

## ปัจจัย ศักยภาพ ปัญหาและแนวโน้มของเขตสัมพันธวงศ์

จากการวิเคราะห์กิจกรรมการค้า การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมของเขตสัมพันธวงศ์ และผลจากแบบสอบถามของผู้ขายและผู้ซื้อในบทที่ 4 จะเห็นได้ว่า เขตสัมพันธวงศ์เป็นศูนย์กลางการค้าที่ให้บริการแก่ประชาชนในบริเวณใกล้เคียง และพื้นที่อื่นๆ ในแต่ละย่านนั้นมีเอกลักษณ์ของการประกอบกิจกรรมการค้าที่กระจุกตัวอยู่รวมกันเป็นกลุ่ม บทบาทหลักของเขตสัมพันธวงศ์นั้น จึงเป็นย่านการค้าหลักที่สำคัญทั้งในระดับชุมชน เมือง จนถึงระดับประเทศ

จากแบบสอบถามผู้ซื้อ ระบุว่าเหตุผลที่ผู้ซื้อเข้ามาซื้อสินค้าในเขตสัมพันธวงศ์ เนื่องจากเดินทางสะดวก จำนวน 40 ราย สินค้าราคาถูก จำนวน 32 ราย สินค้าหลากหลาย จำนวน 30 ราย ความเคยชิน จำนวน 29 ราย สินค้าใหม่ ทันสมัย จำนวน 27 ราย สินค้าตรงกับความต้องการ จำนวน 26 ราย เป็นแหล่งการค้าใกล้ที่สุด จำนวน 26 ราย มีเจ้าประจำ จำนวน 21 ราย รวมไปถึงการสำรวจพื้นที่ และศึกษาข้อมูลพื้นฐานอื่นๆ สามารถวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งเสริมให้กิจกรรมการค้าในเขตสัมพันธวงศ์ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคมาโดยตลอดนั้น แบ่งออกได้เป็น 3 ด้านหลัก คือ ปัจจัยทางด้านกายภาพ ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ และปัจจัยทางด้านสังคม

### 5.1 ปัจจัยส่งเสริมกิจกรรมการค้าในเขตสัมพันธวงศ์

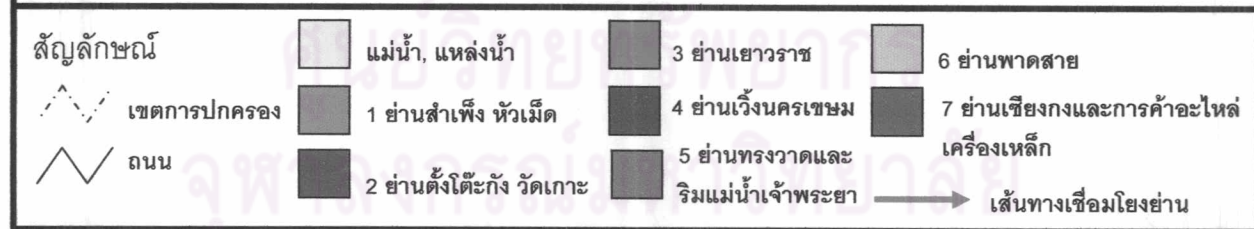
#### 5.1.1 ปัจจัยทางด้านกายภาพ

##### 1. ปัจจัยทางด้านสภาพที่ตั้ง

พิจารณาจากที่ตั้งของย่านการค้าต่างๆ ในเขตสัมพันธวงศ์ จะเห็นได้ว่า เขตสัมพันธวงศ์มีพื้นที่อยู่ในบริเวณเขตย่านการค้าใจกลางเมือง (Central Business District : CBD) ซึ่งเป็นศูนย์กลางของเมืองในด้านการค้า สังคม และคมนาคม นับตั้งแต่ก่อตั้งกรุงรัตนโกสินทร์เป็นต้นมา เขตสัมพันธวงศ์ก็จัดเป็นย่านธุรกิจการค้ามาตั้งแต่แรกเริ่ม ความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจจึงเกิดขึ้นที่บริเวณนี้ก่อนเป็นส่วนแรก อีกทั้งเขตสัมพันธวงศ์มีพื้นที่อยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ทำให้เป็นปัจจัยสำคัญในการเป็นแหล่งขนถ่ายสินค้า มาตั้งแต่ครั้งอดีต นอกจากนั้นเขตสัมพันธวงศ์เป็นเขตที่มีขนาดพื้นที่เพียง 1.416 ตารางกิโลเมตร ย่านการค้าในเขตนี้จะตั้งอยู่ในบริเวณที่ใกล้เคียงกัน สามารถที่จะเดินเท้าไปถึงได้ มีความเชื่อมโยงกันด้วยเส้นทางคมนาคมอัน ได้แก่ ถนน ตรอก ซอย กิจกรรมการค้ามีการรวมกลุ่มกัน ส่งผลให้เกิดการสนับสนุนและดึงดูดให้ผู้คนเข้ามาใช้บริการซื้อสินค้าต่างๆ เพราะหาซื้อได้สะดวก และมีสินค้าที่ตรงกลุ่มเป้าหมายเนื่องจากมีลักษณะสินค้าที่มีความชัดเจน ตรงกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย



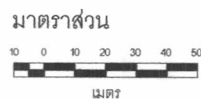
แผนที่ที่ 5-1 แสดงเส้นทางเชื่อมโยงย่านการค้าต่างๆ



แนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเขตในสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร

ที่มา: สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
นางสาวทิพย์สุคนธ์ สุปิน รหัส 4574132025



## 2. ปัจจัยทางด้านการคมนาคม

เนื่องจากการที่เขตลุ่มพันธวงศ์อยู่ในย่านกลางเมืองทำให้ การคมนาคม ขนส่งเข้ามาในบริเวณนี้มีความสะดวก การเดินทางมายังเขตลุ่มพันธวงศ์ นั้นสามารถทำได้ทั้งทางบก และทางน้ำ จากการใช้เขตลุ่มพันธวงศ์ มีความสะดวกในการเข้าถึง โดยสามารถเข้ามาในพื้นที่ด้วยรถยนต์ ซึ่งในเขตลุ่มพันธวงศ์มีที่จอดรถซึ่งให้บริการอยู่หลายจุด สำหรับผู้ใช้รถประจำทางรวมไปถึงบริการขนส่งมวลชนอื่นๆ เช่น รถไฟฟ้าใต้ดิน ก็สามารถที่จะเข้ามาในพื้นที่ได้สะดวก ส่วนทางน้ำสามารถจะเดินทางโดยใช้เรือโดยสาร มาลงยังท่าราชวงศ์ ซึ่งปัจจุบันเป็นท่าเรือโดยสารที่ยังเปิดให้บริการอยู่ และท่าเรือสี่พระยา สำหรับการใช้เป็นท่าเรือข้ามฟาก ปัจจัยเรื่องการคมนาคมขนส่งนี้เป็นตัวหลักสำคัญที่ส่งเสริมย่านการค้าต่างๆ การคมนาคมที่สะดวกส่งผลให้กิจกรรมการค้าขายตัวได้งาย เนื่องจากทำให้ผู้ใช้บริการสามารถที่จะเข้าถึงพื้นที่ได้ง่าย จึงทำให้มีผู้คนเข้ามาใช้บริการจับจ่ายสินค้าเป็นจำนวนมาก



