

บทที่ ๑



บทนำ

### ความเป็นมาของปัญหา

ความเป็นเมืองที่เป็นศูนย์กลางของการปกครองและศูนย์กลางด้านเศรษฐกิจสังคม ทำให้กรุงเทพมหานครเจริญรุ่งเรือง และเติบโตเป็นเมืองที่มีประชากรมากกว่าเมืองรองถึง ๓๐ เท่า มีอาณาเขตตัวเมืองกว้างใหญ่ โดยมีพื้นที่ถึง ๓๗๐ ตารางกิโลเมตร ลักษณะความเป็นเมืองเอกของกรุงเทพมหานครที่ใหญ่และเจริญที่สุดเพียงแห่งเดียวของประเทศเช่นนี้ ได้สร้างปัญหาด้านการเพิ่มประชากร<sup>๑</sup> ปัญหาที่อยู่อาศัย ขยายออกไปสู่ชานเมือง (Suburb) เพิ่มมากขึ้น

หลังจากปี พ.ศ. ๒๕๐๐ เป็นต้นมารัฐบาลได้ปรับปรุงนโยบายเศรษฐกิจของชาติระยะยาว กรุงเทพมหานครได้กลายเป็นศูนย์กลางความเจริญ และการติดต่อกับต่างประเทศอย่างกว้างขวาง ประชากรได้เพิ่มมากขึ้นเพราะการไหลบ่าเข้ามาแสวงหาอาชีพและประกอบกับเป็นภาวะสงครามเวียดนาม ลาวและเขมร ชาวต่างประเทศได้เข้ามาทำงานและอาศัยในกรุงเทพมหานครทำให้การพัฒนาต่างๆ เป็นไปอย่างรวดเร็ว อาทิ โรงแรม อพาร์ทเมนต์ ที่ทำการธุรกิจ อาคารเกี่ยวกับการบันเทิง อาคารศูนย์การค้า ได้ขยายออกไปตามจุดต่างๆ ไกลบริเวณที่พักอาศัย เช่น บริเวณราชประสงค์ ประตูน้ำ เพลินจิต สยามสแคว์ สะพานควาย ตรอกจันทร์ บางแค พระโขนง วังบูรพา สะพานกรุงธน สะพานพระปิ่นเกล้า ลาดพร้าว คลองจั่น หัวหมาก และบางกะปิ เป็นต้น เมื่อเป็นเช่นนี้ การขยายเมืองเริ่มย้ายจากบริเวณใกล้แม่น้ำเจ้าพระยา ออกมาสู่รอบนอกของกรุงเทพมหานคร เช่น ถนนสุขุมวิท<sup>๒</sup> จนเป็นผลให้ศูนย์การค้าขยายตามออกมาถึงย่านที่พักอาศัยชานเมืองเหล่านั้น

---

<sup>๑</sup> พงศ์สิทธิ์ ชุมสาย ณ อยุธยา, "กรุงเทพมหานครและปริมณฑล," ข่าวสารสำนักผังเมือง, ๑๔ เมษายน ๒๕๒๕, หน้า ๑๔

<sup>๒</sup> บุญทัน ดอกไธสง, "กรุงเทพมหานครกับการเจริญเติบโตที่ผิดปกติ," กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์โอเดียนสโตร์, ๒๕๒๐, หน้า ๑๔

