

การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเขตสัมพันธวงศ์

การใช้ที่ดินในเขตสัมพันธวงศ์ แยกตามประเภทการใช้ที่ดินแล้ว มีการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมสูงที่สุด ในบทนี้มีการเปรียบเทียบการใช้ที่ดินในประเภทต่างๆ และรายละเอียดของการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม โดยจะแยกเป็นย่านต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว นอกจากนี้ยังมีรายละเอียดเกี่ยวกับการตอบแบบสอบถาม ซึ่งมีทัศนคติของผู้ซื้อและผู้ขายเกี่ยวกับเขตสัมพันธวงศ์ ซึ่งจะเป็นข้อมูลพื้นฐานในการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ ปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ และแนวโน้มของพื้นที่ ในการที่จะวางแผนการใช้ที่ดินที่เหมาะสมกับข้อมูลที่ได้วิเคราะห์ต่อไป

4.1 การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในอดีต

การใช้ที่ดินเขตสัมพันธวงศ์นั้นเริ่มมาจากการที่ชุมชนชาวจีนซึ่งมีอาชีพค้าขายตั้งถิ่นฐานอยู่ริมแม่น้ำโดยมีเส้นทางคมนาคมหลักคือ แม่น้ำเจ้าพระยา ลักษณะการใช้ที่ดินจึงเป็นแบบผสม คือใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยควบคู่ไปกับการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ย่านการค้าสำเเพงนั้นเป็นย่านการค้าหลักของกรุงรัตนโกสินทร์ตอนต้น ซึ่งตั้งอยู่นอกเขตพระนครผู้ที่อยู่ในเขตเมืองจะมาจับจ่ายซื้อของโดยผ่านทางสะพานหัน แต่เดิมสะพานหันเป็นสะพานไม้ ได้รับการปรับปรุงในสมัยรัชกาลที่ 5 มีร้านค้าตั้งอยู่สองฟาก ที่เรียกว่าสะพานหันนั้นเพราะปลายด้านหนึ่งหันไปมาเพื่อเชื่อมต่อเส้นทางได้ โดยอีกด้านหนึ่งมีก้อนหินวางไว้เพื่อป้องกันสะพานเลื่อนไหลเวลามีคนเดิน

เมื่อชุมชนขยายตัวมีประชากรเพิ่มขึ้นทำให้มีการก็ได้ขยายที่อยู่อาศัยลึกเข้าไปในแผ่นดินมากขึ้น เส้นทางคมนาคมสายแรกซึ่งสร้างในสมัยรัชกาลที่ 4 คือ ถนนเจริญกรุง ได้ตัดเชื่อมชุมชนชาวจีนในเขตสัมพันธวงศ์ถึงพื้นที่ของชาวตะวันตก ทำให้ลักษณะการใช้ที่ดินชุมชนได้เปลี่ยนไปจากเดิม คือ เริ่มเกาะตัวอยู่ตามเส้นทางถนนเป็นการเจริญเติบโตในลักษณะ Ribbon Development หลังจากเกิดเหตุการณ์ไฟไหม้สำเเพง เมื่อปี พ.ศ. 2434 รัชกาลที่ 5 จึงทรงโปรดให้สร้างถนนยาวราชแทรกกลางระหว่างถนนเจริญกรุงและถนนสำเเพง เนื่องจากบริเวณสำเเพงคับแคบจอแจ เพราะเป็นย่านการค้า และมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น เมื่อมีถนนเพิ่มมากขึ้นประชาชนจึงมีการปลูกสร้างอาคารตึกแถวริมสองฟากถนนเพื่อประกอบการค้ามากขึ้น โดยขยายกิจกรรมการค้าไปยังบริเวณอื่นๆ ได้แก่ บ้านหม้อ พาหุรัด ปากคลองตลาด เป็นต้น นับได้ว่าบริเวณยาวราชนั้นเป็นศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) ของเมืองแห่งแรก ความนิยมสร้างตึกแถวเพื่อการพาณิชย์กรรมได้ขยายไปยังพื้นที่ต่างๆ รวมทั้งมีการใช้รถเป็นยานพาหนะมากขึ้นทำให้เกิดศูนย์กลางเพิ่มขึ้นหลายแห่ง เช่น บริเวณบางรัก และบริเวณบางลำภู เขตสัม

พันธวงศ์เป็นเป็นย่านพาณิชย์กรรมและที่พักอาศัยที่สำคัญมาตั้งแต่อดีต ต่อมาเมื่อเมืองขยายตัวอย่างรวดเร็วขาดการวางแผนรองรับทำให้พื้นที่เกิดปัญหาตามมาได้แก่ แหล่งเสื่อมโทรมในบริเวณต่างๆ ปัญหาขยะ น้ำเสีย อาคารบ้านเรือนไม่ได้รับการดูแลรักษา และระบบการคมนาคมยังไม่ได้มาตรฐาน การจราจรติดขัดเนื่องจากถนนคับแคบ แต่อย่างไรก็ตามเขตสัมพันธวงศ์ก็ยังคงได้รับการยอมรับว่าเป็นย่านการค้าที่สำคัญอยู่เสมอมา

4.2 การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในปัจจุบัน

การใช้ที่ดินในเขตสัมพันธวงศ์ในปัจจุบันยังคงเป็นลักษณะเดียวกับเมื่อในอดีต คือเป็นการใช้ที่ดินแบบผสมระหว่างการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมและเพื่อที่พักอาศัย ลักษณะกิจกรรมการค้าในบริเวณนี้จะแบ่งประเภทสินค้าและการให้บริการจนกลายเป็นย่านต่างๆ โดยอัตโนมัติ ได้แก่ ย่านสำเพ็ง ย่านทรงวาด ย่านถนนเยาวราช เป็นต้น

จากการสำรวจการใช้ที่ดินและอาคารของเขตสัมพันธวงศ์ โดยกองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร เมื่อพ.ศ. 2546 แยกประเภทการใช้ที่ดินของเขตสัมพันธวงศ์ออกเป็นประเภทใหญ่ๆ โดยเรียงตามลำดับร้อยละการใช้ที่ดินดังนี้

การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม	ร้อยละ 38.28
การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย	ร้อยละ 16.17
การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการ สถานศึกษา ศาสนสถาน	ร้อยละ 11.30
การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม และคลัง	ร้อยละ 1.62
การใช้ที่ดินเป็นถนน ตรอก ซอย คลองและแหล่งน้ำ	ร้อยละ 30.58
การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ	ร้อยละ 0.28
การใช้ที่ดินประเภทที่ว่าง	ร้อยละ 1.77

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ที่ 4-1 แสดงการใช้ที่ดินเขตสัมพันธวงศ์ ปี 2529

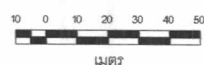
สัญลักษณ์					
	เขตการปกครอง		พักอาศัย		คลังสินค้า
	ถนน		พาณิชยกรรม		สถาบันราชการ
	แม่น้ำ, แหล่งน้ำ		อุตสาหกรรม		สถาบันการศึกษา
					สถาบันศาสนา
					นันทนาการ
					พื้นที่เกษตรกรรม

แนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมเขตในสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร

ที่มา : สำนักผังเมืองกรุงเทพ

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
นางสาวทิพย์สุนทร์ สุปิน รหัส 4574132025

มาตราส่วน





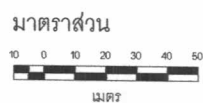
แผนที่ที่ 4-2 แสดงการใช้ที่ดินเขตสัมพันธวงศ์ ปี 2546

สัญลักษณ์		พื้นที่เกษตรกรรม		พื้นที่อุตสาหกรรม	
	เขตการปกครอง		พักอาศัย		คลังสินค้า
	ถนน		พาณิชยกรรม		สถาบันราชการ
	แม่น้ำ, แหล่งน้ำ		อุตสาหกรรม		สถาบันการศึกษา
					สถาบันศาสนา
					นันทนาการ
					พื้นที่เกษตรกรรม

แนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมเขตในสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร

ที่มา : สำนักผังเมืองกรุงเทพ

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
นางสาวทิพย์สุคนธ์ สุปิน รหัส 4574132025



ตารางที่ 4-1 แสดงการเปรียบเทียบการใช้ที่ดินใช้ที่ดินในเขตสัมพันธวงศ์ ปี 2529 และ 2546

ประเภทการใช้ที่ดิน	พ.ศ. 2529		พ.ศ. 2546	
	พื้นที่	ร้อยละ	พื้นที่	ร้อยละ
	(ตารางเมตร)		(ตารางเมตร)	
การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม	0.444	31.36	0.542	38.28
การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย	0.260	18.36	0.229	16.17
การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการ สถานศึกษา ศาสนสถาน	0.169	11.93	0.160	11.30
การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม และคลังสินค้า	0.116	8.19	0.023	1.62
การใช้ที่ดินเป็นถนน ตรอก ซอย คลองและแหล่งน้ำ	0.21	14.83	0.433	30.58
การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ	-	-	0.004	0.28
การใช้ที่ดินประเภทที่ว่าง	0.027	1.91	0.025	1.77
การใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ	0.190	13.42	-	-

จากตารางที่ 4-1 จะเห็นได้ว่า สัดส่วนการใช้ที่ดินของเขตสัมพันธวงศ์นั้นส่วนใหญ่ใช้เพื่อการพาณิชย์กรรม ร้อยละ 38.8 และการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยร้อยละ 16.17 ซึ่งมีการใช้ที่ดินแบบผสมคือ ใช้เป็นที่พักอาศัยและใช้ดำเนินกิจการการค้าอีกด้วย เมื่อเปรียบเทียบการใช้ที่ดินเมื่อปี 2529 และปี 2546 การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมก็มีอัตราเพิ่มขึ้น กิจกรรมการค้าในเขตสัมพันธวงศ์จะมีทั้งค้าปลีกและค้าส่ง สินค้ามีอยู่หลากหลาย แต่จะมีสินค้าที่มีลักษณะเด่นเฉพาะขายตามย่านต่างๆ ย่านการค้าที่เด่นชัดและได้ดำเนินกิจการสืบต่อมายาวนาน ลักษณะกิจกรรมการค้าในบริเวณต่างๆ บางย่านไม่มีชื่อเรียกเฉพาะ แต่จะเรียกตามลักษณะของสินค้าและบริการต่างๆ เช่น ย่านเชียงใหม่ ซึ่งเป็นย่านค้าขายอะไหล่ต่างๆ ทั้งเก่าและใหม่ ย่านโรงพิมพ์ บริเวณถนนพาดสาย บางย่านมีชื่อเรียกเฉพาะแต่ไม่เกี่ยวข้องกับสินค้าและบริการ เช่น ย่านเยาวราช และย่านราชวงศ์ เป็นต้น ในการเก็บข้อมูลทางกายภาพของพื้นที่ จะใช้วิธีการสำรวจจากสภาพความเป็นจริงในปัจจุบัน (เดือนตุลาคม 2547) โดยแบ่งพื้นที่ย่อยออกเป็น 7 ส่วนตามลักษณะสินค้า ซึ่งสามารถจำแนกออกเป็นย่านต่างๆ ดังนี้ ย่านที่ 1 ย่านลำเพ็ญ หัวเม็ด ย่านที่ 2 ย่านตั้งโต๊ะกัง-วัดเกาะ ย่านที่ 3 ย่านเยาวราช ย่านที่ 4 ย่านเวียงนครเขมร ย่านที่ 5 ย่านทองวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา ย่านที่ 6 ย่านถนนพาดสาย ย่านที่ 7 ย่านเชียงใหม่และการค้าอะไหล่เครื่องเหล็ก (แผนที่ 4-3 ที่มา : การสำรวจเมื่อเดือนสิงหาคม 2547)



แผนที่ที่ 4-3 แสดงย่านการค้าในเขตสัมพันธวงศ์

สัญลักษณ์	แม่น้ำ, แหล่งน้ำ	3 ย่านเยาวราช	6 ย่านพาดสาย
เขตการปกครอง	1 ย่านสำเพ็ง หัวเมียด	4 ย่านเวนินครเกษม	7 ย่านเชียงกงและการค้าอะไหล่
ถนน	2 ย่านตั้งโต๊ะกั้ง วัดเกาะ	5 ย่านทรงวาดและ	เครื่องเหล็ก
		ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	

แนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเขตในสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร

ที่มา: สำนักงานผังเมืองกรุงเทพมหานคร

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
นางสาวทิพย์สุคนธ์ สุปิน รหัส 4574132025



จากการที่ได้ศึกษาสภาพทั่วไปของเขตสัมพันธวงศ์ในบทที่ 3 จะเห็นได้ว่าการใช้ที่ดินของเขตสัมพันธวงศ์จะเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเป็นส่วนใหญ่ การใช้ที่ดินในระยะแรกจะเป็นลักษณะการใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมปะปนกันไป การตั้งถิ่นฐานของประชาชนในสมัยก่อนจะตั้งบ้านเรือนอยู่บริเวณริมแม่น้ำ เนื่องจากเส้นทางคมนาคมทางน้ำนั้นเป็นเส้นทางสายหลัก ซึ่งจะเห็นได้ว่าในสมัยก่อนมีการขุดคลองเพื่อสัญจรมากมายนานหลายสาย เมื่อชุมชนขยายตัวเพิ่มขึ้นทำให้เกิดการตั้งถิ่นฐานของประชาชนลึกเข้าไปในพื้นที่ดิน เส้นทางคมนาคมทางบกจึงเริ่มมีความสำคัญเพิ่มมากขึ้น ทำให้ลักษณะของชุมชนมีความเปลี่ยนแปลงไป จากการที่มีการตั้งถิ่นฐานบริเวณริมแม่น้ำ ก็ได้ย้ายมาเป็นอยู่ริมถนน การใช้ที่ดินจึงเป็นแบบผสมการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมกับการเป็นที่อยู่อาศัยควบคู่กันไป

ในอดีตนั้น ลำเพ็ญถือเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าที่สำคัญ บริเวณที่ตั้งของลำเพ็ญอยู่นอกเขตพระนคร ผู้คนในส่วนใหญ่ที่อยู่ภายในเขตกำแพงพระนครก็ต้องมาซื้อของในบริเวณนี้ จัดได้ว่าลำเพ็ญเป็นย่านชุมชนใหญ่มาตั้งแต่แรกเริ่ม ไม่ใช่รู้จักกันเฉพาะในหมู่คนจีนเท่านั้น คนไทยก็มีความคุ้นเคยกับการมาซื้อสินค้าในบริเวณลำเพ็ญมาตั้งแต่ต้น ทำให้การค้าขายของคนจีนบริเวณลำเพ็ญจึงเจริญก้าวหน้ามากกว่าพื้นที่อื่นๆ สินค้าที่จำหน่ายในลำเพ็ญ เป็นสินค้าที่จำเป็นทั้งของใช้และของกิน และสินค้าที่ไม่มีขายในที่อื่น โดยเฉพาะสินค้าที่มาจากเมืองจีน

การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมที่สำคัญ ในสมัยรัชกาลที่ 5 (พ.ศ. 2434) คือการสร้างถนนเยาวราชแทรกระหว่างถนนเจริญกรุงและถนนลำเพ็ญ เนื่องจากเกิดเพลิงไหม้บริเวณลำเพ็ญที่แออัดและคับแคบ การตัดถนนใหม่นี้เองทำให้ได้มีการปลูกอาคารบ้านเรือนและร้านค้าเรียงรายต่อกันตามแนวยาวของสองฟากถนนเรียกว่า “ตึกแถว” ทำให้บริเวณถนนเยาวราชกลายเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้า (Central Business District) ของกรุงเทพฯ ในสมัยนั้น นอกจากนี้ความนิยมการสร้างตึกแถวสองฟากถนนได้ขยายไปยังถนนสายต่างๆ ทำให้เกิดศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นหลายแห่ง แต่ลำเพ็ญก็ยังเป็นศูนย์กลางธุรกิจที่สำคัญตลอดมาจนถึงปัจจุบัน เขตสัมพันธวงศ์ก็มีการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในลักษณะเดิม

กิจกรรมการค้าในเขตสัมพันธวงศ์นั้น มีความหลากหลาย มีทั้งกิจกรรมการค้าปลีก และค้าส่ง อยู่ทั่วทั้งบริเวณต่างๆ ในพื้นที่ จากสัดส่วนการใช้ที่ดินจะเห็นได้ว่า การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมจะมีสัดส่วนสูงที่สุด นอกจากนี้ เขตสัมพันธวงศ์ยังมีกิจกรรมการค้าที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะของท้องถิ่นที่สืบทอดกันมาตั้งแต่สมัยแรกเริ่มกรุงรัตนโกสินทร์ แบ่งได้ตามลักษณะย่านต่างๆ ตามชนิดของสินค้าและบริการต่างๆ ที่มีการกระจุยตัวของกิจกรรมประเภทเดียวกัน ที่โดดเด่นเป็นที่ต้องการของคนทั่วไป ไม่จำกัดเฉพาะคนในชุมชนเท่านั้น การประกอบกิจกรรมการค้าในพื้นที่ ได้แบ่งการศึกษาออกเป็นย่านทั้งหมด 7 ย่านได้แก่

1. ย่านสำเพ็ง หัวเมียด
2. ย่านตั้งโต๊ะกั้ง-วัดเกาะ
3. ย่านเยาวราช
4. ย่านเวียงนครเขษม
5. ย่านทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา
6. ย่านพาดสาย
7. ย่านเซียงกงและการค้าอะไหล่เครื่องเหล็ก

ย่านที่ 1 ย่านสำเพ็ง หัวเมียด

ย่านที่มีพื้นที่ใหญ่มากอยู่บริเวณทิศตะวันตกเฉียงใต้ของเขตสัมพันธวงศ์ เป็นย่านที่มีกิจกรรมต่อเนื่องกับย่านพาหุรัด จากนิราศชมตลาดสำเพ็ง ได้กล่าวไว้ว่า แต่เดิมในช่วงเกือบร้อยปีมาแล้ว เพ็งจะมีการรื้อกำแพงและประตูเมืองลง ย่านสะพานหันได้เปลี่ยน จากตลาดที่มีหมุดหมุนหรือกันให้เรือผ่านมาได้มาเป็นสะพานที่มีร้านค้าสองข้างทางบนสะพาน ร้านค้าเหล่านี้ขายผ้าผืน ผ้าลูกไม้ ผ้าญี่ปุ่น ไหมพรม ผ้าต่างประเทศต่างๆ เครื่องแก้ว กะละมัง หมวกสาน โคมญี่ปุ่น เป็นต้น ปัจจุบันย่านสะพานหันก็ยังคงดำเนินกิจกรรมดังกล่าวอยู่ มีการขายของชำร่วย ซึ่งเป็นการดำเนินกิจกรรมที่ต่อเนื่องมาจากย่านพาหุรัด ส่วนย่านสำเพ็งกิจกรรมการค้านั้นไม่ได้แตกต่างจากเดิม โดยมีการค้าขายสินค้าประเภทผลไม้สดและแห้ง ยาจีน ยาสมุนไพร เป็นต้น ช่วงสำเพ็ง มีช่วงหนึ่งเรียกว่าหัวเมียด แต่เดิมเป็นบ่อนการพนัน เรียกว่าบ่อนแจ็กฮง แต่ปัจจุบันมีกิจกรรมการค้าขายผ้าและของเล่นเด็ก ของจิปาตะอื่นๆ รวมทั้งปลีก และส่งจนกลายเป็นย่านการค้าที่มีบริเวณกว้างขวาง ทั้งนี้ รวมไปถึงในบริเวณซอยเลื้อนฤทธิ์ที่มีการค้าผ้าแบบส่งอีกด้วย



ภาพประกอบที่ 4-1 กิจกรรมการค้าย่านสำเพ็ง หัวเมียด

ลักษณะทางกายภาพ

ลักษณะอาคารที่พบในบริเวณนี้จะเป็นตึกแถวคูหาเชื่อมติดกัน ทางสัญจรมีความกว้างไม่มากนัก เส้นทางคมนาคมหลักคือ ถนนวานิช 1 ซึ่งเป็นถนนคนเดิน ไม่เปิดให้มีการสัญจร แต่รถขนส่งสินค้าก็สามารถเข้าได้

ย่านนี้ มีความยาวทั้งสิ้น 520 เมตร มีพื้นที่รวมกันทั้งหมด 0.021 ตารางกิโลเมตร เป็นช่วงที่ต่อเนื่องมาจากย่านพาหุรัด ในย่านนี้ จะแบ่งพื้นที่ ออกเป็น 2 ช่วง ได้แก่ บริเวณตรอกหัวเม็ด ซึ่งอยู่ระหว่างถนนจักรเพชรและถนนจักรวรรดิ และบริเวณลำเพ็ญ อยู่ระหว่างถนนจักรวรรดิและถนนราชวงศ์

ประเภทกิจกรรมการค้า

กิจกรรมการในบริเวณย่านลำเพ็ญ หัวเม็ด แยกตามประเภทสินค้าหลักๆ ในบริเวณย่านดังกล่าว สามารถจำแนกประเภทสินค้าออกได้เป็น

1. กิจกรรมการค้าประเภทผ้าและอุปกรณ์การตัดเย็บ
2. กิจกรรมการค้าประเภทของขวัญและของที่ระลึก (Gift shop)
3. กิจกรรมการค้าประเภทเครื่องประดับและอัญมณี
4. กิจกรรมการค้าประเภทเสื้อผ้าและเครื่องแต่งกาย
5. กิจกรรมการค้าประเภทเครื่องใช้และของเบ็ดเตล็ด
6. กิจกรรมการค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่ม
7. กิจกรรมการค้าประเภทอื่นๆ

ตารางที่ 4-1 แสดงกิจกรรมการค้าย่านลำเพ็ญ หัวเม็ด

ประเภทสินค้า	จำนวน (ร้าน)			อัตราส่วน (ร้อยละ)
	หัวเม็ด	ลำเพ็ญ	รวม	
ผ้าและอุปกรณ์การตัดเย็บ	30	118	148	67.89
ของขวัญและของที่ระลึก	7	21	28	12.84
เครื่องประดับและอัญมณี	11	3	14	6.42
เสื้อผ้าและเครื่องแต่งกาย	8	3	11	5.05
เครื่องใช้และของเบ็ดเตล็ด	2	1	3	1.38
อาหารและเครื่องดื่ม	4	1	5	2.29
อื่นๆ	6	3	9	4.13
รวม	68	150	218	100.00

ที่มา : จากการสำรวจ (เดือนตุลาคม 2547)

เมื่อนำกิจกรรมการค้าในย่านลำเพ็ง หัวเม็ด มาจำแนกประเภทสินค้าตามตารางที่ 4-1 พบว่า ร้านค้าในย่านนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 218 ร้าน สินค้าที่มีจำนวนมากที่สุด คือ สินค้าประเภทผ้าและอุปกรณ์การตัดเย็บ จำนวน 148 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 67.89 รองลงมาได้แก่ สินค้าประเภทของขวัญและของที่ระลึก (Gift shop) จำนวน 28 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 12.84 สินค้าประเภทเครื่องประดับและอัญมณี จำนวน 14 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 6.42 สินค้าประเภทเสื้อผ้าและเครื่องแต่งกาย จำนวน 11 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 5.05 สินค้าประเภทเครื่องใช้และของเบ็ดเตล็ด จำนวน 3 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.38 สินค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 5 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 2.29 และสินค้าอื่นๆ จำนวน 9 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 4.13

กิจกรรมการค้าในบริเวณตรอกหัวเม็ด ซึ่งอยู่ระหว่างถนนจักรเพชรและถนนจักรวรรดินั้น จะมีกิจกรรมกระจุกตัวอยู่น้อย คือมีร้านจำนวนทั้งสิ้น 68 ร้าน สินค้าส่วนใหญ่จะเป็นสินค้าประเภทผ้าและอุปกรณ์การตัดเย็บ นอกจากนั้นจะเป็นร้านเพชรและเครื่องประดับซึ่งเปิดมานาน เป็นกิจกรรมต่อเนื่องมาจากบริเวณถนนจักรวรรดิ ส่วนสินค้าประเภทของขวัญ และของที่ระลึก ก็มีอยู่ประปรายไม่หนาแน่นเท่ากิจกรรมการค้าในบริเวณลำเพ็ง

ในช่วงลำเพ็งกิจกรรมการค้าที่หนาแน่นมาก คือ สินค้าประเภทผ้าและอุปกรณ์การตัดเย็บ เพราะเป็นร้านค้าที่เปิดกิจการมานาน เป็นแหล่งการค้าผ้าที่สำคัญ นอกจากนั้น สินค้าประเภทของขวัญและของที่ระลึกก็เป็นที่นิยมมากในปัจจุบัน จะเห็นได้ว่า ในวันหยุดจะมีผู้คนมาจับจ่ายซื้อสินค้าอย่างหนาแน่น ทำให้การจราจรในแถบนี้ค่อนข้างจะแออัด ยิ่งในช่วงใกล้เทศกาลปีใหม่ จะมีคนมาจับจ่ายซื้อสินค้าเพื่อเป็นของขวัญ และเพื่อนำไปขายต่อมากขึ้นกว่าเวลาปกติ จนบริเวณร้านค้าแน่นขนัด สินค้าที่ขายควบคู่ไปกับของขวัญของที่ระลึกก็จะเป็น พวกเครื่องประดับต่างๆ นาฬิกา สร้อย กำไล และต่างหู เป็นต้น จากการที่มีผู้นิยมซื้อสินค้าประเภทของขวัญและของที่ระลึกนี้อย่างแพร่หลาย คาดว่าแนวโน้มกิจการค้าประเภทนี้เติบโตขึ้นและมีการขยายตัวมากขึ้นตามลำดับ

โดยสรุปแล้วสินค้าที่เป็นเอกลักษณ์เด่นของย่านลำเพ็งและหัวเม็ดนี้ได้แก่ สินค้าประเภทผ้าและอุปกรณ์การตัดเย็บ ซึ่งเป็นกิจกรรมการค้าหลักของย่านด้วยเช่นกัน ส่วนกิจกรรมการค้าอื่นๆ เช่น การขายของประเภทของขวัญและของที่ระลึก ก็มีการเจริญเติบโต กลายเป็นตลาดใหญ่ ผลจากการที่มีการกระจุกตัวของสินค้าประเภทนี้ทำให้เกิดการแข่งขันสูง สินค้าจึงมีราคาถูก เพราะเน้นการขายแบบปริมาณ การค้าขายในย่านนี้จึงเน้นการค้าส่งเป็นหลัก



	<p>แผนที่ 4-4 แสดง ที่กรมากำหนดพื้นที่ 4-หัวเม็ด</p>
<p>แนวทาง การชี้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์ ชุมชนเมือง ต. กรุงเทพมหานคร</p> <p>สาขาวิชาวางผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย นางสาวพิชิต อุดมดี ตรี. โทร 4574312025</p>	<p>มาตราส่วน 0 20 40 60 80 100 เมตร</p>
<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ว่าง พื้นที่อาคารพาณิชย์ พื้นที่อาคารพาณิชย์ พื้นที่อาคารพาณิชย์ พื้นที่อาคารพาณิชย์ พื้นที่ว่าง 	<p>พื้นที่ว่าง</p> <ul style="list-style-type: none"> พื้นที่อาคารพาณิชย์ พื้นที่อาคารพาณิชย์ พื้นที่อาคารพาณิชย์ พื้นที่อาคารพาณิชย์ พื้นที่ว่าง

ย่านที่ 2 ย่านตั้งโต๊ะกัง-วัดเกาะ

ในถนนลำเพ็งหรือถนนวานิช 1 เป็นช่วงต่อเนื่องจากย่านค้าของชำร่วยและย่านค้าผ้า บริเวณพาหุรัด บริเวณนี้มีกิจกรรมที่หนาแน่นมาก ผู้คนมาจับจ่ายซื้อของกันหนาแน่นทุกวัน ถนนในซอยวานิช 1 ก็คับแคบ กิจกรรมการค้าจะเน้นการขายส่งเสียเป็นส่วนใหญ่ แต่เดิมกิจกรรมการค้าเป็นก็จะเป็นประเภทผ้าและอุปกรณ์ตกแต่งเช่นเดียวกับลำเพ็ง แต่ในปัจจุบันได้ปรับเปลี่ยนสินค้าเป็นขายส่งรองเท้าแฟชั่น กระเป๋า รวมไปถึงมีการขายส่งอัญมณีที่ใช้เป็นเครื่องประดับตามสมัยนิยม หินสีต่างๆ โดยเฉพาะในบริเวณปลายถนนวานิช 1 ที่ติดกับถนนทองสวัสดิ์



ภาพประกอบที่ 4-2 กิจกรรมการค้าย่านค้าเครื่องหนัง กระเป๋า รองเท้า

ลักษณะทางกายภาพ

ย่านนี้เป็นย่านที่ต่อเนื่องมาจากย่านลำเพ็งและหัวเม็ด แต่เดิมกิจกรรมการค้าในย่านนี้จะเป็นประเภทของใช้เบ็ดเตล็ดในชีวิตประจำวัน เพิ่งจะมีการปรับเปลี่ยนเป็นย่านขายปลีกและส่งสินค้าประเภทรองเท้าและกระเป๋า เมื่อประมาณ 10 ปี ลักษณะอาคารเป็นประเภทตึกแถวเหมือนกับในย่านลำเพ็ง หัวเม็ด และมีตึกสูงอยู่บ้าง

บริเวณย่านนี้เริ่มจากตรอกอิสรานุภาพมาจนจรดถนนทองสวัสดิ์ มีความยาวทั้งสิ้น 600 เมตร กิจกรรมการค้าในช่วงนี้ได้มีการปรับเปลี่ยนจากเดิมให้ตามยุคสมัยมากยิ่งขึ้น การค้าขายมีตั้งแต่ขายปลีกและขายส่ง แต่ร้านค้าขายส่งสินค้าจะมีมากกว่าร้านค้าขายปลีก

ประเภทกิจกรรมการค้า

กิจกรรมการค้าหลักในพื้นที่นี้แบ่งออกเป็นประเภทต่างๆ ดังนี้

1. กิจกรรมการค้าประเภทรองเท้า
2. กิจกรรมการค้าประเภทกระเป๋า
3. กิจกรรมการค้าประเภทของขวัญและของที่ระลึก
4. กิจกรรมการค้าประเภทเครื่องประดับและอัญมณี
5. กิจกรรมการค้าประเภทเครื่องใช้และของเบ็ดเตล็ด
6. กิจกรรมการค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่ม
7. กิจกรรมการค้าประเภทอื่นๆ

ตาราง 4-2 แสดงกิจกรรมการค้าย่านตั้งโต๊ะกึ่ง-วัดเกาะ

ประเภทสินค้า	จำนวน (ร้าน)	อัตราส่วน (ร้อยละ)
รองเท้า	47	33.57
กระเป๋า	15	10.56
ของขวัญและของที่ระลึก	4	2.86
เครื่องประดับและอัญมณี	22	15.71
เครื่องใช้และของเบ็ดเตล็ด	27	19.28
อาหารและเครื่องดื่ม	2	1.43
อื่นๆ	23	16.42
รวม	140	100.00

ที่มา: จากการสำรวจ (ตุลาคม 2547)

เมื่อนำกิจกรรมการค้าในย่านตั้งโต๊ะกึ่ง-วัดเกาะ มาจำแนกประเภทสินค้าตามตารางที่ 4-2 พบว่า ร้านค้าในย่านนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 140 ร้าน สินค้าที่มีจำนวนมากที่สุด คือ สินค้าประเภทรองเท้า จำนวน 47 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 33.57 รองลงมาได้แก่ สินค้าประเภทเครื่องใช้และของเบ็ดเตล็ด จำนวน 27 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 19.28 สินค้าประเภทอื่นๆ จำนวน 23 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 16.42 สินค้าประเภทเครื่องประดับและอัญมณี จำนวน 22 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 15.71 สินค้าประเภทกระเป๋า จำนวน 15 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 10.56 สินค้าประเภทของขวัญและของที่ระลึก จำนวน 4 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 2.86 และสินค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.43

กิจกรรมการค้าในช่วงนี้ที่มีอยู่อย่างหนาแน่นได้แก่ร้านขายรองเท้า ซึ่งมีทั้งรองเท้าบุรุษและสตรี รวมไปถึงรองเท้าใส่เล่นตามสมัยนิยม การค้าขายจะเป็นประเภทขายส่งเป็นส่วนใหญ่ มีสินค้าให้เลือกอย่างมากมายและหลากหลาย กิจกรรมที่ควบคู่กันไปก็ได้แก่ ร้านขายกระเป๋า และเครื่องหนังต่างๆ เช่น เข็มขัด กระเป๋าที่จำหน่ายในย่านนี้ได้แก่ กระเป๋าเดินทาง กระเป๋าหนังของสตรี รวมไปถึงเป้ลายนารักตามสมัยนิยม จากบริเวณที่มีการขายกระเป๋ารองเท้าอย่างชุกชุมในช่วงที่ใกล้จะถึงถนนทรงสวัสดิ์ จะมีกิจกรรมการค้าประเภทเครื่องประดับและอัญมณี ซึ่งร้านส่วนใหญ่ดำเนินการโดยชาวแขกอินเดีย อัญมณีที่ขายในย่านนี้ จะเป็นพวกพลอยสี และหินสีที่กำลังเป็นที่นิยมมาทำเครื่องประดับ กิจกรรมการค้าอัญมณีนี้นั้นได้ประกอบกิจการมาช้านาน เนื่องจากในบริเวณนี้เป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับบริเวณถนนทรงวาด ซึ่งมีชุมชนแขกอยู่




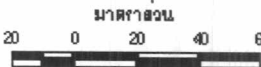
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สัญลักษณ์

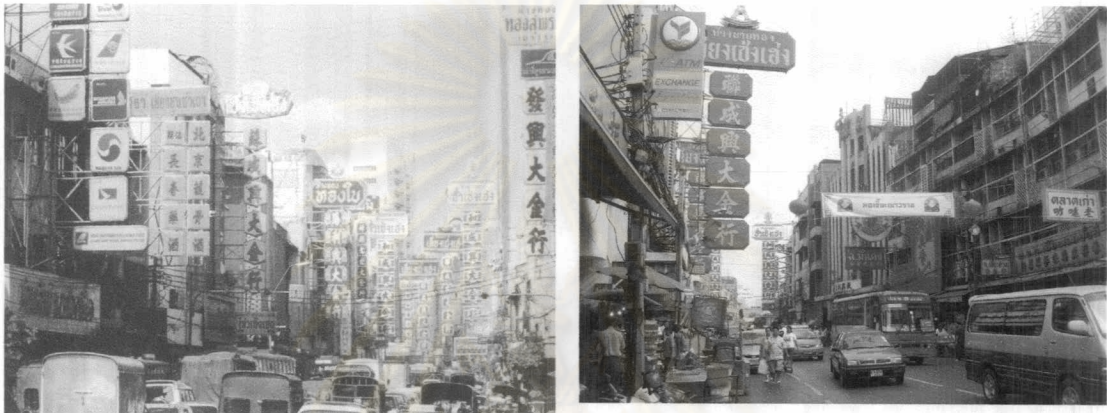
แนวถนน
 ประเภทของกิจกรรม

กิจกรรมประเภทอาหารและเครื่องดื่ม	กิจกรรมประเภทร้านค้า	กิจกรรมประเภทอื่นๆ
กิจกรรมประเภทเคสเคส	กิจกรรมประเภทร้านค้า	กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกับการค้า
กิจกรรมประเภทเคสเคส	กิจกรรมประเภทร้านค้า	อาคารที่ไม่เกี่ยวข้องกับ

แนวทาง การใช้ที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพฯ	แผนที่ 4-5 แสดง กิจกรรมการค้าข้ามฝั่ง โดยสี-วัดเกาะ 
สาขาวิชาสถาปัตยกรรมผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย นางสาวทิพย์คุณดี สุปิน โทร 4574312025	ที่มา: การสำรวจภาคสนาม 

ย่านที่ 3 ย่านเยาวราช

บริเวณนี้มีร้านทองรูปพรรณอยู่หลายร้าน ซึ่งจะพบอยู่หนาแน่นบริเวณถนนเยาวราช ลักษณะดังกล่าวนี้เองทำให้ถนนเยาวราชถูกขนานนามว่า ถนนทองคำ ย่านนี้ในตอนกลางคืนจะมีกิจกรรมการค้าในอีกรูปแบบหนึ่ง นั่นก็คือร้านอาหารริมทางเท้า ซึ่งมีอาหารหลากหลาย มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จัก บริเวณที่มีการขายอาหารในเวลากลางคืน เริ่มต้นแต่สี่แยกถนนทรงสวัสดิ์ จนถึง สี่แยกราชวงศ์



ภาพประกอบที่ 4-3 ย่านค้าทองคำ

ลักษณะทางกายภาพ

อาคารในบริเวณนี้จะมีความสูงประมาณ 5-7 ชั้น ซึ่งเป็นอาคารที่มีความสูงมากกว่าในบริเวณอื่นๆ ยังมีป้ายโฆษณาอยู่เป็นจำนวนมาก เป็นถนนสายธุรกิจที่สำคัญสายหนึ่ง ย่านนี้เริ่มจากบริเวณถนนเยาวราช ตัดกับถนนราชวงศ์ ไปจนถึง แยกเฉลิมบุรี กิจกรรมร้านค้าในบริเวณถนนเยาวราชช่วงนี้ จะมีร้านทองกระจุกตัวตามเส้นถนนสายหลักอย่างหนาแน่น นอกจากนั้นยังมีร้านเครื่องประดับ และร้านขายสินค้าเบ็ดเตล็ดซึ่งเป็นของชาวจีน

ประเภทกิจกรรมการค้า

กิจกรรมการค้าที่อยู่ในย่านนี้ สามารถแยกประเภทออกเป็นประเภทสินค้าต่างๆ ได้แก่

1. สินค้าประเภททองคำและทองรูปพรรณ
2. สินค้าประเภทเครื่องประดับและอัญมณี
3. สินค้าประเภทเครื่องใช้และของเบ็ดเตล็ด
4. สินค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่ม
5. สินค้าประเภทอื่นๆ

ตาราง 4-3 แสดงกิจกรรมการค้าย่านเยาวราช

ประเภทสินค้า	จำนวน (ร้าน)	อัตราส่วน (ร้อยละ)
ทองคำและทองรูปพรรณ	54	40.30
เครื่องประดับและอัญมณี	15	11.19
เครื่องใช้และของเบ็ดเตล็ด	19	14.18
อาหารและเครื่องดื่ม	12	8.9
อื่นๆ	34	25.37
รวม	134	100.00

ที่มา: จากการสำรวจ (เดือนตุลาคม 2547)

เมื่อนำกิจกรรมการค้าย่านเยาวราชมาจำแนกประเภทสินค้า ตามตารางที่ 4-3 พบว่า มีร้านค้าทั้งสิ้น จำนวน 134 ร้าน สินค้าที่มีจำนวนมากที่สุด ได้แก่ กิจกรรมประเภททองคำและทองรูปพรรณ จำนวน 54 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 40.30 รองลงมาได้แก่ กิจกรรมการค้าประเภทอื่นๆ จำนวน 34 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 25.37 กิจกรรมการค้าประเภทเครื่องใช้และของเบ็ดเตล็ด จำนวน 19 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 14.18 กิจกรรมการค้าประเภทเครื่องประดับและอัญมณี 15 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 11.19 และกิจกรรมการค้าประเภท อาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 12 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 8.9

กิจกรรมการค้าในย่านเยาวราชที่มีลักษณะเด่นได้แก่ การค้าขายทองคำและทองรูปพรรณ และสินค้าที่เป็นเครื่องประดับ อย่างเช่น นาฬิกาข้อมือต่างจากต่างประเทศก็มีการเปิดขายอยู่ในบริเวณนี้เช่นกัน ลักษณะรูปแบบของร้านค้าจะเหมือนในสมัยก่อน ไม่ได้เปลี่ยนแปลงมากนัก เพียงแต่ปรับปรุงให้มีความทันสมัยมากขึ้น กิจกรรมการค้าที่เด่นอีกอย่างหนึ่งของย่านนี้คือของกินของใช้เบ็ดเตล็ดที่นำมาจากต่างประเทศ เช่น เครื่องปรุงประกอบอาหารต่างๆ ผลไม้จากประเทศจีน และเครื่องยาจีน ผู้บริโภคนิยมที่จะมาจับจ่ายซื้อของใช้ที่เป็นวัตถุดิบของคนจีนมณฑลนี้ เนื่องจากในสมัยก่อนบริเวณนี้ก็เป็นตลาดเก่า กิจกรรมที่มีอยู่ก็ยังคงมีลักษณะคล้ายคลึงกับเมื่อในอดีต

ในช่วงระยะเวลาประมาณ 20 ปี กิจกรรมการค้าในเวลากลางคืนของถนนเยาวราชได้เปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากมีการขายอาหารริมทางทำเป็นอาหารจานเดียว อาหารตามสั่ง เพิ่มเติมมากขึ้น ร้านขายอาหารจีนส่วนใหญ่จะไม่ได้ยู่ริมถนนเยาวราช ในบริเวณนี้มีร้านอาหารจีนที่มีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับในเรื่องรสชาติอยู่หลายร้านเช่นกัน ทำให้เยาวราชก็เป็นแหล่งรับประทาน

อาหารที่อร่อยถูกปาก จากการทำเป็นแหล่งอาหารรสเลิศที่มีชื่อเสียงมานานทำให้กิจการการค้าขายอาหารได้ขยายตัวอย่างรวดเร็ว ประกอบกับมีการสนับสนุนจากชุมชนในเขตสัมพันธวงศ์กับรัฐให้ดำเนินการสนับสนุนการค้าขายอาหารในเวลากลางคืนของเยาวราช เพื่อที่จะดึงดูดนักท่องเที่ยวให้เข้ามายังบริเวณนี้ ยิ่งส่งผลให้กิจกรรมการค้าขายอาหารในช่วงเวลากลางคืนเติบโตขึ้นอย่างมาก ในปัจจุบันเยาวราชนอกจากจะมีชื่อเสียงจากการที่เป็นแหล่งซื้อขายทองคำ ซึ่งเป็นตลาดใหญ่ระดับโลกแล้ว ถนนอาหารที่เยาวราชก็มีชื่อเสียงเป็นที่แพร่หลายสำหรับบุคคลทั่วไปด้วยเช่นกัน



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



	<p>แผนที่ 4-6 แสดงกิจกรรมการศึกษายาวเยาวราช</p>	<p>แผนที่ 4-6 แสดงกิจกรรมการศึกษายาวเยาวราช</p>	<p>มาตราส่วน 20 0 20 40 60 80 เมตร</p>
	<p>พื้นที่: การศึกษาจากตึกสนาม</p>	<p>แนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร สาขาวิชาการวางแผนผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย นางสาวพิชญ์สุคนธ์ สุปิ่น รหัส 4574312025</p>	
<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> อาคารเรียน อาคารเรียนประเภทหอพักและเคอึ่งเดิม อาคารเรียนประเภทเป็นทีเด็ด อาคารเรียนประเภทของค้ำและทางอยู่โปรแกรม อาคารเรียนประเภทต้องประสงค์และจุดจอดรถ อาคารเรียนประเภทอื่นๆ อาคารเรียนที่ไม่เกี่ยวข้องกับการค้า อาคารที่ไม่เกี่ยวข้อง 			

ย่านที่ 4 ย่านเวียงนครเขมร

ชุมชนเวียงนครเขมรมีอายุเก่าแก่ร่วมศตวรรษ เป็นย่านที่เกิดจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในยุคต้นๆ ของสำนักทรัพย์สินในอดีต เวียงนครเขมร เป็นที่รู้จักกันดีว่า เป็นที่ชุมชนร้านขายหนังสือชั้นนำกว่า 10 ร้าน เช่น เขมรบรรณกิจ ผดุงศึกษา นครเขมรบุคส์โตร์ เสริมวิทย์บรรณาคาร พิศยาคาร ฯลฯ ในยุคทองของวรรณกรรม ที่เวียงนครเขมรจะมีนักเขียนชั้นนำเดินเข้าออกเสมอ งานวรรณกรรมชิ้นสำคัญหลายชิ้นได้ถือกำเนิดจากถิ่นนี้ เช่น “พล นิกร กมลหงวน” และ “เสือใบ” ของ ป.อินทรปาลิต นอกจากนี้เวียงนครเขมรยังเป็นจุดกำเนิดของธุรกิจค้าวัตถุโบราณ (Antique) ของกรุงเทพมหานคร และเป็นศูนย์รวมร้านค้าเครื่องดนตรีชั้นนำจากต่างประเทศ ทุกวันนี้เวียงนครเขมรยังพอเหลือร่องรอยแห่งร้านหนังสือ ร้านเครื่องดนตรี และร้านขายวัตถุโบราณอยู่บ้าง แต่กิจกรรมการค้าใหม่ที่เกิดขึ้นในย่านนี้คือ ศูนย์รวมผลิตภัณฑ์ในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับอาหาร อาทิ โม้ เครื่องชงดื่มมะพร้าว เครื่องคั้นกะทิ รถเข็น และกระทะทองเหลือง เป็นต้น



ภาพประกอบที่ 4-4 ย่านเวียงนครเขมร

ลักษณะทางกายภาพ

ย่านนี้เริ่มจากบริเวณสะพานดำรงสถิตย์ตัดกับถนนเจริญกรุงไปจนจรดถนนจักรวรรดิ อาคารในบริเวณนี้เป็นอาคารตึกแถวพาณิชย์ ความสูงประมาณ 2-3 ชั้น ย่านนี้จะมีความแตกต่างจากย่านอื่นๆ ตรงที่กิจกรรมการค้าไม่ได้ตั้งอยู่ในเส้นทางคมนาคมสายหลักเท่านั้น แต่จะกระจุกตัวอยู่เป็นกลุ่ม มีทางสัญจรภายในพื้นที่กว้างประมาณ 5 เมตร

ประเภทกิจกรรมการค้า

กิจกรรมในย่านนี้สามารถแบ่งออกเป็นประเภทต่างๆ ดังนี้

1. กิจกรรมการค้าประเภทอุปโภคอาหาร
2. กิจกรรมการค้าประเภทเครื่องจักร อะไหล่รถยนต์
3. กิจกรรมการค้าประเภทเครื่องดนตรี
4. กิจกรรมการค้าประเภทเครื่องใช้ไฟฟ้า
5. กิจกรรมการค้าประเภทร้านหนังสือ
6. กิจกรรมการค้าประเภทอื่นๆ

ตาราง 4-4 แสดงกิจกรรมการค้าย่านเวียงนครเขมม

ประเภทสินค้า	จำนวน (ร้าน)	อัตราส่วน (ร้อยละ)
อุปโภคอาหาร	26	11.87
เครื่องจักร อะไหล่รถยนต์	91	41.55
เครื่องดนตรี	28	12.79
เครื่องใช้ไฟฟ้า	18	8.22
ร้านหนังสือ	9	4.11
อื่นๆ	47	21.46
รวม	219	100.00

ที่มา: จากการสำรวจ (เดือนตุลาคม 2547)

เมื่อนำกิจกรรมการค้าย่านเวียงนครเขมมมาจำแนกประเภทสินค้า ตามตารางที่ 4-4 พบว่ามีร้านค้าทั้งสิ้น จำนวน 219 ร้าน สินค้าที่มีจำนวนมากที่สุด ได้แก่ กิจกรรมการค้าประเภทเครื่องจักร อะไหล่รถยนต์ จำนวน 91 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 41.55 รองลงมาได้แก่ กิจกรรมการค้าอื่นๆ จำนวน 47 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 21.46 กิจกรรมการค้าประเภทเครื่องดนตรี จำนวน 28 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 12.79 กิจกรรมการค้าประเภทอุปโภคอาหาร จำนวน 26 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 11.87 กิจกรรมการค้าประเภทเครื่องใช้ไฟฟ้า จำนวน 18 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 8.22 และกิจกรรมการค้าประเภทร้านหนังสือ จำนวน 9 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 4.11

กิจกรรมการค้าที่เห็นได้มากที่สุดคือ การค้าประเภทเครื่องจักร เครื่องยนต์ทางการเกษตร ประเภทเครื่องสูบน้ำ เป็นต้น กิจกรรมการค้าอื่นๆ ที่อยู่ในบริเวณนี้ จะเป็นสินค้าเกี่ยวกับของใช้ทั่วไป รวมไปถึงกิจกรรมการค้าให้บริการอื่นๆ ย่านนี้เป็นย่านเก่าแก่ กิจกรรมการค้าได้มีการปรับเปลี่ยนไป จากเดิมที่เป็นแหล่งชุมนุมร้านขายหนังสือมากมายหลายร้าน ในปัจจุบัน

เหลือเพียง 9 ร้าน กลุ่มร้านหนังสือเก่าแก่ได้แก่ ร้านหนังสือเขษมบรรณกิจ ที่ยังเปิดให้บริการอยู่
จำหน่ายตำราโหราศาสตร์เป็นจำนวนมาก

ส่วนกิจกรรมการค้าประเภทเครื่องดนตรี มีร้านเอเชียมิวสิคมาตั้งเป็นร้านแรก สินค้าที่
จำหน่ายมีทั้งเครื่องดนตรีสากล และเครื่องดนตรีไทย รวมไปถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับดนตรีต่างๆ
เช่น โน้ตดนตรี หนังสือเพลง ฯลฯ กลุ่มอุปกรณ์ในการประกอบอาหาร จะเป็นเครื่องจักรที่ผลิตเอง
เป็นส่วนใหญ่ ได้แก่ เครื่องบด เครื่องชูดอาหาร อุปกรณ์ผสมแป้งสำหรับใช้ทำขนมปัง ซึ่งมีขนาด
ใหญ่สำหรับร้านขายขนมปัง ส่วนเครื่องใช้ไฟฟ้า ก็จะมีอยู่บ้างประปรายเนื่องจากในแถบบริเวณ
ถนนมหาจักรที่ต่อเนื่องจากย่านเวียงนครเขษมนี้มีการขายเครื่องใช้ไฟฟ้า โทรทัศน์ และสินค้าไฮเทค
ซึ่งเป็นที่รู้จักกันอย่างแพร่หลาย



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สัญลักษณ์	
	แนวถนน
	ประเภทของกิจกรรม
	กิจกรรมประเภทอุปกรณ์อาหาร
	กิจกรรมประเภทเครื่องใช้ไฟฟ้า
	กิจกรรมประเภทเครื่องจักร อะไหล่ รถยนต์
	กิจกรรมประเภทอื่นๆ
	กิจกรรมประเภทเครื่องดนตรี
	กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกับการค้า
	กิจกรรมประเภทร้านค้า
	อาคารที่ไม่เกี่ยวข้อง

แนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม เขตสีม่วงวงค์ กรุงเทพฯ	แผนที่ 4-7 แสดงกิจกรรมการค้าย่านวังนาครเกษม	
สาขาวิชาการวางแผนผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย นางสาวทิพย์สุดาน์ สุปิ่น รหัส 4574312025	ที่มา: การสำรวจภาคสนาม	มาตราส่วน 10 0 10 20 30 40 เมตร

ย่านที่ 5 ย่านทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา

บริเวณนี้เป็นพื้นที่เก่าแก่เช่นกัน เดิมเป็นท่าเรือใหญ่ระหว่างจังหวัด ทำให้มีโกดังเก็บสินค้ามากมาย โดยเฉพาะโกดังเก็บรักษาพืชผลทางการเกษตร เช่น ข้าว ข้าวโพด รวมทั้ง แป้งต่างๆ ปัจจุบันเป็นย่านค้าส่งข้าว แป้ง และพืชผลทางการเกษตร บริเวณนี้จะมีรถบรรทุกขนส่งอยู่เป็นจำนวนมาก ลักษณะเด่นของย่านทรงวาดจะมีอาคารตึกแถวเก่าแก่ ที่มีลวดลายปูนปั้นเป็นลวดลายผลไม้ ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงลักษณะกิจกรรมการค้าที่เคยมีในอดีตได้



ภาพประกอบที่ 4-5 ลักษณะอาคารบริเวณถนนทรงวาด

ลักษณะทางกายภาพ

ลักษณะอาคารในย่านนี้มีความสวยงามและมีคุณค่าทางประวัติศาสตร์เป็นอย่างยิ่ง นอกจากอาคารที่เป็นตึกแถวแล้วยังมีอาคารที่เป็นโกดังที่กว้าง 3 ช่วงเสา สูง 2-3 ชั้น มีรูปแบบแตกต่างกันออกไป การตกแต่งลวดลายบนอาคารมีการประดับลวดลายเป็นรูปผลไม้เหนือช่องหน้าต่างโค้งกับลวดลายพวงดอกไม้

ย่านนี้เริ่มจากมูมถนนทรงวาดบริเวณท่าน้ำราชวงศ์ ไปจนถึงแยกตัดกับถนนทรงสวัสดิ์ ความยาวทั้งสิ้น 590 เมตร กิจกรรมการค้าบริเวณนี้ส่วนใหญ่จะเป็นสินค้าขายส่งประเภทพืชผลทางการเกษตร และสินค้าเบ็ดเตล็ดทั่วไป อีกทั้งยังมีโกดังสินค้าอยู่ประปรายบริเวณอาคารที่อยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา เนื่องจากใกล้กับท่าเรือราชวงศ์ ซึ่งการขนส่งสินค้าส่วนใหญ่มาทางเรือ

ประเภทกิจกรรมการค้า

กิจกรรมการค้าที่อยู่ในย่านนี้สามารถแบ่งออกเป็น ประเภทต่างๆ ดังนี้

1. กิจกรรมการค้าประเภทผลิตภัณฑ์การเกษตร
2. กิจกรรมการค้าประเภทเครื่องใช้และของเบ็ดเตล็ด
3. กิจกรรมการค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่ม
4. กิจกรรมการค้าประเภทอื่นๆ

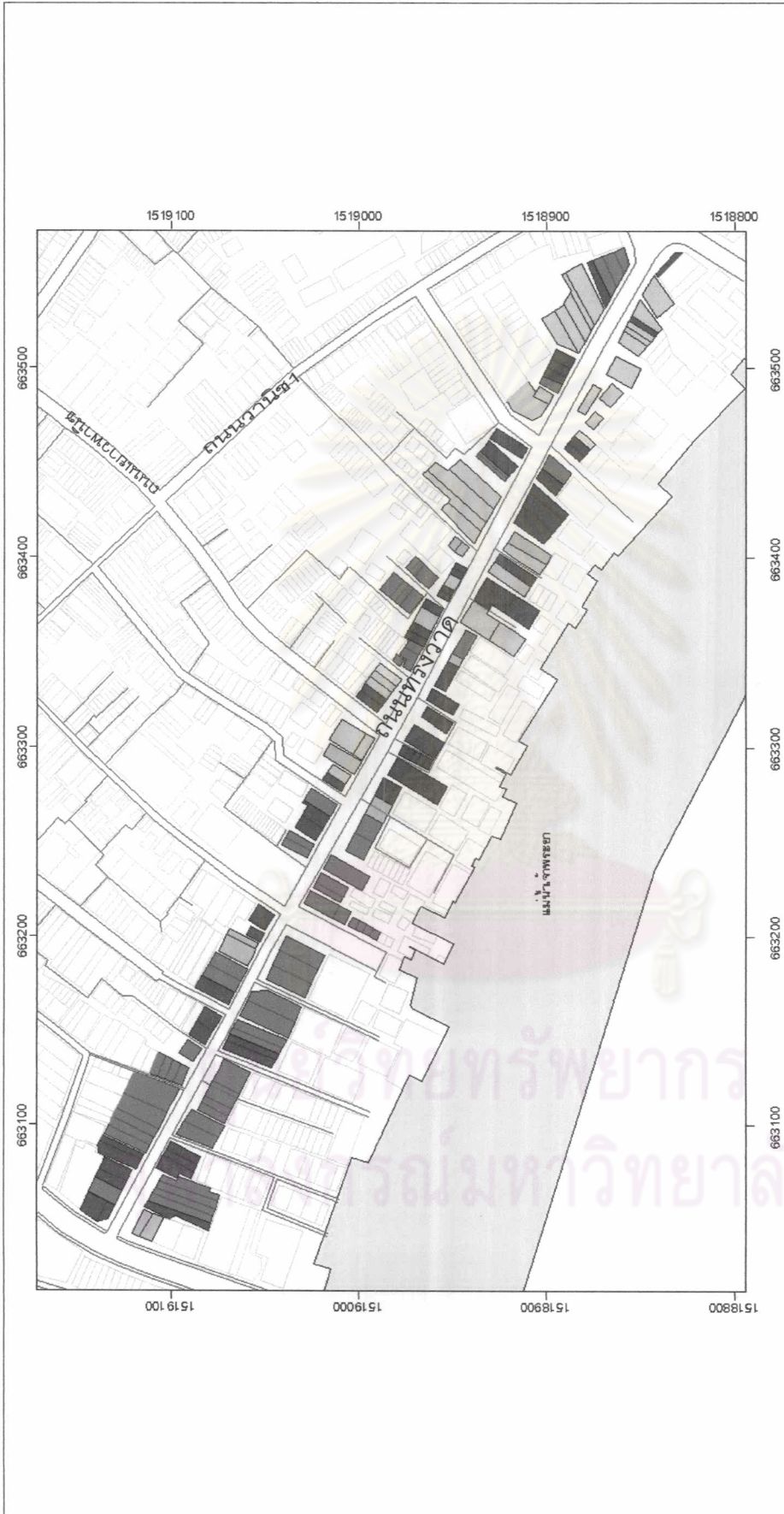
ตาราง 4-5 แสดงกิจกรรมการค้าย่านทองวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ประเภทสินค้า	จำนวน (ร้าน)	อัตราส่วน (ร้อยละ)
ผลิตภัณฑ์การเกษตร	60	53.10
เครื่องใช้และของเบ็ดเตล็ด	11	9.73
อาหารและเครื่องดื่ม	2	1.77
อื่นๆ	43	38.05
รวม	113	100.00

ที่มา: จากการสำรวจ (เดือนตุลาคม 2547)

เมื่อนำกิจกรรมการค้าย่านทองวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา มาจำแนกตามตารางที่ 4-5 พบว่า มีกิจกรรมการค้าทั้งสิ้น 113 ร้าน กิจกรรมการค้าที่มีจำนวนมากที่สุดได้แก่ กิจกรรมสินค้าประเภทผลิตภัณฑ์ทางการเกษตร จำนวน 60 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 53.10 รองลงมาได้แก่ กิจกรรมการค้าประเภทอื่นๆ จำนวน 43 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 38.05 กิจกรรมการค้าประเภทเครื่องใช้และของเบ็ดเตล็ด จำนวน 11 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 9.73 และกิจกรรมการค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.77

กิจกรรมการค้าในย่านทองวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยานี้ ไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากเดิมมาก กิจกรรมประเภทผลิตภัณฑ์การเกษตรก็ยังมีการค้าขายอยู่ ส่วนใหญ่จะเป็นการขายส่ง ส่วนกิจกรรมการค้าอื่นๆที่กระจายมายังเขตนี้ก็มีพวกสินค้าส่งประเภท รองเท้า กิฟท์ชอป แต่มีไม่มากนัก เป็นเพียงกิจกรรมการค้าที่ต่อเนื่องมากจากย่านสำเพ็ง ในช่วงบริเวณปลายตรอกอิสรานุภาพที่ติดกับถนนทองวาด



สัญลักษณ์ ๘ มณฑล ๘ มณฑลของกิจกรรม ๘ มณฑลประเภทอาคารและเคหะเดิม ๘ มณฑลประเภทอาคารเดิม ๘ มณฑลประเภทอาคารเปิดเคหะเดิม	กิจกรรมประเภทอื่นๆ กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกับการค้า อาคารที่ไม่เกี่ยวข้อง	แผนที่ 4-8 แสดงกิจกรรมการค้าทางภาคและริมน้ำ เจ้าพระยา ที่มา: การสำรวจภาคสนาม	๘ มณฑล ๘ มณฑล ๘ มณฑล ๘ มณฑล ๘ มณฑล
แนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร สาขาวิชาการวางแผนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย นางสาวกัญญ์สุดันต์ สุปิ่น รหัส 4574312025		๘ มณฑล ๘ มณฑล ๘ มณฑล ๘ มณฑล ๘ มณฑล	

ย่านที่ 6 ย่านพาดสาย

ย่านขนาดเล็กที่มีประวัติการตั้งโรงพิมพ์สีบทอดกันมานาน อยู่บริเวณถนนพาดสายใกล้กับวัดสัมพันธวงศ์ ปัจจุบันมีโรงพิมพ์เหลืออยู่ไม่มากนัก บริเวณย่านนี้มีร้านกาแฟเก่าแก่ที่จัดเป็นสภากาแฟ ปัจจุบันร้านกาแฟก็ยังคงมีสมาชิกสภากาแฟมานั่งดื่มกาแฟอยู่อย่างเนืองแน่น ลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็นผู้ชายวัยกลางคนขึ้นไปแล้ว มีการพูดคุยกันอย่างสนุกสนาน เป็นการสะท้อนวิถีชีวิตของคนไทยเชื้อสายจีน ที่อยู่ในบริเวณนั้นได้เป็นอย่างดี



ภาพประกอบที่ 4-6 ย่านพาดสายที่เป็นแหล่งการพิมพ์และสภากาแฟในยุคแรกเริ่ม

ลักษณะทางกายภาพ

ย่านนี้อยู่บริเวณถนนพาดสาย ซึ่งอยู่ระหว่างถนนทรงสวัสดิ์ และถนนยาวพาณิชย์ ขนานกับ ถนนยาวราช มีความยาวทั้งสิ้น 257 เมตร อาคารในบริเวณนี้มีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์ ความสูงประมาณ 3 ชั้น กิจกรรมการค้าในบริเวณนี้ได้ส่วนใหญ่เป็นจำพวกเกี่ยวกับการพิมพ์ และมีที่พักค้าขาย กับโรงน้ำชาอยู่บ้าง นอกจากนั้นยังมีร้านกาแฟเก่าแก่ที่มีอายุยาวนาน ซึ่งในปัจจุบันก็ยังคงเปิดดำเนินการอยู่

ประเภทกิจกรรมการค้า

กิจกรรมการค้าในย่านนี้สามารถแบ่งออกเป็นประเภทต่างๆ ได้ ดังนี้

1. กิจกรรมการค้าประเภทเกี่ยวเนื่องกับการพิมพ์
2. กิจกรรมการค้าประเภทเครื่องใช้และของเบ็ดเตล็ด
3. กิจกรรมการค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่ม
4. กิจกรรมการค้าประเภทอื่นๆ

ตาราง 4-6 แสดงกิจกรรมการค้าย่านพาดสาย

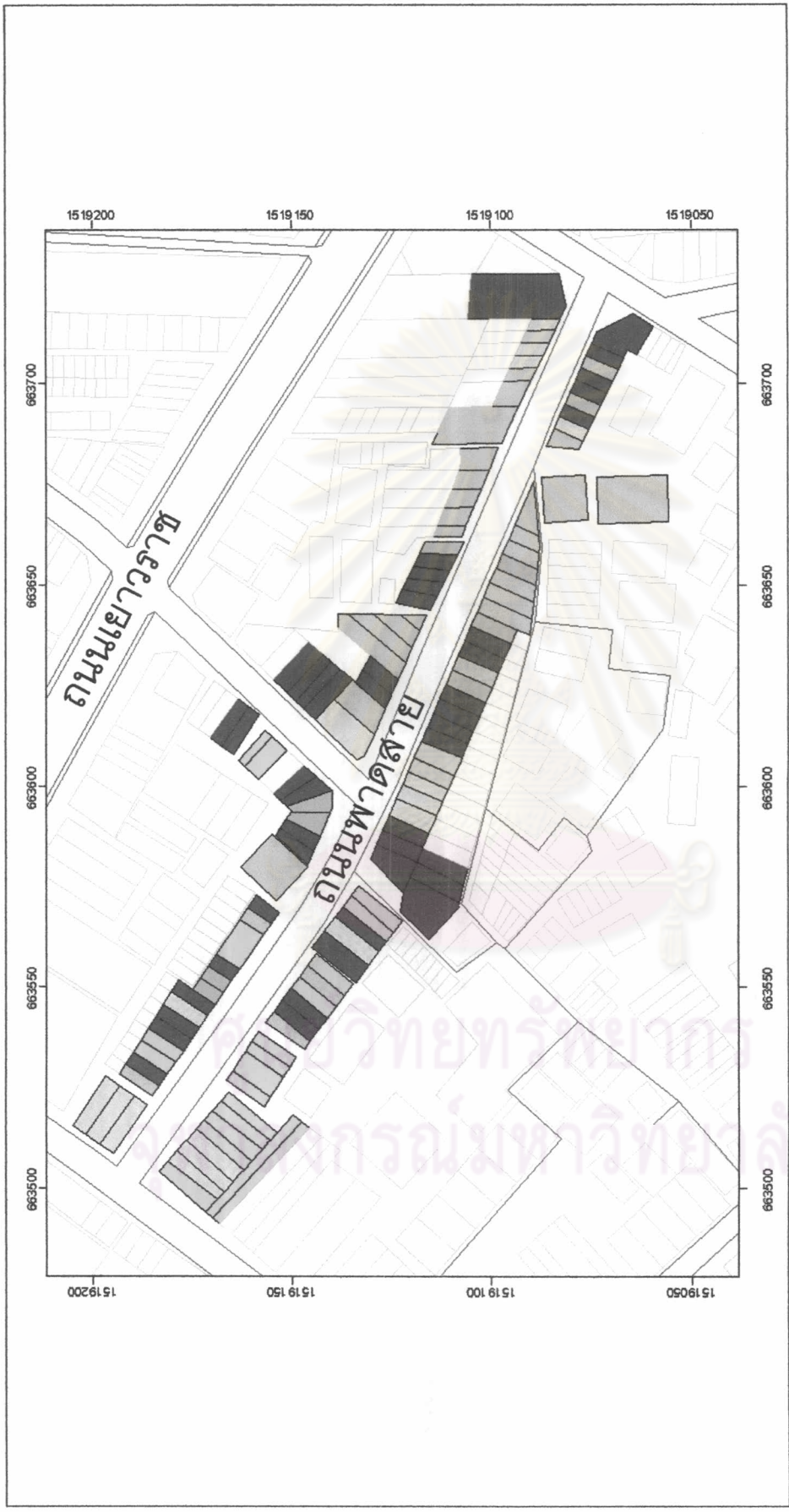
ประเภทสินค้า	จำนวน (ร้าน)	อัตราส่วน (ร้อยละ)
การพิมพ์	18	29.51
เครื่องใช้และของเบ็ดเตล็ด	8	13.11
อาหารและเครื่องดื่ม	13	21.31
อื่นๆ	22	36.07
รวม	61	100.00

ที่มา: จากการสำรวจ (เดือนตุลาคม 2547)

เมื่อนำกิจกรรมการค้าย่านพาดสายมาจำแนกตามตารางที่ 4-6 พบว่า มีกิจกรรมการค้ารวมทั้งสิ้น 61 ร้าน กิจกรรมการค้าที่มีจำนวนมากที่สุด ได้แก่ กิจกรรมการค้าอื่นๆ จำนวน 22 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 36.07 รองลงมาได้แก่ กิจกรรมการค้าประเภทเกี่ยวเนื่องกับการพิมพ์ มีจำนวนร้านทั้งสิ้น 18 บ้าง คิดเป็นร้อยละ 29.51 กิจกรรมการค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 13 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 21.31 และกิจกรรมการค้าประเภทเครื่องใช้และของเบ็ดเตล็ด จำนวน 8 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 13.11

กิจกรรมการค้าในบริเวณถนนพาดสายแต่เดิมมีกิจกรรมการพิมพ์อยู่อย่างหนาแน่น ปัจจุบันเหลือน้อยลง แต่ก็ยังคงดำเนินกิจการอย่างต่อเนื่อง ส่วนกิจกรรมการค้าอื่นๆ ที่อยู่ในพื้นที่นั้น มีทั้งโรงแรม โรงน้ำชา ร้านตัดผม ธนาคาร และบริษัทห้างร้าน กิจกรรมการค้าที่มีอยู่รองลงมาคือ กิจกรรมประเภทร้านอาหารและเครื่องดื่ม เนื่องจากย่านนี้มีร้านขายกาแฟที่มีชื่อเสียง เป็นสถานภาพสมัยยุคแรกเริ่ม ได้แก่ ร้านเอี้ยะแซ ในบริเวณถนนแถบนี้จึงมีร้านกาแฟอยู่หลายร้าน นอกนั้นก็เป็นที่ร้านอาหารตามสั่ง

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สัญลักษณ์

แนวขอบ
ประเภทของกิจกรรม

- กิจกรรมประเภทอื่นๆ
- กิจกรรมที่เชื่อมโยงกับอาคาร
- อาคารที่ไม่เกี่ยวข้อง
- ประเภทของอาคารและเครื่องเล่น
- กิจกรรมประเภทเป็นที่พัก
- กิจกรรมประเภทกิจกรรม
- กิจกรรมประเภทโรงพิมพ์


แนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการพัฒนาเชิงบูรณาการเขตสิ่งพิมพ์เขต กรุงเทพมหานคร

สาขาวิชาการวางผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
นางสาวทิพย์สุคนธ์ สุปิ่น รหัส 4574312025

แผนที่ 4-9 แสดงกิจกรรมอาคารตามพาดสาย

ที่มา: การสำรวจภาคสนาม

มาตราส่วน 10 0 10 20 30 40 เมตร



ย่านที่ 7 ย่านเชียงกงและการค้าอะไหล่เครื่องเหล็ก

ศาลเจ้าเชียงกงเป็นสัญลักษณ์ของย่านนี้ และเป็นที่มาของชื่อย่านเชียงกงด้วยเช่นกัน ย่านเชียงกงเป็นย่านการค้าที่มีกิจกรรมค้าขายอะไหล่เก่าแห่งแรกของประเทศไทย ซึ่งเกิดขึ้นตั้งแต่ช่วงหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 โดยเริ่มจากถนนทรงวาดบริเวณวัดปทุมคงคา และถนนไตรมิตร ไปจนถึงบริเวณวงเวียนโอเดียน ก่อนที่จะขยายกิจกรรมการค้าลักษณะไปยังบริเวณสวนหลวงบรรทัดทอง และปทุมวัน นอกจากนี้อะไหล่เก่าแล้วยังมีสินค้าประเภทเหล็กแผ่น เหล็กเส้น เหล็กท่อ และโซ่โยงเรือขนาดใหญ่ รวมไปถึงธุรกิจท่อน้ำ วาล์วน้ำ และอุปกรณ์ต่อเนื่องกับงานโลหะจำหน่ายตลอดย่าน ส่วนอุปกรณ์และเครื่องมืออะไหล่ใหม่ต่างๆ จะอยู่ตามถนนตรีเพชร ไปจนถึงแยกวงเวียนโอเดียน และถนนเจริญกรุงจากบริเวณสำนักงานเขตสัมพันธวงศ์จนจรดวงเวียนโอเดียนเช่นกัน กิจกรรมการค้าในบริเวณนี้ เป็นกิจกรรมที่ต่อเนื่องจากย่านเชียงกง ซึ่งจะมีสินค้าประเภทเครื่องจักร เครื่องลมต่างๆ พร้อมอุปกรณ์ และอะไหล่ ซึ่งเป็นสินค้าใหม่ แตกต่างจากย่านเชียงกงซึ่งเป็นอะไหล่เก่า



ภาพประกอบที่ 4-6 การค้าอะไหล่เก่าในซอยภาณุรังสี บริเวณข้างวัดปทุมคงคา



ภาพประกอบที่ 4-7 การค้าอะไหล่ใหม่ อุปกรณ์เครื่องยนต์ และเหล็ก บริเวณถนนตรีเพชร

ลักษณะทางกายภาพ

ย่านนี้เริ่มอยู่ตั้งแต่บริเวณถนนตรีมิตรตัดกับถนนทรงวาด ไปจนถึงแยกวงเวียนโอเดียน ครอบคลุมทั้งบริเวณจากถนนเจริญกรุงไปจนถึงชุมชนตลาดน้อย อาคารในบริเวณนี้จะแบ่งได้เป็นสองกลุ่ม คือ อาคารที่เป็นตึกแถวลักษณะแบบจีนสมัยก่อนซึ่งอยู่ บริเวณชุมชนตลาดน้อย ความสูงของอาคารประมาณ 2-3 ชั้น ส่วนในบริเวณ ถนนตรีมิตรไปจนถึงแยกวงเวียนโอเดียน และตามแนวถนนเจริญกรุง อาคารในบริเวณนี้จะเป็นลักษณะอาคารสมัยใหม่ มีความสูง 4-5 ชั้น กิจกรรมการค้าในบริเวณนี้มีตั้งแต่อะไหล่เครื่องจักรและอุปกรณ์ใหม่ ไปจนถึงอะไหล่เก่า เศษเหล็ก เครื่องเหล็กต่างๆ

ประเภทกิจกรรมการค้า

กิจกรรมการค้าที่อยู่ในย่านนี้สามารถแบ่งออกเป็น ประเภทต่างๆ ดังนี้

1. สินค้าประเภทอะไหล่เก่า เครื่องเหล็กเก่า
2. สินค้าประเภทอะไหล่ใหม่ อุปกรณ์เครื่องจักร เครื่องยนต์ใหม่
3. สินค้าประเภทเครื่องใช้และของเบ็ดเตล็ด
4. สินค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่ม
5. สินค้าประเภทอื่นๆ

ตาราง 4-7 แสดงกิจกรรมการค้าย่านเชียงกงและการค้าอะไหล่เครื่องเหล็ก

ประเภทสินค้า	จำนวน (ร้าน)	อัตราส่วน (ร้อยละ)
อะไหล่เก่า เครื่องเหล็กเก่า	101	35.20
อะไหล่ใหม่ อุปกรณ์เครื่องจักร เครื่องยนต์ใหม่	112	39.02
เครื่องใช้และของเบ็ดเตล็ด	3	1.05
อาหารและเครื่องดื่ม	4	1.39
อื่นๆ	67	23.34
รวม	287	100

ที่มา: จากการสำรวจ (เดือนตุลาคม 2547)

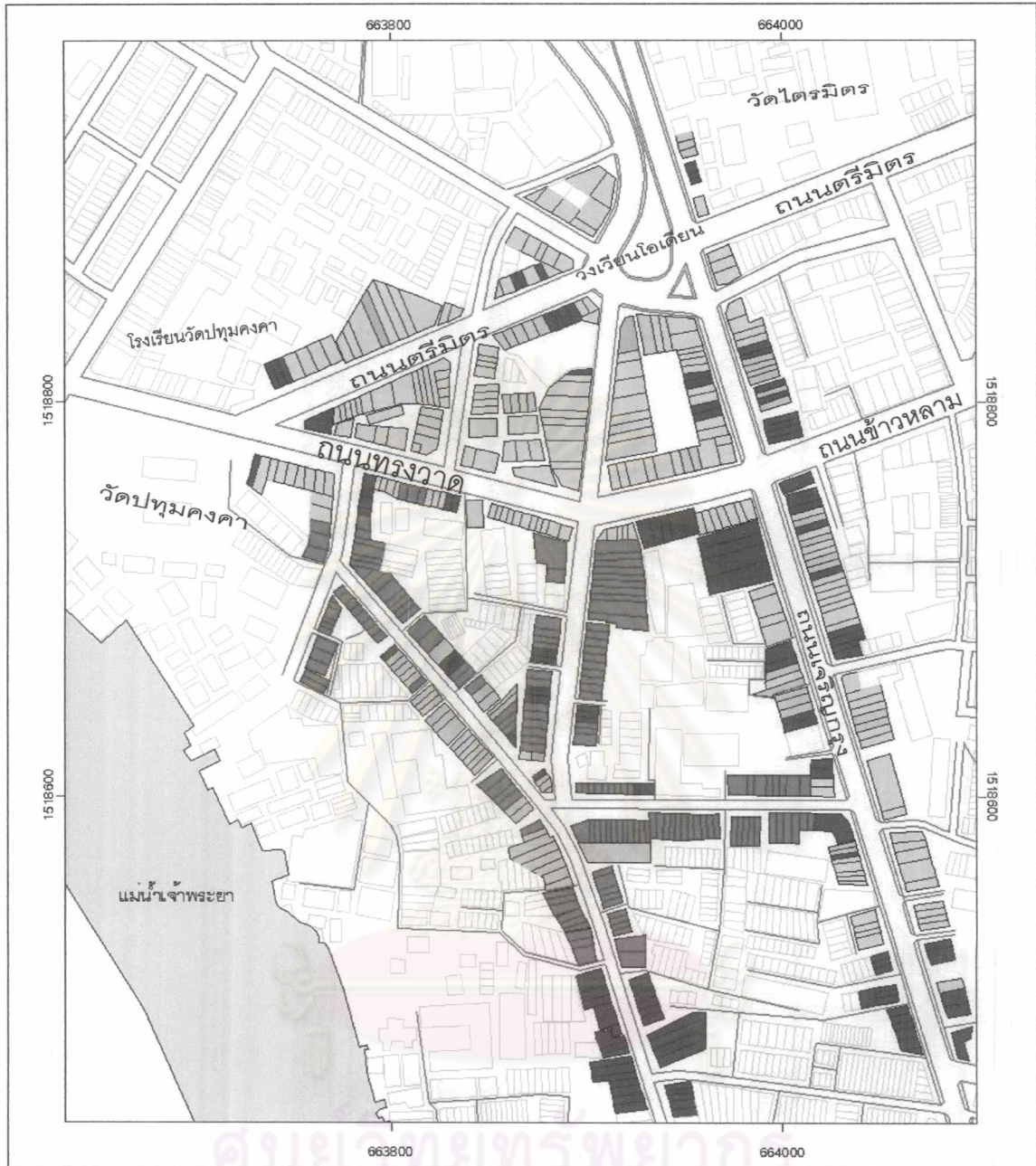
เมื่อนำกิจกรรมการค้าย่านเชียงกงและย่านค้าอะไหล่เครื่องเหล็ก มาจำแนกตามตารางที่ 4-7 พบว่า กิจกรรมการค้าประเภทต่างๆ ในบริเวณนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 287 ร้าน กิจกรรมการค้าที่มีจำนวนมากที่สุด ได้แก่ กิจกรรมการค้าประเภทอะไหล่ใหม่ อุปกรณ์เครื่องจักร เครื่องยนต์ใหม่ จำนวน 112 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 39.02 รองลงมาได้แก่ กิจกรรมการค้าประเภทอะไหล่เก่า เครื่องเหล็กเก่า จำนวน 101 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 35.20 กิจกรรมการค้าประเภทอื่นๆ จำนวน 67 ร้าน คิด

เป็นร้อยละ 23.34 กิจกรรมการค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 4 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.39 และกิจกรรมการค้าประเภทเครื่องใช้และของเบ็ดเตล็ด จำนวน 3 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.05

กิจกรรมการค้าที่มีอยู่ในย่านนี้เป็นประเภทอะไหล่ อุปกรณ์เครื่องจักร เครื่องยนต์ เหล็กเส้น สกรู น๊อต อยู่อย่างมากมาย ซึ่งเป็นกิจกรรมที่มีมาหลายสิบปี แต่เดิมนั้นมีการทำอุตสาหกรรมในครัวเรือสมัยที่มีการค้าสำเภวจีน ตั้งแต่ต้นรัตนโกสินทร์ ทำให้มีการขายอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับชิ้นส่วนเครื่องจักร เครื่องยนต์ ส่วนกิจกรรมการค้าอะไหล่และเครื่องเหล็กมือสองนั้นก็มิให้เห็นอยู่อย่างมากมาย บริเวณชุมชนตลาดน้อย ส่วนใหญ่จะเป็นการดำเนินกิจกรรมในครัวเรือน ซึ่งอยู่ติดกันหลายห้องแถว นอกจากนั้นเป็นกิจกรรมการค้าอื่นๆ เช่น บริษัทห้างร้านต่างๆ ซึ่งมีอยู่ไม่มากนักในย่านนี้



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สัญลักษณ์

- แนวถนน
- ประเภทของกิจกรรม
 - กิจกรรมประเภทอาหารและเครื่องดื่ม
 - กิจกรรมประเภทอื่นๆ
 - กิจกรรมประเภทเปิดเต็ด
 - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกับการค้า
 - กิจกรรมประเภทเครื่องจักร ะโหล่ง รถยนต์
 - อาคารที่ไม่เกี่ยวข้อง
 - กิจกรรมประเภทเครื่องจักร เครื่องยนต์เก่า

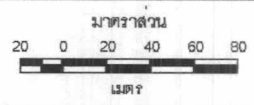
แนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ในเขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร

แผนที่ 4-10 แสดงกิจกรรมการค้าย่านเชิงก่ง และการค้าห่อเครื่องเหล็ก



สาขาวิชาการวางผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
นางสาวทิพย์สุดันธุ์ อู๋ปิ่น รหัส 4574312025

ที่มา: การสำรวจภาคสนาม



กิจกรรมการค้าในแต่ละย่านต่างนั้นมีการใช้ที่ดินอย่างหนาแน่น และกระจุกตัวอยู่ตามเส้นทางถนน จากการจำแนกประเภทการใช้ที่ดินในย่านต่างๆ ส่วนใหญ่จะแบ่งแยกประเภทอย่างชัดเจน ย่านการค้าต่างๆ มีสินค้าและบริการที่แตกต่างไป มีลักษณะเป็นย่านการค้าแบบพิเศษ รูปแบบการค้าที่เกิดขึ้นในเขตสัมพันธวงศ์ มีทั้งการค้าปลีกและค้าส่ง แต่ส่วนใหญ่เป็นการค้าขายส่ง กิจกรรมการค้าในแต่ละย่านไม่ได้มีความสัมพันธ์กันเท่าไรนัก เพราะขายสินค้าแตกต่างกันไป แต่ถ้าพิจารณาถึงสภาพที่ตั้งของย่านต่างๆ จะเห็นได้ว่า จุดเด่นของย่านการค้าในเขตสัมพันธวงศ์ คือ สามารถเดินไปตามย่านการค้าต่างๆ ได้อย่างสะดวกสบาย เนื่องจากตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน พื้นที่ของกิจกรรมการค้าต่างๆ มีความต่อเนื่องกัน ด้วยเหตุนี้เองทำให้เป็นส่วนช่วยส่งเสริมให้เข้ามาเลือกซื้อสินค้าค้าในย่านต่างๆ ได้ตามความต้องการ

ความเป็นเอกลักษณ์ของย่านต่างๆ นั้นมาจากกิจกรรมการค้าที่เป็นกิจกรรมเฉพาะในย่านนั้นๆ นอกจากนี้ยังได้สอบถามความคิดเห็นผู้ขายและผู้ซื้อ ซึ่งเป็นผู้ใช้พื้นที่ เพื่อข้อมูลที่พื้นฐานในการวิเคราะห์สภาพการประกอบกิจการ ทัศนคติ และปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ เพื่อเสนอแนะแนวทางการใช้ที่ดินที่เหมาะสม

4.3 ลักษณะการใช้พื้นที่ และทัศนคติของผู้ขายและผู้ซื้อ

ในการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร ได้อาศัยแบบสอบถามเพื่อเป็นเครื่องมือประกอบการสรุปลักษณะรูปแบบของการซื้อขายสินค้าในย่านต่างๆ ดังนี้

4.3.1 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้ขาย

ในการทำแบบสอบถามย่านการค้าต่างๆ ที่กำหนดไว้ แบ่งเป็น ย่านที่ 1 ย่านลำเพ็ญ หัวเมียด จำนวนผู้ประกอบการ 218 ร้าน ย่านที่ 2 ย่านตั้งโตะกั้ง-วัดเกาะ จำนวนผู้ประกอบการ 140 ร้าน ย่านที่ 3 ย่านเยาวราช จำนวนผู้ประกอบการ 134 ร้าน ย่านที่ 4 ย่านเวียงนครเขมม จำนวนผู้ประกอบการ 219 ร้าน ย่านที่ 5 ย่านทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา จำนวนผู้ประกอบการ 113 ร้าน ย่านที่ 6 ย่านพาดสาย จำนวนผู้ประกอบการ 61 ร้าน ย่านที่ 7 ย่านเชียงกงและการค้าอะไหล่เครื่องเหล็ก จำนวนผู้ประกอบการ 287 ร้าน โดยใช้จำนวนประชากรที่ต้องการศึกษาแบ่งตามย่านต่างๆ เป็นย่านละ 30 กลุ่มตัวอย่าง ซึ่งผลจากการตอบแบบสอบถามสามารถสรุปได้ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคล

ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน รวมทั้งหมด 210 ราย ส่วนใหญ่เป็น เพศชาย 61.4% (129 ราย) เพศหญิง 38.6% (81 ราย)

อายุของผู้ตอบแบบสอบถามต่ำกว่า 15 ปี คิดเป็นร้อยละ 0 อายุ 16-25 ปี ร้อยละ 5.2 (11 ราย) อายุระหว่าง 26-35 ปี ร้อยละ 16.7 (35 ราย) อายุระหว่าง 36-45 ปี คิดเป็นร้อยละ 36.7 (77 ราย) 46-60 ปี คิดเป็นร้อยละ 36.7 (77 ราย) และ ในช่วงอายุมากกว่า 60 ปี คิดเป็นร้อยละ 4.8 (10 ราย)

ระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม แบ่งได้เป็น ไม่ได้รับการศึกษา ร้อยละ 9.5 (20 ราย) มีการศึกษาระดับประถมศึกษา ร้อยละ 14.3 (30 ราย) มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษา ร้อยละ 24.8 (52 ราย) มีการศึกษาระดับอาชีวศึกษาหรืออนุปริญญา ร้อยละ 21.0 (44 ราย) มีการศึกษาระดับปริญญาตรีคิดเป็นร้อยละ 26.7 (56 ราย) และมีการศึกษาสูงกว่าระดับปริญญาตรี ร้อยละ 3.8 (8 ราย)

ร้านค้าในย่านต่างๆ มีรายรับต่อเดือน แบ่งเป็น รายรับต่อเดือนต่ำกว่า 20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 21.9 (46 ราย) รายรับของเดือนระหว่าง 20,001-50,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 22.9 (48 ราย) รายรับของเดือนระหว่าง 50,001-100,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 16.7 (35 ราย) รายรับของเดือนระหว่าง 100,001-125,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 8.6 (18 ราย) รายรับของเดือนระหว่าง 125,001-250,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 9.0 (19 ราย) และ รายรับของเดือนมากกว่า 250,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 21.0 (44 ราย)

ร้านค้าในย่านต่างๆ มีรายจ่ายต่อเดือน แบ่งเป็น รายจ่ายต่อเดือนต่ำกว่า 10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 32.4 (68 ราย) รายจ่ายของเดือนระหว่าง 10,001-25,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 25.7 (54 ราย) รายจ่ายของเดือนระหว่าง 25,001-50,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 8.6 (18 ราย) รายจ่ายของเดือนระหว่าง 50,001-125,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 12.9 (27 ราย) รายจ่ายของเดือนระหว่าง 125,001-250,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 15.2 (32 ราย) และ รายจ่ายของเดือนมากกว่า 250,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 5.2 (11 ราย)

ผู้ตอบแบบสอบถามอาศัยอยู่ที่ร้าน คิดเป็นร้อยละ 96.7 (172 ราย)อาศัยอยู่ที่อื่นในกรุงเทพฯ คิดเป็นร้อยละ 3.3 (37 ราย) และอาศัยอยู่ที่อื่นในต่างจังหวัด คิดเป็นร้อยละ 0.5 (1 ราย)

รูปแบบการค้าของร้านค้าในย่านต่างๆ ซึ่งผู้ตอบแบบสอบถามสามารถเลือกได้มากกว่า 1 ข้อ รูปแบบการขายสินค้าเป็นชายปลีก จำนวน 158 ราย ขายส่ง 3-12 ชั้น จำนวน 42 ราย ขายส่ง 1-2 โหล จำนวน 31 ราย ขายส่ง 2 โหลขึ้นไป จำนวน 12 ราย และ ขายส่ง 100 ชั้นขึ้นไป จำนวน 18 ราย โดยย่านที่ขายปลีกส่วนใหญ่ได้แก่ ย่านเซียงกงและการค้าอะไหล่เครื่องเหล็ก ย่านเยาวราช และย่านวังนครเขษม ส่วนย่านที่ขายส่งได้แก่ ย่านทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา เนื่องจากเป็นสินค้าผลิตภัณฑ์การเกษตรจึงต้องซื้อในปริมาณมาก และย่านตั้งโต๊ะกัง-วัดเกาะ ซึ่งเป็นสินค้าประเภทรองเท้า มีวัตถุประสงค์เพื่อขายให้ได้คราวละมากๆ ราคาสินค้าจึงถูกกว่าที่อื่นๆ ทำให้ส่วนใหญ่ขายสินค้าส่ง

ร้านค้ามีการดำเนินกิจการในระยะเวลา 1-2 ปี คิดเป็นร้อยละ 9.0 (19 ราย) ระยะเวลา 2-5 ปี คิดเป็นร้อยละ 19.5 (41 ราย) ระยะเวลา 5-10 ปี คิดเป็นร้อยละ 28.6 (60 ราย) ระยะเวลา 11-20 ปี คิดเป็นร้อยละ 16.7 (35 ราย) ระยะเวลา 21-30 ปี คิดเป็นร้อยละ 17.6 (37 ราย) ระยะเวลามากกว่า 30 ปี คิดเป็นร้อยละ 8.6 (18 ราย) โดยย่านที่มีร้านค้าที่ดำเนินกิจการมายาวนานที่สุดได้แก่ ย่านตั้งโต๊ะกัง-วัดเกาะ และย่านทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา คือ ตั้งแต่ 30 ปีขึ้นไป ส่วนร้านค้าที่มีการดำเนินกิจการมาน้อยที่สุดระยะเวลา 1-2 ปี อยู่ในย่านพาดสาย และย่านสำเพ็งหัวเม็ด

ผู้ตอบแบบสอบถาม ระบุว่า มีกิจการร้านค้าในเขตสัมพันธวงศ์จำนวนทั้งสิ้น 1 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 85.7 (180 ราย) จำนวน 2 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 10.5 (22 ราย) จำนวน 3 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 2.4 (5 ราย) มากกว่า 3 ร้าน คิดเป็นร้อยละ 1.4 (1 ราย) โดยส่วนใหญ่ผู้ตอบแบบสอบถามไม่มีร้านค้าแบบเดียวกันในย่านอื่นในเขตสัมพันธวงศ์ คิดเป็นร้อยละ 68.1 (143 ราย) มีร้านค้าแบบเดียวกันในเขตอื่น ในกรุงเทพฯ คิดเป็นร้อยละ 28.1 และมีร้านค้าแบบเดียวกันในต่างจังหวัด คิดเป็นร้อยละ 3.8

ร้านค้าต่างๆ ส่วนใหญ่ไม่เคยดำเนินกิจการอื่นมาก่อน คิดเป็นร้อยละ 94.8 และเคยดำเนินกิจการอื่นมาก่อน คิดเป็นร้อยละ 5.2

ประเภทลูกค้าที่เข้ามาซื้อสินค้า มีลูกค้าที่เข้ามาหน้าร้าน คิดเป็นร้อยละ 49.5 (104 ราย) ลูกค้าที่โทรสั่งซื้อ คิดเป็นร้อยละ 48.1 (101 ราย) ลูกค้าที่ส่งพนักงานขายออกไปหา คิดเป็นร้อยละ 2.4 (5 ราย) ทั้งนี้ประเภทที่ลูกค้าโทรสั่งซื้อจะมีจำนวนมากที่สุด ได้แก่ ย่านทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา ส่วนย่านที่มีลูกค้าเข้ามาหน้าร้านมากที่สุด ได้แก่ ย่านเยาวราช ส่วนในย่านอื่นๆ จำนวนลูกค้าทั้งสองประเภทมีประมาณใกล้เคียงกัน

มูลค่าในการจำหน่ายสินค้าในประเภทต่างๆ ทั้งจากการโทรสั่งซื้อสินค้า และจากการเข้ามาซื้อที่หน้าร้านมีปริมาณใกล้เคียงกัน โดยผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 210 ราย ระบุว่า มีการจำหน่ายสินค้าแก่ลูกค้าที่ส่งพนักงานขายออกไปหา มีมูลค่ามากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 1.0 (2 ราย)

การจำหน่ายสินค้าแก่ลูกค้าที่โทรสั่งซื้อมีมูลค่ามากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 49.5 (104 ราย) และการจำหน่ายสินค้าแก่ลูกค้าที่เข้ามาหน้าร้านมีมูลค่ามากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 49.5 (104 ราย)

จากลูกค้าที่เข้ามาหน้าร้าน ลูกค้าซื้อส่งในกรุงเทพฯ คิดเป็นร้อยละ 38.1 (80 ราย) ลูกค้าซื้อปลีกในกรุงเทพฯ คิดเป็นร้อยละ 35.2 (74 ราย) ลูกค้าซื้อส่งในต่างจังหวัด คิดเป็นร้อยละ 21.4 (45 ราย) ลูกค้าซื้อปลีกในต่างจังหวัด จำนวน คิดเป็นร้อยละ 3.3 (7 ราย) และลูกค้าต่างชาติเพื่อส่งออก คิดเป็นร้อยละ 1.9 (4 ราย)

ร้านค้าในย่านต่างๆ เปิดกิจการในช่วงเวลา 07.00-17.00 คิดเป็นร้อยละ 44.8 (94 ราย) เปิดกิจการในช่วงเวลา 09.00-17.00 คิดเป็นร้อยละ 44.8 (94 ราย) และช่วงเวลาดังกล่าว คิดเป็นร้อยละ 10.5 (22 ราย)

ร้านค้าต่างๆ หยุดกิจการในวันหยุดเทศกาล คิดเป็นร้อยละ 52.9 (111 ราย) หยุดกิจการในวันเสาร์อาทิตย์ คิดเป็นร้อยละ 10.5 (22 ราย) และหยุดกิจการเฉพาะในวันอาทิตย์ คิดเป็นร้อยละ 36.7 (77 ราย)

ร้านค้าในย่านต่างๆ มีคนประจำร้าน 1-2 คน คิดเป็นร้อยละ 43.3 (91 ราย) มีคนประจำร้าน 3-5 คน คิดเป็นร้อยละ 36.2 (76 ราย) มีคนประจำร้าน 5-8 คน คิดเป็นร้อยละ 11.9 (25 ราย) และมีคนประจำร้านมากกว่า 8 คน คิดเป็นร้อยละ 8.6 (18 ราย) ทั้งนี้ ในย่านพาดสายส่วนใหญ่จะมีคนประจำร้านประมาณ 1-2 คน ย่านเชียงกงและการค้าอะไหล่เครื่องเหล็ก ส่วนใหญ่จะมีคนประจำร้านอยู่ประมาณ 3-5 คน และมีคนประจำร้านอยู่ 6-8 คนจะอยู่ในย่านทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ผู้ตอบแบบสอบถาม ระบุว่า สินค้าที่นำมาขายซื้อจากโรงงาน จำนวน 133 ราย ซื้อสินค้าจากพ่อค้าอื่น จำนวน 58 ราย ผลิตสินค้าเองที่ร้าน จำนวน 27 ราย และ ผลิตสินค้าเองที่บริเวณอื่น จำนวน 16 ราย ร้านค้าส่วนใหญ่เก็บสินค้าไว้ที่ร้าน คิดเป็นร้อยละ 98.6 และเก็บสินค้าไว้ที่อื่น คิดเป็นร้อยละ 1.4

การขนส่งสินค้าใช้รถรับจ้างเพื่อขนสินค้ามาไว้ที่ร้าน คิดเป็นร้อยละ 28.6 (60 ราย) ใช้พาหนะส่วนตัวเพื่อขนสินค้ามาไว้ที่ร้าน คิดเป็นร้อยละ 48.6 (102 ราย) และโรงงานนำสินค้ามาส่ง คิดเป็นร้อยละ 22.9 (48 ราย)

ร้านค้าต่างๆ ระบุว่า มีสิทธิเป็นชื่อของตนเอง คิดเป็นร้อยละ 65.2 (137 ราย) แข่งสิทธิ คิดเป็นร้อยละ 26.7 (56 ราย) และเช่าชื่อ คิดเป็นร้อยละ 8.1 (17 ราย) โดยกิจการในย่านพาดสายส่วนใหญ่มีสิทธิเป็นชื่อของตนเอง และในย่านทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นการแข่งสิทธิ ส่วนการเช่าชื่อพบมากในย่านลำเพ็ญหัวเม็ด

การใช้ประโยชน์อาคารในย่านต่างๆ โดยผู้ตอบแบบสอบถามสามารถเลือกคำตอบได้มากกว่า 1 ข้อ ระบุว่า ใช้อาคารเพื่อเป็นหน้าร้านขายของ จำนวน 195 ราย ใช้อาคารเพื่ออยู่อาศัย

เอง จำนวน 122 ราย ใช้อาคารเพื่อให้ลูกจ้างอยู่อาศัย จำนวน 26 ราย ใช้อาคารเพื่อเป็นที่เก็บสินค้า จำนวน 112 ราย ใช้อาคารเพื่อเป็นสำนักงาน จำนวน 26 ราย และใช้อาคารเพื่อเป็นที่ผลิตสินค้า จำนวน 3 ราย

เหตุผลที่ทำให้ผู้ประกอบการเปิดกิจการที่เขตสัมพันธวงศ์ เนื่องจาก ขายได้ราคาดี จำนวน 114 ราย เป็นกิจการครอบครัว จำนวน 95 ราย มีลูกค้าจำนวนมาก จำนวน 68 ราย หาสินค้ามาจำหน่ายง่าย จำนวน 68 ราย เป็นแหล่งค้าขายแบบเดียวกัน จำนวน 66 ราย และค่าเช่าถูก จำนวน 42 ราย

ผู้ตอบแบบสอบถาม ระบุว่า การดำเนินกิจการของตนเองเหมือนเดิม คิดเป็นร้อยละ 71.0 (149 ราย) การดำเนินกิจการดีขึ้น 21.4 (45 ราย) และการดำเนินกิจการแย่ลง คิดเป็นร้อยละ 7.6 (16 ราย) โดยการดำเนินกิจการที่มีระดับที่ดีขึ้นส่วนใหญ่อยู่ในย่านเยาวราช ส่วนที่มีระดับแย่ลงส่วนใหญ่อยู่ในย่านตั้งโต๊ะกัง-วัดเกาะ และในย่านอื่นๆ ระดับการดำเนินกิจการนั้นเหมือนเดิม

แนวโน้มกิจกรรมการค้าของเขตสัมพันธวงศ์เหมือนเดิม คิดเป็นร้อยละ 74.3 (156 ราย) แนวโน้มกิจกรรมการค้าของเขตสัมพันธวงศ์เพิ่มขึ้น 18.9 (39 ราย) และแนวโน้มกิจกรรมการค้าของเขตสัมพันธวงศ์ลดลง คิดเป็นร้อยละ 7.1 (15 ราย)

ร้านค้าต่างๆ ระบุว่าไม่เคยคิดจะย้ายการประกอบการออกไปจากเขตสัมพันธวงศ์ คิดเป็นร้อยละ 79 (166 ราย) ส่วนร้านค้าที่เคยคิดจะย้ายการประกอบการออกไปจากเขตสัมพันธวงศ์ คิดเป็นร้อยละ 21 (44 ราย) เนื่องจาก แออัด จำนวน 17 ราย ขายของได้น้อยลง จำนวน 8 ราย ไม่มั่นคงในกรรมสิทธิ์ จำนวน 5 ราย ก๊าซไฟไหม้ จำนวน 13 ราย ขยายกิจการ จำนวน 20 ราย โดยย่านที่ต้องการย้ายกิจการไปมากที่สุด ได้แก่ ย่านเวียงนครเขมม และย่านตั้งโต๊ะกัง-วัดเกาะ

ร้านค้าต่างๆ ส่วนใหญ่เห็นว่า เห็นว่าย่านต่างๆ ไม่มีลักษณะเฉพาะ คิดเป็นร้อยละ 18.1 (38 ราย) โดยร้านค้าในย่านพาดสายส่วนใหญ่ที่ระบุว่า ไม่มีลักษณะเฉพาะ ย่านต่างๆ ในเขตสัมพันธวงศ์มีลักษณะเฉพาะ คิดเป็นร้อยละ 81.9 (172 ราย) โดยมีลักษณะเฉพาะในด้านความเก่าแก่ คิดเป็นร้อยละ 58.1 (100 ราย) และด้านเป็นแหล่งรวมสินค้า คิดเป็นร้อยละ 41.9 (72 ราย) โดยย่านที่ระบุว่ามีเอกลักษณ์เรื่องความเก่าแก่มากที่สุด คือ ย่านทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา และย่านที่ระบุว่ามีสินค้าหลากหลาย คือ ย่านตั้งโต๊ะกัง-วัดเกาะ และย่านเยาวราช ตามลำดับ

ผู้ตอบแบบสอบถาม มีความภูมิใจในย่านของตนเอง คิดเป็นร้อยละ 76.7 (161 ราย) ไม่มีความภูมิใจในย่านของตนเอง คิดเป็นร้อยละ 3.8 (8 ราย) และไม่มีความคิดเห็น คิดเป็นร้อยละ 19.5 (41 ราย) โดยย่านที่ให้ความคิดเห็นว่ามีภูมิใจในย่านของตนเองมากที่สุด คือ ย่านเยาวราช ย่านทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา และ ย่านเซียงกงและการค้าอะไหล่เครื่องเหล็ก ส่วนย่านที่แสดงความคิดเห็นว่าไม่ภูมิใจในย่านของตนเองมากที่สุด คือ ย่านพาดสาย

การประกอบกิจการในเขตสัมพันธวงศ์ ประสบปัญหา คิดเป็นร้อยละ 71.0 (149 ราย) และไม่ประสบปัญหา 29.0 (61 ราย) โดยย่านที่ระบุว่า ประสบปัญหามากที่สุดได้แก่ ย่านเวียงนครเขษม รองลงมาได้แก่ ย่านทองวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา และย่านตั้งโต๊ะกัง-วัดเกาะ ตามลำดับ ส่วนย่านที่ระบุว่าไม่มีประสบปัญหาในสามอันดับแรก ได้แก่ ย่านเชียงกงและการค้าอะไหล่เครื่องเหล็ก ย่านพาดสาย และย่านเยาวราช

ปัญหาในการขายสินค้าในเขตสัมพันธวงศ์ ได้แก่ อันดับแรกได้แก่ ปัญหาที่จอดรถของผู้ซื้อน้อย จำนวน 110 ราย รองลงมาคือ ปัญหาอาคารและพื้นที่แออัด จำนวน 91 ราย ปัญหาความไม่ปลอดภัยของทรัพย์สิน จำนวน 62 ราย ปัญหาห้องน้ำของผู้ขายไม่สะดวก จำนวน 49 ราย ปัญหาอาคารและพื้นที่สกปรก จำนวน 40 ราย ปัญหาอาคารและพื้นที่ทรุดโทรม จำนวน 38 ราย ปัญหาห้องน้ำของผู้ซื้อน้อย จำนวน 33 ราย ปัญหาอาคารและพื้นที่ไม่เป็นระเบียบ จำนวน 29 ราย (ตารางที่ 4-9)

ในแต่ละย่านสามารถแยกปัญหาที่พบได้ดังนี้ ปัญหาความสกปรกพบมากที่ย่านเยาวราช ปัญหาความทรุดโทรมที่ย่านเวียงนครเขษม ปัญหาแออัดที่ย่านเวียงนครเขษม ปัญหาความไม่เป็นระเบียบที่ย่านตั้งโต๊ะกัง-วัดเกาะ ปัญหาที่จอดรถผู้ซื้อน้อยที่ย่านตั้งโต๊ะกัง-วัดเกาะ ปัญหาห้องน้ำของผู้ซื้อที่ย่านลำเพ็งหัวเม็ด ปัญหาห้องน้ำผู้ขายที่ย่านลำเพ็งหัวเม็ด ปัญหาความปลอดภัยของทรัพย์สินที่ย่านเวียงนครเขษม

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4-9 ปัญหาที่พบในเขตสัมพันธวงศ์ แยกตามย่านต่างๆ

เหตุผล	ย่าน							รวม
	ลำพังหัวเม็ด	ตั้งโต๊ะกังวัดเกาะ	เยาวราช	เวียงนครเกษม	ทรงวาดและ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	พาดสาย	เตียงกงและการค้า อะไหล่เครื่องเหล็ก	
สกปรก	4	3	10	1	7	7	8	40
ทรุดโทรม	3	9	-	13	5	4	4	38
แออัด	15	12	8	26	18	4	8	91
ไม่เป็นระเบียบ	10	11	3	-	2	-	3	29
ที่จอดรถของผู้ซื้อน้อย	13	24	18	14	22	10	9	110
ห้องน้ำของผู้ซื้อน้อย	11	8	5	8	-	1	-	33
ห้องน้ำของผู้ขายไม่สะดวก	15	2	14	2	4	6	6	49
ความปลอดภัยของทรัพย์สิน	12	7	14	20	-	6	3	62

จากการสอบถามเรื่องสิ่งสมควรปรับปรุงในเขตสัมพันธวงศ์ อันดับหนึ่ง ได้แก่ ที่จอดรถของผู้ซื้อ จำนวน 153 ราย รองลงมาได้แก่ การจราจรหนาแน่น จำนวน 115 ราย ความปลอดภัยของทรัพย์สิน จำนวน 103 ราย ห้องน้ำของผู้ขายให้สะอาดพอเพียง จำนวน 101 ราย พื้นที่ไม่แออัด จำนวน 97 ราย ความสะอาด จำนวน 70 ราย การเตือนไฟเพลิงไหม้ จำนวน 49 ราย ห้องน้ำของผู้ซื้อ จำนวน 39 การกำจัดขยะ จำนวน 39 ราย ระเบียบของกิจกรรม จำนวน 29 ราย สภาพเรียบร้อยไม่ทรุดโทรม จำนวน 24 ราย การระบายน้ำ จำนวน 19 ราย บริการไฟฟ้า ประปา โทรศัพท จำนวน 18 ราย ปัญหาสิ่งเสพติด จำนวน 17 ราย โดยแยกรายละเอียดตามย่านต่างๆ ดังตารางที่ 4-10 ดังนี้

ตารางที่ 4-10 สิ่งที่ต้องปรับปรุงในเขตสัมพันธวงศ์ แยกตามย่านต่างๆ

เหตุผล	ย่าน							รวม
	ลำเพ็ญ หัวเมียด	ตั้งโต๊ะกั้ง-วัดเกาะ	เยาวราช	เวียงนครเกษม	ทรงวาดและ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	พาดสาย	เรียงกงและการค้า จะโหล่เครื่องเหล็ก	
ความสะอาด	7	12	14	-	8	16	12	70
พื้นที่ไม่แออัด	15	10	9	25	10	19	9	97
ระเบียบของกิจกรรม	3	7	2	2	5	4	6	29
สภาพเรียบร้อยไม่ทรุดโทรม	6	6	3	2	6	-	1	24
ที่จอดรถผู้ซื้อ	18	26	25	11	27	26	20	153
ห้องน้ำผู้ซื้อ	9	5	2	2	4	11	6	39
ห้องน้ำของผู้ขายสะอาดพอเพียง	20	9	18	8	2	24	20	101
ความปลอดภัยของทรัพย์สิน	9	11	17	22	7	20	17	103
การระบายน้ำ	6	3	1	2	3	3	1	19
การเดินไฟเพลิงไหม้	5	12	3	21	5	-	3	49
ปัญหาสิ่งเสพติด	2	3	-	4	-	2	6	17
การจราจรหนาแน่น	18	17	10	29	22	12	7	115
การกำจัดขยะ	3	12	3	5	16	-	-	39
บริการไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	3	2	-	4	11	-	-	18

4.3.2 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้ซื้อ

ในการสำรวจความคิดเห็นของผู้ซื้อสินค้า ตามย่านต่างๆ ได้เลือกย่านการค้าที่มีผู้ซื้ออย่างหนาแน่น รวมทั้งหมด 3 ย่าน ได้แก่ ย่านลำเพ็ญหัวเม็ด ย่านตั้งโต๊ะกัง-วัดเกาะ และ ย่านเยาวราช กลุ่มตัวอย่างของผู้ซื้อหาได้จากการใช้สูตรของยามาเน่ คือ

$$n = \frac{N}{1 + N(e)^2}$$

โดยที่ n = ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการศึกษา

N = จำนวนประชากร

e = ความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้

สำหรับจำนวนประชากรที่เข้ามาซื้อของในย่านต่างๆ รวมเฉลี่ยวันละ 9,000 คน เมื่อแทนค่าในสูตรยามาเน่ โดยใช้ความคลาดเคลื่อนที่สามารถยอมรับได้ ร้อยละ 0.10 หรือค่าความเชื่อมั่นที่ 90 จะได้ประชากรที่ต้องการศึกษาจำนวน 90 ตัวอย่าง โดยแบ่งแบบสอบถามเป็นย่านละ 30 ตัวอย่าง และเก็บแบบสอบถามทั้งวันธรรมดาและวันหยุด เพื่อให้คำตอบมีความครอบคลุมและมีข้อผิดพลาดที่น้อยที่สุด ซึ่งผลสำรวจจากแบบสอบถามสามารถสรุปได้ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคล

ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 90 ราย เป็นเพศชาย คิดเป็นร้อยละ 50 (45 ราย) และเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 50 (45 ราย)

ผู้ตอบแบบสอบถาม มีอายุต่ำกว่า 15 ปี คิดเป็นร้อยละ 14.4 (13 ราย) อายุระหว่าง 16-25 ปี จำนวน คิดเป็นร้อยละ 37.8 (34 ราย) อายุระหว่าง 26-35 ปี คิดเป็นร้อยละ 24.4 (22 ราย) อายุระหว่าง 36-45 ปี คิดเป็นร้อยละ 14.4 (13 ราย) อายุระหว่าง 46-60 ปี คิดเป็นร้อยละ 8.9 (8 ราย) และไม่มีผู้ตอบแบบสอบถามที่มีอายุมากกว่า 60 ปีขึ้นไป

ผู้ตอบแบบสอบถาม ไม่ได้รับการศึกษา คิดเป็นร้อยละ 5.6 (5 ราย) การศึกษาระดับประถมศึกษา คิดเป็นร้อยละ 12.2 (11 ราย) การศึกษาระดับมัธยมศึกษา คิดเป็นร้อยละ 51.1 (46 ราย) การศึกษาระดับอาชีวศึกษา/อนุปริญญา คิดเป็นร้อยละ 20.0 (18 ราย) การศึกษาระดับปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 10.0 (9 ราย) และการศึกษาระดับสูงกว่าปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 1.1 (1 ราย)

ผู้สอบแบบสอบถาม ประกอบอาชีพ นักเรียน/ นักศึกษา คิดเป็นร้อยละ 48.9 (44 ราย) พนักงานบริษัทเอกชน จำนวน คิดเป็นร้อยละ 7.8 (7 ราย) รับราชการ/ รัฐวิสาหกิจ จำนวน คิดเป็นร้อยละ 3.3 (3 ราย) ค้าขาย คิดเป็นร้อยละ 24.4 (22 ราย) และรับจ้าง จำนวน คิดเป็นร้อยละ 15.6 (14 ราย)

ผู้สอบแบบสอบถาม มีรายได้ต่อเดือน ต่ำกว่า 5,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 64.4 (58 ราย) รายได้ 5,001-10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 27.8 (25 ราย) รายได้ 10,001-25,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 4.4 (4 ราย) รายได้ 25,001-50,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 2.2 (2 ราย) และรายได้ 50,001-100,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 1.1 (1 ราย)

ผู้สอบแบบสอบถามจำนวน 90 ราย พักอาศัยอยู่ในกรุงเทพฯ ทั้งหมด คิดเป็นร้อยละ 100

ส่วนที่ 2 พฤติกรรมผู้ซื้อ

ผู้เข้ามาซื้อสินค้าในเขตสัมพันธวงศ์ ระบุว่า มาซื้ออาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 25 ราย ซื้อเครื่องตกแต่ง กระจ่าง หมวก รองเท้า จำนวน 26 ราย ซื้อของขวัญและของที่ระลึก จำนวน 20 ราย ซื้อเสื้อผ้า จำนวน 13 ราย ซื้อทองคำและทองรูปพรรณ จำนวน 4 ราย ซื้อเครื่องประดับ จิวเวลรี่ นาฬิกา จำนวน 7 ราย ซื้อเครื่องเหล็ก จำนวน 2 ราย ซื้ออุปกรณ์เครื่องยนต์ หม้อน้ำ เครื่องจักร จำนวน 2 ราย ไม่มีผู้ตอบแบบสอบถามที่ระบุว่าซื้อผลิตภัณฑ์เกี่ยวเนื่องกับการเกษตร ไม่มีผู้ตอบแบบสอบถามที่ระบุว่ามาใช้บริการโรงพิมพ์ ซื้ออุปกรณ์ประกอบอาหาร จำนวน 4 ราย ซื้อของแห้งและสมุนไพรจีน จำนวน 4 ราย ซื้อเครื่องดนตรี จำนวน 2 ราย ซื้อสินค้าเบ็ดเตล็ด จำนวน 13 ราย

การเดินทางมาซื้อของในเขตสัมพันธวงศ์ โดยรถประจำทาง คิดเป็นร้อยละ 40.0 (36 ราย) แท็กซี่ สามล้อ คิดเป็นร้อยละ 10.0 (9 ราย) รถยนต์ส่วนตัว คิดเป็นร้อยละ 6.7 (6 ราย) มอเตอร์ไซด์รับจ้าง คิดเป็นร้อยละ 4.4 (4 ราย) มอเตอร์ไซด์ส่วนตัว คิดเป็นร้อยละ 15.6 (14 ราย) และเดิน คิดเป็นร้อยละ 23.3 (21 ราย)

การเดินทางกลับโดยวิธี โดยรถประจำทาง จำนวน คิดเป็นร้อยละ 33.3 (30 ราย) แท็กซี่ สามล้อ จำนวน คิดเป็นร้อยละ 18.9 (17 ราย) รถยนต์ส่วนตัว คิดเป็นร้อยละ 6.7 (6 ราย) มอเตอร์ไซด์รับจ้าง จำนวน คิดเป็นร้อยละ 2.2 (2 ราย) มอเตอร์ไซด์ส่วนตัว จำนวน คิดเป็นร้อยละ 15.6 (14 ราย) และเดิน คิดเป็นร้อยละ 23.3 (21 ราย)

ผู้ซื้อ ระบุว่า ซื้อสินค้าในเขตสัมพันธวงศ์ เพื่อนำไปใช้เอง จำนวน คิดเป็นร้อยละ 68.9 (62 ราย) และเพื่อไปขายปลีก จำนวน คิดเป็นร้อยละ 31.1 (28 ราย) ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 28 รายที่ซื้อสินค้าในเขตสัมพันธวงศ์เพื่อไปขายปลีก ระบุว่า มีสถานที่ทำการค้าอยู่ในกรุงเทพฯ คิดเป็นร้อยละ 96.4 (27 ราย) โดยเข้ามาซื้อสินค้า ในย่านลำเพ็งหัวเม็ด (9 ราย) ย่านตั้งโต๊ะกังวัดเกาะ 3 ราย และย่านเยาวราช 15 ราย ส่วนผู้ที่มีสถานที่ทำการค้าอยู่ต่างจังหวัดจำนวน 1 ราย คิดเป็นร้อยละ 3.6 โดยผู้ที่ทำการค้าอยู่ต่างจังหวัดนั้นเข้ามาซื้อสินค้าในย่านลำเพ็ง หัวเม็ด

ระยะเวลาที่เริ่มมาซื้อสินค้าในเขตสัมพันธวงศ์ น้อยกว่า 1 ปี คิดเป็นร้อยละ 18.9 (17 ราย) มาซื้อสินค้าในเขตสัมพันธวงศ์ เป็นระยะเวลา 1-5 ปี คิดเป็นร้อยละ 58.9 (53 ราย) มาซื้อสินค้าในเขตสัมพันธวงศ์ เป็นระยะเวลา 6-10 ปี คิดเป็นร้อยละ 16.7 (15 ราย) และมาซื้อสินค้าในเขตสัมพันธวงศ์ เป็นระยะเวลา 11-20 ปี คิดเป็นร้อยละ 5.6 (5 ราย)

ความถี่ในการมาซื้อสินค้าในเขตสัมพันธวงศ์ โดยผู้ตอบแบบสอบถามระบุว่า มาซื้อสินค้าในเขตสัมพันธวงศ์ทุกวัน จำนวน คิดเป็นร้อยละ 6.7 (6 ราย) มาซื้อสินค้าในเขตสัมพันธวงศ์ สัปดาห์ละ 2-3 วัน คิดเป็นร้อยละ 38.9 (35 ราย) มาซื้อสินค้าในเขตสัมพันธวงศ์ สัปดาห์ละ 1 ครั้ง คิดเป็นร้อยละ 11.1 (10 ราย) มาซื้อสินค้าในเขตสัมพันธวงศ์ เดือนละ 1 ครั้ง คิดเป็นร้อยละ 26.7 (24 ราย) มาซื้อสินค้าในเขตสัมพันธวงศ์ 2-3 เดือนต่อครั้ง คิดเป็นร้อยละ 15.6 (14 ราย) และมาซื้อสินค้าในเขตสัมพันธวงศ์ ปีละครั้ง คิดเป็นร้อยละ 1.1 (1 ราย)

การมาซื้อสินค้าในแต่ละครั้งใช้เวลาน้อยกว่า 30 นาที คิดเป็นร้อยละ 11.1 (10 ราย) ใช้เวลา 30-60 นาที คิดเป็นร้อยละ 53.3 (48 ราย) ใช้เวลา 1-2 ชั่วโมง จำนวน คิดเป็นร้อยละ 30.0 (27 ราย) และใช้เวลามากกว่า 2 ชั่วโมง จำนวน คิดเป็นร้อยละ 5.6 (5 ราย)

เหตุผลที่ผู้ซื้อเข้ามาซื้อสินค้าในเขตสัมพันธวงศ์ เนื่องจาก เดินทางสะดวก จำนวน 40 ราย อยู่ใกล้ที่สุด จำนวน 26 ราย มีสินค้าตรงกับความต้องการ จำนวน 26 ราย มีสินค้าหลากหลาย จำนวน 30 ราย มีสินค้าใหม่ ทันสมัย จำนวน 27 ราย มีสินค้าราคาถูก จำนวน 32 ราย มีความเคยชิน จำนวน 29 ราย มีเจ้าประจำ จำนวน 21 ราย

ย่านการค้าที่ไปซื้อสินค้ามากที่สุด คือ ย่านลำเพ็ง หัวเม็ด คิดเป็นร้อยละ 50.0 (45 ราย) ย่านตั้งโต๊ะกังวัดเกาะ คิดเป็นร้อยละ 14.4 (13 ราย) ย่านเยาวราช คิดเป็นร้อยละ 23.3 (21 ราย) ย่านเวียงนครเขมร จำนวน คิดเป็นร้อยละ 3.3 (3 ราย) ย่านทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน คิดเป็นร้อยละ 1.1 (1 ราย) ย่านพาดสาย คิดเป็นร้อยละ 6.7 (6 ราย) และย่านเชียงกงและการค้าอะไหล่เครื่องเหล็ก จำนวน คิดเป็นร้อยละ 1.1 (1 ราย)

ผู้ตอบแบบสอบถาม ราย ระบุว่า ไม่ประสบปัญหาในการเข้ามาซื้อสินค้าในเขตสัมพันธวงศ์ คิดเป็นร้อยละ 54.4 (49 ราย) และระบุว่า ประสบปัญหาในการเข้ามาซื้อสินค้าในเขตสัมพันธวงศ์ จำนวน คิดเป็นร้อยละ 45.6 (41 ราย) โดย ย่านลำเพ็ง หัวเม็ด มีจำนวน 18 ราย

ย่านตั้งโต๊ะกัง-วัดเกาะ จำนวน 8 ราย และย่านเยาวราช 15 ราย ผู้ที่ประสบปัญหาทั้งหมด 41 ราย สามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ ระบุว่า ปัญหาที่พบมากที่สุดในพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ อันดับแรก คือ อาคารและพื้นที่แออัด จำนวน 24 ราย รองลงมาได้แก่ ปัญหาที่จอดรถ จำนวน 15 ราย อาคารและพื้นที่สกปรก จำนวน 13 ราย ปัญหาเรื่องห้องน้ำ จำนวน 9 ราย อาคารและพื้นที่ทรุดโทรม จำนวน 7 ราย อาคารและพื้นที่ไม่เป็นระเบียบ จำนวน 5 ราย และ โดยแยกรายละเอียดตามย่านต่างๆ ตามตารางที่ 4-11 ดังนี้

ตารางที่ 4-11 ปัญหาในการมาซื้อสินค้าในเขตสัมพันธวงศ์ แยกตามย่านต่างๆ

ปัญหา	ย่าน			รวม
	สำเพ็ง หัวเมียด	ตั้งโต๊ะกัง-วัดเกาะ	เยาวราช	
สกปรก	11	2	-	13
ทรุดโทรม	1	6	-	7
แออัด	10	4	10	24
ไม่เป็นระเบียบ	1	3	1	5
ที่จอดรถ	11	3	1	15
ห้องน้ำ	2	3	4	9

สิ่งควรปรับปรุงในเขตสัมพันธวงศ์ อันดับแรก ได้แก่ ห้องน้ำ จำนวน 43 ราย รองลงมาคือ ที่จอดรถ จำนวน 37 ราย ระเบียบของกิจกรรม จำนวน 36 ราย ความแออัด จำนวน 35 ราย ความสะอาด จำนวน 24 ราย สภาพทรุดโทรมไม่เรียบร้อย จำนวน 6 ราย และ โดยแยกรายละเอียดตามย่านต่างๆ ตามตารางที่ 4-12 ดังนี้

ตารางที่ 4-12 สิ่งที่ควรปรับปรุงในเขตสัมพันธวงศ์ แยกตามย่านต่างๆ

เรื่อง	ย่าน			รวม
	สำเพ็ง หัวเมียด	ตั้งโต๊ะกัง-วัดเกาะ	เยาวราช	
ความสะอาด	19	5	-	24
ความแออัด	16	14	5	35
ระเบียบของกิจกรรม	6	15	15	36
สภาพทรุดโทรมไม่เรียบร้อย	1	5	-	6
ที่จอดรถ	23	8	6	37
ห้องน้ำ	14	19	10	43

ความคิดเห็นต่อกิจกรรมการค้าในเขตสัมพันธวงศ์ ว่ามีความเหมาะสมที่จะอยู่ในพื้นที่เดิมหรือไม่ แยกตามย่านต่างๆ ระบุว่า

กิจกรรมการค้าที่มีอยู่ในย่านสำเพ็ง หัวเม็ด	เหมาะสม คิดเป็นร้อยละ 96.7 (87 ราย)
	ไม่เหมาะสม คิดเป็นร้อยละ 3.3 (3 ราย)
กิจกรรมการค้าที่มีอยู่ในย่านตั้งโต๊ะกัง-วัดเกาะ	เหมาะสม คิดเป็นร้อยละ 91.1 (82 ราย)
	ไม่เหมาะสม คิดเป็นร้อยละ 5.6 (5 ราย)
	ไม่มีเหตุผล คิดเป็นร้อยละ 3.3 (3 ราย)
กิจกรรมการค้าที่มีอยู่ในย่านเยาวราช	เหมาะสม คิดเป็นร้อยละ 90.0 (81 ราย)
	ไม่เหมาะสม คิดเป็นร้อยละ 3.3 (3 ราย)
	ไม่มีเหตุผล คิดเป็นร้อยละ 6.7 (6 ราย)
กิจกรรมการค้าในย่านเวียงนครเขษม	เหมาะสม คิดเป็นร้อยละ 86.7 (78 ราย)
	ไม่เหมาะสม คิดเป็นร้อยละ 3.3 (3 ราย)
	ไม่มีเหตุผล คิดเป็นร้อยละ 10.0 (9 ราย)
กิจกรรมการค้าในย่านทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา	เหมาะสม คิดเป็นร้อยละ 84.4 (76 ราย)
	ไม่เหมาะสม คิดเป็นร้อยละ 2.2 (2 ราย)
	ไม่มีเหตุผล คิดเป็นร้อยละ 13.3 (12 ราย)
กิจกรรมการค้าในย่านพาดสาย	เหมาะสม คิดเป็นร้อยละ 84.4 (76 ราย)
	ไม่เหมาะสม คิดเป็นร้อยละ 2.2 (2 ราย)
	ไม่มีเหตุผล จำนวน คิดเป็นร้อยละ 13.3 (12 ราย)
กิจกรรมการค้าในย่านเชียงกงและการค้าอะไหล่เครื่องเหล็ก	เหมาะสม คิดเป็นร้อยละ 88.9 (80 ราย)
	ไม่เหมาะสม คิดเป็นร้อยละ 1.1 (1 ราย)
	ไม่มีเหตุผล คิดเป็นร้อยละ 10.0 (9 ราย)

4.3.3 สรุปลักษณะการใช้พื้นที่และทัศนคติของผู้ขายและผู้ซื้อ

จากแบบสอบถามผู้ขาย พบว่า เจ้าของกิจการส่วนใหญ่ เป็นเพศชาย อยู่ในกลุ่มอายุระหว่าง 36-45 ปี และ 46-60 ปี ในจำนวนใกล้เคียงกันมากที่สุด ระดับการศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรี รายรับต่อเดือนของกิจการ อยู่ที่ 20,001-50,000 บาท และรายจ่ายอยู่ที่ ต่ำกว่า 10,000 บาท ซึ่งย่านที่มีกิจการที่มีรายได้สูงกว่า 250,000 บาท มากที่สุดได้แก่ ย่านเชียงกงและการค้าอะไหล่เครื่องเหล็ก รองลงมาคือ ย่านทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา

การดำเนินกิจการค้าในแต่ละย่าน เป็นการค้าขายทั้งปลีกและส่ง มีระยะเวลาการดำเนินกิจการมาเป็นเวลา ประมาณ 5-10 ปีมากที่สุด ย่านที่มีการดำเนินกิจการมาอย่างยาวนานมากได้แก่ ย่านทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา เหตุผลที่ดำเนินกิจการในเขตนี้ เนื่องจาก สินค้าขายได้ราคาดี และเป็นกิจการครอบครัว กิจการค้าในแต่ละย่านอยู่ในระดับเดียวกับเมื่อก่อน ยกเว้นย่านตั้งโต๊ะกัง-วัดเกาะที่ให้ความเห็นว่ากิจการนั้นมียอดการขายลดลง โดยเฉพาะกิจการประเภทจิวเวอรี่ เครื่องประดับ เนื่องจากขณะนี้สินค้าจากเมืองจีนที่มีราคาถูกมาตีตลาด

ลักษณะการใช้พื้นที่และอาคาร ใช้เป็นหน้าร้านขายของมากที่สุด รองลงมาคือ อยู่อาศัยเอง และใช้เป็นที่เก็บสินค้า แต่ในย่านทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยานั้นผู้ประกอบการพักอาศัยอยู่ที่อื่นเป็นจำนวนมากเนื่องจาก พื้นที่มีความแออัด

ผู้ประกอบการไม่เคยคิดที่จะย้ายออกไปดำเนินกิจการที่อื่น เพราะมีความเคยชินที่จะประกอบกิจการที่นี่ แต่ส่วนใหญ่จะประสบปัญหาต่างๆ ปัญหาที่พบมากคือ เรื่องที่จอดรถ และความแออัด โดยย่านที่พบปัญหามากที่สุด ได้แก่ ย่านเวียงนครเขมร รองลงมา ได้แก่ ย่านลำเพ็ง หัวเม็ด และย่านตั้งโต๊ะกัง-วัดเกาะ สิ่งที่ต้องปรับปรุงเป็นอันดับแรกได้แก่ เรื่องที่จอดรถ รองลงมาคือ เรื่องการจราจร และห้องน้ำ

จากแบบสอบถามของผู้ซื้อ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามเป็นเพศชายและหญิงเท่ากัน อายุระหว่าง 16-25 ปี ระดับการศึกษาอยู่ที่ชั้นมัธยมศึกษา ประกอบอาชีพนักเรียน นักศึกษา มากที่สุด รองลงมาคือ ค้าขายและรับจ้าง มีรายได้ต่อเดือน ต่ำกว่า 5,000 บาท

สินค้าที่นิยมเข้ามาซื้อส่วนใหญ่คือ สินค้าประเภทกระเป๋า รองเท้า รองลงมา คือ อาหารและเครื่องดื่ม และของขวัญและของที่ระลึก โดยส่วนใหญ่เดินทางมาโดยรถประจำทาง และกลับโดยรถประจำทาง ยกเว้นผู้ที่ตอบแบบสอบถามที่ระบุว่ามาซื้อสินค้าในย่านลำเพ็ง หัวเม็ด จะเดินทางกลับด้วยรถรับจ้างเป็นส่วนใหญ่ วัตถุประสงค์ในการเข้ามาซื้อสินค้าก็มีทั้งซื้อไปใช้เอง และนำไปขายต่อ ซึ่งมีจำนวนที่เท่ากัน

ผู้ซื้อเข้ามาซื้อสินค้าในเขตนี้มาเป็นระยะเวลาประมาณ 1-5 ปี แล้ว โดยเข้ามาซื้อสินค้าสัปดาห์ละ 2-3 ครั้ง ใช้ระยะเวลาในการเลือกซื้อสินค้าครั้งละ 30-60 นาที เหตุผลที่เลือกเข้ามาซื้อสินค้าในเขตสัมพันธวงศ์ เนื่องจาก เดินทางสะดวก รองลงมาคือ สินค้ามีราคาถูก และมีสินค้าให้เลือกหลากหลาย

ย่านการค้าที่มีคนเข้ามาซื้อสินค้ามากที่สุด คือ ย่านลำเพ็ง-หัวเม็ด รองลงมาคือ ย่านเยาวราช ปัญหาที่พบในการเข้ามาซื้อสินค้า ได้แก่ ความแออัด และที่จอดรถ ดังนั้นเรื่องที่จะต้องปรับปรุงเป็นอันดับแรกของเขตสัมพันธวงศ์ คือ ห้องน้ำ รองลงมาคือ ที่จอดรถ และความเป็นระเบียบของกิจกรรมในพื้นที่ต่างๆ

ผู้ซื้อส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่ากิจกรรมการค้าในย่านต่างๆ ที่อยู่ในพื้นที่ที่มีความเหมาะสม และ จะเห็นได้ จากความคิดเห็นของทั้งผู้ขายและผู้ซื้อ ระบุว่ากิจกรรมการค้าในเขตสัมพันธวงศ์ ยังคงอยู่ในระดับที่ดี มีผู้ใช้บริการต้องการที่จะเข้ามาซื้อสินค้าอยู่เสมอ

ปัญหาที่เกิดขึ้นทั้งผู้ขายและผู้ซื้อมีความคิดเห็นใกล้เคียงกัน คือ ความแออัดและที่จอดรถ ซึ่งปัญหาที่เกิดขึ้นดังกล่าวส่งผลต่อแนวโน้มในอนาคตของย่านการค้าต่างๆ เช่นกัน ดังนั้นใน บทที่ 5 จะศึกษาถึงปัจจัย ศักยภาพ และปัญหาเพื่อวิเคราะห์ถึงแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นในอนาคตของ ย่านพาณิชย์กรรมในเขตสัมพันธวงศ์ต่อไป



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย