381.1
วา35ก
ร.3

การศึกษาลักษณะและรูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าที่อยู่ในเขตการขยายตัวอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานคร

52 ก.ย. 2535

ปริญญานิพนธ์

ของ

วิไลวรรณ ยุนทรายุทธ

เสนอต่อมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา

ตามหลักสูตรปริญญาการศึกษามหาบัณฑิต วิชาเอกภูมิศาสตร์

มีนาคม 2535

ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

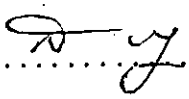
180459

คณะกรรมการควบคุมและคณะกรรมการสอน ได้พิจารณาปริญญานิพนธ์ฉบับนี้แล้ว เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการศึกษามหาบัณฑิต วิชาเอกภูมิศาสตร์ ของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒได้

คณะกรรมการควบคุม

.....ประธาน

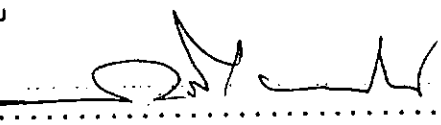
(ผศ.กวี วรกวิน)



..... กรรมการ

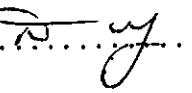
(รศ.สมชาย เดชะพรหมพันธุ์)

คณะกรรมการสอน



..... ประธาน

(ผศ.กวี วรกวิน)



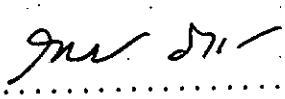
..... กรรมการ

(รศ.สมชาย เดชะพรหมพันธุ์)

..... กรรมการที่แต่งตั้งเพิ่มเติม

(อาจารย์วีรวรรณ กิตติศักดิ์)

บัณฑิตวิทยาลัยอนุมัติให้รับปริญญานิพนธ์ฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการศึกษามหาบัณฑิต วิชาเอกภูมิศาสตร์ ของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ



..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

(ศ.ดร.สมพร บัวทอง)

วันที่ 3 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2535

ประกาศคุณูปการ

ปริญญานิพนธ์นี้สำเร็จด้วยความอนุเคราะห์จากหลายท่าน โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากท่านอาจารย์ ผศ.กวี วรกวิน และ รศ.สมชาย เตชะพรหมพันธุ์ ผู้วิจัยรู้สึกซาบซึ้งเป็นอย่างยิ่ง จึงขอกราบขอบพระคุณท่านมา ณ โอกาสนี้ และขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์ วีรวรรณ กิตติศักดิ์ ที่ให้ความกรุณามาเป็นกรรมการเพิ่มเติม

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์ทุก ๆ ท่านในมหาวิทยาลัยแห่งนี้ ที่ได้ถ่ายทอดวิชาความรู้และประสบการณ์ทางวิชาการแก่ผู้วิจัยในขณะที่ศึกษาอยู่ในมหาวิทยาลัยแห่งนี้

ขอกราบขอบพระคุณอาจารย์ ดร.วิชัย ศรีคำ และ ดร.สมบูรณ์ สุริยวงศ์ รวมทั้ง คุณกุตั้น อินทรพรหม ที่ให้คำปรึกษาในด้านวิธีการวิจัยและการเขียน

วิไลวรรณ สุนทรายุทธ

สารบัญ

บทที่		หน้า
1	บทนำ	1
	ภูมิหลัง	1
	จุดมุ่งหมายของการศึกษา	5
	สมมติฐานในการศึกษา	5
	ความสำคัญของการศึกษา	5
	ขอบเขตของการศึกษา	6
	ข้อตกลงเบื้องต้น	7
	นิยามศัพท์เฉพาะ	7
2	เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	15
	ลักษณะของศูนย์กลางการค้า	16
	การใช้ที่ดิน	22
	รูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้า	24
	ลักษณะอาคาร	26
	ความสะดวกในการเข้าถึงและออก	29
	ราคาที่ดิน	34
	ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ	38
3	วิธีดำเนินการศึกษา	41
	แหล่งข้อมูล	41
	เครื่องมือที่ใช้ในการได้มาซึ่งข้อมูล	41
	วิธีการเก็บข้อมูล	42
	การจัดกระทำข้อมูล	43
	การนำเสนอข้อมูล	44

บทที่ หน้า

4 การวิเคราะห์ข้อมูล 45

วิเคราะห์ลักษณะและความแตกต่างของลักษณะของศูนย์กลางการค้าที่อยู่ใน

เขตการขยายตัวอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานคร 45

วิเคราะห์รูปแบบหน้าที่และความแตกต่างของรูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลาง

การค้าที่อยู่ในเขตการขยายตัวอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานคร 90

5 อภิปรายผลการศึกษา สรุปผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ 117

อภิปรายผลการศึกษา 117

สรุปผลการศึกษา 124

ข้อบกพร่องของการศึกษาค้นคว้า 127

ข้อเสนอแนะ 127

บรรณานุกรม 129

ภาคผนวก 134

ก. ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 135

ข. แผนที่ราคาที่ดิน 149

ค. แผนผังบริเวณพื้นที่ที่ศึกษา 161

ประวัติย่อของผู้วิจัย 171

บัญชีตาราง

หน้า

ตาราง

1 แสดงการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรในเขตที่ทำการศึกษา 2

2 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่ 47

3 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของศูนย์กลางการค้าสะพานควาย 49

4 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของศูนย์กลางการค้าบางกะปิ 61

5 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของศูนย์กลางการค้าพระโขนง 63

6 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของศูนย์กลางการค้าบางปะกอก 55

7 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของศูนย์กลางการค้าบางขุนเทียน 57

8 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของศูนย์กลางการค้าบางแค 69

9 แสดงการเปรียบเทียบจำนวนร้อยละของสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า 61

10 แสดงค่าดัชนีความสูงรวมของอาคารของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า 67

11 แสดงค่าดัชนีความสูงรวมของอาคารพาณิชยกรรมของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า 70

12 แสดงค่าดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรมของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า 72

13 แสดงราคาที่ดินในบริเวณศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า 75

14 แสดงค่าความสะดวกในการเข้าถึงและออกของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า 78

15 แสดงจำนวนร้านค้าปลีกเป็นดูหาของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า 82

16 แสดงภาพรวมค่าของตัวแปรที่ใช้ประกอบการศึกษาลักษณะของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า 87

ตาราง หน้า

17 ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจของศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่ 94

18 ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจของศูนย์กลางการค้าสะพานควาย 94

19 ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจของศูนย์กลางการค้าบางกะปิ 97

20 ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจของศูนย์กลางการค้าพระโขนง 99

21 ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจของศูนย์กลางการค้าบางปะกอก 102

22 ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจของศูนย์กลางการค้าบางขุนเทียน 105

23 ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจของศูนย์กลางการค้าบางแค 108

24 แสดงรูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้า โดยพิจารณาจำนวนร้อยละ
ของกิจกรรมการค้าที่เด่นที่สุด 111

25 แสดงการเปรียบเทียบรูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7
ศูนย์กลางการค้า 113

บัญชีภาพประกอบ

ภาพประกอบ		หน้า
1	แผนที่แสดงการแบ่ง เขตการปกครองของกรุง เทพมหานคร	13
2	แผนที่แสดงตำแหน่งศูนย์กลางการค้าที่ศึกษา	14
3	แสดงลำดับขั้นของการพัฒนาระบบโครงข่ายการขนส่ง	30
4	โครงสร้างพื้นฐานของโครงข่ายแบบ เส้นทาง เดินแบบต้นไม้และแบบวงจร	31
5	กราฟ เปรียบ เทียบสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประ เภทต่าง ๆ ของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า	63
6	กราฟ เปรียบ เทียบค่าดัชนีความสูงรวมของอาคารของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า	68
7	กราฟ เปรียบ เทียบค่าดัชนีความสูงของอาคารพาณิชยกรรมของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า	71
8	กราฟ เปรียบ เทียบค่าดัชนีความ เข้มของการพาณิชยกรรมของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า	
9	กราฟ เปรียบ เทียบราคาที่ดินของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า	76
10	กราฟ เปรียบ เทียบค่าความสะดวกในการ เข้าถึงและออกของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า	79
11	กราฟ เปรียบ เทียบจำนวนรวมของคูหาของร้านค้าปลีกในศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า	85
12	ราคาที่ดินศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่	144
13	ราคาที่ดินศูนย์กลางการค้าสะพานควาย	145
14	ราคาที่ดินศูนย์กลางการค้าบางกะปิ	146
15	ราคาที่ดินศูนย์กลางการค้าพระโขนง	147

ภาพประกอบ หน้า

16 ราคาที่ดินศูนย์กลางการค้าบางปะกอก 148

17 ราคาที่ดินศูนย์กลางการค้าบางขุนเทียน 149

18 ราคาที่ดินศูนย์กลางการค้าบางแค 150

19 แสดงที่ตั้งร้านค้าของศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่ 152

20 แสดงที่ตั้งร้านค้าของศูนย์กลางการค้าสะพานควาย 154

21 แสดงที่ตั้งร้านค้าของศูนย์กลางการค้าบางกะปิ 158

22 แสดงที่ตั้งร้านค้าของศูนย์กลางการค้าพระโขนง 161

23 แสดงที่ตั้งร้านค้าของศูนย์กลางการค้าบางปะกอก 165

24 แสดงที่ตั้งร้านค้าของศูนย์กลางการค้าบางขุนเทียน 167

25 แสดงที่ตั้งร้านค้าของศูนย์กลางการค้าบางแค 169

บทที่ 1

บทนำ

ภูมิหลัง

จากการที่ประเทศไทยถูกรวมเข้าไปอยู่ภายใต้ระบบทุนนิยมของโลก ทำให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (economic activity) เพื่อการส่งออกและการนำเข้า โดยมีศูนย์กลางอยู่กรุงเทพมหานคร เพราะกรุงเทพมหานครมีลักษณะเป็นเมืองท่าสำคัญต่อการส่งออกและการนำเข้า ทำให้เกิดการย้ายถิ่น (migration) ของแรงงานจากชนบทเข้ามาเพื่อขายแรงงานสำหรับการบริการการส่งออกและนำเข้าด้วยวิวัฒนาการทางเศรษฐกิจไทยภายหลังปี พ.ศ. 2398 (บุปผนาฏ สุวรรณมาศ. 2525 : 24)

การขยายตัวของเมือง (Urbanization) ตัวแปรที่สำคัญคือ จำนวนประชากร ทั้งนี้เพราะการเพิ่มของประชากรสะท้อนถึงการเติบโตของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ กิจกรรมทางเศรษฐกิจเป็นสาเหตุสำคัญในการดึงดูดคนให้เข้ามาอยู่ในเมือง ลักษณะการขยายตัวของประชากรของกรุงเทพมหานครมีอัตราสูงมาก โดยเฉพาะภายหลังปี พ.ศ. 2490 เป็นต้นมา กล่าวคือในปี พ.ศ 2490 ประชากรของกรุงเทพมหานครมีทั้งสิ้น 1,178,881 คน ครั้นถึงปี พ.ศ. 2500 ประชากรของกรุงเทพมหานครได้เพิ่มขึ้นเป็น 1,908,059 คน คือเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.85 และในปี พ.ศ. 2510 ประชากรเพิ่มขึ้นเป็น 3,123,802 คน คือเพิ่มจากปี พ.ศ. 2500 ร้อยละ 63.70 และในปี พ.ศ. 2520 กรุงเทพมหานครมีประชากร 4,742,774 คน เพิ่มจากปี พ.ศ. 2510 ร้อยละ 51.83 จากตัวเลขดังกล่าวจะเห็นได้ว่า จำนวนประชากรของกรุงเทพมหานครในรอบ 30 ปี (พ.ศ. 2490 - 2520) เพิ่มขึ้นถึง 3,563,893 คน คือเพิ่มขึ้นกว่า 3 เท่าตัว โดยลำพังจากอัตราการเพิ่มของประชากรโดยการเกิดไม่มีทางที่จะเพิ่มได้ในอัตราที่สูงเช่นนี้ นั่นหมายความว่าน่าจะมีเหตุผลที่เชื่อถือได้มากที่สุดคือการอพยพของประชากร ทั้งนี้จำนวนประชากรในปี พ.ศ. 2525 ยังคงเพิ่มสูงขึ้นเป็น 5,408,280 คน ประชากรในระยะ 5 ปี เพิ่มขึ้นมากกว่า

700,000 คน (อรพินท์ บุนนาค. 2528 : 174 - 182)

เมื่อพิจารณาถึงการเปลี่ยนแปลงของประชากรเป็นรายเขตแล้ว พบว่า ระหว่างปี พ.ศ. 2516 - 2525 ประชากรมีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดในเขตบางกะปิ 212,013 คน รองลงมาได้แก่ เขตบางเขน ประชากรมีการเปลี่ยนแปลง 208,625 คน ที่เหลือได้แก่ เขตพระโขนง เขตดุสิต เขตบางขุนเทียน เขตยานนาวา และเขตบางกอกน้อย ตามลำดับ (สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร. 2526 : 212)

ทั้งนี้จากข้อมูลประชากรระหว่างปี พ.ศ. 2525 - 2533 ประชากรยังคงมีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดในเขตต่าง ๆ ดังตารางต่อไปนี้ คือ

ตาราง 1 แสดงการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรในเขตที่ทำการศึกษา

เขต	จำนวนประชากร			
	ปี พ.ศ. 2525	ปี พ.ศ. 2528	ปี พ.ศ. 2532	ปี พ.ศ. 2533
บางเขน	429,977	638,243	209,429	214,480
พญาไท	520,507	381,998	228,409	214,628
บางกะปิ	314,780	401,443	225,443	221,913
พระโขนง	559,812	626,800	198,185	198,730
ราษฎร์บูรณะ	122,614	144,348	104,724	100,794
บางขุนเทียน	223,388	201,847	129,460	133,471
ภาษีเจริญ	196,138	224,891	257,120	260,998

(กองสำรวจประชากร, สำนักงานสถิติแห่งชาติ. 2533)

จากตาราง 1 แสดงการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากร จะเห็นได้ว่าในทุก ๆ เขตของพื้นที่ที่ทำการศึกษานั้น จะมีประชากรเพิ่มขึ้นและลดลงอย่างเห็นได้ชัด

เมื่อพิจารณาถึงการขยายเนื้อที่ของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2325 - 2525 เนื้อที่ของสิ่งปลูกสร้างของเมืองกรุงเทพมหานครมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นถึง 262,028 ไร่ จากการศึกษาการขยายตัวของเมืองกรุงเทพมหานครระหว่างปี พ.ศ. 2510 - 2524 โดยการตัดต่อโมเซอิคจากภาพถ่ายทางอากาศ ดำเนินการแบ่งเฉพาะบริเวณพื้นที่ชุมชนและลงรายละเอียดถนน แม่น้ำ ลำคลองที่สำคัญ นำไปสร้างแผนที่เพื่อวัดพื้นที่ชุมชน จากการศึกษาสรุปได้ว่า ในปี พ.ศ. 2510 กรุงเทพมหานครมีพื้นที่ในส่วนที่เป็นชุมชนทั้งหมด 143.42 ตารางกิโลเมตร เมืองขยายตัวถึงสมุทรปราการทางด้านใต้ นนทบุรีทางด้านเหนือ และธนบุรีทางด้านตะวันตก ทางด้านใต้เขตที่อยู่อาศัยเติบโตไปตามถนนสุขุมวิท อยู่ในพื้นที่เขตชั้นกลาง คือ ยานนาวา พระโขนง ซึ่งเชื่อมต่อกับเขตอุตสาหกรรมในอำเภอบางเจ้าสมิงพรายและพระประแดงของจังหวัดสมุทรปราการ ทางด้านเหนือเขตอุตสาหกรรมเริ่มปรากฏในพื้นที่ติดต่อกับรังสิต จังหวัดปทุมธานี พื้นที่ชุมชนของกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่อเนื่องรวมกันมีพื้นที่ 130.25 ตารางกิโลเมตร ในส่วนของกรุงเทพมหานครหากจะนับพื้นที่ชุมชนในส่วนต่าง ๆ ของเขตด้วยจะมีพื้นที่ 143.42 ตารางกิโลเมตร ถ้าพิจารณาการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเป็นรายเขต กล่าวได้ว่าเขตพระโขนงมีการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนมากที่สุดเป็นพื้นที่ 1,996 ไร่ รองลงมาได้แก่ เขตดุสิตและเขตบางเขน รวมพื้นที่ชุมชนเป็น 10,625 ไร่ และ 9,984 ไร่ ตามลำดับ ที่เหลือได้แก่ เขตพญาไท 8,125 ไร่ และ เขตยานนาวา 7,421 ไร่ (ฝ่ายประสานแผนสำนักผังเมือง. 2528 : 15)

ในปี พ.ศ. 2524 พื้นที่ชุมชนกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นเป็น 271.46 ตารางกิโลเมตร เมื่อพิจารณาการขยายตัวเป็นรายเขตแสดงว่า พื้นที่ชุมชนในเขตพระโขนงยังคงขยายตัวมากกว่าเขตอื่น ๆ คือมีพื้นที่ 29,875 ไร่ รองลงมา ได้แก่ เขตบางเขนมีพื้นที่ 22,018 ไร่ เขตยานนาวามีพื้นที่ 19,850 ไร่ ตามลำดับ ที่เหลือได้แก่ เขตบางกะปิมีพื้นที่ 16,231 ไร่ เขตดุสิตมีพื้นที่ 10,593 ไร่ เขตพญาไทมีพื้นที่ 10,312 ไร่ (ฝ่ายประสานแผนสำนักผังเมือง. 2528 : 27)

กล่าวโดยสรุปได้ว่า การขยายตัวของชุมชนในกรุงเทพมหานครสอดคล้องกับการขยายตัวของประชากร คือ มีการขยายตัวในเขตชั้นกลางและบางส่วนของชั้นนอก และจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 พ.ศ. 2530 - 2534 กำหนดให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นบริเวณที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานคร

เมื่อพิจารณาถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินระหว่างปี พ.ศ. 2501 - 2523 จะมีการขยายตัวของการใช้ที่ดินประมาณ 5 เท่าตัว โดยเฉพาะการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมเพิ่มเป็น 6.15 เท่าของ พ.ศ. 2501 ร้านค้าที่พัฒนาขึ้นหลังปี พ.ศ. 2523 เป็นกลุ่มของสิ่งปลูกสร้างที่มีรูปแบบเป็นลักษณะ Ribbon Development กระจายตัวตามสองฟากถนนตัดใหม่ (กมลรัตน์ อิสมาแอล. 2530 : 6 - 7) และจากข้อมูลแสดงพื้นที่ที่ได้รับอนุมัติให้ปลูกสร้างอาคาร จำแนกตามประเภทการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2526 พบว่าอาคารพาณิชย์ในเขตพระโขนงมีมากเป็นอันดับที่สองรองจากเขตปทุมวัน ซึ่งตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครชั้นใน นอกจากนี้มีเขตบางเขน และบางกะปิ รองลงมาเท่า ๆ กัน คือมีพื้นที่ 352,322 ไร่ และ 352,202 ไร่ ตามลำดับ (สำนักนโยบายและแผน กรุงเทพมหานคร. 2526 : 240)

กล่าวโดยสรุปได้ว่า การขยายตัวของประชากร การขยายตัวของกิจกรรมด้านการค้าและบริการ การขยายตัวของพื้นที่เมืองกรุงเทพมหานคร เป็นปัจจัยหนึ่งที่แสดงว่ากรุงเทพมหานครเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะในเขตชั้นกลางและชั้นนอกบางส่วน ซึ่งถือว่าเป็นบริเวณที่ขยายตัวอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานครนั้น จะเกิดการกระจุกตัวของอาคาร ร้านค้า กิจกรรมและการบริการมากขึ้น โดยเฉพาะบริเวณจุดตัดของถนนและถนนสายหลัก ทำให้บริเวณนั้นเกิดแรงดึงดูดในด้านการค้า มีสภาพกลายเป็นศูนย์กลางการค้า และศูนย์กลางการค้าเหล่านี้เกิดขึ้นมากมาย จึงทำให้เป็นที่น่าสนใจว่า ศูนย์กลางการค้าที่อยู่ในเขตการขยายตัวอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานครจะมีลักษณะและรูปแบบหน้าที่เป็นอย่างไร

จุดมุ่งหมายของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาลักษณะของศูนย์กลางการค้าที่อยู่ใน เขตการขยายตัวอย่างรวด เร็วของกรุง เทพมหานคร

2. เพื่อจำแนกรูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าที่อยู่ใน เขตการขยายตัวอย่างรวด เร็วของกรุง เทพมหานคร

3. เพื่อศึกษาความแตกต่างของลักษณะและรูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าต่าง ๆ ในแต่ละ เขตพื้นที่การปกครอง ภายใน เขตการขยายตัวอย่างรวด เร็วของกรุง เทพมหานคร

สมมติฐานในการศึกษา

1. ลักษณะของศูนย์กลางการค้าที่อยู่ใน เขตการขยายตัวอย่างรวด เร็วของกรุง เทพมหานคร น่าจะมีความแตกต่างกัน

2. ศูนย์กลางการค้าที่อยู่ต่าง เขตพื้นที่การปกครอง ที่อยู่ใน เขตการขยายตัวอย่างรวด เร็วของกรุง เทพมหานคร น่าจะมีรูปแบบหน้าที่ที่แตกต่างกัน

ความสำคัญของการศึกษา

1. ทำให้ทราบลักษณะของศูนย์กลางการค้าที่พัฒนาขึ้นใน เขตการขยายตัวอย่างรวด เร็วของกรุง เทพมหานคร

2. ทำให้สามารถจำแนกรูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าต่าง ๆ ใน เขตการขยายตัวอย่างรวด เร็วของกรุง เทพมหานคร

3. ทำให้ทราบถึงความคล้ายคลึงและความแตกต่างของลักษณะและรูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าที่อยู่ต่าง เขตพื้นที่การปกครอง ที่อยู่ใน เขตการขยายตัวอย่างรวด เร็วของกรุง เทพมหานคร

4. เพื่อ เป็นแนวทางในการศึกษาและวางแผนทางด้านการค้าในบริเวณเขตที่มีการขยายตัวอย่างรวด เร็วของกรุง เทพมหานคร

ขอบเขตของการศึกษา

1. ศึกษาศูนย์กลางการค้า จำนวน 7 ศูนย์กลางการค้าในเขตพื้นที่ที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานคร

1.1 เขตบางเขน ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่

1.2 เขตพญาไท ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าสะพานควาย

1.3 เขตบางกะปิ ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าบางกะปิ

1.4 เขตพระโขนง ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าพระโขนง

1.5 เขตราษฎร์บูรณะ ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าบางปะแยก

1.6 เขตบางขุนเทียน ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าบางขุนเทียน

1.7 เขตภาษีเจริญ ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าบางแค

2. มิติของดัชนีและลักษณะตัวแปรที่เกี่ยวกับลักษณะศูนย์กลางการค้า จำนวน 7 ตัวแปร

2.1 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม

2.2 ดัชนีความสูงรวมของอาคาร

2.3 ดัชนีความสูงของอาคารพาณิชยกรรม

2.4 ดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรม

2.5 ราคาที่ดิน

2.6 ความสะดวกในการเข้าถึงและออก

2.7 ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ

ข้อตกลงเบื้องต้น

1. บริเวณที่ศึกษาเป็นบริเวณที่มีความคล้ายคลึงกัน คือ มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วตามที่ระบุไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 พ.ศ. 2530 - 2534

2. ศูนย์กลางการค้าแต่ละแห่งจะศึกษาเฉพาะบริเวณที่กำหนดไว้ คือ ศึกษาเฉพาะกิจกรรมการค้าตามสองฝั่งถนนเท่านั้น โดยวัดพื้นที่จากจุดตัดหรือทางแยกด้านละ 400 เมตร หรือถ้าเป็นแนวถนนจะวัดเป็นระยะห่างจากจุดศูนย์กลางของศูนย์กลางการค้านั้นด้านละ 400 เมตร ในกรณีที่มีกิจกรรมที่ต่อเนื่องกันในอาคารเดียวกัน แต่เกิน 400 เมตร ให้นับดูหาที่ติดต่อเข้าไปด้วย แต่ไม่เกินช่วงอาคารนั้น

3. เป็นบริเวณที่มีการกระจุกตัวของกิจกรรมการค้าและพาณิชยกรรมหลายประเภท ซึ่งทำให้เกิดแรงดึงดูดให้ประชากรเดินทางเข้าสู่พื้นที่นั้น ๆ เพื่อซื้อหาสินค้าและบริการต่าง ๆ

4. ศูนย์กลางการค้าในบริเวณพื้นที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็วของเขตพื้นที่การปกครองกรุงเทพมหานคร ดังต่อไปนี้ คือ เขตบางเขน เขตบางกะปิ เขตพระโขนง เขตพญาไท เขตราษฎร์บูรณะ เขตบางขุนเทียน และเขตภาษีเจริญ

นิยามศัพท์เฉพาะ

ศูนย์กลางการค้า หมายถึง บริเวณที่มีการรวมกลุ่มของการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารเพื่อกิจกรรมการค้าและพาณิชยกรรม เป็นที่ตั้งของแหล่งการค้าปลีก สำนักงาน บริษัท ห้างร้านต่าง ๆ อย่างหนาแน่น อันทำให้เกิดแรงดึงดูดประชากรโดยรอบให้มุ่งเข้ามาซื้อสินค้าและบริการต่าง ๆ ศูนย์กลางการค้าอาจมีที่ตั้งอยู่ตามชุมทางของเส้นทางสัญจร หรือริมทางสองฝากถนนสายหลัก โดยเป็นศูนย์กลางของพื้นที่โดยรอบและมีหน้าที่ในการให้บริการแก่ประชากรที่กระจายอยู่โดยรอบ

ลักษณะของศูนย์กลางการค้า หมายถึง ลักษณะต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับ 1) สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม 2) ดัชนีความสูงรวมของอาคาร 3) ดัชนีความสูงของอาคารพาณิชย์ 4) ดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรม 5) ราคาที่ดิน 6) ความสะดวกในการเข้าถึงและออก และ 7) ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ

รูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้า หมายถึง บทบาทหน้าที่หรือลักษณะเฉพาะของการบริการที่มีอยู่ในศูนย์กลางการค้านั้น ๆ และทำให้ศูนย์กลางการค้านั้นแสดงออกถึงหน้าที่เฉพาะในการให้บริการแก่ประชากรผู้มาอุดหนุน เช่น หน้าที่ในการเป็นศูนย์กลางของสินค้าทองรูปพรรณและเครื่องประดับ หรือ หน้าที่ในการเป็นศูนย์กลางของสินค้าเสื้อผ้าสำเร็จรูป หรือหน้าที่ในการเป็นศูนย์กลางของสินค้าเครื่องอุปโภคและบริโภค เป็นต้น

ดัชนีความสูงรวมของอาคาร หมายถึง อัตราส่วนระหว่างพื้นที่ชั้นอาคารรวมต่อพื้นที่อาคารปกคลุมในพื้นที่ศูนย์กลางการค้า

ดัชนีความสูงของอาคารพาณิชย์ หมายถึง อัตราส่วนระหว่างพื้นที่ชั้นอาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมต่อพื้นที่ปกคลุมของอาคารพาณิชย์

ดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรม หมายถึง อัตราส่วนระหว่างพื้นที่ชั้นอาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมต่อพื้นที่ชั้นอาคารรวม คูณด้วยร้อย

ราคาที่ดิน หมายถึง ราคาประเมินทรัพย์สินที่ดิน จากบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2551 - 2554

ความสะดวกในการเข้าถึงและออก หมายถึง องค์ประกอบที่ส่งเสริมให้เกิดความสะดวกในการเดินทางเข้าสู่พื้นที่และออกจากพื้นที่นั้น ๆ เช่น จำนวนเส้นทาง จำนวนคู่รถวิ่ง จำนวนสายรถยนต์โดยสารประจำทาง เป็นต้น

ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ หมายถึง การบริการทางการค้าและพาณิชยกรรมเกี่ยวข้องกับการค้าปลีกของร้านค้าประเภทต่าง ๆ ได้แก่ ร้านทองรูปพรรณและเครื่องประดับ เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องยนต์หรืออะหลั่ย เสื้อผ้าสำเร็จรูป ร้านค้าเพื่ออุปโภค และห้างสรรพสินค้ามีหน่วยเป็นคูหาหรือห้อง และอื่น ๆ กิจกรรมเกี่ยวกับการบริการเงินทุนหลักทรัพย์ ประกอบด้วย ธนาคารที่มีเจ้าหน้าที่บริการ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันภัย และสถานธนานุเคราะห์ กิจกรรมเกี่ยวกับการบริการสาธารณสุข ประกอบด้วย ร้านขายยา คลินิก และโรงพยาบาล กิจกรรมเกี่ยวกับการบริการ นันทนาการ หรือบันเทิง ประกอบด้วย ร้านอาหาร ไนท์คลับ และโรงภาพยนตร์

ร้านทองรูปพรรณและเครื่องประดับ หมายถึง ร้านค้าปลีกที่จำหน่ายทองคำแท่ง ทองรูปพรรณ เงิน และเครื่องประดับต่าง ๆ ที่ทำด้วยทอง รวมทั้ง เพชร พลอย ที่จัดทำเป็นเครื่องประดับ

ร้านค้าเครื่องใช้ไฟฟ้า หมายถึง ร้านค้าปลีกที่จำหน่ายเครื่องใช้ไฟฟ้าทุกชนิด เช่น วิทยุ โทรทัศน์ ลำโพง หม้อหุงข้าวไฟฟ้า พัดลม เตารีด หนอตไฟฟ้า ไขมไฟฟ้า เครื่องเล่นและบันทึกเทป

ร้านค้าเครื่องยนต์และอะหลั่ย หมายถึง ร้านค้าที่จำหน่ายเครื่องยนต์ รถยนต์ และอะหลั่ยที่ใช้กับรถยนต์ รถจักรยานยนต์ และ เครื่องประดับยนต์

ร้านเสื้อผ้าสำเร็จรูป หมายถึง ร้านค้าปลีกที่จำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูปทั้งของเด็กและผู้ใหญ่ ผู้ชายและผู้หญิง รวมทั้งร้านค้าที่ตัดเสื้อผ้าตามแบบที่สั่งตัด

ร้านค้าเครื่องใช้ภายในบ้าน หมายถึง ร้านค้าปลีกที่จำหน่ายของใช้ภายในบ้าน เช่น ผงซักฟอก สบู่ ยาสีฟัน ยาสระผม อาหารกระป๋อง เครื่องสำอางค์ อาหารที่บรรจุขวด

ร้านค้าวัสดุก่อสร้าง หมายถึง ร้านค้าปลีกที่จำหน่ายวัสดุที่จะใช้ในการก่อสร้าง ตบแต่งบ้านเรือน อาคารต่าง ๆ เช่น สี ท่อน้ำ อุปกรณ์ไฟฟ้า ตะปู เลื่อย คีม ค้อน เชือก กาว น็อต

ร้านค้าเฟอร์นิเจอร์ หมายถึง ร้านค้าปลีกที่จำหน่ายตู้ โต๊ะ เก้าอี้ เตียงนอน ที่นอน ผ้าม่าน ชั้นวางของ ที่ใช้ในบ้าน ร้านค้า และสำนักงานต่าง ๆ

ร้านทำผม หมายถึง ร้านที่มีการตัดผมแต่งผม ทั้งของผู้หญิงและผู้ชาย

ร้านรองเท้าและกระเป๋า หมายถึง ร้านค้าปลีกที่จำหน่ายรองเท้าและกระเป๋าถือ รวมทั้งเครื่องหนังอื่น ๆ

ธนาคาร หมายถึง ธนาคารที่มีเจ้าหน้าที่คอยให้บริการลูกค้าในด้วยกัน

บริษัทเงินทุน หมายถึง บริษัทที่จัดเงินไว้เพื่อบริการกู้ยืม หรือรับฝากเงิน โดยให้ดอกเบี้ยในอัตราที่เท่ากับธนาคารหรือสูงกว่าธนาคาร

สถานธนานุเคราะห์ หมายถึง โรงรับจำนำสิ่งของที่มีค่า ทั้งที่จัดทำโดยเอกชนและรัฐบาล

ร้านขายยา หมายถึง ร้านค้าปลีกที่จำหน่ายยารักษาโรคต่าง ๆ รวมทั้งอุปกรณ์เกี่ยวกับการรักษาโรค

คลินิก หมายถึง ร้านที่จัดทำขึ้นโดยเอกชน เพื่อทำการตรวจรักษาโรคให้กับประชาชนโดยทั่วไป ทั้งที่เป็นการตรวจรักษาเฉพาะโรคและโรคทั่ว ๆ ไป รวมทั้งการดูแลสุขภาพอื่น ๆ ด้วย

โรงพยาบาล หมายถึง สถานที่รักษาพยาบาลที่มีทั้งแพทย์ พยาบาล ผู้ช่วยพยาบาล เจ้าหน้าที่ของโรงพยาบาล เตียงนอนคนไข้ที่เข้ารักษาตัวอยู่ภายในโรงพยาบาล ซึ่งจัดตั้งขึ้นโดยรัฐบาลและเอกชน

ร้านอาหาร หมายถึง ร้านค้าที่จำหน่ายอาหาร อาหารสำเร็จรูป รวมทั้งร้านทำขนมปัง

ไนท์คลับ หมายถึง ร้านอาหารและเครื่องดื่มที่เปิดบริการเฉพาะในเวลากลางคืน

โรงภาพยนตร์ หมายถึง คูหา หรือห้องที่ใช้ฉายภาพยนตร์ที่ตั้งอยู่ภายในบริเวณพื้นที่ที่ศึกษา ซึ่งส่วนใหญ่จะไม่ติดถนน แต่จะมีทางเข้าออกที่ติดถนน

ร้านค้าปลีกอื่น ๆ หมายถึง ร้านค้าปลีกที่จำหน่ายสินค้านอกเหนือจากที่กล่าวมาแล้ว ซึ่งจะเป็นสินค้าเฉพาะอย่าง หรือบริการเฉพาะอย่าง

ที่อยู่อาศัย หมายถึง อาคารที่พักอาศัยที่ไม่ได้ใช้ชั้นใดชั้นหนึ่งทำการค้าเลย หรือบ้านพักที่มีรั้วกั้นและไม่มีรั้วกั้น และไม่ใช้ทำการค้า

พาณิชยกรรม หมายถึง อาคารที่ใช้พื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งประกอบการค้า รวมทั้งพื้นที่ว่างที่ไม่มีอาคารแต่ได้ดัดแปลงพื้นที่นั้นไปใช้ในทางการค้า ยกเว้นการค้าแบบหาบแร่

อุตสาหกรรม หมายถึง การประกอบการค้าโดยจัดตั้งเป็นโรงงานผลิตสินค้าออกมาเป็นจำนวนมาก ๆ มีเครื่องจักรกล แรงงานคนมากกว่า 10 คน

คลังสินค้า หมายถึง สถานที่เก็บสินค้าเพื่อไว้จำหน่ายที่มีจำนวนมากหรือเก็บไว้เพื่อการส่งออกโดยเฉพาะ

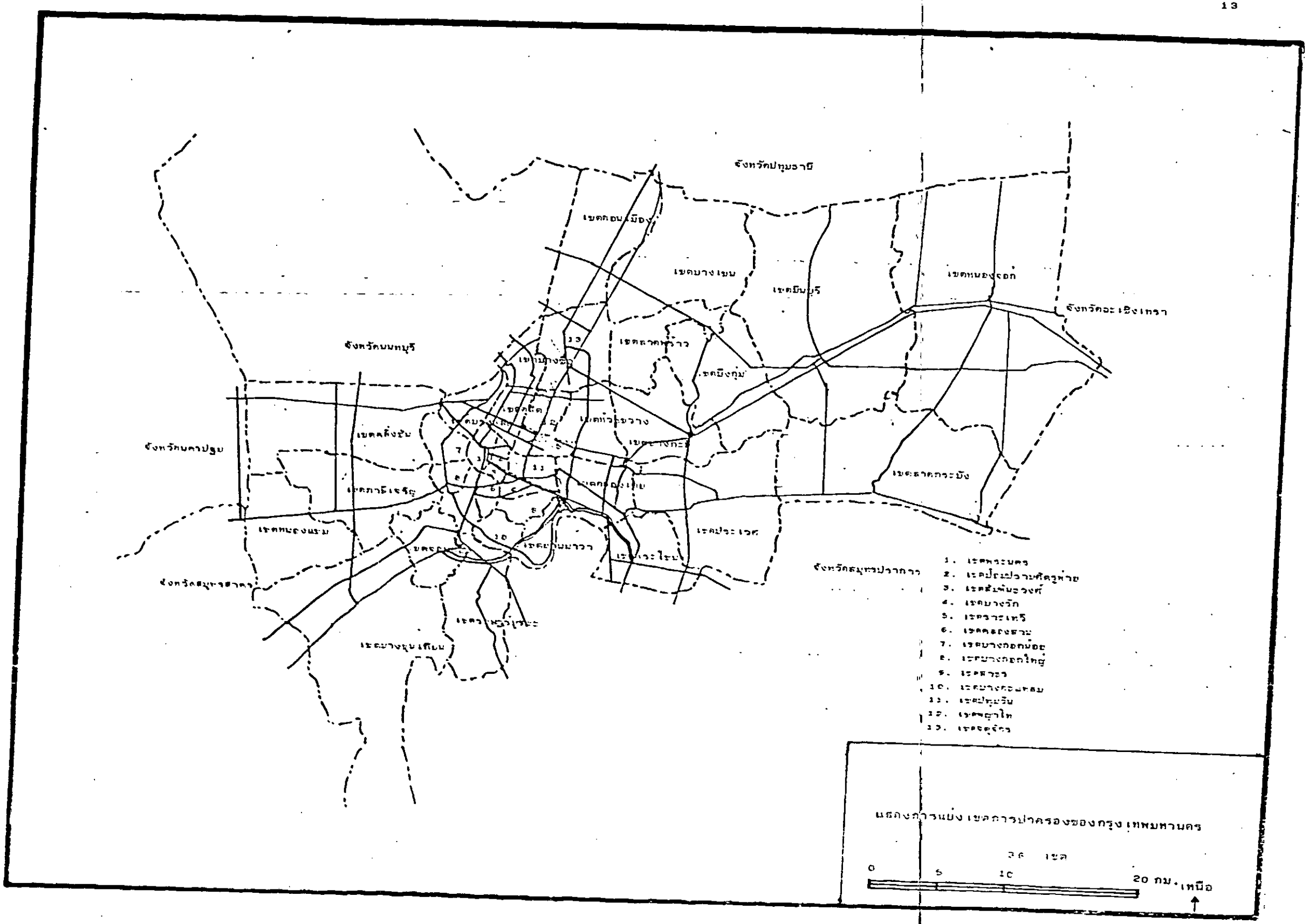
สถานที่ราชการ หมายถึง อาคารหรือบริเวณที่ใช้เป็นที่ทำการของหน่วยราชการหรือรัฐวิสาหกิจ

สถาบันการศึกษา หมายถึง อาคารหรือบริเวณที่ใช้เป็นโรงเรียนที่จัดตั้งขึ้นโดยได้รับอนุญาตจากกระทรวงศึกษาธิการ

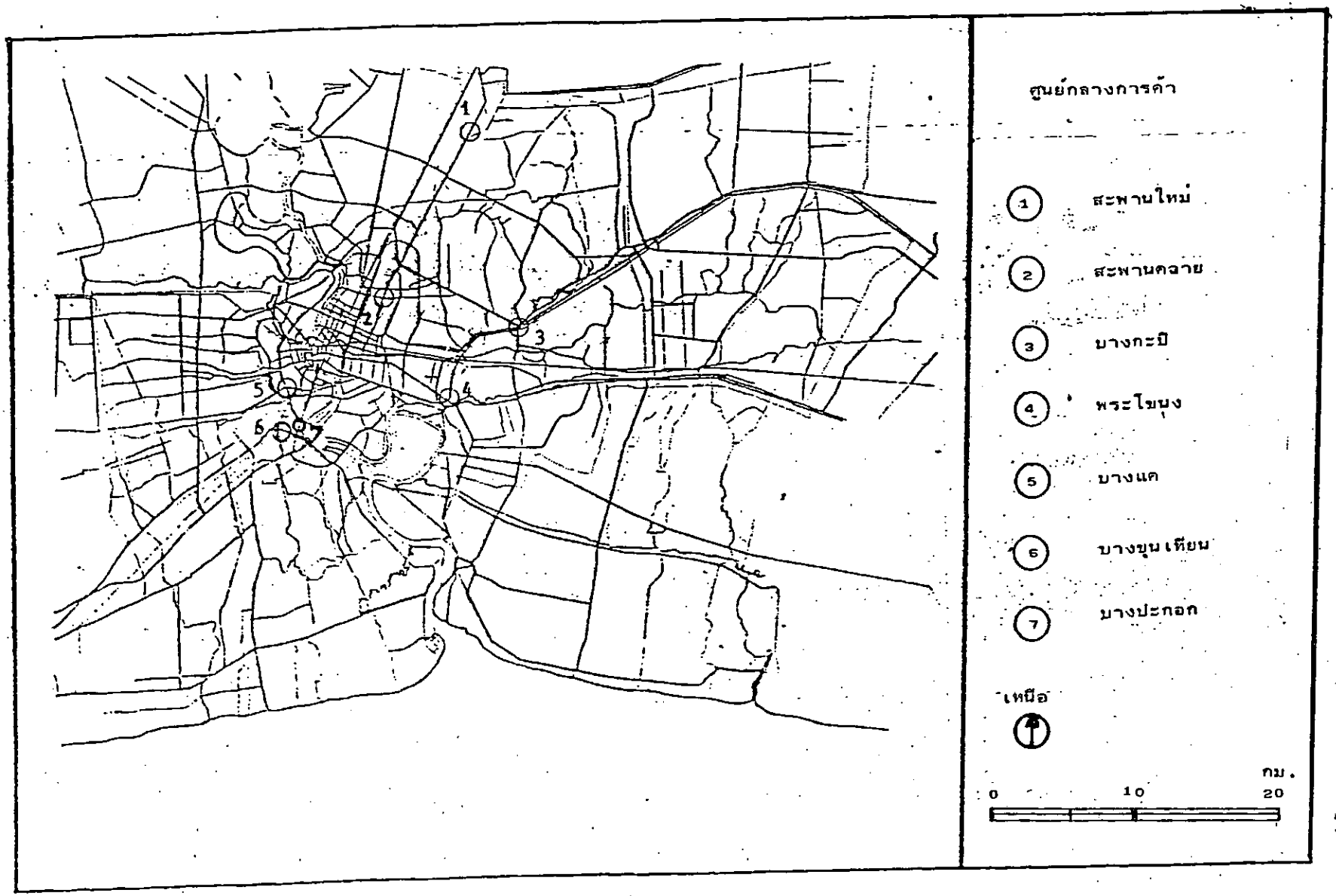
ศาสนา หมายถึง อาคารหรือบริเวณที่ใช้ประกอบกิจกรรมทางศาสนาเป็นประจำ เช่น วัดโบสถ์ มัสยิด ศาลเจ้า

สาธารณูปโภค หมายถึง สิ่งที่ใช้ร่วมกันในสังคม เช่น ถนน ซอย พื้นที่สาธารณะ สวนพักผ่อน สวนหย่อม

ที่ว่างเปล่า หมายถึง พื้นที่ที่ไม่ได้ใช้ทำประโยชน์อะไร ทิ้งไว้เฉย ๆ ทั้งที่เป็นพื้นที่ที่มีรั้วล้อมรอบ หรือไม่มีรั้วล้อมรอบ ดูหาที่กำลังก่อสร้าง พื้นที่ที่กำลังมีการก่อสร้าง หรือดูหาที่ปิดไว้ไม่สามารถบอกได้ว่าจะใช้ทำอะไร



ภาพประกอบ 1 แผนที่แสดงการแบ่งเขตการปกครองของกรุงเทพมหานคร



ภาพประกอบ 2 แผนที่แสดงตำแหน่งศูนย์กลางการค้าที่ศึกษา

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

กรุงเทพมหานครในสมัยปัจจุบันเติบโตขึ้นในทุก ๆ ด้าน มีลักษณะเป็นเมืองขนาดใหญ่เมืองเดียว เนื่องจากเป็นศูนย์รวมของทุก ๆ อย่าง รวมถึงเป็นที่ประทับของพระมหากษัตริย์ กล่าวได้ว่า กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์รวมของระบบเศรษฐกิจสังคมและการเมืองแห่งเดียวของประเทศอย่างแท้จริง ทำให้มีปัจจัยดึงดูดชาวชนบทเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานครมากขึ้น ความเป็นอยู่จึงปะปนกันและแออัด (บุปผนาฏ สุวรรณมาศ. 2525 : 32)

การตัดถนนสายหลัก เพื่อให้เกิดความสะดวกในการติดต่อสัญจรไปมายังบริเวณพื้นที่เขตต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร จึงทำให้ประชากรที่เกิดเพิ่มขึ้นและที่ย้ายเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานครกระจายตัวออกไปตั้งถิ่นฐานเป็นชุมชนอยู่รอบ ๆ กรุงเทพมหานครมากขึ้น โดยเฉพาะตามแนวถนนและบริเวณจุดตัดของถนนสายต่าง ๆ ซึ่งการขยายตัวนี้จะเกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว เพราะรอบนอกของกรุงเทพมหานครนั้นได้มีการจัดสรรที่ดินเพื่อทำหมู่บ้านจัดสรรมากขึ้น

เมื่อระยะทางของที่อยู่อาศัยได้ห่างไกลออกไปจากย่านกลางการค้าบริเวณใจกลางเมืองกรุงเทพมหานครมากขึ้น ทำให้เกิดศูนย์กลางการค้าที่มีสินค้าและบริการไว้บริการแก่ผู้คนที่อยู่อาศัยรอบนอกหลายแห่ง โดยเฉพาะจะอยู่ตามบริเวณจุดตัดของถนนและเส้นทางสายหลัก ซึ่งบริเวณเหล่านั้นจะมีการสัญจรสะดวก ทำให้ศูนย์กลางการค้าเหล่านั้นมีความสำคัญมากขึ้น ลักษณะของศูนย์กลางการค้าจะแตกต่างกันออกไป ขึ้นอยู่กับส่วนประกอบหรือกิจกรรมต่าง ๆ ในศูนย์กลางการค้านั้น ๆ

ลักษณะของศูนย์กลางการค้า :

ศูนย์กลางการค้าเป็นบริเวณที่มีความสำคัญเชิงเศรษฐกิจและสังคมของเมือง ศูนย์กลางการค้ากลางใจเมืองกลุ่มประเทศซีกตะวันตกเรียกว่า Central Business District หรือเรียกโดยย่อว่า ดาวเทาน์ ซึ่งมีจุดเด่นในการใช้ที่ดินเพื่อการค้าอย่างหนาแน่น รวมทั้งมีอิทธิพลในด้านธุรกิจการค้าและการบริการที่แผ่กระจายครอบคลุมเมือง โดยส่วนรวมพื้นที่นี้เป็นจุดศูนย์รวมของอาคารสูง ๆ หนาแน่น ประกอบด้วย การค้าปลีก การธนาคาร การเงิน การบริการ ฯลฯ

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร กล่าวถึงบริเวณศูนย์กลางชุมชนว่า เป็นพื้นที่บริการให้แก่ผู้ที่อยู่อาศัยโดยรอบ ซึ่งปกติผู้มารับบริการจะใช้เวลาน้อยที่สุดเท่าที่จะทำได้ในการเดินทางเข้าไปรับบริการจากศูนย์กลางหนึ่ง ๆ ดังนั้น ทำเลที่ตั้งของศูนย์บริการมักจะตั้งตรงจุดหรือบริเวณที่เข้าถึงได้สะดวกที่สุดในรัศมีของจุดซึ่งใช้การเดินทางน้อยที่สุด (point of minimun appreqate travel) อันหมายถึงระยะทางรวมของลูกค้าทั้งหมดที่ใช้ในการเดินทางน้อยที่สุดหรือผิ้นที่สุดในการเข้าถึงจุดหนึ่ง จุดนั้นคือศูนย์กลาง เมื่อเปรียบเทียบกับการกระจายตัวของประชากรในพื้นที่นั้น ๆ ดังนั้นภายในเมืองหนึ่งจะมีจุดที่เสียเวลาในการเดินทางน้อยที่สุดเพียงจุดเดียวสำหรับประชากรทั้งเมือง ถ้าเมืองประกอบด้วยเขตและแขวงย่อย ๆ ในแต่ละเขตและแขวงจะมีจุดที่เข้าถึงได้สะดวกของตนเอง (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. 2527 : 108 - 109)

การกำหนดขอบเขตของศูนย์กลางการค้า โดยทั่วไปในเมืองตะวันตกนั้น เบอร์กี้และแวนซ์ ได้ศึกษาเพื่อหาแนวทางอย่างมีระบบ สามารถนำไปศึกษาในเชิงเปรียบเทียบระหว่างเมืองได้ดี (Murphy and Vance, : 1958) ซึ่งมีการนำวิธีการดังกล่าวไปศึกษาหลายท่าน อาทิเช่น เวบเบอร์ (1958) ศึกษาเมืองในรัฐเท็กซัส รวมทั้ง ดี. เอช. สารีวี และ ไดมอนด์ แม้ว่าคุณลักษณะของกิจกรรมที่ควรอยู่ในศูนย์กลางการค้ายังไม่ดีพอ วิธีการดังกล่าวก็เป็นประโยชน์ในการศึกษาเพื่อจำแนกลักษณะกิจกรรมของศูนย์กลางการค้า

ลักษณะของศูนย์กลางการค้าเกี่ยวข้องกับโครงสร้างของเมือง แนวความคิดของโครงสร้างเมืองในระยะเริ่มแรก ได้แก่ ทฤษฎีรูปวงแหวน(Concentric Theory) ของ เออร์เนสต์ เบอร์เจสส์ (Ernest W.B.Burgess. 1925) ทฤษฎีรูปลิ่ม(Sector Theory) ของ โฮเมอร์ ฮอยท์ (1939) และทฤษฎีเมืองหลายศูนย์กลาง (Multi-nuclei Theory) ของ โชนซี แฮร์ริส และ เอดเวิร์ด อัลล์มาน (1945) ทฤษฎีเหล่านี้มีความแตกต่างกันในด้านรูปและโครงสร้าง แต่การแบ่งชนิดของกิจกรรมในศูนย์กลางการค้าไม่แตกต่างกันนัก ซึ่ง มัลคอล์ม พราวด์ฟุต ได้ศึกษาเรื่องโครงสร้างและกิจกรรมในทางการค้า และกล่าวว่ากิจกรรมจะหนาแน่นมากบริเวณกลางใจเมือง และหนาแน่นน้อยลงเมื่ออยู่ไกลจากศูนย์กลางมากขึ้น ลักษณะของศูนย์กลางการค้าประกอบด้วยร้านค้า ซึ่งมีปริมาณของธุรกิจต่อหน่วยพื้นที่มากกว่าพื้นที่ใด ๆ ของเมือง การเกาะกลุ่มรวมตัวกันในพื้นที่แสดงออกอย่างชัดเจน โดยอาคารสูงหลายชั้น ซึ่งร้านค้าปลีกมักจะครอบครองพื้นที่ชั้นล่างที่ติดถนน ส่วนสถานประกอบการที่ให้การบริการจะรวมกลุ่มกันเป็นลักษณะของสำนักงานที่อยู่ชั้นบน และแหล่งที่อยู่อาศัยก็มักจะเป็นโรงแรมที่กระจายอยู่ห่าง ๆ เส้นทางคมนาคมทุกรูปแบบมักจะมารวมกันที่นี่ เพื่อที่จะให้บริการแก่กลุ่มประชากรที่มารับบริการหรือกลับจากการซื้อของหรือสัญจรระหว่างแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย ดังนั้น พื้นที่ดังกล่าวจะประสบภาวะการจราจรติดขัดอย่างรุนแรงในระยะเวลากลางวัน โดยเฉพาะในช่วงเช้าและเย็นที่เป็นชั่วโมงเร่งด่วน (Proudfoot. 1969 : 395)

เหลียง และ พูน ได้กล่าวถึงศูนย์กลางการค้าว่าเป็นจุดเริ่มต้นของการตั้งถิ่นฐานของเมืองมาก่อน พัฒนาการพร้อมกับการเติบโตของเมือง โดยเป็นศูนย์รวมของประชากรและธุรกิจการค้า การบริการ โดยเป็นจุดที่มีความหนาแน่นของประชากรสูงสุด มักจะเป็นแหล่งที่ตั้งของธนาคาร อาคารสำนักงาน การขนส่งและผู้คนเดินเท้า หรือศูนย์กลางการค้าของคนต่างด้าว ซึ่งเป็นถิ่นของชาวจีน อินเดีย ประกอบธุรกิจขนาดเล็ก เช่น ร้านอัญมณี ร้านทัศนูปกรณ์ ร้านอาหาร ร้านขายยา และร้านขายของทั่ว ๆ ไป (Leung and Poon. 1982 : 1 - 5)

แวนซ์ ได้กล่าวถึงเมืองเติบโตขึ้นพร้อมกับการขยายตัวแบบหลายศูนย์กลางมากขึ้น ซึ่งมีปัจจัย 5 ประการสำคัญที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของศูนย์กลางการค้าของเมือง ปัจจัยนั้นก็คือ รูปแบบของการขนส่งของบุคคล การมีกำลังซื้อและรสนิยม รูปแบบของบ้านและครอบครัวเดี่ยว การวางผังเมืองโดยแบ่งเป็นโซนและการที่ร้านค้ามีสินค้าหลากหลายมากขึ้น ปัจจัยเหล่านี้ทำให้ศูนย์กลางการค้าของเมืองในสหรัฐอเมริกาขยายตัวออกไปยังพื้นที่รอบนอกมากยิ่งขึ้น (Vance. 1962 : 486 - 488)

แนวความคิดในการอธิบายลักษณะศูนย์กลางการค้า เริ่มมีมานานแล้วด้วยการใช้ดัชนีหลาย ๆ อย่างกำหนด เมอร์ฟี และ แวนซ์ ได้ศึกษาดัชนีต่าง ๆ ที่ได้จาก ราคาที่ดิน (ราคาประเมินตามท้องตลาดหรือราคาประเมินเพื่อการเก็บภาษี) ปริมาณการค้าปลีกในแต่ละบล็อค ค่าเช่าร้าน และความยาวของหน้าร้านตามแนวถนน นอกจากนี้ยังใช้ปริมาณการขายสินค้า รูปแบบการกระจายตัวของประชากร และการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งอาจจะพิจารณาจากรูปแบบของการใช้ที่ดินหรือกิจกรรมประกอบด้วย

- ที่อยู่อาศัยถาวร รวมทั้งอพาร์ตเมนท์ และห้องเช่า
- ที่ทำการรัฐบาล รวมทั้งสวนสาธารณะ โรงเรียน
- ที่ทำงานขององค์กรต่าง ๆ เช่น วัด โบสถ์ ฯลฯ
- แหล่งอุตสาหกรรม ยกเว้นโรงพิมพ์
- การขายส่ง
- ตึกว่างหรือห้องว่าง
- พื้นที่ว่าง
- คลังสินค้า

ข้อมูลของลักษณะดังกล่าวแสดงได้ใน เชิงพื้นที่ คือการใช้พื้นที่เพื่อกิจกรรมด้วยการหาสัดส่วนต่อพื้นที่ชั้นของอาคาร (floor space) ซึ่งสามารถคำนวณได้ 3 วิธี คือ

1. ดัชนีความสูงรวม (Total Hight Index) = พื้นที่อาคารรวม (Total Floor Space) / พื้นที่รวมของอาคารชั้นล่าง (Total Ground Floor Space)

คือความสูงในแง่ของจำนวนชั้นอาคาร ถ้ามีการกระจายอย่างสม่ำเสมอทั่วพื้นที่บล็อค แสดงถึงความเป็นย่านการค้า นั่นคือจะแสดงให้เห็นความสูงของชั้นอาคารที่สูงกว่าพื้นที่อื่น ๆ ในเมือง

2. ดัชนีความสูงของกิจกรรมย่านกลาง (Central Business Hight Index) = พื้นที่อาคารของกิจกรรมย่านการค้า (Central Business Space) / พื้นที่รวมของอาคารชั้นล่างของการพาณิชย์ (Total Ground Floor Space)

คือจำนวนชั้นของการใช้พื้นที่อาคารของกิจกรรมในย่านการค้า ถ้ามีการกระจายอย่างสม่ำเสมอทั่วทั้งบล็อค โดยกำหนดให้ดัชนีเป็นหนึ่ง คือโดยเฉลี่ยแล้วพื้นที่หนึ่งชั้นของอาคารที่ใช้เพื่อกิจกรรมของย่านการค้าจะครอบคลุมพื้นที่ทั้งบล็อค

3. ดัชนีความเข้มของกิจกรรมในย่านการค้า (Central Business Intensity Index) = พื้นที่อาคารของกิจกรรมย่านการค้า (Central Business Space) / พื้นที่อาคารรวม (Total Floor Space) × 100/1

คือสัดส่วนของชั้นของอาคารที่ใช้เพื่อกิจกรรมของย่านการค้า โดยคิดคำนวณเป็นร้อยละต่อพื้นที่ของจำนวนชั้นทั้งหมดของอาคารในบล็อคนั้น โดยมีค่าดัชนีต่ำสุดเป็นร้อยละ ๑๐ นั่นคืออย่างน้อยครึ่งหนึ่งของพื้นที่ชั้นอาคารจะต้องใช้เพื่อกิจกรรมย่านการค้า แต่ทั้งนี้ดัชนีนี้ก็ไม่ได้แสดงถึงจำนวนสุทธิของพื้นที่ของกิจกรรมของย่านการค้า

(Murphy and Vance. 1969 : 416 - 446)

เว เบอร์ ได้ใช้แนวความคิดของ เมอร์ฟี่และแวนซ์มาศึกษา เปรียบเทียบศูนย์กลางธุรกิจของ เมืองน้ำมัน 2 แห่งในมลรัฐเท็กซัส คือ โอ เอสสาและมิดแลนด์ การศึกษาของ เขาจะกว้างกว่าของ เมอร์ฟี่และแวนซ์: การใช้วิธีการก็ เช่น เดียวกับ เมอร์ฟี่และแวนซ์ และได้นำหลักการอื่น ๆ มาประกอบด้วย คือ ค่าร้อยละของราคาที่ดินประ เมินสูงสุดมา เป็นตัวกำหนดขอบ เขต การหมุน เวียนของการจราจรในย่านใจกลาง เมือง และรูปแบบของการขยายตัวของพื้นที่การค้า และปรากฏว่า เส้นร้อยละ 7 ของราคาที่ดินสูงสุดจะพ้องกับแนว เส้นทางการค้าทุกชนิดตามทางถนน วิธีการกำหนดของ เขาใช้ค่าดัชนีความ เข้มของกิจกรรมย่านกลาง (CBII) แต่ร้อยละ 10 ทั้งนี้ เพราะถือว่า เมือง เล็ก ๆ กิจกรรมใดก็ตามจะมีความสำคัญมากต่อรูปแบบของธุรกิจของ เมืองโดยรวม ซึ่ง เขาใช้พื้นที่ 60 บล็อค และทั้ง 60 บล็อคได้อยู่ในขอบ เขตของ เส้นราคาที่ดินร้อยละ 7 ของราคาที่ดินสูงสุดพอดี และปรากฏว่าทั้ง 2 เมืองที่ศึกษามีอาคารสำนักงาน (Office Building) เป็นแหล่งรวมของกิจการ ขณะที่ถนนย่านค้าปลีกหลัก (Principal Shopping Street) เป็นแหล่งรองลงมา พวกร้านค้าและสำนักงานจะรวมกลุ่ม เป็นย่านพิ เศษในย่านกลางการค้า (Weber. 1958 : 54 - 99)

ไดมอนด์ ได้ศึกษาลักษณะย่านการค้าใน เมืองกลาสโรว ของสหราชอาณาจักร พบว่าย่านการค้าประกอบด้วยกลุ่มของสำนักงาน ร้านค้าปลีกและในบางพื้นที่มีความแตกต่างกันในด้านประ เภทบริการการค้าส่ง เนื่องจาก เมืองมีความ เป็นขาของศูนย์กลาง เส้นทางคมนาคม นอกจากนี้ยังพบว่าการใช้พื้นที่อาคาร เพื่อ เป็นสำนักงานมีความสัมพันธ์กับความสูงของอาคารโดยรวม ยิ่งอาคารสูงขึ้นมีการใช้พื้นที่ เพื่อ เป็นสำนักงาน เพิ่มขึ้น รวมทั้งรูปแบบของราคาที่ดินมีความหนา แน่น เพิ่มขึ้น เมื่อ เข้าใกล้จุดศูนย์กลาง แนะทิศทางจุดศูนย์กลางหรือจุดราคาที่ดินสูงสุดจะ เป็นไปในทิศทาง เดียวกันกับความ เติบโตของพื้นที่นั้น (Dimond. 1962 : 525 - 534)

จากที่กล่าวมาแล้วสรุปได้ว่าลักษณะของศูนย์กลางการค้านั้น เป็นบริเวณที่เป็นศูนย์กลางของชุมชน พื้นที่นั้นจะได้บริการแก่ผู้ที่อยู่อาศัยโดยรอบ โดยผู้รับบริการจะใช้เวลาน้อยที่สุดในการเดินทางมารับบริการ ภายในเมืองหนึ่ง ๆ จะมีจุดหนึ่งที่เสียเวลาน้อยที่สุดในการเดินทางเข้ามาในศูนย์กลางการค้านั้น และในศูนย์กลางการค้าก็จะประกอบไปด้วย อาคารสูงหลายชั้นที่รวมตัวกันอยู่ ความสูงรวมของชั้นอาคารจะสูงกว่าพื้นที่อื่น ๆ ในเมือง อาคารเหล่านั้น ได้แก่ อาคารพาณิชย์ อาคารที่ทำการธนาคาร ซึ่งเป็นศูนย์กลางการเงิน อาคารสำนักงาน อาคารที่อยู่อาศัย ร้านค้าปลีกจะอยู่ชั้นติดถนนหรือชั้นที่หนึ่ง ชั้นสูงขึ้นไปจะเป็นสำนักงานและที่อยู่อาศัย

กิจกรรมการค้าในศูนย์กลางการค้านั้น จะไม่แตกต่างกันมาก การค้าจะหนาแน่นมากบริเวณใจกลางเมืองและหนาแน่นน้อยลงเมื่อมีระยะทางห่างออกไป เนื่องจากมีสินค้าและบริการในศูนย์กลางการค้าหลายอย่าง จึงทำให้บริเวณศูนย์กลางการค้าเป็นที่ตั้งที่เหมาะสม จึงได้มีการคมนาคมทุกรูปแบบมารวมกันอยู่ที่นี่ ทำให้เกิดเป็นเส้นทางสัญจรที่คับคั่งขึ้น นอกจากนี้แล้วราคาที่ดินบริเวณนี้จะมีราคาสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ โดยเฉพาะบริเวณศูนย์กลางการค้าที่ติดเส้นทางสัญจรทางบก

เนื่องจากศูนย์กลางการค้าที่อยู่ในเขตการขยายตัวของกรุงเทพมหานครนั้น เป็นศูนย์กลางการค้าที่อยู่ห่างไกลออกไปจากศูนย์กลางการค้าเก่าของกรุงเทพมหานคร จึงขอกำหนดค่าดัชนีความเข้มของกิจกรรมย่านการค้า (CBII) เพียงร้อยละ 30

180459

การใช้ที่ดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณย่านกลางการค้าเกิดจากแรงดึงดูดและแรงผลักดันต่อกิจกรรมที่ต่างกัน เช่น การอุตสาหกรรมที่มักก่อความรบกวนต่อกิจกรรมอื่น ๆ มักจะถูกผลักให้ย้ายออกไปยังพื้นที่รอบนอก กิจกรรมเกาะกลุ่มในย่านการค้าประกอบด้วย ร้านค้าปลีกที่ต้องการลูกค้ามาก ๆ ร้านค้าที่มีความชำนาญเฉพาะอย่าง ร้านค้าพิเศษเฉพาะอย่างประกอบด้วย ร้านขายอัญมณี ร้านขายงานศิลปะ ร้านค้าเสื้อผ้าราคาแพง ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ ร้านค้าย่อยประกอบด้วย ร้านอาหาร ร้านตัดผม นอกจากนี้ ได้แก่ อาคารสำนักงานของธุรกิจต่าง ๆ หรือสถาบันการเงินและสถานที่ราชการ เป็นต้น (Johnson. 1972 : 113 - 114)

สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ได้กำหนดมาตรฐานหลัก ๆ พร้อมทั้งลักษณะของการใช้ประโยชน์ที่ดินดังนี้

บริเวณที่อยู่อาศัย ประกอบด้วยพื้นที่ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย รวมทั้งองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องสัมพันธ์กัน เช่น ร้านค้าปลีก การบริการ ร้านอุปกรณ์การช่างขนาดเล็ก

บริเวณพาณิชยกรรม เป็นพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวของกิจกรรมทางการค้า โดยทั่วไปจะใช้เป็นที่อยู่อาศัยและสถานประกอบการไปในตัว

บริเวณอุตสาหกรรม ส่วนใหญ่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการผลิตและเป็นแหล่งประกอบอาชีพ อาจจะมีการกำหนดประเภทของพื้นที่เพิ่มเติมตามประเภทของอุตสาหกรรม

บริเวณพื้นที่โล่ง จะถูกแบ่งออกเป็นพื้นที่เพื่อนันทนาการ การเกษตร การป่าไม้ และอื่น ๆ เช่น สุสาน

บริเวณพื้นที่พิเศษ เป็นพื้นที่มีการใช้ที่ดิน โดยเฉพาะเพื่อป้องกันหรือเป็นเขตหวงห้าม เช่น เขตทหารหรือเทมืองแร่

บริเวณส่วนบริการชุมชน เป็นพื้นที่สำหรับส่วนบริการชุมชนทางสังคม การปกครอง การศึกษา วัฒนธรรมและสาธารณสุข

บริเวณสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับโครงสร้างพื้นฐานทางเทคนิค เช่น การประปา การระบายน้ำโสโครก การบำบัดน้ำเสีย การจ่ายพลังงาน

บริเวณโครงข่ายระบบการคมนาคมขนส่ง ได้แก่ โครงข่ายการคมนาคมขนส่งที่สำคัญ ถนนสายหลักและถนนสายรอง พื้นที่สำหรับการขนส่งสาธารณะ การใช้ที่ดินหน่วยต่าง ๆ มีลักษณะความสำคัญแตกต่างกันแต่ละเมือง (สำนักผังเมือง อ้างจาก ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2528 : 7)

การศึกษาของ เมเยอร์ และ ฮักเกตต์ ได้กล่าวถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินว่า กิจกรรมที่รวมตัวกันเป็นโซนเกิด เนื่องจากการเชื่อมโยงที่สนับสนุนซึ่งกันและกันอย่าง เช่น การรวมกลุ่มกันของร้านค้า เพื่อ เพิ่มยอดขาย เนื่องจากทำให้เกิดศักยภาพสูงขึ้น เพราะมีสินค้าหลากชนิดมากขึ้น และการรวมกลุ่มกันของสำนักงานสามารถชี้ถึงทำเลที่ให้ประโยชน์สูง ซึ่งเป็นที่ดึงดูดต่อการพัฒนาของสำนักงานที่ปรารถนาจะลงทุนในทำเลที่ดี (Meyer and Huggett.1977 : 127)

ส่วนบุปผนาฎ สุวรรณมาศ ได้กล่าวถึงการใช้ที่ดินในกรุงเทพมหานครว่า การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจัดเป็นลักษณะต่าง ๆ ได้ดังนี้

1. ที่อยู่อาศัยในเขตหนาแน่นมาก รวมทั้งในเขตที่มีการค้ามากมักอยู่บริเวณกลางใจเมือง
2. ที่อยู่อาศัยที่มีเนื้อที่กว้างในชอยแคบ ๆ
3. บ้านที่รัฐบาลจัดสร้างให้ มีทั่วไปในกรุงเทพมหานคร
4. บ้านที่มีบริเวณกว้างของผู้มีรายได้สูง
5. บ้านแบบได้ฤนสูงกระจายตามริมฝั่งคลอง

(บุปผนาฎ สุวรรณมาศ. 2525 : 128)

การใช้ที่ดินเพื่อการค้าบริเวณพื้นที่ที่นำมาศึกษานี้เรียกว่าเป็นย่านพัฒนาการตามเส้นทาง เป็นพื้นที่มีการค้าเกิดขึ้นตามถนนสายสำคัญ เช่น ถนนสุขุมวิท ถนนเพชรบุรี ถนนพหลโยธิน ถนนเพชรเกษม ถนนสุขสวัสดิ์ และถนนเอกชัย ส่วนหนึ่งมาจากการสร้างอาคารริมถนนตัดผ่าน อีกส่วนหนึ่งมาจากการติดขัดของการจราจรภายในย่านกลางการค้าใจกลางเมือง จึงทำให้เกิดร้านค้าขึ้นตามเส้นทางสายสำคัญรอบนอก ลักษณะเดิมอาจจะมีการค้าชนิดเดียวกันอยู่บนถนนสายเดียวกันหรือบริเวณใกล้เคียง เพื่อที่ลูกค้าสะดวกที่จะมาแหล่งเดียว และพื้นที่พาณิชยกรรมอีกส่วนหนึ่งเป็นย่านแบบถนนธุรกิจในละแวกบ้านคือโดยการพัฒนาขึ้นเรื่อย ๆ มีตลาดสดใกล้บ้าน ซึ่งอยู่ในระยะที่ทางเดินจากบ้านไปซื้อของสดประจำวัน และที่น่าสังเกตคือจะมีร้านทอง 1 - 2 ร้าน และโรงรับจำนำบริเวณใกล้เคียงกัน

<u>รูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้า</u>

ศูนย์กลางการค้าต่าง ๆ นั้นจะมีประเภทของสินค้าที่เห็นโดยส่วนรวมแล้วจะคล้าย ๆ กัน แต่ปริมาณและจำนวนของร้านค้าที่จำหน่ายสินค้าแต่ละชนิดจะแตกต่างกันออกไป ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับปัจจัยส่งเสริมต่าง ๆ ที่ส่งผลเข้ามายังศูนย์กลางการค้านั้น ๆ ทำให้ศูนย์กลางการค้านั้น ๆ หากพิจารณาอย่างละเอียดกันแล้วจะมีลักษณะเฉพาะของบริการอยู่ภายใน ทำให้รูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าแตกต่างกันไป

จากการศึกษาของ ขวัญฤทัย ทองอินทร์ ได้ศึกษาว่า กิจกรรมบางอย่างต้องการอยู่รวมกันเพื่อที่จะดึงดูดผู้ซื้อให้มายังบริเวณนั้น เช่น ร้านค้าเฉพาะอย่าง เป็นต้นว่า ร้านขายทองรูปพรรณ เครื่องประดับ ร้านขายเครื่องหนัง ร้านขายรองเท้า ร้านขายเสื้อผ้า ร้านขายหนังสือ และกิจกรรมบางอย่างไม่ต้องการอยู่ใกล้กัน จะหลายหลีกเลี่ยงหรือแยกจากกัน เช่น โรงงานอุตสาหกรรมกับที่อยู่อาศัย ร้านขายเครื่องมือช่างและเครื่องประดับที่มีต่ำหูกับแหล่งที่อยู่อาศัย เสียงไหวสถานศึกษากับสถานเริงรมย์ สถานที่ราชการกับแหล่งบันเทิง เป็นต้น (ขวัญฤทัย ทองอินทร์. 2532 : 15 - 16)

การศึกษาพฤติกรรมการเดินทางจับจ่ายของประชากรที่ทำให้เกิดศูนย์กลางการค้าเฉพาะอย่างขึ้นได้ อย่างเช่นการศึกษาของ เอช. จี. บาร์นัม(H.G.Barnum) ได้ศึกษาพฤติกรรมการเดินทางจับจ่ายสินค้าประเภทอาหารในเขตบาเดน-เวิร์ทเทมเบิร์ก (Baden-Wurtemberg) ของประเทศเยอรมนี พบว่าผู้บริโภคส่วนมากจับจ่ายจากแหล่งหรือศูนย์กลางที่ตนอาศัยอยู่ (Barnum. 1966 : 103 อ้างใน เฉิดฉิน เอี่ยมศิริ. 2518 : 13) เช่นเดียวกับการศึกษาของ รณสิทธิ์ แสงสุวรรณ ได้ศึกษาระยะทางการเดินทางจับจ่ายและรับบริการในชุมชน อำเภอเสลภูมิ จังหวัดร้อยเอ็ด โดยใช้สินค้าและบริการรวม 4 ชนิด คือ อาหาร เสื้อผ้า เครื่องมือเกษตรกรรม และการรักษาพยาบาลแผนปัจจุบัน พบว่าในส่วนที่เกี่ยวกับพฤติกรรมการซื้อ ผู้บริโภคร้อยละ 86 ซื้ออาหารจากศูนย์กลางการค้าที่อยู่ใกล้บ้านที่สุด ในขณะที่สินค้าและบริการสำหรับสูงอีก 3 ชนิดนั้นการจับจ่ายหรือการรับบริการจากศูนย์กลางการค้าที่อยู่ใกล้ที่สุดมีสัดส่วนเพียงร้อยละ 25 ร้อยละ 29 และ ร้อยละ 30 ตามลำดับ (รณสิทธิ์ แสงสุวรรณ. 2518 : 57 - 58) และการศึกษาของรัชนีวรรณ เวชพฤติ และ สุวัฒนา สุกใส ได้ศึกษาพฤติกรรมการเดินทางจับจ่ายเพื่อเปรียบเทียบบริการของตลาดสะพานควาย ตลาดอมรพันธ์ และตลาดสะพานใหม่ ในกรุงเทพมหานคร โดยใช้สินค้า 4 ชนิด คืออาหารสด อาหารแห้ง เครื่องใช้ประจำบ้าน และเครื่องแต่งกาย พบว่าผู้บริโภคให้ความสำคัญกับเหตุผลที่ว่ามาจับจ่าย เพราะอยู่ใกล้บ้านมีสัดส่วนสูงที่สุด โดยเฉพาะในถูกค้าประจำ กล่าวคือ ร้อยละ 58.59 สำหรับตลาดสะพานควาย ร้อยละ 76.67 สำหรับตลาดอมรพันธ์ และร้อยละ 46.24 สำหรับตลาดสะพานใหม่ (รัชนีวรรณ เวชพฤติ. 2522 : 37-44)

การรวมกลุ่มกันของร้านค้านั้นก็เป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้ประชากรเข้ามาเลือกซื้อสินค้าในบริเวณศูนย์กลางการค้านั้น ๆ อย่างเช่นการศึกษาของ สายพิณ ไพฑิศ ซึ่งศึกษาการซื้อสินค้าของผู้บริโภคว่านิยมมาซื้อสินค้าที่รวมกลุ่มกันอยู่ เพื่อที่จะได้มีโอกาสเลือกสรร เปรียบเทียบ ต่อรองราคาได้ เช่นสินค้าประเภทแฟชั่น (สายพิณ ไพฑิศ. 2520 : 25) และการศึกษาของ บัสเคริค และ บัสเคริค กล่าวไว้ว่า ร้านเครื่องแต่งกาย (apparel store) ซึ่งเป็นสินค้าที่จะมาตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงหรือติดกัน เพราะการรวมกันของร้านค้าประเภทนี้จะทำให้เกิดอำนาจในการดึงดูดลูกค้ามายังร้านค้าที่ตั้งอยู่ในบริเวณนั้นมากขึ้น (Buskirk and Buskirk. 1976 : 24)

เช่น เดียวกับการศึกษาของ ฉัตรชัย พงษ์ประยูร ได้กล่าวว่าแม้จะมีการแข่งขันกันใน เชิงพาณิชย์ แต่ร้านค้าย่อยจะอยู่รวมกัน เพื่อผลประโยชน์ร่วมกัน โดยการที่จะดึงดูดลูกค้าให้มามากที่สุด ทำให้ลูกค้าได้เปรียบเทียบสินค้าและ เกิดความพึงพอใจในการที่จะซื้อ เช่น ร้าน เสื้อผ้าสตรี เป็นต้น (ฉัตรชัย พงษ์ประยูร. 2527 : 115)

จากที่กล่าวมาแล้วจะ เห็นได้ว่าการที่ร้านค้าที่มีสินค้าชนิด เดียวกันมาตั้งอยู่ใกล้ชิดกันนั้น จะทำให้บริ เวณนั้น เป็นศูนย์กลางการค้าที่ผู้คนจะสามารถมา เลือกซื้อสินค้าที่มีปริมาณและคุณภาพตามความต้องการได้ และนอกจากจะ เกิดประโยชน์แก่ผู้ซื้อแล้วยัง เกิดประโยชน์ต่อผู้ขายด้วย

ลักษณะอาคาร

อาคารนั้น เป็นองค์ประกอบที่สำคัญอย่างหนึ่งของศูนย์กลางการค้า ลักษณะของอาคารมีระดับชั้นแตกต่างกันออกไป ในแต่ละ เขตพื้นที่

กฎกระทรวงได้อ้างถึงประ เภทของอาคารดังนี้

อาคารอยู่อาศัย หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อยู่อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะ เป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว

ตึกแถว หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างติดต่อกัน เป็นแถวยาว ตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมีผนังร่วมแบ่งอาคาร เป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟ เป็นส่วนใหญ่

อาคารพาณิชย์ หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชยกรรม หรือเพื่อการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักร ที่มีกำลังการผลิตเทียบได้ไม่เกิน 5 แรงม้า และให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือสาธารณะไม่เกิน 20.00 เมตร ซึ่งอาจใช้ เป็นอาคาร เพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรม

โรงงาน หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้ เป็นโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

อาคารสาธารณะ หมายความว่า อาคารที่ใช้ เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไป เพื่อกิจกรรมทางราชการ การ เมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การบันเทิงการ

หรือการพาณิชยกรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬากลางแจ้ง สนามกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานที่จอดรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอด หรือ สุสาน ฌาปณสถาน ศาสนาสถาน เป็นต้น

อาคารพิเศษ หมายความว่า อาคารที่ต้องการมาตรฐานความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัยเป็นพิเศษ เช่น อาคารดังต่อไปนี้

1. โรงมหรสพ อัฒจันทร์ หอประชุม หอสมุด หอศิลป์ พิพิธภัณฑ์ หรือศาสนสถาน

2. อู่เรือ คานเรือ หรือท่าจอดเรือ สำหรับเรือขนาดใหญ่เกิน 100 ตันกรอส

3. อาคารหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสูงเกิน 15.00 เมตร หรือสะพานหรืออาคารหรือโครงหลังคาช่วงหนึ่งเกิน 10.00 เมตร หรือมีลักษณะโครงสร้างที่อาจก่อให้เกิดภยันตรายต่อสาธารณชน

4. อาคารที่เก็บวัสดุไวไฟ วัสดุระเบิด หรือวัสดุกระจายแพร่พิษ หรือรังสีตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

(พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)

การปลูกสร้างอาคารจะมีหลักเกณฑ์แตกต่างกันออกไป เพื่อให้เกิดความเหมาะสม ปลอดภัย มีความสะดวกสบายและสามารถใช้ประโยชน์จากอาคารได้หลายอย่างและเต็มพื้นที่ของอาคาร

กำหนดหลักเกณฑ์การอนุญาตปลูกสร้างอาคารตึกแถวอยู่อาศัยมีดังนี้ คือ

1. ให้ปลูกสร้างตึกต่อกันเป็นแถวได้ไม่เกิน 8 คูหา หรือยาวติดต่อกันไม่เกิน 55 เมตร และสูงได้ไม่เกินสามชั้น หรือ 12 เมตร

2. อาคารต้องประกอบด้วยวัตถุถาวรทนไฟเป็นส่วนใหญ่

3. ที่ดินแต่ละคูหาต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 100 ตารางเมตร และกว้างไม่น้อยกว่า 5 เมตร

4. ต้องมีระยะของตัวอาคารดังนี้

4.1 สำหรับอาคารสองชั้นหรือสูงไม่เกิน 8 เมตร ให้ร่นด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า 6 เมตร และด้านหลังอาคารไม่น้อยกว่า 3 เมตร จากแนวเขตที่ดินตามข้อ 3

4.2 สำหรับอาคารเกินสองชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตร ให้ร่นด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า 6 เมตร และด้านหลังอาคารไม่น้อยกว่า 3 เมตร จากแนวเขตที่ดินตามข้อ 3

ทั้งนี้ต้องมีที่ว่างอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่

5. อาคารแถวแต่ละหลังต้องเว้นระยะห่างระหว่างอาคารแถวโดยรอบดังนี้

5.1 สำหรับอาคารสองชั้นหรือสูงไม่เกิน 8 เมตร ให้เว้นไม่น้อยกว่า 4 เมตร

5.2 สำหรับอาคารเกินสองชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตร ให้เว้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร

6. อาคารแต่ละคูหาให้มีขนาดเพียงเพื่ออยู่อาศัยสำหรับหนึ่งครอบครัว

(เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพฯ.2515)

ประเสริฐศักดิ์ ธนากุล ได้กล่าวถึง ข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารว่า

การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารมีวัตถุประสงค์ของการแยกประเภทการใช้ที่ดินมีอยู่ 2 ประการ

1. เพื่อที่จะป้องกันการปนกันของการใช้ที่เข้าด้วยกันไม่ได้ ซึ่งจะมีผลลบต่อกันและทำให้เกิดการเสื่อมค่า และรักษาสภาพแวดล้อม

2. เพื่อให้แน่ใจว่าการใช้ประโยชน์ที่ต้องการบริการสาธารณูปโภค ซึ่งมีราคาแพง เช่น ระบบท่อ(ประปา) ระบายน้ำ ฯลฯ ถนนที่รับน้ำหนักบรรทุกได้มาก ได้มีกฎข้อบังคับที่เข้มงวดของบริเวณเหล่านั้นที่มีบริการเหล่านี้ หรือจะมีการวางแผนที่จะติดตั้งบริการหนึ่ง ๆ

(ประเสริฐศักดิ์ ธนากุล. 2532 : 23)

การก่อสร้างอาคารนั้นจะมีประโยชน์ใช้งานที่แตกต่างกันออกไป เช่น เป็นที่อยู่อาศัย เพื่อการพาณิชย์ โรงงาน การสาธารณะ หรือเพื่อการเฉพาะอย่าง แต่การก่อสร้างอาคารเหล่า

จะต้องมีกฎหมายรองรับ มีบทเทศบัญญัติ กำหนดบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างขึ้นมา เพื่อให้เกิดความเหมาะสม

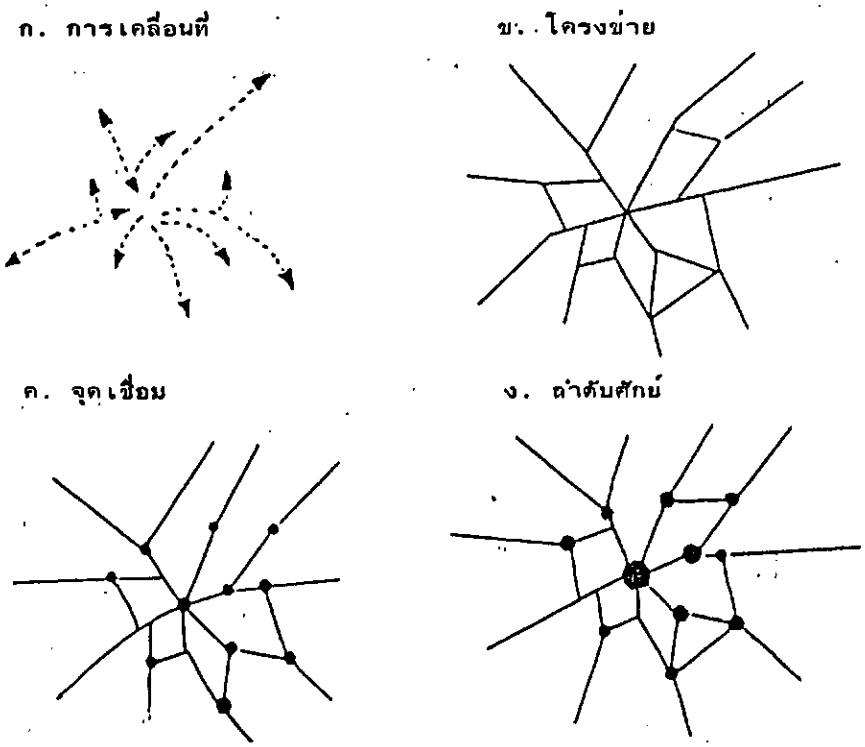
ความหนาแน่นของอาคาร ความสูงของชั้นอาคารจะแสดงให้เห็นว่าบริเวณนั้นมีการใช้พื้นที่อย่างเข้มข้น สิ่งหนึ่งที่จะทำให้เกิดการใช้ที่ดินเพื่อการก่อสร้างอาคารอย่างหนาแน่นก็คือความสะดวกในการเข้าถึง ถ้าหากมีการเข้าถึงดีแล้วจะเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้มีการรวมกลุ่มของอาคารร้านค้าและบริการ รวมทั้งที่อยู่อาศัยด้วย ดังนั้นความหนาแน่น ความกว้างของเส้นทางและปริมาณการขนส่งจึงเป็นส่วนที่ทำให้มีการรวมกลุ่มของอาคารเกิดขึ้นด้วย

<u>ความสะดวกในการเข้าถึงและออก</u>

โฟเลย์ ได้ศึกษาเกี่ยวกับการสัญจรประจำวันของประชากรไปสู่ย่านการค้าในเมืองขนาดกลางของสหรัฐอเมริกา พบว่า ประชากรจำนวน 500,000 คน ถึง 1,000,000 คน และประชากร 400 - 500 คน ต่อประชากรทุก 1,000 คน ที่เดินทางเข้ามาในย่านการค้าหลักของเมืองในช่วงเวลาระหว่าง 7.00 น. ถึง 19.00 น. ของวันทำงาน โดยอัตราส่วนดังกล่าวผกผันได้ตามขนาดของเมืองที่นำมาศึกษา ซึ่งจะทำให้ช่วงเวลาดังกล่าวมีการสัญจรหนาแน่นมาก แสดงว่าย่านการค้ามีบทบาทสำคัญต่อการปฏิสัมพันธ์ของประชากร ซึ่งพิจารณาได้จากประชากร 1 คน ต่อทุก ๆ 5 คน ที่อาศัยในเมือง จะต้องมีจุดหมายของการเดินทางมาที่ย่านการค้า ซึ่งกล่าวได้ว่าในช่วงเวลากลางวันเป็นจุดสูงสุดของการสัญจร (Foley, 1966 : 447 - 453)

ความหนาแน่นของโครงข่ายการขนส่งย่อมเป็นเส้นทางที่สนองต่อความต้องการของการเดินทาง โครงข่ายของการขนส่งของพื้นที่ที่พัฒนาการมาจากการเชื่อมต่อระหว่างบริเวณที่ต้องการเดินทาง เช่น บริเวณที่อยู่อาศัยกับย่านศูนย์กลางธุรกิจ หรือจุดสถานีบริการต่าง ๆ ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ ไฮว์ และ มอร์บาตาน ทั้งสองได้กล่าวถึงแบบแผนของการพัฒนาโครงข่ายว่าจะต้องเริ่มต้นจากความต้องการในการเคลื่อนที่ระหว่างจุดต้นทางและจุดปลายทางที่มีความแตกต่างเฉพาะ ความต้องการในการติดต่อแลกเปลี่ยนระหว่างพื้นที่ ทำให้เกิดการพัฒนา

โครงข่ายและความหนาแน่นของเส้นทาง ดังแสดงในภาพ



ภาพประกอบ 3 แสดงลำดับขั้นของการพัฒนาระบบโครงข่ายการขนส่ง

(Lower and Moryadas. 1975 : 54, อ้างอิงมาจาก Haggett. 1966)

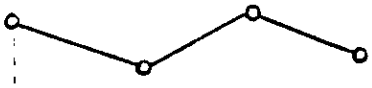
โครงข่ายการขนส่งจะเริ่มด้วยการเคลื่อนที่ (movement) ของคนอีกบริเวณหนึ่งสู่อีกบริเวณหนึ่ง ที่มีความต้องการในการแลกเปลี่ยนด้านอุปสงค์ อุปทาน ขึ้นต่อมาจึงเกิดการเลือกเส้นทาง (route) ที่จะทำให้เกิดการเดินทาง ที่จะบรรลุจุดประสงค์ของการปฏิสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่จุดต้นทางและจุดปลายทางต่างทำให้เกิดเส้นทางตัดกัน เชื่อมต่อกันเป็นโครงข่ายคลุมพื้นที่ จุดตัดกันนี้เรียกว่าจุดเชื่อม (node) ซึ่งจะเป็นจุดที่มีการเปลี่ยนแปลง ปริมาณ หรือทิศทางการเคลื่อนที่และจุดเชื่อมต่าง ๆ ภายในพื้นที่เหล่านี้จะมีลำดับศักย์ต่างกันตามลักษณะกิจกรรมหรือประเภทบริการตามพื้นที่นั้น (Chapman. 1980 : 201)

นักภูมิศาสตร์ที่ใช้แนวความคิดในการอธิบายรูปร่างของพื้นที่ของโครงข่ายเพื่อการวิเคราะห์ในงานวิจัย อาทิ ไนสตูเอ็น ได้วิเคราะห์ระบบโครงข่ายโดยวิธีการทางเรขาคณิต

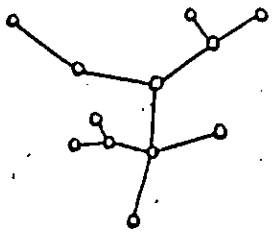
เพื่อบอกความสำคัญ โดยใช้จุดแทนสถานีและเส้นแทนแนวทางเชื่อมระหว่าง 2 สถานี โดยแสดงระบบโครงข่ายของการขนส่งเป็นกราฟไดอะแกรมที่มีรายละเอียดของความสัมพันธ์ระหว่างจุดและเส้นตามกราฟไดอะแกรม ด้วยการลดรายละเอียดอื่น ๆ ทางแผนที่ลงเหลือเพียงรายละเอียดของความสัมพันธ์ระหว่างจุดสองจุดในลักษณะของการติดต่อกัน

ทฤษฎีทางกราฟสามารถนำมาอธิบายพื้นฐานของโครงข่ายได้ 3 ชนิดคือ แบบเส้นทาง (path) อันหมายถึงชุดของเส้นตรงที่เชื่อมจุดต่าง ๆ ภายในพื้นที่จุดต้นทางและจุดปลายทาง แบบต้นไม้ (tree) เป็นเส้นทางที่แตกสาขาคล้ายต้นไม้เส้นเชื่อมจะไม่บรรจบกันเป็นแบบเปิดการเดินทาง จะต้องเดินทางแบบสวนทางกับเส้นทางเดิมเมื่อต้องการกลับมาที่เดิม สุดท้ายได้แก่ แบบกราฟวงจร (circuit graph) เป็นโครงข่ายที่มีจุดเชื่อมเริ่มต้นและสิ้นสุดเป็นจุดเดียวกัน แสดงในภาพที่ 2

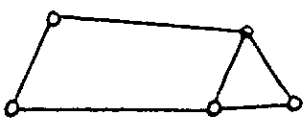
1. แบบเส้นทางเดิน



2. แบบต้นไม้



3. แบบวงจร



ภาพประกอบ 4 โครงสร้างพื้นฐานของโครงข่ายแบบเส้นทางเดินแบบต้นไม้และแบบวงจร

(Nystven . 1968)

กล่าวได้ว่านักภูมิศาสตร์ได้นำทฤษฎีทางกราฟมาแสดงรูปร่างของโครงข่ายการขนส่ง และอธิบายความสัมพันธ์ ภายในโครงข่ายออกมาในรูปสัญญลักษณ์และตัวเลข ตัวอย่างเช่น แกริสัน ได้ศึกษาระบบความเชื่อมโยงของทางหลวงในสหรัฐอเมริกา โดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบโครงข่ายการขนส่งของประเทศต่าง ๆ โดยใช้ดัชนีในการอธิบายกับตัวแปรด้านจำนวนประชากร รูปร่าง ขนาด ลักษณะภูมิประเทศ (Garrison . 1960) ความเชื่อมโยงของโครงข่ายนับว่าเป็นสิ่งสำคัญเพราะเป็นแนวทางที่ใช้พิจารณาว่าระบบการขนส่งนั้นตอบสนองความต้องการของเส้นทางในพื้นที่ได้มากน้อยเพียงใด ซึ่งมาจากแนวความคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมของมนุษย์ในการที่จะใช้ความพยายามให้น้อยที่สุด (minimizing of effort) และแนวความคิดเกี่ยวกับระยะทาง ระยะทางที่สั้นที่สุดซึ่งผู้เดินทางจะใช้ความพยายามน้อยที่สุดและเดินทางในระยะทางตรงที่สุด ในการเดินทางภายในโครงข่าย (Chapman : 205 - 206 อ้างจาก Zipf 1949 และ Bunge . 1952)

กล่าวโดยสรุปได้ว่า ระดับความเชื่อมโยงของเส้นทางคมนาคมเกี่ยวข้องกับจำนวนเส้นทางที่สนองความต้องการในการเดินทางและเชื่อมระหว่างจุดต้นทางและปลายทาง สัมพันธ์กับจำนวนของประเภทบริการและลักษณะของศูนย์กลาง ดังนั้นความหนาแน่นของเส้นทางคมนาคมเป็นค่าที่ได้จากการวิเคราะห์สัดส่วนของจำนวนเส้นทางในพื้นที่หนึ่งหน่วย ซึ่งเป็นตัวชี้บอกระดับความเชื่อมโยงและระดับของการเดินทางหรือการขนส่งระหว่างศูนย์กลางของประเภทบริการนั้น ๆ

เบญจวรรณ อารีสมาน กล่าวถึงบทบาทของเส้นทางคมนาคมว่า การเพิ่มขึ้นของกิจกรรมทางเศรษฐกิจมีผลต่อความเติบโตทางเศรษฐกิจและการขยายตัวของเมือง ซึ่งมีความสัมพันธ์กับโครงข่ายของเส้นทางคมนาคม ซึ่งมีความสัมพันธ์กันในทางบวก (เบญจวรรณ อารีสมาน. 2530 : 33) ส่วน ฟิสิฎธ์ ภัคเกษม กล่าวถึงความสำคัญของเส้นทางคมนาคมเปรียบเทียบได้กับเส้นโลหิตในร่างกายมนุษย์ ระบบการสูบฉีดที่ดีทำให้ร่างกายแข็งแรง ก็ไม่ต่างจากระบบคมนาคมที่ดีทำให้ประเทศมีความเข้มแข็งทางเศรษฐกิจ เพิ่มอำนาจต่อรองทางการค้าเพิ่มขึ้น ซึ่งต้องอาศัยระบบการขนส่งที่มีประสิทธิภาพทั้งความรวดเร็วและประหยัด (ฟิสิฎธ์ ภัคเกษม. 2526 : 2)

จอห์นสัน กล่าวถึงความหนาแน่นของเส้นทางคมนาคมว่าเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้การเข้าถึงเมืองได้สะดวกซึ่งสอดคล้องกับที่ตั้งบริเวณศูนย์กลางเมืองที่เข้าถึงได้สะดวกรวดเร็ว ซึ่งศูนย์กลางหรือย่านการค้าจะพัฒนาบริเวณจุดร่วมของเส้นทางคมนาคม (Johnson. 1967 : 53 - 54) สำหรับ แฮกเกตต์ และ ชอร์เลย์ กล่าวถึงเส้นทางคมนาคมในลักษณะความหนาแน่นของโครงข่ายคมนาคมว่าเป็นส่วนหนึ่งของระดับการพัฒนาทางเศรษฐกิจ จากการศึกษาค่าความหนาแน่นของเส้นทางคมนาคมด้วยค่าระดับการพัฒนาเศรษฐกิจออกเป็น 43 ขั้น จาก 95 ประเทศ ผลการทดสอบสมมติฐานพบว่า ประเทศที่พัฒนาแล้วมีเศรษฐกิจสูง จะมีความหนาแน่นของเส้นทางคมนาคาสูงตามไปด้วย (Haggett and Chorley. 1972 : 74 - 87)

ไรเบิร์ต กล่าวว่าศูนย์กลางมีความสัมพันธ์กับพื้นที่ใต้มรอบและมีความสะดวกในการคมนาคมเข้าถึงได้ง่าย และกล่าวโดยสรุปได้ว่า ศูนย์กลางที่เจริญจะทำหน้าที่บริการรุนท์พื้นที่โดยรอบและพื้นที่โดยรอบจะช่วยสนับสนุนศูนย์กลางด้วย โดยอาศัยความสะดวกในการเข้าถึง การคมนาคมที่สะดวกมีผลต่อประชากรที่มาสนับสนุนบริการในเมือง (Roberts, 1974 : 303) ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาของมิวเตอร์ ซึ่งได้ศึกษาใน 32 เมืองของสหรัฐอเมริกา โดยเลือกเมืองที่มีการคมนาคมสะดวกและอีกเมืองหนึ่งตรงกันข้ามมาเป็นคู่ ๆ ศึกษาจากบริการ 61 ชนิด ผลปรากฏว่าการคมนาคมที่สะดวกมีอิทธิพลต่อจำนวนประชากรที่มาสนับสนุนบริการต่าง ๆ ของเมือง (Meuter. 1970 : 4375 - B)

การพัฒนาเส้นทางคมนาคม การขนส่งมวลชน และการเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวก ก็จะมีผลต่อลักษณะกิจกรรมในย่านการค้า ซึ่ง แบร์วอลด์ ได้ศึกษาการเกิดของย่านการค้าและบริการใหม่ ๆ ตามเส้นทางด่วนของชุมชนในสหรัฐอเมริกา และการกระจายของประชากรตามย่านการค้าเหล่านี้ เขาพบว่าความแออัดของย่านกลางเมืองทำให้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ตามทางด่วน ทั้งนี้เพราะสะดวกต่อการคมนาคม ในขณะเดียวกันเส้นทางด่วนก็จะเป็นที่ดึงดูดต่อการอุตสาหกรรมและการค้าส่งด้วย ศูนย์กลางจึงเกิดขึ้นด้วยการสนับสนุนของทางด่วน และปริมาณของการสัญจรในย่านการค้าใหม่นี้เพิ่มขึ้น ประกอบกับปัจจัยด้านอื่น ๆ เช่น ราคาที่ดินถูก ความสะดวกในการขนส่งสินค้าและที่จอดรถ ทั้งหมดนำไปสู่การลงทุนเพิ่มขึ้นในพื้นที่ (Barewald . 1976 : 308 - 316)

รีโนล กล่าวว่า โครงสร้างของเส้นทางคมนาคมและการขนส่งมีผลต่อความเป็นเมือง ซึ่งทำให้มีการติดต่อกันได้สะดวกขึ้น และได้อ้างถึงความสำคัญของการขนส่งว่าเป็นโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructuse) ทางด้านเศรษฐกิจและเป็นปัจจัยสำคัญในการผลิตและการเชื่อมโยงระบบการผลิตและการตลาด โดยช่วยกระจายผลผลิตจากแหล่งผลิตไปยังผู้บริโภค (Renavd . 1981 : 67 - 68)

ในการศึกษาถึงหน้าที่ของการขนส่งนั้น ประจักษ์ ศกุนตลักษณ์ ได้กล่าวถึงการขนส่งว่ามีหน้าที่ 4 ประการ ในการทำให้ชุมชนพัฒนาเศรษฐกิจ คือ

1. การขนส่งเป็นปัจจัยที่เด่นชัดในกระบวนการผลิตที่อำนวยให้มีการโยกย้ายสินค้าและคน ระหว่างภายในศูนย์กลางการผลิตและการบริโภคต่าง ๆ ระหว่างเมืองกับพื้นที่โดยรอบ

2. การปรับปรุงการขนส่งให้ดีขึ้น สามารถยกระดับการผลิตให้ดีตามด้วย

3. การขนส่งช่วยให้ปัจจัยการผลิตเคลื่อนย้ายได้รวดเร็ว

4. การขนส่งช่วยเพิ่มระดับสวัสดิการของบุคคลโดยการขยายขอบเขตของสิ่งอำนวยความสะดวกทางสังคม

(ประจักษ์ ศกุนตลักษณ์. 2529 : 263 - 264)

โอเวน วิลเฟรด ให้ความสำคัญของการขนส่งว่าเป็นตัวช่วยศูนย์กลางของเมืองขยายกว้างขวาง และเป็นตัวแปรสำคัญในการดึงดูดให้คนเข้ามาอยู่อาศัย (โอเวน วินเฟรด. 2520 : 189) และ บรีส (Breese. 1966)อ้างถึง ฮอยท์ และ เบอร์เจส ว่า การเจริญเติบโตของเมืองเกี่ยวข้องกับความสะดวกของเส้นทาง พร้อมกันนี้ยังอ้างถึง แฮริส และ อูลเบนว่า ปัจจัยการใช้ที่ดินในเขตเมือง กิจกรรมทางเศรษฐกิจจำต้องอาศัยความสะดวกในการเข้าถึง โดยเฉพาะการค้าปลีกต้องอาศัยความสะดวกในการเข้าถึงสูงมาก และการอุตสาหกรรมต้องพึ่งพาระบบการคมนาคมที่ดี (Breese. 1966 : 105)

การศึกษาของ สมชาย เตชะพรหมพันธุ์ ที่ศึกษาถึงการใช้ที่ดิน เมืองพิษณุโลกและได้กล่าวถึงรูปแบบของย่านการค้า เมืองพิษณุโลกว่า เหตุที่ย่านการค้าของ เมืองพิษณุโลกสัมพันธ์กับตำแหน่งที่ตั้งของศูนย์กลางคมนาคม เพราะลักษณะย่านการค้านั้นจำเป็นอย่างยิ่งต้อง เป็นบริเวณที่เข้าถึงได้ง่ายและสะดวกที่สุด ซึ่งจะส่งผลต่อความสะดวกในการ เข้าถึงและออกจากย่านการค้าเพื่อรับเอาสินค้าและบริการต่าง ๆ ได้สะดวก (สมชาย เตชะพรหมพันธุ์. 2517 : 60)

จากที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น สรุปได้ว่า ความหนาแน่นของ เส้นทางนั้นมีความสำคัญต่อศูนย์กลางการค้า จะเห็นได้ว่า ประชากร เมื่อมีจำนวนมากขึ้น ประชากรส่วนใหญ่ที่อยู่อาศัยใน เมืองมีความจำ เป็นที่จะต้อง เดินทางมายังศูนย์กลางการค้า และช่วง เวลากลางวัน เป็นช่วงเวลาที่มีการสัญจรมากที่สุด เส้นทางจึง เป็นสิ่งสำคัญซึ่งจะ เชื่อมต่อบริเวณต่าง ๆ เข้าด้วยกัน เพราะบริเวณต่าง ๆ นั้นย่อมต้องมามีการแลก เปลี่ยนซึ่งกันและกัน การแลก เปลี่ยนนี้จะทำให้เกิดการพัฒนาโครงข่ายและความหนาแน่นของ เส้นทางขึ้น เมื่อ เส้นทางที่ประชากรต้องการใช้นั้น เป็น เส้นทางตรงและใช้ เวลาสั้นที่สุดในการ เดินทางจากบริเวณต่าง ๆ มาพบกัน จึงทำให้เกิดจุดตัดของ เส้นทางขึ้น ก่อนที่จะมาพบกันที่ศูนย์กลางการค้าและกระจายไปรอบ ๆ บริเวณศูนย์กลางการค้า ในรูปแบบต่าง ๆ กัน ทำให้เกิดลำดับศักย์ของจุดตัดของ เส้นทางขึ้น

และจะ เห็นได้ว่า เส้นทางนั้นมีความสำคัญ และบทบาทต่อการขยายตัวและพัฒนาตัวของศูนย์กลางการค้ามาก หากมี เส้นทางหนาแน่นมีความสะดวกในการ เดินทางก็จะ เกิดการพัฒนาที่ศูนย์กลางการค้านั้น

ความสะดวกในการ เข้าถึงและออกนี้จะมีความสัมพันธ์โดยตรงกับจำนวนหรือปริมาณการขนส่ง การขนส่งใน เมือง เป็นการขนส่งคนหรือมวลชนมากกว่าสินค้า การ เดินทางของคนจะ เริ่มต้นและสิ้นสุดที่บ้าน การ เดินทางของคนมีลักษณะกระจายและแผ่ออกไปทุกทิศทาง

แวนซ์ ได้แบ่งเมืองออกเป็น 2 เขต คือ ย่านที่อยู่อาศัย เป็นเขตที่มีการเดินทางแบบกระจายออก Zone of dispersion ย่านการค้าเป็นเขตที่มีการเดินทางเข้ามารวมกัน Zone of conflux การศึกษาการขนส่งเป็นการทำนายรูปแบบการกระจายของพื้นที่ ซึ่งเกิดจากสมมติฐานที่ว่าการกระจายของพื้นที่ของกิจกรรมของมนุษย์ ขึ้นอยู่กับลักษณะการใช้ที่ดิน ซึ่งเป็นไปตามแนวความคิดของแบบจำลองการใช้ที่ดิน (Land use model)(Vance . 1960 : 189 - 220) และ ดิ๊กกี้ ได้กล่าวถึงการศึกษาการขนส่งโดยแบบจำลองการใช้ที่ดินว่า ลักษณะการใช้ที่ดินระหว่างเขตต่าง ๆ สามารถทำนายระดับอุปสงค์ของการเดินทางตามลำดับดังนี้

1. การหาจำนวนการเดินทาง โดยพิจารณาจากจำนวนเที่ยวการเดินทาง หรือการดึงดูดการเดินทาง

2. การหาการกระจายการเดินทาง โดยใช้ตัวแปรการใช้ที่ดินกับตัวแปรด้านการขนส่ง ได้แก่ ระยะทาง เวลา และค่าใช้จ่าย

3. การหารูปแบบการเดินทาง ได้จากการพิจารณาจำนวนเที่ยว คือ เที่ยวของยานพาหนะแต่ละชนิดที่เลือกใช้ในการเดินทาง

4. การหาเส้นทางเดินทาง เป็นการหาจำนวนการเดินทางแต่ละเส้นทางตามชนิดของพาหนะที่เหมาะสมสำหรับผู้เดินทาง นอกจากนี้เขาได้กล่าวถึงการดึงดูดของการเดินทางในพื้นที่พาณิชยกรรม โดยมีตัวแปรที่สำคัญ คือ จำนวนแรงงานและความหนาแน่นของการใช้ที่ดิน

(Dickey. 1980 : 28 - 30)

แฟรงค์ กล่าวถึงการขนส่งในศูนย์กลางของเมืองว่าเป็นที่รวมของสถานบริการและเป็นรูปแบบของแหล่งกลางรูปแบบหนึ่งที่ผันแปรไปตามชนิดของหน้าที่ในชุมชน เพราะสถานบริการทางการปกครองจะตั้งอยู่ในบริเวณแหล่งกลางที่มีบ้านเรือนพักอาศัยกระจายไหมรอบ ซึ่งประชากรโดยรอบจะมารับบริการจากสถานบริการ ซึ่งน่าจะเป็นตำแหน่งที่สามารถเข้าถึงได้ดีที่สุด และเป็นตำแหน่งที่ใกล้ศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งและกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

(Frank. 1968 : 214)

ทั้งนี้การศึกษาการเดินทางและการขนส่งในกรุงเทพมหานครนั้น พบว่าการเดินทางด้วยรถยนต์และมอเตอร์ไซด์มีเพียงร้อยละ 36 ส่วนอีกร้อยละ 63 ยังต้องพึ่งพาบริการของการขนส่งมวลชนชนิดอื่น ๆ และที่สำคัญคือรถประจำทางซึ่งเป็นบริการการขนส่งมวลชนสาธารณะชนิดหนึ่งที่ให้แก่ประชาชนส่วนใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งมีรายได้ปานกลางและรายได้ต่ำ

ราคาที่ดิน

การศึกษาของ นอส ได้ขยายความเข้าใจเกี่ยวกับความสัมพันธ์ที่เกี่ยวเนื่องระหว่างราคาที่ดินและการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยเขาพบว่า รูปแบบของราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับโครงสร้างของการใช้ที่ดินภายในเมือง โดยความสัมพันธ์ของราคาที่ดินจะเป็นแบบผกผันกับระยะทางที่ห่างจากใจกลางเมือง และสัมพันธ์ผกผันกับระยะทางที่ห่างจากย่านธุรกิจสายหลัก แต่จะสัมพันธ์แบบตรงกับทิศทางของความเจริญเติบโตในเมือง นั่นคือ ความต้องการที่จะประกอบกิจกรรมในจุดที่เป็นศูนย์รวมกิจกรรมการค้าและบริการของเมืองที่มีความสะดวกในการติดต่อมากที่สุด ซึ่งก่อให้เกิดความได้เปรียบในทำเลที่เป็นศูนย์รวมนั้น ความต้องการนี้จะลดลงเมื่อระยะทางไกลจากย่านการค้าและแหล่งงาน คุณค่าของที่ดินซึ่งมีราคาสูงสุดแล้วลดลงตามระยะทาง พร้อมกับความหนาแน่นของการใช้ที่ดินก็ลดลงด้วย ราคาที่ดินจะลดลงเป็นสัดส่วนกับระยะทางทำเลของธุรกิจต่าง ๆ มักตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นย่านถนนสายหลัก ก่อให้เกิดความหนาแน่นของการใช้ที่ดิน คุณค่าของที่ดินจึงคาดว่าจะลดลงเมื่อระยะทางจากถนนสายหลักเพิ่มขึ้น (Knos. 1968 : 269 - 289)

สำหรับ เบอร์รี่ และ ฮอร์ตัน เสนอว่า เมื่อเมืองเติบโตขึ้นพร้อมกับการเกิดย่านการค้าตามเส้นทางสายหลัก รวมทั้งถ้าการขนส่งมีประสิทธิภาพดีขึ้น จะทำให้ระยะทางลดความสำคัญต่อการกำหนดราคาที่ดินลง (Berry and Horton. 1970 : 299)

ในกรุงเทพมหานครราคาที่ดินมีรูปแบบคล้ายคลึงกันกับเมืองในตะวันตกมากที่สุด คือ ราคาที่ดินจะสูงสุดในย่านกลางเมือง ซึ่งมีความสะดวกในการติดต่อมากที่สุด และมีข้อได้เปรียบอื่น ๆ อีกมาก สำหรับกิจกรรมทางธุรกิจต่าง ๆและราคาที่ดินจะค่อย ๆ ลดลง เมื่อระยะทางห่างจากจุดศูนย์กลางมากขึ้น

จากที่กล่าวมาแล้วสรุปได้ว่า ราคาที่ดินนั้นจะ เพิ่มขึ้นหรือลดลงตามระยะทางที่ห่างจากศูนย์กลางการค้าออกไป คือ ถ้าหากบริเวณใดที่อยู่ในศูนย์กลางการค้าราคาที่ดินจะสูงขึ้น เมื่อไกลออกไปจากศูนย์กลางการค้าราคาที่ดินก็จะลดลงมา นั่นคือราคาที่ดินจะ เป็นสัดส่วนกับระยะทางในลักษณะผกผัน แต่ถ้าหากการขนส่งมีประสิทธิภาพแล้วก็จะทำให้ระยะทางลดความสำคัญลงราคาที่ดินก็จะลดลงด้วย

<u>ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ</u>

การบริการนั้น เป็นองค์ประกอบหนึ่งที่สำคัญของศูนย์กลางการค้า ดังที่ คล้าร์ก และรัชตัน ได้ศึกษาพฤติกรรมของผู้บริโภคในการเดินทาง เพื่อซื้อสินค้าในเมือง ไคร์สต์เชิร์ช (Christchurch) นิวซีแลนด์ โดยใช้สินค้าที่จำเป็น ๓ ชนิด คือ ของชำ เนื้อสัก และบริการ ๓ ชนิด คือ ซักแห้ง เสริมสวย และธนาคาร พบว่าผู้บริโภคเดินทางไปซื้อสินค้าประเภทจำเป็นจากศูนย์กลางที่อยู่ใกล้ที่สุด ส่วนการบริการจะ เดินทางไกลกว่าและไปยังศูนย์กลางขนาดต่าง ๆ กันมากกว่า (Clark and Rushton, 1970 : 486 - 489)

รวมทั้ง อโบโอดัน ศึกษาพัฒนาการของเมืองโดยการวัดค่าความเป็นศูนย์กลางจากจำนวนการบริการ เช่น จำนวนการติดตั้งโทรศัพท์ ความถี่ของการบริการรถเมล์ หน้าที่เกี่ยวกับธนาคาร การประกันภัยและการบริการซักรีด (Abiodun, 1967 : 345 - 367)

ส่วน พิศิษฐ์ เศรษฐวงศ์ ได้ศึกษาพฤติกรรมและทัศนคติของผู้ซื้อสินค้าจากร้านไทยโตมารู พบว่าแม้ราคาและคุณภาพของสินค้าที่ขายในร้านไทยโตมารูจะไม่เหนือกว่าร้านสรรพสินค้าอื่น ๆ แต่ที่ไปซื้อสินค้าจากร้านไทยโตมารู เพราะสถานที่ตั้งดี การคมนาคมสะดวก

การบริการดี ตลอดจนการมีสินค้าให้เลือกหลายอย่าง (พิศิษฐ์ เศรษฐวงศ์. 2517 : 87)

สำนักงานทางเศรษฐกิจและธุรกิจแห่งมหาวิทยาลัยไอโอวา (Bureau of Business and Economic Research at the University of Iowa) ได้ศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรมการเดินทางจับจ่ายในเมืองอานิตา (Anita) ซึ่งเป็นเมืองเล็กกับเมืองแอตแลนติค (Atlantic) ซึ่งเป็นเมืองใหญ่ โดยใช้สินค้าจำนวน 4 ประเภท คือ ของชำ เครื่องเฟอร์นิเจอร์ เสื้อผ้าบุรุษ และเสื้อผ้าสตรี พบว่าสัดส่วนของผู้บริโภคที่จับจ่ายสินค้าประเภทของชำในเมืองของตนเองนั้นมีถึงร้อยละ 100 ในผู้บริโภคของทั้งสองเมือง แต่สำหรับสินค้าอีก 3 ชนิด ซึ่งเป็นสินค้าลำดับสูง สัดส่วนดังกล่าวได้ลดลงไปมากน้อยตามขนาดของเมือง (Barnier and Delobez. 1978 : 169)

ด้านการค้าปลีกและจำนวนประชากรนั้น จอห์นสตัน ได้ศึกษาการเปลี่ยนแปลงร้านค้าปลีก การเพิ่มของประชากร การเดินทาง มีความเกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ยังอ้างถึงผู้มีรายได้ต่ำมักจะจับจ่ายที่ร้านค้าของชำใกล้บ้าน ในขณะที่ผู้มีรายได้สูงจะนิยมเดินทางไปยังร้านค้าตามศูนย์การค้าใหญ่ ๆ ซึ่งอยู่ห่างออกไป (John-ston . 1973 : 67, อ้างอิงมาจาก Lloyd and Jennings. 1978 : 157)

ส่วน แบร์รี่ และ การิสัน (Berry and Garison) ได้นำแนวคิดเกี่ยวกับทฤษฎีย่านกลางมาดัดแปลงเข้ากับระบบร้านค้าหรือศูนย์กลางการค้าภายในเมือง โดยจัดแบ่งศูนย์กลางการค้าออกมาตามลำดับศักย์ ซึ่งหมายความว่าสินค้าลำดับสูงต้องการระดับทรงตัวหรือประชากรประเดิมสูง จะมีบริการอยู่ก็เฉพาะแหล่งกลางหรือศูนย์กลางการค้าลำดับศักย์สูง ๆ เท่านั้น ในขณะที่สินค้าลำดับต่ำนั้นจะมีจำหน่ายหรือพบได้ทั่วไปในทุก ๆ ลำดับศักย์ ดังจะเห็นได้จากในเขตเมืองสินค้าและบริการลำดับสูง ๆ จะรวมกันอยู่ในย่านธุรกิจ ส่วนสินค้าบริการขั้นพื้นฐานก็จะมีกระจายอยู่โดยทั่วไป โดยเฉพาะตามบริเวณชานเมือง (Hurst. 1972 : 204, Scott. 1970 : 13)

จากที่กล่าวมาแล้วสรุปได้ว่า ผู้บริโภคจะต้องการสินค้าที่จำเป็นต่อชีวิตประจำวันเป็นอันดับแรก และจะซื้อจากศูนย์กลางการค้าที่ใกล้ที่สุด เช่น เดียวกับผู้มีรายได้น้อยจะจับจ่ายซื้อสินค้าบริเวณใกล้ที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้มากนั้นจะเดินทางไปยังร้านค้าตามศูนย์กลางการค้าใหญ่ ๆ ซึ่งอยู่ห่างออกไป

ผู้บริโภคจะนึกถึงราคาและคุณภาพ ความสะดวกในการเดินทาง ตลอดจนการมีสินค้าให้เลือกหลายอย่าง รวมทั้งบริการที่ดีด้วย ดังนั้นบางครั้งจะพบว่าผู้บริโภคจะไปซื้อสินค้ายังห้างสรรพสินค้าใกล้บ้านพักอาศัยหรือห่างไกลออกไปแต่มีการเดินทางสะดวก

สินค้าที่จำเป็นและมีการซื้อมากที่สุด คือ ของชำ เนื้อ ผัก เสื้อผ้า ของใช้ต่าง ๆ และจะเห็นได้ว่าสินค้าลำดับศักย์สูงต้องการระดับการทรงตัวหรือประชากรประเภทสูงนั้นจะมีการบริการอยู่ในศูนย์กลางการค้า และจะรวมตัวกันเป็นย่านธุรกิจในเมือง ส่วนสินค้าลำดับศักย์ต่ำ ๆ นั้นจะมีทั่วไปทุก ๆ แห่ง โดยเฉพาะบริเวณชานเมือง

จากเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ทำการศึกษาทั้งหมดที่กล่าวมาแล้ว สรุปโดยรวมได้ว่าศูนย์กลางการค้าที่เกิดขึ้นในเขตการขยายตัวอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานครจะต้องประกอบไปด้วยองค์ประกอบหลายประการ ซึ่งได้แก่ บริเวณที่มีการให้บริการหลาย ๆ อย่าง มีอาคารร้านค้าซึ่งจำหน่ายสินค้าหลากหลายประเภท ทำให้บริเวณนั้นเป็นจุดรวมของอาคารร้านค้า และมีเส้นทางต่าง ๆ มุ่งมายังจุดนี้ทำให้เกิดการแข่งขันกันในเชิงการค้า ส่งผลให้ราคาที่ดินบริเวณนั้นสูงขึ้นด้วย ศูนย์กลางการค้าเหล่านั้นจะเกิดขึ้นรอบ ๆ กรุงเทพมหานคร และมีที่ตั้งของศูนย์กลางการค้าที่ต่างเขตพื้นที่การปกครองกัน ก็น่าที่จะทำให้ลักษณะและรูปแบบหน้าที่ทางการค้าแตกต่างกันออกไปด้วย จุดมุ่งหมายของการศึกษาครั้งนี้ต้องการที่จะศึกษาว่าลักษณะและรูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าเหล่านั้นมีความแตกต่างกัน

บทที่ 3

วิธีดำเนินการศึกษา

การศึกษาลักษณะของศูนย์กลางการค้า มีขั้นตอนการศึกษาดังนี้

1. แหล่งข้อมูล
2. เครื่องมือที่ใช้ในการได้มาซึ่งข้อมูล
3. วิธีการเก็บข้อมูล
4. การจัดกระทำกับข้อมูล
5. การนำเสนอข้อมูล

1. แหล่งข้อมูล

1.1 จากแผนที่แสดงผังบริเวณ อาคาร และสิ่งปลูกสร้างบริเวณศูนย์กลางการค้าที่ทำการศึกษา ของกองผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร มาตราส่วน 1 : 1,000

1.2 ศูนย์กลางการค้าในเขตการปกครองต่อไปนี้

1.2.1 เขตบางเขน ศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่

1.2.2 เขตพญาไท ศูนย์กลางการค้าสะพานควาย

1.2.3 เขตบางกะปิ ศูนย์กลางการค้าบางกะปิ

1.2.4 เขตพระโขนง ศูนย์กลางการค้าพระโขนง

1.2.5 เขตราษฎร์บูรณะ ศูนย์กลางการค้าบางปะกอก

1.2.6 เขตบางขุนเทียน ศูนย์กลางการค้าบางขุนเทียน

1.2.7 เขตภาษีเจริญ ศูนย์กลางการค้าบางแค

1.3 จากเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2. เครื่องมือที่ใช้ในการได้มาซึ่งข้อมูล

2.1 แบบสำรวจการเก็บข้อมูลภาคสนาม

2.2 ผังบริเวณศูนย์กลางการค้าที่ศึกษา มาตราส่วน 1 : 1,000 ของกรุงเทพมหานคร

2.3 แผนที่กรุงเทพมหานคร มาตราส่วน 1 : 10,000 ของกองโยธาธิการกรุงเทพมหานคร

3. วิธีการเก็บข้อมูล จำแนกประเภทของข้อมูลต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

3.1 ข้อมูลของสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม รวบรวมได้จากแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยการหาอัตราส่วนระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ

3.2 ดัชนีความสูงรวมของอาคาร ข้อมูลที่วิเคราะห์ได้จากแผนที่แสดงความสูงของอาคาร โดยใช้สูตรดังต่อไปนี้

$$\text{ดัชนีความสูงรวมของอาคาร} = \frac{\text{พื้นที่ของชั้นอาคารรวมในย่าน}}{\text{พื้นที่อาคารชั้นที่หนึ่ง}}$$

3.3 ดัชนีความสูงของอาคารพาณิชย์ ข้อมูลที่วิเคราะห์ได้จากแผนที่แสดงความสูงของอาคาร โดยใช้สูตรดังต่อไปนี้

$$\text{ดัชนีความสูงของอาคารพาณิชย์} = \frac{\text{พื้นที่ของชั้นอาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรม}}{\text{พื้นที่อาคารชั้นที่หนึ่งของการพาณิชยกรรม}}$$

3.4 ดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรม ข้อมูลที่วิเคราะห์ได้จากแผนที่แสดงความสูงของอาคารและแบบสำรวจการใช้ประโยชน์อาคาร โดยใช้สูตรดังนี้

$$\text{ดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรม} = \frac{\text{พื้นที่ชั้นอาคารเพื่อการพาณิชยกรรม}}{\text{พื้นที่ชั้นอาคารรวม}} \times \frac{100}{1}$$

3.5 ราคาที่ดิน ได้จากราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2531 - 2534

3.6 ความสะดวกในการเข้าถึงและออก ได้จากการคำนวณหาค่าคะแนนของความหนาแน่นของเส้นทางคมนาคม ปริมาณจราจรวิ่ง ปริมาณการจราจรของสายรถยนต์โดยสารประจำทางที่ผ่านศูนย์กลางการค้าที่ศึกษา

3.7 ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ วิเคราะห์ได้จากค่าคะแนนรวมของกิจกรรมการค้าและธุรกิจนั้น ๆ หน่วยเป็นคูหาหรือห้อง

4. การจัดกระทำข้อมูล การจัดกระทำข้อมูลทำตามลำดับขั้นตอนดังนี้

4.1 การวิเคราะห์ข้อมูลในประเด็นต่อไปนี้

4.1.1 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม

4.1.2 ดัชนีความสูงรวมของอาคาร

4.1.3 ดัชนีความสูงของอาคารพาณิชยกรรม

4.1.4 ดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรม

4.1.5 ราคาที่ดิน

4.1.6 ความสะดวกในการเข้าถึงและออก

4.1.7 ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ

4.2 วิธีการทางแผนที่ แสดงการกระจายของกิจกรรมร้านค้าในศูนย์กลางการค้าบริเวณพื้นที่ที่ศึกษา

4.3 เกณฑ์การประเมินรูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าแต่ละแห่งใช้เกณฑ์ดังนี้ คือ

4.3.1 ศูนย์กลางการค้าใดที่มีประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจชนิดเดียวกันสูงสุด 30 เปอร์เซ็นต์ให้ถือว่าศูนย์กลางการค้านั้นมีรูปแบบหน้าที่ตามประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจชนิดนั้น

4.3.2 ถ้าหากศูนย์กลางการค้าใดมีประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจชนิดเดียวกันไม่ถึง 30 เปอร์เซ็นต์ ให้นำเอากิจกรรมการค้าและธุรกิจที่มีเปอร์เซ็นต์รองลงมานำมารวมกันให้ได้ 30 เปอร์เซ็นต์ และให้ถือว่าศูนย์กลางการค้านั้นมีรูปแบบหน้าที่ตามประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจทั้งสองชนิดนั้น

5. การนำเสนอข้อมูล

5.1 โดยการพรรณนา

5.2 โดยการแสดงข้อมูลทางสถิติ ค่าร้อยละ

5.3 การแสดงแผนที่ และการแสดงกราฟเปรียบเทียบความสัมพันธ์ของตัวแปร

บทที่ 4

การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลจะแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็นสองด้านด้วยกัน คือ

1. วิเคราะห์ลักษณะและความแตกต่างของลักษณะของศูนย์กลางการค้าที่อยู่ในเขตการขยายตัวอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานครทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า

2. วิเคราะห์รูปแบบหน้าที่และความแตกต่างของรูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าที่อยู่ในเขตการขยายตัวอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานครทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า

1. วิเคราะห์ลักษณะและความแตกต่างของลักษณะของศูนย์กลางการค้าที่อยู่ในเขตการขยายตัวอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานคร

1.1 ลักษณะของศูนย์กลางการค้า

หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการศึกษาลักษณะของศูนย์กลางการค้า จะประกอบไปด้วยองค์ประกอบที่เป็นตัวชี้ 7 ประการ คือ สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ดัชนีความสูงรวมของอาคาร ดัชนีความสูงของอาคารพาณิชยกรรม ดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรม ราคาที่ดิน ความสะดวกในการเข้าถึงและออก ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ ซึ่งเป็นองค์ประกอบที่กำหนดไว้เพื่อวิเคราะห์ลักษณะของศูนย์กลางการค้าครั้งนี้

1.1.1 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม จากการเปรียบเทียบข้อมูลสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณศูนย์กลางการค้าที่ศึกษาทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า โดยการวัดความยาวของพื้นที่ตามแนวถนน พบว่า สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้านั้น จะมีพื้นที่ของความยาวไม่เท่ากัน อันเนื่องมาจากที่ตั้งของศูนย์กลางการค้าที่ศึกษาเหล่านั้นแตกต่างกันสามารถแสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินได้ดังตารางต่อไปนี้ คือ

1.1.1.1 ศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่ เป็นศูนย์กลางการค้าที่ตั้งอยู่ริมสองฝั่งถนนพหลโยธิน ช่วงซอยพหลโยธิน 50 ถึง ซอยพหลโยธิน 51 (ซอยทหารอากาศโยธิน) สองฝั่งถนนจะประกอบไปด้วยอาคารร้านค้ามากมายหลายชนิด เนื่องจากบริเวณศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่นี้ เป็นศูนย์กลางการค้าที่ไม่ใช่บริเวณที่เป็นจุดตัดของถนน ดังนั้นการพิจารณาพื้นที่ศึกษาจึงพิจารณาจากจุดที่มีกิจกรรมและผู้คนคึกคักที่สุดในเวลากลางวัน เป็นหลักจากการสังเกตพบว่าบริเวณที่จะเป็นจุดหลัก คือบริเวณทางเข้าห้างดอนเมืองเซนเตอร์ซึ่งเป็นห้างสรรพสินค้าและฝั่งตรงข้ามเป็นธนาคารกรุงเทพจำกัด สาขาสะพานใหม่

จากการสำรวจภาคสนามพบว่าพื้นที่ส่วนใหญ่ของศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่นี้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม มีที่ว่างเปล่าน้อยที่สุด อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อการค้าส่วนใหญ่จะเป็นอาคารสูงสี่ชั้น 169 คูหา ชั้นที่ใช้เพื่อการพาณิชยกรรมทั้งหมดคือชั้นที่หนึ่งและบริเวณที่เคยเป็นที่ว่างไม่มีอาคารถาวรจะถูกทำเป็นแผงลอยเพื่อขายสินค้าต่าง ๆ การใช้ที่ดินของศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่มีผลการศึกษาดังตารางต่อไปนี้

ตาราง 2 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่

ประเภท	พื้นที่ (เมตร)	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	44	2.74
พาณิชยกรรม	1,346	83.92
อุตสาหกรรม	-	-
คลังสินค้า	-	-
สถานที่ราชการ	-	-
สถาบันการศึกษา	16	0.99
ศาสนา	-	-
บันทนาการ	84	5.24
สาธารณูปโภค	90	5.61
ว่างเปล่า	24	1.50
รวม	1,604	100.00

จากตาราง 2 พบว่า สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่นั้น มีสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการพาณิชยกรรมสูงสุด คือ 1,346 เมตร หรือคิดเป็นร้อยละ เท่ากับ 83.92 เนื่องจากพื้นที่ของศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่นี้มีสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคาร เพื่อการค้าเกือบทั้งหมด จะมีบางบริเวณที่เป็นแผงลอย แต่ก็ได้จัดแบ่งไว้เป็นตอน ๆ เพื่อวางสินค้าขาย ทำให้บริเวณศูนย์กลางการค้านี้ มีพื้นที่ว่างเปล่าน้อย สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินรองลงมาได้แก่ สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่เพื่อสาธารณูปโภค 90 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 5.61 สัดส่วนเหล่านี้คือถนนและซอยในพื้นที่ศึกษา ต่อมาได้แก่ สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการ 84 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 5.24 เป็นสัดส่วนที่หาได้จากทางเข้าโรงภาพยนตร์ในพื้นที่ศึกษา และร้านอาหารที่อยู่ติดถนน สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย 44 เมตรหรือคิด

เป็นร้อยละ 2.74 ได้จากคูหาที่ปิดไว้เพื่อเป็นที่พักอาศัยและไม่ได้ทำการค้าแม้แต่ชั้นเดียว รวมกับบ้านพักอาศัยที่มีบริเวณกว้างมีรั้วกั้น สัดส่วนของที่ดินว่างเปล่า 24 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 1.50 จากการสำรวจภาคสนามแล้วจะพบว่าเป็นบริเวณที่ทำการก่อสร้างอาคารที่ยังไม่แล้วเสร็จ และคูหาที่ปิดไว้ยังไม่ได้ทำการค้าขาย ซึ่งตามความเป็นจริงแล้วอาคารที่กำลังก่อสร้างนั้นก็ทำไว้เพื่อการค้า ดังจะสังเกตได้จากป้ายโฆษณาสินค้าที่ติดไว้บนอาคารเหล่านั้น สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินที่น้อยที่สุดในพื้นที่นี้คือ เพื่อสถาบันการศึกษา 16 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 0.99 ได้จากการนับคูหาที่เป็นโรงเรียนสอนตัดเสื้อผ้า โรงเรียนสอนดนตรี รวมการใช้ประโยชน์ที่ดินของศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่มีความยาวทั้งสิ้น 1,604 เมตร

1.1.1.2 ศูนย์กลางการค้าสะพานควาย เป็นศูนย์กลางการค้าที่มีบริเวณพื้นที่ศึกษายาวมากทั้งนี้เนื่องจากศูนย์กลางการค้านี้ตั้งอยู่ตรงบริเวณที่เป็นจุดตัดของถนน คือถนนพหลโยธิน ถนนประดิพัทธ์ ถนนสาลีรัฐวิภาค และถนนซอยสุทธิการวินิจฉัย จุดกึ่งกลางของศูนย์กลางการค้าจึงยึดเอาตรงบริเวณที่เป็นสี่แยกของถนนพหลโยธินตัดกับถนนประดิพัทธ์และถนนสาลีรัฐวิภาคที่อยู่ตรงข้ามแต่เป็นแนวเดียวกับถนนประดิพัทธ์

ศูนย์กลางการค้าสะพานควายนี้ตั้งอยู่บริเวณกรุงเทพมหานครส่วนใน ซึ่งเป็นศูนย์กลางการค้าที่เป็นจุดรวมของรถยนต์โดยสารประจำทางหลายสายที่จะเป็นทางไปสู่สถานีขนส่งหมอชิตเพื่อเดินทางต่อไปยังต่างจังหวัด และเดินทางเข้าสู่กรุงเทพมหานครส่วนกลาง ซึ่งส่วนใหญ่จะตรงมายังอนุเสาวรีย์ชัยสมรภูมิที่เป็นจุดรวมของรถยนต์โดยสารประจำทางแห่งใหญ่แห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร

ศูนย์กลางการค้าสะพานควายอาคารส่วนใหญ่ที่ทำการค้าจะสูงสามชั้นและสี่ชั้น และเป็นเช่นเดียวกับศูนย์กลางการค้าอื่นคือจะใช้พื้นที่อาคารชั้นที่หนึ่งเพื่อทำการค้าทั้งหมด และบริเวณศูนย์กลางการค้านี้ยังเป็นที่ตั้งของโรงแรมใหญ่ ๆ ถึง 3 โรงแรมด้วยกัน แต่ที่ใหญ่ที่สุดและมีอาคารสูงถึง 7 ชั้น คือโรงแรมสุดาพาเลส ที่ตั้งอยู่บริเวณถนนซอยสุทธิสารวินิจฉัย และบริเวณข้างเคียงโรงแรมสุดาพาเลสจะมีอาคารสองชั้นส่วนใหญ่จะเป็นไนท์คลับมีจำนวนรวมแล้วมากกว่าศูนย์กลางการค้าอื่น ๆ

สำหรับศูนย์กลางการค้าสะพานควายนี้ตรงบริเวณทาง เข้าตลอดและริมฟุตบาทจะมีของมาวางขายทุกวันยกเว้นวันพุธ เท่านั้นที่จะไม่มีสินค้ามาขาย เพราะเป็นข้อห้ามของกรุงเทพมหานครที่ยกเว้นวันนี้ของสัปดาห์เพื่อเป็นวันทำความสะอาดบริเวณทางเท้า การใช้ที่ดินของศูนย์กลางการค้าสะพานควายมีผลการศึกษาดังตารางต่อไปนี้

ตาราง 3 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของศูนย์กลางการค้าสะพานควาย

ประเภท	พื้นที่ (เมตร)	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	60	1.87
พาณิชยกรรม	2,220	69.16
อุตสาหกรรม	-	-
คลังสินค้า	-	-
สถานที่ราชการ	66	2.05
สถาบันการศึกษา	4	0.12
ศาสนา	-	-
บันทนาการ	368	11.47
สาธารณูปโภค	205	6.39
ว่างเปล่า	287	8.94
รวม	3,210	100.00

จากตาราง 3 พบว่าศูนย์กลางการค้าสะพานควายมีสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม 2,220 เมตร หรือคิดเป็นร้อยละ เท่ากับ 69.16 อาคารร้านค้าจะตั้งเรียงรายติดต่อกันตลอดแนวถนนทั้งสองฝั่ง ส่วนใหญ่จะเป็นร้านค้าปลีกที่จำหน่าย เสื้อผ้าสำเร็จรูปและทองรูปพรรณและเครื่องประดับ สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินรองลงมาก็คือที่ดินว่าง เปล่า 287 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 8.94 พื้นที่ว่างเปล่านี้เป็นบริเวณที่กำลังทำการก่อสร้าง เพื่อเป็นศูนย์การค้าบ้าง เป็นพื้นที่ว่างที่ยังไม่ได้ทำกิจกรรมอะไรมีรั้วสังกะสีปิดกั้นไว้และดูหาที่ปิดไม่ได้ทำการค้า สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินต่อมาคือ เพื่อนันทนาการ 268 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 11.47 ได้จากบริเวณที่เป็นทางเข้าโรงภาพยนตร์ที่อยู่ในพื้นที่ศึกษา ร้านอาหาร และไนท์คลับ ซึ่งมีมากกว่าทุก ๆ ศูนย์กลางการค้าที่ศึกษา ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค 205 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 6.38 ได้จากถนนและซอยในพื้นที่ศึกษา สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการ 66 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 2.05 ได้จากการนับพื้นที่ของธนาคารออมสินและสถานีตำรวจบางซื่อ สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย 60 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 1.87 นับได้จากที่อยู่อาศัยที่มีบริเวณรวมทั้งดูหาที่พักอาศัยบางดูหา สัดส่วนสุดท้ายคือสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษา ซึ่งมีจำนวนพื้นที่น้อยที่สุดในพื้นที่ศึกษานี้คือ 4 เมตรหรือร้อยละ 0.12 ซึ่งได้จากการนับดูหาที่ทำการสอนตัดเสื้อผ้า รวมการใช้ประโยชน์ที่ดินของศูนย์กลางการค้าสะพานควายมีความยาวทั้งสิ้นเท่ากับ 3,210 เมตร

1.1.1.3 ศูนย์กลางการค้าบางกะปิ เป็นศูนย์กลางการค้าที่ตั้งอยู่บริเวณจุดแยกที่มีถนนสายสำคัญมาบรรจบกัน คือถนนสุขาภิบาล 1 ถนนสุขาภิบาล 2 ถนนลาดพร้าว บริเวณศูนย์กลางการค้านี้นอกจากจะมีอาคารร้านค้าที่ดึงดูดให้ประชากรรอบ ๆ บริเวณมาซื้อสินค้าแล้วยังเป็นศูนย์กลางการค้าที่เป็นที่ตั้งของสถานที่ราชการ ได้แก่ สำนักงานเขตบางกะปิ ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข ชุมสายโทรศัพท์ หมวดการทางบางกะปิ สำนักงานภาษีอากรกรุงเทพมหานครเขต 6 สถานีตำรวจลาดพร้าว หน่วยรักษาความสะอาดกรุงเทพมหานคร และห้างสรรพสินค้าอิมพีเรียล ห้างบางกะปิคอมเพล็ก นอกจากนี้ยังมีสวนสาธารณะและแผงลอยขายผลไม้

ถนนสุขาภิบาล 1 นั้นจะศึกษาบริเวณริมฝั่งถนนไปจนผ่านทางแยกไปสิ้นสุดที่สะพานข้ามคลองแสนแสบ ถนนสุขาภิบาล 2 และถนนลาดพร้าวใช้ตามเกณฑ์ มีผลการศึกษาดังตารางต่อไปนี้

ตาราง 4 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของศูนย์กลางการค้าบางกะปิ

ประเภท	พื้นที่ (เมตร)	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	-	-
พาณิชยกรรม	1,005	41.87
อุตสาหกรรม	-	-
คลังสินค้า	-	-
สถานที่ราชการ	867	36.13
สถาบันการศึกษา	4	0.18
ศาสนา	-	-
บันทนาการ	243	10.13
สาธารณูปโภค	123	55.13
ว่างเปล่า	158	6.58
รวม	2,400	100.00

จากตาราง 4 พบว่าสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมมีมากที่สุด 1,005 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 41.87 ที่เป็นอาคารเพื่อการค้าส่วนใหญ่จะรวมกันอยู่ใกล้สี่แยก ส่วนใหญ่เป็นอาคารสูง 4 ชั้น รองลงมาได้แก่สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการ 867 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 36.13 พื้นที่นี้ได้จากบริเวณที่เป็นที่ทำการสำนักงานเขตบางกะปิ ชุมสายโทรศัพท์ สถานีตำรวจ ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข หน่วยรักษาความสะอาดหมวดการทางบางกะปิ สำนักงานสาธารณสุขเขต 6 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อบันทนาการ 243 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 10.13 ได้แก่ พื้นที่สาธารณะที่พักผ่อน สวนหย่อม สัดส่วนของที่ดินที่ว่างเปล่า 158 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 6.58 ได้จากจำนวนคูหาที่ปิดไว้ไม่ได้

ทำการค้าขาย ที่ว่างที่อยู่ในพื้นที่ศึกษา สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อสาธารณูปโภค เท่ากับ 123 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 5.13 ได้แก่ ถนน และซอยในพื้นที่ศึกษา สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อสถาบันการศึกษามีสัดส่วนน้อยที่สุดคือ 4 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 0.16 ได้แก่โรง เรียนกวดวิชาซึ่งมีอยู่ เพียงคูหา เดียว รวมการใช้ประโยชน์ที่ดินของศูนย์กลางการค้าบางกะปิมีความยาวทั้งสิ้น เท่ากับ 2,400 เมตร

1.1.1.4 ศูนย์กลางการค้าพระโขนง เป็นศูนย์กลางการค้าที่ตั้งอยู่บริ เวณริมฝั่งถนนสุขุมวิท ช่วงที่มีถนนพระรามที่ 4 และถนนซอยสุขุมวิท 71 มาบรรจบ จึงทำให้มีพื้นที่ศึกษากว้างยาวออกไปในถนนที่มาบรรจบกับถนนสุขุมวิทด้วย ทำให้จำนวนคูหาของอาคารร้านค้ามีจำนวนมาก เกือบ เท่ากับศูนย์กลางการค้าสะพานควาย นอกจากจะ เป็นร้านค้าปลีกที่จำหน่ายสินค้าประ เภทต่าง ๆแล้วบริ เวณศูนย์กลางการค้านี้ยัง เป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานที่ให้บริการด้านต่าง ๆ ตั้งอยู่ เป็นจำนวนมากกว่าศูนย์กลางการค้าอื่น ๆ อีกด้วย การใช้ที่ดินของศูนย์กลางการค้าพระโขนงมีผลการศึกษาดังตารางต่อไปนี้

ตาราง 5 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของศูนย์กลางการค้าพระโขนง

ประเภท	พื้นที่ (เมตร)	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	-	-
พาณิชยกรรม	2,154	67.31
อุตสาหกรรม	-	-
คลังสินค้า	-	-
สถานที่ราชการ	10	0.31
สถาบันการศึกษา	24	0.75
ศาสนา	-	-
บันทนาการ	132	4.13
สาธารณูปโภค	465	14.53
ว่างเปล่า	415	12.97
รวม	3,200	100.00

จากตาราง 5 พบว่า สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมมีมากที่สุดคือ 2,154 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 67.31 อาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารสูง 4 ชั้น จำหน่ายสินค้าประเภทเครื่องไฟฟ้ามาก และมีอาคารที่ใช้เป็นสำนักงาน บริษัท ตั้งอยู่ในหลายจุด สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินรองลงมาก็คือเพื่อสาธารณูปโภค 465 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 14.53 ได้แก่ถนนและซอยต่าง ๆ ในพื้นที่ศึกษา สัดส่วนที่ดินที่ว่างเปล่า 415 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 12.97 ได้แก่จำนวนของคูหาที่ปิดไว้ไม่ได้ทำการค้าขาย ที่ใช้เพื่อการบันทนาการ 132 เมตร

หรือคิดเป็นร้อยละ 4.13 ได้แก่ ร้านอาหาร ทางเข้าโรงภาพยนตร์ เป็นต้น สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษา 24 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 0.76 ได้แก่ โรงเรียนกวดวิชา สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการ 10 เมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 0.31 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่น้อยที่สุดในพื้นที่การศึกษานี้ รวมการใช้ที่ดินของศูนย์กลางการค้าพระโขนงมีความยาวทั้งสิ้นเท่ากับ 3,200 เมตร

1.1.1.5 ศูนย์กลางการค้าบางปะกอก เป็นศูนย์กลางการค้าที่ตั้งอยู่ริมสองฝั่งถนนสุขสวัสดิ์ ช่วงตั้งแต่ถนนซอยสุขสวัสดิ์ 27 ซอยสุขสวัสดิ์ 42 ศูนย์กลางการค้านี้จะมีประชากรมาซื้อหาสินค้ามากในเวลาเย็นทั้งนี้เพราะเป็นศูนย์กลางการค้าที่เป็นทางผ่านของประชากรที่จะไปทำงานตามโรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่รอบ ๆ ศูนย์กลางการค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งผ่านไปยังอำเภอพระประแดงซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมทั้งขนาดเล็กและใหญ่ จุดกึ่งกลางของศูนย์กลางการค้านี้คือตลาดสดบางปะกอก อาคารร้านค้าส่วนใหญ่จะมีความสูง 4 ชั้น และบริเวณที่ทำการค้าก็จะมีทั้งอาคารที่เป็นที่พักอาศัยและบ้านพักเป็นหลัง ๆ มีบริเวณบ้านอยู่ในพื้นที่ของศูนย์กลางการค้าด้วย ศูนย์กลางการค้าบางปะกอกเป็นศูนย์กลางการค้าที่ยังขยายตัวไม่กว้างจึงทำให้บริเวณศูนย์กลางการค้ามีที่ว่างเปล่าอยู่เป็นจำนวนมากกว่าศูนย์กลางการค้าอื่น ๆ ที่ศึกษา

การใช้ประโยชน์ที่ดินของศูนย์กลางการค้าบางปะกอกมีผลการศึกษาดังตารางต่อไปนี้

ตาราง 6 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของศูนย์กลางการค้าบางปะกอก

ประเภท	พื้นที่ (เมตร)	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	261	16.31
พาณิชยกรรม	488	30.50
อุตสาหกรรม	46	2.88
คลังสินค้า	-	-
สถานที่ราชการ	-	-
สถาบันการศึกษา	-	-
ศาสนา	-	-
บันทนาการ	28	1.75
สาธารณูปโภค	118	7.38
ว่างเปล่า	659	41.18
รวม	1,600	100.00

จากตาราง 6 พบว่าสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของศูนย์กลางการค้านี้ เป็นพื้นที่ว่างเปล่าถึง 659 เมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 41.18 ทั้งนี้เนื่องจากบริเวณนี้ยังมีพื้นที่ดินที่ทิ้งไว้เป็นช่วง ๆ ที่ไม่ได้ทำประโยชน์อะไร ประกอบกับดูหาที่สร้างขึ้นมาแล้วปิดไว้ มีทั้งที่ปิดไว้เฉย ๆ และที่ปิดไว้แล้วมีประกาศให้เช่าหรือขาย รวมทั้งมีอาคารที่กำลังทำการก่อสร้างอยู่ด้วย ที่บริเวณปลายสุดของพื้นที่ศึกษาเป็นส่วนที่ว่างเปล่ามีประกาศติดว่าจะทำเป็นศูนย์กลางการค้าที่ใหญ่ที่สุดในย่านนี้ ดังนั้นสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินที่รองลงมาจึงเป็นเพื่อการพาณิชยกรรม 488 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 30.50 ซึ่งได้จากจำนวนดูหาที่ทำการค้าจริง ๆ รวมทั้งพื้นที่ที่เป็นปั๊มน้ำมันด้วย สัดส่วนต่อไปเป็นสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งมีมากเป็น

อันดับที่สาม คือ 261 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 16.31 สำหรับที่อยู่อาศัยนี้ได้แก่ตูหาที่ปิดไว้เป็นที่อยู่อาศัยและบริเวณบ้านพักชั้นเดียวที่มีอาณาบริเวณบ้านกว้างที่อยู่ด้านหนึ่งของพื้นที่ศึกษา มีทั้งบริเวณบ้านที่มีรั้วกั้นและไม่มีรั้วกั้น สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค 118 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 7.38 เป็นพื้นที่ของถนนและซอยต่าง ๆ ซึ่งมีซอยมากกว่าพื้นที่ศึกษาอื่น ๆ และรวมชุมสายโทรศัพท์เข้าไปด้วย สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม 46 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 2.88 ได้แก่บริเวณที่เป็นโรงงานที่ตั้งอยู่ทั้งสองฝั่งถนน ซึ่งเป็นถนนสายหลักสายเดียวที่ผ่านศูนย์กลางการค้าบางปะกอกนี้ สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีน้อยที่สุดคือเพื่อพาณิชยกรรม 28 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 1.75 ได้จากร้านอาหารต่าง ๆ ที่ตั้งอยู่แทรกตามตูหาที่เป็นร้านค้าปลีกอื่น ๆ รวมการใช้ประโยชน์ที่ดินของศูนย์กลางการค้าบางปะกอกมีความยาวทั้งสิ้นเท่ากับ 1,600 เมตร

1.1.1.6 ศูนย์กลางการค้าบางขุนเทียน เป็นศูนย์กลางการค้าที่ใช้คลองบึงทองเป็นจุดกึ่งกลางของศูนย์กลางการค้า ตั้งอยู่ริมฝั่งถนนเอกชัย อาคารร้านค้าส่วนใหญ่จะมีความสูงสามชั้น และมีตูหาที่เปิดจำหน่ายสินค้าสลับกับตูหาที่ปิดไว้ ซึ่งตูหาที่ปิดไว้นี้มีจำนวนมากอาจเนื่องจากศูนย์กลางการค้านี้ยังไม่ขยายตัวเท่าที่ควร จากการสำรวจภาคสนามบริเวณเส้นทางถนนเอกชัยนี้จะพบว่ามีอาคารที่ปลูกสร้างขึ้นใหม่มากมาย แต่อาคารเหล่านั้นยังไม่ได้มีการเข้าไปอยู่อาศัยหรือทำการค้า ทำให้บริเวณที่เป็นศูนย์กลางการค้าไม่ค่อยจะมีคนพลุกพล่าน จะมีประชากรมาซื้อหาจับจ่ายสินค้าก็ในตอนเย็นเท่านั้น และจะมีลักษณะเช่นนี้เกือบตลอดเส้นทางของถนนเอกชัย

การใช้ที่ดินของศูนย์กลางการค้าบางขุนเทียนมีผลการศึกษาดังตารางต่อไปนี้

ตาราง 7 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของศูนย์กลางการค้าบางขุนเทียน

ประเภท	พื้นที่ (เมตร)	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	227	14.14
พาณิชยกรรม	686	42.74
อุตสาหกรรม	-	-
คลังสินค้า	-	-
สถานที่ราชการ	-	-
สถาบันการศึกษา	-	-
ศาสนา	-	-
นันทนาการ	132	8.23
สาธารณูปโภค	210	13.09
ว่างเปล่า	350	21.80
รวม	1,605	100.00

จากตาราง 7 พบว่า สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม 686 เมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 42.74 เป็นดูหาที่ทำการค้าอยู่สลับกันกับดูหาที่ปิดไว้เช่นเดียวกันกับศูนย์กลางการค้าบางปะกอก สัดส่วนต่อมาเป็นพื้นที่ว่างเปล่า 350 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 21.80 จะอยู่เป็นที่ว่าง ๆ บริเวณด้านปลายสุดของพื้นที่ศึกษาและด้านฝั่งเดียวกับตลาดปิ่นทอง สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย 227 เมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 14.14 ได้แก่บริเวณที่เป็นบ้านพักที่มีอาณาบริเวณกว้าง และบางดูหาที่อยู่ในพื้นที่ศึกษา สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค 210 หรือคิดเป็นร้อยละ 13.09 ได้แก่ถนนและซอยต่าง ๆ ในพื้นที่ศึกษานี้

สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อนันทนาการ 132 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 8.23 ได้จากการนับจำนวนของร้านอาหารซึ่งมีมากที่สุดของพื้นที่การศึกษานี้ รวมการใช้ที่ดินของศูนย์กลางการค้าย่างขุนเทียนมีความยาวทั้งสิ้น เท่ากับ 1,601 เมตร

1.1.1.7 ศูนย์กลางการค้าบางแค เป็นศูนย์กลางการค้าที่เกิดจากตลาดสดที่ใหญ่มากสามตลาดติดต่อกันริมฝั่งถนน เพชร เกษม เริ่มจากปั๊มน้ำมันก่อนถึงบ้านพักคนชราบางแคไปจนถึงแยกถนนสุขาภิบาล 1 ฝั่งตรงข้ามตลาดสดก็ใช้ระยะทาง เท่ากัน เป็นแนวขนาน

จากการสังเกตในภาคสนามจะพบว่าบริเวณด้านหน้าของตลาดสดบางแคนี้ เป็นทางเท้าตลอดแนวมีการนำเอาสินค้ามาวางขายติดด้านหน้าของร้านค้าปลีกถาวรและติดริมฝั่งถนน เพชร เกษม เว้นที่ไว้เป็นทางเดิน เพียงช่องทางเล็ก ๆ การนำสินค้ามาขายนี้มีวางขายทุกวัน ยกเว้นวันพุธ ทำให้บริเวณหน้าตลาดสดมีความแออัดของสิ่งของและประชากรมากที่สุด แต่การศึกษาในครั้งนี้ไม่ได้นับรวมการวางของขายลักษณะหาบเร่นี้ เข้าไปด้วย สินค้าที่นำมาวางขายกันนั้นก็เป็นสินค้าที่เป็นทั้งอาหารและของใช้ประเภทต่าง ๆ ส่วนอีกฝั่งหนึ่งของถนน เพชร เกษมนั้นจะเป็นอาคารร้านค้าปลีกที่จำหน่ายสินค้าประเภทต่าง ๆ และเป็นที่ตั้งของธนาคารรวมทั้งโรงเรียนสอนตัดเสื้อที่มีอยู่ในบริเวณศูนย์กลางการค้านี้ทั้งหมด

การใช้ที่ดินของศูนย์กลางการค้าบางแคมีผลการศึกษาดังตารางต่อไปนี้

ตาราง 8 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของศูนย์กลางการค้าบางแค

ประเภท	พื้นที่ (เมตร)	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	56	3.50
พาณิชยกรรม	1,080	67.46
อุตสาหกรรม	-	-
คลังสินค้า	-	-
สถานที่ราชการ	-	-
สถาบันการศึกษา	12	0.75
ศาสนา	-	-
บันทนาการ	120	7.49
สาธารณูปโภค	185	11.56
ว่าง เปล่า	148	9.24
รวม	1,601	100.00

จากตาราง 8 พบว่า สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อพาณิชยกรรมมี 1,080 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 67.46 เป็นอาคารร้านค้าปลีกที่อยู่ด้านหน้าของตลาดนัด ซึ่งมีตลาดนัดหนึ่งสามแห่งตั้งตรงข้ามเป็นอาคารร้านค้าที่ส่วนใหญ่มีร้านละสองคูหาขึ้นไปและยังเป็นที่ตั้งของอาคารทั้งหมดที่อยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางการค้านี้ รองลงมาเป็นสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อสาธารณูปโภค 165 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 11.56 เป็นพื้นที่ของถนนและซอยในพื้นที่ศึกษารวมทั้งพื้นที่ของสะพานที่ข้ามคลองที่เป็นเส้นทางหนึ่งที่จะเดินทางออกไปจากพื้นที่ศึกษาหรือมายังพื้นที่ศึกษาได้ ต่อไปเป็นสัดส่วนของที่ดินที่ว่าง เปล่า 148 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 9.24 ที่เป็นบริเวณกว้างได้แก่ตั้งตรงข้ามของตลาดอยู่ตรงบริเวณปลายสุดของขอบเขตพื้นที่ศึกษาทั้งสองด้านและจากจำนวนของคูหาที่ปิด

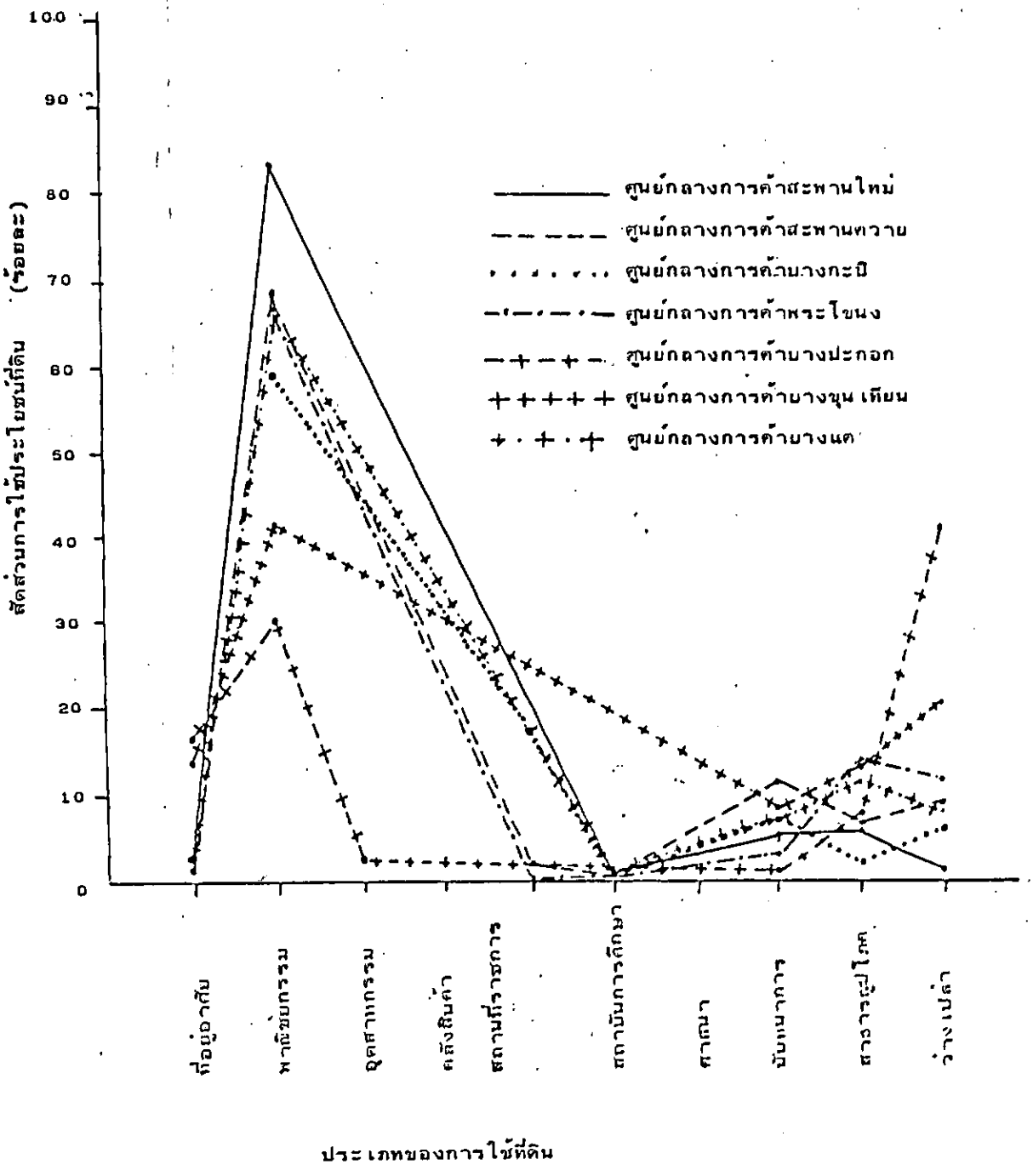
ไว้โดยไม่ได้ทำการค้าส่วนใหญ่จะอยู่ฝั่งตรงข้ามของตลาดสด สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อนันทนาการ 120 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 7.49 เป็นบริเวณทางเข้าโรงภาพยนตร์และร้านอาหาร ซึ่งจะมีร้านอาหารเป็นจำนวนมาก สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยนั้นมี 56 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 3.50 ได้จากคูหาที่เป็นที่อยู่อาศัย สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินที่น้อยที่สุดคือ เพื่อสถาบันการศึกษา 12 เมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 0.75 ได้จากคูหาที่เปิดเป็นโรงเรียนสอนตัดเย็บเสื้อผ้าซึ่งจะอยู่ฝั่งตรงข้ามตลาดสดทั้งหมด รวมการใช้ประโยชน์ที่ดินมีความยาวทั้งสิ้น 1,601 เมตร

จากตาราง 2 ถึง 8 ที่แสดงถึงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้านั้น จะพบว่าทุกศูนย์กลางการค้าจะมีค่าของสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมสูงสุด ยกเว้นศูนย์กลางการค้าบางปะกอก ดังนั้น เพื่อให้มองเห็นภาพรวมของการใช้ประโยชน์ที่ดินของแต่ละศูนย์กลางการค้า จึงขอแสดงการเปรียบเทียบค่าร้อยละของสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังตารางต่อไปนี้ คือ

ตาราง 9 แสดงการเปรียบเทียบจำนวนร้อยละของสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า

ประเภท	ศูนย์กลางการค้า						
	สะพานใหม่	สะพานควาย	บางกะปิ	พระโขนง	บางปะกอก	บางขุนเทียน	บางแค
ที่อยู่อาศัย	2.74	1.87	-	-	16.31	14.14	3.50
พาณิชยกรรม	83.92	69.16	59.89	67.31	30.50	42.74	67.46
อุตสาหกรรม	-	-	-	-	2.88	-	-
คลังสินค้า	-	-	-	-	-	-	-
สถานที่ราชการ	-	2.05	17.40	0.31	-	-	-
สถาบันการศึกษา	0.99	0.12	0.24	0.75	-	-	0.75
ศาสนา	-	-	-	-	-	-	-
บันทนาการ	5.24	11.47	12.28	4.13	1.75	8.23	7.50
สาธารณูปโภค	5.61	6.39	3.75	14.53	7.38	13.09	11.50
ว่างเปล่า	1.50	8.94	6.44	12.97	41.18	21.80	9.24
รวม	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

จากตาราง 9 นำมาแสดงเป็นกราฟเปรียบเทียบเพื่อให้มองเห็นถึงความแตกต่างของสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของแต่ละศูนย์กลางการค้าได้ดังนี้ คือ



ภาพประกอบ 5 กราฟเปรียบเทียบสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า

จากตาราง 9 และกราฟเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า พบว่าจำนวนร้อยละของสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้จากการจัดแบ่งเป็นประเภท ๆ มีการใช้สูงสุดดังต่อไปนี้

สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย คือศูนย์กลางการค้าบางประกอกคือมีมากถึงร้อยละ 16.31

สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อพาณิชยกรรม คือศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่คือมีมากถึงร้อยละ 83.92

สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่ออุตสาหกรรม คือศูนย์กลางการค้าบางประกอกคือมีมากถึงร้อยละ 2.88

สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อเป็นสถานที่ราชการ คือศูนย์กลางการค้าบางกะปิคือมีมากถึงร้อยละ 17.40

สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อสถาบันการศึกษา คือศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่คือมีมากถึงร้อยละ 0.99

สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อสันทนาการ คือศูนย์กลางการค้าบางกะปิคือมีมากถึงร้อยละ 12.28

สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อสาธารณูปโภค คือศูนย์กลางการค้าพระโขนงคือมีมากถึงร้อยละ 14.53

สัดส่วนของที่ดินที่ว่าง เปล่าคือศูนย์กลางการค้าบางประกอกคือมีมากถึงร้อยละ 41.16

ส่วนสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อเป็นสถานที่ทำและใช้ในทางการศาสนา ไม่มีในพื้นที่ศูนย์กลางการค้าใดในขอบเขตบริเวณที่ศึกษา

สาเหตุที่ทำให้สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 แตกต่างกันนั้นกล่าวได้ดังนี้ คือ

1. ที่อยู่อาศัย จะพบว่าศูนย์กลางการค้าบางปะกอก บางขุนเทียน และบางแคนั้นมีค่าร้อยละของที่อยู่อาศัยมากกว่าศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่ สะพานควาย ทั้งนี้เป็นเพราะว่าศูนย์กลางการค้าที่อยู่ฝั่งธนบุรีเดิมนั้นยังมีการขยายตัวไม่มากนัก และเป็นศูนย์กลางการค้าที่เกิดขึ้นใหม่ ดังนั้นบริเวณศูนย์กลางการค้าจึงยังมีที่อยู่อาศัยแทรกอยู่เป็นจำนวนมาก ประกอบกับบริเวณฝั่งธนบุรีเดิมนั้นยังเป็นพื้นที่ของสวนผลไม้อยู่

สำหรับศูนย์กลางการค้าบางกะปิและพระโขนงไม่มีที่อยู่อาศัยเลย เพราะเป็นศูนย์กลางการค้าที่มีการขยายตัวมากแล้วนั่นเอง จึงทำให้ที่ดินมีราคาแพงไม่เหมาะกับราคาของที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย

2. พาณิชยกรรม จะพบว่าสัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมนี้มีมากทุกศูนย์กลางการค้า แต่โดยส่วนรวมแล้วศูนย์กลางการค้าที่อยู่ฝั่งพระนคร (สะพานใหม่ สะพานควาย พระโขนง บางกะปิ) นั้นจะมีมากกว่าศูนย์กลางการค้าที่อยู่ด้านฝั่งธนบุรี ทั้งนี้เป็นเพราะว่าศูนย์กลางการค้าสะพานควายจะอยู่บริเวณที่มีประชากรเดินทางผ่านไปมามาก ทำให้มีการแข่งขันกันเข้ามาเพื่อทำการค้ายังจุดที่ประชากรจะมีอำนาจในการซื้อมาก ดังนั้นจึงทำให้ศูนย์กลางการค้านี้เป็นศูนย์กลางการค้าที่ใหญ่ เช่นเดียวกันกับศูนย์กลางการค้าพระโขนงก็เป็นบริเวณที่มีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น ส่วนศูนย์กลางการค้าบางกะปินั้นเป็นบริเวณที่มีการขยายตัวของเมืองอีกแห่งหนึ่ง ย่านบางกะปิจะมีประชากรจากต่างจังหวัดมาซื้อบ้านพักอาศัยในรูปของบ้านจัดสรรห้องชุดมากขึ้น ประกอบกับบริเวณนี้จะมีหน่วยราชการตั้งอยู่แล้วหลายหน่วยงานด้วยกันจึงทำให้เกิดเป็นศูนย์กลางการค้าขึ้น สำหรับศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่นั้นมีลักษณะเป็นศูนย์กลางการค้าชานเมืองจะเห็นได้ว่าร้านค้าปลีกที่จำหน่ายสินค้าในศูนย์กลางการค้าเหล่านี้จะมีสินค้าที่จำเป็นสำหรับครอบครัวที่มาอยู่ใหม่และครอบครัวชนบท ปัจจัยอีกประการหนึ่งที่ทำให้ศูนย์กลางการค้าที่กล่าวมาแล้วมีการขยายตัวมากกว่าฝั่งธนบุรีก็เพราะว่า ทางด้านตะวันออกคือพระโขนง บางกะปิ และด้านเหนือคือสะพานใหม่นั้นมีการขยายตัวของเมืองออกไปมากกว่าฝั่งธนบุรี เนื่องจากมีการพัฒนาเส้นทางมากกว่าทางด้านใต้และตะวันตก เมื่อถนนพัฒนาขึ้นทำให้ที่อยู่อาศัยขยายตัวออกไปมากขึ้นเช่นกัน ฝั่งธนบุรีการตั้งบ้านเรือนยังกระจัดกระจายอยู่เพราะยังมีพื้นที่เป็นสวนผลไม้และ

สวนผัก แสดงให้เห็นว่าประชากรที่อยู่อาศัยนั้นยังคงมีอาชีพทำสวนทำไร่อยู่มาก

3. อุตสาหกรรม จะพบว่ามีสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมเพียงศูนย์กลางการค้าเดียวคือบางปะกอก ทั้งนี้เป็นเพราะว่าที่ตั้งของศูนย์กลางการค้านี้ตั้งอยู่บริเวณที่เป็นเขตโรงงานอุตสาหกรรม มีโรงงานอุตสาหกรรมอยู่รอบ ๆ เช่น โรงงานอุตสาหกรรมตัดเย็บเสื้อผ้า โรงงานอุตสาหกรรมทำเครื่องหนัง โรงงานอุตสาหกรรมทำตุ๊กตา โรงงานอุตสาหกรรมประเภทเครื่องใช้พลาสติก สแตนเลส และเป็นเส้นทางผ่านไปยังเขตโรงงานอุตสาหกรรมพระประแดง ซึ่งเป็นเขตหนึ่งที่มีโรงงานอุตสาหกรรมมากอย่างเช่น โรงงานอุตสาหกรรมเครื่องไฟฟ้า น็อต เหล็ก เป็นต้น โรงงานอุตสาหกรรมที่กล่าวมานี้นอกจากจะใช้เครื่องจักรกลในการผลิตแล้ว ยังต้องใช้แรงงานคนอีกเป็นจำนวนมาก ส่วนใหญ่จะเป็นแรงงานผู้หญิง ดังนั้นศูนย์กลางการค้านี้จะคึกคักเวลากลางวันและเย็น

4. สถานที่ราชการ จะพบว่าแต่ละศูนย์กลางการค้านั้นจะมีพื้นที่ที่ใช้เพื่อเป็นสถานที่ตั้งของสถานที่ราชการจำนวนน้อยและไม่แตกต่างกันทุกศูนย์กลางการค้า ทั้งนี้เป็นเพราะมิได้เป็นที่ตั้งของศูนย์ราชการชานเมือง ยกเว้นศูนย์กลางการค้าบางกะปิซึ่งสถานที่ราชการมีอยู่ในศูนย์กลางการค้ามานานแล้ว

5. สถาบันการศึกษา จะพบว่าแต่ละศูนย์กลางการค้ามีสถาบันการศึกษาน้อยเช่นเดียวกับสถานที่ราชการ และไม่มีความแตกต่างกันทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า ทั้งนี้เป็นเพราะนอกจากราคาที่ดินบริเวณศูนย์กลางการค้าจะสูงกว่าที่อื่น ๆ ในเขตนั้นแล้วบริเวณที่ทำการค้านั้นก็ยังไม่เหมาะที่จะเป็นที่ตั้งของสถาบันการศึกษาด้วย เพราะจะมีเสียงดังของรถยนต์ ความพลุกพล่านของผู้คนที่สัญจรผ่านไปมาตลอดวัน ถ้าเป็นตลาดสดก็จะยิ่งมีเสียงดังมาก แต่จากการสำรวจจำนวนของสถาบันการศึกษาที่มีอยู่นั้นก็เป็นสถาบันการศึกษาที่จัดทำขึ้นในเชิงการค้าเพราะที่นั่นได้เป็นโรงเรียนสอนตัดเย็บเสื้อผ้า โรงเรียนกวดวิชา และโรงเรียนสอนดนตรี ของเอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกระทรวงศึกษาธิการ

6. นันทนาการ หากพิจารณาจากค่าร้อยละและกราฟเปรียบเทียบแล้วจะพบว่าการใช้ที่ดินในส่วนนี้มีความแตกต่างกันในแต่ละศูนย์กลางการค้า ทั้งนี้อาจจะเป็นเพราะว่าการ

ใช้พื้นที่ เพื่อนันทนาการนั้น เป็นพื้นที่ที่มีอยู่แต่ดั้ง เดิมแล้ว อย่าง เช่นโรงภาพยนตร์ ส่วนร้านอาหาร นั้นหากมีจำนวนประชากร เข้ามาใช้บริการหรือมารวมกันอยู่ในบริ เวณศูนย์กลางการค้านั้นมากก็จะ ทำให้ เกิดจำนวนร้านอาหารมากขึ้นด้วย ศูนย์กลางการค้าที่มีการใช้พื้นที่ เพื่อนันทนาการมากที่สุด คือศูนย์กลางการค้าบางกะปิ เนื่องจากมีประชากรมาอาศัยอยู่บริ เวณรอบ ๆ ศูนย์กลางการค้านี้ มากและศูนย์กลางการค้าที่มีพื้นที่ เพื่อนันทนาการน้อยคือศูนย์กลางการค้าบางปะกอก เพราะ ประชากรที่ เข้ามาใช้บริการในศูนย์กลางการค้านี้ส่วนใหญ่ เพื่อมาซื้อสินค้าที่จำ เป็น เท่านั้น

7. สาธารณูปโภค ซึ่งได้แก่สิ่งที่ใช้รวมกันในสังคม เช่น ถนน ซอย สถานบริการต่างๆ จะมีค่าแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับว่าศูนย์กลางการค้าใดจะมีการแบ่งซอยพื้นที่มากหรือน้อย สำหรับค่า ของพื้นที่ เพื่อการสาธารณูปโภคที่มีมากได้แก่ศูนย์กลางการค้าพระโขนง เพราะมีถนน เป็นทางแยก และพื้นที่ซอยมาก

8. ที่ว่าง เปล่า เป็นพื้นที่ที่ยังไม่ได้ใช้ให้ เกิดประโยชน์อะไร เช่น คูหาที่ปิดไว้หรือ บริ เวณพื้นที่รกร้างว่าง เปล่าทั้งที่ปิดไว้มีรั้วกั้นล้อมรอบ และที่ เปิดโล่งไว้ จะพบว่าทางด้านศูนย์ กลางการค้าฝั่งธนบุรี เดิมจะมีพื้นที่ว่าง เปล่ามากกว่าศูนย์กลางการค้าฝั่งพระนคร โดย เฉพาะ อย่างยิ่งศูนย์กลางการค้าบางปะกอก สา เหตุนั้นอาจจะ เนื่องมาจากศูนย์กลางการค้าฝั่งพระนคร มีประชากรมาก บริ เวณศูนย์กลางการค้า เองก็ เป็นศูนย์กลางการค้าขายสินค้า เฉพาะอย่างมี จำนวนมากทำให้ เป็นแรงดึงดูดให้มีการมาลงทุนค้าขายในฝั่งพระนครมากกว่าฝั่งธนบุรี อีก ประการหนึ่งใน เรื่องของราคาที่ดินนั้นมีบทบาทต่อการใช้ที่ดินมาก ถ้าราคาที่ดินสูงจะ เป็น เงื่อนไข ให้ เกิดการใช้ประโยชน์มาก ทั้งนี้ เพื่อให้ เกิดการคุ้มค่าของที่ดิน ดังนั้นราคาที่ดินสูงในศูนย์กลาง การค้าในฝั่งพระนครมากทำให้มีการใช้ประโยชน์ของที่ดินมาก ในขณะที่ฝั่งธนบุรียังมีน้อยกว่า จึงทำให้มีที่ว่าง เปล่ามากกว่า

1.1.2 ดัชนีความสูงรวมของอาคาร เป็นองค์ประกอบหนึ่งที่ใช้ในการศึกษาลักษณะของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า การคำนวณหาค่าดัชนีนี้ได้จากความสูงของอาคารในศูนย์กลางการค้าแต่ละศูนย์กลางการค้า เพื่อชี้ให้เห็นว่าในความสูงของจำนวนชั้นของอาคารนั้น มีการกระจายความสูงอย่างสม่ำเสมอทั่วทั้งพื้นที่ศึกษาหรือไม่ หากมีความสูงรวมของอาคารอย่างสม่ำเสมอแล้ว แสดงว่าบริเวณนั้นเป็นศูนย์กลางการค้าตามแนวความคิดของ เมอร์ฟี่และแวนซ์ การคำนวณหาค่าดัชนีความสูงรวมของอาคารใช้สูตรดังนี้

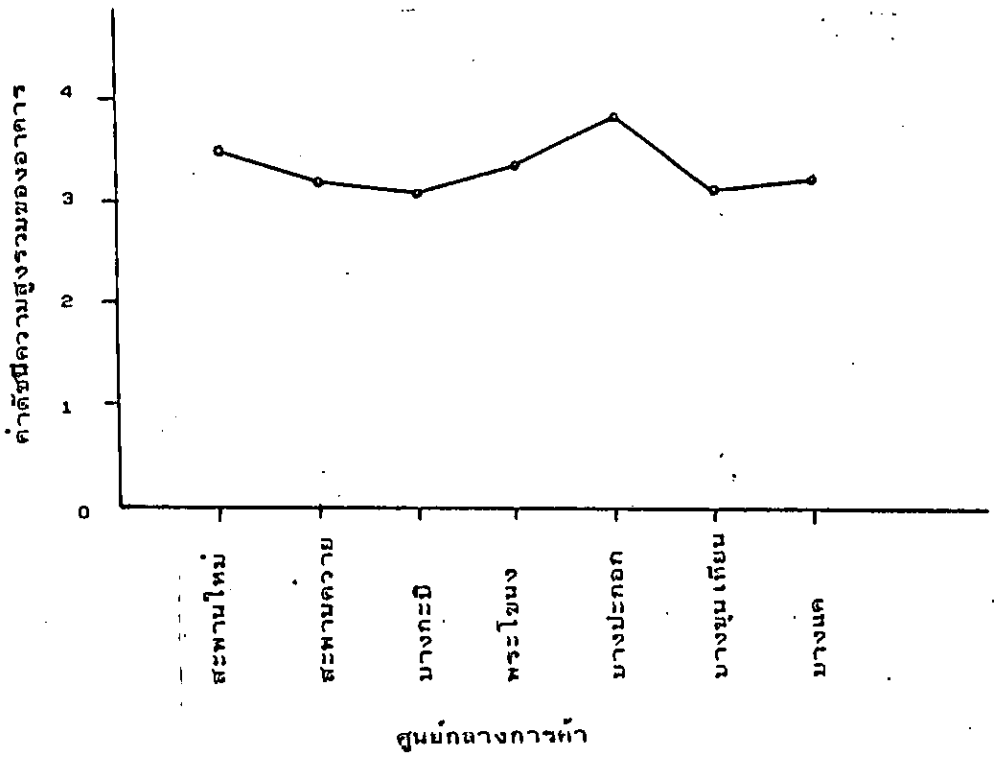
$$\text{ดัชนีความสูงรวมของอาคาร} = \frac{\text{พื้นที่ของชั้นอาคารรวมในศูนย์กลางการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารชั้นที่หนึ่ง}}$$

ผลจากการคำนวณแสดงได้ดังตารางดังต่อไปนี้

ตาราง 10 แสดงค่าดัชนีความสูงรวมของอาคารของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า

ศูนย์กลางการค้า	ค่าดัชนีความสูงรวมของอาคาร
สะพานใหม่	3.542
สะพานควาย	3.267
บางกะปิ	3.170
พระโขนง	3.436
บางปะกอก	3.906
บางขุนเทียน	3.200
บางแค	3.394

ค่าดัชนีความสูงรวมของอาคารที่คำนวณแล้วแสดงเป็นกราฟ เพื่อ เปรียบ เทียบได้ดังนี้



ภาพประกอบ 6 กราฟ เปรียบ เทียบค่าดัชนีความสูงรวมของอาคารของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า

จากการพิจารณาตาราง 10 และ กราฟเปรียบเทียบ พบว่า ค่าดัชนีความสูงรวมของอาคารที่มีค่าสูงสุด คือ ศูนย์กลางการค้าบางปะกอกมีค่าเท่ากับ 3.996 รองลงมาได้แก่ศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่มีค่าเท่ากับ 3.542 ศูนย์กลางการค้าที่มีค่าดัชนีความสูงรวมของอาคารระดับปานกลาง ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าพระโขนงมีค่าเท่ากับ 3.436 และศูนย์กลางการค้าที่มีค่าดัชนีความสูงรวมของอาคารต่ำ ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าบางแค 3.394 ศูนย์กลางการค้าสะพานควาย 3.287 ศูนย์กลางการค้าบางขุนเทียน 3.200 และศูนย์กลางการค้าบางกะปิ 3.170 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าค่าดัชนีความสูงรวมของอาคารนั้นมีความแตกต่างกันไม่มากนัก เพราะอยู่ในระดับ 3 ขึ้นไปไม่ถึง 4 ทั้งสิ้น ค่าดัชนีความสูงรวมของอาคารที่มีความสูงมากนั้นเนื่องมาจากระดับชั้นของอาคารในพื้นที่ศึกษามีความสูงเกือบจะเท่า ๆ กันตลอดพื้นที่ทำให้มีค่ามาก ส่วนค่าดัชนีความสูงรวมที่ต่ำสุดที่บางกะปินั้นมาเหตุเนื่องมาจากบริเวณนี้มีพื้นที่ที่เป็นส่วนราชการแทรกอยู่มาก จึงไม่ได้นำอาคารเหล่านั้นมาคำนวณความสูงไว้ด้วย เพราะจุดมุ่งหมายต้องการพิจารณาเฉพาะพื้นที่ที่เป็นอาคารร้านค้าเท่านั้น

1.1.3 ดัชนีความสูงของอาคารพาณิชยกรรม สำหรับค่าดัชนีความสูงของอาคารพาณิชยกรรมนี้ คำนวณจากพื้นที่อาคารที่ใช้เพื่อการพาณิชยกรรมทั้งหมด และค่านี้จะมากกว่า 1 ตามแนวความคิดของเมอร์ฟี่และแวนซ์ หากค่าดัชนีความสูงของอาคารพาณิชยกรรมมีการกระจายอย่างสม่ำเสมอทั่วทั้งพื้นที่แล้ว ถือว่าบริเวณนั้นเป็นศูนย์กลางการค้า ซึ่งคำนวณได้จากสูตรดังต่อไปนี้

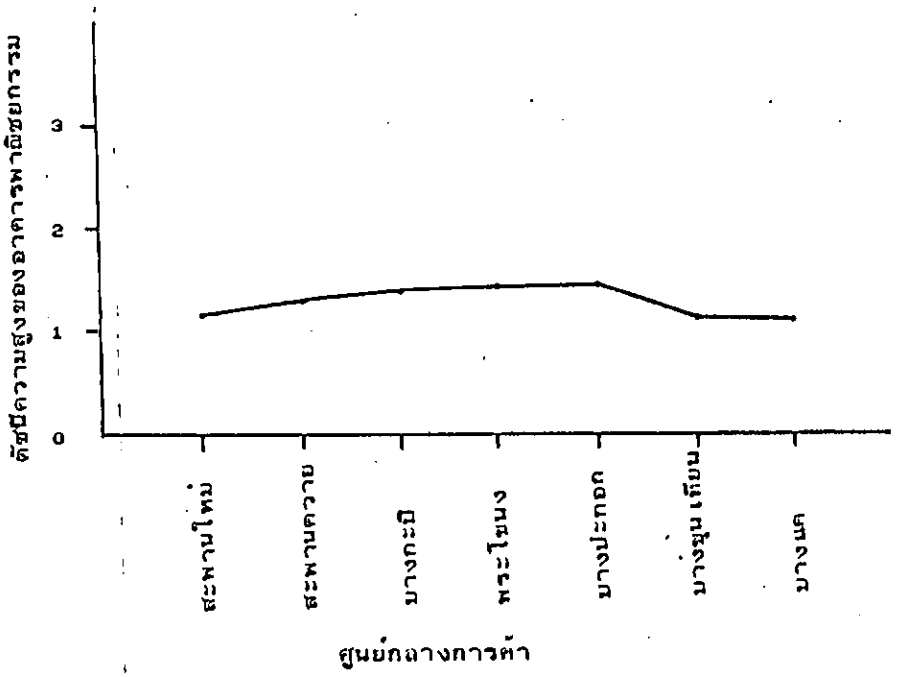
$$\text{ดัชนีความสูงของอาคารพาณิชย์} = \frac{\text{พื้นที่ของชั้นอาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์}}{\text{พื้นที่อาคารชั้นที่หนึ่งของการพาณิชย์}}$$

ผลของการคำนวณแสดงไว้ดังตารางต่อไปนี้

ตาราง 11 แสดงค่าดัชนีความสูงของอาคารพาณิชยกรรมของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 แห่ง

ศูนย์กลางการค้า	ดัชนีความสูงของอาคารพาณิชยกรรม
สะพานใหม่	1.189
สะพานควาย	1.324
บางกะปิ	1.408
พระโขนง	1.492
บางปะกอก	1.517
บางขุนเทียน	1.288
บางแค	1.173

ค่าดัชนีความสูงของอาคารพาณิชย์ทั้ง 7 ที่คำนวณได้แล้วแสดงเป็นกราฟ เพื่อเปรียบเทียบได้ดังนี้



ภาพประกอบ 7 กราฟเปรียบเทียบค่าดัชนีความสูงของอาคารพาณิชยกรรมของทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า

จากตาราง 11 และ กราฟเปรียบเทียบจะพบว่าค่าดัชนีความสูงของอาคารพาณิชยกรรมจะมีจำนวนชั้นของอาคารที่ใช้พื้นที่การพาณิชย์มีค่ามากกว่า 1 อันเป็นไปตามเกณฑ์ของเมอร์ฟี่และแวนซ์ ค่าดัชนีความสูงของอาคารพาณิชย์กรรมมีค่าดังนี้ โดยเรียงค่าดัชนีจากมากไปหาน้อย ได้แก่ศูนย์กลางการค้าบางปะกอก 1.517 ศูนย์กลางการค้าพระโขนง 1.492 ศูนย์กลางการค้าบางกะปิ 1.468 ศูนย์กลางการค้าสะพานควาย 1.324 ศูนย์กลางการค้าบางขุนเทียน 1.298 ศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่ 1.189 และศูนย์กลางการค้าบางนา 1.173

จากค่าที่คำนวณออกมาแสดงให้เห็นว่าศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้ามีค่าความสูงของอาคารพาณิชยกรรมไม่แตกต่างกัน อยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน แสดงถึงความเป็นศูนย์กลางการค้าที่เหมือน ๆ กันนั่นเอง

1.1.4 ดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรม สำหรับค่าดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรมนั้น เป็นการหาสัดส่วนของจำนวนชั้นของอาคารที่ใช้เพื่อกิจกรรมการค้า โดยมีการคิดคำนวณเป็นค่าร้อยละต่อพื้นที่ของจำนวนชั้นทั้งหมดของอาคารในบริเวณที่ศึกษา โดยจะถือเอาว่าค่าดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรมต่ำสุดเป็นร้อยละ 30 ทั้งนี้ที่ไม่ใช้เกณฑ์ต่ำสุดเป็นร้อยละ 80 ตามความคิดของ เมอร์ฟี่และแวนซ์ เป็นเพราะว่าบริเวณที่ศึกษานี้ เป็นศูนย์กลางการค้าที่อยู่ห่างออกมาจากย่านกลางการค้าของกรุงเทพมหานครที่อยู่ส่วนใน ค่านี้คำนวณได้จากสูตรดังต่อไปนี้

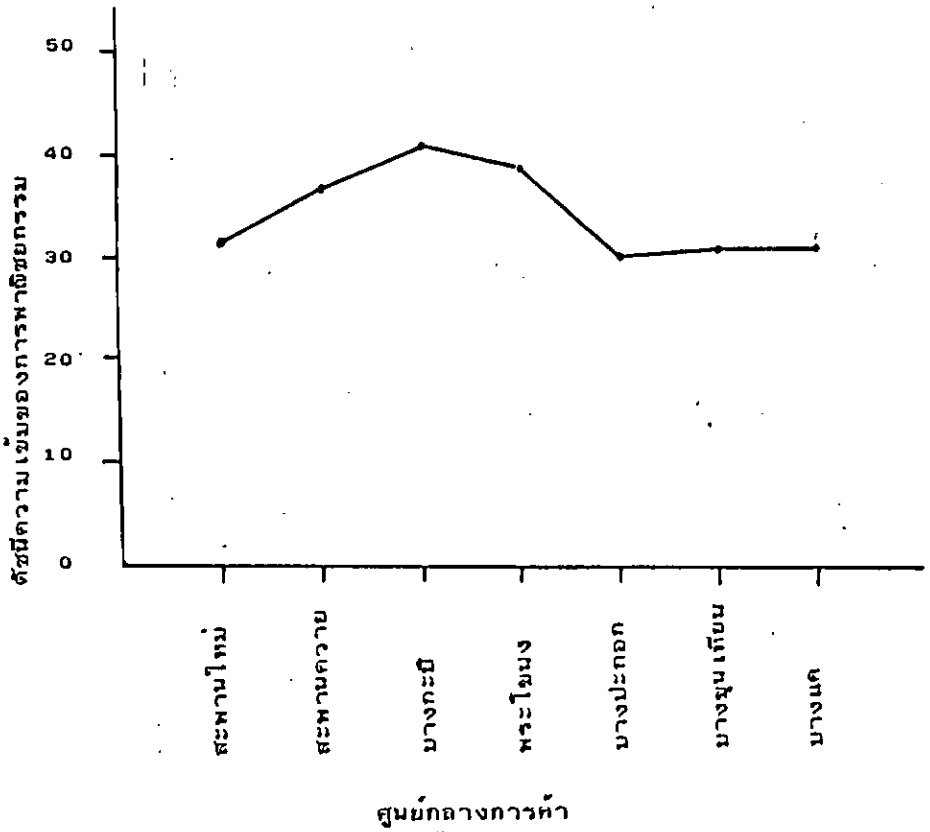
$$\text{ดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรม} = \frac{\text{พื้นที่ชั้นอาคารเพื่อการพาณิชยกรรม}}{\text{พื้นที่ชั้นอาคารรวม}} \times \frac{100}{1}$$

ผลการคำนวณแสดงไว้ดังตารางต่อไปนี้

ตาราง 12 แสดงค่าดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรมทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า

ศูนย์กลางการค้า	ดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรม
สะพานใหม่	31.993
สะพานควาย	37.658
บางกะปิ	41.713
พระโขนง	39.486
บางปะกอก	30.170
บางขุนเทียน	30.656
บางแค	32.498

ค่าดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรมนำมาแสดงในกราฟ เพื่อเปรียบเทียบในแต่ละศูนย์กลางการค้าได้ดังนี้



ภาพประกอบ 8 กราฟเปรียบเทียบค่าดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรมของทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า

จากตาราง 12 และ กราฟ จะพบว่าศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 มีค่าดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรมแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่มีค่าความเข้มของการพาณิชยกรรมสูง ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าบางกะปิ พระโขนง สะพานควาย มีค่า 41.713 39.466 และ 37.556 ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่าศูนย์กลางการค้าเหล่านี้ได้มีการใช้พื้นที่ของอาคารเพื่อทำการค้ามากที่สุด และมีการทำกิจกรรมการค้าในแต่ละชั้นของอาคารมากขึ้น และจากการสำรวจภาคสนาม

จะพบว่าบริเวณศูนย์กลางการค้าทั้งสามที่กล่าวมาแล้วนั้นจะมีสินค้าและบริการมากมายหลายอย่าง

ส่วนศูนย์กลางการค้าที่มีค่าดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรมต่ำ ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าบางแค สะพานใหม่ บางขุนเทียน และบางปะกอก มีค่า 32.498 31.993 30.656 และ 30.170 ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่าศูนย์กลางการค้าทั้งสี่นั้นมีการใช้พื้นที่ของอาคารน้อย ส่วนใหญ่จะใช้พื้นที่เฉพาะชั้นที่หนึ่งเพียงชั้นเดียว เพื่อทำการค้า

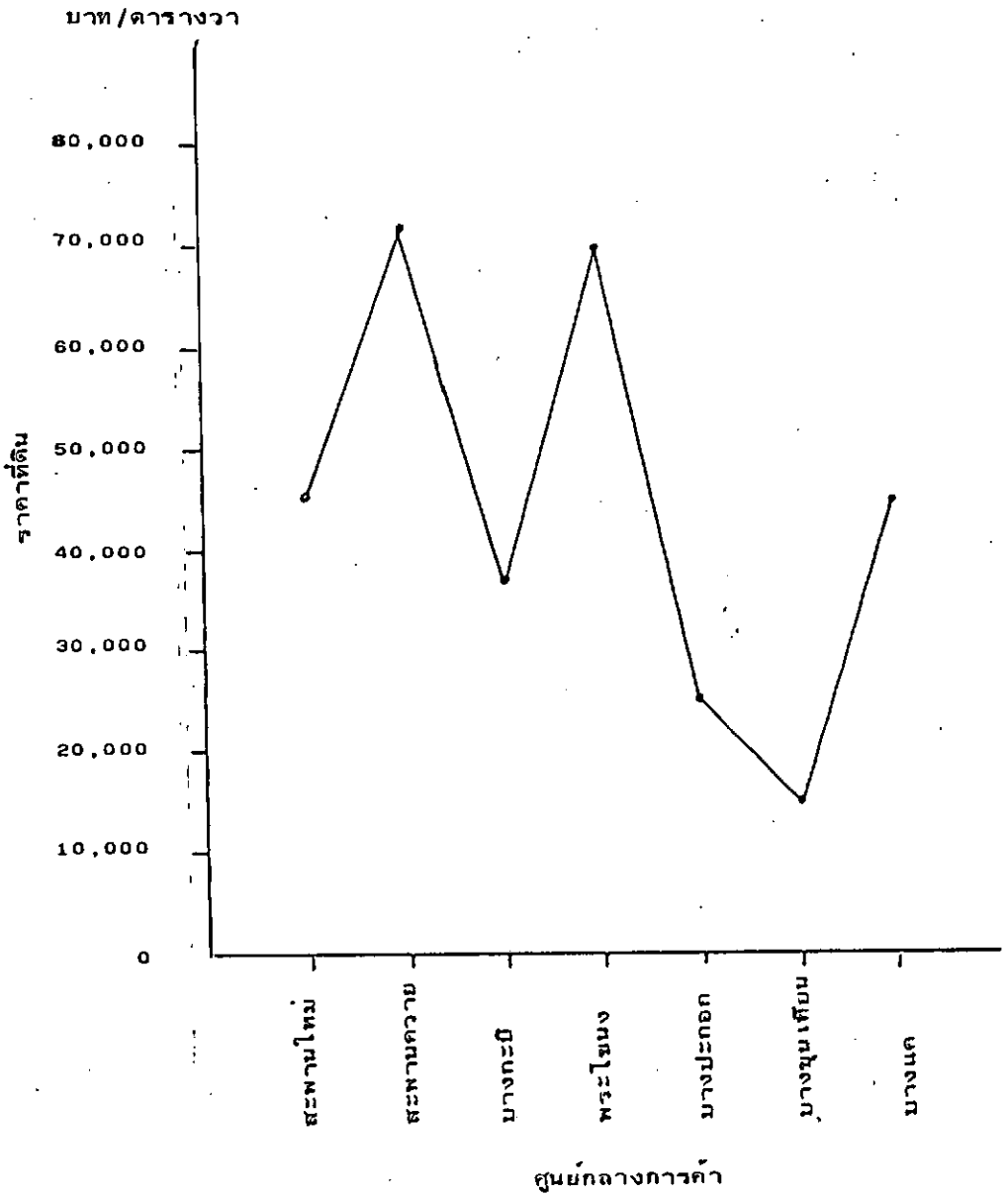
1.1.5 ราคาที่ดิน การหาค่าของราคาที่ดินนั้น ผู้วิจัยได้ข้อมูลจากแผนที่บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2531 - 2534 ของสำนักงานกลางประเมินราคาทุนทรัพย์สิน กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย (ตารางบัญชีแผนที่ราคาที่ดินแสดงในภาคผนวก ข.)

จากแผนที่ราคาที่ดินนั้นจะเห็นได้ว่า ราคาที่ดินที่มีราคาสูงสุดจะอยู่บริเวณพื้นที่ที่ติดถนนสายหลัก ความแตกต่างของราคาที่ดินจะลดลงเรื่อย ๆ เมื่อห่างถนนสายหลักเข้าไปในบริเวณที่อยู่ในซอย ทำให้บริเวณที่เป็นศูนย์กลางการค้าซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณริมสองฝั่งถนนนั้นเป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินสูงสุดหรือสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ภายในช่วงยาวนั้น ตารางแสดงราคาที่ดินบริเวณริมสองฝั่งถนนสายต่าง ๆ ที่ผ่านศูนย์กลางการค้าที่ศึกษา โดยการคำนวณจากค่าเฉลี่ยของราคาที่ดินที่ปรากฏในแผนที่บัญชีราคาของกรมที่ดินของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้ามีดังต่อไปนี้

ตาราง 13 แสดงราคาที่ดินในบริเวณศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า

ศูนย์กลางการค้า	ราคาที่ดิน (บาท) / ตารางวา
สะพานใหม่	45,000
สะพานควาย	72,500
บางกะปิ	30,250
พระโขนง	70,000
บางปะกอก	25,000
บางขุนเทียน	15,000
บางแค	45,000

จากตาราง 13 นำมาแสดงในกราฟเปรียบเทียบความแตกต่างของราคาที่ดินของแต่ละศูนย์กลางการค้าได้ดังนี้



ภาพประกอบ ๑ กราฟเปรียบเทียบราคาที่ดินของศูนย์กลางการค้าทั้ง ๗ ศูนย์กลางการค้า

จากตาราง 13 และ กราฟเปรียบเทียบจะเห็นได้ว่า ราคาที่ดินของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้านั้น แบ่งราคาออกได้เป็น 3 กลุ่ม คือ

1. ศูนย์กลางการค้าที่มีราคาที่ดินสูง ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าสะพานควาย พระโขนง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 72,500 บาท/ตารางวา และ 70,000 บาท/ตารางวา ที่เป็นเช่นนี้เพราะว่าศูนย์กลางการค้าทั้งสองเป็นศูนย์กลางการค้าที่ใหญ่ ตั้งอยู่บริเวณกรุงเทพมหานครส่วนในและมีเส้นทางผ่านหลายสาย ทำให้มีค่าความสะดวกในการเข้าถึงและออกมาก เมื่อมีความเหมาะสมหลายประการจึงทำให้บริเวณนั้นมีการเข้ามาแข่งขันกันเพื่อจะมาทำการค้า จึงทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นตามไปด้วยประการหนึ่ง อีกประการหนึ่งก็คือศูนย์กลางการค้าทั้งสองตั้งอยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจการค้าหลักของเมือง (CBD) กรุงเทพมหานคร จึงทำให้มีราคาสูงอยู่แล้ว

2. ศูนย์กลางการค้าที่มีราคาที่ดินปานกลาง ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่ บางแค บางกะปิ มีราคาค่าเฉลี่ยเท่ากับ 45,000 บาท/ตารางวา 45,000 บาท/ตารางวา และ 36,250 บาท/ตารางวาตามลำดับ จากที่ตั้งของศูนย์กลางการค้าเหล่านี้จะเป็นได้ว่าศูนย์กลางการค้าทั้งสามนั้นจะอยู่ห่างไกลออกไปเกือบติดชานเมือง จึงทำให้มีราคาที่ดินลดลงมากจากกลุ่มที่หนึ่ง

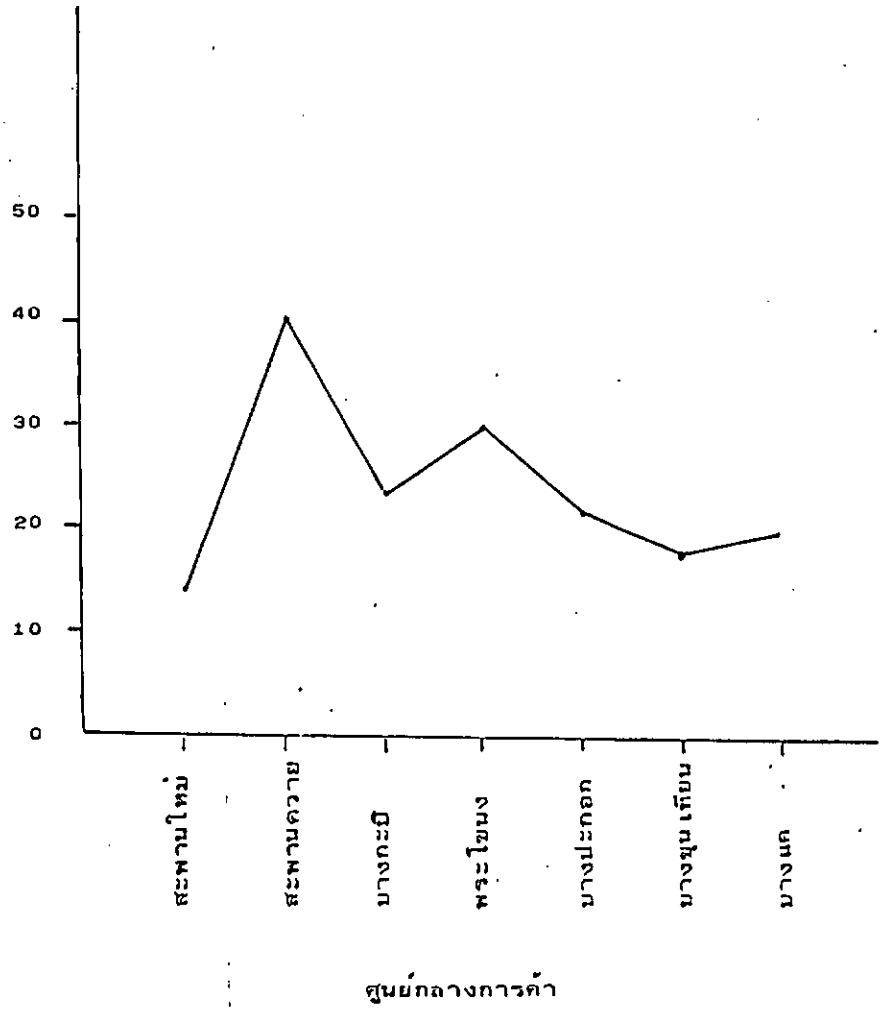
3. ศูนย์กลางการค้าที่มีราคาที่ดินต่ำ ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าบางปะกอก และบางขุนเทียน มีราคาที่ดินเฉลี่ยเท่ากับ 25,000 บาท/ตารางวา และ 15,000 บาท/ตารางวา ทั้งนี้เป็นเพราะว่าศูนย์กลางการค้าทั้งสองเป็นศูนย์กลางการค้าที่เกิดขึ้นมาใหม่ และที่ตั้งอยู่ห่างไกลจากย่านการค้ากลางใจเมืองมาก ประชากรที่อาศัยอยู่ในบริเวณรอบ ๆ ศูนย์กลางการค้าก็อยู่กันอย่างกระจัดกระจาย เพราะพื้นที่ส่วนใหญ่รอบ ๆ ศูนย์กลางการค้านั้นยังเป็นสวนผลไม้ การแข่งขันการทำการค้ายังมีน้อย จะเห็นได้ว่าจากการสำรวจภาคสนามนั้นพบว่าอาคารที่มีการสร้างขึ้นใหม่ก็ยังไม่มีการนำสินค้าไปขาย อาคารที่มีอยู่เก่าบางแห่งก็ปิดไว้เป็นที่อยู่อาศัยสลับกับอาคารหรือคูหาที่ทำเป็นร้านค้า

1.1.6 ความสะดวกในการเข้าถึงและออก บริเวณที่จะเป็นศูนย์กลางการค้าได้นั้นจะต้องมีความสะดวกในการเข้าถึงและออกได้ดี และมีเส้นทางที่มากพอ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการไหลเวียนของการเดินทาง และทำให้เกิดการใช้เวลาในการเดินทางที่น้อยที่สุด ประกอบกับทำให้เกิดการเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางน้อยที่สุดด้วย ดังนั้น บทบาทที่สำคัญในเรื่องความสะดวกในการเข้าถึงและออกนี้จึงได้แก่ จำนวนเส้นทาง ปริมาณคู่วิ่งของรถ และจำนวนสายของรถยนต์โดยสารประจำทางที่ผ่านเข้าออกในบริเวณพื้นที่ศึกษานี้ ค่าความสะดวกในการเข้าถึงและออก แสดงได้ดังตารางต่อไปนี้ คือ

ตาราง 14 แสดงค่าความสะดวกในการเข้าถึงและออกของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า

ศูนย์กลางการค้า	ความสะดวกในการเข้าถึงและออก
สะพานใหม่	14
สะพานควาย	40.5
บางกะปิ	24
พระโขนง	30
บางปะกอก	23
บางขุนเทียน	17
บางแค	20

จากค่าที่คำนวณได้แสดงในกราฟเปรียบเทียบความแตกต่างของความสะดวกในการเข้าถึงและออกได้ดังนี้



ภาพประกอบ 10 กราฟเปรียบเทียบค่าความสะดวกในการเข้าถึงและผลผลิตของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า

จากตาราง 14 และ กราฟ พบว่าค่าความสะดวกในการเข้าถึงและออกของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์ฯ แบ่งได้เป็น 3 กลุ่ม คือ

1. ศูนย์กลางการค้าที่มีค่าความสะดวกในการเข้าถึงและออกสูง ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าสะพานควายมีค่าเท่ากับ 40.5 และพระโขนงมีค่าเท่ากับ 30 ที่เป็นเช่นนี้เพราะว่าศูนย์กลางการค้าสะพานควายนั้นตั้งอยู่ในบริเวณที่มีถนนมาบรรจบกันถึงสี่เส้นทางใหญ่ ทำให้มีปริมาณจราจรวิ่งของรถยนต์มีจำนวนมากกว่าบริเวณอื่น ๆ ประกอบกับสายรถยนต์โดยสารประจำทางที่วิ่งผ่านเส้นทางเหล่านี้โดยเฉพาะถนนพหลโยธินนั้นมีถึง 36 สาย จึงทำให้เกิดความหนาแน่นของการจราจรมาก และสาเหตุที่ทำให้มีสายรถยนต์โดยสารประจำทางวิ่งผ่านเส้นทางนี้หลายสายเป็นเพราะเส้นทางนี้มีประชากรใช้มากเพื่อผ่านไปยังสถานีขนส่งสายเหนือ สายตะวันออกเฉียงเหนือ สายตะวันออกและสายใต้ และถนนพหลโยธินนี้ยังเป็นเส้นทางที่จะเดินทางเข้ามายังวงเวียนอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิเพื่อเดินทางไปยังกรุงเทพมหานครส่วนในและผ่านไปยังส่วนต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครด้วย บริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมินี้จะมีรถยนต์โดยสารประจำทางจากบริเวณอื่น ๆ มาเริ่มต้นและสิ้นสุดที่นี่ด้วยเป็นจำนวนหลายสาย สำหรับพระโขนงนั้นมีค่าความสะดวกในการเข้าถึงและออกเท่ากับ 30 เป็นเพราะมีถนนทางหลักสองทางและถนนซอยหนึ่งทางมีสายรถยนต์โดยสารประจำทาง 24 สาย จะเห็นได้ว่าทางผ่านพระโขนงนั้นจะมีประชากรไปอยู่อาศัยมาก รวมทั้งเป็นเส้นทางที่จะเดินทางไปยังส่วนต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครทางด้านตะวันออกและด้านใต้ ซึ่งมีโรงงานอุตสาหกรรมอยู่มาก

2. ศูนย์กลางการค้าที่มีค่าความสะดวกในการเข้าถึงและออกปานกลาง ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าบางกะปิเท่ากับ 24 บางปะกอกเท่ากับ 23 บางแคเท่ากับ 20 ทั้งนี้เป็นเพราะแม้ว่าศูนย์กลางการค้าบางกะปิจะมีเส้นทางที่ผ่านศูนย์กลางการค้าถึงสี่เส้นทางแต่มีรถยนต์โดยสารประจำทางผ่านเพียง 18 สาย ทำให้มีค่าความสะดวกในการเข้าถึงผิดน้อยลง ส่วนบางปะกอกกับบางแคนั้นมีเส้นทางรถยนต์ผ่านเพียงสายเดียวทั้งสองศูนย์กลางการค้า คือถนนสุขสวัสดิ์และถนนเพชรเกษมตามลำดับ และมีรถยนต์โดยสารประจำทางผ่าน 17 สายและ 14 สายตามลำดับ จากการสำรวจภาคสนามจะเห็นได้ว่า ห่างไกลกรุงเทพมหานครส่วนกลาง

ออกไป ก็ยิ่งทำให้มีรถยนต์โดยสารประจำทางลดน้อยลง

3. ศูนย์กลางการค้าที่มีค่าความสะดวกในการเข้าถึงและออกต่ำ ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าบางขุนเทียน มีค่าเท่ากับ 17 และสะพานใหม่มีค่าเท่ากับ 14 ทั้งนี้เพราะนอกจากจะมีเส้นทางผ่านเพียงเส้นทางเดียวคือถนนเอกชัยและถนนพหลโยธินแล้ว ก็ยังมีรถยนต์โดยสารประจำทางผ่านบางขุนเทียนเพียง 11 สาย สะพานใหม่เพียง 8 สายเท่านั้น ที่เป็นเช่นนี้เพราะศูนย์กลางการค้าทั้งสองอยู่เกือบติดชานเมืองทางด้านตะวันตกและด้านเหนือ

1.1.7 ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ ได้จากจำนวนร้านค้าปลีกที่เป็นอาคารถาวรที่ตั้งอยู่สองฝั่งถนนในบริเวณศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า ซึ่งจำนวนร้านค้าปลีกเหล่านี้ได้มาจากการแจงนับคูหาในภาคสนามเมื่อเดือนสิงหาคม 2534 จะนับเฉพาะคูหาที่ทำกิจกรรมการค้าจริง ๆ เท่านั้น สำหรับคูหาที่ปิดไว้หรือกำลังก่อสร้างอยู่ก็แสดงไว้ในตารางแต่ไม่นำมาคำนวณดังต่อไปนี้ คือ

ตาราง 15 แสดงจำนวนร้านค้าปลีกเป็นคูหาของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า

ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ	ศูนย์กลางการค้า						
	สะพานใหม่	สะพานควาย	บางกะปิ	พระโขนง	บางปะกอก	บางขุนเทียน	บางแค
การค้าปลีก							
ทองรูปพรรณและ							
เครื่องประดับ	22	71	25	51	4	3	23
เครื่องไฟฟ้า	29	48	28	79	5	8	26
เครื่องยนต์และอะไหล่	15	12	12	33	16	16	11
เสื้อผ้าสำเร็จรูป	11	108	30	44	-	7	23
เครื่องใช้ภายในบ้าน	26	38	17	42	6	10	23
วัสดุก่อสร้าง	20	20	20	9	7	20	19
เฟอร์นิเจอร์	6	6	16	4	-	10	8
รองเท้าและกระเป๋า	7	24	-	-	3	1	10
แว่นตาและนาฬิกา	11	10	-	14	1	2	4
เงินทุนหลักทรัพย์							
ธนาคาร	18	18	11	21	7	7	10
ประกันภัย	-	-	1	-	-	-	-
สถานธนานุเคราะห์	5	12	5	10	2	3	8
สาธารณสุข							
ขายยา	19	25	12	14	8	4	20
คลินิก	11	24	15	21	13	5	13
โรงพยาบาล	-	10	-	-	7	-	-

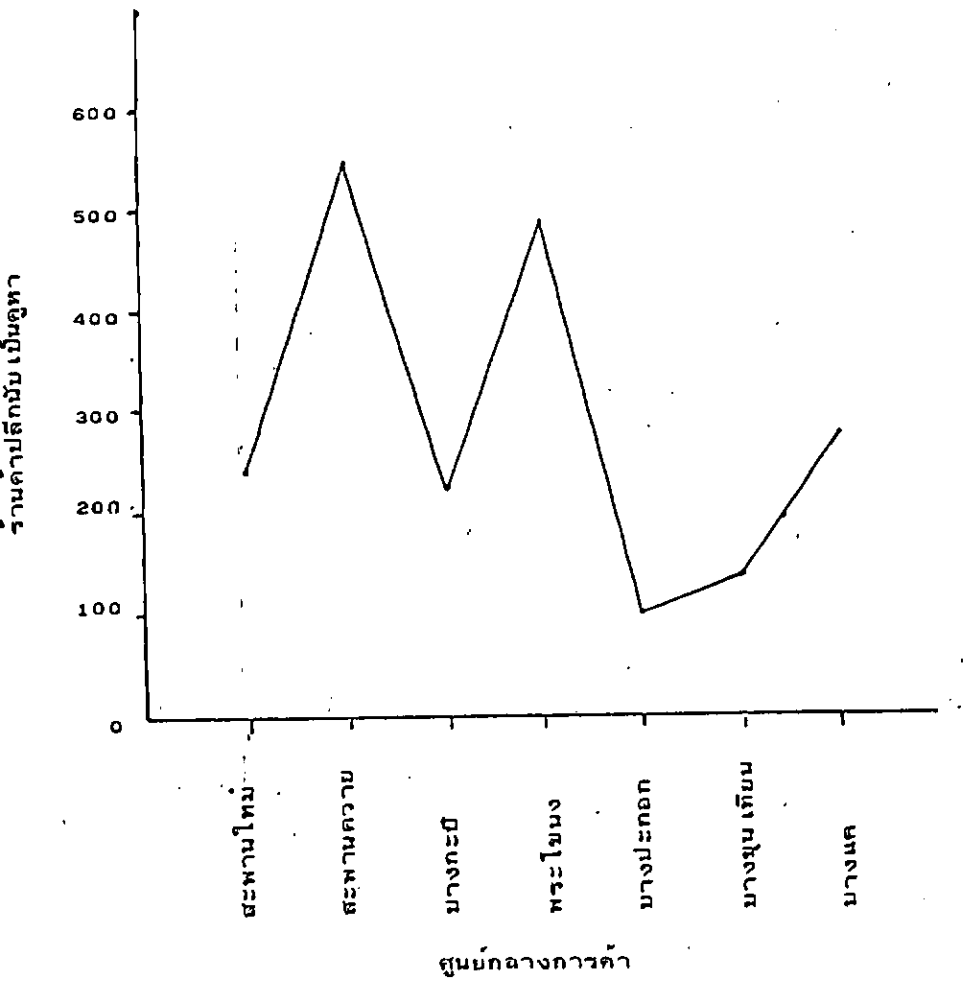
ตาราง 15 (ต่อ)

ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ	ศูนย์กลางการค้า						
	สะพานใหม่	สะพานควาย	บางกะปิ	พระโขนง	บางปะกอก	บางขุนเทียน	บางแค
การบันเทิงและนันทนาการ							
อาหาร	17	58	18	26	5	33	28
ไนท์คลับ	-	25	3	-	2	-	-
โรงภาพยนตร์	4	5	-	7	-	-	2
การค้าอื่น							
ทำผม	3	15	12	7	1	6	6
ถ่ายรูป	8	7	-	10	5	2	5
ทำกรอบรูปใส่กระจก	-	-	-	-	-	-	1
สังฆภัณฑ์	5	3	-	-	-	-	10
ธูป	-	-	-	-	-	1	-
โรงเรียน, กวดวิชา	4	1	2	6	-	-	3
เนสเซอรี่	2	-	-	-	-	-	-
โรงพิมพ์	-	2	-	10	2	-	4
สำนักงาน, บริษัท	-	5	11	50	7	2	-
เช่าหนังสือ, ส่งหนังสือ	-	2	2	-	-	-	1
แก๊สหุงต้ม	-	1	-	-	2	-	-
ดอกไม้	-	-	1	-	-	-	-
ปุ๋ย	-	-	-	-	1	-	-
เครื่องสำอางค์	-	-	-	-	-	1	-
ขายของเก่า	-	-	-	-	-	4	-
ขายผ้า	-	-	-	6	-	-	-

ตาราง 15 (ต่อ)

ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ	ศูนย์กลางการค้า						
	สะพานใหม่	สะพานควาย	บางกะปิ	พระโขนง	บางปะกอก	บางขุนเทียน	บางแค
การค้าอื่น							
ทำป้ายโฆษณา	-	-	-	2	-	-	-
ของของเล่นเด็ก	-	-	-	-	-	1	-
มินิมาร์ก	-	2	-	-	2	-	-
สรรพสินค้า	-	-	-	8	-	-	-
ซักแห้ง	-	-	-	3	-	-	2
ขายปลาเลี้ยงในตู้	1	-	-	-	-	-	-
ห้างเซเวน	-	3	-	-	-	-	-
ไปรษณีย์	-	-	-	9	-	-	-
สารเคมี	-	-	-	-	-	1	-
โรงงาน	-	-	-	-	3	-	-
คูหาที่ปิดไว้	11	40	27	53	32	52	10
คูหาที่อยู่อาศัย	-	-	-	-	9	-	-
คูหาที่กำลังก่อสร้าง	6	-	-	-	18	-	-
รวม	261	593	266	545	159	199	209

จำนวนรวมของร้านค้าปลีกนำมาแสดงในกราฟเปรียบเทียบได้ดังนี้



ภาพประกอบ 11 กราฟเปรียบเทียบจำนวนรวมของคูหาร้านค้าปลีกในศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า

จากตาราง 15 และ กราฟ จะพบว่าประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ จะแบ่งประเภทออกเป็น การค้าปลีก เงินทุนหลักทรัพย์ สาธารณสุข การบันเทิงและนันทนาการ และการค้าอื่น ๆ เป็นประเภทสุดท้าย

ศูนย์กลางการค้าที่มีจำนวนคูหามากที่สุด ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าสะพานควาย 593 คูหา เป็นคูหาที่ปิด 40 คูหา ดังนั้นจึงมีคูหาที่ทำกิจกรรมการค้าจริง ๆ เพียง 553 คูหา รองลงมา ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าพระโขนง 545 คูหา มีคูหาที่ปิดไว้ 53 คูหา เหลือคูหาที่ทำการค้าจริง ๆ 492 คูหา ศูนย์กลางการค้าบางแค 289 คูหา มีคูหาที่ปิด 16 คูหา เหลือที่ทำการค้า 273 คูหา ศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่ 261 คูหา มีคูหาที่ปิด 11 คูหาและคูหาที่กำลังก่อสร้าง 6 คูหา เหลือคูหาที่ทำการค้าจริง 244 คูหา ศูนย์กลางการค้าบางกะปิ 266 คูหา มีคูหาที่ปิด 27 คูหา เหลือทำการค้าจริง 239 คูหา ศูนย์กลางการค้าบางขุนเทียน 199 คูหา มีคูหาที่ปิด 52 คูหา เหลือทำการค้าจริง 147 คูหา และศูนย์กลางการค้าบางปะกอก 159 คูหาปิดและก่อสร้าง 50 เหลือ 109

ความแตกต่างของจำนวนรวมของคูหาในแต่ละศูนย์กลางการค้าก็เช่นเดียวกันกับความแตกต่างของจำนวนพื้นที่รวมของศูนย์กลางการค้า ซึ่งมีเหตุผลมากจากการที่แต่ละศูนย์กลางการค้าตั้งอยู่ริมสองฝั่งถนนที่มีเส้นทางแตกต่างกัน ถ้ามีเส้นทางมาบรรจบกันมากในพื้นที่ศึกษา ก็จะมีคูหาเพิ่มมาก

1.2 วิเคราะห์ความแตกต่างของลักษณะของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า ซึ่งพิจารณาจากตัวแปรทั้ง 7 ที่เป็นองค์ประกอบของศูนย์กลางการค้า ถ้าพิจารณาอย่างรวม ๆ จะพบว่าลักษณะของศูนย์กลางการค้านั้นจะไม่มีความแตกต่างกันมาก ทั้งนี้เป็นเพราะโดยธรรมชาติของศูนย์กลางการค้าแล้วจะประกอบไปด้วยองค์ประกอบทั้ง 7 ประการ แต่สิ่งที่จะทำให้เกิดความแตกต่างของลักษณะของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้าก็คือจำนวนของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ

ตารางต่อไปนี้จะแสดงภาพรวมคำของตัวแปรที่ใช้ประกอบการศึกษาลักษณะของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า

ตาราง 16 แสดงภาพรวมค่าของตัวแปรที่ใช้ประกอบการศึกษาลักษณะของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า

ศูนย์กลางการค้า	สัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม (เมตร)	ดัชนีความสูงรวมของอาคาร	ดัชนีความสูงของอาคารพาณิชย์	ดัชนีความเข้มของการพาณิชย์	ความสะดวกในการเข้าถึงและออก	ราคาที่ดิน (บาท/ตารางวา)	จำนวนร้านค้าปลีก (คูหา)
สะพานใหม่	1,346	3.542	1,189	31.993	14	45,000	244
สะพานควาย	2,220	3.287	1.324	37.558	40.5	72,500	553
บางกะปิ	1,005	3.170	1.468	41.713	24	36,250	239
พระโขนง	2,154	3.436	1.492	39.466	30	70,000	492
บางปะกอก	488	3.996	1.517	30.170	23	25,000	106
บางขุนเทียน	686	3.200	1.298	30.656	17	15,000	147
บางแค	1,080	3.394	1.173	32.498	20	45,000	273

จากตาราง 16 จะพบว่าหากพิจารณาอย่างละเอียดทีละช่องของตารางภาพรวมแล้ว สามารถที่จะแบ่งกลุ่มของศูนย์กลางการค้า โดยใช้ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (ภาคผนวก ก.) แบ่งได้เป็น 2 กลุ่ม คือ

1. ค่าของตัวแปรที่มีความแตกต่างกัน ได้แก่ สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ค่าความสะดวกในการเข้าถึงและออก ราคาที่ดิน และจำนวนร้านค้าปลีก

2. ค่าของตัวแปรที่ไม่มีความแตกต่างกัน ได้แก่ ค่าดัชนีความสูงรวมของอาคาร ค่าดัชนีความสูงของอาคารพาณิชย์ ค่าดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรม

1. ค่าของตัวแปรที่มีความแตกต่างกัน

1.1 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมนั้นจะเห็นได้ว่ามีความแตกต่างกัน กล่าวคือ ศูนย์กลางการค้าสะพานควายและศูนย์กลางการค้าพระโขนงมีสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมสูง คือ 2,220 เมตร และ 2,154 เมตร ตามลำดับ ระดับปานกลาง ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่ 1,346 เมตร ระดับต่ำ ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าบางแค 1,080 เมตร ศูนย์กลางการค้าบางกะปิ 1,005 เมตร ศูนย์กลางการค้าบางขุนเทียน 680 เมตร และศูนย์กลางการค้าบางปะกอก 480 เมตร เหตุที่สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินรวมมีพื้นที่แตกต่างกันเป็นเพราะศูนย์กลางการค้าแต่ละแห่งจะมีที่ตั้งที่แตกต่างกัน กล่าวคือศูนย์กลางการค้าสะพานควายนั้นจะมีถนนพหลโยธินเป็นถนนสายหลัก ถนนที่มาบรรจบกับถนนพหลโยธินในบริเวณขอบเขตที่ศึกษา คือถนนประดิพัทธ์ ถนนสามีรัฐวิภาค และถนนซอยสุทธิสารวินิจฉัย ส่วนศูนย์กลางการค้าพระโขนงก็จะมีถนนสุขุมวิทเป็นถนนสายหลัก ถนนที่มาบรรจบในบริเวณพื้นที่ศึกษา คือถนนพระรามที่ 4 ถนนสุขุมวิท ซอย 71 (ซอยพระโขนง) สำหรับศูนย์กลางการค้าบางกะปินั้นจะมีถนนสุขาภิบาล 1 มาบรรจบกับถนนสุขาภิบาล 2 ถนนลาดพร้าว และศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่ ศูนย์กลางการค้าบางแค ศูนย์กลางการค้าบางบางปะกอก จะเป็นศูนย์กลางการค้าที่มีถนนเพียงสายเดียวที่ผ่านในพื้นที่ศึกษา คือ ถนนพหลโยธิน ถนนเอกชัย และถนนสุขสวัสดิ์ ตามลำดับ

1.2 ความสะดวกในการเข้าถึงและออกของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 นั้นจะมีความแตกต่างกันขึ้นอยู่กับถนน และสายของรถยนต์โดยสารประจำทางที่วิ่งผ่านพื้นที่ศึกษา ค่าความสะดวกในการเข้าถึงและออกที่มีค่ามากที่สุด ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าสะพานควาย 40.5 ทั้งนี้ เป็นเพราะว่าศูนย์กลางการค้าสะพานควายนั้นตั้งอยู่ในจุดที่เป็นทางผ่านไปยังจุดรวมของเส้นทางขนส่งที่สำคัญคือ อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ และสถานีขนส่งหมอชิต ซึ่งทั้งสองจุดนี้เป็นศูนย์กลางของจุดท้าย และจุดเริ่มต้นของรถยนต์โดยสารประจำทางจำนวนมาก เพื่อส่งผู้โดยสารไปยังส่วนต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครและออกต่างจังหวัด

1.3 ราคาที่ดิน จะมีความแตกต่างกันออกไปตามทฤษฎี คือราคาที่ดินจะลดลงเมื่อมีระยะห่างออกจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง ดังนั้นจะพบว่าศูนย์กลางการค้าที่มีราคาที่ดินสูงสุดคือศูนย์กลางสะพานควายมีราคาเฉลี่ย 72,500 บาท/ตารางวา รองลงมาคือศูนย์กลางการค้าพระโขนงมีราคาเฉลี่ย 70,000 บาท/ตารางวา ส่วนราคาที่ดินน้อยที่สุด ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าบางขุนเทียนมีราคาเฉลี่ย 15,000 บาท/ตารางวา

1.4 จำนวนร้านค้าปลีก ซึ่งเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของศูนย์กลางการค้านั้น จะพบว่าในแต่ละศูนย์กลางการค้านั้นจะมีคูหาของอาคารที่ทำกิจกรรมเพื่อการพาณิชยกรรมมากกว่ากิจกรรมประเภทอื่น ๆ ย่อมแสดงให้เห็นว่าในบริเวณนั้นจะเป็นศูนย์กลางการค้า ความแตกต่างของจำนวนคูหานั้นจะเป็นไปตามแนวทางเดียวกันกับจำนวนพื้นที่ศึกษา คือถ้ามีพื้นที่ศึกษามากจำนวนร้านค้าปลีกก็จะมากตามไปด้วย ดังนั้นจะพบว่าศูนย์กลางการค้าสะพานควายมีคูหามากที่สุด คือ 553 คูหา รองลงมาเป็นศูนย์กลางการค้าพระโขนงมี 492 คูหา และน้อยที่สุดคือศูนย์กลางการค้าบางปะกอก 108 คูหา

2. ค่าของตัวแปรที่ไม่มีความแตกต่างกัน

2.1 ดัชนีความสูงรวมของอาคาร ศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 จะมีค่าไม่แตกต่างกันมากนักแต่ที่มีค่าสูงสุดคือ 3.998 ที่ศูนย์กลางการค้าบางปะกอก เนื่องจากบริเวณนี้แม้จะมีพื้นที่น้อยแต่มีระดับความสูงของอาคารสูงเกือบเท่ากันทุกอาคาร จึงทำให้ค่าดัชนีความสูงรวมของอาคารมากกว่าบริเวณอื่น ๆ ส่วนบริเวณที่มีค่าดัชนีความสูงรวมของอาคารน้อยที่สุด คือศูนย์

กลางการค้าบางกะปิ 3.170 นั้น เป็น เพราะบริเวณนี้จะมีสถานที่ราชการและพื้นที่สาธารณแทรกอยู่ในศูนย์กลางการค้า

2.2 ดัชนีความสูงของอาคารพาณิชยกรรม ทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้าจะไม่มีความแตกต่างกัน คือมีค่ามากกว่า 1 คือสูงสุดที่บางปะกอก 1.51 ต่ำสุดที่บางแค 1.17

2.3 ดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรม จะพบว่ามีค่าไม่แตกต่างกันเลย ทั้งนี้เป็น เพราะว่าบริเวณศูนย์กลางการค้าเหล่านี้จะมีค่า เกิน 30 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งถือว่าเป็นค่าสูงของความ เข้มสูงสุดของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 โดยเฉพาะในทางสถิติจะมีค่า เบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 0.00 (ดูในภาคผนวก ก.)

กล่าวโดยสรุปได้ว่าจากองค์ประกอบทั้ง 7 จะเห็นได้ว่าลักษณะของศูนย์กลางการค้าที่แตกต่างกันใน เรื่องสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการพาณิชยกรรม ความสะดวกในการ เข้าถึงและออก ราคาที่ดิน และ จำนวนร้านค้าปลีก และลักษณะที่ไม่แตกต่างกันใน เรื่องของค่าดัชนีความสูงรวมของอาคาร ความสูงของอาคารพาณิชยกรรม และดัชนีความ เข้มของการพาณิชยกรรม

2. <u>วิเคราะห์รูปแบบหน้าที่และความแตกต่างของรูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าที่อยู่ใน เขตการขยายตัวอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานครทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า</u>

2.1 การวิเคราะห์รูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้า ใช้เกณฑ์ดังนี้ คือ ถ้าศูนย์กลางการค้าใดที่มีประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจประเภทเดียวกันสูงสุด 30 เปอร์เซ็นต์ ให้ถือว่าศูนย์กลางการค้านั้นมีรูปแบบหน้าที่ตามประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจประเภทนั้น แต่ถ้าหากว่าศูนย์กลางการค้าใดมีประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจประเภทเดียวกันไม่ถึง 30 เปอร์เซ็นต์ให้นำ เอากิจกรรมการค้าและธุรกิจที่มี เปอร์เซ็นต์ของจำนวนมานำมารวมกันให้ได้ 30 เปอร์เซ็นต์ และให้ถือว่าศูนย์กลางการค้านั้นมีรูปแบบหน้าที่ตามประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจทั้งหมดนั้น

ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า แสดงได้ดังตารางต่อไปนี้

2.1.1 ศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่ เป็นศูนย์กลางการค้าที่เกิดขึ้นเพราะมีตลาดสดที่ใหญ่ที่สุดทางด้านเหนือของเขตบางเขต จึงทำให้มีร้านค้าปลีกจำหน่ายสินค้ามากมายหลายชนิด ประเภทของสินค้าแสดงไว้ดังตารางต่อไปนี้

ตาราง 17 ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจของศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่

ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ	จำนวนคูหา	ร้อยละ
การค้าปลีก		
ทองรูปพรรณและเครื่องประดับ	22	8.43
เครื่องไฟฟ้า	29	11.11
เครื่องยนต์และอะหลั่ย	16	6.76
เสื้อผ้าสำเร็จรูป	11	4.22
เครื่องใช้ภายในบ้าน	20	8.00
วัสดุก่อสร้าง	20	7.66
เฟอร์นิเจอร์	6	2.30
รองเท้าและกระเป๋า	7	2.68
แว่นตาและนาฬิกา	11	4.22
เงินทุนหลักทรัพย์		
ธนาคาร	16	6.09
บริษัทเงินทุน	-	-
สถานธนานุเคราะห์	5	1.92
สาธารณสุข		
ขายยา	19	7.28
คลินิก	11	4.22
โรงพยาบาล	-	-

ตาราง 17 (ต่อ)

ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ	จำนวนคูหา	ร้อยละ
การบันเทิงและนันทนาการ		
อาหาร	17	๖.๕๑
ไนท์คลับ	-	-
โรงภาพยนตร์	๔	๑.๕๓
การค้าอื่น ๆ		
ทำผม	๓	๑.๑๔
ถ่ายรูป	๘	๓.๐๘
สังฆภัณฑ์	๕	๑.๙๒
โรงเรียนสอนดนตรี กวดวิชา	๔	๑.๕๓
ขายปลาในตู้กระจก	๑	๐.๓๘
เนสเซอรี่	๒	๐.๗๗
คูหาที่ปิดไว้	๑๑	๔.๒๒
คูหาที่กำลังก่อสร้าง	๘	๓.๐๘
รวม	๒๖๑	๑๐๐.๐๐

จากตาราง 17 จะพบว่าศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่นั้นเป็นศูนย์รวมของการค้าขายสินค้าหลาย ๆ ชนิด แต่ที่สำคัญและมีจำนวนคูหามากก็คือ ร้านค้าปลีกที่จำหน่ายเครื่องไฟฟ้ามีร้อยละ ๑๑.๑๑ รองลงมาคือร้านค้าปลีกที่จำหน่ายเครื่องใช้ภายในบ้านมีร้อยละ ๙.๑๘ และร้านค้าปลีกที่จำหน่ายทองรูปพรรณและเครื่องประดับมีร้อยละ ๘.๔๖ จากจำนวนร้านค้าปลีกที่กล่าวมาแล้วจะเห็นได้ว่าสินค้าเด่นทั้ง ๓ ชนิดนั้นจะพบในศูนย์กลางการค้าที่อยู่ใกล้ชิดกับตลาดสดและเป็นศูนย์กลางการค้าที่อยู่รอบนอกชิดเขตชานเมืองซึ่งอยู่ห่างไกลจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง

กล่าวคือบริเวณรอบนอกติดชาน เมืองนี้พื้นที่จะถูกขยายตัวเป็นที่อยู่อาศัยมากขึ้นในลักษณะของบ้านจัดสรร จึงทำให้จำเป็นจะต้องใช้เครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องใช้ภายในบ้านเป็นจำนวนมาก ร้านค้าจึงเกิดขึ้นมากเพื่อให้เพียงพอแก่ความต้องการของผู้ซื้อ ประกอบกับเมื่อมีร้านค้ามากขึ้นจะเป็นส่วนหนึ่งที่จะดึงดูดให้ผู้ซื้อเดินทางมาเลือกซื้อสินค้าประเภทนี้ในบริเวณนี้ด้วย สำหรับร้านค้าของรูปพรรณและเครื่องประดับนั้น จะเห็นได้ว่ามีอยู่ทั่วไปในบริเวณใกล้ ๆ ตลาดนัด ทั้งนี้เป็นเพราะว่าผู้ซื้อนิยมที่จะเก็บออมหรือใช้เป็นเครื่องประดับมากขึ้นโดยเฉพาะชาวชนบทที่มีอาชีพเกษตรกรรมหรือผู้ทำอาชีพโรงงานอุตสาหกรรม

ร้านค้าปลีกที่จำหน่ายเครื่องไฟฟ้านั้นส่วนใหญ่จะเป็น วิทยุ โทรทัศน์ ซึ่งปัจจุบันเป็นของใช้ที่จำเป็นต้องมีทุกครัวเรือน และร้านค้าปลีกที่จำหน่ายเครื่องใช้ภายในบ้านนั้นสินค้าที่มีอยู่ในร้านจะปะปนกันหลาย ๆ ชนิดคล้าย ๆ กับห้างสรรพสินค้าหรือซุปเปอร์มาเก็ต เมื่อผู้ซื้อเข้ามาภายในร้านแล้วสามารถที่จะเลือกซื้อสินค้าได้ครบโดยไม่จำเป็นต้องเดินไปเลือกซื้อในร้านอื่น ๆ อีก

2.1.2 ศูนย์กลางการค้าสะพานควาย เป็นศูนย์กลางการค้าที่ใหม่เกิดขึ้นเมื่อจากเป็นจุดตัดหรือมาบรรจบกันของถนนหลายสายทำให้ปริมาณของร้านค้าปลีกมีจำนวนมากถึง 593 ร้านค้า และสินค้าที่นำมาจำหน่ายก็จะมีความแตกต่างกันออกไป ดังแสดงไว้ในตารางต่อไปนี้

ตาราง 18 ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจของศูนย์กลางการค้าสะพานควาย

ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
การค้าปลีก		
ทองรูปพรรณและเครื่องประดับ	71	11.97
เครื่องไฟฟ้า	48	8.10
เครื่องยนต์และอะหลั่ย	12	2.02
เสื้อผ้าสำเร็จรูป	108	18.21
เครื่องใช้ภายในบ้าน	36	6.07
วัสดุก่อสร้าง	20	3.37
เฟอร์นิเจอร์	6	1.01
รองเท้าและกระเป๋า	24	4.05
แว่นตาและนาฬิกา	10	1.69
เงินทุนหลักทรัพย์		
ธนาคาร	18	3.04
บริษัทเงินทุน	-	-
สถานธนานุเคราะห์	12	2.03
สาธารณสุข		
ขายยา	25	4.22
คลินิก	24	4.05
โรงพยาบาล	10	1.69
การบันเทิงและบันทนาการ		
อาหาร	58	9.78

ตาราง 18 (ต่อ)

ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ	จำนวนคูหา	ร้อยละ
ไนท์คลับ	25	4.22
โรงภาพยนตร์	5	0.84
การค้าอื่น ๆ		
ทำผม	15	2.53
ถ่ายรูป	7	1.18
เซเวนอีเล็บเวน	3	0.50
มินิมาร์ท	2	0.34
สำนักงาน บริษัท	6	1.01
โรงพิมพ์	2	0.34
ซ่อมรถยนต์	3	0.50
ส่งหนังสือพิมพ์	2	0.34
คูหาที่ปิดไว้	40	6.74
โรงเรียนสอนภาษา	1	0.17
แก๊สหุงต้ม	1	0.17
รวม	593	100.00

จากตาราง 18 จะพบว่าศูนย์กลางการค้าสะพานควายนั้นมีประเภทของสินค้าที่สำคัญ คือ เสื้อผ้าสำเร็จรูปร้อยละ 18.21 รองลงมาคือทองรูปพรรณและเครื่องประดับร้อยละ 11.97 ร้านค้าอีกประเภทก็คือร้านอาหาร ร้อยละ 9.78 ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะศูนย์กลางการค้านี้อยู่ใกล้เคียงกับสถานีขนส่งหมอชิต ซึ่งเป็นสถานีที่มีประชากรมาใช้บริการมากที่สุด จากการสำรวจจะพบได้ว่าผู้ซื้อส่วนใหญ่ที่มาซื้อเสื้อผ้าสำเร็จรูปนั้นจะมีทั้งซื้อไปเพื่อใช้เอง เป็นของฝากญาติพี่น้องและซื้อไปเพื่อจำหน่ายต่อยังต่างจังหวัด จึงทำให้เกิดความต้องการสินค้าประเภทนี้มากขึ้นตามไปด้วย ประกอบกับการที่มีร้านค้าสินค้าประเภทเดียวกันมารวมกันอยู่ในบริเวณเดียวกันหลาย ๆ ร้าน จึงเป็นแรงดึงดูดให้บริเวณนี้เป็นแหล่งกลางการจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูป ส่วนทองรูปพรรณและเครื่องประดับนั้นก็เป็นร้านที่เกิดขึ้นเช่นเดียวกับศูนย์กลางการค้าอื่น ๆ ที่มีที่ตั้งอยู่ติดกับตลาดสด แต่ที่ศูนย์กลางการค้าสะพานควายนี้จะมีร้านทองรูปพรรณและเครื่องประดับมีปริมาณมากกว่าศูนย์กลางการค้าอื่น ๆ ที่ศึกษา ทั้งนี้เป็นเพราะตั้งอยู่ในบริเวณที่ผู้ซื้อซึ่งเป็นประชากรในต่างจังหวัดที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานครสามารถที่จะซื้อไปไว้เป็นเครื่องประดับแบ่งบันกันและเป็นการออม ศูนย์กลางการค้านี้ร้านค้าทองจะตั้งติด ๆ กันหลายคูหาโดยเฉพาะบริเวณทางแยกหัวมุมของถนน สำหรับร้านอาหารที่มีจำนวนมากในศูนย์กลางการค้านี้จะตั้งกระจายแทรกอยู่กับคูหาที่ทำการค้าสินค้าประเภทอื่น ๆ สาเหตุที่มีมากเป็นเพราะว่าจะมีห้างร้านบริษัทและหน่วยราชการติดกับศูนย์กลางการค้าและอยู่ในศูนย์กลางการค้านี้มาก ร้านอาหารจึงเป็นแหล่งบริการแก่ประชากรที่มาจับจ่ายสินค้าและทำงานในบริเวณนี้ด้วย ประเภทของกิจกรรมการค้าที่เด่นในศูนย์กลางการค้านี้อีกประเภทหนึ่งก็คือไนท์คลับ ซึ่งมีจำนวนมากกว่าศูนย์กลางการค้าอื่น ๆ ไนท์คลับจะมีร้อยละ 4.22 และตั้งอยู่ริมฝั่งถนนซอยสุทธิสารวินิจฉัย สาเหตุที่เป็นเช่นนี้อาจจะเป็นเพราะบริเวณศูนย์กลางการค้าสะพานควายนี้มีโรงแรมใหญ่ ๆ ถึง 3 แห่งด้วยกัน และตามโรงแรมเหล่านี้อาจมีชาวต่างประเทศมาพัก และท่องเที่ยวในเวลากลางคืน

2.1.3 ศูนย์กลางการค้าบางกะปิ เป็นศูนย์กลางการค้าที่เกิดขึ้นบริเวณจุดตัดกันของถนนและอยู่ห่างไกลออกมาจากย่านธุรกิจการค้าหลักกลางใจเมืองกรุงเทพมหานคร ร้านค้าปลีกที่อยู่ในบริเวณนี้จะจำหน่ายสินค้าดังตารางต่อไปนี้

ตาราง 19 ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจของศูนย์กลางการค้าบางกะปิ

ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
การค้าปลีก		
ทองรูปพรรณและเครื่องประดับ	25	9.49
เครื่องไฟฟ้า	20	7.77
เครื่องยนต์และอะไหล่	12	4.64
เสื้อผ้าสำเร็จรูป	30	11.28
เครื่องใช้ภายในบ้าน	17	6.39
วัสดุก่อสร้าง	20	7.52
เฟอร์นิเจอร์	16	6.01
รองเท้าและกระเป๋า	-	-
แว่นตาและนาฬิกา	-	-
เงินทุนหลักทรัพย์		
ธนาคาร	11	4.14
ประกันภัย	1	0.38
สถานธนานุเคราะห์	5	1.88
สาธารณสุข		
ขายยา	12	4.51
คลินิก	15	5.64
โรงพยาบาล	-	-

ตาราง 19 (ต่อ)

ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ	จำนวนตู้หา	ร้อยละ
การบันเทิงและนันทนาการ		
อาหาร	18	8.77
ไนท์คลับ	3	1.12
โรงภาพยนตร์	-	-
การค้าอื่น ๆ		
ทำผม	12	4.51
สำนักงาน บริษัท	11	4.14
โรงเรียนกวดวิชา	2	0.75
ดอกไม้	1	0.38
เช่าหนังสือ	2	0.75
ตู้หาที่ปิดไว้	27	10.15
รวม	266	100.00

จากตาราง 19 พบว่าศูนย์กลางการค้าบางกะปิจะเป็นศูนย์กลางที่จำหน่าย เครื่องยนต์และอะไหล่ร้อยละ 11.28 เครื่องไฟฟ้าร้อยละ 8.77 และทองรูปพรรณและ เครื่องประดับร้อยละ 8.40 ที่เป็นเช่นนี้เพราะว่าบริเวณศูนย์กลางการค้านี้อยู่รอบนอกของกรุงเทพมหานคร ความจำเป็นในการใช้เครื่องยนต์และอะไหล่จึงมีมากกว่าในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน สินค้าประเภทเครื่องไฟฟ้าก็เช่นเดียวกับศูนย์กลางการค้าอื่น ๆ ที่อยู่ใกล้กับชานเมืองประชากรจะมีความต้องการเครื่องใช้ไฟฟ้ามากสำหรับบ้านหักอาศัยที่เกิดขึ้นใหม่ ๆ โดยเฉพาะวิทยุและโทรทัศน์ สำหรับร้านค้าทองรูปพรรณและ เครื่องประดับก็เช่นเดียวกับศูนย์กลางการค้าอื่น ๆ ที่

มีตลาดสน ร้านทองจะตั้งอยู่บริเวณทางเข้าตลาดเป็นส่วนใหญ่ เพื่อให้ผู้ที่มาซื้ออาหารได้แวะซื้อได้สะดวกขึ้น

2.1.4 ศูนย์กลางการค้าพระโขนง เป็นศูนย์กลางการค้าที่ใหญ่มีกแห่งหนึ่ง ซึ่งเกิดขึ้นทางด้านตะวันออกของเขตพระโขนง ศูนย์กลางการค้านี้จะอยู่ใกล้กับบริเวณที่จัดทำเป็นโรงงานอุตสาหกรรม ร้านค้าปลีกจึงจำหน่ายสินค้าสินค้าแตกต่างกันไป ดังแสดงไว้ในตาราง ต่อไปนี้

ตาราง 20 ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจของศูนย์กลางการค้าพระโขนง

ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
การค้าปลีก		
ทองรูปพรรณและเครื่องประดับ	๕๑	๘.๖๘
เครื่องไฟฟ้า	๗๘	๑๔.๐๐
เครื่องยนต์และอะหลั่ย	๓๓	๖.๐๐
เสื้อผ้าสำเร็จรูป	๔๔	๘.๐๗
เครื่องใช้ภายในบ้าน	๔๒	๗.๗๑
วัสดุก่อสร้าง	๙	๑.๖๕
เฟอร์นิเจอร์	๔	๐.๗๑
รองเท้าและกระเป๋า	-	-
แว่นตาและยาสีกา	๑๔	๒.๕๗
เงินทุนหลักทรัพย์		
ธนาคาร	๒๑	๓.๘๕
บริษัทเงินทุน	-	-
สถานธนานุเคราะห์	๑๐	๑.๘๑

ตาราง 20 (ต่อ)

ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ	จำนวนคูหา	ร้อยละ
สาธารณสุข		
ขายยา	14	2.57
คลินิก	21	3.86
โรงพยาบาล	1	1
การบันเทิงและนันทนาการ		
อาหาร	26	4.77
ไนท์คลับ	1	1
โรงภาพยนตร์	7	1.28
การค้าอื่น ๆ		
ทำผม	7	1.28
ห้างสรรพสินค้า	8	1.47
ถ่ายรูป	10	1.83
สำนักงาน บริษัท	56	10.27
โรงพิมพ์	10	1.84
ไปรษณีย์	9	1.65
คูหาที่ปิดไว้	53	9.72
ขายผ้า	6	1.10
ซักแห้ง	3	0.55
โรงเรียนพิมพ์ดีด โรงเรียนสอนเย็บจักร	6	1.00
ทำป้ายโฆษณา	2	0.37
รวม	545	100.00

จากตาราง 20 พบว่า ศูนย์กลางการค้าพระโขนงนี้เป็นศูนย์รวมของเครื่องไฟฟ้า ร้อยละ 14.50 รองลงมาเป็นสำนักงาน,บริษัทร้อยละ 10.27 และทองรูปพรรณและเครื่องประดับร้อยละ 9.36 ที่เป็นเช่นนี้เพราะบริเวณนี้จะตั้งอยู่ใกล้ ๆ กับที่พักอาศัยและรถบ ๆ ศูนย์กลางการค้านี้จะเป็นโรงงานอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ ทำให้ประชากรที่ทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมเหล่านั้นเป็นผู้ซื้อที่ดีของร้านค้าเครื่องไฟฟ้าและร้านค้าทองรูปพรรณและเครื่องประดับ เพราะพนักงานส่วนใหญ่จะเป็นผู้หญิงมากกว่าผู้ชาย เช่นโรงงานอุตสาหกรรมทอผ้าเป็นต้น สำหรับสำนักงานและบริษัทนั้นมีมากในศูนย์กลางการค้านี้ เนื่องจากสำนักงานและบริษัทเหล่านี้จะเป็นตัวแทนของโรงงานอุตสาหกรรมและบริษัทที่ให้บริการแก่โรงงานอุตสาหกรรมกับผู้ซื้อทั้งภายในและต่างประเทศ ที่มาตั้งอยู่สองฝั่งถนนเพื่อความสะดวกในการติดต่อซื้อขายสินค้ากัน

2.1.5 ศูนย์กลางการค้าบางปะกอก เป็นศูนย์กลางการค้าที่เกิดขึ้นจากตลาดสดบนถนนเพียงสายเดียว ดังนั้นจำนวนคูหาของร้านค้าปลีกจึงยังมีน้อย อาคารที่อยู่ในบริเวณศูนย์กลางการค้านั้นบางคูหาก็เปิดทำการค้า บางคูหาก็ปิดไว้เป็นที่อยู่อาศัยสลับกันไป ประเภทของสินค้าแสดงไว้ดังตารางต่อไปนี้

ตาราง 21 ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจของศูนย์กลางการค้าบางปะกอก

ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ	จำนวนคูหา	ร้อยละ
การค้าปลีก		
ทองรูปพรรณและเครื่องประดับ	4	2.52
เครื่องไฟฟ้า	5	3.14
เครื่องยนต์และอะหลั่ย	16	10.06
เสื้อผ้าสำเร็จรูป	-	-
เครื่องใช้ภายในบ้าน	5	3.14
วัสดุก่อสร้าง	7	4.40
เฟอร์นิเจอร์	-	-
รองเท้าและกระเป๋า	3	1.89
แว่นตาและนาฬิกา	1	0.63
เงินทุนหลักทรัพย์		
ธนาคาร	7	4.40
บริษัทเงินทุน	-	-
สถานธนานุเคราะห์	2	1.26
สาธารณสุข		
ขายยา	6	3.77
คลินิก	13	8.18
โรงพยาบาล	7	4.40
การบันเทิงและนันทนาการ		
อาหาร	5	3.14

ตาราง 21 (ต่อ)

ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ	จำนวนคูหา	ร้อยละ
ไนท์คลับ	2	1.26
โรงภาพยนตร์	-	-
การค้าอื่น ๆ		
ทำผม	1	0.63
บิลเลียร์ด	2	1.26
ปุย	1	0.63
ถ่ายรูป	5	3.14
สำนักงาน บริษัท	7	4.40
โรงพิมพ์	2	1.26
คูหาที่กำลังก่อสร้าง	18	11.32
คูหาที่ปิดไว้	32	20.13
ที่พักอาศัย	3	1.89
โรงงาน	3	1.89
แก๊สทุงต้ม	2	1.26
รวม	159	100.00

จากตาราง 21 พบว่าศูนย์กลางการค้าบางปะกอกนี้มีสินค้าที่จำหน่ายมากที่สุดคือ ร้านค้าเครื่องยนต์และอะหลั่ยร้อยละ 11.28 รองลงมาคือคลินิกร้อยละ 8.18 เนื่องจากศูนย์กลางการค้านี้อยู่บริเวณรอบนอกของกรุงเทพมหานคร รอบ ๆ ศูนย์กลางการค้าจะมีโรงงานอุตสาหกรรมกระจายอยู่ทั่วไป แม้แต่ในศูนย์กลางการค้าเองก็ยังมีโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็กแทรกอยู่ในพื้นที่ศึกษา ประกอบกับถนนที่ศูนย์กลางการค้านี้ตั้งอยู่เป็นทางผ่านไปยังอำเภอพระประแดงซึ่งเป็นบริเวณที่มีโรงงานอุตสาหกรรมมากมาย จึงทำให้ศูนย์กลางการค้านี้มีร้านค้าเครื่องยนต์และอะหลั่ยเป็นจำนวนมาก สำหรับคลินิกนั้นเนื่องจากบริเวณนี้อยู่ห่างไกลจากโรงพยาบาลของทั้งรัฐบาลและเอกชนมากจึงทำให้คลินิกมีความสำคัญในการรักษาโรคภัยไข้เจ็บของคนงานที่มาทำงานและอาศัยอยู่รอบ ๆศูนย์กลางการค้า ความคึกคักของศูนย์กลางการค้านี้จะเกิดขึ้นในเวลาเย็นและวันหยุดราชการ นอกจากนี้ร้านค้าที่มีร้อยละเท่า ๆกันรองลงมาจากคลินิกคือ วัสดุก่อสร้าง ธนาคาร และสำนักงาน,บริษัท ซึ่งจะมีร้อยละ 4.40 เท่ากัน

2.1.6 ศูนย์กลางการค้าบางขุนเทียน เป็นศูนย์กลางการค้าที่เกิดขึ้นมาใหม่บนสองฝั่งถนนเอกชัย บริเวณตลาดสดปิ่นทอง อาคารร้านค้าจะอยู่ปะปนกับอาคารที่อยู่อาศัย ดังแสดงไว้ในตารางต่อไปนี้

ตาราง 22 ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจของ ศูนย์กลางการค้ามางขุนเทียน

ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
การค้าปลีก		
ทองรูปพรรณและเครื่องประดับ	3	1.50
เครื่องไฟฟ้า	8	4.02
เครื่องยนต์และอะหลั่ย	16	8.04
เสื้อผ้าสำเร็จรูป	7	3.52
เครื่องใช้ภายในบ้าน	18	9.05
วัสดุก่อสร้าง	20	10.05
เฟอร์นิเจอร์	10	5.03
รองเท้าและกระเป๋า	1	0.50
แว่นตาและนาฬิกา	2	1.01
เงินทุนหลักทรัพย์		
ธนาคาร	7	3.52
บริษัทเงินทุน	-	-
สถานธนานุเคราะห์	3	1.50
สาธารณสุข		
ขายยา	4	2.01
คลินิก	5	2.51
โรงพยาบาล	-	-
การบันเทิงและนันทนาการ		
อาหาร	33	16.58

ตาราง 22 (ต่อ)

ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ	จำนวนคู่หา	ร้อยละ
ไนท์คลับ	-	-
โรงภาพยนตร์	-	-
การค้าอื่น ๆ		
ทำผม	6	3.03
ถ่ายรูป	2	1.01
สำนักงาน บริษัท	2	1.01
ชูป	1	0.50
ขายของเก่า	4	2.01
ของเด็กเล่น	1	0.50
ยาร เคมี	1	0.50
เครื่องสำอางค์	1	0.50
คู่หาที่ปิดไว้	52	26.13
รวม	199	100.00

จากตาราง 22 พบว่าศูนย์กลางการค้าบางขุนเทียนเป็นศูนย์กลางการค้าที่จำหน่ายอาหารมากที่สุดคือร้อยละ 16.58 รองลงมาคือวัสดุก่อสร้างร้อยละ 10.06 เครื่องยนต์และอะหลั่ยร้อยละ 8.04 ที่เป็นเช่นนี้เพราะบริเวณนี้จะอยู่ในพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพมหานคร ถนนที่ผ่านบริเวณที่ศึกษานี้คือถนนเอกชัย ซึ่งเป็นถนนที่บางขยายผิวการจราจรเมื่อไม่นานมานี้เอง อาคารที่ปลูกขึ้นจึงมีเป็นหย่อม ๆ บริเวณที่ศึกษานี้จะมีตลาดปลายทองเป็นศูนย์กลาง จึงทำให้มีร้านอาหารเรียงรายอยู่มากกว่าศูนย์กลางการค้าอื่น ๆ ถนนเอกชัยนี้จะมีทางแยกไปยังต่างจังหวัด และกำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างให้เป็นศูนย์กลางการค้าที่ใหญ่ ตลอดแนวของถนนจึงมีอาคารที่กำลังก่อสร้างเกิดขึ้นมากมาย บางแห่งก่อสร้างไว้แล้วแต่ยังไม่ได้มีคนเข้าไปทำกิจการใด ๆ เป็นจำนวนมาก จึงทำให้มีร้านค้าวัสดุก่อสร้าง และร้านเครื่องยนต์และอะหลั่ยมากกว่าศูนย์กลางการค้าอื่น ๆ ที่ศึกษา

2.1.7 ศูนย์กลางการค้าบางแค เป็นศูนย์กลางการค้าที่เกิดขึ้นจากตลาดเทศบาลแห่งตัดต่อกันไปตามแนวถนนเพชรเกษม ร้านค้าส่วนใหญ่จะจำหน่ายสินค้าที่จำเป็นที่จะต้องใช้ภายในครัวเรือน ประเภทของสินค้าแสดงไว้ดังตารางต่อไปนี้

ตาราง 23 ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจของ ศูนย์กลางการค้าบางแค

ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ	จำนวนกิจการ	ร้อยละ
การค้าปลีก		
ทองรูปพรรณและเครื่องประดับ	23	7.66
เครื่องไฟฟ้า	25	8.65
เครื่องยนต์และอะหลั่ย	11	3.80
เสื้อผ้าสำเร็จรูป	23	7.66
เครื่องใช้ภายในบ้าน	23	7.66
วัสดุก่อสร้าง	19	6.57
เฟอร์นิเจอร์	8	2.77
รองเท้าและกระเป๋า	16	5.54
แว่นตาและนาฬิกา	4	1.38
เงินทุนหลักทรัพย์		
ธนาคาร	10	3.46
บริษัทเงินทุน	-	-
สถานธนานุเคราะห์	8	2.77
สาธารณสุข		
ขายยา	20	6.92
คลินิก	13	4.50
โรงพยาบาล	-	-
การบันเทิงและนันทนาการ		
อาหาร	26	9.84

ตาราง 23 (ต่อ)

ประเภทของกิจกรรมการค้าและอุตสาหกรรม	จำนวนกูหา	ร้อยละ
ไนท์คลับ	-	-
โรงภาพยนตร์	2	0.69
การค้าอื่น ๆ		
ทำผม	8	2.77
ถ่ายรูป	5	1.73
กรอบรูป	1	0.35
ซักแห้ง	2	0.69
โรงพิมพ์	4	1.38
โรงเรียนฝอนตัดเสื้อผ้า	3	1.03
สังฆภัณฑ์	19	6.64
ร้านหนังสือ	1	0.35
คูหาที่ปิดไว้	16	5.54
รวม	289	100.00

จากตาราง 23 พบว่าศูนย์กลางการค้าบางแคเป็นศูนย์กลางจำหน่ายอาหารมากที่สุด คือร้อยละ 9.96 รองลงมาคือร้านค้าเครื่องไฟฟ้ามีร้อยละ 8.65 นอกนั้นจะมีร้อยละเท่ากับคือ ร้อยละ 7.96 ได้แก่ร้านค้าทองรูปพรรณและเครื่องประดับ ร้านค้าเสื้อผ้าสำเร็จรูป ร้านค้าเครื่องใช้ภายในบ้าน

ศูนย์กลางการค้าบางแคจะมีลักษณะเช่นเดียวกับศูนย์กลางการค้าบางขุนเทียนคือมีตลาดสดเป็นศูนย์กลางของพื้นที่ที่ศึกษา แต่ศูนย์กลางการค้าบางแคจะมีตลาดสดถึงสองตลาดติดต่อกัน ร้านอาหารจะแทรกอยู่กับร้านค้าขายสินค้าประเภทอื่น ๆ จะมีมากทั้งเดียวกับตลาดสดบางแค ทั้งตรงข้ามมีบ้างเล็กน้อย

รอบ ๆ ศูนย์กลางการค้าบางแคจะเป็นที่อยู่อาศัยที่มีมากเป็นในลักษณะของหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้น เครื่องใช้ไฟฟ้าจึงเป็นร้านค้าที่จำเป็นของศูนย์กลางการค้านี้ และทั่ว ๆ ไปก็จะเป็นร้านค้าทองรูปพรรณและเครื่องประดับที่มีอยู่ใกล้ ๆ กับตลาดสด ร้านเสื้อผ้าสำเร็จรูปนี้จะมีลักษณะเป็นเสื้อผ้าสำเร็จรูปที่ตัดเย็บไว้ขายกับทั้งตัดเป็นจำนวนมาก ๆ และร้านค้าเครื่องใช้ภายในบ้านก็จะมีสินค้าหลาย ๆ ชนิดปะปนกันอยู่เช่นเดียวกับศูนย์กลางการค้าอื่น ๆ ที่ศึกษา

จากตาราง 17 ถึง 23 นำค่าร้อยละมาเปรียบเทียบกันเพื่อวิเคราะห์รูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า จะสามารถสรุปรูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าตามเกณฑ์ที่ตั้งไว้ได้ดังตารางต่อไปนี้คือ

ตาราง 24 แสดงรูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าโดยพิจารณาจำนวนร้อยละของกิจกรรมการค้าที่เด่นที่สุด

ศูนย์กลางการค้า	จำนวนร้านค้าปลีก (ร้อยละ)										
	ทองรูปพรรณและเครื่องประดับ	เสื้อผ้าสำเร็จรูป	เครื่องไฟฟ้า	เครื่องใช้ภายในบ้าน	วัสดุก่อสร้าง	เครื่องยนต์และอะหลั่ย	โรงพยาบาล	คลินิก	สำนักงานและบริษัท	อาหาร	รวม
สะพานใหม่	8.43	-	11.11	9.96	7.66	-	-	-	-	-	37.16
สะพานควาย	11.97	18.21	-	-	-	-	-	-	-	-	30.18
บางกะปิ	9.40	11.26	9.77	-	-	-	-	-	-	-	30.45
พระโขนง	9.96	-	14.50	-	-	-	-	-	10.27	-	34.13
บางปะกอก	-	-	-	-	4.40	10.06	4.40	8.18	4.40	-	31.44
บางขุนเทียน	-	-	-	-	10.05	8.04	-	-	-	16.58	34.67
บางแค	7.96	7.96	8.65	7.96	-	-	-	-	-	9.69	42.22

จากตาราง 24 พบว่าศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้าสามารถสรุปรูปแบบหน้าที่ได้ดังนี้ คือ

ศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่ ได้ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางรวบรวมและจำหน่ายสินค้าในด้านเครื่องไฟฟ้า เครื่องใช้ภายในบ้าน ทองรูปพรรณและเครื่องประดับ และวัสดุก่อสร้าง

ศูนย์กลางการค้าสะพานควาย ได้ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางรวบรวมและจำหน่ายสินค้าในด้านเสื้อผ้าสำเร็จรูป และทองรูปพรรณและเครื่องประดับ

ศูนย์กลางการค้าบางกะปิ ได้ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางรวบรวมและจำหน่ายสินค้าในด้านเสื้อผ้าสำเร็จรูป เครื่องไฟฟ้า และทองรูปพรรณและเครื่องประดับ

ศูนย์กลางการค้าพระโขนง ได้ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางรวบรวมและจำหน่ายสินค้าในด้านเครื่องไฟฟ้า ที่ตั้งของสำนักงานและบริษัท และทองรูปพรรณและเครื่องประดับ

ศูนย์กลางการค้าบางปะกอก ได้ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางรวบรวมและจำหน่ายสินค้าในด้านเครื่องยนต์และอะหลั่ย ที่ตั้งของคลินิก โรงพยาบาล จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ที่ตั้งของสำนักงานและบริษัท และธนาคาร

ศูนย์กลางการค้าบางขุนเทียน ได้ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางรวบรวมและจำหน่ายสินค้าในด้านร้านอาหาร วัสดุก่อสร้าง และเครื่องยนต์และอะหลั่ย

ศูนย์กลางการค้าบางแค ได้ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางรวบรวมและจำหน่ายสินค้าในด้านร้านอาหาร เครื่องไฟฟ้า ทองรูปพรรณและเครื่องประดับ เสื้อผ้าสำเร็จรูป และเครื่องใช้ภายในบ้าน

ศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์จะมีรูปแบบหน้าที่ที่แตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับว่าศูนย์กลางการค้านั้นได้รวบรวมและจัดจำหน่ายสินค้าประเภทใดบ้าง เพื่อให้มองเห็นความแตกต่างของรูปแบบหน้าที่ของแต่ละศูนย์กลางการค้า จึงขอให้ศึกษาจากตารางต่อไปนี้ คือ

ตาราง 25 แสดงการเปรียบเทียบรูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์

ศูนย์กลางการค้า						
สะพานใหม่	สะพานควาย	บางกะปิ	พระโขนง	บางประกอก	บางขุนเทียน	บางแค
1. เครื่องไฟฟ้า	1. เสื้อผ้าสำเร็จรูป	1. เสื้อผ้าสำเร็จรูป	1. เครื่องไฟฟ้า	1. เครื่องยนต์และอะไหล่	1. ร้านอาหาร	1. ร้านอาหาร
2. เครื่องใช้ภายในบ้าน	2. ทองรูปพรรณและเครื่องประดับ	2. เครื่องไฟฟ้า	2. สำนักงานและบริษัท	2. คลินิก	2. วัสดุก่อสร้าง	2. เครื่องไฟฟ้า
3. ทองรูปพรรณและเครื่องประดับ		3. ทองรูปพรรณและเครื่องประดับ	3. ทองรูปพรรณและเครื่องประดับ	3. โรงพยาบาล	3. เครื่องยนต์และอะไหล่	3. ทองรูปพรรณและเครื่องประดับ
4. วัสดุก่อสร้าง				4. สำนักงานและบริษัท		4. เสื้อผ้าสำเร็จรูป
				5. วัสดุก่อสร้าง		5. เครื่องใช้ภายในบ้าน
				6. ธนาคาร		

2.2 ความแตกต่างของรูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า

เมื่อพิจารณาตาราง 25 จะพบว่าความแตกต่างของรูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้านั้นอยู่ที่การที่ศูนย์กลางการค้าแต่ละแห่งจะทำหน้าที่เป็นที่รวบรวมและจำหน่ายสินค้าด้านใดมากที่สุด สินค้าที่เด่นเหล่านั้นจะทำให้ประชากรเกิดการเลือกที่จะเดินทางไปซื้อ

ความแตกต่างของรูปแบบหน้าที่สรุปได้ดังนี้คือ

ศูนย์กลางการค้าที่มีสินค้าประเภทเครื่องไฟฟ้าเด่นเหมือนกันคือศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่และศูนย์กลางการค้าพระโขนง จะมีร้านค้าปลีกจำหน่ายเป็นจำนวนมาก ทั้งนี้เป็นเพราะว่าศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่นั้นตั้งอยู่ติดกับชานเมือง ซึ่งเป็นแนวทางที่กรุงเทพมหานครขยายตัวไปทางด้านเหนือ บริเวณรอบ ๆ ศูนย์กลางการค้าจะมีหมู่บ้านจัดสรรจำนวนมาก ถัดออกไปเป็นที่อยู่อาศัยของชาวชนบทที่มีอาชีพเกษตรกรรม ดังนั้นเครื่องไฟฟ้าจึงเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับบ้านที่เกิดขึ้นใหม่ สำหรับศูนย์กลางการค้าพระโขนงนั้นเป็นบริเวณที่มีบ้านจัดสรรเกิดขึ้นรอบ ๆ ศูนย์กลางการค้าเช่นกัน ส่วนใหญ่เป็นบ้านเช่า และบ้านจัดสรร รวมทั้งสำนักงานและบริษัท ดังนั้นจึงทำให้มีการค้าขายเครื่องไฟฟ้ามากเช่นเดียวกัน

ศูนย์กลางการค้าที่มีสินค้าประเภทเสื้อผ้าสำเร็จรูปเด่นเหมือนกันคือศูนย์กลางการค้าสะพานควายและศูนย์กลางการค้าบางกะปิ ทั้งนี้เป็นเพราะศูนย์กลางการค้าทั้งสองแห่งนี้บริโภคส่วนใหญ่นั้นจะเป็นผู้ที่ใช้แรงงานและชาวต่างจังหวัดที่จะเดินทางกลับภูมิลำเนา ประกอบกับตัวสินค้าเองนั้นมีราคาที่ไม่แพงจนเกินไปจึงทำให้มีประชากรเข้าไปเดินซื้อมากกว่าบริเวณศูนย์กลางการค้าอื่น ๆ

ศูนย์กลางการค้าที่มีสินค้าประเภทร้านอาหารเด่นเหมือนกันคือศูนย์กลางการค้าบางขุนเทียนและศูนย์กลางการค้าบางแค จะมีร้านค้าปลีกจำหน่ายทั้งอาหารที่ทำสำเร็จรูปและอาหารตามสั่ง นอกจากนี้ก็เป็นอาหารจำพวกใช้เครื่องดื่ม เช่น ขนมปัง ขนมเค้ก คุกกี้ เป็นต้น ทั้งนี้เป็นเพราะว่าทั้งสองแห่งนี้ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับหลาดสด เมื่อมีการเดินทางไปซื้ออาหารสดทุกวัน บางครั้งจะซื้ออาหารสำเร็จรูปนำกลับบ้าน โดยเฉพาะในเวลาตอนเย็นหลังเลิกงาน

ประชากรในเขตนี้นิยมที่จะซื้ออาหารรับประทานมากกว่าจะประกอบอาหารเอง เนื่องจากไม่มีเวลา เพราะส่วนใหญ่จะทำงานตามโรงงานอุตสาหกรรม อีกประการหนึ่งในเวลากลางวันประชากรที่ทำงานบริเวณใกล้ ๆ หรืออยู่ในศูนย์กลางการค้าทั้งสองก็นิยมที่จะรับประทานอาหารตามร้านอาหาร จึงทำให้มีร้านอาหารมากกว่าศูนย์กลางการค้าอื่น ๆที่ศึกษา

ศูนย์กลางการค้าที่มีสินค้าประเภทเครื่องยนต์และอะหลั่ยมากคือศูนย์กลางการค้าบางปะกอก ทั้งนี้เป็นเพราะว่าบริเวณนี้มีที่ตั้งอยู่ติดชานเมือง และเป็นทางผ่านมีรถยนต์ไปมาสาวและรถบรรทุกขนส่งสินค้าผ่านไปมามาก รวมทั้งมีร้านขายรถยนต์ซ่อมรถยนต์อยู่เป็นจำนวนมากด้วยจึงทำให้เกิดร้านค้าจำหน่ายเครื่องยนต์และอะหลั่ย อีกสาเหตุหนึ่งก็คือร้านค้ารถยนต์นั้นมีความจำเป็นต้องตั้งอยู่ริมฝั่งถนนและใช้พื้นที่มากในการวางโชว์สินค้า บริเวณศูนย์กลางการค้าทั้งสองนี้ราคาที่ดินไม่แพงนักจึงทำให้สามารถที่จะซื้อที่ไว้เป็นจำนวนมากได้

สำหรับสินค้าที่มีจำนวนมากเป็นอันดับที่สองหรือที่สามของศูนย์กลางการค้าทุกแห่งก็คือทองรูปพรรณและเครื่องประดับ ทั้งนี้เป็นเพราะว่าค่านิยมของประชากรต่อการเก็บออมและใช้เป็นเครื่องประดับของทองนั้นยังมีอยู่มาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในชนบท ดังนั้นจึงเห็นได้ว่าทุกศูนย์กลางการค้าจึงมีร้านค้าทองรูปพรรณและเครื่องประดับมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณใกล้เคียงตลาดสด

สรุปความแตกต่างของรูปแบบหน้าที่ของแต่ละศูนย์กลางการค้าจะแตกต่างกันออกไปแล้วแต่ความต้องการของผู้บริโภค และผู้บริโภคเป็นประชากรกลุ่มใดบ้าง รวมทั้งสถานที่ตั้งของศูนย์กลางการค้านั้น ๆ

บทที่ 5

อภิปรายผล สรุปผลและข้อเสนอแนะ

การอภิปรายผลการศึกษา

การอภิปรายผลการศึกษาจะอภิปรายได้ดังต่อไปนี้

1. ลักษณะของศูนย์กลางการค้าและความแตกต่างของลักษณะของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า

1.1 บริเวณที่เป็นศูนย์กลางการค้าจะมีสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมมากกว่าใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมอย่างอื่น ๆ ในการศึกษาครั้งนี้ได้พิจารณาพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งของอาคารที่ปลูกสร้างเป็นหลักในการหาสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน หมายความว่าบริเวณที่ศึกษาทั้ง 7 แห่งนั้นจะมีสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมสูงสุดทุกแห่ง ซึ่งคล้ายกับผลการศึกษาของ อำไพวรรณ ฮิหนาทกถากุล ที่กล่าวไว้ว่าพื้นที่ย่านการค้านั้นจะเป็นพื้นที่ที่เป็นจุดรวมของอาคารสูง ๆ หนาแน่น ซึ่งอาคารเหล่านั้นจะประกอบด้วยร้านค้าปลีก การธนาคาร การเงิน การบริการ ฯลฯ (อำไพวรรณ ฮิหนาทกถากุล. 2529)

1.2 บริเวณที่เป็นศูนย์กลางการค้าจะมีค่าดัชนีความสูงรวมของอาคาร มีค่าสม่ำเสมอกันตลอดพื้นที่ศึกษา โดยจะมีค่าดัชนีความสูงรวมของอาคารมีค่ามากกว่า 3 ซึ่งทุก ๆ ศูนย์กลางการค้าจะมีเกือบจะเท่า ๆ กัน นั่นแสดงให้เห็นว่าความสูงรวมของอาคารในแง่ของจำนวนชั้นอาคารมีการกระจายอย่างสม่ำเสมอทั่วทั้งพื้นที่ที่ศึกษา เช่นเดียวกับผลการศึกษาของเมอร์ฟี่และแวนซ์ ที่ได้ตั้งเกณฑ์ไว้ว่าศูนย์กลางการค้าที่มีความสม่ำเสมอมากที่สุดจะแสดงถึงความเป็นย่านกลางการค้า(Murphy and Vance. 1969 : 418 - 446)ศูนย์กลางการค้าที่มีค่าดัชนีความสูงรวมของอาคารที่มีค่าสม่ำเสมอและมากที่สุด ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าบางปะกอก ทั้งนี้เพราะจะมีชั้นอาคารสูงเกือบจะเท่ากันตลอดพื้นที่ศึกษา คือมีความสูง 4 ชั้นเป็นส่วนใหญ่

1.3 บริเวณที่เป็นศูนย์กลางการค้า จะมีค่าดัชนีความสูงของอาคารพาณิชยกรรมมากกว่า 1 เป็นการแสดงว่าจำนวนชั้นของการใช้พื้นที่อาคารเพื่อการค้ามีการกระจายอย่างสม่ำเสมอครอบคลุมพื้นที่ ซึ่งคล้ายกับผลการศึกษาของเมอร์ฟี่และแวนซ์ ที่ได้ศึกษาพื้นที่ของย่านการค้าใจกลางเมืองในสหรัฐอเมริกา (Murphy and Vance. 1960 : 418 - 440) ศูนย์กลางการค้าที่มีค่าดัชนีความสูงของอาคารพาณิชยกรรมสูงสุด ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าบางปะกอก

1.4 บริเวณที่เป็นศูนย์กลางการค้าจะมีค่าดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรมมากกว่าร้อยละ 30 นั่นหมายความว่าสัดส่วนของจำนวนชั้นของอาคารที่ใช้เพื่อกิจกรรมการค้า โดยคิดคำนวณเป็นร้อยละต่อพื้นที่ของจำนวนชั้นทั้งหมดภายในพื้นที่ศึกษาจะมีค่าไม่ต่ำกว่า 30 เปอร์เซ็นต์ และศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 แห่งที่ศึกษาก็มีค่ามากกว่า 30 เปอร์เซ็นต์ ศูนย์กลางการค้าที่มีค่าดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรมมากที่สุดได้แก่ ศูนย์กลางการค้าบางกะปิมีค่า 41.713 เปอร์เซ็นต์

1.5 ราคาที่ดิน จะพบว่าราคาที่ดินที่เป็นที่ตั้งของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 แห่ง จะอยู่ในบริเวณที่มีราคาที่ดินสูงสุดของบริเวณนั้น ศูนย์กลางการค้าที่มีราคาที่ดินสูงสุด ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าสะพานควาย เท่ากับ 72,500 บาทต่อตารางวา ทั้งนี้เป็นเพราะศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 จะตั้งอยู่ริมฝั่งทั้งสองของถนนสายหลัก จึงทำให้มีราคาสูงขึ้น และบางศูนย์กลางการค้าจะเป็นบริเวณที่อยู่ใกล้กับย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมืองกรุงเทพมหานคร เช่น ศูนย์กลางการค้าสะพานควาย และพระโขนง จึงทำให้มีราคาสูงกว่าบริเวณศูนย์กลางการค้าอื่น ๆ ที่ศึกษา สำหรับราคาที่ดินนั้นก็เป็นไปตามทฤษฎีของนอร์นฮบ ที่กล่าวว่า บริเวณที่มีราคาที่ดินแพงที่สุดโดยปกติมักจะเป็นบริเวณที่มีถนนสายสำคัญตัดกันหรือขนานกันในเขตย่านกลางธุรกิจการค้า และราคาที่ดินที่ห่างออกไปจากจุดนี้จะมีราคาลดน้อยลงออกไปทุกทิศทาง ซึ่งโดยทั่วไปราคาที่ดินที่ห่างออกไปจากจุดที่มีราคาสูงสุดนี้จะลดลงอย่างมากในระยะทางสั้น ๆ หลังจากนั้นก็จะค่อย ๆ ลดลงทีละน้อย (Northam. 1979 : 274)

1.6 ความสะดวกในการเข้าถึงและออก จะมีความสะดวกแตกต่างกันออกไป ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับที่ตั้งของแต่ละศูนย์กลางการค้าที่ว่าตั้งอยู่บริเวณใด ศูนย์กลางการค้าสะพานควายมีค่าความสะดวกในการเข้าถึงและออกมากที่สุด ทั้งนี้เนื่องจากศูนย์กลางการค้านี้ตั้งอยู่ระหว่าง

กลางของเส้นทางที่จะไปยังสถานีขนส่งหมอชิตและอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ซึ่งทั้งสองแห่งนั้นเป็นจุดรวมของรถยนต์โดยสารประจำทางที่จะไปยังต่างจังหวัดทุก ๆ จังหวัดและเข้ามายังส่วนต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร แต่บริเวณศูนย์กลางการค้าสะพานควายนี้มีการติดขัดของการจราจรมาก เนื่องจากนอกจากจะมีรถยนต์โดยสารประจำทางผ่านเส้นทางนี้มากแล้วยังมีรถยนต์ส่วนตัวผ่านอีกมากเช่นกัน ซึ่งเป็นธรรมดาของศูนย์กลางการค้าที่มีปริมาณการจราจรสูงสุดเช่นเดียวกับผลการศึกษาของเมเยอร์ ที่กล่าวว่าย่านกลางการค้าของเมืองมักจะหนาแน่นด้วยการจราจร (Mager, 1969 : 44) ส่วนศูนย์กลางการค้าที่มีค่าความสะดวกในการเข้าถึงและออกน้อยที่สุด ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่ ทั้งนี้เป็นเพราะว่าศูนย์กลางการค้านี้ตั้งอยู่บริเวณริมสองฝั่งถนนสายเดียวคือถนนพหลโยธิน และมีรถยนต์โดยสารประจำทางผ่านเพียง 8 สาย เท่านั้นจึงทำให้มีค่าความสะดวกในการเข้าถึงและออกน้อย ประกอบกับบริเวณศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่นี้อยู่ติดกับบริเวณชานเมืองจึงทำให้เป็นบริการของประชากรบริเวณรอบ ๆ ศูนย์กลางการค้าและชานเมืองเป็นส่วนใหญ่

1.7 ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจนั้น พบว่า ร้านค้าปลีกในศูนย์กลางการค้าจะมีการจำหน่ายสินค้าแตกต่างกันออกไปมากมายหลายประเภท แต่จากการสำรวจโดยการนับจำนวนร้านค้าปลีกที่ขายสินค้าประเภทเดียวกันแล้วปรากฏว่า ร้านค้าปลีกที่จำหน่ายสินค้าประเภทเดียวกันจะเกาะกลุ่มกันอยู่ในศูนย์กลางการค้าแต่ละแห่ง ซึ่งคล้ายกับว่าศูนย์กลางการค้านั้นตั้งอยู่ที่ไหน ใกล้กับอะไร และผู้บริโภคเป็นประชากรประเภทไหนบ้าง ดังเช่น

ศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่ จะมีร้านค้าที่จำหน่ายเครื่องไฟฟ้ามากถึง 29 ดูหา ตั้งกระจายไปตามแนวถนนสลับกับร้านค้าประเภทอื่น ๆ รวมตลอดมาเป็นร้านค้าเครื่องใช้ภายในบ้านจำนวน 26 ดูหา และร้านค้าทองรูปพรรณและเครื่องประดับ ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ไม่ไกลจากตลาดสดยิ่งเจริญ (สะพานใหม่) เท่าใดนัก มีจำนวน 22 ดูหา

ศูนย์กลางการค้าสะพานควาย จะมีร้านค้าที่จำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูปมากถึง 108 คูหา ตั้งกระจายอยู่ทั่วไปมีมากบริเวณแยกถนนพหลโยธินกับถนนประดิพัทธ์ รองลงมาเป็นร้านค้าทองรูปพรรณและเครื่องประดับจำนวน 71 คูหา ร้านค้าทองจะตั้งติดต่อกันหลายร้านบริเวณสี่แยกและต่อจากตลาดสด ร้านบางร้านมีคูหาติดต่อกันถึง 4 คูหา

ศูนย์กลางการค้าบางกะปิ ส่วนที่ติดกับที่ทำการเขตบางกะปิจะมีร้านค้าปลีกจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูปมาก และเลยไปทางด้านถนนลาดพร้าวจำนวน 30 คูหา ร้านค้าเครื่องไฟฟ้า 26 คูหา จะอยู่ด้านฝั่งบางกะปิคอมเพล็ก ส่วนร้านค้าทองรูปพรรณและเครื่องประดับจำนวน 26 คูหาจะอยู่ติดกับตลาดสดฝั่งถนนลาดพร้าว

ศูนย์กลางการค้าพระโขนง จะพบว่าร้านค้าปลีกในศูนย์กลางการค้านี้จำหน่ายเครื่องไฟฟ้ามากที่สุดจำนวน 79 คูหา ตั้งอยู่มากแถบถนนสุขุมวิท และเป็นศูนย์กลางการค้าเดียวที่มีสำนักงานและบริษัทมาตั้งกระจายอยู่ทั่วไปทั้งถนนสุขุมวิท และถนนพระรามที่ 4 จำนวน 56 คูหา

ศูนย์กลางการค้าบางปะกอก พบว่าร้านค้าปลีกจะเป็นพวกรถยนต์ เครื่องยนต์และอะไหล่ รวมทั้งมีอู่ซ่อมรถยนต์ จักรยานยนต์ ตามแนวถนนทั้งสองฝั่งมากกว่าประเภทอื่น ๆ จำนวน 18 คูหา เป็นที่ตั้งของคลินิก จำนวน 13 คูหา ซึ่งเป็นศูนย์กลางการค้าเดียวที่มีจำนวนของคลินิกมากที่สุด หากรวมคูหาของโรงพยาบาลบางปะกอกอีกก็จะมีจำนวนถึง 20 คูหา

ศูนย์กลางการค้าบางขุนเทียน จะพบว่ามีร้านอาหารกระจายอยู่ทั่วไป โดยเฉพาะจะมีมากบริเวณทางเข้าตลาดปิ่นทอง รวมจำนวนร้านอาหาร 33 คูหา และมีร้านค้าวัสดุก่อสร้างจำนวน 20 คูหา ซึ่งส่วนใหญ่จะมีร้านละ 2 คูหาเป็นไป

ศูนย์กลางการค้าบางแค จะพบว่ามีร้านอาหารมากเช่นเดียวกันกับศูนย์กลางการค้าบางขุนเทียน มีอยู่บริเวณตลาดสดจำนวน 28 คูหา ร้านเครื่องไฟฟ้ามากกระจายอยู่ทั่วไปทั้งสองฝั่งถนน จำนวน 25 คูหา และบริเวณใกล้ ๆ ตลาดสดจะมีร้านค้าทองรูปพรรณและเครื่องประดับจำนวน 23 คูหา

จากการศึกษาลักษณะและความแตกต่างของลักษณะของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 แห่งแล้ว พบว่า จากตัวแปรทั้งหมด 7 ตัวแปรนั้น มีศูนย์กลางการค้าหลายแห่งที่มีตัวแปรแสดงให้เห็นเหมือน ๆ กันคือ ตัวแปรด้านดัชนีความสูงรวมของอาคาร ดัชนีความสูงของอาคารพาณิชยกรรม และดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรม และมีบางตัวแปรที่แสดงถึงลักษณะที่แตกต่างกันไป คือ สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ค่าความสะดวกในการเข้าถึงและยอมราคาที่ดิน และประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ ดังนั้นจึงพอที่จะกล่าวได้ว่า มีความแตกต่างกันในด้านลักษณะของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 แห่ง ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานข้อที่หนึ่งที่กล่าวว่า "ลักษณะของศูนย์กลางการค้าที่อยู่ในเขตการขยายตัวอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานคร น่าจะมีความแตกต่างกัน"

2. รูปแบบหน้าที่และความแตกต่างของรูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 แห่ง

2.1 รูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่ คือหน้าที่ในการจัดบริการสินค้าประเภทเครื่องไฟฟ้า เครื่องใช้ภายในบ้าน ทองรูปพรรณและเครื่องประดับ และวัสดุก่อสร้าง ซึ่งรูปแบบหน้าที่ทางการค้าที่โดดเด่นของศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่นี้เป็นเอกลักษณ์ของศูนย์กลางการค้านี้ เนื่องจากมีปัจจัยและเงื่อนไขต่าง ๆ เกื้อหนุนดังนี้ คือ

2.1.1 ผู้บริโภค ที่มาอุดหนุนในศูนย์กลางการค้านี้จะเป็นผู้ที่อยู่มาศัยรอบ ๆ ศูนย์กลางการค้าที่ติดกับชานเมือง ผู้บริโภคส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่ย้ายเข้ามาอยู่ใหม่ตามบ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นติดชานเมือง ที่มีราคาถูก ข้าราชการทหาร ที่มีที่ทำงานและบ้านพักอยู่รอบศูนย์กลางการค้า และเกษตรกร สินค้าที่นิยมและจำเป็นมากคือ เครื่องไฟฟ้า เครื่องใช้ภายในบ้านและวัสดุก่อสร้าง รวมทั้งทองรูปพรรณและเครื่องประดับที่ทำจากเงินและทอง

2.1.2 ระยะทางและค่าใช้จ่ายในการเดินทางของผู้บริโภค จะเป็นตัวกำหนดให้ผู้บริโภคที่อยู่บริเวณนี้ไม่เข้าไปซื้อสินค้าในย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง เพราะต้องเสียค่าใช้จ่ายมากและใช้เวลาในการเดินทางมาก เนื่องจากการติดขัดของการจราจรในเมือง

2.1.3 เป็นศูนย์กลางการค้าที่เกิดจากตลาดสดที่ใหญ่ เนื่องจากประชากรยังมีความผูกพันอยู่กับตลาดสดดังนั้นจะเห็นได้ว่ามีการจ่ายกับข้าวหรืออาหารทุกวัน

ยิ่งตลาดสดมีความกว้างใหญ่มีอาหารมาขายหลายประเภท รอบ ๆ ตลาดสดก็จะมีคูหาของร้านค้ามากตามไปด้วย

2.2 รูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าสะพานควาย จะทำหน้าที่ในการจัดบริการสินค้าประเภทเสื้อผ้าสำเร็จรูป และทองรูปพรรณและเครื่องประดับ ซึ่งรูปแบบหน้าที่ทางการค้าที่โดดเด่นของศูนย์กลางการค้าสะพานควายเช่นนี้เป็นเอกลักษณ์ของศูนย์กลางการค้านี้ เนื่องจากมีเงื่อนไขหรือปัจจัยต่าง ๆ เชื่อมโยงดังนี้

2.2.1 ผู้บริโภคที่มาอุดหนุนส่วนหนึ่งคือประชากรที่อยู่อาศัยในบริเวณโดยรอบ และอีกส่วนหนึ่งเป็นประชากรที่มาจากต่างจังหวัดจะพบจุดนี้เป็นจุดแรกที่จะซื้อหาสินค้า และผู้ที่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ต่างจังหวัดจะแวะซื้อเฉพาะในช่วงเวลาจะเดินทางกลับไปเยี่ยมภูมิลำเนาเดิม สินค้าจะเป็นประเภทเสื้อผ้าสำเร็จรูปและทองรูปพรรณ เครื่องประดับ

2.2.2 สถานีขนส่งสายเหนือ เป็นเงื่อนไขกำหนดให้มีประชากรที่จะเดินทางกลับภูมิลำเนาในต่างจังหวัดผ่านเป็นจำนวนมาก โดกาสในการขายสินค้าประเภทเครื่องตกแต่งร่างกาย และเครื่องประดับจึงมีมาก

2.2.3 เป็นศูนย์กลางการค้าที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งในเขตกรุงเทพมหานครตอนเหนือ เป็นตัวดูดซับผู้บริโภคที่มาตั้งถิ่นฐานในเขตจตุจักร บางซื่อ และลาดพร้าว เป็นต้น

2.3 รูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าบางกะปิ คือหน้าที่ในการจัดบริการสินค้าประเภทเสื้อผ้าสำเร็จรูป เครื่องไฟฟ้า ทองรูปพรรณและเครื่องประดับ ซึ่งรูปแบบหน้าที่ทางการค้าที่โดดเด่นของศูนย์กลางการค้านี้เป็นเอกลักษณ์ของศูนย์กลางการค้าบางกะปิ เนื่องจากมีเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ เชื่อมโยงดังนี้

2.3.1 ผู้บริโภคที่มาอุดหนุนส่วนหนึ่งเป็นประชากรที่อาศัยอยู่รอบ ๆ ศูนย์กลางการค้าและส่วนหนึ่งเป็นผู้ที่อาศัยอยู่แถบมีนบุรี หนองจอก ซึ่งประชากรเหล่านี้จะเดินทางเข้ามาซื้อสินค้าเนื่องจากมีการเดินทางที่สะดวก และประชากรที่อาศัยอยู่แถบหนองจอก มีนบุรีนี้มีอาชีพส่วนใหญ่ทำไร่ ทำนา และบางส่วนก็ทำงานอยู่ในกรุงเทพมหานครส่วนในด้วย

2.3.2 เขตบางกะปิ เป็นย่านที่อยู่อาศัยที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่ง ดังนั้นความต้องการสินค้าประเภทเสื้อผ้า เครื่องนุ่งห่มจึงมีมากพร้อม ๆ กับความต้องการสินค้าประเภทเครื่องไฟฟ้า เพื่ออำนวยความสะดวกภายในบ้านเรือน

2.4 รูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าพระโขนง คือหน้าที่ในการจัดบริการสินค้าประเภทเครื่องไฟฟ้า ทองรูปพรรณและเครื่องประดับ เป็นที่ตั้งของสำนักงานและบริษัท ซึ่งทำให้เป็นเอกลักษณ์ของศูนย์กลางการค้านี้ เนื่องจากมีเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ เชื่อมโยงดังนี้

2.4.1 ผู้บริโภค จะเป็นผู้ที่อาศัยอยู่ในบริเวณศูนย์กลางการค้าและรอบ ๆ อีกส่วนหนึ่งคือผู้ใช้แรงงานในเขตบางนา สำโรง ปู่เจ้าสมิงพราย และพระประแดง โดยผู้บริโภคเหล่านี้จะเดินทางมายังเขตพระโขนงเพราะเป็นศูนย์กลางการค้าที่ใหญ่ที่สุดในละแวกนั้นเมื่อเทียบกับบริเวณข้างเคียง ทั้งนี้ตรงกับพฤติกรรมของผู้บริโภคที่ว่ายินยอมที่จะเดินทางไกลขึ้นเพราะศูนย์กลางการค้าที่ใหญ่จะมีสินค้ามากและเลือกหรือเปรียบเทียบและต่อรองราคาได้

2.4.2 ที่ตั้งของศูนย์กลางการค้าตั้งอยู่บริเวณสี่แยกมีเส้นทางผ่านหลายสายและมีรถโดยสารประจำทางผ่านหลายสาย เช่น เดียวกันจึงทำให้มีอาณาบริเวณของศูนย์กลางการค้ายาวออกไปกลาย เป็นศูนย์กลางการค้าที่ใหญ่แห่งหนึ่ง

สำหรับเสื้อผ้าสำเร็จรูปที่มีขายอยู่ในบริเวณศูนย์กลางการค้านี้มีอยู่จำนวนมากตามแผงลอยริมสองฝั่งถนน แต่เนื่องจากการเก็บข้อมูลนั้นเก็บเฉพาะประเภทของสินค้าที่มีอยู่ในอาคาร ดังนั้นจึงไม่นับรวมสินค้าเสื้อผ้าสำเร็จรูปลงไปด้วย เพราะร้านเสื้อผ้าสำเร็จรูปไม่สามารถเช่าอาคารที่มีราคาแพงในย่านนี้ได้

2.5 รูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าบางปะกอก คือหน้าที่ในการจัดบริการสินค้าประเภทเครื่องยนต์และอะหลั่ย เป็นที่ตั้งของคลินิก โรงพยาบาล ซึ่งรูปแบบหน้าที่ทางการค้าที่โดดเด่นนี้ เป็นเอกลักษณ์ของศูนย์กลางการค้านี้ ที่เป็นเช่นนี้ก็เนื่องจากมีเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ เชื่อมโยงดังนี้ คือ

2.5.1 ผู้บริโภค สินค้าประเภทเครื่องยนต์และอะหลั่ยเป็นผู้ที่อยู่อาศัยในเขตศูนย์กลางการค้าและข้างเคียงคือพระประแดง นอกจากจะมาซื้อเครื่องยนต์และอะหลั่ยแล้ว ยังมีบริการซ่อมรถยนต์จำนวนมากด้วย สำหรับคลินิกและโรงพยาบาลที่อยู่ในศูนย์กลางการค้านี้ จะเป็นบริเวณที่ดึงประชากรที่ผ่านไปมายังเขตพระประแดง บางบด และจะเดินทางผ่านไปยังบริเวณ

ข้างเคียง โดยไม่ต้องเดินทางไกลเข้าสู่สถานพยาบาลในศูนย์กลางของกรุงเทพมหานคร

2.5.2 ที่ตั้งของศูนย์กลางการค้าบางปะกอกเป็นศูนย์รวมรถยนต์โดยสารประจำทางที่เขตบางปะกอกจึงทำให้มีทั้งประชากรและรถยนต์จำนวนมาก

2.6 รูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าบางขุนเทียน คือหน้าที่ในการจัดบริการสินค้าประเภทร้านอาหาร วัสดุก่อสร้าง เครื่องยนต์และอะหลั่ย ซึ่งรูปแบบหน้าที่ทางการค้าที่โดดเด่นของศูนย์กลางการค้านี้เป็นเอกลักษณ์ของศูนย์กลางการค้าบางขุนเทียน เนื่องจากมีเงื่อนไขหรือปัจจัยต่าง ๆ เชื่อมโยงดังนี้

2.6.1 ผู้บริโภค ส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่อยู่อาศัยในบริเวณศูนย์กลางการค้าและรอบ ๆ ศูนย์กลางการค้า สินค้าที่จำหน่ายจะเป็นประเภทร้านอาหาร ทั้งนี้อาจเนื่องจากผู้บริโภคส่วนใหญ่มีเวลาน้อยไม่ค่อยที่จะประกอบอาหารรับประทานเอง เนื่องจากต้องเดินทางมาทำงานในศูนย์กลางกรุงเทพมหานคร เวลาส่วนใหญ่จะใช้ไปกับการเดินทาง จึงต้องซื้ออาหารตามร้านอาหาร

2.6.2 ที่ตั้งของศูนย์กลางการค้าเป็นบริเวณที่กำลังจะกลายเป็นย่านที่พักอาศัยมากขึ้น และผู้ที่มาพักอาศัยส่วนใหญ่จะทำงานในศูนย์กลางของกรุงเทพมหานคร ทำให้สินค้าประเภทวัสดุก่อสร้างมีร้านค้าจำหน่ายมากตามไปด้วย

2.7 รูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าบางแค คือหน้าที่ในการจัดบริการสินค้าประเภทร้านอาหาร เครื่องไฟฟ้า ทองรูปพรรณและเครื่องประดับ ซึ่งรูปแบบหน้าที่ทางการค้าที่โดดเด่นของศูนย์กลางการค้านี้ เป็นเอกลักษณ์ของศูนย์กลางการค้าบางแค เนื่องจากมีเงื่อนไขหรือปัจจัยต่าง ๆ เชื่อมโยงดังนี้

2.7.1 ผู้บริโภค ส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่อยู่อาศัยในบริเวณศูนย์กลางการค้าและรอบ ๆ ศูนย์กลางการค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ที่ทำงานตามโรงงานอุตสาหกรรม เนื่องจากไม่มีเวลาทำอาหารเองจึงทำให้ต้องซื้ออาหารตามร้านอาหารทำให้เกิดร้านอาหารมากขึ้น การขยายตัวของย่านที่อยู่อาศัยทำให้สินค้าประเภทเครื่องไฟฟ้า ได้แก่ วิทยุ โทรทัศน์เป็นที่ต้องการมาก ทองรูปพรรณนั้นผู้บริโภคส่วนใหญ่ที่ใช้แรงงานเป็นคนในวัยหนุ่มสาวจึงนิยมที่จะสะสมทองรูปพรรณและเครื่องประดับที่ทำจากเงินและทอง

2.7.2 ที่ตั้งของศูนย์กลางการค้าบางแค จะเป็นบริเวณที่ให้บริการแก่เขตอุตสาหกรรมบางแค อ้อมน้อย ซึ่งสามารถมาใช้บริการได้ทั้งวัน

จากการศึกษารูปแบบหน้าที่และความแตกต่างของรูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 แห่ง จะพบว่า จากตาราง 25 ที่แสดงการเปรียบเทียบรูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าและบทวิเคราะห์ สรุปได้ว่า รูปแบบหน้าที่ทางการค้าของศูนย์กลางการค้าแต่ละแห่งจะแตกต่างกันในด้านการจัดจำหน่ายสินค้าแต่ละประเภท แต่จะมีที่คล้ายคลึงกันในบางประเภท ดังนั้นจึงพอจะกล่าวได้ว่ามีความแตกต่างกันในด้านรูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 แห่ง ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานข้อที่สองที่ว่า "ศูนย์กลางการค้าที่อยู่ต่างเขตฟื้นที่การปกครองที่อยู่ในเขตการขยายตัวอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานคร น่าจะมีรูปแบบหน้าที่แตกต่างกัน"

สรุปผลการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้มีจุดมุ่งหมาย เพื่อศึกษาลักษณะและรูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า ที่อยู่ในเขตการขยายตัวอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานคร รวมถึงพิจารณาความแตกต่างของลักษณะและรูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 แห่งนี้ด้วย ซึ่งก็ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่ ศูนย์กลางการค้าสะพานควาย ศูนย์กลางการค้าบางกะปิ ศูนย์กลางการค้าพระโขนง ศูนย์กลางการค้าบางปะกอก ศูนย์กลางการค้าบางขุนเทียน และศูนย์กลางการค้าบางแค ซึ่งสรุปผลการศึกษามีดังนี้ คือ

1. ลักษณะและความแตกต่างของลักษณะของศูนย์กลางการค้าที่อยู่ในเขตการขยายตัวอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานคร พิจารณาจากองค์ประกอบ 7 ประการ คือ

1.1 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน จะพบว่าสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้แบ่งไว้เป็น 10 ประเภทคือที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม คลังสินค้า สถานที่ราชการ สถาบันการศึกษา ศาสนา นันทนาการ สาธารณูปโภค และที่ว่างเปล่า นั้น ถ้าเป็นศูนย์กลางการค้าแล้วจะพบว่ามีปริมาณสูงสุดคือสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกว่าพาณิชยกรรม จากการศึกษา

ศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่มีสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการพาณิชกรรมสูงสุดร้อยละ 83.92

1.2 ดัชนีความสูงรวมของอาคาร จะพบว่าดัชนีความสูงรวมของอาคารของศูนย์กลางการค้านั้นมีค่ามากกว่า 3 เหมือนกันทุกศูนย์กลางการค้า แสดงให้เห็นว่าศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 แห่งนี้มีการกระจายความสูงอย่างสม่ำเสมอทั่วทั้งพื้นที่ หมายถึงว่าบริเวณนั้นเป็นศูนย์กลางการค้า ค่าดัชนีความสูงรวมของอาคารที่มีมากที่สุด คือศูนย์กลางการค้าบางปะกอก 3.996

1.3 ดัชนีความสูงของอาคารพาณิชยกรรม จะพบว่ามีค่าดัชนีความสูงของอาคารพาณิชยกรรมมากกว่า 1 เหมือนกันทุก ๆ ศูนย์กลางการค้า แสดงให้เห็นว่าความสูงรวมของอาคารพาณิชยกรรมมีการกระจายอย่างสม่ำเสมอทั่วทั้งพื้นที่ เช่นเดียวกับความสูงรวมของอาคาร หมายความว่าบริเวณนั้นเป็นศูนย์กลางการค้า ศูนย์กลางการค้าที่มีค่าดัชนีความสูงของอาคารพาณิชยกรรมสูงสุดคือบางปะกอก มีค่า 1.517

1.4 ดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรม จะพบว่าค่าดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรมมีค่ามากกว่า 30 ทุกศูนย์กลางการค้าที่ศึกษา หมายความว่า สัดส่วนของจำนวนชั้นของอาคารที่ใช้เพื่อกิจกรรมการค้ามีความเข้มเท่า ๆ กันทุก ๆ ศูนย์กลางการค้า แสดงให้เห็นถึงความเป็นศูนย์กลางการค้า และศูนย์กลางการค้าที่มีความเข้มของการพาณิชยกรรมสูงสุด คือศูนย์กลางการค้าบางกะปิคือ 41.713

1.5 ราคาที่ดิน จะพบว่าราคาที่ดินสูงสุดนั้นอยู่บริเวณที่เป็นพื้นที่ติดถนนสายหลัก ซึ่งมีความสะดวกในการเข้าถึงมากที่สุด หรือพื้นที่ที่มีระยะใกล้กับย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง ศูนย์กลางการค้าที่มีราคาที่ดินสูงสุด คือศูนย์กลางการค้าสะพานควาย รองลงมาเป็นศูนย์กลางการค้าพระโขนง ซึ่งมีราคาที่ดินเฉลี่ย 72,500 บาทต่อตารางวาและ 70,000 บาทต่อตารางวาตามลำดับ

1.6 ความสะดวกในการเข้าถึงและออก จะพบว่าศูนย์กลางการค้าที่มีค่าความสะดวกในการเข้าถึงและออกดีและมีค่ามากที่สุด ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าสะพานควาย 40.5 ซึ่งเป็นศูนย์กลางการค้าที่มีร้านค้าจำนวนมาก ส่วนศูนย์กลางการค้าที่มีค่าความสะดวกในการเข้าถึงและออกน้อยที่สุด คือศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่มีค่าเท่ากับ 14

1.7 ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ ซึ่งประกอบไปด้วยร้านค้าปลีกที่จำหน่ายสินค้าหลายชนิด จะพบว่ามีจำนวนของคูหาแต่ละศูนย์กลางการค้าแตกต่างกันออกไป ทั้งนี้ เนื่องจากพื้นที่ตั้งของศูนย์กลางการค้าแต่ละศูนย์ฯ จะตั้งอยู่ริมสองฝั่งถนนสายต่าง ๆ ไม่เท่ากันหรือเหมือนกัน บางแห่งตั้งอยู่บริเวณที่มีถนนมาบรรจบกันหลายสาย บางแห่งตั้งอยู่บริเวณถนนสายหลักเพียงสายเดียว ทำให้จำนวนรวมของร้านค้าปลีกแตกต่างกันออกไปด้วย จำนวนของร้านค้าปลีกของศูนย์กลางการค้าสะพานควายมีมากที่สุดคือ 553 คูหา และรองลงมาคือศูนย์กลางการค้าพระโขนงมีจำนวน 492 คูหา

ความแตกต่างของลักษณะของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 แห่ง พิจารณาได้จากองค์ประกอบ 7 ประการที่กล่าวมาแล้ว จะพบว่า มีทั้งความแตกต่างและไม่แตกต่างในองค์ประกอบทั้ง 7 กล่าวคือ สิ่งที่ทำให้ลักษณะของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 แห่งเหมือนกันก็คือ 1) ดัชนีความสูงรวมของอาคาร 2) ดัชนีความสูงของอาคารพาณิชยกรรม และ 3) ดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรม ส่วนที่ทำให้ลักษณะของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 แห่งแตกต่างกัน คือ 1) ราคาที่ดิน 2) ความสะดวกในการเข้าถึงและออก 3) สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม และ 4) ประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ ซึ่งขายสินค้าแต่ละชนิดที่มีจำนวนคูหาแตกต่างกันออกไป

2. รูปแบบหน้าที่และความแตกต่างของรูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 แห่ง

รูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 แห่ง มีหน้าที่เป็นศูนย์กลางจำหน่ายสินค้าประเภทใดมากที่สุด ซึ่งผลก็ปรากฏว่า

ศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่มีร้านค้าปลีกจำหน่ายเครื่องไฟฟ้าและเครื่องใช้ภายในบ้านมาก

ศูนย์กลางการค้าสะพานควายมีร้านค้าปลีกจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูป [illegible] และเครื่องประดับ รวมทั้งเครื่องใช้ภายในบ้าน

ศูนย์กลางการค้าบางกะปิ มีร้านค้าปลีกจำหน่าย เสื้อผ้าสำเร็จรูปและ เครื่องไฟฟ้า

ศูนย์กลางการค้าพระโขนง มีร้านค้าปลีกจำหน่าย เครื่องไฟฟ้าและ เป็นที่ตั้งของสำนักงาน และบริษัท

ศูนย์กลางการค้าบางปะกอก มีร้านค้าปลีกจำหน่าย เครื่องยนต์และอะหลั่ยและที่ตั้งของ คลินิก

ศูนย์กลางการค้าบางขุน เทียน มีร้านค้าปลีกจำหน่ายอาหาร และวัสดุก่อสร้าง

ศูนย์กลางการค้าบางแค มีร้านค้าปลีกจำหน่ายอาหารและ เครื่องไฟฟ้า

3. ลักษณะและรูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าร่วมที่ เห็นได้ชัด

3.1 ทุกศูนย์กลางการค้าจะมีร้านค้าปลีกที่จำหน่ายทองรูปพรรณและ เครื่องประดับ

3.2 ศูนย์กลางการค้าฝั่งกรุง เทพมหานครจะมีสินค้าที่มีลำดับศักย์สูงและมีราคาแพง กว่าศูนย์กลางการค้าฝั่งธนบุรี

3.3 ศูนย์กลางการค้าฝั่งธนบุรีจะมีรูปแบบหน้าที่ เป็นร้านค้าปลีกที่จำหน่ายสินค้า หลากหลายชนิดคล้ายกันไปแต่ละชนิดจะมีจำนวนร้านไม่มากไปกว่ากันและจะมีร้านอาหารมาก

<u>ข้อบกพร่องในการศึกษาค้นคว้า</u>

1. ในการศึกษาครั้งนี้ได้ เก็บรวบรวมข้อมูลจากพื้นที่จริง โดยใช้แผนผังของกรุง เทพ มหานคร ซึ่ง เป็นข้อมูลที่ยังไม่ เป็นปัจจุบันจึงทำให้ไม่สะดวกในการ เก็บข้อมูล

2. การคำนวณหาพื้นที่ของบริ เวณที่ศึกษาจะได้ไม่ เท่ากับทุกศูนย์กลางการค้า ทั้งนี้ เนื่องจากที่นั่งของแต่ละศูนย์กลางการค้านั้นแตกต่างกัน จึงทำให้อาจ เกิดความผิดพลาดในการ คำนวณบ้าง

3. ในระหว่างที่ดำ เนินการ เก็บข้อมูลภาคสนามนั้น จะมีบางฤหาที่ปิดไว้ ไม่สามารถที่ จะ เข้าทำการสัมภาษณ์ได้ว่าทำกิจการค้าอะไร

4. ราคาที่ดินที่คำนวณได้นั้น เป็นราคาประ เมินมิใช่ราคาซื้อขายจริง จึงอาจทำให้ ราคาไม่ เป็นปัจจุบันได้ หรือราคาอาจจะต่ำกว่าความ เป็นจริงในบางพื้นที่

5. การศึกษาครั้งนี้หน่วยของตัวแปรทั้ง 7 เป็นคนละชนิดกันจึงทำให้ไม่สามารถที่จะใช้ค่าทางสถิติได้มากกว่าค่าร้อยละ

<u>ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป</u>

1. ในการศึกษาคค้งต่อไป ควรจะศึกษาในพื้นที่ที่มีจำนวนเท่า ๆ กัน หรือเป็นบล็อคเพื่อที่จะได้มีความแตกต่างกันน้อย

2. การศึกษาให้รวมไปถึงพฤติกรรมของผู้บริโภคด้วยว่า ซื้อสินค้าเหล่านั้นไปทำไม โดยการใช้แบบสัมภาษณ์หรือแบบสอบถามเป็นรายบุคคล เพื่อเปรียบเทียบการเกิดร้านค้าปลีกเฉพาะอย่าง

บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

ขวัญฤทัย ทองอินทร์. การวิเคราะห์ศักยภาพพื้นผิวด้านพาณิชยกรรม : กรณีศึกษาเมืองหาดใหญ่. วิทยานิพนธ์ วท.บ. กรุงเทพฯ : ภาควิชาภูมิศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2532. อัดสำเนา

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. ภูมิศาสตร์เมือง. กรุงเทพฯ : ไทยวัฒนาพานิช, 2527.

ชัย เรืองศิลป์. ประวัติศาสตร์ไทยสมัย พ.ศ. 2352 - 2453 ด้านสังคม. กรุงเทพฯ : ไทยวัฒนาพานิช, 2527.

เบญจวรรณ อารีสมาน. "การปรับปรุงชุมชนในเขตเทศบาล". ข่าวสารสำนักผังเมือง. 49 : 33 - 38, 2530.

บุปผนาฏ สุวรรณมาศ. "การสร้างบ้านแปลงเมืองรัตนโกสินทร์". วารสารอรรมศาสตร์ ปีที่ 11 เล่มที่ 2 (มีนาคม 2525), 240.

ประจักษ์ ศกุนตะลักษณ์. เศรษฐศาสตร์การขนส่ง. กรุงเทพฯ สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2529.

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง. คณะสถาปัตย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. การวางแผนและผังกายภาพสำหรับพนักงานวางแผนระดับท้องถิ่น, 2528.

พิศิษฐ์ เศรษฐวงศ์. "พฤติกรรมและทัศนคติของผู้ซื้อสินค้าจากร้านไทยไดมารู". วารสารเศรษฐกิจพาณิชย์ 32 : มีนาคม 2517.

พิสิฐ์ ภัคเกษม. "โฉมใหม่ของการพัฒนาคมนาคมขนส่งของประเทศ". เศรษฐกิจสังคม. 20 : 4 กันยายน - ตุลาคม 2526.

รัชนีวรรณ เวชพฤติ. การศึกษาขอบเขตการบริการของศูนย์การค้ากรุงเทพฯ : เปรียบเทียบการบริการของตลาดสะพานควาย ตลาดอมรพันธ์ และตลาดสะพานใหม่. ปริญญานิพนธ์ กศ.ม. กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร, 2520. อัดสำเนา

รณสิทธิ์ แสงสุวอ. การศึกษาระยะการเดินทางไปซื้อสินค้าและบริการในชนบท อำเภอเสลภูมิ จังหวัดร้อยเอ็ด. ปริญญานิพนธ์ กศ.ม. กรุงเทพฯ : วิทยาลัยวิชาการศึกษา ประสานมิตร, 2518. อัดสำเนา

สมชาย เดชะพรหมพันธุ์. ศึกษาการใช้ที่ดินเมืองพิษณุโลก. ปริญญานิพนธ์ กศ.ม. กรุงเทพฯ : วิทยาลัยวิชาการศึกษา ประสานมิตร, 2517. อัดสำเนา

สายพิณ ไพพิศ. การเปรียบเทียบความสัมพันธ์เชิงหน้าที่ของร้านค้าปลีกของย่านธุรกิจการค้าระหว่างธุรกิจการค้าในเขตกรุงเทพมหานครกับเมืองฉะเชิงเทรา. ปริญญานิพนธ์ กศ.ม. กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร, 2529. อัดสำเนา

วัชรินทร บรรพต. "แบบจำลองจำแนกความสัมพันธ์ของการเกิดการเดินทางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล". ปริญญานิพนธ์ วท.บ. กรุงเทพฯ : ภาควิชาวิศวกรรมโยธา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531. อัดสำเนา

อำไพวรรณ สิทนาทกถากุล. การกำหนดขอบเขตของย่านการค้ากลางใจเมืองของเมืองเชียงใหม่. ปริญญานิพนธ์ อ.ม. กรุงเทพฯ : ภาควิชาภูมิศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2530. อัดสำเนา

ไอเวน วิลเฟรด. เมืองสะดวก. แปลจาก The accessible city. โดยณรงค์ ๓ ป้อมเพชร. กรุงเทพฯ สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ, 2520.

Abiodun, Josephine. "Urban Hierarchy in a Developing Country", Economie Geography 43, 1967.

Buskirk, Richard H and Buskirk, Bruce D. Retailing. New York: Mc.Graw-Hill Inc., 1967.

Baerwald, Thomas J. "The Emergence of a New' Downtown", Geographical Review 68 (July 1978).

Berry, Brian J.L. and Horton, Frank E. Geographic Perspectives on Urban Systems. New Jersey : Prentice-Hall, 1970.

Bies, Susan Schmide. "The Future of CBO's as Financial Centers of Metropolitan Areas : A Demand Analysis", Journal of Regional Science 17 (1977).

Brees, Gerald. Urbanization on Newly Developing Countries. Prentice-Hall, Inc, Englewood Cliffs, N.J. 1966.

Chapman, Keith. People Pattern and Process An Introduction to Human Geography Halsped Press, 1980.

Clark, W.A.V. and Gerard Rushton. "Model of Intra-Urban Consumer Behavior and Their Implication for Central Place Theory". Economic Geography Vol. 46 No. 3 July 1970.

Consins, Albert N. and Nagpall, Hans. Urban Life Sociology of Cities and Urban Society. New York : Wiley & Sons. 1979.

Dimond, F.R. "The Central Business District of Glasgow". In Proceeding of the IGU Symposium in Urgan Geography 1960 pp. 525-534. Edited by Knut Norborg, Lundi C.W.K. Gleereys Publishers, 1962.

Foley, Donald L. "The Daily Movement of Population into Central Business Districts". In Readings in Urban Geography, pp. 447-453. Edited by Harold.

Garnier, J.B., and Delobez, A Geography of Marketing. Translated by S.H. Beaver, London : Longman Group. Ltd. 1979.

Haggett, Peter and Chorley, Richard J. Network Analysis in Geography Butter and Tanner Ltd., 1972.

Johnson, James. H., Urban Geography and Introductory Analysis. Pergamon, 1972.

Knos, Duane S. "The Distribution of Land Values in Topeka, Kansas". In Spatial Analysis, pp. 269-289. Edited by Brian J.L. Berry and Duane F. Marble. Euglewool Cliffs, N.J : Prentice-Hall 1968.

Leung, C.K., and Poon Y.W. "Urban Land Use of China's Medium Cities A Cas Study of Foshan", Asian Geographer 1 (1982).

Lo, Char Pang ; Pannell, Clifton W., and Welch, Poy. "Land Use Changes and City Planning in Shenyang and Canton". Geographical Review 67 (July 1977).

Palen, John. The Urban World. New York. MacCraw-Hill, 1975

Proudfoot, Malcolm J. "City Retail Structure". In Readings in Urban Geography, pp. 395-398. Edited by Harold M. Mayer, and Clyde F. Kohn. Chicago : The University of Chicago Press, 1969.

Renand, Bertrand. National Urbanization Policy in Developing Countries. Published For The World Bank, Oxford University Press, 1981.

Roberts, Margaret. An Introduction to Town Plaining Techniques. pp. 302-303, Great Britain, R. J. Acfort Ltd, Chichester, Sussex and bound by Wn Brendom & Son Ltd. 1974.

Vance, James E. Jr. "Energing Patterns of Commercial Structure in American Cities". In Proceedings of the IGU Symposium in Urban Geography 1960, pp. 485-518. Edited by Knut Norborg Lund : C.W.K. Gleerup Publishers, 1962.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก.

ค่าเปียงเบนมาตรฐาน

ตาราง 26 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า

	ศูนย์กลางการค้า (เมตร)							$\bar{X}$	S.D.
	สะพานใหม่	สะพานควาย	บางกะปิ	พระโขนง	บางปะกอก	บางขุนเทียน	บางแค		
สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์	1,346	2,220	1,005	2,154	488	686	1,080	1,282.71	2.039

ตาราง 27 แสดงค่าดัชนีความสูงรวมของอาคารของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า

	ศูนย์กลางการค้า							$\bar{X}$	S.D.
	สะพานใหม่	สะพานควาย	บางกะปิ	พระโขนง	บางปะกอก	บางขุนเทียน	บางแค		
ดัชนีความสูงรวมของอาคาร	3.54	3.28	3.17	3.43	3.99	3.20	3.39	3.42	0.024

ตาราง 28 แสดงค่าดัชนีความสูงรวมของอาคารพาณิชยกรรมของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า

	ศูนย์กลางการค้า							$\bar{X}$	S.D.
	สะพานใหม่	สะพานควาย	บางกะปิ	พระโขนง	บางปะกอก	บางขุนเทียน	บางแค		
ดัชนีความสูงรวมของอาคารพาณิชยกรรม	1.18	1.32	1.46	1.49	1.51	1.29	1.17	1.34	0.017

ตาราง 29 แสดงค่าดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรมของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า

	ศูนย์กลางการค้า							$\bar{X}$	S.D.
	สะพานใหม่	สะพานควาย	บางกะปิ	พระโขนง	บางปะกอก	บางขุนเทียน	บางแค		
ดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรม	31.99	37.55	41.71	39.46	30.17	30.65	32.49	34.86	0.000

ตาราง 30 แสดงราคาที่ดินที่จำแนกแล้วของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า

	ศูนย์กลางการค้า (บาท)							$\bar{X}$	S.D.
	สะพานใหม่	สะพานควาย	บางกะปิ	พระโขนง	บางปะกอก	บางขุนเทียน	บางแค		
ราคาที่ดิน	45,000	72,600	36,250	70,000	25,000	15,000	45,000	44,107	0.808

ตาราง 31 แสดงค่าความสะดวกในการเข้าถึงและออกของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า

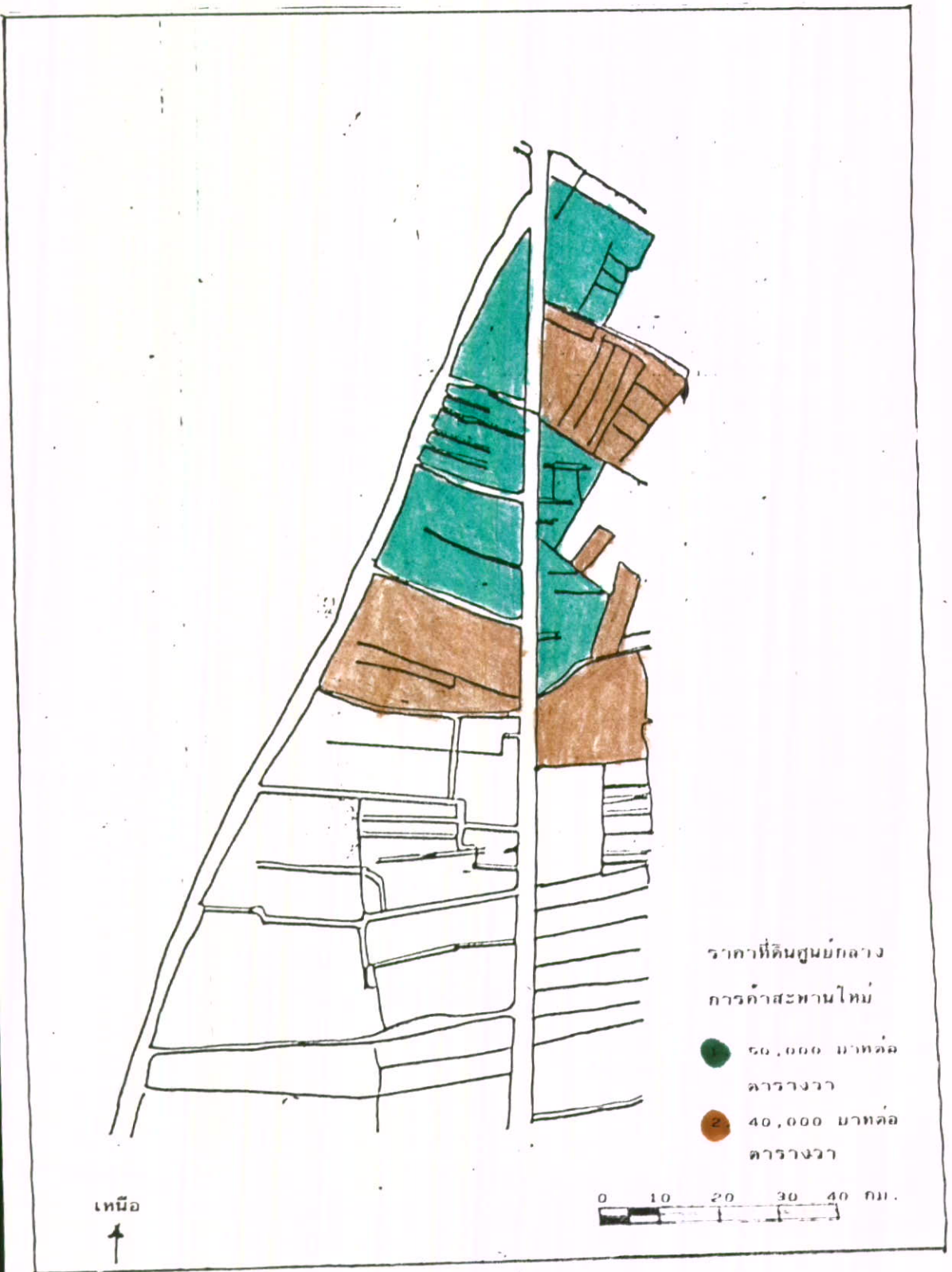
	ศูนย์กลางการค้า							$\bar{X}$	S.D.
	สะพานใหม่	สะพานควาย	บางกะปิ	พระโขนง	บางปะกอก	บางขุนเทียน	บางแค		
ความสะดวกในการเข้าถึงและออก	14	40.5	24	30	23	17	20	24.07	0.004

ตาราง 32 แสดงจำนวนร้านค้าปลีกนับเป็นคูหาของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 ศูนย์กลางการค้า

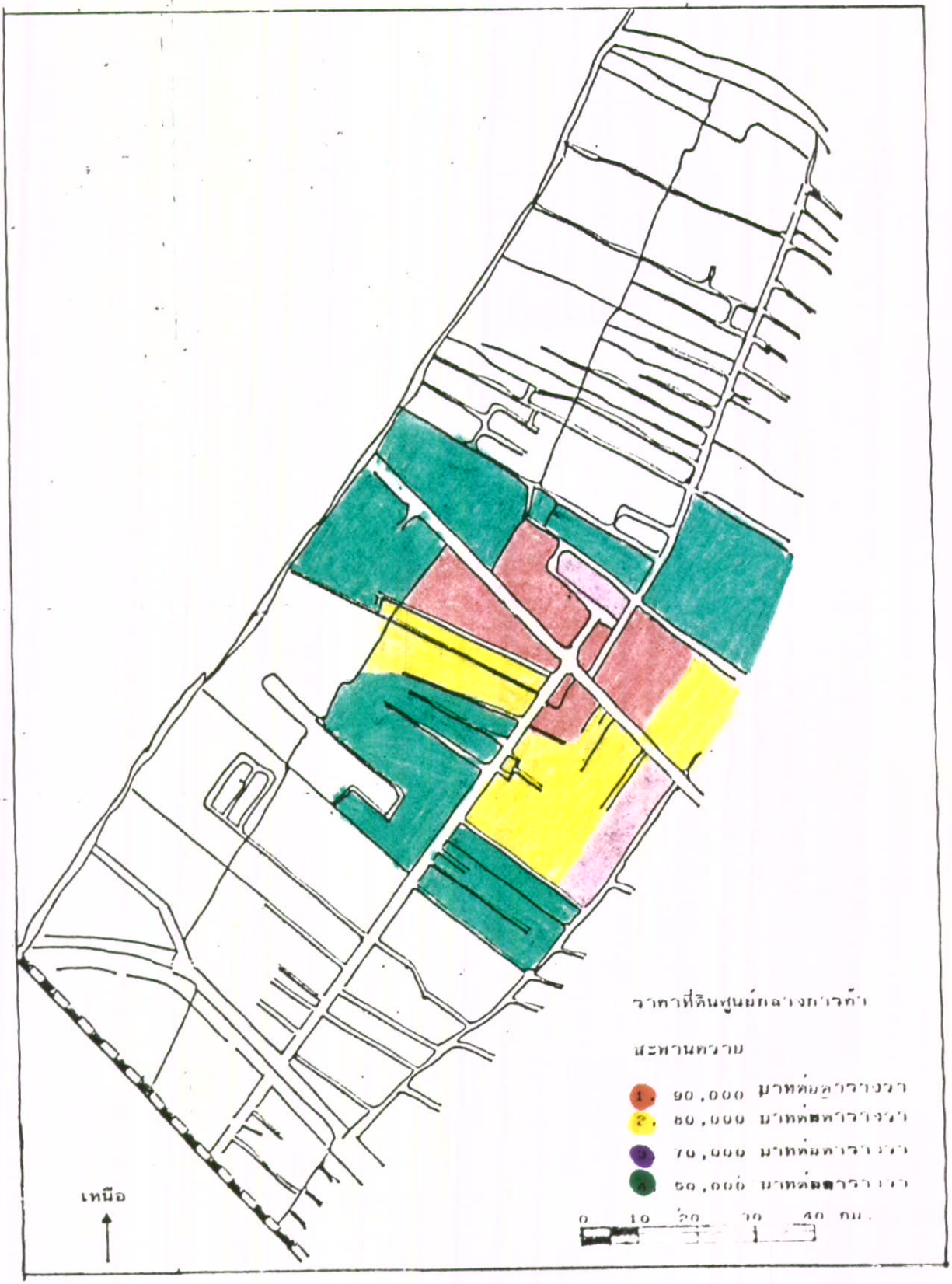
	ศูนย์กลางการค้า (คูหา)							$\bar{X}$	S.D.
	สะพานใหม่	สะพานควาย	บางกะปิ	พระโขนง	บางปะกอก	บางขุนเทียน	บางแค		
ร้านค้าปลีก	244	553	239	492	106	147	273	293.4	0.081

ภาคผนวก ข

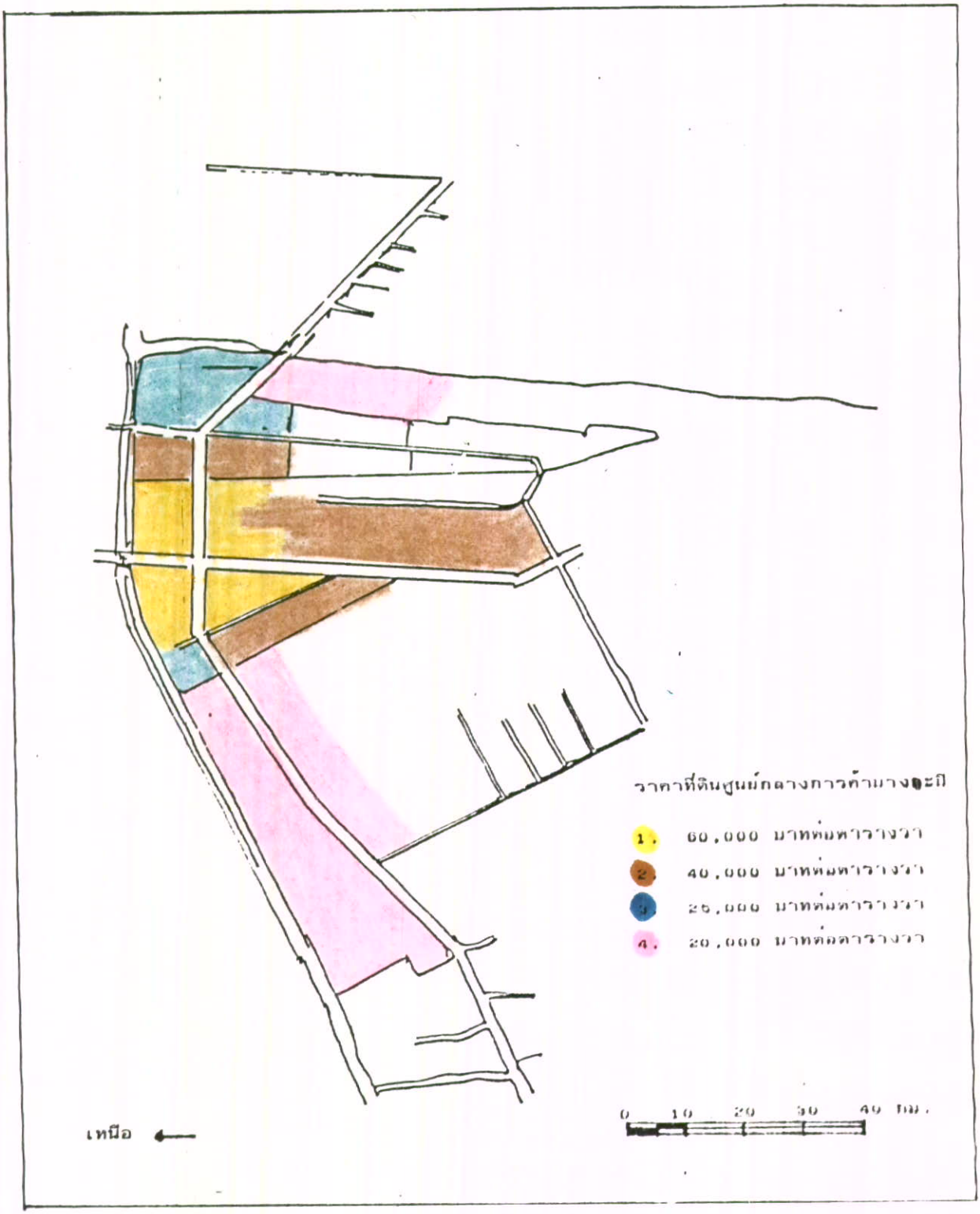
แผนที่ราคาที่ดิน



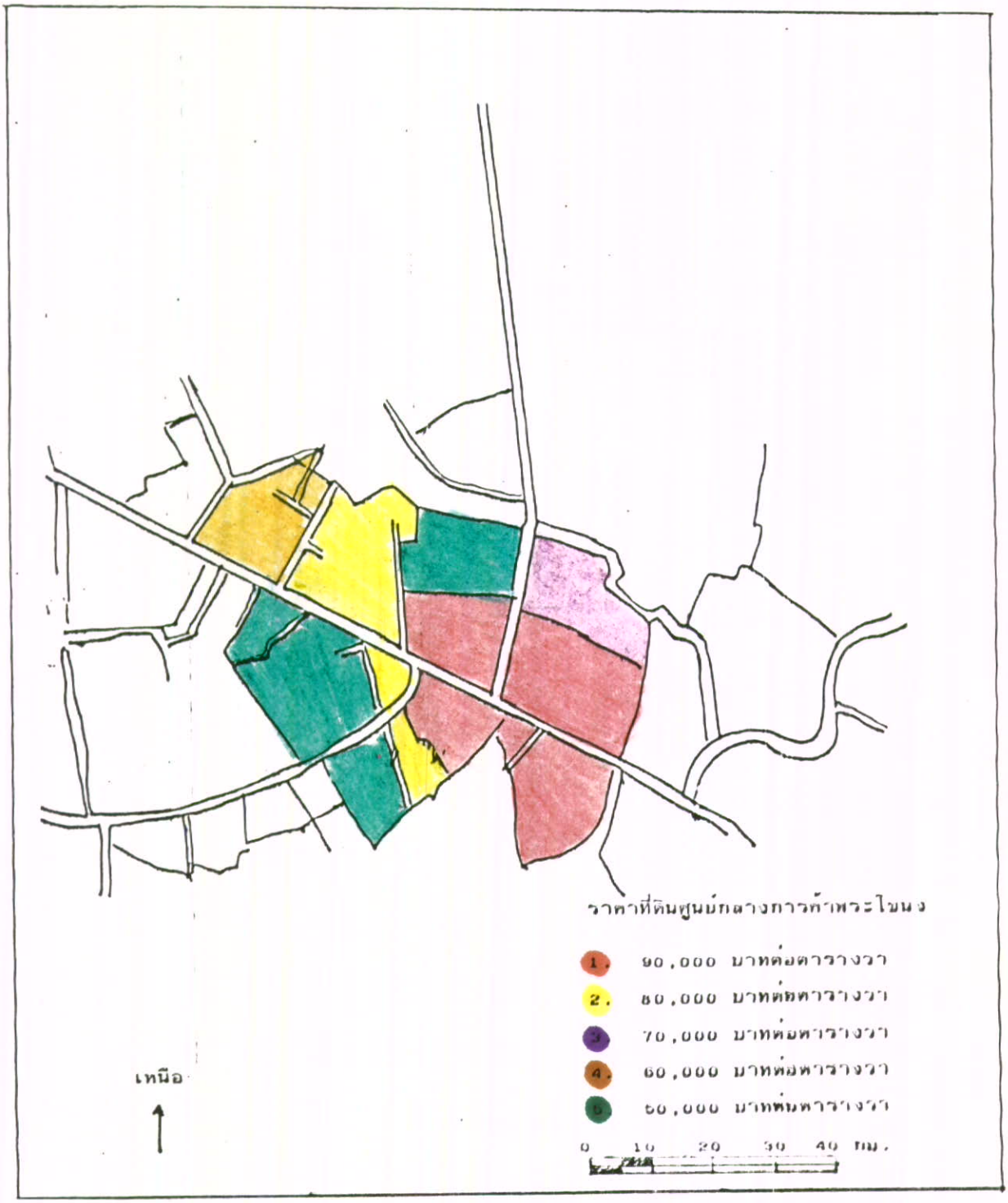
ภาพประกอบ 12 ราคาที่ดินศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่



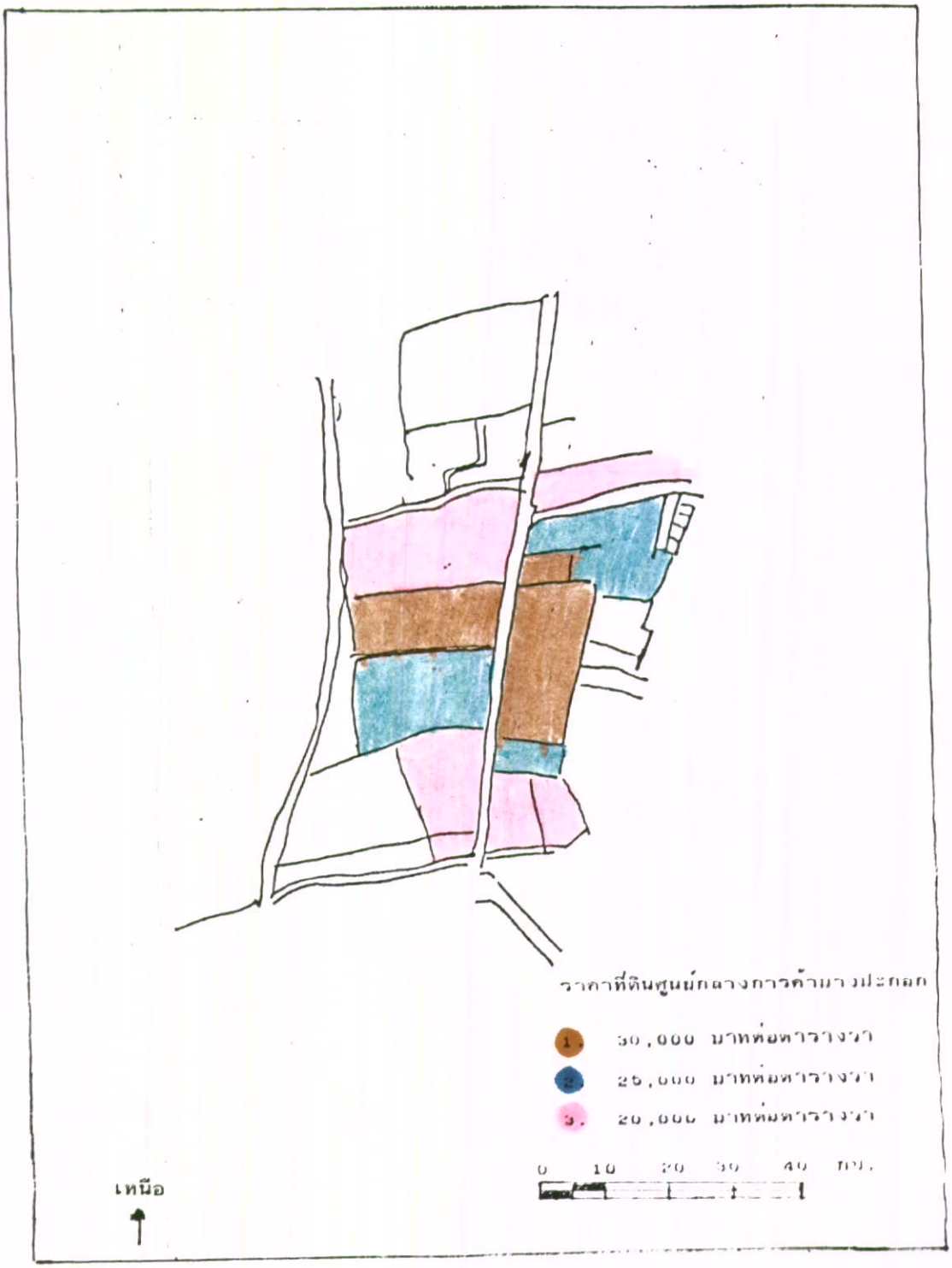
ภาพประกอบที่ 13 ราคาที่ดินศูนย์กลางการค้าสะพานควาย



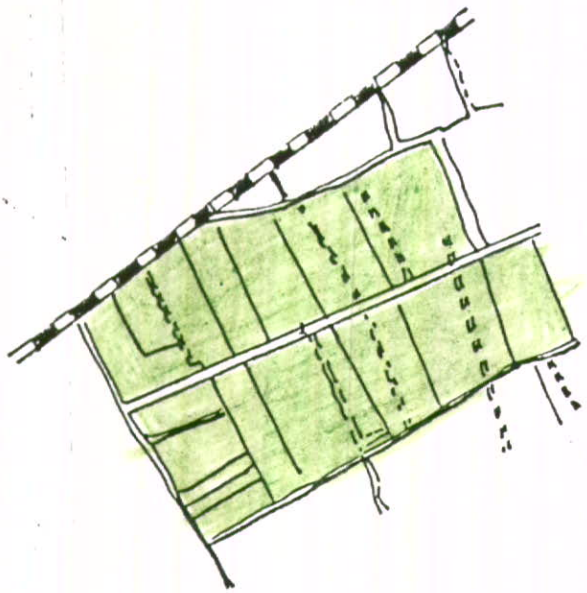
ภาพประกอบ 14 ราคาที่ดินศูนย์กลางการค้าบางกะปิ



ภาพประกอบ 16 ราคาที่ดินศูนย์กลางการค้าพระโขนง



ภาพประกอบ 16 ราคาที่ดินศูนย์กลางการค้าบางปะกอก



ราคาที่ดินศูนย์กลางการค้า

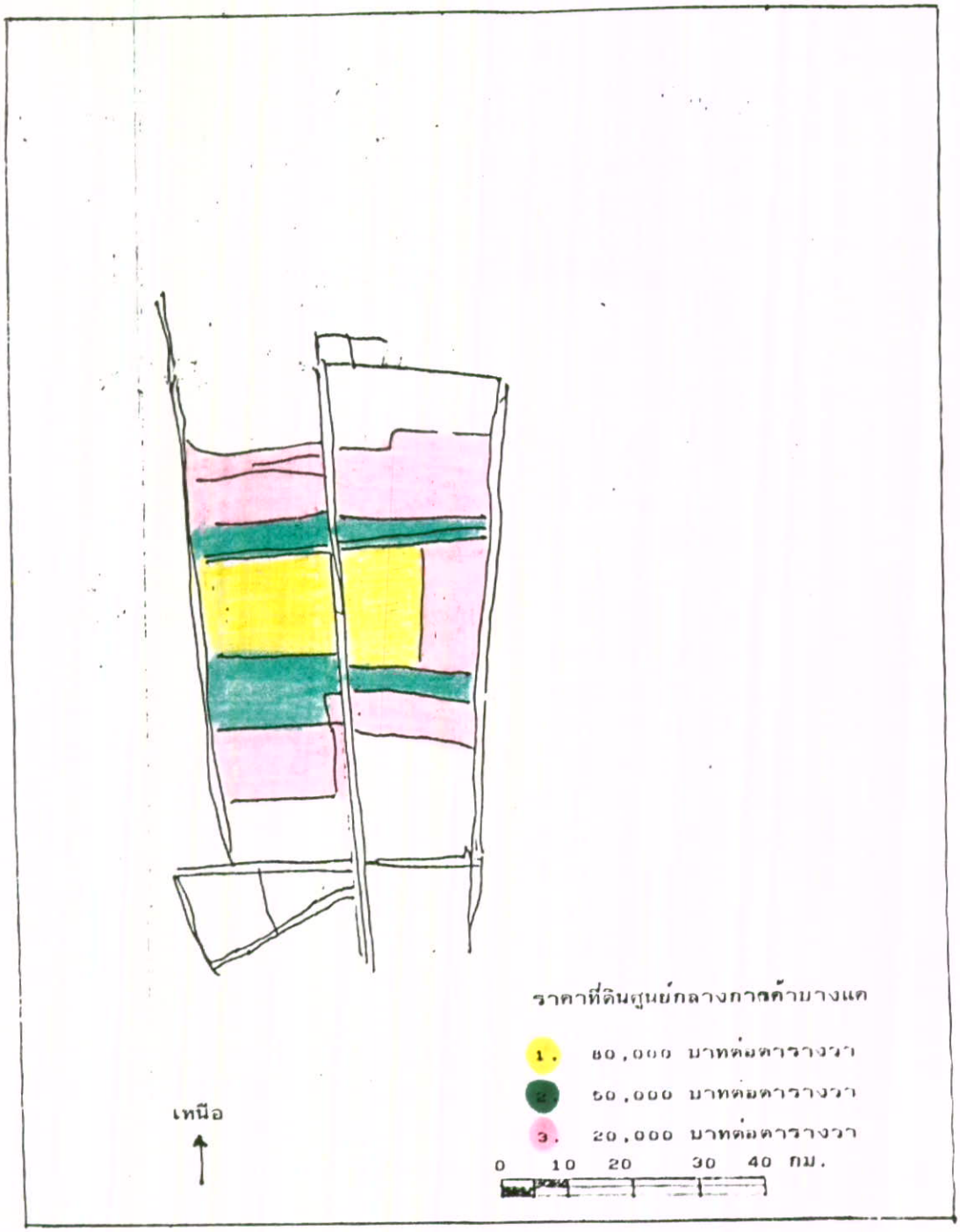
บางขุนเทียน

1. 16,000 บาทต่อตารางวา

เหนือ

0 10 20 30 40 กม.

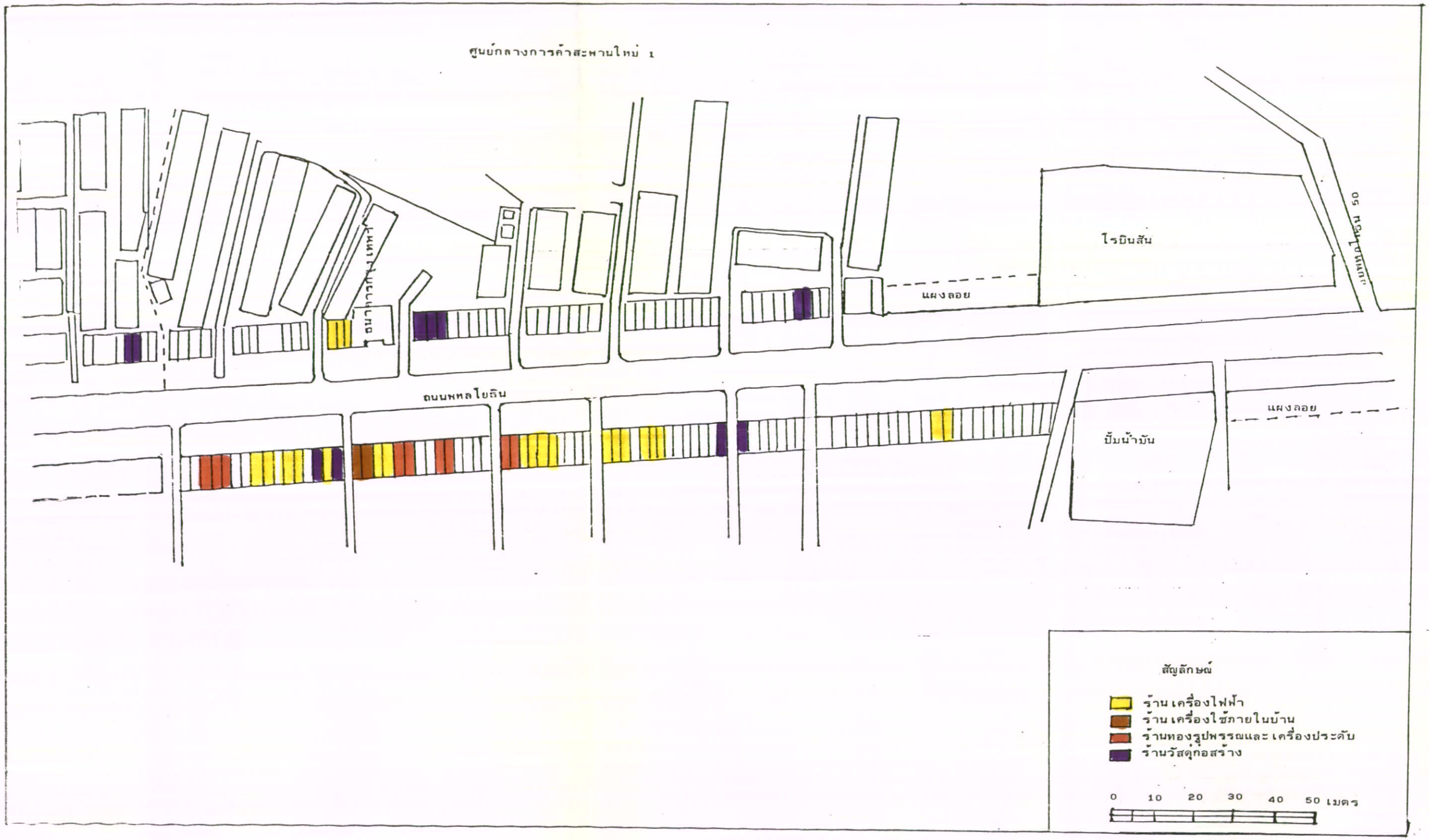
ภาพประกอบ 17 ราคาที่ดินศูนย์กลางการค้าบางขุนเทียน



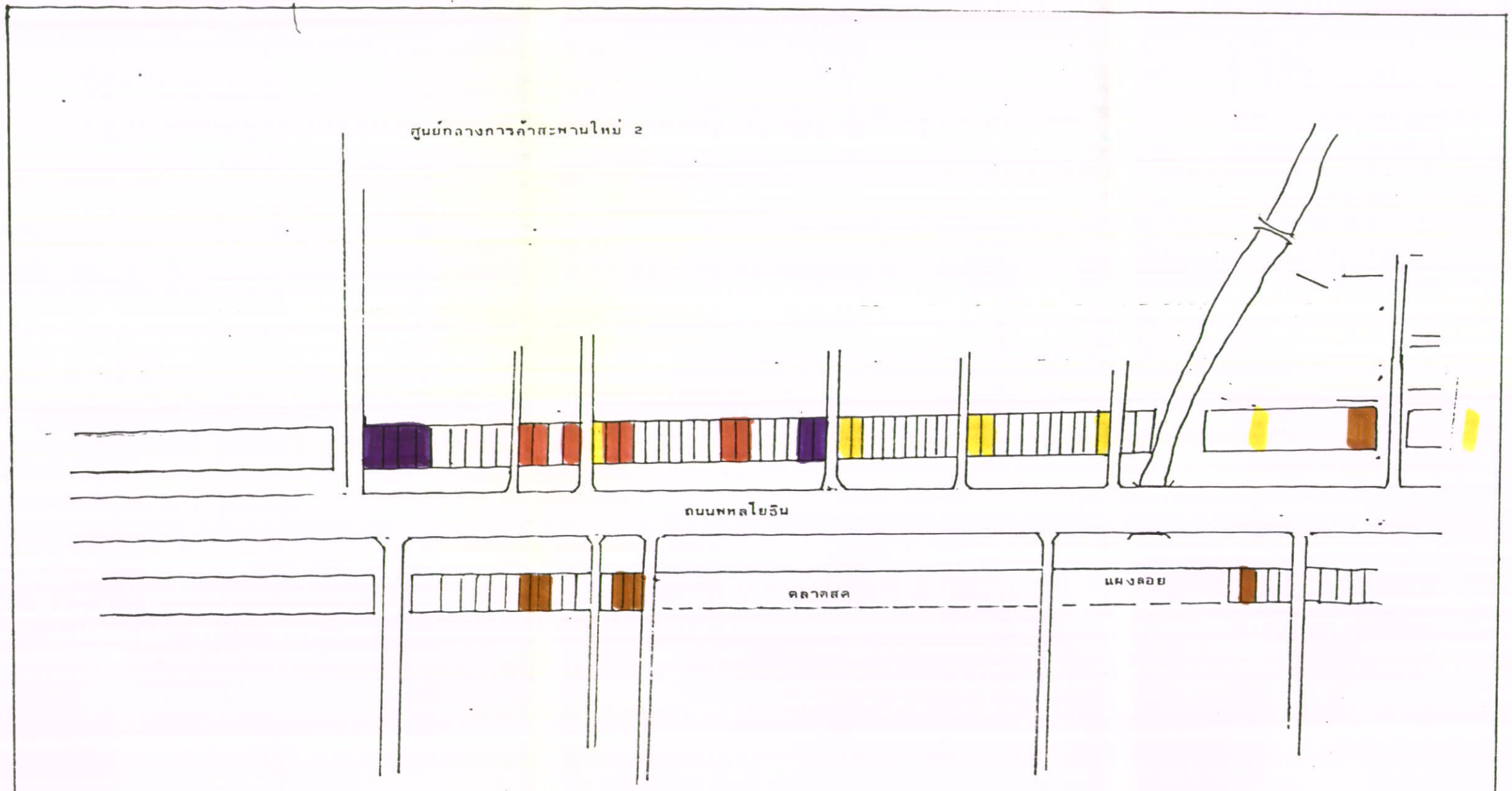
ภาพประกอบ 18 ราคาที่ดินศูนย์กลางการค้าบางแค

ภาคผนวก ฑ.

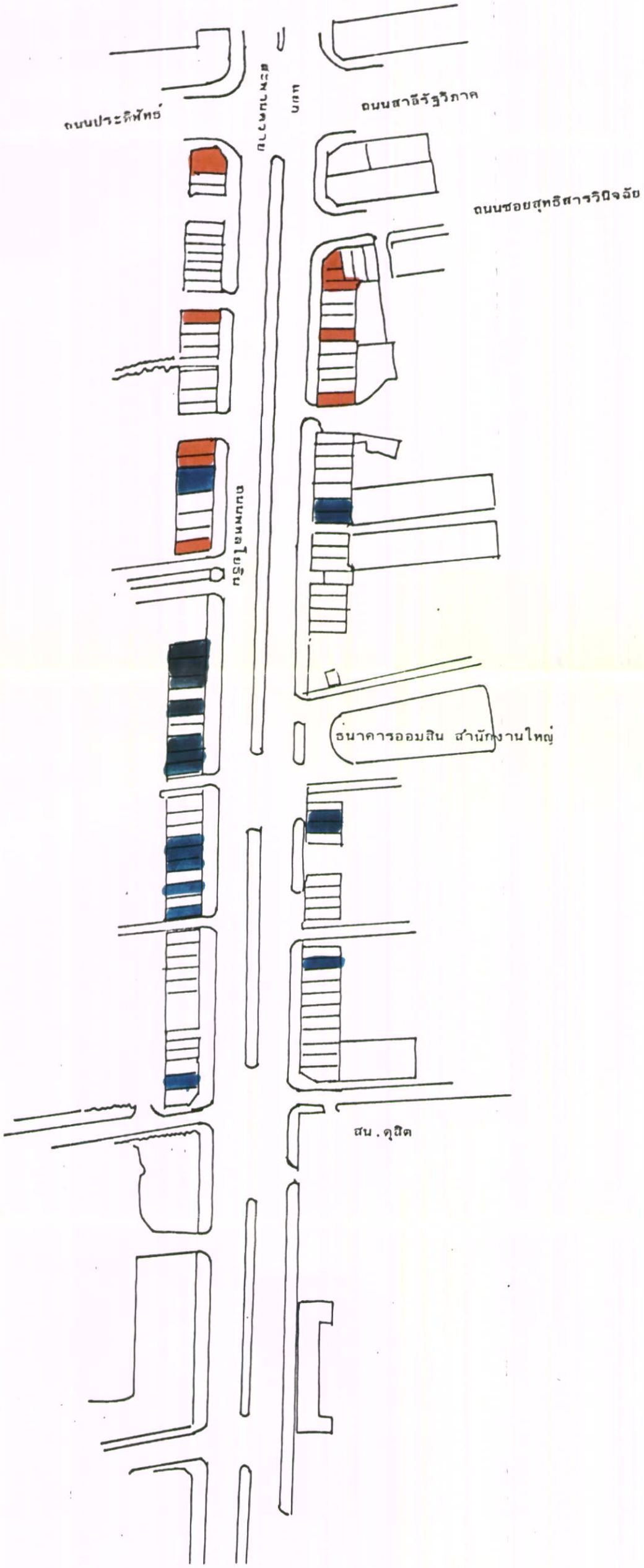
แผนผังบริเวณพื้นที่ที่ศึกษา

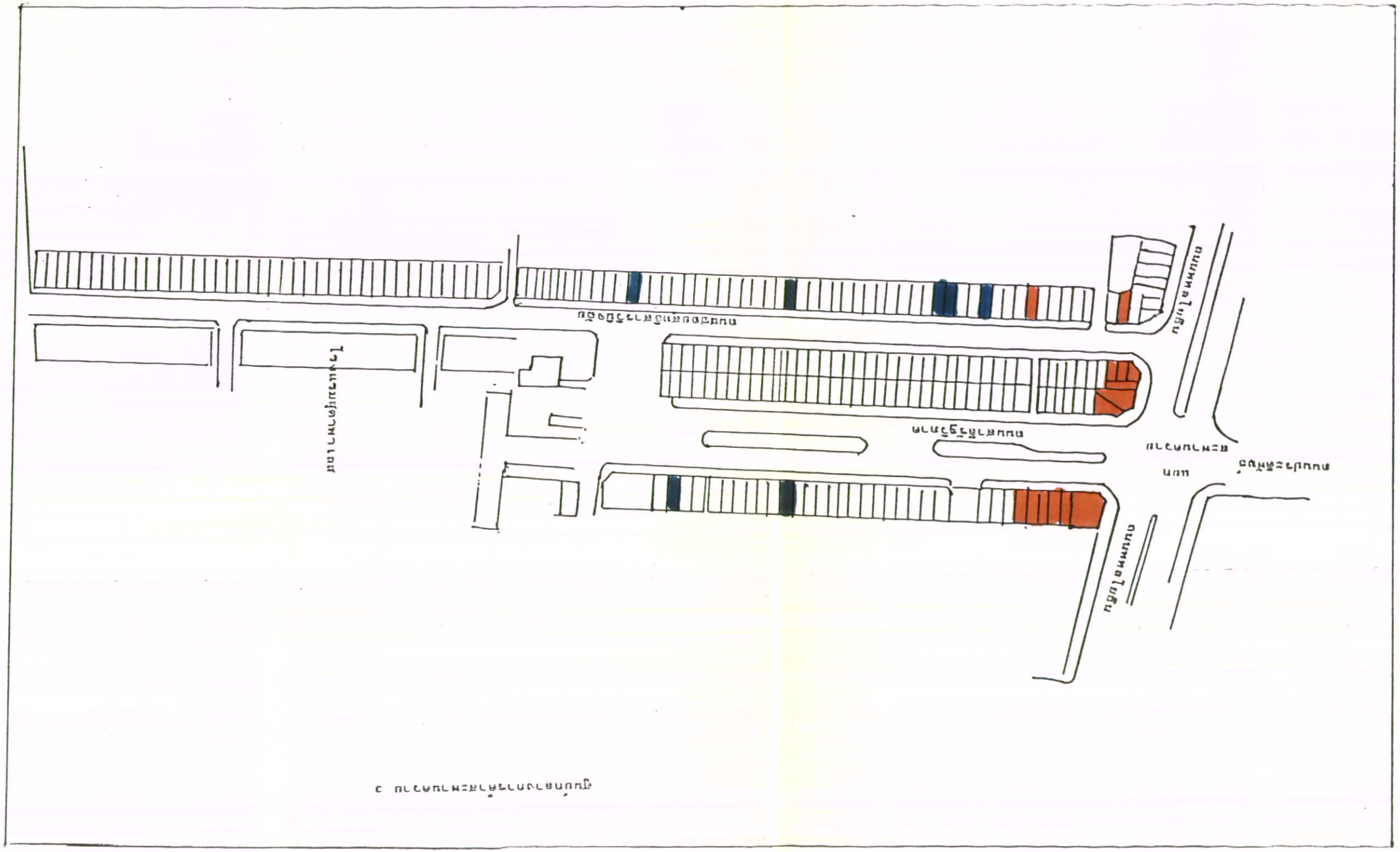


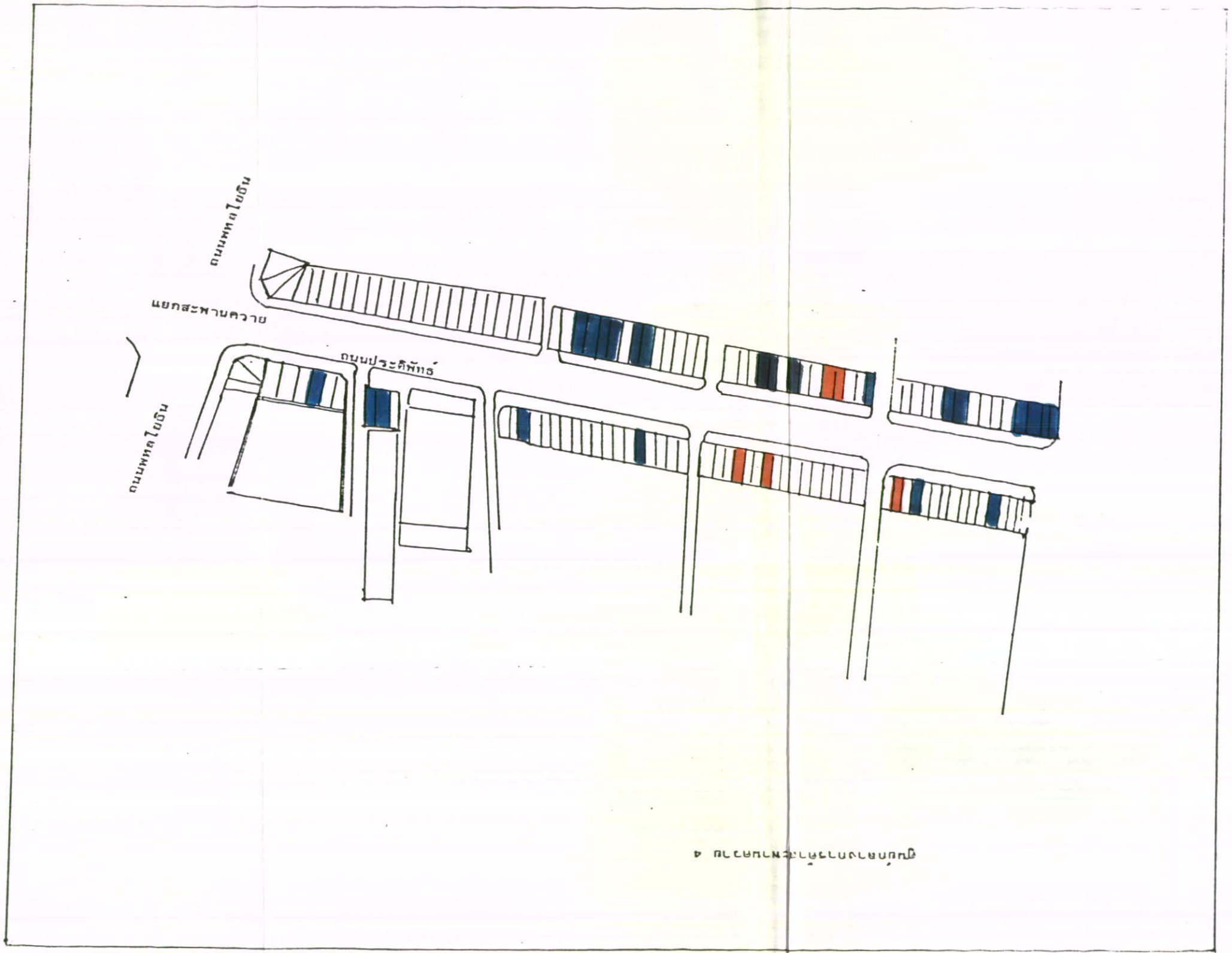
ภาพประกอบ 19 แสดงที่ตั้งร้านค้าของศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่

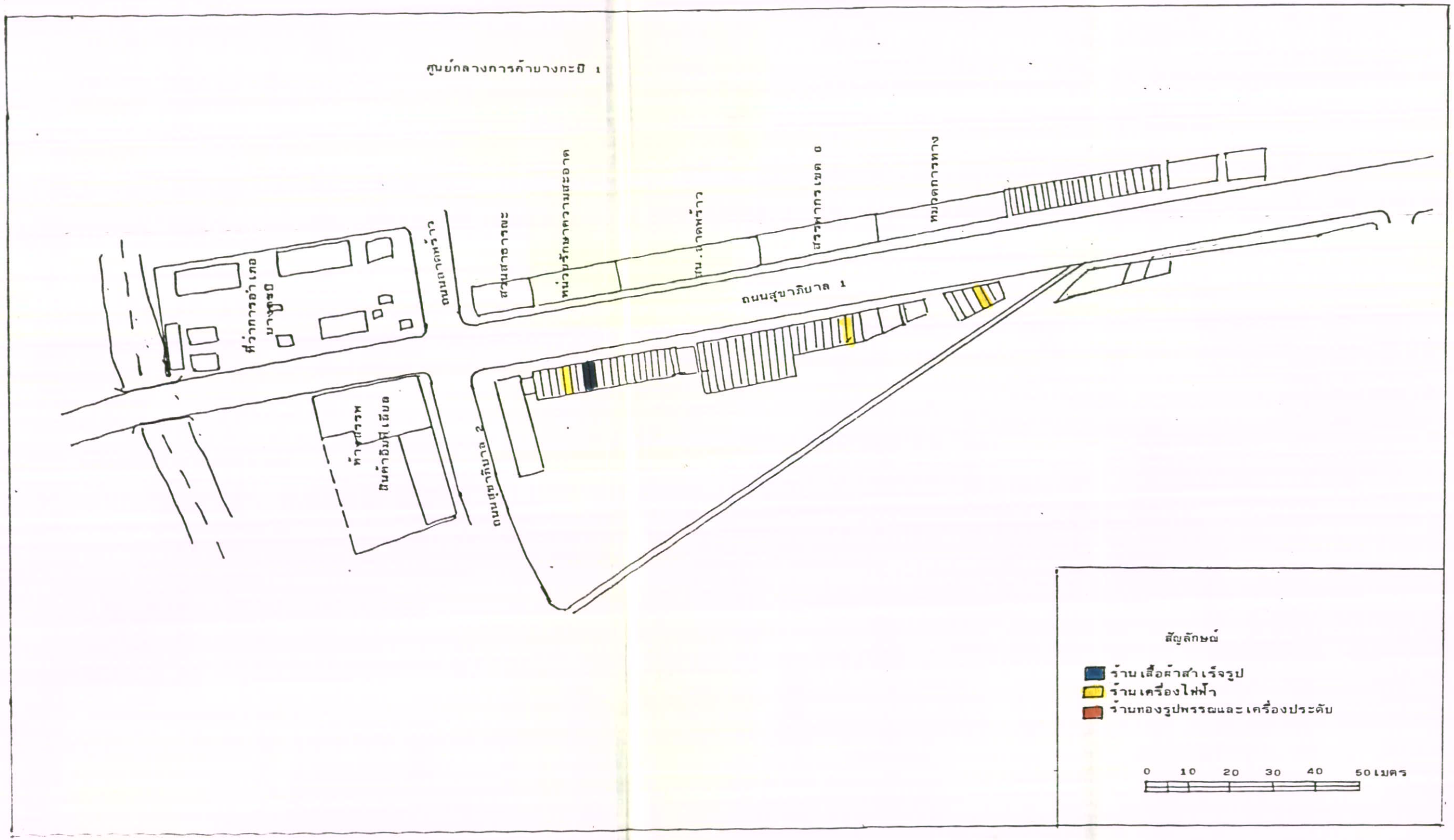

ศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่ 2
ถนนพหลโยธิน
คลองสอง
แผงลอย

1 ที่จอดรถยนต์ของลูกค้าและพนักงาน

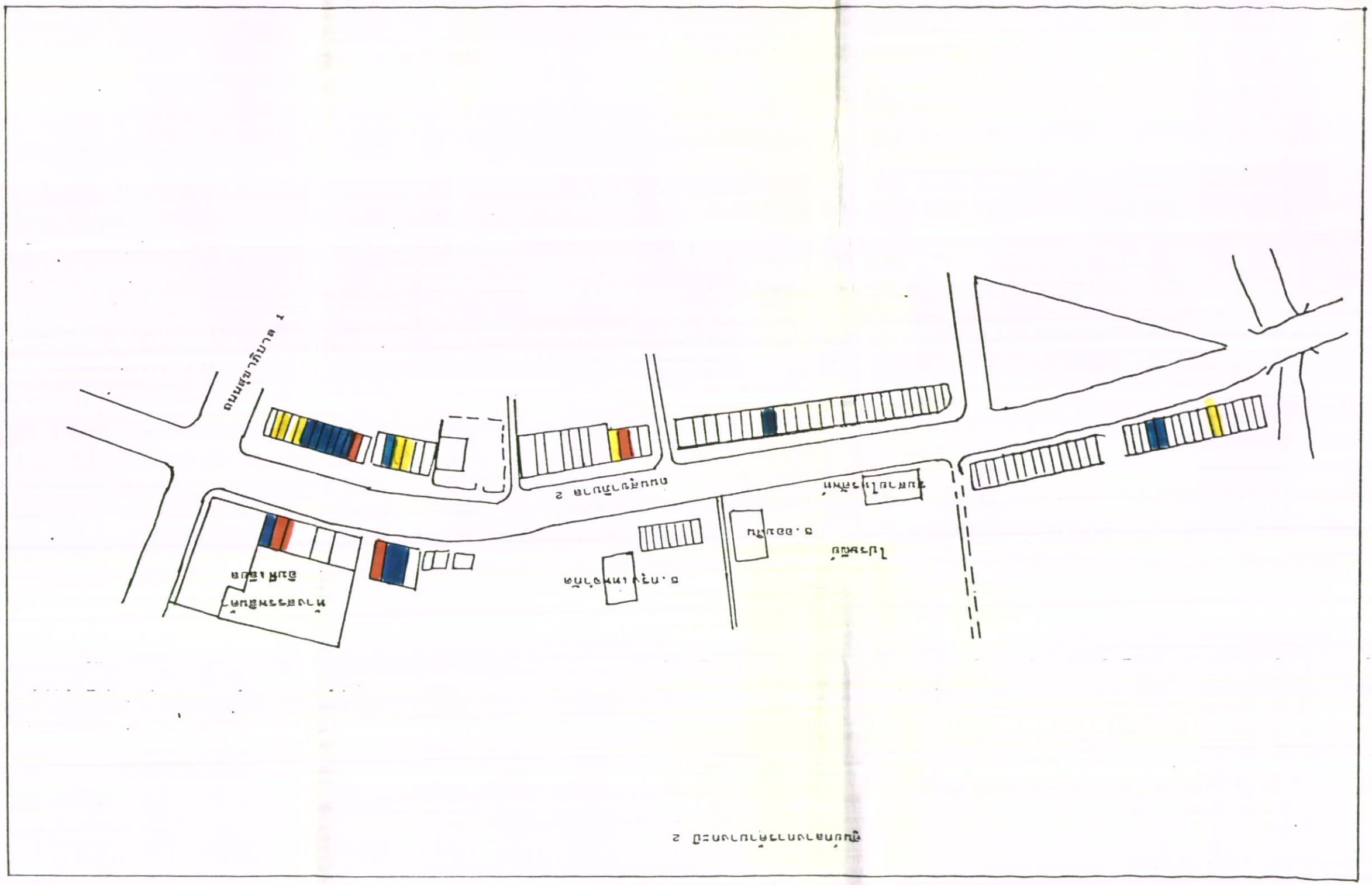

ถนนประดิพัทธ์
ถนนสาธิรัฐวิภาค
ถนนซอยสุทธิสารวินิจฉัย
ธนาคารออมสิน สำนักงานใหญ่
ถน . ดุสิต


Ленинградская
Ленинградская
Ленинградская

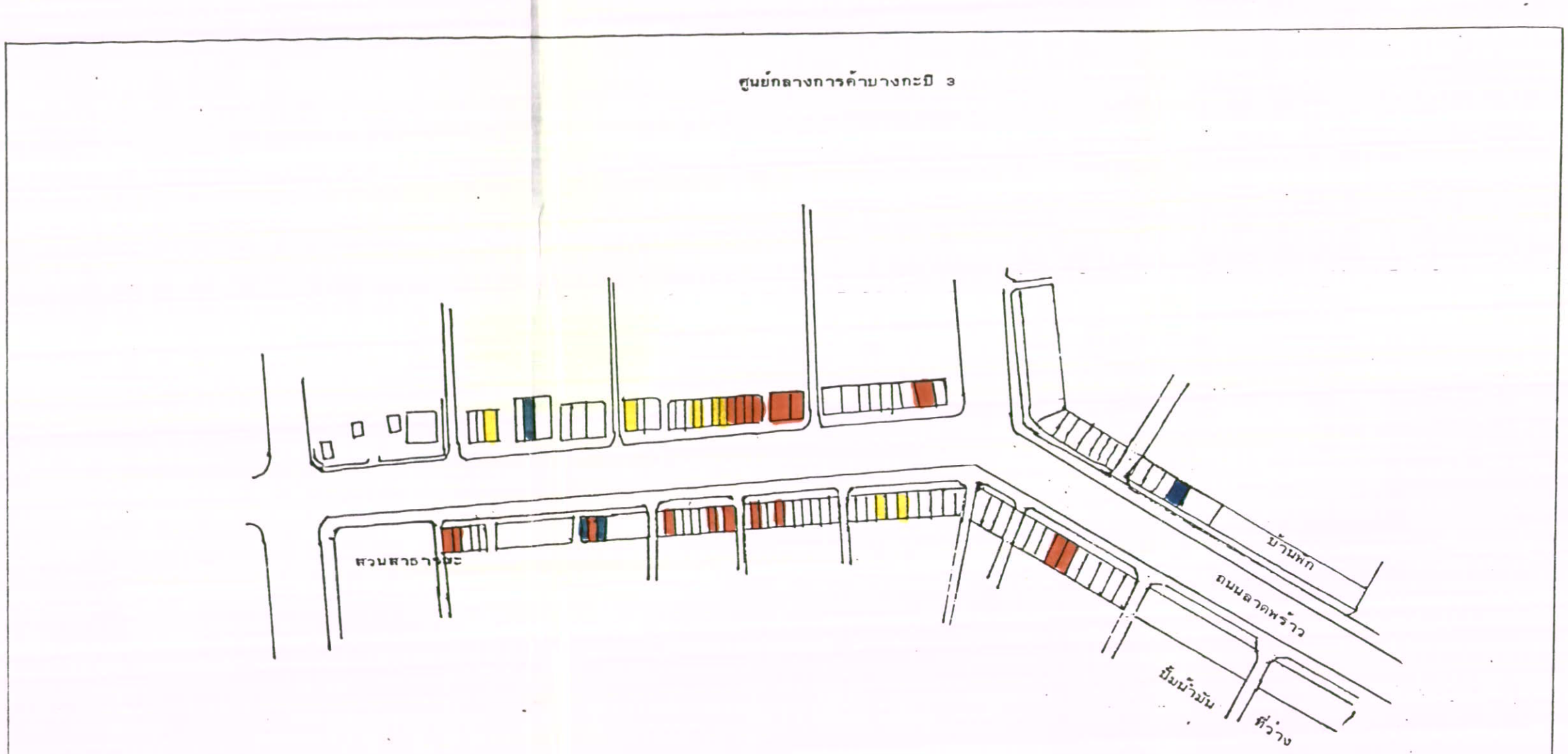

ถนนพหลโยธิน
แยกสะพานควาย
ถนนประดิพัทธ์
ถนนพหลโยธิน

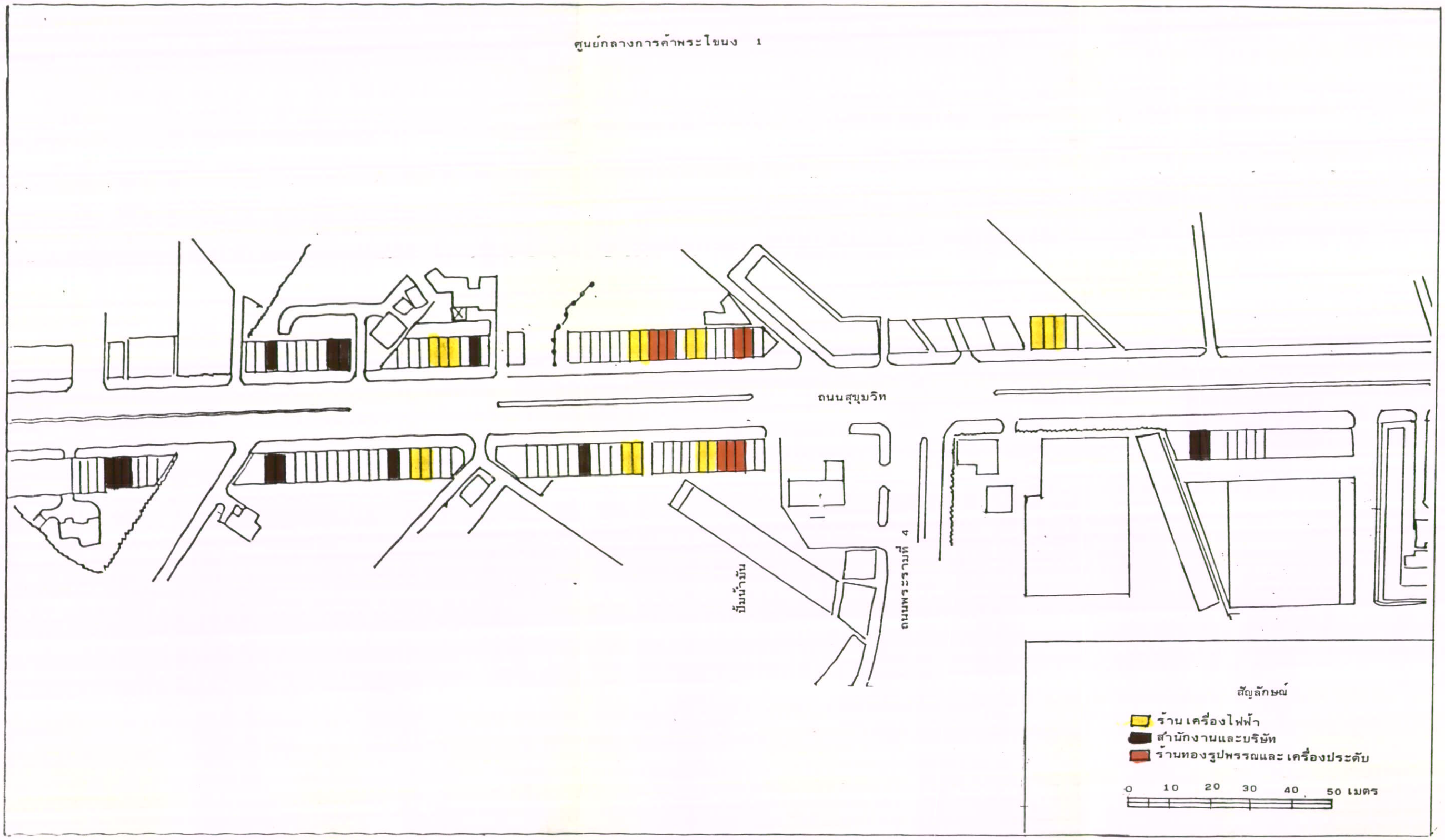


ภาพประกอบ 21 แสดงที่ตั้งร้านค้าของศูนย์กลางการค้าบางกะปิ


ถนนสุขุมวิท ๓๑
ซอยสุขุมวิท ๓๑
ซอยสุขุมวิท ๓๑/๑
ซอยสุขุมวิท ๓๑/๒
ซอยสุขุมวิท ๓๑/๓
ซอยสุขุมวิท ๓๑/๔
ซอยสุขุมวิท ๓๑/๕
ซอยสุขุมวิท ๓๑/๖
ซอยสุขุมวิท ๓๑/๗
ซอยสุขุมวิท ๓๑/๘
ซอยสุขุมวิท ๓๑/๙
ซอยสุขุมวิท ๓๑/๑๐
ซอยสุขุมวิท ๓๑/๑๑
ซอยสุขุมวิท ๓๑/๑๒
ซอยสุขุมวิท ๓๑/๑๓
ซอยสุขุมวิท ๓๑/๑๔
ซอยสุขุมวิท ๓๑/๑๕
ซอยสุขุมวิท ๓๑/๑๖
ซอยสุขุมวิท ๓๑/๑๗
ซอยสุขุมวิท ๓๑/๑๘
ซอยสุขุมวิท ๓๑/๑๙
ซอยสุขุมวิท ๓๑/๒๐
ซอยสุขุมวิท

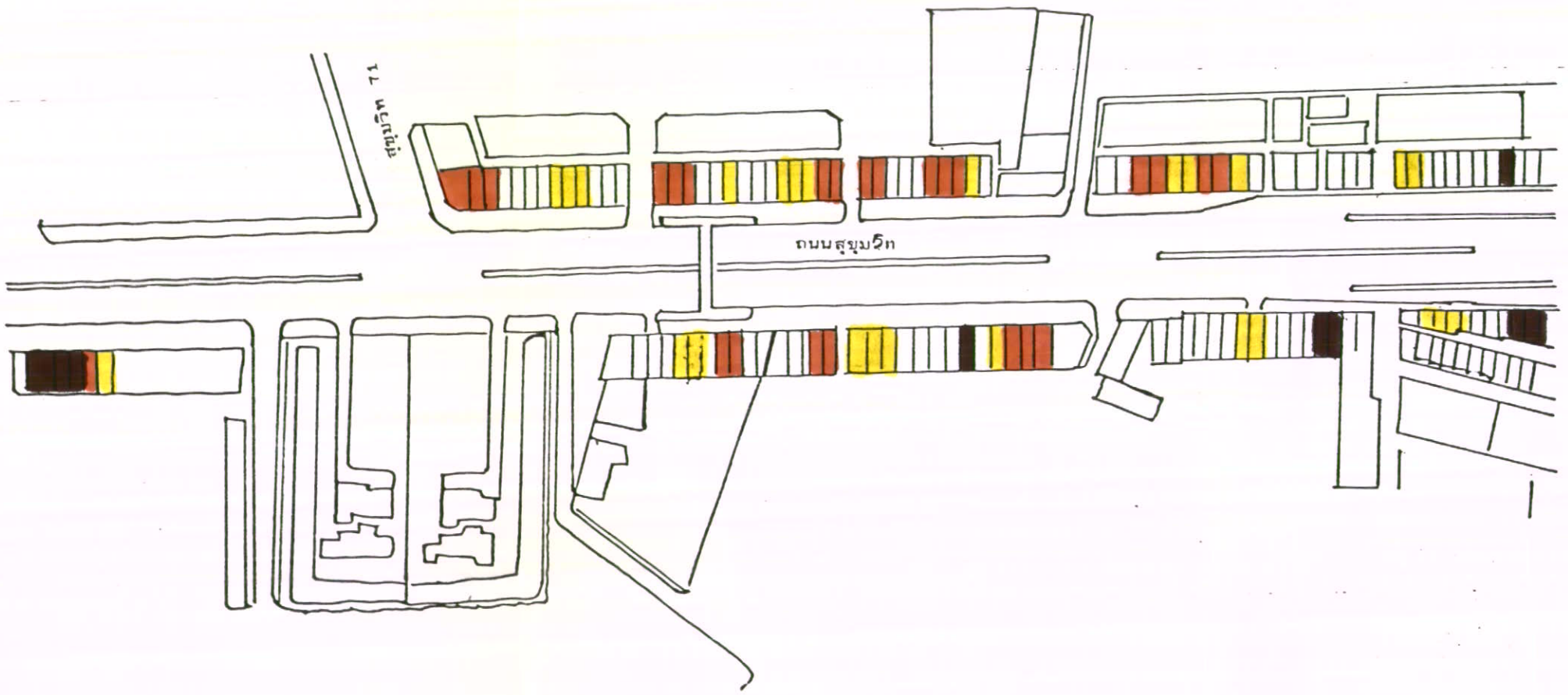
ศูนย์กลางการค้าบางกะปิ 3

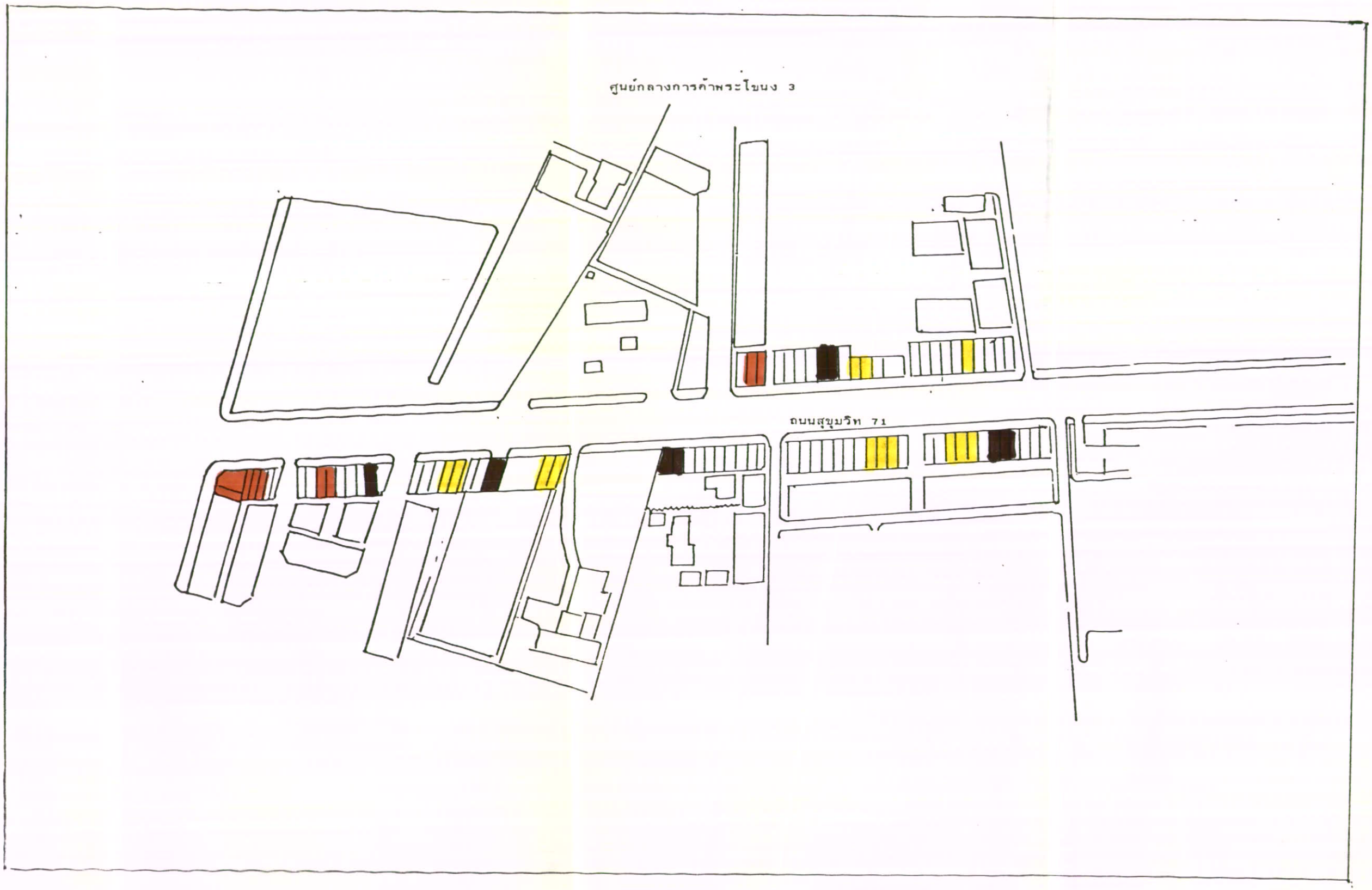


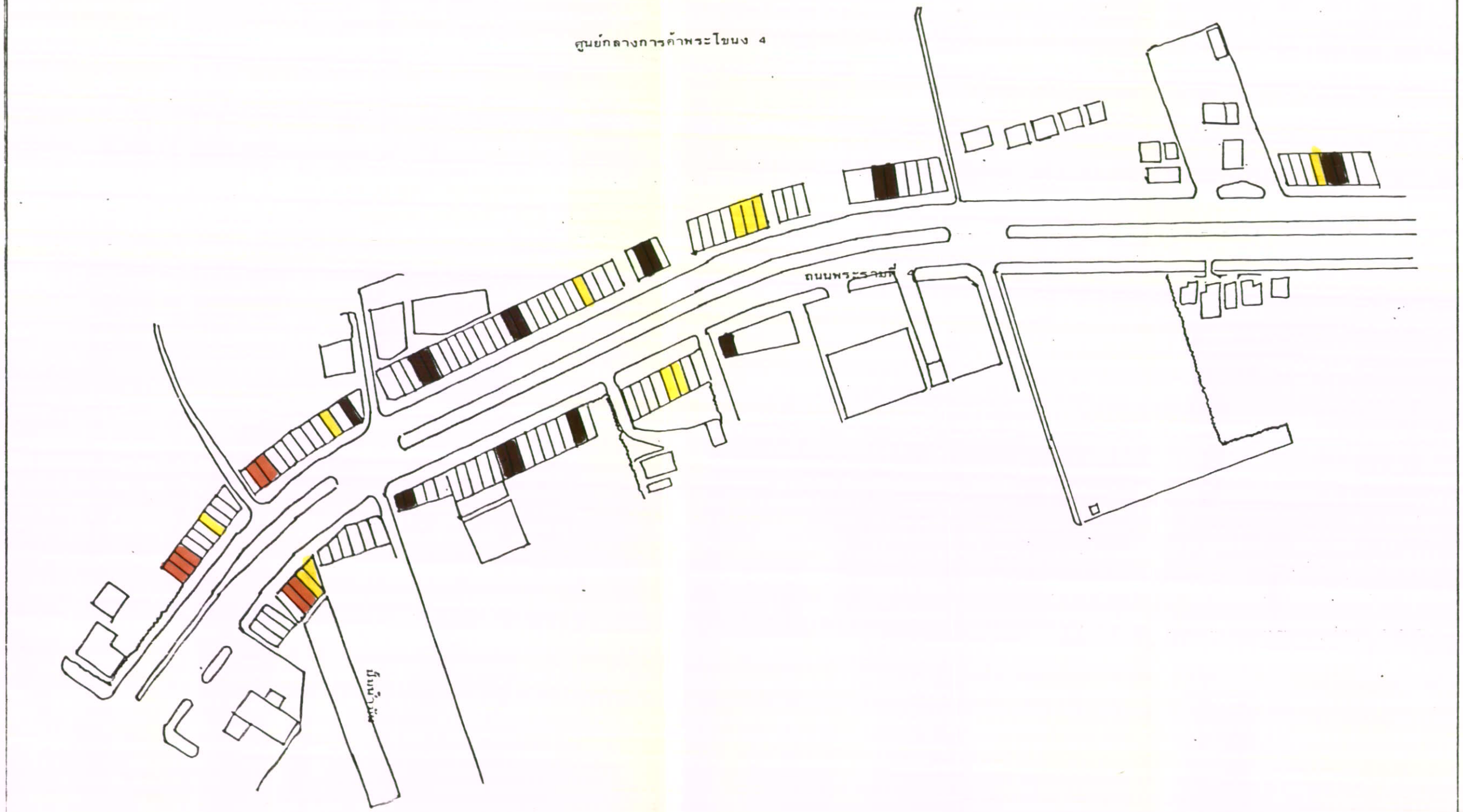


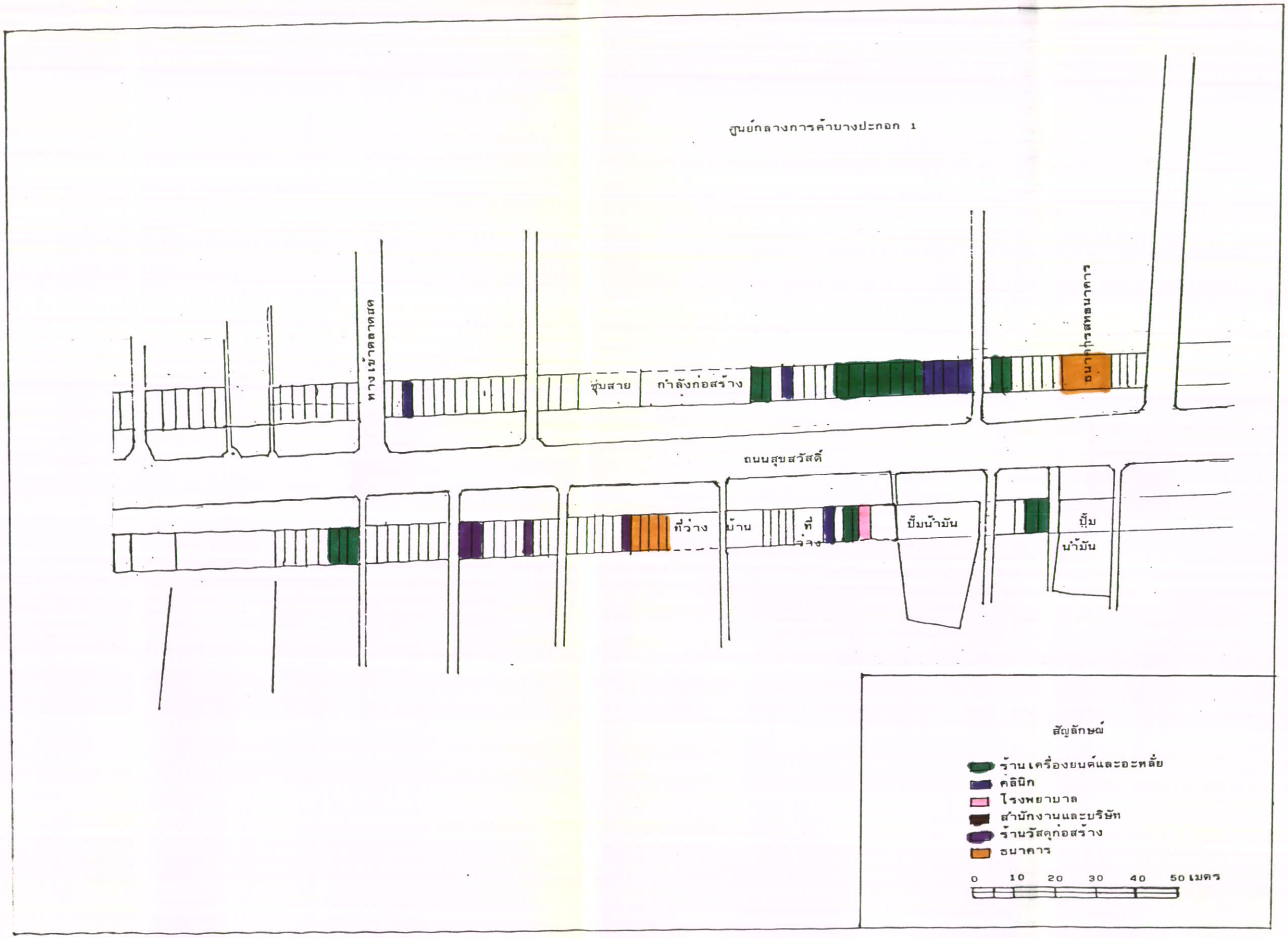
ภาพประกอบ 22 แสดงที่ตั้งร้านค้าของศูนย์กลางการค้าพระโขนง

ศูนย์กลางการค้าพระโขนง 2

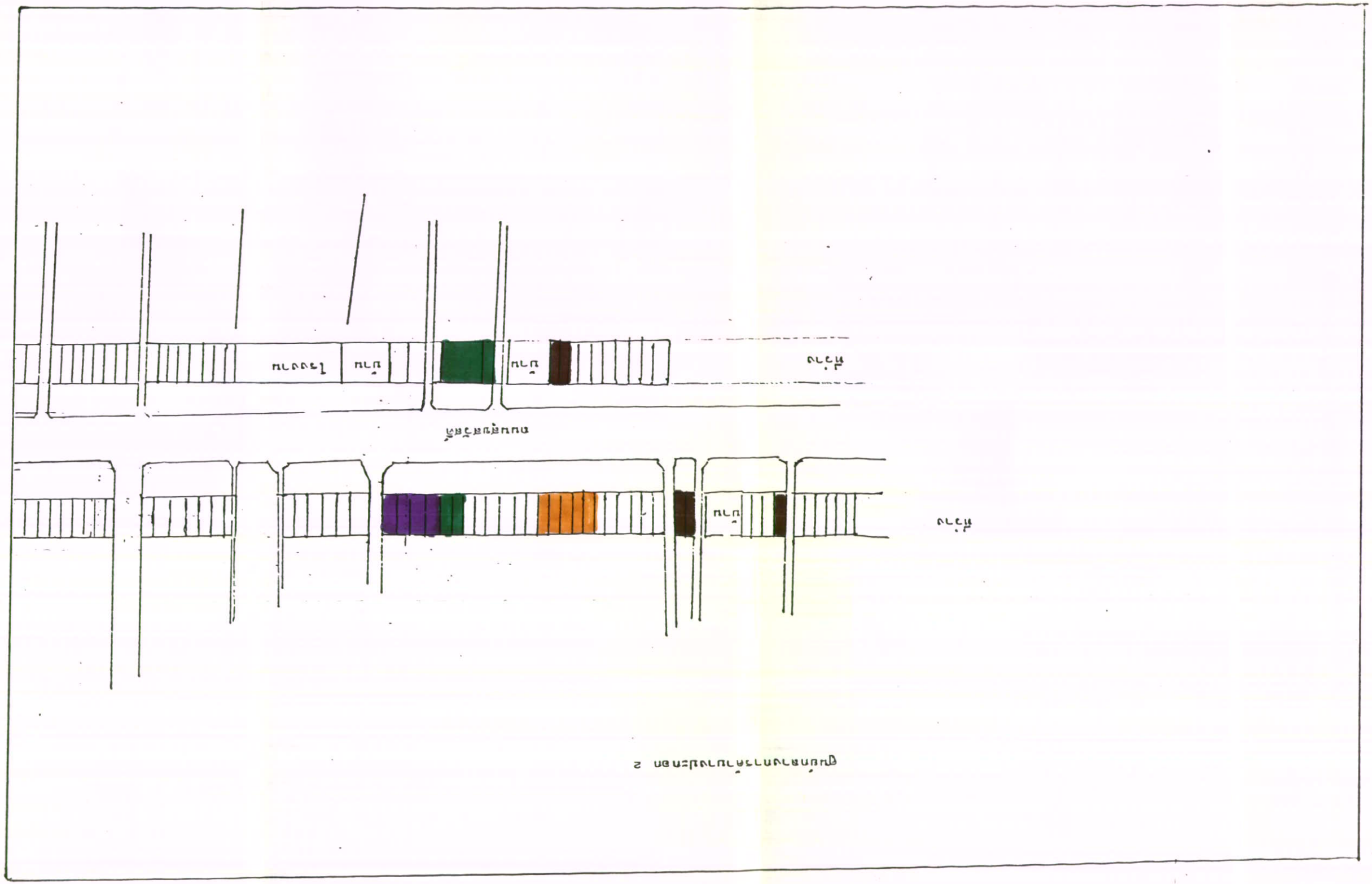



ศูนย์กลางการค้าพระโขนง 3
ถนนสุขุมวิท 71

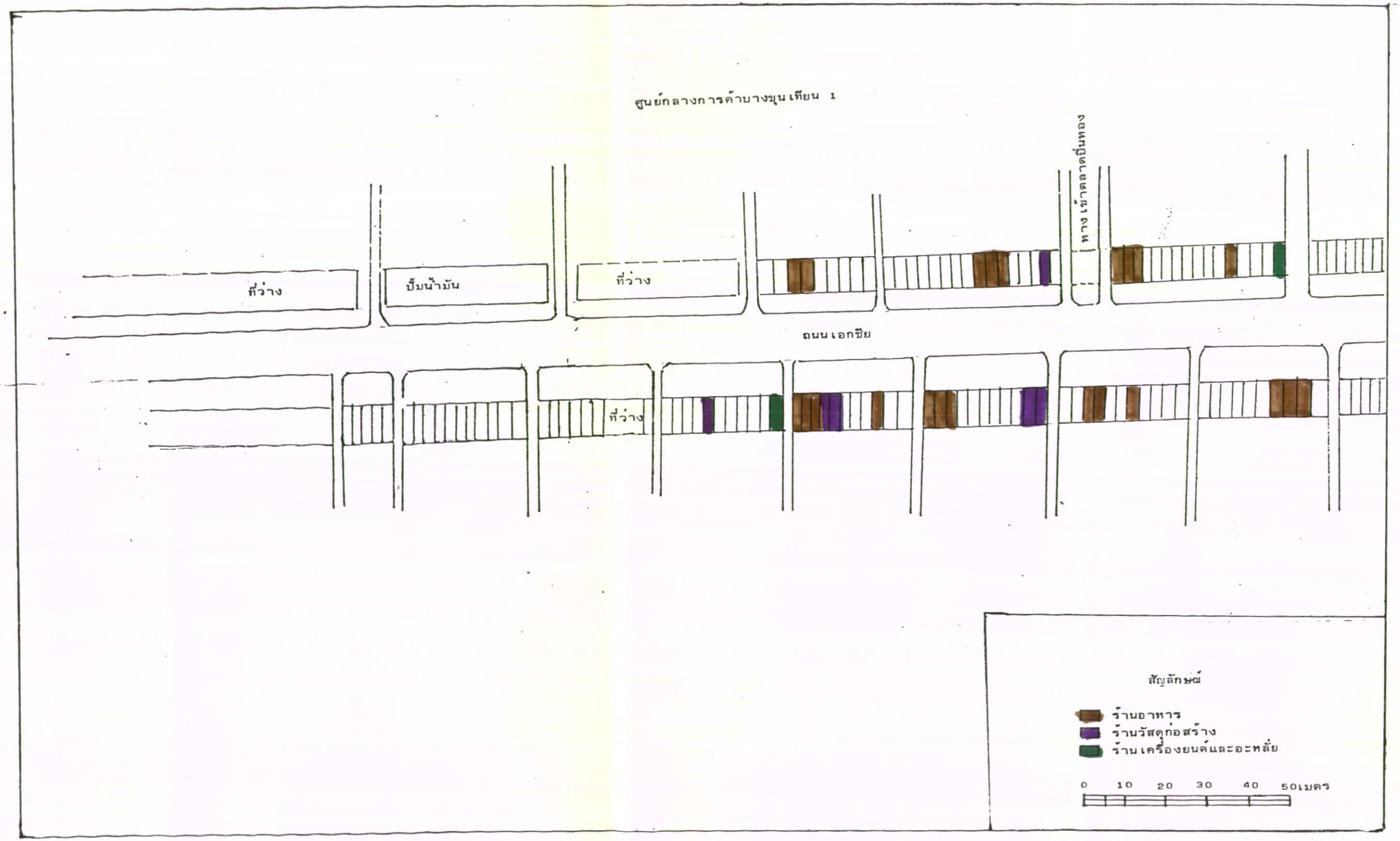

ศูนย์กลางการค้าพระโขนง 4
ถนนพระรามที่ 4



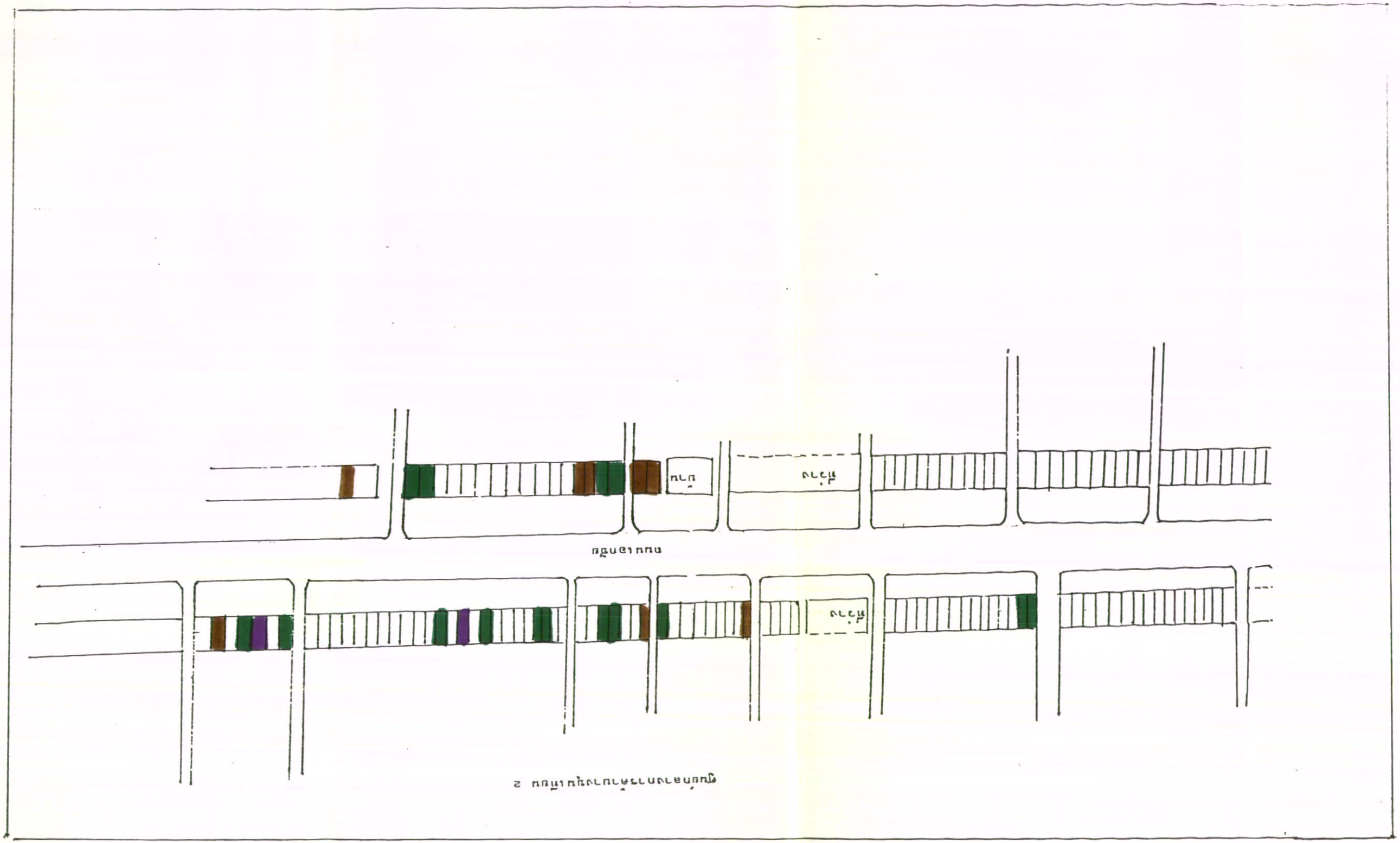
ภาพประกอบ 23 แสดงที่ตั้งร้านค้าของศูนย์กลางการค้าบางปะกอก



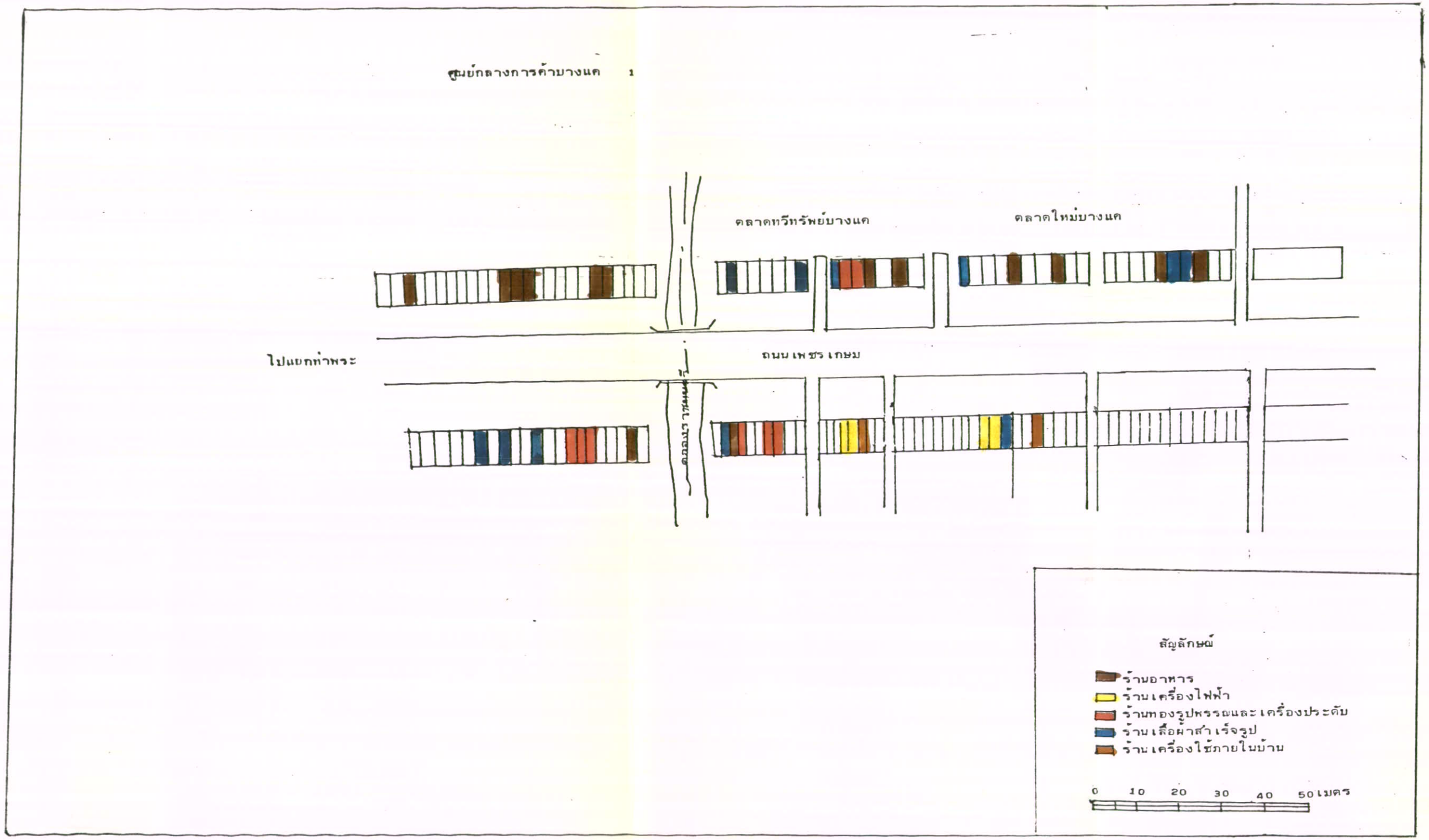
166



ภาพประกอบ 24 แสดงที่ตั้งร้านค้าของศูนย์กลางการค้าบางขุนเทียน

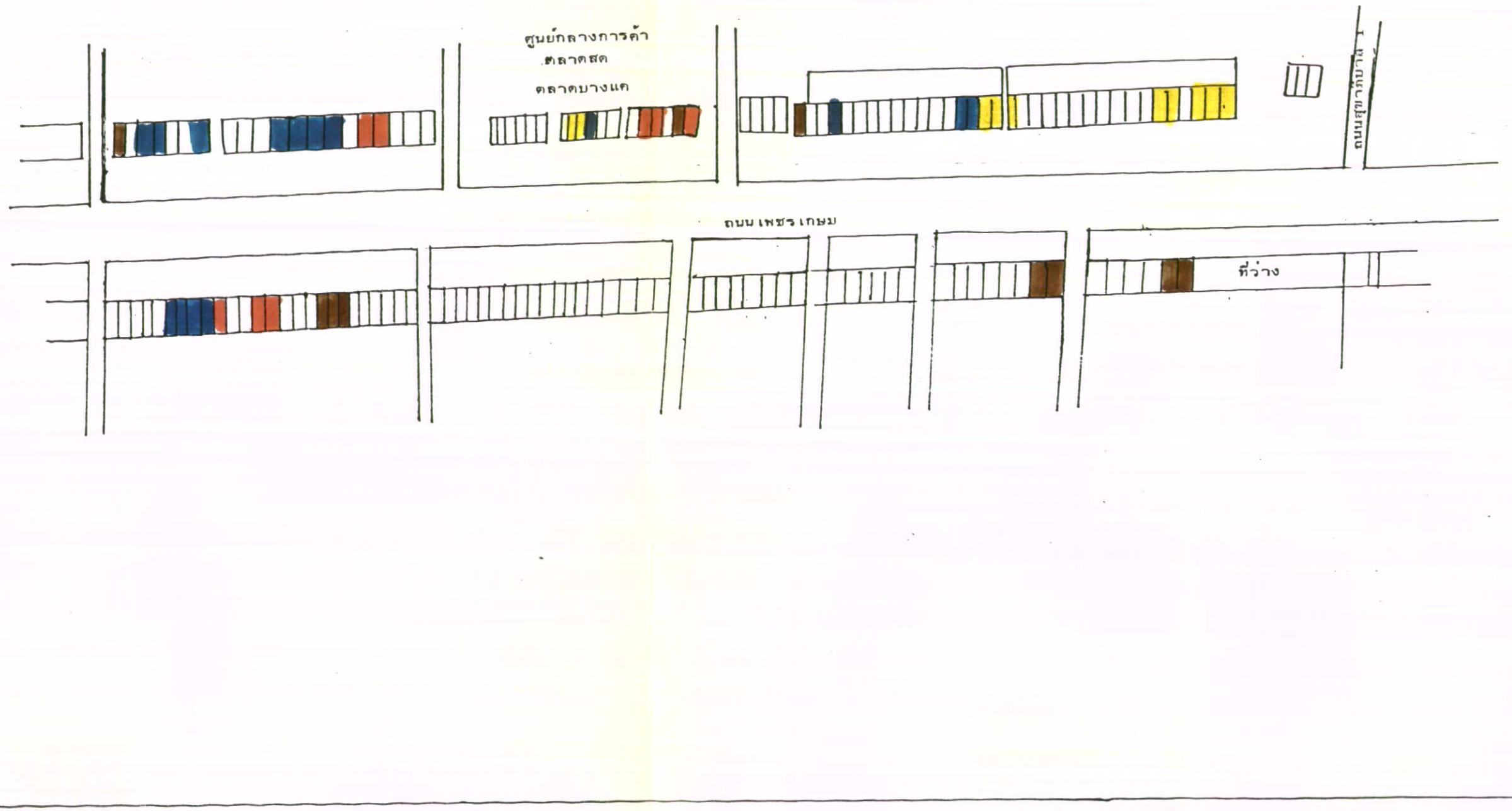


2 ивановский государственный



ภาพประกอบ 25 แสดงที่ตั้งร้านค้าของศูนย์กลางการค้าบางแค

ศูนย์กลางการค้าบางแค 2



ประวัติย่อของผู้วิจัย

ชื่อ	นางวิไลวรรณ สุนทรายุทธ
เกิดวันที่	3 เดือน ธันวาคม พุทธศักราช 2493
สถานที่เกิด	อำเภอเมือง จังหวัดสกลนคร
สถานที่อยู่ปัจจุบัน	บ้านเลขที่ 32/10 ถนนพหลโยธิน ตำบลอนุสาวรีย์ อำเภอบางเขน กรุงเทพมหานคร
ตำแหน่งหน้าที่การงานปัจจุบัน	อาจารย์ 2 ระดับ 6
สถานที่ทำงานปัจจุบัน	วิทยาลัยครูพระนคร ถนนนจ้งวัฒนะ อำเภอบางเขน กรุงเทพมหานคร

ประวัติการศึกษา

พ.ศ. 2514	จากวิทยาลัยอาชีวศึกษาธนบุรี
พ.ศ. 2515	จากวิทยาลัยครูสกลนคร
พ.ศ. 2522	จากวิทยาลัยครูบ้านสมเด็จเจ้าพระยา
พ.ศ. 2535	จากมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร

การศึกษาลักษณะและรูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าที่อยู่ในเขตการขยายตัวอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานคร

บทคัดย่อ

ของ

วิไลวรรณ สุนทรายุทธ

เสนอต่อมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา

ตามหลักสูตรปริญญาการศึกษามหาบัณฑิต วิชาเอกภูมิศาสตร์

มีนาคม 2535

การศึกษาครั้งนี้มีจุดมุ่งหมาย เพื่อศึกษาลักษณะและรูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าที่อยู่ใน เขตการขยายตัวอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานคร รวมทั้งพิจารณาความแตกต่างของลักษณะและรูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้าทั้งหมดที่ศึกษาด้วย การศึกษาครั้งนี้ได้ศึกษาบริเวณศูนย์กลางการค้า 7 แห่งด้วยกัน คือ

1. เขตบางเขน ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าสะพานใหม่
2. เขตพญาไท ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าสะพานควาย
3. เขตบางกะปิ ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าบางกะปิ
4. เขตพระโขนง ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าพระโขนง
5. เขตราษฎร์บูรณะ ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าบางปะกอก
6. เขตบางขุนเทียน ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าบางขุนเทียน
7. เขตภาษีเจริญ ได้แก่ ศูนย์กลางการค้าบางแค

ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาลักษณะ คือ สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ดัชนีความสูงรวมของอาคาร ดัชนีความสูงของอาคารพาณิชยกรรม ดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรม ราคาที่ดิน ความสะดวกในการเข้าถึงและออก และประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ

ผลการศึกษามีดังนี้

1. ลักษณะของศูนย์กลางการค้าทั้ง 7 แห่งมีลักษณะที่เหมือนกันคือ ค่าดัชนีความสูงรวมของอาคาร ดัชนีความสูงของอาคารพาณิชยกรรม และค่าดัชนีความเข้มของการพาณิชยกรรม ส่วนลักษณะของศูนย์กลางการค้าที่แตกต่างกัน คือ สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ราคาที่ดิน ความสะดวกในการเข้าถึงและออก และประเภทของกิจกรรมการค้าและธุรกิจ

2. รูปแบบหน้าที่ของศูนย์กลางการค้า พบว่าแต่ละศูนย์กลางการค้ามีรูปแบบหน้าที่ทางการค้าแตกต่างกันขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง และลักษณะเงื่อนไขของพื้นที่โดยรอบศูนย์กลางการค้านั้น

A STUDY OF CHARACTERISTIC AND FUNCTIONAL PATTERN OF COMMERCIAL CENTER WITHIN RAPID EXPANSION AREA OF BANGKOK METROPOLITANS.

AN ABSTACT

BY

WILAIWAN SUNTRAYUTH

Presented in partial fulfillment of the requirements

for the Master of Education degree in Geography

at Srinakharinwirot University

March 1992

The purpose of this research is to study the characteristic and functional pattern of commercial center within rapid expansion area of Bangkok Metropolitan. This study is also to determine the different of the characteristicsin the seven commercial centers areas as follows :

1. Bangkhen District, Sapan Mai Center
2. Phayathai District, Sapan Khaw Center
3. Bangkapi District, Bangkapi Center
4. Phrakhonong District, Phrakhonong Center
5. Ratburana District, Bangpakok Center
6. Bangkhunthian District, Bangkhunthian Center
7. Phasicharoen District, Bangkae Center

The variables used in the study were as follows; ratio of land used for business, ratio of hight indec, ratio of total hight index, ratio of central business intensity index, value of realestate, the convenience to enter and exit, and the type of commercial.

The results of this study revealed that;

1. The characteristics of seven commercial centers were similarity as : in the value of total hight index; the value of central business hight index; and the value of central business intensity index.

For the different of the commercial centers characteristics were the ratio of land used in business, value of realestate, the convenience to enter and exit, and type of commercial and activity.

2. The characteristics and functional pattern of commercial centers showed that each commercial center was different in functional pattern depend on the location and the characteristic condition with surrounding area itself.