ศูนย์การค้าของกรุงเทพมหานครในสมัยแรก เริ่มจากท้องแถวเรียงรายอยู่ตามถนนสายสำคัญต่าง ๆ ที่สร้างในสมัยต้นรัตนโกสินทร์ เช่น เจริญกรุง บำรุงเมือง และเฟื่องนคร เมื่อการค้าแผ่ขยายออกไปก่อให้เกิดเป็นย่านการค้าต่าง ๆ ในเริ่มแรกได้แก่ ย่านสำเพ็ง พาหุรัด เยาวราช สะพานหัน วังบูรพา และบางลำพู ศูนย์การค้าเก่าที่เด่นชัดคือ ย่านวังบูรพา ซึ่งประกอบไปด้วย โรงภาพยนตร์ที่ทันสมัย ๓ โรง คือ แกรนด์ ครีน และคิงส์ ซึ่งปัจจุบันนี้ โรงภาพยนตร์คิงส์ได้กลายเป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้าเมอร์คิงส์ไปแล้ว นอกจากนั้นมีห้างสรรพสินค้าต่าง ๆ เช่น เซ็นทรัล และอื่น ๆ อีกมาก รวมทั้งอาคารสำนักงานใหญ่ของบริษัทต่าง ๆ ก็ตั้งอยู่ในย่านแห่งนี้หลายบริษัท

ในสมัยจอมพล ป. พิบูลสงคราม ได้พยายามที่จะสนับสนุนให้คนไทยรู้จักทำมาค้าขายมากขึ้น โดยได้สร้างอาคารศูนย์การค้าสำหรับพ่อค้าคนไทยขึ้นริมถนนราชดำเนินทั้ง ๒ ฝั่งถนน ตั้งแต่สนามหลวงจนถึงสะพานผ่านพิภพลีลา ในสมัยนี้เอง ได้มีนักท่องเที่ยวชาวตะวันตกนิยมเข้ามาท่องเที่ยวและอยู่อาศัยทำการค้าในเมืองไทยมากขึ้น เกิดบริษัทต่างประเทศจำหน่ายสินค้าทางตะวันตกขึ้นมากมายหลายบริษัท ได้แก่บริเวณที่หัวถนน สีลมและสุรวงศ์ตอนติดริมน้ำ ซึ่งในสมัยนั้น อาศัยการขนส่งทางน้ำเป็นหลักใหญ่ ย่านการค้าชาวตะวันตกเหล่านั้นก็ค่อย ๆ ขยายตัวขึ้นมาเรื่อย ๆ ตามถนนสีลม สุรวงศ์ พัฒนพงศ์ และราชประสงค์<sup>๑</sup>

ต่อมาเมื่อกรุงเทพมหานครขยายออกมาทางทิศตะวันออกตามถนนสุขุมวิท เช่น ย่านบางกะปิ พระโขนง มีกกะสัน ทำให้ผู้จะมายังศูนย์การค้าเก่าย่านวังบูรพาเริ่มไม่สะดวก เนื่องจากระยะทางไกล การสัญจรของยานยนต์ต่าง ๆ ในย่านเมืองเก่าเริ่มติดขัด ผู้คนที่อาศัยอยู่ในที่ไกลเหล่านั้นก็พยายามหาซื้อสินค้าที่ตนต้องการตามแหล่งที่อยู่อาศัยของตนมากขึ้น นักลงทุนตามย่านศูนย์การค้าที่มองเห็นการณ์ไกล ก็พยายามขยายไปเปิดร้านค้าตามย่านใหม่ ๆ เหล่านี้ ได้แก่ ย่านประตูนํ้า สะพานควาย ซึ่งเป็นการขยายตัวไปตามเส้นทางถนนพหลโยธินทางทิศเหนือของกรุงเทพมหานคร เริ่มตั้งแต่ย่านสะพานควายจนถึงสะพานใหม่ สำหรับทางทิศตะวันออกนั้น ศูนย์การค้าต่าง ๆ

<sup>๑</sup> อู๋เกียรติ นฤปิยะกุล, "แนวทางของศูนย์การค้าของกรุงเทพมหานครในอนาคต" (วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ๒๕๑๗),

เริ่มต้นที่ย่านราชประสงค์ พระโขนง จนถึงบางนา สินค้าประเภทต่าง ๆ ที่มีขายอยู่ในศูนย์การค้าแต่ละแห่งมีคุณภาพและระดับราคาแตกต่างกันออกไป ขึ้นอยู่กับระดับของผู้ซื้อในแต่ละย่านนั้น

ปี พ.ศ. ๒๕๒๗ ศูนย์การค้าใหญ่ ๆ ในกรุงเทพมหานคร ได้ผุดขึ้นเหมือนดอกเห็ด เนื่องจากการพัฒนาประเทศให้มีเศรษฐกิจดีขึ้น นับตั้งแต่ศูนย์การค้าสยาม ศูนย์การค้าราชดำริ ศูนย์การค้าเพลินจิต ฟันทิพย์พลาซ่า อัมรินทร์พลาซ่า ซีดีพลาซ่า มาบุญครอง เซ็นเตอร์ ฯลฯ เป็นต้น ศูนย์การค้าต่าง ๆ เหล่านี้ ส่วนใหญ่จำหน่ายสินค้าราคาสูงกว่าย่านเก่า ๆ ทั่วไป เช่น ย่านพาหุรัดและย่านบางลำภู มักเป็นศูนย์การค้าที่ผู้มีรายได้สูงไม่ต้องการเข้ามาเบียดเสียดซื้อสินค้าราคาถูกในย่านเมืองเก่า ต่อมาเมื่อมีศูนย์การค้าอื่น ๆ เกิดขึ้นมากมาย จำนวนผู้ซื้อที่มีรายได้สูงย่อมลดลงในแต่ละแห่ง ดังนั้นจึงได้มีการปรับปรุงลักษณะของศูนย์การค้าใหม่ โดยจัดส่วนขายสินค้าสำหรับผู้ซื้อที่มีรายได้ปานกลาง และรายได้น้อยรวมเข้ามาด้วย โดยขายสินค้าประเภทธรรมดาที่มีราคาต่ำ ๆ กับ ตลาดทั่ว ๆ ไป ศูนย์การค้าชานเมืองที่เกิดขึ้นกระจุกกระจายอยู่ทั่วไป เพื่อรองรับความต้องการสินค้าของประชากรที่เพิ่มขึ้น และกระจายออกไปสู่บริเวณที่อาศัยชานเมืองนั้น กล่าวได้ว่า การเกิดขึ้นและขยายตัวของศูนย์การค้าชานเมืองนอกจากจะบ่งชี้ถึงบริเวณประชากรที่อยู่อาศัยในละแวกนั้น ยังเป็นการบ่งบอกถึงจุดกำเนิดในการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนที่จะรุกเข้าไปในพื้นที่เกษตรกรรมบริเวณนั้นได้

จากการศึกษาจากข้อมูลดาวเทียม โดยใช้ภาพผสมสีโปร่งใส (False Colour Composite) พบว่า ศูนย์การค้าชานเมืองที่สำคัญซึ่งปรากฏได้แก่ ศูนย์การค้าชานเมือง บริเวณสามแยกลาดพร้าว สามแยกบางกะปิ สามแยกเกษตร และบริเวณอนุสาวรีย์หลักสี่บางเขน เป็นต้น ถ้าพิจารณาภาพถ่ายผสมสีโปร่งใสอย่างละเอียด จะเห็นได้ว่า ศูนย์การค้าชานเมืองบริเวณสามแยกลาดพร้าวนั้น ได้วิวัฒนาการไปเกือบคล้ายคลึงกับศูนย์การค้าของบริเวณอาคารและสิ่งก่อสร้างหนาแน่นปานกลาง เช่น ศูนย์การค้าบริเวณสะพานควาย เพราะจะเห็นได้จากภาพถ่ายผสมสีโปร่งใสได้ว่าบริเวณพื้นที่โดยรอบ เปลี่ยนสีจากพื้นที่เกษตรกรรม เป็นพื้นที่อาคาร และสิ่งก่อสร้างครอบคลุมเป็นบริเวณกว้าง ซึ่งต่างกับศูนย์การค้าชานเมืองอื่น ๆ ซึ่งปรากฏให้เห็นในภาพ เป็นจุดหรือบริเวณเล็ก ๆ อยู่ต่อไป คาดว่าในอนาคตจะวิวัฒนาการไปให้เห็นในภาพเป็นบริเวณกว้างเช่นเดียวกับศูนย์การค้าที่ลาดพร้าว

จากการที่หมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นในเขตชานเมืองนั้นมีความสัมพันธ์กับการขยายตัวของพื้นที่ศูนย์การค้าชานเมืองด้วย ตลอดจนอาคารที่อยู่อาศัยโดยรอบมาก ยกตัวอย่างเช่น หมู่บ้านรามอินทรา และอื่น ๆ บนถนนรามอินทรา จะเกี่ยวพันกับการขยายตัวของศูนย์การค้าชานเมืองบริเวณสามแยก

กม.๘ และการขยายตัวของศูนย์การค้าบริเวณอนุสาวรีย์หลัก ๔ บางเขน ตลอดจนอาคารที่อยู่อาศัย จะเกิดขึ้นสองข้างฝั่งถนนรามอินทรา ถ้าพิจารณาจากการเกิดขึ้นของหมู่บ้านจัดสรร ศูนย์การค้าชานเมือง พื้นที่อาคารและสิ่งก่อสร้างอื่น ๆ ที่ปรากฏในแนวของถนนรามอินทราที่ปรากฏบนภาพผสมสี โปร่งใสของข้อมูลดาวเทียมแล้ว อาจพยากรณ์ได้ว่าต่อไปสภาพพื้นที่ ๒ ฝั่งถนนรามอินทราจะมีลักษณะ เช่นเดียวกับพื้นที่สองฝั่งถนนลาดพร้าวในปัจจุบัน<sup>๑</sup>

อาจกล่าวได้ว่า ปัจจุบันบริเวณด้านเหนือของกรุงเทพมหานครธุรกิจส่วนใหญ่เป็นไปในด้านบริการและค้าปลีก และเป็นที่คาดหมายว่า แนวโน้มของธุรกิจคงจะเป็นไปในรูปบริการและค้าขายอย่างเต็มแต่ลักษณะจะเปลี่ยนไปในรูปของร้านค้าลูกโซ่ (Chain store) และร้านสรรพสินค้า เพื่อสนองตอบต่อระบบ Mass Consumption ที่ได้เปลี่ยนแปลงมาเพื่อให้บริการต่อชุมชนที่พักอาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรใหม่ ๆ ซึ่งอยู่ไกลออกไปจากชานเมืองมากขึ้น โดยเป็นที่นิยมมาตั้งแต่ปี ๒๕๑๐ เป็นต้นมา

ธุรกิจประเภทศูนย์การค้า ในกรุงเทพมหานคร จึงมีแนวโน้มที่จะขยายสาขามากขึ้น เนื่องจากหมู่บ้านจัดสรรที่อยู่อาศัยใหม่ ๆ อยู่ไกลออกไป สถานที่นักธุรกิจสนใจ ส่วนมากจะเป็นจุดที่เป็นทางผ่านระหว่างที่พักกับแหล่งที่ทำงานใจกลางเมือง เช่น บริเวณพระโขนง ลาดพร้าว อันเป็นจุดเชื่อมระหว่างเขตอุตสาหกรรมบางเขน บางกะปิ มีนบุรี และห้วยขวาง หรือบริเวณวงเวียนใหญ่ ฝั่งธนบุรี เป็นต้น ห้างสรรพสินค้าใหญ่ ๆ จะมีสินค้าและบริการที่พร้อมมูล โดยที่ประชาชนในเขตชานเมือง ไม่จำเป็นต้องเดินทางเข้ามาหาซื้อในใจกลางเมือง ซึ่งเป็นการลดความจอแจของผู้คนและยานยนต์ เมื่อพิจารณาศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ซึ่งจัดเป็นศูนย์การค้าระดับภาค (Regional Shopping Center) ทางด้านเหนือของกรุงเทพมหานครกำลังมีบทบาทต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน และการจราจรในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงซึ่งเป็นกรณีศึกษาในทางผังเมืองที่น่าสนใจอย่างยิ่ง

---

<sup>๑</sup> สมศักดิ์ สุภรรรัตน์และคณะ, " รายงานการศึกษาการเปลี่ยนแปลงของสิ่งแวดล้อมในเขตกรุงเทพมหานคร โดยใช้ข้อมูลจากดาวเทียมสำรวจทรัพยากร, " สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย, สิงหาคม ๒๕๒๔, หน้า ๒๔-๒๗



### วัตถุประสงค์ของการวิจัย

๑. เพื่อศึกษาบทบาทของศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซา ต่อการใช้ที่ดิน
๒. เพื่อศึกษาบทบาทของศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซา ต่อการจราจรในบริเวณนั้น

### ขอบเขตการวิจัย (Study Area)

บทบาทของศูนย์การค้า เซนทรัลพลาซาต่อการใช้ที่ดิน และการจราจรในเขตบางเขน

### ประเภทงานวิจัย

เป็นงานวิจัยในสาขาการวางผังเมือง (Urban Planning) ประเภทงานสำรวจ (Survey) และงานวิจัยประยุกต์ (Applied Research)

### ข้อจำกัดและเงื่อนไข

๑. ข้อจำกัดในด้านงบประมาณ ในการทำการวิจัย
๒. ข้อจำกัดในด้านข้อมูลพื้นฐาน (Primary source)
๓. ข้อจำกัดในด้านบุคคลากรที่จะร่วมทำการวิจัย
๔. ข้อจำกัดในด้านเวลา

### วิธีดำเนินการในด้านสำรวจและวิจัย

ขั้นตอนในการวิจัยแบ่งออกเป็น ๔ ส่วน คือ

ส่วนแรก แสดงให้เห็นถึงแนวความคิดขั้นพื้นฐาน (concepts) เกี่ยวกับที่ตั้ง ประวัติความเป็นมา ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า

ส่วนที่สอง ศึกษาโดยการใช้ข้อมูลจากแผนที่แสดงการใช้ที่ดินโดยการแปลและตีความจากภาพถ่ายทางอากาศ, ภาพดาวเทียม (Landsat Data), วิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และประชากรในเขตพื้นที่ศึกษา

ส่วนที่สาม ทำการวิเคราะห์บทบาทของศูนย์การค้าระดับภาคต่อการใช้ที่ดินและการจราจร

ส่วนที่สี่ สรุปผลจากการศึกษา เสนอแนะผลที่ได้รับจากการศึกษาในครั้งนี้

ข้อมูลและแหล่งที่มาของข้อมูล

ข้อมูลที่ใช้ในการวิจัย เป็นข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) และข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

๑.๗.๑ ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เป็นการรวบรวมข้อมูลจากภาคสนาม (field survey) โดยวิธีการออกแบบสอบถาม (questionnaire) และจากการสัมภาษณ์

๑.๗.๒ ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

๑.๗.๒.๑ จัดทำแผนที่ โดยการแปลและตีความจากภาพถ่ายทางอากาศ

๑.๗.๒.๒ จากหน่วยงานเอกชนและส่วนราชการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องได้

แก่

- กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร
- สำนักผังเมือง
- กรมทางหลวง
- สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ
- การทางพิเศษแห่งประเทศไทย
- บริษัทอินเตอร์ดีไซน์
- บริษัทเซนทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด

วิธีเก็บข้อมูล

๑. แบบสอบถามที่แจกให้ลูกค้าผู้ใช้บริการในศูนย์การค้าเซนทรัลพลาซ่าตอนนั้นมีทั้งหมด ๖๐๐ ชุด เป็นคำสัมภาษณ์เกี่ยวกับสภาพสังคม-เศรษฐกิจ (Socio-economic Surveys) ได้กลับคืนมา ๕๖๖ ชุด คิดเป็นร้อยละ ๙๔.๓ ได้แจกแบบสอบถามเมื่อวันที่ ๑๕, ๑๗ และ ๑๘ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๒๘ เมื่อเวลา ๙.๓๐-๑๕.๓๐ น. ซึ่งเป็นทั้งวันธรรมดา และวันหยุดราชการ (เสาร์, อาทิตย์) แบบสอบถามอีกชุดหนึ่งเป็นการสัมภาษณ์เจ้าของร้านค้าที่ตั้งอยู่ในแนว

ถนนพหลโยธิน ตั้งแต่สามแยกลาดพร้าวถึงสามแยกเกษตร และในแนวถนนงามวงศ์วาน แบบสอบถามชุดนี้มีประมาณ ๒๐๐ ชุด ทำการสัมภาษณ์เมื่อเดือนธันวาคม พ.ศ. ๒๕๒๗ แบบสอบถามทั้งหมดนำมาวิเคราะห์ด้วย Computer Program ระบบ SPSS ที่ศูนย์คอมพิวเตอร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

๒. ข้อมูลทุติยภูมิอื่น ๆ ได้ทำการคัดลอกจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
๓. ทำการถ่ายสไลด์ที่ตั้งศูนย์การค้าต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานครรวมทั้งภายในศูนย์การค้าเซนต์ทรัลพลาซ่าด้วย

#### วิธีการวิจัย

๑. ใช้วิธีเก็บข้อมูลจากแบบสอบถาม (questionnaire) ของผู้ใช้บริการในศูนย์การค้าเซนต์ทรัลพลาซ่า จำนวน ๖๐๐ ชุด และได้คืนกลับมา ๕๖๖ ชุด เป็นเวลา ๓ วัน คือ วันที่ ๑๕, ๑๗ และ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๒๗ นำข้อมูลที่ได้มาทำการวิเคราะห์ โดย Computer Program ระบบ SPSS ของศูนย์คอมพิวเตอร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
๒. เดินสัมภาษณ์, สอบถาม จากร้านค้าต่าง ๆ ซึ่งตั้งอยู่บนถนนพหลโยธินและงามวงศ์วาน (ตั้งแต่สามแยกลาดพร้าวถึงสามแยกเกษตรศาสตร์) เดินสัมภาษณ์เมื่อเดือนธันวาคม พ.ศ. ๒๕๒๗ จำนวน ๒๐๐ ชุด และนำมาวิเคราะห์โดย Computer Program ระบบ SPSS
๓. ทำการคัดลอกข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) จากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน จำนวน ๑๕๒ ตัวอย่าง ซึ่งเป็นตัวแทนที่ดินตั้งอยู่ในแขวงลาดยาวทั้งหมด

#### สมมุติฐาน

๑. ศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในบริเวณประตูเมืองทางด้านทิศเหนือของกรุงเทพมหานคร มีผลกระทบต่อ การจราจรและการใช้ที่ดินบริเวณใกล้เคียง
๒. ศูนย์การค้าที่มีประชากรมากพอที่มารับบริการจะมีผลกระทบต่อ การจราจรและการใช้ที่ดินบริเวณใกล้เคียง
๓. ศูนย์การค้าที่มีที่จอดรถมากกว่า ๒,๐๐๐ คันจะมีผลกระทบต่อ การจราจรและการใช้ที่ดินบริเวณใกล้เคียง

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากงานวิจัย

- ๑ เป็นตัวอย่างเกี่ยวกับการศึกษาบทบาทของศูนย์การค้าขนาดใหญ่ต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในทางผังเมือง
- ๒ เพื่อทราบถึงบทบาทของศูนย์การค้าเซทรัลพลาซ่าต่อการจราจรในบริเวณนี้
- ๓ เป็นแนวทางในการเสนอแนะเกี่ยวกับแนวโน้มในการกำหนดที่ตั้งศูนย์การค้าอื่น ๆ ต่อไปในอนาคต