

ตอนที่ 2

เนื้อเรื่อง



บทที่ 1 ลักษณะโดยทั่วไปของแถบบางกะปิ

1. ที่ตั้งและการแบ่งเขตการปกครอง

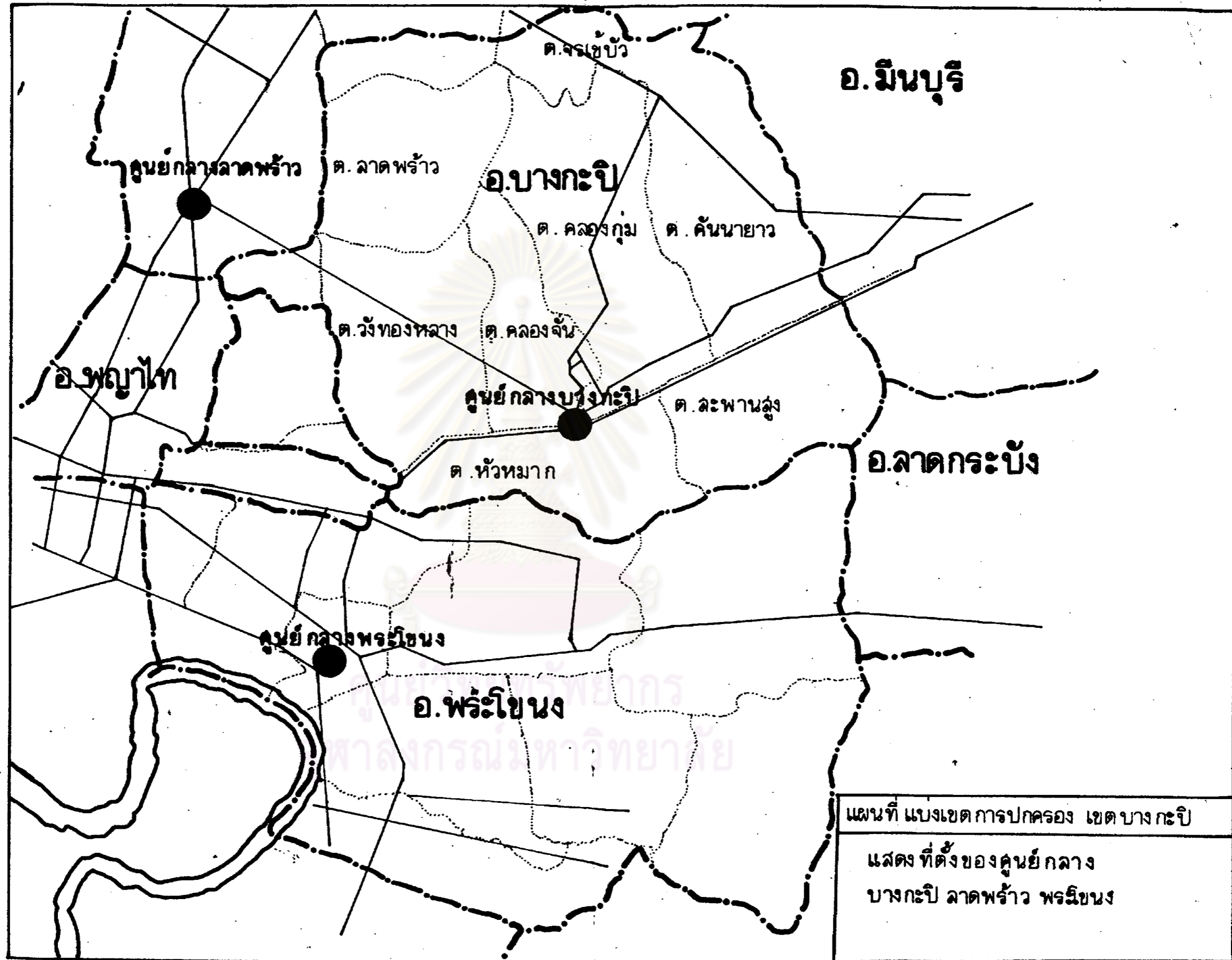
เขตบางกะปิ ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตติดต่อกับเขตบางเขน เขตพญาไท เขตพระโขนง และเขตมีนบุรี

เขตบางกะปิ แบ่งเขตการปกครองออกเป็น 9 แขวง และ 82 หมู่บ้าน คือ

1. แขวงสามเสนนอก (อยู่ในเขตเทศบาลเดิม)
2. แขวงหัวหมาก (อยู่ในเขตเทศบาลเดิม)
3. แขวงลาดพร้าว แบ่งเป็น 14 หมู่บ้าน
4. แขวงวังทองหลาง แบ่งเป็น 13 หมู่บ้าน
5. แขวงคลองจั่น แบ่งเป็น 10 หมู่บ้าน
6. แขวงสะพานสูง แบ่งเป็น 11 หมู่บ้าน
7. แขวงคลองจั่น แบ่งเป็น 13 หมู่บ้าน
8. แขวงคันนายาว แบ่งเป็น 11 หมู่บ้าน
9. แขวงจรัลเข้บัว แบ่งเป็น 10 หมู่บ้าน

2. ลักษณะภูมิประเทศ

เขตบางกะปิมีเนื้อที่ประมาณ 158.8 ตารางกิโลเมตร ลักษณะพื้นที่เป็นที่ราบลุ่ม มีคลองซอยเป็นจำนวนมาก แยกออกจากแม่น้ำเจ้าพระยา คลองที่สำคัญและใหญ่ที่สุดที่ไหลผ่านพื้นที่ของเขตนี้ คือ คลองแสนแสบ และยังมีคลองขนาดเล็กอีกจำนวนมาก แยกออกจากคลองแสนแสบไปสู่พื้นที่ส่วนต่าง ๆ ของเขต เช่น คลองกะจะ คลองจั่น คลองหัวหมากใหญ่ และคลองหัวหมากน้อย เป็นต้น คลองเหล่านี้ได้นำประโยชน์ทั้งด้านการคมนาคมขนส่ง และทางการเกษตรมาสู่เขตนี้เป็นอย่างมาก



3. การคมนาคมขนส่ง

ทางน้ำใช้คลองแสนแสบเป็นเส้นทางที่สำคัญ การใช้ประโยชน์ของคลองแสนแสบปัจจุบันก็คือ เป็นเส้นทางขนส่งผู้โดยสารและสินค้าที่ชาวบ้านผลิตได้มาขายที่ตลาดบางกะปิ เป็นที่ท่าปลา และอาม้นำรถม้าเป็นต้น

ในอีก คลองแสนแสบสามารถใช้เป็นเส้นทางคมนาคมขนส่ง จากคลอง 17 หรือแปดริ้ว (ฉะเชิงเทรา) ไปไต่จนถึงในเมือง คือ ประตูน้ำ โดยมีเรือใหญ่ บรรทุกผู้โดยสารได้ถึง 40 คน และเรือเล็กอีกมากมาย แต่ปัจจุบันเป็นที่น้ำเสียคายที่มีการปิดสะพาน (สะพานเอกมัย) เรือไม่สามารถวิ่งต่อไปถึงประตูน้ำได้ จึงวิ่งไต่สุดทางที่คลองกันเท่านั้น จึงเห็นได้ว่า ถ้ามีการพัฒนาให้เส้นทางน้ำได้รับความนิยมนขึ้น และปรับปรุง ให้มีการประสานกับทางถนนแล้ว จะเป็นการลด LOAD ของถนนได้อีกมากทีเดียว และประชาชนก็จะสามารถเดินทางได้รวดเร็วขึ้นด้วย

ส่วนทางบกนั้น ใช้เส้นทางถนนลาดพร้าว สุขาภิบาล 1 สุขาภิบาล 2 สุขาภิบาล 3 และถนนคลองกัน-บางกะปิ เป็นเส้นทางสายหลักเชื่อมต่อกับถนนสายต่าง ๆ ในเมือง (CBD)

4. การใช้ที่ดิน (EXISTING LAND USE)

การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของเขตบางกะปิ อาจแยกได้ดังนี้

4.1 ย่านพักอาศัย (RESIDENTIAL AREA)

พื้นที่เขตบางกะปิปัจจุบัน เป็นเขตย่านพักอาศัยเบาบาง จะหนาแน่นเป็นบางจุดที่ได้รับการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ซึ่งมีทั้งที่เอกชนเป็นผู้ดำเนินการ และทั้งที่เป็นโครงการของรัฐบาล คือ เคหะชุมชนคลองจั่นของการเคหะแห่งชาติ ส่วนโครงการปัจจุบันของเอกชนมีประมาณ 104 หมู่บ้าน กระจายไปในเขตต่าง ๆ ของเขตบางกะปิ ดังจะเห็นในแผนที่ 2 แสดงการกระจายตัวของบ้านพักอาศัยต่าง ๆ ในเขตบางกะปิ นับเป็นเขตที่มีการปลูกสร้างบ้านจัดสรรมากที่สุด ดังจะเห็นได้จากการสำรวจของกรุงเทพมหานคร ในปี 2516 พบว่า พื้นที่ดินของเขตบางกะปิได้ใช้ไปในการจัดสรรเพื่อปลูกบ้านถึง 18,029 ไร่ หรือ

37.9 % ของพื้นที่จัดสรรทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร นอกจากที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรแล้ว ยังมีบ้านของเอกชนเดิม และชาวบ้าน ชาวสวน อยู่อีกแต่คิดเป็นจำนวนน้อยมาก ดังนั้นจึงอาจสรุปได้ว่าย่านพักอาศัยของเขตบางกะปิ อาจแทนให้เห็นได้ด้วยการกระจายตัวของบ้านจัดสรรทั้งหมดของเขต

4.2. ย่านการค้า

ย่านการค้าที่ใหญ่ที่สุดของเขตบางกะปิ คือย่านการค้าบริเวณศูนย์กลางชุมชนคลองจั่น บริเวณหน้าท่าว่าการเขตบางกะปิ ศูนย์กลาง แห่งนี้เป็นศูนย์รวมใหญ่ ซึ่งมีตลาดและร้านค้าพาณิชย์มากที่สุดในเขตบางกะปิ นอกจากนั้นยังมีลักษณะเป็นศูนย์กลางชุมชนที่แท้จริงที่ประชาชนในเขตบางกะปิส่วนใหญ่มาใช้บริการ ทั้งนี้เนื่องจากเป็นศูนย์กลางที่เกิดขึ้น ณ จุดกึ่งของจุดเปลี่ยนเส้นทาง หรือเส้นทางคมนาคมถึง 5 เส้น คือ ถนนลาดพร้าว ถนนสุขุมวิท 1, 2, 3, และถนนคลองกัน-บางกะปิ ศูนย์กลางคลองจั่นนี้จึงนับวันจะมีผู้ต้องการเดินทางมาใช้บริการมากขึ้น

ลักษณะสำคัญที่ดึงดูดประชาชนให้มาใช้บริการที่ศูนย์กลางชุมชนคลองจั่น คือ

1. เป็นศูนย์กลางที่ตั้งอยู่บนเส้นทางที่ประชาชนในเขตบางกะปิ จะกองโซ่บ้านเช่าและออกสู่เมือง
2. เป็นที่ตั้งของตลาดสด และร้านค้าย่อยอื่น ๆ เป็นจำนวนมาก
3. เป็นที่ตั้งของสถานที่ราชการ เช่น ท่าว่าการเขตบางกะปิ ชุมสายโทรศัพท์ทำการไปรษณีย์โทรเลข สถานีอนามัย และโรงพยาบาลของเอกชน ทั้งอยู่บริเวณนี้
4. เป็นชุมสายรถประจำทางจำนวนมาก รวมทั้งรถประจำทางเล็ก ซึ่งวิ่ง-ติดต่อกับแขวงต่าง ๆ ของเขต นอกจากนั้น บริเวณใกล้เคียงท่าว่าการเขตบางกะปิ ยังมีท่าเรือทางยาว ซึ่งเป็นพาหนะสำคัญที่คั่นระหว่างสองฟากคลองแสนแสบและคลองซบต่าง ๆ ทำให้เดินทางมาศูนย์กลางคลองจั่นได้สะดวก

จากกิจกรรม (ACTIVITIES) สำคัญที่มีอยู่ในศูนย์กลางการค้าและ
บริการคล่องจันนี้ ซึ่งทำให้ศูนย์กลางปัจจุบันเจริญขึ้นอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้
เพราะมีประชากรจากบริเวณโดยรอบมาใช้บริการอย่างมากมาย จนใน
ปัจจุบันกำลังจะเกิดปัญหาความคับคั่งทางค่านต่าง ๆ บริเวณศูนย์กลางชุม
ชนคล่องจันนี้ ทั้งนี้เพราะมิได้มีการวางแผนควบคุมทิศทางการเจริญเติบโต
ไว้ก่อนล่วงหน้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งในอนาคตอันใกล้จะมีประชากรเพิ่ม
ขึ้นเป็นจำนวนมากและประชากรเหล่านี้จำเป็นต้องมาใช้บริการที่ศูนย์กลาง
ชุมชนคล่องจันนี้ ดังนั้นจึงมีความจำเป็นต้องวางแผนเพื่อรับการขยายตัว
ของศูนย์กลางในอนาคตไว้ล่วงหน้า

นอกจากย่านการค้าบริเวณศูนย์กลางชุมชนคล่องจันแล้ว ยังมีร้านค้า
ต่าง ๆ เกิดขึ้นตามริมถนนลาดพร้าว และถนนคลองกันบางกะปิ พอสมควร
สำหรับตลาดสดนอกจากที่บางกะปิ นี้แล้ว ยังมีตลาดสดที่แฮปปี้แลนด์
ตลาดอินทราภิรมย์ ซึ่งอยู่บนถนนสุขาภิบาล 1 ซึ่งมีขนาดเล็กและมีผู้ไปใช้
บริการน้อยกว่าที่ศูนย์กลางคล่องจันนี้มาก ดังนั้นจึงสรุปว่าศูนย์กลางชุมชน
คล่องจันเป็นย่านการค้าที่ใหญ่ที่สุดในเขตบางกะปิ

4.3. ย่านอุตสาหกรรม (INDUSTRIAL ZONE)

ในเขตบางกะปิ มีโรงงานที่ทำอุตสาหกรรมทั้งประเภทอุตสาหกรรม
หนักและอุตสาหกรรมเบา ซึ่งมีขนาดเล็กกระจายอยู่ทั่วไป โรงงานใหญ่
ส่วนมากมักจะอยู่สองข้างถนนคลองกัน-บางกะปิ แขวงหัวหมาก บริเวณ
ใกล้กับศูนย์กลางชุมชนคล่องจัน เช่น โรงค้าไม้ บริษัทผลิตอุปกรณ์ก่อสร้าง
เช่น ผลิตสี ผลิตรถยนต์ โรงงานกระเบื้องยาง โรงงานผลิตยาแก้ปวด
และบริษัทไทยน้ำทิพย์ผลิตเครื่องดื่ม เป็นต้น ซึ่งโรงงานเหล่านี้ทั้งมานาน
แล้วก่อนที่จะเป็นย่านพักอาศัย เช่นในปัจจุบัน

4.4. สถานที่ราชการ สถาบันการศึกษา และศาสนสถาน (INSTITUTION)

ในบริเวณใกล้เคียงศูนย์ชุมชน มีที่ทำการเขตบางกะปิ การเทศา-
แห่งชาติ ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข สถาบันพัฒนาบริหารศาสตร์ มหาวิทยาลัย

รวมค่าแห่ง ส่วนโรงเรียนในเขตบางกะปิ มีทั้งหมด 61 โรงเรียน แต่
อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับศูนย์กลางชุมชนคลองจั่น เพียง 3 โรงเรียนคือ
โรงเรียนบ้านบางกะปิ โรงเรียนบางกะปิ และ โรงเรียนวัดศรีบุญเรือง
สำหรับสถานที่ควรเคารพบูชา ซึ่งได้แก่วัดและมีสถิต นั้น มีทั้งหมด
32 แห่ง กระจายอยู่ทั่วไปในเขต แต่อยู่ใกล้เคียงกับศูนย์กลางชุมชน
คลองจั่นเพียง 2 แห่ง คือ วัดศรีบุญเรือง และมีสถิตทรงข้ามที่ว่าการ
เขตฯ ฝั่งคลองแสนแสบ

4.5. สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ (RECREATION & OPEN SPACE)

สถานที่พักผ่อนหย่อนใจในเขตบางกะปิ มีเฉพาะตามหมู่บ้านจัดสรร
ที่สร้างขึ้นเท่านั้น ได้แก่ สวนพฤกษชาติของเคหะชุมชนคลองจั่น และสวน
พฤกษชาติ เป็นกัน ประชากรส่วนใหญ่ไปใช้สวนนี้ในปัจจุบัน นอกจากนั้น
แล้ว ก็มีสนามกีฬาฟุตบอล และบาสเกตบอล ในบริเวณการเคหะแห่งชาติ
ที่จัดไว้เพื่อบริการประชาชน ซึ่งนับว่ามีน้อยมาก ไม่เพียงพอกับการใช้
บริการของประชากรทั้งเขตบางกะปิ

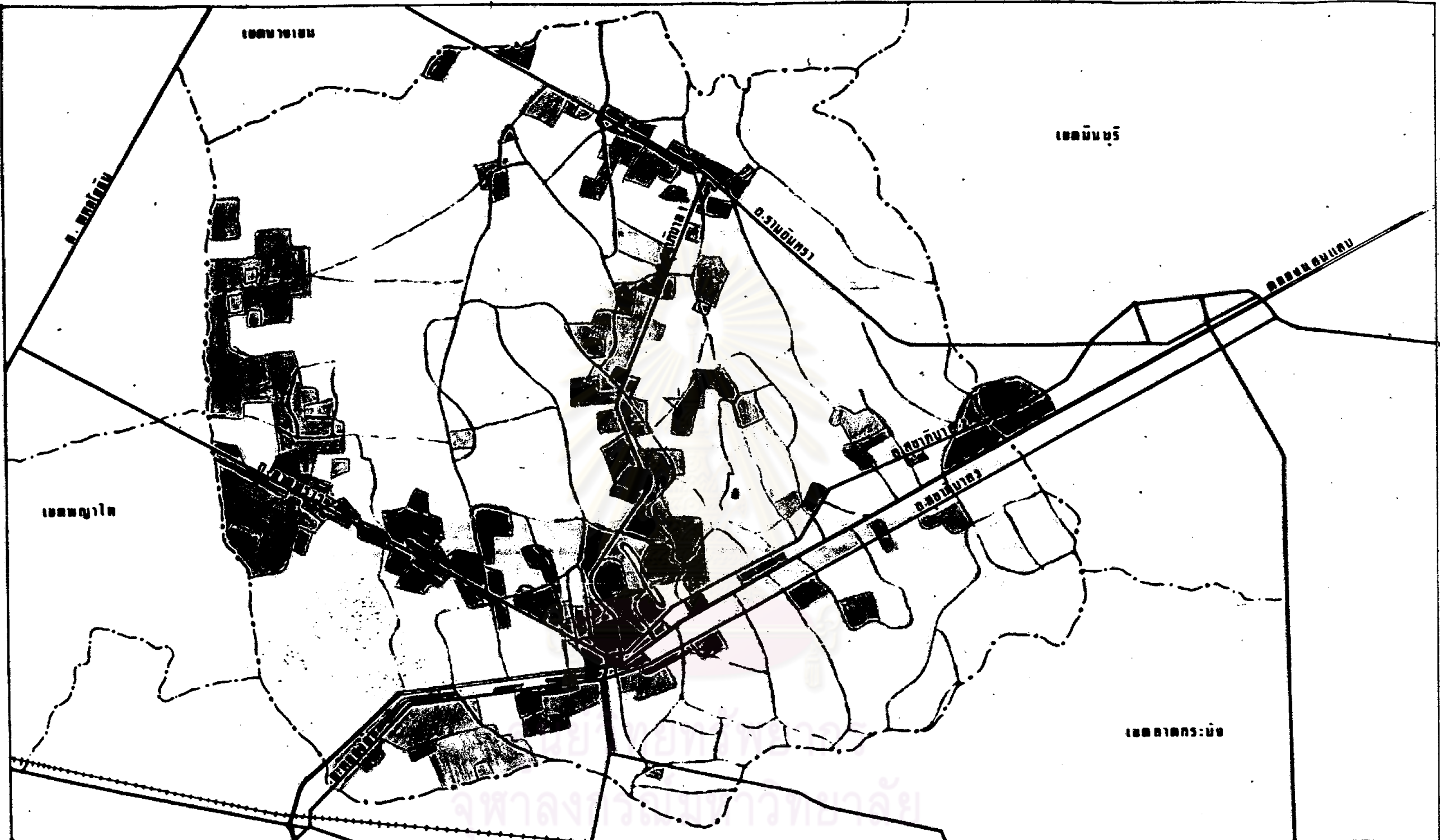
4.6. เขตเกษตรกรรม

ย่านเกษตรกรรมของเขตบางกะปิ มีเนื้อที่ค่อนข้างมาก คือปัจจุบัน
ประมาณ 43,937 ไร่ หรือประมาณเกือบครึ่งหนึ่งของเนื้อที่เขตบางกะปิ
ทั้งหมด ประชากรโดยทั่วไปยังมีอาชีพเกษตรกรรมอยู่ เนื้อที่เกษตร
กรรมทั้งหมดนี้ ไร่ทำนาปี จำนวน 42,064 ไร่ และนาปรัง จำนวน
7,476 ไร่ พื้นที่ที่มีความเจริญคือ ริมสองฟากถนนใหญ่ และศูนย์กลาง
ชุมชนคลองจั่นเท่านั้น

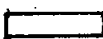



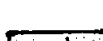


จากการสำรวจ สามารถคิดเปอร์เซ็นต์การใช้ที่ดินของเขกบางกะปิ
ได้ดังนี้ คือ

ประเภทการใช้ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่)	% ของทั้งหมด
ย่านพักอาศัย	18,029	19.64
ย่านการค้า	96	0.10
ย่านอุตสาหกรรม	3,342	3.61
สถาบันราชการ	90	0.1
สถาบันการศึกษา	815	0.9
ศาสนสถาน	580	0.6
สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ	100	0.11
เขตเกษตรกรรม	53,937	58.18
เนื้อที่ถนน, คลอง, ขอบ	15,759	17.0
รวม	99,250	100.0

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ แสดงการใช้ที่ดินปัจจุบัน เขตบางกะปิ

- | | |
|---|--|
|  บริเวณพักอาศัยเบาบาง |  ย่านการค้า |
|  บริเวณพักอาศัยหนาแน่น |  ย่านอุตสาหกรรม |
|  สถาบันราชการ |  สวนสาธารณะ |
| |  โรงเรียน วัด |

0 5 1 2 กม.



5. ลักษณะทางกายประชากรของเขตบางกะปิ

5.1 การกระจายตัวประชากร

จากแผนที่แสดงการกระจายตัวประชากร ปี พ.ศ. 2515 จะเห็นว่า แขวงที่มีจำนวนประชากรมากที่สุด คือ แขวงวังทองหลาง มีประชากร 30,567 คน รองลงมาคือ แขวงคลองจั่น มีประชากร 17,140 คน แขวงที่มีจำนวนประชากรมากเป็นอันดับ 3 คือ แขวงหัวหมาก แขวงคลองกุ่ม และแขวงลาดพร้าว มีประชากร 7,500 - 12,000 คน ส่วนแขวงที่มีจำนวนประชากรน้อยที่สุดคือ แขวงคันทันยาว แขวงจรเข้บัว และแขวงสะพานสูง คือมีประชากรเพียง 5,000 - 7,000 คน

สำหรับใน ปี พ.ศ. 2520 แขวงที่มีจำนวนประชากรมากที่สุด คือ แขวงวังทองหลาง เชนเคิม มีประชากร 45,523 คน รองลงมาคือ แขวงคลองจั่น คลองกุ่ม ลาดพร้าว หัวหมาก มีประชากร 21,000 - 25,000 คน กลุ่มที่ 3 คือ แขวงจรเข้บัว มีประชากร 12,379 คน ส่วนกลุ่มที่มีประชากรน้อยที่สุด คือ แขวงสะพานสูง และคันทันยาว มีประชากร 8,000 - 10,000 คน

5.2 ความหนาแน่นประชากร

เมื่อพิจารณาความหนาแน่นประชากรในปี พ.ศ. 2515 จะเห็นว่า แขวงที่มีประชากรมากที่สุด คือ แขวงวังทองหลาง มีความหนาแน่นประชากร = 1,523.02 คน/กม.² รองลงมาคือ แขวงคลองจั่น มีความหนาแน่นประชากร 1,312.4 คน/กม.² กลุ่มที่ 3 คือ แขวงหัวหมาก และลาดพร้าว มีความหนาแน่นประชากร 500 - 1,000 คน/กม.² ส่วนกลุ่มที่มีประชากรเบาบางที่สุดคือ แขวงคันทันยาว จรเข้บัว คลองกุ่ม สะพานสูง คือมีความหนาแน่นประชากรเพียง 100 - 400 คน/กม.² เท่านั้น

เมื่อพิจารณาความหนาแน่นประชากร ปี พ.ศ. 2520 จะเห็นว่า แขวงที่มีประชากรหนาแน่นที่สุด คือ แขวงวังทองหลาง เชนเคิม แต่กลุ่มที่มีประชากรหนาแน่นรองลงมา คือ รวมประชากรในแขวง คลองจั่น ลาดพร้าว และหัวหมาก มีความหนาแน่นประชากร 1,100 - 1,800 คน/กม. อันดับสามคือ แขวงคลองกุ่ม และจรเข้บัว มีความหนาแน่นประชากร 700 - 1,100 คน/กม. ส่วนกลุ่มที่มีประชากรเบาบางที่สุดมีเพียง

2 แขวง คือ แขวงสะพานสูง และคันนายาว มีความหนาแน่นประชากร 300 - 600 คน/กม.²

จากการศึกษาการกระจายตัวประชากร และความหนาแน่นประชากรของเขตบางกะปิ อาจสรุปได้ว่า พื้นที่ส่วนใหญ่ของเขตบางกะปิ ยังมีประชากรเบาบางอยู่ เนื้อที่ประมาณครึ่งหนึ่งของเขตบางกะปิ ยังเป็นเขตเกษตรกรรม ซึ่งยังไม่ได้รับการพัฒนาบริเวณที่มีประชากรหนาแน่นมักจะมีเฉพาะกลุ่มบ้านจัดสรรที่มีการลงทุนสร้างขึ้นเท่านั้น

5.3 การเปลี่ยนแปลงประชากร

ก. การเปลี่ยนแปลงประชากรระหว่างปี พ.ศ. 2515 - 2520

จากการแบ่งกลุ่มการเปลี่ยนแปลงประชากร จะเห็นว่า กลุ่มที่มีการเปลี่ยนแปลงประชากรมากที่สุด คือ แขวงลาดพร้าว และแขวงคลองกุ่ม มีการเปลี่ยนแปลงประชากร 120 - 180 % รองลงมาคือ แขวงจรเข้บัว แขวงหัวหมาก 61 - 120 % ส่วนกลุ่มที่มีการเปลี่ยนแปลงประชากรน้อยที่สุดคือ แขวงสะพานสูง แขวงวังทองหลาง แขวงคลองจั่น และแขวงคันนายาว มีการเปลี่ยนแปลงประชากรเพียง 30 - 60 %

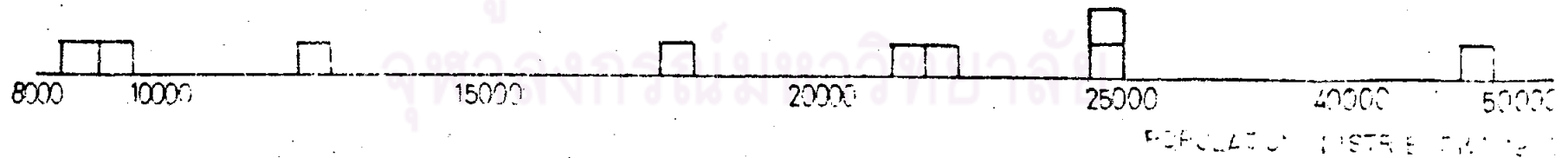
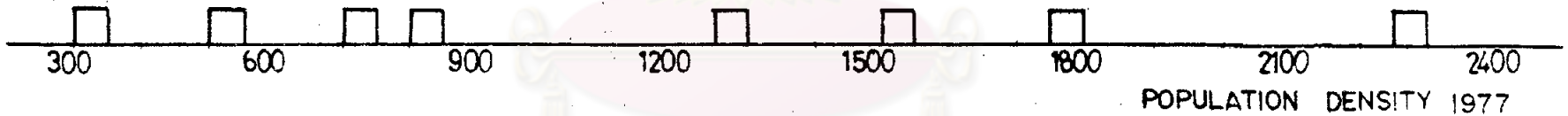
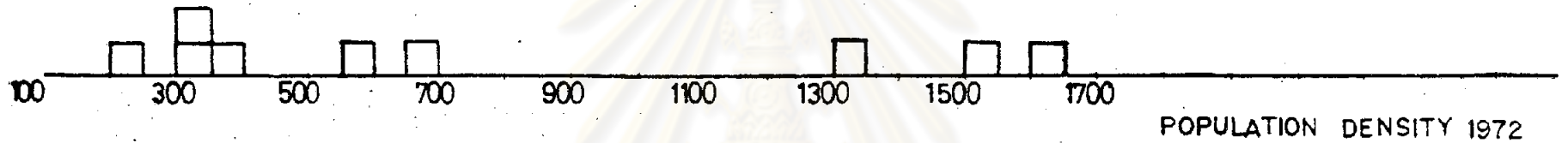
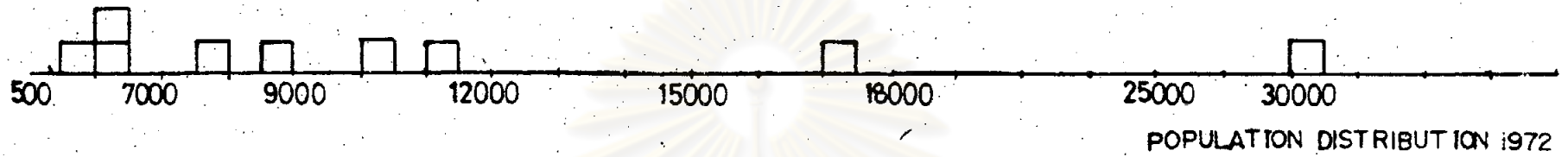
เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงประชากร โดยคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของการเปลี่ยนแปลงทั้งหมดของแขวงต่าง ๆ ในเขตบางกะปิ จะเห็นว่าแขวงที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด คือ แขวงคลองกุ่ม วังทองหลาง และแขวงลาดพร้าว มีการเปลี่ยนแปลง 6.1 - 9 % รองลงมาคือ แขวงหัวหมาก แขวงคลองจั่น และแขวงจรเข้บัว มีการเปลี่ยนแปลง 2.1 - 6.0 % กลุ่มที่มีการเปลี่ยนแปลงประชากรน้อยที่สุด คือ แขวงสะพานสูง และคันนายาว มีการเปลี่ยนแปลงประชากรเพียง 1.0 - 2.0 % เท่านั้น

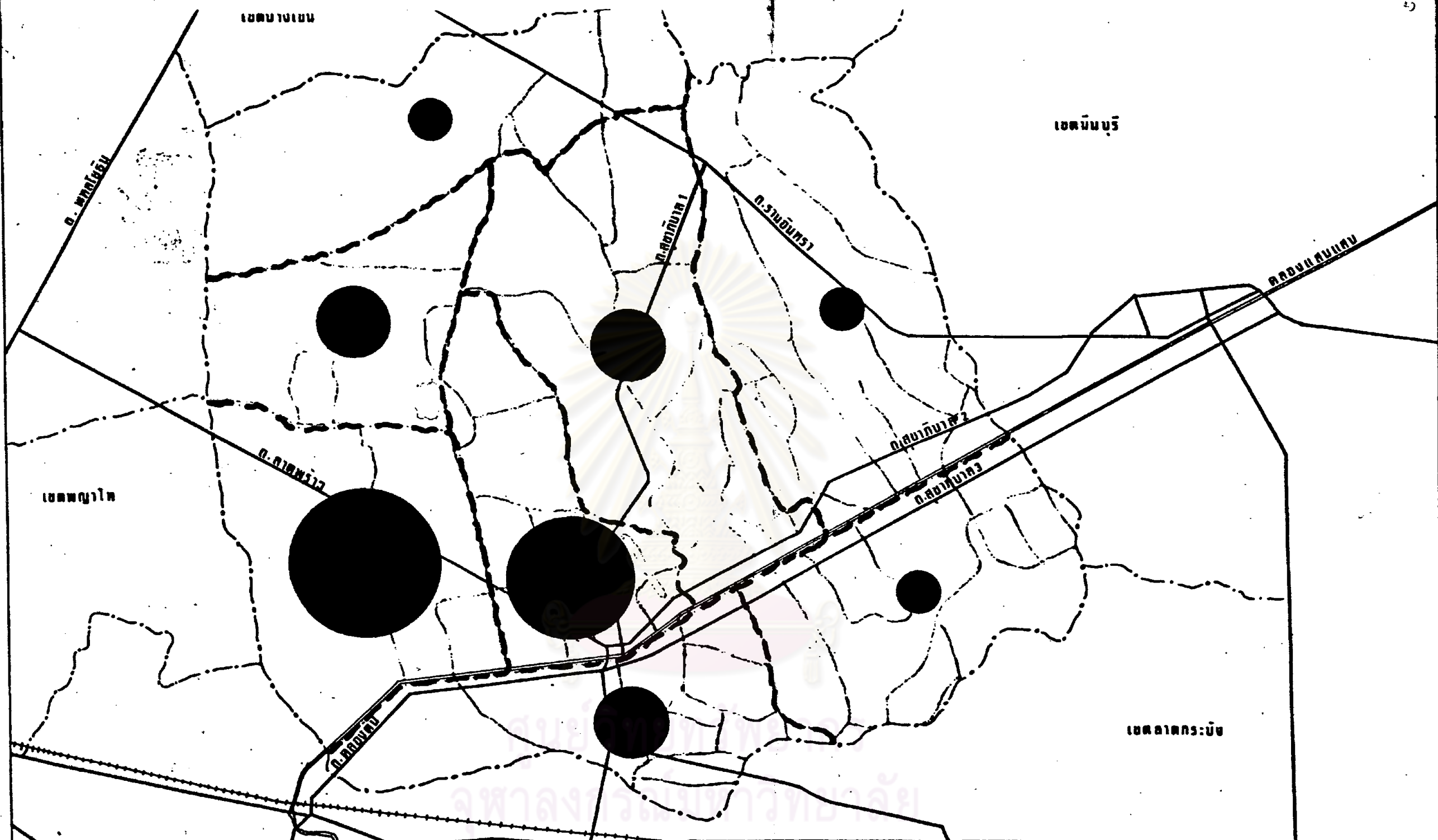
จากการศึกษามาทั้งหมด อาจสรุปได้ว่า แขวงที่มีการขยายตัวของความเป็นเมืองเข้าไปอย่างรวดเร็ว คือ แขวงคลองกุ่ม ซึ่งเป็นแขวงที่มีบ้านจัดสรรอยู่มาก ซึ่งปัจจุบันกำลังมีการขยายความเจริญเข้าไปในแขวงที่อยู่ทางชานเมือง คือ แขวงคันนายาว และแขวงสะพานสูง มากขึ้นเรื่อย ๆ พื้นที่บริเวณนี้จึงเป็นบริเวณ ACTIVE AREA ของเขตบางกะปิ


แขวง	จำนวนประชากร		พื้นที่ (กม ²)	ความหนาแน่นประชากร		การเปลี่ยนแปลงประชากรระหว่างปี 2515-2520		
	ปี 2515	ปี 2520		ปี 2515	ปี 2520	จำนวนเต็มของการเปลี่ยนแปลง(คน)	ร้อยละปี 2515 (RELATIVE-CHANGE)	ร้อยละของปริมาณ (ABSOLUTE-CHANGE)
คองจัน	17,140	24,225	13.06	1,312.40	1,781.25	7,085	41.3	3.8
วังทองกลาง	30,567	45,523	20.07	1,523.02	2,268.21	14,956	48.9	8.1
ลาคราว	7,795	21,392	14.13	551.66	1,531.94	13,597	174.4	7.4
คลองกุ่ม	8,968	24,026	28.27	317.23	849.87	15,058	167.9	6.2
สะพานสูง	5,974	9,039	17.18	347.73	526.13	3,065	51.3	1.7
กันนากยาว	6,441	8,882	25.93	248.39	342.53	2,441	37.9	1.3
จระเข้บัว	6,057	12,379	16.99	356.50	728.61	6,322	104.3	3.4
สามเสนนอก (โอนไปเขตห้วยขวาง) 4 พ.ค. 21						7,245		3.9
หัวหมาก	11,467	21,677	16.81	682.15	1,289.53	10,210	89.0	5.5
รวมเขมบางกะปิ	104,815	184,714	158.8	660.04	1,163.18	79,879	76.22	43.24

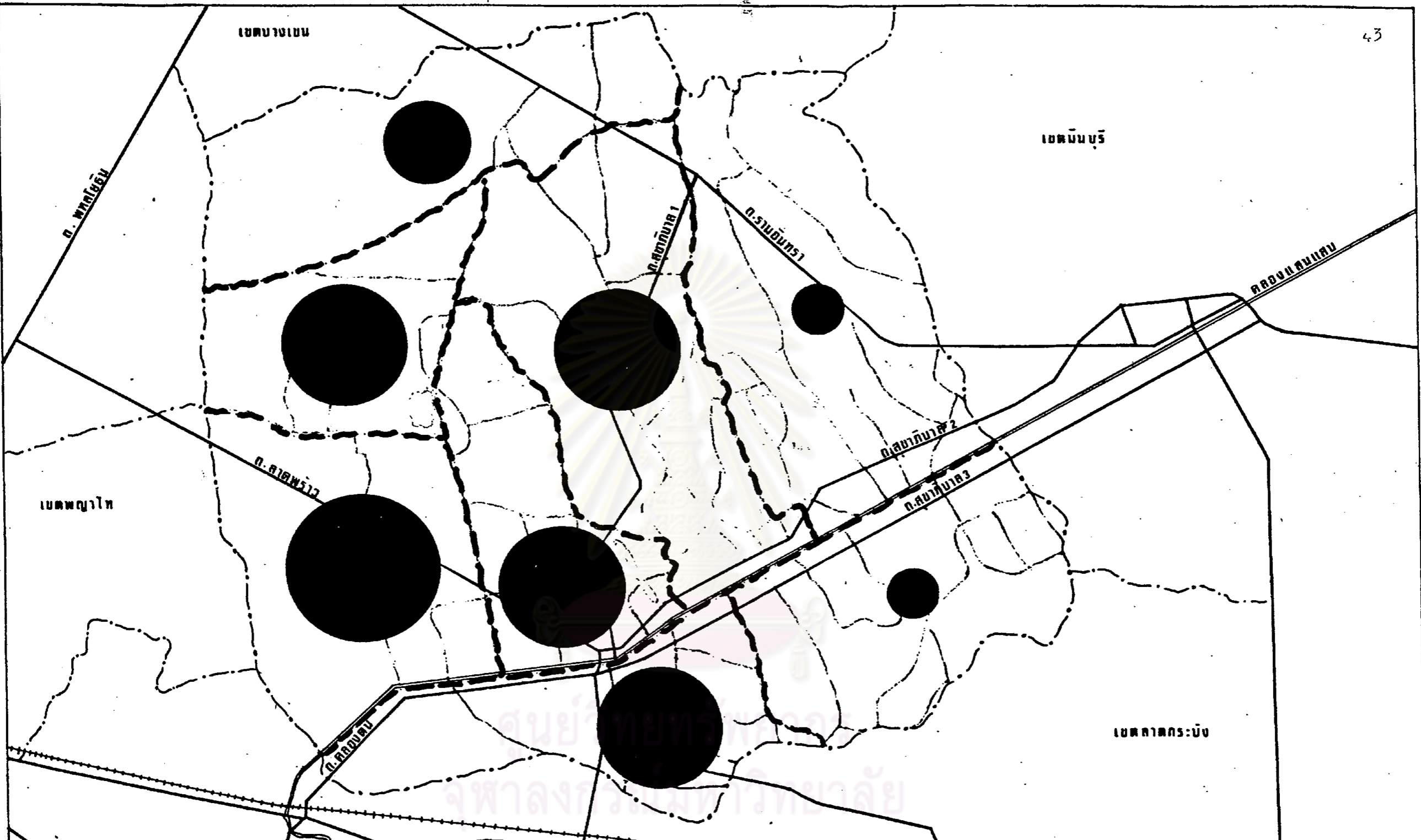
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย


การแบ่งกลุ่มการกระจายตัว และ ความหนาแน่นประชากร ปี 2515 และ 2520 เขตบางกะปิ

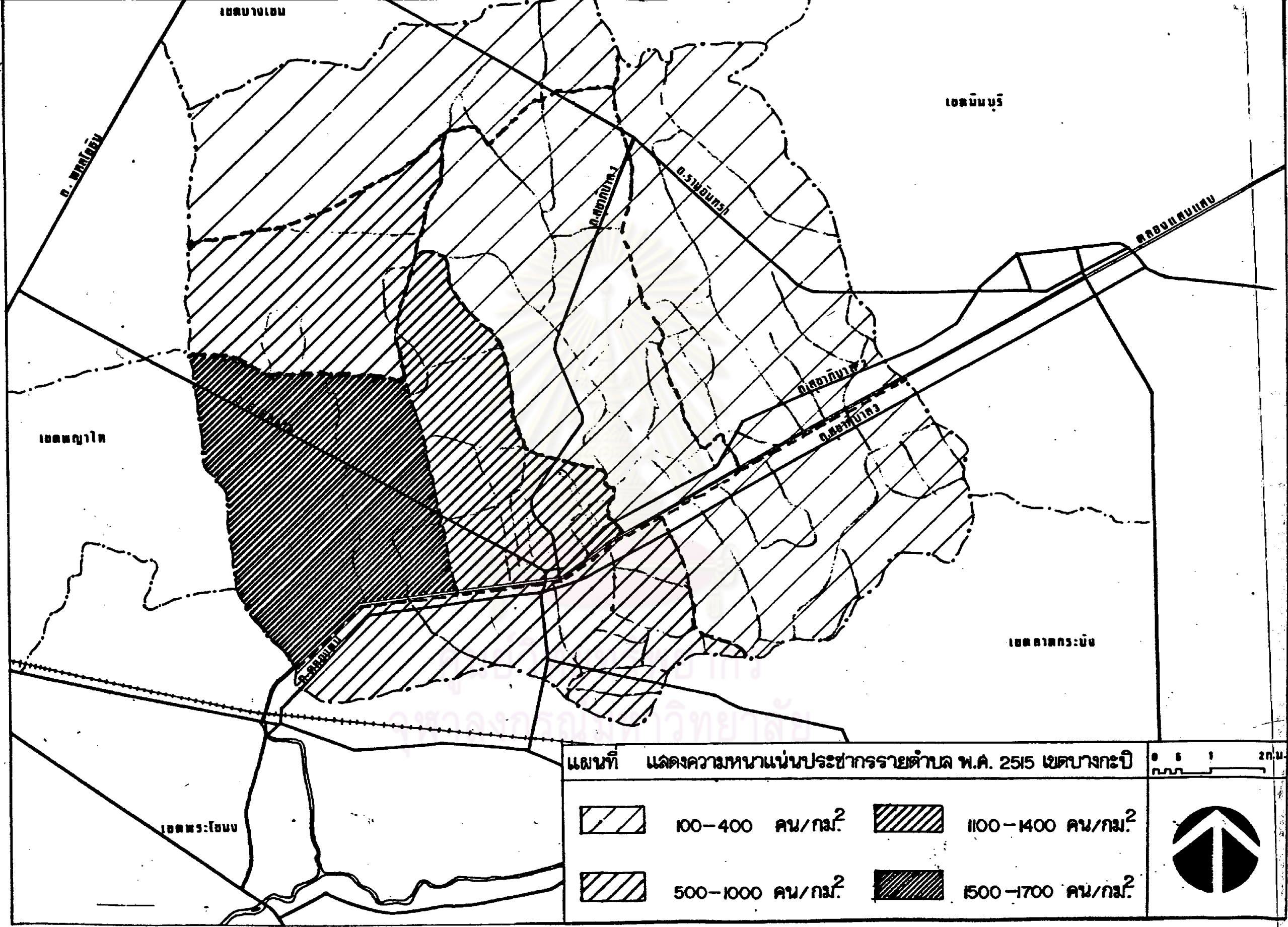




แผนที่ แสดงการกระจายตัวประชากรรายตำบล พ.ศ. 2515 เขตบางกระบือ		๐ ๕ ๑ ๒ กม.	
●	5000-7000 คน	●	15000-20000 คน
●	7500-12000 คน	●	25000-35000 คน
			



แผนที่ แสดงการกระจายตัวประชากรรายตำบล พ.ศ. 2520 เขตบางกระบี่				0 5 1 2ก.ม.
●	8,000 - 10,000 คน	●	21,000 - 25,000 คน	
●	11,000 - 20,000 คน	●	26,000 - 50,000 คน	



เขตบางเขน

เขตนนทบุรี

อ. บางใหญ่

อ. บางบัวทอง

อ. บางบัวทอง

อ. บางขุนเทียน

อ. บางกอกใหญ่

อ. บางกอกใหญ่

เขตบางเขน





เขตบางกระบือ

เขตพระโขนง



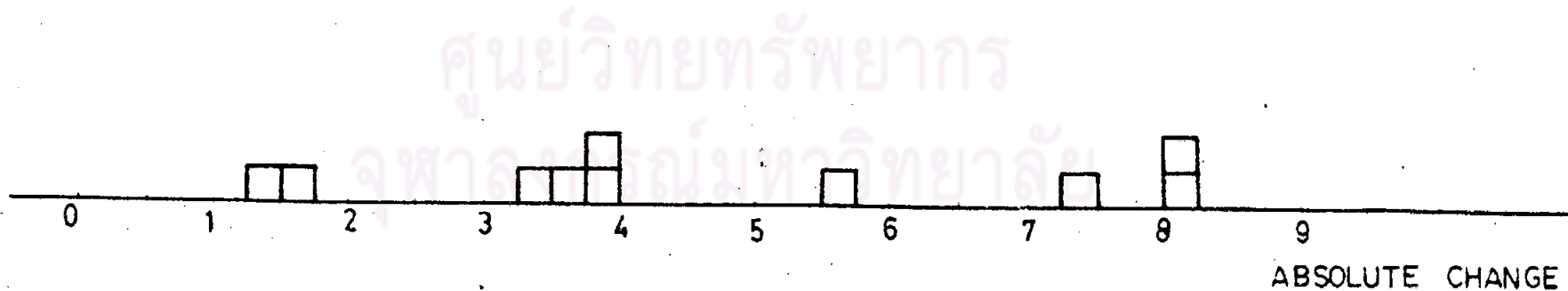
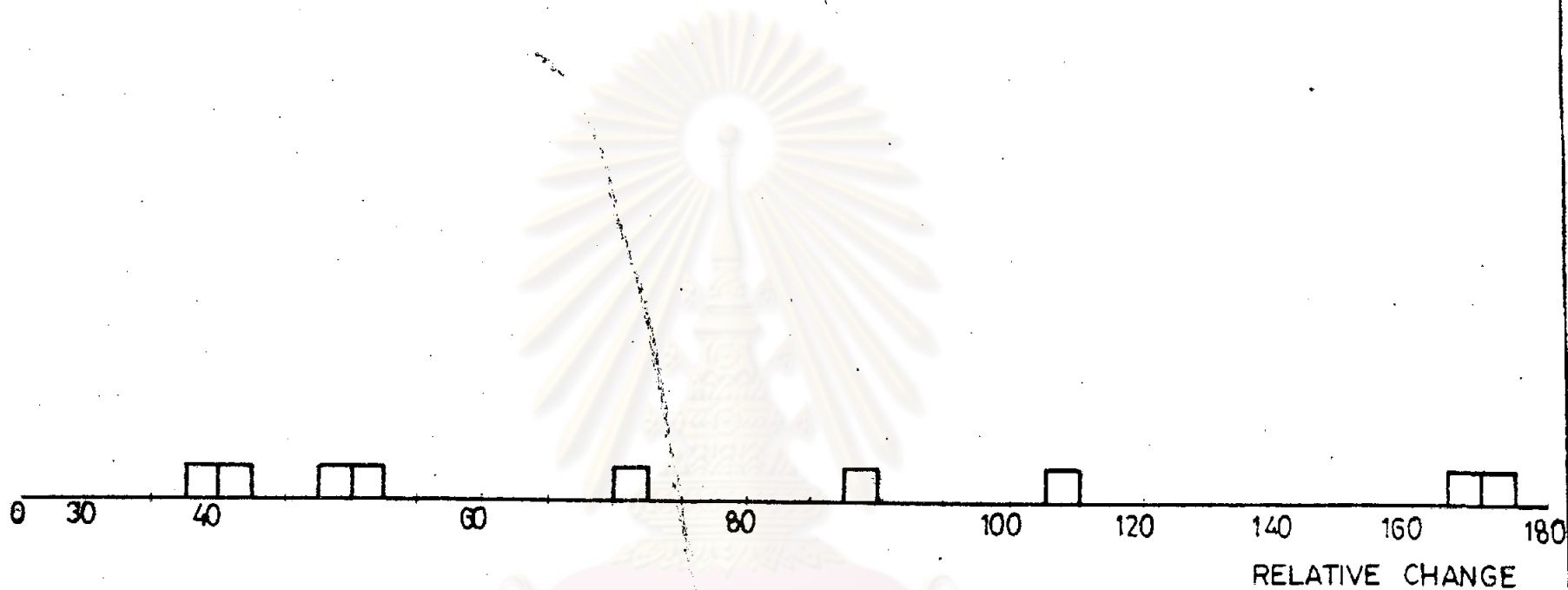
แผนที่ แสดงความหนาแน่นประชากรรายตำบล พ.ศ. 2520 เขตบางกระบือ

0 5 1 2ก.ม.

	300 - 600 คน/กม. ²		1100 - 1800 คน/กม. ²
	700 - 1000 คน/กม. ²		2000 - 2400 คน/กม. ²

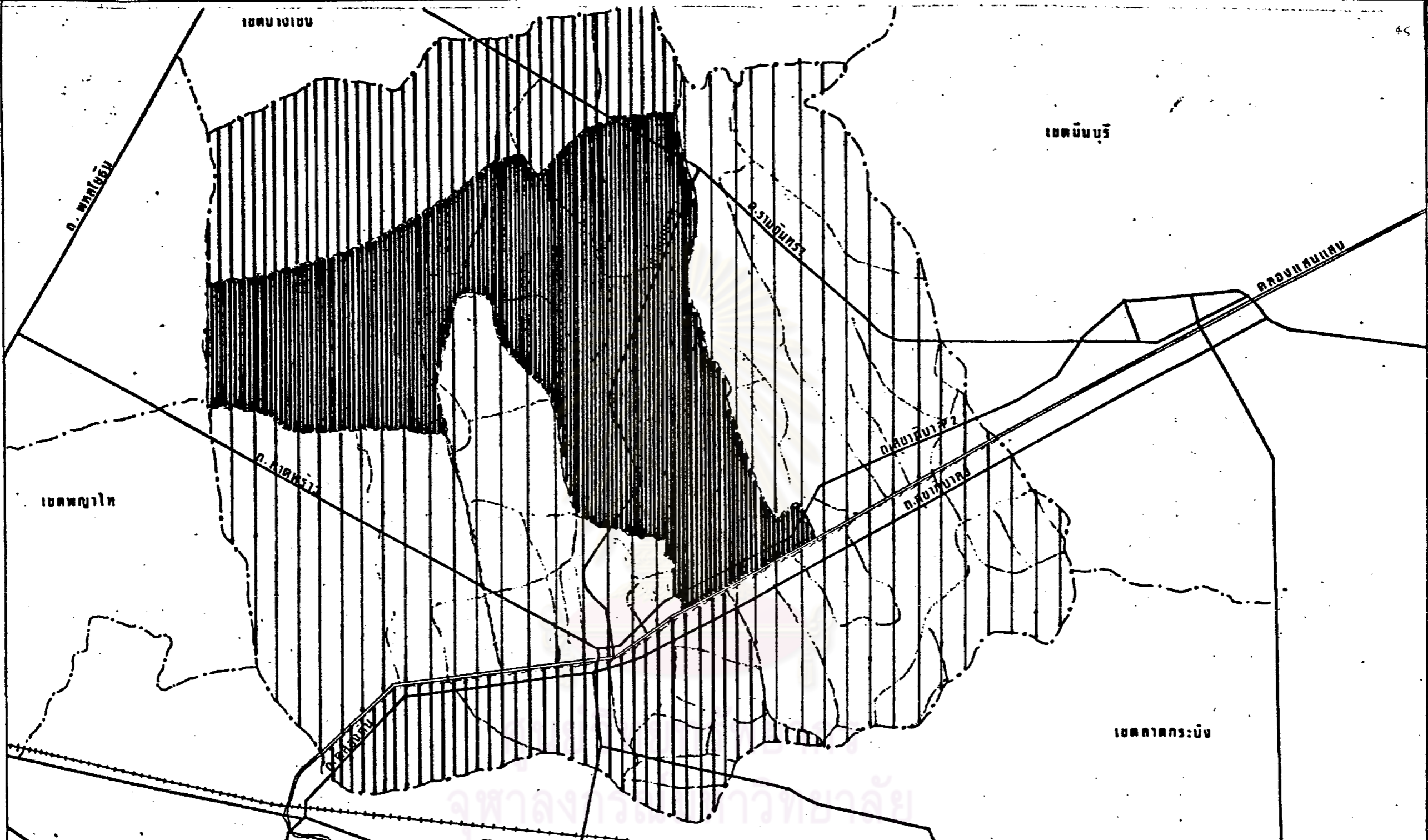


การแบ่งกลุ่ม การเปลี่ยนแปลงประชากร ปี 2515-2520 เขตบางกะปิ

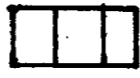





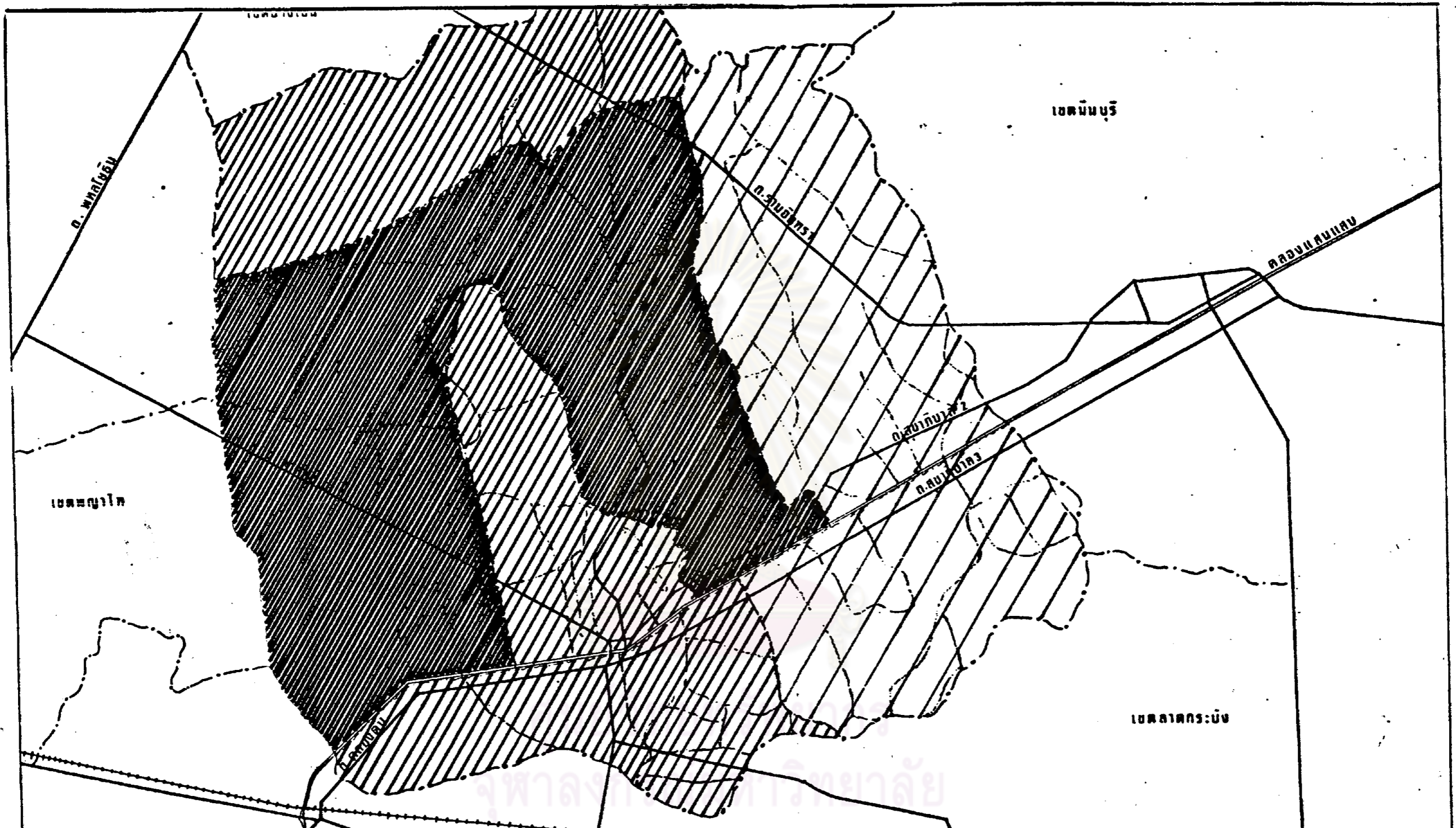
ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย






แผนที่ แสดงเปอร์เซ็นต์การเปลี่ยนแปลงประชากรระหว่างปี พ.ศ. 2515 - 2520

	30 - 60 %	(RELATIVE CHANGE) เขตบางกระบือ	
	60 - 120 %		
	120 - 180 %		




แผนที่ แสดงเปอร์เซ็นต์การเปลี่ยนแปลงประชากรรายแขวง ต่อยอดรวม

การเปลี่ยนแปลงทั้งหมด (ABSOLUTE CHANGE) เขตบางกระบือ

	1-2 %		6.1-9 %
	2.1-6 %		

0 5 1 2ก.ม.





