Seaboard) ทำให้พื้นที่จากเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมรอกกลายเป็นพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมใหม่บริเวณฝั่งทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท ประชากรในพื้นที่ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขายเท่ากับร้อยละ 57 และส่วนใหญ่เป็นประชากรในวัยแรงงาน มีระดับรายได้เฉลี่ยเท่ากับ 60,001-80,000 บาทต่อปี และพบว่าขนาดและสัดส่วนพื้นที่ถนนเพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 16-20 ของพื้นที่ทั้งหมด อีกทั้งพื้นที่ยังคงเป็นบริเวณพื้นที่ที่สามารถเชื่อมโยงเข้าถึงจากพื้นที่โดยรอบได้ดีที่สุด ทำให้พื้นที่พาณิชย์กรรมมีขนาดและสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นค่อนข้างมากเท่ากับ 25,748.82 หรือร้อยละ 17.1 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด มีรูปแบบอาคารสถานประกอบการ 3 รูปแบบ คือ มีร้านค้าแบบดั้งเดิมขนาดเล็กจำนวน 87 แห่งหรือเท่ากับร้อยละ 22.5 มีอาคารพาณิชย์ขนาดกลางสูงประมาณ 3-5 ชั้น จำนวน 288 แห่งหรือเท่ากับร้อยละ 74.2 และมีอาคารสถานประกอบการขนาดใหญ่สูงประมาณ 5-8 ชั้น จำนวน 13 แห่งหรือเท่ากับร้อยละ 3.3 ซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่เป็นศูนย์กลางการค้าในรูปแบบห้างสรรพสินค้าจำนวน 4 แห่ง ปริมาณสินค้ามีมากขึ้นและส่วนใหญ่ยังคงเป็นหมวดสินค้าประเภทอุปโภคบริโภคมากที่สุด เท่ากับ 229 แห่งหรือเท่ากับร้อยละ 45.3 รองลงมาคือสินค้าที่มีอันดับที่สูงขึ้น ได้แก่ หมวดสินค้าประเภทอุปกรณ์เครื่องใช้, หมวดสินค้าประเภทเสื้อผ้าและเครื่องประดับ, หมวดสินค้าประเภทบริการสนทนาการ, หมวดสินค้าประเภทบริการทางด้านสุขภาพเท่ากับ 120 แห่ง, 60 แห่ง, 60 แห่ง, 36 แห่ง หรือเท่ากับร้อยละ 23.8, 11.9, 11.9, 7.1 ตามลำดับ ต่อมาในช่วงพัฒนาการที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน) ยุคศูนย์กลางการค้าชานเมือง พื้นที่ยังคงมีบทบาทเป็นพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมใหม่บริเวณฝั่งทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท มีการขยายตัวของย่านพาณิชย์กรรมชานเมืองเป็นจำนวนมาก ศักยภาพในการเข้าถึงพื้นที่ลดลง จากอิทธิพลของถนนวงแหวนหรือถนนเลียบเมืองชลบุรี และพบว่าลักษณะประชากรวัยเด็กและประชากรที่เป็นนักเรียน - นักศึกษามีเพิ่มขึ้นมาก ทำให้สินค้าอันดับต่ำในหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมีจำนวนลดลงเหลือเพียง 184 แห่งหรือเท่ากับร้อยละ 31.0 แต่กลับเพิ่มขึ้นในหมวดสินค้าบริการทางด้านสนทนาการเป็น 140 แห่งหรือร้อยละ 23.6

5.5.4 พื้นที่กลุ่มที่ 4

ตารางที่ 5-84 การเปรียบเทียบข้อมูลต่างช่วงเวลาของกลุ่มที่ 4

	ช่วงพัฒนาการที่ 1	ช่วงพัฒนาการที่ 2	ช่วงพัฒนาการที่ 3	ช่วงพัฒนาการที่ 4
กลุ่มที่ 4	(ปี พ.ศ. 2495-2511)	(พ.ศ. 2512-2529)	(พ.ศ. 2530-2540)	(พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน)
บทบาทของพื้นที่	พื้นที่โล่งว่าง ไม่ได้รับการพัฒนา	พื้นที่ชุมชนพักอาศัย ตามแนวถนนสุขุมวิท	พื้นที่พาณิชยกรรม ตามแนวถนนสุขุมวิท	พื้นที่พาณิชยกรรม ตามแนวถนนสุขุมวิท
สัดส่วนพื้นที่ถนน	0%	11-15%	16-20%	16-20%
ศักยภาพการเข้าถึง	0.0000000	0.8472276	0.8472276	0.7446188
การใช้ไฟฟ้า	-	-	18 กิโลวัตต์/ ชม.	19 กิโลวัตต์/ ชม.
การใช้น้ำประปา	-	-	560,203 ลบ.ม.	686,348 ลบ.ม.
สัดส่วนที่อยู่อาศัย	0%	1-5%	11-15%	11-15%
สัดส่วน ย่านการค้าชานเมือง	-	-	1,248.%	3,249%
ราคาประเมินที่ดิน	-	-	60,001-80,000 บาท/ ตารางวา	50,001-70,000 บาท/ ตารางวา
รายได้ประชากร	-	-	80,001-100,000 บาท/ ปี	80,001-150,000 บาท/ ปี
โครงสร้างอาชีพ	-	-	ธุรกิจส่วนตัว 23% รับราชการ 22%	ธุรกิจส่วนตัว 25% ค้าขาย 17%
จำนวนประชากร	-	500-1,000 คน	1,000-1,500 คน	1,000-1,500 คน
โครงสร้างประชากร	-	-	วัยแรงงาน 84% วัยเด็ก 7% วัยชรา 9%	วัยแรงงาน 68% วัยเด็ก 18% วัยชรา 14%
การใช้รถส่วนบุคคล	-	-	887 คัน/ ปี	692 คัน/ ปี
พื้นที่พาณิชยกรรม	0.00 (0%)	18,342.04 (11.1 %)	32,715.74 (12.8%)	29,607.13 (11.6%)

สถานประกอบการ	0.00	45	92	84
รูปแบบที่ 1	(0%)	(22.3%)	(21.3%)	(16.7%)
สถานประกอบการ	0.00	157	309	376
รูปแบบที่ 2	(0%)	(77.7%)	(71.7%)	(74.9%)
สถานประกอบการ	0.00	0.00	30	42
รูปแบบที่ 3	(0%)	(0%)	(7.0%)	(8.4%)
หมวดสินค้า	-	-	169	143
อุปโภคบริโภค	-	-	(27.0%)	(20.7%)
หมวดสินค้า	-	-	108	124
เสื้อผ้าเครื่องประดับ	-	-	(17.2%)	(18.0%)
หมวดสินค้า	-	-	253	269
อุปกรณ์เครื่องใช้	-	-	(40.3%)	(40.0%)
หมวดสินค้า	-	-	22	58
บริการทางสุขภาพ	-	-	(3.5%)	(8.4%)
หมวดสินค้า	-	-	75	96
บริการสนับสนุนการ	-	-	(11.0%)	(13.9%)

หมายเหตุ (-) หมายความว่า ไม่มีข้อมูล

กลุ่มที่ 4 ในช่วงพัฒนาการที่ 1 (ปี พ.ศ. 2495-2511) ยุคศูนย์กลางการค้าระดับชุมชน พื้นที่มีบทบาทเป็นพื้นที่โล่งว่างยังไม่ได้รับการพัฒนาทางด้านทิศตะวันออกของเมือง ไม่มีพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม ต่อมาในช่วงพัฒนาการที่ 2 (ปี พ.ศ. 2512-2529) ยุคศูนย์กลางการค้าระดับเมือง จากพื้นที่โล่งว่างยังไม่ได้รับการพัฒนาทางด้านทิศตะวันออกของเมืองกลายเป็นพื้นที่ชุมชนพักอาศัย เนื่องมาจากมีการพัฒนาระบบคมนาคมด้วยการสร้างถนนสุขุมวิทผ่านทางทิศตะวันออกของพื้นที่ในปี พ.ศ. 2512 ทำให้พื้นที่มีสัดส่วนพื้นที่ถนนเพิ่มขึ้นมากเท่ากับร้อยละ 11-15 ของพื้นที่ชุมชนทั้งหมด ทำให้มีการเข้าถึงพื้นที่จากโดยรอบได้ดีพบว่า ค่าศักยภาพในการเข้าถึงพื้นที่ในระดับรวมมีมากที่สุดเท่ากับ 0.8472276 ทำให้มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นและมีสัดส่วนพื้นที่ที่อยู่อาศัยขยายตัวตามแนวของถนนสุขุมวิทเท่ากับร้อยละ 1-5 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด ทำให้มีขนาดและสัดส่วนของพื้นที่พาณิชยกรรมเพิ่มขึ้นเป็น 18,342.04 ตารางเมตรหรือเท่ากับร้อยละ 11.1 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด อาคารสถานประกอบการมี 2 รูปแบบ คือ ร้านค้าแบบดั้งเดิมขนาดเล็กสูง 1-2 ชั้นจำนวน 45 แห่งหรือเท่ากับร้อยละ 22.3 และอาคารพาณิชย์ขนาดกลางสูง 3-5 ชั้นจำนวน 157 แห่ง หรือเท่ากับร้อยละ 77.7 ต่อมาในช่วงพัฒนาการที่ 3 (ปี พ.ศ. 2530-2540) ยุคศูนย์กลางการค้าระดับภาค

เป็นช่วงที่เมืองชลบุรีได้ถูกวางแผนให้เป็นเมืองหลักเพื่อรองรับการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งตะวันออก (Eastern Seaboard) ทำให้บทบาทพื้นที่จากเป็นพื้นที่พักอาศัยเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมตามแนวถนนสุขุมวิท ประชากรในพื้นที่ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัวเท่ากับร้อยละ 57 และส่วนใหญ่เป็นประชากรในวัยแรงงาน มีระดับรายได้เฉลี่ยเท่ากับ 80,001-100,000 บาทต่อปี และพบว่าขนาดและสัดส่วนพื้นที่ถนนเพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 16-20 ของพื้นที่ทั้งหมด อีกทั้งพื้นที่ยังคงเป็นบริเวณพื้นที่ที่สามารถเชื่อมโยงเข้าถึงจากพื้นที่โดยรอบได้ดี ทำให้พื้นที่พาณิชยกรรมมีขนาดและสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นค่อนข้างมากเท่ากับ 25,748.82 หรือร้อยละ 17.1 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด มีรูปแบบอาคารสถานประกอบการ 3 รูปแบบ คือ มีร้านค้าแบบดั้งเดิมขนาดเล็กจำนวน 92 แห่งหรือเท่ากับร้อยละ 21.3 มีอาคารพาณิชย์ขนาดกลางสูงประมาณ 3-5 ชั้นจำนวน 309 แห่งหรือเท่ากับร้อยละ 71.7 และมีอาคารสถานประกอบการขนาดใหญ่สูงประมาณ 5-8 ชั้นจำนวน 30 แห่งหรือเท่ากับร้อยละ 7.0 ลักษณะสินค้าส่วนใหญ่เป็นสินค้าอันดับสูง ขอบเขตการค้ากว้างขวางและกระจายตัวตามแนวถนนสายหลักของเมือง พบว่าหมวดสินค้าอุปกรณ์เครื่องใช้ เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้า เฟอร์นิเจอร์ตกแต่งบ้าน และจำหน่ายรถยนต์และเครื่องจักร มีจำนวนและสัดส่วนมากที่สุดเท่ากับ 253 แห่งหรือร้อยละ 40.3 รองลงมาคือสินค้าที่มีอันดับที่สูงขึ้น ได้แก่ หมวดสินค้าประเภทอุปโภคบริโภค, หมวดสินค้าประเภทเสื้อผ้าและเครื่องประดับ, หมวดสินค้าประเภทบริการสันทนาการ, หมวดสินค้าประเภทบริการทางด้านสุขภาพเท่ากับ 169 แห่ง, 108 แห่ง, 75 แห่ง, 22 แห่ง หรือเท่ากับร้อยละ 27.0, 17.2, 11.0, 3.5 ตามลำดับ ต่อมาในช่วงพัฒนาการที่ 4 (ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน) ยุคศูนย์กลางการค้าชานเมือง พื้นที่ยังคงมีบทบาทเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมตามแนวถนนสุขุมวิท มีการขยายตัวของย่านพาณิชยกรรมชานเมืองเป็นจำนวนมาก ศักยภาพในการเข้าถึงพื้นที่ลดลง จากอิทธิพลของถนนวงแหวนหรือถนนเลียบเมืองชลบุรี ทำให้ระดับราคาประเมินที่ดินลดลงเท่ากับ 50,001-70,000 บาทต่อตารางวา ทำให้ขนาดและสัดส่วนของพื้นที่พาณิชยกรรมลดลงเป็น 29,607.13 ตารางเมตรหรือเท่ากับร้อยละ 11.6 อาคารสถานประกอบการรูปแบบที่ 1 มีจำนวนลดลงเป็น 84 แห่งหรือเท่ากับร้อยละ 16.7 แต่กลับเพิ่มขึ้นในรูปแบบที่ 2 และ 3 มีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็น 367 และ 42 แห่งหรือเท่ากับร้อยละ 74.9 และ 8.4 ตามลำดับ ลักษณะสินค้าส่วนใหญ่ยังคงเป็นสินค้าอันดับสูงที่ต้องการทำเลที่ตั้งติดกับถนนสายหลักของเมือง คือ สินค้าในหมวดอุปกรณ์เครื่องใช้เพิ่มขึ้นเท่ากับ 269 แห่งหรือร้อยละ 40 ทำให้ปัจจุบันพื้นที่มีลักษณะเป็นย่านการค้าเฉพาะขายเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งบ้านและขาย-ซ่อมรถยนต์เครื่องจักร (automobile & furniture districts) และพบว่าหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคมีจำนวนลดลงเหลือเพียง 143 แห่งหรือเท่ากับร้อยละ 20.7

บทที่ 6

สรุปและข้อเสนอแนะ

ย่านศูนย์กลางเมืองชลบุรีมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบทางด้านพาณิชยกรรม 3 รูปแบบ ได้แก่ (1) รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม (2) รูปแบบอาคารสถานประกอบการ และ (3) รูปแบบหรือลักษณะของสินค้า และสามารถแบ่งช่วงพัฒนาการทางด้านพาณิชยกรรมได้ทั้งหมด 4 ช่วงเวลา โดยสามารถสรุปผลการศึกษาดังนี้

6.1 สรุปพัฒนาการและปัจจัยที่มีผลต่อบทบาททางด้านพาณิชยกรรมของย่านการค้าศูนย์กลางเมืองชลบุรี

6.1.1 ยุคศูนย์กลางการค้าระดับชุมชน (Chonburi Neighborhood Serving Center)



ภาพที่ 6-1 พัฒนาการภาพรวมของเมืองชลบุรี

ในปี พ.ศ. 2495-2511

(ที่มา: พงษ์ศักดิ์ ศรีจุม, 2551)

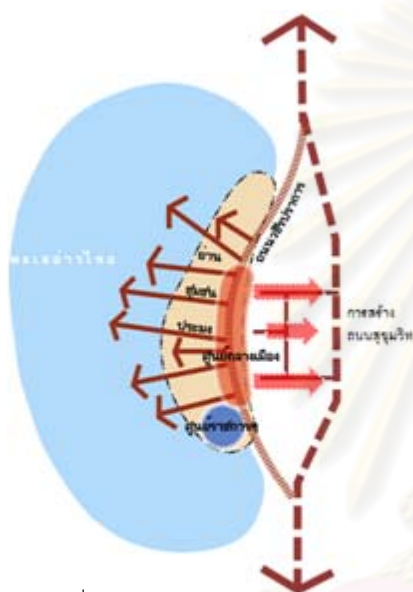
ในช่วงปี พ.ศ. 2495-2511 เมืองชลบุรีมีลักษณะเป็นเมืองท่าและชุมชนประมงชายฝั่งทะเล ปัจจัยหลักสำคัญที่มีผลต่อบทบาททางด้านพาณิชยกรรม 3 ปัจจัยหลัก คือ

1. ปัจจัยโครงสร้างทางด้านอาชีพ
2. ปัจจัยการพัฒนาาระบบคมนาคม
3. ปัจจัยความสะดวกจากการเข้าถึง

กล่าวคือ เนื่องจากชุมชนมีการประกอบอาชีพประมงเป็นหลัก ทำให้เกิดการตั้งถิ่นฐานบริเวณชายฝั่งทะเลในลักษณะสะพานที่ยื่นลงไปในทะเล การสัญจรส่วนใหญ่ของชุมชนจึงพึ่งพาทางน้ำและการเดินเท้า ทำให้แหล่งศูนย์กลางการค้าของเมืองจำเป็นต้องอยู่บริเวณที่สามารถเข้าถึงได้ดีที่สุดและสามารถให้บริการในระยะที่ประชากรสามารถเดินทางมาถึงได้ จากปัจจัยดังกล่าวทำให้เกิดศูนย์การค้าที่สำคัญของเมืองติดกับชุมชน นั่นคือ แหล่งศูนย์การค้าระดับชุมชนบริเวณถนนวิจิตรปราการซึ่งประกอบไปด้วยตลาดสด 2 แห่ง คือ ตลาดทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ตลาดบน) และตลาดบุรีบริบาล (ตลาดล่าง) ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมมีรูปแบบวางตัวในแนวเหนือ-ใต้เกาะตัวตามแนวริมสองฝั่งถนนสายหลัก มีระยะทางยาวประมาณ 400 เมตร รูปแบบอาคารสถานประกอบการมีลักษณะเป็นร้านค้าแบบดั้งเดิมขนาดเล็กสูงตั้งแต่ 1-2 ชั้น พื้นที่อาคารชั้นล่างจะใช้ประโยชน์เพื่อการค้าขายและพื้นที่อาคารชั้นบนใช้

ประโยชน์เป็นที่พักอาศัย ลักษณะของสินค้าส่วนใหญ่เป็นสินค้าอันดับต่ำที่มีรัศมีบริการหรือขอบเขตการค้าที่อยู่ในระยะใกล้ สามารถเดินทางมารับบริการทางการค้าด้วยการเดินเท้ามาไม่ถึงได้แก่ สินค้าประเภทอุปโภคบริโภคขั้นพื้นฐาน ซึ่งในตลาดจะขายสินค้าประเภทอาหารสดและอาหารแห้ง โดยร้านค้าบริเวณโดยรอบจะเป็นสินค้าประเภทของชำ ของใช้ประจำวัน และอุปกรณ์เพื่อประกอบอาชีพประมง

6.1.2 ยุคศูนย์กลางการค้าระดับเมือง (Chonburi Community Serving Center)



ภาพที่ 6-2 พัฒนาการภาพรวมของเมืองชลบุรี

ปี พ.ศ. 2512-2529

(ที่มา: ดัดแปลงจากพงษ์ศักดิ์ ศรีจุม, 2551)

ในช่วงปี พ.ศ. 2512-2529 เมืองชลบุรีมีขยายตัวอย่างรวดเร็วมาทางทิศตะวันออกของเมือง ปัจจัยหลักสำคัญที่มีผลต่อบทบาททางด้านพาณิชยกรรม 4 ปัจจัยหลัก คือ

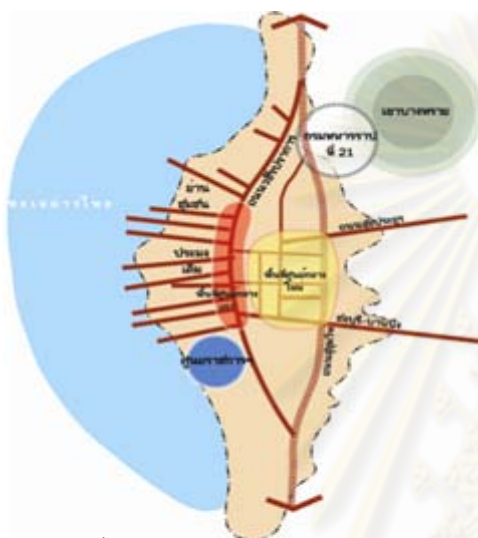
1. ปัจจัยนโยบายแผนพัฒนาจากภาครัฐ
2. ปัจจัยการพัฒนาาระบบคมนาคม
3. ปัจจัยความสะดวกจากการเข้าถึง
4. ปัจจัยการขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัย

กล่าวคือ เนื่องมาจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติ ทำให้มีการสร้างและพัฒนาถนนสายประธานระดับประเทศ ผ่านพื้นที่เมืองชลบุรี นั่นคือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 หรือถนนสุขุมวิทในปี พ.ศ. 2512 ทางทิศตะวันออกของพื้นที่

ในปี พ.ศ. 2512 และเนื่องจากเป็นถนนที่เชื่อมโยงในระดับภาค (Regional scale) ทำให้มีการเข้าถึงพื้นที่จากโดยรอบได้เป็นอย่างดี บทบาทการสัญจรทางน้ำเริ่มลดน้อยลง ทำให้ชุมชนมีการขยายตัวและตั้งถิ่นฐานบนบกตามแนวเส้นทางคมนาคมสายหลัก จากปัจจัยดังกล่าวทำให้เมืองชลบุรีจากมีบทบาทเป็นศูนย์กลางการค้าระดับชุมชนกลายเป็นศูนย์กลางทางด้านพาณิชยกรรมระดับเมือง ทำหน้าที่ให้บริการทางการค้าในเขตการค้ากว้างขวางขึ้นและมีรูปแบบทางด้านพาณิชยกรรมเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม คือ ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมมีการขยายตัวออกไปจากแหล่งศูนย์กลางย่านพาณิชยกรรมเดิมบริเวณถนนวิจิตรปราการ ไปทางทิศตะวันออกตามแนวสองฝั่งถนนในลักษณะ (Ribbon Development) รูปแบบอาคารสถานประกอบการมีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์รูปทรงสมัยใหม่มีขนาดกลาง สูงตั้งแต่ 2-5 ชั้น พื้นที่อาคารชั้นล่างจะใช้ประโยชน์เพื่อการค้าขายและพื้นที่อาคารชั้นบนใช้ประโยชน์เป็นที่พักอาศัย ลักษณะสินค้ามีความหลากหลายมากขึ้น มีทั้งสินค้าอันดับต่ำที่มีขอบเขตการให้บริการระยะใกล้

ได้แก่ สินค้าอุปโภคบริโภคขั้นพื้นฐาน เช่น ร้านขายของชำ ร้านอาหาร เป็นต้น และสินค้าอันดับสูงซึ่งมีขอบเขตการให้บริการในระยะไกลขึ้นในระดับเมือง เช่น ร้านขายเสื้อผ้าและเครื่องประดับ ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้า ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น

6.1.3 ยุคศูนย์กลางการค้าระดับภาค (Chonburi Regional Serving Business Center)



ภาพที่ 6-3 แผนพัฒนาการรวมของเมืองชลบุรี
ในปี พ.ศ. 2530-2540
(ที่มา: พงษ์ศักดิ์ ศรีจุม, 2551)

ในช่วงปี พ.ศ. 2530-2540 เมืองชลบุรีมีบทบาทเป็นเมืองหลักในการพัฒนาภูมิภาคตะวันออก ปัจจัยหลักสำคัญที่มีผลต่อบทบาททางด้านพาณิชยกรรม 3 ปัจจัยหลัก คือ

1. ปัจจัยนโยบายแผนพัฒนาจากภาครัฐ
2. ปัจจัยรายได้ประชากร
3. ปัจจัยการขยายตัวและการพัฒนาที่อยู่อาศัย

กล่าวคือ เนื่องจากได้ถูกวางแผนให้เป็นเมืองหลักเพื่อรองรับการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งตะวันออก (Eastern Seaboard) แผนดังกล่าวส่งผลต่อการพัฒนาพื้นที่

เมืองชลบุรีรวมทั้งเมืองในภาคตะวันออกเป็นอย่างมาก เกิดการขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัยอย่างรวดเร็ว อีกทั้งประชาชนมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นจากระดับรายได้มีเพิ่มมากขึ้น จากปัจจัยดังกล่าวทำให้เมืองชลบุรีจากมีบทบาทเป็นศูนย์กลางการค้าระดับเมืองกลายเป็นศูนย์กลางทางด้านพาณิชยกรรมระดับภาค มีขอบเขตกว้างขวางและวัดมีการให้บริการในระยะไกลขึ้น กล่าวคือ ประชากรมีการเดินทางมารับบริการทางการค้าทั้งในเขตเมืองชลบุรีเองและเมืองที่อยู่บริเวณโดยรอบ ทำให้รูปแบบทางด้านพาณิชยกรรมเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม คือ ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมในช่วงนี้มีขยายตัวแทนที่บริเวณแปลงพื้นที่ดินขนาดใหญ่ ซึ่งเดิมเป็นพื้นที่โล่งว่างของเมืองบริเวณถนนสุขุมวิท รูปแบบอาคารสถานประกอบการมีขนาดใหญ่ขึ้นในลักษณะที่เป็นอาคารห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่สูงตั้งแต่ 5-9 ชั้น พื้นที่อาคารภายในใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์และพื้นที่เพื่อจอดรถภายในตัวอาคาร ลักษณะสินค้าที่ขายมีปริมาณมากขึ้นและมีหลากหลายชนิด เป็นสินค้าและบริการที่ต้องอาศัยความรู้และต้องการความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านมากขึ้น อีกทั้งเป็นสินค้ามีราคาแพงและมีคุณภาพ

6.1.4 ยุคศูนย์กลางการค้าชานเมือง (Chonburi Suburban City Center)



ภาพที่ 6-4 พัฒนาการภาพรวมของเมืองชลบุรี
ปี พ.ศ. 2541-ปัจจุบัน
(ที่มา: ดัดแปลงจาก พงษ์ศักดิ์ ศรีจุม, 2551)

ในช่วงปี พ.ศ. 2541- ปัจจุบัน บทบาทความเป็นศูนย์กลางทางการค้าของเมืองชลบุรีมีแนวโน้มลดระดับลง ปัจจัยหลักสำคัญที่มีผลต่อบทบาททางด้านพาณิชยกรรม 5 ปัจจัยหลัก คือ

1. ปัจจัยความสะดวกจากการเข้าถึง
2. ปัจจัยการขยายตัวย่านการค้าชานเมือง
3. ปัจจัยรายได้ประชากร
4. ปัจจัยลักษณะของประชากร
5. ปัจจัยโครงสร้างทางด้านอาชีพ

กล่าวคือ การสร้างถนนวงแหวนบริเวณในเขตพื้นที่ชานเมืองหรือถนนเลียบเมืองชลบุรี ทำให้ศักยภาพในการเข้าถึงพื้นที่ศูนย์กลางเมืองชลบุรีมีระดับลดลง (พงษ์ศักดิ์ ศรีจุม, 2551) อีกทั้งการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วทำให้เมืองชลบุรีมีกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างหนาแน่น เกิดสภาพความแออัดและปัญหาการจราจรติดขัด เป็นผลทำให้เมืองมีการขยายตัวออกไปตามเส้นทางคมนาคมสายหลัก เกิดย่านศูนย์กลางพาณิชยกรรมในเขตชานเมือง ที่มีขอบเขตตลาดกว้างขวาง และสามารถเข้าถึงการบริการทางการค้าได้เป็นอย่างดี ในลักษณะธุรกิจการค้าปลีกข้ามชาติ มีรูปแบบสินค้าที่มีคุณภาพ หลากหลาย บริการที่ทันสมัย ครบสมบูรณ์ในตัวเอง อีกทั้งพฤติกรรมการบริโภคของประชาชนได้เปลี่ยนไปเนื่องจากระดับรายได้ที่เพิ่มขึ้น และพบว่าโครงสร้างประชากรในวัยเด็กและอาชีพนักเรียนนักศึกษา มีสัดส่วนเพิ่มขึ้น จากปัจจัยดังกล่าวทำให้บทบาทความเป็นศูนย์กลางทางการค้าในพื้นที่ศูนย์กลางลดระดับลงและมีรูปแบบทางด้านพาณิชยกรรมเปลี่ยนแปลงไปโดยเฉพาะอย่างรูปแบบหรือลักษณะสินค้า คือ บริเวณพื้นที่ศูนย์กลางเมืองชลบุรีที่มีรูปแบบการขายหรือจำหน่ายสินค้าประเภทเดียวกันกับธุรกิจการค้าปลีกข้ามชาติมีสัดส่วนลดลงเป็นจำนวนมาก เช่น สินค้าประเภทเครื่องใช้ประจำวันและสินค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่ม แต่กลับเพิ่มขึ้นในสินค้าและบริการที่ต้องอาศัยความรู้และต้องการความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านมากขึ้น เช่น บริการทางด้านสุขภาพและบริการสหนาการ ทำให้ปัจจุบันพื้นที่ศูนย์กลางการค้าเก่าบริเวณถนนวิจิตรปราการมีลักษณะเป็นย่านศูนย์กลางการบริการทางการแพทย์ (medical center)

6.2 การอภิปรายผล

ปัจจัยหลักของการเปลี่ยนแปลงของย่านการค้าศูนย์กลางเมืองชลบุรี ได้แก่ (1) ปัจจัย การพัฒนาระบบคมนาคมขนส่ง (2) ปัจจัยความสะดวกจากการเข้าถึงพื้นที่ (3) ปัจจัยการขยายตัว และพัฒนาที่อยู่อาศัย (4) ปัจจัยรายได้ประชากร (5) โครงสร้างทางด้านอาชีพ (6) ปัจจัยลักษณะ ของประชากร (7) ปัจจัยการขยายตัวของย่านการค้าชานเมือง (8) ปัจจัยนโยบาย กฎหมาย ข้อกำหนดจากภาครัฐ กล่าวคือ การพัฒนาระบบคมนาคมด้วยการเพิ่มโครงข่ายคมนาคมทางบก เชื่อมโยงพื้นที่ทั้งในระดับภาค (Regional scale) และระดับท้องถิ่น (Local scale) จากการสร้าง ถนนสุขุมวิทผ่านพื้นที่เมืองชลบุรีในปี พ.ศ. 2512 และการพัฒนาโครงข่ายถนนในเขตเทศบาล เมืองชลบุรี ได้แก่ ถนนพิพิธ กับถนนเจตจำนง ถนนสาครพิทักษ์ ถนนอัครนิวัต ทำให้เมืองชลบุรี สามารถเข้าถึงพื้นที่จากโดยรอบได้เป็นอย่างดี เริ่มปรากฏให้เห็นถึงการขยายตัวของชุมชนไปทาง ทิศตะวันออกตามแนวพื้นที่ริมถนน ทำให้ช่วงเวลาดังกล่าวเกิดการขยายตัวของการใช้ประโยชน์ ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ลักษณะธุรกิจการค้าเป็นแบบอาคารพาณิชย์ ขนาดกลางที่มีทั้งสินค้าอุปโภคบริโภคและสินค้าที่อยู่ในรูปแบบการบริการที่ต้องการความ เชี่ยวชาญเฉพาะด้านมากขึ้น จนกลายเป็นศูนย์กลางทางด้านการค้าระดับเมือง (Chonburi Community Serving Center) ต่อมาได้ถูกวางแผนให้เป็นเมืองหลักเพื่อรองรับการพัฒนาพื้นที่ ชายฝั่งตะวันออก (Eastern Seaboard) มาตั้งแต่ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525-2534) ส่งผลต่อการพัฒนาพื้นที่ศูนย์กลางเมืองชลบุรีรวมทั้งเมืองในภาค ตะวันออกเป็นอย่างมาก ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาเส้นทางคมนาคมขนส่งในพื้นที่และเชื่อมกับพื้นที่ อื่น การส่งเสริมการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม การพัฒนาระบบสื่อสารโทรคมนาคม ระบบไฟฟ้า และแม้กระทั่งการพัฒนาที่อยู่อาศัย ประชากรมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นจากระดับรายได้ที่เพิ่มมากขึ้น ทำให้เกิดการขยายตัวของสถานประกอบการและห้างสรรพสินค้าเป็นจำนวนมาก มีรูปแบบการใช้ ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมกระจายตัวไปตามแนวถนนสายหลักของเมือง (Ribbon Development) และกลายเป็นพื้นที่ศูนย์กลางทางด้านพาณิชยกรรมรองรับทั้งในระดับภูมิภาค (Chonburi Regional Serving Business Center) นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2541 เป็นต้นมา มีการ ขยายตัวของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่และห้างสรรพสินค้าซึ่งเป็นธุรกิจการค้าข้ามชาติในเขตชาน เมือง เกิดเป็นย่านธุรกิจการค้าชานเมืองที่มีรูปแบบสินค้าที่มีความหลากหลาย บริการที่ทันสมัย มี เงินลงทุนสูง ครบสมบูรณ์ในตัวเองและมีทำเลที่ตั้งที่สามารถเข้าถึงได้ดีกว่าย่านการค้าในเขต ศูนย์กลางเมืองชลบุรี ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ปัจจุบันเขตพื้นที่ศูนย์กลางเมืองชลบุรี มีบทบาท ความเป็นศูนย์กลางทางด้านพาณิชยกรรมลดลง ซึ่งเห็นได้จากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เป็นรายได้

หลักของชุมชนเมืองชลบุรี เช่น ร้านค้าปลีกประเภทขายของใช้ประจำวันทั่วไป (โชห่วย) และขายอาหารและเครื่องดื่มมีการปิดดำเนินการมากที่สุด เนื่องจากไม่สามารถแข่งขันและปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ที่เกิดขึ้น

6.3 เสนอแนะแนวทางการพัฒนาเบื้องต้น

จากการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงบทบาททางด้านพาณิชย์กรรมของย่านการค้าศูนย์กลางเมืองชลบุรี พบว่า ปัจจัยที่เป็นปัญหาปัจจัยหนึ่ง คือ ปัจจัยความสะดวจากการเข้าถึงพื้นที่เมืองชลบุรี ทั้งปัญหาจากศักยภาพของโครงข่ายการคมนาคมเอง ปัญหาความแออัดและปัญหาการจราจรติดขัดของพื้นที่บริเวณย่านการค้าสำคัญ ทำให้ประชาชนเกิดความไม่สะดวกในการเดินทางเข้ามาใช้บริการทางการค้า ผู้วิจัยจึงเสนอแนะให้มีการพัฒนาเบื้องต้น ดังนี้

1. เสนอแนะให้มีการจัดหาพื้นที่จอดรถรวมบริเวณย่านการค้าที่สำคัญ ให้กับประชาชนที่เดินทางมาใช้บริการทางการค้า จะช่วยแก้ปัญหาจราจรติดขัดและการจอดรถบริเวณริมถนนที่ไม่เป็นระเบียบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณถนนวิจิตรปราการ
2. เสนอแนะให้มีการปรับปรุงระบบเดินรถสาธารณะ ให้มีบริการครอบคลุมและสามารถเชื่อมโยงระหว่างแหล่งที่พักอาศัยของเมืองกับพื้นที่ย่านการค้าสำคัญในพื้นที่ศูนย์กลางเมือง
3. เสนอแนะให้มีการปรับปรุงสภาพแวดล้อมเพื่อเป็นการดึงดูดประชาชนเข้ามาใช้บริการ เช่น การจัดระเบียบหาบเร่แผงลอยบริเวณทางเดินเท้า เป็นต้น

