

## ย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิ

### 3.1 ความเป็นมา

ย่านการค้าในเขตบางกะปิ มีวิวัฒนาการไปตามการขยายตัวของ การตั้งถิ่นฐานเช่นเดียวกับสภาพด้านพาณิชยกรรมของพื้นที่อื่นๆ ในกรุงเทพมหานคร ในอดีตพื้นที่บางกะปิมักหลงแสงแสบ เป็นเสมือนเส้นเลือดใหญ่ แต่ปัจจุบันการตั้งถิ่นฐานขยายตัวห่างไกลออกจากแม่น้ำลำคลอง โดยหันมาเกาะตามแนวถนนที่เข้ามา มีบทบาทมากขึ้น ตลาดและร้านค้าจึงปรากฏตัวอยู่หนาแน่นตามริมถนน และกระจุกตัวเป็นย่านการค้าสำคัญๆ ดังที่เห็นกันอยู่ทุกวันนี้ ส่วนรูปแบบการค้าขายก็เปลี่ยนแปลงไปจากเรือเร่ในลำคลอง เป็นหาบเร่แผงลอยอยู่ริมถนนและแผงลอยในตลาดสด อาคารตลาดสดที่เกิดขึ้นนี้ มักถูกล้อมรอบด้วยร้านค้าแบบห้องแถว ซึ่งเกิดแทรกขึ้นมาติดถนนภายหลังสภาพของย่านการค้าเช่นนี้มักเป็นศูนย์กลางของรูปแบบการค้าแบบดั้งเดิม (Traditional aspect) และเมื่อเมืองมีการขยายตัวเกิดความเจริญก้าวหน้าทางเทคโนโลยีมีความทันสมัย (Modernization) มากขึ้น สภาพย่านการค้าที่มีรูปแบบดั้งเดิม ก็จะได้รับการพัฒนาปรับปรุง เช่น ถนนที่คับแคบจะถูกขยายให้กว้างขวางขึ้น ตลาดสดได้รับการปรับปรุงให้สะอาดเป็นระเบียบขึ้น บทบาทหน้าที่ก็จะเปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน คือ มีกิจกรรมหรือธุรกิจใหม่ๆ เพิ่มเติมเข้ามา เช่น ร้านมินิมาร์ท ร้านหนังสือขนาดใหญ่ และทันสมัย โรงแรม ห้างสรรพสินค้า ธนาคาร สำนักงานบริษัท ภัตตาคาร สถานบันเทิงและศูนย์รวมพักผ่อนหย่อนใจแบบใหม่ๆ รูปแบบการค้าและบริการทั้งแบบดั้งเดิมและแบบทันสมัยที่เกิดขึ้นปะปนกันอยู่เช่นนี้ พบเห็นได้โดยทั่วไปในเขตบางกะปิ และมีกระจายตัวตามถนนสายสำคัญต่างๆ และอาจกระจุกตัว ณ บริเวณจุดตัดกันของถนนสายสำคัญเป็นกลุ่มร้านค้า ตลาดสด ห้างสรรพสินค้า ตลอดจนหาบเร่แผงลอย

### 3.2 รูปแบบและการกระจายตัวของกิจกรรมการค้าและบริการ

กิจกรรมการค้าและบริการในเขตบางกะปิ มีรูปแบบที่แตกต่างกันออกไป แต่จะปรากฏให้เห็นเด่นชัดอยู่ด้วยกัน 4 รูปแบบหลักๆ คือ ร้านค้าอาคารพาณิชย์ ตลาดสด ห้างสรรพสินค้า และหาบเร่แผงลอย กิจกรรมด้านพาณิชยกรรมดังกล่าว จะกระจายตัวอยู่ตามริมถนนทุกสาย ในพื้นที่เขตบางกะปิ และจะกระจุกตัวหนาแน่นเป็นบางบริเวณ โดยเฉพาะริมถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหง และบริเวณจุดตัดกันของถนนสายหลักในพื้นที่เขตบางกะปิ ซึ่งสภาพการกระจายตัวของกิจกรรมการค้าและบริการรูปแบบต่างๆ ในเขตบางกะปิมีลักษณะดังนี้

### 3.2.1 ร้านค้าอาคารพาณิชย์

ร้านค้าอาคารพาณิชย์ นับเป็นรูปแบบหนึ่งของกิจกรรมการค้าและบริการ ซึ่งมักกระจายตัวอยู่ตามแนวถนน มีลักษณะเป็นเขตการค้าแบบแถบ (Ribbon) ร้านค้าอาคารพาณิชย์มีการประกอบการธุรกิจมากมายหลายประเภทแตกต่างกันไป เช่น ร้านขายยา ร้านขายอะไหล่ สำนักงาน ร้านเสริมสวย ร้านขายเครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ร้านค้าเหล่านี้มักคำนึงถึงปัจจัยด้านการเข้าถึง (Accessibility) เป็นสำคัญ แต่ในปัจจุบันต้องประสบกับปัญหาเรื่องขาดสถานที่จอดรถสำหรับลูกค้า เนื่องจากตามแนวถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหงและถนนศรีนครินทร์ มีการประกาศห้ามจอดรถข้างทางตลอดทั้งแนว ดังนั้นร้านค้าบางร้านจึงต้องปิดกิจการไป หรือบางร้านมีการรวมตัวกันจัดหาที่จอดรถในซอยหลังร้าน เป็นต้น ร้านค้ารูปแบบอาคารพาณิชย์เหล่านี้ค่อนข้างขบเซาะบริเวณที่ห่างไกลจากป้ายรถประจำทาง แต่จะยังคงความคึกคักบริเวณที่เป็นย่านการค้าใหญ่ๆ

### 3.2.2 ตลาดสด

ตลาดสดนับเป็นองค์ประกอบสำคัญของย่านการค้าโดยเฉพาะในรูปแบบการค้าแบบดั้งเดิม (traditional aspect) ด้วยเหตุนี้ ตลาดสด จึงเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมการค้าและบริการทั้งหลายโดยทั่วไปแล้ว ตำแหน่งที่ตั้งของตลาดสด จะกระจายอยู่ตามชุมชนพักอาศัยใหญ่ๆ สำหรับในเขตบางกะปิ พบว่า มีจำนวนตลาดสดมากถึง 11 แห่ง โดยในจำนวนนี้มีตลาดสด 4 แห่ง ได้แก่ ตลาดบางกะปิ 1, 2, และ 3 และตลาดแฮปปี้แลนด์ใหม่ กระจุกตัวอยู่ในย่านการค้าบางกะปิ ซึ่งเป็นศูนย์กลางชุมชนที่ใหญ่ที่สุดในเขต และยังเป็นบริเวณที่มีจุดตัดกันของถนนสายหลักทั้งหมดในพื้นที่อีกด้วย นอกจากนี้ตลาดสดที่เหลืออีก 7 แห่ง กระจายตัวอยู่ตามชุมชนอื่นๆ ซึ่งได้แก่ ตลาดลาดพร้าวสะพานสอง ตลาดโชคชัยสี่ ตลาดตะวันรุ่ง ตลาดเทคโนโลยีบางกะปิ ตลาดนครไทย ตลาดหัวหมาก(เสรี) ตลาดแฮปปี้แลนด์เก่า ตลาดสดเหล่านี้มีลักษณะคล้ายคลึงกัน คือ เป็นอาคารที่รวบรวมแผงขายสินค้าจำนวนมากไว้ภายใต้หลังคาเดียวกัน สินค้าที่ขายส่วนใหญ่ เป็นสินค้าอุปโภคบริโภค เช่น อาหาร ผักสด ผลไม้ เครื่องปรุงอาหาร อาหารคาว อาหารหวาน เครื่องดื่ม เนื้อสัตว์ ดอกไม้ ของชำ เป็นต้น ปัจจุบันตลาดสดมีสภาพเก่าทรุดโทรม และไม่ถูกสุขลักษณะ แม้จะได้รับการปรับปรุงมาหลายครั้ง แต่ก็ยังคงให้บริการแก่ประชาชนได้ตามสภาพที่เป็นอยู่

### 3.2.3 ห้างสรรพสินค้า

ห้างสรรพสินค้า เป็นรูปแบบกิจกรรมการค้าและบริการที่ทันสมัยและนับว่ามีความสำคัญเป็นอย่างมากสำหรับวิถีชีวิตของคนกรุงเทพฯ ในปัจจุบันนี้ สำหรับในเขตบางกะปินั้นมีห้างสรรพสินค้ากระจายตัวอยู่ทั่วไปเป็นจำนวนมากและมีหลายขนาด แต่จะสังเกตเห็นได้ชัดเจน บริเวณที่ห้างสรรพสินค้าเหล่านี้เกาะกลุ่มรวมตัวกันอยู่ เพราะบริเวณดังกล่าวมักจะเป็นทำเลที่มีรถยนต์และคน

เดินเท้าผ่านไปมาหนาแน่น ทำให้มีโอกาสดูการค้าสูง และยังมีผลต่อการขยายตัวของย่านการค้า  
 นั้นๆ อีกด้วย ห้างสรรพสินค้าส่วนใหญ่มักมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นสาธารณะประโยชน์ เช่น  
 ที่จอดรถ ทางเดิน ถนน บันได ลิฟท์ ติดเครื่องปรับอากาศ มีส่วนร้านค้ารวม (plaza) และส่วนที่  
 เป็นแผนกของห้างสรรพสินค้าเอง(depart) เป็นแหล่งรวมของสินค้าและบริการอันหลากหลาย จึง  
 เป็นที่นิยมเนื่องจากผู้ใช้บริการได้รับมีความสะดวกสบาย เป็นการประหยัดเวลาเพราะไม่ต้องไปจับ  
 จ่ายหลายที่ นอกจากนี้ ราคาและคุณภาพของสินค้าในห้างสรรพสินค้าก็มีมาตรฐานชัดเจนไม่ต้อง  
 ต่อรอง และในห้างสรรพสินค้ายังมีบริการหรือสินค้าอื่นๆ ที่นอกเหนือจากที่จะหาได้ตามร้านค้า  
 ตลาดสด และหาบเร่แผงลอย ด้วยเหตุนี้จึงทำให้ห้างสรรพสินค้าเป็นที่นิยมในการมาจับจ่ายใช้  
 บริการมากขึ้นทุกที แต่อย่างไรก็ตามห้างสรรพสินค้าในที่นี่ได้รวมเอาซูเปอร์มาร์เก็ตที่ใหญ่ๆ และ  
 ศูนย์ค้าส่งที่ทันสมัย ไว้ในรูปแบบเดียวกันด้วยโดยพบว่าในเขตบางกะปิมีห้างสรรพสินค้าทั้งสิ้น 17  
 แห่ง กระจายอยู่ตามแนวถนนสายหลักดังนี้

ห้างสรรพสินค้าที่ตั้งอยู่ตามแนวถนนลาดพร้าว 9 แห่ง ได้แก่

1. ห้างสรรพสินค้าซูเปอร์เซฟ
2. ห้างสรรพสินค้าเอดิชั่น (AD:ISION)
3. ห้างสรรพสินค้าเอ็นมาร์ค (N' mark)
4. ห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์ (สาขาบางกะปิ)
5. ห้างสรรพสินค้าแม็คโคร (สาขาลาดพร้าว)
6. ห้างสรรพสินค้าฟู้ดแลนด์ (สาขาลาดพร้าว)
7. ห้างสรรพสินค้าอิมพีเรียลเวิร์ด (สาขาลาดพร้าว)
8. ห้างสรรพสินค้าเจ.ซี. (สาขาโชคชัยสี่)
9. ห้างสรรพสินค้าเซยู (สาขาโชคชัยสี่)

ห้างสรรพสินค้าที่ตั้งอยู่ตามแนวถนนรามคำแหง 6 แห่ง ได้แก่

1. ห้างสรรพสินค้าฟู้ดแลนด์ (สาขาหัวหมาก)
2. ห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์ 2 (สาขารามคำแหง)
3. ห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์ 3 (สาขารามคำแหง)
4. ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล (สาขาหัวหมาก)
5. ห้างสรรพสินค้าเวลโก้ (สาขารามคำแหง)
6. ห้างสรรพสินค้าพาด้า (สาขาหัวหมาก)

ห้างสรรพสินค้าที่ตั้งอยู่ตามแนวถนนสุขุมวิท 3 (รามคำแหง) 2 แห่ง ได้แก่

1. ห้างสรรพสินค้าดีเซมเบอร์ (DECEMBER)
2. ห้างสรรพสินค้าคาร์ฟู (CARREFOUR)

ลักษณะการกระจายตัวของห้างสรรพสินค้าเหล่านี้ มีทั้งที่ปะปนอยู่ในย่านการค้าแบบดั้งเดิม และเป็นพื้นที่ๆ ตั้งห้างสรรพสินค้าขึ้นมาใหม่

### 3.2.4 หาบเร่แผงลอย

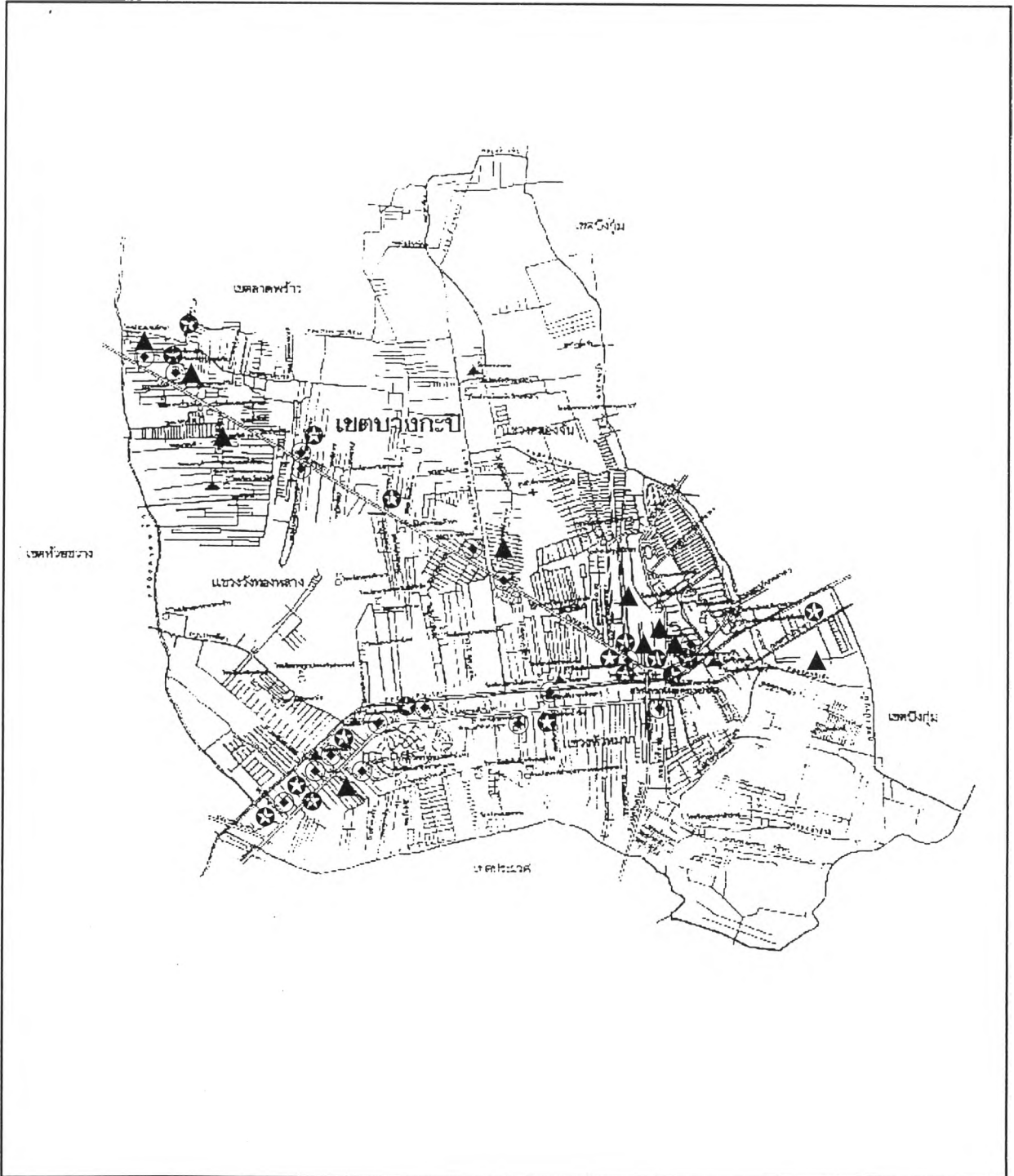
หาบเร่แผงลอย เป็นรูปแบบของกิจกรรมการค้าและบริการที่มีขนาดเล็ก และไม่เป็นทางการ (informal sector) แต่สามารถจะสังเกตเห็นได้ชัดเจนริมถนนที่เป็นทางเดินเท้า ซึ่งจะพบหนาแน่นมากในบริเวณย่านการค้าที่ได้รับการอนุญาตให้เป็นจุดผ่อนผันหาบเร่แผงลอย ลักษณะการค้าแบบนี้ ถูกกำหนดช่วงเวลาทำการค้าแต่ละแห่งแตกต่างกันไป ในเขตบางกะปิมีจุดผ่อนผันหาบเร่แผงลอย 16 จุด รวมผู้ค้า 700 ราย กระจายอยู่ในถนน 2 สาย คือ ถนนรามคำแหง และถนนลาดพร้าว สินค้าที่ทำการค้าขายมีประเภทอาหาร เสื้อผ้า รองเท้าและกระเป๋า ของใช้ทั่วไป สลากกินแบ่ง และสินค้าเบ็ดเตล็ดอื่นๆ โดยผู้ค้าต้องขออนุญาตจดทะเบียนผู้ค้าหาบเร่แผงลอยเป็นรายปีที่ฝ่ายเทศกิจ สำนักงานเขตบางกะปิ และต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจำหน่ายสินค้าในจุดผ่อนผัน นอกจากนี้ยังมีหาบเร่แผงลอยที่ไม่ได้จดทะเบียน แต่เป็นผู้ค้าที่เช่าพื้นที่หน้าร้านค้าปลีกแถวเพื่อวางขายสินค้า สำหรับส่วนนี้เจ้าของพื้นที่ต้องเป็นฝ่ายรับผิดชอบกันเอง แต่การวางของขายห้ามล้ำเกินออกมาบนพื้นที่ทางเท้าสาธารณะ ปัญหาสำคัญของหาบเร่แผงลอย คือ เป็นอุปสรรคกีดขวางทางเดินที่คับแคบและทำให้การสัญจรบนทางเท้าไม่สะดวก ประกอบกับบริเวณจุดผ่อนผัน มักเป็นจุดเดียวกับป้ายรถประจำทางที่แออัดคับคั่ง ในย่านการค้าใหญ่ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งช่วงเวลาที่อนุญาตทำการค้าหาบเร่แผงลอย มักเป็นช่วงเวลาเร่งด่วน คือช่วงเวลาตั้งแต่ 18.00 น. ถึง 22.00 น. ส่งผลให้ปัญหาความแออัดเพิ่มความรุนแรงมากขึ้น และยังนำมาซึ่งปัญหาด้านความปลอดภัยจากอุบัติเหตุและมีจลาจลอีกด้วย

นอกจากนี้แล้ว กิจกรรมการค้าและบริการยังปรากฏอยู่ในรูปแบบอื่นๆ นอกเหนือจาก 4 รูปแบบหลักดังที่กล่าวมาข้างต้น เนื่องจากปัจจุบันพื้นที่ย่านการค้ามีความคับแคบและแออัด สิ่งก่อสร้างหรืออาคารรูปแบบใหม่ๆ จึงเกิดขึ้นเพื่อสนองตอบต่อความต้องการใช้สอยนี้ เช่น อาคารComplex เป็นอาคารที่มีกิจกรรมการค้าและบริการหลายประเภทรวมอยู่ภายใต้อาคารหลังเดียวกัน จึงจัดว่า อาคารComplex เป็นอีกองค์ประกอบหนึ่งที่แปลกใหม่ในย่านการค้า ที่พบในเขตบางกะปินั้น มีทั้งอาคารที่เป็นทั้งโรงแรมและห้างสรรพสินค้าในอาคารหลังเดียวกัน หรือชั้นบนเป็นสำนักงานด้านล่างเป็นร้านค้าย่อย บางแห่งเป็นศูนย์รวมของกิจกรรมที่มุ่งเน้นด้านความบันเทิง และพักผ่อนหย่อนใจแบบทันสมัย มีร้านค้าร้านอาหาร โรงภาพยนตร์ โบว์ลิง สเก็ตน้ำแข็ง สนุกเกอร์คลับ บางแห่งเป็นอาคารที่ปรับปรุงขึ้นมาใหม่แล้วเปิดให้เช่าพื้นที่เป็นร้านค้าย่อยภายใน อาคารลักษณะเช่นนี้จึงมีความเฉพาะตัว มีบทบาทหน้าที่สลับซับซ้อน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับกิจกรรมภายในอาคารนั้นๆ กิจกรรมเหล่านั้นต่างเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกันในด้านการใช้สถานที่ร่วมกัน (Commensal

linkage) นอกจากนี้ยังมีรูปแบบของธุรกิจการค้าที่เป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งภายในเป็นสำนักงานของบริษัทเอกชนและยังมีอาคารพาณิชย์ที่ใช้เป็นสำนักงาน ก็ปรากฏอยู่ในพื้นที่เขตบางกะปิด้วย

รูปแบบของกิจกรรมการค้าและบริการในเขตบางกะปิที่กล่าวมานี้ มีการเกาะตัวกันเป็นกลุ่มๆ แล้วกระจายอยู่ตามพื้นที่จนกลายเป็นย่านการค้า เช่น ย่านลาดพร้าวสะพานสอง ย่านโชคชัยสี่ ย่านอิมพีเรียลเวสต์ ย่านไดร์ฟอินน์ ย่านแฮปปี้แลนด์ ย่านโรงพยาบาลรามคำแหง ย่านบางกะปิ และ ย่านหน้ามหาวิทยาลัยรามคำแหง แต่อย่างไรก็ตาม ลักษณะการกระจายตัวของกลุ่มการค้าเหล่านี้จะเกาะติดตามแนวถนนสายหลัก โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ถนนรามคำแหง ถนนลาดพร้าวและส่วนที่เป็นจุดตัดกันของถนนหลายสาย คือ บริเวณศูนย์กลางตลาดบางกะปิ การรวมตัวกันของรูปแบบการค้าที่หลากหลายทั้งร้านค้า ตลาดสด ห้างสรรพสินค้า หาบเร่แผงลอย อาคารComplex และอาคารสำนักงาน ย่อมทำให้พื้นที่นั้นมีสภาพทางเศรษฐกิจที่คึกคัก ทำให้เกิดแรงดึงดูดผู้คนเข้ามาจับจ่ายใช้บริการในพื้นที่ย่านการค้ามากขึ้น เนื่องจากมีแหล่งซื้อขายสินค้าเป็นจำนวนมาก และมีบรรยากาศที่แตกต่างกันไป ทำให้ฝ่ายลูกค้ามีทางเลือกที่จะจับจ่าย และมีโอกาสเปรียบเทียบราคาและคุณภาพ ของสินค้าและบริการที่ตนพอใจมากขึ้น ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับพฤติกรรมการจับจ่ายและความคุ้นเคยของผู้คน นอกจากนี้ยังเกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ ความมีชื่อเสียง ความสะดวกสบายและมาตรฐานของกิจกรรมการค้ารูปแบบนั้นๆ อีกด้วย ในส่วนกิจการหรือหน่วยธุรกิจที่เกิดขึ้นในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกันจนเกิดเป็นย่านการค้า นั้น ก็มีความสัมพันธ์เชื่อมโยงกันทั้งในเชิงส่งเสริมซึ่งกันและกัน (Complementary linkage) และในเชิงแข่งขันกัน (Competitive linkage) หมายความว่าหน่วยธุรกิจ หรือห้างร้านต่างๆ ที่กล่าวมานั้นเกาะกลุ่มกันเพื่อผลประโยชน์ทางการค้าร่วมกัน ในการดึงดูดลูกค้าให้ได้มากที่สุดเพื่อเพิ่มปริมาณการขาย

จากสภาพที่กล่าวมาข้างต้น พบว่า กิจกรรมการค้าและบริการในเขตบางกะปิ ได้จับกลุ่มกระจุกตัวหนาแน่นอยู่ 3 บริเวณ คือ บริเวณย่านบางกะปิ ย่านรามคำแหง และ ย่านโชคชัยสี่ (ภาพที่ 3.1)



การศึกษา : แนวทางการวางแผนพัฒนาย่านการค้าหลักในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา เขตบางกะปิ  
 ภาพที่ 3.1 แสดงพื้นที่เขตบางกะปิ - การกระจายตัวของกิจกรรมการค้าและบริการ

<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>★ ห้างสรรพสินค้า</li> <li>▲ ตลาดสด</li> <li>⊕ จุดผ่อนผันนาบเร่แวงลอย</li> </ul>	<p>มาตราส่วน</p> <p>0.5 0.5 1 2 3 กิโลเมตร</p> <p>ที่มา : จากการสำรวจ</p>	<p>น</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------	----------

### 3.3 ความเหมาะสมของย่านการค้าหลัก

ความโดดเด่นของพื้นที่ที่มีกิจกรรมพาณิชยกรรมหนาแน่นทั้ง 3 บริเวณ คือย่านบางกะปิ ย่านรามคำแหง และย่านโชคชัยสี่ ได้สรุปรวมเรียกย่านดังกล่าวว่า “ย่านการค้าหลัก” ของเขตบางกะปิ ซึ่งย่านการค้าหลักนี้มีความสำคัญและสอดคล้องกับแผนผังการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535) ของกองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร (ภาพที่ 3.2) ที่กำหนดให้ย่านการค้าทั้ง 3 แห่งเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ลักษณะสำคัญของย่านการค้าหลัก คือ เป็นย่านการค้าที่มี ตลาดสด ร้านค้าอาคารพาณิชย์ หาบเร่แผงลอย และห้างสรรพสินค้า เป็นองค์ประกอบที่สำคัญในพื้นที่ และมีเนื้อที่ย่านการค้ามากกว่า 50,000 ตารางเมตรขึ้นไป มีความคึกคักของกิจกรรมการค้าและบริการในรูปแบบต่างๆ มีผู้คนใช้บริการเป็นจำนวนมาก มีบทบาทหน้าที่สลับซับซ้อน และพร้อมๆ กันนั้นย่านการค้าหลักก็มักมีปัญหาดิตตามมามากมาย ทั้งด้านความแออัดคับคั่งของผู้คน ยวดยานและร้านค้า การขาดระเบียบและปัญหาด้านสภาพแวดล้อม ฯลฯ โดยทั่วไปย่านการค้าหลักมักจะมีทำเลที่ได้เปรียบด้านการเข้าถึง และมีวิวัฒนาการมายาวนานเท่าๆ กับการตั้งถิ่นฐานในพื้นที่บางกะปิ ดังนั้น ย่านการค้าหลักจึงสะท้อนให้เห็นสภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และกายภาพที่ผสมผสานกันอยู่ รวมทั้งวิวัฒนาการการตั้งถิ่นฐานและการแลกเปลี่ยน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งของกิจกรรมในพื้นที่

### 3.4 ประเด็นในการศึกษาสภาพทั่วไปของย่านการค้าหลัก

เพื่อทำความเข้าใจในสภาพทั่วไปของย่านการค้าหลักของเขตบางกะปิทั้ง 3 แห่ง จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องศึกษาถึงวิวัฒนาการ สภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมและประชากร ตลอดจนสภาพปัญหาในด้านต่างๆ ภายในย่านการค้า ทั้งนี้เพื่อเป็นพื้นฐานในการวิเคราะห์สภาพการณ์และบทบาทหน้าที่ของย่านการค้าหลักต่อไป โดยวิธีการศึกษาประเด็นสำคัญต่างๆ มีวัตถุประสงค์และรายละเอียดในการศึกษาดังนี้

#### 3.4.1 วิวัฒนาการ

ศึกษาเพื่อทราบความเป็นมา และพัฒนาการของย่านการค้าหลักทั้ง 3 แห่ง รวมทั้งความเกี่ยวข้องกับพื้นที่และการพัฒนาด้านอื่นๆ ของเมืองในเขตบางกะปิด้วย โดยเฉพาะด้านการตั้งถิ่นฐานและการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการต่างๆ ตลอดจนการขยายตัวของย่านการค้า

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
 101,6 ถนน (พ.ศ. ๒๕๕๕) กรุงเทพมหานคร  
 101,6 ถนน (พ.ศ. ๒๕๕๕) กรุงเทพมหานคร  
 101,6 ถนน (พ.ศ. ๒๕๕๕) กรุงเทพมหานคร



ภาพที่ 3.2 แผนผัง กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535)

แผนที่ เขตบางกะปิ				
ลักษณะ	เขตการปกครอง			
สัญลักษณ์				๑๒
เขตจังหวัด	เขตบางกะปิ	สะพาน	โรงเรียน	โรงเรียน
เขตอำเภอ	เขตบางกะปิ	แม่น้ำลำคลอง	สถานีตำรวจ	สถานีตำรวจ
เขตถนน	เขตบางกะปิ	สำนักงานเขต	โรงเรียน	โรงเรียน
ถนนทางหลวง	เขตบางกะปิ	สถานีราชการ	วัด	วัด
ทางรถไฟ	เขตบางกะปิ	ศูนย์ราชการกลาง	โบสถ์คริสต์	โบสถ์คริสต์
ฝ่ายแผนที่ กองสำรวจและแผนที่ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร				



### 3.4.2 สภาพกายภาพและการใช้ที่ดิน

ศึกษาเพื่อทราบตำแหน่งที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ย่าน ขอบเขตย่านการค้าและการขยายตัวของย่านการค้า เส้นทางคมนาคม และการเข้าถึงย่านการค้า ตลอดจนจุดเด่นทางกายภาพของย่านการค้า ยิ่งไปกว่านั้นเพื่อทราบสภาพการใช้ที่ดินภายในย่านการค้าหลักอีกด้วย

### 3.4.3 สภาพเศรษฐกิจ

ศึกษาโดยพิจารณาจากองค์ประกอบสำคัญของย่านการค้าแต่ละแห่ง ทั้งด้านจำนวนและประเภทของกิจกรรมการค้าและบริการแต่ละรูปแบบ ทั้งนี้เพื่อทราบลักษณะและความโดดเด่นของธุรกิจการค้าแต่ละย่าน ซึ่งจะเป็นตัวบ่งชี้สภาพทางเศรษฐกิจของย่านการค้าได้อย่างชัดเจน

### 3.4.4 สภาพสังคมและประชากร

ศึกษาโดยพิจารณาจากลักษณะประชากรจากกลุ่มตัวอย่าง (demographic characteristics of the sample) ทางด้านเพศ อายุ อาชีพ สถานภาพสมรส รายได้ ส่วนลักษณะทางสังคมพิจารณาจากการใช้บริการของประชากร ได้แก่ ด้านพฤติกรรมการจับจ่าย ระยะเวลาและลักษณะในการเดินทางมาย่านการค้า ตลอดจนความพึงพอใจด้านคุณภาพและราคาของสินค้าและบริการในย่านการค้าหลักนั้นๆ

### 3.4.5 สภาพปัญหา

ศึกษาพิจารณาปัญหาแต่ละย่านการค้าจากการสำรวจภาคสนามการสังเกตการณ์และจากแบบสอบถาม แม้สภาพปัญหาโดยรวมจะมีลักษณะคล้ายคลึงกัน แต่ความโดดเด่นของปัญหาในแต่ละย่านจะมีความสำคัญมากน้อยแต่ต่างกันไป

ดังนั้นในการศึกษาเพื่อเสนอแนะแนวทางการวางแผนพัฒนาย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิ ครั้งนี้จึงจำเป็นต้องทราบวิวัฒนาการของย่านการค้าหลักและสภาพทั่วไปด้านกายภาพและการใช้ที่ดิน เศรษฐกิจ สังคมและประชากร ตลอดจนสภาพปัญหาของย่านการค้าหลักโดยละเอียด ซึ่งทั้งหมดนี้จะถูกนำเสนอเป็นหัวใจสำคัญของบทที่ 3 นี้ ทั้งนี้เพื่อสรุปสภาพการณ์รวมถึงประเด็นปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นในย่านการค้า และในท้ายที่สุดจะเป็นการนำไปสู่การวิเคราะห์ในบทต่อไป

### 3.5 ย่านการค้าบางกะปิ

#### 3.5.1 ตำแหน่งที่ตั้ง

ย่านการค้าบางกะปิ ตั้งอยู่บริเวณศูนย์กลางชุมชนในเขตบางกะปิ มีคลองแสนแสบผ่านกลางพื้นที่ย่านการค้า ภายในย่านการค้ามีจุดตัดของถนนสายหลักถึง 6 สาย คือ ถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหง ถนนศรีนครินทร์ ถนนนวมินทร์ (ถนนสุขาภิบาล 1) ถนนบึงกุ่ม (ถนนสุขาภิบาล 2) และถนนสุขาภิบาล 3 ย่านการค้าขนาดใหญ่แห่งนี้ครอบคลุมเนื้อที่ประมาณ 1.935 ตารางกิโลเมตร มีตำแหน่งอยู่ภายใน แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ

#### 3.5.2 วิวัฒนาการ

จุดเริ่มต้นของย่านการค้าบางกะปิ คือ บริเวณที่เป็นตลาดสดบางกะปิในปัจจุบันนี้ แต่เดิมมีเพียงร้านค้าเล็กๆ ประมาณ 2 - 3 ร้านเท่านั้น ยังไม่มีตลาดสาธารณะให้บริการแก่ชุมชน ชาวบ้านจึงวางของขายกันบนทางเท้า ทำให้เกิดขวางทางเดิน ขาดระเบียบและยังเกิดปัญหาด้านการทิ้งขยะไม่เป็นที่อีกด้วย

ในปี พ.ศ. 2500-2510 สุขาภิบาลบางกะปิในสมัยนั้นได้ดำเนินการจัดสถานที่ทำการค้าขาย โดยได้จัดทำการก่อสร้างตัวอาคาร และตลาดสาธารณะขึ้นในปี พ.ศ.2505 บนเนื้อที่ 5 ไร่ 31 ตารางวา และเปิดดำเนินการได้ในปี พ.ศ. 2507 ขณะเดียวกันได้เปิดโอกาสให้เอกชนก่อสร้างอาคารพาณิชย์ จำนวน 13 ห้อง และเปิดทำการค้าขายได้ปีต่อมา ในปี พ.ศ. 2509 ทางราชการได้จัดงานแสดงสินค้านานาชาติแห่งเอเชีย ครั้งที่ 1 และกีฬาเอเชียนเกมส์ ครั้งที่ 5 ซึ่งได้จัดสร้างค่ายพักนักกีฬานานาชาติขึ้นในพื้นที่เขตบางกะปิ นับเป็นจุดเริ่มต้นของการเคลื่อนไหวของประชากร ที่เข้ามาอยู่อาศัยและประกอบการค้าเพิ่มขึ้นในพื้นที่เป็นอย่างมาก ประกอบกับมีการตัดถนนหนทางที่ดีขึ้น ทำให้มีเส้นทางคมนาคมจากชานเมืองเข้าสู่ศูนย์กลางกรุงเทพได้อย่างสะดวกรวดเร็วขึ้น ด้านราคาที่ดินในบริเวณนั้นจึงขยับตัวสูงขึ้นตามไปด้วย ทำเลดังกล่าวจึงเป็นที่หมายตาของนักลงทุน และมีผู้ทำการก่อสร้างอาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ส่งผลให้ย่านบางกะปิมีความสำคัญทางการค้า และขยายตัวขึ้นตามลำดับ

ปี พ.ศ. 2511-2520 ปรากฏว่ามีห้างสรรพสินค้าเกิดขึ้นในย่านการค้าบางกะปิ 1 แห่งคือ ห้างสรรพสินค้าจอมจิตต์ (หรือในปัจจุบันคือ ห้างสรรพสินค้าเอ็นมาร์ค) เป็นห้างสรรพสินค้าที่มุ่งเน้นแผนกซูเปอร์มาร์เก็ตเป็นหลัก ขณะเดียวกันมีการก่อสร้างตลาดสดเพิ่มอีกรวมเป็นตลาดสด 3 แห่ง คือ ตลาดบางกะปิ 1 บางกะปิ 2 และบางกะปิ 3 ในพื้นที่ๆ ต่อเนื่องกัน

ปีพ.ศ. 2521 - 2530 มีห้างสรรพสินค้าเกิดขึ้นอีก 1 แห่ง คือห้างสรรพสินค้าบางกะปิ ในบริเวณที่เป็นห้างซูเปอร์เซฟในปัจจุบัน ประกอบกับมีการก่อสร้างตลาดสดแฮปปี้แลนด์เพิ่มอีก 1 แห่ง ทำให้ภายในซอยแฮปปี้แลนด์สาย 1 และ 2 มีอาคารพาณิชย์เกิดขึ้นอยู่เต็มพื้นที่แต่ยังไม่ค่อยมีผู้เช่าอยู่

อาศัยทำการค้ามากนักร ย่านการค้าจึงเริ่มมีการขยายตัวออกทางด้านทิศตะวันตกของศูนย์กลางเดิม ในขณะที่บริเวณแยกลำสาลี หรือพื้นที่ทางด้านทิศใต้ของคลองแสนแสบมีการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรร และอาคารพาณิชย์ด้วยเช่นกัน

ปีพ.ศ. 2531 - 2540 ย่านการค้าบางกะปิมีห้างสรรพสินค้าเพิ่มขึ้นถึง 3 แห่ง ล้วนแล้วแต่เป็นห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่อย่าง ห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์ ห้างสรรพสินค้าแม็คโคร และห้างสรรพสินค้าบางกะปิคอมเพล็กซ์ ที่เป็นอาคาร Complex ที่ชั้นล่างเป็นห้างสรรพสินค้าและชั้นบนขึ้นไปเป็นโรงแรม ปัจจุบันคือบริเวณห้างสรรพสินค้าเอดิสันนั่นเอง ส่วนโรงแรมก็คือ โรงแรมบางกะปิรอยัลโรส พื้นที่ย่านการค้าบางกะปิมีการทำการค้ากันอย่างคึกคัก จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2532 ทางสำนักงานเขตบางกะปิจึงอนุญาตให้ภายในพื้นที่ย่านการค้ามีจุดผ่อนผันหาบเร่-แผงลอยถึง 4 จุด คือ บริเวณหน้าตลาดบางกะปิ 2 จุด บริเวณหน้าตลาดแฮปปี้แลนด์ และ บริเวณแยกลำสาลี ทั้งนี้พิจารณาตามปริมาณและตำแหน่งของหาบเร่แผงลอยที่ทำการค้าอยู่เดิม แต่ระยะต่อมาพื้นที่บาทวิถีถูกล้ำเข้ามาเนื่องจากมีการขยายถนน ก่อสร้างสะพานข้ามทางแยก 2 แห่ง คือ ทางแยกบางกะปิ และ ทางแยกลำสาลี จากเดิมบาทวิถีกว้าง 8 เมตร ลดเหลือกว้างไม่ถึง 2 เมตร เป็นผลให้จุดผ่อนผันหาบเร่แผงลอยหน้าตลาดบางกะปิถูกงดไป แต่อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของย่านการค้านี้ยังเป็นไปอย่างต่อเนื่อง จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2535 พื้นที่ย่านบางกะปิเนื้อที่ทั้งสิ้นประมาณ 1.62 ตารางกิโลเมตร และถูกกำหนดให้เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม ตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ของกองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

สำหรับปัจจุบัน ย่านการค้าบางกะปิมีการเพิ่มขึ้นของทั้งความหนาแน่น และขนาดของพื้นที่ย่านการค้าซึ่งแผ่ขยายออกไปทุกทิศทุกทาง โดยเฉพาะในรูปแบบของอาคารพาณิชย์และห้างสรรพสินค้า ส่งผลให้ในปัจจุบันย่านการค้าบางกะปิมีเนื้อที่ถึง 1.935 ตารางกิโลเมตร

### 3.5.3 สภาพทางกายภาพและการใช้ที่ดิน

#### 3.5.3.1 สภาพทางกายภาพของย่านการค้าบางกะปิ

ย่านการค้าบางกะปิ แบ่งพื้นที่ได้เป็น 2 ส่วนใหญ่ๆ โดยมีคลองแสนแสบเป็นเส้นแบ่งส่วนโดยส่วนแรก ได้แก่ พื้นที่ตอนบนของคลองแสนแสบ หมายถึงย่านบางกะปิเดิม มีตำแหน่งอยู่บริเวณส่วนปลายสุดของถนนลาดพร้าวก่อนที่จะแยกเป็นถนนสุขาภิบาล 1 และ 2 ที่อยู่ด้านหน้าสำนักงานเขตบางกะปิถึงคลองยายเฟื่อน ส่วนที่สอง ได้แก่ พื้นที่ตอนล่างของคลองแสนแสบ หมายถึงบริเวณที่เรียกว่าแยกลำสาลีหรือปลายสุดของถนนรามคำแหงต่อกับถนนสุขาภิบาล 3 และ ถนนศรีนครินทร์ (ดูภาพที่ 3 ประกอบ) จุดเด่นอันสังเกตเห็นได้ง่ายของย่านการค้าบางกะปิ คือ ตลาดสด และ ห้างสรรพสินค้า ตลอดจนเป็นจุดที่มีถนนตัดกันหลายสายในย่านการค้า ดังนั้นจึงมีหลายสี่แยก ส่วนอาคารที่เป็นตึกสูงภายในย่านการค้าแห่งนี้มักเป็นอาคารพักอาศัย คอนโดมิเนียม

และโรงแรม แต่สถานที่สำคัญที่เป็นที่รู้จักกันดีคือ สำนักงานเขตบางกะปิ ซึ่งถือได้ว่าเป็นศูนย์กลางของย่านนี้

ขอบเขตของย่านการค้าบางกะปิพิจารณาจากการขยายตัวของพื้นที่เพื่อการค้าเป็นหลัก ทั้งนี้ใช้แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานครเป็นพื้นฐานในการกำหนดขอบเขต ซึ่งทำให้ย่านการค้าบางกะปามีขอบเขตตามพื้นที่ดังนี้

- ทิศเหนือ ตามแนวถนนสุขาภิบาล 1 สิ้นสุดที่เขตโรงเรียนบ้านบางกะปิ และตามแนวถนนแบริ่งแลนด์ สิ้นสุดที่สถานีปลายทางรถโดยสารประจำทาง

- ทิศตะวันออก สิ้นสุดที่แนวคลองลำพังพวย ก่อนจะเป็นสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

- ทิศตะวันตก สิ้นสุดที่ห้างสรรพสินค้าแม็คโคร ตามแนวคลองยายเฟื่อน

- ทิศใต้ สิ้นสุดที่ซอยสวนสน 8 และโรงงานกรีตสปอร์ตตามแนวถนนศรีนครินทร์

เส้นทางคมนาคมในย่านการค้าบางกะปิ ประกอบด้วย เส้นทางบกและทางน้ำ โดยเส้นทางบกประกอบด้วยถนน 6 สายหลัก ถนน 2 สายแรกได้แก่ ถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหง เป็นเส้นทางหลักที่ใช้ผ่านเข้าออกสู่เขตเมืองชั้นใน ส่วนถนนอีก 4 สายได้แก่ ถนนสุขาภิบาล 1 ถนนสุขาภิบาล 2 ถนนสุขาภิบาล 3 และ ถนนศรีนครินทร์ เป็นถนนสายหลักของพื้นที่ๆ ตัดออกไปสู่ชานเมืองซึ่งมีการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยเป็นส่วนใหญ่ นอกจากนี้ยังมีตรอกซอยแยกจากถนนเหล่านี้มากถึง 58 ตรอกซอย บางซอยสามารถใช้เชื่อมติดต่อกันระหว่างถนนสายหลักได้ด้วย เช่น

- ซอยตลาดแบริ่งแลนด์สาย 1 และ 2 เชื่อมระหว่างถนนลาดพร้าวกับถนนสุขาภิบาล 1

- ซอยรามคำแหง 54 เชื่อมระหว่าง ถนนรามคำแหงกับถนน ศรีนครินทร์

- ซอยสิงหนเสนีย์ และซอยพุดตาล เชื่อมระหว่างถนนสุขาภิบาล 1 กับ ถนนสุขาภิบาล 2

- ซอยลาดพร้าว 125 (ซอยตลาดบางกะปิ) เชื่อมระหว่างถนนลาดพร้าวกับถนนสุขาภิบาล 1

นอกจากนี้ทางเท้ายังเป็นเส้นทางที่สำคัญที่ใช้สัญจรภายในย่าน โดยเฉพาะบริเวณที่มีกิจกรรมการค้าพลุกพล่านและคึกคัก เช่น หน้าตลาด หน้าห้างสรรพสินค้า เป็นต้น ทางเท้าจะปรากฏอยู่ริมถนนสายหลักมีความกว้างไม่แน่นอนประมาณ 2 - 8 เมตร ส่วนในซอยผู้คนต้องเดินตามริมถนนปะปนกับทางรถยนต์ สำหรับเส้นทางน้ำนั้นมักใช้คมนาคมเข้าออกย่านการค้าเท่านั้น นั่นคือคลองแสนแสบ

การเข้าถึงย่านการค้าบางกะปิทำได้โดยผ่านทางถนน ทั้งรถยนต์และรถโดยสารรวมทั้งทางคลองผ่านทางคลองแสนแสบ ภายในขอบเขตย่านการค้าบางกะปิมักทำเรือหางยาวซึ่งต้นทางอยู่ที่ท่าเรือหน้าวัดศรีบุญเรือง โดยเส้นทางเรือหางยาวนี้จะไปสิ้นสุดที่ท่าเรือผ่านฟ้า ซึ่งอยู่ในเขตพื้นที่ชั้น

ในช่องกรุงเทพมหานคร การเดินทางด้วยวิธีการนี้มักจะหนาแน่นในช่วงเช้าและเย็น สำหรับรถโดยสารประจำทาง ในย่านการค้าบางกะปิมีสถานีปลายทางของรถประจำทาง 1 แห่ง บริเวณด้านในสุดของตลาดแฮปปี้แลนด์ ได้แก่ สาย 8 (บางกะปิ-ลาดพร้าว-อนุสาวรีย์) สาย 27 (บางกะปิ-บึงกุ่ม-มีนบุรี) สาย 44 (บางกะปิ-ลาดพร้าว-ท่าช้าง) สาย 143 (บางกะปิ-ศรีนครินทร์-เทพารักษ์) และสาย 95 (บางกะปิ-สุขาภิบาล1-รามอินทรา) นอกจากนี้ยังมีรถประจำทางสายอื่นๆ ผ่าน ได้แก่ สาย 60 , 71 , 92 , 95 , 96 , 109 , 122 , 145 , 207 รถปรับอากาศสาย ปอ.1 , ปอ.2 , ปอ.12 , ปอ.15 , ปอ.19 , ปอ.20 , ปอ.21 , ปอ.22 , ปอ.44 ปอ.145 และรถปรับอากาศพิเศษสาย ปอ.พ.3 , ปอ.พ.9 , ปอ.พ.17 , ปอ.พ.28 , ปอ.พ.20 ปอ.พ.25

### 3.5.3.2 การใช้ที่ดินภายในย่านการค้าบางกะปิ

การใช้ที่ดินภายในย่านการค้าบางกะปิ ในส่วนที่เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมประกอบด้วย 3 บริเวณใหญ่ๆ คือ บริเวณตลาดบางกะปิ (แยกบางกะปิ) บริเวณแยกลำสาตี และบริเวณตลาดแฮปปี้แลนด์ ซึ่งมีห้างสรรพสินค้าใหญ่ๆ ตั้งอยู่หลายแห่งเช่น เดอะมอลล์ แม็คโคร เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การใช้ที่ดินในย่านนี้มีความปะปนกันของกิจกรรมหลายประเภท โดยพื้นที่ส่วนใหญ่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยและพื้นที่ว่างอื่นๆ ย่านการค้าบางกะปิเป็นย่านการค้าที่มีพื้นที่มากที่สุดในเขตบางกะปิมีองค์ประกอบการใช้ที่ดิน 5 ประเภทหลักๆ ดังนี้

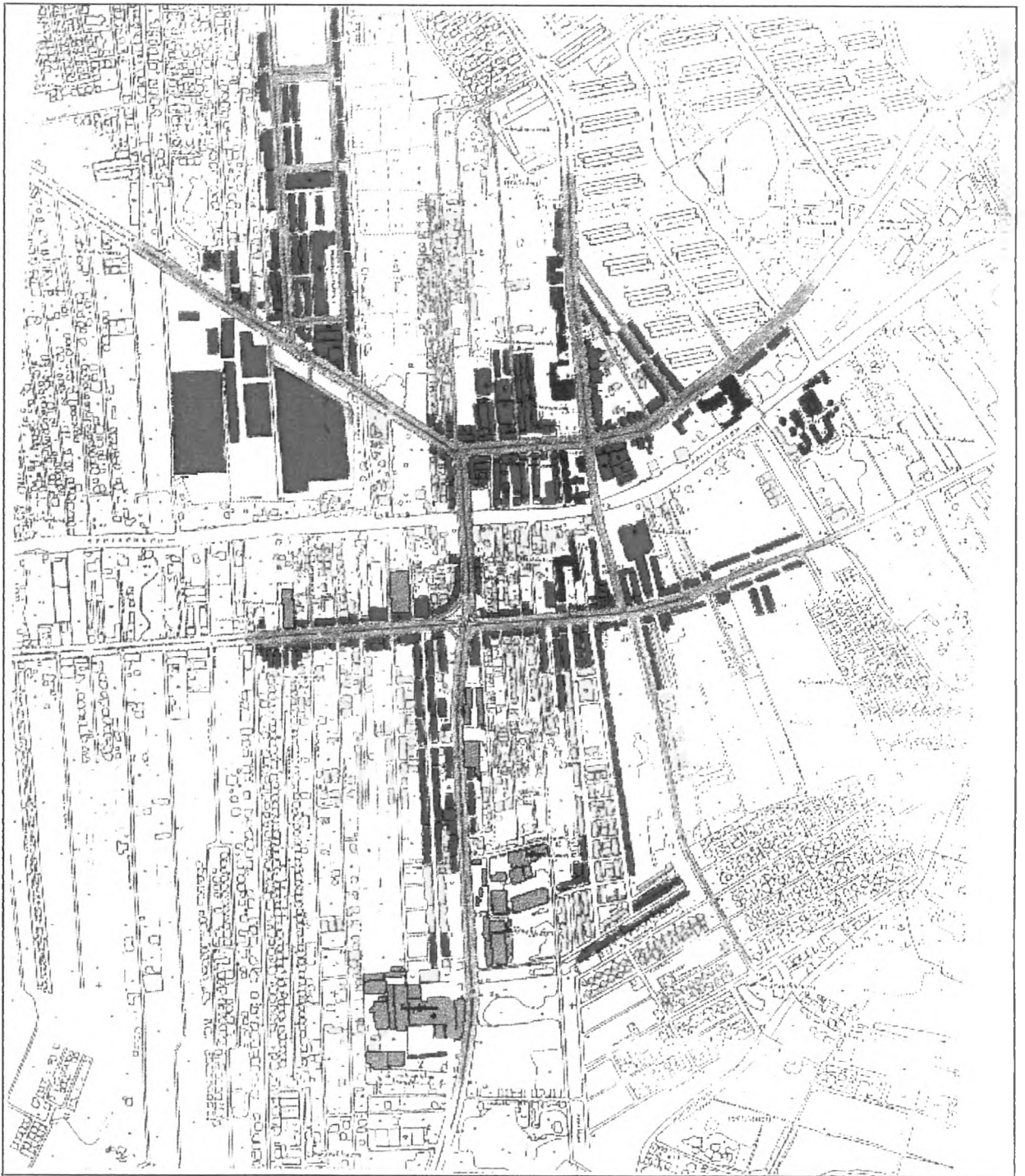
1. สถานประกอบการธุรกิจการค้าและบริการ ใช้พื้นที่ร้อยละ 20.36 ของพื้นที่ย่านการค้าบางกะปิ โดยจำแนกได้ดังนี้

- อาคารพาณิชย์	1,216	ร้านค้า	ใช้พื้นที่ร้อยละ	10.84
- ห้างสรรพสินค้า	5	แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	6.5
- อาคารสำนักงาน	3	แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	0.65
- อาคาร Complex	1	แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	0.35
- ตลาดสด	4	แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	1.58
- ปั้มน้ำมัน	2	แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	0.44

2. สถานที่ประกอบการอุตสาหกรรมโรงงานและคลังสินค้า 2 แห่งใช้พื้นที่ร้อยละ 1.83

3. สถานที่ราชการ ศาสนสถานและโรงเรียน ใช้พื้นที่ร้อยละ 4.25 ของพื้นที่ย่าน ได้แก่ สำนักงานเขตบางกะปิ ชุมสายโทรศัพท์ ที่ทำการไปรษณีย์-โทรเลข สำนักงานระบายน้ำ สำนักงานรักษาความสะอาด สถานีตำรวจนครบาลลาดพร้าว สำนักงานภาษีสรรพากรพื้นที่ 10 มัสยิดอิสลาม วัดศรีบุญเรือง โรงเรียนวัดศรีบุญเรือง และโรงเรียนหัวหมากวิทยา

4. ถนนและตรอกซอย ใช้พื้นที่ร้อยละ 23.69 ของพื้นที่ย่านการค้า



การศึกษาเรื่อง แนวทางการวางแผนพัฒนาย่านการค้าหลักในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาเขตบางกะปิ  
 ภาพที่ 3.3 แสดงย่านการค้าบางกะปิ - สภาพทางกายภาพและการใช้ที่ดิน

สัญลักษณ์

- การใช้ที่ดินพาณิชย์กรรม
- ▨ การใช้ที่ดินอุตสาหกรรม
- การใช้ที่ดินราชการ โรงเรียนและศาสนสถาน
- ▨ การใช้ที่ดินเป็นถนนและครอกซอย
- การใช้ที่ดินที่อยู่อาศัย
- ที่ว่างและอื่นๆ

มาตราส่วน



ที่มา : จากการสำรวจ

5. ที่อยู่อาศัยและอื่นๆ ใช้พื้นที่ร้อยละ 49.87 ซึ่งที่อยู่อาศัยในย่านการค้านี้มักเป็นหมู่บ้านจัดสรร และอาคารพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม หอพัก อพาร์ทเมนท์ ส่วนพื้นที่อื่นๆ ยังมีพื้นที่ว่างเหลืออยู่เป็นหย่อมๆ

### 3.5.4 สภาพเศรษฐกิจ

สภาพทางเศรษฐกิจของย่านการค้าบางกะปิมีกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรมเป็นหลัก ซึ่งได้จำแนกประเภทของการค้าและบริการได้เป็น 6 รูปแบบและมีจำนวนรวม 1,360 แห่ง เรียงตามลำดับได้ดังนี้

ตารางที่ 3.1 แสดงจำนวนและประเภทกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรมในย่านการค้าบางกะปิ

รูปแบบของกิจกรรมการค้าและบริการ	จำนวน			ร้อยละ	
1. ตลาดสด				4	0.3
2. ห้างสรรพสินค้า				5	0.4
3. ร้านค้าประเภทอาคารพาณิชย์				1,265	93.0
3.1 ร้านประเภทบริโภคน			234		17.2
- ร้านอาหาร	194				14.3
- ร้านขายยา	40				2.9
3.2 ร้านประเภทอุปโภค			582		42.8
3.2.1 สินค้าทั่วไป		373			27.4
- ร้านเครื่องใช้ในครัวเรือน	84				6.2
- ร้านเฟอร์นิเจอร์	63				4.6
- ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้า	61				4.5
- ร้านทอง	39				2.9
- ร้านแว่นตา นาฬิกา	23				1.7
- ร้านขายกรอบรูป และภาพวาด	23				1.7
- ร้าน มินิมาร์ท	21				1.5
- ร้านหนังสือ	18				1.3
- ร้านขายผ้า	18				1.3
- ร้านดอกไม้	12				0.9
- ร้านขายเครื่องสำอางภัณฑ์	8				0.6
- ร้านขายเครื่องกีฬา	3				0.2

ตารางที่ 3.1 (ต่อ)

รูปแบบของกิจกรรมการค้าและบริการ	จำนวน			ร้อยละ
3.2.2 ร้านขายสินค้าแฟชั่น		46		3.4
- ร้านขายกระเป๋า และรองเท้า	20			1.5
- ร้านขายเสื้อผ้าสำเร็จรูป	17			1.3
- ร้านขายเครื่องสำอางค์และของใช้	9			0.7
3.2.3 ร้านขายสินค้าขนาดใหญ่และอุปกรณ์ก่อสร้าง		163		12.0
- ร้านขายอะไหล่	61			4.5
- ร้านขายเครื่องมือและงานโลหะ	40			2.9
- ร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้าง	38			2.8
- ร้านขายรถยนต์ จักรยาน และจักรยานยนต์	24			1.8
3.3 งานบริการ			396	29.1
3.3.1 Personal service		275		20.2
- ร้านเสริมสวย	105			7.7
- ร้านตัดเย็บเสื้อผ้า	65			4.8
- ร้านถ่ายรูป	34			2.5
- ร้านรับซ่อมอุปกรณ์	30			2.2
- ร้านรับพิมพ์ และถ่ายเอกสาร	24			1.8
- ร้านซัก อบ รีด	12			0.9
- ร้านเช่าหนังสือ	5			0.4
3.3.2 Professional service		94		6.9
- คลินิก และทันตกรรม	66			4.9
- สถาบันกวดวิชา และสอนComputer	15			1.1
- โรงเรียนสอนขับรถ	13			1.0
3.3.3 บริการอื่น ๆ		27		2.0
- ธนาคาร	13			1.0
- คาเฟ่ และสถานบันเทิง	8			0.6
- โรงรับจำนำ	4			0.3
- สถานีบริการน้ำมัน	2			0.1
3.4 สำนักงาน			49	3.6
3.5 อื่นๆ			4	0.3



ตารางที่ 3.1 (ต่อ)

รูปแบบของกิจกรรมการค้าและบริการ	จำนวน			ร้อยละ	
4. หาบเร่แผงลอย				82	6.0
- หาบเร่แผงลอยเสื้อผ้า	40				2.9
- หาบเร่แผงลอยอาหาร	21				1.5
- หาบเร่แผงลอยกระเป๋าและรองเท้า	11				0.8
- หาบเร่แผงลอยอื่นๆ	10				0.7
5. อาคารสำนักงาน				3	0.2
6. อาคารComplex				1	0.1
รวมประเภทกิจกรรมการค้าและบริการ	1,360				100.0

ที่มา:จากการศึกษา

จากกิจกรรมพาณิชย์กรรมทั้ง 6 รูปแบบหลัก ได้แก่ ร้านค้าอาคารพาณิชย์ หาบเร่-แผงลอย ห้างสรรพสินค้า ตลาดสด อาคารสำนักงานและอาคารComplex นั้นมีหลากหลายทั้งในด้านประเภทและจำนวน โดยพบว่า

#### 3.5.4.1 ร้านค้าอาคารพาณิชย์

เป็นรูปแบบที่พบมากที่สุดภายในการค้าบางกะปิเป็นจำนวน 1,265 ร้านหรือร้อยละ 93 เป็นร้านค้าหลายประเภท จึงได้จำแนกตามชนิดของสินค้าและบริการได้ 4 ประเภทหลัก และเรียงตามลำดับได้ดังนี้ คือ

1. ร้านค้าสินค้าประเภทอุปโภคบริโภคพบมากที่สุดร้อยละ 43 ของกิจกรรมพาณิชย์กรรมทั้งหมดภายในการค้าบางกะปิ ประกอบด้วย

1.1 ร้านขายสินค้าทั่วไป พบร้อยละ 27.4 ในจำนวนนี้มีร้านขายเครื่องใช้ในครัวเรือนมากที่สุด คือ ร้อยละ 6.2 กระจายตัวอยู่ทั่วไปทั้งในตรอกซอยที่เป็นชุมชนพักอาศัยและริมถนนใหญ่ รองมาคือ ร้านเฟอร์นิเจอร์ร้อยละ 4.6 ร้านเครื่องไฟฟ้าร้อยละ 4.5 กระจายอยู่ทั้งในซอยและติดถนนใหญ่แต่จะพบว่าอยู่ติดถนนใหญ่มากกว่า นอกจากนั้นยังพบว่ามีร้านค้าประเภทอื่นๆ ที่มักพบเฉพาะในบริเวณที่อยู่ติดถนนใหญ่เท่านั้นคือ ร้านทองร้อยละ 2.9 ร้านแว่นตานิภาพิการ้อยละ 1.7 ร้านขายกรอบรูปและภาพวาดร้อยละ 1.7 ร้านขายผ้าร้อยละ 1.3 ร้านมินิมาร์ทร้อยละ 1.5 ร้านหนังสือร้อยละ 1.3 ร้านดอกไม้ร้อยละ 0.9 ร้านเครื่องสำอางค์ร้อยละ 0.6 ร้านขายเครื่องกีฬาร้อยละ 0.2 ตามลำดับ

1.2 ร้านขายสินค้าขนาดใหญ่ ร้านค้าประเภทนี้มักมีทำเลอยู่ใกล้ชิดกันเป็นกลุ่มๆ โดยพบร้อยละ 12 ในจำนวนนี้เป็น ร้านขายอะไหล่ร้อยละ 4.5 ขายอุปกรณ์ก่อสร้าง

ร้อยละ 2.8 ขายรถยนต์จักรยานและจักรยานยนต์ร้อยละ 1.8 สำหรับในย่านบางกะปิมักเกาะตัวตามแนวถนนศรีนครินทร์ และในตรอกซอยบริเวณลำสาลี

1.3 ร้านขายสินค้าตามแฟชัน พบร้อยละ 3.4 ในจำนวนนี้เป็นร้านกระเป่ารองเท้าร้อยละ 1.5 ร้านขายเสื้อผ้าสำเร็จรูปร้อยละ 1.2 ส่วนใหญ่ที่พบเป็นสินค้าที่ไว้สำหรับใช้สอยในชีวิตประจำวันมากกว่าจะมีลักษณะตามแฟชัน นอกจากนั้นพบร้านขายเครื่องสำอางค์และของใช้ร้อยละ 0.7

2. ร้านค้าที่เป็นงานบริการ พบว่าในย่านบางกะปิมีร้อยละ 29.1 ประกอบด้วย

2.1 ร้านบริการประเภท personal service พบร้อยละ 20.2 เป็นร้านเสริมสวยมากที่สุดถึงร้อยละ 7.7 รองมาพบร้านตัดเย็บเสื้อผ้าร้อยละ 4.8 ร้านค้าทั้ง 2 ประเภทนี้มักกระจายตัวอยู่ตามร้านห้องแถวในชุมชนซึ่งอยู่ในซอยมีลักษณะเป็นร้านเล็กๆ ส่วนร้านถ่ายรูปพบร้อยละ 2.5 มักอยู่ริมถนนสายหลัก นอกจากนั้น เป็นร้านรับซ่อมอุปกรณ์ต่างๆ ร้อยละ 2.2 ร้านรับพิมพ์และถ่ายเอกสารร้อยละ 1.8 มักเกาะตัวอยู่ริมสะพานข้ามคลองแสนแสบและยังพบร้านซัก อบ รีด ร้อยละ 0.9 และร้านเช่าหนังสือร้อยละ 0.3

2.2 ร้านบริการประเภท professional service พบร้อยละ 6.9 เป็นบริการประเภทคลินิกและทันตกรรมพบร้อยละ 4.9 รองมาคือสถาบันกวดวิชาและสอน computer ร้อยละ 1.1 เป็นโรงเรียนสอนขับรถพบเพียงร้อยละ 0.9 มักอยู่ห่างจากศูนย์กลางของย่าน

2.3 บริการอื่นๆ พบร้อยละ 2 เป็นธนาคารร้อยละ 1 คาเฟ่และสถานบันเทิงร้อยละ 0.6 โรงรับจำนำร้อยละ 0.3 และมีน้ำมันร้อยละ 0.1

3. ร้านค้าสินค้าประเภทบริโภค พบว่ามีร้อยละ 17 เป็นร้านอาหารถึงร้อยละ 14 และร้านขายยาร้อยละ 3

4. สำนักงาน พบร้อยละ 3.6 มีลักษณะเป็นสำนักงานขนาดเล็กๆ เช่น บริษัทรับออกแบบบ้าน สำนักงานทนายความ เป็นต้น นอกจากนี้เป็นร้านค้าอื่นๆ อีกร้อยละ 0.3

#### 3.5.4.2 หาบเร่แผงลอย

หาบเร่แผงลอยเป็นรูปแบบที่พบมากเป็นอันดับ 2 รองมาจากร้านค้าอาคารพาณิชย์ โดยมี 3 จุดผ่อนผัน มีจำนวนผู้ค้าทั้งสิ้น 82 ราย หรือร้อยละ 6 ในจำนวนนี้มีผู้ค้าสินค้าแฟชันร้อยละ 3.8 ซึ่งเป็นเสื้อผ้าสำเร็จรูปมากถึงร้อยละ 3 และประเภทกระเป่ารองเท้าร้อยละ 0.8 รองมาเป็นหาบเร่แผงลอยประเภทอาหารร้อยละ 1.5 และที่เหลือร้อยละ 0.7 เป็นประเภทอื่นๆ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

จุดที่ 1 หน้าตลาดบางกะปิ จำนวนผู้ค้า 8 ราย เป็นสินค้าประเภทแฟชันรวม 4 ราย แบ่งเป็นเสื้อผ้าสำเร็จรูป 3 ราย และรองเท้ากระเป่าอีก 1 ราย ส่วนประเภทอาหาร 3 ราย และของใช้เบ็ดเตล็ด 1 ราย

จุดที่ 2 ตรงข้ามหน้าห้างสรรพสินค้าซูเปอร์เซฟ จำนวนผู้ค้า 26 ราย เป็นสินค้าประเภทแฟชั่นทั้งหมด แบ่งเป็นเสื้อผ้าสำเร็จรูป 22 ราย และรองเท้ากระเป๋าก็อีก 2 ราย

จุดที่ 3 สีแยกท่าสาละ จำนวนผู้ค้า 48 ราย เป็นสินค้าประเภทอาหาร 19 ราย เป็นกระเป๋ารองเท้า 5 ราย เป็นสินค้าของใช้เบ็ดเตล็ดและสลากกินแบ่งอีก 24 ราย

#### 3.5.4.3 ห้างสรรพสินค้า

ย่านการค้าบางกะปิ มีจำนวนห้างสรรพสินค้าทั้งสิ้น 5 แห่งเป็นห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ คือ เดอะมอลล์ สาขาบางกะปิ เป็นห้างสรรพสินค้าที่ครบวงจร มีหลายแผนกทั้งส่วนของห้างสรรพสินค้าเอง (department) และส่วนร้านค้า (plaza) มีโรงภาพยนตร์ และสวนสนุก สวนน้ำ ห้องแสดงนิทรรศการและจัดคอนเสิร์ต (entertainment) มีที่จอดรถ (parking) และห้างสรรพสินค้าแม็คโครที่เป็นศูนย์ค้าส่ง มีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียว มีที่จอดรถด้านหน้า ส่วนห้างสรรพสินค้าเอ็นมาร์คมีขนาดเล็กและเก่าแก่ของย่านแต่มีการปรับปรุงรูปแบบให้ทันสมัยขึ้น ห้างซูเปอร์เซฟ เป็นห้างสรรพสินค้าที่มีตำแหน่งที่เคยเป็นห้างอื่นๆ มาหลายครั้งแต่ปัจจุบันห้างนี้มุ่งเน้นบริการในแผนกซูเปอร์มาร์เก็ตมากที่สุด ห้างดีเฮมเบอร์เป็นห้างที่มีขนาดใหญ่ แต่ยังไม่ครบวงจรเท่าเดอะมอลล์ แต่ยังมีห้างสรรพสินค้าเอ็ดิสันอีกแห่งซึ่งอยู่ในรูปอาคาร Complex

#### 3.5.4.4 ตลาดสด

ย่านการค้าบางกะปิ มีตลาดสดอยู่ด้วยกัน 4 แห่ง โดยตลาดบางกะปิ 1, 2 อยู่ในความรับผิดชอบของกรุงเทพมหานคร ส่วนตลาดสดบางกะปิ 3 ที่อยู่ติดๆ กันและตลาดสดแฮปปี้แลนด์ อยู่ในความรับผิดชอบของเอกชน ตลาดสดบางกะปิ มีตำแหน่งเป็นศูนย์กลางของย่านบางกะปิ เป็นจุดกำเนิดที่สำคัญของย่านการค้าแห่งนี้ สินค้าส่วนใหญ่ที่จำหน่ายมีลักษณะเหมือนตลาดสดทั่วไป และเช่นเดียวกับตลาดแฮปปี้แลนด์ คือ สินค้าประเภท อาหารสด อาหารแห้ง ผัก ผลไม้ อาหารสำเร็จรูป เนื้อสัตว์ และอื่นๆ ในลักษณะเดียวกันนี้

#### 3.5.4.5 อาคารสำนักงาน

อาคารสำนักงาน เป็นองค์ประกอบในย่านการค้าบางกะปิ ซึ่งมีอาคารดังกล่าว 3 แห่ง เป็นอาคารเฉพาะที่ใช้สำหรับสำนักงานของบริษัทเอกชน โดยที่กระจายตัวอยู่บนถนนศรีนครินทร์ และถนนรามคำแหง

#### 3.5.4.6 อาคาร Complex

ในย่านบางกะปิ พบว่ามีอาคาร Complex เป็นอาคารขนาดใหญ่ที่ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้า เอ็ดิสันด้านล่างส่วนด้านบนเป็นโรงแรมบางกะปิรอยัลโรส

### 3.5.5 สภาพสังคมและประชากร

#### 3.5.5.1 ลักษณะทางด้านประชากร

ลักษณะทางด้านประชากร (demographic characteristics of the sample) ของกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาโดยใช้แบบสอบถาม สามารถแยกออกเป็นเรื่องๆ ได้ดังนี้

##### 1. เพศ อายุ และสถานภาพสมรส

ประชากรกลุ่มตัวอย่างในย่านการค้าบางกะปิเป็น เพศชายร้อยละ 48 เพศหญิงร้อยละ 52 มีอายุอยู่ในช่วง 15-25 ปี มากที่สุดถึงร้อยละ 57 รองลงมา คือ ช่วงอายุ 26-35 ปี ร้อยละ 23 ช่วงอายุ 36-45 ปี พบร้อยละ 17 และช่วงอายุ 46-55 ปี พบมีเพียงร้อยละ 3 เท่านั้น พบว่า ลักษณะประชากรในย่านการค้าบางกะปิอยู่ในวัยศึกษาเล่าเรียนและวัยทำงานที่เป็นหนุ่มสาวเป็นส่วนใหญ่ สถานภาพสมรสเป็นโสดร้อยละ 77 ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 23 สมรสแล้ว

##### 2. ระดับการศึกษา

ประชากรส่วนใหญ่ถึงร้อยละ 47 เป็นผู้มีระดับการศึกษาสูงถึงขั้นปริญญาตรี รองลงมาคือระดับมัธยมศึกษาพบร้อยละ 20 และใกล้เคียงกันคือร้อยละ 18 เป็นผู้มีระดับการศึกษาในชั้นอนุปริญญาหรือต่ำกว่าปริญญาตรี ส่วนระดับปริญญาโทหรือสูงกว่านั้นพบเพียงร้อยละ 8 และที่พบน้อยที่สุด คือ ผู้ที่มีระดับการศึกษาต่ำในระดับประถมศึกษาพบเพียงร้อยละ 7 เท่านั้น

##### 3. อาชีพและรายได้

พบว่าประชากรที่พบมากที่สุดเป็นกลุ่มอาชีพนักเรียน-นักศึกษาถึงร้อยละ 42 เป็นพนักงานบริษัทร้อยละ 25 เป็นเจ้าของกิจการหรือค้าขายร้อยละ 12 เป็นข้าราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจร้อยละ 10 ส่วนที่เป็นกลุ่มแม่บ้านกลับพบน้อยแค่เพียงร้อยละ 5 นอกจากนั้นเป็นผู้ที่มีอาชีพรับจ้างทั่วไปร้อยละ 3 และอาชีพอื่นๆ อีกร้อยละ 3 เช่นกัน จะเห็นว่าประชากรส่วนใหญ่ที่เป็นกลุ่มนักเรียน-นักศึกษานั้น มักจะยังไม่มีรายได้เป็นของตนเองแต่มีรายรับที่เป็นค่าใช้จ่ายส่วนตัว ดังนั้นจึงสัมพันธ์กับรายได้ต่อเดือนของกลุ่มประชากรในย่านการค้าบางกะปิ คือ จะอยู่ในราวเดือนละไม่เกิน 3,000 บาทมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 22 รองมาคือกลุ่มที่มีรายได้ในช่วง 5,000-10,000 บาทต่อเดือน และช่วง 10,000-20,000 บาทต่อเดือน พบในปริมาณเท่ากันคือร้อยละ 20 ส่วนกลุ่มรายได้ 20,000-30,000 บาทต่อเดือนมีร้อยละ 15 กลุ่มรายได้ 3,000-5,000 บาทต่อเดือนพบร้อยละ 13 และกลุ่มรายได้สูง คือ มากกว่า 30,000 บาทต่อเดือน กลับพบน้อยที่สุดคือร้อยละ 10 เท่านั้น

#### 3.5.5.2 ลักษณะทางด้านสังคม

ย่านการค้าบางกะปิเป็นย่านที่มีความคึกคักตลอดทั้งวัน ในช่วงเช้าถึงเย็นจะมีผู้คนเข้ามาทำการค้าขายและจับจ่ายสินค้ากันอยู่ตลอด บ้ายรถประจำทางมีความแออัดมากในช่วงเวลาเช้าและเย็น เพราะการเดินทางไปทำงานในเขตเมืองและการเดินทางกลับบ้านที่อยู่ชานเมือง

ร้านค้าปลีกแถวและห้างสรรพสินค้ามักจะเปิดให้บริการในช่วง 10.00-22.00น. ส่วนหลังเวลา 22.00น. ถึงประมาณ 05.00น. ของวันใหม่บริเวณตลาดสดต่างๆ จะมีการขนส่งสินค้าประเภทผักสด ผลไม้ และเตรียมจัดร้านค้าตั้งแต่เวลา 03.00น. โดยจะมีสินค้าขายตลอดทั้งวัน

สำหรับความพึงพอใจด้านคุณภาพและราคาของสินค้าในย่านบางกะปิพบว่า ผู้ใช้บริการถึงร้อยละ 70 คิดว่าสินค้ามีคุณภาพปานกลางและในจำนวนนี้มีร้อยละ 48 คิดว่าระดับราคาก็ปานกลาง และร้อยละ 15 คิดว่าราคาแพงเกินไป ส่วนอีกร้อยละ 7 คิดว่าราคาถูกเมื่อเทียบกับคุณภาพแล้ว นอกจากนี้ยังมีผู้คิดว่าสินค้าในย่านการค้าบางกะปิมีคุณภาพดีร้อยละ 30 ในจำนวนนี้คิดว่าจะระดับราคาปานกลางร้อยละ 20 และอีกร้อยละ 10 คิดว่าราคาแพงเกินไป ทั้งหมดนี้ไม่พบว่า มีผู้ตอบว่าคุณภาพของสินค้าอยู่ในระดับต่ำ แสดงว่า ผู้ใช้จ่ายในย่านการค้าบางกะปิคำนึงถึงคุณภาพของสินค้าเป็นหลัก เพราะมีเฉพาะผู้ที่เห็นว่าสินค้าคุณภาพดีและปานกลางเท่านั้นจึงตัดสินใจซื้อส่วนราคานั้นหลากหลายความคิดเห็น

การใช้บริการย่านการค้าบางกะปิของประชากรส่วนใหญ่ มักนิยมมาในเวลาช่วงเย็นของวัน (16.00น.-22.00น.) ถึงร้อยละ 61 รองลงมาคือนิยมมาในช่วงกลางวัน (10.00น.-16.00น.) ร้อยละ 32 และมาในช่วงเช้า (05.00น.-10.00น.) เพียงร้อยละ 7 ตามลำดับ สาเหตุที่มาใช้บริการเนื่องจากใกล้บ้านคิดเป็นร้อยละ 31 ซึ่งถือเป็นสาเหตุหลัก รองลงมาคือเพราะย่านการค้านี้เป็นทางผ่านคิดเป็นร้อยละ 16 และอีกร้อยละ 13 ให้เหตุผลว่าย่านการค้านี้อยู่ใกล้กับที่ทำงานหรือสถานที่ศึกษาของตน และจะเดินทางมายังย่านการค้าบางกะปิด้วยวิธีการที่แตกต่างกันไปดังนี้ คือ โดยรถประจำทางมากที่สุดถึงร้อยละ 53 โดยรถส่วนตัวร้อยละ 30 โดยรถแท็กซี่ร้อยละ 10 และสุดท้ายมาโดยรถจักรยานยนต์ร้อยละ 7 ที่น่าสังเกตคือไม่พบว่า จะมีการเดินทางมาย่านนี้ด้วยวิธีการเดินมา สำหรับระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางส่วนใหญ่ร้อยละ 57 ของประชากรผู้ใช้บริการจะเสียเวลาไม่เกิน 30 นาที รองมาคือร้อยละ 30 ใช้เวลาประมาณ 30 นาทีถึง 1 ชั่วโมง และมีส่วนน้อยเพียงร้อยละ 13 ที่ใช้เวลาเดินทางมาย่านนี้มากกว่า 1 ชั่วโมง

สรุปได้ว่า จากสภาพด้านประชากรและสังคมในย่านการค้าบางกะปิ พบว่า ประชากรที่ใช้บริการย่านการค้านี้เป็นผู้คนที่อยู่อาศัยในละแวกใกล้เคียงกันกับย่านการค้านี้ สำหรับการเดินทางนั้นผู้คนสะดวกที่จะใช้วิธีโดยสารรถประจำทางมากที่สุด เนื่องจากย่านการค้าบางกะปิเป็นย่านที่อยู่ติดถนนใหญ่ และมีการขยายตัวตามแนวถนนสายหลักที่มีรถประจำทางผ่านหลายสาย และจากหลายทิศทางเพราะจุดตัดถนน และเนื่องจากประชากรกลุ่มตัวอย่างเป็นนักเรียนนักศึกษา และกลุ่มอาชีพพนักงานบริษัทเป็นส่วนใหญ่ จึงนิยมมาใช้บริการย่านการค้าในช่วงเวลาเย็นหลังเลิกงาน

### 3.5.6 สภาพปัญหา

เนื่องจากย่านการค้าบางกะปิเป็นบริเวณที่เป็นจุดตัดกันของถนนสายหลักทั้งถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหง ถนนศรีนครินทร์ ถนนนวมินทร์ (สุขาภิบาล 1) ถนนบึงกุ่ม (สุขาภิบาล 2) และ ถนนสุขาภิบาล 3 แม้จะได้เปรียบในด้านการเข้าถึงได้หลายเส้นทาง แต่ต้องประสบกับปัญหาการจราจรติดขัดอย่างรุนแรง โดยเฉพาะแยกลำสาลี แยกบางกะปิ ล้วนแล้วแต่เป็นบริเวณที่อยู่ใน ย่านการค้าบางกะปิทั้งสิ้น แม้จะมีการแก้ปัญหาด้วยการสร้างสะพานข้ามทางแยกทั้ง 2 บริเวณ บนถนนลาดพร้าว (แยกบางกะปิ) และบนถนนรามคำแหง (แยกลำสาลี) แต่ปัญหาไม่ได้ลดลงเลย ทั้งยังทำให้พื้นผิวถนนด้านล่างลดลง และเมื่อขยายความกว้างของถนนออกจึงล้ำพื้นที่ทางเท้า 2 ข้างทาง จากเดิมกว้าง 8 เมตร เหลือไม่ถึง 2 เมตร การสัญจรทางเท้าเกิดปัญหา มีการรับ จุดผ่อนผันหน้าเบรคแดงอยู่ทั้ง 2 บริเวณแยกดังกล่าว ประกอบกับบริเวณป้ายรถประจำทางใน ย่านมีจำนวนผู้โดยสารจำนวนมากทุกป้าย ทำให้เกิดความแออัดคับคั่งอย่างยิ่ง และปัญหาเหล่านี้ จะรุนแรงขึ้นเป็นหลายเท่าในช่วงเวลาเร่งด่วน อีกประการหนึ่ง คือการจราจรสองแถวบริเวณหน้า ตลาดบางกะปิก็เป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้การจราจรไม่คล่องตัว

ปัญหาด้านหน้าเบรคแดงที่เข้าพื้นที่หน้าร้านค้าแล้ววางของยื่นออกมาล้ำพื้นที่ทางเท้าที่ คับแคบ และมีสภาพชำรุดไม่ได้มาตรฐาน และเฉอะแฉะอยู่แล้ว ทำให้ผู้สัญจรบางส่วนต้องเดิน บนถนนแทน ส่งผลให้เกิดอันตรายจากอุบัติเหตุได้ง่าย และยิ่งเกิดความขาดระเบียบ รวมทั้งส่งผล ถึงความคล่องตัวของจราจรในบริเวณนี้ด้วย

ปัญหาด้านความสะอาดและสุขอนามัย ในย่านการค้าบางกะปิค่อนข้างเห็นชัดเจน ทั้งใน ส่วนของสถานที่และสินค้าซึ่งในส่วนของสถานที่ได้มีการปรับปรุงแก้ไขมาตรการรักษาความสะอาด ของกรุงเทพมหานครอย่างเคร่งครัด ซึ่งทำให้การทิ้งขยะผิดที่ลดลง แต่ความเสื่อมโทรมของพื้นที่ ย่านยังคงปรากฏอยู่ ส่วนด้านสินค้าโดยเฉพาะสินค้าประเภทอาหารมีวางขายเป็นจำนวนมากริม บาทวิถี และได้รับความนิยมจากผู้บริโภคด้วย ทั้งที่มีสภาพที่เสี่ยงต่อการบริโภค แต่ทางเขตได้จัด ให้มีโครงการพัฒนาการสุขาภิบาลอาหารริมบาทวิถีโดยเริ่มต้นจุดแรกที่บริเวณหน้าตลาดบางกะปิ และจะขยายผลให้ครบทุกจุดในเขต

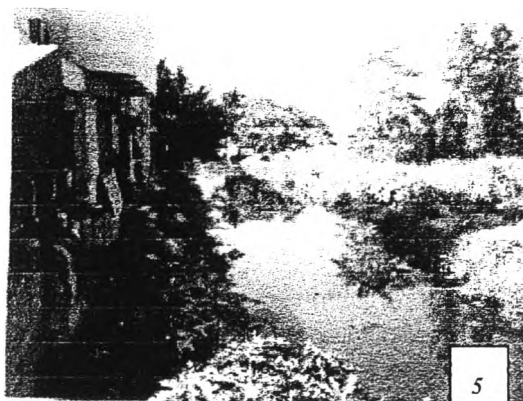
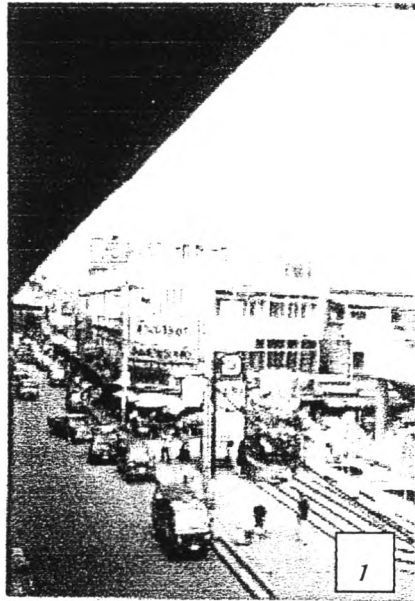
ปัญหาด้านความแออัดของกิจกรรมด้านต่างๆ ในพื้นที่ย่าน เนื่องจากย่านการค้าบางกะปิ เป็นศูนย์กลางที่รวมร้านค้าอาคารพาณิชย์ ตลาดสด ห้างสรรพสินค้า หน้าเบรคแดง สถานี ราชการ อุจาดรถประจำทาง โรงงานอุตสาหกรรม และที่พักผ่อนหย่อนใจ ตลอดจนอาคารสำนักงาน อื่นหลายแห่ง ทำให้เกิดความแออัดคับคั่งของทุกกิจกรรมในพื้นที่เดียว นอกจากนั้นยังส่งผลให้เกิด การมั่วสุมของกลุ่มนักเรียนนักศึกษาส่งผลกระทบต่อสังคมโดยรวมในที่สุด

ปัญหาด้านทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมต่างๆ แม้จะมีการปรับปรุงสถานที่ เช่น จัดไม้ ประดับและน้ำพุ บริเวณเกาะกลางถนน จัดสวนหย่อมบริเวณศาลพระพรหม และปรับปรุงสภาพ ของเบรคแดงให้มีรูปแบบเป็นร้านค้าเล็กๆ มีหลังคา ทำความสะอาดตลาดทุกวันพุธ แต่สภาพความ

เสื่อมโทรมเนื่องจากการรองรับกิจกรรมที่หลากหลาย และจำนวนคนที่ใช้บริการภายในย่านเป็นจำนวนมาก ประกอบกับปัญหาทางพื้นที่บางอย่างไม่สามารถหาทางแก้ไขได้ เช่น ขนาดทางเท้าที่คับแคบติดกับหน้าร้านค้าแล้ว ปัญหาความอับทึบเนื่องจากมีสะพานข้ามทางแยกผ่านกลายเป็นสภาพของใต้ถุน การระบายอากาศเป็นไปอย่างไม่สะดวก ส่งผลให้เกิดกลิ่นรบกวน โดยเฉพาะบริเวณตลาดสด เสียงดัง และอากาศพิษทั้งจากควันรถ และการไม่ไหลเวียนของอากาศ อีกทั้งทางระบายน้ำเล็กๆ ในย่านก็ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในย่านด้วยเช่นกัน

จากแบบสอบถามพบว่า สภาพปัญหาในย่านการค้าบางกะปิมีลำดับความชัดเจนของปัญหาต่างๆ ตามลำดับดังนี้

1. ปัญหาการจราจรติดขัด มีความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 75%
2. ปัญหาความแออัดของผู้คนที่ป้ายรถประจำทางมีความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 50%
3. ปัญหาด้านสภาพแวดล้อม(ฝุ่น กลิ่น เสียง) มีความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 40%
4. ปัญหาด้านที่จอดรถไม่เพียงพอ มีความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 17%
5. ปัญหาหาบเร่แผงลอยกีดขวางทางเดิน มีความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 13%



ภาพที่ 3.4 แสดงสภาพปัญหาในย่านการค้าบางกะปิ

1. ที่จอดรถรับจ้างไม่เป็นระเบียบ
2. ทางเท้าคับแคบและชำรุด
3. ความแออัดที่ป้ายรถเมล์
4. หาบเร่แผงลอยกีดขวางทางเดิน และกระจุกตัวบริเวณป้ายรถเมล์
5. ปัญหาสิ่งแวดล้อม ความสกปรกและการระบายน้ำ



### 3.6 ย่านการค้ารามคำแหง

#### 3.6.1 ตำแหน่งที่ตั้ง

ย่านการค้ารามคำแหง เป็นย่านการค้าที่ตั้งอยู่ริมถนนรามคำแหง บริเวณใกล้เคียงกับมหาวิทยาลัยรามคำแหง ย่านการค้าแห่งนี้ครอบคลุมเนื้อที่ประมาณ 1.242 ตารางกิโลเมตร ภายในแขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ

#### 3.6.2 วิวัฒนาการ

หากจะกล่าวถึงจุดเริ่มแรกของย่านการค้ารามคำแหง ย่อมไม่สามารถหลีกเลี่ยงการกล่าวถึงถนนรามคำแหง หรือในอดีตเรียกว่า ถนนคลองตัน - บางกะปิได้ ถนนสายนี้มีมาก่อนปี พ.ศ. 2510 ในสมัยนั้นพื้นที่แขวงหัวหมากบริเวณริมถนนสายนี้ ยังเป็นการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมอยู่เป็นจำนวนมาก มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งกระจายอยู่ทั่วไป มีทั้งอุตสาหกรรมหนัก และอุตสาหกรรมเบา เช่น โรงค้าไม้ บริษัทผลิตสี บริษัททรอยนต์ บริษัทผลิตกระเบื้อง โรงงานยา เต็กเฮงหยู และบริษัทไทยน้ำทิพย์ เป็นต้น โรงงานเหล่านี้ล้วนแล้วแต่เป็นโรงงานที่ตั้งมานานแล้ว ก่อนหน้าที่จะเป็นย่านการค้าและพักอาศัยอยู่ในปัจจุบัน

ต่อมาในปี พ.ศ. 2514 ได้มีการก่อตั้งมหาวิทยาลัยรามคำแหง พ.ศ. 2514 ในขณะนั้น บริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกันได้มีเอกชนลงทุนก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเป็นแห่งแรก คือ หมู่บ้านเสรี ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่บนเนื้อที่ประมาณ 1,000 ไร่ ภายในซอยรามคำแหง 24 มีผู้ย้ายเข้าอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก การเปลี่ยนแปลงบนพื้นที่ดังกล่าว นับเป็นจุดเริ่มต้นที่สำคัญของการเกิดย่านการค้ารามคำแหง เนื่องจากได้มีการก่อสร้างอาคารตลาดสดหัวหมาก และอาคารพาณิชย์ขึ้นบริเวณปากซอยเข้าหมู่บ้านเพื่อบริการแก่ประชาชนในหมู่บ้านและประชาชนทั่วไปด้วย

ปี พ.ศ. 2515 - 2525 มีการขยายตัวของอาคารพาณิชย์บริเวณริมถนนรามคำแหง ร้านค้า ตึกแถวต่างๆ เปิดกิจการค้าขายกันอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้เพราะจากการขยายตัวของโครงการหมู่บ้านจัดสรรจำนวนมาก แต่อย่างไรก็ตามบริเวณริมถนนรามคำแหงก็ยังคงมีที่ว่าง มีสภาพเป็นดงหญ้ารก ว่างเปล่าให้เห็นอยู่เป็นระยะๆ นอกจากนี้ในระยะหลังๆ เริ่มมีแผงลอยขายสินค้าแฟชั่น เช่น เสื้อผ้า และของใช้เล็กๆน้อยๆ ทั้งนี้เพราะอยู่ใกล้กับกลุ่มลูกค้าซึ่งก็คือ นักศึกษาจากมหาวิทยาลัยรามคำแหง

ปี พ.ศ. 2526 - 2535 ย่านรามคำแหงมีห้างสรรพสินค้าตั้งอยู่ในพื้นที่นี้ถึง 5 แห่งด้วยกัน โดยเริ่มต้นจากห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์ ในปี พ.ศ. 2526 เป็นแห่งแรก และขยายสาขาในย่านเดียวกันอีก 2 แห่งที่มีรูปแบบเป็นห้างสรรพสินค้าหนึ่งแห่งและเป็นอาคารComplex ที่รวมของแหล่งพักผ่อนหย่อนใจแบบทันสมัยอีกหนึ่งแห่ง ในปีต่อมาได้เกิดห้างสรรพสินค้าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง คือ ห้างสรรพสินค้าเวลโก้ ห้างสรรพสินค้าฟู๊ดแลนด์ซูเปอร์มาร์เก็ต ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล

ตามลำดับ ส่วนอาคารComplex แบบทันสมัย ที่ภายในมีหลากหลายกิจกรรมทั้งร้านค้า ร้านอาหาร สถานบันเทิง โรงภาพยนตร์ เกิดขึ้นตามมาอีกหลายแห่ง สำหรับอาคารพาณิชย์ตึกแถวติดถนน บางส่วนก็ถูกดัดแปลงเป็นพื้นที่ให้เช่าเพื่อขายสินค้าแฟชั่นเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก ส่วนตึกแถวที่อยู่ ด้านในซอยถูกดัดแปลงกลายเป็นหอพักแทบทั้งสิ้น นอกจากนี้ กิจกรรมที่มีความเจริญก้าวหน้าอีก ประเภทหนึ่งคือ สถาบันกวดวิชา โดยเริ่มจากการจับกลุ่มตัวกันของนักเรียนรามคำแหง จนในที่สุดกลายเป็นธุรกิจที่โดดเด่นในย่านนี้ และเป็นตัวการดึงดูดให้มีกลุ่มผู้บริโภคมารับบริการในย่าน การค้านี้มากขึ้น ย่านการค้ารามคำแหงขยายตัวออกตามแนวถนนทั้งด้านตะวันตก และตะวันออก ในขณะที่เดียวกันการใช้ที่ดินเดิมก็มีความซับซ้อนมากขึ้น มีการแบ่งพื้นที่แยกย่อยให้เช่าทำการค้า มี แผงลอยตามทางเท้า ในปี พ.ศ. 2532 ทางสำนักงานเขตบางกะปิ จึงอนุญาตให้เป็นจุดผ่อนผันหาบ เร่แผงลอยตามเวลาที่กำหนดเป็นแนวยาวเกือบตลอดแนวฝั่งซ้ายของถนนหรือฝั่งตรงข้าม ของมหาวิทยาลัยรามคำแหง ในปี พ.ศ. 2535 กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานครได้กำหนดให้ พื้นที่ย่านการค้าแห่งนี้เป็นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม มีเนื้อที่ถึง 1.035 ตาราง กิโลเมตร

ปี พ.ศ. 2536 - 2540 ย่านการค้ารามคำแหงเป็นที่รู้จักกันดีในการเป็นย่านขายเสื้อผ้าสำเร็จรูปและสินค้าตามแฟชั่นต่างๆ โดยเฉพาะในช่วงเวลา 18.00 - 22.00 น. ย่านการค้าแห่งนี้จะ เต็มไปด้วยความคึกคักและแออัดหนาแน่นอย่างมาก โดยเฉพาะฝั่งซ้ายมือของถนนที่มุ่งหน้าออกสู่ ชานเมือง เนื่องจากมีหาบเร่แผงลอยจำนวนมาก วางขายสินค้านานาชนิดโดยเฉพาะอย่างยิ่งสินค้า จำพวกเสื้อผ้า กระเป๋า รองเท้า ราคาถูกและต่อรองได้ ส่วนร้านค้าที่ขายสินค้าทั่วไป เช่น ร้านอาหาร ร้านขายยา ร้านขายของใช้ประจำวันและ คลินิกจะเปิดทำการค้าในเวลาปกติคือ 8.00น.- 20.00 น. ดังนั้นภาพพจน์ของย่านการค้ารามคำแหงจึงแตกต่างกันระหว่างช่วงเวลากลางวันกับช่วง เวลากลางคืน และจากการสำรวจพื้นที่ พบว่า ปัจจุบันนี้ย่านการค้ามีการขยายตัวออกตามแนวถนน รามคำแหงซึ่งครอบคลุมเนื้อที่ทั้งสิ้นประมาณ 1.242 ตารางกิโลเมตร

### 3.6.3 สภาพทางกายภาพและการใช้ที่ดิน

#### 3.6.3.1 สภาพทางกายภาพของย่านการค้ารามคำแหง

ย่านการค้ารามคำแหง มีจุดเด่นทางกายภาพของพื้นที่ คือ การอยู่ใกล้ชิดกับ มหาวิทยาลัยรามคำแหง และเป็นย่านที่มีห้างสรรพสินค้าจำนวนมาก รวมทั้งเป็นย่านการค้าที่หนาแน่นและคึกคักส่วนใหญ่อยู่ข้างซ้ายของถนนรามคำแหงขาออก

สำหรับขอบเขตทางพื้นที่ของย่านการค้ารามคำแหง นอกจากจะใช้แผนผังกำหนด การใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานครเป็นพื้นฐานในการกำหนดขอบเขตของย่านการค้าแล้ว ยัง

คำนึงถึงการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมด้านพาณิชยกรรมประกอบด้วย ซึ่งทำให้ได้ขอบเขตทางพื้นที่ของย่านการค้ารวมค่าแห่งดังนี้

- ทิศเหนือ           สิ้นสุดตามแนวคลองแสนแสบ
- ทิศตะวันออก       สิ้นสุดตามแนวถนนซอยรามคำแหง 65
- ทิศตะวันตก       สิ้นสุดตามแนวถนนซอยรามคำแหง 9
- ทิศใต้               สิ้นสุดตามแนวถนนรามคำแหงและแนวซอยโรงเรียน

#### จินดาวัฒน์

เส้นทางคมนาคมในย่านการค้ารวมค่าแห่งประกอบด้วยเส้นทางบกและทางน้ำ โดยเส้นทางบกมีถนนรามคำแหง เป็นแกนกลางของย่านความสำคัญของถนนรามคำแหง คือ เป็นถนนที่เชื่อมต่อระหว่าง ถนนลาดพร้าว ถนนสุขุมวิท 1 , 2 และ 3 ถนนศรีนครินทร์ กับถนนพระรามที่ 9 ถนนพัฒนาการ ถนนสุขุมวิท และ ถนนเพชรบุรี นอกจากนี้ยังมีตรอกซอยแยกจากถนนรามคำแหงอีกถึง 53 ซอย โดยซอยรามคำแหง 65 , 53 , 43/1 , 39 และ 21 สามารถเชื่อมต่อกับถนนลาดพร้าวได้

สำหรับทางเท้า นั้น พบว่า มีทางเท้าริมถนนรามคำแหง ความกว้างประมาณ 3 - 5 เมตร ทางเท้านี้มีความสำคัญใช้สัญจรภายในย่านนี้แต่กลับมีความคับแคบมาก โดยเฉพาะบริเวณที่มีกิจกรรมการค้าพลุกพล่าน และคึกคัก ยิ่งไปกว่านั้นภายในตรอกซอยในย่านนี้ ยังไม่มีทางเท้าสำหรับคนเดิน ผู้คนต้องเดินตามริมถนนปะปนกับทางรถยนต์และเส้นทางน้ำ คือ คลองแสนแสบ ซึ่งใช้คมนาคมเข้าออกย่านการค้าแห่งนี้ได้อีกทางหนึ่ง

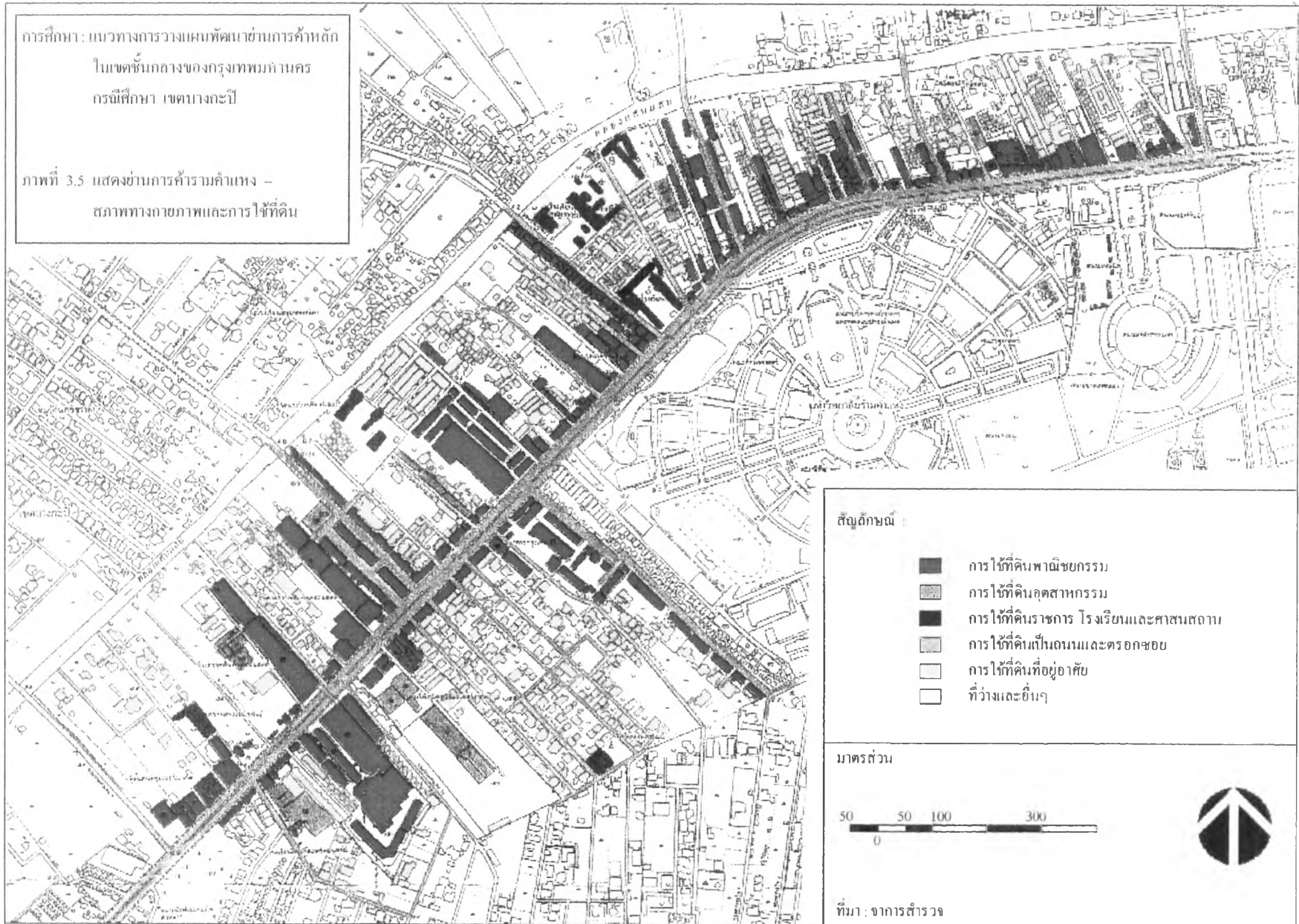
การเข้าถึงย่านการค้านี้ทำได้ทางถนนโดยรถยนต์และรถโดยสารรวมทั้งทางเรือ ผ่านทางคลองแสนแสบ ซึ่งภายในย่านการค้ารวมค่าแห่งมีท่าเรือหางยาว 5 แห่ง สำหรับทางรถโดยสารประจำทางบริเวณด้านหน้ามหาวิทยาลัยรามคำแหงมีสถานีรถโดยสารประจำทาง ซึ่งมีรถโดยสารประจำทางที่ผ่านย่านรามคำแหง ได้แก่ สาย 60 , 61 , 71 , 92 , 58 , 93 , 109 , 122 , 137 , 126 , 115 , 113 รถปรับอากาศสาย ปอ.1 , ปอ.12 , ปอ.92 , ปอ.21 , ปอ.22 , ปอ.44 , ปอ.137 และ รถปรับอากาศพิเศษสาย ปอ.พ. 4 , ปอ.พ. 10 , ปอ.พ. 15 , ปอ.พ. 17







#### 3.6.3.2 การใช้ที่ดินภายในย่านการค้ารวมค่าแห่ง

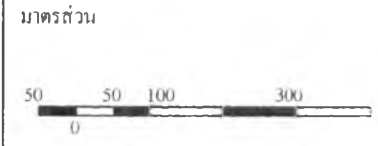
การใช้ที่ดินภายในย่านการค้ารวมค่าแห่ง ซึ่งเป็นย่านการค้าที่มีการใช้พื้นที่เข้มข้นและซับซ้อนอย่างมาก โดยเฉพาะในส่วนที่เป็นพื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรมที่มักอยู่ริมถนนรามคำแหง ส่วนที่อยู่ในตรอกซอยเป็นที่อยู่อาศัยประเภทหอพักที่แออัด และเสื่อมโทรม นอกจากนี้ยังมีการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม คลังสินค้า รวมอยู่ในย่านนี้ด้วยแต่ก็มีสภาพเก่าและอยู่ในมุมที่สภาพแวดล้อมไม่ดีนัก อย่างไรก็ตามสามารถจำแนกประเภทการใช้ที่ดินภายในย่านการค้านี้ได้ 5 ประเภทหลักๆ ดังนี้

การศึกษา : แนวทางการวางแผนพัฒนาย่านการค้าหลัก  
ในเขตพื้นที่กลางของกรุงเทพมหานคร  
กรณีศึกษา เขตบางกะปิ

ภาพที่ 3.5 แสดงย่านการค้ารวมค้าแห่ง -  
สภาพทางกายภาพและการใช้ที่ดิน



- สัญลักษณ์
-  การใช้ที่ดินพหุชุมชน
  -  การใช้ที่ดินอุตสาหกรรม
  -  การใช้ที่ดินราชการ โรงเรียนและสถานศึกษา
  -  การใช้ที่ดินเป็นโรงแรมและตรอกซอย
  -  การใช้ที่ดินที่อยู่อาศัย
  -  ที่ว่างและอื่นๆ



ที่มา : จากการศึกษา

1. สถานประกอบการธุรกิจการค้าและบริการ ใช้พื้นที่ร้อยละ 32.6 ของพื้นที่ย่านการค้า จำแนกได้ดังนี้

- อาคารพาณิชย์	610	ร้านค้า	ใช้พื้นที่ร้อยละ	16.10
- ห้างสรรพสินค้า	5	แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	8.27
- อาคารสำนักงาน	7	แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	1.64
- อาคาร Complex	4	แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	2.69
- ตลาดสด	1	แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	0.86
- ปั้มน้ำมัน	4	แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	3.04

2. สถานที่ประกอบการอุตสาหกรรมโรงงานและคลังสินค้า 6 แห่งใช้พื้นที่ร้อยละ 4.60

3. สถานที่ราชการ โรงเรียน และศาสนสถาน ใช้พื้นที่ร้อยละ 7.75 ของพื้นที่ย่านการค้า ได้แก่ ที่ทำการไปรษณีย์-โทรเลข โรงเรียนวัดเทพศิลา โรงเรียนพระยาประเสริฐสุนทราศรัย วัดพระไกรสิทธิ์ (น้อย) วัดเทพศิลา และมัสยิดยามีอัลอิสลาม

4. ถนนและตรอกซอยและลำคลอง 29.92 ของพื้นที่ย่านการค้า

5. ที่อยู่อาศัยและอื่นๆ ใช้พื้นที่ร้อยละ 25.13 ที่อยู่อาศัยในย่านการค้านี้ทางด้านฝั่งซ้ายของถนนขาออกส่วนใหญ่เป็นอาคารห้องแถวที่ดัดแปลงเป็นหอพักจำนวนมาก ส่วนด้านขวามักเป็นหมู่บ้านจัดสรร ส่วนพื้นที่ว่างแทบไม่มีเหลืออยู่ในย่านนี้เลย

### 3.6.4 สภาพเศรษฐกิจ

สภาพทางเศรษฐกิจของย่านการค้ารวมคำแหง พบว่ามีกิจกรรมการค้าและบริการทั้งสิ้น 6 รูปแบบมีจำนวนรวม 988 แห่งซึ่งจำแนกได้ดังนี้

ตารางที่ 3.2 แสดงจำนวนและประเภทกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรมในย่านการค้ารวมคำแหง

ประเภทกิจกรรม	จำนวน				ร้อยละ
1. ตลาดสด				1	0.1
2. ห้างสรรพสินค้า				5	0.5
3. ร้านค้าประเภทอาคารพาณิชย์				610	61.7
3.1 ร้านประเภทบริโภค			111		11.2
- ร้านอาหาร	101				10.2
- ร้านขายยา	10				1.0

ตารางที่ 3.2 (ต่อ)

ประเภทกิจกรรม	จำนวน			ร้อยละ
3.1 ร้านประเภทบริโภค			111	11.2
- ร้านอาหาร	101			10.2
- ร้านขายยา	10			1.0
3.2 ร้านประเภทอุปโภค			227	23.0
3.2.1 สินค้าทั่วไป		113		11.4
- ร้านเครื่องใช้ในครัวเรือน	32			3.2
- ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้า	26			2.6
- ร้านหนังสือ	15			1.5
- ร้าน มินิมาร์ท	14			1.4
- ร้านทอง	6			0.6
- ร้านเฟอร์นิเจอร์	5			0.5
- ร้านแว่นตา นาฬิกา	5			0.5
- ร้านขายกรอบรูป และภาพวาด	4			0.4
- ร้านดอกไม้	3			0.3
- ร้านขายเครื่องกีฬา	2			0.2
- ร้านขายผ้า	1			0.1
- ร้านขายเครื่องสำอางค์	0			0.0
3.2.2 ร้านขายสินค้าแฟชั่น		104		10.5
- ร้านขายเสื้อผ้าสำเร็จรูป	60			6.1
- ร้านขายกระเป๋า และรองเท้า	32			3.2
- ร้านขายเครื่องสำอางค์และของใช้	12			1.2
3.2.3 ร้านขายสินค้าขนาดใหญ่และอุปกรณ์ก่อสร้าง		10		1.0
- ร้านขายอะไหล่	5			0.5
- ร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้าง	3			0.3
- ร้านขายรถยนต์ จักรยาน และจักรยานยนต์	2			0.2
- ร้านขายเครื่องมือและงานโลหะ	0			0.0
3.งานบริการ			251	25.4
3.3.1 Personal service		169		17.1
- ร้านเสริมสวย	62			6.3

ตารางที่ 3.2 (ต่อ)

ประเภทกิจกรรม	จำนวน			ร้อยละ
- ร้านรับพิมพ์ และถ่ายเอกสาร	34			3.4
- ร้านเช่าหนังสือ	23			2.3
- ร้านรับตัดเย็บเสื้อผ้า	17			1.7
- ร้านถ่ายรูป	14			1.4
- ร้านซัก อบ รีด	11			1.1
- ร้านรับซ่อมอุปกรณ์	8			0.8
3.3.2 Professional service		59		6.0
- สถาบันกวดวิชา และสอนComputer	33			3.3
- คลินิก และทันตกรรม	24			2.4
- โรงเรียนสอนขับรถ	2			2.0
3.3.3 บริการอื่นๆ		23		2.3
- ธนาคาร	10			1.0
- คาเฟ่ และสถานบันเทิง	9			0.9
- โรงรับจำนำ	2			0.2
- สถานีบริการน้ำมัน	2			0.2
3.4 สำนักงาน			19	1.9
3.5 อื่นๆ			2	0.2
4. หาบเร่แผงลอย				36.1
- หาบเร่แผงลอยเสื้อผ้า	196			19.8
- หาบเร่แผงลอยอาหาร	69			7.0
- หาบเร่แผงลอยรองเท้าและกระเป๋า	44			4.5
- หาบเร่แผงลอยของใช้เบ็ดเตล็ด	30			3.0
- หาบเร่แผงลอยอื่นๆ	22			2.2
5. อาคารสำนักงาน			7	0.7
6. อาคาร Complex			4	0.4
รวมประเภทกิจกรรมการค้าและบริการ	988			100.0

ที่มา:จากการศึกษา

จากกิจกรรมพาณิชย์กรรมทั้ง 6 รูปแบบ คือ ร้านค้าอาคารพาณิชย์ หาบเร่แผงลอย อาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า อาคาร Complex และตลาดสด ตามลำดับ ซึ่งต่างมีความหลากหลายทั้งในด้านประเภทและจำนวน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

#### 3.6.4.1 ร้านค้าอาคารพาณิชย์

ร้านค้าอาคารพาณิชย์ เป็นรูปแบบที่พบมากที่สุดในย่านการค้ารวมค่าแห่งเป็นจำนวน 610 ร้านหรือร้อยละ 61.8 เป็นร้านค้าหลายประเภท จึงได้จำแนกร้านค้าตามชนิดของสินค้าและบริการได้ทั้งสิ้น 4 ประเภทหลัก และเรียงตามลำดับ ได้ดังนี้คือ

##### 1. ร้านค้าที่เป็นงานบริการ พบว่าในย่านการค้าแห่งมีร้อยละ 25.6 ประกอบด้วย

1.1. ร้านบริการประเภท personal service พบร้อยละ 17.3 เป็นร้านเสริมสวยมากที่สุดถึงร้อยละ 6.3 ซึ่งมีหลายระดับแต่ส่วนมากจะเป็นร้านเล็กๆ ในซอย รองมาพบร้านรับพิมพ์และถ่ายเอกสารร้อยละ 3.5 มักจะแทรกอยู่ในร้านค้าอื่นๆ เช่น ร้านขายเสื้อผ้าสำเร็จรูป ร้านขายหนังสือ เพราะใช้พื้นที่ไม่มาก แต่ได้รับความนิยมจากนักศึกษาและลูกค้าอื่นๆ มาก และยังพบร้านเช่าหนังสือร้อยละ 2.4 ร้านเหล่านี้จะอาศัยใช้พื้นที่ด้านล่างของอาคารหอพักในซอยเป็นที่ตั้ง นอกจากนี้ยังพบว่า มีร้านรับตัดเย็บเสื้อผ้าร้อยละ 1.7 ร้านถ่ายรูปร้อยละ 1.4 ร้านซักรีดร้อยละ 1.1 และร้านรับซ่อมอุปกรณ์ร้อยละ 0.9

1.2 ร้านบริการประเภท professional service พบร้อยละ 6 เป็นสถาบันกวดวิชาและสอน computer ร้อยละ 3.4 ถ้าเป็นสถาบันที่มีชื่อเสียง เช่น ECC, SIAM COMPUTER มักจะอยู่ติดถนนใหญ่ นอกนั้นจะอยู่ในซอยและมีกลุ่มนักเรียนนักศึกษาจำนวนมากเห็นได้ชัดเจน สำหรับร้านประเภทคลินิกและทันตกรรมพบร้อยละ 2.4 นอกจากคลินิกธรรมดาแล้วมักบริการด้านความงามด้วย เช่น ผิวดูพรรณสัลดกรรม และลดความอ้วน เป็นต้น ส่วนโรงเรียนสอนขับรถพบเพียงร้อยละ 0.2 เท่านั้น

1.3 ร้านบริการอื่นๆ พบว่าเป็นธนาคารร้อยละ 1 คาเฟ่และสถานบันเทิงร้อยละ 0.9 โรงรับจํานําร้อยละ 0.2 และปั้มนํ้ามันร้อยละ 0.2

##### 2. ร้านค้าสินค้าประเภทอุปโภค พบมากร้อยละ 22.9 ประกอบด้วย

2.1 ร้านขายสินค้าทั่วไป พบร้อยละ 11.4 ในจำนวนนี้มีร้านขายเครื่องใช้ในครัวเรือนมากที่สุด คือ ร้อยละ 3.3 รองมา คือ ร้านเครื่องไฟฟ้าร้อยละ 2.6 ร้านหนังสือร้อยละ 1.5 ร้านมินิมาร์ทร้อยละ 1.4 ตามลำดับ นอกจากนี้ ยังมีร้านทองร้อยละ 0.6 ร้านเฟอร์นิเจอร์ร้อยละ 0.5 ร้านแว่นตานิทัศน์ร้อยละ 0.5 ร้านขายกรอบรูปและภาพวาดร้อยละ 0.4 ร้านดอกไม้ร้อยละ 0.3 ร้านขายเครื่องกีฬาร้อยละ 0.2 มีลักษณะเป็นศูนย์ขายเครื่องกีฬาขนาดใหญ่ 1 แห่ง ตั้งอยู่ด้านหน้าสนามกีฬาหัวหมาก



2.2 ร้านขายสินค้าตามแฟชั่น พบร้อยละ 10.5 ในจำนวนนี้เป็นร้านขายเสื้อผ้าสำเร็จรูปร้อยละ 6.1 ร้านกระเป๋ารองเท้าร้อยละ 3.2 ร้านขายเครื่องสำอางค์และของใช้ร้อยละ 1.2

2.3 ร้านขายสินค้าขนาดใหญ่ พบร้อยละ 1 ในจำนวนนี้เป็นร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้างร้อยละ 0.3 ขายอะไหล่ร้อยละ 0.5 ขายรถยนต์จักรยานและจักรยานยนต์ร้อยละ 0.2

3. ร้านค้าสินค้าประเภทบริโภค พบว่ามีร้อยละ 11.2 ประกอบด้วยร้านอาหารถึงร้อยละ 10.2 และร้านขายยาร้อยละ 1

4. ร้านสำนักงาน พบร้อยละ 1.9 นอกนั้นเป็นร้านอื่น ๆ

#### 3.6.4.2 หาบเร่แผงลอย

หาบเร่แผงลอย เป็นรูปแบบการค้าที่พบมากเป็นอันดับ 2 รองมาจากร้านค้าอาคารพาณิชย์ โดยพบว่า ในย่านการค้ารวมคำแหง มีจุดผ่อนผันหาบเร่แผงลอยถึง 6 จุด มีจำนวนผู้ค้าทั้งสิ้น 361 รายหรือร้อยละ 37.1 ของกิจกรรมการค้าทั้งหมดในย่านนี้ โดยในจำนวนนี้มีผู้ค้าสินค้าแฟชั่นร้อยละ 24.3 ซึ่งเป็นเสื้อผ้าสำเร็จรูปมากถึงร้อยละ 19.8 และประเภทกระเป๋า รองเท้าร้อยละ 4.5 รองมาเป็นหาบเร่แผงลอยประเภทอาหารร้อยละ 7 ของใช้เบ็ดเตล็ดร้อยละ 3 และที่เหลือร้อยละ 2.2 เป็นประเภทอื่นๆ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

จุดที่ 1 หน้าบริษัทสิทธิผลมอเตอร์ ถึง ปากซอยรามคำแหง 12 จำนวนผู้ค้า 21 ราย เป็นสินค้าประเภทแฟชั่นรวม 10 ราย แบ่งเป็นเสื้อผ้าสำเร็จรูป 8 ราย และรองเท้ากระเป๋าอีก 2 ราย ส่วนประเภทอาหาร 9 ราย ของใช้เบ็ดเตล็ด 2 ราย

จุดที่ 2 ปากซอยรามคำแหง 24 มีจำนวนผู้ค้า 8 ราย เป็นสินค้าประเภทเสื้อผ้าสำเร็จรูปทั้งหมด 8 ราย

จุดที่ 3 ตรงข้ามซอยรื่นรมย์ มีจำนวนผู้ค้า 17 ราย เป็นสินค้าประเภทอาหารทั้งหมด 16 ราย และอีก 1 รายเป็นประเภทแผงลอยขายหนังสือหรือซีดี

จุดที่ 4 หน้าโรงเรียนวัดเทพศิลา มีจำนวนผู้ค้า 30 ราย เป็นสินค้าประเภทแฟชั่นรวม 19 ราย แบ่งเป็นสินค้าประเภทเสื้อผ้า 12 ราย กระเป๋ารองเท้า 3 ราย เครื่องประดับ 4 ราย รองมาเป็นอาหาร 9 ราย และนอกนั้นอีก 2 รายเป็นสินค้าเบ็ดเตล็ด

จุดที่ 5 ระหว่างปากซอยรามคำแหง 53 ถึงซอยรามคำแหง 65 จำนวนผู้ค้า 20 ราย เป็นสินค้าประเภทอาหารทั้งหมด 20 ราย

จุดที่ 6 ระหว่างปากซอยรามคำแหง 17 ถึงซอยรามคำแหง 39 จำนวนผู้ค้า 253 ราย เป็นสินค้าแฟชั่น 215 ราย ในจำนวนนี้เป็นเสื้อผ้าสำเร็จรูป 176 ประเภทกระเป๋า รองเท้า 39 ราย และเครื่องประดับและของใช้อีก 25 ราย รองมาเป็นสินค้าประเภทอาหาร 7 ราย ส่วนที่เหลือเป็นของใช้เบ็ดเตล็ด 6 ราย

### 3.6.4.3 อาคารสำนักงาน

อาคารสำนักงาน เป็นองค์ประกอบที่พบมากเป็นอันดับ 3 ในย่านการค้ารวม คำแห่ง มีอาคารดังกล่าว 7 แห่ง เป็นอาคารที่มีขนาดใหญ่และเล็ก คิดเป็นร้อยละ 0.7 ของ กิจกรรมการค้าและบริการในย่านการค้านี้

### 3.6.4.4 ห้างสรรพสินค้า

ห้างสรรพสินค้าในย่านรวมคำแห่ง พบมากเป็นอันดับ 4 โดยมีจำนวนห้างสรรพสินค้าทั้งสิ้น 5 แห่ง ได้แก่ 4 แห่งแรก คือ ห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์ 2 และ 3 ห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัล และห้างสรรพสินค้าเวลโก้ เป็นห้างสรรพสินค้าที่ครบวงจร มีหลายแผนกทั้งส่วนของห้างสรรพสินค้าเอง (depart) และส่วนร้านค้า (plaza) มีโรงภาพยนตร์ และสวนสนุก (entertainment) และมีที่จอดรถ (parking) ส่วนอีก 1 ห้างสรรพสินค้า คือ ฟู้ดแลนด์ มีลักษณะเป็นซูเปอร์มาร์เก็ตขนาดใหญ่ เป็นอาคารชั้นเดียวมีที่จอดรถด้านหน้าเท่านั้น

### 3.6.4.5 อาคาร Complex

อาคาร Complex ที่พบในย่านรวมคำแห่งมีมากกว่าย่านอื่นๆ คือมี 4 แห่ง เป็นลักษณะอาคารที่รวมกลุ่มการค้าและบริการหลากหลาย เช่น อาคารเดอะมอลล์ 4 (The mall food street and entertainment complex) เป็นศูนย์รวมความบันเทิงและพักผ่อนใจแบบทันสมัย นอก นั้นเป็นอาคารที่รวมร้านค้า ร้านอาหาร และบริการต่างๆ ในหลังเดียวกัน ซึ่งมีการก่อสร้างและปรับปรุงใหม่ให้ดูทันสมัยและสะดวกได้มาตรฐานกว่าเดินตามริมถนน สภาพอาคารจะมีการจัดทางเดิน ติดเครื่องปรับอากาศ มีสุขาและมีความเป็นระเบียบมากกว่า

### 3.6.4.6 ตลาดสด

พบว่าในตลาดสดเพียง 1 แห่ง บริเวณหน้าปากทางเข้าหมู่บ้านเสรี ซอยรวมคำแห่ง 24 สินค้าส่วนมากเหมือนตลาดสดทั่วไป เช่น สินค้าอาหารสด อาหารแห้ง ผักผลไม้ อาหารสำเร็จรูป เนื้อสัตว์ และอื่นๆ ในลักษณะเดียวกันนี้

## 3.6.5 สภาพสังคมและประชากร

### 3.6.5.1 ลักษณะทางด้านประชากร

ลักษณะทางด้านประชากร (demographic characteristics of the sample) ของกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาโดยใช้แบบสอบถาม สามารถแยกออกเป็นเรื่องๆ ได้ดังนี้

#### 1. เพศ อายุ และสถานภาพสมรส

ประชากรกลุ่มตัวอย่างในย่านการค้ารวมคำแห่งเป็น เพศชายร้อยละ 20 เพศหญิงร้อยละ 80 มีอายุอยู่ในช่วง 15-25 ปีมากที่สุดถึงร้อยละ 71 รองลงมาคือช่วงอายุ 26-35 ปี ร้อยละ 9 ช่วงอายุ 36-45ปีพบร้อยละ 6 และช่วงอายุ 46-55 ปีพบมีเพียงร้อยละ 4 เท่านั้น จาก

ลักษณะเช่นนี้แสดงว่า ประชากรส่วนใหญ่ในย่านการค้ารามคำแหงอยู่ในวัยศึกษาเล่าเรียนอย่างเห็นได้ชัดเจน ส่วนสถานภาพสมรสเป็นโสดร้อยละ 82 ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 18 สมรสแล้ว

## 2. ระดับการศึกษา

ระดับการศึกษาสูงสุดที่พบในประชากรของย่านการค้ารามคำแหง คือ ชั้นปริญญาตรี พบมากถึงร้อยละ 80 รองลงมา คือ ระดับมัธยมศึกษาร้อยละ 13 และที่เหลือร้อยละ 7 เป็นผู้ที่มิระดับการศึกษาในชั้นอนุปริญญาหรือต่ำกว่าปริญญาตรี ส่วนระดับปริญญาโทหรือสูงกว่าและระดับประถมศึกษาไม่พบ

## 3. อาชีพและรายได้

ประชากรที่พบมากที่สุดเป็นกลุ่มนักเรียนนักศึกษาถึงร้อยละ 55 เป็นพนักงานบริษัทร้อยละ 26 เป็นเจ้าของกิจการหรือค้าขายร้อยละ 5 เป็นข้าราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจร้อยละ 5 และเท่ากันคือร้อยละ 5 เป็นกลุ่มแม่บ้าน ที่เหลือเป็นผู้ที่มีอาชีพรับจ้างทั่วไปร้อยละ 2 และอาชีพอื่นๆ อีกร้อยละ 2 เช่นกัน อย่างไรก็ตาม พบว่า ระดับรายได้ของประชากรในย่านนี้อยู่ในระดับ ปานกลางค่อนข้างต่ำ คือ กลุ่มรายได้ 3,000-5,000 บาทต่อเดือนพบร้อยละ 35 รองมาคือกลุ่มที่มีรายได้อยู่ในช่วง 5,000-10,000 บาท พบร้อยละ 25 และกลุ่มที่มีรายได้ไม่เกิน 3,000 บาทต่อเดือนมีร้อยละ 20 สำหรับกลุ่มรายได้ 10,000-20,000 บาทต่อเดือนมีร้อยละ 17 ส่วนกลุ่มรายได้ 20,000-30,000 บาทต่อเดือนพบน้อยที่สุดคือร้อยละ 3 เท่านั้น และไม่พบว่ามียุุ่มรายได้สูงมากกว่า 30,000 บาทต่อเดือนในย่านการค้ารามคำแหง

### 3.6.5.2 ลักษณะทางด้านสังคม

ย่านการค้ารามคำแหงเป็นย่านการค้าขนาดใหญ่สองฝั่งถนนรามคำแหง ภาพพจน์ของย่านนี้จะแตกต่างกันในช่วงเวลากลางวันกับกลางคืน โดยในช่วงเช้าถึงเย็น ย่านนี้จะเป็นย่านการค้าปกติ มีห้างสรรพสินค้าและร้านค้าตึกแถวเป็นตัวนำ แต่ในช่วงเย็นถึงกลางคืน ย่านนี้จะแออัดและคึกคักด้วยหาบเร่แผงลอย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง สินค้าประเภทเสื้อผ้าสำเร็จรูปและสินค้าตามแฟชั่นทั้งหลาย อันเป็นที่ชื่นชอบมาก ย่านการค้ารามคำแหงมีลักษณะของความทันสมัย ทั้งผู้คน ตึกแถวและร้านค้าต่างๆ มีการปรับปรุงอยู่แทบตลอดเวลา จะสังเกตพบร้านค้าแบบมินิมาร์ทและร้านอาหารแบบตะวันตก รวมทั้งอาคาร Complex และห้างสรรพสินค้าที่มีชื่อเสียงเกาะกลุ่มกันอยู่เป็นจำนวนมากในย่านรามคำแหงนี้ ทำให้ย่านการค้าแห่งนี้โดดเด่นในเรื่องความทันสมัยมากกว่าย่านการค้าอื่นๆ ในเขตบางกะปิ

จากแบบสอบถามพบว่า ประชากรกลุ่มตัวอย่างส่วนมากมีความพึงพอใจด้านคุณภาพของสินค้าในระดับปานกลางถึงร้อยละ 76 และในจำนวนนี้มีถึงร้อยละ 52 คิดว่าระดับราคาก็ปานกลาง และร้อยละ 12 คิดว่าราคาแพงเกินไป ส่วนอีกร้อยละ 12 เท่ากันคิดว่าสินค้ามีราคาถูกเมื่อเทียบกับคุณภาพปานกลางแล้ว นอกจากนี้ยังมีผู้คิดว่าสินค้าในย่านการค้ารามคำแหงมีคุณภาพดีร้อยละ 23 ในจำนวนนี้คิดว่าระดับราคาปานกลางร้อยละ 18 และอีกร้อยละ 5 คิดว่า

ราคาแพงเกินไป อย่างไรก็ตาม มีอีกร้อยละ 1 ของประชากรกลุ่มตัวอย่างที่คิดว่า สินค้ามีคุณภาพต่ำและราคาแพงเกินไป แนวโน้มความคิดลักษณะสุดท้ายนี้ส่งผลต่อภาพพจน์ที่ไม่ดีต่อย่านการค้านี้ นัก แต่หากสรุปโดยภาพรวมแล้วผู้ใช้บริการยังมีระดับความพอใจในคุณภาพและราคาสินค้าในเกณฑ์ปานกลางมากที่สุด

การเดินทางเข้ามาในย่านการค้ารวมค่าแห่งของคนส่วนใหญ่มักจะมาในช่วงเย็นของวัน (16.00น.-22.00น.) ถึงร้อยละ 60 รองลงมาคือนิยมมาในช่วงกลางวัน (10.00น.-16.00น.) ร้อยละ 33 และมาในช่วงเช้า(05.00น.-10.00น.) เพียงร้อยละ 7 ตามลำดับ สาเหตุที่มาใช้บริการเนื่องจากใกล้บ้านคิดเป็นร้อยละ 43 และด้วยสาเหตุเพราะย่านการค้านี้อยู่ใกล้กับที่ทำงานหรือสถานที่ศึกษาของตนร้อยละ 35 และเนื่องจากเป็นทางผ่านคิดเป็นร้อยละ 22 และยังพบอีกว่าลักษณะการเดินทางมายังย่านการค้ารวมค่าแห่งมักจะมาโดยรถประจำทางมากที่สุดถึงร้อยละ 47 รองมาคือ ใช้วิธีการเดินมาซึ่งมากถึงร้อยละ 20 ใช้รถแท็กซี่ร้อยละ 17 โดยรถส่วนตัวร้อยละ 13 และอีกเพียงร้อยละ 3 ใช้รถจักรยานยนต์ แสดงให้เห็นว่า นอกจากใช้รถประจำทางแล้วยังมีคนจำนวนมากที่เดินเท้ามายังย่านการค้าแห่งนั้นสะท้อนให้เห็นว่า ย่านการค้านี้อยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยรามคำแหงที่เป็นกลุ่มลูกค้าส่วนมาก และภายในย่านการค้ามีหอพักอยู่เป็นจำนวนมาก ผู้อยู่อาศัยจึงใช้วิธีเดินมาได้เพราะใกล้และสะดวก นอกจากนี้ ด้านระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางส่วนใหญ่ร้อยละ 47 ของประชากรผู้ใช้บริการจะเสียเวลาไม่เกิน 30 นาที รองมาคือร้อยละ 40 ใช้เวลาประมาณ 30 นาทีถึง 1 ชั่วโมง และมีส่วนน้อยเพียงร้อยละ 13 ที่ใช้เวลาเดินทางมาย่านนี้มากกว่า 1 ชั่วโมง

### 3.6.6 สภาพปัญหา

ตำแหน่งที่ตั้งของย่านการค้ารวมค่าแห่ง เป็นจุดที่มีความพลุกพล่านของผู้คน แม้อีกกรรมการค้าและบริการในย่านจะโดดเด่นและชัดเจน แต่การใช้ที่ดินรอบๆ ย่านก็เป็นสาเหตุสำคัญที่ส่งผลให้ย่านการค้ารวมค่าแห่งมีขนาดใหญ่และแออัดหนาแน่นขึ้น เนื่องจากพื้นที่โดยรอบมีบทบาทหน้าที่เพื่อรองรับกิจกรรมสำคัญประเภทอื่นๆ ที่หลากหลาย เช่น มหาวิทยาลัยรามคำแหง สนามกีฬา ห้างสรรพสินค้า ศูนย์เยาวชนคนหัวหมาก สถานที่เหล่านี้ล้วนแล้วแต่ต้องการการบริการด้านพาณิชยกรรม สอดแทรกอยู่ด้วย

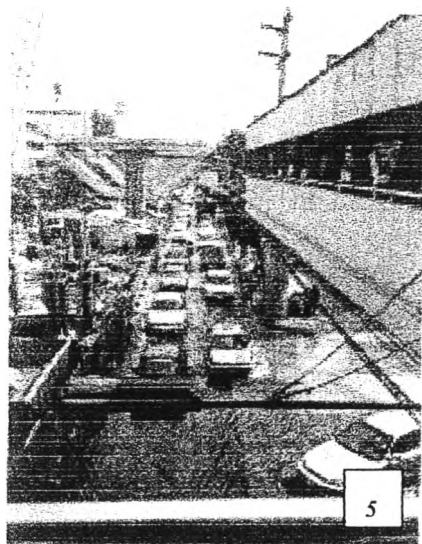
สภาพของร้านค้าต่างๆ ที่กระจุกตัวอยู่ในย่านนี้ มีการใช้พื้นที่กันอย่างเข้มข้นและคุ่มค่าน้อยกว่า 1 คูหา สามารถดัดแปลงให้เป็นร้านค้าหลายร้าน และหลายประเภทในคูหาเดียวกัน ดังนั้นจึงไม่เพียงในภาพรวมของพื้นที่ย่านเท่านั้นที่เป็นแหล่งรวมของหลายกิจกรรม แต่ในหน่วยย่อยของพื้นที่เองก็มีการใช้พื้นที่ได้อย่างเข้มข้นมากที่สุด ดังนั้นจึงเกิดความสับสนปนเปของกิจกรรม โดยเฉพาะด้านการค้าบริการที่หลากหลาย แบ่งย่อย และคับแคบ สภาพแวดล้อมทางการค้าในย่านนี้จึงคับคั่ง และมุ่งเน้นการขายเท่านั้น เรื่องความสะดวกและรื่นรมย์ในการจับจ่ายสินค้าในย่านนี้จึงขาดหายไป

สิ่งปลูกสร้างบางแห่งมีความเสื่อมโทรม จึงจำเป็นต้องปรับปรุงสภาพ เกิดอาคารที่ถูกปรับปรุงขึ้นมาใหม่ ที่มีการจัดระบบระเบียบพื้นที่ภายในให้มีสภาพแวดล้อมดีขึ้น ทั้งนี้เพื่อดึงดูดความสนใจในการเลือกซื้อสินค้า ซึ่งการก่อสร้างปรับปรุงสภาพหลายๆ แห่ง ทำให้เกิดฝุ่นละอองจากการก่อสร้าง ประกอบกับควันพิษจากการจราจร ดังนั้นจึงเป็นต้นเหตุสำคัญของปัญหาด้านสภาพแวดล้อม โดยเฉพาะเรื่องฝุ่นและอากาศเสียในย่านนี้

หาบเร่แผงลอยจำนวนมากในย่านรามคำแหงที่วางขายสินค้าบริเวณทางเท้ากีดขวางทางเดินและโดยเฉพาะบริเวณป้ายรถประจำทาง การเบียดเสียดของผู้คนเหล่านี้ ก่อให้กลุ่มมิชชันนารีจำนวนมาก โดยเฉพาะช่วงที่มีคนจำนวนมาก ๆ คือ ช่วงเย็น และที่สำคัญหาบเร่แผงลอยในย่านรามคำแหงส่วนใหญ่จะขายสินค้าแฟชั่น เสื้อผ้า รองเท้าและกระเป๋า ลักษณะการจับจ่ายสินค้าเหล่านี้ต้องมีการเลือก หยุดชม เปรียบเทียบ ซึ่งต้องใช้เวลาพอสมควรในการเลือกสรร ตัดสินใจ และจับจ่าย การเดินบนทางเท้าจึงชะงักเป็นระยะๆ ทำให้เกิดความไม่สะดวกในการเดิน ผู้คนจำนวนมากที่ลงเดินริมถนนแทน ซึ่งก็เป็นผลให้เกิดอุบัติเหตุได้ง่าย

จากแบบสอบถามพบว่า สภาพปัญหาในย่านการค้ารามคำแหงมีลำดับความชัดเจนของปัญหาต่างๆ ตามลำดับดังนี้

1. ปัญหาการจราจรติดขัด มีความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 65%
2. ปัญหาความแออัดของผู้คนที่ป้ายรถประจำทาง มีความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 52%
3. ปัญหาหาบเร่แผงลอยกีดขวางทางเดิน มีความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 50%
4. ปัญหาด้านสภาพแวดล้อม(ฝุ่น กลิ่น เสียง) มีความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 48%
5. ปัญหาด้านที่จอดรถไม่เพียงพอ มีความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 10%



ภาพที่ 3.6

แสดงสภาพปัญหาในย่านการค้ารามคำแหง

1. ปัญหาสภาพแวดล้อมที่เกิดจากการซ่อมแซมและการก่อสร้างภายในย่านการค้าเป็นประจำ
2. ปัญหาหาบเร่แผงลอย และทางเท้าคับแคบ
3. สภาพแวดล้อมเสื่อมโทรม
4. ขยะตกค้างรายวัน
5. การจราจรติดขัดและน้ำท่วม

## 3.7 ย่านการค้าโชคชัยสี่

### 3.7.1 ตำแหน่งที่ตั้ง

ย่านการค้าโชคชัยสี่ เป็นย่านการค้าริมถนนลาดพร้าว ตั้งแต่ ซอยลาดพร้าว 45 ถึงซอยลาดพร้าว 53 และสองข้างถนนในซอยโชคชัยสี่หรือซอยลาดพร้าว 53 รวมเนื้อที่ 0.524 ตารางกิโลเมตร ตั้งอยู่ในแขวงวังทองหลาง เขตบางกะปิ

### 3.7.2 วิวัฒนาการ

ย่านการค้าโชคชัยสี่ แรกเริ่มนั้นมีจุดกำเนิดอยู่ที่ตลาดสะพานสอง ในช่วงเวลาเดียวกับที่มีการจัดสร้างตลาดสดบางกะปิ ในปี พ.ศ. 2505 เนื่องจากในสมัยนั้น พื้นที่ใกล้กับสะพานลาดพร้าวสอง ริมถนนลาดพร้าว ตำบลวังทองหลาง ปากซอยลาดพร้าว 45 เป็นอีกแห่งหนึ่งที่มีความคับคั่งของบรรดาแม่ค้าขายของในตอนเช้าๆ สุขาภิบาลบางกะปิ จึงได้ติดต่อกับเอกชนให้จัดสร้างตลาดเอกชน เพื่อให้ผู้ค้าเหล่านั้นนำของเข้าไปขายในอาคารตลาด เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย จึงได้เกิดตลาดสะพานสองขึ้น และต่อมามีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยตามถนนลาดพร้าว ทำให้ในปี พ.ศ.2523 เกิดตลาดสดขึ้นอีกแห่งหนึ่งบริเวณใกล้เคียงกัน คือ ตลาดโชคชัยสี่ ที่ปากซอยลาดพร้าว 53

ตลาดโชคชัยสี่ เป็นตลาดสดขนาดใหญ่และกว้างขวางกว่าตลาดสะพานสอง และยังมีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์เพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ จึงกลายเป็นย่านการค้าที่ได้รับความนิยมและขยายตัวรวดเร็ว ในปี 2532 มีห้างสรรพสินค้าขนาดเล็กเกิดขึ้น คือ ห้างสรรพสินค้าเจ.ซี. ประกอบกับมีการขยายถนนและปรับปรุงเส้นทางในตรอกซอยโชคชัยสี่ เชื่อมต่อกับวังหิน และออกสู่ถนนรามอินทรา ถนนพหลโยธิน ถนนรัชดาภิเษก ถนนวิภาวดีรังสิต และถนนสุขาภิบาล1(นวมินทร์) ได้ทำให้พื้นที่นี้เปิดออกสู่ภายนอกได้สะดวกขึ้นกว่าเดิมสามารถเข้า - ออกได้หลายทาง ดังนั้นจึงมีผู้คนสัญจรผ่านไปมาเพิ่มขึ้นไปด้วย นอกจากนี้พื้นที่ภายในซอยโชคชัยสี่ ยังมีชุมชนพักอาศัยและหมู่บ้านจัดสรรเกิดและขยายตัวอย่างรวดเร็วเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้ย่านการค้าแห่งนี้มีผู้เข้ามาจับจ่ายใช้สอยบริการและทำการค้าเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ เมื่อการขยายตัวของย่านการค้าเป็นไปอย่างต่อเนื่องเช่นนี้ ทางสำนักงานเขตบางกะปิ จึงได้อนุญาตให้บริเวณปากซอยโชคชัยสี่ และบริเวณด้านหน้าตลาดสะพานสองเป็นจุดผ่อนผันหาบเร่แผงลอย จึงยังส่งผลให้ย่านโชคชัยสี่มีความแออัด พลุกพล่านของทั้งผู้คนและยวดยานอย่างเห็นได้ชัด เมื่อปี พ.ศ. 2535 ย่านการค้าโชคชัยสี่ มีเนื้อที่ประมาณ 0.43 ตารางกิโลเมตร ตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ของกองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร และต่อมาย่านการค้าแห่งนี้ก็ได้มีการขยายตัวอย่างไม่หยุดยั้ง โดยมีทิศทางแผ่ออกตามถนนซอยโชคชัยสี่เป็นส่วนมาก อย่างเช่น ล่าสุดเมื่อปลายปี พ.ศ. 2539 ได้มีห้างสรรพสินค้าที่มีลักษณะเป็นซูเปอร์มาร์เก็ตขนาดใหญ่ คือห้างสรรพสินค้าเซยู (Seiyu) เปิดดำเนินการเพิ่มขึ้นอีกหนึ่ง

แห่งภายในซอยโชคชัยสี่ ทำให้ปัจจุบันพื้นที่ย่านการค้าขยายตัวออกไปรวมพื้นที่ทั้งสิ้นประมาณ 0.524 ตารางเมตร

### 3.7.3 สภาพทางกายภาพและการใช้ที่ดิน

#### 3.7.3.1 สภาพทางกายภาพของย่านการค้าโชคชัยสี่

ย่านการค้าโชคชัยสี่ ในปัจจุบันนอกจากจะเป็นย่านการค้าสำหรับผู้คนในละแวกใกล้เคียงแล้วยังมีการขยายตัวหนาแน่นขึ้นเรื่อยๆ เพราะเป็นทางผ่านของผู้คนที่พักอาศัยอยู่ชานเมือง และทำงานในศูนย์กลางธุรกิจทางหนึ่ง และยังเป็นย่านการค้าที่เข้าถึงได้จากหลายเส้นทางมากขึ้นกว่าเดิม เพียงแต่เป็นการใช้ประโยชน์จากเส้นทางลัด หรือถนนสายรองที่ได้รับการพัฒนาปรับปรุงให้ใช้ประโยชน์ได้มากขึ้น จุดเด่นของย่านการค้าโชคชัยสี่ คือ ตลาดสดทั้ง 2 แห่ง ได้แก่ ตลาดลาดพร้าวสะพานสอง และตลาดโชคชัยสี่ จะสังเกตเห็นได้ชัดที่ความพลุกพล่านของผู้คนจะหนาแน่นกว่าบริเวณใกล้เคียง

ขอบเขตของย่านการค้าโชคชัยสี่ พิจารณาตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมของกรุงเทพมหานคร ประกอบกับการขยายตัวทางการค้าของย่านโชคชัยสี่ ทำให้ได้ขอบเขตของย่านการค้าโชคชัยสี่ดังนี้

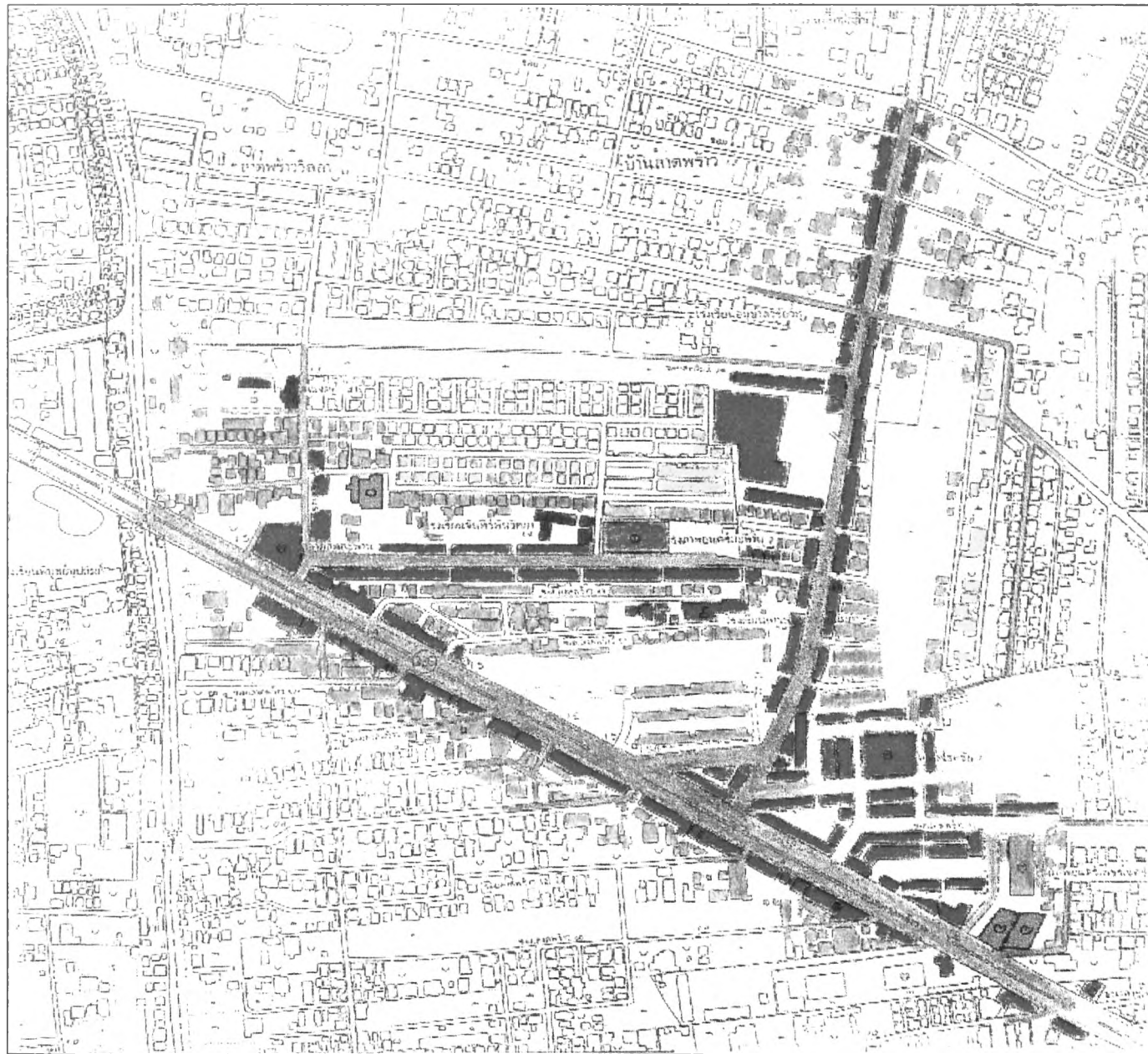
- ทิศเหนือ      สิ้นสุดตามแนวคลองทรงกระเทียม
- ทิศตะวันออก    สิ้นสุดที่โรงพยาบาลนครโชคชัยสี่
- ทิศตะวันตก    สิ้นสุดตามแนวคลองลาดพร้าว
- ทิศใต้          สิ้นสุดตามแนวอาคารพาณิชย์ริมถนนลาดพร้าว

เส้นทางคมนาคม ที่เป็นแกนหลักของย่านการค้านี้ คือ ถนนลาดพร้าว และถนนซอยโชคชัยสี่ ซึ่งมีการพัฒนาปรับปรุงให้เชื่อมโยงกับถนนสายหลักอื่นๆ ได้หลายสาย คือ ถนนสุขาภิบาล 1 ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนรามอินทรา ถนนพหลโยธิน ถนนรัชดาภิเษก นอกจากนี้ยังมีตรอกซอยในพื้นที่ย่านการค้านี้อีก 34 ตรอกซอย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นซอยที่แยกย่อยเข้าไปในหมู่บ้านหรือที่อยู่อาศัย

สำหรับทางเท้า นับว่าเป็นเส้นทางที่สำคัญที่ใช้สัญจรภายในย่าน โดยเฉพาะบริเวณที่มีกิจกรรมการค้าพลุกพล่าน และคึกคัก เช่น หน้าตลาด และภายในซอยโชคชัยสี่ เป็นต้น ทางเท้าที่พริมถนนลาดพร้าวมีความกว้างประมาณ 5 - 8 เมตร ส่วนในซอยโชคชัยสี่มีทางเท้าแคบมากกว่าประมาณไม่ถึง 2 เมตร

การเข้าถึงย่านการค้านี้ทำได้โดยทางรถยนต์ รถจักรยานยนต์ และทางรถรับจ้าง (ตุ๊กตา) ซึ่งรถรับจ้างนี้ใช้รับส่งผู้คนที่อยู่ภายในซอยโชคชัยสี่ มีทั้งสิ้น 4 สาย ดังนี้ สายเลิศอุบล 4 สายซอยสังคมสังเคราะห์ สายหามาเนิน-สุขาภิบาล 1 และสายเสนาฯ ทางรถโดยสารประจำทาง











การศึกษา



แนวทางการวางแผนพัฒนาบ้านการค้าหลักในเขต  
ชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา เขตบางกะปิ

ภาพที่ 3.7 แสดงย่านการค้าโชคชัยสี่ -  
สภาพทางกายภาพและการใช้ที่ดิน

**สัญลักษณ์**

-  การใช้ที่ดินพเนิษขารรม
-  การ ใช้ที่ดินอุตสาหกรรม
-  การ ใช้ที่ดินราชการ โรงเรียนและศาสนสถาน
-  การ ใช้ที่ดินเป็นถนนและตรอกซอย
-  การ ใช้ที่ดินที่อยู่อาศัย
-  ที่ว่างและที่อื่นๆ

**มาตราส่วน**

ที่มา : จากการสำรวจ

ซึ่งมีรถประจำทางผ่านดังนี้ สาย 8 , 27 , 44 , 145 , 92 , 95 , 96 , 207 รถปรับอากาศสาย ปอ.2 , ปอ.15 , ปอ.19 , ปอ.44 , ปอ.145 และรถปรับอากาศพิเศษสาย ปอ.พ. 25 , ปอ.พ. 17 , ปอ.พ. 28 , ปอ.พ. 20 และเข้าถึงได้โดยผ่านทางคลองลาดพร้าว มีท่าเรือหางยาว 1 แห่ง

### 3.7.3.2 การใช้ที่ดินภายในย่านการค้าโชคชัยสี่

การใช้ที่ดินภายในย่านการค้าโชคชัยสี่ ซึ่งเป็นย่านการค้าที่มีเนื้อที่ไม่มากนักแต่มีความเป็นศูนย์กลางที่สำคัญแห่งหนึ่ง ลักษณะการใช้ที่ดินประกอบด้วย

1. สถานประกอบการธุรกิจ การค้า และบริการ ใช้พื้นที่ร้อยละ 22.61 ของพื้นที่ย่านการค้าซึ่งจำแนกได้ ดังนี้

- อาคารพาณิชย์	368	ร้านค้า	ใช้พื้นที่ร้อยละ	15.48
- ห้างสรรพสินค้า	2	แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	4.88
- ตลาดสด	2	แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	1.48
- โรงภาพยนตร์	1	แห่ง	ใช้พื้นที่ร้อยละ	0.77

2. สถานที่ประกอบการอุตสาหกรรมโรงงานและคลังสินค้า 1 แห่ง ใช้พื้นที่ร้อยละ 0.43

3. สถานที่ราชการ และโรงเรียน ใช้พื้นที่ร้อยละ 3.89 ของพื้นที่ย่านการค้า ได้แก่ โรงเรียนแจ่มศึกษา โรงเรียนจันทร์พินิตวิทยา และโรงเรียนเศรษฐบุตตรูปถัมภ์

4. ถนนและตรอกซอย ใช้พื้นที่ร้อยละ 22.90 ของพื้นที่ย่านการค้า

5. ที่อยู่อาศัยและอื่นๆ ใช้พื้นที่ร้อยละ 50.17 ของพื้นที่ย่านการค้า โดยที่อยู่อาศัยในย่านการค้านี้มีลักษณะเป็นหมู่บ้านจัดสรร แฟลต และบ้านเดี่ยว และยังมีพื้นที่ว่างอยู่บ้าง

### 3.7.4 สภาพเศรษฐกิจ

สภาพทางเศรษฐกิจของย่านการค้าโชคชัยสี่ พบว่า มีกิจกรรมการค้าและบริการทั้งสิ้น 5 รูปแบบ รวม 593 แห่ง ดังนี้

ตารางที่ 3.3 แสดงจำนวนและประเภทกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรมในย่านการค้าโชคชัย 4

ประเภทกิจกรรม	จำนวน				ร้อยละ
1. ตลาดสด				2	0.3
2. ห้างสรรพสินค้า				2	0.3
3. ร้านค้าประเภทอาคารพาณิชย์				368	62.1
3.1 ร้านประเภทบริโภค			48		8.1
- ร้านอาหาร	38				6.4

ตารางที่ 3.3 (ต่อ)

ประเภทกิจกรรม	จำนวน			ร้อยละ
- ร้านขายยา	10			1.7
3.2 ร้านประเภทอุปโภค			159	26.8
3.2.1 สินค้าทั่วไป		112		18.9
- ร้านเครื่องใช้ในครัวเรือน	31			5.2
- ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้า	25			4.2
- ร้านเฟอร์นิเจอร์	20			3.4
- ร้านทอง	8			1.3
- ร้าน มินิมาร์ท	7			1.2
- ร้านขายเครื่องสำอางค์	7			1.2
- ร้านแว่นตา นาฬิกา	3			0.5
- ร้านขายเครื่องกีฬา	3			0.5
- ร้านขายกรอบรูป และภาพวาด	2			0.3
- ร้านหนังสือ	2			0.3
- ร้านดอกไม้	2			0.3
- ร้านขายผ้า	2			0.3
3.2.2 ร้านขายสินค้าแฟชั่น		13		2.2
- ร้านขายเสื้อผ้าสำเร็จรูป	8			1.3
- ร้านขายกระเป๋า และรองเท้า	3			0.5
- ร้านขายเครื่องสำอางค์และของใช้	2			0.3
3.2.3 ร้านขายสินค้าขนาดใหญ่และอุปกรณ์ก่อสร้าง		34		5.7
- ร้านขายอะไหล่	21			3.5
- ร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้าง	9			1.5
- ร้านขายรถยนต์ จักรยาน และจักรยานยนต์	4			0.7
3.3 งานบริการ			133	22.4
3.3.1 Personal service		94		15.9
- ร้านรับตัดเย็บเสื้อผ้า	34			5.7
- ร้านเสริมสวย	32			5.4
- ร้านถ่ายรูป	11			1.9
- ร้านรับพิมพ์ และถ่ายเอกสาร	7			1.2

ตารางที่ 3.3 (ต่อ)

ประเภทกิจกรรม	จำนวน			ร้อยละ	
- ร้านรับซ่อมอุปกรณ์	5			0.8	
- ร้านซัก อบ รีด	4			0.7	
- ร้านเช่าหนังสือ	1			0.2	
3.3.2 Professional service		26		4.4	
- คลินิก และทันตกรรม	17			2.9	
- สถาบันกวดวิชา และสอนComputer	8			1.3	
- โรงเรียนสอนขับรถ	1			0.2	
3.3.3 บริการอื่นๆ		13		2.2	
- ธนาคาร	6			1.0	
- คาเฟ่ และสถานบันเทิง	6			1.0	
- โรงรับจำนำ	1			0.2	
3.4 สำนักงาน			28	4.7	
4. หาบเร่ แผงลอย				220	37.1
- หาบเร่แผงลอยอาหาร	118			19.9	
- หาบเร่แผงลอยเสื้อผ้า	71			12.0	
- หาบเร่แผงลอยของใช้เบ็ดเตล็ด	12			2.0	
- หาบเร่แผงลอยอื่นๆ	11			1.9	
- รองเท้าและกระเป๋า	8			1.3	
5. โรงภาพยนตร์				1	0.2
รวมประเภทกิจกรรมการค้าและบริการ	593			100.0	

ที่มา:จากการศึกษา

จากกิจกรรมพาณิชย์กรรมทั้ง 5 รูปแบบ คือ ร้านค้าอาคารพาณิชย์ หาบเร่แผงลอย ตลาดสด ห้างสรรพสินค้า และโรงภาพยนตร์ที่ตั้งอยู่โดดๆ

#### 3.7.4.1 ร้านค้าอาคารพาณิชย์

เป็นรูปแบบที่พบมากที่สุดในย่านการค้าโชคชัยสี่เป็นจำนวน 368 ร้าน หรือร้อยละ 62.1 เป็นร้านค้าหลายประเภท จึงได้จำแนกร้านค้าตามประเภทสินค้าและบริการได้ 4 ประเภทหลัก และเรียงตามลำดับได้ดังนี้ คือ

1. ร้านค้าสินค้าประเภทอุปโภค พบมากที่สุดเป็นร้อยละ 26.8 ประกอบด้วย

1.1 ร้านขายสินค้าทั่วไป พบร้อยละ 18.9 ในจำนวนนี้มีร้านขายเครื่องใช้ในครัวเรือนมากที่สุด คือ ร้อยละ 5.3 จะกระจายตัวอยู่ทั่วไปแต่มีกรรมตัวอยู่มากรอบๆ ตลาดสด รองมาคือร้านเครื่องไฟฟ้าร้อยละ 4.2 ร้านเฟอร์นิเจอร์ร้อยละ 3.4 มีร้านทองร้อยละ 1.4 มีทั้งที่ติดถนนใหญ่และตามตึกแถวในตลาดสด ร้านมินิมาร์ทร้อยละ 1.2 และพบในปริมาณเท่ากัน คือ ร้านขายเครื่องสำอางร้อยละ 1.2 ร้านแว่นตานิวกาและร้านขายเครื่องกีฬาพบจำนวนเท่ากัน คือ ร้อยละ 0.5 นอกนั้นเป็นร้านขายกรอบรูปและภาพวาด ร้านหนังสือ ร้านขายผ้า ร้านดอกไม้ ซึ่งพบอย่างละเท่ากันแต่ละประเภทคิดเป็นร้อยละ 0.3

1.2 ร้านขายสินค้าขนาดใหญ่ พบร้อยละ 5.7 ในจำนวนนี้เป็นร้านขายอะไหล่ร้อยละ 3.5 ขายอุปกรณ์ก่อสร้างร้อยละ 1.5 ขายรถยนต์จักรยานและจักรยานยนต์ร้อยละ 0.7

1.3 ร้านขายสินค้าตามแพชั่น พบร้อยละ 2.2 ในจำนวนนี้เป็นร้านขายเสื้อผ้าสำเร็จรูปร้อยละ 1.4 ร้านกระเป๋า รองเท้าร้อยละ 0.5 และร้านขายเครื่องสำอางค์และของใช้พบร้อยละ 0.3

2. ร้านค้าที่เป็นงานบริการ พบว่าในย่านโชคชัยสี่มีร้อยละ 22.5 ประกอบด้วย

2.1 ร้านบริการประเภท personal service พบร้อยละ 15.9 เป็นร้านรับตัดเย็บเสื้อผ้าร้อยละ 5.7 เป็นร้านเสริมสวยมากที่สุดถึงร้อยละ 5.4 ร้านถ่ายรูปร้อยละ 1.9 ร้านรับพิมพ์และถ่ายเอกสารร้อยละ 1.2 ร้านรับซ่อมอุปกรณ์ร้อยละ 0.8 ร้านซักอบรีดร้อยละ 0.7 และยังพบร้านเช่าหนังสือร้อยละ 0.2

2.2 ร้านบริการประเภท professional service พบร้อยละ 4.4 เป็นร้านบริการประเภทคลินิกและทันตกรรมพบมากที่สุดร้อยละ 2.8 เป็นสถาบันกวดวิชาและสอน computer ร้อยละ 1.4 ส่วนมากจะเกาะตัวอยู่ตามแนวถนนลาดพร้าว ที่เห็นได้ชัดเจน เช่น สถาบัน British-American และ ECC เป็นต้น และพบโรงเรียนสอนขับรถพบเพียงร้อยละ 0.2 เท่านั้น

2.3 บริการอื่นๆ พบร้อยละ 2.2 เป็นธนาคารร้อยละ 1 คาเฟ่และสถานบันเทิงร้อยละ 1 และโรงรับจำนำร้อยละ 0.2

3. ร้านค้าสินค้าประเภทบริโภค พบว่ามีร้อยละ 8.1 ประกอบด้วยร้านอาหารถึงร้อยละ 6.4 มักอยู่รอบๆ ตลาดสดและติดถนนใหญ่จะเป็นร้านขนมตึกๆ กันหลายร้าน ส่วนร้านขายยาร้อยละ 1.7

4. สำนักงาน พบว่ามี อาคารพาณิชย์ที่ถูกใช้เป็นสำนักงาน ร้อยละ 4.7

#### 3.7.4.2 หาบเร่แผงลอย

หาบเร่แผงลอย เป็นรูปแบบที่พบมากเป็นอันดับ 2 รองมาจากอาคารร้านค้า โดยมี 2 จุดผ่อนผัน มีจำนวนผู้ค้าทั้งสิ้น 220 รายหรือร้อยละ 37.1 ของจำนวนการค้าและบริการในย่านนี้ ในจำนวนนี้เป็นหาบเร่แผงลอยประเภทอาหารมากที่สุดร้อยละ 19.9 รองมาเป็นผู้ค้าสินค้าแฟชั่น

ร้อยละ 13.4 ซึ่งเป็นเสื้อผ้าสำเร็จรูปมากถึงร้อยละ 12 และประเภทกระเป๋า รองเท้า ร้อยละ 1.4 ผู้ค้าของใช้เบ็ดเตล็ดร้อยละ 2 และที่เหลือร้อยละ 1.8 เป็นประเภทอื่นๆ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

จุดที่ 1 หน้าตลาดลาดพร้าวสะพานสอง จำนวนผู้ค้า 126 ราย เป็นสินค้าประเภทอาหาร 117 ราย เป็นสินค้าประเภทแฟชั่น 2 ราย แบ่งเป็นเสื้อผ้าสำเร็จรูป 1 ราย และ รองเท้า กระเป๋า อีก 1 ราย ส่วนของใช้เบ็ดเตล็ด 2 ราย ของใช้และเครื่องประดับ 2 ราย และ อื่นๆ อีก 5 ราย

จุดที่ 2 หน้าตลาดโชคชัยสี่ จำนวนผู้ค้า 94 ราย เป็นสินค้าประเภทแฟชั่น รวม 77 ราย แบ่งเป็นสินค้าประเภทเสื้อผ้า 70 ราย ของใช้และเครื่องประดับ 10 ราย กระเป๋า รองเท้า 7 ราย เป็นอาหารเพียง 1 ราย นอกนั้นเป็นอื่นๆ 6 ราย

#### 3.7.4.3 ตลาดสด

ตลาดสด ในย่านการค้านี้มี 2 แห่ง คือ ตลาดสดลาดพร้าวสะพานสองและ ตลาดสดโชคชัยสี่ สินค้าส่วนมากเหมือนตลาดสดทั่วไป เช่น สินค้าอาหารสด อาหารแห้ง ผัก ผลไม้ อาหารสำเร็จรูป เนื้อสัตว์ และอื่นๆ ในลักษณะนี้

#### 3.7.4.4 ห้างสรรพสินค้า

พบว่า มีห้างสรรพสินค้า 2 แห่ง ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าเจ.ซี. ขายสินค้าประเภท เสื้อผ้า ของใช้ในครัวเรือน มีร้านขายทอง เครื่องเขียน เครื่องนอน แต่มีลักษณะเป็นห้างสรรพสินค้า ขนาดเล็ก ส่วนอีกแห่ง คือ ห้างสรรพสินค้าเซยู เป็นห้างใหม่ที่เป็นชูปเปอร์มาร์เก็ตขนาดใหญ่ เป็น อาคารชั้นเดียวมีที่จอดรถด้านหน้าและมีอาคารพาณิชย์สร้างใหม่รอบๆ

#### 3.7.4.5 โรงภาพยนตร์

เนื่องจากในย่านนี้ไม่มีห้างสรรพสินค้าที่ครบวงจรหรือมีโรงภาพยนตร์อยู่เลย แต่ ภายในย่านการค้านี้มีโรงภาพยนตร์ตั้งอยู่ 2 แห่งแต่ยังเปิดบริการอยู่เพียง 1 แห่งซึ่งเกิดมานาน แล้วพร้อมๆ กับเกิดตลาดสด

### 3.7.5 สภาพสังคมและประชากร

#### 3.7.5.1 ลักษณะทางด้านประชากร

ลักษณะทางด้านประชากร (demographic characteristics of the sample) ของ กลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษานี้โดยใช้แบบสอบถาม สามารถแยกออกเป็นเรื่องๆ ได้ดังนี้

##### 1. เพศ อายุ และสถานภาพสมรส

ประชากรกลุ่มตัวอย่างในย่านการค้าโชคชัยสี่เป็น เพศชายร้อยละ 35 เพศหญิง ร้อยละ 65 มีอายุอยู่ในช่วง 15-25 ปีมากที่สุดถึงร้อยละ 58 รองลงมา คือ ช่วงอายุ 26-35 ปีร้อยละ 2.8 ช่วงอายุ 36-45 ปีพบร้อยละ 6 และช่วงอายุ 46-55 ปีพบมีเพียงร้อยละ 4 เท่านั้น ส่วนที่

เหลืออีกร้อยละ 4 เป็นกลุ่มที่มีอายุมากกว่า 56 ปี พบว่า ลักษณะประชากรในย่านการค้าโชคชัยสี่ ความหลากหลายในช่วงอายุ แต่จะกระจุกตัวอยู่ในวัยศึกษาเล่าเรียนมากที่สุด สถานภาพสมรส เป็นโสดร้อยละ 75 ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 25 สมรสแล้ว

## 2. ระดับการศึกษา

ประชากรส่วนใหญ่ถึงร้อยละ 40 เป็นผู้ที่มีระดับการศึกษาสูงถึงขั้นปริญญาตรี และใกล้เคียงกันคือระดับมัธยมศึกษาพบร้อยละ 33 และร้อยละ 15 เป็นผู้ที่มีระดับการศึกษาในชั้น อนุปริญญาหรือต่ำกว่าปริญญาตรี ระดับประถมศึกษาพบเพียงร้อยละ 9 ส่วนระดับปริญญาโทหรือ สูงกว่านั้นพบน้อยที่สุดคือร้อยละ 3

## 3. อาชีพและรายได้

พบว่าประชากรที่พบมากที่สุด เป็นกลุ่มอาชีพนักเรียน-นักศึกษา ถึงร้อยละ 45 เป็นพนักงานบริษัทร้อยละ 22 ส่วนที่เป็นกลุ่มแม่บ้านพบร้อยละ 12 เป็นเจ้าของกิจการหรือค้า ขายร้อยละ 10 เป็นข้าราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจร้อยละ 3 เท่ากับผู้มีอาชีพรับจ้างทั่วไป และที่เหลือเป็นอาชีพอื่นๆ อีกร้อยละ 5 ซึ่งสัมพันธ์กับรายได้ เพราะกลุ่มรายได้ที่พบมากที่สุด คือ ระดับต่ำที่สุดน้อยกว่า 3,000 บาทต่อเดือนร้อยละ 25 ส่วนกลุ่มรายได้ 3,000-5,000 บาทต่อเดือน พบมากเท่ากับกลุ่มรายได้ 5,000-10,000 บาทต่อเดือน คือ ร้อยละ 20 เท่ากัน และพบว่ามีร้อยละ 17 อยู่ในช่วงรายได้ 10,000-20,000 บาทต่อเดือน ส่วนกลุ่มรายได้ 20,000-30,000 บาทต่อเดือนมี ร้อยละ 11 และที่เหลือเป็นกลุ่มรายได้สูง คือ มากกว่า 30,000 บาทต่อเดือน กลับพบน้อยที่สุดคือ ร้อยละ 7 เท่านั้น

### 3.7.5.2 ลักษณะทางด้านสังคม

ย่านการค้าโชคชัยสี่เป็นย่านที่มีมีผู้คนพลุกพล่านและสัญจรผ่านตลอดทั้งวัน มี ร้านค้าและตลาดสดเป็นตัวนำในย่านนี้ หลังเวลา 18.00น. จะมีหาบเร่แผงลอยริมทางเป็นจำนวนมาก ส่วนในซอยจะเป็นตลาดอาหารใต้รุ่งเปิดถึง 02.00น.

สำหรับความพึงพอใจด้านคุณภาพและราคาของสินค้าในย่านโชคชัยสี่พบว่า ผู้ใช้ บริการถึงร้อยละ 68 คิดว่าสินค้ามีคุณภาพปานกลางและในจำนวนนี้มีร้อยละ 47 คิดว่าระดับราคาก็ ปานกลาง และร้อยละ 16 คิดว่าราคาแพงเกินไป ส่วนอีกร้อยละ 5 คิดว่าราคาถูกเมื่อเทียบกับ คุณภาพแล้ว นอกจากนี้ยังมีผู้คิดว่าสินค้าในย่านการค้าโชคชัยสี่มีคุณภาพดีร้อยละ 31 ในจำนวน นี้คิดว่าระดับราคาปานกลางร้อยละ 18 และร้อยละ 12 คิดว่าราคาแพงเกินไป ส่วนอีกประมาณ ร้อยละ 2 ที่เห็นว่าคุณภาพดีและราคาถูกด้วย ซึ่งนับเป็นภาพพจน์ที่ดีต่อย่านการค้าโชคชัยสี่ ที่ สำคัญคือ ทั้งหมดนี้ไม่พบว่าผู้ตอบว่าคุณภาพของสินค้าอยู่ในระดับต่ำ แสดงว่า ผู้ใช้จ่ายในย่าน การค้าโชคชัยสี่คำนึงถึงคุณภาพของสินค้าเป็นหลัก

การใช้บริการย่านการค้าโชคชัยสี่ของประชากรส่วนใหญ่ มักมาในเวลาช่วงกลาง วัน (10.00น.-16.00น.) ร้อยละ 57 รองลงมาคือนิยมมาในช่วงเย็นของวัน (16.00น.-22.00น.) ร้อย

ละ 20 และมาในช่วงเช้า(05.00น.-10.00น.) ร้อยละ 10 ตามลำดับ สาเหตุที่มาใช้บริการเนื่องจากใกล้บ้านคิดเป็นร้อยละ 37 ซึ่งถือเป็นสาเหตุหลัก รองลงมา คือ เพราะย่านการค้านี้เป็นทางผ่านคิดเป็นร้อยละ 14 และอีกร้อยละ 9 ให้เหตุผลว่าย่านการค้านี้อยู่ใกล้กับที่ทำงานหรือสถานที่ศึกษาของตน และจะเดินทางมายังย่านการค้าช้อปปิ้งด้วยวิธีการที่แตกต่างกันไปดังนี้ คือ โดยรถส่วนตัวมากที่สุดถึงร้อยละ 49 รองมา คือ มาโดยรถรับจ้าง เช่น รถซูบารุ สดสองแถว พบเป็นร้อยละ 20 รถรับจ้างลักษณะนี้เป็นบริการที่มีในชุมชนบริการเข้าออกหมู่บ้านกับย่านการค้าหรือถนนใหญ่ นอกจากนั้นเดินทางโดยรถประจำทางร้อยละ 13 โดยวิธีการเดินมาร้อยละ 12 โดยรถแท็กซี่และรถจักรยานยนต์คิดเป็นร้อยละเท่ากัน คือร้อยละ 3 แสดงถึงผู้ใช้บริการมักเป็นผู้ที่อยู่ในละแวกย่านการค้า นั้น สำหรับระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางส่วนใหญ่ร้อยละ 75 ของประชากรผู้ใช้บริการจะเสียเวลาไม่เกิน 30 นาที รองมาคือร้อยละ 15 ใช้เวลาประมาณ 30 นาทีถึง 1 ชั่วโมง และมีส่วนน้อยเพียงร้อยละ 10 ที่ใช้เวลาเดินทางมาย่านนี้มากกว่า 1 ชั่วโมง

### 3.7.6 สภาพปัญหา

ย่านการค้าโชคชัยสี่ เป็นย่านที่มีตำแหน่งเป็นทางผ่านบนถนนลาดพร้าว และขยายตัวเข้าไปด้านในซอยโชคชัยสี่ ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนสายหลักอื่นๆ นอกพื้นที่ได้ เช่น ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดี ถนนนวมินทร์ ถนนรามอินทรา ถนนรัชดาภิเษก ซอยโชคชัยสี่จึงเป็นเส้นทางลัดที่ได้รับการพัฒนาในระบบโครงข่ายถนนสายหลักสายรอง เพื่อลดปัญหาการจราจรของกรุงเทพมหานคร พื้นที่ด้านในเป็นที่อยู่อาศัยแทบทั้งสิ้น ย่านการค้าโชคชัยสี่จึงมีสภาพเป็นย่านของชุมชนและพัฒนาขยายตัวเติบโตขึ้น ในขณะที่โครงสร้างพื้นฐานยังคงเดิมอยู่

จากสภาพถนนภายในย่านการค้าซึ่งมีลักษณะเป็นตรอกซอยเล็กๆ มีเพียง 2 ช่องทางเดินรถ ประกอบกับปริมาณรถยนต์มีเป็นจำนวนมาก ทำให้ประสบปัญหาการจราจรติดขัด โดยเฉพาะทางเข้า-ออกตลาดสด และยังมีคิวรถสองแถว และรถซูบารุ จอดรอรับส่งผู้โดยสารอีกหลายจุดภายในย่าน นอกจากนี้ยังขาดที่จอดรถ ปัจจุบันปรับปรุงพื้นที่ด้านหลังอาคารพาณิชย์เป็นที่จอดรถ มีทางเข้าออกคับแคบและยังไม่เพียงพอต่อความต้องการ

ปัญหาด้านความแออัดของผู้คนบริเวณป้ายรถประจำทาง และปัญหาจะยิ่งเพิ่มขึ้นอย่างมาก เมื่อมีนาบเร่แผงลอยเริ่มทำการค้าขาย แม้ทางเท้าจะกว้างกว่าย่านอื่นๆ ก็ตาม

ปัญหาด้านความสะอาดและสุขอนามัย ในย่านการค้าโชคชัยสี่ พบว่าสินค้าประเภทอาหารเป็นสินค้าที่โดดเด่นประเภทหนึ่ง ทั้งในส่วนร้านค้า และนาบเร่แผงลอย จึงจำเป็นต้องกวดขันในเรื่องความสะอาดเป็นพิเศษ อีกประการคือภายในย่านการค้าแห่งนี้มีสถานบันเทิงประเภทคาเฟ่และคาราโอเกะค่อนข้างมาก จึงยิ่งทำให้ช่วงเย็นถึงกลางคืนตลาดอาหารได้รุ่งได้รับความนิยมของผู้คนด้วย ร้านค้าเหล่านี้จะมีเศษอาหารและขยะมาก ซึ่งต้องจัดเก็บและทำความสะอาดเป็น

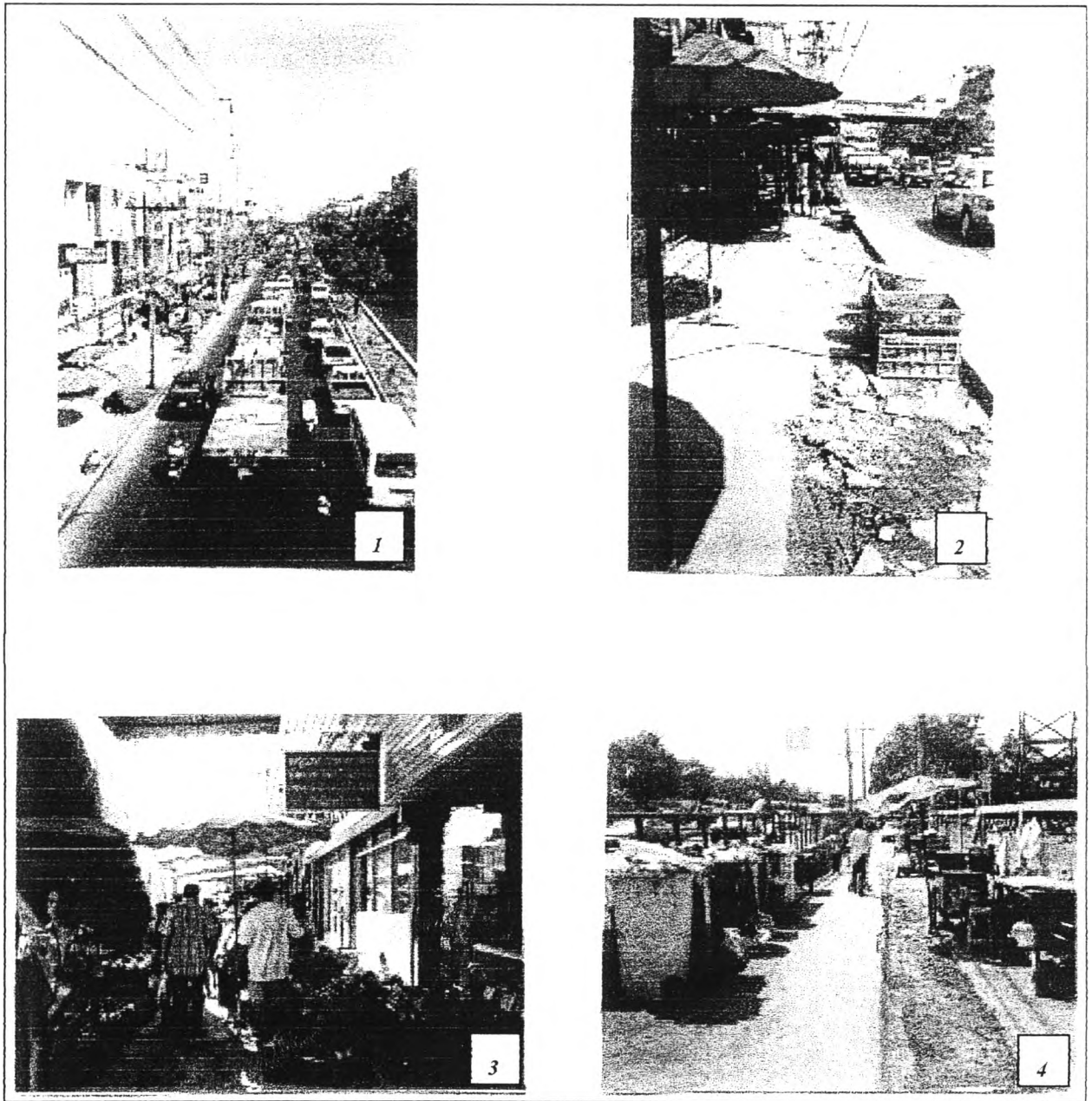


พิเศษ นอกจากนี้การใช้แก๊สหุงต้มอาหารต้องเพิ่มความระมัดระวังภัยอันอาจเกิดได้จากความ  
ประมาทและอุบัติเหตุ

นอกจากนี้สภาพความเสื่อมโทรมและปัญหาด้านมลภาวะ ยังส่งผลต่อสภาพแวดล้อมต่อ  
ย่านการค้า โดยจะพบมากภายในตรอกซอยเชื่อมระหว่างตลาดสะพานสองกับตลาดโชคชัยสี่ ถนน  
ไม่ได้มาตรฐานเป็นหลุมบ่อ ในซอยโชคชัยสี่ อาคารพาณิชย์ที่เสื่อมโทรมมีสภาพเก่าแก่ สำหรับ  
ตลาดสดสะพานสองตั้งอยู่ติดคลองลาดพร้าวซึ่งมีชุมชนแออัดกระจายตัวอยู่ รวมทั้งภายในตลาดก็  
มีความสกปรกเหม็นแฉะ เนื่องจากตลาดสะพานสองมักขายอาหารสดเป็นหลัก ส่วนตลาดโชคชัยสี่  
มีตรอกซอยมาก การจราจรภายในสับสนและไม่เป็นระบบ และที่จอดรถไม่เพียงพอ

จากแบบสอบถามพบว่า สภาพปัญหาในย่านการค้าโชคชัยสี่มีลำดับความชัดเจนของ  
ปัญหาต่างๆ ตามลำดับดังนี้

1. ปัญหาการจราจรติดขัด มีค่าความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 77%
2. ปัญหาด้านที่จอดรถไม่เพียงพอ มีค่าความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 42%
3. ปัญหาด้านสภาพแวดล้อม(ฝุ่น กลิ่น เสียง)มีความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 37%
4. ปัญหาความแออัดของผู้คนที่ป้ายรถประจำทาง มีค่าความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 18%
5. ปัญหาหาบเร่แผงลอยกีดขวางทางเดิน มีค่าความชัดเจนของปัญหาเท่ากับ 13%



ภาพที่ 3.8 แสดงสภาพปัญหาในย่านการค้าโชคชัยสี่

1. การจราจรติดขัด
2. ทางเข้าทรุดโทรม
3. หาบเร่แผงลอย
4. ขยะ

ภาพที่ 3.8 (ต่อ)



5. ปัญหาที่จอดรถ



6. จุดจอดรถรับจ้างไม่เหมาะสม

### 3.8 สรุป

โดยสรุปแล้ว ย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิ เป็นพื้นที่ ๆ มีกิจกรรมการค้าและบริการเข้ามาเกาะกลุ่มรวมตัวกันอยู่หนาแน่นกว่าบริเวณอื่น ๆ กลุ่มการค้าเหล่านี้มีการคมนาคมเข้าถึงได้ง่าย ด้วยเหตุนี้ ย่านการค้าบางกะปิ จึงตั้งอยู่บริเวณจุดตัดของถนน 5 สายหลักในพื้นที่ ทำให้เป็นศูนย์กลางการค้าที่ใหญ่ที่สุดในเขตบางกะปิ ย่านการค้ารามคำแหง ตั้งอยู่ริมถนนรามคำแหงเป็นแนวยาว ส่วนย่านการค้าโชคชัยสี่ ตั้งอยู่ริมถนนลาดพร้าวและขยายตัวเข้าไปในซอยโชคชัยสี่ซึ่งได้รับการปรับปรุงให้เป็นถนนสายรอง เชื่อมต่อกับถนนสายหลักอื่นๆ ที่อยู่นอกพื้นที่ได้ ตำแหน่งดังกล่าวเป็นที่ตั้งของย่านการค้าหลักเหล่านี้มาตั้งแต่อดีต และยังเป็นบริเวณที่มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในช่วงแรก ๆ ซึ่งเป็นจุดหักเหของการพัฒนาในเขตบางกะปิอีกด้วย ดังนั้น ย่านการค้าหลักจึงมีวิวัฒนาการความเป็นมายาวนาน และอยู่ควบคู่มากับการเจริญเติบโตของพื้นที่เขตบางกะปิ

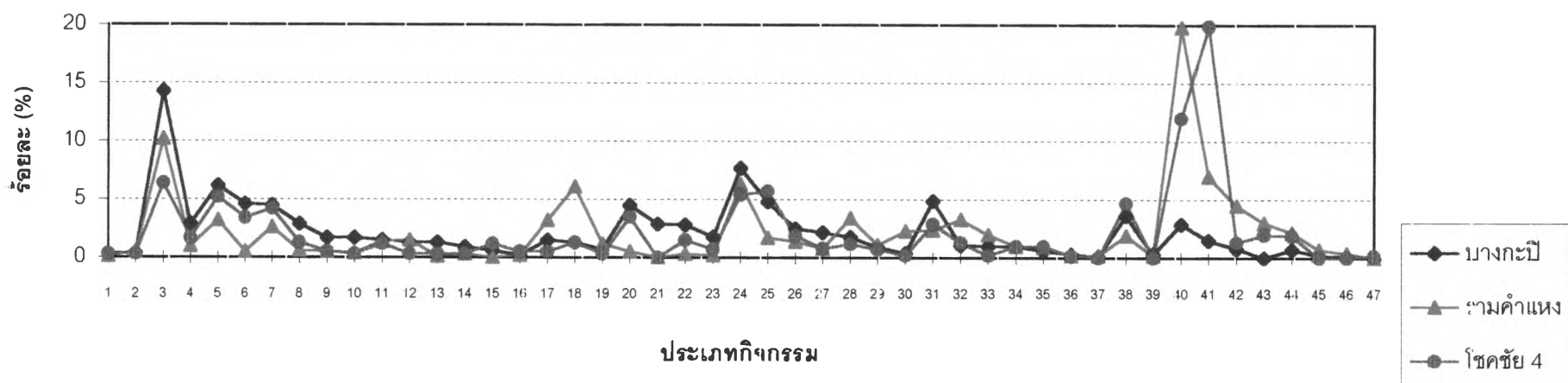
สภาพทางกายภาพของย่านการค้าหลักทั้ง 3 แห่ง มีกลุ่มของกิจกรรมการค้าและบริการเป็นจุดเด่นในพื้นที่ย่านอย่างชัดเจน ไม่ว่าจะเป็นกลุ่มตลาดสดและห้างร้านในย่านบางกะปิ กลุ่มห้างสรรพสินค้าและห้างเบ็ดเสร็จในย่านรามคำแหง และกลุ่มร้านค้าและตลาดสดในย่านโชคชัยสี่ สำหรับขอบเขตของย่านการค้าหลัก แม้จะไม่สามารถกำหนดขอบเขตที่แท้จริงได้เนื่องจากไม่มีอาณาเขตที่แน่ชัด แต่อย่างไรก็ตาม ได้ใช้พื้นฐานจากแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2535) ประกอบกับการขยายตัวทางการค้าในพื้นที่ จึงได้ขอบเขตของย่านการค้าหลัก ซึ่งพบว่า ย่านการค้าบางกะปิมีเนื้อที่ย่านการค้ามากที่สุด รองลงมาคือ ย่านการค้ารามคำแหง และย่านการค้าโชคชัยสี่ ตามลำดับ ย่านการค้าหลักทั้ง 3 แห่ง สามารถเข้าถึงได้ทั้งโดยรถส่วนตัว รถประจำทาง รถรับจ้าง แต่สำหรับย่านการค้าบางกะปิ และ ย่านการค้ารามคำแหง สามารถเข้าถึงได้โดยทางเรือทางยาวที่ผ่านทางคลองแสนแสบได้อีกทางหนึ่งด้วย โดยเฉพาะย่านการค้าบางกะปิมีท่าเรือที่เป็นต้นทางของเรือทางยาวในคลองแสนแสบ ที่เริ่มต้นจากท่าวัดศรีบุญเรือง และ ล้นสุดที่ท่าผ่านฟ้าในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ ย่านการค้าบางกะปิ ยังมีอยู่ต้นสายรถประจำทางหลายสาย อยู่ในพื้นที่ย่านการค้าด้วย สำหรับย่านการค้ารามคำแหง ก็มีอยู่ต้นสายรถประจำทางอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับย่าน ส่วนย่านโชคชัยสี่ แม้ไม่มีอยู่รถประจำทาง แต่มีคิวรถรับจ้างประจำ ภายในย่านการค้านี้ถึง 4 สายหลัก ๆ ที่บริการผู้คนในละแวกนั้น

การใช้ที่ดินภายในย่านการค้าหลัก มีความปะปนกันของกิจกรรมการใช้ที่ดินหลายประเภท ซึ่งนอกจากพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรมแล้ว ยังมีพื้นที่ของโรงงานอุตสาหกรรม สถานที่ราชการ ศาสนสถาน โรงเรียน ที่อยู่อาศัย และพื้นที่ว่างอื่นๆ แต่อย่างไรก็ตาม จำนวนเนื้อที่เพื่อกิจกรรมต่างๆ เหล่านี้มีความแตกต่างกัน ซึ่งพบว่า ย่านการค้ารามคำแหง มีการกระจายตัวของการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ ละครกัน แต่เป็นพื้นที่เพื่อการพาณิชย์มากที่สุด ในขณะที่ย่านการค้าบางกะปิ และ

ย่านการค้าโชคชัยสี่ กลับมีการใช้ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยและพื้นที่ว่างอื่นๆ มากที่สุด เป็นเนื้อที่ประมาณร้อยละ 50 ของพื้นที่ย่านการค้า ทั้งนี้แสดงให้เห็นว่า แต่ละย่านการค้าไม่ได้มีหน้าที่เพื่อการค้าและบริการเพียงเท่านั้น แต่ยังคงรองรับกิจกรรมด้านอื่นๆ ตามประเภทของการใช้ที่ดินที่พบในย่านนั้นๆ ด้วย ซึ่งทำให้ย่านการค้ามีบทบาทหน้าที่ที่หลากหลายและเป็นต้นเหตุของปัญหาที่พบตามมา อย่างไรก็ตาม แม้ว่าภายในย่านการค้าหลักจะมีพื้นที่เพื่อการพาณิชย์อยู่มากหรือน้อยก็ตาม แต่พื้นที่เพื่อการค้าก็เป็นภาพพจน์ที่ชัดเจนกว่าการใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมอื่นๆ ดังนั้น ย่านการค้าจึงมีบทบาทหน้าที่ในการให้บริการทางการค้าเป็นสำคัญ

สภาพทางเศรษฐกิจในย่านการค้าหลัก มีกิจกรรมด้านการพาณิชย์เป็นหลัก โดยมีองค์ประกอบที่จะให้บริการทางการค้าที่สำคัญ 4 รูปแบบ คือ ตลาดสด ร้านค้าอาคารพาณิชย์ ห้างสรรพสินค้า และห้างแฟมโลย ซึ่งมีอยู่ในย่านการค้าหลักทั้ง 3 แห่ง ส่วนรูปแบบกิจกรรมที่นอกเหนือไปจากนั้น พบในรูปของอาคาร Complex และอาคารสำนักงาน ในย่านการค้าบางกะปิ และย่านการค้ารามคำแหง เท่านั้น สำหรับย่านการค้าโชคชัยสี่ไม่พบว่ามีอาคารทั้ง 2 รูปแบบโดยตรง แต่พบว่า มีโรงพยาบาลตั้งอยู่โดดๆ เพียงแห่งเดียวที่ต่างไปจากย่านอื่นๆ อีกทั้งห้างสรรพสินค้าก็มีขนาดเล็กและมีจำนวนน้อยกว่าย่านการค้าทั้ง 2 แห่งข้างต้น หมายความว่า ย่านการค้ารามคำแหงและบางกะปิ เป็นย่านการค้าที่มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการค้าแบบดั้งเดิมเป็นแบบทันสมัยขึ้น ชัดเจนกว่าย่านโชคชัยสี่ซึ่งอาจอยู่ในระยะเริ่มต้นของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อย่างไรก็ตาม การปะปนกันของรูปแบบการค้าทั้ง 2 ส่วนนี้ขึ้นอยู่กับการเปลี่ยนแปลงไปของพฤติกรรม การจับจ่ายของประชาชนที่ใช้บริการ ความสะดวกสบาย และมาตรฐานทั้งด้านคุณภาพและราคาของสินค้าและบริการด้วย สำหรับประเภทของสินค้าและบริการในย่านการค้าหลักมีลักษณะคล้ายคลึงกัน คือ ประกอบด้วยสินค้าประเภทอุปโภคบริโภค และงานบริการต่างๆ ซึ่งจำนวนร้านค้าและกิจกรรมการค้าอื่นๆรวมกันแล้วกระจุกตัวอยู่ในย่านบางกะปิมากที่สุด รองลงมาคือย่านรามคำแหง และย่านโชคชัยสี่ ตามลำดับ

ภาพที่ 3.9 กราฟแสดงการเปรียบเทียบกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรมของย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิ



- |                           |                               |                                       |                                   |                              |
|---------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 1. ตลาดสด                 | 11. ร้าน Minimart             | 21. ร้านเครื่องไม้ งานโลหะ            | 31. คลินิก ทันตกรรม               | 41. แผงลอยขายอาหาร           |
| 2. ร้านสรรพสินค้า         | 12. ร้านหนังสือ               | 22. ร้านอุปกรณ์ก่อสร้าง               | 32. สถาบันกวดวิชา และสอน computer | 42. แผงลอยขายกระเป๋า รองเท้า |
| 3. ร้านอาหาร              | 13. ร้านขายผ้า                | 23. ร้านขายรถยนต์ จักรยานยนต์ จักรยาน | 33. โรงเรียนสอนขับรถ              | 43. แผงลอยขายของใช้เบ็ดเตล็ด |
| 4. ร้านขายยา              | 14. ร้านดอกไม้                | 24. ร้านเสริมสวย                      | 34. ธนาคาร                        | 44. แผงลอยอื่น ๆ             |
| 5. ร้านเครื่องครัว        | 15. ร้านเครื่องสำอางค์        | 25. ร้านตัดเย็บเสื้อผ้า               | 35. คาเฟ่ และสถานบันเทิง          | 45. อาคารสำนักงาน            |
| 6. ร้านเฟอร์นิเจอร์       | 16. ร้านเครื่องกีฬา           | 26. ร้านถ่ายรูป                       | 36. โรงรับจำนำ                    | 46. อาคาร complex            |
| 7. ร้านเครื่องไฟฟ้า       | 17. ร้านกระเป๋า รองเท้า       | 27. ร้านซ่อมอุปกรณ์                   | 37. สถานีบริการน้ำมัน             | 47. โรงภาพยนตร์              |
| 8. ร้านทอง                | 18. ร้านเสื้อผ้าสำเร็จรูป     | 28. ร้านรับพิมพ์ ถ่ายเอกสาร           | 38. สำนักงาน                      |                              |
| 9. ร้านแว่นตา นาฬิกา      | 19. ร้านเครื่องสำอางค์ ของใช้ | 29. ร้านซัก อบ รีด                    | 39. อื่น ๆ                        |                              |
| 10. ร้านขายกรอบรูป ภาพวาด | 20. ร้านขายอะไหล่             | 30. ร้านเช่าหนังสือ                   | 40. แผงลอยขาย เสื้อผ้า            |                              |

จากกราฟพบว่า ย่านการค้าบางกะปิและย่านการค้าโชคชัยสี่ มีการค้าและบริการที่โดดเด่นเกี่ยวกับครัวเรือน เช่น ตลาดสด ร้านอาหาร แผงลอยอาหาร ร้านขายเครื่องใช้ไฟฟ้า เฟอร์นิเจอร์ ร้านเสริมสวย ร้านรับตัดเย็บเสื้อผ้า คลินิกและทันตกรรม เป็นต้น นอกจากนี้ย่านบางกะปิยังมีลักษณะเฉพาะแตกต่างไปจากย่านอื่นๆ คือ มีร้านขายสินค้าขนาดใหญ่และอุปกรณ์ก่อสร้างเป็นจำนวนมาก แสดงว่าบริเวณใกล้เคียงกันยังมีการก่อสร้างอยู่มาก เช่น ที่อยู่อาศัยและอาคารประเภทต่างๆ ขณะที่ย่านการค้ารามคำแหงมีความโดดเด่นในด้านความทันสมัย ร้านค้าหาบเร่แผงลอยที่เกี่ยวกับแฟชั่น เสื้อผ้ากระเป่ารองเท้า รวมทั้งร้านค้าที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา เช่น สถาบันกวดวิชา สอนภาษาและคอมพิวเตอร์ ถ่ายเอกสาร ร้านหนังสือ เป็นต้น ในส่วนของการบริการด้านครัวเรือนในย่านรามคำแหงจะมีลักษณะเด่นเฉพาะร้านอาหาร ร้านเสริมสวย ซึ่งให้บริการแก่หอพักนักศึกษาเป็นส่วนใหญ่

สภาพสังคมและประชากรที่มาใช้บริการย่านการค้าหลัก พบว่า คนส่วนใหญ่มาใช้บริการย่านการค้าเนื่องจากอยู่ใกล้บ้าน ใช้เวลาในการเดินทางไม่เกิน 30 นาที แสดงให้เห็นว่าย่านการค้าหลักเหล่านี้เกิดขึ้นมาเกาะติดกับที่อยู่อาศัยของชุมชนหลักๆ นอกจากนี้ช่วงเวลาที่ผู้คนนิยมมาช้อปปิ้ง ย่านการค้าแต่ละแห่งก็แตกต่างกันไป โดยพบว่า ย่านการค้าบางกะปิ และ ย่านการค้ารามคำแหง คนนิยมมาในช่วงเย็น ซึ่งเป็นช่วงเวลาเลิกงานจนถึงเวลาที่ห้างสรรพสินค้าปิด ส่วนย่านโชคชัยสี่ที่มีตลาดเป็นตัวนำด้านการค้า คนที่ใช้บริการจึงนิยมมาในช่วงเวลากลางวัน ซึ่งเป็นช่วงที่ตลาดคึกคักจนถึงช่วงที่ตลาดปิด นั่นแสดงว่า จุดเด่นของย่านการค้าแต่ละแห่งจะมีความสัมพันธ์กับสภาพทางสังคมของย่านการค้าต่างๆ ด้วย ในเรื่องของการเดินทางนั้น ย่านการค้าบางกะปิ และ ย่านการค้ารามคำแหง คนส่วนมากนิยมเดินทางด้วยรถประจำทาง แต่ย่านโชคชัยสี่ นิยมใช้รถส่วนตัว เนื่องจากพื้นที่ย่านการค้านี้ขยายตัวเข้ามาตามซอยที่เป็นที่อยู่อาศัย ในขณะที่ย่านบางกะปิและรามคำแหงขยายตัวไปตามแนวถนนหลักซึ่งมีรถประจำทางผ่านหลายสาย

สำหรับสภาพปัญหาของแต่ละย่านการค้าหลัก มีภาพรวมใกล้เคียงกัน ในเรื่องของปัญหาการจราจร ปัญหาด้านขาดที่จอดรถ ปัญหาหาบเร่แผงลอยกีดขวางทางเดิน ปัญหาความแออัดหนาแน่น และปัญหาด้านสภาพแวดล้อมต่างๆ ปัญหาเหล่านี้นำมาซึ่งปัญหาความไม่ปลอดภัย มิฉะฉาน การทิ้งขยะ ความสกปรกและขาดสุขอนามัย รวมทั้งความเสื่อมโทรม และการขาดระเบียบ ประเด็นสำคัญของปัญหาเหล่านี้อยู่ที่ความไม่สมดุลกันของ การให้บริการและการใช้บริการภายในพื้นที่ย่านการค้า จะเห็นว่า ตัวแปรสำคัญ 3 ประการ คือ การให้บริการ หมายถึง ผู้ขายและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับผู้ขาย การใช้บริการ หมายถึง ผู้ซื้อและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับผู้ซื้อ ซึ่งกิจกรรมทั้งหมดต่างถูกรองรับด้วยปัจจัยที่ 3 คือ พื้นที่ย่านการค้านั่นเอง ต้นเหตุที่สำคัญของปัญหามาจากย่านการค้าหลักเหล่านี้ไม่ได้เกิดขึ้นมา โดยมีการวางแผนล่วงหน้ามาก่อน เมื่อเมื่อมีการขยายตัว ทั้งประชากร ร้านค้า และยานยนต์เพิ่มมากขึ้น ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงไปของรูป

แบบการค้าและการใช้ที่ดิน จึงทำให้ย่านการค้าต้องมีบทบาทหน้าที่ๆ ต้องรับผิดชอบมากขึ้น จนทำให้เกิดปัญหาตามมา

ปัจจุบัน ย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิ ยังคงเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมการค้าและบริการที่สำคัญในพื้นที่ และยังคงให้บริการแก่ประชาชนจำนวนมาก ซึ่งคนเหล่านั้นไม่เพียงเฉพาะที่เป็นประชาชนในเขตบางกะปิเท่านั้น แต่ยังรวมผู้คนในพื้นที่อื่นๆ ร่วมใช้สอยประโยชน์ในย่านการค้าปะปนกันอีกด้วย ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ย่านการค้าหลักเป็นศูนย์รวมกิจกรรมที่หลากหลาย จึงทำให้มีบทบาทหน้าที่สลับซับซ้อน ทั้งด้านการค้าและบริการ ความบันเทิงและการพักผ่อนหย่อนใจ การมีสถานที่ราชการร่วมอยู่ด้วย การเป็นจุดเปลี่ยนรถโดยสาร การเป็นทางผ่านและอื่นๆ อีกมากมายที่เป็นกิจกรรมภายในย่านการค้าหลักเหล่านี้ ดังนั้นจึงจำเป็นที่จะต้องศึกษาบทบาทหน้าที่รวมทั้งหาขอบเขตการให้บริการของย่านการค้าหลักแต่ละแห่ง เพื่อทราบบทบาทหน้าที่ที่แท้จริงของย่านการค้าหลักในเขตบางกะปิซึ่งจะนำเสนอในบทต่อไป