



1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ย่านธุรกิจการค้าหลักของเมืองหรือที่เรียกว่า C.B.D. (CENTRAL BUSINESS DISTRICT) นั้นเปรียบได้เสมือนหัวใจของเมือง เมืองที่มีประสิทธิภาพและมีการเจริญเติบโตตามขั้นตอน ย่านนี้จะคงอยู่ในใจกลางเมืองเป็นระยะเวลาอันยาวนานหรือตลอดไป เนื่องจากมีความสำคัญทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคม แม้อาจทรุดโทรมไปตามกาลเวลาก็จะต้องมีการปรับปรุงแก้ไขอยู่เสมอ โดยศูนย์การค้าใหม่ที่เกิดขึ้นตามที่กำหนดไว้ในผังเมืองลักษณะของ PLANNED SHOPPING CENTER จะช่วยแบ่งเบาภาระของย่านนี้

ย่านการค้าในประเทศไทยเริ่มในปลายสมัยรัชกาลที่ 5 (พ.ศ.2443) โดยมีการติดต่อกับชาวต่างประเทศในยุโรป การขยายตัวของกรุงเทพมหานครเริ่มจากบริเวณสี่พระยาจนถึงถนนตก ซึ่งมีชุมชนชาวตะวันตกเข้ามาตั้งถิ่นฐานพักอาศัยและค้าขายบริเวณนี้ และย่านการค้าของคนไทยจะเกาะกลุ่มตามแนวถนนสายสำคัญ เช่น ถนนเจริญกรุง ถนนบำรุงเมือง และถนนเฟื่องนคร ต่อมาเมื่อเริ่มมีการตัดถนนเพิ่มขึ้น การค้าขายในร้านค้าติดแถวจึงเริ่มเข้ามาแทนที่ โดยกระจุกตัวอยู่ตามย่านสำเพ็ง วังบูรพา เขาวราช พาหุรัด และบางลำภู เป็นต้น เมื่อตึกแถวเกิดขึ้นทุกถนนแล้ว จึงมีการสร้างห้างสรรพสินค้า โดยหาสิ่งดึงดูดใจ เช่น โรงภาพยนตร์มาเป็นสิ่งดึงดูดใจประชาชน ซึ่งห้างสรรพสินค้าในสมัยแรก ได้แก่ ห้างได้ฟ้า ห้างแมวดำ มีสินค้าและบริการเพียง 2-3 ชนิด ต่อมาเมื่อเมืองขยายตัวออกจากย่านการค้าเดิมสู่เขตชั้นใน เช่น ย่านราชประสงค์ ปทุมวัน พ.ศ. 2512 ศูนย์การค้าเริ่มมีจำนวนมากขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชน โดยศูนย์การค้าในสมัยนี้ มีการสร้างที่ทันสมัยและมีการตกแต่งภายในให้เป็นที่ดึงดูดใจของประชาชน ศูนย์การค้าในย่านนี้ ได้แก่ ศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ ศูนย์การค้าไทยไดมารู ราชดำริ ศูนย์การค้าเดอะมอลล์ ราชราชดำริ เป็นต้น ต่อมาจำนวนประชากรและบ้านจัดสรรขยายออกสู่พื้นที่ชานเมืองซึ่งเป็นเขตติดต่อกับระหว่างเมืองกับชนบททั้งด้านเหนือ ด้านตะวันตกและด้านตะวันออก เนื่องจากเขตชั้นในเกิดความแออัดของพื้นที่ และปัญหาจราจรที่คับคั่ง ศูนย์การค้าชานเมืองจึงเกิดขึ้น เพื่อตอบสนองประชาชนที่อยู่บริเวณชานเมือง

ดังจะเห็นได้ในช่วงปลายปี 2537 ซึ่งเป็นช่วงที่ประเทศไทยมีการเติบโตของเศรษฐกิจในอัตราที่สูง จึงทำให้มีการลงทุนก่อสร้างศูนย์การค้าเกิดขึ้นใหม่หลายแห่ง โดยเฉพาะย่านชานเมือง ซึ่งถือว่าเป็นพื้นที่เขตชั้นนอกที่มีพื้นที่กว้างขวาง เป็นเขตติดต่อกับเขตชั้นกลางและมีชายแดนพื้นที่เกษตรติดกับเมืองปริมณฑล เช่น สมุทรปราการ นนทบุรี ปทุมธานี เป็นต้น

การขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยและประชากรที่หนีความแออัดจากเมืองหลวงมาสู่กรุงเทพมหานครรอบนอก โดยทางทิศเหนือ คือ บริเวณย่านรังสิต ซึ่งมีศูนย์การค้า

ค้าเกิดขึ้นและกระจุกตัวอยู่ริมถนนพหลโยธิน บริเวณตลาดสี่มุมเมืองจนถึงตลาดรังสิต จำนวน 5 แห่ง เนื่องจากย่านรังสิตเป็นที่ตั้งของชุมชนขนาดใหญ่และเป็นปราการด่านสำคัญจากภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือสู่กรุงเทพมหานคร เพราะมีการพัฒนาระบบคมนาคมที่ทันสมัย และมีบทบาทสำคัญทางด้านเศรษฐกิจและสังคม เนื่องจากมีระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการพร้อม ศูนย์การค้าที่เกิดขึ้นในย่านนี้จึงได้รับความเจริญในพื้นที่ที่มีศักยภาพการเติบโตสูง ซึ่งศูนย์การค้าขนาดใหญ่เหล่านี้ เป็นแหล่งงานที่สำคัญของประชาชนในท้องถิ่น ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบโดยตรงต่อการใช้ที่ดินย่านชานเมือง อันได้แก่ ปัญหารูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ราคาที่ดิน ที่อยู่อาศัย ผลกระทบด้านเศรษฐกิจ ผลกระทบด้านการคมนาคมและสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ยังผลักดันให้ชุมชนชานเมืองเกิดการเปลี่ยนแปลงในลักษณะการขยายตัวและการพัฒนาเป็นไปอย่างรวดเร็วยิ่งขึ้น และในอนาคตศูนย์การค้าขนาดใหญ่มีแนวโน้มที่จะขยายตัวอย่างต่อเนื่องตามการขยายตัวของภาวะเศรษฐกิจของประเทศ การเพิ่มขึ้นของประชากรและการขยายตัวของชุมชน นอกจากนี้ความแออัดของการจราจรและความเร่งรีบในชีวิตประจำวันของประชาชนในเมืองหลัก ก็เป็นปัจจัยสนับสนุนให้ธุรกิจศูนย์การค้าชานเมืองได้รับความนิยมยิ่งขึ้น

การศึกษาถึงบทบาทของศูนย์การค้าชานเมืองในพื้นที่ด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร จะทำให้ทราบถึงพัฒนาการของศูนย์การค้าในพื้นที่ชานเมือง ภาครัฐมีการให้บริการของศูนย์การค้า ผลกระทบและปัญหาที่เกิดขึ้นของศูนย์การค้าชานเมือง เพื่อเสนอแนะแนวทางสำหรับการแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากผลกระทบของศูนย์การค้าชานเมืองต่อไปในอนาคต .

1.2 วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาพัฒนาการของศูนย์การค้าในพื้นที่ด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร
2. เพื่อศึกษารัฐบริการให้บริการของศูนย์การค้าชานเมืองในพื้นที่ด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร
3. เพื่อศึกษาผลกระทบและปัญหาของศูนย์การค้าย่านรังสิต
4. เพื่อเสนอแนะแนวทางสำหรับการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากศูนย์การค้าชานเมือง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

1. ขอบเขตของพื้นที่

ในการศึกษานี้ ในเรื่องพัฒนาการและรัฐบริการของศูนย์การค้าจะศึกษาครอบคลุมพื้นที่ตั้งแต่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลาดพร้าว ซึ่งถือได้ว่าเป็นศูนย์การค้าชานเมืองแห่งแรกทางด้านเหนือ และศึกษาต่อเนื่องขึ้นไปทางด้านเหนือจนถึงย่านรังสิต โดยมีศูนย์การค้าในพื้นที่ทั้งหมด 19 แห่ง ส่วนเรื่องผลกระทบและปัญหาของศูนย์การค้า รวมทั้งข้อเสนอแนะ จะทำการศึกษาศูนย์การค้าในพื้นที่ย่านรังสิต ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ เทศบาลตำบลประชาธิปัตย์และเทศบาลเมืองคูคต จังหวัดปทุมธานี โดยมีพื้นที่ 33.30 ตารางกิโลเมตร