6.4 เสนอแนะทางการทำวิจัยในลำดับต่อไป

เนื่องจากการศึกษาในครั้งนี้ข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวิเคราะห์ ส่วนใหญ่เป็นข้อมูลทุติยภูมิเชิงสถิติที่เก็บรวบรวมโดยไว้แล้วหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง จึงทำให้เกิดข้อจำกัดทางด้านข้อมูลหลายด้าน และยังไม่มีส่วนของปัจจัยเกี่ยวกับพฤติกรรมและทัศนคติของผู้บริโภค จึงเสนอให้การศึกษาในพื้นที่ย่านการค้าศูนย์กลางเมืองอื่น ๆ ต่อไปอาจมีการเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยการใช้แบบสอบถามเพื่อศึกษาเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภคและทัศนคติของผู้ใช้บริการ

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย:

กฤตพร ลาภพิมล. ปัจจัยที่มีผลต่อบทบาททางด้านพาณิชยกรรมของย่านสำเพ็ง กรุงเทพมหานคร.
วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรม
ศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546.

จุมพล หมอຍาดี. ความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงโครงข่ายคมนาคมขนส่งกับการ
เปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินย่านการค้าบริการ ในเขตเทศบาลเมืองชลบุรีและพื้นที่เกี่ยวเนื่อง.
วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรม
ศาสตร์ สาขาการวางผังเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546.

เจนการ เจนการกิจ. ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม ในย่านสุขุมวิท.
วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรม
ศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.

ฉันทนา สมยา. แนวทางการจัดการจราจรและขนส่งเพื่อการประหยัดพลังงานและลดมลพิษ
สำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น: กรณีศึกษาเทศบาลเมืองชลบุรี.
วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, 2547.

दनัย บวรเกียรติกุล. การศึกษารูปแบบการขยายตัวและปัญหาที่เกิดจากการขยายตัวของชุมชนใน
เขตเทศบาลเมืองชลบุรี. วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2539.

ปรียารัช ฉัตรมานพ. บทบาทของย่านการค้าศูนย์กลางเมืองนครสวรรค์. วิทยานิพนธ์ปริญญา
มหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
2547.

พงษ์ศักดิ์ ศรีจุม. การเปลี่ยนแปลงเชิงสัณฐานของพื้นที่ศูนย์กลางเมืองชลบุรี. วิทยานิพนธ์
ปริญญาามหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.

สมชาย เดชะพรหมพันธ์. ภูมิศาสตร์เมือง. กรุงเทพฯ: ศิลปบรรณาคาร, 2522.

สุชาติ ประสิทธิ์ ประสิทธิ์รัฐสินธุ์. สถิติสำหรับการวิจัยทางสังคมศาสตร์. กรุงเทพฯ: บริษัท
เฟื่องฟ้าพรินติ้ง จำกัด, 2543.

สุดารัตน์ อุทธรัตน์. ศักยภาพการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเชียงใหม่. วิทยานิพนธ์
ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.

สุวิทย์ เปี้ยผ่อง. การค้าส่งและการค้าปลีก. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์การศาสนา, 2522.

สุนนา อยู่โพธิ์. การค้าปลีก. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2531.

เสน่ห์ ญาณสาร. ภูมิศาสตร์เมือง. เอกสารประกอบการสอน ภาควิชาภูมิศาสตร์
คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2542.

ภาษาอังกฤษ:

Berry, B.J.L., Tennant, R.J., Gerner, B.J., and Simmons, J.W. Commercial Structure and
Commercial Blight. Research Paper 85 Department of Geography. Chicago:
Doxiadis, 1966.

Christaller, W. Central Places in Southern Germany. Translated by C.W. Baskin.
Englewood Cliffs, 1966

Chapin. S.F. Urban Growth Dynamic: In a Regional Cluster of City. New York:
Wiley, 1965.

Johnson, J. Contemporary Transportation. New Transportation. New York:
Macmilam, 1972.

Mayer, H.M., and Kohn, C.F. Readings in Urban Geography. Chicago: University of
Chicago Press, 1969.

Murphy, R.E., and Vance, J. Delimiting the CBD. Economic Geography, 1969.

Proudfoot, M.J. City Retail Structure. New York: Economic Geography 13, 1937.

McGee, T.G. and Yeung, Y.M. Hawker in Southeast Asian Cities. Planning for Bazaar
Economy, Ottawa : International Development Research Centre, 1977.

Wheeler, J.O., and others. Economic Geography. New York : Wiley, 1998.

Wheeler, J.O., and Muller, P.O. Economic Geography. New York : Wiley, 1996.

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อสกุล: นายธรรมศักดิ์ สงกา เกิด: วันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2529

ประวัติการศึกษา:

- สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี หลักสูตรวิทยาศาสตรบัณฑิต สาขาเทคโนโลยีภูมิสารสนเทศ ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา ในปี พ.ศ. 2550
- ศึกษาต่อในหลักสูตรการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต สาขาวิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีพ.ศ. 2551

ที่อยู่: 25/38 ถ.โรงพยาบาลเก่า ต.บางปลาสร้อย อ.เมือง ชลบุรี 20000



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย