

กรุงเทพมหานครกับศูนย์การค้าขนาดใหญ่

ในส่วนนี้จะเป็นการกล่าวถึงสภาพโดยทั่ว ๆ ไปของกรุงเทพมหานคร ในเรื่อง ที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินและลักษณะทางกายภาพ รวมทั้งข้อมูลทางด้านศูนย์การค้า ในปัจจุบัน ซึ่งจะได้อภิปรายแยกกัน

4.1 สภาพทั่วไป (แผนที่ 4.1)

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลวงของประเทศมีพื้นที่ทั้งหมด 1,568.737 ตารางกิโลเมตร หรือคิดเป็น 980,460.62 ไร่ ตั้งอยู่ในพื้นที่ตอนกลางของประเทศโดยมีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียงดังนี้

ด้านเหนือ	จก	จังหวัดนนทบุรีและจังหวัดปทุมธานี
ด้านตะวันออก	จก	จังหวัดฉะเชิงเทรา
ด้านใต้	จก	จังหวัดสมุทรปราการและอำเภอไทย
ด้านตะวันตก	จก	จังหวัดสมุทรสาครและจังหวัดนครปฐม

ภายในเขตกรุงเทพมหานครได้แบ่งการปกครองออกเป็น 24 เขต ซึ่งประกอบด้วย เขตพระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย ปทุมวัน สัมพันธวงศ์ บางรัก ดุสิต พญาไท ห้วยขวาง ยานนาวา พระโขนง บางเขน บางกะปิ หนองจอก มีนบุรี ลาดกระบัง หนองสาหร่าย คลองสาน บางกอกใหญ่ บางกอกน้อย ภาษีเจริญ ราษฎร์บูรณะ บางขุนเทียน คลองจั่น และหนองแขม

เขตที่มีพื้นที่มากกว่า 100 ตารางกิโลเมตร มี 7 เขต คือเขตหนองจอก บาง-
ขุนเทียน มีนบุรี และลาดกระบัง เขตเหล่านี้เป็นเขตชั้นนอกรวมทั้งเขตที่เป็นพื้นที่เชื่อมต่อก
ซึ่งเป็นเขตชั้นกลางคือ เขตบางเขน บางกะปิและพระโขนง

เขตที่มีพื้นที่ระหว่าง 40 - 100 ตารางกิโลเมตร มี 4 เขต คือเขตภาษีเจริญ
ราชบุรีและ เขตทั้งสองนี้เป็นเขตชั้นกลางและเขตหนองแขม คลองตันซึ่งเป็นเขตชั้นนอก

เขตที่มีพื้นที่ระหว่าง 10 - 40 ตารางกิโลเมตร มี 5 เขต คือยานนาวา บางกอกน้อย
ห้วยขวาง กุสิต และพญาไท เขตเหล่านี้เป็นเขตชั้นใน ยกเว้นเขตบางกอกน้อย และ
ยานนาวาซึ่งเป็นเขตชั้นกลาง

เขตที่มีพื้นที่น้อยกว่า 10 ตารางกิโลเมตร มี 8 เขต คือเขตธนบุรี ปทุมวัน
บางกอกใหญ่ คลองสาม พระนคร บางรัก ป้อมปราบศัตรูพ่าย และสัมพันธวงศ์ จะเห็น
ได้ว่าเขตเหล่านี้ทั้งหมดเป็นเขตชั้นในสุดของกรุงเทพมหานคร และเกือบทุกเขตมีพื้นที่ตั้งอยู่
ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ยกเว้นเขตป้อมปราบฯและปทุมวัน

การแบ่งเขตการปกครองดังกล่าวทำให้เขตต่าง ๆ มีความแตกต่างกันทั้งทางด้าน
กายภาพ เศรษฐกิจ สังคมและประชากร ซึ่งในที่นี้จะกล่าวถึงลักษณะที่แตกต่างกันเพียง
2 เรื่องใหญ่ ๆ เท่านั้นคือเรื่องของการใช้ประโยชน์ที่ดินและประชากรทั้งนี้เพราะลักษณะทั้ง
2 ด้านนี้ เป็นส่วนที่มีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับการศึกษาในครั้งนี้ โดยเฉพาะในส่วนที่สัมพันธ์
กับศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในเรื่องของจำนวน ขนาด ที่ตั้งและการกระจายตัวของศูนย์การค้า
ต่าง ๆ ในพื้นที่และในตอนแรกนี้จะขอกล่าวถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินก่อนดังนี้

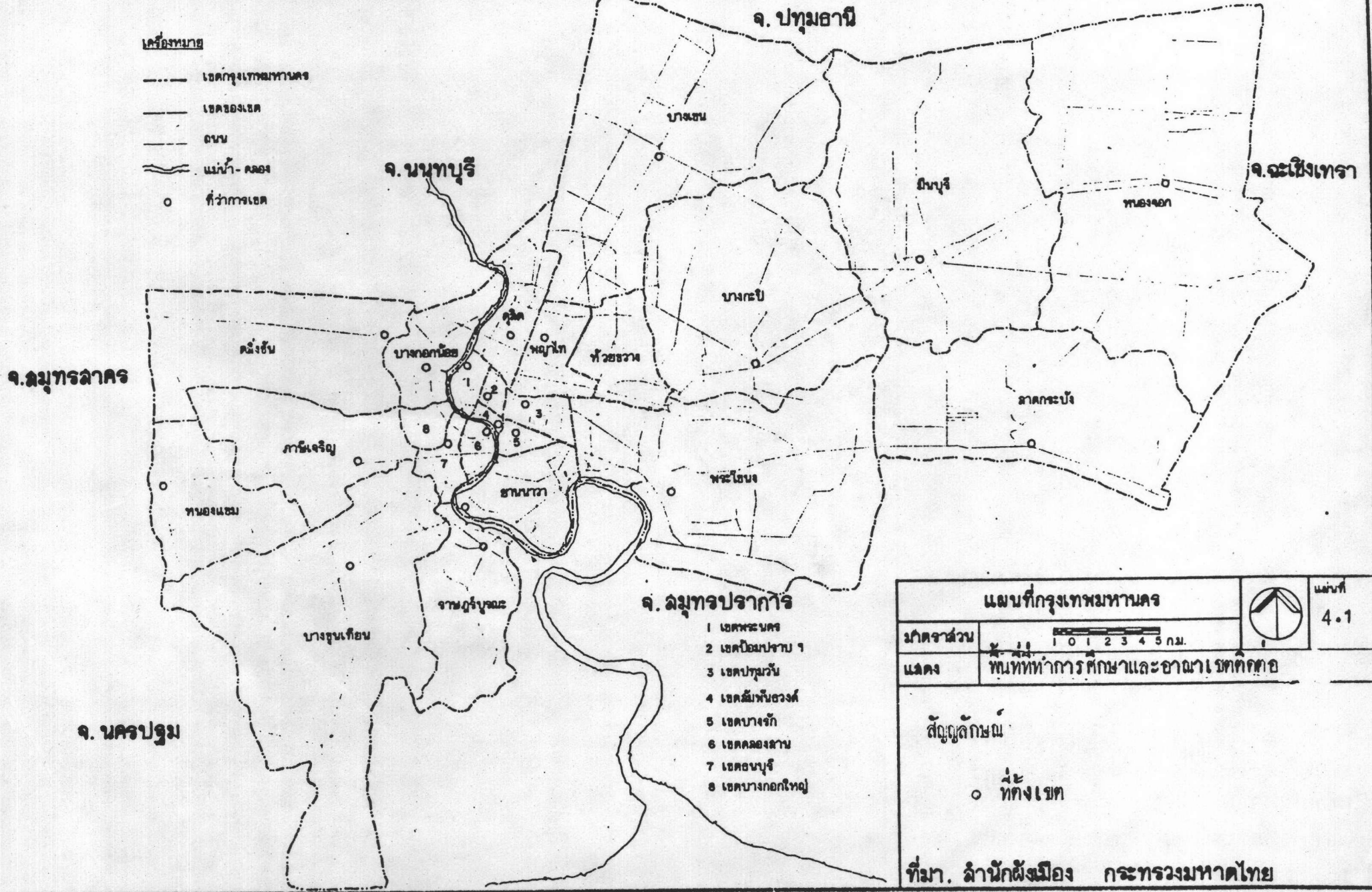
ตารางที่ 4.1 จำนวนและพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร (เรียงจากมาก - น้อย)
พ.ศ. 2525

ลำดับ	เขตการปกครอง	จำนวนพื้นที่	
		ตารางกิโลเมตร	ร้อยละ
1	หนองจอก	236.261	15.06
2	บางขุนเทียน	181.156	11.55
3	มีนบุรี	174.331	11.00
4	บางเขน	169.310	10.79
5	บางกะปิ	149.283	9.52
6	พระโขนง	143.559	9.15
7	ลาดกระบัง	123.859	7.90
8	คลองตัน	79.698	5.08
9	ภาษีเจริญ	53.947	3.44
10	หนองแขม	48.283	3.08
11	ราษฎร์บูรณะ	42.874	2.73
12	ยานนาวา	36.909	2.35
13	บางกอกน้อย	23.304	1.49
14	ห้วยขวาง	22.679	1.49
15	คูสิต	22.210	1.42
16	พญาไท	17.429	1.10
17	ชนบุรี	8.626	0.55
18	ปทุมวัน	8.369	0.54
19	บางกอกใหญ่	6.180	0.39
20	คลองสาน	6.051	0.39
21	พระนคร	5.536	0.35
22	บางรัก	5.536	0.35
23	พัฒนาการ	1.931	0.12
24	สัมพันธวงศ์	1.416	0.09
รวม	กรุงเทพมหานคร	1,568.737	100.0

ที่มา สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

เครื่องหมาย

- เขตกรุงเทพมหานคร
- เขตของเขต
- ถนน
- แม่น้ำ-คลอง
- ที่ว่าการเขต



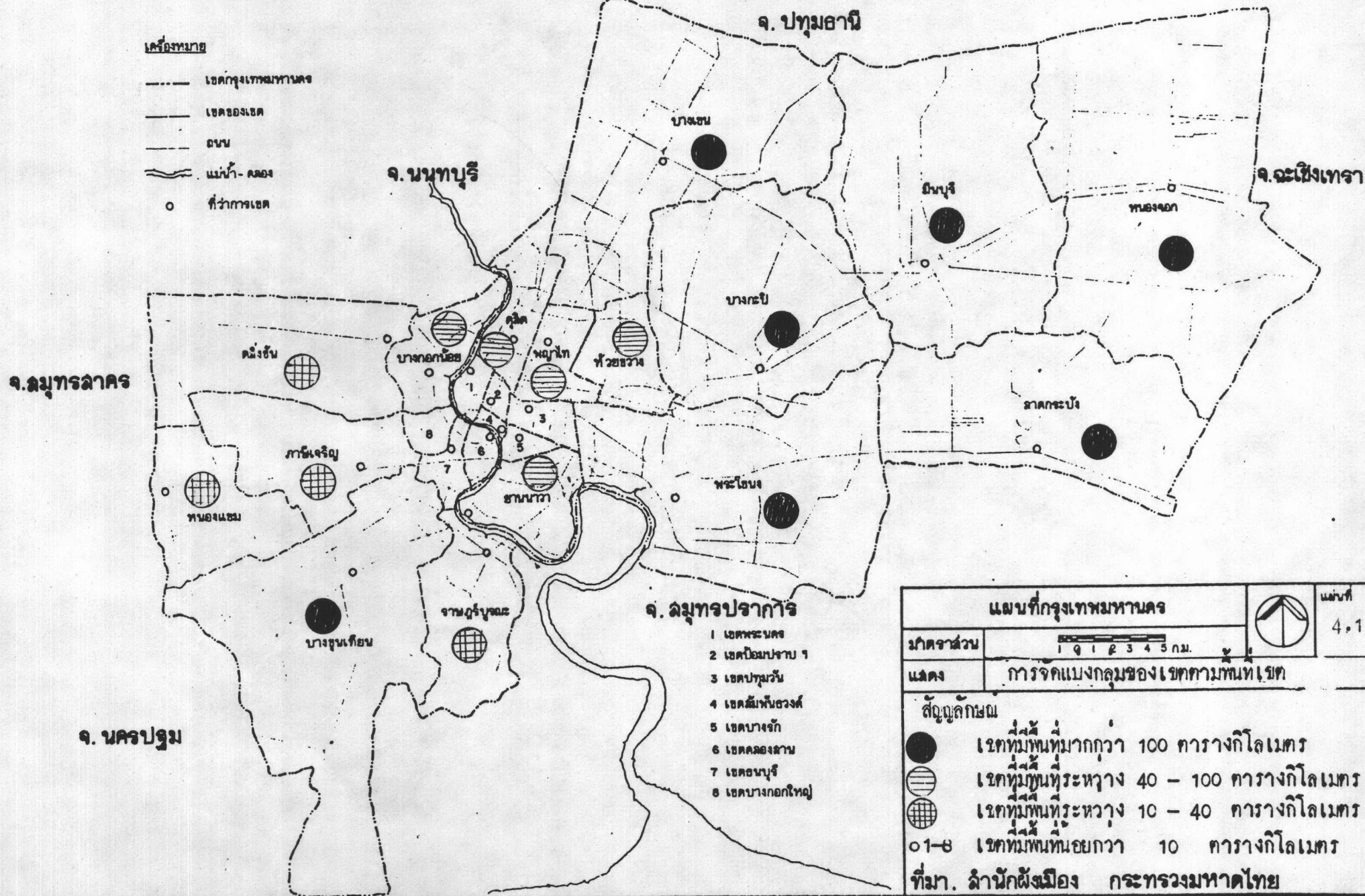
แผนที่กรุงเทพมหานคร			แผนที่ 4.1
มาตราส่วน	1 0 1 2 3 4 5 กม.		
แสดง	พื้นที่ทำการศึกษาและอาณาเขตติดต่อ		

สัญลักษณ์
○ ที่ตั้งเขต

ที่มา. สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

เครื่องหมาย

- เขตกรุงเทพมหานคร
- เขตของเขต
- ถนน
- ~~~~~ แม่น้ำ-คลอง
- ที่ว่าการเขต



แผนที่กรุงเทพมหานคร				แผนที่
มาตราส่วน	4.1.1			
แสดง	การจกแบ่งกลุ่มของเขตตามกนทเขต			
สัญลักษณ์				
	เขตที่มีพื้นที่มากกว่า 100 ตารางกิโลเมตร			
	เขตที่มีพื้นที่ระหว่าง 40 - 100 ตารางกิโลเมตร			
	เขตที่มีพื้นที่ระหว่าง 10 - 40 ตารางกิโลเมตร			
○1-8	เขตที่มีพื้นที่น้อยกว่า 10 ตารางกิโลเมตร			
ที่มา. สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย				

4.2 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เป็นการแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของกิจกรรมต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องบนพื้นที่นั้น ๆ ในการศึกษาครั้งนี้จะแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 10 ประเภทคือ (แผนที่ 4.2)

1. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอยู่อาศัย
2. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
3. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม
4. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทคลังสินค้า
5. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่ว่างและเกษตรกรรม
6. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสาธารณะ
7. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
8. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา
9. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ
10. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสาธารณูปโภค

สำหรับรายละเอียดในเรื่องนี้จะขอล่าวโดยสรุปถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทไป และในกรณีที่ใช้ประโยชน์ที่ดินบางประเภทมีลักษณะใกล้เคียงกันก็จะขอล่าารวม ๆ กันไป ซึ่งแยกพิจารณาได้ดังนี้

4.2.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย (ตารางที่ 4.2 และ 4.3)

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยได้แก่ การรวมเอาพื้นที่เป็นที่อยู่อาศัยจริง เช่น เป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์และบริเวณที่เป็นที่อยู่อาศัยของเกษตรกรในชนบท ในแผนที่ทางผังเมืองมักจะใช้สีเหลืองแทนที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย และสีส้มแทนที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง¹ และพบว่ามียู่อประมาณร้อยละ 15 ของพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตบางเขน บางกะปิ และพระโขนง ซึ่งมีรวมกันประมาณร้อยละ 70 ของพื้นที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร

¹ สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

พื้นที่อยู่อาศัยส่วนที่เหลือกระจายอยู่ตามเขตต่าง ๆ เป็นต้นว่าเขตยานนาวา บางขุนเทียน บางกอกน้อย ลาดกระบัง และราชบุรีจรณะ เป็นต้น และในเขตรับในนั้นพบว่า มีพื้นที่เพื่อการพักผ่อนมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตสัมพันธวงศ์นั้นเป็นพื้นที่พาดิษยกรรมเป็นส่วน ใหญ่ ซึ่งมีอยู่ถึงร้อยละ 67.09 ของพื้นที่เขตรับในไปคือที่อยู่อาศัย ร้อยละ 67.09 ของ พื้นที่เขตรับในไปคือที่อยู่อาศัยจะพักอาศัยในอาคารที่ทำกรการค้า เช่นในตึกแถวหรืออาคาร พาดิษยกรรมอื่น ๆ เป็นต้น

ชุมชนที่เป็นที่อยู่อาศัยมักจะมีเกาะไคแก ชุมชนที่อยู่อาศัยดั้งเดิมรวมทั้งชุมชนหมู่บ้าน จักรวรร, ชุมชนของการเคหะแห่งชาติ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้จะเห็นได้อย่างชัดเจนใน เขตที่เป็นเขตเชื่อมต่อกะหว่างชั้นในกับเขตรอบนอกซึ่งเป็นเขตรับในกลาง โดยเฉพาะในทางด้าน ตะวันออกและตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร เช่นเขตพระโขนง, บางกะปิ, บางเขน เป็นต้น ทั้งนี้เพราะความได้เปรียบในเรื่องเส้นทางคมนาคมในการเข้าสู่ศูนย์กลางเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งตามแนวถนนวิภาวดี - รังสิต ถนนพหลโยธิน ถนนลาดพร้าว ถนนรัชดาภิเษก ถนนเพชรบุรีตัดใหม่และถนนสุขุมวิท เป็นต้น ถนนเหล่านี้เป็นถนนสายสำคัญในการเชื่อมต่อกะหว่าง ชุมชนอยู่อาศัยกับศูนย์กลางเมือง ซึ่งการเจริญเติบโตของชุมชนดังกล่าวเป็นการขยายตัวไปตาม ความยาวของถนนที่เป็นเส้นทางคมนาคมที่สำคัญของเมือง

4.2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาดิษยกรรม (ตารางที่ 4.2 และ 4.3)

ย่านพาดิษยกรรมนั้นเป็นการใช้ประโยชน์ที่มีความสำคัญอย่างยิ่งสำหรับใน เขตเมืองทั้งนี้เพราะเป็นพื้นที่ที่เป็นแหล่งงานซึ่งจะก่อให้เกิดกิจกรรมต่อเนื่องต่าง ๆ อย่างมาก มาย ในกรุงเทพมหานครย่านพาดิษยกรรมที่แท้จริงนั้นปรากฏออกมาในลักษณะของตึกแถว หองแถว ผสมรวมอยู่กับศูนย์การค้า โรงภาพยนตร์ ร้านอาหารและภัตตาคาร บันน่านนั้น เป็นต้น การใช้ ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ในบางครั้งจึงเรียกว่าการใช้ที่ดินแบบผสมซึ่งประกอบด้วย พาดิษยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

ในเขตกรุงเทพมหานครนั้นพบว่าการใช้ที่ดินเพื่อพาดิษยกรรมของพื้นที่ทั้งกรุงเทพ มหานครและพบว่าเกือบร้อยละ 50 ของพื้นที่ส่วนพาดิษยกรรมในกรุงเทพมหานคร อยู่ใน 5 เขต คือ เขตพญาไท บางกะปิ บางเขน พระโขนง และยานนาวา และเมื่อพิจารณาถึงสัดส่วน

เขตแล้วพบว่าเขตสัมพันธวงศ์มีพื้นที่พาณิชย์กรรมอยู่ถึงร้อยละ 67.09 และเขตป้อมปราบฯ มีอยู่ร้อยละ 46.76 นอกจากนี้ร่องลงไปให้แก่เขตบางรักและพญาไท ซึ่งมีอยู่ร้อยละ 28.68 และ 24.74 ตามลำดับ

4.2.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (ตารางที่ 4.2 และ 4.3)

เนื่องจากการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้ง 2 ประเภทนี้มีลักษณะคล้ายกันในหลายๆ ด้านจึงขอกล่าวรวมกันไว้ อุตสาหกรรมและคลังสินค้าในที่นี้หมายถึงพื้นที่ที่เป็นโรงงาน ซึ่งอาจตั้งอยู่เป็นอาคาร ตึกแถวคึกแปลง รวมทั้งโกดังเก็บสินค้าและคลังสินค้าด้วย พบว่ามีอยู่ประมาณร้อยละ 2 ของพื้นที่กรุงเทพมหานคร

เมื่อพิจารณาในรายละเอียดลงไปพบว่าร้อยละ 85 ของพื้นที่อุตสาหกรรมทั้งหมดตั้งอยู่ในเขตต่าง ๆ 9 เขต คือเขตพระโขนง ลาดกระบัง ยานนาวา บางขุนเทียน บางกะปิ ราษฎร์บูรณะ บางเขน มีนบุรี และภาษีเจริญ เขตเหล่านี้บางเขตเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมของกานินคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เช่นในเขตลาดกระบังและมีนบุรี เป็นต้น

นอกจากนั้นเมื่อพิจารณาถึงรายละเอียดในแต่ละเขตพบว่าเขตยานนาวา เป็นเขตที่มีพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้าถึงร้อยละ 12 ของพื้นที่เขต รองลงไปให้แก่เขตคลองสานมีร้อยละ 7 ของพื้นที่เขต

4.2.4 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่ว่างและเกษตรกรรม (ตารางที่ 4.2 และ 4.3)

พื้นที่ว่างและพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมเป็นการรวมเอาพื้นที่ที่เป็นที่ว่างในเขตเมืองรวมกับส่วนที่เป็นพื้นที่ทำการเกษตรในกรณนอกซึ่งประกอบด้วยทุ่งนา ไร่ และสวน รวมทั้งที่รกร้างว่างเปล่าที่ยังไม่มีการพัฒนา พบว่าที่ดินประเภทนี้มีประมาณร้อยละ 75 ของพื้นที่กรุงเทพมหานคร

นอกจากนี้พบว่าเกือบร้อยละ 70 ของที่ดินประเภทนี้จะเหลืออยู่ในเขตชั้นนอก

เพียง 6 เขต ซึ่งได้แก่ มีนบุรี หนองจอก ลาดกระบัง บางขุนเทียน คลองตันและหนองแขม และเมื่อพิจารณาเฉพาะในแต่ละเขตในพื้นที่รอบนอกจะเห็นได้ว่า ในเขตเหล่านี้จะมีที่ว่างและเกมกรกรรมไม่น้อยกว่าร้อยละ 85 ของพื้นที่เขตซึ่งในสวนนั้นจะมีที่อยู่อาศัยผสมรวมอยู่ด้วย

4.2.5 ที่ดินประเภทสวนสาธารณะ (ตารางที่ 4.2 และ 4.3)

สวนสาธารณะนั้นถือได้ว่าเป็นที่โล่งประเภทหนึ่งเช่นเดียวกัน แต่เนื่องจากพื้นที่ที่เป็นสวนสาธารณะได้รับการตกแต่งให้มีความสวยงาม เพื่อใช้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจสำหรับประชาชน จึงขอแยกพิจารณาเป็นอีกเรื่องหนึ่ง สวนสาธารณะในพื้นที่รวมเอาสวนหย่อมที่จัดขึ้นในพื้นที่ต่าง ๆ เช่น พื้นที่ริมน้ำ สถานที่ราชการต่าง ๆ และอนุสาวรีย์ เข้าเป็นที่ดินประเภทสวนสาธารณะด้วย และพบว่าพื้นที่เพียงร้อยละ 0.64 ของพื้นที่กรุงเทพมหานครเท่านั้น คือไม่ถึงร้อยละ 1 ของพื้นที่ทั้งหมด

4.2.6 การใช้ที่ดินประเภทสถานับการศึกษาและศาสนา (ตารางที่ 4.2 และ 4.3)

สถานับการศึกษาและศาสนา ได้แก่การรวมเอาโรงเรียน วิทยาลัย มหาวิทยาลัย ทั้งของรัฐและเอกชนรวมทั้งศาสนสถานในลัทธิศาสนาต่าง ๆ ทั้งศาสนาพุทธ คริสต์ และอิสลาม พบว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้มีประมาณร้อยละ 1.5 ของพื้นที่กรุงเทพมหานครทั้งหมด

การใช้ประโยชน์ที่ดินทั้ง 2 ประเภทกระจายตัวอยู่ตามเขตต่าง ๆ ทั่วทุกเขตและเป็นที่น่าสังเกตว่าในเขตที่เป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยของรัฐนั้นจะมีสัดส่วนค่อนข้างสูง เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่เขตกล่าวคือ ในเขตปทุมวันซึ่งเป็นที่ตั้งของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย นั้นพบว่าจะมีพื้นที่ร้อยละ 12 ของพื้นที่เขต ทั้งนี้ได้หักส่วนพื้นที่ซึ่งจัดผลประโยชน์ออกแล้ว เช่น บริเวณสยามสแควร์ บริเวณตึกแถวอาคารพาณิชย์ ย่านปทุมวัน - บรรทัดทอง (ดูแผนที่ Land-used พ.ศ. 2526 ประกอบ) และในเขตพระนครก็เช่นเดียวกันพบว่ามีร้อยละ 6.5 ของพื้นที่เขตเช่นเดียวกันเพราะเป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์และมหาวิทยาลัยศิลปากร

ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นศาสนสถานนั้นพบว่าเขตพระนครนั้นมีร้อยละ 10 ของพื้นที่ ซึ่งเห็นได้ว่าในเขตนี้เป็นที่ตั้งของวัดในศาสนาพุทธหลายแห่ง ทั้งเช่น วัดพระศรีรัตนศาสดาราม (วัดพระแก้ว) วัดพระเชตุพนวิมลมังคลาราม (วัดโพธิ์) และวัดราชบพิธ เป็นต้น

วัดเหล่านี้เป็นวัดที่มีขนาดใหญ่และมีความสำคัญทั้งในทางประวัติศาสตร์ สถาปัตยกรรมและเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญอีกแห่งหนึ่งในกรุงเทพมหานคร

4.2.7 การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการและสาธารณูปโภค (ตารางที่ 4.2

และ 4.3)

สถาบันราชการและกิจการสาธารณูปโภคในที่นี้หมายถึง พื้นที่ที่ทำกิจการของสถาบันราชการ เช่น กระทรวง ทบวง กรม รวมทั้งพื้นที่เป็นที่ตั้งของหน่วยทหาร สนามบิน ตลอดจนพื้นที่ที่เป็นของหน่วยงานรัฐวิสาหกิจที่ให้บริการแก่ประชาชน เช่น ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ เป็นต้น และพบว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้มีพื้นที่ร้อยละ 3.5 ของพื้นที่กรุงเทพมหานครทั้งหมด

เมื่อพิจารณาในรายละเอียดจะเห็นได้ว่าเขตคูสิต พญาไท ทรนคร และบางเขน นั้นมีพื้นที่เป็นสถาบันราชการรวมทั้งหมปรมาณร้อยละ 70 ของพื้นที่สถาบันราชการทั้งกรุงเทพมหานคร ส่วนที่เหลือนั้นได้กระจายอยู่ตามเขตต่าง ๆ โดยเฉพาะในเขตป้อมปราบฯ ปทุมวัน ธนบุรี และบางกอกใหญ่ เป็นต้น

ส่วนในเรื่องกิจการสาธารณูปโภคนั้นพบว่า เขตบางเขนเพียงเขตเดียวที่มีพื้นที่เพื่อการบิน ประมาณร้อยละ 70 ของพื้นที่สาธารณูปโภคทั้งหมด เช่นเดียวกันทั้งนี้เพราะเป็นที่ตั้งของท่าอากาศยานกรุงเทพนั่นเอง

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาถึงรายละเอียดในแต่ละเขตพบว่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสถาบันราชการนั้นจะรวมตัวกันอยู่ในพื้นที่ของเขตรับใน ทั้งนี้เพราะพื้นที่ดังกล่าวเป็นที่ตั้งของกระทรวงต่าง ๆ มากตั้งแต่อดีต รวมทั้งเป็นที่ตั้งของกองทหารต่าง ๆ อีกด้วยและลักษณะดังกล่าวก็ยังคงอยู่เช่นเดิม แม้ว่าปัจจุบันเมืองได้ขยายตัวออกไปมากแล้วก็ตาม

การกล่าวถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานครทั้งหมดที่กล่าวข้างต้น เป็นการแสดงให้เห็นสภาพทางกายภาพของพื้นที่ที่ทำการศึกษา ทั้งนี้เพราะจะได้นำมาพิจารณาพร้อมกับข้อมูลทางกายภาพการคมนาคมใหญ่ในลำดับต่อไป ภายหลังจากที่ได้กล่าวถึงข้อมูลทางด้านลักษณะประชากรของกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 4.2 แผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทใน กทม.

กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2526

ที่	เขต	พื้นที่(เขต)		อู่อาศัย		พาณิชย์กรรม		อุตสาหกรรม		สวนสาธารณะ		ที่ว่างและเกษตรกรรม		สวนสาธารณะ		สถาบันการศึกษา		สถาบันศาสนา		สถาบันราชการ		สาธารณะูปโภค	
		กม. ²	%	กม. ²	%	กม. ²	%	กม. ²	%	กม. ²	%	กม. ²	%	กม. ²	%	กม. ²	%	กม. ²	%	กม. ²	%	กม. ²	%
1	พระนคร	5.536		0.292	0.128	1.245	3.421	—		0.025	0.553	1.725	0.461	0.168	1.678	0.360	2.131	0.575	7.316	1.050	2.671	0.096	0.636
2	ป้อมปราบ	1.931		0.241	0.105	0.903	2.481	—		—		0.340	0.029	—		0.100	0.892	0.151	1.921	0.151	0.384	0.048	0.298
3	ปทุมวัน	8.369		2.102	0.919	1.549	4.256	—		—		1.444	0.122	1.109	11.081	1.033	6.116	0.100	1.272	0.688	1.750	0.344	2.278
4	สัมพันธวงศ์	1.416		—	—	0.950	2.610	—		—		0.330	0.028	—		0.026	0.154	0.106	1.349	0.004	0.010	—	
5	บางรัก	5.536		1.198	0.524	1.568	4.363	—		0.025	0.553	1.788	0.151	0.167	1.668	0.279	1.652	0.084	1.069	0.266	0.662	0.139	0.920
6	ดุสิต	22.210		4.000	1.750	1.481	4.069	1.083	4.150	0.133	2.943	7.325	0.619	0.994	9.931	1.250	7.400	0.375	4.771	4.840	12.310	0.729	4.827
7	พญาไท	18.444		5.058	2.212	4.564	12.541	0.075	0.287	0.025	0.553	3.285	0.277	0.094	0.939	0.354	2.096	0.118	1.501	4.000	10.174	0.871	5.768
8	ห้วยขวาง	21.664		8.273	3.619	1.732	4.759	0.114	0.437	0.023	0.509	10.240	0.865	0.114	1.139	0.274	1.622	0.137	1.743	0.524	1.333	0.233	1.543
9	ยานนาวา	36.909		12.513	5.473	2.699	7.416	2.760	10.575	1.809	40.031	12.865	1.087	—		9.889	5.262	0.736	9.364	2.545	6.474	0.093	0.616
10	พระโขนง	143.559		32.981	14.427	2.994	8.227	5.165	19.790	0.731	16.176	94.785	8.006	0.960	9.591	1.418	8.394	0.526	6.692	3.108	7.906	0.891	5.900
11	บางเขน	169.310		49.407	21.613	3.398	9.337	1.663	6.372	0.217	4.802	79.448	6.710	2.350	23.479	3.713	21.980	0.506	6.438	18.124	46.100	10.484	69.426
12	บางกะปิ	149.283		46.612	20.389	3.621	9.949	2.069	7.928	0.233	5.156	91.400	7.720	2.842	28.394	1.578	9.341	0.362	4.606	0.535	1.361	0.031	0.205
13	หนองจอก	236.261		4.127	1.805	0.095	0.261	0.191	0.732	—		230.931	19.505	—		0.334	1.977	0.273	3.473	0.095	0.242	0.215	1.424
14	มีนบุรี	174.331		3.242	1.418	0.394	1.083	1.250	4.788	—		168.655	14.245	—		0.272	1.610	0.271	3.448	0.173	0.440	0.074	0.490
15	ลาดกระบัง	123.859		8.647	3.782	0.342	0.939	4.350	16.667	0.025	0.553	108.279	9.146	0.244	2.438	1.486	8.619	0.218	2.774	0.195	0.496	0.073	0.483
16	ธนบุรี	8.626		2.563	1.121	1.848	5.078	0.150	0.575	0.100	2.213	2.801	0.237	0.049	0.490	0.376	2.225	0.197	2.506	0.483	1.254	0.049	0.324
17	คลองสาน	6.051		2.542	1.112	0.976	2.682	0.293	1.123	0.146	3.231	1.406	0.119	—		0.176	1.042	0.244	3.104	0.195	0.496	0.073	0.483
18	บางกอกใหญ่	6.180		3.215	1.406	0.898	1.918	0.250	0.958	—		1.044	0.088	0.050	0.050	0.249	1.474	0.249	3.168	0.300	0.763	0.125	0.828
19	บางกอกน้อย	23.304		9.336	4.084	1.146	3.149	0.167	0.640	0.191	4.227	10.791	0.911	—		0.288	1.705	0.382	4.860	0.907	2.307	0.096	0.636
20	ภาษีเจริญ	53.947		6.551	2.866	1.183	3.251	1.206	4.621	0.159	3.518	43.006	3.632	0.409	4.086	0.683	4.043	0.432	5.496	0.182	0.463	0.136	0.901
21	ราชบุรีบูรณะ	42.874		7.342	3.212	0.408	1.121	1.696	6.498	0.386	8.542	32.069	2.709	0.301	3.007	0.394	2.332	0.107	1.361	0.107	0.272	0.064	0.424
22	บางขุนเทียน	181.156		10.678	4.671	1.939	5.327	2.730	10.460	0.192	4.249	163.669	13.824	—		0.766	4.534	0.962	12.494	0.150	0.382	0.080	0.331
23	คลองขี้เหล็ก	79.696		3.768	1.648	0.318	0.874	0.068	0.261	—		74.296	6.275	0.158	1.579	0.296	1.752	0.431	5.483	0.272	0.692	0.091	0.603