แผนที่ 2 : สภาพปัจจุบันของศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ

1. ลักษณะทางด้านกายภาพของศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ

1.1 การใช้ที่ดิน

ศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ มีกร หน้าที่สำคัญ คือ เป็นศูนย์การค้าและ การบริการต่าง ๆ เช่น สถานข้าราชการ สถานพยาบาล ทั้งยังเป็นชุมสายรถ ประจำทาง จุดเปลี่ยนเส้นทางคมนาคม และทางผ่านเข้าออกของประชากร จากในเมืองสู่ย่านพักอาศัยชานเมือง ดังนั้น ศูนย์กลางชุมชนบางกะปಿನี้จึงเป็น ศูนย์กลางที่สำคัญต่อประชากรโดยรอบ ที่จะมาใช้บริการเป็นอย่างยิ่ง

เนื้อที่ของศูนย์กลางฯ ปัจจุบันมีประมาณ ๓14,325 ตารางเมตร หรือ 7๖.4 ไร่ ซึ่งแบ่งลักษณะการใช้ที่ดินภายในได้ดังนี้คือ

ประเภทกิจกรรม	เนื้อที่	
	ตารางเมตร (ไร่)	% ทั้งหมด
เนื้อที่การค้าและธุรกิจ		
1. ตลาดสด		
- ตลาดฝั่งซ้าย (ตลาดบางกะปิ)	2,400 ม ² (1.5 ไร่)	2.1
- ตลาดฝั่งขวา (ข้างที่ว่าการเขตฯ)	1,080 ม ² (0.7 ไร่)	0.9
2. กิจการ		
- เพื่อการบริการ	3,460 ม ² (2.2 ไร่)	3.0
- เพื่อการอุปโภค บริโภค	4,840 ม ² (3.0 ไร่)	4.2
- การค้าปลีกอื่น ๆ	15,200 ม ² (9.5 ไร่)	13.3
- การค้าส่ง	624 ม ² (0.4 ไร่)	0.5
- รัักษาพยาบาล	4,392 ม ² (2.7 ไร่)	3.8
- โรงงานอุตสาหกรรม	7,300 ม ² (4.6 ไร่)	6.4
- สำนักงาน	24,000 ม ² (15 ไร่)	21.0
- ที่อยู่อาศัย	5,744 ม ² (3.6 ไร่)	5.0

ประเภทกิจกรรม	เนื้อที่		
	ตารางเมตร	(ไร่)	% ทั้งหมด
3. เนื้อที่ถนนภายในศูนย์กลาง	26,650 ม ²	(16.6 ไร่)	23.3
เนื้อที่ลานจอดรถ, สวนหย่อม	1,470 ม ²	(0.9 ไร่)	1.3
เนื้อที่ทางเท้า	3,360 ม ²	(2.1 ไร่)	2.9
4. เนื้อที่ขอบทาง ฯ	13,805 ม ²	(8.6 ไร่)	12.1
เนื้อที่ว่างระหว่างอาคารและอื่น ๆ			
รวม	114,325 ม ²	(71.4 ไร่)	

ลักษณะอาคารส่วนมากเป็นตึกแถวสูง 2-4 ชั้น มีลักษณะเป็นการใช้ที่ดินแบบผสม (MIXED USE) ระหว่างที่พักอาศัยและที่ทำกรค้า คืออาคารชั้นบนมักใช้เป็นที่อยู่อาศัย และอาคารชั้นล่าง ใช้เป็นที่ทำกรค้า ซึ่งลักษณะนี้ในทางอ้อมเป็นการช่วยลดการเค้นทางและจำนวนยานพาหนะที่ต้องใช้เดินทางมาทำงานได้ทางหนึ่งด้วย

จากลักษณะการใช้ที่ดินบริเวณศูนย์กลางบางกะปิ อันมีการหนาที่ของการเป็นศูนย์ชุมชนอย่างแท้จริงนั้น จึงก่อให้เกิดมีกิจกรรมหลายประเภทกระจุกตัวกันอยู่เฉพาะบริเวณด้านริมถนนเท่านั้น ลักษณะนี้เองก่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่คุ้มค่า เนื่องจากพื้นที่ดินด้านหลังไม่ได้รับการพัฒนาเพื่อการใช้ให้เป็นประโยชน์เลย เป็นการสูญเสียทางด้านเศรษฐกิจที่ควรได้รับการแก้ไขอย่างจริงจัง เพื่อการใช้ที่ดินให้คุ้มค่าที่สุด

✓ ๒๒ การคมนาคมขนส่ง

ก. ระบบถนนในปัจจุบัน : บริเวณศูนย์กลางชุมชนคลองจั่น เป็นจุด (NODE) ที่มีถนน 5 สายมาตัดกัน ซึ่งอาจแยกลักษณะและขอบข่ายถนนที่เกี่ยวข้องและถนนสายหลักของศูนย์กลางชุมชนคลองจั่น ได้ดังนี้ คือ.

ถนน	จำนวนช่องทางจราจร (2 ทิศทาง)	ความยาวของถนน(กิโลเมตร)
ถนนที่เกี่ยวของ		
1. ถนนรามอินทรา	6	15.0
2. ถนนลาดพร้าว	6	10.5
3. ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	6	7.0
ถนนสายหลักของศูนย์กลางคลองจั่น		
1. ถนนสุขาภิบาล 1	2	9.5
2. ถนนคลองกัน-บางกะปิ	4	6.0
3. ถนนสุขาภิบาล 2	4	9.5
4. ถนนสุขาภิบาล 3	2	7.5

5. ถนนเส้นหลัก

จะเห็นว่าลักษณะ โดยทั่วไปของถนนโดยรอบในบริเวณนี้ก็คือ มีถนนเอกที่มีระยะทางยาวไม่ต่ำกว่า 10 กิโลเมตร เช่น ถนนรามอินทรา ลาดพร้าว เพชรบุรี เชื่อมต่อเขตศูนย์กลางเมือง (CBD) กับเขตกานเมือง ส่วนถนนโทที่เชื่อมถนนเหล่านี้ คือ ถนนสุขาภิบาล 1 เชื่อม ถนนลาดพร้าวกับถนนรามอินทรา ถนนคลองกัน-บางกะปิ เชื่อมถนนเพชรบุรีตัดใหม่กับถนนลาดพร้าวบริเวณศูนย์กลางชุมชนคลองจั่น ถนนสุขาภิบาล 2 เชื่อมถนนลาดพร้าวบริเวณศูนย์กลางชุมชนคลองจั่น ไปยังเขตกานเมือง และถนนสุขาภิบาล 3 เชื่อมถนนคลองกัน-บางกะปิ ไปบรรจบกับถนนสุขาภิบาล 2 ตรงเขตกานเมือง (กจ)

จากการที่ถนน 5 สายมาบรรจบกันที่ศูนย์กลางบางกะปิ โดยไม่มีถนนโคมมาเชื่อมต่อระหว่างถนนเอกเหล่านี้เลย ประชากรจึงต้องใช้เส้นทางที่ยาวเกินกว่าจำเป็นในการที่จะเดินทาง และยังก่อให้เกิดความคับคั่งบริเวณถนนหน้าศูนย์กลางอีกด้วย

ด. การขนส่งสาธารณะ : จะเห็นว่าบริเวณศูนย์กลางบางกะปิ มีรถประจำทางผ่านจำนวนมาก ดังนี้

ถนนคลองตัน-บางกะปิ มีรถประจำทางสาย 58, 60 และ 61 ผ่าน

ถนนลาดพร้าว มีรถประจำทางสาย 27 (คลองกุ่ม - ท่าเรือคลองเตย)

มีรถประจำทางสาย 62 (สาขุประดิษฐ์ - อนุสาวรีย์ชัย)

มีรถประจำทางสาย 92 (รามคำแหง - ปากทางลาดพร้าว)

ผ่านมายังศูนย์กลางบางกะปิ

ถนนสุขุมวิท 1 มีรถประจำทางสาย 27 (คลองกุ่ม - ท่าเรือคลองเตย)

มีรถประจำทางสาย 71 (คลองจั่น - วัดโพธิ์) ผ่าน และยังมีจุดปล่อยรถ

ประจำทาง (BUS STATION) 2 จุด บริเวณแยกปิ่นเกล้า และ

โกลด์เวิลด์ คือ สาย 60 (คลองจั่น - ปากคลองตลาด) สาย

71 (คลองจั่น - วัดโพธิ์) สาย 96 (คลองจั่น - เสาชิงช้า)

และสาย 95 (คอนเมือง - คลองเตย) อีกด้วย

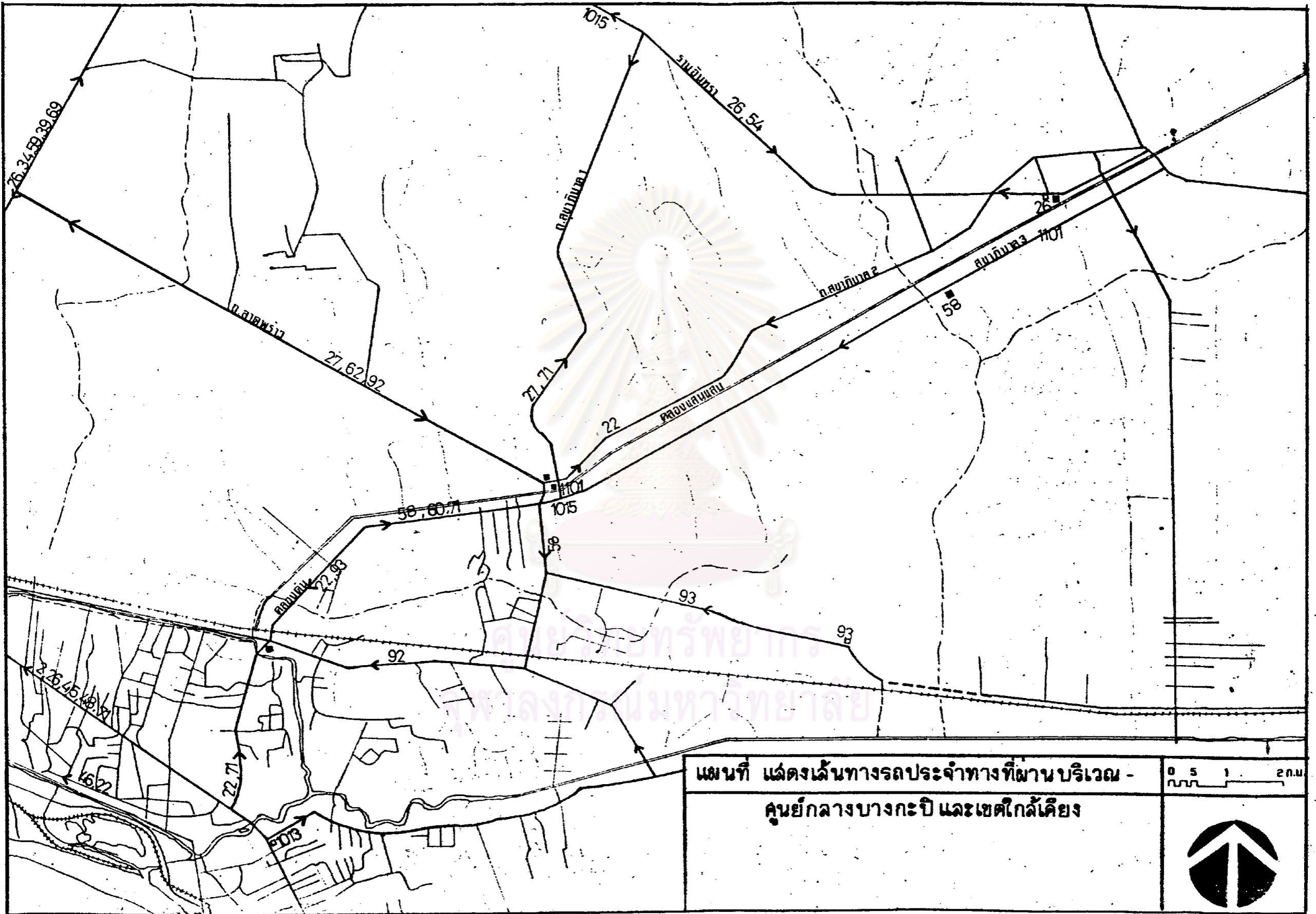
ถนนสุขุมวิท 2 มีรถประจำทางสาย 22 (ถนนตก - รามคำแหง) และมีจุดปล่อยรถประจำทางบริเวณถนนสุขุมวิท -

บาล 2 เยื้องที่ทำการเขตบางกะปิ สาย 1101 และสาย 1105

ไปทางมีนบุรีอีกด้วย

ถนนสุขุมวิท 3 มีรถประจำทางสาย 58 (สถานีบางกอกน้อย - หมู่บ้านบัวขาว) ผ่าน และมีจุดปล่อยรถประจำทาง

สายนี้บริเวณหมู่บ้านบัวขาวด้วย



แผนที่ แสดงเส้นทางรถประจำทางที่ผ่านบริเวณ -
 ศูนย์กลางบางกะปิ และเขตใกล้เคียง



นอกจากรถประจำทางธรรมดาแล้ว ยังมีรถประจำทางปรับอากาศผ่านบริเวณศูนย์กลางบางกะปิอีก 3 สาย คือ สาย 1 (คลองจั่น - ปากคลองตลาด) สาย 2 (สีลม - คลองจั่น) และสาย 12 (รามอินทรา - ปากคลองตลาด) ซึ่งมีจุดปล่อยรถอยู่บริเวณแยกปิ่นเกล้า

ดังนั้น จากระบบถนนโดยทั่วไปในปัจจุบัน และเส้นทางรถประจำทางที่กล่าวแล้วนั้น จะเห็นว่าบริเวณศูนย์กลางบางกะปิ มีความสะดวกในการเข้าถึง (ACCESSIBILITY) เป็นอย่างมาก ทั้งทางรถยนต์และรถประจำทาง ประชาชนที่ใช้บริการจึงมีความสะดวกสบายในค่านี้นเป็นอย่างมาก

นอกจากการขนส่งประชาชนแล้ว เนื่องจากบริเวณศูนย์กลางบางกะปิ การหน้าที่ (FUNCTION) สำคัญ คือ ทางค้า การค้า จึงมีการขนส่งสินค้าด้วย

ค. การขนส่งสินค้า :

การขนส่งสินค้าในบริเวณศูนย์กลางชุมชน บางกะปิในปัจจุบันนี้ จากการสอบถามและการสังเกตการรถด้วยตนเอง ปรากฏว่าสำหรับสินค้าที่นำเข้ามาขายในตลาด ไซ้บรรทุกโดยรถกระบะ - เล็กนำสินค้าจากปากคลองตลาด เข้าในตลาดโดยทางซอยอุทิศ 1 ซึ่งส่วนมากจะเป็นช่วงเวลาเช้าก่อน 6 นาฬิกา และตอนกลางวัน เพราะยังไม่มีแผงลอยมาตั้งขายมาก ส่วนสินค้าที่ขายตามร้านค้าทั่วไป เนื่องจากเป็นร้านค้าปลีกเป็นส่วนมาก ยานพาหนะที่นำส่งสินค้า คือรถกระบะเล็กเช่นกัน และจอดขนส่งกันริมถนนใหญ่ สำหรับเวลาที่ทำการขนส่งนั้นไม่แน่นอน

นอกจากการใช้ถนนบริเวณศูนย์กลางชุมชน บางกะปิ เป็นที่ขนส่งสินค้าสำหรับสินค้าในตลาดและ ในร้านค้าย่อยแล้ว บริเวณศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ ยังเป็นทางผ่านของรถบรรทุก 10 ล้ออีกด้วย

1.3. การสาธารณูปโภค (PUBLIC UTILITIES)

การสาธารณูปโภคในบริเวณศูนย์ชุมชนคลองจั่น อันได้แก่ ระบบประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ การป้องกันน้ำท่วม ระบบท่อระบายน้ำ และระบบการกำจัดขยะ ซึ่งให้บริการประชาชนอยู่ทุกวันนี้ มีดังต่อไปนี้ คือ

ก. ระบบการประปา

เรื่องน้ำเป็นสิ่งสำคัญในการกำหนดนโยบายการใช้ที่ดินในอนาคต และเป็นปัญหาที่ควรคำนึงมากในชุมชนชานเมืองที่เพิ่งจะขยายตัวออกไปสำหรับบริเวณศูนย์ชุมชนบางกะปิ ซึ่งอยู่ในเขตบางกะปิ นั้น นับว่าเป็นเขตที่มีการขยายตัวสูง และอย่างรวดเร็ว หน่วยงานที่จ่ายน้ำประปาให้กับประชาชนเดิมมี 2 หน่วยงานคือ

1. จากการประปานครหลวง (กปน.) ซึ่งจ่ายน้ำในเขตบางกะปิ นี้ เป็นพื้นที่ 9 กม.² ในพื้นที่บางส่วนของแขวงสามเสนนอก แขวงวังทองหลาง และแขวงคลองจั่น
2. จากเขตบางกะปิ ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของ กทม. (การประปาเขตบางกะปิ) จ่ายน้ำเป็นพื้นที่ 0.3 กม.² เฉพาะบริเวณใกล้ที่ว่าการเขตบางกะปิ (คือเป็นเพียงส่วนหนึ่งของแขวง - คลองจั่น เท่านั้น) ซึ่งปัจจุบันมีปัญหาเรื่องน้ำที่สูบจากบ่อภาค ไม่เพียงพอกับความต้องการของประชาชน กล่าวคือ จำนวนผู้ใช้น้ำเพิ่มขึ้นจาก 200 รายในปี 2509 เป็น 500 รายในปี 2518 และที่ขอต่อจากผู้จดทะเบียนอีก 500 ราย หรือประมาณ 6,000 คน ซึ่งประเมินว่าต้องการใช้น้ำวันละ 1,500 ลบ.ม. แต่ระบบผลิตน้ำซึ่งมีบ่อภาค 2 บ่อลึก 180 เมตร สูบน้ำได้ 100 และ 150 ลบ.ม. ต่อชั่วโมง แต่ปัจจุบันสูบได้เพียง 18 และ 68 ลบ.ม./ชั่วโมงเท่านั้น รวมน้ำที่สูบได้ประมาณ 1,000ลบ.ม./วัน

แต่เนื่องจาก ท่อประปาของเขตบางกะปินี้เก่า เกิดการรั่วไหลมาก จึง
 เหลือน้ำที่จ่ายไปตามบ้านได้จริง ๆ เพียง 80 % คือ ประมาณ 200 ลบ.ม/
 วัน ซึ่งในขณะที่ความต้องการน้ำในบริเวณนี้มีถึง 1,500 ลบ.ม./วัน ดังกล่าว
 แล้ว ดังนั้น ในวันหนึ่ง ๆ จึงยังขาดแคลนน้ำอยู่อีกประมาณ 700 ลบ.ม.

นอกจากน้ำที่ได้จาก 2 หน่วยงานนี้แล้ว ก็ยังมีระบบประปาของเอกชน
 ที่สูบน้ำจากบ่อบาดาลจ่ายในที่ดินจัดสรรต่าง ๆ อีกแทบทุกแห่ง

ในด้านการใช้ที่ดินของเขตบางกะปิ ปัจจุบันในบริเวณใกล้ที่ว่าการ เขตฯ
 จะเป็นประเภทการค้าอาคารพาณิชย์ หนาแน่น ส่วนนอกจากบริเวณนี้ไปจะเป็น
 เขตที่อยู่อาศัย ซึ่งส่วนมากจะเป็นหมู่บ้านจัดสรรจำนวนมากภายใต้ของรัฐบาล
 และเอกชน โดยเฉพาะแฟลตคลองจั่นที่กำลังสร้างขึ้น ซึ่งสรุปแล้วในอีก 4-5
 ปี ข้างหน้า เมื่อมีประชากรเข้าอยู่อาศัยเต็มทุกโครงการบ้านจัดสรร และบ้าน
 เกือบทั้งหมดแล้ว จะมีจำนวนบ้านทั้งหมดประมาณมากกว่า 30,000 หน่วย
 ปัจจุบันหมู่บ้านเหล่านี้เกือบทุกโครงการใช้น้ำประปาจากบ่อบาดาลที่ขุดขึ้นภายใน
 ในหมู่บ้าน แต่เนื่องจากอายุใช้งานของบ่อบาดาลที่เอกชนขุดขึ้นนั้นมีไม่เกิน
 5 ปี เนื่องจากคุณภาพต่ำ ก็จะไม่อาจให้บริการแก่ประชาชนอย่างเพียงพอ
 และะเกิดปัญหาตามมาอีกได้ ดังนั้น การประสานครหลวง จึงสมควรเข้ารับ
 บริหารงานแทนโดยเร็ว เพื่อขจัดความเดือดร้อนของประชาชน ซึ่งส่วนมาก
 ยังต้องใช้น้ำจากคลองแสนแสบในการอุปโภค โดยใช้สารส้มเพื่อทำให้น้ำใส
 ขึ้น ส่วนเชื้อโรคยังไม่สามารถกำจัดได้ นอกจากนี้ การประสานครหลวง

ยังสามารถขจัดปัญหา เรื่องผู้นำน้ำ ไม่มีทะเบียนหรือต่อท่อผิดกฎหมายได้
 ครั้งนี้ กระทรวงมหาดไทย จึงมีนโยบายให้การประสานครหลวงรับโอนกิจการ
 ประปาในเขตรอบนอก กทม.ทั้งหมด ซึ่งรวมทั้งเขตบางกะปิด้วย ตั้งแต่
 เดือน พฤศจิกายน 2518 ระบบประปาของเขตบางกะปิ จึงไม่มีการพัฒนา
 มาตั้งแต่ปี 2519 โดยรอการรับโอนกิจการจากการประสานครหลวง
 สำหรับงานขั้นแรกของ กปน. คือ การปรับปรุงกิจการประปาเขตบางกะปิให้
 ดีขึ้นก่อนเท่านั้น ส่วนที่จัดสรรที่เพิ่มขึ้นมากมายจะผลัดการให้การประสานกร -
 หลวง

เมื่อมอบอาคารของตนเสื่อมคุณภาพนั้น กปน. จะต้องพิจารณาแก้ไข พรบ. การ
ปราบปรามครหลวง ในการที่จะอนุญาตเอกชนให้ทำการผลิตและจำหน่ายนั้น มา
ขออนุญาตสัมปทานในการดำเนินการเสียก่อน ซึ่งจะทำให้ กปน. เข้าควบคุม
การผลิตและการจำหน่ายทำให้ได้มาตรฐาน อันจะเป็นผลดีแก่ กปน. ในการ
ที่จะเข้าไปดำเนินการในภายหน้าด้วย

จากแผนที่ได้แสดงถึง แนวท่อประปา ของ กปน. ปัจจุบันในบริเวณ
ศูนย์ชุมชนคลองจั่น แนวท่อประปาที่ กปน. ปรับปรุงหลังจากรับโอนกิจการ
จากเขตบางกะปิ และโครงการแนวท่อประปาในบริเวณนี้ระยะแรกในช่วงที่
1. (ภายในปี 2522) และในช่วงที่ 2 (ปี 2522 - 2524)

ในเขตบางกะปินี้ โครงการ 5 ปี ได้แบ่งออกเป็น 2 ช่วง คือ
โครงการระยะแรก ในช่วงที่ 1 (พ.ศ. 2520 - 2522)

ระบบผลิตน้ำ และระบบจ่ายน้ำ

ก. ระบบผลิตน้ำ จะมีการเจาะบ่ออาคาร ขนาด 300
ลบ.ม./ชม จำนวน 2 บ่อ คือ

บ่อที่ 1 ปลายซอยคูทิศ 1

บ่อที่ 2 ในบริเวณซอยสุขาภิบาล 1 หรือสุขาภิบาล 2
ซึ่งจะให้บริการประชาชนได้ถึง 35,000 คน

ข. ระบบจ่ายน้ำ

เส้นท่อประปาเดิมของเขตฯ เก่ามาก อายุ 10 ปี
ขึ้นไป จึงมีการรั่วไหลอยู่เสมอ และการวางท่อก็ไม่ได้
มาตรฐาน ไม่มีแผนที่ แสดงตำแหน่ง ทำให้ยากแก่การ
ซ่อมแซม จึงสมควรทำการวางท่อใหม่หมด เป็นท่อที่ได้
มาตรฐาน ขนาด ϕ 150 - 250 มม. ยาว 7,650 ม.
มีระบบการเชื่อมโยงของเส้นท่อที่ดี

ค่าใช้จ่ายในโครงการระยะแรกช่วงที่ 1 นี้ทั้งหมด

7.4 ล้านบาท โดยเงินกู้จากธนาคารพัฒนาเอเชียจะเสร็จ
สิ้นปี 2522

โครงการระยะแรกช่วงที่ 2 (พ.ศ.2522 - 2524)

โครงการนี้จะดำเนินการเมื่อ กปน.สามารถผลิตน้ำประปาได้เพียงพอต่อความต้องการของประชาชนและสามารถจ่ายน้ำได้ถึงเขตบางกะปิ แล้ว (คือเมื่อโรงกรองน้ำบางเขน สามารถผลิตน้ำประปาเพิ่มได้เป็น 1.2 ล้าน ลบ.ม./วัน และสร้างโรงสูบน้ำพหลโยธินเสร็จแล้ว) โดยจะบรรจุท่อประปาของเขตบางกะปิเข้ากับท่อประปาของกรมประปานครหลวง ในถนนลาดพร้าว และถนนสุขุมวิท 71 ซึ่งเมื่อถึงโครงการระยะสุดท้าย (พ.ศ.2543) กปน.จะจ่ายน้ำถึงแขวงหัวหมาก แขวงลาดพร้าว แขวงคลองกุ่ม แขวงบ้านสะพานสูง แขวงคันนายาว และแขวงจรเข้บัว กล้วย ซึ่งเมื่อโครงการเหล่านี้บรรลุผลสำเร็จแล้ว คาดว่าปัญหาในเรื่องน้ำจะบรรเทาลงได้มาก

ข. การไฟฟ้า และโทรศัพท์

ไฟฟ้า : ในบริเวณศูนย์ชุมชนคลองจั่นนี้ไม่มีปัญหาแต่ประการใดในเรื่องเกี่ยวกับกระแสไฟฟ้า เพราะการไฟฟ้านครหลวงสามารถจ่ายน้ำให้ได้อย่างทั่วถึง รวมทั้งบริเวณโดยรอบอีกด้วย

โทรศัพท์ : เนื่องจากมีปัญหาทางด้านเงินทุน และความไม่แน่นอนของนโยบายการขยายตัวของชุมชน จึงทำให้ปริมาณสายโทรศัพท์มีไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชาชน ดังจะเห็นได้จากปัจจุบันมีเพียง 8,000 เลขหมาย ดังนั้นจึงมีโครงสร้างชุมชนสายลาดพร้าว 2 และชุมชนสายหัวหมากขึ้นอีกชุมชนละ 5,000 หมายเลข ซึ่งคาดว่าประชาชนจะได้รับความสะดวกสบาย, ในการติดต่อทางโทรศัพท์ขึ้นอีกมาก

- ค. ระบบท่อระบายน้ำ การป้องกันน้ำท่วม และการกำจัดขยะมูลฝอย
จะเห็นได้ว่า เนื่องจากบริเวณศูนย์ชุมชนคลองจั่น เป็นเขต
ชุมชนชานเมืองที่เพิ่มขยายตัวออกไป ดังนั้นระบบสาธารณูปโภคที่มีอยู่เดิม
ส่วนมากจึงยังไม่ถึง จึงจะเห็นได้จาก

ในคานท่อระบายน้ำ

ถนนในบริเวณศูนย์ชุมชนคลองจั่นมี 4 สายคือ ถนน-
ลาดพร้าว ถนนสุขุมวิท 1 ถนนสุขุมวิท 2 และถนน
พระโขนง-บางกะปิ มีท่อระบายน้ำอยู่ในถนนลาดพร้าวเพียง
สายเดียว ส่วนถนนอื่น ๆ สภาพปัจจุบันยังไม่มีท่อระบายน้ำ
น้ำค้าง ๆ จะไหลลงสู่คูคลองสองข้างถนนตามธรรมชาติ ส่วน
ท่อระบายน้ำในถนนลาดพร้าวนั้น ทางฝั่งขวาคือคานที่ว่าการ
เขตฯ น้ำจากท่อระบายน้ำจะไหลลงสู่คลองแสนแสบ ส่วนทาง
ฝั่งซ้ายคือฝั่งตลาดสุขุมวิท จะระบายน้ำออกทางถนนลาด
พร้าว และท่อของถนนลาดพร้าวจะมาลงคลองแสนแสบอีกที่หนึ่ง
สำหรับท่อระบายน้ำตามซอยที่แยกจากถนนลาดพร้าวไป เช่น
ท่อระบายน้ำในซอยข้างที่ว่าการเขตฯ ท่อระบายน้ำในซอยอุทิศ 1
ซึ่งเป็นทางเข้าตลาดนั้น จะเห็นว่าเป็นท่อเล็กและเก่า ขนาด
Ø 40 ซม. และเนื่องจากพื้นที่ค้ำจึงอยู่ระดับต่ำกว่าทอเมนมาก
เมื่อน้ำในท่อระบายน้ำและในคลองแสนแสบอยู่ในระดับเดียวกัน
จึงระบายน้ำไม่ได้ วิธีแก้ไขที่ทำได้คือ ปิดท่อระบายน้ำที่ไหล
เข้าตลาด ฝังทอและสูบน้ำทิ้ง

ในด้านการรักษาความสะอาด และการกำจัดขยะมูลฝอย

งานนี้อยู่ในความรับผิดชอบของ 2 หน่วยงาน คือ

1. สำนักงานตลาด เป็นรัฐพาณิชย์ขึ้นตรงต่อ กทม. มีหน้าที่ดำเนินการรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยเฉพาะตลาดสาธารณะ ซึ่งรวมทั้งตลาดบางกะปิ ด้วย
2. งานรักษาความสะอาดเขตบางกะปิ กทม. มีหน้าที่ในการเก็บขนขยะจากที่ต่าง ๆ ไปทิ้ง เพื่อรักษาความสะอาดของชุมชน

ด้านการรักษาความสะอาด

คงกล่าวแล้วว่าตลาดบางกะปิ เป็นบริเวณที่มีประชากรหนาแน่นที่สุด จึงมีความสกปรกมากกว่าทุก ๆ แห่งในชุมชน นอกจากจะสกปรกจากน้ำโคลนอันเนื่องมาจากท่อระบายน้ำไม่ดีแล้ว ยังสกปรกด้วยขยะจากทั้งผู้ซื้อและผู้ขายที่ไม่ทิ้งขยะในที่ที่จัดไว้ให้ สำนักงานตลาดเขตบางกะปิ จึงได้ทำการรักษาความสะอาดภายใน และภายนอกตลาดโดยจัดหาที่ทิ้งขยะให้และจัดแบ่งภายในตลาดออกเป็น 5 โซน จัดแบ่งคนงานออกเป็นกะ ๆ ละ 5 คน แบ่งหน้าที่รับผิดชอบไปเก็บกวาดในแต่ละส่วนนั้น และรวบรวมขยะทั้งหมดไปรวมทิ้งที่ทิ้งขยะที่จัดไว้ในลานาม BASKET BALL เค็มที่หลังตลาด ส่วนเมื่อน้ำท่วมหรือแฉะมาก ก็จะทำให้ทำการปิดทางระบายน้ำที่ไหลเข้าตลาด ล้างท่อ และสูบน้ำทิ้ง ซึ่งให้ตลาดสะอาดขึ้นได้

ศูนย์วิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กานการเก็บขยะมูลฝอย

ปัจจุบันนี้ใช้รถเก็บขยะของเทศบาล ซึ่งในบริเวณศูนย์ชุมชนบางกะปิมีรถขยะ 3 คัน เก็บโดยเฉพาะในตลาด 1 คัน นอกจากนั้นเก็บตามริมถนนใหญ่ในชุมชนเขตบางกะปิ ซึ่งการเก็บขยะนี้ แบ่งออกเป็น 3 เวลา คือ ประมาณ 05.30 น., 14.00 น. และ 18.30 น. คันละ 1 เที่ยว ส่วนในตลาด เนื่องจากมีขยะมาก จึงเก็บวันละ 2 เที่ยว เวลาตลาดวาย คือประมาณเวลาเกือบ 12.00 น. และ 19.00 - 20.00 น. รวมขยะที่เก็บได้ตามความสามารถของรถขยะ ประมาณวันละ 14 ลูกบาศก์เมตร โดยเก็บจากที่ทิ้งขยะหลังตลาด แล้วนำขยะที่เก็บทั้งหมดไปทิ้งในที่ดินของเอกชนในซอยจันทร์สุข ห่างจากที่ทำการเขตประมาณ 5 กม. ลักษณะของที่ดินเป็นบ่อลึกประมาณ 5 เมตร เนื้อที่ 7 ไร่ ซึ่งบ่อจะเต็มในเร็ว ๆ นี้ เนื่องจากรถขยะจากเขตอื่นนำขยะมาทิ้งที่บ่อนี้ด้วย (นอกเหนือจากที่ทิ้งขยะ กทม. ซอยอ่อนนุช) ต่อไปจึงต้องหาที่ทิ้งใหม่ ซึ่งก็จะเป็นการทำความตกลงกับเอกชนเจ้าของที่ดินนั้น ๆ ซึ่งขณะนี้ยังไม่ระบุที่ที่แน่นอนว่าเป็นบริเวณใด

4. สาธารณูปการอื่น ๆ

สำหรับสาธารณูปการในเขตบางกะปิ ปัจจุบันมีจำนวนน้อยมาก ดังจะเห็นได้จาก

- ✓ 1. ในด้านการศึกษา

มีโรงเรียนของ กทม.	30	โรงเรียน
มีโรงเรียนของกระทรวงฯ	6	โรงเรียน
มีโรงเรียน เอกชน	25	โรงเรียน
มหาวิทยาลัย	2	แห่ง

2. **ด้านการรักษาพยาบาล**

โรงพยาบาลเอกชน	3 แห่ง
ศูนย์บริการสาธารณสุข	2 แห่ง
สถานีนามัย	6 แห่ง
3. **ด้านการรักษาความปลอดภัย**

สถานีตำรวจและกิ่งสถานี	5 สถานี
สถานีดับเพลิง	1 สถานี ¹

สาธารณูปการต่าง ๆ เหล่านี้ ได้กระจายอยู่ในบางแขวงที่ความเจริญเข้าไปถึงแล้ว เช่น แขวงคลองจั่น คลองกุ่ม และหัวหมาก ส่วนประชากรที่อยู่ในแขวงอื่น ๆ ซึ่งยังเป็นชนบทอยู่มากนั้น จะต้องมาใช้บริการที่แขวงอื่นที่เจริญกว่า โดยเฉพาะที่แขวงคลองจั่น ในบริเวณศูนย์ชุมชนคลองจั่น อันเป็นจุดเริ่มของความเจริญในเขตบางกะปิ ทั้งนี้เนื่องจากเป็นที่ตั้งของที่ว่าการเขตบางกะปิ และเป็นจุดเปลี่ยนของเส้นทางคมนาคมทั้งทางถนนและทางน้ำ คือคลองแสนแสบ ความเจริญจึงขยายตัวขึ้นอย่างรวดเร็วมากถึงกีดแล้วในค่าน้ำข้างต้น ปัจจุบันในบริเวณศูนย์ชุมชนบางกะปิ จึงมีสาธารณูปการและบริการทางค่าน้ำต่าง ๆ อยู่มากมาย ซึ่งในรัศมีประมาณ 500 เมตร จากที่ว่าการเขตบางกะปิ ปัจจุบันมีบริการเหล่านี้ คือ

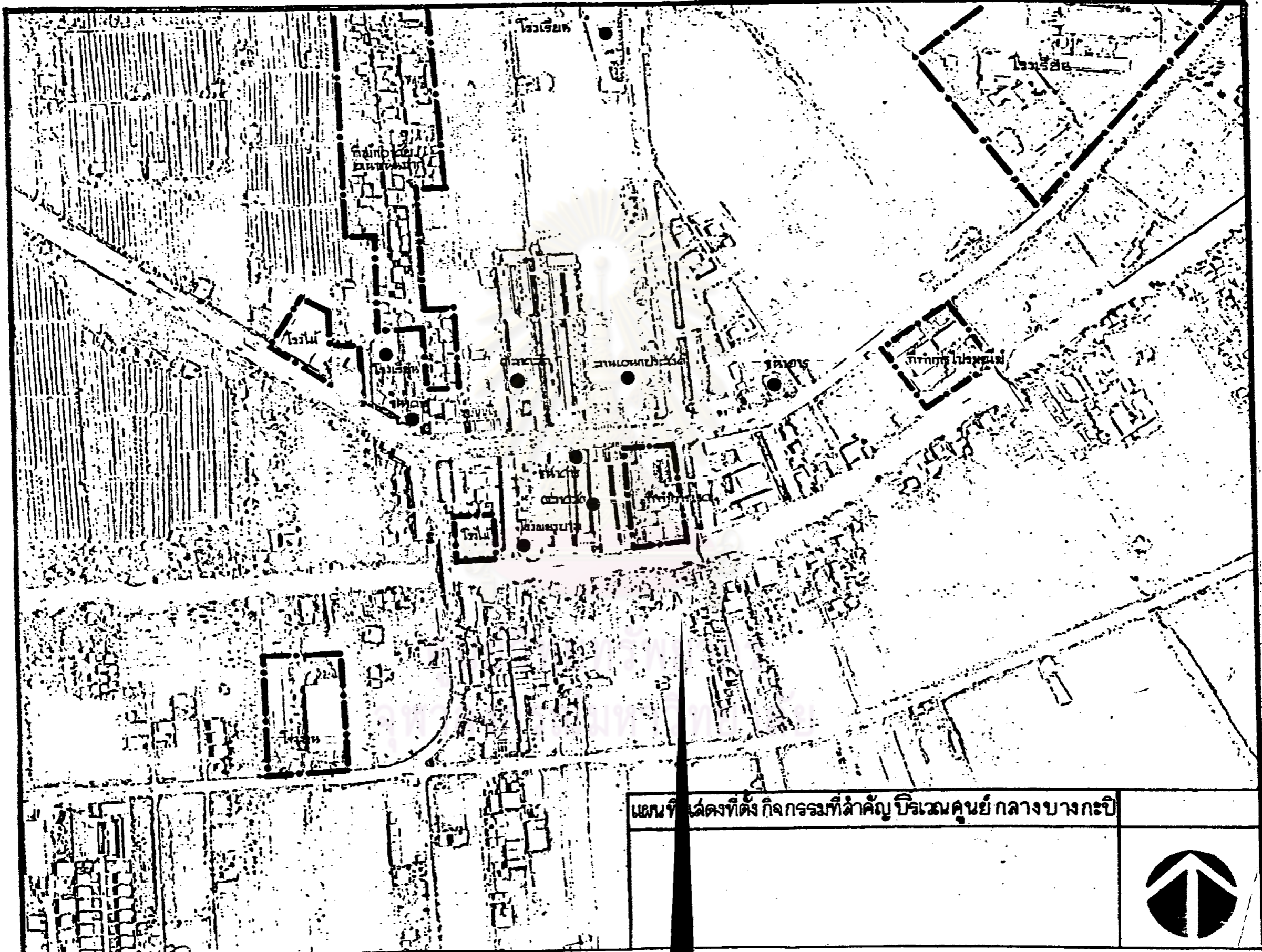
1. ที่ว่าการเขตบางกะปิ
2. สถานีนามัยชั้นสอง ของกระทรวงสาธารณสุข 1 สถานี
3. โรงพยาบาลบางกะปิ และคลินิก ของเอกชนเป็นจำนวนมาก
4. ธนาคารศรีอยุธยา ธนาคารกรุงเทพ และธนาคารกสิกรไทย
5. ชุมสายโทรศัพท์คลองจั่น
6. ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขคลองจั่น
7. ตลาดสด 2 ตลาด (คือตลาดบางกะปิ และตลาดยิ่งเจริญ)

และไกลออกไปเล็กน้อย ประมาณ 1 กิโลเมตร จากที่ว่าการเขตบางกะปิ จะมี

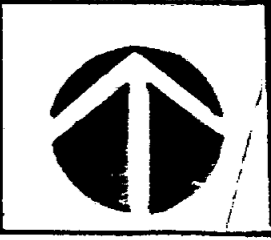
1. การเคหะแห่งชาติ ตั้งอยู่บนถนนสุขาภิบาล 1
2. สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ตั้งอยู่บนถนนสุขาภิบาล 2
3. การประปาสุขาภิบาลบางกะปิ (ปัจจุบันยุบ + โอนไปอยู่กับการประปา - นครหลวง)
4. สถานีย่อยคลองจั่น ตั้งอยู่บนถนนลาดพร้าว
5. โรงเรียน 5 โรงเรียน คือ ร.ร.บ้านบางกะปิ ถนนสุขาภิบาล 1, ร.ร.บางกะปิ และ ร.ร.วัดพิชัย ถนนสุขาภิบาล 2, ร.ร.วัดศรีบุญเรือง, ร.ร.อนุบาลศิริสาคร ถนนสุขาภิบาล 3
6. วัด 2 วัด คือ วัดพิชัย และวัดศรีบุญเรือง

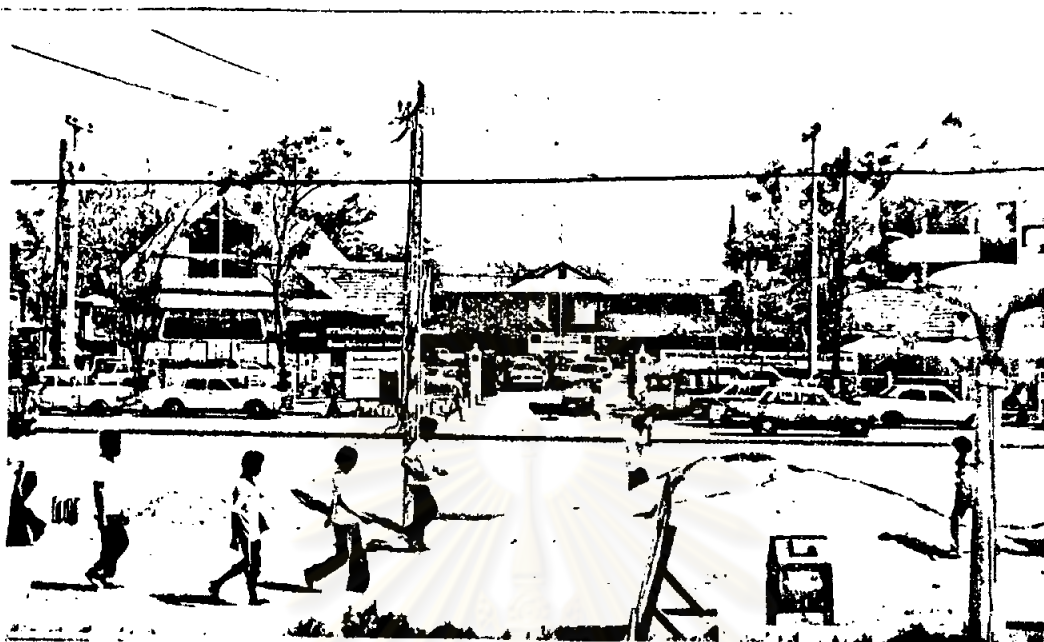
สาธารณูปการต่าง ๆ ที่อยู่ในบริเวณศูนย์ชุมชนต่าง ๆ นี้ คาดว่าประชาชนจากแขวงต่าง ๆ ในเขตบางกะปิ จะต้องมาใช้บริการในศูนย์ชุมชนบางกะปินี้ นอกจากตลาดและร้านค้าปลีกต่าง ๆ เท่านั้น ที่ประชาชนยอมใช้บริการในแหล่งที่ใกล้บ้านของตน แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากตลาดบางกะปิเป็นตลาดที่มีสินค้าและสาธารณูปการด้านอื่น ๆ ดังกล่าวข้างต้น จึงคาดว่าจะดึงดูดประชาชนจากส่วนอื่นของอำเภอที่ไกลออกไปมาใช้บริการเป็นจำนวนมาก ดังสมมุติฐานข้างต้นที่กล่าวว่า ศูนย์ชุมชนที่มีตลาดสินค้าและบริการมาก ย่อมดึงดูดผู้มาใช้บริการได้มากกว่าศูนย์ชุมชนที่มีสินค้าและบริการอื่น ๆ ให้น้อยกว่า ทั้งนี้เพราะประชาชนยอมต้องการเดินทางเพียงเที่ยวเดียว (ONE TRIP) และได้จัดการทุระเสรีทุกอย่าง

(FOR MANY PURPOSES)



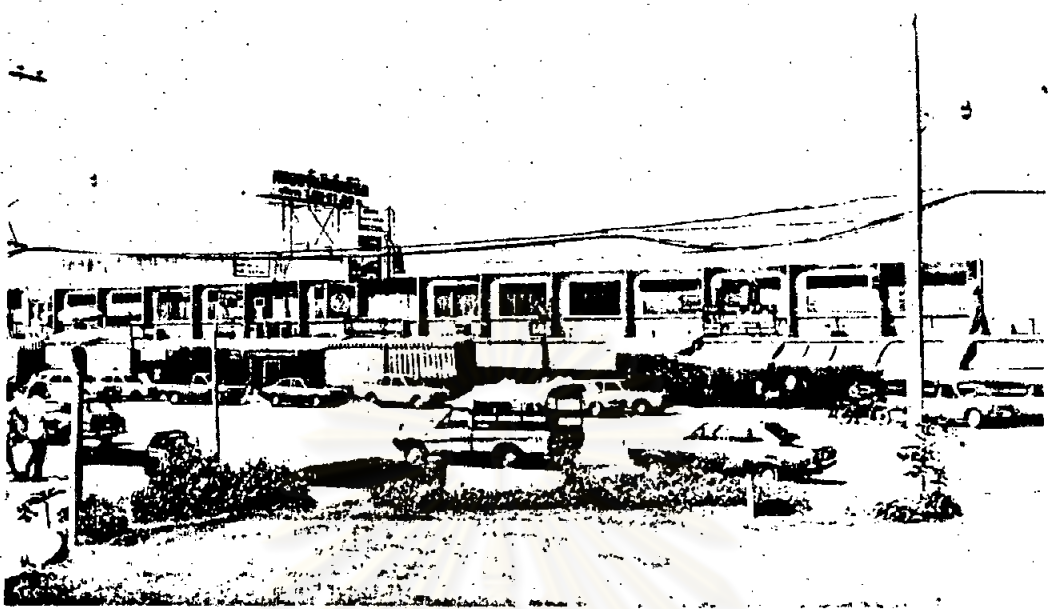
แผนที่แสดงที่ตั้งกิจกรรมที่สำคัญ บริเวณศูนย์กลางบางกะปิ





ศูนย์วิทยุโทรศัทพ์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- ภาพที่ 1 แสดงที่ว่าการเขตบางกะปิ อันเป็นสัญลักษณ์ของศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ
- ภาพที่ 2 แสดงที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข และท่าแห่งใกล้เคียงคือชุมสายโทรศัพท์เขตบางกะปิ
ริมถนนสุขาภิบาล 2



ภาพที่ 1 แสดงแนวร้านค้าริมถนนสุขาภิบาล 1 ซึ่งไปสิ้นสุดที่อาคารแฟลคของการเคหะแห่งชาติ
 ภาพที่ 2 แสดงอาคารแฟลคที่การเคหะแห่งชาติสร้างขึ้นสำหรับประชากรรายได้น้อย
 จำนวน 6,000 หน่วย



ภาพที่ 1 แสดงตลาดฝั่งซ้าย ทรงข้ามที่ว่าการ เขตบางกะปิ

ภาพที่ 2 แสดงตลาดฝั่งขวา บ้านที่ว่าการ เขตบางกะปิ



ภาพที่ 1 แสดงที่ตั้งของธนาคารกรุงศรีอยุธยา มุมทางแยกถนนลาภพราวและถนนคลองกัน -- แถว. 11

ภาพที่ 2 แสดงที่ตั้งของธนาคารกสิกรไทย ริมถนนสุขาภิบาลสอง



ภาพแสดงที่ตั้งโรงพยาบาลบางกะปิ ริมคลองแสนแสบ

1.4 สรุปปัญหาที่เกิดขึ้นในบริเวณศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ

ศูนย์กลางชุมชนบางกะปิปัจจุบันมีปัญหาที่สำคัญที่สุดคือ ในด้านความแออัดและความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยของประชาชนและยานพาหนะ ซึ่งสาเหตุของปัญหาที่สำคัญที่สุดคือ มีทำเล ที่ตั้ง (location) ของศูนย์กลางฯ ที่ไม่เหมาะสมปราศจากการวางผังเมืองมาก่อน ศูนย์กลางชุมชนบางกะปิจึง เป็นลักษณะของศูนย์กลางที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติ คือมักเกิดขึ้นตามทางแยกหรือชุมทางคมนาคม ซึ่งมีประชาชนผ่านไปมา เป็นจำนวนมาก แต่เมื่อศูนย์กลางชุมชนบางกะปิปัจจุบันมีความสำคัญมากขึ้น คือได้กลายเป็นทางผ่านเข้าออกของประชาชนจำนวนมากที่มีที่พักอาศัยอยู่ชานเมือง ศูนย์กลางนี้จึงก่อให้เกิดบริการ (serve) ประชาชนจำนวนมากขึ้น จึงเกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมาอย่างมากมายซึ่งอาจสรุปได้ดังนี้คือ

1. พื้นที่ยานการศา

- 1.1 ขนาดพื้นที่ของบริเวณค้าขายมีน้อยไม่สัมพันธ์กับจำนวนประชากรที่ไปใช้บริการ ทำให้เกิดความแออัดคับคั่ง ที่เห็นได้ชัดคือบริเวณเนื้อที่ภายในตลาดบางกะปิ ซึ่งมีเพียง 1.5 ไร่ ไม่เพียงพอกับจำนวนประชากร
- 1.2 ลักษณะภูมิประเทศ หรือระดับพื้นที่โดยทั่วไปบริเวณศูนย์กลางชุมชนบางกะปิเป็นที่ต่ำ เมื่อประกอบกับท่อระบายน้ำ ไม่มีประสิทธิภาพดีพอ ทั้งนี้เนื่องจากเป็นท่อเก่าและชำรุดแล้วจึงทำให้เกิดน้ำท่วม โดยเฉพาะบริเวณในตลาดที่มีท่อระบายน้ำต่ำกว่าท่อระบายน้ำของถนนใหญ่ ตลาดจึงอยู่ในสภาพสกปรก และชื้นแฉะมีน้ำท่วมตลอดทั้งปี

2. ระบบการจราจร

ดังกล่าวแล้วว่า เนื่องจากการใช้ที่ดินบริเวณศูนย์กลาง

ชุมชนบางกะปิเป็นย่านการค้าธุรกิจ ประกอบด้วยมีสถานที่ราชการ และจุดเปลี่ยนรถประจำทางจำนวนมากมายหลายสาย อันเป็นกิจกรรมที่ดึงดูดประชาชนจำนวนมากให้มาใช้บริการ แต่เนื่องจากโครงสร้างของระบบถนนไม่เหมาะสม จึงทำให้เกิดปัญหาความแออัดขึ้น ซึ่งทั้งนี้อาจแยกสาเหตุของปัญหาออกได้เป็น 2 ประการคือ

2.1 ในด้านระบบถนนโดยรอบศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ

เนื่องจากดังกล่าวแล้วว่าบริเวณนี้มีถนนสายหลักที่เป็นทางผ่านเข้าออกของประชาชนที่อยู่อาศัยหนาแน่นอยู่ 3 สาย คือถนนลาดพร้าว ถนนคลองตัน-บางกะปิ และถนนสุขุมวิท 1 ไปออกถนนรามอินทรา ลักษณะของถนนสายสำคัญเหล่านี้เป็นถนนสายตรงเดี่ยวเข้าเมือง ซึ่งไม่มีถนน ขอบมาตัดเชื่อม เพื่อแบ่งปริมาณการจราจรของถนนเหล่านี้เลย ทำให้ประชาชนที่ต้องการเดินทางจากถนนหนึ่งไปยังอีกถนนหนึ่งต้องเดินทางอ้อมมาผ่านศูนย์กลางกะปิเพื่อเปลี่ยนเส้นทาง อันทำให้การจราจรบริเวณศูนย์กลางคับคั่ง เกิดความจำเป็น และเป็น การไม่ประหยัดทาง เศรษฐกิจ เป็นอย่างยิ่ง

2.2 ในด้านโครงสร้าง (structure) ของถนนบริเวณศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ

เนื่องจากมียานพาหนะจำนวนมากจำเป็นต้องอ้อมมาผ่านบริเวณศูนย์กลางกะปิเพื่อเปลี่ยนเส้นทาง แต่โครงสร้างของถนนบริเวณศูนย์กลางไม่เหมาะสมคือ มีผิวจราจรแคบ เนื่องจากใช้เป็นที่จอดรถบนถนน (on-street parking) มีป้ายหยุดรถประจำทาง

(bus stop) บริเวณหน้าตลาดของถนนทั้งสองฟาก ซึ่งแออัดมาก และมีวงเวียนซึ่งไม่เหมาะสมในการเปลี่ยนเส้นทาง จึงทำให้เกิดการติดขัดของยวดยานบริเวณศูนย์บางกะปิเป็นอย่างมาก

3. การสัญจรของประชาชนบริเวณศูนย์กลาง

นอกจากปัญหาความคับคั่งของยวดยานพาหนะบนถนนแล้ว ยังมีปัญหาความคับคั่งและความไม่ปลอดภัยของประชาชนผู้เดินถนนอีกด้วย ซึ่งทั้งนี้เนื่องจากมีทางเดินและทางข้ามบนถนนไม่เหมาะสมนั่นเอง

ในทางเดินเดินนั้น จะเห็นได้ว่าเนื่องจากปัจจุบันประชาชนผู้ใช้บริการที่ศูนย์กลางบางกะปิใช้ทางเท้าสองข้างถนนเป็นทางสัญจร และเลือกซื้อสินค้า ซึ่งทางเท้านี้มีความกว้างเพียง 3 เมตร และมีระเคียบไม่สม่ำเสมอคือ เป็นทางเท้าขั้นๆ ลงๆ ตามทางแยกของซอย นอกจากนั้นยังมีป้ายหยุดรถประจำทางอยู่บริเวณหน้าตลาดซึ่งแออัดมากอยู่แล้ว ทั้งยังมีหาบแร่ แผงลอยมาตั้งขายบนทางเท้าอยู่เป็นประจำ จึงทำให้บริเวณทางเท้าที่ประชาชนใช้เป็นทางเดินเลือกซื้อสินค้ามีความคับคั่งเป็นอย่างยิ่ง

สำหรับทางข้ามนั้นจะเห็นว่า บริเวณศูนย์บางกะปิมิลักษณะเป็นร้านค้าสองฟากถนน โดยมีถนนคั่นกลางศูนย์จึงทำให้ประชาชนต้องเดินข้ามถนนไปมาเพื่อหาซื้อสินค้าและถือรถประจำทาง แต่ทางข้ามบริเวณศูนย์มีเพียงแห่งเดียวซึ่งไม่ชัดเจน ประชาชนจึงเดินข้ามถนนกันตามใจชอบ อันเป็นสาเหตุหนึ่งให้เกิดความคับคั่งของยวดยานพาหนะ เนื่องจากแล่นไม่สะดวก และเป็นสาเหตุที่ทำให้เกิดอุบัติเหตุบนถนนได้ง่าย

อีกทางหนึ่งด้วย

4. ในด้านสินค้าและบริการที่มีอยู่

จะเห็นได้ว่าสินค้าและบริการที่มีอยู่ในปัจจุบันยังไม่ครบถ้วนและไม่เหมาะสม อันเป็นสาเหตุหนึ่งที่ประชาชนต้องเดินทางเข้าเมืองเพื่อหาซื้อสินค้าที่ต้องการ จึงจะเห็นได้ว่าร้านค้าที่มีมากที่สุดในปัจจุบันคือร้านขายของชำซึ่งมีมากตามสองฟากของตลาด รองลงมาคือร้านอาหารซึ่งเป็นร้านเล็ก ๆ มีคุณภาพไม่เพียงพอ ส่วนร้านค้าที่จำเป็นที่สุดสำหรับการเป็นศูนย์กลางของชุมชนใหญ่ ๆ เช่นศูนย์กลางของเขตบางกะปินี้ คือร้านค้าประเภทร้านสรรพสินค้าโดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ออกมาในรูปแบบของร้านค้าสหกรณ์ ซึ่งไม่มีในศูนย์กลางบางกะปิเลย ร้านค้าประเภทนี้นับเป็น ประเภทที่ประชาชนต้องการมากเพื่อมีต้องเดินทางเข้าเมืองเพื่อหาซื้อสินค้าต่าง ๆ อันเป็นการสิ้นเปลืองทางเศรษฐกิจจึงกล่าวแล้ว

5. ในด้านความสวยงามและความสะอาดของศูนย์กลาง

จะเห็นได้ว่าภายในบริเวณศูนย์กลางไม่มีร่มเงาของต้นไม้ เพื่อให้ความเพลิดเพลินและเพื่อเป็นที่กว้างแสงแดด แดดไปให้บริการเลย นอกจากนั้นยังไม่มีที่พักผู้โดยสาร ไม่มีที่ทิ้งขยะไว้ตามจุดต่าง ๆ และยังไม่ได้รับความร่วมมือจากประชาชนในด้านการรักษาความสะอาดอีกด้วย



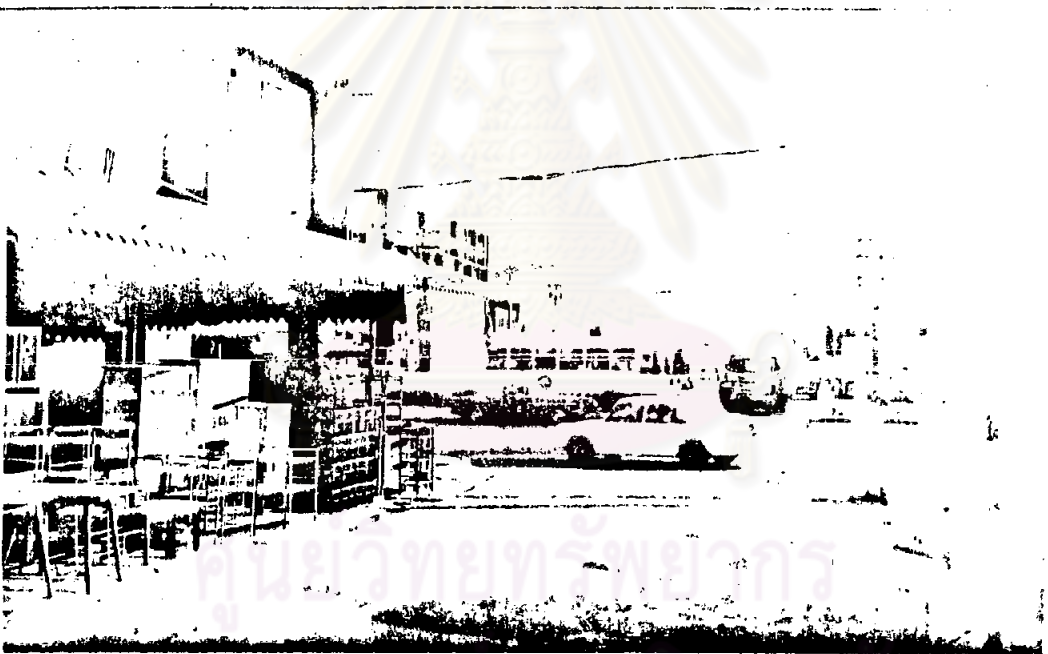
ภาพแสดงทางเดินในตลาดฝั่งซ้ายซึ่งแคบมากและขรุขระเนื่องจากไม่ได้รับการปรับปรุงพื้นที่ ทั้งยังมีทาบเรตังตลอดแนวทำให้มีเนื้อที่ทางเดินส่น้อยลงมาก



ภาพแสดงความคับคั่งของประชากรผู้ให้บริการ ในตลาดบางกะปิ



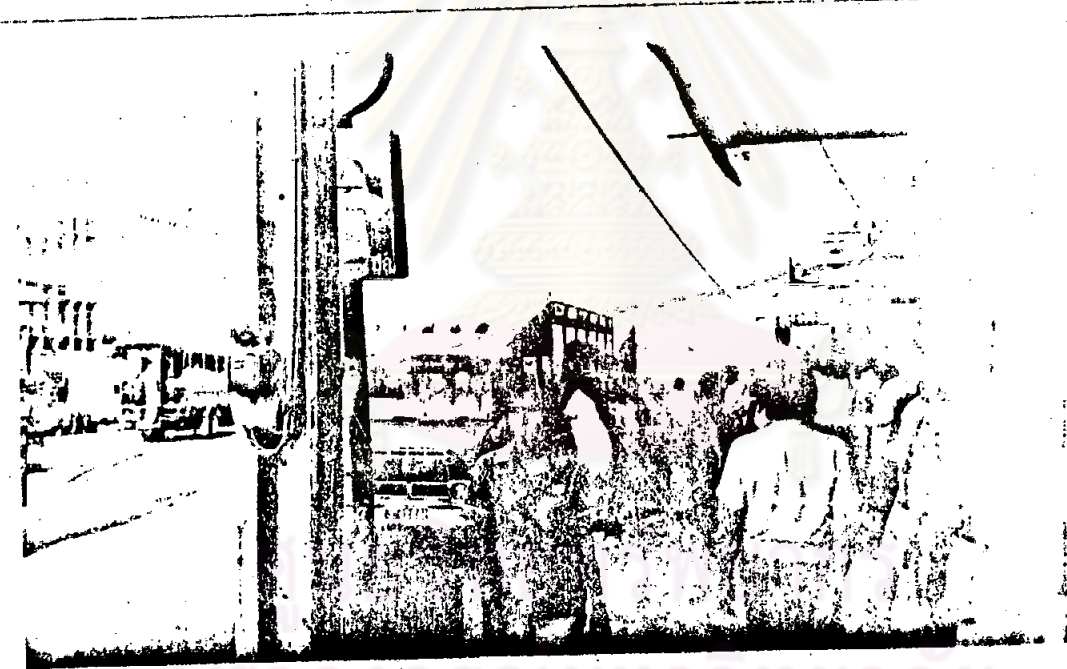
ภาพแสดงหน้าตาสถาปัตยกรรมของจินเจิม ซึ่งใช้เป็นงานเขียนในการบรรยายยุคยานพาหนะบนถนนสุขุมวิท 1 ถนนสุขุมวิท 2 และถนนลาดพร้าวหน้าเขตบางกะปิ



ภาพแสดงถนนลาดพร้าวหน้าศูนย์กลางบางกะปิ และทางแยกถนนสุขุมวิท 1,
ถนนสุขุมวิท 2 และถนนลาดพร้าวซึ่งไม่มีระบบระบายขากยานการจราจรที่เหมาะสม
ทำให้เกิดความไม่เป็นระเบียบของการจราจรเป็นอย่างมาก



ภาพแสดงทางเท้าริมถนนซึ่งใช้เป็นทางเดินสำหรับประชาชนผู้ใช้บริการบริเวณ -
ศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- ภาพที่ 1 แสดงทางข้ามของประชากรระหว่างสองฝั่งถนน ซึ่งทำให้การจราจรติดขัด
- ภาพที่ 2 แสดงที่จอดรถประจำทางบนทางเท้าซึ่งแคบ ทำให้การสัญจรไปมาไม่สะดวก

2. ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมของศูนย์กลางบางกะปิ

2.1 ลักษณะการให้บริการของศูนย์กลางบางกะปิ และศูนย์กลางใกล้เคียง

ความหมายของคำว่า SHOPPING ทางเศรษฐศาสตร์ หมายถึงกิจกรรมที่ประชาชนจากสถานที่อยู่อาศัยและสถานที่ทำงานต่าง ๆ เดินทางมายังร้านค้า เพื่อแลกเปลี่ยนเงินกับสินค้าบริการต่าง ๆ กิจกรรมนี้จะเกี่ยวข้องกับบุคคล 2 ฝ่าย คือ ผู้ขาย (RETAILER.) และผู้บริโภค (CONSUMER.) กิจกรรมอย่างอื่นที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายคือ การที่มีร้านค้า ซึ่ง การเกี่ยวข้องระหว่างผู้ขายกับร้านค้าของเขา, ผู้ขายกับนักลงทุนและบุคคลที่มีผลทางอ้อม คือ ฝ่ายวางแผน

ในการวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐศาสตร์ของศูนย์กลาง (CENTER) ใด ๆ คือการวิเคราะห์เกี่ยวกับการให้บริการ และการใช้บริการของประชาชนที่กำลังดำเนินอยู่ในศูนย์กลางนั้น ซึ่งในการศึกษาศูนย์กลางชุมชนบางกะปಿನี้ จะได้นำเอาทฤษฎี CENTRAL PLACE มาใช้เป็นเครื่องมือประกอบการพิจารณาความเป็นศูนย์กลางของศูนย์ชุมชนบางกะปಿನี้

เนื้อหาสำคัญของทฤษฎี CENTRAL PLACE คือการวิเคราะห์เพื่อหาความเป็นศูนย์กลาง (CENTRALITY) โดยพิจารณาจากความสำคัญที่มีต่อพื้นที่โดยรอบ ซึ่งขั้นตอน (MODEL) ที่สำคัญในการศึกษามีอยู่ 4 ขั้นตอน คือ

1. จัดลำดับความสัมพันธ์ของศูนย์กลางฯ ที่ศึกษา กับศูนย์กลางแห่งอื่นในบริเวณใกล้เคียง
2. ประมาณเขตการให้บริการของศูนย์กลางแห่งนี้
3. ประมาณรายได้ที่ได้จากการขายในปัจจุบัน
4. คาดประมาณการขายในอนาคต¹

ซึ่งก่อนที่จะได้ศึกษาความเป็นศูนย์กลางของศูนย์กลางฯ คลองจั่น จะได้ศึกษาลักษณะของกิจกรรมภายในศูนย์กลางพอสังเขปก่อน

1 MARGARET ROBERTS, AN INTRODUCTION TO TOWN PLANNING

TECHNIQUES (HUTCHINSON OF LONDON, 1974) P. 302 - 305

กิจกรรม (ACTIVITIES) ภายในศูนย์กลางชุมชนคลองวัง ภายแบ่งได้เป็น 3 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

1. ตลาดสด และร้านขายของชำ ที่ประชากรจากบริเวณโดยรอบมาใช้เป็นประจำทุกวัน
2. ร้านค้าประเภทต่าง ๆ ที่ประชาชนจะหาซื้อได้โดยไม่ต้องเดินทางเข้าเมือง
3. เป็นบริเวณที่มี SERVICES ต่าง ๆ อันแสดงถึงความเป็นศูนย์ชุมชนที่สมบูรณ์แบบ คือ มีสถานที่ราชการ สถานศึกษา สถานรักษาพยาบาล สวนสนุก สวนสาธารณะ และห้องสมุดประชาชน เป็นต้น

1. ตลาดสด

ตลาดสดในบริเวณศูนย์ชุมชนบางกะปิขณะนี้มีอยู่ 2 ตลาด คือ

1. ตลาดยิ่งเจริญ เป็นตลาดของเอกชน อยู่ห่างเดียวกับที่ว่าการเขตบางกะปิ
2. ตลาดสุชาภิบาลบางกะปิ

ตลาดสุชาฯ มีสำนักงานตลาดของเขต เป็นผู้ควบคุมดูแล ตลาดนี้เดิมติดกับตลาดสุภาพงศ์ ซึ่งเป็นตลาดของเอกชน จนดูเหมือนเป็นตลาดเดียวกันจนทุกวันนี้ นอกจากนั้นในบริเวณนี้ห่างออกไป ก็มีตลาดสดเอกชนอีก 2 แห่ง คือ ตลาดสด HAPPYLAND และตลาดสดอินทราภิรมย์

จากการสำรวจพบว่า คนไม่นิยมไปใช้ตลาดยิ่งเจริญ ซึ่งอยู่ฝั่งตรงข้ามกับตลาดสุชาฯ และตลาดเอกชนอื่น ๆ แยกตลาดสุชาฯ กลับแน่นแลคคิไปด้วยผู้คน ทั้งนี้เป็นเพราะที่ตั้ง (LOCATION) ของตลาดสุชาฯ ได้เปรียบกว่าตลาดอื่นทั้งหมด ในแง่ต่าง ๆ อันอาจจะสรุปได้ว่า ๆ ได้ดังนี้ คือ

๑. ค้าทำเอที่ต้ง

ตลาดสุขาตั้งอยู่ตรงศูนย์กลางชุมชน ซึ่งเป็นทาง
ผ่านเข้าไปสู่หมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ จำนวนมากมาย และ
เนื่องจาก ตั้งอยู่ทางฝั่งซ้ายของปลายสุดถนนลาดพร้าว
ตรงข้ามกับที่ว่าการเขตฯ จึงแสดงให้เห็นว่า เป็นปาก
ทางเข้าบ้านของประชากรจำนวนมาก จึงแวะจ่ายของที่
ก่อนในตอนเย็น ๆ ต่างกับตลาดฝั่งตรงกันข้าม ซึ่งอยู่
ฝั่งขวาเป็นทางเข้าสู่เมือง อันเป็นระยะทางไกลกว่าจะ
ถึงจุดมุ่งหมายจึงสรุปได้ว่า ที่ตั้งของตลาดสุขา ได้เปรียบ
กว่าตลาดอื่น ประชาชนจึงนิยมใช้บริ การที่ตลาดนี้มาก

๒. การคมนาคม และการสัญจรภายในบริเวณศูนย์กลาง
และเขตติดต่อ

จะเห็นได้ว่าตลาดสุขาตั้งอยู่ติดกับถนนใหญ่ คือ
ถนนลาดพร้าว มีเส้นทางคมนาคมมาถึงได้โดยทั้งทางบก
และทางน้ำ ทางบก คือมาตามทางถนนลาดพร้าว สุขา-
ภิบาล 1, 2 และถนนคลองตัน-บางกะปิ ส่วนทางน้ำ
คือ ทางคลองแสนแสบ ซึ่งมักจะเป็นเส้นทางคมนาคม
ของชาวบ้านที่นำของมาขายที่ตลาด

เนื่องจากตั้งกล่าวแล้วว่าตลาดสุขา มีที่ตั้งที่ได้
เปรียบกว่าตลาดอื่น คือตั้งอยู่บนถนนลาดพร้าวฝั่งซ้ายอัน
เป็นทางที่จะเข้าไปสู่หมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ เป็นจำนวนมาก
ทั้งการสัญจรในบริเวณนั้น ยังมีรถประจำทางหลายสาย
ผ่านทางฝั่งซ้ายนี้ มีรถสามล้อเครื่องคอยบริการรับส่งผู้โดยสาร
จากตลาดถึงบ้านและมีที่จอดรถสะดวกสบายมากกว่า
ฝั่งตรงข้ามจึงห้ามจอดอีกด้วย

3. ประเด็นและปริมาณของสินค้ามีจำหน่ายมากและมีกร จัดตลาดเช้า เวลาที่ 3 - 7 โมงเช้า ในชอยอุทิศ 1 เรือไป (เนื่องจากเวลานี้รถจะว่างในชอยนี้) เพื่อให้จะให้ชาวบ้านนำผลผลิตได้เองมาขายสู่ผู้ซื้อโดยตรง ผู้ซื้อจึงได้ทั้งของสดและราคาถูก

ในคานสินค้าประเภทอื่น จะเห็นได้ว่ามีความครบถ้วนพอสมควร คังจะไคกล่าวถึงสินค้าแต่ละประเภทโดยละเอียดในตอนต่อไป

4. ความสะอาด

แม้ว่าตลาดบางกะปิยังมีความสะอาดน้อยมาก เนื่องจากเศษขยะมูลฝอยจากทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย และความเปียกแฉะจากน้ำ เนื่องจากในตลาดเป็นพื้นที่ต่ำ ทอระบายน้ำต่ำกว่าท่อเมนมาก และเป็นท่อเก่าที่ชำรุดแล้ว ภายในตลาดจึงแฉะเต็มไปด้วยดินโคลน น้ำ ขยะ อยู่ตลอดเวลา แต่อย่างไรก็ตาม ตลาดอื่นในบริเวณนี้ก็จะมีสภาพกรเช่นเดียวกัน เพราะพื้นที่อยู่ในระดับเดียวกัน

สรุปตลาดบางกะปิ จากเหตุผลต่างๆ ที่ได้กล่าวมาแล้ว ได้เปรียบมากกว่า ทั้งในแง่ที่ตั้ง เส้นทางคมนาคมและปริมาณและคุณภาพของสินค้า คังนั้นตลาดบางกะปิปัจจุบันจึงแออัดไปด้วยผู้คน ประกอบกับการที่มีแผงลอยมาตั้งขายเต็มตลาดจนไม่มีทางที่ผู้ซื้อจะเดินได้ จึงก่อให้เกิดความไม่เป็นระเบียบและความเดือดรกรนแก่ผู้ซื้อเป็นอย่างมาก คังนั้นในคานตลาดสดนี้ จึงจะไคกล่าวถึงตลาดบางกะปิเพียงตลาดเดียว เนื่องจากเป็นตลาดที่ใหญ่ที่สุดในละแวกนี้และเป็นหัวใจของศูนย์ชุมชนทางกะปิ ที่คังประชาชนเข้ามาใช้บริการเป็นจำนวนมาก

2. กิจกรรมค้า และบริการประเภทต่าง ๆ

กิจกรรมค้าในบริเวณศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ นี้ สามารถได้ 256 ร้าน ซึ่งเมื่อแยกแล้ว จะเห็นได้ว่าเป็นการค้าปลีก (RETAILS) มากที่สุด รองลงมาคือการค้าบริการ การค้าส่งในบริเวณศูนย์กลางชุมชน คลองจั่นนี้มีน้อยมาก

ลักษณะทางกายภาพส่วนใหญ่เป็นตึกแถว สูง 1 - 4 ชั้น ลักษณะอาคารอยู่ในสภาพปานกลางค่อนข้างใหม่เป็นส่วนมาก ซึ่งได้ทำผังบริเวณแสดงที่ตั้งของสินค้าและบริการแต่ละประเภทไว้ดังนี้ คือ



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากแผนผัง อาจสรุปให้เห็น ขนาด จำนวน และเปอร์เซ็นต์ของกิจการที่ และ
บริการของศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ ได้ดังต่อไปนี้.-

ตาราง 3 ขนาดและจำนวนร้านของสินค้าและบริการแต่ละประเภทภายในบริเวณศูนย์กลางบางกะปิ

ประเภทสินค้าและบริการ	จำนวนร้านของสินค้าและบริการแต่ละประเภท					จำนวน	%ของทั้งหมด
	ขนาด (ห้องแถว)						
	1	2	3	>3			
สินค้า							
1. อาหารคหิย							
ก. ทอากสก	*			*		2	0.6
ข. สรรพสินค้า		*				2	0.6
	*					3	1.0
ค. ร้านขายของชำ	*					30	10.2
ง. ร้านขายผลไม้	*					1	0.3
จ. ร้านขายข้าวสาร	*					2	0.6
2. อาหารและเครื่องคิม							
ก. ร้านอาหาร	*					21	7.1
						2	0.6
ข. ร้านขายขนม	*					1	0.3
3. ผ่า							
ก. ร้านขายผ้า	*					7	2.4
ข. ร้านขายเสื้อผ้าสำเร็จรูป	*					13	4.4
		*				2	0.6
ค. ร้านขายรองเท้า	*					5	1.7

ประเภทสินค้าและบริการ	จำนวนร้านของสินค้าและบริการแต่ละประเภท					
	ขนาด (ห้องแถว)				จำนวน	%ของทั้งหมด
	1	2	3	>3		
4. เครื่องใช้ในบ้าน						
ก. ฐานเฟอร์นิเจอร์, งามาน	*				3	1.0
		*			4	1.4
ข. เครื่องฟีนอน	*				1	0.3
ค. เตาแก๊ส, แก๊ส	*				3	1.0
5. การก่อสร้าง						
ก. เครื่องมือก่อสร้าง	*				19	6.4
ข. มุงลวด, ประตูหน้าต่าง	*				1	0.3
			*		1	0.3
ค. ตัดกระຈก	*				2	0.6
6. ร้านค้าขายอื่น ๆ						
ก. ร้านขายเครื่องเขียน	*				3	1.0
ข. ร้านขายยา	*				7	2.4
		*			2	0.6
ค. ร้านทอง	*				4	1.4
		*			3	1.0
ง. ร้านนาฬิกา-แว่นตา	*				7	2.4
จ. ร้านถ่ายรูป	*				6	2.0
ฉ. การพิมพ์	*				1	0.3
ช. เครื่องไฟฟ้า	*				6	2.0
ซ. เครื่องเสียง	*				7	2.4
ด. ร้านขายเครื่องพระ	*				2	0.6

ประเภทสินค้าและบริการ	จำนวนร้านของสินค้าและบริการแต่ละประเภท					
	ขนาด (ห้องแถว)				จำนวน	%ของทั้งหมด
	1	2	3	>3		
ญ. ร้านขายของเบ็ดเตล็ด	*				15	5.1
		*			3	1.0
ฉ. อื่น ๆ	*				30	10.2
บริการ						
1. PERSONAL SERVICE						
ก. ร้านซ่อมไฟฟ้า	*				1	0.3
ข. ร้านตัดกางเกง	*				8	2.7
		*			2	0.6
ค. ร้านตัดเสื้อสตรี	*				6	2.0
ง. ร้านทำผมชาย	*				3	1.0
จ. ร้านเสริมสวยสตรี	*				15	5.1
ฉ. ร้านซักผ้า	*				1	0.3
2. PROFESSIONAL SERVICE						
ก. คลินิกรักษาโรค			*		1	0.3
	*				7	2.4
ข. โรงพยาบาล			*		1	0.3
ค. หัตถคลินิก	*				4	1.4
3. บริการอื่น ๆ						
ก. ธนาคาร			*		3	0.9
ข. โรงภาพยนตร์				*	2	0.6
ค. โรงรับจำนำ				*	2	0.6
ง. โรงเรียนฝึกอาชีพ	*				1	0.3

ประเภทสินค้าและบริการ	จำนวนร้านของสินค้าและบริการแต่ละประเภท					
	ขนาด (ห้องแถว)				จำนวน	%ของทั้งหมด
	1	2	3	< 3		
4. สำนักงาน สินค้าและบริการเกี่ยวกับ ยานยนต์				*	5	1.7
ก. ขายและซ่อมจักรยาน		*			1	0.3
	*				1	0.3
ข. ขายและซ่อมจักรยาน ยนต์		*			1	0.3
	*				1	0.3
ค. อู่ซ่อมรถ			*		1	0.3
	*				3	1.0
ง. ร้านขายเครื่องอะไหล่	*				3	1.0
รวมกิจการที่สำรวจทั้งหมด	38	12	4	4	295	100.0

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากตารางแสดงจำนวนสินค้าและบริการ แต่ละประเภทในบริเวณศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ อาจเรียงตามลำดับจำนวนสินค้าและบริการ แต่ละประเภทที่มีจากมากไปหาน้อยได้ ดังนี้ คือ

<u>ร้านค้า</u>		
1.	ร้านขายของชำ	10.1 % (% ของร้านค้าทั้งหมดที่สำรวจ)
2.	ร้านอาคาร	8.0 %
3.	ร้านขายเครื่องมือก่อสร้าง	7.6 %
4.	ร้านขายของเบ็ดเตล็ด	6.1 %
5.	ร้านขายเสื้อผ้าสำเร็จรูป	5.0 %
6.	ร้านเฟอร์นิเจอร์	2.4 %
7.	ร้านเครื่องเสียง	2.4 %
8.	ร้านทอง	2.4 %
9.	ร้านนาฬิกา-แว่น	2.4 %
10.	ร้านขายยา	2.4 %
11.	ร้านตัดเสื้อผ้าสตรี	2.0 %
12.	ร้านขายเครื่องไฟฟ้า	2.0 %
13.	ร้านถ่ายรูป	2.0 %
14.	ร้านขายรองเท้า	1.7 %
15.	ร้านสรรพสินค้า	1.6 %

นอกจากนั้นเป็นร้านค้าปลีกอื่น ๆ ดังในตารางข้างต้น

<u>บริการ</u>		
1.	ร้านเสริมสวยสตรี	5.1 %
2.	คลินิกและโรงพยาบาล	3.0 %
3.	ร้านตัดกางเกง	2.7 %
4.	ทันตคลินิก	1.4 %
5.	ธนาคาร	1.0 %
6.	ร้านแต่งผมชาย	1.0 %

ในบริเวณใกล้เคียงกับศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ มีศูนย์กลางฯ ระดับใกล้เคียงกัน และอยู่ในระยะประมาณ 10 กิโลเมตร จากศูนย์กลางบางกะปิเท่านั้น คือ ศูนย์กลางชุมชนลาดพร้าว และศูนย์กลางชุมชนพระโขนง

ตามทฤษฎี CENTRAL PLACE ทฤษฎีที่จะหาความเป็นศูนย์กลาง และประมาณเขตการให้บริการของศูนย์กลางใดนั้น จะต้องศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างศูนย์กลางใกล้เคียงก่อน ดังนั้นจึงได้ศึกษาความสัมพันธ์ของศูนย์กลางทั้งสามโดยพิจารณาจากสินค้าและบริการที่มีอยู่ในศูนย์กลางแต่ละแห่ง และความสะดวกในการเข้าถึงศูนย์กลาง (ACCESSIBILITY) เพื่อจะได้นำมาพิจารณาถึงแรงดึงดูดของศูนย์กลางใกล้เคียงที่ให้ประชากรไปใช้บริการ ทั้งนี้เพื่อนำมาประมาณเขตการให้บริการ (TRADE AREA) ของศูนย์กลางบางกะปิ ต่อไป

จากการสำรวจบริเวณศูนย์กลางฯ ทั้งสาม คือ ศูนย์กลางฯ พระโขนง, ศูนย์กลางฯ ลาดพร้าว, และศูนย์กลางฯ คลองจั่น นั้น ได้แจงนับจำนวนร้านค้าและชนิดของสินค้าที่แต่ละร้านจำหน่าย ซึ่งได้แจกแจงออกมาเป็นตารางแสดงจำนวน และเปอร์เซ็นต์ของสินค้าแต่ละประเภทไว้ดังต่อไปนี้ คือ

ตารางที่ 4 จำนวนร้านของสินค้าแต่ละประเภทในแต่ละศูนย์กลางฯ

ประเภทของสินค้า	จำนวนร้านของสินค้าแต่ละประเภท ในศูนย์กลางฯ ทั้งสามแห่ง					
	พระโขนง		ลาดพร้าว		คลองจั่น	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
1. อาหารคาว						
ก. ซูบเปอร์มาร์เก็ต	-	-	1	0.4	5	1.9
ข. ร้านขายของชำ	6	2.4	5	2.1	30	11.5
ค. ร้านขายผลไม้	1	0.4	2	0.8	1	0.3
ง. ร้านขายข้าวสาร	1	0.4	1	0.4	2	0.7
จ. ร้านขายอาหารสัตว์	-	-	1	0.4	-	-

ประเภทของสินค้า	จำนวนร้าน					
	พระโขนง		ลาคพร้าว		คลองจั่น	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
2. อาหาร เครื่องดื่ม						
ก. ร้านอาหาร	10	4.0	27	11.4	23	8.8
ข. ร้านขายขนม	3	1.2	3	1.2	1	0.3
ค. ร้านไอศกรีม เค้ก กาแฟ เครื่องดื่ม	3	1.2	3	1.2	-	-
3. ผ่า						
ก. ร้านขายผ้า	10	4.0	1	0.4	6	2.3
ข. เสื้อผ้าสำเร็จรูป	28	11.2	13	5.5	15	5.7
ค. รองเท้า	20	8.0	8	3.4	5	1.9
4. ร้านค้าขายอื่น ๆ						
ก. เฟอร์นิเจอร์, ม่าน	5	2.0	7	2.9	7	2.9
ข. พัดลม	2	0.8	3	1.2	1	0.3
ค. เตาแก๊ส	-	-	3	1.2	3	1.2
ง. เครื่องหาวาย, จักรสาน	5	2.0	2	0.8	-	-
จ. เครื่องมือก่อสร้าง	2	0.8	9	3.8	19	7.3
ฉ. ตัดกระดาษ	2	0.8	2	0.8	2	0.7
ช. มุงลวด, ประตูหน้าต่าง	-	-	-	-	2	0.7
ซ. เครื่องสุขภัณฑ์	-	-	1	0.4	-	-
ด. ศาลพระภูมิ	-	-	1	0.4	-	-
ต. ร้านทอง	16	6.4	7	1.7	7	2.6
ถ. ร้านขายเครื่องเขียน	2	0.8	5	2.1	3	1.1
ฏ. เครื่องมือเย็บผ้า	2	0.8	2	0.8	-	-
จ. ร้านขายยา	16	6.4	1	4.2	9	3.4

ประเภทของสินค้า	จำนวนราคา					
	พระโขนง		ลาดพร้าว		คลองจั่น	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
๗. นาฬิกา, แวนตา	11	4.4	7	1.7	7	2.6
๘. ราวถ่ายภาพ	6	2.4	3	1.2	6	2.3
๙. การพิมพ์	4	1.6	-	-	1	0.3
๑๐. เครื่องไฟฟ้า	3	1.2	11	4.6	6	2.3
๑๑. เครื่องเสียง	6	2.4	1	0.4	7	2.6
๑๒. เครื่องกีฬา	-	-	1	0.4	-	-
๑๓. ของของเล่น	-	-	2	0.8	-	-
๑๔. ของพระ	2	0.8	2	0.8	2	0.7
๑๕. เบ็ดเตล็ด	27	10.8	20	8.5	18	6.9
<u>สินค้าและบริการเกี่ยวกับยานยนต์</u>						
1. ขายเป็น, ซ่อมจักรยาน	-	-	2	0.8	2	0.7
2. ขายเป็น, ซ่อมจักรยานยนต์	-	-	2	0.8	2	0.7
3. อู่ซ่อมรถ	-	-	3	1.2	4	1.5
4. ซ่อมเครื่องทำความเย็น	-	-	2	0.8	-	-
5. อะไหล่	-	-	7	2.9	3	1.1
<u>บริการ</u>						
1. PERSONAL SERVICE						
ก. ซ่างซ่อมไฟฟ้า	2	0.8	2	0.8	1	0.3
ข. ตัดกางเกง	15	6	8	3.4	10	3.8
ค. ตัดเสื้อสตรี	4	1.6	14	5.9	6	2.3
ง. ทำผมชาย, หญิง	4	1.6	10	4.7	18	8.0
จ. ซักแห้ง, ซักรีด	1	0.4	1	0.4	1	0.3

ประเภทของสินค้า	จำนวนฐาน					
	พระโขนง		ลาคพร้าว		คลองจั่น	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
2. PROFESSIONAL SERVICE						
ก. คลี นิครักษาโรค	3	1.2	5	2.1	8	3.0
ข. หันตคลี นิค	3	1.2	1	0.4	4	1.5
ค. หมายคาม	1	0.4	-	-	-	-
ง. โรงรับจำนำ	5	2.0	1	0.4	2	0.7
จ. โรงนม	-	-	1	0.4	-	-
ฉ. โรงภาพยนตร์	5	2.0	1	0.4	2	0.7
ช. ธนาคาร	6	2.4	3	1.2	3	1.1
ซ. โรงเรียนฝึกอาชีพ	1	0.4	1	0.4	2	0.7
อื่น ๆ						
ก. ตลาดสด	1	-	1	-	2	-
ข. ที่ทำการ	-	-	2	0.8	-	-
ค. สหกรณ์ (ร้าน)	-	-	1	0.4	-	-
ง. ปั้มน้ำมัน	-	-	2	0.8	-	-
จ. โรงพยาบาล	-	-	-	-	1	0.3
รวมที่สำรวจทั้งหมด	248	100	235	100	260	100

จากตารางแสดงจำนวนสินค้าและบริการที่มีอยู่ในศูนย์กลางทั้ง 3 นี้
อาจสรุปให้เห็นถึงประเภทของสินค้าและบริการที่ศูนย์กลางหนึ่งมีมากกว่าอีกศูนย์กลางหนึ่ง
ได้ดังนี้ คือ.- 1. ประเภทของสินค้าที่ศูนย์ลาดพร้าว และศูนย์พระโขนงมีมากกว่า
ศูนย์อื่น

ประเภทของสินค้าและบริการ	ศูนย์กลาง พระโขนง	ศูนย์กลาง ลาดพร้าว	ศูนย์กลาง คลองจั่น
ศูนย์กลางลาดพร้าวมีมากที่สุด			
1. ร้านอาหาร	10	27	23
2. ร้านกึ่งเสื่อสกริ	4	14	6
3. ร้านเซอร์วิสเจอร์	5	7	6
ศูนย์พระโขนงมีมากที่สุด			
1. ร้านขายเสื้อผ้าสำเร็จรูป	28	13	15
2. ร้านทอง	16	4	7
3. ร้านขายยา	16	9	9
4. ร้านขายรองเท้า	20	8	5
5. ร้านตัดทรงผม	15	8	10
6. ร้านนาฬิกา, แวนตา	11	7	2
7. ร้านขายผ้า	10	1	6
8. ธนาคาร	6	3	3
9. โรงรับจำนำ	5	1	2
10. โรงภาพยนตร์	5	1	2



ประเภทของสินค้าและบริการที่ศูนย์กลางคลองจั่น มีมากกว่าศูนย์ฯ อื่น คือ ร้านขายเครื่องมือก่อสร้าง, ร้านเสริมสวย, ร้านขายเครื่องไฟฟ้า เครื่องเสียง และ คลินิกต่าง ๆ ดังนี้

ประเภทของสินค้าและบริการ	ศูนย์กลาง บางกะปิ	ศูนย์กลาง พระโขนง	ศูนย์กลาง ลาดพร้าว
1. ร้านขายเครื่องมือก่อสร้าง	19	2	9
2. ร้านเสริมสวย	15	4	4
3. ร้านเครื่องไฟฟ้า เครื่องเสียง	13	10	12
4. คลินิกรักษาโรค, ทำฟัน	12	5	6

จากตารางที่สรุปให้เห็นถึงสินค้าและบริการที่แต่ละศูนย์กลาง มีมากกว่าศูนย์กลางอื่น ในจำนวน 3 ศูนย์กลาง ที่ศึกษานี้ อาจสรุปได้ว่าเมื่อพิจารณาถึง ขนาด และการหนาแน่นแล้ว จะเห็นว่าศูนย์กลางพระโขนง ถึงจุดประชากรไปใช้บริการได้มากที่สุด เนื่องจากมีขนาดใหญ่ และมีสินค้าประเภท ATTRACTIVE GOODS AND SERVICES เช่น เสื้อผ้าสำเร็จรูป รองเท้า ร้านตัดกางเกง ร้านทอง โรงภาพยนตร์ โรงรับจำนำ เป็นต้น ประชาชนจากหลาย ๆ แห่งจึงไปใช้บริการที่ศูนย์กลางพระโขนงนี้ ทั้งนี้เนื่องจากประชาชนมักจะนิยมไปยังศูนย์กลางฯ การค้า และบริการที่มีสินค้าให้เลือกซื้อได้มากมายหลายชนิดมากกว่าศูนย์กลางฯ อื่น และใช้เวลาในการเดินทางไปได้โดยสะดวก ซึ่งศูนย์กลางฯ พระโขนงมีทั้ง 2 ประการอยู่พร้อมแล้ว จึงเป็นจุดหนึ่งของกรุงเทพฯ ที่แออัดไปด้วยผู้คนไปใช้บริการ โดยเฉพาะผู้ที่มิได้อยู่อาศัยใกล้เคียงบริเวณนี้

รองลงมา คือ ศูนย์กลางฯ บางกะปิ ทั้งนี้เนื่องจากเมื่อพิจารณาทางด้านการ
 หน้าที่แล้ว ศูนย์กลางฯ คลองจั่น เป็นศูนย์กลางชุมชนชานเมืองที่เพิ่งเกิดขึ้นมาเมื่อไม่กี่
 ปีมานี้ ตามการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันนี้ประชากรอยู่ในเขตนี้จำนวนมาก
 มากและในอนาคตอันใกล้ยังจะมีประชากรจำนวนมากย้ายเข้าไปอยู่อาศัย (ตามโครงการ
 สร้างที่อยู่อาศัยของรัฐบาลและเอกชน) ศูนย์กลางชุมชนที่จะให้บริการแก่ประชาชนจำนวน
 มากมายเช่นนี้จึงนับว่ามีความสำคัญยิ่งที่จะมีสินค้าและบริการให้มากพอและครบถ้วนตาม
 ความต้องการของประชาชน เพื่อมิให้ประชาชนเดินทางเข้าไปในเมืองเพื่อหาซื้อสิ่งของ
 สินค้าจะก่อให้เกิดปัญหาในเมืองตามข้างมาอีก สำหรับสินค้าและบริการที่ศูนย์กลางฯ
 บางกะปิมีมากกว่าศูนย์กลางฯ อื่นที่ศึกษา คือ สินค้าประเภทเครื่องมือก่อสร้าง เครื่อง-
 เสี่ยง เครื่องไฟฟ้า ส่วนทางด้านบริการก็คือพวกร้านเสริมสวย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง
 คลินิกรักษาโรคและทำฟันมีถึง 12 แห่ง และยังมีโรงพยาบาลอีกด้วย จึงนับว่าที่ศูนย์ฯ
 บางกะปิ นี้ มีบริการเกี่ยวกับการรักษาพยาบาลอยู่มากมายทีเดียว นอกจากนั้นแล้ว
 ศูนย์กลางฯ ชุมชนบางกะปิ ยังมีสถานที่ราชการ เช่น ที่ว่าการอำเภอบางกะปิ ศูนย์ -
 เขาวชน สถานีอนามัย ห้องสมุดประชาชน และมีสถานที่ทำงานอยู่ใกล้เคียงอีก เช่น
 สถาบันพัฒนาบริหารศาสตร์ การเคหะแห่งชาติ เป็นต้น จึงนับว่าศูนย์กลางฯ ชุมชนบาง -
 กะปิ มีลำดับความสำคัญมากเป็นอันดับสองรองจากศูนย์ฯ พระโขนง แต่ในอนาคตเมื่อมี
 การวางแผนเป็นอย่างดี และมีการดำเนินงานตามแผนแล้ว ศูนย์กลางฯ บางกะปิ อาจจะ
 มีลำดับความสำคัญเป็นอันดับ 1 ในศูนย์กลางฯ ทั้งสามนี้ก็เป็นได้

อันดับสุดท้าย คือ ศูนย์กลางฯ ชุมชนลาดพร้าว ซึ่งมีลักษณะยาวไปตามสอง
 ฟากถนนลาดพร้าว การหน้าที่จึงคล้ายคลึงกับหลาย ๆ ถนนในกรุงเทพมหานคร ที่มักจะมี
 ร้านค้าขึ้นตามริมถนนสองข้างทาง และอีกประการหนึ่ง เนื่องจากศูนย์กลางฯ ลาดพร้าว
 นี้อยู่ใกล้เคียงกับศูนย์กลางฯ ใหญ่คือ ศูนย์กลางฯ สะพานควาย ซึ่งมีร้านค้าและสินค้า
 บริการจำนวนมากมาย ศูนย์ฯ ลาดพร้าวจึงอยู่ในเขตอิทธิพลของศูนย์กลางฯ สะพานควาย
 มากกว่าที่จะเป็นตัวของตัวเองเหมือนกับ 2 ศูนย์กลางฯ ที่กล่าวแล้วข้างต้น

เมื่อพิจารณาในด้านการเข้าถึง (ACCESSIBILITY) จะเห็นได้ว่า ศูนย์กลางคลองจั่นมีความสะดวกสบายในการเข้าถึงมากที่สุด คือ เนื่องจากศูนย์กลางบางกะปิ มีลักษณะการแผ่กระจายของกิจกรรมไปโดยรอบศูนย์กลาง โดยมีขอบเขตของศูนย์กลางที่แน่นอน และมีการเข้าถึงได้จากถนนทั้ง 5 สาย ดังกล่าวแล้วโดยสะดวกทั้งนี้เพราะไม่มีศูนย์กลางอื่นมาคั่น การจราจรจึงไม่ติดขัด และยังมีรถประจำทางผ่านมากสายอีกด้วย ดังนี้คือ

จากถนนลาดพร้าว	สาย 27, 92, 96
จากถนนคลองตัน - บางกะปิ	สาย 58, 60, 71, 93, 94, 95 และ 92
จากถนนสุขาภิบาล 2	สาย 60, 71, 95, 96

ความสะดวกสบายในการเข้าถึงรองลงมาคือศูนย์ฯ ลาดพร้าว ทั้งนี้เนื่องจากตั้งอยู่บนสามแยกปากทางลาดพร้าวตัดกับถนนพหลโยธิน สามารถไปถึงได้เพียง 2 เส้นทาง แต่สำหรับรถเดินทางโดยรถประจำทางสะดวกสบายเช่นเดียวกันคือ

จากถนนพหลโยธิน	สาย 96, 69, 63, 59, 44, 39, 34, 29, 27, 26, 03
จากถนนวิภาวดี 7	สาย 38, 24, 52, 69, 92
จากถนนลาดพร้าว	สาย 8, 27, 96, 92

ศูนย์กลางที่ไปถึงด้วยความสะดวกสบายน้อยที่สุดในศูนย์กลางทั้งสาม คือ ศูนย์กลางพระโขนง ทั้งนี้เพราะเข้าถึงได้เพียงเส้นทางเดียวคือ ถนนสุขุมวิท และเนื่องจากศูนย์กลางนี้ขยายไปตามสองฟากถนนสุขุมวิท ซึ่งเป็นถนนที่เป็นย่านพักอาศัย มีทอยแยกมากมาย และมีกิจกรรมอยู่ตลอดแนวสองฟากถนน จึงมีการจราจรติดขัดมากตลอดทั้งวัน การเข้าถึงจึงเป็นไปโดยสะดวกน้อยกว่าศูนย์กลางลาดพร้าว และศูนย์กลางคลองจั่น แต่สำหรับรถประจำทางที่แล่นผ่านมีมากสายเช่นกันคือ

จากถนนสุขุมวิท มีสาย 25, 48 และ สาย 71

ดังนั้นจึงสรุปได้ว่า ศูนย์กลางคลองจั่นมีความสะดวกสบายในการเข้าถึงมากที่สุด

ในขั้นสุดท้ายของการประมาณเขตการให้บริการของศูนย์กลางชุมชนบางกะปินี้คือ การสัมภาษณ์ประชากรที่ไปใช้บริการ ณ ศูนย์กลางทั้ง 3 แห่งที่ศึกษานี้ ถึงสถานที่อยู่อาศัย และวัตถุประสงค์ที่มาศูนย์กลางนั้นๆ ซึ่งได้ผลดังนี้คือ

จากการสัมภาษณ์ถึงสถานที่อยู่อาศัย (ตาราง 3)

1. ผู้มาใช้บริการที่ศูนย์ฯ พระโขนง มีที่อยู่อาศัยในระยะทาง 1 - 1.5 ก.ม. 40 %
1.6 - 3.0 ก.ม. 10 % , และ 3.1 - มากกว่า 5 ก.ม. 50 %
2. ผู้มาใช้บริการที่ศูนย์ฯ ลาดพร้าว มีสถานที่อยู่อาศัยในระยะทาง 1 - 1.5 ก.ม.
70 % , 1.6 - 3.0 ก.ม. 17.5 % และ 3.1 - มากกว่า 5 ก.ม. 12.5 %
3. ผู้มาใช้บริการที่ศูนย์ฯ คลองจั่น มีสถานที่อยู่อาศัยในระยะทาง 1 - 1.5 ก.ม.
80 % , 1.6 - 3.0 ก.ม. 12.5 % และ 3.1 - มากกว่า 5 ก.ม. 7.5 %

และเมื่อถามถึงระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปศูนย์กลาง ซึ่งแสดงถึงความสะดวกสบายของการคมนาคม อันเป็นปัจจัยดึงดูดประชากรไปใช้บริการประการหนึ่ง ปรากฏว่า

(ตาราง 4)

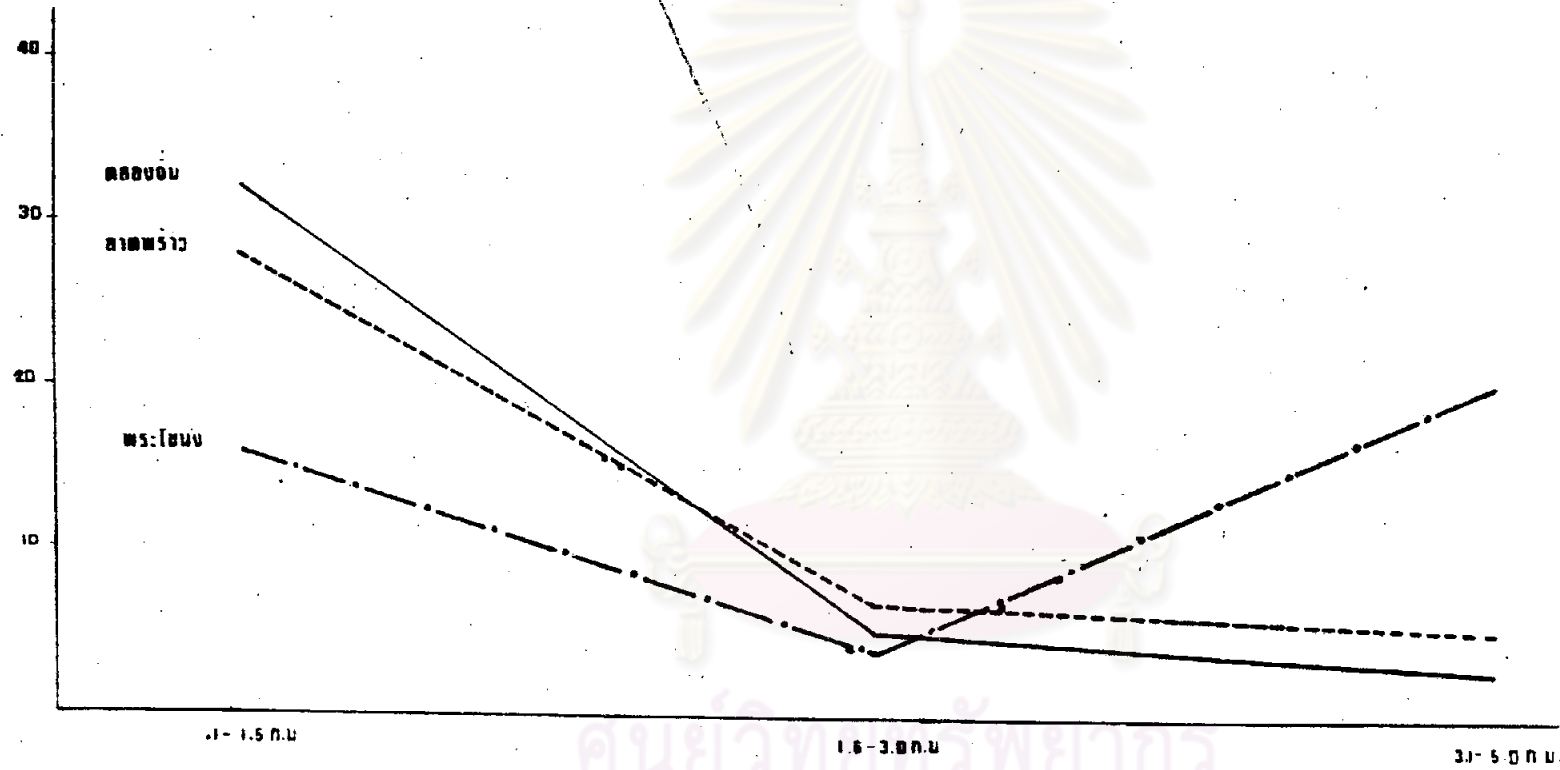
1. ที่ศูนย์กลางพระโขนง อาจแบ่งเวลาที่ใช้ในการเดินทางของประชากรออกได้เป็น 2 กลุ่มเท่าๆ กันคือ ผู้ที่ใช้เวลาเดินทาง 6 - 10 นาที และ 30 นาที มีจำนวนเท่ากันคือ 25 % รองลงมาคือใช้เวลาเดินทาง 1 - 5 นาที มี 20 % และ 11 - 20 นาที , 20 - 30 นาที มีจำนวนเท่ากันคือ 15 % การที่ประชากรส่วนใหญ่ใช้เวลาเดินทางนาน เป็นเพราะการจราจรติดขัดในบริเวณนี้คงกล่าวแล้ว และอีกประการหนึ่งเป็นเพราะศูนย์นี้มีขนาดใหญ่ มีสินค้าและบริการจำนวนมากกว่าศูนย์อื่นในบริเวณใกล้เคียง จึงดึงดูดประชากรจากไกลๆ ไปใช้บริการได้มากกว่า

2. ที่ศูนย์กลางลาดพร้าว 60 % ของประชากรตอบว่าใช้เวลาเดินทาง 1 - 5 นาที รองลงมาคือใช้เวลาเดินทาง 6 - 10 นาที มี 20 % , 11 - 20 นาทีมี 10 % ส่วนประชากรที่ใช้เวลาเดินทางมาศูนย์ฯ ลาดพร้าวนานถึง 20 - 30 นาที และ 30 นาที มีน้อยที่สุดคือ 5 % ดังนั้นจึงสรุปได้ว่า ประชากรที่มาใช้บริการที่ศูนย์ลาดพร้าวนี้มีที่อยู่อาศัยอยู่ไม่ไกลจากศูนย์กลาง เขตบริการของศูนย์นี้จึงมีเนื้อที่ไม่ไกลนัก

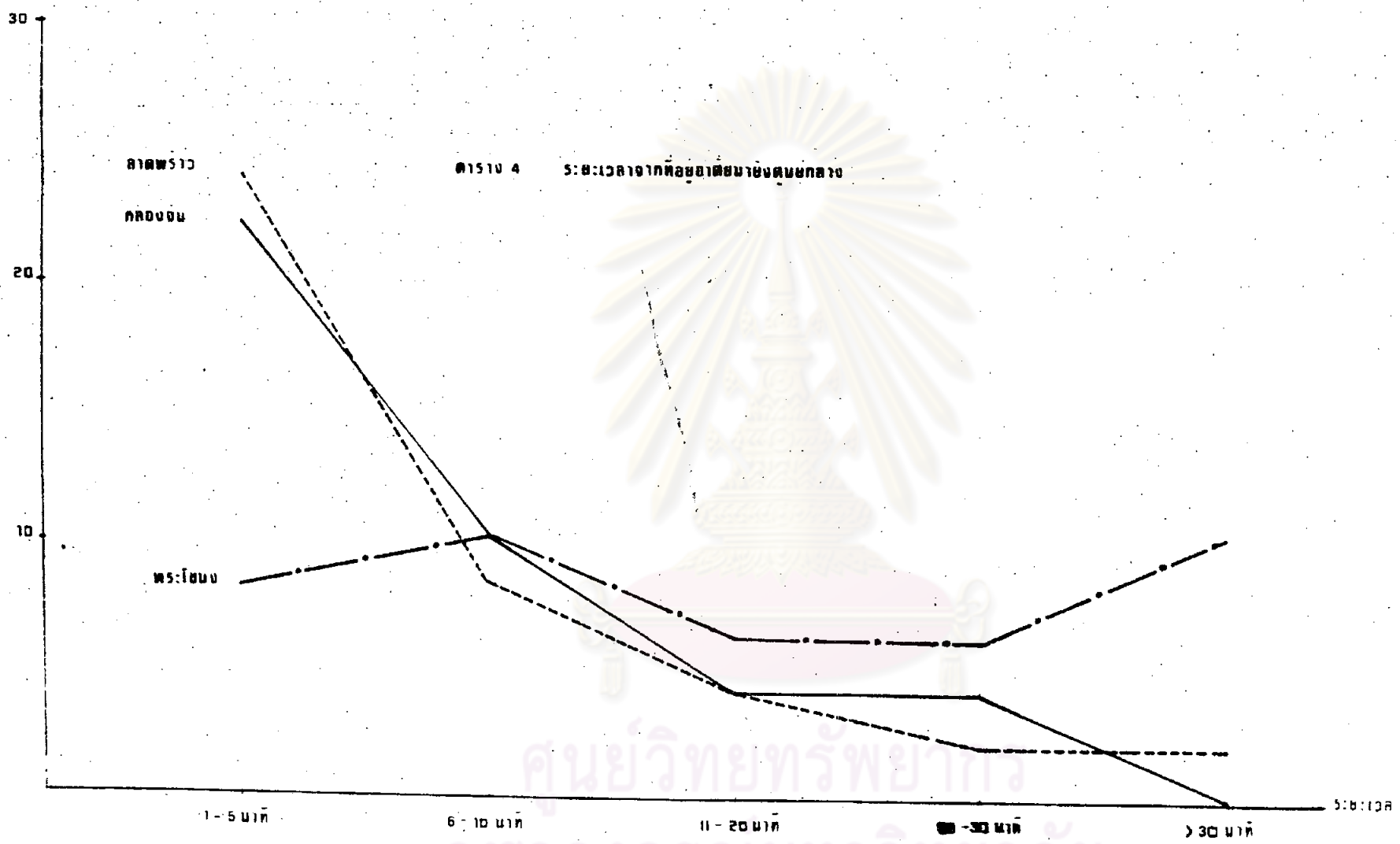
3. ที่ศูนย์กลางฯ คลองจั่นจะเห็นว่า มีผู้เดินทางมาถึงศูนย์กลางฯ คลองจั่น ได้ในเวลา 1 - 5 นาทีมากที่สุด คือ 55% รองลงมาคือ ผู้ที่ใช้เวลาเดินทาง 6 - 10 นาที มี 25% สุกท้าย คือประชาชนที่ใช้เวลาเดินทาง 11 - 20 นาที และ 20 - 30 นาทีน้อยที่สุด คือ 10% และในตัวอย่างที่สัมภาษณ์ไม่มีใครเลยที่ใช้เวลาเดินทาง 30 นาทีขึ้นไป ทั้งนี้จะเห็นได้ว่าจากในตัวอย่างที่ให้สัมภาษณ์ว่าในวันธรรมดามีผู้ใช้รถยนต์มากที่สุด ซึ่งอาจจะเป็นเพราะมีที่ทำงานหรือมีธุระอยู่บริเวณนี้และจากบริเวณนั้นมาศูนย์กลางฯ คลองจั่นจึงใช้เวลาไม่มากนัก อีกประการหนึ่งถ้าพิจารณาในวันหยุดการจราจรไม่ติดขัดการใช้เวลาเดินทางจึงน้อย และอาจแสดงให้เห็นถึงบริเวณที่อยู่อาศัยด้วย คือ อาจสรุปได้ว่าพวกที่ใช้เวลาเดินทางมาศูนย์กลางฯ บางกะเป็นเวลา 1 - 5 นาที น่าจะเป็นประชาชนที่มีที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้เคียงศูนย์กลางฯ และมาศูนย์กลางฯ โดยเดินเท้า หรือรถประจำทาง ส่วนพวกที่ใช้เวลา 6 - 10 นาที หรือมากกว่า 10 นาที คงจะไม่ใช้การเดินเท้าแน่เพราะไม่เหมาะกับอากาศ และนิสัยของคนไทยจึงควรจะมาโดยรถประจำทาง หรือรถส่วนตัว ซึ่งระยะทางตามระยะ เวลาที่ใช้ก็ไม่แตกต่างกันมากนัก

ดังนั้น จึงสรุปได้ว่าประชาชนส่วนมากที่มาใช้บริการที่ศูนย์กลางฯ ทั้งสามเป็นกลุ่มที่มีที่พักอาศัยอยู่ใกล้เคียงกับศูนย์กลางฯ มากที่สุด คือ 1-1.5 กม.². และใช้เวลาเดินทางไม่เกิน 10 นาที มากที่สุด โดยทางรถประจำทาง ดังนั้นจึงยอมรับสมมุติฐาน (ACCEPT HYPOTHESIS) ที่ตั้งไว้ในข้อ 5 คือ ศูนย์กลางชุมชนที่อยู่ใกล้กับที่อยู่อาศัยและใช้เวลาเดินทางน้อยที่สุด ย่อมดึงดูดประชากรไปใช้บริการมากกว่าศูนย์กลางชุมชนที่อยู่ไกลออกไป และต้องใช้เวลาในการเดินทางมากกว่า

