

การฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง



นางสาวพรนภา พรพันธุ์ไพบูลย์

ศูนย์วิทยทรัพยากร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

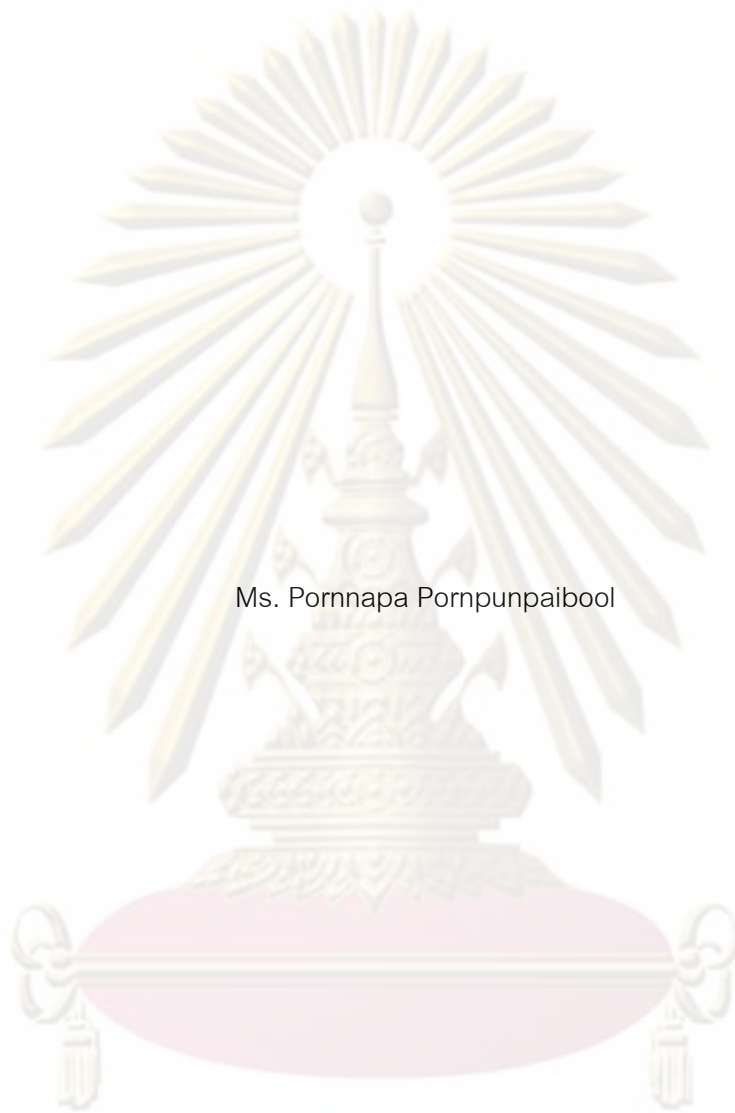
สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2552

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

URBAN RENEWAL OF PHRAKHANDONG MARKET AREA



Ms. Pornnapa Pornpunpaibool

ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Architecture Program in Urban Design

Faculty of Architecture

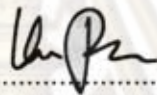
Chulalongkorn University

Academic Year 2009

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง
โดย	นางสาวพรนภา พรพันธุ์ไพบูลย์
สาขาวิชา	การออกแบบชุมชนเมือง
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ นิลุบล คล่องเวสสะ
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จิตติศักดิ์ ธรรมาภรณ์พิลาศ

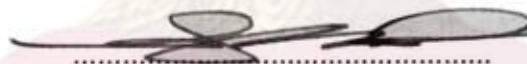
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้แก่นักศึกษานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของ
การศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต



.....
(ศาสตราจารย์ ดร. บันทิต จุลาลัย)

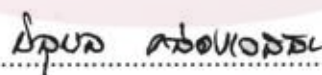
คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



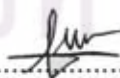
.....
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ไชศรี ภัคดีสุขเจริญ)

ประธานกรรมการ



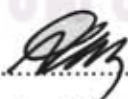
.....
(รองศาสตราจารย์ นิลุบล คล่องเวสสะ)

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก



.....
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จิตติศักดิ์ ธรรมาภรณ์พิลาศ)

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม



.....
(อาจารย์ ดร. สันนิดา สุกลรัตน์เมธี)

กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย

ศูนย์วิทยุทรัพยากร


จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พจนานุกรมศัพท์พจนานุกรม: การฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง. (URBAN RENEWAL OF PHRAKHANONG MARKET AREA) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รองศาสตราจารย์ นิรุบล คล่องเวสสะ, อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม: ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จิตติศักดิ์ ธรรมมาภรณ์พิลาศ, 146 หน้า.


การศึกษาฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงเป็นการศึกษาเพื่อหาลักษณะทางกายภาพที่จะทำให้ย่านตลาดพระโขนงสามารถคงความเป็นย่านตลาดและศูนย์กลางต่อไปได้ ท่ามกลางการเปลี่ยนของเมืองและวิถีชีวิตของคนเมือง โดยการศึกษาผ่านปัจจัยที่ทำให้เกิดย่านตลาด องค์ประกอบของย่านตลาด และกระแสการพัฒนาย่านตลาดในอนาคตของกรุงเทพมหานคร

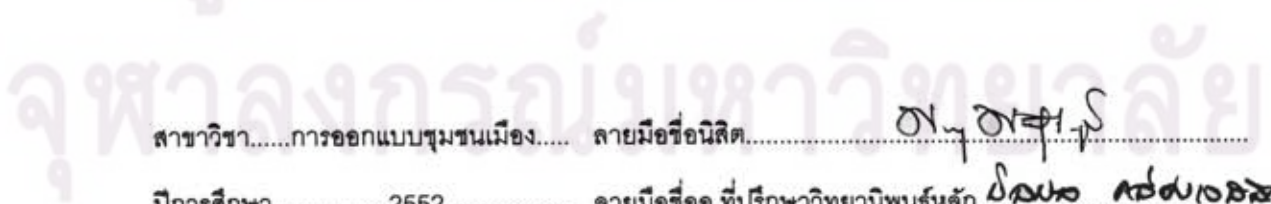
จากการศึกษา พบว่า ย่านตลาดจะสามารถคงความเป็นย่านตลาดหรือศูนย์กลางต่อไปได้จะต้องประกอบด้วยเงื่อนไขของความความเป็นย่านตลาด 4 เงื่อนไข ได้แก่ ความหลากหลายของกิจกรรม ความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่ ความหนาแน่นของกิจกรรมการค้า และการเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ โดยลักษณะทางกายภาพของย่านตลาดมีความสัมพันธ์อย่างมากกับวิถีชีวิตของผู้คนที่เข้ามาใช้บริการ การศึกษากระแสการพัฒนาย่านตลาดในอนาคตของกรุงเทพมหานคร พบว่า ลักษณะของย่านตลาดที่มีแนวโน้มจะได้รับความนิยมและประสบความสำเร็จในอนาคตจะต้องมีลักษณะของสถานที่ลำดับที่ 3 และองค์ประกอบของความ เป็นสถานที่ทั้งองค์ประกอบทางกายภาพ กิจกรรม และความหมาย

ดังนั้น การฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงจึงมีแนวความคิดหลักในการฟื้นฟู คือ เงื่อนไขของความความเป็นย่านตลาด และองค์ประกอบของความ เป็นสถานที่ของย่านตลาดพระโขนง ซึ่งเมื่อพิจารณาร่วมกับวัตถุประสงค์สภาพปัจจุบัน และบทบาทในอนาคตของย่านตลาดพระโขนง ทำให้สามารถกำหนดวิสัยทัศน์ในการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงได้ คือ "ย่านตลาดและจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรที่มีความสำคัญกับการเดินเท้า (Pedestrian mall) มีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นด้วยองค์ประกอบของความ เป็นสถานที่ของย่านตลาดพระโขนง โดยเฉพาะองค์ประกอบด้านความหมาย หรือความเป็นชุมชน และมีบรรยากาศที่ส่งเสริมกิจกรรมการพักผ่อนและการปฏิสัมพันธ์ทางสังคม ตามแนวความคิดของสถานที่ลำดับที่3 (The third place) หรือคอมมูนิตี มอลล์ (Community mall)" โดยใช้แนวทางในการพัฒนาฟื้นฟู (redevelopment) ผ่านแผนการฟื้นฟู 4 กลุ่มหัวข้อ ได้แก่ การฟื้นฟูโครงข่ายและจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร การฟื้นฟูมวลอาคารและพื้นที่ว่างสาธารณะ การฟื้นฟูการใช้ประโยชน์ที่ดิน อาคาร และพื้นที่ว่างสาธารณะ และ การฟื้นฟูองค์ประกอบทางจินตภาพและความเป็นสถานที่

สาขาวิชา.....การออกแบบชุมชนเมือง..... ลายมือชื่อนิสิต..... 

ปีการศึกษา.....2552..... ลายมือชื่ออ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก 

ลายมือชื่ออ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม 



5074132825 : MAJOR URBAN DESIGN

KEYWORDS: URBAN RENEWAL / COMMERCIAL DISTRICT / PLACE

PORNNAPA PORNPUNPAIBOOL : URBAN RENEWAL OF PHRAKHANONG MARKET AREA.
 THESIS ADVISOR: ASSOC. PROF. NILUBOL KLONGVESSA, THESIS CO-ADVISOR, ASST.
 PROF. JITTISAK THAMMAPORNPILAS, 146 pp.

"Urban renewal of Phrakhanong market area" is the research about the physical character that have impact to survivorship of Phrakhanong market area among the changing of urban and lifestyle. The physical character is analyzed from the factor, the element, and the trend of commercial district.

From the research, the conceptual framework is the condition of market area, the diversity of activities, the flexibility of space use, the density of commercial activities, and the accessible, and the physical characters of markets in the future, show the character of "the third place", relaxation and interaction, and the sense of place in 3 characteristic: physical reality, activity, and meaning.

From the conceptual framework, the objective, the Phrakhanong's surrounding and the role of Phrakhanong in the future, the vision of the urban renewal of Phrakhanong market area is the pedestrian mall and transportation node that has the characters of "the third place" and the sense of place, and the method of urban renewal is redevelopment in the issue of transportation, mass, open public space, use, image of the city, and the sense of place.

Field of Study :Urban Design..... Student's Signature..... *Orn Oranyas*.....
 Academic Year :2009..... Advisor's Signature..... *Assoc. Prof. Nilubol Klongvessa*.....
 Co-Advisor's Signature..... *Jittisak Thammapornpilas*.....

ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความเอาใจใส่ดูแลจากอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ นิธิบูล คล่องเวสสะ และ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จิตติศักดิ์ ธรรมมาภรณ์พิลาศ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม ที่กรุณาผลักดัน ส่งเสริม และดูแลเอาใจใส่ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา ผู้วิจัยขอขอบพระคุณท่านอาจารย์เป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

ขอขอบพระคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์สำหรับคำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณคณาจารย์ทุกท่านในสาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมืองที่ประสิทธิ์ประสาทความรู้ต่างๆ ทำให้ผู้วิจัยมีวิสัยทัศน์มากขึ้นในการออกแบบและพัฒนาชุมชนเมือง โดยเฉพาะ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จิตติศักดิ์ ธรรมมาภรณ์พิลาศ ที่ให้คำปรึกษาที่เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาด้านวิชาการออกแบบชุมชนเมืองในตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา

ขอขอบคุณคุณวัฒนา ศรีอ่อน สำหรับการช่วยเหลือด้านเอกสารการศึกษาและวิจัยในตลอดระยะเวลาการศึกษา

สุดท้ายขอขอบพระคุณบิดามารดาของผู้วิจัยและทุกท่านที่เป็นแรงบันดาลใจ ให้ข้อคิด คำปรึกษา กำลังใจและความช่วยเหลือด้านต่างๆ ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญรูป.....	ฎ

บทที่ 1 บทนำ..... 1

1.1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	2
1.3. ขอบเขตของการวิจัย.....	2
1.3.1. ขอบเขตด้านพื้นที่.....	3
1.3.2. ขอบเขตด้านเนื้อหา.....	3
1.4. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	3
1.5. วิธีดำเนินการวิจัย.....	3
1.5.1. ศึกษาและทบทวนวรรณกรรม.....	3
1.5.2. เก็บรวบรวมข้อมูล.....	4
1.5.3. วิเคราะห์ข้อมูล.....	4
1.5.4. สังเคราะห์ข้อมูล.....	4
1.5.5. จัดทำผังการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง.....	4

บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง..... 5

2.1. เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	6
2.1.1. เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูเมือง.....	6
2.1.2. เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับความเป็นสถานที่.....	9
2.1.3. เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับย่านตลาด.....	12
2.2. กรอบแนวคิดในการศึกษา.....	21

บทที่ 3 ขั้นตอนการวิจัย..... 22

3.1. การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	23
3.1.1. ข้อมูลปฐมภูมิ.....	23

3.1.2. ข้อมูลทุติยภูมิ.....	24
3.2. การวิเคราะห์ข้อมูล.....	24
3.2.1. การวิเคราะห์องค์ประกอบของความเป็นสถานที่ของย่านตลาดพระโขนง.....	25
3.2.2. การวิเคราะห์เงื่อนไขของความเป็นย่านตลาดของย่านตลาดพระโขนง.....	25
3.2.3. การวิเคราะห์ภาพรวมของย่านตลาดพระโขนง.....	26
3.3. การจัดทำผังการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง.....	26
บทที่ 4 ข้อมูลทั่วไปของพื้นที่ศึกษา.....	28
4.1. ที่ตั้ง.....	29
4.2. ประวัติความเป็นมา.....	30
4.2.1. ตลาดน้ำริมคลองพระโขนง.....	30
4.2.2. ตลาดระดับสี่มุมเมือง.....	30
4.2.3. ความเสื่อมโทรมของย่านตลาด.....	31
4.2.4. การกลับมามีชีวิตของย่านตลาด.....	31
4.3. บริบทโดยรอบย่านตลาดพระโขนง.....	32
4.4. สภาพทั่วไป.....	34
4.4.1. ลักษณะทางกายภาพ.....	34
4.4.2. กิจกรรม.....	53
4.4.3. ความหมาย.....	61
4.5. กรรมสิทธิ์ที่ดิน.....	64
4.6. จำนวนประชากร.....	66
4.6. ภาพบรรยากาศโดยรวม.....	67
4.6.1. ภาพบรรยากาศโดยรอบย่านตลาดพระโขนง.....	67
4.6.2. ภาพบรรยากาศภายในย่านตลาดพระโขนง.....	69
4.7. แผนพัฒนาและนโยบายที่เกี่ยวข้อง.....	71
4.7.1. แผนผังพัฒนาเขตกรุงเทพมหานคร (กลุ่มลุ่มพินี).....	71
4.7.2. แผนปฏิบัติการประจำปี พ.ศ. 2551.....	73
4.8. กฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	75
4.8.1. พระราชบัญญัติผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549.....	75
บทที่ 5 การวิเคราะห์พื้นที่ศึกษา.....	77
5.1. การวิเคราะห์องค์ประกอบของความเป็นสถานที่ของย่านตลาดพระโขนง.....	78
5.1.1. องค์ประกอบด้านลักษณะทางกายภาพ.....	78

5.2. การวิเคราะห์เงื่อนไขของความเป็นย่านตลาดของพื้นที่ศึกษา.....	81
5.2.1. เงื่อนไขด้านความหลากหลายของกิจกรรมและความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่.....	81
5.2.2. เงื่อนไขด้านความหนาแน่นของกิจกรรมการค้า.....	82
5.2.3. เงื่อนไขด้านความสะดวกในการเข้าถึง.....	83
5.3. การวิเคราะห์ภาพรวมของพื้นที่ศึกษา.....	85
5.3.1. จุดแข็งของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง.....	85
5.3.2. จุดอ่อนของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง.....	87
5.3.3. โอกาสของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง.....	89
5.3.4. ข้อจำกัดของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง.....	90
บทที่ 6 การฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง.....	95
6.1. วัตถุประสงค์ในการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง.....	96
6.2. แนวความคิดในการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง.....	96
6.3. บทบาทในอนาคตของย่านตลาดพระโขนง.....	96
6.4. วิสัยทัศน์ในการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง.....	97
6.5. โปรแกรมในการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง.....	97
6.6. แนวทางการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง.....	99
6.7. ผังแม่บทการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง.....	104
6.8. ผังรายละเอียดการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง.....	120
บทที่ 7 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	134
7.1. บทสรุปผลการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง.....	135
7.2. ข้อเสนอแนะแนวทางนำไปสู่การปฏิบัติ.....	136
7.3. ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป.....	139
รายการอ้างอิง.....	140
ภาคผนวก.....	142
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	146

สารบัญตาราง

หน้า

ตาราง 3-01 กลุ่มของข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลประเภทต่างๆ.....	27
ตาราง 4-01 จำนวนประชากรของแขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2540-2551.....	66
ตาราง 4-02 ภาพบรรยากาศโดยรอบย่านตลาดพระโขนง.....	67
ตาราง 4-03 ภาพบรรยากาศภายในย่านตลาดพระโขนง.....	69
ตาราง 7-01 แผนงานโครงการ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และระยะเวลาในการนำไปปฏิบัติ.....	137



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

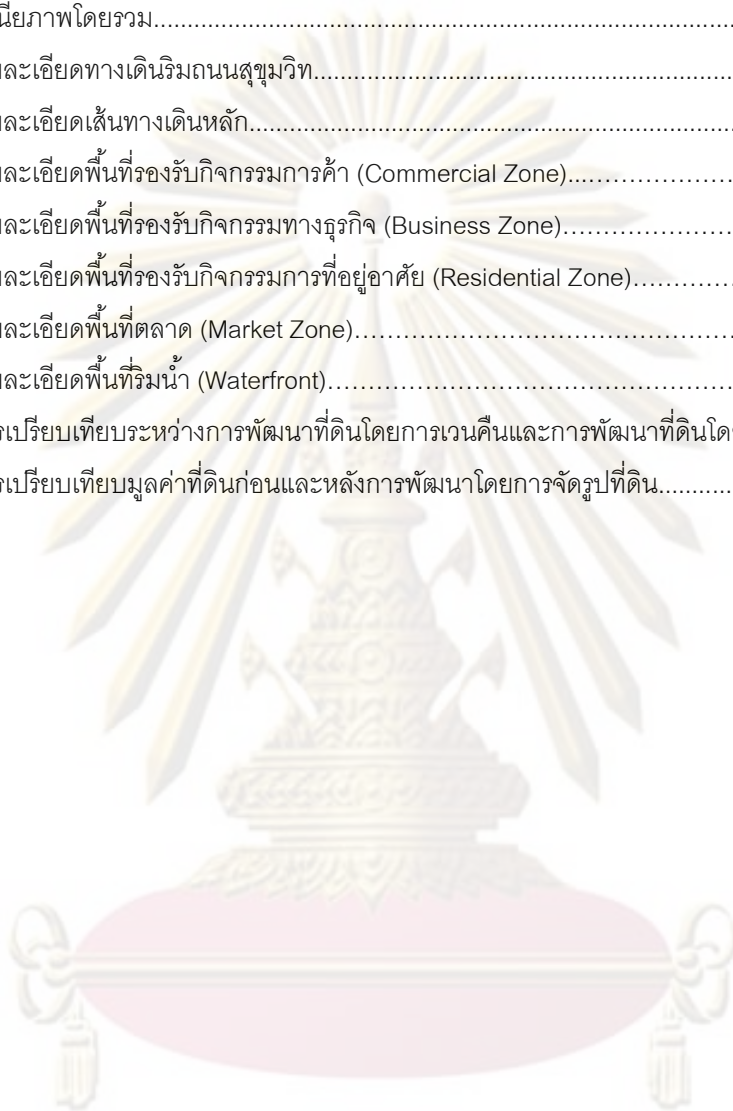
สารบัญรูป

หน้า

รูป 1-01 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....	2
รูป 2-01 องค์ประกอบทางจิตภาพของ Kevin Lynch.....	10
รูป 2-02 ความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบของความเป็นสถานที่.....	11
รูป 2-03 ปัจจัยที่ทำให้เกิดย่านตลาด.....	13
รูป 2-04 ศูนย์กลาง ลำดับศักยภาพ และการเชื่อมต่อศูนย์กลางตาม Central Place Theory.....	13
รูป 2-05 องค์ประกอบของย่านตลาด.....	15
รูป 2-06 กรอบแนวคิดในการศึกษา.....	21
รูป 4-01 ที่ตั้ง.....	29
รูป 4-02 การเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพในระดับผังบริเวณย่านตลาดพระโขนง.....	32
รูป 4-03 บริบทโดยรอบย่านตลาดพระโขนง.....	33
รูป 4-04 เส้นขอบฟ้าบนถนนสุขุมวิท.....	34
รูป 4-05 การเชื่อมต่อกับย่านอื่นๆ.....	35
รูป 4-06 โครงข่ายการสัญจรทางน้ำ.....	36
รูป 4-07 สถานที่และย่านสำคัญบนถนนพระราม 4.....	37
รูป 4-08 สถานที่และย่านสำคัญบนถนนสุขุมวิท.....	38
รูป 4-09 รัศมีการเดินทางจากสถานีรถไฟฟ้าพระโขนงและสถานีรถไฟฟ้าอ่อนนุช.....	39
รูป 4-10 โครงข่ายการสัญจรภายในย่านตลาดพระโขนง.....	40
รูป 4-11 จุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรในบริเวณย่านตลาดพระโขนง.....	41
รูป 4-12 ผังพื้นที่ภาพ-ภาพ.....	42
รูป 4-13 พื้นที่ว่างสาธารณะ.....	43
รูป 5-14 พื้นที่ว่างสาธารณะเพื่อกิจกรรมทางสังคมและการใช้พื้นที่ริมคลองพระโขนง.....	44
รูป 4-15 พื้นที่ว่างสาธารณะเพื่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสัดส่วนของพื้นที่.....	45
รูป 4-16 ผังภาพ-พื้นที่.....	46
รูป 4-17 บล็อกอาคาร.....	47
รูป 4-18 อาคารสำคัญ.....	49
รูป 4-19 ความสูงอาคาร.....	50
รูป 4-20 อายุอาคาร.....	51
รูป 4-21 สภาพอาคาร.....	52
รูป 4-22 การใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	53
รูป 4-23 การใช้ประโยชน์อาคาร.....	54
รูป 4-24 การใช้ประโยชน์พื้นที่ตามประเภทของสินค้า.....	57

รูป 4-25	กิจกรรมทางสังคมที่เกิดขึ้นชั่วคราว.....	59
รูป 4-26	กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นชั่วคราว.....	61
รูป 4-27	กลุ่มชาติพันธุ์ ความเชื่อและศาสนา.....	63
รูป 4-28	กรรมสิทธิ์ที่ดินบริเวณย่านตลาดพระโขนง.....	65
รูป 4-29	กลุ่มเขตในแผนผังพัฒนาเขตกรุงเทพมหานคร.....	72
รูป 4-30	เส้นทางคมนาคมทางน้ำในโครงการพัฒนาการคมนาคมทางน้ำ.....	73
รูป 4-31	แผนผังควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	76
รูป 5-01	ลักษณะทางกายภาพของโครงข่ายการเดินเท้าที่รองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ.....	78
รูป 5-02	กิจกรรมที่เปลี่ยนแปลงไปตามช่วงเวลา.....	79
รูป 5-03	องค์ประกอบสำคัญของย่านตลาดพระโขนง.....	80
รูป 5-04	พื้นที่ที่มีความหลากหลายของกิจกรรมและความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่.....	82
รูป 5-05	พื้นที่รองรับกิจกรรมการค้า.....	83
รูป 5-06	การเชื่อมต่อพื้นที่และโครงข่ายการสัญจรภายในย่านตลาดพระโขนง.....	84
รูป 5-07	จุดแข็งของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง.....	86
รูป 5-08	จุดอ่อนของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง.....	88
รูป 5-09	โอกาสของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง.....	90
รูป 5-10	ข้อจำกัดของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง.....	92
รูป 5-11	จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และข้อจำกัดของย่านตลาดพระโขนง.....	94
รูป 6-01	บทบาทและกิจกรรมของย่านตลาดพระโขนงในปัจจุบันและอนาคต.....	99
รูป 6-02	โปรแกรมในการพัฒนาพื้นที่ฟูย่านตลาดพระโขนงตามพื้นที่.....	103
รูป 6-03	ผังแม่บทการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง.....	105
รูป 6-04	ผังแม่บทการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงในระดับพื้นดิน.....	106
รูป 6-05	โครงข่ายและจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร.....	107
รูป 6-06	มวลอาคารและพื้นที่ว่างสาธารณะ.....	108
รูป 6-07	ความสูงของอาคาร.....	109
รูป 6-08	สัดส่วนพื้นที่ตามประเภทของกลุ่มกิจกรรมและการใช้ประโยชน์.....	110
รูป 6-09	การใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	111
รูป 6-10	การใช้ประโยชน์อาคาร.....	112
รูป 6-11	การใช้ประโยชน์อาคารในระดับพื้น.....	113
รูป 6-12	การใช้ประโยชน์พื้นที่ว่างสาธารณะ.....	114
รูป 6-13	กิจกรรมและการใช้ประโยชน์พื้นที่ตามช่วงเวลา.....	115
รูป 6-14	ประเภทของพื้นที่ว่างสาธารณะ.....	116
รูป 6-15	องค์ประกอบทางจินตภาพ.....	117

รูป 6-16 เอกลักษณ์และความเป็นสถานที่ของย่านตลาดพระโขนง.....	118
รูป 6-17 ทิศนียภาพโดยรวม.....	119
รูป 6-18 รายละเอียดทางเดินริมถนนสุขุมวิท.....	121
รูป 6-19 รายละเอียดเส้นทางเดินหลัก.....	121
รูป 6-20 รายละเอียดพื้นที่รองรับกิจกรรมการค้า (Commercial Zone).....	123
รูป 6-21 รายละเอียดพื้นที่รองรับกิจกรรมทางธุรกิจ (Business Zone).....	126
รูป 6-22 รายละเอียดพื้นที่รองรับกิจกรรมการที่อยู่อาศัย (Residential Zone).....	128
รูป 6-23 รายละเอียดพื้นที่ตลาด (Market Zone).....	130
รูป 6-24 รายละเอียดพื้นที่ริมน้ำ (Waterfront).....	133
รูป ผ-01 การเปรียบเทียบระหว่างการพัฒนาที่ดินโดยการเวนคืนและการพัฒนาที่ดินโดยการจัดรูปที่ดิน.....	144
รูป ผ-02 การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินก่อนและหลังการพัฒนาโดยการจัดรูปที่ดิน.....	145



ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ย่านตลาดเป็นศูนย์กลางของเมืองประเภทหนึ่ง เป็นสถานที่แลกเปลี่ยนสินค้าและข่าวสารข้อมูลของชุมชนภายในรัศมีบริการ ทั้งที่เป็นทางการและไม่เป็นทางการ เช่น ข่าวสารประชาสัมพันธ์ของรัฐ การแก้ปัญหาบ้านเมือง แนวคิด ความรู้ต่างๆ การต่อรองราคา การพูดคุยถามไถ่สารทุกข์สุกดิบ รวมไปถึงการพบปะสังสรรค์ ทำความรู้จักกับเพื่อนใหม่ๆ ซึ่งเป็นการสนับสนุนให้เกิดความเป็น “ย่าน” ดังนั้น นอกจากย่านตลาดจะเป็นศูนย์กลางที่สะท้อนให้เห็นถึงระบบเศรษฐกิจของชุมชนแล้ว ยังแสดงถึงวัฒนธรรม และวิถีชีวิตของชุมชนด้วย จึงกล่าวได้ว่า ย่านตลาดสามารถสะท้อนให้เห็นถึงวิถีชีวิตของชุมชน และในขณะเดียวกันวิถีชีวิตของชุมชนก็มีผลต่อลักษณะของย่านตลาด

ย่านตลาดพระโขนงเป็นย่านตลาดแบบดั้งเดิมแห่งหนึ่ง ที่มีมานานย้อนหลังไปได้เกินกว่า 70 ปี โดยเป็นศูนย์กลางของชุมชนที่มีรัศมีบริการกว้างและมีความสำคัญมายาวนาน ผ่านช่วงเวลาแห่งการเปลี่ยนแปลง และช่วงเวลาที่ยืดเยื้อถึงขีดสุดมาแล้ว ถึงขนาดที่มีผู้กล่าวว่า “ย่านตลาดพระโขนงมีคนอยู่เยอะถึงขนาดเหยียบกันตายได้” (คุณอู๋, สัมภาษณ์, 25 สิงหาคม 2551) จนถึงปี พ.ศ. 2526 ได้เกิดน้ำท่วมใหญ่ ทำให้ย่านตลาดพระโขนงถูกน้ำท่วมนานถึง 3 เดือน ประกอบกับมีการย้ายโรงงานออกจากบริเวณพระโขนง ทำให้มีคนย้ายออกไปมาก และการเปลี่ยนแปลงการสัญจรจากการสัญจรทางน้ำมาเป็นถนนและรถไฟฟ้า ทำให้บทบาทในการเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรของย่านตลาดพระโขนงลดความสำคัญลง เหล่านี้ล้วนเป็นสาเหตุที่ทำให้ย่านตลาดพระโขนงประสบปัญหาความเสื่อมโทรมลงจนถึงปัจจุบัน

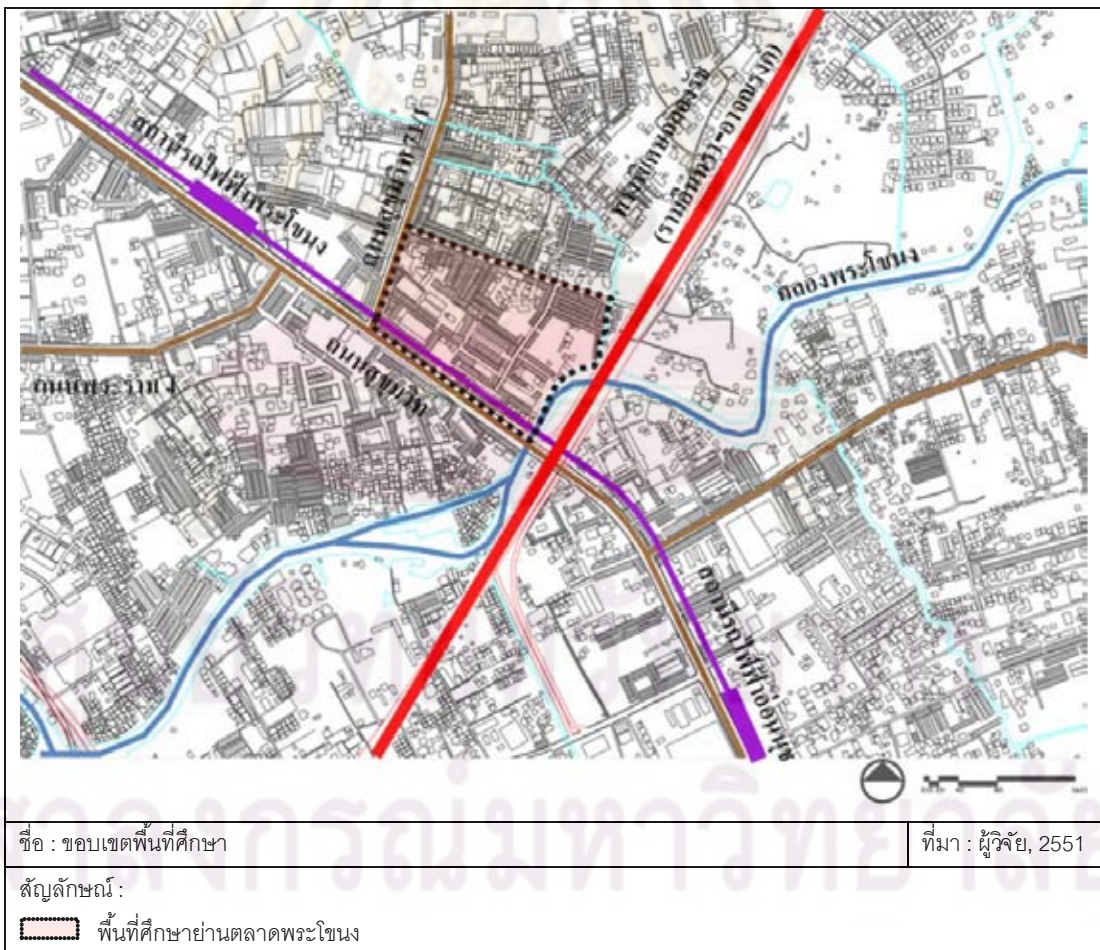
ปัจจุบัน ย่านพระโขนงมีแนวโน้มที่จะกลับมามีชีวิตอีกครั้ง เนื่องจากความนิยมในการอยู่อาศัยของคนกรุงเทพฯ ได้เปลี่ยนแปลงไป โดยเน้นความสะดวกในการเดินทางเป็นหลัก แม้ว่าจะต้องอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยขนาดเล็กที่มีความหนาแน่นสูงก็ตาม ที่ดินตลอดเส้นทางรถไฟฟ้าซึ่งรวมถึงย่านตลาดพระโขนงจึงได้รับความนิยมสร้างโครงการคอนโดมิเนียมสำหรับคนเมืองรุ่นใหม่ ซึ่งส่งผลให้วิถีชีวิตของชุมชนเปลี่ยนแปลงไป และมีคนย้ายเข้ามาอาศัยอยู่มากขึ้น จึงเป็นโอกาสอันดีที่จะฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงเพื่อแก้ไขปัญหาความเสื่อมโทรมในปัจจุบันให้มีความเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และสามารถคงความเป็นศูนย์กลางหรือความเป็นย่านตลาดไว้ได้ แม้ว่าวิถีชีวิตของชุมชนรอบๆ จะเปลี่ยนแปลงไป

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย

- 1.2.1. เพื่อศึกษาลักษณะของย่านตลาดที่มีแนวโน้มจะได้รับความนิยมและประสบความสำเร็จในอนาคตของกรุงเทพมหานคร
- 1.2.2. เพื่อศึกษาเงื่อนไขของความเป็นย่านตลาดของย่านตลาดพระโขนง
- 1.2.3. เพื่อศึกษาองค์ประกอบของความเป็นสถานที่ของย่านตลาดพระโขนง
- 1.2.4. เพื่อกำหนดแนวทางการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงให้มีความเหมาะสม และสามารถคงความเป็นศูนย์กลางหรือความเป็นย่านตลาดไว้ได้ท่ามกลางการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น

1.3. ขอบเขตของการวิจัย



รูป 1-01 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา (ที่มา : ผู้วิจัย, 2551)

1.3.1. ขอบเขตด้านพื้นที่

พื้นที่ศึกษาและเก็บข้อมูลของโครงการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง ตั้งอยู่ในเขตวัฒนา กรุงเทพฯ ครอบคลุมพื้นที่ย่านโดยรอบตั้งแต่ถนนสุขุมวิท 71 ทางทิศตะวันตกจนถึงคลองพระโขนง ทางทิศตะวันออก และจากซอยปรีดิพนมยงค์ 2 (แสงทิพย์) ทางทิศเหนือถึงถนนสุขุมวิททางทิศใต้

1.3.2. ขอบเขตด้านเนื้อหา

ศึกษาการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ของย่านตลาดพระโขนง พิจารณาจุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และภัยคุกคามของพื้นที่ อันเนื่องมาจากปัจจัยทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และคุณค่า โดยมุ่งเน้นการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ ได้แก่ รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร รูปแบบโครงข่ายการสัญจรในระบบต่างๆ รูปแบบมวลอาคารและพื้นที่ว่าง ศักยภาพในการมองเห็นและเข้าถึงพื้นที่ว่างสาธารณะในพื้นที่ ตลอดจนรูปแบบกิจกรรมทางสังคม และเศรษฐกิจภายในพื้นที่ศึกษาและพื้นที่ใกล้เคียง เพื่อทำการประเมินผล วิเคราะห์และนำไปสู่การสร้างแนวทางของการวางผังเพื่อฟื้นฟูพื้นที่ทางด้านกายภาพ

1.4. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1.4.1. ได้ข้อสรุปลักษณะของย่านตลาดที่มีแนวโน้มจะได้รับความนิยมและประสบความสำเร็จในอนาคตของกรุงเทพมหานคร
- 1.4.2. ได้ข้อสรุปเงื่อนไขของความเป็นย่านตลาด
- 1.4.3. ได้แนวความคิด แผนและผังกายภาพในการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง
- 1.4.4. ได้กรณีศึกษาสำหรับการฟื้นฟูย่านตลาดอื่นๆ ที่เกิดการเปลี่ยนแปลงในลักษณะที่ใกล้เคียงกับย่านตลาดพระโขนง

1.5. วิธีดำเนินการวิจัย

1.5.1. ศึกษาและทบทวนวรรณกรรม

ศึกษาและทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟู ความเป็นสถานที่ และย่านตลาด โดยการทบทวนวรรณกรรม ทั้งแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1.5.2. เก็บรวบรวมข้อมูล

เก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง โดยแบ่งออกเป็นข้อมูลปฐมภูมิและข้อมูลทุติยภูมิ ดังนี้

- การเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิของย่านตลาดพระโขนง เป็นการสำรวจลักษณะทางกายภาพ กิจกรรม และการสื่อความหมาย เพื่อใช้วิเคราะห์ความเป็นสถานที่ของย่านตลาดพระโขนง โดยวิธีการสังเกตการณ์ (Observation)
- การเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิของย่านตลาดพระโขนง เป็นการรวบรวมข้อมูลจากเอกสารอ้างอิงต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น แผนที่ ภาพถ่ายทางอากาศ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง แผนพัฒนาและนโยบายต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร เป็นต้น

1.5.3. วิเคราะห์ข้อมูล

วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลต่างๆ ด้วยวิธีการบรรยายสรุป ตารางเปรียบเทียบ แผนภาพ แผนผังความสัมพันธ์ และแผนที่ เพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการสังเคราะห์ข้อมูล

1.5.4. สังเคราะห์ข้อมูล

สังเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์ เพื่อกำหนดบทบาท แนวความคิด และโปรแกรมในการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง

1.5.5. จัดทำผังการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง

ออกแบบ จัดทำผังกายภาพการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง แผนและขั้นตอนเบื้องต้นในการนำไปปฏิบัติ พร้อมทั้งสรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะในการศึกษาต่อไป

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การทบทวนเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เป็นการศึกษาเพื่อกำหนดกรอบแนวคิดของการวิจัย มีรายละเอียดต่อไปนี้

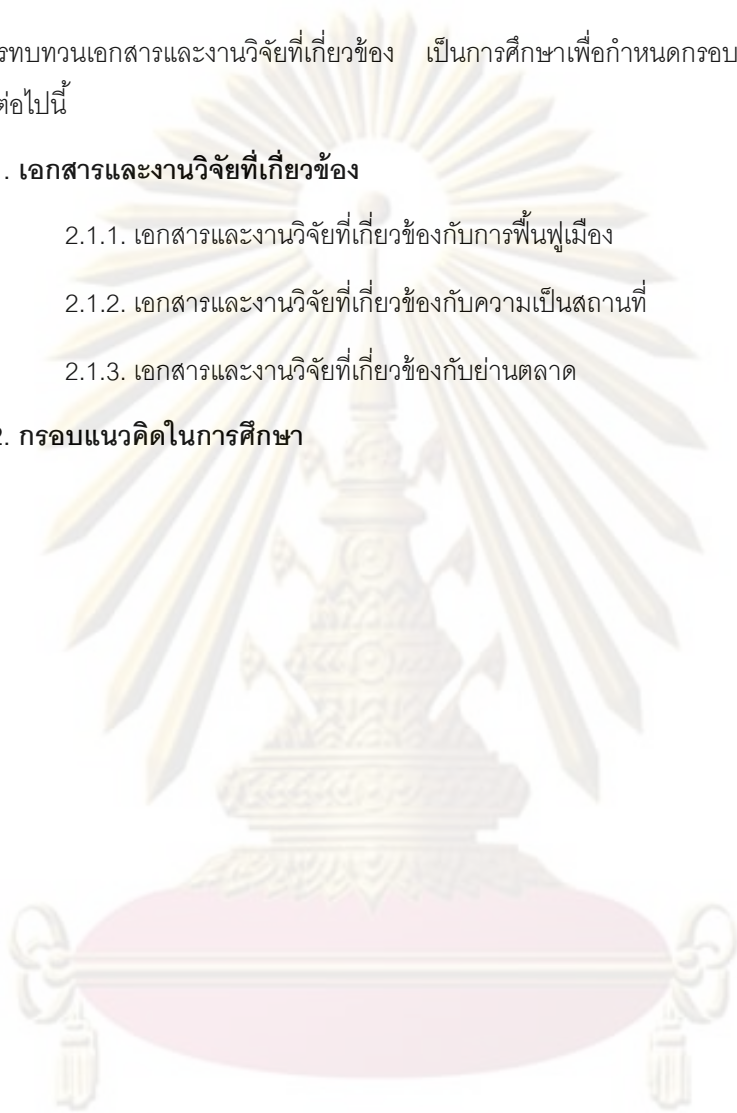
2.1. เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1.1. เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูเมือง

2.1.2. เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับความเป็นสถานที่

2.1.3. เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับย่านตลาด

2.2. กรอบแนวคิดในการศึกษา



ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.1. เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1.1. เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูเมือง

2.1.1.1. ความหมายและแนวคิดเกี่ยวกับการฟื้นฟูเมือง

“การฟื้นฟูเมือง” เป็นคำที่ใช้กันอย่างกว้างขวางในวิชาการผังเมือง ในภาษาอังกฤษ มีการใช้คำเรียกต่างกันตามสถานการณ์และวิธีการ ในที่นี้จึงได้รวบรวมความหมายของการฟื้นฟูเมืองไว้อย่างกว้างๆ ดังนี้

การฟื้นฟู หมายถึง การทำให้กลับเจริญงอกงามขึ้นมาใหม่ เช่น การฟื้นฟูศิลปวัฒนธรรมไทย การฟื้นฟูการเล่นของไทย (พจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542)

การฟื้นฟูเมือง คือ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในปัจจุบัน ซึ่งไม่เป็นที่พึงปรารถนาในพื้นที่นั้นโดยการรื้อถอน และสร้างขึ้นใหม่ในรูปแบบที่แตกต่างไปจากเดิม โดยปฏิบัติตามผังเมืองรวม หรือ Comprehensive Plan (Wilfred Burns, 1963: 14)

การฟื้นฟูเมือง คือ การเปลี่ยนแปลงสภาพทางกายภาพของเมือง หรือส่วนของเมือง ที่เสื่อมโทรม ให้มีสภาพที่เหมาะสมและสอดคล้องกับความต้องการของสังคมร่วมสมัย (ยงธนิศร์ พิมลเสถียร, 2551)

การฟื้นฟูเมือง คือ การอนุรักษ์ การสงวนรักษา การปฏิสังขรณ์และการบูรณะส่วนต่างๆ ของเมือง (ระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ในราชกิจจานุเบกษา (ฉบับประกาศทั่วไป) เล่ม 18 ตอนพิเศษ 130 ง วันที่ 27 ธันวาคม 2544)

การฟื้นฟูเมือง คือ การพัฒนาพื้นที่ในเมืองที่สภาพทางกายภาพ และกิจกรรมด้านเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม ของผู้อยู่อาศัยได้เสื่อมลง จึงควรมีการฟื้นฟูให้เหมาะสมกับความเจริญของเมือง เกิดผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ และคงไว้ซึ่งวัฒนธรรม ประวัติศาสตร์ ให้ผู้อยู่อาศัยเดิมมีโอกาสได้ประโยชน์จากการฟื้นฟูนั้นมากที่สุด (กองสำนักผังเมือง และการเคหะแห่งชาติ)

จากการศึกษาความหมายของการฟื้นฟูข้างต้น ทำให้สามารถสรุปความหมายของการฟื้นฟูเมืองได้ ว่า “การฟื้นฟูเมือง คือ การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเมืองที่มีปัญหาความเสื่อมโทรมให้กลับมามีชีวิตชีวาได้อีกครั้ง ทั้งทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม”

2.1.1.2. ประเภทของการฟื้นฟูเมือง

จากความหมายของการฟื้นฟูเมืองแสดงให้เห็นว่า การฟื้นฟูเมืองเป็นการแก้ไข ปัญหาความเสื่อมโทรมของเมือง ซึ่งมีสาเหตุแตกต่างกันตามตำแหน่งที่ตั้งในขอบเขตเมืองที่ ต่างกัน ดังนี้

2.1.1.2.1. ประเภทของการฟื้นฟูเมืองในพื้นที่ศูนย์กลางเมือง (City center)

พื้นที่ศูนย์กลางเมืองเป็นพื้นที่ที่มีปรากฏให้เห็นองค์ประกอบดั้งเดิมของ เมือง เช่น อาคารเก่าที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมและประวัติศาสตร์ของเมืองในมิติ ต่างๆ การฟื้นฟูเมืองที่เหมาะสมกับพื้นที่ลักษณะนี้ ได้แก่ การอนุรักษ์ฟื้นฟู (Urban conservations)

2.1.1.2.2. ประเภทของการฟื้นฟูเมืองในพื้นที่เมืองชั้นใน (Inner city)

พื้นที่เมืองชั้นในเป็นพื้นที่ต่อเนื่องที่ถดถอยมาจากพื้นที่ศูนย์กลางอีก ชั้นหนึ่ง โดยการฟื้นฟูเมืองที่เหมาะสมกับพื้นที่นี้ได้แก่ การพัฒนาฟื้นฟู / การฟื้นฟู บูรณะ (Urban redevelopment / rehabilitation) ซึ่งมีการจำแนกประเภทของการ ฟื้นฟูในรายละเอียด ดังนี้

การซ่อมสร้างพื้นที่เมือง (Urban reconstruction)

เป็นการซ่อมและสร้างพื้นที่เสียหายที่มีสาเหตุมาจากเพลิงไหม้ ภัยธรรมชาติ หรือสงคราม โดยอาจจะยังคงลักษณะการใช้งานเดิมหรือ ใกล้เคียงของเดิม หรืออาจได้รับการออกแบบและวางแผนเพื่อให้งานใช้ งานพื้นที่มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

การพัฒนาฟื้นฟูเมือง (Urban redevelopment)

เป็นการสร้างพื้นที่และอาคารขึ้นใหม่ในพื้นที่เสื่อมโทรมที่มี โครงสร้างเก่าของสิ่งก่อสร้างหลงเหลืออยู่ แต่สภาพไม่เหมาะสมกับการ ใช้งาน และไม่มีคุณค่ามากพอสำหรับการเก็บรักษาไว้ ให้มีรูปร่าง ลักษณะ และสภาพที่ดีกว่าเดิม โดยเนื้อเมืองใหม่จากการพัฒนาฟื้นฟูมัก เปลี่ยนแปลงไปจากเนื้อเมืองเดิม

การฟื้นฟูบูรณะเมือง (Urban rehabilitation)

เป็นการซ่อมแซมพื้นที่เสื่อมโทรมที่ยังคงมีสภาพและคุณค่า พอสมควร ให้มีรูปร่าง ลักษณะ และสภาพที่ดีขึ้น โดยผ่านการ วิจัยค้นคว้า โดยไม่จำเป็นต้องยึดติดรูปแบบดั้งเดิม

การพัฒนาพื้นที่บราวน์ฟิลด์ (Brownfield development)

พื้นที่บราวน์ฟิลด์หมายถึงพื้นที่ที่เคยมีการใช้งาน แต่ปัจจุบันถูกทิ้งร้าง โดยความหมายของพื้นที่บราวน์ฟิลด์ในสหรัฐอเมริกา มีความหมายที่เฉพาะเจาะจงว่าเป็นพื้นที่ที่เคยมีการใช้งานในเขตอุตสาหกรรม และมีการปนเปื้อนของสารพิษหรือสารเคมีตกค้าง การพัฒนาพื้นที่บราวน์ฟิลด์จึงต้องคำนึงถึงอันตรายจากสารพิษหรือสารเคมีตกค้างเหล่านี้ และต้องมีการบำบัดพื้นที่ให้สะอาดและไม่เป็นอันตรายก่อน จึงจะเปิดให้เข้าไปใช้พื้นที่ได้ ส่วนความหมายในอังกฤษและออสเตรเลียมีความหมายเพียงพื้นที่ที่เคยมีการใช้งานเท่านั้น

การปรับปรุงการใช้งาน (Adaptive Reuse)

เป็นการฟื้นฟูที่มีการเปลี่ยนแปลงด้านสัณฐานน้อยที่สุดในการฟื้นฟูเมืองในเขตพื้นที่เมืองชั้นใน เนื่องจากเป็นเพียงการปรับเปลี่ยนการใช้งานให้มีความเหมาะสมมากขึ้น โดยที่ยังคงรูปแบบเดิมไว้ หรือปรับเปลี่ยนรูปด้านอาคารเพียงบางส่วนเท่านั้น

การฟื้นฟูบูรณะชุมชน (Community rehabilitation)

เป็นการฟื้นฟูในมิติที่เกี่ยวข้องกับระบบชุมชนและองค์ประกอบในชุมชนเป็นหลัก มีเป้าหมายให้ชุมชนมีสภาพน่าอยู่มากขึ้น โดยยังคงมีโครงสร้างทางสังคมในลักษณะเดิม แนวทางในการฟื้นฟูมีความหลากหลายแตกต่างกันตามระบบและองค์ประกอบในชุมชนแต่ละที่ และอาจต้องใช้แนวทางในการฟื้นฟูร่วมกันหลายแนวทาง ซึ่งการฟื้นฟูบูรณะชุมชนนี้มักเกิดขึ้นในพื้นที่ชุมชนเก่าในพื้นที่เมืองชั้นในที่ขยายตัวโดยไม่มี การวางแผนล่วงหน้า มีศักยภาพในการเข้าถึงพื้นที่ต่ำ เป็นชุมชนปิด หรือถูกล้อมรอบด้วยระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการขนาดใหญ่ ส่งผลให้ชุมชนขาดเอกลักษณ์ เอกลักษณ์ และศูนย์กลางของชุมชน

2.1.1.2.3. ประเภทของการฟื้นฟูเมืองในพื้นที่ชานเมือง (Suburban)

พื้นที่ชานเมืองเป็นพื้นที่นอกสุดในขอบเขตของเนื้อเมือง มักเป็นพื้นที่ใหม่ การฟื้นฟูเมืองส่วนใหญ่จึงเป็นการพัฒนาพื้นที่ชานเมือง (Suburban development) ซึ่งรวมถึงการจัดสรร และการจัดรูปที่ดินด้วย

จากการศึกษาการฟื้นฟูเมือง พบว่า การฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง ซึ่งตั้งอยู่ในเขตเมืองชั้นใน มีประเภทของการฟื้นฟูหลายประเภท โดยสามารถสรุปได้เป็น 2 ประเภทหลัก คือ การฟื้นฟูบูรณะ (Urban rehabilitation) และการพัฒนาฟื้นฟู (Urban redevelopment) ซึ่งความแตกต่างของการฟื้นฟู

ทั้งสองประเภทนี้ คือ การเก็บรักษาลักษณะทางกายภาพเดิมไว้ โดยพิจารณาจากโครงสร้างของเมือง หรือโครงข่ายการสัญจรของเมือง (Skeleton) นั่นคือ ถ้าย่านตลาดพระโขนงมีโครงสร้างที่ดี การฟื้นฟูจึงไม่จำเป็นต้องรื้อทั้งหมด แต่รื้อและสร้างใหม่เพียงบางส่วนเท่านั้น ซึ่งการฟื้นฟูประเภทนี้คือการฟื้นฟูบูรณะ (Urban rehabilitation) แต่ถ้าโครงสร้างของย่านตลาดพระโขนงไม่มีความเหมาะสมกับการใช้งาน การฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงให้ประสบความสำเร็จ จึงต้องรื้อทั้งหมดเพื่อฟื้นฟูโครงสร้างของเมือง ซึ่งการฟื้นฟูประเภทนี้คือการพัฒนาฟื้นฟู (Urban redevelopment)

2.1.2. เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับความเป็นสถานที่

2.1.2.1. ความหมายของความเป็นสถานที่

ความเป็นสถานที่ คือ สิ่งที่แสดงออกถึงความสัมพันธ์อย่างลึกซึ้งระหว่างผู้คนและสิ่งแวดล้อม ซึ่งเกิดจากมรดกทางวัฒนธรรม ที่ครอบคลุมทั้งสุนทรียศาสตร์ ประวัติศาสตร์ วิทยาศาสตร์ และคุณค่าทางสังคม หรือจิตวิญญาณที่มีมาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ทำให้รำลึกถึงความสำคัญทางประวัติศาสตร์ เศรษฐกิจ และสังคมของพื้นที่ (The Burra Charter, 2004)

ความเป็นสถานที่ คือ สิ่งที่แสดงถึงเรื่องราวของวิถีชีวิต ความผูกพัน และความหมายจากการอยู่อาศัยกันมาอย่างต่อเนื่องจนเป็นความทรงจำรวมกัน ทำให้เกิดเอกลักษณ์ของพื้นที่ และเป็นที่ยอมรับของคนทั่วไป ประกอบด้วยองค์ประกอบทางกายภาพ (Permanencies) และคุณค่าทางจิตใจ หรือจิตวิญญาณของสถานที่ (Spiritual value) (Aldo Rossi, 1999)

จากคำนิยามข้างต้นทำให้สามารถสรุปได้ว่า ความเป็นสถานที่ (Place) คือ สิ่งที่ทำให้พื้นที่ (Space) พื้นที่หนึ่งมีความหมายแตกต่างไปจากพื้นที่อื่นๆ หรือเกิดเอกลักษณ์ของพื้นที่ ด้วยเรื่องราวความทรงจำของผู้คนที่เข้ามาใช้พื้นที่นั้นๆ

2.1.2.2. องค์ประกอบของความเป็นสถานที่

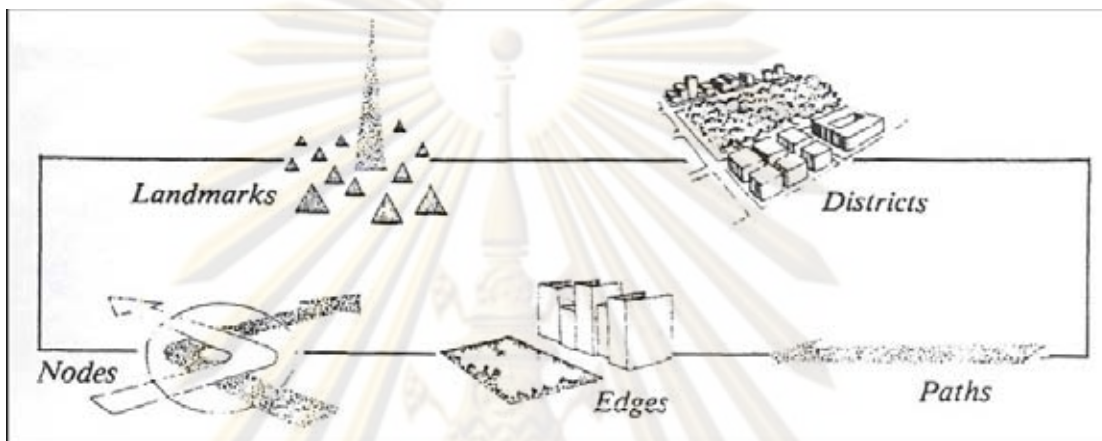
ความเป็นสถานที่ ประกอบด้วยองค์ประกอบ 3 องค์ประกอบ (The Burra Charter, 1999) ดังนี้

2.1.2.2.1. ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่

คือ โครงสร้างทางกายภาพที่แท้จริงของสถานที่ ลักษณะจริงของอาคาร ภูมิทัศน์ และคุณลักษณะของสุนทรียภาพ

ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เป็นองค์ประกอบของความเป็นสถานที่ที่ส่งผลมากที่สุดต่อการสร้างแผนที่ในใจ (Mental map) หรือจินตภาพจนเป็นที่จดจำ

และกลายเป็นภาพลักษณ์ของพื้นที่ (Lynch, 1960: 47-90) โดยองค์ประกอบทางกายภาพที่มีลักษณะเป็นองค์รวมหรือเป็นหนึ่งเดียวกัน และแตกต่างจากสภาพแวดล้อมภายนอกอย่างชัดเจน จะทำให้เกิดการรับรู้ความเป็นสถานที่ได้ง่าย และลักษณะทางกายภาพเหล่านี้สามารถสรุปเป็นองค์ประกอบพื้นฐานได้ 5 ประเภท คือ เส้นทางสัญจร ขอบเขต ย่าน ศูนย์รวม และจุดหมายตา



รูป 2-01 องค์ประกอบทางจินตภาพของ Kevin Lynch (ที่มา: Trancik, 1986: 113-115)

2.1.2.2.2. ประโยชน์ใช้สอย หรือกิจกรรม

คือ ปრაการณใดๆ ก็ตามที่เกิดขึ้นในพื้นที่ที่ซึ่งสังเกตได้ว่าผู้คนมีปฏิสัมพันธ์ต่อพื้นที่อย่างไร