24	หนองแขม	48.283		3.923	1.716	0.323	0.888	0.819	3.138	0.099	2.191	42.015	3.549	—		0.299	1.770	0.298	3.791	0.408	1.038	0.099	0.656
รวม	พื้นที่ทั้ง กทม.	868.737		228.611	100	36.394	100	26.099	100	4.519	100	1,683.937	100	10.009	100	16.893	100	7.860	100	39.314	100	15.101	100

ที่มา : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

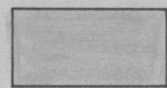
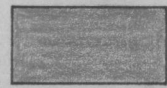
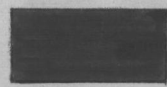


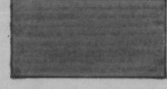
ตารางที่ 4.3 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทในแต่ละเขต ฯ

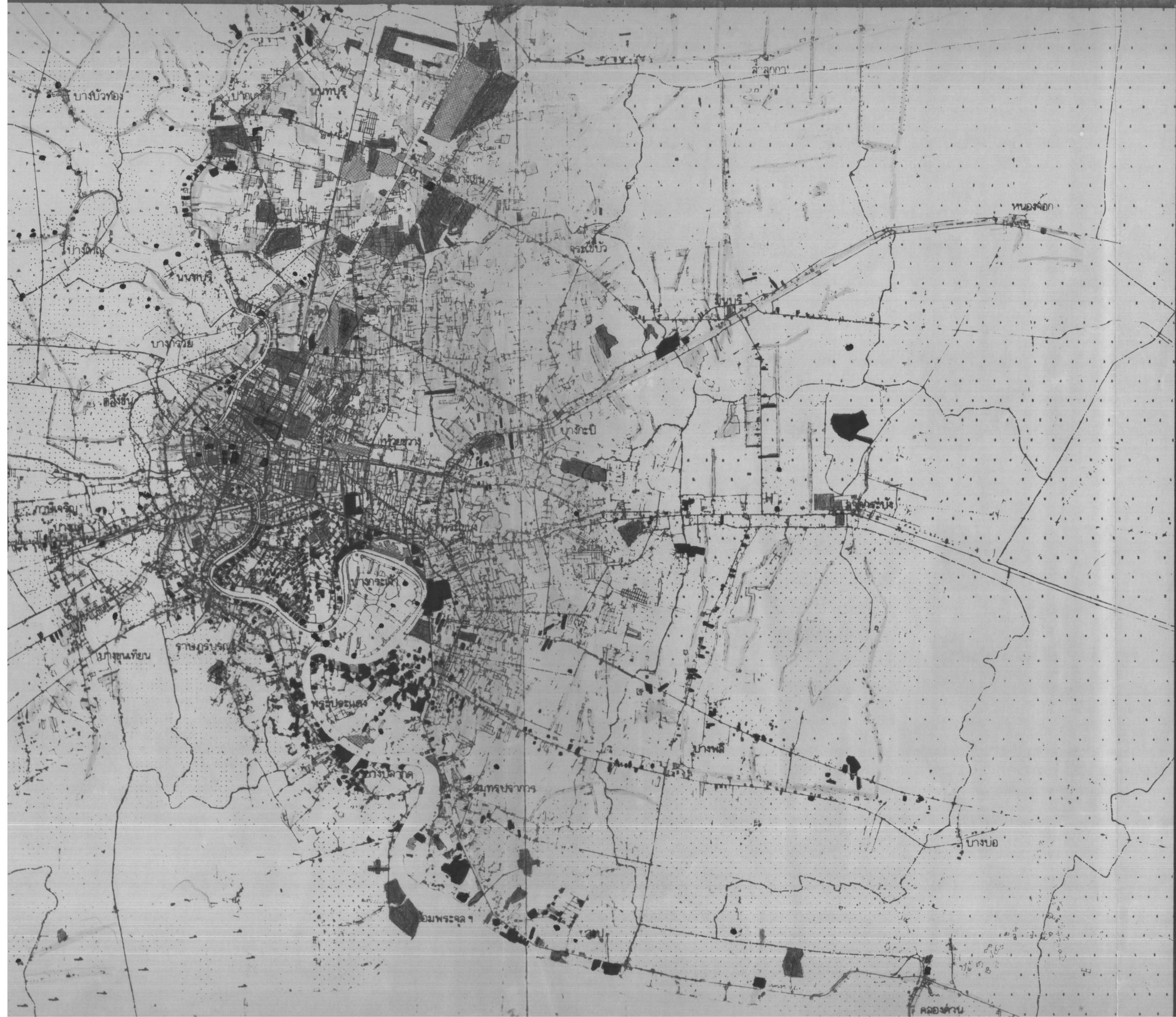
กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2526

ที่	เขต	พื้นที่(เฮก)		อยู่อาศัย		พาณิชยกรรม		อุตสาหกรรม		สวนสาธารณะ		ว่างราชการ		สถาบันการศึกษา		สถาบันศาสนา		สถาบันราชการ		สาธารณูปโภค			
		กม. ²	%	กม. ²	%	กม. ²	%	กม. ²	%	กม. ²	%	กม. ²	%	กม. ²	%	กม. ²	%	กม. ²	%	กม. ²	%		
1	พระนคร	5.336	100	0.292	5.275	1.245	22.489	—	—	0.025	0.452	1.725	31.159	0.168	3.075	0.360	6.503	0.573	10.398	1.050	16.967	0.096	1.734
2	ป้อมปราบ	1.931	100	0.241	12.481	0.903	46.763	—	—	—	—	0.340	17.607	—	—	0.100	5.179	0.181	7,820	0.181	7.820	0.046	2.330
3	ปทุมวัน	9.369	100	2.102	25.116	1.549	16.509	—	—	—	—	1.444	17.254	1.109	13.251	1.033	12.344	0.100	1.195	0.698	8.221	0.344	4.110
4	สัมพันธวงศ์	1.416	100	—	—	0.950	67.090	—	—	—	—	0.330	23.306	—	—	0.026	1.836	0.106	7.486	0.004	0.282	—	—
5	บางรัก	5.536	100	1.198	21.640	1.588	28.685	—	—	0.025	0.452	1.788	32.298	0.167	3.017	0.279	5.040	0.084	1.516	0.268	4.841	0.139	2.611
6	ดุสิต	22.210	100	4.000	18.000	1.481	6.668	1.083	4.876	0.133	0.599	7.325	32.981	0.994	4.476	1.250	5.628	0.375	1.688	4.840	21.792	0.729	3.282
7	พญาไท	18.444	100	5.058	27.424	4.564	24.745	0.075	0.407	0.025	0.136	3.285	17.811	0.094	0.510	0.354	1.919	0.118	0.639	4.000	21.687	0.871	4.722
8	ห้วยขวาง	21.664	100	8.273	38.188	1.732	7.995	0.114	0.526	0.023	0.106	10.240	47.267	0.114	0.526	0.274	1.265	0.137	0.632	0.524	2.419	0.233	1.076
9	ยานนาวา	36.909	100	12.513	33.902	2.699	7.313	2.760	7.478	1.809	4.901	12.865	34.856	—	—	0.889	2.409	0.736	1.994	2.545	6.895	0.093	0.252
10	พระโขนง	143.559	100	32.981	22.974	2.994	2.086	5.165	3.598	0.731	0.509	94.785	66.025	0.960	0.669	1.418	0.987	0.526	0.366	3.108	2.165	0.891	0.621
11	บางเขน	169.310	100	49.407	29.181	3.396	2.007	1.663	0.982	0.217	0.128	79.448	46.925	2.350	1.388	3.713	2.193	0.506	0.299	18.124	10.705	10.484	6.192
12	บางกะปิ	149.283	100	46.612	31.224	3.621	2.426	2.069	1.386	0.233	0.156	91.400	61.226	2.842	1.904	1.578	1.057	0.362	0.242	0.535	0.358	0.031	0.021
13	หนองจอก	236.261	100	4.127	1.747	0.095	0.040	0.191	0.081	—	—	230.931	97.744	—	—	0.334	0.141	0.273	0.116	0.095	0.040	0.215	0.091
14	มีนบุรี	174.331	100	3.242	1.860	0.394	0.226	1.250	0.717	—	—	168.655	96.744	—	—	0.272	0.156	0.271	0.156	0.173	0.099	0.074	0.042
15	ลาดกระบัง	123.859	100	8.647	6.981	0.342	0.276	4.350	3.512	0.025	0.020	108.279	87.421	0.244	0.198	1.486	1.200	0.218	0.176	0.195	0.157	0.073	0.059
16	ธนบุรี	8.626	100	2.563	29.713	1.848	21.424	0.150	1.739	0.100	1.159	2.801	32.472	0.049	0.568	0.376	4.359	0.197	2.263	0.493	5.715	0.049	0.568
17	คลองสาน	6.051	100	2.542	42.010	0.976	16.130	0.293	4.842	0.146	2.413	1.406	23.236	—	—	0.176	2.909	0.244	4.032	0.195	3.222	0.073	1.206
18	บางกอกใหญ่	6.180	100	3.215	52.023	0.698	11.294	0.250	4.045	—	—	1.044	16.894	0.050	0.809	0.249	4.029	0.249	4.029	0.300	4.854	0.125	2.023
19	บางกอกน้อย	23.304	100	9.336	40.082	1.148	4.918	0.167	0.717	0.191	0.820	10.791	46.305	—	—	0.288	1.236	0.382	1.637	0.907	3.893	0.096	0.412
20	ภาษีเจริญ	53.947	100	6.551	12.143	1.183	2.193	1.206	2.236	0.159	0.295	43.006	79.719	0.409	0.758	0.683	1.266	0.432	0.801	0.182	0.337	0.136	0.252
21	ราษฎร์บูรณะ	42.874	100	7.342	17.125	0.408	0.952	1.696	3.956	0.386	0.900	32.069	74.796	0.301	0.702	0.394	0.918	0.107	0.250	0.107	0.250	0.064	0.149
22	บางขุนเทียน	181.156	100	10.678	5.894	1.939	1.070	2.730	1.507	0.192	0.106	163.669	90.347	—	—	0.766	0.423	0.962	0.542	0.150	0.083	0.050	0.028
23	คลองขี้เหล็ก	79.696	100	3.768	4.729	0.318	0.399	0.068	0.085	—	—	74.296	93.222	0.158	0.198	0.296	0.371	0.431	0.541	0.272	0.341	0.091	0.114
24	หนองแขม	48.283	100	3.923	8.125	0.323	0.669	0.819	1.696	0.099	0.205	42.015	87.018	—	—	0.299	0.619	0.298	0.617	0.408	0.845	0.099	0.206
รวม	พื้นที่ทั้ง กทม.	568.737	100	228.611	14.573	36.394	2.319	26.099	1.664	4.519	0.288	1483.937	75.471	10.009	0.638	16.893	1.077	7.860	0.501	39.314	2.506	15.101	0.983

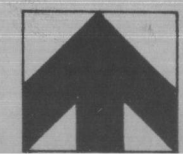
ที่มา : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

การใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร ปี 2526

-  บริเวณที่พักอาศัย
-  บริเวณพาณิชยกรรม
-  บริเวณอุตสาหกรรม
-  บริเวณสถาบันการศึกษา
-  บริเวณสถาบันราชการ
-  บริเวณศาลากลาง
-  บริเวณสาธารณูปโภค
-  บริเวณสวนสาธารณะ
-  บริเวณเกษตรกรรม



มาตราส่วน 1:200 000



4.3 ลักษณะทางคนประชากร

ข้อมูลทางคนประชากร เป็นข้อมูลที่มีความสำคัญอย่างยิ่งในการศึกษาครั้งนี้ ทั้งนี้ เพราะจะเป็นตัวที่แสดงให้เห็นว่าในพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ต่างกันออกไปจะมีลักษณะทางคนประชากรแตกต่างกันออกไปด้วย และจะเห็นได้อย่างชัดเจนเมื่อนำไปพิจารณาเกี่ยวกับข้อมูลทางคนศูนย์การคานาคาใหญ่ซึ่งจะกล่าวต่อไป

ลักษณะทางคนประชากรในที่นี้จะใช้ข้อมูลจากการสำรวจประชากรเมื่อปี พ.ศ. 2525 เป็นหลักโดยจะแยกพิจารณาเป็น 3 ส่วนใหญ่ ๆ คือ

4.3.1 ขนาดของประชากร (ตาราง 4.4)

ขนาดของประชากรในที่นี้หมายถึงจำนวนของประชากรในแต่ละพื้นที่นั้นเอง โดยใช้ข้อมูลในระดัขเขตเป็นหลักในการพิจารณา โดยแสดงให้เห็นว่าในเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร นั้นมีจำนวนประชากรรวมกันเป็นเท่าไรและสามารถแบ่งออกเป็นกลุ่ม ๆ ได้อย่างไรบ้าง

กรุงเทพมหานคร ในปี พ.ศ. 2525 นั้นมีจำนวนประชากรรวมกันทั้งสิ้น 5,468,286 คน คิดเป็นร้อยละ 71.14 ของภาคซึ่งเป็นปริมณฑลของกรุงเทพมหานครประกษด้วยจังหวัดต่าง ๆ 6 จังหวัดคือ กรุงเทพมหานคร นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ และสมุทรสาคร หรือคิดเป็นร้อยละ 11.19 ของประเทศ มีขนาดครัวเรือนโดยเฉลี่ยประมาณ 6 คนต่อครัวเรือน เมื่อพิจารณาถึงโครงสร้างอายุของประชากรจะเห็นได้ว่าประชากรหมวดอายุ 20 - 24 ปี มีมากที่สุดรองลงมาคือหมวดอายุ 15 - 19 ปี และเมื่อพิจารณากันจำนวนประชากรในแต่ละเขตจะเห็นได้ว่าสามารถแบ่งออกเป็น 5 กลุ่ม ดังแสดงในตารางที่ 4.4.1 ได้ดังนี้คือ

กลุ่มที่ 1 เขตที่มีจำนวนประชากรมากกว่า 500,000 คน ประกษด้วยเขตต่าง ๆ 3 เขตคือ เขตพระโขนง พญาไท และดุสิต

กลุ่มที่ 2 เขตที่มีจำนวนประชากรอยู่ระหว่าง 300,000 - 500,000 คน ประกษด้วยเขตต่าง ๆ 4 เขตคือ เขตบางเขน บางกอกน้อย ยานนาวาและบางกะปิ

กลุ่มที่ 3 เขตที่มีจำนวนประชากรอยู่ระหว่าง 150,000 - 300,000 คน
ประกอบด้วยเขตต่าง ๆ 6 เขตคือ เขตธนบุรี ปทุมวัน ห้วยขวาง บางขุนเทียน ภาษีเจริญ
และป้อมปราบศัตรูพ่าย

กลุ่มที่ 4 เขตที่มีจำนวนประชากรอยู่ระหว่าง 100,000 - 150,000 คน
ประกอบด้วยเขตต่าง ๆ 5 เขตคือ บางรัก คลองสาน ราชบุรีรัษะ พระนคร และบางกอกใหญ่

กลุ่มที่ 5 เขตที่มีจำนวนประชากรน้อยกว่า 100,000 คน ประกอบด้วย
เขตต่าง ๆ 6 เขตคือ เขตสัมพันธวงศ์ คลิ่งชัน นิมบุรี หนองจอก หนองแขมและลาดกระบัง

4.3.2 ความหนาแน่นประชากร (ตาราง 4.4)

ความหนาแน่นประชากรจะเป็นข้อมูลที่แสดงให้เห็นถึงจำนวนประชากรใน
1 หน่วยพื้นที่ในพื้นที่จะใช้จำนวนประชากรต่อ 1 ตารางกิโลเมตร

$$\text{นั่นคือ ความหนาแน่นประชากร} = \frac{\text{จำนวนประชากรในแต่ละเขต (คน)}}{\text{พื้นที่ของเขตนั้น (ตารางกิโลเมตร)}} \text{ คน/ตร.กม.}$$

กรุงเทพมหานครมีความหนาแน่นของประชากรเมื่อปี พ.ศ. 2525 ประมาณ
3,500 คน/ตร.กม. เขตที่มีความหนาแน่นของประชากรสูงสุดได้แก่ เขตป้อมปราบฯ รองลงมา
ได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์และธนบุรี โดยมีความหนาแน่นเป็น 97,984, 53,376 และ 31,146
คน/ตารางกิโลเมตร ตามลำดับ

ส่วนเขตที่มีความหนาแน่นน้อยสุดได้แก่ เขตหนองจอก ซึ่งมีความหนาแน่น
ของประชากรเพียง 219 คน/ตารางกิโลเมตร

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาารวมกันทั้ง 24 เขตแล้วสามารถแบ่งกลุ่มของความ
หนาแน่นประชากรออกเป็น 5 กลุ่ม ดังแสดงในตารางที่ 4.4.2 ได้ดังนี้คือ

กลุ่มที่ 1 เขตที่มีความหนาแน่นประชากรมากกว่า 50,000 คน/ตาราง-
กิโลเมตร ประกอบด้วยเขตต่าง ๆ 2 เขตคือ เขตป้อมปราบศัตรูพ่ายและเขตสัมพันธวงศ์

กลุ่มที่ 2 เขตที่มีความหนาแน่นประชากรมากกว่า 20,000 - 50,000
คน/ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วยเขตต่าง ๆ 7 เขตคือ เขตธนบุรี ภาษีโท ปทุมวัน บางรัก
กุสุมา คลองสานและพระนคร

กลุ่มที่ 3 เขตที่มีความหนาแน่นประชากรมากกว่า 10,000 - 20,000 คน/ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วยเขตต่าง ๆ 4 เขตคือ เขตบางกอกใหญ่ บางกอกน้อย ห้วยขวางและยานนาวา

กลุ่มที่ 4 เขตที่มีความหนาแน่นประชากรมากกว่า 1,000 - 10,000 คน/ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วยเขตต่าง ๆ 6 เขตคือ เขตพระโขนง ภาษีเจริญ ราชบุรีบูรณะ บางเขน บางกะปิและบางขุนเทียน

กลุ่มที่ 5 เขตที่มีความหนาแน่นประชากรน้อยกว่า 1,000 คน/ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วยเขตต่าง ๆ 5 เขตคือ เขตหนองแขม คลองตัน ลาดกระบัง มีนบุรี และหนองจอก

การแบ่งกลุ่มของเขตต่าง ๆ ตามความหนาแน่นประชากร ทำให้ทราบถึงลักษณะของประชากรในเขตต่าง ๆ ได้ตรงกับความเป็นจริงมากขึ้น ทั้งนี้เพราะเป็นการเปรียบเทียบมาตรฐานที่เท่ากันและเมื่อพิจารณารวมกับจำนวนประชากรในแต่ละเขตแล้วก็จะเห็นได้ว่าเขตที่มีจำนวนประชากรมากนั้นไม่จำเป็นต้องมีความหนาแน่นประชากรสูงเกินไปด้วย และในขณะเดียวกันเขตที่มีประชากรน้อยก็ไม่จำเป็นต้องมีความหนาแน่นน้อยไปด้วย สิ่งที่เห็นได้อย่างชัดเจนก็คือความหนาแน่นประชากรในกรุงเทพมหานครนั้นจะมีค่าสูงสุดในพื้นที่ของเขตชั้นในและค่อย ๆ ลดลงเป็นลำดับในเขตที่ห่างจากเขตชั้นในออกไปและจะมีค่าน้อยสุดเมื่ออยู่ในเขตชานนอก ซึ่งจะเห็นได้ว่าเขตป้อมปราบฯ ซึ่งมีความหนาแน่นประชากรสูงสุดก็มีความหนาแน่นประชากรมากกว่าเขตหนองจอก ซึ่งเป็นเขตที่มีความหนาแน่นประชากรน้อยที่สุด ประมาณ 400 เท่า (เขตป้อมปราบฯ 97.984 คน/ตารางกิโลเมตร และเขตหนองจอก 219 คน/ตารางกิโลเมตร)

จากที่กล่าวมาข้างต้นทั้ง 2 ส่วน คือเรื่องของการใช้ประโยชน์ที่ดินและลักษณะทางกายภาพประชากรนั้นจะเห็นได้ว่า กรุงเทพมหานครนั้นประชากรจะอาศัยอยู่กันอย่างหนาแน่นในพื้นที่ทางตอนใน เช่นในเขตป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ ธนบุรี พญาไท ปทุมวัน และบางรัก เป็นต้น เขตเหล่านี้เป็นเขตที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตเอง ส่วนใหญ่แล้วจะเป็นย่านพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ประกอบด้วยเป็นเขตที่มีศูนย์กลางการคมนาคมใหญ่

ตารางที่ 4.4 แสดงพื้นที่ จำนวนและความหนาแน่นของประชากรระดับเขต
ของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2525

ลำดับ	เขตการปกครอง	พื้นที่ (กม. ²)	ประชากร	
			จำนวน (คน)	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)
1	พระนคร	5.536	117,649	21,252
2	ป้อมปราบศัตรูพ่าย	1.931	189,207	97,984
3	ปทุมวัน	8.369	233,978	27,958
4	สัมพันธวงศ์	1.416	75,581	53,376
5	บางรัก	5.536	141,667	25,590
6	กุสุมาลย์	22.210	546,868	24,623
7	พญาไท	18.444	520,507	28,221
8	ห้วยขวาง	21.664	231,069	10,666
9	ยานนาวา	36.909	386,843	10,481
10	พระโขนง	143.559	559,812	3,900
11	บางเขน	169.310	429,977	2,540
12	บางกะปิ	149.283	314,780	2,109
13	หนองจอก	236.261	51,799	219
14	มีนบุรี	174.331	61,349	352
15	ลาดกระบัง	123.859	43,303	366
16	ชนบท	8.626	268,662	31,146
17	คลองสาน	6.051	139,310	23,023
18	บางกอกใหญ่	6.180	103,365	16,726
19	บางกอกน้อย	23.304	388,325	16,663
20	ภาษีเจริญ	53.947	196,138	3,636
21	ราษฎร์บูรณะ	42.874	122,614	2,860
22	บางขุนเทียน	181.156	223,388	1,233
23	คลองตัน	79.698	72,608	911
24	หนองแขม	48.283	47,487	984
รวม	กรุงเทพมหานคร	1,568.737	5,468,286	3,486

ที่มา สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย และตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.4.1 แสดงการจัดกลุ่มของจำนวนประชากรรายเขตในกรุงเทพมหานคร
จัดเรียงจำนวนประชากรจากมากไปหาน้อย พ.ศ. 2525

ร.ที่	จำนวนประชากร (คน)	จำนวนกลุ่ม	แบ่งกลุ่มประชากร	เขต	หมายเหตุ
1	559,812	1	มากกว่า 500,000 คน	พระโขนง	
2	546,868			ดุสิต	
3	520,507			พญาไท	
4	429,977			บางเขน	
5	368,325	2	มากกว่า 300,000 คน	บางกอกน้อย	
6	386,843		ถึง 500,000 คน	ยานนาวา	
7	314,780			บางกะปิ	
8	268,662			ธนบุรี	
9	233,978	3	มากกว่า 150,000 คน	ปทุมวัน	
10	231,069		ถึง 300,000 คน	ห้วยขวาง	
11	223,388			บางซื่อ	
12	196,138			ภาษีเจริญ	
13	189,207			ป้อมปราบ	
14	141,667			บางรัก	
15	139,310			คลองสาน	
16	122,614	4	มากกว่า 100,000 คน	ราชบุรี	
17	117,649		ถึง 150,000 คน	พระนคร	
18	103,365			บางกอกใหญ่	
19	75,580			สัมพันธวงศ์	
20	72,608			คลองสาน	
21	61,349	5	น้อยกว่า 100,000 คน	มีนบุรี	
22	51,799			หนองจอก	
23	47,487			หนองแขม	
24	43,303			ลาดกระบัง	

ที่มา จากตารางที่ 4.4

ตารางที่ 4.4.2 แสดงการจัดกลุ่มของความหนาแน่นประชากรเป็นรายเขตในกรุงเทพมหานคร
 จักเรื่องความหนาแน่นของประชากรจากมากไปหาน้อย พ.ศ. 2525

ที่	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)	จำนวนกลุ่ม	แบ่งกลุ่มความหนาแน่น	เขต	หมายเหตุ
1	97,984	1	มากกว่า 50,000	ป้อมปราบฯ	
2	53,376		คน/ตร.กม.	สัมพันธวงศ์	
3	31,146	2	มากกว่า 20,000 ถึง 50,000 คน/ตร.กม.	ธนบุรี	
4	28,221			พญาไท	
5	27,958			ปทุมวัน	
6	25,590			บางรัก	
7	24,623			กุสุม	
8	23,023			คลองสาน	
9	21,252			พระนคร	
10	16,726	3	มากกว่า 10,000 ถึง 20,000 คน/ตร.กม.	บางกอกใหญ่	
11	16,663			บางกอกน้อย	
12	10,666			ห้วยขวาง	
13	10,481			ยานนาวา	
14	3,900	4	มากกว่า 1,000 ถึง 10,000 คน/ตร.กม.	พระโขนง	
15	3,636			ภาษีเจริญ	
16	2,860			ราชบุรีบูรณะ	
17	2,540			บางเขน	
18	2,109			บางกะปิ	
19	1,233			บางขุนเทียน	
20	984	5	น้อยกว่า 1,000 คน/ตร.กม.	หนองแขม	
21	911			คลองตัน	
22	366			ลาดกระบัง	
23	352			มีนบุรี	
24	219			หนองจอก	

ที่มา จากตารางที่ 4.4

แผนภูมิ 4.1

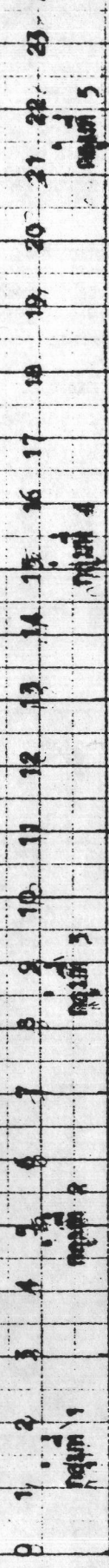
การประเมินความเสี่ยง 4.4.1

แผนผังการวัดคุณภาพการวิจัยในชั้นเรียน พ.ศ. 2525

100,000

200,000

0



แบบฉบับที่ 4.2

การปรับปรุงแผนงานที่ 4.4.2

แผนงานที่ 4.2 : ความจำเป็นในการปรับปรุงแผนงานที่ 4.4.2

20,000

100,000

200,000

200,000

100,000

1/ 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24

วันที่ 1

วันที่ 2

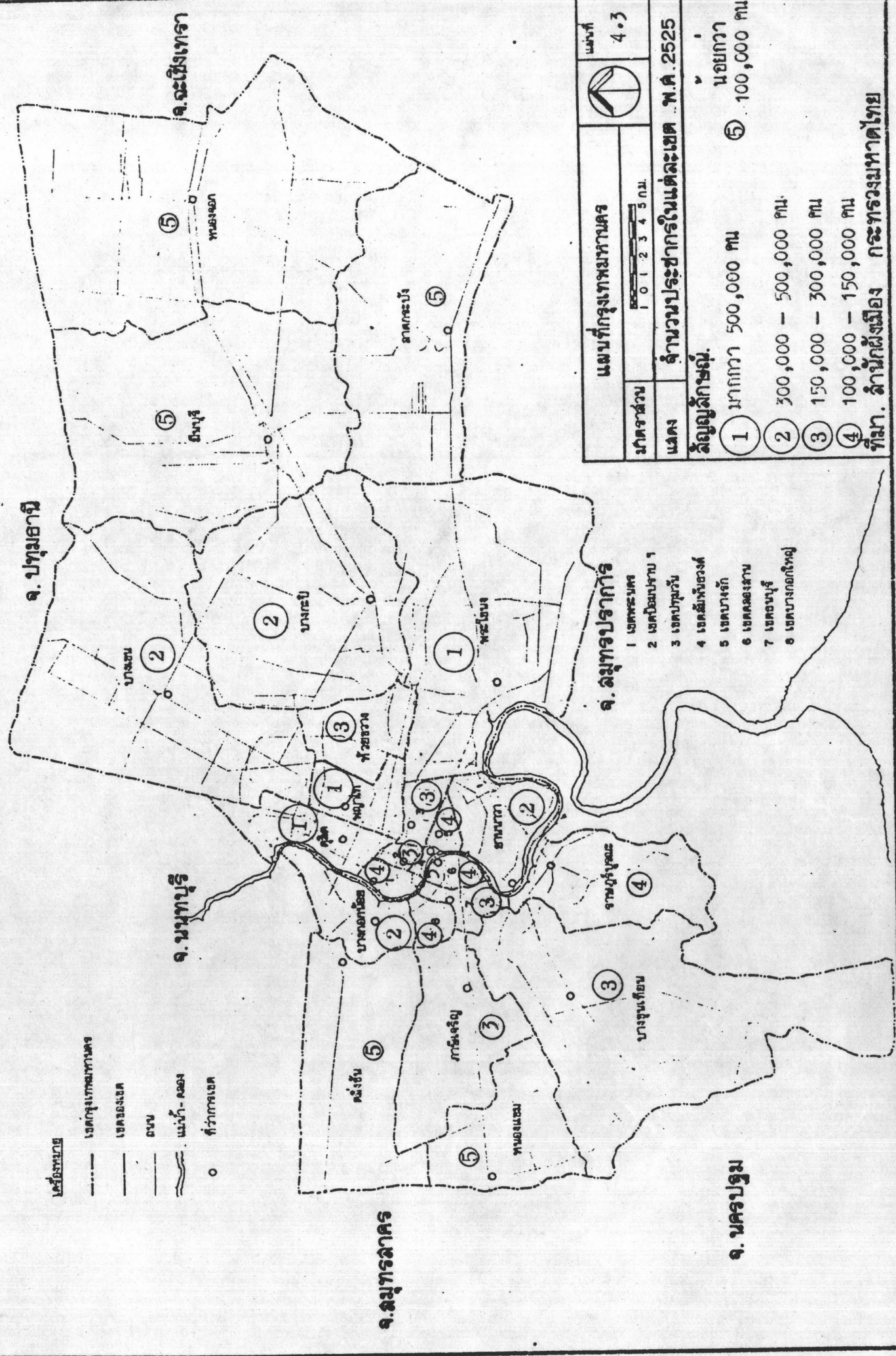
วันที่ 3

วันที่ 4

วันที่ 5

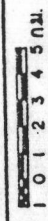
เครื่องหมาย

- เขตกรุงเทพมหานคร
- เขตจังหวัด
- ถนน
- ~~~~~ แม่น้ำ-คลอง
- ที่ว่าการเขต



แผนที่กรุงเทพมหานคร

แผนที่ 4.3



มาตราส่วน
 แสดง จำนวนประชากรในแต่ละเขต พ.ศ. 2525

สัญลักษณ์

- ① มากกว่า 500,000 คน
- ② 300,000 - 500,000 คน
- ③ 150,000 - 300,000 คน
- ④ 100,000 - 150,000 คน

ที่มา: สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

ลุมพินี

- 1 เขตพระนคร
- 2 เขตปทุมธานี 1
- 3 เขตปทุมธานี
- 4 เขตหลักสี่
- 5 เขตบางรัก
- 6 เขตคลองสาน
- 7 เขตธนบุรี
- 8 เขตบางกอกใหญ่

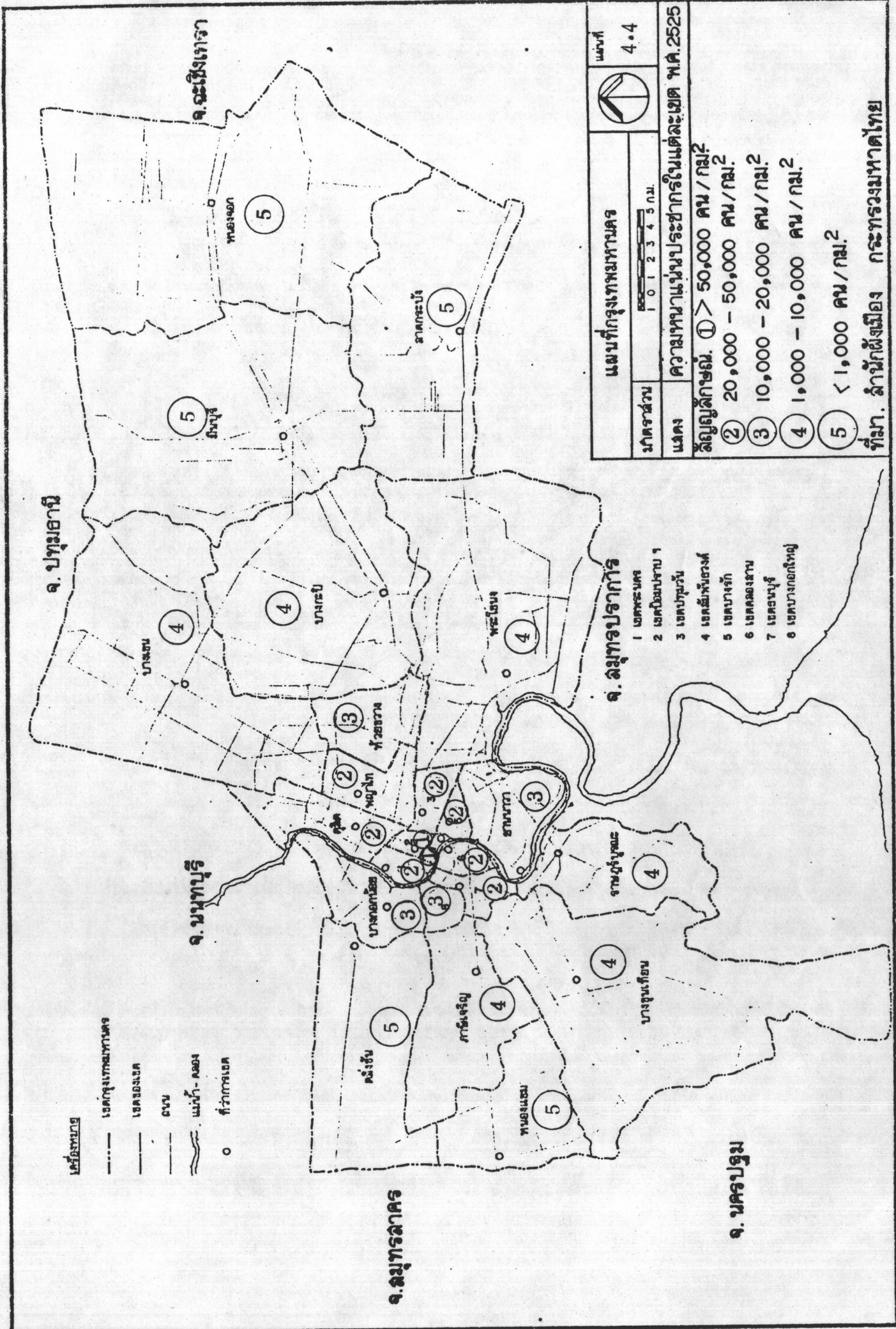
นครปฐม

ลุมพินี

นนทบุรี

ปทุมธานี

เมืองเก่า



เครื่องหมาย

- เขตกรุงเทพมหานคร
- เขตจังหวัด
- ถนน
- แม่น้ำ-คลอง
- ที่ว่าการเขต

จ. ลุมพินี

- 1 เขตพระนคร
- 2 เขตป้อมปราบ 1
- 3 เขตปทุมวัน
- 4 เขตห้วยขวาง
- 5 เขตบางรัก
- 6 เขตคลองสาน
- 7 เขตธนบุรี
- 8 เขตบางกอกใหญ่

แผนที่กรุงเทพมหานคร		แผนที่ 4.4
มาตราส่วน	0 1 2 3 4 5 กม.	

ความหนาแน่นประชากรในแต่ละเขต พ.ศ. 2525

สัญลักษณ์: ① > 50,000 คน / กม.²
 ② 20,000 - 50,000 คน / กม.²
 ③ 10,000 - 20,000 คน / กม.²
 ④ 1,000 - 10,000 คน / กม.²
 ⑤ < 1,000 คน / กม.²

ที่มา: สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

ทางสรรพสินค้า โรงแรม ธนาคาร สถาบันการเงิน อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าส่ง
คาปลักหลายประเภทด้วยกัน

นอกจากเป็นแหล่งงานในเชิงพาณิชย์กรรมแล้ว ในพื้นที่ชนในยังเป็นที่ตั้ง
ของกระทรวง ทบวง กรมต่าง ๆ และรัฐวิสาหกิจรวมทั้งเป็นที่ตั้งของสถานการศึกษาในหลาย
ระดับโดยเฉพาะอย่างยิ่งในระดับอุดมศึกษา

ลักษณะทางกายภาพดังกล่าวจะก่อให้เกิดกิจกรรมต่าง ๆ ต่อเนื่องกัน
ไปอย่างไม่มีที่สิ้นสุดไม่ว่าจะเป็นการเดินทางของประชากร การเคลื่อนไหวทางสังคมในเรื่อง
ต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นอย่างมากมายในพื้นที่ส่วนนี้ และเมื่อพิจารณาในพื้นที่ดังกล่าวออกมาพบว่าความ
หนาแน่นของประชากรจะค่อย ๆ ลดลง

สำหรับในพื้นที่รอบนอกนั้นนอกจากจะมีประชากรอาศัยอยู่น้อยและไม่หนา
แน่นมากนักแล้วพบว่าพื้นที่ส่วนใหญ่ยังเป็นพื้นที่ว่าง ที่นา สวนผลไม้รวมทั้งพื้นที่ที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา
อีกมากเช่น เขตหนองจอก มีนบุรี ลาดกระบัง ทลิ่งชัน บางขุนเทียนและหนองแขม เป็นต้น

การศึกษาสภาพการไหลประโยชน์ที่ดินและลักษณะทางกายภาพประชากรที่กล่าว
มาแล้วทั้งหมด ก็เพื่อที่จะได้ทราบข้อมูลพื้นฐานโดยทั่ว ๆ ไปของกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้เพราะ
ในพื้นที่เป็นย่านการค้าอันจะประกอบควมจำนวนประชากรที่อาศัยรวมกันหนาแน่นกว่าในบริเวณ
อื่น ๆ รวมทั้งเป็นบริเวณที่ดึงดูดให้มีการเดินทางเข้ามาใช้บริการต่าง ๆ เป็นจำนวนมาก ซึ่ง
จะช่วยให้การพิจารณาในเรื่องจำนวน ขนาด ที่ตั้งและการกระจายตัวของศูนย์การค้าขนาดใหญ่
ในกรุงเทพมหานครชัดเจนยิ่งขึ้น

4.4 ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในกรุงเทพมหานคร

4.4.1 ความเป็นมาในอดีตโดยสรุป

ในอดีตเมื่อกรุงเทพมหานครมีประชากรไม่มากนัก การซื้อขายสินค้าบางประ
เภทต้องเดินทางไปซื้อที่ย่านที่มีการผลิตสินค้าขึ้นโดยตรงและมีสินค้าให้เลือกเหมือน ๆ กันทั้งย่าน

เช่น ย่านพานถม (ผลิตและขายเครื่องถม) บ้านหม้อ (ผลิตเครื่องปั้นดินเผา) และย่านนางเลิ้ง (ผลิตขนมม้า) เป็นต้น¹ ต่อมาเมื่อมีการตัดถนนเพิ่มมากขึ้นและมีการปลูกสร้างตึกแถวขึ้นมาเพื่อทำการค้า ทำให้เกิดระดมของพ่อค้าขายส่งคนกลางขึ้น โดยที่จะมีการไปรับซื้อสินค้าจากแหล่งผลิตมาขายให้แก่ผู้ซื้อ อีกทั้งทำให้ผู้ซื้อมีโอกาสเลือกซื้อสินค้าและผลิตภัณฑ์อื่น ๆ ในขณะเดียวกันอีกด้วย โดยไม่จำเป็นต้องไปซื้อที่แหล่งผลิตเหมือนเมื่อก่อน ห้องแถวหรือตึกแถวจึงกลายเป็นศูนย์การค้าแห่งใหม่ โดยจะรวมตัวกันอยู่เป็นกลุ่ม และมีสินค้าหลาย ๆ ประเภทไว้ให้บริการแก่ลูกค้า ยุคของศูนย์การค้าจึงเกิดขึ้นมา ซึ่งแยกได้เป็น 3 ยุคดังนี้²

1. ยุคแรก (พ.ศ. 2495 - 2510) เป็นศูนย์การค้าที่รวมตึกแถวเข้าไว้ด้วยกันโดยมีการนำเอาโรงภาพยนตร์เข้ามารวมด้วยเพื่อเป็นการดึงดูดความสนใจ ทำให้มีการซื้อขายในแหล่งชุมชนนั้นมาก ศูนย์การค้าในลักษณะดังกล่าวได้แก่ ย่านวังบูรพาซึ่งได้เกิดขึ้นราว ๆ ปี พ.ศ. 2495 ทั้งนี้เพราะในบริเวณใกล้เคียงกันนั้นเป็นย่านสะพานหิน พาหุรัด ซึ่งเป็นย่านที่มีคนนิยมไปซื้อสินค้าอยู่แล้ว จึงทำให้เกิดการค้าต่อเนื่องได้ง่าย นับว่าเป็นรุ่นแรกที่มีการสร้างศูนย์การค้าในระบบตึกแถว และยังได้นำเอาโรงภาพยนตร์คิงส์ ควีนส์และแกรนด์ มาเป็นสถานที่สำหรับดึงดูดลูกค้าไปด้วยในขณะเดียวกัน นอกจากนี้ยังมีการเปิดห้างเซ็นทรัล คีพาร์ทเมนท์สโตร์ รวมอยู่ด้วย

ในระยะหลังจากนั้นก็มีการก่อสร้างศูนย์การค้าราชประสงค์ ไทแก้ว บริเวณตึกแถวย่านไทมารูเก้ และเมื่อประมาณปี พ.ศ. 2510 ศูนย์การค้าสยามสแควร์ก็เกิดขึ้น นับว่าเป็นศูนย์การค้าที่รวมเอาตึกแถวไว้ประมาณ 500 คูหา ภายในมีการวางผังระบบการคมนาคมเป็นอย่างดี มีทางเท้า ที่จอดรถมากมายเพียงพอแก่ผู้ที่จะเข้ามาใช้บริการ ศูนย์การค้าแห่งนี้ได้ใช้โรงภาพยนตร์ 3 แห่ง เป็นสิ่งดึงดูดลูกค้าเช่นเดียวกับย่านวังบูรพา แต่

¹ สุวัทนา ชากานิติ, ศูนย์การค้ากรุงเทพฯ ในวารสารฐานเศรษฐกิจ ฉบับพิเศษ

4 - 10 พฤศจิกายน 2527 หน้า 4

² สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

ตารางที่ 4.5 แสดงทางสรรพสินค้าและศูนย์การค้าของกรุงเทพ ระหว่าง
พ.ศ. 2495 - 2510 (ยุคแรก)

ที่	ชื่อ	ที่ตั้ง	หมายเหตุ
1	ห้างโตฟ้า	ถนนเยาวราช (สี่แยกราชวงศ์)	เขตสัมพันธวงศ์
2	ห้างแมวก่ำ	ถนนเยาวราช	เขตสัมพันธวงศ์
3	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล วังบูรพา	ถนนมหาชัย	เขตพระนคร
4	ศูนย์การค้าวังบูรพา	ถนนมหาชัย	เขตพระนคร
5	ทางไนติงเกลโอลิมปิก	ถนนพหลุ์	เขตพระนคร
6	ศูนย์การค้าราชประสงค์	ถนนราชประสงค์	เขตปทุมวัน
7	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล	ถนนราชประสงค์	เขตปทุมวัน

ที่มา สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

เป็นโรงพยาบาลที่ทันสมัยกว่าซึ่งไค่เก๋ โรงพยาบาลสยาม ลีโคและสกาล่า ศูนย์การค้า ในยุคแรกมีปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนแปลงไปบ้างแล้วโดยเฉพาะในย่านวังบูรพา แต่สำหรับสยาม สแควร์นั้นยังคงรูปเช่นเดิมไว้แต่ในขณะเดียวกันก็ได้มีการปรับปรุงการให้บริการในท่านต่าง ๆ ให้ทันสมัยและเหมาะสมกับสภาพของสังคมที่กำลังเปลี่ยนแปลงไปอยู่ตลอดเวลา

2. ยุคที่ 2 (พ.ศ. 2510 - 2520) ในยุคนี้เป็นยุคที่มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบไปจากยุคแรกกล่าวคือ มีการก่อสร้างเป็นอาคารขนาดใหญ่หลังเดียว สามารถเดินติดต่อกันได้ตลอด ใช้ระบบปรับอากาศทั้งศูนย์ โดยที่มีการแยกประเภทของสินค้าและมีการนำเอา Supermarket และ Department Store มาเป็นสิ่งที่ดึงดูดใจผู้ที่จะมาใช้บริการแทนโรงพยาบาลเหมือนกับในยุคแรก ศูนย์การค้าในยุคนี้ไม่สามารถจะแนบพิงในอาคารได้ ซึ่งต่างจากสมัยแรกที่สามารถใช้ชั้นบนของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยได้ และลูกค้าสามารถเดินเลือกซื้อสินค้าได้อย่างสะดวกสบาย รวมทั้งมีสินค้าให้เลือกชื้อมากมาย

3. ยุคที่ 3 (พ.ศ. 2520 - 2527) หลังจากปี พ.ศ. 2520 เป็นต้นมาได้มีการสร้างศูนย์การค้าขนาดใหญ่เพิ่มขึ้นอีกหลายแห่งและมีรูปแบบที่แตกต่างออกไปจากยุคแรกและยุคที่ 2 อย่างมากมายทั้งนี้เนื่องจากความพยายามแข่งขันในการที่จะให้บริการแก่ลูกค้าที่จะเข้ามาใช้บริการ โดยการหาวิธีการต่าง ๆ ที่จะดึงดูด เป็นต้นว่าการจัดสวนสนุก สำหรับเด็ก สวนสัตว์ โรงแรมขนาดใหญ่ หอประชุม สำนักงานธุรกิจ สวนอาหารนานาชาติ สวนพฤกษชาติ หอจักษุหัตถการ ไนต์คลับ สถานที่พักผ่อน สถานที่สำหรับออกกำลังกาย ที่จอดรถมากมาย ทางสรรพสินค้าขนาดใหญ่และซูปเปอร์มาเก็ต รวมทั้งได้มีการจัดตกแต่งภายในอาหารอย่างสวยงาม ทั้งนี้เพราะเชื่อว่าศูนย์การค้ามันนอกจากจะเป็นร้านค้าขนาดใหญ่ของคนกรุงเทพมหานครแล้วในขณะเดียวกันก็ยังเป็นสถานที่สำหรับการพักผ่อนหย่อนใจที่สำคัญอีกด้วย

นอกจากความแตกต่างดังกล่าวข้างต้นแล้ว ศูนย์การค้าในปัจจุบันยังได้แข่งขันกันทั้งตัววิธีการโฆษณา จักรายการพิเศษ สินค้าราคาถูก มีบัตรชิงโชคและบัตรลดราคา สำหรับลูกค้าและศูนย์การค้าเหล่านี้มักจะมีการรวมกลุ่มกันในบริเวณที่ใกล้ ๆ กัน เว้นแต่ศูนย์การค้าที่มีขนาดใหญ่บางแห่งเท่านั้นที่ไปตั้งอยู่ในพื้นที่ห่างออกไปจากการรวมกลุ่ม

ตารางที่ 4.6 แสดงทางสรรพสินค้าและศูนย์การค้าของกรุงเทพมหานคร
ที่เกิดขึ้นระหว่าง ปี พ.ศ. 2510 - 2520 (ยุคที่ 2)

ร.ที่	ชื่อ	ปีที่เปิด พ.ศ.	ที่ตั้ง	
			ถนน	เขต
1	สยามสแควร์	2510	ถนนพระราม 1	เขตปทุมวัน
2	เซ็นทรัล สีลม	2511	ถนนสีลม	เขตบางรัก
3	ศูนย์การค้าอินทราและทาง สรรพสินค้าพลาซ่า	2512	ถนนราชปรารภ	เขตพญาไท
4	เพลินจิต ฮาเซท	2513	ถนนเพลินจิต	เขตปทุมวัน
5	ราชคำริฮาเซท	2515	ถนนราชคำริ	เขตปทุมวัน
6	สยามเวิลด์เซ็นเตอร์	2515	ถนนพระราม 1	เขตปทุมวัน
7	เซ็นทรัล ซิคลม	2517	ถนนเพลินจิต	เขตปทุมวัน
8	บางกอกพาซาร์	2518	ถนนเกษร	เขตปทุมวัน
9	ทางสรรพสินค้าของควีสัญจร	2518	ถนนเพชรเกษม	เขตภาษีเจริญ

ที่มา สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ ศูนย์การค้าหรือทางสรรพสินค้าหมายเลข 2,3,5,6 และ 7 ของศูนย์การค้าในยุคที่ 2 นี้มีพื้นที่มากกว่า 2,000 ตารางเมตร และไม่ได้มีลักษณะเป็นตึกแถว ซึ่งเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ส่วนหนึ่งในการศึกษาครั้งนี้

ตารางที่ 4.7 แสดงทางสรรพสินค้าและศูนย์การค้าขนาดใหญ่ของกรุงเทพมหานคร
ที่เกิดขึ้นระหว่าง พ.ศ. 2520 - 2527 (ยุคที่ 3)

ที่	ชื่อ	ปีเปิดกิจการ	ที่ตั้ง (เขต)
1	เมอริคิงส์ วังบูรพา	2522	ถนนมหาชัย เขตพระนคร
2	เมอริคิงส์ สะพานควาย	2523	ถนนพหลโยธิน เขตพญาไท
3	อาเซี่ยน พระโขนง	2523	ถนนสุขุมวิท เขตพระโขนง
4	ไทยโคมารู พระโขนง	2523	ถนนสุขุมวิท เขตพระโขนง
5	เซ็นทรัล ลากหญ้า	2523	ถนนลากหญ้า เขตคลองสาน
6	เซ็นทรัล วังบูรพา (ใหม่)	2524	ถนนมหาชัย เขตพระนคร
7	คาเซีย ยาวราช	2524	ถนนยาวราช เขตสัมพันธวงศ์
8	เดอะมอลล์ ราชดำริ	2524	ถนนราชดำริ เขตปทุมวัน
9	โรบินสัน ราชดำริ	2524	ถนนราชดำริ เขตปทุมวัน
10	เมโทร	2524	ถนนเพชรบุรี เขตพญาไท
11	เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว	2525	ถนนพหลโยธิน เขตบางเขน
12	พลาซ่า ปิ่นเกล้า	2525	ถนนปิ่นเกล้า เขตบางกอกน้อย
13	เดอะมอลล์ รามคำแหง	2526	ถนนรามคำแหง เขตบางกะปิ
14	นิวส์เวิลด์	2527	ถนนจักรพงษ์ เขตพระนคร
15	โรบินสัน สีลม	2527	ถนนสีลม เขตบางรัก
16	ริเวอร์ ซิตี้	2527	ท่าหน้าสี่พระยา เขตสัมพันธวงศ์
17	บิกเบลด (มหาทุนพลาซ่า)	2527	ถนนเพลินจิต เขตปทุมวัน
18	อิมรินทร์พลาซ่า (ไซโก)	2527	ถนนเพลินจิต เขตปทุมวัน
19	พันธุ์ทิพย์พลาซ่า (เอ็กซ์เซล)	2527	ถนนเพชรบุรี เขตพญาไท
20	ซีทีพลาซ่า	2527	ถนนเพชรบุรี เขตพญาไท

ที่มา กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร

4.4.2 ศูนย์การค้าในการศึกษารั้วนี้

ในการศึกษารั้วนี้จะกล่าวถึง ขนาด จำนวน ที่ตั้งและการกระจายตัวของ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่เกิดหลัง พ.ศ. 2520 คืออยู่ใน ยุคที่ 3 และมีบางส่วนเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในยุคที่ 2 นอกจากนี้จะได้พิจารณาถึงศูนย์การค้า ขนาดเล็กและโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่กำลังดำเนินการก่อสร้างอยู่ประเภทการศึกษาด้วย ซึ่งสามารถแยกพิจารณาในเรื่องของที่ตั้ง ขนาด จำนวนและการกระจายตัวได้ดังนี้

1. ศูนย์การค้าขนาดใหญ่

ศูนย์การค้าที่มีขนาดใหญ่ในพื้นที่ของศูนย์การค้าเป็นเกณฑ์ กล่าวคือ ต้องมีพื้นที่มากกว่า 2,000 ตารางเมตร ซึ่งพบว่าในปัจจุบันกรุงเทพฯ มีศูนย์การค้า ในลักษณะนี้ 25 แห่ง ซึ่งแยกออกทั้งในเขตต่าง ๆ ได้ดังนี้ คือ

- 1) เขตพระนคร มี 3 แห่ง คือ ห้างเมอร์คิงส์ ว่างบูรพา ห้างเซ็นทรัล ว่างบูรพา และห้างนิวส์เวิลด์ บางลำพู
- 2) เขตปทุมวัน มี 7 แห่ง คือ เกอะมอลล์ ราชดำริ โรบินสัน ราชดำริ บิ๊กส์เบลด (มหาทุนพลาซ่า) โซโก (อัมรินทร์พลาซ่า) สยามเซ็นเตอร์ ราชดำริ อาเขต และห้างเซ็นทรัล ซิกลม
- 3) เขตสัมพันธวงศ์ มี 2 แห่ง คือ ริเวอร์ ซิตี้และห้างคาเซีย เยาวราช
- 4) เขตบางรัก มี 2 แห่ง คือ สยามเทรคเซ็นเตอร์ และเซ็นทรัลสโอม
- 5) เขตพญาไท มี 5 แห่ง คือ ห้างเมอร์คิงส์ สะพานควาย ห้าง เมโทรอุทยานสินค้า เอกซ์เซล (พันธุพิทยพลาซ่า) ซิติพลาซ่า และพาศาอินทรา
- 6) เขตพระโขนง มี 2 แห่ง คือ อาเซียนพระโขนง และไทยไคมารู พระโขนง
- 7) เขตบางเขน มี 1 แห่ง คือ เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว
- 8) เขตบางกะปิ มี 1 แห่ง คือ เกอะมอลล์ รามคำแหง
- 9) เขตคลองสาน มี 1 แห่ง คือ เซ็นทรัล ลาดหญ้า
- 10) เขตบางกอกน้อย มี 1 แห่ง คือ ห้างพาศา ปิ่นเกล้า

ศูนย์การค้าทั้ง 25 แห่งได้ตั้งอยู่ในเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครเพียง 10 เขตเท่านั้น เขตที่มีศูนย์การค้าตั้งอยู่มากที่สุดคือเขตปทุมวัน คือ 7 แห่ง รองลงมาได้แก่ เขตพญาไท 5 แห่ง เขตพระนคร 3 แห่ง เขตพระโขนง บางรัก และสัมพันธวงศ์ มีเขตละ 2 แห่ง เขตบางเขน บางกะปิ คลองสาน และบางกอกน้อยมีเขตละ 1 แห่ง

เมื่อพิจารณาถึงเหตุผลว่าทำไมเขตเหล่านี้จึงมีจำนวนศูนย์การค้าขนาดใหญ่ อยู่มาก ปรากฏว่า

1. เขตปทุมวัน

1.1 เป็นเขตที่มีถนนสายสำคัญ ๆ คือ ถนนเพลินจิต พระราม 1 ต่อจากถนนสุขุมวิทซึ่งเชื่อมทางคานตะวันตกและผ่านเขตพระโขนงเข้าสู่พื้นที่ย่านการค้าเดิม หรือย่านแหล่งงานในเขตปทุมวัน ป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ นำคนจากพื้นที่รอบนอกเข้ามา

1.2 ภายในพื้นที่เขตปทุมวันเองก็มีทางแยกจุดสับเปลี่ยนเส้นทางต่างๆ ของถนนหลายสาย เช่น ถนนพญาไทซึ่งต่อจากถนนพหลโยธินและตัดกับถนนพระราม 1 ที่สี่แยก ปทุมวัน ตัดกับถนนพระรามสี่ที่สามย่าน และจุดสับเปลี่ยนเส้นทางที่สี่แยกธารประสงค์ เป็นต้น ความได้เปรียบในการเข้าถึงสะดวกจากรถโดยสารประจำทาง

1.3 ประกอบกับเขตปทุมวันเป็นเขตต่อเนื่องกับเขตสัมพันธวงศ์ และเขตป้อมปราบฯ ซึ่งเป็นย่านการค้าเดิมของกรุงเทพฯ จึงทำให้มีจำนวนประชาชนสัญจรผ่านเข้าออกในพื้นที่เขตปทุมวันมากทั้งเพื่อทำงานหรือซื้อสินค้าต่าง ๆ รวมทั้งประชากรในเขตปทุมวันและเขตใกล้เคียง ซึ่งความจำเป็นในการดำรงชีพของมนุษย์ต้องมีหลักบริโภค จึงต้องจับจ่ายใช้สอย เครื่องอุปโภคและบริโภค จึงเป็นเหตุส่งเสริมให้เกิดศูนย์การค้าขึ้นบริการสนองตอบโดยให้ความสะดวกสบายประหยัดเวลาเพราะสามารถแวะผ่านในเส้นทางจากย่านที่ทำงาน เป็นต้น

2. เขตพญาไท

2.1 เป็นเขตต่อเนื่องจากเขตปทุมวัน โดยมีถนนสายสำคัญจากด้านทิศเหนือคือ ถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ซึ่งรองรับการเกินทางของประชาชนเข้าสู่แหล่งงานหรือย่านการค้าในพื้นที่ภายในจากย่านพักอาศัย ด้านเหนือของกรุงเทพฯ คือเขตบางเขนและคานตะวันตกเฉียงเหนือ คือเขตบางกะปิ ห้วยขวาง ตลอดจนจากจังหวัดข้างเคียงเช่น ปทุมธานี เป็นต้น

2.2 และเขตพัฒนาใหม่รุกข้ามเปลี่ยนแปลงเส้นทางที่สำคัญหลายแห่งเช่น
สี่แยกราชเทวี สี่แยกราชปรารภ เป็นต้น

2.3 นอกจากนี้เขตพัฒนาใหม่ยังมีพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมอยู่ประมาณ
ร้อยละ 25 ของพื้นที่เขต (ตารางที่ 4.3) ทำให้มีประชาชนสัญจรผ่านเข้า-ออก เขตพัฒนา
เขตพัฒนาใหม่ข้างเคียงและเขตพัฒนาใหม่เป็นจำนวนมากในแต่ละวัน ประกอบกับประชากร
ในเขตพัฒนาใหม่และเขตข้างเคียงก็มีอยู่จำนวนมาก ซึ่งทำให้เขตพัฒนาใหม่มีศูนย์การค้าขนาดใหญ่
อยู่ถึง 5 แห่ง

3. เขตพระนคร

3.1 มีลักษณะคล้ายกับ 2 เขตที่กล่าวมาข้างต้นคือเป็นเขตที่ติดกับ
เขตพัฒนาใหม่ ป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ และมีพื้นที่รองรับประชากรจากคานตะวันตกของกรุงเทพฯ
ผ่านสะพานพระพุทธยอดฟ้าและสะพานปิ่นเกล้า เช่นที่ย่านวังบูรพา บางลำพู เป็นต้น

3.2 นอกจากนี้ยังมีเส้นทางถนนเส้นขนานแม่น้ำเจ้าพระยาเชื่อมต่อกับ
ย่านเขตคูศิกและต่อไปถึงจังหวัดนนทบุรี โดยถนนประชานี้ทำให้เขตพระนครมีประชาชนผ่าน
เข้า-ออกมากรวมกับประชากรในพื้นที่เองด้วย ส่งผลให้ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ใหม่มีอยู่ถึง
3 แห่ง

4. เขตพระโขนง

4.1 เป็นบริเวณเป็นเขตทางผ่านจากพื้นที่บริเวณนอกพื้นที่รวมใน
ของกรุงเทพฯ จากถนนสุขุมวิท ถนนรามคำแหง ริมถนนจากย่านบางกะปิและปากน้ำ ซึ่ง
ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในเขตนี้จะตั้งอยู่ใกล้ทางแยกสี่แยกพระโขนง ซึ่งเป็นบริเวณผ่านการค้า
ของพระโขนง มีความคับคั่งค่อนข้างมาก

4.2 ถลอกเป็นจุดจอดหรือเปลี่ยนแปลงเส้นทาง และในเขต
นี้มีศูนย์การค้าขนาดใหญ่อยู่ 2 แห่ง ในปัจจุบัน

5. เขตบางรัก

5.1 ในเขตนี้เป็นเขตที่มีแหล่งงานคือย่านสีลม สาทรและเป็นเขตที่
มีพื้นที่พาณิชย์กรรมอยู่ถึงประมาณร้อยละ 29 (ตารางที่ 4.3)

5.2 มีประชากรผ่านเข้า-ออกมากมีศูนย์การค้าขนาดใหญ่ใหม่มีอยู่
กับแหล่งงานและแหล่งพักอาศัยภายในเขตและรอบ ๆ อยู่ 2 แห่ง

6. เขตสัมพันธวงศ์

6.1 เป็นเขตที่เป็นย่านพาณิชยกรรมเดิมของกรุงเทพฯ

6.2 และมีความหนาแน่นของประชากรสูงมากกว่า 50,000 คน/ตารางเมตร (ตารางที่ 4.4.2) ศูนย์การค้าย่านนี้จะให้บริการแก่ผู้เข้ามาใช้บริการในย่านนี้ และผู้ที่อยู่อาศัยในย่านนี้ซึ่งมีไม่น้อยเลยในเขตสัมพันธวงศ์และเขตป้อมปราบฯ ซึ่งอยู่ติดต่อกัน

7. ส่วนในเขตบางเขน บางกะปิ คลองสาม บางกอกน้อย นั้น

7.1 ศูนย์การค้าจะให้บริการกับย่านพักอาศัยโดยรวมทั้งแต่ละเขต มีจำนวนประชากรอยู่กันจำนวนมาก

7.2 โดยทั้งนี้จะตั้งอยู่ในบริเวณที่สามารถเข้าถึงสะดวกจากผู้ที่เกิดทางผ่าน ไปกลับจากแหล่งงานและสามารถแวะเข้าไปใช้บริการได้ เพราะศูนย์การค้าเหล่านี้จะตั้งไกลทางแยกหรือเส้นทางสายสำคัญ ๆ

ส่วนในเขตที่เหลืออีก 14 เขตคือ เขตป้อมปราบฯ คูสิท ห้วยขวาง ยานนาวา หนองจอก มีนบุรี ลาดกระบัง ธนบุรี บางกอกใหญ่ ภาษีเจริญ ราษฎร์บูรณะ บางขุนเทียน คลิ่งชันและหนองแขม นั้นไม่มีศูนย์การค้าขนาดใหญ่ตั้งอยู่เลย อาจเป็นเพราะว่าเขตเหล่านี้เป็นเขตที่เป็นทางผ่านโดยไม่มีจุดทางแยกสำคัญ ๆ ที่จำเป็นต้องมีการปรับเปลี่ยนเส้นทางหรือข้อรัดโดยสาร ทำให้ไม่มีความคับคั่งจากผู้สัญจร จึงทำให้มีความเสียเปรียบในเรื่องที่ตั้งทางการค้าคือผู้มาใช้บริการต้องเสียเวลาในการเดินทางและค่าใช้จ่ายในการเดินทางต้องเพิ่มขึ้นหากจะแวะเข้าไปใช้บริการและจากเขตเหล่านี้สามารถเข้าไปใช้บริการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในเขตอื่น ๆ ได้โดยสะดวกจากช่วงเวลาของการเดินทางไปกลับจากแหล่งที่ทำงานได้

หนึ่ง ปัจจุบันในเขตห้วยขวางและเขตคูสิทนั้นมีการปรับปรุงทัศนียภาพทางผ่านใหม่ คือถนนรัชกาลภิเษกผ่านพื้นที่เขตห้วยขวางและมีถนนซอยเชื่อมจากย่านหัวหมาก บางกะปิ รามคำแหง และในเขตคูสิทมีการปรับปรุงขยายถนนสายประชาชนเชื่อมกับจังหวัดนนทบุรี เขตทั้งสองนี้ย่อมเพิ่มความสำคัญในเรื่องเส้นทางคมนาคมและทำให้มีการเข้าถึงได้สะดวก เชื่อว่าจะมีการขยายทางกิจกรรมทางธุรกิจในรูปแบบของศูนย์การค้าขนาดใหญ่ได้ในพื้นที่เขตดังกล่าวนี้ในอนาคต

ศูนย์การค้าขนาดใหญ่เหล่านี้มักจะประกบด้วยอาคารขนาดใหญ่ ซึ่งภายในประกบด้วยร้านค้า ห้างสรรพสินค้า สำนักงาน นอกจากนี้ในบางแห่งก็มีสวนสนุก โรงภาพยนตร์ โรงแรมอยู่ด้วย และส่วนใหญ่แล้วพบว่าจะมีการตกแต่งภายในสวยงาม ซึ่งนอกจากจะช่วยให้ลูกค้ามาใช้บริการ เกิดความรู้สึกอยากซื้อของมากขึ้นและยังจะเป็นการช่วยเสริมสร้างบรรยากาศของการพักผ่อนหย่อนใจของคนในกรุงเทพฯ ให้เพิ่มมากขึ้นอีกทางหนึ่ง

เมื่อนำข้อมูลเหล่านี้ไปพิจารณาร่วมกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน จำนวนประชากรในเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร ลักษณะทางกายภาพในเรื่องเส้นทางคมนาคมและยานพาหนะกรรมในกรุงเทพมหานคร ประกอบกับแนวความคิดเกี่ยวกับความเหมาะสมในเรื่องทำเลที่ตั้งของกิจกรรมการค้า ที่ว่าการใช้ที่ดินในทางการค้านั้น¹ ผลกำไรทางการค้าขึ้นอยู่กับความใกล้กับตลาดด้วย พวกร้านขายปลีกจะสามารถได้ผลกำไรมากที่สุด ถ้าตั้งอยู่ใกล้ศูนย์กลางที่มีประชาชนอยู่อาศัยอย่างหนาแน่น มีประชาชนเดินทางสัญจรผ่านไปมามากและอีกนัยหนึ่งถ้าต้องการทำให้ปริมาณการขายหรือการถือครองในเมืองซึ่งเป็นย่านการค้าแล้ว ธุรกิจหน่วยนั้นจะต้องใช้ทุนในการโฆษณามากขึ้น ให้ความสะดวกกับลูกค้ามากขึ้น ดังนั้นต้นทุนในการขายอื่น ๆ ย่อมขึ้นเป็นเงาตามตัว และจะทำให้สินค้ามีราคาแพงขึ้นซึ่งย่อมเป็นเหตุหนึ่งที่ทำให้ความพอใจของผู้บริโภคลดลงได้ ในการพิจารณาประกบกันดังกล่าวนี้พบว่า ศูนย์การค้าขนาดใหญ่เหล่านี้มักจะตั้งอยู่ในเขตที่มีประชากรหนาแน่นและมีเส้นทางคมนาคมสะดวก โดยจะอยู่ในเส้นทางขนส่งประชากรจากแหล่งพักอาศัยในเขตรอบนอกผ่านเขา-ออกสู่แหล่งงานและยานพาหนะกรรมในเขตรอบใน โดยมักมีทางจุดสับเปลี่ยนเส้นทางรถโดยสารประจำทางและรถยนต์ส่วนตัว หรืออาจจะตั้งอยู่ใกล้ย่านการค้าเดิม

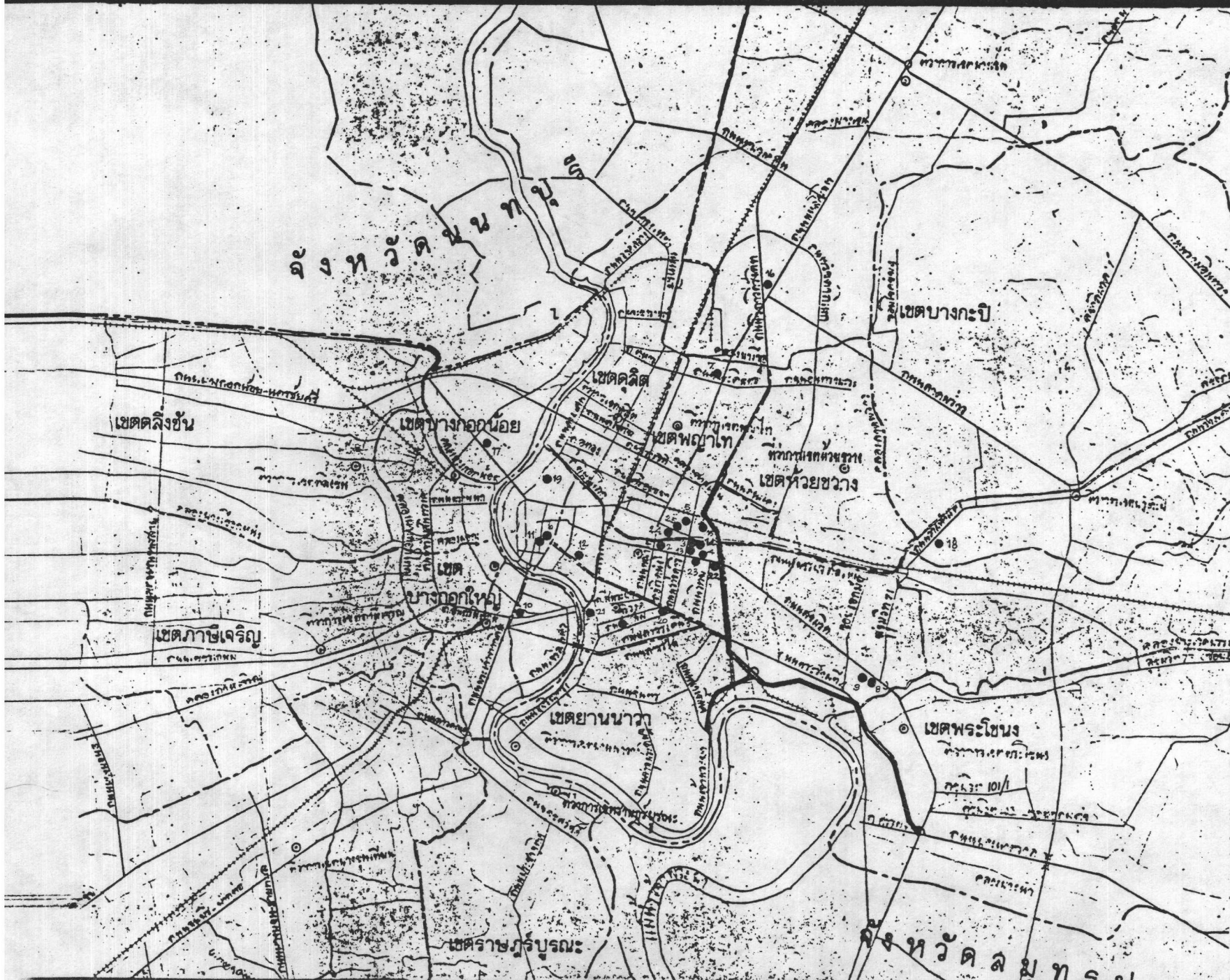
¹ ประพันธ์ เศรษฐนันท์, เศรษฐศาสตร์ภูมิอากาศ, (กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์ดวงกมล, 2520), หน้า 59

ตารางที่ 4.7.1 แสดงศูนย์การค้าขนาดใหญ่ของกรุงเทพมหานครที่มีอยู่ในปัจจุบัน

พ.ศ. 2527

ที่	ชื่อ	ปีเปิดกิจการ	ที่ตั้ง (เขต)
1	เซ็นทรัล สีลม	2511	ถนนสีลม เขตบางรัก
2	สยามเซ็นเตอร์	2515	ถนนพระราม 1 เขตปทุมวัน
3	ราชคำริ อาเขต	2515	ถนนราชคำริ เขตปทุมวัน
4	เซ็นทรัล ซิกลม	2517	ถนนเพลินจิต เขตปทุมวัน
5	อินทรา-พาศา (ปรับปรุง)	2518	ถนนราชปรารภ เขตพญาไท
6	เมอร์คิงส์ วังบูรพา	2522	ถนนมหาชัย เขตพระนคร
7	เมอร์คิงส์ สะพานควาย	2523	ถนนพหลโยธิน เขตพญาไท
8	อาเซ็น พระโขนง	2523	ถนนสุขุมวิท เขตพระโขนง
9	ไทยไคนารุ พระโขนง	2523	ถนนสุขุมวิท เขตพระโขนง
10	เซ็นทรัล ลากหญ้า	2523	ถนนลากหญ้า เขตคลองสาน
11	เซ็นทรัล วังบูรพา (ใหม่)	2524	ถนนมหาชัย เขตพระนคร
12	คาเซย์ เขาวราช	2524	ถนนเขาวราช เขตสัมพันธวงศ์
13	เดอะมอลล์ ราชคำริ	2524	ถนนราชคำริ เขตปทุมวัน
14	โรบินสัน ราชคำริ	2524	ถนนราชคำริ เขตปทุมวัน
15	เมโทร	2524	ถนนเพชรบุรี เขตพญาไท
16	เซ็นทรัลพลาซ่า ลากพร้าว	2525	ถนนพหลโยธิน เขตบางเขน
17	พาศา ปิ่นเกล้า	2525	ถนนปิ่นเกล้า เขตบางกอกน้อย
18	เดอะมอลล์ รามคำแหง	2526	ถนนรามคำแหง เขตบางกะปิ
19	นิวส์เวิลด์	2527	ถนนจักรพงษ์ เขตพระนคร
20	โรบินสัน สีลม	2527	ถนนสีลม เขตบางรัก
21	ริเวอร์ซิตี้	2527	ท่าน้ำสี่พระยา เขตสัมพันธวงศ์
22	บิกเบลด (มหาทุนพลาซ่า)	2527	ถนนเพลินจิต เขตปทุมวัน
23	อิมรินทร์พลาซ่า (ไซโก)	2527	ถนนเพลินจิต เขตปทุมวัน
24	พันทิพย์พลาซ่า (เอกชัย)	2527	ถนนเพชรบุรี เขตพญาไท
25	ซีทีพลาซ่า	2527	ถนนเพชรบุรี เขตพญาไท

ที่มา กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร



วิชาแผนที่ เรียง 74
 " คำพิพากษาศาลฎีกา คู่กรณีทำสัญญาซื้อขายในเขตกรุงเทพมหานคร"

แสดง ให้คงคู่กรณีทำสัญญาซื้อขายในเขต

สัญลักษณ์
 ● คู่กรณีทำสัญญาซื้อขาย พ.ศ. 2527

- ชื่อคู่กรณี
1. เจ้าศรี ชื่น
 2. สยามเช็งเคอ
 3. รามคำวี ฉะเชอ
 4. เจ้าศรี ชื่น
 5. ชินตรา-ชานา (ยังมีอยู่)
 6. เมธีสิงห์ รัชชชวา
 7. เมธีสิงห์ ฉะชานตรา
 8. อาเช็ง สะโอง
 9. โยโธนาถ สะโอง
 10. เจ้าศรี ฉะชานตรา
 11. เจ้าศรี รัชชชวา (ใหม่)
 12. ฉะเช็ง ฉะชานตรา
 13. ฉะเช็ง ฉะชานตรา
 14. โรบินสัน รามคำวี
 15. เมธี
 16. เจ้าศรีฉะชานตรา ฉะชานตรา
 17. ฉะชานตรา ฉะชานตรา
 18. ฉะเช็ง ฉะชานตรา
 19. ฉะเช็ง
 20. โรบินสัน ชื่น
 21. วิเวอวิท
 22. ฉะเช็ง (ยังมีอยู่)
 23. ฉะเช็ง (ยังมีอยู่)
 24. ฉะเช็ง (ยังมีอยู่)
 25. ฉะชานตรา

มาตราส่วน แผนที่ 4.8

1:100000

บริเวณนี้ มี...

• จำนวน...

แสดง ที่...

สัญลักษณ์

- ศูนย์การค้าขนาดใหญ่
- ▲ ศูนย์การค้าขนาดเล็ก

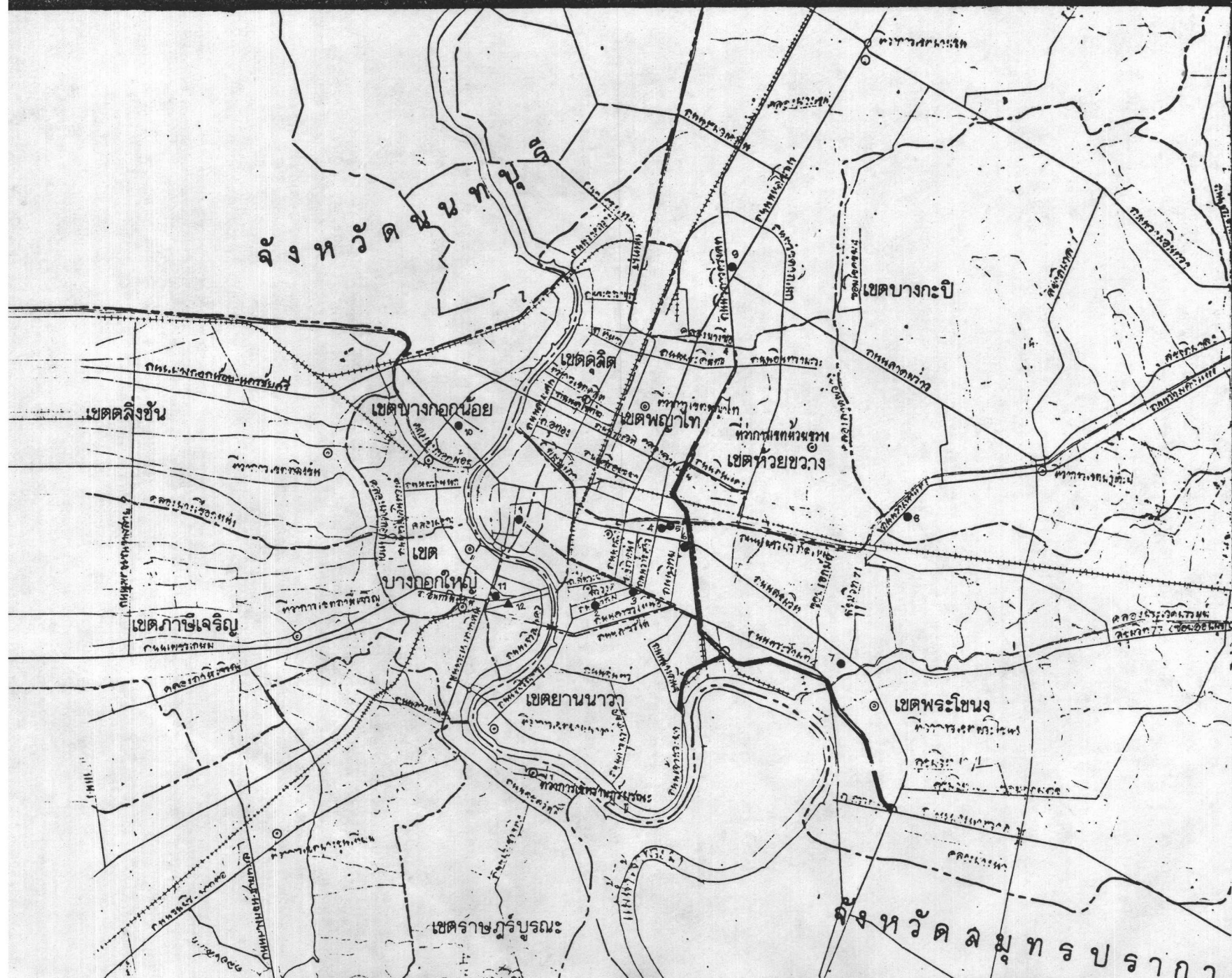
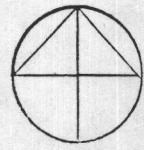
ชื่อศูนย์การค้า

1. ห้างแมงกิงส์ รัชโยธิน
2. ห้างเซ็นทรัล ซิว
3. ห้างโรบินสัน ซิว
4. ศูนย์การค้ามาคาร์ทีเรียเขต รวากา
5. ห้างโรบินสัน รวากา
6. บิ๊ก เอชซี สาขาสมเด็จเจ้าพระยา
7. ห้างสรรพสินค้ามาเรียน ฮะโรง
8. เซนทรัล รามคำแหง
9. เซ็นทรัลพลาซ่า อากทาว
10. ห้างสรรพสินค้ามาคาร์ทีเรีย
11. ห้างเซ็นทรัลพลาซ่า รวากา
12. ตลาดสดสุขุมวิท (ธนาเอก)

มาตราส่วน

แผนที่ 4-9

1:400000



4.4.3 ศูนย์การค้าขนาดเล็ก

ศูนย์การค้าขนาดเล็กในที่นี้เป็นการแสดงให้เห็นถึงสภาพโดยทั่ว ๆ ไปของศูนย์การค้าอีกลักษณะหนึ่งที่เป็นตัวช่วยส่งเสริมหรือให้การบริการแก่ชุมชนในระดั้มที่ต่างกันออกไป ทว่าจากการศึกษาครั้งนี้ศูนย์การค้าทั้งกล่าวมีรวมกันทั้งสิ้น 24 แห่ง โดยมีการกระจายตัวอยู่ในเขตต่าง ๆ ดังนี้คือ

1) เขตพระนครมี 4 แห่ง คือ สหกรณ์กรุงเทพ (บางลำพู) แก้วฟ้าพลาซ่า ห้างกิ่งข้าวเส็ง และห้างบางลำพูสรรพสินค้า

2) เขตปทุมวันมี 1 แห่ง คือ เพลินจิตอาเซท

3) เขตบางรักมี 1 แห่ง คือ เบสท์คิต์พาร์ทเมนท์สโตร์

4) เขตดุสิตมี 1 แห่ง คือ ห้างเอคิซิตีพาร์ทเมนท์สโตร์

5) เขตพญาไทมี 2 แห่ง คือ ห้างโรบินสัน (อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ)

และสหกรณ์พระนคร (ชอยอารีย์)

6) เขตพระโขนงมี 1 แห่ง คือ สหกรณ์กรุงเทพ (เอกชัย)

7) เขตบางเขนมี 5 แห่ง คือ สหกรณ์พระนคร (ชอยธากิน)

สหกรณ์พระนคร (ลาภพราว) ฌมพันธ์คิต์พาร์ทเมนท์สโตร์ เวนโบว์คิต์พาร์ทเมนท์สโตร์ และคอนเมืองคิต์พาร์ทเมนท์สโตร์

8) เขตบางกะปิมี 3 แห่ง คือ ห้างน้ฌคิต์คิต์พาร์ทเมนท์สโตร์ บางกะปิสรรพสินค้า และฟู้ดแลนด์ (รวมคำแหง)

9) เขตธนบุรีมี 2 แห่ง คือ ห้างดาวคนองสรรพสินค้า และห้างคาเซย์วงเวียนใหญ่

10) เขตคลองสามมี 1 แห่ง คือ สหกรณ์กรุงเทพ (ลาภพญา)

11) เขตบางกอกน้อยมี 2 แห่ง คือ สหกรณ์กรุงเทพ (ปิ่นเกล้า) และ

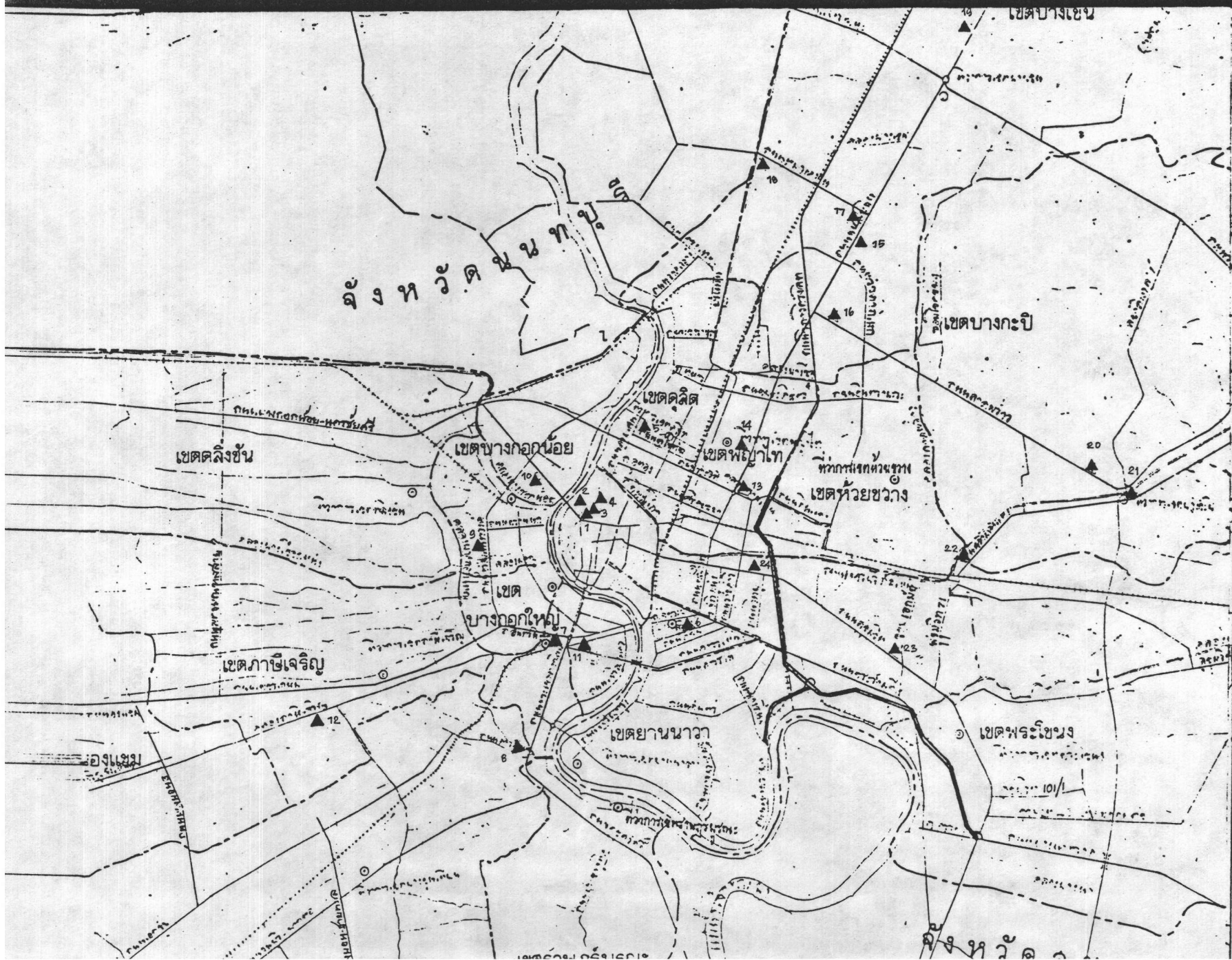
ศูนย์การค้านครหลวง

12) เขตภาษีเจริญมี 1 แห่ง คือ ห้างสรรพสินค้าองคิวิสิมูร์ (บางแค)

จะเห็นได้ว่าศูนย์การค้าที่มีขนาดเล็กนั้นจะกระจายตั้งอยู่ทั่ว ๆ ไปในเขตต่าง ๆ โดยเฉพาะในเขตที่เป็นพื้นที่เชื่อมทอระหว่างเขตน้ในและเขตน้นอก เช่น เขตบางเขน

ตารางที่ 4.8 แสดงทางสรรพสินค้าของศูนย์การค้าขนาดเล็กในกรุงเทพมหานคร

ที่	ชื่อ	ที่ตั้ง (เขต)	หมายเหตุ
1	สหกรณ์กรุงเทพ บางลำพู	ถนนจักรพงษ์ เขตพระนคร	
2	แก้วฟ้าพลาซ่า บางลำพู	ถนนจักรพงษ์ เขตพระนคร	
3	กิ่งอัสเส็ง บางลำพู	ถนนจักรพงษ์ เขตพระนคร	
4	บางลำพูสรรพสินค้า บางลำพู	ถนนจักรพงษ์ เขตพระนคร	
5	เอคิส์คีย์พาร์ค เมทส์ไทร์ ศรียาน	ถนนสามเสน เขตดุสิต	
6	เบสท์คีย์พาร์ค เมทส์ไทร์ พัดลมพงษ์	ถนนพหลโยธิน เขตบางรัก	
7	คาเซีย วงเวียนใหญ่	ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน เขตธนบุรี	
8	ควาคนองสรรพสินค้า	ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน เขตธนบุรี	
9	ไทฟ้าศูนย์การค้านครหลวง	ถนนเจริญสุขุมวิท เขตบางกอกน้อย	
10	สหกรณ์กรุงเทพ ปิ่นเกล้า	ถนนปิ่นเกล้า เขตบางกอกน้อย	
11	สหกรณ์กรุงเทพ ลากหญ้า	ถนนลากหญ้า เขตคลองสาน	
12	ทางสรรพสินค้าของควีสัญญ์ บางแค	ถนนเพชรเกษม เขตภาษีเจริญ	
13	โรบินสันศูนย์สำราญชัยสมรภูมิ	ถนนราชวิถี เขตพญาไท	
14	สหกรณ์พระนคร ซอยอารีย์	ถนนพหลโยธิน เขตพญาไท	
15	สหกรณ์พระนคร ซอยอลาคิน	ถนนพหลโยธิน เขตบางเขน	
16	สหกรณ์พระนคร ลากพร้าว	ถนนลากพร้าว เขตบางเขน	
17	อิมพีเรียลคีย์พาร์ค เมทส์ไทร์	ถนนพหลโยธิน เขตบางเขน	
18	เรนโบว์คีย์พาร์ค เมทส์ไทร์	ถนนงามวงศ์วาน เขตบางเขน	
19	คอนเมืองเซ็นเตอร์	ถนนพหลโยธิน เขตบางเขน	
20	นวมิจิตคีย์พาร์ค เมทส์ไทร์	ถนนลากพร้าว เขตบางกะปิ	
21	บางกะปิสรรพสินค้า	ถนนสุขุมวิท 2 เขตบางกะปิ	
22	ฟู้ดแลนด์ รามคำแหง	ถนนรามคำแหง เขตบางกะปิ	
23	สหกรณ์กรุงเทพ เอกมัย	ถนนสุขุมวิท เขตพระโขนง	
24	เพลินจิตอาเขต	ถนนเพลินจิต เขตปทุมวัน	