ตาราง 3 แสดงปริมาณลูกค้าที่ใช้บริการในแต่ละเดือนของ บริษัท สหราชอาณาจักร จำกัด



ศูนย์วิจัยธุรกิจ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เมื่อถามถึงจุดประสงค์ของการมาศูนย์กลางฯ ประเภทสินค้าที่ชอบซื้อ และเหตุผลที่ชอบซื้อสินค้าและใช้บริการในแต่ละศูนย์กลางฯ นั้น (ตารางที่ 5, 8, 9) จะเห็นว่าสามารถพิจารณาถึงแรงดึงดูดของทั้ง 3 ศูนย์กลางได้ว่า

ที่ศูนย์กลางฯ พระโขนง มีสินค้าและบริการที่ดึงดูดคนได้ เรียงตามลำดับ คือ

- ก. ตลาดและร้านค้า ประชาชนที่มาศูนย์กลางฯ เพื่อจุดประสงค์นี้ถึง 45% ซึ่งแยกออกได้เป็นอาหาร 35% และ เสื้อผ้า 20% และใช้เบ็ดเตล็ด 10%
- ข. คอรถ ประชาชนมาเพื่อจุดประสงค์นี้ 25%
- ค. ภาพยนตร์ ประชาชนมาเพื่อจุดประสงค์นี้ 22.5%

ที่ศูนย์กลางฯ ลาดพร้าว มีสินค้าและบริการที่ประชาชนมาใช้เรียงตามลำดับ คือ

- ก. ตลาดและร้านค้า 75% ซึ่งแยกได้เป็นอาหาร 67.5% บริการ 20% รองเท้า 10%
- ข. คอรถ 15%
- ค. ภาพยนตร์ 10%

ที่ศูนย์กลางฯ บางกะปิมีสินค้าและบริการที่ประชาชนมาใช้เรียงตามลำดับคือ

- ก. ตลาดและร้านค้า 67.5% ซึ่งแยกได้เป็นอาหาร 72% บริการ 10%
- ข. คอรถ 10%
- ค. ธนาคาร และรักษาพยาบาลเท่ากัน คือ 7.5%

เพื่อพิจารณาทั้ง 3 ศูนย์กลางฯ แล้วจะเห็นว่าศูนย์กลางฯ ลาดพร้าว มีประชาชนมาใช้บริการในคานตลาดและร้านค้ามากที่สุด รองลงมาคือ ที่ศูนย์กลางฯ บางกะปิ และสุดท้ายคือ ที่ศูนย์กลางฯ พระโขนง การที่ศูนย์กลางฯ ลาดพร้าวมีเปอร์เซ็นต์ของประชาชนที่มาเพื่อซื้อของและจ่ายตลาดมาก อาจเนื่องมาจากไม่มีกิจกรรมอื่นที่เด่นกว่ามาทดแทน ส่วนที่ศูนย์กลางฯ บางกะปิ และพระโขนง นั้นมีหลายกิจกรรมที่จะดึงดูดคนได้

มากกว่า เช่น ที่พระโขนง มีโรงพยาบาลเป็นจำนวนมาก และยังเป็นบริเวณทางผ่านของสายรถประจำทางเป็นจำนวนมาก ทำให้ประชาชนมาติดต่อได้อย่างสะดวกสบาย ส่วนที่ศูนย์บางกะปิ นั้น เนื่องจากมีคลินิก และศูนย์บริการต่าง ๆ เป็นจำนวนมาก และยังมีโรงพยาบาลบางกะปิอยู่อีกด้วย จึงดึงดูดประชาชนจากบริเวณโดยรอบไปใช้บริการสำหรับโรงพยาบาล ซึ่งที่ศูนย์กลางฯ ดึงดูดผู้คนไปใช้บริการมากขึ้น ที่ศูนย์กลางฯ บางกะปิ ไม่เป็นที่ดึงดูดประชาชนเลย

เมื่อพิจารณาถึงเหตุผลของการมาศูนย์กลางฯ ทั้งสามแล้ว จะเห็นว่า ศูนย์กลางฯ ทั้งสามมีความคล้ายกัน คือ ประชาชนที่มาใช้บริการให้เหตุผลว่าใกล้บ้านมากที่สุด

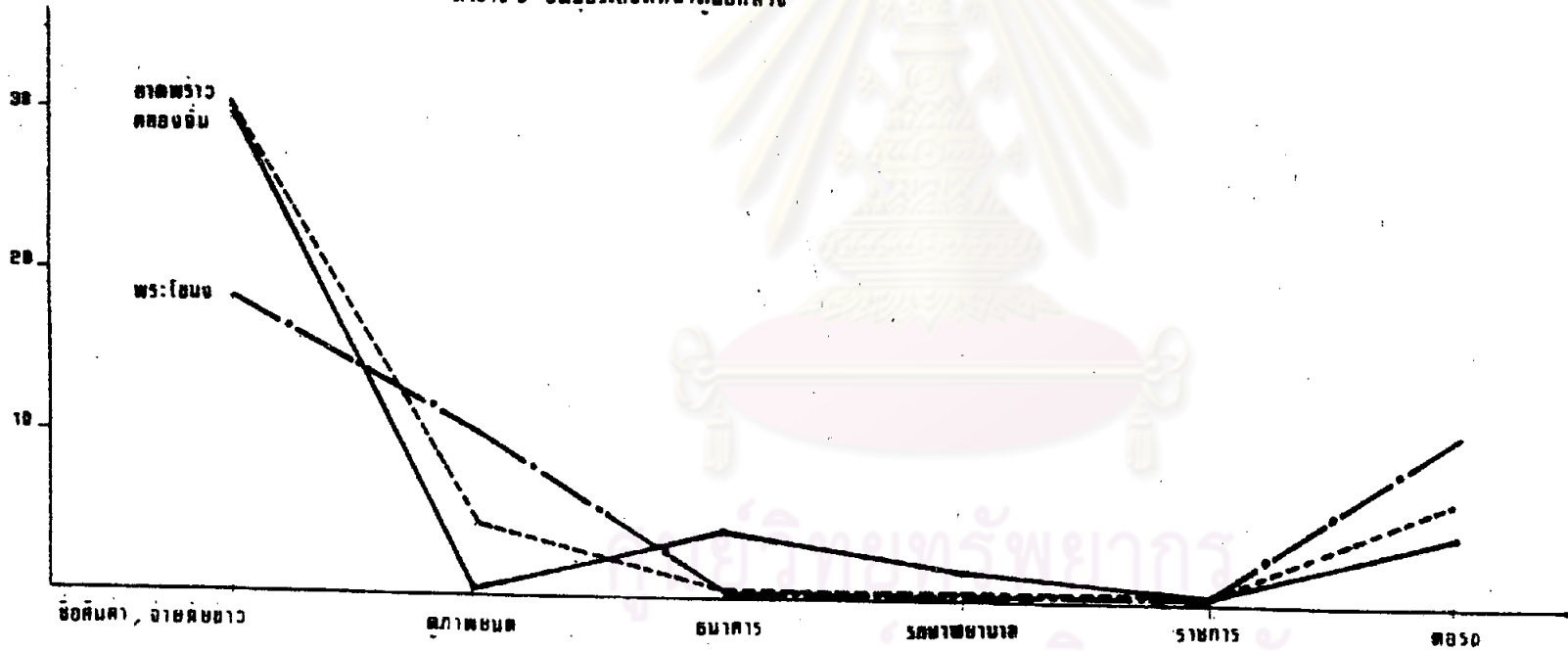
ที่ศูนย์กลางฯ พระโขนง นอกจากใกล้บ้านแล้ว ประชาชนยังให้เหตุผลอื่นอีกว่า คู่แค้น (25 %) ต่อรองได้ (20 %) มีของให้เลือกมาก (10 %)

ที่ศูนย์กลางฯ ลาดพร้าว ประชาชนให้เหตุผลต่าง ๆ คือ เบียดผ่านกลับบ้านและไปทำงานถึง 27.5 % และคู่แค้น 20 %

ส่วนที่ศูนย์ฯ บางกะปิ นั้น นอกจากเหตุผลว่าใกล้บ้านแล้ว ยังมีเหตุผลอื่นอีก เช่น ใกล้ที่ทำงาน (30 %) ส่วนเหตุผลอื่น คือ คู่แค้น ต่อรองได้ มีให้เลือก มีเปอร์เซ็นต์เท่า ๆ กัน คือ 10 % ทั้งนี้เพราะบริเวณศูนย์กลางฯ บางกะปิ มีสถานที่ทำงานหลายแห่ง เฉพาะสถานที่ราชการมี ที่ว่าการ อ.บางกะปิ สถาบันพัฒนาบริหารศาสตร์ สถาบันอนามัย ศูนย์เยาวชน ห้องสมุดประชาชน โรงเรียนบางกะปิ และการเคหะแห่งชาติ เป็นต้น และยังมีสถานที่ทำงานที่มีชื่อสถานที่ราชการอีก ดังนั้น จึงนับว่ากลองจันเป็นศูนย์กลางฯ ที่มีความครบถ้วนของการเป็นศูนย์ชุมชนมากที่สุดในทั้ง 3 ศูนย์กลางฯ ที่ได้ศึกษานี้

จากการพิจารณาความถี่ของการมาศูนย์กลางฯ พระโขนง, ลาดพร้าว, กลองจัน ปรากฏผล ดังนี้

ตารางที่ 5 จุดบด:สูงตมตามฤดูกาล



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

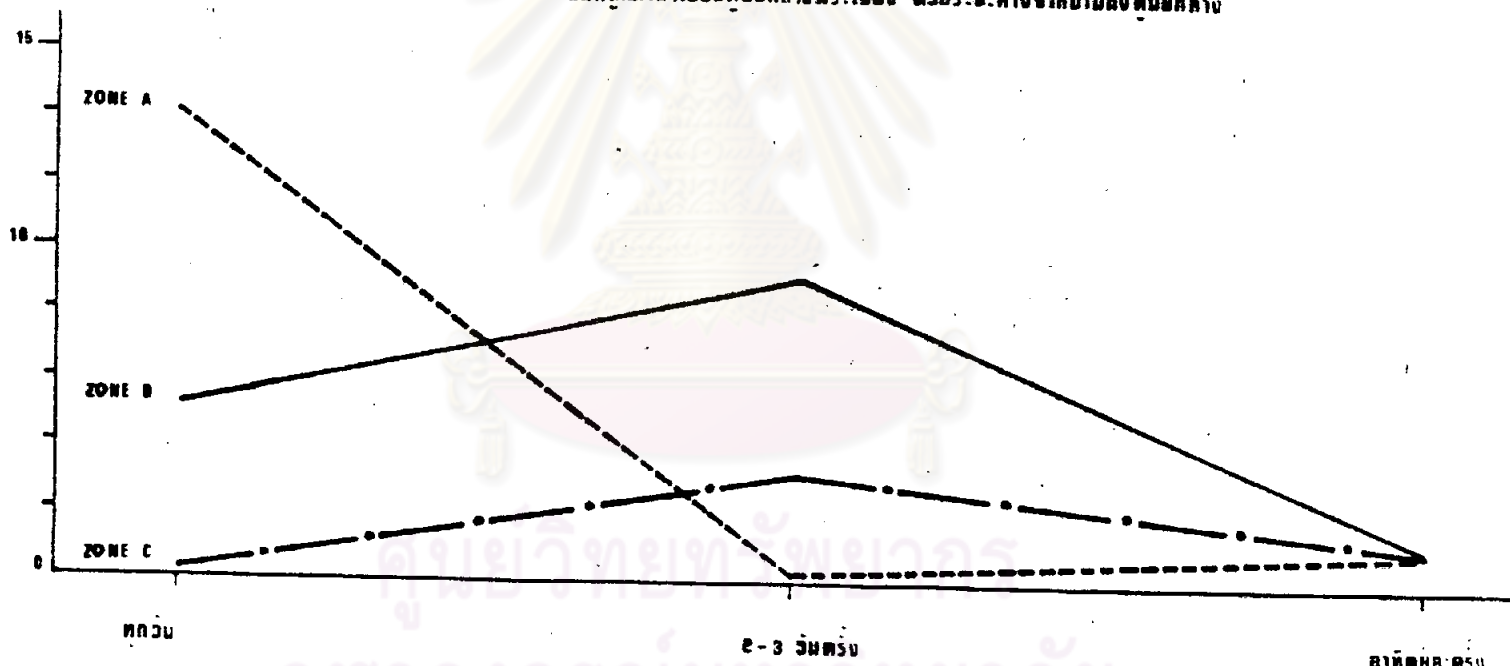
จากการพิจารณาความถี่ของการมาศูนย์กลางทั้งสามกับสถานที่อยู่อาศัย และ
วัตถุประสงค์ที่มาศูนย์กลาง (ตารางที่ 6 และ 9) ปรากฏผลดังนี้

ที่ศูนย์กลางพระโขนง ประชากรที่มีที่อยู่อาศัยอยู่ในเขตชั้นนอก มาใช้บริการมากที่สุด
โดยมาทุกวันถึง 35% รองลงมาคือ ประชากรที่อยู่ในเขตชั้นในมาศูนย์กลางนี้ 2 - 3
วันครั้ง 22.5 % และมาทุกวัน 12.5 % นอกจากนั้นคือไม่แน่นอน เป็นที่น่าสังเกตว่า
ประชากรที่อยู่ในเขตชั้นนอกของศูนย์กลางแควมาศูนย์กลางทุกวันอาจเป็นเพราะศูนย์นี้ เป็น
ทางผ่านกลับบ้าน หรือใกล้ที่ทำงานจึงแวะมาใช้บริการที่ศูนย์นี้

ที่ศูนย์กลางลาดพร้าว ประชากรที่มาศูนย์กลางนี้ทุกวันเป็นผู้ที่มีที่อยู่อาศัยอยู่ในเขตชั้นใน
มากที่สุด คือ 30% รองลงมาคือผู้ที่มีที่อยู่อาศัยอยู่ในเขตชั้นในเช่นกัน แต่มา 2 - 3
วันครั้ง 22.5 % และมาอาทิตย์ละครั้ง 10 % ส่วนประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตชั้นกลาง
มาศูนย์กลางนี้ 2- 3 วันครั้ง 7.5 % และทุกวัน 5 % ส่วนประชากรที่อาศัยอยู่ในเขต
ชั้นนอกไม่มีใครเลยที่มาศูนย์กลางนี้ทุกวัน ส่วนที่มา 2 - 3 วันครั้งมี 2.5 % แสดงให้เห็นว่า
ศูนย์ลาดพร้าวให้บริการประชากรที่มีที่อยู่อาศัยใกล้เคียงกับศูนย์กลางเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งตรงกับ
เหตุผลที่มาศูนย์กลาง คือมีผู้ตอบว่าใกล้บ้านมากที่สุด

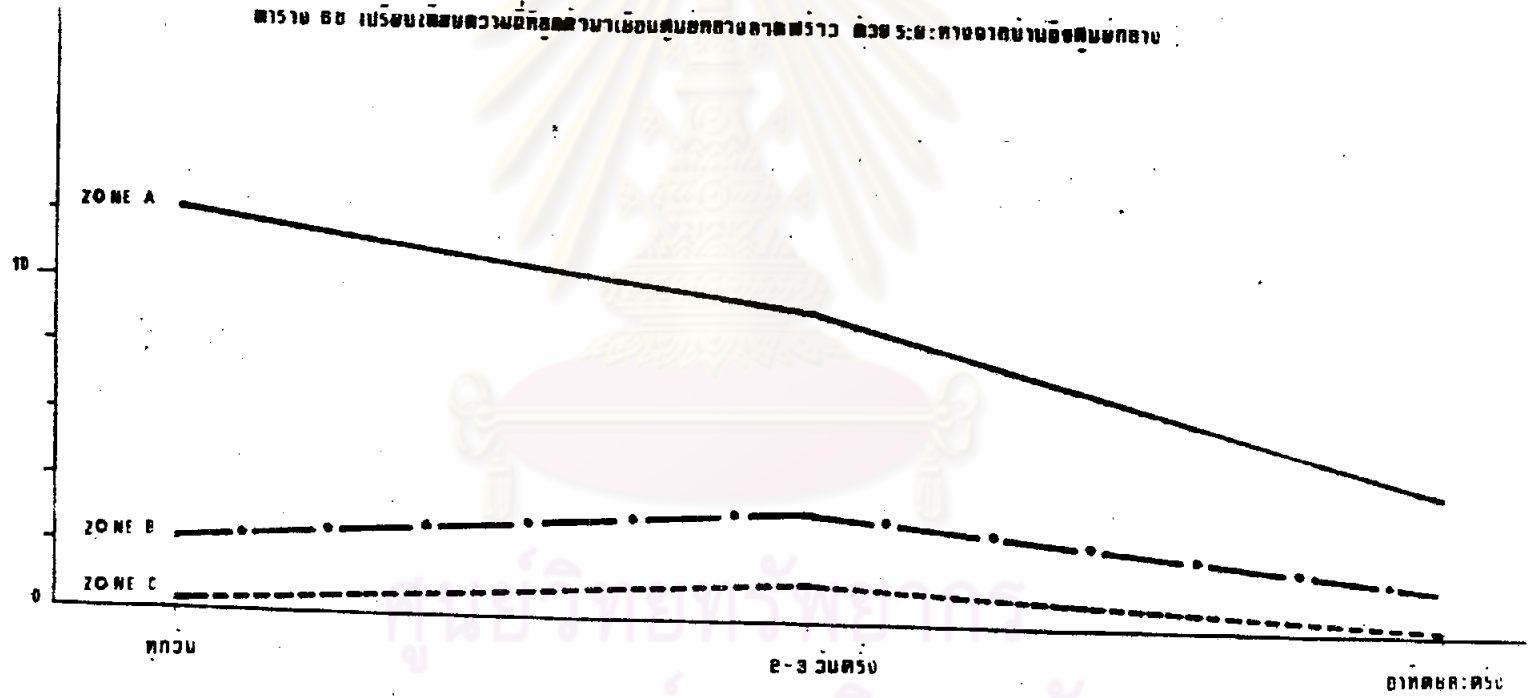
ที่ศูนย์กลางบางกะปิ ประชากรที่มาศูนย์กลางนี้มากที่สุดเช่นเดียวกับศูนย์ลาดพร้าว คือ
เป็นพวกที่มีที่อยู่อาศัยอยู่ในเขตชั้นใน และมาศูนย์กลางบางกะปินี้ทุกวันถึง 65.0%
พวกที่มา 2 - 3 วันครั้ง ได้แก่พวกที่อยู่ในเขตชั้นใน 12.5 % เขตชั้นกลาง 7.5 %
และเขตชั้นนอก 7.5 % จึงอาจสรุปได้ว่าศูนย์กลางบางกะปิให้บริการแก่ประชากรที่มีที่อยู่
อาศัยทั้งในเขตชั้นในและชั้นนอก ส่วนมากจะให้บริการประชากรที่อยู่ในเขตชั้นในของ
ศูนย์กลาง และประชากรที่มาทำงานในละแวกนั้น

ตาราง ๕ก. เปรียบเทียบความถี่ถูกดำเนินอาชญากรรมของประชาชนในเขตเมือง ตัวอิสระ: ระยะทางจากบ้านถึงถนนสาย



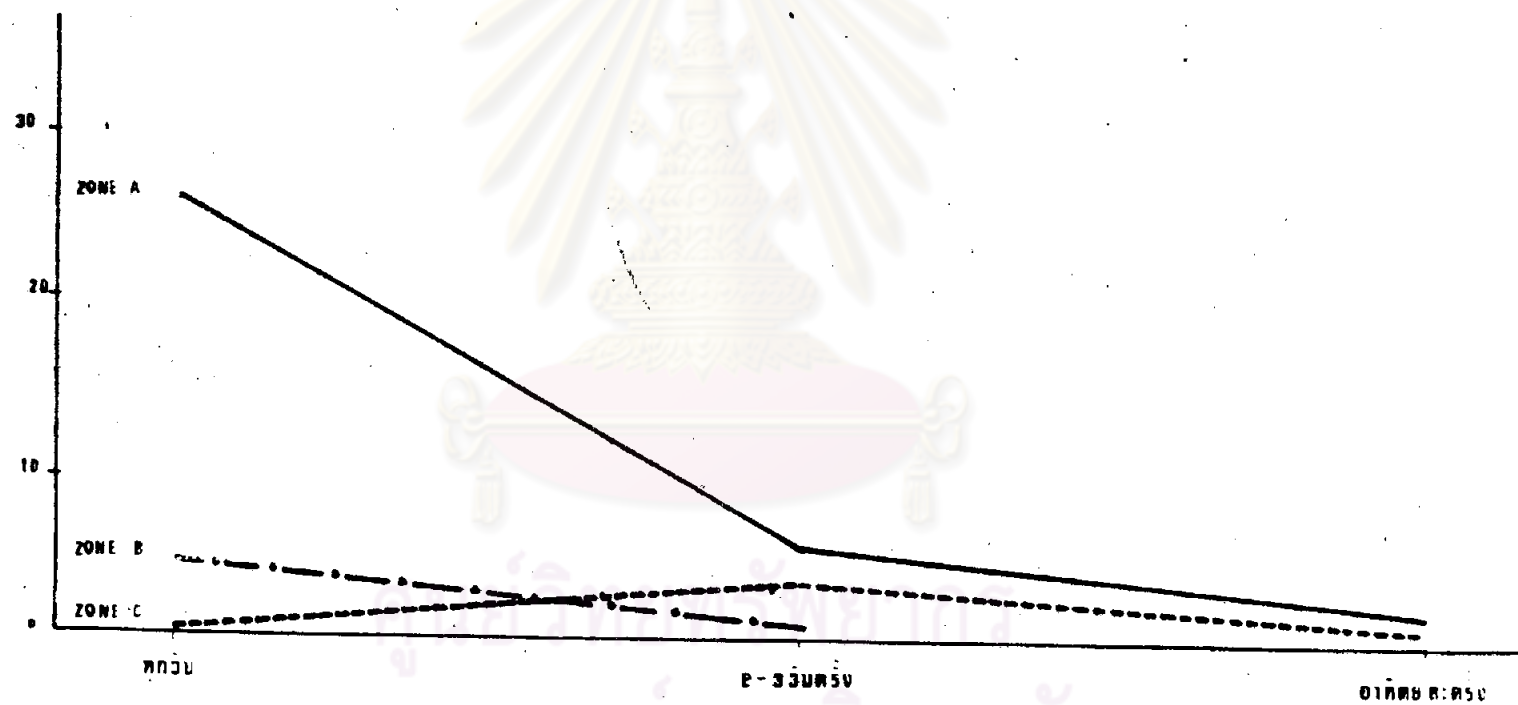
ศูนย์วิจัยทัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตาราง ๘๘ บริเวณพิเศษความถี่คลื่นนาฬิกาเรือนตอมอกลางลาดพร้าว ตัวบ่งชี้: ทางสถานีอู่ต้นขกกลาง



ศูนย์วิจัยทางการแพทย์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 6 ค. เปรียบเทียบความถี่ของค่าที่มาจากแบบสอบถามเกี่ยวกับ ความพึงพอใจของนักเรียนที่มีต่อครู



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ดังนั้น จึงอาจสรุปทั้ง 3 ศูนย์กลาง ได้ว่า ศูนย์กลางฯ ลาดพร้าว ผู้ที่มาใช้บริการมากที่สุด คือประชากรที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงกับศูนย์กลางฯ รองลงมา คือที่ศูนย์กลางฯ บางกะปิ ให้บริการประชากรที่อยู่อาศัยในบริเวณนั้นและประชากรที่มาทำงานในละแวกนั้นด้วย ส่วนที่ศูนย์กลางฯ พระโขนง มีประชากรจากทั้งบริเวณชั้นในชั้นกลาง และชั้นนอกมาใช้บริการ

เมื่อพิจารณาถึงความถี่ของการมาศูนย์กลางฯ กับวัตถุประสงค์ของการมา ปรากฏว่า มีความสัมพันธ์กัน คือ ประชากรที่มาจ่ายกับข้าวและมาจอดรถ เป็นพวกที่มาศูนย์กลางฯ ทั้งหมดนี้มากที่สุด คือมาทุกวัน และสองสามวันครั้ง จึงอาจสรุปได้ว่า ศูนย์กลางฯ พระโขนง ลาดพร้าว บางกะปิ นี้ มีความสำคัญกับพวกแม่บ้าน และพวกที่เดินทางย่านมากกว่าที่จะเป็นศูนย์กลางการค้าและบริการที่มีสินค้าและบริการชนิดที่ดึงดูดใจประชาชนจากที่ไกล ๆ มาใช้บริการได้

เมื่อให้ประชาชนที่ไปใช้บริการในแต่ละศูนย์กลาง RATE เกี่ยวกับคุณภาพสินค้าและราคาของทั้ง 3 ศูนย์กลาง ผลปรากฏว่า ในด้านคุณภาพสินค้าและบริการ

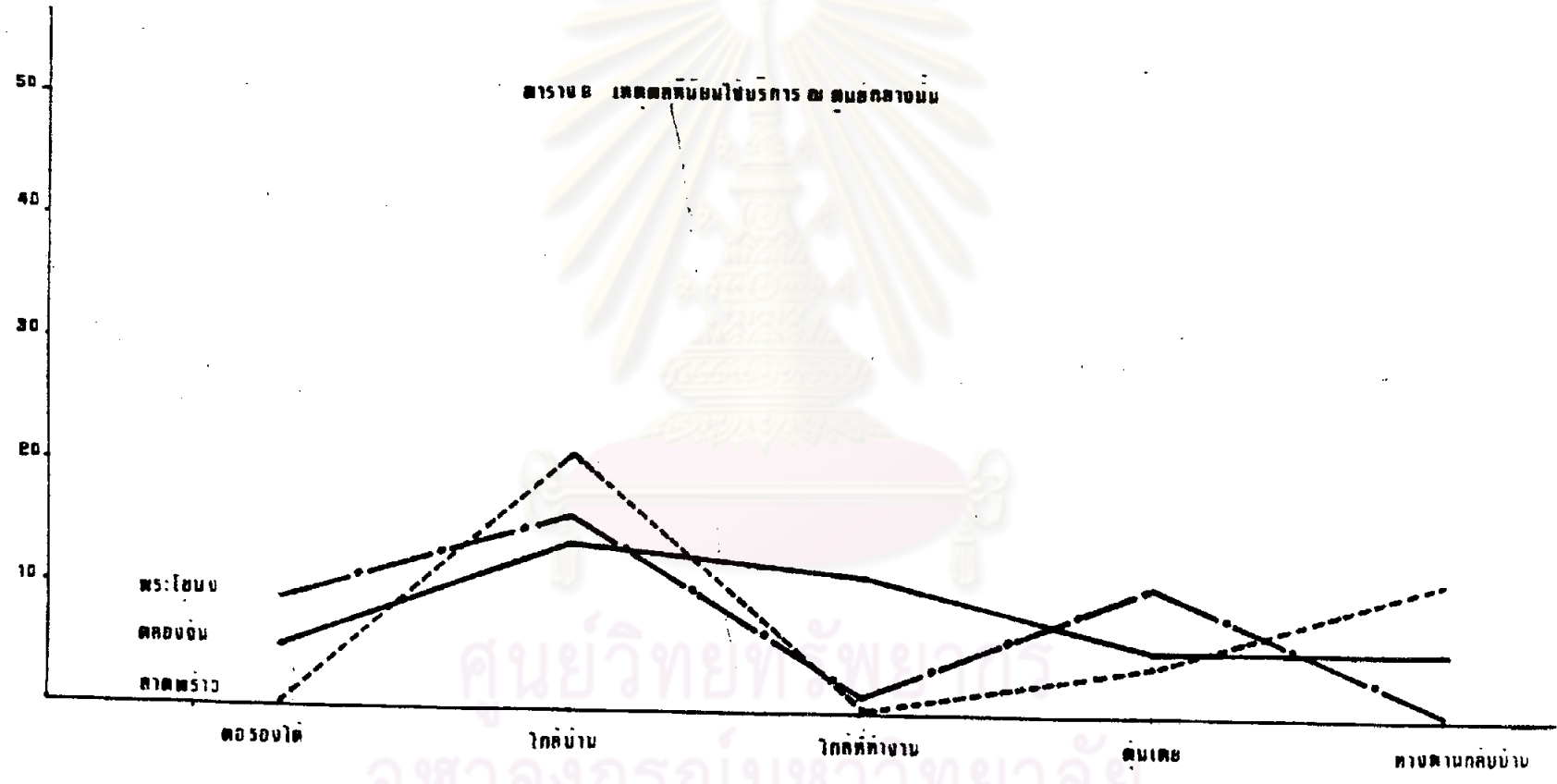
ที่ศูนย์กลางฯ พระโขนง ประชาชนแสดงความคิดเห็นว่า "พอใจ" มากที่สุด คือ 52.5 % รองลงมา คือ เห็นว่า "ดี" 42.5% ส่วนประชาชนที่เห็นว่า ไม่ค่อยดีมีน้อยที่สุด คือ 5 %

ที่ศูนย์กลางฯ ลาดพร้าว ประชาชนเห็นว่า "พอใจ" 65 % "ดี" 35 %

ส่วนที่ศูนย์กลางฯ บางกะปิ ประชาชนเห็นว่า "พอใจ" มีมากที่สุด คือ 87.5 % "ดี" 20 % ดังนั้น จึงอาจสรุปความคิดเห็นของประชาชนจากตัวอย่างทั้งหมดนี้ได้ว่า ประชาชนส่วนมากค่อนข้างจะพอใจ คือจากคำตอบส่วนมากเห็นว่า "พอใจ" รองลงมาคือ "ดี" ส่วนที่บอกว่า ไม่นั้นมีน้อยมาก



ตาราง ๘ เหตุผลที่นิยมใช้รถการ ๗ ประเภท



ศูนย์วิทยพัชยการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ส่วนในค่านราคานั้น ส่วนมากเห็นว่าเหมาะสมแล้ว คือ จากตัวอย่างของทั้ง 3 ศูนย์กลาง คือ พระโขนง, ลาดพร้าว, บางกะปิ นั้น เห็นว่า "ราคาพอสมควรมี 55 %, 75 % และ 65 % ตามลำดับ รองลงมาคือ เห็นว่า "ราคาถูก" มีเฉพาะที่ลาดพร้าว และคลองจั่น ส่วนที่พระโขนงประชาชนเห็นว่ราคาค่อนข้างแพงมีถึง 30 % ทั้งนี้อาจเป็นเพราะที่พระโขนงมีสินค้าประเภทเสื้อผ้าสำเร็จรูป รองเท้า มาก ซึ่งเป็นราคาที่ค่อนข้างแพง ประชาชนจึงเห็นว่าสินค้ามีราคาแพง ส่วนที่ลาดพร้าวและบางกะปิ สินค้าส่วนมากมักจะมีราคาคงตัว และทราบราคาอยู่แล้ว จึงไม่อาจขายได้แพงนัก

ดังนั้น จึงอาจสรุปได้ว่า ผู้ตอบส่วนมากเห็นว่าทั้งคุณภาพของสินค้า และราคาของทั้ง 3 ศูนย์กลางๆ มีระดับใกล้เคียงกัน และใกล้เคียงกับที่อื่นทั่วไป ประชากรส่วนใหญ่ที่ไปใช้บริการก็เนื่องจากอยู่ใกล้กับศูนย์กลางๆ นั้น ๆ อยู่แล้ว ไม่ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัย หรือที่ทำงานก็ตาม ถ้าไปไกลก็จะเสียเวลา และเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทาง โดยเปล่าประโยชน์ หรือไม่ก็เป็นเพราะคุ้นเคย จึงอาจจะได้ลดราคาเล็กน้อย จึงแสดงให้เห็นว่า ความพอใจของลูกค้าเกี่ยวกับศูนย์กลางๆ ทั้ง 3 นี้ ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย มิใช่แต่เพียงแค่การที่ศูนย์กลางมีสินค้ามาไว้ขายเท่านั้น และอีกประการหนึ่ง ทั้ง 3 ศูนย์กลางเป็นเพียงศูนย์ชุมชนเล็ก ๆ ที่มีสินค้าหรือบริการอันใดที่เป็นที่ดึงดูดใจประชาชนเป็นพิเศษเลย เช่น ไม่มีห้างสรรพสินค้าใหญ่ ๆ เช่น ในเขตเมือง (CBD) และไม่มีสิ่งใดที่ผู้ใช้บริการพอใจเป็นพิเศษ แต่ผู้ที่ไปใช้บริการก็เนื่องจากที่ตั้ง (LOCATION) ของศูนย์กลางนั่นเอง ดังนั้นจะเห็นจากคำตอบส่วนมากบอกว่า "ใกล้บ้าน" คือประชาชนไม่ต้องเดินทางไกลนั่นเอง

สรุปการวิเคราะห์ความเป็นศูนย์กลางของศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ

จากการวิเคราะห์ความเป็นศูนย์กลางของศูนย์กลางบางกะปิ ซึ่งหมายถึงศึกษาลักษณะการให้บริการของศูนย์กลางที่มีความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ ทั้งนี้เพื่อให้ทราบถึงเขตการให้บริการหรือเขตอิทธิพล (Trade area) ของศูนย์กลาง เพื่อนำมาศึกษาทางบ้านอื่น ๆ ต่อไป

เขตอิทธิพลของศูนย์กลางใด ๆ แม้จะไม่มีขอบเขตที่แน่นอนตามลักษณะภูมิประเทศ เส้นทางคมนาคม และไม่สอดคล้องกับเขตการปกครองแต่จากการศึกษาทั้งหมดถึงความสัมพันธ์ระหว่างศูนย์กลางบางกะปิและศูนย์กลางใกล้เคียงกับการมาใช้บริการของประชากร และจากทฤษฎี central place ที่กล่าวถึงที่ตั้งและการหน้าที่ในการพิจารณาความเป็นศูนย์กลาง (centrality) ของศูนย์กลางแต่ละแห่ง อาจสรุปได้ว่า ในบ้านผู้ใช้บริการตามปกติแล้วจะต้องการหาความอิสระมากที่สุดในการที่จะเลือกซื้อสินค้าของตนตามใจชอบและด้วยการเสียค่าใช้จ่ายน้อยที่สุด ทั้งในจำนวนเงินระยะทางและเวลาที่เสียไป (1) และด้วยความพยายามในการไปใช้บริการน้อยที่สุดด้วย หมายถึง ความสะดวกสบายของเส้นทางคมนาคมและระยะทางที่ใช้ ทั้งนี้เพราะราคาของสินค้าหรือบริการที่เขาจะได้มา จะมีค่า (cost) เท่ากับราคาของสินค้าบริการบวกกับค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ซึ่งในทางกลับกันในบ้านตัวผู้ขายจะได้รับการอุดหนุนจากลูกค้าที่อยู่ในระยะทางห่างไกลในจำนวนที่ลดน้อยลง ทั้งนี้เพราะลูกค้าจะต้องเสียค่าใช้จ่ายไปกับการเดินทางมากขึ้น (2)

- (1) MARGARET ROBERTS, AN INTRODUCTION TO TOWN PLANNING TECHNIQUES (LONDON : HUTCHINSON OF LONDON, 1974), P.303.
- (2) BRIAN J.L. BORRY, GEOGRAPHY OF MARKET CENTRE AND RETAIL DISTRIBUTION. (ENGLEWOOD CLIFF, N.J : PRENTICEHALL INC, 1967) P. 3, 60.

ดังนั้น สำหรับสินค้าและบริการที่จำเป็นในชีวิตประจำวันประชาชนจึงนิยมไปใช้บริการ
ยังศูนย์กลางที่ใกล้ที่สุดที่เขาจะไปได้ด้วยความพยายามน้อยที่สุด ก็จะเห็นได้จาก
ข้อมูลการวิเคราะห์ลักษณะการใช้จ่ายใช้สอยของประชากรที่กล่าวไปแล้ว จะเห็นว่า
ในค่านสินค้าที่เป็นลักษณะที่คงใช้ประจำวัน เช่น การจ่ายตลาด, การซื้อของชำ
ยา และสินค้าเบ็ดเตล็ดอื่น ๆ ประชากรมักจะเลือกซื้อ ณ ศูนย์กลางที่ใกล้บ้านที่สุด
ส่วนสินค้าประเภทอื่นที่มีใช้เป็นประจำในชีวิตประจำวัน เช่น เสื้อผ้า เครื่องแต่ง
ตัว ประชากรมักพอใจที่จะเลือกหาซื้อและรับบริการจากศูนย์กลางใหญ่ของเมือง
(CBD) มากกว่า

นอกจากทางค่านสินค้าแล้ว การบริการต่าง ๆ ก็มีลักษณะเช่นเดียวกัน
ก็คือ บริการประเภทที่ต้องใช้บ่อยครั้ง เช่น การเสริมสวย การรักษาโรคเล็ก ๆ
น้อย ๆ ตามคลินิก และการใช้ธนาคาร ประชากรมักนิยมไปใช้บริการที่ศูนย์กลางที่
ใกล้เคียงกับที่อยู่อาศัยของตนมากที่สุด แม้กระทั่งการพักผ่อนหย่อนใจ ถ้ามีสถานที่ที่
ดีพอ ประชากรมักต้องการไปใช้บริการยังสถานที่ที่ใกล้บ้านที่สุด เช่น การดูภาพยนตร์
และการไปสวนสาธารณะ แต่ในสภาพปัจจุบันศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ ยังมีบริการ
ประเภทนี้ไม่ได้มาตรฐาน ประชากรจึงต้องเดินทางเข้าเมือง เพื่อใช้บริการที่ดีกว่า

ดังนั้นจากการศึกษามาทั้งหมดจึงอาจสรุปเขตการให้บริการของศูนย์
กลางชุมชนบางกะปิได้ว่า ทางค่านถนนลาดพร้าวเขตการให้บริการของศูนย์กลาง
บางกะปิจะไม่เกินครึ่งหนึ่งระหว่างศูนย์กลางลาดพร้าวและศูนย์กลางบางกะปิ คือ
ประมาณ 5 กิโลเมตร ทั้งนี้เพราะศูนย์กลางทั้งสองให้บริการในรัศมีใกล้เคียงกัน
ไม่มีสินค้าที่ดึงดูด (attractive goods) มากกว่ากันทั้งสองศูนย์กลางนี้ ส่วนทาง
ค่านชายเมืองออกไปคือ บริเวณถนนสุขุมวิท 1, 2 และ 3 เขตการให้บริการ
ของศูนย์กลางบางกะปิจะครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด คือมีรัศมีประมาณ 7.5 กิโลเมตร
ครอบคลุมพื้นที่เขตคลองจั่น คลองกุ่ม สะพานสูง คันนายาว ทั้งหมด และแขวงวัง
ทองหลาง แขวงหัวหมากบางส่วน คิดเป็นพื้นที่การให้บริการทั้งหมดประมาณ

102.44 ตารางกิโลเมตร หรือ 163,904 ไร่

2.2 ลักษณะการให้บริการของประชากร

ได้ทำการส่งแบบสอบถามจำนวน 500 ชุด ไปยังหมู่บ้านต่าง ๆ ที่คาดว่าจะใช้บริการที่ศูนย์กลางบางกะปิ เพื่อศึกษาพฤติกรรมของประชาชน ในการจับจ่ายใช้สอย โดยได้เลือกตัวอย่าง 9 หมู่บ้าน ตามระยะห่างไกลจากศูนย์กลาง ดังนี้

ระยะทาง 0 - 1.5 กม. (ZONE A)

ระยะทาง 1.6 - 3.0 กม. (ZONE B)

ระยะทาง 3.1 - 5 กม. (ZONE C)

จาก 9 หมู่บ้าน ที่เลือกมาเป็นตัวอย่างนี้ มีจำนวนบ้านรวมทั้งหมกประมาณ 3,150 หลัง ได้สุ่มตัวอย่าง 500 หลัง คิดเป็น 18.9 % ของจำนวนบ้านทั้งหมด 9 หมู่บ้าน สำหรับแบบสอบถามที่ได้กลับคืนมานี้มีจำนวน 316 ชุด คิดเป็น 63.2% ของแบบสอบถามที่ส่งไปทั้งหมด ซึ่งมีผู้ไม่ตอบเพียง 32.8 % จากผลของแบบสอบถาม อาริเคราะห์พฤติกรรมในด้านการให้บริการได้ดังนี้ คือ

2.2.1 ลักษณะทางบ้านประชากร (DEMOGRAPHIC CHARACTERISTICS OF THE SAMPLE) ตารางที่ 1 - 7 ของตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามทั้งหมด ซึ่งแยกออกเป็นเรื่อง ๆ ได้ดังนี้ (ตารางที่ 1 - 7)

ก. เพศ อายุ อาชีพ

เพศของประชากรที่ตอบแบบสอบถาม แยกตามสถานที่อยู่อาศัย ซึ่งจากคำตอบที่ได้มา ปรากฏว่า มีผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นเพศชาย 48.10% และเพศหญิง 51.9 % ซึ่งมีอายุ 15 - 25 ปี 15.2 % , 26 - 35 ปี 30.7 % , 36 - 45 ปี 37.8 % และ 46 ปีขึ้นไป 18.4 % ส่วนทางด้านอาชีพจะเห็นว่า เป็นแม่บ้าน 26.3 % รับราชการ 46.8 % บริษัท 22.1 % และกิจการส่วนตัว 4.7 %

ข. รายได้

ได้แบ่งออกเป็น 6 กลุ่ม คือ กลุ่มที่มีมากที่สุด คือ ตัวอย่างที่มีรายได้ 2,500 - 5,000 บาท/เดือน มี 50.0 % ประมาณครึ่งหนึ่งของตัวอย่างทั้งหมด รองลงมาคือรายได้ 1,000 - 2,500 มีจำนวน 19.0 % กลุ่มรายได้ที่มีมากอันดับ 3 คือ รายได้ 5,000 - 7,500 มี 15.2 % กลุ่มที่มีมากอันดับ 4 คือ รายได้ 7,500 - 10,000 มี 10.8 % รองลงมา คือ รายได้ 10,000 บาทต่อเดือนขึ้นไปมี 3.2 % และที่มีน้อยที่สุด คือ รายได้ ต่ำกว่า 1,000 บาท/เดือน มีเพียง 1.9 % แสดงให้เห็นว่า ประชากรที่อาศัยอยู่ในบ้านจัดสรรชานเมือง มีรายได้ค่อนข้างสูงเป็นส่วนมาก

ค. สถานภาพสมรส

ผลของการแจกแจงข้อมูล ปรากฏว่า จากตัวอย่างทั้งหมด 316 คน มีผู้ที่สมรสแล้วเป็นจำนวนมาก คือ 79.11 % และโสดเพียง 20.89 % ซึ่งอาจเป็นเพราะคู่สมรสที่แต่งงานแล้วในปัจจุบันนิยมแยกไปอยู่เป็นครอบครัวเดี่ยว ซึ่งมีมากตามบ้านจัดสรรชานเมืองก็เป็นได้

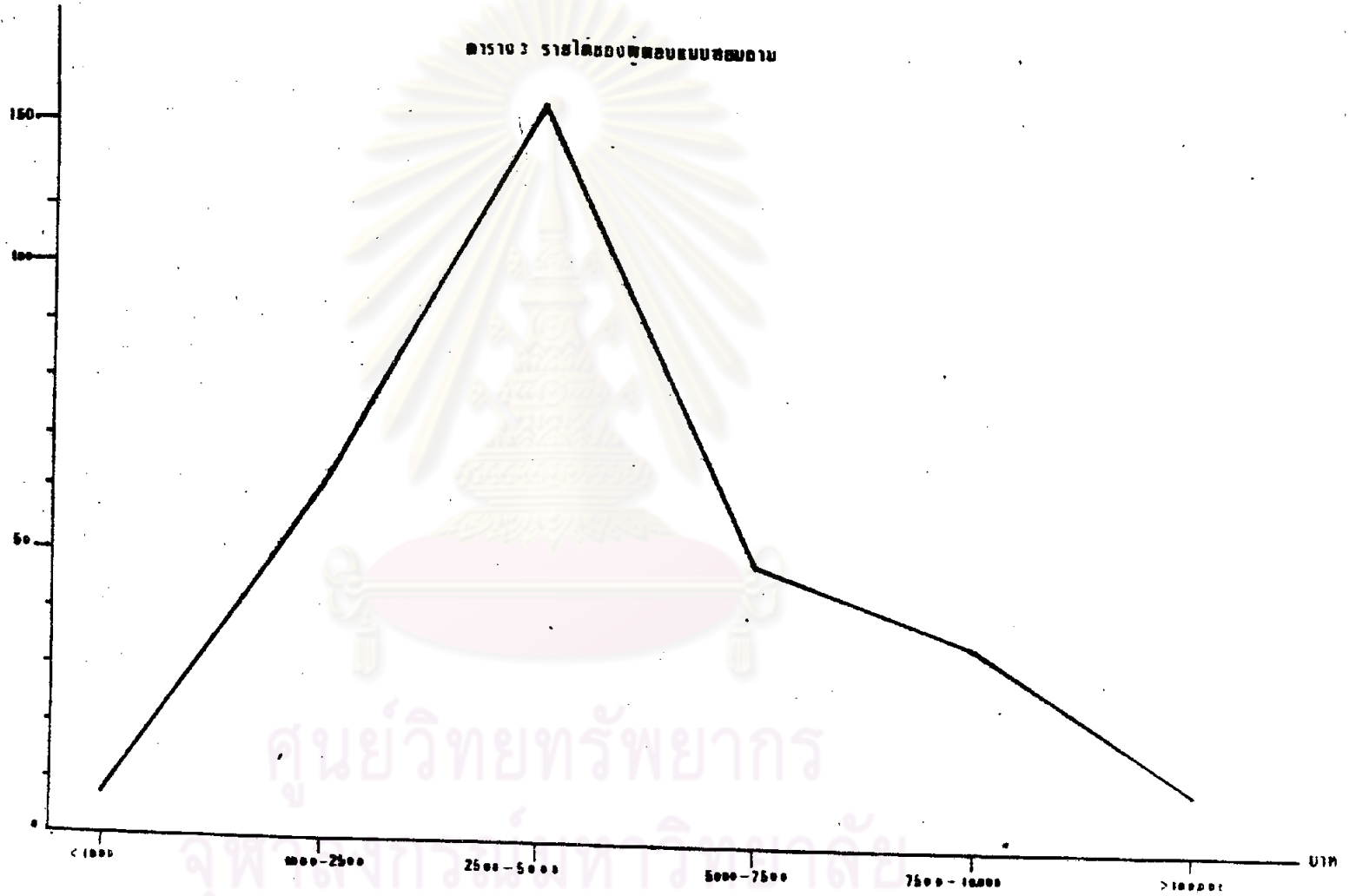
ง. จำนวนบุตร

จากข้อมูลปรากฏว่ามีผู้ที่มีบุตร 1 - 3 คน มากที่สุด คือ มีถึง 52.8 % รองลงมาคือผู้ที่ไม่มีบุตร มีจำนวน 38.9 % บุตร 4 - 6 คน มี 6.33 % ผู้ที่มีบุตร 6 คน ขึ้นไปมีน้อยที่สุด คือมีเพียง 1.5 % แสดงให้เห็นว่าครอบครัวส่วนมากเป็นครอบครัวใหม่ที่เพิ่งเริ่มต้นชีวิต และอีกประการหนึ่ง หนุ่มสาวเหล่านี้ส่วนมากได้รับการศึกษาคดี ย่อมตระหนักถึงภาระในการเลี้ยงบุตร จึงนิยมมีบุตรน้อยเป็นส่วนมาก

จ. สถานที่อยู่อาศัย

ผู้ศึกษาได้สุ่มตัวอย่างหมู่บ้านโดยถือระยะทางจากศูนย์ชุมชนบางกะปิเป็นเกณฑ์ ซึ่งปรากฏว่าหมู่บ้านที่อยู่ห่างจากศูนย์ชุมชนบางกะปิ.1 - 1.5 กม. ได้สุ่มตัวอย่าง 3 หมู่บ้าน คือ

ตารางที่ 3 518 ได้ของพืชสวนบนชายคาบ



ศูนย์วิทยพัทยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1. หมู่บ้านสามัคคีนิเวศน์ โคกตัวอย่าง 9.2% ของตัวอย่างทั้งหมด
2. หมู่บ้านสวนสน โคกตัวอย่าง 5.7% ของตัวอย่างทั้งหมด
3. หมู่บ้านอาคารสงเคราะห์คลองจั่น โคกตัวอย่าง 55.7% ของตัวอย่างทั้งหมด

รวมตัวอย่างที่ได้จาก ZONE A. 70.57%

หมู่บ้านที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ 1.6 - 3 ก.ม. สุ่มตัวอย่าง 3 หมู่บ้าน

1. หมู่บ้านพฤษชาติ โคกตัวอย่าง 7.6% ของตัวอย่างทั้งหมด
2. หมู่บ้านทวีทรัพย์ โคกตัวอย่าง 3.2% ของตัวอย่างทั้งหมด
3. หมู่บ้านสหกรณ์เคหสถาน โคกตัวอย่าง 2.5% ของตัวอย่างทั้งหมด

รวมตัวอย่างที่ได้จาก ZONE B 13.29%

หมู่บ้านที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ 3.1-มากกว่า 5 ก.ม. สุ่มตัวอย่าง 3 หมู่บ้านคือ

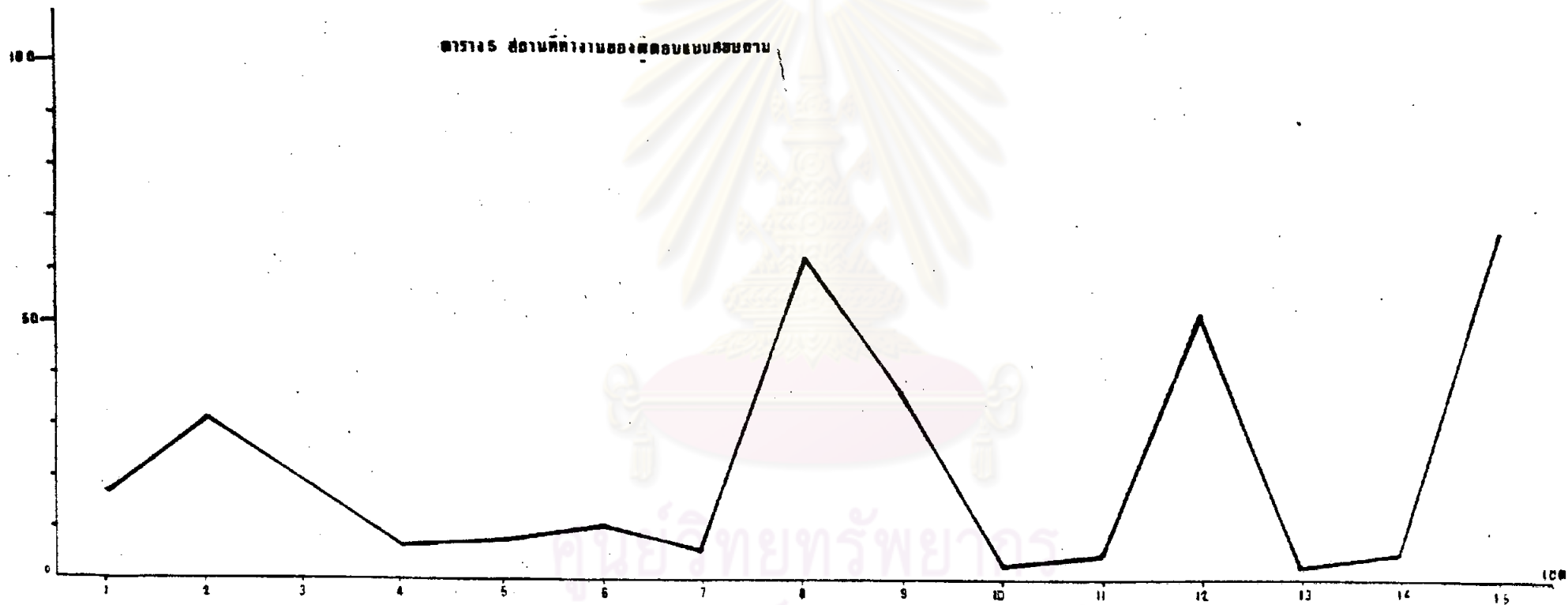
1. หมู่บ้านปัฐวิกรม โคกตัวอย่าง 7.0% ของตัวอย่างทั้งหมด
2. หมู่บ้านแมนพร โคกตัวอย่าง 2.5% ของตัวอย่างทั้งหมด
3. หมู่บ้านสัมมากร โคกตัวอย่าง 6.6% ของตัวอย่างทั้งหมด

รวมตัวอย่างที่ได้จาก ZONE C 16.14%

ค. สถานที่ทำงาน

จากตัวอย่างจะเห็นว่า มีผู้ทำงานในเขตพญาไทมากที่สุดคือ 19.0% รองลงมาคือเขตบางกะปิ เขตบางเขน 15.8% และ 11.1% ตามลำดับ นอกจากนั้นกระจายอยู่ทั่วไปใน กทม. ดังในตารางที่ 5 จะเห็นว่า เนื่องจากประชากรส่วนใหญ่มีสถานที่ทำงานและสถานที่อยู่อาศัยอยู่นอกเขต

ตาราง 5 สถานะการงานของสวดมนต์แบบสัชชาต



- | | | | |
|----------|------------|------------|------------|
| 1 พระนคธ | 2 บอนนรฐ | 9 บางเดม | 10 ทวชชวาง |
| 3 บทพวณ | 4 สบพนธวงศ | 11 พระโชนง | 12 บางกะบ |
| 5 บางรศ | 6 ชานนาวา | 13 คนองจอก | 14 นินนร |
| 7 คลต | 8 พญาท | 15 อนา | |

ทำให้เกิดปัญหาจราจรมาก โดยเฉพาะในช่วงโมงเร่งรถ (PEAK HOUR) ทั้งตอนเช้าและตอนเย็น ในบริเวณวงเวียนหน้าพิภพ - คลองจั่น ปากทางถนนหัวหมาก (คลองตัน-บางกะปิ) และปากทางถนนลาดพร้าว เป็นต้น เพราะประชากรต้องใช้เส้นทางเหล่านี้เดินทางไปทำงานทุกวัน

ข. ยานพาหนะที่มีและที่ใช้เดินทาง

จากตัวอย่างทั้งหมดมีรถยนต์เป็นยานพาหนะ ประจำบ้านมากที่สุด คือ จำนวน 63.6 % ของตัวอย่างทั้งหมด มีรถยนต์ในบ้าน 1 คัน รองลงมาคือมีจักรยาน 75.3 % , 24.7 % ไม่มียานพาหนะในบ้านเลย, 11.1 % มีรถยนต์ 2 คัน และที่น้อยที่สุด คือ ตัวอย่างที่มีรถยนต์มากกว่า 2 คัน มีเพียง 0.6 %

เมื่อพิจารณายานพาหนะที่ใช้เดินทางไปทำกิจกรรมต่าง ๆ จะเห็นว่าในการเดินทางไปทำงาน ใช้รถประจำทางมากที่สุด คือ 62.0 % และใช้รถส่วนตัวเพียง 38.0 %

ในการเดินทางไปจ่ายของที่ศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ แยกตามสถานที่อยู่อาศัย จะเห็นว่า ผู้ที่อยู่ในทั้ง ZONE A, B และ C ใช้รถประจำทางมากที่สุด คือ 59.71 % , 51.1 % และ 55.42 % ตามลำดับ รองลงมาคือ รถรับจ้างอื่น ซึ่งได้แก่ รถสามล้อ รถสองแถว รถแท็กซี่ เป็นต้น จำนวน 19.06 , 22.2 และ 14.46 % ตามลำดับ ส่วนยานพาหนะที่ใช้เป็นเปอร์เซ็นต์น้อยที่สุด คือ รถยนต์มีเปอร์เซ็นต์การใช้ตาม ZONE A, B, C, เท่ากับ 10.8 % , 26.6 % และ 30.12 % ตามลำดับ นอกจากนั้นใน ZONE A ยังมีการใช้รถจักรยาน 5.2 % และเดินไป 2.0 % อีกด้วย การที่มีเปอร์เซ็นต์ของผู้ใช้รถประจำทางและรถรับจ้างสูงเป็นเพราะบริเวณศูนย์กลางบางกะปิ เป็นชุมทางที่มีรถประจำทางผ่านหลายสาย

และยังมีรถรับจ้างซึ่งจอดอยู่ตามริมถนนบริเวณศูนย์ฯ เพื่อบริการรับส่งผู้โดยสารถึงบ้าน ดังนั้นจึงได้รับความสะดวกสบายมากกว่าการใช้รถยนต์ส่วนตัว ซึ่งจะมีปัญหาค่าที่จอดรถในบริเวณนี้

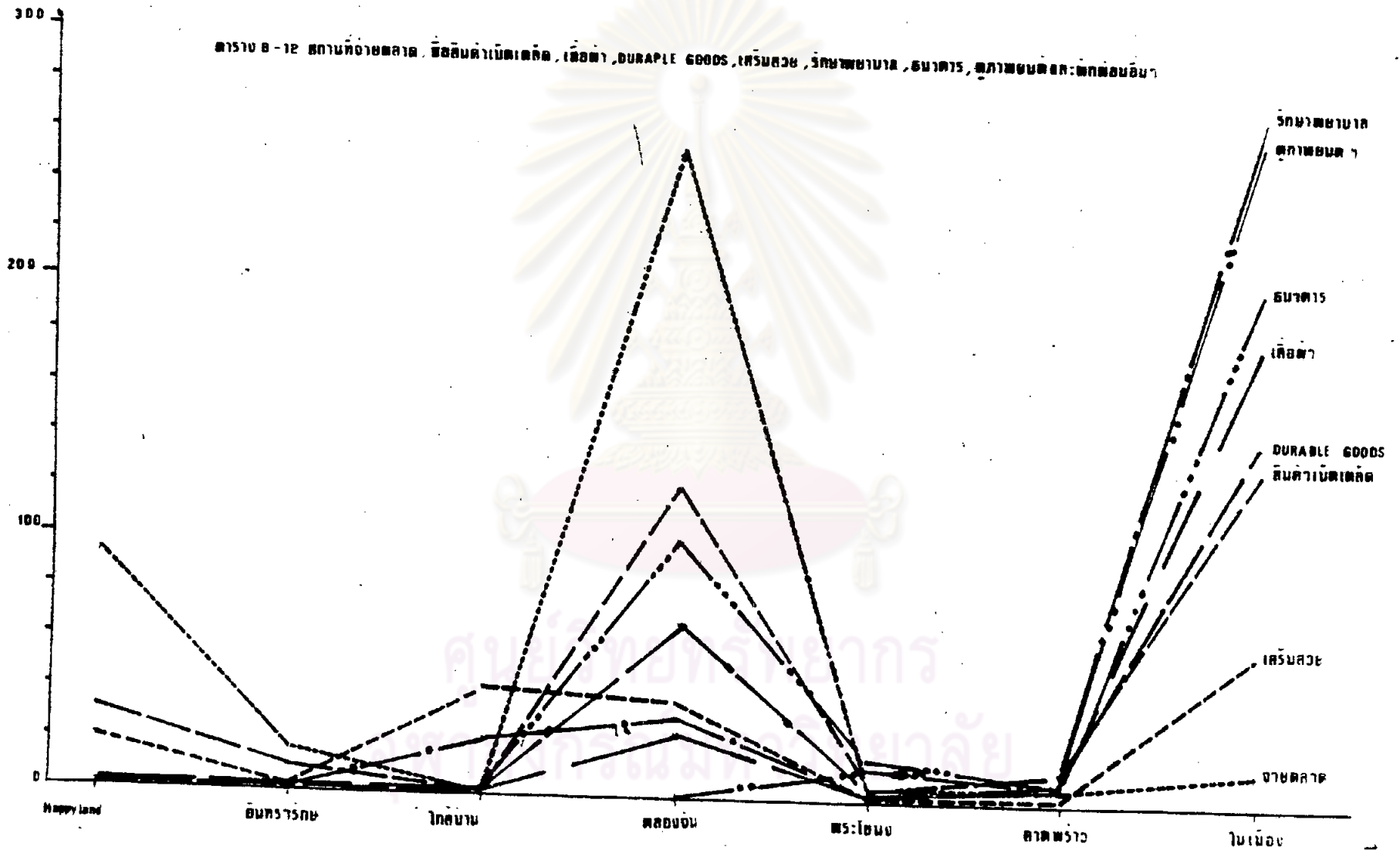
2.2.2 พฤติกรรมเกี่ยวกับการใช้จ่ายสิ่งของ ได้สอบถามเกี่ยวกับสถานที่ที่นิยมเดินทางไปซื้อสินค้า ดังต่อไปนี้ (ตารางที่ 8 - 11)

ก. สถานที่จ่ายตลาด และชื่อของร้านค้าต่าง ๆ

เนื่องจากในบริเวณศูนย์ชุมชนบางกะปิ และศูนย์ใหญ่อื่น ๆ เช่น ศูนย์พระโขนง และศูนย์ลาดพร้าว หรือในเมือง มีตลาดสดอยู่มาก จึงต้องการทราบสถานที่จ่ายตลาดของประชาชนในระยะทางต่าง ๆ จากบริเวณศูนย์ชุมชนคลองจั่น ว่าประชากรส่วนใหญ่นิยมจ่ายตลาด ณ ที่ใด ซึ่งจากคำตอบที่ได้มีสถานที่ 6 แห่ง คือ ร้านค้าใกล้บ้าน, ตลาดแอปเปิ้ลแลนด์ ตลาดอินทราภิรมย์ ตลาดคลองจั่น ตลาดลาดพร้าว และในเมือง (CBD) ซึ่งจากตารางที่ 8 อาจสรุปได้ว่า ไม่ว่าจะพิจารณาในด้านใดๆ จะเห็นว่าจากข้อมูลที่ได้รับจากตัวอย่างทั้งหมดนี้เห็นว่า มีผู้จ่ายตลาดที่ตลาดบางกะปิมากที่สุด คือ 67.0 % รองลงมาคือ ตลาดแอปเปิ้ลแลนด์ 24.7 % , ตลาดอินทราภิรมย์ 4.8 % , ตลาดในเมือง 2.2 % ส่วนการจ่ายที่ตลาดลาดพร้าวมีน้อยที่สุด คือ 0.8 %

เมื่อแยกตามอาชีพแล้ว จะเห็นว่า ผู้ที่จ่ายตลาดที่คลองจั่น เป็นข้าราชการมากที่สุด คือ 41.5 % รองลงมาคืออาชีพลูกจ้าง, พนักงาน ห้างร้านเอกชน มีจำนวน 14.2 % นอกจากนี้ก็คือ แม่บ้าน มี 30.1 % ที่น้อยที่สุด คือเจ้าของกิจการส่วนตัว มีเพียง 1.3 %

เมื่อพิจารณาดังรายได้ จะเห็นว่า ประชากรที่มีรายได้ปานกลาง คือ รายได้ 2,500 - 5,000 บาท/เดือน มาจ่ายตลาดที่บางกะปิมากที่สุด คือ 52.9 % รองลงมาคือ รายได้ค่อนข้างต่ำ 1,000 - 2,500 ที่น้อยที่สุด คือ รายได้ต่ำกว่า 1,000 บาท



ศูนย์วิจัยการธนาคาร
มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

เมื่อพิจารณาถึงที่อยู่อาศัย ปรากฏว่า ผู้ที่อยู่ใน ZONE A ไปจ่ายตลาดที่ตลาด บางกะปิมากที่สุด คือ 88.9 % รองลงมาคือตลาดแอปปีแลนด์ 18.7 % แต่ผู้ที่อยู่ใน ZONE ห่างออกไป สถานที่จ่ายตลาดก็แตกต่างกันไปคือ ผู้ที่อยู่ใน ZONE B ไปจ่ายตลาดที่ตลาดแอปปีแลนด์มากที่สุด คือ 8.2 % และจ่ายที่ตลาด - บางกะปิ 3.2 % ที่น้อยที่สุดคือ ตลาดอินทราวิทย์ 1.9 % ส่วนผู้ที่อยู่ใน ZONE C ที่ห่างจากศูนย์ชุมชนบางกะปิออกไปนั้น กลับมีผู้ใช้บริการที่ตลาดบางกะปิมากกว่าที่อื่น คือ 5.7 % ตลาดอินทราวิทย์ 3.8 % ตลาดแอปปีแลนด์ และจ่ายตลาดจากในเมือง มีเปอร์เซ็นต์เท่ากัน คือ 2.5 % ตลาดลาดพร้าว 0.9 % และซื้อจากใกล้ ๆ บ้าน 0.6 %

จากการพิจารณาสถานที่จ่ายตลาด โดยแจกตาม

DEMOGRAPHIC CHARACTERISTICS ของตัวอย่างทั้งหมดนั้น อาจสรุปได้ว่า ตัวแปรสำคัญของการเลือกสถานที่จ่ายตลาด คือ อาชีพและสถานที่อยู่อาศัย ในบ้านอาชีพจะเกี่ยวข้องกับสถานที่ทำงาน ซึ่งจะเกี่ยวโยงไปถึงสถานที่อยู่อาศัยและยานพาหนะที่ใช้ในการเดินทางด้วย ดังจะเห็นได้ว่า ประชาชนส่วนใหญ่ที่ใช้รถยนต์ไปทำงาน ย่อมจะจ่ายของบริเวณใกล้ที่ทำงานและใส่รถกลับบ้าน โดยไม่ต้องแวะตามทางอีก ซึ่งพฤติกรรมนี้ตรงข้ามกับผู้ที่เดินทางไปทำงานโดยรถประจำทาง มักจะแวะซื้อของจ่ายตลาดในระยะที่ใกล้ที่สุดก่อนจะถึงบ้าน ทั้งนี้เพราะไม่ต้องการถือของที่จ่ายมาเป็นระยะทางไกล ดังนั้น ผลจากการแจกแจงข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามเหล่านี้ จึงปรากฏว่า มีผู้ใช้ตลาดบางกะปิมากที่สุด ทั้งผู้ที่อยู่ใน ZONE A และ ZONE C ทั้งนี้เพราะเป็นศูนย์กลางชุมชนใหญ่ก่อนจะเข้าสู่บ้านพักอาศัยต่าง ๆ จำนวนมาก และเขตอิทธิพลของศูนย์กลางบางกะปิครอบคลุมบริเวณที่ทางออกไปตามชุมชนเมืองทั้งหมด ทั้งนี้เพราะไม่มีศูนย์กลางอื่นอีกเลย ดังกล่าวแล้วข้างต้น ประชากรจำต้องเดินทางมาที่ศูนย์กลาง

บ. สถานที่ซื้อสินค้า เบ็ดเตล็ดประจำวัน

เมื่อพิจารณาถึงสถานที่ที่ซื้อของใช้ต่าง ๆ ปรากฏผลออกมาว่ามีผู้นิยมจ่ายของในเมืองมากที่สุด คือ 41.8 % โดยทั่วไปมักจะเป็นตามร้านสหกรณ์ต่าง ๆ เช่น สหกรณ์ลาดพร้าว, สหกรณ์เอกมัย และสหกรณ์ใกล้ที่ทำงานของคน ร่องลงมาคือซื้อที่ศูนย์กลางบางกะปิ ในปริมาณที่ใกล้เคียงกันคือ 37.3 %

เมื่อพิจารณาอาชีพ กับสถานที่ที่เลือกซื้อสิ่งของต่าง ๆ นั้น จะเห็นได้ว่าร้านสหกรณ์ต่าง ๆ ได้รับความนิยมมากที่สุด คือมีตัวอย่างที่มีอาชีพรับราชการจับจ่ายสินค้าที่ร้านสหกรณ์ต่าง ๆ มากถึง 19.6 % และร่องลงมาคือแม่บ้าน สำหรับการซื้อของจากในเมืองนั้น ปรากฏว่ามีมากเป็นอันดับ 2 ร่องจากร้านสหกรณ์ต่าง ๆ ซึ่งมีข้าราชการและพนักงานห้างร้านบริษัทเอกชนต่าง ๆ ใช้มากถึง 13.0 % และ 11.7 % ตามลำดับ ส่วนสถานที่อื่น เช่น พระโขนง ลาดพร้าว แอปเปิ้ลแลนด์ อินทราวิทย์ และร้านค้าใกล้บ้านต่าง ๆ นั้น มีเปอร์เซ็นต์ผู้ใช้บริการใกล้เคียงกัน

เมื่อพิจารณาถึงสถานที่อยู่อาศัยแล้ว ปรากฏว่าผู้ที่อยู่ใน ZONE A นิยมซื้อสินค้าที่ตลาดบางกะปิมากกว่าที่อื่น คือ มี 31.0 % ร่องลงมาคือซื้อจากในเมืองมาบ้าน มี 29.4 % นอกนั้นก็ซื้อที่ร้านสหกรณ์ต่าง ๆ สำหรับใน ZONE B ซื้อในเมืองและบางกะปิ เป็นจำนวน 5.1 % และ 3.2 % ตามลำดับ สำหรับบ้านใน ZONE C ซื้อของในเมืองมากที่สุดเช่นกัน คือ 11.1 % อันดับสองคือ บางกะปิ 3.2 % และตลาดอินทราวิทย์อันดับสาม คือ 1.9 %

ดังนั้น จากการเลือกสถานที่จ่ายตลาดและของใช้ประจำวันต่าง ๆ ของตัวอย่างทั้งหมดนี้ พอจะสรุปได้ว่า จะเลือกหาซื้อสินค้าในสถานที่ที่ใกล้ที่ทำงาน หรือใกล้ที่อยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ ทั้งนี้เป็นเพราะประชาชนย่อมต้องการซื้อสินค้า และบริการที่จำเป็นในชีวิตในระยะที่ใกล้ที่สุด และเข้าถึงได้สะดวกที่สุด (ACCESSIBILITY)

ค. สถานที่ซื้อ, คัดเลือก

จากการเฉลี่ยจำนวนตัวอย่างทั้งหมดที่ตอบมา จะเห็นได้ว่า ตัวอย่างส่วนมากเลือกซื้อเสื้อผ้าตามศูนย์การค้า ในเมือง ซึ่งรวมทั้งศูนย์การค้าเก่าและใหม่ ในเมืองมากที่สุดถึง 54.7 % รองลงมาคือผู้ที่ตอบว่าไม่แน่นอนและรวมทั้งผู้ที่ไม่ตอบเลยถึง 35.8 % อันดับ 3 คือ ซื้อที่บางกะปิ มี 7.6 % ซึ่งในจำนวนนี้เมื่อพิจารณาในรายละเอียดจะเห็นว่า ผู้ที่มีฐานะปานกลาง คือผู้ที่มีรายได้ 1,000--7,500 บาท/เดือน เป็นกลุ่มที่นิยมซื้อผ้าในเมืองมากที่สุด คือ 38.0 % นอกจากนั้นมีพวกที่ซื้อที่อื่นเล็กน้อย และไม่แน่นอนว่าซื้อที่ไหนเป็นส่วนใหญ่ ดังนั้นจึงแสดงว่า ศูนย์ชุมชนบางกะปิ คือบริเวณย่านค้าขายบางกะปินี้ไม่มีสินค้าประเภทที่ดึงดูดใจลูกค้าเลย ประชาชนต้องการหาซื้อเสื้อผ้าตามศูนย์การค้าในเมืองเป็นส่วนมาก เพราะมีของให้เลือกมากกว่า สินค้าประเภทที่ตามร้านค้าในเมือง (CBD) จึงดึงดูดลูกค้าจากทุกแห่งไปใช้บริการ

ง. สถานที่ซื้อสินค้าที่ไม่จำเป็นต้องซื้อบ่อยครั้ง (DURABLE GOODS)

ในเรื่องนี้ได้ถามถึงสถานที่ ที่ตัวอย่างชอบซื้อสินค้าประเภทเฟอร์นิเจอร์ หอง เครื่องประดับ นาฬิกา แวนตา เครื่องเสียง เครื่องไฟฟ้า และเครื่องมือประจำบ้านต่าง ๆ เป็นต้น ผลของการแจกแจงคำตอบที่ได้จากแบบสอบถามปรากฏว่า 42.4 % ของตัวอย่างทั้งหมดซื้อสินค้าประเภทนี้ ตามศูนย์การค้าแต่ละแห่งในเมือง ซึ่งส่วนมากจะเป็นศูนย์การค้าที่มีชื่อเฉพาะสินค้าประเภทนั้น ๆ เช่น คำตอบส่วนมากมักจะตอบว่า เฟอร์นิเจอร์ ซื้อในเมือง (CBD) ของซื้อที่บ้านหม้อ นาฬิกา แวน ซื้อที่ราชเทวี สะพานควาย ฯลฯ ยกเว้นสินค้าประเภทเดียวคือ พวกเครื่องมือต่าง ๆ 88.6 % ของตัวอย่างตอบว่าซื้อที่ ย่านการค้าบางกะปิ ทั้งนี้เพราะบริเวณย่านการค้าบางกะปินี้มีร้านค้าประเภทเครื่องมือ เครื่องก่อสร้างนี้มากที่สุด

ดังนั้นจึงสรุปได้ว่า ศูนย์การค้าต่าง ๆ ในเมือง เป็นสถานที่ที่มีชื่อเสียง และคนนิยมมาเป็นเวลานานนับสิบปี ซึ่งแต่ละย่านก็มักจะขายสินค้าแต่ละอย่างจนเป็นที่เชื่อถือของประชาชน ดังนั้น เมื่อประชาชนต้องการหาซื้อ ก็มักจะไปยังย่านนั้น ๆ ร้านค้าเก่าแก่ในเมืองจึงได้รับความนิยมมาทุกวันนี้ นอกจากสินค้าที่ไม่แพงที่ต้องใช้บ่อยๆ เท่านั้น จึงนิยมซื้อในบริเวณร้านค้าใกล้บ้าน เช่นพวกเครื่องมือต่าง ๆ เป็นต้น

2.3 ในด้านบริการ (SERVICES) ต่าง ๆ (ตารางที่ 12 - 15)

ก. เสริมสวย

เมื่อถามถึงสถานที่เสริมสวย 13.0 % ตอบว่าใช้บริการที่ร้านใกล้บ้าน 10.1 % ตอบว่าไปที่ศูนย์ชุมชนคลองจั่น ไม่นั่นนอน 53.0 % , 6.0 % ตอบว่าทำที่แฮปปี้แลนด์ และ 17 % ตอบว่าทำในเมืองใกล้ที่ทำงาน เมื่อพิจารณาในรายละเอียด ทั้งในย่านอาชีพและสถานที่อยู่อาศัย ก็ได้ข้อมูลเช่นเดียวกัน ดังที่ได้แสดงไว้ในตารางแล้ว ดังนั้น จึงอาจสรุปได้ว่า ประชาชนส่วนใหญ่มักจะเสริมสวยแถวร้านที่ใกล้บ้านตนมากกว่าที่ห่างไกลออกไปและมีชื่อเสียงเช่นเดียวกับของใช้ประเภทเฟอร์นิเจอร์และอื่น ๆ ที่ไม่ซื้อบ่อยครั้ง (DURABLE GOODS) ทั้งนี้เพราะการเสริมสวยเป็นสิ่งที่จะต้องทำเป็นประจำ เช่นเดียวกับสินค้าประเภทอาหาร จึงต้องใช้บริการในที่ที่ใกล้กรรักษาพยาบาล

ในเรื่องการรักษาพยาบาลนี้ จะเห็นว่า มีตัวอย่างเพียง 14.8 % เท่านั้น ที่ใช้คลินิกและโรงพยาบาลที่บริเวณย่านการค้าและศูนย์ชุมชนคลองจั่น นอกจากนั้นรักษาตามโรงพยาบาลของรัฐในเมืองทั้งสิ้น 84.5 % ทั้งนี้เพราะราคาถูกกว่าโรงพยาบาลและคลินิกของเอกชนเป็นอันมาก และไม่จำเป็นต้องพิจารณาในลักษณะใด เช่น อาชีพหรือที่อยู่อาศัยก็ได้ผลเช่นเดียวกัน

ก. สถานที่อยู่อาศัย

จากข้อมูลที่ได้อาจจะเห็นว่า 25.9 % ของตัวอย่างที่อาศัยอยู่ใน ZONE A (คือห่างจากศูนย์กลางคลองจั่น ประมาณ 0 - 1.5 กม.) นิยมใช้ธนาคารบริเวณศูนย์กลางฯ คลองจั่น ในขณะที่ 42.7 % ใช้ธนาคารในเมือง เบอร์เซนต์ที่มากกว่าอาจเป็นเพราะใช้บริการที่ธนาคารใกล้ที่ทำงาน ดังจะเห็นได้จากมีอาชีพรับราชการ ใช้ธนาคารในเมืองถึง 28.6 % ดังนั้น จึงอาจสรุปได้ว่า สถานที่ที่ใช้ธนาคารจะเกี่ยวข้องกับสถานที่อยู่อาศัย และสถานที่ทำงานเช่นเดียวกัน คือสถานที่ทำงานใดที่มีธนาคารอยู่ใกล้เคียง ประชาชนก็จะใช้บริการที่ธนาคารนั้น ยกเว้นสถานที่ทำงานที่ไม่มีธนาคารที่อยู่ใกล้เคียงที่จะเดินทางไปใช้บริการได้สะดวกพอ ก็จะนิยมใช้ธนาคารที่อยู่ใกล้กับสถานที่อยู่อาศัยมากที่สุด

ง. สถานที่ดูภาพยนตร์

จากคำตอบที่ได้มาทั้งหมดนั้นจะเห็นได้ว่า ไม่มีตัวอย่างใดที่นิยมดูภาพยนตร์ที่ศูนย์กลางฯ คลองจั่น และที่ศูนย์ชุมชนอื่น ๆ ทั่วเมืองเลย คำตอบที่ได้ทั้งหมด ก็คือ นิยมดูภาพยนตร์ตามโรงภาพยนตร์ในศูนย์การค้าต่าง ๆ ในเมือง ซึ่งมีทั้งหมด 82.3 % นอกจากนี้คือคำตอบที่ไม่แน่นอน เช่น ไม่ค่อยไปดู ไม่ชอบ และไม่แน่นอน ดังนั้นจึงแสดงว่า การเลือกสถานที่ชมภาพยนตร์นั้นไม่เกี่ยวข้องกับสิ่งอื่นใดเลย นอกจากความนิยมของประชาชนเพียงประการเดียว

จ. สถานที่พักผ่อนหย่อนใจอื่น ๆ

จากการสอบถามปรากฏว่า 37 % ของตัวอย่างทั้งหมดนิยมไปพักผ่อนที่ต่างจังหวัด ซึ่งส่วนมากจะเป็นมากกว่าปีละ 1 ครั้ง คำตอบที่ได้รองลงมาคือการพักผ่อนตาม PARK เช่น ที่สวนมิตรภาพ และสวนพฤกษชาติ มี 29.1 % ที่แอปปีแลนด์ มี 20.8 % ที่เหลือคือไม่แน่นอนและไม่ชอบ

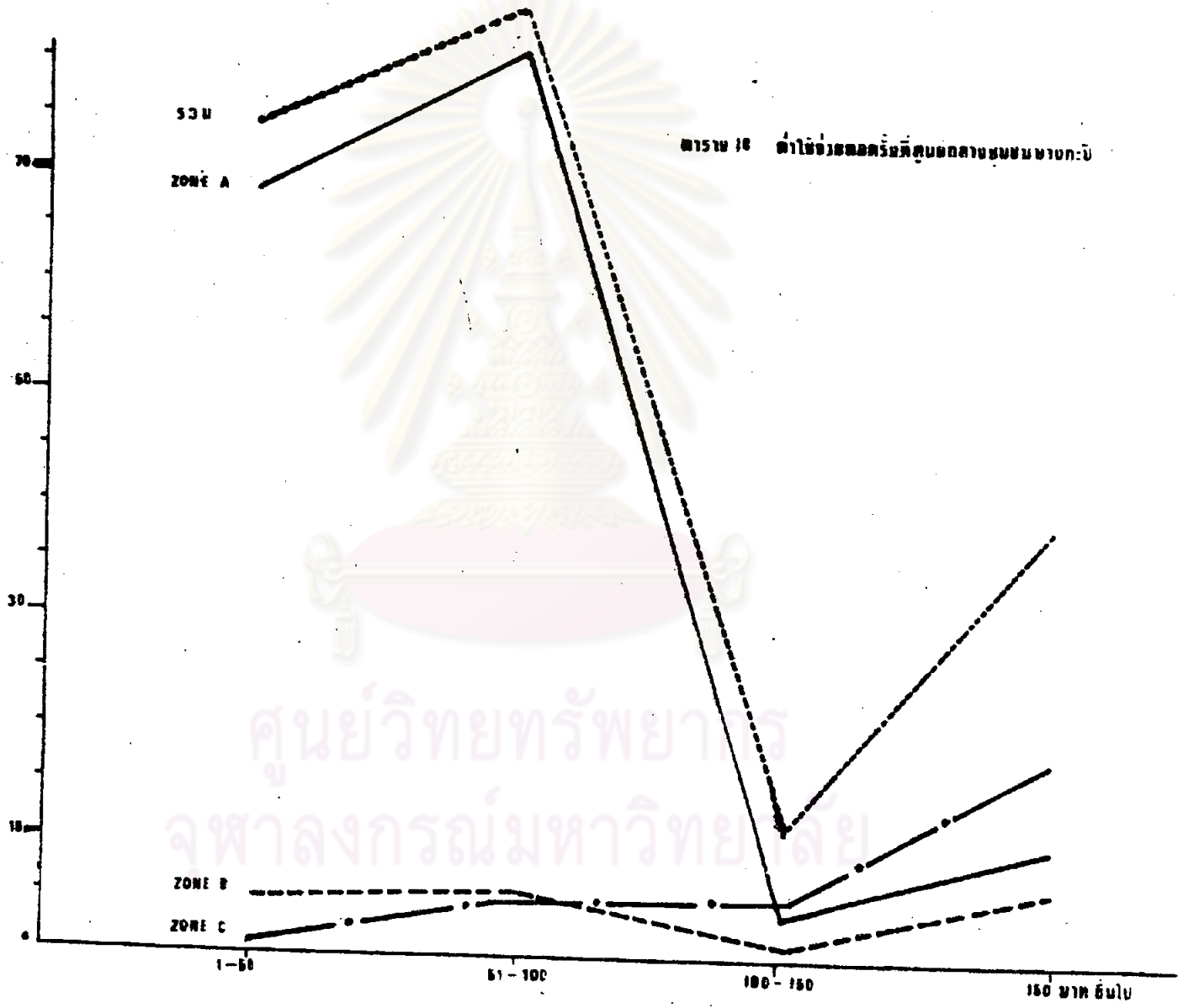
2.4 วัน เวลา ความถี่ และค่าใช้จ่ายต่อครั้งที่ศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ (ตารางที่ 16 - 18)

จากการพิจารณาวันที่นิยมไปใช้บริการกับสถานที่อยู่อาศัยจะเห็นว่า ZONE A ไปใช้บริการในวันหยุดและวันธรรมดา 71.0% วันธรรมดาคาย่างเดียว 17.9% ส่วน ZONE B และ C นิยมไปในวันธรรมดามากกว่าวันหยุดคือ 2.9 และ 6.7% ตามลำดับ มีเพียง 1.2% ของ ZONE B และ 0.4% ของ ZONE C เท่านั้น ที่นิยมไปใช้บริการร้านวันหยุด ทั้งนี้อาจเป็นเพราะเป็นทางผ่านของการไปและกลับจากที่ทำงานซึ่งไปเฉพาะวันธรรมดาเท่านั้น และเมื่อพิจารณาในภาพรวมแล้วจะเห็นว่า 72.6% ของตัวอย่างทั้งหมด นิยมไปที่ศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ

เมื่อพิจารณาในกานเวลาจะเห็นว่า 43.7% ของประชากรนิยมไปใช้บริการหลัง 16.00 น. 40.5% ไประหว่างเวลา 10.00-16.00 น. และ 39.0% ไปก่อน 10.00 น. ซึ่งคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ใกล้เคียงกันมาก ดังนั้นแสดงให้เห็นว่ามีผู้ไปใช้บริการที่ศูนย์กลางชุมชนบางกะปิทั้งช่วงเช้า กลางวัน เย็น ใกล้เคียงกัน

ในค่านความถี่ จะเห็นได้ว่าผู้ที่ไปใช้บริการทุกวันเป็นผู้ที่มีอาชีพรับราชการมากที่สุด คือ 38.1% รองลงมาคือ แม่บ้าน 28.2% และพนักงานบริษัท 11.1% สำหรับรายได้จะเห็นว่าผู้ที่ไปใช้บริการทุกวันเรียงตามลำดับคือ รายได้ 2,500 - 5,000 มี 35.3%, 1,000 - 2,500 มี 26.2%, 5,000 - 7,500 มี 10.7% สำหรับสถานที่อยู่อาศัยจะเห็นว่า ผู้ที่อยู่ใน CEMETER ไปใช้บริการทุกวัน 71.0% ZONE B 3.6% และ ZONE C 2.8% ซึ่งรวมแล้วจะเห็นว่า โดยมากจะไปใช้บริการทุกวันซึ่งทั้งนี้จากการสอบถาม ณ ศูนย์กลาง พบว่าวัตถุประสงค์ที่มากที่สุดเพื่อมาจ่ายตลาดมากที่สุด คือ 72.5% จึงสัมพันธ์กับสถานที่อยู่อาศัยคือ เนื่องจากอยู่ใกล้กับศูนย์กลาง จึงมาจ่ายตลาดได้ทุกวัน นอกจากนั้นคือมา 2 - 3 วันครั้ง วันเว้นวัน และอื่น ๆ จำนวน 7.1% 2.0% และ 13.5% ตามลำดับ

เพราะฉะนั้นในค่านความถี่ของการไปใช้บริการที่ศูนย์กลางชุมชน บางกะปิ ก็บ่งชี้ถึงลักษณะทางค่านประชากรต่าง ๆ ของตัวอย่างนี้จะเห็นได้ว่าพฤติกรรมการใช้จ่ายสินค้าโดยเฉพาะอาหารสดในปัจจุบันต่างกับในอดีตมาก ดังจะเห็นได้จากในอดีตประชาชนโดยเฉพาะผู้ที่แม่บ้านจะจ่ายตลาดทุกวัน ต่างกับปัจจุบันเนื่องจากมีเครื่องอำนวยความสะดวกมากขึ้น เช่น ตู้เย็นที่จะเก็บอาหารไว้ได้ จึงไม่จำเป็นต้องจ่ายตลาดทุกวัน ประกอบกับแม่บ้านปัจจุบันทำงานนอกบ้านมากขึ้น จึงนิยมจ่ายตลาดอาทิตย์ละครั้ง หรือ 2 - 3 วันครั้งเป็นส่วนมาก แต่จากตัวอย่างที่จ่ายตลาดทุกวันที่คลองจั่นไค่นั้นเป็นเพราะส่วนมากจ่ายโดยผู้ที่ไม่ได้ทำงานนอกบ้านหรือไม่ก็จ่ายโดยแม่ครัว และมีที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้เคียงกับ CEMETER บางกะปิ จึงสามารถไปจ่ายตลาดทุกวันได้



ตาราง 18 ค่าใช้จ่ายต่อครัวเรือนตามเขตของกรุงเทพมหานคร

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ในด้านค่าใช้จ่าย จะเห็นว่ามีความสัมพันธ์กับความถี่ของการไปใช้บริการ ดังจะเห็นได้ว่า ผู้ที่ไปจ่ายตลาดทุกวัน จะเสียค่าใช้จ่ายประมาณครั้งละ 51 - 100 บาท มากที่สุด คือมี 43.3 % รองลงมาคือใช้จ่าย 0 - 50 บาท/ครั้ง จำนวน 34.1 % ส่วนผู้ที่ไปวันเว้นวัน และ 2 - 3 วันครั้ง เปอร์เซ็นต์ของค่าใช้จ่ายจะเพิ่มขึ้นเป็น 100 บาท/ครั้ง คือมี 5.0 % ส่วนผู้ที่จ่ายตลาดอาทิตย์ละครั้งจะเห็นว่าเสียค่าใช้จ่ายมากขึ้นเรื่อย ๆ จนถึง 300 บาท/ครั้ง ซึ่งมีถึง 17.5 %

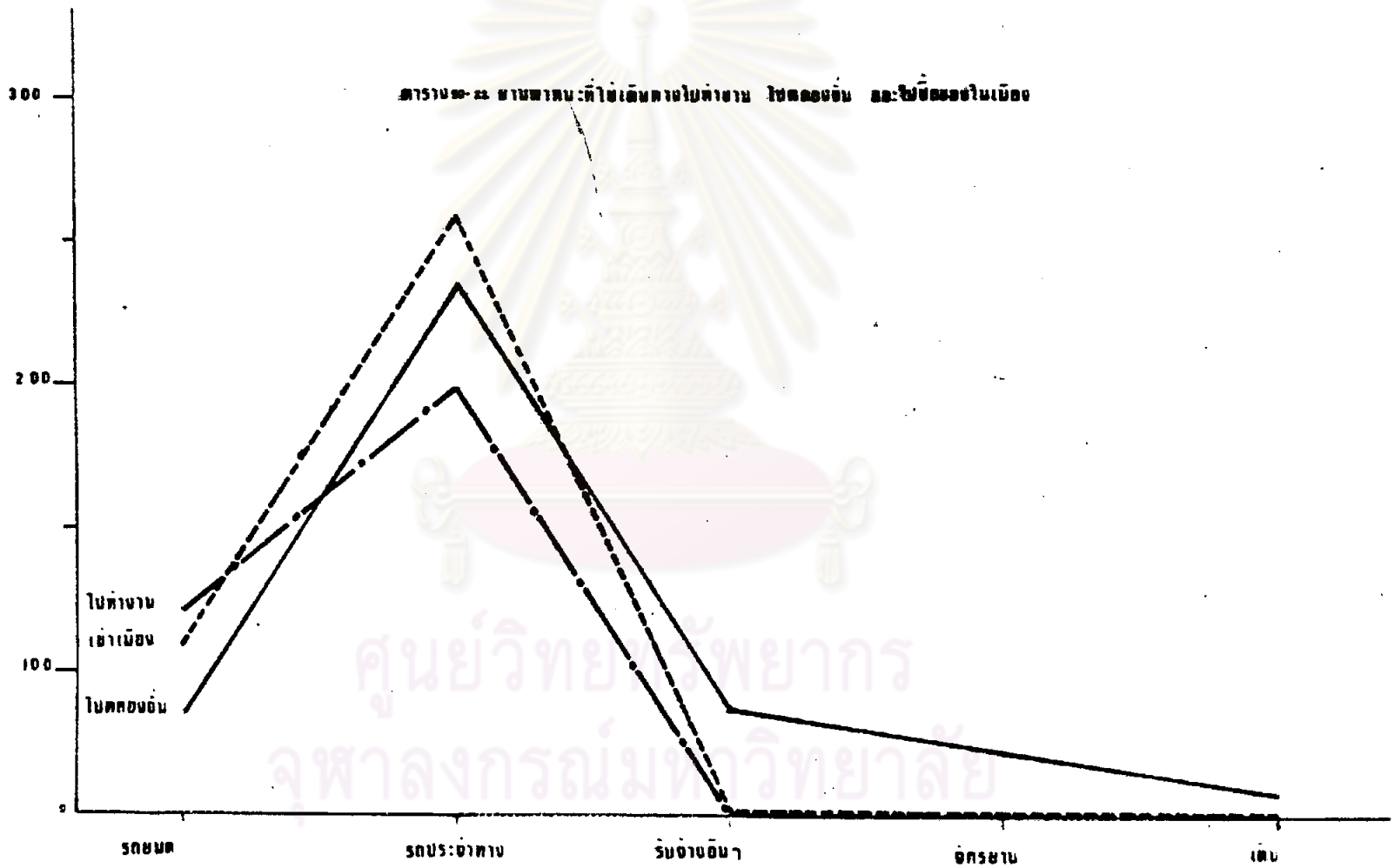
ในด้านอาชีพกับค่าใช้จ่ายต่อครั้ง จะเห็นว่า ผู้ที่มีรายจ่าย/ครั้ง มากที่สุด คือ ผู้ที่มีอาชีพรับราชการ จ่ายครั้งละ 51 - 100 บาท จำนวน 33.3 % และที่น้อยที่สุด คือ ผู้ที่มีอาชีพพนักงานบริษัท ที่จ่ายคราวละ 0 - 50 บาท มี 1.2 %

ดังนั้นจึงเห็นว่า รายจ่าย/ครั้ง และอาชีพไม่มีความสัมพันธ์กัน แต่จะสัมพันธ์กับความถี่ของการมาใช้บริการเท่านั้น

2.5 ยานพาหนะ และเส้นทางที่นิยมใช้เดินทาง (ตารางที่ 20 - 22)

ก. ยานพาหนะที่นิยมใช้ไปศูนย์ชุมชนบางกะปิ

จากตัวอย่าง จะเห็นว่า มีผู้เดินทางไป CENTER บางกะปิ โดยรถประจำทาง ซึ่งรวมรถสองแถวด้วย มากที่สุด คือ 57.9 % 30.5 % รองลงมาคือ เดินทางโดยรถรับจ้างอื่น ๆ เช่น แท็กซี่ สามล้อเครื่อง เป็นต้น 18.5 % , รถยนต์ 16.5 % , จักรยาน 5.2 % และเดินเท้า 2.0 % การที่มีประชาชนเดินทางโดยรถประจำทางมากที่สุด เป็นเพราะบริเวณนี้ได้รับความสะดวกจากการเดินทางโดยรถประจำทางมาก ทั้งบริการรถประจำทางของรัฐบาล และรถสองแถวของเอกชน ซึ่งรับส่งประชากรจากหมู่บ้านต่าง ๆ มายังศูนย์ชุมชนคลองจั่น นอกจากนั้นแล้วก็มีรถสามล้อ - เครื่องรับส่งผู้โดยสารจากศูนย์ชุมชนคลองจั่นไปยังบ้านต่าง ๆ อีกด้วย ประชาชนจึงนิยมใช้บริการสาธารณะมากกว่ารถยนต์ส่วนตัว



ศูนย์วิทยพัชยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เนื่องจากไม่ต้องการประสพกับปัญหาที่จอดรถ เป็นต้น

สำหรับเส้นทางที่ใช้เดินทางนั้นจะเห็นว่า จากสถานที่อยู่อาศัย ZONE ต่าง ๆ เมื่อเดินทางไปศูนย์กลางคลองจั่น ใช้เส้นทางถนนสุขาภิบาล 1 มากที่สุด คือ 62.7 % รองลงมาคือ ถนนลาดพร้าว 14.9 % , ถนนสุขาภิบาล 3 14.2 % , ถนนคลองตัน-บางกะปิ 5.7 % และถนนสุขาภิบาล 2 2.5 % ทั้งนี้เป็นเพราะประชากรที่อยู่ในเขตการให้บริการของศูนย์กลางชุมชนคลองจั่น มักจะอยู่บนเส้นทางถนนสุขาภิบาล 1 ซึ่งเป็นย่านที่อยู่อาศัยที่เพิ่งเกิดขึ้นใหม่เป็นส่วนใหญ่

ข. ยานพาหนะ ที่ใช้เดินทางไปทำงาน และใช้เดินทางไปซื้อของหรือพักผ่อนในเมือง

จากตัวอย่างจะเห็นว่า นิยมใช้รถประจำทางในการเดินทางเช่นเดียวกัน คือไปทำงานโดยรถประจำทางมี 62.0 % และใช้รถยนต์ส่วนตัว 38.0 % ไปในเมืองโดยรถประจำทาง 70.52 % และรถยนต์ส่วนตัว 29.48 %

สำหรับเส้นทางที่ใช้ คือ ใช้ถนนสุขาภิบาล 1 มากที่สุด เช่นเดียวกัน รองลงมาคือ ถนนลาดพร้าว, คลองตัน, สุขาภิบาล 3 และสุขาภิบาล 2 ซึ่งจะได้อีกกล่าวละเอียดในการวิเคราะห์ต่อไป

ทางด้านการคาดประมาณยานพาหนะที่ผ่านศูนย์กลาง

สรุป จากการวิเคราะห์ลักษณะการให้บริการจะเห็นได้ว่า ผู้ที่มาใช้บริการส่วนมากอยู่ในกลุ่มรายได้ 2,500 - 5,000 บาทต่อเดือน และมีสถานที่ทำงานอยู่ใน CBD เป็นส่วนมาก ซึ่งต้องเดินทางผ่านศูนย์กลางนี้ทุกวัน ซึ่งนิ.ม.เดินทางโดยรถประจำทาง ในด้านการเลือกซื้อสินค้าประเภทต่างๆ จะเห็นว่า นิยมซื้อสินค้าประเภทหุ่มเฟื่อยในเมือง ส่วนที่คลองจั่นนิยมซื้อสินค้าที่จำเป็นต้องใช้ในชีวิตประจำวันเป็นส่วนมาก



บทที่ 5 การวิเคราะห์และคาดประมาณสภาพการณ์ทางด้านต่างๆ ที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน
และที่จะมีในอนาคต

1. จำนวนประชากรที่คาดว่าจะมาใช้บริการในปัจจุบัน และที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต

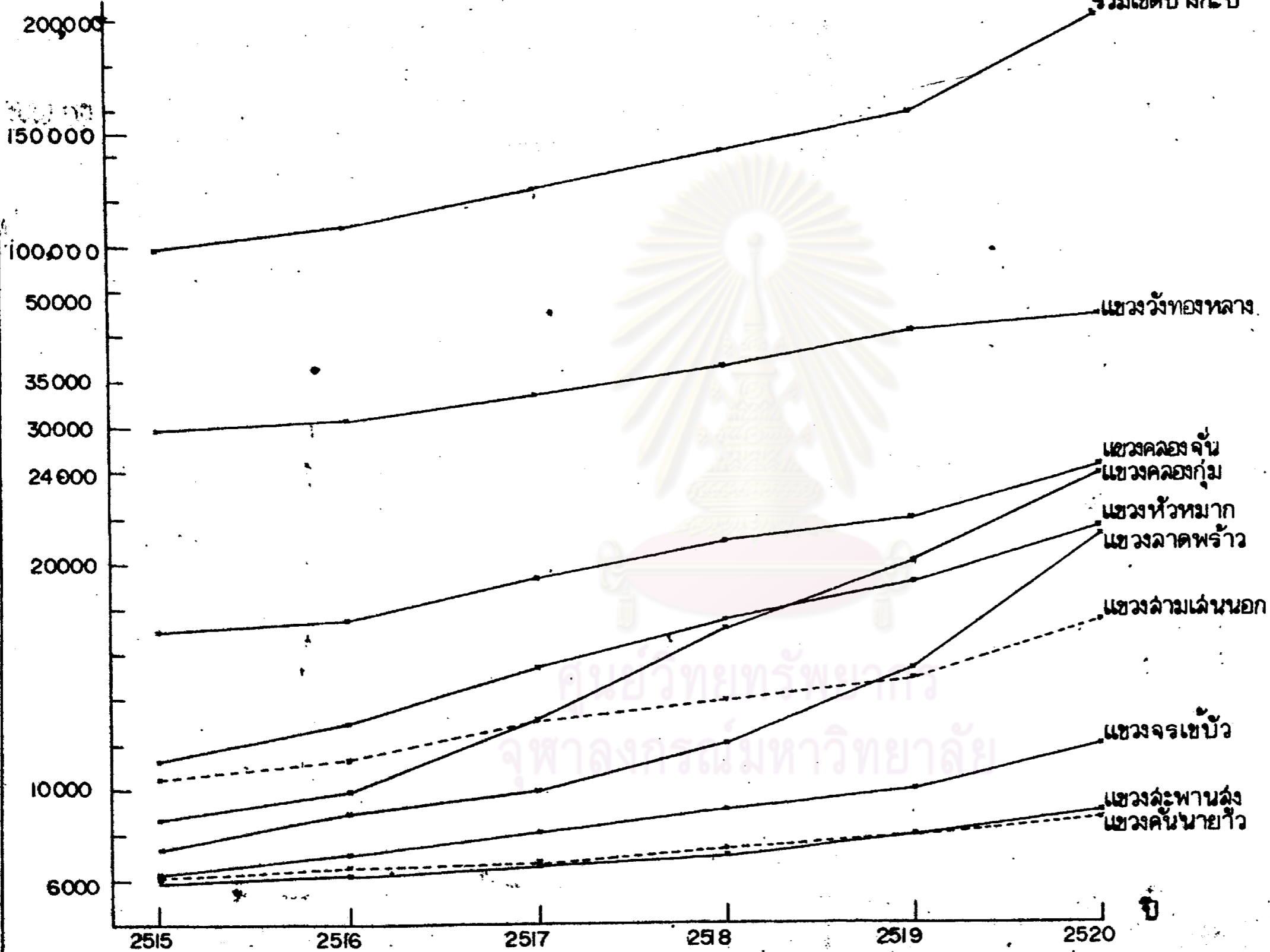
ดังกล่าวแล้วว่า เขตบางกะปิได้ขยายตัวเป็นย่านพักอาศัยมากขึ้น อันทำให้มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นอย่างมากมาย ดังจะเห็นได้จากสถิติจำนวนประชากรรายแขวงของเขตบางกะปิ ตั้งแต่ปี 2515 - 2520 ดังนี้

ตารางที่ 5 แสดงจำนวนประชากรรายแขวง ปี 2515 - 2520 เขตบางกะปิ¹

แขวง \ ปี	2515	2516	2517	2518	2519	2520
แขวงคลองจั่น	17,140	17,880	19,544	21,008	22,703	24,225
แขวงวังทองหลาง	30,567	31,684	34,797	37,872	41,358	45,523
แขวงลาดพร้าว	7,795	8,592	10,077	12,071	15,747	21,392
แขวงคลองกุ่ม	8,968	10,397	13,334	17,345	20,231	24,026
แขวงสะพานสูง	5,974	6,138	6,380	7,197	8,019	9,039
แขวงคันนายาว	6,441	6,650	6,808	7,261	7,951	8,882
แขวงจรเข้บัว	6,057	7,430	8,156	9,128	10,656	12,379
แขวงสามเสนนอก	10,326	11,685	13,119	14,648	15,902	17,571
แขวงหัวหมาก	11,467	13,912	15,641	17,432	19,302	21,677
รวมเขตบางกะปิ	104,815	114,452	127,856	143,962	161,869	184,714

1 งานทะเบียนเขตบางกะปิ ที่ว่าการเขตบางกะปิ

จำนวนประชากร



กราฟแสดงจำนวนประชากร
รายแขวง เขตบางกะปิ
ปี 2515 2520

จากสถิติจำนวนประชากรนี้ได้นำมาหาอัตราเพิ่มของประชากร (RATE OF GROWTH) รายแขวง ระหว่างปี 2515 - 2520 โดยใช้สูตร

$$R = \frac{1}{N} \cdot \log_e \frac{P_t}{P_o}$$

ได้ดังนี้คือ

แขวง	อัตราเพิ่ม	
แขวงคลองจั่น	"	6.9%
แขวงคลองกุ่ม	"	19.7%
แขวงวังทองกลาง	"	7.9%
แขวงลาดพร้าว	"	20.1%
แขวงสะพานสูง	"	8.2%
แขวงคันนายาว	"	6.4%
แขวงจรเข้บัว	"	14.2%
แขวงสามเสนนอก	"	10.6%
แขวงหัวหมาก	"	12.7%
รวมเขตบางกะปิ	"	11.3%

จากการคำนวณจะเห็นได้ว่าแขวงที่มีอัตราเพิ่มประชากรมากที่สุดคือ แขวงลาดพร้าว แขวงคลองกุ่ม แขวงหัวหมาก และแขวงจรเข้บัว ตามลำดับ ทั้งนี้ เป็นผลมาจากการย้ายถิ่นเข้ามาตั้งบ้านเรือนใหม่มากกว่าการเพิ่มโดยธรรมชาติ เนื่องจากบริเวณแขวงเหล่านี้มีการพัฒนาที่ดินให้เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรขึ้น เป็นอันมากดังกล่าวแล้วข้างต้น

¹จากสูตร N = จำนวนปี ระหว่าง P_t และ P_o

P_t = จำนวนประชากรปีสุดท้ายของการคำนวณ

P_o = ประชากรปีฐาน หรือปีที่เริ่มการคำนวณ

จากเป้าหมายของผังนครหลวงปี 2543 กำหนดให้มีความหนาแน่นสุทธิเฉลี่ยสูงสุด 250 คนต่อไร่ ในบริเวณศูนย์กลางเมือง และความหนาแน่นเฉลี่ย 12 คนต่อไร่ ในบริเวณชุมชนเมืองรอบนอก ซึ่งประกอบด้วยการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยเป็นส่วนใหญ่

จากอัตราเพิ่มรายแขวงของเขตบางกะปิ จะเห็นว่าแต่ละเขตจะใช้เวลาเพื่อมีความหนาแน่นเท่าที่สำนักผังเมืองกำหนดไว้ ดังนี้คือ

แขวง	จำนวนประชากรปี 2520	ระยะเวลาที่จะมี DENSITY 12 คน/ไร่
แขวงคลองจั่น	24,225	20.24
แขวงวังทองหลาง	45,523	6.0
แขวงลาดพร้าว	21,392	20.25
แขวงคลองกุ่ม	24,026	10.83
แขวงสะพานสูง	9,039	32.40
แขวงคันนายาว	8,882	48.22
แขวงจรเข้บัว	12,379	16.42
แขวงหัวหมาก	21,677	13.86
เฉลี่ยเขตบางกะปิ	184,714	16.49

จากตารางจะเห็นได้ว่า เฉลี่ยแล้ว จะใช้เวลา 16 ปี ที่จะมีความหนาแน่นเฉลี่ย 12 คนต่อไร่ แต่เนื่องจากการคาดประมาณประชากรในช่วงระยะเวลายาวเกิน 10 ปี จะมีความผิดพลาดมาก ดังนั้น จึงใช้ระยะเวลา 5 ปี และ 10 ปี ในการคาดประมาณประชากร

1. สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ผังนครหลวง 2543 (สำนักผังเมือง - กรุงเทพฯ) หน้า 15

จากอัตราการเพิ่มได้นำมาทำการคาดประมาณประชากรในช่วง 5 ปี
และ 10 ปี คือคำนวณหาประชากรในปี 2525 และ 2530 โดยใช้สูตร

$$P_t = P_o \text{ Antilog}_e^{rt}$$

ได้ดังนี้คือ

แขวง	ประชากรปี 2525	ประชากรปี 2530
แขวงคลองจั่น	34,205	48,297
แขวงวังทองหลาง	64,337	172,282
แขวงลาดพร้าว	67,573	100,305
แขวงคลองกุ่ม	58,440	159,655
แขวงสะพานสูง	13,606	20,502
แขวงคันนายาว	12,231	16,844
แขวงจรเข้บัว	25,178	51,213
แขวงสามเสนนอก	29,851	50,716
แขวงหัวหมาก	40,904	77,188
รวมเขตบางกะปิ	324,994	571,811

- 1 จากสูตร P_t คือประชากรในปีที่ต้องการทราบ
 P_o คือประชากรปี 2520 (หรือปีฐาน) ที่ใช้ในการคาดประมาณ
 r คืออัตราเพิ่มของประชากร
 t คือจำนวนปีที่จะคาดประมาณจำนวนประชากรในอนาคต
 e คือ Natural log

ตาราง 6 แสดงจำนวนประชากรรายแขวงปี 2515 - 2520 และจำนวนประชากรที่คาดประมาณในปี 2525 และ 2530

แขวง	ปี	ปี 2515	ปี 2516	2517	2518	2519	2520	2525	2530
แขวงบอลงจัน		17,140	17,880	19,544	21,008	22,703	24,225	34,205	48,297
แขวงวังทองหลวง		30,567	31,684	34,797	37,872	41,358	45,523	64,337	172,282
แขวงลาภะบาว		7,795	8,592	10,077	12,071	15,747	21,392	67,573	100,305
แขวงกลองกุ่ม		8,968	10,397	13,334	17,345	20,231	24,026	58,440	159,655
แขวงสะพานสูง		5,974	6,138	6,380	7,197	8,019	9,039	13,606	20,502
แขวงกันตาว		6,441	6,650	6,808	7,261	7,951	8,882	12,231	16,842
แขวงเวียงจันทน์		6,057	7,430	8,156	9,128	10,656	12,379	25,178	51,213
แขวงสามเสนนอก		10,326	11,685	13,119	14,648	15,902	17,571	29,851	50,710
แขวงหัวหมาก		11,467	13,912	15,641	17,432	19,302	21,677	40,904	77,180
รวมเขตบางกะปิ		104,815	114,452	127,856	143,962	161,869	184,714	324,994	571,811

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากการที่ทราบจำนวนประชากรในปี 2525 และ 2530 จะเป็น
 เครื่องชี้อย่างหนึ่งของความตึงเครียดที่เพื่อการสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ถนน
 หนทาง ไฟฟ้า ประปา ที่รัฐจะต้องจัดบริการให้แก่ประชาชน ส่วนทางด้านเนื้อที่เพื่อ
 การบริการและการค้าขายที่เหมาะสมในศูนย์กลางชุมชนคลองจั่นนั้น ไม่สามารถจะ
 ประมาณความต้องการจากจำนวนประชากรที่มีอยู่ทั่วเขตได้ ทั้งนี้เนื่องจากภายใน
 เขตบางกะปิมีศูนย์กลางการค้าอื่น เช่น ศูนย์การค้าลาดพร้าว และเขตใกล้เคียงมีศูนย์
 การค้าพระโขนง ที่มีอิทธิพลดึงดูดประชากรที่อยู่ใกล้เคียงไปใช้บริการได้ ทั้งนี้เนื่อง
 จากได้พิสูจน์สมมุติฐานแล้วว่า ประชาชนยอมไปใช้บริการในศูนย์กลางการค้าและบริการ
 ที่อยู่ใกล้ที่สุด และไปถึงได้สะดวกที่สุด ดังนั้นเพื่อให้การคาดประมาณประชากรที่ไป
 ใช้บริการที่ศูนย์กลางชุมชนบางกะปิในอนาคตใกล้เคียงกับความเป็นไปได้มากที่สุด
 จึงได้ตั้งสมมุติฐานในการคาดประมาณประชากรไว้ว่า ในอาณาบริเวณที่มีศูนย์กลาง
 มากกว่า 1 แห่ง ประชากรจะไปเลือกใช้บริการที่ศูนย์กลางใดขึ้นอยู่กับระยะทางระหว่าง
 ที่อยู่อาศัยกับศูนย์กลางฯ ก็จะไปเลือกใช้บริการ ณ ศูนย์กลางฯ ที่ใกล้ที่สุด หรือกล่าว
 ใกว่าไม่ควรเกินครึ่งหนึ่งของระยะทางระหว่างศูนย์กลางชุมชนทั้งสอง ดังนั้น จึงคาดว่า
 ประชากรที่มาใช้บริการที่ศูนย์กลางชุมชนบางกะปิจะอยู่ในระยะทางประมาณ 5 กิโลเมตร
 ซึ่งเป็นระยะทางครึ่งหนึ่งของศูนย์กลางฯ พระโขนง ลาดพร้าว และคลองจั่นในปัจจุบัน

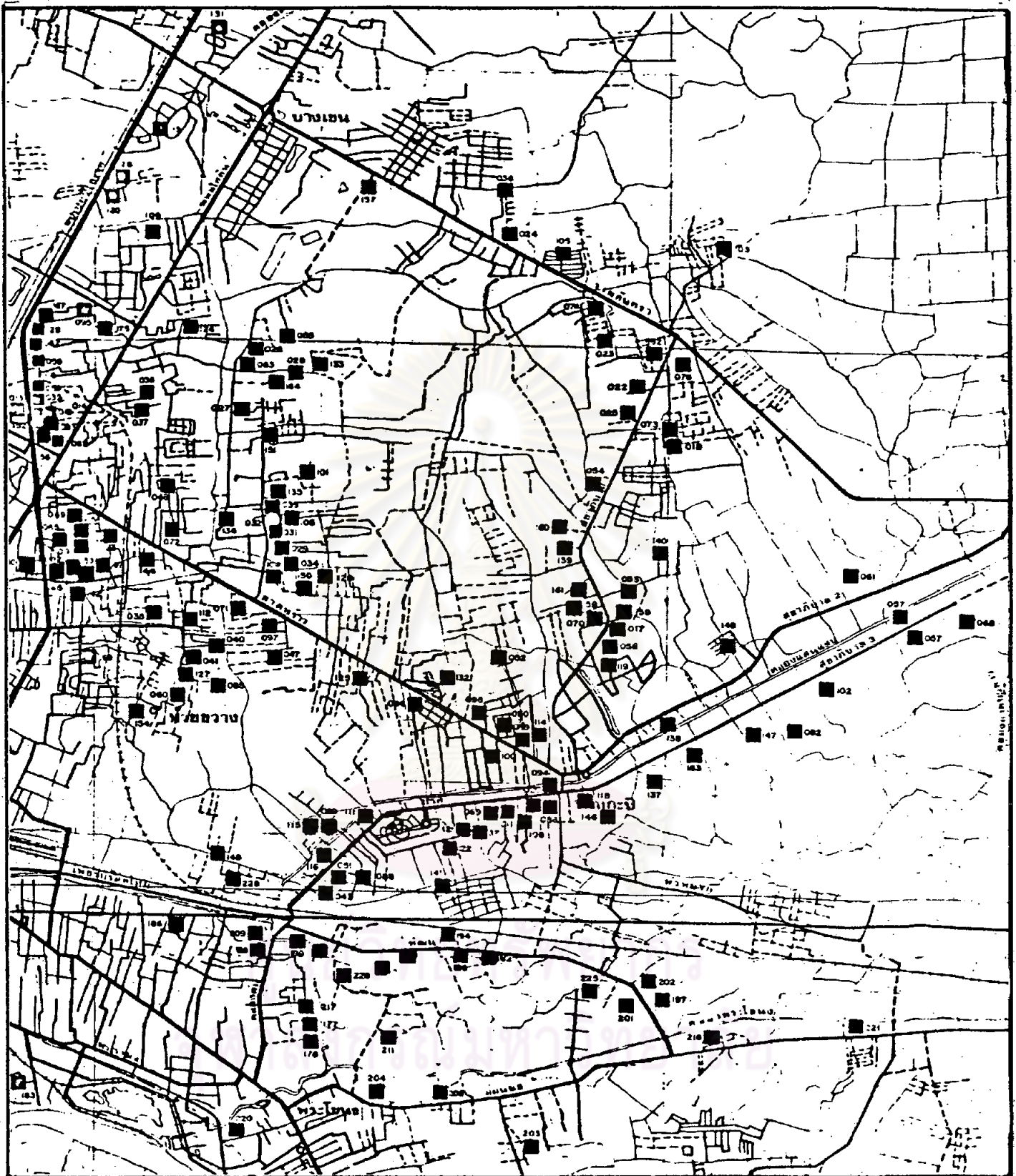
เนื่องจากพื้นที่ดินในบริเวณนี้ได้รับการพัฒนาให้เป็นที่อยู่อาศัยประ
 เภทบ้านจัดสรร การหาจำนวนประชากรในเขตการให้บริการจึงอาจแทนค่าได้
 การใช้บริการกระจายตัวของบ้านจัดสรรที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งส่วนมากจะอยู่ในแขวง
 คลองจั่นและคลองกุ่ม ดังนั้น จึงสามารถคำนวณขนาดครัวเรือนของประชากรใน
 พื้นที่การให้บริการของศูนย์กลางชุมชนบางกะปิได้จาก 2 ค่าขลนี้ คือ

ขนาดครัวเรือนโดยเฉลี่ย

ปี พ.ศ.	จำนวนประชากรต่อบ้าน				ขนาดครัวเรือนเฉลี่ย
	แขวงคลองจั่น		แขวงคลองกุ่ม		
2518	$\frac{21,008}{4,498}$	4.7	$\frac{17,345}{3,043}$	5.7	5.2
2519	$\frac{22,703}{5,073}$	4.5	$\frac{20,231}{3,360}$	6.0	5.3
2520	$\frac{24,225}{12,132}$	2.0	$\frac{24,026}{4,495}$	5.3	3.7
ขนาดครัวเรือนเฉลี่ย					4.8
					5 คน

ดังนั้น สามารถหาจำนวนประชากรที่ไปใช้บริการที่ศูนย์กลางชุมชนคลองจั่นในขณะนี้ได้ โดยประมาณจำนวนบ้านในเขตบริการของศูนย์ชุมชนคลองจั่นดังกล่าวแล้ว คูณกับขนาดครัวเรือนปัจจุบัน ซึ่งจากแผนที่แสดงการกระจายตัวของบ้านจัดสรร สามารถประมาณจำนวนบ้านในเขตบริการของศูนย์กลางชุมชนคลองจั่น ในขณะนี้ได้ประมาณ 51 หมู่บ้าน และคิดจำนวนประชากรออกมาได้ ดังนี้ คือ

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

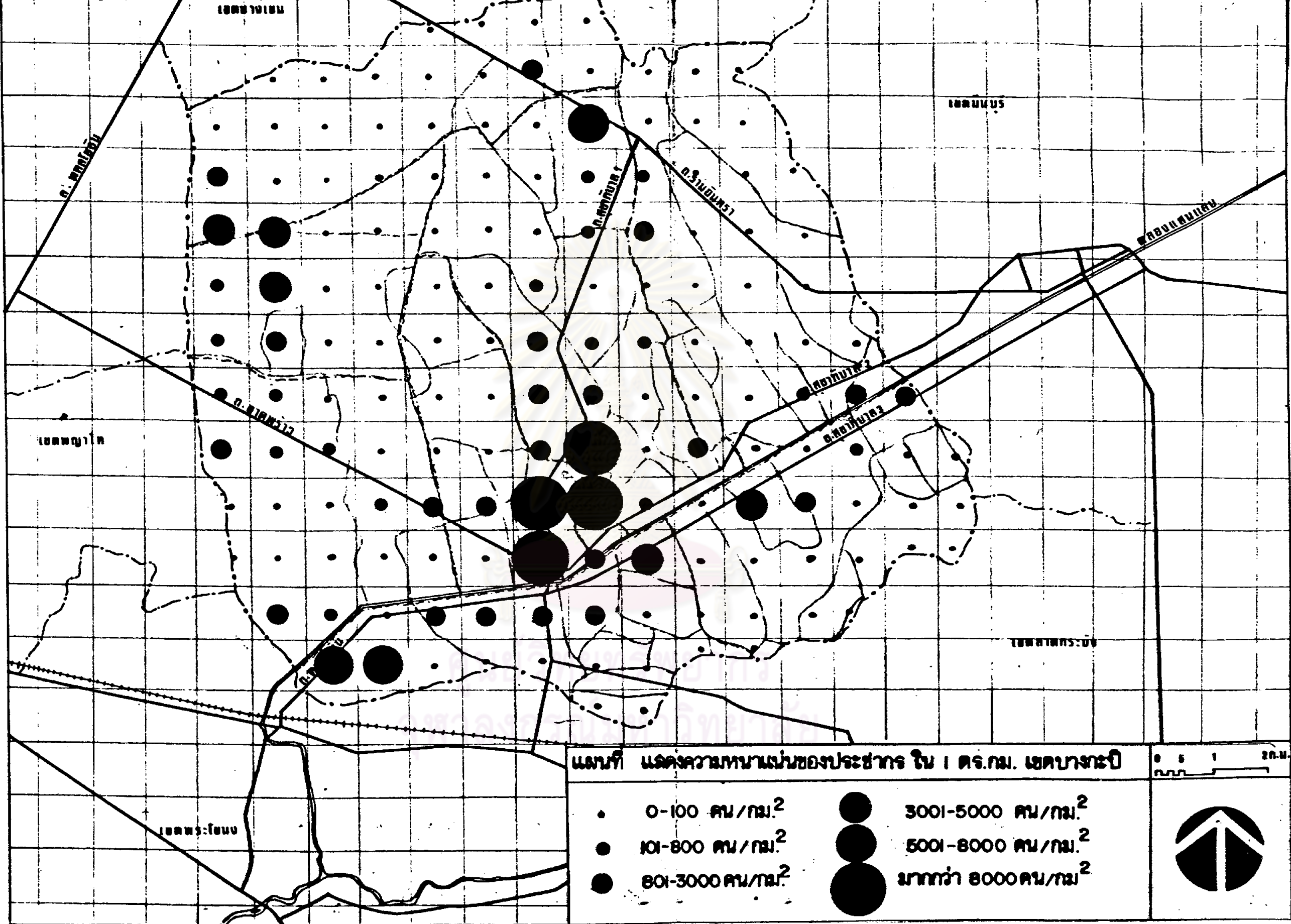


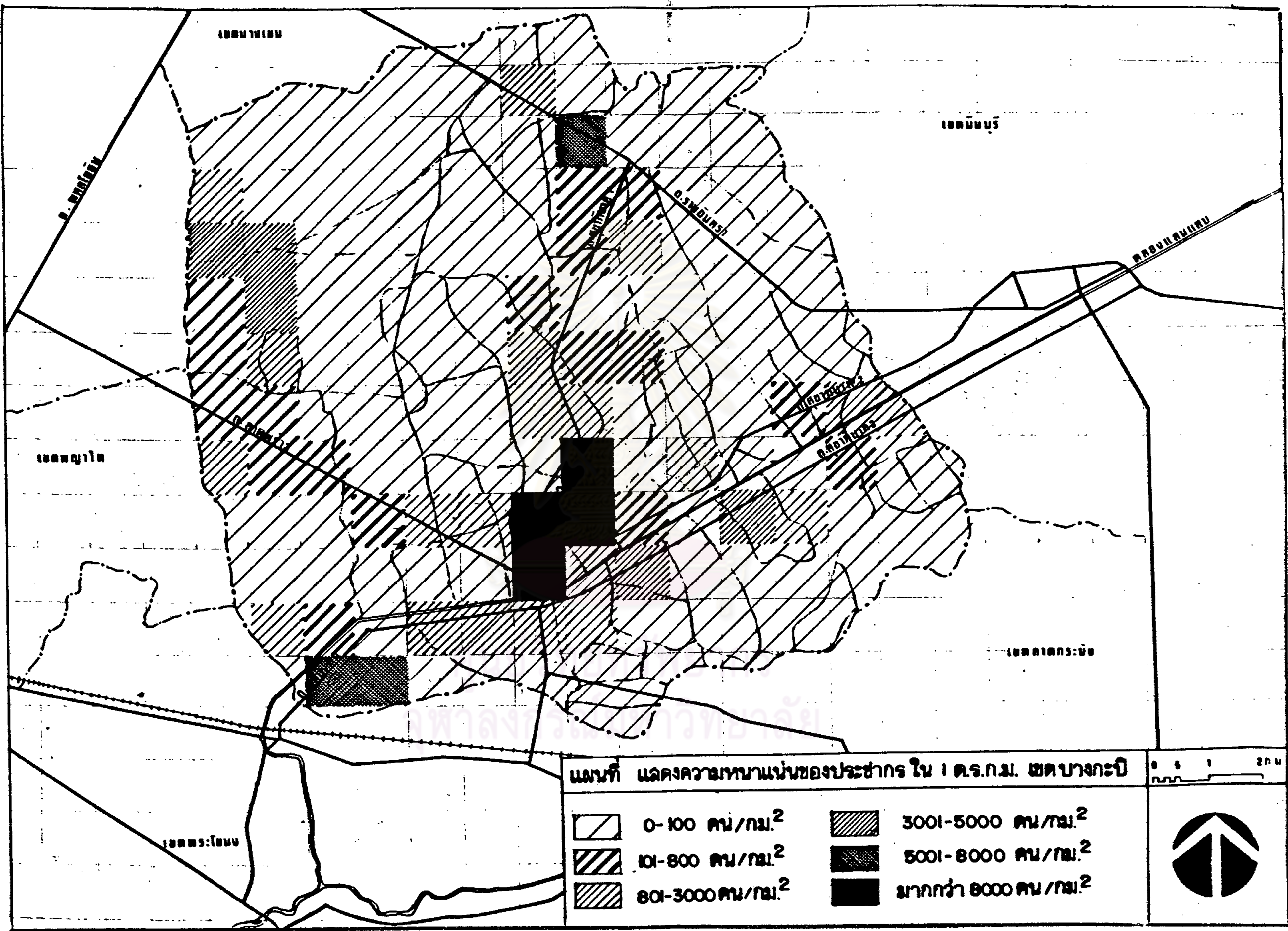
แผนที่ แสดงการกระจายตัวของบ้านจัดสรร บริเวณชุมชนคลองจั่น และเขตใกล้เคียง

■ - หนึ่งหมู่บ้าน

SCALE 1:100,000







ตาราง ๗ จำนวนหมู่บ้าน บ้าน และจำนวนประชากรในเขตบริการของศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ

หมู่บ้าน	จำนวนบ้าน	จำนวนบ้านเต็ม โครงการ	ประมาณประชากร ในหมู่บ้านปัจจุบัน
ม.สถานดินิเวศน์	129	130	645
ม.มินสาครวนิเวศน์	110	186	555
ม.มีสุข	83	130	415
ม.ชั้นสุข	9	72	45
ม.เมแพร์วิลลา	100	160	500
ม.คีสมโชค	80	800	400
ม.เสริมโชค	37	37	185
ม.เมแพร์	23	23	115
ม.สตรา	100	210	500
คณะชุมชนคลองจั่น	1,335	5,329	5,725
ม.ศรีนครพัฒนา	65	178	325
ม.ทวีทรัพย์	25	240	125
ม.กรุงสยาม	10	21	50
ม.อินทราวิทย์ 2	552	729	2,760
ม.โอฬารพัฒนา 2	186	202	930
ม.แคนตะวัน	109	111	545
ม.สุวรรณนิเวศน์	37	1,109	185
ม.โอฬารพัฒนา 1	145	145	725
ม.ถาวรนิเวศน์	11	60	55
ม.กท.สม. 1	27	350	135
ม.ปัฐวิกรณ์ 1	500	500	2,500
ม.คลองจั่นนิเวศน์	48	48	240
ม.เคหวิถึ	15	100	75
ม.โอฬารพัฒนา 3	13	120	65
ม.สวนสน	500	500	2,500

หมู่บ้าน	จำนวนบ้าน	จำนวนบ้านเต็ม โครงการ	ประมาณประชากร ในหมู่บ้านปัจจุบัน
ม.ศรีรัตนานิเวศน์	18	18	90
ม.สิบสองหลัง	12	12	60
ม.โอฬารพัฒนา	694	700	3,470
ม.สัมมากร	150	1,500	750
ม.พฤษภชาติ	500	1,012	2,500
ม.นวมานี	70	339	350
ม.บัวขาว	253	2,937	1,265
ม.ภูพัฒนา	52	52	260
ม.กองทุนที่ดินไทย	100	100	500
ม.เลิศนิมิต 1	4	400	20
ม.กานดา	19	72	95
ม.ศรีอุบล	25	52	125
ม.มานิตา 5	12	12	60
ม.ศรีสุวัท	5	10	25
ม.แมนเขียน	50	50	250
ม.มานิตา	50	50	250
ม.วิกรม	110	110	555
ม.ศรีขวลา รุ่น 1, 2, 6	165	165	825
ม.สุนทรเปรมฤทัย	216	216	1,080
ม.เสรี	1,000	2,520	5,000
ม.สหกรณ์เกษตร	500	1,600	2,500
ม.เคหวิคิต 2	80	90	400
ม.ปัฐวิกรณ์ 2	1,500	2,000	7,500
ม.รามอินทราเนศ	779	790	3,895

หมู่บ้าน	จำนวนบ้าน	จำนวนบ้านเต็ม โครงการ	ประมาณประชากร ในหมู่บ้านปัจจุบัน
ม.คงทิวนิเวศน์	2	100	10
รวม	10,727	26,412	53,635
		โครงการบ้านจัด สรร 15,685 หลัง	เมื่อเต็มโครงการจะ มีประชากรจำนวน 132,060 คน

สรุป จำนวนประชากรที่ใช้บริการที่ศูนย์ชุมชนคลองจั่นปัจจุบัน -

53,635 คน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ในด้านอัตราการเพิ่มของประชากรในเขตบริการของศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ จากการศึกษาเขตบริเวณการใช้บริการดังกล่าวข้างต้น จะเห็นว่า ปัจจุบันประชากรที่ใช้บริการส่วนใหญ่อยู่ในแขวงคลองจั่นและคลองกุ่ม และแขวงคันนายาวบางส่วน ดังนั้นจึงสามารถให้แขวงคลองจั่นและคลองกุ่มเป็นตัวแทนหาค่าอัตราเพิ่มของประชากรในเขตบริการของศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ โดยคิดอัตราเพิ่มจากปี 2515 ถึงปี 2520 ทั้งนี้เพราะเป็นช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงประชากรมากที่สุด (จากกราฟ แสดงจำนวนประชากรแขวงคลองจั่นและคลองกุ่ม ปี 2515 - 2520

อัตราเพิ่มประชากร แขวงคลองจั่นและคลองกุ่มในช่วงปี
2515 - 2520

แขวง	ปี	2515	2520
แขวงคลองจั่น		17,140	24,225
แขวงคลองกุ่ม		8,968	24,026
รวม		26,108	48,251

$$\begin{aligned} \text{จากสูตร} \quad R &= \frac{1}{N} \log_e \frac{P_t}{P_o} \\ &= 0.12283 \\ &= 12.3\% \end{aligned}$$

ดังนั้น อัตราการเพิ่มของประชากรในเขตบริการของศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ 12.3% ต่อปี

การคาดประมาณประชากรที่จะมาใช้บริการในปี 2525 และ 2530

จำนวนประชากรในเขตบริการของศูนย์กลางบางกะปิ ปี 2520 = 40,727 + 5
= 53,635 คน

ก. คาคประมาณจำนวนประชากรในเขตบริการปี 2525 และ 2530 โดยอัตรา
เพิ่ม 12.3%

จากสูตร	$P_t = P_0 \text{ Antilog}_e^{rt}$
ประมาณจำนวนประชากรปี 2525	$= 53,635 + 1.8496566$
	$= 99,206 \text{ คน}$
ประมาณจำนวนประชากรปี 2530	$= 53,635 + 3.4212295$
	$= 183,497 \text{ คน}$

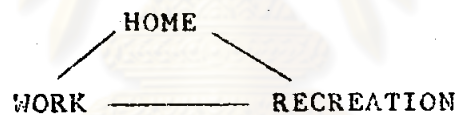
ข. คาคประมาณจากโครงการสภาพที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร เมื่อเต็ม
โครงการ

	$= 15,685 + 5$
	$= 78,425 + 53,635$
	$= 132,060$

นอกจากการคาคประมาณจำนวนประชากรโดยการคำนวณแล้ว
ยังได้คาคประมาณจากการลงทุนสร้างบ้านจัดสรรอีกด้วย ดังจะเห็นได้จากจำนวน
บ้านจัดสรรในปัจจุบันและจำนวนบ้านเมื่อเต็มโครงการ จะเห็นได้ว่าเมื่อเต็ม
โครงการแล้วจะมีบ้านเพิ่มขึ้น 15,685 หลัง คิดเป็นจำนวนประชากร $= 15,685$
 $+ 5 = 78,425$ คน เมื่อรวมกับจำนวนประชากรปัจจุบัน 53,635 คน จะเห็นได้
ว่าในอนาคตอันใกล้จะมีประชากรในเขตบริการของศูนย์ชุมชนคลองจั่นไม่ต่ำกว่า
หนึ่งแสนคน ซึ่งเมื่อเทียบกับสาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่าง ๆ ที่มีอยู่ใน
ปัจจุบัน ซึ่งมีปัญหาอยู่แล้ว จึงเห็นความเร่งด่วนในการวางแผนศูนย์ชุมชน
เพื่อความเหมาะสมในการให้บริการประชากรในอนาคต

2 : การวิเคราะห์ปริมาณการจราจร และประมาณความต้องการใช้เส้นทาง -
บริเวณศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ

ในการประมาณความต้องการในการใช้เส้นทาง ได้นำเอาการใช้ที่ดิน
มาเกี่ยวข้องด้วย ทั้งนี้เพราะการใช้ที่ดินแต่ละประเภทก่อให้เกิดการเดินทางที่แตกต่าง
กันไป เช่น บริเวณสถานที่ทำงานและย่านการค้าก่อให้เกิด (GENERATE TRIP)
การเดินทางมากกว่าที่โล่ง (OPEN SPACE) และบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่น
ก่อให้เกิดการเดินทางมากกว่าบริเวณที่อยู่อาศัยเบาบาง เป็นต้น ประเภทของการใช้ที่ดิน
ที่ก่อให้เกิดการเดินทางมากที่สุดคือ การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย (RESIDENTIAL)
 ทั้งนี้เพราะ 80 - 90 เปอร์เซ็นต์ของการเดินทางมักจะเริ่มต้นและสิ้นสุดที่สถานที่อยู่อาศัย
 ทั้งนี้เพราะกิจกรรมประจำวันของมนุษย์คือ การเดินทางจากบ้านไปทำงาน ไปพักผ่อน
 และกลับบ้าน ทั้งนี้เสมอไป



นอกจากการใช้ที่ดินแล้ว ปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับการก่อให้เกิดการ -
เดินทาง ได้แก่ การเป็นเจ้าของยานพาหนะ ขนาดของครอบครัว อาชีพ รายได้
และคุณภาพของถนนหนทางที่จะใช้ในการเดินทางอีกด้วย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากข้อมูลเหล่านี้จะได้นำมาคาดประมาณความต้องการในการใช้ถนนและสิ่งอำนวยความสะดวกของกรจราจร (TRAHSPORT FACILITIES) ประเภทต่างๆ

2.1 ลักษณะการเดินทางของประชากรในบริเวณที่ศึกษา

จากการสอบถาม อาชีพ สถานที่ทำงาน และยานพาหนะที่นิยมเดินทางไปทำงานและไปทำกิจกรรมประเภทอื่น จะเห็นว่า 73.7 % ของประชากรที่ตอบมีอาชีพที่ต้องเดินทางไปทำงานนอกบ้าน และใช้ยานพาหนะในการเดินทางโดยรถยนต์ 38.0% รถประจำทาง 62.0 % (จากแบบสอบถามตารางที่ 3 และ 21) ส่วนการเดินทางไปทำธุรกิจ และพักผ่อนหย่อนใจประเภทอื่น นิยมใช้รถยนต์เพียง 29.5 % และรถประจำทาง 70.5 % ส่วนยานพาหนะที่ใช้เดินทางไปศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ คือ ใช้รถประจำทาง 57.9 % รถสามล้อ 18.5 % ใช้รถยนต์เพียง 16.5 % นอกจากนั้น คือ ใช้จักรยาน 5.2 % และเดิน 2.0 % ตามลำดับ (จากแบบสอบถามตารางที่ 22 และ 20)

จากข้อมูลที่ได้นำมาแสดงให้เห็นว่าประชากรส่วนใหญ่นิยมใช้รถประจำทางมากกว่ารถยนต์ ทั้งนี้เพราะในปัจจุบันมีสถานการณ์เรื่องราคาน้ำมันเข้ามาเกี่ยวข้อง และบริการสาธารณะสะดวกมากขึ้น ความนิยมใช้รถยนต์จึงลดน้อยลง อันเป็นการประหยัดทางด้านเศรษฐกิจไปได้มาก

เมื่อพิจารณาจำนวนรถประจำทางที่มีไว้ให้บริการ จะเห็นว่ารถประจำทางที่มีเส้นทางเดินรถ และจุดปล่อยรถ อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับศูนย์กลางบางกะปิ คือ สาย 60, 71, 1015 และ 96 ซึ่งปัจจุบันจำนวนรถประจำทางรวม 140 คัน ดังนี้

สาย 60	มีรถจำนวน	60 คัน	ระยะทางเดินรถ	29 กม.
สาย 71	มีรถจำนวน	30 คัน	ระยะทางเดินรถ	22 กม.
สาย 1015	มีรถจำนวน	20 คัน	ระยะทางเดินรถ	17 กม.
สาย 96	มีรถจำนวน	30 คัน	ระยะทางเดินรถ	23 กม.

ซึ่งระยะเวลาออกรถจะแตกต่างกันไปตามความมากน้อยของประชากรผู้ใช้บริการ
ดังนี้ คือ

04.30 - 06.00	ออกทุก ๆ	5 นาที
06.00 - 07.00	ออกทุก ๆ	4 นาที
07.00 - 08.00	ออกทุก ๆ	3 นาที
08.00 - 09.00	ออกทุก ๆ	4 นาที
09.00 - 10.00	ออกทุก ๆ	5 นาที
10.00 - 14.00	ออกทุก ๆ	7 นาที

และระยะเวลาปล่อยรถที่กลับเป็นเช่นเดิมในช่วงเวลาเย็น

ซึ่งทั้งนี้สามารถรับประชากรได้ประมาณ 10,000 คนต่อเที่ยวของรถ
ทั้งหมดที่มีจุดปล่อย และเส้นทางเดินรถผ่านบริเวณนี้

จากลักษณะการใช้บริการขนส่งสาธารณะ จะเห็นว่า 70.5 % ของประชากรในบริเวณนี้นิยมใช้บริการรถประจำทางเพื่อเดินทางไปทำงาน ซึ่งเป็นลักษณะการเส้นทางที่เป็นกิจวัตรประจำวัน ดังนั้นจึงมีประชากรจำนวน 37,813 คน ที่ต้องการใช้รถประจำทางในช่วงเวลาใกล้เคียงกัน คือเดินทางไปทำงานในเวลาเช้าและกลับบ้านในเวลาเย็น เมื่อพิจารณาถึงจำนวนรถที่มีไว้บริการปัจจุบัน จำนวนรวม 140 คัน ในสายต่าง ๆ สามารถให้บริการประชาชนได้ประมาณ 10,000 คนต่อเที่ยวของรถทั้งหมด ดังนั้นในช่วงเวลาคับคั่ง ซึ่งประชากรมักจะออกเดินทางเวลาใกล้เคียงกัน จึงมีความแออัดในการใช้บริการเป็นอย่างมาก ทั้งนี้เพราะนอกจากประชากรจากบริเวณที่อยู่อาศัยโดยรอบมาใช้บริการแล้ว ยังมีประชากรจากบริเวณอื่นที่มาต่อรถในบริเวณศูนย์กลางชุมชนบางกะปิอีกด้วย ดังนั้นในปี 2525 เมื่อประชากรบริเวณโดยรอบเพิ่มขึ้นเป็น 99,206 โดยเฉพาะบริเวณเคหะชุมชนคลองจั่น จะมีประชากรเพิ่มขึ้นอีก 30,000 คน ซึ่งส่วนมากมีรายได้ต่ำ รวมทั้งประชากรโดยรอบที่จะมาใช้บริการเพิ่มขึ้น ดังนั้นในปี พ.ศ. 2525 ถ้าแบบแผนการใช้รถประจำทางยังเป็นเช่นเดิม ควรมีรถประจำทางรวมทั้งที่ผ่านบริเวณนี้ไม่น้อยกว่า

330 คัน โดยคิดรถ 1 คัน บรรทุกผู้โดยสารได้ 70 คน และให้บริการได้คันละ 3 รอบต่อ 1 วัน

สำหรับโครงการขององค์การขนส่งมวลชน ในปลายปี 2523 จะมีรถใหม่บริเวณนี้จำนวน 70 คัน คือ

สาย 60 ปัจจุบันมีรถประจำทาง จำนวน 60 คัน เพิ่มขึ้นเป็น 90 คัน

สาย 71 ปัจจุบันมีรถประจำทาง จำนวน 30 คัน เพิ่มขึ้นเป็น 40 คัน

สาย 1015 ปัจจุบันมีรถประจำทาง จำนวน 20 คัน เพิ่มขึ้นเป็น 50 คัน

สาย 96 ปัจจุบันมีรถประจำทาง จำนวน 30 คัน เพิ่มขึ้นเป็น 30 คัน

ดังนั้น รวมรถที่จะมีทั้งหมด ในสิ้นปี 2523 จำนวน 210 คัน ซึ่งในปีต่อไปจะมีรถเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ซึ่งจะใกล้เคียงกับที่คาดประมาณไว้ อันจะเป็นการแก้ไขปัญหานั้น จะเกิดขึ้นได้

2.2 ปริมาณความหนาแน่นของการจราจรบริเวณศูนย์กลางบางกะปิ และขอข้างถนนที่เกี่ยวข้อง

จากลักษณะการใช้ที่ดินบริเวณโดยรอบเป็นย่านพักอาศัย จึงก่อให้เกิดการเดินทางเพื่อไปทำงาน อันเป็น TRIP ที่เกิดขึ้นเป็นประจำทุกวัน ดังจากแบบสอบถามตารางที่ 5 แสดงสถานที่ทำงานของผู้อยู่อาศัย จะเห็นว่า 48.2 เปอร์เซ็นต์ของประชากรที่ตอบแบบสอบถามมีสถานที่ทำงานอยู่ในเขตศูนย์กลาง (CBD) กรุงเทพมหานคร คือ เขตพระนคร ป้อมปราบ ปทุมวัน สัมพันธวงศ์ บางรัก ยานนาวา คลุม และพญาไท. นอกจากนั้น คือ ผู้ที่มีสถานที่ทำงานอยู่แถบชานเมือง คือ เขตบางเขน พระโขนง บางกะปิ หนองจอก มีนบุรี ลาดกระบัง 31.3 เปอร์เซ็นต์ และไม่ตอบ 20.5 เปอร์เซ็นต์ตามลำดับ

จากการใช้ถนนช่วงเวลาเดียวกันอันหลีกเลี่ยงไม่ได้ คือ การเดินทางไปทำงานและจากการที่ถนนเหล่านี้เป็นถนนสายเดี่ยว ๆ ไม่มีถนนรองมาเชื่อมต่อ ประชากรจึงจำเป็นต้องเดินทางมาอ้อมศูนย์กลางเพื่อเปลี่ยนเส้นทาง ด้วยเหตุนี้เองจึงทำให้ประชากรต้องใช้เส้นทางที่ยาวเกินกว่าที่จำเป็นในการเดินทางไปถึงจุดหมาย

ปลายทาง และทำให้เกิดความคับคั่งบริเวณศูนย์กลางบางกะปิอีกด้วย ดังปริมาณ
การจราจรบนจุดหลัก 2 จุด ซึ่งเป็นทางเข้าออกของศูนย์กลางบางกะปิ และย่าน
พักอาศัยชานเมือง คือ

จุด A บนถนนลาดพร้าวจนถึงสามแยกสัญญาณไฟจราจรหน้าศูนย์กลาง

จุด B บนถนนลาดพร้าวหน้าศูนย์กลาง

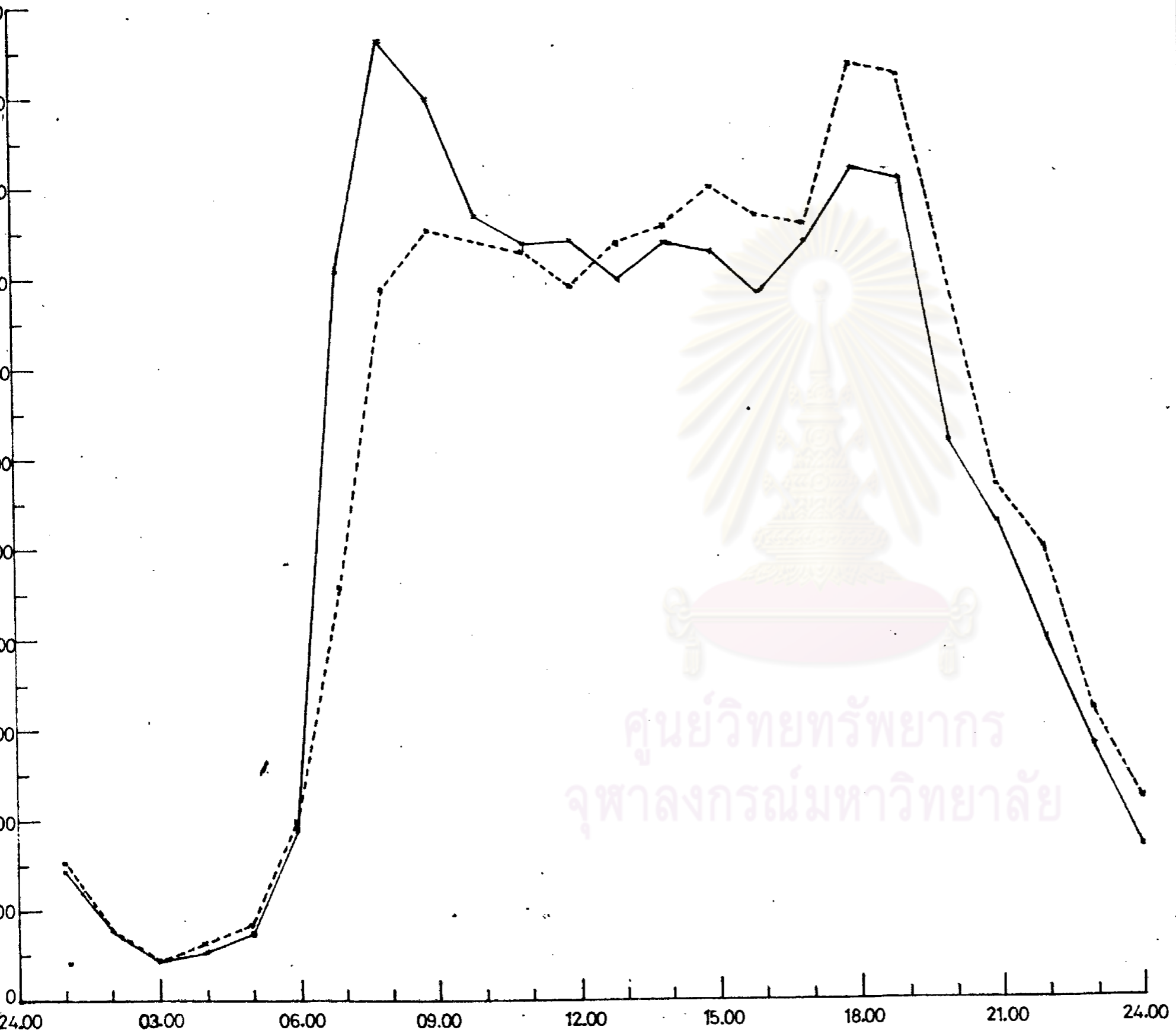
และปริมาณการจราจรบนโดยรอบ 4 สาย คือ ถนนสุขุมวิท 1 ถนนสุขุมวิท 2
ถนนลาดพร้าว และถนนคลองตัน-บางกะปิ ทั้งนี้ คือ



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตาราง 10 ปริมาณการจราจรบนถนนลาภพรวาททางเข้าศูนย์กลางชุมชนทางกะปิ

ทางเข้าเมือง		ทางออกนอกเมือง	
เวลา	ปริมาณการจราจร	เวลา	ปริมาณการจราจร
24.00-01.00	147	24.00-01.00	156
01.00-02.00	80	01.00-02.00	85
02.00-03.00	44	02.00-03.00	46
03.00-04.00	55	03.00-04.00	66
04.00-05.00	76	04.00-05.00	89
05.00-06.00	195	05.00-06.00	202
06.00-07.00	810	06.00-07.00	460
07.00-08.00	1,258	07.00-08.00	790
08.00-09.00	1,059	08.00-09.00	857
09.00-10.00	871	09.00-10.00	873
10.00-11.00	842	10.00-11.00	837
11.00-12.00	848	11.00-12.00	792
12.00-13.00	804	12.00-13.00	841
13.00-14.00	843	13.00-14.00	864
14.00-15.00	833	14.00-15.00	902
15.00-16.00	788	15.00-16.00	822
16.00-17.00	840	16.00-17.00	865
17.00-18.00	924	17.00-18.00	1,150
18.00-19.00	910	18.00-19.00	1,101
19.00-20.00	624	19.00-20.00	784
20.00-21.00	536	20.00-21.00	571
21.00-22.00	401	21.00-22.00	499
22.00-23.00	281	22.00-23.00	324
23.00-24.00	171	23.00-24.00	220

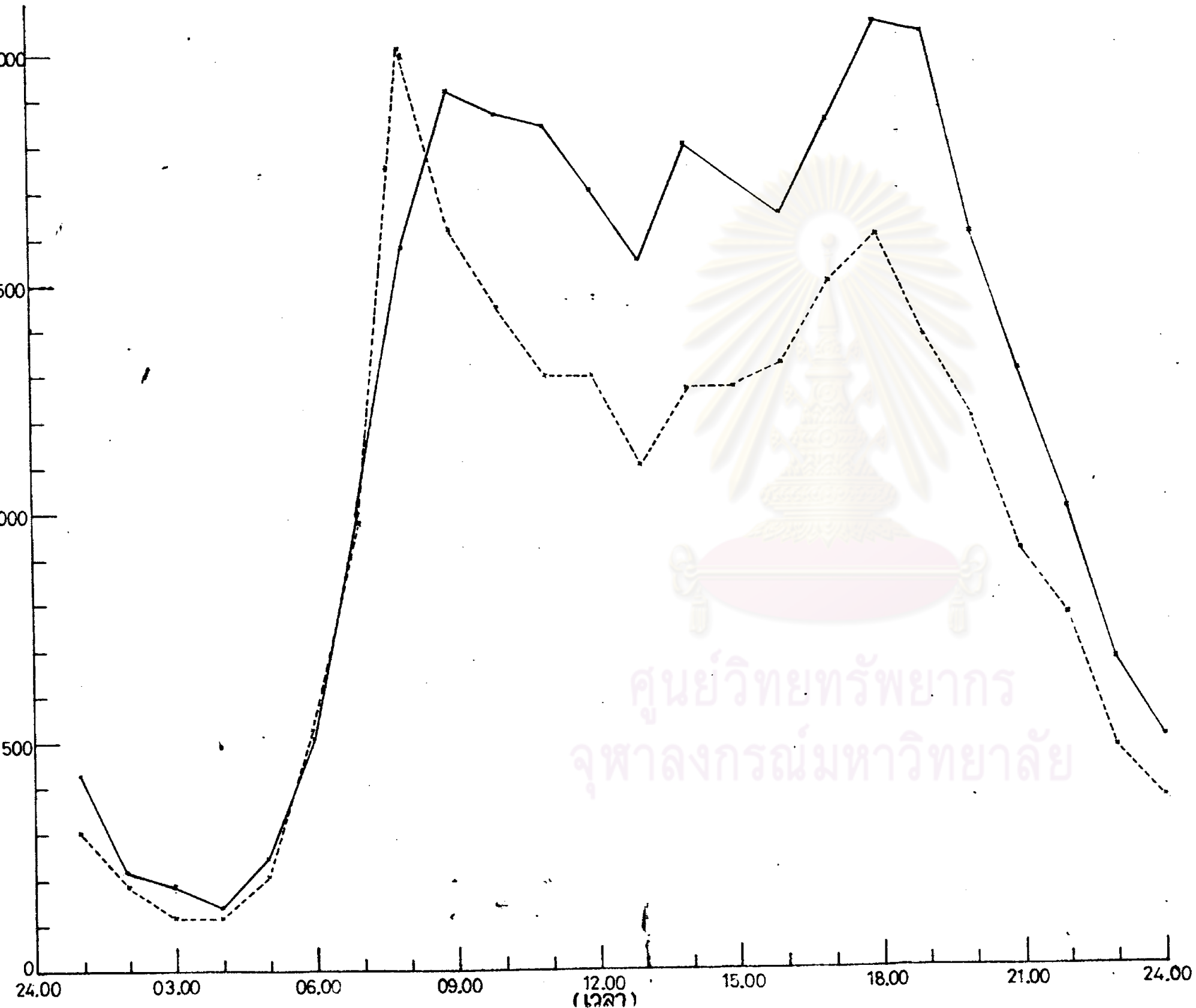


ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กราฟแสดงปริมาณการจราจร
บริเวณถนนลาดพร้าวก่อนเข้าศูนย์กลางบางกะปิ
— ทางเข้าเมือง
- - - ทางออกนอกเมือง

ตาราง 11 ปริมาณการจราจรบนถนนสายพรวนน้ำที่ทำการเขตบางกะปิ

ทางเข้าเมือง		ทางออกนอกเมือง	
เวลา	ปริมาณการจราจร	เวลา	ปริมาณการจราจร
24.00-01.00	434	24.00-01.00	319
01.00-02.00	223	01.00-02.00	198
02.00-03.00	194	02.00-03.00	125
03.00-04.00	143	03.00-04.00	123
04.00-05.00	250	04.00-05.00	217
05.00-06.00	513	05.00-06.00	534
06.00-07.00	1,020	06.00-07.00	1,996
07.00-08.00	1,582	07.00-08.00	2,115
08.00-09.00	1,925	08.00-09.00	1,629
09.00-10.00	1,870	09.00-10.00	1,446
10.00-11.00	1,842	10.00-11.00	1,302
11.00-12.00	1,705	11.00-12.00	1,306
12.00-13.00	1,553	12.00-13.00	1,135
13.00-14.00	1,806	13.00-14.00	1,276
14.00-15.00	1,333	14.00-15.00	1,279
15.00-16.00	1,653	15.00-16.00	1,325
16.00-17.00	1,859	16.00-17.00	1,508
17.00-18.00	2,330	17.00-18.00	1,605
18.00-19.00	2,239	18.00-19.00	1,388
19.00-20.00	1,618	19.00-20.00	1,105
20.00-21.00	1,323	20.00-21.00	917
21.00-22.00	1,009	21.00-22.00	770
22.00-23.00	670	22.00-23.00	482
23.00-24.00	515	23.00-24.00	379



ศูนย์วิทยพัชกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

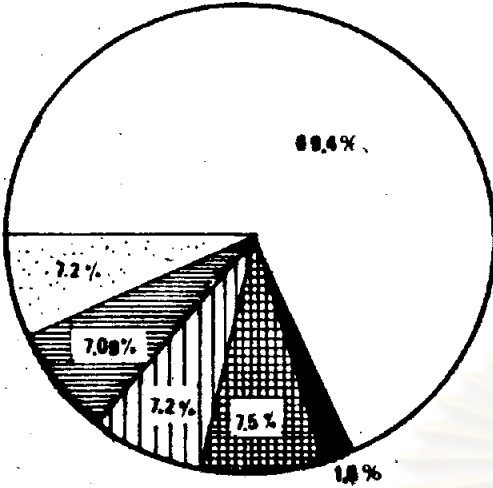
กราฟแสดงปริมาณการจราจร
บริเวณถนนลาดพร้าว หน้าตลาดบางกะปิ
— ทางเข้าเมือง
- - - ทางออกนอกเมือง

ตาราง 12 ปริมาณการจราจรทางถนนและทางราง ปี 2515-2520 (รวมรถโดยสารประจำทาง) - ทางระวี

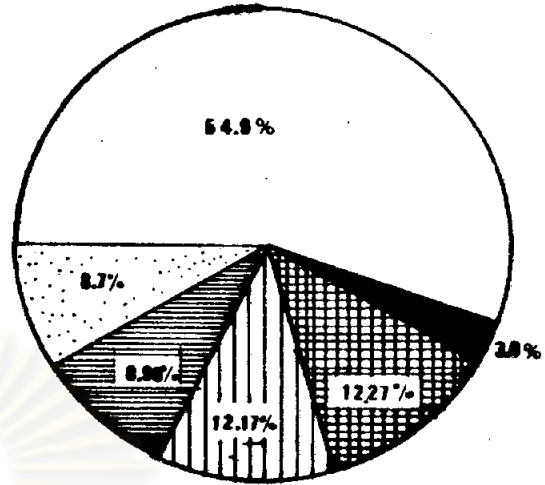
ถนน	ปี	รถยนต์	รถประจำทางเล็ก	รถประจำทาง	รถบรรทุกขนาดเล็ก	รถบรรทุกขนาดกลาง	รถบรรทุกขนาดใหญ่	รวม
สาขาภิบาล 1	2515	4,858	199	1,373	884	1,355	20	8,689
	2516	-	-	-	-	-	-	-
	2517	5,382	436	1,163	1,036	821	147	8,985
	2518	7,359	1,013	1,091	1,452	701	186	11,802
	2519	7,073	1,471	937	827	638	70	11,016
	2520	8,341	1,812	1,467	1,529	983	106	14,834
สาขาภิบาล 2	2518	3,567	252	675	777	827	148	6,246
	2520	4,531	719	737	998	1,010	252	8,247
ถนนคลองตัน-บางกระบือ	2515	8,322	882	1,544	1,035	1,618	30	13,431
	2516	9,935	657	1,421	1,706	1,739	10	15,468
	2517	12,397	1,562	1,525	1,536	2,435	255	20,310
	2518	17,434	1,978	2,046	2,039	1,856	365	25,718
	2519	15,183	1,352	1,491	2,376	1,627	245	22,874
	2520	16,428	2,251	2,409	1,938	1,786	640	25,452

ถนน	ปี	รถยนต์	รถประจำทางเล็ก	รถประจำทาง	รถบรรทุกขนาดเล็ก	รถบรรทุกขนาดกลาง	รถบรรทุกขนาดใหญ่	รวม
ถนนลาดพร้าว-บางกะปิ	2515	8,617	757	809	1,515	1,311	27	13,036
	2516	11,487	859	1,217	1,242	1,836	29	16,670
	2517	14,132	1,103	1,681	1,125	1,632	432	20,165
	2518	-	-	-	-	-	-	-
	2519	13,621	1,747	1,350	2,136	1,413	242	20,509
	2520	18,086	1,883	1,848	1,835	1,979	420	26,061

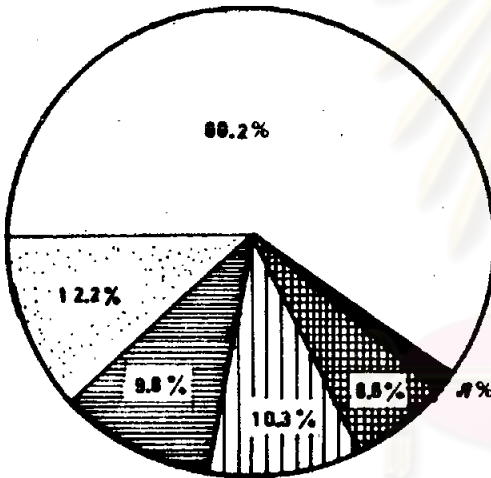
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



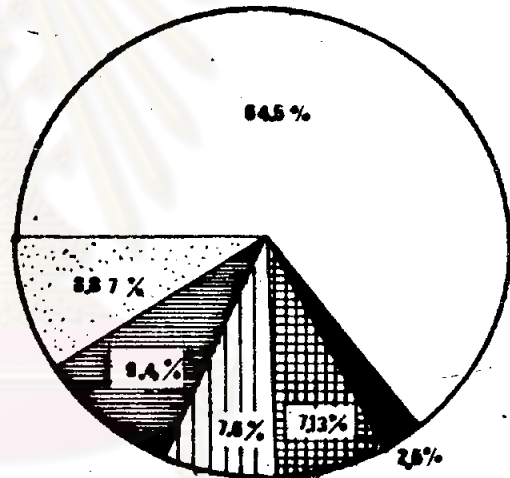
ถนนลาดพร้าว



ถนน สุขุมวิท 2.



ถนน ลขามวิท 1.



ถนน คลองตัน



รถส่วนตัวและรถรับจ้าง



รถ 10 ล้อ



รถกระบะขนาดใหญ่



รถกระบะ

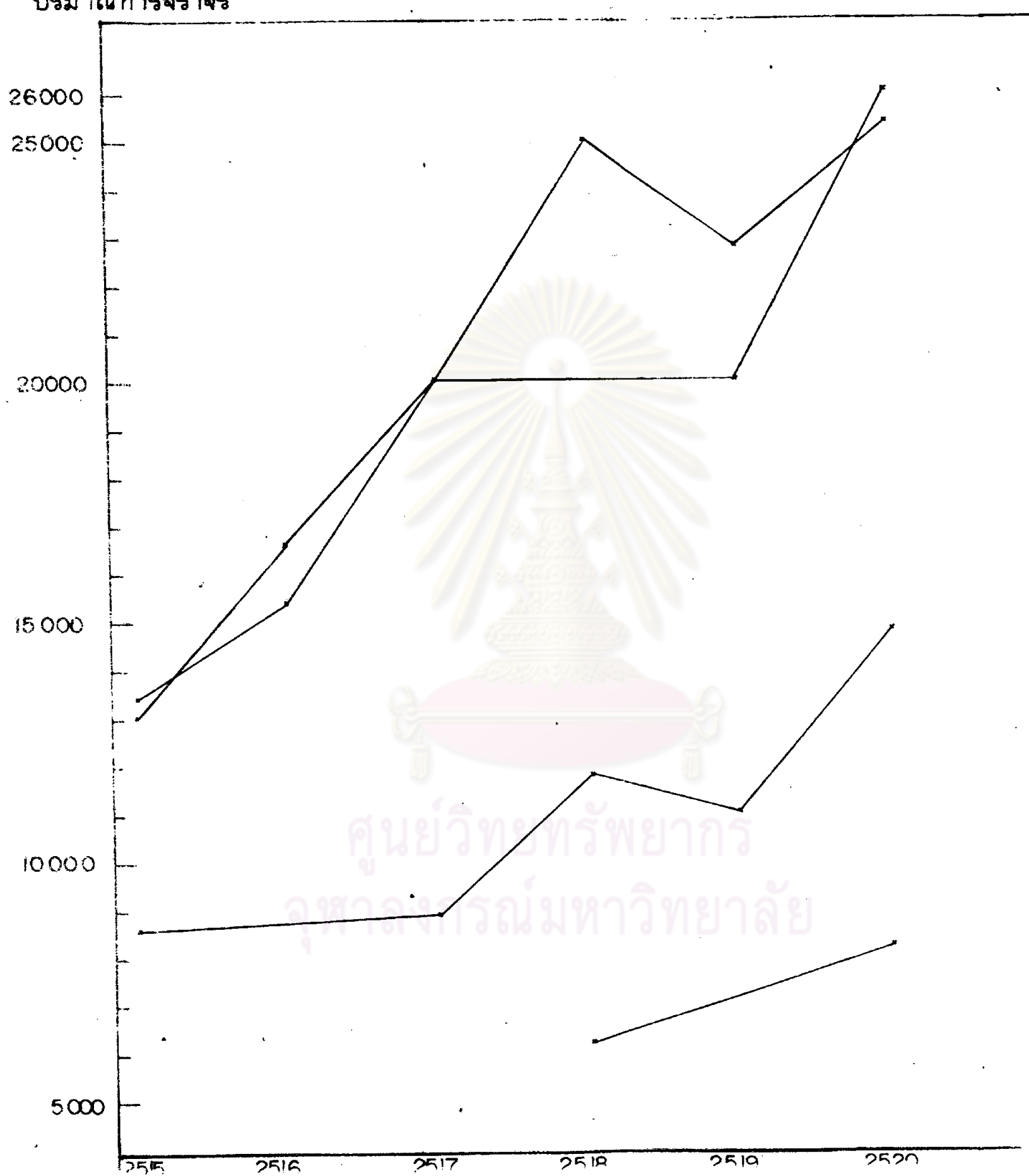


รถประจำทาง



รถเมล์เล็ก

กราฟวงกลม แสดงจำนวนยานพาหนะโดยเฉลี่ย แต่ละเส้นทางต่อวัน



กราฟแสดงปริมาณการจราจร
เฉลี่ยใน 1 วัน ปี 2515 - 2520
ถนนสุขุมวิท 1, 2,
ถนนลาดพร้าว และ
ถนนคลองตัน

จากการศึกษาพบว่าในช่วงเวลาเร่งด่วนทั้งช่วงเช้า (06.30 - 9.30) และช่วงเย็น (15.00 - 19.00) บริเวณศูนย์กลางและขอบชายถนนที่เกี่ยวข้องโดยรอบมีปริมาณการจราจรสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งบนถนนสุขาภิบาล 1 และสุขาภิบาล 2 ซึ่งเป็นทางเชื่อมของย่านพักอาศัยชานเมืองกับศูนย์กลางบางกะปิ เพื่อเปลี่ยนเข้าสู่เส้นทางอื่น ดังนั้น จึงได้ทำการศึกษาอัตราเพิ่มของยานยนต์บนถนนทั้งสองสายนี้ โดยใช้ปริมาณการจราจรในช่วง ปี 2518 - 2522 อันเป็นช่วงนี้ที่มีการเปลี่ยนแปลงปริมาณการจราจรมากที่สุด

จากปริมาณการจราจรได้นำมาแยกออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. ยานยนต์ที่มาจากระยะทางไกล (LONG - DISTANCE TRAFFIC)
2. ยานยนต์ที่มาจากภายในชุมชนนั้น (LOCAL TRAFFIC)

ทั้งนี้โดยตั้งสมมุติฐานไว้ดังนี้ คือ

ก. — ยานยนต์ประเภทยนต์ เดินทางมาจากระยะทางไกล (PUBLIC CAR) 10 %

ข. ยานยนต์ประเภทรถบรรทุกขนาดกลาง และขนาดเบา (HEAVY AND LIGHT TRUCK) เดินทางมาจากระยะทางไกลเท่ากัน คือ 20 %

ค. ยานยนต์ประเภทรถบรรทุกขนาดหนัก (OVER 2 AXLES) เดินทางมาจากระยะทางไกล 50 %

ง. รถประจำทางเล็ก (LIGHT BUS) และรถประจำทางใหญ่ (HEAVY BUS) เป็นยานยนต์ที่เดินทางมาจากภายในชุมชนทั้งหมด

จากสมมุติฐานที่อ้างมาี้ สามารถคำนวณจำนวนยานยนต์บนถนนสุขาภิบาล 1 และถนนสุขาภิบาล 2 แยกประเภทได้ ดังนี้ คือ

ตาราง 13 จำนวนปริมาณการจราจรของขบวนที่มาจากภายในชุมชนและมาจากระยะทางไกล ถนนสุขาภิบาล

ปี 2518	ประเภทของขบวน						
	PC	LB	HB	LT	HT	3HT	TOTAL
TOTAL TRAFFIC	4827	616	638	686	600	178	7726
% LONG DISTANCE	10	0	0	20	20	50	
จำนวนขบวน	483	0	0	174	120	89	809
% LOCAL TRAFFIC	90	100	100	80	80	50	
จำนวนขบวน	4344	616	638	694	480	89	6861
ปี 2520							
TOTAL TRAFFIC	8941	1812	1467	1529	983	106	14834
% LONG DISTANCE	10	0	0	20	20	50	
จำนวนขบวน	894	0	0	306	197	53	1450
% LOCAL TRAFFIC	90	100	100	80	80	50	
จำนวนขบวน	8047	1812	1467	1223	786	53	13384
ปี 2522							
TOTAL TRAFFIC	9508	2632	2047	1480	893	208	16834
% LONG DISTANCE	10	0	0	20	20	50	
จำนวนขบวน	957	0	0	296	179	104	1536
% LOCAL TRAFFIC	90	100	100	80	80	50	
จำนวนขบวน	8611	2632	2047	1184	718	104	15298

ตาราง 13 จำนวนปริมาณการจราจรของขบวนแต่ละประเภทที่มาจกภายในชุมชน และมาจากระยะทางไกล

ตามสถานีบาล ๒

ปี 2518	ประเภทขบวน						
	PC	LB	HB	LT	HT	3HT	TOTAL
TOTAL TRAFFIC	3507	252	675	777	827	148	6246
% LONG DISTANCE	10	0	0	20	20	50	
จำนวนขบวน	357	0	0	155	165	74	751
% LOCAL TRAFFIC	90	100	100	80	80	50	
จำนวนขบวน	3210	252	675	622	662	74	5495
ปี 2520							
TOTAL TRAFFIC	4531	719	737	998	1010	252	8247
% LONG DISTANCE	10	0	0	20	20	50	
จำนวนขบวน	453	0	0	120	202	126	901
% LOCAL TRAFFIC	90	100	100	80	80	50	
จำนวนขบวน	4078	719	737	878	808	126	7346
ปี 2522							
TOTAL TRAFFIC	10846	1485	1518	1441	1430	133	16853
% LONG DISTANCE	10	0	0	20	20	50	
จำนวนขบวน	1085	0	0	288	286	67	1726
% LOCAL TRAFFIC	90	100	100	80	80	50	
จำนวนขบวน	9761	1485	1518	1153	1144	66	15127

จากการจำแนก LOCAL TRAFFIC กับ LONG DISTANCE
 TRAFFIC บนถนนสุขาภิบาล 1 และ 2 ได้คำนวณอัตราเพิ่มของ LOCAL
 TRAFFIC ซึ่งมีผลต่อปริมาณการจราจรบนถนนหน้าศูนย์กลางบางกะปิในอนาคต
 อัตราเพิ่มของถนนสุขาภิบาล 1 ในปี 1975 - 1977 = 95.1%
 ปี 1977 - 1979 = 14.3 %
 เฉลี่ยอัตราเพิ่มต่อปี = 31.7 %
 อัตราเพิ่มของถนนสุขาภิบาล 2 ในปี 1975 - 1977 = 33.7 %
 ปี 1977 - 1979 = 105.9 %
 เฉลี่ยอัตราเพิ่มต่อปี = 43.8 %

จากอัตราเพิ่มของถนนทั้งสองเส้น ซึ่งเป็นเส้นทางที่ต้องผ่านถนนหน้าศูนย์กลาง -
 บางกะปิ จะเห็นว่าอัตราเพิ่มสูงมาก ซึ่งในอนาคตถ้าไม่มีกรวางแผนระบบการ
 จราจรที่เหมาะสม จะเกิดปัญหาการจราจรติดขัดบริเวณนี้มาก การวางแผนการ
 จราจรบริเวณศูนย์กลางบางกะปิ จึงเป็นปัญหาที่เร่งด่วนเป็นอย่างยิ่ง

ศูนย์วิทยทรัพยากร
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.3 บริเวณที่มีการจราจรคับคั่ง และสาเหตุที่ทำให้มีการติดขัดของยวดยานพาหนะ

จากสภาพการจราจรบริเวณศูนย์กลางในปัจจุบันพบว่า มีปลายจุด (NODE) ที่มีการจราจรติดขัด คือ

1. บริเวณสามแยกถนนลาดพร้าว และถนนคลองตัน
2. บริเวณสี่แยกถนนสุขาภิบาล 1, 2 และถนนลาดพร้าว หน้าทำการเขตบางกะปิ

ซึ่งมีสาเหตุเนื่องมาจาก

ก. ระบบถนนโดยรอบเป็นสายเดี่ยว ๆ คือ ถนนลาดพร้าว ถนนหัวหมาก ซึ่งไม่มีถนนสายรองมาเชื่อมต่อ จึงทำให้เกิดความคับคั่งของการจราจรบริเวณปากทางของถนนสายต่าง ๆ และบริเวณศูนย์กลางด้วย ทั้งนี้เพราะยวดยานทั้งหลายต้องเดินทางมาอ้อมวงเวียนบริเวณศูนย์กลางก่อนจึงจะเปลี่ยนเส้นทางเข้าถนนสายอื่น

ข. การระบายยวดยานบริเวณศูนย์กลางในช่วงเวียง ซึ่งมีขนาดเล็กมาก จึงไม่สามารถควบคุมการจราจรให้มีประสิทธิภาพได้

ค. การใช้เนื้อที่ถนนลาดพร้าวหน้าศูนย์กลางทั้งสองข้างทางเป็นที่จอดรถ (ON - STREET PARKING) ทั้งรถส่วนบุคคล รถรับจ้าง รถขนถ่ายสินค้า รถประจำทาง และรถขนขยะ จึงทำให้เสียเนื้อที่ผิวจราจรในการสัญจรไปมาก

ง. เนื่องจากศูนย์กลางนี้มีกิจกรรมที่ดึงดูดประชากร คือตลาดร้านค้า ศูนย์ราชการ และที่จอดรถประจำทาง อยู่สองฟากถนน จึงมีการจราจรติดขัดเนื่องจากประชากรเดินข้ามไปมา เพื่อใช้บริการสำหรับกิจกรรมทั้งสองฟากอย่างไม่เป็นระเบียบ ก่อให้เกิดอุบัติเหตุได้ง่าย และเป็นปัจจัยสำคัญมากในการกีดขวางทางจราจร

ปัญหาเหล่านี้ นับว่าเป็นปัญหาคว่นที่สมควรได้รับการวางแผนแก้ไขโดยด่วน

3. การเสนอแนะเนื้อที่ และความเหมาะสมของตำแหน่งที่ตั้ง (LOCATION ของกิจกรรมแต่ละประเภทภายในบริเวณศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ

3.1 การเสนอแนะเนื้อที่เพื่อการค้าและบริการที่เหมาะสม

การประมาณเนื้อที่ค้าขายที่เหมาะสม จำเป็นจะต้องคาดประมาณจากกำลังการซื้อและกำลังการขายในปัจจุบัน ทั้งนี้เพื่อทราบสภาพความเป็นไปของศูนย์กลางต่อเนื้อที่ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และคาดประมาณเนื้อที่ที่ต้องการในอนาคต

จากการศึกษาแบบแผนการใช้จ่ายของประชากรที่มาใช้บริการ ณ ศูนย์กลางบางกะปิ เพื่อประมาณกำลังการซื้อของประชากร จะเห็นว่า 34.1 % ของประชากรที่ตอบแบบสอบถามมาใช้จ่ายที่ศูนย์กลางนี้ครั้งละ 1 - 50 บาท และ 43.3 % ใช้จ่ายครั้งละ 50 - 100 บาท (แบบสอบถามตารางที่ 18) ดังนั้น เมื่อหาค่าเฉลี่ย (MEAN) จึงพบว่า ประชากรส่วนใหญ่มาใช้จ่ายที่ศูนย์กลางนี้ครั้งละ 50 บาท และเมื่อพิจารณาประเภทของรายจ่ายจะเห็นว่า 72.5 % หรือประมาณ 35 บาท เป็นรายจ่ายเพื่อการบริโภค ส่วนรายจ่ายสินค้าและบริการประเภทอื่นมีเพียง 27.5 % หรือ 15 บาทต่อครั้งเท่านั้น

เมื่อพิจารณากำลังการขายของร้านค้าประเภทต่างๆ โดยประมาณจากตำแหน่งที่ตั้งของร้านค้า ปรากฏผลดังนี้คือ

ร้านขายของชำและเบ็ดเตล็ด	มีกำลังการขายประมาณ	1,000 - 2,000	บาทต่อวัน
ร้านอาหาร	มีกำลังการขายประมาณ	500 - 900	บาทต่อวัน
ร้านขายยา	มีกำลังการขายประมาณ	500 - 700	บาทต่อวัน
ร้านขายเครื่องวัสดุก่อสร้าง	มีกำลังการขายประมาณ	200 - 400	บาทต่อวัน
ร้านอื่นๆ	มีกำลังการขายเฉลี่ยวันละ	300	บาทต่อวัน

ดังนั้น จากการจำแนกประเภทของร้านค้าที่มีในศูนย์กลางบางกะปิข้างต้น อาจประมาณกำลังการขายของศูนย์กลางบางกะปินี้ได้ว่า ศูนย์กลางมีรายได้ประมาณ 296,422 บาทต่อวัน

1. จากกรณีศึกษาแผนผังสรรพากรเขตบางกะปิ ที่ทำการเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

นอกจากนั้น จากกรณีศึกษาร้านค้าและการสังเกตการณ์ด้วยตนเอง
อาจทำการจัดลำดับการขายแยกตามประเภท และจำนวนร้านได้ ดังนี้ คือ

ประเภทของร้านค้า	กำลังการขายเรียงตามลำดับ (RANK IN TURNOVER)	จำนวนร้านที่มีในศูนย์กลาง (RANK IN NUMBER OF SHOP)
<u>สินค้า</u>		
1. ตลาดสด	1	3
2. ร้านขายของชำ	2	30
3. ร้านขายของเบ็ดเตล็ด	3	18
4. ร้านอาหาร	4	21
5. ร้านขายยา	5	9
6. ร้านขายเครื่องวัสดุก่อสร้าง	6	19
<u>บริการ</u>		
1. ธนาคาร	1	3
2. คลินิก	2	12
3. เสริมสวยชายหญิง	3	18

นอกจากนั้น คือ ร้านค้าและบริการที่มีกำลังการขายปานกลางใกล้เคียงกัน จากการจำแนกประเภทของสินค้าและบริการตามกำลังการขาย จะเห็นว่า ประเภทของกิจกรรมที่มีรายได้มากที่สุด在中ศูนย์กลางนี้ ก็คือ ร้านค้าประเภทที่ขายของที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน คือ สินค้าเพื่อการบริโภคเป็นส่วนมาก ซึ่งลักษณะเช่นนี้เป็นไปในทำนองเดียวกันกับการคำนวณกำลังการซื้อข้างต้น จึงอาจสรุปได้ว่า ศูนย์กลางบางกะปินี้มีสิ่งดึงดูดประชากรที่จะมาใช้บริการคือ สินค้าประเภทเครื่องบริโภค ดังนั้น



จึงเป็นประเภทของกิจกรรมที่โครงการนี้เพื่อสำหรับประชากรที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต เป็นอย่างยิ่ง ซึ่งในการคาดประมาณเนื้อที่สำหรับกิจกรรมนี้ คือ การแปรกล่าวถึงการซื้อในอนาคตมาเป็น เนื้อที่ค้าขายที่เหมาะสม

จากแบบแผนการใช้จ่ายของประชากรในปัจจุบัน อาจคำนวณรายได้ของศูนย์กลาง ได้ว่า ถ้าเพียง 10 % ของประชากร หรือประมาณครัวเรือนละ 1 คนมาใช้บริการที่ศูนย์กลาง ดังนั้น ศูนย์กลางนี้จะมีรายได้วันละ 5363.5 50 268,175 บาท โดยแยกเป็นรายจ่ายเพื่อการบริโภค 187,722 บาท และรายจ่ายสินค้าอุปโภคอื่น 80,453 บาท ต่อเนื้อที่ศูนย์กลางปัจจุบัน 55,850 ตารางเมตร ดังนั้น ในปี 2525 ถ้าแบบแผนการใช้จ่ายยังเป็นเช่นเดิม ศูนย์กลางนี้จะมีรายได้ 496,030 บาท ซึ่งควรจะมี เนื้อที่ศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 103,302 ตารางเมตร หรือ 64.6 ไร่ โดยแยกเป็นกิจกรรม ต่างๆ ดังนี้คือ

1. ตลาดสด จากกล่าวถึงการซื้อในปัจจุบัน 187,722 บาท มีเนื้อที่ค้าขายภายในตลาด 2,400 ตารางเมตร ในปี 2525 และ 2530 เมื่อกำกล่าวถึงการซื้อเพิ่มขึ้นเป็น 243,463 และ 347,256 บาท ควรจะมีเนื้อที่เพิ่มขึ้นเป็น 3,113 และ 4,440 ตารางเมตร ตามลำดับ การที่ใช้เนื้อที่ตลาดปัจจุบันเป็นตัวเทียบเพราะถือว่าเป็นขนาดที่น้อยที่สุด (MINIMUM SIZE) ไม่ควรจะมีเนื้อที่ต่ำกว่าเกณฑ์ในปัจจุบันนี้

2. ร้านค้าย่อย จากการแจกแจงประเภทของร้านค้าภายในศูนย์กลาง และการวิเคราะห์ ลักษณะการใช้จ่ายของประชากร จะเห็นว่า ปัจจุบันมีร้านค้าอยู่จำนวนมาก แต่มีขนาดเล็ก และยังขาดร้านค้าบางประเภทที่เป็นที่ต้องการของประชากร ซึ่งควรจะมีอยู่ในศูนย์กลางนี้ คือ

ก. ร้านขายของเบ็ดเตล็ด (DEPARTMENT STORE) ขนาดเล็กที่อยู่ในรูปของ ร้านสหกรณ์ ซึ่งควบคุมราคา และมีการปันผลกำไรกลับสู่ประชาชน อันเป็นความนิยมของ ประชาชนเป็นส่วนใหญ่ และเหมาะกับประชากรรายได้ต่ำที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคตอันใกล้นี้อีกด้วย

ข. ร้านรับจ้างซักผ้า (LAUNDRY)

ค. ร้านหนังสือ (BOOK STORE)

ง. ร้านอาหารคุณภาพดี

จ. ร้านขายของเด็ก (MOTHER'S BOUTIQUE)

ประเภทของร้านค้าเหล่านี้เหมาะสมที่จะอยู่ในศูนย์กลางชานเมืองเป็นอย่างมาก ทั้งนี้เพราะเป็นประเภทของร้านค้าที่จำเป็น และเพื่อความสำเร็จของความเป็นศูนย์กลางชุมชน อันเป็นการช่วยลคลการเคินทางเข้กรุงเทพ (CBD) อีกทางหนึ่งด้วย

3. สถานบริการสาธารณสุข

ปัจจุบัน สถานรักษาพยาบาลบริเวณศูนย์กลางบางกะปิแยกออกเป็น 4 จำพวก คือ คลินิกแพทย์ หันตแพทย์ สถานเอนามัย และโรงพยาบาลเอกชน ประเภทของสถานรักษาพยาบาลที่ควรส่งเสริมให้มีขึ้น และให้ได้มาตรฐานคือ สถานเอนามัย ซึ่งเห็นควรปรับปรุงให้เป็นศูนย์บริการสาธารณสุขที่ได้มาตรฐาน เพื่อให้บริการแก่ประชาชนทุกระดับที่แท้จริง ทั้งนี้เพราะคลินิกแพทย์ และโรงพยาบาลเอกชนที่มีอยู่ไม่สามารถให้บริการประชาชนในระดับรายได้ค่าได้

ดังนั้น จากการพิจารณาระดับรายได้ของประชากรทั้งในปัจจุบัน และในอนาคต จำนวนประชากร และความหนาแน่นของประชากร ซึ่งจะมีไม่ต่ำกว่าหนึ่งแสนคนในอนาคต อันใกล้นี้ จึงเห็นสมควรที่จะเสนอให้มีศูนย์บริการสาธารณสุขที่ได้มาตรฐาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการระยะยาว เห็นควรมีโรงพยาบาลของรัฐขนาดกลาง จำนวนเพียง 1 คนใช้ไม่ต่ำกว่า 50 เตียง และมีเนื้อที่โรงพยาบาลไม่น้อยกว่า 10 เอเคอร์ หรือ 25 ไร่¹ ทั้งนี้เพราะโรงพยาบาลที่มีอยู่ปัจจุบันเป็นโรงพยาบาลของเอกชน ซึ่งไม่สามารถให้บริการประชาชนทุกระดับชั้นได้

1. ECONOMIC COMMISSION FOR ASIA AND THE FAR EAST, PLANNING FOR URBAN AND REGIONAL DEVELOPMENT IN ASIA AND THE FAR EAST. (UNITED NATIONS, N.Y. 1971) P. 107

3.2 การวิเคราะห์และเสนอแนะความเหมาะสมของตำแหน่งที่ตั้ง (LOCATION) ของกิจกรรมแต่ละประเภทภายในศูนย์กลางบางกะปิ

จากตำแหน่งที่ตั้งของกิจกรรมประเภทร้านค้า และบริการทางด้านต่างๆ ภายในบริเวณศูนย์กลางบางกะปิ ได้ทำการจำแนกพื้นที่ออกเป็น AREA ต่างๆ คือ AREA A ถึง AREA F เพื่อวิเคราะห์ลักษณะที่ตั้งของกิจกรรมแต่ละประเภท โดยมีขอบเขตพื้นที่ของศูนย์กลางที่ศึกษา (STUDY AREA) 55,850 ตารางเมตร หรือ 35 ไร่ เนื่องจากศูนย์กลางถูกจำกัดโดยลักษณะความหนาแน่นที่ขวางกัน และลักษณะการใช้ที่ดินที่ไม่เอื้ออำนวยทางด้านการค้า ดังนี้คือ

- AREA A ถูกจำกัดโดยโรงงานไม้แปรรูป และบ้านพักอาศัย
- AREA B ถูกจำกัดโดยพื้นที่ที่ไม่เหมาะสมทางด้านการค้า
- AREA C ถูกจำกัดโดยอาคารพักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ
- AREA D ถูกจำกัดโดยสถานีราชการ คือ ชุมสายโทรศัพท์ ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข และ สภาทหารมณฑล คือ คลองแสนแสบ
- AREA E ถูกจำกัดโดย สถานีราชการ คือ ที่ทำการเขตบางกะปิ

จากกิจกรรมภายในบริเวณพื้นที่ที่ศึกษา ได้ทำการวิเคราะห์เพื่อหาความเหมาะสมของที่ตั้งกิจกรรม โดยประเมินค่าความเหมาะสมและความไม่เหมาะสมตามสัญลักษณ์ดังนี้คือ

หมายถึงความเหมาะสมของที่ตั้งสำหรับกิจกรรมประเภทนั้น นั่นคือ

1. ลักษณะของกิจกรรมเป็นการใช้ที่ดินที่ไม่ดีประเภท
2. ลักษณะของกิจกรรมไม่ก่อให้เกิดปัญหาทางด้านจราจร
3. ลักษณะของกิจกรรมไม่ทำให้สภาพแวดล้อมโดยรอบทางด้านต่างๆ เสียไป
4. มีแนวทางการขยายตัวในอนาคต

- หมายถึงความไม่เหมาะสมของที่ตั้งกิจกรรมประเภทนั้น



การแบ่งพื้นที่ บริเวณศูนย์กลาง เพื่อวิเคราะห์ความเหมาะสม

ของที่ตั้ง กิจกรรม



Area A1

เนื้อที่ (Area) 8,700 ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) โรงงานไม้แปรรูป

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) ตั้งอยู่ที่ถนนลาดพร้าว ตำบลจตุรพักตรพิมาน กรุงเทพมหานคร
โรงงานเป็นโครงไม้ หลังคามุงสังกะสี บริเวณที่ตั้งอาคารโรงงานอยู่ปะปนกับย่านพักอาศัย ก่อให้เกิดเสียงรบกวน การขนส่งไม้ ไม้เป็นสัดเป็นส่วน เนื่องจากไม่มีบริเวณขนส่งไม้ ปัจจุบันใช้ผิวจราจรบนถนนลาดพร้าวเป็นบริเวณขนส่ง และจอดรถ

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (Site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	-
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	-
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม (Functional Area)	-
4. สภาพการสัญจรโดยรอบ	-
5. ผลกำไร	+

สรุป (Conclusions) จากสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันของที่ตั้งโรงงานไม้แปรรูป และการวิเคราะห์สภาพที่ตั้ง โดยการประเมินถึงผลเสียของกิจกรรมนี้ พอสรุปได้ว่า ความไม่เหมาะสมของกิจกรรมนี้อยู่ในระดับที่สูง ดังจะเห็นได้จากการประเมินค่าในตารางข้างบน จึงเห็นสมควรที่จะกำหนดประเภทของกิจกรรมเสียใหม่ เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อม และที่ตั้ง

Area A2

เนื้อที่ (Area) 3,250 ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) สถานีบริการน้ำมัน

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) ตั้งอยู่ที่ถนนสาครหลวง ประกอบด้วยอาคาร และส่วนบริการ ได้แก่ บริเวณที่เติมน้ำมัน จำนวน 2 ที่ บริเวณล้างรถซักผ้า และปะยาง

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	+
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	+
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม (Functional Area)	+
4. สภาพการสัญจรโดยรวม	+
5. ผลกำไร	+

สรุป (Conclusions) จากการวิเคราะห์ที่ตั้ง และการประเมินค่าความเหมาะสมในด้านต่าง ๆ ของที่ตั้งสถานีบริการน้ำมัน ผลปรากฏว่า ค่าของความเหมาะสมในกิจกรรมประเภทนี้อยู่ในระดับที่สูงมาก จึงเห็นสมควรที่จะคงไว้ซึ่งกิจกรรมนี้ ในบริเวณนี้ต่อไป

Area A3

เนื้อที่ (Area) 800 ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) ประกอบค้าปลีกและบริการ

สิ่งก่อสร้าง

- ของใช้ จำนวน 4 ฐาน
- สถานพามาถ จำนวน 2 ฐาน
- เม็คเคอ์ค จำนวน 1 ฐาน

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 3 ชั้น มีขนาด ประมาณ 3.50 x 12.00 เมตร ตั้งอยู่ติดถนนลาดพร้าว ทางเดินเท้าด้านหน้าอาคาร มีความกว้าง ประมาณ 2.50 เมตร ไม่มีที่จอดรถ

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	+
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	+
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม	-
4. สภาพการสัญจรโดยรอบ	+
5. ผลกำไร	+

สรุป (Conclusions) จากสภาพที่ตั้งของกิจกรรมในปัจจุบัน และการวิเคราะห์ประเมินค่าของสภาพที่ตั้งในด้านต่าง ๆ พอจะสรุปได้ว่า ความเหมาะสมของที่ตั้งของประเภทกิจกรรมในเขตพื้นที่ อยู่ในระดับที่ค่อนข้างดี จึงเห็นควรที่จะให้มีกิจกรรมประเภทนี้อยู่ในบริเวณที่ต่อไป หากแต่ควรจะได้มีการปรับปรุงที่จอดรถให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

Area A4

เนื้อที่ (Area) 225 ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) ธุรกิจธนาคาร
(Financial Office)

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 3 ชั้น ชั้นล่างใช้เป็นส่วนบริการ มีพื้นที่ประมาณ 100 - 120 ตารางเมตร ตั้งอยู่ริมถนนสาทรใต้ ตรงทางแยกปิ่นวิเวกที่จอดรถด้านหน้าอาคาร ประมาณ 3 - 4 คัน ไร่พื้นที่ทางเดินเท้าด้านหน้าอาคาร และถนนขอบ เป็นที่จอดรถชั่วคราว

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	+
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	+
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม (Functional Area)	-
4. สภาพการสัญจรโดยรวม	-
5. ผลกำไร	+

สรุป (Conclusions) จากการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งด้านต่าง ๆ ของที่ตั้งกิจกรรมประเภทด้านธุรกิจธนาคาร ทั้งรายละเอียดที่ปรากฏอยู่ในตารางข้างบน พอสรุปได้ว่า ความเหมาะสมของที่ตั้งกิจกรรมประเภทนี้อยู่ในระดับสูง เหมาะที่จะให้คำเป็นกิจกรรมนี้ในบริเวณนี้ต่อไป แต่จะเป็นการเหมาะสมยิ่งขึ้นถ้าจะก่อสร้างที่จอดรถและปรับปรุงที่จอดรถให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

Area A5

เนื้อที่ (Area) 1,575 ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) ประกอบด้วยอาคารพักอาศัย

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) เป็นอาคารไม้ อายุประมาณ

10 - 15 ปี อยู่ห่างจากถนนลาดพร้าว ประมาณ 50 - 100 เมตร ภายในมีถนน

ซอยลาดยาง กว้างประมาณ 5.00 เมตร ไม่มีทางเดินเท้า สภาพที่ตั้งอยู่ในเขต

ที่ดินที่มีราคาค่อนข้างสูง แต่ยังไม่ได้รับการปรับปรุงทางด้านการสาธารณูปโภค

และการพัฒนาที่ดิน

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	-
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	-
3. พื้นที่ใช้ประกอบกิจกรรม	-
4. สภาพการสัญจรโดยรอบ	-
5. ผลกำไร	-

สรุป (Conclusions) จากสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และการประเมินค่า

ความเหมาะสมของประเภทกิจกรรมในค่านต่าง ๆ พอจะกล่าวได้ว่า ความเหมาะสม

ของบริเวณนี้ที่จะใช้เป็นที่พักอาศัยอยู่ในระดับที่ค่อนข้างจะต่ำมาก จึงเห็นสมควร

ที่จะเปลี่ยนแปลงสภาพของกิจกรรมนี้เสียใหม่ให้เหมาะสมกับสภาพที่ตั้งในบริเวณนี้

ซึ่งแนวทางที่จะทำได้ก็ โดยการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารเสียใหม่ ปรับปรุงถนน

และทางเดินเท้าภายในบริเวณให้ดีขึ้น



Area A6

เนื้อที่ (AreaX - ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) บ้านพักอาศัยและที่ว่าง

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) อยู่ห่างจากถนนลาดพร้าวเข้าไปในถนนซอยลึก ประมาณ 100 - 200 เมตร เป็นบริเวณที่อยู่อาศัยแต่เดิม เป็นอาคารไม้ถาวร ประมาณ 60 ไร่ สภาพทรุดโทรมบางแห่งใช้เป็นที่โกดังเก็บสินค้า ถนนซอยมีความกว้างประมาณ 4.00 - 5.00 เมตร ไม่มีทางเท้า สองข้างถนนซอยเป็นที่ว่างรกร้างและทาบเร่ ยังไม่ได้รับการปรับปรุงด้านการสาธารณูปโภค

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	-
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	-
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม	-
4. สภาพการสัญจรโดยรอบ	-
5. ผลกำไร	-

สรุป (Conclusions) จากสภาพที่เป็นอยู่ปัจจุบัน และการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของกิจกรรมในด้านต่าง ๆ พอสรุปได้ว่า ความเหมาะสมของบริเวณนี้ สำหรับกิจกรรมที่เป็นอยู่ในปัจจุบันนั้น อยู่ในระดับที่ต่ำมาก เห็นสมควรจะเปลี่ยนแปลงกิจกรรมในบริเวณนี้เสียใหม่ให้เหมาะสมกับสภาพที่ตั้งในปัจจุบัน แนวทางที่อาจจะทำได้ก็คือโดยการปรับปรุงสภาพแวดล้อมในบริเวณเสียใหม่ โดยการปรับปรุงถนนและทางเดินเท้าภายในบริเวณ จัดให้มีบริการด้านสาธารณูปโภคโดยทั่วถึง รวมทั้งให้มีการปรับปรุงที่ดินในบริเวณนี้ด้วย

Area B1

เนื้อที่ (Area) 1,600 ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) ประกอบตัวร้านค้าและบริการตั้งต่อ
โถง

- ร้านอาหาร (Food) จำนวน 1 ร้าน
- โรงรับจำนำ (Financial Office) จำนวน 1 ร้าน
- ร้านขายเสื้อผ้าเครื่องแต่งกาย (Clothing) จำนวน 1 ร้าน
- ร้านขายของใช้ (House hold) จำนวน 6 ร้าน

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 3
ชั้น ขนาดประมาณ 3.50 x 12.00 เมตร (42.00 ตารางเมตร) ตั้งอยู่ริมถนน
ลาดพร้าวหน้าตลาด ทางเดินเท้าหน้าอาคารกว้าง ประมาณ 3.00 เมตร ไม่มีที่
จอดรถหน้าร้าน (ห้ามจอดรถบนผิวจราจรถนนลาดพร้าว)

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	+
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	+
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม (Functional Area)	+
4. สภาพการสัญจรโดยรอบ	+
5. ผลกำไร	+

สรุป (Conclusions) จากการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของ
กิจกรรมในบริเวณนี้ในต่าง ๆ ท้องจะสรุปได้ว่า บริเวณนี้มีความเหมาะสมในการ
ที่จะใช้สำหรับเป็นร้านค้าและบริการในระดับที่ค่อนข้างสูง จึงเห็นสมควรที่จะให้
กิจกรรมเหล่านี้อยู่ในบริเวณอีกต่อไป หากแต่จะเป็นการเหมาะสมยิ่งขึ้น ถ้าจะให้มี
การปรับปรุงที่จอดรถในบริเวณนี้ให้สะดวกยิ่งขึ้น

Area B2

เนื้อที่ (Area) 4,600 ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) กลุ่มอาคารพักอาศัย

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) กลุ่มอาคารพักอาศัย ส่วนใหญ่เป็นอาคารไม้ ประมาณ 75 % มีสภาพชำรุดทรุดโทรม ตั้งอยู่ในถนนซอย ห่างจากถนนลาภทราว ประมาณ 100 - 200 เมตร ยังไม่ได้รับการปรับปรุงด้านสาธารณูปโภค และการใช้ที่ดิน

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	-
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	-
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม	-
4. สภาพอาคารสัญจรโดยรอบ	-
5. ผลกำไร	-

สรุป (Conclusions) จากสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันและการประเมินค่าความเหมาะสมของประเภทกิจกรรมในค่านต่าง ๆ พอจะสรุปได้ว่า ความเหมาะสมของบริเวณนี้ที่จะเป็นที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับที่ต่ำมาก เห็นควรจะได้มีการเปลี่ยนแปลงปรับปรุงสภาพที่ตั้งของกิจกรรมนี้เสียใหม่ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น ซึ่งแนวทางที่จะเป็นไปได้ก็โดยการปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายในเสียใหม่ เป็นต้นว่าปรับปรุงถนนทางเดินเท้า ปรับปรุงที่ดิน ตลอดจนจัดให้มีบริการด้านสาธารณูปโภคให้ทั่วถึงด้วย

Area B3

เนื้อที่ (Area) 450 ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) ประกอบด้วยร้านค้าและบริการ
ห้องต่อไปนี้

- อาหาร (Food) จำนวน 3 ร้าน
- เปิดเทศกาล (Varieties) จำนวน 7 ร้าน
- เซรามิก จำนวน 1 ร้าน

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (ห้องแถว) สูง 3 ชั้น ตั้งอยู่ติดถนนลาดพร้าว หน้าตลาด ทางเดินเข้าหน้าร้าน มีความกว้าง ประมาณ 2.50 - 3.00 เมตร ไม่มีที่จอดรถ (ห้ามจอดรถบนผิวจราจร ถนนลาดพร้าว)

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	+
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	+
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม (Functional Area)	+
4. สภาพการสัญจรโดยรอบ	+
5. ผลกำไร	+

สรุป (Conclusions) จากการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของกิจกรรมในค้านต่าง ๆ ผลปรากฏว่า ความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของกิจกรรมที่อยู่ในบริเวณนี้ อยู่ในระดับที่ค่อนข้างสูง ดังนั้นจึงเป็นการสมควรที่จะให้กิจกรรมเหล่านี้คงดำเนินกิจการต่อไป หากแต่จะทำให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น ถ้าจะได้มีการปรับปรุงที่จอดรถในบริเวณนี้ให้ดีขึ้นกว่าเดิม

Area B4

เนื้อที่ (Area) 1,650 ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) ประกอบค้าขายร้านค้าและบริการ

ดังต่อไปนี้

- ร้านเสริมสวย จำนวน 2 ร้าน
- ร้านขายเสื้อผ้าเครื่องแต่งกาย จำนวน 2 ร้าน
- คลินิก จำนวน 1 ร้าน
- ร้านขายของเบ็ดเตล็ด จำนวน 7 ร้าน

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก

(ห้องแถว) สูง 2 ชั้น อยู่นอกถนนซอยด้าน กว้าง ประมาณ 5.00 เมตร แยกจาก

ถนนลาดพร้าวทางเดินเท้าหน้าร้านมีความกว้างประมาณ 1.00 เมตร ปัจจุบันถนน

ซอยใช้เป็นที่ตั้งวางหาบเร่ และแผงลอย ส่วนหนึ่งใช้เป็นที่จอดรถ

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	+-
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	+-
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม (Functional Area)	-
4. สภาพการสัญจรโดยรอบ	-
5. ผลกำไร	-

สรุป (Conclusions) จากการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของประเภทกิจกรรมในคานต่าง ๆ พอจะสรุปได้ว่า รัศมีความเหมาะสมของกิจกรรมที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นอยู่ในปัจจุบันมีระดับที่ต่ำ จึงเห็นสมควรที่จะเปลี่ยนแปลงปรับปรุงกิจกรรมบางประเภทเสียใหม่ให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมและที่ตั้งในปัจจุบัน ซึ่งแนวทางที่จะเป็นไปได้ก็โดยการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร ปรับปรุงสภาพแวดล้อมในบริเวณให้ดีขึ้น เช่น ปรับปรุงถนนและทางเท้า จัดให้มีบริการสาธารณูปโภค ตลอดจนที่จอดรถให้ดีขึ้น

Area B5

เนื้อที่ (Area) - ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) ที่ว่าง

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) เป็นบริเวณที่ว่างโล่ง อยู่ด้านหลังอาคารพาณิชย์ (ห้องแถว) ห่างจากถนนลาดพร้าว ประมาณ 50 - 200 เมตร ปัจจุบันใช้เป็นบริเวณจอดรถส่งของชั่วคราว ที่อยู่อาศัยไม่ถาวร และบริเวณตากอาหารแห้ง ยังไม่ได้ปรับปรุงด้านการสาธารณูปโภค และการใช้ที่ดิน

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (site Analysis)	ประเมินค่า
1. สภาพที่ดิน (Site Characteristic)	+
2. ความเหมาะสมในการพัฒนาที่ดิน (Suitable for Development)	+
3. สภาพการสัญจรโดยรอบ (Movement & Circulation)	+
4. ความสะดวกในการจัดบริการสาธารณูปโภค (Infrastructures)	+

สรุป (Conclusions) จากการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของกิจกรรมในบริเวณนี้ในค่านต่าง ๆ พอจะสรุปได้ว่า การที่บริเวณนี้ยังคงเป็นที่ว่างโล่งอยู่นั้น มีระดับความเหมาะสมที่ค่อนข้างจะสูงมาก ดังจะเห็นได้จากการประเมินค่าสภาพที่ตั้งในค่านต่าง ๆ ดังตารางข้างบน แต่อย่างไรก็ตามความเหมาะสมจะดียิ่งขึ้นถ้าจะได้ปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายในบริเวณ จัดให้มีการบริการสาธารณูปโภค และการปรับปรุงที่ดิน

Area B6

เนื้อที่ (Area) 600 ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) ประกอบด้วยร้านค้าและบริการตั้ง
ต่อไปนี้เป็น

- ร้านขายของเบ็ดเตล็ด จำนวน 4 ร้าน
- ร้านอาหาร จำนวน 1 ร้าน
- ร้านทำฟัน จำนวน 1 ร้าน

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
(ห้องแถว) สูง 3 ชั้น ตั้งอยู่ติดถนนลาดพร้าว หน้าตลาด ทางเดินเท้าหน้าอาคาร กว้าง
กว้าง ประมาณ 2.50 เมตร ไม่มีบริเวณจอดรถ

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	+
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	+
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม (Functional Area)	+
4. สภาพอาคารตั้งอยู่โดยรอบ	+
5. ผลกำไร	+

สรุป (Conclusions) จากการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของ
กิจกรรมในคานต่าง ๆ พอสรุปได้ว่า บริเวณที่มีความเหมาะสมที่จะเป็นร้านค้าและ
บริการอยู่ในระดับที่ค่อนข้างสูงมาก จึงเห็นสมควรที่จะให้กิจกรรมเหล่านี้ได้ดำเนินการ
กิจการที่เป็นอยู่ต่อไป แต่จะมีความเหมาะสมยิ่งขึ้น ถ้าจะได้มีการปรับปรุงที่จอดรถ
ให้สะดวกยิ่งขึ้น

Area B7

เนื้อที่ (Area) 2,400 ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) ตลาดสด

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) บริเวณที่ตั้งอาคารตลาดสดอยู่ด้านหลังอาคารพาณิชย์ประกอบด้วยอาคารตลาดสด (ถาวร) โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กและอาคารชั่วคราว โครงเหล็ก หลังคาถั่วใบ รวมทั้งสวนโล่ง เป็นที่ตั้งทางเรและแสงสอย ตั้งอยู่ระหว่างถนนซอย มีความกว้าง ประมาณ 5.00 เมตร ที่ตั้งของตลาดสดแห่งนี้มีมาแต่เดิม จากความคุ้นเคยของชนวิโยค ประกอบด้วยทำเลที่ตั้งของตลาด อยู่ใกล้กับที่จอดรถประจำทาง จึงมีผู้ใช้บริการซื้อสินค้าจากตลาดสดแห่งนี้เป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตามยังขาดบริการสาธารณูปโภค เช่น รถขนส่งขยะไม่สามารถเข้ามาเก็บขยะภายในตลาด ไม่มีบริเวณสุขสุลินคา ทางเดินภายในตลาดคับแคบ เนื่องจากใช้เป็นที่วางพาทเรและแสงสอย ไม่มีที่จอดรถใกล้เคียง

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	+
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	+
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม	-
4. สภาพการสัญจรโดยรอบ	-
5. ผลกำไร	+

สรุป (Conclusions) จากสภาพทั่วไปของตลาดที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และการประเมินค่าของความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของตลาดในตำแหน่งต่าง ๆ ดังตารางที่แสดงไว้ข้างบน พอจะสรุปได้ว่า ความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของตลาดในปัจจุบันอยู่ในระดับที่อาจจะเรียกได้ว่า ตอนข้างดี แม้ว่าในบางด้านของสภาพที่ตั้งจะขาดความเหมาะสมอยู่บาง เช่น สภาพของการสัญจรโดยรอบและพื้นที่ประกอบกิจกรรม สำหรับแนวทางที่จะปรับบริเวณนี้ให้เหมาะสมยิ่งขึ้นก็โดยการขยายพื้นที่อาคาร ปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายใน เช่น ถนนและทางเดินเท้า จัดบริการสาธารณูปโภค ตลอดจนปรับปรุงที่จอดรถให้ดีขึ้น

Area B8

เนื้อที่ (Area) 13,550 ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) ประกอบด้วยร้านค้าและบริการ
ดังต่อไปนี้

- ร้านขายของชำ	จำนวน 16 ร้าน
- ร้านเสริมสวย	จำนวน 1 ร้าน
- ร้านขายเสื้อผ้าเครื่องแต่งกาย	จำนวน 5 ร้าน
- ร้านขายของเบเกอรี่	จำนวน 2 ร้าน
- ร้านอาหาร	จำนวน 1 ร้าน

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (ห้องแถว) สูง 3 ชั้น (คานหมา) ไซ้เป็นร้านค้า ทางเดินหน้าร้านกว้างประมาณ 1.00 เมตร อยู่ติดถนนซอย แยกจาก ถนนลาดพร้าว อาคารห้องแถวคานหลังไม่สามารถทำการค้าได้เลย เนื่องจากมีบริเวณทางเดินคืบแคบ และอาคารปลูกชิดกันมาก จึงไซ้เป็นที่อยู่อาศัย

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	+
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	+
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม	-
4. สภาพการสัญจรโดยรอบ	-
5. บลกว่าไร	+

สรุป (Conclusions) จากการประเมินค่าของความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของกิจกรรมในคานต่าง ๆ หอจะสรุปได้ว่า ความเหมาะสมของที่ตั้งร้านค้าและบริการในบริเวณนี้อยู่ในระดับที่อาจจะเรียกได้ว่าพอไซ้ จำเป็นที่จะต้องมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงสภาพต่าง ๆ ในบริเวณนี้ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น แนวทางที่จะทำได้อีก โดยการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร ปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายในบริเวณ และที่จอดรถให้ดีขึ้น

Area B9

เนื้อที่ (Area) 1,275 ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) ประกอบด้วยร้านค้าและบริการ

คงต่อไป

- ร้านขายยา จำนวน 3 ร้าน
- ร้านขายของเบ็ดเตล็ด จำนวน 7 ร้าน
- ร้านสรรพสินค้า จำนวน 2 ร้าน
- ร้านเสื้อผ้า จำนวน 4 ร้าน
- ร้านรองเท้า จำนวน 2 ร้าน

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง

4 ชั้น ตั้งอยู่ติดถนนลาดพร้าว หนาคาดก ทางเดินหน้าอาคาร กว้างประมาณ 3.00 เมตร เป็นบริเวณที่จอดรถประจำทาง รถรับจ้าง และรถยนต์ส่วนบุคคล

เป็นบริเวณที่มีผู้คนหนาแน่น เนื่องจากจอดรถประจำทาง

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	+
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	+
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม (Functional Area)	+
4. สภาพการสัญจรโดยรอบ (Movement ≠ Circulations)	+
5. ผลกำไร (Benefit)	+

สรุป (Conclusions) จากการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของกิจกรรมในคานต่าง ๆ พอจะสรุปได้ว่า ความเหมาะสมของกิจกรรมที่ดำเนินอยู่ในบริเวณนี้ อยู่ในระดับที่ดีมาก ควรจะให้กิจการเหล่านี้ดำเนินกิจการต่อไป แต่บริเวณนี้จะมีความเหมาะสมยิ่งขึ้นในคานการค้าและบริการ ถ้าหากจะได้ปรับปรุงที่จอดรถให้สะดวกยิ่งขึ้น

Area B10

เนื้อที่ (Area) - ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) ที่ว่างโล่ง

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) เป็นที่ดินของเขตบางกะปิ ตั้งอยู่
ตรงทางแยกถนนลาดพร้าว หน้าตลาดและถนนสุขุมวิท 1 บริเวณด้านหลังที่ดิน
ติดกับห้องแถว เป็นคู้หน้าไซ้ เป็นบริเวณที่ทิ้งขยะของห้องแถว ด้านหน้าตรงหัวมุมทำ
เป็นส่วนหย่อม ปัจจุบันมีอาคารไม้ปลูกสร้างเป็นที่พักข้าราชการ มีสภาพทรุดโทรม
ประมาณ 4 - 5 หลัง

วิเคราะห์สภาพที่ถ้ง (site Analysis)	ประเมินค่า
1. สภาพที่ดิน (Site Characteristic)	+
2. ความเหมาะสมในการพัฒนาที่ดิน (Suitable for Development)	+
3. สภาพการสัญจรโดยรวม (Movement / Circulation)	+
4. ความสะดวกในการจัดบริการสาธารณูปโภค (Infrastructures)	+

สรุป (Conclusions) จากการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งใน
ค่านต่าง ๆ ของที่โล่งในบริเวณนี้ พอจะสรุปได้ว่า มีความเหมาะสมในระดับที่สูง
มาก ที่อยู่ปรับปรุงในค่านต่าง ๆ ซึ่งแนวทางที่จะปรับปรุงได้ก็โดยการปรับปรุง
สภาพแวดล้อมภายในบริเวณให้ดีขึ้น ตลอดจนการปรับปรุงที่ดินในบริเวณนี้ให้เหมาะ
สมยิ่งขึ้น

Area C1

พื้นที่ (Area) 6,025 ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) ประกอบด้วยร้านค้าและบริการดังต่อไปนี้

- ร้านขายของชำ	จำนวน 4 ร้าน
- ชุดานพมาบอล	จำนวน 3 ร้าน
- ร้านของเบ็ดเตล็ด	จำนวน 14 ร้าน
- ร้านสรรพสินค้า	จำนวน 4 ร้าน
- ร้านเสริมสวย	จำนวน 2 ร้าน
- ร้านอาหาร	จำนวน 4 ร้าน
- ร้านเฟอร์นิเจอร์	จำนวน 2 ร้าน
- ร้านขายยา	จำนวน 1 ร้าน
- ร้านขายเครื่องใช้ภายในบ้าน	จำนวน 3 ร้าน
- ร้านขายผ้าและตัดเสื้อผ้า	จำนวน 7 ร้าน

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (ห้องแถว) สูง 3 ชั้น อยู่ติดถนนสุขาภิบาล 1 และสุขาภิบาล 2 บริเวณคานหามอาคารเวเนเป็นเขตทาง ประมาณ 8 เมตร ปัจจุบันใช้เป็นที่จอดรถชั่วคราวทางเท้านอาคารกว้าง ประมาณ 1.00 เมตร

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	+
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	+
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม (Functional Area)	+
4. สภาพการสัญจรโดยรอบ	+
5. ผลกำไร	+

สรุป (Conclusions) จากการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของกิจกรรมในคานต่าง ๆ พอจะสรุปได้ว่า บริเวณนี้มีความเหมาะสมในระดับที่ค่อนข้างสูงมากที่จะใช้สำหรับเป็นที่ตั้งของร้านค้าและบริการ ดังนั้นจึงเห็นว่าเป็นการเหมาะสมที่จะคงไว้ซึ่งกิจกรรมเหล่านี้ต่อไป อย่างไรก็ตามบริเวณนี้จะมีความเหมาะสมยิ่งขึ้น ถ้าจะได้มีการปรับปรุงที่จอดรถให้สะดวกยิ่งขึ้นกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

Area C2

เป็นที่ (Area) 600 ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) ธุรกิจธนาคาร (Financial Office)

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 3 ชั้น ตั้งอยู่ติดถนนสุราษฎร์ 1 ชั้นล่างใช้เป็นส่วนบริการ มีพื้นที่ ประมาณ 200 ตารางเมตร มีบริเวณจอดรถ ด้านหน้าอาคาร ประมาณ 4 - 6 คัน

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	+
2. สภาพอาคาร (Buildign Conditions)	+
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม (Functional Area)	+
4. สภาพการสัญจรโดยรอบ	+
5. มลภาวะ	+

สรุป (Conclusions) จากการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของธุรกิจธนาคารในย่านต่าง ๆ พอจะสรุปได้ว่า การที่ธุรกิจธนาคารตั้งอยู่ในบริเวณนี้ต่อไป

Area C3

เนื้อที่ (Area) 450 ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) ประกอบด้วยร้านค้าและบริการดังต่อไปนี้

- เบ็ดเตล็ด จำนวน 3 ร้าน
- เสื้อผ้า จำนวน 1 ร้าน

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (ห้องแถว) สูง 4 ชั้น ตั้งอยู่ติดถนนสุขาภิบาล 2 ทางเดินเท้าหน้าอาคารกว้างประมาณ 2 เมตร บริเวณด้านหน้าอาคารเว้นเป็นเขตทางประมาณ 8 เมตร ปัจจุบันใช้เป็นที่จอดรถชั่วคราว

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	+
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	+
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม (Functional Area)	+
4. สภาพการสัญจรโดยรวม (Movement ≠ Circulations)	+
5. ผลกำไร (Benefit)	+

สรุป (Conclusions) จากการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของกิจกรรมร้านค้าและบริการในด้านต่าง ๆ พอจะสรุปได้ว่าความเหมาะสมของกิจกรรมร้านค้าและบริการที่ตั้งอยู่ในบริเวณนี้มีระดับความเหมาะสมสูงมากจึงเห็นสมควรที่จะให้กิจการเหล่านี้ดำเนินการต่อไปในเขตนี้ อย่างไรก็ตามความเหมาะสมของกิจการเหล่านี้จะดียิ่งขึ้น ถ้าจะได้ปรับปรุงที่จอดรถเสียใหม่ให้สะดวกยิ่งขึ้นกว่าเดิม

Area C4

เนื้อที่ (Area) - ตารางเมตร
ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) ที่ว่าง

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) ประกอบด้วยที่ว่างโล่งหลังอาคารพาณิชย์ และบ้านพักอาศัยประมาณ 3-4 หลัง มีถนนขอยกว้างประมาณ 5 เมตร เชื่อมต่อกับถนนสุขาภิบาล 1 และถนนสุขาภิบาล 2 เป็นบริเวณที่ดินที่ยังไม่ได้ปรับปรุงด้านการสาธารณูปโภค บางส่วนใช้ปลูกสร้างเป็นที่พักคนงานชั่วคราว

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (Site Analysis)	ประเมินค่า
1. สภาพที่ดิน (Site Characteristic)	+
2. ความเหมาะสมในการพัฒนาที่ดิน (Suitable for Development)	+
3. สภาพการสัญจรโดยรวม (Movement & Circulation)	-
4. ความสะดวกในการจัดบริการสาธารณูปโภค (Infrastructures)	+

สรุป (Conclusions) จากสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันและการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งในด้านต่าง ๆ ของที่ว่างในบริเวณนี้ พอจะสรุปได้ว่า ที่ว่างในบริเวณนี้มีความเหมาะสมในระดับพอใช้ เห็นสมควรจะได้มีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงสภาพที่ว่างให้เหมาะสมยิ่งขึ้น แนวทางที่จะดำเนินการได้ก็โดยการปรับปรุงสภาพแวดล้อมในบริเวณปรับปรุงที่ดินเสียใหม่ พร้อมทั้งจัดให้มีบริการสาธารณูปโภคในบริเวณนี้ด้วย

Area D1

เนื้อที่ (Area) 3,600 ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) **ชุมสายโทรศัพท์เขตบางกะปิ**
(Public Office)

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
สูง 2 ชั้น ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิท 2 มีบริเวณที่จอดรถภายใน

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	+
2. สภาพอาคาร (Buildeng Conditions)	+
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม (Functional Area)	+
4. สภาพการสัญจรโดยรอบ	+
5. บ่อค่าไร	-

สรุป (Conclusions) จากการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของ
กิจกรรมชุมสายโทรศัพท์เขตบางกะปิในค่านต่าง ๆ ท่อจะสรุปได้ว่า การที่ชุมสาย
โทรศัพท์ตั้งอยู่ในบริเวณนี้มีความเหมาะสมอยู่ในระดับที่สูงมาก จึงเห็นสมควรที่จะ
ให้กิจกรรมนี้ดำเนินการในบริเวณนี้ต่อไป

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Area D2

เนื้อที่ (Area) 4,500 ตารางเมตร
ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) อาคารที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข (Public Office)

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 2 ชั้น ชั้นล่างเป็นส่วนให้บริการมีพื้นที่ประมาณ 250 ตารางเมตร ตั้งอยู่ติดถนนสุราษฎร์ 2 มีบริเวณที่จอดรถภายใน

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	+
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	+
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม (Functional Area)	+
4. สภาพการสัญจรโดยรอบ	+
5. บลกว่าไร	-

สรุป (Conclusions) จากการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขในค่านต่าง ๆ ขอจะสรุปได้ว่า การที่ทำการไปรษณีย์ - โทรเลขตั้งอยู่บริเวณนี้มีระดับความเหมาะสมที่สูงมาก จึงเห็นสมควรที่จะให้กิจกรรมนี้ดำเนินกิจกรรมอยู่ในบริเวณนี้ต่อไป

Area D3

เนื้อที่ (Area) 17,100 ตารางเมตร
ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) ที่ว่าง

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) เป็นที่ว่างส่วนอยู่ติดถนนสุขาภิบาล 2 และด้านหลังติดคลองแสนแสบมีอาคารปลูกสร้างชั่วคราวในบริเวณที่ดิน อาคารโรงเก็บสินค้า เป็นอาคารโครงสร้างไม้ungสังกะสี อาคารพักอาศัย ประมาณ 2-3 หลัง ด้านหน้าที่ดินปลูกสร้างเป็นเพิงขายอาหารชั่วคราว บริเวณที่ดินยังไม่ได้มีการปรับปรุง

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (Site Analysis)	ประเมินค่า
1. สภาพที่ดิน (Site Characteristic)	+
2. ความเหมาะสมในการพัฒนาที่ดิน (Suitable for - Development)	+
3. สภาพการสัญจรโดยรวม (Movement ≠ Circulation)	+
4. ความสะดวกในการจัดบริการสาธารณูปโภค (Infrastructures)+	+

สรุป (Conclusions) จากสภาพทั่วไปที่เป็นอยู่ในปัจจุบันและการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของที่ว่างในคานตาง ๆ พอสรุปได้ว่า ที่ว่างในบริเวณนี้มีความเหมาะสมในการที่จะปรับปรุงในคานตาง ๆ ในระดับที่สูงมาก แนวทางที่จะปรับปรุงในบริเวณนี้จะทำโลกโดยการปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายในบริเวณนี้ให้ดีขึ้น จัดใหม่บริการสาธารณูปโภค ตลอดจนปรับปรุงที่ดินในบริเวณนี้ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

Area D4

เนื้อที่ (Area)	11,675 ตารางเมตร
ประเภทกิจกรรม (Type of Activity)	ศูนย์การค้าและโรงพยาบาล ประถม
ความ	
โรงพยาบาล	จำนวน 1 โรง
ร้านขายของชำ	จำนวน 2 ร้าน
ร้านอาหาร	จำนวน 7 ร้าน
ร้านเสริมสวย	จำนวน 3 ร้าน
คลินิก	จำนวน 1 ร้าน
ร้านเสื้อผ้า	จำนวน 6 ร้าน
ร้านเบเกอรี่	จำนวน 7 ร้าน

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) เป็นศูนย์การค้าแบบห้องแถว ด้านหน้าติดถนนสุขุมวิท 2 ด้านในมีโรงพยาบาล 1 โรง มีบริเวณที่จอดรถโดยรอบเป็นบริเวณที่ห่างจากศูนย์กลางชุมชน ประมาณ 150 - 200 เมตร ปัจจุบันมีผู้ใช้บริการน้อยมาก และอาคารพาณิชย์ด้านในสุด (ติดกับคลองแสนแสบ) ไม่มีผู้ใช้บริการส่วนใหญ่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัย

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	+
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	+
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม (Functional Area)	+
4. สภาพการจราจรโดยรอบ	+
5. มูลค่าไร	+

สรุป (Conclusions) จากสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันและการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของกิจกรรมในบริเวณนี้ในด้านต่าง ๆ พอจะสรุปได้ว่าความเหมาะสมของบริเวณนี้ สำหรับด้านศูนย์การค้าและโรงพยาบาลอยู่ในระดับที่ค่อนข้างดี จึงเห็นสมควรที่จะให้กิจกรรมเหล่านี้ดำเนินการต่อไป โดยไม่ต้องมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ

Area E1

เนื้อที่ (Area) 7,500 ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) ที่ทำการเขตบางกระบี่
(Public Office)

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) ตั้งอยู่ที่ถนนลาดพร้าว ประกอบด้วย
ที่ทำการเดิมสูง 2 ชั้น และอาคารที่ทำการฯ สร้างใหม่สูง 3 ชั้น และบริเวณ
ที่จอดรถภายในบริเวณที่ตั้งของที่ทำการเขตฯ ในปัจจุบันมีความเหมาะสมเนื่องจาก
ประชาชนสามารถมาติดต่อได้สะดวก

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (Site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	+
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	+
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม (Functional Area)	+
4. สภาพการสัญจรโดยรวม (Movement ≠ Circulation)	+

สรุป (Conclusions) จากการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของ
กิจการที่ทำการเขตบางกระบี่ในด้านต่าง ๆ พอจะสรุปได้ว่า ความเหมาะสมของ
ที่ทำการเขตบางกระบี่ที่ตั้งอยู่ในบริเวณนี้อยู่ในระดับที่สูงมาก จึงไม่มีความจำเป็น
ใด ๆ ที่จะเปลี่ยนแปลงหรือกำหนดกิจกรรมใหม่ในบริเวณนี้

Area E2

<u>เนื้อที่</u> (Area)	1,000 ตารางเมตร
<u>ประเภทกิจกรรม</u> (Type of Activity)	ประกอบด้วยร้านค้าและบริการดังต่อไปนี้
ร้านขายยา	จำนวน 6 ร้าน
โรงจำหน่าย	จำนวน 1 ร้าน
ร้านขายของเบ็ดเตล็ด	จำนวน 3 ร้าน

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (ห้องแถว) สูง 3 ชั้น ตั้งอยู่ติดถนนลาดพร้าวแนวลาด ทางเท้านำอาคารกว้างประมาณ 3.00 เมตร ไม่มีที่จอดรถ

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	+
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	+
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม (Functional Area)	+
4. สภาพการสัญจรโดยรวม (Movement ≠ Circulations)	+
5. ผลกำไร (Benefit)	+

สรุป (Conclusions) จากการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของกิจกรรมในบริเวณนี้ในทางต่าง ๆ พอจะสรุปได้ว่า เขตนี้มีความเหมาะสมใน ระดับที่ค่อนข้างสูงมาก ที่จะเป็นบริเวณที่มีร้านค้าและบริการต่าง ๆ ดังที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ดังนั้นจึงเป็นการเหมาะสมที่จะให้กิจกรรมต่าง ๆ ที่มีอยู่ในบริเวณนี้ ดำเนินกิจการต่อไป อย่างไรก็ตามบริเวณนี้จะมีความเหมาะสมที่จะเป็นบริเวณร้านค้าและบริการถ้าหากจะได้มีการปรับปรุงที่จอดรถให้ดีและสะดวกยิ่งขึ้น

Area E3

เนื้อที่ (Area) 2,200 ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) ประกอบค้าและบริกัรคัง
คังค่อไปนั

- ฐานตุ้คเลื้อ	จำนวน	1	ฐาน
- ฐานถายรูป	จำนวน	1	ฐาน
- ฐานรองเทา	จำนวน	1	ฐาน
- ฐานช่า	จำนวน	2	ฐาน
- ครีนค	จำนวน	2	ฐาน

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (ของแถว) สูง 2 ชั้น คานหน้าเป็นถนนชอยกวางประมาณ 4.00 เมตร ท่างเทา หน้าอาคารกวางประมาณ 1.00 เมตร คังอยู่ตรงชามกับที่ทำการเซตา ที่วาง ระหว่างห้องแถวไซเป็นทางเดินเซตาลาดคมีความกวางประมาณ 2.00 เมตร ที่จอรถไฟชวถนนชอยภายใน

วิเคราะห์สภาพที่คัง (site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบรเเวที่คัง (Locational Advantages)	-
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	+
3. พินที่ประกอบกิจกรรม (Functional Area)	+
4. สภาพการสัญจรโดยรอบ (Movement & Circulations)	-
5. ผลก่าไร (Benefit)	--

สรุป (Conclusions) จากการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่คังของ กิจกรรมประเภทร้านค้าและบริกัรในคานค่าง ๆ คังรายละเอียดในคางข้าง บนผลปรากฏว่าความไม่เหมาะสมของกัรที่จะมีกิจกรรมประเภทร้านค้าและบริกัร ในบรเเวนี้มีในระดับที่คองขางสูง จึงเห็นสมควรที่จะค้อมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง ลักษณะค่าง ๆ ของกิจกรรมในบรเเวนี้เสียใหม่ แนวทางที่จะแกไขความเหมาะสม ของบรเเวนี้ให้คั้งขึ้นก็ค้อทำได้โดยการปรับปรุง ถนน ทางเดินเทา ในบรเเวนี้ให้ คั้งขึ้น ปรับปรุงที่จอรถไฟให้สะดวกชั่งจัดบริกัรสาธารณูปโภค และปรับปรุงที่คินให้ เหมาะสมชั่งขึ้น

Area E4

เนื้อที่ (Area) 1,080 ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) ตลาดสด

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) บริเวณที่ตั้งของตลาดสดอยู่ด้านหลังอาคารพาณิชย์ ประกอบด้วยตัวอาคารตลาดสด และทางเข้าตลาดด้านหน้ามีความกว้างประมาณ 5.00 เมตร ไม่มีถนนซอยเข้าถึงในตลาดโดยตรง สภาพอาคารตลาดสดมีลักษณะมีคืบ การระบายอากาศไม่ถูกสุขลักษณะ แสงสว่างไม่เพียงพอ จากการสังเกตของผู้วิจัยพบว่ามีผู้ใช้บริการตลาดสดแห่งนี้ค่อนข้างน้อยมาก เมื่อเปรียบเทียบกับตลาดสดฝั่งตรงข้าม

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	-
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	-
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม (Functional Area)	-
4. สภาพการสัญจรโดยรอบ (Movement ≠ Circulations)	-
5. ผลกำไร (Benefit)	-

สรุป (Conclusions) จากการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของตลาดสดในย่านต่าง ๆ พอจะสรุปได้ว่าความเหมาะสมของตลาดที่จะตั้งอยู่ในบริเวณนี้มีระดับที่ค่อนข้างจะต่ำ จึงเห็นสมควรที่จะได้มีการเปลี่ยนแปลงปรับปรุงกิจกรรมนี้เสียใหม่ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น แนวทางปรับปรุงที่จะทำได้ก็โดยการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารเสียใหม่ พร้อมทั้งขยายพื้นที่อาคาร ปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายในบริเวณตลาด ปรับปรุงทางเดินเท้าและถนนภายในบริเวณ ปรับปรุงที่จอดรถ และจัดบริการสาธารณูปโภคเสียใหม่ให้ดียิ่งขึ้น

Area E5

เนื้อที่ (Area) 200 ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) ธุรกิจการธนาคาร (Financial Office)

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) ตั้งอยู่ที่ถนนลาดพร้าวหน้าตลาด เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (ห้องแถว) สูง 3 ชั้น ชั้นล่างใช้เป็นส่วนบริการทั่วไป ชั้นที่สองใช้เป็นสำนักงานและเจ้าหน้าที่ มีพื้นที่ประมาณ 100 ตารางเมตร ทางเดินเข้าด้านหน้าอาคารกว้างประมาณ 3.00 เมตร ไม่มีที่จอดรถ ปัจจุบันใช้บิวรารจรบนถนนลาดพร้าว และถนนซอยเป็นที่จอดรถชั่วคราว

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	-
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	+
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม (Functional Area)	-
4. สภาพการสัญจรโดยรวม	-
5. บดกำไร	+

สรุป (Conclreions) จากการประเมินหาความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของกิจกรรมด้านธุรกิจการธนาคารในสถานต่าง ๆ พบจะสรุปได้ว่าความไม่เหมาะสมของการตั้งธุรกิจการธนาคารในบริเวณนี้มีระดับค่อนข้างสูง ถึงแม้จะเห็นได้จากรายละเอียดในตารางข้างบน จึงเห็นสมควรที่จะไคกำหนดกิจกรรมนี้เสียใหม่ให้เหมาะสมกับสภาพที่ตั้ง

Area E6

เนื้อที่ (Area) 5,500 ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) ประกอบด้วยร้านค้าและบริการดังต่อไปนี้

- ร้านอาหาร	จำนวน	1	ร้าน
- ร้านตัดเสื้อ	จำนวน	2	ร้าน
- ร้านขายของเบ็ดเตล็ด	จำนวน	12	ร้าน
- ร้านเสริมสวย	จำนวน	3	ร้าน

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (ห้องแถว) สูง 2 ชั้น ตั้งอยู่ในถนนซอยมีความกว้างประมาณ 5.00 เมตร ทางเท้าหน้าอาคารกว้างประมาณ 1.00 เมตร ไซบริเวจเนียวจราจรถนนซอยเป็นที่จอดรถ บริเวณอาคารพาณิชย์คานในมีสภาพไม่เอื้ออำนวยในการประกอบกิจการค้า เนื่องจากบริเวณถนนและทางเดินแคบ จึงใช้เป็นที่อยู่อาศัย

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	-
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	+
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม (Functional Area)	+
4. สภาพการสัญจรโดยรอบ (Movement ≠ Circulations)	-
5. ผลกำไร (Benefit)	-

สรุป (Conclusions) จากการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของกิจกรรมร้านค้าและบริการในคานต่าง ๆ ในบริเวณนี้ พอดีสรุปได้ว่าบริเวณนี้ขาดความเหมาะสมที่จะเป็นบริเวณที่จะดำเนินกิจกรรมร้านค้าและบริการอยู่ในระดับที่ค่อนข้างสูง ควรจะได้มีการเปลี่ยนแปลงปรับปรุงสภาพที่ตั้งของกิจการนี้เสียใหม่ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น แนวทางที่จะทำได้ก็โดยการปรับปรุงถนน และทางเท้าภายในบริเวณนี้ให้ดีขึ้น ตลอดจนปรับปรุงที่จอดรถให้สะดวกขึ้นกว่าเดิม

Area E7

เนื้อที่ (Area)

ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity)

ที่ว่างและอาคารที่พักอาศัย

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) ประกอบด้วยบริเวณที่ว่างส่วนโล่ง และอาคารที่พักอาศัยด้านหลังอาคารพาณิชย์ มีสภาพเป็นแหล่งเสื่อมโทรม ไม่มีถนน ขอบเข้างถึงบริเวณโดยตรง ปัจจุบันใช้ทางเดินระหว่างห้องแถวเป็นทางสัญจร มีความกว้างประมาณ 2.00 เมตร

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (Site Analysis)	ประเมินค่า
1. สภาพที่ดิน (Site Characteristic)	-
2. ความเหมาะสมในการพัฒนาที่ดิน (Suitable for Development)	+
3. สภาพการสัญจรโดยรวม (Movement ≠ Circulation)	-
4. ความสะดวกในการจัดบริการสาธารณูปโภค (Infrastructures)	-

สรุป (Conclusions) จากการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของประเภทกิจกรรมในบริเวณนี้ พอจะสรุปได้ว่าสภาพการดำเนินกิจกรรมในบริเวณนี้ในปัจจุบันขาดความเหมาะสมในระดับที่สูงมาก จึงเห็นควรจะได้ปรับปรุงสภาพที่ตั้งของกิจกรรมนี้เสียใหม่ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น แนวทางที่จะทำได้ก็โดยการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารนี้เสียใหม่ ปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายในบริเวณนี้ให้ดีขึ้น ปรับปรุงที่ดินและจัดบริการสาธารณูปโภคให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

Area E8

เนื้อที่ (Area) 2,225 ตารางเมตร
ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) ประกอบด้วยร้านและบริการตั้ง
 ต่อไปนี้

- คลินิก	จำนวน	1	ร้าน
- ร้านเฟอร์นิเจอร์	จำนวน	3	ร้าน
- ร้านเบคเคอริค	จำนวน	15	ร้าน
- ร้านเสริมสวย	จำนวน	1	ร้าน
- ร้านอาหาร	จำนวน	2	ร้าน
- ร้านเครื่องเขียน	จำนวน	4	ร้าน

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (ห้องแถว) สูง 3 ชั้น ตั้งอยู่ติดถนนลาดพร้าวหน้าตลาด ทางเดินเท้าหน้าห้องแถว มีความกว้างประมาณ 3.00 เมตร และเป็นบริเวณที่จอดรถประจำทางและรถรับจ้าง จึงเป็นบริเวณที่มีประชากรสัญจรไปมาหนาแน่น

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	+
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	+
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม (Functional Area)	+
4. สภาพการสัญจรโดยรอบ (Movement ≠ Circulations)	+
5. ผลกำไร (Benefit)	+

สรุป (Conclusions) จากสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันตลอดจนการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของกิจกรรมร้านค้าและบริการที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ในคานต่างๆ พอจะสรุปได้ว่าความเหมาะสมที่จะมีกิจกรรมร้านค้าและบริการดำเนินกิจการอยู่ในบริเวณนี้มีระดับที่ค่อนข้างสูง จึงเห็นสมควรที่จะให้กิจกรรมเหล่านี้ได้ดำเนินกิจการต่อไป อย่างไรก็ตามบริเวณนี้จะมีความเหมาะสมต่อกิจการค้าและบริการยิ่งขึ้น ถ้าจะได้มีการปรับปรุงในคานที่จอดรถให้ดีขึ้น

Area E9

เนื้อที่ (Area) 1,600 ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) ประกอบด้วยร้านค้าและบริการตั้ง
ต่อไปนี้

- คัดเลือก	จำนวน	1	ร้าน
- เสริมสวย	จำนวน	1	ร้าน
- ร้านเบคเคิลด์	จำนวน	3	ร้าน

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 2 ชั้น ตั้งอยู่ในถนนซอยกว้างประมาณ 5 เมตร ทางเท้านอาคารกว้างประมาณ 1.00 เมตร ที่จอดรถใช้พื้นที่ถนนซอย เนื่องจากเป็นถนนแคบตันอาคารพาณิชย์ส่วนหลังไม่สามารถทำการค้าได้จึงใช้เป็นที่อยู่อาศัย

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	-
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	+
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม (Functional Area)	+
4. สภาพการสัญจรโดยรวม (Movement ≠ Circulations)	-
5. ผลกำไร (Benefit)	-

สรุป (Conclusions) จากการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของกิจกรรมร้านค้าและบริการในบริเวณนี้ในด้านต่าง ๆ พอจะสรุปได้ว่าความไม่เหมาะสมที่จะดำเนินการค้าและบริการในบริเวณนี้อยู่ในระดับที่ค่อนข้างจะสูง จึงเห็นสมควรจะควรมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงบางสิ่งบางอย่างในบริเวณนี้ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น แนวทางที่จะทำได้ก็โดยการปรับปรุงถนน และทางเท้าภายในบริเวณเสียใหม่ ปรับปรุงที่จอดรถเสียใหม่ ให้สะดวกและเหมาะสมกว่าเดิม

Area E10

เนื้อที่ (Area) 1,520 ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) ที่วางส่วนโล่ง

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) เป็นบริเวณที่ว่างและอาคารที่พักอาศัยด้านหลังอาคารพาณิชย์ ไม่มีถนนเข้าถึงบริเวณพื้นที่โดยตรง ปัจจุบันใช้ทางเดินระหว่างห้องแถว ซึ่งมีความกว้างประมาณ 2.00 เมตร เป็นทางเดินเข้าออกการไร้ที่ดินบริเวณด้านหลังอาคารพาณิชย์มีสภาพเป็นแหล่งเสื่อมโทรม (ในด้านการบริการสาธารณูปโภค)

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (Site Analysis)	ประเมินค่า
1. สภาพที่ดิน (Site Characteristic)	-
2. ความเหมาะสมในการพัฒนาที่ดิน (Suitable for Development)	+
3. สภาพการสัญจรโดยรวม (Movement ≠ Circulation)	-
4. ความสะดวกในการจัดบริการสาธารณูปโภค (Infrastructures)	+

สรุป (Conclusions) จากการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งในที่ดินต่าง ๆ ของกิจกรรมในพื้นที่บริเวณนี้ พอจะสรุปได้ว่ากิจกรรมที่ดำเนินอยู่ในบริเวณนี้มีความไม่เหมาะสมในระดับที่สูงมาก เห็นสมควรที่จะได้มีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงลักษณะบางประการ ของกิจกรรมในบริเวณนี้เสียใหม่ หรือให้เกิดความเหมาะสมยิ่งขึ้น แนวทางที่จะดำเนินการได้ก็โดยการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารให้ดีขึ้น ปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายในบริเวณให้ดีขึ้น ตลอดจนจัดให้มีบริการสาธารณูปโภคให้ทั่วถึงด้วย

Area E11

เนื้อที่ (Area) 1,050 ตารางเมตร
ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) ประกอบด้วยร้านค้าและบริการตั้ง
 ต่อไปนี้

- ศูนย์นิค	จำนวน	1	ร้าน
- ร้านเช็กเอาท์	จำนวน	5	ร้าน
- ร้านซักแห้ง	จำนวน	1	ร้าน

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
 (ห้องแถว) สูง 3 ชั้น คีคถนนคลองตัน ทางเดินหน้าอาคารมีความกว้างประมาณ
 3.00 เมตร ไม่มีที่จอดรถ

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (Site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	+
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	+
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม (Functional Area)	+
4. สภาพการสัญจรโดยรอบ (Movement ≠ Circulation)	+
5. ผลกำไร (Benefit)	+

สรุป (Conclusions) จากการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของ
 กิจกรรมประเภทร้านค้าและบริการในย่านต่าง ๆ พอจะสรุปได้ว่าความเหมาะสม
 ที่จะมีการร้านค้าและบริการในบริเวณนี้มีอยู่ในระดับที่ค่อนข้างสูง จึงเห็นสมควร
 ที่จะให้กิจกรรมเหล่านี้ดำเนินการต่อไป อย่างไรก็ตามจะเป็นการเหมาะสม
 ยิ่งขึ้น ถ้าจะได้ปรับปรุงที่จอดรถในบริเวณนี้ให้ดีขึ้นกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

Area E12

เนื้อที่ (Area) 2,725 ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) โรงงานไม้แปรรูป

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) ตั้งอยู่ที่ถนนคลองตันด้านหลังติดกับคลองแสนแสบ ประกอบด้วยสวนกำชายและบริเวณโรงงาน โครงสร้างไม้หลังคาสังกะสี บริเวณที่ตั้งอาคารโรงงานก่อให้เกิดเสียงรบกวน และในด้านการขนส่งใช้พื้นที่ผิวจราจรถนนคลองตัน จึงก่อให้เกิดปัญหาจราจร

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (Site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	-
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	-
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม (Functional Area)	-
4. สภาพการสัญจรโดยรอบ (Movement ≠ Circulation)	-
5. ผลกำไร (Benefit)	+

สรุป (Conclusions) จากสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันและการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของกิจกรรมโรงงานไม้แปรรูปในด้านต่าง ๆ พอจะกล่าวได้ว่ามีความไม่เหมาะสมในระดับค่อนข้างสูงที่จะให้บริเวณนี้เป็นที่ดำเนินกิจกรรมโรงงานไม้แปรรูป ดังจะเห็นได้จากรายละเอียดในตารางข้างบน จึงเห็นสมควรที่จะได้เปลี่ยนแปลงกิจกรรมในบริเวณนี้เสียใหม่ ให้เหมาะสมกับสภาพที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม

Area E13

เนื้อที่ (Area) 450 ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) โรงพยาบาลบางกะปิ
(Medical)

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 4 ชั้น ตั้งอยู่ภายในถนนซอยคัน มีความกว้างประมาณ 5.00 เมตร ห่างจาก ถนนลาดพร้าวประมาณ 100 เมตร มีจำนวนเตียงคนไข้ประมาณ 8-10 เตียง บริเวณที่ตั้งอาคารโรงพยาบาลก่อให้เกิดปัญหาการเข้าออก เนื่องจากถนนซอยมี ขนาดเล็ก และผิวจราจรใช้เป็นที่จอดรถและบริเวณโดยรอบไม่เอื้ออำนวยให้มีการขยายพื้นที่โรงพยาบาลได้

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (Site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	-
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	+
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม (Functional Area)	-
4. สภาพการสัญจรโดยรอบ (Movement ≠ Circulation)	-
5. ผลกำไร (Benefit)	+

สรุป (Conclusions) จากสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันและการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งโรงพยาบาลบางกะปิในค่านต่าง ๆ พอจะสรุปได้ว่า การที่โรงพยาบาลบางกะปิตั้งอยู่ในบริเวณนี้มีความไม่เหมาะสมในระดับที่ค่อนข้างสูง จึงเห็นสมควรที่จะได้กำหนดกิจกรรมในบริเวณนี้เสียใหม่ให้เหมาะสมกับที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม

Area F1

เนื้อที่ (Area) 7,625 ตารางเมตร

ประเภทกิจกรรม (Type of Activity) ประกอบด้วยร้านค้าและบริการดังต่อไปนี้

- ร้านอาหาร	จำนวน	4	ร้าน
- ร้านเสริมสวย	จำนวน	3	ร้าน
- โรงเรียนพินิจศึกษา	จำนวน	2	โรง
- ร้านบริการซ่อมรถ	จำนวน	4	ร้าน
- ร้านเบเกอรี่	จำนวน	8	ร้าน

สภาพปัจจุบัน (Existing Conditions) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (ห้องแถว) สูง 3 ชั้น ตั้งอยู่ติดกับถนนลาดพร้าวและคลองตัน ทางเข้าด้านหน้าติดถนนลาดพร้าวมีความกว้างประมาณ 3.00 เมตร ด้านติดถนนคลองตันมีความกว้างประมาณ 3.00 เมตร ด้านหลังอาคารพาณิชย์ใช้เป็นส่วนบริการซ่อมรถยนต์ ไม่มีที่จอดรถ

วิเคราะห์สภาพที่ตั้ง (Site Analysis)	ประเมินค่า
1. ความเหมาะสมของบริเวณที่ตั้ง (Locational Advantages)	+
2. สภาพอาคาร (Building Conditions)	+
3. พื้นที่ประกอบกิจกรรม (Functional Area)	+
4. สภาพการสัญจรโดยรอบ (Movement ≠ Circulation)	+
5. ผลกำไร (Benefit)	+

สรุป (Conclusions) จากการประเมินค่าความเหมาะสมของสภาพที่ตั้งของกิจกรรมประเภทร้านค้าและบริการในด้านต่าง ๆ พอจะสรุปได้ว่าในบริเวณนี้มีความเหมาะสมที่ค่อนข้างสูงที่จะให้ดำเนินการค้าและบริการ ดังนั้นจึงเห็นสมควรที่จะให้กิจการเหล่านี้ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันได้ดำเนินการต่อไป อย่างไรก็ตามในบริเวณนี้จะมีความเหมาะสมที่จะเป็นร้านค้าและบริการยิ่งขึ้น ถ้าจะได้มีการปรับปรุงที่จอดรถให้สะดวกกว่าในปัจจุบัน

สรุป จากการวิเคราะห์สภาพปัจจุบันและความเหมาะสมของตำแหน่งที่ตั้งกิจกรรม
ต่างๆ อาจเสนอแนะแนวทางการพัฒนากิจกรรมประเภทต่างๆ โดยจำแนกเป็น

- แนวทางพัฒนาที่ 1 คงสภาพอาคารและที่ตั้งเดิม
- แนวทางพัฒนาที่ 2 เปลี่ยนแปลงตำแหน่งที่ตั้งใหม่
- แนวทางพัฒนาที่ 3 ปรับปรุงและซ่อมแซมอาคารใหม่
- แนวทางพัฒนาที่ 4 ขยายพื้นที่อาคาร
- แนวทางพัฒนาที่ 5 ปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายในบริเวณ
- แนวทางพัฒนาที่ 6 ปรับปรุงถนนและทางเท้าภายในบริเวณ
- แนวทางพัฒนาที่ 7 ปรับปรุงที่จอดรถ
- แนวทางพัฒนาที่ 8 จัดบริการสาธารณูปโภคที่จำเป็น
- แนวทางพัฒนาที่ 9 ปรับปรุงที่ดิน

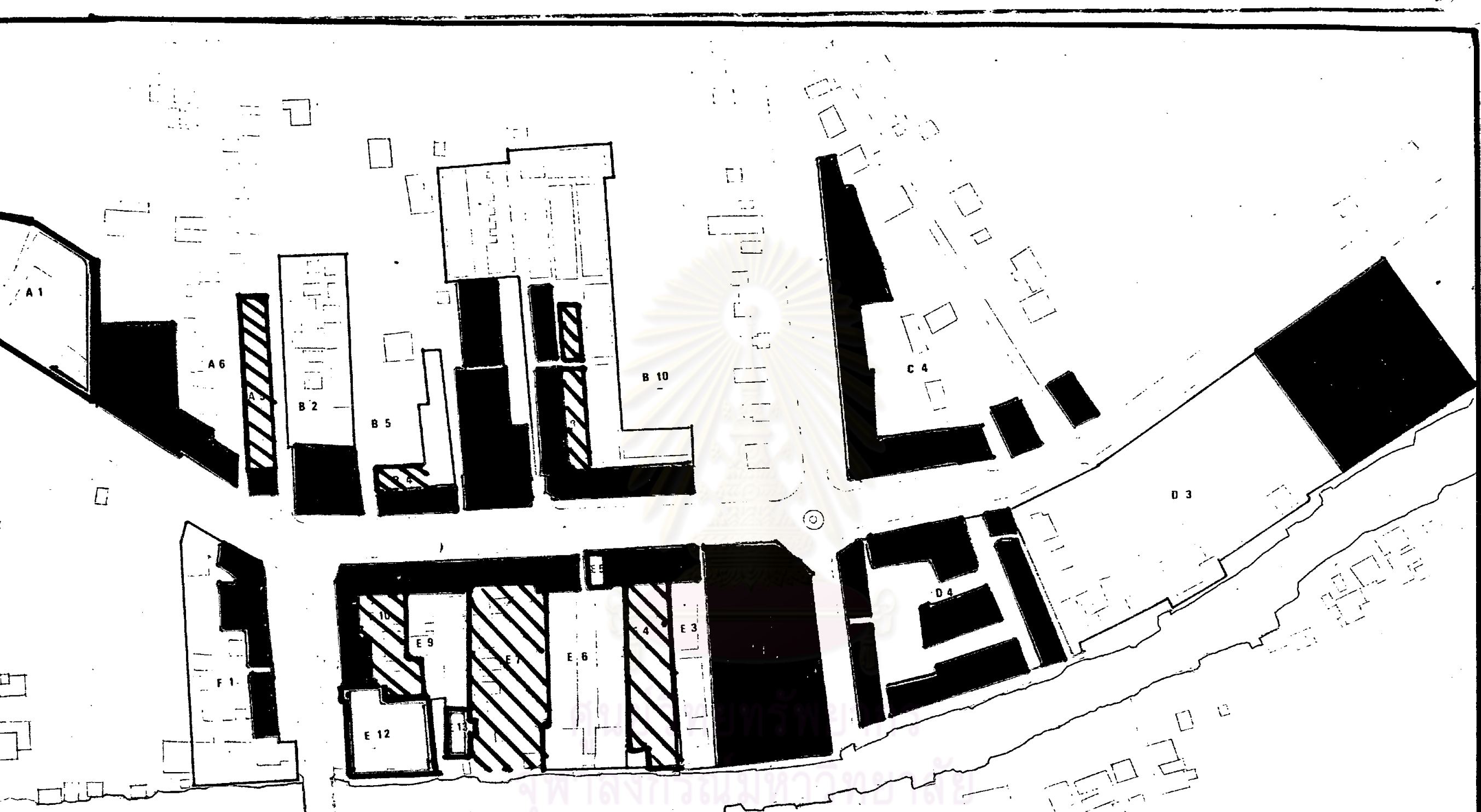
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตาราง 9 การเสนอแนะบริเวณที่ตั้งและแนวทางการพัฒนา เขตพื้นที่ต่างๆ ของศูนย์กลางบางกะปิที่เหมาะสม




เขตพื้นที่	คงสภาพอาคารและที่ตั้งเดิม	เปลี่ยนแปลงตำแหน่งที่ตั้งทั้งหมด	ปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร	ขยายพื้นที่อาคาร	ปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายในบริเวณ	ปรับปรุงถนน, ทางเท้าภายในบริเวณ	ปรับปรุงที่จอดรถ	จัดบริการสาธารณะประเภท	ปรับปรุงที่ดิน
A 1		///							
A 2	///								
A 3	///						///		
A 4	///			///			///		
A 5			///			///			
A 6					///	///		///	///
B 1	///						///		
B 2					///	///		///	///
B 3	///						///		
B 4			///		///	///	///	///	
B 5					///			///	///

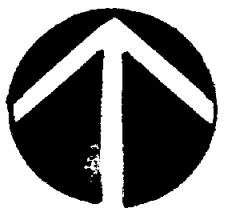
	เลขที่พื้นที่		คงสภาพอาคารและที่ตั้งเดิม
	D 3		
	D 4		
	E 1		
	E 2		
	E 3		
	E 4		
	E 5		
	E 6		
	E 7		
	E 8		
			เปลี่ยนแปลงตำแหน่งที่ตั้งใหม่
			ปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร
			ขยายพื้นที่อาคาร
			ปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายในบริเวณ
			ปรับปรุงถนน, ทางเท้าภายในบริเวณ
			ปรับปรุงที่จอดรถ
			จัดบริการสาธารณูปโภค
			ปรับปรุงที่ดิน

เขตพื้นที่	E 9	E 10	E 11	E 12	E 13	F 1
คงสภาพอาคารและที่ตั้งเดิม			///			///
เปลี่ยนแปลงตำแหน่งที่ตั้งใหม่				///	///	
ปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร		///				
ขยายพื้นที่อาคาร						
ปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายในบริเวณ		///				
ปรับปรุงถนน, ทางเท้าภายในบริเวณ		///				
ปรับปรุงที่จอดรถ	///		///			///
จัดบริการสาธารณูปโภค		///				
ปรับปรุงที่ดิน						






ผังบริเวณแสดงการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาสภาพกิจกรรมตามตำแหน่งที่ตั้งในปัจจุบัน


-  คงสภาพอาคารและตำแหน่งที่ตั้งเดิม
-  เปลี่ยนแปลงตำแหน่งที่ตั้งใหม่
-  ปรับปรุงรายละเอียดของอาคารใหม่





ผังบริเวณแสดงการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาสภาพกิจกรรมตามตำแหน่งที่ตั้งในปัจจุบัน

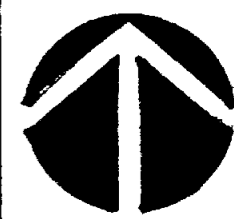
-  ขยายพื้นที่อาคาร
-  ปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายในบริเวณ
-  ปรับปรุงถนนและทางเท้าภายในบริเวณ





ผังบริเวณแสดงการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาสภาพกิจกรรมตามตำแหน่งที่ตั้งในปัจจุบัน

- ปริมณฑลจอดรถ
- อาคารบริการสาธารณะที่จัดตั้ง
- ▬ ปริมณฑลที่ดิน





บทที่ 4 การวางนโยบายพัฒนาศูนย์กลางชุมชนคลงจีน

เป้าหมายและวัตถุประสงค์ (GOALS AND OBJECTIVES)

ในการวางนโยบายพัฒนาศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ ได้ตั้งเป้าหมายที่สำคัญไว้ 2 ประการ คือ

1. วางแนวทางการจัดรูปแบบองค์ประกอบ (ELEMENTS) ของศูนย์กลาง เพื่อให้มีการใช้ที่ดินที่เหมาะสม และมีความสมบูรณ์ทั้งทางด้านสินค้าและบริการที่จำเป็นสำหรับศูนย์กลาง
2. วางแนวทางเพื่อส่งเสริมให้เกิดความคล่องตัวของการจราจรทั้งทางด้านการขนส่งส่วนบุคคล รถขนส่งสาธารณะ และการสัญจรของประชากรผู้เดินถนน

เพื่อให้บรรลุถึงเป้าหมายที่ตั้งไว้นี้ ได้กำหนดวัตถุประสงค์ตามเป้าหมายแต่ละประการไว้ดังนี้ คือ

วัตถุประสงค์ของเป้าหมายที่ 1 :

1. กำหนดให้มีเนื้อที่ที่เหมาะสมสำหรับกิจกรรมที่จำเป็น รวมทั้งให้มีชนิดและปริมาณของสินค้าและบริการที่ครบถ้วน เพื่อความเหมาะสมกับความต้องการของประชาชน ทั้งในปัจจุบันและในอนาคต
2. กำหนดความเหมาะสมของแหล่งที่ตั้งกิจกรรมแต่ละประเภท เพื่อให้เกิดความสมดุลย์ของโครงสร้างต่าง ๆ และเพื่อใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณศูนย์กลางให้คุ้มค่าที่สุด

วัตถุประสงค์ของเป้าหมายที่ 2 :

1. จัดระบบการจราจรภายในบริเวณศูนย์กลางให้ดีขึ้น
2. จัดระบบที่จอดรถภายใน ให้อยู่ใกล้กับบริเวณพื้นที่ประกอบกิจกรรมให้มากที่สุด
3. อำนวยความสะดวกให้แก่ประชากรผู้ใช้บริการ โดยให้มีบริเวณทางเดินเท้าที่เหมาะสม และสอดคล้องกับจำนวนผู้ใช้บริการ
4. จัดระบบการสัญจรรอบนอกบริเวณศูนย์กลางบางกะปิ เพื่อเป็นการระบายความคับคั่งของการจราจรที่เกิดจากยานพาหนะที่ผ่านบริเวณศูนย์กลาง



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แนวทางในการพัฒนาเป้าหมายที่ 1

จากวัตถุประสงค์ที่ 1 : กำหนดให้มีเนื้อที่ที่เหมาะสมสำหรับกิจกรรมที่จำเป็น รวมทั้งให้มีชนิดและปริมาณของสินค้าและบริการที่ครบถ้วน เพื่อความเหมาะสมกับความต้องการของประชาชน ทั้งในปัจจุบันและในอนาคต

แนวทางการพัฒนา :

1. ควรมีเนื้อที่ตลาด ไม่น้อยกว่า 4,440 ตารางเมตร
2. ควรมีประเภทของร้านค้าเพิ่มเติม คือ ร้านสรรพสินค้าขนาดเล็กประเภทร้านสหกรณ์ (DEPARTMENT STORE) ร้านหนังสือ (BOOKSTORE) ขนาดใหญ่, ร้านซักรีด ร้านอาหารคุณภาพดี และร้านขายของเด็ก (MOTHER'S BOUTIQUE)
3. ควรมีสูนย์บริการสาธารณะสุข 1 แห่ง
4. เพิ่มประสิทธิภาพของโรงเรียนประถมในปัจจุบัน และควรมีโรงเรียนมัธยมของรัฐบาลที่ได้มาตรฐาน

กิจกรรมที่สำคัญที่ควรปรับปรุงเร่งด่วน คือ ตลาดสด และศูนย์บริการ - สาธารณสุข ซึ่งควรมีองค์ประกอบของกิจกรรม ดังนี้

ศูนย์วิทยุทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประเภทกิจกรรม	องค์ประกอบของกิจกรรม	DESIGN CRITERIA
1. ตลาดสด	1. ประกอบด้วยอาคารตลาดสด 2. พื้นที่สำหรับขายและแฉงลอย 3. บริเวณขนถ่ายสินค้า 4. บริเวณเก็บขยะ 5. ทางเดินเท้า	1. เป็นอาคารลักษณะโปร่ง มีแสงสว่างและระบาย - อากาศได้ ถูกสุขลักษณะตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร 2. เป็นลานโล่ง ไม่มีอาคารคลุมใช้เป็น MULTIPURPOSE AREA
2. ศูนย์บริการสาธารณสุข	1. ประกอบด้วยพื้นที่ตรวจรักษา คือ โรงพักรอ ห้องตรวจ ห้องจ่ายยา ห้องฟักแพทย์ และพยาบาล 2. ควรมีแพทย์ประจำอย่างน้อย 1 คน และพยาบาล 5 คน	1. อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับ ศูนย์กลางชุมชน เพื่อการใช้บริการที่สะดวก

จากวัตถุประสงค์ที่ 2 : กำหนดความเหมาะสมของแหล่งที่ตั้งกิจกรรมแต่ละประเภท เพื่อให้เกิดความสมดุลย์ของโครงสร้างต่าง ๆ และเพื่อใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณศูนย์กลางให้คุ้มค่าที่สุด

แนวทางการพัฒนา :

1. กำหนดให้มีประเภทของสินค้าและบริการ ในบริเวณที่ศึกษานี้ใหญ่เพียง 7 ประเภท คือ
 - ก. สินค้าประเภทอาหาร
 - ข. สินค้าประเภทเครื่องนุ่งห่ม
 - ค. สินค้าประเภทเครื่องใช้
 - ง. สินค้าเบ็ดเตล็ด
 - จ. บริการธุรกิจ
 - ฉ. บริการสาธารณะ
 - ช. บริการทางการแพทย์

ทั้งนี้เพราะเป็นประเภทของสินค้าที่จำเป็นในการบริโภค นอกจากนั้นสินค้า 3 ประเภทแรก คือ อาหาร เครื่องนุ่งห่ม และเครื่องใช้ ควรให้อยู่รวมกลุ่มกัน และตั้งอยู่ภายในบริเวณศูนย์กลาง เนื่องจากเป็นประเภทของสินค้าที่จำเป็นต้องใช้บริการเป็นประจำ ส่วนประเภทอื่น คือ สินค้าเบ็ดเตล็ด บริการธุรกิจ สาธารณะ และการแพทย์อาจอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับศูนย์กลางได้

2. เปลี่ยนแปลงกิจกรรมทางด้านการค้าและบริการ ที่ไม่สอดคล้องกับการใช้ที่ดิน โดยรอบ คือ

ก. โรงงานไม้แปรรูป เขตพื้นที่ A1 และ E12

ที่ตั้งปัจจุบันอยู่ริมถนนใหญ่ ก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด เนื่องจากจากรถขนส่งขนาดใหญ่ ขาดบริเวณที่ทำการขนถ่ายสินค้า ปัญหาสิ่งแวดล้อมเป็นพิษ และอันตรายจากอัคคีภัย เป็นต้น

เห็นควร เปลี่ยนแปลงกิจกรรมจากโรงงานอุตสาหกรรม เป็นกิจกรรมทางด้านการค้า โดยคำนึงถึงตำแหน่งที่ตั้งของโรงงานที่จะไปตั้งใหม่ ดังนี้ คือ

ที่ตั้งที่เหมาะสม	ที่ตั้งที่ไม่เหมาะสม
<ol style="list-style-type: none"> ตั้งอยู่นอกเขตชุมชน ราคาที่ดินต่ำ ตำแหน่งที่ตั้งสามารถทำการขนถ่ายได้โดยสะดวก บริเวณโดยรอบของที่ตั้งสามารถทำการขยายพื้นที่ได้ 	<ol style="list-style-type: none"> บริเวณศูนย์กลางชุมชน หรือ COMMERCIAL ZONE ทั้งนี้เพราะ ก่อให้เกิดปัญหาทางด้านการสัญจร ความเหมาะสมกับราคาที่ดิน และปัญหาสิ่งแวดล้อมเป็นพิษ เป็นต้น

ข. โรงพยาบาลบางกะปิ เขตพื้นที่ E13

ที่ตั้งปัจจุบันอยู่ในซอยแคบ ห่างจากถนนลาดพร้าวหน้าเขตกา ประมาณ 200 เมตร สองข้างซอยเป็นอาคารทำการค้าเล็กน้อย และอยู่อาศัย เกิดปัญหาทางเข้าออกไม่สะดวก ขยายพื้นที่ไม่ได้ และปัญหาสิ่งแวดล้อมเป็นพิษ ที่เกิดจากวิธีทำลายของเสียไม่รัดกุม ก่อให้เกิดปัญหาการติดเชื่อได้

เห็นควร เปลี่ยนแปลงกิจกรรมเป็นบริเวณการค้า โดยคำนึงถึงทำเลที่ตั้งที่
เหมาะสมของโรงพยาบาล ดังนี้ คือ

ที่ตั้งที่เหมาะสม	ที่ตั้งที่ไม่เหมาะสม
<ol style="list-style-type: none"> 1. บริเวณโดยรอบที่ดินสามารถทำ การขยายพื้นที่ได้ 2. มีความสะดวกในด้านการสัญจร ทั้งทางด้านการประจำทาง และ รถยนต์ส่วนบุคคล 3. การจราจรไม่ติดขัด 4. อยู่ในบริเวณเงียบสงบ นอกเขต ศูนย์กลางชุมชน 5. ขนาดของโรงพยาบาล ควรใหญ่ พอที่จะมีบริเวณที่จอดรถของ โรงพยาบาล และบริเวณกักจัด สิ่งโสโครกแบบเตาเผาได้ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ที่ดินติดถนนใหญ่ที่มีการจราจรคับคั่ง ได้แก่ย่านศูนย์กลางเมือง หรือบริเวณ พาณิชย์กรรมหนาแน่นก่อให้เกิดปัญหา การจราจรติดขัด และยากแก่การ ขยายพื้นที่

ค. ธนาคารกรุงเทพ เขตพื้นที่ E5

ที่ตั้งปัจจุบันขาดที่จอดรถ พื้นที่ทำการน้อย เห็นควร เปลี่ยนที่ตั้งใหม่โดยคำนึง
ถึงเกณฑ์ ดังนี้ คือ

ที่ตั้งที่เหมาะสม
<ol style="list-style-type: none"> 1. ควรอยู่ติดถนนใหญ่ หรือทางแยกที่สามารถเห็นได้ชัด อันจะเป็น ของชุมชนได้ประเภทหนึ่ง 2. อยู่ใกล้กับบริเวณศูนย์กลาง (CENTER) มากที่สุด 3. มีขนาดพื้นที่พอสมควร โดยมีที่จอดรถของธนาคารด้วย

3. ขยายพื้นที่กิจกรรมที่สำคัญของศูนย์กลาง คือ ตลาดสด เขตพื้นที่ B 7

ปัจจุบันเนื้อที่ตลาดมีไม่เพียงพอ ทางเดินคับแคบเนื่องจากมีทาบเรและแผงลอยมากัดขวาง และไม่มีการแยกทางเท้าออกจากทางรถยนต์ ทำให้ประชากรผู้เดินเท้าต้องหลบหลีกยวดยาน โดยเฉพาะยวดยานที่เข้าทำการขนส่งสินค้าในตลาด แต่เนื่องจากที่ตั้งของตลาดมีความสำคัญกับการใช้บริการมาก จึงเห็นควรคงตำแหน่งที่ตั้งเดิมไว้ แต่มีการปรับปรุงทางคานต่าง ๆ ดังนี้คือ

ก. ขยายพื้นที่ตลาด โดยรื้อถอนอาคารพาณิชย์เขตพื้นที่ B 4

เพื่อให้แนวทางการขยายตลาดขนานไปกับแนวถนนลาดพร้าว เพื่อให้สามารถให้บริการประชากรได้ดียิ่งขึ้น

ข. เปลี่ยนสภาพถนนทางเข้าตลาดฝั่งซ้ายให้เป็นทางเดินเท้า ซึ่งมีความกว้างประมาณ 5.00 เมตร อันจะเป็นการแยกทางเดินเท้าไม่ให้ปะปนกับเส้นทางการจราจร

ค. ปรับปรุงแนวถนนเดิมฝั่งซ้ายมือของตลาด ซึ่งปัจจุบันใช้เป็นทางขนส่งสินค้าชั่วคราวและที่จอดรถ ให้เป็นถนนลาดยาง ทั้งนี้เพื่อให้บริเวณตลาดมีถนนเข้าถึงรอบนอกเพื่อการขนส่ง จอดรถ และเก็บขยะ

ง. ควรมีแผงลอยแยกต่างหาก โดยกำหนดให้เป็นลานโล่ง ไม่มีอาคารคลุม ตั้งอยู่ทางด้านหลังตลาด ซึ่งนอกจากจะเป็นที่ตั้งแผงลอยแล้ว ยังกำหนดให้เป็นพื้นที่เพื่อกิจกรรมอื่น ๆ ควย (MULTIPURPOSE AREA)

4. ปรับปรุงบริเวณพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ ดังนี้

ก. บริเวณพื้นที่หลังห้องแถวข้างตลาด เขตพื้นที่ B 5

ข. บริเวณคูน้ำด้านหลังอาคารพาณิชย์ เขตพื้นที่ B 10

ค. บริเวณด้านหลังอาคารพาณิชย์ติดคลองแสนแสบ เขตพื้นที่ B 7

ซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกัน คือ การใช้ที่ดินยังไม่ได้รับการปรับปรุงให้ใช้ประโยชน์เต็มที่ และราคาที่ดินยังต่ำอยู่

เห็นควรปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าว โดยมีเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. พื้นที่ดินที่มีความลึกไม่เกิน 100 เมตร จากถนนใหญ่ เห็นควรให้เป็นกิจกรรมทางด้านการค้า
2. แนวความคิดในการปรับปรุง ควรทำการปรับปรุงทั้งกลุ่ม (BLOCK) กล่าวคือ ให้มีถนน ซอย เข้าถึงอาคารทุกหลัง ทั้งนี้เพื่อความเท่าเทียมกันในค่าน้ำที่ตั้งของอาคารในการทำการค้า และเพื่อได้รับประโยชน์ของการใช้ที่ดินสูงสุด
3. ควรให้มีทางเท้าไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร
4. บริเวณที่จอดรถ 1 : 1 ของอาคารพาณิชย์
5. ความกว้างของถนนไม่ควรต่ำกว่า 5.00 เมตร เป็นถนนสองทางวิ่ง เพื่อให้รถขนาดใหญ่เข้าออกได้สะดวก
6. อาคารอื่น ๆ ที่อยู่ริมถนนใหญ่ควรถอยร่น (SET BACK) จากแนวถนนและทางเท้าพอสมควร และกำหนดความสูงของอาคารต่อพื้นที่ให้เหมาะสม
7. อาคารพาณิชย์ส่วนที่ติดคลองแสนแสบ เห็นควรไว้พื้นที่ริมน้ำคลองไว้ไม่ต่ำกว่า 10 เมตร เพื่อทำการปรับปรุง (RIVER FRONT DEVELOPMENT) ให้เป็น PARK เล็ก ๆ ควบคุมโดยเขตบางกะปิ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แนวทางการพัฒนาเป้าหมายที่ 2

จากวัตถุประสงค์ที่ 1 : จัดระบบการจราจรภายในบริเวณศูนย์กลางให้ดีขึ้น

แนวทางการพัฒนา :

1. จัดให้มีสัญญาณไฟจราจรแทนการไขว้เวียน (เค็ม) บริเวณทางแยกของถนนสุขาภิบาล 1 และถนนลาดพร้าวหน้าตลาดบางกะปิ ทั้งนี้โดยตั้งเวลาอัตโนมัติให้สัมพันธ์กับสัญญาณไฟจราจรที่มีอยู่แล้วบริเวณทางแยกถนนหัวหมากกับถนน - ลาดพร้าว ซึ่งมีระยะห่างระหว่างทางแยกทั้งสองเพียง 200 เมตร เท่านั้น
2. ควบคุมมิให้เกิดสภาพทางแยกภายในช่วงระยะทาง 300 เมตร ระหว่างสัญญาณไฟจราจรทั้ง 2 แห่งนี้ เพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดได้
3. กำหนดตำแหน่งป้ายจอดรถประจำทางและรถรับจ้าง ให้มีระยะห่างจากทางแยกไมต่ำกว่า 100 เมตร และระยะห่างของป้ายรถประจำทางแต่ละป้ายไมต่ำกว่า 200 เมตร

จากวัตถุประสงค์ที่ 2 : จัดระบบที่จอดรถภายในให้ใกล้เคียงกับบริเวณพื้นที่ประกอบกิจกรรมให้มากที่สุด

แนวทางการพัฒนา :

1. ห้ามจอดรถริมถนนลาดพร้าวหน้าตลาดทั้งสองฟาก สำหรับถนนสุขาภิบาล 1 และ 2 และกำหนดให้มีการควบคุมเวลาจอดรถ บนผิวจราจรในช่วงเวลาดังนี้ คือ 6.30 - 9.30 และ 16.00 - 18.00 น.
2. จัดให้มีสถานที่จอดรถนอกถนน (OFF STREET PARKING) เนื้อที่ประมาณ 1,150 ตารางเมตร ซึ่งสามารถจอดรถได้ไม่ต่ำกว่า 70 คัน สำหรับผู้มาใช้บริการที่ศูนย์กลางบางกะปิ และสนับสนุนให้มีการสร้างที่จอดรถที่ปลอดภัยบริเวณศูนย์กลางย่อยที่เป็นทางผ่านเข้าเมืองทุกแห่ง ประกอบกับการเพิ่มประสิทธิภาพของบริการขนส่งสาธารณะให้ดีขึ้น จะเป็นการช่วยลดปัญหาจราจรในเมืองลงได้

จากวัตถุประสงค์ที่ 3 : จัดอำนาจความสะดวกให้แก่ประชากรผู้ใช้บริการ โดยให้มีบริเวณทางเดินเท้าที่เหมาะสม และสอดคล้องกับจำนวนผู้ใช้บริการ

แนวทางการพัฒนา :

1. ในด้านทางเดิน

- ก. จักระเบียบที่ค้างห้ามรถและแฉ่งลอย ไม่ให้เกิดขวางทางสัญจร
- ข. ควบคุมการขายของไม่ให้ยื่นออกมาจากร้าน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง บริเวณป้ายจราจรประจำทาง ที่มีประชากรหนาแน่น
- ค. กำหนดมาตรการควบคุมการปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ โดยให้ถอยร่นจากทางเท้าเป็นระยะพอสมควร
- ง. เปลี่ยนสภาพถนนทางเข้าตลาดเป็นทางเท้า

2. ในด้านทางข้าม

กำหนดให้มีสะพานลอยคนข้ามเชื่อมกิจกรรมที่มีความสัมพันธ์กัน ระหว่างกิจกรรมที่สำคัญสองฟากของศูนย์กลาง คือ ตลาด ที่ทำการเขต ร้านค้าต่าง ๆ ป้ายจราจรประจำทาง และที่จอดรถ ทั้งนี้เพื่อความเป็นระเบียบของชุมชน และการลดอุบัติเหตุบนท้องถนน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากวัตถุประสงค์ที่ 4 : จัดระบบการสัญจรรอบนอกบริเวณศูนย์กลางบางกะปิ เพื่อระบายความคับคั่งของการจราจรที่เกิดจากยานพาหนะที่ผ่านศูนย์กลาง

แนวทางการพัฒนา :

1. จัดระบบถนนเชื่อมระหว่างถนนสุขาภิบาล 1 และถนนลาดพร้าว บริเวณใกล้เคียงกับศูนย์กลาง เพื่อให้ยานที่ไม่จำเป็นต้องผ่านศูนย์กลาง ใช้เส้นทางนี้เพื่อผ่านไปได้อย่าง
2. ทำสะพานข้ามคลองแสนแสบ เพื่อเชื่อมถนนสุขาภิบาล 1 ถนนสุขาภิบาล 2 กับถนนสุขาภิบาล 3 เพื่อช่วยบรรเทาภาระทางในการเดินทางของประชากร อันจะเป็นการช่วยประหยัดทางด้านเศรษฐกิจ และช่วยให้มีประชากรมาใช้บริการที่ศูนย์กลางบางกะปิเพิ่มมากขึ้นด้วย เนื่องจากมี ACCESSIBILITY เพิ่มขึ้นอีกทางหนึ่ง

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ สรุปผลที่ได้จากการวางแผนปรับปรุงศูนย์กลางบางกะปิ และข้อเสนอแนะในการศึกษา
ขั้นต่อไป



ผลที่ได้จากการวางแผนปรับปรุงศูนย์กลางบางกะปิ

1. ทางด้านเศรษฐกิจ

- 1.1 ความคุ้มค่าการขยายตัวของเขตพาณิชย์กรรมให้เป็นระเบียบ
- 1.2 เพื่อให้มีอุปทาน (SUPPLY) ในด้านประเภทและปริมาณของสินค้าและบริการให้กับผู้บริโภคอย่างเพียงพอ
- 1.3 เพื่อพัฒนาที่ดินให้ใช้ประโยชน์ได้เต็มที่ เพื่อให้มีการลงทุนทำการค้าเพิ่มขึ้น อันจะเป็นประโยชน์โดยตรงต่อรัฐบาลในการเก็บภาษีได้มากขึ้น

2. ในด้านการจราจรและการสัญจรของประชากร

- 2.1 เพื่อให้การจราจรคล่องตัวยิ่งขึ้น และเข้าถึงที่ดินภายในได้สะดวกขึ้น
- 2.2 ช่วยลดอุบัติเหตุ และให้มีการสัญจรทางเท้าได้สะดวกขึ้น
- 2.3 การสร้างที่จอดรถรอบนอกในศูนย์กลางย่อยทุกๆ แห่ง และส่งเสริมการใช้บริการขนส่งสาธารณะ จะสอดคล้องกับนโยบายของกรุงเทพมหานคร ในการแก้ปัญหาจราจร และประหยัดพลังงาน

3. ในด้านสภาพแวดล้อม

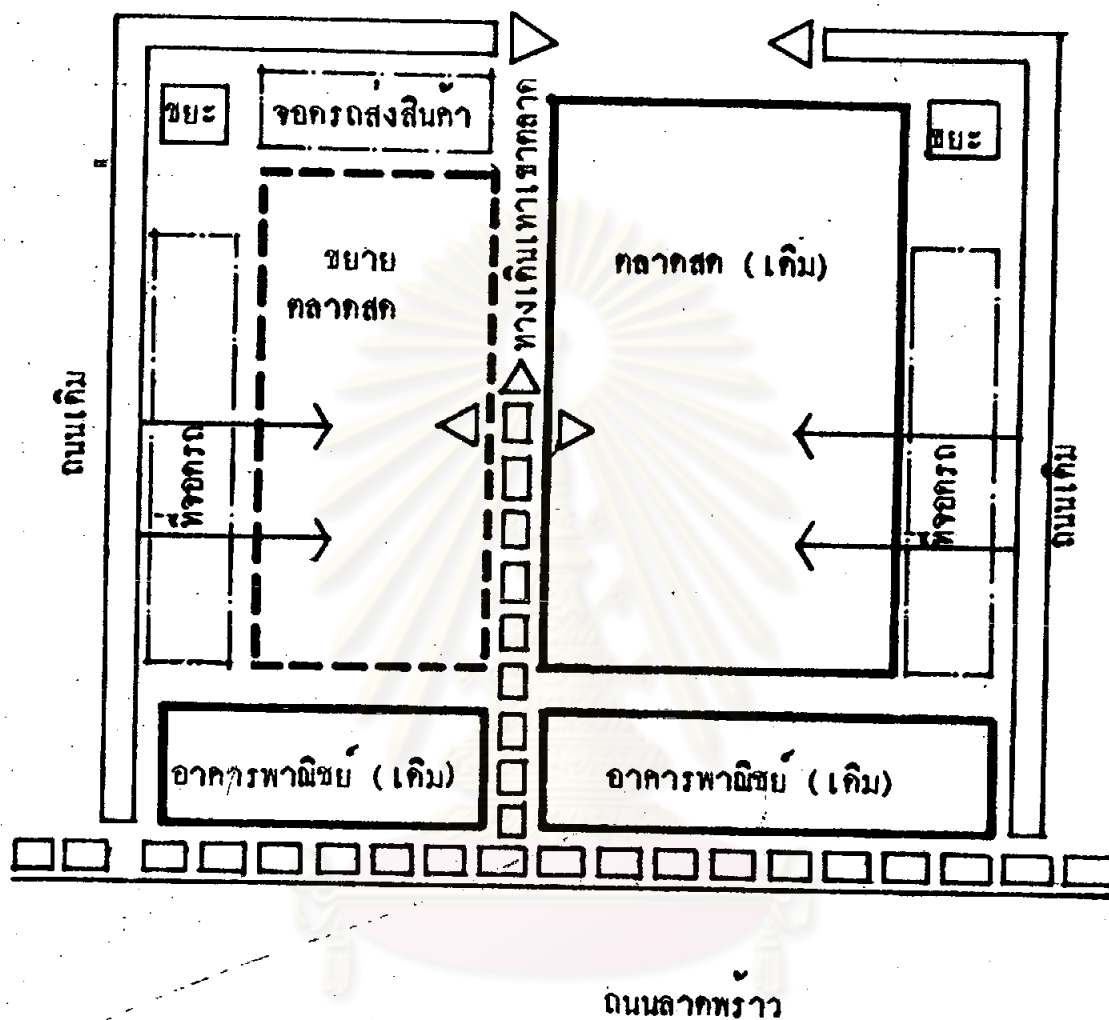
การจัดการใช้ที่ดินที่เหมาะสมจะเป็นการลดปัญหามลพิษต่างๆ และเกิดมีสภาพแวดล้อมของเมืองที่ดีขึ้น นอกจากนี้ การปรับปรุงการใช้ที่ดินริมคลอง แสนแสบ จะทำให้มีสถานที่พักผ่อนหย่อนใจของประชากรเพิ่มขึ้นอีกด้วย

ข้อเสนอแนะในการศึกษาขั้นต่อไป

การศึกษารั้งนี้เป็นการวางนโยบายโดยทั่วไป เพื่อให้สถาปนิกและนักวางผัง และวิศวกร นำไปวางผังเฉพาะ ดังนี้คือ

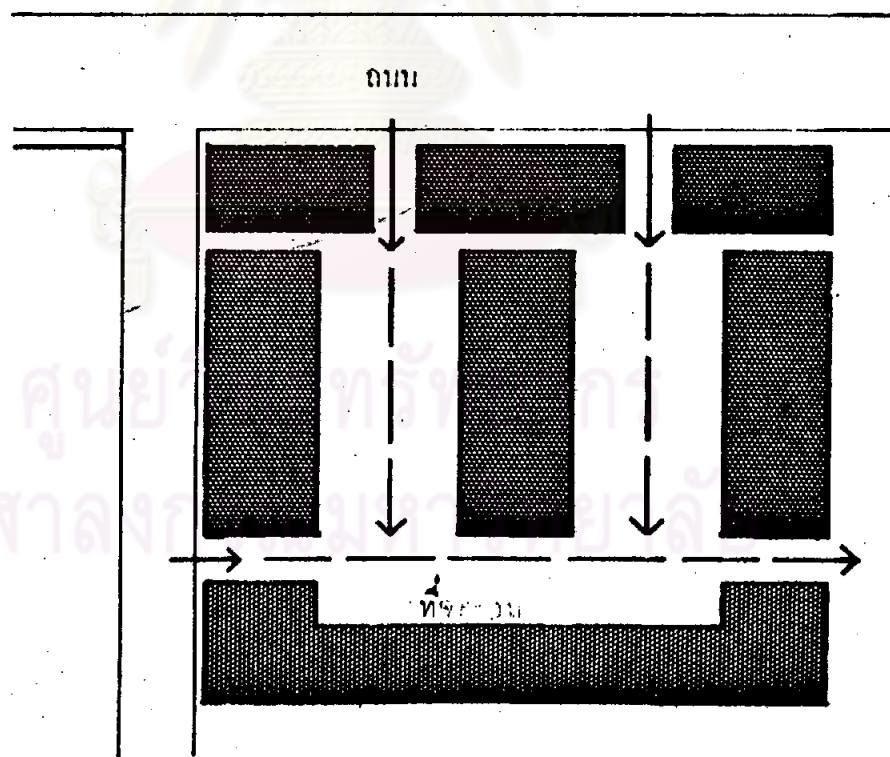
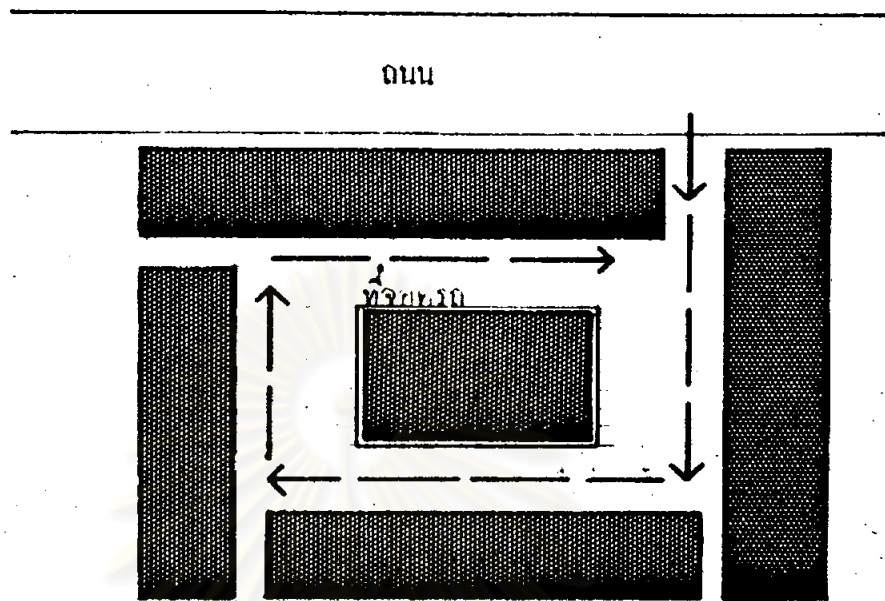
- | | |
|---------|--|
| สถาปนิก | 1. วางผัง LAYOUT COMMERCIAL BLOCK เพื่อให้ใช้ประโยชน์ที่ดินได้สูงสุด และ DESIGN LANDSCAPE บริเวณริมคลอง - แสนแสบให้เป็นที่พักผ่อน โดยสอดคล้องกับการใช้ที่ดินโดยรอบ |
| | 2. วางผังขยายตลาดตามนโยบายที่เสนอไว้ |

วิศวกร	ทำการศึกษาวางแนวเส้นทางตัดถนนเชื่อมระหว่างถนนลาดพร้าวกับถนนสุขาภิบาล 1 และแนวทางเชื่อมถนนสุขาภิบาล 2 และสุขาภิบาล 3
--------	---

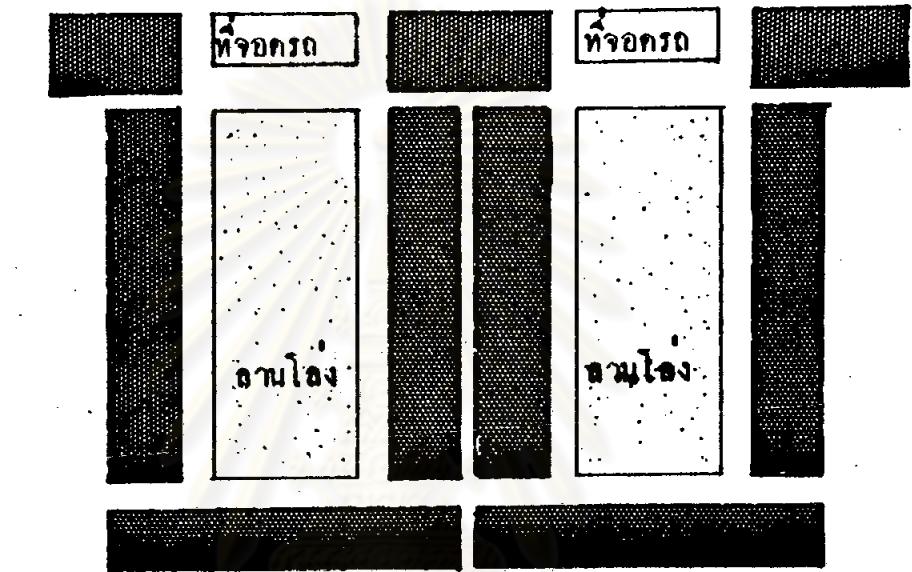


แนวความคิดในการปรับปรุง และขยายเนื้อที่ทลาคสก (เขตพื้นที่ B 7)
 โดยรื้อถอนอาคารห้องแถว B 6 จัดที่จอดรถ บริเวณที่เก็บชยะ
 อานจอกรดชนสงสิ้นคำ และแยกทางเดินเท้าจากถนน.

แนวความคิดในการวางผังย่านการค้า ให้ได้ประโยชน์ที่คุ้มค่าที่สุดรวมทั้งบริเวณจอดรถภายใน



ถนน



บ้านการศึกษานิต SPICING BALL

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย