บทที่ 4

การวิเคราะห์เพื่อกำหนดแนวทางการพัฒนาพื้นที่ศึกษา

4.1 บทบาทความสัมพันธ์ของพื้นที่ศึกษากับกรุงเทพมหานคร

4.1.1 บทบาทในระดับเมือง

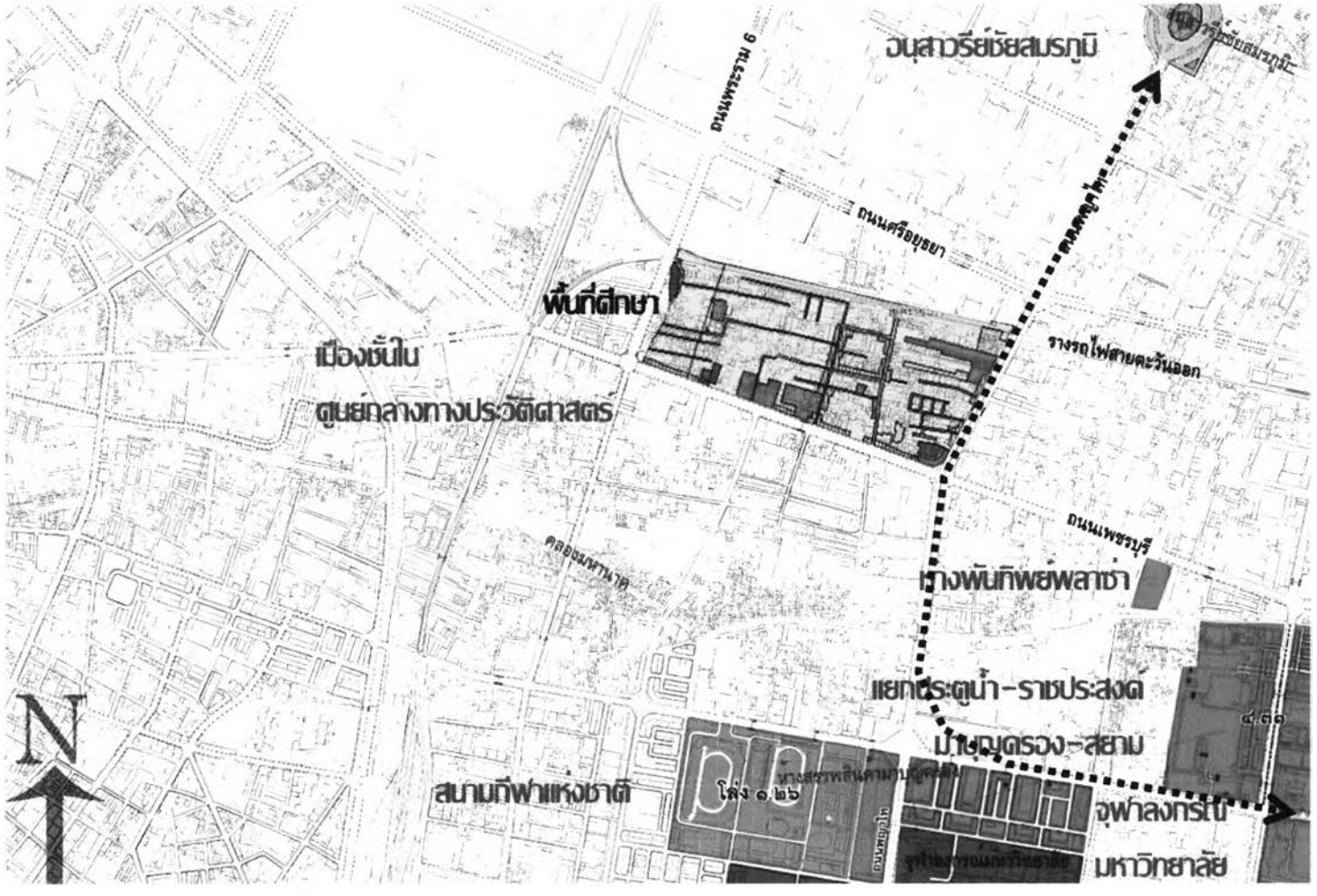
พื้นที่ศึกษาย่านกิ่งเพชร ตั้งอยู่ในย่านใจกลางเมือง ทำให้สามารถเชื่อมต่อการเดินทางไปยังย่านต่างๆ ภายในชุมชนเมืองได้อย่างสะดวกรวดเร็ว ได้แก่ ย่านศูนย์กลางธุรกิจสยามแสควร์ ย่านเมืองชั้นใน จุดเปลี่ยนการสัญจรหลักบริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ย่านการศึกษาระดับอุดมศึกษา เช่น จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยมหิดล เป็นต้น(ดูแผนที่ 4.1 ประกอบ) ทั้งการเชื่อมต่อโดยรถโดยสารประจำทาง และรถไฟฟ้า BTS สถานีพญาไท ซึ่งศักยภาพด้านที่ตั้งดังกล่าว ส่งผลให้พื้นที่มีบทบาทในการรองรับผู้คนที่ต้องการพักอาศัยในย่านใจกลางเมืองเนื่องจากความสะดวกในด้านการเดินทาง

4.1.2 บทบาทในระดับชุมชน

บทบาทที่เด่นชัดในระดับชุมชน คือ การเป็นย่านผสมผสานระหว่างการค้าและการพักอาศัยที่รองรับผู้คนหลากหลายประเภท ได้แก่ คนในชุมชนแออัด นักเรียน นักศึกษาที่เช่าภายในชุมชน ผู้ประกอบการด้านการค้าและการบริการ พนักงานสำนักงาน เป็นต้น ส่งผลให้พื้นที่ภายในชุมชนมีการหมุนเวียนของกิจกรรมที่หลากหลายอยู่ตลอดเวลา ได้แก่ การค้าขายและการบริการภายในชุมชน การพักอาศัยของชุมชนกลุ่มต่างๆ ซึ่งถือเป็นการสร้างชีวิตชีวาให้แก่พื้นที่ในย่านใจกลางเมือง และการมีพื้นที่การค้าและพักอาศัยในย่านเดียวกันนั้น ถือเป็นความสะดวกในการเชื่อมต่อกิจกรรมภายในชุมชน และเป็นการรองรับความต้องการของคนภายในชุมชนได้เป็นอย่างดี

ภายในชุมชนมีความต่อเนื่องของการใช้พื้นที่และการทำกิจกรรมร่วมกัน ได้แก่

1) ถนนภายในชุมชน ซึ่งใช้ร่วมกันระหว่างรถยนต์และคนเดินเท้า และเชื่อมต่อไปยังถนนสายหลักภายนอกชุมชน
2) จุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรบริเวณป้ายรถเมล์ สถานีรถไฟฟ้าพญาไท และจุดให้บริการของจักรยานยนต์รับจ้างภายในชุมชน
3) พื้นที่พาณิชยกรรมภายในชุมชน ซึ่งเป็นศูนย์กลางด้านการค้าและการบริการ ได้แก่ การค้าขายและการบริการในอาคารพาณิชย์ การค้าขายริมถนนของแผงลอย ซึ่งให้บริการผู้คนที่พักอาศัยในชุมชน และผู้ประกอบบางส่วนยังพักอาศัยภายในพื้นที่ศึกษาอีกด้วย ทั้งพักอาศัยภายในอาคารพาณิชย์ที่ทำการค้า และจากชุมชนแออัดที่ค้าขายในแผงลอย ดังนั้นพื้นที่พาณิชยกรรมภายในชุมชนจึงถือเป็นศูนย์กลางของชุมชนที่มีการใช้งานของผู้คนทุกประเภท
4) พื้นที่นันทนาการ ได้แก่ ริมถนนภายในชุมชน พื้นที่ว่างบริเวณริมทางรถไฟและใต้ทางด่วน



สัญลักษณ์

- เส้นทางรถไฟฟ้า BTS
- ถนนสาธารณะ
- พื้นที่พักอาศัย
- พื้นที่พาณิชยกรรม
- พื้นที่สถานศึกษา
- พื้นที่บันทนาการ

0 250 500 1000 m.

ที่มา: การสำรวจพื้นที่

แผนที่ 4.1 การเชื่อมต่อพื้นที่ศึกษากับกิจกรรมในระดับชุมชนเมือง

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

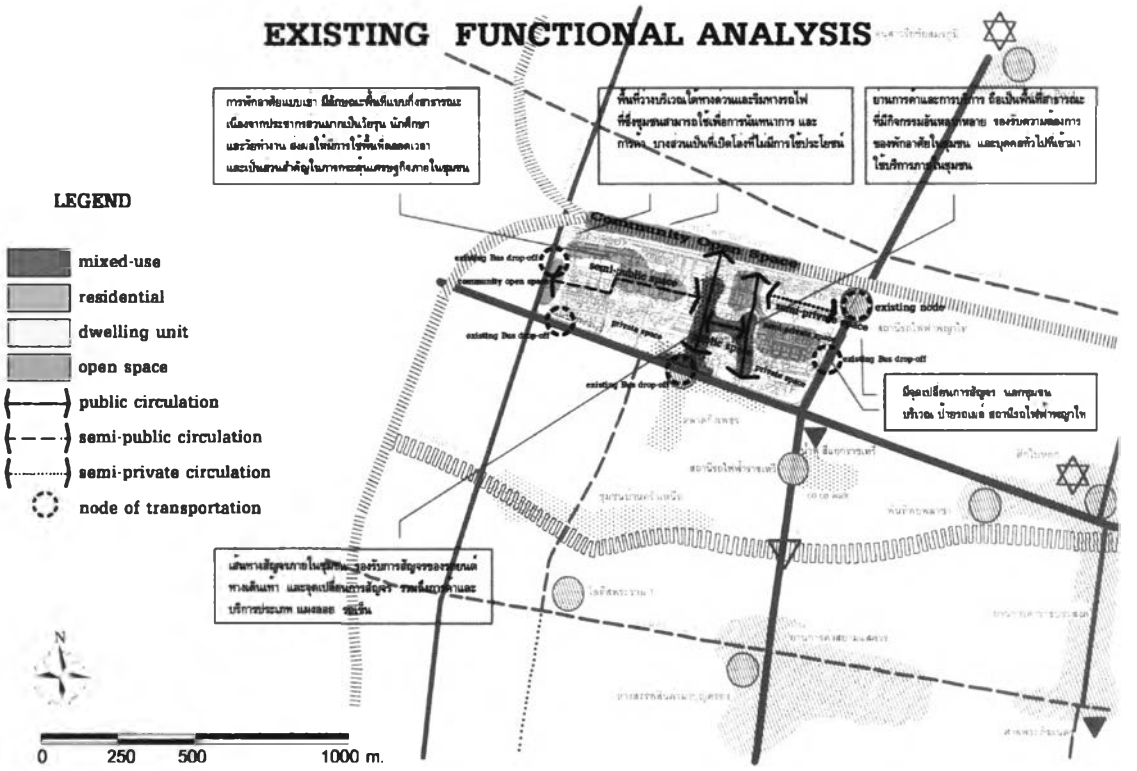
จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.2 การวิเคราะห์ประโยชน์ใช้สอยพื้นที่ในปัจจุบัน

จากการสำรวจพื้นที่ พบว่าพื้นที่มีกิจกรรมต่างๆ ที่ต้องพึ่งพาอาศัยกัน ดังนั้นจึงมีความจำเป็นต้องวิเคราะห์การใช้ประโยชน์พื้นที่ทั้งหมด เพื่อทำความเข้าใจถึงกิจกรรมต่างๆ ภายในชุมชน และสามารถแยกประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินและกิจกรรมให้ชัดเจนมากขึ้น ทำให้สามารถทราบถึงศักยภาพ ปัญหา และความสัมพันธ์ต่างๆ ของกิจกรรมแต่ละส่วนอย่างถ่องแท้ ทั้งในระดับชุมชนและพื้นที่ต่อเนื่อง ก่อนนำไปสู่การวิเคราะห์เพื่อหาแนวทางการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ในอนาคตต่อไป

โดยการสำรวจพื้นที่ สามารถแยกเป็นประเภทของพื้นที่ใช้สอยและองค์ประกอบต่างๆ ที่ชัดเจนได้ 5 ประเภท(ดูแผนที่ 4.2 ประกอบ) คือ 1) การค้าและการบริการ 2) การพักอาศัยประเภทเช่าในอาคารพักอาศัยรวม 3) การพักอาศัยของชุมชนเดิมในอาคารบ้านเดี่ยว 4) การสัญจรและจุดเปลี่ยนการสัญจร และ 5) พื้นที่เปิดโล่งและการนันทนาการ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

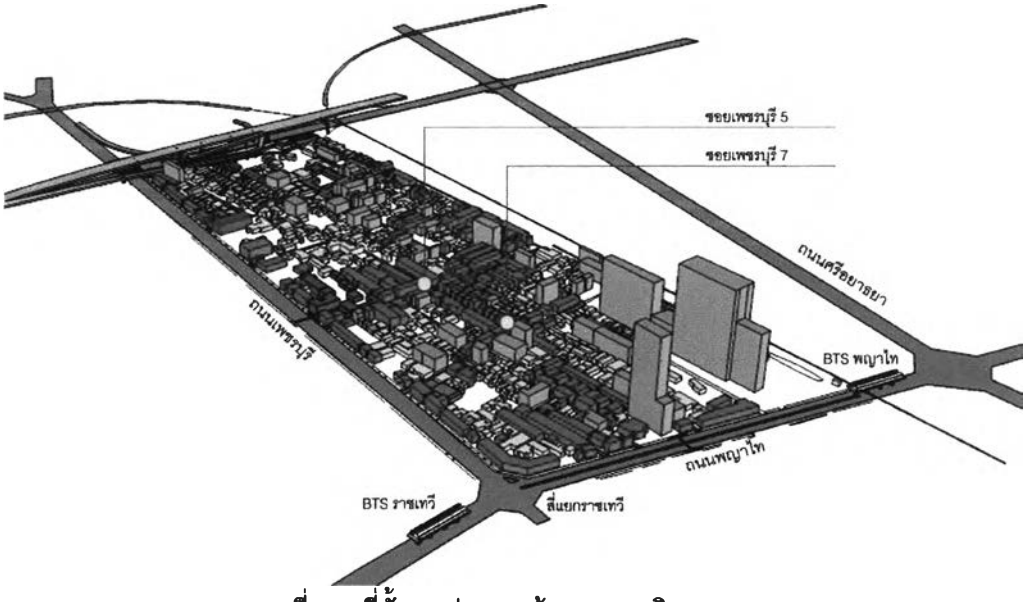


แผนที่ 4.2 การจำแนกประเภทของประโยชน์ใช้สอยและองค์ประกอบในพื้นที่

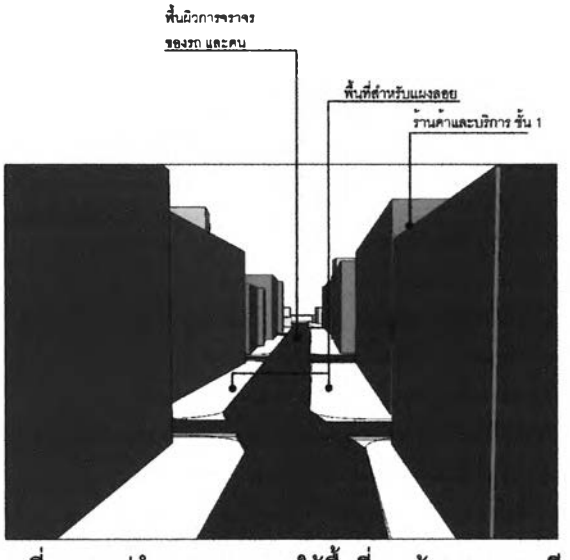
4.2.1 การค้าและการบริการ

ย่านการค้าและการบริการที่มีความโดดเด่นในพื้นที่ศึกษาย่านกิ่งเพชร (ฝั่งทิศเหนือของถนนเพชรบุรี) คือ บริเวณซอยเพชรบุรี 5 และซอยเพชรบุรี 7 ซึ่งเป็นถนนสายหลักภายในชุมชนที่มีการค้าขายและการบริการที่หลากหลายอยู่ตลอดเวลา อันเนื่องมาจากความสะดวกด้านการเข้าถึงของรถยนต์และการเดินเท้าจากถนนเพชรบุรีและถนนพญาไท ซึ่งย่านกิ่งเพชรถือได้ว่ามีตลาดที่ให้บริการด้านการค้าขายอยู่ตลอดเวลา เช่น ตลาดสด อาหารสำเร็จรูป การบริการต่างๆ โดยในปัจจุบัน ย่านกิ่งเพชรมีการค้าขายในลักษณะดังกล่าวอยู่

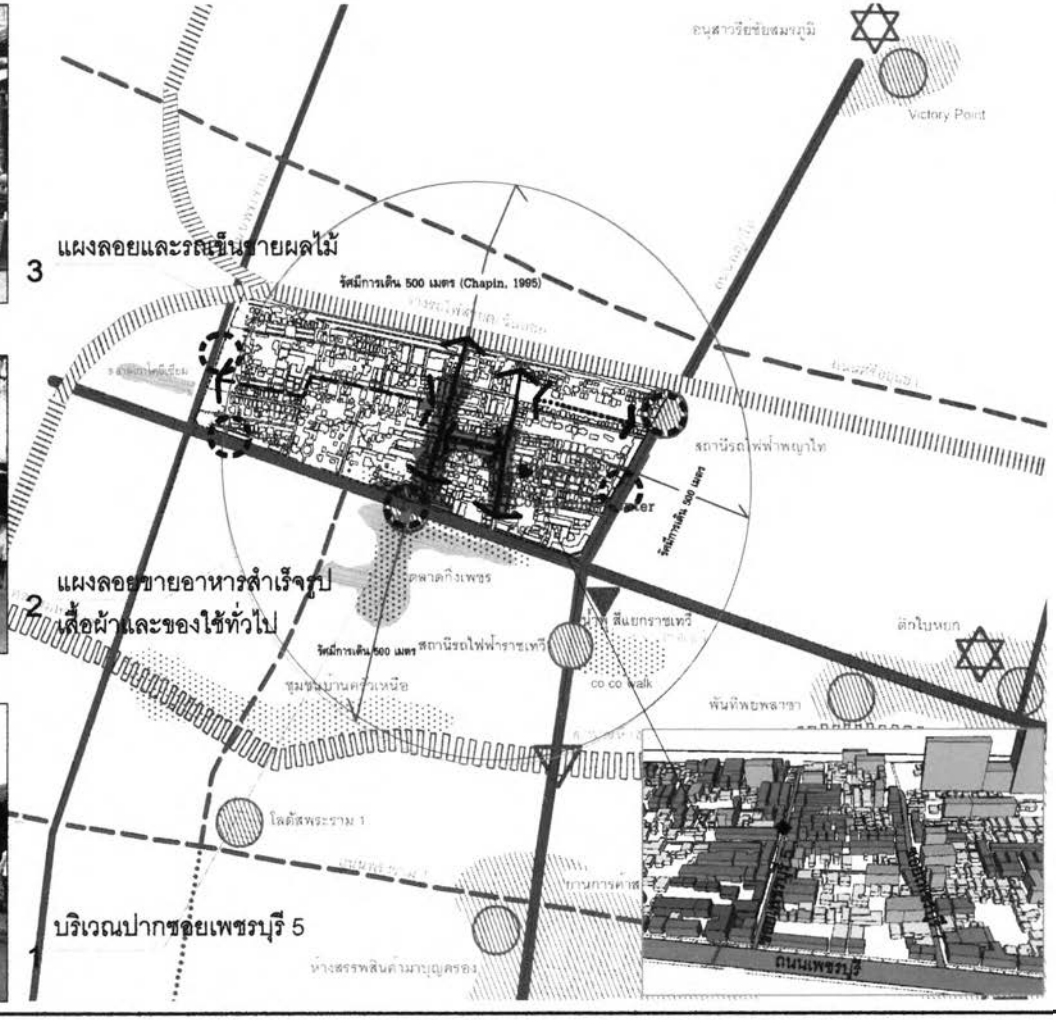
ทั้งสองฝั่งของถนนเพชรบุรี จึงมีการแข่งขันด้านการค้าและการบริการ และปัจจัยด้านที่ตั้งที่มีถนนเพชรบุรีมาเป็นเส้นแบ่ง จึงเกิดการใช้งานที่แบ่งแยกกันระหว่างชุมชนกึ่งเพชรทั้งสองฝั่ง (ฝั่งทิศเหนือและทิศใต้ของถนนเพชรบุรี) ขึ้นอยู่กับความสะดวกและความต้องการของผู้ใช้บริการ โดยเฉพาะในระยะที่สามารถเดินถึงได้สะดวกจากรัศมี 500 เมตร (Chapin, 1995) อันเป็นปัจจัยสำคัญในการให้บริการภายในชุมชนและชุมชนใกล้เคียง ซึ่งสามารถรองรับกับความต้องการของผู้พักอาศัยในชุมชนและนอกชุมชนได้เป็นอย่างดี ทั้งจากกลุ่มผู้เช่าในอพาร์ทเมนต์ อาคารพาณิชย์ และชุมชนแออัดที่มีจำนวนประชากรหนาแน่นมากในพื้นที่ศึกษา จึงดึงดูดให้มีผู้ประกอบการและผู้ใช้บริการจำนวนมาก (ดูแผนที่4.3 ภาพที่ 4.1 และ ภาพที่ 4.2 ประกอบ) จนถือได้ว่าพื้นที่บริเวณซอยเพชรบุรี 5 และซอยเพชรบุรี 7 เป็นศูนย์กลางการค้าและการบริการของชุมชนในปัจจุบัน และจากการสำรวจพื้นที่ สามารถแบ่งลักษณะของการค้าและการบริการออกเป็น 3 ลักษณะ คือ 1) ร้านค้าและบริการในอาคารพาณิชย์จำนวน 214 ร้าน 2) แผงลอย จำนวน 175 ร้าน 3) รถเข็นจำนวน 50 คัน (ดูตาราง 4.1 ประกอบ)



ภาพที่ 4.1 ที่ตั้งของย่านการค้าและการบริการของชุมชน



ภาพที่ 4.2 รูปจำลองแสดงการใช้พื้นที่การค้าซอยเพชรบุรี 5



สัญลักษณ์

- ศูนย์กลางการค้าชุมชน
- ย่านการค้าใกล้เคียง
- ระยะการเดิน 500 เมตร
- รัศมี 500 เมตร

0 250 500 1000 m.

ที่มา: การสำรวจพื้นที่

แผนที่ 4.3 การวิเคราะห์ประโยชน์ใช้สอยด้านการค้าและการบริการในพื้นที่ศึกษา

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

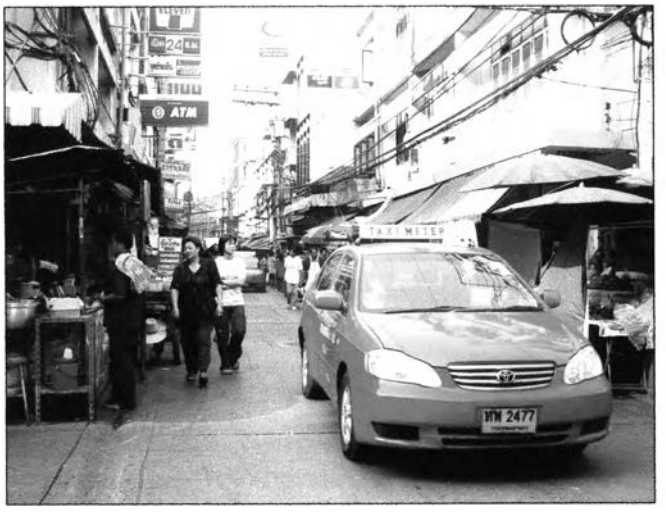
จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

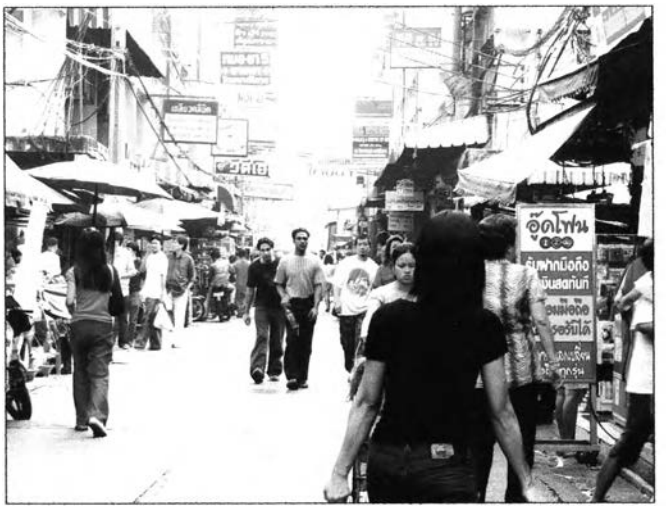
กิจกรรมการใส่บาตรในช่วงเช้า เวลา 05.00 – 08.00 น.

การใช้พื้นที่เพื่อค้าขายอาหารสด ช่วงเวลา 03.00 – 09.00 น.

ภาพที่ 4.3 กิจกรรมในซอยเพชรบุรี 5 ช่วงเวลา 05.00 – 09.00 น.



บรรยากาศการใช้พื้นที่ซอยเพชรบุรี 5
ช่วงเวลา 15.00 – 16.00 น.



ความหลากหลายของการค้าและ
การบริการภายในอาคารพาณิชย์

การใช้พื้นที่ด้านการค้า
และการบริการที่เน้นการเดิน

ภาพที่ 4.4 กิจกรรมในซอยเพชรบุรี 5 ช่วงเวลา 13.00 – 16.00 น.

บรรยากาศการใช้พื้นที่ด้านการค้า ช่วงเวลา 19.00 – 22.00 น.

ความหนาแน่นของผู้ใช้พื้นที่ ช่วงเวลา 19.00 – 22.00 น.

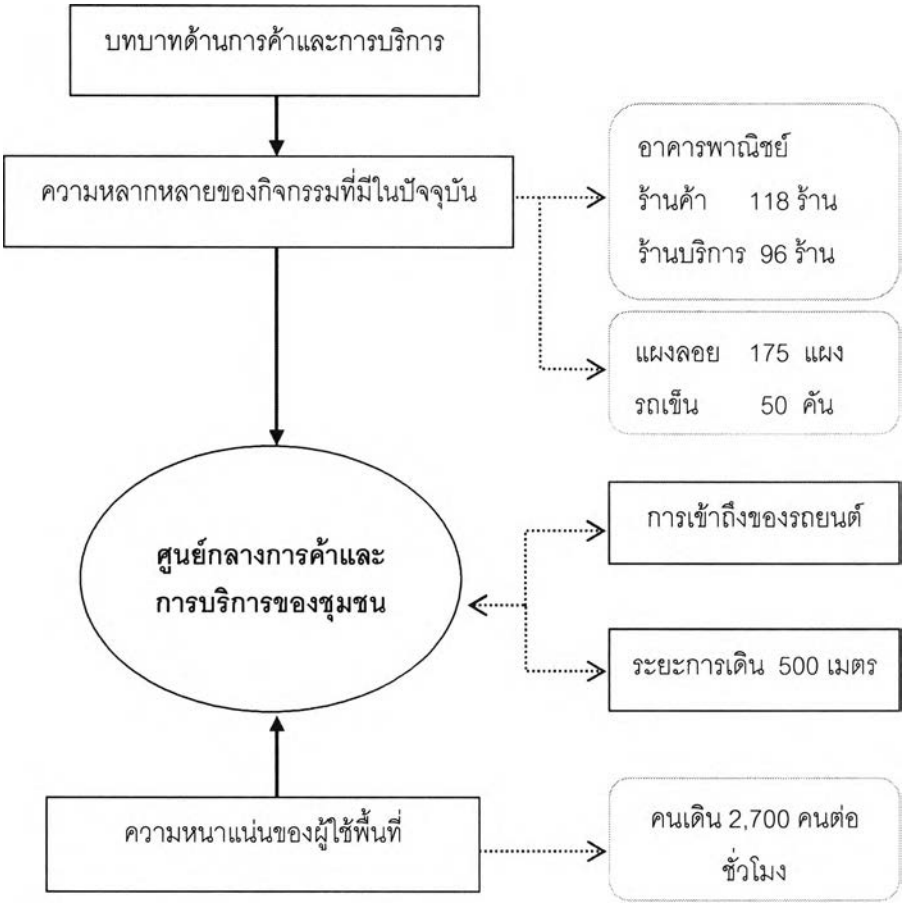
การใช้พื้นที่ปะปนกันของการค้า และการสัญจรของคนและรถยนต์

ภาพที่ 4.5 กิจกรรมในซอยเพชรบุรี 5 ช่วงเวลา 19.00 –22.00 น.

ตาราง 4.1 ประเภทของร้านค้าและบริการภายในชุมชน

ลักษณะของการค้า	ประเภทร้านค้า	จำนวน
1) ร้านค้าในอาคารพาณิชย์		
1.1 ร้านค้าในอาคารพาณิชย์	Seven eleven	6
(จำนวน 118 ร้านค้า)	ขายของชำ	24
	ขายยา	7
	ร้านอาหาร	47
	ขายของสด	5
	ร้านเบเกอรี	1
	ขายหนังสือ	3
	เครื่องเขียน	1
	โทรศัพท์	4
	เครื่องใช้ไฟฟ้า	9
	ร้านทอง	2
	ขายเสื้อผ้า	6
	เฟอร์นิเจอร์	3
1.2 ร้านบริการในอาคารพาณิชย์	คลินิก	11
(จำนวน 96 ร้านค้า)	ซักรีด	10
	เช่าหนังสือ	4
	วีดีโอ	4
	อินเตอร์เน็ต	12
	ถ่ายเอกสาร	3
	เสริมสวย	33
	เย็บเสื้อผ้า	6
	โรงรับจำนำ	1
	Car service	1
	ร้านถ่ายรูป	2
	นวดฝ่าเท้า	3
	แวนตา	1
	Office	5
2) แผงลอย	(เช่น ของใช้เบ็ดเตล็ด อาหาร)	175
3) รถเข็น	(ส่วนมากเป็นอาหารและเครื่องดื่ม)	50
รวม		439

การค้าและการบริการในแต่ละประเภท จะกระจายตัวกันริมถนนซอยทั้งสองฝั่งแบบไม่มีการแยกประเภทที่ชัดเจน ซึ่งผู้ประกอบการส่วนใหญ่พักอาศัยในชุมชน เหตุผลเนื่องจากความสะดวกในการขนส่ง และการเดินทาง ยกตัวอย่าง แม่ค้าแผงลอย และรถเข็น เป็นคนในชุมชน : คนนอกชุมชน คือ 3 : 1 (จากการสุ่มสัมภาษณ์ 30 ตัวอย่าง) ส่วนความหนาแน่นของคนเดินในซอยเพชรบุรี 5 ช่วงที่หนาแน่นมากที่สุดคือเวลาประมาณ 19.00 น.-21.00 น. มีประมาณ 2,700 คนต่อชั่วโมง(จากการสำรวจพื้นที่)



แผนภูมิ 4.1 ลักษณะของย่านการค้าและการบริการในพื้นที่

4.2.2 การพักอาศัยประเภทเช่าในอาคารพักอาศัยรวม

พื้นที่ศึกษามีลักษณะเป็น Block ขนาดใหญ่ ที่มีถนนสายหลักระดับเมืองอยู่รอบนอก แต่ไม่มีถนนที่รถยนต์สามารถสัญจรทะลุผ่านชุมชนได้ นอกจากทางเดินเท้า (ซึ่งมีลักษณะคล้ายถนนปลายตัน) รวมถึงขนาดถนนที่แคบและไม่ทั่วถึงทั้งพื้นที่ จนไม่เพียงพอต่อปริมาณของผู้ใช้ จนไม่สะดวกต่อการใช้ยานพาหนะเพื่อการสัญจรในชุมชน จึงถือเป็นจุดอ่อนในการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม ดังนั้นภายในชุมชนจึงมีรูปแบบของการใช้พื้นที่เพื่อการพักอาศัยมากกว่า โดยอาศัยจุดอ่อนด้านการเข้าถึงที่ไม่สะดวกของรถยนต์ มาเป็นจุดแข็งด้านการพักอาศัย ที่ต้องการความเป็นส่วนตัวและไม่มีการจราจรที่คับคั่ง นอกจากถนนซอยที่สามารถรองรับการเข้าถึงเฉพาะคนที่พักอาศัยภายในชุมชนเป็นหลัก รวมถึงการสัญจรของรถบริการ เช่น รถยนต์ส่วนตัว จักรยานยนต์รับจ้าง แท็กซี่ รถสามล้อ รถขนของ รถเก็บขยะ รถดับเพลิง เป็นต้น

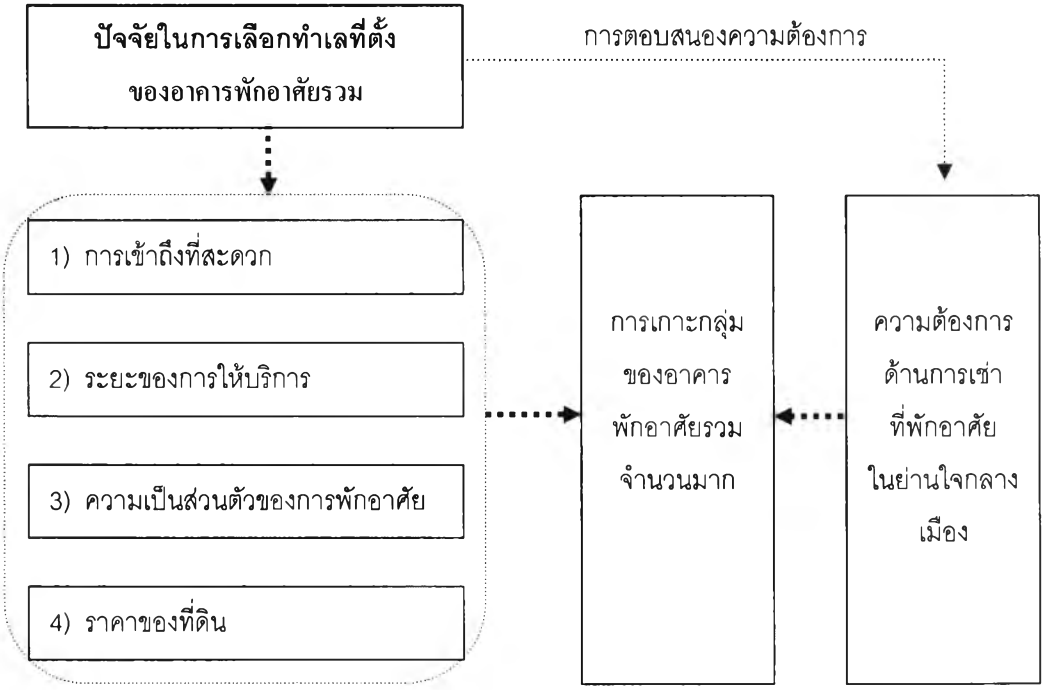
จากอดีตจนถึงปัจจุบัน มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของการพักอาศัย จากบ้านเดี่ยวมาเป็นอาคารพักอาศัยรวมเพิ่มมากขึ้น ปัจจุบันมีอาคารพักอาศัยรวม คือ อพาร์ทเมนต์ ประมาณ 64 อาคาร และอาคารชุด 2 อาคารโดยใช้พื้นที่ชั้นที่หนึ่งสำหรับการบริการ เช่น ร้านซักรีด ร้านเสริมสวย ร้าน internet ร้านอาหาร เป็นต้น เพื่อรองรับการเช่าสำหรับการพักอาศัยในย่านใจกลางเมือง ซึ่งถือว่าประสบความสำเร็จในด้านการดึงดูดผู้คนให้เข้ามาพักอาศัย เนื่องจากความสะดวกในการเดินทางในเมือง และมีการค้าและการบริการภายในชุมชนที่หลากหลาย จนส่งผลให้พื้นที่มีลักษณะเป็นการพักอาศัยหนาแน่นสูง

จากการสำรวจพื้นที่พบว่า มีการเกาะกลุ่มกันของอาคารพักอาศัยรวมประเภทเช่า คือ อพาร์ทเมนท์ บริเวณริมถนนสายหลัก และสายรองภายในชุมชน ที่มีการสัญจรเข้าถึงได้ของรถยนต์และทางเดินเท้า โดยปัจจัยในการเลือกทำเลที่ตั้งสามารถสรุปได้ ดังต่อไปนี้

1) การเข้าถึงที่สะดวกของการเดินทาง ได้แก่
   - รถยนต์ส่วนตัว
   - รถจักรยานยนต์รับจ้าง
   - รถแท็กซี่
   - ที่จอดรถ
   - ทางเดินเท้า
2) ระยะของการให้บริการ
   - การค้าและการบริการของชุมชน จากทางเลือกการเดินทางในระยะประมาณ 500 เมตร (Chapin, 1995)
   - จุดเปลี่ยนการสัญจร เช่น ป้ายรถเมล์ ลามารถเดินทางในรูปแบบการเดินเท้าที่ระยะ 0.6-1.0 กิโลเมตร(Institute of Traffic Engineer, 1976)
   - รถเก็บขยะ
   - รถดับเพลิง
3) ความเป็นส่วนตัวของการพักอาศัย จากการมีถนนปลายตันที่ไม่มีการสัญจรของรถยนต์ผ่านได้นอกจากการเดินเท้า และรถจักรยานยนต์
4) ราคาของที่ดินในถนนซอยที่ต่ำกว่าที่ดินชิดถนนสายหลักของเมือง

จากการวิเคราะห์เรื่องทำเลที่ตั้งดังกล่าวข้างต้น พบว่ามีการเกาะกลุ่มของอาคารพักอาศัยรวมอยู่ 2 กลุ่ม (ดูแผนที่ 4.4 ประกอบ) คือ 1) บริเวณซอยเพชรบุรี(เชื่อมต่อจากซอยเพชรบุรี 5 มายังถนนพราม 6 ด้วยทางเดินเท้า)และซอยมั่นสิน 4 จำนวน 33 อาคาร 2) บริเวณซอยเพชรบุรี 7 (ซอยสุเหร่า) เชื่อมต่อมายังถนนพญาไท จำนวน 31 อาคาร

มีผู้เช่าในอาคารพักอาศัยรวมประมาณ 14, 000 คน ซึ่งเป็นกลุ่มประชากรที่ถือว่าเป็นผู้ใช้หลักของพื้นที่ทั้งด้านการอยู่อาศัยและการดำเนินชีวิตในแต่ละวัน ส่งเสริมพื้นที่ให้มีการใช้งานอยู่ตลอดเวลา รวมถึงการสนับสนุนทางด้านเศรษฐกิจภายในชุมชน และผู้เช่าในอพาร์เมนต์ ส่วนมากจะเป็นวัยรุ่น วัยนักศึกษา และวัยทำงาน โดยมีค่าเช่าอยู่ระหว่าง 3,000-6,000 บาท/เดือน



แผนภูมิ 4.2 สรุปการวิเคราะห์ประโยชน์ใช้สอยพื้นที่ด้านอาคารพักอาศัยรวม

4.2.3 การพักอาศัยในชุมชนเดิม

นอกจากพื้นที่ศึกษาจะเป็นที่รู้จักในการมีอาคารพักอาศัยรวมจำนวนมากแล้ว ยังมีการพักอาศัยในอาคารของชุมชนเดิม ซึ่งส่วนมากเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแออัด และตึกแถว ได้แก่ 1)ชุมชนหลังกรมทางหลวง 2)ชุมชนซอยมั่นสิน 2 ถึงซอยมั่นสิน 4 3)ชุมชนซอยแดงบุหงา 4)ชุมชนซอยสุเหร่า และ 5)ชุมชนซอยเกียติคุณในซอยเพชรบุรี 3 โดยผู้พักอาศัยมีทั้งชุมชนดั้งเดิม และผู้เช่าใหม่ (ดูแผนที่ 4.5 ประกอบ)

ผู้คนในชุมชนแออัดบางส่วนทำงานภายในชุมชน เช่น ลูกจ้างในซอยเพชรบุรี 5 ตามร้านค้าและร้านบริการต่างๆ ค้าขายอาหารประเภทร้านค้าแผงลอยหรือรถเข็น ขับรถจักรยานยนต์รับจ้าง เป็นต้น ซึ่งเป็นข้อดีของการมีแหล่งงานใกล้ที่พักอาศัย และสามารถรองรับความต้องการของผู้เช่าในชุมชนที่มีจำนวนมาก ซึ่งส่วนใหญ่เป็นวัยนักศึกษาและวัยทำงาน ดังนั้นความต้องการด้านการซื้อจึงมากตามมาด้วย

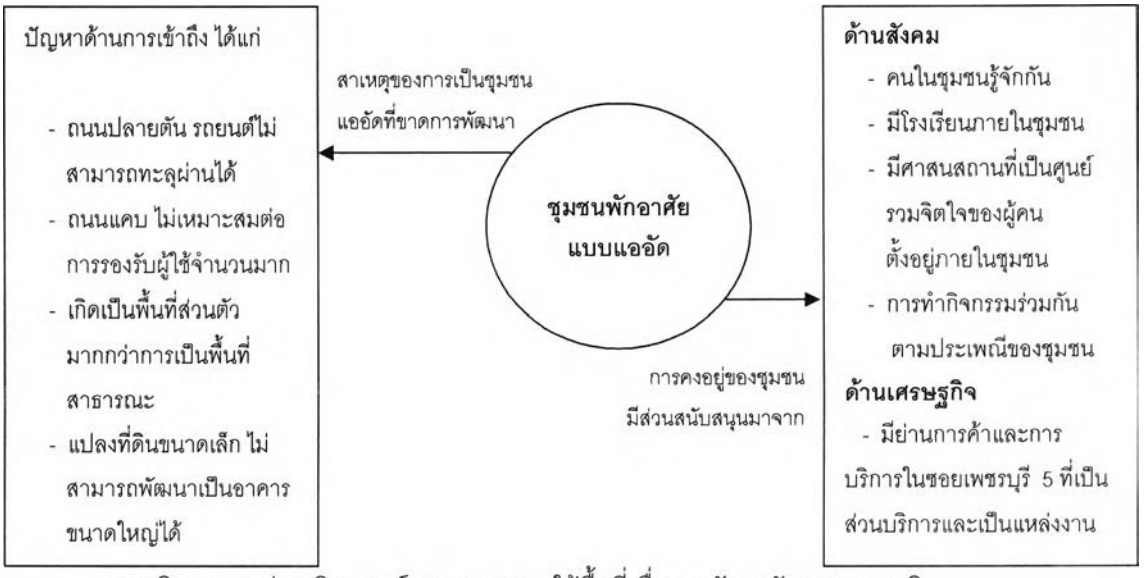
กิจกรรมต่างๆ จึงเป็นกิจกรรมที่พึ่งพาอาศัยกันระหว่างชุมชนกับผู้เช่า ส่วนกิจกรรมอื่นๆ นอกเหนือจากการพักอาศัย ที่สนับสนุนให้ชุมชนเกิดการสอดส่องดูแลและเชื่อมปฏิสัมพันธ์กันระหว่างคนในชุมชน คือ กิจกรรมการค้าขายและการบริการ กิจกรรมนันทนาการ งานประจำปีของชุมชนซอยสุเหร่า เป็นต้น บทบาทดังกล่าวส่งผลให้พื้นที่มีชีวิตชีวาและมีการเคลื่อนไหวของกิจกรรมอยู่ตลอดเวลา

หากวิเคราะห์ถึงสาเหตุของการมีที่พักอาศัยประเภทชุมชนแออัด อยู่ในพื้นที่ย่านใจกลางเมืองเป็นจำนวนมาก แทนที่จะเป็นย่านการค้า พบว่าเหตุผลเนื่องมาจากการเข้าถึงแบบถนนปลายตัน รวมถึงแปลงที่ดินที่มีขนาดเล็กและมีหลายเจ้าของ จนถือเป็นจุดอ่อนต่อการพัฒนาพื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรมขนาดใหญ่ จึงเหมาะสมสำหรับการพักอาศัยที่ต้องการความเป็นส่วนตัวมากกว่า

สวนศูนย์กลางทางด้านเศรษฐกิจ คือพื้นที่ซอยเพชรบุรี 5 และเพชรบุรี 7 ซึ่งเป็นย่านการค้าและการบริการ (ดังกล่าวไว้แล้วในหัวข้อ 4.2.1) ซึ่งชุมชนมีส่วนร่วมในการใช้สอยพื้นที่ เช่น เป็นแหล่งงาน เป็นศูนย์กลางการค้าขายและให้บริการของชุมชน เป็นต้น โดยความหนาแน่นของการพื้นที่ในซอยเพชรบุรี 5 จะมากกว่าซอยเพชรบุรี 7 และมีการหมุนเวียนการใช้งานตลอด 24 ชั่วโมง

ซึ่งจากการสำรวจพื้นที่และสัมภาษณ์ผู้คนในพื้นที่ เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของชุมชนพบว่า ในชุมชนแออัดแต่ละชุมชน มีปฏิสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน โดยสังเกตได้จาก มีการรวมกลุ่มเพื่อการสนทนาและนันทนาการในตอนเย็น บริเวณริมถนนซอยหน้าบ้าน และมีศูนย์กลางกิจกรรมทางสังคมที่ชุมชนมีส่วนร่วมในการใช้บริการที่ชัดเจนอยู่ 3 แห่ง ได้แก่

- โรงเรียนประถมศึกษา(โรงเรียนประเทืองวิทย์อุรุพงษ์) ตั้งอยู่ภายในซอยมั่นสิน 3 ซึ่งถือว่าเป็นศูนย์กลางกิจกรรมในด้านการให้บริการทางสังคม สามารถเข้าถึงได้โดยการเดินเท้า รถจักรยานยนต์ และรถยนต์ โดยไม่มีการจราจรผ่านกลาง ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับแนวคิดชุมชนละแวกบ้าน (Neighborhood Concept) ซึ่งเป็นแนวความคิดที่ใช้ในการวางผังที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นต่ำแล้ว จะพบว่าการมีองค์ประกอบด้านการบริการสังคม คือ โรงเรียนประถมศึกษา และสนามเด็กเล่น จะสร้างความสะดวกแก่เด็กนักเรียนในการเดินทางจากบ้านมาโรงเรียนโดยเฉพาะภายในละแวกบ้าน ประกอบกับไม่มีการจราจรที่จะส่งผลอันตรายต่อการเดินเท้า สอดคล้องกับแนวคิดดังกล่าว จึงถือเป็นศักยภาพในการใช้พื้นที่ที่สอดคล้องกับลักษณะของกิจกรรม ได้แก่ กิจกรรมการเรียนการสอน กิจกรรมนันทนาการ เป็นต้น
- ศาสนสถานมัสยิดดารุ้นละมาน ตั้งอยู่ภายในซอยเพชรบุรี 7 เป็นศูนย์กลางกิจกรรมที่มีผู้ใช้หลักคือชุมชนซอยสุเหร่า ที่ส่วนใหญ่นับถือศาสนาอิสลาม โดยศาสนสถานสามารถรองรับกิจกรรมทางศาสนา เช่น การละหมาด ประเพณีประจำปี การสอนศาสนา เป็นต้น
- โรงเรียนสอนศาสนาอิสลามสำหรับเด็ก ตั้งอยู่ระหว่างถนนซอยที่เชื่อมต่อระหว่างซอยเพชรบุรี 5 และเพชรบุรี 7 โดยมีการใช้งานเพื่อสอนศาสนาอิสลามให้แก่เด็กภายในชุมชนเป็นประจำทุกวัน โดยเฉพาะในช่วงเวลาเย็น (ประมาณ 16.00 น.-19.00 น.) ซึ่งมีความสะดวกในการเข้ามาใช้บริการ

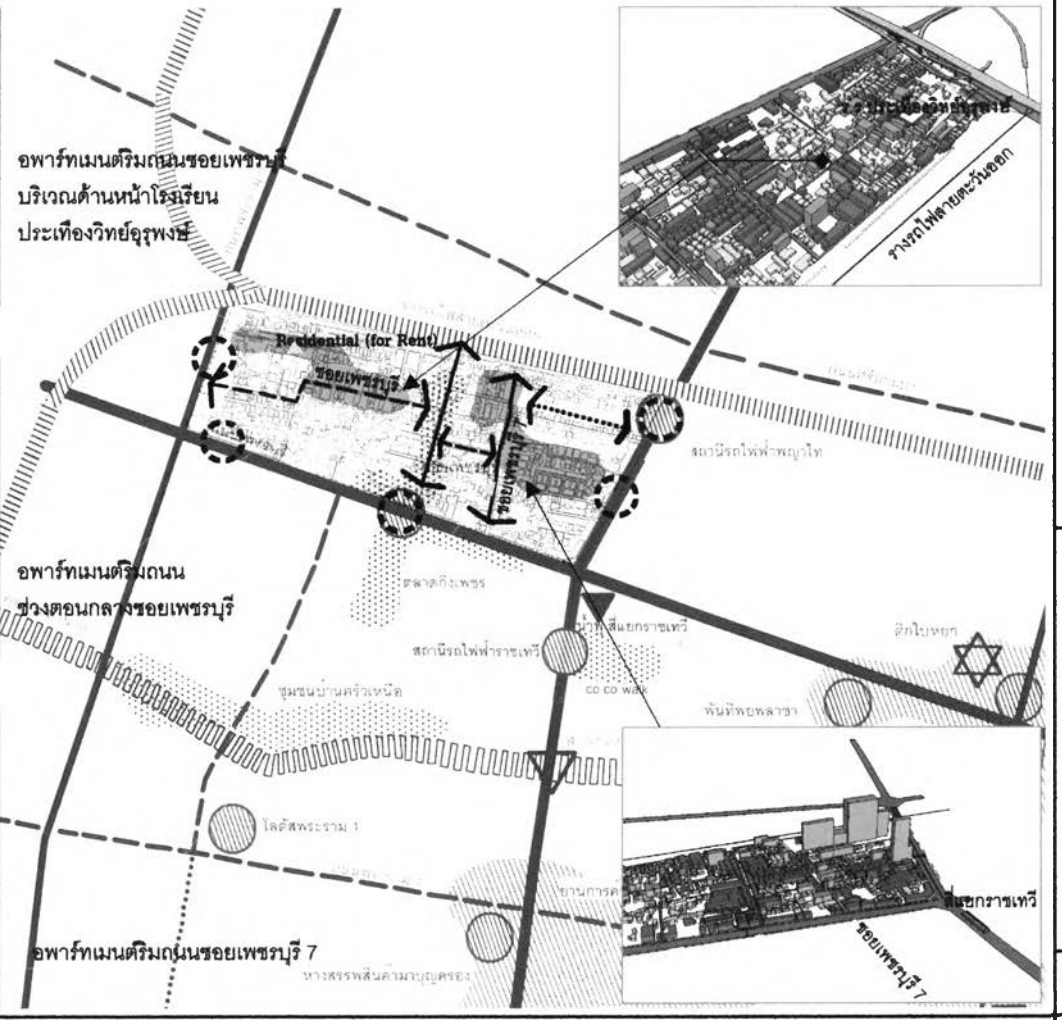


แผนภูมิ 4.3 สรุปการวิเคราะห์สาเหตุของการใช้พื้นที่เพื่อการพักอาศัยของชุมชนเดิม

อพาร์ทเมนต์ริมถนนซอยเพชรบุรี
บริเวณด้านหน้าโรงเรียน
ประเทืองวิทย์อุรุพงษ์

อพาร์ทเมนต์ริมถนน
ช่วงตอนกลางซอยเพชรบุรี

อพาร์ทเมนต์ริมถนนซอยเพชรบุรี 7



สัญลักษณ์

- ย่านอาคารพักอาศัยรวม
- ถนนสายหลักในชุมชน
- ถนนสายรอง
- ถนนส่วนบุคคล
- จุดจอดรถประจำทาง

0 200 400 800 m.

ที่มา: การสำรวจพื้นที่

แผนที่ 4.4 การวิเคราะห์ประโยชน์ใช้สอยด้านการพักอาศัยประเภทเช่าในอาคารพักอาศัยรวม

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัญลักษณ์

- ศูนย์กลางการค้าชุมชน
- ย่านการค้าใกล้เคียง
- ระยะการเดิน 500 เมตร
- พื้นที่พบปะของชุมชน

N

W E

S

0 200 400 800 m.

ที่มา: การสำรวจพื้นที่

แผนที่ 4.5 การวิเคราะห์ประโยชน์ใช้สอยด้านการพักอาศัยของชุมชนเดิม

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

จัดทำโดย นางสาวทิพาวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.2.4 การสัญจรและจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร (Node of Transportation)

การสัญจรและจุดเปลี่ยนการสัญจรในพื้นที่(ดูแผนที่ 4.6 ประกอบ) ถือเป็นองค์ประกอบสำคัญในการเชื่อมต่อกิจกรรมและเชื่อมต่อการเดินทางในพื้นที่ ซึ่งจากการสำรวจและวิเคราะห์พื้นที่ สามารถแบ่งลักษณะของการสัญจรออกเป็น 2 ส่วน คือ

1) การสัญจรภายในชุมชน

- การสัญจรหลัก ได้แก่ การเดินเท้า และรถจักรยานยนต์รับจ้าง เนื่องจากผิวจราจรที่คับแคบ การเดินและรถจักรยานยนต์รับจ้าง จึงเป็นทางเลือกที่สะดวกที่สุด
- การสัญจรรอง ได้แก่ รถยนต์ส่วนตัว แท็กซี่ รถสามล้อ รถเข็น

2) การสัญจรจากชุมชนสู่ภายนอกชุมชน

- ระบบขนส่งมวลชน เช่น รถเมล์ เรือ
- รถไฟฟ้า
- รถแท็กซี่ รถสามล้อ

เหตุผลที่ผู้พักอาศัยในชุมชน นิยมเลือกการเดินเท้า และรถจักรยานยนต์รับจ้างเป็นหลัก เนื่องจากมีข้อจำกัดของขนาดถนนที่คับแคบ และไม่มีบาทวิถีที่แบ่งแยกการสัญจรของคนและรถออกจากกัน จึงไม่เหมาะสำหรับการสัญจรของรถยนต์ที่มีขนาดใหญ่ ซึ่งปัจจุบันถือเป็นการกีดขวางทางเดินเท้า โดยผู้คนที่เช่าในอาคารพักอาศัยรวมส่วนมากไม่มีรถยนต์ส่วนตัว เหตุผลมาจากความไม่สะดวกในการจราจรเข้า–ออกชุมชน และขาดแคลนที่จอดรถ มีเพียงชุมชนเดิมประเภทบ้านเดี่ยว ที่ยังคงนิยมใช้รถยนต์ส่วนตัว

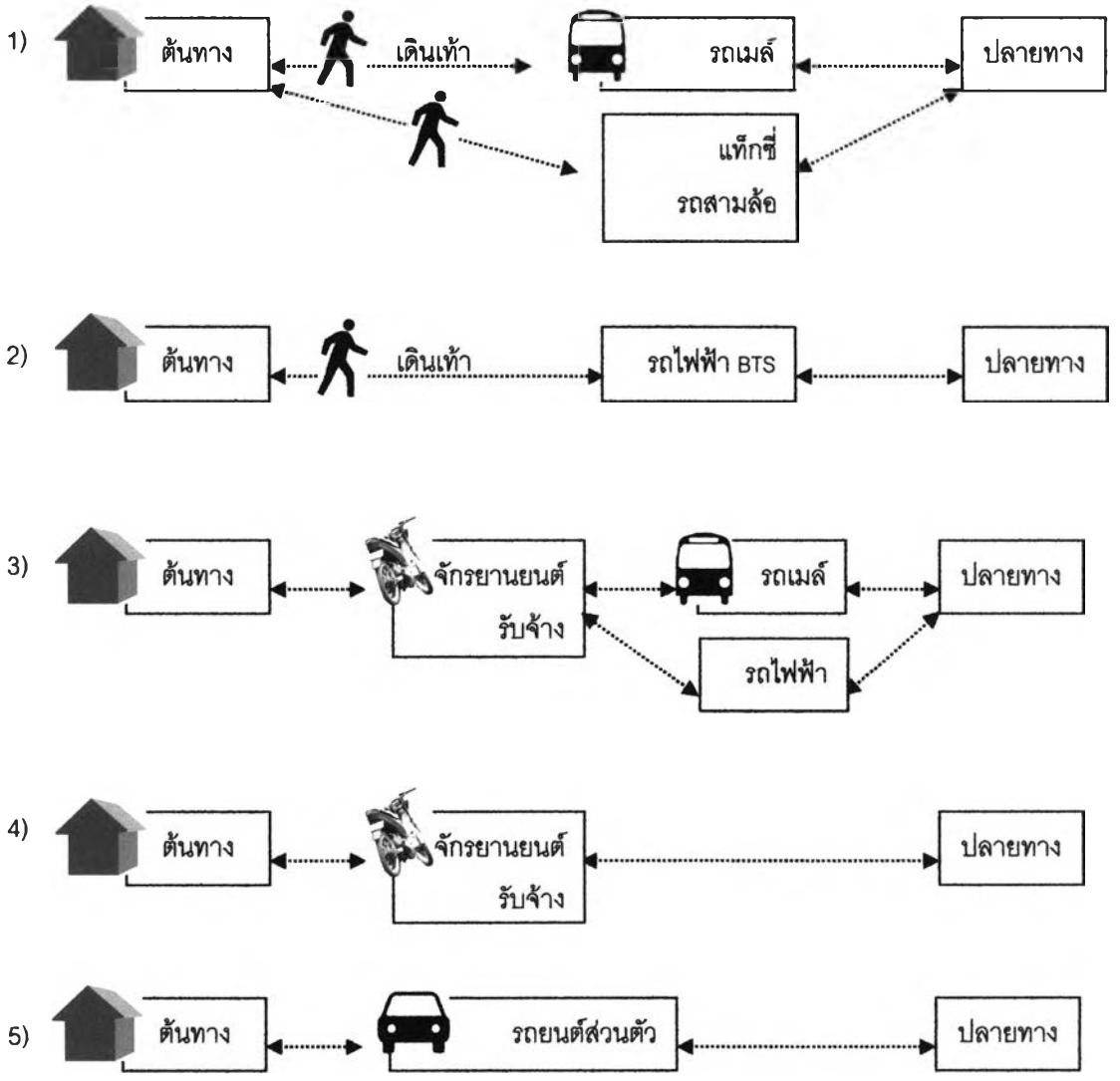
ภายในชุมชนมีการบริการของรถจักรยานยนต์รับจ้างจำนวนมาก เพื่อรองรับกับความต้องการของชุมชน โดยมีการกระจายจุดรอรับผู้ใช้บริการในระยะห่างกันประมาณ 120 – 170 เมตร เช่น เฉพาะซอยเพชรบุรี 5 มีจุดจอด 3 จุด และมีจำนวนผู้ให้บริการรถจักรยานยนต์รับจ้างทั้งสิ้น 80--140 คัน โดยช่วงที่มีความต้องการใช้บริการมากที่สุด คือ เวลา 05.00 น. - 09.00 น. และ 16.00 น. - 21.00 น. เนื่องจากเป็นเวลาของการเดินทางไปทำงานและช่วงเวลาเลิกงาน

นอกจากนี้ การเดินทางจากต้นทางไปยังปลายทาง ยังอาศัยระบบขนส่งมวลชน เช่น รถเมล์ รถไฟฟ้า เรือ รถแท็กซี่ รถสามล้อ โดยบางคนมีการเดินเท้าและรถจักรยานยนต์รับจ้างเป็นส่วนเชื่อมต่อการเดินทางจากที่พักอาศัยมายังจุดให้บริการ เช่น ป้ายรถเมล์ (กิ่งเพชร พญาไท อุรุพงษ์) สถานีรถไฟฟ้า (พญาไท ราชเทวี) ท่าเรือ (สะพานหัวช้าง)

ภาพที่ 4.6 จุดบริการรถจักรยานยนต์บริเวณซอยเพชรบุรี 5

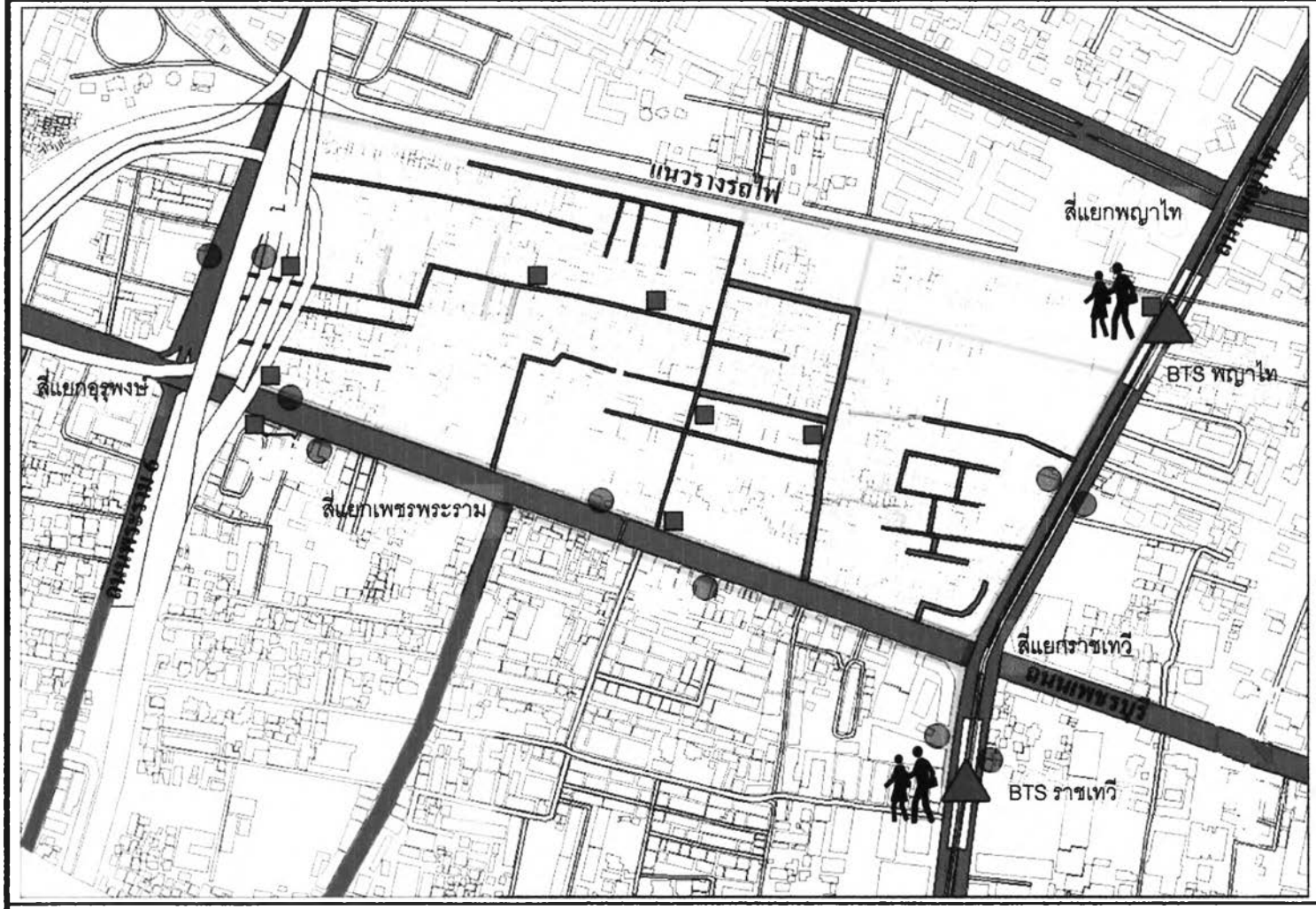
ภาพที่ 4.7 จุดบริการรถจักรยานยนต์บริเวณซอยเพชรบุรี 7

โดยรูปแบบของการเชื่อมต่อการสัญจรในพื้นที่ศึกษา สามารถสรุปได้ 5 รูปแบบ ดังนี้



แผนภูมิ 4.4 แสดงรูปแบบการเชื่อมต่อการสัญจรในพื้นที่ศึกษา

I22766200



สัญลักษณ์

- จุดจอดรถเมล์ประจำทาง
- จุดจอดรถจักรยานยนต์รับจ้าง
- สถานีรถไฟฟ้า BTS
- ถนนภายในชุมชน
- ทางเดินท้าภายในชุมชน

N W E S

0 100 200 400 m.

ที่มา: การสำรวจพื้นที่

แผนที่ 4.6 การวิเคราะห์ประโยชน์ใช้สอยด้านการสัญจรและจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

จัดทำโดย นางสาวทิพาวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

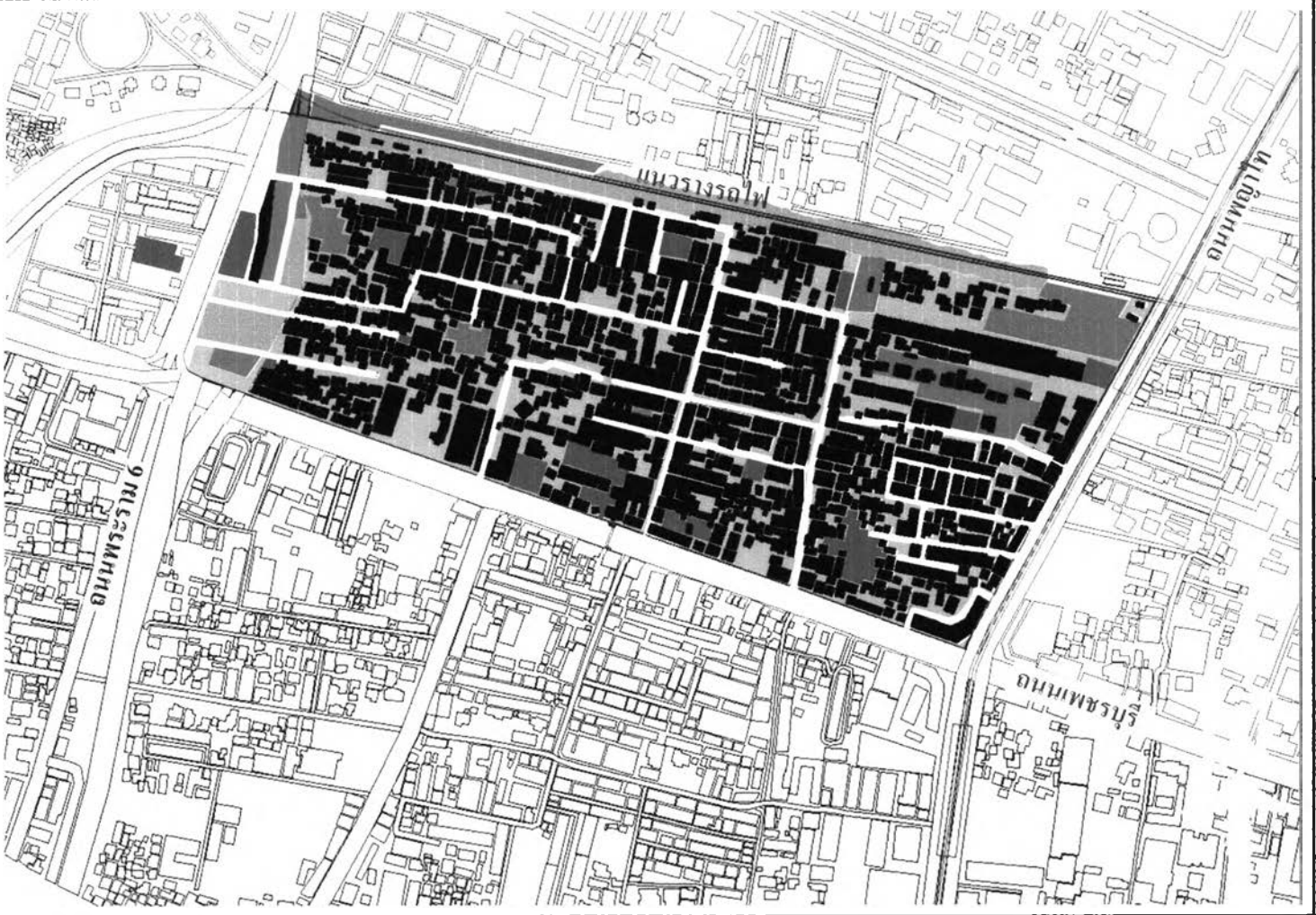
4.2.5 พื้นที่เปิดโล่งและการนันทนาการ

ประเภทของพื้นที่เปิดโล่ง สามารถวิเคราะห์ได้จากการการวิเคราะห์ภาพและพื้น(แผนที่ 4.7) รวมถึงการสำรวจพื้นที่ สามารถแยกได้เป็น 5 ประเภท คือ

3. พื้นที่เปิดโล่งสาธารณะ เช่น ทางสัญจร ลานค้าขาย
4. พื้นที่เปิดโล่งกึ่งสาธารณะ เช่น ลานโล่งในโรงเรียนประเทืองวิทย์อุรุพงษ์ สถานศึกษา หน้าธนาคารไทยพาณิชย์ สาขาเพชรบุรี หน้ามัสยิด ลานจอดรถ
5. พื้นที่เปิดโล่งส่วนตัว เช่น พื้นที่เปิดโล่งในชุมชนที่พักอาศัย
6. พื้นที่เปิดโล่งสาธารณะเพื่อการนันทนาการ เช่น ลานกีฬาใต้ทางด่วน ริมถนนหน้าบ้าน
7. พื้นที่เปิดโล่ง ไม่มีการใช้งาน เช่น พื้นที่รกร้างว่างเปล่า

การวิเคราะห์ถึงการใช้พื้นที่เพื่อการนันทนาการของชุมชน จะสามารถสรุปได้ว่า มีการใช้พื้นที่ทั้งแบบออกกำลัง(active recreation) และแบบพักผ่อน(passive recreation) ซึ่งส่วนมากเป็นชุมชนพักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง (ดูแผนที่ 4.8 ประกอบ)โดยมีความสัมพันธ์กับลักษณะทางสังคมของชุมชน เช่น

1. การเล่นกีฬาฟุตบอล บาสเกตบอลในสนามใต้ทางด่วน ผู้ใช้ส่วนมากเป็นวัยรุ่นที่พักอาศัยภายในชุมชนใกล้เคียงและสามารถเดินทางมาใช้พื้นที่ด้วยการเดินเท้าและจักรยานยนต์
2. การละเล่นของเด็กภายในชุมชน ได้แก่ บริเวณสนามเด็กเล่นและลานโล่ง บริเวณโรงเรียนประถมศึกษา และบริเวณใต้ทางด่วน ซึ่งจากการสำภาษณ์ผู้ใช้พื้นที่ พบว่าส่วนใหญ่เป็นคนในละแวกบ้านที่มาใช้พื้นที่ โดยมีทั้งเด็กและผู้ใหญ่ ซึ่งเด็กบางส่วนเดินทางมาเอง บางส่วนมีผู้ปกครองพามา
3. การพบปะสังสรรค์ของชุมชนบริเวณด้านหน้าอาคารพักอาศัย ได้แก่ ชุมชนซอยมั่นสิน 3 ซึ่งมีการรวมตัวกันบริเวณริมถนน ด้านหน้าอาคาร เพื่อทำกิจกรรมในช่วงตอนเย็น เช่น การดูรายการโทรทัศน์ การรับประทานอาหาร
4. การพบปะพูดคุยเฉพาะกลุ่ม บริเวณพื้นที่เปิดโล่งด้านหน้าอาคารหรือริมทางเดินเท้า ได้แก่ ชุมชนหลังกรมทางหลวง ชุมชนริมทางรถไฟ และชุมชนซอยเพชรบุรี 7 ซึ่งมีการรวมกลุ่มกันเพื่อการสนทนา
5. การรวมกลุ่มเพื่อทำกิจกรรมนันทนาการ ได้แก่ บริเวณริมถนนเพชรบุรี ด้านหน้าร้านกาแฟ (ninety-four coffee) มีการรวมกลุ่มเพื่อเล่นหมากรุกตลอดทั้งวัน



สัญลักษณ์

- อาคารและสิ่งก่อสร้าง
- Public space
  พื้นที่เปิดโล่งสาธารณะ
- Semi-public space
  พื้นที่เปิดโล่งกึ่งสาธารณะ
- Private space
  พื้นที่เปิดโล่งของที่อยู่อาศัย
- Recreation area
  พื้นที่เปิดโล่งเพื่อการนันทนาการ
- Non-land use
  พื้นที่เปิดโล่งไม่มีการใช้งาน

N
W E
S

0 100 200 400 m.

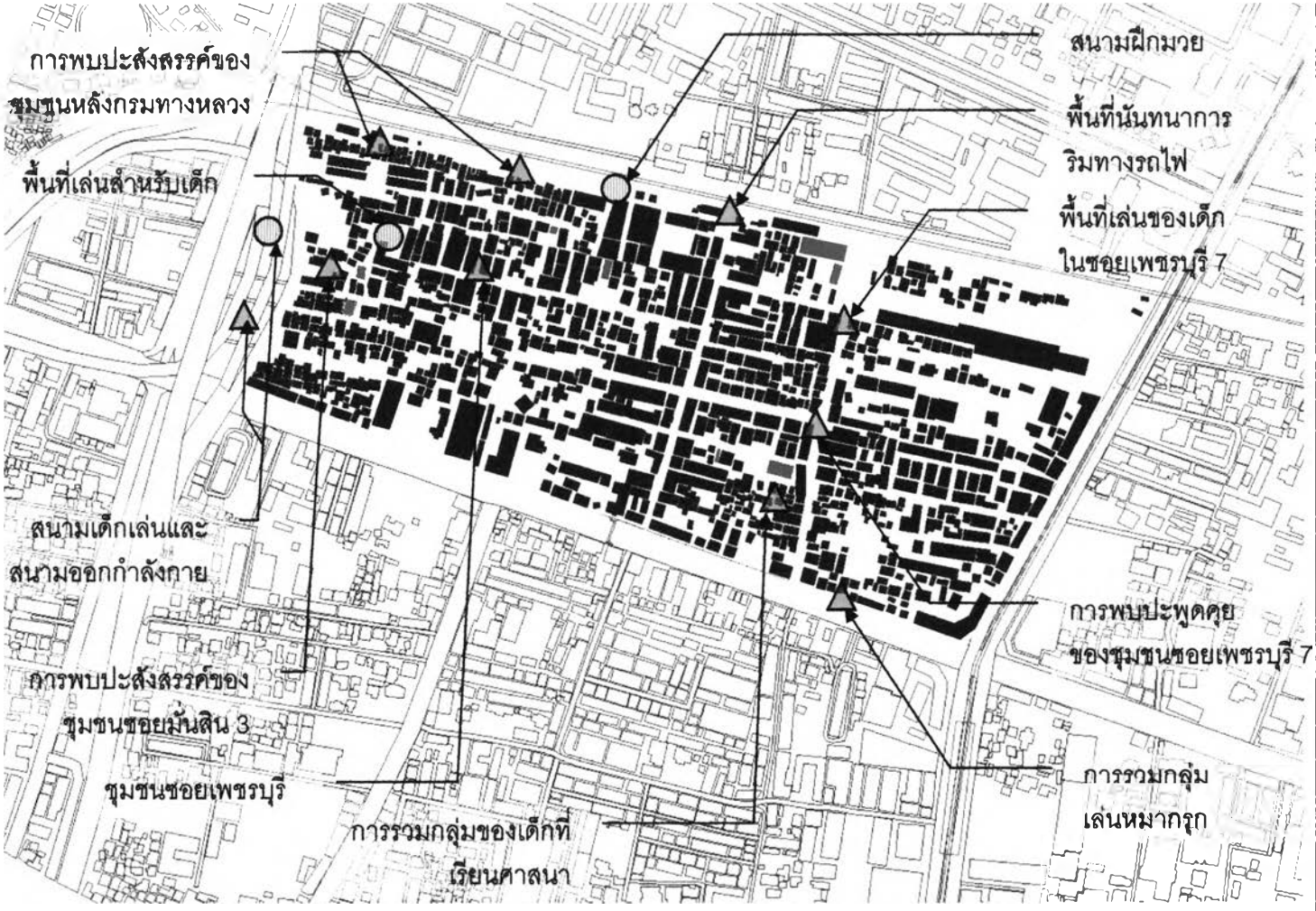
ที่มา: การสำรวจพื้นที่

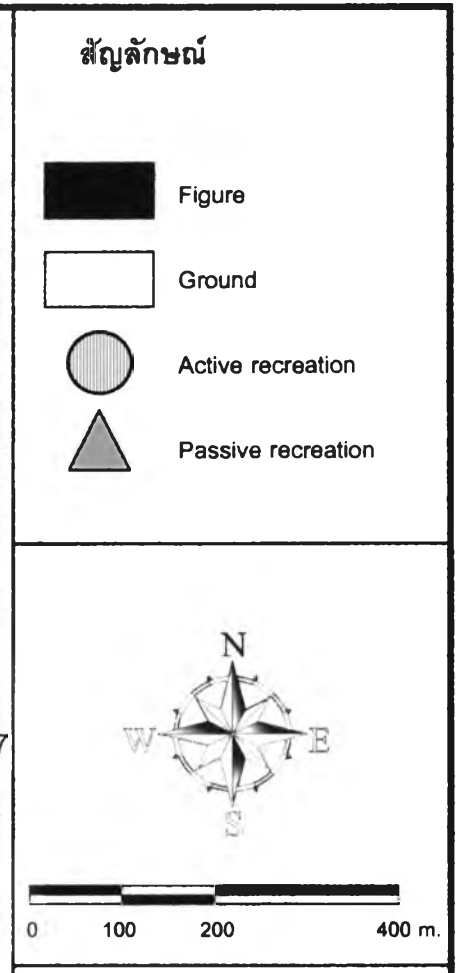
แผนที่ 4.7 การวิเคราะห์ประโยชน์ใช้สอยด้านพื้นที่เปิดโล่งและการนันทนาการ

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

จัดทำโดย นางสาวทิพาวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





ที่มา: การสำรวจพื้นที่

แผนที่ 4.8 การวิเคราะห์ประโยชน์ใช้สอยด้านพื้นที่เปิดโล่งและการนันทนาการ

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.3 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของการใช้พื้นที่

วิเคราะห์หาความสัมพันธ์ของกลุ่มผู้ใช้พื้นที่ ด้วยความสัมพันธ์ระหว่างการทำกิจกรรม กลุ่มผู้ใช้ บริเวณที่ใช้พื้นที่เพื่อกิจกรรม และช่วงเวลาของกิจกรรมนั้นๆ ดังตารางต่อไปนี้

ตาราง 4.2 การวิเคราะห์ ความสัมพันธ์ของการใช้พื้นที่

WHAT	WHO	WHERE	WHEN	WHY
1. การค้าและการบริการ	- ผู้ประกอบการ - ลูกจ้าง - ผู้ใช้บริการ - พนักงานส่งของ - รถยนต์ขนส่ง	- ภายในอาคารพาณิชย์ริมถนนสายหลักในชุมชน	- เวลา 09.00 น. ถึงเวลา 10.00 น. - ช่วงหนาแน่น เวลา 17.00 น. ถึงเวลา 21.00 น.	- เป็นย่านการค้าที่อยู่ภายในชุมชน มีการค้าและการบริการที่หลากหลาย - สามารถเดินถึงได้สะดวกในระยะ 500 เมตร และมีที่ตั้งอยู่กึ่งกลางของพื้นที่
2. การพักอาศัยประเภทเช่าในอาคารพักอาศัยรวม	- ผู้เช่า ส่วนมากเป็นวัยนักศึกษาและวัยทำงาน - เจ้าหน้าที่ และพนักงาน ผู้ดูแลอาคาร - แขกที่มาเยี่ยมเยือน	- อพาร์ทเมนต์ ริมถนนสายหลักและสายรองในชุมชน	- ตลอด 24 ชั่วโมง - ช่วงที่มีการใช้อาคารมากที่สุด คือ เวลา 16.00 น. ถึงเวลา 8.00 น.	- การค้า การบริการ และอาคารพักอาศัยรวม ที่มีจำนวนมาก เป็นสิ่งดึงดูดใจเนื่องจากสามารถตอบสนองความต้องการของการอยู่อาศัยในย่านใจกลางเมืองได้
3. การพักอาศัยของชุมชนเดิมและการบริการทางสังคม	- บ้านเดี่ยว - ชุมชนแออัด - ส่วนมากเป็นครอบครัว	- ภายในถนนซอยที่การจราจรไม่คับคั่ง	- ตลอด 24 ชั่วโมง	- การใช้พื้นที่ตลอดทั้งวันเนื่องจากผู้อยู่อาศัยมีช่วงของกิจกรรมไม่ตรงกัน เช่น นักเรียน คนแก่
4. การสัญจรและจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร	- ผู้ประกอบการด้านการค้าและการบริการ - ผู้พักอาศัยในชุมชน - ยานพาหนะ	- ถนนภายในชุมชน - ทางเดินท้า - จุดเปลี่ยนการสัญจร เช่น จักรยานยนต์รับจ้าง ลานจอดรถ ป้ายรถเมล์	- ตลอด 24 ชั่วโมง โดยคับคั่งบนถนนสายหลัก คือ ซอยเพชรบุรี 5 และ 7	- การจราจรแออัดบนถนนซอยที่มีรถเข้าถึงได้ เนื่องจากขนาดถนนไม่เพียงพอต่อการใช้งานของทางรถยนต์ ทางเดินเท้า และการจัดวางแผงลอยหรือจอดรถเข็น
5. พื้นที่เปิดโล่งและการนันทนาการ	- ผู้ใช้ทุกประเภทแยกตามลักษณะของกิจกรรม	- ถนนในชุมชนรองรับการใช้งานทุกประเภท - ที่ว่างริมถนน รองรับการพบปะสังสรรค์ของผู้อยู่อาศัย - ที่ว่างใต้ทางด่วนรองรับการค้า การนันทนาการ	- มีการใช้หนาแน่นเวลาช่วงเย็น คือ 17.00 น. ถึงเวลา 21.00 น.	- พื้นที่เปิดโล่งรองรับการเคลื่อนไหวของกิจกรรมทุกประเภท

4.4 การวิเคราะห์ศักยภาพและปัญหาในพื้นที่

จากการวิเคราะห์ประโยชน์ใช้สอยในพื้นที่ทั้งหมด สามารถสรุปศักยภาพและปัญหา ก่อนนำข้อมูลไปวิเคราะห์หาแนวทางแก้ไขและปรับปรุงต่อไป ดังตารางต่อไปนี้

ตาราง 4.3 สรุปการวิเคราะห์ศักยภาพและปัญหาในพื้นที่

หัวข้อในการวิเคราะห์	ศักยภาพ	ปัญหา
ด้านกายภาพ	- การใช้พื้นที่แบบผสมผสาน ที่มีการเคลื่อนไหวของกิจกรรมอยู่ตลอดเวลา เป็นสิ่งดึงดูดให้ผู้คนเข้ามาใช้พื้นที่ - มีการเชื่อมต่อการสัญจร จากถนนเพชรบุรีที่สามารถเข้า-ออกชุมชนได้สะดวก	- ความคับคั่งของกิจกรรม ส่งผลให้เกิดความแออัดและทรุดโทรม โดยพื้นที่บางส่วนถูกปล่อยให้รกร้าง เนื่องจากปัญหาด้านการเข้าถึง - พื้นที่สำหรับการสัญจรไม่เพียงพอกับกิจกรรม จนส่งผลให้เกิดการจราจรติดขัดในชุมชน เช่น การใช้พื้นที่ที่ร่วมกันของทางรถยนต์ ทางจักรยานยนต์ ทางเดินเท้าและทางรถบริการ
ด้านเศรษฐกิจ	- ผู้คนที่หนาแน่น และกิจกรรมที่หลากหลายในปัจจุบัน เป็นสิ่งที่สนับสนุนให้มีการเติบโตทางเศรษฐกิจ เนื่องจากทุกกิจกรรมต้องพึ่งพาอาศัยกัน เช่น การค้าขายที่ต้องอาศัยผู้ซื้อจากภายในชุมชน หรือผู้อยู่อาศัยต้องอาศัยการค้าภายในชุมชนที่ง่ายต่อการใช้บริการเช่นกัน	- การค้าขายในชุมชนที่มีผู้ใช้บริการจำนวนมาก จนสามารถสร้างรายได้ที่ดีให้ผู้ประกอบการ ส่งผลให้มีผู้ประกอบการจำนวนมาก จนกีดขวางการสัญจรภายในชุมชน ซึ่งอาจสร้างความแออัด จนไม่สามารถดึงดูดใจในการใช้บริการ
ด้านสังคม	- ความหนาแน่นของผู้ใช้พื้นที่ ทำให้เกิดการเคลื่อนไหวของกิจกรรมอยู่ตลอดเวลา ส่งเสริมให้มีการสอดส่องดูแลพื้นที่ และไม่เสี่ยงต่อการเกิดอาชญากรรม - มีศูนย์กลางกิจกรรมของชุมชนคือ โรงเรียนและมัสยิด	- ความหนาแน่นของผู้อยู่อาศัย จนเกิดความแออัด และเกิดผลเสียต่อคุณภาพชีวิต - พื้นที่มีจำนวนจำกัด ไม่สามารถรองรับผู้ใช้ในชุมชนได้ทั้งหมด เช่น การจัดกิจกรรมของชุมชนซอยสุเหร่า ที่ต้องปิดถนนเพื่อใช้พื้นที่ว่างบนถนน

4.5 จินตภาพของชุมชน

จินตภาพของชุมชน(ดูแผนที่ 4.9 และ 4.10ประกอบ) ถือเป็นองค์ประกอบสำคัญในการจดจำและรับรู้พื้นที่ของผู้คน ซึ่งทำให้ผู้คนสามารถแยกองค์ประกอบต่างๆ ของชุมชนออกมา เพื่อง่ายแก่การเดินทางภายในชุมชน โดยไม่เกิดการหลงทาง ซึ่งมีองค์ประกอบ ดังนี้

1) Landmark (จุดหมายตา สามารถมองเห็นจากระยะไกล)

- จุดหมายตาหลัก คือ ธนาคารไทยพาณิชย์ สาขาถนนเพชรบุรี เป็นอาคารที่มองเห็นได้ชัดเจน เนื่องจากตั้งอยู่ริมถนนเพชรบุรี และรูปแบบของอาคารมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว ง่ายแก่การจดจำ
- จุดหมายตารอง คือ ซุ้มประตูมหาวิทยาลัยวไลยอลงกรณ์ ที่อยู่ใกล้ป้ายรถเมล์กิ่งเพชร
- จุดหมายตาย่อย คือ ป้ายอาคารสำนักงานนโยบายและแผนพลังงาน น้ำพุด้านหน้าอาคารพญาไทพลาซ่า มัสยิดดารุ้นละมาน ร้านแฟมิลี่มาร์ทริมทางสามแยกซอยเพชรบุรี5 และประตูทางเข้าโรงเรียนประเทืองวิทย์อุรุพงษ์

2) Path (เส้นทางการสัญจรที่มีความต่อเนื่อง)

- เส้นทางหลัก คือ ถนนซอยเพชรบุรี 5 และเพชรบุรี 7 เป็นเส้นทางที่มีผู้ใช้คับคั่ง ทั้งการใช้งานของการค้าขาย การบริการ และการสัญจรของรถยนต์ คนเดินเท้า
- เส้นทางรอง คือ ทางลอดอาคารพญาไทพลาซ่า ทางเชื่อมระหว่างซอยเพชรบุรี 5 และ 7 และซอยเพชรบุรีที่มีอพาร์ทเมนต์จำนวนมาก เป็นเส้นทางที่มีความคับคั่งในการเดินเท้าของผู้คน และรถยนต์
- เส้นทางย่อย คือ ซอยอร่ามศรี (เป็นเส้นทางเดินหลักเชื่อมต่อจากป้ายรถเมล์พญาไทมายังซอยเพชรบุรี 7) ทางเดินจากหน้าโรงเรียนประเทืองวิทย์อุรุพงษ์มายังถนนพระราม 6 ทางเดินเท้าริมถนนเพชรบุรี และทางเดินริมทางรถไฟสายตะวันออก

3) Node (จุดเปลี่ยนการเดินทาง/ จุดรวมกิจกรรม)

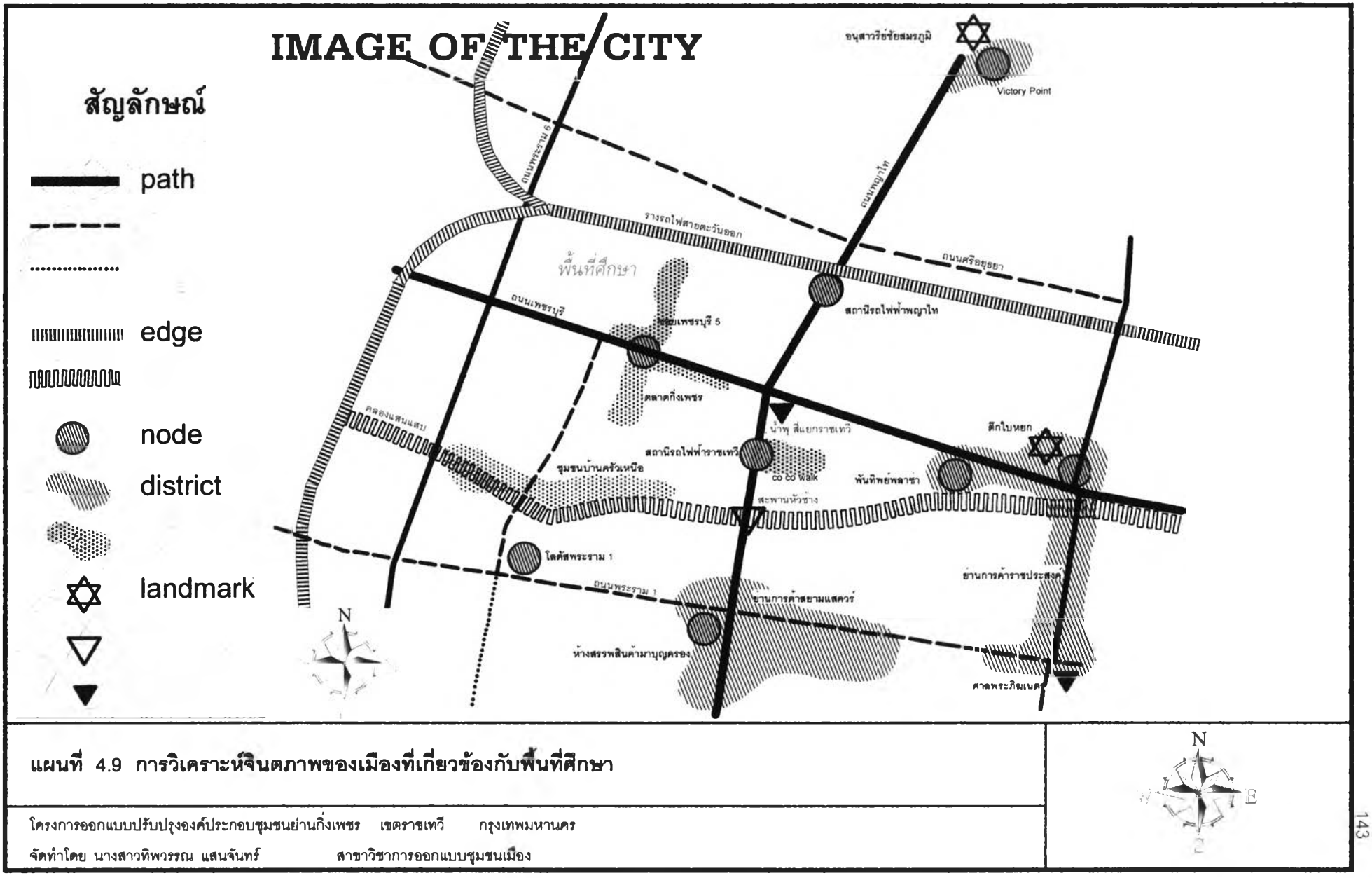
- จุดที่มีผู้คนรวมตัวกันเพื่อเปลี่ยนถ่ายการสัญจร คือ บริเวณป้ายรถเมล์ริมถนนเพชรบุรี ป้ายรถเมล์ริมถนนพญาไท ป้ายรถเมล์ริมถนนพระราม 6 และสถานีรถไฟฟ้า BTS พญาไท

3) District (กลุ่มของอาคารหรือกิจกรรมที่มีลักษณะของการรวมตัวเป็นย่าน)

- ย่านหลัก คือ ซอยเพชรบุรี 5 มีการเกาะกลุ่มของกิจกรรมการค้าและการบริการที่คับคั่ง และมีผู้คนใช้บริการจำนวนมาก
- ย่านรอง คือ การเกาะกลุ่มของอาคารอพาร์ทเมนต์ที่ชัดเจน ริมถนนในซอยเพชรบุรีที่ต่อเนื่องจากซอยเพชรบุรี 5 มายังด้านหน้าของประตูทางเข้าโรงเรียนประเทืองวิทย์อุรุพงษ์ และซอยอร่ามศรีที่เข้าถึงจากถนนพญาไท

5) Edge (เส้นขอบที่ทำให้รับรู้ถึงการแบ่งขอบเขตชัดเจน)

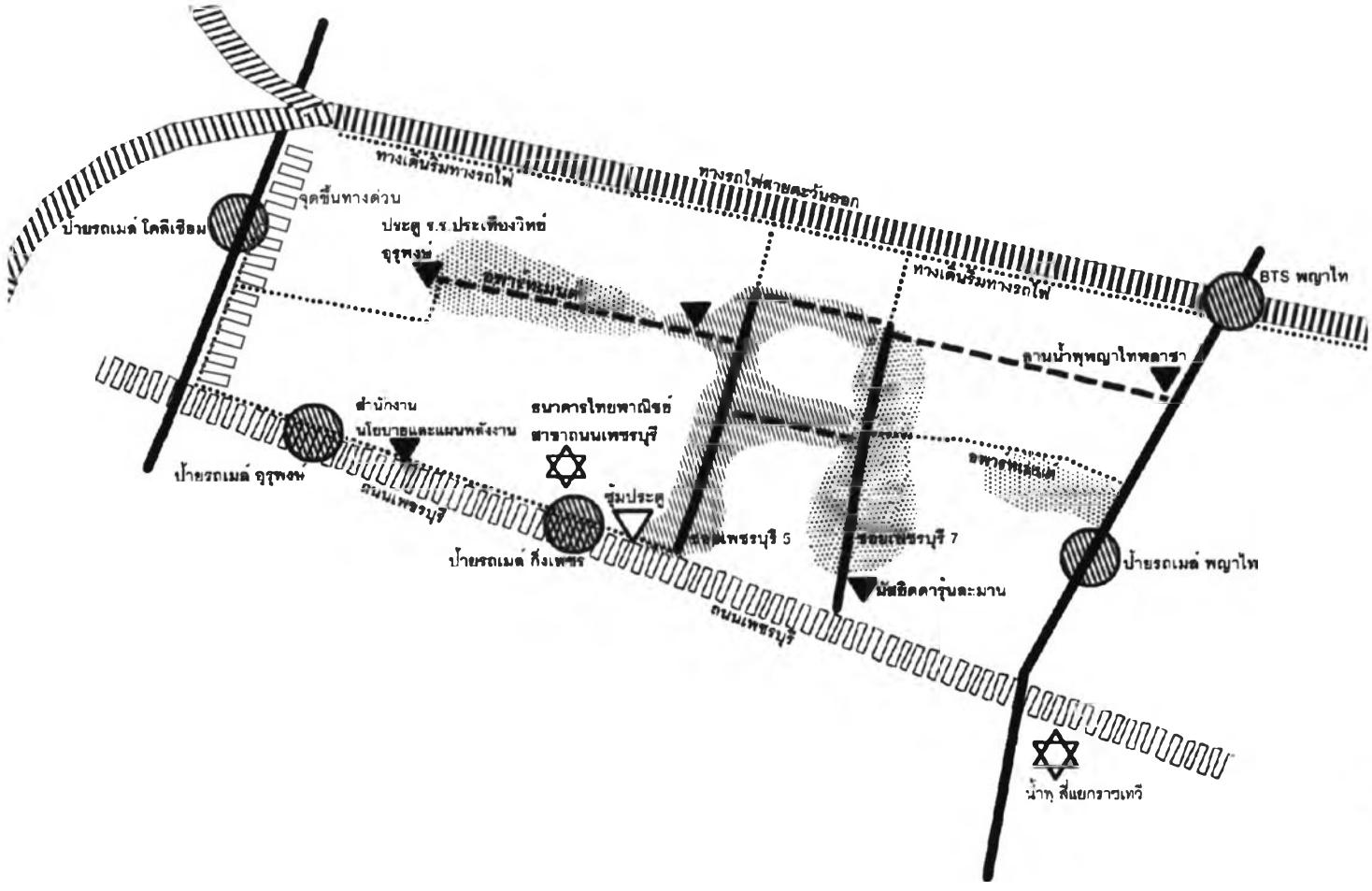
- เส้นขอบหลัก คือ ทางรถไฟสายตะวันออก
- เส้นขอบรอง คือ ถนนเพชรบุรีและจุดขึ้นทางด่วนบางนา-ดาวคะนอง เนื่องจากถนนเพชรบุรีมีความกว้างมากและรถยนต์ใช้ความเร็วสูงในการสัญจรผ่าน ผู้คนไม่สามารถเดินข้ามผ่านได้นอกจากใช้สะพานลอยคนข้าม ทำให้ถนนเส้นนี้มีบทบาทในการรองรับการใช้งานของรถยนต์มากกว่าคน ส่วนทางด่วนมีโครงสร้างขนาดใหญ่ที่ปิดกั้นการเข้าถึง และปิดบังมุมมองจากภายนอกชุมชน จนเป็นเส้นขอบที่แบ่งชุมชนจากการเข้าถึงทางด้านถนนพระราม 6



แผนที่ 4.9 การวิเคราะห์จินตภาพของเมืองที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



สัญลักษณ์

- path
- edge
- node
- district
- landmark

N

W E

S

Scale 1: 8,000

0 100 200 400 m.

ที่มา: การสำรวจพื้นที่, 2548

แผนที่ 4.10 การวิเคราะห์จินตภาพชุมชนในปัจจุบัน

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.6 การวิเคราะห์กลุ่มชุมชนในพื้นที่ศึกษา

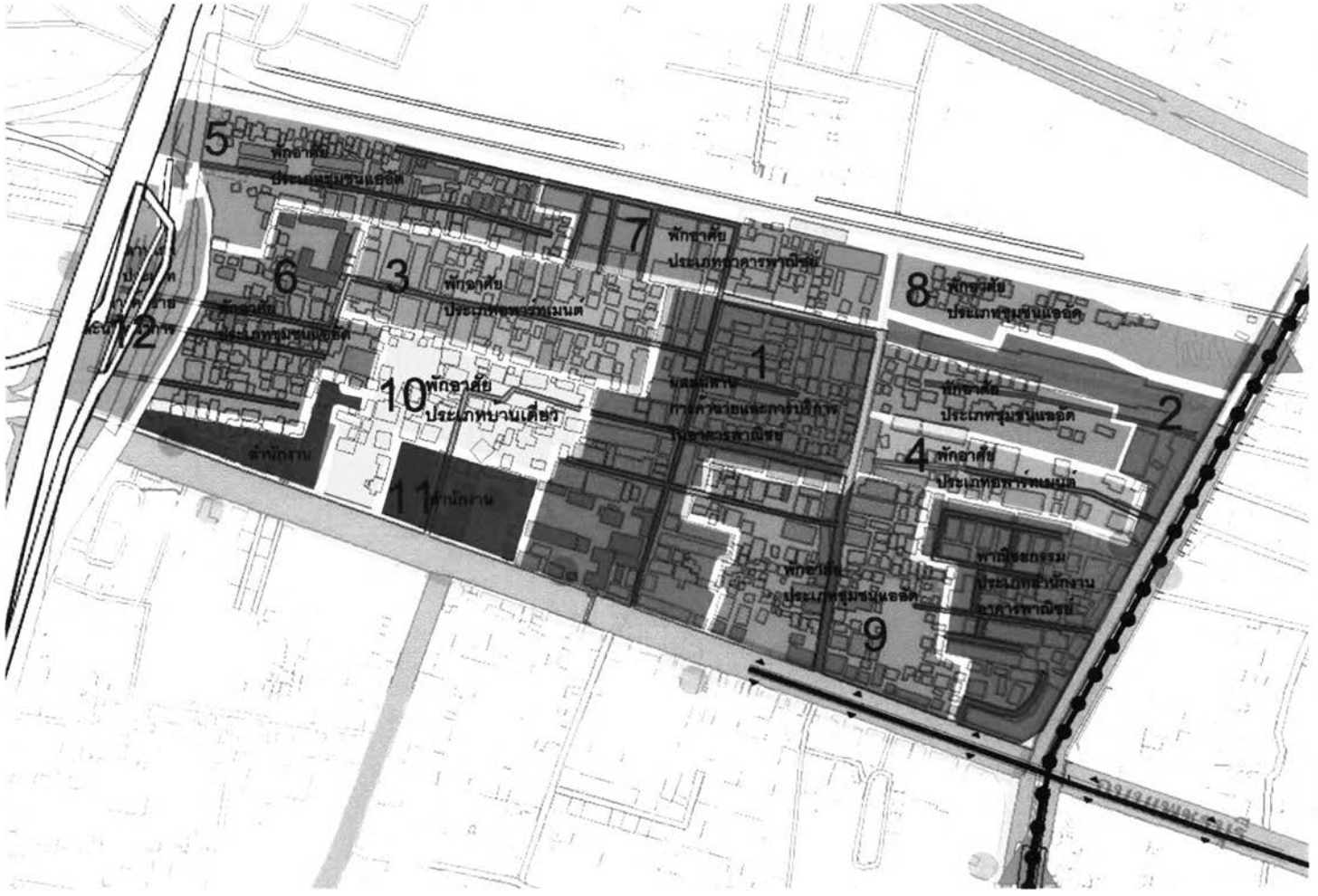
จากการวิเคราะห์คำจำกัดความของชุมชนประกอบกับการสำรวจพื้นที่ พบว่าพื้นที่ศึกษาย่านกิ่งเพชรมีการรวมกลุ่มกันเป็นชุมชนเพื่อการพักอาศัยอยู่หลายกลุ่ม ทั้งชุมชนพักอาศัยประเภทชุมชนแออัด กลุ่มพักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์ กลุ่มผสมผสานการค้าและการพักอาศัยในอาคารพาณิชย์ ซึ่งสามารถแบ่งเป็นกลุ่มตามกิจกรรมและปฏิสัมพันธ์ของผู้ใช้พื้นที่เป็น 10 กลุ่ม(ดูแผนที่ 4.11 และตาราง 4.4 ประกอบ) ดังต่อไปนี้

1) กลุ่มผสมผสานด้านการค้าขายและการบริการในอาคารพาณิชย์ บริเวณซอยเพชรบุรี 5 และซอยเพชรบุรี 7 มีถนนคอนกรีตที่ใช้เดินรถทางเดียว เป็นถนนที่มีการสัญจรคับคั่งของรถยนต์และคนเดิน มีการเคลื่อนไหวของกิจกรรมอยู่ตลอดเวลา
2) กลุ่มพาณิชยกรรมประเภทสำนักงานและอาคารพาณิชย์ บริเวณริมถนนพญาไท
3) กลุ่มพักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์ บริเวณซอยถนนเพชรบุรีที่เชื่อมต่อจากโรงเรียนประเทืองวิทย์ อุรุพงษ์ มายังซอยเพชรบุรี 5 มีถนนคอนกรีตที่รถเข้าถึงได้
4) กลุ่มพักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์ บริเวณซอยอร่ามศรีที่เชื่อมต่อจากถนนพญาไท
5) ชุมชนหลังกรมทางหลวง บริเวณริมทางรถไฟสายตะวันออกด้านหลังจุดขึ้นทางด่วนสภาพเป็นชุมชนแออัด และตึกแถว เข้าถึงได้จากถนนย่อยริมทางรถไฟ โดยการสัญจรส่วนใหญ่เป็นทางเดินเท้าและ จักรยานยนต์ มีการนันทนาการ เช่น นั่งพักผ่อนและออกกำลังกายบริเวณริมทาง รถไฟ ในตอนเช้าและตอนเย็น
6) ชุมชนซอยมั่นสิน ติดถนนพระราม 6 บริเวณสี่แยกอุรุพงษ์ มีทั้งหมด 4 ซอย โดยผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ฐานะดี บ้านเรือนมีรั้วรอบขอบชิด บางส่วนมีสภาพเป็นชุมชนแออัด ทุกซอยเป็นถนนคอนกรีตที่รถยนต์เข้าถึงได้ รวมถึงมีลานกีฬาและสนามเด็กเล่นของชุมชนใต้พื้นที่ทางด่วน
7) กลุ่มพักอาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ บริเวณริมทางรถไฟสายตะวันออก
8) ชุมชนซอยแดงบุหงา บริเวณริมทางรถไฟสายตะวันออกประกอบด้วยโครงการพญาไทพลาซ่าและชุมชนแออัด ขนาดกลาง สภาพบ้านเรือนเป็นบ้านไม้สองชั้น ทางเท้าคอนกรีต
9) ชุมชนซอยสุเหร่า ชุมชนขนาดกลาง มีการปะปนกันของชุมชนดั้งเดิมที่ส่วนใหญ่นับถือศาสนาอิสลาม และบางส่วนเป็นอาคารให้เช่าประเภทอพาร์ทเมนท์
10) ชุมชนซอยเพชรบุรี 3 สภาพชุมชนเป็นบ้านเดี่ยว ที่ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่มีฐานะดีมีถนนคอนกรีตที่รถสามารถเข้าถึงได้
11) สำนักงานริมถนนเพชรบุรี ได้แก่ สำนักงานพลังงานแห่งชาติ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารออมสิน บริษัทเอ็กมี่ จำกัด
12) ลานค้าขายและนันทนาการ บริเวณใต้ทางด่วนติดถนนพระราม 6

ตาราง 4.4 แสดงพื้นที่ตามกลุ่มกิจกรรมและชุมชน

ลำดับที่	กลุ่มผู้ใช้พื้นที่	บริเวณที่ตั้ง	พื้นที่ (ไร่)
1	ผสมผสานด้านการค้าขายและการบริการในอาคารพาณิชย์	บริเวณซอยเพชรบุรี 5 และเพชรบุรี 7	32
2	พาณิชยกรรมประเภทสำนักงานและอาคารพาณิชย์	บริเวณริมถนนพญาไท	25
3	พักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์	บริเวณซอยถนนเพชรบุรีที่เชื่อมต่อจากโรงเรียนประเทืองวิทย์ อุรุพงษ์ มายังซอย.พชรบุรี 5	18
4	พักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์	บริเวณซอยอร่ามศรีที่เชื่อมต่อจากถนนพญาไท	10
5	กลุ่มพักอาศัยประเภทชุมชนแออัด ชุมชนหลังกรมทางหลวง	บริเวณริมทางรถไฟสายตะวันออกด้านหลังจุดขึ้นทางด่วน	15
6	กลุ่มพักอาศัยประเภทชุมชนแออัด ชุมชนซอยมั่นสิน	บริเวณพื้นที่จากซอยมั่นสิน1 ถึงซอยมั่นสิน 4	18
7	กลุ่มพักอาศัยประเภทอาคารพาณิชย์	บริเวณริมทางรถไฟสายตะวันออก	9
8	กลุ่มพักอาศัยประเภทชุมชนแออัด ชุมชนซอยแดงบุหงา	บริเวณริมทางรถไฟสายตะวันออก	22
9	กลุ่มพักอาศัยประเภทชุมชนแออัด ซอยสุเหร่า	บริเวณซอยเพชรบุรี 7	19
10	กลุ่มพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ซอยเกียรติคุณ	บริเวณซอยเพชรบุรี 3	13
11	กลุ่มสำนักงานริมถนนเพชรบุรี	ริมถนนเพชรบุรี	10
12	ลานค้าขายและนันทนาการ	บริเวณใต้ทางด่วน	9
รวม			200

ที่มา: คำนวณจากการใช้ประโยชน์อาคาร, 2548



สัญลักษณ์

- ผสมผสานด้านพักอาศัยและพาณิชยกรรม
- อาคารพักอาศัยรวม
- ชุมชนแออัด(บ้านแออัดและตึกแถว)
- ชุมชนเมือง(บ้านเดี่ยว)
- อาคารสำนักงาน
- พื้นที่เปิดโล่งและบันทนาการ

0 150 300 m.

ที่มา: การสำรวจพื้นที่

แผนที่ 4.11 กลุ่มกิจกรรมและกลุ่มชุมชนในปัจจุบัน

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

จัดทำโดย นางสาวทิพาวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.7 การคาดการณ์จำนวนผู้ใช้โครงการ

จากการศึกษาข้อมูลประชากรและการคาดการณ์ประชากรในอนาคตของสำนักผังเมือง พบว่าเขตราชเทวีมีแนวโน้มของประชากรลดลง -12.02 % ในปี พ.ศ.2553 และ -7.87 % ในปี พ.ศ.2563 แต่จำนวนประชากรรวมในกรุงเทพมหานครมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น 6.25% ในปี พ.ศ.2553 และ 4.52 % ในปี พ.ศ.2563 เนื่องจากการพักอาศัยได้ขยายตัวออกสู่บริเวณรอบนอกใจกลางเมืองมากขึ้น ส่วนบริเวณย่านใจกลางเมืองมีแนวโน้มที่จะพัฒนาเป็นพาณิชยกรรม ดังนั้นการพัฒนาพื้นที่จึงวิเคราะห์ถึงการรองรับประชากรที่เน้นการใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรมมากขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม แต่ต้องคำนึงถึงความเหมาะสมของกิจกรรมในชุมชน เพื่อสนับสนุนให้เกิดการเคลื่อนไหวของกิจกรรมอยู่ตลอดเวลา

จากจำนวนประชากรที่มีอยู่ในปัจจุบัน พบว่าเป็นการใช้พื้นที่แบบพักอาศัยหนาแน่นมาก และมีการค้าขายแบบพาณิชยกรรมชุมชน โดยประชากรเฉลี่ย 120 คน/ไร่ รวมถึงมีอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ริมถนนสายหลัก การพัฒนาในอนาคตจึงต้องคาดการณ์พื้นที่สำหรับประชากรแบบหนาแน่นสูง และรองรับพาณิชยกรรมระดับศูนย์กลางรอง เพื่อให้เหมาะสมกับกิจกรรมเดิม และสอดคล้องกับผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของสำนักผังเมือง กทม.ที่กำหนดให้ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรมเป็นหลัก

ตาราง 4.5 แสดงการคาดการณ์จำนวนประชากรในพื้นที่ศึกษาในอนาคต

กลุ่มอาคาร	จำนวนประชากร(คน)				หมายเหตุ
	ปัจจุบัน ปี พ.ศ.2548	ประชากร ปี พ.ศ. 2553	ประชากร ปี พ.ศ. 25563	สัดส่วน (%)	
บ้านเดี่ยว	852	749	690	2.23	แนวโน้มลดลง
ชุมชนแออัด	1,983	1,744	1,606	5.21	แนวโน้มลดลง
อาคารพาณิชย์	3,215	3,415	3,569	11.57	แนวโน้มเพิ่มขึ้น
อพาร์ทเมนท์	14,398	15,297	15,988	51.83	แนวโน้มเพิ่มขึ้น
อาคารชุด	4,100	4,356	4,552	14.76	แนวโน้มเพิ่มขึ้น
อาคารสำนักงาน	4,000	4,250	4,442	11.41	แนวโน้มเพิ่มขึ้น
สถานศึกษา	*	*	*	-	แนวโน้มเพิ่มขึ้น
สถานที่ราชการและสาธารณูปการ	*	*	*	-	แนวโน้มเพิ่มขึ้น
ศาสนสถาน	*	*	*	-	คงที่
รวม	29,748	29,811	30,847	100	ภาพรวมประชากรแฝงเพิ่มขึ้น

หมายเหตุ * หมายถึง การคงไว้ในอนาคต

โดยภาพรวมของการคาดการณ์จำนวนประชากร พบว่า แนวโน้มของประชากรแฝงจะเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่ประชากรที่เป็นชุมชนดั้งเดิมจะลดลง ซึ่งประชากรมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นตามการขยายตัวของเมือง ได้แก่ ประชากรที่ใช้พื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรมและการพักอาศัย เช่น พนักงานสำนักงาน พนักงานข้าราชการ นักเรียน นักศึกษา เป็นต้น ดังนั้นการวางแผนสำหรับประโยชน์ใช้สอยพื้นที่ในอนาคต จึงจำเป็นต้องรองรับพาณิชยกรรมและการพักอาศัยเป็นหลัก

4.8 สรุปโครงการที่มีผลต่อแนวโน้มการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

โครงการที่เกี่ยวข้องในระดับเมืองและชุมชน อันจะส่งผลต่อแนวโน้มในการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต ได้แก่

1) โครงการด้านการสัญจรและการคมนาคม
   - โครงการเชื่อมรถไฟฟ้าพญาไทกับสนามบินสุวรรณภูมิ
   - โครงการเพิ่มถนนสายรองเลียบทางรถไฟ
   - โครงการสร้างระบบขนส่งมวลชน Hopewell และสถานีรถไฟฟ้าโฮปเวลล์
2) โครงการด้านสภาพแวดล้อม
   - โครงการสวนชุมชนรถไฟจิตรลดา
   - โครงการปรับปรุงพื้นที่ว่างใต้ทางด่วน

ตาราง 4.6 สรุปแนวโน้มการพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

โครงการ	รูปแบบของการพัฒนา	แนวโน้มการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต
โครงการเชื่อมรถไฟฟ้าพญาไทกับสนามบินสุวรรณภูมิ	เชื่อมสถานีเดิม คือ BTS พญาไท กับโครงข่ายใหม่ที่อำนวยความสะดวกในการเดินทางไปสนามบิน	พื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าพญาไทมีแนวโน้มในการพัฒนาเป็นพาณิชยกรรมเพื่อรองรับการเป็นจุดเปลี่ยนการสัญจรที่สำคัญระดับเมือง
โครงการเพิ่มถนนสายรองเลียบทางรถไฟ	- สร้างถนนเลียบทางรถไฟสายตะวันออก	- สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวก และมีแนวโน้มในการเป็นถนนสายหลักในพื้นที่
โครงการสร้างระบบขนส่งมวลชน hopewell	- สร้างเส้นทางของระบบขนส่งมวลชน Hopewell รวมถึงที่ตั้งสถานีรถไฟฟ้าโฮปเวลล์ยมราช (บริเวณนิคมบ้านพักรถไฟที่สามเหลี่ยมสวนจิตรลดา) และสถานีพญาไท	- บริเวณสถานีรถไฟฟ้า มีแนวโน้มในการเป็นย่านการค้าที่รองรับผู้ใช้จากสถานีรถไฟฟ้าและชุมชนใกล้เคียง - เส้นทางเดินระหว่างสถานียมราชกับสถานีพญาไทจะมีศักยภาพในการค้าและการบริการ - ถนนภายในชุมชนจะเป็นทางผ่านของผู้ใช้ที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น และกลายเป็นถนนสาธารณะมากขึ้น
โครงการสวนชุมชนรถไฟจิตรลดา	- สร้างพื้นที่นันทนาการเพื่อชุมชน	- พื้นที่บริเวณสี่แยกพระราม 6 กับรางรถไฟสายตะวันออกจะเป็นพื้นที่ที่มีภูมิทัศน์สวยงามและเป็นจุดรวมของผู้คนจากบริเวณโดยรอบ - เกิดการเชื่อมต่อการสัญจรระหว่างชุมชนโดยรอบกับสวนชุมชนรถไฟ
โครงการปรับปรุงพื้นที่ว่างใต้ทางด่วน	- ปรับปรุงเป็นสวนสาธารณะ	- มีแนวโน้มในการเป็นพื้นที่ดึงดูดผู้คน.ให้เข้ามาใช้พื้นที่ - ส่งผลให้พื้นที่มีศักยภาพในด้านการค้า และการบริการ ซึ่งสามารถรองรับความต้องการของผู้คนโดยรอบ

4.9 การวิเคราะห์ศักยภาพและแนวโน้มการพัฒนาของพื้นที่แต่ละบริเวณ

จากการศึกษาพื้นที่ในปัจจุบัน ประกอบกับแนวโน้มของการพัฒนาพื้นที่จากโครงการที่เกี่ยวข้อง จะส่งผลให้พื้นที่เกิดการเปลี่ยนแปลง และมีความแตกต่างกันตามศักยภาพของพื้นที่แต่ละบริเวณ(ดูแผนที่ 4.12 และ 4.13 ประกอบ) ดังนั้นการวิเคราะห์เกี่ยวกับศักยภาพและแนวโน้มของการพัฒนาพื้นที่แต่ละบริเวณ รวมถึงการเสนอแนะในอนาคต(ดูแผนที่ 4.14 และ 4.15 ประกอบ) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทที่ 1 มีแนวโน้มการพัฒนาใหม่

ได้แก่ พื้นที่รกร้างว่างเปล่า บริเวณริมทางรถไฟสายตะวันออก ปัจจุบันเป็นพื้นที่ทิ้งขยะ น้ำท่วมขัง รกร้างเสื่อมสภาพ รวมถึงชุมชนแออัดเดิม ซึ่งมีความทรุดโทรม ใช้ประโยชน์ได้ไม่เต็มศักยภาพ มีทางเข้าออกไม่สะดวก โดยพื้นที่บางส่วนอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า เหมาะอย่างยิ่งสำหรับแผนการพัฒนาใหม่ๆ จึงเสนอแนะให้พัฒนาเป็นพื้นที่ธุรกิจ และลานกิจกรรมเพื่อประโยชน์ทางด้านการค้าและการบริการในอนาคต

ประเภทที่ 2 พื้นที่พัฒนาต่อเนื่อง

ได้แก่ พื้นที่ที่มีการพัฒนาอยู่แล้ว และยังคงมีแนวโน้มจะพัฒนาอย่างต่อเนื่อง คือ บริเวณริมถนนเพชรบุรี ริมถนนพญาไท ซอยเพชรบุรี 5 และเพชรบุรี 7 ซึ่งปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นสำนักงาน อาคารพาณิชย์และที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางถึงหนาแน่นมาก สามารถเข้าถึงได้สะดวกจากถนนสายหลัก มีศักยภาพในการพัฒนาต่อไปในรูปแบบผสมผสานในอนาคต จึงเสนอแนะให้เป็นพื้นที่ธุรกิจหลัก รวมทั้งเป็นพื้นที่ผสมผสาน(พาณิชยกรรมและอยู่อาศัยหนาแน่นสูง)

ประเภทที่ 3 พื้นที่พัฒนาไม่ต่อเนื่อง

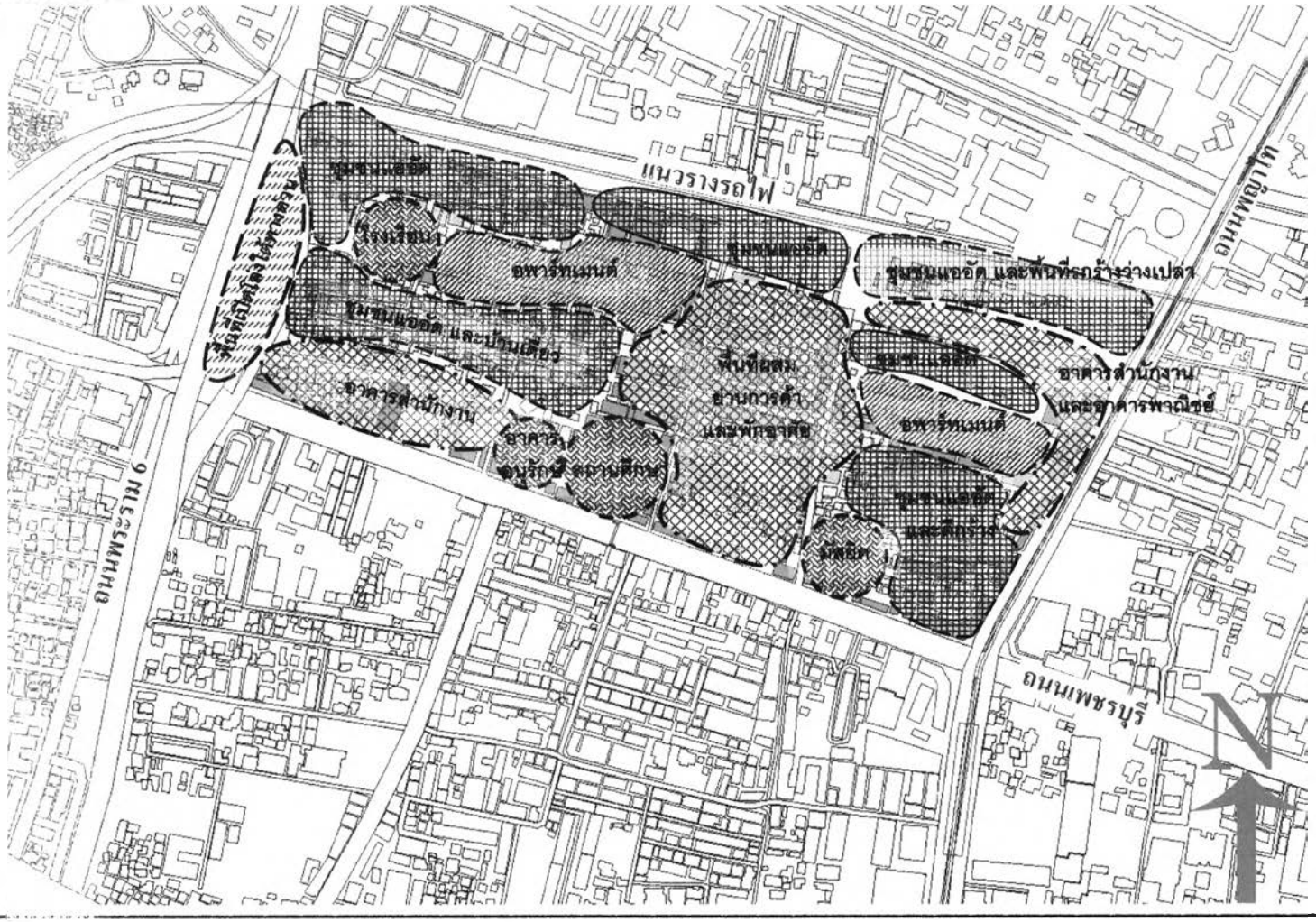
ได้แก่ พื้นที่ที่มีการพัฒนาแบบกระจัดกระจาย ไม่มีความต่อเนื่อง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอาคารพักอาศัยรวม ประเภทอพาร์ทเมนต์ ที่ตั้งอยู่ริมถนนถนนซอยขนาดเล็กภายในชุมชนที่รถยนต์สามารถเข้าถึงได้ แต่ขนาดของถนนที่คับแคบส่งผลให้เกิดความแออัดของการสัญจรที่ซ้อนทับกันระหว่างรถยนต์และคนเดินเท้า รวมไปถึงการจอดรถบนผิวจราจรและการค้าขายของแผงลอย นอกจากนี้ยังไม่มีความสะดวกในเข้า-ออกของรถขนถ่ายขยะมูลฝอย และรถดับเพลิง จึงเสนอแนะให้เป็นพื้นที่ผสมผสาน เพื่อรองรับการพาณิชยกรรมและอยู่อาศัยหนาแน่นมาก แต่ต้องมีการเข้าถึงที่สะดวกมากขึ้น

ประเภทที่ 4 เป็นพื้นที่เดิมที่เก็บไว้และปรับปรุงให้ดีขึ้น

ได้แก่ สถานศึกษา(โรงเรียนประเทืองวิทย์อุรุพงษ์ และมหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์) มัสยิด สวนราชการอาคารขนาดใหญ่ที่มีสภาพดี ควรแก่การเก็บรักษาไว้และพัฒนาให้มีคุณภาพที่ดี ซึ่งปัจจุบันมีการใช้งานที่คับคั่ง โดยเฉพาะสถานศึกษาและศาสนสถานควรถูกปรับปรุงและพัฒนาให้สวยงาม และให้สอดคล้องกับพฤติกรรมการใช้งาน

ประเภทที่ 5 เสนอแนะให้เป็นพื้นที่เปิดโล่งสาธารณะ

ได้แก่ บริเวณใต้ทางด่วนที่มีความเสื่อมโทรม ปัจจุบันบางส่วนใช้เพื่อการค้าขายแบบแผงลอย จุดทิ้งขยะของกรุงเทพมหานคร ส้วมสาธารณะของผู้ประกอบการค้าขาย และเป็นสนามเด็กเล่นของชุมชน ซึ่งกิจกรรมต่างๆ ขาดการดูแลและปรับปรุง โดยเฉพาะด้านสาธารณสุข เสนอแนะให้เป็นพื้นที่เปิดโล่งเพื่อการนันทนาการ สวนสาธารณะ และลานค้าที่ถูกสุขลักษณะ



สัญลักษณ์

- มีแนวโน้มพัฒนาใหม่
- พื้นที่พัฒนาต่อเนื่อง
- พื้นที่พัฒนาไม่ต่อเนื่อง
- พื้นที่เดิมที่เก็บไว้และปรับปรุง
- เสนอแนะเป็นพื้นที่เปิดโล่งสาธารณะ

0 100 200 400 m.

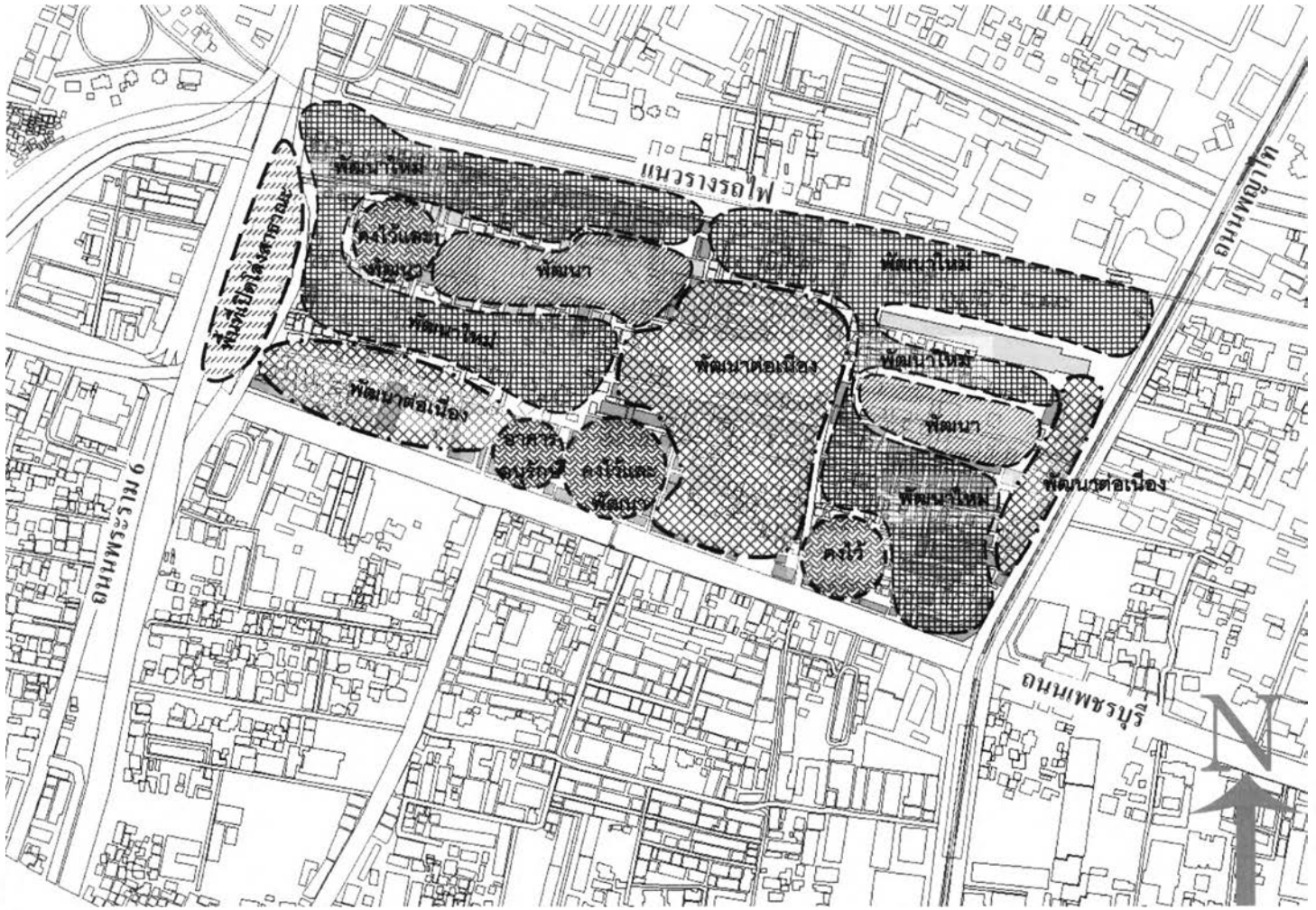
ที่มา: การสำรวจพื้นที่, 2548

รูปที่ 4.12 **การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

ชื่อนิสิต นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สัญลักษณ์

- มีแนวโน้มพัฒนาใหม่
- พื้นที่พัฒนาต่อเนื่อง
- พื้นที่พัฒนาไม่ต่อเนื่อง
- พื้นที่เดิมที่เก็บไว้และปรับปรุง
- เสนอแนะเป็นพื้นที่เปิดโล่งสาธารณะ

N
W E
S

0 100 200 400 m.

ที่มา: การสำรวจพื้นที่

แผนที่ 4.13 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

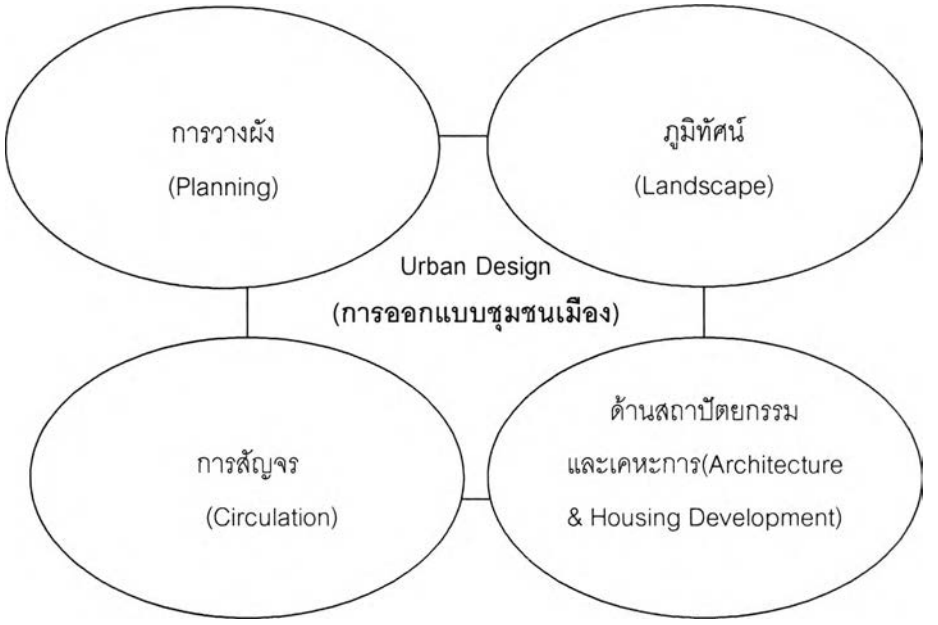
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.10 การวิเคราะห์แนวทางการพัฒนาพื้นที่ด้านกายภาพในอนาคต

การออกแบบชุมชนเมืองเป็นการออกแบบพื้นที่ทางกายภาพ ที่ต้องคำนึงถึงความสัมพันธ์ระหว่างประชากรเมืองกับสภาพแวดล้อม ทั้งทางเศรษฐกิจและสังคม ดังนั้นจึงจำเป็นต้องวิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพให้ชัดเจน โดยการวิจัยครั้งนี้ สามารถแยกองค์ประกอบทางกายภาพเป็น 4 ด้าน(ดูแผนภูมิ 4.5 ประกอบ) คือ

1) ด้านการวางผังเมือง(Planning)
2) ด้านการสัญจร(Circulation)
3) ด้านภูมิทัศน์(Landscape)
4) ด้านสถาปัตยกรรมและเคหะการ(Architecture & Housing Development)

โดยแต่ละส่วนจะวิเคราะห์รายละเอียดด้านศักยภาพและปัญหาของพื้นที่ในปัจจุบัน ประกอบกับโอกาสในการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต เพื่อนำไปสู่การวิเคราะห์หาแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้



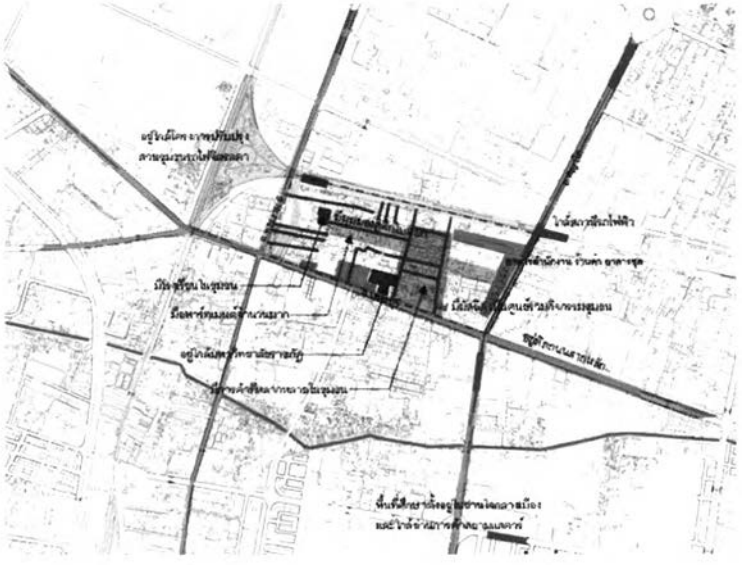
แผนภูมิ 4.5 การวิเคราะห์องค์ประกอบทางกายภาพ

4.10.1 ด้านการใช้ที่ดินและการวางผัง

พื้นที่ศึกษา ตั้งอยู่ในเขตราชเทวี ซึ่งเป็นเขตพื้นที่เมืองชั้นใน ฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ส่งผลให้ภาพรวมของเขตมีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว และมีบทบาทสำคัญในการรองรับการขยายตัวของประชากรที่มีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นในอนาคต

พื้นที่ศึกษาย่านกิ่งเพชร มีศักยภาพในด้านที่ตั้ง คือ ตั้งอยู่ในย่านใจกลางเมือง และอยู่ใกล้ศูนย์กลางการค้าระดับเมือง คือ ย่านการค้าสยามแสควร์ นอกจากนี้ พื้นที่ศึกษายังมีความสะดวกด้านการเชื่อมต่อการสัญจรจากถนนสายหลัก คือ ถนนเพชรบุรี ถนนพญาไท และถนนพระราม 6 รวมถึงการเชื่อมต่อการเดินทางในเมืองด้วยรถไฟฟ้า BTS ที่สถานีพญาไทและสถานีราชเทวี

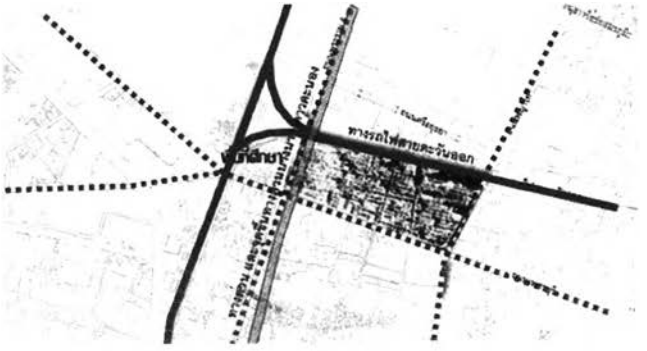
ดังนั้น ศักยภาพของที่ตั้งดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นปัจจัยสำคัญ ในการดึงดูดผู้คนให้เข้ามาใช้ประโยชน์พื้นที่ ทั้งการใช้ประโยชน์ด้านการค้าขาย การพักอาศัย สถานศึกษาและแหล่งงานระดับเมือง เช่น สำนักงาน เป็นต้น



การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน ถือเป็นการใช้ประโยชน์แบบผสมผสานทางด้านการค้าและการพักอาศัย ที่รองรับผู้ใช้ประชากรเดิมและประชากรแฝง คือ นักเรียน นักศึกษา คนทำงาน ที่เช่าในอพาร์ทเมนต์ ซึ่งมีจำนวนมากในพื้นที่ศึกษา ส่งผลให้พื้นที่มีการเคลื่อนไหวของกิจกรรมอยู่ตลอดเวลา

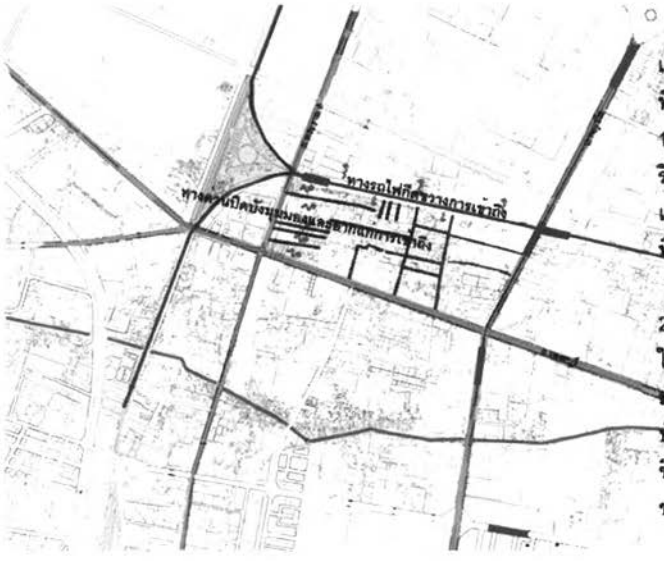
นอกจากนี้ ยังมีสถานศึกษาระดับอุดมศึกษาภายในพื้นที่ คือ มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์ ที่ส่งผลให้พื้นที่มีบทบาทในการรองรับความต้องการด้านการค้าและการพักอาศัย

ภาพที่ 4.8 ศักยภาพของพื้นที่ด้านที่ตั้งและการใช้ที่ดินในปัจจุบัน



ปัญหาด้านที่ตั้งในปัจจุบัน คือ

1) อยู่ติดทางรถไฟสายตะวันออก ที่เป็นเส้นแบ่งการใช้พื้นที่ทั้งสองฝั่งและยากต่อการเชื่อมต่อการเข้าถึงทางด้านทิศเหนือ
2) อยู่ติดจุดขึ้นทางด่วน บางนา-ดาวคะนอง และมีโครงสร้างของทางด่วนที่มีผลกระทบต่อการเข้าถึงมุมมอง มลพิษทางเสียงและอากาศ



ส่งผลให้ไม่สามารถใช้พื้นที่ได้อย่างเต็มศักยภาพ และไม่สอดคล้องกับการเป็นพื้นที่ในย่านใจกลางเมือง ที่มีราคาค่าที่ดินค่อนข้างสูง คือ
1) การใช้ประโยชน์ที่ดินแบบชุมชนแออัดบริเวณริมทางรถไฟและพื้นที่โดยรอบโครงสร้างทางด่วนซึ่งเกิดความเสื่อมโทรมและประชากรมีคุณภาพชีวิตที่ไม่ดี

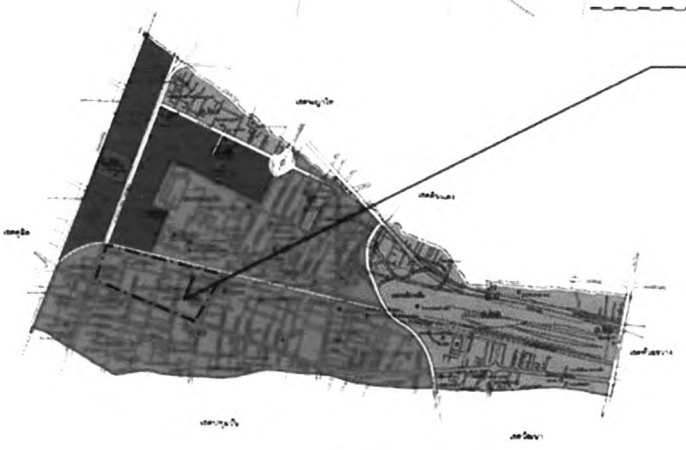
2) พื้นที่เสื่อมโทรมบริเวณใต้ทางด่วนซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นลานค้าขายอาหาร และใช้เป็นสนามเด็กเล่น ที่มีปัญหาด้านสุขอนามัย คือ ปัญหาขยะตกค้าง ส้วมสาธารณะที่ไม่ได้มาตรฐาน ซึ่งปัญหาเหล่านี้ยังส่งผลกระทบต่อทัศนะด้านมุมมองของพื้นที่ในย่านใจกลางเมืองอีกด้วย

มีชุมชนที่จัดทะเบียนเป็นชุมชนแออัดในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด 4 ชุมชน ได้แก่ ชุมชนหลังกรมทางหลวง ชุมชนออยมันสิน ชุมชนออยแดงบุหงา และชุมชนออยสุเหร่า ซึ่งสภาพอาคารทั้งหมดมีความเสื่อมโทรมมาก

จากการวิเคราะห์ภาพและพื้น(figure & ground)พื้นที่มีความแออัดของอาคารค่อนข้างมาก และมีพื้นที่ว่างที่เสื่อมโทรมและยากต่อการพัฒนาหลายจุด

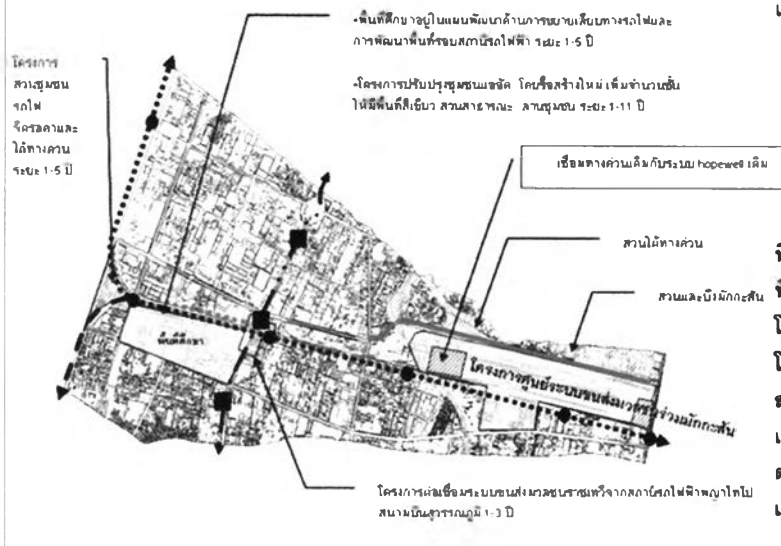
ภาพที่ 4.9 ปัญหาของพื้นที่ด้านที่ตั้งและการใช้ที่ดินในปัจจุบัน

จากการวิเคราะห์ภาพรวมของเขตราชเทวี ในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน พบว่า พื้นที่ศึกษาย่านกึ่งเพชร มีการใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย มากกว่าเพื่อการพาณิชยกรรม ซึ่งโอกาสในการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม สามารถทำได้ตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ.2542) ซึ่งพื้นที่ศึกษาได้ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่สีแดง (พ 3)หมายถึง พื้นที่ประเภทพาณิชยกรรม



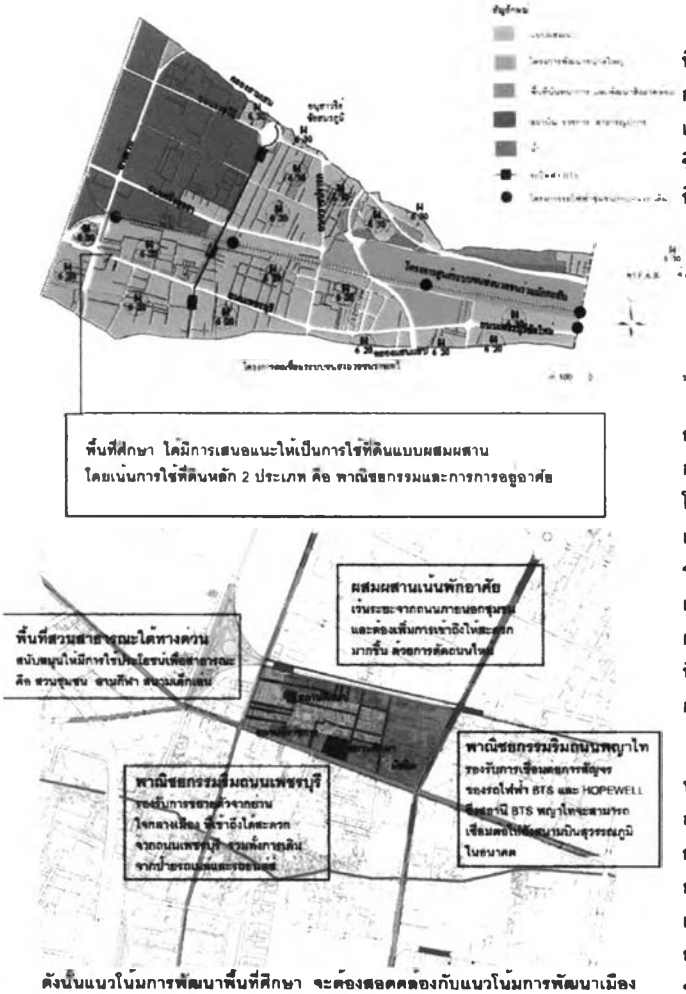
โดยพื้นที่ประเภทพาณิชยกรรม 3 ได้มีข้อกำหนดให้ใช้พื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ โดยมีการกำหนดค่า FAR = 7 และค่า OSR = 4.5

ดังนั้น พื้นที่ศึกษาจึงมีศักยภาพในการรองรับการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจ และประชากรที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคต



นอกจากแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแล้ว ปัจจัยภายนอกที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ คือ แผนพัฒนาในระดับเขต ได้แก่ โครงการขยายการสัญจรของรถไฟฟ้า hopewell โครงการปรับปรุงชุมชนแออัด โครงการพัฒนาสวนชุมชนรถไฟจิตรลดา โครงการขยายถนนเลียบทางรถไฟ ซึ่งโครงการต่างๆ เหล่านี้ มีผลต่อการกำหนดกิจกรรมและการวางผังพัฒนาที่เหมาะสม ของพื้นที่ศึกษาในอนาคต

ภาพที่ 4.10 โอกาสในการพัฒนาพื้นที่ด้านการใช้ที่ดินในอนาคต



ดังนั้นแนวโน้มการพัฒนาพื้นที่ศึกษา จะต้องสอดคล้องกับแนวโน้มการพัฒนาเมืองในอนาคต ซึ่งต้องสนับสนุนให้เกิดการใช้ที่ดินแบบผสมผสานและให้เหมาะสมกับบริบทของพื้นที่ โดยสรุปได้ดังนี้

1) พื้นที่ผสมผสานเน้นพาณิชยกรรม ควรอยู่ริมถนนสายหลัก คือ ถนนพญาไท และถนนเพชรบุรี เพื่อสามารถรองรับการใช้งานในระดับเมือง

2) พื้นที่ผสมผสานเน้นพักอาศัย ควรอยู่ริมถนนภายในชุมชนเพื่อความเป็นส่วนตัวของการกิจกรรมด้านการพักอาศัย

3) ชุมชนแออัด ควรพัฒนาใหม่เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิต และมีที่ตั้งที่เหมาะสม

4) เพิ่มพื้นที่สีเขียวและสวนสาธารณะให้เหมาะสมกับการรองรับผู้ใช้ในแต่ละประเภทของกิจกรรม

5) การใช้ที่ดินประเภทสถานที่ราชการ ศาสนสถานและสถาบันการศึกษาที่ให้บริการแก่คนในพื้นที่และบริเวณรอบนอก ให้คงสภาพเดิมไว้ ไม่ควรพัฒนาเป็นการใช้ที่ดินประเภทอื่น และสนับสนุนให้คนในพื้นที่ได้เป็นผู้ใช้หลัก

แนวโน้มการพัฒนาพื้นที่ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินในระดับเขต ซึ่งทำการศึกษาโดยสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร สรุปได้ว่าพื้นที่เขตราชเทวีมีแนวโน้มในการพัฒนาด้านพาณิชยกรรมค่อนข้างสูง ซึ่งขยายตัวออกมาจากเขตบางรักและเขตปทุมวัน อีกทั้งยังเป็นแหล่งงานที่สำคัญใน กทม. ส่งผลให้เกิดการพัฒนาในแนวตั้งมากยิ่งขึ้น โดยส่วนใหญ่จะอยู่ริมถนนสายหลัก อาทิเช่น ถ.พญาไท ถ.เพชรบุรี ถ.ศรีอยุธยา ซึ่งแนวโน้มจะมีการใช้ที่ดินเป็นแบบอาคารสูงในลักษณะหลายการใช้สอย(complex) โดยใช้เป็นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม โรงแรม สถานพักผ่อนในอาคารหลังเดียวกัน ซึ่งถ้าหากไม่มีการวางแผน จะส่งผลให้เกิดปัญหาตามมาในอนาคต โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในด้านคุณภาพชีวิต ความแออัด และความปลอดภัย ดังนั้นการใช้ที่ดินแบบผสมผสานจะมีความเหมาะสมกับการพัฒนามากกว่าการเจาะจงแบบใดแบบหนึ่งโดยเฉพาะ โดยการใช้ที่ดินแบบผสมผสาน(mixed use) ในที่นี้ หมายความว่า ให้ใช้ที่ดินหลัก 2 ประเภทเท่านั้นคือพาณิชยกรรมกับการอยู่อาศัย

นอกจากการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานแล้ว การพัฒนายังต้องพิจารณาถึงพื้นที่สีเขียวและพื้นที่สาธารณะด้วย เนื่องจากภาพรวมของเขตราชเทวียังมีพื้นที่สีเขียวไม่เพียงพอ คือ ข้อมูลในปี 2537 เขตราชเทวีมีประชากร 109,303 คน แต่มีสวนสาธารณะและที่พักผ่อนหย่อนใจเพียง 0.03 ตร กม จากพื้นที่ 7.126 ตร.กม. และจากมาตรฐานของสวนสาธารณะ ชุมชนควรมีสวนสาธารณะประมาณ 10 ไร่ ต่อประชากร 1,000 คน(Saymour,1980)

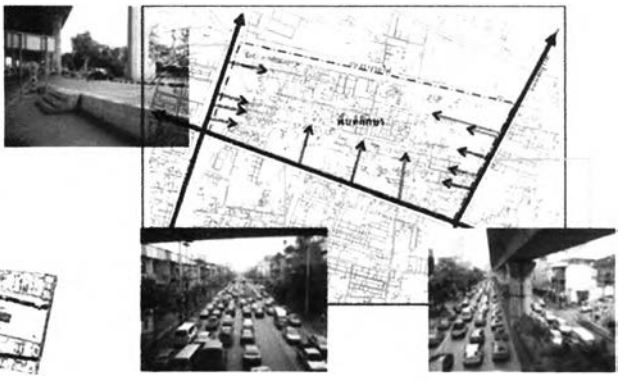
ดังนั้น เขตราชเทวี ควรมีพื้นที่สวนสาธารณะ 1,093.03 ไร่ จึงจำเป็นต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวเป็นระดับ เช่น สนามเด็กเล่น สนามกีฬาสำหรับเยาวชน สวนหย่อมระดับชุมชน สวนสาธารณะระดับย่าน และสวนสาธารณะระดับเมือง
โดยพื้นที่ที่ควรสนับสนุนให้เป็นพื้นที่สีเขียว คือ บริเวณใต้ทางด่วนที่ตัดผ่านบริเวณมักกะสันและถนนพระราม 6

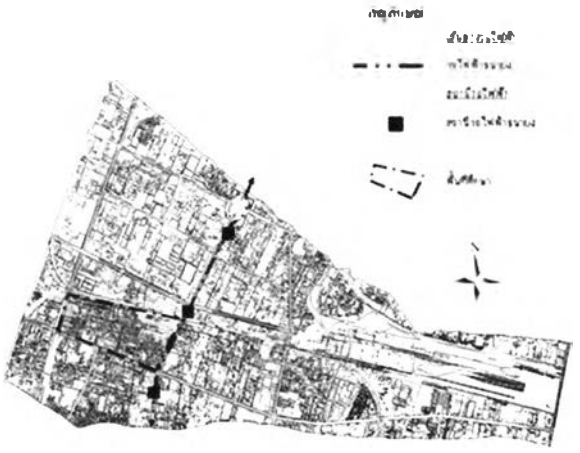
ภาพที่ 4.11 แนวทางการพัฒนาพื้นที่ด้านการใช้ที่ดินในอนาคต

4.10.2 ด้านการสัญจร

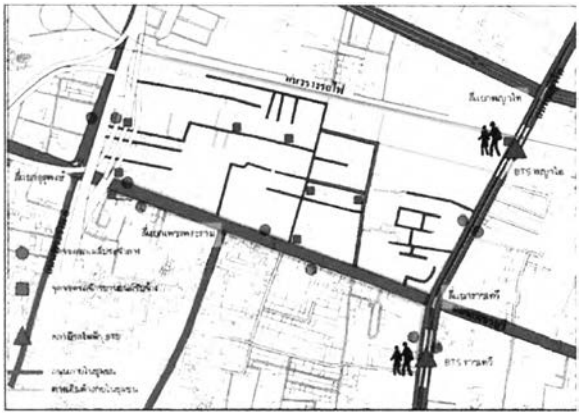
พื้นที่ศึกษา ตั้งอยู่ริมถนนสายหลัก
คือ ถนนเพชรบุรี ถนนพญาไท
และถนนพระราม 6
ทำให้ง่ายต่อการเข้าถึง

การเข้าถึงจากภายนอกพื้นที่





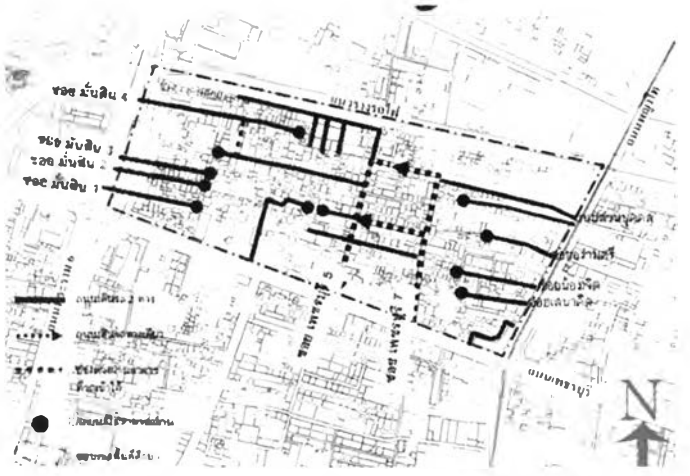
ศักยภาพของพื้นที่ในการเชื่อมต่อการสัญจรด้วย
รถไฟฟ้า คือ อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าพญาไท
ทำให้พื้นที่มีทางเลือกในการเดินทาง ที่นอกเหนือจาก
การใช้รถยนต์ส่วนตัว รถเมล์ และรถแท็กซี่



ศักยภาพของพื้นที่ในการเชื่อมต่อการสัญจร
ภายในชุมชน คือ จักรยานยนต์รับจ้างที่มีจำนวน
ค่อนข้างมาก โดยกระจายอยู่ตามแนวถนนสายหลัก
ภายในชุมชนโดยมีระยะห่างของจุดจอดรถประมาณ
90-120 เมตร

การบริการในระดับชุมชน ถือเป็นการสนับสนุน
ให้คนในชุมชนใช้บริการรถสาธารณะโดยอาศัยการ
เชื่อมต่อการสัญจรที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งสามารถลด
ปริมาณการใช้รถยนต์ส่วนตัวได้เป็นอย่างดี

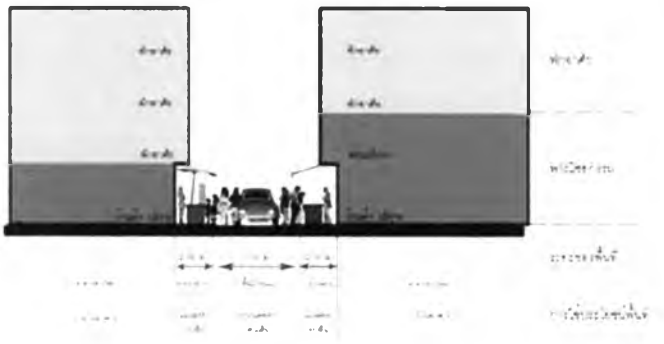
ภาพที่ 4.12 ศักยภาพด้านการสัญจรในปัจจุบัน

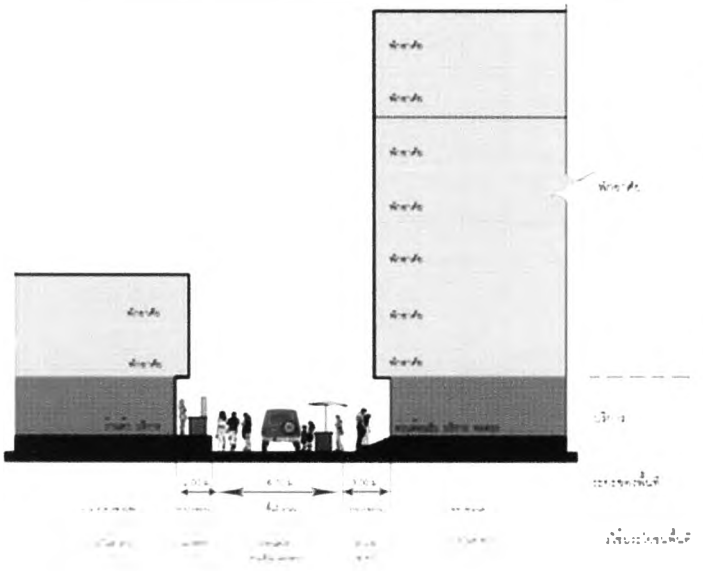


ปัญหาด้านการสัญจรที่พบในพื้นที่
1) ถนนขาดความต่อเนื่องส่งผลให้พื้นที่บางส่วนไม่สามารถเข้าถึงได้สะดวกและถูกปล่อยให้รกร้าง ไม่มีการใช้งาน
2) พื้นที่ผิวจราจรไม่เพียงพอต่อปริมาณผู้ใช้ที่มีความหนาแน่นสูงประมาณ 120 คน/ไร่ และไม่มีบาทวิถีในการแยกการสัญจรของคนและรถยนต์ จนเกิดความแออัดเนื่องจากการซ้อนทับของการสัญจร รวมถึงการค้าขายของแผงลอยและรถเข็น

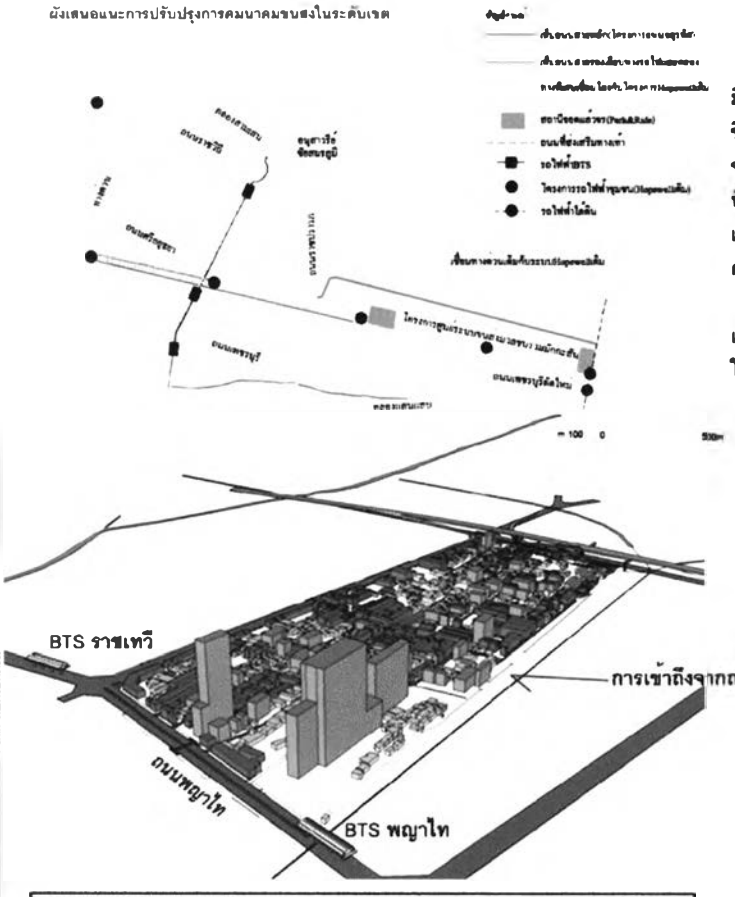
รูปตัดแสดงกิจกรรมบริเวณซอยเพชรบุรี 5 และซอยเพชรบุรี 7 ตามลำดับ โดยซอยเพชรบุรี 5 ถือเป็นถนนสายหลักภายในชุมชนที่มีบทบาทเด่นชัดด้านการค้าและการบริการที่หนาแน่นหลากหลายภาคในอาคารพาณิชย์ จนเกิดความแออัดของการซ้อนทับด้านกิจกรรมและการสัญจร

ส่วนซอยเพชรบุรี 7 จะมีความแออัดน้อยกว่า เนื่องจากมีการผสมผสานด้านการพักอาศัยของอาคารพักอาศัยรวม และบ้านเดี่ยว



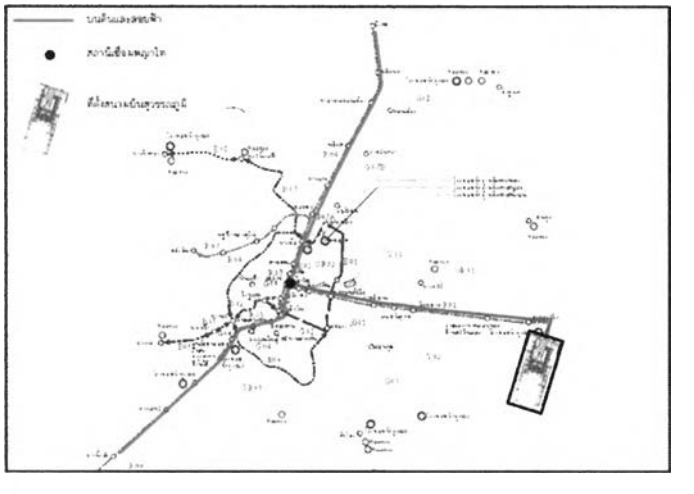


ภาพที่ 4.13 ปัญหาด้านการสัญจรในปัจจุบัน



จากการศึกษาโครงการที่เกี่ยวข้อง พบว่าพื้นที่มีแนวโน้มในการขยายตัวด้านการสัญจรสูงมาก ซึ่งเป็นผลมาจากการสร้างรถไฟฟ้า Hopewell และจากโครงการสร้างถนนเลียบทางรถไฟ ที่จะส่งผลให้พื้นที่มีการเข้าถึงทางด้านทิศเหนือ และสามารถเชื่อมต่อกับถนนภายในชุมชนให้เป็นระบบและมีความต่อเนื่องในอนาคต

การเชื่อมต่อการสัญจรที่เป็นระบบ จะสามารถแก้ไขปัญหาที่พบในพื้นที่ได้ และเป็นการสนับสนุนให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เต็มศักยภาพมากขึ้น



นอกจากบทบาทด้านการสัญจรในระดับชุมชนแล้ว พื้นที่ศึกษายังมีบทบาทในการเป็นจุดเปลี่ยนการสัญจรที่สำคัญในอนาคต คือ บริเวณสถานีรถไฟฟ้าพญาไทที่กำลังจะเป็นสถานีเชื่อมไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ ดังนั้นพื้นที่ศึกษา จึงมีความจำเป็นในการวางแผนด้านการเชื่อมต่อการสัญจรทั้งการเดินเท้า รถสาธารณะ และรถยนต์ส่วนตัว

ภาพที่ 4.14 โอกาสในการพัฒนาพื้นที่ด้านการสัญจรในอนาคต

การพัฒนาระบบการสัญจร จะต้องพัฒนาให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยการเชื่อมต่อเส้นทางสัญจร จำเป็นต้องเชื่อมต่อกับถนนเดิมให้มากที่สุด ซึ่งการพิจารณาการเชื่อมต่อมาจากการศึกษา

- ระยะของ Block ที่เหมาะสม
- ลำดับศักดิ์ของถนนที่เชื่อมกับถนนสายหลักในระดับเมือง และบทบาทของการเชื่อมต่อภายในชุมชนที่เหมาะสม
- สภาพของถนนในปัจจุบันที่ควรสนับสนุนให้คงไว้และเพิ่มการเชื่อมต่อให้ คือ ถนนที่มีสภาพดีและมีแนวของท่อระบายน้ำ

ลำดับศักดิ์ถนน

ถนนสายหลัก เชื่อมต่อกับถนนสายหลักนอกพื้นที่
ขนาดถนนกว้าง 10.8 ม. เดินรถ 2 ทาง จอดรถ 2 ข้างถนน

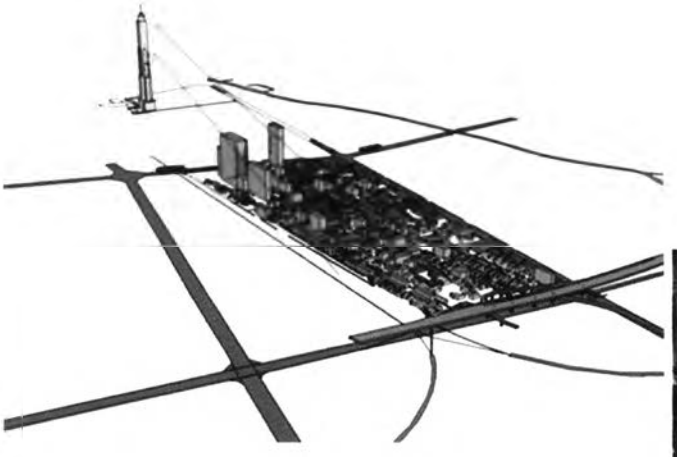
ถนนสายรอง เชื่อมต่อกับถนนสายหลัก เน้นการใช้งานของชุมชน
ขนาดถนนกว้าง 8.40 ม. เดินรถ 2 ทาง จอดรถ 1 ข้างถนน

ถนนบริการ สำหรับการพักอาศัย การบริการขนส่งสินค้า
รถดับเพลิง รถเก็บขยะ
ขนาดถนนกว้าง 7.80 ม. เดินรถ 1 ทาง จอดรถ 2 ข้างถนน

ถนนคนเดิน เน้นในย่านการค้าชุมชน
มีกิจกรรมค้าขายริมทางเดิน ม้านั่ง และทางเดินที่ปลอดรถยนต์

ภาพที่ 4.15 แนวทางในการพัฒนาพื้นที่ด้านการสัญจรในอนาคต

4.10.3 ด้านภูมิทัศน์และพื้นที่เปิดโล่ง



พื้นที่ศึกษามีพื้นที่เปิดโล่งที่สามารถมองเห็นตึกใบหยกได้ชัดเจนอยู่ 4 บริเวณ คือ

1) บริเวณซอยมั่นสิน 2
2) ซอยมั่นสิน 3
3) ซอยเพชรบุรีที่เชื่อมต่อจากโรงเรียนประเทืองวิทย์อุรุพงษ์มายังซอยเพชรบุรี 5
4) บริเวณริมทางรถไฟสายตะวันออก

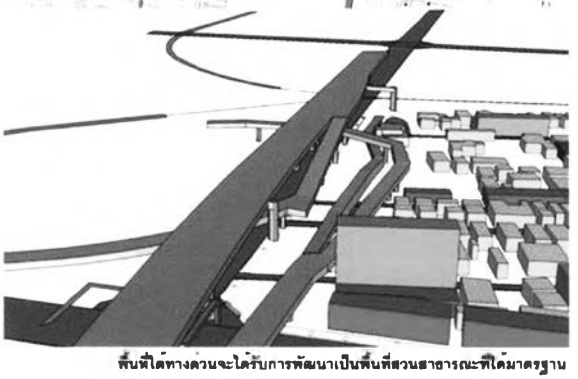
ซึ่งมุมมองดังกล่าวมีความสำคัญต่อการรับรู้ด้านจินตภาพเนื่องจากตึกใบหยกเป็นจุดหมายตาที่สำคัญระดับเมือง

พื้นที่นันทนาการสำหรับสาธารณะที่มีอยู่ในปัจจุบัน คือ

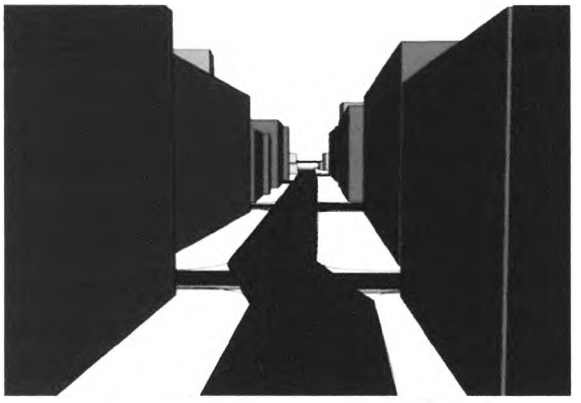
1) พื้นที่เปิดโล่งบริเวณริมทางรถไฟ ชุมชนใช้ประโยชน์เพื่อการพักผ่อน ออกกำลังกาย สนามเด็กเล่น
2) พื้นที่เปิดโล่งใต้ทางด่วน ใช้สำหรับสนามเด็กเล่น ลานกีฬาเพื่อการออกกำลังกาย(บาสเก็ตบอล)
3) พื้นที่เปิดโล่งบริเวณโรงเรียนประถมศึกษา เป็นที่เล่นสำหรับเด็กในชุมชน
4) พื้นที่เปิดโล่งภายในมหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์ ใช้สำหรับการออกกำลังประเภทแอโรบิก

ภาพที่ 4.16 ศักยภาพด้านภูมิทัศน์และพื้นที่เปิดโล่งในปัจจุบัน

ภาพที่ 4.17 ปัญหาด้านภูมิทัศน์และพื้นที่เปิดโล่งในปัจจุบัน



พื้นที่ใต้ทางด่วนจะได้รับการพัฒนาเป็นพื้นที่สวนสาธารณะที่ได้มาตรฐาน



พื้นที่ด้านหน้าอาคารมีแนวโน้มในการเพิ่มขนาดความกว้างมากขึ้นเพื่อรองรับผู้ใช้ที่หนาแน่น

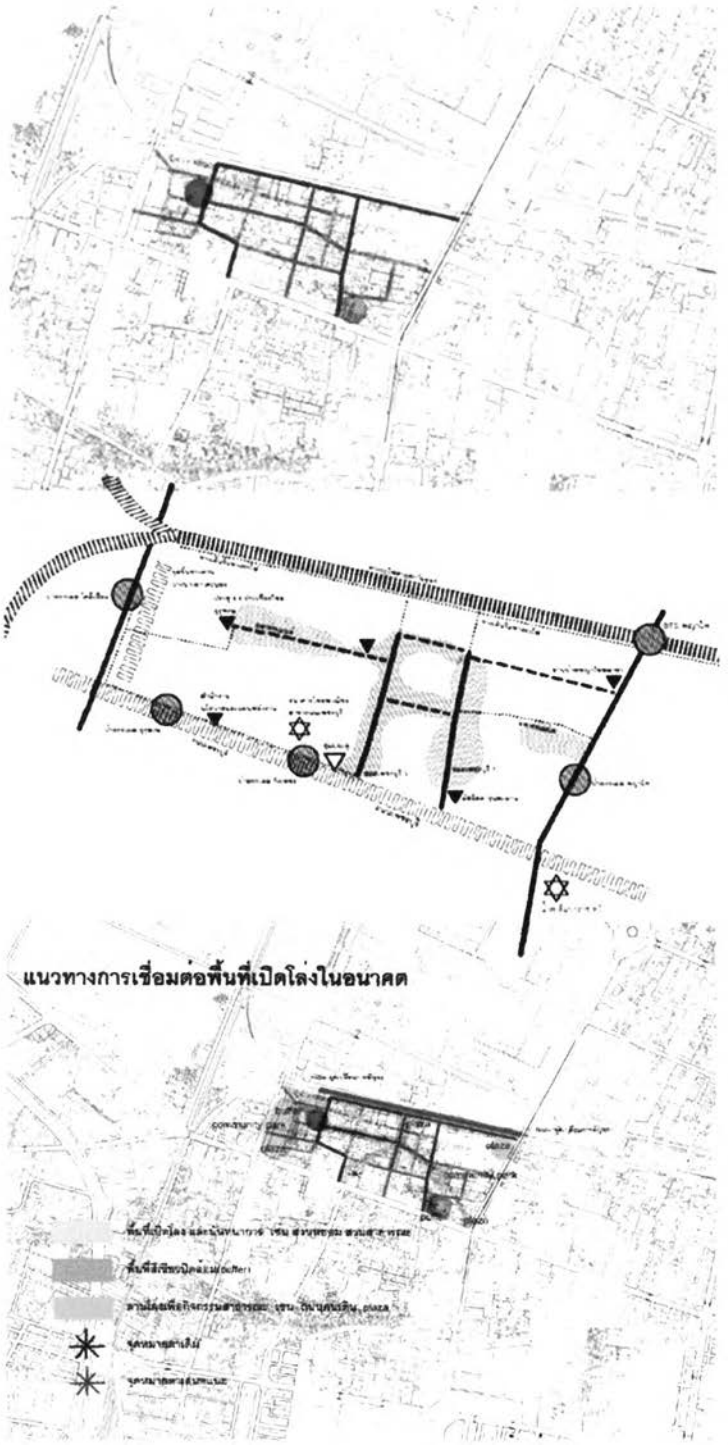
โอกาสในการพัฒนาพื้นที่เปิดโล่งให้เกิดการใช้ประโยชน์สาธารณะในอนาคตมีความเป็นไปได้สูง ซึ่งจะสอดคล้องกับการใช้ที่ดินที่เปลี่ยนไปในอนาคต ดังนั้น เมื่อมีการพัฒนาพื้นที่เสื่อมโทรมของชุมชนจะต้องได้รับการพัฒนาไปพร้อมกัน ซึ่งการวางแผนด้านภูมิทัศน์และพื้นที่นันทนาการ ถือว่า มีความสำคัญอย่างมาก เนื่องจากเป็นพื้นที่กิจกรรมที่สามารถยกระดับคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัยในย่านใจกลางเมือง

โดยพื้นที่เปิดโล่งและนันทนาการ จะต้องมีความเหมาะสมกับการรองรับผู้ใช้ในแต่ละกิจกรรม ได้แก่

1) พื้นที่เปิดโล่งสำหรับการค้าขาย เช่น ตานค้าขายกลางแจ้ง สำหรับการแสดงสินค้า ตานค้าขายของชุมชน เพื่อรองรับการค้าขายที่ยังรองรับได้ไม่เพียงพอในปัจจุบัน
2) พื้นที่นันทนาการสำหรับการพักผ่อนหย่อนใจ โดยแบ่งขนาดเป็นสวนหย่อม สวนสาธารณะชุมชน สนามเด็กเล่น เพื่อรองรับการใช้งานของชุมชนและบริเวณรอบนอก
3) พื้นที่นันทนาการสำหรับการออกกำลังกาย เช่น ตานกีฬากลางแจ้ง สนามบาสเก็ตบอล เพื่อรองรับผู้ใช้ที่พักอาศัยในชุมชนและพื้นที่ใกล้เคียง
4) ตานจอดรถสำหรับรองรับการจอดประจำ และจอดชั่วคราว โดยกำหนดให้พื้นที่จอดรถอยู่บริเวณรอบนอกของพื้นที่ค้าขายและพักอาศัย เพื่อสนับสนุนให้มีการเดินที่ปลอดภัยจากรถยนต์
5) ถนนคนเดิน ทางเดินเท้าที่ต่อเนื่อง เพื่อสนับสนุนผู้คนเดินเท้ามากขึ้น ด้วยการพัฒนาพื้นที่สำหรับการเดินที่ปลอดจากการซ้อนทับของการสัญจรกับรถยนต์

นอกจากพื้นที่เปิดโล่งเพื่อการนันทนาการแล้ว การวิเคราะห์ด้านพื้นที่เปิดโล่งของระยะถอยร่น จะต้องนำมาพิจารณาด้วย เพื่อส่งเสริมให้เกิดคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดี โดยเฉพาะพื้นที่โดยรอบของอาคารอนุรักษ์ คือ ธนาคารไทยพาณิชย์ สาขาถนนเพชรบุรี ที่มีความจำเป็นในการควบคุมความสูงของอาคารโดยรอบ เพื่อส่งเสริมให้อาคารมีความโดดเด่นและเป็นจุดหมายตาที่สำคัญต่อไป

ภาพที่ 4.18 โอกาสในการพัฒนาพื้นที่ด้านภูมิทัศน์และพื้นที่เปิดโล่งในอนาคต

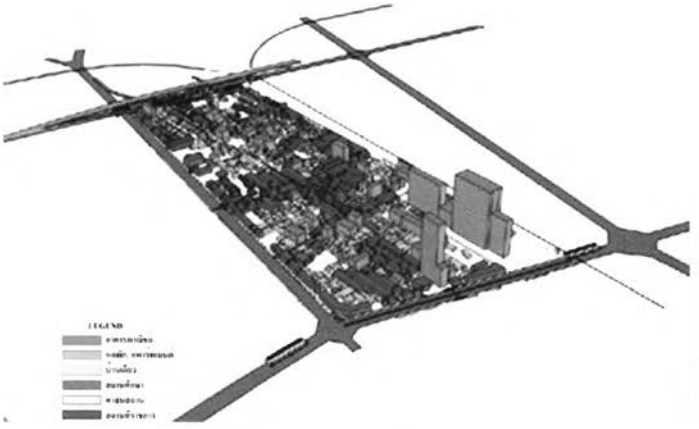


พื้นที่เปิดโล่ง ควรมีความต่อเนื่องเพื่อการใช้งานที่ทั่วถึง และผู้คนสามารถสอดส่องดูแลกันและกัน ประกอบกับการพิจารณาด้านจินตภาพของชุมชนที่มีความสำคัญต่อการรับรู้พื้นที่ โดยเฉพาะสถานที่สำคัญ คือ มัสยิด และธนาคารไทยพาณิชย์ สาขาถนนเพชรบุรี และการเปิดพื้นที่โล่งเพื่อมุมมองสู่ตึกใบหยก

ในกรณีของพื้นที่ที่ต้องการความเป็นส่วนตัว ควรออกแบบให้มีการปิดกั้นทางสายตาและเพื่อความสงบของพื้นที่ ด้วยพื้นที่สีเขียว เช่น Buffer หรือสวนหย่อม คือ พื้นที่สุสานด้านหลังมัสยิด พื้นที่โรงเรียนประถมศึกษา รวมถึงการพักอาศัยของชุมชน

ภาพที่ 4.19 แนวทางในการพัฒนาพื้นที่ด้านภูมิทัศน์และพื้นที่เปิดโล่งในอนาคต

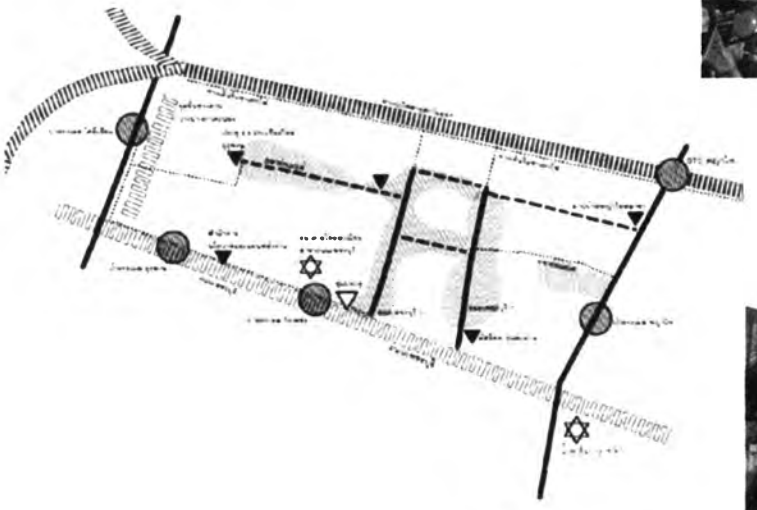
4.10.4 ด้านการใช้ประโยชน์อาคาร



พื้นที่ศึกษามีการใช้ประโยชน์อาคารที่หลากหลาย ส่งผลให้มีพื้นที่มีชีวิตชีวา

นอกจากนี้ยังมีสถาปัตยกรรมที่มีคุณค่า คือ อาคารอนุรักษ์ ที่เป็นจุดหมายตาของชุมชนในปัจจุบัน

ลานน้ำพุหน้าอาคารพญาไทพลาซ่า



มัสยิดต้านหน้าซอยเพชรบุรี 7

โรงเรียนประถมศึกษา

กลุ่มอาคารอพาร์ทเมนต์

ธนาคารไทยพาณิชย์ สาขาถนนเพชรบุรี

ภาพที่ 4.20 ศักยภาพด้านการใช้ประโยชน์อาคารในปัจจุบัน

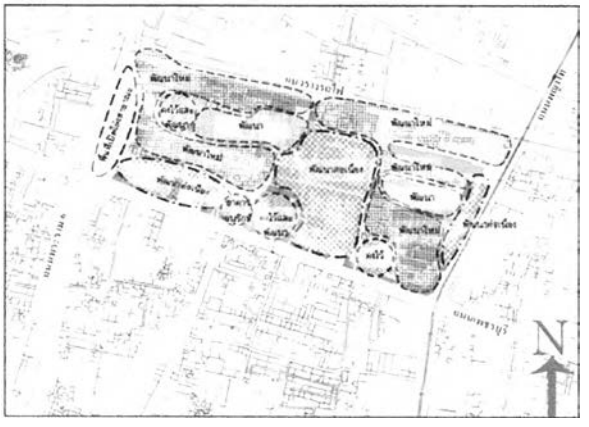
ปัญหาด้านสถาปัตยกรรม คือ สภาพอาคารที่ทรุดโทรมตามอายุการใช้งาน อาคารทรุดโทรมมีจำนวนค่อนข้างมาก ประกอบกับอาคารบางส่วน เช่น ชุมชนแออัด มีวัสดุในการก่อสร้างเป็นไม้ที่เสี่ยงต่อการอัคคีภัย

ความหนาแน่นของอาคารและประชากรที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ส่งผลให้พื้นที่เกิดความแออัด จนส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตและปัญหาด้านสุขาภิบาล คือ ปัญหาขยะตกค้าง และปัญหาน้ำท่วม

จากการสำรวจพื้นที่ พบว่าสาเหตุของปัญหาด้านความแออัด มาจากการสร้างอาคารที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งมีจำนวนมาก เช่น ระยะถอยร่นที่น้อยกว่ากฎหมายกำหนด พื้นที่เปิดโล่งนอกอาคารไม่เพียงพอต่อการใช้อาคารเพื่อการพักอาศัย

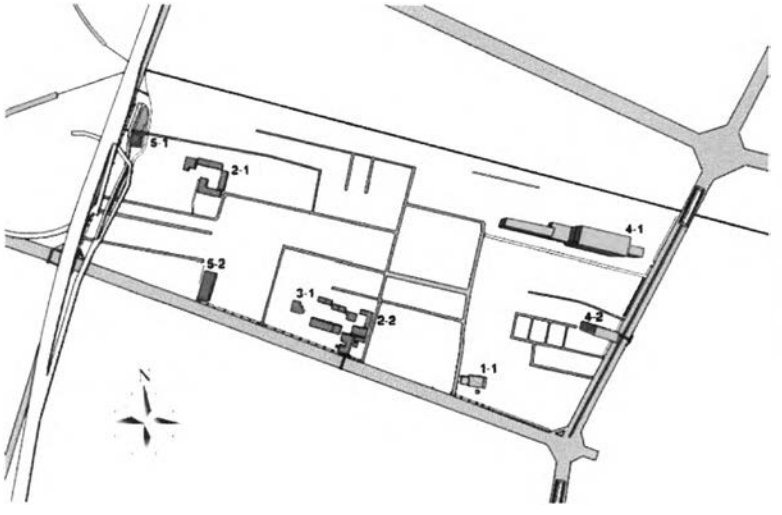
ภาพที่ 4.21 ปัญหาด้านการใช้ประโยชน์อาคารในปัจจุบัน

จากการวิเคราะห์พื้นที่เพื่อศึกษาถึงแนวโน้มการพัฒนา สามารถสรุปได้ว่า พื้นที่ที่มีแนวโน้มในการพัฒนาใหม่ คือ ชุมชนแออัดและอาคารที่ทรุดโทรม



ภาพรวมการพัฒนาด้านอาคาร มีแนวโน้มในการเกิดเป็นอาคารสูง ที่เน้นการใช้เพื่อการพาณิชยกรรมและพักอาศัย

ส่วนอาคารที่ยังคงลักษณะการใช้งานเดิม คือ สาธารณูปการต่างๆ อาคารสูง(มากกว่า 15 ชั้น) อาคารชุด ศาสนสถาน สถานศึกษา โดยแนวโน้มการพัฒนา มีความสอดคล้องกับแนวโน้มการใช้ที่ดินในอนาคต โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติม คือ กลุ่มกิจกรรมของอาคารและระยะถอยร่น รวมถึงขนาดและความสูงที่เหมาะสมกับบริบทรอบข้าง



สัญลักษณ์

1-X อาคารศาลแขวง

2-X อาคารสถานศึกษา

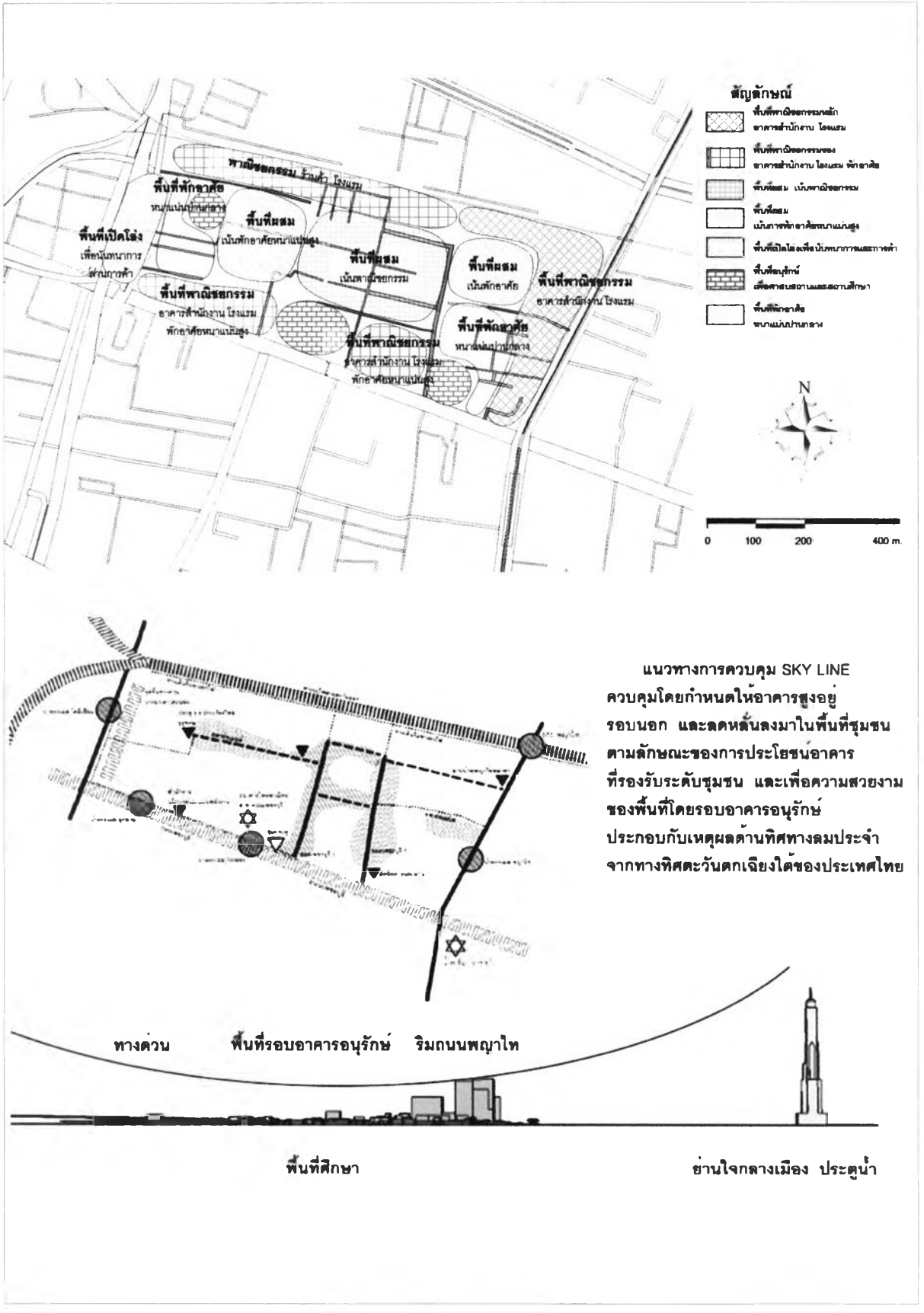
3-X อาคารที่มีคุณค่า

4-X อาคารสูงมากกว่า 15 ชั้น

5-X อาคารสาธารณูปการ

X ลำดับที่ของกลุ่มอาคาร

ภาพที่ 4.22 โอกาสในการพัฒนาพื้นที่ด้านการใช้ประโยชน์อาคารในอนาคต



ภาพที่ 4.23 แนวทางในการพัฒนาพื้นที่ด้านการใช้ประโยชน์อาคารในอนาคต

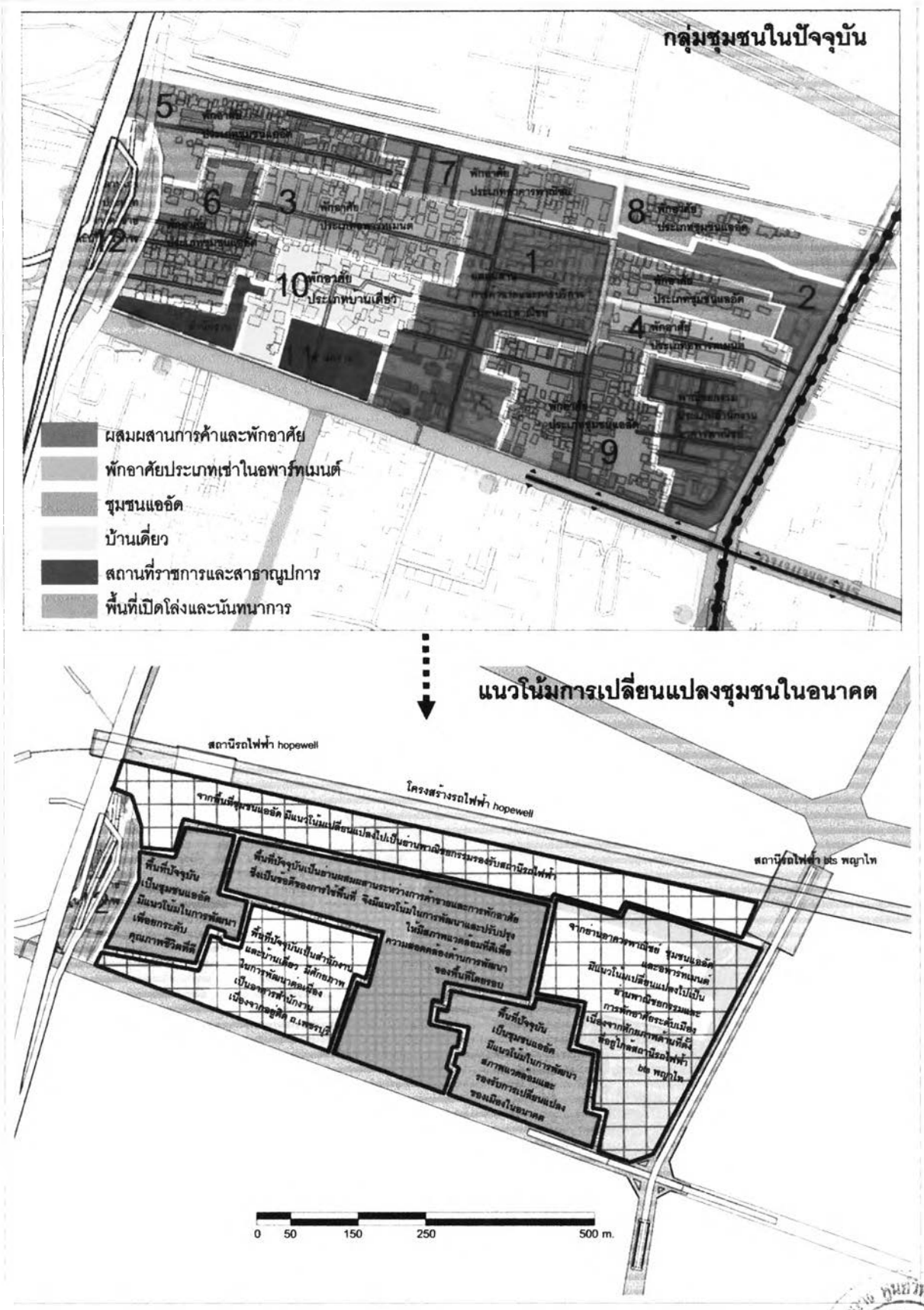
4.11 การวิเคราะห์แนวทางการพัฒนาพื้นที่ด้านเศรษฐกิจและสังคมในอนาคต

จากการวิเคราะห์แนวโน้มการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต พบว่าการขยายระบบการสัญจรของรถไฟฟ้า Hopewell และการเชื่อมต่อรถไฟฟ้า BTS สถานีพญาไทไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ รวมถึงการขยายตัวทางเศรษฐกิจจากย่านใจกลางเมือง จะส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงด้านการประโยชน์ที่ดินของชุมชนในอนาคต โดยสามารถสรุปการเปลี่ยนแปลงของชุมชนได้ดังนี้

1) ชุมชนที่มีแนวโน้มพัฒนาเป็นพาณิชยกรรมใหม่ ซึ่งได้รับผลกระทบโดยตรงจากการรองรับการเปลี่ยนถ่ายการสัญจร ได้แก่
   1.1) ชุมชนหลังกรมทางหลวง จะได้รับพัฒนาเป็นสถานีรถไฟฟ้า Hopewell
   1.2) ชุมชนพักอาศัยประเภทตึกแถวและอาคารพาณิชย์ริมทางรถไฟ มีศักยภาพในด้านการพัฒนาเป็นพาณิชยกรรมระดับเมือง เช่น ร้านค้า โรงแรม สำนักงาน เป็นต้น
   1.3) ชุมชนซอยแดงบุหงา ซึ่งอยู่ติดกับสถานี BTS พญาไท มีแนวโน้มในการพัฒนาเพื่อรองรับการเปลี่ยนถ่ายการสัญจรโดยตรง ได้แก่ ลานจอดรถของสถานี จุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรของรถไฟฟ้าและรถขนส่งมวลชน เป็นต้น
2) ชุมชนที่จะยังคงอยู่ในอนาคต และมีแนวโน้มในการปรับปรุงเพื่อรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจและประชากรในอนาคต ได้แก่
   2.1) ชุมชนซอยมั่นสิน ซึ่งมีโรงเรียนเป็นสาธารณูปการที่สำคัญของชุมชน
   2.2) ชุมชนพักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์บริเวณซอยเพชรบุรี ที่เชื่อมต่อจากโรงเรียนประเทืองวิทย์ อุรุพงษ์ มายังซอยเพชรบุรี 5 ซึ่งสามารถรองรับการพักอาศัยประเภทเช่าของประชากรในย่านใจกลางเมือง
   2.3) ชุมชนผสมผสานด้านการค้าและการการพักอาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ ในซอยเพชรบุรี 5 ซึ่งมีความสำคัญในด้านการค้าและการบริการภายในชุมชน
   2.4) ชุมชนซอยสุเหร่า ซึ่งมีมัสยิดดารุ้นละมานเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมภายในชุมชน
3) พื้นที่ที่มีความสำคัญและสนับสนุนให้คงอยู่ในอนาคต เพื่อรองรับกิจกรรมของชุมชน ได้แก่
   3.1) สถานศึกษา ได้แก่ โรงเรียนประเทืองวิทย์ อุรุพงษ์(ภายในชุมชนซอยมั่นสิน) มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์
   3.2) ศาสนสถาน ได้แก่ มัสยิดดารุ้นละมาน(ภายในชุมชนซอยสุเหร่า)
4) ชุมชนที่มีแนวโน้มในการพัฒนาต่อเนื่องทางด้านการขยายตัวทางเศรษฐกิจในอนาคต คือ
   3.1) ชุมชนพักอาศัย ซอยเพชรบุรี 3 ซึ่งอยู่ติดถนนเพชรบุรี มีแนวโน้มในการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม ประเภทอาคารสำนักงานที่ต่อเนื่องจากสำนักงานพลังงานแห่งชาติ

โดยการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ ได้เน้นขอบเขตของการปรับปรุงตามการนิยามของชุมชนพักอาศัย ดังนั้นการวิเคราะห์จึงแบ่งเป็น 2 ระดับ คือ

1) ระดับเมือง ได้แก่ พื้นที่ศึกษาและพื้นที่ต่อเนื่องทั้งหมด เพื่อวางระบบการพัฒนาที่สอดคล้องกับแนวโน้มการพัฒนาเมืองในอนาคต
2) ในระดับชุมชน ได้แก่ ชุมชนที่จะยังคงอยู่ในอนาคต เพื่อสนับสนุนกิจกรรมของชุมชนที่เป็นชีวิตชีวาของพื้นที่



ภาพที่ 4.24 กลุ่มชุมชนและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของชุมชนในอนาคต

4.12 การวิเคราะห์พฤติกรรมและความต้องการของชุมชนด้วยแบบสอบถาม

เมื่อทราบถึงขอบเขตของชุมชนที่จะปรับปรุงในอนาคตแล้ว จึงนำมาสู่การวิเคราะห์ความต้องการและปัญหาของชุมชน เพื่อเข้าใจภาพรวมของความต้องการและปัญหาของชุมชนในปัจจุบัน ด้วยการสำรวจพื้นที่และสอบถามผู้คนในชุมชน โดยแบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ 1) กลุ่มร้านค้าและบริการในอาคารพาณิชย์ 20 ชุด 2) กลุ่มผู้พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์และชุมชนแออัด 90 ชุด ก่อนจะนำไปสู่การกำหนดพื้นที่ใช้สอยในอนาคต ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

4.12.1 แบบสอบถามร้านค้าและการบริการในอาคารพาณิชย์

ทำการสอบถามร้านค้าและบริการในอาคารพาณิชย์ทั้งหมด 20 ตัวอย่าง จากร้านค้าและบริการทั้งหมด 214 ร้าน โดยคิดเป็น 10 % โดยพฤติกรรมและทัศนคติเกี่ยวกับองค์ประกอบชุมชนของผู้ประกอบการค้าขายและบริการในย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี ผลการสำรวจพบว่า

ปัญหาในชุมชน คือ การจราจรติดขัด ซึ่งเป็นปัญหาเร่งด่วนที่ต้องแก้ไข (ร้อยละ 80.7) ควันจากไอเสียรถยนต์ (ร้อยละ 73.3) ขาดที่จอดรถยานพาหนะ (ร้อยละ 56.7) ขาดแคลนที่ทิ้งขยะที่ถูกสุขลักษณะ (53.3) สภาพผิวถนนขรุขระไม่สมบูรณ์ (ร้อยละ 30) มีฝุ่นละอองมาก (ร้อยละ 23.3) มีเสียงดังจากการสัญจรไปมาของรถยนต์ ขาดแคลนโทรศัพท์สาธารณะ (ร้อยละ 3.3) ตามลำดับ และกลุ่มตัวอย่างไม่พบปัญหาในด้านอาคารทรุดโทรม และขาดความปลอดภัยต่อทรัพย์สิน

4.12.2 แบบสอบถามผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ ประเภทเช่า

การโดยสารจะโดยรถประจำทางคิดเป็นร้อยละ 85.7 แท็กซี่ร้อยละ 7.1 เวลาเดินทางจากที่พักไปที่ทำงาน 11 -15 นาทีโดยเฉลี่ยร้อยละ 50 คนในชุมชนจะไปใช้บริการตลาดหรือร้านค้าในชุมชนทุกวันคิดเป็นร้อยละ 92.9 ไปมัสยิดร้อยละ 28.6 ไปคลินิกเดือนละ 1 ครั้งคิดเป็นร้อยละ 50 ไปธนาคารเดือนละ 1 ครั้งคิดเป็นร้อยละ 35.7 โดยกลุ่มตัวอย่างเลือกไปตลาดเพชรบุรีซอย 5 คิดเป็นร้อยละ 78.6 มีรถยนต์ส่วนตัวคิดเป็นร้อยละ 8 มีรถจักรยานยนต์ส่วนตัวคิดเป็นร้อยละ 30 และพบว่าเดินทางโดยเรือคิดเป็นร้อยละ 2.5 ดังตารางต่อไปนี้

ตาราง 4.7 การใช้บริการศูนย์กลางชุมชน

การใช้บริการศูนย์กลางชุมชน	ร้อยละ	อันดับของการใช้บริการ
ตลาดหรือร้านค้า	92.9	1
คลินิก	50	2
ธนาคาร	35.7	3
มัสยิด	28.6	4

อุปสรรคในการสัญจรคือ

หาบเร่แผงลอยคิดเป็นร้อยละ 35.7 การเดินเท้าภายในซอย 5 มีความอันตรายจากการจราจรคิดเป็นร้อยละ 50 ขาดร่มเงาภายในซอยคิดเป็นร้อยละ 71.4 และขยะกีดขวางการสัญจรคิดเป็นร้อยละ 78.6 พบว่าระดับมลภาวะทางเสียงมีความรุนแรงปานกลางคิดเป็นร้อยละ 64.3 เกิดมลภาวะทางอากาศมีความรุนแรงปานกลางคิดเป็นร้อยละ 57.6 ดังตารางต่อไปนี้

ตาราง 4.8 ปัญหาด้านการสัญจร

ปัญหาด้านการสัญจร	ร้อยละ	อันดับของปัญหา
ขยะกีดขวางการสัญจร	78.6	1
ขาดร่มเงา	71.4	2
มลภาวะทางเสียง(รุนแรงปานกลาง)	64.3	3
มลภาวะทางอากาศ(รุนแรงปานกลาง)	57.6	4
ความอันตรายจากการจราจร	50	5
การกีดขวางของหาบเร่ แผงลอย	35.7	6

ความต้องการด้านการปรับปรุงการสัญจร

การสัญจรต้องการขยายความกว้างและยกระดับพื้นทางเท้าคิดเป็นร้อยละ 64.3 ปรับปรุงสภาพพื้นผิวคิดเป็นร้อยละ 57.1 กำหนดจุดผ่อนผันและจัดระเบียบหาบเร่คิดเป็นร้อยละ 50 ปลูกต้นไม้สำหรับร่มเงาต้องการคิดเป็นร้อยละ 28.6 เพิ่มและปรับปรุงสิ่งอำนวยประโยชน์คิดเป็นร้อยละ 64.3 ปรับปรุงด้านความปลอดภัยคิดเป็นร้อยละ 57.1 จัดให้มีทางสำหรับจักรยานต้องการคิดเป็นร้อยละ 35.7

ตาราง 4.9 ความต้องการด้านการสัญจร

ตัวแปรความต้องการด้านการสัญจร	ร้อยละ	อันดับความต้องการ
ขยายความกว้างและยกระดับพื้นทางเท้า	64.3	1
เพิ่มและปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวก	64.3	1
ปรับปรุงสภาพพื้นผิว	57.1	2
ปรับปรุงด้านความปลอดภัย	57.1	2
กำหนดจุดผ่อนผันและจัดระเบียบการหาบเร่	50	3
จัดให้มีทางสำหรับจักรยาน	35.7	4
ปลูกต้นไม้สำหรับสำหรับให้ร่มเงา	28.6	5

ความต้องการด้านสิ่งอำนวยประโยชน์สาธารณะบนทางเท้า

ใช้ตู้ไปรษณีย์คิดเป็นร้อยละ 64.3 ในขณะที่สภาพการใช้งานตู้ไปรษณีย์มีไม่เพียงพอคิดเป็นร้อยละ 57.1 ความต้องการในการใช้โทรศัพท์สาธารณะคิดเป็นร้อยละ 64.3 สภาพการใช้งานตู้โทรศัพท์สาธารณะมีไม่เพียงพอคิดเป็นร้อยละ 50 ความต้องการถังรองรับขยะมูลฝอยคิดเป็นร้อยละ 71.4 สภาพการใช้ถังรองรับขยะมูลฝอยมีไม่เพียงพอคิดเป็นร้อยละ 71.4 ความต้องการม้านั่งและเก้าอี้คิดเป็นร้อยละ 64.3 สภาพการใช้งานม้านั่งและเก้าอี้มีไม่เพียงพอคิดเป็นร้อยละ 42.9 ความต้องการก๊อกน้ำดื่มสาธารณะส่วนใหญ่ไม่มีความต้องการคิดเป็นร้อยละ 64.3 และคิดว่าสภาพการใช้งานก๊อกน้ำดื่มสารธารณะไม่เพียงพอร้อยละ 21. 4 ความต้องการห้องส้วมสาธารณะส่วนใหญ่

มีความต้องการคิดเป็นร้อยละ42.9 และไม่ต้องการห้องส้วมสาธารณะคิดเป็นร้อยละ 57.1 สภาพการใช้งานห้องส้วมสาธารณะมีไม่เพียงพอคิดเป็นร้อยละ 57.1 ความต้องการที่พักรอ รถประจำทางต้องการร้อยละ 50 สภาพการใช้งานรอรถประจำทางมีไม่เพียงพอคิดเป็นร้อยละ 35.7 ความต้องการสวนไม้สวนหย่อมคิดเป็นร้อยละ 78.6 สภาพการใช้งานต้นไม้สวนหย่อมมีไม่เพียงพอคิดเป็นร้อยละ 35.7 ต้องการที่ติดป้ายประกาศคิดเป็นร้อยละ 57.1 สภาพการใช้งานที่ติดประกาศมีไม่เพียงพอคิดเป็นร้อยละ 82.6 ความต้องการสำหรับทางรถจักรยานคิดเป็นร้อยละ 57.1 สภาพการใช้งานสำหรับทางรถจักรยานปัจจุบันมีไม่เพียงพอคิดเป็นร้อยละ 78.5 ความต้องการทางม้าลายคิดเป็นร้อยละ 57.1 สภาพการใช้งานทางม้าลายในปัจจุบันไม่เพียงพอคิดเป็นร้อยละ 80.5 ความต้องการสะพานลอยคนข้ามคิดเป็นร้อยละ 50 สภาพการใช้งานสะพานลอยคนข้ามในปัจจุบันมีไม่เพียงพอคิดร้อยละ 35.7 ดังตารางต่อไปนี้

ตาราง 4.10 ความต้องการด้านสิ่งอำนวยประโยชน์สาธารณะบนทางเท้า

ตัวแปรความต้องการด้านองค์ประกอบชุมชน	อันดับความต้องการ	ร้อยละ	สภาพการใช้ในปัจจุบัน		ร้อยละ
			ไม่เพียงพอ	ไม่ต้องการ	
ต้นไม้	1	78.6	/		35.7
ถังรองรับขยะมูลฝอย	2	71.4	/		71.4
ตู้ไปรษณีย์	3	64.3	/		57.1
โทรศัพท์สาธารณะ	3	64.3	/		50
ม้านั่งและเก้าอี้	3	64.3	/		42.9
ก๊อกน้ำดื่มสาธารณะ	3	64.3	/		21.4
ที่ปิดป้ายประกาศ	4	57.1	/		82.6
การแยกทางสำหรับรถจักรยานและทางเดินเท้า	4	57.1	/		78.5
ทางม้าลาย	4	57.1	/		80.5
ที่พักรอรถประจำทาง	5	50	/		35.7
สะพานลอยคนข้าม	5	50	/		35.7
ห้องส้วมสาธารณะ	6	42.9		/	57.1

ปัญหาที่พบในชุมชน

มีอาคารทรุดโทรมคิดเป็นร้อยละ 35.7 การจราจรติดขัดมากคิดเป็นร้อยละ 64.3 ขาดที่จอดรถคิดเป็นร้อยละ 71.4 มีสภาพพื้นผิวถนนไม่สมบูรณ์คิดเป็นร้อยละ 35.7 ขาดสวนสาธารณะคิดเป็นร้อยละ 35.7 ขาดแคลนที่ทิ้งขยะคิดเป็นร้อยละ 42.9 ขาดความปลอดภัยคิดเป็นร้อยละ

14.3 เกิดควันไอเสียมีมากร้อยละ 28.6 เกิดมลภาวะทางเสียงคิดเป็นร้อยละ 28.6 มีฝุ่นละอองมากคิดเป็นร้อยละ 35.7 ขาดแคลนโทรศัพท์สาธารณะคิดเป็นร้อยละ 7.1 เสียงดังรบกวนจากรถยนต์ร้อยละ 50 ไฟถนนสว่างไม่เพียงพอคิดเป็นร้อยละ 21.4 น้ำท่วมขังคิดเป็นร้อยละ 7.1

ตาราง 4.11 สภาพปัญหาด้านการใช้พื้นที่

สภาพปัญหาด้านการใช้พื้นที่	ร้อยละ	ลำดับความเห็นด้วย
อาคารทรุดโทรม	35.7	5
การจราจรติดขัดมาก	64.3	2
ขาดที่จอดรถ	71.4	1
สภาพพื้นผิวถนนไม่สมบูรณ์	35.7	5
ขาดสวนสาธารณะ	35.7	5
ขาดแคลนที่ทิ้งขยะ	42.9	4
ขาดความปลอดภัย	14.3	8
ควันไอเสียมีมาก	28.6	6
มลพิษทางเสียง	28.6	6
มีฝุ่นละอองมาก	35.7	5
ขาดโทรศัพท์สาธารณะ	7.1	8
เสียงดังจากรถยนต์	50	3
ไฟถนนสว่างไม่เพียงพอ	21.4	7
น้ำท่วมขัง	7.1	8

ทัศนคติเกี่ยวกับการหาบเร่แผงลอย

การซื้อของจากหาบเร่แผงลอย กลุ่มตัวอย่างซื้อทุกวัน คิดเป็นร้อยละ 71.4 สาเหตุที่เลือกซื้อคิดเป็นร้อยละ 57.1 และมีสินค้าหลายประเภทให้เลือกซื้อคิดเป็นร้อยละ 85.7 เลือกซื้อเพราะว่าใกล้บ้านคิดเป็นร้อยละ 64.3 ใกล้ที่ทำงานคิดเป็นร้อยละ 7.1 เป็นทางผ่านคิดเป็นร้อยละ 50 โดยที่กลุ่มตัวอย่างไม่ได้คำนึงถึงเหตุผลว่าบริเวณหาบเร่แผงลอยเป็นจุดที่มีการคมนาคมสะดวก

ปัญหาจากการหาบเร่แผงลอยส่วนใหญ่พบว่าสร้างปัญหาคิดเป็นร้อยละ 57.1 ทำให้เกิดการกีดขวางทางเท้าคิดเป็นร้อยละ 50 ทำให้พื้นที่สกปรกคิดเป็นร้อยละ 28.6 ทำให้เกิดการจราจรติดขัดคิดเป็นร้อยละ 42.9 ไม่มีความเป็นระเบียบไม่สวยงามคิดเป็นร้อยละ 42.9

ควรให้มีการปรับปรุงหาบเร่แผงลอยคิดเป็นร้อยละ 78.6 โดยควรปรับปรุงให้มีความสะอาดถูกสุขลักษณะ การจัดการที่เป็นระบบ จัดที่ในการขายของหาบเร่ จัดที่วางขายให้เรียบร้อย จัดพื้นที่เฉพาะให้เป็นสัดส่วน คิดเป็นร้อยละ 50

ทัศนคติเกี่ยวกับสวนสาธารณะและรถไฟ

สวนใหญ่เลือกพักผ่อนใกล้ที่พักอาศัย คิดเป็นร้อยละ 50 ไปสวนสันติภาพบ่อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 42.9 โดยมีจุดประสงค์เพื่อไปออกกำลังกายคิดเป็นร้อยละ 64.3 ความถี่ของการไปสวนสาธารณะส่วนใหญ่ไปเดือนละครั้งคิดเป็นร้อยละ 35.7 พาหนะที่ใช้เดินทางไปสถานีรถไฟฟ้า ส่วนใหญ่เดินคิดเป็นร้อยละ 71.4

ความต้องการองค์ประกอบในชุมชน

สาธารณูปการ

ต้องการพาณิชกรรมคิดเป็นร้อยละ 21.4 ต้องการสถานบริการทารกและอนุบาลร้อยละ 7.1 ต้องการสำนักงานบริหารชุมชนคิดเป็นร้อยละ 7.1 ต้องการบริการการสื่อสารคิดเป็นร้อยละ 35.7 ต้องการศูนย์ชุมชนคิดเป็นร้อยละ 7.1 ต้องการสวนสาธารณะคิดเป็นร้อยละ 28.6 ต้องการสนามกีฬาคิดเป็นร้อยละ 50 ต้องการสถานที่พักผ่อนร้อยละ 64 .3 ต้องการศูนย์ประกอบอาชีพคิดเป็นร้อยละ 7.1

สาธารณูปโภค

บริการขนส่งมวลชนร้อยละ 28.6 ต้องการถนนร้อยละ 35.7 ต้องการทางเท้าคิดเป็นร้อยละ 50 ทางจักรยานร้อยละ 7.1 อุปกรณ์บนถนนร้อยละ 14.3 สนามเด็กเล่นคิดเป็นร้อยละ 42.9 ที่จอดรถร้อยละ 42.9 ต้องการแสงสว่างร้อยละ 28.6 ต้องการโทรศัพท์ร้อยละ 21.4 ประปาและระบบระบายน้ำเสียร้อยละ 7.1

สิ่งอำนวยความสะดวก

ต้องการร้านอาหารคิดเป็นร้อยละ 71.4 ร้านขายของชำร้อยละ 35.7 ร้านขายเครื่องใช้ไฟฟ้าร้อยละ 14.3 ร้านขายยาร้อยละ 50 ร้านมินิมาร์ทร้อยละ 85.7 ร้านขายเสื้อผ้าร้อยละ 14.3 ร้านขายอาหารสดร้อยละ 42.9 ร้านขายหนังสือร้อยละ 50 ร้านเฟอร์นิเจอร์ร้อยละ 14.3 ร้านเครื่องเขียนร้อยละ 42.9 ร้านทองร้อยละ 14.3 ร้านเบเกอรีร้อยละ 28.6 ร้านดอกไม้ร้อยละ 7.1 ร้านเสริมสวยร้อยละ 50 ร้านอินเทอร์เน็ตร้อยละ 42.9 คลินิกร้อยละ 28.6 ร้านซักรีดร้อยละ 50 ร้านตัดเย็บเสื้อผ้าร้อยละ 14.3 ร้านเช่าหนังสือวีดีโอร้อยละ 28.6 ร้านถ่ายเอกสารพิมพ์งานร้อยละ 42.9 ร้านนวดฝ่าเท้าร้อยละ 14.3 ร้านถ่ายรูปร้อยละ 14.3 ร้านแว่นตาร้อยละ 14.3 ร้านกาแฟร้อยละ 21.4 ที่ทำการไปรษณีย์ร้อยละ 35.7 ร้านคาราโอเกะร้อยละ 7.1

นันทนาการ

สวนหย่อมร้อยละ 57.1 ลานกิจกรรมชุมชนร้อยละ 14.3 ลานออกกำลังกายร้อยละ 35.7 สนามเด็กเล่นร้อยละ 7.1 สนามกีฬาร้อยละ 35.7

4.13 การวิเคราะห์แนวทางการปรับปรุงด้วยการสำรวจพื้นที่

จากการวิเคราะห์นิยามขององค์ประกอบที่จำเป็นในชุมชน ประกอบกับข้อมูลจากการสอบถามความต้องการและปัญหาของชุมชน จึงนำมาสู่การสำรวจพื้นที่ในแต่ละชุมชนที่จะปรับปรุง เพื่อวิเคราะห์ว่าแต่ละชุมชนมีปัญหาด้านองค์ประกอบชุมชนด้านใดบ้าง ก่อนจะนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์หาโปรแกรมในการพัฒนาและปรับปรุงชุมชนต่อไป

4.13.1 องค์ประกอบชุมชนในการสำรวจพื้นที่

โดยองค์ประกอบที่จะนำไปทำการสำรวจเพื่อหาความต้องการของชุมชนแต่ละชุมชน ได้ใช้เกณฑ์เดียวกัน ดังต่อไปนี้

1) หน่วยพักอาศัย เช่น บ้าน ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อพาร์ทเมนต์ อาคารชุด
2) สาธารณูปโภค ได้แก่
   - ถนน
   - ทางเท้า
   - ทางจักรยาน
   - อุปกรณ์บนถนน
   - สนามเด็กเล่น
   - ที่จอดรถ
   - ไฟฟ้า
   - โทรศัพท์
   - ประปา/ระบายน้ำเสีย
3) สาธารณูปการ ได้แก่
   - พาณิชยกรรม
   - สถานบริบาลทารกและอนุบาล
   - สำนักงานบริหารชุมชน
   - บริการสื่อสาร
   - ศูนย์ชุมชน
   - สถานีอนามัย
   - สวนสาธารณะ
   - สนามกีฬา
   - สถานที่พักผ่อน
   - สถานศึกษา
   - ศูนย์ประกอบอาชีพ
   - บริการขนส่งมวลชน

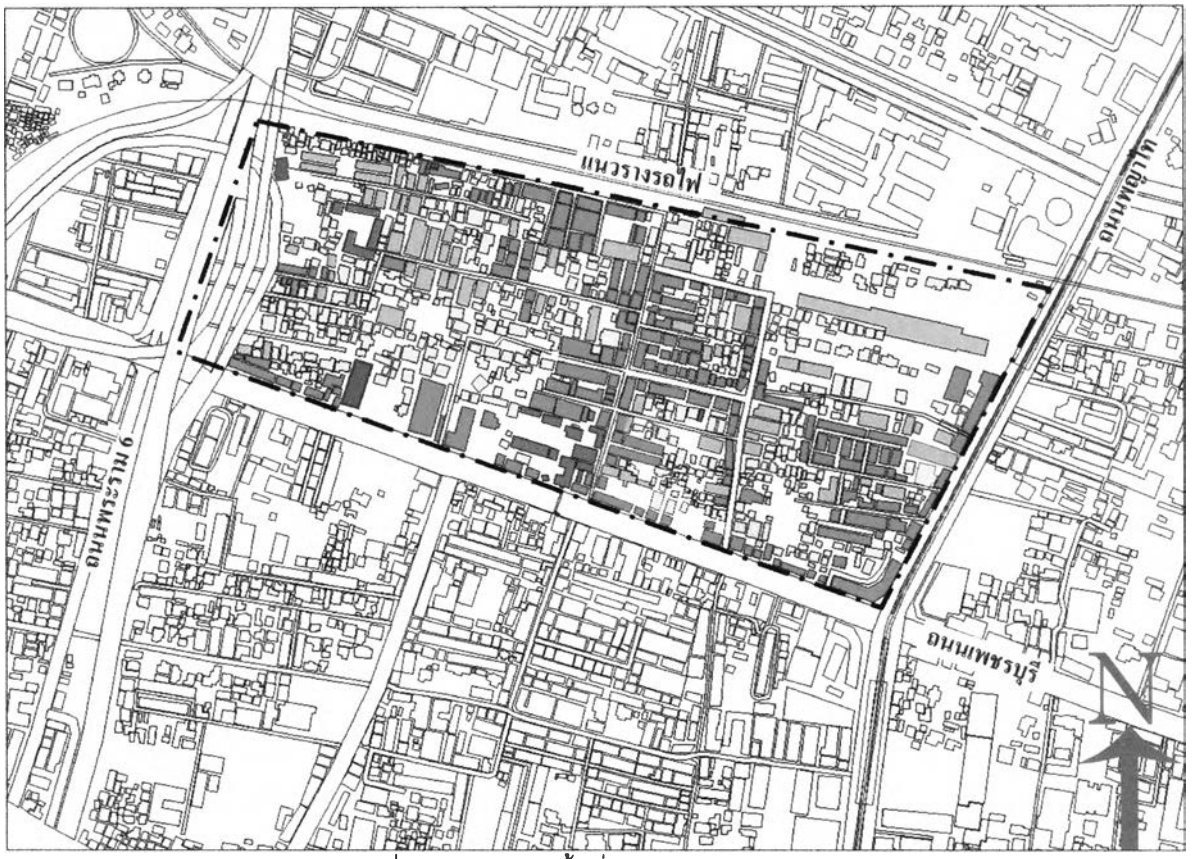
4.13.2 ขอบเขตชุมชน

ในการศึกษาครั้งนี้ ได้ทำการสำรวจชุมชน 4 ชุมชน ซึ่งมีรายละเอียดขององค์ประกอบ คือ

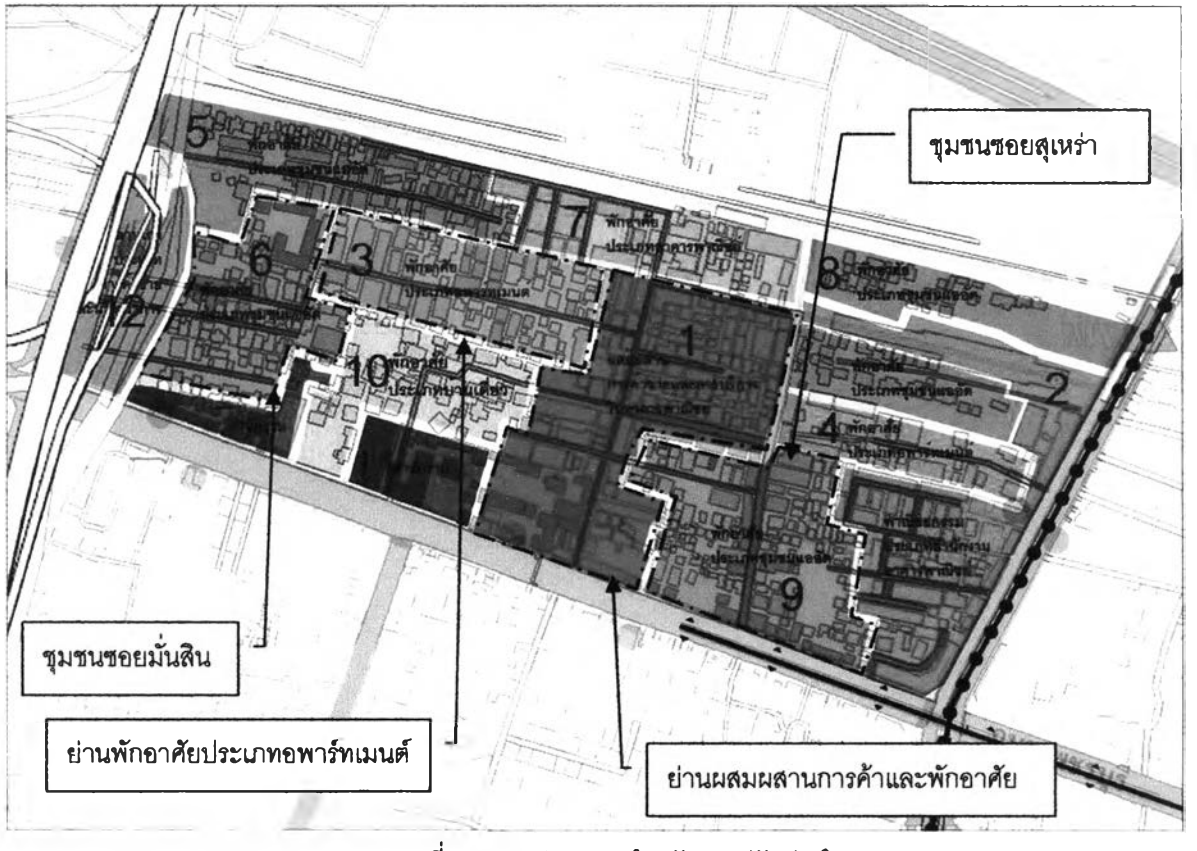
1) ชุมชนซอยมั่นสิน
2) ชุมชนพักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์บริเวณซอยเพชรบุรี ที่เชื่อมต่อจากโรงเรียนประเทืองวิทย์ อุรุพงษ์ มายังซอยเพชรบุรี 5
3) ชุมชนผสมผสานด้านการค้าและการการพักอาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ ในซอยเพชรบุรี 5
4) ชุมชนซอยสุเหร่า

โดยจากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น พบว่า ชุมชนพักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์บริเวณซอยเพชรบุรี และชุมชนผสมผสานด้านการค้าและการพักอาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ ในซอยเพชรบุรี 5 มีความต่อเนื่องของพื้นที่ที่สามารถทำการวิเคราะห์องค์ประกอบชุมชนได้เป็นกลุ่มเดียวกัน ดังนั้นการวิเคราะห์ จึงแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม คือ

1) ชุมชนซอยมั่นสิน
2) ชุมชนซอยสุเหร่า
3) ชุมชนผสมผสานของอาคารพาณิชย์และอพาร์ทเมนต์



ภาพที่ 4.25 ขอบเขตพื้นที่ในการพัฒนาและปรับปรุงผังบริเวณ



ภาพที่ 4.26 กลุ่มชุมชนสำหรับการปรับปรุงในอนาคต

โดยมีรายละเอียดการวิเคราะห์ ดังตารางการสำรวจต่อไปนี้

ตาราง 4.12 การวิเคราะห์องค์ประกอบชุมชนในปัจจุบันของชุมชนซอยมั่นสิน

ลำดับ	รายละเอียดการขององค์ประกอบในชุมชน	เพียงพอ	ไม่เพียงพอ	มีปัญหา	ไม่มีปัญหา	สาเหตุของปัญหา
1	หน่วยพักอาศัย		✓	✓		เกิดความทรุดโทรมและแออัด
2	สาธารณูปโภค					
	ถนน		✓	✓		ถนนแคบ เดินรถได้ทางเดียว
	ทางเท้า		✓	✓		ไม่มีบาทวิถี
	ทางจักรยาน		✓	✓		ไม่มีทางเฉพาะของจักยาน
	อุปกรณ์บนถนน		✓	✓		ขาดการพัฒนา
	สนามเด็กเล่น	✓		✓		สนามเด็กเล่นใต้ทางด่วนทรุดโทรม
	ที่จอดรถ		✓	✓		ใช้การจอดรถบริเวณใต้ทางด่วน ซึ่งเป็นรถยนต์ที่ใช้สำหรับอาชีพรับจ้าง
	แสงสว่าง		✓	✓		ขาดโคมไฟส่องสว่างที่เพียงพอ
	โทรศัพท์	✓			✓	-
	ประปา/ระบายน้ำเสีย		✓	✓		การระบายน้ำไม่ได้มาตรฐานจนเกิดปัญหาน้ำท่วมบ่อยครั้ง
3	สาธารณูปการ					
	พาณิชยกรรม	✓			✓	-
	สถานบริบาลทารกและอนุบาล	✓			✓	-
	บริการสื่อสาร	✓			✓	-
	ศูนย์ชุมชน		✓	✓		ขาดที่ทำการของศูนย์ชุมชน
	สถานีอนามัย	✓			✓	-
	สวนสาธารณะ		✓	✓		ขาดแคลนสวนสาธารณะชุมชน
	สนามกีฬา		✓	✓		มีลานกีฬาใต้ทางด่วนแต่ยังไม่เพียงพอต่อการใช้งานของกลุ่มวัยรุ่น
	สถานที่พักผ่อน		✓	✓		ขาดพื้นที่พักผ่อนหย่อนในที่สงบนอกจากพื้นที่บริเวณใต้ทางด่วน
	สถานศึกษา	✓			✓	-
	ศูนย์ประกอบอาชีพ	✓			✓	-
	บริการขนส่งมวลชน	✓			✓	-

ตาราง 4.13 การวิเคราะห์องค์ประกอบชุมชนในปัจจุบันของชุมชนซอยสุเหร่า

ลำดับ	รายละเอียดการขององค์ประกอบในชุมชน	เพียงพอ	ไม่เพียงพอ	มีปัญหา	ไม่มีปัญหา	สาเหตุของปัญหา
1	หน่วยพักอาศัย		✓	✓		เกิดความทรุดโทรมและแออัด
2	สาธารณูปโภค					
	ถนน		✓	✓		ถนนแคบ ใช้สำหรับการเดินเท่านั้น รถยนต์ไม่สามารถผ่านได้
	ทางเท้า	✓			✓	-
	ทางจักรยาน		✓		✓	ชุมชนไม่นิยมใช้จักรยาน
	อุปกรณ์บนถนน		✓	✓		ขาดการพัฒนา
	สนามเด็กเล่น		✓	✓		ขาดสนามเด็กเล่นของเด็ก
	ที่จอดรถ	✓			✓	ชุมชนไม่มีการใช้รถยนต์ นอกจากจักรยานยนต์
	แสงสว่าง		✓	✓		ขาดโคมไฟส่องสว่างที่เพียงพอ
	โทรศัพท์	✓			✓	-
	ประปา/ระบายน้ำเสีย		✓	✓		การระบายน้ำไม่ได้มาตรฐานจนเกิดปัญหาน้ำท่วมบ่อยครั้ง
3	สาธารณูปการ					
	พาณิชยกรรม	✓			✓	-
	สถานบริบาลทารกและอนุบาล		✓	✓		ขนาดของศูนย์เด็กเล็กไม่เพียงพอกับจำนวนเด็กในชุมชน
	บริการสื่อสาร	✓			✓	-
	ศูนย์ชุมชน		✓	✓		ขาดที่ทำการของศูนย์ชุมชน และขาดลานกิจกรรมประเพณีของชุมชน
	สถานีอนามัย	✓			✓	-
	สวนสาธารณะ		✓	✓		ขาดแคลนสวนสาธารณะชุมชน
	สนามกีฬา		✓	✓		ไม่มีสนามกีฬาในชุมชน
	สถานที่พักผ่อน	✓			✓	-
	สถานศึกษา	✓			✓	-
	ศูนย์ประกอบอาชีพ	✓			✓	-
	บริการขนส่งมวลชน	✓			✓	-

ตาราง 4.14 การวิเคราะห์องค์ประกอบชุมชนในปัจจุบันของชุมชนผสมผสานการค้าและพักอาศัยซอยเพชรบุรี 5

ลำดับ	รายละเอียดการขององค์ประกอบในชุมชน	เพียงพอ	ไม่เพียงพอ	มีปัญหา	ไม่มีปัญหา	สาเหตุของปัญหา
1	หน่วยพักอาศัย		✓	✓		ประชากรหนาแน่นมาก และมีความต้องการด้านที่พักอาศัยเพิ่มมากขึ้น
2	สาธารณูปโภค					
	ถนน		✓	✓		ถนนแคบและไม่ต่อเนื่อง
	ทางเท้า		✓	✓		ไม่มีการแยกทางเท้าและรถยนต์
	ทางจักรยาน		✓	✓		ไม่มีทางเฉพาะของจักยาน
	อุปกรณ์บนถนน		✓	✓		ขาดการดูแลและปรับปรุง
	สนามเด็กเล่น	✓			✓	ไม่มีความต้องการด้านสนามเด็กเล่น
	ที่จอดรถ		✓	✓		ขาดแคลนลานจอดรถ และจอดรถริมถนน ทำให้พื้นผิวในการสัญจรลดลง รวมถึงการจอดของจักรยานยนต์รับจ้าง และแท็กซี่ที่กีดขวางทางเดินเท้าภายในชุมชน
	แสงสว่าง		✓	✓		แสงสว่างไม่เพียงพอในช่วงกลางคืน
	โทรศัพท์	✓			✓	-
	ประปา/ระบายน้ำเสีย		✓	✓		การระบายน้ำไม่ได้มาตรฐาน
3	สาธารณูปการ					-
	พาณิชยกรรม		✓	✓		มีความแออัดของแผงลอย
	สถานบริบาลทารกและอนุบาล	✓			✓	-
	บริการสื่อสาร	✓			✓	-
	ศูนย์ชุมชน				✓	ไม่มีการจดทะเบียนเป็นชุมชน จึงไม่มีที่ทำการของชุมชน
	สถานีอนามัย	✓			✓	-
	สวนสาธารณะ		✓	✓		ขาดลานกิจกรรมสำหรับรองรับกิจกรรมของวัยรุ่นที่เช่าในพื้นที่
	สนามกีฬา	✓			✓	-
	สถานที่พักผ่อน		✓	✓		ขาดสวนหย่อม
	สถานศึกษา	✓			✓	-
	ศูนย์ประกอบอาชีพ	✓			✓	-
	บริการขนส่งมวลชน	✓			✓	-

4.14 สรุปการวิเคราะห์แนวทางการปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนในอนาคต

การวิเคราะห์พื้นที่และแนวทางการพัฒนาพื้นที่ แบ่งออกเป็น 2 ระดับ คือ 1) ระดับการวางผังพื้นที่ทั้งหมด และ 2) ระดับชุมชนที่ยังคงอยู่ในอนาคต เนื่องจากพื้นที่ศึกษาและพื้นที่ต่อเนื่องมีความสัมพันธ์ด้านการใช้พื้นที่ร่วมกัน ได้แก่ ระบบการสัญจร และพื้นที่เปิดโล่ง ดังนั้นการพัฒนาและปรับปรุงชุมชนให้ดีขึ้น จึงจำเป็นต้องคำนึงถึงการพัฒนาระบบทั้งหมดให้เหมาะสมกับที่ตั้งและประโยชน์ใช้สอยพื้นที่ในอนาคต ซึ่งสอดคล้องกับการรองรับกลุ่มชุมชนหลายกลุ่มในพื้นที่บริเวณเดียวกัน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

4.14.1) แนวทางการพัฒนาผังพื้นที่ในอนาคต

จากการวิเคราะห์ข้อมูลทั้งหมด สรุปได้ว่าการปรับปรุงชุมชนให้ดีขึ้น ต้องอาศัยการแก้ไขปัญหาที่สาเหตุของปัญหา ซึ่งพบว่ามาจากระบบผังของพื้นที่ที่ขาดการวางแผน เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดิน ระบบการสัญจร ระบบการเชื่อมต่อพื้นที่เปิดโล่ง และการออกแบบจัดวางอาคาร ดังนั้นแนวทางการพัฒนาและปรับปรุงผังพื้นที่ทั้งหมดในอนาคต จึงเป็นส่วนหนึ่งขององค์ประกอบชุมชนที่สามารถแก้ไขปัญหาในพื้นที่ได้ทั้งหมด โดยแนวทางการวางผังมาจากการสำรวจพื้นที่ และการวิเคราะห์ทัศนคติของผู้ใช้พื้นที่จากแบบสอบถาม เพื่อหาสาเหตุของปัญหาและแนวทางการแก้ไขที่ครอบคลุมเนื้อหาการพัฒนาทั้งหมด ก่อนนำไปสู่การกำหนดรายละเอียดของประโยชน์ใช้สอยพื้นที่ในชุมชนต่อไป โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตาราง 4.15 ปัญหาและแนวทางการแก้ไข

ลำดับ	ปัญหาที่พบในพื้นที่	สาเหตุของปัญหา	แนวทางการแก้ไขในอนาคต
1	การใช้ประโยชน์ที่ดิน		
	1.1 การใช้พื้นที่ได้ไม่เต็มศักยภาพ ที่ดินบางส่วนรกร้างว่างเปล่า และมีชุมชนแออัดที่ทรุดโทรมทำให้ประชาชนมีคุณภาพชีวิตที่ไม่ได้มาตรฐาน	1.1 การเข้าถึงไม่สะดวก จึงไม่เอื้อต่อการพัฒนาการใช้ประโยชน์ด้านอื่น	1.1 เชื่อมต่อทางสัญจรให้ทั่วถึงและสามารถเข้าถึงที่ดินได้ทุกแปลง เพื่อสนับสนุนการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม และพักอาศัยที่สามารถรองรับผู้ใช้ได้มากขึ้น
	1.2 ความแออัดของอาคาร	1.2 จำนวนของประชากรที่เพิ่มขึ้น	1.2 เพิ่มพื้นที่การค้าและการพักอาศัยเพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร
	1.3 ความทรุดโทรมของพื้นที่	1.3 การปะปนกันของกิจกรรมหลากหลายประเภท	1.3 จัด zoning การใช้ประโยชน์ที่ดินให้เหมาะสมกับกิจกรรม เช่น พาณิชยกรรมควรเน้นการเข้าถึงแบบกึ่งสาธารณะ ส่วนพื้นที่พักอาศัยควรมีการคำนึงถึงความเป็นส่วนตัวมากกว่า
2	การสัญจร		
	2.1 การจราจรติดขัด	2.1 การซ้อนทับการสัญจรระหว่างรถยนต์ คนเดิน แผงลอย ที่จอดรถ	2.1 ขยายเส้นทางสัญจร หรือเพิ่มเส้นทางสัญจรให้เหมาะสมกับความหนาแน่น คือ 20% ของที่ดินทั้งหมด

ตาราง 4.15 ปัญหาและแนวทางการแก้ไข(ต่อ)

ลำดับ	ปัญหาที่พบในพื้นที่	สาเหตุของปัญหา	แนวทางการแก้ไขในอนาคต
	2.2 ที่จอดรถไม่เพียงพอ	2.3 ขาดแคลนที่จอดรถ	2.3 จัดหาที่จอดรถเพิ่มเติม เพื่อรองรับการจอดรถที่เพียงพอ สำหรับการจอดรถแบบชั่วคราวและระยะยาว เช่น การขยายผิวจราจรสำหรับรองรับการจอดรถริมถนน การจัดหาลานจอดรถสำหรับการจอดแบบระยะยาว เป็นต้น
	2.3 ความแออัดของคนเดินเท้าและอันตรายจากการสัญจรของรถยนต์	2.3 ทางเดินเท้าไม่เพียงพอกับความหนาแน่นของประชากร รวมถึงแผงลอยและทางรถยนต์กีดขวางทางเดินเท้า	2.3 ออกแบบหรือจัดการระบบทางรถยนต์และทางเดินเท้าที่สามารถรองรับการเดินได้มากขึ้น เช่น การกำหนดเป็นถนนคนเดินที่ห้ามรถยนต์เข้า หรือการขยายถนนเพื่อแยกระบบการสัญจรของรถยนต์และคนเดิน เป็นต้น
3	พื้นที่เปิดโล่งและภูมิทัศน์		
	3.1 พื้นที่นันทนาการทรุดโทรม เช่น ใต้ทางด่วน ริมถนนหน้าอาคารพักอาศัย	3.1 ระยะเวลาของการใช้งานและขาดการดูแล	3.1 ปรับปรุงให้ดีขึ้นและมีองค์ประกอบที่สามารถรองรับกิจกรรมการพักผ่อน เช่น ม้านั่ง กระดานหมากรุก ซุ้มขายของ ต้นไม้ เป็นต้น
	3.2 ขาดแคลนพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจในชุมชน	3.2 ขาดการวางแผนด้านการใช้ที่ดินประเภทพื้นที่นันทนาการ	3.3 จัดหาพื้นที่เปิดโล่งสำหรับรองรับกิจกรรมและการนันทนาการของชุมชนให้เพียงพอกับความต้องการ เช่น สวนหย่อม สวนสาธารณะ ลานกิจกรรมชุมชน เป็นต้น
	3.3 ขยะตกค้างและเกิดทัศนะอุจาดภายในชุมชน	3.3 ถนนแคบและรถเก็บขยะเข้าถึงไม่สะดวก ประกอบกับขาดที่ทิ้งขยะที่เป็นสุขลักษณะที่ดี	3.3 ปรับปรุงการเข้าถึงที่สามารถรองรับขนาดของรถเก็บขยะได้ดีขึ้น และจัดหาถังขยะให้เพียงพอ
	3.4 ขาดความร่มรื่นในชุมชน	3.4 ขาดการปลูกต้นไม้เพื่อให้ร่มเงาในชุมชน	3.4 ปลูกต้นไม้สำหรับการให้ร่มเงาและกระถางต้นไม้สำหรับประดับตกแต่งพื้นที่
4	การใช้ประโยชน์อาคาร		
	4.1 สภาพความทรุดโทรมของอาคาร	4.1 ระยะเวลาของการใช้งาน	4.1 ซ่อมแซมหรือสร้างใหม่เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของชุมชนให้ดีขึ้น

4.14.2) รายละเอียดการปรับปรุงองค์ประกอบในชุมชน

เมื่อวางผังพัฒนาพื้นที่เพื่อแก้ไขปัญหาทั้งหมดแล้ว จึงนำมาสู่การปรับปรุงองค์ประกอบทางกายภาพสำหรับการใช้สอยพื้นที่ในชุมชน เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของชุมชนให้ดีขึ้นและเหมาะสมกับการเป็นชุมชนในย่านใจกลางเมืองที่มีศักยภาพด้านการพัฒนาสูง ซึ่งแยกกลุ่มตามขอบเขตของชุมชนที่จะคงอยู่และควรได้รับการปรับปรุง โดยสนับสนุนกิจกรรมและกลุ่มประชากรเดิม เพื่อส่งเสริมศักยภาพที่ชุมชนเดิมได้สร้างชีวิตชีวาให้พื้นที่ โดยการแบ่งกลุ่มชุมชน ประกอบด้วย

1) ชุมชนซอยมั่นสิน
2) ชุมชนซอยสุเหร่า
3) ชุมชนผสมผสานของอาคารพาณิชย์และอพาร์ทเมนต์

ซึ่งองค์ประกอบภายในชุมชนได้สรุปจากปัญหาที่มาจากสำรวจพื้นที่และการสอบถามคนในชุมชนทั้ง 3 ชุมชน โดยมีลำดับความต้องการ ดังต่อไปนี้

*1. **ชุมชนซอยมั่นสิน***

1) องค์ประกอบที่ไม่เพียงพอและต้องการการพัฒนา คือ

1.1) ถนนและทางเท้า ต้องปรับปรุงทางเท้าให้ปลอดภัยจากการสัญจรของรถยนต์ เช่น การปู pave พื้นที่แตกต่างจากถนนภายนอกชุมชน หรือการแยกระบบการสัญจรด้วยทางรถยนต์และบาทวิถี

1.2) ที่จอดรถ ต้องจัดหาที่จอดรถสำหรับรถรับจ้าง และรถเข็นสำหรับการประกอบอาชีพของชุมชนบางส่วน

1.3) ที่ทำการศูนย์ชุมชน เพื่อรองรับการทำงานของกรรมการชุมชนที่มาจากการเลือกตั้ง และส่งเสริมกิจกรรมภายในชุมชน เช่น การประชุมประจำเดือนของกรรมการชุมชน การบริการด้านข้อมูลข่าวสาร การร้องทุกข์ของชุมชน ลานกิจกรรมของชุมชน เป็นต้น

1.4) อุปกรณ์บนถนน อุปกรณ์บรรเทาสาธารณภัยและอุปกรณ์สื่อสาร ได้แก่

- เครื่องหมายจราจร
- ดวงโคมส่องสว่าง
- ม้านั่ง
- หัวจ่ายดับเพลิงหรือถังดับเพลิง
- สัญญาณแจ้งอัคคีภัย

1.5) สวนสาธารณะและสถานที่พักผ่อนที่ร่มรื่น จัดหาพื้นที่เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจภายในชุมนให้เหมาะสมและสามารถใช้งานได้หลากหลาย เช่น การปรับปรุงพื้นที่ใต้ทางด่วนให้มีความร่มรื่นและรองรับกิจกรรมการนันทนาการได้มากขึ้น การออกแบบลานโล่งสำหรับการค้าของชุมชน การจัดหาลานกิจกรรมเพื่อประเพณีของชุมชน เป็นต้น

2) องค์ประกอบที่มีอยู่เดิมและควรปรับปรุงให้ดีขึ้น ได้แก่

2.1) หน่วยพักอาศัย ต้องปรับปรุงเพื่อลดความแออัดและแก้ปัญหาความทรุดโทรม เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตที่ดีของชุมชน

2.2) พาณิชยกรรม สนับสนุนร้านค้าที่มีอยู่เดิมในชุมชนและปรับปรุงพื้นที่ว่างด้านหน้าร้านค้าที่สามารถรองรับการพบปะของคนในชุมชน เช่น ม้านั่ง โต๊ะหมากรุก เป็นต้น

2.3) โรงเรียนประถมศึกษาในชุมชน ต้องปรับปรุงพื้นที่โดยรอบโรงเรียนประเทืองวิทย์ อุรุพงษ์ ให้มีบรรยากาศที่สอดคล้องกับกิจกรรมการเรียนการสอนและเหมาะสมกับพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของเด็กภายในชุมชน เช่น การเพิ่มสนามเด็กเล่นและสวนหย่อมใกล้กับโรงเรียน เป็นต้น

2.4) สนามเด็กเล่น สนามกีฬา ควรปรับปรุงสนามเด็กเล่นและสนามกีฬาใต้ทางด่วนให้เกิดความน่าสนใจและไม่ทรุดโทรม เช่น การเพิ่มอุปกรณ์สำหรับเด็กเล่น การเพิ่มพื้นที่นั่งคอยสำหรับผู้ปกครอง การเพิ่มลานโล่งเพื่อการนันทนาการของกลุ่มวัยรุ่น เป็นต้น

3) **องค์ประกอบเพิ่มเติมที่ควรสนับสนุนให้มีในชุมชน ได้แก่**

1.1 ทางจักรยาน จัดเตรียมพื้นที่สำหรับการใช้รถจักรยานเพื่อลดมลพิษด้านควันพิษและเสียงภายในชุมชน

2. ***ชุมชนซอยสุเหร่า***

1) **องค์ประกอบที่ไม่เพียงพอและต้องการการพัฒนา คือ**

1.1) ถนน ต้องเชื่อมต่อถนนในชุมชนเพื่อรองรับการเข้าถึงของรถดับเพลิงเมื่อเหตุเพลิงไหม้ในอนาคต

1.2) ที่ทำการศูนย์ชุมชน เพื่อรองรับการทำงานของกรรมการชุมชนที่มาจากการเลือกตั้ง และส่งเสริมกิจกรรมภายในชุมชน เช่น การประชุมประจำเดือนของกรรมการชุมชน การบริการด้านข้อมูลข่าวสาร การร้องทุกข์ของชุมชน ลานกิจกรรมตามประเพณีของชุมชน(ปัจจุบันใช้การปิดถนน จึงเกิดการจราจรติดขัด) เป็นต้น

1.3) อุปกรณ์บนถนน อุปกรณ์บรรเทาสาธารณภัยและอุปกรณ์สื่อสาร ได้แก่

- เครื่องหมายจราจร
- ดวงโคมส่องสว่าง
- ม้านั่ง
- หัวจ่ายดับเพลิงหรือถังดับเพลิง
- สัญญาณแจ้งอัคคีภัย
- ตู้ไปรษณีย์
- โทรศัพท์สาธารณะ

1.4) สวนสาธารณะและสถานที่พักผ่อน จัดหาพื้นที่เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจภายในชุมนให้เหมาะสมและสามารถใช้งานได้หลากหลาย เช่น การนันทนาการ การค้าขายของชุมชน กิจกรรมประเพณีของชุมชน เป็นต้น

1.5) สนามเด็กเล่น สนามกีฬา ควรจัดหาพื้นที่สำหรับรองรับกิจกรรมของเด็กภายในชุมชน

2) **องค์ประกอบที่มีอยู่เดิมและควรปรับปรุงให้ดีขึ้น ได้แก่**

2.1) หน่วยพักอาศัย ต้องปรับปรุงเพื่อลดความแออัดของชุมชน และเพื่อความปลอดภัยในด้านการป้องกันอัคคีภัยและส่งเสริมคุณภาพชีวิตที่ดีของชุมชน

2.2) ทางเท้า ปรับปรุงให้มีความร่มรื่นและมีองค์ประกอบสำหรับการพบปะและพักผ่อนของชุมชน เช่น การปู pave พื้นที่สำหรับการเดิน การปลูกต้นไม้ที่ให้ร่มเงา การจัดกระถางต้นไม้สำหรับประดับตกแต่งหน้าบ้าน การจัดหาม้านั่งสำหรับพักผ่อนและพบปะพูดคุยภายในชุมชน เป็นต้น

2.3) สถานบริบาลทารกและอนุบาล ปัจจุบันใช้บ้านเป็นศูนย์เด็กเล็ก และสอนศาสนาในชุมชน ซึ่งไม่เพียงพอกับกิจกรรมและจำนวนของเด็ก จึงควรปรับปรุงให้มีพื้นที่ที่สามารถรองรับการเรียนรู้ของเด็กภายในชุมชนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2.4) พาณิชยกรรม สนับสนุนร้านค้าของชุมชน เช่น ร้านค้าปลีกย่อย ร้านอาหารอิสลาม เป็นต้น โดยปรับปรุงให้มีความสวยงามและดึงดูดใจ หรือขยายพื้นที่เพิ่มเติมเพื่อรองรับการค้าขายที่เป็นศูนย์บริการของชุมชน

3) องค์ประกอบเพิ่มเติมที่ควรสนับสนุนให้มีในชุมชน ได้แก่

3.1) ทางจักรยาน จัดเตรียมพื้นที่สำหรับการใช้รถจักรยานเพื่อลดมลพิษด้านควันพิษและเสียงภายในชุมชน

3. ชุมชนผสมผสานของอาคารพาณิชย์และอพาร์ทเมนต์

1) องค์ประกอบที่ไม่เพียงพอและต้องการการพัฒนา คือ

1.1) ถนน ต้องขยายเส้นทางสัญจรที่สามารถรองรับคนและรถยนต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

1.2) ทางเท้า ควรขยายระบบทางเดินเท้าเพื่อรองรับผู้ใช้จำนวนมากและมีความปลอดภัยจากรถยนต์ประกอบกับมีความร่มรื่นของต้นไม้ที่ให้ร่มเงา

1.3) ที่จอดรถ ต้องวางระบบของที่จอดรถที่สามารถรองรับทั้งการจอดของผู้ใช้ประจำและผู้ใช้ชั่วคราว

1.4) อุปกรณ์บนถนน อุปกรณ์บรรเทาสาธารณภัยและอุปกรณ์สื่อสาร ได้แก่

- เครื่องหมายจราจร
- ดวงโคมสองสว่าง
- ม้านั่ง
- หัวจ่ายดับเพลิงหรือถังดับเพลิง
- สัญญาณแจ้งอัคคีภัย
- ตู้ไปรษณีย์
- โทรศัพท์สาธารณะ

1.5) สวนสาธารณะและสถานที่พักผ่อน จัดหาพื้นที่เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจภายในชุมนให้สามารถใช้งานได้หลากหลาย โดยเฉพาะกลุ่มผู้เช่าในชุมชนที่เป็นนักเรียน นักศึกษาเช่น การนันทนาการประเภทออกกำลัง(active recreation) การแสดงสินค้า กิจกรรมประเพณีของชุมชน เป็นต้น

2) องค์ประกอบที่มีอยู่เดิมและควรปรับปรุงให้ดีขึ้น ได้แก่

2.1) หน่วยพักอาศัย ต้องปรับปรุงเพื่อลดความแออัดของชุมชน และเพื่อความปลอดภัยในด้านการป้องกันอัคคีภัยและส่งเสริมคุณภาพชีวิตที่ดีของชุมชน เช่น เพิ่มพื้นที่ค้าขายด้วยการปรับปรุงอาคารพาณิชย์เดิมให้สามารถใช้พื้นที่ชั้น 2 ของอาคารได้ส่วนชั้นที่ที่ 3 และ 4 ใช้สำหรับพักอาศัย การรองรับการพักอาศัยประเภทเช่าด้วยการสร้างอาคารเพิ่มเติมโดยปรับปรุงการเข้าถึงที่สะดวกมากขึ้น รวมถึงการมีพื้นที่เปิดโล่งนอกอาคารเพื่อลดความแออัด เป็นต้น

2.2) พาณิชยกรรม ลดความแออัดโดยพัฒนาให้มีระยะถอยร่นที่เหมาะสม รวมถึงส่งเสริมให้เกิดความมีเอกลักษณ์และดึงดูดความสนใจคนจากภายนอกชุมชน โดยการเพิ่มพื้นที่เปิดโล่งเพื่อการค้าขาย เช่น ลานแสดงสินค้า ลานค้าขาย ลานกิจกรรมของวัยรุ่น รวมถึงการจัดแผงลอยมิให้ซ้อนทับกับพื้นที่ทางเดินเท้า เป็นต้น

3) **องค์ประกอบเพิ่มเติมที่ควรสนับสนุนให้มีในชุมชน ได้แก่**

3.1) สถานีอนามัย ได้แก่ คลินิกในชุมชนที่ควรสนับสนุนให้คงอยู่เพื่อรองรับความต้องการของคนในชุมชน แต่ควรปรับปรุงให้มีพื้นที่ว่างด้านหน้าอาคารมากขึ้นเพื่อเพิ่มมุมมองที่ชัดเจน เช่น ระยะถอยร่น การประดับตกแต่งด้านหน้าอาคารด้วยป้ายประกาศหรือกระถางต้นไม้ เป็นต้น

3.2) สถานศึกษา สืบเนื่องมาจาก การอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์ จึงควรสนับสนุนให้มีพื้นที่เปิดโล่งเพื่อกิจกรรมของนักศึกษา และเพิ่มพื้นที่พาณิชยกรรมสำหรับรองรับนักศึกษา เช่น ร้านอาหารด้านหลังมหาวิทยาลัย สวนหย่อมหรือลานโล่งสำหรับการพักผ่อน การอ่านหนังสือ ของนักเรียน นักศึกษาเป็นต้น

3.3) ทางจักรยาน จัดเตรียมพื้นที่สำหรับการใช้รถจักรยานเพื่อลดมลพิษด้านควันพิษและเสียงภายในชุมชน

4.15 สรุปขนาดพื้นที่ในการพัฒนาในอนาคต

การพัฒนาพื้นที่ แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ 1) กลุ่มพื้นที่สำหรับการรองรับการขยายตัวเพื่อพาณิชยกรรมระดับเมือง และ 2) กลุ่มพื้นที่ผสมผสานพาณิชยกรรมชุมชนและชุมชนเดิม โดยสรุปการคาดการณ์พื้นที่ใช้สอยได้ว่า จากพื้นที่ศึกษาทั้งหมดคือ 212 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่เดิมที่คงไว้ทั้งหมด 32 ไร่ พื้นที่พาณิชยกรรมหลักรองรับการใช้งานระดับเมือง 80 ไร่ และพื้นที่ผสมผสานพาณิชยกรรมชุมชนและชุมชนเดิม 100 ไร่ โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ตาราง 4.16 พื้นที่เดิมที่คงไว้

องค์ประกอบหลัก	องค์ประกอบย่อย	พื้นที่ (ไร่)
พื้นที่รวม 32 ไร่		
1. ศาสนสถาน	1.1 มัสยิดดารุ้นละมานและสุสาน	4
2. สถานศึกษา	2.1 มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์	7.6
	2.2 โรงเรียนประเทืองวิทย์อุรุพงษ์	5
3. สถานที่ราชการและสาธารณูปการ	3.1 ด่านเก็บค่าผ่านทางด่วน	1.3
	3.2 สำนักงานพลังงานแห่งชาติ	2.7
4. อาคารสำนักงาน	4.1 ธนาคารไทยพาณิชย์ สาขาถนนเพชรบุรี	3
	4.2 อาคารพญาไทพลาซา	7
5. อาคารชุด	5.1 บ้านปทุมวัน	1.4
รวม		32

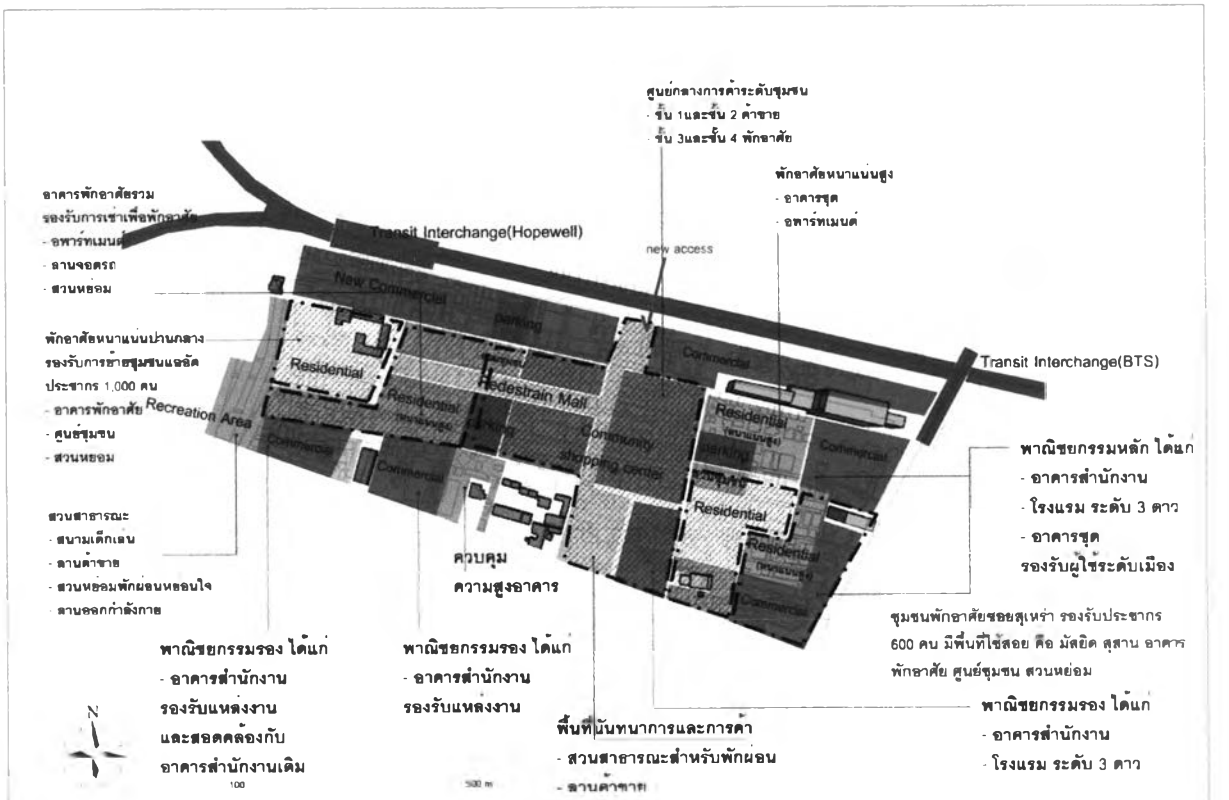
ตาราง 4.17 การคาดการณ์องค์ประกอบของชุนชนด้านพาณิชยกรรมระดับเมือง

องค์ประกอบหลัก	องค์ประกอบย่อย	สัดส่วนพื้นที่ (%)	พื้นที่ (ไร่)
พื้นที่รวม 80 ไร่			
1. พื้นที่อาคารที่เพิ่ม	1.1 อาคารด้านพาณิชยกรรมหลัก	70	56
	1.2 อาคารสำนักงาน		
	1.3 โรงแรม พักอาศัยหนาแน่นสูง		
2. การจราจร	2.1 ถนนภายใน	20	16
	2.2 ทางเดินเท้า		
	3.3 ที่จอดรถ		
4. พื้นที่เปิดโล่ง	4.1 ลานค้าขาย (mall)	10	8
	4.2 สวนหย่อม		
รวม		100	80

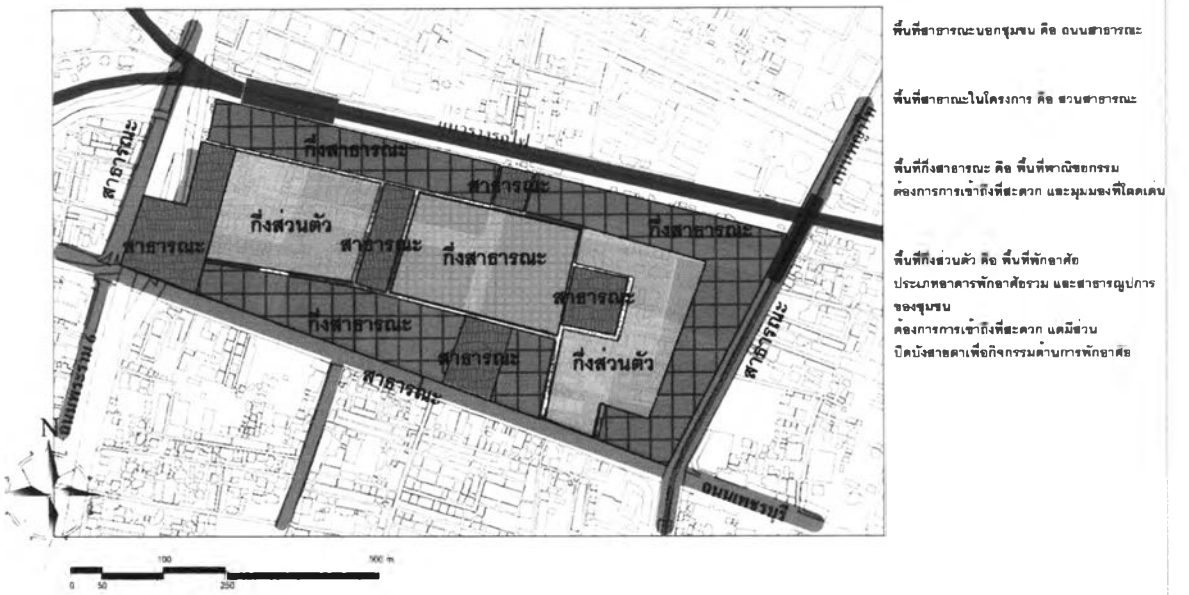
ตาราง 4.18 การคาดการณ์องค์ประกอบของชุนชนแบบผสมผสาน

องค์ประกอบหลัก	องค์ประกอบย่อย	สัดส่วนพื้นที่ (%)	พื้นที่(ไร่)
พื้นที่รวม 100 ไร่			
1. หน่วยพักอาศัย	1.1 บ้านหรืออาคารพักอาศัยรวม	55	55
	1.2 พื้นที่เปิดโล่งของอาคารพักอาศัย		
2. สาธารณูปการ	2.1 พาณิชยกรรมชุมชน	20	20
	2.2 บริการขนส่งมวลชน		
	2.3 ศูนย์ชุมชน		
	2.4 สวนสาธารณะ	10	10
	2.5 สถานที่พักผ่อน		
	2.6 สนามกีฬา		
3. สาธารณูปโภค	3.1 ถนนในชุมชน	15	15
	3.2 ทางเดินเท้า		
	3.3 ทางจักรยานและจักรยานยนต์		
	3.4 อุปกรณ์บนถนน		
	3.5 ที่จอดรถ		
	3.6 แสงสว่าง		
	3.7 โทรศัพท์		
รวม		100	100

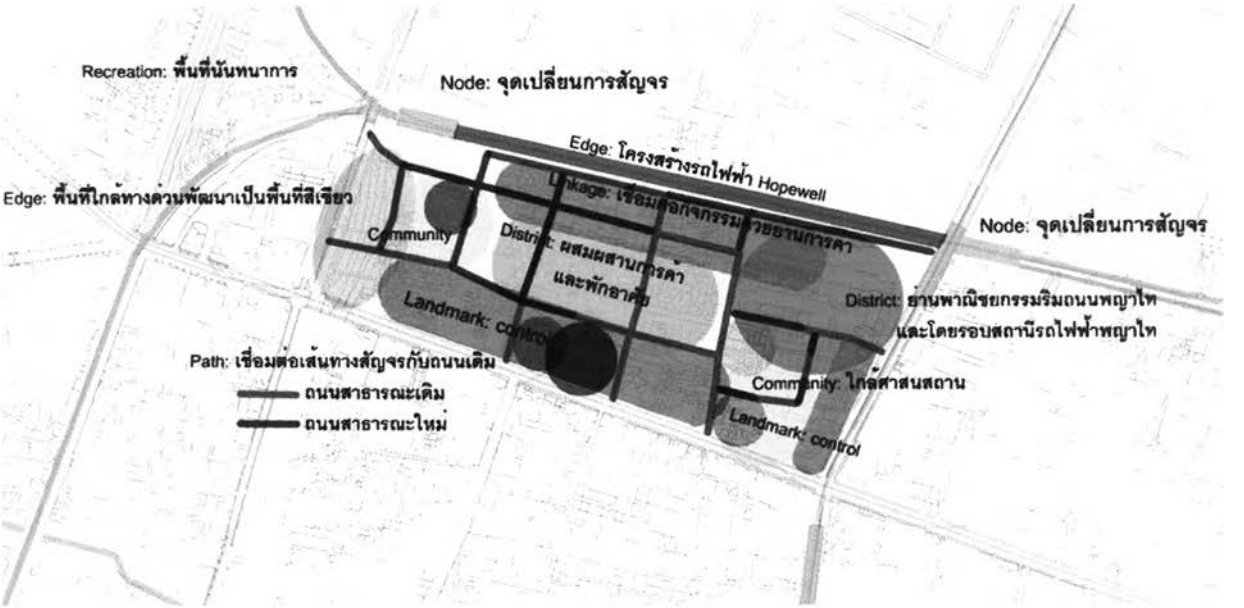
ที่มา: การสังเคราะห์ข้อมูลจากมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ, กรณีศึกษามาตรฐานการออกแบบชุมชนเมืองจาก McKinney Regional Employment Center (REC) และ Time-saver standard for URBAN DESIGN



โดยการจัดกลุ่มกิจกรรมและองค์ประกอบการใช้ที่ดินได้วิเคราะห์จากความต้องการด้านพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนตัว



ภาพที่ 4.27 โปรแกรมการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต



ภาพที่ 4.28 กลุ่มกิจกรรม(zoning)ในอนาคต

4.16 ทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่

จากการสังเคราะห์ข้อมูลทั้งหมด ได้นำมาสู่ขั้นตอนการพัฒนาพื้นที่ ซึ่งมีแนวความคิดหลักในการออกแบบเดียวกัน คือ การพัฒนาที่เน้นการใช้งานของชุมชนเดิม ควบคู่ไปกับการพัฒนาเมืองในอนาคต เพื่อสร้างความยั่งยืนให้พื้นที่ โดยมีการนำเสนอทางเลือกในการออกแบบ 2 ทางเลือก ซึ่งสามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ได้ทั้งสองทางเลือก คือ 1) การพัฒนาใหม่ทั้งผังบริเวณและการสร้างอาคาร 2) การปรับปรุงพื้นที่เดิมให้ดีขึ้นและเน้นการใช้ประโยชน์ของอาคารเดิม โดยมีรายละเอียดของแนวคิด ดังต่อไปนี้

1) **การใช้ประโยชน์ที่ดิน** กำหนดแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสมกับแนวโน้มการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต และสนับสนุนจุดเด่นด้านพาณิชยกรรมชุมชนให้คงอยู่ในอนาคต คือ

- ย่านพาณิชยกรรมระดับเมือง การรองรับพื้นที่พาณิชยกรรมระดับเมือง อันเนื่องมาจากการขยายตัวด้านการสัญจรของรถไฟฟ้า BTS และรถไฟฟ้า Hopewell โดยกำหนดให้พื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้า มีการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมและพักอาศัยแบบหนาแน่น ได้แก่ สำนักงาน โรงแรม complex อาคารชุด โดยเน้นที่ตั้งบริเวณริมถนนสายหลัก เพื่อการใช้ประโยชน์ที่ดินที่คุ้มค่า คือ ริมถนนพญาไทต่อเนื่องจากอาคารพญาไทพลาซา และริมถนนเพชรบุรีต่อเนื่องจากสำนักงานพลังงานแห่งชาติ รวมถึงบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้า Hopewell ในอนาคตที่มีโครงการตั้งอยู่ภายในพื้นที่ศึกษา บริเวณชุมชนหลังกรมทางหลวงในปัจจุบัน ซึ่งการพัฒนาดังกล่าว จะเป็นผลดีต่อชุมชนเนื่องจากย่านพาณิชยกรรมเป็นแหล่งงานและส่วนบริการของชุมชน และการพักอาศัยในชุมชนสามารถรองรับกลุ่มคนที่ทำงานในย่านพาณิชยกรรมดังกล่าว ซึ่งการเอื้อประโยชน์ต่อกันสามารถกระตุ้นเศรษฐกิจภายในพื้นที่ได้เป็นอย่างดี

- ย่านพาณิชยกรรมระดับชุมชน สนับสนุนให้มีการใช้พื้นที่แบบผสมผสาน คือย่านพาณิชยกรรมในชุมชนบริเวณซอยเพชรบุรี 5 และเพชรบุรี7 เนื่องจากความสะดวกด้านการขนส่งและการเข้าถึง
- สนับสนุนย่านพักอาศัยประเภทอพาร์เมนต์ เพื่อรองรับการพักอาศัยหนาแน่นสูง และสอดคล้องกับความหนาแน่นผู้พักอาศัยในย่านใจกลางเมือง และเหมาะสมกับราคาที่ดินของเขตราชเทวีที่ประเมินในระดับ 200,000-300,000 บาท/ตารางวา(ฐานข้อมูลราคาประเมินที่ดิน พ.ศ.2543-2546) ซึ่งต้องเชื่อมต่อการเข้าถึงให้ดีขึ้น เพื่อลดความแออัดของการใช้พื้นที่ที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน
- การพัฒนาชุมชนแออัดให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น โดยส่งเสริมการบริการด้านสังคมที่มีอยู่เดิมภายในชุมชน ได้แก่ สถานศึกษา ศาสนสถาน ประกอบกับการสนับสนุนกิจกรรมของชุมชนโดยการจัดหาพื้นที่รองรับกิจกรรม ได้แก่ ศูนย์ชุมชน สวนหย่อม ลานกิจกรรมชุมชน เพื่อความน่าอยู่และสอดคล้องกับการพัฒนาพื้นที่ในบริเวณโดยรอบ
- พื้นที่นันทนาการ ปรับปรุงพื้นที่นันทนาการเดิมให้ดีขึ้น และจัดหาเพิ่มเติมภายในชุมชน โดยเลือกตำแหน่งที่ตั้งและพื้นที่ที่สามารถเชื่อมต่อกับชุมชนได้สะดวก เพื่อเน้นการใช้งานของชุมชน

2) การเข้าถึงและการสัญจร

- เชื่อมต่อถนนในซอยเพื่อเพิ่มการเข้าถึงและสามารถใช้ที่ดินรกร้างว่างเปล่าให้เกิดประโยชน์ โดยเชื่อมต่อจากถนนสายหลักนอกชุมชนอย่างเป็นระบบ และมีลำดับศักดิ์ที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต
- การเชื่อมต่อการสัญจรต้องสอดคล้องกับขนาดของ BlocK ที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์แต่ละประเภท และไม่ส่งผลกระทบต่อการสัญจรภายนอกชุมชน
- แยกการใช้งานของรถยนต์และคนเดินเท้าให้ชัดเจนและเพียงพอต่อความหนาแน่นของผู้ใช้
- มีที่จอดรถเพียงพอและสะดวกต่อการเชื่อมต่อมายังกิจกรรมต่างๆ ในชุมชน ทั้งการจอดรถแบบชั่วคราวริมถนน และการจอดรถระยะยาวของผู้พักอาศัยในชุมชน

3) พื้นที่เปิดโล่งและพื้นที่นันทนาการ

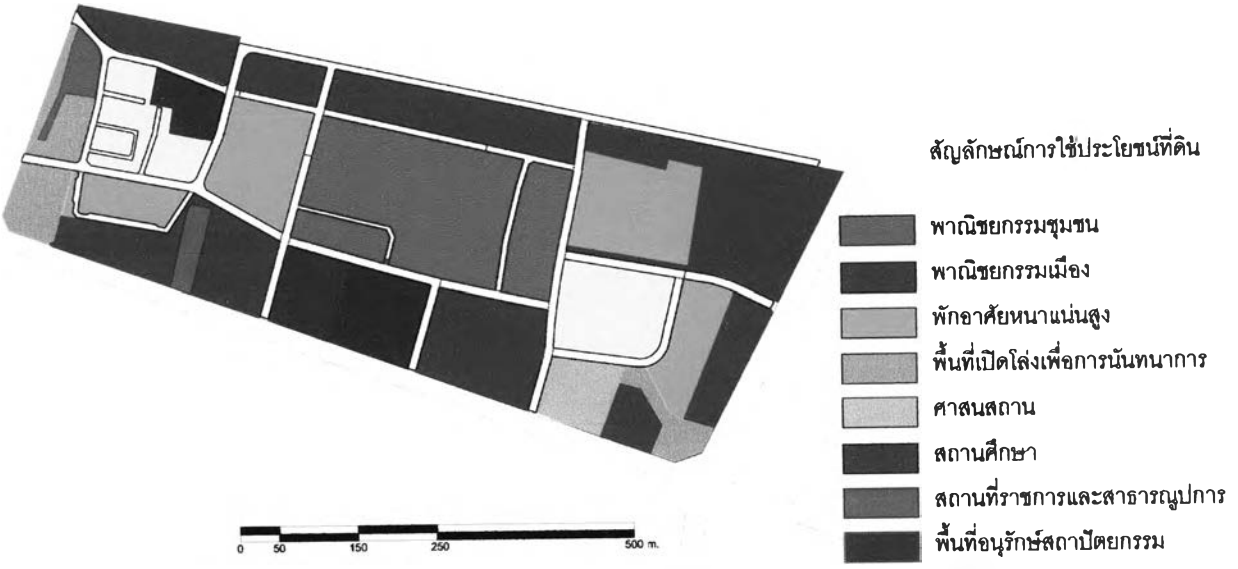
- เชื่อมต่อชุมชนกับพื้นที่เปิดโล่งที่จะทำการพัฒนาเป็น Recreation ในอนาคตให้สามารถเดินถึงได้อย่างสะดวกและปลอดภัย
- ทางเดินเท้าควรมีร่มเงาของต้นไม้ และส่งอำนวยประโยชน์สาธารณะบนทางเท้าที่เพียงพอ เช่น ม้านั่ง โคมไฟ ป้ายประกาศ เป็นต้น

4) การพัฒนาและปรับปรุงอาคาร

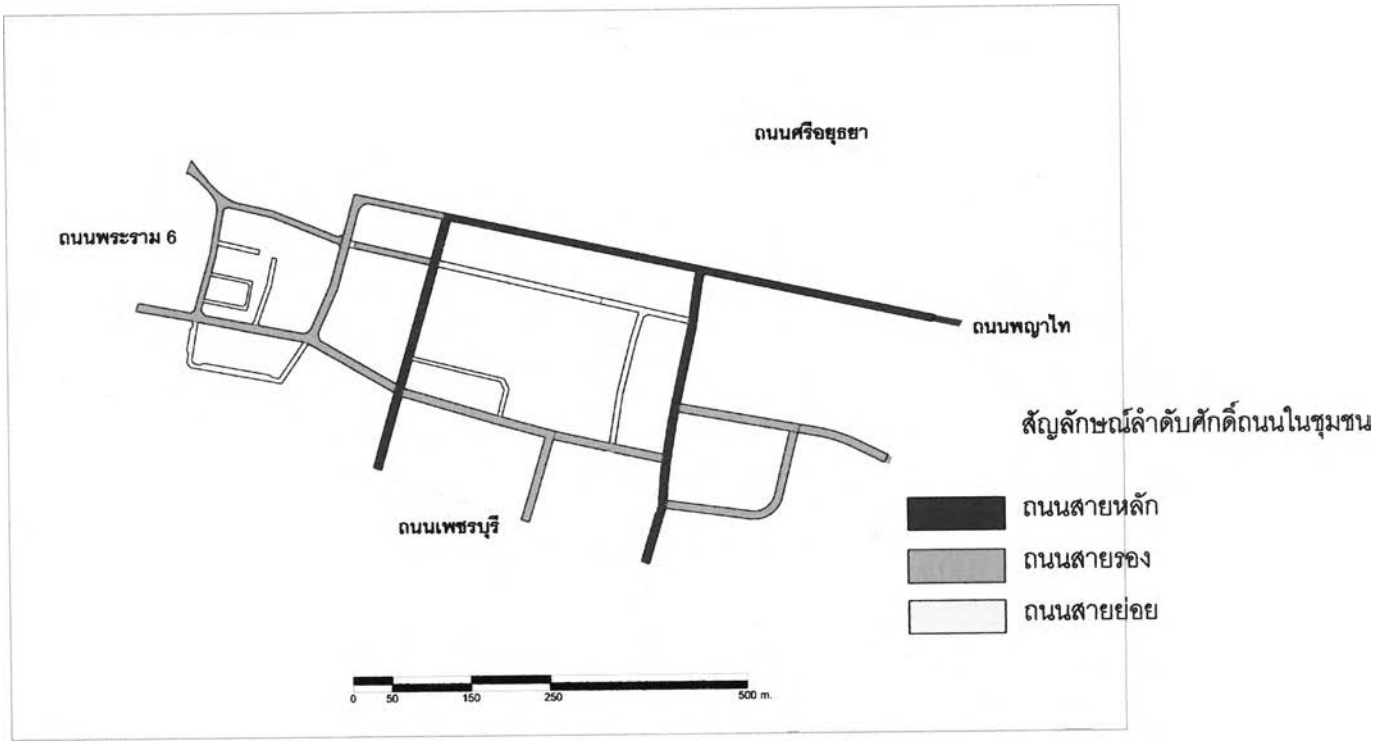
- การพัฒนาอาคารใหม่ ต้องเหมาะสมกับข้อกำหนดของผังเมืองรวม คือ พ.3-15 ที่กำหนดให้มีค่า F.A.R = 7 และ OSR = 4.5
- ที่ดินแปลงเล็กและมีหลายเจ้าของ เมื่อต้องการพัฒนาเป็นอาคารขนาดใหญ่ควรรวมแปลงที่ดินเพื่อรองรับการพัฒนาดังกล่าว

โดยรายละเอียดของทางเลือกทั้ง 2 แบบ มีดังต่อไปนี้

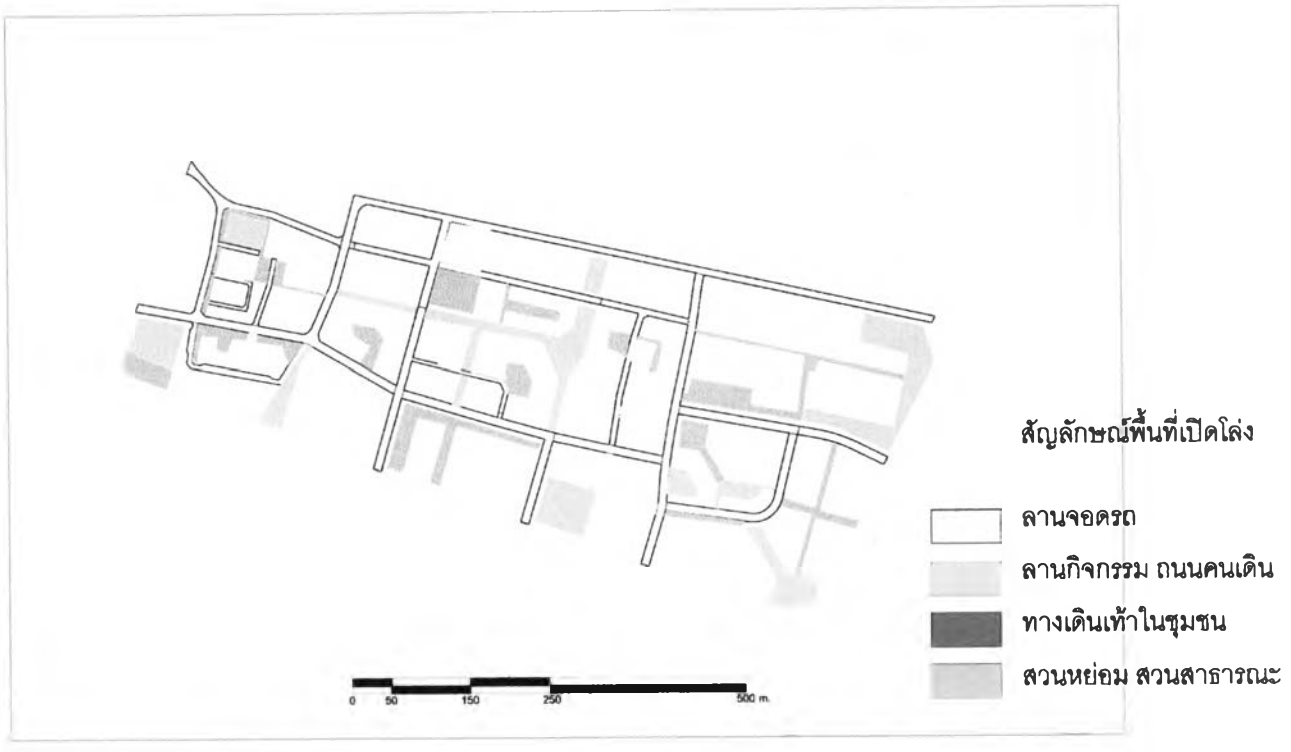
4.16.1 ทางเลือกที่ 1 เน้นการพัฒนาใหม่



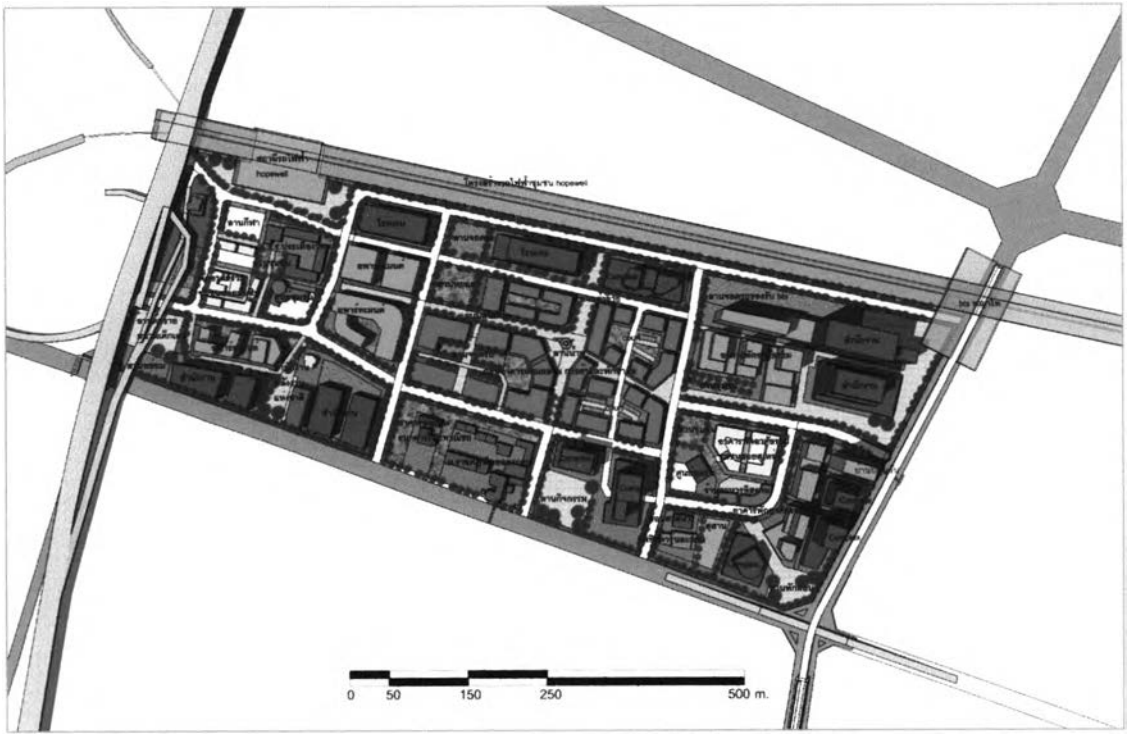
ภาพที่ 4.29 แนวทางการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน



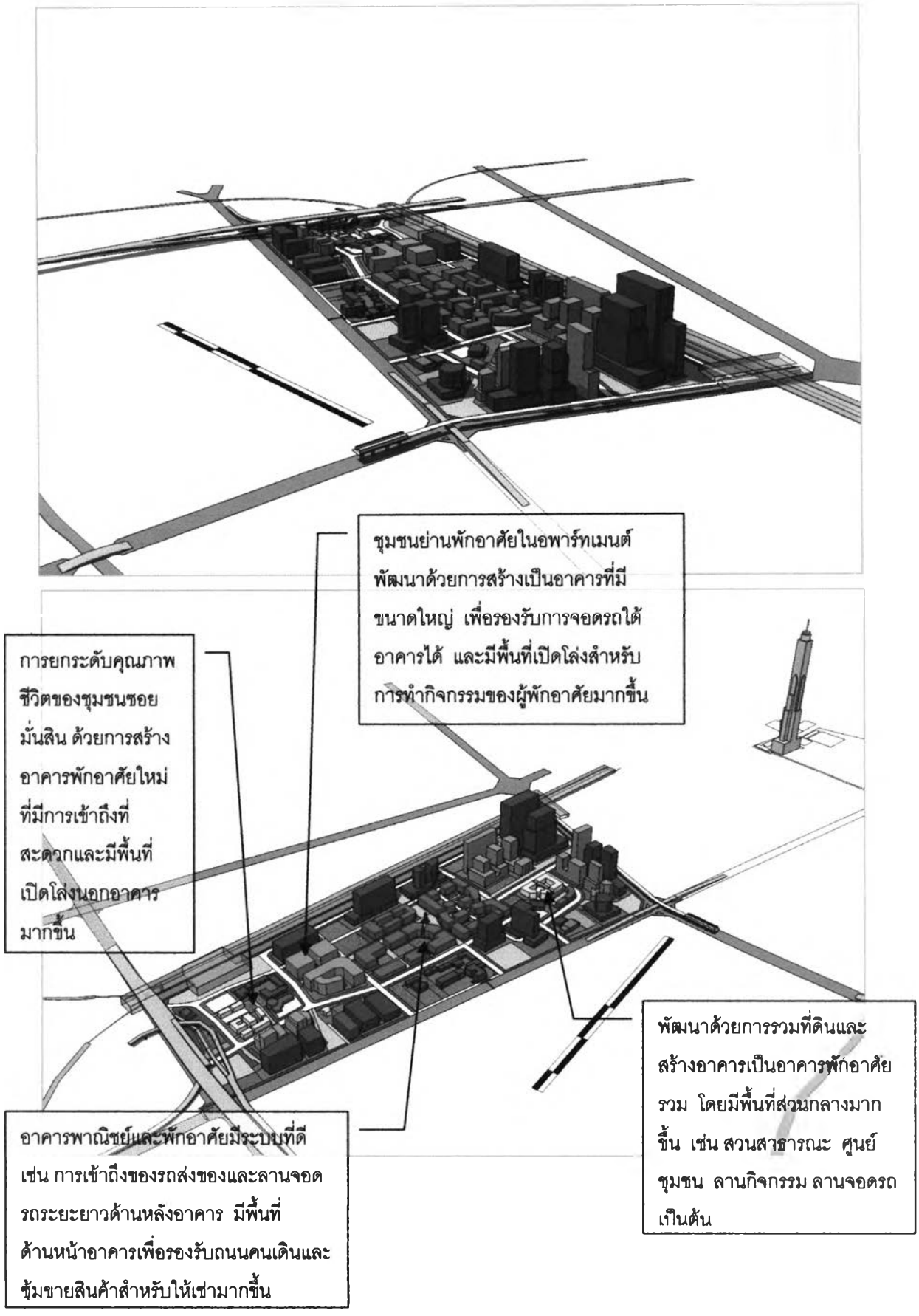
ภาพที่ 4.30 แนวทางการเชื่อมต่อระบบการสัญจร



ภาพที่ 4.31 แนวทางการจัดผังอาคาร

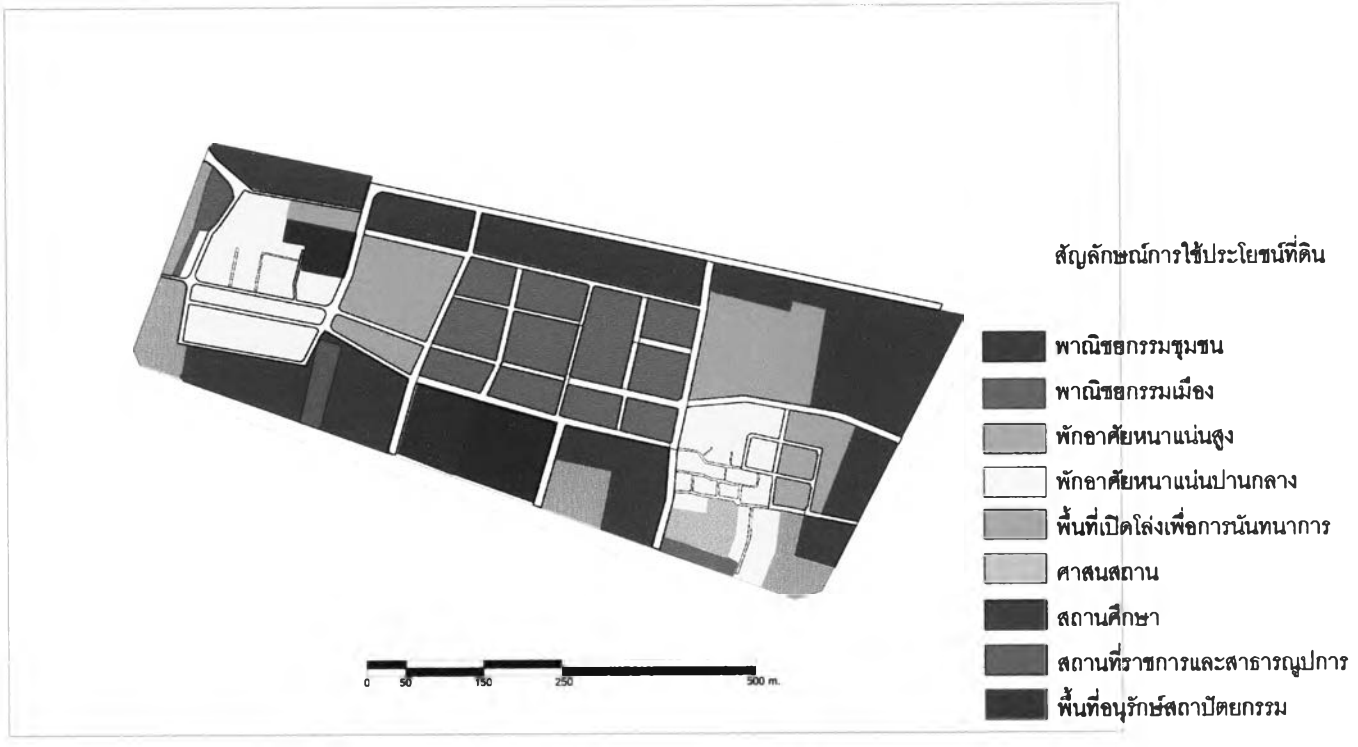


ภาพที่ 4.32 ทัศนียภาพโครงการโดยรวม

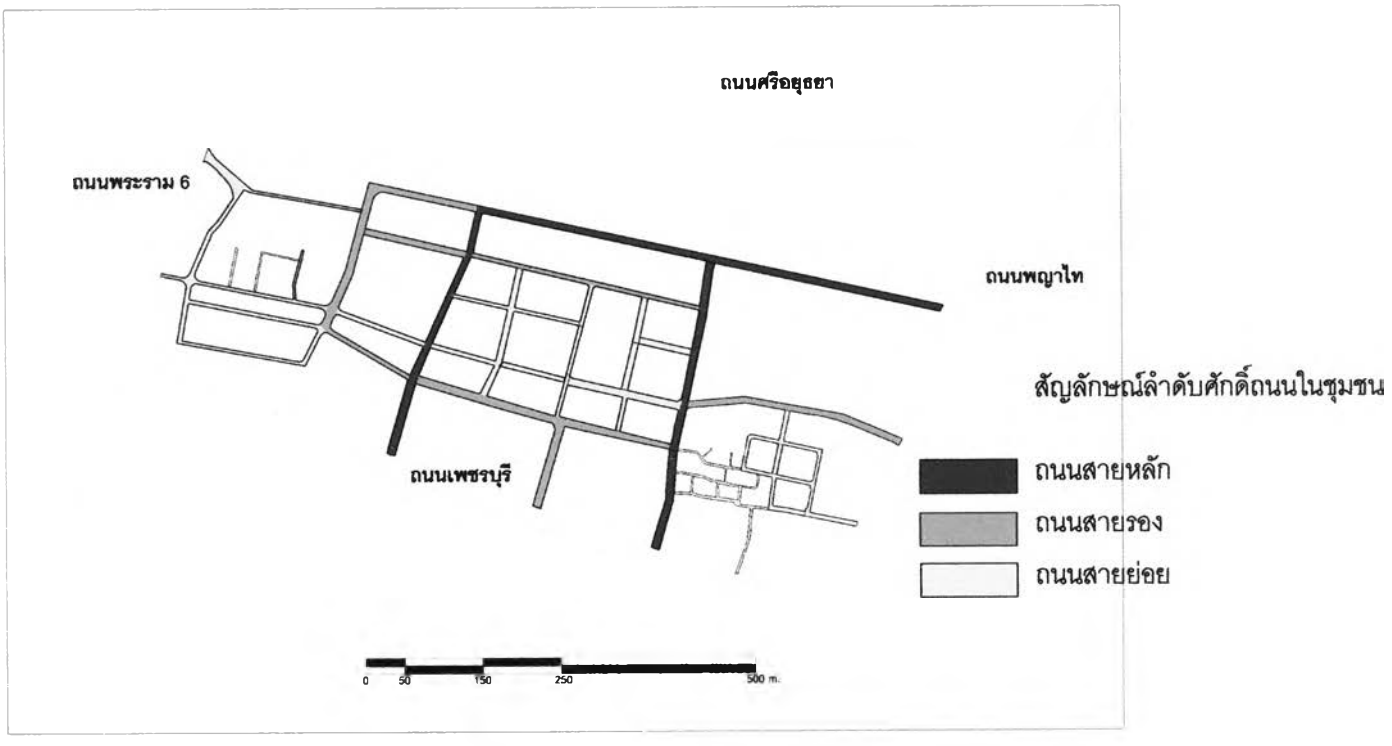


ภาพที่ 4.33 ทัศนียภาพโครงการ

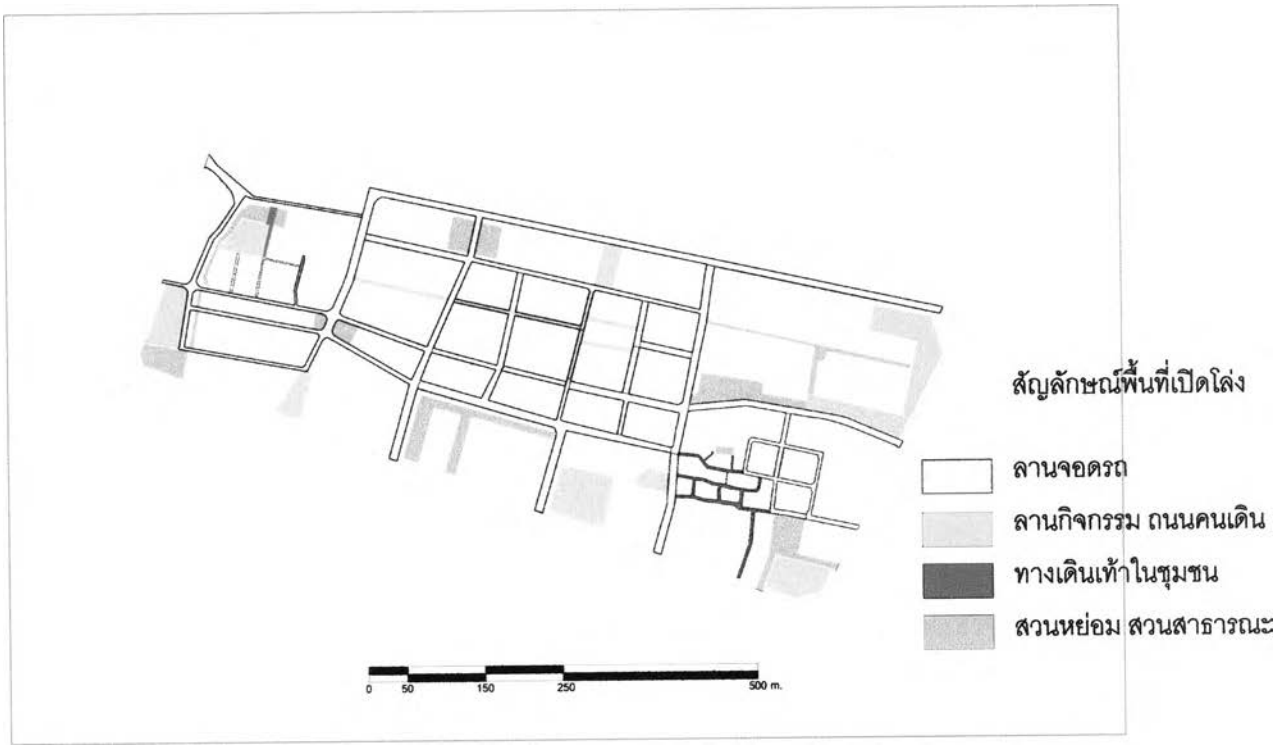
4.16.2 ทางเลือกที่ 2 เน้นการปรับปรุง



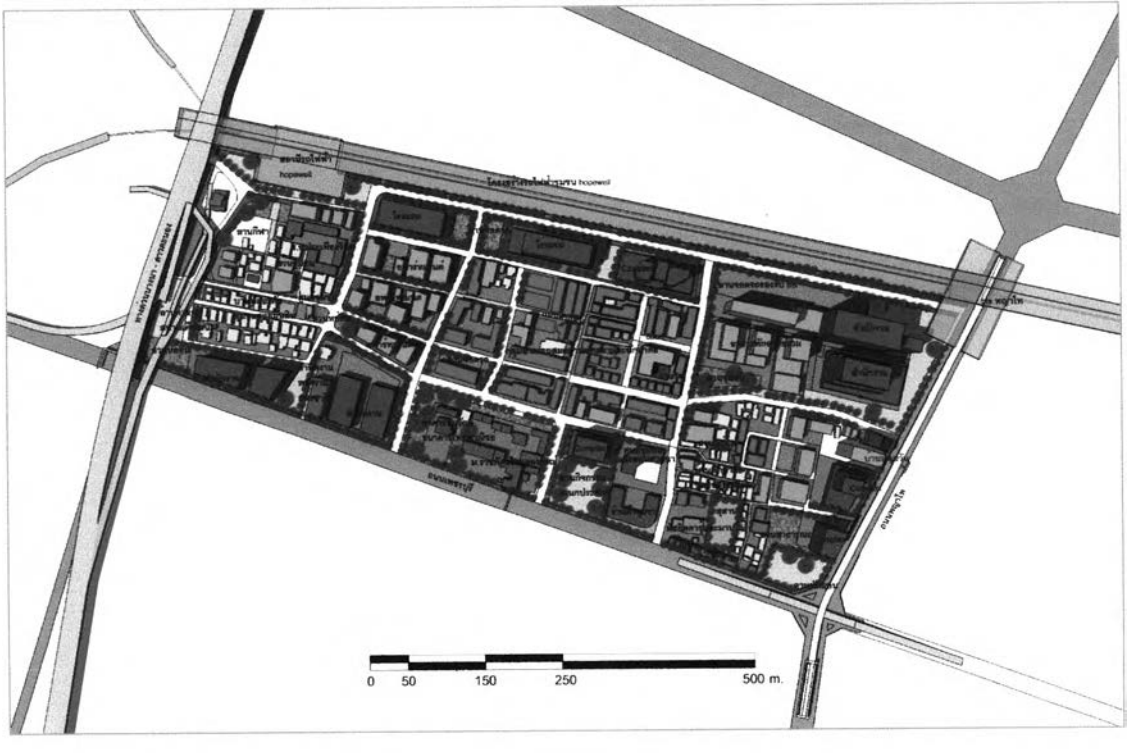
ภาพที่ 4.34 แนวทางการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน



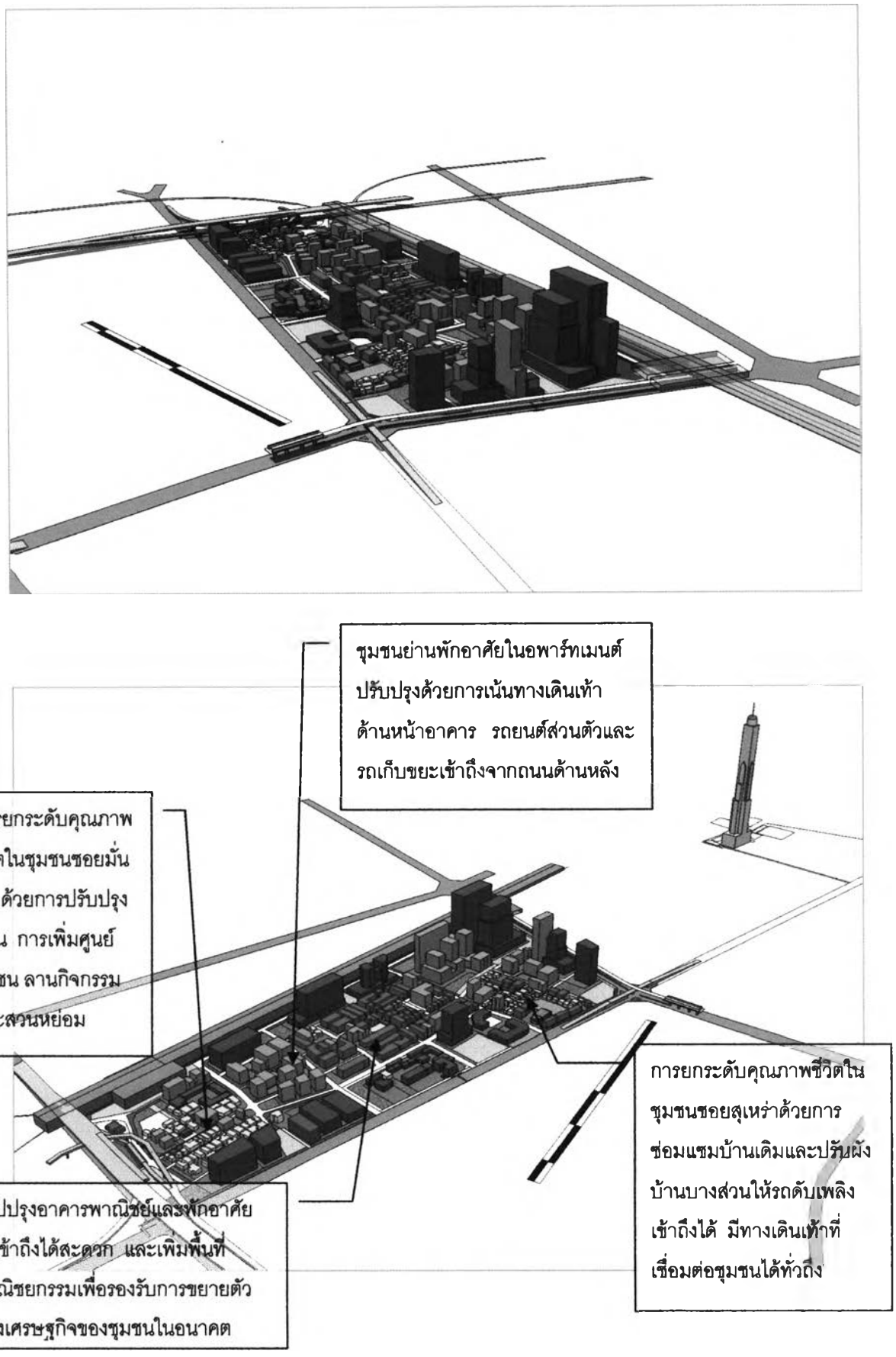
ภาพที่ 4.35 แนวทางการเชื่อมต่อระบบการสัญจร



ภาพที่ 4.36 แนวทางการเชื่อมต่อพื้นที่เปิดโล่ง



ภาพที่ 4.37 การจัดวางอาคาร



ภาพที่ 4.38 ทัศนียภาพโครงการ

4.17 สรุปทางเลือกในการออกแบบ

การเสนอแนะทางเลือกทั้ง 2 ทาง มีความแตกต่างกันในการปรับปรุงผังชุมชนที่ได้กำหนดขอบเขตไว้ คือ 1)ชุมชนซอยมั่นสิน 2)ชุมชนผสมผสานด้านการค้าและการพักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์และอาคารพาณิชย์ในซอยเพชรบุรี 5 และ 3)ชุมชนซอยสุเหร่า ซึ่งการนำผังมาพัฒนานั้น จำเป็นต้องวิเคราะห์ถึงความเหมาะสมกับบริบทของพื้นที่ เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของชุมชน และสร้างความยั่งยืนให้แก่การพัฒนาในอนาคต โดยมีรายละเอียดด้านการวิเคราะห์ ดังนี้

ตาราง 4.18 การเปรียบเทียบความเหมาะสมของทางเลือกในการออกแบบ

ประเด็นในการวิเคราะห์	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2
1) ด้านการตอบสนองต่อพฤติกรรมการอยู่อาศัยของชุมชนซอยมั่นสินและชุมชนซอยสุเหร่า	การพัฒนาบ้านเดี่ยวของชุมชนแออัดเป็นอาคารพักอาศัยรวม อาจไม่เหมาะสมกับรูปแบบการอยู่อาศัยของชุมชนในประเทศไทย ซึ่งนิยมการใช้ชีวิตในแนวราบมากกว่าในแนวสูง	บ้านเดี่ยวในแนวราบมีความเหมาะสมกับวิถีชีวิตของคนไทยมากกว่า และเป็นผลดีต่อการร่วมกิจกรรมและเชื่อมปฏิสัมพันธ์ของคนในชุมชน โดยการปรับปรุงบ้านในปัจจุบันให้น่าอยู่มากขึ้นและเพิ่มพื้นที่นอกอาคารให้สามารถรองรับการเข้าถึงของรถดับเพลิงได้
2) ความเหมาะสมด้านอาชีพของชุมชนซอยมั่นสินและชุมชนซอยสุเหร่า	อาคารพักอาศัยรวมไม่สอดคล้องกับอาชีพของชุมชนแออัด ที่ต้องการพื้นที่ในการประกอบอาชีพ เช่น การเตรียมอาหารหรือการจัดเก็บรถเข็นสำหรับค้าขาย เป็นต้น	บ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่เปิดโล่งนอกอาคาร มีความเหมาะสมต่อการประกอบอาชีพของชุมชนมากกว่า เช่น การประกอบอาหาร การเตรียมอาหารในขนเข็น เป็นต้น
2) ด้านการใช้พื้นที่ที่คุ้มค่าแก่การลงทุน	ต้องลงทุนด้านการรื้ออาคาร การขยายถนน และการสร้างอาคารใหม่	การซ่อมแซมอาคารเดิม และการจัดการด้านระบบสัญจรเดิมให้ดีขึ้น และเพิ่มการตัดถนนบางส่วน สามารถลดต้นทุนในการก่อสร้างได้
3) ด้านการรับรู้พื้นที่	ความพยายามในการคงไว้ของชุมชนกลุ่มเดิมด้วยการสร้างอาคารพักอาศัยใหม่ในพื้นที่เดิม อาจส่งผลต่อความรู้สึกด้านความเป็นเจ้าของพื้นที่ที่เปลี่ยนไป ซึ่งชุมชนอาจไม่ต้องการการเปลี่ยนแปลง แต่ต้องการความเป็นเอกลักษณ์ที่สืบทอดกันมามากกว่า	การปรับใช้แนวทางการจัดวางผังอาคารและพื้นที่ชุมชนเดิม มีความสำคัญต่อความรู้สึกด้านความเป็นเจ้าของและการรับรู้พื้นที่ (sense of place)มากกว่า

ดังนั้นทางเลือกที่เหมาะสมกับบริบทของพื้นที่จึงเลือกทางเลือกที่ 2 คือ การปรับปรุงให้ดีขึ้น และส่งเสริมบรรยากาศที่สนับสนุนการยกระดับคุณภาพชีวิตของชุมชน ซึ่งจะเสนอการนำทางเลือกไปขยายรายละเอียดในบทต่อไป