• ตำแหน่งสถานีของศูนย์สำรวจขนาดใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานคร

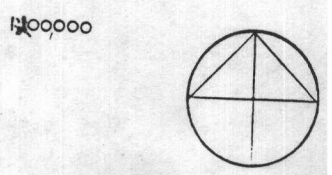
แสดง ที่ตั้งของสำนักงานที่ดินและศูนย์สำรวจขนาดใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

▲ ศูนย์สำรวจขนาดใหญ่ พ.ศ. 2527

ชื่อศูนย์สำรวจ

1. สถานีวิทยุ โทรคมนาคม
2. สถานีวิทยุ โทรคมนาคม
3. สถานีวิทยุ โทรคมนาคม
4. สถานีวิทยุ โทรคมนาคม
5. สถานีวิทยุ โทรคมนาคม
6. สถานีวิทยุ โทรคมนาคม
7. สถานีวิทยุ โทรคมนาคม
8. สถานีวิทยุ โทรคมนาคม
9. สถานีวิทยุ โทรคมนาคม
10. สถานีวิทยุ โทรคมนาคม
11. สถานีวิทยุ โทรคมนาคม
12. สถานีวิทยุ โทรคมนาคม
13. สถานีวิทยุ โทรคมนาคม
14. สถานีวิทยุ โทรคมนาคม
15. สถานีวิทยุ โทรคมนาคม
16. สถานีวิทยุ โทรคมนาคม
17. สถานีวิทยุ โทรคมนาคม
18. สถานีวิทยุ โทรคมนาคม
19. สถานีวิทยุ โทรคมนาคม
20. สถานีวิทยุ โทรคมนาคม
21. สถานีวิทยุ โทรคมนาคม
22. สถานีวิทยุ โทรคมนาคม
23. สถานีวิทยุ โทรคมนาคม
24. สถานีวิทยุ โทรคมนาคม



บางกะปิ บางกอกน้อย และภาษีเจริญ เป็นต้น ศูนย์การค้าเหล่านี้จะให้บริการสินค้าในลักษณะที่เป็นเครื่องใช้ภายในบ้าน รวมทั้งเครื่องปรุงอาหารตลอดจนอาหารสดแห้งและสำเร็จรูปในบางแห่ง

4.4.4 โครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่กำลังดำเนินการก่อสร้าง

เนื่องจากการศึกษาในครั้งนี้เป็นการศึกษาที่มีความต่อเนื่องกันและใช้ระยะเวลาพอสมควร กับทั้งในช่วงเวลาดังกล่าวก็ยังมีศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่กำลังดำเนินการขออนุญาต กำลังปลูกสร้าง กำลังจะเปิดดำเนินการและเปิดดำเนินการแล้วเกิดขึ้น ชัยภูมิใน ส่วนนี้จึงเป็นเพียงการแสดงให้เห็นว่าศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตนั้นมีอีก 13 แห่ง โดยแยกเป็นรายละเอียดในแต่ละเขตได้ดังนี้

- 1) เขตปทุมวันมี 3 แห่งคือ มานูญครองเซ็นเตอร์ โครงการวังเพชรบูรณ์ (เวสต์เทรคเซ็นเตอร์) และเพนนิซูลาพลาซ่า
- 2) เขตบางรักมี 1 แห่งคือ ชาญอิสระทาวเวอร์
- 3) เขตพญาไทมี 3 แห่งคือ มิกกะสันคอมเพล็กซ์ ฮอลดีวู้ชชอปปีงมอลล์ และทีเพิลพลาซ่า (อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ)
- 4) เขตพระโขนงมี 3 แห่งคือ ทึกทอง ซิตีแลนมาร์ก และโรบินสันพระโขนง
- 5) เขตบางกะปิมี 2 แห่งคือ ศูนย์การค้ารามคำแหง (เวลโก้) และเดอะมอลล์ 3
- 6) เขตบางเขนมี 1 แห่งคือ ปาร์ควิลล์พลาซ่า บริเวณใกล้เคียงกับสถานีขนส่งสายเหนือ

จึงเห็นได้ว่าถ้าโครงการทั้งหมดนี้สามารถเป็นไปได้และเกิดขึ้นจริง และแม้ว่าในปัจจุบันศูนย์การค้าบางแห่งจะได้เปิดทำการไปบ้างแล้ว ซึ่งได้ มานูญครองเซ็นเตอร์ และศูนย์การค้าเวลโก้ ซึ่งแม้จะไม่เปิดเต็มโครงการก็ตามก็จะเป็นการเพิ่มจำนวนศูนย์การค้าให้เพิ่มมากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตปทุมวันและพญาไท รวมทั้งเขตพระโขนงด้วย

ตารางที่ 4.9 แสดงโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่จะก่อสร้างขึ้นใน
กรุงเทพมหานคร

ที่	ชื่อ	ที่ตั้ง (เขต)
1	มาบุญครองเซ็นเตอร์	ปทุมวัน
2	โครงการวังเพชรบูรณ์	ปทุมวัน
3	เพนนินซูลาพลาซ่า	ปทุมวัน
4	ชาวนิวสโรวเวอร์	บางรัก
5	มักกะสันคอมเพล็กซ์	พญาไท
6	ฮอลลีวูดชอปปิงมอลล์	พญาไท
7	พีเพิลพลาซ่า	พญาไท
8	ตึกทอง	พระโขนง
9	ซีทีแลนด์มาร์ค	พระโขนง
10	โรบินสันพระโขนง	พระโขนง
11	ศูนย์การค้ารามคำแหง (เวลโก้)	บางกะปิ
12	เดอะมอลล์ 3	บางกะปิ
13	ปาร์ควิวส์พลาซ่า (ตรงข้ามสวนจตุจักร)	บางเขน

ที่มา จากการสำรวจ

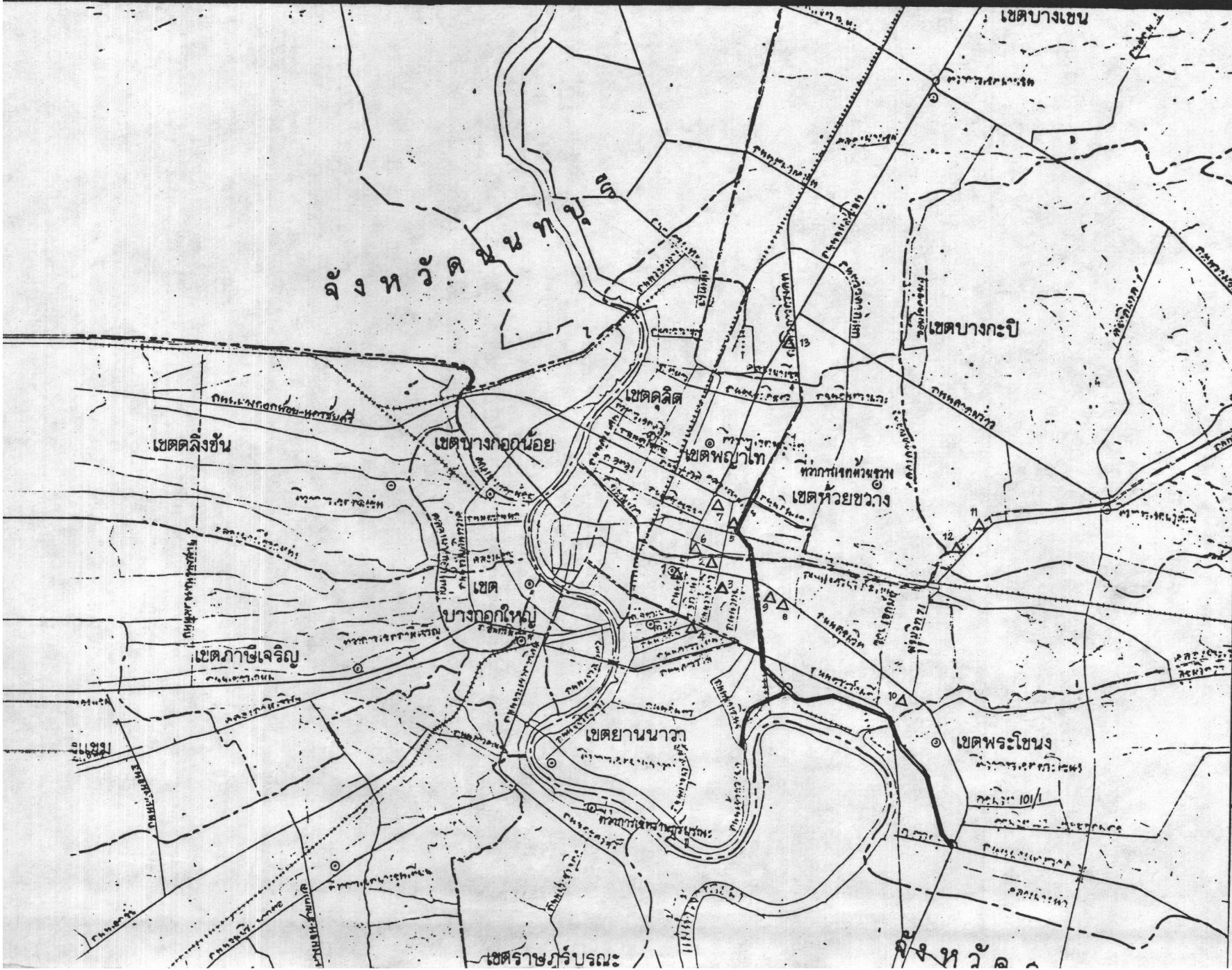
กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

วิทยานิพนธ์ เรื่อง
• คำพิพากษาศาลปกครองอุทธรณ์คำพิพากษาในเขตกรุงเทพมหานคร

แสดง ที่ตั้งของโรงเรียนการศึกษานานาชาติในกรุงเทพมหานคร
หมายเหตุ

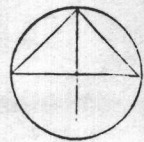
สัญลักษณ์
△ โรงเรียนการศึกษานานาชาติ

- ข้อมูลแผนที่
1. อนุสาวรีย์เอกราช
 2. โรงเรียนการศึกษานานาชาติ
 3. สถานีรถไฟกรุงเทพ
 4. สถานีรถไฟหัวลำโพง
 5. สถานีรถไฟบางกอกใหญ่
 6. สถานีรถไฟบางกอกน้อย
 7. สถานีรถไฟบางกอกใหญ่
 8. สถานีรถไฟบางกอกน้อย
 9. สถานีรถไฟบางกอกใหญ่
 10. สถานีรถไฟบางกอกน้อย
 11. สถานีรถไฟบางกอกใหญ่
 12. สถานีรถไฟบางกอกน้อย
 13. สถานีรถไฟบางกอกใหญ่



มาตราส่วน

1:100,000



ตารางที่ 4.10 แสดงจำนวนศูนย์การค้าขนาดเล็ก ขนาดใหญ่และโครงการ
ในเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร

ที่	เขต	ศูนย์การค้าขนาดเล็ก	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่	โครงการฯ	รวม
1	พระนคร	4	3	-	7
2	ป้อมปราบฯ	-	-	-	-
3	ปทุมวัน	1	7	3	11
4	สัมพันธวงศ์	-	2	-	2
5	บางรัก	1	2	1	4
6	ดุสิต	1	-	-	1
7	พญาไท	2	5	3	10
8	ห้วยขวาง	-	-	-	-
9	ยานนาวา	-	-	-	-
10	พระโขนง	1	2	3	6
11	บางเขน	5	1	1	7
12	บางกะปิ	3	1	2	6
13	หนองจอก	-	-	-	-
14	มีนบุรี	-	-	-	-
15	ลาดกระบัง	-	-	-	-
16	ธนบุรี	2	-	-	2
17	คลองสาม	1	1	-	2
18	บางกอกใหญ่	-	-	-	-
19	บางกอกน้อย	2	1	-	3
20	ภาษีเจริญ	1	-	-	1
21	ราษฎร์บูรณะ	-	-	-	-
22	บางขุนเทียน	-	-	-	-
23	คลองตัน	-	-	-	-
24	หนองแขม	-	-	-	-
รวม	กรุงเทพมหานคร	24	25	13	62

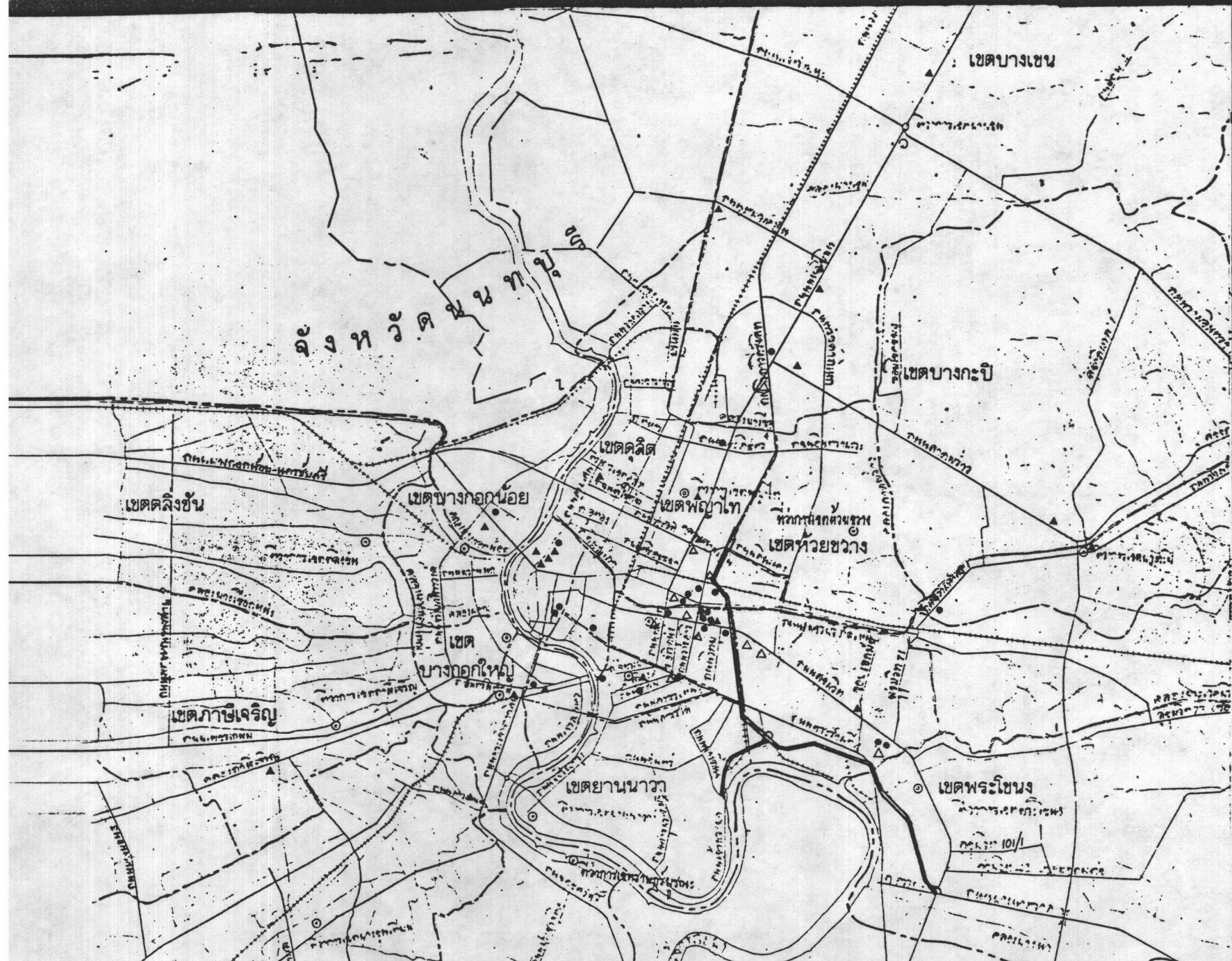
ที่มา การสำรวจ

กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

วิชาพิเศษ เรียง
 * ศึกษาค้นคว้าเกี่ยวกับศูนย์ราชการขนาดใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานคร

และ ใช้สัญลักษณ์ราชการเดิม ขนาดใหญ่ และโครงการในเขตว่าง
 ของกรุงเทพมหานคร

- สัญลักษณ์
- ศูนย์ราชการขนาดใหญ่
 - ▲ ศูนย์ราชการเดิม
 - △ โครงการศูนย์ราชการขนาดใหญ่



การศึกษาในส่วนนี้เป็นการแสดงให้เห็นว่าศูนย์การค้าเก่าที่มีอยู่และรวม
ทั้งที่จะเกิดขึ้นในอนาคตนั้นมีความสัมพันธ์กับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ลักษณะทางกายภาพของ
เมืองในเรื่องการคมนาคมขนส่งและทางด้านประชากรอย่างไร สำหรับในส่วนต่อไปนั้นจะ
เป็นการแสดงให้เห็นถึงเขตอิทธิพล ตลอดจนการจัดลำดับความสำคัญของศูนย์การค้าในเขต
กรุงเทพมหานคร ซึ่งจะได้อธิบายต่อไป