ภาพประกอบที่ 5-1 บริเวณท่าเรือราชวงศ์ที่ยังมีผู้มาใช้บริการสม่ำเสมอ

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ที่ 5-2 แสดงเส้นทางการเข้าถึงเขตสัมพันธวงศ์

สัญลักษณ์



เขตการปกครอง



ถนน



แม่น้ำ, แหล่งน้ำ



สถานีรถไฟ และท่าเรือ



เส้นทางการเชื่อมต่อทางน้ำ



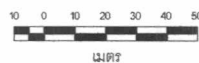
เส้นทางการเชื่อมต่อทางบก

แนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์รวมเขตในสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร

ที่มา: สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
นางสาวทิพย์สุคนธ์ สุปิน รหัส 4574132025

มาตราส่วน



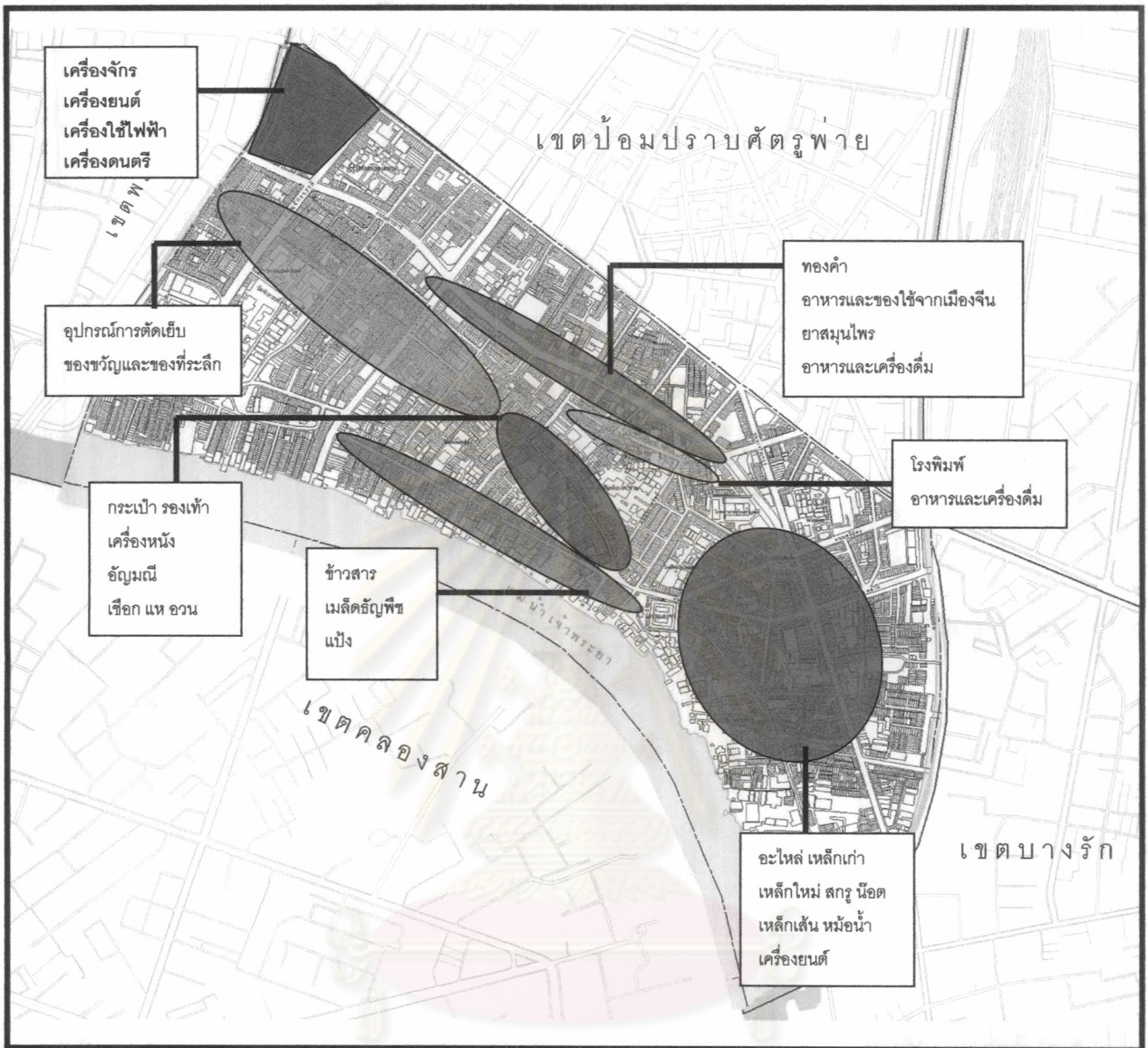
## 5.1.2 ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ

### 1. ปัจจัยทางด้านกิจกรรมการค้า

กิจกรรมการค้าที่เกิดขึ้นในเขตสัมพันธวงศ์นั้น มีความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องกับพื้นที่ตั้งและการรวมกลุ่มของกิจกรรมการค้าที่กระจุกตัวอยู่อย่างหนาแน่น จะเห็นได้ว่านับตั้งแต่สมัยต้นรัตนโกสินทร์เป็นต้นมา บริเวณนี้ก็เป็นแหล่งการค้าที่สำคัญของเขตพระนคร จนปัจจุบันบทบาททางการค้าก็ไม่ได้เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งกิจกรรมการค้าที่เป็นเอกลักษณ์ในแต่ย่านการค้านั้น เป็นสิ่งที่ดึงดูดให้ผู้ที่จะเข้ามาใช้บริการอยู่อย่างตลอดเวลา กิจกรรมการค้ามีบทบาทสำคัญต่อการเจริญเติบโตของเมือง โดยกิจกรรมการค้าต่างๆ ในเขตนี้จะสัมพันธ์กับการใช้ที่ดิน และมีกิจกรรมการค้าอื่นๆ ที่เป็นตัวสนับสนุนให้บทบาททางการค้ายังคงมีอยู่จนถึงปัจจุบัน ได้แก่ การมีสถาบันการเงิน การธนาคาร มีรูปแบบการค้าทั้งขายปลีกและส่ง อีกทั้งจากเมื่อมีการรวมกลุ่มกันของสินค้าประเภทเดียวกันหลายๆ ร้านทำให้ผู้ใช้บริการมีโอกาสในการเลือกซื้อ ต่อบรองเปรียบเทียบในราคาและคุณภาพที่ตนเองพอใจ การที่กิจกรรมการค้าต่างๆ ที่อยู่ในบริเวณนี้สามารถดำเนินมาจนถึงทุกวันนี้ได้ เนื่องจากมีการปรับเปลี่ยนให้มีความเหมาะสมกับยุคสมัยอยู่ตลอดเวลา จะเห็นได้ว่า จากความคิดเห็นของผู้ซื้อ ระบุว่า เข้ามาซื้อสินค้าในเขตสัมพันธวงศ์เนื่องจาก สินค้ามีราคาถูก และมีความหลากหลาย

### 2. ปัจจัยทางด้านรูปแบบกิจกรรมการค้า

รูปแบบของกิจกรรมการค้ามีความสัมพันธ์ต่อการเจริญเติบโตของกิจกรรมในย่านนั้นๆ กล่าวคือ การที่ย่านการค้าประกอบด้วยร้านค้าหรือกิจกรรมหลายอย่างปะปนกัน แต่แนวโน้มที่ธุรกิจการค้าชนิดเดียวกันเข้ามารวมกลุ่มกันมากขึ้น ทำให้ร้านค้ารายย่อยๆ นั้นหายไป รูปแบบของกิจกรรมการค้าก็จะมีการเปลี่ยนแปลงไปด้วย จากการค้าปลีกย่อยจะกลายเป็นรูปแบบของการค้าส่ง ทำให้บริเวณนี้กลายเป็นตลาดสินค้าใหญ่ของกรุงเทพมหานคร สินค้าที่อยู่ในบริเวณนี้มีความชัดเจนในแต่ละย่านการค้า เป็นย่านการค้าที่ตอบสนองความต้องการในการซื้อสินค้าแต่ละประเภทได้อย่างเด่นชัด เพราะประเภทสินค้าในแต่ละย่านในเขตสัมพันธวงศ์นั้น แยกประเภทออกจากกันอย่างสิ้นเชิง และสินค้าประเภทเดียวกันจะกระจุกตัวอยู่ในบริเวณที่ใกล้เคียงกัน



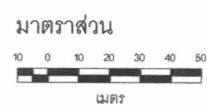
แผนที่ที่ 5-4 แสดงสินค้าที่เป็นเอกลักษณ์ในย่านการค้าต่างๆ

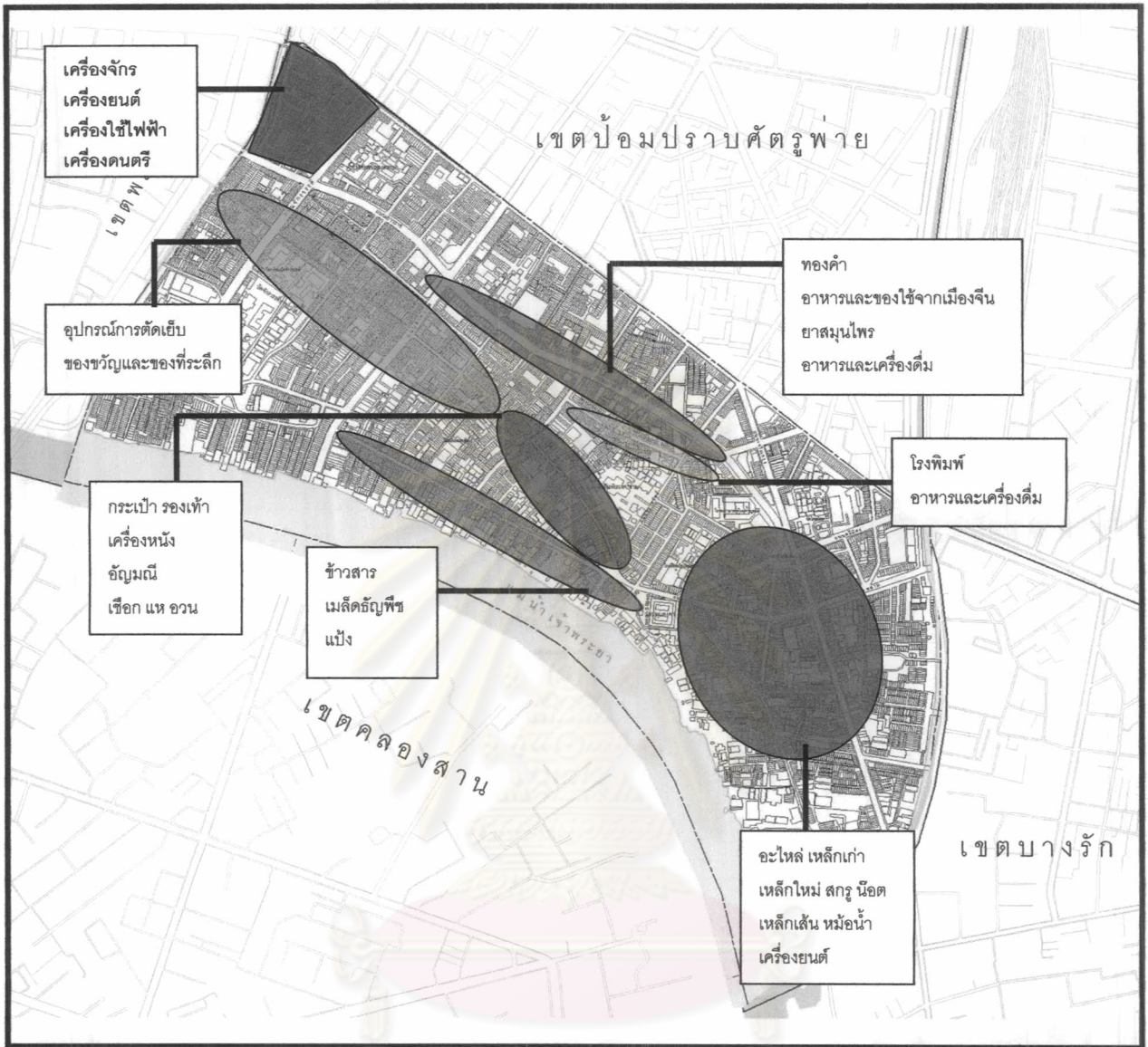
สัญลักษณ์	แม่น้ำ, แหล่งน้ำ	ย่านเยาวราช	ย่านพาดสาย
เขตการปกครอง	ย่านสำเพ็ง หัวเมียด	ย่านเวียงนครเกษม	ย่านเชิงก่งและการค้าอะไหล่
ถนน	ย่านตั้งโต๊ะกั้ง วัดเกาะ	ย่านทรงวาดและ	เครื่องเหล็ก
		ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	

แนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเขตในสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร

ที่มา: สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
นางสาวทิพย์สุคนธ์ สุปิน รหัส 4574132025





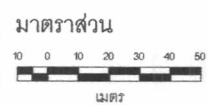
แผนที่ที่ 5-4 แสดงสินค้าที่เป็นเอกลักษณ์ในย่านการค้าต่างๆ

สัญลักษณ์	แม่น้ำ, แหล่งน้ำ	ย่านเยาวราช	ย่านพาดสาย
เขตการปกครอง	ย่านสำเพ็ง หัวเมียด	ย่านวังนครเกษม	ย่านเชียงกงและการค้าอะไหล่
ถนน	ย่านตั้งโต๊ะกั้ง วัดเกาะ	ย่านทรงวาดและ	เครื่องเหล็ก
		ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	

แนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเขตในสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร

ที่มา: สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
นางสาวทิพย์สุคนธ์ สุปิน รหัส 4574132025



### 3. ปัจจัยทางด้านราคาที่ดิน

ปัจจัยทางด้านราคาที่ดินมีความเกี่ยวข้องกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เป็นทั้งปัจจัยที่ช่วยส่งเสริมให้มีการใช้พื้นที่ เนื่องจากผู้ลงทุนจะคิดเสมอว่า ถ้าเกิดจากผลตอบแทนของพื้นที่ลบด้วยทุนที่ลงไป ดังนั้นการที่ราคาที่ดินนั้นสูงจะทำให้พื้นที่นั้นมีผลต่อการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ เพราะเป็นปัจจัยที่ช่วงกระตุ้นให้เกิดการดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ต่อเนื่อง

เขตสัมพันธวงศ์เป็นเขตที่มีราคาที่ดินสูงถึงตารางวาละ 150,000-500,000 บาท (ที่มา: กรมธนารักษ์) จากการที่ราคาที่ดินสูงนี้เองทำให้การใช้พื้นที่มีความเข้มข้น และหนาแน่นมาก การก่อสร้างอาคารจึงเจริญเติบโตตามแนวตั้งมากกว่าจะขยายตัวไปในแนวราบ โดยสังเกตได้จากบริเวณถนนเยาวราช ซึ่งมีราคาที่ดินสูงถึง 260,000-510,000 บาท (ที่มา: กรมธนารักษ์) เนื่องจากเป็นเส้นทางคมนาคมสายหลักของเขต มีอาคารสูงก่อสร้างอยู่ในบริเวณนี้หลายอาคาร ส่วนในพื้นที่ที่ไม่ได้อยู่ในเส้นทางสายหลักก็มีการใช้อาคารประกอบกิจกรรมการค้าเป็นหลักเช่นกัน ในบางอาคารจะมีการแบ่งห้องออกเป็นห้องย่อยๆ สำหรับแบ่งให้เช่า ทำให้พื้นที่ในการทำกิจกรรมนั้นหนาแน่น เกิดความแออัด การใช้ที่ดินให้คุ้มค่าที่สุดสำหรับก่อให้เกิดผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่มากที่สุดนั้นจำเป็นจะต้องดำเนินกิจกรรมทางการค้า ดังนั้นปัจจัยทางด้านราคาที่ดินจึงมีส่วนสำคัญที่ทำให้บทบาทของเขตสัมพันธวงศ์เป็นบทบาทที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการค้ามาจนถึงปัจจุบัน

แต่ในทางกลับกันราคาที่ดินที่มีราคาสูงมากเกินไปก็เป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวเนื่องจากพื้นที่ที่มีความแออัดมากทำให้ไม่สามารถขยายตัวในแนวราบ ทำให้ก่อให้เกิดปัญหาการใช้ที่ดินอย่างไม่เป็นระเบียบ และมีการแย่งพื้นที่ในการทำการค้าได้



ภาพประกอบที่ 5-2 อาคารสูงบนถนน



ภาพประกอบที่ 5-3 การแบ่งให้เช่าอาคารพาณิชย์



### 5.1.3 ปัจจัยทางด้านสังคม

#### 1. ปัจจัยทางด้านประชากร

ประชากรนั้นถือว่าเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการพัฒนา การเติบโตและการดำรงไว้ซึ่งความเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ต่างๆ เพราะว่าการที่ย่านใดๆ ก็ตามจะมีความเจริญนั้นก็ต่อเมื่อจะต้องมีประชากรเข้าไปอาศัย และดำเนินกิจกรรมต่างๆ จากการศึกษารายชื่อของเขตสัมพันธวงศ์ตั้งแต่อดีตจะพบว่าในสมัยก่อนบริเวณนี้ก็ยังไม่มีความเจริญ ต่อมาเมื่อได้มีการย้ายชาวจีนให้มาอาศัยอยู่ในบริเวณนี้ทำให้บริเวณนี้กลายเป็นชุมชนขึ้นมา ความเป็นอยู่ของประชากรในบริเวณนี้มีอยู่อย่างหนาแน่นเมื่อเกิดมีชุมชนขึ้นมาทำให้ต้องเกิดมีกิจกรรมเกี่ยวเนื่องกับการค้าขาย แลกเปลี่ยนสินค้าอุปโภคบริโภค การบริการต่างๆ ขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของชุมชน บริเวณนี้จึงมีตลาดเกิดขึ้นเพื่อจับจ่ายใช้สอยสำหรับคนในชุมชน นับได้ว่าบริเวณนี้เป็นย่านการค้าในยุคแรกเริ่มของกรุงเทพมหานคร

#### 2. ปัจจัยทางด้านวัฒนธรรมและเชื้อชาติ

ประชากรส่วนใหญ่ในเขตสัมพันธวงศ์นั้นมีเชื้อสายจีน นับตั้งแต่มีการเกิดชุมชนขึ้นในบริเวณนี้ก็จะเป็นชุมชนชาวจีนมาตั้งแต่แรกเริ่ม ชาวจีนที่มาอาศัยอยู่ในย่านนี้ส่วนใหญ่เป็นชาวแต้จิ๋ว ซึ่งเป็นผู้นิยมทำการค้าและมีความชำนาญในการทำการค้า ลักษณะนิสัยของชาวจีนนั้นมีความขยันขันแข็ง อดทน จึงมีการประกอบอาชีพค้าขายตามความถนัด ความสามารถ ทุน และความพอใจ โดยทำการค้าขายในย่านที่พักอาศัยนั่นเอง ส่วนผู้ที่ไม่มีทุนเพียงพอ ก็จะรับจ้างแบกหามสินค้าในย่านนี้ จากการที่ชาวจีนเข้ามาอยู่มากขึ้นเรื่อยๆ ทำให้ชุมชนมีความเจริญเติบโตขึ้น เพราะชาวจีนที่เข้ามาอยู่จะมีการดำเนินธุรกิจการค้าติดต่อกับชาวจีนในกลุ่มเดียวกัน และกับกลุ่มชุมชนภายนอกอย่างกว้างขวาง การประกอบกิจการการค้าขายได้ผลกำไรดี มีการดำเนินกิจการสืบต่อมายังรุ่นลูกหลาน จากแบบสอบถามถึงเหตุผลที่ผู้ประกอบการดำเนินกิจการในเขตสัมพันธวงศ์ เนื่องจาก ขายได้ราคาดี จำนวน 114 ราย และเป็นกิจการครอบครัว จำนวน 95 ราย การประกอบกิจการค้าที่ดำเนินมาเป็นระยะเวลาาวนานนี้ ทำให้ชาวจีนผูกพันกับพื้นที่ และผู้คนที่อาศัยอยู่ในบริเวณเดียวกันเนื่องจากมีวัฒนธรรม ความเชื่อ และเชื้อชาติเดียวกัน



ภาพประกอบที่ 5-4 การเขียนตัวอักษรจีนกับวัฒนธรรมความเชื่อของชาวจีน

### 3. ปัจจัยทางด้านระบบสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขการ

เขตสัมพันธวงศ์ ตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมือง มีความเจริญเติบโตในทุกๆ ด้าน ดังนั้นระบบสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขการต่างๆ จึงเข้าถึงพื้นที่และเพียงพอต่อความต้องการของคนในชุมชน การที่มีระบบสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขการที่เอื้อต่อการเป็นย่านการค้าดังกล่าว ทำให้เขตสัมพันธวงศ์สามารถรองรับกิจกรรมการค้าที่เกิดขึ้น และการเข้ามาใช้บริการของบุคคลภายนอก เป็นปัจจัยส่งเสริมให้บทบาททางด้านการค้าของเขตสัมพันธวงศ์ยังคงดำเนินมาจนถึงทุกวันนี้

#### 5.2 ศักยภาพของย่านการค้าในเขตสัมพันธวงศ์

จากปัจจัยต่างๆ ที่เป็นส่วนส่งเสริมให้กิจกรรมการค้าในเขตสัมพันธวงศ์ มีความเข้มแข็งมาจนถึงปัจจุบันนี้ ทำให้สามารถวิเคราะห์ถึงศักยภาพของพื้นที่ในการเป็นแหล่งบริการการค้าที่แยกประเภทของย่านต่างๆ ออกมาทั้งหมดตามประเภทของสินค้าในแต่ละย่าน โดยจะแบ่งศักยภาพออกเป็นด้านต่างๆ ดังนี้

##### 5.2.1 ศักยภาพทางด้านกายภาพ

ทำเลที่ตั้งของย่านสามารถเข้าถึงสะดวกทั้งทางบกและทางน้ำ อีกทั้งสามารถเดินเท้าเพื่อเลือกซื้อสินค้าต่างๆ ที่ขายอยู่ในย่านดังกล่าวได้อย่างทั่วถึง ศักยภาพทางด้านทำเลที่ตั้งเป็นสิ่งที่สำคัญที่สุดในการทำให้ย่านการค้าต่างๆ เป็นแหล่งดึงดูดให้ผู้คนเข้ามาจับจ่ายซื้อสินค้า ถนนที่ผ่านย่านนี้ก็มีหลายสายทั้งสายหลักและสายรอง ถนนที่สำคัญได้แก่ ถนนเยาวราช ถนนราชวงศ์

ถนนทรงวาด ถนนจักรวรรดิ ถนนตรีมิตร และถนนเจริญกรุง ถนนสายต่างๆ เหล่านี้ มีรถประจำทางผ่านหลายสาย นอกจากนี้ ยังมีระบบขนส่งมวลชน อื่นๆ ที่อยู่ใกล้บริเวณ ได้แก่ รถไฟฟ้าใต้ดิน ที่มีสถานีอยู่บริเวณหัวลำโพง ส่งผลให้บริเวณย่านดังกล่าวเป็นศูนย์กลางการค้าที่เหมาะสมในการเข้ามาใช้บริการเป็นอย่างมาก เนื่องจากเดินทางสะดวก และเข้าถึงพื้นที่ได้หลายหลายวิธี



ภาพประกอบที่ 5-5 การจราจรบริเวณถนนเยาวราช

### 5.2.2 ศักยภาพทางเศรษฐกิจ

กิจกรรมการค้าในบริเวณนี้มีการรวมกลุ่มกันอย่างหนาแน่น สินค้าในย่านต่างๆ ในเขตสัมพันธวงศ์ จะมีความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะในแต่ละย่านแตกต่างกันออกไป กิจกรรมการค้าที่ปรากฏอยู่ตามย่านต่างๆ นั้นแบ่งแยกประเภทกันอย่างชัดเจน ได้แก่ ย่านลำเพ็ญหัวเม็ด ที่มีสินค้าประเภทผ้าและอุปกรณ์ตัดเย็บ และสินค้าประเภทของขวัญและของที่ระลึก ย่านค้าตั้งโต๊ะกั๊ง-วัดเกาะที่มีกิจกรรมการค้ารองเท้าและกระเป๋า รวมถึงอยู่หลายร้าน ย่านเยาวราช มีกิจกรรมการค้าทองคำ และของใช้เบ็ดเตล็ด ประเภทสินค้าบริโภคจากเมืองจีน ย่านเว็จนครเขษม มีสินค้าประเภทอุปกรณ์เครื่องจักร ในการผลิตอาหาร เครื่องยนต์ และสินค้าประเภท เครื่องดนตรี ย่านทรงวาด มีสินค้าประเภทผลิตภัณฑ์การเกษตร เช่น แป้ง ข้าว และเมล็ดพืช ย่านพาดสาย มีกิจกรรมประเภทโรงพิมพ์ และร้านอาหารเครื่องดื่ม ให้บริการย่านเซียงกงและย่านค้าอะไหล่ จะมีสินค้าอะไหล่เก่าและอะไหล่ใหม่ตลอดทั้งบริเวณย่าน อีกทั้งเขตสัมพันธวงศ์ยังเป็นย่านการค้าที่มีกิจกรรมอยู่มาก มีระดับสินค้า และราคาที่แตกต่างกันออกไป เป็นการอำนวยความสะดวกให้ผู้ซื้อสินค้าสามารถเลือกซื้อสินค้าและเปรียบเทียบราคาที่เหมาะสม ตรงกับความต้องการของผู้ซื้อสินค้า

นอกจากนี้กิจกรรมการค้าก็ได้มีการปรับเปลี่ยนให้เข้ากับยุคสมัยมากยิ่งขึ้น ย่านการค้าต่างๆ ก็ได้มีการปรับเปลี่ยน สินค้า จะเห็นได้ชัดคือ ย่านลำเพ็งหัวเม็ด ซึ่งแต่เดิม กิจกรรมประเภทผ้าและอุปกรณ์การตัดเย็บนั้นมืออย่างหนาแน่น แต่ในปัจจุบัน เริ่มเปลี่ยนไปเป็นสินค้าประเภทของขวัญและของที่ระลึกมากขึ้น เนื่องจากมีอัตราค่าจ้างการซื้อของประเภทนี้มาก ทำให้ย่านลำเพ็งหัวเม็ดกลายเป็นย่านการค้าของขวัญและของที่ระลึกที่ใหญ่ที่สุด สังเกตได้จากในช่วงเทศกาลปีใหม่ วาเลนไทน์ หรือแม้กระทั่งในเทศกาลตรุษจีน มีผู้เข้ามาจับจ่ายซื้อสินค้าอย่างหนาแน่น ทำให้พื้นที่บริเวณนี้มีฝูงชนแออัดยัดเยียดมาก ย่านตั้งโต๊ะแก้ง-วัดเกาะก็มีการปรับเปลี่ยนกิจกรรมไปจากเดิม จากการสัมภาษณ์คนในพื้นที่ ทำให้ทราบว่า กิจกรรมการขายรองเท้าที่หนาแน่นนี้เพิ่งจะเริ่มในช่วงระยะเวลาเพียง 10 ปีนี้เอง เนื่องจากมีผู้ซื้อชาวต่างชาติ ประเทศต้องการสินค้าประเภทนี้มากขึ้น ประกอบกับการที่มีผู้ค้าเพิ่มขึ้นทำให้ร้านค้าในละแวกนั้นได้ปรับเปลี่ยนกิจกรรมเป็นการค้ารองเท้าและกระเป๋าเพิ่มมากขึ้น ส่วนย่านการค้าอื่นๆ ก็มีการปรับเปลี่ยนในลักษณะใกล้เคียงกัน คือ มีการรวมกลุ่มของสินค้าในประเภทเดียวกันและขยายตัวเพิ่มขึ้นจนกลายเป็นย่านต่างๆ ประเภทของสินค้าก็มีการปรับเปลี่ยนไปตามยุคสมัยเช่นเดียวกัน

จากการที่รูปแบบการค้าอันเป็นเอกลักษณ์เฉพาะในแต่ละย่านนี้ส่งผลให้เขตสัมพันธวงศ์มีศักยภาพทางด้านเศรษฐกิจที่สร้างบทบาทสำคัญให้กับพื้นที่ ในด้านการแข่งขันและโอกาสทางการค้าเมื่อเปรียบเทียบกับเขตการค้าอื่นๆ

### 5.2.3 ศักยภาพทางสังคม

เนื่องจากเขตสัมพันธวงศ์เป็นเขตที่มีวิวัฒนาการมานาน กิจกรรมการค้าในพื้นที่ก็มีความเป็นเอกลักษณ์ จึงมีการรวมกลุ่มกันของประชาชนในพื้นที่ในหลายลักษณะ การรวมกลุ่มของชุมชนต่างๆ ในเขตสัมพันธวงศ์ นอกจากจะสร้างช่องทางในการสื่อสารกับภาครัฐเพื่อแสดงออกถึงความต้องการต่างๆ ของกลุ่มชุมชนแล้ว ยังสะท้อนให้เห็นลักษณะการรวมกลุ่มกันอันเนื่องมาจากความเกี่ยวเนื่องทางเศรษฐกิจอีกด้วย

นอกจากชุมชนเมืองที่มีการรวมกลุ่มกันแล้ว ยังมีการรวมกลุ่มในรูปแบบลักษณะของชมรมและสมาคมต่างๆ ซึ่งอาจจะแบ่งออกได้เป็น 3 ลักษณะคือ 1.กลุ่มอาชีพ เช่นสมาคมพ่อค้าทองคำ สมาคมพ่อค้าผ้า 2.กลุ่มทางวัฒนธรรมและศาสนา ได้แก่ กลุ่มสมาคมตระกูลต่างๆ ซึ่งมีประมาณ 55 สมาคม รวมทั้งกลุ่มศาลเจ้า มัสยิด และมูลนิธิโบสถ์คริสต์ 3.กลุ่มบำเพ็ญประโยชน์ เช่นสมาคมกุศลสงเคราะห์ สมาคมสงเคราะห์ชัยมิตรภูมิ

การรวมกลุ่มทางสังคมนี้ มีส่วนช่วยในการสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ โดยเฉพาะการรวมกลุ่มทางการค้าของสมาคมต่างๆ มีการช่วยเหลือกันทางด้านการค้า บทบาทของสมาคมการค้า คือเป็นศูนย์กลางในการแลกเปลี่ยนข่าวสารข้อมูลต่างๆ ที่เกิดขึ้นในแวดวงการค้าของตน

เพื่อเผยแพร่ให้กับสมาชิก การรวมกลุ่มที่เข้มแข็งของคนไทยเชื้อสายจีนในเขตสัมพันธวงศ์นี้ ทำให้มีอำนาจการต่อรองในตลาดสินค้าประเภทต่างๆ เป็นศูนย์กลางการกำหนดราคาสินค้าแต่ละประเภทที่มีอยู่ในพื้นที่ ส่งผลให้กิจกรรมการค้าที่อยู่ในเขตนี้มีมีศักยภาพสูงเป็นอย่างยิ่งในตลาดการค้าระดับประเทศ

### 5.3 ปัญหาต่อกิจกรรมการค้าในเขตสัมพันธวงศ์

จากการวิเคราะห์กิจกรรมการค้า ปัจจัย และศักยภาพของกิจกรรมการค้าในเขตสัมพันธวงศ์ และจากผลการตอบแบบสอบถามของผู้ซื้อและผู้ขายในบทที่ 4 แสดงให้เห็นว่า บทบาทการค้าของเขตสัมพันธวงศ์นั้นมีความสอดคล้องและส่งเสริมกันของปัจจัยในด้านต่างๆ ทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม วิวัฒนาการที่มีมาอย่างยาวนานของย่านการค้าต่างๆ นั้น ทำให้ปัจจุบันการค่านั้นมีความขยายตัวไปจนถึงขีดสุด การเจริญเติบโตทุกทิศทางนี้เอง ทำให้พื้นที่เกิดปัญหาที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาพื้นที่ รวมไปถึงการที่จะดำรงรักษาความเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ให้คงอยู่ต่อไป

ในการศึกษาสำรวจวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ซื้อและผู้ขายนั้นในแต่ละย่านการค้ามีปัญหาที่แตกต่างกันไป ดังนี้

ผู้ขายให้ความเห็นเกี่ยวกับปัญหาที่พบในย่านต่างๆ คือ ปัญหาความสกปรกพบมากที่ย่านเยาวราช ปัญหาความทึบโทรมที่ย่านเวียงนครเขมร ปัญหาแออัดที่ย่านเวียงนครเขมร ปัญหาความไม่เป็นระเบียบที่ย่านตั้งโต๊ะกั้ง-วัดเกาะ ปัญหาที่จอดรถผู้ซื้อน้อยที่ย่านตั้งโต๊ะกั้ง-วัดเกาะ ปัญหาห้องน้ำของผู้ซื้อที่ย่านลำเพ็งหัวเม็ด ปัญหาห้องน้ำผู้ขายที่ย่านลำเพ็งหัวเม็ด ปัญหาความปลอดภัยของทรัพย์สินที่ย่านเวียงนครเขมร

ผู้ซื้อให้ความเห็น ว่าปัญหาที่พบมากที่สุดเขตสัมพันธวงศ์ อันดับแรก คือ อาคารและพื้นที่แออัด รองลงมาได้แก่ ปัญหาที่จอดรถ อาคารและพื้นที่สกปรก ปัญหาเรื่องห้องน้ำ อาคาร และพื้นที่ทึบโทรม อาคารและพื้นที่ไม่เป็นระเบียบ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5-1 ปัญหาที่พบในย่านต่างๆ

เหตุผล	ย่าน						
	ลำเพ็ญหัวเม็ด	ตั้งโต๊ะกังวัดเกาะ	เขาราช	เวียงนครเกษม	ทรงวาดและ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	พาดสาย	เซียงกงและการค้า อะไหล่เครื่องเหล็ก
สกปรก	-	-	√	-	√	√	√
ทรุดโทรม	-	√	-	√	-	-	-
แออัด	√	√	√	√	√	-	√
ไม่เป็นระเบียบ	√	√	-	-	-	-	-
ที่จอดรถของผู้ซื้อน้อย	√	√	√	√	√	√	√
ห้องน้ำของผู้ซื้อน้อย	√	√	-	√	-	-	-
ห้องน้ำของผู้ขายไม่สะดวก	√	-	√	-	-	√	√
ความปลอดภัยของทรัพย์สิน	√	√	√	√	-	√	-

ดังนั้นจึงสรุปได้ว่า ปัญหาที่เกิดขึ้นในย่านการค้าต่างๆ ในเขตสัมพันธวงศ์ ส่วนใหญ่จะเป็นปัญหาด้านกายภาพ และนอกจากนั้นเมื่อนำข้อมูลจากการสำรวจพื้นที่ด้านอื่นๆ สามารถแยกปัญหาในด้านต่างๆ ได้ดังนี้

### 5.3.1 ปัญหาด้านกายภาพ

#### 1. ปัญหาความแออัดของพื้นที่

การใช้ที่ดินในพื้นที่นั้นมีความไม่เป็นระเบียบ แออัดยัดเยียด เนื่องมาจากการที่ราคาที่ดินมีราคาสูงทำให้กิจกรรมการค้าในพื้นที่กระจุกตัวอยู่รวมกัน ทำให้ย่านต่างๆ มีความคับแคบ ในเวลาที่มีผู้คนจำนวนมากใช้บริการซื้อสินค้า โดยเฉพาะในย่านเวียงนครเขมม และย่านลำเพ็งหัวเม็ด

ความแออัดของพื้นที่มีผลกระทบต่อการขยายตัวในอนาคต จากการสำรวจความคิดเห็นร้านค้าที่ระบุว่าต้องการจะย้ายกิจการออกไปจากเขตสัมพันธวงศ์ เนื่องจากความแออัดของพื้นที่เป็นอันดับสอง คิดเป็นร้อยละ 38.64 (ข้อมูลจากแบบสอบถามในหน้า )

#### 2. ปัญหาที่จอดรถ

ถึงแม้ว่า เขตสัมพันธวงศ์จะมีการให้บริการที่จอดรถหลายแห่งกระจายอยู่ภายในเขต แต่ก็ยังไม่สามารถรองรับความต้องการของคนที่ใช้พื้นที่ได้ เนื่องจากมีผู้ซื้อผู้ขายจำนวนมาก นับได้ว่าเป็นอุปสรรคที่สำคัญในการที่ผู้ซื้อเลือกที่จะเข้ามาใช้บริการ เพราะความไม่สะดวกเมื่อต้องการซื้อสินค้าในปริมาณที่มาก

#### 3. ปัญหาความสกปรก ทรุดโทรม และไม่เป็นระเบียบ

เนื่องจากย่านการค้าต่างๆ มีกิจกรรมการค้าที่หนาแน่นทำให้เกิดความสกปรกของพื้นที่ มีขยะมากมาย ในย่านเยาวราช ส่วนในย่านเซียงกง เนื่องจากมีคราบน้ำมันจากอะไหล่เกาะติดพื้นถนน สะสมเป็นเวลานาน ไม่สามารถจะทำความสะอาดให้เป็นระเบียบเรียบร้อย ร้านค้าแผงลอยที่มีอยู่มากมายในพื้นที่ทำให้เกิดความไม่เป็นระเบียบเช่นเดียวกัน การจัดระเบียบกิจกรรมประเภทแผงลอย ก็ทำได้ยาก อีกทั้งยังมีการค้าที่ใช้รถเข็นอยู่เป็นจำนวนมาก ก่อให้เกิดอุปสรรคต่อคนที่ผู้คนที่เข้าไปจับจ่ายซื้อขายสินค้า



ภาพประกอบที่ 5-6 ความแออัดยัดเยียดในย่าน



ภาพประกอบที่ 5-7 ปัญหาขยะ และความสกปรกของพื้นที่

#### 4. ปัญหาการจราจร

การจราจรในเขตสัมพันธวงศ์ติดขัดเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะในช่วงโมงเร่งด่วน เนื่องจากเป็นย่านการค้าและเป็นศูนย์กลางธุรกิจ มีการค้าและบริการหลากหลายรูปแบบ ทำให้ปริมาณรถที่เข้ามาในพื้นที่ค่อนข้างหนาแน่น โดยเฉพาะในบริเวณเส้นทางหลัก ซึ่งมีทั้งรถประจำทางและรถยนต์ส่วนตัว รวมไปถึงรถขนส่งสินค้า ซึ่งมีการขนถ่ายสินค้าในบริเวณริมถนนทำให้ ทำให้การจราจรติดขัดมากขึ้น

เส้นทางถนนที่ผ่านย่านการค้านี้มีความคับแคบ เนื่องจากเป็นถนนที่มีการตัดมาตั้งแต่สมัยก่อน เมื่อมีความเจริญเติบโตของกิจกรรมต่างๆ เพิ่มขึ้นทำให้ถนนซึ่งจากเดิมมีความกว้างเพียงพอแคบลงไป นอกจากนี้ปัญหาการจราจรติดขัดแล้ว ยังมีปัญหาเกี่ยวกับความปลอดภัยของผู้ใช้รถใช้ถนนอีกด้วย ย่านการค้าต่างๆ มีถนนสายหลักเชื่อมโยงอยู่ ในเขตสัมพันธวงศ์ไม่มีการสร้างสะพานลอยคนข้ามถนน เพราะการใช้ที่ดินที่หนาแน่นเพื่อการพาณิชย์กรรมทำให้ไม่มีพื้นที่เพียงพอ อีกทั้งความกว้างของถนนนั้น ไม่มากพอที่จะสร้างสะพานลอยได้ ทำให้ต้องใช้ทางม้าลายในการข้ามถนนไปมาอยู่เป็นประจำ ผู้คนที่เข้ามาใช้บริการนั้นก็ปริมาณมาก การเดินข้ามถนนไปยังย่านต่างๆ นั้นทำให้เกิดการชะลอตัวของการจราจร และยังเพิ่มโอกาสในการเกิดอุบัติเหตุรถเฉี่ยวชนผู้คนที่สัญจรไปมามากขึ้นด้วย



ภาพประกอบที่ 5-8 ผู้คนเดินจับจ่ายซื้อของริม



ภาพประกอบที่ 5-9 การจราจรที่ติดขัดบริเวณถนนเยาวราช



#### 4. ปัญหาการจราจร

การจราจรในเขตสัมพันธวงศ์ติดขัดเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะในช่วงโมงเร่งด่วน เนื่องจากเป็นย่านการค้าและเป็นศูนย์กลางธุรกิจ มีการค้าและบริการหลากหลายรูปแบบ ทำให้ปริมาณรถที่เข้ามาในพื้นที่ค่อนข้างหนาแน่น โดยเฉพาะในบริเวณเส้นทางหลัก ซึ่งมีทั้งรถประจำทางและรถยนต์ส่วนตัว รวมไปถึงรถขนส่งสินค้า ซึ่งมีการขนถ่ายสินค้าในบริเวณริมถนนทำให้ ทำให้การจราจรติดขัดมากขึ้น

เส้นทางถนนในที่ผ่านย่านการค้านี้มีความคับแคบ เนื่องจากเป็นถนนที่มีการตัดมาตั้งแต่สมัยก่อน เมื่อมีความเจริญเติบโตของกิจกรรมต่างๆ เพิ่มขึ้นทำให้ถนนซึ่งจากเดิมมีความกว้างเพียงพอแคบลงไป นอกจากนี้ปัญหาการจราจรติดขัดแล้ว ยังมีปัญหาเกี่ยวกับความปลอดภัยของผู้ใช้รถใช้ถนนอีกด้วย ย่านการค้าต่างๆ มีถนนสายหลักเชื่อมโยงอยู่ ในเขตสัมพันธวงศ์ไม่มีการสร้างสะพานลอยคนข้ามถนน เพราะการใช้ที่ดินที่หนาแน่นเพื่อการพาณิชย์กรรมทำให้ไม่มีพื้นที่เพียงพอ อีกทั้งความกว้างของถนนนั้น ไม่มากพอที่จะสร้างสะพานลอยได้ ทำให้ต้องใช้ทางม้าลายในการข้ามถนนไปมาอยู่เป็นประจำ ผู้คนที่เข้ามาใช้บริการนั้นก็มปริมาณมาก การเดินข้ามถนนไปยังย่านต่างๆ นั้นทำให้เกิดการชะลอตัวของการจราจร และยังเพิ่มโอกาสในการเกิดอุบัติเหตุรถเฉี่ยวชนผู้คนที่สัญจรไปมามากขึ้นด้วย



ภาพประกอบที่ 5-8 ผู้คนเดินจับจ่ายซื้อของริม



ภาพประกอบที่ 5-9 การจราจรที่ติดขัดบริเวณถนนเยาวราช

### 3. ปัญหาสิ่งอำนวยความสะดวกให้ผู้ซื้อ

จากการสำรวจความคิดเห็นของผู้ซื้อและผู้ขายในเขตสัมพันธวงศ์ พบว่า ที่จอดรถในเขตสัมพันธวงศ์ มีไม่เพียงพอกับผู้เข้ามาใช้บริการ ซึ่งเป็นปัญหาที่ผู้ตอบแบบสอบถาม ทั้งผู้ขายและผู้ซื้อ ระบุมากเป็นอันดับแรก ถึงแม้ว่าจะมีที่จอดรถกระจายอยู่หลายแห่งในพื้นที่ แต่ก็ยังไม่เพียงพอ เนื่องจากต้องให้บริการแก่คนในพื้นที่อีกด้วย ดังนั้นผู้ที่เข้ามาซื้อของในเขตสัมพันธวงศ์ จึงไม่ได้รับความสะดวกในการเข้ามาใช้บริการ นอกจากนี้ การบริการห้องน้ำสาธารณะก็ยังมีน้อย ไม่เพียงพอต่อผู้ซื้อผู้ขายในพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เหล่านี้ ทำให้ส่งผลต่อการเลือกเข้ามาใช้บริการเช่นกัน

### 5.3.3 ปัญหาด้านสังคม

#### 1. ปัญหาเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

ย่านการค้าที่มีกิจกรรมที่หนาแน่นแออัดนี้ส่งผลต่อสภาพแวดล้อมต่างๆ ของพื้นที่ ไม่ว่าจะเป็นปัญหาการลื่นควั่นท่อไอเสียที่เกิดมาจากรถยนต์ต่างๆ คับคั่งถนนสายหลักของเขตสัมพันธวงศ์ ปัญหาเสียงรบกวนของยวดยานพาหนะต่างๆ ปัญหาความสกปรก ขยะ ทำให้การดูแลเกี่ยวกับระบบสุขาภิบาลทำได้ไม่ดีเท่าที่ควร ก่อให้เกิดเชื้อโรคขึ้นในบริเวณต่างๆ เป็นอันตรายต่อสุขภาพของประชาชนในบริเวณนั้น และแก่ผู้ที่ไปมาค้าขาย ซึ่งเป็นการนำไปสู่การแพร่เชื้อโรคต่างๆ ได้ง่ายด้วย

นอกจากนี้เขตสัมพันธวงศ์ยังประสบปัญหาเกี่ยวกับสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ สวนสาธารณะ เนื่องจากราคาที่ดินที่สูงทำให้ พื้นที่ว่างโล่งนั้นมีน้อย จึงทำให้บริเวณนี้ไม่เหมาะสมที่จะเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ นอกจากการประกอบกิจกรรมทางการค้า

#### 2. ปัญหาความปลอดภัยของทรัพย์สิน

เนื่องจากเขตสัมพันธวงศ์เป็นย่านการค้าที่มีกิจกรรมการค้าหนาแน่น ทำให้มีการแข่งขันทำงาน และมีผู้คนเข้ามาใช้พื้นที่เป็นจำนวนมาก ทำให้ต้องระมัดระวังความปลอดภัยของทรัพย์สินในร้านค้าต่างๆ รวมไปถึงผู้ซื้อที่มาเดินจับจ่ายซื้อสินค้า ที่แออัดกันเป็นช่องทางให้เกิดการก่อเหตุล้วงกระเป๋าเพื่อขโมยทรัพย์สินต่างๆ จนผู้คนที่เข้ามาซื้อสินค้าต้องระมัดระวังตัวเป็นอย่างยิ่ง คนร้ายจะแฝงตัวเข้ามาในกลุ่มคน การที่เกิดมีการขโมยทรัพย์สินหลายครั้งทำให้เป็นอุปสรรคต่อทั้งผู้ขายและผู้ซื้อในการดำเนินธุรกิจ เพราะจะทำให้ส่งผลให้

ปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่ทำให้เกิดผลกระทบต่อการพัฒนาและการขยายตัวของพื้นที่ ดังนั้นแนวทางในการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมของเขตสัมพันธวงศ์ จะเป็นการศึกษาวิเคราะห์

พื้นที่ บัจฉัย ศักยภาพ และปัญหาต่างๆ ในการพิจารณาองค์ประกอบต่างๆ นั้น สามารถนำไปพัฒนาแก้ไขปัญหาของเขตสัมพันธวงศ์เพื่อให้ย่านการค้าต่างๆ ยังคงอยู่ต่อไป

#### 5.4 แนวโน้มของเขตสัมพันธวงศ์

แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพของย่านการค้าในบริเวณนี้ มีน้อย เพราะสภาพที่ตั้งของเขต และขนาดพื้นที่ที่เล็กมาก เป็นเหตุให้ไม่สามารถขยายพื้นที่ได้มากกว่าไปกว่านี้ ชุมชนในบริเวณนี้มีความคับแคบ และอยู่ชิดติดกันจนเต็มพื้นที่ ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงที่เห็นได้ชัด เป็นการเปลี่ยนแปลงทางสังคม เนื่องจากความแออัดของย่าน และการเป็นแหล่งงาน ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของผู้ใช้พื้นที่ จากชาวจีนดั้งเดิมมาเป็นชาวอีสาน

ส่วนแนวโน้มของกิจกรรมการค้า จากการสอบถามผู้ขายในย่านต่างๆ นั้น ระบุว่า แนวโน้มกิจกรรมการค้าของเขตสัมพันธวงศ์เหมือนเดิม คิดเป็นร้อยละ 74.3 แนวโน้มกิจกรรมการค้าของเขตสัมพันธวงศ์เพิ่มขึ้น 18.9 และแนวโน้มกิจกรรมการค้าของเขตสัมพันธวงศ์ลดลง คิดเป็นร้อยละ 7.1 เนื่องจากผู้ประกอบการค้าคิดว่า กิจกรรมของตนเองนั้นการดำเนินกิจการของตนเองเหมือนเดิม คิดเป็นร้อยละ 71.0 การดำเนินกิจการดีขึ้น 21.4 และการดำเนินกิจการแยลง คิดเป็นร้อยละ 7.6 โดยการดำเนินกิจการที่มีระดับที่ดีขึ้นส่วนใหญ่อยู่ในย่านเยาวราช ส่วนที่มีระดับแยลงส่วนใหญ่อยู่ในย่านตั้งโต๊ะกัง-วัดเกาะ และในย่านอื่นๆ ระดับการดำเนินกิจการนั้นเหมือนเดิม

ดังนั้น แนวโน้มของเศรษฐกิจของพื้นที่ในแต่ละย่าน ยังคงมีบทบาทสำคัญอยู่ เนื่องจากความเป็นเอกลักษณ์ของย่านแต่ละย่าน ความเก่าแก่ และมีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ รวมไปถึงศักยภาพต่างๆ ของพื้นที่ การเปลี่ยนแปลงของกิจกรรมการค้าในอนาคตนั้นขึ้นอยู่กับผู้ที่เข้ามาใช้บริการ และความต้องการสินค้าในประเภทต่างๆ นอกจากนั้นปัญหาที่เกิดขึ้นในแต่ละย่านก็ส่งผลกระทบต่อแนวโน้มของกิจกรรมการค้าได้เช่นกัน

ในบทที่ 6 จะเป็นแนวทางในการใช้ที่ดินพื้นที่ให้สอดคล้องกับกิจกรรมต่างๆ ที่มีอยู่ในย่านการค้าต่างๆ เพื่อที่จะนำมาแก้ไขปัญหาต่างๆ ในพื้นที่ให้สามารถดำรงกิจกรรมการค้า อันเป็นบทบาทหลักของเขตสัมพันธวงศ์ได้ต่อไปในอนาคต