2. ขอบเขตของเนื้อหา

- 1) ศึกษาพัฒนาการของศูนย์การค้าในพื้นที่ด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร
- 2) ศึกษาวิธีการให้บริการของศูนย์การค้าในพื้นที่ด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร
- 3) ศึกษาผลกระทบและปัญหาของศูนย์การค้าย่านรังสิต
- 4) ศึกษาแนวทางเพื่อให้ได้ข้อเสนอแนะที่เหมาะสมในการพัฒนาศูนย์การค้าชานเมือง

1.4 ขั้นตอนและวิธีดำเนินการศึกษา

1. แสดงให้เห็นถึงแนวความคิดขั้นพื้นฐาน (CONCEPT) เกี่ยวกับรูปแบบการใช้ที่ดินในเมือง แนวความคิดในการขยายตัวของชานเมือง การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม แนวความคิดเกี่ยวกับศูนย์การค้า ทฤษฎี CENTRAL PLACE เป็นต้น และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า

2. ศึกษาโดยการเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิด้านกายภาพ ด้านเศรษฐกิจ สังคมและประชากร ข้อมูลพื้นฐานของศูนย์การค้าและข้อมูลเกี่ยวกับปริมาณการจราจรในพื้นที่ศึกษา รวมทั้งข้อมูลจากแผนที่แสดงการใช้ที่ดินจากหน่วยงานราชการและจากการสำรวจพื้นที่ด้วยการสังเกตและออกแบบสอบถาม

3. วิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพเศรษฐกิจ สังคม และประชากรในเขตพื้นที่ศึกษา
4. ศึกษาพัฒนาการของศูนย์การค้าในพื้นที่ด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร
5. วิเคราะห์วิธีการให้บริการ ของศูนย์การค้าในพื้นที่ด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร
6. วิเคราะห์ผลกระทบและปัญหาที่เกิดขึ้นของศูนย์การค้าชานเมืองย่านรังสิต
- 7.สรุปผลการศึกษาและเสนอแนะแนวทางสำหรับแก้ไขปัญหาที่เหมาะสม

1.5 ข้อมูลและแหล่งที่มาของข้อมูล

ข้อมูลที่ใช้ในการวิจัยเป็นข้อมูลปฐมภูมิ (PRIMARY DATA) และข้อมูลทุติยภูมิ (SECONDARY DATA)

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (PRIMARY DATA) เป็นกักรรวบรวมข้อมูลจากภาคสนาม (FIELD SURVEY) โดยวิธีการออกแบบสอบถาม (QUESTIONNAIRE) จำนวน 210 ชุดและจากการสัมภาษณ์

2. ข้อมูลทุติยภูมิ (SECONDARY DATA)

- ศูนย์เอกสารแห่งประเทศไทย
- สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- กรมการผังเมือง
- สถาบันวิจัย AIT
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ

- บริษัท รังสิต พลaza
- สำนักงานพาณิชย์ จังหวัดปทุมธานี
- กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย
- สำนักงานจังหวัดปทุมธานี
- สำนักงานที่ดินสาขาธัญบุรีและลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
- ผังเมือง จังหวัดปทุมธานี ๖๑๖

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อให้ทราบถึงพัฒนาการของศูนย์การค้าในพื้นที่ด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร
2. เพื่อให้ทราบถึงระดมการให้บริการของศูนย์การค้าในพื้นที่ด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร
3. เพื่อให้ทราบถึงผลกระทบและปัญหาของศูนย์การค้าย่านรังสิต
4. เพื่อให้ทราบถึงข้อเสนอแนะในการแก้ไขปัญหาก็ที่เหมาะสมในการพัฒนาศูนย์การค้าย่านชานเมืองในอนาคต.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 1-1 แสดงขั้นตอนการศึกษา "บทบาทของศูนย์การค้าชานเมือง กรณีศึกษา :
พัฒนาการในพื้นที่ด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร