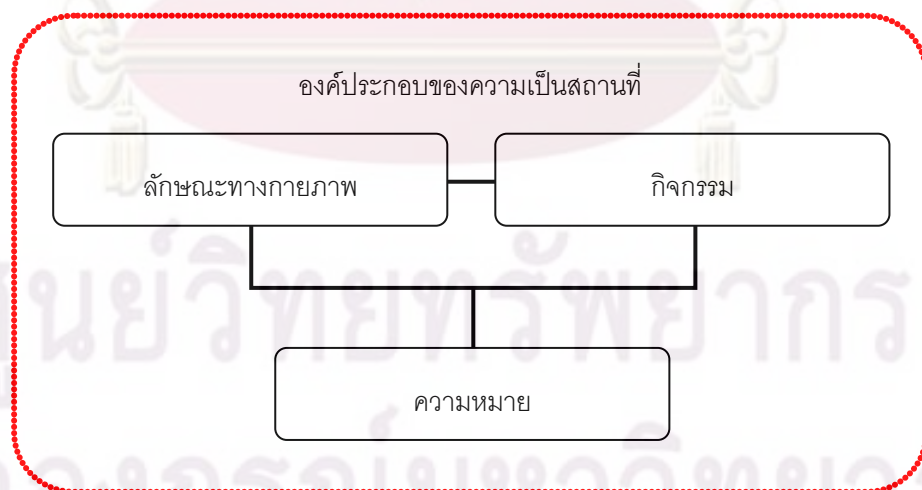
ประโยชน์ใช้สอยหรือกิจกรรมเป็นองค์ประกอบของความเป็นสถานที่ด้วยกิจกรรมที่เป็นพฤติกรรมเฉพาะของบุคคล ครอบครัว สถาบัน และสังคม ซึ่งเกิดขึ้นและปรากฏให้เห็นในรูปแบบทางพื้นที่หรือการใช้พื้นที่ (Chapin, 1972: 221-253) กิจกรรมเหล่านี้แสดงให้เห็นถึงวิถีชีวิต และภูมิหลังทางวัฒนธรรม มีความสัมพันธ์กับพื้นที่และเวลา (Rapoport, 1977: 478) นอกจากนี้ ยังขึ้นอยู่กับลักษณะทางเศรษฐกิจสังคม (Socio-economic) สภาพแวดล้อมของที่ตั้ง ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในถิ่นที่อยู่ นั้น ช่วงเวลาของชีวิต และโอกาสในการทำกิจกรรม เกิดเป็นโครงสร้างรูปแบบของกิจกรรม (Structure of Activities Pattern) ที่มีลักษณะเฉพาะของคนในชุมชน ทั้งในระดับวัน สัปดาห์ ฤดูกาล และช่วงชีวิต (Golledge and Stimson, 1997: 288-289)

2.1.2.2.3. ความหมาย และความสัมพันธ์ระหว่างผู้คนกับพื้นที่

หมายถึง คุณค่าของพื้นที่ในเชิงนามธรรม ซึ่งเกิดจากความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นระหว่างผู้คนกับพื้นที่ หรือกิจกรรมกับลักษณะทางกายภาพ

ความหมาย และความสัมพันธ์ระหว่างผู้คนกับพื้นที่เป็นองค์ประกอบของความเป็นสถานที่ที่เกิดในพื้นที่ที่มีการรวมตัวของกิจกรรมประเภทใดประเภทหนึ่งอย่างเข้มข้น และดึงดูดให้เกิดการพบปะของผู้คน และการใช้พื้นที่ที่เข้มข้นกว่าบริเวณอื่น ทั้งยังทำให้เกิดลักษณะของการหมุนเวียน และการสะสมของการใช้พื้นที่นั้นซ้ำๆ นำไปสู่ความมีชื่อเสียงในด้านใดด้านหนึ่ง จนทำให้พื้นที่ดังกล่าวได้มีการแต่งตั้งให้เป็นที่หมาย หรือเป็นที่รู้จัก และเป็นที่ต้องการของคนภายนอก (วิมลศรี ลิ้มธนากุล, 2537: 13-15) นอกจากนี้ พื้นที่แต่ละพื้นที่ที่เกิดขึ้นมาด้วยลักษณะภูมิหลัง และตั้งอยู่ในทำเลที่แตกต่างกัน คือ มีสภาพแวดล้อม บุคคลที่แวดล้อม และอาศัยอยู่ในแต่ละพื้นที่ที่แตกต่างกันออกไป ทำให้แต่ละพื้นที่มีการแสดงถึงความหมายที่แตกต่างกัน เช่น ย่านสีลมเป็นแหล่งธุรกิจของคนชั้นสูง ดังนั้นความหมายของพื้นที่จึงเป็นคุณลักษณะของสถานที่ หรือประสบการณ์ของมนุษย์ที่สืบเนื่องมาจากการที่ผู้คนมีการตอบสนองต่อลักษณะทางกายภาพ และหน้าที่การใช้สอยของพื้นที่เมื่อนั้น (Boontharm, 2008: 10)

จากการศึกษาความเป็นสถานที่พบว่า การศึกษาองค์ประกอบของความเป็นสถานที่ในพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งเป็นการศึกษาเพื่อค้นหานิยามของพื้นที่นั้น ผ่านการวิเคราะห์หาองค์ประกอบของความเป็นสถานที่ 3 องค์ประกอบ โดยอาศัยข้อมูลด้านลักษณะทางกายภาพในการวิเคราะห์หาองค์ประกอบด้านลักษณะทางกายภาพ และข้อมูลด้านกิจกรรมในการวิเคราะห์หาองค์ประกอบด้านกิจกรรม ส่วนองค์ประกอบด้านความหมายนั้นเป็นองค์ประกอบที่วิเคราะห์จากข้อมูลด้านลักษณะทางกายภาพร่วมกับข้อมูลด้านกิจกรรมตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน



รูป 2-02 ความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบของความเป็นสถานที่ (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)

2.1.3. เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับย่านตลาด

2.1.3.1. ความหมายของย่านตลาด

ย่านตลาด ประกอบด้วยคำ 2 คำ คือ “ย่าน” และ “ตลาด”

“ย่าน” เป็นองค์ประกอบหนึ่งที่ใช้ในการสร้างจินตภาพของเมือง หมายถึง พื้นที่ หรือบริเวณที่มีกิจกรรม หรือลักษณะทางกายภาพที่คล้ายคลึงกัน แต่แตกต่างจากบริเวณอื่นๆ โดยเกิดจากการประกอบกิจกรรมประเภทเดียวกันที่มีลักษณะเฉพาะตัวที่โดดเด่นในระดับเมืองของคนที่อยู่อาศัยในพื้นที่ จนกระทั่งสามารถใช้เป็นที่ยหมายของคนที่อยู่นอกชุมชน (Lynch, 1960: 47-90; วิมลศรี ลิ้มธนากุล, 2537)

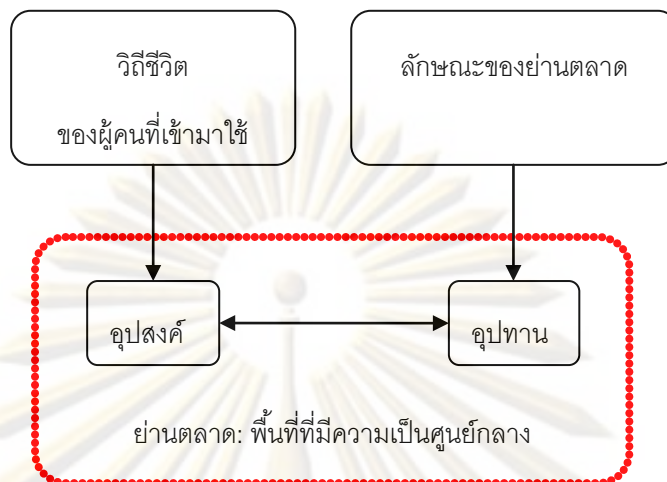
“ตลาด” เป็นคำที่มีความหมายกว้าง ตั้งแต่ความหมายที่กว้างที่สุดคือ ระบบอุปสงค์และอุปทานในเชิงเศรษฐศาสตร์ ไปจนถึง “ตลาด” ที่มีความหมายเกี่ยวข้องกับพื้นที่ คือ พื้นที่ที่เกิดการแลกเปลี่ยนอุปสงค์และอุปทานทั้งในด้านสินค้า บริการ และข้อมูลข่าวสาร (กิตติพร ใจบุญ, 2549: 20)

จากความหมายของคำว่า “ย่าน” และ “ตลาด” ทำให้สามารถสรุปความหมายของคำว่า “ย่านตลาด” ได้ว่า “ย่านตลาด” หมายถึง พื้นที่ที่เกิดกิจกรรมการแลกเปลี่ยนอุปสงค์และอุปทานของคนที่อยู่อาศัยในปริมาณมาก จนโดดเด่น แตกต่างจากย่านอื่นๆในละแวกเดียวกัน

2.1.3.2. ปัจจัยที่ทำให้เกิดย่านตลาด

จากความหมายของย่านตลาดที่หมายถึง พื้นที่ที่เกิดกิจกรรมการแลกเปลี่ยนอุปสงค์และอุปทานในปริมาณมากจนโดดเด่น แตกต่างจากย่านอื่นๆในละแวกเดียวกัน แสดงให้เห็นว่า ปัจจัยที่ทำให้เกิดย่านตลาด คือ อุปสงค์ ซึ่งพิจารณาได้จากวิถีชีวิตของผู้คนจากย่านตลาดและย่านอื่นๆข้างเคียงที่เข้ามาใช้บริการ และอุปทาน ซึ่งพิจารณาได้จากลักษณะของย่านตลาด ทั้งทางด้านกายภาพ กิจกรรม และความหมาย ที่สามารถตอบสนองซึ่งกันและกันได้ ในปริมาณที่มากเพียงพอ

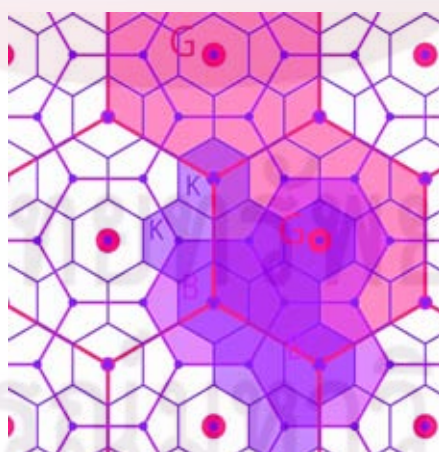
จากปัจจัยที่ทำให้เกิดย่านตลาด แสดงให้เห็นว่า พื้นที่ที่มีโอกาสจะเกิดย่านตลาด จะต้องเป็นพื้นที่ที่สามารถเข้ามาใช้งานได้อย่างสะดวก ใกล้เส้นทางที่มีการสัญจรหนาแน่น มีระบบการคมนาคมเข้าถึงสะดวก (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2527: 108; สุมนา อยู่โพธิ์, 2540: 11) ซึ่งก็คือบริเวณที่มีความเป็นศูนย์กลาง นอกจากนี้กิจกรรมการแลกเปลี่ยนอุปสงค์และอุปทานในปริมาณมากของตัวย่านตลาดเอง ก็ยังช่วยส่งเสริมย่านตลาดให้กลายเป็นศูนย์กลางที่ชัดเจนขึ้น (Central Place)



รูป 2-03 ปัจจัยที่ทำให้เกิดย่านตลาด (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)

2.1.3.3. ลำดับศักดิ์และความเป็นศูนย์กลางของย่านตลาด

ย่านตลาดเป็นศูนย์กลางของเมืองที่มีลำดับศักดิ์และรัศมีบริการแตกต่างกัน ขึ้นกับบทบาทและความสำคัญของศูนย์กลางหรือย่านตลาดนั้น โดยศูนย์กลางที่มีลำดับศักดิ์สูงกว่าจะมีรัศมีบริการที่กว้างกว่า และครอบคลุมศูนย์กลางที่มีลำดับศักดิ์ต่ำกว่าไว้ในรัศมีบริการของตนด้วย ซึ่งรัศมีบริการนี้สามารถพิจารณาได้จากการเชื่อมต่อและความสะดวกในการเข้าถึงของศูนย์กลางหรือย่านตลาดนั้น (Christaller and Green, 1961; Berry, 1967; Roberts, 1974)



รูป 2-04 ศูนย์กลาง ลำดับศักดิ์ และการเชื่อมต่อศูนย์กลางตาม Central Place Theory (ที่มา:

http://en.wikipedia.org/wiki/Central_place_theory)

จากการศึกษาย่านตลาดในประเทศไทย ทำให้สามารถจัดลำดับศักยภาพของย่านตลาดในประเทศไทย (เกียรติ จิวะกุล, 2525) ได้ ดังนี้

“ตลาดระดับสี่มุมเมือง”

มักตั้งอยู่บริเวณศูนย์กลางหลักที่มีขนาดใหญ่เด่นชัด ที่อยู่ห่างจากใจกลางเมือง ประมาณ 20 กิโลเมตร บริเวณที่มีการขยายตัว มีถนนสายหลักที่เชื่อมต่อพื้นที่เมือง หรือระดับภาค องค์ประกอบในย่านเหล่านี้มักมีตลาดสดหลายแห่ง ตึกแถว อาคารพาณิชย์ หาบเร่แผงลอย เป็นจำนวนมาก กิจกรรมและสินค้าบริการมีความหลากหลายเพิ่มมากขึ้น ร้านค้าที่มีความเฉพาะตัวจะเกาะกลุ่มอยู่ในย่านเดียวกัน

“ตลาดระดับกลุ่มชุมชน”

มักตั้งอยู่ริมถนนสายสำคัญ ประกอบด้วยตลาดสด ตึกแถว อาคารพาณิชย์ หาบเร่แผงลอย สินค้าเริ่มมีหลากหลายประเภท เริ่มให้ความสำคัญกับทางเข้า-ออก และที่จอดรถ รวมทั้งเกี่ยวข้องกับอาชีพที่รับจ้างด้วย ข้อสังเกตคือ หากเป็นตลาดระดับกลุ่มชุมชนที่อยู่แถบชานเมืองมักจะพบอยู่ทางด้านซ้ายของถนนเมื่อเดินทางออกจากกรุงเทพฯ

“ตลาดระดับชุมชนขนาดเล็ก” หรือที่เรียกกันว่า “ตลาดหน้าปากซอย”

เป็นบริเวณค้าขายสินค้าทั่วไปที่ตั้งใกล้บ้าน สินค้าที่พบมักเป็นประเภทอาหาร ร้านค้ามักมีลักษณะชั่วคราว ไม่มีการคำนึงถึงการเข้า-ออก และที่จอดรถ เพราะให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยรอบๆ ภายในรัศมีการเดินเท้าเป็นหลัก

2.1.3.4. องค์ประกอบของย่านตลาด

จากการศึกษาความหมายของย่านตลาด ปัจจัยที่ทำให้เกิดย่านตลาด ความเป็นศูนย์กลางและลำดับศักยภาพของย่านตลาด ทำให้สามารถสรุปองค์ประกอบของย่านตลาดได้ ดังนี้

2.1.3.4.1. ชุมชนการค้า

จากความหมายของย่านตลาด แสดงให้เห็นว่า ย่านตลาดประกอบด้วยองค์ประกอบ 2 ส่วน คือ ชุมชนหรือการอยู่อาศัย และการค้า ซึ่งเป็นกิจกรรมที่โดดเด่นจนกลายเป็นย่าน และจากองค์ประกอบ 2 ส่วนนี้ ทำให้ย่านตลาดมีเงื่อนไขของความเป็นย่านตลาดที่โดดเด่นในความหลากหลายของกิจกรรม และความยืดหยุ่น

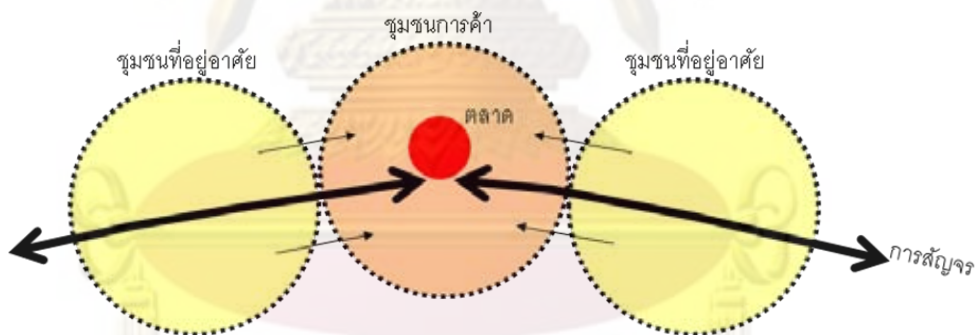
ในการใช้พื้นที่ เพื่อให้สามารถประกอบกิจกรรมชุมชนหรือกิจกรรมทางสังคม และกิจกรรมการค้าหรือกิจกรรมทางเศรษฐกิจร่วมกันได้ในพื้นที่และเวลาที่จำกัด

2.1.3.4.2. ตลาด ซึ่งเป็นศูนย์กลางระดับภายในย่านตลาด

เนื่องจากย่านตลาดมีกิจกรรมการค้าเป็นกิจกรรมหลักที่โดดเด่นแตกต่างจากย่านอื่นๆข้างเคียง ย่านตลาดจึงเป็นศูนย์กลางระดับระหว่างย่าน เพราะมีกิจกรรมการค้ากระจุกตัวอยู่อย่างหนาแน่นมากกว่าย่านอื่นๆ เช่นเดียวกับศูนย์กลางระดับภายในย่านตลาดที่จะต้องเป็นพื้นที่ที่มีกิจกรรมการค้ากระจุกตัวอยู่อย่างหนาแน่นมากกว่าพื้นที่อื่นๆในย่านหรือตลาด แสดงให้เห็นว่าความหนาแน่นของกิจกรรมการค้ามีความสำคัญและเป็นเงื่อนไขหนึ่งของความเป็นย่านตลาด

2.1.3.4.3. จุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร

เนื่องจากย่านตลาดมีความต้องการการเข้าถึงที่สะดวก จุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรจึงเป็นองค์ประกอบสำคัญประการหนึ่งของย่านตลาด และด้วยเหตุนี้ ย่านตลาดและจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรจึงมักอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน



รูป 2-05 องค์ประกอบของย่านตลาด (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)

2.1.3.5. เงื่อนไขของความเป็นย่านตลาด

จากองค์ประกอบของย่านตลาด ทำให้สามารถสรุปเงื่อนไขของความเป็นย่านตลาดได้ ดังนี้

2.1.3.5.1. ความหลากหลายของกิจกรรม

เนื่องจากย่านตลาดเป็นชุมชนการค้า ทำให้กิจกรรมที่เกิดขึ้นในย่านตลาดมีความหลากหลาย โดยสามารถแบ่งประเภทของกิจกรรมได้เป็น 2 ประเภท คือ กิจกรรมชุมชนหรือกิจกรรมทางสังคม และกิจกรรมการค้าหรือกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ซึ่งมีทั้งกิจกรรมที่เกิดขึ้นถาวรและกิจกรรมที่เกิดขึ้นชั่วคราว

2.1.3.5.2. ความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่

เนื่องจากกิจกรรมภายในย่านตลาดมีความหลากหลาย จึงทำให้การใช้พื้นที่ภายในย่านตลาดจะต้องมีความยืดหยุ่นสูง เพื่อให้สามารถรองรับกิจกรรมที่หลากหลายนั้นได้ โดยเฉพาะกิจกรรมที่เกิดขึ้นแบบชั่วคราว ทั้งกิจกรรมทางสังคมและกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยการพิจารณาจากประเภทของกิจกรรม พื้นที่และเวลาที่เกิดกิจกรรมนั้น

2.1.3.5.3. ความหนาแน่นของกิจกรรมการค้า

เนื่องจากย่านตลาดเป็นศูนย์กลางในระดับระหว่างย่าน และตลาดเป็นศูนย์กลางในระดับภายในย่าน กิจกรรมการค้าภายในย่านตลาดจึงต้องมีความหนาแน่นสูง เพื่อคงความเป็นย่านตลาดหรือศูนย์กลางไว้ โดยสามารถพิจารณาความหนาแน่นของกิจกรรมการค้าได้จากปริมาตรของที่ว่าง (Space) และช่วงเวลาที่เกิดกิจกรรมการค้า

2.1.3.5.4. ความสะดวกในการเข้าถึง

เนื่องจากปัจจัยที่ทำให้เกิดย่านตลาด การเป็นศูนย์กลางเมืองของย่านตลาด (Central place) และองค์ประกอบสำคัญของย่านตลาด ซึ่งก็คือ จุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร ล้วนแสดงให้เห็นว่า ความสะดวกในการเข้าถึงเป็นเงื่อนไขสำคัญของความเป็นย่านตลาด ซึ่งสามารถพิจารณาได้จากการเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ ทั้งการเชื่อมต่อในระดับภายในย่านตลาด โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรของโครงข่ายการสัญจรประเภทต่างๆ ภายในย่านตลาดและบริเวณใกล้เคียง และการเชื่อมต่อในระดับระหว่างย่าน คือ ระหว่างย่านตลาดกับย่านอื่นๆข้างเคียง

จากการศึกษาเงื่อนไขของความเป็นย่านตลาด พบว่า เงื่อนไขของความเป็นย่านตลาดส่วนมากเป็นเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องสัมพันธ์กับข้อมูลด้านกิจกรรมมากกว่าข้อมูลด้านลักษณะทางกายภาพ

2.1.3.6. พัฒนาการของย่านตลาดในกรุงเทพมหานคร

จากความหมายของย่านตลาดและปัจจัยที่ทำให้เกิดย่านตลาด แสดงให้เห็นว่า ลักษณะของย่านตลาดและวิถีชีวิตของผู้คนที่เข้ามาใช้บริการมีความสัมพันธ์กันอย่างมาก ย่านตลาดจะเกิดขึ้นและคงความเป็นย่านตลาดหรือศูนย์กลางไว้ได้ จะต้องสามารถตอบสนองต่ออุปสงค์ตามวิถีชีวิตของผู้คนในย่านที่เข้ามาใช้บริการได้

การศึกษาพัฒนาการของย่านตลาดในกรุงเทพมหานครจึงเป็นการศึกษา เปรียบเทียบลักษณะของย่านตลาดและวิถีชีวิตของคนกรุงเทพมหานครที่เปลี่ยนแปลงไป ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน โดยแบ่งออกเป็นยุคสมัยตามการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพของเมืองซึ่งส่งผลต่อวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปของคนกรุงเทพมหานคร (เกียรติ จิวะกุล, 2525) ดังนี้

2.1.3.6.1. ย่านตลาดในสมัยรัตนโกสินทร์ตอนต้น (รัชกาลที่ 1-3)

ในสมัยนี้เป็นช่วงเริ่มสร้างเมือง เมืองยังมีขนาดเล็ก การซื้อขายมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในครัวเรือนเป็นหลัก วิถีชีวิตตลอดจนการเดินทางพึ่งพาอาศัยน้ำ ย่านตลาดส่วนมากจึงเป็นตลาดสดและอยู่ตามแม่น้ำลำคลอง เพื่อความสะดวกในการเดินทาง

2.1.3.6.2. ย่านตลาดในสมัยการปรับตัวเข้าสู่ยุคใหม่ (รัชกาลที่ 4-6)

เมืองมีความหนาแน่นมากขึ้น และประสบปัญหาการล่าอาณานิคมของชาติตะวันตก เพื่อให้รอดพ้นจากการตกเป็นอาณานิคม จึงต้องปรับปรุงเมืองให้มีความทันสมัยตามแบบตะวันตก และกระจายความเจริญออกไป ด้วยการขุดคลองและการตัดถนน ส่งผลให้ย่านตลาดมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น และกระจายออกไปตามคลองและถนนที่เกิดขึ้นใหม่ โดยย่านตลาดริมถนนเริ่มมีบทบาทขึ้นมาแทนที่ย่านตลาดริมน้ำ แต่ยังคงตั้งอยู่ในที่ที่สะดวกในการเดินทางเช่นเดิม นอกจากนี้ยังมีการทำสนธิสัญญาเบาริงกับประเทศอังกฤษ ซึ่งทำให้วัตถุประสงค์ของการซื้อขายเปลี่ยนไปจากการซื้อขายเพื่อใช้ในครัวเรือนเป็นการซื้อขายเพื่อทำธุรกิจ ทำให้เกิดย่านตลาดที่มีขนาดใหญ่ มีแหล่งผลิตสินค้า โกดังสินค้า และห้างร้านของชาติตะวันตกขึ้นบนพื้นที่ที่สามารถขนส่งได้สะดวก

2.1.3.6.3. ย่านตลาดในสมัยเปลี่ยนแปลงการปกครอง (รัชกาลที่ 7-ปัจจุบัน)

ในสมัยนี้มีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นอย่างรวดเร็วหลายอย่าง รวมไปถึงรูปแบบของย่านตลาดด้วย โดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ช่วงเวลาตามรูปแบบของย่านตลาดที่ได้รับความนิยม ดังนี้

ย่านตลาดริมถนน

ในช่วงเวลานี้ เมืองเริ่มกระจายตัวออกไปอย่างไร้ทิศทาง การเดินทางทางถนนมีความสำคัญและสะดวกสบายกว่าการเดินทางทางน้ำ ทำให้ย่านตลาดริมถนนมีความสำคัญมาก คนส่วนมากอาศัยอยู่ชานเมือง และเดินทางเข้าออกเมืองเพื่อมาทำงานนอกบ้านทุกวัน จึงเกิดย่านตลาดขนาดใหญ่ขึ้นในบริเวณจุดต่อรถจากในเมืองออกสู่ชานเมืองเพื่อกลับบ้าน โดยมักจะตั้งอยู่ฝั่งขาออกจากเมือง

ห้างสรรพสินค้า

ในช่วงเวลานี้ เมืองกระจายตัวออกไปมากยิ่งขึ้น รถยนต์กลายเป็นสิ่งจำเป็นในการเดินทาง และที่จอดรถก็กลายเป็นปัจจัยสำคัญที่ใช้ตัดสินความสะดวกสบายในการเดินทางไปสถานที่ใดที่หนึ่ง ประกอบกับวิถีชีวิตที่รีบเร่งและแข่งขันเพิ่มมากขึ้นทุกวัน ห้างสรรพสินค้าที่เย็นสบาย ให้บริการทั้งวัน มีการให้บริการแบบครบวงจรและมีที่จอดรถเพียงพอจึงได้รับความนิยม

ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket) หรือดิสเคาท์สโตร์ (Discount store)

ในช่วงเวลานี้ เมืองพัฒนามาถึงยุคเศรษฐกิจตกต่ำ ไฮเปอร์มาร์เก็ตหรือดิสเคาท์สโตร์ที่เน้นขายสินค้าราคาถูกลงที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน จึงได้รับความนิยม โดยยังคงคำนึงถึงความสะดวกสบายเช่นเดียวกับห้างสรรพสินค้า

2.1.3.6.4. ย่านตลาดที่ได้รับความนิยมในปัจจุบันและอนาคต

ในปัจจุบัน เมืองมีการเปลี่ยนแปลงที่ชัดเจนอีกครั้ง โดยเริ่มจากค่านิยมในประเภทการสัญจรจากรถยนต์เป็นรถขนส่งมวลชนสาธารณะระบบรางหรือรถไฟฟ้า ซึ่งส่งผลถึงลักษณะทางกายของเมืองและวิถีชีวิตของคนกรุงเทพมหานคร ที่เห็นได้ชัดคือรูปแบบการอยู่อาศัยที่เปลี่ยนจากบ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่กว้างขวางในชานเมืองเป็นคอนโดมิเนียมเล็กๆในเมือง และการอยู่อาศัยในพื้นที่เล็กๆร่วมกันอย่างหนาแน่นนี้ ก็ส่งผลให้มีกฎระเบียบในการดำรงชีวิตมากขึ้น ประกอบกับวิถีชีวิตที่รีบเร่งแข่งขันกัน ทำให้เกิดความต้องการสถานที่พักผ่อนในชีวิตประจำวัน นอกเหนือจากบ้านและสถานที่ทำงาน หรือสถานที่ลำดับที่ 3 (The Third Place) เพื่อพักผ่อน และพบปะ พูดคุย แลกเปลี่ยนความคิดเห็น รวมถึงหลีกเลี่ยงการระเบียบ

แบบแผนที่ถูกตั้งขึ้นมาเพื่อควบคุมการอยู่อาศัยร่วมกัน (นิรนาม, 2551; ธีรยุทธ วัฒนาศุทธิโชค, 2553)

จากการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตเหล่านี้ส่งผลให้ย่านตลาดที่ได้รับความนิยมในปัจจุบันและอนาคตมีการนำแนวคิด “สถานที่ลำดับที่ 3” มาใช้ เช่น คอมมูนิตี้มอลล์ (Community mall) เพื่อตอบสนองต่อความต้องการและดึงดูดคนให้เข้ามาใช้บริการในพื้นที่มากขึ้น โดยยังคงความสะดวกในการสัญจรตามเงื่อนไขของความเป็นย่านตลาดเช่นเดิม เพียงแต่ให้ความสำคัญกับการเข้าถึงโดยรถไฟฟ้ามากยิ่งขึ้น

คอมมูนิตี้มอลล์ (Community mall)

คอมมูนิตี้มอลล์เป็นศูนย์การค้ารูปแบบหนึ่งที่ไม่ต้องใช้พื้นที่มากเหมือนดิสเคาน์สโตร์หรือห้างสรรพสินค้าที่เน้นความหลากหลายและครบครันของสินค้าเพื่อดึงดูดผู้คนที่เข้ามาใช้บริการ แต่คอมมูนิตี้มอลล์เน้นการตอบสนองต่อวิถีชีวิตของผู้คนที่เข้ามาใช้บริการ โดยมักจะมีลักษณะเป็นศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center) มีพื้นที่เปิดโล่งและเป็นธรรมชาติ เพื่อส่งเสริมกิจกรรมการพักผ่อนและการปฏิสัมพันธ์ทางสังคม รวมถึงเป็นแหล่งนัดพบและใช้ชีวิตของผู้คนที่เข้ามาใช้บริการ คอมมูนิตี้มอลล์จึงมีรูปแบบสินค้าและบริการที่แตกต่างจากศูนย์การค้าทั่วไป ตลอดจนมีเอกลักษณ์โดดเด่น หรือมีความเป็นสถานที่ที่ชัดเจน เพื่อแสดงออกถึงความเป็นตัวตนหรือความเฉพาะเจาะจงของพื้นที่ เพื่อดึงดูดผู้คนที่เข้ามาใช้บริการ และเนื่องจากคอมมูนิตี้เป็นรูปแบบของศูนย์การค้าที่ไม่ต้องใช้พื้นที่มากจึงสามารถแทรกตัวอยู่ร่วมกับชุมชนได้ โดยมีร้านค้าปลีกเป็นร้านค้าส่วนใหญ่ และมีซูเปอร์มาร์เก็ตเป็นร้านค้าหลัก ซึ่งในการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงตามแนวคิดของคอมมูนิตี้มอลล์สามารถกำหนดให้พื้นที่บริเวณตลาดพระโขนงเทียบเคียงได้กับร้านค้าหลักของคอมมูนิตี้มอลล์ได้

จากการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับย่านตลาดพบว่า ย่านตลาดจะยังคงความเป็นย่านตลาดอยู่ได้ต้องประกอบไปด้วยเงื่อนไขของความเป็นย่านตลาด 4 เงื่อนไข ซึ่งวิเคราะห์ได้จากองค์ประกอบของย่านตลาด ได้แก่ ความหลากหลายของกิจกรรม ความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่ ความหนาแน่นของกิจกรรมการค้า และความสะดวกในการเข้าถึง นอกจากนี้ยังต้องเป็นไปตามลักษณะของย่านตลาดที่ได้รับความนิยมในปัจจุบันและอนาคต ซึ่งได้จากการศึกษาพัฒนาการของย่านตลาดในกรุงเทพมหานคร คือ ย่านตลาดจะต้องเป็นสถานที่ลำดับที่ 3 (The Third Place) โดยการออกแบบลักษณะทางกายภาพให้ส่งเสริมการพักผ่อนและการปฏิสัมพันธ์ทางสังคม ซึ่งเป็นการสนับสนุนให้เกิดเงื่อนไขของ

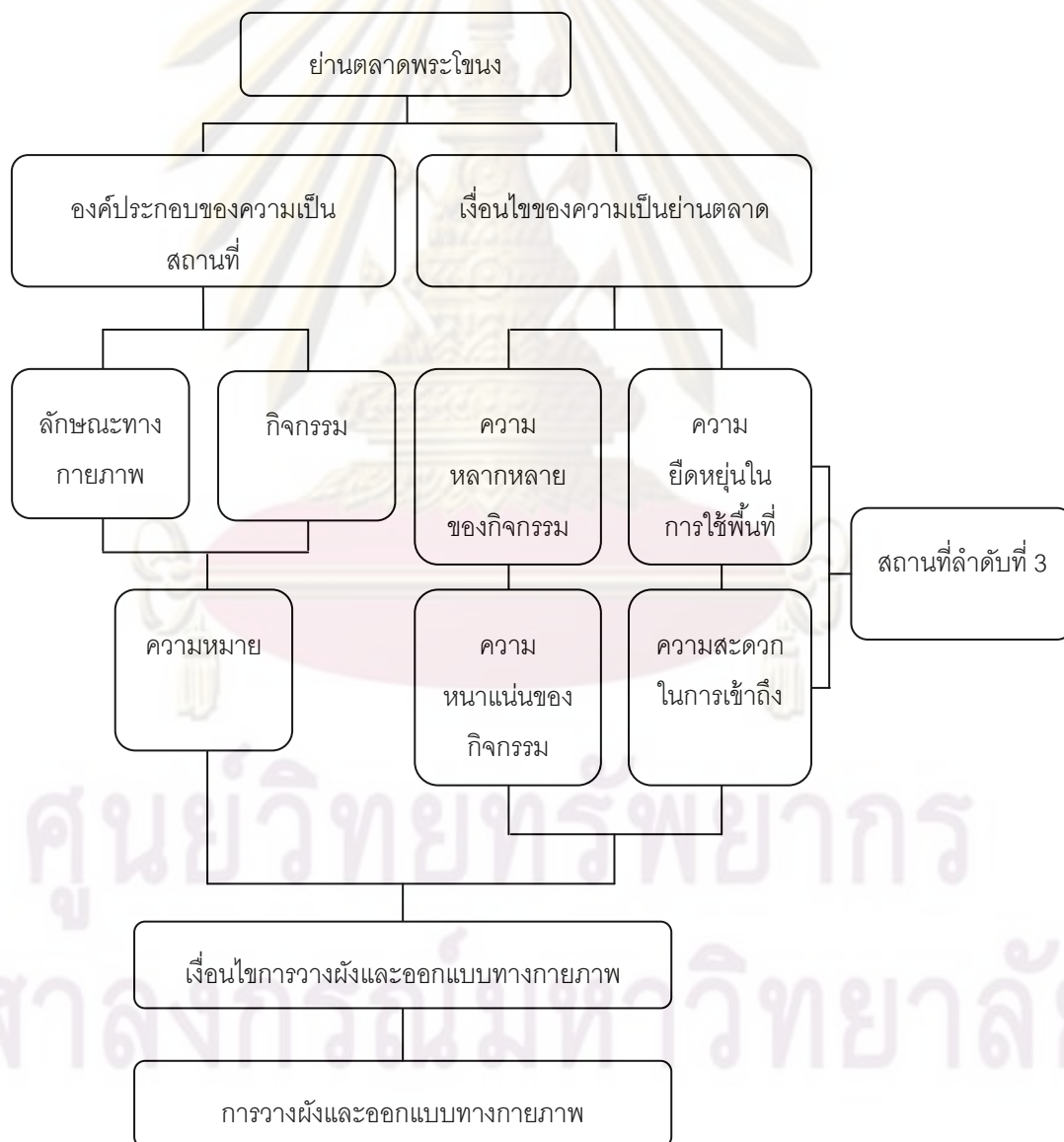
ความเป็นย่านตลาดด้านความหลากหลายของกิจกรรมและความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่ ตลอดจนมี
ความเป็นสถานที่ที่ชัดเจน ด้วยองค์ประกอบด้านลักษณะทางกายภาพ องค์ประกอบด้านกิจกรรม และ
องค์ประกอบด้านความหมาย



ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.2. กรอบแนวคิดในการศึกษา

จากการทบทวนวรรณกรรมในข้างต้นทำให้สรุปได้ว่า การฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงให้สามารถคงความเป็นย่านตลาดไว้ได้ ท่ามกลางการเปลี่ยนแปลงของเมืองจะต้องคำนึงถึง แนวคิด 2 แนวคิด คือ เงื่อนไขของความเป็นย่านตลาด ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่ส่งผลต่อการคงอยู่ของย่านตลาด โดยเฉพาะเงื่อนไขที่ส่งเสริมความเป็นสถานที่ลำดับที่ 3 ซึ่งกำลังเป็นที่ต้องการของคนเมือง และแนวคิดเรื่องความเป็นสถานที่ ซึ่งเป็นแนวคิดที่ใช้ในการหาปริมาณของย่านตลาดพระโขนงเพื่อนำไปสู่การฟื้นฟูที่เหมาะสมกับพื้นที่ และสร้างความเฉพาะเจาะจงหรือภาพลักษณ์ให้กับพื้นที่ ตามลักษณะของย่านตลาดที่มีแนวโน้มจะได้รับความนิยมและประสบความสำเร็จในอนาคต



รูป 2-06 กรอบแนวคิดในการศึกษา (ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

บทที่ 3

ขั้นตอนการวิจัย

การฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงมีขั้นตอนในการวิจัย ตามกรอบแนวคิดในการวิจัย เพื่อให้ได้แนวความคิด และแนวทางในการออกแบบฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง ให้สามารถคงความเป็นย่านตลาดพระโขนงไว้ได้ ดังนี้

3.1. การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.1.1. การเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ

3.1.2. การเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ

3.2. การวิเคราะห์ข้อมูล

3.2.1. การวิเคราะห์องค์ประกอบของความเป็นสถานที่ของย่านตลาดพระโขนง

3.2.2. การวิเคราะห์เงื่อนไขของความเป็นย่านตลาดของย่านตลาดพระโขนง

3.2.3. การวิเคราะห์ภาพรวมของย่านตลาดพระโขนง

3.3. การจัดทำผังแนวทางการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.1. การเก็บรวบรวมข้อมูล

จากกรอบแนวความคิดของความเป็นสถานที่และความเป็นย่านตลาด การเก็บรวบรวมข้อมูลจึงอยู่ภายใต้กรอบแนวความคิดนี้ ซึ่งสามารถพิจารณาได้จากลักษณะทางกายภาพ กิจกรรม และความหมาย สามารถแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ตามประเภทของข้อมูล ดังนี้

3.1.1. ข้อมูลปฐมภูมิ

เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสังเกตการณ์ (Observation) สัมภาษณ์ (Interview) บันทึกในรูปแบบของแผนที่ (Mapping) โดยวิเคราะห์ข้อมูลภายใต้กรอบองค์ประกอบของความเป็นสถานที่ ดังนี้

3.1.1.1. ลักษณะทางกายภาพ

การเก็บรวบรวมข้อมูลลักษณะทางกายภาพของย่านตลาดพระโขนง ประกอบด้วย โครงข่ายการสัญจร ระบบพื้นที่ว่างสาธารณะ และอาคาร มีรายละเอียดดังนี้

โครงข่ายการสัญจร

เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับโครงข่ายการสัญจรทั้งภายในพื้นที่และบริเวณโดยรอบที่มีความเชื่อมโยงกับพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง ทั้งระบบโครงข่ายการสัญจรทางบกและทางน้ำ ได้แก่ การเชื่อมต่อกับย่านอื่นๆ การเข้าถึงพื้นที่ จุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร รูปแบบและลำดับสำคัญของโครงข่ายถนน

ระบบพื้นที่ว่างสาธารณะ

เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่ว่างสาธารณะทั้งที่มีการใช้งานและไม่มีการใช้งานภายในย่านตลาดพระโขนง ได้แก่ ประเภท และรูปแบบของพื้นที่ว่างสาธารณะ

อาคาร

เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับอาคาร ได้แก่ มวลอาคาร การวางแผนอาคาร รูปแบบอาคาร ความสูง อายุ และสภาพของอาคาร

3.1.1.2. กิจกรรม

การเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรมของย่านตลาดพระโขนง ประกอบด้วย

กิจกรรมที่เกิดขึ้นถาวร

กิจกรรมที่เกิดขึ้นถาวร ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

กิจกรรมที่เกิดขึ้นชั่วคราว

กิจกรรมที่เกิดขึ้นชั่วคราวสามารถแบ่งออกได้เป็น กิจกรรมทางสังคม และกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ได้แก่ พื้นที่ที่ใช้ทำกิจกรรม ช่วงเวลาในการดำเนินกิจกรรม และผู้ใช้พื้นที่ในการดำเนินกิจกรรมต่างๆ

3.1.1.3. ความหมาย

การเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับความหมายของย่านตลาดพระโขนงเป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่ที่ทราบเรื่องราวในอดีต คนเก่าแก่ในพื้นที่ และหัวหน้าชุมชน เกี่ยวกับกิจกรรมและการใช้พื้นที่ของย่านตลาดพระโขนงตั้งแต่ออดีตจนถึงปัจจุบัน

3.1.2. ข้อมูลทุติยภูมิ

เป็นการรวบรวมข้อมูลจากเอกสารอ้างอิงต่างๆที่เกี่ยวข้องกับสภาพทั่วไปของย่านตลาดพระโขนง ประวัติความเป็นมา กรรมสิทธิ์ที่ดิน แผนพัฒนาและนโยบายต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร สามารถแบ่งข้อมูลออกเป็น 2 ประเภท ตามประเภทของข้อมูล ดังนี้

3.1.2.1. ข้อมูลเกี่ยวกับแผนพัฒนาและนโยบายต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร

ประกอบด้วย ข้อมูลจำนวนประชากร ข้อบังคับการใช้ประโยชน์ที่ดินจากผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 2) พ.ศ.2549 นโยบายการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนทางน้ำในคลองพระโขนงจากแผนพัฒนาเขตวัฒนา แผนการพัฒนาเขตวัฒนาไปสู่”เมื่อนานาชาติแห่งศตวรรษที่ 21” ของเขตวัฒนาและกลุ่มเขตลุมพินี

3.1.2.2. แผนที่ และภาพถ่ายทางอากาศ จากหน่วยงานราชการ และสถาบันต่างๆ

ประกอบด้วย แผนที่ย่านตลาดพระโขนงในปัจจุบัน แผนที่โครงข่ายการสัญจรทั้งทางบกและทางน้ำ แผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน แผนที่ระวางที่ดิน และภาพถ่ายทางอากาศบริเวณย่านตลาดพระโขนง ในปีพ.ศ.2495 พ.ศ.2517 พ.ศ.2530 และปีพ.ศ.2551 เพื่อนำมาศึกษาถึงประวัติความเป็นมาและการเปลี่ยนแปลงของเนื้อเมือง

3.2. การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลในการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงประกอบด้วย การวิเคราะห์องค์ประกอบของความเป็นสถานที่ของย่านตลาดพระโขนง การวิเคราะห์เงื่อนไขของความเป็นย่านตลาดของย่านตลาดพระโขนง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

3.2.1. การวิเคราะห์องค์ประกอบของความเป็นสถานที่ของย่านตลาดพระโขนง

การวิเคราะห์องค์ประกอบของความเป็นสถานที่ของย่านตลาดพระโขนงเป็นการทำความเข้าใจในพื้นที่ และเอกลักษณ์ของย่าน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

3.2.1.1. ลักษณะทางกายภาพ

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลลักษณะทางกายภาพโดยการซ้อนแผนที่แสดงโครงข่ายสัญจร ระบบพื้นที่ว่างสาธารณะ และอาคาร เพื่อหาลักษณะความสัมพันธ์ และเอกลักษณ์ทางกายภาพของย่านตลาดพระโขนง

3.2.1.2. กิจกรรม

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรมโดยการซ้อนแผนที่แสดงกิจกรรม ทั้งกิจกรรมที่เกิดขึ้นถาวร เช่น แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์อาคาร เป็นต้น และกิจกรรมที่เกิดขึ้นชั่วคราว เช่น แผนที่แสดงการใช้พื้นที่ และช่วงเวลาในการดำเนินกิจกรรม เป็นต้น เพื่อหาความสัมพันธ์ และเอกลักษณ์ทางด้านกิจกรรมของย่านตลาดพระโขนง

3.2.1.3. ความหมาย

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับความหมายโดยการซ้อนแผนที่ลักษณะทางกายภาพ และระบบกิจกรรมของย่านตลาดพระโขนง ประกอบกับข้อมูลประวัติความเป็นมา ความสำคัญของพื้นที่ ลักษณะทางกายภาพ และระบบกิจกรรมตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันที่ได้จากการสัมภาษณ์

3.2.2. การวิเคราะห์เงื่อนไขของความเป็นย่านตลาดของย่านตลาดพระโขนง

การวิเคราะห์เงื่อนไขของความเป็นย่านตลาดของย่านตลาดพระโขนงเป็นการทำความเข้าใจในพื้นที่ในแง่ของการเป็นย่านตลาด และสาเหตุของปัญหาที่ทำให้ย่านตลาดพระโขนงถูกลดความสำคัญลง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

3.2.2.1. ความหลากหลายของกิจกรรม

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับความหลากหลายของกิจกรรมระหว่างกิจกรรมทางสังคม และกิจกรรมทางเศรษฐกิจของย่านตลาดพระโขนง โดยการซ้อนแผนที่แสดงกิจกรรม ทั้งกิจกรรมที่เกิดขึ้นถาวร และกิจกรรมที่เกิดขึ้นชั่วคราว

3.2.2.2. ความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่ทำกิจกรรม ทั้งกิจกรรมทางสังคม และกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยการซ้อนแผนที่แสดงกิจกรรมที่เกิดขึ้นชั่วคราว

3.2.2.3. ความหนาแน่นของกิจกรรมการค้า

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับความหนาแน่นของกิจกรรมการค้า โดยการซ้อนแผนที่แสดงโครงข่ายการสัญจร และกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ทั้งกิจกรรมที่เกิดขึ้นถาวร และกิจกรรมที่เกิดขึ้นชั่วคราว

3.2.2.4. ความสะดวกในการเข้าถึง

เป็นการวิเคราะห์ผ่านการเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ ทั้งการเชื่อมต่อในระดับภายในย่านตลาด โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรของโครงข่ายการสัญจรประเภทต่างๆ ภายในย่านตลาดและบริเวณใกล้เคียง และการเชื่อมต่อในระดับระหว่างย่าน คือ ระหว่างย่านตลาดกับย่านอื่นๆข้างเคียง

3.2.3. การวิเคราะห์ภาพรวมของย่านตลาดพระโขนง

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์องค์ประกอบของความเป็นสถานที่ การวิเคราะห์เงื่อนไขของความเป็นย่านตลาด และข้อมูลอื่นๆที่เกี่ยวข้อง มาอธิบายและแปลความหมายในรูปแบบของแผนที่ และซ้อนทับ (Overlay) เพื่อเปรียบเทียบให้เห็นถึงจุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และข้อจำกัดของพื้นที่ เพื่อที่จะนำไปสู่การออกแบบวางผังการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง

3.3. การจัดทำผังการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง

จากการวิเคราะห์และสังเคราะห์ข้อมูลในช่วงต้น นำมาสู่การออกแบบวางผังฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง โดยการกำหนดบทบาท และกิจกรรมการใช้พื้นที่ในอนาคต ตลอดจนแนวความคิดในการออกแบบ ตามเกณฑ์มาตรฐานทางด้านการออกแบบชุมชนเมือง เพื่อให้ย่านตลาดพระโขนงสามารถคงความเป็นย่านตลาดพระโขนงไว้ได้ ท่ามกลางการเปลี่ยนแปลงของเมือง

ตาราง 3-01 กลุ่มของข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลประเภทต่างๆ (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)

ข้อมูล	โครงข่ายการสัญจร	อาคาร	พื้นที่วางสถานี	กิจกรรมที่เกิดขึ้นถาวร	กิจกรรมที่เกิดขึ้นชั่วคราว	ประวัติความเป็นมา	แผนพัฒนาและนโยบายต่างๆ	ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง
	กายภาพ			กิจกรรม				
การวิเคราะห์ข้อมูล								
1. องค์ประกอบของความเป็นสถานที่								
- กายภาพ								
- ระบบกิจกรรม								
- ความหมาย								
2. เงื่อนไขของความเป็นย่านตลาด								
- ความหลากหลายของกิจกรรม								
- ความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่								
- ความหนาแน่นของกิจกรรมการค้า								
- ความสะดวกในการเข้าถึง								
3. การวิเคราะห์ภาพรวม								

หมายเหตุ: คือ กลุ่มของข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

บทที่ 4

ข้อมูลทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

การศึกษาข้อมูลทั่วไปของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง เป็นการศึกษาข้อมูลเพื่อนำไปเป็นข้อมูลพื้นฐานในการวิเคราะห์ข้อมูล และนำไปสู่การกำหนดแนวทางการออกแบบพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง โดยข้อมูลทั่วไปของพื้นที่ศึกษาเป็นข้อมูลที่ได้จากข้อมูลปฐมภูมิและข้อมูลทุติยภูมิ มีรายละเอียด ดังนี้

4.1. ที่ตั้ง

4.2. ประวัติความเป็นมา

- 4.2.1. ตลาดน้ำริมคลองพระโขนง
- 4.2.2. ตลาดระดับสี่มุมเมือง
- 4.2.3. ความเสื่อมโทรมของย่านตลาดพระโขนง
- 4.2.4. การกลับมามีชีวิตของย่านตลาดพระโขนง

4.3. บริบทโดยรอบย่านตลาดพระโขนง

4.4. สภาพทั่วไป

- 4.4.1. ลักษณะทางกายภาพ
- 4.4.2. กิจกรรม
- 4.4.3. ความหมาย

4.5. กรรมสิทธิ์ที่ดิน

4.6. จำนวนประชากร

4.7. ภาพบรรยากาศโดยรวม

- 4.7.1. ภาพบรรยากาศโดยรอบย่านตลาดพระโขนง
- 4.7.2. ภาพบรรยากาศภายในย่านตลาดพระโขนง

4.8. แผนพัฒนาและนโยบายที่เกี่ยวข้อง

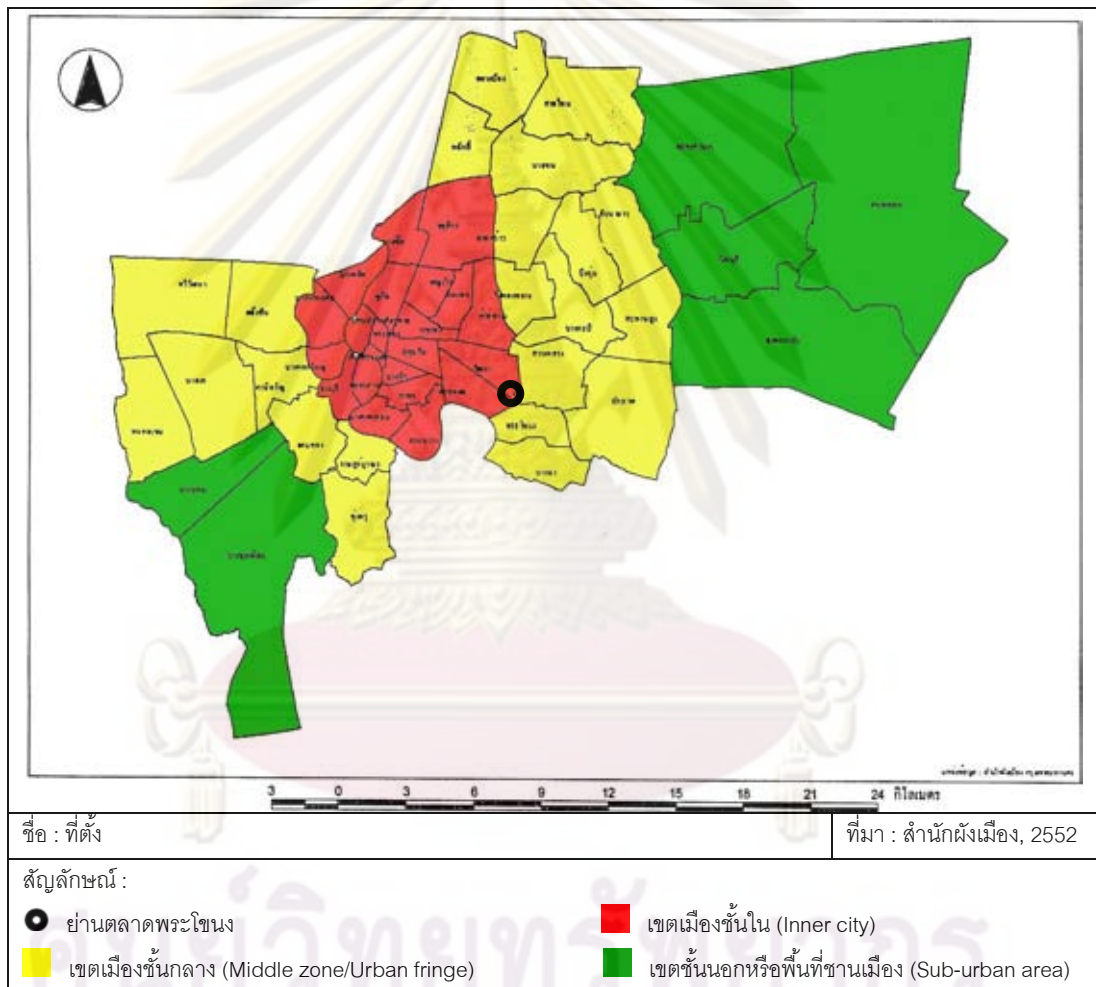
- 4.8.1. แผนผังพัฒนาเขตกรุงเทพมหานคร (กลุ่มลุ่มพินี) โดยสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร
- 4.8.2. แผนปฏิบัติการประจำปี พ.ศ. 2551 โดยสำนักงานเขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

4.9. กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 4.9.1. พระราชบัญญัติผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549

4.1. ที่ตั้ง

ย่านตลาดพระโขนงเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของย่านพระโขนง ตั้งอยู่ริมคลองพระโขนงและถนนสุขุมวิท เขตวัฒนา แขวงพระโขนงเหนือ ซึ่งอยู่บริเวณรอยต่อระหว่างเขตเมืองชั้นในกับเขตเมืองชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร โดยมีบริบทคือย่านเอกมัยซึ่งอยู่ถัดเข้าไปในเขตเมืองชั้นใน และย่านอ่อนนุชซึ่งอยู่ถัดออกมาทางเขตเมืองชั้นกลาง



รูป 4-01 ที่ตั้ง (ที่มา: สำนักผังเมือง, 2552)

4.2. ประวัติความเป็นมา

ย่านตลาดพระโขนงเป็นย่านตลาดเก่าที่มีอายุยาวนานกว่า 70 ปี ตั้งแต่ยังเป็นตลาดน้ำเล็กๆริมคลองพระโขนง เจริญรุ่งเรืองจนมีบทบาทเป็นตลาดระดับสี่มุมเมือง และเสื่อมโทรมลง ปัจจุบันย่านพระโขนงมีแนวโน้มที่จะกลับมามีชีวิตอีกครั้ง ด้วยวิถีชีวิตและลักษณะทางกายภาพของเมืองที่เปลี่ยนแปลงไปอีกครั้ง โดยประวัติความเป็นมาของย่านพระโขนงสามารถแบ่งออกเป็น 4 ช่วงเวลา ดังนี้

4.2.1. ตลาดน้ำริมคลองพระโขนง

ในสมัยรัชกาลที่ 4 (พ.ศ. 2400) ได้มีการขุดคลองถนนตรง (ถนนพระราม 4 ในปัจจุบัน) เชื่อมต่อบางนากับคลองผดุงกรุงเกษม เพื่อประโยชน์ด้านการค้า จึงเกิดย่านการค้าหรือย่านตลาดขึ้นในบริเวณปากคลองถนนตรง คือ ย่านตลาดพระโขนง โดยมีลักษณะเป็นตลาดริมน้ำ มีตลาดสดเป็นศูนย์กลางของย่านตั้งอยู่ติดริมคลองพระโขนง และเรือนแถวไม้ตั้งอยู่ริมน้ำตามแนวคลองซอยจนสุดทางที่โรงน้ำแข็ง ผู้คนในย่านตลาดเป็นคนไทยเชื้อสายจีน มีโรงเรียนจีนเป็นสถานศึกษาและพื้นที่สาธารณะของชุมชน มีศาลเจ้าแม่ทับทิมเป็นศูนย์รวมจิตใจ ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณโรงเรียน ส่วนพื้นที่รอบๆ ย่านตลาดพระโขนงเป็นที่สวนของชุมชนมุสลิม ซึ่งตั้งรกรากอยู่ในบริเวณนี้มานานจนถึงปัจจุบัน สินค้าที่สำคัญของย่านตลาดจึงเป็นผลไม้ และส่งผลให้ย่านตลาดพระโขนงมีภาพลักษณ์เป็นศูนย์กลางผลไม้

4.2.2. ตลาดระดับสี่มุมเมือง

ต่อมาเมื่อการสัญจรทางบกได้รับความนิยมและมีการตัดถนนสุขุมวิทและถนนสายอื่นๆเพิ่มมากขึ้น ย่านตลาดพระโขนงกลายเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรที่สำคัญระหว่างพื้นที่ในเขตเมืองกับพื้นที่ชานเมือง ประกอบกับมีโรงงานอุตสาหกรรมซึ่งเป็นแหล่งงานขนาดใหญ่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง ย่านตลาดพระโขนงกลายเป็นตลาดระดับสี่มุมเมืองที่มีการค้าพลุกพล่านมากที่สุดแห่งหนึ่งในกรุงเทพมหานคร มีห้างสรรพสินค้าและสถานบันเทิง เช่น โรงภาพยนตร์ชั้นสอง เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ซึ่งล้วนเป็นอาคารที่มีขนาดใหญ่ และกลายเป็นศูนย์กลางของย่านตลาดพระโขนงในช่วงเวลานี้

ลักษณะของตลาดพระโขนงที่แต่เดิมเป็นตลาดน้ำเริ่มพัฒนามาเป็นตลาดบก โดยคลองซอยที่มีอยู่เดิมก็ถูกถมทำถนน เรือนแถวไม้และโรงเรียนจีนซึ่งเป็นสถานที่สำคัญของชุมชนก็ปิดไป และเปลี่ยนเป็นตึกแถว ตลาดขยายพื้นที่เข้าไปบนบกจนถึงซอยสุขุมวิท 71 โดยพื้นที่บริเวณริมคลองยังคงเป็นตลาดสด และพื้นที่บริเวณริมถนนที่ขยายเพิ่มขึ้นเป็นตลาดขายผ้าของมุสลิม

นอกจากย่านตลาดพระโขนงจะเป็นตลาดผลไม้และตลาดผ้าแล้ว ยังเป็นตลาดเครื่องใช้ไฟฟ้า โรงงานเย็บผ้า โรงเรียนสอนตัดเสื้อ โรงเรียนสอนตัดผมและเสริมสวยอีกด้วย ย่านตลาดพระโขนงในช่วงเวลานี้ จึงมีลักษณะเป็นศูนย์กลาง และมีภาพลักษณ์หลายอย่าง เป็นทั้งศูนย์กลางความบันเทิง ศูนย์กลางแฟชั่น และศูนย์กลางเครื่องใช้ไฟฟ้า

4.2.3. ความเสื่อมโทรมของย่านตลาดพระโขนง

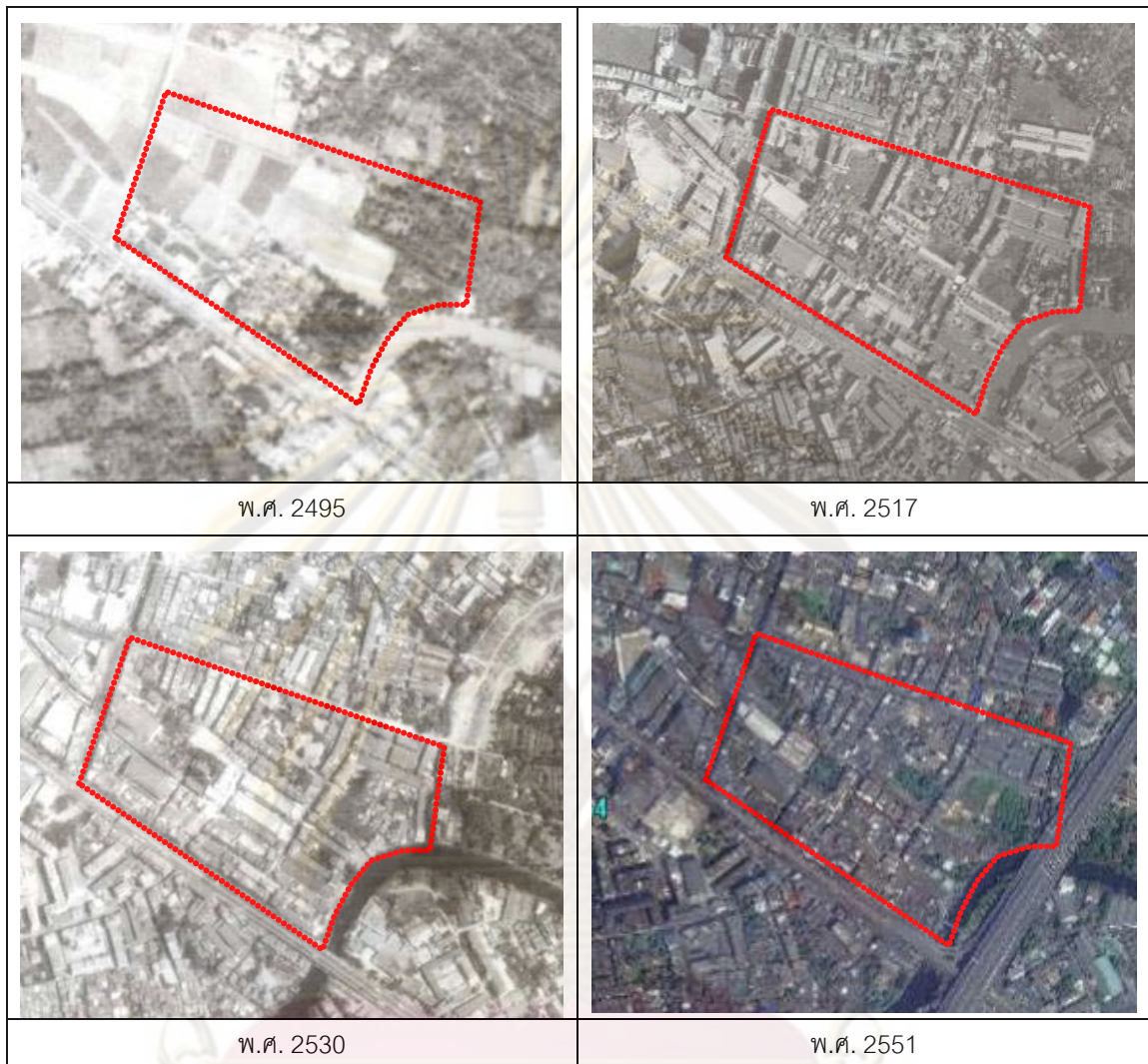
เมื่อย่านตลาดพระโขนงเฟื่องฟูจนถึงขีดสุดก็ถึงเวลาที่จะต้องเสื่อมโทรมลง โดยมีสาเหตุหลายประการ ทั้งผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมเมื่อปี พ.ศ. 2526 ซึ่งส่งผลให้เกิดการย้ายออกเป็นจำนวนมาก การล่มสลายของกิจการโรงพยาบาลนครชั้นสอง การย้ายออกของโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นแหล่งงานของชุมชน และการเปลี่ยนแปลงความนิยมของระบบการคมนาคมจากรถโดยสารสาธารณะเป็นรถยนต์ส่วนตัว ซึ่งส่งผลให้การเข้าถึงย่านตลาดพระโขนงไม่มีความสะดวกอีกต่อไป

ด้วยสาเหตุเหล่านี้ทำให้อาคารพาณิชย์ในย่านตลาดพระโขนงไม่ได้รับความนิยมเหมือนอย่างเดิม มีสภาพทรุดโทรมลง ไม่มีความน่าอยู่ กลายเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยราคาถูก และถูกลดความสำคัญลงจนมีลำดับค้ำยเป็นตลาดระดับกลุ่มชุมชนและตลาดระดับชุมชนขนาดเล็ก ตามลำดับ

4.2.4. การกลับมามีชีวิตของย่านตลาดพระโขนง

ปัจจุบันย่านพระโขนงมีแนวโน้มที่จะกลับมามีชีวิตอีกครั้ง เนื่องจากความนิยมในการอยู่อาศัยของคนกรุงเทพมหานครได้เปลี่ยนแปลงไป โดยเน้นความสะดวกในการเดินทางเป็นหลัก แม้ว่าจะต้องอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยขนาดเล็กที่มีความหนาแน่นสูงก็ตาม ที่ดินตลอดเส้นทางรถไฟฟ้าซึ่งรวมถึงย่านพระโขนงจึงนิยมถูกสร้างให้เป็นคอนโดมิเนียม ซึ่งส่งผลให้วิถีชีวิตของชุมชนเปลี่ยนแปลงไป และมีคนย้ายเข้ามาอาศัยอยู่มากขึ้น

จากประวัติความเป็นมาของย่านตลาดพระโขนงพบว่า ย่านตลาดพระโขนงมีการเปลี่ยนแปลงไปตามการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพของเมืองและวิถีชีวิตของคนเมืองเช่นเดียวกับการเปลี่ยนแปลงของย่านตลาดอื่นๆในกรุงเทพมหานคร โดยการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพที่เห็นได้อย่างชัดเจน คือ ช่วงปีพ.ศ. 2495 จนถึง พ.ศ. 2517 ซึ่งเป็นช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงประเภทการสัญจรจากการสัญจรทางน้ำเป็นการสัญจรทางถนน การเปลี่ยนแปลงลักษณะของตลาดจากตลาดริมน้ำมาเป็นตลาดริมถนน และเป็นช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงลำดับค้ำยจากย่านตลาดระดับกลุ่มชุมชนไปสู่ตลาดระดับสีมูมเมือง และจากการที่ย่านตลาดพระโขนงเคยมีความสำคัญและมีลำดับค้ำยในระดับตลาดสีมูมเมือง ทำให้อาคารพาณิชย์ในย่านตลาดพระโขนงในปัจจุบันยังคงมีร่องรอยของความเจริญ เช่น ประเภทของสินค้าที่หลากหลาย โรงเรียนสอนตัดเสื้อและเสริมสวยเก่าแก่ อาคารโรงพยาบาลนครชั้นสอง อาคารห้างร้านขนาดใหญ่ ได้แก่ ห้างขายผ้าเอทีเอ็ม ห้างขายเครื่องใช้ไฟฟ้าเอ็ดิสัน และอาคารห้างสรรพสินค้า ได้แก่ ห้างเวลโก ห้างอาเซี่ยน ห้างไทยโตมารู ซึ่งสามารถนำมาใช้ในการฟื้นฟูเพื่อสร้างภาพลักษณ์และความเป็นสถานที่ของย่านตลาดพระโขนงในอนาคต โดยที่ยังคงทำให้เกิดการระลึกถึงอดีตของย่านตลาดพระโขนงได้



รูป 4-02 การเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพในระดับผังบริเวณย่านตลาดพระโขนง (ที่มา: กรมแผนที่ทหาร)

4.3. บริบทโดยรอบย่านตลาดพระโขนง

ย่านตลาดพระโขนงตั้งอยู่ในย่านพระโขนงบนถนนสุขุมวิท ซึ่งนอกจากย่านพระโขนงแล้ว ยังมีย่านอื่นๆ ที่อยู่ใกล้เคียง คือ

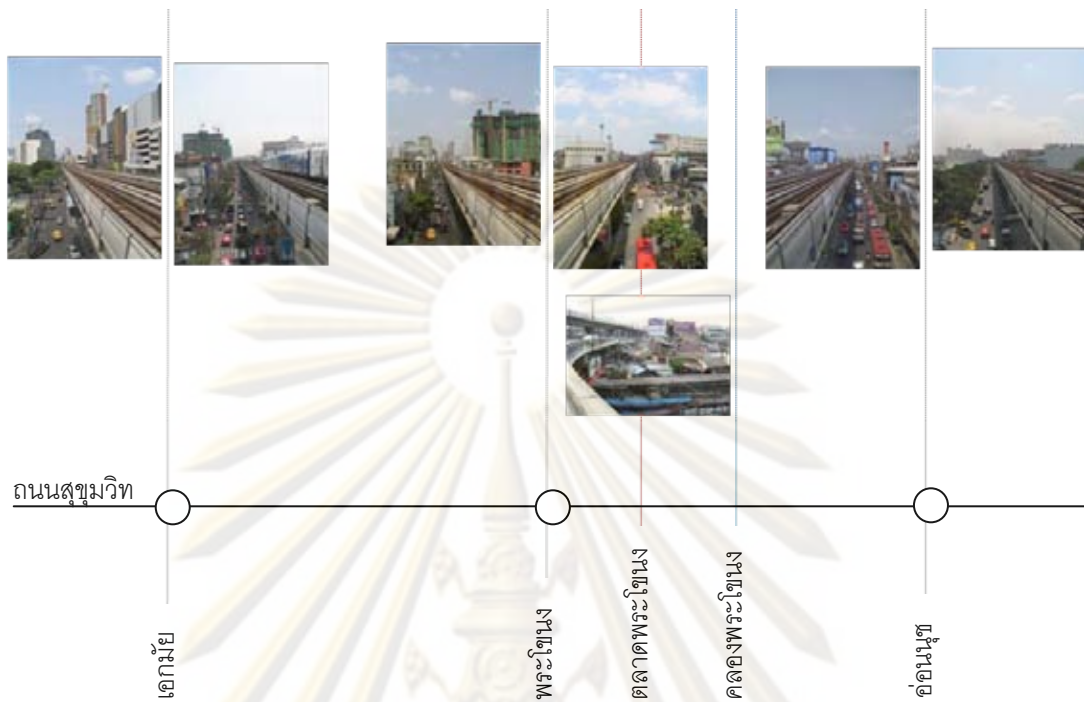
4.3.1. ย่านเอกมัยซึ่งอยู่ถัดเข้าไปในเขตเมืองชั้นใน และได้รับการพัฒนามาก่อนย่านตลาดพระโขนง ดังจะเห็นได้จากมวลของอาคารที่มีขนาดใหญ่ และความสูงของอาคารหรือเส้นขอบฟ้าที่อยู่ในระดับสูง

4.3.2. ย่านอ่อนนุชซึ่งอยู่ถัดออกมาทางเขตเมืองชั้นกลาง และกำลังพัฒนาไปพร้อมกับย่านพระโขนง ดังจะเห็นได้จากมวลอาคารที่มีขนาดเล็กกว่าและความสูงของอาคารหรือเส้นขอบฟ้าที่อยู่ในระดับต่ำกว่าย่านเอกมัย และในปัจจุบัน มีโครงการที่กำลังก่อสร้างอยู่เป็นจำนวนมาก

จากมวลอาคาร ความสูงของอาคารหรือเส้นขอบฟ้า และโครงการการพัฒนาต่างๆ ของย่านเอกมัย ย่านพระโขนง และย่านอ่อนนุช พบว่า ในปัจจุบัน เมืองกำลังพัฒนาและขยายตัวมาตามแนวของถนนสุขุมวิท จนถึงบริเวณย่านพระโขนงและย่านอ่อนนุช โดยบริเวณย่านตลาดพระโขนงด้านที่ริมคลองพระโขนงมีมวลอาคารขนาดเล็กที่สุด เส้นขอบฟ้าที่ต่ำที่สุด และยังไม่มีการพัฒนาใดๆ ซึ่งแสดงถึงโอกาสที่ย่านตลาดพระโขนง จะกลายเป็นแหล่งเชื่อมต่อโทรมที่คอยจุดรั้งการพัฒนาเมืองในย่านพระโขนงได้ จึงเป็นเหตุสมควรที่จะฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงให้มีความเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของเมือง โดยยังคงเอกลักษณ์หรือความเป็นสถานที่ และความเป็นย่านตลาดไว้ได้



รูป 4-03 บริเวณโดยรอบย่านตลาดพระโขนง (ที่มา : ผู้วิจัย, 2553)



รูป 4-04 เส้นขอบฟ้าบนถนนสุขุมวิท (ที่มา : ผู้วิจัย, 2552)

4.4. สภาพทั่วไป

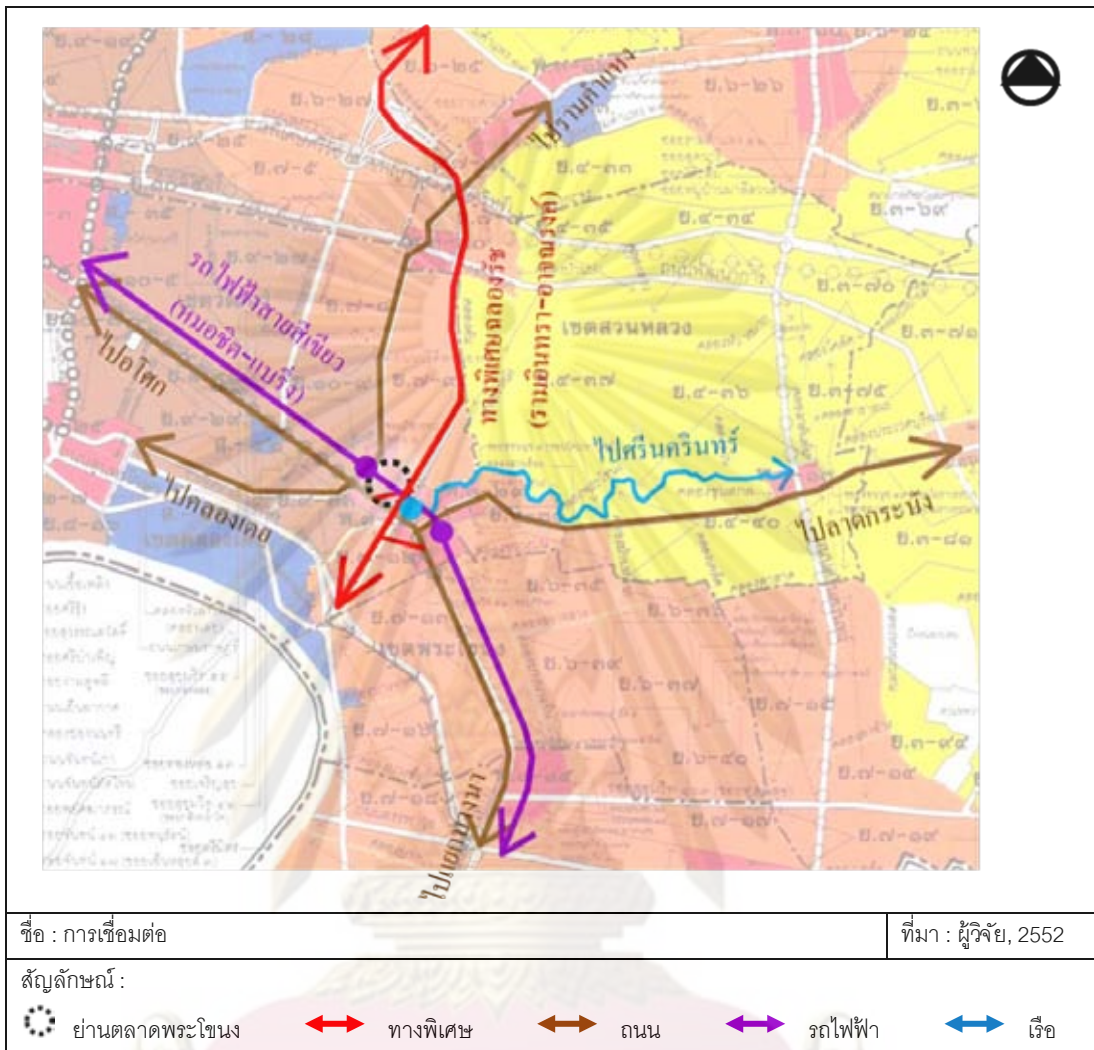
4.4.1. ลักษณะทางกายภาพ

4.4.1.1. โครงข่ายการสัญจร

4.4.1.1.1. การเชื่อมต่อกับย่านอื่นๆ

ย่านตลาดพระโขนงตั้งอยู่ริมถนนสุขุมวิทและคลองพระโขนง สามารถเดินทางเชื่อมต่อไปยังย่านอื่นๆ ได้อย่างสะดวก ทั้งทางรถยนต์ รถโดยสารประจำทาง รถไฟฟ้า และเรือ ผ่านโครงข่ายการสัญจรที่หลากหลาย ซึ่งโครงข่ายการสัญจรเหล่านี้ล้วนเป็นโครงข่ายที่มีความสำคัญ ทั้งทางด้านประวัติศาสตร์ และด้านการใช้งาน

ศูนย์วิจัยและพัฒนาการศึกษาคณะศึกษาศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูป 4-05 การเชื่อมต่อกับย่านอื่นๆ (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)

โครงข่ายการสัญจรที่เชื่อมต่อย่านตลาดพระโขนงกับย่านอื่นๆ ที่สำคัญ มีดังนี้

คลองพระโขนง

คลองพระโขนงเดิมเป็นคลองธรรมชาติ มีลำน้ำคดเคี้ยว เชื่อมต่อระหว่างคลองหนองบอนกับแม่น้ำเจ้าพระยา มีความยาวประมาณ 10 กม. และมีการขุดเพิ่มเติมในสมัยรัชกาลที่ 3 และรัชกาลที่ 5 เชื่อมต่อแม่น้ำเจ้าพระยากับแม่น้ำบางปะกงได้ โดยผ่านคลองขุดประเวศบุรีรัมย์ เพื่อประโยชน์ในด้านการคมนาคม การกระจายความเจริญ และการชลประทานเพื่อการเกษตร

ปัจจุบัน คลองพระโขนงยังคงมีการใช้เรือในการสัญจร ทั้งเรือส่วนตัวและเรือโดยสารประจำทาง ซึ่งเปิดให้บริการเฉพาะในตอนกลางวัน เชื่อมต่อพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง ริมถนนสุขุมวิทไปจนถึงย่านตลาดเอี่ยมสมบัติ ริมถนนศรีนครินทร์ ถึงแม้เรือโดยสารจะมีจำนวนที่เล็กน้อย แต่ก็มีความสำคัญสำหรับชุมชนริมคลอง เพราะยังคงมีความสะดวกมากกว่าการสัญจรทางถนน

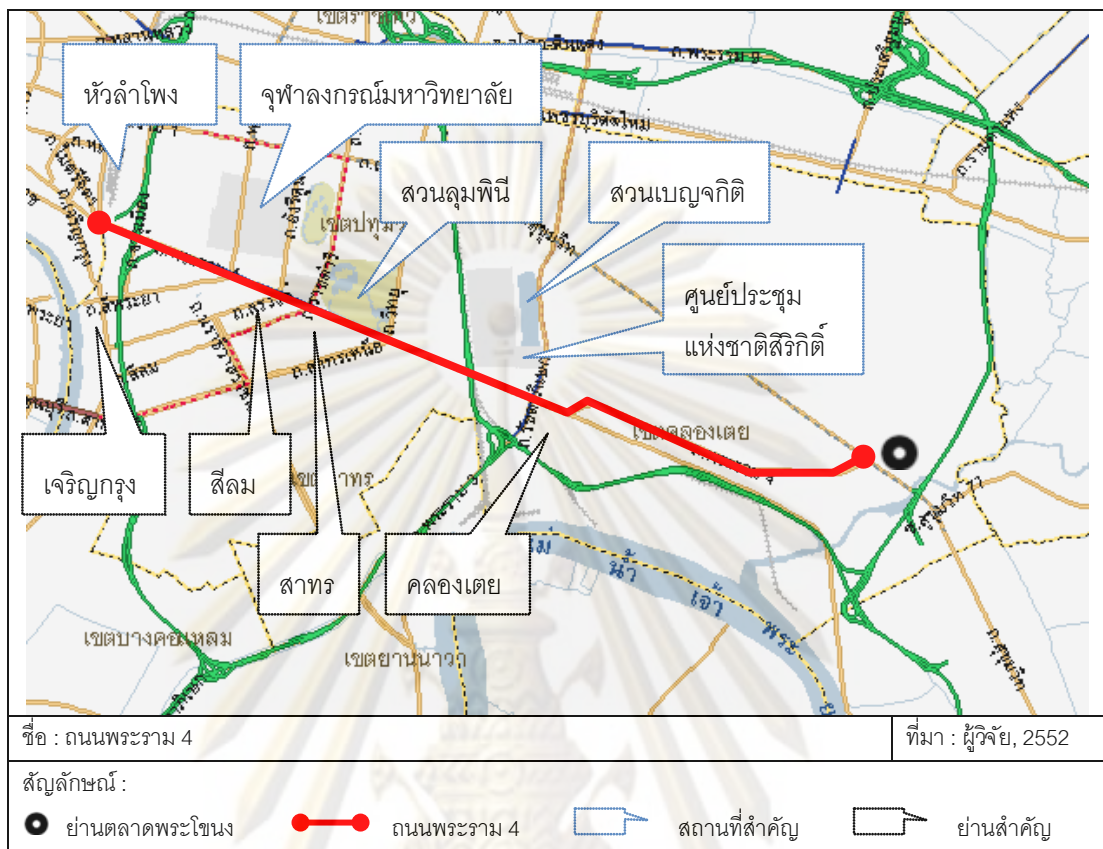


รูป 4-06 โครงการสัญจรทางน้ำ (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)

ถนนพระราม 4

ถนนพระราม 4 แต่เดิมชื่อ ถนนตรง เป็นถนนที่เกิดจากการขุดคลองถนนตรงในสมัยรัชกาลที่ 4 (พ.ศ. 2400) เพื่อเปิดพื้นที่การค้าในบริเวณปากคลองถนนตรงหรือย่านตลาดพระโขนงในปัจจุบัน

ปัจจุบันถนนพระราม 4 เป็นถนนสำคัญที่มีการจราจรหนาแน่น เนื่องจากเป็นถนนที่เชื่อมต่อพื้นที่ศูนย์กลางเมืองกับพื้นที่ชานเมือง ทั้งยังตัดผ่านสถานที่สำคัญ เช่น ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ สวมลมพินี หวังลมพินี และเชื่อมต่อไปยังย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญ เช่น สีลม สาทร ได้

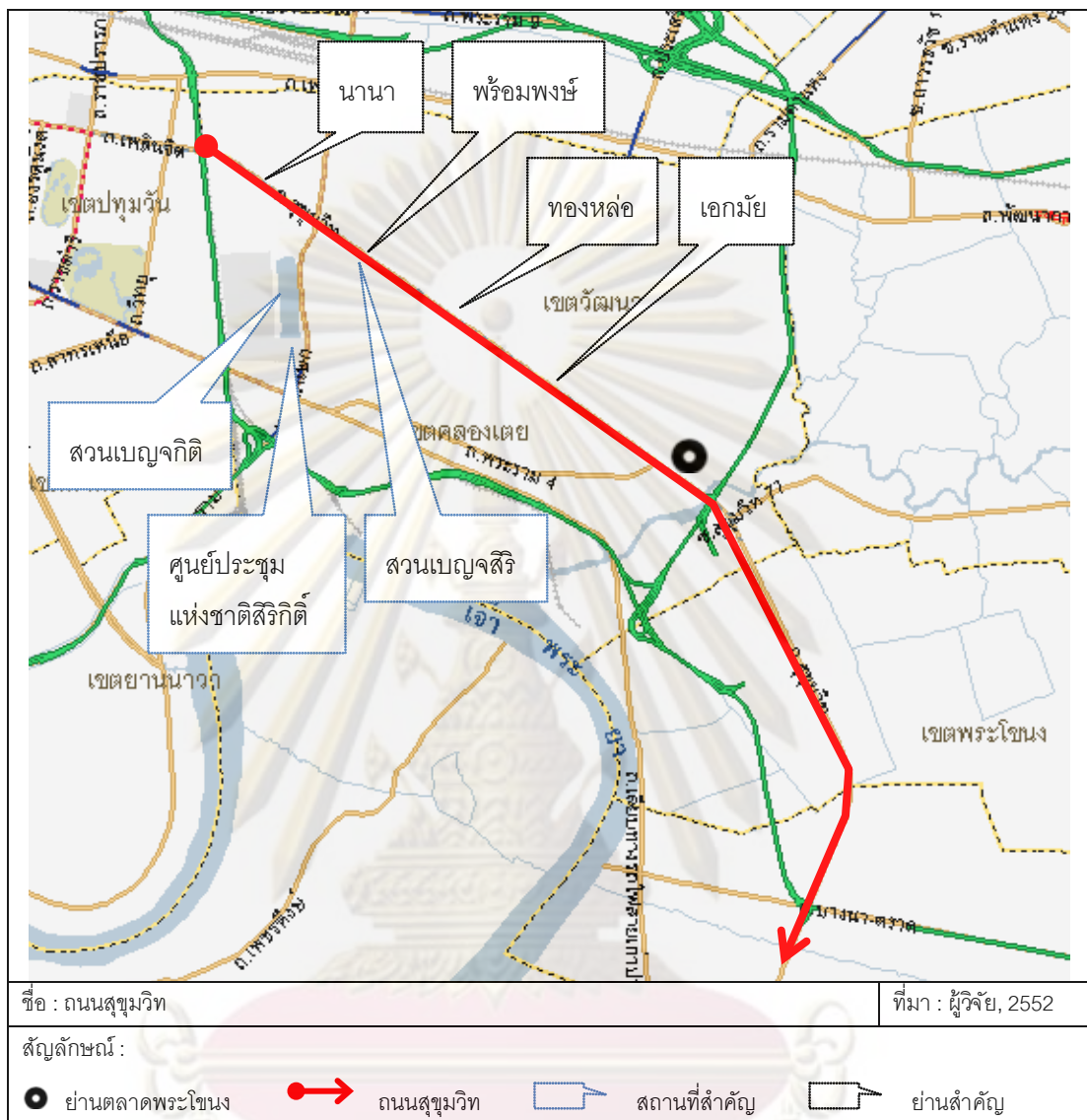


รูป 4-07 สถานที่และย่านสำคัญบนถนนพระราม 4 (ที่มา:ผู้วิจัย, 2552)

ถนนสุขุมวิท

ถนนสุขุมวิทเป็นถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (กรุงเทพมหานคร-หาดเล็ก) เชื่อมต่อกรุงเทพมหานคร (ถนนพระราม 1) กับพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทย (จังหวัดตราด) เปิดให้บริการในปีพ.ศ. 2479 โดยมีชื่อว่า "ถนนกรุงเทพฯ-สมุทรปราการ" เพราะปลายถนนนี้ไปถึงตัวเมืองสมุทรปราการ ต่อมามีการตัดถนนเพิ่มและเปลี่ยนชื่อเป็นถนนสุขุมวิทในรัฐบาลสมัยจอมพล ป. พิบูลสงคราม (พ.ศ. 2493)

ปัจจุบันถนนสุขุมวิทเป็นถนนสำคัญที่มีการจราจรหนาแน่น เนื่องจากเป็นถนนที่เชื่อมต่อพื้นที่ศูนย์กลางเมืองกับพื้นที่ชานเมือง โดยในช่วงต้นๆ สายของถนนสุขุมวิทเป็นเขตธุรกิจสำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร เป็นแหล่งบันเทิงขนาดใหญ่ และเป็นเขตที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติเป็นจำนวนมาก

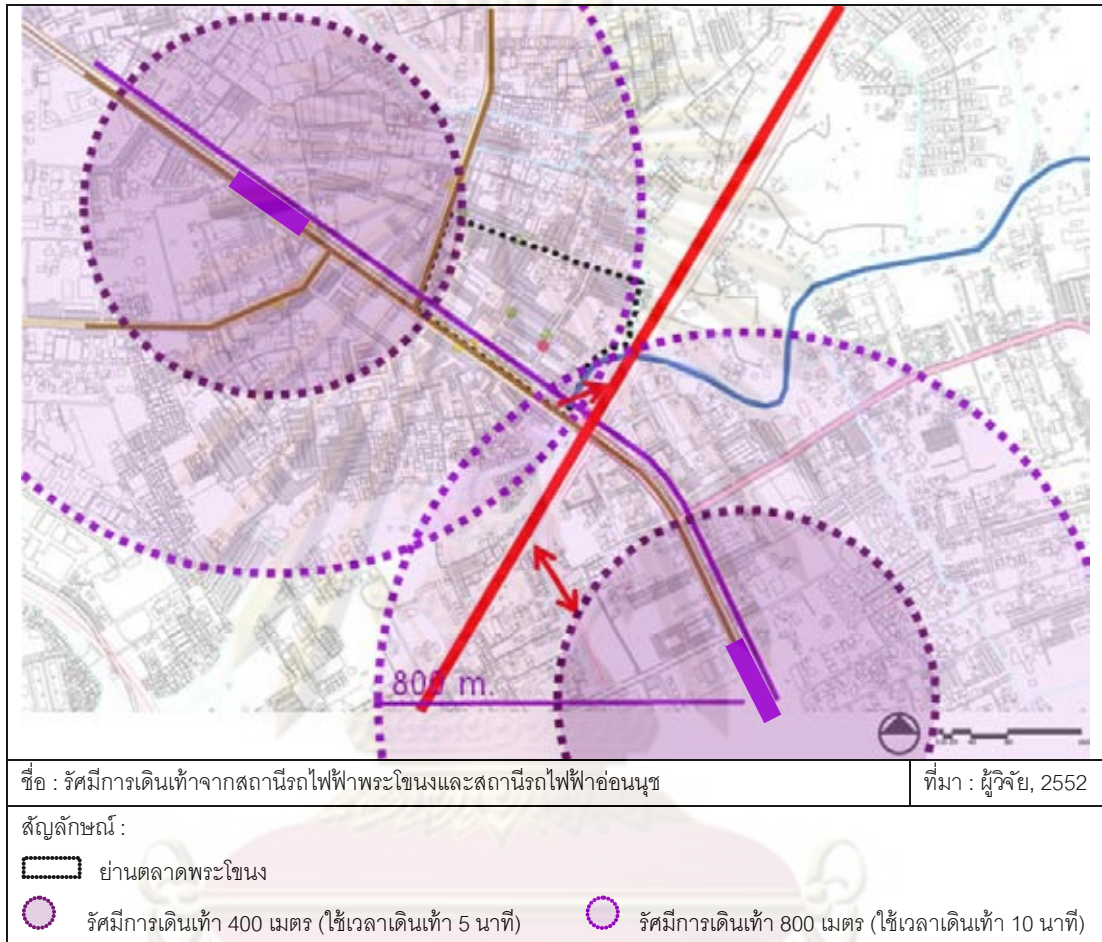


รูป 4-08 สถานที่และย่านสำคัญบนถนนสุขุมวิท (ที่มา:ผู้วิจัย, 2552)

รถไฟฟ้าเฉลิมพระเกียรติ 6 รอบพระชนมพรรษา

รถไฟฟ้าเฉลิมพระเกียรติ 6 รอบพระชนมพรรษา (BTS) เป็นรถไฟฟ้าหรือระบบขนส่งมวลชนแบบรางแห่งแรกภายในกรุงเทพมหานคร แบ่งเป็น 2 สาย คือ สายสีเขียวอ่อน (สุขุมวิท) และสายสีเขียวเข้ม (สีลม) โดยมีสถานีเชื่อมต่อทั้งสองสาย ที่สถานีสยาม โดยสถานีรถไฟฟ้าที่อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงและส่งผลต่อย่านตลาดพระโขนง มี 2 สถานี คือ สถานีรถไฟฟ้าพระโขนงและสถานีรถไฟฟ้าอ่อนนุช ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงรัศมีการเดินเท้า 400-800 เมตร (ใช้เวลาในการเดินเท้า 5-10 นาที) โดยรอบสถานี จะพบว่า ย่านตลาดพระโขนง ตั้งอยู่ในส่วนปลายของรัศมีการเดินเท้า

จากสถานีรถไฟฟ้าพระโขนง และมีพื้นที่บางส่วน (ริมคลองพระโขนง) อยู่ใน
 ในส่วนปลายของรัศมีการเดินเท้าจากสถานีรถไฟฟ้าอ่อนนุชด้วย



รูป 4-09 รัศมีการเดินเท้าจากสถานีรถไฟฟ้าพระโขนงและสถานีรถไฟฟ้าอ่อนนุช (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)

4.4.1.1.2. โครงข่ายการสัญจร

โครงข่ายการสัญจรมีการถ่ายโอนลำดับศักดิ์จากถนนหลักไปสู่ ถนนรอง
 และซอย คือ ถนนสุขุมวิท ถนนสุขุมวิท71 และซอยแสงทิพย์

ระบบของโครงข่ายการสัญจรภายในย่านตลาดเป็นระบบตาตารางที่
 ค่อนข้างสมบูรณ์ โดยสามารถแบ่งการพิจารณาได้เป็น 2 บริเวณ ดังนี้

บริเวณด้านหน้าของย่านตลาดหรือด้านที่ติดถนนสุขุมวิท

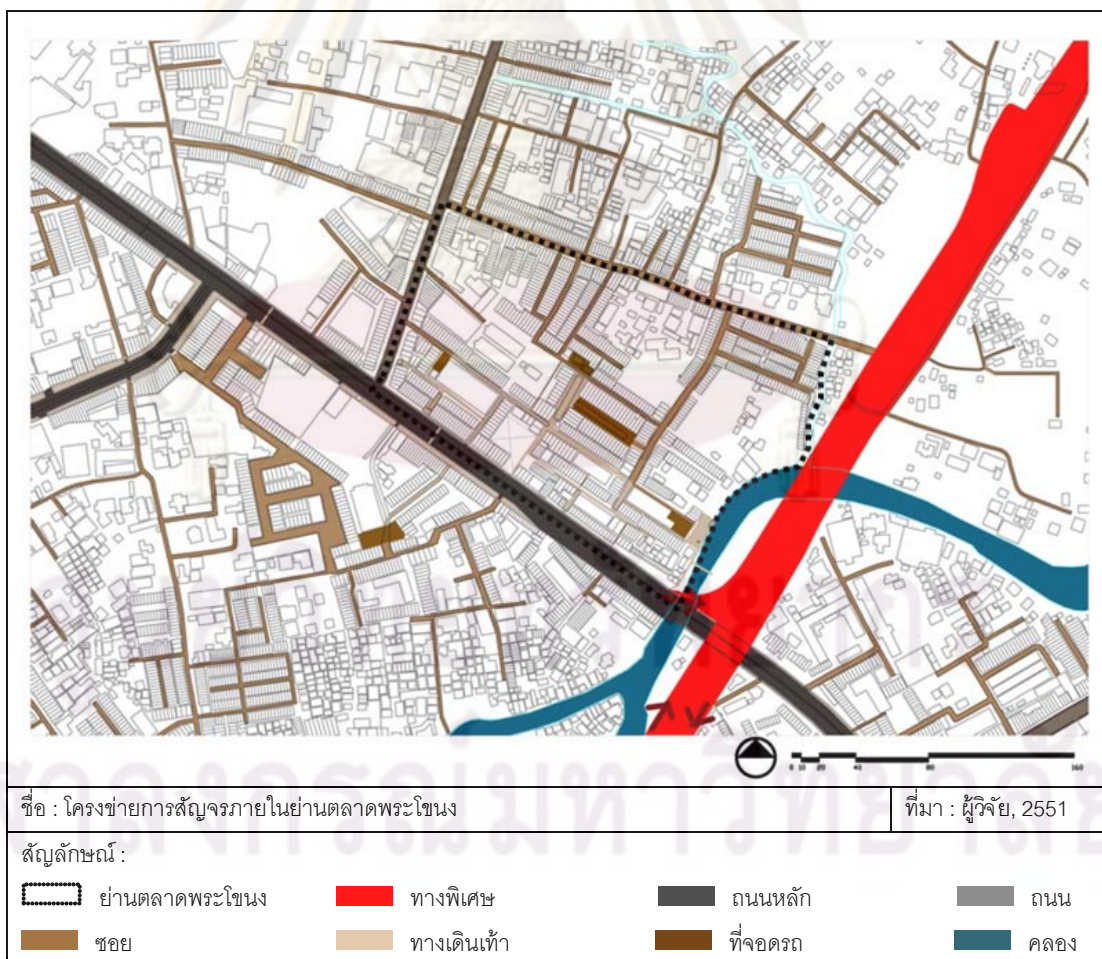
บริเวณด้านหน้าของย่านตลาดหรือด้านที่ติดถนนสุขุมวิท เป็น
 บริเวณที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ระบบตาตารางมี

ขนาดเล็ก เน้นการเดินเท้า สามารถเดินวนเป็นวงบรรจบ (Loop) ได้
ครอบคลุมทั้งพื้นที่

บริเวณด้านหลังของย่านตลาดหรือด้านที่ติดซอยแสงทิพย์

บริเวณด้านหลังของย่านตลาดหรือด้านที่ติดซอยแสงทิพย์ เป็น
บริเวณที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ระบบอาคารมีขนาด
ใหญ่ มีการสัญจรทั้งโดยรถยนต์และทางเดินเท้า

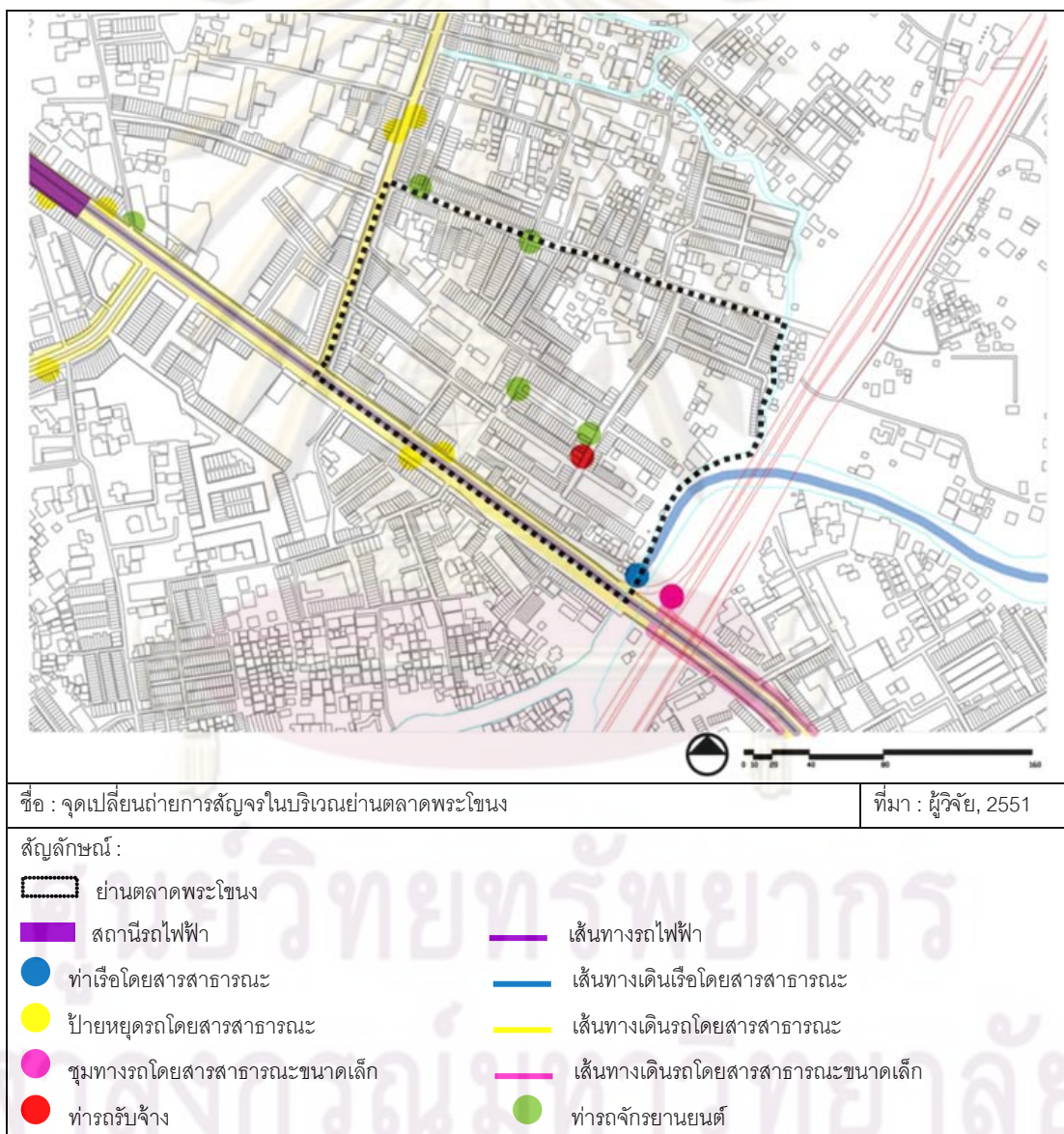
จากระบบโครงข่ายการสัญจรของพื้นที่ทั้ง 2 บริเวณ พบว่า โครงข่ายการ
เดินเท้าภายในย่านตลาดพระโขนงมีความครอบคลุมทั่วทั้งพื้นที่มากกว่าโครงข่าย
การสัญจรโดยรถยนต์ ซึ่งสามารถเข้าถึงได้เพียงบริเวณด้านหลังของย่านตลาด
เท่านั้น และไม่สามารถเชื่อมโยงออกสู่นนทบุรีในบริเวณด้านหน้าของย่าน
ตลาดได้ ทั้งนี้อาจเป็นเพราะระยะทางจากแยกพระโขนงจนถึงเชิงสะพานพระโขนง
มีระยะที่น้อยเกินกว่าจะมีทางเข้า-ออกได้ ดังนั้น โครงข่ายการสัญจรภายในย่าน
ตลาดพระโขนงจึงให้ความสำคัญกับการเดินเท้ามากกว่าการสัญจรโดยรถยนต์



รูป 4-10 โครงข่ายการสัญจรภายในย่านตลาดพระโขนง (ที่มา: ผู้วิจัย, 2551)

4.4.1.1.3. จุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร

เนื่องจากย่านตลาดพระโขนงเป็นพื้นที่ที่สามารถเดินทางเชื่อมต่อไปยังย่านอื่นๆที่สำคัญได้หลายย่าน และด้วยการสัญจรหลายประเภท จุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรในบริเวณย่านตลาดพระโขนงจึงมีหลายจุด และกระจายอยู่ทั่วไปตามประเภทของการสัญจรที่แตกต่างกัน โดยไม่มีการสร้างความต่อเนื่อง หรือทางเดินเท้าที่เชื่อมต่อประเภทการสัญจรให้เป็นระบบเดียวกัน



รูป 4-11 จุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรในบริเวณย่านตลาดพระโขนง (ที่มา : ผู้วิจัย, 2551)

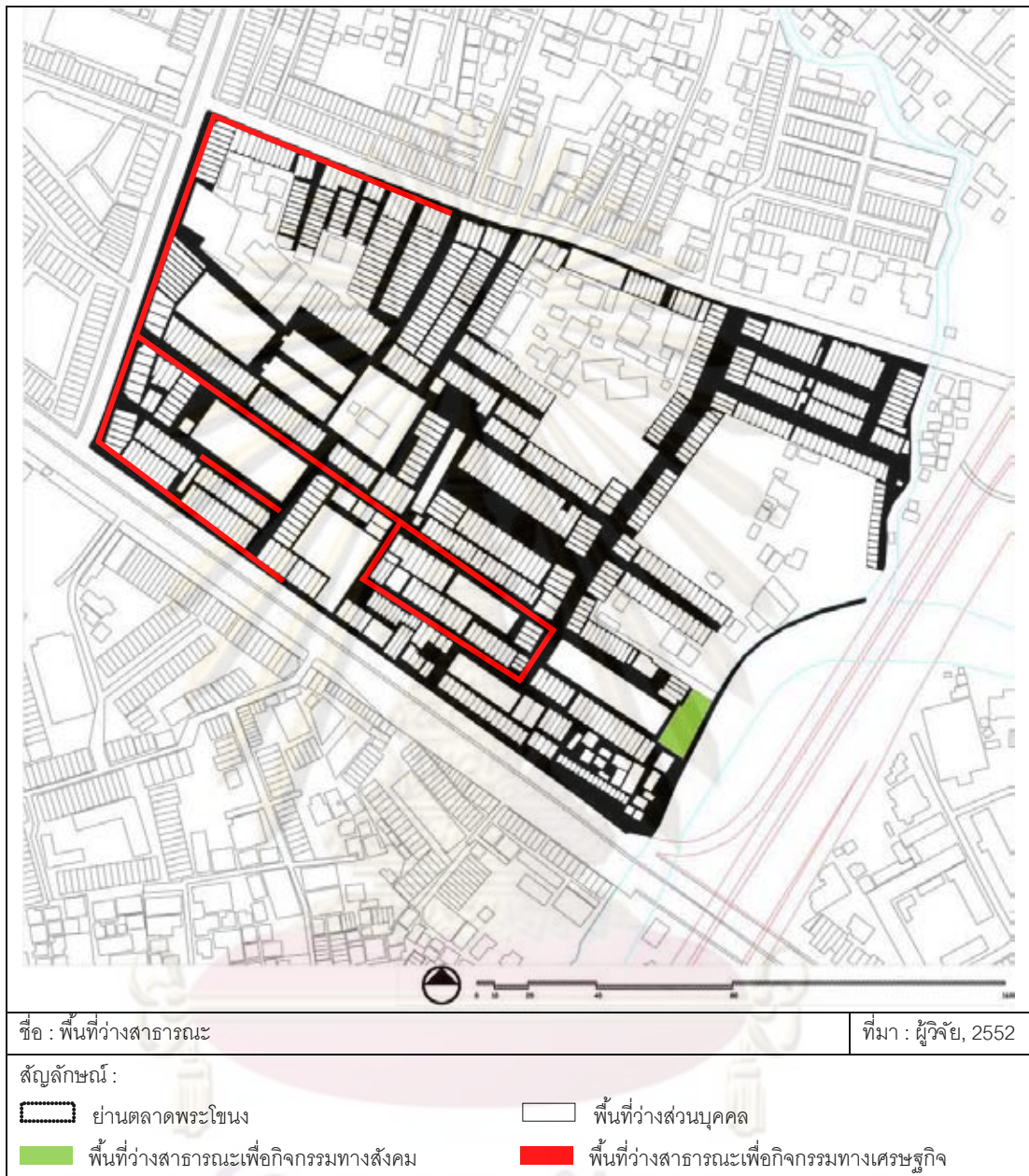
4.4.1.2. ระบบพื้นที่ว่างสาธารณะ

4.4.1.2.1. พื้นที่ว่างสาธารณะ

จากผังพื้นภาพ-ภาพ (Ground-Figure Diagram) แสดงให้เห็นว่าพื้นที่ย่านตลาดพระโขนงมีพื้นที่ว่างเป็นจำนวนมาก พื้นที่ว่างเหล่านี้ไม่ได้เป็นพื้นที่ว่างสาธารณะ แต่เป็นพื้นที่รกร้างที่มีเจ้าของ ส่วนพื้นที่ว่างสาธารณะในย่านตลาดพระโขนงนั้นสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภทตามกิจกรรมที่เกิดขึ้น ดังนี้



รูป 4-12 ผังพื้นภาพ-ภาพ (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)

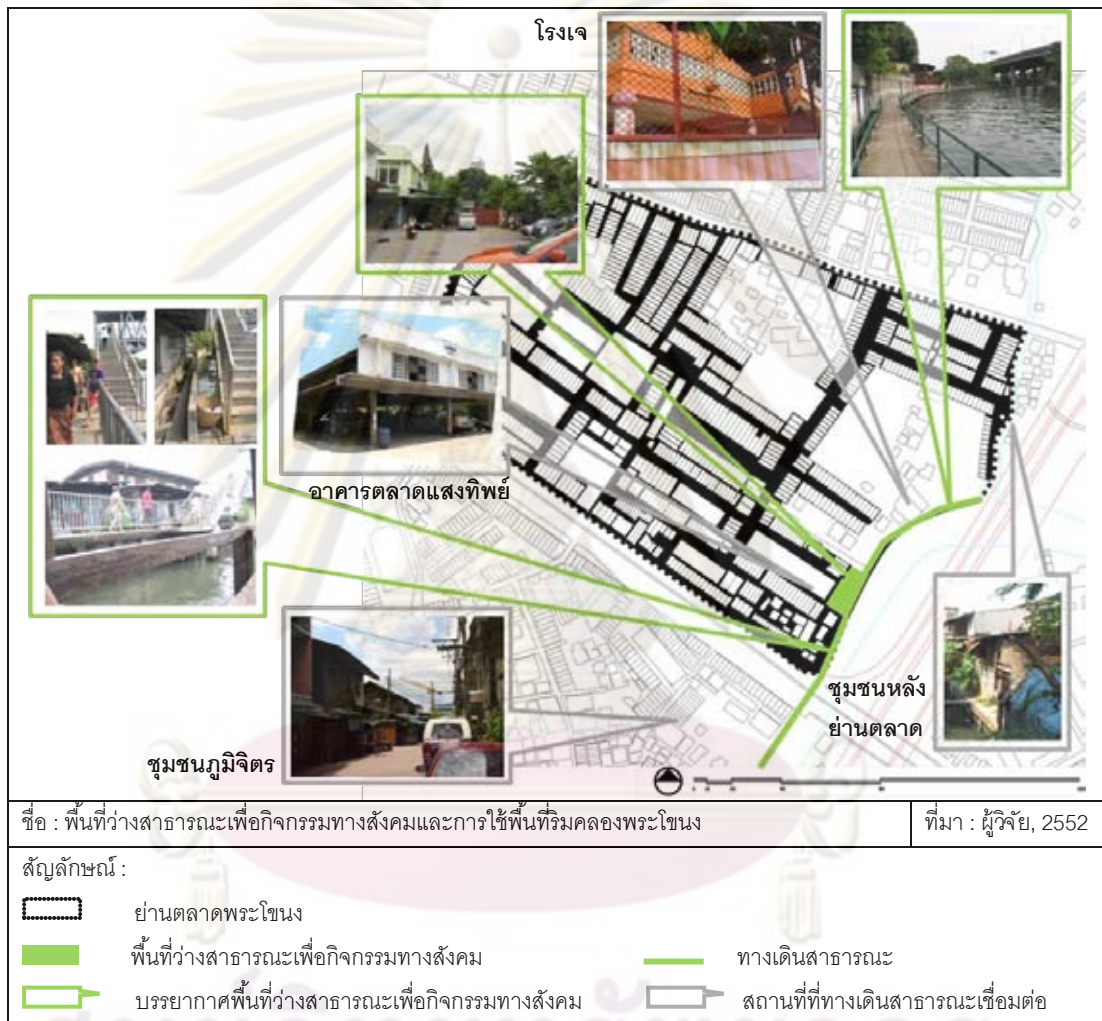


รูป 4-13 พื้นที่ว่างสาธารณะ (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)

4.4.1.2.2. พื้นที่ว่างสาธารณะเพื่อกิจกรรมทางสังคม

พื้นที่ว่างสาธารณะเพื่อกิจกรรมทางสังคมภายในย่านตลาดพระโขนง คือ พื้นที่ริมคลองพระโขนงบริเวณด้านหน้าอาคารตลาด โดยมีลักษณะเป็นลานโล่ง อเนกประสงค์ แยกออกเป็นสัดส่วนจากคลอง และมีทำน้ำเป็นพื้นที่เชื่อมต่อระหว่างลานโล่งอเนกประสงค์กับคลอง

ส่วนพื้นที่ริมคลองพระโขนงในบริเวณอื่นๆ เป็นเพียงทางเดินสาธารณะที่เชื่อมต่อระหว่างชุมชนภูมิสถาปัตย์ตรงข้ามย่านตลาดพระโขนง อาคารตลาดแสงทิพย์ในย่านตลาดพระโขนง และชุมชนด้านหลังย่านตลาดเท่านั้น ทั้งๆที่เป็นพื้นที่ที่น่าสนใจ แตกต่างจากย่านอื่นๆ

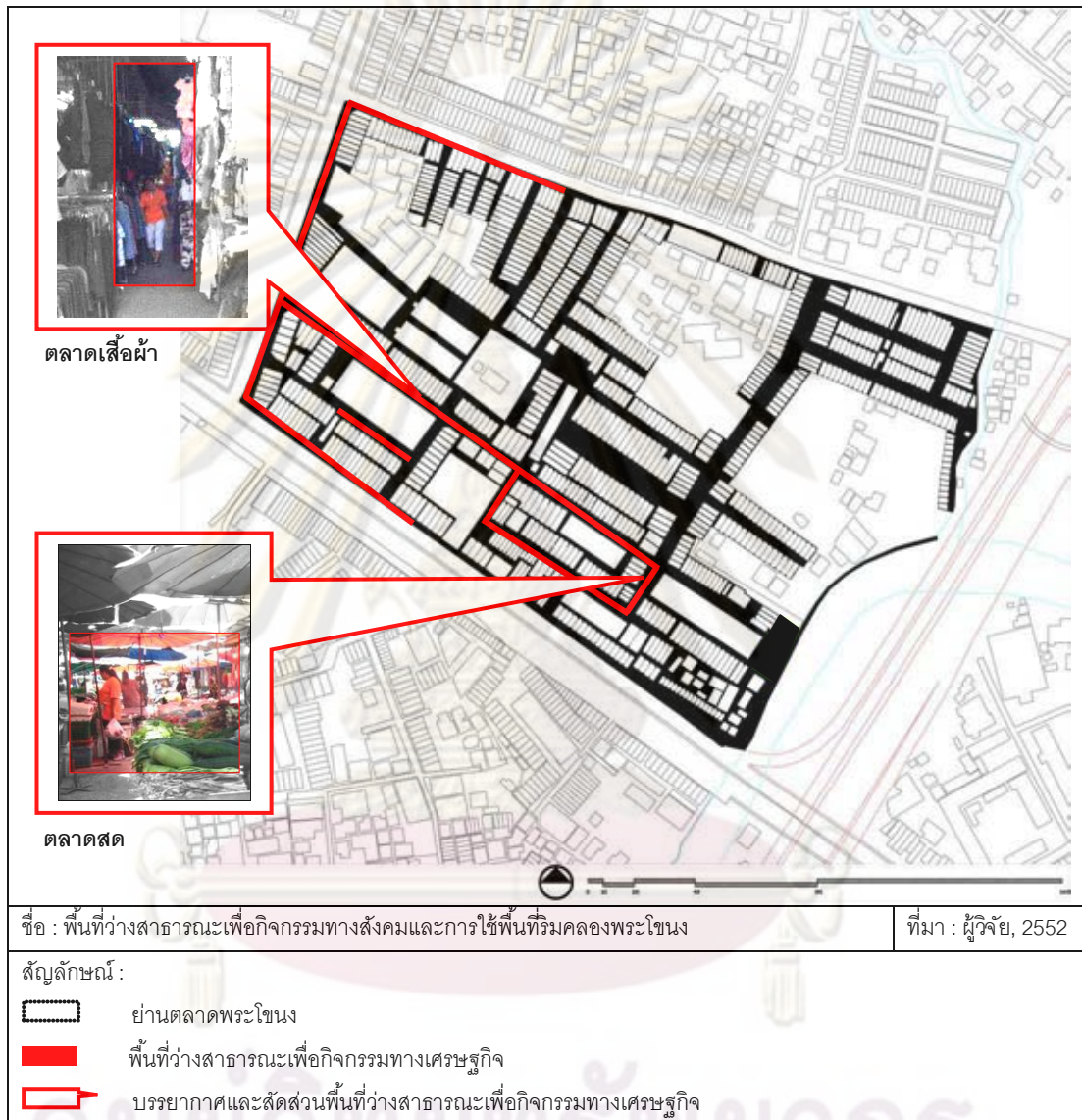


รูป 5-14 พื้นที่ว่างสาธารณะเพื่อกิจกรรมทางสังคมและการใช้พื้นที่ริมคลองพระโขนง (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)

4.4.1.2.3. พื้นที่ว่างสาธารณะเพื่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

พื้นที่ว่างสาธารณะเพื่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจภายในย่านตลาดพระโขนง คือ พื้นที่บริเวณโครงข่ายการสัญจรหรือทางเดินสาธารณะ โดยมีการสร้างองค์ประกอบทางกายภาพชั่วคราวขึ้นภายในพื้นที่ของทางเดินสาธารณะ เพื่อความสะดวกในการประกอบกิจกรรม เช่น เตินท์ เฟิง และแผงลอย ซึ่งทำให้ขนาดของ

ทางเดินสาธารณะและพื้นที่ว่างสาธารณะเพื่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจมีขนาดที่แคบและเล็กลง



รูป 4-15 พื้นที่ว่างสาธารณะเพื่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสัดส่วนของพื้นที่ (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)

4.4.1.3. อาคาร

4.4.1.3.1. มวลอาคาร

จากผังภาพ-พื้นภาพ (Figure-Ground Diagram) แสดงให้เห็นว่า มวลอาคารส่วนใหญ่ในพื้นที่ย่านตลาดพระโขนงมีขนาดเล็ก และมีลักษณะเป็นตึกแถว

โดยมีพื้นที่อาคารทั้งหมดคิดเป็น 54 เปอร์เซ็นต์ ของที่ดินย่านตลาดพระโขนง ซึ่งมีขนาดประมาณ 113,111 ตารางเมตร หรือ 71 ไร่



รูป 4-16 ผังภาพ-พื้นที่ภาพ (ที่มา : ผู้วิจัย, 2552)

4.4.1.3.2. บล็อกอาคาร

เนื่องจากประเภทของอาคารส่วนใหญ่ในพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง โดยเฉพาะในบริเวณด้านหน้าย่านตลาด เป็นอาคารพาณิชย์ ซึ่งมีการใช้ประโยชน์

อาคารแบบผสมผสานระหว่างการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ทำให้บล็อกอาคารมีขนาดเล็ก ซึ่งยากต่อการพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ เช่น การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน การเปลี่ยนแปลงประเภทอาคาร เป็นต้น



รูป 4-17 บล็อกอาคาร (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)

4.4.1.3.3. อาคารสำคัญ

อาคารสำคัญในย่านตลาดพระโขนงแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท ดังนี้

อาคารสำคัญทางศาสนา

อาคารสำคัญทางศาสนาของย่านตลาดพระโขนง ได้แก่ ศาลเจ้า ซึ่งเป็นอาคารทางศาสนาพุทธนิกายมหายานตามความเชื่อของชาวไทยเชื้อสายจีน ซึ่งเป็นกลุ่มชาติพันธุ์ของคนส่วนใหญ่ในย่านตลาดพระโขนง

ในการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง อาคารสำคัญกลุ่มนี้เป็นอาคารที่สามารถรีอ-สร้างใหม่ได้ โดยผ่านความเห็นชอบจากคนในย่านตลาดพระโขนงเสียก่อน

อาคารที่เป็นสัญลักษณ์ของพื้นที่

อาคารที่เป็นสัญลักษณ์ของย่านตลาดพระโขนง ได้แก่ โรงภาพยนตร์ชั้นสอง ซึ่งเป็นสัญลักษณ์ของความเจริญ และความสำคัญของย่านตลาดพระโขนงในอดีต

ในการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง อาคารสำคัญกลุ่มนี้ เป็นอาคารที่สามารถเปลี่ยนแปลงกิจกรรมการใช้ประโยชน์ได้ และฟื้นฟูให้เป็นสัญลักษณ์ใหม่ของพื้นที่ โดยการคงลักษณะสำคัญของอาคารบางอย่างไว้ เพื่อให้เกิดการระลึกถึงความเจริญรุ่งเรือง และความสำคัญของย่านตลาดพระโขนงในอดีต

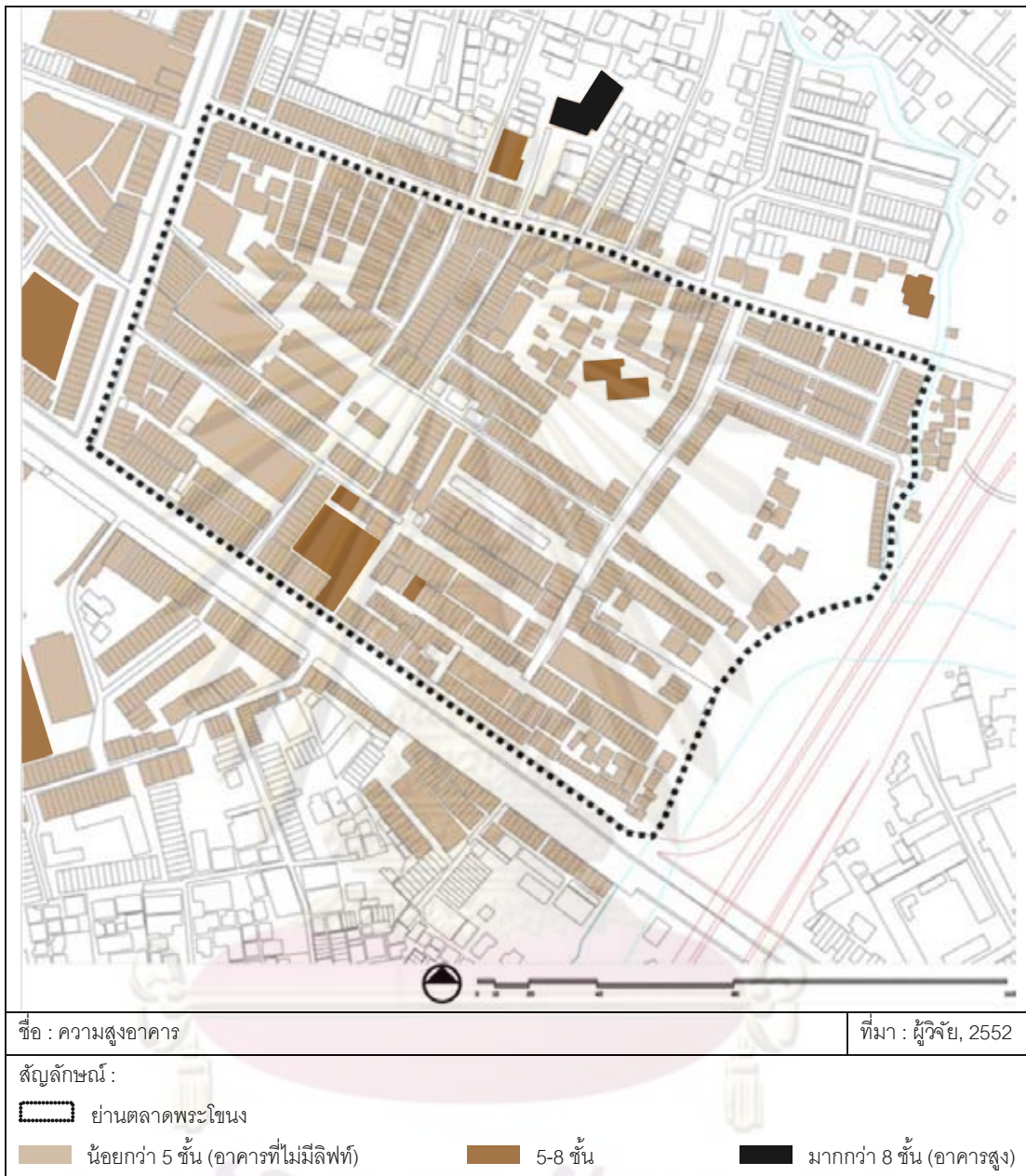
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูป 4-18 อาคารสำคัญ (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)

4.4.1.3.4. ความสูงอาคาร

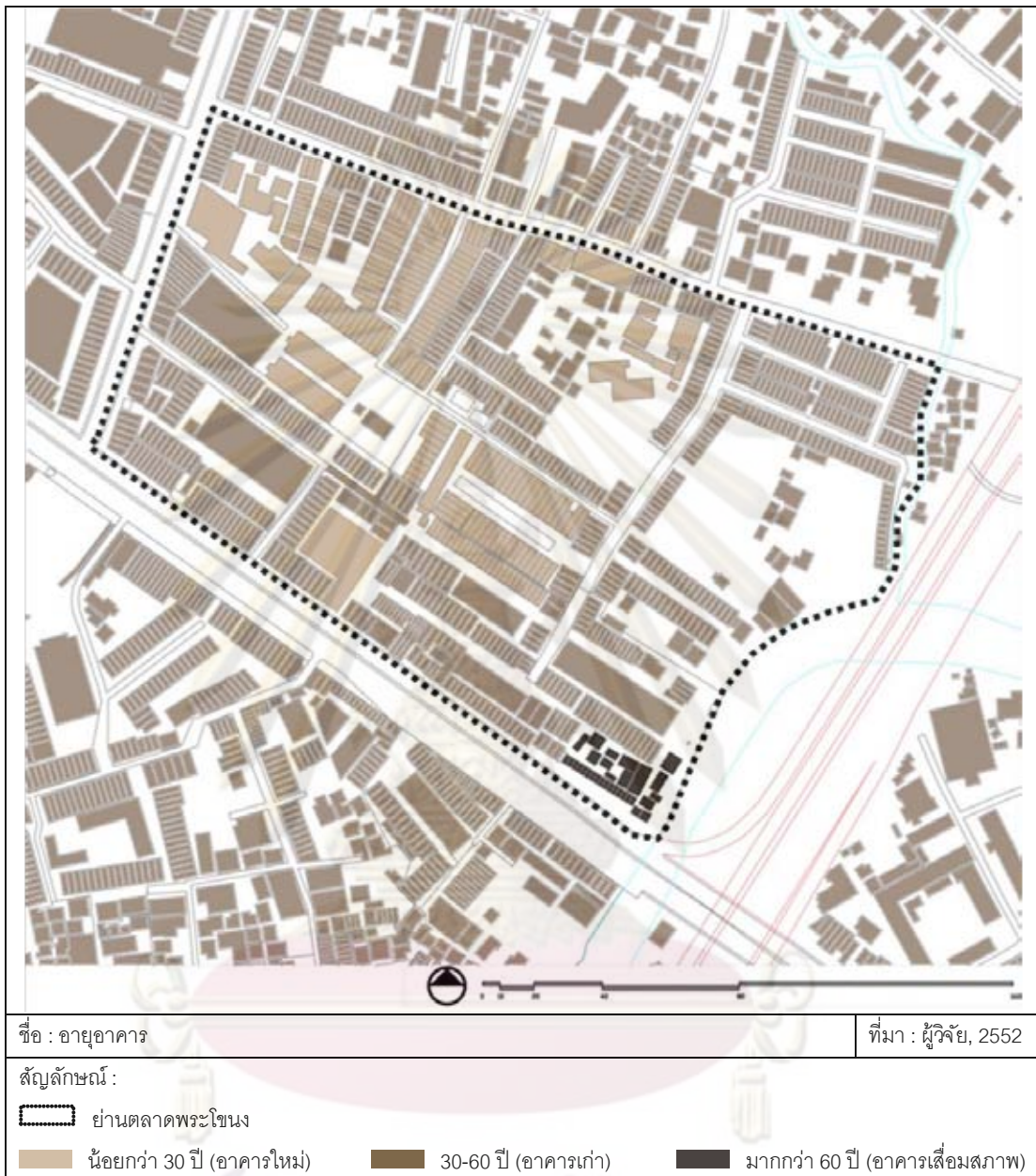
อาคารในย่านตลาดพระโขนงทั้งหมดมีความสูงน้อยกว่า 8 ชั้น ซึ่งเป็นความสูงที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอาคารสูง และอาคารส่วนใหญ่มีความสูงไม่เกิน 4 ชั้น ซึ่งอาคารที่สูงไม่เกิน 4 ชั้นไม่จำเป็นต้องติดตั้งลิฟท์ตามกฎหมาย



รูป 4-19 ความสูงอาคาร (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)

4.4.1.3.5. อายุอาคาร

อาคารในย่านตลาดพระโขนงส่วนใหญ่เป็นอาคารที่สร้างขึ้นในช่วงที่ย่านตลาดพระโขนงเจริญรุ่งเรือง อายุของอาคารจึงอยู่ในช่วง 30-60 ปี ซึ่งเป็นอายุของอาคารที่อยู่ในช่วงของการเสื่อมสภาพ

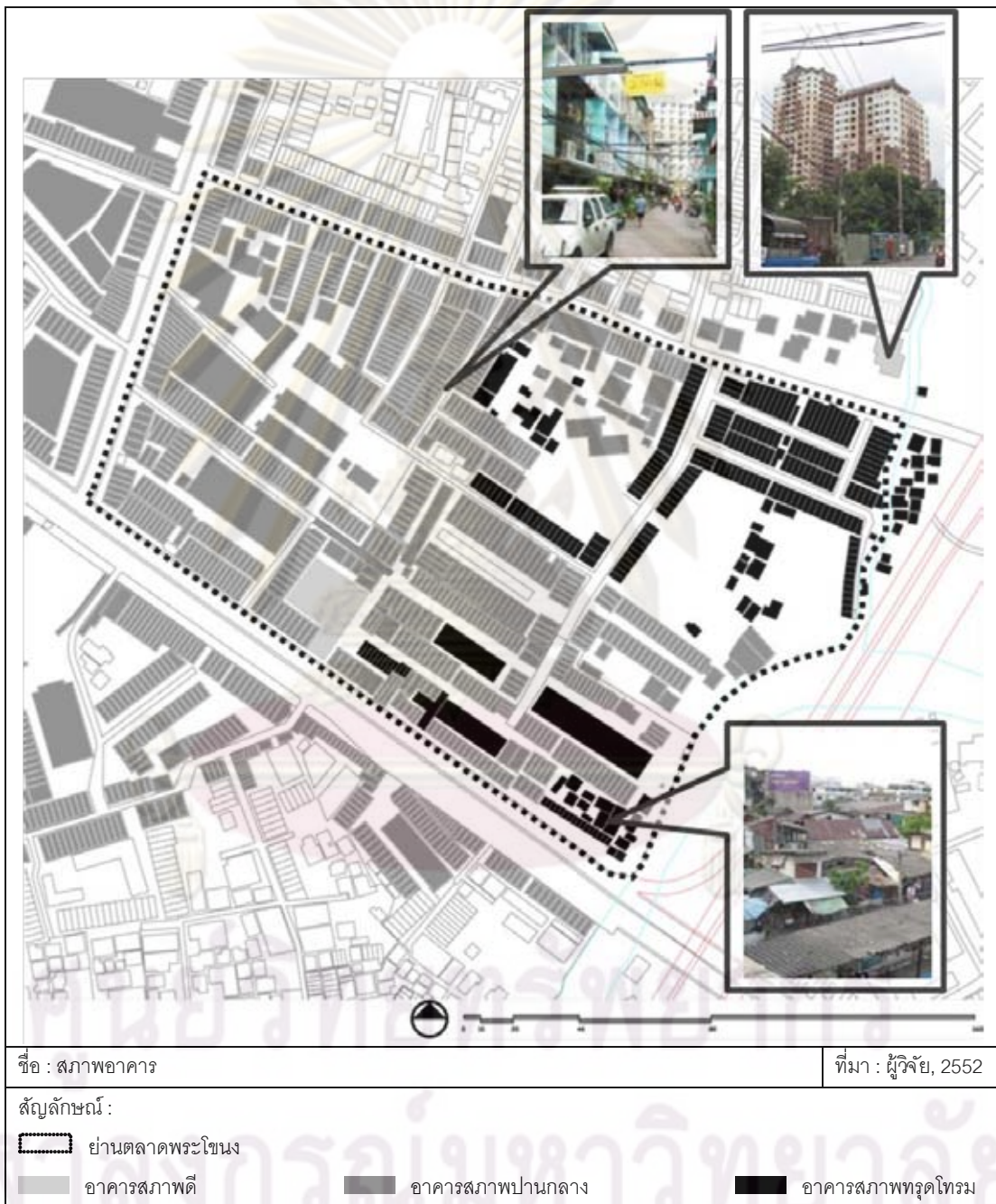


รูป 4-20 อายุอาคาร (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)

4.4.1.3.6. สภาพอาคาร

อาคารในย่านตลาดพระโขนงส่วนใหญ่เป็นอาคารที่อยู่ในสภาพปานกลาง คือ มีอายุอาคารไม่เกิน 60 ปี และมีการดูแลรักษา ได้แก่ ตึกแถวที่มีอยู่ทั่วไป ในย่านตลาด ส่วนอาคารที่มีสภาพดี คือ อาคารใหม่ที่มีการดูแลรักษา ได้แก่ คอนโดมิเนียมใหม่ที่บริเวณด้านหน้าและด้านหลังของย่านตลาด และอาคารที่มีสภาพทรุดโทรม คือ อาคารที่มีอายุอาคารมากกว่า 30 ปี และไม่ได้รับดูแลรักษา

ได้แก่ อาคารในบริเวณตลาดสดเก่า ซึ่งเป็นอาคารไม้ดั้งเดิมตั้งแต่สมัยที่ย่านตลาดพระโขนงยังคงเป็นตลาดน้ำ และอาคารในบริเวณชุมชนด้านหลังตลาด ซึ่งอยู่ในส่วนที่ลึกที่สุดของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง



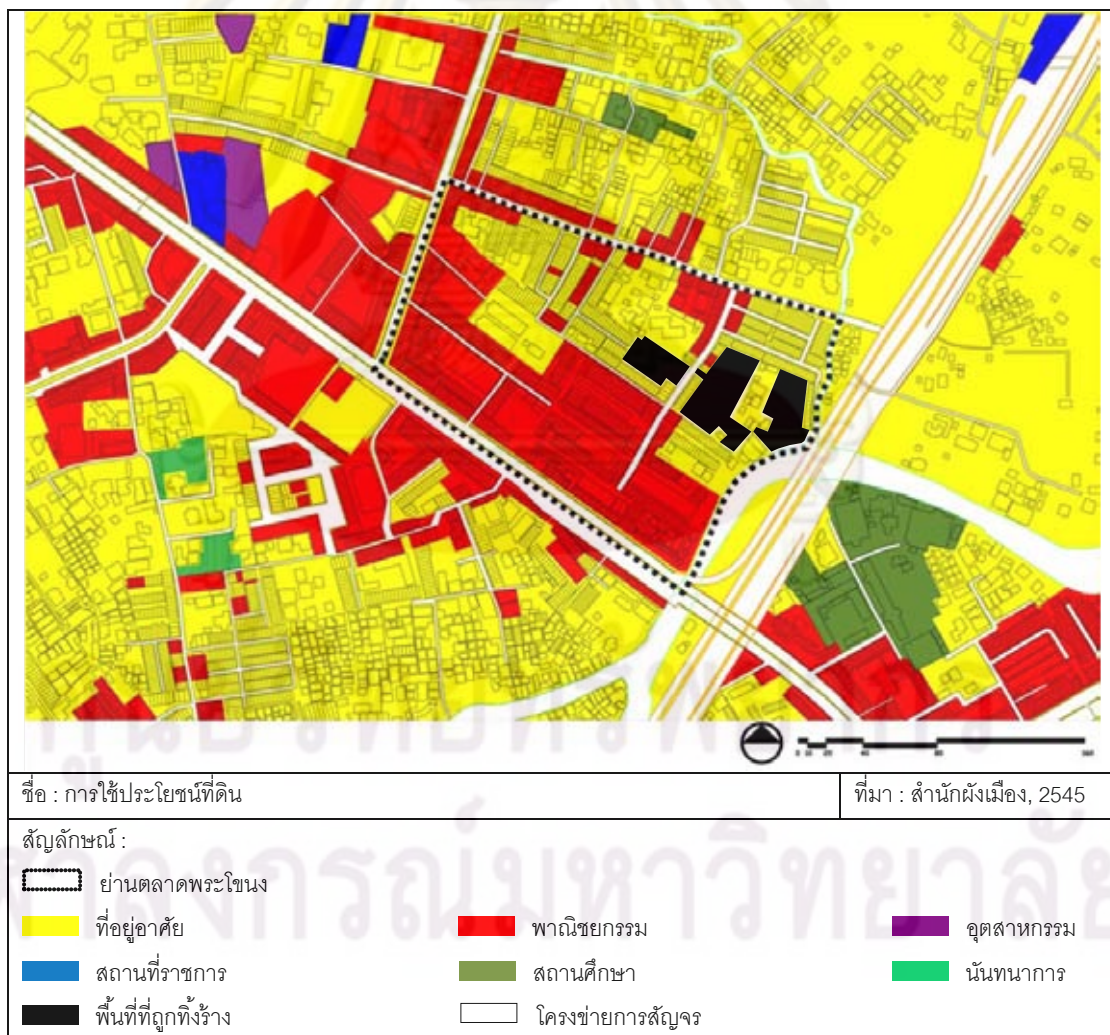
รูป 4-21 สภาพอาคาร (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)

4.4.2. กิจกรรม

4.4.2.1. กิจกรรมที่เกิดขึ้นถาวร

4.4.2.1.1. การใช้ประโยชน์ที่ดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในย่านตลาดพระโขนงตามที่ได้ขออนุญาติมี 2 ประเภท คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ซึ่งอยู่ในบริเวณด้านหน้าของย่านตลาดหรือด้านที่อยู่ติดถนนสุขุมวิท และการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งอยู่ในบริเวณด้านหลังของย่านตลาดหรือด้านที่อยู่ติดซอยแสงทิพย์ โดยมีอัตราส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประมาณ 3:2 และยังไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านอื่นๆ ที่ต้องถูกควบคุมตามแผนผังการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปีพ.ศ. 2549

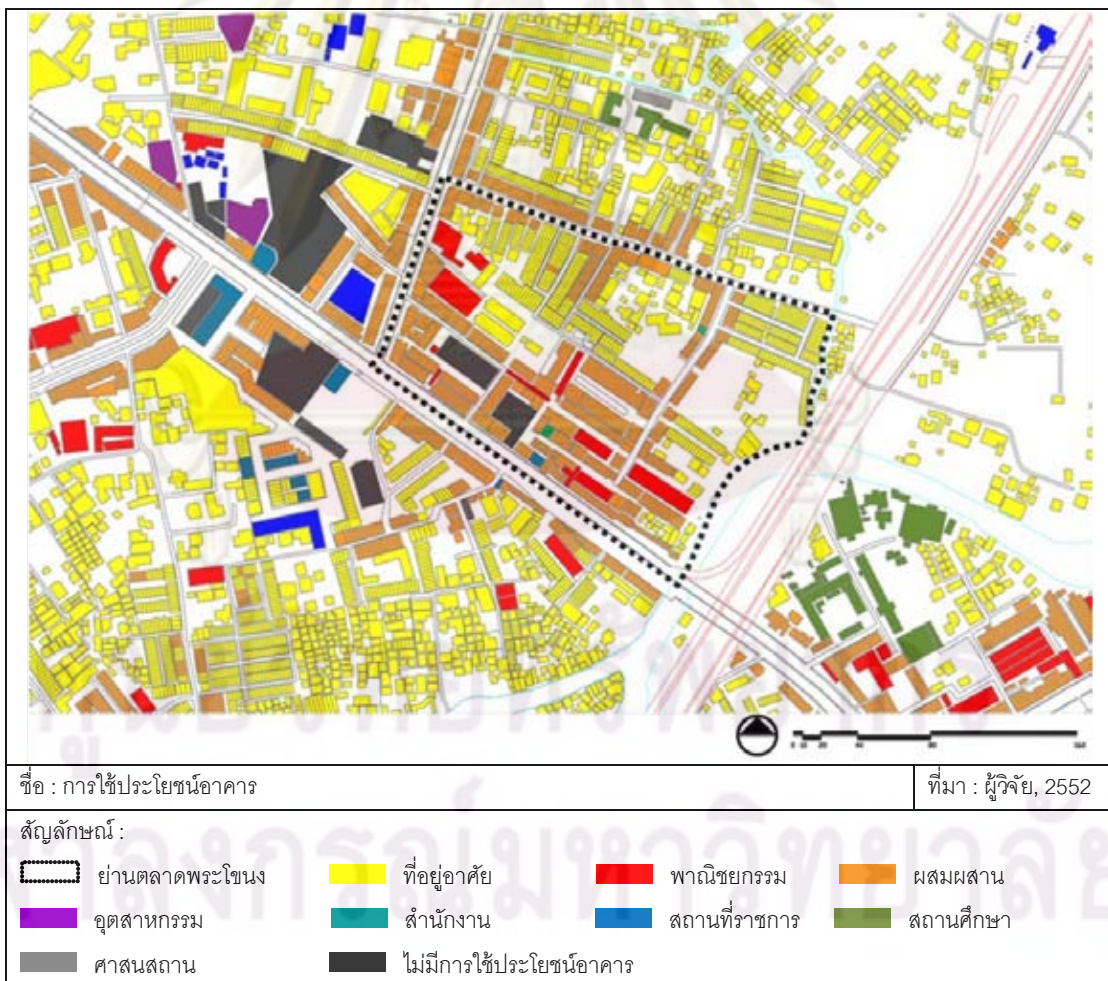


รูป 4-22 การใช้ประโยชน์ที่ดิน (ที่มา: สำนักผังเมือง, 2545)

4.4.2.1.2. การใช้ประโยชน์อาคาร

การใช้ประโยชน์อาคารภายในย่านตลาดพระโขนงส่วนมาก (ประมาณ 57%) เป็นการ ใช้ประโยชน์อาคารแบบผสมผสานระหว่างการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม คือ ใช้พื้นที่อาคารระดับพื้นดินประกอบธุรกิจการค้า และใช้พื้นที่อาคารในระดับชั้นที่สองเป็นต้นไปเพื่อการพักอาศัยและการเก็บสินค้าในบางส่วน ซึ่งส่งผลให้ย่านตลาดพระโขนงมีการใช้พื้นที่ตลอด 24 ชั่วโมง มีกิจกรรมที่หลากหลาย และมีความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่ โดยสามารถแบ่งกลุ่มของกิจกรรมที่เกิดขึ้นได้เป็นกิจกรรมทางสังคม และกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

นอกจากอาคารส่วนใหญ่ที่มีการใช้ประโยชน์อาคารแบบผสมผสานระหว่างการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรมแล้ว ยังมีอาคารที่มีการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อการอยู่อาศัยอีกประมาณ 42% และอาคารที่มีการใช้ประโยชน์อื่นๆ อีกประมาณ 1%



รูป 4-23 การใช้ประโยชน์อาคาร (ที่มา : ผู้วิจัย, 2552)

4.4.2.1.3. การใช้ประโยชน์พื้นที่ตามประเภทของกลุ่มสินค้า

จากประวัติความเป็นมาของย่านตลาดพระโขนง พบว่าย่านตลาดพระโขนงเป็นย่านตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัย เคยมีความสำคัญในระดับตลาดสี่มุมเมือง ประเภทของสินค้าภายในย่านตลาดจึงมีความหลากหลาย ซึ่งยังคงสามารถพบเห็นร่องรอยของความสำคัญนี้ได้จากร้านค้าและสินค้าที่หลากหลาย ซึ่งสามารถแบ่งการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในย่านตลาดพระโขนงออกเป็น 3 บริเวณ ตามประเภทของกลุ่มสินค้า ดังนี้

ตลาดสด

พื้นที่บริเวณตลาดสดเป็นพื้นที่ที่มีความเก่าแก่ที่สุดในย่านตลาดพระโขนง ตั้งอยู่บริเวณริมคลองพระโขนง

ร้านค้าในพื้นที่ตลาดสดมีทั้งที่เป็นร้านค้าถาวรและร้านค้าชั่วคราว เช่น หาบเร่ แผงลอยและแบกะดิน ซึ่งมีทั้งที่ตั้งอยู่ในอาคารตลาดสด และตลอดแนวทางเดินด้านข้างของอาคารตลาดสดและชอยด้านหน้าศาลเจ้า ซึ่งเคยเป็นคลองชอยที่เป็นที่ตั้งของเรือนแถวไม้ริมน้ำในสมัยที่ย่านตลาดพระโขนงยังเป็นตลาดน้ำ

สินค้าที่ขายส่วนมากเป็นเครื่องบริโภคต่างๆ ทั้งอาหารสด อาหารแห้ง อาหารทะเล ผัก ผลไม้ และอาหารสำเร็จ นอกจากนี้ยังมีร้านขายข้าวของเครื่องใช้ในครัวเรือน ร้านขนม ไอศกรีม และของเล่นอีกด้วย

ตลาดเสื้อผ้า

พื้นที่บริเวณตลาดเสื้อผ้าเป็นพื้นที่ที่พัฒนาขึ้นมาเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงการสัญจรจากการสัญจรทางน้ำเป็นการสัญจรทางถนน โดยตั้งอยู่บริเวณรอบๆ โรงภาพยนตร์พระโขนงรามมา ซึ่งเป็นโรงภาพยนตร์แห่งแรกในย่านนี้

ร้านค้าในพื้นที่ตลาดเสื้อผ้ามีทั้งที่เป็นร้านค้าถาวรและร้านค้าชั่วคราว เช่น หาบเร่ แผงลอย ซึ่งตั้งอยู่ตลอดแนวทางเดินรอบโรงภาพยนตร์พระโขนงรามมา ทางเดินที่เชื่อมต่อไปยังชอยสุขุมวิท 71/1 และพื้นที่บริเวณตลาดสด

สินค้าที่ขายเป็นเสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่มต่างๆ เช่น ร้านขายผ้า เสื้อ กระเป๋า รองเท้า ชุดนักเรียน เป็นต้น

ตลาดเครื่องใช้ไฟฟ้า

พื้นที่บริเวณตลาดเครื่องใช้ไฟฟ้าเป็นพื้นที่ที่พัฒนาขึ้นมาในช่วงที่ย่านตลาดพระโขนงมีความสำคัญในระดับตลาดสี่มุมเมือง โดยมีห้างเครื่องใช้ไฟฟ้าเอดิสันเป็นศูนย์กลางของพื้นที่บริเวณนี้ โดยตั้งอยู่บริเวณริมถนนสุขุมวิท บริเวณแยกพระโขนง ริมถนนสุขุมวิท 71 และฝั่งตรงข้ามรอบๆ ห้างเครื่องใช้ไฟฟ้าเอดิสันซึ่งในปัจจุบันปิดกิจการและปล่อยให้ร้างไว้

ร้านค้าในพื้นที่ตลาดเครื่องใช้ไฟฟ้ามีทั้งที่เป็นร้านค้าถาวรและร้านค้าชั่วคราว เช่น หาบเร่ แผงลอย ซึ่งส่วนมากตั้งอยู่ริมถนนสุขุมวิท 71 และเป็นร้านค้าขนาดเล็ก

สินค้าที่ขายส่วนใหญ่เป็นเครื่องใช้ไฟฟ้าขนาดเล็ก เช่น โทรทัศน์ วิทยุ เครื่องเล่นซีดี เกมส์ หม้อหุงข้าว กาต้มน้ำ โทรศัพท์ เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีร้านรับซ่อมเครื่องใช้ไฟฟ้าอีกด้วย

โรงเรียนสอนตัดเย็บเสื้อผ้า และเสริมสวย

พื้นที่บริเวณโรงเรียนสอนตัดเย็บเสื้อผ้าและเสริมสวยเป็นพื้นที่ที่พัฒนาขึ้นในช่วงที่ย่านตลาดพระโขนงมีความสำคัญในระดับตลาดสี่มุมเมือง ตั้งอยู่บริเวณริมถนนสุขุมวิท เชิงสะพานพระโขนง ซึ่งนอกจากจะมีโรงเรียนสอนตัดเย็บเสื้อผ้า และเสริมสวย ยังมีร้านตัดผมราคาย่อมเยาเกิดขึ้นมากมายในบริเวณใต้สะพานพระโขนงอีกด้วย

ศูนย์วิทยุทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูป 4-24 การใช้ประโยชน์พื้นที่ตามประเภทของสินค้า (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)

4.4.2.2. กิจกรรมที่เกิดขึ้นชั่วคราว

4.4.2.2.1. กิจกรรมทางสังคม

กิจกรรมทางสังคมที่เกิดขึ้นชั่วคราวในย่านตลาดพระโขนงสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

กิจกรรมทางศาสนา

กิจกรรมทางศาสนาเป็นกิจกรรมประจำปีที่เกิดขึ้นในวันสำคัญทางศาสนาพุทธนิกายมหายานตามความเชื่อของชาวไทยเชื้อสายจีน ซึ่งเป็นกลุ่มชาติพันธุ์ของคนส่วนใหญ่ในย่านตลาดพระโขนง โดยมีวันสำคัญที่มีกิจกรรมโดดเด่น คือ วันไหว้พระจันทร์ วันประสูติเจ้าแม่กวนอิม และวันประสูติเจ้าแม่ทับทิม ซึ่งใน 3 วันนี้จะมีการจัดกิจกรรมการไหว้เจ้า และการแสดงงิ้ว ในบริเวณศาลเจ้าและโรงงิ้ว ในวันนั้น ร้านขายของในตลาดจะปิดร้านเร็วกว่าปกติ เพื่อมาเข้าร่วมกิจกรรมและเพื่อให้เกิดพื้นที่ในการจัดกิจกรรม โดยเฉพาะในวันประสูติเจ้าแม่ทับทิม ซึ่งเป็นเจ้าแม่ประจำศาลเจ้าจะมีกิจกรรมใหญ่ประจำปีที่สำคัญ คือ การแห่รูปปั้นเจ้าแม่ทับทิมไปรอบๆ ย่านตลาด โดยเริ่มขบวนที่ศาลเจ้า ออกไปถนนสุขุมวิท เข้าถนนสุขุมวิท 71 ซอยแสงทิพย์ และวนกลับมาที่ศาลเจ้าอีกครั้ง

กิจกรรมประเพณี

กิจกรรมประเพณี เป็นกิจกรรมประจำปีที่ถูกจัดขึ้นในวันสำคัญต่างๆ ได้แก่ กิจกรรมวันพ่อแห่งชาติ กิจกรรมวันแม่แห่งชาติ กิจกรรมวันเด็ก กิจกรรมวันลอยกระทง และกิจกรรมรดน้ำดำหัวผู้ใหญ่ในวันสงกรานต์ โดยใช้พื้นที่ของโรงงิ้วในการจัดกิจกรรมเป็นส่วนใหญ่ ยกเว้นกิจกรรมวันลอยกระทง ซึ่งเป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับแม่น้ำลำคลอง จึงมีการจัดกิจกรรมในบริเวณพื้นที่ว่างสาธารณะริมคลองพระโขนงแทน

กิจกรรมเพื่อสุขภาพ

กิจกรรมเพื่อสุขภาพเป็นกิจกรรมประจำปีสัปดาห์ที่จัดขึ้นเพื่อตอบสนองนโยบายของรัฐ คือ กิจกรรมการเดินแอโรบิค ซึ่งจัดบริเวณพื้นที่ว่างสาธารณะริมคลองพระโขนง

กิจกรรมการพักผ่อนทั่วไป

กิจกรรมการพักผ่อนทั่วไปเป็นกิจกรรมที่เกิดขึ้นเป็นประจำในทุกๆวัน โดยพื้นที่พักผ่อนที่ได้รับความนิยม และมีผู้คนเข้ามารวมตัวกันหยอกล้อ นั่งเล่น พูดคุยกัน คือ ทำน้ำในบริเวณพื้นที่ว่างสาธารณะริมคลองพระโขนง ซึ่งมักจะพบเห็นผู้คนเข้ามาใช้พื้นที่เพื่อการพักผ่อนอยู่เสมอ โดยเฉพาะในเวลาเย็นจนถึงหัวค่ำ



รูป 4-25 กิจกรรมทางสังคมที่เกิดขึ้นชั่วคราว (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)

4.4.2.2.2. กิจกรรมทางเศรษฐกิจ

กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นชั่วคราวในย่านตลาดพระโขนง ได้แก่ กิจกรรมการค้าขาย ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงไปตามช่วงเวลา ได้แก่ เวลา 3.00 น.

ตลาดสดเปิดให้บริการ โดยมีร้านค้าหาบเร่แผงลอยเกิดขึ้นทั่วไปในบริเวณตลาดสด

เวลา 06.00

ร้านรถเข็น หาบเร่ แผงลอยต่างๆ โดยเฉพาะร้านขายเสื้อผ้าในบริเวณโดยรอบโรงพยาบาลพระโขนงรามมา และร้านขายผลไม้ในบริเวณริมถนนสุขุมวิทเปิดให้บริการ

เวลา 16.00 น.

เป็นเวลาเลิกงานของคนทำงาน จึงเกิดร้านรถเข็น หาบเร่ และแผงลอยที่ขายอาหารสำเร็จเพิ่มเติมขึ้นมาในบริเวณตลาด และในบริเวณปากซอยแสงทิพย์

เวลา 21.00

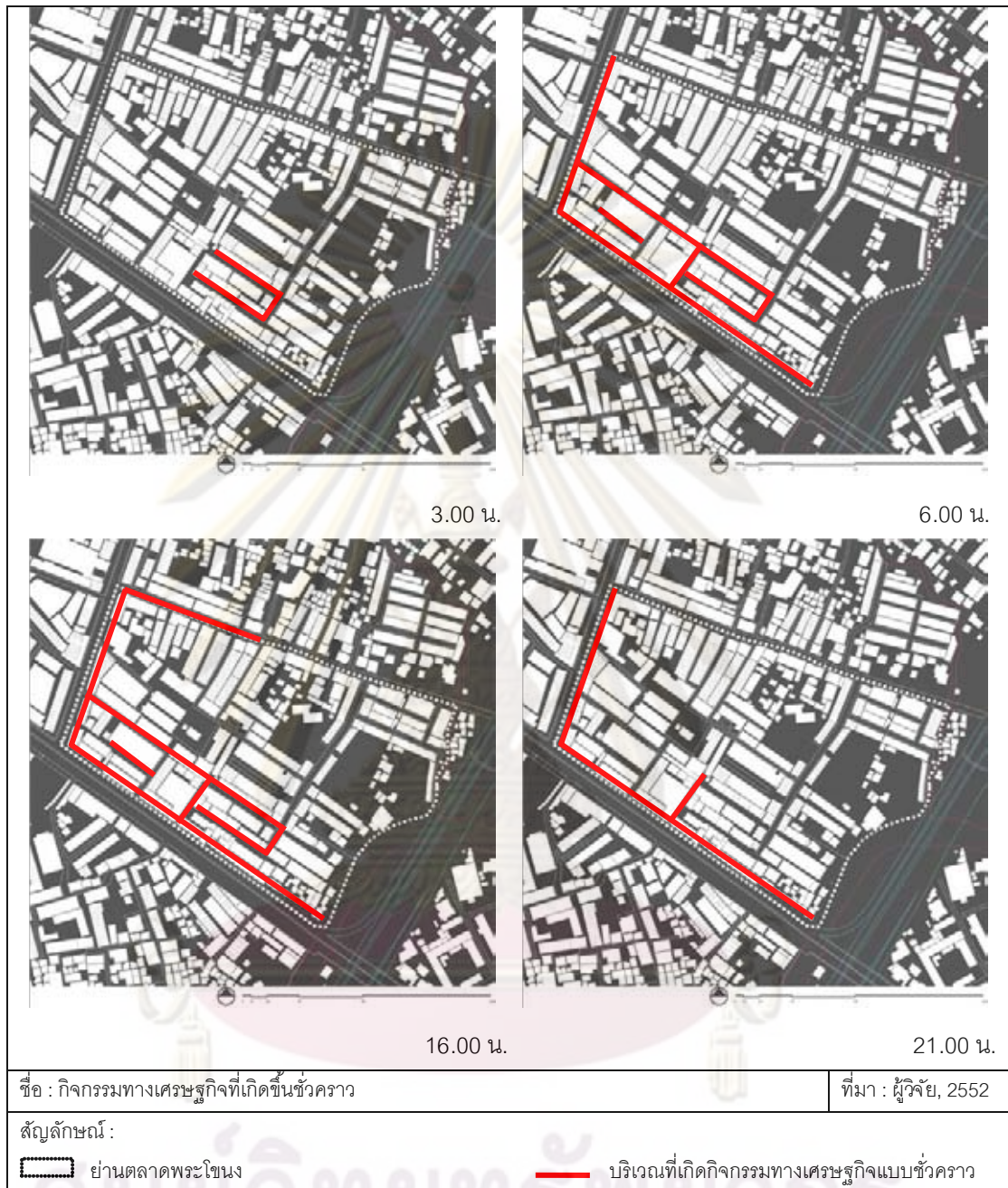
ร้านรวงต่างๆ ทั้งในบริเวณตลาดสด และริมถนนสุขุมวิท ถนนสุขุมวิท 71 เริ่มปิดร้าน และเกิดร้านค้าแบกะดินขึ้นมาแทนในบางพื้นที่

เวลา 24.00

ร้านรวงต่างๆ ทั้งแบบชั่วคราวและถาวรปิดร้านเรียบร้อยแล้วทั้งหมด

ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูป 4-26 กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นชั่วคราว (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)

4.4.3. ความหมาย

4.4.3.1. บทบาท

บทบาทของย่านตลาดพระโขนงตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน คือ ศูนย์กลางทางการค้า ซึ่งมีลำดับศักยภาพที่เปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัย ตั้งแต่ตลาดระดับหน้าปากซอย ตลาดระดับ

กลุ่มชุมชน ตลาดระดับสี่มุมเมือง และถูกลดบทบาทลง จนในปัจจุบัน ย่านตลาดพระโขนงมีบทบาทเป็นศูนย์กลางการค้าในระดับกลุ่มชุมชน และมีแนวโน้มที่จะถูกลดบทบาทลงเป็นเพียงศูนย์กลางการค้าในระดับชุมชนขนาดเล็ก หรือที่เรียกกันว่า “ตลาดหน้าปากซอย”

4.4.3.2. ภาพลักษณ์

จากประวัติความเป็นมาของย่านตลาดพระโขนง และการสัมภาษณ์ทั้งคนเก่าแก่ในย่านตลาดและคนทั่วไป พบว่า ย่านตลาดพระโขนงมีภาพลักษณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปตามช่วงเวลา โดยปัจจุบัน ภาพลักษณ์ของย่านตลาดพระโขนงมีความหลากหลาย ไม่ชัดเจน ดังนี้

“ย่านตลาดพระโขนงเป็นตลาดผลไม้”

“ย่านตลาดพระโขนงเป็นแหล่งขายผ้า”

“ย่านตลาดพระโขนงเป็นแหล่งขายเครื่องใช้ไฟฟ้า”

“ย่านตลาดพระโขนงเป็นแหล่งรวมสถาบันฝึกออาชีพด้านการตัดเย็บเสื้อผ้าและเสริมสวย”

ส่วนภาพลักษณ์ของย่านตลาดพระโขนงที่เป็นแหล่งรวมความบันเทิงและแฟชั่น ซึ่งเป็นภาพลักษณ์ของย่านตลาดในช่วงที่มีบทบาทเป็นตลาดสี่มุมเมืองนั้นได้หายไปแล้วในปัจจุบัน

4.4.3.3. กลุ่มชาติพันธุ์ ความเชื่อและศาสนา

กลุ่มชาติพันธุ์ ศาสนาและความเชื่อ มีความเกี่ยวข้องสัมพันธ์กัน โดยสามารถแบ่งกลุ่มชาติพันธุ์ ความเชื่อและศาสนาของคนในย่านตลาดพระโขนงออกได้เป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

4.4.3.3.1. กลุ่มคนมุสลิม นับถือศาสนาอิสลาม

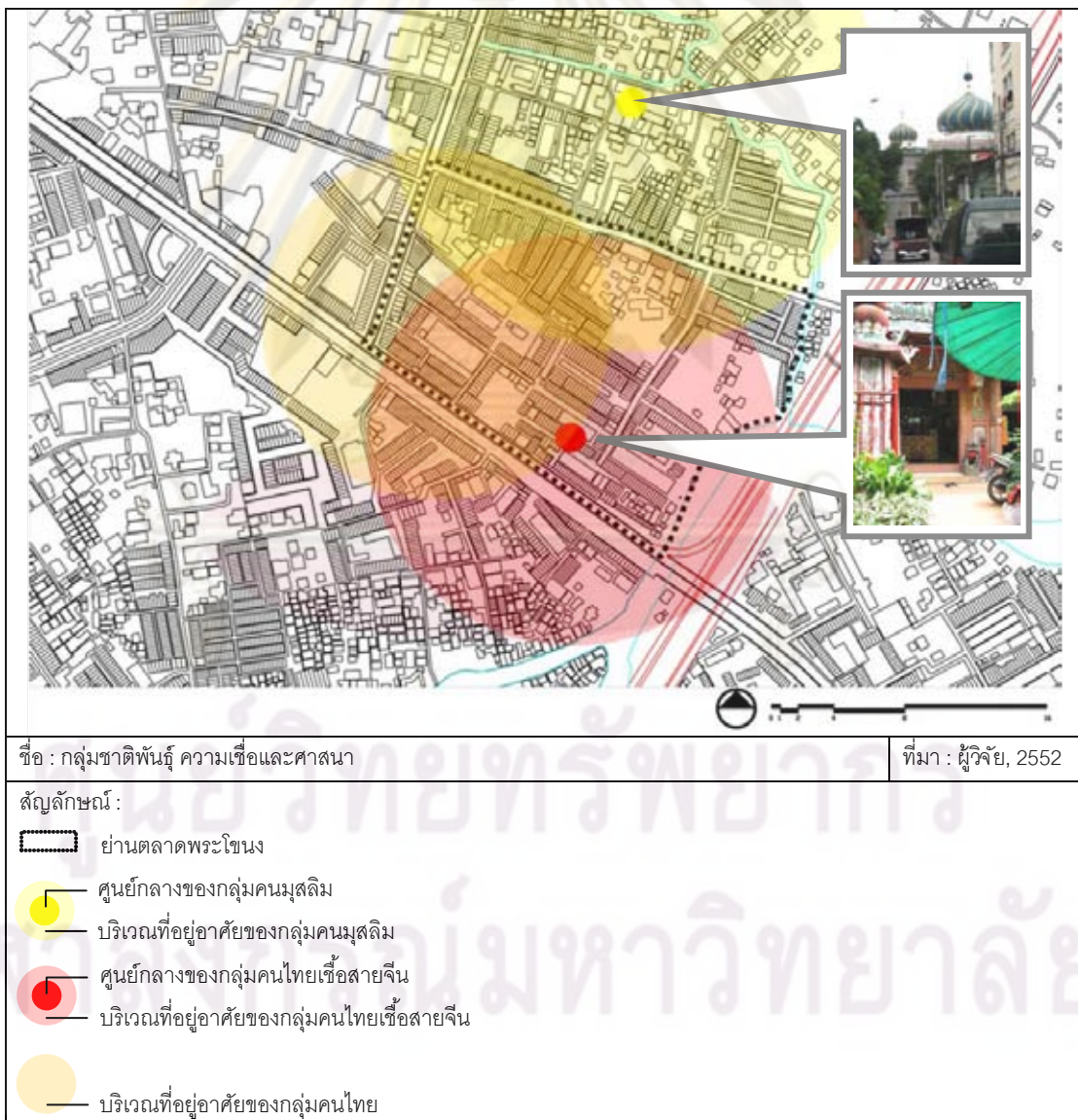
เป็นกลุ่มคนที่อาศัยอยู่ดั้งเดิมในบริเวณกรุงเทพฯฝั่งตะวันออก ซึ่งรวมถึงบริเวณริมคลองพระโขนงและย่านตลาดพระโขนงด้วย แต่ปัจจุบันกลุ่มคนมุสลิมในบริเวณย่านตลาดพระโขนงเหล่านี้ได้ขายที่ดินแก่ผู้อื่นและย้ายออกไปอาศัยอยู่ในบริเวณที่ถัดเข้าไปในซอยสุขุมวิท 71 โดยมีศาสนสถานหรือมัสยิดเป็นศูนย์กลาง ซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านหลังตลาด ภายนอกโครงการ พื้นที่ภายในย่านตลาดพระโขนงในปัจจุบันจึงไม่มีกลุ่มคนมุสลิมอาศัยอยู่อีก ถึงแม้ว่าที่ดินในบริเวณนี้ส่วนใหญ่จะเคยเป็นของกลุ่มคนมุสลิมก็ตาม

4.4.3.3.2. กลุ่มคนไทยเชื้อสายจีน นับถือศาสนาพุทธ นิกายมหายาน

เป็นกลุ่มคนที่อาศัยและค้าขายอยู่ในตลาด มีศาสนสถานหรือศาลเจ้าเป็นศูนย์กลาง โดยตั้งอยู่ภายในตลาด

4.4.3.3.3. กลุ่มคนไทย นับถือศาสนาพุทธ นิกายหินยานหรือเถรวาท

เป็นกลุ่มคนที่เข้ามาอาศัยอยู่ในภายหลัง ทั้งที่เข้ามาค้าขาย และทำงานรับจ้าง โดยไม่มีศาสนสถานหรือวัดเป็นศูนย์กลางตั้งอยู่ในบริเวณย่านตลาด เช่นเดียวกับกลุ่มคนอื่น ๆ แต่มีวัดอยู่เป็นจำนวนมากในบริเวณชอยอ่อนนุช หรือฝั่งตรงข้ามกับย่านตลาด ด้านคลองพระโขนง ที่อยู่ลึกเข้าไป



รูป 4-27 กลุ่มชาติพันธุ์ ความเชื่อและศาสนา (ที่มา : ผู้วิจัย, 2552)

4.4.3.4. ความผูกพันและการมีปฏิสัมพันธ์กัน (Sense of Belonging and Sense of Community)

เนื่องจากย่านตลาดพระโขนงเป็นย่านตลาดเก่า มีคนที่อาศัยในย่านตลาดมาตั้งแต่สมัยที่ยังเป็นตลาดริมน้ำ ความผูกพันและการมีปฏิสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นในย่านตลาดพระโขนงจึงสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ระดับ ตามกลุ่มคนที่อาศัยอยู่ในย่านตลาด ดังนี้

4.4.3.4.1. กลุ่มคนเก่าแก่ดั้งเดิม

กลุ่มคนเก่าแก่ดั้งเดิม เป็นกลุ่มคนไทยเชื้อสายจีนที่อาศัยอยู่ เติบโตและทำมาค้าขายในย่านตลาดพระโขนงนี้มานาน จึงรู้จักคุ้นเคยและมีความผูกพันใกล้ชิดสนิทสนมกันดี เสมือนว่าเป็นครอบครัวเดียวกัน รวมถึงมีความผูกพันกับสถานที่หรือย่านตลาดพระโขนงว่าเป็นบ้าน และมีความต้องการที่จะให้บ้านมีความน่าอยู่

จากความผูกพันที่ใกล้ชิดสนิทสนมกัน ทำให้คนกลุ่มนี้มีปฏิสัมพันธ์และการทำกิจกรรมร่วมกันอยู่เสมอ โดยเฉพาะกิจกรรมทางศาสนา โดยมีการจัดตั้งคณะกรรมการของศาลเจ้าเป็นศูนย์กลางในการจัดกิจกรรม พัฒนา ดูแลและช่วยเหลือกันอยู่เสมอ

4.4.3.4.2. กลุ่มคนที่เข้ามาค้าขายใหม่

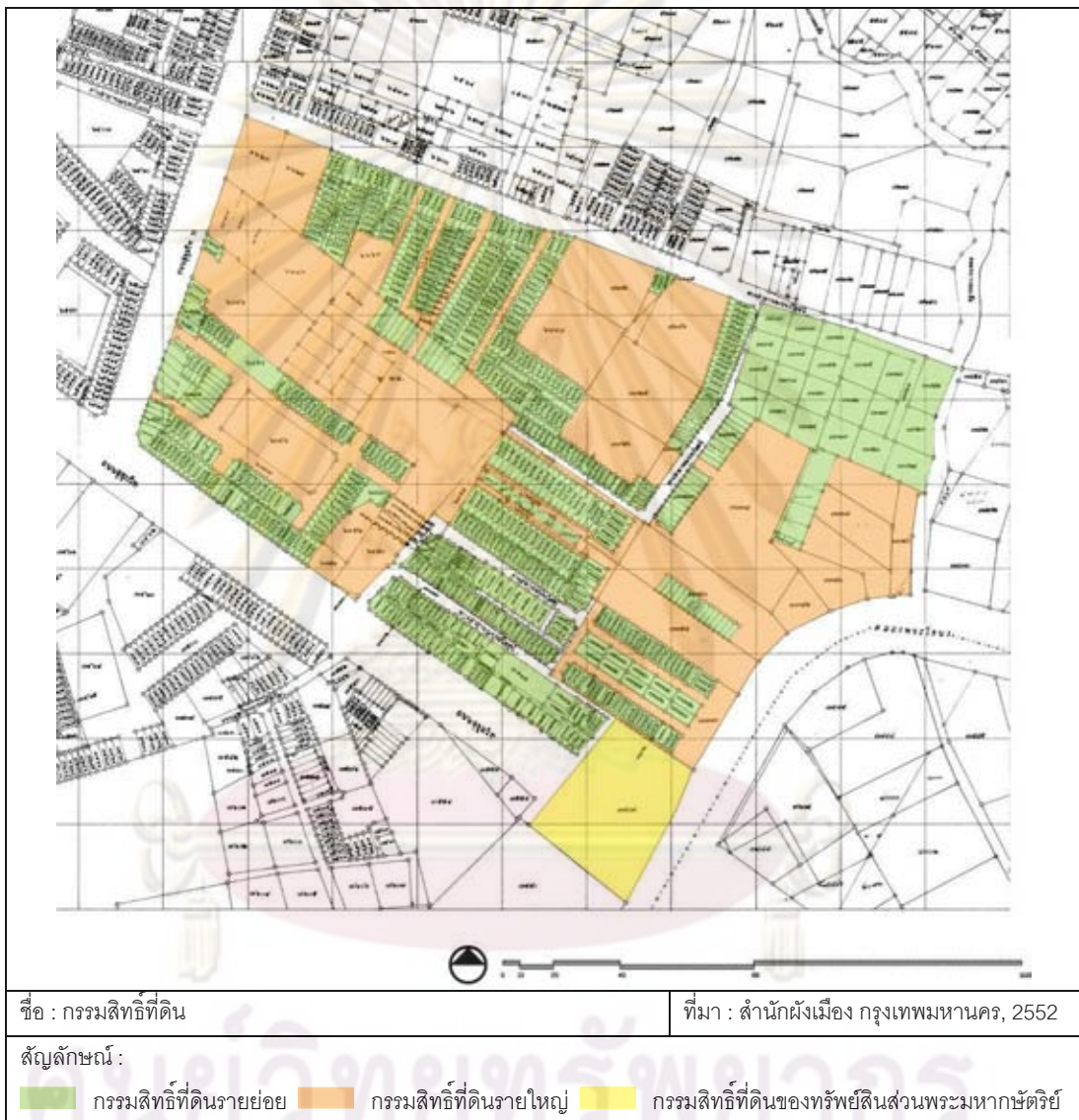
กลุ่มคนที่เข้ามาค้าขายใหม่เป็นกลุ่มคนที่ย้ายเข้ามาทำมาค้าขายในย่านตลาดพระโขนงในภายหลัง มักเป็นกลุ่มคนไทยที่ค้าขายอยู่ในพื้นที่บริเวณชายฝั่งเก่า คนกลุ่มนี้มีความผูกพันและรู้จักกันในฐานะเพื่อนบ้าน แต่ไม่มีการทำกิจกรรมร่วมกัน จึงไม่มีความผูกพันและสนิทสนมคุ้นเคยกันดี เสมือนว่าเป็นครอบครัวเดียวกัน เหมือนกับกลุ่มคนเก่าแก่ดั้งเดิมของย่านตลาด

การมีปฏิสัมพันธ์กันของคนในกลุ่มนี้จึงมีเพียงการพบปะพูดคุยกันในเรื่องต่างๆ โดยไม่มีการรวมกลุ่มกันทำกิจกรรมใดๆ ที่เป็นทางการหรือเป็นกิจลักษณะ

4.5. กรรมสิทธิ์ที่ดิน

ปัจจุบันพื้นที่ย่านตลาดพระโขนงถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยเอกชนทั้งรายใหญ่และรายย่อยรวม 780 ราย แบ่งเป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินรายใหญ่ 40 ราย และกรรมสิทธิ์ที่ดินรายย่อย 740 ราย ซึ่งการที่ย่านตลาดพระโขนงมีกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนมากเป็นรายย่อยส่งผลให้การฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงเป็นไปได้ยากกว่าการที่มีกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นรายใหญ่เพียงไม่กี่ราย ทั้งนี้เพราะจะมีผู้ที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงเป็นจำนวนมาก

และไม่มีใครที่มีสิทธิ์ขาดในการตัดสินใจ นอกจากนี้ยังมีที่ดินที่ถือกรรมสิทธิ์โดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในพื้นที่บริเวณใต้สะพานพระโขนง ซึ่งส่งผลให้พื้นที่บริเวณนี้มีแนวโน้มที่จะฟื้นฟูได้ง่ายกว่าและมีโอกาสที่จะฟื้นฟูได้ก่อนพื้นที่บริเวณอื่นๆ ในย่านตลาดพระโขนงซึ่งมีกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของเอกชน



รูป 4-28 กรรมสิทธิ์ที่ดินบริเวณย่านตลาดพระโขนง (ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2552)

4.6. จำนวนประชากร

จำนวนประชากรภายในย่านตลาดพระโขนง เมื่อวิเคราะห์อ้างอิงจากข้อมูลสถิติจำนวนประชากรของ แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ปี 2540-2551 ทำให้สามารถคาดการณ์ได้ว่า ย่านตลาดพระโขนงมีการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรที่ค่อยๆ ลดลงทุกปี โดยมีอัตราส่วนในการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรเฉลี่ยต่อปีร้อยละ 1.23

ตาราง 4-01 จำนวนประชากรของแขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2540-2551 (ที่มา: สำนักยุทธศาสตร์และประเมินผล กรุงเทพมหานคร)

ปี พ.ศ.	จำนวนประชากร (คน)	อัตราการเปลี่ยนแปลง	
		คน	ร้อยละ
2540	27,420		
2541	27,124	-296	-1.08
2542	27,021	-103	-0.38
2543	26,236	-785	-2.91
2544	26,012	-224	-0.85
2545	25,897	-115	-0.44
2546	25,771	-126	-0.49
2547	25,200	-571	-2.22
2548	24,829	-371	-1.47
2549	24,522	-307	-1.24
2550	24,159	-363	-1.48
2551	23,924	-235	-0.97
อัตราการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรเฉลี่ยต่อปี			-1.23

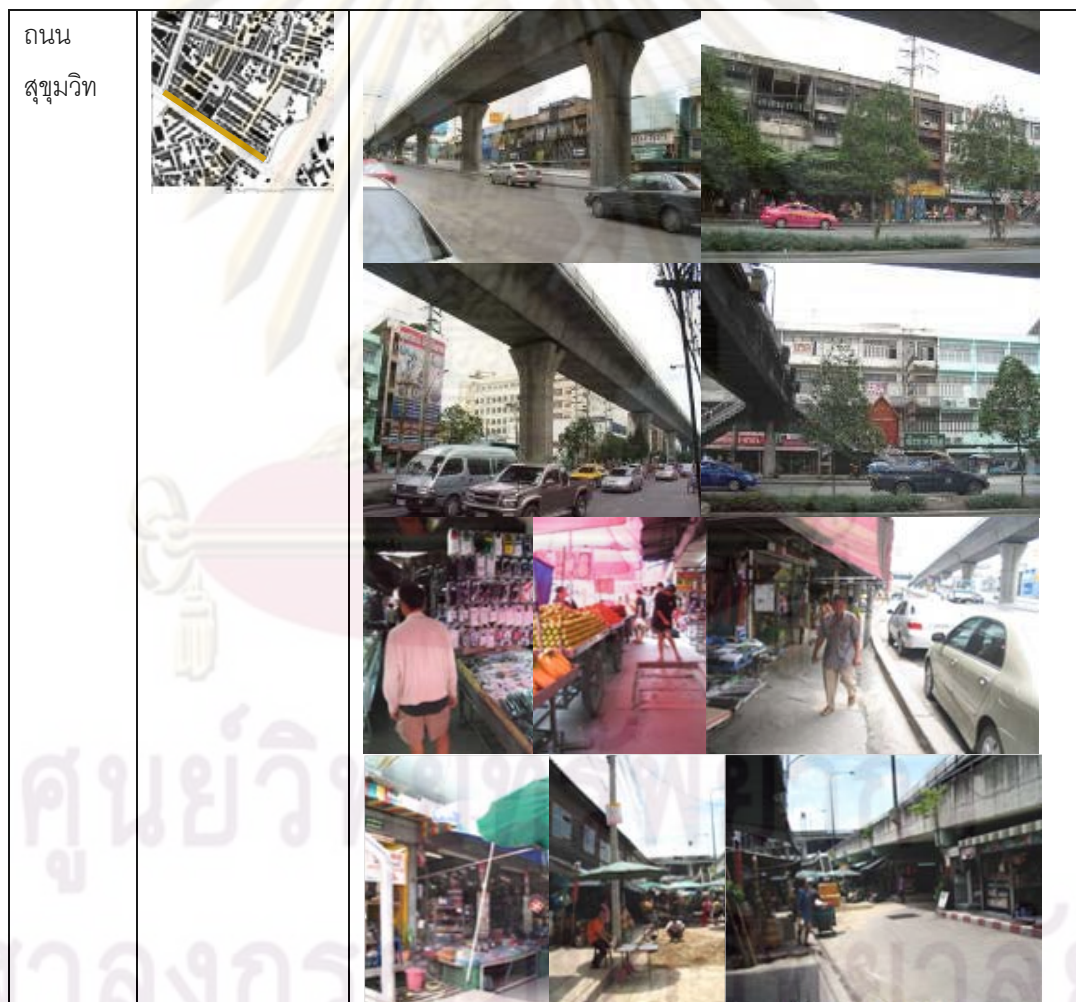
แต่ปัจจุบัน คนกรุงเทพมหานครมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีความสะดวกในการสัญจรมากขึ้น ซึ่งส่งผลต่อการพัฒนาที่ดินตลอดแนวรถไฟฟ้าให้เป็นที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม จำนวนประชากรของแขวงพระโขนงเหนือ โดยเฉพาะพื้นที่ย่านตลาดพระโขนงจึงมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากการย้ายเข้ามาอยู่อาศัยใน









คอนโดมิเนียมเหล่านี้ และเมื่อพิจารณาถึงโครงการคอนโดมิเนียมที่เกิดขึ้นรอบๆ พื้นที่ เช่น โครงการซีนิธเพลส โครงการเลอรัคคอนโดมิเนียม เป็นต้น พบว่า มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้มีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นจากเดิมประมาณร้อยละ 50

4.7. ภาพบรรยากาศโดยรวม

4.7.1. ภาพบรรยากาศโดยรอบย่านตลาดพระโขนง

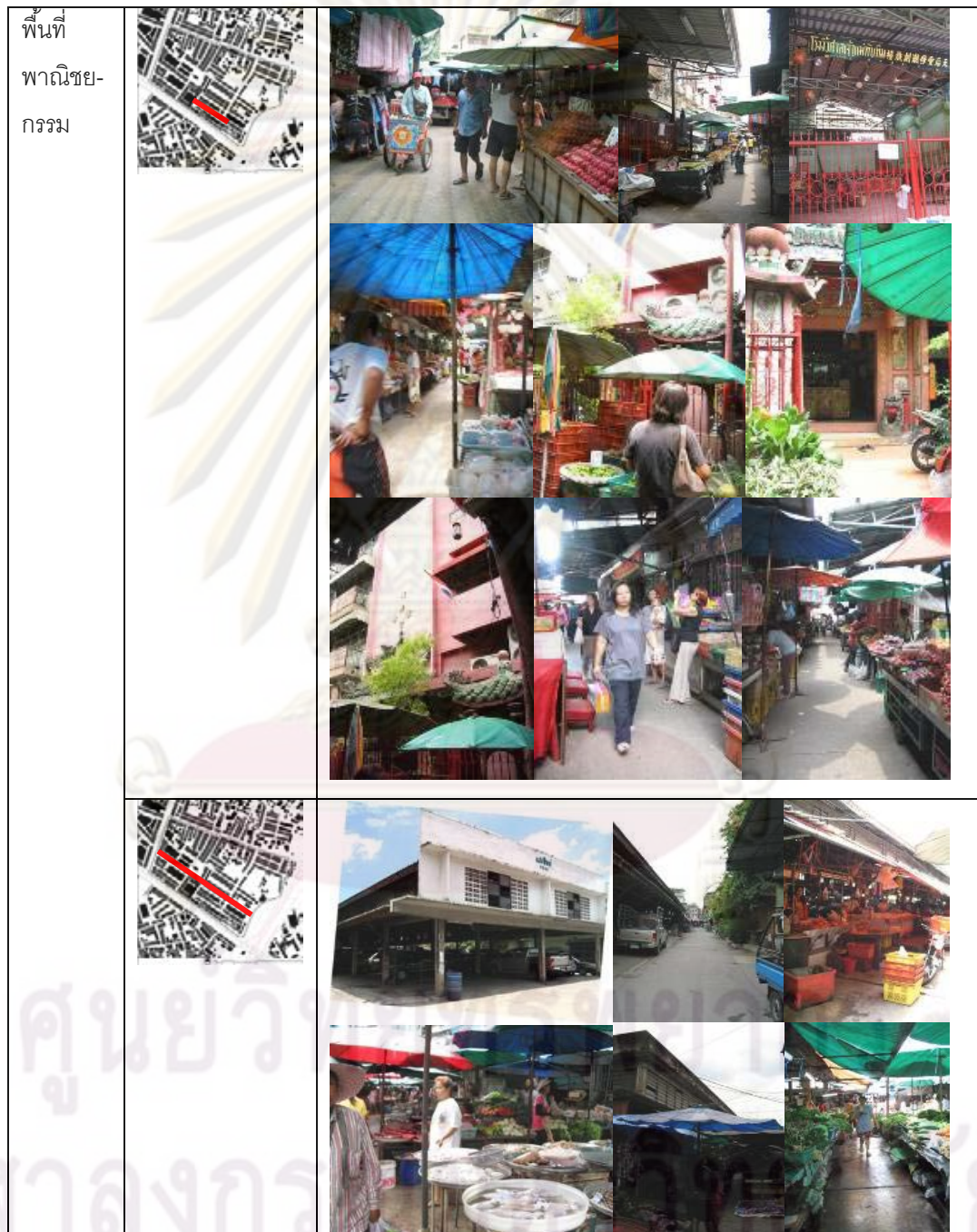
ตาราง 4-02 ภาพบรรยากาศโดยรอบย่านตลาดพระโขนง (ที่มา: ผู้วิจัย, 2551)





ถนน สุขุมวิท (ต่อ)		
ถนน สุขุมวิท 71		
ซอย แสง ทิพย์		
คลอง พระ โขนง		

4.7.2. ภาพบรรยากาศภายในย่านตลาดพระโขนง

ตาราง 4-03 ภาพบรรยากาศภายในย่านตลาดพระโขนง (ที่มา: ผู้วิจัย, 2551)



<p>พื้นที่ พาณิชย์- กรรม (ต่อ)</p>	
<p>พื้นที่อยู่ อาศัย</p>	

ศูนย์วิจัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



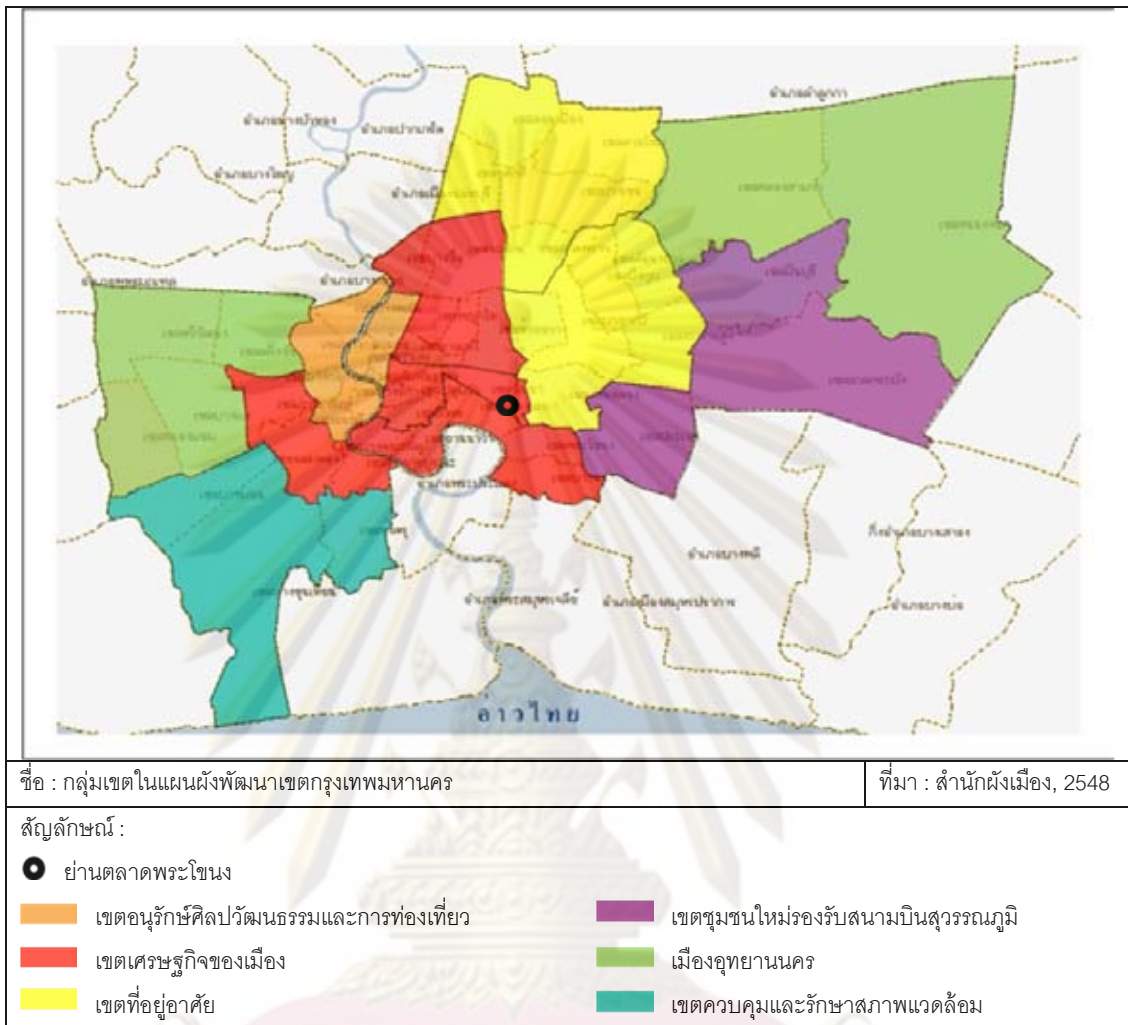
4.8. แผนพัฒนาและนโยบายที่เกี่ยวข้อง

แผนพัฒนาและนโยบายที่เกี่ยวข้องกับย่านตลาดพระโขนง มีดังนี้

4.8.1. แผนผังพัฒนาเขตกรุงเทพมหานคร (กลุ่มลุมพินี) โดยสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548

แผนผังพัฒนาเขตกรุงเทพมหานครมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดการพัฒนาเมืองอย่างเป็นระบบ ส่งเสริมสภาพแวดล้อม และคุณภาพชีวิตที่ดีของประชาชน โดยแบ่งพื้นที่กรุงเทพมหานครออกเป็นกลุ่มเขต 12 กลุ่ม โดยย่านตลาดพระโขนงอยู่ในเขตพัฒนา กลุ่มลุมพินี มีบทบาทและแนวทางการพัฒนาให้เป็นเขตศูนย์กลางธุรกิจพาณิชยกรรมของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูป 4-29 กลุ่มเขตในแผนผังพัฒนาเขตกรุงเทพมหานคร (ที่มา: สำนักผังเมือง, 2548)

สำหรับโครงการพัฒนาในแผนผังพัฒนาเขตกรุงเทพมหานคร(กลุ่มลุ่มพินี่) แบ่งออกเป็นหลายโครงการ โครงการพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง มีดังนี้

4.8.1.1. โครงการพัฒนาการคมนาคมทางน้ำ

โครงการนี้เกิดขึ้นเพื่อช่วยลดปัญหาการจราจร โดยการปรับปรุงและพัฒนาการคมนาคมทางน้ำให้มีศักยภาพมากขึ้น ต่อเนื่องเป็นระบบเดียวกับระบบการคมนาคมทางบกต่างๆ ซึ่งรวมไปถึงระบบการคมนาคมทางน้ำในคลองพระโขนงที่มีท่าเรือปลายทางอยู่ในบริเวณย่านตลาดพระโขนง ซึ่งถ้าระบบการคมนาคมทางน้ำได้รับการปรับปรุงและพัฒนาให้มีการใช้บริการมากขึ้น จะเป็นโอกาสอันดีกับการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง เพราะจะมีผู้คนสัญจรผ่านเข้ามาในย่านตลาดมากขึ้น และส่งผลให้พื้นที่พาณิชยกรรมอย่างย่านตลาดพระโขนงมีชีวิตชีวามากขึ้น



รูป 4-30 เส้นทางคมนาคมทางน้ำในโครงการพัฒนาการคมนาคมทางน้ำ (ที่มา: สำนักผังเมือง, 2548)

4.8.1.2. โครงการจัดหาสวนสาธารณะ และที่ว่างเพื่อนันทนาการ

ปัจจุบัน กรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะในกลุ่มเขตลุ่มพินี ซึ่งเป็นพื้นที่เขตเศรษฐกิจ มีความหนาแน่นในการอยู่อาศัยมาก ทั้งยังมีการแข่งขันกันสูง สวนสาธารณะและที่ว่างเพื่อนันทนาการ ซึ่งเป็นสถานที่ลำดับที่ 3 (The third place) จึงเป็นที่ต้องการของคนเมือง ทั้งยังช่วยเสริมสร้างความน่าอยู่และคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับคนเมือง และพื้นที่ริมคลองพระโขนงในย่านตลาดพระโขนงก็เป็นพื้นที่หนึ่งที่มีศักยภาพและโอกาสในการพัฒนาเป็นพื้นที่ว่างสาธารณะ ซึ่งพื้นที่ว่างสาธารณะริมคลองพระโขนงนี้จะกลายเป็นจุดเด่นของย่านตลาดพระโขนงที่สามารถดึงดูดคนให้เข้ามาใช้บริการในพื้นที่และสร้างความมีชีวิตชีวาให้กับย่านตลาดพระโขนงได้อย่างมาก

4.8.2. แผนปฏิบัติการประจำปี พ.ศ. 2551 โดยสำนักงานเขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

แผนปฏิบัติการเป็นแผนผังการพัฒนาในระดับเขต ที่ลงรายละเอียดเพิ่มขึ้นจากแผนผังพัฒนาเขตกรุงเทพมหานคร(กลุ่มลุ่มพินี) มีวิสัยทัศน์ในการพัฒนาเขตวัฒนาว่า “เมื่อนานาชาติที่นำ

อยู่ นำทำงาน และมีความสุข” ทั้งนี้เพราะสำนักงานเขตได้คำนึงถึงการที่มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาพักอาศัย และมองว่าเป็นโอกาสที่จะพัฒนาให้เป็นเมืองนานาชาติได้

กลยุทธ์ในการพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับย่านตลาดพระโขนง แบ่งออกเป็นด้านต่างๆ มีดังนี้

4.8.2.1. ด้านการจราจร

การจราจรเป็นปัญหาสำคัญสำหรับกลุ่มชุมชนนี้ ซึ่งรวมถึงเขตวัฒนาด้วย โดยถนนหลักที่มีปัญหาด้านการจราจรมากก็คือ ถนนสุขุมวิท จึงมีกลยุทธ์ในการพัฒนาที่จะปรับปรุงและพัฒนาทางจักรยานให้สามารถขับขี่ได้สะดวกและปลอดภัย เพื่อเป็นทางเลือกหนึ่งในระบบการสัญจรย่อย ซึ่งในฐานะที่ย่านตลาดพระโขนงเป็นศูนย์กลางระดับกลุ่มชุมชน จึงมีบทบาทเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรระหว่างการสัญจรในระบบใหญ่ เช่น รถโดยสารประจำทาง รถไฟฟ้า กับการสัญจรในระบบย่อย เช่น รถสองแถว รถมอเตอร์ไซด์ ซึ่งถ้ามีการส่งเสริมการใช้จักรยานขึ้นมาเป็นทางเลือกหนึ่งในระบบการสัญจรย่อย ย่านตลาดพระโขนงก็ควรปรับปรุงและพัฒนาให้มีสภาพที่เอื้ออำนวยต่อการใช้จักรยาน และเป็นจุดเปลี่ยนระบบการสัญจรจากจักรยานไปสู่ระบบอื่นๆด้วย

4.8.2.2. ด้านสิ่งแวดล้อมและการอนุรักษ์พลังงาน

นอกจากปัญหาด้านการจราจรแล้ว เขตวัฒนายังมีปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมและการอนุรักษ์พลังงาน คือ การจัดการขยะ สภาพน้ำเน่าเสีย และการขาดแคลนพื้นที่สีเขียว ซึ่งในฐานะที่ย่านตลาดพระโขนงเป็นตลาด และมีขยะเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากทุกวัน อีกทั้งอยู่ติดริมคลองพระโขนง การจัดการขยะจึงต้องมีระบบการจัดการที่ดี และไม่เป็นสาเหตุที่ทำให้เกิดสภาพน้ำเน่าเสียในคลองพระโขนง นอกจากนี้พื้นที่ริมคลองพระโขนงยังมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นพื้นที่สีเขียวให้กับชุมชน ซึ่งสิ่งเหล่านี้สามารถจะพัฒนาขึ้นเป็นจุดเด่นที่น่าสนใจ และดึงดูดคนให้เดินทางเข้ามาในย่านตลาดได้

4.8.2.3. ด้านคุณภาพชีวิตและศิลปวัฒนธรรม

วิถีชีวิตในปัจจุบันเต็มไปด้วยการแข่งขันกัน มีความเป็นอยู่แบบตัวใครตัวมัน ความใกล้ชิดกันในสถาบันครอบครัวและความสัมพันธ์ระหว่างคนในชุมชนลดน้อยลง พื้นที่ว่างสาธารณะที่เป็นที่พบปะสังสรรค์ ทำกิจกรรมร่วมกันของคนต่างเพศ ต่างวัย รวมไปถึงแสดงความเป็นตัวตนออกมาก็ลดน้อยลง กลยุทธ์ด้านคุณภาพชีวิตและศิลปวัฒนธรรมจึงเป็นการส่งเสริมการทำกิจกรรมนันทนาการร่วมกัน ซึ่งเป็นการส่งเสริมให้เกิดการเรียนรู้นอกห้องเรียน การเรียนรู้ระหว่างกันของคนในชุมชนที่มีความแตกต่างกันทั้งเพศและวัย สร้างคุณภาพชีวิตที่ดี สร้างทางเลือกใหม่ในการใช้ชีวิตในวันหยุด ป้องกันปัญหาการก้าวร้าวทำกิจกรรมที่ไม่ดีต่างๆ ตลอดจนส่งเสริมสร้างสถาบันครอบครัวและชุมชนให้เข้มแข็ง ซึ่งในฐานะที่ย่านตลาดพระโขนงมีบทบาทเป็นศูนย์กลางชุมชน จึงมีความเหมาะสมที่จะเป็นศูนย์กลางในการทำกิจกรรม

นั้นทนทานการเหล่านี้ร่วมกัน อีกทั้งยังอยู่ติดริมน้ำ ซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นพื้นที่สีเขียว และพื้นที่ว่างสาธารณะอยู่แล้ว ซึ่งล้วนแต่จะทำให้ย่านตลาดพระโขนงมีชีวิตชีวามากยิ่งขึ้น

4.9. กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง มีดังนี้

4.9.1. พระราชบัญญัติผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549

พระราชบัญญัติการผังเมืองเป็นกฎหมายที่เน้นการควบคุมการพัฒนา โดยเฉพาะการใช้ประโยชน์ที่ดินและโครงข่ายคมนาคม ทั้งนี้ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549 ระบุว่าพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง เขตวัฒนา เป็นพื้นที่ที่กำหนดให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมให้เป็นพื้นที่สีแดง (พ.3-28) ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

4.9.1.1. การอนุญาตการใช้ประโยชน์ที่ดิน

อนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้

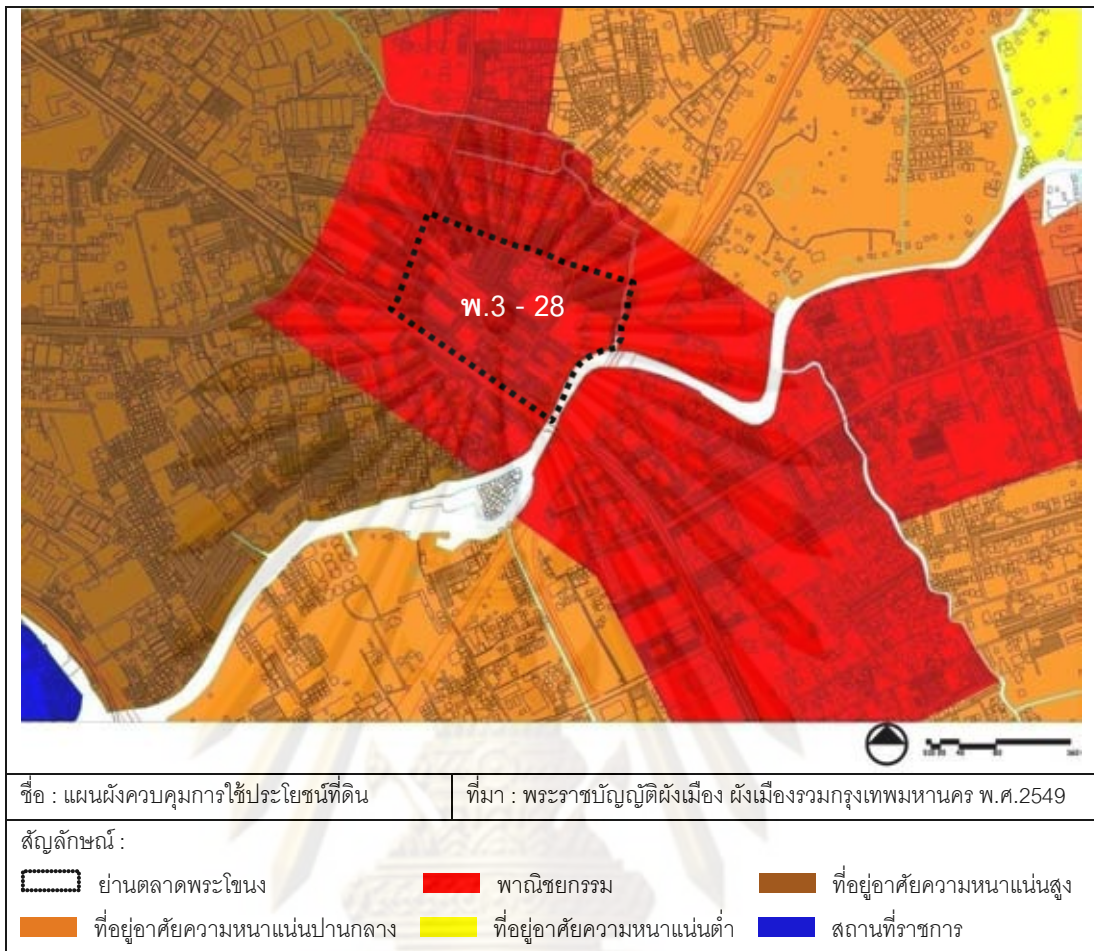
4.9.1.2. อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (O.S.R.)

กำหนดให้มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (O.S.R.) ไว้ไม่น้อยกว่า 4.5% แต่อัตราส่วนนี้ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำตามกฎหมายควบคุมอาคาร

4.9.1.3. อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.)

กำหนดให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.) ไม่เกิน 7

ปัจจุบันย่านตลาดพระโขนงมีการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนมากเพื่อการพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย โดยมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.) อยู่ประมาณ 3.5 ดังนั้น ในการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงจึงต้องเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.) ให้มากขึ้น



รูป 4-31 แผนผังควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2549)

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 5

การวิเคราะห์พื้นที่ศึกษา

การวิเคราะห์พื้นที่ย่านตลาดพระโขนงเป็นการวิเคราะห์ข้อมูลในด้านต่างๆ เพื่อสร้างความเข้าใจในพื้นที่ ความเป็นสถานที่ ความเป็นย่านตลาด และสาเหตุของปัญหาที่ทำให้ย่านตลาดพระโขนงถูกลดบทบาท ความเป็นย่านตลาดลง ตลอดจนเปรียบเทียบให้เห็นถึงจุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส ข้อจำกัดของพื้นที่ และนำไปสู่การออกแบบวางแผนผังการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงต่อไป โดยมีรายละเอียด ดังนี้

5.1. การวิเคราะห์องค์ประกอบของความเป็นสถานที่ของย่านตลาดพระโขนง

- 5.1.1. องค์ประกอบด้านลักษณะทางกายภาพ
- 5.1.2. องค์ประกอบด้านกิจกรรม
- 5.1.3. องค์ประกอบด้านความหมาย

5.2. การวิเคราะห์เงื่อนไขของความเป็นย่านตลาดของย่านตลาดพระโขนง

- 5.2.1. เงื่อนไขด้านความหลากหลายของกิจกรรมและความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่
- 5.2.2. เงื่อนไขด้านความหนาแน่นของกิจกรรมการค้า
- 5.2.3. เงื่อนไขด้านการเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่

5.4. การวิเคราะห์ภาพรวมของพื้นที่ศึกษา

- 5.4.1. จุดแข็งของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง
- 5.4.2. จุดอ่อนของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง
- 5.4.3. โอกาสของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง
- 5.4.4. ข้อจำกัดของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง

ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.1. การวิเคราะห์องค์ประกอบของความเป็นสถานที่ของย่านตลาดพระโขนง

การวิเคราะห์องค์ประกอบของความเป็นสถานที่ของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนงเป็นการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อสร้างความเข้าใจในพื้นที่ และค้นหาเอกลักษณ์หรือความเป็นสถานที่ของย่านตลาดพระโขนง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

5.1.1. องค์ประกอบด้านลักษณะทางกายภาพ

จากการศึกษาสภาพทั่วไปด้านลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง พบว่าลักษณะทางกายภาพของย่านตลาดพระโขนงไม่มีความเฉพาะเจาะจงที่แสดงถึงความเป็นสถานที่ (Place) ของย่านตลาดพระโขนงที่ชัดเจน มีเพียงลักษณะทางกายภาพที่แสดงถึงเอกลักษณ์ (Identity) ของย่านตลาดพระโขนง ดังนี้

1). สัดส่วนของโครงข่ายการเดินเท้าและที่ว่างสาธารณะที่รองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สัมพันธ์กับสัดส่วนของมนุษย์ (Human Scale) โดยการใช้องค์ประกอบทางกายภาพชั่วคราว โดยเฉพาะในระนาบเหนือศีรษะ ซึ่งเป็นการส่งเสริมให้เกิดความสัมพันธ์ละแวกบ้านขึ้น โดยเฉพาะบริเวณโครงข่ายการเดินเท้าที่รองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ



รูป 5-01 ลักษณะทางกายภาพของโครงข่ายการเดินเท้าที่รองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)

2). พื้นที่ว่างสาธารณะริมคลองพระโขนง ซึ่งเป็นศูนย์รวมกิจกรรมและพื้นที่ว่างสาธารณะเพียงแห่งเดียวที่อยู่ติดริมคลองพระโขนง จึงมีความน่าสนใจ และแตกต่างจากพื้นที่ว่างสาธารณะอื่นๆ ข้างเคียง

3). อาคารโรงภาพยนตร์ชั้นสอง ซึ่งเป็นจุดหมายตาและอาคารสำคัญที่สะท้อนให้เห็นถึงประวัติความเป็นมา และความสำคัญของย่านตลาดพระโขนงในอดีต

4). ศาลเจ้า ซึ่งเป็นจุดหมายตาและศูนย์รวมกิจกรรมที่สำคัญของย่านตลาดพระโขนง รองรับกิจกรรมทั้งทางสังคมและเศรษฐกิจ ทั้งที่เกิดขึ้นถาวรและชั่วคราว

5.1.2. องค์ประกอบด้านกิจกรรม

จากการศึกษาสภาพทั่วไปด้านกิจกรรมของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง พบว่า กิจกรรมของย่านตลาดพระโขนงไม่มีความเฉพาะเจาะจงที่แสดงถึงความเป็นสถานที่ (Place) ของย่านตลาดพระโขนงที่ชัดเจน มีเพียงกิจกรรมที่แสดงถึงเอกลักษณ์ (Identity) ของย่านตลาดพระโขนง คือ กิจกรรมที่มีการเปลี่ยนแปลงไปตามช่วงเวลา หรือมีความยืดหยุ่นของกิจกรรม ทั้งกิจกรรมทางสังคมและกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยมีพื้นที่บริเวณศาลเจ้าและพื้นที่ริมน้ำเป็นศูนย์กลางกิจกรรม

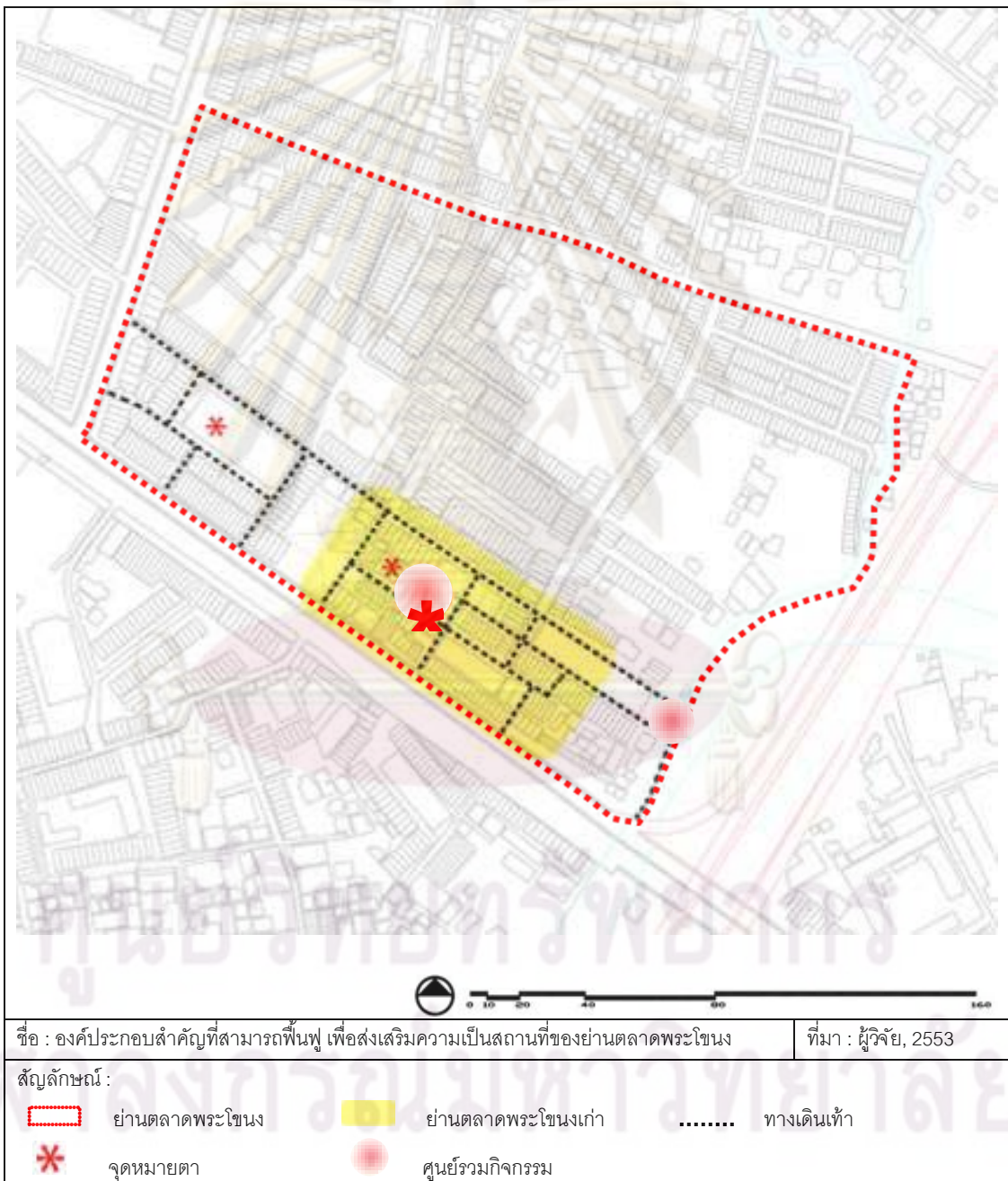


รูป 5-02 กิจกรรมที่เปลี่ยนแปลงไปตามช่วงเวลา (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)

5.1.3. องค์ประกอบด้านความหมาย

จากการศึกษาสภาพทั่วไปด้านความหมายของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง พบว่า ความหมายของย่านตลาดพระโขนงไม่มีความเฉพาะเจาะจงที่แสดงถึงความเป็นสถานที่ (Place) ของย่านตลาดพระโขนงที่ชัดเจนจากมุมมองของคนภายนอก ซึ่งเห็นได้จากกิจกรรมและภาพลักษณ์ของย่านตลาดพระโขนงในปัจจุบันที่มีอยู่มากมาย ตามพัฒนาการและภาพลักษณ์ของย่านตลาดพระโขนงที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละยุคแต่ละสมัย แต่ความหมายของย่านตลาดพระโขนงจากมุมมองของคนภายในกลับมีความเป็นสถานที่ที่ชัดเจน ด้วยความเป็นชุมชนของย่านตลาดพระโขนง ซึ่งมีความผูกพัน และการทำกิจกรรมร่วมกันอยู่เสมอ โดยเฉพาะกลุ่มคนเก่าแก่ดั้งเดิมในบริเวณย่านตลาดพระโขนงเก่า โดยมีพื้นที่บริเวณศาลเจ้าเป็นศูนย์กลาง ซึ่งสามารถสะท้อนให้เห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่างชุมชน ตลาด และศาลเจ้าได้เป็นอย่างดี ด้วยพื้นที่ที่มีความอ่อนน้อมประสงค์ และมีความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่ รองรับกิจกรรมที่หลากหลาย ทั้งกิจกรรมการพักผ่อน กิจกรรมการค้า และกิจกรรมทางศาสนา

จากการวิเคราะห์องค์ประกอบของความเป็นสถานที่ของย่านตลาดพระโขนง พบว่า ย่านตลาดพระโขนงมีองค์ประกอบสำคัญตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม ซึ่งเป็นกิจกรรมหลักของย่านตลาดพระโขนง ทั้งองค์ประกอบที่แสดงถึงความเป็นสถานที่ (Place) ได้แก่ ศาลเจ้าและบริเวณย่านตลาดพระโขนงเก่า และองค์ประกอบที่แสดงถึงเอกลักษณ์ (Identity) ได้แก่ โรงภาพยนตร์ชั้นสองและพื้นที่ริมน้ำ ซึ่งองค์ประกอบสำคัญเหล่านี้สามารถฟื้นฟู เพื่อส่งเสริมความเป็นสถานที่ของย่านตลาดพระโขนงให้ชัดเจนยิ่งขึ้นตามลักษณะของย่านตลาดที่ได้รับคามนิยมในปัจจุบันและอนาคต



รูป 5-03 องค์ประกอบสำคัญของย่านตลาดพระโขนง (ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

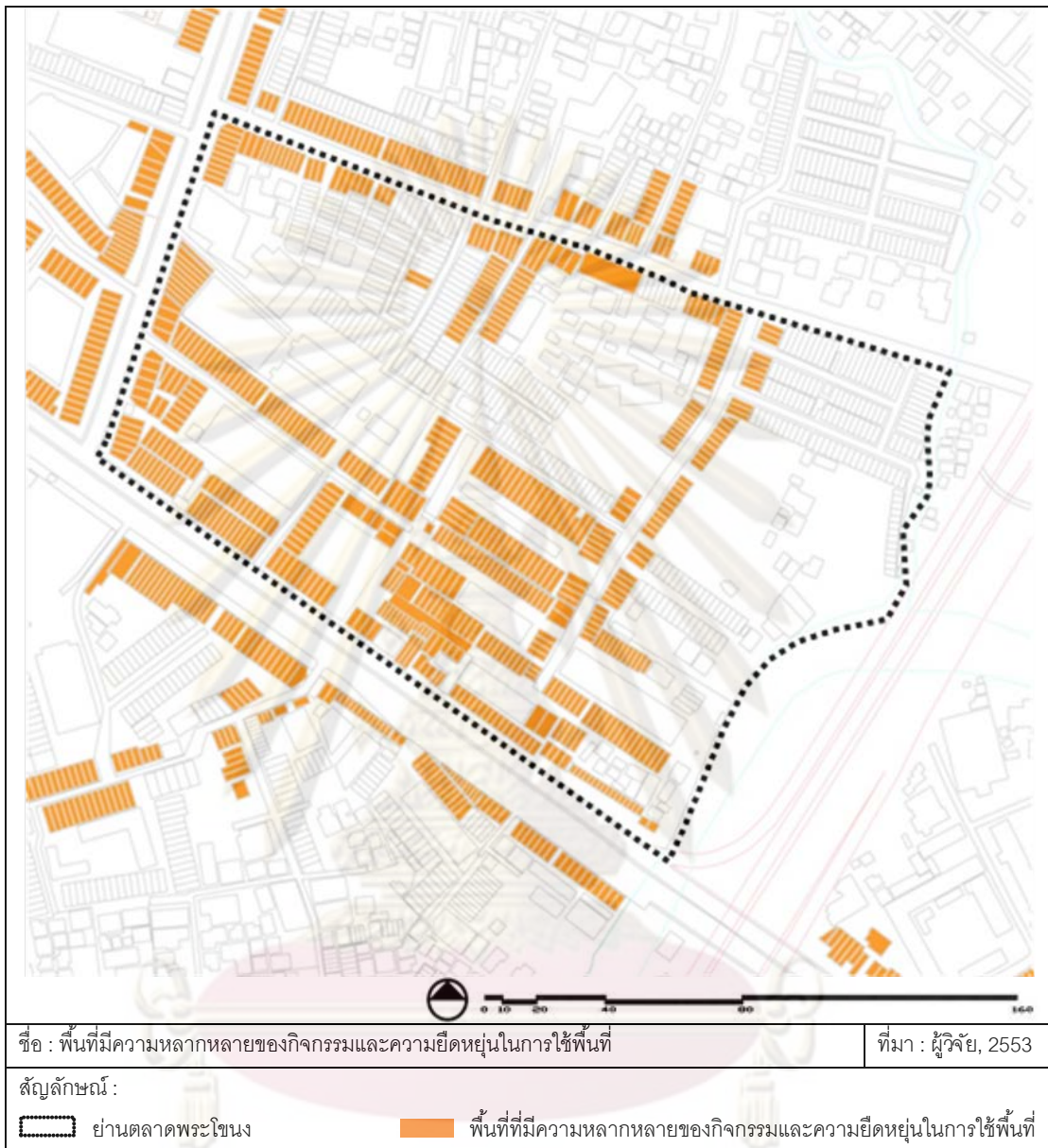
5.2. การวิเคราะห์เงื่อนไขของความเป็นย่านตลาดของพื้นที่ศึกษา

การวิเคราะห์เงื่อนไขของความเป็นย่านตลาดของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนงเป็นการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อสร้างความเข้าใจในความเป็นย่านตลาดของย่านตลาดพระโขนงในปัจจุบัน และสาเหตุของปัญหาที่ทำให้ย่านตลาดพระโขนงถูกลดบทบาทความเป็นย่านตลาดลง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

5.2.1. เงื่อนไขด้านความหลากหลายของกิจกรรมและความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่

จากการศึกษาสภาพทั่วไปด้านกิจกรรมของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนงพบว่า ย่านตลาดพระโขนงมีเงื่อนไขของความเป็นย่านตลาดด้านความหลากหลายของกิจกรรมและความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่ โดยย่านตลาดพระโขนงมีความหลากหลายของกิจกรรมทั้งทางสังคมและเศรษฐกิจ ซึ่งส่วนมากเป็นกิจกรรมที่เกิดขึ้นชั่วคราวตามพื้นที่และช่วงเวลาเปลี่ยนแปลงไปหรือมีความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่ แต่ความหลากหลายของกิจกรรมและความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่เหล่านี้ส่วนใหญ่กลับไม่สามารถสะท้อนให้เห็นได้อย่างชัดเจนด้วยลักษณะทางกายภาพ โดยเฉพาะกิจกรรมและการใช้พื้นที่เพื่อรองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เช่น การใช้พื้นที่บริเวณทางเดินสาธารณะด้านข้างโรงพยาบาลพระโขนงรามมา เพื่อประโยชน์ในการสัญจร และการประกอบกิจกรรมการค้า โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพ หรือการเก็บองค์ประกอบทางกายภาพชั่วคราวที่สร้างขึ้นเพื่อความสะดวกในการประกอบกิจกรรมการค้า เป็นต้น

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

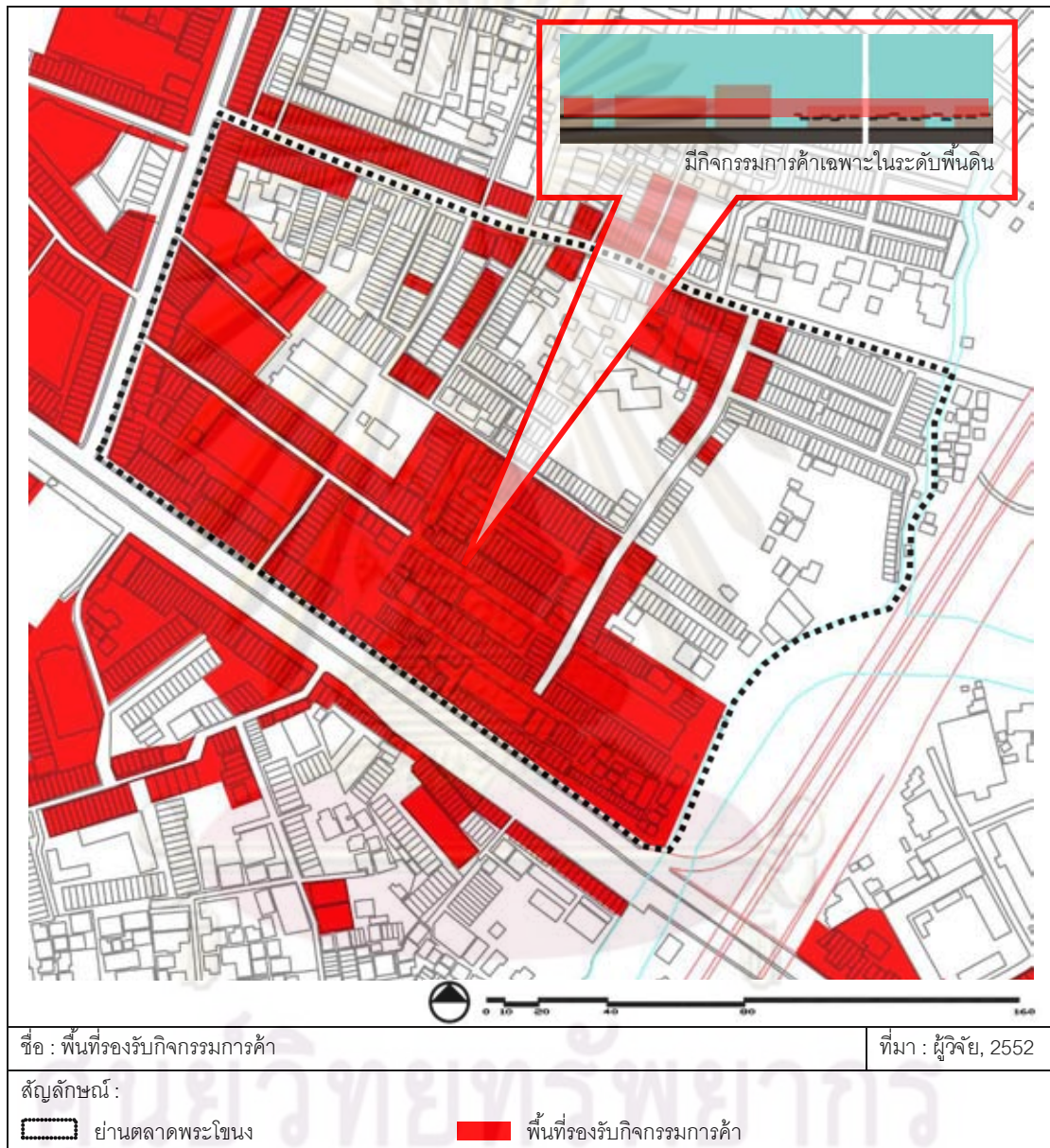


รูป 5-04 พื้นที่ที่มีความหลากหลายของกิจกรรมและความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่ (ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

5.2.2. เส้นใยด้านความหนาแน่นของกิจกรรมการค้า

จากการศึกษาสภาพทั่วไปด้านกิจกรรมของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนงพบว่า ย่านตลาดพระโขนงมีเส้นใยของความเป็นย่านตลาดด้านความหนาแน่นของกิจกรรมการค้า โดยมีความหนาแน่นของกิจกรรมการค้าที่มากกว่าย่านอื่นๆ ช้างเคียง แต่ถ้าเทียบกับพื้นที่ย่านตลาดพระโขนงทั้งหมดกลับมีพื้นที่ที่มีกิจกรรมการค้าเพียงประมาณร้อยละ 57 และมีกิจกรรมการค้าเพียงในระดับพื้นดินเท่านั้น จึง

ยังสามารถเพิ่มกิจกรรมการค้าให้มีปริมาณและความหนาแน่นที่เพิ่มมากขึ้น เพื่อให้สามารถคงความ
เป็นศูนย์กลางไว้ได้

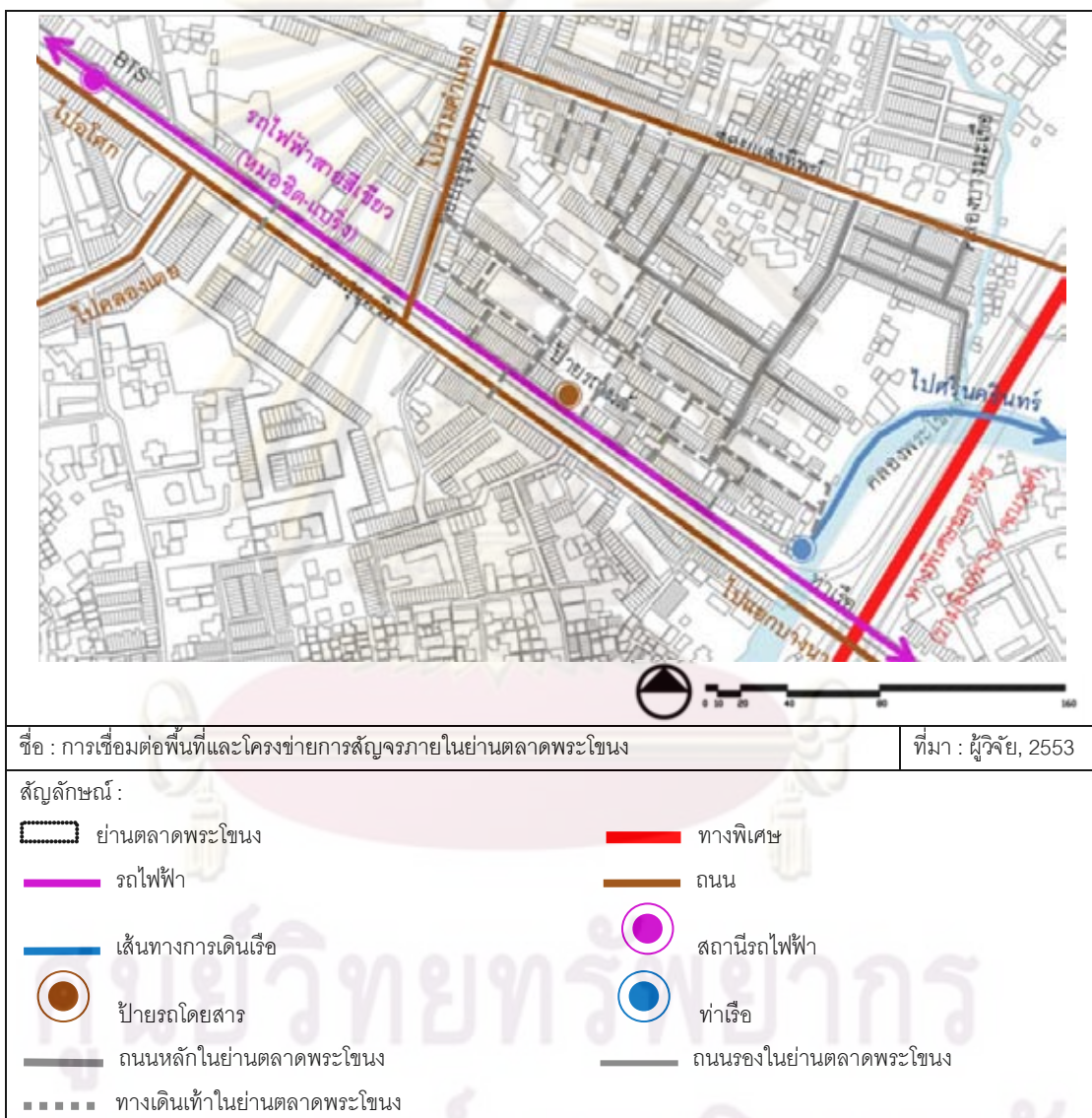


รูป 5-05 พื้นที่รองรับกิจกรรมการค้า (ที่มา: ผู้วิจัย, 2552)

5.2.3. เงื่อนไขด้านความสะดวกในการเข้าถึง

ความสะดวกในการเข้าถึงของย่านตลาดพระโขนงสามารถพิจารณาได้จากการเชื่อมต่อ
ระหว่างพื้นที่ ทั้งการเชื่อมต่อระดับระหว่างย่านและระดับภายในย่าน โดยพื้นที่ย่านตลาดพระโขนงมี

ศักยภาพในการเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ย่านตลาดพระโขนงกับพื้นที่ย่านอื่นๆ ได้หลายย่าน และหลายประเภทการสัญจร แต่การเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ภายในย่านตลาดพระโขนง โดยเฉพาะการเชื่อมต่อจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรภายในย่านตลาดกลับไม่มีความต่อเนื่อง ทำให้ขาดความสะดวกในการเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ย่านตลาดพระโขนงกับพื้นที่ย่านอื่นๆ ทั้งๆ ที่ทำเลที่ตั้งของย่านตลาดพระโขนงมีศักยภาพในการเชื่อมต่อสูง



รูป 5-06 การเชื่อมต่อพื้นที่และโครงข่ายการสัญจรภายในย่านตลาดพระโขนง (ที่มา : ผู้วิจัย, 2553)

จากการวิเคราะห์เงื่อนไขของความเป็นย่านตลาดของย่านตลาดพระโขนงพบว่า ย่านตลาดพระโขนงมีลักษณะทางกายภาพและกิจกรรมที่แสดงถึงความเป็นย่านตลาดในปัจจุบันครบถ้วนทุกเงื่อนไข แต่ไม่มีคุณภาพ

และไม่สอดคล้องกับสถานการณ์หรือลักษณะทางกายภาพและวิถีชีวิตของคนเมืองในปัจจุบัน ซึ่งส่งผลให้ย่านตลาดพระโขนงถูกลดบทบาทของความเป็นย่านตลาดลง

5.3. การวิเคราะห์ภาพรวมของพื้นที่ศึกษา

การวิเคราะห์ภาพรวมของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนงเป็นการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์องค์ประกอบของความเป็นสถานที่ การวิเคราะห์เงื่อนไขของความเป็นย่านตลาดของย่านตลาดพระโขนง และข้อมูลอื่นๆที่เกี่ยวข้อง เพื่อเปรียบเทียบให้เห็นถึงจุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส ข้อจำกัดของพื้นที่ และนำไปสู่การออกแบบวางผังการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงต่อไป โดยมีรายละเอียดในการวิเคราะห์ ดังนี้

5.3.1. จุดแข็งของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง

จากการวิเคราะห์องค์ประกอบของความเป็นสถานที่และเงื่อนไขของความเป็นย่านตลาดพบว่า ย่านตลาดพระโขนงมีจุดเด่นหรือจุดแข็ง ซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยภายใน ดังนี้

5.3.1.1. ความสะดวกในการเข้าถึงโดยรถโดยสารและเรือโดยสาร

ย่านตลาดพระโขนงมีป้ายรถโดยสารประจำทางอยู่ในบริเวณด้านหน้าตลาด ซึ่งเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรที่สำคัญของโครงข่ายการสัญจรประเภทรถโดยสารประจำทาง และท่าเรือโดยสารในคลองพระโขนงอยู่บริเวณใต้สะพานพระโขนง ซึ่งเป็นท่าเรือต้นสายของการเดินเรือโดยสารในคลองพระโขนง ทำให้ย่านตลาดพระโขนงมีผู้คนสัญจรผ่านเป็นจำนวนมาก และมีโอกาสที่ผู้คนเหล่านี้จะเข้าไปใช้บริการของย่านตลาดพระโขนงเป็นจำนวนมากด้วย

5.3.1.2. ความเข้มแข็งของชุมชนในย่านตลาดพระโขนงเก่า

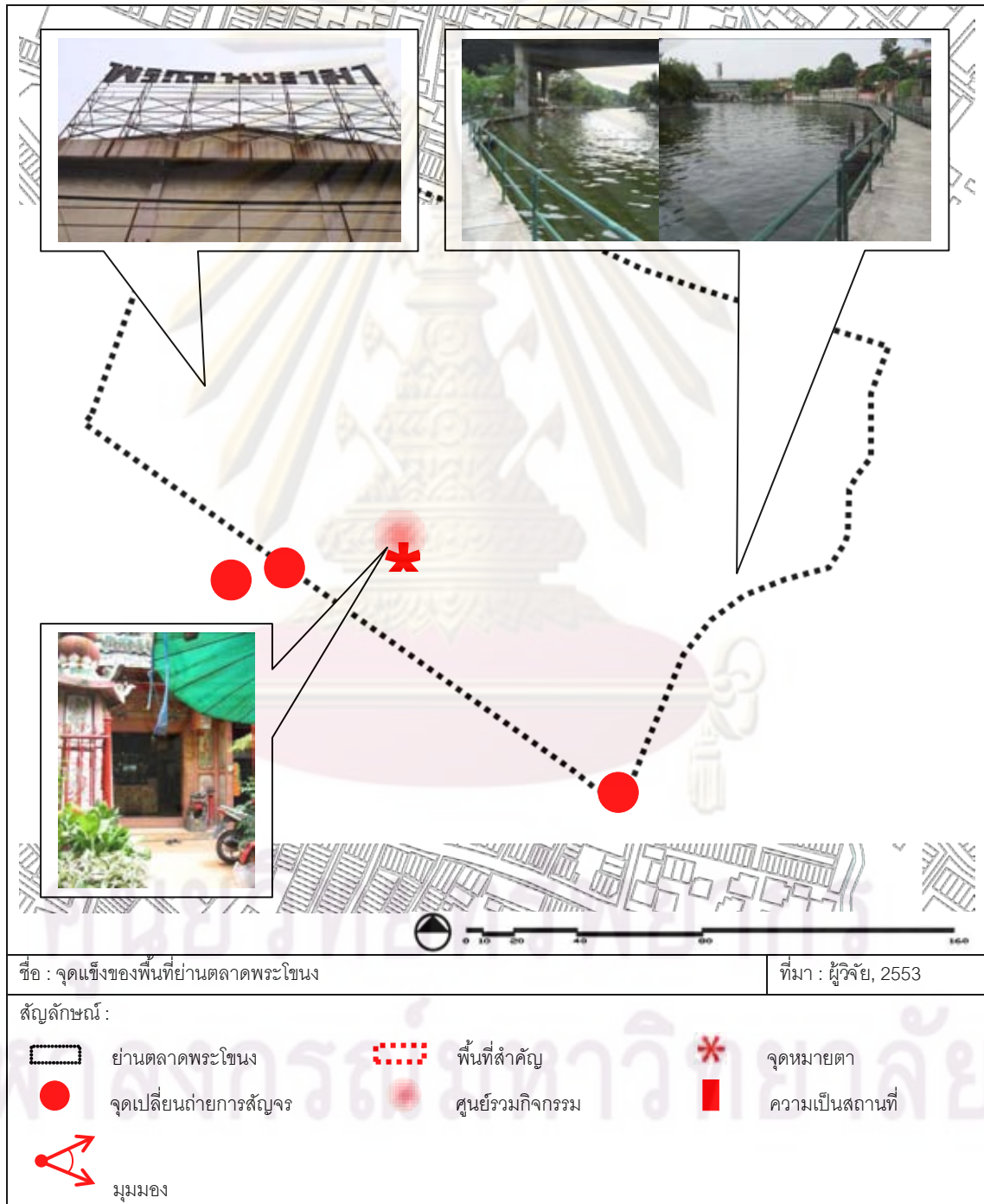
ย่านตลาดพระโขนงเก่าเป็นชุมชนการค้าดั้งเดิมของย่านตลาดพระโขนง มีความผูกพัน ความเป็นชุมชน และการรวมกลุ่มทำกิจกรรมร่วมกันอยู่เสมอ ซึ่งเป็นองค์ประกอบของความเป็นสถานที่ทางด้านความหมายหรือคุณค่าของย่านตลาดพระโขนง โดยมีศาลเจ้าเป็นจุดหมายตาและศูนย์รวมกิจกรรมของย่าน

5.3.1.3. พื้นที่ว่างสาธารณะริมคลองพระโขนงเพียงแห่งเดียว

คลองพระโขนงเป็นคลองที่มีความสำคัญมาตั้งแต่อดีต สามารถเดินทางเชื่อมต่อไปได้ไกลถึงแม่น้ำบางปะกง และพื้นที่ตลอดสองฝั่งคลองยังสามารถพบเห็นบรรยากาศและวิถีชีวิตริมคลองได้ พื้นที่ริมคลองพระโขนงในย่านตลาดพระโขนงซึ่งเป็นพื้นที่สาธารณะริมคลองพระโขนงเพียงแห่งเดียวจึงเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญ น่าสนใจ และแตกต่างจากย่านอื่นๆ โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณโค้งน้ำเป็นจุดที่มีมุมมองสู่คลองพระโขนงดีที่สุดในย่านตลาด

5.3.1.4. อาคารและบรรยากาศเก่าๆ ที่กำลังจะหายไปจากกรุงเทพมหานคร

ปัจจุบันคนกรุงเทพมหานครมีความสนใจและโหยหาเรื่องราวในอดีต อาคารและบรรยากาศเก่าๆ ภายในย่านตลาดพระโขนง เช่น อาคารโรงภาพยนตร์ชั้นสอง บรรยากาศของตลาดสดแบบดั้งเดิม เป็นต้น จึงเป็นสิ่งที่สามารถดึงดูดความสนใจของคนให้เข้ามาใช้บริการในพื้นที่เพิ่มมากขึ้นได้



รูป 5-07 จุดแข็งของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง (ที่มา : ผู้วิจัย, 2553)

5.3.2. จุดอ่อนของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง

จากการวิเคราะห์องค์ประกอบของความเป็นสถานที่และเงื่อนไขของความเป็นย่านตลาดพบว่า ย่านตลาดพระโขนงมีจุดด้อยหรือจุดอ่อน ซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยภายใน ดังนี้

5.3.2.1. การเข้าถึงและการสัญจรภายในย่านตลาดโดยรถยนต์ไม่สะดวก

โครงข่ายการสัญจรโดยรถยนต์ภายในย่านตลาดพระโขนงไม่ครอบคลุมทั่วทั้งพื้นที่ ทั้งยังขาดพื้นที่จอดรถ ย่านตลาดพระโขนงจึงขาดความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่โดยรถยนต์ ซึ่งเป็นโครงข่ายการสัญจรที่ได้รับความนิยม และเป็นปัจจัยหนึ่งซึ่งขัดขวางความสะดวกสบายในปัจจุบัน

5.3.2.2. ลักษณะทางกายภาพของโครงข่ายการเดินเท้าทำให้เกิดความสับสน

ถึงแม้ว่าโครงข่ายการสัญจรโดยการเดินเท้าภายในย่านตลาดพระโขนงจะมีความครอบคลุมทั่วทั้งย่านตลาด โดยเฉพาะบริเวณที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม แต่โครงข่ายการสัญจรเหล่านี้มีลักษณะทางกายภาพที่คล้ายๆกัน ทั้งๆที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน จึงทำให้เกิดความสับสนและไม่สามารถสร้างแผนที่ทางจินตภาพของย่านตลาดพระโขนงได้

5.3.2.3. โครงสร้างของเมืองหรือโครงข่ายการสัญจรที่ยากต่อการพัฒนาพื้นที่

โครงสร้างหรือโครงข่ายการสัญจรที่มีลักษณะล้อมรอบตึกแถว ทำให้บล็อกอาคารในบริเวณพื้นที่พาณิชย์กรรมมีขนาดเล็ก ทำให้ยากต่อการพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ เช่น การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร การเปลี่ยนแปลงประเภทอาคาร เป็นต้น

5.3.2.4. พื้นที่รกร้าง เสื่อมโทรม และเสี่ยงต่อการเกิดอันตราย

พื้นที่รกร้าง เสื่อมโทรม และเสี่ยงต่อการเกิดอันตรายภายในพื้นที่ย่านตลาดพระโขนงมี 2 พื้นที่ คือ

1). พื้นที่บริเวณด้านหลังของย่านตลาด ซึ่งเป็นพื้นที่ที่อยู่ด้านในสุด และขาดความสะดวกในการเข้าถึง เนื่องจากถนนที่เข้าถึงเป็นซอยตัน และมีชุมชนอาศัยอยู่อย่างเบาบาง พื้นที่บริเวณด้านหลังของย่านตลาดจึงเป็นพื้นที่รกร้าง และเสื่อมโทรม

2). พื้นที่ใต้สะพานพระโขนง ซึ่งเป็นพื้นที่ขนาดเล็กที่มีบรรยากาศค่อนข้างมืดทึบ และไม่สามารถมองเห็นได้จากภายนอก เนื่องจากมีสะพานพระโขนงและตึกแถวขนานอยู่ทั้ง 2 ข้าง พื้นที่ใต้สะพานจึงเป็นพื้นที่เสื่อมโทรม และเสี่ยงต่อการเกิดอันตราย



รูป 5-08 จุดอ่อนของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง (ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

5.3.3. โอกาสของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง

จากการวิเคราะห์องค์ประกอบของความเป็นสถานที่และเงื่อนไขของความเป็นย่านตลาดพบว่า ย่านตลาดพระโขนงมีโอกาส ซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยภายนอก ดังนี้

5.3.3.1. กระแสการพัฒนาที่อยู่อาศัยและคอนโดมิเนียมตลอดแนวรถไฟฟ้า

จากกระแสในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตลอดแนวรถไฟฟ้าเป็นคอนโดมิเนียมรองรับผู้คนที่ทำงานในย่านธุรกิจในเมืองชั้นใน ทำให้พื้นที่รอบๆ และในบริเวณย่านตลาดพระโขนงมีผู้คนมาอาศัยอยู่มากยิ่งขึ้น ตลอดจนมีโอกาสที่ผู้คนเหล่านี้จะเข้ามาใช้บริการของย่านตลาดพระโขนงมากยิ่งขึ้นด้วย

5.3.3.2. การฟื้นฟูโครงข่ายการสัญจรทางน้ำในคลองพระโขนง

นโยบายการฟื้นฟูโครงข่ายการสัญจรทางน้ำในคลองพระโขนง จะทำให้การสัญจรทางน้ำและการเข้าถึงย่านตลาดพระโขนงได้รับความนิยมและมีความสะดวกมากยิ่งขึ้น ส่งผลให้ผู้คนเดินทางผ่านและมีโอกาสที่จะเข้ามาใช้บริการของย่านตลาดพระโขนงมากยิ่งขึ้นด้วย

5.3.3.3. ความต้องการพื้นที่ว่างสาธารณะของคนกรุงเทพมหานคร

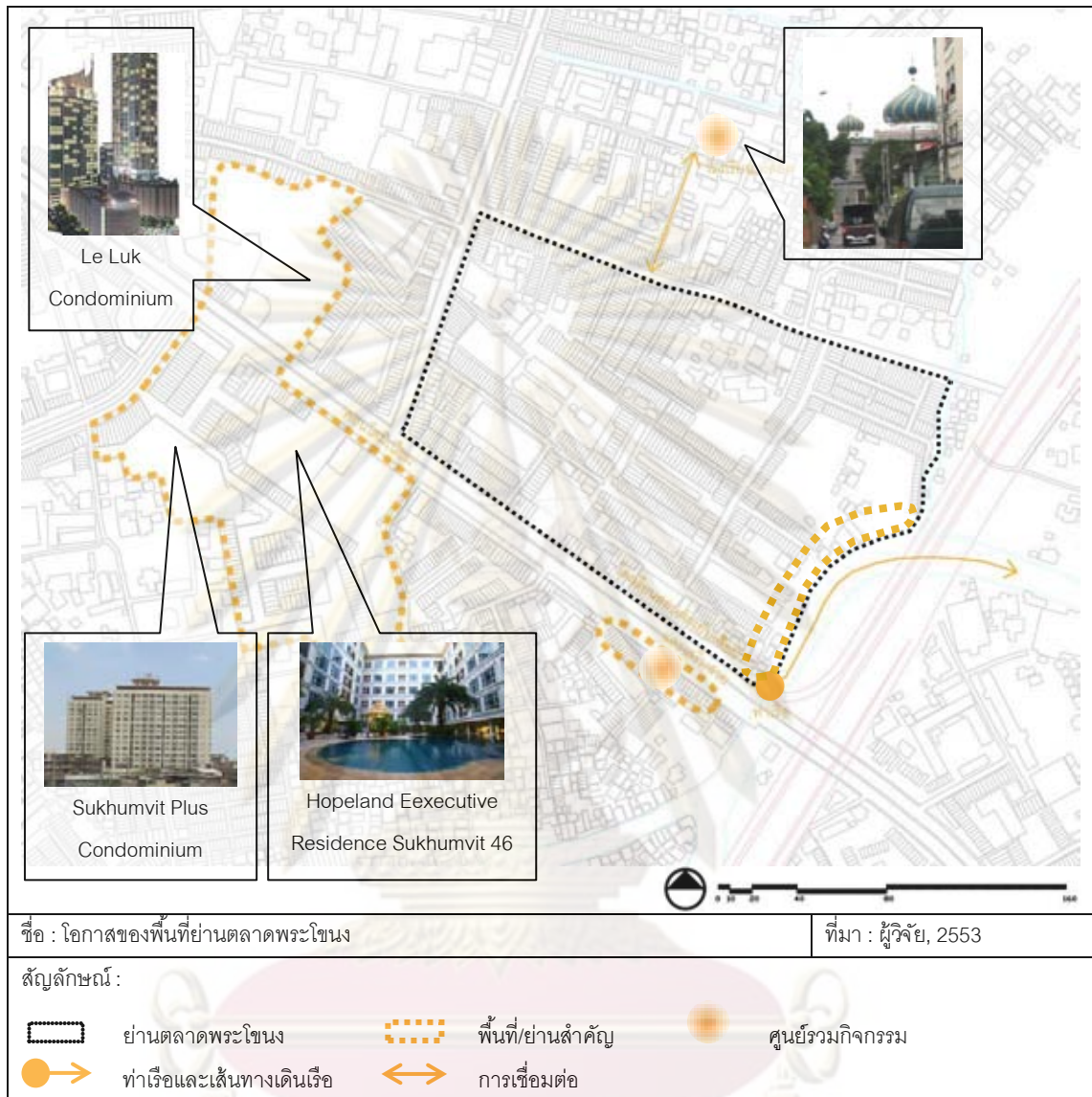
จากนโยบายของกลุ่มเขตลุ่มพินี้แสดงให้เห็นว่า คนกรุงเทพมหานครมีความต้องการพื้นที่ว่างสาธารณะเพิ่มมากขึ้น ซึ่งย่านตลาดพระโขนงมีพื้นที่ว่างสาธารณะที่มีศักยภาพในการพัฒนาให้เป็นพื้นที่ว่างสาธารณะของกรุงเทพมหานคร ตลอดจนสามารถดึงดูดความสนใจให้คนเข้ามาใช้บริการในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น คือ พื้นที่ริมคลองพระโขนง

5.3.3.4. การอยู่ใกล้ศูนย์รวมกิจกรรมของชุมชน

จากทำเลที่ตั้งของย่านตลาดพระโขนงที่อยู่ใกล้กับศูนย์รวมกิจกรรม ได้แก่ โรงเรียนสอนตัดเย็บเสื้อผ้าและเสริมสวย บริเวณเชิงสะพานพระโขนง โรงเรียนประถมศึกษาและมัธยม บริเวณด้านหลังของย่านตลาดพระโขนง ทำให้ย่านตลาดพระโขนงมีโอกาสที่จะมีคนเดินทางเข้ามาใช้บริการเพิ่มมากขึ้น แต่ทั้งนี้จะต้องมีการเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ที่มีความสะดวก โดยเฉพาะการเชื่อมต่อโครงข่ายการสัญจรด้วยการเดินเท้า

ศูนย์วิจัยทรัพย์สินทางปัญญา

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูป 5-09 โอกาสของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง (ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

5.3.4. ข้อจำกัดของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง

จากการวิเคราะห์องค์ประกอบของความเป็นสถานที่และเงื่อนไขของความเป็นย่านตลาดพบว่า ย่านตลาดพระโขนงมีข้อจำกัด ซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยภายนอก ดังนี้

5.3.4.1. ทำเลที่ตั้งและสภาพการจราจรที่กั้นขวางความต่อเนื่องของที่ว่าง การมองเห็น และการเข้าถึง

ด้วยข้อจำกัดของทำเลที่ตั้งที่อยู่ติดคลองพระโขนง แยกพระโขนง และสะพานพระโขนง รวมถึงสภาพการจราจรที่หนาแน่นทั้งบนถนนสุขุมวิท ถนนพระราม4 และซอยสุขุมวิท71

ทำให้การกำหนดทางเข้า-ออกย่านตลาดพระโขนงโดยรถยนต์ถูกจำกัดให้มีความสะดวก เฉพาะบริเวณด้านหลังของย่านตลาดเท่านั้น ทั้งนี้เพราะข้อจำกัดของทำเลที่ตั้งและสภาพ การจราจรกันขวางความต่อเนื่องของที่ว่างและการมองเห็น

5.3.4.2. ระยะห่างและลักษณะทางกายภาพของทางเดินเท้าจากสถานีรถไฟฟ้าที่ไม่สะดวก ต่อการเดิน







ด้วยทำเลที่ตั้งของย่านตลาดพระโขนงที่ตั้งอยู่ในช่วง 400-800 ม. จากสถานี รถไฟฟ้าพระโขนง หรือช่วงปลายของรัศมีการเดินเท้า โดยใช้ระยะเวลาในการเดิน 5-10 นาที ประกอบกับลักษณะทางกายภาพของทางเดินเท้าที่ไม่สะดวกต่อการเดิน จึงทำให้การเข้าถึง ย่านตลาดพระโขนงโดยการเดินเท้าจากสถานีรถไฟฟ้าพระโขนงไม่เป็นที่นิยม ทั้งๆที่โครงข่าย การสัญจร โดยรถไฟฟ้ากำลังเป็นที่นิยมในปัจจุบันและมากขึ้นในอนาคต

5.3.4.3. มลภาวะทางสายตาและกลิ่นจากจุดรวมขยะและจุดจอดรถ/เรือขนขยะ

พื้นที่ใต้ทางพิเศษสายเฉลิมรัชมงคล (รามอินทรา-อาจนรงค์) ซึ่งอยู่ติดกับย่านตลาดพระ โขนงเป็นพื้นที่ที่ถูกใช้เป็นที่จุดจอดและจุดรวมขยะจากรถและเรือขนขยะ จึงทำให้พื้นที่ย่าน ตลาดพระโขนงในด้านที่ติดกับทางพิเศษสายเฉลิมรัชมงคลมีข้อจำกัดในการใช้พื้นที่ ทั้งนี้เพราะ มลภาวะเป็นพิษทางสายตาและกลิ่นที่เกิดขึ้นจากการเป็นจุดจอดและจุดรวมขยะ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ชื่อ : ข้อจำกัดของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง	ที่มา : ผู้วิจัย, 2553
<p>สัญลักษณ์ :</p> <ul style="list-style-type: none">  ย่านตลาดพระโขนง  รัศมีการเดินเท้า 400-800 เมตร จาก BTS  พื้นที่จอดรถ/เรือขนขยะ  การเชื่อมต่อ  พื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการเข้าถึง/กั้นขวางความต่อเนื่องของที่ว่าง (การเข้าถึง)  พื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการเข้าถึง/กั้นขวางความต่อเนื่องของที่ว่าง (การมองเห็น) 	

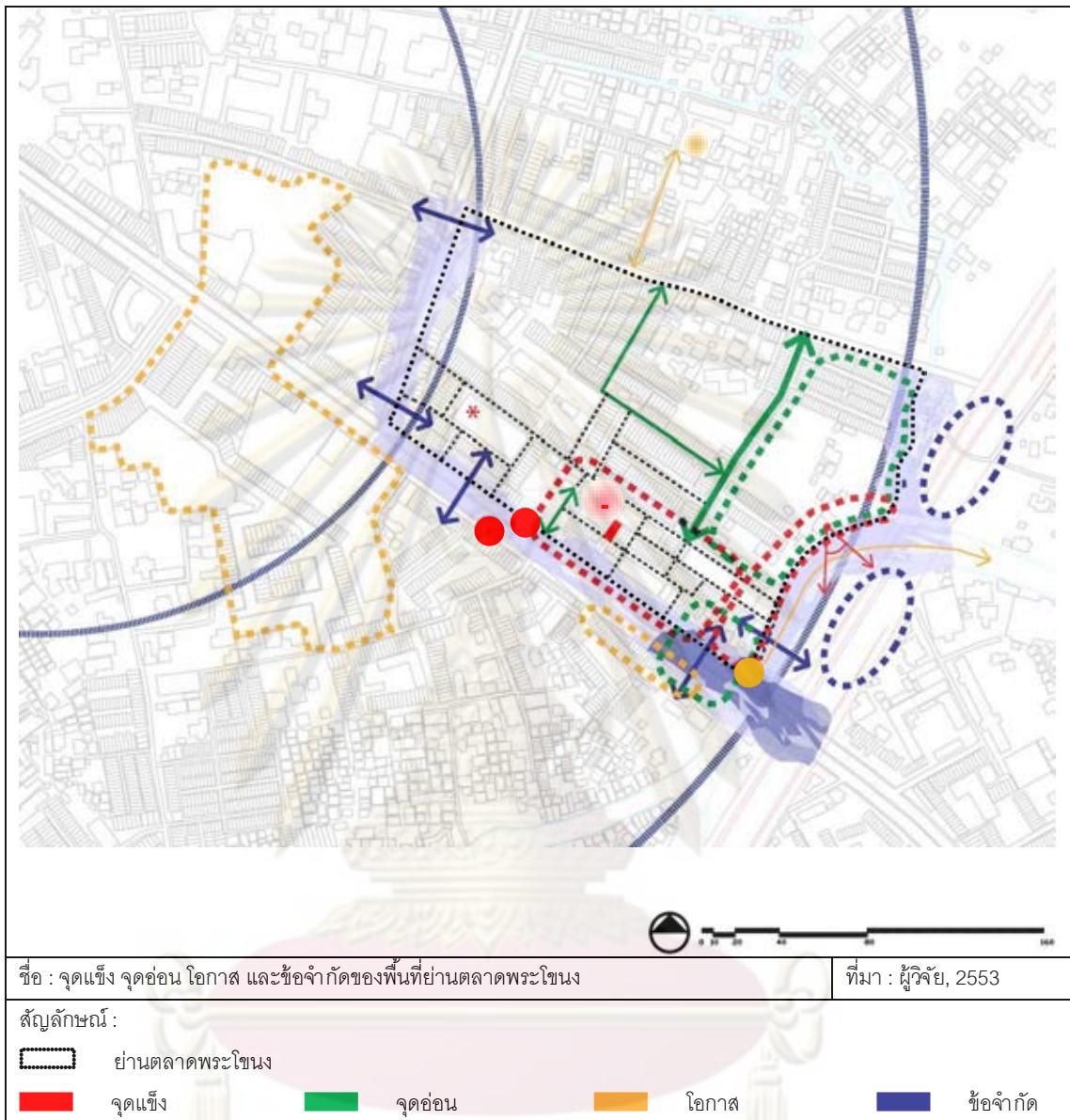
รูป 5-10 ข้อจำกัดของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง (ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากการวิเคราะห์ภาพรวมของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง ทั้งการวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และ ข้อจำกัดของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนงพบว่า พื้นที่ย่านตลาดพระโขนงมีปัญหาหลักที่ทำให้ย่านตลาดพระโขนง ถูกลดความสำคัญและเสื่อมโทรมลง คือ การขาดความสะดวกในการเข้าถึงย่านตลาดพระโขนงด้วยโครงข่าย การสัญจรที่ได้รับความนิยมในปัจจุบันและอนาคต ได้แก่ รถยนต์และรถไฟฟ้า ประกอบกับลักษณะทางกายภาพ ของโครงข่ายการสัญจรภายในย่านตลาดพระโขนงที่มีลักษณะทางกายภาพคล้ายๆ กัน ทำให้เกิดความสับสน และไม่สามารถสร้างแผนที่ทางจินตภาพของย่านตลาดพระโขนงได้ จึงส่งผลให้มีผู้คนเข้ามาใช้บริการย่านตลาด พระโขนงลดน้อยลง นอกจากนี้โครงข่ายหรือข่ายการสัญจรภายในย่านตลาดพระโขนงยังไม่มีความสะดวกเหมาะสม ในการใช้งาน และยากต่อการพัฒนาให้เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ในรูปแบบอื่นที่ไม่ใช่ตึกแถว การฟื้นฟูย่าน ตลาดพระโขนงจึงเป็นการฟื้นฟูประเภทการพัฒนาฟื้นฟู (Urban redevelopment) โดยการฟื้นฟูทางเดิน เชื่อมต่อระหว่างจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรต่างๆ ให้มีลักษณะทางกายภาพและบรรยากาศที่สะดวกสบายต่อการ เดิน และฟื้นฟูโครงข่ายการสัญจรภายใน โดยเน้นโครงข่ายการเดินเท้าให้มีลำดับขั้นที่ชัดเจน และมีลักษณะ ทางกายภาพและบรรยากาศที่สะดวกสบายต่อการเดิน โดยมีพื้นที่สำหรับจอดรถในบริเวณด้านหลังของย่าน ตลาด เนื่องจากเป็นด้านเดียวที่สามารถกำหนดทางเข้า-ออกย่านตลาดพระโขนงได้

นอกจากนี้ พื้นที่โดยรอบย่านตลาดพระโขนงมีการพัฒนาพื้นที่ตลอดแนวรถไฟฟ้า หรือริมถนนสุขุมวิท ให้เป็นแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ของคนทำงานในย่านธุรกิจในพื้นที่เมืองชั้นใน และการฟื้นฟูโครงข่ายการสัญจรทาง น้ำในคลองพระโขนง ซึ่งส่งผลให้ย่านตลาดพระโขนงมีโอกาสในการฟื้นฟูเพื่อรองรับผู้คนที่ย้ายเข้ามาอยู่หรือ เข้ามาใช้บริการย่านตลาดมากยิ่งขึ้น โดยย่านตลาดพระโขนงมีศักยภาพในการฟื้นฟู ได้แก่ ความเข้มแข็งของ ชุมชนการค้าดั้งเดิม พื้นที่ริมคลองพระโขนง อาคารโรงภาพยนตร์ชั้นสอง กิจกรรมการเรียนรู้การสอนงานช่างตัด เย็บเสื้อผ้าและเสริมสวย ซึ่งมีความน่าสนใจ แตกต่างจากย่านอื่นๆ และสามารถสะท้อนให้เห็นถึงความสำคัญ ของย่านตลาดพระโขนงในอดีตได้ จึงสามารถฟื้นฟูศักยภาพเหล่านี้ให้เป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ย่านตลาดพระ โขนงต่อไป

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูป 5-11 จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และข้อจำกัดของย่านตลาดพระโขนง (ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 6

การฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับย่านตลาดพระโขนงที่ผ่านมา สามารถนำมาสังเคราะห์เพื่อกำหนด บทบาทในอนาคตของย่านตลาดพระโขนง วิสัยทัศน์ โปรแกรม ผังแม่บท และผังรายละเอียดในการฟื้นฟูย่าน ตลาดพระโขนง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

6.1. วัตถุประสงค์ในการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง

6.2. แนวความคิดในการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง

6.3. บทบาทในอนาคตของย่านตลาดพระโขนง

6.4. วิสัยทัศน์ในการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง

6.5. โปรแกรมในการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง

6.6. แนวทางการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง

6.6.1. การฟื้นฟูโครงข่ายและจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร

6.6.2. การฟื้นฟูมวลอาคาร และพื้นที่ว่างสาธารณะ

6.6.3. การฟื้นฟูการใช้ประโยชน์ที่ดิน อาคาร และพื้นที่ว่างสาธารณะ

6.6.4. การฟื้นฟูสถาปัตยกรรม และภูมิสถาปัตยกรรม

6.6.5. การฟื้นฟูองค์ประกอบทางจินตภาพ และความเป็นสถานที่

6.7. ผังแม่บทการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง

6.7.1. ผังแม่บทการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง

6.7.2. ผังการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงในประเด็นต่างๆ

6.7.3. ทัศนียภาพโดยรวม

6.8. ผังรายละเอียดการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง

6.8.1. การฟื้นฟูเส้นทางสัญจรภายในย่านตลาดพระโขนง

6.8.2. การฟื้นฟูพื้นที่ต่างๆ ภายในย่านตลาดพระโขนง

6.1. วัตถุประสงค์ในการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง

ย่านตลาดพระโขนงในปัจจุบันประสบปัญหาความเสื่อมโทรม และถูกลดบทบาทในความเป็นย่านตลาดลง ทั้งนี้เพราะมีลักษณะทางกายภาพและกิจกรรมที่ไม่มีคุณภาพตามเงื่อนไขของความเป็นย่านตลาด และไม่สอดคล้องกับสถานการณ์หรือลักษณะทางกายภาพและวิถีชีวิตของคนเมืองในปัจจุบัน การฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงจึงมีวัตถุประสงค์ในการฟื้นฟูเพื่อให้ย่านตลาดพระโขนงสามารถคงความเป็นย่านตลาดหรือศูนย์กลางไว้ได้ ท่ามกลางการเปลี่ยนของลักษณะทางกายภาพและวิถีชีวิตของคนเมือง

6.2. แนวความคิดในการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง

จากกรอบแนวความคิดที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม ทำให้ได้แนวความคิดในการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงให้สามารถคงความเป็นย่านตลาดหรือศูนย์กลางไว้ได้ ท่ามกลางการเปลี่ยนของลักษณะทางกายภาพและวิถีชีวิตของคนเมือง ดังนี้

6.2.1. ความเป็นสถานที่

การฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงจะต้องมีลักษณะทางกายภาพและกิจกรรม ที่สามารถสะท้อนให้เห็นถึงความเป็นสถานที่ของย่านตลาดพระโขนง ตามลักษณะของย่านตลาดที่มีแนวโน้มจะได้รับความนิยมและประสบความสำเร็จในอนาคต

6.2.2. ความเป็นย่านตลาด

การฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงจะต้องมีลักษณะทางกายภาพและกิจกรรมที่มีคุณภาพ และครบถ้วนตามเงื่อนไขของความเป็นย่านตลาด ตลอดจนสอดคล้องกับสถานการณ์หรือลักษณะทางกายภาพและวิถีชีวิตของคนเมืองในปัจจุบัน

6.2.3. สถานที่ลำดับที่ 3 (The Third Place)

การฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงจะต้องมีลักษณะทางกายภาพและกิจกรรมที่ส่งเสริมให้ย่านตลาดพระโขนงเป็นสถานที่ลำดับที่ 3 ตามลักษณะของย่านตลาดที่มีแนวโน้มจะได้รับความนิยมและประสบความสำเร็จในอนาคต

6.3. บทบาทในอนาคตของย่านตลาดพระโขนง

ด้วยแผนผังควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน กระแสการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตลอดแนวเส้นทางรถไฟฟ้า หรือริมถนนสุขุมวิทในบริเวณย่านตลาดพระโขนงให้เป็นคอนโดมิเนียม และการขยายตัวของเมือง ทำให้พื้นที่เมืองชั้นในขยายตัวออกมาครอบคลุมพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง ประกอบกับนโยบายในการฟื้นฟูการสัญจรทางน้ำ ท่าเลที่ตั้งของย่านตลาดพระโขนงที่มีศักยภาพในการเชื่อมต่อพื้นที่ย่านตลาดพระโขนงกับพื้นที่ย่านอื่นๆ

ข้างเคียง ดังจะเห็นได้จากการวิเคราะห์ภาพรวมของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง ทำให้สามารถวิเคราะห์บทบาทของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนงในอนาคตได้ โดยย่านตลาดพระโขนงในอนาคตจะมีบทบาทที่เปลี่ยนแปลงไปจากย่านตลาดระดับชุมชนขนาดเล็ก ในพื้นที่ชานเมือง โดยให้บริการแก่ย่านตลาดพระโขนง ซึ่งเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยราคาถูกของชนชั้นแรงงาน เป็น “ย่านตลาด(ศูนย์กลาง)ระดับกลุ่มชุมชน ในพื้นที่เมืองชั้นใน รองรับวิสัยทัศน์เมืองนานาชาติที่น่าอยู่ น่าทำงาน และมีความสุข โดยให้บริการแก่ย่านพระโขนง ซึ่งเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ของคนเมือง(คอนโดมิเนียม) ภายในรัศมีบริการครอบคลุมระยะการเดินทาง(800 เมตร) ตลอดจนเป็นจุดที่เปลี่ยนถ่ายการสัญจรระหว่างการสัญจรทางบกและทางน้ำที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร”

6.4. วิสัยทัศน์ในการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง

จากวัตถุประสงค์ แนวความคิด สภาพปัจจุบัน และบทบาทในอนาคตของย่านตลาดพระโขนง ทำให้สามารถกำหนดวิสัยทัศน์ในการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงได้ คือ “ย่านตลาดและจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรที่ให้ความสำคัญกับการเดินเท้า (Pedestrian mall) มีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นด้วยองค์ประกอบของความเป็นสถานที่ของย่านตลาดพระโขนง โดยเฉพาะองค์ประกอบด้านความหมาย หรือความเป็นชุมชน ตลอดจนมีบรรยากาศที่ส่งเสริมกิจกรรมการพักผ่อนและการปฏิสัมพันธ์ทางสังคม ตามแนวความคิดของสถานที่ลำดับที่3 (The third place) หรือคอมมูนิตี มอลล์ (Community mall)”

6.5. โปรแกรมในการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง

จากบทบาทในอนาคตและวิสัยทัศน์ของย่านตลาดพระโขนง ส่งผลต่อลักษณะทางกายภาพ และกิจกรรม ดังนี้

6.5.1. ลักษณะทางกายภาพ

6.5.1.1. โครงข่ายการสัญจร

โครงข่ายการสัญจรหลักของย่านตลาดพระโขนงในอนาคตยังคงเป็นการเดินเท้า โดยมีลักษณะทางกายภาพที่สัมพันธ์กับสัดส่วนของมนุษย์(Human scale) และมีบรรยากาศร่มรื่น เพื่อส่งเสริมให้เกิดการเดินเท้า การปฏิสัมพันธ์ทางสังคม และกิจกรรมการค้าตลอดเส้นทาง ทั้งยังสอดคล้องกับบทบาทของย่านตลาดระดับกลุ่มชุมชน ที่ให้บริการแก่ย่านพระโขนง ภายในรัศมีการเดินทาง (800 เมตร)

นอกจากนี้ยังมีการเชื่อมต่อโครงข่ายการสัญจรประเภทต่างๆ โดยเฉพาะโครงข่ายการสัญจรทางน้ำ ซึ่งจะมีความสำคัญมากขึ้นในอนาคต ตามแผนพัฒนาของกลุ่มเขตลุ่มพินี่

6.5.1.2. ที่ว่างสาธารณะ

ในปัจจุบัน ที่ว่างสาธารณะภายในย่านตลาดพระโขนงมีจำนวนน้อย และไม่ได้รับความสนใจ จึงมีแนวโน้มที่จะมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นในอนาคต โดยมีลักษณะทางกายภาพที่ส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมการพักผ่อนและการปฏิสัมพันธ์ทางสังคม ตามแนวความคิดของสถานที่ลำดับที่3 (The third place) ซึ่งเป็นความต้องการของคนเมืองที่จะเข้ามาอาศัยอยู่ในย่านพระโขนงในอนาคตและคนกรุงเทพมหานคร ตามแผนพัฒนาของกลุ่มเขตลุมพินี โดยเฉพาะพื้นที่ริมคลองพระโขนง ซึ่งมีศักยภาพจะพัฒนาเป็นที่ว่างสาธารณะของกรุงเทพมหานครได้ในอนาคต

6.5.1.3. อาคาร

จากการขยายตัวของเมืองและการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นคอนโดมิเนียม ส่งผลให้มวลอาคารในย่านพระโขนงมีแนวโน้มจะมีขนาดใหญ่ขึ้น โดยในบริเวณแยกพระโขนงจะมีขนาดของมวลอาคารมากที่สุด และค่อยๆ เล็กลงจนถึงบริเวณริมคลองพระโขนงและคลองบางมะเขือ

6.5.2. กิจกรรม

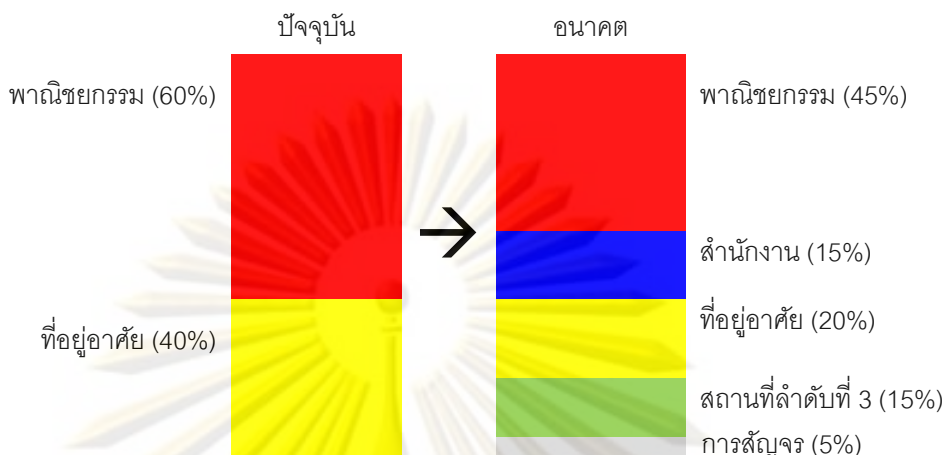
6.5.2.1. กิจกรรมหรือการใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชย์กรรม

ในอนาคต กิจกรรมการค้าหรือการใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชย์กรรมยังคงเป็นกิจกรรมหลักของพื้นที่ โดยมีความหนาแน่นของกิจกรรมเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้เพื่อให้สามารถคงความเป็นย่านตลาดไว้ได้

นอกจากนี้ยังเพิ่มกิจกรรมหรือการใช้ประโยชน์เป็นสำนักงาน ซึ่งเป็นกิจกรรมที่ต่อยอดทางธุรกิจจากกิจกรรมการค้า เพื่อให้ย่านตลาดพระโขนงเป็นย่านธุรกิจการค้าที่น่าลงทุน

6.5.2.2. กิจกรรมหรือการใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย

กิจกรรมหรือการใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยเป็นกิจกรรมที่รองลงมาจากกิจกรรมการค้าหรือการใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชย์กรรม ซึ่งในอนาคตจะมีความหนาแน่นที่เพิ่มมากขึ้น เช่นเดียวกับกิจกรรมการค้า ตามกระแสการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นคอนโดมิเนียมในย่านพระโขนง



รูป 6-01 บทบาทและกิจกรรมของย่านตลาดพระโขนงในปัจจุบันและอนาคต (ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

6.6. แนวทางการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง

จากการวิเคราะห์ภาพรวมของย่านตลาดพระโขนงทำให้สามารถสรุปประเภทของการฟื้นฟูได้เป็นการพัฒนาฟื้นฟู (Urban redevelopment) โดยมีโปรแกรมในการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงเป็นเป้าหมายในการฟื้นฟูซึ่งสามารถสรุปแนวทางการพัฒนาฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง โดยแบ่งออกได้เป็น 5 กลุ่มหัวข้อ ดังนี้

6.6.1. การพัฒนาฟื้นฟูโครงข่ายและจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร

- เชื่อมต่อโครงข่ายการสัญจรประเภทต่างๆด้วยเส้นทางเดินเท้าที่มีความสะดวกสบายตลอดจนออกแบบพื้นที่บริเวณจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรให้เป็นพื้นที่ว่างสาธารณะ เพื่อรองรับผู้คนที่เข้ามาใช้พื้นที่

- ออกแบบและวางผังโครงข่ายการสัญจรภายใน ให้ส่งเสริมการเดินเท้า ด้วยการสร้างสภาวะน่าสบายสำหรับการเดิน เช่น การขยายทางเดินเท้า และการสร้างร่มเงาด้วยหลังคาคลุมแนวทางเดินหรือแนวไม้ยืนต้น ตลอดจนมีลำดับค้ำยก และขอบเขตที่ชัดเจนด้วยขนาด รูปทรง รูปทรงของที่ว่าง (Space) วัสดุ ความต่อเนื่องของผนังอาคาร องค์ประกอบทางกายภาพของสถาปัตยกรรม ภูมิสถาปัตยกรรม และกลุ่มสินค้า เป็นต้น

- กำหนดและออกแบบเส้นทางเดินเท้าหลักให้มีกิจกรรมการค้าควบคู่ไปกับการเดินเท้า ด้วยการออกแบบที่ว่างให้รองรับทั้งการเดินเท้า และกิจกรรมการค้าทั้งที่เกิดขึ้นถาวรและชั่วคราว

6.6.2. การพัฒนาพื้นที่พุ่มอาคาร และพื้นที่ว่างสาธารณะ

- ควบคุมพุ่มอาคารและพื้นที่ว่างสาธารณะให้เป็นไปตามแผนผังควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน คือ มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ไว้ไม่เกิน 7:1 ในขณะที่อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ไว้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 โดยให้อาคารที่อยู่บริเวณใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS และแยกพระโขนง มีมวลและความสูงของอาคารมากที่สุด และค่อยๆลดลงจนถึงบริเวณย่านตลาดพระโขนงเก่า ริมคลองพระโขนง เพื่อให้มีสัดส่วนของมวลและความสูงของอาคารที่สัมพันธ์กับสัดส่วนของมนุษย์ (Human Scale) และกลมกลืนกับลักษณะทางกายภาพของชุมชนริมคลองพระโขนง เพื่อสร้างบรรยากาศที่สะท้อนให้เห็นถึงความเป็นชุมชน ซึ่งเป็นองค์ประกอบของความเป็นสถานที่ด้านความหมายของย่านตลาดพระโขนง
- ควบคุมความสูงและการออกแบบอาคารให้มีอากาศตลอดแนวเส้นทางเดินหลัก ซึ่งมีการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม เพื่อให้เป็นพื้นที่เปลี่ยนถ่ายระหว่างพื้นที่ส่วนตัวและพื้นที่สาธารณะ (Transition Space) ทั้งยังเป็นการสร้างสัดส่วนของพื้นที่ว่างสาธารณะให้สัมพันธ์กับสัดส่วนของมนุษย์ (Human Scale) และลักษณะการเดินเท้า (ความเร็ว, การรับรู้) ด้วยระนาบเหนือศีรษะ ซึ่งเป็นเอกลักษณ์ด้านลักษณะทางกายภาพของย่านตลาดพระโขนง

6.6.3. การพัฒนาพื้นที่ฟูการใช้ประโยชน์ที่ดิน อาคาร และพื้นที่ว่างสาธารณะ

- แบ่งพื้นที่ออกเป็นสัดส่วน (Zoning) ด้วยการกำหนดประเภทของกลุ่มกิจกรรมและการใช้ประโยชน์ ได้แก่ พื้นที่รองรับกิจกรรมการค้า (Commercial Zone) พื้นที่รองรับกิจกรรมทางธุรกิจ (Business Zone) พื้นที่รองรับกิจกรรมการอยู่อาศัย (Residential Zone) พื้นที่ตลาด (Market Zone) และพื้นที่ริมน้ำ (Waterfront) โดยมีพื้นที่รองรับอาคารจอดรถ (Parking Zone) บริเวณด้านหลังของย่านตลาดซ้อนทับพื้นที่อื่นๆ เพื่อให้สามารถบริการได้ทั่วถึง ตลอดจนกำหนดให้มีศูนย์รวมกิจกรรมและจุดหมายตาให้กับพื้นที่แต่ละพื้นที่ นอกจากนี้ยังมีการแบ่งพื้นที่ออกเป็นสัดส่วนตามกลุ่มผู้ใช้สอยหลักในแต่ละพื้นที่ โดยแบ่งออกเป็น ผู้ใช้สอยเก่าและผู้ใช้สอยใหม่
- ส่งเสริมให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารแบบผสมผสาน โดยเฉพาะระหว่างการใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยและการพาณิชย์กรรม เพื่อให้เกิดการใช้พื้นที่ได้ทั้งในเวลากลางวันและกลางคืน ตลอดจนคงความเป็นย่านตลาดในด้านความหลากหลายของกิจกรรมและความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่ไว้ได้ เช่น อาคารพื้นที่รองรับกิจกรรมทางธุรกิจ (Business Zone) มีการใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย การพาณิชย์กรรม และสำนักงาน (ธุรกิจ) เป็นต้น
- ส่งเสริมให้มีการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ว่างสาธารณะแบบอนุกรมประสงค์ เพื่อให้สามารถรองรับกิจกรรมได้หลากหลาย ทั้งกิจกรรมทางสังคมและกิจกรรมทางเศรษฐกิจ สร้างความมีชีวิตชีวา ส่งเสริม

การเกิดปฏิสัมพันธ์หรือความเป็นชุมชน ตลอดจนแสดงออกถึงความเป็นสถานที่ของย่านตลาดพระโขนง โดยเฉพาะพื้นที่ตลาด (Market Zone) ซึ่งเป็นพื้นที่ของชุมชนย่านตลาดพระโขนงเก่า

6.6.4. การพัฒนาพื้นที่พุ่มค้ประกอบทางจินตภาพ และความเป็นสถานที่

- พัฒนาพื้นที่พุ่มค้ย่านตลาดพระโขนงให้เป็นจุดหมายตาและศูนย์รวมกิจกรรมในระดับเมือง ด้วยลักษณะทางกายภาพ กิจกรรม และบรรยากาศที่ร่มรื่น มีชีวิตชีวาแตกต่างจากพื้นที่รอบๆ และส่งเสริมให้มีจุดหมายตาและศูนย์รวมกิจกรรมในระดับย่านและพื้นที่ เพื่อกำหนดความเป็นสถานที่ของแต่ละพื้นที่ เช่น พื้นที่ตลาดเป็นจุดหมายตาและศูนย์รวมกิจกรรมในระดับย่านของย่านตลาดพระโขนง และศาลเจ้าเป็นจุดหมายตาและศูนย์รวมกิจกรรมในระดับพื้นที่ของพื้นที่ตลาด

- พัฒนาพื้นที่พุ่มค้โรงภาพยนตร์พระโขนงรามมา ลานอเนกประสงค์บริเวณศาลเจ้า และพื้นที่ที่ร่มน้ำให้เป็นศูนย์รวมกิจกรรมที่มีความอเนกประสงค์และความยืดหยุ่น สามารถรองรับกิจกรรมได้หลายประเภท และช่วงเวลา

- พัฒนาพื้นที่พุ่มค้เส้นทางให้เกิดเป็นโครงข่ายที่ชัดเจน ต่อเนื่อง และง่ายต่อการจดจำ ด้วยความต่อเนื่องของผนังอาคาร องค์ประกอบของสถาปัตยกรรม ภูมิสถาปัตยกรรม และกลุ่มสินค้า

- พัฒนาพื้นที่พุ่มค้โรงภาพยนตร์พระโขนงรามมาและศาลเจ้า ซึ่งเป็นองค์ประกอบของความเป็นสถานที่ด้านความหมายของย่านตลาดพระโขนง ให้มีองค์ประกอบด้านลักษณะทางกายภาพและด้านกิจกรรมที่ชัดเจนมากขึ้น เช่น

พัฒนาพื้นที่พุ่มค้โรงภาพยนตร์พระโขนงรามมาให้มีลักษณะทางกายภาพของที่ว่าง เช่นเดียวกับลักษณะทางกายภาพเดิมของโรงภาพยนตร์ เป็นจุดหมายตาและศูนย์รวมกิจกรรมในระดับพื้นที่ของพื้นที่รองรับกิจกรรมการค้า (Commercial Zone) ตลอดจนเป็นศูนย์รวมใหม่ของโรงเรียนสอนตัดเย็บเสื้อผ้าและเสริมสวย ซึ่งเป็นภาพลักษณ์ของย่านตลาดพระโขนงมาตั้งแต่อดีต

พัฒนาพื้นที่พุ่มค้ลักษณะทางกายภาพและกิจกรรมบริเวณศาลเจ้าให้สะท้อนถึงความสัมพันธ์ระหว่างชุมชน ตลาด และศาลเจ้า มีลานอเนกประสงค์ และลักษณะทางกายภาพที่สะท้อนถึงแนวคลองเดิม ซึ่งเป็นเส้นทางการสัญจรหลักของย่านตลาดพระโขนงมาตั้งแต่อดีต ตลอดจนเป็นจุดหมายตาและศูนย์รวมกิจกรรมในระดับพื้นที่ของพื้นที่ตลาด (Market Zone)

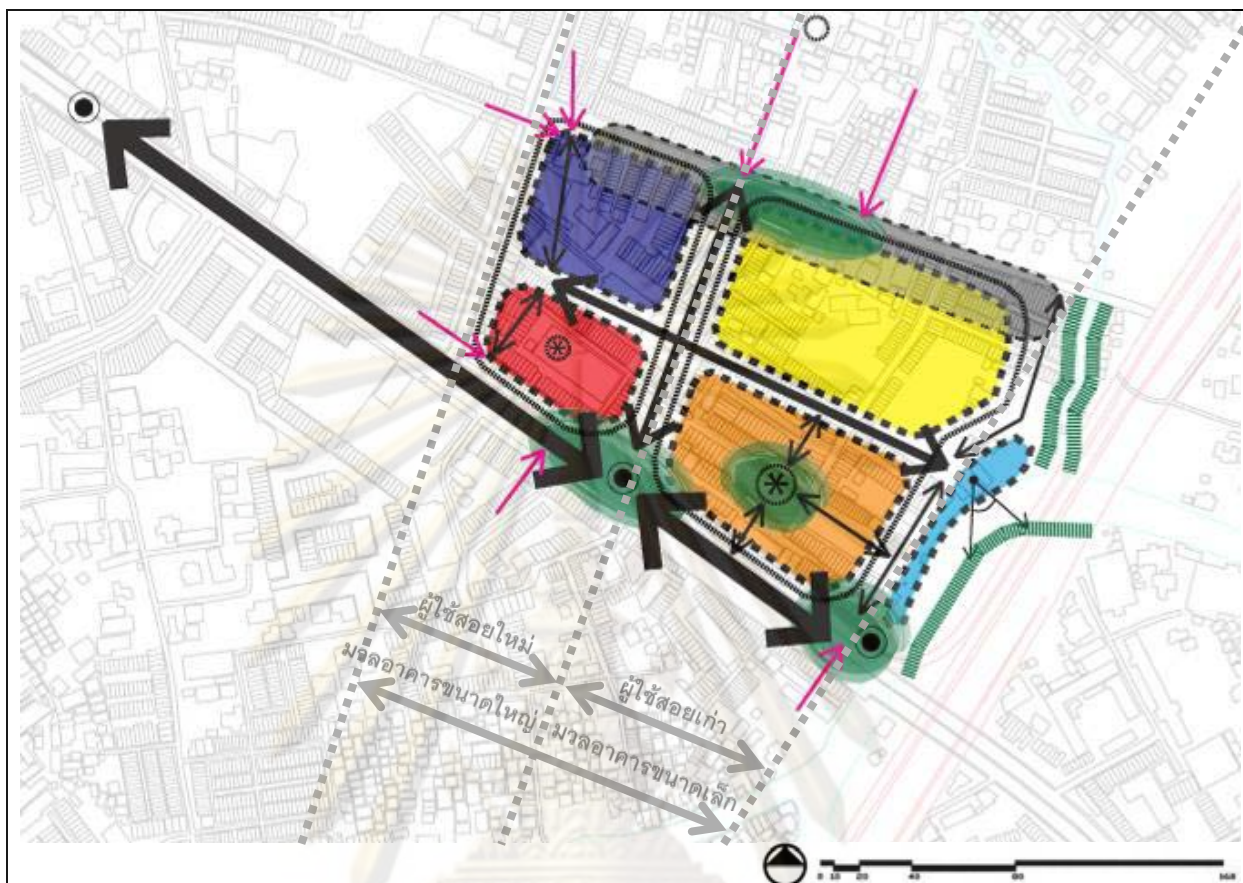
- พัฒนาพื้นที่ฟูขอบเขตให้มีลักษณะชัดเจนขึ้น ด้วยความต่อเนื่องของผนังอาคาร แนวไม้ยืนต้น องค์ประกอบของสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรม ตลอดจนพื้นที่ฟูพื้นที่บริเวณจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรและทางเข้าหลักให้เป็นจุดรวมกิจกรรม เพื่อให้เกิดการรับรู้เมื่อเข้าถึงย่านตลาดพระโขนง

- พัฒนาพื้นที่ฟูพื้นที่บริเวณย่านตลาดพระโขนงเก่า หรือพื้นที่ตลาด (Market Zone) ให้เป็นศูนย์กลางของย่านตลาดพระโขนง ตามองค์ประกอบของความเป็นย่านตลาดที่มีตลาดเป็นศูนย์กลาง และมีความเป็นสถานที่ที่ชัดเจน ดังนี้

1). พัฒนาพื้นที่ฟูการเป็นย่านตลาดริมคลองพระโขนง โดยการออกแบบวางผังให้มีพื้นที่ว่างสาธารณะ มุมมอง และกิจกรรมที่มีความต่อเนื่องกับพื้นที่ริมคลองพระโขนง เพื่อสะท้อนถึงความสัมพันธ์ระหว่างย่านตลาดกับคลองพระโขนง

2). พัฒนาพื้นที่ฟูความเป็นชุมชน ซึ่งมีเอกลักษณ์อยู่ที่ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนตลาด และศาลเจ้า โดยการออกแบบพื้นที่ว่างสาธารณะแบบอเนกประสงค์และมีความยืดหยุ่น สามารถรองรับกิจกรรมได้หลากหลาย ทั้งกิจกรรมการพักผ่อน กิจกรรมการค้าและกิจกรรมทางศาสนา นอกจากนี้ยังควบคุมอาคารให้มีสัดส่วนที่สัมพันธ์กับสัดส่วนของมนุษย์ (Human scale) สะท้อนถึงความเป็นชุมชน การเคลื่อนไหว ความมีชีวิตชีวา และส่งเสริมให้เกิดความสัมพันธ์ละแวกบ้าน เช่น การออกแบบอาคารให้มีอาคารเชื่อมต่อกันระหว่างพื้นที่ภายนอกอาคารและพื้นที่ภายในอาคาร การออกแบบผนังอาคารให้มีรายละเอียดที่สะท้อนถึงความเป็นชุมชน วิถีชีวิต และสามารถที่ปรับเปลี่ยนได้ในแต่ละช่วงเวลา เช่น ผนังอาคารที่มีลักษณะเป็นบานเลื่อนบังแดดขนาดใหญ่ เป็นต้น

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ชื่อ : โปรแกรมในการพัฒนาพื้นที่ย่านตลาดพระโขนงตามพื้นที่

ที่มา : ผู้วิจัย, 2553

สัญลักษณ์ :

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | การเชื่อมต่อ (Linkage) | | ทางเดินเท้าหลัก (Main Street) |
| | ทางเดินเท้า (Street) | | การเข้าถึงโดยการเดินเท้า (Accessibility) |
| | แนวกันชน (Buffer) | | ศูนย์รวมกิจกรรม (Activity Node) |
| | จุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร (Transportation Node) | | จุดหมายตา (Landmark) |
| | เปิดมุมมอง (Take View) | | ที่ว่างสาธารณะ (Open Space) |
| | กลุ่มผู้ใช้สอย (User) | | พื้นที่รองรับอาคารจอดรถ (Parking Zone) |
| | พื้นที่ตลาด (Market Zone) ศูนย์กลางของย่านตลาดที่สะท้อนถึงความเป็นสถานที่ | | พื้นที่รองรับกิจกรรมทางธุรกิจ (Business Zone) |
| | พื้นที่รองรับกิจกรรมการค้า (Commercial Zone) | | พื้นที่ริมน้ำ (Waterfront) |
| | พื้นที่รองรับกิจกรรมการอยู่อาศัย (Residential Zone) | | |

รูป 6-02 โปรแกรมในการพัฒนาพื้นที่ย่านตลาดพระโขนงตามพื้นที่ (ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

6.7. ผังแม่บทการพัฒนาพื้นที่ฟูยานตลาดพระโขนง

6.7.1. ผังแม่บทการพัฒนาพื้นที่ฟูยานตลาดพระโขนง

6.7.1. ผังแม่บทการพัฒนาพื้นที่ฟูยานตลาดพระโขนง (รูป 6-03)

6.7.2. ผังแม่บทการพัฒนาพื้นที่ฟูยานตลาดพระโขนงในระดับพื้นดิน (รูป 6-04)

6.7.2. ผังการพัฒนาพื้นที่ฟูยานตลาดพระโขนงในประเด็นต่างๆ

6.7.2.1. การพัฒนาพื้นที่ฟูยานโครงข่ายและจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร

6.7.2.1.1. โครงข่ายและจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร (รูป 6-05)

6.7.2.2. การพัฒนาพื้นที่ฟูยานมวดอาคาร องค์ประกอบทางกายภาพชั่วคราว และพื้นที่ว่าง
สาธารณะ

6.7.2.2.1. มวดอาคารและพื้นที่ว่างสาธารณะ (รูป 6-06)

6.7.2.2.2. ความสูงของอาคาร (รูป 6-07)

6.7.2.3. การพัฒนาพื้นที่ฟูยานการใช้ประโยชน์อาคาร และพื้นที่ว่างสาธารณะ

6.7.2.3.1. สัดส่วนพื้นที่ตามประเภทของกลุ่มกิจกรรมและการใช้ประโยชน์ (รูป 6-08)

6.7.2.3.2. การใช้ประโยชน์ที่ดิน (รูป 6-09)

6.7.2.3.3. การใช้ประโยชน์อาคาร (รูป 6-10)

6.7.2.3.4. การใช้ประโยชน์พื้นที่ (รูป 6-11)

6.7.2.3.5. การใช้ประโยชน์พื้นที่ว่างสาธารณะ (รูป 6-12)

6.7.2.3.6. กิจกรรมและการใช้ประโยชน์พื้นที่ตามช่วงเวลา (รูป 6-13)

6.7.2.3.7. ประเภทของพื้นที่ว่างสาธารณะ (รูป 6-14)

6.7.2.4. การพัฒนาพื้นที่ฟูยานองค์ประกอบทางจินตภาพ และความเป็นสถานที่

6.7.2.4.1. องค์ประกอบทางจินตภาพ (รูป 6-15)

6.7.2.4.2. เอกลักษณ์และความเป็นสถานที่ของย่านตลาดพระโขนง (รูป 6-16)

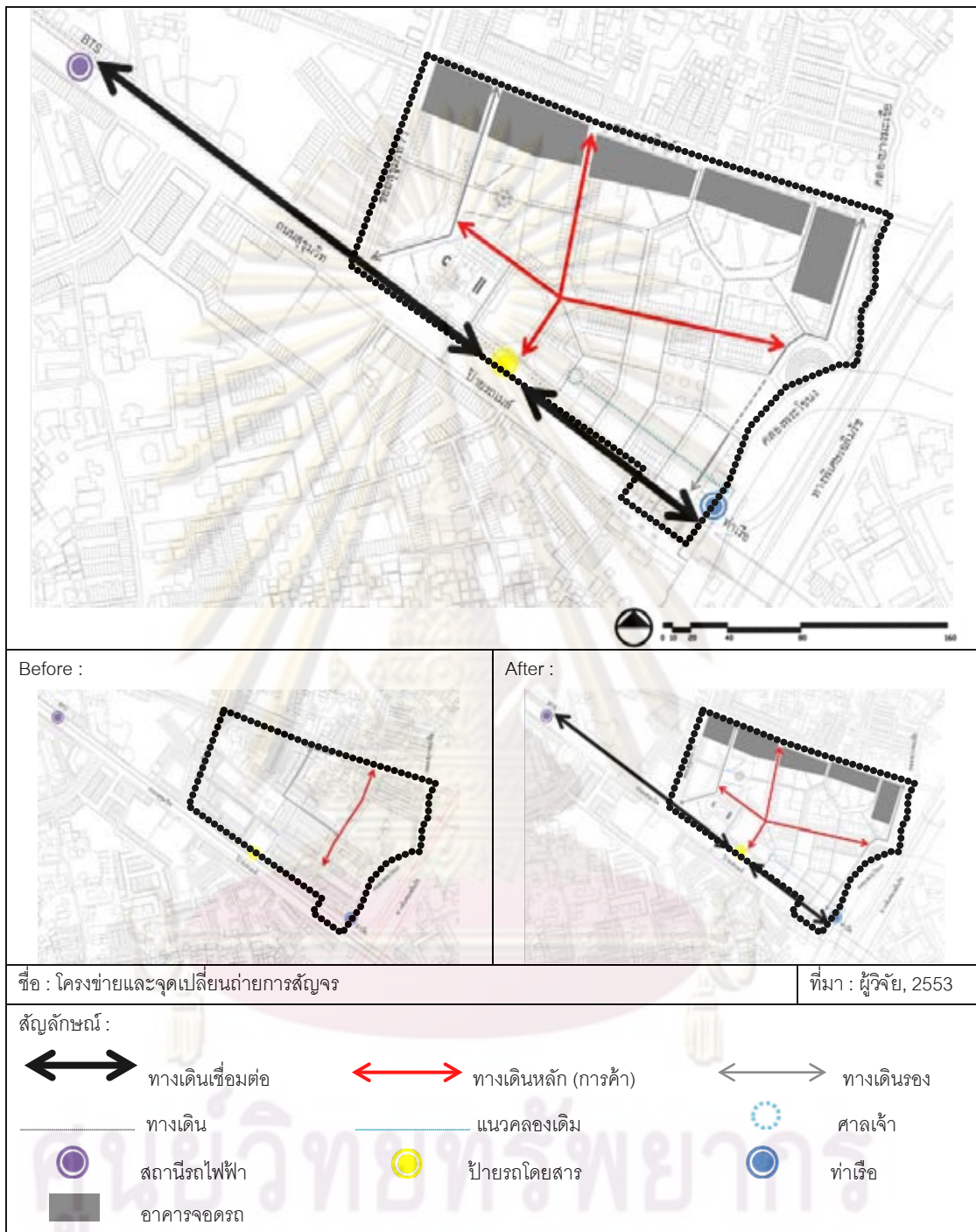
6.7.3. ทศนิยมภาพโดยรวม (รูป 6-17)



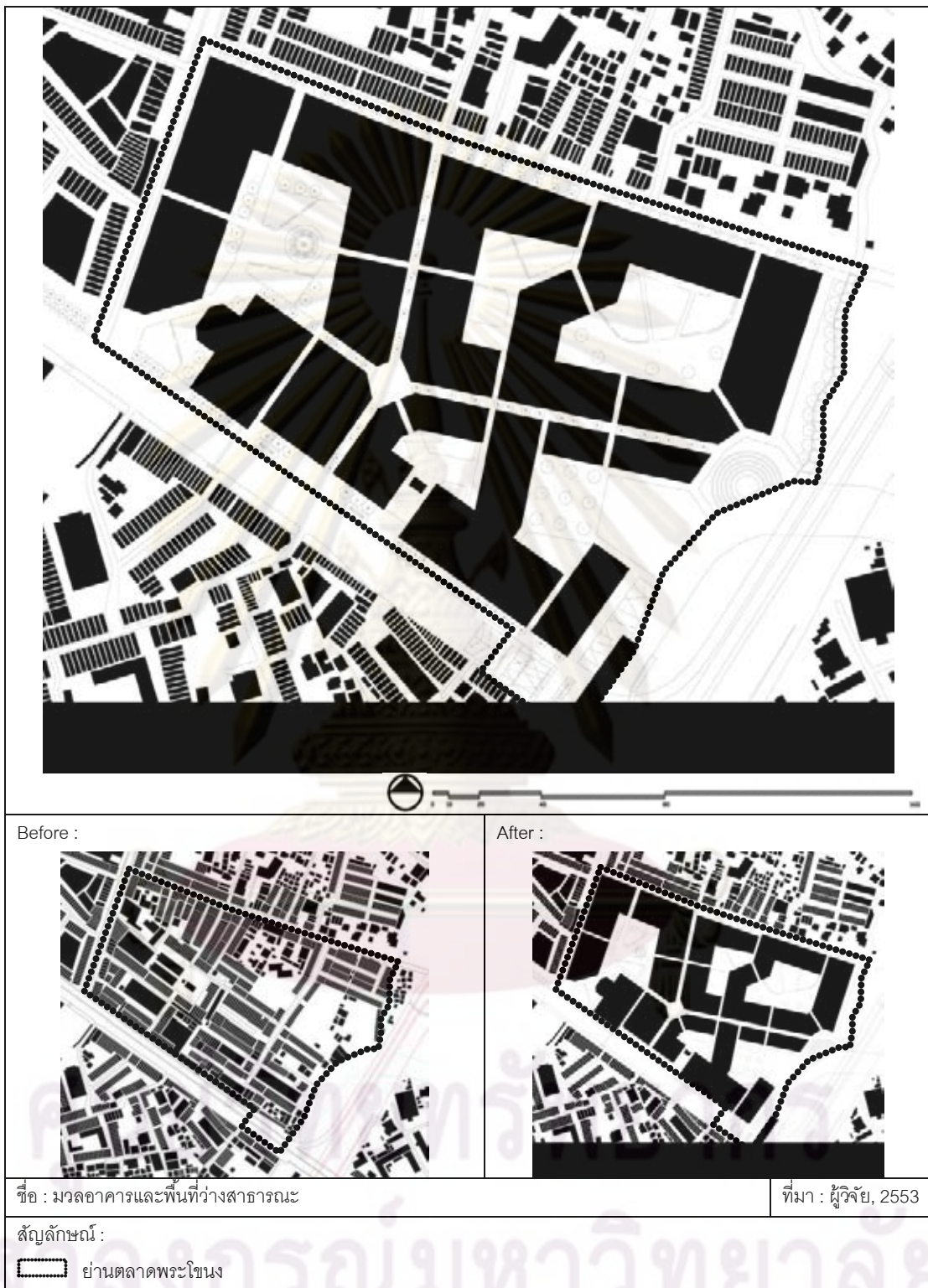
ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



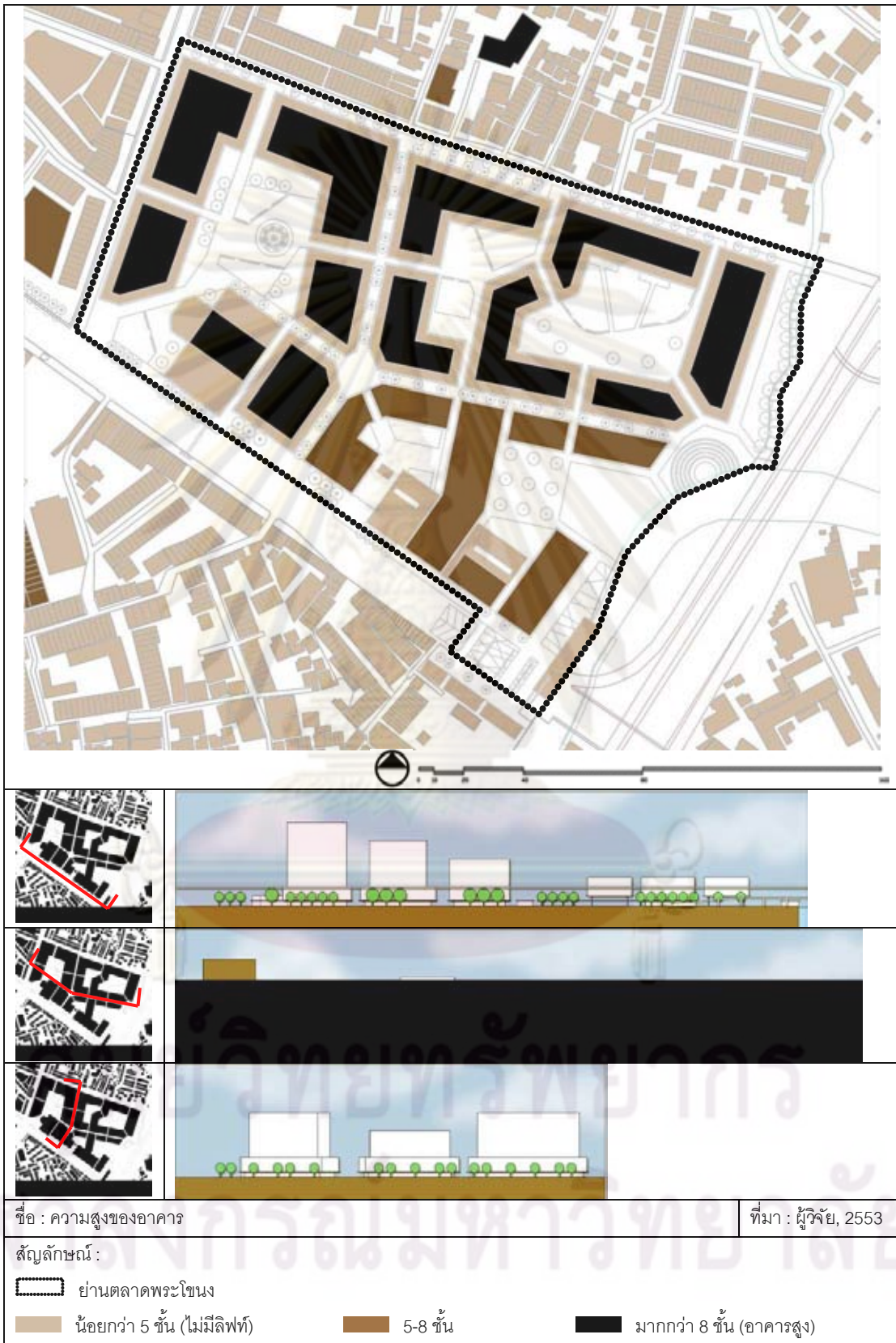
รูป 6-04 ผังแม่บทการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงในระดับพื้นดิน



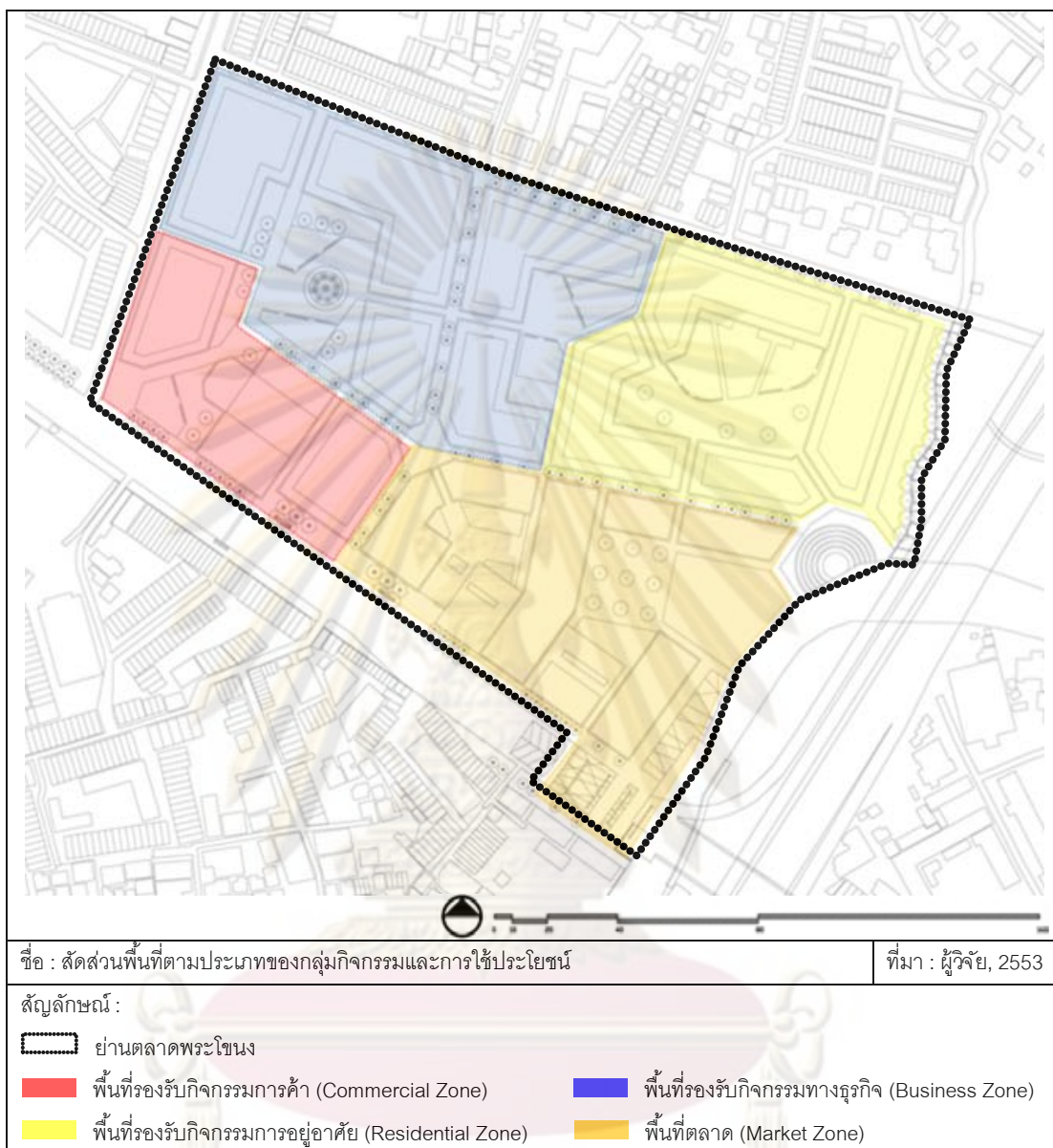
รูป 6-05 โครงข่ายและจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร



รูป 6-06 มวลอาคารและพื้นที่ว่างสาธารณะ

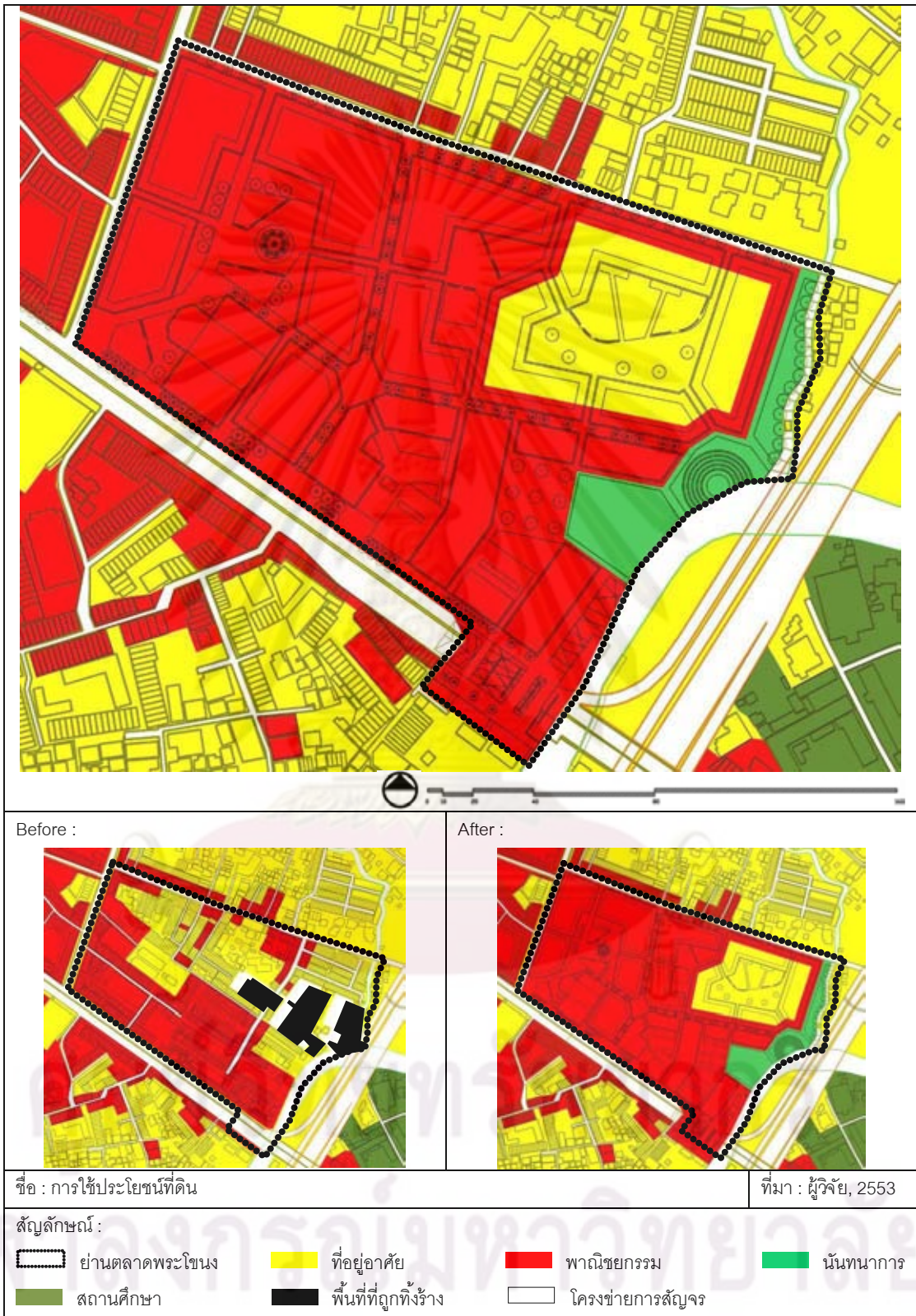


รูป 6-07 ความสูงของอาคาร

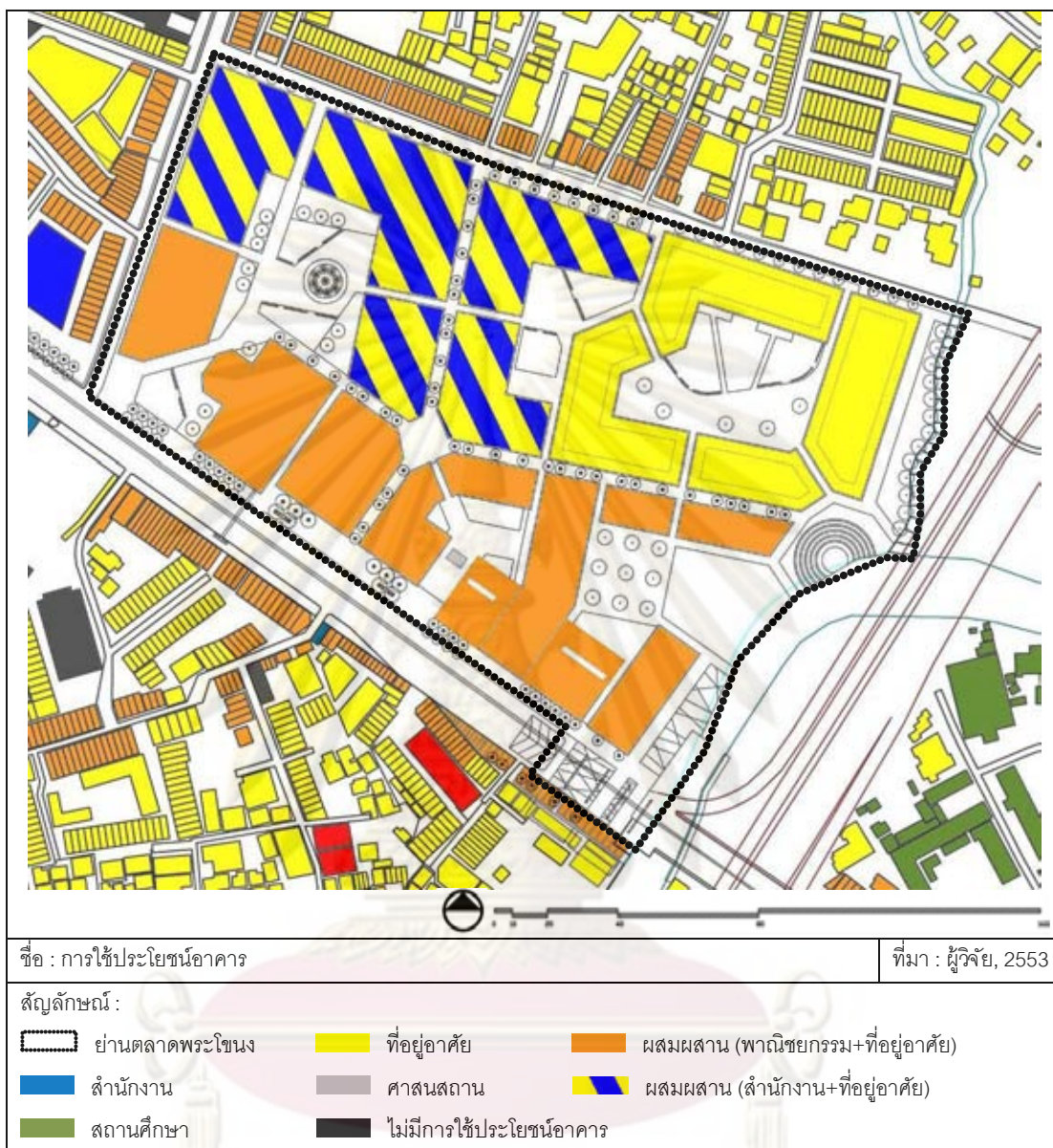


รูป 6-08 สัดส่วนพื้นที่ตามประเภทของกลุ่มกิจกรรมและการใช้ประโยชน์

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

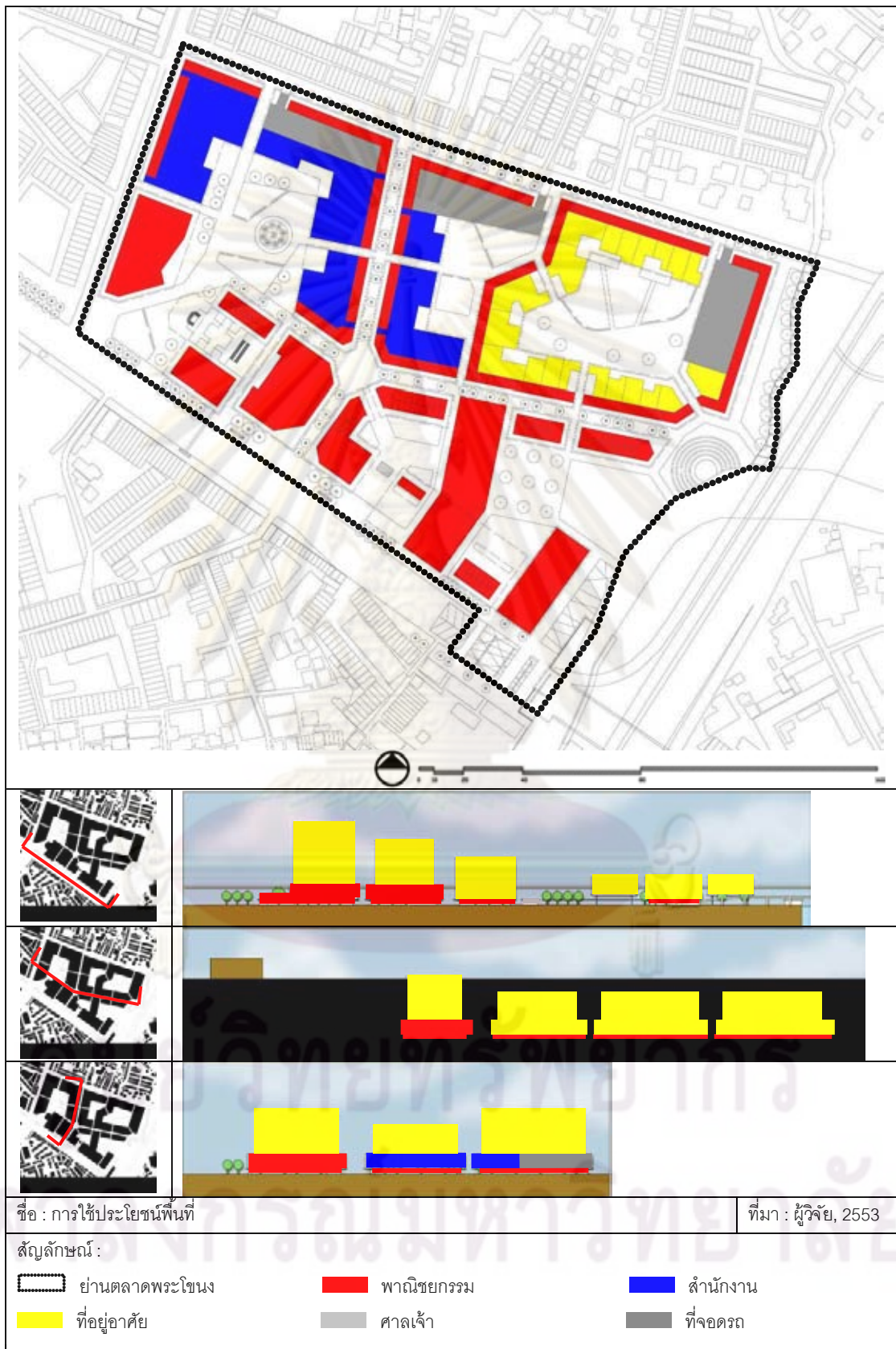


รูป 6-09 การใช้ประโยชน์ที่ดิน



รูป 6-10 การใช้ประโยชน์อาคาร

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูป 6-11 การใช้ประโยชน์พื้นที่

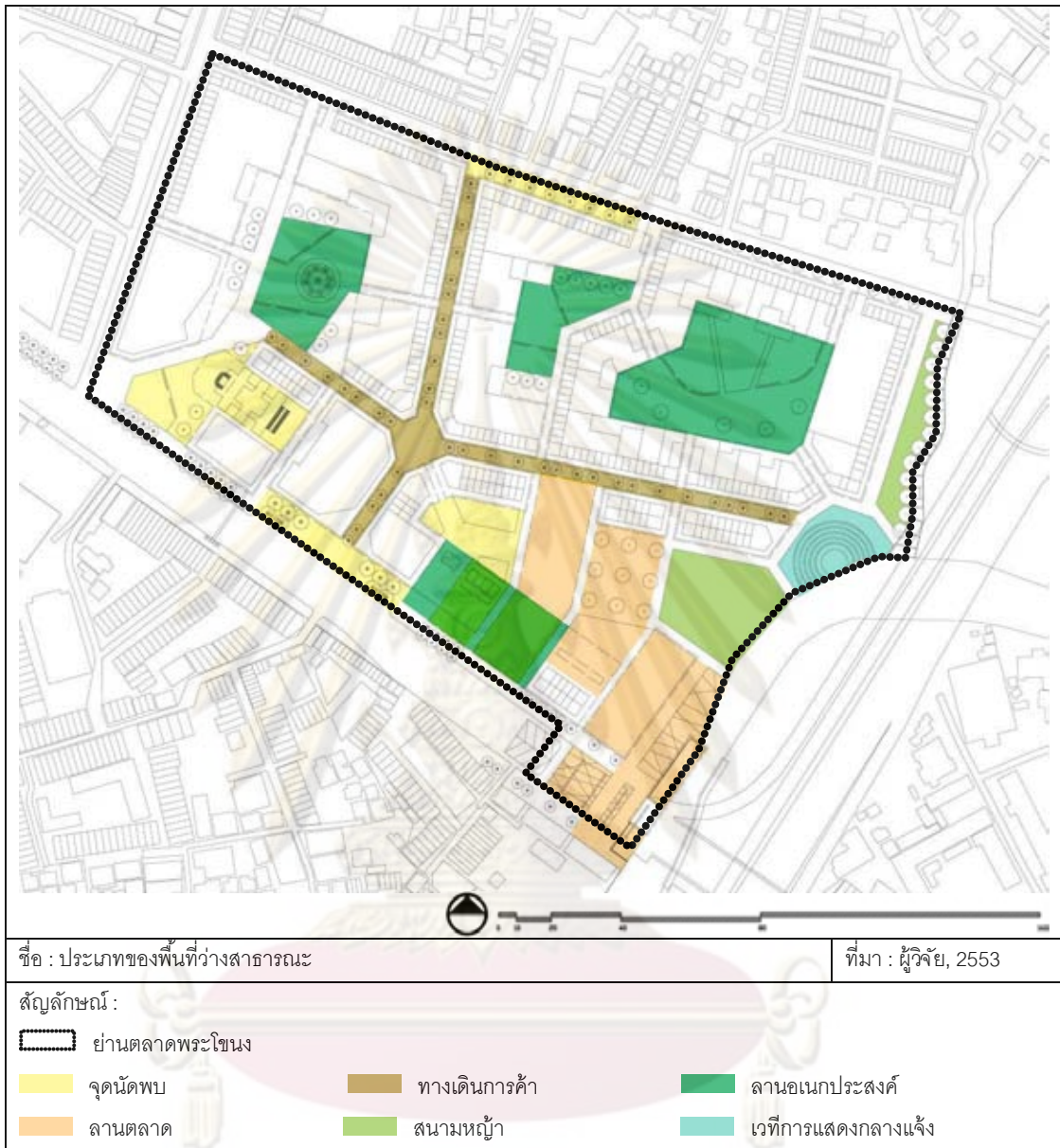


รูป 6-12 การใช้ประโยชน์พื้นที่ว่างสาธารณะ



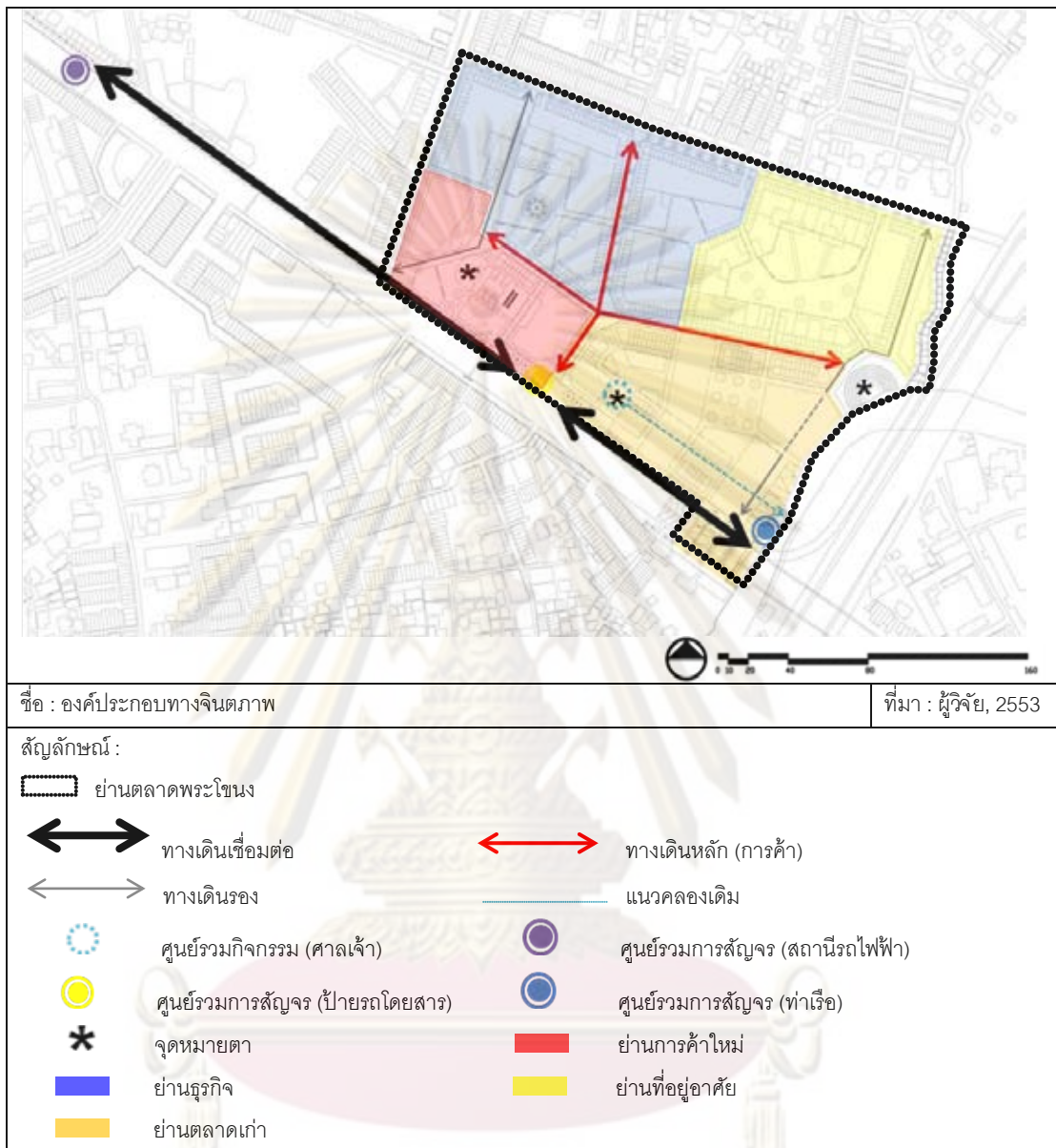
รูป 6-13 กิจกรรมและการใช้ประโยชน์พื้นที่ตามช่วงเวลา

ศูนย์วิทยบริการ
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



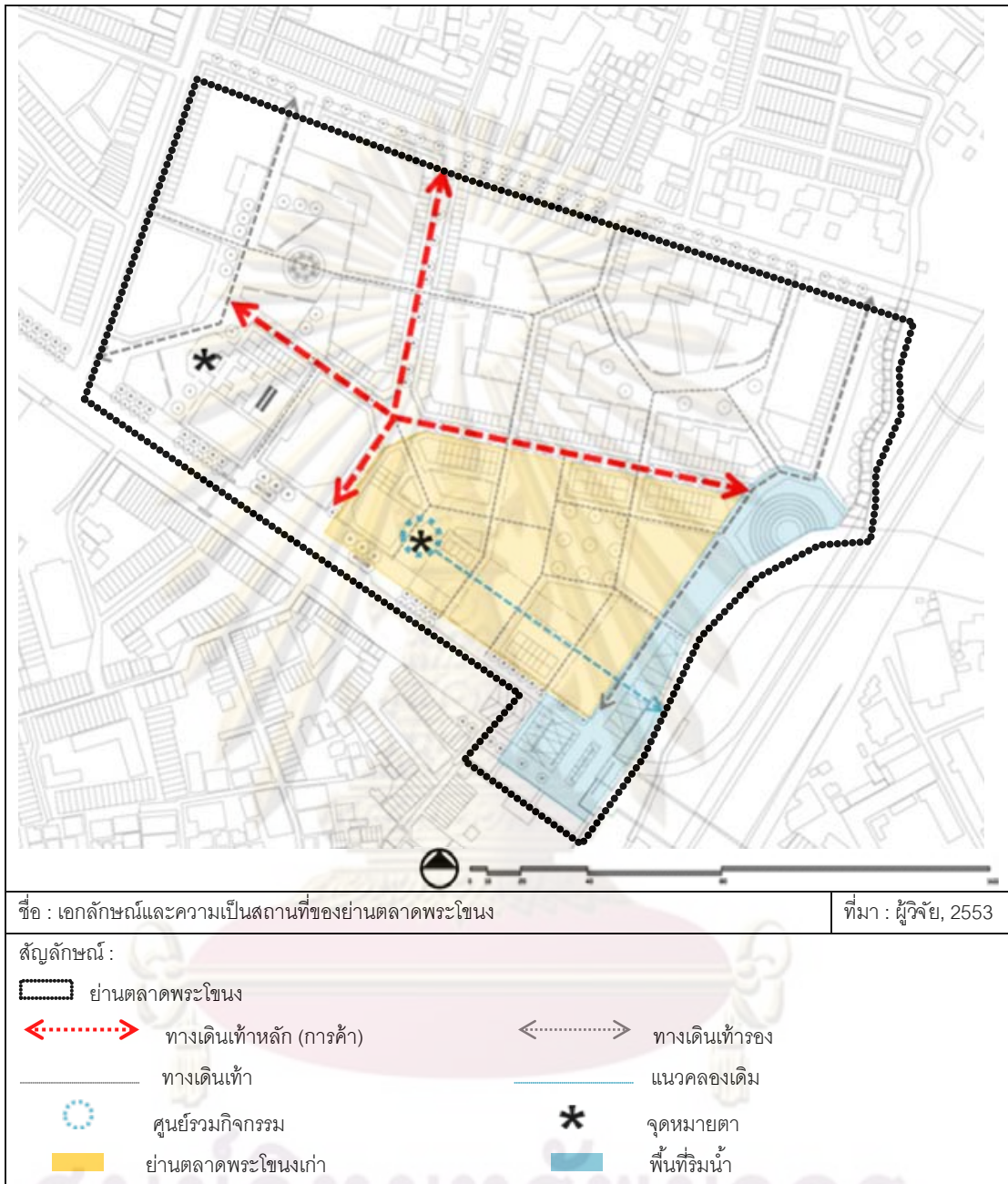
รูป 6-14 ประเภทของพื้นที่ว่างสาธารณะ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



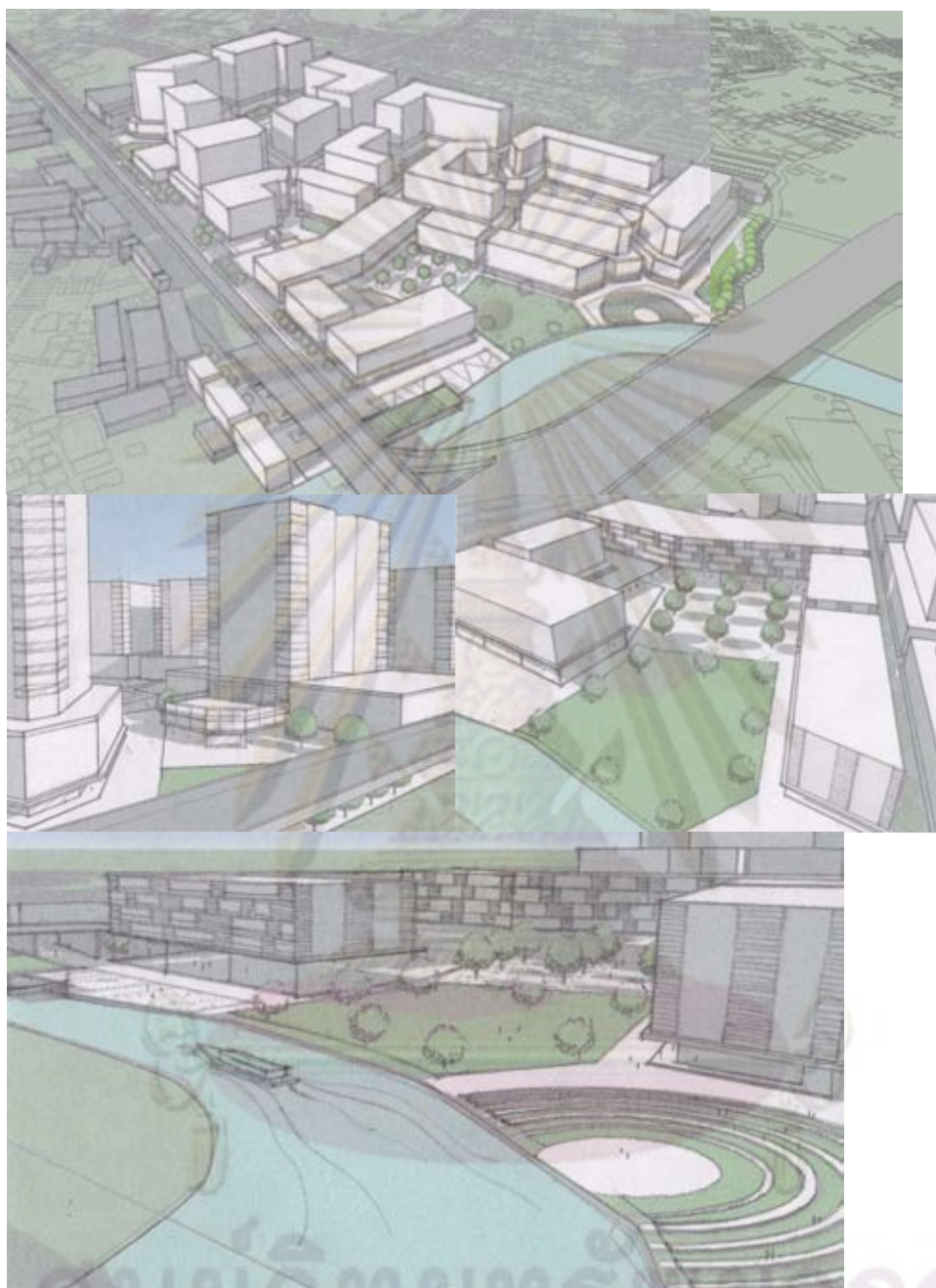
รูป 6-15 องค์ประกอบทางจินตภาพ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูป 6-16 เอกลักษณ์และความเป็นสถานที่ของย่านตลาดพระโขนง

ศูนย์วิจัยทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูป 6-17 ทัดเนียบภาพโดยรวม

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6.8. ผังรายละเอียดการพัฒนาพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง

6.8.1. การพัฒนาพื้นที่เส้นทางสัญจรภายในย่านตลาดพระโขนง

6.8.1.1. ทางเดินริมถนนสุขุมวิท (รูป 6-18)

6.8.1.2. เส้นทางเดินหลัก (รูป 6-19)

6.8.2. การพัฒนาพื้นที่พื้นที่ต่างๆ ภายในย่านตลาดพระโขนง

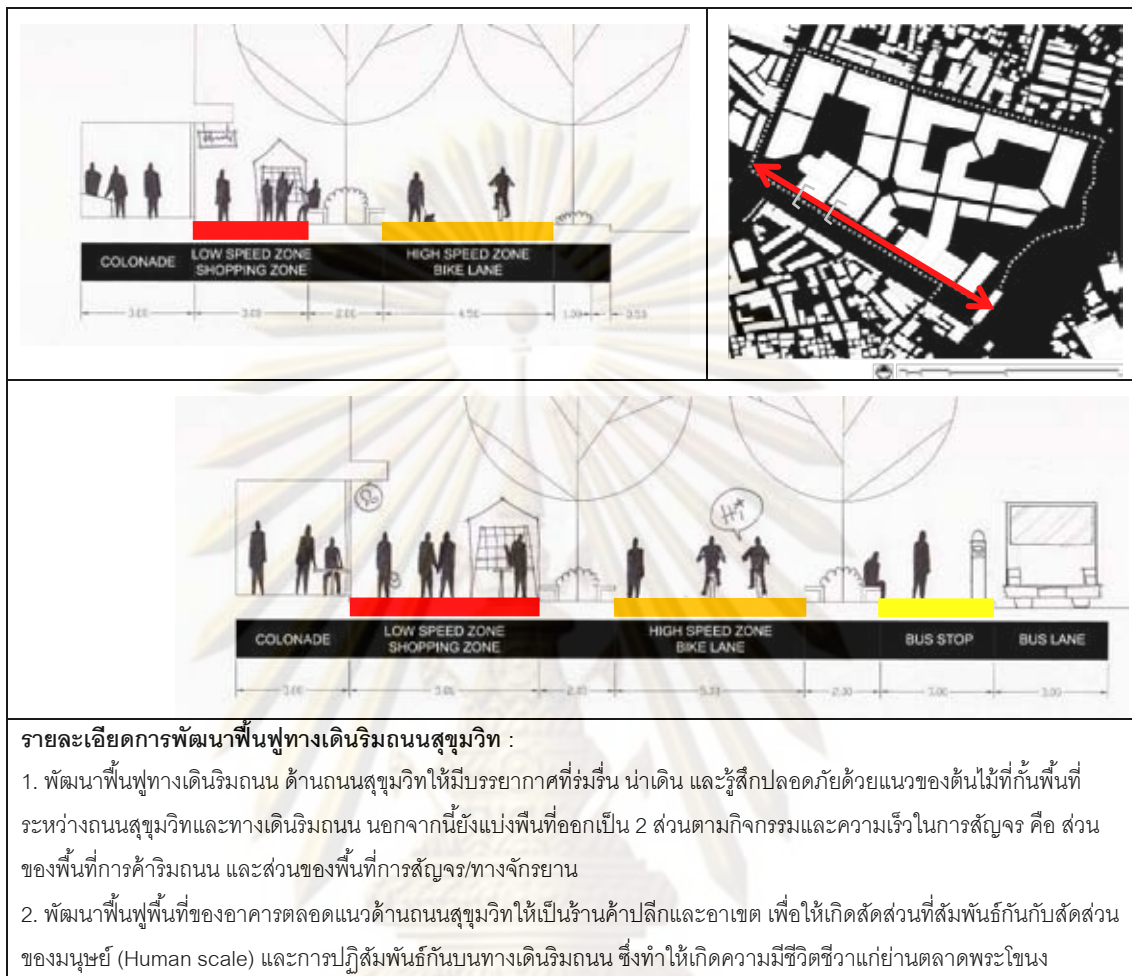
6.8.2.1. พื้นที่รองรับกิจกรรมการค้า (Commercial Zone) (รูป 6-20)

6.8.2.2. พื้นที่รองรับกิจกรรมทางธุรกิจ (Business Zone) (รูป 6-21)

6.8.2.3. พื้นที่ตลาด (Market Zone) (รูป 6-22)

6.8.2.4. พื้นที่รองรับกิจกรรมการที่อยู่อาศัย (Residential Zone) (รูป 6-23)

6.8.2.5. พื้นที่ริมน้ำ (Waterfront) (รูป 6-24)

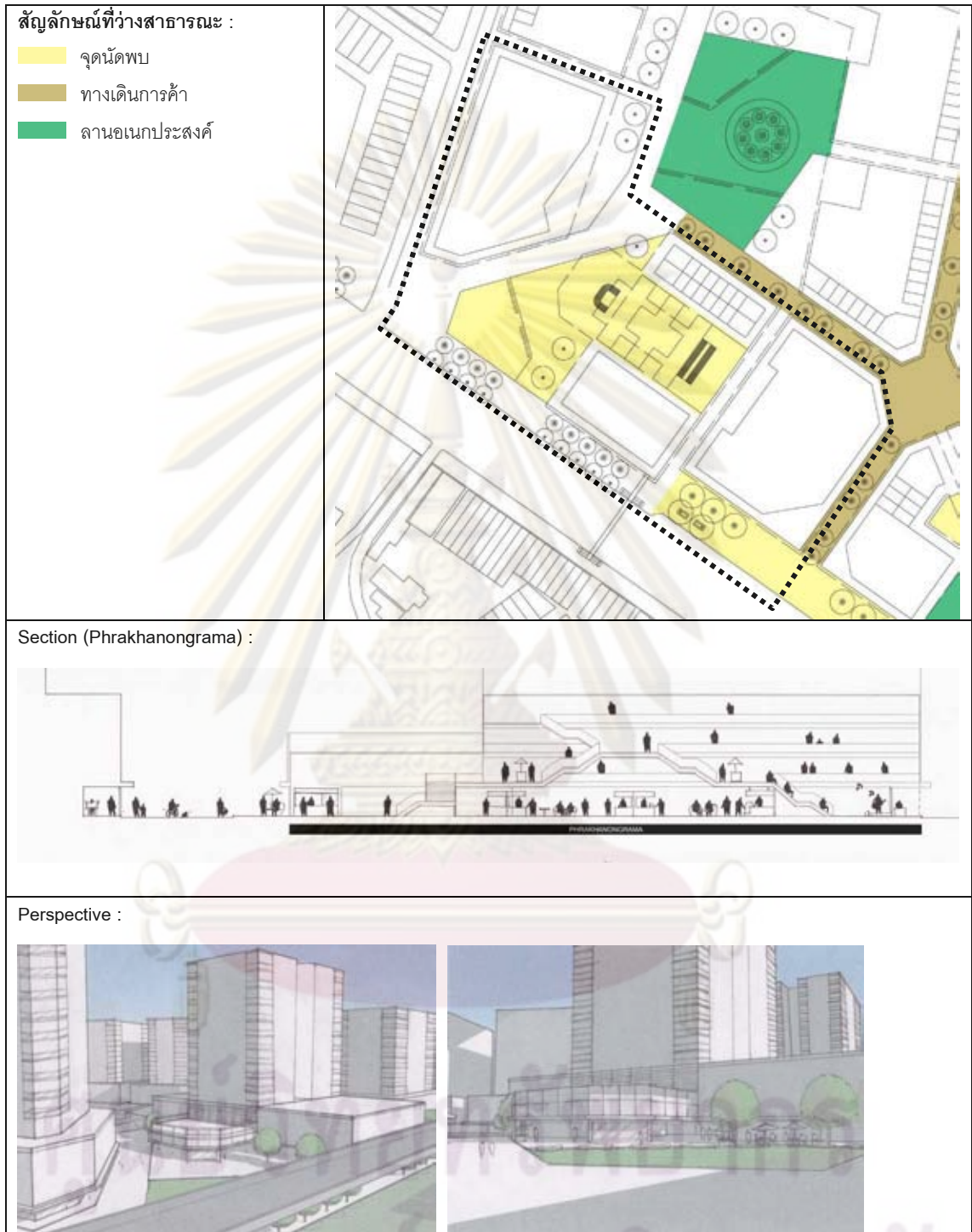


รูป 6-18 รายละเอียดทางเดินริมถนนสุขุมวิท



รูป 6-19 รายละเอียดเส้นทางเดินหลัก

<p>Key plan :</p> 	<p>รายละเอียดการพัฒนาพื้นที่พื้นที่รองรับกิจกรรมการค้า (Commercial Zone) :</p> <ol style="list-style-type: none"> พัฒนาพื้นที่พื้นที่ให้เป็นย่านการค้าใหม่ รองรับคนรุ่นใหม่ที่ย้ายเข้ามาอยู่ใน คอนโดมิเนียมรอบๆ รื้ออาคารแบบตึกแถวให้เป็นอาคารที่มีการใช้ประโยชน์แบบผสมผสานระหว่าง พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยในรูปแบบศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center) และคอนโดมิเนียม รองรับคนที่เข้ามาอยู่อาศัยใหม่เป็นหลัก พัฒนาพื้นที่พื้นที่บริเวณแยกพระโขนงให้เปิดมุมมองและที่ว่าง เพื่อรองรับคนที่เดิน เข้ามาจากสถานีรถไฟฟ้าพระโขนง โดยมีการใช้ประโยชน์ที่ว่างสาธารณะรองรับ กิจกรรมทั้งทางสังคมและเศรษฐกิจ มีโรงพยาบาลนตร์พระโขนงรามาให้เป็นจุดหมายตา และพื้นที่ด้านหน้าโรงพยาบาลนตร์พระโขนงรามาเป็นจุดนัดพบของย่านตลาดพระโขนง รื้อโรงพยาบาลนตร์พระโขนงรามาเดิมแล้วสร้างใหม่เป็นห้างเสื้อผ้าและสินค้าแฟชั่น ซึ่ง เป็นภาพลักษณ์ของย่านตลาดพระโขนงในสมัยตลาดระดับสี่มุมเมือง อีกทั้งเป็น จุดหมายตา และศูนย์รวมกิจกรรม (Node) ของพื้นที่รองรับกิจกรรมการค้า (Commercial Zone) นอกเหนือจากการเป็นจุดหมายตาและจุดนัดพบของย่านตลาด พระโขนง โดยมีลักษณะทางกายภาพที่สะท้อนถึงลักษณะทางกายภาพของที่ว่าง ภายในของโรงพยาบาลนตร์พระโขนงรามา คือ ลักษณะทางกายภาพของที่ว่างภายในที่ ตลาดเอียงเป็นชั้นบันได เชื่อมต่อพื้นที่ในชั้นต่างๆ
<p>Before :</p> 	
<p>สัญลักษณ์อาคาร :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1-ศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center) 2-พระโขนงรามา 	<p>After :</p> 



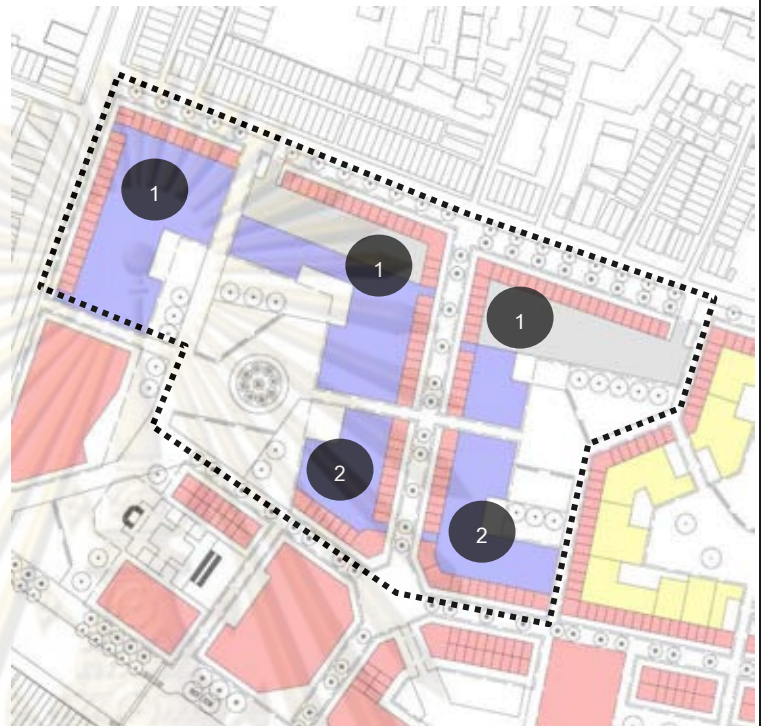
รูป 6-20 รายละเอียดพื้นที่รองรับกิจกรรมการค้า (Commercial Zone)

<p>Key plan :</p> 	<p>รายละเอียดการพัฒนาพื้นที่รองรับกิจกรรมทางธุรกิจ (Business Zone) :</p> <ol style="list-style-type: none"> พัฒนาพื้นที่ให้เป็นย่านธุรกิจ ซึ่งเป็นกิจกรรมที่ต่อยอดจากกิจกรรมการค้า รื้ออาคารแบบตึกแถวให้เป็นอาคารที่มีการใช้ประโยชน์แบบผสมผสานระหว่างสำนักงานและที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียม รองรับคนที่เข้ามาอยู่อาศัยใหม่เป็นหลัก นอกจากนี้ยังมีการใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถในส่วนของอาคารที่อยู่ติดกับซอยแสงทิพย์ และร้านค้าปลีกตลอดแนวอาคารที่ติดกับซอยสุขุมวิท 71 ซอยแสงทิพย์ และทางเดินหลักในย่านตลาดพระโขนง พัฒนาพื้นที่ด้านหน้าอาคารสำนักงานให้เป็นพื้นที่เปลี่ยนถ่ายระหว่างพื้นที่ส่วนตัวและพื้นที่สาธารณะ (Transition space) มีการใช้ประโยชน์ที่ว่างสาธารณะรองรับกิจกรรมทั้งทางสังคมและเศรษฐกิจของคนที่มาทำงานในอาคารสำนักงานนั้น เช่น พื้นที่นั่งเล่นพักผ่อนกลางแจ้งบริเวณร้านกาแฟ และร้านหนังสือ เป็นต้น ทั้งยังสร้างให้เกิดความต่อเนื่องของกิจกรรมและลักษณะทางกายภาพระหว่างภายในอาคารและภายนอกอาคาร
<p>Before :</p> 	<ol style="list-style-type: none"> พัฒนาพื้นที่ที่เชื่อมต่อระหว่างอาคารสำนักงานให้เป็นลานอเนกประสงค์ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ว่างสาธารณะรองรับกิจกรรมทั้งทางสังคมและเศรษฐกิจของคนที่มาทำงานในสำนักงานและคนทั่วไป มีบรรยากาศที่ส่งเสริมกิจกรรมการพักผ่อน และส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีในแก่อาคารสำนักงานด้วยลักษณะที่เป็นทางการ โดยแบ่งเป็นพื้นที่สนามหญ้า และลานน้ำพุซึ่งนอกจากจะสร้างความร่มเย็นให้แก่ลานอเนกประสงค์แล้ว ยังเป็นจุดหมายตาและศูนย์รวมกิจกรรม (Node) ของพื้นที่รองรับกิจกรรมทางธุรกิจ (Business Zone) อีกด้วย พัฒนาพื้นที่ริมถนนในซอยแสงทิพย์ บริเวณที่ต่อเนื่องกับซอยโรงเรียนและสุเหร่า ให้เป็นจุดนัดพบของพื้นที่ย่านตลาดพระโขนง รองรับคนที่เดินทางมาจากชุมชนในซอยแสงทิพย์และซอยสุขุมวิท 71

สัญลักษณ์อาคาร :

- 1-อาคารสำนักงานและอาคารจอดรถ
- 2-อาคารสำนักงาน

After :



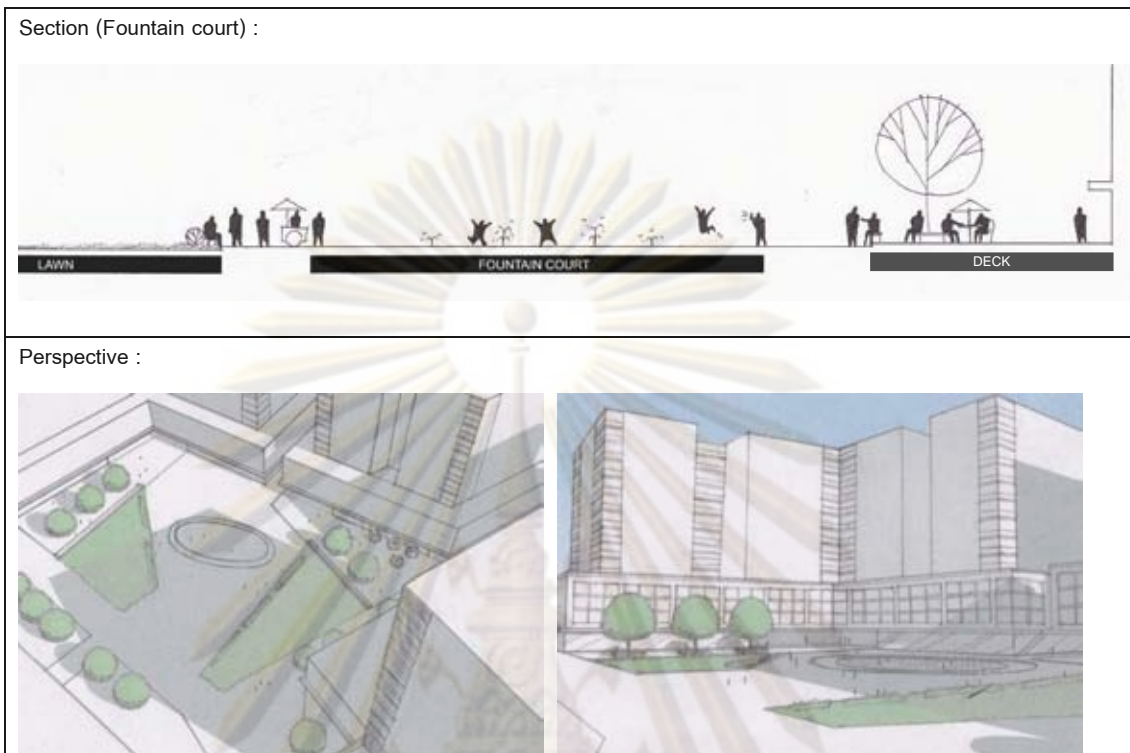
สัญลักษณ์ที่วางสาธารณะ :

- จุดนัดพบ
- ทางเดินการค้า
- ลานอเนกประสงค์
- ลานตลาด



ศูนย์วิจัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



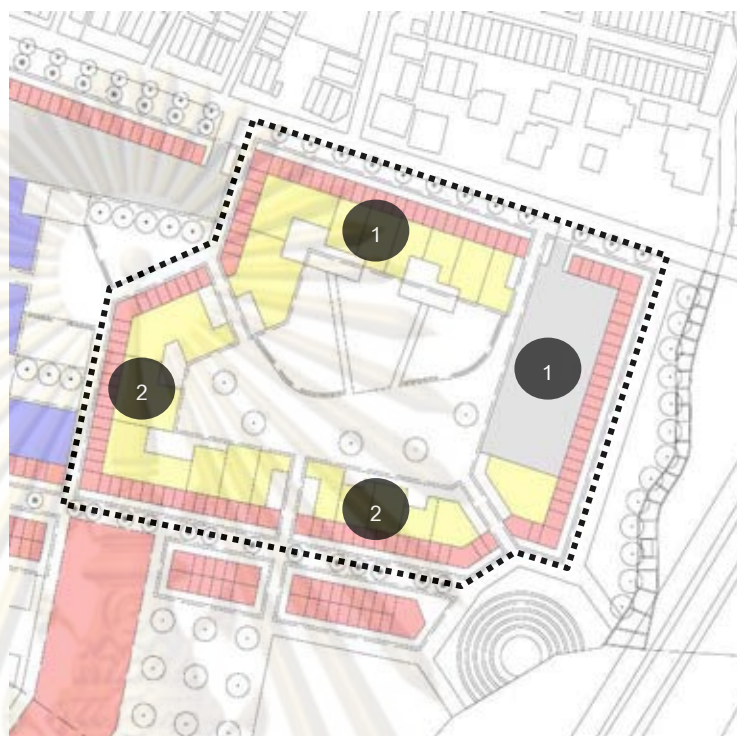
รูป 6-21 รายละเอียดพื้นที่รองรับกิจกรรมทางธุรกิจ (Business Zone)

<p>Key plan :</p>	<p>รายละเอียดการพัฒนาพื้นที่รองรับกิจกรรมการที่อยู่อาศัย (Residential Zone) :</p> <ol style="list-style-type: none"> พัฒนาพื้นที่ให้เป็นย่านที่อยู่อาศัย รื้ออาคารแบบตึกแถวให้เป็นอาคารที่มีการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยแบบ Collective house รองรับคนที่อยู่อาศัยในย่านตลาดพระโขนงเดิมเป็นหลัก นอกจากนี้ยังมีการใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถในส่วนของอาคารที่อยู่ติดกับซอยแสงทิพย์ และร้านค้าปลีกตลอดแนวอาคารที่ติดกับซอยสุขุมวิท 71 ซอยแสงทิพย์ และทางเดินหลักในย่านตลาดพระโขนง พัฒนาพื้นที่บริเวณตรงกลางของพื้นที่รองรับกิจกรรมการที่อยู่อาศัย (Residential Zone) ให้เป็นสวนสาธารณะของคนที่อยู่อาศัยในย่านตลาดพระโขนง มีบรรยากาศที่ผ่อนคลาย ร่มรื่น เป็นธรรมชาติ และเป็นกันเอง โดยแบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนลานอเนกประสงค์ ซึ่งมีการใช้ประโยชน์ที่ว่างสาธารณะรองรับกิจกรรมทั้งทางสังคมและเศรษฐกิจ เช่น การพักผ่อน การปฏิสัมพันธ์ทางสังคม การออกกำลังกาย ตลาดนัดอาหารประเภทของทานเล่น เป็นต้น และส่วนสนามหญ้า ซึ่งมีการใช้ประโยชน์ที่ว่างสาธารณะรองรับกิจกรรมทางสังคม เช่น การพักผ่อน การปิกนิก การปฏิสัมพันธ์ทางสังคม การวิ่งเล่น การออกกำลังกาย เป็นต้น
<p>Before :</p>	

สัญลักษณ์อาคาร :

- 1-Collective house และอาคารจอดรถ
2-Collective house

After :

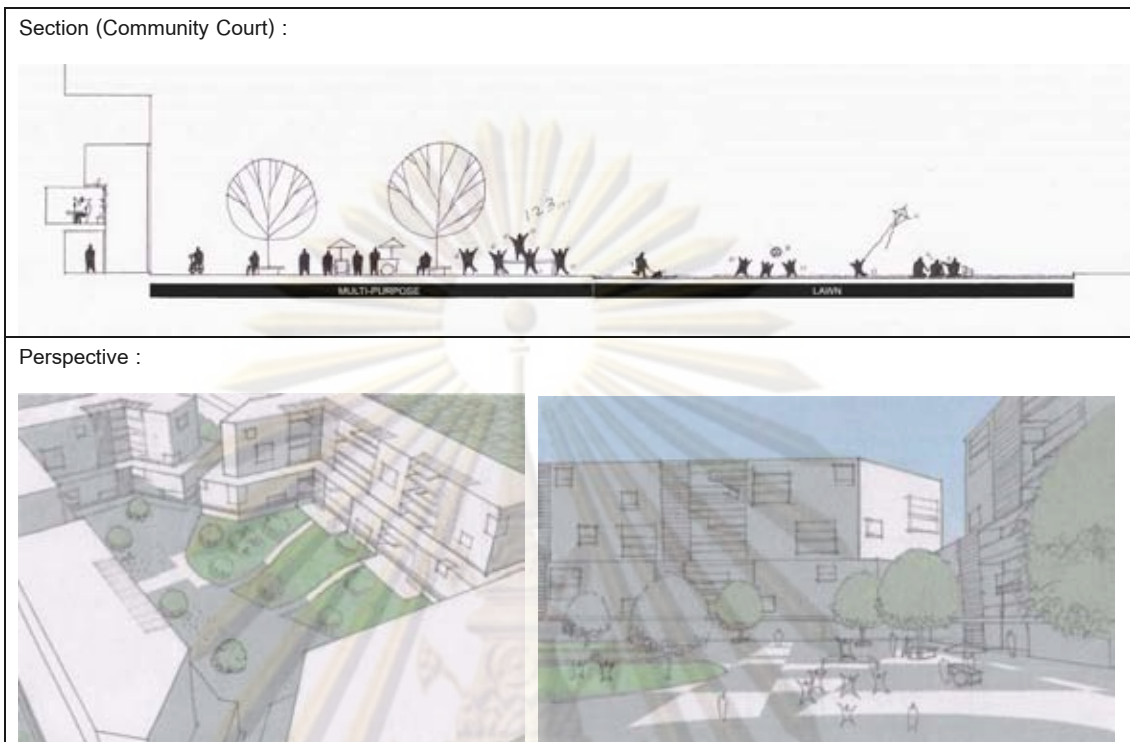


สัญลักษณ์ที่ว่างสาธารณะ :

- จุดนัดพบ
- ทางเดินการค้า
- ลานอเนกประสงค์
- ลานตลาด
- สนามหญ้า
- เวทีการแสดงกลางแจ้ง

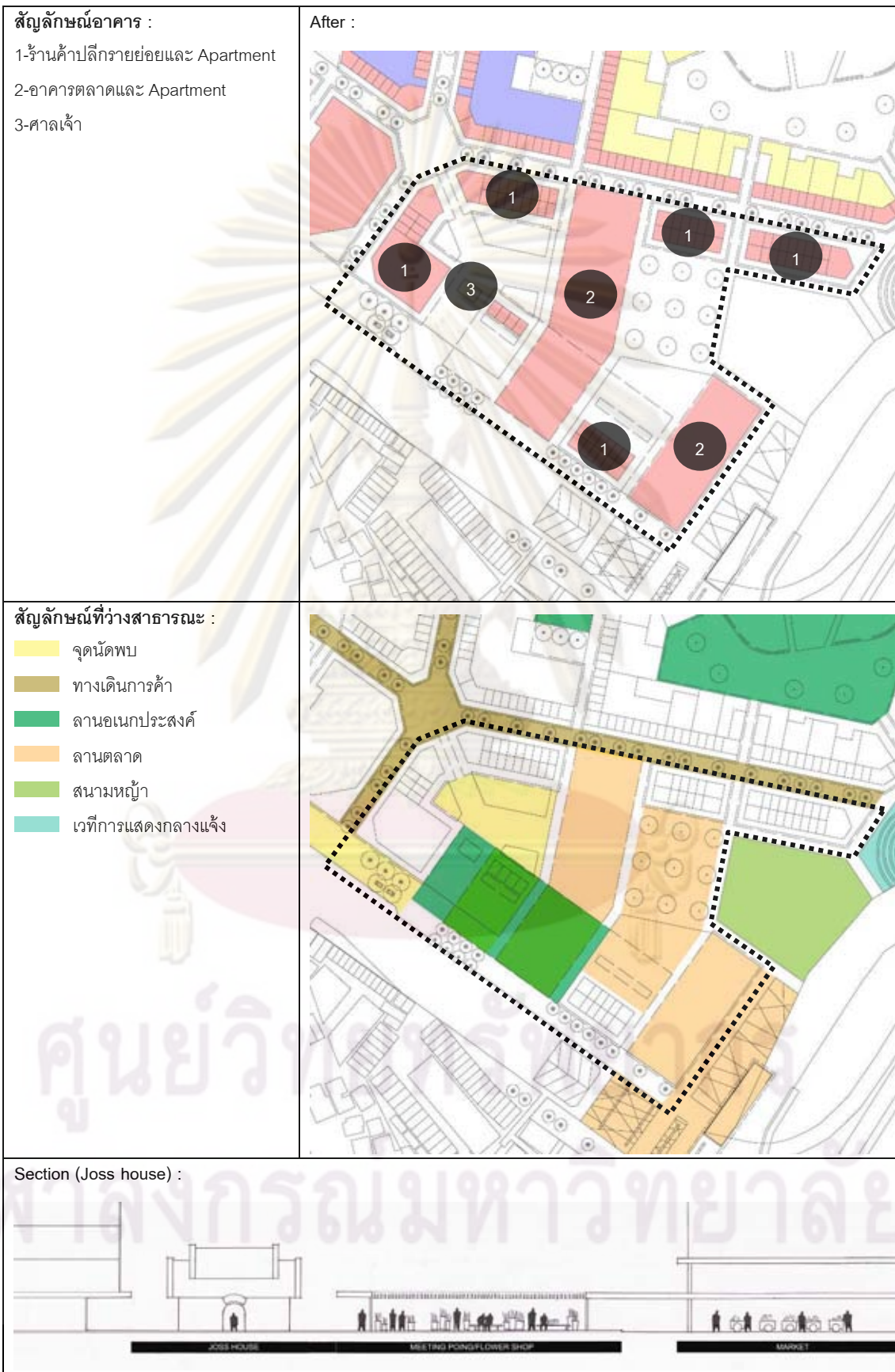


ศูนย์วิจัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

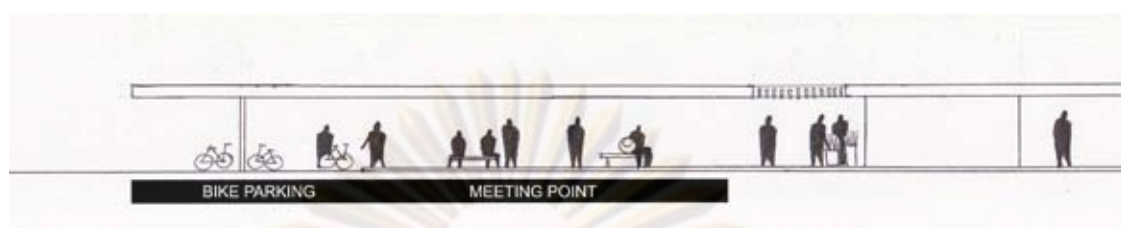


รูป 6-22 รายละเอียดพื้นที่รองรับกิจกรรมการที่อยู่อาศัย (Residential Zone)

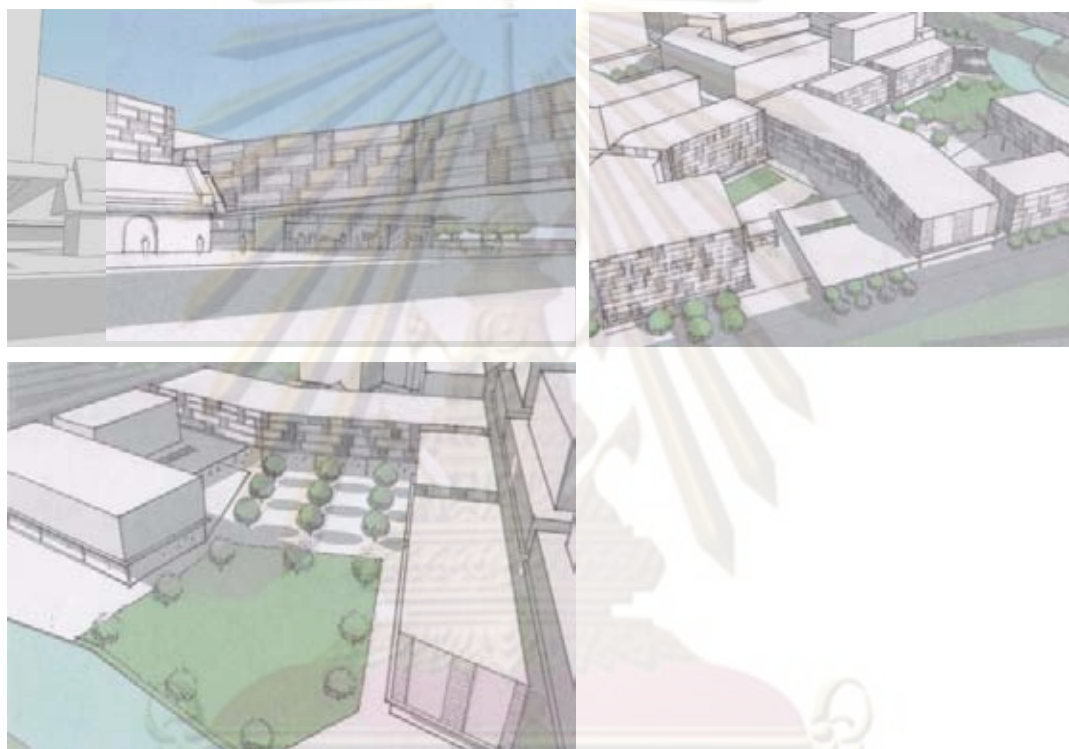
<p>Key plan :</p>	<p>รายละเอียดการพัฒนาพื้นที่พื้นที่ตลาด (Market Zone) :</p> <ol style="list-style-type: none"> พัฒนาพื้นที่ให้เป็นย่านตลาดเก่าที่สะท้อนถึงความเป็นสถานที่ของย่านตลาดพระโขนง รีออาคารแบบตึกแถวให้เป็นอาคารที่มีการใช้ประโยชน์แบบผสมผสานระหว่างพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย ในรูปแบบร้านค้าปลีก อาคารตลาด และ Apartment รองรับคนที่อยู่อาศัยในย่านตลาดพระโขนงเดิมเป็นหลัก นอกจากนี้ยังมีการใช้ประโยชน์เป็นลานอเนกประสงค์รองรับกิจกรรมทางศาสนาในบริเวณอาคารตลาดและจุดนัดพบ ที่อยู่ใกล้และต่อเนื่องจากพื้นที่บริเวณศาลเจ้า พัฒนาพื้นที่บริเวณศาลเจ้าให้เป็นจุดหมายตาและศูนย์รวมกิจกรรม (Node) ของพื้นที่ตลาด (Market zone) และฟื้นฟูแนวคลองเดิมด้วยแนวของระแนงไม้ตลอดแนวคลองเดิม เพื่อให้เกิดมิติที่ 4 หรือแสงเงาที่เคลื่อนไหว และเปลี่ยนแปลงไปตามช่วงเวลา โดยมีจุดหมายตาที่บริเวณริมคลองพระโขนงเป็นศาลาริมน้ำ
<p>Before :</p>	<ol style="list-style-type: none"> พัฒนาพื้นที่บริเวณตรงกลางของพื้นที่ตลาด (Market Zone) ให้เป็นลานอเนกประสงค์ มีบรรยากาศที่เป็นกันเอง และสะท้อนถึงความเป็นชุมชน มีการใช้ประโยชน์ที่ว่างสาธารณะรองรับกิจกรรมทั้งทางสังคมและเศรษฐกิจของคนที่อยู่อาศัยในย่านตลาดพระโขนงและคนทั่วไป นอกจากนี้ยังรองรับกิจกรรมการบริการขนส่งสินค้าให้แก่อาคารตลาดในเวลากลางวันอีกด้วย



Section (Meeting point) :



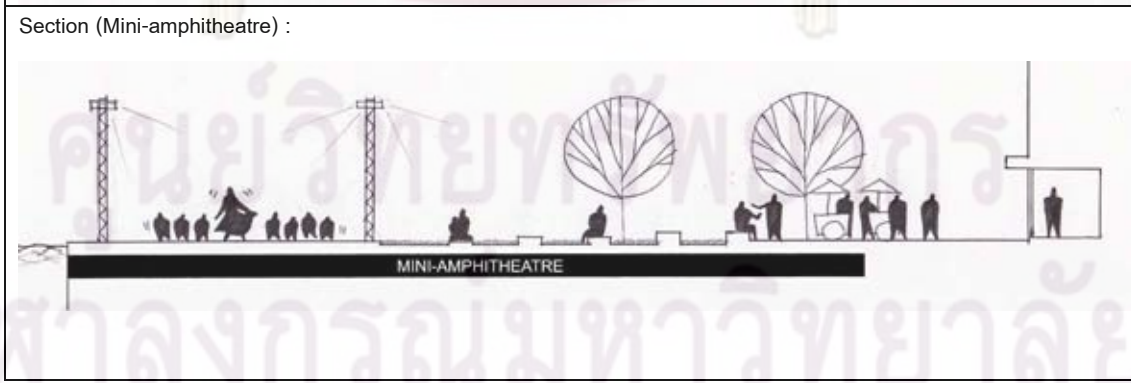
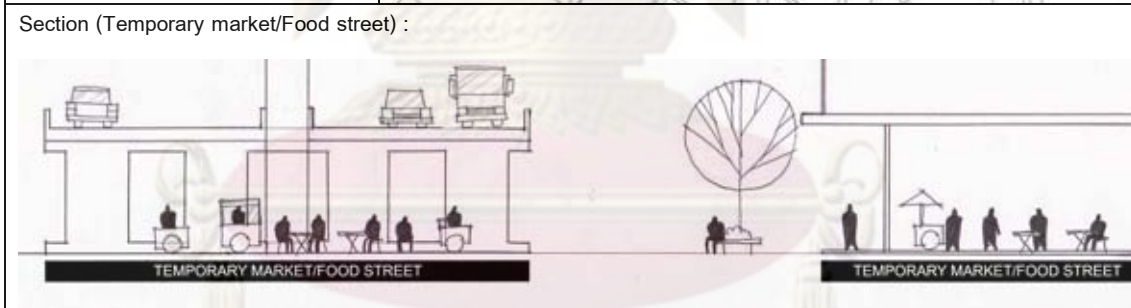
Perspective :



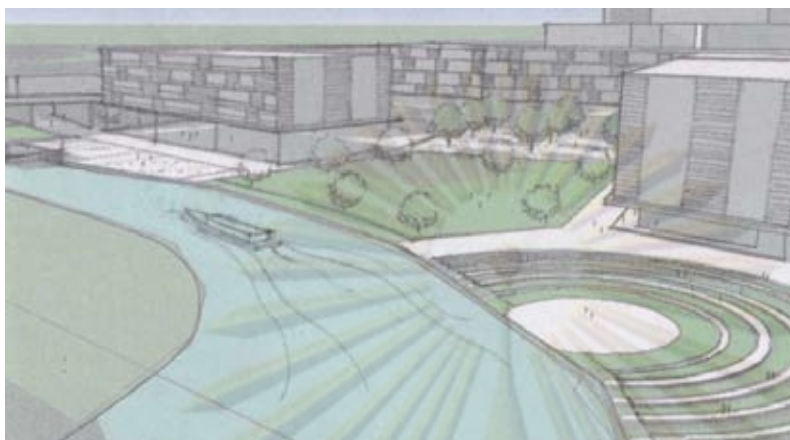
รูป 6-23 รายละเอียดพื้นที่ตลาด (Market Zone)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<p>Key plan :</p> 	<p>รายละเอียดการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำ (Waterfront) :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. พื้นที่พื้นที่ให้เป็นพื้นที่ว่างสาธารณะริมคลองพระโขนง 2. พื้นที่พื้นที่บริเวณใต้สะพานพระโขนงและพื้นที่ต่อเนื่องจากอาคารตลาดและท่าเรือให้เป็นพื้นที่สำหรับตลาดนัด/ตลาดได้รุ่ง และที่จอดรถชั่วคราว เพื่อให้เกิดกิจกรรมตลอด 24 ชั่วโมง รองรับกิจกรรมการเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรทางน้ำ และเปิดมุมมองบริเวณใต้สะพานไม่ให้เป็นมุมอับและมีสภาพที่เสื่อมโทรม 3. พื้นที่พื้นที่บริเวณริมคลองใต้สะพานพระโขนงต่อเนื่องจนถึงท่าเรือเดิมให้เป็นชานริมน้ำและท่าเรือ/ศาลาริมน้ำ เพื่อรองรับกิจกรรมของการเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรทางน้ำหรือท่าเรือ และกิจกรรมที่ต่อเนื่องจากกิจกรรมตลาดนัด/ตลาดได้รุ่ง
<p>Before :</p> 	<ol style="list-style-type: none"> 4. พื้นที่พื้นที่บริเวณโค้งน้ำ ซึ่งเป็นจุดปลายของทางเดินหลักให้เป็นเวทีการแสดงกลางแจ้ง เพื่อเป็นจุดหมายตาและศูนย์รวมกิจกรรม(Node) ของเส้นทางเดินหลักและพื้นที่ริมน้ำ (Waterfront) 5. พื้นที่พื้นที่ระหว่างพื้นที่ตลาดนัด/ตลาดได้รุ่งและเวทีการแสดงกลางแจ้งให้เป็นสนามหญ้า เพื่อกันพื้นที่ทั้งสอง และเป็นพื้นที่นั่งเล่นพักผ่อนและออกกำลังกายของคนที่อาศัยอยู่ในย่านตลาดพระโขนงและคนทั่วไป
<p>สัญลักษณ์อาคาร :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1-ใต้สะพานพระโขนง/ที่จอดรถชั่วคราว 2-ชานริมน้ำ 3-ท่าเรือ/ศาลาริมน้ำ 	<p>After :</p> 



Perspective :



รูป 6-24 รายละเอียดพื้นที่ริมน้ำ (Waterfront)



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 7

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

การฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงมีบทสรุปและข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษา ดังนี้

- 7.1. บทสรุปผลการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง
- 7.2. ข้อเสนอแนะแนวทางนำไปสู่การปฏิบัติ
- 7.3. ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

7.1. บทสรุปผลการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง

การศึกษาฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงเป็นการศึกษาเพื่อหาลักษณะทางกายภาพที่จะทำให้ย่านตลาดพระโขนงสามารถคงความเป็นย่านตลาดและศูนย์กลางต่อไปได้ ท่ามกลางการเปลี่ยนแปลงของเมืองและวิถีชีวิตของคนเมือง โดยการศึกษาผ่านปัจจัยที่ทำให้เกิดย่านตลาด องค์ประกอบของย่านตลาด และกระแสการพัฒนา ย่านตลาดในอนาคตของกรุงเทพมหานคร

จากการศึกษา พบว่า ย่านตลาดจะสามารถคงความเป็นย่านตลาดหรือศูนย์กลางต่อไปได้จะต้องประกอบด้วยเงื่อนไขของความเป็นย่านตลาด 4 เงื่อนไข ได้แก่ ความหลากหลายของกิจกรรม ความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่ ความหนาแน่นของกิจกรรมการค้า และความสะดวกในการเข้าถึง โดยลักษณะทางกายภาพของย่านตลาดมีความสัมพันธ์อย่างมากกับวิถีชีวิตของผู้คนที่เข้ามาใช้บริการ ซึ่งจากการศึกษากระแสการพัฒนา ย่านตลาดในอนาคตของกรุงเทพมหานคร พบว่า ลักษณะของย่านตลาดที่มีแนวโน้มจะได้รับความนิยมและประสบความสำเร็จในอนาคตจะต้องมีองค์ประกอบของความเป็นสถานที่ที่ชัดเจน ด้วยองค์ประกอบของความเป็นสถานที่ด้านลักษณะทางกายภาพ กิจกรรม และความหมาย ตลอดจนส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมการพักผ่อน และการปฏิสัมพันธ์ทางสังคม หรือเป็นสถานที่ลำดับที่ 3 (The third place)

ดังนั้น การฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงจึงมีแนวความคิดหลักในการฟื้นฟู คือ เงื่อนไขของความเป็นย่านตลาด และองค์ประกอบของความเป็นสถานที่ของย่านตลาดพระโขนง ซึ่งเมื่อพิจารณาร่วมกับวัตถุประสงค์สภาพปัจจุบัน และบทบาทในอนาคตของย่านตลาดพระโขนง ทำให้สามารถกำหนดวิสัยทัศน์ในการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงได้ คือ “ย่านตลาดและจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรที่ให้ความสำคัญกับการเดินเท้า (Pedestrian mall) มีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นด้วยองค์ประกอบของความเป็นสถานที่ของย่านตลาดพระโขนง โดยเฉพาะองค์ประกอบด้านความหมาย หรือความเป็นชุมชน ตลอดจนมีบรรยากาศที่ส่งเสริมกิจกรรมการพักผ่อนและการปฏิสัมพันธ์ทางสังคม ตามแนวความคิดของสถานที่ลำดับที่ 3 (The third place) หรือคอมมูนิตี้ มอลล์ (Community mall)” โดยใช้แนวทางในการพัฒนาฟื้นฟู (redevelopment) ผ่านแผนการฟื้นฟู 4 กลุ่มหัวข้อ คือ

1. การฟื้นฟูโครงข่ายและจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร
2. การฟื้นฟูมวลอาคาร และพื้นที่ว่างสาธารณะ
3. การฟื้นฟูการใช้ประโยชน์ที่ดิน อาคาร และพื้นที่ว่างสาธารณะ
4. การฟื้นฟูองค์ประกอบทางจินตภาพ และความเป็นสถานที่

จากแผนการฟื้นฟูทั้ง 4 กลุ่มหัวข้อ แผนการฟื้นฟูที่ส่งเสริมเงื่อนไขของความเป็นย่านตลาด คือ การฟื้นฟูโครงข่ายการสัญจรและจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร โดยการเชื่อมต่อโครงข่ายการสัญจรประเภทต่างๆ ด้วยการเดินเท้าให้มีความสะดวกสบาย ตลอดจนออกแบบพื้นที่บริเวณจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรให้เป็นพื้นที่ว่างสาธารณะ เพื่อรองรับผู้คนที่เข้ามาใช้พื้นที่ และการฟื้นฟูการใช้ประโยชน์ที่ดิน อาคารและพื้นที่ว่างสาธารณะ โดยการส่งเสริมให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารแบบผสมผสาน โดยเฉพาะระหว่างการใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยและการพาณิชย์กรรม เพื่อให้เกิดการใช้พื้นที่ได้ทั้งในเวลากลางวันและกลางคืน และมีการใช้ประโยชน์

ในพื้นที่ว่างสาธารณะแบบอเนกประสงค์ เพื่อให้สามารถรองรับกิจกรรมได้หลากหลาย ทั้งกิจกรรมทางสังคมและ กิจกรรมทางเศรษฐกิจ

ส่วนแผนการฟื้นฟูที่ส่งเสริมองค์ประกอบของความเป็นสถานที่ของย่านตลาด คือ การฟื้นฟูมรดกอาคาร และพื้นที่ว่างสาธารณะ โดยการควบคุมความสูงของอาคารในบริเวณย่านตลาดพระโขนงเดิมบริเวณริมคลอง พระโขนง ซึ่งเป็นชุมชนย่านตลาดพระโขนงเก่า เพื่อสร้างบรรยากาศที่สะท้อนให้เห็นถึงความเป็นชุมชน และ ความสูงอาคารตลอดแนวเส้นทางเดินหลัก ให้มีสัดส่วนที่สัมพันธ์กับสัดส่วนของมนุษย์ (Human Scale) และ การฟื้นฟูองค์ประกอบทางจินตภาพและความเป็นสถานที่

ส่วนแผนการฟื้นฟูลักษณะทางกายภาพตามแนวความคิดสถานที่ลำดับที่ 3 (The third place) คือ การฟื้นฟูบรรยากาศภายในย่านตลาด ทั้งโครงข่ายการสัญจรและพื้นที่ว่างสาธารณะให้มีบรรยากาศร่มรื่น ตลอดจนมีพื้นที่ที่เหมาะสมกับกิจกรรมการพักผ่อนและการปฏิสัมพันธ์ทางสังคม

จากการศึกษาการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง นอกจากจะได้แนวความคิด แผนและผังกายภาพเบื้องต้น ในการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงแล้ว ยังสามารถนำข้อสรุปจากการวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับย่านตลาด เช่น เงื่อนไขของความเป็นย่านตลาด และลักษณะของย่านตลาดที่มีแนวโน้มจะได้รับความนิยมและประสบความสำเร็จในอนาคต มาใช้เป็นข้อมูลพื้นฐาน ตลอดจนเป็นกรณีศึกษาสำหรับการฟื้นฟูย่านตลาดอื่นๆ ที่เกิดการเปลี่ยนแปลงในลักษณะที่ใกล้เคียงกับย่านตลาดพระโขนงได้

7.2. ข้อเสนอแนะแนวทางนำไปสู่การปฏิบัติ

การนำแผนการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงไปสู่การปฏิบัติปัจจัยสำคัญ คือ งบประมาณ และความร่วมมือกันจากทุกฝ่าย ทั้งภาครัฐและเอกชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งหน่วยงานท้องถิ่นของรัฐผู้ที่มีส่วนรับผิดชอบโดยตรง คือ สำนักงานเขตวัฒนา หน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง คนในพื้นที่ เจ้าของธุรกิจ กรรมสิทธิ์ที่ดิน และผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียทุกคน โดยมีหน่วยงานของรัฐเป็นผู้สนับสนุน และจัดหามาตรการในการรองรับปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเวนคืน หรือการจัดรูปที่ดินใหม่ ซึ่งอาจเป็นการจัดหาที่อยู่ใหม่ให้แก่เจ้าของอาคารที่ถูกทำลาย หรือจ่ายค่าตอบแทนพื้นที่ โดยอาศัยกฎหมายในการบังคับใช้ เช่น กฎหมายผังเมือง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เทศบัญญัติกรุงเทพมหานคร พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น นอกจากนี้ ควร มีการทำประชาพิจารณ์ เพื่อให้แผนการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงเป็นที่ยอมรับ และสอดคล้องกับความต้องการของคนในพื้นที่

แนวทางในการนำแผนการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงไปสู่การปฏิบัติสามารถแบ่งออกได้เป็น 6 โครงการ ตามพื้นที่ที่ทำกรฟื้นฟู โดยในแต่ละพื้นที่จะมีแผนการฟื้นฟูที่ครบทั้ง 4 กลุ่มหัวข้อ ดังนี้

1. โครงการฟื้นฟูโครงข่ายการสัญจร
2. โครงการฟื้นฟูพื้นที่พื้นที่รองรับกิจกรรมการค้า (Commercial Zone)

3. โครงการฟื้นฟูพื้นที่พื้นที่ตลาด (Market Zone)
4. โครงการฟื้นฟูพื้นที่รองรับกิจกรรมการอยู่อาศัย (Residential Zone)
5. โครงการฟื้นฟูพื้นที่พื้นที่รองรับกิจกรรมทางธุรกิจ (Business Zone)
6. โครงการฟื้นฟูพื้นที่ริมน้ำ

นอกจากนี้ยังสามารถแบ่งระยะเวลาในการดำเนินโครงการออกได้เป็น 3 ระยะ ตามลำดับความสำคัญในการดำเนินการ ดังนี้

1. ระยะเร่งด่วน (1-2 ปี) เป็นระยะเวลาในการดำเนินโครงการที่สามารถจัดทำได้ทันที ไม่มีความซับซ้อน เป็นโครงการที่มีความสำคัญต่อพื้นที่ และจะทำให้เกิดความก้าวหน้าต่อภาพรวมของโครงการอย่างชัดเจน

2. ระยะปานกลาง (3-5 ปี) เป็นระยะเวลาในการดำเนินโครงการที่มีความซับซ้อน ต้องการใช้ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน มีขั้นตอนการออกแบบและการพัฒนาที่ได้รับการพิจารณาผลกระทบ โดยไม่จำเป็นที่จะต้องเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่เสมอไป

3. ระยะยาว (5-10 ปี) เป็นระยะเวลาในการดำเนินโครงการที่ไม่เร่งด่วน แต่จะต้องทำต่อเนื่องเป็นระยะเวลานาน เพื่อความสมบูรณ์ของการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ในภาพรวม

ตาราง 7-01 แผนงานโครงการ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และระยะเวลาในการนำไปปฏิบัติ

(ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2552)

การฟื้นฟูบูรณะพื้นที่	ระยะเวลาดำเนินการ (ปี)			ลักษณะของการนำ แผนไปปฏิบัติ	หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	
	1-2	3-5	6-10		ภาครัฐ	เอกชน
1. การเตรียมการฟื้นฟู	●	●	●	- ความเข้าใจ - ความร่วมมือ	- กทม. - เขตวัฒนา	- เจ้าของที่ดิน - ผู้เช่าอาคาร แผง - ประชาชนทั่วไป - เจ้าของกิจการ เดินเรือในคลองพระ โขนง - เจ้าของกิจการรถ รับจ้าง

ตาราง 7-01 (ต่อ) แผนงานโครงการ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และระยะเวลาในการนำไปปฏิบัติ

(ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2552)

การฟื้นฟูบูรณะพื้นที่	ระยะเวลาดำเนินการ (ปี)			ลักษณะของการนำ แผนไปปฏิบัติ	หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	
	1-2	3-5	6-10		ภาครัฐ	เอกชน
2. โครงการฟื้นฟู โครงข่ายการสัญจร	●			- ความร่วมมือ - แนวทางการปฏิบัติ - มาตรการควบคุม	- กทม. - เขตวัฒนา	- เจ้าของที่ดิน - ผู้เช่าอาคาร แฝง - ประชาชนทั่วไป - เจ้าของกิจการรถ รับจ้าง
3. โครงการฟื้นฟูพื้นที่ พื้นที่รองรับกิจกรรม การค้า (Commercial Zone)		●		- ความร่วมมือ - แนวทางการปฏิบัติ - มาตรการควบคุม	- กทม. - เขตวัฒนา	- เจ้าของที่ดิน - ผู้เช่าอาคาร แฝง - ประชาชนทั่วไป
4. โครงการฟื้นฟูพื้นที่ พื้นที่ตลาด (Market Zone)		●		- ความร่วมมือ - แนวทางการปฏิบัติ - มาตรการควบคุม	- กทม. - เขตวัฒนา	- เจ้าของที่ดิน - ผู้เช่าอาคาร แฝง - ประชาชนทั่วไป
5. โครงการฟื้นฟูพื้นที่ รองรับกิจกรรมการอยู่ อาศัย (Residential Zone)			●	- ความร่วมมือ - แนวทางการปฏิบัติ - มาตรการควบคุม	- กทม. - เขตวัฒนา	- เจ้าของที่ดิน - ผู้เช่าอาคาร แฝง - ประชาชนทั่วไป
6. โครงการฟื้นฟูพื้นที่ พื้นที่รองรับกิจกรรม ทางธุรกิจ (Business Zone)			●	- ความร่วมมือ - แนวทางการปฏิบัติ - มาตรการควบคุม	- กทม. - เขตวัฒนา	- เจ้าของที่ดิน - ผู้เช่าอาคาร แฝง - ประชาชนทั่วไป
7. โครงการฟื้นฟูพื้นที่ ริมน้ำ		●		- ความร่วมมือ- แนว ทางการปฏิบัติ - มาตรการควบคุม	- กทม. - เขตวัฒนา	- เจ้าของที่ดิน - ผู้เช่าอาคาร แฝง - ประชาชนทั่วไป - เจ้าของกิจการ เดินเรือในคลองพระ โขนง

7.3. ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

การศึกษาพื้นฟูย่านตลาดพระโขนงในครั้งนี้เป็นการศึกษาเพื่อหาลักษณะทางกายภาพที่จะทำให้ย่านตลาดพระโขนงสามารถคงความเป็นย่านตลาดและศูนย์กลางต่อไปได้ ท่ามกลางการเปลี่ยนของเมืองและวิถีชีวิตของคนเมือง ซึ่งนอกจากลักษณะทางกายภาพจะเป็นองค์ประกอบที่ส่งผลต่อากรคงความเป็นย่านตลาดหรือศูนย์กลางแล้ว ยังมีองค์ประกอบในด้านอื่นๆ อีก เช่น ลักษณะทางเศรษฐกิจ และการจัดการ เป็นต้น การศึกษาองค์ประกอบในด้านอื่นๆ จึงมีความน่าสนใจที่จะนำมาศึกษาในครั้งต่อไป เพื่อให้เกิดองค์ความรู้ที่ครบถ้วนสมบูรณ์มากขึ้น

นอกจากนี้ ข้อจำกัดในการศึกษาทางด้านเวลา บุคลากร และข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งทำให้ต้องอาศัยข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลอื่นๆ โดยผู้วิจัยเอง ยังอาจทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนของข้อมูล และส่งผลถึงแผนการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงได้ อีกทั้งขาดการให้ความสำคัญต่อประเด็นความคิดเห็นของประชาชนหรือกระบวนการมีส่วนร่วม ซึ่งเป็นส่วนสำคัญที่จะทำให้แผนการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงเกิดประโยชน์เป็นรูปธรรมในอนาคต ทำให้ในการศึกษาครั้งต่อไปจึงอาจเป็นการศึกษาฟื้นฟูย่านตลาดอื่น โดยอาศัยการศึกษาฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงเป็นข้อมูลพื้นฐานและกรณีศึกษา เพื่อให้เกิดองค์ความรู้ที่ถูกต้องยิ่งขึ้น หรืออาจเป็นการศึกษากระบวนการมีส่วนร่วมในการฟื้นฟูเมือง โดยการนำแผนการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนงไปทำประชาพิจารณ์ สอบถามความคิดเห็นและความต้องการของประชาชน เพื่อให้เกิดองค์ความรู้ใหม่ที่ต่อยอดจากการศึกษาในครั้งนี้

ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

เกียรติ จิวะกุล และคณะ. ตลาดในกรุงเทพมหานคร : การขยายตัวและพัฒนาการ. กรุงเทพมหานคร:

สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2525.

ขาว. กรรมการศาลเจ้า. สัมภาษณ์. 26 สิงหาคม 2551.

เขตวัฒนา. แผนปฏิบัติการราชการ ปี พ.ศ. 2551. กรุงเทพมหานคร, 2551.

ไซศรี ภัคดีสุขเจริญ. สถานการณ์ศูนย์กลางเมือง : เอกสารประกอบการสอนวิชาสถานการณ์เมือง (2503690).

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2551.

ตี. เจ้าหน้าที่ศาลเจ้า. สัมภาษณ์. 25 สิงหาคม 2551.

ทิพย์สุดา ปทุมานนท์. สถาปัตยกรรม กังสดาลแห่งความคิด. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.

ธีรยุทธ วัฒนาศุภโชค. กระแส Third Place: ขอมือที่ปักใจ. [online] 2549. แหล่งที่มา:

<http://www.nidambe11.net/ekonomiz/2006q2/2006april19p7.htm>. [5 มีนาคม 2553].

นเรศ ทองงามขำ. แนวทางการพัฒนาพื้นที่ย่านตลาดพระโขนงและตลาดอ่อนนุช กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์

ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.

บทบาทของรถไฟฟ้ามหานครสายเฉลิมรัชมงคล. [online] 2551. แหล่งที่มา:

<http://www.teerachon.com/print.php?dr=86>. [5 กรกฎาคม 2551].

ยงธนิศร์ พิมลเสถียร. เอกสารประกอบการสัมมนาทางวิชาการ ทิศทางการพัฒนาและฟื้นฟูชุมชนเมือง เรื่อง

“วิวัฒนาการ และแนวคิดในการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง”. กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ, 2551.

วิมลศรี ลิ้มธนากุล. ผลกระทบจากเมืองสมัยใหม่ที่มีต่อระบบย่านของคนในกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์

ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขามานุษยวิทยา คณะสังคมวิทยาและมานุษยวิทยา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2537.

สมรภัทร์ ชัยสิงห์กานานนท์. ตลาดในชีวิต ชีวิตในตลาด. กรุงเทพมหานคร: ศูนย์มานุษยวิทยาสิรินธร, 2549.

สารานุกรมไทยสำหรับเยาวชนโดยพระราชประสงค์ในพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว. เล่ม 28, 2547.

สำนักผังเมือง. รายงานขั้นสุดท้าย โครงการบูรณาการแผนพัฒนาเขตเพื่อนำไปสู่การปฏิบัติ กลุ่มลุมพินี.

กรุงเทพมหานคร, 2548.

สุมนา อยุ่โพธิ์. หลักการค้ำปลีก. กรุงเทพมหานคร: คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2531.

สุวิมล ณ ตะกั่วทุ่ง, กนกวรรณ ฤทธิไพโรจน์, จาตุรี ดิงศภัทย์. ตลาดบก: ย่านชุมชนแห่งนครสยาม. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์เมืองโบราณ, 2535.

เสน่ห์ ญาณสาร, เอกสารประกอบการสอนชุดภูมิศาสตร์เมือง. เชียงใหม่: คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2534.

หนุ่ม. ผู้อยู่อาศัยในย่านตลาดพระโขนง. สัมภาษณ์. 16 มีนาคม 2552.

อู๋. ผู้อยู่อาศัยในซอยแสงทิพย์. สัมภาษณ์. 25 สิงหาคม 2551.

อูย. กรรมการศาลเจ้า. สัมภาษณ์. 26 สิงหาคม 2551.

ภาษาอังกฤษ

American Planning Association (APA). Planning and Urban Design Standard. New Jersey: John Wiley & Sons, 2006.

Apiwat Ratanawaraha. Traditional Fresh Market in Transition : The Bangkok Case. The fifth Inter-University Seminar on Asian Megacities. Bangkok : Chulalongkorn University, 2000.

Brain J. L. Berry. Geography of Market Centers and Retail Distribution. Englewood Cliffs, NJ.: Prentice-Hall, 1967.

Central Place Theory. [online]. 2008. Available from: http://en.wikipedia.org/wiki/Central_place_theory. [05 July 08].

Christaller and Green. Geographical Journal. (1961).

Stuart Chapin F. Jr.. Urban Land use Planning. Illinose : university of Illinose press, 1965.

College, R.G. and Stimson, R.J. Spatial Behavior: A Geographic Perspective. New York: The Guildford Press, 1997.

Jane Jacob. The Death and Life of Great American Cities. Harmondsworth : Penguin Books, 1972.

Lynch, Kevin. The Image of the City. Cambridge, MA. : The MIT Press, 2000.

Margaret Robert. An Introduction to Town Planning Technique. Great Britain: R. J. Acford Scot, 1974.

Rapoport, Amos. Human aspects of urban form. Oxford: Pergamon Press, 1977.



ภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment)

ปัญหาที่ดินว่างเปล่าในเมืองที่ไม่ได้รับการพัฒนา ที่ดินในชุมชนที่ไม่เป็นระเบียบทางผังเมือง หรือพื้นที่ที่น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ฯลฯ เข้าไม่ถึง ตลอดจนที่ดินตาดอกที่ไม่มีทางเข้าออก หรือรูปร่างของแปลงที่ดินที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างคุ้มค่า สิ่งเหล่านี้เป็นปัญหาที่เกิดจากการพัฒนาเมืองอย่างไร้ทิศทางและการวางแผนที่ดีมาตั้งแต่อดีต และมีแนวโน้มจะเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ จนยากแก่การแก้ไข

“การจัดรูปที่ดิน” เป็นการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นเหล่านี้ เพื่อให้พื้นที่บริเวณที่ได้รับการจัดรูปที่ดินใหม่สามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างคุ้มค่า และมีมูลค่าสูงขึ้น

1. การจัดรูปที่ดินคืออะไร

การจัดรูปที่ดิน คือ การนำแปลงที่ดินหลายๆ แปลงมารวมกัน เพื่อจัดเป็นรูปแปลงที่ดินขึ้นใหม่ให้มีระเบียบและสวยงาม พร้อมทั้งจัดระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะต่างๆ ให้ได้มาตรฐาน ครบถ้วนและเพียงพอ เพื่อส่งเสริมให้ชุมชนมีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น มีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานที่จำเป็นทางผังเมือง มีสัดส่วนของพื้นที่โล่งว่างที่เสริมสร้างบรรยากาศที่ดีให้แก่ชุมชน มีความเป็นระเบียบสวยงาม มีสภาพแวดล้อมที่ดี ตลอดจนมีมูลค่าของที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งในการดำเนินการจัดรูปที่ดินจะต้องอาศัยความร่วมมือทั้งทางภาครัฐและเอกชน โดยยึดหลักประชาธิปไตย ความยุติธรรม และความเสมอภาค

2. หลักการสำคัญของการจัดรูปที่ดิน

การจัดรูปที่ดินมีหลักการสำคัญ ดังนี้

2.1. สนับสนุนให้ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาที่ดินในเมืองอย่างเหมาะสม พร้อมทั้งจัดให้มีบริการโครงสร้างพื้นฐานของเมืองที่ได้มาตรฐาน ลักษณะของการพัฒนา ได้แก่ การพัฒนาสาธารณูปโภคสาธารณูปการเพื่อการอยู่อาศัย การพัฒนาเพื่อแก้ปัญหา พื้นที่ในมุมอับที่ไม่มีเส้นทางในการเข้าออก การพัฒนาชุมชนแออัด การพัฒนาเพื่อปรับปรุงพื้นที่เสื่อมโทรม การพัฒนาบริเวณพื้นที่ชานเมือง และการพัฒนาเมืองใหม่ เป็นต้น

2.2. การมีส่วนร่วมรับภาระและกระจายผลตอบแทนที่เกิดจากการพัฒนาอย่างเป็นธรรม โดยมีได้มุ่งหวังผลกำไรตามวิถีทางในระบบประชาธิปไตย ซึ่งเป็นการดำเนินโครงการโดยเจ้าของที่ดินทั้งหมดร่วมกันสละที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนา ซึ่งภายหลังจากการพัฒนาที่ดินจะมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้น และเจ้าของที่ดินทุกรายจะได้รับผลประโยชน์อย่างเป็นธรรมและเสมอภาค

2.3. ดำรงรักษากรรมสิทธิ์และทรัพย์สินของประชาชนให้คงอยู่ ตลอดจนเกิดประโยชน์สูงขึ้นทั้งต่อตนเองและส่วนรวม โดยเจ้าของที่ดินทุกแปลงในบริเวณที่มีการจัดรูปที่ดิน ไม่ต้องย้ายออกไปตั้งถิ่นฐานที่อื่น

3. สาระสำคัญของการจัดรูปที่ดิน

3.1. จัดรูปแปลงที่ดินอันได้แก่ รูปทรง ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของแปลงที่ดินอย่างเหมาะสม เพื่อให้แปลงที่ดินทุกแปลงติดถนน และสามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างคุ้มค่า

3.2. ก่อสร้างสาธารณูปการและสิ่งบริการขั้นพื้นฐานต่างๆ เช่น ถนน ทางระบายน้ำ สวนสาธารณะ และพื้นที่เปิดโล่งต่าง ๆ

3.3. เตรียมพื้นที่สำหรับสาธารณูปการและบริการภายในชุมชนต่างๆ เช่น โรงเรียน สถานีตำรวจ โรงพยาบาล เป็นต้น

การจัดรูปเพื่อการพัฒนาเมืองเป็นวิธีการหนึ่งที่สามารถเสริมสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่คน

กรุงเทพมหานครได้ เพื่อบริการการพัฒนาเมืองที่ไม่เคยหยุดนิ่ง ให้เป็นไปตามกรอบและการอยู่ร่วมกันในสังคมที่ดี ทั้งนี้เพราะ “เมือง” จะต้องเติบโตขึ้นทุกวัน ในขณะที่พื้นที่ดินในการอยู่อาศัยและเพาะปลูกของมนุษย์ยังคงอยู่เท่าเดิม โดยมีกลไกสำคัญ คือ “การปันส่วนที่ดิน” (land contribution) ซึ่งหมายถึง การที่เจ้าของที่ดินในเขตโครงการการจัดรูปที่ดินยินดีที่จะสละที่ดินของตนส่วนหนึ่งสำหรับใช้เป็นพื้นที่สาธารณะ เช่น ถนน สวนสาธารณะ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ เป็นต้น และพื้นที่ที่สามารถนำมาจัดสรรหาประโยชน์เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายให้กับโครงการ โดยเจ้าของที่ดินจะต้องมีส่วนร่วมและได้รับผลประโยชน์ร่วมกันอย่างเสมอภาคกัน ซึ่งวิธีการจัดรูปที่ดินนี้จะคงประสิทธิภาพและสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินก่อนและหลังโครงการเสมือนหนึ่งเป็นที่ดินในแปลงเดียวกัน



แปลงที่ดินหลังการพัฒนาโดยการเวนคืนที่ดิน

ก. ที่ดินบางแปลงยังคงเป็นพื้นที่ตาบอด และบางแปลงถูกเวนคืนหายไป (หมายเลข 9)

ข. เกิดทางแยกอันตราย

ค. ถนนที่ไม่ได้มาตรฐานและแคบแควยังคงอยู่

ง. เกิดรูปแปลงที่ดินที่เป็นเศษเสี้ยว ยากต่อการพัฒนา

แปลงที่ดินหลังการพัฒนาโดยการจัดรูปที่ดิน

ก. ที่ดินทุกแปลงติดถนน มีทางเข้าออกสะดวก สวยงามเป็นระเบียบ และยังคงอยู่ครบทุกแปลง

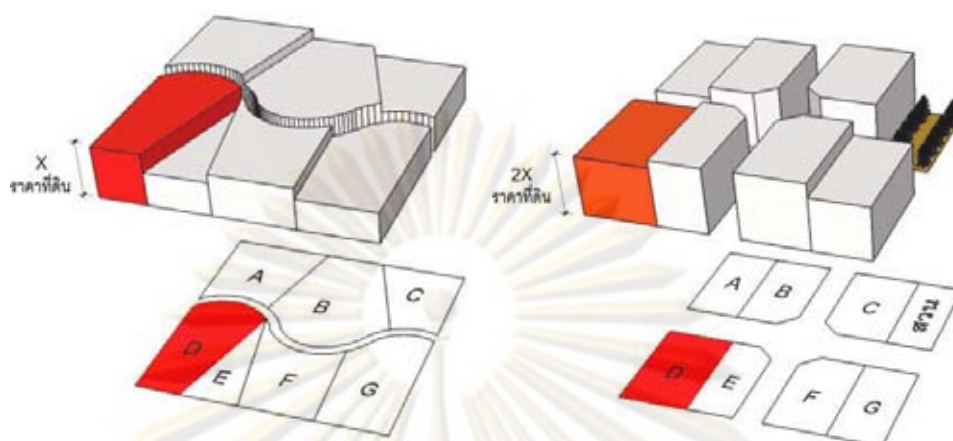
ข. เกิดทางแยกที่ได้มาตรฐาน และเป็นระเบียบ

ค. ถนนทุกสายได้มาตรฐาน และสามารถปรับแนวจากได้

ง. มีที่ดินสาธารณะของโครงการเพื่อจัดหารายได้ให้กับโครงการ และจัดเป็นพื้นที่ว่างสาธารณะ

รูป ผ-01 การเปรียบเทียบระหว่างการพัฒนาที่ดินโดยการเวนคืนและการพัฒนาที่ดินโดยการจัดรูปที่ดิน (ที่มา:

สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองและโครงการเมืองใหม่, 2542)



รูป ผ-02 การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินก่อนและหลังการพัฒนาโดยการจัดรูปที่ดิน (ที่มา: สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองและโครงการเมืองใหม่, 2542)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวพรนภา พรพันธุ์ไพบูลย์

25 ซอยทุ่งเศรษฐี แยก 25 ถนนบางนา-ตราด กม.8 แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร 10250

ประวัติการศึกษา

ระดับปริญญาตรี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

บทความ

พรนภา พรพันธุ์ไพบูลย์ (2552), การศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างบริบทที่อยู่อาศัยกับลักษณะของย่านตลาดที่ประสบความสำเร็จในปัจจุบัน เพื่อการฟื้นฟูย่านตลาดพระโขนง. วารสารวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โครงการเชิงปฏิบัติการ

- เข้าร่วมโครงการ “Sukhothai Planning and Housing Advanced Architectural Design Studio Spring 2008” จัดโดย Department of Architecture Massachusetts Institute of Technology (MIT), มีนาคม 2551
- เข้าร่วมโครงการ “ชวนกันเฮ็ดลานริมนูและพื้นเมืองเก่าอุบล” จัดโดยเครือข่ายพลเมืองฮักอุบล สมาคมชาวอุบลราชธานี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และมหาวิทยาลัยอุบลราชธานี, สิงหาคม 2550

ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย