

บทบาทด้านการค้าและการผลิตของย่านไบบี
กรุงเทพมหานคร



นางสาวจิราภา ธนาไชยสกุล

สถาบันวิทยบริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการวางผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2544

ISBN 974-17-0033-4

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

TRADING AND PRODUCING ROLES OF BOBAE DISTRICT, BANGKOK

Miss Jirapa Thanachaisakul



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning in Urban Planning

Department of Urban and Regional Planning

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2001

ISBN 974-17-0033-4

จิราภา ธนาไชยสกุล : บทบาทด้านการค้าและการผลิตของย่านโบ๊เบ๊ กรุงเทพมหานคร.
(TRADING AND PRODUCING ROLES OF BOBAE DISTRICT, BANGKOK)
อ. ที่ปรึกษา: รองศาสตราจารย์ ดร. วรณศิริ ปิรพันธุ์, 305 หน้า. ISBN 974-17-0033-4

วิทยานิพนธ์ครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ: 1) ศึกษาวิวัฒนาการและบทบาทด้านการค้าและการผลิตของย่านโบ๊เบ๊ กรุงเทพมหานคร 2) ปัจจัยที่มีผลต่อบทบาทดังกล่าว 3) ศึกษากระบวนการความสัมพันธ์ระหว่างคน กิจกรรม และพื้นที่ภายในย่าน และ 4) เสนอแนะแนวทางปรับปรุงแก้ไขพื้นที่ศึกษา

วิธีการศึกษาใช้การสัมภาษณ์แบบเจาะลึก การสำรวจพื้นที่ การสังเกต และการใช้แบบสอบถาม ผลจากการศึกษาพบว่าพื้นที่ย่านโบ๊เบ๊มีการเปลี่ยนแปลงจากการเป็นย่านชุมชนในสมัยรัชกาลที่ 1 มาเป็นตลาดน้ำในสมัยรัชกาลที่ 4 และกลายเป็นตลาดบกในสมัยรัชกาลที่ 6 จนกระทั่งในช่วงหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 จึงเกิดเป็นตลาดค้าผ้าและขยายตัวจนครอบคลุมพื้นที่ย่านทั้งหมดในปัจจุบัน ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงย่านโบ๊เบ๊ในช่วงแรกคือ โครงข่ายคมนาคม ในช่วงต่อมาคือ การมีบทบาทเฉพาะของย่าน และหลังจากนั้นคือการความเป็นศูนย์กลาง

องค์ประกอบของการค้าเป็นสิ่งกำหนดบทบาทของย่าน และส่งผลต่อเนื่องไปยังการใช้พื้นที่ บทบาทของย่านโบ๊เบ๊เปลี่ยนไปในแต่ละช่วงเวลา จากย่านค้าปลีกมาเป็นย่านเปรียบเทียบผลผลิต ย่านการผลิต และย่านค้าส่งตามประสงค์ โดยบทบาทที่สำคัญในทุกช่วงเวลาคือการเป็นย่านเปรียบเทียบผลผลิตเพื่อตอบสนองความต้องการเปรียบเทียบสินค้าของผู้ซื้อ ย่านโบ๊เบ๊จึงคงการเป็นแหล่งขายของหน้าร้านได้อย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันโครงสร้างของกิจกรรมในพื้นที่ประกอบไปด้วย 1) กิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงแข่งขันกันซึ่งมีกิจกรรมหลักคือการค้าเสื้อผ้าสำเร็จรูปที่เกาะกลุ่มอยู่กลางพื้นที่และมีกิจกรรมกระจายตัวอยู่ปะปนกัน 2) กิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงส่งเสริมกันซึ่งกระจายอยู่เป็นระยะเพื่อรักษารัศมีบริการให้บริการต่อกิจกรรมหลัก 3) กิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงสถานที่ซึ่งเป็นผลมาจากวิวัฒนาการ และ 4) กิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงประกอบหรือกิจกรรมรองรับชุมชนซึ่งกระจายอยู่รอบนอกในรัศมีที่เข้าถึงได้โดยไม่รบกวนกิจกรรมหลัก

ผลจากการศึกษานำมาสู่ข้อเสนอแนะให้ย่านโบ๊เบ๊คงความเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมการค้าเสื้อผ้าต่อไปในอนาคตมีการแบ่งส่วนการเติบโตของย่านออกเป็น 2 ศูนย์กลางเพื่อรองรับกิจกรรมที่แตกต่างกัน ศูนย์กลางของกิจกรรมเก่าอยู่ในพื้นที่เดิมคือตลาดเก่า ส่วนศูนย์กลางของกิจกรรมใหม่อยู่ในพื้นที่โบ๊เบ๊ทาวเวอร์ ทั้งสองกลุ่มกิจกรรมเชื่อมโยงกันด้วยพื้นที่การท่องเที่ยววัฒนธรรมและพื้นที่ปฏิสัมพันธ์ของชุมชนที่อยู่กึ่งกลาง

ภาควิชา การวางผังภาคและเมือง ลายมือชื่อนิสิต.....

สาขาวิชา การวางผังเมือง ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ปีการศึกษา 2544

4174116625 : MAJOR URBAN PLANNING

KEY WORD: ECONOMIC ACTIVITIES / BOBAE / URBAN EVOLUTION

JIRAPA THANACHAISAKUL : (TRADING AND PRODUCING ROLES OF BOBAE DISTRICT, BANGKOK) . THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. WANNASILPA PEERAPUN, PH.D. 305 pp. ISBN 974-17-0033-4.

The objectives of thesis are: 1) to study the evolution of trading and producing roles of Bobae District, Bangkok; 2) to study factors that affect these roles; 3) to study the system of relationships between people, activities, and space usage in the area; and 4) to propose the development and improvement guidelines for the study area.

The methodology used here includes deep interviews, site surveys, observations, and questionnaires. The result of the study reveals that Bobae District changed from residential community during the reign of King Rama I to a float market during the reign of King Rama IV. It turned into a land market during the reign of King Rama VI. After the World War II, it became a garment market and expanded its boundary to cover the whole district. The factors that affect the changes of the district are transportation, its own specific role and its location as a central place.

Trading elements have defined the roles of the district and consequently, have affected spatial usage. The roles of Bobae District have changed over time, from a trading district to a product comparison district, a produce district, and a will-call delivery district respectively. The major role found in most periods is product comparison to response to consumers. As a result, the district has continuously maintained its roles as a trading market. Today, activities in the district can be classified into 1) competition linkage activities with major activities, garment trading, clustering in the core area and other minor activities scatter around the area; 2) complementary linkage activities that position themselves at certain distances from the major activities to maintain their market shares; 3) commercial linkage activities resulting from the evolution from the past; and 4) auxiliary linkage activities, or community service activities, that scatter around the edge of district.

The study leads to the following recommendations: 1) Bobae should continue its roles as a center for garment trading in the future; 2) the district should have 2 centers — the existing one at Talad Kao and the new one at Bobae Tower; and 3) both centers should be linked by a cultural – tourism area and a community common space in the middle of the district.

Department Urban and regional planning Student's signature.....

Field of study Urban Planning Advisor's signature.....

Academic year 2001

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความกรุณาจากบุคคลต่างๆเป็นจำนวนมาก ในเบื้องต้นได้แก่คณะกรรมการทุกท่านที่ได้ให้ความกรุณาที่แนะนำติติง คือ รองศาสตราจารย์ ดร.ดารณี ฤทธิพิพัฒน์กุล ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ชัยชนะ แสงสว่าง และ อาจารย์วิชัย วิริตกพันธ์ ส่วนที่จะลืมเสียมิได้คือ รองศาสตราจารย์ ดร.วรรณศิลป์ พีรพันธุ์ อาจารย์ที่ปรึกษาผู้กอบปรีย์ด้วยคุณลักษณะของครูผู้ประเสริฐ นอกจากนี้ยังมีอาจารย์ท่านอื่นๆในภาควิชาการวางแผนภาคและเมืองที่ได้ประสิทธิ์ประสาทความรู้ให้ ซึ่งต้องขอแสดงความรำลึกถึงพระคุณไว้ ณ ที่นี้

ในส่วนขอขอบคุณแหล่งข้อมูลในย่านโบเ็ทุกท่าน ทั้งท่านที่ปรากฏนามและไม่ปรากฏนาม ที่ได้เสียสละเวลาให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่องานวิจัยครั้งนี้ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คุณสุทิน ต้นตนะรักษ์ คุณวรจิต คุณเกษมกิจ และคุณสุพัฒน์ ชัยลิมปมนตรี

ในส่วนตัว ต้องขอขอบคุณเพื่อนพี่น้องชาวฝั่งเมืองรุ่น 23 ที่ได้ร่วมกันผจญทั้งแรงกายและแรงใจให้ผ่านพ้นช่วงเวลาที่ยากลำบากมาด้วยกันได้ถึงบัดนี้ ขอขอบคุณเพื่อนๆลาดกระบังและเพื่อนแซมชะ ทั้งผู้ช่วยเหลือเป็นแรงงานคือ คุณศรัณย์ สุนทรสุข และทั้งท่านอื่นๆ ที่เป็นกำลังใจให้

ท้ายที่สุดขอขอบคุณบิดามารดาพรหมของบุตรผู้ซึ่งพร้อมช่วยเหลือ สนับสนุนและส่งเสริมในทุกด้านเท่าที่จะสามารถอำนวยให้ได้ ตลอดจนครอบครัวญาติพี่น้อง เพื่อนสนิทมิตรสหายทั้งใกล้และไกล ที่ได้ให้กำลังใจมาตลอดจนกระทั่งบัดนี้

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง.....	ฎ
สารบัญภาพประกอบ.....	ฏ
สารบัญแผนที่	ณ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	3
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	3
1.4 วิธีการดำเนินการศึกษา	4
1.5 ข้อจำกัดในการศึกษา	5
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	5
บทที่ 2 ทบทวนวรรณกรรม	
2.1 แนวความคิดทฤษฎีเกี่ยวกับวิวัฒนาการเมือง	6
2.2 แนวคิดเกี่ยวกับกิจกรรมและพื้นที่	6
2.2.1 กิจกรรม	6
2.2.2 กิจกรรมการค้าส่ง	7
2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม	9
2.3.1 ตลาด.....	9
2.3.2 ลักษณะการเกิดย่านการค้าและการกำหนดที่ตั้ง	9
2.3.3 รูปแบบของย่านค้าส่ง	10
2.3.4 ความเชื่อมโยงระหว่างทำเลที่ตั้งการค้าส่งในระดับเมืองกับระดับประเทศ	12
2.3.5 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม	13
2.3.6 จินตภาพของสภาพแวดล้อมในศูนย์การค้า.....	13
2.3.7 การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม	14
2.3.8 โครงสร้างและรูปแบบย่านการค้า.....	15

	หน้า
2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับเอกลักษณ์ ลักษณะเฉพาะ และคุณลักษณะของเมือง	15
2.4.1 เอกลักษณ์ (Uniqueness)คุณลักษณะ(Character) และลักษณะเฉพาะ(Identity)15	15
2.4.2 องค์ประกอบหลักของลักษณะเฉพาะ(Identity)	17
2.4.3 ความเปลี่ยนแปลงของเมืองและเอกลักษณ์	17
2.5 ชุมชน-องค์ประกอบชุมชน.....	18
2.5.1 แนวความคิดเกี่ยวกับย่าน.....	18
2.5.2 ชุมชน	19
2.5.3 แนวคิดเกี่ยวกับพื้นที่ทางสังคม.....	20
2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	20
บทที่ 3 วิธีดำเนินการศึกษา	
3.1 กรอบแนวความคิด.....	25
3.2 แหล่งที่มาของข้อมูล.....	26
3.2.1 ข้อมูลปฐมภูมิ.....	26
3.2.2 ข้อมูลทุติยภูมิ.....	30
3.3 การประมวลผลและวิเคราะห์ข้อมูล.....	32
3.3.1 การประมวลผล.....	32
3.3.2 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	32
บทที่ 4 พื้นที่ศึกษา	
4.1 ลักษณะทางกายภาพ	34
4.1.1 ที่ตั้ง.....	34
4.1.2 อาณาเขต.....	35
4.1.3 กรรมสิทธิ์ที่ดิน.....	38
4.1.4 ลักษณะการเข้าถึงและสภาพการสัญจร	40
4.1.5 สาธารณูปโภคสาธารณูปการ	48
4.1.6 สภาพอาคาร	51
4.1.7 พื้นที่ว่าง.....	65
4.1.8 พื้นที่ใกล้เคียง.....	66
4.1.9 สภาพสภาพทั่วไป.....	70
4.2 ลักษณะทางสังคม.....	71

	หน้า
4.2.1 ประชากร.....	71
4.2.2 ศาสนาและ วัฒนธรรม	75
4.2.3 กลุ่มความสัมพันธ์ทางสังคม	78
4.2.4 สรุปลักษณะทางสังคม	81
บทที่ 5 วิวัฒนาการของย่านโบ๊เบ๊	
5.1 พื้นที่ละแวกย่านโบ๊เบ๊ในประวัติศาสตร์กรุงรัตนโกสินทร์	83
5.1.1 สมัยรัชกาลที่ 1-3	83
5.1.2 สมัยรัชกาลที่ 4 – รัชกาลที่ 6	92
5.1.3 สมัยรัชกาลที่ 7 –รัชกาลที่ 9	104
5.2 พัฒนาการของพื้นที่และกิจกรรมภายในย่านโบ๊เบ๊	110
5.2.1 ช่วงก่อน พ.ศ. 2485 ก่อนที่จะเกิดย่านโบ๊เบ๊	110
5.2.2 ช่วง พ.ศ. 2485-2500	113
5.2.3 ช่วง พ.ศ. 2500-2520	121
5.2.4 ช่วง พ.ศ. 2520-2535	127
5.2.5 ช่วง พ.ศ. 2535-ปัจจุบัน	129
5.3 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน	130
5.3.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ.2515	130
5.3.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ.2529	131
5.3.3 การใช้ประโยชน์ที่ดิน ปี พ.ศ.2545	131
5.3.4 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน	135
5.4 ลักษณะของอาคารและพื้นที่	136
5.4.1 ลักษณะของอาคารและพื้นที่ ปี 2517	136
5.4.2 ลักษณะของอาคารและพื้นที่ปี พ.ศ. 2530	136
5.4.3 ลักษณะของอาคารและพื้นที่ปี พ.ศ. 2544	136
5.4.4 เปรียบเทียบความเปลี่ยนแปลงของพื้นที่	143
5.5 การเปลี่ยนแปลงของย่านโบ๊เบ๊	143
5.5.1 การเปลี่ยนแปลงขององค์ประกอบพื้นที่ละแวกย่าน	143
5.5.2 การเปลี่ยนแปลงของกิจกรรมและพื้นที่ภายในบริเวณย่าน.....	152
บทที่ 6 สภาพกิจกรรมภายในพื้นที่	

	หน้า
6.1 พัฒนาการและองค์ประกอบของกิจกรรมการค้าเสื้อผ้าสำเร็จรูปในย่าน.....	177
6.1.1 กิจกรรมค้าผ้าในจุดเริ่มต้น.....	177
6.1.2 ช่วง พ.ศ. 2485-2500.....	178
6.1.3 ช่วงปี พ.ศ.2500-2520	180
6.1.4 ช่วงปี พ.ศ. 2520-2535	183
6.1.5 ช่วงปี พ.ศ. 2535-ปัจจุบัน.....	194
6.1.6 รูปแบบพัฒนาการของกิจกรรมด้านการค้าเสื้อผ้า.....	198
6.1.7 ลักษณะของย่านจากช่วงพัฒนาการ	214
6.2 สภาพธุรกิจการค้าเสื้อผ้าสำเร็จรูปปัจจุบันในย่านโบ๊เบ๊	223
6.2.1 บทบาทของผู้ประกอบการ	223
6.2.2 ตลาดปัจจุบันของโบ๊เบ๊	225
6.2.3 สินค้าและการผลิต	229
6.2.4 วงจรของการค้า	232
6.2.5 คู่แข่งทางการค้า	233
6.2.6 การรวมกลุ่มทางธุรกิจ	236
6.2.7 การขยายตัวของธุรกิจย่านโบ๊เบ๊.....	237
6.2.8 พื้นที่ในลักษณะของการค้า	239
6.2.9 ปัญหาในธุรกิจการค้า.....	243
6.3 โครงสร้างกิจกรรมภายในย่านปัจจุบัน.....	245
6.3.1 การแบ่งประเภทของกิจกรรม.....	245
6.3.2 วงจรของกิจกรรมภายในย่านโบ๊เบ๊.....	248
6.3.3 รายละเอียดของกิจกรรมในย่าน.....	267
6.3.4 สัดส่วนและจำนวนของกิจกรรมในภาพรวม	276
6.3.5 รายละเอียดของกิจกรรมหลักในพื้นที่.....	287
6.3.6 รายละเอียดของกิจกรรมอื่น ๆ	299
6.4 ลักษณะการซื้อขายสินค้า การใช้พื้นที่และทัศนคติของผู้ซื้อ ผู้ขาย.....	306
6.4.1 ผลแบบสอบถามผู้ขาย	308
6.4.2 ผลแบบสอบถามผู้ซื้อ	318
6.5 สรุปโครงสร้างกิจกรรมทางเศรษฐกิจของย่าน.....	327

	หน้า
6.5.1 กิจกรรมกับช่วงเวลา.....	327
6.5.2 ประเภทของกิจกรรม.....	329
6.5.3 ความสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรมและพื้นที่.....	332
บทที่ 7 รูปและเสนอแนะ	
7.1 บทบาทด้านการค้าและการผลิตของย่านโบ๊เบ๊	245
7.1.1 การเปลี่ยนแปลงบทบาทของย่าน	245
7.1.2 บทบาทด้านการค้าและการผลิตของย่านในปัจจุบัน	249
7.2 คุณลักษณะเฉพาะของย่าน.....	251
7.3 ปัญหา ศักยภาพ และแนวโน้ม.....	253
7.3.1 แนวโน้มของย่านโบ๊เบ๊	253
7.3.2 ปัญหาของย่านโบ๊เบ๊.....	255
7.3.3 ศักยภาพ.....	257
7.4 แผนและนโยบายของรัฐที่เกี่ยวข้อง	268
7.5 ข้อเสนอแนะแนวทางการจัดการในระดับย่าน.....	269
7.5.1 กรอบการพัฒนาย่านโบ๊เบ๊	272
7.5.2 ข้อเสนอแนะในการพัฒนาปรับปรุงพื้นที่ย่านโบ๊เบ๊	273
7.5.3 หน่วยงานที่รับผิดชอบ	280
7.6 ข้อทบทวนเกี่ยวกับแนวคิดทฤษฎีในการศึกษา	281
7.7 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาค้างต่อไป	282
รายการอ้างอิง.....	283
ภาคผนวก.....	290
ประวัติผู้เขียน.....	305

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
ตารางที่ 3 - 1 แสดงการกระจายการสู่มั่วอย่างในพื้นที่ โดยอาศัยเปรียบเทียบจากสัดส่วนในพื้นที่	28
ตารางที่ 3 - 2 แสดงการเก็บรวบรวมข้อมูลในการศึกษา	31
ตารางที่ 4 - 1 แสดงปริมาณการจราจรในแต่ละเส้นทางเวลา 7:00-19:00น.	45
ตารางที่ 4 - 2 แสดงจำนวนรถยนต์ตามประเภท วันที่ 3 สค. 2542 ที่แยกกษัตริย์ศึก	45
ตารางที่ 4 - 3 แสดงจำนวนรถตามประเภทวันที่ 21 กรกฎาคม 2542 แยกสะพานขาว	46
ตารางที่ 4 - 4 แสดงการคำนวณจำนวนประชากรในย่านเป็นรายพื้นที่ ปี พ.ศ. 2543 แบบที่ 1	71
ตารางที่ 4 - 5 แสดงจำนวนประชากรเปรียบเทียบปี แบบที่ 1	71
ตารางที่ 4 - 6 แสดงการคาดการณ์ประชากร	72
ตารางที่ 4 - 7 แสดงการคำนวณจำนวนประชากรในย่านเป็นรายพื้นที่ ปี พ.ศ.2543 วิธีที่ 2	73
ตารางที่ 4 - 8 แสดงการคำนวณจำนวนประชากรเปรียบเทียบปี แบบที่ 2	74
ตารางที่ 4 - 9 แสดง การคำนวณจำนวนประชากรที่อยู่พักอาศัยในย่านตอนกลางคืน	75
ตารางที่ 5 - 1 แสดงสรุปกิจกรรมหลักของพื้นที่ รูปแบบการเปลี่ยนแปลง ปัจจัยที่ส่งผล และผล ต่อเนื่องในช่วงเวลาต่างๆ	150
ตารางที่ 5 - 2 แสดงวิวัฒนาการของกิจกรรมต่าง ๆ ในพื้นที่ และรายละเอียดของกิจกรรมการค้า เสื้อผ้า	156
ตารางที่ 5 - 3 การเปลี่ยนจากกิจกรรมเดิมมาเป็นกิจกรรมการค้าเสื้อผ้าในพื้นที่ตามช่วง วิวัฒนาการ	172
ตารางที่ 6 - 1 แสดงสินค้า รูปแบบการขาย ที่มาของสินค้า ผู้ประกอบการ ผู้ซื้อ ในช่วงเวลาต่างๆ	186
ตารางที่ 6 - 2 แสดงลักษณะการขาย รูปแบบอาคารและการใช้ประโยชน์	188
ตารางที่ 6 - 3 แสดงพัฒนาการของรูปแบบย่านค้าส่ง	190
ตารางที่ 6 - 4 แสดงช่วงเวลาของกิจกรรมต่างๆในย่าน	213
ตารางที่ 6 - 5 แสดงจำนวนกิจกรรมแบ่งตามประเภทและพื้นที่(ราย)	219
ตารางที่ 6 - 6 แสดงสัดส่วนกิจกรรมแบ่งตามประเภทในแต่ละพื้นที่(ร้อยละ)	220
ตารางที่ 6 - 7 แสดงสัดส่วนของการกระจายในแต่ละพื้นที่ เป็น รายกิจกรรม (ร้อยละ)	221
ตารางที่ 6 - 8 แสดงจำนวนหน่วยกิจกรรมต่อพื้นที่ขนาด100ตารางเมตร ในแต่ละพื้นที่ศึกษา	222
ตารางที่ 6 - 9 แสดงจำนวนกิจกรรมการค้าหลักและกิจกรรมส่งเสริมในแต่ละพื้นที่(ราย)	223

ตารางที่ 6 - 10แสดงสัดส่วนของกิจกรรมที่มีในแต่ละพื้นที่(ร้อยละ)	224
ตารางที่ 6 - 11แสดงการกระจายสัดส่วนในรายกิจกรรมเปรียบเทียบแต่ละพื้นที่	226
ตารางที่ 6 - 12แสดงตำแหน่งและจำนวนของกิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงส่งเสริม.....	228
ตารางที่ 6 - 13แสดงประเภทและจำนวนของกิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงสถานที่ในแต่ละพื้นที่	229
ตารางที่ 6 - 14แสดงประเภทจำนวนและตำแหน่งของกิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงประกอบ(รองรับ ชุมชน).....	230
ตารางที่ 6 - 15แสดงความสัมพันธ์มูลค่าการขายกับรายจ่ายต่อเดือนของร้านค้า.....	232
ตารางที่ 6 - 16แสดงความสัมพันธ์ระหว่างมูลค่าการขายของร้านค้าต่อเดือนและลูกค้าที่ให้มูลค่าการ จำหน่ายมากที่สุด	234
ตารางที่ 6 - 17การเปรียบเทียบ ระหว่างที่มาของสินค้ากับ รูปแบบการขาย	235
ตารางที่ 6 - 18แสดงลักษณะเหตุผลในการเลือกซื้อสินค้าในแต่ละพื้นที่.....	238
ตารางที่ 6 - 19แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความถี่ในการมากับวัตถุประสงค์ในการซื้อ	238
ตารางที่ 7 - 1แสดงบทบาทของย่านในแต่ละช่วงเวลา	246
ตารางที่ 7 - 2 คุณลักษณะเฉพาะของย่าน	252
ตารางที่ 7 - 3 แสดงปัจจัยและเกณฑ์ในการประเมินศักยภาพ.....	259
ตารางที่ 7 - 4แสดงการให้ค่าคะแนนน้ำหนักต่อบัณฑิตศักยภาพในแต่ละพื้นที่ย่าน	267
ตารางที่ 7 - 5 แสดงปัญหา ศักยภาพ แนวโน้ม ที่ส่งผลกระทบต่อ และแนวทางการจัดการ.....	270
ตารางที่ 7 - 6 แสดง พื้นที่กิจกรรมในย่าน	275
ตารางที่ 7 - 7แสดงข้อเสนอแนะและผู้รับผิดชอบ	280

สารบัญภาพ

ภาพประกอบ	หน้า
ภาพประกอบที่ 4 - 1 แสดงแผนที่ตัวเมืองกรุงเทพมหานครและตำแหน่งของพื้นที่ศึกษา	34
ภาพประกอบที่ 4 - 2 แสดงป้ายรถเมล์ถนนดำรงรักษ์.....	43
ภาพประกอบที่ 4 - 3 แสดงท่าจอดเรือคลองมหานาค.....	43
ภาพประกอบที่ 4 - 4 แสดงมุมมองจากโป๊ะเบ็ดทาวเวอร์ผ่านตลาดมหานาคไปที่ตลาดโป๊ะเบ็ดเก่า...	59
ภาพประกอบที่ 4 - 5 อาคารโป๊ะเบ็ดทาวเวอร์และ ตลาดโป๊ะเบ็ดใหม่	60
ภาพประกอบที่ 4 - 6 ด้านหลังตลาดกลาง - ขวามือคือห้องน้ำและศาลเจ้า.....	62
ภาพประกอบที่ 4 - 7 บทวิถีเลียบบคลองผดุงกรุงเกษม	63
ภาพประกอบที่ 4 - 8 ปากซอยนันทนาค	64
ภาพประกอบที่ 4 - 9 ด้านหลังโรงงานประณีต	65
ภาพประกอบที่ 4 - 10 แสดงพื้นที่ชุมชนวัดบรมนิวาส.....	68
ภาพประกอบที่ 4 - 11 แสดงพื้นที่ย่านค้ำไม้ดำรงรักษ์	68
ภาพประกอบที่ 4 - 12 ศาลเจ้าแต่ละแห่งในบริเวณย่าน	77
ภาพประกอบที่ 4 - 13 ศาลเจ้าแต่ละแห่งในบริเวณย่าน	77
ภาพประกอบที่ 5 - 1 ตำแหน่งที่ตั้งวัดก่อนสมัยรัตนโกสินทร์	84
ภาพประกอบที่ 5 - 2 แสดงตำแหน่งคลองมหานาคและชุมชนสมัยรัชกาลที่ 1	88
ภาพประกอบที่ 5 - 3 ชุมชนริมคลองมหานาคในสมัยรัชกาลที่ 3.....	91
ภาพประกอบที่ 5 - 4 คลองผดุงกรุงเกษม และป้อมในละแวกย่าน สมัยรัชกาลที่ 4.....	94
ภาพประกอบที่ 5 - 5 แผนที่โบราณปี พ.ศ.2439	97
ภาพประกอบที่ 5 - 6 ตำแหน่งวังบริเวณย่านในสมัยรัชกาลที่ 5	97
ภาพประกอบที่ 5 - 7 แสดงชุมชนข้าราชการสมัยรัชกาลที่ 5 (วงกลมเล็ก)	98
ภาพประกอบที่ 5 - 8 แสดงโครงสร้างพื้นฐานสมัยรัชกาลที่ 5	99
ภาพประกอบที่ 5 - 9 แสดงจุดตลาดวังมหานาคและบ้านพิบูลธรรม สมัย รัชกาลที่ 6	101
ภาพประกอบที่ 5 - 10 แสดงแผนที่ ปี พ.ศ.2453	102
ภาพประกอบที่ 5 - 11 รูปปั้นพญานาคที่สะพานเจริญราษฎร์32	103
ภาพประกอบที่ 5 - 12 แสดงชุมชนสมัยรัชกาลที่ 7-8	105
ภาพประกอบที่ 5 - 13 แผนที่บริเวณกรุงเทพ ปี พ.ศ. 2475.....	106
ภาพประกอบที่ 5 - 14 แสดงสถานที่ราชการสมัยรัชกาลที่ 9	108
ภาพประกอบที่ 5 - 15 แผนที่ปี พ.ศ. 2468	111

ภาพประกอบที่ 5 - 16 ภาพถ่ายทางอากาศปี พ.ศ. 2588-2589 ย่านโบ๊เบ๊	116
ภาพประกอบที่ 5 - 17ภาพถ่ายทางอากาศ ปี2588-2589 สะพานยศเส	116
ภาพประกอบที่ 5 - 18ภาพถ่ายทางอากาศคลองมหานาคปี พ.ศ. 2488 และลักษณะกิจกรรมในอดีต	117
ภาพประกอบที่ 5 - 19 ผังแสดงประโยชน์การใช้ที่ดิน ปี พ.ศ.2515	132
ภาพประกอบที่ 5 - 20ผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษาปี พ.ศ. 2529	133
ภาพประกอบที่ 5 - 21ภาพถ่ายทางอากาศ ปี พ.ศ. 2517	138
ภาพประกอบที่ 5 - 22ภาพถ่ายทางอากาศ ปี พ.ศ. 2530	140
ภาพประกอบที่ 5 - 23ภาพถ่ายทางอากาศ ปี พ.ศ. 2544	142
ภาพประกอบที่ 6 - 1ลักษณะการขายสินค้าในย่านโบ๊เบ๊	181
ภาพประกอบที่ 6 - 2ลักษณะการขายสินค้าในย่านโบ๊เบ๊	181
ภาพประกอบที่ 6 - 3ลักษณะสินค้าของย่านโบ๊เบ๊ช่วงประมาณปี พ.ศ.2510.....	182
ภาพประกอบที่ 6 - 4ลักษณะสินค้าของย่านโบ๊เบ๊ช่วงประมาณปี พ.ศ.2510.....	182

สารบัญแนที่

แนที่	หน้า
แนที่ 4 - 1 แสดง เขตการปกครองในพื้นที่ศึกษาและรายละเอียด	36
แนที่ 4 - 2 แสดง พื้นที่ศึกษาและการแบ่งพื้นที่ในการศึกษา.....	37
แนที่ 4 - 3แสดงผังระวางที่ดิน.....	39
แนที่ 4 - 4 แสดง การเข้าถึงพื้นที่และเส้นทางสัญจร.....	49
แนที่ 4 - 5 แสดงที่ตั้งจุดสาธารณูปโภค สาธารณูปการ.....	50
แนที่ 4 - 6 ประเภทอาคารและความสูง.....	53
แนที่ 4 - 7การใช้ประโยชน์อาคาร.....	54
แนที่ 4 - 8 กลุ่มลักษณะผังและอาคาร.....	55
แนที่ 4 - 9 การใช้ประโยชน์ที่ดิน พื้นที่ข้างเคียง ปี พ.ศ. 2545	67
แนที่ 5 - 1 ผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปี พ.ศ. 2545	134
แนที่ 5 - 2ผังอาคารในพื้นที่ แปลจากภาพถ่ายทางอากาศปี พ.ศ.2517.....	137
แนที่ 5 - 3ผังอาคารในพื้นที่ แปลจากภาพถ่ายทางอากาศปี พ.ศ.2530.....	139
แนที่ 5 - 4ผังอาคารในพื้นที่ แปลจากภาพถ่ายทางอากาศปี พ.ศ.2544.....	141
แนที่ 5 - 5 องค์ประกอบทางกายภาพในพื้นที่ ช่วงก่อนปี พ.ศ. 2485	160
แนที่ 5 - 6องค์ประกอบทางกายภาพในพื้นที่ ช่วงปี พ.ศ. 2485-2500.....	161
แนที่ 5 - 7องค์ประกอบทางกายภาพในพื้นที่ ช่วงปี พ.ศ. 2500-2520.....	162
แนที่ 5 - 8องค์ประกอบทางกายภาพในพื้นที่ ช่วงปี พ.ศ. 2520-2535.....	163
แนที่ 5 - 9องค์ประกอบทางกายภาพในพื้นที่ ช่วงปี พ.ศ. 2535-ปัจจุบัน(2545)	164
แนที่ 5 - 10โซนกิจกรรมในพื้นที่ ช่วงก่อนปี พ.ศ. 2485	165
แนที่ 5 - 11โซนกิจกรรมในพื้นที่ ช่วงปี พ.ศ. 2485-2500.....	166
แนที่ 5 - 12โซนกิจกรรมในพื้นที่ ช่วงปี พ.ศ. 2500-2520.....	167
แนที่ 5 - 13โซนกิจกรรมในพื้นที่ ช่วงปี พ.ศ. 2520-2535.....	168
แนที่ 5 - 14โซนกิจกรรมในพื้นที่ ช่วงปี พ.ศ. 2535-ปัจจุบัน(2545)	169
แนที่ 5 - 15 ลักษณะเฉพาะของพื้นที่จากวิวัฒนาการ.....	175
แนที่ 5 - 16 อุปสรรคและทิศทางการขยายตัวของย่าน	176
แนที่ 6 - 1 จุดเกิดกิจกรรมบนพื้นที่ย่าน ในช่วงเวลา 6:00-9:00 น.	207
แนที่ 6 - 2จุดเกิดกิจกรรมบนพื้นที่ย่าน ในช่วงเวลา 9:00-15:00 น.	208
แนที่ 6 - 3จุดเกิดกิจกรรมบนพื้นที่ย่าน ในช่วงเวลา 15:00-18:00 น.	209

แผนที่ 6 - 4จุดเกิดกิจกรรมบนพื้นที่ย่าน ในช่วงเวลา 18:00-24:00 น.	210
แผนที่ 6 - 5จุดเกิดกิจกรรมบนพื้นที่ย่าน ในช่วงเวลา 0:00-3:00 น.	211
แผนที่ 6 - 6จุดเกิดกิจกรรมบนพื้นที่ย่าน ในช่วงเวลา 3:00-6:00 น.	212
แผนที่ 7 - 1การประเมินศักยภาพของพื้นที่ในปัจจุบันด้านขนาดและกรรมสิทธิ์พื้นที่	260
แผนที่ 7 - 2การประเมินศักยภาพของพื้นที่ในปัจจุบันด้านการเข้าถึง	261
แผนที่ 7 - 3การประเมินศักยภาพของพื้นที่ในปัจจุบันด้านสภาพอาคาร พื้นที่.....	262
แผนที่ 7 - 4การประเมินศักยภาพของพื้นที่ในปัจจุบันด้านสิ่งอำนวยความสะดวกผู้ซื้อ	263
แผนที่ 7 - 5การประเมินศักยภาพของพื้นที่ในปัจจุบันด้านทางเท้าในพื้นที่	264
แผนที่ 7 - 6การประเมินศักยภาพของพื้นที่ในปัจจุบันด้านความหนาแน่นกิจกรรม	265
แผนที่ 7 - 7การประเมินศักยภาพของพื้นที่ในปัจจุบันด้านจำนวนกิจกรรม	266
แผนที่ 7 - 8 แผนที่ประกอบข้อเสนอแนะในการพัฒนาปรับปรุงพื้นที่ภายในย่าน	274

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในช่วงการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานครจากอดีตมาจนถึงปัจจุบัน ได้มีการขยายตัวของพื้นที่เมืองทั้งในแนวนอนและแนวตั้ง เกิดการเปลี่ยนแปลงซึ่งครอบคลุมไปในหลายด้านทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมตลอดจนถึงรูปแบบวิถีชีวิตของประชากร ย่านชุมชนหลายแห่งในกรุงเทพมหานครได้ปรับเปลี่ยนรูปแบบของตนตามความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นดังกล่าว ในขณะที่บางย่านก็ไม่อาจตอบรับกับความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น เริ่มเสื่อมลง หรือจนกระทั่งอาจไม่มีสภาพความเป็นย่านอีกต่อไป

ย่านโบ๊เบ๊หรือเรียกว่าตลาดโบ๊เบ๊เป็นย่านการค้าเก่าที่สำคัญย่านหนึ่งซึ่งแม้จะอยู่ภายใต้ความเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจวบจนปัจจุบันก็ยังคงสภาพความเป็นย่านอยู่ได้ ตัวย่านตั้งอยู่บริเวณคลองมหานาคตัดกับคลองผดุงกรุงเกษมบนถนนกรุงเกษมช่วงระหว่างถนนหลานหลวงและถนนบำรุงเมือง ตัวตลาดโบ๊เบ๊ซึ่งเป็นจุดที่ตั้งเดิมนั้นตั้งอยู่บริเวณริมคลองผดุงกรุงเกษมและคลองแสนแสบในแขวงรองเมือง เขตปทุมวัน แต่เนื้อที่ของความเป็นย่านครอบคลุมถึงแขวงคลองมหานาค เขตป้อมปราบศัตรูพ่ายซึ่งอยู่อีกฟากหนึ่งของคลองผดุงกรุงเกษม และแขวงสี่แยกมหานาค เขตดุสิตซึ่งอยู่อีกฟากของคลองแสนแสบ

พื้นที่ของย่านโบ๊เบ๊ตั้งอยู่ในเขตเมืองชั้นในของกรุงเทพมหานคร และเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ประวัติศาสตร์ ตั้งแต่ครั้งสมัยรัชกาลที่ 1 ซึ่งมีการขุดคลองมหานาค จวบจนกระทั่งมีการขุดคลองคลองแสนแสบ และคลองผดุงกรุงเกษม เกิดย่านการค้าทางน้ำที่เรียกว่าสี่แยกมหานาค ซึ่งในเวลาต่อมาได้มีการตัดถนนบำรุงเมืองซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของชุดถนนเจริญกรุง บำรุงเมือง เพ็ญนคร ที่กลายเป็นถนนการค้าสายสำคัญของกรุงเทพมหานคร และมีการเชื่อมระหว่างถนนบำรุงเมืองกับถนนหลานหลวงด้วยถนนกรุงเกษมที่เป็นถนนเลียบบคลองผดุงกรุงเกษมอันทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของรูปแบบสู่ย่านการค้าทางน้ำ ตัวตลาดโบ๊เบ๊เองเกิดขึ้นจากการรวมตัวเป็นชุมชนการค้าของชาวจีนอีกแหล่งหนึ่งนับจากย่านเยาวราชสำเพ็ง โดยเริ่มต้นในราวช่วงสมัยสงครามโลกครั้งที่ 2 ด้วยกิจกรรมการค้าเสื้อผ้าที่มีลักษณะเฉพาะตัวอันกลายเป็นภาพลักษณ์และชื่อเสียงที่ประทับตรึงแน่นกับย่านมาตลอดช่วงเวลาอันยาวนาน และย่านได้กลายเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมนั้นมาตลอดเช่นเดียวกัน

สำหรับความเป็นย่านโบ๊เบ๊แล้ว ในช่วงเวลาที่ย่านดำเนินกิจกรรมมา ภาพของความวุ่นวาย สับสนและไร้ระเบียบของย่านพานิชยกรรมก็ยังคงเป็นภาพในความทรงจำและเป็นเสมือนภาพลักษณ์ของย่านตลอดเวลาเช่นกัน ด้วยมีผู้เข้ามาใช้บริการในเขตพื้นที่ซึ่งเป็นจำนวนมาก จากทั้งต่างประเทศ

ต่างจังหวัด และในกรุงเทพมหานคร อันเป็นผลจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจของย่านซึ่งเป็นที่รู้จักกันดี คือการเป็นแหล่งค้าส่งที่สำคัญของสินค้าประเภทเสื้อผ้า แต่นอกจากการค้าส่งสินค้าประเภทเสื้อผ้าแล้วในพื้นที่ยังประกอบไปด้วยกิจกรรมทางเศรษฐกิจอื่น ๆ ที่มีความสัมพันธ์กับย่านอีก อาทิ กิจกรรมการผลิต เช่น โรงงานตัดเย็บเสื้อผ้าที่ปัจจุบันได้ลดน้อยลง หรือ กิจกรรมการค้าปลีกอันได้แก่ร้านค้าต่าง ๆ เช่น ร้านขายอุปกรณ์ส่งเสริมการค้าปลีก เป็นต้น การรวมตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในการผลิต การค้าส่งและการค้าปลีกโดยเกี่ยวเนื่องมาจากสินค้าเสื้อผ้านี้เอง คือลักษณะเฉพาะที่เด่นชัดของย่านโบ๊เบ๊ อันแสดงถึงความเชื่อมโยงกันระหว่างกิจกรรมต่างๆที่มีอยู่ภายในพื้นที่

นอกจากภาพของความเชื่อมโยงของกิจกรรมทางเศรษฐกิจดังกล่าวอันเป็นภาพในด้านที่เห็นชัดและเป็นตัวแทนด้านหนึ่งของย่านแล้ว ย่านยังประกอบไปด้วยประชากรต่าง ๆ ทั้งที่เป็นผู้อยู่อาศัยและมีใช้ผู้อยู่อาศัย เป็นผู้ค้าหรือผู้ซื้อ ตลอดจนเอกลักษณ์ทางสังคมและวัฒนธรรมผสมผสานรวมกันเป็นอีกองค์ประกอบหนึ่งซึ่งเป็นฐานของภาพปรากฏการณ์ย่าน ที่ย่อมต้องเกี่ยวโยงสัมพันธ์และส่งผลซึ่งกันและกันกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจบนพื้นที่

ระบบความสัมพันธ์ระหว่าง คน พื้นที่และกิจกรรม ที่เชื่อมโยงและผูกพันกันนี้ คือส่วนมูลฐานที่ทำให้ภาพปรากฏการณ์ย่านใด ๆ รวมถึงย่านโบ๊เบ๊เกิดขึ้น และชุดของระบบความสัมพันธ์นี้เองซึ่งเมื่อผ่านกาลเวลา เกิดการปรับ หรือเปลี่ยนแปลง จะเป็นสิ่งที่กำหนดภาพลักษณะในการคงอยู่ และการเปลี่ยนแปลงของย่าน ซึ่งสำหรับย่านโบ๊เบ๊แล้วความเด่นชัดอย่างยิ่งซึ่งน่าสนใจและมีความหมาย ในภาพการคงอยู่ของย่านตลอดช่วงเวลาของการเปลี่ยนแปลง คือ ย่านที่เป็นตัวแทนของกิจกรรมทางเศรษฐกิจอันได้แก่การค้าและการผลิตซึ่งมีลักษณะเฉพาะย่านหนึ่ง โดยมีการขยายตัว การเติบโตและการปรับเปลี่ยนรูปแบบไปตามกาลเวลา ขณะที่ยังคงความสำคัญต่อเมืองและการเป็นศูนย์กลางกิจกรรมการค้าเสื้อผ้าไว้ได้

ปัจจุบันย่านโบ๊เบ๊ยังอยู่ในสภาพที่แออัด รุนแรง สับสนและไร้ระเบียบ เพราะนอกจากราคาที่ดินของย่านมีราคาสูงจนทำให้เกิดการใช้ที่ดินโดยการสร้างอาคารพาณิชย์จนเต็มพื้นที่แล้ว เนื้อที่สำหรับการขยายตัวยังมีน้อยและถูกจำกัดด้วยอุปสรรคต่างๆโดยรอบ จึงไม่มีเนื้อที่เพียงพอต่อการทำกิจกรรมกิจกรรมต่าง ๆ จึงดำเนินการอย่างแออัดยัดเยียด ไม่เป็นระเบียบและอาคารเริ่มทรุดโทรมตามอายุกิจกรรมต่าง ๆ รุกล้ำทั้งพื้นที่สาธารณประโยชน์และผิวการจราจร จนส่งผลทำให้เกิดความแออัดของการจราจรในพื้นที่ ซึ่งมีแนวโน้มว่าความแออัด รุนแรงในพื้นที่จะมากขึ้นตามการเติบโตของเมืองและของย่าน ทั้งนี้หากคำนึงถึงว่ากิจกรรมใดก็ตามที่มีส่วนสร้างปัญหาและผลกระทบต่อพื้นที่เช่นที่บริเวณย่านโบ๊เบ๊เป็นอยู่ในปัจจุบัน (โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อพื้นที่ของย่านนั้นคาบเกี่ยวกับพื้นที่เมืองเก่าชั้นในต่อเนื่องไปถึงเกาะรัตนโกสินทร์ซึ่งเป็นเขตอนุรักษ์) การแก้ไขปัญหาดังกล่าวจะง่ายตาย เช่น โยกย้ายกิจกรรมดังกล่าวออกไปสู่พื้นที่อื่น อาทิ พื้นที่รอบนอกหรือรอยต่อขอบของเขตเมืองชั้นใน ทว่าการแก้ไขใดๆในปลายเหตุโดยไม่คำนึงถึงปัจจัยแวดล้อม ไม่ได้พิจารณาถึงเบื้องลึกของความเป็นมา เนื้อหาและ

แก่นในความเฉพาะตัวของย่านนั้นๆ ซึ่งไม่ใช่เพียงรูปร่างหน้าตา ภาพลักษณ์ แต่ยังหมายถึง วิถีชีวิต ความสัมพันธ์ในเชิงเศรษฐกิจ สังคมภายในย่านหรือต่อพื้นที่โดยรอบ ที่เป็นสิ่งยึดโยงความเป็นย่านนั้นไว้ นอกจากนี้จะไม่แก้ไขสาเหตุที่ยังคงอยู่แล้วยังอาจกลายเป็นการทำลายระบบของพื้นที่หนึ่งให้สลายตัวไป ซึ่งหมายถึงสิ่งที่ซ้ำร้ายขึ้นกว่าเก่า

ประเด็นในการศึกษาจึงมุ่งในการอธิบายความหมายในบทบาทด้านการค้าและการผลิตที่เป็นภาพตัวแทนปรากฏการณ์ของย่านโบ๊เบ๊ ด้วยการศึกษาในรายละเอียดทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมผ่านลำดับช่วงของวิวัฒนาการ อันจะนำไปสู่ความสามารถในการระบุโครงสร้างกิจกรรมและความสัมพันธ์ขององค์ประกอบทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมซึ่งเป็นแก่นเนื้อหาที่ทำให้ย่านโบ๊เบ๊ยังคงอยู่ได้ตลอดระยะเวลาอันยาวนาน ความมุ่งหมายดังกล่าวจะบรรลุได้ด้วยกระบวนการในการศึกษาและทำความเข้าใจย่านโบ๊เบ๊ ในความเปลี่ยนแปลงของย่านตามช่วงเวลา นับแต่อดีตถึงปัจจุบัน อันจะนำไปสู่การสังเคราะห์เพื่อให้เห็นถึงระบบของความสัมพันธ์ในองค์ประกอบทางพื้นที่และกิจกรรม ซึ่งจะสามารถนำไปเป็นพื้นฐานในการอธิบายภาพย่านโบ๊เบ๊ต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์

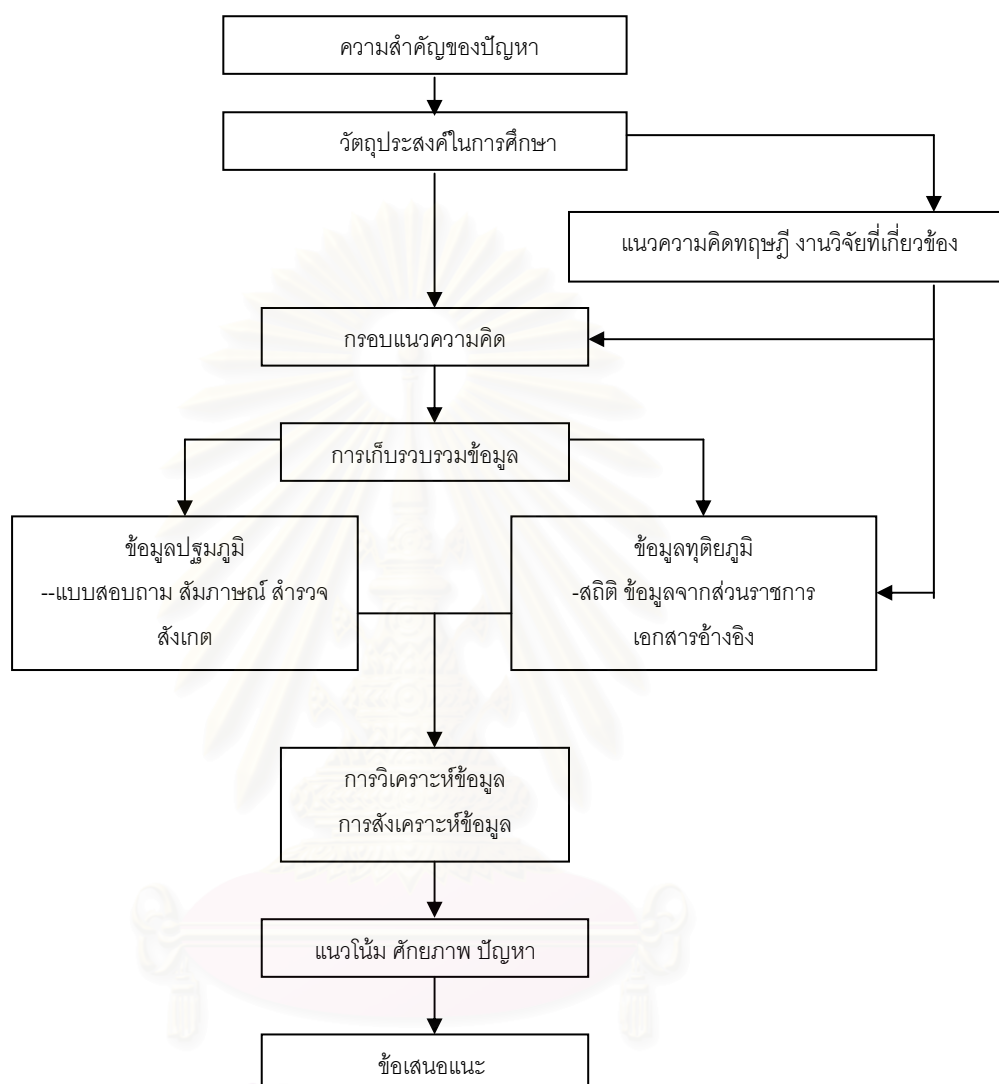
1. ศึกษาวิวัฒนาการและลำดับความเปลี่ยนแปลงบทบาทหน้าที่ย่านโบ๊เบ๊
2. ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อวิวัฒนาการอันนำมาสู่บทบาทในด้านการค้าและการผลิตในปัจจุบันของย่านโบ๊เบ๊
3. อภิปรายระบบความสัมพันธ์ภายในย่านโบ๊เบ๊ ระหว่างคน กิจกรรมและพื้นที่
4. เสนอแนะแนวทางการพัฒนาปรับปรุงพื้นที่ย่าน

1.3 ขอบเขตการศึกษา

1. ขอบเขตทางด้านพื้นที่ ย่านโบ๊เบ๊ตั้งอยู่บนสี่แยกมหานาคซึ่งเป็นจุดตัดระหว่างคลองมหานาคและคลองผดุงกรุงเกษม มีเนื้อที่ย่านครอบคลุมแขวงรองเมือง เขตปทุมวัน แขวงคลองมหานาค เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และแขวงสี่แยกมหานาค เขตดุสิต เนื้อที่ย่านโดยประมาณ 0.128 ตารางกิโลเมตร ทั้งนี้การกำหนดขอบเขตของย่านอาศัยความต่อเนื่องของผืนกิจกรรมการค้าเสื้อผ้าเป็นหลัก โดยคำนึงถึงความต่อเนื่องของอาคารและทางสัญจรนำมาประกอบ จากนั้นจึงนำเอาขอบเขตทางกายภาพมาร่วมกำหนด ได้แก่ ทางสัญจร ถนน คลอง ทางรถไฟ ทิศทางของอาคารและอุปสรรคที่เป็นขอบเขตพื้นที่อื่น อาทิ กำแพง รั้ว เป็นต้น
2. ขอบเขตทางด้านเนื้อหา เน้นการศึกษากิจกรรมทางเศรษฐกิจในย่าน เป็นหลัก

1.4 วิธีการดำเนินการศึกษา

กรอบการวิจัย



สามารถแบ่งวิธีการศึกษาได้เป็น 4 ขั้นตอนหลัก ๆ ดังนี้

1. การกำหนดวัตถุประสงค์จากความสำคัญในการศึกษาและศึกษาแนวความคิด ทฤษฎี งานวิจัยและเอกสารหลักฐานจากหน่วยงานราชการและเอกชนที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นพื้นฐานนำไปสู่การสร้างกรอบแนวคิดในการศึกษา
2. เก็บรวบรวมข้อมูลดังนี้
 - 2.1 ข้อมูลปฐมภูมิ –จาก การใช้แบบสอบถาม การสัมภาษณ์ การสำรวจ การสังเกต
 - 2.2 ข้อมูลทุติยภูมิ – สถิติและข้อมูลจากหน่วยงานราชการ ข้อมูลเอกสารจากแหล่งต่างๆ
 โดยทำการรวบรวมข้อมูลในประเภทต่างๆคือ

- i. สภาพทั่วไป ได้แก่ ลักษณะทางกายภาพ เช่น สภาพที่ตั้ง การใช้ประโยชน์ที่ดิน สาธารณูปโภคสาธารณูปการ เป็นต้น ลักษณะทางสังคมวัฒนธรรม เช่น ประชากร เป็นต้น
 - ii. วิวัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงของย่าน ในด้านกายภาพ และกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ในลำดับช่วงเวลาต่างๆ
 - iii. รายละเอียดของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในย่าน ทั้งรูปแบบ ประเภท วิธีดำเนินการ
3. การวิเคราะห์ และการสังเคราะห์ข้อมูล
 - 3.1 วิวัฒนาการและลำดับการเปลี่ยนแปลงบทบาทและหน้าที่ของย่านโบ๊เบ๊
 - 3.2 โครงสร้างและกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมภายในย่านโบ๊เบ๊
 - 3.3 ระบบความสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรมและพื้นที่ในย่านโบ๊เบ๊
 4. การแสดงแนวโน้มปัญหาศักยภาพและข้อเสนอแนะ

1.5 ข้อจำกัดในการศึกษา

1. ข้อมูลวิวัฒนาการของย่านโบ๊เบ๊ที่เป็นลายลักษณ์อักษรมีน้อย จำเป็นต้องรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์เป็นหลักซึ่งการทบทวนข้อมูลในอดีตอาจมีความคลาดเคลื่อนได้
2. พื้นที่ที่ยังไม่เคยมีการสำรวจเฉพาะพื้นที่มาก่อน จึงไม่มีข้อมูลทุติยภูมิเฉพาะพื้นที่ จำเป็นต้องนำข้อมูลในระดับเขตและแขวงของเขตการปกครองทั้งสามมาประกอบกัน
3. ผู้ให้สัมภาษณ์ไม่ยอมเปิดเผยข้อมูลในบางส่วน ทำให้ไม่สามารถเก็บข้อมูลได้จากแหล่งข้อมูลที่แท้จริง ต้องอาศัยการรวบรวมจากการอ้างอิงของแหล่งข้อมูลอื่น หรือการอนุมาน
4. ผู้ตอบแบบสอบถามให้ข้อมูลที่ไม่ครบถ้วน อาจทำให้ข้อมูลที่ได้มีความคลาดเคลื่อน
5. การแจกจ่ายจำนวนร้านค้าอาจมีความคลาดเคลื่อนได้ เนื่องจากร้านค้ามีการเปลี่ยนแปลงในการดำเนินการค่อนข้างรวดเร็ว

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ผลการศึกษาจะช่วยเพิ่มความเข้าใจในกระบวนการศึกษาอีกทั้งจะทำให้เห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่างความเป็นมากับภาพปัจจุบัน ความสำคัญของโครงสร้างของกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมระหว่างภายในภายนอกพื้นที่ รวมถึงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบต่างๆอันมีผลต่อการดำรงอยู่ของย่าน ซึ่งจะสามารถนำไปปรับประยุกต์ใช้ในการศึกษา เพื่อพิจารณาวางแผนพัฒนาย่านชุมชนอื่นๆต่อไป

บทที่ 2

ทบทวนวรรณกรรม

ในการศึกษาบทบาทด้านการค้าและการผลิตของย่านโบ๊เบ๊ กรุงเทพมหานคร มีความจำเป็นที่จะต้องศึกษาและกล่าวถึงแนวคิดทฤษฎี ตลอดจนงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ในการอ้างอิง ตลอดจนนำไปใช้ในการวิเคราะห์ต่อไป

2.1 แนวความคิดทฤษฎีเกี่ยวกับวิวัฒนาการเมือง

Taylor กล่าวว่า เมื่อพิจารณาจากลักษณะโครงสร้างภายในกำแพงเมืองซึ่งปรากฏเป็นรูปแนวนอน และการใช้ที่ดินพบว่าวิวัฒนาการของเมืองมีอยู่ 4 ระดับคือ

- ขั้นทารก (infantile) เริ่มต้นในการรวมตัวเป็นชุมชนเมืองขนาดเล็ก ไม่มีการแบ่งแยกการใช้ที่ดินชัดเจน
- ขั้นวัยรุ่น (Juvenile) มีการแบ่งแยกการใช้ที่ดินเป็นบริเวณพักอาศัยแต่มีอุตสาหกรรมอยู่ในครัวเรือน
- ขั้นผู้ใหญ่ (Mature) โครงสร้างภายในแบ่งเป็นที่พักอาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรมอย่างเห็นได้ชัด
- ขั้นชรา (Senile) เป็นเมืองที่มีโครงสร้างภายในเสื่อมโทรม อันเนื่องมาจากการเติบโตเต็มที่ (Taylor อ้างในอภิชาติ, 2542:15)

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับกิจกรรมและพื้นที่

2.2.1 กิจกรรม

Chapin ได้สรุปว่ากิจกรรมจะมีการเกี่ยวข้องอยู่ด้วยกัน 3 ประการคือ แหล่งประกอบกิจกรรม ประเภทของกิจกรรมและระบบกิจกรรม (Chapin, 1972: 221-253)

Chapin (อ้างใน Walmsley, D.J. and Lewis, G.J. 1993:) กล่าวว่า ระบบของกิจกรรมเป็นเรื่องง่าย พฤติกรรมของบุคคล ประกอบไปด้วยกรณีจำนวนหนึ่ง (ตัวอย่างเช่นการเดินทางของบุคคล = a เพื่อซื้อของ = b) และเมื่อบุคคลต่างๆ แสดงกรณีเหมือน ๆ กัน นั้นทำให้ กรณีนั้นกลายเป็นประเภทของกิจกรรม (เช่นการทำงานเชื่อมโยงกัน การพักผ่อน การจับจ่าย) ระบบของกิจกรรมคือการต่อเนื่องของประเภทกิจกรรม หรือกล่าวได้ว่า ระบบกิจกรรมมีทั้งองค์ประกอบเชิงพื้นที่ (สถานที่ไป) และ

องค์ประกอบเวลา(เวลาที่ไป) ทั้งสองอย่างรับอิทธิพลด้วยข้อจำกัดจากวัฒนธรรม และธรรมชาติของสภาพแวดล้อมทางภูมิศาสตร์(Walmsley, D.J. and Lewis, G.J.1993:)

Fellman กล่าวว่า ระบบกิจกรรม(ในเวลาและพื้นที่)มีความสำคัญในการวางแผนและออกแบบในระดับที่เรียกว่า ความต้องการพื้นฐานมีความแตกต่างกันออกไป มีโครงร่างที่น่าสนใจ กิจกรรมใดๆ สามารถจำแนกได้เป็น 4 องค์ประกอบ คือ

1. โดยตัวกิจกรรม - กิน ชื้อของ เดิน ตุ่ม
2. วิธีในการทำ - ชื้อของในตลาด กินในบาร์ เดินในถนน นั่งบนพื้น กินกับคนอื่น
3. กิจกรรมเพิ่ม โกลด์เคียงหรือเชื่อมต่อ ซึ่งกลายมาเป็นส่วนหนึ่งของระบบกิจกรรม - พุดคุยขณะเดินชื้อของ เกี่ยวพาขณะเดินเล่น
4. มุมมองทางสัญลักษณ์ของกิจกรรม ชื้อของในฐานะของการบริโภคอย่างชัดเจน ทำอาหารในฐานะแบบแผนของการสร้างตัวตน(Identity)ทางสังคม(Fellman, :419)

Berry (อ้างในฉัตรชัย พงศ์ประยูร ,2527: 115)สรุปว่า กิจกรรมในย่านธุรกิจใจกลางเมือง (CBD)ดำเนินด้วยความเกี่ยวโยงสัมพันธ์กัน คือ

1. เกี่ยวข้องกันในเชิงแข่งขัน(Competition Linkage) ร้านค้าย่อยต่าง ๆ อยู่ร่วมกัน เพื่อผลประโยชน์ร่วมดึงดูดลูกค้ามาแล้วแบ่งเขตตลาดกัน แต่ไม่ได้มีความสัมพันธ์ในหมู่กันเองโดยตรง
2. เกี่ยวโยงกันในเชิงส่งเสริมกัน (Complementary Linkage) หมายถึงร้านค้าในเขตนี้จะดึงดูดธุรกิจอื่นให้มาตั้งอยู่ใน CBDเป็นการช่วยเหลือกันและกัน
3. เกี่ยวโยงเชิงร่วมสถานที่ (Commercial linkage)หมายถึงกิจกรรมที่พึ่งแหล่งบริการหรือต้องการตัวอาคารพื้นที่แบบเดียวกัน
4. เกี่ยวโยงเชิงประกอบ (Auxiliary Linkage) หมายถึงแหล่งบริการซึ่งอยู่ใกล้สำนักงาน เพื่อจัดหาสินค้า บริการให้กับพนักงานที่มีจำนวนมาก

2.2.2 กิจกรรมการค้าส่ง

สำนักงานสถิติแห่งชาติ ให้ความหมายของ การขายส่ง ว่า

การขายส่ง หมายถึง การขายสินค้าใหม่และสินค้าที่ใช้แล้ว โดยไม่มีการเปลี่ยนรูปของสินค้า ให้แก่ผู้ขายปลีก ผู้ใช้ในงานอุตสาหกรรม ผู้ใช้ในงานพาณิชย์กรรม ผู้ใช้ในงานสถาบัน หรือผู้ใช้ในงานวิชาชีพ ผู้ขายส่งรายอื่น ผู้บริโภค หรือทำหน้าที่เป็นตัวแทนชื้อสินค้า เพื่อขายให้สถานประกอบการอื่น

การเกิดกิจกรรมค้าส่ง

Vance (Vance, 1970: 5-6)เห็นว่า สันนิษฐานได้ว่าบางกลุ่มคนในบางสถานที่ ณ ช่วงเวลาหนึ่ง ได้เรียนรู้การผลิตสินค้าในปริมาณมากกว่าที่ในเขตต้องการ จึงต้องการขยายการค้าไกลออกไปจากท้องถิ่น แต่เพื่อรักษาระดับการขยายตัวไว้ จึงเกิดมีความจำเป็น 2 ประการ

ประการแรกคือ สร้างความคุ้นเคยแก่ผู้ซื้อภายนอก ด้วยปริมาณและทำเลที่ตั้ง และประการที่สองคือสร้างความคุ้นเคยแก่ผู้ผลิตภายในด้วยทำเลภายนอกที่ยากจะหาสินค้าได้ หรือกล่าวได้โดยง่ายว่า ด้วยแรงดึงดูดของความหายากและด้วยแรงผลักดันของปริมาณมาก ซึ่งจะยังให้เกิดปัญหาในการแลกเปลี่ยนข้อมูลอันจะผลักดันให้มีผู้ที่ต้องรับผิดชอบการแลกเปลี่ยนในเชิงภูมิศาสตร์ของข้อมูล และทำให้เกิดเป็นตัวแทนของการค้าขึ้น โดยอยู่ในฐานะไม่เป็นทั้งผู้ผลิตและไม่เป็นทั้งผู้ซื้อโดยตรง การค้าในระยะทางไกลจะถูกเรียกว่าการค้าส่ง โดยมีข้อเพิ่มเติมว่า การค้าต้องนำส่งด้วยระยะทางไกล ตัวแทนจะมีความสำคัญ ในการดำเนินการจะได้รับผลกำไรจากการเพิ่มปริมาณสินค้า และเห็นได้ว่าการค้าในระยะไกลเป็นตัวบังคับให้ต้องขายในปริมาณมากด้วยและมุ่งขายให้ผู้ประกอบการค้าปลีกมากกว่าจะขายให้ผู้บริโภคขั้นสุดท้าย ซึ่งต้องสังเกตว่าเมื่อการค้าแบบพอเพียงในเขตหมดไปก็จะมีการค้าส่งเข้ามาแทนที่ (Vance, 1970: 5-6)

ความแตกต่างระหว่างการค้าส่งและการค้าปลีก

ด้วยการค้าส่งมีคุณลักษณะที่แตกต่างจากการค้าปลีกหรือการผลิต Beckman และ Engle(อ้างในVance, 1970:23-26)จึงได้เสนอเกณฑ์สามข้อในการแยกแยะระหว่างการค้าส่งและการค้าปลีกได้แก่

- 1 สถานะหรือแรงจูงใจของผู้ซื้อ ยกตัวอย่าง เช่น ผู้บริโภคและจุดประสงค์ในการทำการซื้อ
- 2 ปริมาณของสินค้า ที่เกี่ยวข้องในการค้านั้น
- 3 วิธีดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง

การแบ่งแยกโดยธรรมชาติของผู้บริโภคคือ ผู้ค้าส่งควรมีผู้บริโภค(ลูกค้า)ที่เป็นผู้ลงทุนมากกว่าที่เป็นผู้บริโภคธรรมดา ผู้ลงทุนจะมีกำไรจากการลงทุนในผลิตภัณฑ์ของผู้ค้าส่ง ดังนั้นการขายให้แก่ภัตตาคาร โรงแรม โรงผลิต สาธารณูปการ ตัวแทนรัฐ หรือองค์การ เกษตรกร ผู้ก่อสร้างหรือผู้รับเหมา ผู้ประกอบวิชาชีพ หรือผู้ค้าปลีกก็จัดเป็นการค้าส่ง จุดประสงค์ในการซื้อจึงเป็นหลักในกรณีนี้

ในอีกด้านความแตกต่างระหว่างการค้าปลีกกับการค้าส่งก็คือ การสะสมอุปสงค์ ให้เป็นหน่วยของอุปสงค์ซึ่งขนาดนี้เป็นส่วนสำคัญในเรื่องการค้าส่ง เมื่อการค้าส่งต้องมีโกดังเก็บของซึ่งทำให้เกิดอาคารขนาดใหญ่อันเป็นตัวสร้างคุณลักษณะของทำเลที่ตั้งในเมือง(Vance, 1970:23-26)

การเชื่อมโยงระหว่างกิจกรรมการค้าส่งและค้าปลีก

Vance (Vance, 1970:) ระบุว่า การติดต่อในทางการค้าระหว่างผู้ผลิตจำนวนมากกับผู้บริโภคนั้นขยายวงกว้างออกไป ซึ่งการที่ผู้ผลิตจะติดต่อเข้าถึงลูกค้าโดยตรงนั้นเป็นไปได้ เนื่องจากผู้บริโภคมีจำนวนมากและเพราะระยะห่างทางภูมิศาสตร์ซึ่งเป็นตัวแบ่งกลุ่มต่างๆ ที่จะมีความเชื่อมโยงกัน โดยการค้าส่งทำหน้าที่ดังนี้

- 1 จัดหาให้ผู้ผลิต ทั้งตลาดและแนวคิดเรื่องของอุปสงค์และขนาดอุปสงค์
- 2 ประกันให้ผู้บริโภคเข้าถึงผลิตภัณฑ์ที่ต้องการได้ในเวลาจำเพาะ

ความเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจศาสตร์เกิดขึ้นเมื่อปรากฏองค์ประกอบทางการค้า 3 ส่วน คือ ผู้ผลิต ตัวแทน และผู้บริโภค จากเดิมที่มีเพียง 2 ส่วนคือผู้ผลิตและผู้บริโภค เมื่อจำนวนผู้ผลิตในผลิตภัณฑ์เฉพาะอย่างเพิ่มมากขึ้น จนทำให้ผู้บริโภคที่มีศักยภาพพึงใจที่ได้เปรียบเทียบสินค้าในทีเดียวกัน แล้ว จากนั้นผู้ค้ารายพิเศษก็จะจัดตั้งร้านค้าเพื่อเป็นทั้งผู้ค้าปลีกและผู้ค้าส่ง บทบาทซึ่งการค้ามีคือเชื่อมโยงผู้บริโภคและผู้ผลิตในที่ห่างไกลกันนั้น ทำให้การค้าส่งเป็นส่วนสำคัญในการอธิบายรูปแบบของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม

2.3.1 ตลาด

เกียรติ จิวะกุล และคณะ ได้ให้ข้อคิดเป็นแนวทางพิจารณาตลาดดังนี้คือ

ตลาด หมายถึงสถานที่แห่งใดแห่งหนึ่งหรือหลายสถานที่ที่ตั้งอยู่ใกล้กัน ในบริเวณใดบริเวณหนึ่งที่มีทำเลเหมาะสมเป็นองค์ประกอบของพื้นที่ชุมชนในด้านเป็นย่านศูนย์กลาง (Central Place) มีหน้าที่ใช้สอยเพื่อการแลกเปลี่ยนสินค้าและบริการเป็นประจำ เป็นเรื่องทางเศรษฐกิจ การทำมาหากิน และการจับจ่ายใช้สอยของประชาชนในพื้นที่ชุมชนหนึ่ง ตลาดยังมีฐานะเป็นส่วนหนึ่งของสังคม เป็นแหล่งแลกเปลี่ยนข่าวสาร ความรู้ความคิดต่างๆ เนื่องจากเป็นสถานที่แห่งเดียวที่ประชาชนแทบทุกชั้นมีส่วนร่วมในการใช้สอย (เกียรติ จิวะกุล และคณะ, 2525: 1)

2.3.2 ลักษณะการเกิดย่านการค้าและการกำหนดที่ตั้ง

Harris และ Ullman (อ้างใน Wallace, S. E., 1980: 118) ระบุหลักเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของเมืองซึ่งนำมาประยุกต์ใช้กับตลาดได้ คือ 1) บางเมืองจะตั้งอยู่ใน "ย่านศูนย์กลาง" 2) บางเมืองเป็นเมือง "คมนาคมขนส่ง" 3) เมืองที่มี "บทบาทเฉพาะพิเศษ"

จากแนวคิดข้างต้น Berry (อ้างใน Wallace, S. E., 1980: 118-119) เห็นว่าในการตั้งถิ่นฐานเมืองกิจกรรมทางเศรษฐกิจก็จะมีทำเลที่ตั้งในหลักการคือ บางกิจกรรมทางเศรษฐกิจก็มองหาการเป็นศูนย์กลาง บ้างก็จับโครงข่ายการคมนาคม บ้างก็โดยการกำหนดออกแบบหรืออยู่รอดในที่ตั้ง อัน

นำไปสู่บทบาทเฉพาะ ซึ่งทฤษฎีที่กล่าวไม่ได้ชี้ว่ากิจกรรมทางเศรษฐกิจจะมีเหตุผลและมีข้อมูลเชิงประจักษ์ว่าดำเนินตามหลักทั้ง 3 ประการ

กิจกรรมทางเศรษฐกิจบางอย่างอาจอยู่ในที่ตั้งอันไม่เหมาะสมและโดยมากมักไปไม่รอด ซึ่งเป็นข้อถกเถียงว่ากิจกรรมทางเศรษฐกิจนั้นมาเริ่มดำเนินการในที่นั้นหรือเหลือรอดคงอยู่ในที่นั้นกันแน่

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร ชี้ว่า การเกิดย่านการค้า โดยทั่วไปไม่ว่าย่านที่พักอาศัยจะไปอยู่ที่ใด การค้ามักจะขยายตัวตามออกไปด้วยเสมอ ซึ่งส่วนใหญ่ย่านการค้าจะเกิดขึ้น ณ บริเวณดังต่อไปนี้

1. ศูนย์กลางชุมชน
2. บริเวณถนนสายหลักตัดกันซึ่งมักก่อปัญหาทางด้านจราจรและความปลอดภัย
3. เกิดขึ้นบริเวณสองฝั่งถนนสายหลัก และขยายตัวตามถนนออกไปเรื่อยๆ ซึ่งมักทำให้เกิดปัญหาการจราจรคับคั่ง เป็นอันตรายจากยานพาหนะที่ใช้ถนน ลดประสิทธิภาพของถนน และทำให้การขนส่งล่าช้า เป็นต้น

แม้ว่าการใช้ที่ดินเพื่อการค้าในเมืองจะมีน้อย คือเฉลี่ยไม่เกินร้อยละ 5 ของพื้นที่ในเขตชุมชนทั้งหมด แต่กิจกรรมทางด้านการค้าก็มีบทบาทความสำคัญต่อการเจริญของเมืองมากที่สุด เพราะเกี่ยวข้องกับอาชีพ ซึ่งมีแรงงานเป็นจำนวนมาก และความสัมพันธ์ระหว่างที่ดินกับกิจกรรมทางการค้า ยังแสดงออกถึงการ用地แบบเข้มข้น รวมทั้งการกระจายของกิจกรรมเหล่านี้ จะปรากฏอยู่บนพื้นที่อันจำกัดทำให้บริเวณการค้าและบริการมีลักษณะเป็นตึกหรืออาคารสูงหลายชั้น เมืองใหญ่ ๆ ทั่วไปจึงมีทิวทัศน์ของตึกสูงๆ ปรากฏอยู่จำนวนมาก กิจกรรมทางการค้า (Commercial) โดยทั่วไปประกอบด้วย การขายปลีก การขายส่ง การเงิน การธนาคาร การจัดสรรที่ดิน บริการส่วนบุคคล และบริการอาชีพ ตลอดจน บริการทางธุรกิจประเภทต่าง ๆ (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, :)

2.3.3 รูปแบบของย่านค้าส่ง

Vance กล่าวว่า (Vance, 1970:130) จุดเริ่มต้นของย่านการค้าส่งมักขึ้นอยู่กับการทำเลเฉพาะ ขึ้นกับลักษณะเฉพาะตัวของสื่อในการขนส่งดั้งเดิม จากในเมืองที่อาศัยทางรถไฟจะมีโกดังตั้งเป็นแนวตามลานส่งของ ตรงท่าเรือจะมีโกดังประมงตั้งอยู่ ครั้นเมื่อเมืองเจริญเติบโตขึ้นเป็นศูนย์กลางการจ่ายแจกในยุครถยนต์ ชายเมืองตรงใกล้กับเส้นทางหลักเชื่อมต่อเมืองจะกลายเป็นย่านค้าส่ง กระบวนการในแต่ละที่จะคล้ายคลึงกันแม้แต่ในทำเลหรือรูปร่างอาคารที่ต่างไปตามช่วงเวลา

ในเมืองใหญ่มักมีย่านค้าส่งดั้งเดิม ซึ่งมีโครงสร้างรูปแบบต่างไปตามเวลาและเงื่อนไขแต่ที่ตั้งก็จะอยู่ใกล้กับศูนย์กลางเมืองและอยู่ในย่านธุรกิจใจกลางเมือง (CBD) ซึ่งที่จริงย่านค้าส่งจะกลายเป็นหนึ่งในจุดหลักทางกายภาพของรูปร่างย่านธุรกิจใจกลางเมือง และมีแนวโน้มสูงที่จะรับช่วงที่ตั้งเดิมของย่านค้าปลีกเมื่อหน่วยการค้าเริ่มเติบโต แล้วละทิ้งจุดเดิมที่ล้าสมัยไป

ในขั้นนี้จะชี้ได้ว่าย่านค้าส่งดั้งเดิมเติบโตและตั้งมั่นโดยสนองต่อ เงื่อนไขการเข้าถึงจากแหล่งของอุปทาน ต้องยอมรับว่าเงื่อนไขการเข้าถึงจากภายในเมืองเองไม่ใช่ปัจจัยหลักของทำเลที่ตั้ง ผู้ค้าส่งตั้งร้านค้าในจุดเฉพาะ ซึ่งอยู่ภายในระบบการกระจายเชิงพื้นที่ ส่งผลให้ต้องการทำเลที่มีค่าในเมืองโดยลักษณะของเทคโนโลยีการขนส่งที่ชั่วคราว ซึ่งเป็นความจริงว่าการตั้งการค้าส่งเป็นสิ่งชัดเจนในการเชื่อมโยงที่ซับซ้อน(ระหว่างผู้ผลิตและผู้ซื้อ)มากกว่าเป็นตัวมันเอง เหตุนี้การเลือกที่ตั้งจึงขึ้นกับขอบเขตของที่ตั้งที่เป็นไปได้ ซึ่งกำหนดให้แคบลงโดยเทคโนโลยีในปัจจุบัน พื้นที่ให้เลือกจะขยายตัวตามการพัฒนาของเทคโนโลยีการขนส่ง

ทั้งนี้ย่านค้าส่งในที่นี้จะหมายถึงย่านที่ผู้ซื้อเข้าถึงซึ่ง

1. ย่านการผลิต ในย่านใจกลางเมืองจะมีการตั้งการค้าส่งในระดับทั่วไปซึ่งในอดีตมีการพัฒนากันมาก แต่ลดน้อยลงในปัจจุบัน เป็นการก่อตั้งซึ่งจะคาดเดาทำเลที่ตั้งนั้นได้จากการเข้าถึงของลูกค้า ตัวอย่างที่ชัดเจนคือย่านการผลิต ซึ่งภายในจะมีผู้ผลิตรายเล็กจำนวนมาก หรือ ตัวแทนผู้ผลิต ซึ่งจะพบกับผู้บริโภครายเล็กจำนวนมากจาก ร้านอาหาร โรงแรมหรือพ่อค้าฝัก ซึ่งเป็นปรกติที่ย่านการผลิตมักจะอยู่ขอบของย่านการจับจ่าย มักอยู่ในพื้นที่อ่อนไหวต่อการถูกรวมเข้ากับการขยายของย่านสำนักงาน ผลก็คือเกิดการเข้าถึงที่ยากขึ้นของทั้งผู้ผลิตและผู้ซื้อ ซึ่งจะอยู่อาศัยต่อกันไม่นานในใจกลางเมือง สิ่งขัดขวางการเข้าถึงนี้ รวมถึงความน่าสนใจของบริเวณ" พื้นที่พัฒนา"ของนักฟื้นฟูเมือง ย่านตลาดเหล่านี้ก็จะหายไปอย่างรวดเร็วจากเมืองที่ใหญ่ขึ้น

2. ย่านเปรียบเทียบการผลิต แนวโน้มการเริ่มต้นโดยการไหลเข้าของผู้บริโภคเป็นส่วนที่ทำให้การเปรียบเทียบสินค้าของผู้ค้าส่งในจำนวนมากมีความสำคัญขึ้น ย่านที่เปรียบเทียบสินค้ามักเป็นย่านค้าเสื้อผ้าและเครื่องเรือน ย่านเสื้อผ้าไม่เพียงเป็นที่รวมของผู้ผลิตเพื่อรักษาการประหยัดจากการกระจุกตัวซึ่งกลายมาเป็นวิธีในการขาย เหตุผลในการตั้งใกล้กับศูนย์ธุรกิจกลาง(CBD)ซึ่งผู้ซื้อจากนอกเมืองสามารถเข้ามาพักในโรงแรมได้ สำหรับพวกเครื่องเรือนก็จะมีทำเลที่ตั้งคล้ายๆกัน แต่ชัดเจนกว่าในเรื่องที่ต้องเป็นตัวแทนขายและไม่มีการผลิตในพื้นที่ โดยพวกเครื่องเรือนมักมีกลุ่มค้าส่งในอาคารหลังหรือไม่กี่หลังใกล้กัน

3. ย่านค้าส่งตามประสงค์(Will Call Delivery District)เป็นรูปแบบที่สามของย่านการค้าส่ง เชื่อมโยงกับการที่ผู้บริโภคไหลเข้ามาในทำเลศูนย์กลางของจุดที่ตั้ง ซึ่งร้านค้าย่อยที่ดำเนินการในเมืองจะเข้ามาเพื่อรักษาการส่งสินค้าที่ฉับพลันทันที ไม่มีร้านค้าย่อยที่ซื้อหลายๆเพราะกลัวแพชชั่นเปลี่ยนสถานะในการเข้ามาหาอุปทานในเมืองเพื่อหาสินค้าสมัยนิยมเป็นสิ่งจำเป็น ซึ่งร้านแบบนี้ไม่ต้องใกล้โรงแรม หรือสาธารณูปการอื่นๆให้กับผู้ซื้อจากนอกเมือง แต่ต้องสะดวกต่อระบบขนส่งทางด่วนในเมือง เงื่อนไขทำเลคล้ายๆกันนี้มีผลต่อสินค้าหลายชนิด งานทอ อะไหล่รถยนต์ หรือค้าส่งยา ซึ่งในย่านนั้นผู้ค้าส่งต้องมีส่วนเก็บสินค้าขนาดใหญ่

4. ย่านเก็บสินค้าโรงงาน เป็นย่านค้าส่งซึ่งการเข้าถึงของผู้บริโภคเน้นหนักในการขายกระดาษ สำหรับการค้าสิ่งพิมพ์ ที่จัดเป็นสิ่งจำเป็นพื้นฐานที่สัมพันธ์สำหรับกระบวนการผลิตที่แยกย่อยสูงขึ้น ซึ่งผูกกับกิจกรรมสำนักงานและการค้าปลีกๆ ศูนย์กลางเมือง เราจะเห็นการค้าส่งกระดาษใกล้กับ ศูนย์กลางเมืองและใกล้กับย่านสิ่งพิมพ์ เพราะการค้าส่งกระดาษอาศัยหลักของการประหยัดจาก ขนาดที่มากกว่าการพิมพ์ อีกประการที่พบไม่บ่อยแต่ส่งผลกระทบต่อย่านเก็บสินค้าโรงงานเกี่ยวกับการค้าเสื้อผ้า เพราะการค้าเสื้อผ้านั้นสร้างคุณลักษณะจากผู้ผลิตจำนวนมาก ต้นทุนการทำงานที่น้อยมาก การเปลี่ยนแฟชั่นที่รุนแรงอันตามด้วยการเปลี่ยนในความต้องการอุปกรณ์และวัตถุดิบอื่นๆ ของ การผลิต และความกดดันด้านเวลาในการผลิต เป็นเรื่องธรรมดาที่จะพบการอยู่ร่วมกันแนบแน่น ระหว่างคนทำเสื้อผ้ากับผู้ค้าส่ง ในการจัดหาวัตถุดิบของตน ตัวอย่างชัดเจนเรื่องความใกล้กันระหว่าง ผู้ค้าส่งและผู้ผลิตดูได้จากกลางเมืองนิวยอร์กและถนนเซาท์เมน ลอสแอนเจลิส ในทำเลที่ตั้งผู้ผลิตซึ่งเป็นคนค้าส่งเอง เลือกที่ตั้งใกล้กับบ้านเช่าชั่วคราวของลูกค้า เพื่อที่โรงงานและส่วนค้าส่งอุปกรณ์ของตนจะได้มีที่พักอาศัยตรงนั้น

5. ย่านค้าส่งสำนักงาน มีโซ่ย่านที่เกิดจากการเข้ามาของลูกค้าแต่เน้นที่ความสำคัญในปัจจุบันซึ่งใกล้ชิดกับ ความแตกต่างระหว่างการเข้าถึงของผู้บริโภคกับการเข้าถึงแหล่งจัดส่งสินค้า ถ้า การจัดส่งสินค้าเป็นตัวสำคัญ การเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีจะมีผลมากต่อการตัดสินใจเลือกที่ตั้ง ซึ่งจะ เห็นได้จากประวัติศาสตร์เมืองมีหลายที่ตั้งต่าง ๆ กันที่เคยใช้เป็นบริษัทค้าส่งเดี่ยว ๆ ซึ่งอาณาบริเวณ รอบ ๆ เป็นบ้านในปัจจุบัน อีกด้านถ้าถือเอาการเข้าถึงของผู้บริโภคเป็นหลัก การย้ายทำเลที่ตั้งจะไม่ พบบ่อย ด้วยเหตุผลง่าย ๆ ว่าผู้บริโภคและการขนส่งมีความเปลี่ยนแปลงในประวัติศาสตร์เมืองน้อยกว่าการควบคุมสินค้า ขณะที่สร้างความเจริญเติบโตแก่เมือง พื้นที่กลางเมืองก็ยังเป็นจุดที่รวบรวมการ เข้าถึงสูงสุดสำหรับผู้บริโภคที่มีจุดดำเนินธุรกิจซึ่งกระจายไปทั่วๆกับการกระจายของประชากร การ เลือกที่ตั้งในย่านนี้จะขึ้นกับประเภทสินค้า(Vance, 1970:131-133)

2.3.4 ความเชื่อมโยงระหว่างทำเลที่ตั้งการค้าส่งในระดับเมืองกับระดับประเทศ

วิวัฒนาการของทำเลที่ตั้งย่านค้าส่งระดับเมืองจะสอดคล้องกับรูปแบบระดับประเทศ ในส่วน เมืองจะเหมือนกับในระดับประเทศ โดยการค้าจะเริ่ม ณ จุดเริ่มต้นที่บริเวณใจกลางซึ่งยังคงอยู่มาโดย ตลอด เป็นผลจากโอกาสที่จะใช้พันธะตายตัว(ตัวแทนทางการค้า)ในการขยายเขตการค้า โดยไม่ เคลื่อนศูนย์กลาง รักษาระดับค้าส่งสินค้า และค่าคมนาคม

การรักษาทำเลที่ตั้งศูนย์กลางจะสนับสนุนให้เกิดการแข่งขันโดยเพิ่มโอกาสที่จะขยายการ บริการในตลาดที่กว้างขึ้น แต่เมื่อแรงเสียดทานของพื้นที่มีมากขึ้นจากการขนส่งจากระยะไกลและความเสื่อมในตัวเมืองเอง ถ้าการเชื่อมโยงในระยะไกลมีเพิ่มขึ้นประโยชน์จากการเป็นศูนย์กลางก็จะ หดไป และนำไปสู่การตัดสินใจในที่ตั้งในพื้นที่โดยรอบแทน

อย่างไรก็ตามการเปลี่ยนแปลงระบบการค้าส่งในระดับประเทศอาจมีขึ้นได้ แต่โครงสร้างทางกายภาพของเมืองก็ยังไม่เปลี่ยน(Vance, 1970:135-137)

2.3.5 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

สุวิทย์ เปี้ยผ่อง(อ้างใน นาวิณ ตันวัฒนประทีป, 2541: 5-6)กล่าวถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินประเภท พาณิชยกรรม 5 ประการ ดังต่อไปนี้

1. พฤติกรรมของผู้ซื้อ สินค้า
2. ทางเดินเท้าของผู้ซื้อสินค้า จากกฎ Rule of Thumb กล่าวว่า ยิ่งมีทางสัญจรเท้ามากเท่าใดก็จะมีธุรกิจการค้ามากขึ้นเท่านั้น (Delbert J. Duncan, Charles F. Philip, Stanley C.Hollander, 1972)นอกจากพิจารณาถึงทางเดินเท้าแล้ว ยังต้องศึกษาถึง
 - 2.1 จำนวนของผู้สัญจร
 - 2.2 เพศและช่วงอายุของผู้สัญจร
 - 2.3 ช่วงเวลาที่มีการสัญจร
3. ทำเลของพื้นที่ที่อยู่ใกล้กับการพาณิชยกรรมในรูปแบบเดียวกัน เพื่อให้พื้นที่ย่านพาณิชยกรรมนั้นเกิดการประหยัดจากการกระจุกตัว
4. ความสามารถในการเข้าถึงได้สะดวก โดยปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการคมนาคมขนส่งได้แก่ ถนน ทางเท้า แม่น้ำ ฯลฯ
5. ลักษณะทางสภาพแวดล้อม ลักษณะของสภาพแวดล้อมที่ดีจะนำมาสู่ความน่าสนใจ และดึงดูดในการเดินจับจ่ายซื้อสินค้า

2.3.6 จินตภาพของสภาพแวดล้อมในศูนย์การค้า

Dawns (อ้างใน Walmsley, D.J. and Lewis, G.J.)ได้ศึกษาเกี่ยวกับการรับรู้ของลักษณะเฉพาะที่ภายใน ของศูนย์การค้าในเมือง เขาได้ตั้งข้อสันนิษฐานเบื้องต้นว่า มีองค์ประกอบหลัก 9 อย่างที่จะสร้างจินตภาพคือ

ราคา โครงสร้างและการออกแบบ ความสะดวกในการสัญจรภายในและการจอดรถ รูปลักษณ์ที่มองเห็น ชื่อเสียง ระยะเวลาของร้านค้า คุณภาพการบริการ เวลาเปิดปิด และบรรยากาศ

และเมื่อศึกษาลึกลงไปจึงพบว่าชื่อเสียงและบรรยากาศไม่มีความสำคัญเด่นชัด ส่วนความสะดวกในการสัญจรภายในและการจอดรถ ได้แบ่งออกเป็น การสัญจรทางเท้าภายใน และเงื่อนไขการจราจรทำให้เหลือเพียง 8องค์ประกอบ

แนวคิดของ Downs เป็นเรื่องสำคัญเพราะครอบคลุมการตั้งร้านค้า(โดยเฉพาะ การตัดสินใจในการให้บริการ ราคา ชั่วโมงและ ระยะเวลา) และโครงสร้างของหน้าที่ของศูนย์การค้า(รวมถึง

โครงสร้างการออกแบบ การเคลื่อนที่ของผู้สัญจรบนทางเท้า รูปลักษณ์ และสภาพการจราจร) ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญ เพราะผู้ค้ารายย่อยสามารถส่งอิทธิพลในวงกว้างถึงจินตภาพซึ่งเกิดขึ้นได้ ศูนย์การค้าบางแห่งมีจินตภาพที่เลวซึ่งจะส่งผลกระทบต่อพฤติกรรมของผู้บริโภค(Walmsley, 1993 : 192)

Walmsley แสดงว่าผู้บริโภค เดินทางไกลเพื่ออุดหนุนศูนย์การค้าแบบวางแผนมากกว่าไร้แผน พื้นที่CBDที่ตายอาจสัมพันธ์กับจินตภาพที่เลว ซึ่งพบในศูนย์การค้ากลางเมืองหลายแห่งในสายตาผู้ซื้อซึ่งมาจากเหตุผลที่ไม่เกี่ยวกับการค้า(เช่น อาชญากรรม รถติด สภาพเสื่อมโทรม) (Walmsley, 1993 :192)

Timmermans et. el. (อ้างใน Walmsley, D.J. and Lewis, G.J., 1993:)ได้พบว่าผู้จับจ่ายมีความแตกต่างกัน ระหว่างศูนย์การค้าที่มีหน้าที่เช่นเดียวกัน พบว่าความสะดวกเรื่องที่จอดรถ ความใกล้กับบ้าน บรรยากาศที่สัมผัส และผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายเป็นประเด็นหลักของผู้ซื้อ (Walmsley, 1993: 193)

Opacic and Potter ศึกษาผู้ซื้อที่ระดับรายได้สูง ต่ำต่างกันพบว่าในประเภทร้านค้าเดี่ยว เช่น ซูเปอร์มาร์เก็ต และไฮเปอร์มาเก็ต ผู้มีรายได้ต่ำให้ความสำคัญต่อราคา และระยะทางกว่าผู้มีรายได้สูง(Walmsley, 1993 :193)

2.3.7 การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม

Berry and Horton (อ้างในสาริยา ศรีเชื้อ, 2540:21) ชี้ว่า รูปแบบของย่านการค้า มีความสัมพันธ์กับการเจริญเติบโตของเมือง แม้ย่านการค้า จะประกอบด้วยร้านค้า หรือกิจกรรมหลายอย่างอยู่ปะปนกัน แต่ในระยะหลังมีแนวโน้มที่กิจกรรมหรือธุรกิจประเภทเดียวกันจะมาตั้งอยู่ใกล้ชิดหรือรวมกลุ่มกันมากขึ้น ร้านค้าขนาดเล็กค่อย ๆ หดไป แต่มีการสร้างร้านค้าหรือธุรกิจขนาดใหญ่และทันสมัยขึ้นมาแทนที่ เมื่อเมืองเจริญเติบโตขึ้น

1. ส่วนการค้าแบบดั้งเดิม (Traditional sector) มีตลาดสดเป็นศูนย์กลาง รายรอบด้วยร้านค้าตึกแถว เมื่อเมืองเจริญขึ้น มีการปรับปรุงถนนตลาดสด บทบาทหน้าที่ของย่านการค้าแบบเก่านี้เปลี่ยนแปลงไป คือมีร้านค้าใหม่เพิ่มเติม เช่น ร้านเครื่องไฟฟ้า โรงแรม ห้างสรรพสินค้า ธนาคาร ขณะที่ร้านขนาดเล็กลดลง กิจกรรมค้าปลีกกลายเป็นบทบาทที่โดดเด่นของย่านในปัจจุบัน ทั้งที่ก่อนหน้านี้ย่านเป็นเขตค้าส่ง ค้าปลีก อุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัย ลักษณะสภาพความพลุกพล่าน จอแจ และมีชีวิตชีวามากในตอนกลางวัน แต่จะเงียบเหงาตอนกลางคืน ย่านการค้าแบบดั้งเดิมนี้อาจบริการแก่ผู้คนหลายระดับ

2. ส่วนการค้าแบบสมัยใหม่ (Modern Sector) เป็นส่วนที่เพิ่มเติมเข้ามาในตอนหลัง ประกอบด้วย ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ธนาคาร โรงแรม ร้านขายหนังสือขนาดใหญ่ สำนักงาน บริษัทต่างๆ เป็นต้น ถึงแม้ว่า ยังมีธุรกิจร้านค้าขนาดเล็กแบบดั้งเดิมปะปนอยู่ แต่เขตการค้า แบบใหม่

นี้มักให้บริการแก่ผู้ที่มีฐานะปานกลางและฐานะดี ในอนาคตเขตการค้าทั้ง 2 ส่วนจะมีลักษณะคล้ายกันมากขึ้น และอาจไม่เห็นเป็น 2 ส่วนชัดเจน(สเวียท ซีรีเชอ, 2540 :21)

2.3.8 โครงสร้างและรูปแบบย่านการค้า

Berry (อ้างในซัทซี วายลี, 2528:) แบ่งโครงสร้างและรูปแบบย่านการค้าในเมืองในอเมริกาเหนือ ออกเป็น 3 ลักษณะคือ

1. ย่านการค้าแบบมีลำดับคักย์ หรือมีศูนย์กลางขนาดต่างๆกันซ้อนทับกันอยู่เช่นเดียวกับทฤษฎีย่านกลางของคริสตอลเลอร์ คือบริเวณที่รวมกลุ่มร้านค้าและบริการต่าง ๆ เป็นศูนย์กลางขึ้นมาส่วนมากพบตามสี่แยกที่สำคัญ ภายในเมืองอันเป็นทางผ่านที่สำคัญ จึงมีทำเลอันเป็นจุดที่เข้าถึงสะดวก และมักจะสัมพันธ์กับทำเลอันที่ดินมีราคาแพงที่สุด ลำดับคักย์ของเขตการค้าลักษณะนี้คือ

- 1.1 เขต ธุรกิจกลางCBD ซึ่งมีคุณสมบัติต่างกันระหว่างกลางวันกลางคืน มีผู้อาศัยน้อย
- 1.2 ศูนย์การค้าภูมิภาค เกิดขึ้นเมื่อเมืองขยายใหญ่ขึ้นทำให้การเดินทางไปCBDไกลขึ้น ลำบากขึ้นเพราะการจราจรติดขัด
- 1.3 ศูนย์การค้าในย่านชุมชน
- 1.4 ศูนย์การค้าของละแวก
- 1.5 กลุ่มร้านค้าย่อย

2. ย่านการค้าแบบริบบอน อยู่ตามเส้นทางสายสำคัญๆไม่ต้องการทำเล ยืดเอากการเข้าถึงเป็นใหญ่

3. ย่านธุรกิจพิเศษต่างๆ(Specialized Area) หมายถึงกลุ่มสถานประกอบการประเภทเดียวกันเกาะกลุ่มกันอยู่ โดยที่ร้านแต่ละร้านแม้เป็นอิสระต่อกัน แต่ในการประกอบการต้องมีความสัมพันธ์ใกล้ชิดกันหรือต้องมีการติดต่อกันตัวต่อตัว การเกาะกลุ่มอาจอยู่ในลักษณะเป็นกระจุกหรือเกาะเป็นแนวยาว มีทั้งวางแผนและไม่วางแผนล่วงหน้า พบทั้งบริเวณตอนในและแถบชานเมือง ซึ่งการอยู่รวมกันนี้ทำให้เกิดการประหยัดภายนอก เช่น ค่าขนส่ง ค่าโฆษณา

2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับเอกลักษณ์ ลักษณะเฉพาะ และคุณลักษณะของเมือง

2.4.1 เอกลักษณ์ (Uniqueness)คุณลักษณะ(Character) และลักษณะเฉพาะ(Identity)

Garnham, Harry L. (กล่าวว่า แนวคิดของความมีเอกลักษณ์ (Uniqueness)นั้นยากที่จะอธิบายได้ชัดเจนหรือระบุตรงๆ สถานที่อันน่าจดจำนั้นมีเอกลักษณ์หรือจิตวิญญาณแห่งสถานที่

(spirit of place) แต่ละที่ซึ่งมีคุณสมบัติพิเศษเฉพาะที่อันจะสร้างจิตวิญญาณแห่งสถานที่ สำเนียงการเป็นส่วนหนึ่ง และการอยู่ดีในผู้คนนั้นตั้งอยู่บนรากฐานของ

1. มุมมองของสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติในที่ตั้ง เช่นรูปที่ดิน ภูมิประเทศ พรรณพืช ภูมิอากาศ และแหล่งน้ำ
2. ลักษณะทางวัฒนธรรม เช่น สะพาน ป้อม หรือโบสถ์ยอดเนิน อันตอบสนองต่อภูมิทัศน์ประวัติศาสตร์สังคมท่าเลกายภาพ กิจกรรมของมนุษย์ และสถานที่ในฐานะที่เป็นสิ่งประดิษฐ์ทางวัฒนธรรม(ความหมายของสถานที่หนึ่ง ซึ่งอยู่เหนือกว่าการสำแดงออกทางกายภาพ เช่น เวนริจเนีย ซึ่งสัมพันธ์กับความสำคัญทางประวัติศาสตร์)
3. ประสบการณ์ในความรู้สึก ซึ่งการมองเห็นอันดับแรกในอันเป็นผลจากปฏิสัมพันธ์ของวัฒนธรรมกับภูมิทัศน์เดิม การปะทะสัมพันธ์ของส่วนผสมทั้งหมดซึ่งสร้างคุณสมบัติของสถานที่มักไม่เป็นที่เข้าใจของคนในพื้นที่จนกว่าจะเสียไป

สถานที่อันพิเศษหลายแห่งได้เปลี่ยนแปลงไปโดยรวดเร็วจากผลของกิจกรรม เช่น การกลายเป็นอุตสาหกรรม การเก็งกำไรอสังหาริมทรัพย์ การขยายการขนส่ง การเติบโตของเมือง การเพิ่มประชากร และการท่องเที่ยวแบบที่จัดไว้ ความเปลี่ยนแปลงนี้ได้เปลี่ยนจินตภาพ คุณลักษณะ และแม้แต่ความหมายของคุณสมบัติเดิมซึ่งสร้างคุณลักษณะแห่งสถานที่นั้นได้ถูกทำลายไป ขณะที่ความเปลี่ยนแปลงหลายอย่างเป็นด้านบวก เช่นว่าจำเป็นต้องมีการฟื้นฟูด้านเศรษฐกิจก็มักต้องมีข้อเสียต่อคุณลักษณะเดิมของสถานที่อันเคยมีปรากฏอยู่

แนวคิดเกี่ยวกับการอนุรักษ์และฟื้นฟูเมืองนี้มีรากฐานบนความเชื่อที่ว่าเมือง แต่ละเมืองมีความเฉพาะตัวทั้งด้านเอกลักษณ์ คุณลักษณะ ลักษณะเฉพาะ และจิตวิญญาณและต่างจากที่อื่น จิตวิญญาณซึ่งมีคุณค่าและความหมายต่อผู้คนในเมือง ซึ่งหากขาดไปก็จะลดคุณภาพชีวิตลง

เมื่อเริ่มกระบวนการ ผู้ที่มีส่วนร่วมในโครงการต้องคุ้นเคยกับส่วนของเนื้อหาทรัพยากรซึ่งพบในข้อคิดของ จิตวิญญาณแห่งสถานที่(Genius Loci)และความสัมพันธ์ของแนวคิดที่บ่งคุณลักษณะเมือง ตัวอย่างต่อไปนี้จะสร้างความคุ้นเคยได้

Norberg-schulzบรรยายและยืนยันว่า " เราจะรำลึกถึงแนวคิดเก่าของ ' จิตวิญญาณแห่งสถานที่ ' แต่ครั้งกระโน้นผู้คนได้จดจำว่าต่างสถานที่ก็ต่างมีคุณลักษณะต่างไป คุณลักษณะนี้มักรุนแรงจนกระทั่งอันที่จริงมันเป็นสิ่งกำหนดคุณสมบัติของจินตภาพของผู้คนต่อสภาพแวดล้อม ทำให้เขารู้สึกว่าเขาเป็นส่วนหนึ่งของสถานที่เดียวกันนั้น " เมื่อจินตภาพเหล่านี้แปรไปหรือถูกทำลายหรือเลือนลပ်ไปจากชีวิตประจำวันของผู้คน ความผูกพันที่สำคัญระหว่างคนกับสถานที่ก็ขาดไป พร้อมกับการสูญเสียไปอย่างชัดเจนของคุณภาพชีวิตพื้นฐานเป็นลำดับถัดมา ปรากฏการณ์นี้มิได้จำกัดวงแต่ในภูมิภาคหรือวัฒนธรรมหนึ่ง แต่ได้สำแดงไปยังระดับโลก

RENE Dubos กล่าวว่า “ การยอมรับกันโดยกว้างขวางต่อคำว่าวิญญาน(Genius)หรือจิต (spirit) เพื่อแสดงคุณลักษณะที่แจ่มชัดของภูมิภาคหรือเมือง มีนัยถึงการรับรู้โดยปริยายว่า แต่ละสถานที่ที่มีคุณสมบัติชุดหนึ่งที่กำหนดลักษณะเฉพาะของภูมิภาคและผู้คนที่นั่น “

2.4.2 องค์ประกอบหลักของลักษณะเฉพาะ(Identity)

Garnham, Harry L ระบุว่า ลักษณะเฉพาะจะประกอบไปด้วยส่วนต่างๆคือ

1. ลักษณะทางกายภาพและรูปลักษณ์ โครงสร้างทางกายภาพที่แท้จริงของสถานที่ ลักษณะจริงของอาคาร ภูมิทัศน์ ภูมิอากาศ และคุณลักษณะของสุนทรียภาพ
2. กิจกรรมและหน้าที่ซึ่งสังเกตได้ ผู้คนมีปฏิสัมพันธ์ต่อพื้นที่อย่างไร สถาบันทางวัฒนธรรมมีผลอย่างไร และอาคารกับภูมิทัศน์ถูกใช้งานอย่างไร
3. การสื่อความหมายหรือสัญลักษณ์ เป็นแง่ที่ซับซ้อนกว่า เริ่มแรกด้วยผลจากความมุ่งหมายและประสบการณ์ของมนุษย์ คุณลักษณะของสถานที่ที่มีจำนวนมากที่สืบเนื่องจากการที่ประชากรตอบสนองต่อลักษณะทางกายภาพและหน้าที่ให้สอย

ปฏิสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบขั้นแรกนี้เองที่ได้สร้างสรรค์ จิตวิญญาณแห่งสถานที่ และปฏิสัมพันธ์นี้เองที่ต้องทำความเข้าใจ เพื่อบรรลุความสำเร็จที่จะดำเนินการอนุรักษ์และฟื้นฟูกิจกรรมในสภาพแวดล้อมของเมืองเล็ก (Garnham, Harry L., 1985:1-8)

2.4.3 ความเปลี่ยนแปลงของเมืองและเอกลักษณ์

Garnham, Harry L. เห็นว่าบุคลิกลักษณะของเมืองมักเปลี่ยนไปไม่กลับคืนมา โดยการเจริญเติบโตของเมืองเป็นประเด็นหลัก และเปลี่ยนโดยรองในข้อตกลงในรายวัน การขาดแคลนคุณลักษณะของเมือง นั้นมักไม่มีคนในพื้นที่สังเกตจนกว่าจะปรากฏชัดและจนกระทั่งเรื่องในชีวิตประจำวันไปรวมกันส่งผลให้กลายเป็นการเปลี่ยนแปลงถาวร

ลักษณะเฉพาะของคุณลักษณะที่เป็นเอกลักษณ์ของเมืองจะนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงและการเปลี่ยนแปลงนี้ต้องได้รับการออกแบบเพื่อเอื้อต่อการอนุรักษ์เอกลักษณ์นั้น ซึ่งหากทำได้การเจริญเติบโตและการเปลี่ยนแปลงอันมหาศาลจะไม่กระทบต่อคุณลักษณะอันเป็นเอกลักษณ์ของเมือง ระดับการเชื่อมโยงทางประวัติศาสตร์ การเติบโตและพัฒนาการทางเศรษฐกิจในระดับที่น่าพอใจจะไม่ทำลายคุณภาพอันสำคัญของเมือง

คุณลักษณะอันเป็นเอกลักษณ์ของเมือง นั้นจะอยู่บนพื้นฐานต่อไปนี้

- ลักษณะทางสถาปัตยกรรม
- ภูมิอากาศ โดยเฉพาะคุณภาพปริมาณแสง ปริมาณน้ำฝน และความต่างในอุณหภูมิ
- ลักษณะเดิมทางธรรมชาติที่เฉพาะตัว

- ความทรงจำและการถ่ายทอด ความหมายของสถานที่ต่อบุคคลที่เคยมีประสบการณ์ด้วย
- การใช้วัสดุพื้นถิ่น
- ฝีมือช่าง
- ระดับของการรับรู้ใน จุดตำแหน่งของอาคารและสะพานที่สำคัญ
- ความหลากหลายทางวัฒนธรรมและประวัติศาสตร์
- คุณค่าของประชากร
- สภาพแวดล้อมสาธารณะอันทรงคุณภาพที่เห็นและเข้าถึงได้
- กิจกรรมที่พบมากทั้งเมือง ทั้งในรายวันและตามฤดูกาล

หัวข้อเหล่านี้จะเป็นจุดเริ่มวิเคราะห์ในระยะเงื่อนไขของท้องถิ่นที่จะทำได้ซึ่งจะทำให้

- สร้างจิตวิญญาณหรือคุณลักษณะเฉพาะตัวของเมือง
- แบ่งแยกสถานที่หนึ่งออกจากที่หนึ่ง
- เริ่มนำเข้าสู่คุณลักษณะพื้นฐานที่กล่าวไว้ 3 ส่วนคือ ลักษณะภายนอกและกายภาพ หน้าที่ใช้สอยและกิจกรรมที่สังเกตได้ ตลอดจนความหมายของสัญลักษณ์

การเจริญเติบโตและการเปลี่ยนแปลงได้นำเรื่องเศร้าคล้ายกันไปสู่หลายเมือง ความคล้ายคลึงที่กัดเซาะคุณภาพส่วนตัวของเมือง ทำลายคุณลักษณะอันเป็นเอกลักษณ์ สัญลักษณ์ของความคล้ายกันนี้เห็นได้จาก ป้ายที่ไม่เหมาะสมและไม่น่าดู การจรรยาบรรณที่ขาดจากรางแผนที่ใช้คุณภาพ สถาปัตยกรรมแบบปะยี่ห้อเจ้าของเดียวกัน การพัฒนาอุตสาหกรรมที่เป็นพิษภัย ปิมน้ำมันที่ออกแบบไม่ดีและอยู่ชิดกันเห็นได้ว่าไม่คิดคำนวณไว้ล่วงหน้า ร้านฟาสต์ฟู้ด ศูนย์การค้า รูปแบบการใช้ที่ดิน ทางหลวงและอาคารสาธารณะ การพัฒนาไม่ได้ทำลาย แต่สิ่งที่ทำลายคือการเอาคุณลักษณะที่แปลกแยกไปใส่ในสภาพแวดล้อมโดยไม่คำนึงถึงสภาพเดิมที่เฉพาะตัวและในลักษณะที่คนในพื้นที่ต้องการ(Garnham, Harry L., 1985:9)

2.5 ชุมชน-องค์ประกอบชุมชน

2.5.1 แนวความคิดเกี่ยวกับย่าน

วิมลศรี ลิ้มธนากุล ได้แสดงแนวคิดเกี่ยวกับมิติของย่านออกเป็น 4 ด้าน คือ

- 1) ด้านกายภาพ ย่านเป็นบริเวณที่ต้องการพื้นที่ มีรูปร่างและขอบเขตที่ไม่แน่นอน อันเนื่องมาจากสภาพภูมิศาสตร์ที่แวดล้อมพื้นที่รวมถึงการเบียดและเหลื่อมล้ำซ้ำซ้อนกับย่านข้างเคียง

มีการกระจุกตัวของกิจกรรมอย่างหนาแน่น สภาพพลวัตของตัวศูนย์กลางย่านและพลวัตของย่านข้างเคียงจะมีผลอย่างมากต่อการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพของย่าน

2) ด้านประชากรและระดับสมาชิกภาพของประชากร ย่านจะต้องมีขนาดและความหนาแน่นของประชากรจำนวนหนึ่งและต้องมีพลวัตของประชากรที่เกิดจากการไหลเข้าออกโดยแรงดึงดูดบางประการที่มีลักษณะพิเศษของย่าน ระดับสมาชิกภาพของประชากรของย่านมีแตกต่างในระดับถาวรหรือชั่วคราว

3) ด้านสังคม ย่านถือเป็นสถาบันทางสังคมคนในย่านจำเป็นต้องมีบทบาทที่กระทำต่อกันในลักษณะต่าง ๆ จากความแตกต่างของสถานภาพบุคคล โดยความสัมพันธ์นี้จะอยู่ในระดับรองจากครอบครัวลงไป

4) ด้านวัฒนธรรมความคิดและระบบความหมาย ย่านจะแสดงถึงตำแหน่งของบุคคลในระดับสังคมที่กว้างขึ้น เป็นตัวแสดงตำแหน่งการดำรงอยู่ของบุคคลในพื้นที่เมือง ทำให้บุคคลสามารถระบุความสัมพันธ์ต่อเมืองผ่านการเป็นสมาชิกย่าน (วิมลศรี ลิ้มธนากุล, 2537:)

วิมลศรี ลิ้มธนากุล ได้แบ่งประเภทย่านออกเป็น 3 ลักษณะคือ

1) ย่านที่มีลักษณะเป็นหมู่บ้านกลางเมือง ได้แก่บ้านดั้งเดิมที่ยังคงอยู่ในเมืองใหญ่ หมู่บ้านเกิดใหม่ หมู่บ้านของชาติพันธุ์ ซึ่งไม่เกิดกระแสไหลเวียนของปฏิสัมพันธ์ของคนในบริเวณอื่นได้มากเท่าที่ควร

2) ย่านที่มีลักษณะของความเป็นย่านอย่างสมบูรณ์ จะเป็นย่านที่มีชุมชนรองรับอยู่เบื้องหลัง มีพัฒนาการจากย่านในลักษณะแรก เป็นหมู่บ้านสำหรับผู้ที่อาศัยอยู่ในบริเวณนั้น แต่ในอีกระดับหนึ่งสำหรับบุคคลนอกพื้นที่จะกลายเป็นที่หมายสำคัญในการพบปะติดต่อซื้อขาย และปฏิสัมพันธ์ต่างๆ ของคนที่อยู่ทั้งภายในและภายนอกย่านนี้อีกชั้นหนึ่ง

5) ย่านสมัยใหม่ เป็นย่านธุรกิจการค้าที่มีขึ้นเพื่อกิจกรรมนั้นๆ โดยเฉพาะ เป็นที่หมายและสามารถก่อกระแสการไหลของปฏิสัมพันธ์จำนวนมากได้ แต่ไม่มีคุณลักษณะของหมู่บ้านกลางเมือง มีผู้อยู่อาศัยน้อย ส่วนใหญ่ไม่เคยรู้จักกันมาก่อน(วิมลศรี ลิ้มธนากุล, 2537:)

2.5.2 ชุมชน

ชุมชน ตามความหมายในแง่ผังเมืองคือ โลกแวดล้อมทางกายภาพ เป็นบ้านเมือง อันมี ชีวิต เศรษฐกิจ สังคมและวัฒนธรรม ที่ดำเนินเป็นประจำวันในชุมชนเป็นเบื้องหลังการมองชุมชนเป็น โครงสร้างอันเกี่ยวเนื่องทางเศรษฐกิจ สังคมและวัฒนธรรม ซึ่งการดำเนินไปของชีวิตชุมชน จะประกอบด้วย ผู้คนและกิจกรรมต่างๆ วันเวลาที่ว่างอาคารบ้านเรือน และระบบความสามารถทางเทคโนโลยี ชีวิตชุมชนในพื้นที่หนึ่ง ๆ อาจได้พัฒนาจนเกิดเป็นวัฒนธรรมการกินการอยู่ที่มีลักษณะ

เฉพาะตัว เช่น ชีวิตชุมชนไทยลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาตอนล่างซึ่งผูกพันแยกไม่ออกจากแม่น้ำลำคลอง (เกียรติ จิวะกุล และคณะ, : 27)

ชุมชนหมายถึง สถานที่ซึ่งคนใช้เป็นที่ตั้งบ้านเรือน ทำมาหากิน เลี้ยงดูบุตรหลาน และกระทำกิจกรรมต่างๆ ส่วนใหญ่ในชีวิต(ดารณี ถวิลพิพัฒน์กุล, 2539:25)

2.5.3 แนวคิดเกี่ยวกับพื้นที่ทางสังคม

Chombart de Lauwe (อ้างใน Golledge, R.G. and Stimson) มีแนวความคิดเกี่ยวกับ พื้นที่ทางสังคมในเมือง (urban social space) ซึ่งลำดับศักยภาพของพื้นที่ได้นำเสนอ ตามรูปแบบที่กลุ่มหรือบุคคล อาศัย เคลื่อนที่ และมีปฏิสัมพันธ์ โดยพื้นที่ดังกล่าวแบ่งออกได้เป็น 4 กลุ่ม

- 1) พื้นที่ระดับครอบครัว(Family Space) หรือเครือข่ายลักษณะความเชื่อมโยงในการปะทะสัมพันธ์ทางสังคม ระดับทั่วไป
- 2) พื้นที่ละแวกบ้าน (Neighborhood Space) หรือเครือข่ายที่ขึ้นการเคลื่อนไหวในระดับทั่วไปและในชีวิตประจำวัน
- 3) พื้นที่ทางเศรษฐกิจ (Economic Space) ซึ่งเป็นตัวแก่นศูนย์กลางรวมของการจ้างงานอันมั่นคง
- 4) ส่วนของเมือง หรือ พื้นที่ทางสังคมระดับภูมิภาค(Golledge, 1997: 135)

2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เกียรติ จิวะกุล และ คณะ(2525) ได้ทำการศึกษาตลาดในกรุงเทพมหานคร โดยแสดงถึงความเป็นมาของตลาดที่สัมพันธ์กับวิวัฒนาการการเติบโตของกรุงรัตนโกสินทร์ จนถึงการขยายตัวของกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน โดยพบว่าตลาดจะมีวิวัฒนาการไปตามการขยายตัวของเขตที่ตั้งถิ่นฐานจากการค้าขายไปโดยเรือพายจากตลาดนัดมาเป็นตลาดที่ถาวรบริเวณริมคลองสำคัญๆ ต่อมาเมื่อถนนมีบทบาทมากตลาดจึงมาปรากฏหนาแน่นริมถนน รูปแบบการค้าขายเปลี่ยนจากเรือมาเป็นหาบเร่ แผงลอยริมถนนและแผงลอยในตลาด จากห้างร้านมาเป็นศูนย์สรรพสินค้า ตลาดสดเปลี่ยนแปลงจากที่เปิดโล่งเป็นแผงสินค้าใต้หลังคาเดียวกัน และล้อมรอบด้วยตึกแถวที่เกิดแทรกตามถนน มีหาบเร่แผงลอยเป็นส่วนประกอบที่สำคัญ ท่ามกลางการเปลี่ยนแปลงของเมือง ตลาดสดได้ปรับตัวเพื่อคงแรงดึงดูด ในหน้าที่ใช้สอยด้านศูนย์กลางของการค้าและบริการ ตลาดที่ยังคงอยู่ได้เปลี่ยนแปลงทั้งลักษณะ ขนาด และที่มาของสินค้าบริการ ตลอดจนผู้ประกอบการค้า ลูกค้า สภาพสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ที่ชัดเจนคือเวลาของกิจกรรมได้ยืดออกไป ตลาดบางแห่งมีกิจกรรมหมุนเวียนเพื่อเสนอสินค้าบริการต่อประชาชนตลอด 24 ชั่วโมง ทั้งนี้เป็นการปรับตัว เพื่อการใช้อาคารและที่ดินให้ได้ผลตอบแทน

ทางเศรษฐกิจมากที่สุด แต่พัฒนาการของตลาดมีข้อจำกัดต่างกันตามสภาพทำเลที่สัมพันธ์กับลูกค้าที่มาจากชุมชนใกล้เคียง แหล่งงาน รูปแบบการเดินทางและขนส่ง ตลอดจนความสนใจของทางราชการ ผู้บริหารส่วนท้องถิ่น ในด้านการให้บริการแก่ชุมชน และความสนใจของผู้ลงทุนในภาคเอกชนที่จะแข่งขันสร้างเสริมแรงดึงดูดทางเศรษฐกิจให้กับชุมชนแต่ละย่าน

ในการศึกษาตลาดในแต่ละแห่งได้ทำการสำรวจโดยพิจารณาตามประเด็นที่สำคัญดังต่อไปนี้

- สภาพทางกายภาพ การคมนาคมขนส่งและการเข้าถึง
- สภาพสังคม ได้แก่เวลาประกอบการ ผู้ประกอบการ ประกอบด้วยผู้ค้า ผู้ซื้อ ผู้ขนส่ง
- สินค้าและที่มา
- รูปแบบการซื้อขาย
- การใช้พื้นที่ตลาด

และในกรณีที่เป็นตลาดหลายกลุ่มรวมกันภายในย่านเดียว จะทำการสรุปลักษณะร่วมและลักษณะเฉพาะของตลาดภายในย่าน

ในส่วนด้านสถาปัตยกรรมได้แสดงให้เห็นว่า ตลาดจะประกอบไปด้วย อาคารขนาดใหญ่ที่เป็นตัวตลาด อาคารพาณิชย์-พักอาศัยรอบบริเวณตลาด ส่วนประกอบอื่นๆเช่นที่ว่าง ซึ่งที่ว่างจะเป็นส่วนรองรับตลาดเช่นการขยายตัวของตลาด การจอดรถ หาบเร่ ตลาดนัดต่าง ๆ

นาวิน ต้นวัฒนประทีป (2541) ได้ทำการศึกษาย่านท่าพระจันทร์ ท่าช้างอันเป็นย่านพาณิชย์กรรมเดิมในเขตเกาะรัตนโกสินทร์อันเป็นเขตอนุรักษ์ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ มุ่งเน้นความสัมพันธ์เชื่อมโยงขององค์ประกอบกายภาพและกิจกรรมของย่าน ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบและระบบการสัญจร โดยสรุปความสัมพันธ์ออกเป็น 2 ประเด็นหลักคือ ประเด็นแรก ความสัมพันธ์ทางด้านองค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ ได้แก่ การเชื่อมโยง และส่งต่อระหว่างรูปแบบการสัญจรทางน้ำและทางบก ประเด็นที่ 2 คือความสัมพันธ์ขององค์ประกอบทางด้านกิจกรรมพาณิชย์กรรม จะเห็นได้ว่ากิจกรรมทางด้านพาณิชย์กรรมของย่าน โดยส่วนใหญ่แล้วขึ้นอยู่กับบทบาทการเป็นจุดเชื่อมต่อการเป็นจุดเชื่อมต่อการสัญจรทางบกและทางน้ำที่สำคัญทำให้พื้นที่มีการเข้าถึงสะดวก และความสัมพันธ์กับการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ ซึ่งผู้วิจัยมุ่งที่จะหาความสัมพันธ์ระหว่างการเชื่อมโยงของการสัญจรกับลักษณะของกิจกรรมเป็นหลัก

อภิชัย กาบทอง(2542) ได้ศึกษากระบวนการเปลี่ยนแปลงขององค์ประกอบชุมชนในกรุงรัตนโกสินทร์ โดยพิจารณาจากย่านบางลำพู โดยสรุปว่าการเปลี่ยนแปลงขององค์ประกอบชุมชนในแต่ละสมัยนั้น ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญทั้งทางด้านกายภาพ วิถีชีวิตของผู้คน ตลอดจนภาพลักษณ์ต่าง ๆ ในแต่ละสมัย ได้แก่ กรอบหรือนโยบายของทางภาครัฐในการพัฒนาเมือง ซึ่งเริ่ม

ตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 4 อันได้รับอิทธิพลจากประเทศตะวันตก เริ่มมีการสร้างโครงข่ายการสัญจรทางบก ส่งผลให้เกิดการเชื่อมต่อของพื้นที่ และริเริ่มโครงสร้างเมืองเดิม ประกอบกับนโยบายในการบริหารปกครองบ้านเมือง ที่แยกที่พักอาศัยกับที่ทำงานออกจากกัน เริ่มเกิดอาคารประเภทตึกแถวขึ้นตามแนวถนนตัดใหม่

บรรณศาสตร์ สุขตระกุล(2542) ได้ศึกษาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า ในเมืองเชียงใหม่ โดยการศึกษาพบย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า มีพัฒนาการ เกิดขึ้นพร้อม ๆ กับการตั้งถิ่นฐานของเมืองเชียงใหม่ ได้แสดงลำดับของพัฒนาการตามลำดับของรูปแบบการค้า นอกจากนี้ได้แบ่งคุณค่าที่ปรากฏในย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า โดยแบ่งคุณค่าออกเป็น 5 ประเภทด้วยกันคือ 1. คุณค่าทางด้านประวัติศาสตร์และการศึกษา 2. คุณค่าทางสถาปัตยกรรม 3. คุณค่าทางสังคมและวัฒนธรรม 4. คุณค่าทางเศรษฐกิจ 5. คุณค่าทางนิเวศวิทยา และได้แสดงรายละเอียดของย่านการค้าในปัจจุบัน และได้ชี้ถึงปัญหา ได้แก่ปัญหา แม่น้ำและน้ำแม่เข้าเน่าเสีย ปัญหาขาดแคลนที่จอดรถ ปัญหาอาคารเก่าทรุดโทรม ปัญหาการใช้ที่ดิน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อคุณค่าของย่านการค้าและผู้อยู่อาศัยในพื้นที่

ฐิติวัฒน์ นงนุช(2542) ได้ทำการศึกษาชุมชนแขวงวัดกัลยาณ์ เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร โดยแสดงให้เห็นว่าเมื่อระยะเวลาผ่านไป สภาพทางสังคมของชุมชนก็มีวิวัฒนาการอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยอาศัยสภาพทางกายภาพเป็นเสมือนแรงผลักดันที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง ส่งผลให้โครงสร้างและรูปแบบทางสังคมของชุมชนเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ผู้วิจัยได้คิดค้นวิธีการวิเคราะห์ชุมชนบนพื้นที่ (Social Network Analysis: SNAS) โดยประยุกต์แนวคิดทางด้านสังคมศาสตร์เข้ากับแนวคิดการวางแผนทางกายภาพ โดยแบ่งขั้นตอนออกได้เป็น 4 ขั้นตอนได้แก่

ขั้นตอนที่ 1 การศึกษารูปแบบปฏิสัมพันธ์ และความผูกพันร่วมของคนในชุมชนต่าง ๆ ในแขวงวัดกัลยาณ์

ขั้นตอนที่ 2 รูปแบบการปฏิสัมพันธ์ของชุมชนต่าง ๆ และบทบาทหน้าที่ ของแขวงวัดกัลยาณ์ในปัจจุบัน

ขั้นตอนที่ 3 การคาดการณ์ทิศทางการเปลี่ยนแปลงเครือข่ายชุมชน จากการเปลี่ยนแปลงระดับความผูกพันร่วม

ขั้นตอนที่ 4 การคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงชุมชน และบทบาทหน้าที่ ของแขวงวัดกัลยาณ์ในอนาคต

โดยนำผลการวิเคราะห์มาระบุศักยภาพ ข้อจำกัด โอกาสในการพัฒนา และแนวโน้มทิศทางการเปลี่ยนแปลงของชุมชนในอนาคต ซึ่งทำให้สามารถแบ่งชุมชนออกได้เป็น 4 กลุ่มคือ ชุมชนที่ควรอนุรักษ์ ชุมชนที่เสื่อมถอย ชุมชนที่กำลังปรับตัว และชุมชนที่กำลังเกิดขึ้นใหม่

Askew(1994) เห็นว่า การตั้งถิ่นฐานของเมืองในเอเชียอาคเนย์ คือปฏิสัมพันธ์ของระบบสังคม และพื้นที่ซึ่งจะเป็นตัวสร้างคุณค่าทางวัฒนธรรม ผ่านทางประวัติศาสตร์ คุณค่านั้นฝังอยู่ในวิถีชีวิตและ สะท้อนออกมายังท้องถิ่น โครงสร้างทางสังคม และสิ่งประดิษฐ์

เขากล่าวว่าชาวจีนมีบทบาทสำคัญในพื้นที่เมืองกรุงเทพฯ ไม่ใช่เพียงรูปแบบทาง สถาปัตยกรรมหรือการตกแต่งทั้งในอาคารหลวงหรือวัด นับแต่สมัยรัชกาลที่ 3 แต่ยังรวมถึงอาคารธุรกิจ และที่อยู่อาศัย ตลอดจนศาลเจ้าในบริเวณชุมชนชาวจีน ซึ่งมีอยู่ทั่วกรุงเทพฯและบริเวณที่ซึ่งชาวจีนนั้น ได้เพิ่มจำนวนและกลายเป็นประชากรเมืองซึ่งยึดลำนํ้าเป็นหลักเช่นเดียวกับชาวไทย ซึ่งชาวยุโรปที่เป็น ผู้สังเกตการณ์ในศตวรรษที่ล่วงมาได้เน้นว่าร้านค้าที่ล่องตามแม่น้ำดูเหมือนจะเป็นชาวจีนทั้งสิ้น

ลำเพ็ญเป็นย่านหลักของชุมชนชาวจีนในกรุงเทพมหานคร แม้จะเกิดการประสานทาง วัฒนธรรมเช่นการแต่งงานข้ามเชื้อชาติแต่ในใจกลางย่านเยาวราช เจริญกรุง ความต่อเนื่องของชุมชน ยังไม่ขาดตอน รวมถึงบริเวณที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจนับตั้งแต่ยุคสร้างกรุงก็ยังคงเดิม

ลักษณะเฉพาะทางสังคมและบทบาทหน้าที่ของกรุงเทพมหานคร จะถูกปรับโดยปฏิสัมพันธ์ ระหว่างปัจจัยทางเชื้อชาติ เศรษฐกิจและสถาบัน โดยทางกายภาพในช่วงปีแรกแห่งการตั้งกรุง จุดศูนย์กลาง รวมของกรุงเทพฯคือ วัด อันเป็นศูนย์กลางของการตั้งถิ่นฐานประชากรเป็นที่สนองความต้องการ ประชากรในการศาสนา การศึกษา การพักผ่อน

บางและบ้านกระจายตัวออกนอกคูกำแพงวัง บริเวณริมฝั่งแม่น้ำทั้งสอง เริ่มบทบาทชุมชน พร้อมกิจกรรมอันมีลักษณะเฉพาะตัวและเป็นการค้า การตั้งถิ่นฐานย่าน เหล่านี้อาจเทียบเคียงกับ เมืองยุโรปยุคกลาง ซึ่งจะเน้นชัดโดยบทบาท ย่านมีลักษณะเฉพาะโดยกลุ่มเชื้อชาติต่างๆ ที่ตั้งอยู่ ท่ามกลางบริบท กรุงเทพฯนั้นเห็นได้ชัดจากพื้นที่โดยรอบเนื่องเพราะเป็นที่รวมของความต่าง มิใช่เพียง ชุมชนชาวจีนเด่น ๆ อย่างลำเพ็ญ แต่รวมถึงที่อื่นๆเช่นมอญ อินเดีย ญวน ลาว เขมร และไทยมุสลิม นอกนั้นยังมีชาวยุโรปกลุ่มเล็กซึ่งที่ตั้งของกลุ่มต่างๆนี้กำหนดโดยพระมหากษัตริย์ซึ่งถือว่าทรงเป็นเจ้าของ แผ่นดิน

ละแวกเก่าของกรุงเทพฯอันจำแนกได้จากลักษณะบ้านไม้และลายฉลุหน้าจั่วที่เด่น และยัง วินิจฉัยได้จากที่ตั้งซึ่งอยู่ใกล้สะพานข้ามคลอง ข้างวัด และเกาะกลุ่มรอบๆวังเจ้าเดิมอันอยู่หลังเรือนค้า ซึ่งจะค่อยขยับโอบไว้เมื่อมีการตัดขยายถนนในเขตกรุงเก่า

องค์ประกอบเดิมของกลุ่มที่ตั้งถิ่นฐานบนทางน้ำและคลองหลักจะค่อยๆขยายใหญ่ขึ้นเชื่อม กันโดยทางเดินหรือตรอก ประชากรก็จะเคลื่อนจากน้ำมาขึ้นบก

จะเห็นว่าการปรับเปลี่ยนขยายรูปของเมืองได้รับอิทธิพลจากราชวงศ์ และมักมีการแสดง ลักษณะของกษัตริย์ออกมา เช่นตำแหน่งต่างๆตามชานเมือง จะนำไปสู่การกระจายประชากรซึ่งนำโดย

ราชวงศ์ ดำหนักและสมัยรัชกาลที่ 5 เป็นผู้บุกเบิกชานเมืองออกไป ซึ่งในช่วงสงครามโลกครั้งที่ 2 บุคคล
เจ้าของที่ก่อกำเนิดเป็นผู้มีบทบาทหลักในการกำหนดรูปเมือง

ตลาดใหญ่ สำเพ็งพาหุรัด กินคนละฟากข้างของถนนเดียวกัน พื้นที่สำเพ็งเป็นที่รวมกลุ่มชาว
จีนขนาดใหญ่ เขตที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมอันแน่นขนัดนี้มีประชากรหนาแน่นมากที่สุด ส่วนพาหุรัดที่
เล็กกว่า เป็นศูนย์ค้าผ้าที่เด่นชัด รวมถึงเป็นย่านชาวอินเดีย

ในปี 1958 บริษัทลิททิลฟิลด์ บาวน์และคณะ ซึ่งทำแผนแม่บทกรุงเทพฯ ภายใต้การว่าจ้างของ
Usom ได้ระบุถึงความไม่ชัดเจนในการระบุประเภทของพื้นที่ในเมือง เมื่อเปรียบเทียบกับเมืองตะวันตก ใน
ระดับความสำคัญและขนาดเดียวกัน กิจกรรม การค้า พักอาศัย อุตสาหกรรม ตั้งในย่านซึ่งหลาก
บทบาทหน้าที่ สะท้อนออกมาในภูมิทัศน์ แม้บางพื้นที่จะมีการใช้เฉพาะ เช่น สถานที่ราชการ
(Askew, 1994: 1-97)



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

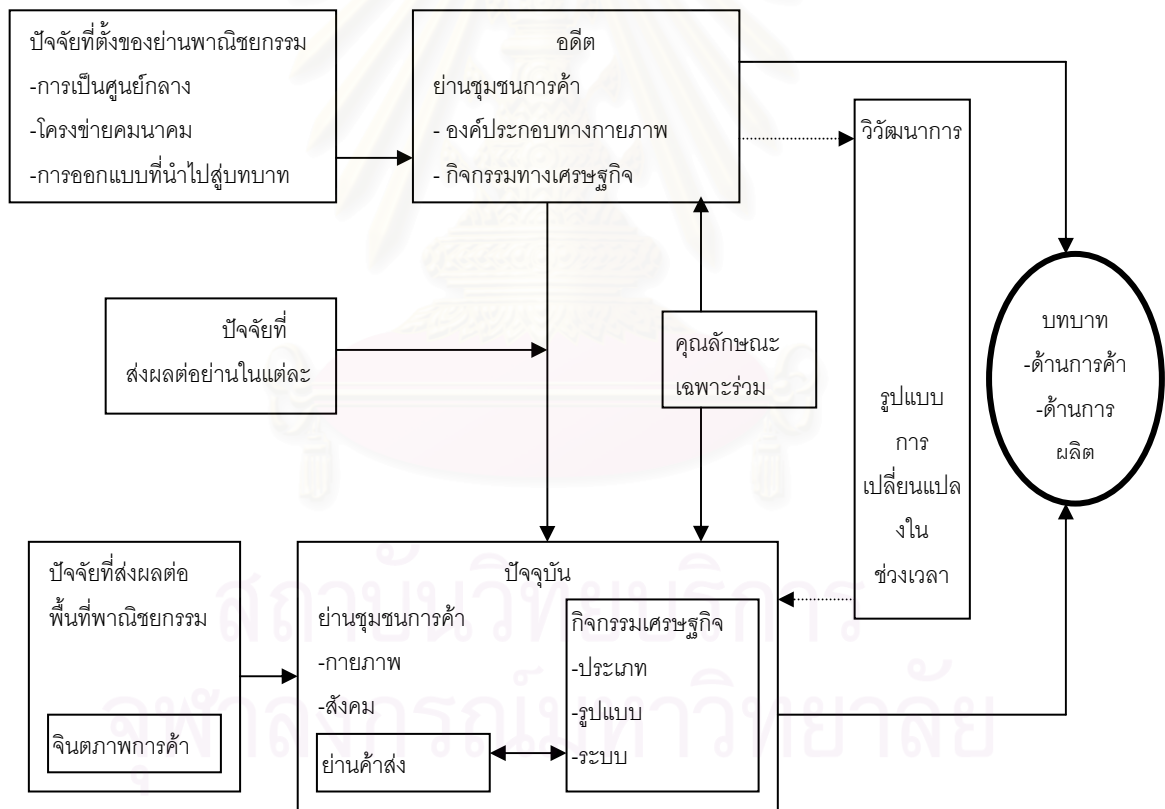
บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

3.1 กรอบแนวความคิด

จากแนวความคิดทฤษฎีที่ได้ทบทวนจึงนำมาสร้างเป็นกรอบแนวความคิดสำหรับการศึกษา โดยรวบรวมแนวคิดหลักออกเป็น 4 ส่วนคือ

- แนวคิดวิวัฒนาการ และ ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเกิดย่านการค้า
- แนวคิดเกี่ยวกับกิจกรรม ประเภท รูปแบบ ระบบ และแนวคิดย่านค้าส่ง
- แนวคิดปัจจัยที่ส่งผลต่อการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรม
- แนวคิดเกี่ยวกับย่านชุมชน ลักษณะทางสังคม และลักษณะเฉพาะ



โดยการศึกษาครั้งนี้มีกรอบแนวความคิดว่า ปัจจัยในที่ตั้งของย่านพาณิชย์กรรมนำไปสู่การกลายเป็นย่านชุมชนการค้าของย่านอันประกอบไปด้วยลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ซึ่งจะส่งผลต่อบทบาทด้านการค้าและการผลิตอันเป็นบทบาทเฉพาะของย่านนั้น และเมื่อเวลาเปลี่ยนแปลงไป ปัจจัยในแต่ละช่วงเวลาจะส่งผลต่อวิวัฒนาการเกิดรูปแบบการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ โดยตั้งอยู่บน

คุณลักษณะเฉพาะร่วมของย่านที่เป็นฐานหลักของการเปลี่ยนแปลง นอกจากนี้ยังมีปัจจัยที่ส่งผลต่อการใช้พื้นที่พาณิชย์กรรม ทั้งหมดนี้จะนำมาสู่ย่านการค้าในปัจจุบัน ที่มีลักษณะทางกายภาพ สังคม และมีระบบกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สัมพันธ์กับการเป็นย่านค้าส่ง รูปแบบชุดความสัมพันธ์ที่ต่างไปจากเดิมจะส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในบทบาทด้านการค้าและการผลิตของย่านเช่นกัน

3.2 แหล่งที่มาของข้อมูล

3.2.1 ข้อมูลปฐมภูมิ

ได้จากการศึกษาภาคสนาม โดยแบ่งออกเป็น 3 ส่วนหลักได้แก่

- การสัมภาษณ์ ประกอบไปด้วยการสัมภาษณ์บุคคลสำคัญ(key in formants) แบบเจาะลึก และการสัมภาษณ์โดยทั่วไปกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- การสัมภาษณ์โดยใช้สอบถาม กับร้านค้าและผู้ซื้อ
- การสังเกตและจัดทำแผนที่ประกอบ

1. การสัมภาษณ์

แบ่งออกเป็น 2 ประเภทคือ

- การสัมภาษณ์บุคคลสำคัญ(key in formants)แบบเจาะลึก
- การสัมภาษณ์โดยทั่วไปในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เป็นตัวแทนกลุ่มกิจกรรมต่างๆ

การสัมภาษณ์บุคคลสำคัญ(key in formants)

เป็นการสัมภาษณ์ ใน 2 หัวข้อหลัก คือ วิวัฒนาการและสภาพทั่วไปของพื้นที่ และกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ลักษณะการสัมภาษณ์เป็นการสัมภาษณ์แบบเจาะลึก โดยมีประเด็นหลักในการสัมภาษณ์ แต่ไม่มีการนำเสนอประเด็นที่เป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้สัมภาษณ์

- วิวัฒนาการและสภาพทั่วไปของพื้นที่ ผู้ที่เป็นเป้าหมายในการสัมภาษณ์คือ ผู้สูงอายุที่ทราบเรื่องราวในอดีตของพื้นที่ โดยเป็นผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษาเท่านั้น อีกส่วนหนึ่งคือผู้ที่มีบทบาทในพื้นที่ เช่น เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ เกี่ยวข้องกับโครงการที่มีผลกระทบต่อพื้นที่ โดยผู้ให้สัมภาษณ์ทั้งหมดประกอบไปด้วยผู้แทนจากพื้นที่ ทั้ง 4 พื้นที่ รวม 5 ราย

พื้นที่ที่ 1 ตลาดมหานาคและโบ้เบ้ทาวเวอร์ - ได้แก่ ผู้สูงอายุในพื้นที่และผู้บริหารของโบ้เบ้ทาวเวอร์

พื้นที่ที่ 2 ตลาดโบ้เบ้ใหม่ - ได้แก่ผู้สูงอายุในพื้นที่

พื้นที่ที่ 3 ตลาดโบ๊เบ๊เก่า – ได้แก่ ไร่ยาวจักร¹ของวัดบรมนิวาส

พื้นที่ที่ 4 โบ๊เบ๊เซ็นเตอร์และตึกแถวฝั่งสุขเหว่า – ได้แก่ผู้สูงอายุในพื้นที่

ประเด็นในการสัมภาษณ์

1. ความเป็นมา การเปลี่ยนแปลงและสภาพปัจจุบันของพื้นที่ย่าน ในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม
2. ความเป็นมาและการเปลี่ยนแปลงและสภาพปัจจุบันของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ในย่าน

- กิจกรรมทางเศรษฐกิจ ผู้ที่เป็นเป้าหมาย ได้แก่ ผู้ที่สามารถระบุภาพรวมของระบบธุรกิจ ภายในย่านโบ๊เบ๊ และผู้ค้าที่สามารถให้รายละเอียดด้านลึกได้ โดยในลำดับแรก คือข้อมูลจากสมาคม โบ๊เบ๊ และศูนย์บริการการส่งออกโบ๊เบ๊ รวมผู้ให้สัมภาษณ์ 3 ราย

1. ภาพรวมของตลาด- รองนายกสมาคมโบ๊เบ๊ และผู้บริหารของศูนย์บริการการส่งออกโบ๊เบ๊
2. การประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจ – ผู้ค้าในพื้นที่ 2 ราย

การสัมภาษณ์โดยทั่วไปกับบุคคลในกลุ่มต่างๆ

เป็นการสัมภาษณ์โดยทั่วไปไม่เจาะลึก ประเด็นในการสัมภาษณ์จะเกี่ยวข้องกับกิจกรรมของ ผู้ให้สัมภาษณ์เป็นหลัก ประกอบไปด้วย

ก. กลุ่มผู้ดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจในย่าน

- ผู้ค้าสินค้าในกลุ่มหลักและกลุ่มรองในพื้นที่ตลาดทั่วไปของพื้นที่ที่ 1 2 3 และ 4 แฉงลอยหาบเร่ กลางวัน แฉงลอยหาบเร่ตลาดเช้า
- กลุ่มกิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงส่งเสริม - การขนส่งในและนอกประเทศ การรับจ้างตั้งแผง
- กลุ่มกิจกรรมเกี่ยวเนื่องในเชิงสถานที่ – การค้าอุปโภคบริโภคประมง โรงงาน โรงแรม
- กลุ่มกิจกรรมเกี่ยวเนื่องในเชิงประกอบ(รองรับชุมชน) – ร้านอาหาร รถเข็นอาหาร

ข. กลุ่มผู้ซื้อ

- ผู้ซื้อในช่วงเวลาปกติ

¹ ไร่ยาวจักร หมายถึง คฤหาสน์ ผู้ได้รับแต่งตั้งให้มีหน้าที่เบิกจ่ายนิตยภัต (ค่าอาหารที่ถวายแก่พระภิกษุสามเณรเป็นประจำ) และมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาจัดการทรัพย์สินของวัดตามที่เจ้าอาวาสมอบหมายเป็นหนังสือ (กิตติโชติ บัวใจ บุญ, 2542:5)

- ผู้ซื้อในช่วงเวลาตลาดเช้า

2. การสัมภาษณ์โดยใช้สอบถาม

เพื่อรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับร้านค้าและผู้ซื้อ ในลักษณะการซื้อขายสินค้า การใช้พื้นที่และทัศนคติของผู้ซื้อผู้ขาย

ก. การกำหนดกลุ่มประชากร

กลุ่มประชากรที่ทำการสำรวจ จะแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มแรกเป็นร้านค้าที่ทำอยู่ในกลุ่มกิจกรรมหลักและกิจกรรมส่งเสริมหรือเรียกว่าผู้ค้า โดยให้ผู้ตอบคำถามเป็นเจ้าของร้านค้าหรือกิจการกลุ่มที่ 2 ได้แก่กลุ่มผู้ซื้อสินค้า โดยการสุ่มตัวอย่างจากแต่ละพื้นที่เป็นร้านค้าเท่ากับ 50 ตัวอย่างและเป็นผู้ซื้อ 50 ตัวอย่าง

ข. ลักษณะของหน่วยในการสุ่มตัวอย่าง ในส่วนของร้านค้า นับ 1 ร้านค้าเป็น 1 หน่วย ในส่วนของผู้ซื้อนับกลุ่มของผู้ซื้อเป็น 1 หน่วย โดยกระจายทั่วพื้นที่ของจุดที่กำหนดแบบบังเอิญ (Accidental Sampling) โดยอาศัยหลักจากความร่วมมือของร้านค้า

ค. การกระจายการสุ่มตัวอย่าง - การเก็บตัวอย่างจะทำการกระจายในพื้นที่โดยอาศัยสัดส่วนของหน่วยกิจกรรมในแต่ละพื้นที่ มากำหนดขนาดของตัวอย่าง โดยอนุมานว่า ผู้ซื้อจะกระจายในพื้นที่ตามโดย

ตารางที่ 3 - 1 แสดงการกระจายการสุ่มตัวอย่างในพื้นที่ โดยอาศัยเปรียบเทียบจากสัดส่วนในพื้นที่

จำนวนแบบสอบถาม(คน)	สถานที่													
	ตลาดเช้า		แผงในตลาด					ตึกแถวในทำเลต่างๆ					ร้านโนบิเบททาวเวอร์	
	ตลาดเช้าโนบิเบททาวเวอร์	ตลาดเช้าริมถนน	ห้าแตรแผงลอยกลางวันริมถนน	แผงลอยภายในและรอบๆตลาด	แผงลอยตลาดเก่า	แผงลอยสะพาน4	ตลาดกลางและริมคลองด้านใน	อาคารพาณิชย์ที่สะพาน1-3	ตลาดกลาง-สะพาน3-5	ตึกแถวฝั่งเซ็นเตอร์และสะพานห้า	มหานคร	สะพาน5		ตึกแถวทาวเวอร์
ผู้ขาย	12	8	4	3	2	1	1	1	3	1	1	1	1	11
ผู้ซื้อ	12	8	4	3	2	1	1	1	3	1	1	1	1	11

แปรผันตรงกับจำนวนกิจกรรม ดังนั้นสัดส่วนของกิจกรรมในแต่ละพื้นที่จะเท่ากับสัดส่วนของผู้ซื้อในแต่ละพื้นที่เช่นเดียวกัน

โดยได้ทำการทดสอบแบบสอบถาม จากนั้นจึงทำการปรับปรุงและแจกแบบสอบถามในช่วงเดือนมกราคม พ.ศ.2545 ทั้งในวันหยุดราชการและวันธรรมดา

ง. การกำหนดโครงสร้างแบบสอบถาม

รายละเอียดข้อมูล ในส่วนผู้ซื้อ

ประกอบไปด้วยส่วนสำคัญ 4 ส่วนคือ

- ข้อมูลทั่วไป
- กิจกรรม จำนวนเงินที่ใช้ ประเภทสินค้าที่ซื้อ วัตถุประสงค์ในการซื้อ เหตุผลในการเลือกเวลาซื้อสินค้า
- พื้นที่ การเดินทาง ความถี่ในการมาเยือน เหตุผลในการมาซื้อสินค้าที่ย่าน พื้นที่ในย่านที่ซื้อสินค้ามากที่สุด
- ทักษะคติ ปัญหาและการปรับปรุง

ที่มาของตัวแปร มี 2 ลักษณะคือ ตัวแปรเพื่อเก็บรวบรวมสภาพทั่วไป และ ตัวแปรที่มาจากแนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับจินตภาพในพื้นที่การค้า ราคา โครงสร้างและการออกแบบ ความสะดวกในการสัญจรและการจอดรถ รูปลักษณะที่มองเห็น ระยะเวลาของร้านค้า คุณภาพการบริการ เวลาเปิดปิด และบรรยากาศ จากนั้นนำมาพัฒนาให้เป็นกลุ่มตัวแปร ได้แก่

1. การจัดพื้นที่ - เดินง่าย ไม่วุ่นวาย บรรยากาศดี ไม่แออัดวุ่นวาย
2. ลักษณะของสินค้า- มีสินค้าที่ต้องการ ราคาถูกกว่าที่อื่น สินค้าหลากหลาย สินค้าใหม่กว่าที่อื่น สินค้าคุณภาพดีกว่า มีร้านค้ามากกว่า
3. ความสะดวกในการซื้อ - มีเจ้าประจำเคยชิน เปรียบเทียบสินค้าง่าย ซื้อได้รวดเร็ว
4. สิ่งอำนวยความสะดวก - มีที่จอดรถ มีร้านอาหาร มีที่นั่งพักผ่อน
5. เวลาเปิดปิด- การมาตลาดเช้า

รายละเอียดข้อมูลในส่วนผู้ขาย

- ข้อมูลทั่วไป
- กิจกรรม ประเภทสินค้า รูปแบบการขาย ลักษณะของลูกค้า ช่วงเวลาทำการ แรงงาน
- พื้นที่ ที่พักอาศัยของผู้ค้าและแรงงาน การมีร้านค้าในย่านอื่น การมีร้านค้าในย่านเดียวกัน ที่เก็บสินค้า การขนส่งสินค้า สิทธิในร้านค้า การใช้พื้นที่ร้านค้า
- ทักษะคติ ปัญหาและการปรับปรุง แนวโน้มการย้ายออก

3. การสังเกตและจัดทำแผนที่ประกอบ

จะประกอบไปด้วย 2 ส่วนหลัก คือ ลักษณะกายภาพของพื้นที่ย่าน และ กิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยจัดทำกรรวบรวมข้อมูลบนแผนที่ฐานของการศึกษาซึ่งจัดทำขึ้นโดยอาศัยแผนที่ฐานของสำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานครเป็นต้นแบบ

1. ลักษณะกายภาพของพื้นที่ย่าน จะทำการสังเกตในลักษณะกว้าง โดยมีหัวข้อดังนี้

- ขอบเขตของย่านและเขตการปกครอง
- การเข้าถึง การสัญจร ทางเท้า
- สาธารณูปโภค สาธารณูปการ
- การใช้ประโยชน์ที่ดิน การใช้ประโยชน์อาคาร

2. กิจกรรมทางเศรษฐกิจ

- ประเภทของกิจกรรม จำนวนของกิจกรรม
- รายละเอียดของกิจกรรมภายในย่าน และในแต่ละพื้นที่
- เวลาดำเนินกิจกรรม และวงจรของกิจกรรมภายในย่านปีเว้น

โดยทำการสำรวจกิจกรรมในช่วงกลางวันและกลางคืน ระหว่างเดือนมกราคม พ.ศ.2545

3.2.2 ข้อมูลทุติยภูมิ

ข้อมูลทุติยภูมิ แบ่งได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่

1. ข้อมูลทางสถิติ เอกสาร จากหน่วยงานราชการและสถาบันต่าง ๆ เช่น สำนักงานเขต สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักผังเมือง กทม. หอสมุดแห่งชาติ และห้องสมุดสถาบันการศึกษาต่าง ๆ

2. แผนที่ แผนที่ และภาพถ่ายทางอากาศต่างๆ ได้แก่

-ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินกรุงเทพมหานครรายเขต ปี พ.ศ. 2515 และ 2529 สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

- แผนที่ภาษี สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2521 มาตรฐาน 1:1000

- ผังระวางที่ดิน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร มาตรฐาน 1:1000

- แผนที่กรุงเทพมหานคร องค์การความร่วมมือระหว่างประเทศแห่งประเทศญี่ปุ่นและ กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2531 มาตรฐาน 1:4000

- แผนที่ฐาน ปี พ.ศ. 2541 สำนักนโยบายและแผน กรุงเทพมหานคร

- ภาพถ่ายทางอากาศกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2517 พ.ศ.2530 และ พ.ศ.2544 กรมแผนที่ทหาร กระทรวงกลาโหม

ทหาร กระทรวงกลาโหม

- แผนที่กรุงเทพฯ ปี พ.ศ. พ.ศ.2439 พ.ศ.2453 พ.ศ.2467-2468 และ ปี พ.ศ. 2475 กรม

แผนที่ทหาร กระทรวงกลาโหม

จากรายละเอียดข้างต้นจึงนำมาสรุปข้อมูล แหล่งที่มา และเครื่องมือในการรวบรวมข้อมูลทีกล่าวมาได้ดังนี้

ตารางที่ 3 - 2 แสดงการเก็บรวบรวมข้อมูลในการศึกษา

จุดประสงค์	หัวข้อศึกษา	ประเภทข้อมูล	แหล่งข้อมูล
ความเข้าใจเบื้องต้น	นิยามศัพท์และความหมาย	ทุติยภูมิ	วรรณกรรมและงานวิจัยต่างๆ
	ทฤษฎี แนวคิด	ทุติยภูมิ	วรรณกรรมและงานวิจัยต่างๆ
สภาพพื้นที่	ที่ตั้ง อาณาเขต	ทุติยภูมิ	สำนักงานเขต
		ทุติยภูมิ	แผนที่จากjaica
		ทุติยภูมิ	แผนที่ฐานของกทม.
		ทุติยภูมิ	แผนที่ภาษีของกทม.
		ปฐมภูมิ	การสังเกต
	กรรมสิทธิ์ที่ดิน	ทุติยภูมิ	ผังระวางที่ดิน สำนักงานที่ดิน กทม.
	ราคาที่ดิน	ทุติยภูมิ	สำนักงานที่ดิน กทม.
	ลักษณะการเข้าถึงและสภาพการสัญจร	ปฐมภูมิ	การสังเกต
		ปฐมภูมิ	การสัมภาษณ์
		ทุติยภูมิ	สำนักงานการจราจรและขนส่ง กทม.
		ทุติยภูมิ	งานวิจัย
	สาธารณูปโภคสาธารณูปการ	ปฐมภูมิ	การสังเกต
		ทุติยภูมิ	วรรณกรรม
		ทุติยภูมิ	สนง.เขตป้อมปราบฯ
	สภาพอาคาร	ปฐมภูมิ	การสังเกต
	สภาพพื้นที่ใกล้เคียง	ปฐมภูมิ	การสังเกต
สภาพสังคม	ประชากร	ปฐมภูมิ	การสังเกต
		ทุติยภูมิ	สำนักผังเมือง
	ศาสนาและ วัฒนธรรม	ปฐมภูมิ	การสังเกต
		ปฐมภูมิ	การสัมภาษณ์
	กลุ่มความสัมพันธ์ทางสังคม	ปฐมภูมิ	การสัมภาษณ์
	ความสัมพันธ์ในเชิงสังคมระหว่างชุมชน	ปฐมภูมิ	การสัมภาษณ์
วิวัฒนาการ	พื้นที่ละแวกย่านบีบีในประวัติศาสตร์กรุงรัตนโกสินทร์	ทุติยภูมิ	วรรณกรรมและงานวิจัยต่างๆ
		ทุติยภูมิ	แผนที่กรุงเทพจากกรมแผนที่ทหาร
	พัฒนาการของพื้นที่และกิจกรรมในย่าน	ปฐมภูมิ	การสัมภาษณ์
		ทุติยภูมิ	วรรณกรรมและงานวิจัยต่างๆ
		ทุติยภูมิ	แผนที่ จากกรมแผนที่ทหาร
	ลักษณะของพื้นที่	ทุติยภูมิ	ภาพถ่ายทางอากาศ ปี 2515 2530 2544 กรมแผนที่ทหาร
	ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน	ทุติยภูมิ	ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปี 2517 2529 สำนักผังเมืองกทม.
	ปฐมภูมิ	การสังเกต	

จุดประสงค์	หัวข้อศึกษา	ประเภทข้อมูล	แหล่งข้อมูล
กิจกรรมทางเศรษฐกิจ	พัฒนาการและองค์ประกอบของกิจกรรมการค้าเสื้อผ้าสำเร็จรูปในย่าน	ปฐมภูมิ	การสัมภาษณ์
	สภาพธุรกิจการค้าเสื้อผ้าสำเร็จรูปปัจจุบันในย่านโบ๊เบ๊	ปฐมภูมิ	การสัมภาษณ์
	วงจรของกิจกรรมภายในย่านโบ๊เบ๊	ปฐมภูมิ	การสังเกต
	สัดส่วน จำนวน ในแต่ละประเภทกิจกรรม	ปฐมภูมิ	การสังเกต
	โครงสร้างกิจกรรมภายในย่านปัจจุบัน	ปฐมภูมิ	การสังเกต
	รายละเอียดของแต่ละกิจกรรมในพื้นที่	ปฐมภูมิ	การสังเกต
		ปฐมภูมิ	การสัมภาษณ์
	ลักษณะการซื้อขายสินค้า การใช้พื้นที่และทัศนคติของผู้ซื้อผู้ขาย	ปฐมภูมิ	การสัมภาษณ์โดยใช้แบบสอบถาม

3.3 การประมวลผลและวิเคราะห์ข้อมูล

3.3.1 การประมวลผล

ข้อมูลจากการสัมภาษณ์นำมาเรียบเรียงและจัดระเบียบ แบ่งประเภทข้อมูล โดยนำเสนอแบบพรรณนา

ในการทำแผนที่ จัดทำโดยใช้โปรแกรมAUTOCAD

แผนที่ฐานจะมีรูปแบบเดียวโดยเป็นแผนที่ขนาด 1:3000 จากนั้นใส่ข้อมูลที่จัดแบ่งเป็นประเภท หรือช่วงชั้น เป็นการลงรายละเอียดอีกครั้งด้วยมือ

ข้อมูลที่เป็นการคำนวณเบื้องต้นเช่น ความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และกราฟ จัดทำโดยอาศัยโปรแกรมสำเร็จรูป EXCEL

ข้อมูลแบบสอบถามจัดทำผลการประมวลผลด้วยโปรแกรมสำเร็จรูป SPSS โดยแสดงผลในรูปความถี่ ร้อยละ และCross Tabulation

3.3.2 การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลทุติยภูมิ เมื่อรวบรวมข้อมูลแล้วทำการแสดงข้อมูลในรูปตารางและบรรยายในเชิงพรรณนา โดยแสดงเหตุผลประกอบ

ข้อมูลปฐมภูมิ เมื่อทำการรวบรวมข้อมูลแล้วเสร็จ ทำการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล จากนั้นจึงทำการวิเคราะห์ตามวัตถุประสงค์

1. วิวัฒนาการของย่าน นำข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิจัดเรียบเรียงในกรอบศึกษาคือ แบ่งเป็นลักษณะของกายภาพและกิจกรรม ส่วนในพื้นที่ย่าน ทำการเรียบเรียงจากนั้นใช้เทคนิคแผนที่แสดงความเปลี่ยนแปลงของกายภาพและกิจกรรมของย่าน จากนั้นอภิปรายการเปลี่ยนแปลงโดยอาศัยแนวคิดทฤษฎีมาอธิบายรูปแบบและปัจจัยที่ส่งผล
2. กิจกรรมทางเศรษฐกิจของย่าน ในส่วนของพัฒนาการ เป็นเรียบเรียงโดยอาศัยรูปแบบเดียวกับวิวัฒนาการของย่าน
 ในส่วนของระบบกิจกรรมทางเศรษฐกิจ จัดเรียบเรียงอ้างอิงแนวคิดทฤษฎี จากนั้นอาศัยเครื่องมือทางสถิติ ได้แก่ ความถี่ และร้อยละ เพื่อแสดงลักษณะของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในย่าน
 ในส่วนของลักษณะการซื้อขายและทัศนคติ วิเคราะห์ด้วยเครื่องมือทางสถิติ สัดส่วนความถี่ ร้อยละ โดยแสดงในรูปของตารางและการบรรยายประกอบ
3. ความสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรมและพื้นที่ อาศัยการอธิบายโดยใช้แนวคิดทฤษฎีบนพื้นฐานของข้อมูลที่รวบรวมไว้
4. แนวโน้ม ปัญหาและศักยภาพ โดยอาศัย Overlay Technique ทำการเปรียบเทียบลักษณะของพื้นที่

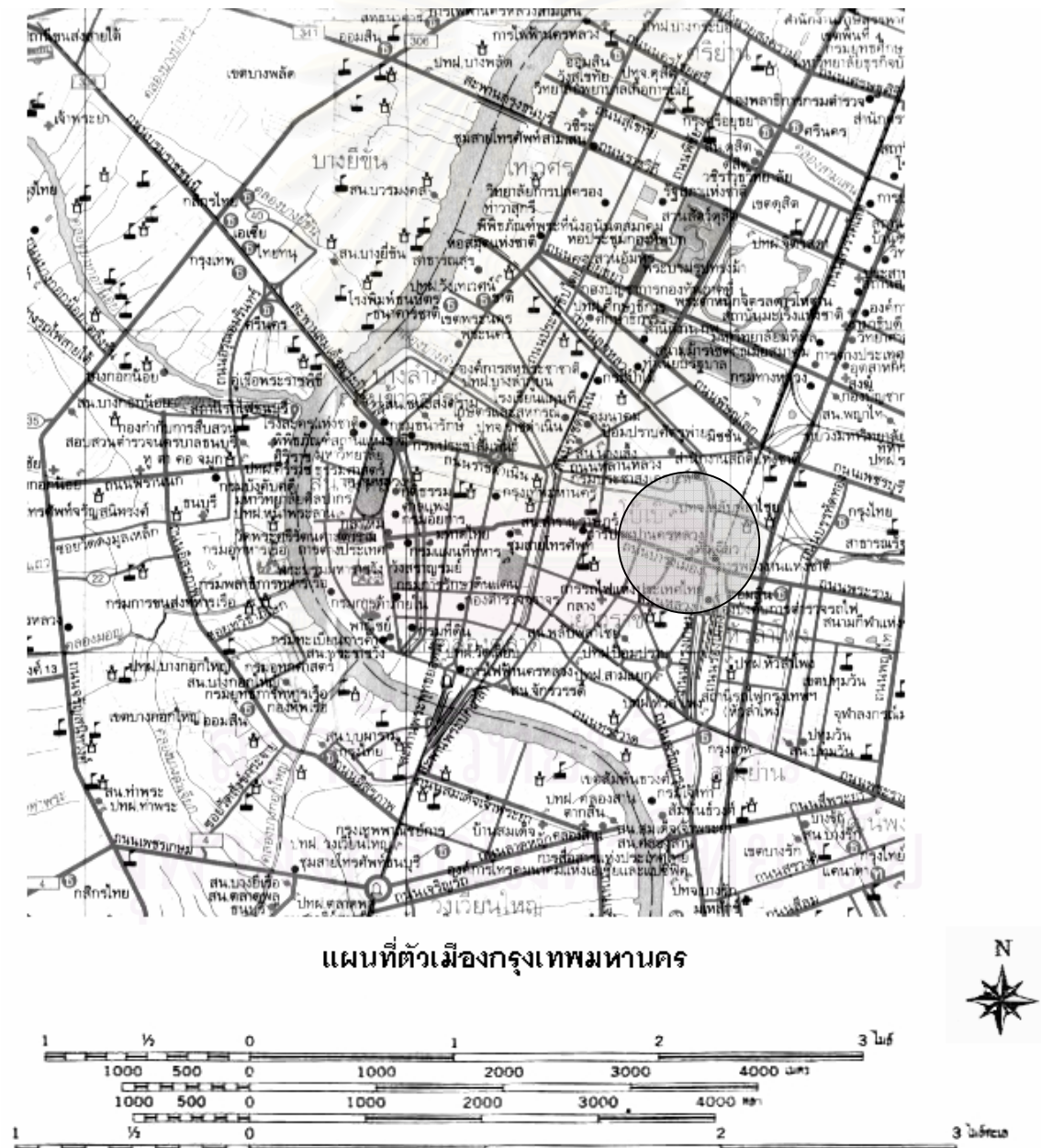
บทที่ 4

พื้นที่ศึกษา

4.1 ลักษณะทางกายภาพ

4.1.1 ที่ตั้ง

พื้นที่ย่านโบ๊เบ๊ ตั้งอยู่บนจุดตัดของคลองมหานาค และคลองผดุงกรุงเกษม กับถนนกรุงเกษม โดยอยู่ในช่วงของถนนตั้งแต่แยกกษัตริย์ศึกคือถนนกรุงเกษมตัดถนนบำรุงเมือง ไปจนถึงแยกสะพาน



ขาว คือถนนกรุงเทพมหานครตัดกับถนนหลานหลวง ตัวเขตพื้นที่ย่านอยู่บนรอยต่อของเขตปกครองบนพื้นที่ การปกครอง 3เขต ได้แก่ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย ในแขวงมหานาค เขตดุสิตในแขวงสี่แยกมหานาค และเขตปทุมวันในแขวงรองเมือง

ย่านโบ๊เบ๊อยู่บนพื้นที่เชื่อมต่อกับเกาะรัตนโกสินทร์ มีประวัติความเป็นมาที่เกี่ยวข้องกับ วิวัฒนาการกรุงรัตนโกสินทร์มาตลอดช่วงเวลา

พื้นที่ย่านที่ทำการศึกษามีขนาดโดยประมาณ 128,000 ตารางเมตร เท่ากับ 80.3ไร่ หรือ0.128 ตารางกิโลเมตร โดยมีสัดส่วนพื้นที่ เป็นพื้นที่ในเขตปกครองต่างๆดังนี้

ในเขตดุสิต แขวงสี่แยกมหานาค 5.14 ไร่ หรือ 0.0082 ตร.กม. เท่ากับ 6.35% ของพื้นที่ ศึกษาทั้งหมด

ในเขตปทุมวัน แขวงรองเมือง 28.3 ไร่ หรือ 0.0453ตร.กม.เท่ากับ 35.24%ของพื้นที่ ศึกษาทั้งหมด

ในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย แขวงคลองมหานาค 46.9 ไร่ หรือ0.0750 ตร.กม. เท่ากับ58.4% ของพื้นที่ศึกษา

4.1.2 อาณาเขต

ทิศเหนือ ด้านฝั่งซ้ายของคลองผดุงกรุงเกษม ติดชุมชนมหานาคและถนนดำรงรักษ์
ด้านฝั่งขวาของคลองผดุงกรุงเกษม ติดตลาดผดุงกรุงเกษม และ ชุมชนใน
ชอยพญานาค

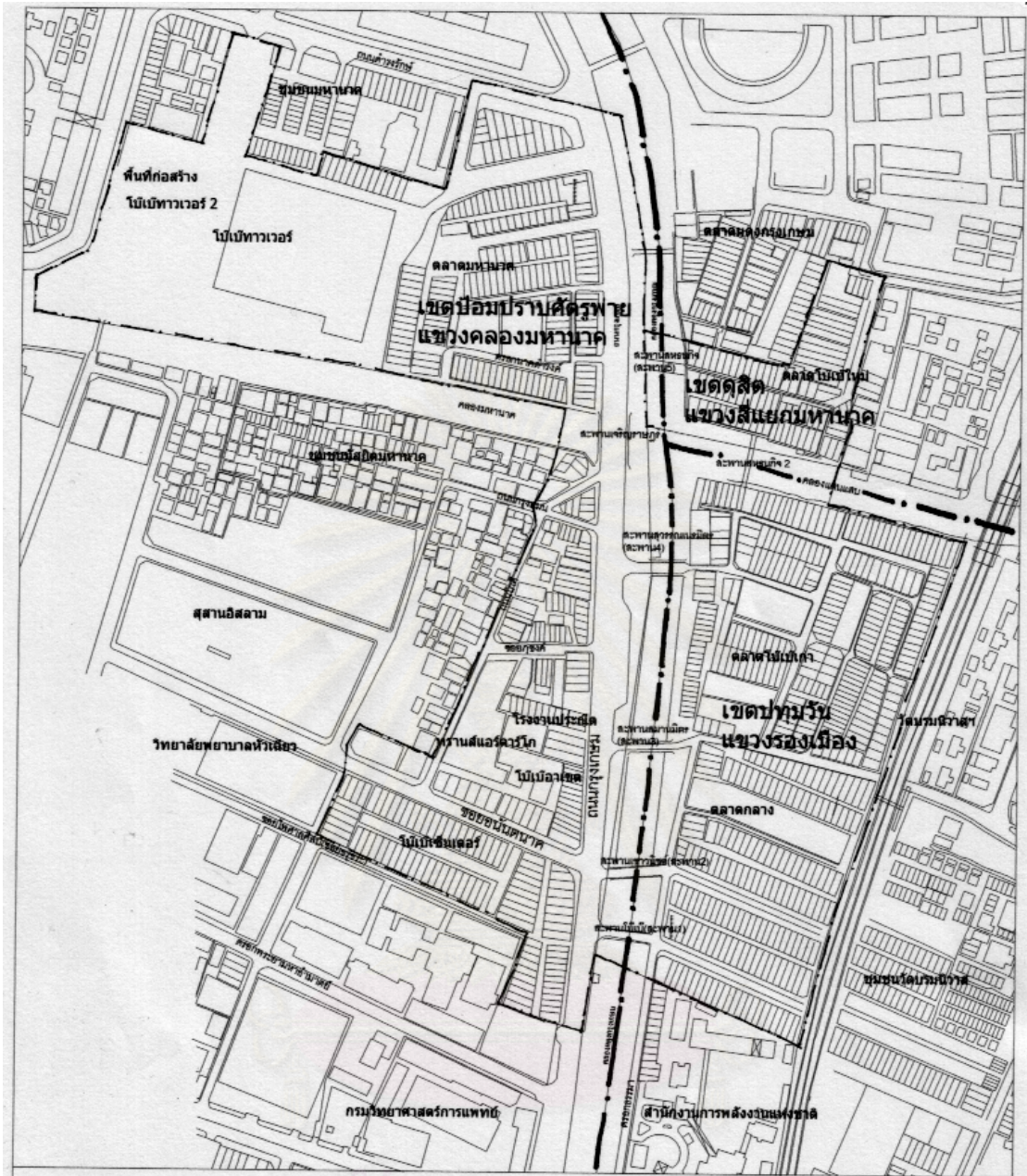
ทิศตะวันออก ติดชุมชนในชอยพญานาคและทางรถไฟ

ทิศ ตะวันตก เหนือคลองมหานาค ติดถนนดำรงรักษ์
ใต้คลองมหานาคติดชุมชนมัธยมมหานาค วิทยาลัยพยาบาลหัวเฉียว

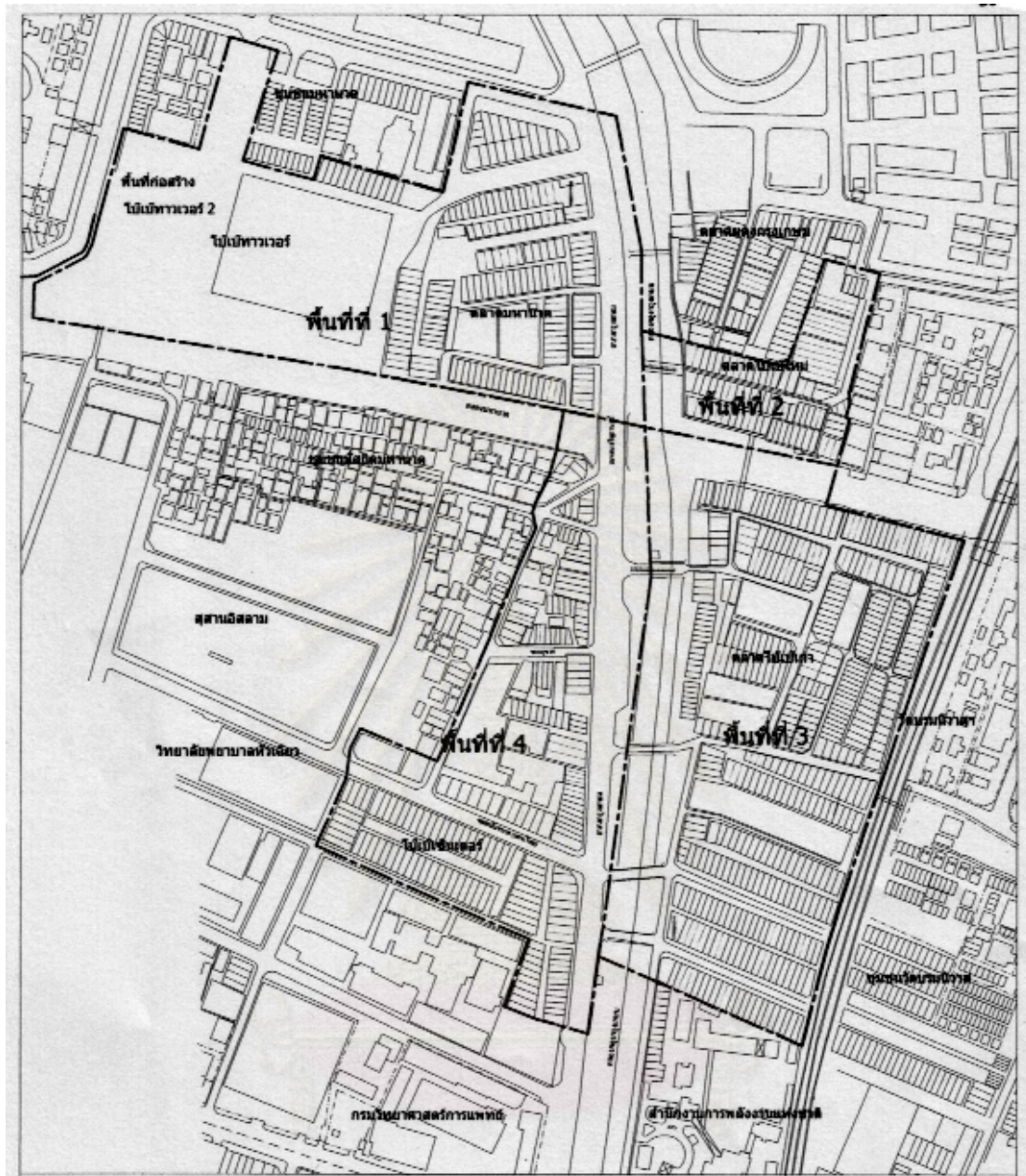
ทิศใต้ ติดสำนักงานการพลังงานแห่งชาติ และ ที่ดินของมูลนิธิปอเต็กตึ๊ง

จากการศึกษา สังเกตสภาพปัจจุบัน และการสัมภาษณ์ จึงกำหนดให้พื้นที่ละแวกย่านโบ๊เบ๊ในปัจจุบันประกอบไปด้วยพื้นที่หลักๆ 4ส่วนด้วยกัน ซึ่งแบ่งด้วยคลองผดุงกรุงเกษม ตัดคลองมหานาค หรือสี่แยกมหานาค ซึ่งทำให้เกิดพื้นที่มุมสี่แยกนี้เป็นสี่มุม คือ

1. มุมตะวันตกเฉียงเหนือของสี่แยกมหานาค ปัจจุบันคือที่ตั้งของตลาดมหานาคและโบ๊เบ๊ ทาวเวอร์ซึ่งจะกำหนดต่อไปนี้ว่า พื้นที่ที่ 1
2. มุมตะวันออกเฉียงเหนือของสี่แยกมหานาค ปัจจุบันคือที่ตั้งของตลาดโบ๊เบ๊ใหม่ สะพาน 5 ซึ่งจะกำหนดต่อไปนี้ว่า พื้นที่ที่ 2



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. มุมตะวันตกเฉียงใต้ของสี่แยกมหานาค ปัจจุบันคือที่ตั้งของตึกแถวริมถนนสุขุมวิท
สุขุมวิทและตึกแถวบริเวณ บีบีเซ็นเตอร์ ซึ่งจะกำหนดต่อไปนี้ว่า พื้นที่ที่ 3
4. มุมตะวันออกเฉียงใต้ของของสี่แยกมหานาค ปัจจุบันคือที่ตั้งของตลาดบีบีเก่าหรือ
สะพาน1-4 ซึ่งจะกำหนดต่อไปนี้ว่า พื้นที่ที่ 4

4.1.3 กรรมสิทธิ์ที่ดิน

โดยอาศัยจากการคัดลอกผังระวางที่ดิน จากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครพบว่า เนื้อที่ที่ดินที่มีใช้สาธารณประโยชน์ ถนน หรือ ลำรางสาธารณะมีขนาดโดยประมาณ 53.85 ไร่โดยมีที่ดินแปลงใหญ่หรือเป็นของเอกชนรายเดียว มีอยู่ 5 บริเวณได้แก่

1. พื้นที่ตลาดสะพาน3 เป็นที่ธรณีสงฆ์ของวัดบรมนิวาส ขนาดพื้นที่โดยประมาณ 11.01 ไร่
2. พื้นที่ส่วนตลาดกลาง เอกชนรายเดียว ขนาดพื้นที่โดยประมาณ 3.25 ไร่
3. พื้นที่ตลาดสะพาน 1 เป็นที่กัลปนาของโรงพยาบาลสงฆ์ ขนาดพื้นที่ประมาณ 1.0125 ไร่
4. พื้นที่ตลาดมหานาค ของราชสกุล จิระประวัตติ์ ขนาดพื้นที่โดยประมาณ 6.38 ไร่
5. พื้นที่ของโรงงานน้ำมะเน็ดเดิม 0.75 ไร่

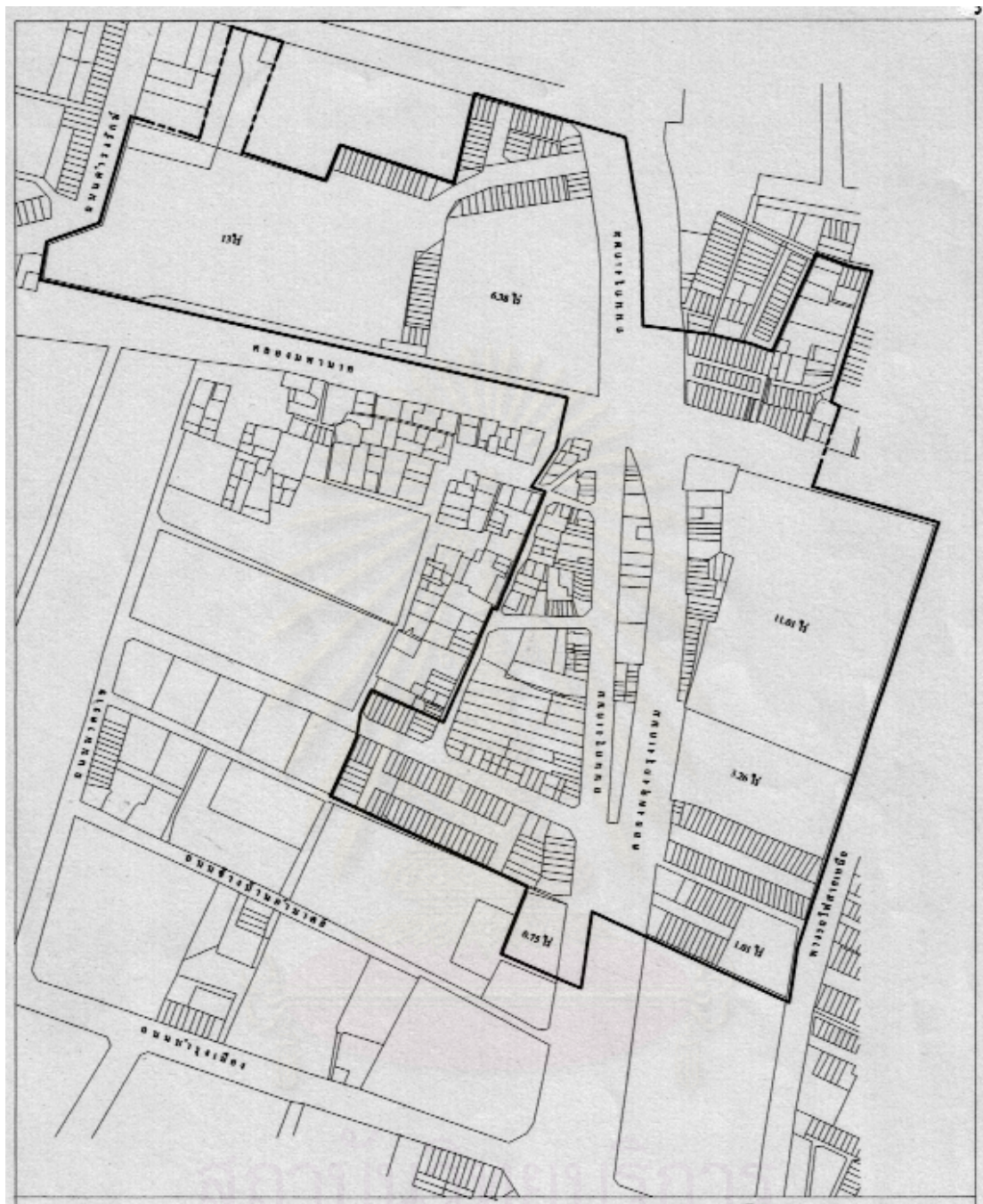
อีกพื้นที่หนึ่งซึ่งมีขนาดแปลงใหญ่ที่สุดในพื้นที่คือ พื้นที่ของโครงการบีบีทาวเวอร์ 1 และ 2 เป็นลักษณะนิติกรรมอาคารชุด ขนาดพื้นที่โดยประมาณ 13.7 ไร่ ส่วนพื้นที่บริเวณบาทวิถีที่นั้น เดิมเป็นที่ของเอกชนมีโฉนดที่ดิน แต่ได้ถูกเวนคืนเพื่อสาธารณประโยชน์ นอกจากนั้นเป็นที่ดินขนาดแปลงย่อยอันเป็นเนื้อที่ที่ดินที่มีใช้สาธารณประโยชน์

¹ ที่ดินของวัดแบ่งออกเป็น 3ประเภท ได้แก่

1. ที่อุปัชฌาย์หรือที่วัด(Temple Land) คือเขตวัดซึ่งเป็นที่ตั้งของวัดและเขตวัดทั้งหมดซึ่งพระสงฆ์จะนำไปขายหรือโอนไม่ได้ โดยปกติจะไม่มีที่วัดมาจัดประโยชน์ แต่เนื่องจากความต้องการใช้ที่ดินในปัจจุบันมีสูงมากและบางวัดไม่มีที่ธรณีสงฆ์จัดประโยชน์ จึงมีบางวัดนำที่วัดมาจัดหาประโยชน์เข้าวัดด้วย

2. ที่ธรณีสงฆ์(Monastery Land) คือที่ดินซึ่งพระมหากษัตริย์หรือเจ้าของที่ดินผู้มีจิตศรัทธาถวายให้แก่วัด ให้เป็นสมบัติของวัด เพื่อวัดจะได้ใช้ประโยชน์ หรือนำไปจัดหาผลประโยชน์เข้าวัด ที่ดินนี้วัดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เด็ดขาดได้อย่างบุคคลธรรมดา และจะนำออกให้เช่าก็ได้ ตัวที่ดินอาจจะอยู่ติดกับที่วัดหรืออยู่ห่างไกลจากตัววัดออกไปก็ได้

3. ที่กัลปนา คือที่ดินซึ่งพระมหากษัตริย์หรือผู้มีจิตศรัทธาถวายแก่วัดเพื่อให้วัดเก็บเกี่ยวผลประโยชน์บนที่ดินนั้น แต่มิได้ยกกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นให้แก่วัดเป็นสิทธิขาดเหมือนที่ธรณีสงฆ์ คงยกแต่ผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นบนที่ดินนั้นให้(กิตติโชติ บัวใจบุญ, 2542 :11-12)



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พื้นที่ขนาดใหญ่ทั้ง 6 บริเวณรวมกันมีขนาดประมาณ 36.1025 ไร่คิดเป็น 67.04 เอเคอร์ซึ่งดินทั้งหมด ลักษณะของที่ดินขนาดใหญ่นี้ กระจายอยู่ทั่วไป โดยพื้นที่ของโป๊ะบัวทาวเวอร์มีลักษณะเป็นนิคม อากาศสดชื่นซึ่งไม่อาจนำไปพัฒนาได้อีก ส่วนพื้นที่ที่มีขนาดใหญ่ของเอกชนและยังสามารถพัฒนาได้ในอนาคตคือ พื้นที่ ตลาดสะพาน 3-4 ของวัดบรมนิวาส พื้นที่ตลาดมหานาคของราชสกุลจิระประวัตติ และพื้นที่ตลาดกลาง

ราคาประเมินที่ดินของย่านโป๊ะบัวอยู่ที่ 35,000-200,000บาทต่อตารางเมตร โดยในบริเวณส่วนที่ติดต่อกับถนนกรุงเกษมคือตลาดเก่า ตารางวาละ 170,000 บาท โป๊ะบัวทาวเวอร์ติดถนนกรุงเกษม ตารางวาละ 200,000บาท ด้านในตารางวาละ 130,000 บาท พื้นที่ตลาดใหม่ตารางวาละ85,000 บาท พื้นที่สุสานอยู่ที่ตารางวาละ 35,000 บาททั้งนี้ราคาซื้อขายในปัจจุบันน่าจะสูงกว่าราคาประเมินมาก เช่น อาคารพาณิชย์ 16 ตารางวาในพื้นที่สะพาน1 มีการซื้อขายที่10-15 ล้านบาท

4.1.4 ลักษณะการเข้าถึงและสภาพการสัญจร

ถนน

1. ถนนกรุงเกษม เป็นถนน เลียบคลองผดุงกรุงเกษม ที่ขุดลัดแม่น้ำเจ้าพระยา จากเทเวศร์ถึงสี่พระยา แต่ทิศทางการจราจรไม่ต่อเนื่อง เพราะจะพบการกำหนดทิศทางการเดินทางเดียวเป็นช่วงๆ

ช่วงผิวทางจราจร กว้าง 20 เมตร ขนาด 3 ช่องทาง ทิศทางการเดินทาง มี 2 ทิศทางคือ ทิศทางจากแยกกษัตริย์ศึกมุ่งหน้า แยกสะพานขาว กำหนด 2 ช่องทาง ทิศทางจากแยกสะพานขาวมุ่งหน้า แยกกษัตริย์ศึก 1 ช่องทางโดยช่องทางนี้กำหนดเป็นช่องเดินรถมวลดชน มีการกำหนดเขตจอดรถดังนี้

ถนนกรุงเกษมฝั่งขวาเลียบคลองผดุงกรุงเกษมห้ามจอดตลอดแนว ยกเว้นจุดจอดรถ ซึ่งจอดได้ประมาณ 20 คัน

ถนนกรุงเกษมฝั่งซ้าย จากบำรุงเมืองถึงสะพานเจริญราษฎร์ ห้ามจอด ตั้งแต่เวลา 6:00-21:00 น. เว้นวันอาทิตย์

ถนนกรุงเกษมฝั่งซ้าย จากจากสะพานเจริญราษฎร์ถึงแยกดำรงรักษ์ ห้ามจอดเวลา 6:00-10:00น. และ 15:00-20:00 น.

2. ถนนดำรงรักษ์ เป็นถนนตัดเชื่อมระหว่างถนนจักรพรรดิพงษ์ กับถนนกรุงเกษมโดยมีรูปหักงอ 90องศาอยู่ 2 ช่วง ทิศทางการจราจร เป็นการเดินทางเดียวจากจักรพรรดิพงษ์มากรุงเกษม ช่วงผิวทางจราจร กว้าง 12 เมตร ขนาด 3 ช่องทาง

3. ถนนอนันตนาค เชื่อมต่อจากถนนกรุงเกษมไปยังถนนนาคราชที่เข้ามาจากถนนบำรุงเมืองเป็นถนน 4เลน จอดได้ 2ข้างตลอดเวลา

4. ถนนโกศิ เชื่อมจากถนนกรุงเกษมอ้อมมาพบกับถนนอนันตนาค

5. ถนนภูซงค์จากถนนกรุงเกษมเข้าไปทะลุกับถนนโกศิ

6. ซอยกรุงแมน จากถนนกรุงเกษมเข้าสู่ชุมชนมัธยมมหานาค
7. ซอยไพศาลศิลป์ (ซอยขรุขระ) ไม่มีปากทางเข้าที่ถนนกรุงเกษม เชื่อมต่อไปยังถนนนาคราช
8. ตรอกพระยามหาอำมาตย์ เชื่อมต่อจากถนนกรุงเกษมไปถนนนาคราช
9. ตรอกนาคดำรงค์ เป็นเส้นทางส่วนบุคคลจากถนนกรุงเกษมเข้าไปในตลาดมหานาค

สะพาน ประกอบไปด้วยสะพานข้ามคลองมหานาค และสะพานข้ามคลองผดุงกรุงเกษม โดยมีจำนวนสะพานทั้งสิ้น 7 สะพาน

1. สะพานข้ามคลองมหานาค ได้แก่
 - สะพานเจริญราษฎร์ 32 สร้างในปี พ.ศ. 2455 ข้ามคลองมหานาคที่สี่แยกมหานาค
 - สะพานสหธนกิจ 2 เชื่อมโบ้เบ้เก่าและใหม่ สร้างปี พ.ศ. 2520
2. สะพานข้ามคลองผดุงกรุงเกษม เรียกชื่อสะพานตามลำดับจากสะพานกษัตริย์ศึก ได้แก่
 - สะพาน 1 สะพานโบ้เบ้ สร้างปี พ.ศ. 2520
 - สะพาน 2 สะพานชานิช (เชาวนิษฐ์) สร้างปี พ.ศ. 2502
 - สะพาน 3 สะพาน สมานมิตร สร้างปี พ.ศ. 2475 สร้างใหม่ ปี พ.ศ. 2531
 - สะพาน 4 สะพาน สุวรรณเนรมิตร สร้างปี พ.ศ. 2507 อุทิศโดย นายสุวรรณ วาริการ
 - สะพาน 5 สะพานสหธนกิจ 1 สร้างปี พ.ศ. 2520

การเข้าถึงพื้นที่

1. การเข้าถึงทางบก

ถนนสายหลักที่ผ่านใกล้เคียงย่านคือ ถนนสายหลักที่ผ่านใกล้เคียงย่านคือ ถนนพระราม 1 ถนนบำรุงเมือง ถนนหลานหลวง โดยมีถนนกรุงเกษมเป็นถนนที่ตัดผ่านพื้นที่ ซึ่งถนนที่เป็นทางเข้าหลักของพื้นที่ ได้แก่ ถนนกรุงเกษม ซึ่งเป็นการสัญจรทิศทางเดียวและถนนดำรงรักษ์ซึ่งเป็นถนนที่มีการสัญจรทิศทางเดียวเช่นกัน

- การเข้าถึงพื้นที่โดยพาหนะส่วนบุคคล รถยนต์และรถจักรยานยนต์

โดยทิศทางการเข้ามายังพื้นที่จะมาจากถนนบำรุงเมือง ถนนพระราม 1 จากแยกกษัตริย์ศึก เป็นเส้นทางหลัก

เส้นทางรอง เส้นทางที่ 1 คือการเข้าถึงจากถนนดำรงรักษ์ ซึ่งจะสามารถเข้าได้เพียงพื้นที่โบ้เบ้ ทาวเวอร์เท่านั้น

เส้นทางรองเส้นทางที่ 2 คือการเข้าถึงจากถนนบำรุงเมืองผ่านซอยนาคราช เพื่อออกมายังถนน
อนันตนาคร

เส้นทางรองเส้นทางที่ 3 คือการเข้าถึงจากแยกสะพานขาว แต่จะต้องเป็นรถมวลดชนเท่านั้น
เส้นทางย่อย ได้แก่ การเข้าถึงจากถนนพระรามที่ 6 และการเดินเท้าจากพื้นที่จุดตรวจวัดบรม
นิวาส ข้ามทางรถไฟมายังพื้นที่ตลาดโบ๊เบ๊เก่า

- การเข้าถึงพื้นที่โดยรถประจำทาง รถโดยสาร ขสมก. ที่ผ่านย่านโบ๊เบ๊ มีอยู่ 2 สายได้แก่

ก. สาย 53 – เทเวศ – รอบเมือง เป็นรถสายวงกลมประกอบไปด้วยรถวนขวาและรถวนซ้าย

รถวนซ้าย – วิ่งวันละ 150 เที่ยวโดยประมาณ

รถวนขวา – วิ่งวันละ 180 เที่ยวโดยประมาณ

รถจะวิ่งผ่านย่านโบ๊เบ๊ทางถนนกรุงเกษม จุดจุดตรวจมีอยู่ 4 จุดคือฝั่งตะวันตกของถนนกรุง
เกษมมี 2 จุด คือ จุดที่ 1 ฝั่งใต้ของคลองมหานาคที่ย่านโบ๊เบ๊เก่า จุดที่ 2 ฝั่งเหนือของคลองมหานาคที่
หน้าโบ๊เบ๊ทาวเวอร์ ฝั่งตะวันออกของถนนกรุงเกษม มี 2 จุดคือ จุดที่ 1 หน้าโบ๊เบ๊อาเขต จุดที่ 2 อยู่เลย
ไปหน้ากรมประชาสัมพันธ์

เริ่มเที่ยวเดินรถตั้งแต่เวลา 04:40น. ถึงเวลา 22:30 น. โดยในช่วงเวลาเช้าเย็น เวลาเร่งด่วน
และรถขาดระยะ ในแต่ละส่วน โดยรวมในแต่ละฝั่งแล้วมีผู้โดยสารขึ้นประมาณ 20-30คนและ
ผู้โดยสารลงมีปริมาณใกล้เคียงกัน ส่วนในช่วงสายที่ผู้โดยสารน้อยจะมีอยู่ที่ประมาณ 7-8 คน โดย
จำนวนผู้โดยสารที่ขึ้นลงที่นี้นับว่ามีจำนวนมากเมื่อเทียบกับทั้งช่วงรถวิ่ง ผู้โดยสารมีทั้งผู้มาซื้อสินค้า ผู้
ที่อยู่อาศัยเช่นในชุมชนมุสลิม และผู้ที่มาซื้อตลาดผลไม้ในตอนกลางวัน

ข. รถเมล์สาย37 แจ้งร้อน-มหานาค ประกอบไปด้วยรถโดยสารประจำทางปรับอากาศและรถ
ธรรมดา(ครีมแดง) เป็นรถวิ่งไปกลับ โดยรถจะผ่านย่านโบ๊เบ๊ทางด้านถนนดำรงรักษ์ และเลี้ยวซ้าย
ออกไปเมื่อถึงแยกกรุงเกษม โดยจุดจอดที่ถนนดำรงรักษ์ อยู่ที่เียงทางเข้าออกจากโบ๊เบ๊ทาวเวอร์
ประมาณ 20เมตรเท่านั้น และยังเป็นจุดปล่อยคือทำรถอีกด้วย รถจะวิ่งวันละประมาณ 70 เที่ยว
โดยประมาณ

รถเที่ยวแรกออกจากแจ้งร้อน 04:30 นาฬิกา จากมหานาค 05:00 น.

รถเที่ยวสุดท้าย ออกจากแจ้งร้อน 23:00 นาฬิกา จากมหานาค 23:30 น.

โดยรถจะออกจากท่าเฉลี่ยประมาณ 7-10 นาทีต่อคัน ผู้โดยสารที่มาลงและขึ้นจากท่ารถมี
จำนวนเฉลี่ย 30-40 คน แต่บางช่วงที่รถขาดระยะ ผู้โดยสารอาจเต็มจนถึงยืน คือประมาณ50 คน

2. การเข้าถึงทางน้ำ

เดิมการเข้าถึงทางน้ำของพื้นที่โดยเรือ มีอยู่ 2 ทิศทางคือ จากเรือในคลองมหานาค และเรือใน
คลองผดุงกรุงเกษม ปัจจุบันมีเรือโดยสารผ่านพื้นที่เพียงสายเดียวคือ เส้นทางคลองมหานาค



[ภาพประกอบที่ 4 - 2 แสดงป้ายรถเมล์ถนนดำรงรักษ์](#)



[ภาพประกอบที่ 4 - 3 แสดงท่าจอดเรือคลองมหานาค](#)

ก. เรือในคลองมหานาค ดำเนินการโดยห้างหุ้นส่วนจำกัด ครอบครัวขนส่ง เริ่มต้นจากวัดศรีบุญเรือง ถึงสะพานผ่านฟ้าลีลาศ รวมระยะ 18 กิโลเมตร มีจำนวนเรือโดยสาร 120 ลำ ฝั่งรับผู้โดยสาร ตั้งแต่เวลา 05:30-20:00 นาฬิกา อัตราค่าโดยสาร 5-15 บาท ตามระยะทาง ใช้เวลาเดินทางตลอดสาย 15 นาที จำนวนท่าเรือ 38 ท่า จำนวนเรือที่วิ่งในเส้นทางผ่านฟ้าประตุน้ำมี 18 ลำ

การให้บริการ ผู้โดยสารจะลงเรือจากบริเวณท่าเรือของบริษัทเท่านั้น โดยเมื่อเรือวิ่งมาถึงเส้นทางประตุน้ำจะหยุดเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายเรือ ทั้งจากผ่านฟ้าและวัดศรีบุญเรือง เนื่องจากท่าประตุน้ำไปวัดศรีบุญเรืองจะเป็นเรือขนาดใหญ่กว่า เรือที่จะไปจากประตุน้ำถึงผ่านฟ้า เพราะเส้นทางจากประตุน้ำถึงท่าผ่านฟ้า จะมีช่องลอดใต้สะพานข้ามคลองแสนแสบ ต้องใช้เรือขนาดเล็กกว่าซึ่งมีขนาดบรรทุกได้

80คน ส่วนที่ไปวัดศรีบุญเรือง จะใช้ขนาดบรรทุกได้ 120 คน โดยปรกติการปล่อยเรือนายท่าจะปล่อย 5 นาทีต่อลำ ในช่วงเร่งด่วนเช้าเย็น จะปล่อยเรือ 3 นาทีต่อลำ

ผู้โดยสารที่ลงในเวลาเร่งด่วนมีจำนวน 25-40 คนต่อลำ ในเวลาปรกติประมาณ 10-15 คนต่อลำ ผู้โดยสารที่ขึ้นจากเรือมีจำนวนน้อยกว่าผู้โดยสารที่ลงเรือ โดยมีจำนวนประมาณ 10-15 คนต่อลำ

ข. เรือในคลองผดุงกรุงเกษม เดิมเคยมีผู้ให้บริการคือบริษัทเดินเรือผดุงกรุงเกษมจำกัด เริ่มจากป้อมพระสุเมรุถึงหัวลำโพง รวมระยะทาง 4.3 กิโลเมตร มีเรือจำนวน 8ลำ ให้บริการ ตั้งแต่เวลา 06:00-19:00 นาฬิกา อัตราค่าโดยสาร 3-6บาท ตามระยะทาง ใช้เวลาเดินทางตลอดสาย 20 นาที มีจำนวน 12 ท่า การปล่อยเรือ 30 นาทีต่อลำ

ตามปรกติในช่วงที่เดินเรือ จากการสอบถามพบว่าจะไม่ค่อยมีผู้นิยมใช้บริการมากนัก และในปัจจุบันการเดินเรือในคลองผดุงกรุงเกษมได้เลิกไปแล้ว

จากการเข้าถึงทางบกและทางน้ำดังกล่าวพบว่าการเข้าถึงทางบกมีความสำคัญต่อพื้นที่มากกว่า โดยเฉพาะการเข้าถึงด้วยพาหนะส่วนบุคคลเนื่องจากจำเป็นต้องมีการบรรทุกสินค้า ดังนั้นเส้นทางการสัญจรคือถนนจึงมีความสำคัญมาก

สภาพการสัญจรทางรถ

- ปริมาณ รถ จากข้อมูลปริมาณการจราจรบริเวณทางแยกของ(ปี พ.ศ. 2542)ของ สำนักการจราจรและขนส่ง กรุงเทพมหานคร สัปดาห์ 3 สิงหาคม พ.ศ. 2542 การจราจรใน แยก กษัตริย์ศึกมีสภาพดังนี้

รถที่มาจากแยกกษัตริย์ศึกโดยอาศัยเส้นทางถนนบำรุงเมือง มีจำนวนเฉลี่ย 651 คันต่อชั่วโมง โดยค่าต่ำสุดคือ 430 คันต่อชั่วโมงและสูงสุดคือ 789 คันต่อชั่วโมง

ตารางที่ 4 - 1 แสดงปริมาณการจราจรในแต่ละเส้นทางเวลา 7:00-19:00น.

	เส้นทาง	เฉลี่ย	รวม	รวมทิศทาง
วันที่ 3 สิงหาคม 2542 แยกกษัตริย์ศึก	จากถนนบำรุงเมือง	651	7610	16992
	จากพระราม 1	787	9382	
	ไปหัวลำโพง	54	656	836
	ไปพระราม 1	30	180	
วันที่ 21 กรกฎาคม 2542 แยกสะพานขาว	ไปเทเวศร์	876	10274	17657
	ไปหลานหลวง	629	7383	
	จากหลานหลวง	69	831	1996
	จากเทเวศร์	107	1165	

ที่มา: สำนักการจราจรและขนส่งกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 4 - 2 แสดงจำนวนรถยนต์ตามประเภท วันที่ 3 สค. 2542 ที่แยกกษัตริย์ศึก

ประเภทรถยนต์	ช่วงเวลา			รวม	ร้อยละ
	7-9:00	9-16:00	16-19:00		
รถยนต์	113	120	140	373	44.62
รถตู้ปิคอัพ	73	83	63	219	26.2
เมล์ใหญ่	24	97	39	160	19.14
เมล์เล็ก	0	0	0	0	0
บรรทุก	1	2	1	4	0.48
สามล้อ	33	28	19	80	9.57
รวม	244	330	262	836	100.00

ที่มา: สำนักการจราจรและขนส่งกรุงเทพมหานคร

รถที่มาจากแยกกษัตริย์ศึกโดยอาศัยเส้นทางพระราม 1 มีจำนวนเฉลี่ย 787 คันต่อชั่วโมง จะเห็นปริมาณรถที่เข้ามาในพื้นที่โดยผ่านแยกกษัตริย์ศึกซึ่งเป็นเส้นทางหลัก มีจำนวน 16,992 คัน ส่วนการเข้าถึงจากแยกสะพานขาว มีน้อยเนื่องจากเข้าได้เฉพาะรถมวลชน

จำนวนรถที่ออกจากย่านจะมีมากกว่า เนื่องจากรถสามารถเข้ามาโดยไม่ผ่านแยกกษัตริย์ศึก คือถนนนครราชสีมาและถนนดำรงรักษ์

- ปริมาณรถที่เข้ามาจอดในย่าน ไม่มีข้อมูลที่แน่ชัด อาศัยจากการสังเกตโดยนับและประเมินการจอดในรอบวัน จากจุดจอดหลัก 5 แห่งที่มักใช้จอดคือ จุดจอดที่วัดบรมนิวาส 100 คัน จุดจอดที่ริมถนนอนันตนาคนาคจอดได้ 80 คัน จุดจอดที่บีบีทาวเวอร์ 3000 คัน (จุดจอดที่อาคารสหไทย(ฮั่วฟง) จอดได้ 90 คัน จุดจอดภายในซอยขรุขระ 100 คัน รวมประมาณ 3400-4000 คันต่อวัน

- ประเภทของรถ จากข้อมูลปริมาณการจราจรได้จำแนกรถที่ผ่านเส้นทางไว้ โดยกำหนดการเก็บข้อมูลตามกลุ่มทางแยก ไม่จำแนกย่อยในแต่ละทิศทาง จึงทำการรวบรวมเฉพาะทิศทางบนถนนกรุงเทพมหานครที่ผ่านเข้าออกย่านโบ๊เบ๊เท่านั้น

พบว่า จากทั้งสองทิศทางสัดส่วนของรถยนต์ในประเภทรถเก๋งส่วนบุคคลมีมากที่สุดคือประมาณ 50 % ส่วนรถกระบะและรถตู้มีขนาดรองลงมาคือ ประมาณ 25- 30 % ส่วนรถเมล์ใหญ่และรถสามล้อ ในแต่ละทิศทางมีไม่เท่ากัน แต่มีขนาดที่มากเป็นอันดับสาม

ตารางที่ 4 - 3แสดงจำนวนรถตามประเภทวันที่ 21 กรกฎาคม 2542 แยกสะพานขาว

ประเภทรถยนต์	ช่วงเวลา			รวม	ร้อยละ
	7-9.00	9-16.00	16-19.00		
รถยนต์	1624	5052	3041	9717	55.03
รถตู้ปิคอัพ	511	3213	1247	4971	28.15
เมล์ใหญ่	60	159	70	289	1.64
เมล์เล็ก	0	0	0	0	0.00
บรรทุก	15	154	5	174	0.99
สามล้อ	427	1367	712	2506	14.19
รวม	2637	9945	5075	17657	100.00

ที่มา: สำนักงานจราจรและขนส่งกรุงเทพมหานคร

จากการสังเกตในพื้นที่พบว่า ในถนนกรุงเทพมหานคร ช่วงเวลากลางคืนเริ่มตั้งแต่ประมาณ 0:00 - 02:00 น. จะมีการสัญจรเข้ามาในย่าน โดยผู้ประกอบการซึ่งจะอาศัยรถยนต์กระบะเป็นหลักในการนำสินค้าเข้ามาในพื้นที่ ผู้ประกอบการจะจอดรถตลอดแนวฝั่งซ้ายของถนนกรุงเทพมหานครและมีการจอดซ้อนสอง และในบริเวณสะพานจะมีการจอดซ้อนเช่นกันโดยบางครั้งถึงกับจอดซ้อนสาม เพื่อขนส่งสินค้า ทำให้การสัญจรไปมาติดขัด จากนั้นจะเป็นรถของผู้ซื้อโดยบางส่วนมาด้วยรถรับจ้างคือสามล้อและแท็กซี่ บางส่วนที่นำรถส่วนตัวมาจะจอดริมถนนหรือที่โบ๊เบ๊ทาวเวอร์ ซึ่งการจอดที่โบ๊เบ๊ทาวเวอร์ที่ต้องเสียค่าจอดทำให้ผู้ซื้อมักมาในช่วงเวลาหลัง 3:00น. ทั้งนี้เมื่อซื้อสินค้าแล้วจะสามารถประทับตราจอดรถได้กับร้านค้าที่เปิดทำการเข้าในห้าง

ในเวลา 6:00-8:00น. จะเป็นเวลาที่เลิกแผงเช้า เก็บแผงเช้า ผู้ค้า ผู้ซื้อเดินทางกลับ และร้านค้าปรกติเริ่มทำการผู้ค้าปรกติที่มีได้พักอาศัยก็เดินทางมาถึง จะมีรถจอดรับขนส่งคนและสินค้ากันเป็นจำนวนมาก ตลอดจนมีการเข็นสินค้า เข็นวัสดุตลอดเวลา ประกอบกับรถที่สัญจรผ่านทางในช่วงเวลาเร่งด่วนมีมากทำให้เกิดการจราจรแออัดหนาแน่นและติดขัดมากในพื้นที่

ในช่วงเวลากลางวันจะเป็นการสัญจรเข้าและออกพื้นที่ของผู้ซื้อและมีการขนส่งสินค้ามาที่ร้านค้าบ้างโดยจะใช้พื้นที่ผิวจราจร เป็นที่วางพักสินค้าเนื่องจากไม่มีพื้นที่อื่น รถที่ขนส่งสินค้าบางครั้งจำเป็นต้องจอดซ้อนเนื่องจากไม่มีที่จอดขนส่งสินค้า มีการสัญจรของผู้คนและรถเข็นสินค้าเข้ามา

ตามความพอใจของผู้ข้ามซึ่งจะเป็นจุดหลักคือ ปากสะพานทั้ง 5 แห่งบริเวณตลาดบีบีเก๊า หน้าตลาดมหรานาและบีบีทาวเวอร์

ในช่วงเวลาเย็น15:00-18:00นาฬิกา จะเป็นเวลาด่านค้าเลิกทำการ ผู้ประกอบการจะทำการปิดร้านแต่เนื่องจากเวลาในช่วงเย็นไม่มีกิจกรรมช้อปปิ้งกันมากและไม่มีเวลาจำกัดเท่าช่วงเช้า จึงไม่แออัดเท่า แต่จะมีการเข็นสินค้าและวัสดุข้ามทางไปมา มีปริมาณรถที่ออกจากที่จอดรถของอาคารบีบีทาวเวอร์มาก มีการจอดรถรับส่งคนและสินค้าทำให้เกิดกีดขวางการสัญจรของรถในย่าน

จากช่วงเวลา18:00-0:00นาฬิกาการสัญจรในย่านจะน้อย จำนวนรถในย่านมาจากรถที่สัญจรผ่านทางไปมา

สภาพการสัญจรทางเท้า

เส้นทางในช่วงปกติ เส้นทางสัญจรเท้าในย่านบีบีเก๊าจะมีลักษณะของเส้นทางที่ทะลุเชื่อมต่อถึงกันได้เป็นส่วนใหญ่ ลักษณะของซอยต้นจะมีน้อยมาก มีเพียง 3 จุดคือ สะพาน1 มุมสี่แยกมหรานา บริเวณสะพาน4 และบีบีอาเซต โดยพื้นที่ตลาดบีบีเก๊าจะอาศัยการทะลุเชื่อมต่อกันด้านหลังบริเวณทางรถไฟ ที่สะพาน 2 และตลาดกลาง โดยตลาดกลางมีทางเท้าภายในเลียบบำแพงเชื่อมต่อกับตลาดเก๊าสะพาน 3 ได้

เส้นทางส่วนใหญ่มีความกว้างพอสมควร โดยเส้นทางหลักจะกว้างประมาณ 3 เมตร และเมื่อรวมกับระยะร่นหน้าอาคารในบางช่วงจะมีขนาดราว 4.00-5.00 เมตรแต่ในเวลาค้าขายเส้นทางจะถูกวางสินค้ายื่นล้ำทางจนมีขนาดเหลือเพียงประมาณ1.50-2.00 เมตรเท่านั้น เส้นทางเดินในโรงตลาด โดยเฉพาะตลาดบีบีเก๊า จะมีขนาดทางเดินแคบ กว้างประมาณ1.00-1.20เมตรซึ่งในเวลาทำการค้าทางเดินเหล่านี้จะลดขนาดลงโดยมีการยื่นสินค้าออกมา จนบางครั้งเหลือขนาดทางเพียง40-60 เซนติเมตร

เส้นทางสัญจรเท้าเหล่านี้ นอกจากจะใช้สัญจรด้วยเท้าสำหรับผู้ซื้อผู้ค้าแล้ว ยังมีการใช้ประโยชน์ร่วมหลายอย่างคือ

- ใช้วางสินค้า พักสินค้า สำหรับแต่ละร้านค้า
- ใช้ขายสินค้า โดยผู้ค้าที่ไม่มีแผงค้ำนำสินค้ามาวางแบบกะดินขาย
- ใช้ขายสินค้าที่มีไซส์สินค้าหลัก ได้แก่ รถเข็นขายอาหาร ซึ่งรถเข็นเหล่านี้จะนิยมไปรวมกลุ่มกันบนทางแพรงซึ่งจะมีพื้นที่ตรงกลางว่างโดยสามารถจอดรถเข็นได้โดยไม่บดบังหน้าร้านค้าในย่าน เช่น บริเวณ สามแยกด้านในของซอยสะพานสาม บริเวณข้างตลาดมหรานาเชื่อมกับทางเดินเลียบบคลอง
- ใช้เป็นเส้นทางขนส่งสินค้าโดยรถเข็นสินค้า
- ใช้เป็นเส้นทางสัญจรสำหรับรถจักรยานยนต์และสกูเตอร์ เพื่อขนส่งสินค้าเข้ามาที่ร้าน

- เป็นที่จอดรถจักรยานยนต์และสกูตเตอร์
- ใช้วางอุปกรณ์ประกอบการค้า ในกรณีที่ทางเท้าค่อนข้างกว้างเช่น รถเข็น อุปกรณ์ตั้งแผง
- ใช้เป็นที่จัดหีบห่อสินค้า

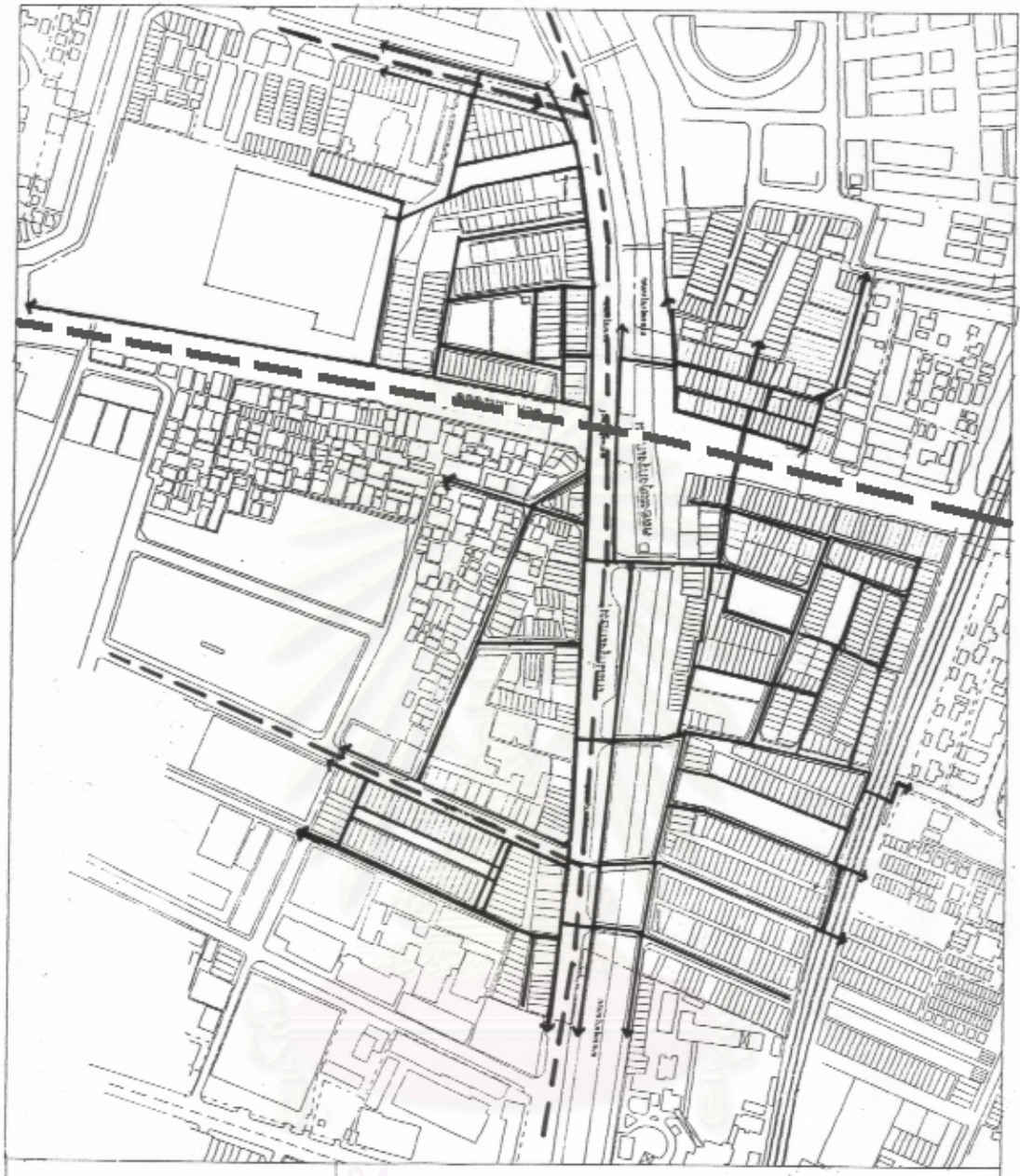
เส้นทางสัญจรทำที่เป็นเส้นทางหลักที่สำคัญคือ

- บาทวิถีทั้งสองฟากของถนนกรุงเทพฯ ยกเว้นฝั่งหน้าสะพาน 5 ที่ไม่ค่อยมีความสำคัญ
- เส้นทางเข้าสะพาน 4 สะพาน 3 สะพาน 2 สะพาน 1 เส้นทางเดินเลียบบคลองผดุงกรุงเกษมในตลาดโบ้เบ้เก่า
- ทางเลียบบคลองมหานาคบริเวณข้างตลาดมหานาค
- ทางเข้าโบ้เบ้ทาวเวอร์ด้านถนนกรุงเทพฯ

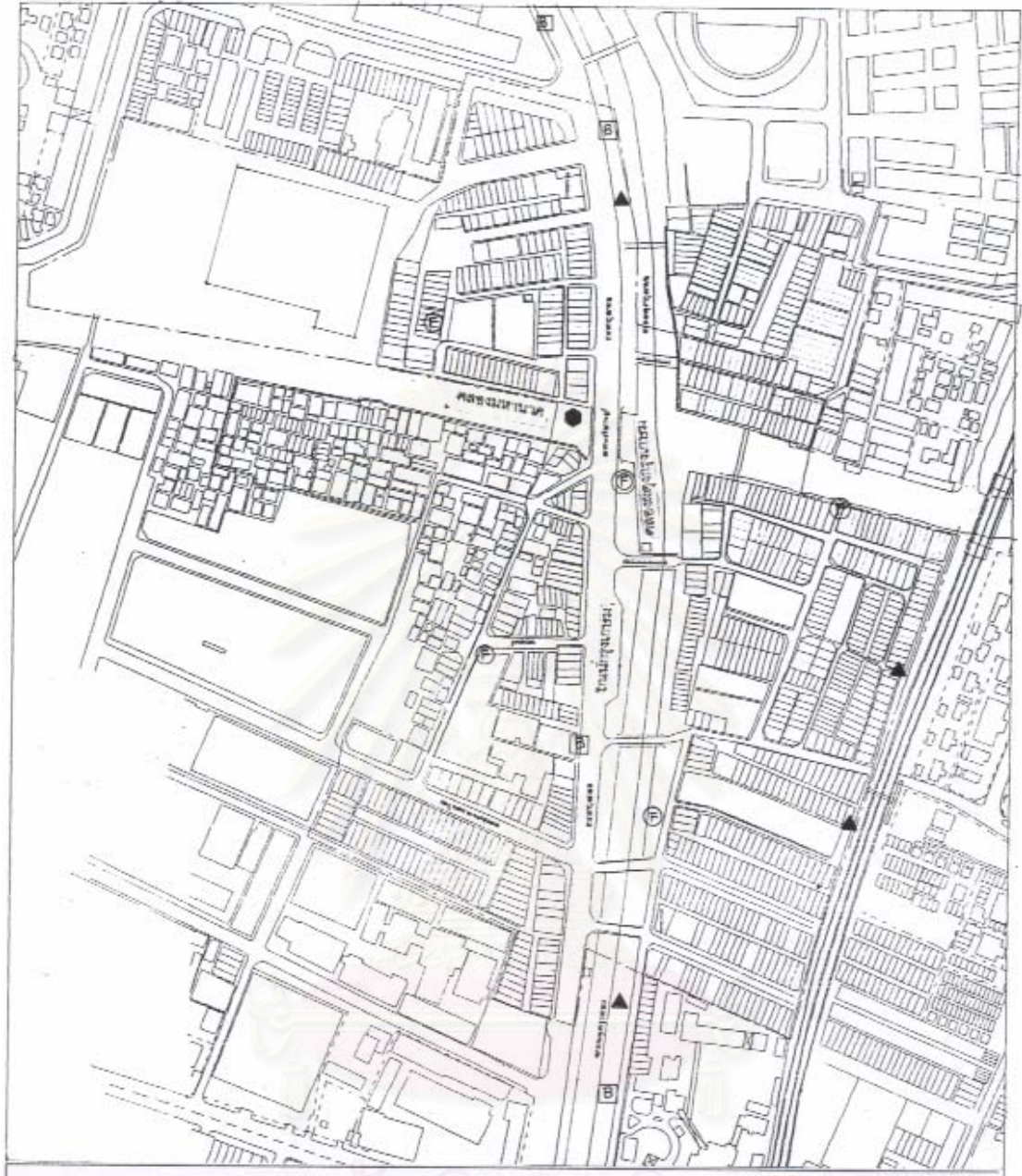
เส้นทางในช่วงตลาดเช้า ในช่วงตลาดเช้าเส้นทางสัญจรทำจะอยู่ที่บริเวณบาทวิถีริมถนนกรุงเทพฯทั้งสองฟากเป็นหลัก ยกเว้นหน้าตลาดมหานาค ซึ่งเป็นไปตามพื้นที่ขายสินค้า โดยเมื่อเริ่มเปิดตลาดโบ้เบ้ทาวเวอร์ เส้นทางสัญจรทำจะเป็นการเชื่อมต่อการสัญจรระหว่างตลาดทั้งสองบริเวณ ลักษณะของเส้นทางสัญจรทำ ที่เชื่อมต่อกันนี้จะทำให้ผู้ซื้อสินค้าสามารถเลือกเดินชมสินค้าได้ต่อเนื่องตลอดทั้งพื้นที่ ซึ่งจะเห็นได้ชัดเจนจากบริเวณสะพาน 2 ที่สามารถทำการค้าได้จนถึงปลายซอย และสะพาน 1 ที่ด้านในไม่สามารถทำการค้าและเป็นที่อยู่อาศัย แต่อย่างไรก็ตามบริเวณใจกลางพื้นที่ยังคงเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญสูงที่สุดโดยอาศัยเส้นทางสัญจรทำเป็นตัวกระจายกิจกรรม

4.1.5 สาธารณูปโภคสาธารณูปการ

1. ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ในย่านโบ้เบ้มีระบบไฟฟ้าประปาโทรศัพท์ พร้อม
2. ห้องน้ำสาธารณะ มีห้องน้ำสาธารณะ 4 แห่ง อยู่บนบาทวิถีริมคลอง 2 จุด และห้องน้ำภายในตลาดอีก 2 จุด คือที่ปลายพื้นที่ติดกำแพงทางรถไฟ บริเวณ ตลาดกลาง 1 จุด และบริเวณตลาดเก่า 1 จุด แต่ละจุดมีห้องน้ำประมาณ 4-5 ห้อง รวมมีห้องน้ำจำนวน 14 ห้อง สภาพห้องน้ำเก่าและทรุดโทรม สกปรกมาก มีใหม่เพียงจุดห้องน้ำบริเวณริมคลองหน้าอาคารโบ้เบ้ทาวเวอร์ จำนวน 2 ห้อง เท่านั้นที่ใหม่และสะอาดนอกจากนี้แล้วจะเป็นห้องน้ำภายในอาคารโบ้เบ้ทาวเวอร์ ซึ่งมีจำนวนในทุกชั้นให้บริการฟรี สะอาด
3. ดับเพลิง ที่ย่านโบ้เบ้ไม่มีสถานีดับเพลิง แต่มีจุดจอดรถดับเพลิง และมีจุดบรรเทาสาธารณภัยเป็นจุดๆกระจายกันไปในพื้นที่
จุดแรกคือ จุดจอดรถดับเพลิง เชิงสะพานเจริญราษฎร์ 32 เลียบถนนกรุงเทพฯกับคลองผดุงกรุงเกษม อยู่ฝั่งใต้ของคลองมหานาค



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สถานวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จุด 2 คือ บริเวณตลาดโบ๊เบ๊เก่าสะพาน 4 ใกล้ศาลเจ้า

จุด 3 คือบริเวณ ริมคลองใกล้ ปากซอยสะพาน 2

จุด3 คือบริเวณ มุมโรงงานปรานีเดิมี ชุมชนมัธยมมหานาค

จุด4 คือ ในตลาดมหานาค ส่วนที่อาคารโบ๊เบ๊ทาวเวอร์มีระบบป้องกันเพลิงของอาคาร

4. ที่จอดรถ ที่จอดรถสำหรับย่านโบ๊เบ๊ แบ่งออกได้เป็น 6 จุดใหญ่ คือ

1. จุดจอดที่วัดบรมนิวาส จอดในลานวัดได้ 60คัน และจอดในลานกีฬาได้อีกประมาณ 60คัน รวม120 คัน อัตราค่าจอดรถ วันละ 20บาท
2. จุดจอดที่ริมถนนนนทบุรี จอดได้90คัน ไม่มีค่าจอดรถ
3. จุดจอดที่โบ๊เบ๊ทาวเวอร์ จอดได้ 900 คัน อัตราค่าจอดรถ ชั่วโมงละ20 บาท ประทับตรา3ชั่วโมงแรก เสีย 20บาท
4. จุดจอดที่อาคารสหไทย(ฮั่วฟง)จอดได้ 90 คัน ชั่วโมงแรก 20บาท
5. จุดจอดภายในซอยขรุขระ 70 คัน ชั่วโมงละ 20 บาท
6. จุดจอดที่ โรงพยาบาลหัวเฉียว 700 คัน ชั่วโมงละ 50บาท

5. สวนสาธารณะ ภายในพื้นที่มีสวนสาธารณะ อยู่ 2 จุดคือ สวนหย่อมกษัตริย์ศึก และสวนหย่อมคลองผดุงกรุงเกษม

6. สถานที่สำคัญ

- โรงเรียนศิลปมหานาค เดิมเป็นส่วนหนึ่งในที่ตั้งของวังมหานาค ปัจจุบันเป็นโรงเรียนสอนศิลปะ

- วัดบรมนิวาส เป็นวัดเก่าแก่ตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 4 การเข้าถึงเข้าจากเชิงสะพานกษัตริย์ศึกและถนนพระราม 6 ส่วนจากพื้นที่เข้าโดยการข้ามทางรถไฟ หรือ ข้ามสะพานจากพื้นที่ตลาดสะพาน 3

- มัธยมมหานาค สถานที่ตั้ง 18 ถนนกรุงเกษม แขวงคลองมหานาค เขตป้อมปราบ มีพื้นที่ 435 ตารางเมตร เป็นศูนย์กลางในการประกอบพิธีกรรมทางศาสนา เวลาว่างสอนพระคัมภีร์อัลกุรอานให้บุตรหลานคนในชุมชน มีผู้เข้ามายังมัธยม ประมาณ300 คนต่อวัน มีโต๊ะอิหม่ามคนปัจจุบัน คือนายสามารถ วงศ์เสงี่ยม (สำนักงานเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพมหานคร, 2544: 282)

4.1.6 สภาพอาคาร

1.ประเภทอาคาร

- อาคารพาณิชย์-หรือตึกแถว เป็นลักษณะอาคารที่มีมากที่สุดในพื้นที่ โดยมีความสูงตั้งแต่ 2-7ชั้น เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก อาคารมีอายุและสภาพตามกลุ่มย่อย

ลักษณะที่เด่นชัดที่สุดของอาคารคือการต่อเติมพื้นที่ใช้สอย ซึ่งการต่อเติมมีปริมาณไม่ต่ำกว่า 70 % ของจำนวนอาคารทั้งหมด และอีกสิ่งหนึ่งคือการยื่นกันสาดด้านหน้าอาคาร หรือมีการเชื่อมหลังคาระหว่างอาคาร เพื่อป้องกันฝน

- อาคารแบบโรงเรือน อาคารเหล่านี้ โดยมากมีอายุเก่าแก่ เป็นโรงเรือนชั้นเดียว ไม่มีฝ้าผนัง ลักษณะการใช้พื้นที่ภายในจะจัดแบ่งชอยพื้นที่เป็นล็อก ๆ
- อาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ โบว์เบีทาวเวอร์ เป็นอาคารสูงคอนกรีตเสริมเหล็ก 32 ชั้น

2. การใช้ประโยชน์อาคาร

การใช้อาคารในย่านโบว์เบี แบ่งเป็น 3 ส่วนหลักคือ

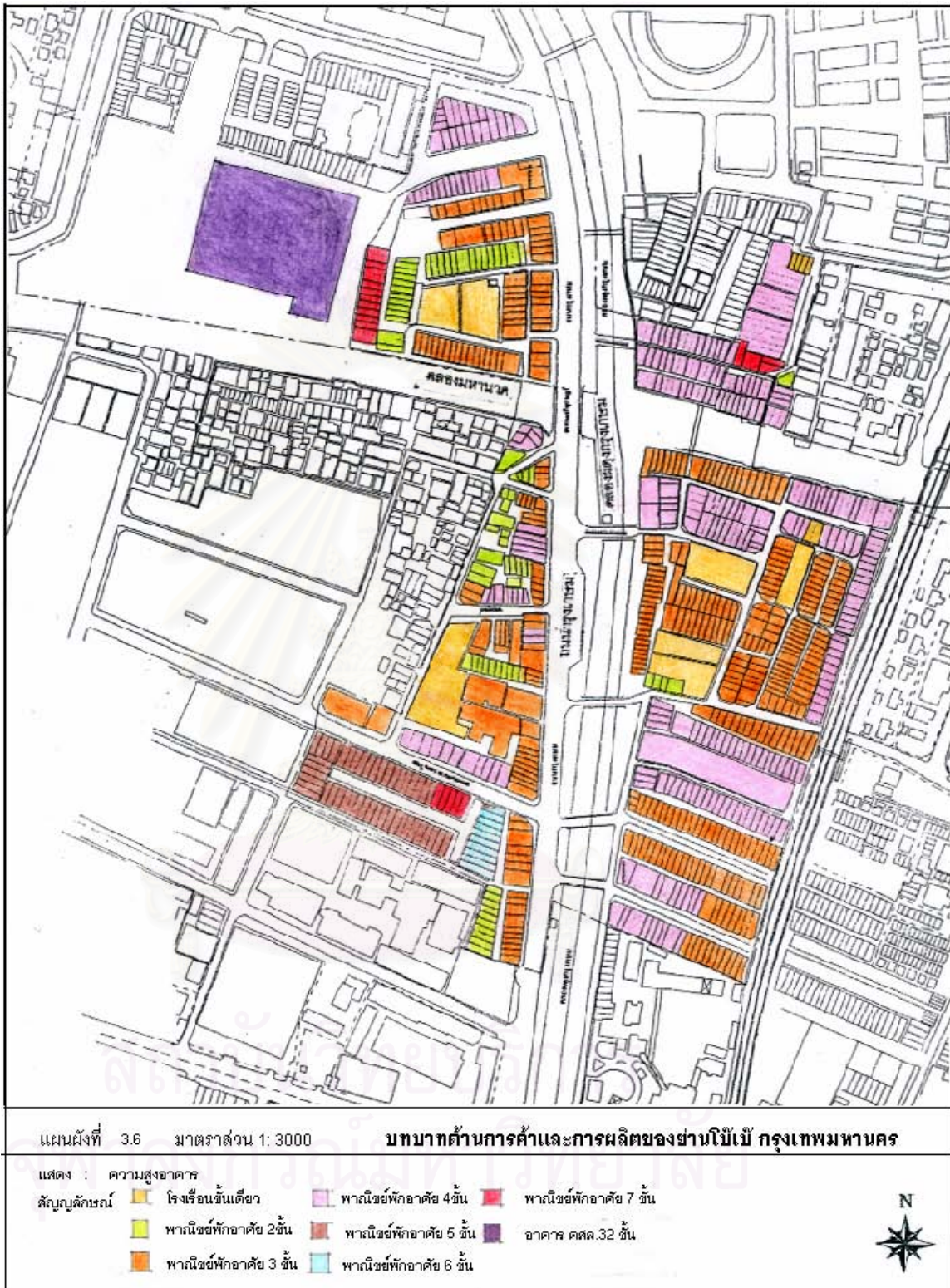
1. ใช้พักอาศัย
2. ใช้เพื่อพาณิชยกรรม และอื่นๆ
3. ใช้เพื่อเป็นที่เก็บสินค้า หรือ การผลิต

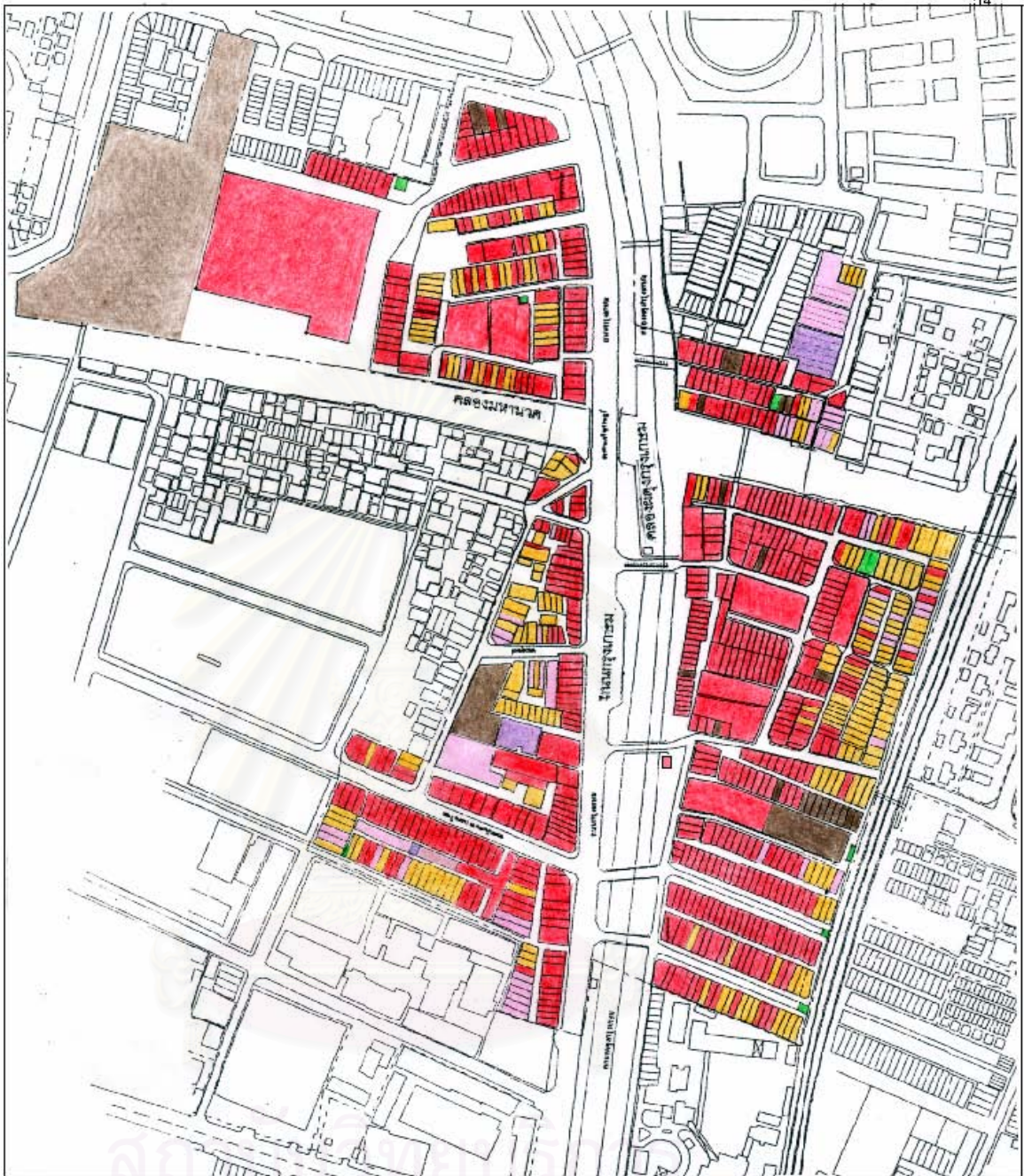
จากการสำรวจ พื้นที่ย่านโบว์เบี โดยพิจารณาพื้นที่ทั้ง 4 ส่วน พบว่าในภาพรวม การใช้อาคารในย่านโบว์เบีเป็นไปเพื่อการพาณิชยกรรม เป็นส่วนมาก พื้นที่บริเวณที่ติดถนนกรุงเทพมหานครทั้งหมดเป็นการใช้อาคารเพื่อพาณิชยกรรม

ส่วนพื้นที่ถัดเข้าไปจึงจะเป็นการใช้พื้นที่เพื่ออยู่อาศัย และโกดังเก็บสินค้า อาคารที่ใช้เพื่อการพาณิชยกรรมอย่างเดียวจะเป็นส่วนของตลาดที่เป็นโรงเรือน และตัวโบว์เบีทาวเวอร์

รูปแบบของการพักอาศัย ช่วงที่ผ่านมาซึ่งโบว์เบีเคยมีจำนวนผู้ที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก แต่ปัจจุบันการพักอาศัยในย่านโบว์เบีมีลดน้อยลง เพราะมีส่วนจากการย้ายที่อยู่เป็นหลัก ในเวลากลางวันที่มีกิจกรรมการค้าจะยังคงพลุกพล่านเช่นเดิม แต่ในช่วงเวลากลางคืนคนจะลดลง(ผู้ประกอบการในชอยอาคารณโบว์เบี,สัมภาษณ์,9 ก.พ. 2545)

- การอยู่อาศัยของผู้ประกอบการ ในส่วนของตลาดโบว์เบีสะพาน 1-5 นั้นมีลักษณะใกล้เคียงกัน จะไม่สามารถระบุจำนวนแน่นอนได้ ในภาพรวมมีการพักอาศัยในย่านราว 70 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งหมายถึงในช่วงกลางคืนยังคงพักที่ย่าน ส่วนอีกประมาณ 30 เปอร์เซ็นต์ใช้อาคารในย่านโบว์เบีไว้เพื่อทำการค้า เมื่อหมดภาระกิจการทำการค้า จะออกไปพักอาศัยที่นอกพื้นที่ ซึ่งประมาณจำนวนแน่นอนไม่ได้ และมีบางส่วนก็เป็นการเช่าหน้าร้านเพื่อค้าขาย โดยผู้ที่มีสิทธิหรือเป็นเจ้าของสิทธิอาคารยังคงพักอาศัยอยู่ชั้นบน ย่านโบว์เบีเป็นชุมชนที่มีฐานะค่อนข้างดีสามารถในการจัดหาความสะดวกสบายได้ บางส่วนของผู้ที่ทำการค้าจึงมีที่พักอาศัยหลายแห่ง ทำให้เกิดการแยกหน้าที่ระหว่างที่ทำงานกับที่พักอาศัย ลักษณะเช่นนี้เกิดขึ้นมาเป็นเวลากว่าสิบปีแล้ว หรือเริ่มตั้งแต่ช่วงเศรษฐกิจดี สาเหตุอีกประการหนึ่งคือเกิดการขยายครอบครัว(ผู้ประกอบการในชอยอาคารณโบว์เบี,สัมภาษณ์,9 ก.พ. 2545)





แผนผังที่ 4-7 มาตราส่วน 1: 3000 **บทบาทด้านการค้าและการผลิตของย่านโบ๊เบ๊ กรุงเทพมหานคร**

แสดง : ภาพใช้ประโยชน์อาคาร

สัญลักษณ์	ประกอบพาณิชย์กรรม	การผลิตหรืออุตสาหกรรม
	พักอาศัย	เกี่ยวกับศาสนา
	เก็บสินค้า	ไม่ใช่ประโยชน์หรือกำลังก่อสร้าง



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง มัณฑลพิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย นางสาวจิราภา ธนาไชยสกุล รหัส 4174116625



สถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลักษณะการพักอาศัยจะอยู่กันเป็นครอบครัว บางส่วนที่ออกไปพักอาศัยด้านนอกแล้วกลับมาอยู่อาศัยในลักษณะก็มีปรากฏบ้างด้วยเหตุผลด้านการจราจร อาคารที่ไม่มีที่พักอาศัย คือ ไม่มีผู้อยู่พักเลยแม้กระทั่งลูกจ้างแรงงานเพื่อเข้าปิดร้านผู้คนที่ในพื้นที่ด้านนี้เป็นผู้อยู่อาศัยเดิมราว 80 เปอร์เซ็นต์ (ผู้ประกอบการในซอยอารมณโอบีเบ้, สัมภาษณ์, 9 ก.พ. 2545) เมื่อแบ่งตามพื้นที่จะสรุปได้ดังนี้

- ในพื้นที่ตลาดสะพาน 1 มีส่วนที่เป็นการพักอาศัยอย่างเดียวอยู่พอสมควรทั้งในบริเวณที่ดินส่วนบุคคล และที่เช่า
- สะพาน 2 อาคารที่ใช้พักอาศัยอย่างเดียวนั้นมีจำนวนไม่มากนัก
- ตลาดกลางมีการเช่าพื้นที่อาคารเกือบทั้งหมด แต่การอยู่อาศัยอย่างเดียวนั้นมีไม่มาก ส่วนแพลตฟอร์มตลาดกลางยังคงมีผู้เช่าอยู่เพียง 1-2 ราย มีสภาพที่ทรุดโทรม ซึ่งในช่วงที่การดำรงเรื่อง ผู้ที่ทำการค้ามาเช่าอยู่จนเต็มทั้งหมด ผู้ที่พักข้างบนก็คือผู้ที่ค้าขายข้างล่าง เช่าอยู่ เช่าเก็บของ เพราะต้องการความสะดวกรวดเร็ว ซึ่งผู้ที่อยู่นอกโอบีเบ้ไม่มีโอกาสมาเช่าที่ตรงนี้เพราะราคาเช่าสูง
- สะพาน 3 และ 4 มีการพักอาศัยอย่างเดียวนั้นจำนวนมาก ในพื้นที่ติดทางรถไฟ สะพาน 5 มีการพักอาศัยในพื้นที่น้อยโดยมากพักอาศัยด้านนอก แม้ว่าอาคารก็เป็นที่ดินส่วนบุคคล
- ตลาดมหานาค อยู่ในช่วงปรับเปลี่ยน จากการอยู่อาศัยอย่างเดียวนั้น และมีกิจกรรมการค้าเล็กน้อย ขณะนี้ยังมีผู้ที่อยู่อาศัยอย่างเดียวนั้นพอสมควร โดยมีผู้เช่าเก่าแก่ 20-30 ปีคงเหลืออยู่ราว 4-5 ร้าน โดยมากแล้วผู้เช่าจะมาอยู่ใหม่ได้ราว 6-7 ปี (กฤษณ์ ก้องเกียรติสินธ์, สัมภาษณ์, 4 ม.ค. 2545)
- โอบีเบ้เซ็นเตอร์ มีการอยู่อาศัยอย่างเดียวนั้นพอสมควร
- ผังสุเหว่า อาคารที่ริมถนนเป็นคนที่เช่าจำนวนมาก เพราะการค้ามันคง (สว่าง จิรวรรณพัฒน์, สัมภาษณ์, 15 ม.ค. 2545)

ในส่วนของผู้ประกอบการที่เช่าแผงต่างๆ หาบเร่ริมบาทวิถี และ ในอาคารโอบีเบ้ทาวเวอร์ จะมาจากแหล่งต่างๆ มากมาย ในบางส่วนก็มีที่ผู้ประกอบการจากส่วนนี้พักอาศัยอยู่ในย่านโอบีเบ้เอง

- การอยู่อาศัยของแรงงาน ลูกจ้างแรงงานนั้นในช่วงแรกเริ่มของการผลิตผู้ประกอบการจะจัดที่พักไว้ให้ ในอาคารที่เป็นร้านค้า โดยพักอยู่รวมกันกับเจ้าของกิจการ โดยเจ้าของกิจการจะจัดหาอาหารและที่อยู่ให้ในอาคารเดียวกัน ลูกจ้างแรงงานในช่วงแรกของการผลิตจะมีจำนวนมาก ต่อมาเมื่อย้ายการผลิตออกข้างนอกจึงลดลง

ลักษณะการจ้างแรงงานที่เปลี่ยนไปมีผลกับจำนวนผู้พักอาศัยเช่นเดียวกัน ปัจจุบันลูกจ้างแรงงานมักจ้างแบบมาเข้าเย็นกลับ ทั้งลูกจ้างที่ช่วยค้าขาย และ ลูกจ้างที่ทำการผลิตซึ่งเหลืออยู่ไม่กี่กลุ่ม ลูกจ้างแรงงานเหล่านี้บางส่วนก็เช่าที่อยู่อาศัยในละแวกย่านใกล้เคียง เช่น ชุมชนวัดบรม ตลาดมหานาคในช่วงที่ยังไม่ทำตลาดผ้า หรือชุมชนหลังตลาดสะพานขาว เป็นต้น ซึ่งอีกประการหนึ่งคือความต้องการอิสระของลูกจ้างแรงงานเอง ซึ่งการพักอาศัยภายนอกร้านค้า เมื่อเสร็จงานก็จะมีเวลาเป็นของตนเองมีช่วงเวลาที่ทำงานที่แน่นอนและอิสระในการดำเนินชีวิต ซึ่งหากพักอาศัยกับผู้ประกอบการ

ช่วงเวลาการทำงานจะไม่มีจำกัดแน่นอน เมื่อหมดภาระกิจตอนกลางวันอาจจะมึนงานที่ถูกเรียกใช้อีก การเข้าออกก็ไม่มีอิสระ(ผู้ประกอบการในชอยอาภรณ์บีบี, สัมภาษณ์, 9 ก.พ. 2545)

3. สภาพอาคารและพื้นที่ในย่าน

ลักษณะผังอาคาร

จากแนวคิด ของ Berry and Horton (อ้างในสาริยา ศรีเชื้อ, 2540:21) ที่ระบุถึงรูปแบบทางกายภาพของย่านการค้า ว่า มีส่วนการค้าแบบดั้งเดิม (Traditional sector) และส่วนการค้าแบบสมัยใหม่ (Modern Sector) ได้นำมาพิจารณาพื้นที่ย่านบีบี พบว่า ย่านบีบีมีรูปแบบของทั้งสองส่วน โดยที่มีการผสมผสานกันในส่วน จากรูปแบบทั้งสอง สามารถแยกย่อยออกได้เป็น 5 รูปแบบหลักด้วยกันคือ

1. กลุ่มส่วนการค้าแบบดั้งเดิม

1.1 แบบผังอาคารแบบตลาดและตึกแถว อาคารในกลุ่มนี้ได้แก่ อาคารในพื้นที่เก่าของย่าน คือ ตลาดมหานาคและตลาดเก่า สะพาน 3 สะพาน 4 ซึ่งเป็นอาคารในรูปแบบตึกแถวล้อมตลาด กลุ่มนี้เป็นพื้นที่ใหญ่ที่มีเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินรายเดียว

1.2 แบบกึ่งตลาดและตึกแถว เป็นอาคารในช่วงต่อจาก แบบแรก โดยยังคงรูปแบบตลาดและตึกแถว แต่ตลาดจะอยู่ข้างใต้อาคารที่ชั้นบนสามารถทำประโยชน์ได้ ได้แก่ ตลาดกลาง

1.3 แบบตึกแถว เป็นอาคารในกลุ่มที่เกิดในช่วงที่ย่านเริ่มขยายตัว ประกอบไปด้วย สะพาน 1 สะพาน 2 สะพาน 5 และบีบีเซ็นเตอร์ จะเป็นการนำเอาพื้นที่มาก่อสร้างและแบ่งกรรมสิทธิ์ขาย

1.4 แบบกระจัดกระจาย มีหลายรูปแบบ ทั้งโรงเรือนและตึกแถวส่วนมากเป็นตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นโดยอิสระ

2. ส่วนการค้าแบบสมัยใหม่ อาคารแบบศูนย์การค้า เป็นส่วนที่เกิดในช่วงหลังเป็นศูนย์การค้าที่ได้รับการวางแผน ได้แก่ บีบีทาวเวอร์

รายละเอียดในแต่ละพื้นที่

- **พื้นที่ที่ 1** ตลาดมหานาคและบีบีทาวเวอร์

ตลาดมหานาค เป็นพื้นที่ตลาดค้าขายตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 6 ปัจจุบันเป็นทรัพย์สินของ ราชสกุลจิระประวัติ ประกอบไปด้วย อาคารพาณิชย์ สูง 2 ชั้น และ 3 ชั้น จำนวน อาคาร โดยมีจำนวน

ห้อง อายุอาคารโดยประมาณ 40 ปี โรงตั้งแผงค้า 1 โรง เป็นโครงหลังคาเหล็ก มุงกระเบื้อง ไม่มีผนัง และประตู

สภาพอาคารโดยทั่วไป ในส่วนอาคารพาณิชย์ดูทรุดโทรมตามอายุ อาคารมีการต่อเติม ส่วนโรงตั้งแผงค้ามีการปรับปรุงทาสี สภาพค่อนข้างดี

พื้นที่ค่อนข้างสะอาด ถนนทางเดินในพื้นที่กว้างประมาณ 3 เมตร แต่ไม่มีการรुकกล้า แผงค้าต่างๆมีขนาดกว้างประมาณ 2x3 เมตร ทางเดินกว้างพอควรประมาณ 1.20 เมตร แผงค้าเป็นแผงเปิดโล่ง ไม่มีการปิด มีโครงร้านเหล็กเพื่อแขวนสินค้า ร้านค้าจะเก็บสินค้าในหีบเหล็กที่วางในพื้นที่ร้าน บางร้านค้าก็มีการเก็บกลับ

เวลาเปิดทำการ ตลาดเปิดทำการตั้งแต่ เวลา 3:00 น. ถึงเวลาประมาณ 17:00 น. ซึ่งผู้ค้าจะเริ่มมามากในช่วง 5:00 น.

ผู้ค้าส่วนหนึ่งในอาคาร เป็นผู้เช่าเดิมที่เปลี่ยนกิจกรรมมาทำการค้าเสื้อผ้า ส่วนหนึ่งเป็นผู้เช่าจากภายนอก โดยในส่วนของโรงตั้งแผงค้าโดยมากเป็นผู้ที่เพิ่งมาเช่า

อัตราค่าเช่าแผงค้าอยู่ที่เดือนละ 3,000 บาท ส่วนอัตราค่าเช่าอาคารไม่แน่นอนขึ้นกับทำเล ริมคลอง 8,000 ริมถนน 10,000 บาท ตึกแถวด้านใน 3,000 บาท (กฤษณ์ ก้องเกียรติสินธุ์, สัมภาษณ์, 4 ม.ค. 2545)

ที่จอดรถ มีขนาดจอดได้ตามจริง 20 คัน

ผู้คนเข้ามาเดินพอสสมควร ไม่มาก ทางเดินส่วนที่เลียบบขายคลองต่อเนื่องกับพื้นที่โครงการบีบีเทาวเวอร์ และสามารถเดินตามทางเดินไปลงเรือที่ท่าเรือและไปข้ามสะพานเจริญราษฎร์ 32 ได้

บีบีเทาวเวอร์ - ที่มา บีบีเทาวเวอร์ ก่อตั้งขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2535 โดยก่อสร้างแล้วเสร็จและขาย พ.ศ. 2537 ส่วนแรงผลักดันที่ทำให้เกิดจากความต้องการพื้นที่ขายในย่านบีบี บริษัทสยามแก๊ส จำกัด ซึ่งเป็นผู้ลงทุนเล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรม จึงได้ดำเนินการโครงการขึ้น

ปัจจุบันบริษัทพรหมหาราชพัฒนาที่ดินซึ่งเป็นบริษัทในเครือบริษัทสยามแก๊ส จำกัด เป็นผู้ดูแลโครงการในส่วนของพื้นที่ขายพาณิชย์กรรม โดยอยู่ในรูปของการขายสิทธิขาดแบบ คอนโดมิเนียม

- รายละเอียดโครงการ โครงการทั้งหมดของบีบีเทาวเวอร์มีขนาดใหญ่ เป็นอาคารแบบคอมเพล็กซ์ประกอบด้วยส่วนของอาคารเดี่ยว และอาคารสูง ซึ่งมีอาคารสูง 4 ตึกด้วยกัน ซึ่งปัจจุบันมีเพียงอาคารสูงอาคารเดียวเป็นโรงแรมปรีนซ์พาเลซ

โครงการแบ่งออกเป็น 2 ระยะ ระยะแรกคืออาคารในส่วนติดถนนสุขุมวิท แบ่งตัวอาคารหลักออกเป็นส่วนใหญ่ๆ ประกอบไปด้วย พื้นที่ขาย โรงแรม และลานจอดรถ ไม่มีพื้นที่เช่าสำนักงาน



ภาพประกอบที่ 4 - 4 แสดงมุมมองจากโบ้เบ้ทาวเวอร์ผ่านตลาดมหานาคไปที่ตลาดโบ้เบ้เก่า

พื้นที่โครงการด้านถนนกรุงเกษม มีอาคารพาณิชย์พักอาศัย 4. ชั้น ประมาณ 40ห้อง ราคาขายหน่วยละ 18 ล้านบาท และอาคารพาณิชย์พักอาศัย 7 ชั้น จำนวน 20ห้อง ราคาหน่วยละ 27 ล้านบาท ส่วนพื้นที่ขายภายในอาคารหลักแบ่งเป็นจำนวน 629 หน่วย ขนาดของพื้นที่ขายคือหน่วยละ 25.5 ตารางเมตร ในราคา 4,590,000 บาท เป็นการซื้อสิทธิขาด ปัจจุบันราคาซื้อขายสูงสุดอยู่ที่15ล้านบาท ต่ำสุดไม่ต่ำกว่า 5ล้านบาท

โดยชั้นใต้ดินถึงชั้น 6เป็นส่วนของพื้นที่สรรพสินค้า และในส่วนของชั้น6จะไม่มีพื้นที่ขายแบบชั้นอื่น แต่จัดแบ่งให้เป็นศูนย์อาหาร และสำนักงานของโครงการ พื้นที่อาคารชั้น 7 ถึงชั้น10 เป็นลานจอดรถ พื้นที่อาคารชั้น11-32 เป็นส่วนของโรงแรม โดยมีบางส่วนของผู้เข้ามาใช้บริการซื้อสินค้าในศูนย์เป็นผู้เข้าพักในโรงแรม มีห้องนํ้ารวมในแต่ละชั้น

ค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้นิติบุคคล ในราคาตารางเมตรละ100บาท ซึ่งรวมถึงค่านํ้าและการรักษาความปลอดภัย ส่วนของค่าไฟฟ้าและโทรศัพท์เจ้าของหน่วยเป็นผู้ออกเอง ราคาเช่าพื้นที่ปัจจุบัน ขึ้นกับเจ้าของและทำเล อาทิค่าเช่าห้องในชั้น3ขนาดแบ่งครึ่งห้องหรือ 12 ตารางเมตรอยู่ที่ 40,000 บาทต่อเดือนส่วนค่าเช่าห้องในชั้น1 ขนาด1ห้องอยู่ที่ 60,000บาทต่อเดือน

ที่จอดรถจอดได้ ประมาณ1,200คัน ส่วนที่จอดจักรยานยนต์จอดได้ประมาณ200คัน มีปัญหาการจอดรถบ้าง แต่ใช้ลักษณะการหมุนเวียนรถ โดยจอดรถวน จอดฟรี3 ชั่วโมง พ่อค้าแม่ค้านั้นจะจอดรถนั่งแต่ไม่คอยเอารถมา ช่วงเช้ามีการจำหน่ายสินค้าตลาดเช้า เย็นจึงนั่งเรือกลับ ส่วนมากจะอยู่แถวย่านโบ้เบ้ แต่ก็มีผู้ค้าบางส่วนขับรถกลับบ้านหากบ้านอยู่ไกล มีแนวโน้มที่โครงการจะร้องขอให้ย้ายท่าเรือจากเชิงสะพานเจริญราษฎร์ 32 ฝั่งตะวันตก มาที่บริเวณหลังห้าง เพราะผู้ใช้บริการมาจากทางเรือเป็นจำนวนมาก เป็นผู้ใช้บริการที่ต่อเนื่องทางกิจกรรมจากย่านประตูน้ำโดยสัญจรทางเรือ ซึ่งการจราจร ไม่ติดขัดดังเช่นบนถนน

- การใช้อาคาร ทางอาคารกำหนดเพียงว่ามีให้จำหน่ายอาหาร และสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้ค้าอื่น แต่ไม่กำหนดพื้นที่ขายว่าจะแบ่งประเภทในพื้นที่อย่างไร ซึ่งการกำหนดประเภทสินค้าขึ้นกับความพอใจของผู้ค้าว่าจะจำหน่ายสินค้าประเภทใดก็ได้

ในส่วนของผู้ใช้อาคารประจำ โดยประมาณแล้วห้องหนึ่งจะมีผู้ใช้เฉลี่ย ประมาณ 3 คน เพื่อทำหน้าที่ขายและแพ็คสินค้า เมื่อคำนวณจากจำนวน 629ห้อง เท่ากับ 1887คนหรือประมาณ2000 คน

- กิจกรรมภายใน โครงการจัดให้มีการตั้งตลาดเช้าเช่นเดียวกับย่านเก่า ในช่วงตั้งแต่ 5:00 น. ถึง8:00 น. หลังจากนั้นก็เปลี่ยนลักษณะเป็นการไปจำหน่ายสินค้าบนห้าง ตลาดเช้าจะเป็นส่วนเรียกลูกค้าจากกรุงเทพและปริมณฑลซึ่งจะมาซื้อสินค้าเข้าขายกลางวัน เย็น เพราะหากมาซื้อสาย เช่น 10:00 น.ก็จะนำไปจำหน่ายไม่ทัน พื้นที่ซึ่งจัดเป็นตลาดเช้าของห้างไม่ต่อเนื่องกับตลาดเช้าของย่านโบ๊เบ๊เก่า โดยเป็นแผงลอย จำนวน 300 กว่าแผง ตลาดเช้าโบ๊เบ๊ทาวเวอร์ มีค่าธรรมเนียมปัจจุบันปีละ 30,000บาทและปรับขึ้นปีละประมาณ5,000บาท โดยมีค่าเช่ารายเดือน เดือนละ3,200บาท



ภาพประกอบที่ 4 - อาคารโบ๊เบ๊ทาวเวอร์และ ตลาดโบ๊เบ๊ใหม่

ผู้ซื้อสินค้าซึ่งมีจำนวนมากมักจะหยุดนั่งพักรอกันเป็นกลุ่มที่บริเวณบันไดทางขึ้นห้าง จำนวนผู้ใช้บริการในพื้นที่มีมากเริ่มตั้งแต่ช่วงที่ตลาดเช้าเริ่มเต็มคือ 5:00น. และในช่วงเวลา8:00 น. จะเริ่มมีผู้เข้ามาในอาคารเป็นจำนวนมาก และเมื่อถึงช่วง 15:00 -16:00 น. ผู้ซื้อสินค้าจะเริ่มบางตา ร้านค้าทยอยปิดบ้างแล้ว โดยหากนับว่าปิดจริง ๆ ก็ ในช่วง18 :00 น. ถึง 19:00 น. ประตูเข้าอาคารเปิดตั้งแต่เวลา 5:00 น. ถึง20:00 น.

- โรงแรมปรีณซ์พาลเลซ มีห้องพัก 310ห้อง ขนาดการพัก 80-90เปอร์เซ็นต์ หรือเฉลี่ยในราว350 คนต่อวันตลอดปี ลูกค้าส่วนมาก เป็นกลุ่มทัวร์และมีลูกค้าหลายชาติ ที่มีจำนวนมากที่สุดคือ ฮองกง ญี่ปุ่น ส่วนรัสเซียมีจำนวนราว 10 เปอร์เซ็นต์ของแขกทั้งหมด และมีชาวรัสเซียเพียงบางส่วน ที่เป็นผู้ประกอบการค้าที่มาซื้อสินค้าในย่านโบ๊เบ๊ ผู้ค้าชาวรัสเซียจะพักอยู่ในระยะค่อนข้างยาว คือ15วันถึง

1เดือน ลักษณะเป็นการใช้โรงแรมเป็นสำนักงานชั่วคราว ซึ่งไม่ได้ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าปกติ นอกจากระบบการสื่อสารกลับไปยังประเทศ

- ระยะเวลาที่ 2 ของโครงการ บีบีทาวเวอร์กำลังก่อสร้างในส่วนเฟส 2 โดยเน้นการเข้าถึงจากถนนดำรงรักษ์ มีการกำหนดประเภทสินค้าเบื้องต้นเป็นอุปกรณ์การตกแต่งของบุคคลทั้งหมด ได้แก่ รองเท้า กระเป๋า เครื่องประดับ นาฬิกา เพื่อให้ต่อเนื่องกับสินค้าในโครงการระยะแรก รวมถึงการชักชวนให้มีการค้าผ้าผืน อุปกรณ์ประกอบการตัดเย็บด้วย โครงการมีกำหนดแล้วเสร็จประมาณปี พ.ศ. 2547 ทั้งนี้จะมีส่วนต่อเนื่องของอาคารระหว่างโครงการระยะที่ 1 กับระยะที่ 2 ด้วย พื้นที่ขายมีจำนวนประมาณ 555 หน่วย หน่วยละ 9-32 ตารางเมตร ในราคา 2,000,000-8,000,000 บาทต่อหน่วย มีส่วนของพื้นที่ขายตั้งแต่ชั้นใต้ดินถึงชั้น 5 เช่นเดียวกับอาคารระยะที่ 1 พื้นที่ชั้น 6 เป็นโรงภาพยนตร์ พื้นที่ชั้น 7-10 เป็นลานจอดรถ

- พื้นที่ที่ 2 ตลาดบีบีใหม่สะพาน 5

พื้นที่มีขนาดเล็ก ทั้งหมดเป็นอาคารพาณิชย์ อายุประมาณ 25 ปี สภาพอาคารดี อาคารทั้งหมดเป็นพื้นที่ส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของ มีการสร้างหลังคาเชื่อมระหว่าง อาคารที่ชั้นบนทำให้ภายในค่อนข้างโล่ง ไม่แออัด ไม่มีที่จอดรถ เจ้าของอาคารต้องหาที่จอดรถเอง มีช่องสะพานเชื่อมต่อไปยังย่านสะพาน 4 มีผู้เข้ามาใช้บริการไม่มาก

- พื้นที่ที่ 3 ตลาดบีบีเก่า สะพาน 1- 4

มีสภาพแตกต่างกันไป โดยมีรายละเอียดคือ

ตลาดเก่าสะพาน 3 –4 มีผู้เข้ามาใช้บริการจำนวนมาก เป็นพื้นที่ของวัดบรมนิวาส ประกอบไปด้วยอาคารพาณิชย์พักอาศัยขนาดตั้งแต่ 2- 4 ชั้น จำนวน อาคาร และอาคารโรงตลาดที่ตั้งแผงค้าอีก 2 โรง บริเวณสะพาน 4 จำนวน 1 โรง บริเวณสะพาน 3 จำนวน 1 โรง

สภาพอาคารโดยทั่วไป อาคารพาณิชย์ในส่วนสะพาน 3ค่อนข้างทรุดโทรมเนื่องจากมีอายุ 50 กว่า ปีแล้ว อาคารส่วนสะพาน 4 มีสภาพใหม่กว่า และมีความสูงมากกว่า อายุประมาณ 30 กว่าปี ส่วนอาคารที่อยู่ด้านหลัง ใกล้ทางรถไฟ บริเวณสะพาน 4 มีสภาพดี

โรงตลาดที่ตั้งแผงมีสภาพค่อนข้างทรุดโทรม มีดและแคบ โดยทั้งสองโรงเป็นโรงปิด มีแผงค้าโดยรอบและมีประตูปิดเปิดทางเข้า มีเวลาปิดเปิด ตั้งแต่ 6:00 -18:30น. แผงต่างๆเป็นแผงปิดทั้งหมด มีประตูเหล็กม้วนปิดเปิดได้ทุกแผง ร้านค้าต่างๆเปิดหน้าร้านโล่ง แทบไม่มีร้านปิดหรือติดกระจกเพื่อติดเครื่องปรับอากาศ

อาคารจำนวนมากมีการต่อเติมพื้นที่ใช้สอยสูงขึ้นไป และมีการยื่นชายคาออกมาจากแต่ละร้านค้า ไม่มีระเบียบ มีสายโทรศัพท์ระโยงระยางจำนวนมากและมีฝุ่นเกาะไม่น่าดูเหนือทางเดิน

สภาพพื้นที่สะอาดไม่สกปรก แต่มีสภาพโทรม มีส่วนที่ไม่ค่อยสะอาดนักคือ บริเวณโรงตลาดสดของวัด ซึ่งเก่าและทรุดโทรมไม่สะอาด แผงค้าต่างๆมีขนาดเล็ก ทางเดินในโรงตั้งแผงค้า ก็มีขนาดแคบเพียงประมาณ 1-1.2 เมตรและมีการยื่นสินค้าออกมา จนบางเส้นทางเดินไม่ได้ หรือมีขนาดเพียง 60-80 เซนติเมตร ตลาดค่อนข้างมืด เนื่องจากมีกันสาดกันฝนบดบังทำให้แสงเข้าได้น้อย ร้านค้าต้องเปิดไฟตลอดเวลา บริเวณทางเดินที่ค่อนข้างกว้างเช่น สะพาน 4 ใกล้จุดสะพานเชื่อมไปสะพาน 5 จะมีการวางรถเข็นหรือจอดมอเตอร์ไซค์ไว้

ในส่วนบริเวณที่พักอาศัย จะปิดหน้าร้านเจียบ สภาพไม่สกปรกนักแต่ทรุดโทรม และมีมืด มีทางเดินลัดไปยังตลาดกลางที่ปลายซอยได้ และมีสะพานข้ามทางรถไฟไปยังวัดบรมนิวาสได้ที่ปากซอยสะพาน 4 มีจุดตุ้มยามของพื้นที่ตั้งอยู่

ตลาดกลาง มีผู้เข้ามาใช้บริการไม่มากจะอยู่บริเวณต้นพื้นที่มากกว่า พื้นที่ประกอบไปด้วยอาคารขนาดใหญ่ คือแฟลตตลาดกลาง และอาคารพาณิชย์ สูง ชั้น หนาบข้าง บริเวณใต้ถุนแฟลตจัดแบ่งเป็นแผงเช่า จำนวน 177 แผง โดยมีผู้เช่าเพียง 55 แผง แผงเป็นตลาดเปิดคือไม่มีการปิดทางเข้าออก แต่ตัวแผงเป็นแผงถาวรปิดคือมีประตูเหล็กม้วนปิดหน้าร้านได้ร้านค้าเปิดทำการประมาณ 6:00-7:00น. ปิดทำการประมาณ 14:00-18:00น.



ภาพประกอบที่ 4 - 6 ด้านหลังตลาดกลาง - ขวามือคือห้องน้ำและศาลเจ้า

สภาพโดยทั่วไป ทรุดโทรมและสกปรกมาก ทางเดินถนนระหว่างอาคารต่ออาคาร กว้างประมาณ 2.50 เมตร แต่มีการวางสิ่งของล้มมาบนทางเดิน มีการทำหลังคาเชื่อมระหว่างแฟลตกับอาคารพาณิชย์ทำให้มืดมาก และอาคารด้านหลังๆจะไม่เปิดไฟ จะมืดมาก ส่วนแผงด้านในและด้านหลังที่ไม่มีผู้เช่าจะปิดเจียบไม่มีไฟ มืดมาก สกปรกมาก และอากาศไม่ถ่ายเท ด้านหลังบริเวณแฟลต จะเจียบ สกปรก ทรุดโทรม มีทางเดินลัดไปยังด้านหลังสะพาน 3 ได้

ทางเดินริมคลอง มีการตั้งแผงค้าโดยยื่นชายคาหรือผ้าใบออกไปจากร้านค้าไปที่ชายคลอง แล้วตั้งโต๊ะหรือราวขาย เป็นแผงเปิดริมคลองเว้นทางเดินระหว่างแผงกับตึกแถว

สะพาน 2 มีผู้ใช้บริการมาก และมีผู้สัญจรทะลุท้ายซอยไปมาจำนวนมาก พื้นที่ เป็นอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นตลอดซอย แต่มีการต่อเติมขึ้นไปมาก ร้านค้ามีสภาพดี ทางเดินกว้างประมาณ 3 เมตร มีการวางสินค้าบ้างแต่ยังคงมีทางเดินกว้างประมาณ 2 เมตร มีการยื่นขายคากันสาดออกมา ตลอดทาง แต่ไม่ชนกัน จึงยังมีแสงและอากาศถ่ายเทได้บ้าง

สภาพทั่วไปสะอาดไม่สกปรก ไม่ท่อดูทรมมมาก ทางเดินอยู่ในสภาพดี ร้านค้าเปิดทำการ ประมาณ 6:00-7:00น. ปิดทำการประมาณ 14:00-18:00น. มีประตูเปิดทะลุไปยังทางรถไฟได้

สะพาน 1 มีผู้เข้ามาในพื้นที่ไม่มาก โดยมากอยู่ช่วงปากทาง พื้นที่ เป็นอาคารพาณิชย์ตลอด ซอยโดยแบ่งเป็นครึ่งหลังของซอย เป็นอาคารสูง 3 ชั้นซึ่งเป็นที่โรงพยาบาลสงฆ์ ส่วนด้านหน้าเป็น อาคารสูง ชั้นซึ่งเป็นที่ส่วนบุคคล พื้นที่ด้านหลังมีการพักอาศัยมากทำการค้าน้อย ซอยเป็นซอยตัน ไม่มีทางเชื่อม

ซอยมีสภาพดี สะอาด ขนาดซอยกว้างประมาณ 4 เมตร มีการยื่นขายคาน้ำร้าน แต่ไม่ปิดทับ ทั้งความกว้าง ไม่มีดีท๊อป



ภาพประกอบที่ 4 - 7 ภาพวิถีชีวิตคลองผดุงกรุงเกษม-ชาวสุุดของภาพคือสะพาน1ซ้ายสุดคือสะพาน2

บาทวิถีเลียบบคลองผดุงกรุงเกษม มีขนาดไม่สม่ำเสมอ แต่มีความกว้างมากกว่าปกติ ส่วนที่กว้างสุดกว้าง 5 เมตร ปูพื้นด้วยคอนกรีตบล็อก มีการตัดพื้นที่ให้จอดรถได้ ประมาณ 20 คัน มีต้นไม้เป็นระยะ แต่ไม่ค่อยมีร่มเงา บริเวณขอบกันตัก ซึ่งเป็นแบบโปร่ง จะเป็นที่เก็บอุปกรณ์การตั้งแผง และ บางส่วนจะวางอุปกรณ์ไว้ด้านข้างเลยโดยไม่เก็บกลับ บริเวณศาลาที่พักเป็นจุดพักสินค้าของผู้ประกอบการขนส่ง มีการจอดส่งสินค้าและบริเวณปากสะพานจะมีรถสามล้อเครื่องจอดอยู่รอบ ผู้โดยสารเป็นกลุ่มๆ มีผู้ใช้บริการซื้อสินค้ามาก

พื้นที่บนสะพาน สะพาน 1- 3 มีการตั้งแผงค้าโดยติดตั้งโครงและทำที่เก็บถาวร มีการยื่นขายคาคูมทางเดิน ทำให้ขนาดทางเดินแคบ มองไม่เห็นคลอง ผู้คนพลุกพล่านเนื่องจากเป็นทางสัญจรหลัก

พื้นที่บนสะพาน 4- 5 ไม่มีการตั้งแผงแต่มีการจอดรถโดยสะพาน 4จะมีรถจอดบนสะพาน ส่วนสะพาน 5 เนื่องจากมีชั้นบันไดทางเดินเป็นอุปสรรคในการจอดรถยนต์จะสามารถจอดเพียงมอเตอร์ไซด์

- **พื้นที่ที่ 4** โบกี้เบ้เซ็นเตอร์และฝั่งสุเหร่า ประกอบไปด้วยอาคารพาณิชย์ โรงงานและบ้านพักอาศัย พื้นที่แบ่งได้เป็น

โบกี้เบ้เซ็นเตอร์ และอาคารฝั่งใต้ของซอยอนันตนาค บริเวณริมถนนกรุงเทพฯจะเป็นอาคารพาณิชย์ ชั้น ส่วนโบกี้เบ้เซ็นเตอร์เป็นอาคารพาณิชย์ ชั้น ส่วนทางเดินระหว่างอาคารในโบกี้เบ้เซ็นเตอร์มีการจัดทำเป็นแผงถาวร จำนวน 60 แผง แผงปิดได้มีประตูเหล็กม้วน และส่วนทางเดินนี้ควบคุมการปิดเปิดได้ มีผู้เข้ามาในพื้นที่ไม่มาก

สภาพอาคาร ในส่วนอาคารด้านริมถนนและโบกี้เบ้เซ็นเตอร์มีสภาพดี แต่อาคารหลังตึกแถวจะทรุดโทรมและแคบ ในซอยซุซระหรือซอยไพศาลศิลป์มีการจัดวางเป็นที่รับฝากของ สินค้า ส่วนพื้นที่ซอยเป็นที่จอดรถ โดยต้องถอยออก ซอยมีลักษณะซุซระมาก ในบริเวณแผงค้าไม่มีดี เนื่องจากมีหลังคาแบบโปร่งแสง เจียบ ไม่สกปรก ตามซอกทางเดินของแผงที่ปิดจะมีการวางรถเข็นและอุปกรณ์การค้าแผงลอยไว้



ภาพประกอบที่ 4 - 8ปากซอยอนันตนาค

สภาพพื้นที่ เลยส่วนอาคารออกไปริมบริเวณสุสานอิสลามจะมีรถเข็นและอุปกรณ์การค้าตั้งแผงวางอยู่จำนวนมาก บริเวณริมถนนทั้งสองฝั่งมีการจอดรถตลอดแนว

กลุ่มตึกฝั่งสุเหร่า และอาคารฝั่งเหนือซอยอนันตนาค ประกอบไปด้วย อาคาร 3 ส่วนคืออาคารในซอย อนันตนาค มีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์รุ่นใหม่ บริเวณ ริมถนนกรุงเทพฯ เป็นอาคารพาณิชย์รุ่นเก่า และอาคารในซอยกรุงแมน เป็นกลุ่มบ้านพักอาศัย และมีโรงงานปราณีตุตสาหกรรมซึ่งไม่ได้ใช้งาน

อาคารในซอยอนันตนาค เป็นอาคารพาณิชย์ สภาพใหม่ ขนาดหน้าห้องกว้าง มีการต่อเติมบ้างเป็นบางหลัง ที่บาทวิถีจะจะมีการวางรถเข็น อุปกรณ์การค้าแผงค้า วางไว้กระจายเป็นจุดๆ

อาคารริมถนนกรุงเกษม ส่วนมาก เป็นอาคารรุ่นเก่า มีอาคารสร้างใหม่เล็กน้อย และแทบทุกอาคารมีการต่อเติม สภาพอาคารมีการปรับปรุงเป็นรายๆไป แต่ไม่ทรวดโถมมาก บาทวิถีขนาด 2 เมตร โดยประมาณ มีต้นไม้เป็นระยะ และมีบลิ๊อคคอนกรีตซึ่งเคยทำเป็นที่นั่งถูกย้ายมาจากอีกฟากถนนวางเป็นหย่อมๆ มีหน้าเบ้แผงลอยประปราย มีการกองสินค้าไว้ที่ผิวจราจร เพื่อรวบรวมก่อนเรียกรถรับจ้าง และมีการจอดรถรับส่งสินค้ากันจนเป็นปกติ มีผู้คนพลุกพล่านมาก



ภาพประกอบที่ 4 - 9 ด้านหลังโรงงานประณีต ถัดไปคือที่ทำการของ Tac (บริษัททรานส์แอร์คาร์โกจำกัด)

ส่วนบีบีเออาเขตเป็นการทะลุด้านหน้าเพื่อเปิดพื้นที่ด้านในซึ่งเป็นอาคารพาณิชย์โดยเป็น พื้นที่แบ่งร้านให้เช่า 21 หน่วย ส่วนชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล และบีบีเออาเขตต่อเนื่องกับ TAC (บริษัททรานส์แอร์คาร์โกจำกัด) โดยมีลานส่งสินค้าด้านหลัง

อาคารในซอยกรุงแมน มีอาคารพาณิชย์รุ่นเก่าและบ้านพักอาศัยที่ไม่มีบริเวณ โดยมากเป็นส่วนที่เริ่มเข้าสู่ชุมชนอิสลาม กิจกรรมอื่นๆจะเกี่ยวข้องกับชุมชนอิสลาม เช่นร้านอาหาร ร้านหนังสือ บ้านพักอาศัย มีผู้คนพลุกพล่านมาก บริเวณปากซอยด้านกรุงเกษม มีรถเข็นอาหาร แต่ในซอยค่อนข้างเงียบ บริเวณสามแยกโรงงานประณีต จะมีการวางรถเข็นและอุปกรณ์ค้าแผงไว้จำนวนมาก ใกล้กับบริเวณจุดบรรเทาสาธารณภัยชุมชนมัธยมมหานาค ส่วนโรงงานประณีตเป็นอาคารโรงเรียนชั้นเดียว สภาพทรวดโถมปิดไม่ได้ใช้งาน

4.1.7 พื้นที่ว่าง

ในย่านบีบีเอมีพื้นที่ว่างไม่มาก โดยพื้นที่ว่างในย่าน ประกอบไปด้วยพื้นที่ดังต่อไปนี้

- พื้นที่สัญจร ได้แก่ ทางเดินเท้าในพื้นที่ ถนน บาทวิถีริมถนน
- พื้นที่สีเขียว ได้แก่ พื้นที่สวนหย่อมหน้าสะพาน 4 พื้นที่สวนหย่อมกษัตริย์ศึก พื้นที่บาทวิถีสะพาน 5 สะพาน 4 และสะพาน 1
- พื้นที่ว่างในที่ส่วนบุคคล ได้แก่ บริเวณตึกแถวฝั่งสุเหร่าด้านหลัง พื้นที่ถอยร่นด้านหน้าอาคารต่างๆ พื้นที่ลานจอดรถหน้าอาคารบีบีเอทาวเวอร์

- พื้นที่ก่อสร้าง ได้แก่ บริเวณก่อสร้างอาคารบีบีทาวเวอร์ 2

พื้นที่ว่างหลักของย่านมีเพียงพื้นที่สัญจรเท่านั้น ซึ่งทำให้ย่านมีความแออัดมาก นอกจากนี้พื้นที่ว่างต่างๆก็จะมีการรुक้าหรือนำไปทำประโยชน์ทางเศรษฐกิจทำให้พื้นที่ซึ่งมีอยู่จำนวนน้อยยิ่งลดลงโดยการรुक้าพื้นที่จะมีลักษณะชั่วคราวคือเฉพาะในช่วงที่มีการประกอบกิจกรรม โดยพื้นที่ว่างทุกประเภทจะมีการรुक้าจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจทั้งสิ้น

4.1.8 พื้นที่ใกล้เคียง

ลักษณะของพื้นที่ พื้นที่โดยรอบของย่านบีบีประกอบไปด้วย พื้นที่ 5 ลักษณะใหญ่ ๆ

1. กลุ่มแรก เป็นการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมคือย่านการค้าเดิม ได้แก่ ตลาดผลไม้ต่างๆ ตลาดผดุงกรุงเกษม ตลาดสะพานขาว ย่านค้าไม้ดำรงรักษ์
2. กลุ่มสองเป็นการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่ชุมชนต่าง ๆ ประกอบไปด้วย ชุมชนมัสยิดมหานาค ชุมชนมหานาค ชุมชนดำรงรักษ์ ชุมชนสะพานขาว ชุมชนวัดบรมนิวาส
3. กลุ่มสามเป็นการใช้ที่ดินของถาวรราชการ โรงเรียน โรงพยาบาล ได้แก่ สถานที่ราชการ โรงเรียน โรงพยาบาล ประกอบไปด้วย โรงพยาบาลหัวเฉียว และวิทยาลัยพยาบาลหัวเฉียว กรมวิทยาศาสตร์การแพทย์ สำนักงานการพลังงานแห่งชาติ กรมประชาสัมพันธ์
4. กลุ่มที่สี่ เป็นการใช้ที่ดินเพื่อศาสนสถานได้แก่ วัดบรมนิวาส และมัสยิดมหานาค
5. กลุ่มห้า เป็นการใช้ที่ดินแบบพื้นที่เปิดโล่งได้แก่ สถานที่พิเศษคือสุสานอิสลาม

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินพื้นที่โดยรอบ จึงประกอบไปด้วย กลุ่มที่พักอาศัยในบริเวณ ด้านทิศตะวันตก เหนือ ตะวันออกเฉียงเหนือ และตะวันออกของพื้นที่

กลุ่มพาณิชยกรรม ในบริเวณทิศตะวันตกเฉียงเหนือ และทิศเหนือ

กลุ่มการใช้ที่ดินประเภทศาสนา ในทิศตะวันตกและทิศตะวันออก

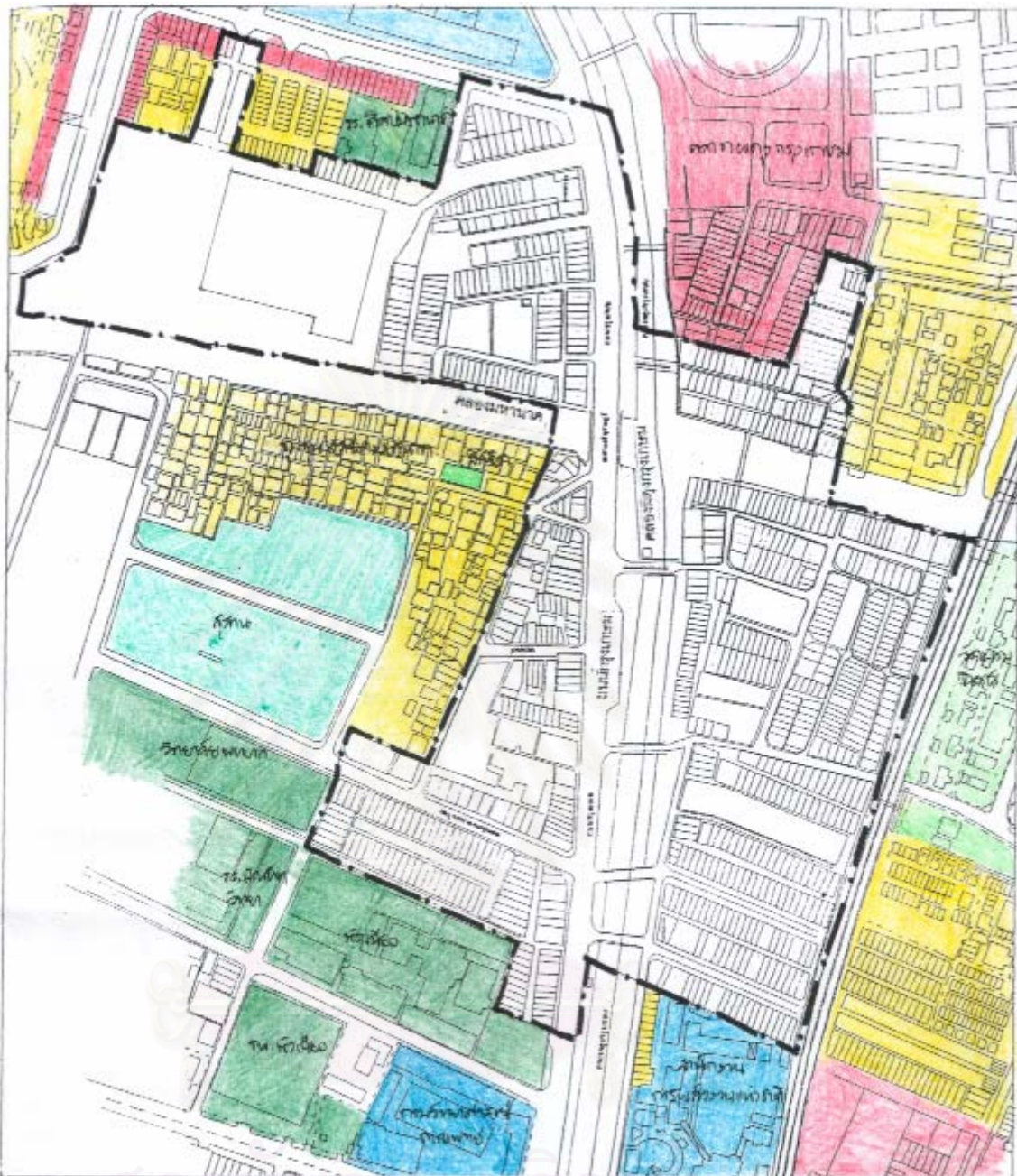
การใช้ที่ดินแบบสถานที่ราชการ การศึกษา บริเวณตอนใต้และตอนเหนือของพื้นที่

การใช้ที่ดินแบบพื้นที่เปิดโล่ง บริเวณตะวันตกของพื้นที่

พื้นที่ที่มีกิจกรรมเกี่ยวข้องกับย่าน จากการขยายตัวอย่างรวดเร็วของย่านในช่วงปี พ.ศ.

2520-2535 จึงเกิดการพยายามขยายตัวข้ามอุปสรรคไปยังพื้นที่ข้างเคียง ได้แก่ ชุมชนวัดบรมนิวาส และกลุ่มอาคารพาณิชย์แถวศเสซึ่งไม่ประสบความสำเร็จ ย่านเหล่านี้จึงคงยังมีกิจกรรมในบางส่วนเท่านั้นที่ต่อเนื่องกับย่านบีบี

- ชุมชนวัดบรมนิวาส เป็นชุมชนประกอบไปด้วย บ้านพักอาศัย อาคารพาณิชย์พักอาศัย โดยอาศัยเส้นทางเข้าออกหลักคือซอยวัดบรมนิวาสเชื่อมต่อกับถนนพระราม 1 ชุมชนนี้เชื่อมต่อกับย่านบีบีโดยการเดินข้ามทางรถไฟ จากประตูท้ายซอย และ สะพานข้ามทางรถไฟ



แผนผังที่ 3.10 มาตราส่วน 1 : 3000 มทบทวนการคำนวณและการผลิตของงานไม้เบญจ กทม.เทมมหานคร

แสดง : ภาพใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่รังสิตปี พ.ศ. 2545

สัญลักษณ์

 พักอาศัย	 สถาบันการศึกษา	 ที่ว่าง
 หานใจกรม	 ศาลากลาง	
 สถาบันราชการ	 ที่พักผ่อนหย่อนใจ	

N



ภาพประกอบที่ 4 - 10 แสดงพื้นที่ชุมชนวัดบรมนิวาส



ภาพประกอบที่ 4 - 11 แสดงพื้นที่ย่านคำไม้ดำรงรักษ์

มีความพยายามให้พื้นที่นี้เชื่อมต่อเป็นผืนกิจกรรมกับย่านโบ๊เบ๊ โดยการสร้างอาคารโบ๊เบ๊พลาซ่า เพื่อเป็นศูนย์การค้าว่าไม่ได้ได้รับความนิยม จึงกลายเป็นอาคารว่างเพื่อจอดรถ

ปัจจุบันชุมชนวัดบรมนิวาสเป็นแหล่งพักอาศัยของแรงงานจากย่านโบ๊เบ๊ ที่พักอาศัยและเป็นที่เก็บสินค้าของร้านค้า โดยบริเวณที่เป็นทางเข้าจากทางรถไฟมายังชุมชนจะมีกิจกรรมเหล่านี้กระจายตัวอยู่ในซอย และยังมีบริษัทรับส่งสินค้าไปต่างประเทศ (คาร์โก้) ตั้งอยู่ในซอยจำนวนหนึ่ง

- ชุมชนมัธยมมหานาค เป็นชุมชนชาวมุสลิมที่มีความเข้มแข็ง ทำให้กิจกรรมของย่านโบ๊เบ๊ไม่สามารถขยายตัวกินพื้นที่ของชุมชนได้ ทั้งนี้เพราะความเข้มแข็งของวัฒนธรรมและความสำคัญของมัธยมมหานาคต่อย่าน ชุมชนมีความเกี่ยวข้องกับย่านโบ๊เบ๊เป็นหลักคือในส่วนกิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงประกอบ ได้แก่การเป็นพื้นที่เก็บสินค้าและวัสดุอุปกรณ์สำหรับกิจกรรมหาบเร่แผงลอย ซึ่งจะกระจายตัวอยู่ในบริเวณขอบพื้นที่ของชุมชน ได้แก่ในช่องรอยต่อระหว่างชุมชนกับย่านโบ๊เบ๊ บริเวณตึกแถวฝั่งสุเหร่า และพื้นที่บาทวิถีรอบนอกของสุสาน

นอกจากนี้ชุมชนและบางส่วนของผู้อาศัยในชุมชนมีกิจกรรมในย่านโบ๊เบ๊ คือ การค้าผ้าซึ่งมีจำนวนไม่มาก และไม่มีกรขยายกิจกรรมหลักการค้าเสื้อผ้าเหล่านี้เข้าไปในชุมชน อีกส่วนหนึ่งของความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนกับย่านโบ๊เบ๊คือกิจกรรมรองรับชุมชนในส่วนของอาหาร

- ชุมชนบริเวณตลาดผดุงกรุงเกษมและซอยพระยานาค ปัจจุบันตลาดผดุงกรุงเกษมมีสภาพเสื่อมโทรมมาก มีผู้ค้าเพียงน้อยราย โดยตลาดปัจจุบันอยู่ที่ถนนคลองลำปักษ์ต่อเนื่องไปยังตลาดสะพานขาวโรงพยาบาลนครปารีส พื้นที่อาคารโดยรอบจึงมีที่ว่าง เกิดเป็นที่เก็บสินค้าและอุปกรณ์ของหาบเร่แผงลอยตลาดเข้าชั้น โดยอาศัยเส้นทางเดินเท้าเลียบบคลองผดุงกรุงเกษมเป็นตัวเชื่อมต่อมาข้ามสะพาน 5

ในซอยพระยานาคปัจจุบันมีแรงงานของย่านไปพักอาศัยอยู่ในพื้นที่จำนวนหนึ่ง เนื่องจากมีสภาพเป็นบ้านเช่า หอพักและอพาร์ทเมนต์อยู่จำนวนมาก ส่วนพื้นที่ลี้ภัยไปเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนอิสลามอีกชุมชนหนึ่ง

- ซอยนาคราช เป็นเส้นทางต่อเชื่อมถัดมาจากถนนบำรุงเมือง พื้นที่จะกลายเป็นแหล่งเก็บสินค้าของย่าน และมีส่วนของการเป็นที่จอดรถของผู้อยู่อาศัยในย่าน มีบริษัทรับส่งสินค้าต่างประเทศ และมีบางส่วนของน้ำผ้าเมตรเข้ามาขาย โดยลักษณะเป็นผ้าเหลือ ผ้าจากสต็อก ราคาถูกเพื่อจำหน่ายแก่ผู้ผลิต

- ถนนหลานหลวง อาศัยการเป็นเส้นทางผ่านสำหรับผู้ที่จะเข้ามาในย่านจากถนนหลานหลวง ซึ่งต้องไปเลี้ยวเข้าถนนจักรพรรดิพงษ์ จะมีสินค้าประเภท ผ้าใบ ผ้าม้วนแบบเดียวกับซอยนาคราชจำหน่าย

4.1.9 สรุปสภาพทั่วไป

ย่านบีบีบีตั้งอยู่บนพื้นที่ที่มีความสวยงามในลักษณะภูมิศาสตร์ด้วยสภาพของการเป็นสี่แยกคดง ย่านอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมืองต่อเนื่องกับย่านประวัติศาสตร์ของกรุงรัตนโกสินทร์โดยพื้นที่อยู่บนเขตการปกครองถึง 3 เขต ซึ่งจะทำให้การพัฒนาพื้นที่ย่านร่วมกันจำเป็นต้องอาศัยความร่วมมือจากหลายหน่วยงาน

โดยพื้นที่ย่านซึ่งอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมืองและเป็นย่านการค้าที่สำคัญทำให้ที่ดินมีราคาสูงแต่ที่ดินยังคงมีลักษณะเป็นที่ดินผืนใหญ่อยู่มากในกรรมสิทธิ์เจ้าของเดี่ยว ผลจากราคาที่ดินและความเป็นศูนย์กลางกิจกรรมประกอบกับอุปสรรคโดยรอบทำให้เกิดการใช้พื้นที่อย่างหนาแน่น ทำให้เกิดความแออัดขึ้นในพื้นที่

การเข้าถึงพื้นที่ย่านเป็นไปโดยสะดวก แต่ย่านบีบีบีมิใช่เป็นพื้นที่ที่มีระดับการเข้าถึงพื้นที่สูงตัวย่านไม่มีถนนสายหลักตัดผ่าน มีเพียงถนนสายรองเท่านั้น และระบบการขนส่งมวลชนที่เข้าถึงพื้นที่ก็มีไม่มากเพียงรถประจำทางสองสายและเรือเมล์ 1 สาย ทว่าย่านบีบีบีได้เปรียบด้วยการอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางเมือง

กิจกรรมของย่านทำให้เกิดปริมาณการสัญจรจำนวนหนึ่งซึ่งจากลักษณะกิจกรรมจำเป็นต้องมีพื้นที่จอดรถรับส่งสินค้าซึ่งเป็นสิ่งที่ขาดแคลนทำให้เกิดปัญหาของการจอดรถ เช่นการจอดซ้อน การจอดในที่ห้ามจอด ฯลฯ รวมถึงลักษณะการประกอบกิจกรรมและประชากรมีจำนวนมากเป็นอุปสรรคกีดขวางการจราจร

สิ่งอำนวยความสะดวกในย่านมีไม่เพียงพอโดยเฉพาะที่จอดรถ และห้องน้ำ ตำแหน่งพื้นที่จอดรถที่สะดวกจะดึงเอาผู้ซื้อซึ่งจำเป็นต้องอาศัยไปในจุดดังกล่าวทำให้ การกระจายตัวของผู้อยู่ไม่ทั่วทั้งพื้นที่ผืนกิจกรรม ส่วนจุดบรรเทาสาธารณภัยยังไม่ครอบคลุมพื้นที่เพียงพอ ตำแหน่งของจุดจ่ายน้ำไม่ชัดเจนหรือถูกบดบัง

สภาพอาคาร กลุ่มอาคารเริ่มแบ่งเป็นสองส่วนคือรูปแบบเก่าและรูปแบบใหม่ รูปแบบเก่าได้แก่อาคารแบบตลาด ตึกแถว และอาคารรูปแบบใหม่คือศูนย์การค้าโดยอาคารรูปแบบใหม่เริ่มกลายเป็นศูนย์กลางกิจกรรม ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดีกว่า ทำให้อาคารรูปแบบเก่าที่สภาพอาคารเริ่มทรุดโทรมลงเริ่มเจียบเหงาลง พื้นที่กิจกรรมยังคงเดิมแต่มีแนวโน้มจะลดลง โดยที่การอยู่อาศัยโดยรวมในย่านเริ่มลดลงเช่นกัน

4.2 ลักษณะทางสังคม

4.2.1 ประชากร

จำนวนประชากรปัจจุบัน ประชากรที่อยู่อาศัยในย่านโบ๊เบ๊ปัจจุบัน ไม่มีการเก็บข้อมูลใดๆ จึงจำเป็นต้องใช้การคาดการณ์จำนวนประชากร โดยอาศัยวิธีการ 2 วิธีเพื่อเปรียบเทียบ

วิธีที่ 1 คำนวณจำนวนประชากรของย่าน โดยการนำค่าความหนาแน่นของพื้นที่แขวงคูณกับค่าของพื้นที่ย่านในแต่ละแขวง โดยการหาค่าประชากรจะเป็นประชากรในขอบเขตอ้างอิงกับพื้นที่ในย่านปัจจุบัน

ตารางที่ 4 - 4 แสดงการคำนวณจำนวนประชากรในย่านเป็นรายพื้นที่ ปี พ.ศ. 2543 แบบที่ 1

พื้นที่	จำนวนประชากร (คน)	พื้นที่แขวง (ตร.กม.)	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)	พื้นที่ย่าน(ตร.กม.)	ประชากรในย่าน(คน)
คูสิต แขวงสีแยกมหานาค	9335	0.339	27536.87	0.0079	218
ปทุมวัน แขวงรองเมือง	27030	1.3	20792.31	0.041	852
ป้อมปราบศัตรูพ่าย แขวง คลองมหานาค	16342	0.448	36477.68	0.0771	2812
รวมในระดับย่าน	52707	2.087	25254.911	0.126	3882

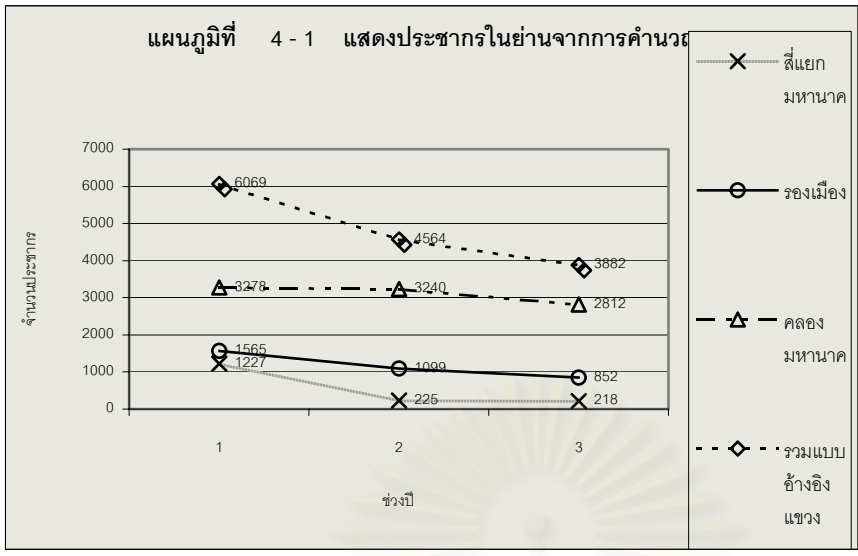
การหาค่าประชากรวิธีนี้ทำให้ได้ประชากรรวมโดยการอ้างอิงความหนาแน่นระดับแขวง 3,882 คน โดยเฉลี่ยแล้วจะเห็นว่าพื้นที่ของแขวงคลองมหานาคจะมีบทบาทสำคัญในจำนวนประชากรโดยมีขนาดพื้นที่และขนาดความหนาแน่นที่สูงกว่า

วิธีนี้นำไปหาค่าประชากรอ้างอิงพื้นที่ ย่านโบ๊เบ๊ปัจจุบัน ในช่วงปีต่างๆ โดยอาศัยข้อมูลจำนวนประชากรระดับแขวงจากปี พ.ศ.2527-2543 โดยแบ่งช่วงเวลาเป็น 2 ช่วง ห่างกันช่วงละ 8 ปี จากนั้นนำมาคำนวณหาค่าประชากรได้ดังนี้ ได้ดังนี้

ตารางที่ 4 - 5 แสดงจำนวนประชากรเปรียบเทียบปี แบบที่ 1

ประชากรในพื้นที่(คน)	พ.ศ.2527	พ.ศ.2535	พ.ศ.2543
สีแยกมหานาค	1227	225	218
รองเมือง	1565	1099	852
คลองมหานาค	3278	3240	2812
รวมแบบอ้างอิงแขวง	6069	4564	3882

จากการคำนวณพบว่าค่าประชากรในแบบแต่ละช่วงปีมีการลดระดับที่แตกต่างกัน ในพื้นที่แขวงสีแยกมหานาคจะมีประชากรลดอย่างรวดเร็วในช่วง แรก จากนั้นระดับประชากรทรงตัว ส่วนแขวงรองเมืองประชากรลดระดับลงโดยมีความแตกต่างระหว่างช่วงแรกกับช่วง2ไม่มาก ส่วนแขวงคลองมหานาคมีอัตราการลดลงในช่วงแรกไม่มาก แต่มาลดลงในช่วงหลัง



การคาดการณ์ประชากร

จากจำนวนประชากรดังกล่าวสามารถนำมาคาดการณ์ประชากรในย่านได้ โดยการใช้โปรแกรมคำนวณexcel โดยการใช้GROWTH FUNCTION (วรรณศิลป์ พีรพันธ์,114)ซึ่งมีสมการคือ GROWTH(known_y's,known_x's,new_x's,const)

- Known_y's คือชุดของค่า y ที่ทราบแล้วในสมการ $y = b \cdot m^x$
 - Known_x's คือชุดของค่า x ที่เลือกกำหนดได้ที่คุณอาจแล้วในสมการ $y = b \cdot m^x$
 - New_x's เป็นค่า x ค่าใหม่ที่คุณต้องการให้ GROWTH คำนวณค่า y ที่สอดคล้องกัน
 - Const คือค่าตรรกะที่ระบุว่าจะบังคับให้ค่าคงที่ b เท่ากับ 1
- นำมาคาดการณ์ประชากรได้ผลดังนี้

ตารางที่ 4 - 6แสดงการคาดการณ์ประชากร

จำนวนประชากรในพื้นที่(คน)	พ.ศ.2527	พ.ศ.2535	พ.ศ.2543	พ.ศ.2545	พ.ศ.2551	พ.ศ.2559
จังหวัด	1,227	225	218	133	69	29
เมือง	1,565	1,099	852	777	619	457
จังหวัด	3,278	3,240	2,812	2,820	2,662	2,466
รวมแบบอ้างอิงแนว 1	6,069	4,564	3,882	3,597	3,042	2,433
รวมแบบอ้างอิงแนว 2	6,069	4,564	3,882	3,730	3,351	2,952

จากการคาดการณ์ แนวโน้มประชากรของย่านจะลดลงเรื่อยๆอย่างต่อเนื่อง เพราะการลดลงของประชากรทุกแนว การคาดการณ์ประชากร ทำในสองรูปแบบคือ



1. คาดการณ์โดยค่าประชากรรวมในย่าน
2. คาดการณ์โดยรวมผลค่าประชากรในแต่ละแขวง

พบว่าค่าประชากรที่ได้จากการคาดการณ์มีค่าแตกต่างกัน โดยค่าประชากรที่หาได้จากแบบที่ 2 มีค่ามากกว่าแบบที่ 1 ถึง 21 % อย่างไรก็ตามค่าประชากรที่ได้จากการคาดการณ์แบบที่ 2 ยังมีความน่าเชื่อถือมากกว่า เพราะนำเอาความเปลี่ยนแปลงแต่พื้นที่ที่แตกต่างกันมาคำนวณหา ดังนั้นจำนวนประชากรในย่านจึงมีแนวโน้มที่จะลดลงอย่างต่อเนื่อง

วิธีที่ 2 โดยการนำจำนวนบ้านมาคำนวณ เป็นการหาค่าประชากรโดยเอาจำนวนประชากรเฉลี่ยในแต่ละบ้านของเขตและแขวงมาคูณกลับกับจำนวนบ้านในพื้นที่ ซึ่งจำนวนบ้านในพื้นที่ นำมาจากการนับหน่วยอาคารที่เป็นที่อยู่อาศัยในพื้นที่ โดยอาศัยแผนที่ฐานของกรุงเทพมหานครปี พ.ศ.

ตารางที่ 4 - 7 แสดงการคำนวณจำนวนประชากรในย่านเป็นรายพื้นที่ ปี พ.ศ.2543 วิธีที่ 2

จำนวนประชากรในพื้นที่(คน)	จำนวนประชากร(คน)	จำนวนบ้าน(หลัง)	บ้าน/คน	บ้านในย่าน(หลัง)	ประชากรในย่าน(คน)
สี่แยกมหานคร	9,335	2,342	4	72	287
รองเมือง	27,030	7,141	4	421	1,594
คลองมหานคร	16,342	4,034	4	325	1,317
รวมแบบอ้างอิงแขวง				818	3,197

2541 แผนที่ภาษีของสำนักผังเมือง ปี 2521 และข้อมูลจากการสำรวจและการสัมภาษณ์และจากวิธีนี้ นำมาหาค่าประชากรในช่วงปี โดยในรายแขวงนั้นไม่สามารถหาจำนวนบ้านรายแขวงในปี พ.ศ.2527 ได้ จึงทำการเปรียบเทียบเฉพาะในปี พ.ศ.2538-2543ซึ่งสามารถหาข้อมูลในระดับแขวงได้เพียงปี พ.ศ. 2538 เท่านั้น ข้อมูลจึงมีช่วงห่างเพียง 5ปี และมีเพียง 1 ช่วง

ตารางที่ 4 - 8 แสดงการคำนวณจำนวนประชากรเปรียบเทียบปี แบบที่ 2

จำนวนประชากรในพื้นที่(คน)	ปี พ.ศ.2538	ปี พ.ศ.2543
สี่แยกมหานาค	298	287
รองเมือง	421	1,594
คลองมหานาค	804	1,317
รวมแบบอ้างอิงแขวง	1,524	3,197

เมื่อพิจารณาในจำนวนของประชากรจะเห็นว่าในการคำนวณแบบที่ 2 มีค่าประชากรที่แตกต่างจากการคำนวณแบบที่ 1 มากเมื่อนำมาคาดการณ์จำนวนประชากรจะให้ค่าประชากรที่สูงมากผิดปกติ ดังนั้น จึงเลือกใช้การคาดการณ์และคำนวณประชากรตามแบบที่ 1 เป็นหลัก

ประชากรกลางวันและกลางคืน จากการคำนวณค่าประชากรข้างต้นเป็นการหาค่าประชากรของพื้นที่จากหน่วยของการปกครองเป็นหลัก ซึ่งไม่บ่งบอกถึงจำนวนประชากรในพื้นที่ที่แท้จริง ซึ่งประกอบไปด้วยประชากรส่วนหนึ่งและประชากรแฝงอีกส่วนหนึ่ง

- ประชากรในช่วงกลางวันของโบ้เบ้ คำนวณมาจาก จำนวนผู้เข้ามาประกอบกิจกรรมในพื้นที่ ตั้งแต่ช่วงเวลา 7:00-17:00 น. ประกอบไปด้วย ผู้ขายสินค้าและแรงงานในร้านค้า ผู้ซื้อผู้ขายสินค้าและแรงงานในร้านค้า คำนวณจากจำนวนหน่วยกิจกรรมซึ่งจาก ทั้งหมดมีอยู่ที่ 3,124 ราย เป็นร้านในตอนกลางวัน 1,652 รายในส่วนร้านค้าและแผงลอยติดตาย แต่ละร้านจะประกอบไปด้วยผู้ขาย โดยเฉลี่ย 3 คน เท่ากับมีผู้ขายโดยประมาณ 5,000 คน

หาบเร่แผงลอย 280 ราย ส่วนแผงลอยจะประกอบไปด้วยผู้ขายโดยเฉลี่ยประมาณ 2 คน เท่ากับมีผู้ขายประมาณ 600 ราย

ส่วนผู้ซื้อนั้น ข้อมูลจากฝ่ายพัฒนาชุมชน และสวัสดิการสังคม สำนักงานเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย วันที่ 24 กันยายน พ.ศ. 2544 (อ้างใน คู่มือประกอบการใช้ผังข้อมูลสำนักงานเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย(Pomprab Satruphai District Catalogue,2544:)ดำเนินการระหว่างเดือนมิถุนายน-กันยายน 2544)ระบุว่า ตลาดโบ้เบ้ มีจำนวนผู้ใช้บริการประมาณ 3,000 คนต่อวัน

ดังนั้นประชากรในช่วงกลางวันของย่านโบ้เบ้จะมีอยู่ที่ประมาณ 8,600 คน

- ประชากรในช่วงกลางคืน คำนวณจากค่าประชากรของพื้นที่ที่หาได้ โดยข้อมูลจากการสัมภาษณ์ประมาณการว่ามีผู้พักอาศัยตอนกลางคืนในย่านประมาณ 70 % ในตลาดโบ้เบ้เก่า มี 50 % ในตลาดโบ้เบ้ใหม่ และ ในพื้นที่ฝั่งสุเหร่าและตลาดมหานาคไม่มีการยืนยัน แต่คาดประมาณว่าไม่ต่ำกว่า 80 %

ดังนั้น ประชากรในย่านตอนกลางคืนจากการคำนวณ จะเท่ากับ 2,955คน หรือประมาณ 3,000 คน

นอกจากนี้ในช่วงเวลา 01:00-07:00 น. จะมีกิจกรรมตลาดเช้า ซึ่งจะมีผลต่อประชากร
กลางคืนของย่าน

ตารางที่ 4 - 9แสดง การคำนวณจำนวนประชากรที่อยู่พักอาศัยในย่านตอนกลางคืน

พื้นที่แขวง	จำนวนบ้าน (หลัง)	จำนวนประชากร (คน)	ค่าเฉลี่ยประชากร/บ้าน ของพื้นที่(คน/หลัง)	สัดส่วนการพัก อาศัย (%)	ประชากรกลางคืน (คน)
สี่แยกมหานาค	72	218	3.03	50	109
รองเมือง	421	852	2.02	70	596
คลองมหานาค	325	2,812	8.65	80	2,250
		3,882			2,955

โดยผู้ค้าตลาดเช้า มีจำนวน 1,192 ราย มีผู้ค้า โดยประมาณ 1- 2คนต่อ แผงค้า จึงมีผู้ค้า
ประมาณ 1,800ราย

ผู้ซื้อ ประมาณจำนวนไม่แน่นอน แต่เมื่อเทียบจำนวนแผงค้า 1,192 กับจำนวนร้านค้ากลางวัน
1932 อยู่ที่ 61.7 % จะได้ผู้ซื้อในสัดส่วนเท่ากับที่จำนวน 1,850 รายโดยประมาณ

ดังนั้นประชากรกลางคืนของย่านบีบีจีจึงเท่ากับ จำนวนผู้นอนพักอาศัย จำนวนผู้ค้า และ
จำนวนผู้ซื้อ รวมกันประมาณ 6,600 คน

4.2.2 ศาสนาและ วัฒนธรรม

วัดบรมนิวาสราชวรวิหาร เป็นศูนย์รวมในศาสนาพุทธของบริเวณฝั่งตะวันออกของคลองผดุง
กรุงเกษม วัดและชุมชนมีความสัมพันธ์ที่ดีต่อกันมาตลอด และแน่นแฟ้น มีพื้นที่ว่างใกล้ศาลเจ้าเป็น
ลานอเนกประสงค์ไว้สำหรับกิจกรรมการทำบุญต่าง เช่น การทำบุญปีใหม่ สงกรานต์ ซึ่งจะมีการสวด
มนต์เลี้ยงพระ คนที่เช่าที่วัดบรมนิวาสส่วนมากรู้จักกัน เพราะนอกจากเช่าที่วัดอยู่เช่นเดียวกันแล้วยัง
เป็นชาวตลาดด้วยกัน นอกจากนี้ยังเพราะในตอนเริ่มก่อตั้งตลาดมีการชักชวนคนรู้จักกันมาจึงรู้จักกัน
มาก ความสัมพันธ์ระหว่างวัดกับบ้านยังเป็นไปด้วยดี นอกจากนี้เมื่อวัดมีกิจกรรมชาวตลาดต่างก็ช่วย
ทั้งกำลังกายและกำลังทรัพย์เป็นอย่างดี (สุทิน ตันตนะรักษ์, สัมภาษณ์, 6 ก.พ.2545)

ความสัมพันธ์ทางพื้นที่ระหว่างวัดกับบ้านนั้นยังเชื่อมโยงกันด้วยสะพานข้ามทางรถไฟที่เชื่อมกัน
อยู่ และหากไม่ข้ามสะพานจะมีประตูที่เปิดออกสู่ทางรถไฟจากชุมชนที่ด้านล่าง อีก 2 จุดที่จะเดินข้ามไป
ฝั่งวัดบรมได้ (วินัย เดชชนที , สัมภาษณ์, 23 มกราคม พ.ศ.2545)

ความสัมพันธ์ระหว่างวัดกับผู้อยู่เช่าทำให้ลดระดับความความไม่มั่นคงในด้านที่ตั้งเนื่องจากทางวัด
โดยเจ้าอาวาสมีนโยบายเก็บค่าเช่าให้เพียงพอกับการใช้จ่ายของวัดโดยไม่เดือดร้อนผู้เช่า หากไม่
เพียงพอจึงเพิ่มค่าเช่า นอกจากนี้วัดยังตั้งเงื่อนไขในการพัฒนาโดยต้องสามารถเจรจากับผู้อยู่อาศัยให้
ทุกคนพอใจโดยไม่ต้องฟ้องร้อง และวัดคงไม่ลงทุนเอง(สุทิน ตันตนะรักษ์, สัมภาษณ์, 6 ก.พ.2545)

มัธยมศึกษานาค เนื่องจากมีชาวมุสลิมจำนวนน้อยมากที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมในย่านโบ๊เบ๊จึงไม่มีความสัมพันธ์กับย่านนัก

วัฒนธรรมจีน เนื่องจากสมัยก่อนคนไทยต้องเน้นรับราชการส่วนคนจีนเน้นค้าขาย(สุทิน ตันตนะรักษ์, สัมภาษณ์, 6 ก.พ. 2545) ในพื้นที่ซึ่งทำการค้านี้จึงมีคนเชื้อสายจีน จำนวนมากซึ่งเดิมรู้จักคุ้นเคยกันเกือบหมดเป็นชุมชนเดียวกัน แต่ปัจจุบันห่างเหินกัน และกลุ่มการรู้จักก็เริ่มอยู่ในแต่ละชุมชนย่อย ๆ ตามพื้นที่

ในพื้นที่ไม่มีศาลเจ้าที่เป็นศาลเจ้ารวมของย่าน ในแต่ละสะพานแต่ละพื้นที่จะมีศาลเจ้าประจำสะพานเป็นที่นับถือกราบไหว้กันในแต่ละชุมชน โดยนิยมตั้งในจุดปลายของแต่ละพื้นที่ได้แก่ สะพาน 1 สะพาน 2 ตลาดกลาง วัดบรมนิวาส และสะพาน 5 รวม 5 จุดใน 5 สะพาน โดย ผังตะวันตกของถนนกรุงเกษม มีศาลเจ้าที่โบ๊เบ๊เซ็นเตอร์ ศาลที่ตลาดมหานาคซึ่งส่วนตึกแถวฝั่งสุเหร่าไปไหว้รวมด้วย และที่โบ๊เบ๊ทาวเวอร์ กิจกรรมการทำบุญศาลเจ้าแต่ละพื้นที่ต่างทำโดยกำหนดเวลาเป็นอิสระต่อกัน

เทศกาลวันตรุษจีนในช่วงหลังเริ่มเปลี่ยนแปลงโดยให้ความสำคัญน้อยลง เช่น วันไหว้ ซิวฮิด ซิวอี้ ซิวซา ร้านค้าจะปิดหมดไม่มีการค้าขาย แต่ปัจจุบันบางร้านค้าปิดเพียงวันเดียวแล้วก็เปิดแต่ก็ยังมีอีกหลายร้านที่ยังปิดนาน

ลักษณะทางวัฒนธรรมจีนที่ส่งผลกระทบต่อการทำกิจกรรมการค้าและย่าน มีอยู่ 2 ประเด็นหลักคือ

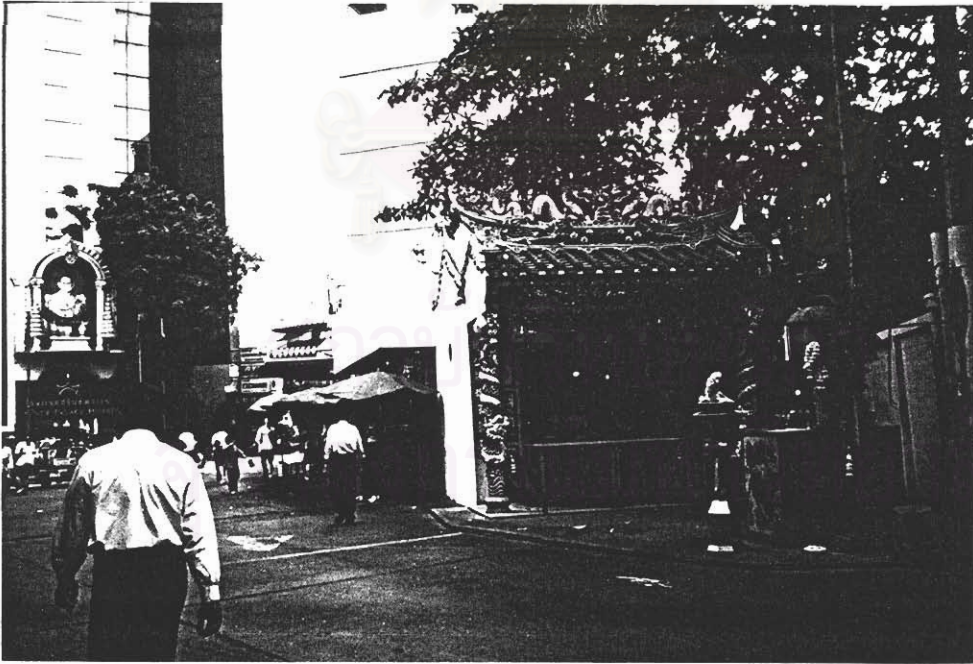
1. ค่านิยมที่เน้นการอนุรักษ์ รักษาสิ่งต่างๆ หรือ กิจกรรมที่เคยสร้างความเจริญรุ่งเรืองให้ โดยเก็บไว้ไม่เปลี่ยนแปลงง่าย ๆ แม้ว่าจะไม่มีความจำเป็นต้องเก็บหรือเปลี่ยนแปลงได้ (Loyalty) ทำให้คนรุ่นเก่าจะไม่อยากย้ายออก เพราะที่นี้ถือเป็นแหล่งทำกินที่ดีที่มีอยู่แล้ว การย้ายออกนั้นจึงมีไม่มาก แต่จะเป็นลักษณะการไปพักอาศัยที่อื่นกลับมาทำงานที่นี้ (วินัย เดชชนที, สัมภาษณ์, 23 มกราคม พ.ศ. 2545)

2. การสืบทอดกิจการของครอบครัว บุตรหลานไม่ว่าจะศึกษาในแนวทางใด จะต้องกลับมาช่วยกิจการครอบครัว โดยเฉพาะผู้ที่เป็นหัวแรง คือบุตรชายคนโต หรือพี่ใหญ่ (วินัย เดชชนที, สัมภาษณ์, 23 มกราคม พ.ศ. 2545) ซึ่งทำให้การถ่ายโอนอำนาจตัดสินใจในธุรกิจ และเรื่องอื่น ๆ จึงยังรั้งกันอยู่ระหว่างรุ่นเก่า(บิดา)และรุ่นใหม่(บุตร)

ส่วนลักษณะทางวัฒนธรรมจีนที่น่าจะมีบทบาทสำคัญมากแต่กลับไม่มีความโดดเด่น คือการรวมกลุ่ม โบ๊เบ๊มีทั้งมูลนิธิและสมาคมเดิมย่านโบ๊เบ๊มีสมาคมเดียวคือสมาคมโบ๊เบ๊และได้แยกเป็นโดยมีมูลนิธิโบ๊เบ๊เพิ่มในภายหลัง ด้วยความคิดเห็นที่ต่างกันในการดำเนินงาน (คมสรณ์ วิจิตรวิกรม, สัมภาษณ์, วันที่ 30 ม.ค. 2545) (ผู้ประกอบการในซอยอารีย์โบ๊เบ๊, สัมภาษณ์, 9 ก.พ. 2545) เป็นลักษณะรวมกลุ่มทางสังคมอย่างเดียว ไม่เกี่ยวกับการควบคุมหรือดูแลพื้นที่การค้าแต่อย่างใด โดยจะดูแลกิจกรรมทางสังคม เช่นงานบุญ งานศพ สงกรานต์ แต่งงาน งานประจำปี ดับเพลิง แต่ไม่ได้เก็บเงินซึ่งบทบาทในชุมชนและการค้ามีน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับมารวมกลุ่มหรือสมาคมในย่านการค้าหรือชุมชนชาวจีนอื่น เช่น สำเพ็ง(คมสรณ์ วิจิตรวิกรม, สัมภาษณ์, วันที่ 30 ม.ค. 2545)



ภาพประกอบที่ 4 - 12 ศาลเจ้าแต่ละแห่งในบริเวณย่าน



ภาพประกอบที่ 4 - 13 ศาลเจ้าแต่ละแห่งในบริเวณย่าน

4.2.3 กลุ่มความสัมพันธ์ทางสังคม

กลุ่มความสัมพันธ์ทางสังคมหรือกลุ่มชุมชนของพื้นที่ย่านโบ๊เบ๊ แบ่งได้ตามพื้นที่เป็นกลุ่มหลักได้แก่

1. กลุ่มพื้นที่ตลาดโบ๊เบ๊ฝั่งตะวันออกของคลองผดุงกรุงเกษม แบ่งออกเป็นกลุ่มย่อยคือ กลุ่มสะพาน 1- 2 กลุ่มตลาดกลาง กลุ่มเช่าที่วัดบรมนิวาส กลุ่มสะพาน 5
2. กลุ่มตลาดมหรานา
3. กลุ่ม โบ๊เบ๊เซ็นเตอร์ และฝั่งสุเหร่า
4. กลุ่มโบ๊เบ๊ทาวเวอร์

โดยกลุ่มที่มีลักษณะทางสังคมแบบชุมชนและ มีการอยู่อาศัย ที่ชัดเจน คือกลุ่มที่ 1 2 และ 3 ซึ่งสามารถแบ่งประเภทโดยลักษณะทางสังคมและอาชีพ เป็น 2 ส่วนคือ ผู้ประกอบการ ลูกจ้างแรงงาน ผู้คนในชุมชนมีลักษณะต่างคนต่างอยู่มากขึ้น

สุรพัฒน์ ชัยลิมปมนตรีให้ความเห็นว่า

“... คนรุ่นเก่า¹จะรู้จักกันดี โดยการพบปะกันตามงานประเพณี ซึ่งคนรุ่นหลัง²จะรู้จักกันน้อยลง เพราะอยู่แต่ในบ้านและไปศึกษา ไม่มีที่ให้เจอกัน นอกจากบ้านใกล้เรือนเคียง”

ซึ่งเมื่อพิจารณาความหมายของประโยคที่ว่า “ไม่มีที่ให้เจอกัน” นั้น อาจบ่งบอกได้ถึงลักษณะทางพื้นที่ซึ่งขาดแคลนพื้นที่สำหรับเป็นที่พบปะสังสรรค์ หรือบริเวณที่คนจะมีสามารถมีปฏิสัมพันธ์กันได้ ไม่ว่าจะเป็นลานกิจกรรมชุมชน หรือ สวนสาธารณะ นอกจากนี้ยังอาจหมายถึงกิจกรรมที่ทำให้ผู้คนในชุมชนสามารถมีส่วนร่วมได้

การแข่งขันกันในการค้าที่เข้มข้นขึ้นก็ทำให้ความสัมพันธ์ไม่ดีไปด้วย (สุรพัฒน์ ชัยลิมปมนตรี, สัมภาษณ์, 6ธ.ค.2544) ความสัมพันธ์ในชุมชนนี้ที่ยาวนานเพราะหลายคนเติบโตมาด้วยกัน และปัจจุบันยังรวมกันอยู่ด้วยกิจกรรมต่าง ๆ บางครั้งก็มีกิจกรรมเช่นนำของบริจาคให้คนต่างจังหวัด โดยมีวัดบรมเป็นศูนย์กลางพื้นที่ (ผู้ประกอบการในซอยอารีย์โบ๊เบ๊, สัมภาษณ์, 9 ก.พ. 2545)

ในระดับพื้นที่ในความสัมพันธ์ซอยสะพานหนึ่งนี้ความสัมพันธ์คนในซอยค่อนข้างดี กิจกรรมทางสังคมที่รวมกลุ่มก็คือปีใหม่และงานศาลเจ้า ซอยนี้ผู้ที่ใช้อาคารไม่ได้ค้าขายทั้งหมดมีการอยู่อาศัยอย่างเดี่ยวบ้าง ในแต่ละปีจะเก็บเงินค้ายามค่ำซอยเก็บไว้เป็นส่วนกลาง ในเวลาเย็นผู้ที่อยู่อาศัยจะออกมาคุยกันหน้าบ้าน ลานตรงกลางจะเป็นที่เล่นของเด็กเช่น เตະบอล ซอยมีลักษณะเป็นซอยตันซึ่งเคยมีประตูเปิดไปยังทางรถไฟ แต่ต่อมาได้ปิดไปเพราะผู้คนพลุกพล่านรบกวนการอยู่อาศัย ซึ่งพื้นที่หลัง

¹ ผู้ที่เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนในช่วงที่เริ่มมีกิจกรรมการค้าแรก ๆ

² รุ่นทายาทของรุ่นแรก

ชอยเป็นที่กัลปนาของโรงพยาบาลสงฆ์ ทำให้ชอยนี้ไม่สามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่อื่นได้ นอกจากนี้ต้องออกไปปากชอยเดินเลียบบคลอง (ผู้ประกอบการในชอยอาภรณ์ไบบี, สัมภาษณ์, 9 ก.พ. 2545) ซึ่งการเป็นชอยปิดอาจจะเป็นสิ่งส่งเสริมความสัมพันธ์ในชุมชน

ในชอยสะพาน 2 ในช่วงแรกสะพาน 2 เคยมีความร่วมมือกันดี โดยการพร้อมใจกันทั้งหมดปรับเปลี่ยนกิจกรรมจากที่อยู่อาศัย โดยสังเกตเห็นว่าพื้นที่ที่สามารถทำการค้าได้ จึงทำการรวบรวมเงินกันร้านค้าละหนึ่งหมื่นบาทจัดให้เป็นหน้าร้าน ทุกบ้านจะมีรูปแบบเดียวกัน ได้แก่ กันสาดผ้าใบ แผงค้าขายหน้าร้านเป็นโต๊ะ 2 ตัว ระยะเวลาเท่ากัน เมื่อฝนตกจะมีที่รองรับน้ำตรงกลางไม่เปียก เมื่อเวลาผ่านไปเกิดการเสียหายในแต่ละจุดการซ่อมแซมต่างคนต่างทำ ก็เกิดความไม่เป็นระเบียบขึ้น

ต่อมาเริ่มมีลักษณะต่างคนต่างอยู่มากขึ้น ความร่วมมือจึงลดน้อยลง มีความร่วมมืออีกครั้งหนึ่งคือการแก้ไขปัญหาถูกฟ้องรื้อล้างกับเจ้าของพื้นที่ถนนส่วนกลางซึ่งเป็นที่ส่วนบุคคล และการร่วมมือกันปรับปรุงถนนชอยโดยอาศัยงบประมาณจากเงินกองกลางของชอยที่มีตั้งไว้เดิมอยู่แล้ว โดยไม่ต้องรวบรวมใหม่ซึ่งสามารถทำได้สำเร็จลุล่วง

ตลาดกลาง ค่อนข้างเจียบ มีร้านค้าเปิดทำการไม่มาก ลักษณะความสัมพันธ์ทางสังคมไม่ชัดเจนนัก แต่ในเชิงเศรษฐกิจ ผู้เช่าเคยร่วมมือกันเพื่อยื่นข้อเสนอและการต่อรองปรับปรุงสภาพพื้นที่และสิทธิต่อเจ้าของโครงการ แต่ไม่ประสบความสำเร็จ

สะพาน 3 และสะพาน 4 มีการปฏิสัมพันธ์กันดีในช่วงการทำการค้าในลักษณะจากรูปแบบพื้นที่ที่เป็นตลาด ในส่วนของการพักอาศัยจะค่อนข้างปิด เนื่องจากมีลักษณะเดินทะเลได้หมด แต่ละอาคารจึงปิดหน้าร้านเกือบตลอดเวลาในส่วนที่พักอาศัย และในส่วนที่ทำการค้าเมื่อหมดเวลาทำการ มีการออกมาใช้พื้นที่นอกบ้านน้อยมาก เป็นผู้เช่าดั้งเดิมเสียส่วนมากจึงค่อนข้างรู้จักกันดี ความร่วมมือกันในกิจกรรมที่เกี่ยวกับวัดนั้นดีมากส่วนความร่วมมือในด้านอื่นๆ ไม่ชัดเจน

สะพาน 5 มีจำนวนคนน้อย และส่วนใหญ่พักอาศัยนอกพื้นที่

ไบบีเซ็นเตอร์ มีจำนวนคนไม่มากไม่ชัดเจนยากแก่การระบุ เนื่องจากปิดหน้าร้านเกือบตลอดเวลาในส่วนที่พักอาศัย

ตึกแถวฝั่งสุเหร่า ไม่มีลักษณะชุมชนชัดเจน ส่วนด้านหลังพื้นที่เป็นส่วนหนึ่งของชุมชนอิสลามมัสยิดมหานาค

ตลาดมหานาค ผู้คนในชุมชนรู้จักกันค่อนข้างดี เนื่องจากพื้นที่ชุมชนมีลักษณะปิดโดยอยู่มุมพื้นที่และมีโครงการไบบีทาวเวอร์ล้อมรอบ

ไบบีทาวเวอร์ ไม่มีลักษณะชุมชน

แผงลอยหาบเร่ ไม่มีลักษณะชุมชน

ความสัมพันธ์ระหว่างแผงลอยหาบเร่และย่าน

การเกิดแผงลอยหาบเร่มีผลบางส่วนกับผู้ที่อยู่ในตลาดซึ่งต้องสัญจรเข้าออกผ่านสะพานซึ่งมีการติดตั้งแผง ทำให้ไม่สะดวกในการเข้าออก นอกจากนี้ยังมีตั้งขายสินค้าบนพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจของชุมชน ซึ่งเป็นการทำให้ผู้อยู่อาศัยหรือใช้พื้นที่เดิมเสียโอกาสในการใช้พื้นที่สาธารณะประโยชน์ จึงเกิดแรงกดดันจากมุมมองของผู้อยู่อาศัย

ในอีกมุมหนึ่งผู้ค้าหาบเร่แผงลอยและผู้อยู่ในตลาดต่างมีการพึ่งพาในด้านต่างๆ เช่น ร่วมใช้พื้นที่ในย่านเดียวกันมีการพบเจอกัน การเป็นแหล่งสินค้าระหว่างกัน และการพึ่งพากันในด้านอื่นๆเช่น ผู้ค้าตลาดเช้าที่อยู่หน้าร้านค้า หรือผู้ค้าตลาดเช้าที่อาศัยเข้าใช้ไฟฟ้าจากร้านค้า ทำให้เกิดความสัมพันธ์กันจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

ความสัมพันธ์ในเชิงสังคมระหว่างชุมชน สำหรับชุมชนมัสยิดมหานาคกับย่านโบ๊เบ๊

ความสัมพันธ์ลักษณะเป็นต่างคนต่างอยู่ กิจกรรมในชุมชนมัสยิดมีชายของชำ ขายของกิน เป็นชุมชนเล็กๆ ที่ความสัมพันธ์เข้มแข็งมั่นคงมาก มีมัสยิดมหานาคเป็นศูนย์กลางและเป็นมัสยิดที่สำคัญแห่งหนึ่งของอิสลามในประเทศไทย (วินัย เดชนที , สัมภาษณ์, 23 มกราคม พ.ศ.2545)ซึ่งในช่วงแรกของการเกิดตลาดโบ๊เบ๊ มีความขัดแย้งกันบ้างเล็กน้อยแต่ในปัจจุบันไม่มีแล้ว(สุรพัฒน์ ชัยลิมปมนตรี, สัมภาษณ์, 6 ธ.ค.2544) (สว่าง จิรวรพัฒน์, สัมภาษณ์, 15 ม.ค. 2545)ยังความเชื่อมโยงทางกิจกรรมกับย่านโบ๊เบ๊ในลักษณะการให้เช่าพื้นที่เก็บสินค้าบ้าง

พื้นที่ในการปฏิสัมพันธ์

ตลาด ในช่วงเริ่มต้น ตลาดรองรับชุมชน คือตลาดมหานาคและตลาดซุซิป เป็นตลาดสดข้ามสะพานกษัตริย์ศึกไป ต่อมาคือตลาดของวัดบรมนิวาสซึ่งมีชื่อเป็นทางการว่า ตลาดธรรมมา ตั้งอยู่ด้านหลังของสะพาน3สะพาน4 เป็นที่ขายอาหารแต่ไม่ได้รองรับชุมชนทั้งหมด ปัจจุบันการค้าของสดมีน้อย ตลาดค่อนข้างเงียบ บางบ้านก็ทำกินเอง นอกจากนี้ยังมีรถเข็นเร่ขายของในย่านเป็นจำนวนมาก แต่ต้องเข็นไปเรื่อยเพื่อไม่ให้บังหน้าร้านค้า (วรจิต คุเกษมกิจ, สัมภาษณ์, ธันวาคม พ.ศ.2544)ส่วนด้านหลังกำแพงเลียบบทางรถไฟก็เป็นแหล่งเลี้ยงชุมชนสำหรับแรงงาน ขายส้มตำ มีร้านกาแฟ สำหรับผู้มาซื้อสินค้ามีศูนย์อาหารที่ทาวเวอร์ ซึ่งมีราคาสูง คุณภาพดี เพื่อตอบสนองต่อลูกค้า(วินัย เดชนที , สัมภาษณ์, 23 มกราคม พ.ศ.2545)การตลาดแปรสภาพมาเป็นการขายอาหารทำให้มีจุดที่สามารถเป็นที่ปฏิสัมพันธ์ การพบปะกันมากขึ้นในชุมชน แต่ตลาดมีลักษณะค่อนข้างเก่าทรุดโทรมและสกปรก ทำให้ไม่เชื่อเชิญที่คนในชุมชนจะเข้ามาใช้บริการ

ที่พักผ่อนหย่อนใจ สวนสาธารณะ พื้นที่ที่จัดเป็นที่พักผ่อนของย่านซึ่งจะเป็นพื้นที่ที่ทำให้เกิดปฏิสัมพันธ์ของชุมชน ประกอบไปด้วย

- พื้นที่ริมคลองผดุงกรุงเกษมตลอดแนวซึ่งปัจจุบันมีสภาพแห้งแล้ง และยังมีกิจกรรมอื่นเข้ามาครอบครองเป็นส่วน ๆ คือหาบแร่แผงลอย และเป็นจุดขนถ่ายสินค้า ทำให้พื้นที่ไม่มีความต่อเนื่อง และมีหย่อมสวนที่ติดกับที่จอดรถดับเพลิงซึ่งมีขนาดเล็กเข้าใช้การไม่ได้

- จุดหย่อมสวนเล็กๆคือสวนหย่อมมัธยมศึกษาที่ตั้งอยู่ระหว่างถนนบำรุงเมืองและถนนกรุงเกษมหน้ากรมวิทยาศาสตร์การแพทย์ มีขนาดเล็ก

พื้นที่ชอย ชอยมีขนาดคับแคบ ซึ่งชอยที่มีขนาดกว้างมีเพียงชอยสะพาน 1 เท่านั้น ชอยไม่มีลานที่คนในชุมชนสามารถออกมาพบปะกันได้ พื้นที่ที่พอจะมีขนาดกว้างจะถูกนำไปใช้ประโยชน์อื่นเพื่อสนองกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เช่น วางรถเข็น วางอุปกรณ์ขายของ ยกตัวอย่างที่ชอยสะพาน 4 ทางเดินริมป่าช้า เป็นต้น

หน้าบ้าน เมื่อหมดกิจกรรมทางเศรษฐกิจในแต่ละวัน ผู้ค้าส่วนมากจะปิดประตูร้าน เพื่อความเป็นส่วนตัว เนื่องจากบริเวณหน้าบ้านเป็นพื้นที่สาธารณะ

4.2.4 สรุปลักษณะทางสังคม

จากแนวคิดของ Golledge ซึ่งแบ่งพื้นที่ทางสังคมออกเป็น พื้นที่ระดับครอบครัว(Family Space) พื้นที่ละแวกบ้าน (Neighborhood Space) พื้นที่ทางเศรษฐกิจ (Economic Space) และส่วนของเมือง หรือ พื้นที่ทางสังคมระดับภูมิภาค ทำให้สามารถประเมิน พื้นที่ย่านโบ๊เบ๊ได้ว่า เป็นพื้นที่ทางเศรษฐกิจและส่วนของเมือง หรือ พื้นที่ทางสังคมระดับภูมิภาค เนื่องจากระดับของกิจกรรมและบทบาทหน้าที่ของย่านซึ่งเป็นย่านที่เป็นศูนย์กลางของกิจกรรมทางเศรษฐกิจเฉพาะประเภท ลักษณะของย่านดังกล่าวดึงดูดให้เกิดการไหลเข้าของประชากรในพื้นที่เกิดเป็นประชากรแฝง ซึ่งจะเป็นรูปของประชากรในย่านตอนกลางวันและกลางคืน โดยจำนวนประชากรในย่านที่แท้จริงกำลังลดลงเนื่องจากจากย้ายออกเพื่อไปอยู่อาศัยในแถบชานเมืองและพื้นที่กำลังกลายเป็นพื้นที่ศูนย์กลางการค้าที่แท้จริงซึ่งโดยปรกติจะมีความแตกต่างระหว่างประชากรในกลางวันและกลางคืน แต่เนื่องจากรูปแบบพิเศษของย่านที่สัมพันธ์กับกิจกรรมทำให้เกิดประชากรกลางวันและกลางคืนในอีกรูปแบบหนึ่งที่แตกต่างออกไป

เมื่อนำพื้นที่ปฏิสัมพันธ์ทางสังคมมาพิจารณาควบคู่กับพื้นที่กิจกรรมจะเห็นว่า ระดับของพื้นที่ย่านจะสามารถแบ่งได้ เป็น 2 ระดับคือ ระดับส่วนบุคคลได้แก่พื้นที่ภายในอาคารและระดับสาธารณะได้แก่พื้นที่ภายนอกอาคาร และ พื้นที่ภายในอาคารจะกลายเป็นพื้นที่กึ่งสาธารณะในช่วงเวลาทำการค้า โดยไม่มีพื้นที่กึ่งสาธารณะที่แท้จริง ซึ่งเป็นเหตุผลมาจากพื้นที่ย่านที่กลายเป็นย่านเศรษฐกิจ และส่วนของเมือง ทำให้มีระดับการเข้าถึงสูง ประกอบกับกิจกรรมหลักของย่านจึงมีระดับการเป็นพื้นที่สาธารณะสูงตามไปด้วย ย่านนำพื้นที่ต่างๆมาใช้เพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจซึ่งให้ผลตอบแทนที่มากกว่า

จากแนวคิดของ วิมลศรี ลิ้มธนากุล ที่แบ่งย่านออกเป็น ย่านที่มีลักษณะเป็นหมู่บ้านกลางเมือง ย่านที่มีลักษณะของความเป็นย่านอย่างสมบูรณ์ และย่านสมัยใหม่ เมื่อนำมาพิจารณาประกอบกับความเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ย่านและความเปลี่ยนแปลงในความสัมพันธ์ทางสังคมของชุมชน จะเห็นได้ว่าย่านโบฮีเมียอยู่ในระหว่างการเปลี่ยนแปลงจากย่านที่มีความเป็นย่านอย่างสมบูรณ์โดยมีทั้งความสัมพันธ์ภายในพื้นที่และมีกิจกรรมและปฏิสัมพันธ์ภายนอกพื้นที่ ไปสู่ย่านสมัยใหม่ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีลักษณะเฉพาะเป็นย่านสำหรับประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจเท่านั้น

บทที่ 4.....	34
4.1 ลักษณะทางกายภาพ	34
4.1.1 ที่ตั้ง.....	34
4.1.2 อาณาเขต	35
4.1.3 กรรมสิทธิ์ที่ดิน.....	38
4.1.4 ลักษณะการเข้าถึงและสภาพการสัญจร	40
4.1.5 สาธารณูปโภคสาธารณูปการ.....	48
4.1.6 สภาพอาคาร	51
4.1.7 พื้นที่ว่าง	65
4.1.8 พื้นที่ใกล้เคียง.....	66
4.1.9 สรุปสภาพทั่วไป.....	70
4.2 ลักษณะทางสังคม.....	71
4.2.1 ประชากร	71
4.2.2 ศาสนาและ วัฒนธรรม.....	75
4.2.3 กลุ่มความสัมพันธ์ทางสังคม.....	78
4.2.4 สรุปลักษณะทางสังคม.....	81

บทที่ 5

วิวัฒนาการของย่านโบ๊เบ๊

5.1 พื้นที่ละแวกย่านโบ๊เบ๊ในประวัติศาสตร์กรุงรัตนโกสินทร์

พื้นที่บริเวณย่าน โบ๊เบ๊ เป็นพื้นที่ซึ่งมีความเชื่อมโยงใกล้ชิดกับประวัติศาสตร์กรุงรัตนโกสินทร์ นับแต่สมัยเริ่มสร้างกรุงรัตนโกสินทร์เป็นต้นมา ลักษณะความเป็นไปของพื้นที่จึงพิจารณาตาม วิวัฒนาการของกรุงรัตนโกสินทร์ โดยอาศัยการแบ่งช่วงพัฒนาการตามรายงานการวิจัย เรื่อง การ วิเคราะห์องค์ประกอบเมืองด้านกายภาพ ในเขตกรุงรัตนโกสินทร์ : ตำแหน่งที่ตั้งและความสัมพันธ์ ต่อเนื่องของ วัด วัด สถานที่ราชการ บ้าน ตลาด คลอง สะพาน ถนน โดยนำเสนอในรายละเอียดของ ขององค์ประกอบทางกายภาพในพื้นที่และละแวกใกล้เคียง ที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมขึ้น ในแต่ละช่วงและกิจกรรมที่สัมพันธ์กับพื้นที่

โดย แยกได้เป็น 3 สมัยคือ

1. สมัยรัชกาลที่ 1 – 3
2. สมัยรัชกาลที่ 4 – 6
3. สมัยรัชกาลที่ 7 - 9

5.1.1 สมัยรัชกาลที่ 1-3

ช่วงก่อนรัตนโกสินทร์

ในช่วงสมัยกรุงธนบุรี ศูนย์กลางของเมืองอยู่ในบริเวณฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา ส่วน บริเวณฝั่งตะวันออกเป็นที่อยู่ของชาวต่างชาติโดยตั้งอยู่ริมแม่น้ำเป็นส่วนมาก และมีพื้นที่เรียกสวน ไร่นา

องค์ประกอบทางกายภาพในย่าน บริเวณละแวกพื้นที่ย่านนี้ในก่อนสมัยรัตนโกสินทร์ มีวัด ซึ่งเป็นศูนย์กลางชุมชนสมัยก่อนตั้งอยู่ ในละแวกใกล้เคียงที่สุด คือ วัดแค(วัดสุนทรธรรมทาน ตั้งอยู่ระหว่างถนนนครสวรรค์และถนนหลานหลวง)และวัดสะแก(วัดสระเกศ) โดยเมื่อวัดระยะจากบริเวณ ย่านไปยังวัดทั้งสองจะอยู่ห่างกันเพียงราว 800เมตร ซึ่งเป็นระยะเดินถึงได้ บริเวณนี้จึงน่าจะมีการตั้งถิ่นฐานอยู่บ้างโดยมีความหนาแน่นน้อย

- วัดแค มีชื่อเดิม 2 ชื่อ คือ วัดแคที่เป็นสำเนียงชาวใต้ ซึ่งถูกกวาดต้อนมาจากภาคใต้ เมื่อ พ.ศ. 2374 ในสมัยรัชกาลที่ 3 ซึ่งโปรดเกล้า ให้ตั้งบ้านเรือน อยู่บริเวณนี้ เรียกชนกลุ่มนี้ว่า “ไพร่หลวงเกณฑ์ บุญ”แล้วฝึกหัดให้ทำงานช่างปูนช่างศิลาของหลวงต่อมา ส่วนชื่อ วัดสนามกระบือมาจากชื่อท้องที่ ซึ่ง

เดิมบริเวณนั้นเป็นทุ่งใหญ่เรียกว่า “สนามกระบือ” ในสมัยรัชกาลที่ 3 พระเจ้าบรมวงศ์เธอ กรมหมื่นสุนทรธิบดี และพระธรรมทานาจารย์(ผึ้ง) วัดสระเกศ ร่วมกันบูรณะ ปฏิสังขรณ์ในสมัยรัชกาลที่ 4



พระราชทานนามใหม่ว่า วัดสุนทรธรรมทาน

ภาพประกอบที่ 5 - 1 ตำแหน่งที่ตั้งวัดก่อนสมัยรัตนโกสินทร์

- วัดสระเกศ(วัดสระเกศ) ตั้งอยู่ริมคลองรอบกรุงด้านตะวันออก และปากคลองมหานาค พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลก ทรงปฏิสังขรณ์และพระราชทานนามว่า “วัดสระเกศ”¹ ซึ่งแปลว่าชำระหรือทำความสะอาดพระเกศา เนื่องจากวัดนี้เคยเป็นที่ประทับทำพิธีพระกระยาसनาน เมื่อเสด็จกรีธาทัพกลับจากกัมพูชา เพราะเกิดจลาจลในกรุงธนบุรี ต่อมาในสมัยรัชกาลที่ 3 ทรงบูรณะปฏิสังขรณ์ทั่วทั้งพระอาราม รวมทั้งสร้างพระบรมมหาราชวัง ซึ่งสร้างเสร็จสมบูรณ์นำพระบรมสารีริกธาตุ ขึ้นประดิษฐานในรัชกาลพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว(ม.ร.ว.หญิงแตงน้อย สักคีศรี และคณะ ,2532: 2-13)

กิจกรรม ในช่วงนี้ไม่ปรากฏกิจกรรมในพื้นที่แต่อย่างใด

กรุงเทพเมื่อครั้งสถาปนา รัชกาลที่ 1

เมื่อสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลก เสด็จเถลิงถวัลราชสมบัติแล้ว พระราชภารกิจแรกที่ทรงกระทำคือ การย้ายราชธานีจากฝั่งตะวันตกมาสู่ฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา ด้วยทรงเห็นปัญหาเรื่องที่ตั้งของเมืองธนบุรีว่าเป็นเมืองที่มีแม่น้ำผ่านกลางเมือง หากมีข้าศึกยกมาประชิดพระนคร ก็

¹ บางส่วนใช้คำว่า วัดสระเกศ

รักษาเมือง ได้ยาก ซึ่งในเวลานั้นปัญหายุทธศาสตร์การเลือกทำเลที่ตั้งเมืองมีความสำคัญสูงสุด ประกอบกับทรงคุ้นเคยกับพื้นที่ฝั่งตรงกันข้ามมาตั้งแต่สมัยที่ทรงเป็นนางงาน รับพระบรมราชโองการสมเด็จพระเจ้ากรุงธนบุรีบูรณะปรับปรุงกำแพงและป้อมพระนครทั้ง 2 พากแม่น้ำมาแล้ว จึงโปรดให้ย้ายราชธานีกรุงรัตนโกสินทร์ มาฝั่งตะวันออกแทน ด้วยสาเหตุสำคัญดังนี้ ความเหมาะสมในด้านยุทธศาสตร์ ความเหมาะสมในด้านภูมิศาสตร์ ความเหมาะสมในการพัฒนาเมือง ได้มีการพระราชพิธียกเสาหลักเมือง ในวันที่ 21 เมษายน พ.ศ.2325 และการสร้างพระนครใหม่ได้เริ่มใน พ.ศ. 2526 (ม.ร.ว. หุญงเน่งน้อย ศักดิ์ศรี และคณะ ,2532: 1-4)

สำหรับการขุดคลองคูเมืองและสร้างกำแพงป้อมปราการป้องกันพระนครนั้น โปรดเกล้าฯ ให้เรือชากป้อมบางกอกเดิมกับกำแพงเมืองครั้งกรุงธนบุรีลง เพื่อขยายกำแพงเมืองและคูพระนครใหม่ให้กว้างออกไป คูพระนครใหม่นี้โปรดเกล้าฯ ให้ขุดขนานไปกับแนวคูเมืองเดิม เริ่มจากริมแม่น้ำตอนคลองบางลำภู วกไปออกแม่น้ำข้างใต้บริเวณเหนือวัดสามปลื้ม (วัดจักรวรรดิราชาวาส) หรือที่เรียกว่าคลองโอง่าง พระราชทานนามว่า คลองรอบกรุง (ม.ร.ว.หุญงเน่งน้อย ศักดิ์ศรี และคณะ ,2532: 1-4)

สาระสำคัญของความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบของเมือง

อาณาเขตของเมืองทางฝั่งพระนครจำกัดอยู่ภายในกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นในสุด บริเวณที่เรียกว่า"หัวหวาน" มีอาณาเขตตั้งแต่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา มาจนถึงคลองคูเมืองเดิม โดยมีพระบรมมหาราชวังเป็นศูนย์กลาง และพระราชวังบวรสถานมงคลเป็นศูนย์กลาง มีวังพระราชโอรสตั้งอยู่รายล้อมพระราชวังทั้งสองแห่ง ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของพระราชวัง

ส่วนอาณาเขตของเมืองฝั่งธนบุรี ถึงแม้จะไม่นับว่าเป็นเขตกรุงรัตนโกสินทร์แต่การใช้พื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำยังคงดำเนินต่อไป เพราะยังมีพระราชวังเดิม พระนิเวศน์เดิมทั้งของรัชกาลที่ 1 และพระประยูรญาติ ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา จึงยังคงสภาพการใช้สอยเหมือนเดิม

นับได้ว่า อาณาเขตของกรุงรัตนโกสินทร์ในสมัยรัชกาลที่ 1 นี้ถึงแม้จะมีการพัฒนาทางด้านฝั่งตะวันออกแต่เพียงฝั่งเดียว แต่ก็ยังคงใช้พื้นที่ที่เคยเป็นกรุงธนบุรีมาแต่เดิม เป็นอาณาเขตของเมืองด้วย เพียงแต่ย้ายศูนย์กลางการปกครองจากฝั่งธนบุรีมาสู่ฝั่งพระนคร

องค์ประกอบทางกายภาพในย่าน

- คลองมหานาค ในส่วน โคร่งข่ายเส้นทางคมนาคม นอกเหนือจากคูเมืองทั้งสอง พระองค์ยังโปรดเกล้าฯ ให้ขุดคลองเล็ก 2 สาย เพื่อเชื่อมคลองคูเมืองเดิม และคลองรอบกรุง เรียกว่าคลองหลอด ปัจจุบันเรียกว่า คลองหลอดวัดเทพธิดาและคลองหลอดวัดราชบพิธ ส่วนนอกเขตกำแพงเมืองใกล้วัดสะแก (วัดสระเกศ) โปรดฯ ให้ขุดคลองมหานาค ทอดออกไปเป็นเส้นทางติดต่อกับชนบทด้านตะวันออกของพระนคร(กรมศิลปากร อ่างใน ม.ร.ว.หุญงเน่งน้อย ศักดิ์ศรี และคณะ ,2532: 1-5)

สมบัติ พลายน้อย(สมบัติ ,2518:25-27) ได้ให้รายละเอียดสำหรับประเด็นเรื่องการขุดคลองมหานาคนี้ว่า

ประมาณปี พ.ศ. 2325-2394 มีแนวคิดที่จะสร้างเมืองให้รุ่งเรืองโดยอาศัยรูปแบบของกรุงศรีอยุธยา ใน 3 รัชสมัยนี้การทำนุบำรุงบ้านเมืองจึงถูกอิทธิพลของอยุธยาครอบคลุมเป็นส่วนใหญ่ อาคารสถานที่ต่างๆจะพระราชทานนามให้สอดคล้องกับสถานที่กรุงศรีอยุธยาเดิม

ในสมัย พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลก นอกจากทรงโปรดให้ขุดคลองหลอด คลองรอบกรุง แล้ว ยังโปรดให้ขุดคลองใหญ่เหนือวัดสะแก ซึ่งได้โปรดพระราชทานนามเปลี่ยนใหม่หลังจากขุดคลองนี้แล้วว่าวัดสระเกษ คลองที่ขุดใหม่นี้แยกจากคลองรอบกรุงตรงสะพานมหาตมไทยอุทิศไปออกคลองกรุงเกษมซึ่งขุดใหม่ในรัชกาลที่ 4 ตรงสะพานเจริญราษฎร์ 32 พระราชทานนามว่า คลองมหานาค โดยมีพระราชประสงค์สำหรับจะใช้เป็นที่ประชาชนชาวพระนครจะได้ลงเรือไปประพรมเล่นเพลง และสักการาในเทศกาลฤดูน้ำ คลองมหานาคนี้ปรากฏอยู่ในจดหมายเหตุโครกถ่าวว่า “ ปีมะเส็ง จ.ศ. 1159(พ.ศ.2340) ขุดคลองมหานาค” กับมีจดหมายเหตุอีกแห่งหนึ่งกล่าวว่า สักราช 1161 ปีมะแม (พ.ศ.2342)พระ โองการรับสั่ง ให้ขุดคลองรอบเกาะให้บายเรือพระที่นั่งได้เรียกว่าคลองมหานาค จดหมายเหตุ ทั้งสองฉบับนี้ผิดกันถึง 2 ปี จึงทำให้เข้าใจว่า ปีมะเส็งนั้นจะขุดคลองมหานาคทางตอนเหนือวัดสระเกษก่อน ต่อมาในปีมะแมจึงได้ขุดเพิ่มเติมรอบเกาะ เพื่อให้บายเรือพระที่นั่งได้

พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ได้ทรงวิจารณ์ไว้ในเรื่อง จดหมายเหตุความทรงจำกรมหลวงนรินทรเทวีมีความว่า

“ ขุดคลองมหานาค มีคำว่ารอบเกาะมาอีก เกาะในที่นี้ จะเป็นอย่างไร บางทีก็จะเหมือนกันกับชั้นหลัง คือมีเกาะในระหว่างโรงเรือกับวัดด้านหนึ่ง เกาะด้านตะวันออก ที่เรียกว่าเกาะยายชีด้านหนึ่ง แต่ในที่นี้เห็นจะหมายความว่าเกาะข้างเหนือวัด อยู่ตรงหน้า บ้านชายเสรฐวงษ์ คลองหลังเกาะต้นกลายเป็นฝั่งไปเสียแล้ว”

ฟังตามจดหมายเหตุนี้แล้วจะเห็นว่า คลองมหานาคในสมัยรัชกาลที่ 1 นั้นกว้างมากทีเดียว อย่างไรก็ตาม คลองมหานาคที่ขุดนั้นก็ใช่ว่าจะได้ ประโยชน์เพียงจะให้ประชาชนชาวพระนครลงเรือเล่นเพลงและสักการาเท่านั้น เพราะต่อมาปรากฏว่าได้ใช้คลองมหานาคนี้เป็นที่เก็บเรือพระที่นั่งมาช้านานในสมัยรัชกาลที่ 5 พ.ศ. 2426 มีจดหมายเหตุกล่าวไว้ว่า โรงเรือในกรากลาโหมที่คลองมหานาคชำรุดหักลงมาทับเรือไชยเหินหาว ไชยหลาวทอง หักสองลำ และในปี 2451 ก็ยังเป็นคลองที่มีการต่อเรือต่าง ๆ อยู่

ชื่อคลองมหานาคนี้ได้ยืมชื่อคลองมหานาคที่กรุงศรีอยุธยามาใช้ ประวัติคลองมหานาคเดิมมีอยู่ว่า เมื่อพุทธศักราช 2086 ในแผ่นดินสมเด็จพระมหาจักรพรรดิ พระเจ้าหงสาวดี ยกพลสามสิบหมื่นลงมาเหยียบขานกรุงศรีอยุธยา ครั้งนั้นมีพระภิกษุรูปหนึ่งชื่อพระมหานาค บวชอยู่วัดกุเขาทองนอกกรุง มี

ความกตัญญูรู้คุณแผ่นดิน จึงออกตั้งค่ายกันทัพเรือเข้าศึก ตั้งค่ายแต่วัดภูเขาทองลงมาถึงวัดป่าพลู พวกญาติโยม ทาสชายหญิงของพระมหานาค ก็ช่วยกันขุดคูนอกค่ายป้องกันทัพเรืออย่างเข้มแข็ง ด้วยเหตุนี้จึงได้เรียกคูที่ขุดนั้นว่าคลองมหานาค และเมื่อพระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกโปรดฯ ให้ขุดคลองนอกเมืองป้องกันข้าศึก (หรือจะเพื่อให้ราษฎร ได้ลงเรือเล่นเพลงตามที่กล่าวไว้ในพระราชพงศาวดารก็ตามที) ซึ่งคลองนี้ก็อยู่ทางด้านตะวันออกของพระบรมมหาราชวังเช่นเดียวกับคลองที่มหานาคขุด จึงได้เอานามคลองมหานาคที่กรุงศรีอยุธยาที่ตั้ง

ซึ่งการตั้งชื่อคลองดังกล่าวนี้เป็นการชี้ให้เห็นแนวคิดที่ว่า กรุงเก่า นั้นได้ สร้างขึ้นตามกรุงศรีอยุธยาแทบทุกอย่าง โดยยังสามารถเห็นได้จากการสร้างพระเจดีย์สมัยรัชกาลที่ 3 ที่วัดสระเกษ ซึ่งโปรดเกล้าพระราชทานนามว่า “พระเจดีย์ภูเขาทอง” โดยหวังจะให้เจดีย์ใหญ่เหมือนกันกับวัดภูเขาทองที่พระมหานาคบวชอยู่(สมบัติ พลายน้อย,2518:25-27)

ปิยนาด บุนนาคได้สรุปเกี่ยวกับคลองมหานาคว่า ขุดในรัชกาลที่ 1 ผู้ดำเนินการขุดไม่ทราบ ปีที่ขุด 2430 ปีที่ขุดเสร็จไม่ปรากฏหลักฐาน วัตถุประสงค์ในการขุดเพื่อการคมนาคม ที่ตั้งอยู่เหนือวัดสระเกษ ทู่นในการขุด โดยแรงงานเกณฑ์ ขนาดของคลองไม่ปรากฏ(ปิยนาด บุนนาค , : 29)

แต่ปิยนาด บุนนาคเองก็มีข้อแย้งในเรื่องปีที่ขุดว่า พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกโปรดเกล้าให้ขุดขึ้นใน พ.ศ. 2326 ตั้งต้นจากคลองรอบกรุง บริเวณเข้าวัดสระเกษ ช่วงบรรจบกับคลองผดุงกรุงเกษม เรียกว่า สี่แยกมหานาค สุดเขตคลองที่วัดบรมนิวาส โดยมีพระราชประสงค์จะให้เป็นที่สำหรับประชาชนประชุมเล่นเพลงเรือและสักรวาในฤดูน้ำ ตามประเพณีเดิมครั้งกรุงศรีอยุธยา ในขณะเดียวกันก็พระราชทานนามประตูเมืองที่เปิดออกสู่คลองมหานาค ตรงที่บริเวณปลายทางถนนบำรุงเมืองในปัจจุบันว่าประตูสำราญราษฎร์ เพื่อให้เป็นประตูที่ประชาชนได้ออกมาพักผ่อนมีการละเล่นสนุกสนานกัน เส้นทางคลองมหานาคได้กลายเป็นเส้นทางคมนาคมขนส่งสินค้าที่สำคัญ โดยเฉพาะบริเวณสี่แยกมหานาค เป็นบริเวณที่มีเรือสินค้าต่างๆ มาชุมนุมค้าขายกันอย่างคับคั่งในสมัยต่อมา (ปิยนาด บุนนาคและคณะ อ่างใน หม่อมราชวงศ์หญิง แฉ่งน้อย ศักดิ์ศรี และ คณะ,2532: 2-47) สุดจิตต์ วงษ์เทศ(อ่างใน สกฤณี ,2541; 31) ได้แสดงความเห็นว่า การขุดคลองมหานาคนั้นน่าจะมีจุดมุ่งหมายเพื่อการคมนาคมระหว่างอาณาจักรน่านเมืองกับในเมืองด้านตะวันออก อันถือเป็นทิศสิริมงคลหรือทิศแห่งชัยชนะ ส่วนการเล่นเพลงนั้นน่าจะเป็นผลพลอยได้มากกว่า

ม.ร.ว.หญิง แฉ่งน้อย ศักดิ์ศรีและคณะสันนิษฐานว่า คลองมหานาคเดิมคงเป็นลำน้ำธรรมชาติอยู่ก่อน แล้วปรับปรุงอย่างเป็นทางการ เพื่อให้เป็นที่ราษฎรเล่นสักรวาในฤดูน้ำหลากเช่นเดียวกับสมัยกรุงศรีอยุธยาเป็นราชธานี บริเวณนี้คงจะมีราษฎรตั้งชุมชนอยู่แล้วพอสมควร เมื่อมีการขุดคลองให้

¹ เข้าใจว่าพิมพ์ผิด น่าจะเป็น พ.ศ.2340

งดงามชุมชนกลุ่มนี้คงจะขยายตัวมากขึ้น อีกทั้งบริเวณนี้มีวัดสระเกศ ซึ่งโปรดเกล้าให้บูรณะแล้ว พระราชทานนามว่าวัดสระเกศ (ซึ่งต่อมาในระยะหลัง ได้ใช้เป็นที่ทิ้งซากศพของคนตายโดยผ่านประตูเมืองที่เรียกว่าประตูผี) ด้วยเหตุที่ชุมชนนอกกำแพงเมืองทางด้านนี้หนาแน่น จึงทำให้ประตูเมืองด้านนี้มี ความสำคัญ

แต่คลองมหานาคนี้ไม่มีที่ปรากฏว่าขุดไปถึงที่ใด ไม่มีหลักฐานปรากฏแน่ชัดนำมาอ้างได้ เพราะในปัจจุบัน ปรากฏว่าคลองมหานาคมีเพียงแค่สี่แยกมหานาค คือแค่คลองมหานาคบรรจบกับ คลองผดุงกรุงเกษมเท่านั้น ส่วนคลองที่ต่อออกไปซึ่งเป็นคลองเดียวกันกับคลองมหานาค เวลานี้เรียกว่า คลองแสนแสบ (เทพชู ทับทอง, 2535: 117)

- ตลาดน้ำมหานาค เมื่อมีการขุดคลองมหานาค ทำให้เกิดมีการตั้งถิ่นฐานในบริเวณดังกล่าว บริเวณที่เป็นจุดตัดของคลองมหานาคและคลองรอบกรุงได้เกิดเป็นย่านการค้าทางน้ำขึ้น คือ ตลาดน้ำ คลองมหานาค

- ชุมชน ในกรุงเทพมหานครสมัยนั้น ราษฎรส่วนใหญ่ตั้งบ้านเรือนอยู่รวมๆกันในบริเวณต่างๆ บนพื้นที่ฝั่งตะวันตกและฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นบริเวณใหญ่ ๆ 5 บริเวณคือ บริเวณริมฝั่ง แม่น้ำเจ้าพระยาและริมคลอง บริเวณตั้งแต่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันออกถึงเขตคลองคูเมืองเดิม บริเวณตั้งแต่แนวคลองคูเมืองเดิม ถึงแนวคลองรอบกรุง บริเวณตั้งแต่คลองรอบกรุงถึงแนวที่เป็นคลอง ผดุงกรุงเกษมด้านใต้ และบริเวณรอบนอกตั้งแต่แนวที่เป็นคลองผดุงกรุงเกษมออกไป



ภาพประกอบที่ 5 - 2 แสดงตำแหน่งคลองมหานาคและชุมชนสมัยรัชกาลที่ 1

บริเวณด้านเหนือของพื้นที่คลองผดุงกรุงเกษม ในช่วงนี้จัดเป็นเขตนอกพระนคร หรือเป็นเขตชานเมือง เป็นสวน ท่งนา ที่รกร้างว่างเปล่า บ้านพักอาศัยเกาะกลุ่มริมคลอง ส่วนกลางพื้นที่ยังเป็นที่ยังไม่มีราษฎรมาตั้งบ้านเรือน เนื่องจากไม่มีเส้นทางคมนาคมที่ตัดผ่านเข้าไปในเนื้อที่ว่างภายใน

บริเวณรอบนอกตั้งแต่คลองผดุงกรุงเกษมออกไป เนื่องจากในช่วงนั้นยังไม่มีทางขุดคลอง จึงถือเป็นพื้นที่นอกเมืองห่างไกล

ส่วนชุมชนเริ่มแรกในพื้นที่ย่านนั้น เป็นชุมชนชาวอิสลาม ซึ่งมีการระบุที่มาของชาวอิสลามในพื้นที่ ไว้เป็น 2 ที่มาแตกต่างกัน คือ

1. ม.ร.ว.หญิงแตงน้อย ศักดิ์ศรี และคณะระบุว่า ในบริเวณย่านโปลีปัจจุบันนั้น อยู่ในคาบอาณาเขตของบริเวณตั้งแต่คลองรอบกรุงถึงแนวที่เป็นคลองผดุงกรุงเกษมด้านใต้ บริเวณรอบนอกตั้งแต่แนวที่เป็นคลองผดุงกรุงเกษมออกไป กับซึ่งบริเวณนี้มีพวกแขกตานีที่อพยพมาจากกรุงศรีอยุธยา นอกจากจะรวมกลุ่มกันอยู่ที่บ้านแขกหน้าวัดตองปุบางลำภูแล้ว ส่วนหนึ่งมาตั้งกลุ่มบ้านเรือนบริเวณริมคลองมหานาค ซึ่งเป็นคลองที่ขุดจากคลองรอบกรุง ผ่านวัดสะแก(วัดสระเกศ) ไปทางทิศตะวันออกของตัวเมืองด้วย (ม.ร.ว.หญิงแตงน้อย ศักดิ์ศรี และคณะ ,2532: _)

2. เทพชู ทับทองได้ระบุว่า ในรัชกาลที่ 1 เมื่อสมเด็จพระอนุชาธิราชกรมพระราชวังบวร ฯ ทรงปราบเมืองมลายูได้แล้ว พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกจึงโปรดให้ครอบครัวแขกที่กวาดต้อนมา ไปตั้งบ้านเรือนอยู่ที่คลองมหานาค คือแถวสี่แยกมหานาคปัจจุบัน ซึ่งต่อมาครอบครัวแขกดังกล่าว เรียกกันว่าแขกครัวยังมีปรากฏอยู่จนกระทั่งบัดนี้¹ (เทพชู ทับทอง,2535: 118)

รัชกาลที่3

สาระสำคัญของความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบของเมือง

ขอบเขตของเมืองที่เคยมีมาแค่เขตคลองคูเมืองเดิมในสมัยรัชกาลที่ 1 และเริ่มขยายประปรายมานอกเขตคูเมืองเดิมในสมัยรัชกาลที่ 2 ได้ขยายขอบเขตของเมืองไปอย่างกว้างขวางมากในสมัยรัชกาลที่ 3 โดยมีชุมชนเกิดขึ้นเป็นกลุ่มใหญ่ๆหลายกลุ่ม ได้แก่

1. กลุ่มริมประตูสำราญราษฎร์ซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์ที่สำคัญที่จะนำไปสู่คลองแสนแสบ เส้นทางลำเลียงพลและอาวุธไปสู่รบกับญวน ชุมชนนี้ได้กลายเป็นชุมชนใหญ่ต่อเนื่องไปกับชุมชนกลางเมืองบริเวณวัดสุทัศน์เทพวราราม

¹ จึงน่าจะสันนิษฐานได้ว่า ที่มาของกลุ่มชุมชนมหานาคเป็นกลุ่มเดียวกับชุมชนบ้านครัว

2. กลุ่มริมประตูสะพานหัน ซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์ที่สำคัญทางด้านเศรษฐกิจ มีชุมชนชาวจีนนอกกำแพงเมืองเป็นผู้ควบคุมเศรษฐกิจของไทยในขณะนั้น โดยมีการค้าสำเภากับจีนเป็นอันมาก
3. กลุ่มท้ายวัดพระเชตุพน นับได้ว่าเป็นชุมชนข้าราชการที่มีเจ้านาย ขุนนาง และไพร่สมอยู่รวมกันเป็นจำนวนมาก และยังมีราษฎรค้าขายเป็นบริเวณกว้างต่อเนื่องกันไปอีกด้วย
4. กลุ่มริมคลองบางลำพูเป็นอีกชุมชนหนึ่งที่เป็นชุมชนค้าขายและที่พักอาศัย

ส่วนศูนย์กลางของการปกครองยังอยู่ที่พระบรมมหาราชวัง มีวังเจ้านายและสถานที่ราชการตั้งอยู่รายรอบซึ่งทำหน้าที่ทั้งรักษาความปลอดภัยให้กับพระราชวังและทำราชการไปพร้อมกันด้วย

ในส่วนของกรมพระราชวังบวรสถานมงคล ในฐานะอุปราชก็ยังมีวังของพระโอรสและข้าราชการในกรมตั้งอยู่รายรอบ ทำหน้าที่รักษาความปลอดภัยและทำราชการเช่นเดียวกับพระบรมมหาราชวัง

องค์ประกอบทางกายภาพในย่าน

- คลองแสนแสบ ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระนั่งเกล้าเจ้าอยู่หัว ไทยทำสงครามกับเขมรและญวน แต่การลำเลียงกองทัพเป็นไปด้วยความลำบากและล่าช้าไม่ทันพระราชประสงค์ ลุ พ.ศ. 2380 (ศักราช 1179)เดือนยี่ ขึ้น 4 ค่ำ ปีระกา นพศก)จึงโปรดเกล้าฯ ให้พระยาศรีพิพัฒนรัตนราชโกษาธิบดีเป็นแม่กอง จ้างจีนขุดตั้งแต่หัวหมากแขวงกรุงเทพ ฯ ไปจนถึงบางซึก¹ แขวงเมืองละโวจิงเทรา คลองนี้ยาว 1337 เส้น 19 วา 2 สอก กว้าง 6 สอก ลึก 4 สอก ค่าจ้างขุดเส้นละ 70 บาท ทั้งนี้รวมค่าถอนตอไม้และค่าแก้คลองพระโขนงด้วย โดยได้ทำการขุดอยู่ประมาณ 3 ปี จนถึง พ.ศ. 2383 (ศักราช 1202 ปีชวด โทศก)จึงสำเร็จ สิ้นพระราชทรัพย์เป็นเงิน 1206 ชั่ง 13 ตำลึง 2 บาท คลองนี้ต้นคลองเรียกว่า คลองแสนแสบ ปลายคลองเรียกว่าคลองบางซึก เป็นทางไปมาระหว่างกรุงเทพฯ กับแม่น้ำเมืองละโวจิงเทราและเมืองปราจีนบุรี เมื่อขุดคลองแสนแสบใหม่ๆ คลองนี้ต้องออกไปทางพระโขนง คือตรงไปทางคลองตันแล้วไปออกคลองพระโขนง ทะเลแม่น้ำเจ้าพระยาที่ปากคลองพระโขนงเมืองนครเขื่อนขันธ์ ส่วนคลองแสนแสบตั้งแต่หัวหมากผ่านปทุมวัน มาจนถึงสี่แยกมหานาคเข้าใจว่าคงจะขุดภายหลังแต่ไม่ทราบว่าคุณในรัชกาลที่ 3 หรือต้นรัชกาลที่ 4 ในรัชกาลที่ 4 คลองแสนแสบตั้งแต่คลองตันถึงสี่แยกมหานาคเรียกว่า คลองบางกะปิ โดยที่เรียกว่าคลองบางกะปิก็เพราะคลองนี้อยู่ในทุ่งบางกะปิ คลองนี้ในปลายรัชกาลที่ 5 เรื่อยมาจนกระทั่งปัจจุบันเรียกว่าคลองแสนแสบ (เทพชู ทับทอง ,2535: 125-128)

¹ บางส่วนผู้เขียนใช้คำว่า บางซึก “ขุดจากหัวหมากไปออกบางซึก ทะเลแม่น้ำบางปะกง เมืองละโวจิงเทรา เพื่อเป็นคลองสำหรับลำเลียงกองทัพไปรบเขมรกับญวนในสมัยรัชกาลที่ 3 ต้นคลองเรียกว่าคลองแสนแสบ ปลายคลองเรียกว่าคลองบางซึก”(เทพชู ทับทอง ,2535:118)

ในรัชกาลนี้เอง กองทัพไทยได้กวาดต้อนพวกแขกจามเขมร(พวกจามในเขมรที่นับถืออิสลาม) มาจากเมืองพนมเปญ โปรดให้พวกครัวแขกจามไปตั้งบ้านเรือนอยู่ริมคลองบางกะปิ แสนแสบ เลยไปถึงหลอแหล

ที่มาของชื่อคลองแสนแสบดังกล่าวมีความคิดเห็นอยู่สองแนวทางคือ ทางแรกเนื่องจากคลองที่ขุดจากหัวหมากไปนั้นผ่านทุ่งแสนแสบ ซึ่งไม่ทราบว่ายู่ที่ใดแน่ โดยเป็นบริเวณที่มีขุมมาก กัดจนแสบ ซึ่งจากรายงานการเดินทางของนาย ดีโอ คิง(D.O.King) (อ้างในสกูณี ,2541: 47) นักสำรวจชาวอังกฤษ แห่งกรุงลอนดอน มีความตอนหนึ่งเกี่ยวกับสภาพภูมิประเทศ และความเป็นอยู่ว่า

“..คลองนี้มีความยาว 55 ไมล์ เชื่อมนครกรุงเทพ ฯ กับแม่น้ำบางปะกง ผ่านบริเวณที่ราบชนบท ซึ่งใช้สำหรับการเพาะปลูกข้าว โดยเฉพาะคนพื้นเมือง เป็นคนเชื้อสายมาเลย์ เช่นเดียวกับชาวสยาม อื่นๆ พื้นบ้านของคนเหล่านี้ทำด้วยไม้ไผ่ยกขึ้นสูงจากพื้นประมาณ 4ฟุต เสื้อผ้าที่สวมใส่ เป็นผ้ารัดเอว ธรรมดา ๆ และไม่ว่าพวกเขาจะทำอะไรอยู่ที่ใดก็ตาม มือข้างหนึ่งจะต้องใช้ปีดยุงเสมอ”

อีกแนวทางหนึ่ง คือคำว่าแสนแสบน่าจะหมายถึงแม่น้ำลำคลอง หัวหนองบึงหรือทะเลสาบ และเพี้ยนมาจาก” แส-สาบ” ปรีดา ศรีชลาลัย(อ้างใน สกูณี ,2541: 47)ชี้ว่า สมัยหนึ่งเคยเรียกทะเลว่า เส หรือ แส เช่น หลงเส หรือเสหลง เท่ากับเสหลวง พงสาวดารเชียงแสนเรียกว่าหนองแส ที่ “แส-สาบ” กลายเป็นแสนแสบมีตัวอย่างเป็นคำ แม้เป็นแมน แสเป็นแสน ปลาบเป็นแปลบ สาบจึงเป็นแสบได้



ภาพประกอบที่ 5 - 3ชุมชนริมคลองมหานาคในสมัยรัชกาลที่ 3

- ภูเขาทอง ทรงโปรดเกล้าฯ ให้สร้างภูเขาทองขึ้นทำนองเดียวกับเจดีย์ภูเขาทองที่กรุงศรีอยุธยา เพื่อให้เป็นปูชนียสถานที่สำคัญอีกแห่งหนึ่งของกรุงรัตนโกสินทร์ จึงได้ทรงกำหนดให้ตั้งอยู่ริมคลองมหานาค ใกล้เคียงกับวัดสระเกศ แต่ด้วยปัญหาของสภาพพื้นดินที่เคยเป็นทะเลตมมาก่อน อีกทั้งความรอบรู้ของช่างยังไม่พอเพียง การก่อสร้างจึงยังไม่สำเร็จสมดังพระประสงค์ แต่อย่างไรก็ตามการที่มีการก่อสร้างพระเจดีย์ภูเขาทองในกรุงรัตนโกสินทร์ให้ใหญ่โตดังกล่าวแล้ว สันนิษฐานว่าคงจะมีประชาชนเข้ามาตั้งถิ่นฐานในบริเวณนี้เพิ่มมากขึ้น ผนวกกับชุมชนชาวต่างชาติได้แก่ชุมชนบ้านครัวที่อพยพเข้ามาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 1 กลายเป็นชุมชนที่หนาแน่นขึ้นด้วย

กิจกรรม เมื่อขุดคลองมหานาคในสมัยรัชกาลที่ 1 ที่วัดสระเกศยังไม่มีภูเขาทอง ต่อมาในสมัยรัชกาลที่ 3 พระบาทสมเด็จพระนั่งเกล้าเจ้าอยู่หัว จึงโปรดให้สร้างภูเขาทองขึ้นตามอย่างภูเขาทองที่กรุงเก่า เมื่อมีการก่อสร้างพระบรมบรรพต ต้องใช้ไม้ซุงจำนวนมากศาลเป็นฐานรากจึงเป็นการเริ่มต้นของกิจการประเภทการทำไม้ โรงเลื่อยในแถบคลองมหานาคขึ้น

5.1.2 สมัยรัชกาลที่ 4 – รัชกาลที่ 6

สมัยรัชกาลที่ 4

สาระสำคัญของความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบของเมือง

1. มีการขยายขอบเขตของกรุงรัตนโกสินทร์ออกไปทางด้านทิศตะวันออกโดยการขุดคลองผดุงกรุงเกษม และสร้างป้อมตามแนวคลองดังกล่าว ตลอดจนความยาวของคลองไปจนถึงธนบุรี
2. มีการพัฒนาบ้านเมืองไปในแนวทางของตะวันตกทั้งที่ได้รับการร้องขอจากชาวต่างประเทศและทั้งส่วนที่ทรงมีพระราชดำริขึ้นเองด้วย ก่อให้เกิดความสัมพันธ์กันเป็นลูกโซ่ต่อเนื่องกันมา กลายเป็นลักษณะเฉพาะ ได้แก่คลองคู่งานกับถนน
3. เริ่มมีการสร้างห้องแถวริมถนนที่ตัดขึ้นใหม่ จนกลายเป็นสัญลักษณ์ของกรุงเทพมหานครสืบเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน
4. ชุมชนได้ขยายตัวมาทางด้านทิศตะวันออกจนเต็มพื้นที่ จนถึงกำแพงเมืองตั้งแต่ทิศเหนือจรดทิศใต้
5. อาณาเขตของเมืองได้เริ่มขยายกว้างออกไปกว่าเขตกำแพงเมืองโดยมีถนนเป็นตัวเชื่อมประสานระหว่างในและนอกกำแพงเมืองถนนที่สำคัญได้แก่ถนนเจริญกรุง

องค์ประกอบทางกายภาพในย่าน

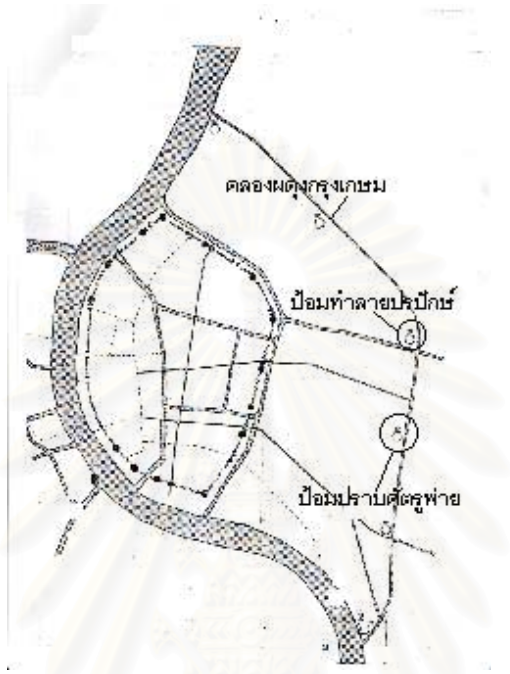
- คลองผดุงกรุงเกษม และป้อม เป็นเส้นทางสัญจรทางน้ำ ที่ดำเนินการในสมัย ร.4 เริ่มต้นที่ปากคลองด้านทิศใต้ออกไปถึงริมวัดแก้วฟ้า ด้านทิศเหนือ ออกไปถึงริมวัดสมอแครง หรือวัดเทวราชกุญชร ในปัจจุบันเป็นแนวขนานกับคลองรอบกรุงซึ่งขุดไว้ครั้งรัชกาลที่ 1

เมื่อพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวเสด็จขึ้นครองราชย์ใน พ.ศ. 2394 นั้นโปรดให้เจ้าพระยาศรีสุริยวงศ์ ที่สมุหกลาโหม เป็นแม่กองอำนวยการขุดคูพระนครอีกเส้นหนึ่ง เพื่อเป็นการขยายเขตพระนครให้กว้างขวางกว่าเดิม ด้วยในเวลานั้นมีประชาชนชาวพระนครเพิ่มขึ้นอีกหลายเท่าตัว คลองเส้นใหม่นี้เริ่มต้นจากแม่น้ำเจ้าพระยาข้างวัดเทวราชกุญชร ขุดตามแนวโค้งเดิมคล้ายขนานมากับคลองรอบกรุง มาออกแม่น้ำเจ้าพระยาข้างทิศใต้ ริมวัดแก้วฟ้า (เดิม) รวมความยาวทั้งสิ้น 137 เส้น 10 วา กว้าง 10 วา ลึก 6 สอก แล้วเสร็จใน พ.ศ. 2395 พระราชทานนามว่าคลองผดุงกรุงเกษม การขุดคลองครั้งนี้ทำให้อาณาเขตในพระนครกรุงรัตนโกสินทร์มีเนื้อที่ถึง 5552 ไร่ หรือเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 1 เท่าตัว ประชากร 2 ฟากฝั่งคลองเข้ามาตั้งบ้านเรือน ทำสวนเพาะปลูกกันมากขึ้น การขุดคูเมืองครั้งนี้ด้วยเหตุผลการขยายเมืองและเพิ่มเส้นทางสัญจรเป็นสำคัญ จึงไม่มีการก่อกำแพงเมืองเลียบบนแนวคูแต่ยังคงมีการสร้างป้อมปราการเรียงรายไปตามริมคลอง รวมทั้งหมด 8 ป้อมคือ ป้อมปัจจามิตร ป้อมป้องปิดปัจจนึก ป้อมสีกเหี้ยมหาญ ป้อมผลาญไพรีราบ ป้อมปราบศัตรูพ่าย ป้อมทำลายปรปักษ์ ป้อมหักกำลังศัตรู ป้อมมหานครรักษา(กรมศิลปากร อ้างในหม่อมราชวงศ์หญิง แฉ่งน้อย ศักดิ์ศรี และ คณะ , 2532:3-1)

คันสนีย์ จิระศิลป์ชัย ให้รายละเอียดว่าคลองผดุงกรุงเกษม เป็นคลองที่พระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว โปรดให้ขุดขึ้นเมื่อ พ.ศ.2394 เพื่อใช้เป็นคูเมืองในรัชสมัยของพระองค์ คลองนี้มีแนวขนานกับคลองรอบกรุงและคลองคูเมืองเดิม ปากคลองด้านเหนือออกแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณวัดเทวราชกุญชร ปากคลองด้านใต้ออกแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณวัดแก้วแจ่มฟ้า ด้วยเหตุที่ทรงมีพระราชดำริว่า บ้านเมืองในเวลานั้นกำลังพัฒนาเข้าสู่ความเจริญแบบใหม่ การศึกสงครามต่างๆ ที่ต้องยกทัพฟันฝ่าบุกรุกเข้ามาจนถึงเขตพระราชธานี เพื่อตีหักเอาเมืองหลวงให้ได้ก็น่าจะพ้นสมัยไปแล้ว ดังนั้นความจำเป็นในการใช้คลองคูเมืองเพื่อป้องกันราชธานีก็น่าที่จะหมดไปด้วย คลองคูเมืองใหม่ที่โปรดให้ขุดขึ้นนั้นก็เพียงเพื่อให้เป็นไปตามโบราณราชประเพณีเท่านั้น ส่วนวัตถุประสงค์สำคัญก็เพื่อขยายอาณาเขตเมืองหลวงและพัฒนาบ้านเมืองให้เจริญก้าวหน้า ตลอดจนอำนวยความสะดวกสบายในการคมนาคมแก่ราษฎร ด้วยเหตุนี้จึงโปรดพระราชทานคลองนี้ให้มีความหมายตามที่ทรงมีพระราชดำริคือ “คลองผดุงกรุงเกษม” ปัจจุบันชื่อผดุงกรุงเกษมใช้เป็นชื่อถนนเลียบบนแนวคลองนี้และเป็นชื่อสถานที่ เช่น โรงภาพยนตร์ แต่มักเรียกกันสั้นๆว่ากรุงเกษม(คันสนีย์ ,2540: 53-54)

- สีแยกมหานาค การขุดคลองผดุงกรุงเกษมและการตัดผ่านกับคลองมหานาคนี้เอง ทำให้พื้นที่นี้เกิดความสำคัญขึ้นเนื่องจากเป็นจุดตัดของเส้นทางคมนาคมหลัก เรียกบริเวณนี้ว่าสีแยกมหานาค

ที่สี่แยกมหานาคเป็นแหล่งรวมการค้าขายมาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 4 คือเมื่อโปรดให้ขุดคลองผดุงกรุงเกษม หรือที่ราษฎรในสมัยนั้นเรียกว่าคลองขุดใหม่ ตัดผ่านคลองมหานาคซึ่งขุดเมื่อสมัยแรกสร้างกรุงตั้งแต่นั้นมาสี่แยกมหานาคก็ได้กลายเป็นศูนย์กลางการค้าขายดังกล่าว ซึ่งในสมัยรัชกาลนี้ที่สี่แยกมหานาคยังไม่มีถนน ราษฎรไปมาได้เฉพาะทางเรือเท่านั้น



ภาพประกอบที่ 5 - 4คลองผดุงกรุงเกษม และป้อมในละแวกย่าน สมัยรัชกาลที่ 4

ส่วนคลองมหานาคซึ่งขุดมาตั้งแต่ครั้งรัชกาลที่ 1 นั้น ตั้งแต่ต้นคลองซึ่งบรรจบกับคลองคูพระนครที่บริเวณป้อมพระกาฬผ่านฟ้าในปัจจุบันมาจนถึงสี่แยกมหานาค ปรากฏว่าทั้งสองฝั่งคลองมีสภาพเป็นป่าตลอด ยิ่งห่างกำแพงพระนครมากเท่าไรก็ยิ่งเปลี่ยวเท่านั้น (เทพชู ทับทอง, 2535: 107-110) ส่วนคลองตอนที่ต่อออกไปจากสี่แยกมหานาคไปทางตะวันออกในสมัยรัชกาลที่ 4 เรียกว่าคลองบางกะปิ ปัจจุบันเรียกคลองแสนแสบ(เทพชู ทับทอง, 2535: 117)

-ชุมชน ในสมัยรัชกาลที่ 4 บริเวณคลองรอบกรุง ถึงแนวคลองรอบเมืองชั้นนอก ในพื้นที่นี้ นอกจากมีคลองรอบกรุง และคลองผดุงกรุงเกษมที่เพิ่งโปรดเกล้าขุดขึ้นมาใหม่แล้วยังมีคลองมหานาคเชื่อมระหว่างคลองทั้งสอง มีถนนเจริญกรุงที่ผ่านทางตอนใต้ของพื้นที่และถนนบำรุงเมืองที่ผ่านตอนกลางของพื้นที่ ขนานกับแนวคลองมหานาค ที่ดินในสวนที่เลยกำแพงเมืองออกไปถือว่าเป็นเขตนอกเมือง มีราษฎรมาปลูกสร้างบ้านเรือนกันเบาบาง ส่วนที่มีคนอยู่หนาแน่นคือ บริเวณใกล้แม่น้ำเจ้าพระยาทางด้านใต้ บริเวณริมคลอง

บริเวณรอบนอกคลองผดุงกรุงเกษมออกไป บริเวณนี้เป็นเขตนอกเมืองที่เพิ่งเริ่มขยายตัว มีอาณาเขตตั้งแต่ริมคลองผดุงกรุงเกษมด้านนอกออกไป

บริเวณด้านเหนือและตะวันออกของพระนคร ยังไม่มีการขยายตัวของชุมชนพักอาศัยเท่าด้านใต้ โดยวัดนอก(วัดบรมนิวาส)เป็นวัดด้านตะวันออกเฉียงเหนือ มีชุมชนที่พักอาศัยของราษฎรโดยทั่วไป เพียงเบาบางในบริเวณใกล้เคียงกับวัด

- วัดบรมนิวาส วิบูลย์ ลี้สุวรรณ ได้กล่าวถึงวัดบรมนิวาสซึ่ง เป็นพระอารามหลวงชั้นโท ชนิดราชวรวิหาร (ปัจจุบันตั้งอยู่ที่เลขที่ 2 แขวงรองเมือง เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร) เป็นวัดเล็กมีพื้นที่ประมาณ 17 ไร่ อาณาเขตทิศเหนือติดกับคลองมหานาคฝั่งใต้ ทิศใต้ติดคู ทิศตะวันออกติดคลองนางหงส์และทิศตะวันตกติดทางรถไฟ พื้นที่วัดเป็นที่ราบมีรูปลักษณะเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า เขตพุทธาวาสมีถนนโดยรอบและล้อมรอบด้วยเขตสังฆาวาส ซึ่งประกอบด้วยกุฏิสงฆ์ ศาลาการเปรียญ มี ประเวศ ความเป็นมา คือ วัดบรมนิวาสนี้ เป็นวัดหนึ่งในจำนวน 5 วัดที่พระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวโปรดให้สร้างขึ้นใหม่ในกรุงเทพฯ ได้แก่ วัดโสมนัสวิหาร วัดปทุมวนาราม วัดราชประดิษฐสถิตมหาสีมาราม วัดมกุฏกษัตริยาราม วัดบรมนิวาส (วัดนอก หรือวัดบรมสุข) ส่วนวัดที่โปรดให้สร้างในต่างจังหวัด อีก 2 วัด คือวัดเกาะสีชัง ชลบุรี และวัดพระแก้วเขาวัง เพชรบุรี

โดยโปรดให้สร้างขึ้นตั้งแต่เมื่อครั้งยังทรงผนวชอยู่ที่วัดบวรนิเวศ แต่สร้างไม่เสร็จเมื่อทรงลาผนวชเสด็จขึ้นเถลิงราชสมบัติ(พ.ศ. 2394-2410)จึงทรงสร้างต่อจนเสร็จ ทรงโปรดให้สร้างพระอุโบสถวัดบรมนิวาสเมื่อ พ.ศ. 2377 แต่เดิมเรียกกันว่าวัดนอก คงเป็นเพราะตั้งอยู่บริเวณนอกกำแพงเมือง เพื่อให้เป็นวัดคู่กับวัดบวรนิเวศ ซึ่งเป็นวัดของคณะสงฆ์ฝ่ายธรรมยุติ เป็นวัดคามวาสี เป็นศูนย์กลางปริยัติธรรมของธรรมยุติ ส่วนวัดนอกเป็นวัดคณะสงฆ์ฝ่ายอรัญวาสี นอกจากนี้สิ่งที่โปรดให้สร้างไว้เหมือนกันกับวัดบวรนิเวศอีกอย่างหนึ่งคือโปรดให้"ขรัวอินโข่ง" จิตรกรเอกสมัยนั้นวาดภาพจิตรกรรมฝาผนังไว้ด้วย เมื่อสร้างเสร็จพระราชทานนามใหม่ว่า วัดบรมนิวาส

ในสมัยรัชกาลที่ 5 ทรงปฏิสังขรณ์ทั้งอาราม ต่อมาได้มีการตัดถนนเข้าไปสู่บริเวณวัดจากเชิงสะพานกษัตริย์ศึกเข้าไปถึงวัด (วิบูลย์ ,2541: 3-7)

กิจกรรม เพชฌุ ทับทอง ระบุว่า สมัยก่อน¹ที่สี่แยกมหานาคนั้นเป็นแหล่งรวมการค้าขายทางน้ำ ทั้งขายส่งและขายปลีกที่สำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานครเหมือนกับที่ปากคลองตลาดสมัยนี้ สมัยนั้นมีตลาดทางน้ำที่สำคัญอีกแห่งหนึ่งคือตลาดท่าเตียน ซึ่งเป็นแหล่งรวมการค้าขาย ไม่ว่าจะเป็นสินค้า ผักหญ้าอาหารการกินจากจังหวัดต่างๆซึ่งลำเลียงมาทางเรือ หรือข้าวของเครื่องอุปโภคบริโภคจากกรุงเทพฯ ฯลฯ ลำเลียงไปจังหวัดต่างๆแบบเดียวกับที่สี่แยกมหานาค

เดิมทีเดียวเมื่อขุดคลองผดุงกรุงเกษมใหม่ๆเมื่อครั้งรัชกาลที่ 4 ย่านสี่แยกมหานาคมีสภาพเป็นท้องไร่ท้องนา บ้านช่องผู้คนก็ยังไม่มื ต่อมาเมื่อมีเรือผ่านมาจอดแวะพักและค้าขายย่านสี่แยกมหานาคจึง

¹ ไม่ระบุปี

เริ่มมีบ้านเรือนขึ้น ที่อยู่ริมน้ำก็ทำเป็นโรงร้านรับซื้อขายสินค้าพืชไร่ที่มาจากชนบท เช่นมาตามคลองแสนแสบจากพระโขนง – คลองตัน-มีนบุรี-หนองจอก-แปดริ้ว หรือมาตามคลองผดุงกรุงเกษม ด้านทิศเหนือจากบางซื่อ – บางซ่อน-บางพลัด-นนทบุรี-ปทุมธานี หรือมาตามคลองผดุงกรุงเกษมด้านทิศใต้จากบางโคล่-สำเหร่-คลองเตย-พระประแดง-บางนา-ปากน้ำ เป็นต้น (เทพู ทับทอง, 2535: 107-110)

ส่วนกิจกรรมโรงไม้และอุตสาหกรรมอื่น ๆ ดำเนินต่อมาโดยเป็นย่านของเมืองที่มีความสำคัญในด้านนี้

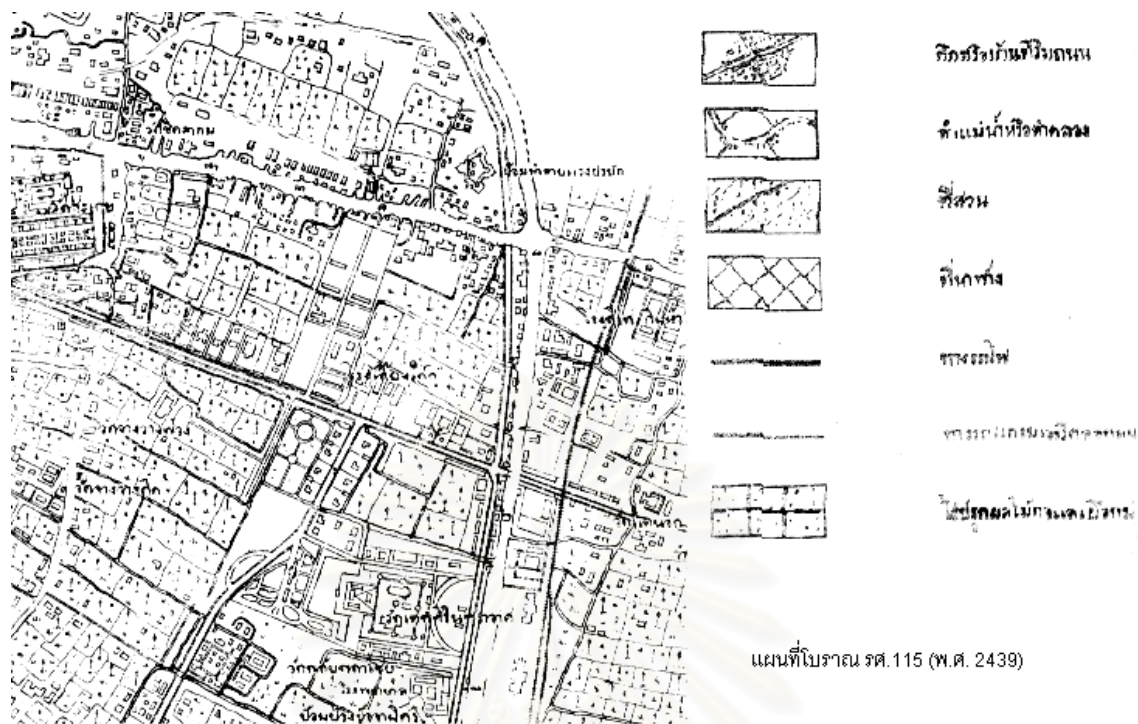
สภาวะการณ์อื่น เกิดย่านพาหุรัดเป็นแหล่งการค้าที่สำคัญจำหน่ายผ่านานาชนิดจากอินเดียและยุโรป ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เป็นชาวซีกซ์จากอินเดีย กิจการค้าได้ขยายออกไปอย่างกว้างขวางไปยังเขตสะพานหันและสำเพ็ง แต่ในพื้นที่ส่วนนี้ผู้ประกอบการค้าส่วนใหญ่เป็นชาวจีน

สมัยรัชกาลที่ 5 (พ.ศ. 2411-2453)

สาระสำคัญของความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบของเมือง

1. ในตอนต้นรัชกาลการพัฒนาเมืองยังอยู่ในกำแพงเมืองส่วนใหญ่ การขยายพื้นที่พัฒนาที่อยู่ นอกกำแพงเมือง ได้แก่ บริเวณทางด้านทิศตะวันออกของเมืองใกล้เคียงพระราชวังปทุมวัน แต่การพัฒนาพื้นที่นั้นหยุดยั้งลง เมื่อสมเด็จพระบรมโอรสาธิราชพระองค์แรกได้ทิวศด
2. ในปลายรัชกาล เมืองได้ขยายขอบเขตไปทางด้านทิศเหนือ โดยมีพระราชวังดุสิตเป็นแกนนำ
3. มีการสร้างสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้นเป็นอันมาก ได้แก่ ถนน รถราง รถไฟ ตลอดจนการไฟฟ้า การประปา
4. มีการแยกสถานที่ทำงานจากที่พักอาศัย สร้างขึ้นเป็น กระจ่าง ทบวง กรม ซึ่งสืบเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน

บริเวณพื้นที่ย่านศึกษานี้ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ถือเป็นเขตชุมชนใหม่ที่ขยายตัวต่อเนื่องออกไปจากใจกลางพระนครเดิม ในสมัยรัชกาลที่ 4 เป็นเขตที่อยู่นอกกำแพงพระนครออกไป มีคลองผดุงกรุงเกษมไปจดแม่น้ำเจ้าพระยาด้านใต้เป็นแนวกันเขตมีถนนกรุงเกษมตัดขึ้นใหม่ควบคู่ไปกับแนวคลอง มีคลองมหานาคเชื่อมระหว่างคลองรอบกรุงกับคลองผดุงกรุงเกษม มีถนนราชดำเนินช่วงต้น ถนนบำรุงเมืองช่วงปลาย ถนนเจริญกรุง และถนนเขาวราช เป็นถนนสำคัญในบริเวณนี้



ภาพประกอบที่ 5 - 5แผนที่โบราณปี พ.ศ.2439 - พื้นที่ย่านมีลักษณะเป็นชุมชน มีบางส่วนที่เป็นเรือสวนไร่นาสลับบ้าง

ที่มา กรมแผนที่ทหาร

ทางด้านแถบเหนือและแถบตะวันออกของบริเวณส่วนใหญ่เป็นวัด วังเจ้านาย สถานที่ราชการมีบ้างเล็กน้อย บางส่วนในพื้นที่เป็นที่นาที่สวนของราษฎร มีบ้านเรือนราษฎรไม่หนาแน่นมากนัก



ภาพประกอบที่ 5 - 6ตำแหน่งวังบริเวณย่านในสมัยรัชกาลที่ 5

องค์ประกอบทางกายภาพในย่าน

- วัง คลองผดุงกรุงเกษมที่ขุดใหม่ในสมัยรัชกาลที่ 4 คงจะมีสภาพงดงามและมีบริเวณอันเงียบสงบ อีกทั้งมีถนนลูกหลวงเป็นเส้นถนนที่สำคัญขนานกันไปกับคลอง ในสมัยรัชกาลที่ 5 พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวจึงโปรดเกล้าให้สร้างวังพระราชทานพระราชโอรสอีกหลายพระองค์ ธรรมเนียมของวังของพระราชโอรสในรัชกาลนี้เป็นวังส่วนพระองค์ เป็นที่ประทับแต่ประการเดียว ไม่รวมสถานที่ทำงาน ไม่เป็นบ้านหลวง หรือกิ่งบ้านหลวง ลักษณะของวังในรัชกาลนี้เปรียบเหมือนคฤหาสน์ของสามัญชน

บริเวณริมคลองมหานาค มี 2 วัง ได้แก่ วังกรมหลวงฯ นครไชยศรีสุรเดช หรือเรียกอีกนัยหนึ่งว่าวังมหานาค ตั้งอยู่ริมคลองมหานาคฝั่งเหนือ วังกรมหลวงสิงหวิกรมเกรียงไกร หรือเรียกอีกนัยหนึ่งว่าวังสะพานขาว ตั้งอยู่ริมถนนกรุงเกษมและถนนหลานหลวง ปัจจุบันคือที่ตั้งของกรมประชาสัมพันธ์ นอกจากนั้นบริเวณนี้กลายเป็นย่านที่พักอาศัยชั้นดี โดยมีบ้านขุนนางอยู่ในละแวก



ภาพประกอบที่ 5 - 7 แสดงชุมชนข้าราชการสมัยรัชกาลที่ 5 (วงกลมเล็ก)

ในสมัยปลายรัชกาลที่ 5 มีจังหวัดเล็กๆ จังหวัดหนึ่งตั้งอยู่บนฝั่งคลองแสนแสบ คือจังหวัดมินบุรี การไปจังหวัดมินบุรีไปได้ทางเดียว คือทางน้ำตามคลองแสนแสบ เพราะยังไม่มีถนน (เทพชู ทับทอง, 2535:128-129)

-ชุมชน บริเวณรอบนอกคลองผดุงกรุงเกษมออกไปในรัชกาลนี้ ที่ตั้งชุมชนและความเจริญของบ้านเมืองได้ขยายตัวออกมาจากแนวคลองผดุงกรุงเกษม ทั้งทางด้านเหนือและด้านใต้ของพระนคร ส่วนบริเวณรอบนอกคลองผดุงกรุงเกษมออกมาทางด้านตะวันออกและด้านเหนือ นั้นนับยังเป็นชานพระนคร ตามริมคลองเป็นบ้านเรือนที่อยู่อาศัยเบาบาง หลังบริเวณบ้านเรือนออกไปยังเป็นที่สวนและ

นา อยู่ปะปน ส่วนบริเวณตั้งแต่สะพานขาวลงมาจนสะพานเหล็กกลาง จะเป็นบริเวณชุมชนหนาแน่นขึ้น เป็นย่านค้าขาย มีห้องแถว โรงร้านค้า และตลาดที่ค่อนข้างคับคั่งในเขตนี้

ในตอนกลางรัชกาลที่ 5 ตอนต้นของคลองมหานาคแถวภูเขาทองเป็นแหล่งกิจกรรมทำไม้ มีคู่อเรือตั้งอยู่ นอกจากนั้นก็ยังมีโรงเลื่อยซึ่งมีไปจนถึงกระทิงหลังสงครามโลกครั้งที่ 2(เทพชู ทัฬหทง ,2535: 121)

-โครงสร้างพื้นฐาน สมัย ร.5 ในรัชสมัยนี้นับเป็นช่วงแห่งการเปลี่ยนแปลงปรับปรุงประเทศเข้าสู่ยุคใหม่ การพัฒนาด้านการคมนาคมได้เริ่มกระทำกันตั้งแต่ต้นรัชกาล อาจกล่าวได้ว่า พระองค์ทรงให้ความสำคัญต่อการคมนาคมทางน้ำก่อนการสร้างถนน เห็นได้จากในปี 2413 พระองค์ทรงออกพระราชบัญญัติว่าด้วยธรรมเนียมคลองขึ้นเป็นฉบับแรก

ในด้านการสัญจรทางบก ในช่วงกลางสมัยรัชกาลที่ 5 ถนนที่ใกล้สี่แยกมหานาคมากที่สุดได้แก่ถนนบำรุงเมืองสายเดียว โดยถนนบำรุงเมืองสายนี้ได้ทำต่อออกมาจากถนนบำรุงเมืองในกำแพงพระนคร ตรงไปจรดคลองผดุงกรุงเกษม โดยต่อกับถนนพระรามที่ 1 ในปัจจุบันตรงสะพานยศเส เมื่อตรงไปสะพานวันคือสี่แยกราชประสงค์ในปัจจุบัน สำหรับสะพานยศเสข้ามคลองผดุงกรุงเกษมสมัยนั้นเป็นสะพานไม้

ดังนั้นผู้ที่อยู่ในกำแพงพระนครจะมาสี่แยกมหานาคถ้าไม่มาทางเรือจะมาทางถนนก็ต้องมาลงเรือที่สะพานยศเส ซึ่งปรากฏว่ามีเรือจ้างจอดรอรับผู้โดยสารตลอดทั้งวัน หรือจะเดินมาตามทางเดินริมคลองผดุงกรุงเกษมก็ได้ เมื่อสร้างถนนกรุงเกษมและสร้างสะพานร้อยปีข้ามคลองมหานาคแนวถนน



ภาพประกอบที่ 5 - 8แสดงโครงสร้างพื้นฐานสมัยรัชกาลที่ 5

กรุงเทพมหานครในรัชกาลที่ 5 แล้ว ก็ได้มีบ้านช่องผู้คนมาปลูก 2 ข้างถนนมากขึ้น โดยตอนแรกก็เป็นบ้านไม้และห้องแถวไม้(เทพชู ทับทอง,2535:)

ต่อมาในช่วงปลายรัชกาล ในพื้นที่ที่มีการสร้างถนนกรุงเทพฯ คือ ถนนเลียบบคลองผดุงกรุงเทพฯ ด้านใน เริ่มต้นตั้งแต่ปากคลองผดุงกรุงเทพฯ ทางด้านเหนือ เลียบริมคลองมาจนถึงเชิงสะพานพิทยเสถียร ซึ่งจะข้ามไปยังหัวลำโพงถนนเส้นนี้นับเป็นตัวอย่างหนึ่งของการขุดคลองและสร้างถนนขนานข้าง สะพาน เพื่อให้การใช้ถนนและคลองเป็นได้อย่างสะดวกต่อเนื่องทั่วถึง จึงได้มีการสร้างสะพานเชื่อมระหว่างถนนสองฟากคลอง ทั้งนี้ไม่มีหลักฐานปรากฏว่าได้ทรงโปรดเกล้าให้มีสะพานในบริเวณนี้ แต่จากรายละเอียดในเรื่องของสะพานเจริญราษฎร์ 32 ที่ระบุว่า(ถาวร,2541:24-25)

“สถานที่นี้เคยเป็นที่ตั้งของสะพาน 100 ปี ซึ่งพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาจุฬาลงกรณ์ พระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้สร้างเนื่องในพระราชพิธีสมโภชพระนครครบ 100 ปี ต่อมาสะพานนี้ชำรุด จึงโปรดเกล้าฯ ให้สร้างสะพานใหม่ขึ้นแทน ในคราวนี้พระราชทานนามว่า “สะพานเจริญราษฎร์ 32 ” และเด็จพระราชดำเนินทางประกอบพิธีเปิด เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม พุทธศักราช 2455 ”

ซึ่งจากข้อความดังกล่าว สรุปได้ว่าแต่เดิมต้องมีสะพานที่ข้ามคลองมหานาค ในจุดนี้ โดยสร้างขึ้นในปี 2425(100ปี กรุงรัตน โกสินทร์) และใช้การต่อไป 30 ปีจึงได้มีการบูรณะใหม่

สำหรับสะพานร้อยปี เทพชู ทับทอง(เทพชู ทับทอง,2535:)ระบุว่า เป็นสะพานที่โปรดเกล้าฯ ให้สร้างเมื่อคราวฉลองพระนครมีอายุ 100 ปี แต่ต่อมาในรัชกาลที่ 6 โปรดเกล้าฯ ให้สร้างใหม่เป็นสะพานคอนกรีตเสริมเหล็ก พระราชทานชื่อว่าสะพานเจริญราษฎร์ 32

กิจกรรม ยังคงเป็นกิจกรรมในลักษณะเดิมที่ต่อเนื่องมาจากสมัยรัชกาลที่ 4 คือการเป็นตลาดน้ำในบริเวณสี่แยกมหานาค และการทำไม้ ในปี 2451 ก็ยังเป็นคลองที่มีการต่อเรือต่าง ๆ อยู่ (สมบัติ ,2518:25-27)

สมัยรัชกาลที่ 6 (พ.ศ.2453-2468)

สาระสำคัญของความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบของเมือง

1. กรุงเทพมหานคร ได้ขยายตัวไปกว้างไกลท่าเขตกำแพงเมือง และคูเมืองรอบนอกโดยด้านทิศเหนือขยายไปไกลถึงวังพญาไท ทิศใต้ขยายไปถึงเขตพระนคร ทิศตะวันออกขยายไปถึงจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. กำแพงเมืองกลายเป็นสิ่งกีดขวางความเจริญของเมืองจึงมีการรื้อกำแพงเมืองออกเป็นจำนวนมาก
3. มีการคมนาคมทางบกเป็นทางสายหลักแทนการคมนาคมทางน้ำ
4. อาคารบ้านเรือนต่างๆ เปลี่ยนทางเข้าจากทางน้ำมาสู่ทางบกเป็นส่วนใหญ่มีการเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้สอยของห้องแถวเพื่อพักอาศัยมาเป็นเพื่อการค้าขายและอยู่อาศัย บ้านใหญ่เริ่มหมดไปกลายเป็นห้องแถวมาทดแทน

องค์ประกอบทางกายภาพในย่าน

- ชุมชน เจ้าพระยาธรรมราชาธิบดี(ม.ร.ว.ป๋วย มาลากุล)เสนาบดีกระทรวงวังและอธิบดีกรมศิลปากร ตั้งบ้านเรือนอยู่ริมคลองผดุงกรุงเกษม ยศเส เป็นที่ดินใหญ่ 7 ไร่มีตึกใหญ่ 2 หลัง อยู่ในที่ดินหลังสงครามโลกครั้งที่ 1 ซึ่งอยู่ในช่วงปลายรัชกาลนี้ เจ้าพระยาธรรมราชาธิบดีได้ขายบ้านและที่ดินให้แก่ทางราชการ



ภาพประกอบที่ 5 - 9 แสดงจุดตลาดวังมหานาคและบ้านพิบูลธรรม สมัย รัชกาลที่ 6

บริเวณรอบนอกคลองผดุงกรุงเกษมออกไป บริเวณนี้เป็นเขตที่ได้รับการพัฒนาเป็นย่านที่พักอาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดี และเป็นถิ่นของผู้มีฐานะดีและมีรายได้สูงเป็นส่วนใหญ่ พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าฯ โปรดเกล้าฯ ให้ข้าราชการบริพารที่มีตำแหน่งสูงในทางราชการและรับใช้ใกล้ชิด พระราชทานที่ดินและทรัพย์สำหรับปลูกสร้างบ้านเรือน ในด้านเหนือและตะวันออกเฉียงเหนือของพระนคร นอกเขตคลองผดุงกรุงเกษมออกไปเช่น ที่บริเวณถนนสามเสน ถนนลูกหลวง ถนนพิษณุโลก ถนนหลาน

หลวง ถนนพระรามที่5 และถนนราชวิถีเป็นต้น บริเวณริมถนนวัดบรมนิวาสส่วนด้านตะวันออก มีบ้านเรือนของพ่อค้าคหบดี ข้าราชการ และราษฎรทั่วไปมากขึ้น

- ตลาดมหานาค คดีคล้ายมาจากตลาดน้ำคลองมหานาคแต่เดิม เป็นแหล่งชุมนุมของสินค้าพืชผัก โดยเฉพาะผลไม้จากสวนต่างๆ ในสมัยรัชกาลที่ 6 เมื่อกรมหลวงนครไชยศรีสุรเดช ซึ่งประทับที่วังมหานาคสิ้นพระชนม์ วังถูกแบ่งออกเป็นหลายส่วน พระตำหนักใหญ่ถูกรื้อ และสร้างเป็นตลาดมหานาค ตลาดน้ำจึงย้ายขึ้นมาเป็นตลาดบกเป็นต้นมา(ม.ร.ว.หญิง แฉ่งน้อย ศักดิ์ศรี และ คณะ อ่างในจารุณี สิริมังกลา ,2532:112)



แผนที่บริเวณกรุงเทพ ปี2453

- สัญลักษณ์
- สิ่งก่อสร้าง ถนน เขตปกครอง
- สวน
- สนามหญ้า ชื่อ พิกัดภูมิศาสตร์
- ที่นา
- ทางน้ำ
- ==== ถนนรถเดินได้
- ==== ถนนที่มีรถรางเดิน
- ทางคนเดิน
- +++ เขตเมือง



ภาพประกอบที่ 5 - 10แสดงแผนที่ ปี พ.ศ.2453-ช่วงต่อระหว่างรัชกาลที่ 5 และ6 พื้นที่เป็นชุมชนมีการตั้งถิ่นฐานบ้านเรือน

ที่มา กรมแผนที่ทหาร

- โครงสร้างพื้นฐาน ในสมัยรัชกาลที่ 6 เส้นทางสัญจรทางน้ำ ที่เป็นคลองจะลดความสำคัญลงอย่างเห็นได้ชัด แต่ก็ยังมีคลองสำคัญ ๆ หลายคลองคงอยู่ ความจำเป็นในการสร้างสะพานเพื่อประสานกับถนนที่สร้างใหม่หรือสร้างแทนที่สะพานเดิมที่ชำรุดทรุดโทรมลง โดยแก้ไขเปลี่ยนแปลงขนาดของสะพานให้สอดคล้องกับถนน จึงยังปรากฏต่อมาซึ่งในเรื่องของการสร้างสะพานนี้ พระองค์ทรงสืบต่อการอุทิศพระราชทรัพย์สร้างสะพานเป็นสาธารณประโยชน์ ในโอกาสวันเฉลิมพระชนมพรรษา เช่นเดียวกับพระราชบิดา โดยสะพานที่สร้างเหล่านี้มีคำว่าเจริญนำหน้า มีด้วยกันทั้งสิ้น 6 สะพาน คือ สะพานเจริญรัช 31 สะพานเจริญราษฎร์ 32 สะพานเจริญพาสน์ 33 สะพานเจริญศรี 34 สะพานเจริญทัศน์ 35 สะพานเจริญสวัสดิ์ 36 โดยสะพานที่ผ่านในพื้นที่ย่านคือสะพานเจริญราษฎร์ 32

สะพานเจริญราษฎร์ 32 เป็นสะพานข้ามคลองมหานาค ที่ถนนกรุงเกษม แขวงคลองมหานาค เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เป็นสะพานชุด “เจริญ” สะพานที่ 2 พระบาทสมเด็จพระรามาธิบดีที่ศรีสินทรมหาวชิราวุธ พระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ พระราชทาน พระราชทรัพย์ประจำปี 2454 ให้กรมสุขาภิบาลสร้างเป็นอนุสรณ์ในการเฉลิมพระชนมพรรษา และเพื่อประโยชน์แก่สาธารณชน

สถานที่นี้เคยเป็นที่ตั้งของสะพาน 100 ปี ซึ่งพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาจุฬาลงกรณ์ พระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้สร้างเนื่องในพระราชพิธีสมโภชพระนครครบ 100 ปี ต่อมาสะพานนี้ชำรุด จึงโปรดเกล้าให้สร้างสะพานใหม่ขึ้นแทน ในคราวนี้พระราชทานนามว่า “สะพานเจริญราษฎร์ 32” และเสด็จพระราชดำเนินทางประกอบพิธีเปิด เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม พุทธศักราช 2455



ภาพประกอบที่ 5 - 11 รูปปั้นพญานาคที่สะพานเจริญราษฎร์ 32

สะพานเจริญราษฎร์ 32 เป็นสะพานคอนกรีตเสริมเหล็กที่มีลักษณะศิลปกรรมไทยประยุกต์ ราวสะพาน สองข้างทำเป็นลูกกรงปูนปั้น กึ่งกลางสะพานเป็นแผ่นจารึกนามสะพานและปีที่สร้างเสร็จ คือรัตนโกสินทร์ศก 131 สองข้างแผ่นจารึกนี้มีลวดปูนปั้นต้นบอน ที่ปลายราวสะพานทำเป็นแท่นเสา ตั้งรูปพญานาคปูนปั้น 5 เศียร กำลังแผ่พังพาน และมีแผ่นโลหะเป็นรูปพระปรมาภิไธยย่อ ว.ป.ร.อยู่ กลางรัศมี ประดับอยู่กลางอุ้งพังพานปัจจุบัน¹เหลืออยู่เพียงแผ่นเดียว กรมศิลปากร ได้ขึ้นทะเบียน สะพานเจริญราษฎร์ 32 เป็นโบราณสถานสำคัญของชาติ โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 92 ตอนที่ 61 วันที่ 18 มีนาคม พุทธศักราช 2518(ถาวร,2541:24-25)

ในด้านการสัญจรทางบก ในสมัยรัชกาลที่ 6 ได้มีการสร้าง ถนนดำรงรักษ์ แยกจากถนนราชดำเนินนอกเลียบบคลองมหานาคและวกไปออกถนนหลานหลวง

อาคาร บริเวณสี่แยกมหานาคในปลายรัชกาลนี้สภาพบ้านเรือน 2 ข้างถนนก็เปลี่ยนไปกลายเป็น ตึกแถว 2 ชั้น ปลุกติด ๆ กันตลอดย่าน

ในปี พ.ศ. 2460 หรือที่เรียกกันว่าน้ำท่วมปีมะเส็ง ก็ปรากฏว่าน้ำท่วมถนนกรุงเกษมย่านสี่แยก มหานาคสูงประมาณครึ่งห้อง ซึ่งพอเดินลุยน้ำได้ แม้แต่รถราที่พอวิ่งได้ ร้านรวงต่าง ๆ ก็ได้เปิดขายตาม ปรกติ(เทพชู ทับทอง,2535: 110-111)

กิจกรรม เปลี่ยนจากตลาดน้ำมาเป็นตลาดบก เป็นย่านการค้าที่มีความสำคัญ ส่วนการทำไม้และ ต่อเรือยังคงมีอยู่

5.1.3 สมัยรัชกาลที่ 7 –รัชกาลที่ 9

รัชกาลที่ 7 (พ.ศ.2468-2477)

สาระสำคัญของความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบของเมือง

พื้นที่ขยายตัวอย่างรวดเร็วทั้งในฝั่งกรุงเทพและธนบุรี ชุมชนยังตั้งอยู่ตำแหน่งเดิมแต่มีขอบเขต กว้างขึ้นและความหนาแน่นมากขึ้น ที่ดินในกลางพระนครเปลี่ยนเป็นสถานที่ราชการและย่านการค้า มากขึ้นตามลำดับ มีอาคารประเภทตึกแถว2-3ชั้น ใช้ทั้งประกอบการค้าและที่อยู่อาศัย มีการเช่าที่ของ พระคลังข้างที่และที่ดินของวัดมาพัฒนาเป็นพื้นที่อยู่อาศัยหรือที่ประกอบการค้าซึ่งไม่เคยมีมาก่อน

วังเจ้านายที่เคยเป็นศูนย์กลางชุมชนถูกเปลี่ยนแปลงไปในที่สุด จากใช้เป็นสถานที่ราชการเป็น องค์การสาธารณะ สถานศึกษา บางส่วนที่ดินที่ติดถนนด้านหน้าถูกแบ่งให้เช่าทำร้านค้า

¹ หมายถึงปีที่พิมพ์ในเอกสารอ้างอิง(ถาวร จารุกิตติชัย,2541: 25)

วัดมีการจัดหาประโยชน์จากที่ดิน วัดที่มีพื้นที่กว้างมักแบ่งที่ส่วนหนึ่งให้เอกชนทำตึกแถวเช่าช่วงต่อ ทำให้เกิดสภาพทางกายภาพใหม่รอบๆวัด

องค์ประกอบทางกายภาพในย่าน

- โครงสร้างพื้นฐาน พื้นที่บริเวณนี้ไม่มีจุดเปลี่ยนแปลงที่เห็นได้ชัดเจน นอกจากมีการสร้างสะพานกษัตริย์ศึกเป็นสะพานข้ามคลองผดุงกรุงเกษมและเส้นทางรถไฟจากสถานีหัวลำโพง ในปัจจุบันเชื่อมต่อระหว่างถนนพระรามที่ 1 กับถนนบำรุงเมือง สมบัติ พลายน้อยให้รายละเอียดว่า ปลายถนนบำรุงเมือง ไปสิ้นสุดลงที่สะพานยศเส ในสมัยที่มีรถราง คนที่ต้องการจะข้ามไปทางถนนพระราม 1

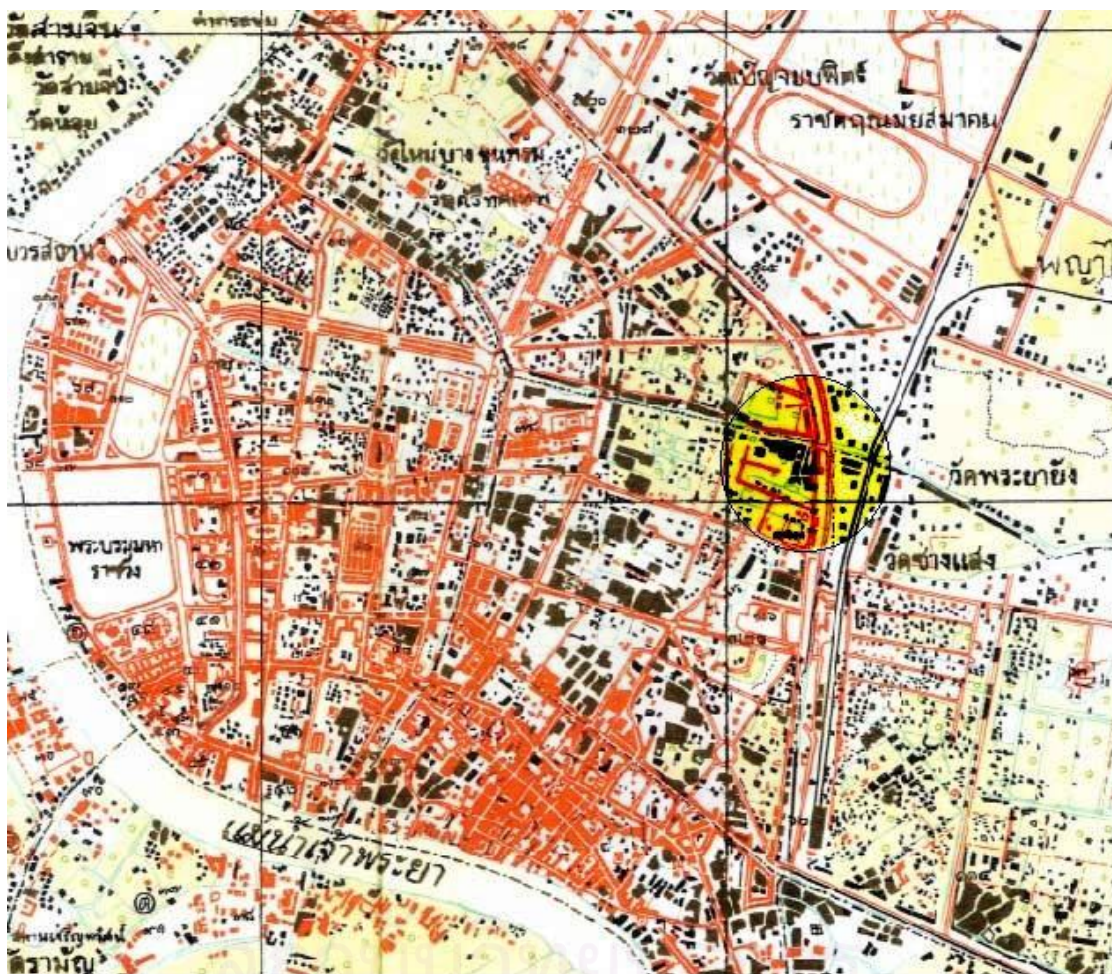


ภาพประกอบที่ 5 - 12 แสดงชุมชนสมัยรัชกาลที่ 7-8

ต้องไปต่อรถรางบนสะพานนี้ เรื่องชื่อสะพานยศเส จะมีที่มาอย่างไรแน่ยังไม่พบหลักฐานที่แน่นอน เป็นแต่มีเรื่องเล่าประกอบอยู่สองเรื่อง เรื่องหนึ่งเล่าว่า แต่ก่อนมีแขกชื่อ โยเซ มาทำสะพานให้คนข้ามตรงนี้ จึงได้เรียกกันว่าสะพานโยเซ แล้วเพี้ยนมาเป็นสะพานยศเส อีกเรื่องหนึ่งเล่าว่า แต่เดิมที่บริเวณนั้น เป็นที่อยู่ของขุนยศเส อันเป็นชื่อขุนนางเก่า แล้วก็เลยเรียกตำบลนั้นว่าตำบลยศเส ตามชื่อขุนนาง ซึ่งคงจะเป็นใหญ่กว่าใคร ๆ ในละแวกนั้นครั้นเมื่อมีสะพานขึ้น คนก็คงจะเรียกกันว่าสะพานยศเส สำหรับเรื่องแรกนั้นดูจะไกลความเป็นจริงมากออกจะเลื่อนลอยส่วนเรื่องหลังมีเค้าความจริงอยู่มาก เพราะเคยอ่านประวัติของท่านเจ้าคุณพระอุปาลิคุณูปมาจารย์(จันทร์ สิริจน โท) ได้เล่าว่าเมื่อไปเป็นเจ้าอาวาสวัดบรมนิวาส เมื่อ พ.ศ. 2447 นั้นมีข้อรำคาญอยู่อย่างหนึ่งคือวัดไม่มีทางออก ต้องอาศัยเดินทางรถไฟลำบากมาก ท่านได้พยายามพูดขอทางออกหลังวัดอยู่ 3 ปี จึงสำเร็จ ปรากฏว่าที่บริเวณนั้นเป็นของ

หลวงยศเสหวงที่มาก เมื่อได้ความเช่นนี้จึงทำให้แน่ใจว่าชื่อตำบลยศเส และสะพานก็คงจะได้ชื่อมาจาก หลวงยศเสเจ้าของที่ดินในบริเวณนั้นนั่นเองชื่อสะพานยศเสเห็นจะเรียกมาก่อน พ.ศ. 2466 (อาจจะก่อน พ.ศ.2447ก็ได้) ส่วนสะพานโค้งข้ามทางรถไฟที่อยู่ถัดสะพานข้ามคลองไปนั้น สร้างเมื่อ พ.ศ. 2471 ต่อมาได้เปลี่ยนชื่อเป็นสะพานกษัตริย์ศึก

กิจกรรม เป็นตลาดบกที่มีความสำคัญ และยังคงมีกิจกรรมไม้และการต่อเรือ ส่วนอื่นเป็นที่อยู่อาศัยชั้นดี ชุมชนและบ้านเช่า



แผนที่บริเวณกรุงเทพ ปี พ.ศ.2475

- | | | |
|-----------|--|---------------|
| สัญลักษณ์ | ■ สิ่งก่อสร้าง ไม้ ทางรถไฟ ชื่อ ตัวเลข | ■ ทางน้ำ |
| | ■ พิกัดภูมิศาสตร์ ดินดิน เส้นแบ่งเขต | |
| | ■ ถนน ทางคนเดิน สิ่งก่อสร้างที่เป็นคอนกรีต | ■ พื้นที่ทำนา |



ภาพประกอบที่ 5 - 13 แผนที่บริเวณกรุงเทพ ปี พ.ศ. 2475

มีการตั้งถิ่นฐานบ้านเรือนในเขตพื้นที่ย่านพอสุมทรวงโดยส่วนมากยังเป็นอาคารไม้ ที่มา กรมแผนที่ทหาร สภาวะการณ์อื่น เกิดตลาดมิ่งเมือง ซึ่งเป็นตลาดเฉพาะการตัดเย็บเสื้อผ้าของทั้งบุรุษ และสตรี ซึ่งจัดสร้างพร้อมกับศาลาเฉลิมกรุงเนื่องในวาระฉลองพระนครครบ 150 ปี)เป็นการสนอง

ความต้องการประชาชนที่ไม่สามารถจะไปตัดเสื้อผ่าราคาแพงตามห้างใหญ่ของชาวต่างชาติได้ (เกียรติ จิวะกุลและคณะ, 2525:19)

รัชกาลที่ 8 (พ.ศ.2477-2489)

องค์ประกอบทางกายภาพในย่าน

- สถานที่ราชการ มีการเปลี่ยนแปลงบ้านเจ้าพระยาธรรมฯ เป็นบ้านรับรองรัฐบาลบ้านพิบูลธรรม ตั้งอยู่ที่เชิงสะพานกษัตริย์ศึก ปทุมวัน เดิมเป็นบ้านพระราชทานของเจ้าพระยาธรรมฯ ธิกรณาธิบดี (ม.ร.ว.ปุ้ม มาลากุล) เสนาบดีกระทรวงวัง ในสมัยรัชกาลที่ 6 สร้างเมื่อ พ.ศ. 2456 ชื่อว่าบ้านนนทิต ต่อมา พ.ศ.2485 รัฐบาลสมัยจอมพล ป.พิบูลสงครามซื้อไว้เป็นบ้านรับรองแขกเมือง และเปลี่ยนชื่อเป็นบ้านพิมลธรรม

กิจกรรม ต่อเนื่องในส่วนเดิมทั้งตลาด ชุมชน การผลิต และที่พักอาศัย

รัชกาลที่ 9 (พ.ศ.2489-ปัจจุบัน)

สาระสำคัญของความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบของเมือง

ประชากรกรุงเทพได้ขยายตัวอย่างรวดเร็วจากกรุงเทพเขตชั้นในสู่ชั้นนอก ขยายตัวตามทิศของถนนสายสำคัญ มีลักษณะการใช้ที่ดินที่แตกต่างอย่างเห็นได้ชัดในแต่ละพื้นที่ซึ่งเป็นการใช้ที่ดินที่สับสน ขาดระเบียบ ขาดการวางแผนที่ดี เกิดการพัฒนาเมืองที่ไม่สมดุลย์ คือความหนาแน่นแออัดจะอยู่ที่ใจกลางเมืองและขยายตัวออกไปในพื้นที่ใกล้เคียงขณะที่พื้นที่รอบนอกของกรุงเทพมหานครยังคงเป็นพื้นที่เกษตรและลักษณะชนบทอยู่ทั่วไป

วัดไม่มีบทบาทเป็นศูนย์กลางชุมชนในด้านจิตใจของสังคมแต่เป็นศูนย์รวมจิตใจของชุมชนย่อยและสถานที่ประกอบพิธีกรรมทางศาสนาพุทธ และลักษณะทางกายภาพเปลี่ยนไปมาก

วังได้เปลี่ยนมาเป็นสถานที่ศึกษาและสถานที่ราชการ บทบาทลดลงจากการเป็นศูนย์กลางชุมชนมาเป็นสถานที่ให้บริการประชาชน

ชุมชนที่อยู่อาศัยจะมีลักษณะกระจายตัวออกจากกรุงรัตน โกสินทร์มากขึ้น

คลองลดบทบาทในการเป็นเส้นทางคมนาคมหลักกลางโดยมีปัญหาทางสภาวะแวดล้อมคลองอย่างมากหลายคลองแปรสภาพตื้นเขินหรือถูกถมทำถนน คลองที่คงสภาพถูกใช้เป็นที่ระบายน้ำ

ถนนกลายเป็นเส้นทางคมนาคมหลักตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 6 เป็นต้นมา และมีความสำคัญมากขึ้น

องค์ประกอบทางกายภาพในย่าน

- สถานที่ราชการ สำนักงานการพลังงานแห่งชาติ ตั้งอยู่เชิงสะพานกษัตริย์ศึก เดิมสำนักงานพลังงานแห่งชาติ เป็นกรมอิสระขึ้นตรงต่อนายกรัฐมนตรี เรียกว่า การพลังงานแห่งชาติ จัดตั้งเมื่อ พ.ศ. 2496 มีที่ทำการในพระบรมมหาราชวัง ต่อมาได้ย้ายเข้าสังกัดกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและการพลังงาน ใน พ.ศ.2501 ได้ย้ายเข้ามาใช้ที่ทำการ ณ บ้านพิบูลธรรม

มีการตั้งกรมวิทยาศาสตร์การแพทย์ ตั้งอยู่ที่ถนนบำรุงเมืองต่อกับถนนกรุงเกษม บริเวณบ้านที่ปรึกษาราชการแผ่นดินเดิม

ที่พักอาศัยและชุมชนบริเวณด้านตะวันออกของคลองผดุงกรุงเกษมมีราษฎรตั้งบ้านเรือนอยู่มาก ในแถบหัวลำโพงนอก



ภาพประกอบที่ 5 - 14แสดงสถานที่ราชการสมัยรัชกาลที่ 9

จากการสำรวจสภาพ พื้นที่ในปี 2532 ในรายงานการวิจัยเรื่อง การวิเคราะห์องค์ประกอบเมืองด้านกายภาพ ในเขตกรุงรัตนโกสินทร์ : ตำแหน่งที่ตั้งและความสัมพันธ์ต่อเนื่องของ วัด สถานที่ราชการ บ้าน ตลาด คลอง สะพาน ถนน เสนอต่อกองทุนสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี 2532 โดยม.ร.ว.หญิง แฉ่งน้อย ศักดิ์ศรี และ คณะ กล่าวถึงสภาพพื้นที่นี้ว่า

บริเวณเหนือแนวคลองมหานาค

-บริเวณถนนดำรงรักษ์และริมคลองมหานาค ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์รุ่นใหม่ ที่มีการประกอบธุรกิจชั้นล่างและอยู่อาศัยชั้นบน กิจกรรมที่สำคัญคือ การค้าไม้แผ่น ไม้อัด ซึ่งพบได้ตลอดแนวถนนสำหรับบริเวณริมถนนดำรงรักษ์ ก็มีอัตราการเปลี่ยนแปลงกลุ่มตึกแถวเป็นอาคารหลายชั้นสูงมากเช่นกัน โดยเฉพาะช่วงต้นและกลางของถนน แต่ด้านหลังตึกแถวริมถนนยังคงเป็นบ้านเดี่ยวขนาดใหญ่ มีบริเวณ ตอนปลายของถนนใกล้ตลาดมหานาคมีสภาพเป็นกลุ่มที่อยู่อาศัยแออัด สภาพทรุดโทรม

สกปรกมาก ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นชาวไทย-จีน ประกอบอาชีพค้าขายผลไม้ในตลาดวังมหานาคและรับจ้างทำงานไม้เล็ก ๆ น้อย ๆ รายได้ค่อนข้างต่ำ จากรูปแบบอาคารพาณิชย์กลุ่มนี้พบว่าพัฒนาขึ้นมาพร้อมกันทั้งย่าน อาคารประมาณ 40-50 ปี อาคารสำคัญของย่านนี้คือ พระตำหนักวังมหานาค (ม.ร.ว.หญิงเน่งน้อย ศักดิ์ศรี และคณะ ,2532 : 4-29 ถึง 4-30)

บริเวณด้านใต้ของคลองมหานาค ตั้งแต่ช่วงใต้คลองมหานาคไปจนถึงแม่น้ำเจ้าพระยา มีการใช้พื้นที่อย่างหนาแน่น อาคารที่พบอยู่ทั่วไปเป็นลักษณะตึกแถวในทุกบล็อกของถนน เกิดเป็นถนนขนาดเล็ก ตรอก ซอยทั่วไป บางเส้นทางมีขนาดเล็กจนรถยนต์ไม่สามารถวิ่งได้ตลอด ก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดตลอดเวลา ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นชาวไทยเชื้อสายจีน ขยายตัวมาจากสำเพ็ง แม้ว่าปัจจุบันจะมีประชากรหนาแน่นมาก แต่ก็มีความไว้วางใจและมีประชากรอยู่อาศัยเบาบางลง สำหรับการใช้จ่ายประโยชน์อาคารนับว่าในพื้นที่นี้มีลักษณะเฉพาะตัวของแต่ละกิจกรรมเป็นพิเศษ แบ่งได้เป็น

- บริเวณวัดสระเกศ ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์ -พักอาศัย กิจกรรมเด่นของย่านคือ การทำไม้ ซึ่งเป็นกิจการที่สืบเนื่องกันมานับร้อยปี สาเหตุสำคัญคือ ในสมัยรัชกาลที่ 3 เมื่อมีการก่อสร้างพระบรมบรรพต ต้องใช้ไม้ซุงจำนวนมากเป็นฐานรากจึงเป็นการเริ่มต้นของกิจการประเภทนี้เป็นต้นมา ซึ่งได้ขยายตัวไปยังบริเวณถนนดำรงรักษ์ด้วย

- บริเวณตั้งแต่ถนนบำรุงเมืองไปจนถึงคลองมหานาค เป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์ พักอาศัยรุ่นใหม่เกือบทั้งบริเวณ เนื่องจากเคยมีไฟไหม้กินบริเวณกว้างถึง 2 ครั้ง โดยเฉพาะบริเวณตรอกทวย ทำให้สภาพแวดล้อมเก่าซึ่งเป็นบ้านเรือนไม้ มีบริเวณสูญหายไปหมดเหลือเพียงไม่กี่หลัง พื้นที่ด้านหลังตึกแถวริมถนนบำรุงเมืองเข้าไปมักใช้เพื่อการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ ยกเว้นบริเวณตรอกนาคบำรุง และตรอกโรงเลี้ยงเด็ก ซึ่งมีการประกอบพาณิชย์ข้างในบริเวณใกล้เคียงตลาดโรงเลี้ยงเด็ก

- บริเวณใกล้คลองผดุงกรุงเกษมและคลองมหานาค สำหรับบริเวณนี้ส่วนที่ติดกับถนนกรุงเกษม จะเป็นอาคารพาณิชย์ พักอาศัย ทำธุรกิจค้าผ้าสำเร็จรูป ซึ่งขยายตัวมาจากตลาดโบ๊เบ๊ ฝั่งตรงข้ามคลองมีโรงงานทอผ้า ทำตะขอ และตัดเย็บเสื้อผ้าจำนวนมาก ส่วนด้านติดคลองมหานาคเป็นกลุ่มชาวไทยอิสลาม ลักษณะการอยู่อาศัยเป็นแบบชุมชนแออัด มีมัสยิดมหานาคเป็นศูนย์กลาง (ม.ร.ว.หญิงเน่งน้อย ศักดิ์ศรี และคณะ ,2532:4-30) คลองมหานาคปัจจุบันเปิดให้มีการคมนาคมทางน้ำ

กิจกรรม ยังคงเป็นย่านการค้าที่สำคัญ เช่น ในปี พ.ศ. 2485 ในระหว่างสงครามโลกครั้งที่ 2 ร้านค้าและตลาดต่างๆ ในกรุงเทพฯ ต่างก็พากันปิดหมดเพราะไม่มีที่ขาย ประชาชนส่วนหนึ่งก็ได้มาซื้อของที่สี่แยกมหานาค คือถ้ำอยู่ใกล้ ก็พายเรือมาซื้อทุกวันหรือวันเว้นวัน ส่วนประชาชนที่อยู่ไกล ก็ต้องพายเรือสำเภาหาละครั้งและซื้อข้าวของ พริกกะปิ หอมกระเทียม และของที่ใช้อาไปตุนไว้ ซึ่งในช่วงปี

ดังกล่าวนี้ น้ำท่วมถนนผดุงกรุงเกษม¹ เลี้ยวเข้า เรือขนาดใหญ่สามารถแจวพาไปมาบนถนนได้ ส่วนในคลองผดุงกรุงเกษม คลองมหานาค และคลองแสนแสบบริเวณสี่แยกมหานาคก็เต็มไปด้วยเรือทั้งใหญ่และเล็ก จอดค้าขายอยู่เป็นแถว และขึ้นล่องอยู่ตลอดเวลา สำหรับตึกแถวค้าขายที่สี่แยกมหานาค คลองและริมถนนน้ำได้ท่วมพื้นชั้นล่างลึกพอๆกับถนนเช่นกัน ต่างก็พากันยกพื้นให้พื้นน้ำเปิดทำการค้าขายตามปรกติเป็นส่วนใหญ่ แต่ที่ปิดร้านไม่ขายเลยก็มี (เทพชู ทับทอง, 2535: 111-112)

ต่อมาได้เกิดกิจกรรมการค้าเสื้อผ้าขึ้นในบริเวณพื้นที่ย่านทำให้กิจกรรมการทำไม้และการต่อเรือในพื้นที่หมดไป ต่อมามีการปิดคลองไม่ให้เรือจอด และขยายศูนย์กลางตลาดผลไม้ ทำให้กิจกรรมการค้าผลไม้ลดลง กิจกรรมการค้าเสื้อผ้ามีการขยายตัวและกลายเป็นกิจกรรมหลักของพื้นที่ในปัจจุบัน

5.2 พัฒนาการของพื้นที่และกิจกรรมภายในย่านโบ๊เบ๊

จากการศึกษา สังเกตสภาพปัจจุบัน และการสัมภาษณ์ จึงกำหนดให้พื้นที่ละแวกย่านโบ๊เบ๊ในปัจจุบันประกอบไปด้วยพื้นที่หลักๆ 4 ส่วนด้วยกัน ซึ่งแบ่งด้วยคลอง เกิดพื้นที่มุมสี่แยกนี้เป็นสี่มุม คือ

1. มุมตะวันตกเฉียงเหนือของสี่แยกมหานาค ปัจจุบันคือที่ตั้งของตลาดมหานาคและโบ๊เบ๊ทาวเวอร์ซึ่งจะกำหนดต่อไปนี้ว่า พื้นที่ที่ 1
2. มุมตะวันออกเฉียงเหนือของสี่แยกมหานาค ปัจจุบันคือที่ตั้งของตลาดโบ๊เบ๊ใหม่ สะพาน 5 ซึ่งจะกำหนดต่อไปนี้ว่า พื้นที่ที่ 2
3. มุมตะวันตกเฉียงใต้ของสี่แยกมหานาค ปัจจุบันคือที่ตั้งของตึกแถวริมถนนกรุงเกษมฝั่งสุเหร่าและตึกแถวบริเวณ โบ๊เบ๊เซ็นเตอร์ ซึ่งจะกำหนดต่อไปนี้ว่า พื้นที่ที่ 3
4. มุมตะวันออกเฉียงใต้ของสี่แยกมหานาค ปัจจุบันคือที่ตั้งของตลาดโบ๊เบ๊เก่าหรือสะพาน 1-4 ซึ่งจะกำหนดต่อไปนี้ว่า พื้นที่ที่ 4

การแบ่งช่วงเวลาจัดแบ่งเป็น 5 ช่วงด้วยกัน โดยกำหนดช่วงเวลาแรกจากปี พ.ศ. 2485 ซึ่งสัมพันธ์กับช่วงเวลาของสงครามโลกครั้งที่ 2 และช่วงปีอื่นตามเหตุการณ์สำคัญของย่าน

5.2.1 ช่วงก่อน พ.ศ. 2485 ก่อนที่จะเกิดย่านโบ๊เบ๊

ตั้งแต่ช่วงต้นรัตนโกสินทร์ที่ได้กล่าวมาแล้ว จนกระทั่งถึงในราวประมาณ พ.ศ. 2485 ช่วงนั้นบริเวณจุดสำคัญคือสี่แยกมหานาค ซึ่งเนื่องจากการเป็นตลาดน้ำ และตลาดผลไม้ที่สำคัญ ลักษณะโดยทั่วไปของพื้นที่ย่านคือ

¹ ถนนกรุงเกษม

พื้นที่ที่ 1

- พื้นที่ ตลาดมหานาคและตลาดวังมหานาค ตลาดมหานาคยังเป็นตลาดผลไม้
- กิจกรรม ตลาดมหานาค ในช่วงเวลานี้ ยังคงเป็นย่านการค้าที่สำคัญต่อเนื่องมาตั้งแต่สมัย รัชกาลที่ 6 ซึ่งจากตลาดน้ำกลายมาเป็นตลาดบก โดยอาศัยพาหนะในการเข้าถึง ทั้งทางน้ำและทาง



ภาพประกอบที่ 5 - 15แผนที่ปี พ.ศ. 2468 ที่มา กองแผนที่โบราณ กรมแผนที่ทหาร และหอจดหมายเหตุแห่งชาติ

บก กิจกรรมที่สำคัญคือการค้าผลไม้ ชนิดต่างๆ โดยผู้ค้าที่เป็นชาวสวนนำผลผลิตมาขาย ทุกรีก็ตาม ก็น่าจะมีสินค้าประเภทของแห้งอยู่ด้วย ซึ่งเทพชู ทับทอง (เทพชู ทับทอง, 2535: 111-112) ได้ระบุว่าในปี พ.ศ. 2485 ในระหว่างสงครามโลกครั้งที่ 2 ร้านค้าและตลาดต่างๆ ในกรุงเทพฯ ต่างก็พากันปิดหมด เพราะไม่มีที่ขาย ประชาชนส่วนหนึ่งก็ได้มาซื้อของที่สี่แยกมหานาค คือถ้าอยู่ไกล ก็พายเรือมาซื้อทุกวัน หรือวันเว้นวัน ส่วนประชาชนที่อยู่ไกล ก็ต้องพายเรือสัปดาห์ละครั้งและซื้อข้าวของ พริกกะปิ

หอมกระเทียม และของที่ใส่เอาไปคูณไว้ นอกจากนี้กรมศิลปากรและมูลนิธิซีเมนต์ไทยยังได้ระบุว่าตลาดมหานาคขายผลไม้และของแห้ง(กรมศิลปากรและมูลนิธิซีเมนต์ไทย, 2539: 142)

พื้นที่ที่ 2

- พื้นที่ สะพาน 5 และตลาดผดุงกรุงเกษม เป็นชุมชน บ้านหลังเล็กๆน้อยๆ และ โรงมะพร้าว รวมถึงมีชุมชนอิสลามเล็ก ๆ

จะเห็นได้ว่าพื้นที่ย่านในช่วงเวลานี้มีสิ่งปลูกสร้างเต็มเกือบทั้งพื้นที่ พื้นที่ที่ 1 วังมหานาคมีการทำตลาดรอบๆพื้นที่วัง พื้นที่ที่ 3 จะมีโรงเลื่อยยุริมคลองแสนแสบ ส่วนพื้นที่ที่ 4 เป็นชุมชนอิสลามริมคลองและกลางพื้นที่เป็นที่อยู่อาศัยชั้นดี

- กิจกรรม ที่สำคัญคือโรงปูน โรงปูนคือปูนแดงกินกับหมากและโรงมะพร้าว เน้นในการเก็บสินค้า และรวบรวมสินค้าเฉพาะอย่างคือมะพร้าว

พื้นที่ที่ 3

- พื้นที่ ตลาดโม่เบ้เก่า หัวมุมพื้นที่ติดกับสี่แยกมหานาค หรือจากสะพาน 4ปัจจุบันเดินลงมา จะเป็นโรงเลื่อยจักรเฉียงซุน (กรมแผนที่ทหาร,2476) ถัดเข้ามาริมทางรถไฟหรือถัดจากโรงเลื่อยออกมาไปทางตะวันออกจะเป็น โรงคาน หรือ คานเรือ อันเป็นโรงสำหรับยกเรือขึ้นคาน เพื่อซ่อมบำรุง เป็นโรงซ่อมเรือ ขาเรือ ซึ่งปรกติเรือจะมีทำกันอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ขนาดโรงเลื่อยจะใหญ่กว่าคานเรือ ซุงที่เข้ามาโรงเลื่อยนี้ไม่ทราบที่มาแน่นอน โดยมีการขุดคลองเข้ามาแล้วก็เอาซุงมาพักเป็นโรงเลื่อยไม้ บริเวณนี้ยังมีโรงเลื่อยอีกโรงอยู่บริเวณวัดพระยาชิงซึ่งปัจจุบัน ยังมีอยู่

- กิจกรรม เป็นส่วนการผลิต คือ โรงเลื่อย และคานเรือ ซึ่งจะมองเห็นได้ว่ากิจกรรมนั้นเป็นกิจกรรมที่ต่อเนื่องมาจากย่านวัดสระเกษซึ่งมีกิจกรรมเกี่ยวกับไม้และ โรงเลื่อยจำนวนมาก ด้านหลังคือกิจกรรมการผลิตอีกส่วนหนึ่งคือโรงสี ถัดเข้ามาไม่มีกิจกรรมอื่นนอกจากการพักอาศัย ทั้งสองกิจการคือทั้งโรงเลื่อยและคานเรือดำเนินการโดยชาวจีน ส่วนถัดออกไปเมื่อข้ามทางรถไฟจะเป็นวัดบรมนิวาส ฯ (สุทิน ต้นตนะรักษ์,สัมภาษณ์,6 ก.พ.2545)

ส่วนกลางของพื้นที่ที่ 3 เป็นบ้านไม้ชั้นเดียว หรือสองชั้นให้เช่าในราคาต่อเดือนไม่แพง ซึ่งผู้เช่าส่วนมากเป็นชาวไทยแทบทั้งสิ้น ที่ดินในส่วนนี้คือตั้งแต่ริมคลองแสนแสบมาจนถึงราวกลางพื้นที่จะเป็นของวัดบรมนิวาส ซึ่งจะมีทางเท้าเล็ก ๆ สำหรับผู้อาศัยในพื้นที่ด้านในเดินเลียบคลองผดุงกรุงเกษมจากเชิงสะพานกษัตริย์ศึกเข้ามายังพื้นที่ ทางเท้านี้มีชื่อเรียกว่าตรอกธรรมา ซึ่งเป็นสาเหตุที่บริเวณนี้จึงเรียกกันว่าย่านตรอกธรรมาด้วย พื้นที่ด้านในนี้ไม่มีทางเข้าไปถึงยังพื้นที่ จุดสะพานเชื่อมต่อกจากถนนกรุงเกษมมีอยู่เพียงจุดเดียวคือสะพานสมานมิตรซึ่งเป็นสะพานไม้สร้างเมื่อปีพ.ศ.2475 ซึ่งอยู่ไกลออกไปจากถนนพระราม 1 และบำรุงเมือง จึงต้องเข้าจากเชิงสะพานกษัตริย์ศึก หรือสะพานยศซึ่งเป็นจุดต่อการสัญจร เป็นตำบลรองเมือง สาเหตุที่ตรอกนี้ได้ชื่อตรอกธรรมาเนื่องจากทางเข้านั้นมีปากทางอยู่ข้างบ้านและตัดเดินเลาะมาเรื่อยผ่านด้านข้างของที่ตั้งบ้านเจ้าพระยาธรรมา จึงได้ชื่อตรอกตามชื่อ

¹ พ.ศ.2545

บ้านเจ้าพระยาธรรมมาฯ(สุทิน ต้นตนะรักษ์,สัมภาษณ์,6 ก.พ.2545) จากเหตุผลดังกล่าวจึงคาดเดาว่า ตระกูลธรรมมาฯจะมีอยู่มาตั้งแต่ก่อนสมัยรัชกาลที่ 6 ซึ่งยังเป็นบ้านเจ้าพระยาธรรมมาธิกรณาธิบดี เพราะ ในปลายรัชกาล เจ้าของได้ขายบ้านให้แก่ราชการไป

ส่วนด้านหลังของสะพาน1-3ค่อนไปทางรถไฟ จะประกอบไปด้วยโรงสีไฟซึ่งเป็นของชาวจีน คือโรงสีไฟบ้านเซ่งเฮงและโรงสีไฟกิมเซ่งหวง(กรมแผนที่ทหาร,2476)

พื้นที่ที่ 4

- พื้นที่ ฝั่งสุหร่า มุมถนนที่แยกบำรุงเมืองกรุงเทพมหานคร เป็นบ้านพักที่ปริยาราชการแผ่นดิน ส่วน นอกนั้นไปจนถึงชุมชนอิสลามเป็นบ้านขนาดใหญ่ ส่วนที่ริมถนนน่าจะเป็นร้านค้าต่างๆ ที่ขายของ ให้แก่ผู้มาซื้อสินค้าและมาขายสินค้าที่ตลาดมหานาค(สุทิน ต้นตนะรักษ์,สัมภาษณ์,6 ก.พ.2545)

- กิจกรรม ด้านในคือที่พักอาศัยของชาวอิสลาม ฝั่งนี้กิจกรรมจะมีในลักษณะร้านค้า ขายสินค้า ต่างๆ เฉพาะใกล้กับสี่แยกมหานาค

5.2.2 ช่วง พ.ศ. 2485-2500

คำว่าใบเบี สันนิษฐานว่ามาจากคำว่าบั้งเบ้ง เป็นการส่งเสียงดัง โหวกเหวก โวยวาย จาก กิจกรรมการค้า รวมถึงการทะเลาะวิวาทระหว่างชาวอิสลามกับ ชาวไทย ชาวจีน ที่อยู่ในแถบนี้(สุทิน ต้นตนะรักษ์,สัมภาษณ์,6 ก.พ.2545) (สุรพัฒน์ ชัยลิมปมนตรี,สัมภาษณ์,6ธ.ค.2544)

จุดเกิดของกิจกรรมค้าผ้า

-พื้นที่ เริ่มต้นด้วยการมีตลาดนัดในบริเวณข้างวัดบรมนิวาสฯ ช่วง ริมทางรถไฟ ในจุดที่เป็น รอยต่อระหว่างวัดกับชุมชนที่อยู่ริมถนนพระราม 1 ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวปัจจุบันเป็น โรงเรียนพระปริยัติ ธรรม โดยมีแขกซึ่งเป็นอิสลามเป็นผู้จัดให้ โดยเป็นผู้มาดูแลแล้วทำการจัดแบ่งผลประโยชน์ที่เก็บค่าเช่า ที่ให้วัดเป็นบางส่วน ซึ่งการเกิดของตลาดนี้ไม่แน่ชัดว่าเป็นลักษณะการเกิดแล้วมีผู้มาจัดระเบียบหรือมีผู้ คิดมาจัดให้เกิดขึ้นมีกิจกรรมแน่ แต่เมื่อพิจารณาจากลักษณะความร่วมมือระหว่างวัดกับผู้เช่าซึ่งวัดไม่เน้น การหาประโยชน์จากผู้เช่านัก จึงน่าจะเกิดจากการเกิดตลาดแล้วมีผู้มาจัดระเบียบให้มากกว่า

-กิจกรรม ตลาดนัดดังกล่าวจัดขึ้นที่บริเวณข้างถนนของวัด ลักษณะการขายคือขายแบบขายของ แบบกะดิน โดยผู้ขายบางรายก็นำผ้าพาดมือแล้วเดินเร่ขาย

ผู้ที่มาขาย มีทั้งที่อยู่ในละแวกหรือ มาจากที่อื่น เช่น ผู้ค้าที่มาจากวงเวียน22 กรกฎาคม ผู้ค้ามีมา จากหลากหลายแหล่ง เมื่อแออัดมากจนจนไม่มีที่นั่งบางส่วนจึงนำสินค้าซึ่งเป็นผ้าพาดมือเดินเร่ขาย ผู้ ที่มาค้าขายส่วนมากเป็นคนเชื้อสายจีน ส่วนผู้ซื้อสันนิษฐานว่ามาจากละแวกใกล้เคียง ซึ่งเป็นชุมชนจาก บ้านเช่าของวัดบรมนิวาสเสียส่วนมาก

เมื่อการค้าบริเวณดังกล่าวได้เจริญมากขึ้น ทำให้มีผู้มาค้าขายและมาซื้อสินค้าจำนวนมาก โดยที่ผู้ขายส่วนใหญ่เป็นชาวจีนซึ่งมีวัฒนธรรมในการพูดคุยด้วยเสียงดัง จึงทำให้เกิดความไม่สงบ ประกอบกับพื้นที่บริเวณบ้านเช่าของวัด ซึ่งได้ทรุดโทรมกลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรมกึ่งสลัม มีการมั่วสุม การพนัน มีอาชญากรรมมาก จนเป็นที่เลื่องลือ ทางวัดจึงคิดปรับปรุงพื้นที่บ้านเช่าเดิมเพื่อย้ายกิจกรรม ตลาดนี้ออกจากบริเวณวัดไปตั้งในจุดนั้น(สุทิน ตันตนะรักษ์, สัมภาษณ์, 6 ก.พ.2545)

พื้นที่ที่ 1

-พื้นที่ ตลาดมหานาค ในช่วงต้นนี้ กรุงเทพมหานครมีตลาดค้าที่สำคัญ หลายแห่ง ซึ่งจุดที่มีกิจกรรมใกล้เคียงกันและมีขนาดทัดเทียมกันก็มี 3 แห่ง คือ

ท่าเตียน ซึ่งยังเป็นตลาดแบบลานกลางแจ้ง มีของลงจากเรือมาเทียบขึ้นขาย ปลาเค็มมะพร้าวหอม กระเทียม

ปากคลองตลาดหรือตลาดที่ปากคลองนั้นขายผักสด ลักษณะเป็นตลาดสด สีส้มกมahanak เป็นตลาดผลไม้ ซึ่งไม่มีกิจกรรมแบบเดียวกันในที่อื่น (สุทิน ตันตนะรักษ์, สัมภาษณ์, 6 ก.พ.2545)

ตลาดมหานาคจึงยังคงเป็นย่านพาณิชย์กรรมที่สำคัญของกรุงเทพฯ ขายผลไม้ที่มาจากจันทบุรี ระยองตราดแล้วก็ได้ เชียงใหม่ เป็นจุดลงผลไม้ที่สำคัญที่สุด ในย่านทั้งย่านนี้เรียกว่าย่านมหานาค ซึ่งมีที่มาจากชื่อของวังมหานาค ซึ่งที่จริงแล้วทั้งหมดนี้ก็เป็นพื้นที่ติดต่อกัน และเป็นพื้นที่ของราชสกุลจิระประวัตติ (กฤษณ์ ก้องเกียรติสินธุ์, สัมภาษณ์, 4 ม.ค. 2545) ตลาดวังมหานาคเป็นเพียงส่วนของพื้นที่ขายที่เป็นเรือนแถวอยู่รอบๆวังเท่านั้นส่วนตรงกลางพื้นที่ยังเป็นตัววังอยู่(กรมศิลปากรและมูลนิธิซีเมนต์ไทย, 2539:142)

มีการสัญจรไปมาในพื้นที่มากมาย โดยมีการสัญจรทางน้ำ และทางบกมีเรือไปมา และมีเรือจอดส่งสินค้าขายสินค้า เช่น เรือส้มมาจากบางมด แดงโม มะละกอ มันเทศ และอื่น บางส่วนมาจากคลองดำเนินสะดวก โดยวิ่งเรือเข้ามาจากแม่น้ำเจ้าพระยาผ่านคลองผดุงกรุงเกษม ส่วนผลไม้ที่เรือวิ่งมาจากคลองแสนแสบไม่มี ตลาดมหานาคจะขายผลไม้เป็นหลัก ไม่นับสินค้าอย่างอื่น(กฤษณ์ ก้องเกียรติสินธุ์, สัมภาษณ์, 4 ม.ค. 2545)มีมะนาว ส้ม เป็นหลัก มีทุเรียนบ้าง บางบ้านก็ขายของชำเล็กๆ น้อย ๆ ในช่วงเช้ามีตลาดขายอาหาร(สว่าง จิรวรรพพัฒน์, สัมภาษณ์, 15ม.ค.2545)ส่วนรอบนอกตลาดมีอาหารแห้งจำหน่าย (กรมศิลปากรและมูลนิธิซีเมนต์ไทย, 2539:142) พื้นที่ในตลาดวังมหานาคขายสินค้าในลักษณะเดียวกันกับตลาดมหานาค เป็นตลาดใหญ่มีผลไม้มาขายเช่น ส้มนายจตุร ฝรั่งน้ำค้าง ฯลฯ โดยขนส่งด้วยรถสิบล้อมาจากต่างจังหวัด เช่น เพชรบูรณ์ นำมาลงที่ตลาดนี้ทั้งหมด เอาสิบล้อมาทางดำรงรักษ์

ในช่วงเวลาดังกล่าวการค้าในตลาดเจริญมาก มีประชาชนจากต่างจังหวัดมาซื้อถึงที่ เช่น จาก นครราชสีมา เชียงใหม่ เป็นต้น โดยนำรถสิบล้อมาซื้อ และจอดพักรถบริเวณถนนดำรงรักษ์ รถสิบล้อ บางส่วนเมื่อส่งสินค้าแล้วก็มาจอดบริเวณถนนกรุงเกษม (กฤษณ์ ก้องเกียรติสินนท์, สัมภาษณ์, 4 ม.ค. 2545)

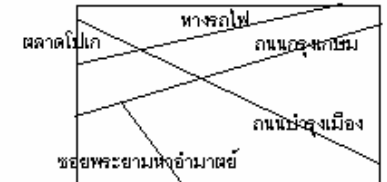
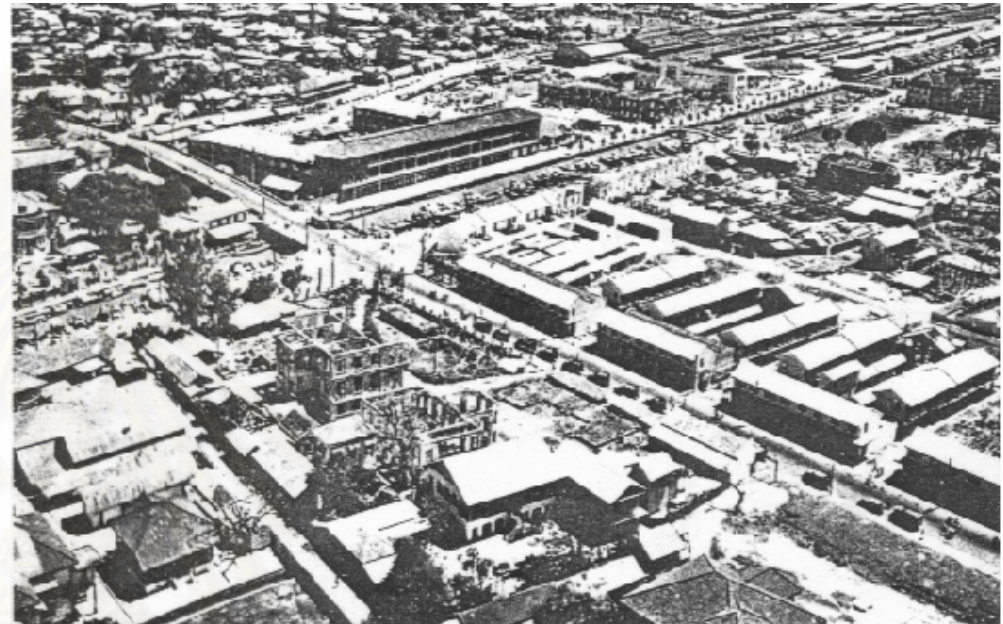
ตัวอาคารของตลาดเดิมเป็นอาคารไม้ ต่อมาเปลี่ยนเป็นอาคารก่ออิฐถือปูน ในประมาณปี พ.ศ. 2507-8 (กฤษณ์ ก้องเกียรติสินนท์, สัมภาษณ์, 4 ม.ค. 2545) ในช่วงพื้นที่ที่ติดกับคลองมหานาคจะปลูกเป็น ห้างแถวไม้ชั้นเดียว ชาวติดต่อกัน ด้านหน้ามีลานดินเลียบหน้าร้าน(กรมศิลปากรและมูลนิธิซีเมนต์ไทย ,2539:142) มีลักษณะเป็นกระดานไม้เรียงกันแคบๆ ซึ่งจะขนสินค้าเข้ากันที่บริเวณนี้(กฤษณ์ ก้อง เกียรติสินนท์, สัมภาษณ์, 4 ม.ค. 2545) ส่วนพื้นที่ที่ติดสี่แยกมหานาค จะมีแถบร้านค้าที่จำหน่ายสินค้า เป็นน้ำตาลป๊อบ ตะกร้าสานอยู่ที่มุม(สุรพัฒน์ ชัยลิมปมนตรี, สัมภาษณ์, 6 ธ.ค. 2544)

อีกส่วนหนึ่งของพื้นที่คือบริเวณที่วางระหว่างถนนกรุงเกษมกับคลองผดุงกรุงเกษม จาก สะพานเจริญราษฎร์ 32 ลงไปฝั่งเหนือคลองมหานาคอาคารกึ่งถาวรมีลักษณะคล้ายแผง แข็งแรงกว่าเพิง เป็นชั้นเดียวยกพื้น มีหลังคาเป็นแถบยาวแบ่งเป็นล๊อค ๆ และมีฝาไม้โปร่งเป็นช่อง เมื่อลงจากสะพาน ไปจะมีอาคารดังกล่าวยาวตลอด ขายมันเฟือก มันแกว กล้วย มะขวิด ระกำ อ้อย เป็นสินค้าที่ไม่มีราคา นัก กลางคืนผู้ค้าบางรายก็จะนอนเฝ้าของที่แผง(สว่าง จิรวรพัฒน์, สัมภาษณ์, 15 ม.ค. 2545)

- กิจกรรม ยังคงมีกิจกรรมการค้าในรูปแบบเดิมคือ การค้าผลไม้ และของแห้งต่างๆ สินค้าจะมาจากพื้นที่รอบนอกและต่างจังหวัด สินค้าประกอบไปด้วย ลักษณะการค้าเป็นทั้งค้าปลีกและค้าส่ง โดยที่ ผู้ผลิตนำมาเองเสียเป็นส่วนใหญ่ ส่วนลักษณะในการขายแบบซื้อมาขายไปก็คงจะมีอยู่ด้วย โดยที่ตลาด นี้เป็นศูนย์รวมแต่เพียงที่เดียวของกรุงเทพฯ การเข้าถึงยังอาศัยเส้นทางคมนาคมทางน้ำเป็นหลัก สินค้าจะมีทั้งผลไม้ ต่างๆ และ เฟือก มัน น้ำตาลป๊อบ เป็นผลผลิตจากการเกษตรเสียส่วนมาก และส่วนสินค้าอื่นมี เพื่อตอบสนองผู้ที่นำมาสินค้ามาขายและหาสินค้ากลับไปยังถิ่นที่อยู่

พื้นที่ที่ 2

- พื้นที่ บริเวณริมคลองแสนแสบเป็นโรงปูน โรงมะพร้าว มีผู้ค้ามะพร้าวมารวมตัวกัน จะมีการ จอดเรือเต็มตลอด เป็นตึกแถวอยู่ก่อนแล้ว ลงมะพร้าวเอามาลงเรือเป็นตลาดมะพร้าว ผู้ประกอบการเดิม ปัจจุบันเป็นผู้ผลิตน้ำพริกแม่ประนอม ซึ่งต่อมาย้ายออกไปที่ท่าเตียน มะพร้าวนั้นส่วนมากทำกะทิขาย ส่งออกต่างประเทศ (สุทิน ดันตนะรักษ์, สัมภาษณ์, 6 ก.พ. 2545) นอกนั้นถัดไปจะเป็นบ้านเล็กบ้านน้อย และบริเวณใกล้กับสะพานรถไฟข้ามคลองแสนแสบซึ่งเรียกว่าสะพานดำ จะเป็นแหล่งชุมชนอยู่อาศัย อีกแห่งหนึ่งของอิสลาม(สุทิน ดันตนะรักษ์, สัมภาษณ์, 11 ก.พ. 2545)



ภาพประกอบที่ 5 - 16 ภาพถ่ายทางอากาศปี พ.ศ. 2588-2589 ย่านโบฮีเมีย

ภาพประกอบที่ 5 - 17 ภาพถ่ายทางอากาศปี 2588-2589 สะพานยศเส

ที่มา หอจดหมายเหตุแห่งชาติ

ที่มา หนังสือรวมภาพปูนวิเมนต์ไทย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพประกอบที่ 5 - 18ภาพถ่ายทางอากาศคลองมหานาคปี พ.ศ. 2488 และลักษณะกิจกรรมในอดีต

จากภาพถ่ายทางอากาศ จะเห็นลักษณะของตลาดมหานาคในอดีตที่เปลี่ยนจากตลาดน้ำเป็นตลาดบก และมองเห็นบางส่วนของวังมหานาค ที่มา: ช้อนอดีตกรุงเทพฯ กรมศิลปากร กรุงเทพฯ: อมรินทร์พริ้นติ้งกรุ๊ป, 2534

- กิจกรรม เป็นกิจกรรมที่ต่อเนื่องมาจากตลาดมหานาคคือผลผลิตทางการเกษตรเป็นหลัก มีลักษณะเป็นแหล่งตลาดสินค้าเฉพาะอย่างคือมะพร้าว มีบางส่วนที่เป็นการขายปลีกย่อยอีกบ้าง ซึ่งเป็นความหลากหลายของผลผลิตทางการเกษตรเช่นกัน

พื้นที่ที่ 3

- พื้นที่ สะพาน 4 ยังคงเป็นพื้นที่ของคานเรือ(โรงคาน)และ โรงเลื่อย โดยมีบ้านเช่าผสมกันอยู่ สะพาน 3 ทางวัดได้จัดย้ายกิจกรรมการค้าตลาดนัดออกจากพื้นที่ข้างวัดมาที่บริเวณสะพาน 3 (สะพาน สมานมิตร สร้างปี 2475 สร้างใหม่ ปี 2531) ซึ่งสร้างขึ้นแทนสะพานเดิม มีผู้บริจาคไม้ซุงลอยแพมาจากพิษณุโลก แล้วมาทำสะพานที่จุดนี้ โดยเข้าโรงเลื่อยตัดให้ สะพานสร้างไม้คานขนาดใหญ่พิเศษ แข็งแรง สามารถนำรถเข้าออกได้ ที่บริเวณฝั่งซ้ายเมื่อเดินข้ามสะพานมายังพื้นที่ โดยเริ่มแรกจัดทำเป็นแผง เป็น โครงยกพื้นขึ้นสูงประมาณ 60 เซนติเมตร แบ่งเป็นล็อกสำหรับผู้ค้า พื้นเป็นดิน หลังคาเป็นสังกะสียกได้ ด้านบนมุงหลังคาตลอดเพื่อป้องกันฝน บริเวณนี้ในช่วงแรกไม่มีผู้คนนัก ต่อมาเมื่อเริ่มมีผู้มาซื้อสินค้ามากขึ้นจึงจัดทำกรสร้างโรงเรือนขึ้นเรียกว่าแผงผ้าตลาดเก่า หรือตลาดเก่า (สุทิน ตันตนะรักษ์, สัมภาษณ์, 6 ก.พ.2545) จำหน่ายสินค้าเป็นเสื้อผ้าเก่า ประมาณ 25 เปอร์เซ็นต์ของเนื้อที่ โดยมีชาวบ้านจากต่างจังหวัดมาซื้อทั้ง 2 ฝากสะพาน เดิมบริเวณขายนั้นมีลักษณะเป็นโรงกว้าง ดีเพดานหลังคา แล้ว ตอกไม้เป็นแนวแผง ค่าเช่าแผงในช่วงเริ่มต้นนั้นวันละ 1 บาท เป็นแผงแบบง่าย ตั้งเสาไม้แล้วเอาลวดขึงเป็นราวแขวน ผู้ขายไม่มีการนอนเฝ้าแผง เมื่อขายเสร็จก็เก็บกลับ หรือมีจะนั้นก็นำไปฝากบ้านหรือร้านแถวนั้นซึ่งมีทั้งให้ฝากและเก็บเงินค่าฝาก เริ่มมีกิจกรรมตั้งแต่วางช่วงปี2590(สุรพัฒน์ ชัยลิมปมนตรี, สัมภาษณ์, 6ธ.ค.2544)จนกระทั่งในปี2490 จึงได้มีการปลูกตึกแถวเป็นครั้งแรก¹ โดยตึกที่ขึ้นมาชุดแรก มีอยู่ด้วยกันสี่ตึก มีชื่อว่า วีรวงศ์ (วีรพงษ์) ทรงพระจันทร์ วรรณเกิด ประเสริฐเหมือน วีรพงษ์²ตั้งอยู่ตรงสะพาน 3 โคนต้นโพธิ์ลงมามีขนาดประมาณ 5 ห้อง โดยชื่อมาจากสมเด็จพระเจ้าวีรวงศ์ ทรงพระจันทร์อยู่ช่วงกลางของซอยเชื่อมกับตลาดเก่า วรรณเกิด คืออาคารตรงกันข้ามกับสำนักงานกรรมการบัญชีที่สุดซอยสะพาน3 และประเสริฐเหมือนก็คือตึกที่เป็นสำนักงานกรรมการบัญชี ปัจจุบันอยู่ตรงปลายสุดด้านขวามือของซอยสะพาน 3 (สุทิน ตันตนะรักษ์, สัมภาษณ์, 6 ก.พ.2545) ส่วนอื่น ๆ ของย่านยังเป็นชุมชนแออัดเกือบสลัม(สุรพัฒน์ ชัยลิมปมนตรี, สัมภาษณ์, 6 ธ.ค.2544)

สินค้าในช่วงนี้เป็นเสื้อผ้าใช้แล้ว แหล่งที่มาที่นำมาจำหน่ายคาดว่าจะจะเป็นเสื้อผ้าที่หลุดจามาจากโรงรับจำนำ(สุรพัฒน์ ชัยลิมปมนตรี, สัมภาษณ์, 6ธ.ค.2544)

¹ อาคารมีที่ตั้งบริเวณสะพาน 3 ทั้งหมด เรียงยาวตั้งแต่ต้นสะพาน 3 ไปถึงทางรถไฟ

² จากการสังเกตพบว่าอาคารดังกล่าวยังมีป้ายชื่ออยู่ระบุว่าวีรพงษ์ พ.ศ. 2590

ซึ่งในส่วนนี้เทพซู ทับทองได้ระบุว่า (เทพซู ทับทอง, 2535: 112) หลังสงครามโลกครั้งที่ 2¹ ที่สี่แยกมหานาค ได้เกิดมีตลาดขายผ้าโดยเฉพาะอีกแห่งหนึ่งอยู่ติดกับทางรถไฟใกล้วัดบรมนิวาส เรียกว่าตลาดโบ๊เบ๊ ซึ่งเดิมนี่ก็ยังเป็นตลาดขายเสื้อผ้าอยู่เช่นเดิม เมื่อหลังสงครามใหม่ ๆ ตลาดโบ๊เบ๊ เต็มไปด้วยเสื้อกางเกงทหารสหประชาชาติซึ่งใช้แล้ว

บริเวณตลาดกลางจะเป็นห้องเช่า เป็นเรือนแถวไม้ประตูปานเฟี้ยมซึ่งเป็นพื้นที่ซึ่งเรียกกันว่าที่หลวงโท หรือมีราชทินนามว่าหลวงโทฉวนิก ต่อมาพื้นที่นี้กลายเป็นตลาดหิรัญประดิษฐ์ ซึ่งเกิดหลังจากที่ตลาดผ้าที่สะพาน 3 เริ่มเจริญเติบโต โดยคุณนายทองอยู่ หิรัญประดิษฐ์ เช้าที่หลวงโท ทำเป็นตลาด มีขายผ้าประปราย แต่ผู้ขายยังไม่มากนัก (สุทิน ต้นคนระรักษ, สัมภาษณ์, 11 ก.พ. 2545) ลักษณะสินค้าที่ขายเป็นผ้าเก่า ผ้าส่งมาจากมาเลเซียส่งมาเป็นลูก ๆ เป็นของมาจากสหประชาชาติ บางครั้งเป็นผ้าบริจาค ผู้ค้าต้องเสี่ยงซื้อเปิดห่อ แล้วก็มาคัดขาย ตกลงราคากันเป็นลูก ๆ อยู่ที่ตลาดนี้หิรัญประดิษฐ์จำนวนมากในด้านขวาของตลาดส่วนด้านซ้ายเป็นผ้าเล็กๆน้อยๆ (สว่าง จิรวรพัฒน์, สัมภาษณ์, 15 ม.ค. 2545)

บริเวณสะพาน 2 จะมีลานสับปะรดซึ่งเป็นการกองสับปะรดไว้บนลานดิน (ผู้ประกอบการค้าเสื้อผ้าในซอยอาภรณ์โบ๊เบ๊, สัมภาษณ์, 9 ก.พ. 2545) เป็นโรงสับปะรดอั้งไต้เตี้ยม เป็นโรงขนาดใหญ่ ซึ่งขนส่งสินค้าทางเรือผ่านคลองผดุงกรุงเกษม (สว่าง จิรวรพัฒน์, สัมภาษณ์, 15 ม.ค. 2545)

ช่วงนั้นพื้นที่ในบริเวณสะพาน 1 และสะพาน 2 จะมีบ้านให้เช่า เนื่องจากคนงานที่ทำงานในพื้นที่มาสร้างบ้านอยู่บนพื้นที่ที่ยังว่าง ต่อมาเจ้าของที่จึงสร้างบ้านให้เช่า เพื่อเก็บผลประโยชน์ (ผู้ประกอบการค้าเสื้อผ้าในซอยอาภรณ์โบ๊เบ๊, สัมภาษณ์, 9 ก.พ. 2545)

บริเวณสะพาน 1 เป็นพื้นที่ว่างเปล่า ต่อมาพื้นที่ติดคลองผดุงของสะพาน 1 ได้มีการทำเป็นลานตากถั่ว (ผู้ประกอบการค้าเสื้อผ้าในซอยอาภรณ์โบ๊เบ๊, สัมภาษณ์, 9 ก.พ. 2545) ของโรงถั่วจิ๋วไต้สูง (สว่าง จิรวรพัฒน์, สัมภาษณ์, 15 ม.ค. 2545) ถัดไปภายในมีการทำกิจกรรมผลิตกระทะเรียกว่าโรงกระทะ และ โรงงานผลิตพัดลมเรียกว่าโรงพัดลม ซึ่งเป็นโรงงานแบบเก่าเป็นโรงไม้แบบกระท้อบ โรงพัดลมจะอยู่ด้านในสุด ส่วนโรงกระทะอยู่ตรงกลางๆพื้นที่ นอกนั้นเป็นชุมชนแออัด เป็นโรงข้าวเกรียบ โรงทำป๊อป romeo โรงมะม่วง (ผู้ประกอบการค้าเสื้อผ้าในซอยอาภรณ์โบ๊เบ๊, สัมภาษณ์, 9 ก.พ. 2545)

ในจุดที่เป็นสะพานข้ามของสะพาน 1 และ 2 เป็นสะพานไม้ เป็นทางเดินคนข้ามกว้างราว 1.50 เมตร ซึ่งสมัยก่อนรถเป็นรถลากไม่สามารถผ่านได้ (สุรพัฒน์ ชัยลิมปมนตรี, สัมภาษณ์, 6 ธ.ค. 2544)

¹ สงครามโลกครั้งที่ 2 ในไทยนั้น ไทยประกาศสงครามกับอเมริกาและอังกฤษเมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2485 ซึ่งอยู่ในช่วงสมัยของรัฐบาลจอมพล ป.พิบูลสงคราม ซึ่งต่อมารัฐบาลได้ลาออกทั้งคณะเมื่อ 22 กรกฎาคม 2487 โดยในเดือนสิงหาคมปีเดียวกัน ได้เปลี่ยนเป็นรัฐบาลของนายควง อภัยวงศ์ และในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2588 รัฐบาลญี่ปุ่นได้ยอมจำนน (ดิเรก ชัยนาม, 2513 : 162-187) จึงประมาณได้ว่าช่วงหลังสงครามน่าจะอยู่ในราว พ.ศ. 2588 เป็นต้นมา

ในส่วนที่ถัดไปจากสะพาน 1 คือบ้านเจ้าพระยาธรรมมาได้เปลี่ยนเป็นเรือนรับรองของรัฐบาลไป เมื่อ พ.ศ.2485 ให้ชื่อว่าบ้านพิมลธรรม ส่วนมุมของพื้นที่ติดกับลาดทางตะวันตกของเชิงสะพาน กษัตริย์ศึกซึ่งสร้างในสมัยรัชกาลที่ 7 แล้วไปบรรจบกับสะพานยศเส ซึ่งเป็นสะพานข้ามคลองผดุงกรุงเกษม มีตลาดสดเป็นตลาดขนาดใหญ่คือตลาดชุมชนตั้งอยู่ และมีตึกแถวขายสินค้ามือสอง อยู่ที่มุมเข็ญกับโรงพยาบาลหัวเฉียว เรียกว่าตลาดโปเก(กรมศิลปากรและมูลนิธิซิเมนต์ไทย,2539: 140)

- กิจกรรม ในบริเวณพื้นที่ที่ นี้ จะแบ่งได้ออกเป็น 2 ช่วง

ในช่วงแรก คือประมาณ พ.ศ.2585-2590 จะมีทั้งในลักษณะ อุตสาหกรรมและพาณิชยกรรมปะปนกัน ในส่วนของอุตสาหกรรม ประกอบไปด้วย โรงเลื่อย คานเรือ โรงกะทะ โรงพดลม โรงทำป๊อบ ส่วนการแปรรูปผลิตผลทางการเกษตร มีโรงข้าวเกรียบ

ส่วนของพาณิชยกรรม ทั้งค้าส่งและค้าปลีก ปะปนกันส่วนของสินค้าบริโภค ในลักษณะค้าส่งก็จะมาจากผลิตผลทางการเกษตร เช่น ลานสับปะรดหรือตลาดสับปะรด โรงถั่ว โรงมะม่วง ส่วนค้าปลีกก็มี ผลิตผลทางการเกษตร เผือก มัน สินค้าแปรรูปอย่างง่าย เช่น น้ำตาลป๊อบ ในช่วงหลังคือ ประมาณ พ.ศ. 2590-2500 ลักษณะของกิจกรรมจะกลายเป็นพาณิชยกรรมมากขึ้น โดยการเพิ่มกิจกรรมซึ่งกลายเป็นกิจกรรมหลักของพื้นที่คือกลายเป็นการค้าขายเสื้อผ้า ซึ่งสินค้าหลักคือ สินค้าผ้าใช้แล้ว โดยลดพื้นที่พักอาศัยลง ส่วนของกิจกรรมอื่นๆยังคงในลักษณะเดิมอยู่

พื้นที่ที่ 4

-พื้นที่ พื้นที่ส่วนแรกคือส่วนที่อยู่ระหว่างถนนกรุงเกษมกับคลองผดุงกรุงเกษม ต่อเนื่องข้ามคลองมาจากฝั่งพื้นที่ที่ 2 บริเวณนี้เดิมเป็นอาคาร 2 ชั้นสำหรับพักอาศัย ข้างล่างเป็นร้านค้าจำหน่ายผลไม้ น้ำตาลป๊อบ กาแฟ ตลาดผลไม้ (สุรพัฒน์ ชัยลิมปมนตรี,สัมภาษณ์,6ธ.ค.2544)เรือนแถวเล็ก ๆ ไม่ได้เป็นลักษณะตึกแถว เป็นเรือนไม้เล็กๆ มีหลายหลังที่ไม่ได้เป็นเรือนแถว แต่เป็นบ้านเล็กบ้านน้อย เรือนแถวเหล่านั้นก็ขายเผือกขายมัน ขายผลไม้ ขนม น้ำตาล ของนานาชนิด ลักษณะของอาคาร กระจุกกระจิกเหล่านี้จะตั้งอยู่ตลอดแนวคลองผดุงกรุงเกษมไปจนถึงหัวลำโพง(สุทิน ดันตนะรักษ์ ,สัมภาษณ์,6 ก.พ.2545)โดยสินค้าที่ขายมากที่สุดคือน้ำตาลป๊อบ บางส่วนของแถวอาคารแบ่งกลุ่มได้เป็นสามช่วง ช่วงแรกขายของชำ ช่วงต่อมาขายลวดตะปู หลังคา อีกช่วงขายพวกเครื่องไฟฟ้า แล้วถัดไปจึงจะเป็นขายน้ำตาลป๊อบ(สว่าง จีรวรพัฒน์,สัมภาษณ์,15ม.ค.2545)

พื้นที่ส่วนต่อมาก็คือกลุ่มพื้นที่ริมถนนกรุงเกษมบริเวณจากคลองมหานาคถึงกรมวิทยาศาสตร์การแพทย์ปัจจุบัน มีอาคารสูงอยู่คือ โรงงานทำน้ำมะเน็ดตราเสื่อ (สุทิน ดันตนะรักษ์ ,สัมภาษณ์,6 ก.พ.2545)เป็นโรงงานน้ำมะเน็ด และ โรงน้ำแข็งในตัว บริเวณโรงพยาบาลหัวเฉียวเดิม คลินิกผดุงครรภ์เล็กๆ อยู่ใกล้หัวมุมแยก ซึ่งส่วนที่อยู่ด้านเลียบบถนนบำรุงเมืองถูกระเบิดทำลายระหว่างสงครามโลกครั้งที่สอง(กรมศิลปากรและมูลนิธิซิเมนต์ไทย,2539: 140) ถัดเข้ามาเป็น โรงเรียน ไพศาล

ศิลป์และโรงงานผักกาดดองกระป๋องตรานกพิราบ(สุรพัฒน์ ชัยลิมปมนตรี,สัมภาษณ์,6ธ.ค.2544)ส่วนที่ถัดมาอีกเป็นกลุ่มร้านขายของ และมีโรงงานประณีตซึ่งทำผลิตภัณฑ์ยาง มีร้านขายแหเพียง 1 ร้านคือ ไท่เฮงหรือไทยประมงภัณฑ์ (สว่าง จิรวรพัฒน์,สัมภาษณ์,15ม.ค.2545) หลังบริเวณร้านขายของด้านหน้ามีโรงผลิตขนมปังเป็นโรงงานขนาดใหญ่ผลิตออกขาย(กฤษณ์ ก้องเกียรติสินนท์,สัมภาษณ์,4 ม.ค. 2545)ถัดเข้ามาบริเวณมุมที่ติดกับสี่แยกมหานาคจะมีร้านขายตะกร้าหวาย ขายชะลอมตะกร้าหวาย ไม้คาน แข่ง ผาแข่ง หวาย ไม้กวาด และ จักสาน ต่างๆ ตั้งอยู่ (สว่าง จิรวรพัฒน์,สัมภาษณ์,15ม.ค.2545)

- กิจกรรม เริ่มมีอุตสาหกรรมการผลิตเข้าไปอยู่ในพื้นที่มากขึ้น เช่น โรงงานทำน้ำมะเน็ด โรงน้ำแข็ง โรงทำขนมปัง ส่วนของพาณิชย์กรรม เป็นลักษณะของตลาดที่ตอบสนองต่อ กิจกรรมของตลาดมหานาค เช่น ร้านขายเครื่องจักสาน ไม้คาน กระบุงตะกร้า แข่ง ส่วนที่สนองต่อผู้ซื้อที่มาส่งสินค้าที่ตลาดมหานาคคือ จะมีทั้งสินค้า อุปโภคและบริโภค สินค้าอุปโภค เช่น ลวด ตะปู เครื่องใช้ไฟฟ้า ส่วนสินค้าบริโภค เช่นอาหารแห้ง น้ำตาลปี๊ป ร้านค้าจิปาถะ ร้านขายยา เป็นต้น

5.2.3 ช่วง พ.ศ. 2500-2520

เหตุการณ์ที่น่าสนใจอย่างหนึ่งในช่วงนี้คือ ประมาณปี พ.ศ.2500 มีการขนข้าวเปลือกและฟืนจากหัวเมืองตะวันออกแถบเมืองปราจีนบุรี เมืองฉะเชิงเทรา เข้ามายังกรุงเทพฯ โดยใช้เส้นทาง คลองมหานาค หลังจากนั้นหมุนมุมจอดเรือที่ไต้เบ้ เพื่อหาซื้อของกลับบ้าน(สกุณี ,2541:32)

พื้นที่ที่ 1

- พื้นที่ ในส่วนของตลาดมหานาคได้เริ่มแบ่งออกเป็นสองส่วน ส่วนแรกคือ ตลาดมหานาค ซึ่งเป็นตลาดในส่วนที่อยู่มุมของสี่แยกมหานาค และมีส่วนเรือนแถวล้อมรอบวัง ส่วนที่ 2 เรียกว่าตลาดวังมหานาคซึ่งเกิดขึ้นภายหลัง คือเมื่อวังทรุดโทรมลงจึงมีผู้ค้าซึ่งเป็นชาวสวนมาขายสินค้าที่กลางลานภายในวัง เป็นตลาดเช้า ตั้งแต่3:00 น.หรือ4:00 น.ก็เริ่มมาขาย จนประมาณ 7:00 –8:00 น.จึงเก็บชาวสวนเหล่านี้มาจากหลายที่ เช่น บางขุนนนท์ บางระมาด เป็นต้น จึงมีการเก็บค่าเช่า ตลาดมหานาคเป็นของวัง รวมถึงอาคารพาณิชย์ด้านหน้าจนถึงอาคารธนาคารกรุงเทพ ค่าเช่าในอดีต อยู่ที่ 700-800 บาทต่อเดือน แพงเช่าในอดีตราคาเช่าแพง20บาทต่อวัน การค้าของตลาดยังเติบโตและเป็นสินค้าผลไม้มันเช่นเดิม(กฤษณ์ ก้องเกียรติสินนท์,สัมภาษณ์,4 ม.ค. 2545) ในช่วงหลังการขนส่งทางรถยนต์เริ่มมีความสำคัญมากขึ้น จุดขนส่งสินค้าเน้นไปทางด้านคลองผดุงกรุงเกษมมากกว่าคลองมหานาค คือบริเวณหน้ากรมประชาสัมพันธ์ มีจุดลงสินค้าและมีรถเข็นมายังตลาดมหานาค บางส่วนจะมีรถมารับขนถ่ายสินค้าเป็นรถสี่ล้อไม้ บางส่วนก็ขนถ่ายลงเรือ เช่น เรือจากอยุธยาที่เข้ามาเดือนละครั้ง(สว่าง จิรวรพัฒน์,สัมภาษณ์,15ม.ค.2545)

ในส่วนในพื้นที่ที่เลียบบระหว่างถนนกรุงเกษมกับคลองผดุงกรุงเกษมนั้นถูกไถรื้อออกไปในสมัยจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์(กฤษณ์ ก้องเกียรติินนท์,สัมภาษณ์,4 ม.ค. 2545) (สุทิน ต้นตะนะรักษ์ ,สัมภาษณ์,6 ก.พ.2545)

- กิจกรรม การค้าผลไม้ของตลาดยังเป็นไปด้วยดี และยังคงขยายออกไปเป็นตลาดวังมหานาคอีกด้วย ลักษณะกลายเป็นตลาดค้าส่งผลไม้ที่สำคัญ ส่วนกิจกรรมการค้าปลีกย่อยได้น้อยลง เนื่องจากการไถรื้อ และต่อมามีการค้าเรือแดง โมโนในแถบคลองผดุงกรุงเกษมที่บางส่วนเข้ามาในเขตคลองหน้าตลาด (พื้นที่ที่ 2) ซึ่งยิ่งเสริมความเป็นย่านค้าส่งผลไม้ให้เด่นชัดมากขึ้น

พื้นที่ที่ 2

- พื้นที่ ในช่วงต้น บริเวณมุมของพื้นที่ไม่มีกิจกรรมเท่าใดนัก เป็นผลจากการไถรื้อเรือนแถวขายของที่ริมคลอง ให้อยู่ข้างในพื้นที่เพื่อความสวยงาม จึงผลักดันให้เกิดตลาดผดุงกรุงเกษมขึ้นในพื้นที่ติดกับตลาดสะพาน 5 ซึ่งตลาดผดุงกรุงเกษมมีลักษณะเป็นตลาดสด ส่วนพื้นที่สะพาน 5 น่าจะยังเป็นโรงมะพร้าวอยู่ ต่อมาในช่วงปลายจึงเกิดการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ขึ้นที่บริเวณ โรงมะพร้าวซึ่งได้ขายที่ไปประกอบกิจการที่อื่น เนื่องจากการปิดคลองห้ามจอดเรือทำให้การขนส่งมะพร้าวทางเรือต้องยกเลิกไป อาคารพาณิชย์ดังกล่าวเป็นการสร้างแล้วแบ่งขาย โดยได้มีการก่อสร้างสะพานคอนกรีตข้ามคลองผดุงกรุงเกษมเพื่อเชื่อมต่อกับถนนกรุงเกษม และสะพานคอนกรีตข้ามคลองแสนแสบเพื่อเชื่อมต่อไปยังตลาดโบ๊เบ๊เก่า สะพานทั้งสองก่อสร้างขึ้นเมื่อ พ.ศ.2520

ในช่วงต้นนี้ได้เกิดกิจกรรมที่น่าสนใจขึ้นคือการเข้ามาของเรือแดง โมโนในคลองผดุงกรุงเกษม แต่เดิมนั้นเรือที่เข้าออกมีจำนวนไม่มากนัก ทว่าเรือที่มาจอดขายของไปปักหลักอยู่กับที่จอดตายตัว อยู่กันเป็นบ้าน ใช้เรือเป็นบ้านพักอยู่อาศัย เป็นแผงขาย ขายสิ่งต่างๆที่มีใช้แดง โม โดโดยใช้จุดที่จอดเรือนั้นเป็นร้านค้า ผู้ที่จะซื้อสินค้าก็ซื้อจากเรือ เรือจอดที่ในลักษณะเช่นเดียวกับแผงค้าเช่นนั้น ส่วนการนำสินค้ามาขายก็มีเรื่อนำสินค้ามาส่ง ไม่ใช่ลักษณะแบบตลาดน้ำที่มีเรือพายนำสินค้าจากแหล่งผลิตมาขายที่จุดขาย

ซึ่งในส่วนนี้มีรายงานไว้ในเอกสารเผยแพร่กิจการของกรุงเทพมหานคร ปี2541 ระบุว่า

การเคลื่อนย้ายเรือแดง โมโนออกจากคลองผดุงกรุงเกษม

คลองผดุงกรุงเกษม เมื่อสมัยเป็นเทศบาลนครกรุงเทพ มีเรือจอดอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น ซึ่งส่วนใหญ่ เป็นเรือขายแดง โม โดจอดปักหลักช่วงปากคลองเทเวศร์ ถึงคลองมหานาค เรือดังกล่าวต่างทำความสกปรกให้แก่คลอง โดยถ่ายเทสิ่งโสโครกลงในลำคลอง ทำให้เป็นที่แพร่เชื้อโรค ยากแก่การทำความสะอาด และทำให้เกิดความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยแก่บ้านเมือง น้ำในลำคลองเน่า และสกปรก เพราะชาวเรือบางลำใช้ชีวิตและประพฤติดิปฏิบัติโดยเห็นแก่ความสะดวกของตัวเป็นใหญ่

ทั้งสิ่งต่างๆลงในลำคลองทุกวัน ไม่ว่าจะเป็เปลือกผลไม้หรือสิ่งปฏิกูลอื่นๆ ไม่เคยคิดถึงความสะดวก บางลำจอดปักหลักอยู่เป็นสิบๆปี ไม่เคยคิดขยับขยายไปไหน

ที่จริงแล้วคลองผดุงกรุงเกษมเป็นคลองภายในเขตห้ามจอดเรือ แต่เนื่องจากเทศบาลนครกรุงเทพ เมื่อ พ.ศ. 2503 มีความเห็นใจเกษตรกรผู้ผลิตแตงโมและนำมาขายในพระนครหาที่จอดเรือไม่ได้จึงออกประกาศอนุญาตให้เรือแตงโมจอดในคลองผดุงกรุงเกษมเพื่อขนส่งแตงโม ซึ่งตามประกาศมีรายละเอียดดังนี้

ประกาศ

เรื่อง อนุญาตให้จอดเรือเพื่อขนถ่ายแตงโม ภายในเขตห้ามจอดเรือในลำคลองผดุงกรุงเกษมเป็น
การชั่วคราว

เนื่องจากปรากฏว่า ขณะนี้เป็นฤดูกาลที่บรรดาชาวเรือนำแตงโมมาค้าในจังหวัดพระนครกันมาก และในบริเวณนี้ยังไม่มีท่าเรือถาวรใช้เป็นที่ขนถ่ายสินค้าเพื่อนำไปสู่ตลาดไว้โดยเฉพาะ ซึ่งทางนครเทศบาลกรุงเทพกำลังพิจารณาจัดหาอยู่ และเห็นความจำเป็นในเรื่องนี้ ประกอบกับมีนโยบายที่จะช่วยส่งเสริมสินค้าจากพืชไร่ให้มาสู่ประชาชนในพระนครด้วย และเพื่อจะได้จัดให้เรือจอดในลำคลองเป็นระเบียบเรียบร้อยไม่เกะกะกีดขวางการจราจรทางน้ำ เทศบาลนครกรุงเทพได้พิจารณาร่วมกับตำรวจนครบาลแล้วเห็นเป็นการสมควรที่จะผ่อนผันให้จอดเรือภายในเขตห้ามจอดในลำคลองผดุงกรุงเกษมได้เป็นการชั่วคราวเพื่อใช้ในการขนถ่ายแตงโม ตั้งแต่สะพานเทเวศร์ถึงปากคลองผดุงกรุงเกษมด้านเทเวศร์ โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

1. อนุญาตให้จอดได้เฉพาะเรือแตงโม และเพื่อทำการขนถ่ายเท่านั้น ห้ามขนขึ้นไปกองขายบนถนนหรือชานคินริมคลอง
2. การจอดจะอนุญาตให้จอดได้ครั้งละไม่เกิน 3 วัน หากมีความจำเป็นจะต้องจอดเกินกว่ากำหนด เจ้าหน้าที่อาจพิจารณาหาสถานที่จอดให้ใหม่
3. เทศบาลนครกรุงเทพ จะร่วมกับตำรวจนครบาลให้กองกำกับการเขต 2 ควบคุมดูแลความเรียบร้อยและอำนวยความสะดวกต่างๆให้ และในการนี้ เทศบาลนครกรุงเทพ จะเก็บเงินค่าจอดเป็นรายลำในอัตราลำละ 5 บาทต่อ 1 วัน เพื่อนำมาใช้จ่ายเป็นการรักษาความสะอาดและบำรุงความสุขของผู้ค้าและจะได้เริ่มเก็บเงิน ตั้งแต่วันที่ 24 มกราคม พ.ศ. 2503 เป็นต้นไป จึงประกาศให้ชาวเรือและประชาชนทราบโดยทั่วกัน

เทศบาลนครกรุงเทพ

ประกาศมา ณ วันที่ 21 มกราคม 2503

(เก็บความจากรายงานของเทศบาลนครกรุงเทพ เสนอต่อประชาชน ฉบับที่

ในความห่วงใยในการทำมาหากินของผู้ค้าแดงโม แต่การณ์กลับกลายเป็นเรือแดงโมจอดปักหลักเป็นบ้านอยู่อาศัย เป็นที่กีดขวางการระบายน้ำ ถ่ายอุจจาระ ปัสสาวะลงคลองจนน้ำเน่า ไม่เคยคิดขยับขยายไปไหน จาก พ.ศ. 2503-จนถึง พ.ศ.2520 นับเป็นเวลา 17ปี ที่คลองผดุงกรุงเกษมต้องสกปรกหมดสภาพเป็นคลองประวัติศาสตร์

กรุงเทพมหานคร เมื่อ พ.ศ. 2520 ซึ่งนายชลอ ธรรมศิริ เป็นผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ได้ตระหนักว่า การที่ชาวเรือจำนวนมากจอดเรืออยู่อาศัยเป็นสิบ ๆ ปีนั้น เป็นการสร้างความเดือดร้อนให้แก่ประชาชนเป็นส่วนใหญ่ น้ำระบายไม่ได้ แต่การจะเคลื่อนย้ายชาวเรือซึ่งจอดอาศัยอยู่เหมือนบ้านของตนเป็นเวลา 17 ปีนั้น เป็นสิ่งที่กระทำไม่ได้ไม่ง่ายนัก อย่างไรก็ตาม กรุงเทพมหานครยุคนั้นก็มิย่อท้อด้วยความพยายามด้วยการถ้อยทีถ้อยจา ในที่สุดกรุงเทพมหานครก็ประสบความสำเร็จในการเคลื่อนย้ายเรือแดงโมออกจากคลองผดุงกรุงเกษมได้ ทั้งนี้กรุงเทพมหานครถือว่าความสำเร็จที่เกิดขึ้นนั้นก็ด้วยความเข้าใจอันดีและความร่วมมือของชาวเรือ กรุงเทพมหานครจึงประสบความสำเร็จอย่างงดงามในการเคลื่อนย้ายชาวเรือออกจากคลองผดุงกรุงเกษม

ในการเคลื่อนย้ายครั้งนั้น กรุงเทพมหานครได้รับความร่วมมือจากกรมเจ้าท่าและเจ้าหน้าที่ตำรวจท้องที่ด้วยดี เรือบางลำมีขนาดใหญ่มาก มีหลังคาสูงเกือบจะเหมือนบ้าน ไม่สามารถเคลื่อนย้ายออกไปได้ง่ายๆ เจ้าหน้าที่ต้องช่วยกันลงไปให้เต็มลำเรือ เพื่อที่จะทำให้เรือเทียบและลอคออกจากใต้สะพานได้ แต่ปรากฏว่าเมื่อเจ้าหน้าที่ลงไปจนเต็มลำเรือ ก็ไม่สามารถที่จะทำให้เรือเทียบและออกจากใต้สะพานได้ ในที่สุดต้องเรือหลังคาออกกันบ้างและเรือก็เคลื่อนย้ายออกมาได้ด้วยดี โดยไม่มีส่วนใดเสียหาย แต่ก็มีโกลาหลพอสมควร

เมื่อเรือได้เคลื่อนย้ายออกไปแล้ว กรุงเทพมหานครก็ทำการกวาดล้างสิ่งปฏิกูลริมฝั่งคลองที่ผู้ค้าได้ใช้เป็นสถานที่ตั้งวางขายสินค้าได้อย่างสะอาดหมดจด มองดูคลองมีสภาพที่ดีขึ้น สองฝั่งคลองดูโล่งตา

สำหรับผู้ค้าเรือแดงโมนั้น กรุงเทพมหานครมิได้ทอดทิ้ง ได้ติดต่อให้ไปขายกันที่องค์การตลาดเพื่อการเกษตร และในการเคลื่อนย้ายเรือก็ไม่มีปัญหาแต่อย่างใด เพราะกรุงเทพมหานครกับกรมเจ้าท่าได้ช่วยเหลือให้ความสะดวกแก่ช่วยเรือทุกลำในการเคลื่อนย้ายเป็นอย่างดี

ขณะนี้ กรุงเทพมหานครกำลังปรับปรุงคลองผดุงกรุงเกษมให้เป็นคลองท่องเที่ยว ฟื้นฟูความเป็นคลองประวัติศาสตร์ต่อไป(กรุงเทพมหานคร,2541:)

กิจการค้าเรือแดงโมดังกล่าวน่าจะมี หลังจากก่อนช่วงปี พศ.2503 ซึ่งเป็นปีออกประกาศ ซึ่งหากนับย้อนขึ้นไปน่าจะอยู่ในราวช่วงปีพ.ศ.2500-2502 ที่มีขบวนเรือมาขายข้าว ในส่วนบริเวณที่

¹ พ.ศ.2542

เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษาได้มีเรือแดงโมจอดอยู่ช่วงบริเวณหน้าตลาดมหานาคและสะพาน 5 ซึ่งกลายเป็นตลาดผลไม้ซึ่งตั้งเรียงถึงริมคลอง และบริเวณริมคลองจะสกปรกเนื่องจากการทิ้งผลไม้ที่เน่าเสียและขยะผลไม้ลงไป ในคลอง ซึ่งคลองที่น้ำไหลจึงช่วยระบายไปได้บ้าง ผู้ที่มาค้าขายเรือก็อยู่อาศัยกันเป็นบ้านตายเป็นไป ทั้งในคลองมหานาคและคลองผดุงกรุงเกษมไปจนถึงหลานหลวง โดยนำเอาเสาไม้ไผ่ปักลงไปในคลองเพื่อยึดโยงเรือไว้แล้วอยู่พักอาศัยกันถาวร ชักผ้า ถ่ายสิ่งปฏิกูลลงในน้ำ ตรงกลางคลองจึงเป็นที่ให้เรือสัญจรไปมา โดยยังไม่มีเรือยนต์หรือหางยาวเป็นเรือใช้ถ่อ (สว่าง จีวรพัฒน์, สัมภาษณ์, 15 ม.ค. 2545) เมื่อทางกรุงเทพมหานคร ได้ไล่อ้อเรือแดงโมออก และเคร่งครัดในเรื่องเขตห้ามจอดเรือ ในปี พ.ศ. 2520 นั้น ได้เกิดผลกระทบต่อการค้าต่างๆ ที่ต้องอาศัยเรือเป็นพาหนะขนส่งหรือสัญจร กิจกรรมในบริเวณดังกล่าวจึงเริ่มซบเซาลง

- กิจกรรม ยังคงมีกิจกรรมในรูปแบบเดิมคือเป็นแหล่งค้าส่งมะพร้าว

พื้นที่ที่ 3

- พื้นที่ สะพาน 4 มีการก่อสร้างโรงตลาดสดที่ภายใน ตรงด้านหลังก่อนไปทางรถไฟ ในช่วงกลางพื้นที่ของวัด ซึ่งเป็นผลมาจากผู้ที่หาบอาหารมาขายในย่านทำให้เกิดการกีดขวางหน้าร้านค้า ในช่วงราวปี พ.ศ. 2507-2508 ในส่วนอื่นเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงขึ้น โดยในปี พ.ศ. 2508 ทางวัดได้คิดพัฒนาพื้นที่บริเวณนี้ให้ดีขึ้น เนื่องจากกิจกรรมการค้าค้าก่อนข้างใต้ได้ จึงมีการรื้อคานเรือกับเรือโรงเลื่อย ซึ่งทั้งสองกิจการเป็นของชาวจีนมาเช่าที่วัด และบ้านเช่าต่างๆ ออก เพื่อทำการก่อสร้างตึกแถวในบริเวณนั้น โดยการก่อสร้างให้ผู้รับจ้างก่อสร้างซึ่งเสียหน้าดินกับทางวัดเป็นคนสร้างตึกแล้วจัดเช่าเพื่อเป็นค่าก่อสร้างไป โดยการเช่ามาเช่ากับทางวัด หลังจากก่อสร้างตึกแล้วก็มีผู้มาเช่า ซึ่งล้วนแต่มาทำการค้าค้า เนื่องจากที่นี้กลายเป็นแหล่งค้าไปแล้ว ผู้ขายสินค้าอื่นจึงไม่สนใจเพราะมีแต่ลูกค้าที่มาซื้อสินค้าเสื้อผ้า ผู้ที่ต้องการซื้อสินค้าอื่นจะไม่มาที่นี่ ผู้ที่เข้ามาเช่ามาจากหลายที่ แต่ส่วนมากแล้วผู้ที่อยู่ในพื้นที่จะชักชวนมาจึงไม่ใช่ผู้ที่แปลกปลอม ผู้ที่อยู่ในพื้นที่เองไว้เองก็มีเพราะการขยายตัวของครอบครัวที่ใหญ่ขึ้น คนในพื้นที่ส่วนใหญ่จึงรู้จักกันคุ้นกัน

ได้มีการก่อสร้างสะพาน 4 ก่อนจะปลูกสร้างอาคารที่บริเวณนี้ เพื่อให้มีทางเข้าสำหรับขนถ่ายวัสดุก่อสร้าง เนื่องจากสะพาน 3 ไม่สามารถเอาวัสดุเข้าได้ด้วยเส้นทางที่แคบเกินไป ผู้ที่ก่อสร้างสะพาน 4 คือ นายสุวรรณ วาริการ ก่อนนี้เป็นนายทศมาคมผู้ค้าผ้าสำเพ็งจึงทำให้สะพาน 4 ได้ชื่อว่าสะพานสุวรรณเนรมิตร ซึ่งสามารถเจรจากับผู้อาศัยเดิมให้ย้ายไปได้ด้วยดี และสะพานดังกล่าวได้สร้างขึ้นถวายอุทิศให้วัดบรมนิวาส เพื่อประโยชน์แก่วัด

ตลาดกลางซึ่งเป็นพื้นที่ที่ไม่ได้ติดสะพาน ทางเข้าออกต้องอาศัยเข้าออกทางสะพาน 3 จนกระทั่งบริเวณสะพาน 2 สร้างสะพานจึงได้อาศัยทางเข้าออกทางสะพาน 2 อีกเส้นทางหนึ่ง (สุทิน ตันตนะรักษ์, สัมภาษณ์, 6 ก.พ. 2545) โดยยังคงเป็นตลาดผ้าเก่าเช่นเดิม

สะพาน 2 แต่ก่อนก็เจ้าของเดียวคือของสกุลเชวานิชย์ สะพาน 2 จึงได้ชื่อว่าสะพานเชวานิชย์ ต่อมาได้ทำการตัดที่แบ่งขาย และมีการก่อสร้างอาคารขึ้นเป็นตึกแถวในปี พ.ศ. 2501 เป็นต้นมา ซึ่งการก่อสร้างไม่ได้ก่อสร้างทำรวดเดียวแต่จะสร้างทีละช่วง แล้วย่อยๆ เติม ตึกแถวที่สร้างมีขนาดสามชั้น ทั้งหมด บริเวณนี้จึงเรียกว่าไบบีสามชั้น เมื่อสร้างตึกแถวช่วงแรกนั้น ผู้ที่มาเช่าจะเป็นผู้ค้าผลไม้มาอยู่ ขายน้ำตาลป๊อบ ขายหัวเผือกหัวมัน มีขายสับปะรด ซึ่งบ้านสมัยก่อนมักเป็นเชิงสัทหรืออย่างเดียวไม่มีการทำเพื่อซื้อขาย เมื่อหมดสัญญาและพื้นที่นี้ไม่อยู่ในทำเลขายของคน จึงย้ายไปอยู่ที่ตลาดมหานาคัน หลังจากนั้นผู้ที่มาซื้อต่อก็มาทำกิจการเป็นเสื้อผ้า(ผู้ประกอบการค้าเสื้อผ้าในซอยอารณ์ไบบี ,สัมภรณ์,9 ก.พ. 2545)

สะพาน 1 คือสะพานไบบี สร้างใหม่พร้อม ๆ กับการก่อสร้างอาคารในราวปี 2521 สร้างมาได้ ราว 25 ปี ส่วนพื้นที่อาคารของโรงพยาบาลสงฆ์สร้างขึ้นก่อนแล้ว

- กิจกรรม กิจกรรมหลักภายในย่านทั้งหมดได้กลายเป็นกิจกรรมการค้าและการผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป ทั้งหมดโดยเน้นหนักในการค้าส่ง โดยในช่วงต้นยังคงเป็นการค้าฝ้ายเก่า และได้เริ่มมีการนำสินค้าเสื้อผ้าใหม่เข้ามาผสม บางส่วนโดยการตัดเย็บเอง บางส่วนโดยการซื้อมาจากสำเพ็ง พาหุรัดมาขายส่ง และกลายเป็นเสื้อผ้าใหม่เกือบทั้งหมดในปลายช่วง

กิจกรรมอื่นที่มีในย่านคือกิจกรรมตอบสนองต่อชุมชน ได้แก่ ตลาดสด ของชำ และขายอาหาร

พื้นที่ที่ 4

- พื้นที่ ฝั่งสุเหร่า ประมาณปี พ.ศ. 2504 สมัยจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ ได้มีการรื้อถอนอาคารเรือนแถวที่อยู่ติดคลองผดุงกรุงเกษมกับถนนกรุงเกษมออก (สุรพัฒน์ ชัยลิมปมนตรี,สัมภรณ์,6 ธ.ค.2544)

พื้นที่ส่วนต่อมาก็คือกลุ่มพื้นที่ริมถนนกรุงเกษมบริเวณจากคลองมหานาคถึงกรมวิทยาศาสตร์การแพทย์ปัจจุบัน ในช่วงต้นกิจการค้าจะเริ่มมีมากมายขึ้น เนื่องจากมีเรือขายสินค้าต่างจังหวัดเข้ามาจอดมาก เช่น มินบุรีหนองจอกและหาซื้อสินค้า ที่ดักปลา และประมงกลับไป ร้านขายแหซึ่งมีร้านเดียวก็ขายกิจการในเครือญาติและแตกร้าน ไป และกลายเป็นการรวมกลุ่มร้านค้ากิจกรรมเกี่ยวกับประมง และบางส่วนของพื้นที่ก็มีการทำกิจการค้าเช่นเดียวกับบริเวณตลาดไบบี

- กิจกรรม บางส่วนก็ทำกิจการเกี่ยวกับอุปกรณ์การประมง ซึ่งเป็นผลมาจากการที่เรือข้าวเข้ามาจำนวนมากเมื่อ พ.ศ.2500 บางส่วนได้ทำกิจการเสื้อผ้า เช่นเดียวกับฝั่งตลาดไบบีเก่า และบางส่วนยังคงกิจกรรมที่มีลักษณะรองรับชุมชน เช่น ร้านขายยา บางส่วนเริ่มกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการค้าขายผ้า เช่น ผ้าใบ ซึ่งใช้ปิดคลุมสินค้า

5.2.4 ช่วง พ.ศ. 2520-2535

พื้นที่ที่ 1

- พื้นที่ ตลาดมหานาค เริ่มทรุดโทรมลง และกิจกรรมที่เคยมีก็ลดน้อยลงไป เนื่องจากการเกิดขึ้นของตลาดตรงโรงพยาบาลนครแอมบาสเตอร์ซึ่งจากโรงพยาบาลทรุดกลายเป็นสลัมเสื่อมโทรมและกลับกลายมาเป็นตลาดผลไม้ นอกจากนี้ยังมีตลาดสี่มุมเมือง และตลาดไท ผู้ค้าผลไม้ที่เคยอยู่ในตลาดจึงแยกย้ายกันไป ตลาดสะพานขาว คนที่ย้ายจากที่นี้ไปที่ตลาดแอมบาสเตอร์และตลาดสะพานขาวก็มีจำนวนมาก มีบางคนที่ไปยังตลาดสี่มุมเมือง ช่วงที่ซาไปจากตลาดผลไม้ ผู้เช่าที่ออกไปก็มีขณะที่บางรายก็ใช้ที่นี้เป็นที่อยู่อาศัยแล้วไปทำกิจการค้าที่อื่น อาทิบางรายก็เป็นการเช่าบ้านอยู่ แล้วไปขายผลไม้ที่ฝั่งแอมบาสเตอร์ นอกจากนั้นบางส่วนผู้เช่ายังได้แบ่งห้องสำหรับให้เช่าด้วย ซึ่งผู้ที่มาเช่าบางส่วนก็คือลูกจ้างแรงงานจากตลาดโบ๊เบ๊ ในช่วงที่ตลาดเริ่มซาไปบริเวณตรงกลางของตลาดกลายเป็นที่จอดรถในช่วงกลางวันจะเจียบมากเนื่องจากทุกบ้านต่างปิดหมด ผู้ที่เช่าก็เช่าเพื่ออยู่อาศัยเท่านั้น และเริ่มมีผู้เช่าบางส่วนที่เข้ามาเช่าเพื่อเก็บสินค้าผ้า หลังจากนั้นประมาณ พ.ศ.2535 ทางวังมหานาคได้ขายพื้นที่ในสวนตลาดวังมหานาค โดยเก็บส่วนตลาดมหานาคไว้ พื้นที่ตลาดวังมหานาคเริ่มทำการก่อสร้างและเปิดใช้อาคารเมื่อ ต้นปี พ.ศ. 2538¹

-กิจกรรม กิจกรรมการค้าผลไม้เริ่มซบเซาลง เพราะการปิดคลอง และการเกิดของแหล่งค้าส่งผลไม้อื่นๆ ตลาดมหานาคนั้นยังคงสภาพที่แทบไม่มีกิจกรรมจนกระทั่งปลายปี พ.ศ.2544 จึงได้มีการเปลี่ยนแปลงจัดกิจกรรมเป็นตลาดค้าเสื้อผ้า ผู้ที่มาเช่าแผงภายในโรงที่เป็นพื้นที่ตลาดโดยมากมาจากนอกพื้นที่ตลาดโดยมาจากการบอกต่อ ๆ กัน บางส่วนก็มาจากโบ๊เบ๊ทาวเวอร์ (กฤษณ์ ก้องเกียรติพันธ์ ,สัมภาษณ์,4 ม.ค. 2545)

พื้นที่ที่ 2

- พื้นที่ ในช่วงต้น มีการเปลี่ยนแปลงคือ โรงมะพร้าวได้ขายที่แล้วย้ายออกไปยังท่าเตียนโดยส่วนหนึ่งได้รับผลกระทบจากการปิดคลองทำให้การขนส่งทางเรือซึ่งเป็นพาหนะขนส่งหลักทำไม่ได้ ที่ดังกล่าวได้มีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 4 ชั้นขึ้นบนพื้นที่(สุทิน ต้นคนะรักษ์,สัมภาษณ์,6 ก.พ.2545) โดยสร้างขึ้นเพื่อแบ่งขาย ซึ่งเมื่อสร้างเสร็จผู้ที่เข้ามาอยู่ต่างก็ทำกิจกรรมค้าผ้า ในส่วนพื้นที่ถัดเข้าไปก็มีการทำกิจกรรมผ้าขึ้นมาเช่นกัน โดยเป็นส่วนขยายของโรงงานตัดเย็บบางราย

¹มีข้อขัดแย้งในเรื่องกรรมสิทธิ์ของตลาดวังมหานาคคือ เกียรติ วิะกุลและคณะ ได้แสดงไว้ใน ตลาดในกรุงเทพมหานคร : พัฒนาการและการขยายตัว ว่า ตลาดวังมหานาค เป็นตลาดขนาด 180 แผง เจ้าของคือหลวงสารนิยุประศาสตร์ ส่วนตลาดมหานาค เป็นตลาดขนาด 100 แผง เจ้าของคือ หม่อมราชวงศ์วัฒนาร จิระประวัติ ซึ่งจากการสอบถามจากบุคลากรระดับบริหารของโบ๊เบ๊ทาวเวอร์ยืนยันว่าตลาดวังมหานาคก่อนเกิดโครงการ โบ๊เบ๊ทาวเวอร์นั้น เป็นพื้นที่ของราชสกุลจิระประวัติ ส่วนตลาดมหานาคนั้นยังเป็นของราชสกุลจิระประวัติอยู่

- กิจกรรมการค้ามะพร้าวได้หยุดลง เพราะการปิดคลอง ต่อมาได้เปลี่ยนเป็นการค้าผ้า โดยเป็นการขยายตัวจากตลาดโบ๊เบ๊เก่า

พื้นที่ที่ 3

- พื้นที่ สะพาน 4 ในช่วงนี้ลักษณะทางพื้นที่ไม่ค่อยเปลี่ยนแปลงนักมีการสร้างอาคารพาณิชย์เพิ่มในส่วนที่ติดกับทางรถไฟ แต่มีกิจกรรมการค้าและการผลิตที่เข้มข้นขึ้น

สะพาน 3 สภาพการใช้พื้นที่ไม่เปลี่ยนแปลง

สะพาน 2 สภาพการใช้พื้นที่ไม่เปลี่ยนแปลง

สะพาน 1 มีการปลูกสร้างอาคารในส่วนติดคลองผดุงกรุงเกษมจนเต็มพื้นที่ และมีการสร้าง

สะพาน 1

ในช่วงที่การค้าเจริญประมาณช่วง พ.ศ.2524 เป็นต้นมา สะพาน 4 3 2 1 ที่เดิมใช้ชื่อว่า สะพานสุวรรณเนรมิต สะพานสมานมิตร สะพานเขานิชย์และสะพานโบ๊เบ๊ จึงได้มีการเปลี่ยนมาเรียกว่า สะพาน 4 สะพาน 3 สะพาน 2 และสะพาน 1 ตามลำดับ โดยนับลำดับจากการเข้าถึงทางแยกกษัตริย์ศึก สะพานสหชนกิจ จึงได้ชื่อว่าสะพาน 5

ในช่วงนี้ได้เกิดการตั้งแผงค้า แบบหาบเร่แผงลอยขึ้นบนทางเท้าในช่วงกลางวัน และ ในช่วงหลังเที่ยงคืนถึงเช้าขึ้นมา

-กิจกรรม พื้นที่ที่ 3 ตลาดโบ๊เบ๊เก่า ในช่วงแรกกิจกรรมในย่านเป็นกิจกรรมการค้าส่งและผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูปแทบทั้งสิ้น การค้าเสื้อผ้าใช้แล้วมีเพียงเล็กน้อย ภายในพื้นที่มีการค้า การผลิต การตัดเย็บ การค้าวัสดุที่เกี่ยวข้องกับการตัดเย็บ

เกิดการค้าแบบ Informal Sector ในการค้าส่งขึ้น คือตลาดเช้า และหาบเร่แผงลอยริมถนน

เกิดกิจกรรมการรับขนส่งสินค้า เกิดกิจกรรมการรับจ้างตั้งแผงค้าขึ้น และในช่วงหลังร้านค้าส่วนมากได้ย้ายการผลิตออกไปด้านนอก

พื้นที่ที่ 4

- พื้นที่ มีการก่อสร้างกลุ่มอาคารพาณิชย์ใช้ชื่อว่าโบ๊เบ๊เซ็นเตอร์ขึ้นในประมาณ พ.ศ.2521-2522 ณ บริเวณที่ดินของ โรงงานน้ำมะเน็ด 5 เสือเดิม ส่วนใหญ่ผู้ที่เข้ามาทำกิจการค้าเสื้อผ้า ส่วนร้านค้าที่อยู่ริมถนนที่ขายอุปกรณ์ประมงบางส่วนได้เปลี่ยนมาขายวัสดุอุปกรณ์ ผ้า และเสื้อผ้าด้วย

- กิจกรรม มีการขยายตัวของกิจกรรมการค้าฝ้ายมายังย่านนี้ เพิ่มขึ้นจากกิจกรรมเดิม และมีการค้าเพื่อส่งเสริมกิจกรรมเสื้อผ้าสำเร็จรูปขึ้น เช่น ไม้แขวน หุ่น ราว อย่างไรก็ตามจะไม่มีสินค้าชิ้นใหญ่เช่น ลังเหล็ก ทับ เนื่องจากพื้นที่ให้เช่าสินค้าชิ้นเล็กๆ ได้มูลค่ามากกว่า

พื้นที่ข้างเคียง

ในช่วงนี้มีการขยายตัวของกิจกรรมสูงมาก เกิดกิจกรรมการค้าผ้าและกิจกรรมต่อเนื่องกับการค้าผ้าขึ้นในพื้นที่ข้างเคียง คือ ชุมชนวัดบรมนิวาส เกิดเป็นแหล่งตัดเย็บ แหล่งเก็บสินค้า พื้นที่ขายหน้าร้าน บริการขนส่งสินค้าต่างประเทศ อีกพื้นที่คือบริเวณยศเสฝั่งถนนบำรุงเมือง มีการกลายเป็นที่เก็บสินค้า

5.2.5 ช่วง พ.ศ. 2535-ปัจจุบัน

พื้นที่ที่ 1

- พื้นที่ บริเวณตลาดวังมหานาคที่ขายไป ได้มีการก่อสร้างอาคารศูนย์การค้าขนาดใหญ่คือ โบบี้เทาวเวอร์ ขึ้น อาคารเปิดทำการเมื่อต้นปี พ.ศ.2538 ประกอบไปด้วยอาคารพาณิชย์จำนวนหนึ่ง โรงแรม 310 ห้อง และอาคารชุดจำนวน629หน่วย ซึ่งเป็นที่รวมของร้านค้าเสื้อผ้าสำเร็จรูป นอกจากนี้ยังได้จัดกิจกรรมตลาดเช้าขึ้นเช่นเดียวกันเพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์(อุไร หลักบุญ ,สัมภาษณ์, 13 ธันวาคม 2544)

พื้นที่ตลาดมหานาค ในช่วงราว พ.ศ. 2537-2538 ได้มีความพยายามเปลี่ยนแปลงเป็นตลาดผ้า แต่ไม่ประสบความสำเร็จ จึงกลับเข้าสู่สภาพเดิม ต่อมาในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2544 จึงได้มีความพยายามที่จะเปลี่ยนแปลงอีกครั้งโดยความร่วมมือของผู้เช่าเองด้วย ที่จะจัดให้บริเวณนี้เป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมการค้าผ้า โดยผู้เช่าที่เป็นประเภทแผงลอยนั้นอาศัยการบอกเล่าต่อกัน มาเช่า บางส่วนมาจากโบบี้เทาวเวอร์(กฤษณ์ ก้องเกียรตินนท์,สัมภาษณ์,4 ม.ค. 2545)

- กิจกรรม ในช่วงแรก ตลาดมหานาค ไม่มีกิจกรรมทางการค้าอื่นนอกจากการค้าผลไม้ไม่กีรายที่อาศัยเป็นพื้นที่พักสินค้า กิจกรรมที่มีมากคือการให้เช่าห้องพักสำหรับลูกจ้างแรงงานในกิจกรรมการค้าเสื้อผ้า มีการรับจอดรถบ้าง และกลายเป็นโกดังเก็บผ้า ส่วนตัวตลาดวังมหานาคที่ขายไป ได้ทำการก่อสร้างโบบี้เทาวเวอร์ ซึ่งในช่วงแรกที่ก่อสร้างเสร็จใหม่ๆแม้มีการค้าขายเสื้อผ้ายังไม่ดีตลาด จึงค่อนข้างเงียบ

ในช่วงหลัง ตลาดมหานาคเปลี่ยนมามีกิจกรรมการค้าเสื้อผ้าสำเร็จรูปขึ้น ซึ่งมีแนวโน้มที่จะเติบโตได้ ส่วนโบบี้เทาวเวอร์นั้นเข้าสู่ความนิยมอย่างสูง กิจกรรมการค้าผ้ามีทั้งการค้าในอาคารตามปรกติและตลาดเช้า

พื้นที่ที่ 2

- พื้นที่ ไม่มีการเปลี่ยนแปลง

- กิจกรรม ยังคงเป็นการค้าขายเสื้อผ้าสำเร็จรูป โดยส่วนของการผลิตยังคงมีอยู่บ้างเล็กน้อย มีการขยายตัวของหาบเร่แผงลอยเสื้อผ้ามาจากหน้าตลาดโต้เบ้เก่าในช่วงหลัง

พื้นที่ที่ 3

- พื้นที่ ไม่มีการเปลี่ยนแปลง

- กิจกรรม กิจกรรมอื่นที่มีในย่านคือกิจกรรมตอบสนองต่อชุมชน กิจกรรมหลักยังเป็นการค้าขายเสื้อผ้า แต่ได้ลดความเข้มข้นลง ส่วนกิจกรรมการผลิตนั้น ไม่พบว่ามี โดยในส่วนของกิจกรรมการค้าแบบแผงลอยหาบเร่กลับเพิ่มปริมาณมากขึ้น โดยเฉพาะช่วงตลาดเช้า

พื้นที่ที่ 4

- พื้นที่ ไม่มีการเปลี่ยนแปลง

- กิจกรรม มีคละทั้งการค้าเสื้อผ้า การค้าวัสดุอุปกรณ์ประกอบการค้าเสื้อผ้า กิจกรรมสนองตอบต่อชุมชน เช่นร้านของชำ ร้านขายยา

พื้นที่ข้างเคียง

กิจกรรมในย่านลดระดับลงส่งผลให้พื้นที่ข้างเคียงลดกิจกรรมลง โดยยังมีบางส่วนของชุมชนวัดบรมนิวาสที่เป็นแหล่งเก็บสินค้า และมีบริษัทรับส่งสินค้า ส่วนบริเวณยศเสมีการเก็บสินค้าบ้าง

5.3 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน

เพื่อศึกษาความเปลี่ยนแปลงของการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ย่านจึงนำเอาผังการใช้ประโยชน์ที่ดินนำมาเปรียบเทียบ จากการสำรวจปี พ.ศ. 2515 พ.ศ. 2529 โดยสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร และจากการสำรวจของผู้วิจัยในปี พ.ศ. 2545

5.3.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ.2515

จากผังการสำรวจการใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ. 2515 เนื่องจากข้อมูลมีลักษณะไม่ละเอียด จึงเป็นการสรุปลักษณะโดยรวมว่าพื้นที่บริเวณย่านโต้เบ้ส่วนใหญ่ เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม โดยพื้นที่ตลาดโต้เบ้เก่า เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมเกือบทั้งหมด มีการกำหนดจุดที่เป็นพื้นที่ของราชการในบริเวณริมคลองซึ่งจากข้อมูลการสัมภาษณ์และ ข้อมูลที่ดินไม่พบว่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ของราชการแต่อย่างใด

บริเวณตลาดโต้เบ้ใหม่เป็นบ้านพักอาศัยหนาแน่น ซึ่งมีการเป็นตลาดค้าส่งผลไม้

บริเวณตลาดมหานาค ยังมีเพียงตลาดมหานาคส่วนวังมหานาคเป็นส่วนที่มีบ้านพักอาศัยหนาแน่น ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของตลาดวังมหานาค ส่วนบริเวณฝั่งสุเหร่า บริเวณริมถนนมีการใช้

ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม โดยด้านหลังยังคงเป็นพื้นที่พักอาศัย(ภาพประกอบที่ 5.19 ผังแสดงประโยชน์การใช้ที่ดิน ปี พ.ศ.2515)

5.3.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ.2529

การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ในพื้นที่คือพาณิชยกรรม และการพักอาศัย พื้นที่ส่วนตลาดมหานาคจะมีการพักอาศัยมากกว่าพาณิชยกรรม โดยส่วนที่เป็นพาณิชยกรรมจะเป็นโรงตลาดและอาคารริมถนนกรุงเทพมหานครเป็นส่วนใหญ่ พื้นที่พาณิชยกรรมมีอยู่ประมาณ 30-35 %ของพื้นที่

พื้นที่ตึกแถวฝั่งสุเหร่า พื้นที่ที่เป็นที่พักอาศัยมีประมาณ35 %ของพื้นที่ และพื้นที่อุตสาหกรรมมีอยู่ 1 แห่ง ประมาณ 5%ของพื้นที่

พื้นที่ตลาดโบ๊เบ๊เก่า เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมเกือบทั้งหมด มีพื้นที่พักอาศัยสัดส่วนประมาณ 5%ของพื้นที่ กระจายอยู่ด้านหลังของพื้นที่ และมีพื้นที่อุตสาหกรรมขนาดเล็ก 1 แห่ง อยู่บริเวณริมคลองแสนแสบ

พื้นที่ตลาดโบ๊เบ๊ใหม่ เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม และที่พักอาศัยในสัดส่วนประมาณ 50 % (ภาพประกอบที่ 5.20 ผังแสดงประโยชน์การใช้ที่ดิน ปี พ.ศ.2529)

5.3.3 การใช้ประโยชน์ที่ดิน ปี พ.ศ.2545









พื้นที่ส่วนใหญ่ยังเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม โดยเมื่อเปรียบเทียบกับ การใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ.2529 พบว่าในส่วนของพื้นที่ตลาดมหานาค มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมเพิ่มขึ้น โดยมีการพักอาศัยประมาณ 20 %เปอร์เซ็นต์ของพื้นที่

พื้นที่ตลาดโบ๊เบ๊ใหม่ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักอาศัยน้อยลงเพียงประมาณ 5% และมีการใช้เพื่อเป็นที่เก็บสินค้าเพิ่มขึ้นที่ประมาณ 30 %ของพื้นที่ และมีการอุตสาหกรรมในพื้นที่นี้ประมาณ 20 %ของพื้นที่

พื้นที่ตลาดโบ๊เบ๊เก่า มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักอาศัยเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ20 % โดยยังคงกระจุกกระจายอยู่ด้านหลังพื้นที่ และมีพื้นที่ไม่ใช้ประโยชน์ประมาณ5 %ของพื้นที่





พื้นที่ฝั่งสุเหร่า มีการพาณิชยกรรมเพิ่มขึ้นและมีการเก็บสินค้ามากขึ้น การเก็บสินค้ามีประมาณ 10 %ของพื้นที่ และพื้นที่อุตสาหกรรมลดลง โดยมีการเพิ่มมาของพื้นที่ไม่ใช้ประโยชน์(แผนที่ 5 – 1 ผังแสดงประโยชน์การใช้ที่ดิน ปี พ.ศ.2545)



- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | compound -type house |  | industrial |
|  | small-lot-type house |  | government building&area,
hospital ,school |
|  | condensed housing |  | public park & open spaces |
|  | flat apartment type housing | | |
|  | commercial& residential
,commercial | | |

ผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปี พ.ศ.2515



- | | |
|---|-----------------------------|
|  | compound -type house |
|  | small-lot-type house |
|  | condensed housing |
|  | flat apartment type housing |

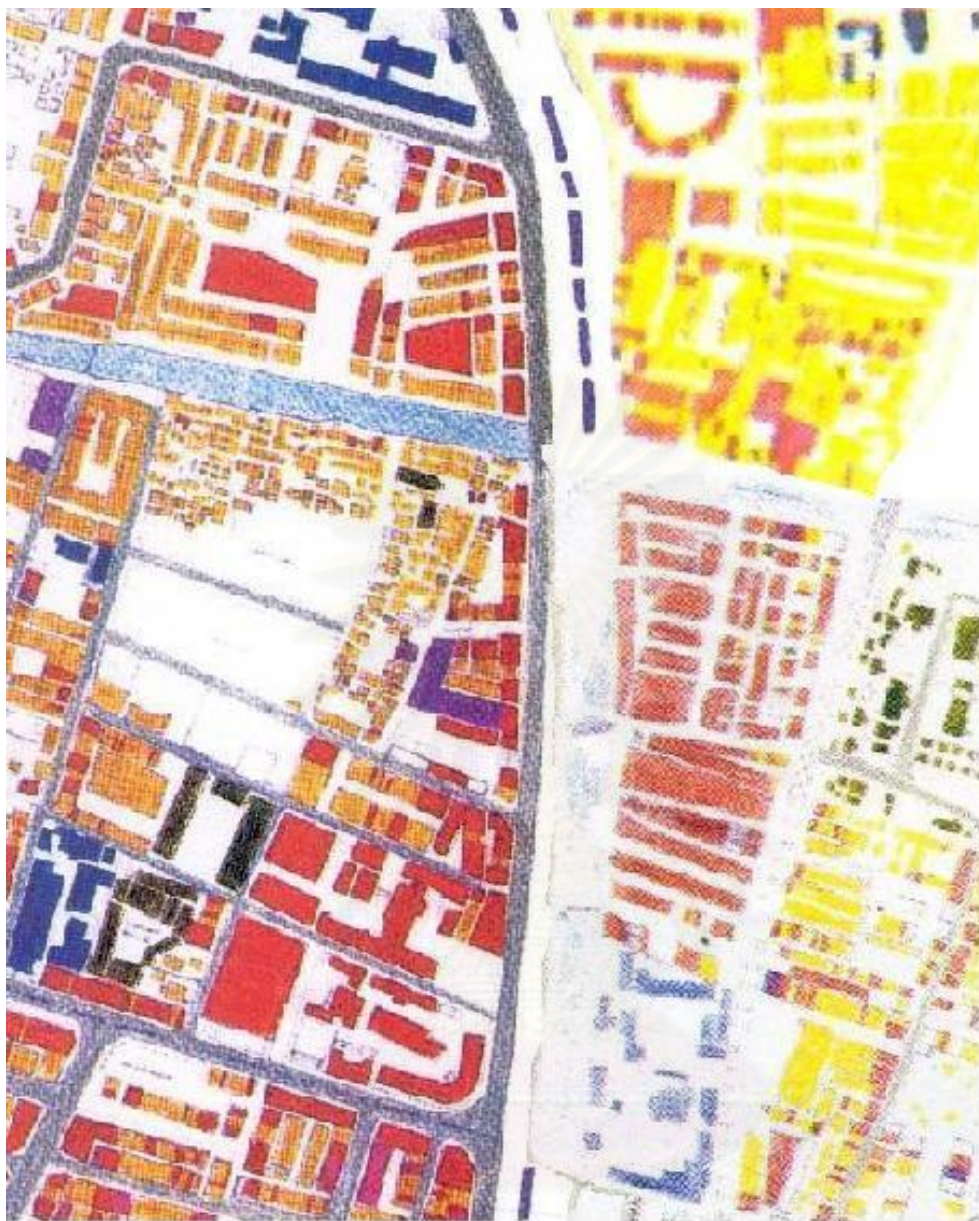
ผังแสดงพื้นที่พักอาศัยปี พ.ศ. 2515



ผังแสดงพื้นที่พาณิชยกรรม ปี 2515

ภาพประกอบที่ 5 - 19 ผังแสดงประโยชน์การใช้ที่ดิน ปี พ.ศ.2515

ที่มา: คัดลอกจากหนังสือข้อมูลสถิติพื้นฐานด้านผังเมือง ปี พ.ศ. 2515



ผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ. 2529

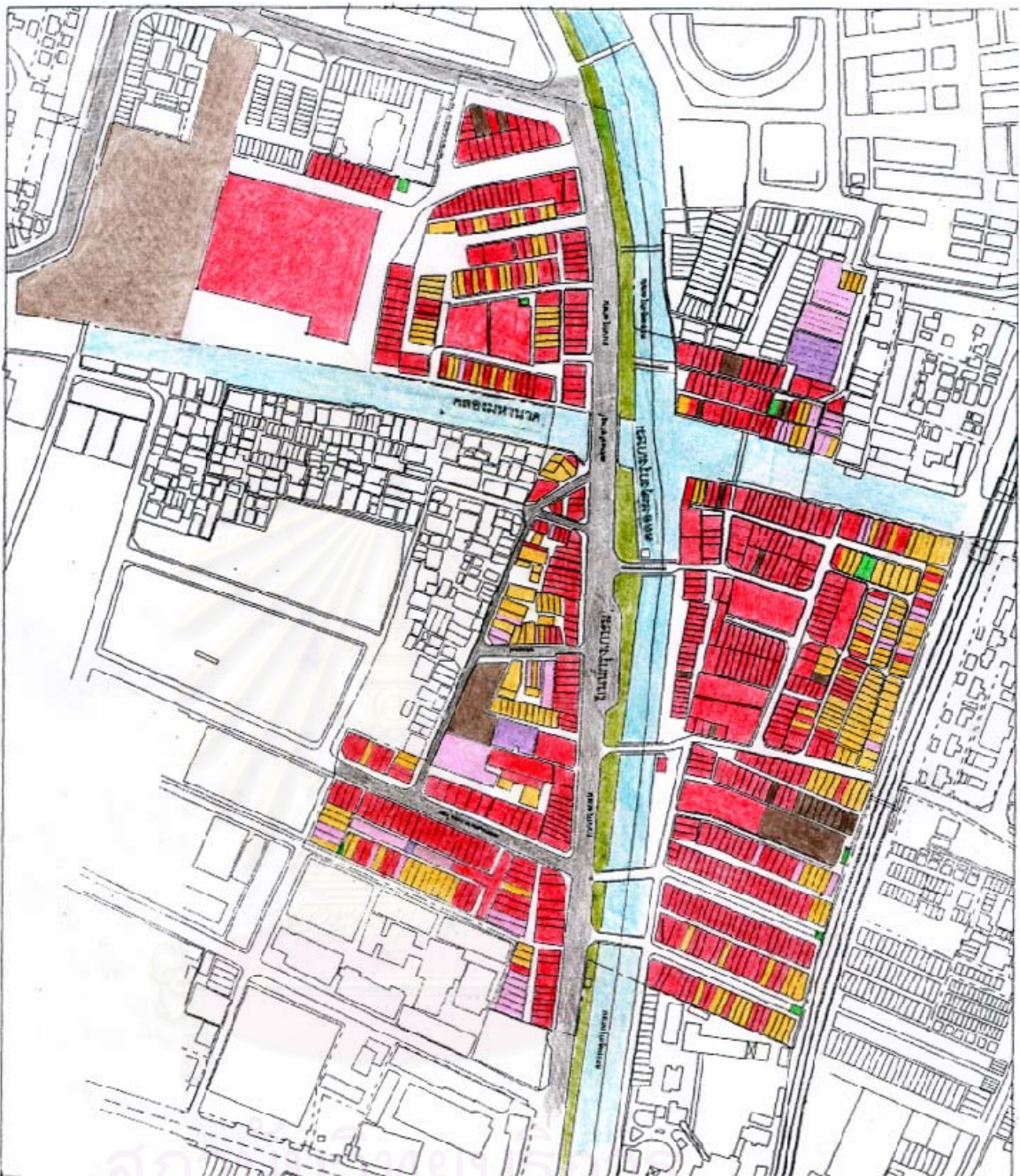
สัญลักษณ์

	พักอาศัย		คลังสินค้า
	พาณิชยกรรม		ที่พักผ่อนหย่อนใจ
	สถาบันราชการ		สาธารณูปโภค
	สถานับการศึกษา		เกษตรกรรม
	ศาสนสถาน		ที่ว่าง
	อุตสาหกรรม		



ภาพประกอบที่ 5 - 20 ผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษาปี พ.ศ. 2529

ที่มา :คัดลอกจากผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2529



แผนที่ แสดง : การได้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ.2545 สัญลักษณ์	มาตรฐาน 1 : 3000 พักอาศัย พาณิชยกรรม สถาบันราชการ	สถาบันการศึกษา ศาสนสถาน อุตสาหกรรม	ดั้งสินค้า ที่พักผ่อนหย่อนใจ สาธารณูปโภค เกษตรกรรม พื้นที่ก่อสร้าง ที่ว่าง	
บทบาทด้านการค้าและการผลิตของย่านบีบี กรุงเทพมหานคร				
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง มบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย		นางสาวจิราภา ธนาไชยสกุล รหัส 4174116625		

5.3.4 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน

เนื่องจากเมื่อนำการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งสามช่วงมาเปรียบเทียบ ซึ่งมีช่วงห่างระหว่างปี พ.ศ.2515-2529 เป็น 14 ปีและ ช่วงห่างระหว่าง พ.ศ. 2529-2545 เป็น 16 ปีตามลำดับ พบว่าผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ.2515 มีความละเอียดไม่เพียงพอ เพียงสามารถระบุลักษณะพื้นที่เบื้องต้นได้เท่านั้น จึงนำเฉพาะการใช้ประโยชน์ที่ดินเฉพาะในปี พ.ศ.2529 และ พ.ศ.2545 ที่มีการสำรวจไว้ในระดับใกล้เคียงกันมาเปรียบเทียบ

1. การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่พักอาศัย ในภาพรวมพื้นที่พักอาศัยของย่านในปี พ.ศ. 2529 มีขนาดมากกว่าโดยอยู่ในตอนเหนือของพื้นที่คือบริเวณพื้นที่ตลาดมหานาคและตลาดโบ๊เบ๊ใหม่ ซึ่งในปี พ.ศ. 2545 พื้นที่ดังกล่าวได้เปลี่ยนเป็นการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมเกือบหมด โดยมีที่พักอาศัยเพียงเล็กน้อยที่ตลาดมหานาค ส่วนพื้นที่ตลาดโบ๊เบ๊เก่ากลับมีการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเพิ่มขึ้น
2. การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม ในภาพรวมปี 2545 มีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมเพิ่มขึ้น โดยเน้นในพื้นที่ทางด้านเหนือ โดยเฉพาะย่านตลาดมหานาคเดิมที่กลายเป็นโบ๊เบ๊ทาวเวอร์ ส่วนตลาดโบ๊เบ๊เก่ามีขนาดการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมลดลงโดยเฉพาะส่วนพื้นที่ด้านทางรถไฟ
3. การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการ ไม่มีการใช้ที่ดินนี้ในพื้นที่ย่าน
4. การใช้ที่ดินเพื่อศาสนสถาน เนื่องจากในผังการใช้ที่ดินของปี พ.ศ.2529 ไม่ได้ระบุไว้ แต่จากการสังเกตและสอบถาม ยังคงมีจำนวนเท่าเดิมในปี พ.ศ. 2545
5. การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม มีขนาดใกล้เคียงกัน โดยเปลี่ยนจุดที่ตั้งคืออุตสาหกรรมในพื้นที่ที่ 4 ได้ลดขนาดลง และมีการเพิ่มอุตสาหกรรมในพื้นที่ที่ 2 ส่วนพื้นที่ที่ 3 ซึ่งมีการระบุ ปัจจุบันไม่พบว่ามีการใช้ที่ดินประเภทนี้ในย่าน
6. การใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้า ในปี พ.ศ.2529 ไม่มีการระบุว่ามีการใช้ที่ดินประเภทนี้ แต่จากการสำรวจในปี 2545 พบว่ามีการใช้ที่ดินเพื่อเป็นคลังสินค้า เก็บสินค้าเพิ่มมากขึ้น โดยกระจายตัวอยู่บริเวณขอบนอกของพื้นที่ที่ 2 3 และ 4
7. การใช้ที่ดินเพื่อพักผ่อนหย่อนใจ จากปี พ.ศ. 2529 ไม่มีระบุ เนื่องจากข้อมูลใช้การนำแผนที่มาซ้อนกันและบริเวณที่เป็นจุดเชื่อมต่อคือพื้นที่ว่างริมคลอง จึงไม่อาจสรุปได้ว่าในปี พ.ศ.2529 มีระบุหรือเป็นข้อตกหล่นในการทำผัง แต่ในปี พ.ศ.2545จากการสำรวจพบว่ามีการใช้ที่ดินเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจต่ำกว่าร้อยละ 5 โดยประมาณ ซึ่งในบางส่วนยังมีการใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชยกรรมด้วย
8. การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค ไม่พบว่ามีการเปลี่ยนแปลง
9. การใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ไม่พบว่ามีย่านในพื้นที่

10. ที่ว่าง ในปี 2529 มีการแสดงพื้นที่ว่างจำนวนหนึ่ง แต่ในปี พ.ศ.2545 พบที่ว่างเพียงเล็กน้อย คือบริเวณตลาดมหานาคซึ่งเป็นจุดจอตลอด ส่วนพื้นที่ว่างอื่นเป็นส่วนหนึ่งของเส้นทางสัญจร

5.4 ลักษณะของอาคารและพื้นที่

เพื่อศึกษาลักษณะของพื้นที่และอาคารที่เปลี่ยนแปลงในช่วงระยะเวลาจึงทำการศึกษาโดยการแปลภาพถ่ายทางอากาศ ซึ่งได้นำภาพถ่ายทางอากาศพื้นที่กรุงเทพมหานคร ในบริเวณย่านมาทำการศึกษา ในช่วงปี พ.ศ. 2517 ช่วงปี พ.ศ. 2530 และช่วงปี พ.ศ. 2544 ซึ่งมีช่วงระยะห่าง ระหว่างปี 2517-2530 2530-2544 เป็น 13 ปีและ 14 ปีตามลำดับ โดยเมื่อทำการเปรียบเทียบกับผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่ปี 2515 2530 และ2545 จะมีช่วงเวลาในระยะใกล้เคียงกัน และทำการปรับให้ภาพถ่ายทางอากาศอยู่ในมาตราส่วนเดียวกันคือ 1:3000

5.4.1 ลักษณะของอาคารและพื้นที่ปี 2517

พบว่า มีสิ่งปลูกอยู่เต็มพื้นที่แล้ว โดย มีรูปแบบของโรงตลาดล้อมรอบด้วยตึกแถว เป็นส่วนมาก ได้แก่ ตลาดวังมหานาค ตลาดมหานาค และตลาดสะพาน 3 – 4 พื้นที่สะพาน 5 ยังคงเป็นที่โล่งของโรงมะพร้าว ส่วนตลาดกลางสะพาน 1 และ 2 มีการก่อสร้างบ้างแล้ว

มีการใช้คลองอย่างหนาแน่น โดยมีเรือในคลองทั้ง สองคลอง โดยเฉพาะอาณาเขตเรือแดงคมที่ครอบคลุมถึงบริเวณย่าน พื้นที่บาทวิถียังโล่ง ไม่มีการใช้ในเชิงพาณิชย์กรรมหาบเร่แผงลอย

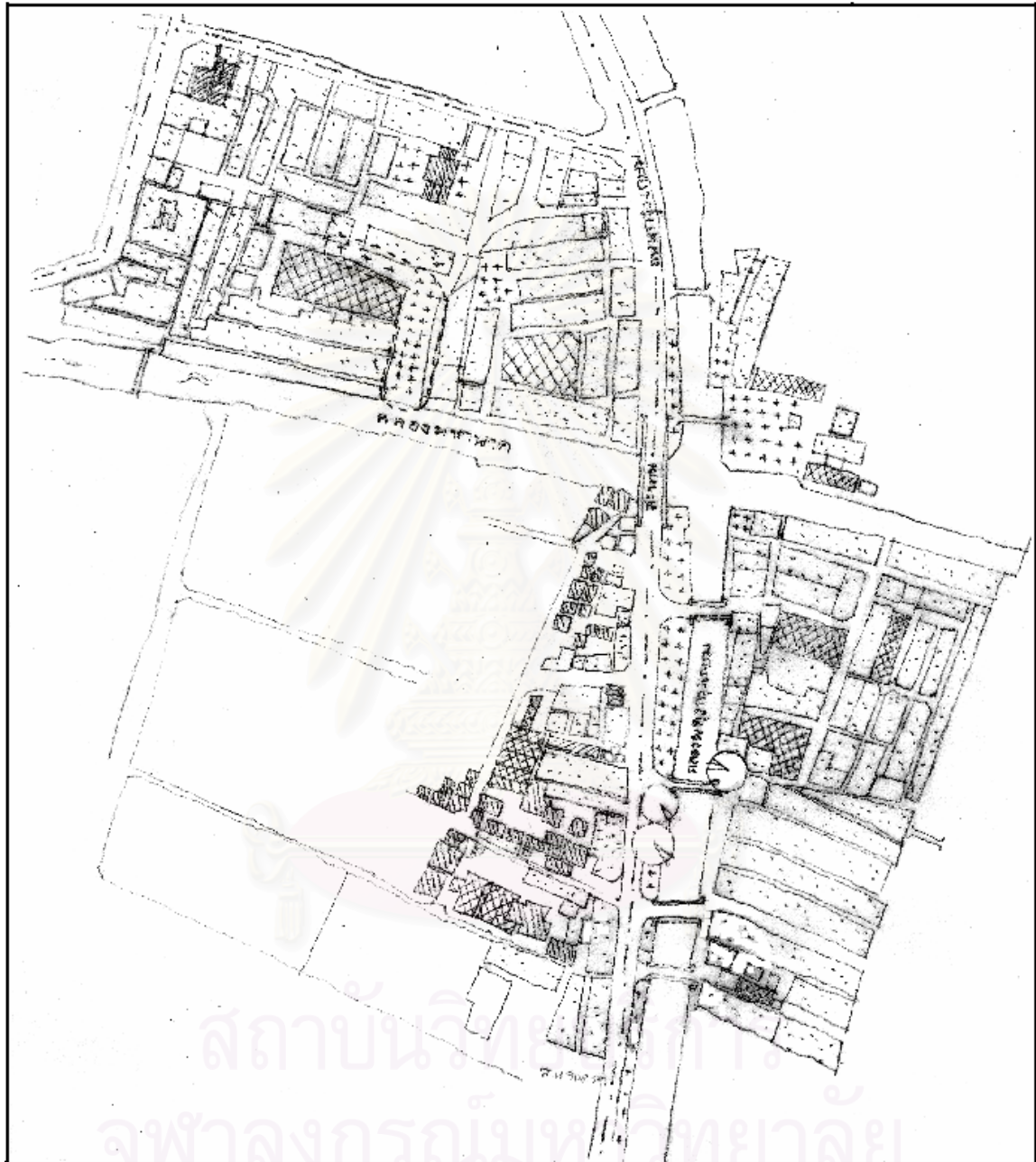
5.4.2 ลักษณะของอาคารและพื้นที่ปี พ.ศ. 2530

พบว่า มีสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารพาณิชย์มากที่สุด ในส่วนพื้นที่ที่ 1 และ 3 ไม่มีความเปลี่ยนแปลง แต่มีในพื้นที่ที่ 2 และ 4 โดยมีการสร้างอาคารพาณิชย์ขึ้นบนพื้นที่ว่างของโรงมะพร้าวและมีการสร้างอาคารพาณิชย์ บนที่โรงงานน้ำมะเน็ดเดิม

ส่วนที่เห็นชัดเจนซึ่งมีอาคารแต่เป็นกิจกรรม ได้แก่ หาบเร่แผงลอยบริเวณสะพาน 1 สะพาน 2 สะพาน3 และบนบาทวิถีบางช่วง

5.4.3 ลักษณะของอาคารและพื้นที่ปี พ.ศ. 2544

พื้นที่ส่วนใหญ่ไม่มีความเปลี่ยนแปลง เว้นแต่พื้นที่ ที่ 1 ซึ่งมีการสร้างอาคารขนาดใหญ่ขึ้น คือ โบ้เบ้ทาวเวอร์ซึ่งเป็นอาคารศูนย์การค้าโดยอยู่ในตำแหน่งบริเวณตลาดวังมหานาคเดิม ส่วนพื้นที่ที่ 4 มีการก่อสร้างอาคารตึกแถวมากขึ้นพื้นที่บ้านหลังเล็กหลังน้อยจึงลดลง



แผนที่ 5 - 2 ผังอาคารในเห็นที่ แปลจากภาพถ่ายทางอากาศ ปี พ.ศ. 2517

มาตราส่วน 1 : 3000



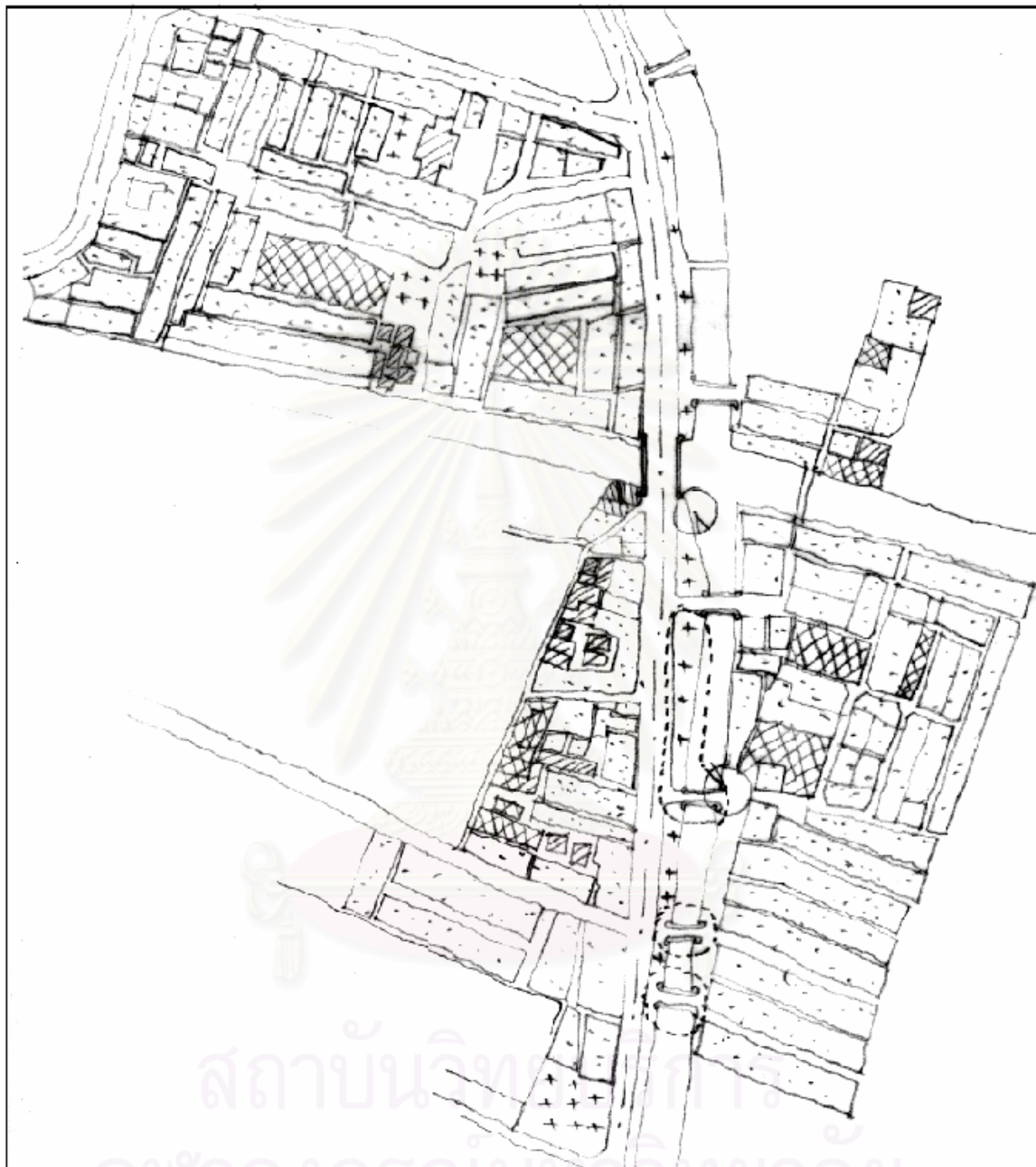
- | | | | | |
|-------------|-------------------|-----------------|-----------|--------------|
| สัญลักษณ์ : | บ้านพักอาศัย | ที่ว่าง | ถนน | คลอง ทางน้ำ |
| | ดึกแถว | อาคารขนาดใหญ่ | สะพานใหญ่ | ดันไม้ใหญ่ |
| | โรงตลาด
โรงงาน | พื้นที่ก่อสร้าง | สะพานเล็ก | หาบเร่แผงลอย |



ภาพประกอบที่ 5 - 21 ภาพถ่ายทางอากาศ ปี พ.ศ. 2517

มาตราส่วน 1: 3000

ที่มา กรมแผนที่ทหาร



แผนที่ 5 - 3 ผังอาคารในพื้นที่ แปลงจากภาพถ่ายทางอากาศ ปี พ.ศ. 2530

มาตราส่วน 1 : 3000

- | | | | | |
|-------------|-------------|-----------------|-----------|-------------|
| สัญลักษณ์ : | น้ำพักอาศัย | ที่ว่าง | ถนน | คลอง ทางน้ำ |
| | brick wall | อาคารขนาดใหญ่ | ประตูใหญ่ | บ่อน้ำใหญ่ |
| | brick wall | พื้นที่ก่อสร้าง | ประตูเล็ก | ท่อระบายน้ำ |
| | brick wall | โรงงาน | | |

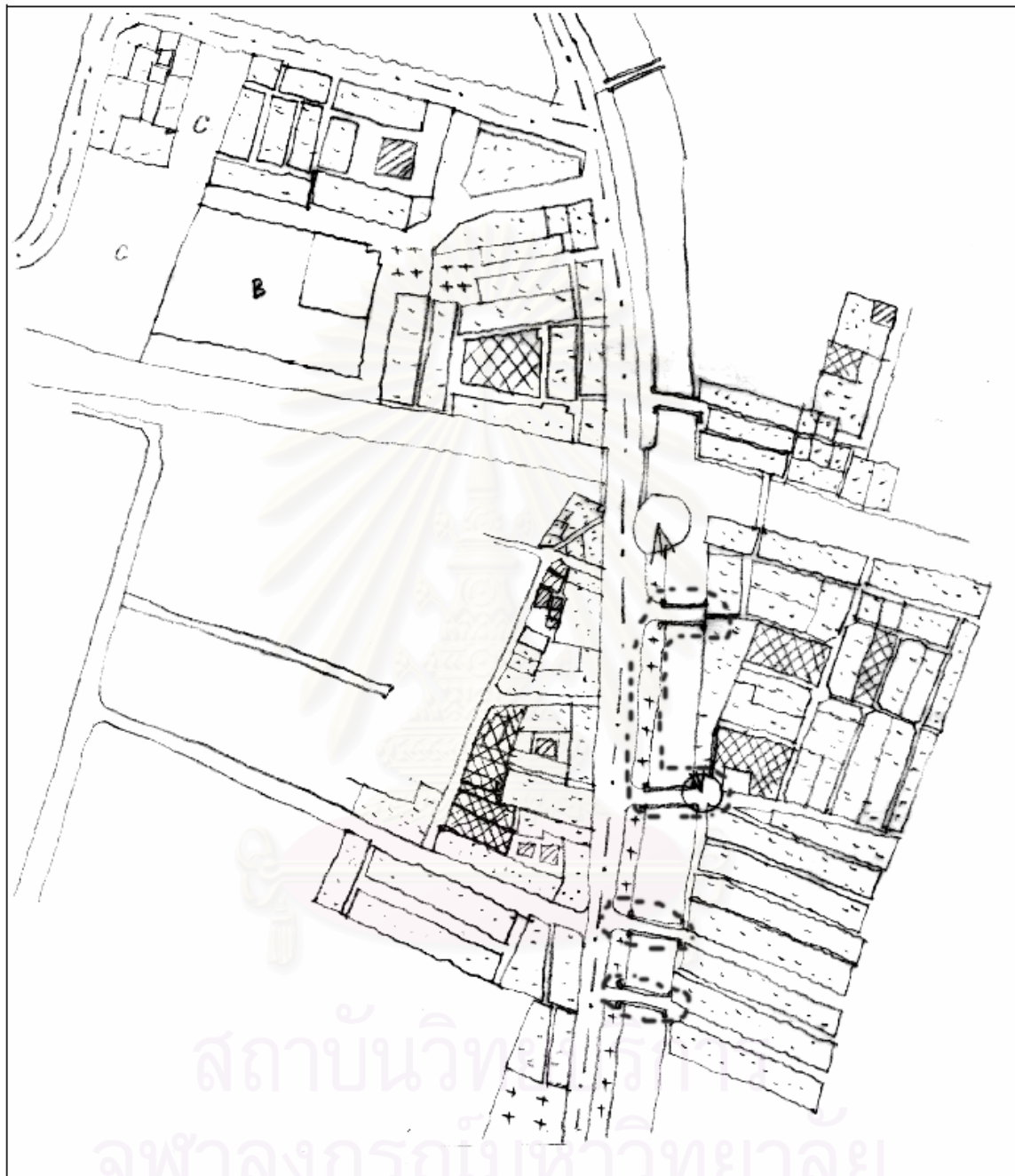




ภาพประกอบที่ 5 - 22 ภาพถ่ายทางอากาศ ปี พ.ศ. 2530

มาตราส่วน 1: 3000

ที่มา กรมแผนที่ทหาร



แผนที่ 5 - 4 ผังอาคารในพื้นที่ แปลจากภาพถ่ายทางอากาศ ปี พ.ศ. 2544

มาตราส่วน 1 : 3000

สัญลักษณ์ :	บ้านพักอาศัย	ที่ว่าง	ถนน	คลอง ทางน้ำ
	ดึกแถว	อาคารขนาดใหญ่	สะพานใหญ่	ต้นไม้ใหญ่
	โรงตลาด โรงงาน	พื้นที่ก่อสร้าง	สะพานเล็ก	หามรั้วแปลงลอย





ภาพประกอบที่ 5 - 23 ภาพถ่ายทางอากาศ ปี พ.ศ. 2544

มาตราส่วน 1: 3000

ที่มา กรมแผนที่ทหาร

5.4.4 เปรียบเทียบความเปลี่ยนแปลงของพื้นที่

เมื่อนำภาพถ่ายทางอากาศในช่วงเวลา ปี พ.ศ. 2517 พ.ศ. 2530 และ พ.ศ.2544 มาเปรียบเทียบกัน พบว่ามีความเปลี่ยนแปลงดังนี้

1. การเปลี่ยนแปลงในรูปแบบของอาคาร จากช่วง พ.ศ. 2517-2530 อาคารไม่เปลี่ยนแปลงรูปแบบมากนักมีการสร้างอาคารพาณิชย์เพิ่มเติม พื้นที่ว่างที่เคยมีกลายเป็นอาคาร และมีการใช้ประโยชน์จากที่สาธารณะเพื่อการพาณิชย์

จากช่วง พ.ศ. 2530-2544 อาคารมีการเปลี่ยนแปลงโดยมีรูปแบบอาคารขนาดใหญ่เพิ่มขึ้น และมีอาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้น บ้านมีจำนวนลดลง

2.การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ พื้นที่ที่ไม่เปลี่ยนแปลงเลยคือ พื้นที่ที่ 1 ตลาดมหานาค และพื้นที่ที่ 3 ตลาดโบ้เบ้เก่า ส่วนพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงส่วนมากมีขนาดเล็กเป็นการสร้างเพิ่มขึ้นบนพื้นที่ แต่ที่เปลี่ยนแปลงมากที่สุดคือ พื้นที่ที่1 บริเวณตลาดวังมหานาค

5.5 การเปลี่ยนแปลงของย่านโบ้เบ้

จากความเป็นมาของของพื้นที่ข้างต้นทั้งหมด สามารถนำมาสรุป ลักษณะของความเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ย่านได้โดยแบ่งออกเป็น 2ส่วนเช่นกัน คือ

1. การเปลี่ยนแปลงขององค์ประกอบพื้นที่ละแวกย่าน
2. การเปลี่ยนแปลงของกิจกรรมและพื้นที่ภายในบริเวณย่าน

5.5.1 การเปลี่ยนแปลงขององค์ประกอบพื้นที่ละแวกย่าน

การเปลี่ยนแปลงของกิจกรรมและพื้นที่ละแวกย่าน

จากแนวคิดของ Berry(อ้างใน Wallace, S. E.)ที่เห็นว่าการตั้งถิ่นฐานเมือง กิจกรรมทางเศรษฐกิจจะมีทำเลที่ตั้งในหลักการคือ

1. บางกิจกรรมทางเศรษฐกิจก็มองหาการเป็นศูนย์กลาง
2. จับโครงข่ายการคมนาคม
3. โดยการกำหนดออกแบบหรืออยู่รอดในที่ตั้ง อันนำไปสู่บทบาทเฉพาะ

โดยกิจกรรมทางเศรษฐกิจบางอย่างอาจอยู่ในที่ตั้งอันไม่เหมาะสมและโดยมากมักไปไม่รอด (Berryอ้างใน Wallace, S. E.: p-)

เมื่อนำแนวคิดดังกล่าวมาพิจารณากับวิวัฒนาการของย่าน โบ้เบ้จะเห็นว่า วิวัฒนาการของพื้นที่ย่าน โบ้เบ้เริ่มต้นการพัฒนาจากพื้นฐานของการเกิดย่านการค้าที่อาศัยโครงข่ายคมนาคมเป็นหลัก ในช่วง

ที่การคมนาคมทางน้ำยังคงเป็นเส้นทางสัญจรหลักของเมือง หรืออีกนัยหนึ่งคือการพึ่งพาการเป็นจุดตัดของเส้นทางคมนาคมนั่นเอง จากนั้นจึงเป็นการออกแบบหรืออยู่รอดในที่ตั้ง อันนำไปสู่บทบาทเฉพาะ แล้วจึงนำไปสู่การมองหากการเป็นศูนย์กลาง

1. ความเปลี่ยนแปลงในช่วงรัชกาลที่ 1- 3

จากช่วงก่อนรัตนโกสินทร์- สมัยรัชกาลที่ 1 จากพื้นที่ย่านเดิมมีลักษณะเป็นพื้นที่นอกเมืองมีจุดศูนย์กลางชุมชนที่ใกล้ที่สุดคือวัด ทั้งวัดแค และวัดสะแก แต่การเข้าถึงพื้นที่คงเป็นไปได้ไม่ถนัดนัก เมื่อมีการขุดคลองมหานาคทำให้การเข้าถึงพื้นที่ทำได้ง่ายขึ้น แต่พื้นที่ดังกล่าวคงยังเป็นพื้นที่นอกเมืองที่ห่างไกลอยู่ จึงเป็นที่ตั้งบ้านเรือนของชุมชนชาวอิสลามที่กวาดต้อนมาจากมลายู จึงเห็นได้ว่าในช่วงเวลานี้ พื้นที่ย่าน เปลี่ยนแปลงจากพื้นที่ว่างเปล่าโดยการสร้างเส้นทางคมนาคมด้วยอำนาจรัฐ ซึ่งลักษณะการขุดคลองนี้ยังน่าจะหมายถึงการขีดแนวทางการพัฒนาของเมือง ไปในทิศตะวันออกซึ่งเป็นบริเวณที่ปลอดภัยจากข้าศึก ซึ่งเมื่อพิจารณาว่าการที่นำเอาชาวต่างชาติที่กวาดต้อนมาได้มาไว้หลังพื้นที่ ในที่ห่างไกลน่าจะเพื่อเป็นการป้องกันมิให้ตกไปเป็นกำลังของทัพพม่า ชุมชนนี้จึงไม่ใช่ชุมชนที่ก่อตั้งขึ้น แต่เป็นการกำหนดที่ตั้งชุมชนนี้โดยรัฐ

สมัยรัชกาลที่ 3 การขุดคลองแสนแสบเป็นไปโดยอำนาจรัฐเพื่อเหตุผลทางการทหารการเชื่อมต่อของคลองกับเส้นทางคลองมหานาคเข้าสู่เมือง ทำให้เส้นทางที่ผ่านชุมชนมีความสำคัญมากขึ้น เมื่อพิจารณาจะเห็นว่าเป็นเส้นทางเดียวที่ตัดออกสู่ต่างเมืองทางด้านทิศตะวันออก คลองมหานาคและแสนแสบจึงกลายเป็นเส้นทางหลักในการติดต่อกับพื้นที่ทางด้านตะวันออก อนึ่งนอกจากจะเป็นเส้นทางเชื่อมโยงชุมชนจากที่ห่างไกล การกำหนดที่ตั้งชุมชนชาวแขกจามโดยการเกณฑ์ชาวจามจากบางกะปิมาตั้งชุมชนอยู่ทางด้านทิศตะวันออก เท่ากับเป็นการสร้างโอกาสในการเดินทางติดต่อผ่านเส้นทางนี้ แม้ไม่มีหลักฐานยืนยันปรากฏแต่เชื่อว่าหากไม่มีการออกกฎบังคับ น่าจะมีการติดต่อระหว่างชุมชนอิสลาม ต่าง ๆ ตามเส้นทางคลอง หรือชุมชนต่างๆเหล่านี้ก็ย่อมต้องมีการติดต่อกับเมืองในด้านต่าง ๆ ผ่านเส้นทางคลองนี้เช่นกัน

การเดินทางของกองทัพผ่านพื้นที่ ก็ทำให้มีการเดินทางไปมาผ่านพื้นที่มากขึ้น และการใช้เส้นทางคลองเพื่อติดต่อระหว่างชุมชนต่างๆ ทำให้จุดประสงค์คลองจากประโยชน์ทางการทหารเปลี่ยนแปลงไป

การสร้างภูเขาทองในช่วงรัชกาลที่ 3 เมื่อพิจารณาลักษณะพื้นที่จะเห็นได้ว่า การเกิดโรงเลื่อยที่ย่านมหานาค เนื่องจากสามารถนำซุงเข้ามาในพื้นที่โดยอาศัยเส้นทางคลองรอบกรุง การจะพักซุงจำนวนมากมหาศาลที่คลองรอบกรุงย่อมเป็นไปได้ยาก เนื่องจากคลองรอบกรุงไม่ได้มีขนาดกว้างมาก และบริเวณสามแยกคลองมหานาคกับคลองรอบกรุงยังเป็นตลาดน้ำมหานาคที่เกิดจากจุดตัดการคมนาคม การชัก

ลากซุงเข้ามาในคลองมหานาคจึงน่าจะเป็นหนทางที่คุ้มค่ามากกว่า กิจกรรมต่าง ๆ เช่น โรงเลื่อยในพื้นที่
 ละแวกคลองจึงเกิดเพื่อรองรับกิจกรรมหลักคือการสร้างภูเขาทอง ส่วนคานเรือก็เป็นกิจกรรมใน
 ลักษณะการบริการ

โดยเส้นทางคลองแม้ว่าจะเริ่มเป็นเส้นทางเชื่อมต่ที่สำคัญยังไม่ใช่เส้นทางสัญจรหลัก
 ภายในเมือง ซึ่งมีลักษณะเช่นเดียวกับการเกิดแหล่งอุตสาหกรรมหรือแหล่งบริการใหญ่ๆ ย่านทางหลวง
 ในปัจจุบัน

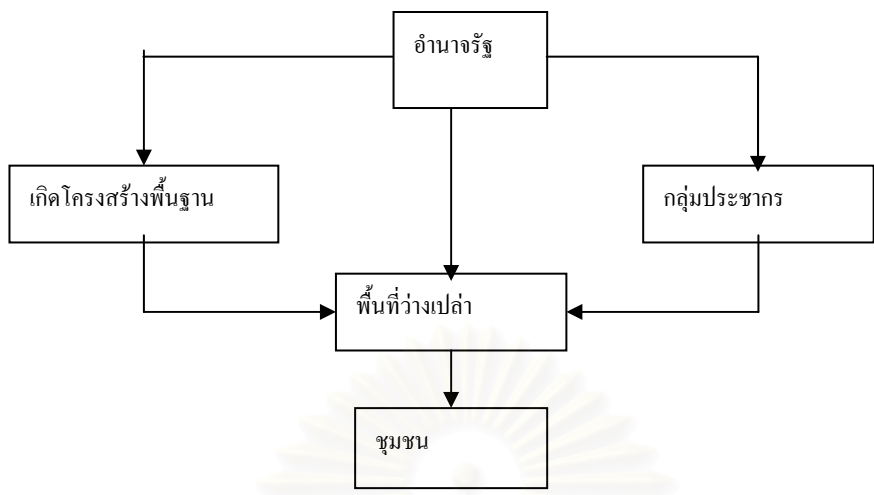
จากนั้นพื้นที่นี้น่าจะมีบ้านเรือนมาตั้งบ้าง เนื่องจากมีเส้นทางคมนาคมตัดผ่านและเป็นเส้นทาง
 หลัก และเริ่มมีกิจกรรมในพื้นที่



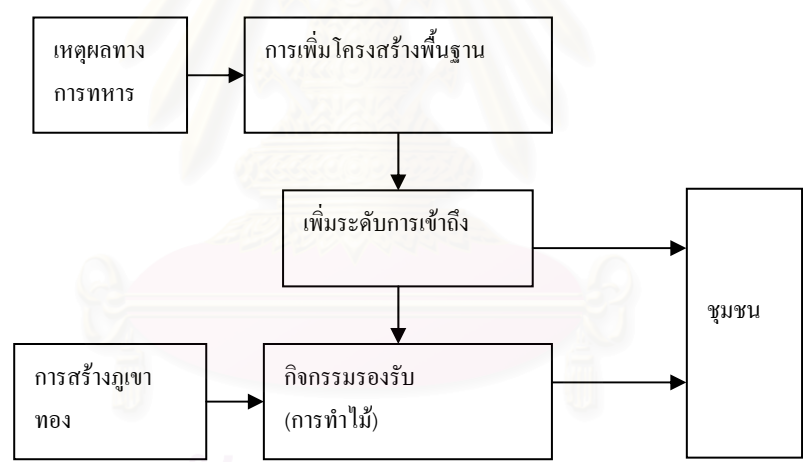
สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รูปแบบของวิวัฒนาการพื้นที่

รัชกาลที่ 1



รัชกาลที่ 3



2. ความเปลี่ยนแปลงในช่วงรัชกาลที่ 4- 6

สมัยรัชกาลที่ 4 ทรงสร้างวัดบรมนิวาสก่อนจะทรงขุดคลองมหานาค ซึ่งการกำหนดพื้นที่วัด และเส้นทางคลองดังกล่าวน่าจะมีคามหมายอย่างใดอย่างหนึ่ง การขุดคลองผดุงกรุงเกษมเกิดขึ้นด้วยเหตุผลของการขยายเมือง เพราะประชากรขยายตัว และเป็นการเพิ่มเส้นทางสัญจร โดยการตั้งป้อมต่างๆเป็นไปในเชิงสัญลักษณ์ เพราะไม่มีการสร้างกำแพงเมือง ซึ่งการตัดผ่านของคลองผดุงกรุงเกษมกับคลองมหานาคเป็นการตัดผ่านระหว่างเส้นทางคมนาคมที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดเป็นย่านการค้าขึ้น การมีวัดบรมนิวาสซึ่งเป็นวัดหลวงที่บริเวณใกล้แยกคลองมหานาค ยิ่งเน้นความสำคัญของพื้นที่ คลองผดุง

กรุงเทพมหานครกลายเป็นคลองที่เข้าถึงก่อนไม่ว่าจะมาจากทิศใดของแม่น้ำเจ้าพระยา จึงน่าจะทำให้การเข้าถึงพื้นที่ย่านการค้าเป็นไปได้ง่ายมากขึ้น เพิ่มโอกาสในการเข้าถึง นอกจากนี้การที่จุดตัดของแยกมหานาคอยู่รับกับทางเข้าจากด้านทิศตะวันออกจึงเท่ากับว่า พื้นที่ด้านตะวันออกทั้งหมด ทั้งซานเมืองและพื้นที่ต่างเมืองจะมีจุดรองรับที่แยกมหานาคนั่นเอง ลักษณะของตลาดในช่วงนั้นควรจะเป็นตลาดน้ำ

สมัยรัชกาลที่ 5 พื้นที่ยังคงเป็นกิจกรรมต่อเนื่องจากกิจกรรมเดิม จากการเกิดกิจกรรมรองรับพื้นที่ด้านข้าง ได้กลายเป็นส่วนของศูนย์กลางกิจกรรมหลักคือการทำไม้ การอุตสาหกรรมหนักเช่น ต่อเรือ ช่อมเรือ การเป็นศูนย์กลางการค้า ทางน้ำ ทำให้เกิดการต่อเนื่องกับทางบก โดยจากถนนบำรุงเมืองมายังพื้นที่ โดยการลงเรือจ้าง ที่สะพานยศเส

ตรอกธรรมดาจะเกิดขึ้นในช่วงนี้ เพราะเป็นเส้นทางเดินเท้าจากยศเสไปมหานาคได้ ซึ่งหากสร้างถนนกรุงเทพมหานครแล้ว ก็ไม่จำเป็นต้องเดินเลียบริกตรอกธรรมดาเข้าไป กับตัดทางรถไฟผ่านที่ด้านหลังพื้นที่ ตลาดโบ๊เบ๊เก่า ตัดพื้นที่ออกเป็นเกาะ ซึ่งไม่เช่นนั้นรูปแบบของตลาดปัจจุบันอาจจะไม่เป็นเช่นนี้ ทั้งนี้ด้วยตลาดมหานาคมีแรงดึงดูดสูง

วังทำหน้าที่กำหนดสภาพให้เป็นที่อยู่อาศัยชั้นดี จึงมีข้าราชการตามมาอยู่อีก การตัดถนนกรุงเทพมหานครเป็นการส่งเสริมการเข้าถึงพื้นที่ทางบกให้มีความสำคัญมาก

สมัยรัชกาลที่ 6 บ้านเจ้าพระยาธรรมเป็นตัวอย่างที่ดีของการกลายเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยชั้นดีของย่าน ซึ่งอยู่ปนกับแหล่งการค้า และชุมชน โดยจะมีการแบ่งกลุ่มของพื้นที่ออกเป็นหย่อมเล็กของลักษณะกิจกรรมแบบเดียวกัน

ตลาดมหานาคนั้นเมื่อได้มีการตัดถนนผ่านเริ่มเข้าสู่ยุครถยนต์ จึงเปลี่ยนจากตลาดน้ำมาสู่ตลาดบก แต่เป็นตลาดบกที่อาศัยการเข้าถึงทางน้ำเป็นหลักเป็นลักษณะอีกรูปแบบหนึ่งไป ถนนยังทำให้ระดับการเข้าถึงพื้นที่สูงมากที่สุด ระดับของตลาดจึงอยู่ในระดับสูงกว่าระดับภาคตะวันออกซึ่งเคยเป็นอยู่ก่อน เมื่อพิจารณาจากการนำสินค้ามาจากด้านอื่นที่ไม่ใช่ทิศตะวันออกเพื่อมาขายที่ย่านด้วยสภาพพื้นที่ดังที่กล่าวมาเอื้ออำนวยให้การพัฒนาพื้นที่มีลักษณะเป็นย่านการค้าระดับภาค ไม่ว่าจะด้วยกิจกรรมหลักใด การเกิดของตลาดมหานาคเท่ากับเป็นมุมมองจากผู้ลงทุน ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ ตลาดมีลักษณะของการเป็นตลาดสีมูมเมืองที่ตักกำลังซื้อจากทิศตะวันออก ทำให้พื้นที่กลายเป็นชุมชนการค้า ส่วนถนนดำรงรักษาให้พื้นที่เกิดลักษณะเกาะที่ขนาบด้วยเส้นทางคมนาคม ดึงให้เกิดการเชื่อมต่อกับถนนจักรพรรดิพงษ์ บรรดาบ้านพักชั้นดีก็จะค่อยๆหายไปโดยถูกทดแทนด้วยการค้า

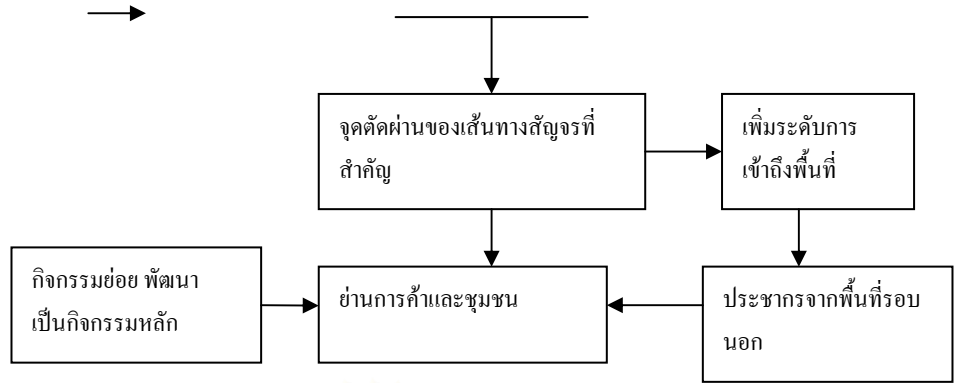
รูปแบบของวิวัฒนาการพื้นที่

รัชกาลที่ 4

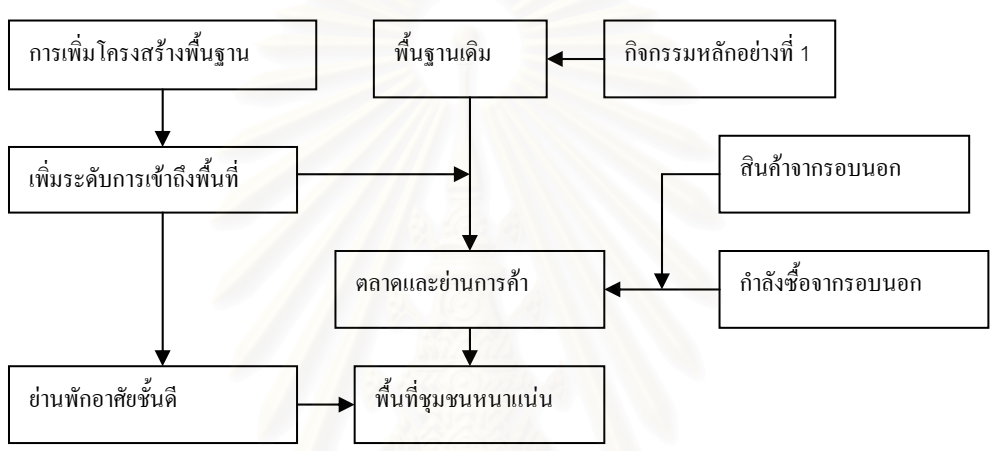
การขยายตัวของประชากร

การเพิ่มโครงสร้างพื้นฐาน

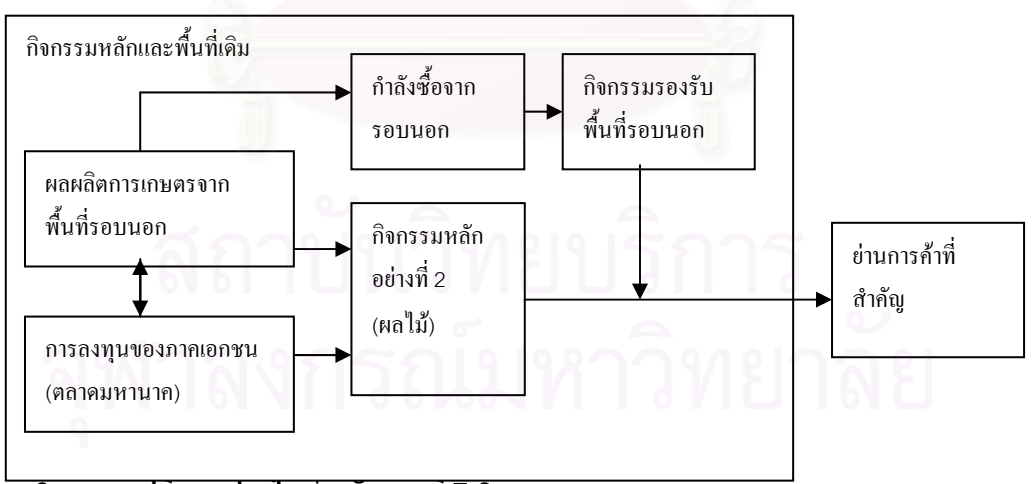
โครงสร้างพื้นฐานเดิม



รัชกาลที่ 5



รัชกาลที่ 6



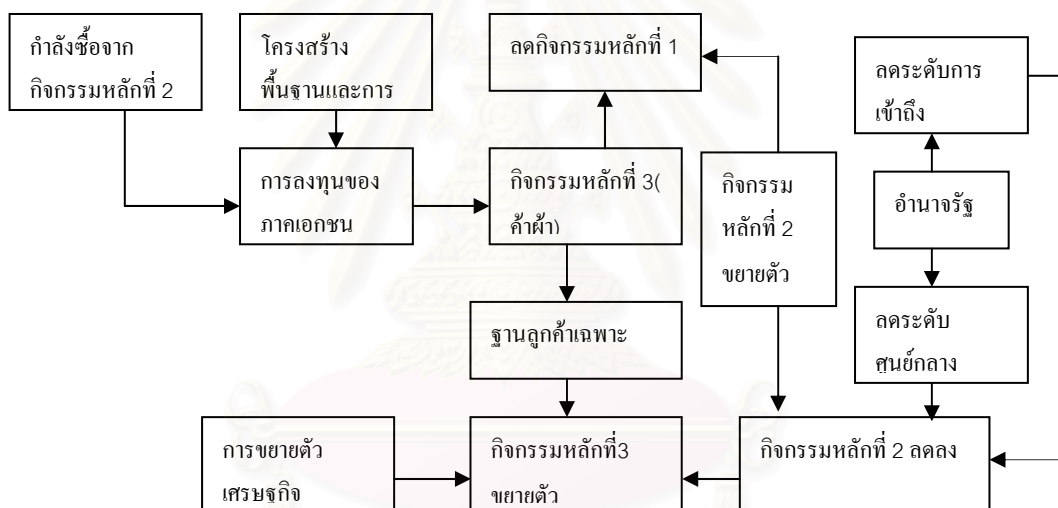
3. ความเปลี่ยนแปลงในช่วงรัชกาลที่ 7-9

ตลาดมหานาคขยายตัวสูงมาก กลายเป็นระดับประเทศ เพราะกลายเป็นตลาดสินค้า เฉพาะอย่างที่มีอยู่ที่เดียวในประเทศ ในลักษณะเช่นเดียวกับย่านอื่นๆ ในกรุงเทพฯ เช่นปากคลองตลาด ซึ่งเป็นศูนย์กลางการค้าผักผลไม้ กลายเป็นพื้นที่ที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะตัวแท้จริงคือค้าผลไม้ ความเจริญของตลาดอยู่ที่บริเวณตลาดมหานาคเป็นหลัก พื้นที่นอกจากนั้นจะผสมผสานกันระหว่างกิจกรรมอื่นๆ ที่มี

อยู่ คือกิจกรรมรองรับพื้นที่รอบนอกในการแลกเปลี่ยนสินค้า กิจกรรมในเขตอิทธิพลของการค้าไม้ และกิจกรรมรองรับชุมชน และตามแนวคลอง เล็กๆน้อย ๆ

ต่อมาเกิดกิจกรรมการค้าเสื้อผ้าซึ่งเป็นกิจกรรมที่ถูกกำหนดขึ้นด้วยภาคเอกชน แต่พัฒนาตัวเองด้วยสินค้าซึ่งมีความต้องการสูง เมื่อประกอบกับพื้นที่ที่มีการเข้าถึงสูง มีกำลังซื้อในพื้นที่อยู่แล้ว สภาพพื้นที่อันอำนวย การค้าส่งผลให้ลักษณะของอุตสาหกรรมหนักในพื้นที่เริ่มลดน้อยลง พาณิชยกรรมซื้อขายส่งเพื่อรองรับพื้นที่รอบนอกเริ่มลดลง และตลาดเป็นสินค้าเฉพาะอย่างมากขึ้น ส่วนตลาดมหาภาคเกิดการปิดคลองคือการตัดเส้นทางคมนาคมทางน้ำและการเปิดพื้นที่ตลาดสี่มุมเมือง เป็นการกระจายหน้าที่ของตลาดไปจากการรวมศูนย์ ทำให้ตลาดลดบทบาทลงเรื่อย ๆ รวมถึงการห้ามสืบล้อเข้าเขตพื้นที่ทำให้ตลาดเป็นตลาดขายส่งไม่ได้

รูปแบบวิวัฒนาการช่วงจากรัชกาลที่7-9



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5 - 1 แสดง สรุปกิจกรรมหลักของพื้นที่ รูปแบบการเปลี่ยนแปลง ปัจจัยที่ส่งผล และผลต่อเนื่องในช่วงเวลาต่างๆ

กิจกรรม	รายละเอียด	ช่วงที่ 1	ช่วงที่ 2	ช่วงที่ 3	ช่วงที่ 4	ช่วงที่ 5	
		ก่อน 2485	2485-2500	2500-2520	2520-2535	2535-2545	
กิจกรรมการทำให้และอุดต่อ	รูปแบบการเปลี่ยนแปลงพื้นที่	-เกิดพื้นที่กิจกรรมในย่าน มีโรงเลื่อย คานเรือ	ยังคงกิจกรรมในย่าน	พื้นที่กิจกรรมเดิมลดลงด้วยการขยายตัวของกิจกรรมอื่น	-	-	
	ปัจจัยที่ส่งอิทธิพลต่อกิจกรรม	ภายนอก	การขยายตัวของกิจกรรมการทำไม้ตั้งแต่ ร. 3		การขยายตัวของการค้าผ้า	-	-
		ภายใน	-	การเป็นส่วนหนึ่งของย่านกิจกรรม	-	-	-
	ผลต่อเนื่องของกิจกรรม	มีการจ้างงาน มีชุมชนพักอาศัย	มีการจ้างงาน มีชุมชนพักอาศัย	-			
กิจกรรมการค้าเกิดผลทางการเกษตร	รูปแบบการเปลี่ยนแปลงพื้นที่	คนเข้ามาที่พื้นที่มากขึ้น เกิดการขยายตัวของพื้นที่ตลาด ตลาดเริ่มชำนาญเฉพาะอย่างมากขึ้นจากตลาดการค้าสู่ตลาดผลิตผลทางการเกษตรโดยเฉพาะ มีโรงมะพร้าว โรงสีต่างๆ มีลักษณะตลาดบวมมากขึ้น	ตลาดยังขยายตัว ความหลากหลายลดลง ชำนาญเฉพาะอย่างมากขึ้นอีก เป็นตลาดค้าผลไม้ พื้นที่ตลาดส่วนล่างหายไปเพราะมีกิจกรรมที่เป็นอุตสาหกรรมและ การค้าผ้ามาแทนที่	ตลาดขยายตัว ขณะที่การขยายตัวของกิจกรรมการค้าผ้า ในตอนล่างทำให้พื้นที่กิจกรรมรองรับการเกษตรในส่วนนั้นลดลง	กิจกรรมในพื้นที่ลดลง พื้นที่เริ่มเสื่อมโทรมลง	พื้นที่หาบเร่แผงกลางคืนที่ต่อเนื่องไปยังตลาดสะพานขาว	
	ปัจจัยที่ส่งอิทธิพลต่อกิจกรรม	ภายนอก	การเพิ่ม โครงสร้างพื้นฐานคมนาคมขนส่งเพิ่มโอกาสการเข้าถึงพื้นที่	การขยายตัวของกิจกรรมอุตสาหกรรมและการค้าผ้า	การขยายตัวของกำลังซื้อ	การลดโอกาสในการเข้าถึงพื้นที่	การขยายตัวของกิจกรรมนี้ในพื้นที่ใกล้เคียง
		รูปแบบการเดินทางที่เปลี่ยนไปจากทางน้ำมาสู่ทางบก	การขยายตัวของชุมชนเมือง	การขยายตัวของกิจกรรมการค้าผ้า	การลดบทบาทการเป็นศูนย์กลางกิจกรรม		
		การขยายตัวของชุมชนเมือง					
ภายใน	ขนาดประชากรในพื้นที่	การเป็นศูนย์กลางกิจกรรมเฉพาะของพื้นที่	การเป็นศูนย์กลางกิจกรรมเฉพาะของพื้นที่		ภาพลักษณ์เดิมในการเป็นย่านกิจกรรมค้าผลไม้		

	ผลต่อเนื่องของกิจกรรม	เกิดกิจกรรมต่อเนื่อง คือแหล่งร้านค้าเพื่อรองรับ ผู้คนจากพื้นที่รอบนอกที่เข้ามา แลกเปลี่ยนสินค้าในเมือง มีแหล่งพักอาศัยเกิดขึ้น	ยังคงมีกิจกรรมต่อเนื่องอยู่	ยังคงมีกิจกรรมต่อเนื่อง	กิจกรรมต่อเนื่องหายไป		
กิจกรรม	รายละเอียด	ช่วงที่ 1	ช่วงที่ 2	ช่วงที่ 3	ช่วงที่ 4	ช่วงที่ 5	
		ก่อน2485	2485-2500	2500-2520	2520-2535	2535-2545	
กิจกรรมการค้าผ้า	รูปแบบการเปลี่ยนแปลงพื้นที่	-เกิดตลาดนัดสินค้าผ้าเฉพาะอย่าง	-เกิดตลาดค้าผ้าเก่า ขยายตัวเป็นตลาดแผงผ้าถาวร	ตลาดผ้าขยายตัว เกิดการผลิตในพื้นที่	ตลาดผ้าขยายตัว เกิดหาบเร่แผงเช้า ลดการผลิตในพื้นที่	ตลาดผ้าขยายตัว หาบเร่แผงเช้าขยายตัว	
	ปัจจัยที่ส่งอิทธิพล	ภายนอก	สภาพทางเศรษฐกิจตกต่ำในช่วงเวลา	อุปสงค์สินค้าจากระดับประเทศและต่างประเทศ	อุปสงค์สินค้าจากระดับประเทศและต่างประเทศ	อุปสงค์สินค้าจากระดับประเทศและต่างประเทศ	
		ภายใน	การลงทุนของเอกชนได้เงื่อนไขการใช้พื้นที่	การลงทุนของเอกชน	การเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมการค้าผ้า และไม่มีคู่แข่งชั้น	การเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมการค้าผ้า และไม่มีคู่แข่งชั้น	การเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมการค้าผ้า และไม่มีคู่แข่งชั้น
			ขนาดของประชากร	ขนาดของประชากรในพื้นที่และจากกิจกรรมอื่นในพื้นที่		พื้นที่จำกัด จึงเกิดการใช้ประโยชน์ให้มากที่สุด	การใช้เวลาของผู้ค้าปลีกซึ่งเป็นลูกค้า
	ผลต่อเนื่องของกิจกรรม	สภาพไม่เป็นระเบียบที่ขัดกับสภาพแวดล้อมของพื้นที่ที่เป็นวัด		เกิดการพักอาศัยในย่านมากขึ้นจากรางงาน	การพักอาศัยลดลง เกิดกิจกรรมต่อเนื่องคือค้าอุปกรณ์ขายผ้า		

ที่มา จากการวิเคราะห์

5.5.2 การเปลี่ยนแปลงของกิจกรรมและพื้นที่ภายในบริเวณย่าน

การเปลี่ยนแปลงของกิจกรรมและพื้นที่ภายในบริเวณย่าน

สรุปภาพพื้นที่ ช่วงก่อนปี พ.ศ 2485

พื้นที่ที่ 1 เป็นส่วนของตลาดค้าส่งผลไม้ เป็นพาณิชย์กรรมเฉพาะอย่าง

พื้นที่ที่ 2 เป็นส่วนขยายของตลาด และเป็นชุมชนแออัดที่ด้านหลังมีกิจกรรมต่อเนื่องกับตลาด

พื้นที่ที่ 3 ส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรม แบบบริการ โรงเลื่อยโรงสี โรงคาน และมีบางส่วนต่อเนื่องจากกิจกรรมตลาด เช่นแผงขายน้ำตาลปี๊บ สลับกับที่พักอาศัย

พื้นที่ที่ 4 เป็นที่พักอาศัยชั้นดี ชานเมืองเริ่มเปลี่ยนแปลงมีอุตสาหกรรม เข้ามาคือโรงน้ำมะเน็ด ส่วนมุมแยกมหานาคเป็นส่วนต่อเนื่องของพาณิชย์กรรมจากตลาด ด้านหลังยังเป็นชุมชนอิสลามซึ่งสัมพันธ์กับพื้นที่น้อย

ช่วง พ.ศ. 2485 –2500

เกิดกิจกรรมค้าผ้าเป็นการเกิดของพาณิชย์กรรมโดยมีการจัดรูปแบบกิจกรรมก่อน แต่กิจกรรมนั้นตอบสนองความต้องการพอดี(การขายสินค้าราคาถูก) กิจกรรมจึงพัฒนาขึ้นด้วยตัวเองจากขนาดความต้องการที่มาก จึงเริ่มมีแรงดึงดูดทั้งคนซื้อและคนขายเข้ามาในพื้นที่

การที่วัดย้ายพื้นที่ตลาดไปด้านหลังวัด (ถือว่าด้านพระราม1 เป็นหน้าวัด) เป็นการกำหนดจุดกิจกรรมโดยผู้ลงทุน ซึ่งหากไม่ย้ายจุดที่ตั้ง มีโอกาสที่ตลาดจะขยายตัวไปทางถนนพระรามที่ 1 โดยกำลังซื้อจากตลาดซูชิพ ตลาดโปเกเพราะเป็นจุดเชื่อมต่อการคมนาคมคือรถเมล์กับรถรางที่ยศเส

ภาพรวมของพื้นที่ย่าน เป็นย่านพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรมและพักอาศัย โดยมีจุดศูนย์กลางหลักอยู่ที่ตลาดมหานาค มีกิจกรรมหลักคือการค้าส่งผลผลิตทางการเกษตร ที่ศูนย์กลางย่านพื้นที่โดยรอบถัดมาเป็นการค้าสินค้าที่ต่อเนื่องมาจากกิจกรรมหลัก กิจกรรมรองรับชุมชน และกิจกรรมรองรับพื้นที่ห่างไกล ส่วนปลายของรัศมีตลาดไปทางถนนบำรุงเมืองจะเป็นกลุ่มการผลิต ต่าง ๆ บริเวณริมคลองมีบางส่วนที่เป็นส่วนต่อเนื่องจากกิจกรรมหลักเดิมคือการทำไม้

พื้นที่ที่ 1

- พื้นที่ ตลาดมหานาค พื้นที่พาณิชย์กรรมยังอยู่ที่ตลาดมหานาค และรอบวัง สามารถเชื่อมโยงกับพื้นที่อื่นได้ด้วยเส้นทางคมนาคมทั้งทางน้ำและทางบก ส่วนพื้นที่รอบๆตลาดเช่นพื้นที่ 2 และ 3 4 ยังเป็นลักษณะตลาดทั่วไปรองรับผลผลิตผลรอบนอก และแลกเปลี่ยนสินค้า

- กิจกรรม กิจกรรมหลักเป็นการค้าสินค้าที่เป็นผลผลิตทางการเกษตร มีลักษณะเฉพาะตัวคือเป็นผลไม้ และของแห้ง ลักษณะเป็นการค้าส่งระดับภาคและประเทศ มีกิจกรรมในลักษณะส่งเสริม เช่น กระบุง ตะกร้า

พื้นที่ที่ 2

- พื้นที่ เป็นพาณิชย์กรรม ด้วยกิจกรรมที่ต่อเนื่องจึงเป็นส่วนหนึ่งของย่านตลาดมหานาค
- กิจกรรม ต่อเนื่องกับพื้นที่ที่ 1 เป็นส่วนหนึ่งของย่านมหานาค คำส่งผลผลิตทางการเกษตร

พื้นที่ที่ 3

สะพาน 4 พื้นที่ ยังเป็นอุตสาหกรรมหนัก กิจกรรมได้แก่การบริการ โรงงาน โรงเลื่อย

สะพาน3 พื้นที่ เป็นพาณิชย์กรรมที่เปลี่ยนแปลงมาจากที่พักอาศัย โดยอาศัยการเข้าถึงจากเส้นทางสะพาน 3กับกรุงเทพมหานครเป็นหลัก ไม่พึ่งพาการเข้าถึงทางน้ำหรือพึ่งพาน้ำน้อย กิจกรรมเป็นการค้าผ้า ซึ่งเกิดจากการกำหนดกิจกรรมเฉพาะอย่างขึ้น ลักษณะกิจกรรมมีความเฉพาะตัวเป็นการค้าผ้าราคาถูก และผ้าเก่า ตลาดเติบโตเร็วโดยการพึ่งพาคำสั่งซื้อที่มีจากตลาดมหานาค ทำให้เกิดการขยายตัวไปเป็นตลาดหิรัญประดิษฐ์

สะพาน 2 พื้นที่ เป็นพื้นที่เก็บสินค้า และอุตสาหกรรม มีที่พักอาศัยปะปน กิจกรรมยังเป็นส่วนที่ต่อเนื่องจากการเป็นศูนย์กลางการแลกเปลี่ยนซื้อขายผลผลิตทางการเกษตร ของตลาดมหานาค

สะพาน 1 พื้นที่ เป็นอุตสาหกรรมเบา และที่พักอาศัย กิจกรรมเป็นการผลิต ที่มีทั้งเกี่ยวกับการเกษตรและไม่เกี่ยวกับการเกษตรนับว่าเป็นส่วนปลายของพื้นที่ย่านมหานาค

พื้นที่ที่ 4 พื้นที่ มีลักษณะของอุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรม และที่พักอาศัย กิจกรรมในพื้นที่ ส่วนที่ไกลจากย่านมหานาคเป็นการทำอุตสาหกรรม ด้านในเป็นที่พักอาศัยชั้นดี ส่วนริมตลาดจัดเป็นพื้นที่ของย่านมหานาค กิจกรรมจะอยู่ในลักษณะการตอบสนองหรือต่อเนื่องจากกิจกรรมหลักเช่นเดิม

ช่วง พ.ศ.2500-2520

ภาพรวม เป็นย่านพาณิชย์กรรม ที่มีกิจกรรมหลัก2 อย่างคือตลาดมหานาคที่เกี่ยวข้องกับผลิตผลทางการเกษตร และตลาดโอบีเบ้ที่มีกิจกรรมเกี่ยวข้องกับการขายผ้า ขั้วกิจกรรมทั้งสองอย่างผสมกันบนพื้นที่ ด้วยกำลังซื้อกลุ่มเดียวกันในช่วงแรก และ คนละกลุ่มในช่วงหลัง

พื้นที่ที่ 1 พื้นที่ ตลาดมหานาคขยายตัวและขยายพื้นที่ โดยบทบาทการเป็นศูนย์กลางการซื้อขายระดับประเทศ แรงดึงดูดของตลาดทำให้เกิดinformal sector มีตลาดเช่าจากชาวสวนที่มาส่ง พื้นที่ตลาดขยายตัวมากขึ้น และทำให้กลายสภาพสู่ตลาดการค้าที่เชี่ยวชาญเฉพาะอย่างคือการค้าส่งผลไม้ การเข้ามาของเรือแดงโมในต้นช่วงเวลาไม่มีผลกับตลาดมาก เป็นลักษณะการเชื่อมต่อเพิ่มเติมกิจกรรมระหว่างกับกิจกรรมเดิมกับกิจกรรมใหม่มากกว่า ต่อมามีการไล่อ้อเรือแดงไม่มีผลกับตลาดมหานาค

พื้นที่ที่ 2 การเข้ามาของเรือแดงโมมีการเกี่ยวโยงกับพื้นที่ข้าง การไล่อ้อทำให้เกิดตลาดผดุงกรุงเกษมรองรับ(โดยทางการ)ต่อมา ตลาดผดุงกรุงเกษมกับเรือแดงโมจึงบูรณาการตัวขึ้น ส่วนพื้นที่สะพาน 5 ยังคงเดิม คือเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม โดยมีกิจกรรมเกี่ยวเนื่องกับตลาดมหานาคเช่นเดิม

พื้นที่ที่ 3 พื้นที่รวม มีการขยายตัวของพาณิชย์กรรมและเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่เดิมจนหมด กิจกรรมเป็นการค้าเสื้อผ้า เป็นกิจกรรมเฉพาะตัว และเกิดการผลิตสินค้าขึ้นในช่วงนี้ นอกจากนี้กำลังดึงดูดของความเป็นศูนย์กลางทำให้เกิดinformal sectorคือหาบเร่แผงลอยและตลาดเช้าขึ้น

สะพาน 4 พื้นที่ การขยายตัวของพื้นที่พาณิชย์กรรมทำให้พื้นที่อุตสาหกรรมหนักได้หมดไป โดยกิจกรรมหลักเดิมที่เคยมีการทำไม้หมดไปจากพื้นที่แทนที่ด้วยการค้าเสื้อผ้า

สะพาน 3 พื้นที่เป็นพาณิชย์กรรมมีลักษณะเฉพาะ กิจกรรมยังคงเป็นการค้าเสื้อผ้า

สะพาน 2 พื้นที่ มีการเปลี่ยนโดยการพัฒนา ลักษณะอุตสาหกรรมและที่เก็บสินค้าหมดไป ช่วงแรกเพื่อกิจกรรมที่ตอบสนองการเกษตร แต่ต่อมาเปลี่ยนกิจกรรมเป็นการค้าผ้า เป็นกิจกรรมซึ่งขยายมาจากตลาดกลาง ซึ่งเป็นผลมาจากการที่มีกิจกรรมอื่นคือการค้าผ้ามาคั่นกลางสิ้นกิจกรรมเดิมที่ต่อเนื่องจากตลาดมหานาค

สะพาน 1 เกิดการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมทำให้พื้นที่อุตสาหกรรมเดิมหมดไป

พื้นที่ที่ 4 พื้นที่ ลักษณะมีการเพิ่มขึ้นของพาณิชย์กรรม ด้านกิจกรรม การไถ่เรือเรือนแถวบริเวณริมคลอง ทำให้บทบาทเกี่ยวกับการเกษตรของพื้นที่นี้ลดลง อย่างไรก็ตามพื้นที่นี้ยังคงเป็นพื้นที่ที่มีกิจกรรมรองรับกิจกรรมหลัก เช่นการเข้ามาของเรือข้าวทำให้เกิดร้านขายอุปกรณ์ประมงจำนวนมาก ต่อมากิจการในด้านการผลิตที่มีอยู่ก็เริ่มลดลง มีการขยายตัวของกิจกรรมตามพื้นที่ ที่ 3 คือมีการค้าและผลิตผ้าบ้าง ยังมีกิจกรรมรองรับชุมชนอยู่

ช่วง พ.ศ. 2520-2535

ภาพรวม เป็นย่านพาณิชย์กรรมซึ่งมีจุดศูนย์กลางอยู่ที่ตลาดโบ๊เบ๊ โดยตลาดมหานาคได้หมดบทบาทไป การกระจายของกิจกรรมต่างๆ ออกมาจากพื้นที่โบ๊เบ๊ โดยไม่สม่ำเสมอ บางส่วนกระจายออกไปในลักษณะกิจกรรมแบบเดียวกัน บางส่วนเช่นพื้นที่ที่4 ยังคงเป็นในลักษณะรองรับกิจกรรมหลัก ส่วนมหานาคกลายเป็นพื้นที่พักอาศัย

พื้นที่ที่ 1 พื้นที่ ตลาดมหานาคได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงโดยถูกลดบทบาทการรวมศูนย์ ด้วยการเกิดของตลาดสี่มุมเมือง ประกอบกับการห้ามจอดเรือและการห้ามรถบรรทุกจอด ทำให้ตลาดตกต่ำอย่างค่อนข้างรวดเร็ว ตลาดเกิดใหม่ที่พื้นที่ข้างเคียงที่เริ่มมีศักยภาพจึงดึงดูดผู้ค้าไปได้ เนื่องจากมีระยะทางห่างกัน ไม่มาก สภาพแวดล้อมไม่เปลี่ยนแปลงนัก คือตลาดสะพานขาว แอมบาสเดอร์ ซึ่งจะเห็นได้ว่าการเข้าถึงจากถนนหลวงเป็นจุดสำคัญเนื่องจากสามารถขนถ่ายสินค้าได้สะดวก รถสิบล้อจอดได้ ตลาดจึงกลายเป็นที่ว่างไม่มีกิจกรรมมีแต่การรองรับกิจกรรมจากพื้นที่ข้างเคียง

พื้นที่ที่ 2 ตลาดโบ๊เบ๊ใหม่ พื้นที่ จากพาณิชย์กรรมเดิมด้วยนโยบายของรัฐทำให้การคมนาคมขนส่งของกิจกรรมเดิมเป็นไปได้ จึงเกิดการเปลี่ยนแปลงจากลักษณะกิจกรรมเพื่อการเกษตรเดิมมาเป็นการค้าผ้าโดยขยายตัวจากตลาดเดิมข้ามคลองมา

พื้นที่ที่ 3 พื้นที่ ยังคงเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมจากเป็นตลาดลักษณะเฉพาะในช่วง ต้นยังคง เช่นเดิม การปิดคลอง การห้ามรถสิบล้อเข้า การ ไล่อื้อ ไม่มีผลกับพื้นที่ เพราะตลาดไม่ได้อิงกับการ คมนาคมหรือกำลังซื้อจากที่อื่น ตลาดสามารถสร้างกลุ่มฐานของตัวเองได้แล้วจากช่วงปี2500-2520 และตลาดพัฒนาสู่ระดับประเทศ และระดับทวีป

กิจกรรม เริ่มมีการลดบทบาทการผลิตลง ในขณะที่ไม่มีการกระจายตัวของกิจกรรมไปยัง ศูนย์กลางอื่น แม้การเกิดขึ้นของย่านประตูน้ำยังคงมีลักษณะการขยายตัวของตลาดมากกว่าการกระจาย ศูนย์ และการแบ่งระดับสินค้า ทำให้ไม่เกิดการแย่งตลาด

พื้นที่ที่ 4 มีการเปลี่ยนแปลงของกิจกรรม โดยผสมผสานกันระหว่างกิจกรรมค้าผ้าจากพื้นที่ที่ 3 มีกิจกรรมรองรับกิจกรรมหลัก และกิจกรรมเดิม รองรับชุมชน

ช่วง พ.ศ. 2535 – ปัจจุบัน

ภาพรวม ศูนย์กลางกิจกรรมเริ่มย้ายที่ตั้ง โดยการเกิดของศูนย์การค้า ซึ่งจุดศูนย์กลางการค้าใหม่ เกิดจากการรื้อพื้นที่เก่าโดยการลงทุนของเอกชน ส่วนบริเวณพื้นที่เก่ายังคงมีกิจกรรม แต่ได้คลาย ความเข้มข้นลง เกิดการเข้ามาจำนวนมากของ Informal Sector ในตลาดเช้า ซึ่งสัมพันธ์กับรูปแบบของ เศรษฐกิจ

พื้นที่ที่ 1 ตลาดมหานาค พื้นที่ ส่วนหลังของพื้นที่วัง ได้กลายเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมทั้งผืน โดย การเกิดขึ้นของการค้าในรูปแบบใหม่คือศูนย์การค้า ซึ่งในช่วงแรกไม่ส่งผลแก่พื้นที่เดิมมากนัก ด้วย ภาพเศรษฐกิจที่ซบเซาในภาพรวม แต่ต่อมาในช่วงหลังได้เริ่มกลายเป็น จุดที่มีกิจกรรมหนาแน่นมาก ด้วยรูปแบบการค้าและสินค้าที่ต่างออกไปในพื้นที่ อีกทั้งปัจจัยสำคัญเรื่องที่อยู่รอด เป็นสิ่งทำให้ระดับ การเข้าถึงพื้นที่มีสูงกว่าพื้นที่อื่นๆ

กิจกรรม กิจกรรมทั้งหมดทำให้เกิดเป็นผืนกิจกรรมที่ต่อเนื่องมาจากพื้นที่ที่ 3 และผลจากการ โอบล้อมของกิจกรรมโดยรอบทำให้ตลาดมหานาคปรับเปลี่ยนเป็นส่วนหนึ่งของผืนกิจกรรมโดยการ เปลี่ยนเป็นลักษณะกิจกรรมค้าผ้าซึ่งเป็นผลมาจากการขยายตัวของกิจกรรมการค้าเฉพาะตัวที่พื้นที่ที่ 3

พื้นที่ที่ 2 กิจกรรมต่างๆยังคงเดิม แต่พื้นที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดความซบเซาของตลาด

ตารางที่ 5 - 2 แสดงวิวัฒนาการของกิจกรรมต่าง ๆ ในพื้นที่ และรายละเอียดของกิจกรรมการค้าเสื้อผ้า						
กิจกรรมในพื้นที่	รูปแบบของกิจกรรมในแต่ละช่วง					ความเปลี่ยนแปลง
	ช่วงที่1	ช่วงที่2	ช่วงที่3	ช่วงที่4	ช่วงที่5	
	ก่อนเป็นย่าน โบบี้เบี	พ.ศ.2485-2500	พ.ศ.2500-2520	พ.ศ.2520-2535	พ.ศ.2535-ปัจจุบัน	
กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับผลผลิตทางการเกษตร	ตลาดผลไม้ ตลาดมะพร้าว โรงสีประรด โรงข้าวเกรียบ เผือกมัน โรงสี	ตลาดผลไม้ ตลาดมะพร้าว โรงสีประรด โรงข้าวเกรียบ เผือกมัน	ตลาดค้าส่งผลไม้ ตลาดมะพร้าว เรือแดงโม	ตลาดค้าส่งผลไม้ แผงลอยผลไม้	แผงลอยผลไม้	กิจกรรมกลุ่มนี้มีความโดดเด่นมากในช่วงที่1-3 และได้ลดลงในช่วงที่4 และ 5 เนื่องจากปัจจัยทางด้านการเข้าถึงและการกระจายศูนย์กลาง
กิจกรรมอุตสาหกรรมไม้ และการต่อเรือ	โรงเลื่อย คานเรือ	โรงเลื่อย คานเรือ	-	-	-	กิจกรรมกลุ่มนี้หายไปเนื่องจากการขยายตัวของกิจกรรมการค้าผ้า
กิจกรรมอื่นๆ	บ้านเช่า บ้านพักอาศัย ชั้นดี ร้านค้าทั่วไป โรงงาน โรงกะทะ โรงพัฒนา โรงน้ำแข็ง	บ้านพักอาศัยชั้นดี ร้านค้าทั่วไป โรงงาน โรงกะทะ โรงพัฒนา โรงน้ำแข็ง	ร้านค้าทั่วไป ร้านอุปกรณ์ประมง	ร้านค้าทั่วไป ร้านอุปกรณ์ประมง ร้านจำหน่ายอุปกรณ์การค้าเสื้อผ้า	ร้านค้าทั่วไป ร้านอุปกรณ์ประมง ร้านจำหน่ายอุปกรณ์การค้าเสื้อผ้า	กิจกรรมกลุ่มนี้เปลี่ยนแปลงไปตามกลุ่มกิจกรรมหลักในพื้นที่
กิจกรรมการค้าเสื้อผ้า						
รูปแบบสถานที่	ตลาดนัด ตลาดแบกะดิน	แผงตลาดถาวร ตึกแถว	แผงตลาดถาวร ตึกแถว	แผงตลาดถาวร ตึกแถว แผงลอย	แผงตลาดถาวร ตึกแถว แผงลอย ศูนย์การค้า	รูปแบบของอาคารในกิจกรรมกลุ่มนี้ บอกได้ถึงการขยายตัวตามช่วงเวลาที่แตกต่างกัน ทำให้เห็นความเข้มข้นของกิจกรรมในแต่ละช่วง เกิดการใช้พื้นที่ให้เกิดอรรถประโยชน์สูงสุด
พื้นที่	ข้างวัดบรมนิวาสฯ ช่วงริมทางรถไฟ	สะพาน3 ตลาดกลาง	สะพาน3 สะพาน 4 ตลาดกลาง สะพาน 2	สะพาน 4 สะพาน 3 สะพาน 2 ตลาดกลาง ขยายตัวไปยัง สะพาน 1 สะพาน 5 โบบี้เบีเซ็นเตอร์ ฟิงสุเหว่า	สะพาน 5 สะพาน 4 สะพาน 3 ตลาดกลางสะพาน 2 สะพาน 1 โบบี้เบีเซ็นเตอร์ ฟิงสุเหว่า ตลาดมหรานาด โบบี้เทาเวอร์(ตลาดวังมหรานาดเดิม)	พื้นที่ของกิจกรรมมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยกลุ่มที่มีความโดดเด่นและส่งผลมากที่สุดคือพื้นที่ขนาดใหญ่ของเจ้าของเดี่ยว เป็นตัวนำกิจกรรมของกลุ่ม ช่วงที่มีการขยายตัวมากที่สุดคือช่วงที่ 3-4และ4-5
กิจกรรมในพื้นที่	รูปแบบของกิจกรรมในแต่ละช่วง					ความเปลี่ยนแปลง

	ช่วงที่1	ช่วงที่2	ช่วงที่3	ช่วงที่4	ช่วงที่5	
	ก่อนเป็นย่าน โบบี้เบี	พ.ศ.2485-2500	พ.ศ.2500-2520	พ.ศ.2520-2535	พ.ศ.2535-ปัจจุบัน	
รูปแบบการขาย สินค้าเสื้อผ้า	ขายปลีก	ขายปลีกหน้าร้าน	ขายหน้าร้าน นำสินค้าไป ขายนอกพื้นที่ ขายส่ง มากกว่าขายปลีก	ขายหน้าร้าน ขายผ่านการ สั่งซื้อ ส่งเซลล์ไปปรับออเดอร์ รับจ้างผลิต ขายส่งขนาดใหญ่ ขาย ส่งขนาดย่อย ขายปลีก ปลีก	ขายหน้าร้าน ขายผ่านการสั่งซื้อ รับจ้างผลิต ขายส่งขนาดใหญ่ ขาย ส่งขนาดย่อย ขายปลีก	รูปแบบการขายจะสัมพันธ์กับรูปแบบของการผลิตสินค้า กล่าวคือในลักษณะการซื้อมาขายไปจะมีผลให้เกิดการขาย หน้าร้านมากกว่า และทำให้สามารถขายจำนวนน้อยได้ ส่วนการผลิต จะทำให้เกิดการขายส่งจำนวนมาก และเกิด การขายนอกพื้นที่มากกว่า
สินค้า	ผ้าราคาถูกลง และผ้าเก่า	ผ้าราคาถูกลง และผ้าเก่า เน้นผ้าเก่า	ผ้าใหม่มากกว่าผ้าเก่า	ผ้าใหม่แทบทั้งหมด สินค้า แบบอุตสาหกรรม จำนวนมาก อิงสมัยนิยมน้อย	ผ้าใหม่ทั้งหมด(ผ้าเก่าต่ำกว่า0.1%) สินค้าอุตสาหกรรม เริ่มมีสินค้า แฟชั่น อิงสมัยนิยม	ในช่วงที่1 สินค้ากำหนดโดยผู้ขาย ซึ่งเมื่อสินค้าตรงกับ ความต้องการของผู้ซื้อ รูปแบบสินค้าจะขึ้นกับผู้ซื้อ ต่อมา สินค้าหลากหลายเพื่อรองรับความต้องการที่หลากหลาย นำไปสู่การผลิต ซึ่งการผลิตทำให้เกิดสินค้าแบบ อุตสาหกรรมขึ้น ต่อมารูปแบบของการประกอบการที่ ไม่ได้เป็นผู้ผลิต ทำให้สินค้าสามารถหลากหลายขึ้น กว่าเดิม และเปลี่ยนรูปแบบได้ง่ายขึ้น
ผู้ประกอบการ	เป็นผู้ขายอย่างเดียว ซื้อ มาขายไป มาจากใน พื้นที่และชาวเงินจาก ย่านอื่นๆ	เป็นผู้ขายอย่างเดียว	เป็นผู้ขาย และเริ่มเป็น ผู้ผลิตด้วย	เป็นผู้ขาย และมากกว่า80 % เป็นผู้ผลิต ผลิตเพื่อขาย และ รับจ้างผลิต	เป็นผู้ขายโดยไม่มีการผลิตมากกว่า 50 % เป็นผู้ผลิต เป็นผู้รับจ้างผลิต	จากการเป็นผู้ขายอย่างเดียวในช่วงแรกได้เปลี่ยนมาสู่การ เป็นผู้ผลิตในช่วงที่3 และ4 เพื่อการตอบสนองต่อความ ต้องการซื้อ และต่อมาได้นำไปสู่การขายอย่างเดียวซึ่งมี ผลตอบแทนที่ดีและรับผลิตขบน้อยกว่า
ผู้ซื้อ	ประชาชนในพื้นที่	ประชาชนในพื้นที่ กลุ่ม กำลังซื้อจากตลาดมหา นาถ	กลุ่มกำลังซื้อจากทั่ว ประเทศ และต่างประเทศ บางส่วน	กลุ่มกำลังซื้อจากทั่วประเทศ และต่างประเทศ	กลุ่มกำลังซื้อจากทั่วประเทศ และ ต่างประเทศ เพิ่มกลุ่มซื้อปลีกใน กรุงเทพ	กลุ่มผู้ซื้อในช่วงแรกเป็นผู้ซื้อในพื้นที่ แต่ตั้งแต่ช่วงที่ 2 เป็นต้นมาได้เป็นกลุ่มที่นำสินค้ากระจายออกไปยังพื้นที่ รอบนอก ซึ่งทำให้เห็นว่ายังมีลักษณะของแหล่งกระจาย สินค้าในระดับภาคตั้งแต่ช่วงเริ่มต้น จากนั้นการที่ไม่มี คู่แข่งการค้าทำให้สามารถขยายตัวขึ้นสู่ระดับประเทศและ ระดับการส่งออก
กิจกรรมในพื้นที่	รูปแบบของกิจกรรมในแต่ละช่วง					ความเปลี่ยนแปลง

	ช่วงที่1	ช่วงที่2	ช่วงที่3	ช่วงที่4	ช่วงที่5	
	ก่อนเป็นย่าน โบ้เบ๊	พ.ศ.2485-2500	พ.ศ.2500-2520	พ.ศ.2520-2535	พ.ศ.2535-ปัจจุบัน	
สรุปบทบาทด้าน การค้าและการ ผลิต	กิจกรรมการค้าค้าใน ช่วงแรกเป็นไปใน ลักษณะตลาดนัดที่ไม่ เป็นทางการ มีจุดกำเนิด จากสินค้าที่ตรงกับความต้องการของกำลังซื้อจึง ทำให้เกิดการขยายตัว เป็นการค้าปลีก ตลาดทำ หน้าที่รองรับกำลังซื้อ ในพื้นที่ ขณะที่ ผู้ประกอบการมาจาก พื้นที่อื่นเป็นส่วนมาก	กิจกรรมการค้ามี รูปแบบเป็นทางการมาก ขึ้น มีตำแหน่งพื้นที่ แน่นอนชัดเจน จึงเกิด เป็นศูนย์กลางของ การค้าขึ้น ย่านการค้าจะ รองรับผู้ซื้อจากภายใน และภายนอกพื้นที่ซึ่งใน ช่วงแรกอาศัยกำลังซื้อ จากตลาดมหานาค ทำ ให้เกิดการกระจาย สินค้าออกไปยังพื้นที่ รอบนอกผ่านตลาด โดย เป็นรูปแบบการขาย ปลีก	การพัฒนาขึ้นเป็นศูนย์กลาง กิจกรรมประกอบกับการค้า ไม่มีคู่แข่ง เกิดการรวมศูนย์ กิจกรรมขึ้น ทำให้ต้องหา รูปแบบสินค้าใหม่ๆ เพื่อให้ศูนย์กลางกิจกรรมมี ความหลากหลาย เป็นผล สืบเนื่องทำให้เกิดการผลิต ขึ้นในพื้นที่ เพื่อรองรับ กำลังซื้อซึ่งเริ่มกลายเป็น ระดับประเทศและระดับ อาเซียน การผลิตในพื้นที่ เป็นปัจจัยทำให้เกิดการ กลายเป็นการค้าส่งเพื่อ สนองต่อกำลังการผลิต จำนวนมากๆได้ ตลาดจึง กลายเป็นศูนย์กลางการ กระจายสินค้าเสื้อผ้าออกสู่ ทั่วประเทศและต่างประเทศ โดยเป็ฯทั้งผู้ขายและผู้ผลิต	ระดับของการค้าจากกำลังซื้อที่ มากขึ้นทำให้พื้นที่ไม่สามารถ รองรับกิจกรรมได้ ประกอบ กับความแตกต่างในผลกำไร ระหว่างการผลิตและการค้า ทำ ให้พัฒนากิจกรรมเป็น ส่วนมากมาสู่การค้าโดยไม่มี การผลิตและนำไปสู่ระดับการ ส่งออก ทำให้เกิดระดับของ สินค้าที่แตกต่างในระหว่าง สินค้านำเข้าถูกที่ขาย ภายในประเทศและสินค้าเพื่อ การส่งออก ซึ่งในบางส่วนก็ ปะปนกัน ตลาดจึงลดบทบาท ด้านการผลิตลงและทำหน้าที่ กลับไปสู่บทบาทของการ แลกเปลี่ยนสินค้านำเข้าโดย รองรับกำลังซื้อจากทั้งใน ประเทศและนอกประเทศ	ระดับการค้ายังคงทรงตัว แต่เกิด รูปแบบการค้าส่งด้วยจำนวนน้อย และค้าปลีกมากขึ้น ทั้งนี้ด้วยปัจจัย ทางเศรษฐกิจทำให้เกิดผู้ค้าปลีก รายย่อยจำนวนมากที่ต้องมาซื้อ สินค้าที่ย่าน และเนื่องจากการฟื้น สภาพผู้ผลิตที่รับภาระการลงทุนจึง ทำให้สามารถขายในจำนวนน้อย ได้ และเกิดการปรับรูปแบบใหม่ ของสินค้าไปสู่สินค้าแฟชั่นซึ่ง สามารถรองรับความหลากหลาย ได้ อีกส่วนหนึ่งเป็นผลมาจาก ความต้องการความหลากหลาย จึง ทำให้เกิดการนำผลผลิตจากที่อื่น เข้ามาขาย ตลาดจึงเกิดมีรูปแบบ การค้ามีหลากหลายมากขึ้น ทั้ง การค้าปลีก ค้าส่ง ส่งออก และ สินค้าที่หลากหลายทั้งสินค้าใน แบบขนาด เพื่อรองรับความ หลากหลายของผู้ซื้อทั้งภายใน ประเทศ ในกรุงเทพและ ต่างจังหวัด	ย่าน โบ้เบ๊พัฒนาบทบาทด้านการค้าและการผลิต โดย ประกอบด้วยรูปแบบของความสัมพันธ์ระหว่าง รูปแบบ สินค้า ที่มาของสินค้า รูปแบบการขายสินค้า ผู้ประกอบการ ผู้ซื้อ และพื้นที่ ที่ผสมผสานกันเป็นบทบาท ในระดับที่แตกต่าง ทั้งนี้การเปลี่ยนรูปแบบกิจกรรม นั้น บางส่วนสามารถส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่ชัดเจนต่อ พื้นที่ แต่บางส่วนก็สามารถเปลี่ยนโดยไม่ส่งผลที่ชัดเจน

ที่มา จากการวิเคราะห์



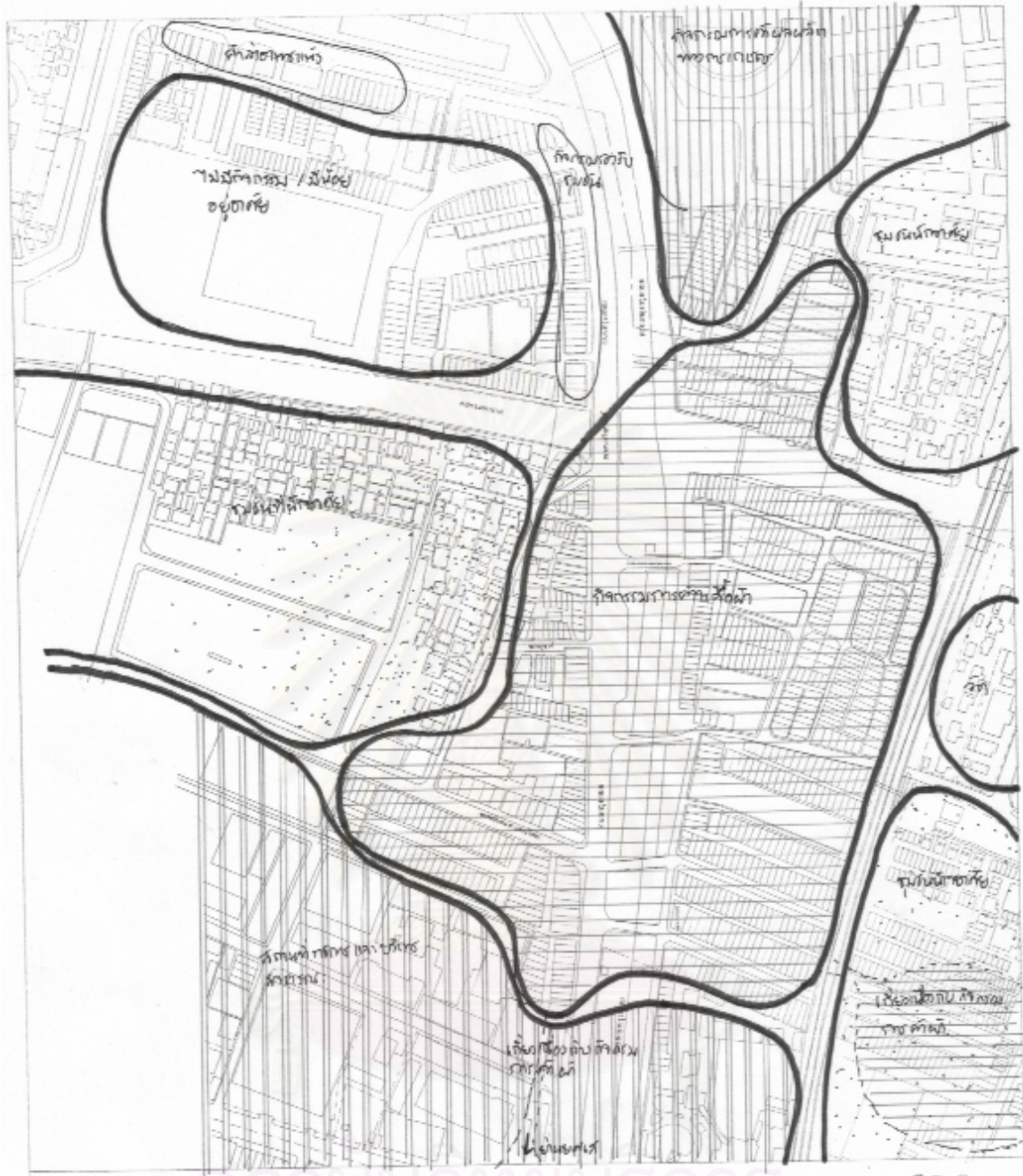
สถาบันนวัตกรรมการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พื้นที่ที่ 3 กิจกรรมต่างๆลดลง เนื่องจากการกระจายกิจกรรมในพื้นที่ที่ตัวบริเวณมากขึ้น ตลาดสะพาน 4 และ 3 ยังคงเดิม ส่วนตลาดกลางเจียบลงทั้งด้วยผลจากภาพรวม และ เงื่อนไขในการลงทุน พื้นที่สะพาน 2 และ สะพาน 1 ยังคงกิจกรรมแต่ซบเซาลงด้วยสภาพเศรษฐกิจ

พื้นที่ที่ 4 เจียบลงด้วยสภาพเศรษฐกิจซบเซา กิจกรรมยังคงเป็นในการส่งเสริมกิจกรรมหลัก

สรุป ทั้งนี้จากความเปลี่ยนแปลงในพื้นที่และกิจกรรมข้างต้นจึงสามารถนำมาแสดงเป็นภาพการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ย่าน และการเคลื่อนไหวของโซนกิจกรรม โดยสามารถสรุปการเคลื่อนไหวของกิจกรรม หลักได้ดังนี้

ในช่วงก่อนปี พ.ศ.2485 ย่านเคยเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรม การต่อเรือและไม้ที่แผ่ขยายมาจาก ย่านวัดสระเกศ ซึ่งอาศัยแนวคลองมหานาคและแสนแสบเป็นเส้นทางหลักจึงเกิดการขยายตัวขึ้นตามแนวคลอง ต่อมาจากการเป็นจุดตัดของเส้นทางคมนาคมทำให้เกิดเป็นตลาดน้ำที่พัฒนามาเป็นตลาดบก โดยเป็นจุดแลกเปลี่ยนสินค้าการเกษตรที่มาจากภาคตะวันออก พื้นที่กลุ่มตลาดและกิจกรรมที่รองรับ เกาะตามแนวสี่แยกมหานาค

ต่อมาช่วงปี 2485-2500 กิจกรรมการค้าผ้า และกิจกรรมด้านอุตสาหกรรมได้เกิดขึ้นลดทอนเนื้อที่ตลาดตอนล่างไป

ในช่วงปี 2500-2520 กิจกรรมอุตสาหกรรมได้ลดลง กิจกรรมการค้าผ้าได้ขยายตัวเข้าแทนที่กิจกรรมการทำไม้และต่อเรือ และเริ่มเข้าไปซ้อนทับกับกิจกรรมตลาดผลิตผลทางการเกษตร ที่ขยายตัวเป็นพื้นกิจกรรมใหญ่ขึ้น

ปี 2520-2535 กิจกรรมการค้าผ้าขยายตัวสูงแทนที่ที่กิจกรรมอุตสาหกรรมและ กิจกรรมตลาดผลิตผลทางการเกษตร ขณะที่กิจกรรมตลาดผลิตผลทางการเกษตรหมดความสำคัญ และจากอุปสรรคของพื้นที่ทำให้ขยายตัวขึ้นเป็นศูนย์การค้ารูปแบบใหม่

ปี 2535- ปัจจุบัน กิจกรรมการค้าผ้าขยายตัวครอบคลุมพื้นที่สี่แยกมหานาคทั้งหมด กิจกรรมอื่นได้หมดไป

การเปลี่ยนแปลงตามช่วงเวลา เมื่อนำความเปลี่ยนแปลงของกิจกรรมในแต่ละพื้นที่มาพิจารณาตามช่วงเวลา ซึ่งจะสามารถบอกได้ถึงการพัฒนาของกิจกรรมการค้าผ้าในช่วงเวลาต่างๆ จะพบว่าพื้นที่ส่วนมากจะเปลี่ยนแปลงจากกิจกรรมเดิมมาสู่กิจกรรมการค้าเสื้อผ้า แบ่งได้เป็น 3 กลุ่มหลัก คือ

กลุ่ม 1 ช่วง พ.ศ.2485-2500 มี 2 พื้นที่ ได้แก่ ตลาดสะพาน 3 และตลาดกลาง

กลุ่ม 2 ช่วง พ.ศ. 2485-2520 ในระหว่างปลายช่วงที่ 2 ถึงต้นช่วง ที่ 4 มีพื้นที่เปลี่ยนแปลงมากที่สุด ซึ่งมีระยะเวลาประมาณ 25 ปี ได้แก่ สะพาน 2 สะพาน 4 ดึกแถวฝั่งสุเหร่า สะพาน 1 โป้เบ้ เซ็นเตอร์ และสะพาน 5 ตามลำดับ

กลุ่ม 3. ช่วง พ.ศ. 2535-ปัจจุบัน ได้แก่ ตลาดวังมหานาคที่กลายเป็นโบ๊เบ๊เซ็นเตอร์ และตลาดมหานาค

เห็นว่าการเปลี่ยนแปลงเข้าสู่กิจกรรมการค้าเสื้อผ้าในช่วงเวลาที่แตกต่างจะมีความสัมพันธ์กับการเปลี่ยนแปลงในกลุ่มที่ 1 เป็นการเปลี่ยนแปลงเป็นกิจกรรมการค้าเสื้อผ้าในช่วงเริ่มต้นของย่าน ซึ่งเป็นการค้าเสื้อผ้าเก่า ฝัาราคาถูก

การเปลี่ยนแปลงในกลุ่มที่ 2 เป็นการเปลี่ยนแปลงในช่วงการขยายตัวของย่าน โดยมีการผลิตในพื้นที่ สิ้นค้าของย่านเริ่มเข้าสู่การผลิตแบบอุตสาหกรรม พื้นที่ย่านขยายตัวอย่างรวดเร็วในทางราบ

การเปลี่ยนแปลงในกลุ่มที่ 3 เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยเป็นการขยายตัวของย่าน ไปทั้งในทางราบและทางสูง ซึ่งย่านเริ่มเปลี่ยนแปลงรูปแบบของสินค้า

เมื่อพิจารณาจากการขยายตัวทางการค้าของย่านซึ่งมีการเติบโตมากในช่วง ปี2520-2535จะเห็นว่า ในช่วงเวลาดังกล่าวกลับไม่มีการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมหรือการขยายตัวทางพื้นที่เลย ซึ่งจากการประเมินสภาพทางอาคารคาดว่า ความต้องการทางพื้นที่น่าจะผลักดันให้เกิดการต่อเติมอาคารเพื่อรองรับการใช้สอย ขึ้นจำนวนมากในพื้นที่

รูปแบบของการเปลี่ยนแปลง การเปลี่ยนแปลงจากกิจกรรมเดิมมาเป็นกิจกรรมการค้าเสื้อผ้าสามารถระบุรูปแบบการเปลี่ยนได้ 2 รูปแบบ

1. การเปลี่ยนแปลงโดยทันที การเปลี่ยนแปลงในลักษณะนี้ กิจกรรมดั้งเดิมจะถูกนำออกไปแล้วเปลี่ยนแปลงเป็นกิจกรรมค้าผ้าในทันที โดยมีการเปลี่ยนรูปแบบของอาคารในพื้นที่ด้วย มีอยู่ด้วยกัน 2 ลักษณะใหญ่ คือ 1) เปลี่ยนทันทีพร้อมการเปลี่ยนรูปแบบอาคาร จะเป็นไปเพื่อรองรับกิจกรรมการค้าผ้า การเปลี่ยนแปลงนี้พบใน ตลาดสะพาน 3 ตลาดสะพาน4 ตลาดกลาง สะพาน 5 โบ๊เบ๊เซ็นเตอร์ โบ๊เบ๊ทาวเวอร์ 2) เปลี่ยนทันทีเฉพาะกิจกรรม ไม่เปลี่ยนรูปแบบอาคาร ได้แก่ ตลาดมหานาค และมีพื้นที่ที่ได้เปลี่ยนแปลงรูปแบบก่อนแล้วกิจกรรมจึงค่อยเปลี่ยนแปลง ได้แก่ สะพาน2

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5 - 3 การเปลี่ยนจากกิจกรรมเดิมมาเป็นกิจกรรมการค้าเสื้อผ้าในพื้นที่ตามช่วงวิวัฒนาการ

		ช่วงที่ 1	ช่วงที่ 2	ช่วงที่ 3	ช่วงที่ 4	ช่วงที่ 5
		ก่อน2485	2485-2500	2500-2520	2520-2535	2535-2545
พื้นที่ที่ 1	ตลาดมหานาค	■	■	■	■	■
	ตลาดวังมหานาค	■	■	■	■	■
พื้นที่ที่ 2	สะพาน 5	■	■	■	■	■
		■	■	■	■	■
พื้นที่ที่ 3	ตลาดสะพาน 3	■	■	■	■	■
	ตลาดสะพาน 4	■	■	■	■	■
	ตลาดกลาง	■	■	■	■	■
	สะพาน 2	■	■	■	■	■
	สะพาน 1	■	■	■	■	■
พื้นที่ที่ 4	ตึกแถวฝั่งสุเหร่า	■	■	■	■	■
	โบ้เบ้เซ็นเตอร์	■	■	■	■	■
		■	■	■	■	■
		■	■	■	■	■

■ กิจกรรมเดิมในพื้นที่
 ■ กิจกรรมการค้าเสื้อผ้า

2. การเปลี่ยนแปลงโดยค่อยเป็นค่อยไป การเปลี่ยนแปลงลักษณะนี้ จะมีทั้งที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในอาคาร และมีการเปลี่ยนแปลงในอาคาร แบบที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในอาคาร ได้แก่ ตึกแถวฝั่งสุเหร่า ส่วนสะพาน 1 เป็นการเปลี่ยนแปลงแบบค่อยเป็นค่อยไป ทั้งกิจกรรมและการเปลี่ยนแปลงอาคาร

ซึ่งเมื่อพิจารณารูปแบบการเปลี่ยนแปลงประกอบด้วยสภาพทางพื้นที่จะพบว่ามีความสัมพันธ์กับขนาดของกรรมสิทธิ์ที่ดิน

พื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงทันที จะเป็นพื้นที่ที่มีที่ดินขนาดใหญ่ในกรรมสิทธิ์เจ้าของเดียว เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยคงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แก่ ตลาดสะพาน 3 ตลาดสะพาน 4 ตลาดกลาง ส่วนพื้นที่สะพาน 5 โบ้เบ้เซ็นเตอร์ โบ้เบ้ทาวเวอร์ สะพาน 2 เปลี่ยนแปลงจากขนาดที่ดินใหญ่มาสู่การกระจาย

กรรมสิทธิ์ที่ดินผู้เจ้าของรายย่อย ส่วนตลาดมหานาคเป็นพื้นที่ใหญ่ที่เปลี่ยนเฉพาะกิจกรรม ไม่เปลี่ยนรูปแบบอาคาร และกรรมสิทธิ์

พื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงค่อยเป็นค่อยไป จะเป็นพื้นที่ที่เป็นรายย่อย ซึ่งอำนาจในการตัดสินใจเปลี่ยนแปลงไม่ขึ้นแก่กัน คือ สะพาน 1 และ ดิถุแห้วฝิ่งสุหร่า

ลักษณะเฉพาะของพื้นที่ในการเปลี่ยนแปลง จากลักษณะการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่และกิจกรรมสามารถสรุปลักษณะของพื้นที่ได้จากวิวัฒนาการเป็นพื้นที่ 2 ประเภท คือพื้นที่หลักของกิจกรรม และพื้นที่แปรตาม ซึ่งพื้นที่หลักของกิจกรรมคือพื้นที่ที่จะมีกิจกรรมหลักๆเกิดขึ้นก่อน อันจะเหนี่ยวนำให้เกิดกิจกรรมต่อเนื่องในพื้นที่แปรตาม ซึ่งจะไม่ใช่พื้นที่หลักที่เกิดกิจกรรม ทั้งนี้ เกี่ยวข้องกับลักษณะที่ดินและกรรมสิทธิ์เช่นเดียวกันกับลักษณะของการเปลี่ยนแปลง

คือพื้นที่ที่มีขนาดใหญ่ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของเดี่ยว จะสามารถเกิดผืนกิจกรรมขนาดใหญ่ได้ เป็นผลให้พื้นที่ขนาดเล็กเปลี่ยนแปลงตาม

พื้นที่กิจกรรมหลักได้แก่ พื้นที่ที่ 1 และพื้นที่ที่ 3

พื้นที่แปรตามได้แก่ พื้นที่ที่ 2 และพื้นที่ที่ 4

แนวโน้มการขยายตัวของย่าน

เมื่อพิจารณาทิศทางการขยายตัวของย่านประกอบกับอุปสรรคและแรงต้าน กล่าวคือ

ทิศใต้เป็นย่านสถานที่ราชการและบริการสาธารณะได้แก่ โรงพยาบาล โรงเรียน

ทิศตะวันออกย่านมีอุปสรรคคือ ทางรถไฟซึ่งขวางทำให้การสัญจรเป็นไปโดยไม่ต่อเนื่อง ครึ่งหนึ่งของพื้นที่หลังอุปสรรคยังเป็นวัด จึงมีโอกาสน้อยที่กิจกรรมจะเติบโตขยายตัวไปในด้านนี้แม้มีความพยายามของนักลงทุนอยู่บ้างแล้วในชุมชนริมถนนพระรามที่ 1 โอกาสของพื้นที่ชุมชนวัดบรมนิวาสซึ่งอยู่ใกล้เคียงจึงเป็นได้เพียงพื้นที่กิจกรรมประกอบที่ช่วยสนับสนุนย่านโบ๊เบ๊ อาทิ การเป็นคลังสินค้า การเป็นแหล่งที่อยู่อาศัย ส่วนการเป็นแหล่งขนส่งสินค้าไม่น่าจะพัฒนาไปได้ดี เนื่องจากอุปสรรคทางรถไฟเช่นเดียวกัน ทำให้การเชื่อมต่อเป็นไปลำบาก

ส่วนด้านทิศตะวันตกนั้นชุมชนอิสลามที่มีวัฒนธรรมเข้มแข็งเป็นอุปสรรคในการขยายตัว เนื่องจากจะเห็นได้ว่าตลอดเวลาสองร้อยปี ชุมชนได้ทำให้เห็นว่าเป็นชุมชนที่อนุรักษ์วัฒนธรรมและมีความสัมพันธ์ที่เข้มแข็งเพียงพอ มีการเปลี่ยนแปลงน้อยมาก

ทิศเหนือบริเวณตลาดโบ๊เบ๊ใหม่มีความเป็นไปได้ที่จะมีการขยายตัวเนื่องจากไม่มีแรงต้านจากชุมชนหรือสถานที่ พื้นที่เป็นย่านที่เริ่มเสื่อมโทรม ง่ายต่อการขยายตัว แต่มีข้อจำกัดจากการที่พื้นที่บริเวณนี้เป็นพื้นที่แปรตามซึ่งมีจำนวนไม่มาก และมีกระแสวิกฤตพลน้อย ไม่สามารถดึงดูดการลงทุนได้ โดยหากจะลงทุนจะต้องเป็นการลงทุนขนาดใหญ่เพื่อสร้างปริมาณและแรงดึงดูดการซื้อซึ่งเมื่อ

เปรียบเทียบกับการขายตัวค้ำ โบนัสทาวเวอร์อันมีแรงดึงดูดมาก มีจำนวนร้านค้ามาก ประกอบกับ
ชุมชนหรือร้านค้าไม่มีแรงต้าน พร้อมทั้งจะปรับเปลี่ยนกิจกรรมจึงมีความเป็นไปได้สูง

ทิศทางการขายตัวของย่านจึงเน้นไปในทิศตะวันตกเฉียงเหนือ โดยการขายตัวผ่านศูนย์กลาง
คือกลุ่ม โบนัสทาวเวอร์ นอกจากนั้นแนวโน้มอีกประการคือการขายตัวทางสูงเนื่องจากราคาของที่ดิน
ในพื้นที่



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 6

สภาพกิจกรรมภายในพื้นที่

6.1 พัฒนาการและองค์ประกอบของกิจกรรมการค้าเสื้อผ้าสำเร็จรูปในย่าน

6.1.1 กิจกรรมค้าผ้าในจุดเริ่มต้น

พื้นที่ บริเวณตลาดนัดวัดบรมนิวาส

สินค้า ไม่ใช่สินค้าชั้นดี เน้นสินค้าราคาถูก สินค้าโดยมากเน้นผ้า มุ้ง ผ้าโสร่ง ผ้าขาวม้า และอื่นๆโดยสินค้าที่มีนำมาขายมากคือผ้าเก่า เหตุผลหลักคือสมัยนั้นเป็นช่วงหลังสงคราม เศรษฐกิจของประเทศอยู่ในช่วงซบเซา ประชาชนต้องใช้จ่ายอย่างระมัดระวัง คนไม่มีเงินมากนักจึงต้องหาผ้าเก่ามาสวมใส่กันเป็นส่วนมาก ไม่ค่อยมีผู้สามารถซื้อเสื้อผ้าใหม่ได้ มีการซื้อขายกันตามสภาพ ตลาดผ้าเก่าจึงเกิดขึ้นมาสภาพนั้น(สุทิน ตันตนะรักษ์, สัมภาษณ์, 6 ก.พ.2545) ส่วนที่มาของผ้าเหล่านั้นส่วนหนึ่งน่าจะมาจากเสื้อผ้าทหารสหประชาชาติที่ใช้แล้ว(เทพชู ทับทอง, 2535: 112)

ผู้ประกอบการ จะเป็นผู้ค้ารายย่อย เช่าที่เพื่อขายผ้าเล็ก ๆ น้อย ๆ โดยมีทั้งที่เป็นผู้อาศัยอยู่ในละแวก หรือมาจากที่อื่นก็มี มีมาจากหลากหลายแหล่ง อาทิ วงเวียน 22 กรกฎาคม ผู้ที่มาขายส่วนมากเป็นคนเชื้อสายจีน โดยมากในสมัยนั้นชาวไทยนิยมรับราชการส่วนชาวจีน นิยมทำการค้า

ผู้ซื้อ สันนิษฐานว่ามาจากละแวกใกล้เคียง ซึ่งเป็นชุมชนจากบ้านเช่าของวัดบรมนิวาส

รูปแบบการค้า ในจุดเริ่มต้นที่ตลาดนัดในบริเวณข้างวัดบรมนิวาสฯ เป็นลักษณะของการค้าแบบมีการจัดการ เป็นการค้าปลีกซึ่งแขกอิสลามเป็นผู้จัดดูแลการเช่าให้ทางวัด ลักษณะการค้าเป็นตลาดนัดขายของแบกะดิน โดยผู้ขายบางรายก็นำผ้าพาดมือแล้วเดินเร่ขาย (สุทิน ตันตนะรักษ์, สัมภาษณ์, 6 ก.พ.2545)

6.1.2 ช่วง พ.ศ. 2485-2500

พื้นที่ บริเวณสะพาน 3 และตลาดกลาง

สินค้า ในช่วงนี้ยังคงเป็นเสื้อผ้าเก่า เป็นเสื้อผ้าใช้แล้ว แหล่งที่มาที่นำมาจำหน่ายคาดว่าน่าจะเป็นเสื้อผ้าที่หลุดจําจากโรงรับจํา (สุรพัฒน์ ชัยลิมปมนตรี, สัมภาษณ์, 6ธ.ค.2544) และเสื้อผ้าทหารสหประชาชาติซึ่งใช้แล้ว (เทพชู ทับทอง, 2535: 112) มี ผ้าส่งมาจากมาเลเซียส่งมาเป็นลูก ๆ เป็นของมาจากสหประชาชาติ บางส่วนเป็นผ้าบริจาค ผู้ค้าต้องเสี่ยงซื้อเปิดห่อ แล้วก็มาคัดขาย ตกลงราคากันเป็นลูกๆ มีบางส่วนเป็นผ้าเล็ก ๆ น้อย ๆ (สว่าง จิรวรรพัฒน์, สัมภาษณ์, 15ม.ค.2545) ซึ่งเป็นเสื้อผ้าแบบราคาถูก บางส่วนมีการไปซื้อสินค้าที่สำเพ็งมาขายบ้าง แต่โดยรวมแล้วยังเป็นผ้าเก่าอยู่

ผู้ประกอบการ โดยมากเป็นชาวจีน เป็นส่วนที่ย้ายมาจากตลาดนัดบ้าง

ผู้ซื้อ มีชาวบ้านจากต่างจังหวัดมาซื้อทั้ง 2 ฟากสะพาน (สุทิน ตันตนะรักษ์, สัมภาษณ์, 6 ก.พ.2545)

รูปแบบการค้า ในช่วงแรกคือช่วงที่ทางวัดได้จัดย้ายกิจกรรมการค้าตลาดนัดออกจากพื้นที่ข้างวัดมาที่บริเวณสะพาน 3 มีแผงค้า เป็นโครงยกพื้นขึ้นสูงประมาณ 60 เซนติเมตร แบ่งเป็นล็อก ๆ พื้นเป็นดิน หลังคาเป็นสังกะสีมุงตลอด

ในช่วงที่ 2 มีโรงเรือนขึ้นเรียกว่าแผงผ้าตลาดเก่า หรือตลาดเก่า (สุทิน ตันตนะรักษ์, สัมภาษณ์, 6 ก.พ.2545) เป็นโรงกว้าง ตีเพดานหลังคา แล้ว ตอกไม้เป็นแนวแผง ค่าเช่าแผงในช่วงเริ่มต้นนั้นวันละ 1 บาท เป็นแผงแบบง่าย ตั้งเสาไม้แล้วเอาลวดซึ่งเป็นราวแขวน ผู้ขายไม่มีการนอนเฝ้าแผง เมื่อขายเสร็จก็เก็บกลับ หรือมิฉะนั้นก็นำไปฝากบ้านหรือร้านแถวนั้นซึ่งมีทั้งให้ฝากและเก็บเงินค่าฝาก เริ่มมีกิจกรรมตั้งแต่วางๆ ช่วงปี 2590 (สุรพัฒน์ ชัยลิมปมนตรี, สัมภาษณ์, 6 ธ.ค.2544)

ลักษณะการค้ายังเป็นแบบค้าปลีก

6.1.3 ช่วงปี พ.ศ.2500-2520

พื้นที่ บริเวณสะพาน 3 ตลาดกลาง ขยายตัวไปยังสะพาน สะพาน 2 ตามลำดับ กิจกรรมในย่านเริ่มตั้งระบบการค้าผ้า

สินค้า ในช่วงนี้สินค้าที่เป็นเสื้อผ้าใหม่ เริ่มเข้ามาแทนสินค้าเสื้อผ้าเก่า (สุรพัฒน์ ชัยลิมปมนตรี, สัมภาษณ์, 6 ธ.ค.2544) ซึ่งยังเสื้อผ้าราคาถูก ขายเป็นโหล (กฤษณ์ ก้องเกียรติสินนท์, สัมภาษณ์, 4 ม.ค. 2545) ในสมัยนี้ยังไม่มีกรลอกเลียนแบบ มีการตัดเย็บเสื้อกระเช้า ซื้อมือถือจากสำเพ็งมาขาย ตัดเย็บเสื้อชั้นใน กางเกงในกระดุม ซึ่งในช่วงก่อนนี้ เสื้อผ้านิยมตัด หรือมีขายก็เป็นการตัดขาย ไม่มีการขายที่มีแบบซ้ำ ๆ จำนวนมาก และเริ่มมีขนาดต่างๆ ให้เลือกได้ ต่อมาเริ่มเกิดความนิยมขึ้นมีผู้ทำเสื้อแขนยาวมาขาย ผู้ซื้อจึงมีมากขึ้น (สว่าง จีวรพัฒน์, สัมภาษณ์, 15 ม.ค.2545)

ในความเชื่อมโยงกับย่านอื่นในด้านของกิจกรรม นั้น ได้แก่สำเพ็ง มีความสัมพันธ์ในช่วงที่เริ่มเจริญเติบโตมีการผลิต ทำให้มีการต้องใช้วัสดุ เช่นผ้า และวัสดุตัดเย็บอื่นจากสำเพ็งจำนวนมาก (สุรพัฒน์ ชัยลิมปมนตรี, สัมภาษณ์, 6 ธ.ค.2544)

การขนส่ง ในช่วงนี้การตัดเย็บยังอยู่ในย่านเป็นส่วนมากจึงไม่มีความสัมพันธ์กับการรับสินค้าเสื้อผ้าทางเรือมากนัก ผู้ที่ใช้ทางเรือส่วนมากเป็นผู้มาซื้อ เช่น มาส่งของที่มหานาคแล้วซื้อสินค้ากลับไปขาย เรือที่เข้าคลองมาซื้อมักเป็นเรือเล็กซึ่งจะมาจากแปดริ้ว ส่วนการขนส่งสินค้าให้แก่ผู้ซื้อ โดยมากร้านค้าจะมีการนำสินค้าไปส่ง ตามท่าที่นัด เช่นเรือที่มาจากอยุธยาต้องไปขึ้นของที่ทำจักรวรรดิบริเวณ หน้าโรงพักจักรวรรดิ ปากคลองโง่งอ (สุรพัฒน์ ชัยลิมปมนตรี, สัมภาษณ์, 6 ธ.ค. 2544) มีเพียงบางส่วนที่อาศัยการขนส่งทางเรือ ในคลองเพื่อส่งวัสดุไปทำการเย็บที่อื่นแล้วส่งกลับมาโดยอาศัยเส้นทางเดิม (ลมเพลมพัด, 2540:223)

ผู้ประกอบการ ในด้านการผลิต เริ่มมีการผลิตในพื้นที่ตั้งแต่ประมาณ พ.ศ.2500 จากนั้นประมาณปี2505 เริ่มมีการจำหน่ายสินค้าเป็นเสื้อผ้าใหม่ เข้าไปผสมกับเสื้อผ้าใช้แล้ว จากนั้นการค้าในแถบนี้ก็เจริญขึ้นตามลำดับ จนถึงช่วงที่เจริญเติบโตมากคือ พ.ศ.2520-2524(สุรพัฒน์ ชัยลิมปมนตรี ,สัมภาษณ์,6ธ.ค.2544)ในส่วนของการผลิตที่ตัดเย็บเอง โดยมากจะเป็นผู้ขายเองด้วย โดยแหล่งผลิตคือภายในตัวอาคารที่อยู่เลย อาทิตตัดผ้าที่ชั้น 3 คนงานตัดเย็บที่ชั้น 2 ผู้ประกอบการพักอาศัยชั้น 4 ชั้น 1 เป็นหน้าร้านขายลูกจ้างแรงงานในร้านที่ทำการผลิตในช่วงนี้จะมีจำนวนมากมีการตัดเย็บ ซึ่งอาจถึงหลายสิบคน โดยการพักอาศัยของแรงงานเหล่านี้ในช่วงเริ่มแรกมักให้พักอาศัยในบ้าน(วินัย เดชนที ,สัมภาษณ์,23 มกราคม พ.ศ.2545) โดยประมาณแล้ว 80-100เปอร์เซ็นต์ทุกบ้านมีการตัดเย็บ(คม สรรค์ วิจิตรวิกรม ,สัมภาษณ์,วันที่ 30 ม.ค. 2545) ขณะนั้นจะเป็นโรงงานที่ผลิตมาขายเองประมาณ 90% ซึ่งอาจจะมากบ้างน้อยบ้าง

ผู้ประกอบการมีจำนวนมากขึ้น และขยายพื้นที่ขายมากขึ้น

ผู้ซื้อ จากเน้นการซื้อเพื่อใช้เอง เริ่มเน้นในการซื้อเพื่อนำไปขาย ในช่วงนี้เริ่มมีมีลูกค้าต่างชาติ ชาวมาเลเซียสิงคโปร์ ซึ่งขณะนั้นยังไม่แยกประเทศ¹มาซื้อสั่งทำออเดอร์ (สว่าง จีรวรรพัฒน์ ,สัมภาษณ์,15ม.ค.2545)

รูปแบบการขาย ในการเริ่มต้นการผลิตร้านค้าก็มีการนำสินค้าไปส่งด้วย ทั่วประเทศ และยังขายหน้าร้านไปด้วย ร้านค้าส่วนมากมักมีลักษณะการขายคล้ายคลึงกัน คือ ออกไปวิ่งขาย(สุรพัฒน์ ชัยลิมปมนตรี,สัมภาษณ์,6ธ.ค.2544) การวิ่งขายก็คือการส่งเซลล์ ออกไปวิ่งหาลูกค้าที่ต่างจังหวัด โดยในการดำเนินการจะมีบุคคลในครอบครัวที่ออกไปเอง เพื่อรับออเดอร์มาแล้วก็ทำตามออเดอร์ ในช่วงแรกจะเป็นการนำสินค้าติดตัวออกไปด้วย สามารถหยิบสินค้าขาย เก็บเงินได้เลย ลักษณะเป็นตลาดในตัวเอง และมีการขายหน้าร้านด้วย (วินัย เดชนที ,สัมภาษณ์,23 มกราคม พ.ศ.2545) ลักษณะเปลี่ยนแปลงเป็นการขายส่ง ปะปนกันกับการขายปลีกในช่วงแรก และในช่วงหลังเริ่มเป็นการขายส่งมากกว่าขายปลีก

6.1.4 ช่วงปี พ.ศ. 2520-2535

พื้นที่ สะพาน 4 สะพาน 3 สะพาน 2 ตลาดกลาง ขยายตัวไปยัง สะพาน 1 สะพาน 5 บีบีเซ็นเตอร์ ผังสุเหร่า ในช่วงเวลาไล่เลี่ยกัน และหาบเร่งแผ่ขยายในช่วงหน้าตลาดบีบีเก่า

สินค้า ช่วงแรก ในบางส่วนมีเสื้อผ้าเด็ก เสื้อดอก ผ้าถุงโสร่ง ที่มีลักษณะพื้นที่ ในพื้นที่เดิม ในส่วนที่ขยายพื้นที่เช่นสะพาน 5 ได้เริ่มมีการตัดเย็บเสื้อเซ็ตแขนยาว เสื้อปกขึ้นมากซึ่งเป็นที่นิยม(สว่าง จีรวรรพัฒน์,สัมภาษณ์,15ม.ค.2545) ช่วงต่อมาสินค้าได้พัฒนาให้มีความหลากหลายมากขึ้น ส่วนหนึ่ง

¹ สิงคโปร์สถาปนาเป็นสาธารณรัฐเมื่อ 22 ธันวาคม 2508()

เป็นผลมาจากการซื้อมาขายไป เป็นการผลิตตามออเดอร์ สินค้าโดยมากเป็นแบบที่ต้องสั่งปริมาณมาก รูปแบบสินค้าจึงเป็นแบบพื้นฐาน เป็นแบบที่ไม่ใช่สมัยนิยม ปริมาณสินค้าที่ส่งนั้นมีสูงนับกันเป็นพันโหลต่อออเดอร์

การเก็บสต็อกนั้นมีหลายรูปแบบ อาจจะใช้การออเดอร์ ผักโรงงานไว้ หรือการเก็บที่ร้านค้าที่ชั้นบนของอาคาร ทั้งขึ้นกับชนิดสินค้า (สุรพัฒน์ ชัยลิมปมนตรี, สัมภาษณ์, 6ธ.ค.2544)

ผู้ประกอบการ ยังคงเพิ่มจำนวนมากขึ้นตามการขยายตัวของตลาด เป็นทั้งผู้ขายและผู้ผลิต ลักษณะของการผลิตในช่วงแรกยังมีการซื้อผ้าที่ลำเพ็งมาตัดเย็บที่ร้าน สินค้าในส่วนที่ไม่ได้ผลิตก็มีการรับมาขาย โดยจะมีเชลล์แมนของผู้ผลิตที่วิ่งนำมาเสนอตามหน้าร้านเสนอ เช่น เสื้อยืด สินค้าเหล่านี้จะมาจากโรงงาน นำมาเสนอถึงที่ โดยผู้ค้าไม่ต้องออกไปหาแหล่งผลิตเลย(วินัย เดชนที , สัมภาษณ์, 23 มกราคม พ.ศ.2545)

ต่อมาในช่วงหลัง เริ่มเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากเศรษฐกิจในช่วงนี้ดีมาก¹ การซื้อมาขายไปจะได้ผลตอบแทนที่ดีกว่า ขณะที่การผลิตต้องลงทุนจักร มีค่าแรง มีพนักงาน มีการจ้างงาน ซึ่งเป็นต้นทุนตายตัวขึ้นมา ทว่ายอดการสั่งซื้ออาจไม่ต่อเนื่องเมื่อรับจ้างผลิตเป็นหลัก (คมสรรรค์ วิจิตรวิกรม , สัมภาษณ์, วันที่ 30 ม.ค. 2545) อีกในบางส่วนหนึ่งคือการย้ายแหล่งผลิตออกนอกพื้นที่ เนื่องจากความคับแคบของสถานที่ การค้าที่เจริญเติบโตดีมากในช่วงหลังทำให้สามารถขยายการผลิตออกไปสู่ภายนอกได้ นอกจากนี้เศรษฐกิจที่เติบโตดีทำให้ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เติบโต ผู้ประกอบการมีความสามารถที่จะซื้อได้ อีกทั้งการขยายตัวของครอบครัวที่ต้องการพื้นที่มากขึ้น แต่ทำให้แรงงานลดน้อยลง ก็ทำให้เกิดมีการซื้อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยภายนอกพื้นที่มาก

ผู้ซื้อ เป็นการซื้อในลักษณะลูกค้าขายส่งแทบทั้งสิ้น และเริ่มมีลูกค้าชาวต่างชาติเข้ามาซื้อสินค้ามากขึ้น ช่วงบวมแรกๆประมาณ10กว่าปี ช่วงแรก ชาวตะวันออกกลางเข้ามาจำนวนมาก โดยเฉพาะชาวซาอุดีอาระเบีย ส่งผลให้แต่ละร้านจะมียอดสั่งซื้อสินค้าเต็ม จนกระทั่งใน พ.ศ. 2533มีการลดระดับความสัมพันธ์ทางการทูตระหว่างไทยกับซาอุดีอาระเบีย²(บางกอกโพสต์ , 2541)ซึ่งเป็นลูกค้ากลุ่มใหญ่ ต้องหยุดทำการค้าระหว่างกัน ทำให้ยอดการค้าลดลงโดยประมาณถึงราว 20 เปอร์เซ็นต์³(สุรพัฒน์ ชัยลิมปมนตรี, สัมภาษณ์, 6ธ.ค.2544) อย่างไรก็ตามโดยมากแล้วลูกค้าต่างชาติยังเป็นชาวเอเชียและตะวันออกกลาง ยังไม่มีชาวตะวันตก(สว่าง จิรวรพัฒน์, สัมภาษณ์, 15ม.ค.2545)

¹ สมัยรัฐบาลพลเอกชาติชาย ชุณหะวัณ หรือ ที่เรียกว่าช่วงเศรษฐกิจฟองสบู่ (คมสรรรค์ วิจิตรวิกรม , สัมภาษณ์, วันที่ 30 ม.ค. 2545)

² จากกรณีเพชรซาอุในปี พ.ศ. 2532 และการสังหารนักการทูตซาอุดีอาระเบียในปี พ.ศ. 2533-2534

³ ทำให้ลูกค้าชาวซาอุดีอาระเบียหันไปซื้อสินค้าอินโดนีเซีย ซึ่งเป็นผลให้เกิดตลาดเสื้อผ้าขึ้นที่นั่น เมื่อเปิดตลาดอินโดนีเซีย ที่ตลาดนั้นจับเสื้อผ้าแฟชั่นสไตล์ได้ถูกจุดจึงทำให้ตลาดอินโดนีเซียมั่นคงมาจนถึงปัจจุบัน(คมสรรรค์ วิจิตรวิกรม , สัมภาษณ์, วันที่ 30 ม.ค. 2545)



ภาพประกอบที่ 6 - 1
ลักษณะการขายสินค้าในย่านโบ๊เบ๊
ช่วงประมาณปี 2510
ที่มา หอจดหมายเหตุแห่งชาติ



ภาพประกอบที่ 6 - 2
ลักษณะการขายสินค้าในย่านโบ๊เบ๊
ช่วงประมาณปี 2510
ที่มา หอจดหมายเหตุแห่งชาติ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพประกอบที่ 6 - 3ลักษณะสินค้าของย่านโบ๊เบ๊ในช่วงประมาณปี 2510
ที่มา หอจดหมายเหตุแห่งชาติ



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ภาพประกอบที่ 6 - 4ลักษณะสินค้าของย่านโบ๊เบ๊ในช่วงประมาณปี 2510
ที่มา หอจดหมายเหตุแห่งชาติ

โดยในช่วงที่การค้าเจริญรุ่งเรือง อาจประมาณได้ว่ามีผู้ซื้อในราวครึ่งต่อครึ่งเป็นชาวต่างประเทศ และอีกครึ่งเป็นผู้ซื้อจากต่างจังหวัดภายในประเทศ ซึ่งมีหลายประเภท เช่น ผู้ซื้อที่เป็นกลุ่มครอบครัวชาวต่างจังหวัดเข้ามาท่องเที่ยวในพื้นที่กรุงเทพฯ แล้วแวะซื้อสินค้าราคาถูกกลับไป ผู้ซื้อที่เป็นตลาดส่งสินค้าให้แก่ร้านปลีกในต่างจังหวัด ร้านค้าปลีกในต่างจังหวัด

รูปแบบการขาย จะเป็นการขายหน้าร้าน มีการส่งเซลล์ที่เป็นพนักงานไปรับออเดอร์จากต่างจังหวัดโดยไม่มีการนำสินค้าไปขายเองแล้ว ตั้งแต่ ช่วง พ.ศ. 2527-2528 เนื่องจากการออกต่างจังหวัด ไม่ได้มีผลการขายดีเท่าที่ควร และยังมีค่าใช้จ่ายสูง (สุรพัฒน์ ชัยลิมปมนตรี, สัมภาษณ์, 6 ธ.ค.2544)

การขายแบบไม่จำหน่ายสินค้าปลีกเลย เป็นการขายสินค้าส่งเกือบทั้งหมด เหตุผลที่การขายไม่เน้นจำหน่ายสินค้าปลีกเพราะจะทำให้สินค้าที่ขายส่งขาดจำนวน เช่น ไม่ครบโหล ขาดสี ขาดไซส์ ทำให้สินค้าที่เหลืออยู่จำหน่ายไม่ได้ แม้ว่าการจำหน่ายสินค้าแบบค้าปลีกกำไรมากกว่า แต่จำเป็นต้องจำหน่ายสินค้าส่งเพราะที่ย่านเป็นย่านค้าส่ง ผู้มาซื้อปลีกก็ไม่มาก (วรจิต คุเกษมกิจ, สัมภาษณ์, 6 ธ.ค.2544)

เกิดการขายในแบบหาบเร่แผงลอยขึ้น 2 รูปแบบในเวลาไล่เลี่ยกัน คือตลาดเช้า เกิดมาในประมาณช่วงต้นโดยกลุ่มผู้ผลิตจากจังหวัดอยุธยาที่นำสินค้ามาส่งร้านค้าที่โบ๊เบ๊ โดยมาพักมารอส่งของเข้าตลาดที่ริมบาทวิถีหน้าตลาดโบ๊เบ๊เก่า ในจังหวัดเดียวกันมีลูกค้าที่มาจากต่างจังหวัดที่เข้ามามาซื้อของก่อนเพื่อตัดตอนการซื้อจากร้านค้าในโบ๊เบ๊ ซึ่งผู้ผลิต นำสินค้ามาส่งทุกวันมีผู้มาซื้อซื้อมากขึ้นเรื่อย ๆ จึงเกิดการขายอย่างจริงจังในบริเวณที่พิกสินค้านั้น โดยตลาดเช้าในช่วงนี้มีจำนวนไม่มาก (ผู้ประกอบการค้าเสื้อผ้าในซอยอารีย์โบ๊เบ๊, สัมภาษณ์, 9 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2545)

อีกรูปแบบหนึ่งคือ หาบเร่แผงลอยริมบาทวิถีในเวลากลางวัน เกิดขึ้นในช่วงจังหวัดเวลาเดียวกัน (ผู้ประกอบการค้าเสื้อผ้าในซอยอารีย์โบ๊เบ๊, สัมภาษณ์, 9 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2545) ผู้ที่มาขายในลักษณะนี้มีที่มาจากหลากหลายลักษณะ เช่น ในบางส่วนพัฒนามาจากเดิมที่เป็นผู้ซื้อไปจำหน่าย หรือจากแรงงานในร้านค้าเดิม เห็นช่องทางในการพัฒนามาเป็นผู้ประกอบการ โดยมากสินค้าหาบเร่แผงลอยจะเป็นสินค้าเกรดต่ำ ราคาถูก เน้นขายแก่ผู้ซื้อภายในประเทศ

ลักษณะการขายสินค้า จะเป็นการขายส่งมากกว่าการขายปลีก

สภาวะการณ์อื่น เกิดตลาดเสื้อผ้าค้าส่งที่ย่านประตูน้ำขึ้น

6.1.5 ช่วงปี พ.ศ. 2535-ปัจจุบัน

พื้นที่ สะพาน 5 สะพาน 4 สะพาน 3 ตลาดกลาง สะพาน 2 สะพาน 1 โบ๊เบ๊เซ็นเตอร์ ฝั่งหาบเร่แผงลอยในช่วงหน้าตลาดโบ๊เบ๊เก่า และขยายตัวไปยัง โบ๊เบ๊ทาวเวอร์ ตลาดเช้าทั้งสองฝั่งจากบางรุ่งเมืองถึงสะพานเจริญราษฎร์ และหน้าสะพาน 5 ตลาดมหานาค

สินค้า เริ่มมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบสินค้า มีความหลากหลายเพิ่มมากขึ้นกว่าเดิม และมีสินค้าสมัยนิยมมากขึ้น โดยที่สินค้าแบบเดิมก็ยังมีขายอยู่

เมื่อแบ่งสินค้าออกตามพื้นที่ รูปแบบสินค้าที่ทันสมัยนั้นจะมาจากย่านพื้นที่เกิดใหม่เสียเป็นส่วนใหญ่ เช่น บีบีทาวเวอร์ หาบเร่แผงลอยทั้งตลาดเช้าและกลางวัน ตลาดมหานาค ส่วนพื้นที่บริเวณที่เป็นพื้นที่ดั้งเดิม มีการเปลี่ยนแปลงสินค้าบ้างแต่ไม่มากนัก ยังคงเป็นสินค้าที่ไม่ขึ้นกับสมัยนิยมมากกว่า

ที่มาสินค้าในช่วงนี้ประกอบไปด้วยรูปแบบมากมาย การซื้อมาขายไป การเป็นหน้าร้าน การหันไปเป็นผู้ผลิตเพื่อส่งอย่างเดียว การจ้างผลิต

การขนส่งสินค้าให้ลูกค้าโดยปกติผู้ค้าไม่ส่งให้ยกเว้นมีจำนวนมากหรือลูกค้าต่างจังหวัด โดยจัดห่อสินค้าเป็นแพ็ค 1 กระสอบ ขนาดตั้งแต่สิบโหลก็จะจัดส่ง โดยจะมีผู้มารับขนส่งอยู่ด้านนอกเป็นผู้จัดการขนส่งสินค้าให้มารับสินค้าไป เมื่อแพ็คสินค้าเรียบร้อยแล้ว โดยคิดค่าบริการห่อละ 20-30 บาท ตามราคา เป็นการตัดช่วงโดยผู้ค้าไม่เสียเวลากับการส่งของ จะอาศัยการขนส่งแบบนี้เป็นหลัก ไม่มีการส่งทางไปรษณีย์

ผู้ประกอบการ จากเดิมที่เป็นทั้งผู้ผลิตและผู้ขาย ได้กลายมาเป็นผู้ขายอย่างเดียวเสียมาก โดยแบ่งได้เป็น

1. ผู้ขายในย่านพื้นที่เดิม ซึ่งมักเป็นผู้ประกอบการเดิมมาแต่ต้น
2. ผู้ขายในสวนบีบีทาวเวอร์ ซึ่งประกอบไปด้วยคนในพื้นที่บีบีเดิมที่ขายหน้าร้านเสียเกือบร้อยเปอร์เซ็นต์ บางส่วนก็ดำเนินการเอง บางส่วนก็ให้เช่าพื้นที่ ซึ่งผู้เช่านี้จะมาจากหลากหลายแหล่ง
3. ผู้ขายในแบบหาบเร่แผงลอยและตลาดเช้า ผู้ขายในส่วนแผงใหม่มหานาค ซึ่งหลากหลาย โดยในชั้นแรกผู้ขายในสวนหาบเร่แผงลอยคือผู้ค้าส่ง แต่เมื่อมีการจับจองพื้นที่ และอยู่ในเขตผ่อนผัน จึงเกิดการเช่าหรือเช่าสิทธิ ทำให้ผู้ที่มีพื้นที่เป็นเจ้าของสิทธิเองและผู้มาเช่าพื้นที่ ในส่วนของตลาดมหานาคนั้น ก็เป็นผู้มาเช่าพื้นที่เช่นกัน

ผู้ซื้อ มีหลากหลายรูปแบบ แต่ลดจำนวนลงมากเนื่องจากผลกระทบการเปิดตลาดของเงินของอินโดนีเซีย การเกิดภาวะเศรษฐกิจตกต่ำในประเทศ และทั่วโลก จำนวนการขายน้อยลง ลูกค้าที่มีมาในพื้นที่มีมาจากหลายประเทศ รัสเซีย ฟิลิปปินส์ ฮองกง มาเลเซีย อินโดนีเซีย (เอเชียและอาหรับ) ซึ่งเมื่อมาเมืองไทยจะมาดูสินค้าที่ย่านบีบีก่อน (สุรพัฒน์ ซัยลิมนตริ, สัมภาษณ์, 6ธ.ค.2544)

ลักษณะการค้ากับลูกค้าชาวต่างประเทศจะมีมากในระดับสูงเป็นช่วงๆ จากช่วงที่ซาอุดีอาระเบียได้หายไป ช่วงนี้ก็เป็นช่วงที่มีลูกค้าจากแอฟริกาเข้ามาซื้อ ต่อมาจึงเป็นช่วงลูกค้าจากโปแลนด์สูงในราวช่วง พ.ศ. 2535 หลังจากนั้นอีกราว 3 ปี จำนวนของลูกค้าชาวรัสเซียก็มีจำนวนมากเป็นผลจากการที่ลูกค้าไปแลนด์นำสินค้าไปขายรัสเซีย ซึ่งในที่สุดลูกค้าชาวรัสเซียจึงมาซื้อตรงที่

ประเทศไทย (คมสรวรค์ วิจิตรวิกรม ,สัมภาษณ์,วันที่ 30 ม.ค. 2545) ซึ่งในช่วงรัสเซียและโปแลนด์มีจำนวนมากถึงขนาดที่เข้าหาลำเครื่องบินเพื่อเดินทางมาซื้อสินค้า (บุคลากรของอาคารบีบีเทาวเวอร์ ,สัมภาษณ์,วันที่ 11 ก.พ. 2545)ลักษณะของลูกค้าต่างชาติจะสูงเป็นช่วง ๆ ซึ่งขึ้นกับสถานการณ์ของกลุ่มประเทศเหล่านั้นเป็นหลัก เช่นการเปิดประเทศของกลุ่มยุโรปตะวันออก ซึ่งจะทำให้การนำสินค้าเข้าออกไม่เสียภาษี ระดับของลูกค้าต่างชาตินั้นไม่ได้ต่อเนื่องมาในระดับเดิมตลอดถึงปัจจุบัน จะมีช่วงสูงสุดแล้วก็หายไป โดยยังมีกลุ่มต่างชาติเหล่านั้นที่มาติดต่ออยู่ไม่ใช่ว่าจะหมดไป เหตุผลหลักมาจากการเปิดประเทศเหล่านั้นซึ่งในช่วงแรกสินค้าเข้าออกไม่เสียภาษี

ในการเปลี่ยนช่วงของลูกค้าจากแต่ละประเทศเป็นกำลังซื้อที่เข้ามาส่งผลให้รูปแบบสินค้าก็ต้องเปลี่ยนตาม ซึ่งสำหรับผู้ผลิตนั้นการเปลี่ยนแปลงรูปแบบใดๆไม่ใช่เรื่องง่าย ผู้ประกอบการต้องเป็นผู้คิดสร้างสรรค์แล้วจับตลาดให้ถูก ซึ่งหมายความว่าผู้ประกอบการต้องตัดสินใจว่าจะรองรับลูกค้าประเภทใดก็ต้องคิดว่าสินค้าประเภทใดที่ตรงความต้องการของลูกค้า โดยต้องมีการศึกษาแล้วผลิตตามทีลูกค้าต้องการ (คมสรวรค์ วิจิตรวิกรม ,สัมภาษณ์,วันที่ 30 ม.ค. 2545)

ในอีกส่วนหนึ่งคือลูกค้าในประเทศ ซึ่งเริ่มเปลี่ยนแปลงโดยมีปริมาณของลูกค้าที่ซื้อในตลาดเข้าจำนวนมาก ซึ่งหมายถึงลูกค้าภายในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมณฑลและภาคกลาง และผลจากเศรษฐกิจตกต่ำทำให้กำลังซื้อลดลง ลูกค้าที่ซื้อจำนวนน้อยมีมากขึ้น

รูปแบบการขาย ประกอบได้ด้วย การขายส่ง การขายปลีก และกึ่งรับจ้างผลิตแต่ลดลักษณะการค้าส่งลงจากการขายส่งจำนวนมาก เป็นการขายส่งจำนวนน้อย

ลักษณะการค้าแบบมีเซลล์ส่งไปข้างนอกในช่วงเวลานี้ไม่ค่อยมีการดำเนินการนัก ตั้งแต่ช่วงที่เศรษฐกิจเริ่มซาลง ประมาณปี พ.ศ. 2540-41 เพราะตลาดภายในประเทศตกต่ำ แม้จะขายสินค้าได้บ้างก็ไม่คุ้มค่าใช้จ่าย ส่วนลักษณะการส่งออกลูกค้าจะมาดูสินค้านำเข้าร้าน ซึ่งเมื่อซื้อไปครั้งแรกแล้วก็จะมีการติดต่อต่อเนื่องเป็นลูกค้าประจำ

ผลจากการที่กำลังซื้อของลูกค้าลดลง ทำให้ร้านค้าจำเป็นต้องหน่วยการขายขึ้นต่ำจากจำนวนไหลหรือสิบตัว ลงมาอยู่ที่ 6 ตัว หรือแม้แต่ 3ตัว และในบางส่วนจำเป็นต้องมีการแบ่งขายปลีก

6.1.6 รูปแบบพัฒนาการของกิจกรรมด้านการค้าเสื้อผ้า

1. พัฒนาการในด้านการค้า

จากรายละเอียดในพัฒนาการของกิจกรรมการค้าจะเห็นได้ว่า ในด้านองค์ประกอบของการค้า ได้แก่ รูปแบบสินค้า ที่มาของสินค้า รูปแบบการขายสินค้า ผู้ประกอบการ และผู้ซื้อ จะเปลี่ยนแปลงโดยมีความเชื่อมโยงกันในแต่ละช่วงเวลา (ดูตารางที่ 6 – 1)

ตารางที่ 6 - 1 แสดงสินค้า รูปแบบการขาย ที่มาของสินค้า ผู้ประกอบการ ผู้ซื้อ ในช่วงเวลาต่างๆ

หัวข้อ	รายละเอียด	ช่วงที่1	ช่วงที่2		ช่วงที่3			ช่วงที่4		ช่วงที่5		
		ก่อนเป็น ย่านไต้เบ๊	พ.ศ.2485- 2500			พ.ศ.2500-2520			พ.ศ.2520-2535		พ.ศ.2535-ปัจจุบัน	
	สินค้าของย่าน ในแต่ละช่วงเวลา	เสื้อผ้าคุณภาพต่ำราคาถูก	เสื้อผ้าคุณภาพต่ำราคาถูก	เสื้อผ้าเก่า	เสื้อผ้าคุณภาพต่ำราคาถูก	เสื้อผ้าเก่า	เสื้อผ้าสำเร็จรูป(ใหม่)แบบ อุตสาหกรรม	เสื้อผ้าสำเร็จรูป(ใหม่)แบบ อุตสาหกรรม	เสื้อผ้าสำเร็จรูปทั่วไปราคาถูก	เสื้อผ้าสำเร็จรูป(ใหม่)แบบ อุตสาหกรรม	เสื้อผ้าสำเร็จรูปทั่วไปราคาถูก	เสื้อผ้าสำเร็จรูปแบบแฟชั่น
ที่มาของ สินค้า	ซื้อจากแหล่งอื่น	*	*	*	*	*		*	*	*	*	*
	ผลิตเอง						*	*	*	*	*	*
รูปแบบการ ขายสินค้า	ขายปลีก	*	*	*	*	*	*			*	*	*
	ขายส่งจำนวนน้อย		*	*			*	*	*	*	*	*
	ขายส่งจำนวนมาก						*	*	*	*	*	*
ผู้ประกอบ การ	ผู้ชาย	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	ผู้ผลิต						*	*	*	*	*	*
ผู้ซื้อ	ละแวกย่าน	*	*	*								
	ระดับภาค		*	*	*	*	*					*
	ระดับประเทศ						*	*	*	*	*	*
	ระดับต่างประเทศ						*	*		*		

ที่มา สรุปลงจากการสัมภาษณ์

พัฒนาการในช่วงเวลา

- ช่วงที่ 1 กิจกรรมการค้ายังไม่เป็นการค้าส่ง ยังคงเป็นการค้าปลีกโดยซื้อจากแหล่งอื่น ผู้ประกอบการเป็นแต่เพียงผู้ชาย โดยการนำสินค้ามาขายที่จุดขาย เป็นหาบเร่แผงลอย มุงชายในละแวกย่าน พื้นที่เป็นไปเพื่อพาณิชย์กรรม

- ช่วงที่ 2 มีความแตกต่างจาก ช่วงแรกในรูปแบบของสินค้า ที่เป็นผ้าเก่ามากขึ้น และจากประชากรในพื้นที่ซึ่งเป็นระดับภาค ผู้ซื้อเริ่มไม่ซื้อไปใช้เอง ระดับผู้ซื้อจึงเปลี่ยนไป เริ่มมีลักษณะขายส่งมากขึ้น พื้นที่ขายเปลี่ยนเป็น แผงถาวร โรงตลาด และตึกแถว ซึ่งลักษณะอาคารถาวรทำให้ผู้ประกอบการสามารถใช้ประโยชน์อื่นได้ คือพักอาศัย เก็บสินค้า และยังคงขายหน้าร้าน

- ช่วงที่ 3 ความแตกต่างจากช่วงที่ 2 คือ รูปแบบของสินค้า ที่เกิดจากการผลิตในสถานที่ของผู้ประกอบการ การผลิตแบบอุตสาหกรรมทำให้มีสินค้าจำนวนมากในรูปแบบซ้ำทำให้เกิดการค้าส่ง

และทำให้ผู้ผลิตต้องนำสินค้าหรือส่งพนักงานไปขายสินค้านอกพื้นที่ ระดับการกระจายผลผลิตจึงเป็นระดับประเทศ การผลิตทำให้เกิดการพักอาศัยของแรงงานในพื้นที่

- ช่วงที่ 4 ความแตกต่างจากช่วงที่ 3 คือรูปแบบสินค้าที่เริ่มกลับไปเป็นสินค้าราคาถูกจากผู้ผลิตที่ส่งสินค้าให้ย่านนำมาขายเองในพื้นที่ ผู้ประกอบการไม่นำสินค้าออกไปขายเองเพราะสามารถสร้างฐานการค้าได้จากช่วงที่ 3 จากสินค้าที่ผลิตเองเริ่มมีการซื้อมาจำหน่าย และในการขยายตัวของการค้าก็มีผู้ค้าที่เป็นการซื้อมาขายไปมากขึ้น พื้นที่ที่มีราคาจึงทำให้ต้องนำการผลิตออกจากพื้นที่ เพื่อใช้ในการพาณิชย์กรรม ระดับการกระจายสินค้าเป็นระดับประเทศและต่างประเทศ แต่พบไม่มีการค้าปลีก

- ช่วงที่ 5 ความแตกต่างจากช่วงที่ 4 คือ รูปแบบสินค้าที่เริ่มมีสินค้าแฟชั่น เนื่องจากการแข่งขันทางการค้าในระดับต่างประเทศ ทำให้สินค้าอุตสาหกรรมตกต่ำ สินค้าที่เริ่มมีราคาสูงการค้าเริ่มกลับไปสู่การค้าปลีกอีกครั้ง การขายเหลือเพียงขายหน้าร้านและโทรสั่ง

จากรายละเอียดที่ได้กล่าวมาเมื่อนำองค์ประกอบของกิจกรรมด้านการค้ามาเปรียบเทียบกันในแต่ละช่วงในรูปตาราง จะเห็นว่า กิจกรรมการค้าเสื้อผ้าจะมีรูปแบบที่เปลี่ยนแปลงไปในช่วงเวลาต่างๆ ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจไม่ได้เกิดขึ้นอย่างทันทีทันใด ทว่าค่อยเป็นค่อยไป มีการนำสินค้านำรูปแบบใหม่ๆ เข้ามาผสมผสานกับรูปแบบเดิม

พัฒนาการในองค์ประกอบกิจกรรมการค้า

เมื่อพิจารณาในรายละเอียดขององค์ประกอบการค้าจะพบว่าการเปลี่ยนแปลงของกิจกรรมตามช่วงเวลาต่างๆอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้องค์ประกอบทั้งหมดต่างเปลี่ยนแปลงโดยมีความเชื่อมโยงกัน

- สินค้า สินค้าในย่านมีความเปลี่ยนแปลง จากสินค้าผ้าราคาถูก มาสู่ผ้าเก่า เสื้อผ้าแบบอุตสาหกรรม เสื้อผ้าราคาถูก และสินค้าแฟชั่นตามลำดับ โดยการเปลี่ยนแปลง ประเภทสินค้า จะเปลี่ยนแปลงอย่างค่อยเป็นค่อยไป สินค้าในประเภทเดิมจะค่อยๆ ถูกแบ่งส่วนของการค้าด้วยสินค้านำรูปแบบใหม่ ซึ่งหากสินค้าเดิมมีศักยภาพเพียงพอ ก็จะทำให้ตลาดเกิดการขยายตัวด้วยรูปแบบสินค้าใหม่เพิ่มขึ้น หากสินค้าเดิมไม่มีศักยภาพเพียงพอ ก็จะถูกทดแทนด้วย สินค้าใหม่ที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อได้ดีกว่า รูปแบบของสินค้า

- ที่มาของสินค้า ในช่วงแรกที่มาของสินค้าในย่านเป็นการซื้อมาขายไป ต่อมาเปลี่ยนแปลงไปเป็นการผลิตเอง โดยมีการผสมผสานสินค้าที่มีที่มาแตกต่างกันไป เป็นผลมาจากความต้องการสินค้าที่มีรูปแบบหลากหลายของผู้บริโภคทำให้ผู้ประกอบการต้องจัดหาสินค้าจากหลายๆแหล่ง

- รูปแบบการขายสินค้า จะเปลี่ยนแปลงจากการค้าปลีกในช่วงแรก มาสู่การค้าส่งสัมพันธ์กับสินค้าและที่มาของสินค้า กล่าวคือเมื่อสินค้ามาจากการผลิตของย่านจำนวนมาก ทำให้

จำเป็นต้องระบายสินค้าในจำนวนมากก่อให้เกิดรูปแบบการค้าส่งขึ้น ต่อมาเมื่อสินค้าเปลี่ยนแปลงรูปแบบ ส่งผลต่อที่มาของสินค้าที่เกิดการซื้อขายไปมากขึ้น ผู้ประกอบการไม่จำเป็นต้องรับภาระสินค้าสามารถจำหน่ายในจำนวนน้อยได้

- ผู้ประกอบการ เดิมเป็นผู้ขายเพียงอย่างเดียว ต่อมาเพื่อตอบสนองความต้องการสินค้าที่หลากหลาย ในขณะที่แหล่งที่มาของสินค้าในยุคสมัยนั้นมีจำกัด จึงส่งผลให้ผู้ประกอบการทำหน้าที่เป็นผู้ผลิตเพิ่มขึ้น ต่อมาเมื่ออุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องขยายตัว สัดส่วนของผลกำไรจากสินค้าที่ผลิตเองไม่คุ้มค่าเมื่อเทียบกับภาระในการลงทุนผลิต ประกอบกับผู้บริโภคมีความต้องการที่หลากหลาย จึงเริ่มเปลี่ยนแปลงมีการซื้อขายไปมากขึ้น

- ผู้ซื้อ เดิมเป็นผู้ซื้อในละแวกย่าน ซึ่งสัมพันธ์กับลักษณะของสินค้า ต่อมาด้วยความเป็นศูนย์กลางของพื้นที่จึงทำให้ ระดับของผู้ซื้อเปลี่ยนเป็นระดับภาค ระดับประเทศและระดับต่างประเทศ

2. พัฒนาการด้านการใช้พื้นที่

การใช้พื้นที่เป็นผลมาจากลักษณะของการประกอบกิจกรรม โดยเมื่อรูปแบบของกิจกรรมทางการค้าในย่านมีความเปลี่ยนแปลงก็ย่อมส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในการใช้พื้นที่ขึ้น จากข้อมูลรายละเอียดจึงนำมาสรุปรูปแบบของพัฒนาการด้านการใช้พื้นที่ในย่านได้ ดังนี้(ดูตารางที่ 6 -2)

ตารางที่ 6 - 2 แสดงลักษณะการขาย รูปแบบอาคารและการใช้ประโยชน์

หัวข้อ	รายละเอียด	ช่วงที่1	ช่วงที่2	ช่วงที่3	ช่วงที่4	ช่วงที่5
		ก่อนเป็นย่าน โบ๊เบ๊	พ.ศ.2485-2500	พ.ศ.2500-2520	พ.ศ.2520-2535	พ.ศ.2535- ปัจจุบัน
ลักษณะการขาย	ขายหน้าร้าน	*	*	*	*	*
	นำสินค้าออกไปขาย			*		
	ส่งเซลส์ไปแนะนำสินค้า			*	*	
	ลูกค้าโทรสั่ง				*	*
รูปแบบอาคารในพื้นที่	หาบเร่	*			*	*
	แผงถาวร โรงตลาด		*	*	*	*
	ตึกแถว		*	*	*	*
	ศูนย์การค้า					*
การใช้ประโยชน์อาคารและพื้นที่	พักอาศัยเอง		*	*	*	*
	พักอาศัยของแรงงาน			*	*	
	เพื่อพาณิชย์กรรม	*	*	*	*	*
	เพื่อการผลิต			*	*	
	เพื่อเก็บสินค้า		*	*	*	*

ที่มา จากการสัมภาษณ์

พัฒนาการในช่วงเวลา

- ช่วงที่ 1 เป็นการขายหน้าร้าน โดยมีรูปแบบแบบหาบเร่แผงลอย เป็นการใช้พื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรมอย่างเดียว
- ช่วงที่ 2 เป็นการขายหน้าร้าน โดยมีรูปแบบอาคารถาวร มีโรงตลาดตึกแถว ลักษณะของอาคารใช้เพื่อการพาณิชย์กรรม การเก็บสินค้า และการอยู่อาศัย โดยมีการใช้เพื่อพาณิชย์กรรมอย่างเดียวในพื้นที่โรงตลาด
- ช่วงที่ 3 เป็นการขายหน้าร้าน และมีการนำสินค้าออกไปขาย โดยยังมีรูปแบบเป็นโรงตลาดและตึกแถว ลักษณะของอาคารใช้เพื่อการพาณิชย์กรรม การเก็บสินค้าเป็นที่ผลิตสินค้า และการอยู่อาศัยของผู้ประกอบการและแรงงาน

ลักษณะการใช้พื้นที่ในช่วงเวลานี้มีหลากหลาย ที่ตั้งกลายเป็นทั้งที่ผลิต ที่ค้า และสำนักงาน ไปพร้อมๆกัน โดยมีการใช้อยู่อาศัยแรงงานเพื่อลดค่าใช้จ่ายและสะดวกในการดำเนินการ

- ช่วงที่ 4 เป็นการขายหน้าร้าน ไม่มีการนำสินค้าออกไปขาย โดยยังมีรูปแบบเป็นโรงตลาดและตึกแถว มีเพิ่มส่วนของหาบเร่แผงลอยขึ้นซึ่งบอกถึงการด้อยโอกาสในพื้นที่ของผู้ค้า ลักษณะของอาคารใช้เพื่อการพาณิชย์กรรม การเก็บสินค้า โดยลดการใช้พื้นที่เป็นที่ผลิตสินค้ารวมถึงการอยู่อาศัยของผู้ประกอบการและแรงงานลง

- ช่วงที่ 5 เป็นการขายหน้าร้าน ไม่มีการนำสินค้าออกไปขาย โดยยังมีรูปแบบเป็นโรงตลาด ตึกแถว หาบเร่แผงลอย แลเพิ่มรูปแบบของศูนย์การค้าขึ้น ลักษณะของอาคารใช้เพื่อการพาณิชย์กรรม การเก็บสินค้า โดยลดการใช้พื้นที่เป็นอยู่อาศัยของผู้ประกอบการและแรงงานลง การใช้พื้นที่ผลิตสินค้าแทบไม่มี

มีการใช้พื้นที่เพื่อการค้า เก็บสินค้า และเป็นสำนักงาน และเกิดการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อการพาณิชย์กรรมอย่างเดียวยิ่งขึ้น ทั้งในอาคารใหม่ และอาคารเดิมนอกเหนือจากโรงตลาด

พัฒนาการลักษณะของการใช้พื้นที่

ลักษณะของการใช้พื้นที่ประกอบไปด้วยประเด็นหลักคือ ลักษณะของการขาย รูปแบบของอาคาร และ การใช้ประโยชน์อาคาร

- ลักษณะของการขาย จะเชื่อมโยงกับวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์พื้นที่ การขายหน้าร้าน จะเป็นการใช้พื้นที่เพื่อเป็นที่ขายสินค้า การนำสินค้าออกไปขายนอกพื้นที่จะมีส่วนเกี่ยวพันในลักษณะการใช้พื้นที่เพื่อเป็นจุดกลางในการจัดเตรียมสินค้า การมีลูกค้าโทรสั่งเป็นการใช้พื้นที่ในลักษณะของสำนักงานขาย ส่วนการส่งเซลล์ไปแนะนำสินค้าจะส่งผลต่อการใช้พื้นที่กำลังระหว่างการเป็นที่จัดเตรียมสินค้าและการเป็นสำนักงานขาย

- รูปแบบของอาคาร ในพื้นที่ ในช่วงแรกเป็นแบบหาบเร่แผงลอย ต่อมาจึงเป็นแผงถาวร ร้านตลาด และตึกแถว จากนั้นก็มีการค้าแบบหาบเร่แผงลอยขึ้นอีกครั้ง และมีรูปแบบของศูนย์การค้าขึ้นในช่วงที่ 5

- การใช้ประโยชน์อาคารและพื้นที่ เป็นที่สัมพันธ์กับรูปแบบอาคารว่าจะเอื้อให้เกิดการใช้ประโยชน์ได้ในระดับใด ในช่วงแรกเป็นการใช้อาคารและพื้นที่เพื่อการค้าอย่างเดียว ต่อมาจึงเพิ่มเติมประโยชน์ในการพักอาศัยและการเก็บสินค้า เนื่องจากเป็นอาคารถาวร อย่างไรก็ตามอาคารในรูปแบบเดิมได้เพิ่มการใช้ประโยชน์เข้าไปโดยมีการผลิต และพักอาศัยของแรงงาน ซึ่งในช่วงที่ 5 การผลิตและการพักอาศัยของแรงงานได้ลดลงในส่วนของอาคารรูปแบบเดิม ขณะเดียวกันมีการใช้อาคารเพื่อประโยชน์เฉพาะมากขึ้น เช่น เพื่อขายอย่างเดียว หรือเพื่อ เก็บสินค้าอย่างเดียว

6.1.7 ลักษณะของย่านจากช่วงพัฒนาการ

จากที่ได้สรุปมาข้างต้นพัฒนาการของด้านการค้าและการใช้พื้นที่นั้น จะมีความเกี่ยวพันเชื่อมโยงกันโดยความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบของกิจกรรมด้านการค้า จะเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการใช้พื้นที่

เมื่อนำเอาลักษณะของย่านในระหว่างช่วงพัฒนาการ มาเปรียบเทียบกับแนวคิดของVance เกี่ยวกับลักษณะของย่านค้าส่ง ซึ่งVance ระบุว่ามีย่อยด้วยกัน 5ลักษณะคือ ย่านการผลิต ย่านเปรียบเทียบการผลิต ย่านค้าส่งตามประสงค์ ย่านเก็บสินค้าโรงงาน และย่านค้าส่งสำนักงาน

เมื่อนำองค์ประกอบของรูปแบบการค้าและการใช้พื้นที่นำมาประมวลพบว่าสามารถระบุลักษณะการเป็นย่านค้าส่งของย่านบีบีในแต่ละช่วงได้ 3 รูปแบบคือ ย่านการผลิต ย่านเปรียบเทียบการผลิต ย่านค้าส่งตามประสงค์ ส่วนการเป็นย่านเก็บสินค้าโรงงาน และย่านค้าส่งสำนักงาน นั้นย่านบีบียังไม่มีลักษณะของย่านในรูปแบบดังกล่าว(ดู ตาราง 6 – 3)

ตารางที่ 6 - 3แสดงพัฒนาการของรูปแบบย่านค้าส่ง

รายละเอียด	ช่วงที่1	ช่วงที่2	ช่วงที่3	ช่วงที่4	ช่วงที่5
	ก่อนเป็นย่านบีบี	พ.ศ.2485-2500	พ.ศ.2500-2520	พ.ศ.2520-2535	พ.ศ.2535-ปัจจุบัน
1. ย่านการผลิต			*		
2. ย่านเปรียบเทียบการผลิต		* ¹	*	*	*
3. ย่านค้าส่งตามประสงค์				*	*

ที่มา จากการวิเคราะห์

1. ลักษณะของย่านในช่วงพัฒนาการ

- ช่วงที่ 1 ก่อนเป็นย่านบีบี ยังมีลักษณะเป็นการค้าปลีก จึงไม่มีรูปแบบของย่านค้าส่ง

¹ ในช่วงนี้เป็นการเปรียบเทียบสินค้ามากกว่าเปรียบเทียบการผลิต

- ช่วงที่ 2 ย่านโบ๊เบ๊ยังมีลักษณะของการค้าปลีก โดยมีการขายส่งด้วยแต่จำนวนไม่มาก ผู้ที่มาซื้อ ส่วนใหญ่อาศัยกลุ่มผู้มาขายสินค้าที่ตลาดมหานาค แต่โดยที่สินค้านั้นไม่ได้มาจากผู้ผลิต นำมาเสนอขายเองและไม่ใช้สินค้าจากการผลิต ย่านจึงมีลักษณะเป็นการเปรียบเทียบสินค้า
- ช่วงที่ 3 ย่านมีลักษณะของย่านการผลิต เกิดการผลิตขึ้นในพื้นที่ มีการนำสินค้าไปขายนอกพื้นที่และขณะเดียวกันก็มีการขายหน้าร้าน จึงมีลักษณะเป็นย่านเปรียบเทียบการผลิต
- ช่วงที่ 4 เมื่อมูลค่าของพื้นที่สูงขึ้น การผลิตในพื้นที่ก็ลดลง ย่านจึงทำหน้าที่เป็นย่านเปรียบเทียบการผลิต ขณะเดี๋ยวนี้อาจยังสามารถเข้ามาซื้อสินค้าเมื่อใดก็ได้ จึงมีลักษณะย่านค้าส่งตามประสงค์ด้วย
- ช่วงที่ 5 ย่านยังคงทำหน้าที่ย่านเปรียบเทียบการผลิต และย่านค้าส่งตามประสงค์

ส่วนการเป็นย่านเก็บสินค้าโรงงาน และย่านค้าส่งสำนักงานนั้นไม่พบว่ามียุคปฏิวัติในย่านโบ๊เบ๊ โดยในส่วนการเป็นย่านเก็บสินค้าโรงงานเนื่องจากย่านมีเนื้อที่จำกัด และเป็นจุดที่มีระดับการเข้าถึงสูง มูลค่าของที่ดินสูง จึงยากที่จะเป็นไปได้ สำหรับการเป็นย่านค้าส่งสำนักงานนั้นมีโอกาสที่ย่านโบ๊เบ๊จะพัฒนาไปสู่การเป็นย่านค้าส่งสำนักงานได้ หากทิศทางของการพัฒนาเปลี่ยนไปโดยมีขนาดของการผลิตใหญ่ขึ้นและย่านกลายเป็นพื้นที่แสดงสินค้าหรือโชว์รูม

2. ย่านโบ๊เบ๊ในรูปแบบย่านค้าส่ง

โบ๊เบ๊ในรูปแบบย่านเปรียบเทียบการผลิต

จะเห็นได้ว่าลักษณะที่ปรากฏมากที่สุดของย่านคือย่านเปรียบเทียบการผลิตซึ่งเป็นลักษณะที่มีอยู่เกือบตลอดทุกช่วงเวลาของย่าน ซึ่งมาจากลักษณะตัวสินค้าคือเสื้อผ้าซึ่งต้องอาศัยการเปรียบเทียบสินค้า ราคาเป็นสำคัญ

คุณลักษณะของย่านโบ๊เบ๊ในการเป็นย่านเปรียบเทียบการผลิตได้แก่ การรวมกลุ่มเกิดความประหยัดจากการกระจุกตัวซึ่งกลายมาเป็นจุดขาย และการอยู่ใกล้กับCBD ซึ่งทำให้เกิดการเข้าถึงได้ง่าย ทว่าในส่วนของการมีแหล่งพักของผู้ซื้อนั้น ย่านโบ๊เบ๊ไม่มีคุณสมบัตินี้ เนื่องจากพื้นที่คับแคบและการใช้เพื่อการพาณิชย์กรรมจะได้ผลตอบแทนมากกว่า คุณสมบัติข้อนี้เป็นส่วนหนึ่งที่ส่งผลให้รูปแบบการค้าของประตูน้ำและโบ๊เบ๊มีความแตกต่างกัน และทำให้กลุ่มผู้ซื้อมีความแตกต่างกัน

จากการที่ตัวสินค้าคือเสื้อผ้าซึ่งในการค้าส่งนั้นต้องมีลักษณะของการเปรียบเทียบสินค้า จึงกลายเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งที่ส่งผลต่อย่านคือ

1. กิจกรรมต้องรวมกันอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งจะเป็นการดึงดูดผู้ซื้อจากจำนวนมาก การเป็นย่านเปรียบเทียบสินค้าทำให้เกิดการขยายตัวของหน้าร้าน เพื่อให้เกิดจำนวนร้านค้าที่

หลากหลาย จำนวนของร้านค้าจะมีผลมากกว่าพื้นที่ ดังนั้นร้านค้าที่มีขนาดใหญ่จะมีจำนวนไม่มากนัก ลักษณะของการขยายร้านค้าจะเป็นไปใน การเพิ่มหน้าร้านขึ้นในจุดที่แตกต่างกัน เพื่อให้เกิดจำนวนร้านค้าที่มากขึ้น นอกจากนี้การรวมกลุ่มทำให้ผู้ค้าหรือผลิต ได้รับข่าวสารหรือติดตามการเปลี่ยนแปลงของตลาดได้ง่าย

2. การรวมกลุ่มยังทำให้เกิดการประหยัดจากการกระจุกตัว เนื่องจากสามารถใช้บริการบางอย่างร่วมกัน ในส่วนนี้คือ แรงงาน บริการขนส่งในประเทศ และต่างประเทศ และกลุ่มผู้ซื้อ

3. กิจกรรมต้องมีลักษณะต่อเนื่องเป็นผืนหรือพื้นที่ที่ติดต่อกันโดยทางทำได้สะดวก ไม่ขาดจากกัน พื้นที่ที่มีอุปสรรคต่อการติดต่อในทางเท้า จะเป็นพื้นที่ที่ผู้ซื้อให้ความสนใจต่ำและไม่สามารถพัฒนากิจกรรมต่อไปได้

จากเหตุผลดังกล่าวจึงทำให้ย่านโบ๊เบ๊ยังคงสภาพเป็นแหล่งขายหน้าร้านต่อเนื่องมาตลอด เนื่องจากตัวสินค้าจำเป็นจะต้องได้รับการเปรียบเทียบ

โบ๊เบ๊ในรูปแบบย่านการผลิต

ลักษณะการเป็นย่านการผลิตหมายความว่าย่านมีการใช้พื้นที่เพื่อผลิต แต่ไม่ได้หมายความว่า การผลิตทั้งหมดจะต้องทำในย่านเท่านั้น

โบ๊เบ๊มีลักษณะของย่านการผลิตเต็มตัวเพียงช่วงเวลาเดียวคือช่วงที่ 3 จากนั้นลักษณะที่เป็นย่านการผลิตก็ลดลง จนปัจจุบันย่านโบ๊เบ๊ไม่มีลักษณะเป็นย่านการผลิตแล้ว คงมีการผลิตเพียงเล็กน้อย 1- 2 รายเท่านั้นที่ยังคงมีอยู่ในพื้นที่ ซึ่งการเป็นย่านการผลิตของย่านโบ๊เบ๊กับการเป็นผู้ผลิตของผู้ประกอบการมีส่วนร่วมสัมพันธ์กันน้อยมาก

ในช่วงเป็นย่านการผลิต ผู้ประกอบการจะใช้พื้นที่เพื่อการผลิตสินค้าและจะมีการขายสินค้าด้วยเช่นกัน ซึ่งลักษณะของการขายสินค้าคือการแลกเปลี่ยนโดยตรงระหว่างผู้ผลิตและผู้ซื้อ โดยที่ไม่มีตัวกลาง ผู้ประกอบการจะเป็นผู้ผลิตและเป็นผู้ขายสินค้าไปด้วย

ผลของการเป็นย่านการผลิตทำให้เกิดการใช้พื้นที่ต่อเนื่องขึ้น คือ การเก็บสินค้าที่ผลิต นอกเหนือจากการเก็บสินค้าเพื่อจำหน่าย และเกิดการใช้พื้นที่เพื่อพักอาศัยของแรงงานในการผลิต

ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อลักษณะย่านการผลิตของย่านโบ๊เบ๊คือ

- ขนาดอุปสงค์ต่อสินค้าที่หลากหลายและ อุปสงค์ต่อความหลากหลายของสินค้า โดยที่ยังไม่มีแหล่งผลิตสินค้ารองรับความต้องการ
- การเพิ่มกำไรจากต้นทุนราคาสินค้าที่ลดลง

ต่อมาลักษณะย่านการผลิตของย่านโบ๊เบ๊ได้เปลี่ยนแปลงโดยลดลักษณะดังกล่าวลง ทั้งนี้เป็นผลมาจากปัจจัยหลายด้านคือ

- ขนาดพื้นที่ย่านที่มีจำกัด ไม่เพียงพอที่จะใช้เพื่อการผลิต
- มูลค่าผลตอบแทนจากพื้นที่ในด้านพาณิชย์กรรมมีมากกว่า
- ผู้ประกอบการลดบทบาทในการเป็นผู้ผลิตลง เนื่องจากอุตสาหกรรมเสื้อผ้ามีการขยายตัว ทำให้มีแหล่งสินค้า และเป็นการลดภาระในการลงทุนลง

บีบีในรูปแบบย่านค้าส่งตามประสงค์

ในช่วงแรกบทบาทของย่านในลักษณะนี้ไม่เด่นชัดมากเท่ากับการเปรียบเทียบการผลิตลักษณะของบีบีสต็อคคลังกับย่านค้าส่งตามประสงค์อันเป็นย่านที่ร้านค้าปลีกสามารถเข้ามาหาสินค้าและบริการได้ทันที ตามความต้องการโดยไม่ต้องคำนึงถึงเวลา นอกจากนี้คุณสมบัติอื่นๆยังได้แก่ การเป็นย่านการค้าใจกลางเมือง ซึ่งต้องการการเข้าถึงการคมนาคมขนส่งสะดวก จากพื้นที่โดยรอบ

การกลายเป็นย่านค้าส่งตามประสงค์ของบีบีเกิดขึ้นเป็นภาพสะท้อนว่าการค้าปลีกเสื้อผ้าในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑลมีการขยายตัวสูงขึ้น จึงเกิดตลาดเช่า หาบเร่แผงลอยขึ้น และจากการที่ตลาดเช่าขยายตัวสูงมากในช่วงเวลา4-5ปีหลังนี้ สต็อคคลังกับภาวะเศรษฐกิจที่ผลักดันให้เกิดผู้ค้าปลีก รายย่อยจำนวนมากขึ้น

รูปแบบสินค้าที่เกี่ยวข้องกับการเป็นย่านค้าส่งตามประสงค์ของบีบีเป็นนั้นในส่วนสินค้าประกอบไปด้วยสินค้า 2 รูปแบบคือ สินค้าราคาถูก และสินค้าแฟชั่น ตามสมัยนิยม ซึ่งทำให้ผู้ค้าปลีกต้องซื้อจำนวนน้อยเพื่อป้องกันสินค้าพินสมัยและทำให้มีสินค้าที่หลากหลาย ส่งผลให้ผู้ค้าปลีกต้องเข้ามาที่ย่านบ่อยขึ้น การกลายเป็นย่านค้าส่งตามประสงค์ส่งผลกับย่านบีบีคือ

1. ปริมาณของผู้ที่มาใช้พื้นที่ย่านมีสูงขึ้น
2. ย่านสามารถขยายพื้นที่การค้าได้โดยการเพิ่มช่วงเวลาพิเศษ ทั้งนี้ทำให้เกิดการใช้ประโยชน์พื้นที่สูงสุด
3. รูปแบบสินค้าและรูปแบบการขายของย่านปรับเปลี่ยนไปจากสินค้าผลิตจำนวนมาก มาสู่สินค้าผลิตจำนวนน้อย จากการขายจำนวนมากมาสู่การขายจำนวนน้อย
4. เกิดกิจกรรมต่อเนื่องขึ้นคือการรับจ้างตั้งแผงค้า

6.2 สภาพธุรกิจการค้าเสื้อผ้าสำเร็จรูปปัจจุบันในย่านบีบี

กิจกรรมการค้าเสื้อผ้าสำเร็จรูปในย่านบีบีอยู่ในระดับ เอสเอ็มอี (Small & Medium Entrepreneur) โดยส่วนใหญ่จะเป็น SMALL หรือกลุ่มธุรกิจเล็กๆ คือมีมูลค่าของธุรกิจตั้งแต่หนึ่งแสนบาทไปจนถึงไม่เกินห้าสิบล้านบาท ซึ่งระดับนี้ผู้ประกอบการจะดำเนินการทุกอย่างด้วยตนเอง และที่บีบีจะมีลักษณะเช่นนั้น (ว่าที่ร้อยตรีสุเมธ มุลศรี, บรรยาย, 19 สิงหาคม 2543)

6.2.1 บทบาทของผู้ประกอบการ

เดิมผู้ประกอบการเป็นผู้ขายสินค้า และต่อมาพัฒนาเป็นผู้ผลิต และในช่วงหลัง มีทั้งที่เป็นผู้ผลิต ผู้ขาย และผลิตพร้อมขายด้วย ซึ่งไบเบ้เคยมีการผลิตในย่าน แต่ปัจจุบันมีน้อยมาก เมื่อเปรียบเทียบกับย่านที่มีกิจกรรมคล้ายคลึงกันคือย่านประตูน้ำแล้วประตูน้ำจะมีการผลิตในย่านมากกว่า ลักษณะการค้าในไบเบ้ที่มากที่สุดขณะนี้คือการซื้อมาขายไปซึ่งง่ายกว่าเดิมที่ทำการผลิตเอง เพราะผู้ประกอบการไม่ต้องรับผิดชอบแรงงาน เครื่องจักร ยอดสั่งซื้อสินค้าที่จะป้อนแรงงาน

การปรับเปลี่ยนบทบาทของผู้ประกอบการ จากช่วงแรกที่ผลิตแล้วขายหน้าร้านเมื่อไม่มีรายการสั่งซื้อสินค้าเข้ามาทำให้ไม่คุ้มค่าการลงทุน ผู้ประกอบการจึงต้องปรับตัวโดยเริ่มดูว่าสินค้าใดที่ลูกค้าต้องการ แล้วเปลี่ยนแนวตลาดขึ้นมา เมื่อได้แนวทางตลาดแล้วโดยมากผู้ประกอบการมักไม่ต้องการย้อนเข้าไปอยู่ในยุคทำโรงงานเพื่อผลิตอีกครั้ง แม้ว่าโรงงานอาจจะมีกำไรที่มากกว่า แต่การไม่มีโรงงานทำให้ลดความรับผิดชอบไปและไม่เสียเวลากับกิจกรรมการผลิต เช่นเดียวกับโรงงานระดับใหญ่ๆทั่วไปที่ออกแบบแล้วจ้างโรงงานมาผลิตให้ สำหรับไบเบ้รูปแบบของการผลิตสินค้าให้จะขึ้นกับแต่ละผู้ประกอบการ สินค้าบางอย่างแข่งขันที่รูปแบบ แต่บางชนิดมีรูปแบบซ้ำ ๆ จึงแข่งขันที่ลวดลายและสีส้น (คมสรวรค์ วิจิตรวิกรม , สัมภาษณ์, วันที่ 30 ม.ค. 2545)

ฐานการผลิตนั้นมีการผลิตที่ต่างจังหวัดนอกพื้นที่นี้ และในพื้นที่กรุงเทพ ส่วนการออกไปผลิตนอกประเทศเช่น โรงงานที่จีนยังไม่พบว่า มี เนื่องจากในด้านกำลังการผลิตแล้วผู้ประกอบการในย่านไบเบ้จัดเป็นเอสเอ็มอี การจะไปเปิดฐานการผลิตที่ต่างประเทศจึงเป็นเรื่องเกินกำลัง

ในส่วนของต้นทุนและผลการประกอบการ ข้อมูลในส่วนนี้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ไม่เปิดเผยนัก ซึ่งอาศัยข้อมูลจากสำนักงานสถิติแห่งชาติ

6.2.2 ตลาดปัจจุบันของไบเบ้

มีอยู่สองส่วนหลักคือ ส่วนที่เป็นการส่งออกตลาดภายนอกประเทศและส่วนตลาดภายในประเทศเป็นหลัก โดยสัดส่วนที่ส่งออกกับสัดส่วนที่เป็นภายในประเทศจะประมาณครึ่งต่อครึ่ง บางช่วง60-40เปอร์เซ็นต์ หรือ70-30 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งไม่เหมาะที่จะหาค่าเฉลี่ยเพราะจะมีเป็นช่วงสูงกับช่วงต่ำ

ก. ตลาดภายในประเทศ ลูกค้าที่มาจากต่างจังหวัดเมื่อเปรียบเทียบกับลูกค้าในกรุงเทพฯ สัดส่วนลูกค้าต่างจังหวัดจะมีมากกว่าโดยมีประมาณ 80 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งที่ไบเบ้เน้นลูกค้าต่างจังหวัดมากกว่า อย่างไรก็ตามโดยประมาณแล้ว แต่อำนาจการซื้อลูกค้าในกรุงเทพฯต่อคนจะมีสูงกว่าในการสั่งซื้อ เพราะกรุงเทพฯมีตลาดที่ใหญ่ (กวินทร์ มังคละดารา, สัมภาษณ์, วันที่ 10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2545) กำลังซื้อซึ่งมาจากต่างจังหวัด และบางจังหวัดในแถบชายแดนก็มีส่วนทำให้เป็นการส่งออกทางอ้อมแก่

ประเทศเพื่อนบ้าน เช่น เขมร ลาว เวียดนาม รวมถึง มาเลเซียที่ไปจากทางภาคใหญ่ สินค้าที่ออกไปตามกลุ่มนี้ ส่วนหนึ่งจึงอยู่ในประเทศ และบางส่วนออกนอกประเทศเท่ากับการซื้อผ่านทางชายแดน ลักษณะการซื้อสินค้าของลูกค้านำมาจากต่างจังหวัดจะมีรายการชื่อนำมาเป็นหลักว่า ซื้อร้านใด เป็นจำนวนเงินเท่าไร จากนั้นจึงดำเนินการซื้อ เมื่อซื้อเสร็จแล้วก็เดินทางกลับทันที(คมสรวรค์ วิจิตรวิกรม ,สัมภาษณ์,วันที่ 30 ม.ค. 2545)

ในส่วนของการขายภายในประเทศนั้น มีระดับตกต่ำลง แต่กำลังซื้อของผู้บริโภคในประเทศยังมี จะสังเกตเห็นได้จากการขยายตัวของตลาดเช้า การลดระดับนี้เพราะในบางส่วนหนึ่งมีการแบ่งตลาดจากดีสคานท์สโตร์อีกทั้งการลักลอบนำสินค้าจากชายแดนเข้ามาจากประเทศเพื่อนบ้านโดยไม่เสียภาษี อีกส่วนหนึ่งยังเกิดจากตัวสินค้าเองที่ยังไม่ปรับคุณภาพ เนื่องจากทางประเทศที่เป็นคู่แข่งทางการค้า เช่น จีน สามารถพัฒนาการผลิตสินค้าในระดับmass ได้ทัดเทียมสินค้าจากไต้หวัน ซึ่งการแบ่งตลาดไปนี้หากทำให้เกิดการเติบโตในย่านก็นับว่ามีผลดี เช่น นำสินค้าจากนอกประเทศมาขาย แม้อาจจะกระทบผู้ผลิตหากยังผลให้มีเม็ดเงินผ่านตลาด แต่ดีสคานท์สโตร์จะไม่ส่งผลดีต่อตลาดแต่อย่างใด

ข. ตลาดภายนอกประเทศ ในจุดเริ่มต้นนั้น ชาวตะวันตกออกกลางที่เข้ามาติดต่อกับชายแดนกับตลาดไต้หวัน ซึ่งรูปแบบการค้าทำให้ผู้ซื้อสนใจ เนื่องจาก ที่ตลาดไต้หวันมีระบบการค้าขายแบบขั้นตอนเดียว (One Stop Shopping) คือเมื่อซื้อสินค้าแล้วสามารถรับสินค้าได้ทันที

ไต้หวันไม่ได้เปิดบริษัทเอ็กซ์พอร์ตขึ้นไปทำส่งออกโดยตรง เนื่องจากเป็นไปได้อย่างที่ผู้ซื้อจะเปิดแอลซี¹มา ซึ่งการเปิดแอลซีต่อร้านค้าจำนวนมากย่อมไม่คุ้มค่า จึงเกิดมีคาร์โก้มาเพื่อเป็นการซื้อแล้วรวมเข้าไปในคาร์โก้ทีเดียว ลักษณะจึงเป็นการส่งออกทางอ้อม(Indirect Export) เพราะไม่ได้ส่งออกด้วยตนเอง

การส่งออกในลักษณะของรายประเทศนั้นจะมีกลุ่มประเทศตะวันออกกลางเป็นตัวนำ ตลาดในเอเชียก็มีมากเช่นกัน กลุ่มประเทศเพื่อนบ้านเป็นกลุ่มที่มีการเติบโตดี อาทิ มาเลเซียที่ตลาดยังเติบโตได้ดี(คมสรวรค์ วิจิตรวิกรม ,สัมภาษณ์,วันที่ 30 ม.ค. 2545) ส่วนประเทศในกลุ่มยุโรปตะวันออก

¹ L/C หรือ Letter of Credit หมายถึง หนังสือเครดิต คือหนังสือรับรองการชำระเงินที่ออกโดยธนาคารของผู้สั่งซื้อสินค้า(ตามคำขอของผู้ซื้อ)ซึ่งสัญญาว่าจะจ่ายเงินให้กับผู้ขายสินค้า(ผู้รับประโยชน์)หรือยินยอมให้ผู้ขายออกตัวตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ โดยประกันว่าตัวดังกล่าวจะต้องได้รับการชำระเงินแน่นอน หรือรับรองตัวให้จ่ายเงินทันทีเมื่อผู้ขายได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อตกลงที่ได้ระบุไว้ในหนังสือเครดิตทุกประการ(สุวรรณมา สนเที่ยง,2534, 224-225)

รัสเซีย ไปแลนด์ ซึ่งลักษณะการมาซื้อแม่ไม่ได้เป็นกลุ่มใหญ่ก็ยังมีเข้ามาซื้อสินค้าอย่างต่อเนื่อง ต่อมาเริ่มมีประเทศใหม่ๆ เช่น มอลดีฟ และหลายประเทศที่อยู่ในมหาสมุทรอินเดีย ตลอดจนอุซเบกิสถาน และแอฟริกาใต้ และในช่วง 2 ปีหลังนี้จึงเริ่มมีกลุ่มเอเชียใต้ เช่น บังกลาเทศ ปากีสถาน ศรีลังกา สำหรับลำดับที่พบมากในช่วงนี้ อันดับหนึ่งเป็นรัสเซีย ต่อมาคืออุซเบกิสถาน กลุ่ม เอเชียใต้ บังกลาเทศศรีลังกา(บุคลากรของอาคารบีบีทาวเวอร์ ,สัมภาษณ์,วันที่ 11 ก.พ. 2545)

รูปแบบการติดต่อสั่งซื้อไม่เป็นการติดต่อโดยตรง หรือโดยการดูแลตลาดโลก ซึ่งจะไม่ต้องเข้ามาที่หน้าร้าน ลูกค้ายังมีรูปแบบการซื้อสินค้าเป็นการเดินเลือกดูสินค้าที่บีบีซึ่งทราบแหล่งสินค้าจากการบอกต่อของผู้ที่ทำการค้าในแวดวง จุดสำคัญคือการเข้ามาที่ย่านบีบี เพื่อให้ได้รับทราบข้อมูลรูปแบบสินค้าและราคา โดยไม่ต้องไปที่แหล่งผลิตในแต่ละแหล่ง เพื่อให้เห็นสินค้าทั้งหมด (คมสรวร์ วิจิตรวิกรม ,สัมภาษณ์,วันที่ 30 ม.ค. 2545)

ลักษณะลูกค้าต่างประเทศที่มาซื้อสินค้า ในช่วงแรกของการเดินตลาดจะไม่มีออเดอร์ จะเป็นการตรวจสอบราคาให้ทั่วก่อน ดังนั้นในส่วนนี้ผู้ที่เน้นการขายให้ลูกค้าต่างชาติไม่ว่าจะอยู่จุดใดจึงมีโอกาสที่จะขายได้เช่นกัน(ผู้ประกอบการค้าเสื้อผ้าในซอยอาภรณ์บีบี ,สัมภาษณ์. 9 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2545)

ส่วนหนึ่งของผู้ค้าเห็นว่าการส่งออกในย่านบีบียังมีโอกาสเติบโต แต่อาจมีโอกาสนี้ไม่เทียบเท่าย่านประตูน้ำ ก็ยังมีโอกาสขายสินค้าได้แต่ต้องเป็นสินค้าที่ถูกใจซื้ออย่างแท้จริง เห็นได้จากลักษณะผู้ซื้อที่จะเดินดูสินค้าก่อน หากเป็นสินค้าที่ถูกใจจึงจะเข้ามาสอบถาม แนวสินค้าของแต่ละร้านก็จะส่งผลให้มีลูกค้าแตกต่างกัน (กวิรินทร์ มังคละดารา,สัมภาษณ์,วันที่ 10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2545)

6.2.3 สินค้าและการผลิต

ปัจจุบันการผลิตสินค้าในย่านแทบไม่มีแล้ว การไม่มีที่ผลิตในย่านมีสาเหตุจากความคับแคบของพื้นที่ สินค้าบางประเภท อาทิ บาติกซึ่งการผลิตนั้นทำที่ต่างจังหวัด เช่น สุพรรณบุรี เชียงใหม่ เนื่องจากสินค้าที่เป็นแฮนด์เมด หรือมีน้ำเสียในกระบวนการผลิต และ ไม่มีที่ตาก(วินัย เดชนที, สัมภาษณ์,23 มกราคม พ.ศ.2545)

ที่มาสินค้าในช่วงนี้ประกอบไปด้วยรูปแบบ ต่างๆกัน

- การซื้อมาขายไป ซึ่งการซื้อมาขายไปนั้นมีหลายระดับ หลายรูปแบบขึ้นกับช่องทางที่คุ้นเคย แม้แต่สินค้าในย่านก็มีบางส่วนที่ซื้อจากผู้ผลิตอื่นในย่านเองก็มี เช่นบางผู้ประกอบการที่เป็นระดับจะรู้จักกันจึงซื้อจากโรงงาน แต่บางรายก็ต้องซื้อผ่านผู้ค้าส่งอื่น ซื้อจากโรงงานที่มีเซลด์นำมาเสนอที่หน้าร้าน หรือซื้อจากย่านอื่น

- การเป็นหน้าร้าน โดยผลิตเองเพื่อขายและส่งสินค้าให้ผู้ประกอบการอื่น
- การหันไปเป็นผู้ผลิตเพื่อส่งอย่างเดียว
- การจ้างผลิต

นอกจากนี้ยังมีการผสมผสาน โดยผลิตเองบางส่วน ในบางส่วนที่ไม่มีความชำนาญจึงให้คนอื่นผลิต หรือเป็นผู้ผลิตที่ผันมามีหน้าร้านของโรงงานและยังส่งสินค้าให้ผู้ค้าส่งอื่นด้วย

การผลิตในย่านยังคงมีอยู่ แต่น้อยกว่า 1 เปอร์เซ็นต์ของยอดร้านค้า อย่างไรก็ตามลักษณะการซื้อสินค้ามาขายไปยังเป็นส่วนที่พบมากที่สุด ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการลดการผลิตด้วยปัญหาวิกฤติเศรษฐกิจ การผลิตต่างๆ ต้องปิดตัวลงแล้วหันมาขายหน้าร้านอย่างเดียว ให้โรงงานข้างนอกเข้ามาส่งของ (คมสรวค์ วิจิตรวิกรม , สัมภาษณ์, วันที่ 30 ม.ค. 2545) นอกจากนี้ยังเป็นเหตุผลมาจากการเพิ่มแบบสินค้าเพื่อให้หลากหลาย ในหน้าร้านหนึ่งๆ ต้องมีแบบสินค้าจำนวนมากให้เลือก สินค้าที่ซ้ากันในพื้นที่จึงมีมากขึ้น เพราะโรงงานสามารถส่งผู้ค้าได้จำนวนมาก และย่านโบ๊เบ๊เองเป็นแหล่งกระจายสินค้า นอกจากนี้โอกาสที่สินค้าซ้ากันในอีกแง่คือเมื่อสินค้าแบบใดขายดีหรืออยู่ในความนิยมก็จะมีลอกแบบทำซ้ำขึ้น ซึ่งจะไม่ใช่พบเห็นสินค้านี้แล้วไปซื้อจากผู้ผลิตเดียวกันมา เพราะจะไม่มีผู้บอกถึงแหล่งสินค้าต้นและโดยมารยาทในการค้าจะไม่มีคำถาม ในบางส่วนเป็นเพราะผู้ผลิตหรือโรงงานซึ่งทำสินค้าส่งให้โบ๊เบ๊และประตูน้ำที่ไม่ขายเอง แต่เมื่อมีโอกาสทางพื้นที่จึงขายเองและยังส่งสินค้าด้วยเพื่อเพิ่มช่องทางที่จะระบายสินค้า เป็นการพัฒนาตัวเอง(วินัย เดชนที , สัมภาษณ์, 23 มกราคม พ.ศ.2545)

ในส่วนของแต่ละพื้นที่มีความแตกต่างในสินค้า สินค้าบริเวณบาทวิถีจะเน้นราคาต่ำ ซึ่งมีผลต่อคุณภาพสินค้า ในพื้นที่เก่าจะเป็นสินค้าที่ไม่มีรูปแบบสมัยนิยม และสินค้าส่งออก ส่วนพื้นที่เกิดใหม่จะเน้นสินค้าสมัยนิยมและราคาสูงกว่า

ส่วนหนึ่งของที่มาสินค้าจะกลายเป็นเทคนิคทางการขายกับลูกค้า บางกรณีหากเป็นโรงงานเองทำเองเย็บเองขายส่งเองลูกค้ามักไม่ซื้อไปขายเพราะเกิดความรู้สึกว่าต้นทุนของผู้ขายถูกกว่า แต่บางกรณีหากไม่ผลิตเองลูกค้าบางรายจะไม่ซื้อ เพราะเกิดความรู้สึกว่าไม่ได้ซื้อจากผู้ผลิตโดยตรงจะมีราคาสูง(ผู้ประกอบการค้าเสื้อผ้าในซอยอารีย์โบ๊เบ๊ , สัมภาษณ์. 9 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2545)

ผู้ชายบางส่วนจะเปลี่ยนแปลงสไตล์ตามลูกค้าแนะนำ (กวินทร์ มังคละดารา, สัมภาษณ์, วันที่ 10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2545) เนื่องจากตลาดมีความเปลี่ยนแปลง ผู้ประกอบการจึงต้องปรับตัวพัฒนาสินค้าเพื่อความอยู่รอด นอกจากนี้ปัจจุบันประเทศคู่แข่งทางการค้าสามารถพัฒนาฝีมือได้เท่าเทียมกัน แต่ในลักษณะสินค้าที่มีความพิเศษ แล้วยังไม่สามารถทำเทียบได้กับประเทศไทย ซึ่งหากรูปแบบสินค้าตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าต่างชาติก็จะมีการซื้อต่อเนื่อง เช่น ยุโรปตะวันออก ไปแลนด์มาเลเซีย สิงคโปร์ ซึ่งหากไม่ปรับเปลี่ยน ตลาดก็จะหายไปโดยปริยาย (คมสรวค์ วิจิตรวิกรม , สัมภาษณ์, วันที่ 30 ม.ค. 2545)

6.2.4 วงจรของการค้า

ตลาดจะทำการตลอดทั้งปี โดยมีช่วงหยุดพักตามเทศกาลประจำปี คือช่วงปีใหม่ ตรุษจีน สงกรานต์ ซึ่งในตอนหลังนี้ช่วงตรุษจีนจะมีผู้ที่ไม่หยุดทำการค้ามากขึ้น เช่น หาบเร่แผงลอยต่าง ๆ

ระดับการขายสินค้าในช่วงปี ตลาดภายในประเทศจะมียอดซื้อดี ในช่วงเดือนมกราคมถึงเดือนเมษายน เมื่อเข้าสู่ช่วงกลางปี เข้าพรรษา ฤดูฝน การค้าจะตกลงเรื่อยๆ จนกระทั่งช่วงปลายปี คือ พฤศจิกายนและธันวาคมจึงจะมียอดการค้ากระเตื้องขึ้น

นอกจากนั้นคือในช่วงที่แต่ละจังหวัดของประเทศจัดงานเทศกาลประจำปีต่าง ๆ ซึ่งมีการออกร้าน ก็จะมีการซื้อมากกว่าปกติ

การส่งออกไปยังตลาดต่างประเทศจะค่อนข้างรักษาระดับตลอดปี ไม่ขึ้นกับฤดูกาล จะมีเว้นบ้างคือช่วงเทศกาลรวมฤดูอนสามเดือน ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าในประเทศมุสลิม

6.2.5 คู่แข่งทางการค้า

ระดับภายในประเทศ ตลาดเสื้อผ้าสำเร็จรูปมีจุดเริ่มต้นที่โบ๊เบ๊ ซึ่งลักษณะสินค้าในตลาดที่ผ่านมาไม่มีคู่แข่ง ทว่าจะมีการนำไปเปรียบเทียบกับย่านประตูน้ำเสมอเนื่องจากมีกิจกรรมประเภทเดียวกัน

ส่วนพื้นที่ย่านประตูน้ำ นับเป็นย่านใหม่ที่มีแนวทางต่างกัน ในช่วงแรกประตูน้ำผลิตสินค้าเน้นการตอบสนองภายในประเทศเป็นหลัก ซึ่งมีความหมายถึงกลุ่มประเทศเพื่อนบ้านด้วย แต่ไม่ได้เน้นด้านการส่งออก เมื่อประตูน้ำมีแนวทางที่ชัดเจนขึ้นจึงเริ่มมีกลุ่มลูกค้าส่งออก (คมสรวค์ วิจิตรวิกรม , สัมภาษณ์, วันที่ 30 ม.ค. 2545) การเติบโตทางการค้าของประตูน้ำกับโบ๊เบ๊เป็นันจะไปด้วยกัน เพราะการเติบโตของตลาดมีการจัดการแบ่งตลาดด้วยตนเอง โดยมีรูปแบบประเภทของประตูน้ำ และรูปแบบประเภทของโบ๊เบ๊ มีลักษณะค้าปลีกค้าส่ง ลักษณะการขายเหมือนกัน แต่สินค้าไม่เหมือนกัน สินค้าที่ ย่านประตูน้ำจะเป็นจะเป็นแฟชั่นทันสมัย ยูนิฟอร์ม (บุคลากรของอาคารโบ๊เบ๊ทาวเวอร์, สัมภาษณ์, วันที่ 11 ก.พ. 2545) เสื้อยืด เสื้อเชิ้ต สินค้าแฟชั่น ซึ่งไม่ใช่สินค้าที่โบ๊เบ๊มีความเชี่ยวชาญ แต่โบ๊เบ๊จะเป็นสินค้าทั่วไป ไม่ทันสมัยมาก เช่น เสื้อผ้าเด็ก ผ้าบาติก ชุดชั้นใน ซึ่งทำให้เกิดการแยกตลาดโดยปริยาย (คมสรวค์ วิจิตรวิกรม , สัมภาษณ์, วันที่ 30 ม.ค. 2545)ซึ่งในช่วงหลังสินค้าที่โบ๊เบ๊ในบางพื้นที่เริ่มปรับเปลี่ยนในรูปแบบที่ใกล้เคียงประตูน้ำ

ผู้ซึ่งมีภาพพจน์ว่าสินค้าที่ประตูน้ำจะดีกว่าที่โบ๊เบ๊ซึ่งบางครั้งประตูน้ำก็นำสินค้าจากโบ๊เบ๊ไปขาย เช่นใน ช่วงตลาดเช้าหรือตลาดโบ๊เบ๊ทาวเวอร์มีผู้ประกอบการที่ประตูน้ำมาซื้อไปจำหน่าย (คมสรวค์ วิจิตรวิกรม , สัมภาษณ์, วันที่ 30 ม.ค. 2545)

ในการค้าที่ประตูน้ำกับโบ๊เบ๊มีความแตกต่างกัน อาจจะเพราะกลุ่มคนที่เดินแตกต่างกัน ที่ประตูน้ำจะมีจากทั่วประเทศ นักเรียนนักศึกษาต่างประเทศ กลุ่มคนที่เดินที่โบ๊เบ๊จะมา

เป็นกลุ่ม จากต่างจังหวัดที่มาเที่ยว หรือนักเรียนนักศึกษาทั่วไปซึ่งคาดหวังว่าจะได้ราคาต่ำกว่าถูกจากที่นี้ ในส่วนค้าปลีกผู้ซื้อที่โป๊โป๊จะต่อราคามากกว่า (กวินทร์ มังคละดารา, สัมภาษณ์, วันที่ 10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2545)

ระดับภูมิภาค กลุ่มคู่แข่งทางการค้าที่เด่นชัดได้แก่ อินโดนีเซีย และจีน ซึ่งอินโดนีเซียจะได้เปรียบกว่าในเรื่องความเป็นกลุ่มประเทศมุสลิม ส่วนจีนจะมีความได้เปรียบในเรื่องของค่าแรง (คมสรวรค์ วิจิตรวิกรม , สัมภาษณ์, วันที่ 30 ม.ค. 2545) ค่าแรงประเทศไทยปัจจุบันสูงกว่าประเทศในกลุ่มภาคพื้นเดียวกันมาก ราคาสินค้าสูงจึงเริ่มแข่งขันในด้านราคาไม่ได้ ผู้ที่ต้องการสินค้าจำนวนมาก เช่น 3,000 โหลจะซื้อสินค้าจากจีน หากมีจำนวนน้อยจึงมาไทย(สุรพัฒน์ ชัยลิมปมนตรี, สัมภาษณ์, 6 ธ.ค. 2544) ทว่าในการแข่งขันสินค้าที่ผลิตยังมีความได้เปรียบในเรื่องของความประณีต ฝีมือการผลิตที่สูงกว่า และรูปแบบของการออกแบบผลิตภัณฑ์ที่แตกต่างกันไป(คมสรวรค์ วิจิตรวิกรม , สัมภาษณ์ , วันที่ 30 ม.ค. 2545)

6.2.6 การรวมกลุ่มทางธุรกิจ

ลักษณะการดำเนินธุรกิจที่ผ่านมาของโป๊โป๊มีลักษณะต่างทำกิจการของตนโดยไม่ได้เกี่ยวข้องกัน ในช่วงหลังนี้มีการรวมกลุ่มสมาคมเพื่อทำด้านนี้บ้าง คือสมาคมชาวโป๊โป๊และศูนย์บริการส่งออก ซึ่งกลุ่มผู้ดำเนินการเป็นกลุ่มเดียวกัน

ศูนย์บริการการส่งออกโป๊โป๊ ซึ่งหน้าที่ของศูนย์บริการการส่งออกโป๊โป๊ คือ

- เป็นศูนย์กลางการประสานงานระหว่างภาครัฐ เอกชน และชาวตลาดโป๊โป๊
- เป็นศูนย์การทำตลาด เนื่องจากเมื่อก่อนตลาดโป๊โป๊มีจุดอ่อนเรื่องการทำตลาด
- เป็นศูนย์กลางการผลักดันตลาดโป๊โป๊ให้เป็นตลาดสากล และเป็นตลาดสาธารณะ ทำให้ตลาดโป๊โป๊มีศูนย์อยู่ทั่วโลก

ซึ่งกลุ่มมีการตั้งเป้าหมายว่า จะมีศูนย์ตลาดโป๊โป๊อยู่ทั่วโลก จะมีการร่วมมือกับตลาดสำเพ็ง โดยนำสมาชิกของตลาดสำเพ็งมาร่วมมือกับสมาชิกตลาด โป๊โป๊ โดยเดินทางไปในทิศทางเดียวกัน และจะสร้าง (ตราหือ Brand) ของตัวเองให้ผู้ประกอบการร่วมกันใช้ และทำการตลาดร่วมกัน ซึ่งจะทำให้ธุรกิจแข็งแรงเนื่องจากมีการนำผู้ที่ถนัดและเก่งในสินค้าหลายอย่างมารวมกัน

สำหรับศูนย์บริการส่งออกตอนนี้มีสมาชิกอยู่ราวร้อยราย ซึ่งยังอยู่ในลักษณะการการเริ่มต้นด้วยการให้ข้อมูล การประชาสัมพันธ์ ซึ่งผู้บริหารคาดว่า การรวมกลุ่มในอนาคตอาจรวมความถึงความร่วมมือในด้านการผลิตด้วย(คมสรวรค์ วิจิตรวิกรม , สัมภาษณ์, วันที่ 30 ม.ค. 2545)

ในส่วนความรวมกลุ่มอีกระดับ คือการรวมกลุ่มในระดับประเทศระหว่างผู้ประกอบการต่างๆในอุตสาหกรรมเครื่องนุ่งห่มซึ่งจะมีทั้งผู้ผลิต และผู้ค้า กลุ่มดังกล่าวคือ สมาคมอุตสาหกรรมเครื่องนุ่งห่มไทย(Thai Garment Manufacturers Association) หรือ TGMA ซึ่งจะสนับสนุนให้เกิดการร่วมมือในการผลิตและการขายของกลุ่มสมาชิก

6.2.7 การขยายตัวของธุรกิจย่านโบ้เบ้

ในทางธุรกิจ เมื่อการเติบโตทางการค้าเสื้อผ้าในย่านดี เกิดการแตกสาขาธุรกิจออกไปซึ่งทำให้กระจายการพึ่งพาออกไปจากธุรกิจนี้ ผู้ประกอบการในโบ้เบ้บางส่วนมีธุรกิจหลายประเภทไม่พึ่งพาแต่เฉพาะการค้าเสื้อผ้า ซึ่งช่วงเศรษฐกิจประเทศเจริญเติบโตสูงเป็นช่วงที่ต่างก็เร่งลงทุน ซึ่งในบางส่วนอาจจะขยายในธุรกิจอื่น ในบางส่วนก็ขยายการผลิต เช่น เป็นผู้ผลิตเพื่อขายด้วยโควตาต่างประเทศ แต่บางรายก็ไม่ได้เปลี่ยนแปลงยังคงบทบาทเป็นตัวกลางซื้อขาย ไม่ขยายกิจการเพื่อปกป้องความเสี่ยง การมองภาพรวมของย่านในการขยายตัวจะเป็นไปได้ยากเพราะเป็นมุมมองของแต่ละผู้ประกอบการ ซึ่งมีความแตกต่างในแนวคิด

ในการขยายตัวของกิจกรรมภายในย่าน ประกอบไปด้วยทั้งผู้ที่เข้ามาเพิ่มเติม ผู้ที่ออกไปแล้วมีผู้เข้ามาแทนที่ การขยายตัวจึงมีทั้งสองส่วน

ผู้ประกอบการบางส่วนมีหน้าร้านและมีโรงงาน บางส่วนมีหน้าร้านและจ้างผลิต บางส่วนไม่มีหน้าร้านเป็นโรงงาน แต่ก็เติบโตจากกิจกรรมที่โบ้เบ้ ผู้ประกอบการบางส่วนที่โบ้เบ้ไปที่ประตูน้ำกลายเป็นผู้ประกอบการที่ประตูน้ำ เท่ากับเป็นกิจการเดียวกัน ฉะนั้นการเกิดประตูน้ำก็เป็นส่วนหนึ่งของผู้ประกอบการโบ้เบ้ที่เปิด (คมสรวร์ วิจิตรวิกรม ,สัมภาษณ์,วันที่ 30 ม.ค. 2545)

6.2.8 พื้นที่ในลักษณะของการค้า

1. **ในมุมมองทางธุรกิจ**การยึดติดพื้นที่ของย่านโบ้เบ้ในแง่ธุรกิจ ไม่ได้หมายความถึงการยึดมั่นกับชุมชน แต่จะอยู่ที่ความคุ้มค่าจากผลประโยชน์ทางการค้าที่ได้กลับคืนมา ซึ่งอีกมุมมองหนึ่งคือการพิจารณาในฐานะพื้นที่ที่ผู้คนจำเป็นต้องเข้ามาเนื่องจากการสภาพพื้นที่เป็นแหล่งของสินค้าจำเพาะประเภท(Market Place)ที่มีหลากหลาย เป็นแหล่งที่สินค้าราคาถูก ในการพิจารณาโครงสร้างการลงทุนผู้ประกอบการย่อมลงทุนในจุดที่คิดว่าเป็นแหล่งสินค้าที่มีผู้ซื้อเข้ามาอยู่แล้ว (คมสรวร์ วิจิตรวิกรม ,สัมภาษณ์,วันที่ 30 ม.ค. 2545)

นอกจากนี้พื้นที่เริ่มเป็นตัวระบุรูปแบบสินค้า รูปแบบการขาย กลุ่มลูกค้าที่แตกต่าง เช่น ตลาดเก่าจะมีภาพเป็นของถูก ริมสะพานจะพยายามขายของให้ออกเร็วของง่าย ๆ ของถูก (กวินทร์ มังคละดารา,สัมภาษณ์,วันที่ 10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2545)

2. ความเกี่ยวโยงในทางการค้า

พื้นที่ต่างๆทั้งภายในและภายนอกต่างมีผลกระทบทางการค้าเกี่ยวเนื่องกัน ความเกี่ยวโยงนั้นสามารถแบ่งได้เป็น ภายในและภายนอกพื้นที่

- ภายในพื้นที่

โบ้เบ้ทาวเวอร์ ผู้ค้าที่โบ้เบ้ทาวเวอร์ส่วนใหญ่เป็นผู้ค้าเดิมจากพื้นที่ข้างล่าง ซึ่งเมื่อโบ้เบ้ทาวเวอร์เปิดก็ไปจองแง ด้วยปัญหาของตลาดโบ้เบ้เก่าคือพื้นฐานไม่มีที่จอดรถ ในจุดเริ่มต้น เมื่อโบ้เบ้ทาวเวอร์เกิด เจ้าของร้านก็คือคนเดียวกันในบางส่วน เมื่อเปิดหน้าร้านที่นั่นจึงเป็นการดึงลูกค้าไปที่นั่นโดยปริยาย เพราะลูกค้ามีที่จอดรถ ลูกค้าต่างจังหวัดซึ่งส่วนมากมาด้วยรถกระบะซึ่งการขนส่งขึ้นลงของจะลำบากจึงไปที่นั่น เจ้าของร้านที่อยู่ในตลาดเก่าจึงมีส่วนผลักดันเช่นกันทางอ้อม เพราะมันก็คือร้านของตน และลูกค้าก็ต้องการความสะดวกสบาย

ผู้ค้าในโบ้เบ้ทาวเวอร์ปัจจุบันเป็นผู้เช่าประมาณ ครึ่งหนึ่ง ของผู้ค้าทั้งหมด(บุคลากรของอาคารโบ้เบ้ทาวเวอร์ ,สัมภาษณ์,วันที่ 11 ก.พ. 2545)

ตลาดเช้า ตลาดเช้ามีส่วนที่ส่งผลกระทบต่อตลาดในพื้นที่เก่า ทำให้ยอดการค้าตกไปเนื่องจากหากผู้ซื้อมาซื้อตลาดเช้าแล้วจะไม่อยู่ซื้อสินค้าในตอนกลางวัน เพราะต้องการรีบกลับไปขายสินค้า โดยไม่เสียเวลาทำการค้า และไม่มีปัญหาเรื่องที่จอดรถ เมื่อมาซื้อตอนเช้าแล้วกลับไป พออีก 2-3 วันจึงมาซื้อสินค้าไปเดิม

นอกจากนี้ตลาดเช้าแย่งลวยริมถนนยังส่งผลต่อตลาดเช้าโบ้เบ้ทาวเวอร์ เนื่องจากที่โบ้เบ้ทาวเวอร์เปิดตลาดช้ากว่า ทำให้ผู้ซื้อตลาดโบ้เบ้ทาวเวอร์เป็นส่วนที่เหลือจากตลาดเช้าริมถนน โดยอาศัยที่จอดรถจากโบ้เบ้ทาวเวอร์

- ภายนอกพื้นที่

ย่านประตูน้ำ ในส่วนของผู้ชาย เชื่อมโยงกันในลักษณะที่เป็นแหล่งสินค้ากลุ่มเดียวกัน จึงมีการไปมาระหว่างพื้นที่และสินค้า เช่นผู้ผลิตอาจจะส่งสินค้าทั้งสองย่าน แต่ละย่านมีการซื้อสินค้ามาจำหน่ายจากอีกย่านหนึ่ง หรือผู้ชายมีหน้าร้านทั้งสองย่าน

ในส่วนของผู้ซื้อ มีการซื้อสินค้าทั้ง 2 พื้นที่ จึงเกิดการเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ และเมื่อสินค้าเริ่มมีรูปแบบใกล้เคียงกันจะเกิดการเปรียบเทียบในด้านราคาตามมา

ห้วยขวาง เป็นแหล่งตัดเย็บเสื้อผ้าที่มีการระบุถึงมากที่สุด โดยมีทั้งในรูปแบบของโรงงานผลิตและมีรูปแบบการรับจ้างตัดเย็บ

สำเพ็ง เดิมสำเพ็งเคยเป็นแหล่งวัสดุที่สำคัญในการผลิต คือผ้า และ อุปกรณ์การตัดเย็บ ปัจจุบันสำเพ็งมีความสำคัญลดน้อยลง กับย่าน เนื่องจากในย่านมีการผลิตน้อย โดยย้ายแหล่งผลิตออกไป และในการเลือกซื้อวัสดุต่างๆจะมีเซลส์นำแคตตาล็อกมาให้เลือกถึงร้านค้า จึงไม่จำเป็นต้องไป

ที่ลำเพ็ง แต่กระนั้นในกรณีที่มีความจำเป็น เช่นต้องการ วัสดุที่มีความพิเศษผู้ประกอบการก็ต้องเดินทางไปที่ลำเพ็ง(กวินทร์ มังคละดารา,สัมภาษณ์,วันที่ 10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2545)

3. ภาพลักษณ์ สิ่งที่สำคัญของโป๊เบ็คือทั้งชื่อเสียงและทำเล ซึ่งโป๊เบ็มีภาพลักษณ์เป็นแหล่งของสินค้าตลาดล่าง แม้ว่าที่จริงแล้วร้านค้าก็เริ่มปรับตัว มีการพัฒนาตัวสินค้าขึ้นไปพอสมควร

ส่วนที่มีผลมากคือกิจกรรมที่เด่นชัดของหาบเร่แผงลอยริมถนนที่ทำให้เกิดการมองเป็นสินค้าระดับล่างทั้งย่าน แม้ว่าสินค้าราคาถูกระดับล่างจะมีมากจุดหลักจึงกลายเป็นสินค้านำระดับรากหญ้า แต่สินค้าที่อยู่ในอีกราว 20-30เปอร์เซ็นต์เป็นตลาดบนซึ่งเป็นสินค้าคนละแบบกับสินค้าแบบที่มีรูปแบบการขายแบบกะดิน ภาพจากการมองของบุคคลภายนอกต่อตลาดโป๊เบ็ผ่านแผงริมถนนก็จะเห็นตลาดล่างตลอด ซึ่งหากเดินเข้าไปสำรวจในพื้นที่จึงจะเห็นว่ามียุทธศาสตร์

อย่างไรก็ดีภาพรวมของย่านที่ถูกค้าหลักมาหาสินค้าที่อยู่ในระดับราคาคุณภาพต่ำแต่ในย่านยังมีสินค้าที่อยู่ในระดับบน ไม่ทำให้กระทบกับตัวตลาดบนที่อยู่ข้างในมากนักเพราะตลาดบนเหล่านี้อาศัยลูกค้าต่างชาติ เป็นหลัก

ร้านค้าแต่ละร้านจะมีจุดยืนในการขาย ในลำดับแรกคือขายลูกค้าในประเทศหรือต่างประเทศ ไม่สามารถขายทุกอย่างที่ต้องการ ไม่ใช่การนำสินค้านำอยู่รูปแบบต่าง ๆ มารวมกันภายในร้านค้าเดียว ขายทั้งเสื้อผ้าเด็ก ผู้ชาย ชุดชั้นใน ซึ่งในรูปแบบนั้นจำเป็นต้องตกแต่งร้านอีก ผู้ประกอบการจำเป็นต้องจับตลาด ซึ่งมีความแตกต่างในระดับสินค้าที่จะขาย ผู้ค้าจะต้องรู้ว่าขายประเทศไหน ขายใคร ขายสินค้าอะไร เช่น ลูกค้าฟิลิปปินส์นิยมมาซื้อหมัดย้อม (คมสรรค์ วิจิตรวิกรม ,สัมภาษณ์,วันที่ 30 ม.ค. 2545)

6.2.9 ปัญหาในธุรกิจการค้า

จากการประมวลข้อสัมภาษณ์และสภาพธุรกิจการค้าข้างต้น จึงสรุปปัญหาของธุรกิจการค้าในย่านโป๊เบ็เป็นประเด็นหลักๆดังนี้

1. ปัญหาของสินค้า คือขาดการปรับเปลี่ยนรูปแบบที่สามารถจับตลาดได้ ปัญหาการลอกเลียนแบบทำซ้ำสินค้า
2. ปัญหาคู่แข่งทางการค้า คือ ไม่สามารถแข่งขันด้านราคาได้ ทำให้ผู้ซื้อจำนวนมาก ไปซื้อในแหล่งผลิตที่ถูกกว่า
3. ปัญหาภาพลักษณ์ของย่าน ภาพลักษณ์ของย่านมีภาพเป็นตลาดสินค้านำราคาถูกลง และคุณภาพต่ำ ทำให้การปรับเปลี่ยนใด ๆ มีความลำบาก ไม่ว่าจะเปลี่ยนกิจกรรม หรือเปลี่ยนรูปแบบสินค้า เพราะกลุ่มเป้าหมายใหม่อาจไม่มีผู้ซื้อในกลุ่มนั้นมาดูสินค้าที่ย่าน
4. ปัญหาการเป็นแหล่งสินค้าสำหรับลูกค้าต่างชาติ เนื่องจากมีสิ่งอำนวยความสะดวกน้อย เช่นที่พักราคาถูกลง ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับย่านประตูน้ำ ซึ่งมีความสามารถในการรองรับสูง โป๊เบ็ไม่

มีจุดอื่นที่รองรับผู้พักได้นอกจากปริมณฑล เพราะพื้นที่มีจำกัด ต้องใช้ขายสินค้า ส่วนอาคารที่เหลือนอกจากชั้นล่างที่ค้าขายแล้วชั้นบนไม่มีใครเอาไปทำให้เช่า นอกจากเก็บสต็อก

5. ปัญหาทัศนคติของผู้ประกอบการ มีลักษณะเปลี่ยนแปลงยาก อนุรักษ์นิยมสูง ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากลักษณะทางวัฒนธรรม
6. ปัญหาสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ซึ่งมีผลกระทบต่อยอดขายจำหน่ายสูงมาก
7. ปัญหาขาดการสนับสนุนจากภาครัฐ เนื่องจากการสนับสนุนจากภาครัฐมุ่งเน้นที่ภาคอุตสาหกรรม และการส่งออกเป็นหลัก ซึ่งกิจกรรมในย่านไม่ได้มุ่งเน้นในลักษณะดังกล่าว กิจกรรมในเชิงพาณิชย์กรรมในประเทศไม่ได้รับการพัฒนา การเจริญเติบโตของเศรษฐกิจในย่านเป็นผลจากการลงทุนของภาคเอกชน และแม้ว่าส่วนหนึ่งจะเป็นผลที่ต่อเนื่องมาจากการเจริญเติบโตของภาคอุตสาหกรรมการผลิต แต่ก็ไม่ใช่ผลจากการสนับสนุนโดยตรงต่อกิจกรรม

6.3 โครงสร้างกิจกรรมภายในย่านปัจจุบัน

6.3.1 การแบ่งประเภทของกิจกรรม

ในด้านกิจกรรมศึกษาโดยอาศัยการปรับแนวคิดของ Chapin ซึ่งได้สรุปว่ากิจกรรมจะมีการเกี่ยวข้องอยู่ด้วยกัน 3 ประการคือ แหล่งประกอบกิจกรรม ประเภทของกิจกรรมและระบบกิจกรรม และแนวคิดของBerryที่เสนอว่าเขตธุรกิจกลางCBD ซึ่งมีคุณสมบัติต่างกันระหว่างกลางวันกลางคืน มีผู้ค้าขายน้อย กิจกรรมในCBDดำเนินด้วยความเกี่ยวข้องสัมพันธ์กัน คือ

1. เกี่ยวเนื่องในเชิงแข่งขัน ร้านค้าอยู่อยู่ร่วมกัน เพื่อผลประโยชน์ร่วมกัน ดึงดูดลูกค้ามาให้มากที่สุด แล้วแบ่งเขตตลาดกันแต่ได้มีความสัมพันธ์ในหมู่กันเองโดยตรง
2. เกี่ยวเนื่องในเชิงส่งเสริมกัน หมายถึงร้านค้าในเขตนี้จะดึงดูดธุรกิจอื่นให้มาตั้งอยู่ใน CBD เป็นการช่วยเหลือกันและกัน
3. เกี่ยวเนื่องในเชิงร่วมสถานที่ หมายถึงกิจกรรมที่ต้องพึ่งพาแหล่งบริการหรือตัวอาคารพื้นที่แบบเดียวกัน
4. เกี่ยวเนื่องในเชิงประกอบ หมายถึงแหล่งบริการซึ่งอยู่ใกล้สำนักงาน เพื่อจัดหาสินค้า บริการให้กับพนักงานที่มีจำนวนมาก

ประเภทกิจกรรมในย่าน

จากแนวคิดข้างต้น จึงนำมาแบ่งกิจกรรมออกเป็น 2 ส่วนหลักคือ

1. กลุ่มกิจกรรมที่รวมกลุ่มโดยเกี่ยวข้องในเชิงแข่งขัน

ก. กิจกรรมหลัก เป็นกิจกรรมร้านค้าย่อยอยู่ร่วมกัน เพื่อผลประโยชน์ร่วมกัน ดึงดูดลูกค้ามาให้มากที่สุด แล้วแบ่งเขตตลาดกันแต่ไม่ได้มีความสัมพันธ์ในหมู่กันเองโดยตรง

ข. กิจกรรมรอง เป็นกิจกรรมที่เข้าร่วมกลุ่มในเชิงแข่งขัน แต่ทว่ามีจำนวนน้อย ไม่ได้เป็นกลุ่มหลักของกิจกรรมในพื้นที่

2. กิจกรรมที่มีความสัมพันธ์กับกิจกรรมหลัก โดยแบ่งเป็น

ก. กิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงส่งเสริมกัน หมายถึงร้านค้าในเขตนี้จะดึงดูดธุรกิจอื่นให้มาตั้งอยู่ใน CBD เป็นการช่วยเหลือกันและกัน ได้แก่ กิจกรรมการขายสินค้าอื่นที่มีใช้ผ้า โดยมีลักษณะการขาย แบบเดียวกัน

ข. กิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงร่วมสถานที่ หมายถึงกิจกรรมที่ต้องพึ่งพาแหล่งบริการหรือตัวอาคารพื้นที่แบบเดียวกัน

ค. กิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงประกอบหรือกิจกรรมรองรับชุมชน หมายถึงแหล่งบริการซึ่งอยู่ใกล้สำนักงาน เพื่อจัดหาสินค้า บริการให้กับพนักงานที่มีจำนวนมาก ซึ่งกิจกรรมกลุ่มนี้จะมีข้อแตกต่างกับแนวคิดของ Berry เล็กน้อย เนื่องจากพื้นที่ย่านมีการพักอาศัยอยู่ด้วย ดังนั้น กิจกรรมในกลุ่มนี้จึงต้องรองรับกลุ่มอื่นนอกเหนือจากบริการให้แก่สำนักงานหรือกลุ่มกิจกรรมหลัก ซึ่งผู้คนที่ต้องเข้าใช้บริการในชีวิตประจำวัน กิจกรรมในกลุ่มนี้จะมีทั้งที่เป็นกิจกรรมการค้าและการบริการ

การจำแนกพื้นที่กิจกรรม

พื้นที่กิจกรรมของย่าน จัดแบ่งโดยอาศัย เป็นช่วงเวลาเป็นหลักและแบ่งย่อยออกเป็นพื้นที่ในแต่ละช่วงเวลาจึงแบ่งได้เป็น

1. พื้นที่ของกิจกรรมตลาดเช้า จำแนกออกเป็น 2 ส่วนหลักประกอบไปด้วย ตลาดเช้าริมถนนทั่วไป และตลาดเช้าของอาคารบีบีทาวเวอร์

2. พื้นที่ของกิจกรรมในช่วงปรกติ คือเวลากลางวัน กำหนดโดยลักษณะทางภูมิศาสตร์ที่แบ่งแยกพื้นที่ออกจากกันด้วยคลองมหานาคและคลองผดุงกรุงเกษม ประกอบไปด้วย

1. พื้นที่ที่ 1 พื้นที่กิจกรรมของตลาดมหานาคและอาคารบีบีทาวเวอร์

2. พื้นที่ที่ 2 พื้นที่กิจกรรมในส่วนตลาดบีบีใหม่ สะพาน 5

3. พื้นที่ที่ 3 พื้นที่กิจกรรมในส่วนตลาดบีบีเก่า สะพาน 1-4

4. พื้นที่ที่ 4 พื้นที่กิจกรรมในฝั่งบีบีเซ็นเตอร์และฝั่งสุเหร่า

และเพิ่มเติมในส่วนที่เป็นพื้นที่ลักษณะเฉพาะ คือ

5. พื้นที่กิจกรรมหาบแร่แดงลอยกลางวัน

6.3.2 วงจรของกิจกรรมภายในย่านโบ้เบ้

1. วงจรกิจกรรมในรอบวัน

กิจกรรมภายในย่านโบ้เบ้จะมีลักษณะการเกิดเกือบตลอดเวลา โดยกิจกรรมการค้าจะแบ่งออกเป็น 2 ช่วงเวลา คือ

-ช่วงตลาดเช้า 01:00-07:00 น.

-ช่วงกลางวัน 07:00-17:00 น.

โดยในเวลาอื่นๆ จะมีกิจกรรมที่เกิดขึ้นโดยความต่อเนื่องจากกิจกรรมหลักคือกิจกรรมการค้า รูปแบบของวงจรกิจกรรมจะมีดังต่อไปนี้

- | | | |
|-----------------|---|---|
| 01:00 น. | - | เริ่มกิจกรรมตลาดเช้า |
| 02:30 น. | - | ผู้รับจ้างตั้งแผงต้องทำการตั้งแผงทั้งหมดให้เรียบร้อย |
| | - | ผู้ค้าตลาดเช้าเข้าทำการเกือบเต็มพื้นที่ |
| 03:00 น. | - | เริ่มเวลาตลาดเช้าของตลาดมหานคร และ ตลาดเช้าโบ้เบ้ทาวเวอร์ |
| 05:00 น. | - | ตลาดเช้าโบ้เบ้ทาวเวอร์มีผู้ค้าเกือบเต็ม |
| 06:00 น. | - | ตลาดเช้าในส่วนที่อยู่ริมถนนกรุงเทพมหานครทั้งหมดจะเริ่มมีการเก็บแผง โดยแผงทั้งหมดจะต้องเก็บให้เรียบร้อยก่อนเวลา 7:00นาฬิกา |
| | - | หาบเร่แผงลอยในเวลากลางวัน เริ่มเข้ามาตั้งแผง โดยบางส่วนของแผงเป็นแผงช่วงตลาดเช้าด้วยจะเปลี่ยนผู้ค้าในเวลา |
| | - | ผู้รับจ้างตั้งแผงเริ่มทำการเก็บแผง |
| | - | แผงค้าในตลาดของวัดบรมนิวาสเปิดให้ผู้ค้าทำการ ร้านค้าในตลาดบางส่วนเริ่ม เปิดทำการ |
| 07:00 น. | - | เริ่มกิจกรรมการค้าหาบเร่แผงลอยกลางวัน |
| 08:00 น. | - | ร้านค้าส่วนมากในพื้นที่เปิดทำการเกือบทั้งพื้นที่ |
| | - | ตลาดเช้าส่วนของโบ้เบ้ทาวเวอร์เก็บสินค้า ให้เรียบร้อยก่อนเวลาประมาณ 8:00นาฬิกา |
| | - | ศูนย์อาหารในโบ้เบ้ทาวเวอร์เปิดทำการ |
| 08:30น. | - | ผู้รับส่งสินค้าเริ่มเข้ามาทำการ |
| 09:00-15:00 น . | - | ช่วงเวลาดำเนินกิจกรรมของย่าน |
| 15:00น. | - | ร้านค้าบางส่วนเริ่มปิดทำการ |

- ร้านค้าเริ่มจัดหีบห่อสินค้าส่งต่างจังหวัด และให้ผู้รับจ้างขนส่งมาขนส่ง
- 17:00น. - หหมดช่วงเวลาของหาบเร่แผงลอยกลางวัน
- ผู้ค้าส่วนมากปิดทำการเกือบหมด
- 18:00น. - ผู้รับจ้างขนส่งปิดทำการ หรือจนกว่าสินค้าจะหมด
- 18:30 น. - ปิดประตูแผงลอยในตลาดของวัดบรมนิวาส
- 20:00 น. - ผู้รับจ้างตั้งแผงเริ่มทำการตั้งแผง

2. กิจกรรมในแต่ละช่วงเวลา

รูปแบบดังกล่าวจะเป็นในทุกวันทำการ โดยใน 1 สัปดาห์ ผู้ขายส่วนใหญ่จะหยุดทำการในวันอาทิตย์ช่วงบ่าย และการหยุดทำการมักจะมีการหยุดประมาณเดือนละ 1 ครั้ง

กิจกรรมในแต่ละช่วงเวลาของย่านดำเนินไปดังนี้(ดูตารางที่ 6- 4 และแผนที่ 6 – 1 ถึง 6 - 6)

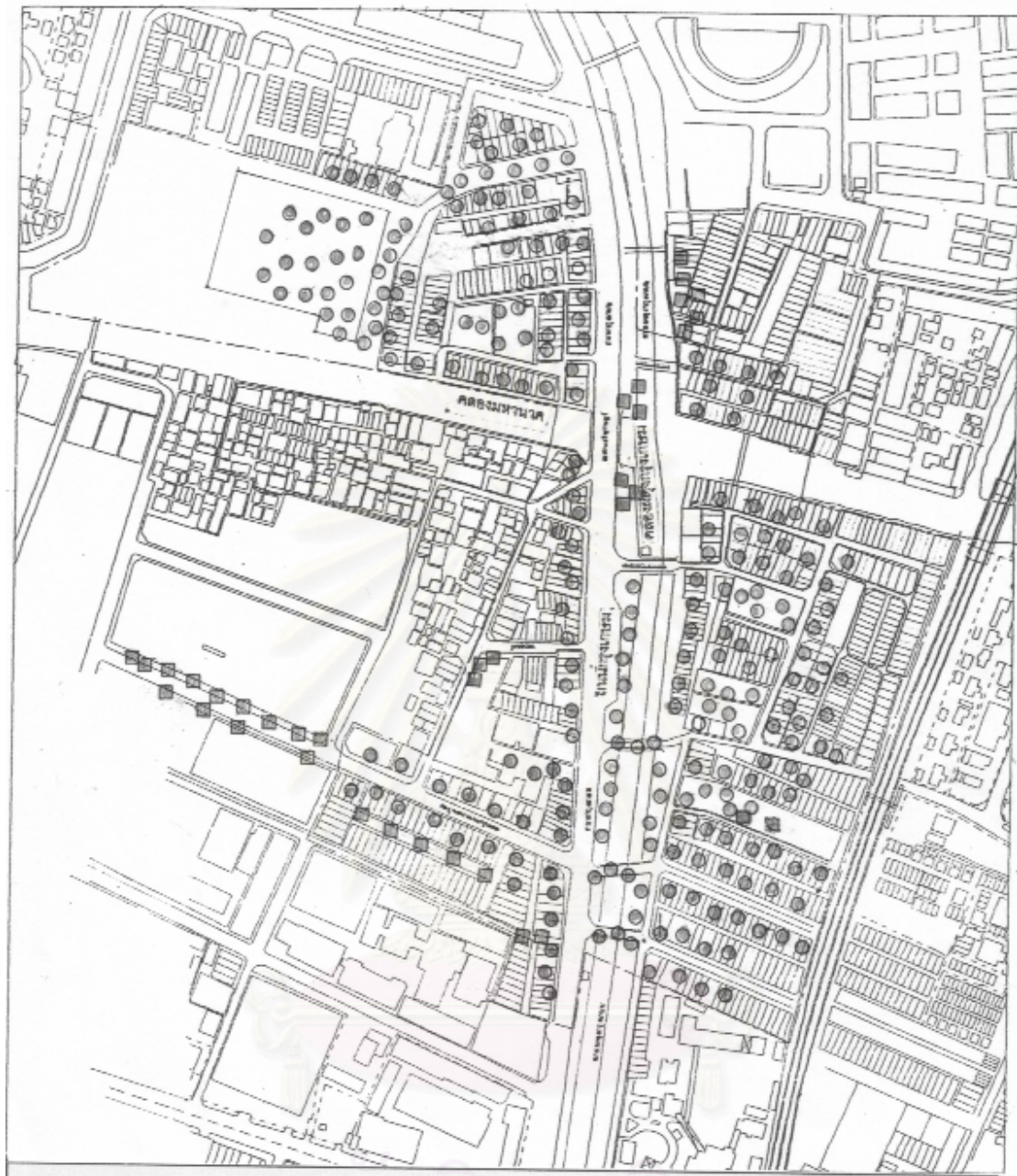
จากการสำรวจพบว่าพื้นที่ซึ่งมีกิจกรรมตามช่วงเวลาต่างๆมากที่สุดคือ บริเวณบาทวิถี ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลางของย่าน พื้นที่ดังกล่าวเข้าถึงได้ง่ายที่สุด ซึ่งพื้นที่จะมีกิจกรรมตั้งแต่เวลา 24.00-18.00 น.โดยประมาณ

ส่วนพื้นที่ที่มีกิจกรรมมากรองลงมาคือ โบกี้เท้าเวอร์ซึ่งจัดให้มีกิจกรรมตลาดเช้าด้วยเช่นกัน หากพื้นที่โบกี้เท้าเวอร์เป็นกิจกรรมตลาดเช้าที่ถูกจัดขึ้น และไม่มีกรจ้งตั้งแผงค้า เพราะทางอาคารได้จัดพื้นที่เก็บสินค้าไว้ให้ ประกอบกับบางส่วนของผู้ค้าเป็นผู้ค้าที่ในอาคารโบกี้เท้าเวอร์อยู่แล้ว เพียงแต่เข็นรถสินค้ามาจากร้านก็ขายได้ ซึ่งส่วนหนึ่งของการที่ผู้ค้านำสินค้ามาจากร้านในอาคารทำให้ตลาดเริ่มได้เมื่อเวลาที่ประตูห้างเปิดคือ 5.00 น. พื้นที่ของโบกี้เท้าเวอร์จะมีกิจกรรม ตั้งแต่เวลา 5.00-18.00 น.โดยประมาณ

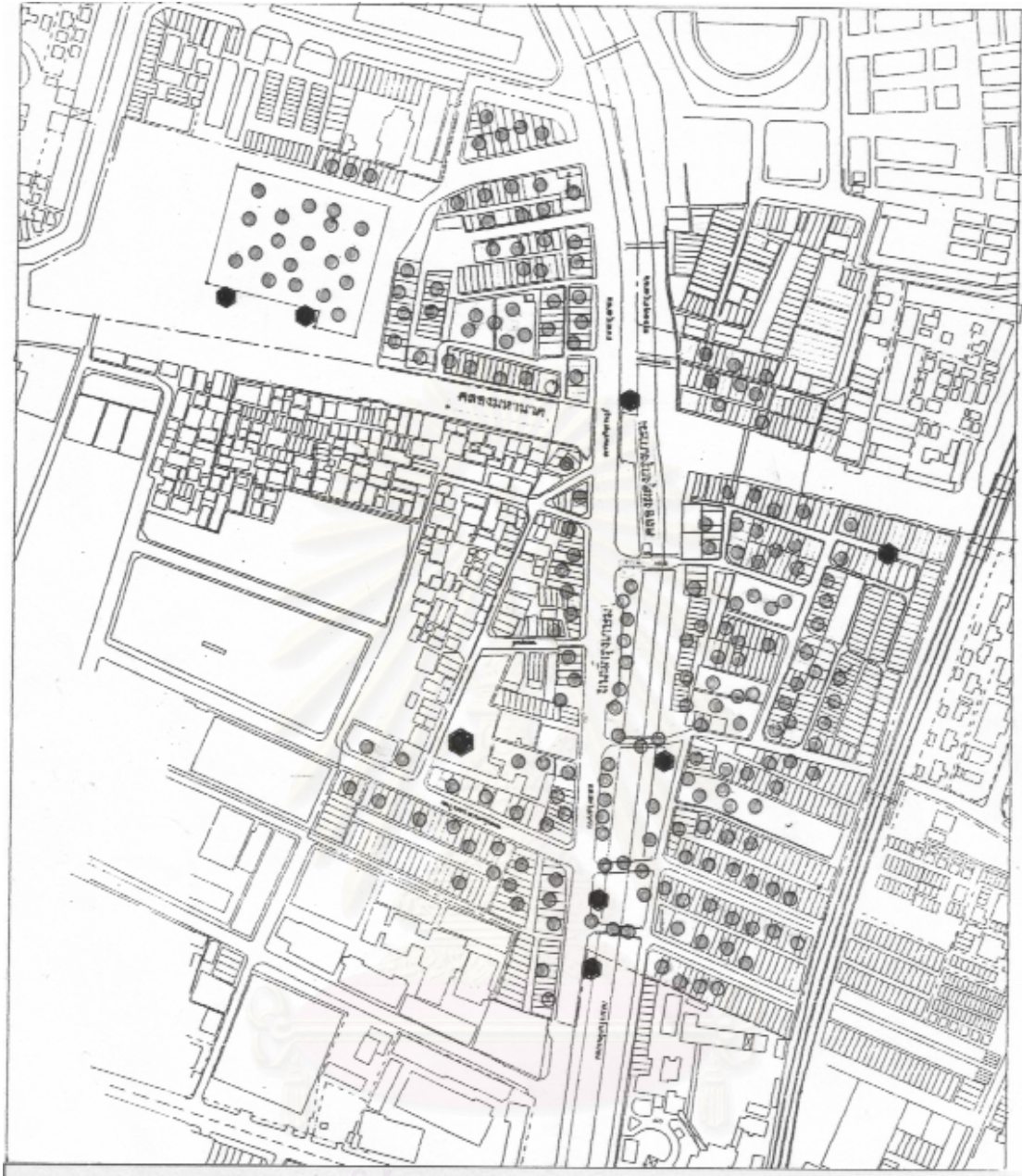
อีกพื้นที่ที่มีช่วงเวลากิจกรรมยาวนานคือตลาดมหานาค ซึ่งเปิดโรงตลาดที่โล่งไม่มีการปิดประตู และให้ทำการค้าในช่วงตลาดเช้าได้ตั้งแต่เวลา 3.00 น. แต่มีผู้มาค้าไม่มาก โดยมากมาเริ่มในช่วงเวลาเดียวกับพื้นที่อื่นๆ

พื้นที่อื่นๆจะมีกิจกรรมตามช่วงเวลาปกติ โดยเปิดทำการค้าในช่วงเวลาประมาณ 6.00-7.00 น. และปิดทำการเวลา 15.00-17.00 น. และหลังจากนั้นจะปิดร้านหรือพักนอนอยู่อาศัยในพื้นที่

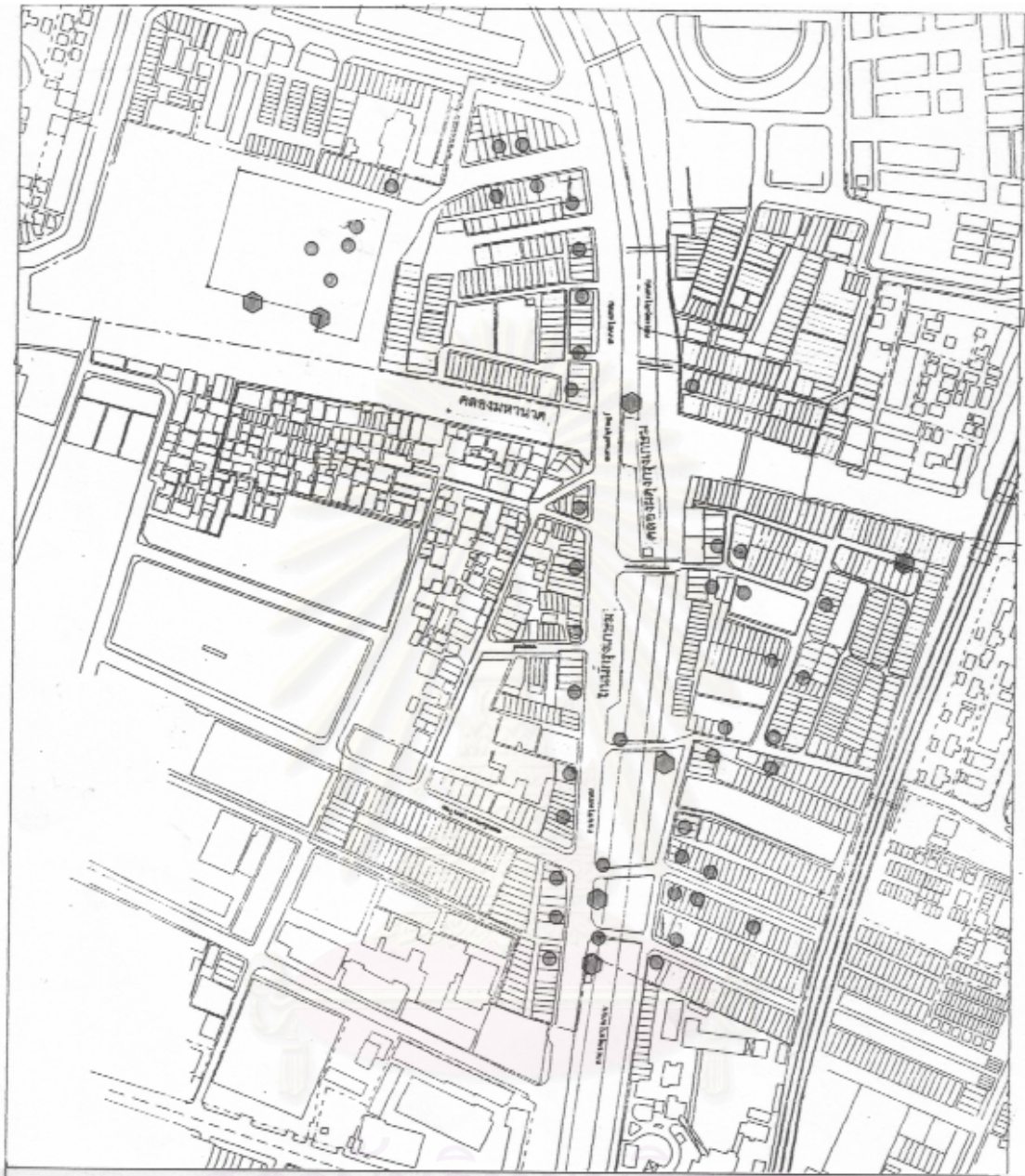
จากข้อมูลข้างต้นจะเห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่าง การใช้พื้นที่กับช่วงเวลาทำการค้า กล่าวคือพื้นที่ว่าง ซึ่งถูกใช้ในการพาณิชย์กรรม เช่นบาทวิถีเลียบบคลอง ลานจอดรถของอาคาร และพื้นที่พาณิชย์กรรม เช่น อาคารโบกี้เท้าเวอร์ โรงตลาดของตลาดมหานาค เป็นต้น ซึ่งจะสามารถสร้างอรรถประโยชน์ทางการค้าจากช่วงการใช้เวลาได้ในระยะเวลาที่ยาวนาน ส่วนพื้นที่พักอาศัยจะมีเงื่อนไขของการอยู่อาศัยเข้ามาทำให้ไม่สามารถใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์ทางการค้าได้ตลอดเวลา



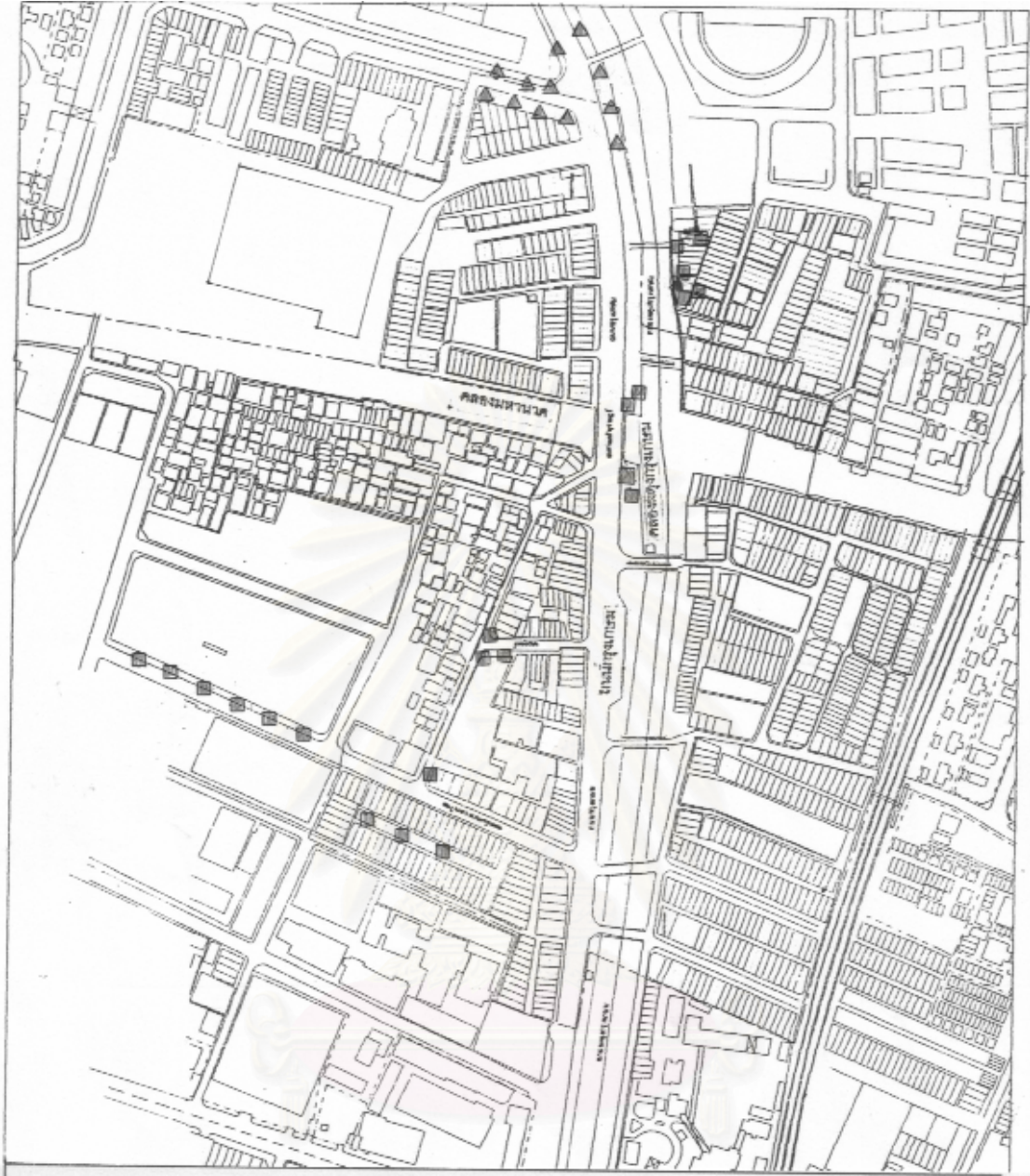
สถาบันนวัตกรรมการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



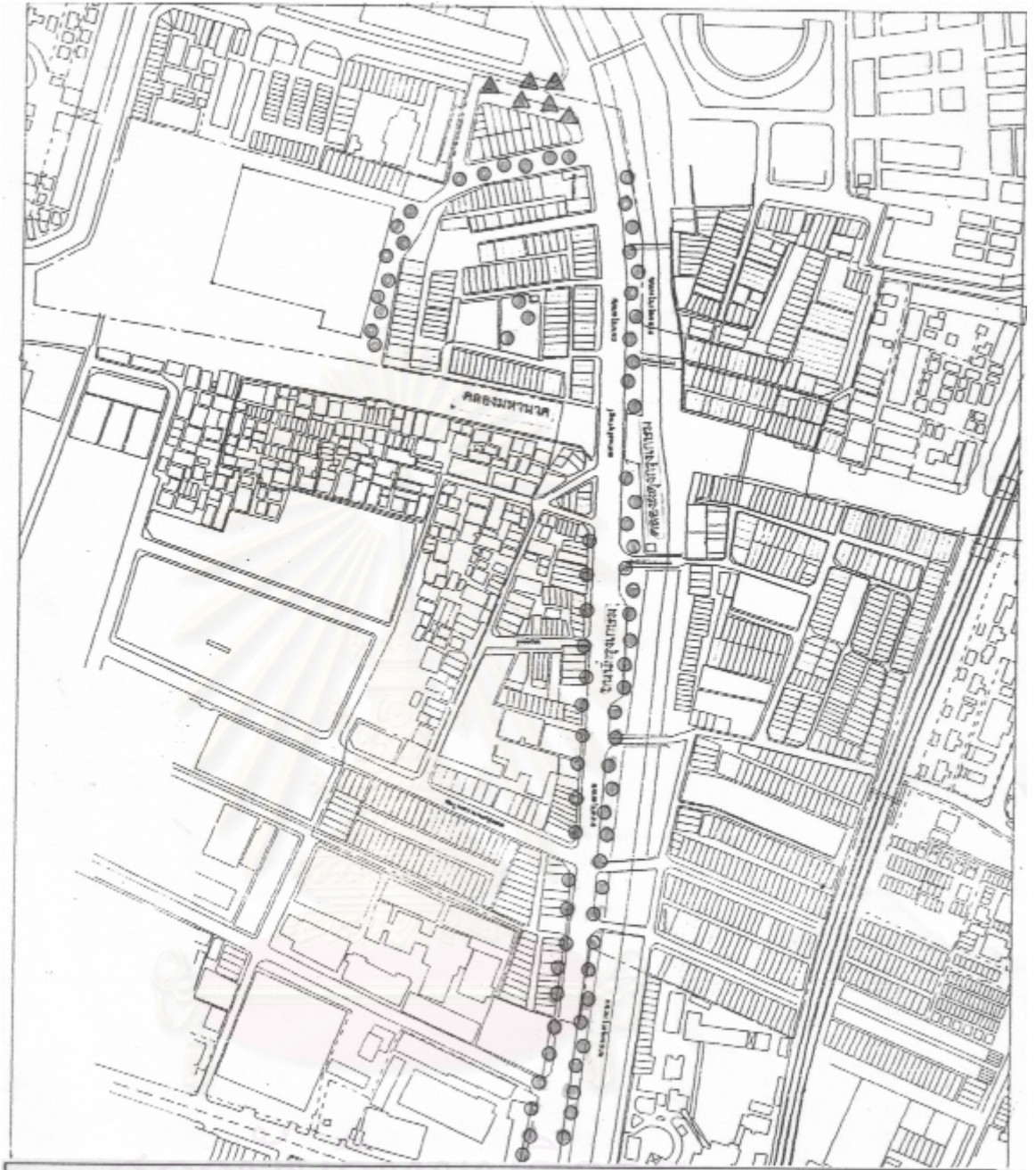
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สถาบันเทคโนโลยี
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นอกจากนี้เงื่อนไขของการเข้าถึงพื้นที่ยังเป็นอีกส่วนหนึ่งที่ควรพิจารณา จะเห็นว่าพื้นที่ว่างดังกล่าวจะเป็นพื้นที่ที่มีการเข้าถึงสะดวกที่สุด ทำให้ใช้เวลาในการเข้าถึงสินค้าน้อยที่สุด

เงื่อนไขสุดท้ายในการใช้พื้นที่ในช่วงเวลาที่แตกต่างกันคือ ลักษณะของสินค้า ที่แตกต่างกัน ซึ่งจะพิจารณาได้จากหัวข้อกิจกรรม

ตารางที่ 6 - 4แสดงช่วงเวลาของกิจกรรมต่างๆในย่าน

กิจกรรม	รายละเอียด	0:00	1:00	2:00	3:00	4:00	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00	0:00	
กิจกรรมหลักและกิจกรรมรอง	การขายแผงลอยเช้า		■	■	■	■	■	■																			
	แผงเช้าทาวเวอร์						■	■	■																		
	การขายสินค้าปรกติ								■	■	■	■	■	■	■	■	■	■									
	การตั้งแผงค้า	■	■					■									■	■				■	■	■	■		
	การส่งสินค้าให้ผู้ซื้อ									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■							
	จัดหีบห่อสินค้า									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	สำนักงานส่งเสริม										■	■	■	■	■	■	■	■	■								
กิจกรรมสถานที่	แผงผลไม้	■	■	■	■	■	■														■	■	■	■	■		
	อื่นๆ									■	■	■	■	■	■	■	■	■									
กิจกรรมประกอบ	อาหาร	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	อื่นๆ									■	■	■	■	■	■	■	■	■									

ที่มา จากการสำรวจ

ช่วงเวลาดำเนินการของแต่ละกิจกรรม จากวงจรของกิจกรรมจะมองเห็นได้ว่าในระยะเวลา 1 วัน กิจกรรมภายในย่านโบว์เบีจะมีช่วงเวลายาวนานโดยตลอด 24 ชั่วโมง ซึ่งจะมีช่วงกิจกรรมที่มากและน้อยแตกต่างกันไป แต่ละกิจกรรมจะอาศัยช่วงเวลาและพื้นที่ที่แตกต่างกันในการดำเนินกิจกรรม

เมื่อพิจารณาเป็นรายกิจกรรม กิจกรรมการค้าหลักและกิจกรรมรองจะเริ่มกิจกรรมตั้งแต่ประมาณเวลา 01.00-17.00น. นับเป็นเวลา 16 ชั่วโมงโดยประมาณ โดยกิจกรรมจะแบ่งได้เป็น 3 ช่วงตามพื้นที่ ได้แก่ช่วง01:00-07.00 น.เป็นช่วงทำการของหาบเร่แผงลอยตลาดเช้า ซึ่งจะมีช่วงเวลาที่ผู้ค้าทำการเต็มพื้นที่ในราว 02.30-06.00 น. หลังจาก 06.00 น. ผู้ค้าต้องเก็บแผงให้เสร็จก่อนเวลา 7.00น. ในช่วงเวลา05.00 –08.00น.เป็นช่วงเวลาทำการค้าของตลาดเช้าโบว์เบีทาวเวอร์ และในช่วงเวลา 7.00-17.00น. เป็นช่วงเวลาที่ร้านค้าส่วนมากและหาบเร่แผงลอยกลางวันเปิดทำการ ร้านค้าในโบว์เบีทาวเวอร์ก็เปิดทำการในเวลาใกล้เคียงกัน

กิจกรรมการตั้งแผงค้า จะเริ่มต้นเป็นรอบๆ แผงเช้าจะเริ่มตั้งแต่เวลา20.00น. จนถึงเวลา02.30 น.ซึ่งผู้รับจ้างจะเริ่มทำการตั้งแผงค้า ส่วนร้านค้าที่ตั้งแผงค้าเองก็จะมาตั้งในช่วงก่อนขาย การเก็บแผงเช้าจะเริ่มตั้งแต่ประมาณ5.00-7.00น. ส่วนแผงปรกติจะเริ่มมาตั้งแผงตั้งแต่6.00น. ในกรณีที่พื้นที่แผงมีผู้เช่าคนละรายจะผลัดเปลี่ยนกันในช่วงเวลานี้ แผงปรกติจะเริ่มเก็บตั้งแต่เวลา15.00น. เรื่อยไปจนถึงเวลา18.00น.

กิจกรรมการส่งสินค้า สำหรับการส่งสินค้าไปต่างประเทศ จะเริ่มทำการเวลา8.00-17.00น. ส่วนการส่งสินค้าในประเทศผู้รับจ้างจะเริ่มทำการประมาณ8.00-18.00น.

การจัดหีบห่อสินค้า ร้านค้าจะมีการจัดสินค้าเตรียมส่งเมื่อมีเวลาว่าง และส่วนมากจะจัดเตรียมสินค้าที่ต้องส่งจำนวนมากๆในตอนเย็น ที่มีผู้สัญจรน้อยเนื่องจากบางส่วนต้องอาศัยพื้นที่สัญจรวางหีบห่อสินค้า

กิจกรรมเกี่ยวเนื่องในเชิงส่งเสริม โดยมากจะมีเวลาทำการในช่วงปรกติคือช่วงเวลาสำนักงาน 8.00-17.00น.

กิจกรรมเกี่ยวเนื่องในเชิงสถานที่ แบ่งเป็นแผงผลไม้และกิจกรรมอื่นๆ แผงผลไม้จะเริ่มตั้งแต่ราว19.00-05.00น. โดยในพื้นที่ข้างเคียงกันแต่อยู่นอกเขตศึกษามีกิจกรรมในช่วงกลางวันด้วย ส่วนกิจกรรมอื่นๆคือโรงพิมพ์สำนักงาน ชายอุปกรณืประมง และแผงลอยนาฬิกามีเวลาทำการค้าปรกติในช่วงกลางวันคือ 7.00-17.00 น.

กิจกรรมเกี่ยวเนื่องในเชิงประกอบ(กิจกรรมรองรับชุมชน) ในส่วนของร้านอาหารนั้นจะมีอยู่ตลอดเวลา โดยจะเป็นช่วงกลางวันและกลางคืน โดยช่วงกลางคืนจะเป็นหาบเร่แผงลอย และรถเข็น ส่วนกลางวันมีทั้งหาบเร่แผงลอย รถเข็น และร้านค้า กิจกรรมเกี่ยวเนื่องในเชิงประกอบอื่นๆจะมีเวลาทำการปรกติในตอนกลางวัน

กิจกรรมในแต่ละช่วงเวลา จากการศึกษาที่แต่ละกิจกรรมต้องการช่วงเวลาที่แตกต่างกัน เมื่อนำแต่ละช่วงเวลามาพิจารณาจะพบว่าในแต่ละช่วงเวลาจะมีกิจกรรมที่แตกต่างกันไปเช่นกัน ช่วงที่ย่านมีกิจกรรมเบาบางที่สุดคือช่วง 15.00-20.00 น. ช่วงที่มีกิจกรรมซ้อนทับกันมากที่สุดคือช่วง 6.00-8.00 น. และ 15.00-18.00 น. ทำให้ช่วงเวลาดังกล่าวมีความแออัดในการสัญจรมาก

6.3.3 รายละเอียดของกิจกรรมในย่าน

จากการสำรวจกิจกรรมภายในย่านโบ๊เบ๊ โดยแยกย่อยออกเป็น 53 กิจกรรมย่อย¹ จึงสามารถแบ่งกิจกรรมออกได้เป็น 4 กลุ่มหลักตามข้างต้นได้ดังนี้

1. กลุ่มกิจกรรมที่รวมกลุ่มโดยเกี่ยวข้องในเชิงแข่งขัน

ก. กิจกรรมหลัก

กิจกรรมหลักในพื้นที่ ได้แก่ การค้าสินค้าประเภทเสื้อผ้าสำเร็จรูป และสินค้าประเภทอื่นในกลุ่มผ้า แบ่งประเภทกลุ่มการค้าออกตามลักษณะสินค้าที่จำหน่ายเป็น 11 ชนิด

1. กลุ่มเสื้อผ้าสตรี แฟชั่นบูติกเสื้อผ้าดีในลักษณะแฟชั่น เสื้อผ้าสตรี
2. กลุ่มเสื้อผ้าเด็กและเครื่องใช้ พุกเด็ก ผ้าอ้อม
3. กลุ่มกางเกง กางเกงขาสั้น กางเกงขายาวสั้นยาว กางเกงลำลองและชุดเสื้อผ้าลายทหาร
4. กลุ่มเสื้อผ้า ชาย หญิง ที่ไม่เน้นสมัยนิยม
5. กลุ่มชุดยีน
6. กลุ่มเสื้อเชิ้ตชาย และเสื้อซาฟารี
7. กลุ่มเครื่องใช้ ผ้าปูที่นอน ผ้าขนหนู มุ้ง
8. กลุ่มชุดชั้นใน ได้แก่ชั้นในชายหญิง ถุงเท้า ชุดนอน ชุดว่ายน้ำ และถุงน่อง
9. กลุ่มแบบฟอร์ม ชุดนักเรียน ชุดกีฬา แจ็คเก็ต
10. กลุ่มผ้าสไตรล์ต่างๆ ผ้าบาติก ผ้าถุงและโสร่ง ผ้าไทย เสื้อแขน
11. อื่นๆ ได้แก่ เสื้อหนาว ผ้าทอ ผ้าเก่า

ข. กิจกรรมรอง

หมายถึง กิจกรรมที่เข้าร่วมกลุ่มในเชิงแข่งขัน แต่มีจำนวนน้อย ไม่ได้เป็นกลุ่มหลักของกิจกรรมในพื้นที่ กิจกรรมการขายสินค้าอื่นที่มีใช้ผ้า โดยมีลักษณะการขาย แบบเดียวกัน สินค้าในกลุ่มนี้ได้แก่

¹ ดูรายละเอียดในภาคผนวก ข.

1. กลุ่มเครื่องประดับตกแต่งร่างกาย ได้แก่ กิฟท์ช็อบ เครื่องประดับ กระเป๋า รองเท้า หมวก เครื่องสำอาง
2. กลุ่มสินค้าประกอบการค้าเสื้อผ้า ได้แก่ ผ้าใบ ถู ไม้แขวน หุ่น

2. กิจกรรมที่มีความสัมพันธ์กับกิจกรรมหลัก โดยแบ่งเป็น

ก. เกี่ยวเนื่องกันในเชิงส่งเสริมกัน

หมายถึง ร้านค้าในเขตนี้จะต้องดูธุรกิจอื่นให้มาตั้งอยู่ใน CBD เป็นการช่วยเหลือกันและกัน กิจกรรมในกลุ่มนี้ ได้แก่

1. กิจกรรมประกอบการผลิต ได้แก่ เย็บผ้า ป้ายผ้า สกรีน ปักหมวก ผ้าเมตร ด้าย
2. กิจกรรมประกอบการค้า ได้แก่ ธนาคาร การรับขนส่งสินค้า การรับจ้างตั้งแผง และการรับฝากสินค้า

- การรับขนส่งสินค้า ลักษณะการให้บริการ มีรูปแบบเดียวกันทุกราย เริ่มทำงาน 08:00-09:00 น.(ตัวแทนบริษัทถาวรขนส่ง,สัมภาระณ์, 12 มกราคม พ.ศ. 2545)ด้วยการเดินไปดูลูกค้าโดยให้พนักงานนำรถเข็นเข้าไปในย่าน พนักงานจะเดินตระเวนในย่านเพื่อให้ผู้ค้าที่มีสินค้าต้องการส่งเรียกได้อย่างสะดวก ผู้ค้าจะเรียกพนักงานเองเมื่อเห็นเจ้าหน้าที่ต้องการใช้ หรือบางครั้ง เมื่อไม่มีผู้เรียกใช้พนักงานจะมานั่งคอยที่จุดพัก ซึ่งผู้ค้าอาจมาเรียกได้จากที่จุดพักนี้ พนักงานจะเข็นสินค้าไปที่จุดพักสินค้าเพื่อคอยการบรรทุกไปส่ง ผู้ที่เรียกใช้บริการนอกจากร้านค้าแล้วบางครั้งผู้ซื้อสินค้าก็เป็นผู้มาใช้บริการ (ผู้ประกอบการขนส่ง บริเวณสะพาน 2, วันที่ 12 มกราคม พ.ศ. 2545)

เมื่อผู้รับจ้างรับสินค้ามาจากลูกค้า จากนั้นก็เอาของมารวมกันกองไว้ที่จุดวาง โดยจะมีการนำสินค้าออกไปส่งไปเรื่อย ๆ แม้ว่าบางที่สินค้าจะไม่เต็มก็อาจจะออกไปส่งเพราะจะได้ไม่เสียเวลา ในวันหนึ่งออกไปส่งสินค้า ประมาณ 3-4เที่ยว โดยไปที่จุดเดียวกันคือพุทธมณฑล เพื่อส่งกับรถบรรทุกสิบล้อที่รับขนส่งอีกครั้งซึ่งจะเป็นที่รวมขนส่งทุกอย่าง และทุกจังหวัดทั่วประเทศ วันหนึ่งออกรถไปส่งประมาณ 3- 4คัน เลิกงานประมาณ 6โมง หรือจนกว่าจะไม่มีของส่ง ตลาดเข้ามากไปส่งกันเอง ผู้รับจ้างขนส่งไม่มาในช่วงตลาดเช้า(ตัวแทนบริษัทถาวรขนส่ง,สัมภาระณ์, 12 มกราคม พ.ศ. 2545)

สินค้าที่ส่งรับส่งไปทุกจังหวัดในประเทศไทย และมีสินค้าที่ส่งไปทั่วทุกภาคทุกจังหวัดทั่วประเทศ ลักษณะของปริมาณการส่งไปตามจังหวัดต่าง ๆ โดยมากจะขึ้นกับว่าช่วงนั้นที่จังหวัดนั้นจะมีงานเทศกาลออกร้านหรือไม่ (ผู้ประกอบการขนส่ง บริเวณสะพาน 2, วันที่ 12 มกราคม พ.ศ. 2545) ตลาดที่ส่งไปส่งพื้นที่ที่มีมากที่สุด เป็นภาคใต้ รองลงมาคือเหนือ และอีสาน ในส่วนของภาคกลาง โดยมากลูกค้ามาซื้อกลับไปเองมากกว่า ในกรุงเทพฯไม่มีการส่งสินค้าเลย สินค้าที่ส่งจะไม่ซ้มน้ำหนักที่ย่าน ผู้ค้าจะจัดมาเป็นกระสอบ โดยทางผู้รับจ้างจะไม่แพ็คสินค้าให้

สินค้าที่ส่งมีทั้งเสื้อผ้า สินค้าที่มาจากตลาดด้านล่างกับบนบีบีทาวเวอร์แตกต่างกัน สินค้าจากบีบีทาวเวอร์จะเป็นสินค้าแฟชั่น สินค้าจากตลาดด้านล่างเป็นสินค้าไม่มีี้อ หุดเด็ก กางเกงขาสั้นขายาว โดยเฉพาะเสื้อผ้าเด็กมีมาก(ตัวแทนบริษัทถาวรขนส่ง,สัมภาษณ์, 12 มกราคม พ.ศ. 2545) ชุดนอน กุญแจพลาสติก เบ็ดเตล็ดโดยเป็นสินค้าจากย่านบีบีทาว์ทั้งสิน มีบ้างที่ผู้ค้าจากย่านอื่นมาฝากส่งแต่น้อยมาก (ผู้ประกอบการขนส่ง บริเวณสะพาน 2, วันที่ 12 มกราคม พ.ศ. 2545)

ค่าธรรมเนียมในการส่งสินค้าไปที่สถานีรับส่ง 20-40บาทแล้วแต่ขนาดห่อสินค้า ส่วนการชำระค่าใช้จ่ยในการส่งผ่านไปยังจุดหมายปลายทางผู้ซื้อนั้น เวลาไปรับของมาจะมีวิธีชำระค่าใช้จ่ยต่างกัน บางรายเก็บต้นทางผู้รับจ้างขนส่งก็จะชำระค่าใช้จ่ยไปก่อนแล้วมาจึงเก็บค่าใช้จ่ยที่ร้านค้า ดังนั้นร้านค้าส่วนมากจึงต้องรู้จักกันดี ผู้ใช้บริการอาจคุ้นเคยที่เห็นบ่อยก็เรียกมาใช้บริการ ร้านค้าหนึ่งก็สามารถเลือกใช้บริการได้หลายเจ้าซึ่งเป็นทางเลือกของแต่ละร้านค้า อีกทั้งลักษณะในการรับจ้างขนส่งไม่แบ่งเขตการทำงาน ผู้ที่ทำการขนส่งอยู่ข้างล่างก็สามารถไปรับส่งสินค้าจากร้านค้าที่บีบีทาวเวอร์ก็ได้ (ตัวแทนบริษัทถาวรขนส่ง,สัมภาษณ์, 12 มกราคม พ.ศ. 2545)

ในช่วงเศรษฐกิจดีจะมีการออกรถไปส่งสินค้าวันละ 7- 8คัน ซึ่งปัจจุบันลดลงกว่า 50 % ในปีหนึ่งช่วงที่มีการขนส่งสินค้ามาก คือช่วงต้นปีปลายปี และจะลดลงเมื่อเข้าช่วงปิดเทอมและฤดูฝน ทั้งนี้การเรียกใช้บริการขนส่งสินค้านี้ดังกล่าทำให้ผู้ค้าลดการใช้จ่ายในการว่าจ้างรถเพื่อนำสินค้าไปส่งให้ยังสถานีขนส่งสินค้าลงได้มาก(ตัวแทนบริษัทถาวรขนส่ง,สัมภาษณ์, 12 มกราคม พ.ศ. 2545)

- การรับจ้างตั้งแผงค้า ผู้ประกอบการทั้งหมดไม่ทราบจำนวนที่แน่นอน แต่อยู่ในประมาณไม่เกิน 30ราย โดยในฝั่งเหนือของคลองมหานาคมีผู้ประกอบการที่เป็นรายใหญ่ 1 ราย มีจำนวนแผงค้าที่ใช้บริการประมาณ 70แผง และฝั่งใต้ของคลองมหานาค มีผู้ประกอบการรายใหญ่อีก 1 ราย (แรงงานกิจการรับจ้างตั้งแผงฝั่งเหนือคลองมหานาค,สัมภาษณ์, 22มกราคม 2545)มีจำนวนแผงค้าที่ใช้บริการประมาณ120แผง และยังมีผู้ประกอบการรายย่อยอีกจำนวนมาก 10-20ราย

ในผู้ประกอบการรายใหญ่จะมีแรงงาน 9-10 คน ส่วนรายย่อย 3-4 คน และมีลูกค้า 20-40 ราย ราคาในการรับจ้างเป็นรายเดือนละประมาณ600-800 และ1,500-2,000บาท ราคาแตกต่างกันตามระดับงานที่จ้าง และขนาดแผง

ในแบบทั่วไปผู้รับจ้างจะทำการติดตั้งแผงค้าและไฟฟ้าอย่างเดียว ส่วนการวางสินค้า ผู้ค้าจะนำมาวางเอง ลูกค้าก็จะเข็นปืบ(หีบสังกะสี)มาต่อไฟ ทางผู้รับจ้างจะไม่จัดวางให้ เมื่อหมดเวลาทำการค้า ผู้รับจ้างจะมาเก็บอุปกรณ์แผงกลับไป ซึ่งมีค่าจ้างเดือนละ500-800 บาท

ในแบบสมบูรณ์ ผู้รับจ้างจะทำการตั้งแผงค้า ติดตั้งไฟส่องสว่างแต่ละร้าน และจัดสินค้าขึ้นวางบนแผง ผู้ติดตั้งจะทำหน้าที่จัดวางให้ โดยผู้ค้าจะมาทำหน้าที่ขายอย่างเดียว เมื่อหมดเวลาค้า ผู้รับ

จ้างจะทำการเก็บสินค้าลงหีบ นำหีบสินค้าไปเก็บและเก็บอุปกรณ์ ซึ่งมีค่าจ้างเดือนละ 1,500-2,000 บาท ในกรณีที่ผู้ว่าจ้างบางรายว่าจ้างเก็บหีบสินค้า จะมีค่าบริการเดือนละ 800 บาทต่อ 1 หีบ

ผู้ให้บริการจะแบ่งเวลาทำงานออกเป็น 2 ช่วง คือช่วงตั้งแผง เริ่มตั้งแต่เวลาประมาณ 20.00 น. ถึง 01.00 น. ซึ่งเป็นเวลาที่ผู้ค้าเริ่มค้า และในบางรายก็ล่าช้าถึงเวลา 02.30 น. เนื่องจาก ช่วง 1.00-2.30 น. ยังเป็นเวลาที่มีผู้มาค้าขายไม่มาก จากนั้นแรงงานจะไปพักผ่อน และจะมาเริ่มเก็บแผงให้เรียบร้อย ก่อน 7 น. ในวันธรรมดา โดยเริ่มเก็บประมาณ 6.00 น. ส่วนวันเสาร์อาทิตย์จะเก็บล่าไปได้จนถึงเกือบ 10.00 น.

จุดที่เก็บอุปกรณ์แผงอยู่ที่ใต้สะพานเจริญราษฎร์ หน้ามหาวิทยาลัยหัวเฉียว ชุมชนมัธยมขนาดใหญ่ ริมถนนอนันตนาถ โบ้เบ้เซ็นเตอร์ แฟลตกลาง และซอยขรุขระ ซึ่งเป็นที่ที่ผู้ค้าแผงที่ไม่จ้างจัดแผง ก็มีการนำไปฝากเช่นกัน จุดที่เก็บอุปกรณ์นี้บางรายมีค่าใช้จ่าย เช่นค่าเช่าที่ฝาก หรือ ค่าดูแลของแก่ผู้ที่รับฝากด้วย

- การรับฝากสินค้า เป็นลักษณะที่ผู้ค้าแผงลอมมาเช่าพื้นที่ในย่านเพื่อทำการฝากสินค้าไว้ ลักษณะกิจกรรมนี้ยากที่จะระบุพื้นที่ เนื่องจากบริเวณใด ๆ ก็อาจจะเป็นที่รับฝากได้ โดยมากบริเวณที่พบเป็นกิจจะลักษณะคือซอยขรุขระ หลังโบ้เบ้เซ็นเตอร์ โดยมีการแบ่งห้องเป็นส่วนๆ ให้เช่าเก็บสินค้า บางส่วนมีหีบวางไว้สามารถล็อกได้เป็นส่วนตัว ซึ่งการจะชี้ชัดว่าเป็นที่เก็บสินค้าของผู้รับจ้างเก็บแผง หรือเป็นที่รับฝากนั้นชี้ชัดได้ยาก และส่วนมากมักจะปิดประตูเหล็กม้วนไว้ ซึ่งผู้เช่าและผู้รับฝากไม่ยอมให้รายละเอียดใด ๆ

ข. กิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงร่วมสถานที่

หมายถึงกิจกรรมที่ต้องพึ่งพาแหล่งบริการหรือตัวอาคารพื้นที่แบบเดียวกัน ในกลุ่มนี้ได้แก่ การขายผลไม้ บริษัทสำนักงาน โรงพิมพ์ แผงขายนาฬิกา ร้านขายอุปกรณ์การประมงและเครื่องมือ

ค. กิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงประกอบ (รองรับชุมชน)

คือแหล่งบริการซึ่งอยู่ใกล้สำนักงาน เพื่อจัดหาสินค้า บริการให้กับพนักงานที่มีจำนวนมาก ซึ่งในการศึกษาคั้งนี้ เพิ่มความหมายโดยเห็นว่ากิจกรรมในกลุ่มนี้เป็นกิจกรรมที่ตอบสนองต่อการเป็นชุมชน เนื่องจากพื้นที่ย่านมิได้มีเพียงกิจกรรมทางเศรษฐกิจ แต่ยังมีที่พักอาศัยในพื้นที่ซึ่งผู้คนต้องเข้าใช้บริการในชีวิตประจำวัน รวมถึงยังมีผู้ซื้อที่เข้ามาใช้บริการที่ต้องการใช้กิจกรรมเหล่านี้ในบางส่วนด้วยเช่นกัน

กิจกรรมในกลุ่มมีทั้งที่เป็นกิจกรรมการค้าและการบริการ ได้แก่ ร้านอาหาร ร้านขายของชำ ร้านเสริมสวย ร้านขายยา ร้านหนังสือ คลินิก

6.3.4 สัดส่วนและจำนวนของกิจกรรมในภาพรวม

จากการแจกแจงกิจกรรมทั้งหมด โดยแบ่งแยกกิจกรรมออกเป็นหมวดย่อย 53 กิจกรรมแล้วจัดเข้ากลุ่มได้เป็น 16 กลุ่ม โดยมีหมวดหลักเป็น 4 หมวดกลุ่มกิจกรรมข้างต้น สรุปได้ดังนี้

1. **จำนวนกิจกรรมในพื้นที่** พบว่าผืนกิจกรรมของย่านบีบีมีการประกอบกิจกรรมต่างๆ รวมทั้งสิ้น 3,124 ราย นอกจากนี้ยังมีกิจกรรมที่ไม่อาศัยพื้นที่อีกจำนวนหนึ่ง

โดยผืนย่านบีบีประกอบไปด้วยกิจกรรมหลัก คือการค้าเสื้อผ้า 2,851 ราย ประกอบไปด้วยกิจกรรมที่เป็นกิจกรรมรองคือการจำหน่ายสินค้ารูปแบบอื่น 41 ราย มีกิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงส่งเสริม 13 ราย กิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงสถานที่ 69 ราย และมีกิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงประกอบ 150 ราย

กิจกรรม มีการกระจายไปในพื้นที่ไม่สม่ำเสมอ มีความแตกต่างในแต่ละพื้นที่

ตารางที่ 6 - 5 แสดงจำนวนกิจกรรมแบ่งตามประเภทและพื้นที่(ราย)

สถานที่	ตลาดเช้า		ตลาดปรกติ					รวม	เปอร์เซ็นต์
	แผงลอยริมถนนทั่วไป	บีบีทาวเวอร์	หาบแร่แดงกลางวัน	ฝั่งบีบีเซ็นเตอร์ฝั่งสูงहरा	ตลาดเก่า	สะพาน5	มหรานาคาทาวเวอร์		
กิจกรรมหลัก	805	345	211	94	516	25	855	2851	91.26
กิจกรรมรอง	2	0	1	18	3	1	16	41	1.31
กิจกรรมในเชิงส่งเสริม	0	0	0	5	2	1	5	13	0.42
กิจกรรมในเชิงสถานที่	31	0	20	9	2	0	7	69	2.21
กิจกรรมในเชิงประกอบ	8	1	48	13	34	0	46	150	4.80
รวม	846	346	280	139	557	27	929	3124	100.00

ที่มา จากการสำรวจ

2. **สัดส่วนของกิจกรรมในแต่ละพื้นที่** พื้นที่หนึ่งๆ จะมีสัดส่วนกิจกรรมในบริเวณพื้นที่ของตนดังนี้

กิจกรรมหลัก - ในทุกพื้นที่จะมีการทำกิจกรรมหลักมากที่สุดเป็นอันดับแรก โดยพื้นที่ที่เน้นกิจกรรมหลักเป็นอันดับแรกมากที่สุดคือ ตลาดเช้าทั้งทั่วไปและบีบีทาวเวอร์ รองลงมาในระดับไล่เลี่ยกันคือ พื้นที่ตลาดเก่าสะพาน1-4 ตลาดใหม่สะพาน5 และตลาดมหรานาคาบีบีทาวเวอร์

ตารางที่ 6 - 6 แสดงสัดส่วนกิจกรรมแบ่งตามประเภทในแต่ละพื้นที่(ร้อยละ)

สถานที่	ตลาดเช้า		ตลาดปรกติ					รวม
	แผงลอยริมถนนทั่วไป	ตลาดเช้าบีบีเทวาเวอร์	หาบเร่แผงลอยกลางวัน	ฝั่งบีบีเซ็นเตอร์ฝั่งสุเหร่า	ตลาดเก่าสะพาน1-4	ตลาดใหม่สะพาน5	มหานครบีบีเทวาเวอร์	
กิจกรรมหลัก	95.15	99.71	75.36	67.63	92.64	92.59	92.03	91.26
กิจกรรมรอง	0.24	0.00	0.36	12.95	0.54	3.70	1.72	1.31
กิจกรรมในเชิงส่งเสริม	0.00	0.00	0.00	3.60	0.36	3.70	0.54	0.42
กิจกรรมในเชิงสถานที่	3.66	0.00	7.14	6.47	0.36	0.00	0.75	2.21
กิจกรรมในเชิงประกอบ	0.95	0.29	17.14	9.35	6.10	0.00	4.95	4.80
รวม	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

กิจกรรมรอง- บริเวณที่ในพื้นที่สัดส่วนกิจกรรมนี้มากที่สุดคือ ฝั่งบีบีเซ็นเตอร์และฝั่งสุเหร่า ซึ่งมีอยู่ 12.95 % นอกนั้นจะมีกันอยู่ในระดับต่ำกว่า 5 %

กิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงส่งเสริมกัน - มีอยู่ที่ ตลาดใหม่สะพาน5 ฝั่งบีบีเซ็นเตอร์และฝั่งสุเหร่า ที่ 3.70 และ 3.60 % ตามลำดับ

กิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงสถานที่- มีสัดส่วนในพื้นที่น้อยเช่นกัน โดยพื้นที่ที่มีสัดส่วนมากที่สุดคือ หาบเร่แผงลอยกลางวัน 7.14% และฝั่งบีบีเซ็นเตอร์และฝั่งสุเหร่า 6.47 %

กิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงประกอบ - บริเวณที่สัดส่วนในพื้นที่มากที่สุดคือ แผงลอยกลางวัน 17.17 % ต่อมาคือ ฝั่งบีบีเซ็นเตอร์และฝั่งสุเหร่า 9.35% รองลงมาคือ ตลาดเก่าสะพาน 1-4 มี 6.10 % นอกนั้นต่ำกว่า 5 %

3. การกระจายสัดส่วนกิจกรรมเมื่อเปรียบเทียบกันในแต่ละพื้นที่ กิจกรรมแต่ละประเภทมีการกระจายสัดส่วนลงในพื้นที่ไม่สม่ำเสมอ โดยในการอธิบาย ส่วนของกิจกรรมหลักและกิจกรรมรองจะกล่าวโดยละเอียดในหัวข้อรายละเอียดกิจกรรมต่อไป และในส่วนนี้จะกล่าวโดยละเอียดในส่วนของกิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงส่งเสริม กิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงสถานที่ และกิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงประกอบ ซึ่งปรากฏผลดังนี้

กิจกรรมทั้งหมด เมื่อเปรียบเทียบระหว่างพื้นที่จะพบว่า ตลาดเช้ารวมทั้งทั่วไปและที่บีบีเทวาเวอร์ จะมีสัดส่วนสูงถึง 38.16 % หรือถ้าดูในส่วนกิจกรรมหลักจะมีสัดส่วนสูง 40.34 % จากกิจกรรมหลักทั้งหมด ซึ่งขนาดที่มากนี้น่าจะเป็นส่วนที่ดึงดูดผู้ซื้อได้มาก

กิจกรรมหลักนอกจากจะเน้นที่ตลาดเช้าแล้ว สัดส่วนย่านที่มีจำนวนกิจกรรมหลักมากที่สุดคือ ไป๋เบ๊ทาวเวอร์และมหานคร โดยมีมากถึง 29.99 % รองลงมาคือตลาดเก่าสะพาน 1-4 18.10% และ หาบแร่แฝงลอย 7.40 %

ตารางที่ 6 - 7 แสดงสัดส่วนของการกระจายในแต่ละพื้นที่ เป็น รายกิจกรรม (ร้อยละ)

สถานที่	ตลาดเช้า		ตลาดปรกติ					
	แผงลอยริมถนนทั่วไป	ไป๋เบ๊ทาวเวอร์	หาบแร่แฝงลอยกลางวัน	ฝั่งไป๋เบ๊เซ็นเตอร์ฝั่ง สุเหร่า	ตลาดเก่า	สะพาน5	มหานครทาวเวอร์	รวม
กิจกรรมหลัก	28.24	12.10	7.40	3.30	18.10	0.88	29.99	100.00
กิจกรรมรอง	4.88	0.00	2.44	43.90	7.32	2.44	39.02	100.00
กิจกรรมในเชิงส่งเสริม	0.00	0.00	0.00	38.46	15.38	7.69	38.46	100.00
กิจกรรมในเชิงสถานที่	44.93	0.00	28.99	13.04	2.90	0.00	10.14	100.00
กิจกรรมในเชิงประกอบ	5.33	0.67	32.00	8.67	22.67	0.00	30.67	100.00
รวม	27.08	11.08	8.96	4.45	17.83	0.86	29.74	100.00

กิจกรรมรอง - มีมากที่สุดที่ไป๋เบ๊เซ็นเตอร์และฝั่งสุเหร่า 43.90 %รองลงมาคือไป๋เบ๊ทาวเวอร์ 39.02 %

กิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงส่งเสริมกัน- มีมากที่สุดที่ไป๋เบ๊เซ็นเตอร์และฝั่งสุเหร่า และไป๋เบ๊ทาวเวอร์ ในสัดส่วนเท่ากันคือ 38.46% ส่วนหาบแร่แฝงลอย และตลาดเช้าไม่มีกิจกรรมประกอบ

กิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงสถานที่ - มีมากที่สุดคือตลาดเช้าทั่วไป 44.93 รองลงมาคือ หาบแร่แฝงลอยกลางวัน 28.99 %

กิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงประกอบ - มีมากที่สุดที่หาบแร่แฝงลอยกลางวัน 32.00%รองลงมาคือ ไป๋เบ๊ทาวเวอร์ 30.67% จากนั้นคือตลาดเก่าสะพาน1-4 22.67%

4. จำนวนและระดับความหนาแน่นของกิจกรรม

นอกจากจำนวนร้านค้าแล้ว อัตราส่วนของร้านค้าต่อพื้นที่น่าจะมีผลต่อการเข้าไปซื้อสินค้าในบริเวณนั้น ๆ เนื่องจาก ผู้ซื้อจะเปรียบเทียบสินค้าได้มากกว่าในเวลาเท่ากัน กิจกรรมในแต่ละพื้นที่ พื้นที่ใดมีมากเพียงไร

การเปรียบเทียบความหนาแน่นของกิจกรรมในแต่ละพื้นที่ ได้ทำการเปรียบเทียบ 2รูปแบบคือ รูปแบบแรก เปรียบเทียบกิจกรรมทั้งหมด รูปแบบที่ 2 คือเปรียบเทียบเฉพาะกิจกรรมหลักและกิจกรรม

ส่งเสริม ส่วนกิจกรรมแบบหยาบเร่งแผงลอยไม่นำมาคำนวณเนื่องจากไม่สามารถระบุขนาดพื้นที่เฉพาะที่แน่นอนได้

จากการเปรียบเทียบพบว่าค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบทั้งสองรูปแบบมีความแตกต่างกันไม่มาก เนื่องจากกิจกรรมหลักเป็นกิจกรรมที่จำนวนมากกว่ากิจกรรมอื่นๆหลายเท่า พบว่ามีความ

ตารางที่ 6 - 8 แสดงจำนวนหน่วยกิจกรรมต่อพื้นที่ขนาด 100 ตารางเมตร ในแต่ละพื้นที่ศึกษา

รายละเอียด	หยาบเร่งแผงลอย				โรงเรียนถาวร									รวม
	ฝั่งตะวันออกคลองผดุง	ฝั่งตะวันตกคลองผดุง	โบบีเทาเวอร์	หยาบเร่งแผงลอยกลางวัน	พื้นที่ที่ 1		พื้นที่ที่ 2	พื้นที่ที่ 3				พื้นที่ที่ 4		
					มหานาค	โบบีเทาเวอร์	สะพาน 5	สะพาน 1	สะพาน 2	ตลาดกลาง	สะพาน 3-4	โบบีเซ็นเตอร์	ฝั่งสุเหร่า	
พื้นที่(ตารางเมตร)					10200	17200	5850	3653	3446	5200	20800	7850	12770	
กิจกรรมทั้งหมด	607	206	379	280	205	724	27	27	69	76	385	59	80	3124
จำนวนหน่วยกิจกรรมต่อ 100 ตารางเมตร					2.0098	4.2093	0.4615	0.7391	2.0023	1.4615	1.8510	0.7516	0.6265	
กิจกรรมหลักและ กิจกรรมรอง	605	202	345	212	191	680	26	26	67	73	353	56	56	2892
จำนวนหน่วยกิจกรรมต่อ 100 ตารางเมตร					1.8725	3.9535	0.4444	0.7117	1.9443	1.4038	1.6971	0.7134	0.4385	

สอดคล้องกันระหว่างจำนวนกิจกรรมและความหนาแน่นของกิจกรรม คือ พื้นที่ที่มีจำนวนกิจกรรมสูงจะมีความหนาแน่นของกิจกรรมสูงไปด้วย ส่วนพื้นที่ที่มีจำนวนกิจกรรมต่ำความหนาแน่นต่ำจะมีความหนาแน่นของจำนวนกิจกรรมต่ำไปด้วย แต่ทั้งนี้มีพื้นที่ที่ยกเว้นคือ สะพาน 2 และตลาดกลาง ซึ่งมีจำนวนกิจกรรมไม่มากแต่มีความหนาแน่นของกิจกรรมมาก

จากความหนาแน่นทั้งหมดสามารถจัดกลุ่มได้เป็น 3 กลุ่มคือ

1. พื้นที่ที่มีความหนาแน่นของกิจกรรมมาก ได้แก่ โบบีเทาเวอร์
2. พื้นที่ที่มีความหนาแน่นของกิจกรรมปานกลาง ได้แก่ ตลาดมหานาค ตลาดกลาง สะพาน 2 สะพาน 3- 4
3. พื้นที่ที่มีความหนาแน่นของกิจกรรมน้อย ได้แก่ สะพาน 5 สะพาน 1 โบบีเซ็นเตอร์ ดิ็กแถวฝั่งสุเหร่า

6.3.5 รายละเอียดของกิจกรรมหลักในพื้นที่

โดยจะเป็นภาพในรายกิจกรรมหลัก และกิจกรรมรอง เพื่อให้เห็นถึงกิจกรรมที่เป็นหลักในการสร้างเศรษฐกิจของย่าน ส่วนกิจกรรมอื่นๆ เนื่องจากมีจำนวนในแต่ละกิจกรรมน้อยมาก จึงจะไม่นำเสนอในกลุ่มละเอียดย่อย หากในกิจกรรมนั้นมีความพิเศษจะกล่าวถึงในรายละเอียดเป็นอย่างไรไป

จากลักษณะกิจกรรมในย่านโบบีเทาเวอร์เป็นย่านการค้า กิจกรรมหลักและกิจกรรมรองที่จะนำเสนอรายละเอียดจะเป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องในการจำหน่ายสินค้าออกไปยังนอกพื้นที่ เป็นกิจกรรมที่สร้างกระแสเศรษฐกิจหลักของย่านที่ส่งผลต่อย่านมากที่สุด ซึ่งกิจกรรมดังกล่าว จะประกอบไปด้วย

1. กิจกรรมหลัก ได้แก่สินค้าที่แปรรูปมาจากผ้า โดยเน้นหนักที่เสื้อผ้าสำเร็จรูป ส่วนสินค้าที่เป็นกลุ่มของเครื่องใช้ ผ้าปูที่นอน มุ้ง ผ้าขนหนูมีบทบาทไม่มาก
2. กิจกรรมรอง ประกอบไปด้วย 2กลุ่มคือเครื่องประดับตกแต่งร่างกาย และอุปกรณ์ประกอบการค้าขายเสื้อผ้า

1. จำนวนกิจกรรม

จำนวนกิจกรรมที่เป็นการค้าเพื่อส่งสินค้าออกไปนอกพื้นที่ของย่านโบ๊เบ๊ รวมทั้งสิ้น 2,892 ราย
กิจกรรมการขายสินค้าจำนวนมากเกิดที่ในช่วงตลาดเช้า ซึ่งรวมแล้วจำนวนกิจกรรม ถึง 1,152 ราย
ส่วนที่รองลงมาคือ ที่โบ๊เบ๊ทาวเวอร์และตลาดมหานคร ซึ่งมีการประกอบกิจกรรม 871 ราย
ตารางที่ 6 - 9 แสดงจำนวนกิจกรรมการค้าหลักและกิจกรรมส่งเสริมในแต่ละพื้นที่(ราย)

	พื้นที่	ตลาดเช้า		ตลาดปกติ					รวม	
		ประเภทสินค้า	แยกย่อยทั้งหมด	โบ๊เบ๊ทาวเวอร์	หามแม่แยงลอยกลางวัน	ฝั่งโบ๊เบ๊เซ็นเตอร์ฝั่งสุเหร่า	ตลาดเก่า	สะพาน5		มหานครทาวเวอร์
1.1	แฟชั่นนบูตักเสื้อยืดแฟชั่น และสตรี		239	215	40	9	75	2	295	875
1.2	เสื้อเด็กและเครื่องใช้		122	7	65	34	178	8	130	544
1.3	กางเกงสั้นยาว ลำลองและทหาร		153	53	31	16	31	0	85	369
1.4	เสื้อยืด		80	11	14	3	39	6	101	254
1.5	ชุดยีน		69	30	14	3	21	1	77	215
1.6	ชุดชาย ซาฟารี		68	26	15	4	31	6	60	210
1.7	ผ้าปูผ้าขนหนูมุ้ง		3	0	1	4	10	0	3	21
1.8	ชั้นในถุงเท้าชุดนอน		23	1	20	8	69	2	60	183
1.9	แบบฟอร์ม นักเรียนกีฬา แจ็คเก็ต		32	1	9	5	26	0	14	87
1.10	ผ้าสไตรล์		14	1	2	8	34	0	27	86
1.11	อื่นๆเสื้อหนาว ผ้าเก่า		2	0	0	0	2	0	3	7
2.1	เครื่องประดับตกแต่งร่างกาย		0	0	1	3	0	1	10	15
2.2	ผ้าใบ ถุง ไม้แขวน หุ่น		2	0	0	15	3	0	6	26
	รวม		807	345	212	112	519	26	871	2892

ที่มา จากการสำรวจ

2. สัดส่วนกิจกรรมภายในแต่ละพื้นที่

เมื่อพิจารณาสัดส่วนของย่าน จะพบว่ากิจกรรมที่มีมากที่สุด ใน 5 อันดับแรกคือ

1. แฟชั่นนบูตักเสื้อยืดแฟชั่น และสตรี 29.09%
2. เสื้อผ้าเด็กและเครื่องใช้ 19.68%

3. กางเกงสั้นยาว ล้างองและลายทหาร 12.55%
4. เสื้อยืด 8.79%
5. เสื้อเชิ้ตชาย ซาฟารี 7.61%

อย่างไรก็ตามในแต่ละพื้นที่ยังมีสัดส่วนในกิจกรรมที่แตกต่างกันออกไป ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 6 - 10แสดงสัดส่วนของกิจกรรมที่มีในแต่ละพื้นที่(ร้อยละ)

สถานที่	ประเภท สินค้า	ตลาดเช้า		ตลาดปรกติ					รวม
		แผงลอยริมถนนทั่วไป	โบ้เบ้ทาวเวอร์	หาบเร่แผงลอยกลางวัน	ฝั่งโบ้เบ้เซ็นเตอร์ฝั่งสุเหร่า	ตลาดเก่า	สะพาน5	มหานครทาวเวอร์	
1.1	แพ้นุ่นบูติกเสื้อยืดแพ้นุ่น และสตรี	29.62	62.32	18.87	8.04	14.45	7.69	33.87	29.09
1.2	เสื้อเด็กและเครื่องใช้	15.12	2.03	30.66	30.36	34.30	30.77	14.93	19.68
1.3	กางเกงสั้นยาว ล้างองและลายทหาร	18.96	15.36	14.62	14.29	5.97	0.00	9.76	12.55
1.4	เสื้อยืด	9.91	3.19	6.60	2.68	7.51	23.08	11.60	8.79
1.5	ชุดยีน	8.55	8.70	6.60	2.68	4.05	3.85	8.84	7.14
1.6	เชิ้ตชาย ซาฟารี	8.43	7.54	7.08	3.57	5.97	23.08	6.89	7.61
1.7	ผ้าปูผ้าขนหนูมุ้ง	0.37	0.00	0.47	3.57	1.93	0.00	0.34	0.78
1.8	ชั้นในถุงเท้าชุดนอน	2.85	0.29	9.43	7.14	13.29	7.69	6.89	6.41
1.9	แบบฟอร์ม นักเรียนกีฬา แจ็คเก็ต	3.97	0.29	4.25	4.46	5.01	0.00	1.61	3.01
1.10	ผ้าสไตรล์	1.73	0.29	0.94	7.14	6.55	0.00	3.10	2.94
1.11	อื่นๆเสื้อหนาว ผ้าเก่า	0.25	0.00	0.00	0.00	0.39	0.00	0.34	0.22
2.1	เครื่องประดับตกแต่งร่างกาย	0.00	0.00	0.47	2.68	0.00	3.85	1.15	0.63
2.2	อุปกรณ์ ผ้าใบ ถุง ไม้แขวน หุ่น	0.25	0.00	0.00	13.39	0.58	0.00	0.69	1.15
	รวม	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

ที่มา จากการสำรวจ

ตลาดเช้า

-แผงลอยริมถนนทั่วไป ประเภทหลักได้แก่ แพ้นุ่นบูติกเสื้อยืดแพ้นุ่นและสตรี 29.62% เด็กและเครื่องใช้ 15.12% กางเกงสั้นยาว ล้างองและลายทหาร 18.96% ประเภทรองได้แก่ เสื้อยืด 9.91 % ชุดยีน 8.55% เชิ้ตชาย 8.43% และกลุ่มที่เหลือมีสัดส่วนตั้งแต่ 3.97 % ลงไป

-ตลาดเช้าโบ้เบ้ทาวเวอร์ กลุ่มหลัก ได้แก่ แพ้นุ่นบูติกเสื้อยืดแพ้นุ่น และสตรี 62.32 % กางเกงสั้นยาว ล้างองและลายทหาร 15.36 % โดยสองประเภทนี้รวมกันมีสัดส่วนสูงถึง 77.68 %

ตลาดกลางวัน

-หาบเร่แผงลอยกลางวัน กลุ่มหลักได้แก่ เสื้อผ้าเด็กและเครื่องใช้ 30.36% แพ้นุ่นบูติกเสื้อยืดแพ้นุ่น และสตรี 18.87 % กางเกงสั้นยาว ล้างองและลายทหาร 14.62 % กลุ่มรองได้แก่ ชั้นในถุงเท้าชุดนอน 9.43% เชิ้ตชาย ซาฟารี 7.08% เสื้อยืด 6.60% ชุดยีน 6.60 % กลุ่มอื่นๆ ตั้งแต่ 4.25% ลงไป

- ผังโบ้เบ้เซ็นเตอร์และสุเหร่า ประเภทที่มีมากที่สุดคือ เสื้อผ้าเด็กและเครื่องใช้ กางเกง อุปกรณ์การชาย 13.39%
- ตลาดโบ้เบ้เก่าสะพาน1-4 ประเภทที่มีสัดส่วนมากที่สุดในพื้นที่คือ เสื้อผ้าเด็กและเครื่องใช้ 34.30 %แฟชั่นบุติกเสื้อผ้าแฟชั่น และสตรี14.45 %ชั้นในถุงเท้าชุดนอน13.29% ส่วนสินค้าที่ไม่พบในย่านคือ เครื่องประดับและตกแต่งร่างกาย
- ตลาดโบ้เบ้ใหม่ สะพาน5 สินค้าที่มีสัดส่วนมากที่สุดของย่านนี้คือเสื้อผ้าเด็ก33.87 % รองลงมาคือ เสื้อยืด 23.08%และ เซ็ตชาย 23.08%
- พื้นที่โบ้เบ้ทาวเวอร์และตลาดมหรานา ประเภทที่มีสัดส่วนมากที่สุดคือแฟชั่นบุติกเสื้อผ้าแฟชั่น และสตรี 33.87% เด็กและเครื่องใช้ 14.93% เสื้อยืด 11.60%

3. การกระจายสัดส่วนในรายการกรรม เปรียบเทียบระหว่างพื้นที่

เมื่อพิจารณาในแต่ละกิจกรรมว่ามีการกระจายในพื้นที่ย่านในลักษณะใด โดยการหาสัดส่วนร้อยละของกิจกรรมในพื้นที่ทั้งหมด เมื่อนำมาเปรียบเทียบกัน พบว่าโดยรวมแล้ว ย่านโบ้เบ้ทาวเวอร์มีสัดส่วนสูงในแต่ละกิจกรรม

กิจกรรมหลัก

1.1 แฟชั่นบุติกเสื้อผ้าแฟชั่น และสตรี พื้นที่ที่มีสัดส่วนมากที่สุดคือ โบ้เบ้ทาวเวอร์และมหรานา 33.71% รองลงมาคือ ตลาดเช้าแฉงลอยริมถนน 27.31% และตลาดเช้าโบ้เบ้ทาวเวอร์ 24.57 % ซึ่ง ส่วนของตลาดเช้านี้ถ้ารวมกันแล้วมีขนาดถึง 51.78 % ซึ่งเกินครึ่งหนึ่งของปริมาณรวม และเท่ากับว่า สัดส่วนที่เหลืออีกเพียง 14.51% ที่กระจายอยู่ในส่วนต่าง ๆ

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาลงในความแตกต่างของสินค้าย่อยภายในสินค้ากลุ่มนี้ จะพบว่าตลาดเช้าโดยรวมและโบ้เบ้ทาวเวอร์มีสินค้าที่มีลักษณะเป็นแฟชั่นสมัยนิยมในสัดส่วนที่มากกว่า สินค้าที่เป็นเสื้อผ้าสตรีทั่วไปเทียบสัดส่วนประมาณ 2 :1 ขณะที่ ตลาดโบ้เบ้เก่าจะมีสินค้าที่เป็นแฟชั่นเพียงประมาณ 22.6% ของสินค้าทั้งหมดในกลุ่ม

1.2 กลุ่มสินค้าเสื้อผ้าเด็กและเครื่องใช้ แบ่งได้เป็น 2 ระดับคือ กลุ่มหลัก มากที่สุดคือ ตลาดโบ้เบ้เก่าสะพาน1-4 32.72 % มหรานาและโบ้เบ้ทาวเวอร์ 23.90% แฉงลอยตลาดเช้าริมถนน 22.43 % กลุ่มย่อยมีขนาดตั้งแต่ 11. 95 %ลงไป

โดยสินค้าในกลุ่มนี้มีเสื้อผ้าเด็กเป็นสินค้าที่มีจำนวนมากที่สุด โดยมีสินค้าอื่นๆประกอบ เช่น รองเท้าเด็กผ้าอ้อมในสัดส่วนเพียง 1.29 %

1.3 กางเกงสั้นยาว ลำลองและลายทหาร พื้นที่ที่มีสัดส่วนมากที่สุดคือแฉงลอยตลาดเช้าริมถนน 41.46 % รองลงมาคือโบ้เบ้ทาวเวอร์ 23.04%

โดยกลุ่มนี้ มีกางเกงมากที่สุด ส่วนชุดลายทวารลายพรางจะมีปะปนกันในแต่ละร้านบ้างและ เป็นการขายเฉพาะบ้างซึ่งมีส่วนโดยประมาณ 8.0% โดยบริเวณที่มีการค้ามากที่สุดคือฝั่งโบ้เบ้เซ็นเตอร์

ตารางที่ 6 - 11 แสดงการกระจายสัดส่วนในรายการกิจกรรมเปรียบเทียบแต่ละพื้นที่

สถานที่		ตลาดเช้า		ตลาดปรกติ					รวม
ประเภท	สินค้า	แผงลอยริมถนนทั่วไป	โบ้เบ้ทาวเวอร์	ท่าบ่อแดงดอยกลางวัน	ฝั่งโบ้เบ้เซ็นเตอร์ฝั่งสุเหร่า	ตลาดเก่า	สะพาน 5	มหานครทาวเวอร์	
1.1	แฟชั่นบูติกเสื้อยืดแฟชั่น และสตรี	27.31	24.57	4.57	1.03	8.57	0.23	33.71	100.00
1.2	เด็กและเครื่องใช้	22.43	1.29	11.95	6.25	32.72	1.47	23.90	100.00
1.3	กางเกงสั้นยาว ลำลองและลายทวาร	41.46	14.36	8.40	4.34	8.40	0.00	23.04	100.00
1.4	ยี่ด	31.50	4.33	5.51	1.18	15.35	2.36	39.76	100.00
1.5	ยีน	32.09	13.95	6.51	1.40	9.77	0.47	35.81	100.00
1.6	เชิ้ตชาย ซาฟารี	32.38	12.38	7.14	1.90	14.76	2.86	28.57	100.00
1.7	ผ้าปูผ้าขนหนู มุ้ง	14.29	0.00	4.76	19.05	47.62	0.00	14.29	100.00
1.8	ชั้นในถุงเท้าชุดนอน	12.57	0.55	10.93	4.37	37.70	1.09	32.79	100.00
1.9	แบบฟอร์ม นักเรียนกีฬา แจ็คเก็ต	36.78	1.15	10.34	5.75	29.89	0.00	16.09	100.00
1.10	ผ้าสไตล์	16.28	1.16	2.33	9.30	39.53	0.00	31.40	100.00
1.11	อื่นๆ เสื้อหนาว ผ้าเก่า	28.57	0.00	0.00	0.00	28.57	0.00	42.86	100.00
2.1	เครื่องประดับตกแต่งร่างกาย	0.00	0.00	6.67	20.00	0.00	6.67	66.67	100.00
2.2	ผ้าใบ ถุง ไม้แขวน หุ่น	7.69	0.00	0.00	57.69	11.54	0.00	23.08	100.00
		27.08	11.08	8.96	4.45	17.83	0.86	29.74	100.00

1.4 เสื้อยืด พื้นที่ที่มีสัดส่วนมากที่สุดคือโบ้เบ้ทาวเวอร์และมหานคร 39.76 % รองลงมาคือแผงลอยตลาดเช้า 31.50 %

1.5 ชุดยีน พื้นที่ที่มีสัดส่วนมากที่สุดคือ โบ้เบ้ทาวเวอร์และมหานคร 35.81 % แผงลอยริมถนนตลาดเช้า 32.09 %

1.6 เชิ้ตชาย ซาฟารี แผงลอยตลาดเช้าริมถนน 32.38 % รองลงมาคือโบ้เบ้ทาวเวอร์และมหานคร 28.57 % โดยส่วนที่เป็นซาฟารีมีการค้าที่เดียวคือโบ้เบ้ทาวเวอร์มหานคร อยู่ในอาคารโบ้เบ้ทาวเวอร์

1.7 ผ้าปู ผ้าขนหนู มุ้ง บริเวณที่มีมากที่สุดคือ ตลาดโบ้เบ้เก่า สะพาน 1- 4 47.62 % กลุ่มรองลงมาคือ โบ้เบ้เซ็นเตอร์และฝั่งสุเหร่า 19.05 % แผงลอยตลาดเช้าริมถนน 14.29 %

โป้เบ้ทาวเวอร์และมหานาค 14.29% เช่นกัน สินค้ากลุ่มนี้มีประเภทปกหมอน ผ้าปูที่นอนมากที่สุด ประมาณ 71.42%

1.8 ชั้นในถุงเท้าชุดนอน บริเวณที่มีมากที่สุดคือ ตลาดโป้เบ้เก่าสะพาน 1-4 37.70 % รองลงมาคือ โป้เบ้ทาวเวอร์และมหานาค 32.79 % โดยในกลุ่มนี้ที่มีมากที่สุดคือ ชุดชั้นใน 63.93% รองลงมาคือชุดนอน 29.51%

1.9 แบบฟอร์ม นักเรียนกีฬา แจ็คเก็ต ลำดับแรกคือ ตลาดเช้าแฝงลอยริมถนน 36.78 โดยส่วนมากเป็นชุดกีฬา มากกว่า ต่อมาคือ ตลาดโป้เบ้เก่า 29.89 % และโป้เบ้ทาวเวอร์มหานาค 16.09% ตามลำดับ

โดยในกลุ่มนี้เป็นชุดกีฬามากที่สุด 81.61 % ส่วนชุดนักเรียนมีจำนวนมากที่สุดในตลาดโป้เบ้เก่า

1.10 ผ้าสไตรล์ มีมากที่สุดตลาดโป้เบ้เก่า 39.53 % โป้เบ้ทาวเวอร์และมหานาค 31.40 %

กลุ่มนี้ผ้าบาติกมีมากที่สุด และกระจุกที่ตลาดโป้เบ้เก่า 47.5 % ของบาติกทั้งหมด รองลงมาคือผ้าถุงซึ่ง 50.0% อยู่ที่ตลาดเก่าเช่นกัน เสื้อแขนมีมากที่สุดที่โป้เบ้ทาวเวอร์ 53.33 %

1.11 อื่นๆ เสื้อหนาว ผ้าเก่า ที่มีขนาดและโป้เบ้ทาวเวอร์ 42.86% ในส่วนนี้เป็นเสื้อหนาวมากกว่า รองลงมาคือ 28.57 % เท่ากัน ตลาดเช้าแฝงริมถนน และตลาดโป้เบ้เก่า

เสื้อหนาวมีอยู่ที่ตลาดเช้าและโป้เบ้ทาวเวอร์ ส่วนผ้าเก่ามีที่ตลาดกลางซึ่งอยู่ในส่วนพื้นที่ตลาดโป้เบ้เก่า สะพาน 1-4

กิจกรรมรอง

2.1 เครื่องประดับตกแต่งร่างกาย มีอยู่ 2 พื้นที่ที่เป็นหลักคือ โป้เบ้ทาวเวอร์และมหานาค 66.67% ผังโป้เบ้เซ็นเตอร์และสุเหร่า 20.00 %

โดยกลุ่มกระเป๋าและรองเท้ามีมาอยู่ที่โป้เบ้ทาวเวอร์

2.2 ผ้าใบ ถุงไม้แขวน หุ่น มีมากที่สุดคือ ผังโป้เบ้เซ็นเตอร์และสุเหร่า 57.69 % รองลงมาคือ โป้เบ้ทาวเวอร์ 23.08%

6.3.6 รายละเอียดของกิจกรรมอื่น ๆ

1. กิจกรรมที่เกี่ยวข้องเนื่องในเชิงส่งเสริม มีกิจกรรมในกลุ่ม แบ่งได้เป็น 2 ลักษณะคือ

ตารางที่ 6 - 12 แสดงตำแหน่งและจำนวนของกิจกรรมที่เกี่ยวข้องเนื่องในเชิงส่งเสริม

	สถานที่	ตลาดเช้า		ตลาดปกติ					รวม
		การค้าในตลาดเช้า(มีด)	โม่แป้งทอเวอ์	หาบแร่แดงลอยกลางวัน	ส่งโม่แป้งเส้นเตอ์ส่งสุเห่า	ตลาดเก่า	สะพาน5	มหานาคทอเวอ์	
3.1	ตัดเย็บ	0	0	0	1	0	1	0	2
3.2	ป้ายผ้า	0	0	0	0	0	0	1	1
3.3	สก๊รีน	0	0	0	0	0	0	1	1
3.4	ปักหมวก	0	0	0	0	0	0	1	1
3.5	ผ้าเมตรด้าย	0	0	0	2	0	0	0	2
3.6	ธนาคาร	0	0	0	2	2	0	2	6
	กิจกรรมในเชิงส่งเสริม	0	0	0	5	2	1	5	13

1. กิจกรรมสำหรับสินค้า ได้แก่

การตัดเย็บหรือการผลิต ขายป้ายผ้าสำหรับติดสินค้า การรับทำสก๊รีน บริการปักหมวก ร้านขายผ้าเมตร ร้านขายด้าย กิจกรรมในส่วนนี้มีไม่มาก และอยู่กระจัดกระจาย

ในส่วนของการตัดเย็บ หรือกิจกรรมการผลิตนั้น พบเพียง 2 จุดคือ โดยเป็นผู้ผลิตขนาดใหญ่ 1 ราย และเล็ก 1 ราย ผู้ผลิตขนาดใหญ่ยังคงผลิตในย่านเนื่องจากมีความพร้อมในพื้นที่ โดยมีขนาดพื้นที่ใหญ่กว้างขวาง ที่ไม่ต้องใช้เก็บสินค้า โดยมีการจ้างงานประมาณ 200 แรงงาน โดยยังคงมีหน้าร้านในย่านด้วย 3-4 จุด ส่วนรายเล็กอาศัยเพียงการเย็บเล็กๆน้อยๆในพื้นที่ว่างที่ไม่ใช่ค้าขายบริเวณขอบย่านเท่านั้น ซึ่งมีแนวโน้มว่าจะเกิดลักษณะการใช้ที่ว่างดังนี้ขึ้นอีก

2. กิจกรรมสำหรับการขาย ได้แก่

ธนาคาร บริการขนส่งสินค้า และการรับจ้างตั้งแผง ซึ่งสำหรับบริการขนส่งสินค้า และการรับจ้างตั้งแผงนั้นไม่สามารถกำหนดจุดหรือพื้นที่กิจกรรมได้ สำหรับธนาคารนั้น เมื่อพิจารณาจาก

พื้นที่จะเห็นว่ามีความหนาแน่นของอาคารที่ตั้งอยู่สูงมาก นอกจากแต่ละอาคารจะมีจุดเอทีเอ็มบริการเงินด่วนแล้ว ที่บริเวณโบ้เป้ทาวเวอร์จะมีจุดบริการเพิ่มอีก 3 จุด

2. กิจกรรมที่เกี่ยวข้องเนื่องในเชิงสถานที่ ประกอบไปด้วย การขายผลไม้ สำนักงาน โรงพิมพ์ อุปกรณ์ประมง แผงขายนาฬิกา

การขายผลไม้ - เป็นลักษณะแผงลอยบริเวณถนนดำรงรักษ์ และมีจำนวน 2 ราย ที่อยู่ในตึกตลาดมหรานาค อันเป็นความต่อเนื่องจากการที่ย่านนี้เคยเป็นตลาดผลไม้ที่สำคัญ และยังต่อเนื่องกับตลาดสะพานขาวในปัจจุบัน

ตารางที่ 6 - 13 แสดงประเภทและจำนวนของกิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงสถานที่ในแต่ละพื้นที่

	สถานที่	ตลาดเช้า		ตลาดปรกติ					รวม
		การค้าในตลาดเช้า	โบ้เป้ทาวเวอร์	หาบแผงลอย	แผงแผง	แผงแผง	แผงแผง	แผงแผง	
4.1	ผลไม้	31	0	6	0	0	0	2	39
4.2	สำนักงาน	0	0	0	5	2	0	5	12
4.3	โรงพิมพ์	0	0	0	1	0	0	0	1
4.4	เครื่องมือ อวน	0	0	0	3	0	0	0	3
4.5	นาฬิกา	0	0	14	0	0	0	0	14
	กิจกรรมในเชิงสถานที่	31	0	20	9	2	0	7	69

ที่มา จากการสำรวจ

สำนักงาน - มีหลายประเภท โดยมากอยู่ที่ฝั่งสุเหร่าโบ้เป้เซ็นเตอร์และโบ้เป้ทาวเวอร์

โรงพิมพ์ - อยู่ในตึกแถวด้านหลังถนนกรุงเกษม

อุปกรณ์ประมง - อยู่ริมถนนกรุงเกษมใกล้สะพานเจริญราษฎร์ ในละแวกเดียวกัน เป็นกิจกรรมต่อเนื่องจากกิจกรรมในย่านเดิม

นาฬิกา - เป็นแผงริมถนนหน้าตึกแถวถนนกรุงเกษม คาดว่าต่อเนื่องจาก ช่วงที่เคยมีตลาดไปเก็บบริเวณแยกยศเส

3. กิจกรรมที่เกี่ยวข้องเนื่องในเชิงประกอบ(กิจกรรมรองรับชุมชน)

กิจกรรมในกลุ่มนี้จะประกอบไปด้วย

ร้านขายของชำ - มีหลายลักษณะ ในส่วนของตลาดโบ้เป้เก่า ฝั่งโบ้เป้เซ็นเตอร์ และบางส่วนของตลาดมหรานาค จะเป็นตึกแถวที่ขายของชำเปิดหน้าร้านในรูปแบบเก่า ส่วนแบบที่ทันสมัยมีเป็นร้าน

7-11 ที่ริมถนนกรุงเกษมและในส่วนโบ๊เบ๊ทาวเวอร์ จะมีการแบ่งห้องที่ค้าผ้าเป็นห้องเล็กๆหรือมุมเล็กๆเป็นที่ขายของชำ เครื่องดื่ม ขนม

ร้านอาหาร - มีหาบแร่แผงลอยกลางวันริมถนน จำนวนมาก ส่วนในตลาดเก่ามีอยู่ที่ในตลาดสดของวัด โบ๊เบ๊เซ็นเตอร์และมหานาคมี ศูนย์อาหารอยู่ที่ชั้น 6 ของอาคาร ในตลาดมหานาคมีร้านอาหาร

ร้านขายยา - ทั้หมคอยู่ริมถนนกรุงเกษมฝั่งโบ๊เบ๊เซ็นเตอร์และสุเหร่า

คลินิก - อยู่ในย่านฝั่งโบ๊เบ๊เซ็นเตอร์สุเหร่า และ ที่หน้าตลาดมหานาค 1 จุด มีทันตกรรมกริยาคลินิก 1ที่

ตารางที่ 6 - 14 แสดงประเภทจำนวนและตำแหน่งของกิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงประกอบ(รองรับชุมชน)

	สถานที่	ตลาดเช้า		ตลาดปรกติ					รวม
		การค้าในตลาดเช้า(มีด)	โบ๊เบ๊ทาวเวอร์	หาบแร่แผงลอยกลางวัน	ฝั่งโบ๊เบ๊เซ็นเตอร์ฝั่งสุเหร่า	ตลาดเก่า	สะพาน5	มหานาคทาวเวอร์	
5.1	ของชำ	0	0	0	3	5	0	11	19
5.2	อาหาร	8	1	48	2	25	0	34	118
5.3	ขายยา	0	0	0	3	0	0	0	3
5.4	หนังสือ	0	0	0	1	0	0	0	1
5.5	คลินิก	0	0	0	2	0	0	1	3
5.6	เสริมสวย	0	0	0	2	4	0	0	6
	กิจกรรมในเชิงประกอบ	8	1	48	13	34	0	46	150

ที่มาจากการสำรวจ

ร้านเสริมสวย - มีอยู่ที่ในตลาดโบ๊เบ๊เก่า โดยมากอยู่ด้านหลังในส่วนพักอาศัย และ ฝั่งโบ๊เบ๊เซ็นเตอร์สุเหร่า

4.กลุ่มพิเศษ - กิจกรรมที่ไม่อาศัยพื้นที่

กิจกรรมเหล่านี้จะกิจกรรมที่มีอยู่ในย่านแต่มีลักษณะของการดำเนินการหรือตำแหน่งที่ตั้งที่ไม่ตายตัว ไม่สามารถระบุแน่นอนได้ว่า กิจกรรมนั้นอยู่ที่บริเวณใด ซึ่งจะประกอบไปด้วยกิจกรรม ใน 2 กลุ่มหลักคือ

กิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงประกอบ(รองรับชุมชน) เป็นกิจกรรมในกลุ่มของร้านขายอาหาร ที่ไม่สามารถระบุพื้นที่ และจำนวนแน่ชัดได้อีกกลุ่มหนึ่ง คือ รถเข็นอาหารเร่ขายภายในพื้นที่ตลาด ทุก

พื้นที่ เว้นในพื้นที่ของไบเบีทาวเวอร์ ซึ่งจากการนับในวันที่ 12 มกราคม เวลา 12:00-13:00 นาฬิกา พบว่ามีจำนวนรถเข็นอาหารร่อยขาย รวมทั้งสิ้น 84 รายมีรายละเอียด ดังนี้

ย่านไบเบีทาวเวอร์มหานคร	20 ราย
บนสะพานเจริญราษฎร์	8 ราย
ย่านไบเบีเซ็นเตอร์ฝั่งสุเหร่า	16 ราย
ตลาดไบเบีเก่า สะพาน1-4	40 ราย
สะพาน 5 ไม่มี	

ส่วนการนับในตลาดเข้านั้น นับรวมรถเข็นร่อยขายได้ ตลาดเข้ารวม 9 ราย

จากการสอบถามพบว่า จำนวนหนึ่งที่มาค้าขายนั้นมีการค้าขายผลไม้โดยซื้อจากตลาดสะพานขาว แล้วเข็นมาขายในบริเวณ นอกจากนั้นเมื่อสอบถามพบว่า ผู้ที่มาค้าขายมีแหล่งที่พักอยู่ในละแวกที่ต่างกัน ทั้งในละแวกใกล้เคียงเช่น ยมราช สะพานขาว หรือมาจากที่ไกล เช่น จากวงเวียนใหญ่ก็มี โดยผู้ที่ทำการค้าจะเป็นผู้ที่มีมาจากต่างจังหวัดเป็นส่วนมาก

กิจกรรมที่เกี่ยวข้องเนื่องในเชิงส่งเสริม

ได้แก่ การรับจ้างขนส่งสินค้าสำหรับภายในประเทศ ซึ่งมีผู้ประกอบการรับจ้างขนส่ง 7 ราย คือ ที่อาคารไบเบีทาวเวอร์ 2 ราย บริเวณตลาดไบเบี สะพาน 4 จำนวน 1 ราย ที่ตลาดไบเบีสะพาน 3 จำนวน 1 ราย ที่ตลาดไบเบีสะพาน 2 จำนวน 1 ราย ที่ตลาดไบเบีสะพาน 1 จำนวน 1 ราย ที่ตลาดไบเบีสะพาน 5 จำนวน 1 ราย

โดยเฉลี่ยจะมีพนักงานในระดับใกล้เคียงกัน ที่ประมาณ 7-10 คน(ตัวแทนบริษัทถาวรขนส่ง ,สัมภาษณ์, 12 มกราคม พ.ศ. 2545)

6.4 ลักษณะการซื้อขายสินค้า การใช้พื้นที่และทัศนคติของผู้ซื้อ ผู้ขาย

ข้อมูลในส่วนนี้จะเป็นส่วนที่ได้มากจากการออกแบบสอบถาม เพื่อประกอบการสรุปลักษณะของรูปแบบในการซื้อขาย การใช้พื้นที่ และทัศนคติ กลุ่มประชากรตัวอย่างจะประกอบไปด้วย กลุ่มตัวอย่างผู้ขาย 50 ตัวอย่าง และ กลุ่มตัวอย่างผู้ซื้อ 50 ตัวอย่าง

ผู้ขายที่ตอบแบบสอบถามมีจำนวน 49 รายคิดเป็น 98 % ของจำนวนแบบสอบถาม และมีผู้ซื้อที่ตอบแบบสอบถามมีจำนวน 49 รายคิดเป็น 98 % ของจำนวนแบบสอบถาม

ข้อมูลที่ต้องการศึกษาเกี่ยวข้องกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่ ในประเด็นของรูปแบบการประกอบกิจกรรมการซื้อการขาย การใช้พื้นที่ และทัศนคติเกี่ยวกับย่าน

รายละเอียดข้อมูล ในส่วนผู้ซื้อ

- กิจกรรม จำนวนเงินที่ใช้ ประเภทสินค้าที่ซื้อ วัตถุประสงค์ในการซื้อ เหตุผลในการเลือกเวลาซื้อสินค้า

- พื้นที่ การเดินทาง ความถี่ในการมาย่าน เหตุผลในการมาซื้อสินค้าที่ย่าน พื้นที่ในย่านที่ซื้อสินค้ามากที่สุด

- ทักษะคติ ปัญหาและการปรับปรุง

รายละเอียดข้อมูลในส่วนผู้ชาย

- กิจกรรม ประเภทสินค้า รูปแบบการขาย ลักษณะของลูกค้า ช่วงเวลาทำการค้า
แรงงาน

- พื้นที่ ที่พักอาศัยของผู้ค้าและแรงงาน การมีร้านค้าในย่านอื่น การมีร้านค้าในย่านเดียวกัน ที่เก็บสินค้า การขนส่งสินค้า สิทธิในร้านค้า การใช้พื้นที่ร้านค้า

- ทักษะคติ ปัญหาและการปรับปรุง แนวโน้มการย้ายออก

ข้อจำกัดในการเก็บข้อมูล เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างทั้งผู้ชายและผู้หญิงไม่มีเวลาในการให้ข้อมูล ในส่วนหนึ่งผู้ชายหลายรายให้ข้อมูลโดยให้พนักงานในร้านเป็นผู้ตอบแบบสอบถามแทนหรือมีลักษณะเป็นการตอบอย่างเร่งรีบ จึงส่งผลให้ข้อมูลที่ได้จึงมีความคลาดเคลื่อนสูงและบางส่วนไม่ได้รับข้อมูลเลย จึงทำการคัดเลือกเฉพาะส่วนที่พิจารณาแล้วว่ามีคุณลักษณะความคลาดเคลื่อนต่ำที่สุดมานำเสนอผล

6.4.1 ผลแบบสอบถามผู้ชาย

1. รายละเอียด

จากผู้ชายที่ตอบแบบสอบถามทั้งหมด เป็นเพศหญิง 71.43% เป็นเพศชาย 28.57 %

จากผู้ตอบแบบสอบถาม 42 ราย ผู้ชายที่ตอบแบบสอบถามมีอายุในช่วง 26-35 ปีมากที่สุดคือ 38.10 % และรองลงมาคืออายุ 36-45 ปี 35.71 % อายุ 16-25 ปี 26.19 %

จากผู้ตอบแบบสอบถาม 47 ราย ผู้ตอบแบบสอบถามมีระดับการศึกษา ในชั้นมัธยมศึกษา มากที่สุดคือ 44.68 % รองลงมาคือระดับประถมศึกษา 27.66 % ระดับอาชีวศึกษา 21.28 % ระดับต่ำกว่าประถม 4.26 % และระดับปริญญาตรี 2.3 %

จากผู้ตอบแบบสอบถาม 45 ราย มีมูลค่าการขายของร้านต่อเดือนในระดับ 50,001-100,000 บาทมากที่สุด คิดเป็น 40% รองลงมาคือ 100,001-250,000 บาท คิดเป็น 26.67 % และ 20,001-50,000 บาท คิดเป็น 17.78% ส่วน 250,001-500,000 บาท มี 11.11 % ต่ำกว่า 20,000 บาท 4.44 %

จากผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 35 ราย พบว่าร้านค้าของผู้ตอบแบบสอบถามมีมูลค่าการใช้จ่ายต่อเดือนที่ตอบมากที่สุดคือ 10,500-25,000 บาท และ 25,001-50,000 บาท ที่ระดับ 34.29 % รองลงมาคือระดับ ต่ำกว่า 10,000 บาท ที่ 17.14 % ส่วน 50,001-125,000 บาท และมากกว่าสองแสนห้าหมื่นบาท มีผู้ตอบเท่ากันที่ 5.71% ส่วน 125,000-250,000 บาท มีผู้ตอบ 2.86 %

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีที่พักอาศัยอยู่ที่อื่นในกรุงเทพฯ คิดเป็น 18.37 % มีที่พักอาศัยอยู่ในร้านหรือย่านใกล้เคียง คิดเป็น 18.37 % ส่วนการมีที่พักอาศัยบริเวณทลมี 10.20 %

ผู้ตอบแบบสอบถามระบุประเภทสินค้าที่ขายว่า เป็นการขายสินค้าเสื้อผ้าทั้ง 100 % แต่มีการขายสินค้าอื่นด้วย คืออุปกรณ์การดำ 2.04 % เครื่องประดับตกแต่ง 4.08 % ในประเภทสินค้าเสื้อผ้านั้นผู้ตอบแบบสอบถามบางรายมีการขายสินค้าบางอย่างผสมผสานกัน โดยประเภทที่มากที่สุดคือแฟชั่นสตรี 38.78 % จากทั้งหมด เสื้อผ้าเด็ก และเสื้อยืดเท่ากัน คือ 22.45 % กางเกง 10.20 % ชุดชั้นในชุดนอน และชุดยีน เท่ากันที่ 8.16% และเชิ้ต 6.12 %

ผู้ตอบแบบสอบถามจะมีรูปแบบการขายสินค้าผสมผสานกันในร้าน โดยบางร้านอาจมีรูปแบบมากกว่า 1 รูปแบบ โดยรูปแบบที่มีการระบุมากที่สุดคือ ขายส่ง 1-2 โหล 75.51 % ขายส่ง 3-12 ชิ้น 44.90% ขายปลีก 18.37 % ขายส่ง 2 โหลขึ้นไป 12.24 %

จากผู้ตอบแบบสอบถาม 43 ราย ระบุระยะเวลาที่ได้ดำเนินกิจการมา 5-10 ปี ที่ 55.81 % รองลงมาคือ 2-5 ปี ที่ 27.91 % 1-2 ปีที่ 13.95 % และ 10-20 ปี ที่ 2.33

ผู้ตอบแบบสอบถามระบุว่าลูกค้าที่มีจำนวนมากที่สุด คือลูกค้าที่เข้ามาหน้าร้าน 64.58 % ลูกค้าโทรสั่ง 33.33 % ส่วนลูกค้าที่ส่งเชลล์ไปหา 2.08%

จากผู้ตอบแบบสอบถาม 48 ราย ระบุว่าลูกค้าที่ให้มูลค่าการจำหน่ายมากที่สุด คือลูกค้าที่เข้ามาหน้าร้าน 60.42% รองลงมาคือลูกค้าโทรสั่ง 37.50 % ส่วนลูกค้าที่ส่งเชลล์ไปหา 2.08 %

จากผู้ตอบแบบสอบถาม 48 ราย ระบุถึงจำนวนร้านค้าในย่านโบ๊เบ๊ ของตนว่า มีหน้าร้านเพียงร้านเดียวที่ 62.50 % และมี 2 ร้านที่ 37.50 %

จากผู้ตอบแบบสอบถาม 47 ราย ระบุถึงวันหยุดทำการของร้านค้าภายนอกเหนือจากเทศกาล ว่าหยุดสัปดาห์ละครั้ง 55.32 % ร้านค้าที่ไม่หยุดทำการ 12.77 % ร้านค้าที่หยุดเดือนละ 1-2 ครั้ง 31.91 %

ผู้ตอบแบบสอบถามระบุจำนวนคนในร้านว่ามีคนอยู่โดย 3- 5 คน เป็นจำนวน 57.14 % และมีคนอยู่ 1-2 คนที่ 42.86 %

จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 48 ราย ระบุว่า มีจำนวนลูกจ้างแรงงานในร้าน 1- 2 คน มากที่สุด 47.92 % มีจำนวน 3 คนที่ 43.75 % มีจำนวน 4 คนที่ 8.33 %

จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 47 ราย ระบุถึงที่พักอาศัยของลูกจ้างแรงงานว่าอยู่ใกล้ๆกับย่านโบ๊เบ๊ 42.55 % อยู่ที่ร้าน 36.17 % อยู่เขตอื่นในกรุงเทพฯ 21.28%

จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 35 ราย ระบุถึงการมีร้านค้าในพื้นที่อื่นว่า ผู้ค้าส่วนใหญ่ไม่มีร้านค้าที่อื่น 91.43 % มีร้านค้าที่อื่น 8.57% โดยเป็นร้านค้าในกรุงเทพฯ ทั้งหมด

ผู้ตอบแบบสอบถามระบุที่มาของสินค้าว่ามีสินค้าซื้อจากโรงงานมากที่สุด 59.18 % ผลิตเอง 38.78% ซื้อส่งจากยี่บัวอื่น 2.04 %

ผู้ตอบแบบสอบถามระบุแหล่งเก็บสินค้าว่า มีการเก็บที่ร้านค้า 57.14 % และเก็บที่อื่นในย่านโบ๊เบ๊ 42.86 %

ผู้ตอบแบบสอบถามระบุสิทธิในร้านค้าว่า เป็นการเช่า 51.02 % เป็นกรรมสิทธิของตัวเอง 18.37 % เป็นการเช่าสิทธิ 24.49 % และเป็นการเช่าชื่อ 6.12%

2. ความสัมพันธ์

ความสัมพันธ์ระหว่างมูลค่าการขายกับรายจ่าย จากมูลค่ารายรับรายจ่ายจะเห็นกลุ่มความสัมพันธ์อยู่ที่จุดหนึ่งคือ กลุ่มรายรับที่50,001-100,000 มีรายจ่ายอยู่ที่ 10,500-25,000 บาทเป็นส่วนมาก และกลุ่ม มูลค่าการขายที่ 20,001-50,000 มีค่าใช้จ่ายต่ำกว่า 10000 บาท และกลุ่มที่มีมูลค่าการขาย 100,001-250,000 บาทมีค่าใช้จ่ายหลักที่ประมาณ25,001-50,000

ตารางที่ 6 - 15แสดงความสัมพันธ์มูลค่าการขายกับรายจ่ายต่อเดือนของร้านค้า

มูลค่าการขายของร้านค้าต่อเดือน	รายจ่ายในการขายต่อเดือน(บาท)					Total	
	ต่ำกว่า 10,000	10,500 - 25,000	25,001-50,000	50,001-125,000	125,000-250,000	มากกว่าสองแสนห้า	รวม
ต่ำกว่า 20,000			1				1
20,001-50,000	5	2					7
50,001-100,000	1	8	2				11
100,001-250,000		1	5	2			8
250,001-500,000			1		1	2	4
	6	11	9	2	1	2	31

ที่มา จากการสำรวจ

ความสัมพันธ์ระหว่างมูลค่าการขายของร้านค้าต่อเดือนและลูกค้าที่ให้มูลค่าการจำหน่ายมากที่สุด

ร้านค้าที่มีกลุ่มลูกค้าเข้าหน้าร้านจะมีมูลค่าการขายเกาะกลุ่มอยู่ที่ 20,001-50,000 บาทและ 50,001-100,000 บาท

ส่วนร้านค้าที่เน้นลูกค้าโทรสั่งจะเกาะกลุ่มที่มูลค่าการขายประมาณ50,001-100,000 และ 100,001-250,000 บาท

ตารางที่ 6 - 16แสดงความสัมพันธ์ระหว่างมูลค่าการขายของร้านค้าต่อเดือนและลูกค้าที่ให้มูลค่าการจำหน่ายมากที่สุด

ลูกค้าที่ให้มูลค่าการจำหน่ายมากที่สุด(ราย)	มูลค่าการขายของร้านค้าต่อเดือน(บาท)						Total
	ต่ำกว่า 20,000	20,001- 50,000	50,001- 100,000	100,001- 250,000	250,001- 500,000		
ลูกค้าที่ส่งเซลล์ออกไปหา			1				1
ลูกค้าโทรสั่ง	1		7	9	1		18
ลูกค้าเข้ามาหน้าร้าน	1	8	10	2	4		25
Total	2	8	18	11	5		44

ที่มา จากการสำรวจ

การเปรียบเทียบ ระหว่างที่มาของสินค้ากับ รูปแบบการขาย ในการเปรียบเทียบนี้จะแยกดูทีละกลุ่มตามกลุ่มของการขาย เนื่องจากมีการนับซ้ำ ของประเภทการขาย จะเห็นว่าสัดส่วนการผลิตเองจะมีมากขึ้นตามขนาดการขายที่ใหญ่ขึ้น

ตารางที่ 6 - 17การเปรียบเทียบ ระหว่างที่มาของสินค้ากับ รูปแบบการขาย

ที่มาของสินค้า	ขายปลีก	ขายส่ง 3-12 ชั้น	ขายส่ง 1-2 โหล	ขายส่ง 2 โหลขึ้นไป	
ซื้อจากโรงงาน		6	14	22	2
ซื้อจากยี่ปั้วอื่น				1	
ผลิตเอง บริเวณ		3	8	14	4
Total		9	22	37	6

ที่มา จากการสำรวจ

3. สรุปลักษณะการซื้อขาย การใช้พื้นที่ และทัศนคติของผู้ขาย

ลักษณะทั่วไป ผู้ขายที่ตอบแบบสอบถามส่วนมากเป็นเพศหญิงมากกว่าชายมีอายุ อยู่ในช่วงวัยทำงานคือ 26-35 ปีมากที่สุด ระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม มีระดับมัธยมศึกษา ผู้ตอบแบบสอบถามพักอาศัยอยู่นอกย่านบีบีบีมากกว่าในย่าน โดยพักอยู่ในกรุงเทพฯมากกว่าบริเวณชล

ลักษณะการประกอบการ ร้านค้าของผู้ตอบแบบสอบถามมีมูลค่าการขายต่อเดือนในระดับ 50000-100000บาทมากที่สุด และรายจ่ายต่อเดือน ที่มากที่สุดอยู่ที่10500-25000 บาท ซึ่งโดยมากขนาดของรายจ่ายจะต่ำกว่าครึ่งของรายได้

สินค้าที่จำหน่ายเป็นสินค้าเสื้อผ้าทั้งหมดแต่มีการนำสินค้าอื่นมาผสมผสาน สินค้าที่จำหน่ายกันมากที่สุดคือ แฟชั่นสตรี รองลงมาคือเสื้อผ้าเด็กและเสื้อยืด โดยผู้ขายมีรูปแบบการขายที่ผสมผสานกันทั้งขายส่งขายปลีก แต่ลักษณะที่พบมากที่สุดคือขายส่ง 1-2 โหลร้านค้าส่วนมากดำเนินกิจการมานาน5-10 ปี ความสัมพันธ์ของที่มาของสินค้ากับรูปแบบการขายจะพบว่าไม่ว่าสินค้ามาจากแหล่งใดก็มีการขายในลักษณะส่ง1-2โหลมากที่สุด แต่ถ้าพิจารณาในทั้งหมดจะพบว่าสินค้าที่มาจากโรงงานจะมีบทบาทมากที่สุด

ลูกค้าที่มีมากที่สุดคือลูกค้าหน้าร้าน และลูกค้าที่ให้มูลค่าการจำหน่ายมากที่สุดก็คือลูกค้าที่เข้ามาหน้าร้านเช่นกัน โดยร้านค้าที่มีลูกค้าหน้าร้านให้มูลค่าการจำหน่ายมากที่สุดจะมีมูลค่าการขายต่ำกว่าร้านค้าที่ลูกค้าโทรสั่งให้มูลค่าการจำหน่ายมากที่สุด

ร้านค้า2ใน5ที่มีร้านค้า2ร้าน นอกนั้นมีร้านค้าร้านเดียว ในร้านแต่ละร้านจะมีคนอยู่3-5คน โดยเป็นแรงงาน1-2คน

พื้นที่และกิจกรรม ลูกจ้างแรงงานของร้านส่วนใหญ่พักอาศัยที่อื่นโดยมากอยู่ที่ย่านใกล้เคียง แต่ก็มีบางส่วนที่พักอาศัยในร้าน ร้านค้าส่วนมากไม่มีร้านค้าในย่านอื่น ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากเก็บสินค้าไว้ที่ร้านหรือในย่านบีบีบี และพื้นที่ร้านค้าส่วนมากเป็นการเช่า หรือเช่า

6.4.2 ผลแบบสอบถามผู้ซื้อ

1. รายละเอียด

จากผู้ซื้อที่ตอบแบบสอบถาม 47 ราย ผู้มาซื้อสินค้ามีกลุ่มอายุ 26- 35 ปีมากที่สุด คือ 51.06% รองลงมาคือ กลุ่มอายุ 36-45 ปี 36.17%

ผู้ซื้อที่ตอบแบบสอบถามมีระดับการศึกษาใน ชั้นประถมศึกษาและมัธยมศึกษา มากที่สุด เท่ากันคือ 34.69% ส่วนระดับอนุปริญญา 18.37% และปริญญาตรี 12.24%

จากผู้ซื้อที่ตอบแบบสอบถาม 48 ราย ระบุลักษณะอาชีพ เป็นนักเรียนนักศึกษา 50% เป็นพนักงานบริษัท หรือรัฐวิสาหกิจ 37.5 % รับราชการ 6.25% และรับจ้าง 6.25%

จากผู้ซื้อที่ตอบแบบสอบถาม 47 ราย ระบุถึงรายรับว่า มีรายรับรวมอยู่ที่ระดับ 10,001-25,000 บาท 51.06 % ระดับ 25,001-50,000 บาท 23.40% ระดับ 5,001-10,000 บาท 14.89 % และระดับ 50,000 -100,000 บาท 10.64%

ผู้ซื้อที่ตอบแบบสอบถาม ระบุที่พักอาศัยว่า เป็นผู้ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ 87.76% ผู้อาศัยอยู่ต่างจังหวัด 12.24 %

ผู้ซื้อที่ตอบแบบสอบถาม ระบุวัตถุประสงค์ในการซื้อว่า ซื้อไปใช้เองมีมากที่สุดคือ 49.64 % ซื้อไปขายปลีก 30.61% และซื้อไปขายส่ง 20.41 % เพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ 2.04 %

ผู้ซื้อที่ตอบแบบสอบถาม ระบุวิธีการเดินทางมาซื้อสินค้าว่า เดินทางมาด้วยรถเมล์มากที่สุด 38.78 % เดินทางมาด้วยรถยนต์ส่วนตัว 36.73 % มีผู้เดินทางมาด้วยรถจักรยานยนต์ 12.24 % มาแท็กซี่ 12.24 %

ผู้ซื้อที่ตอบแบบสอบถาม ระบุความถี่ในการซื้อสินค้าว่า มาซื้อสินค้าไม่บ่อยมากคือปีละครั้ง ในจำนวน 32.65 % มาซื้อค่อนข้างบ่อยคือสัปดาห์ละ 2-3 ครั้ง 26.53% สัปดาห์ละครั้ง 22.45% ส่วนเดือนละครั้งและทุกวันนี้ 2.04%

ผู้ซื้อที่ตอบแบบสอบถาม ระบุจำนวนเงินที่ใช้จ่ายในการซื้อต่อครั้งว่า เป็นจำนวนเงิน 501-2,000 บาท คิดเป็น 46.94 % รองลงมาคือ 2,501-5,000 บาท คิดเป็น 26.53 % เป็นจำนวนเงิน 5001-10,000 บาท คิดเป็น 14.29% เป็น 10,000-20,000 บาท คิดเป็น 10.20 % จำนวนเงิน น้อยกว่า 500 บาท 2.04%

ผู้ซื้อที่ตอบแบบสอบถาม ระบุเหตุผลในการมาซื้อสินค้าที่ยานบีบีในการมาซื้อสินค้าที่บีบี ดังนี้

- ด้านการเดินทาง ระบุว่า เดินทางมาง่ายสะดวก 73.47% และเห็นว่าอยู่ใกล้ที่สุดเพียง 20.41 %

- ด้านสินค้า ระบุว่า มีสินค้าที่ต้องการ 71.43% สินค้าหลากหลาย 22.45% ราคาถูกกว่าที่อื่นและมีที่นี้เท่านั้น 12.24 สินค้าใหม่กว่าที่อื่น 4.08%

- ด้านพฤติกรรม ระบุว่าเพราะความเคยชิน 59.18 % มีเจ้าประจำ 18.37 %
จากผู้ที่ซื้อที่ตอบแบบสอบถาม 48 ราย ระบุการไปซื้อสินค้าที่ย่านอื่นว่า ไม่ไปซื้อสินค้าที่ย่านอื่น 60.42% และไปซื้อสินค้าที่ย่านอื่น 39.58% ย่านที่ระบุมากที่สุดคือ ประตูน้ำ

จากจำนวนผู้มาซื้อตลาดเช้าทั้งหมด 19 ราย ระบุเหตุผลในการมาซื้อสินค้าที่ตลาดเช้าว่า

- กลับไปขายสินค้าในตอกลางวันได้ 57.89 %
- อากาศดี ไม่ร้อน 47.37 %
- ไม่รบกวนเวลาทำงานปกติ 15.79 %
- เฉพาะเวลานี้จึงมีสินค้าที่ต้องการ 5.26%

จากผู้ที่ซื้อที่ตอบแบบสอบถาม 48 ราย ระบุบริเวณที่ไปซื้อสินค้ามากที่สุดในย่าน มากที่สุดคือ ไปเบี๊ทาวเวอร์ 47.92% รองลงมาคือแผงลอยริมถนน 35.42% และกลุ่มที่มีผู้ไปซื้อสินค้าน้อยคือ ตลาดบีเบี๊ใหม่(สะพาน5) 6.25 % ตลาดบีเบี๊เก่า(สะพาน1-4) และตลาดมหรานาเท่ากันที่ 4.17% ไปเบี๊เซ็นเตอร์และฝั่งสุเหร่า 2.08 %

จากผู้ที่ซื้อที่ตอบแบบสอบถาม 20 ราย ระบุว่ามีปัญหาในการมาซื้อสินค้า 8 ราย ปัญหาที่มีการระบุ คือ

- อาคารและพื้นที่ ปัญหาความทรุดโทรมมีจำนวนคำตอบมากที่สุด 100 %
- สิ่งอำนวยความสะดวก ระบุว่าที่จอดรถมีน้อย พบมากที่สุด 62.50 % และห้องน้ำไม่สะดวก 50 %
- ปลีกย่อยระบุว่า ความปลอดภัย 62.50 % และไม่มีที่หลบฝน 12.50%

2. ความสัมพันธ์

เหตุผลในการเลือกซื้อสินค้าในแต่ละพื้นที่ โดยจากเหตุผลในการจัดพื้นที่ ผู้ที่ไปซื้อสินค้าที่เบี๊ทาวเวอร์เห็นว่า เดินง่ายไม่วุ่นวาย รองลงมาคือบรรยากาศดี ส่วนผู้ที่ซื้อสินค้าแผงลอยริมถนนเห็นว่า บรรยากาศดี มากที่สุดรองลงมาคือเดินง่ายไม่วุ่นวาย

เหตุผลทางด้านสินค้า ผู้เลือกไปเบี๊ทาวเวอร์ เนื่องจากมีสินค้าที่ต้องการ มากที่สุด รองลงมา เพราะและสินค้าราคาถูกกว่า สินค้าหลากหลาย ส่วนความใหม่และคุณภาพสินค้านั้นน้อยที่สุด ผู้ที่เลือกแผงลอยริมถนนมากที่สุดเพราะราคาถูกกว่า มีสินค้าที่ต้องการ ส่วนผู้ที่เลือกซื้อสินค้าที่ตลาดบีเบี๊ใหม่เพราะ มีสินค้าที่ต้องการและราคาถูกกว่า

ความสะดวกในการซื้อ ผู้ที่เลือกไปเบี๊ทาวเวอร์เพราะเปรียบเทียบสินค้าง่าย มีเจ้าประจำเคยชิน และซื้อได้รวดเร็ว ส่วนผู้ที่เลือกแผงลอยเพราะเปรียบเทียบสินค้าง่าย มีเจ้าประจำเคยชิน

สิ่งอำนวยความสะดวก ผู้ที่เลือกไปเบี๊ทาวเวอร์ เพราะมีที่นั่งพักคอย มีร้านอาหาร มีที่จอดรถ ผู้ที่เลือกแผงลอยเพราะมีร้านอาหาร มีที่จอดรถมีที่นั่งพักคอย

ตารางที่ 6 - 18 แสดงลักษณะเหตุผลในการเลือกซื้อสินค้าในแต่ละพื้นที่

เหตุผล		ไปเที่ยวต่างประเทศ	แหล่งช้อปปิ้งใน	ตลาดเปิดใหม่	ตลาดคนหาหาก	ตลาดเปิดใหม่	ไปใช้เซ็นเตอร์	และฝั่งสงขลา	รวม
การจัดพื้นที่	เดินง่ายไม่วกวน	15	3		1				19
	บรรยากาศดี	6	12	1	1	2	1		23
	ไม่แออัดจนวุ่นวาย		1	1		1			3
สินค้า	มีสินค้าที่ต้องการ	13	5			2			20
	ราคาถูกกว่าที่อื่น	7	9	1	1	1	1		20
	สินค้าหลากหลาย	7	1	1	1				10
	สินค้าใหม่กว่าที่อื่น	1	2		1				4
	สินค้าคุณภาพดีกว่า	1	3			1	1		6
ความสะดวกในการซื้อ	มีเจ้าประจำเคยชิน	4	6			2	1		13
	เปรียบเทียบสินค้าง่าย	12	8	1	1	1			23
	ซื้อได้รวดเร็ว	3	3	1	1				8
สิ่งอำนวยความสะดวก	มีที่จอดรถ	3	2						5
	มีร้านอาหาร	6	10	1		3			20
	มีที่นั่งพักผ่อน	9	2		1				12

ที่มา จากการสำรวจ

ความสัมพันธ์ระหว่างความถี่ในการมาซื้อสินค้ากับวัตถุประสงค์ในการซื้อ ความถี่ในการมาซื้อสินค้า ผู้ที่มาซื้อไปใช้เองจะนานมาครั้งหนึ่งคือ ปีละครั้ง เดือนละครั้ง และ 2-3 เดือนต่อครั้ง ผู้ที่ซื้อไปขายปลีก โดยมากมาสัปดาห์ละ 1 ครั้ง และ สัปดาห์ละ 2-3 ครั้ง ส่วนผู้ที่มาซื้อไปขายส่งมาสัปดาห์ละ 2-3 ครั้ง

ตารางที่ 6 - 19 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความถี่ในการมากับวัตถุประสงค์ในการซื้อ

ความถี่ในการมาซื้อสินค้า	ไปใช้เอง	ไปขายปลีก	ไปขายส่ง	อื่นๆ...	รวม
ทุกวัน				1	1
สัปดาห์ละ 2-3 ครั้ง		4	9		13
สัปดาห์ละ 1 ครั้ง		10	1		11
เดือนละครั้ง	6	1			7
2-3 เดือนละครั้ง	1				1
ปีละครั้ง	16				16
Total	23	15	10	1	49

ที่มา จากการสำรวจ

3. สรุปลักษณะการซื้อขาย การใช้พื้นที่ และทัศนคติของผู้ซื้อ

ลักษณะทั่วไปผู้มาซื้อสินค้าที่ตอบแบบสอบถามเป็นกลุ่มอายุ 25-35 ปีมากที่สุด โดยการศึกษา อยู่ในระดับประถมศึกษาและมัธยมศึกษา กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามครึ่งหนึ่งเป็นนักเรียนนักศึกษา

รองลงมาคือพนักงานบริษัทหรือรัฐวิสาหกิจ มีรายรับรวมอยู่ที่ 10001-25000บาท เป็นผู้ที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานครมากกว่าต่างจังหวัด

ลักษณะการซื้อโดยส่วนใหญ่มาซื้อสินค้าไปใช้เอง รองลงมาคือซื้อไปค้าปลีก โดยส่วนมากมาซื้อกันไม่บ่อยนานมาครั้ง ซึ่งเป็นผู้ซื้อไปใช้เอง รองลงมาคือผู้ที่มาซื้อบ่อย สัปดาห์ละ2-3ครั้ง ซึ่งเป็นผู้ซื้อไปค้าปลีก

ผู้มาซื้อสินค้าส่วนใหญ่ใช้จ่ายในระดับ501-2000 บาท โดยเดินทางมาซื้อด้วยรถเมล์และรถส่วนตัวใกล้เคียงกัน โดยเหตุผลในการเดินทางมาซื้อสินค้านั้นในด้านการเดินทางเห็นว่ามาง่ายสะดวก ในด้านสินค้าเห็นว่ามีส่วนที่ต้องการ ในด้านพฤติกรรมเพราะความเคยชิน ผู้ซื้อที่ตอบแบบสอบถามเกินครึ่งหนึ่งไม่ไปซื้อสินค้าที่ยานอื่น และหาไปมักไปย่านประตูน้ำ

ผู้ซื้อที่มาตลาดเข้าส่วนใหญ่เลือกมาซื้อสินค้าในเวลาดังกล่าวเนื่องจากสามารถกลับไปขายสินค้าในเวลากลางวันได้ทัน

พื้นที่และกิจกรรม ผู้ซื้อที่ตอบแบบสอบถามส่วนมากไปซื้อสินค้ามากที่สุดที่ยานบีบีเทวเวอร์ รองลงมาคือแผงลอยริมถนน โดยเห็นว่าเดินทางไม่วุ่นวาย บรรยากาศดี มีสินค้าที่ต้องการ

ทัศนคติของผู้ซื้อ ผู้ซื้อที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เห็นว่าปัญหาของย่านบีบีเทวเวอร์คือความทึบโทรม รองลงมาคือความปลอดภัยและที่จอดรถไม่เพียงพอ ส่วนสิ่งที่ควรปรับปรุงนั้นได้แก่ ความแออัดของพื้นที่และความสะอาด

6.5 สรุปโครงสร้างกิจกรรมทางเศรษฐกิจของย่าน

6.5.1 กิจกรรมกับช่วงเวลา

กิจกรรมในย่านบีบีจะแบ่งออกตามช่วงเวลาทำการของกิจกรรมการค้าเสื้อผ้าซึ่งเป็นกิจกรรมหลัก ได้เป็น 2 ช่วงเวลาหลัก คือช่วงเวลาตลาดเช้า ตั้งแต่เวลา 01.00-07.00 น. และช่วงเวลาตลาดกลางวันหรือตลาดปรกติ ตั้งแต่เวลา 7.00-17.00 น. กิจกรรมในเวลากลางวันมีจำนวน 1,192 หน่วยกิจกรรม ส่วนกิจกรรมในตลาดกลางคืนมี 1,932 หน่วยกิจกรรม

กิจกรรมทั้งสองช่วงเวลาจะใช้พื้นที่ที่แตกต่างกัน คือ กิจกรรมในช่วงตลาดเช้าจะใช้พื้นที่ว่างพื้นที่ว่างบาทวิถีเป็นหลัก โดยมีส่วนน้อยที่ใช้พื้นที่ภายในอาคาร ส่วนกิจกรรมในช่วงตลาดกลางวันจะใช้พื้นที่อาคารเป็นหลัก โดยมีส่วนน้อยที่ใช้พื้นที่ว่าง

เมื่อพิจารณาจากช่วงเวลาทำการค้าจะเห็นว่าย่านจะมีช่วงเวลาทำการค้าที่ยาวนาน การใช้พื้นที่ของย่านทั้งในช่วงกลางวันและกลางคืนแม้ว่าส่วนของพื้นที่จะมีการซ้อนทับกันน้อย แต่ต่างก็อาศัยประโยชน์จากจุดที่ตั้งของย่านเป็นหลัก เท่ากับจะสามารถสร้างอรรถประโยชน์ทางการค้าจากช่วงการใช้เวลาได้ในระยะเวลาที่ยาวนาน

ลักษณะความแตกต่างในการใช้พื้นที่ของกิจกรรมกับช่วงเวลาจะพบว่า ส่วนพื้นที่พักอาศัยจะมีเงื่อนไขของการอยู่อาศัยเข้ามาทำให้ไม่สามารถใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์ทางการค้าได้ตลอดเวลา ส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมแม้ว่าจะสามารถทำประโยชน์ได้ตลอดเวลาแต่จำเป็นต้องมีการควบคุมดูแลเพื่อความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินทำให้ไม่สะดวกต่อการดำเนินการ ในขณะที่พื้นที่ว่างซึ่งเป็นสาธารณประโยชน์ จะอยู่ในพื้นที่ที่ไม่เสี่ยงต่อความปลอดภัยและไม่เกิดการซ้ำซ้อนกับกิจกรรมอื่นๆ

นอกจากนี้เงื่อนไขของการเข้าถึงพื้นที่ยังเป็นอีกส่วนหนึ่งที่ควรพิจารณา จะเห็นว่าพื้นที่ว่างดังกล่าวจะเป็นพื้นที่ที่มีการเข้าถึงสะดวกที่สุด ทำให้ใช้เวลาในการเข้าถึงสินค้าน้อยที่สุด นอกจากนี้ลักษณะของสินค้า ที่แตกต่างกัน ในแต่ละช่วงเวลาเกี่ยวข้องกับพฤติกรรมของผู้ซื้อที่เป็นผู้ค้าปลีกซึ่งสามารถซื้อสินค้าได้ในเวลาที่ไม่ว่างซ้อนทับกับเวลาประกอบธุรกิจของตน เช่นผู้ค้าขายกลางวันสามารถมาซื้อตลาดเช้าในขณะที่ผู้ไม่มีความจำกัดในเรื่องเวลาสามารถมาซื้อได้ทุกเวลาที่ต้องการ หรือผู้ค้าขายกลางวันสามารถมาจับจ่ายได้ในเวลากลางวัน

6.5.2 ประเภทของกิจกรรม

กิจกรรมทางเศรษฐกิจของย่าน จะแบ่งออกเป็น 5 ประเภท ได้แก่ กิจกรรมหลัก กิจกรรมรอง กิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงส่งเสริมกัน กิจกรรมเกี่ยวเนื่องในเชิงสถานที่ และกิจกรรมเกี่ยวเนื่องในเชิงประกอบ(รองรับชุมชน) กิจกรรมทั้งหมดต่างผสมกันอยู่บนพื้นที่ย่าน โดยมีแกนคือกิจกรรมหลักเป็นตัวก่อให้เกิดกิจกรรมที่ต่อเนื่องตามมา

กิจกรรมทั้ง 5 กลุ่มที่สามารถตรวจนับได้ มีจำนวน 3124 หน่วยกิจกรรม แบ่งเป็น

1. กิจกรรมหลัก 2,851 หน่วยกิจกรรม คือ การค้าเสื้อผ้าสำเร็จรูป เครื่องนุ่งห่มและผลิตภัณฑ์ในกลุ่มผ้าแปรรูป โดยจำแนกออกได้เป็น 11 กลุ่มใหญ่ ได้แก่

แฟชั่นบูติกเสื้อผ้าแฟชั่น และสตรี

เสื้อผ้าเด็กและเครื่องใช้

กางเกงสั้นยาว ลำลองและทหาร

เสื้อยืด

ชุดยีน

เซิตชาย ซาฟารี

ผ้าปูผ้าขนหนูมุ้ง

ชั้นในถุงเท้าชุดนอน

แบบฟอร์ม นักเรียนกีฬา แจ็คเก็ต

ผ้าสไต้ล

อื่นๆ เสื้อหนาว ผ้าเก่า

กลุ่มกิจกรรมนี้มีขนาดใหญ่ที่สุดและมีความหลากหลายมาก โดยในย่านตลาดเดิมสินค้ายังคงเป็นสินค้าในลักษณะสินค้าที่ผลิตจำนวนมาก รูปแบบของสินค้ามีการขึ้นกับสมัยนิยมต่ำหรือไม่ขึ้นกับสมัยนิยม ขณะที่สินค้าในส่วนพื้นที่ใหม่ๆจะมีสมัยนิยมมากขึ้น ส่วนที่โบเบ้ทาวเวอร์จะมีปะปนกัน เนื่องจากมีทั้งผู้ค้าเดิมจากด้านล่างและผู้ค้าใหม่เข้ามาผสมกัน

2. กิจกรรมรอง 41 หน่วยกิจกรรม คือการค้าสินค้าที่ไม่อยู่ในหมู่หลักแต่มีลักษณะการค้า เช่นเดียวกัน และส่งเสริมให้เกิดการค้ามากขึ้นสินค้าเหล่านี้อยู่กระจัดกระจายทั่วไป โดยแบ่งเป็นสินค้าเบ็ดเตล็ด และสินค้าเพื่อส่งเสริมการค้าเช่นหุ่ น อุปกรณ์การขายสินค้า

3. กิจกรรมเกี่ยวเนื่องในเชิงส่งเสริมกัน 13 หน่วยกิจกรรม เป็นกิจกรรมเพื่อประกอบลักษณะการค้าและกิจกรรมของพื้นที่ เช่นการผลิต การตกแต่งซึ่งมีจำนวนน้อยมาก เนื่องจากในพื้นที่แทบไม่มีการผลิต แต่ที่มีมากคือกิจกรรมประกอบในการค้า เช่นการตั้งแผง การขนส่งสินค้า ธนาคาร

4. กิจกรรมเกี่ยวเนื่องในเชิงสถานที่ 69 หน่วยกิจกรรม กิจกรรมเหล่านี้บางส่วนมาจากลักษณะวิวัฒนาการกิจกรรมเดิม เช่นโรงงานอุตสาหกรรมยางหรือการค้าอุปกรณ์ประมง ส่วนกิจกรรมสถานที่ซึ่งเกิดใหม่นั้นแทบไม่มี

5. กิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงประกอบ(รองรับชุมชน) 150 หน่วยกิจกรรม เป็นกิจกรรมเพื่อรองรับการเป็นชุมชน เช่น ร้านเสริมสวย ร้านอาหาร มีจำนวนไม่มาก และไม่มีรูปแบบที่หรูหรา

6.5.3 ความสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรมและพื้นที่

ความสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรม

- กิจกรรมหลักจะรวมกลุ่มอยู่ในตอนกลางของพื้นที่ซึ่งจะเห็นว่ามีกาให้ค่าของการเข้าถึงกิจกรรมในระดับสูง ศูนย์กลางของกิจกรรมอยู่ที่พื้นที่ที่ 3 และพื้นที่ ที่ 1 โดยเฉพาะโบเบ้ทาวเวอร์จัดเป็นศูนย์กลางใหม่ของกิจกรรม เหตุผลเนื่องมาจากพื้นที่จอดรถของอาคารซึ่งพื้นที่จอดรถในย่านจัดว่าขาดแคลน ไม่เพียงพอ การมีที่จอดรถจึงเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงพื้นที่

- กิจกรรมรอง สินค้าเบ็ดเตล็ด อยู่กระจัดกระจายทั่วไปทั้ง โดยสินค้าเพื่อส่งเสริมการค้าเช่น หุ่ น อุปกรณ์การขายสินค้า จะอยู่รวมกลุ่มบริเวณตึกแถวฝั่งสุเหร่าซึ่งจะรองรับผู้มาใช้บริการในบริเวณศูนย์กลางพื้นที่ได้สะดวก

- กิจกรรมเกี่ยวเนื่องในเชิงส่งเสริมกัน เป็นกิจกรรมเพื่อประกอบกับกิจกรรมหลักที่เป็นลักษณะการค้าเสื้อผ้า กิจกรรมเหล่านี้จะอยู่กระจายทั่วไปในย่าน โดยเฉพาะกิจกรรมประกอบในการค้า เช่น การขนส่งสินค้า ธนาคาร กิจกรรมเหล่านี้จะตั้งอยู่ห่างกันในระยะทางหนึ่งเพื่อเป็นครอบคลุมในแต่ละพื้นที่ จะเป็นศูนย์กลางในการรองรับพื้นที่โดยรอบในแต่ละจุด โดยไม่มีการรวมกลุ่มกัน แม้ว่าผู้ใช้บริการในจุดนั้นจะมาจากทั่วทั้งพื้นที่ย่านก็ตาม นอกจากนี้ยังมีความแตกต่างกันระหว่างที่ตั้งของกิจกรรมขนส่งสินค้าภายในประเทศและภายนอกประเทศ(คาร์โก้)อันเป็นผลมาจากขนาดของพื้นที่ที่ใช้

ที่แตกต่างกันที่เกี่ยวข้องกับลักษณะของการดำเนินการ โดยขนส่งสินค้าภายในประเทศ สามารถตั้งจุดย่อยๆในพื้นที่ได้ โดยครอบคลุมอาณาเขตพื้นที่หนึ่ง อาศัยพื้นที่พอสมควรและสามารถนำสินค้าออกไปจากพื้นที่ได้ตลอดเวลาที่ต้องการ ทำให้มีการสะสมสินค้าในพื้นที่น้อย ไม่จำเป็นต้องมีสำนักงาน ขณะที่การขนส่งสินค้าต่างประเทศ ไม่สามารถตั้งจุดย่อยๆในพื้นที่ได้ แม้ว่าจะต้องการจุดที่ครอบคลุมอาณาเขตพื้นที่เช่นกัน เนื่องจากต้องการพื้นที่ขนาดใหญ่ เพราะไม่สามารถขนส่งสินค้าออกไปจากพื้นที่ได้ตลอดเวลาขึ้นกับเวลาที่นัดหมายกับระบบขนส่ง ทำให้เกิดการสะสมของสินค้าในพื้นที่ และจำเป็นต้องมีสำนักงาน ในพื้นที่จึงสามารถมีจุดขนส่งสินค้าต่างประเทศเพียง 1 จุด เนื่องจากพื้นที่ย่านมีจำกัด ในขณะเดียวกันขนาดของความต้องการขนส่งที่มากทำให้เกิดการเปิดหน้าร้านเพื่อรับส่งสินค้าหรือเป็นบริการทางโทรศัพท์แทน โดยที่ตั้งจุดบริการที่แท้จริงจะอยู่รอบๆพื้นที่ย่าน ได้แก่ชุมชนวัดบรมนิวาส และชอยนาคราช

กิจกรรมที่เกี่ยวข้องเนื่องในเชิงส่งเสริม อีกส่วนหนึ่งจะเกี่ยวข้องกับการดำเนินการของแผงค้าคือ การรับจ้างตั้งแผงค้าและการรับฝากสินค้า การรับจ้างตั้งแผงค้าจะไม่มีจุดที่ตั้งกิจกรรมในบริเวณย่านที่เห็นชัดเจน โดยการดำเนินการเป็นในลักษณะของการให้บริการ ไม่มีจุดที่ตั้งของตัวกิจกรรมแต่จะมีส่วนพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกันคือจุดวางวัสดุอุปกรณ์ซึ่งจะอยู่ตามที่ว่างของย่าน และบริเวณรอยต่อของขอบย่าน เช่นเดียวกับการรับฝากสินค้าที่จะอาศัยพื้นที่ว่างในย่านและรอยต่อของขอบย่านเช่นกัน

- กิจกรรมที่เกี่ยวข้องเนื่องในเชิงสถานที่ กิจกรรมเหล่านี้บางส่วนมาจากลักษณะวิวัฒนาการกิจกรรมเดิม จะอยู่บริเวณตึกแถวฝั่งสุเหร่าเป็นส่วนมาก โดยเป็นพื้นที่ที่อยู่ในส่วนรองรับกิจกรรมหลักจากอดีต เช่น กิจกรรมการค้าอุปกรณ์ประมงซึ่งเป็นกิจกรรมที่ตอบสนองต่อกำลังซื้อของตลาดมหานครในอดีต หรือแผงลอยนาฬิกาซึ่งเชื่อว่าดำเนินการต่อเนื่องมาจากตลาดโปเกและย่านมหานครเดิม

อีกส่วนหนึ่งคือโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งได้เปลี่ยนรูปมาเป็นสำนักงาน โดยการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้งานแต่ยังคงอาศัยที่ตั้งเดิม เนื่องจากตัวกิจกรรมไม่จำเป็นต้องพึ่งพากิจกรรมโดยรอบหรือกำลังซื้ออื่นๆ การเปลี่ยนแปลงมาจากการขยายขนาดการผลิตและข้อจำกัดในความเหมาะสมของพื้นที่ต่อกิจกรรมเท่านั้น

- กิจกรรมที่เกี่ยวข้องเนื่องในเชิงประกอบกัน(กิจกรรมรองรับชุมชน) ซึ่งจะรองรับประชากรและการเป็นชุมชนจะกระจุกกระจายอยู่ในพื้นที่ กิจกรรมเหล่านี้ทั้งในส่วนของร้านอาหาร ร้านค้าของชำ โดยมากจะมีอยู่ตามด้านขอบนอกหรือด้านหลังสุดของพื้นที่ซึ่งจะเป็นบริเวณที่พักอาศัย และไม่จำเป็นต้องอาศัยการเข้าถึงสูง โดยที่กิจกรรมเหล่านี้จะมีความจำเป็นอยู่แล้วที่ประชากรในพื้นที่ต้องใช้บริการ ดังนั้นจุดที่ตั้งจึงไม่มีผลต่อกิจกรรมมากนัก และทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ที่มีการเข้าถึงสูงจะมีผลตอบแทนทางเศรษฐกิจมากกว่าเมื่อใช้ประกอบกิจกรรมหลัก นอกจากนี้การมีกิจกรรมชุมชนที่เป็นหาบเร่แผงลอยยังช่วยให้เกิดการกระจายตัวของกิจกรรมไปทั่วย่านอีกด้วย

จะเห็นการเชื่อมโยงของพื้นที่และกิจกรรมได้ ว่ากิจกรรมหลักนั้นจะอาศัยการเข้าถึงพื้นที่สูงมากจึงทำให้เกาะกลุ่มอยู่กลางพื้นที่โดยมีกิจกรรมรองกระจายตัวอยู่ปะปนกัน ส่วนกิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงส่งเสริมกันจะอยู่กระจายเป็นระยะเพื่อรักษารัศมีการให้บริการต่อกิจกรรมหลักได้ ส่วนกิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงสถานที่นั้นไม่ขึ้นกับกิจกรรมหลัก แต่อ้างอิงมาจากวิวัฒนาการ กิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงประกอบ(กิจกรรมรองรับชุมชน)จะกระจายอยู่รอบนอกในรัศมีที่เข้าถึงโดยไม่รบกวนกิจกรรมหลัก

ผลของกิจกรรมต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- ผลต่อการใช้ที่ดินในย่าน

ทั้งนี้เมื่อนำพื้นที่กิจกรรมต่างๆมาพิจารณาควณคู่ไปกับแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินจะเห็นว่ากิจกรรมหลักในพื้นที่จะก่อให้เกิดผลต่อเนื่องและมีความสัมพันธ์กับกิจกรรมอื่นๆ ภายในย่าน

การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม กิจกรรมหลักทำให้เกิดการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านโดยอยู่ในตอนกลางของพื้นที่ย่าน นอกจากนี้กิจกรรมหลักยังก่อให้เกิดกิจกรรมรอง กิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงส่งเสริม และกิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงประกอบ ซึ่งต่างล้วนเป็นส่วนหนึ่งของการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมที่เมื่อแยกย่อยชนิดก็จะพบลักษณะดังกล่าว

การใช้ที่ดินแบบที่พักอาศัย ที่จริงแล้วที่ที่พักอาศัยในย่านจะกระจายตัวสัมพันธ์กับกิจกรรมหลัก โดย ในส่วนที่มีกิจกรรมหลัก จะมีการพักอาศัยด้วยเช่นกัน แต่เมื่ออยู่ในปลายพื้นที่ของผืนกิจกรรม จะเริ่มเป็นการใช้ที่ดินเพื่อที่พักอาศัยอย่างเดียว ขนาดของประชากรและการพักอาศัยจะสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงประกอบเกือบทุกประเภทที่รองรับการพักอาศัยในพื้นที่อีกทอดหนึ่ง โดยที่กิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงประกอบที่เป็นประเภทอาหารนั้นจะกระจัดกระจายไปตามพื้นที่ต่างๆ โดยส่วนหนึ่งอาศัยรถเข็นและหาบเร่แผงลอยเป็นตัวหล่อเลี้ยงชุมชน เนื่องจากไม่อาศัยพื้นที่ทำการหรืออาศัยใช้เพียงขนาดเล็กๆ ทำให้ไม่กระทบต่อการใช้พื้นที่เพื่อกิจกรรมหลัก ขณะที่ร้านค้าและบริการอื่นๆ จะมีกระจายอยู่ทั่วไป

การใช้ที่ดินแบบที่เก็บสินค้ากิจกรรมหลักยังเป็นส่วนสร้างให้เกิดการใช้ที่ดินแบบที่เก็บสินค้าขึ้นโดยเฉพาะในย่านอีกด้วย ซึ่งที่เก็บสินค้านี้จะแบ่งได้เป็น 2 แบบ คือ แบบแรก ที่เก็บสำรองสินค้า เนื่องจากรูปแบบของการค้า ที่เป็นการขายหน้าร้านเพื่อสนองความประสงค์ที่ทันท่วงทีแก่ผู้ซื้อ ทำให้แหล่งเก็บสินค้าจำเป็นต้องอยู่ใกล้เคียง ซึ่งเมื่อพื้นที่บริเวณกิจกรรมหลักมีคุณค่าในการพาณิชย์กรรมเกินกว่าที่จะใช้เก็บสินค้า ทำให้เกิดการใช้พื้นที่อาคารบริเวณขอบย่านหรือบริเวณที่ทรุดโทรมเป็นที่เก็บสินค้า และแบบที่สองเป็นที่เก็บสินค้ากับอุปกรณ์สำหรับร้านค้าหาบเร่แผงลอยที่ไม่มีที่เก็บ เป็นการเก็บโดยใช้พื้นที่ว่างทุกรูปแบบ ทั้งอาคาร พื้นที่ว่าง แอ่ง ทางสัญจร เป็นการเก็บเพื่อลดภาวะการขนส่งของผู้ประกอบการหาบเร่แผงลอยลง

การใช้ที่ดินเพื่อการพักผ่อน(พื้นที่สีเขียว) ผลของกิจกรรมทำให้เกิดการรุกรานพื้นที่สีเขียวในพื้นที่ส่งผลให้พื้นที่พักผ่อน พื้นที่ที่สามารถทำกิจกรรมทางสังคมลดน้อยลง

การใช้ที่ดินเพื่อศาสนสถาน โดยเนื้อแท้กิจกรรมหลักไม่ได้ก่อให้เกิดการใช้ที่ดินประเภทนี้ แต่เนื่องจากลักษณะทางสังคมของผู้ประกอบกิจกรรมที่มีเชื้อสายจีน และการเป็นชุมชนจากกิจกรรมหลัก จึงทำให้เกิดการใช้พื้นที่ขึ้น โดยจะมีขนาดเล็กและอยู่บริเวณขอบปลายของแต่ละชุมชน

- ผลต่อการใช้ที่ดินภายนอกย่าน

การใช้ที่ดินเพื่อการเก็บสินค้าการใช้ที่ดินประเภทนี้นอกจากจะกระจายกันอยู่รอบๆย่านแล้วยังขยายตัวออกไปยังย่านข้างเคียง ในส่วนของแบบแรกจะเป็นอาคารเนื่องจากต้องการพื้นที่มาก ซึ่งเมื่อไม่มีพื้นที่ในย่านพอก็จะขยายไปในย่านข้างเคียงซึ่งอาศัยพาหนะคือรถยนต์ในการเชื่อมต่อกับย่านได้ คือย่านวัดบรมนิวาส ย่านยศเส และย่านซอยนาคราช ส่วนแบบที่ 2 จะอาศัยพื้นที่ไม่มากกระจายกันอยู่พื้นที่ย่านข้างเคียง ที่สามารถเข็นรถขนส่งสินค้าและวัสดุได้สะดวกได้แก่ย่านตลาดผดุงกรุงเกษม ย่านมัธยมวิบูลย์ ย่านซอยอนันตนาคร

การใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย กิจกรรมหลักในพื้นที่ยังก่อให้เกิดการพักอาศัยในพื้นที่ข้างเคียงได้แก่ย่านซอยพระยานาค ย่านชุมชนวัดบรมนิวาส ย่านชุมชนมหานาค ซึ่งกลายเป็นแหล่งที่พักอาศัยของแรงงานจากย่านไปด้วย

การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม กิจกรรมหลักในพื้นที่ก่อให้เกิดการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในพื้นที่ข้างเคียง เนื่องจากสาเหตุหลายประการคือ การขยายตัวของกิจกรรมหลัก ทำให้เกิดพื้นที่พาณิชย์กรรมเพื่อรองรับกิจกรรมการค้าผ้า และสำนักงานการขนส่งสินค้าต่างประเทศในย่านชุมชนวัดบรมนิวาส ซึ่งไม่ประสบความสำเร็จ ทำให้เกิดสำนักงานการขนส่งสินค้าต่างประเทศที่ซอยนาคราช ทำให้เกิดกิจกรรมรองที่บริเวณถนนหลานหลวงได้แก่การค้าผ้าใบ เป็นต้น

การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ทำให้เกิดกิจกรรมการผลิตในพื้นที่ข้างเคียงคือย่านชุมชนวัดบรมนิวาส เนื่องจากความจำกัดของพื้นที่ย่าน

การใช้ที่ดินเพื่อศาสนสถาน ทำให้มีการใช้พื้นที่ส่วนหนึ่งของวัดและการใช้พื้นที่นันทนาการในวัดบรมนิวาสเป็นที่จอดรถ ซึ่งขัดแย้งต่อสภาพของการใช้พื้นที่ที่ต้องการความสงบแต่ทั้งนี้เป็นผลมาจากการขาดแคลนพื้นที่จอดรถด้วยพื้นที่ที่มีจำกัด

บทที่ 7

สรุปและเสนอแนะ

7.1 บทบาทด้านการค้าและการผลิตของย่านบีบี

7.1.1 การเปลี่ยนแปลงบทบาทของย่าน

องค์ประกอบด้านกิจกรรมทางเศรษฐกิจภายในย่านได้แก่ ผู้ขาย ผู้ซื้อ ผู้ผลิตหรือที่มาของสินค้า สินค้า และวิธีขาย ต่างมีความสัมพันธ์ที่เชื่อมโยงกันซึ่งกันและกัน รูปแบบความสัมพันธ์นี้เป็นโครงสร้างพื้นฐานที่ก่อให้เกิดรูปแบบของย่านและบทบาทด้านการค้าการผลิตของย่าน เมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงในองค์ประกอบใดองค์ประกอบหนึ่งก็จะส่งผลทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงกับองค์ประกอบอื่นๆไปด้วย รูปแบบของโครงสร้างความสัมพันธ์ที่เปลี่ยนไปนี้จึงเป็นส่วนสำคัญที่ทำให้รูปแบบของย่านและบทบาทของย่านต้องเกิดการเปลี่ยนแปลงไปด้วย

บทบาทด้านการค้าและการผลิตของย่านบีบีมีการเปลี่ยนแปลงไปตามโครงสร้างที่เปลี่ยนไปนี้เช่นกัน เมื่อโครงสร้างมีพัฒนาการไม่ว่าจะจากการค้าปลีกมาสู่การค้าส่ง จากผู้ขายมาเป็นผู้ผลิต จากผู้ซื้อระดับย่านมาสู่ผู้ซื้อในระดับประเทศ จากสินค้าราคาถูกมาสู่สินค้าอุตสาหกรรม หรือจากสินค้าที่ซื้อมาเป็นสินค้าที่ผลิตเอง การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้ย่อมจะปรากฏออกมาทั้งในรูปแบบของย่านที่เปลี่ยนไปด้วย เช่น จากย่านเปรียบเทียบผลผลิตไปสู่ย่านการผลิตเช่นกัน และในบทบาทด้านการค้าและการผลิตที่เปลี่ยนไป นั้นเพราะบทบาทด้านการค้าและการผลิต หมายถึงการปฏิบัติตามหน้าที่ของสถานภาพในการเป็นย่านการค้าและการผลิตนั่นเอง การบ่งบอกบทบาทของย่านจึงควบคู่ไปกับการระบุสถานภาพของย่านในขณะนั้นว่ามีหน้าที่อย่างไร ในแต่ละช่วงเวลาย่านอาจมีบทบาทเดียวหรือมีหลายบทบาทซึ่งจะทำให้เกิดมีบทบาทหลักและบทบาทรองของย่านในแต่ละช่วงเวลาขึ้นได้ตามแต่สถานภาพของย่านในขณะนั้น

จากการศึกษาย่านบีบีจากสภาพทั่วไป วิวัฒนาการ พัฒนาการทางการค้าและสภาพกิจกรรมในพื้นที่ที่ผ่านมา จึงสามารถนำมาสรุปเป็นภาพบทบาทด้านการค้าและการผลิตของย่านที่เปลี่ยนแปลงไปตามช่วงเวลาต่างๆได้ โดยสรุปดังนี้(ดูตาราง 7 – 1)

ตารางที่ 7 - 1 แสดงบทบาทของย่านในแต่ละช่วงเวลา

ช่วงเวลา	บทบาทของย่าน	โครงสร้างบทบาทของย่าน		ปัจจัยที่มีผลต่อสถานภาพบทบาท
ช่วงที่1 ก่อนเป็นย่าน เบียร์	บทบาทด้านการค้า: บทบาทหลัก แหล่งสินค้าสำหรับผู้บริโภค หน้าที่ : จัดหาสินค้ามาสนองความต้องการของผู้ซื้อ	ที่มาของสินค้า - ซื้อจากยี่ปั้วอื่นหรือผู้ผลิต	รูปแบบสินค้า - ผ้าราคาถูก	การค้า - เลื่อนไซในการใช้พื้นที่จากผู้มีอำนาจในพื้นที่ - กำลังซื้อของประชากรในพื้นที่
	บทบาทด้านการผลิต: ไม่มี			
	สถานภาพย่าน: ตลาดค้าปลีก	รูปแบบการขาย - ขายปลีก	ผู้ซื้อ - ละแวกย่าน	การผลิต - ข้อจำกัดของพื้นที่ซึ่งมีลักษณะชั่วคราว
ช่วงที่2 พ.ศ.2485-2500	บทบาทด้านการค้า: บทบาทหลัก แหล่งสินค้าที่ตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อ แหล่งกระจายสินค้าจากผู้ผลิต หน้าที่ : จัดหาสินค้ามาสนองความต้องการของผู้ซื้อ	ที่มาของสินค้า - ซื้อจากยี่ปั้วอื่นหรือผู้ผลิต	รูปแบบสินค้า - ผ้าราคาถูก เป็นส่วนน้อย - ผ้าเก่า เป็นหลัก	การค้า - การเป็นพื้นที่ศูนย์กลางเมือง - จำนวนประชากรในพื้นที่
	บทบาทด้านการผลิต: ไม่มี			
	สถานภาพย่าน: ตลาดค้าส่ง ย่านเปรียบเทียบการผลิต	รูปแบบการขาย - ขายปลีกเป็นหลัก - ขายส่งเป็นส่วนน้อย	ผู้ซื้อ - ระดับภาคเป็นหลัก - ละแวกย่านเป็นส่วนน้อย	การผลิต - รูปแบบของสินค้ายังไม่มีความจำเป็นต้องเปรียบเทียบ

ช่วงเวลา	บทบาทของย่าน	โครงสร้างบทบาทของย่าน		ปัจจัยที่มีผลต่อสถานภาพบทบาท
ช่วงที่3 พ.ศ.2500-2520	บทบาทด้านการค้า: บทบาทหลัก แหล่งสินค้าสำหรับผู้ค้าส่งและปลีก แหล่งกระจายสินค้าของผู้ผลิต หน้าที่ : กระจายสินค้า รวบรวมสินค้า เป็นตัวแทนของผู้ผลิต	ที่มาของสินค้า -ผลิตเองเป็นหลัก -ซื้อจากผู้ผลิตหรือยี่ปั๊วอื่นเป็นส่วนน้อย	รูปแบบสินค้า -เสื้อผ้าสำเร็จรูปแบบอุตสาหกรรมเป็นหลัก -ผ้าเก่าเป็นส่วนน้อย	การค้า - ความต้องการสินค้าที่หลากหลาย - การเปรียบเทียบสินค้า - การขยายตัวของอุปสงค์ - การกระจายผลผลิตของย่าน
	บทบาทด้านการผลิต: บทบาทหลัก แหล่งผลิตสินค้าเสื้อผ้าลักษณะกึ่งอุตสาหกรรมในครัวเรือน หน้าที่ : ผลิตสินค้า	รูปแบบการขาย -ขายส่งเป็นหลัก -ขายปลีกเป็นส่วนน้อย	ผู้ซื้อ -ระดับประเทศเป็นหลัก -ต่างประเทศเป็นส่วนน้อย	การผลิต - ความต้องการสินค้าที่หลากหลาย - การประหยัดจากการกระจุกตัว
	สถานภาพย่าน: ตลาดค้าส่ง ย่านเปรียบเทียบการผลิต ย่านการผลิต			
ช่วงที่4 พ.ศ.2520-2535	บทบาทด้านการค้า: บทบาทหลัก แหล่งสินค้าและเปรียบเทียบผลผลิต สำหรับผู้ค้าส่งและปลีก แหล่งกระจายสินค้าของผู้ผลิต หน้าที่ : ตัวกลาง รวบรวมสินค้าจากผู้ผลิต เป็นตัวแทนของผู้ผลิต กระจายสินค้าจัดหาสินค้ามาสนองความต้องการของผู้ซื้อ	ที่มาของสินค้า --ผลิตเอง -ซื้อจากผู้ผลิตหรือยี่ปั๊วอื่น ในสัดส่วนใกล้เคียงกัน	รูปแบบสินค้า -เสื้อผ้าสำเร็จรูปแบบอุตสาหกรรมเป็นหลัก -เสื้อผ้าราคาถูก เป็นส่วนน้อย	การค้า - การเปรียบเทียบสินค้าของผู้ซื้อ - ชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของย่าน
	บทบาทด้านการผลิต: บทบาทรอง เป็นแหล่งผลิตสินค้า หน้าที่ : ผลิตสินค้า	รูปแบบการขาย -ขายส่งเป็นหลัก -ขายปลีกน้อย แทบไม่มีเลย	ผู้ซื้อ -ระดับประเทศ -ต่างประเทศ ในสัดส่วนใกล้เคียงกัน	การผลิต - ขนาดพื้นที่จำกัด - มูลค่าของพื้นที่เทียบกับ ผลตอบแทนจากกิจกรรม
	สถานภาพย่าน: ตลาดค้าส่ง ย่านเปรียบเทียบการผลิต ย่านการผลิต			

ช่วงเวลา	บทบาทของย่าน	โครงสร้างบทบาทของย่าน		ปัจจัยที่มีผลต่อสถานภาพบทบาท
ช่วงที่5 พ.ศ.2535- ปัจจุบัน	บทบาทด้านการค้า:บทบาทหลัก แหล่งสินค้าและเปรียบเทียบผลผลิต สำหรับผู้ค้าส่งและปลีก แหล่งกระจายสินค้าของผู้ผลิต หน้าที่ : ตัวกลาง รวบรวมสินค้าจากผู้ผลิต เป็นตัวแทนของผู้ผลิต กระจายสินค้า จัดหาสินค้ามาสนองความต้องการของผู้ซื้อ	ที่มาของสินค้า -ซื้อจากผู้ผลิตหรือยี่ปั้วอื่น จ้างผลิต เป็นหลัก -ผลิตเอง เป็นรอง	รูปแบบสินค้า -เสื้อผ้าสำเร็จรูปแบบอุตสาหกรรมเป็นหลัก -สินค้าเสื้อผ้าราคาถูก - สินค้าแฟชั่น เป็นส่วนรองในสัดส่วนใกล้เคียงกัน	การค้า - การเปรียบเทียบสินค้าของผู้ซื้อ - ชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของย่าน
	บทบาทด้านการผลิต:ไม่มี			
	สถานภาพย่าน:ตลาดค้าส่ง ย่านเปรียบเทียบการผลิต ย่านค้าส่งตามประสงค์	รูปแบบการขาย -ขายส่งจำนวนน้อยเป็นหลัก -ขายส่งจำนวนมากเป็นส่วนน้อย -ขายปลีกเป็นส่วนน้อย	ผู้ซื้อ -ต่างประเทศ -ระดับประเทศ -กรุงเทพมหานคร ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน	การผลิต -มูลค่าของพื้นที่กับผลตอบแทนจากกิจกรรม
แนวโน้ม	บทบาทด้านการค้า: แหล่งสินค้าและเปรียบเทียบผลผลิต สำหรับผู้ค้าส่งและปลีก แหล่งกระจายสินค้าของผู้ผลิต หน้าที่ : ตัวกลาง รวบรวมสินค้าจากผู้ผลิต เป็นตัวแทนของผู้ผลิต กระจายสินค้า จัดหาสินค้ามาสนองความต้องการของผู้ซื้อ	ที่มาของสินค้า -ซื้อจากผู้ผลิตหรือยี่ปั้วอื่น จ้างผลิต เป็นหลัก - ผลิตเอง เป็นส่วนน้อย	รูปแบบสินค้า -เสื้อผ้าราคาถูก -เสื้อผ้าแฟชั่น เป็นรูปแบบหลักในสัดส่วนใกล้เคียงกัน -เสื้อผ้าสำเร็จรูปแบบอุตสาหกรรมเป็นรอง	การค้า - การปรับตัวเพื่อแข่งขันทางการค้ากับต่างประเทศ - อุปสงค์ต่อสินค้ารูปแบบใหม่
	บทบาทด้านการผลิต: ไม่มี			
	สถานภาพย่าน:ตลาดค้าส่ง ย่านเปรียบเทียบการผลิต ย่านค้าส่งตามประสงค์	รูปแบบการขาย -ขายส่งจำนวนน้อยเป็นหลัก -ขายส่งจำนวนมากเป็นส่วนน้อย -ขายปลีกเป็นส่วนน้อย	ผู้ซื้อ -ระดับประเทศ -กรุงเทพมหานคร เป็นหลักในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน -ต่างประเทศเป็นส่วนน้อย	การผลิต -มูลค่าของพื้นที่กับผลตอบแทนจากกิจกรรม

ที่มา จากการวิเคราะห์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

7.1.2 บทบาทด้านการค้าและการผลิตของย่านในปัจจุบัน

จากข้อมูลในส่วนของกิจกรรมจากการสำรวจ สัมภาษณ์และจากส่วนของการตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับลักษณะการซื้อขาย การใช้พื้นที่ และทัศนคติ จึงนำมาสรุปบทบาทด้านการค้าและการผลิตของย่านโบ๊เบ๊ได้ดังนี้

สถานการณ์ปัจจุบันของย่านโบ๊เบ๊คือ ย่านการค้าส่งที่เป็นย่านเปรียบเทียบการผลิต และย่านค้าส่งตามประสงค์ในสินค้าประเภทเสื้อผ้า ลักษณะของสถานภาพย่านดังกล่าวส่งผลต่อบทบาทและหน้าที่ของย่านดังนี้

ในฐานะที่ย่านเป็นย่านเปรียบเทียบการผลิต ย่านมีหน้าที่ต้องรวบรวมสินค้าจากผู้ผลิตเพื่อกระจายผลผลิตมาให้ผู้บริโภคที่ทำการเปรียบเทียบสินค้าในพื้นที่ ซึ่งหมายถึงผู้บริโภคจะต้องเข้ามาภายในย่านเพื่อพิจารณาสินค้า รับทราบข้อมูลสินค้า เปรียบเทียบ เพื่อทำการตัดสินใจก่อนที่จะซื้อสินค้า สินค้าจึงต้องมีความหลากหลายทั้งประเภท รูปแบบ คุณภาพ และราคา

ในฐานะที่ย่านเป็นย่านค้าส่งตามประสงค์ ย่านมีหน้าที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่สามารถเข้าถึงสินค้าที่อยู่ในความนิยมได้โดยง่าย บ่อยครั้ง และอำนวยความสะดวกต่อผู้บริโภค

บทบาทด้านการค้า ย่านจะเป็นตัวกลางให้เกิดการพบกันระหว่างผู้ผลิตและผู้ค้า ก่อนจะนำไปสู่ผู้บริโภคขั้นสุดท้าย โดยรวบรวมสินค้าจากผู้ผลิต เป็นพื้นที่สำหรับเปรียบเทียบผลผลิต สำหรับผู้ค้าส่งและปลีก

ย่านยังคงบทบาทในด้านการค้าไว้ได้จากความต้องการเปรียบเทียบสินค้าของผู้บริโภคที่ยังคงมีอยู่และด้วยภาพลักษณ์และชื่อเสียงในสถานภาพของย่าน

บทบาทด้านการผลิต ปัจจุบันย่านไม่มีบทบาทด้านการผลิต เหลือกิจกรรมการผลิตเพียง 1-2 หน่วยเท่านั้น ทั้งนี้บทบาทด้านการผลิตของย่านลดน้อยไปเนื่องจากความจำกัดของพื้นที่ในการผลิตและมูลค่าของพื้นที่ในการทำประโยชน์จากกิจกรรมอื่นมีสูงกว่า

องค์ประกอบทางการค้าของย่าน

- สินค้า สินค้าหลักของย่าน ได้แก่สินค้าประเภทเสื้อผ้าหรือผลิตภัณฑ์เพื่อการสวมใส่เป็นหลัก โดยกลุ่มสินค้าที่เป็นหลักได้แก่ สินค้าประเภทแฟชั่นบุติกเสื้อผ้าสตรี เสื้อผ้าเด็ก และกางเกงขาสั้นขายาว สินค้าที่เป็นกลุ่มรองได้แก่ เสื้อยืด ชุดยีน เซ็ตชาย และชั้นในชุดนอน นอกนั้นเป็นสินค้าเบ็ดเตล็ด

สินค้าเริ่มเปลี่ยนแปลงไปสู่สินค้าแฟชั่นมากขึ้น ซึ่งจะตอบสนองผู้ซื้อที่เป็นผู้ค้าปลีกที่ต้องการความหลากหลาย โดยสินค้าที่มาจะสั่งซื้อจากโรงงานเป็นส่วนมาก รองลงมาเป็นสินค้าที่ผลิตเอง

สินค้าในย่านจึงบ่งบอกได้ถึงสถานภาพของย่านที่เป็นทั้งย่านเปรียบเทียบสินค้าที่ต้องการความหลากหลายและย่านค้าส่งตามประสงค์ที่ต้องการสินค้าสมัยนิยม

- ผู้ซื้อ_บทบาทและหน้าที่ของย่านที่มี ส่งผลให้ต่อประเภทและพฤติกรรมของผู้ซื้อ ผู้ซื้อมีหลายรูปแบบได้แก่ผู้ซื้อภายในประเทศและต่างประเทศ มีสัดส่วนใกล้เคียงกันผู้ซื้อส่วนมากเป็นผู้ประกอบการค้าปลีก โดยผู้ซื้อส่วนใหญ่ยังต้องเลือกชมสินค้าหน้าร้าน ผู้ซื้อในประเทศจะมาจากต่างจังหวัดและมีผู้ซื้อในพื้นที่กรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น เนื่องจากเป็นแหล่งสินค้าที่อยู่ในพื้นที่ ซึ่งทำให้เกิดการขยายตัวของการค้าในตลาดเช้า และยังเป็นเหตุผลที่ทำให้มีผู้ซื้อปลีกเข้ามาในย่านจำนวนมาก ผู้ซื้อจากต่างประเทศจะเปลี่ยนกลุ่มไปเรื่อยๆ โดยขณะนี้ มีกลุ่มรัสเซียและประเทศเอเชียใต้ และตะวันออกกลางเป็นกลุ่มหลัก

- รูปแบบการขาย จากสถานภาพและบทบาทของย่านในการค้าส่ง ย่านจึงมีรูปแบบการขายส่งเป็นหลัก แต่มีขนาดการขายที่แตกต่างกันไป ตามวัตถุประสงค์ของผู้ซื้อที่สัมพันธ์กับบทบาทย่าน เช่นปัจจุบัน ย่านมีขนาดการขายที่1-2โหลมากที่สุด ขนาดของการค้าส่งที่เป็นขนาดกลางหรือขนาดเล็กนี้เป็นการตอบสนองอุปสงค์แก่ร้านค้าปลีกมากกว่าร้านค้าส่ง และมีแนวโน้มที่จะขายปลีกจำนวนน้อย ซึ่งทำให้บทบาทของย่านเริ่มตอบสนองต่อผู้บริโภคชั้นสุดท้ายหรือผู้ซื้อปลีกมากขึ้น

- ที่มาของสินค้า สินค้าในย่านเป็นการซื้อมาขายไปการลดบทบาทด้านการผลิตของย่านไม่สัมพันธ์กันโดยตรงกับการเป็นผู้ผลิตของผู้ประกอบการ โดยสินค้าในย่านยังคงมีมาจากสินค้าที่ผลิตเองภายนอกย่าน แม้ว่าจะมีสัดส่วนน้อยลงไปกว่าในช่วงอดีตแต่ยังมีขนาดพอควร ผู้ผลิตเริ่มหันมามีหน้าร้านจำหน่ายในย่านเช่นกัน

รายละเอียดด้านการค้าอื่นๆ

- ลักษณะของการขาย ร้านค้าส่วนใหญ่จะเป็นการขายหน้าร้านเป็นหลักมากกว่าส่งสินค้าตามสั่ง ซึ่งเนื่องจากการต้องการเปรียบเทียบสินค้าของผู้ซื้อ โดยร้านค้าต่างๆมีหน้าร้านเพียงร้านเดียวเป็นส่วนมาก และหากมีร้านอีกก็มักจะมีเพียง 2 ร้านเท่านั้น ขนาดพื้นที่ย่านที่จะสามารถรองรับผู้ซื้อได้จึงมีความสำคัญมาก

- มูลค่าการขายและค่าใช้จ่าย ร้านค้าต่างๆมีรายรับจากการขายสินค้าไม่เท่ากัน โดยขนาดของการขายจากการสัมภาษณ์จะอยู่ที่ราวเดือนละ500,000ถึง1,000,000บาท หรือเฉลี่ย วันละ 16,000ถึง33,000บาท หรือมีมูลค่าเงินหมุนเวียนในย่านประมาณวันละ 50-100ล้านบาท ทว่าในการตอบแบบสอบถามรายรับจะอยู่ที่ประมาณ 50,000ถึง 100,000บาท หรือวันละ16,000-30,000บาท หรือมีมูลค่าเงินหมุนเวียนในย่านวันละ 5-10ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ยประมาณ25-30เปอร์เซ็นต์ของรายรับ

- ผู้ค้า ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานครหรือภายในย่านบีบีเอง โดยในร้านค้าจะมีผู้ขาย3-5คนเป็นส่วนมากรวมแรงงาน เท่ากับว่าจำนวนผู้ขายจะมีอยู่ที่ราว9,148 คน

ร้านค้าส่วนใหญ่จะมีแรงงาน1-2คน และมีแรงงาน 3คน ซึ่งเมื่อประเมินจากจำนวนร้านค้า 3,124 ร้านจะประมาณได้ว่าการจ้างแรงงานภายในย่าน 7,345 คน

โดยแรงงานส่วนมากจะอาศัยอยู่ในย่านและละแวกย่านมากที่สุด คืออยู่ที่ร้าน2,656คน อยู่แถวละแวกย่านโบ๊เบ๊ 3,125 คน

- ทักษะของผู้ซื้อ ผู้ซื้อมาซื้อสินค้าที่ย่านโบ๊เบ๊ด้วยความเป็นศูนย์กลางของพื้นที่ซึ่งทำให้เข้าถึงได้จากทุกทิศทาง โดยมีสินค้าแบบที่ต้องการซึ่งหมายถึงว่าสินค้าในย่านตอบสนองต่อความต้องการของผู้ซื้อได้ โดยผู้ซื้อไม่มีย่านสินค้าอื่นที่ใกล้เคียงกันนอกจากย่านประตูน้ำซึ่งมีรูปแบบแตกต่างกัน

ผู้ซื้อพอใจที่จะไปซื้อสินค้าในบริเวณที่มีสินค้าหลากหลายราคาถูก เปรียบเทียบสินค้าง่าย มีบรรยากาศดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ทำให้โบ๊เบ๊ทาวเวอร์เป็นบริเวณที่มีผู้นิยมไปเดินเลือกสินค้ามากที่สุด

ปัญหาของผู้ซื้อคือสภาพทรุดโทรมของพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่เพียงพอ โดยเห็นว่าควรปรับปรุงความแออัด ความสะอาด และสิ่งอำนวยความสะดวก

- บทบาทต่อพื้นที่โดยรอบ ย่านโบ๊เบ๊ก่อให้เกิดการจ้างงานจำนวนหนึ่ง และเป็นย่านกิจกรรมหลักที่ส่งเสริมให้เกิดความต่อเนื่องของกิจกรรมเพื่อรองรับกิจกรรมหลักของย่าน ได้แก่ การเป็นแหล่งพักอาศัยของแรงงาน การเป็นแหล่งกิจกรรมที่เกี่ยวข้องเนื่องในเชิงประกอบเพื่อรองรับชุมชนจากย่าน การเป็นแหล่งกิจกรรมที่เกี่ยวข้องเนื่องในเชิงส่งเสริม เช่น คลังสินค้า แหล่งตัดเย็บ แหล่งขนส่งสินค้า ที่เก็บวัสดุอุปกรณ์

- บทบาทด้านการค้าที่มีผลต่อพื้นที่ย่าน ทำให้เกิดกิจกรรมต่อเนื่องภายในย่านอันเนื่องมาจากกิจกรรมหลัก และทำให้เกิดกิจกรรมที่เกี่ยวข้องเนื่องในเชิงประกอบ เพื่อรองรับชุมชน เกิดการขยายตัวของพื้นที่ย่าน และเกิดการใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์ที่สูงสุด

7.2 คุณลักษณะเฉพาะของย่าน

จากการศึกษา ในด้านสภาพทั่วไป วิวัฒนาการ และกิจกรรมทางเศรษฐกิจของย่านโบ๊เบ๊ เมื่อนำมาสรุปเปรียบเทียบ โดยอาศัยแนวคิดของ Garnham, Harry L.(1985:1-8)ซึ่งให้แนวคิดของคุณลักษณะเฉพาะ(Identity)ของพื้นที่เมื่อก่อนประกอบไปด้วย

1. ลักษณะทางกายภาพ
2. กิจกรรมและหน้าที่ซึ่งสังเกตได้
3. การสื่อความหมายหรือสัญลักษณ์

จะพบว่า สามารถจำแนกคุณลักษณะเฉพาะร่วมที่เด่นชัดของย่านโบ๊เบ๊ในอดีตจนถึงปัจจุบัน ซึ่งคงลักษณะต่อเนื่องกันมา นอกจากนี้ยังพบว่ามียุคคุณลักษณะเฉพาะอีกประการหนึ่งที่น่าจะพิจารณา

ประกอบกัน คือ ด้านสังคมวัฒนธรรม จากแนวคิดดังกล่าวและจากการศึกษาจึงนำมาสรุปเป็น
คุณลักษณะเฉพาะของย่านโบ๊เบ๊คือ(ดูตารางที่ 7 – 1)

ตารางที่ 7 - 2 คุณลักษณะเฉพาะของย่าน

	คุณลักษณะเฉพาะ			
	ลักษณะทางกายภาพ	กิจกรรม	สังคมวัฒนธรรม	การเป็นสัญลักษณ์
รายละเอียด	โครงสร้างทางภูมิศาสตร์ของ คลองการเป็นสี่แยกมหานาค	รูปแบบการค้าดั้งเดิมแบบตลาด การขายหน้าร้านเพื่อเปรียบเทียบ สินค้าที่ให้ความรู้สึกใกล้ชิด	การเป็นชุมชนชาวจีน	ย่านตลาดชุมชน การค้า
	พื้นที่ที่ถูกแบ่งส่วนตามลักษณะ ทางภูมิศาสตร์	การค้าส่ง	การเป็นชาวตลาดใน พื้นที่เมือง	
	องค์ประกอบของคลอง ถนน และสะพาน และพื้นที่			

ที่มา จากการวิเคราะห์

ลักษณะทางกายภาพ ลักษณะที่เด่นชัดไม่เปลี่ยนแปลงของย่านคือ

- โครงสร้างทางภูมิศาสตร์ของคลอง ที่ทำให้เกิดลักษณะสี่แยกมหานาค ซึ่งจะมีสี่แยก
คลอง
- พื้นที่ซึ่งแบ่งออกเป็นสี่ส่วนจากการเป็นสี่แยกมหานาค ซึ่งมีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ของย่าน
ที่แตกต่างกันไปในแต่ละส่วน
- องค์ประกอบของคลอง ถนน สะพานเป็น ส่วนสำคัญที่กำหนดภาพของย่าน ประกอบไป
ด้วยสี่แยกคลองที่มีถนนเลียบข้าง และการเชื่อมต่อกับพื้นที่อีกฟากคลองด้วยสะพาน

กิจกรรม

- รูปแบบการค้าดั้งเดิมแบบตลาด รูปแบบการค้านี้ให้ความรู้สึกใกล้ชิดและเป็นกันเอง
ระหว่างผู้ขายกับผู้ซื้อ ร้านค้าจะเปิดหน้าร้านให้ลูกค้าเข้าใกล้สินค้าที่สุด แทบไม่มีร้านค้า
ที่ปิดประตูหรือติดเครื่องปรับอากาศ เพื่อสร้างความเป็นสัดส่วนของร้านค้า ร้านค้าจะ
ต่อรองราคาได้ เปรียบเทียบสินค้าได้ เห็นและสามารถสัมผัสสินค้าได้จริง เมื่อซื้อแล้ว
สามารถรับสินค้าได้ทันทีถ้าต้องการ
- การค้าส่ง เป็นลักษณะหลักของกิจกรรมในย่าน แม้ว่าร้านค้าจะเริ่มมีการขายส่งจำนวน
น้อย แต่ยังคงเป็นการขายส่ง

สังคมวัฒนธรรม

- การเป็นชุมชนชาวจีน เป็นส่วนหนึ่งที่สำคัญ และส่งผลต่อรูปแบบการดำเนินธุรกิจ ที่ทำให้
มีลักษณะกิจการของครอบครัว และวัฒนธรรมแบบอนุรักษ์นิยม
- การเป็นชาวตลาดในพื้นที่เมือง บางส่วนของย่านเช่นในย่านตลาดโบ๊เบ๊เก่า ตลาดมหา
นาค มีลักษณะของย่านชุมชนที่มีความสัมพันธ์แบบหมู่บ้านกลางเมือง ผู้คนต่างรู้จักกัน

แม้ว่าความสัมพันธ์จะเริ่มเปลี่ยนแปลงไป แต่ลักษณะที่ยังคงมีการพักอาศัยในพื้นที่ ทำให้
ผู้คนยังรู้จักและมีลักษณะการเป็นละแวกบ้านอยู่

สัญญาลักษณะ

- การเป็นย่านตลาดชุมชนการค้า คือสิ่งที่เป็นความหมายเมื่อสื่อถึงย่านโบ๊เบ๊ ซึ่งมาจาก
ภาพลักษณ์ กิจกรรม และพื้นที่ของย่านที่ประกอบกันขึ้นมา

ลักษณะที่กล่าวมาข้างต้นผสมกันเป็นคุณลักษณะเฉพาะร่วมที่เด่นชัดของย่านโบ๊เบ๊ ซึ่งการ
เปลี่ยนแปลงรูปแบบพื้นที่ กิจกรรม หรือสังคมวัฒนธรรม ต่างเปลี่ยนแปลงอยู่บนพื้นฐานของ
คุณลักษณะดังกล่าวนี้

7.3 ปัญหา ศักยภาพ และแนวโน้ม

7.3.1 แนวโน้มของย่านโบ๊เบ๊

1. แนวโน้มระดับย่าน

แนวโน้มด้านพื้นที่

- ศูนย์กลางของพื้นที่ย่าน จากขนาดการใช้พื้นที่ปัจจุบันและโครงการในอนาคตของโบ๊เบ๊ทาว
เวอร์ ทำให้เกิดจำนวนร้านค้าจำนวนมากซึ่งจะทำให้ศูนย์กลางของพื้นที่จะไปอยู่ที่บริเวณโบ๊เบ๊ทาว
เวอร์ การขยายตัวนี้จะมีผลให้รูปร่างของย่านเปลี่ยนหรือย่านมีการขยับพื้นที่

- ทิศทางการขยายตัวของย่าน เมื่อศูนย์กลางของย่านย้ายไปยังบริเวณโบ๊เบ๊ทาวเวอร์ซึ่ง มี
เส้นทางเชื่อมต่อเข้าออกได้จากถนนดำรงรักษ์ถึง 3 จุด การขยายตัวของกิจกรรมซึ่งมีแนวทางการ
กระจายออกจากศูนย์กลางจึงกระจายเข้าไปที่ทางด้านถนนดำรงรักษ์ซึ่งไม่มีอุปสรรคและเป็นเส้นทาง
หลักเส้นหนึ่งในการเข้าถึง ทั้งนี้ บริเวณดังกล่าวน่าจะเกิดเป็นส่วนของกิจกรรมหลักได้ เนื่องจากจาก
บริเวณดังกล่าวเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่โดยในช่วงแรกน่าจะเป็นการปรับเปลี่ยนกิจกรรม ผืนบริเวณตลาด
มหานาคและตลาดวังมหานาคเดิมทั้งหมดจะกลายเป็นย่านการค้าผ้าขนาดใหญ่ และเป็นไปได้มา
กว่า จะขยายตัวออกไปถึงถนนหลานหลวงผ่านชุมชนดำรงรักษ์ ซึ่งมีเส้นทางย่อยเข้าออกได้ ในช่วง
ต่อไป

- การขยายตัวของจำนวนร้านค้า นอกจากที่เพิ่มจากในโครงการโบ๊เบ๊ทาวเวอร์ 2 แล้ว การ
ขยายพื้นที่ย่านดังได้กล่าวมาจะไม่ช่วยลดความแออัดในพื้นที่เดิม หากจะเป็นการเพิ่มจำนวนร้านค้า
กิจกรรมและประชากรเข้าไปในพื้นที่

แนวโน้มทางด้านกิจกรรม

- ลักษณะกิจกรรมจะยังคงความหลากหลายไปเช่นนี้โดยค่อยๆปรับเปลี่ยนขึ้นสู่ระดับแบรนด์หรือระดับสมัยนิยม หรือสินค้าที่มีมูลค่าสูงกว่าเดิม แต่จะยังคงมีสินค้าในระดับล่างซึ่งมีฐานลูกค้าจากในประเทศอยู่ นอกจากนี้จากแนวคิดในโครงการบีบีทาวเวอร์ 2 ที่จะเน้นสินค้าเครื่องตกแต่งร่างกาย จะทำให้เกิดกิจกรรมใหม่ขึ้นในย่านซึ่งทำให้เกิดความหลากหลายของกิจกรรมมากยิ่งขึ้น

- รูปแบบการค้าจะนำไปสู่การค้าส่งซึ่งเป็นลักษณะหลักของย่าน แต่ในจำนวนที่น้อยลง เนื่องจากลักษณะสินค้าที่มีมูลค่าสูงขึ้นและผลิตในจำนวนน้อยลง

- ผู้ประกอบการ จะยังคงลักษณะการซื้อมาขายไป โดยลดบทบาทการผลิตลงเช่นเดิม เนื่องจากผลตอบแทนที่สูงกว่าจะเป็นสิ่งชักนำ ขณะที่การผลิตในพื้นที่น่าจะหมดไป (เช่นเดียวกับในปัจจุบันซึ่งยังคงมีเฉพาะผู้ประกอบการที่มีแหล่งผลิตขนาดใหญ่และรายเล็กๆที่อาศัยพื้นที่น้อยจากการที่เกิดพื้นที่ว่างในขณะนี้)

- ผู้ซื้อจะมีลักษณะผู้ซื้อที่กว้างขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบสินค้า น่าจะมีการค้าปลีกมากขึ้น หรือเป็นคำสั่งจำนวนน้อยๆ ผู้มาซื้อสินค้าส่งออกน่าจะเพิ่มกลุ่มหรือระดับ ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงสินค้าเช่นกัน ส่วนฐานลูกค้าเดิมหากผู้ประกอบการไม่เปลี่ยนแปลงสินค้าจะคงยังอยู่ เนื่องจากสามารถรองรับได้

แนวโน้มทางด้านสังคม

- ประชากร จากการคาดการณ์พบว่าประชากรที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มที่จะลดลง ซึ่งบ่งชี้ว่าลักษณะของย่านเริ่มเปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมที่แท้จริง

2. แนวโน้มของแต่ละพื้นที่ภายในย่าน

- พื้นที่ตลาดบีบีใหม่จะมีการเปลี่ยนแปลงน้อยเนื่องจากมีขนาดพื้นที่เล็ก และการขยายตัวของพื้นที่จะไปปะทะกับขอบการขยายตัวของย่านค้าส่งผักผลไม้สะพานขาว

- พื้นที่บริเวณมหานาคจะกลายเป็นส่วนหนึ่งของขอบศูนย์กลาง

- บีบีทาวเวอร์ จากขนาดการใช้พื้นที่ปัจจุบันและโครงการในอนาคตจะทำให้เกิดจำนวนร้านค้าจำนวนมากซึ่งจะทำให้ศูนย์กลางของพื้นที่กิจกรรมจะไปอยู่ที่บริเวณบีบีทาวเวอร์ มีผลให้รูปร่างของย่านเปลี่ยนแปลง มีการขับพื้นที่ย่าน

- พื้นที่ตึกแถวฝั่งสุเหร่าจะยังคงลักษณะกิจกรรมเดิมไว้

- พื้นที่ตลาดบีบีเก่าหากไม่มีการพัฒนากิจกรรมหรือรูปแบบการค้า พื้นที่บางส่วนจะกลายเป็นส่วนของสำนักงาน โกดังและที่พักอาศัย มากขึ้น

- พื้นที่บีบีเซ็นเตอร์จะกลายเป็นส่วนโกดังหรือจุดผลิตย่อยๆเนื่องจากอยู่ไกลจากศูนย์กลางพื้นที่มาก

- ตลาดเช้าและหาบเร่แผงลอยจะยังคงเป็นจุดหลักของพื้นที่ส่วนนี้เนื่องจากสินค้ามีลักษณะที่ชัดเจนในรูปแบบและราคา

7.3.2 ปัญหาของย่านโบ๊เบ๊

จากข้อมูลที่ได้กล่าวมาในช่วงแรกทั้งสภาพทั่วไป วิวัฒนาการ และกิจกรรมทางเศรษฐกิจ นำมาสรุปปัญหาของย่านได้เป็น 3 ด้านคือ

1. ปัญหาทางด้านกายภาพ

ปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อย่านและกิจกรรม

1. ปัญหาขนาดอันมีจำกัดของพื้นที่ เนื่องจากพื้นที่มีขนาดจำกัด ทำให้พื้นที่ที่มีความแออัดสูง มีอุปสรรคการขยายตัว โดยเฉพาะด้านกรรมสิทธิ์เนื่องจากมีพื้นที่เจ้าของเดี่ยวหลายแห่ง และมีเงื่อนไขในการพัฒนาที่แตกต่างกันยากที่จะประสานความต้องการได้
2. ปัญหาลักษณะทางภูมิศาสตร์ของพื้นที่ พื้นที่ไม่ต่อเนื่องไม่มีลักษณะเป็นผืนที่ชิ้นใหญ่ ถูกตัดแบ่งด้วยเส้นทางคลองและถนน ครึ่งหนึ่งของพื้นที่คือ สะพาน 1-5 มีลักษณะเป็นเกาะเชื่อมต่อกับสะพานเท่านั้น กิจกรรมที่เกิดขึ้นจึงยากที่จะพัฒนาพร้อมกัน เกิดความเหลื่อมล้ำทางพื้นที่ขึ้น
3. ปัญหาการเข้าถึงพื้นที่ การเข้าถึงย่านแม้ไม่ลำบาก แต่ก็ไม่อยู่ในเส้นทางคมนาคมหลัก

ปัญหาภายในย่านและกิจกรรม

1. ปัญหาสภาพพื้นที่แออัด ปัญหาความแออัด และความไม่เป็นระเบียบของกิจกรรม
2. ปัญหาสภาพความเสื่อมโทรมในบางพื้นที่ตามอายุของย่าน
3. ปัญหากรรมสิทธิ์ พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เช่า ซึ่งทำให้มีความไม่มั่นคงในกรรมสิทธิ์ และเมื่อเกิดข้อขัดแย้งก็เกิดสภาพเสื่อมโทรมขึ้น เช่นที่บริเวณตลาดกลาง
4. ปัญหาการขาดแคลนสิ่งอำนวยความสะดวก เป็นผลเนื่องจากพื้นที่มีจำกัด ทำให้พื้นที่ที่จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกนั้นมีมูลค่าสูงเกินไป เช่น ที่จอดรถ ร้านอาหาร พื้นที่พักผ่อน ที่พักผ่อนสำหรับลูกค้า
5. ปัญหาการต่อเติมอาคารซึ่งเสี่ยงต่อความมั่นคงทางวิศวกรรมของอาคาร

ปัญหาที่ได้รับผลกระทบจากย่านและกิจกรรม

1. ปัญหาทัศนอุจาด เกิดจากความไม่เป็นระเบียบขององค์ประกอบอาคาร

2. ปัญหาการจราจรแออัด จากความไม่เป็นระเบียบของการสัญจร รถเข็นส่งของ และการรुकูล้ำมือ การจราจรจากรถส่งของ จากรถเข็นอาหาร การวางสินค้าของผู้ซื้อ
3. ปัญหาความสกปรกที่เกิดจากการละลาย ในบางพื้นที่ของย่าน
4. ปัญหาพื้นที่และสิ่งสาธารณะประโยชน์ทั้งผิวจราจรและบาทวิถี ถูกรुकูล้ำมือเพื่อทำการค้า การย้ายสิ่ง กีดขวางการประกอบกิจกรรมเช่นม้านั่งออกจากพื้นที่ ทำให้พื้นที่ซึ่งสามารถสร้างสัมพันธในชุมชน หดไป
5. ปัญหาภาวะเสี่ยงต่อการเกิดอัคคีภัยอันมาจากสินค้าที่เก็บไว้มีลักษณะเป็นเชื้อเพลิง และยากต่อ การจัดการอัคคีภัยเนื่องจากความแออัดและสิ่งกีดขวาง

ปัญหาทางด้านกิจกรรมการค้าและธุรกิจ

ปัญหาที่กระทบต่อย่านและกิจกรรม

1. ปัญหาคู่แข่งทางการค้า ในระดับประเทศ เดิมไม่มีคู่แข่งทางการค้า แต่เนื่องจากบางส่วนได้ปรับ ระดับขึ้นไปขายสินค้าแฟชั่นจึงทำให้เกิดการแข่งขันทางการค้าขึ้น
2. ปัญหาคู่แข่งทางการค้าในระดับต่างประเทศ จากภาวะค่าแรงที่สูงกว่าทำให้กลุ่มลูกค้าส่งออกย้าย ไปสู่ประเทศที่มีค่าแรงต่ำกว่าเช่น จีน อินเดียไทย
3. ปัญหาภาวะเศรษฐกิจตกต่ำทำให้เกิดภาวะการค้าตกต่ำตามไปด้วย ร้านค้าหลายร้านจึงหยุด ดำเนินการไป

ปัญหาภายในย่านและกิจกรรม

1. ปัญหารูปแบบของสินค้า เนื่องจากรูปแบบของสินค้าไม่มีลักษณะสมัยนิยม ไม่สนองต่อผู้ซื้อที่ นำไปค้าปลีกจำนวนน้อย การเปลี่ยนแปลงรูปแบบสินค้าได้ยากเนื่องจากมีขนาดการลงทุนสูง
2. ปัญหาภาพลักษณ์ของย่าน เนื่องจากย่านพัฒนามาจากสินค้านำเข้าและรูปแบบการค้าแบบ ดั้งเดิมส่งผลต่อภาพลักษณ์ของย่าน การปรับเปลี่ยนภาพลักษณ์เป็นไปได้ยาก
3. ปัญหาขาดความร่วมมือทางธุรกิจ ทำให้เกิดการพัฒนาแบบต่างคนต่างทำ จึงพัฒนาได้ช้า
4. ปัญหาขาดการตลาดเชิงรุก ย่านไปเปิดอาศัยชื่อเสียงและฐานลูกค้าเดิมในการทำการ

ปัญหาทางด้านสังคม

ปัญหาที่กระทบต่อย่านและกิจกรรม

1. ปัญหาอาชญากรรม การลักทรัพย์ เนื่องจากมีผู้คนแออัดมาก จึงเกิดอาชญากรรมลักษณะนี้ได้ง่าย ทั้งต่อทรัพย์สินของผู้ซื้อและทรัพย์สินของผู้ค้า

ปัญหาภายในย่านและกิจกรรม

1. ปัญหาความสัมพันธ์และการร่วมมือของประชาชนในย่าน ประชากรในพื้นที่มีลักษณะรวมกลุ่มยาก แข่งขันสูง และการขาดพื้นที่ปะทะสัมพันธ์ ขาดจุดในพื้นที่ที่เป็นศูนย์รวมพื้นที่ ทำให้โอกาสในการสมาคมและรวบรวมความสัมพันธ์ลดลง

7.3.3 ศักยภาพ

1. ศักยภาพในระดับย่าน

ศักยภาพทางด้านกิจกรรม

1. ชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของย่าน ฐานลูกค้าที่สะสมมานานทำให้ย่านสามารถดำรงอยู่ได้ตลอดมา
2. การไม่มีคู่แข่งทางการค้าในสินค้าแบบเดียวกัน แม้ว่าปัจจุบันคู่แข่งทางการค้าระดับต่างประเทศจะมีมาก แต่ภายในประเทศสำหรับสินค้านี้ราคาถูกยังถือว่าไม่มีคู่แข่ง
3. สินค้าที่หลากหลาย ระดับและรูปแบบของสินค้าที่แตกต่างทำให้สามารถรองรับลูกค้าได้หลากหลายประเภทและหลากหลายระดับ ที่สามารถเปรียบเทียบได้ในพื้นที่เดียว
4. สินค้าราคาถูก เป็นผลดีส่วนหนึ่งมาจากภาพลักษณ์ซึ่งผู้ซื้อให้ความเชื่อมั่นว่าสินค้าราคาถูก
5. รูปแบบการขาย ย่านโบฮีมีรูปแบบการค้าที่เด่นชัดในลักษณะแบบตลาดดั้งเดิม ทั้งในด้านการต่อรอง บรรยากาศ ที่ไม่เป็นทางการ ผู้ซื้อจะเข้าถึงสินค้าได้ง่ายจากการขายหน้าร้านที่ยื่นสินค้าออกมาให้ถึงตัวลูกค้ามากที่สุด เป็นการได้สัมผัสสินค้าโดยตรงได้รับสินค้าไปทันทีหากต้องการ ทำให้มีความมั่นใจในระบบการซื้อขาย

ศักยภาพทางด้านพื้นที่

1. โอกาสในการขยายตัว แม้ว่าจะมีอุปสรรคในการขยายตัวของพื้นที่ทางด้านราบจะมีอุปสรรคแต่พื้นที่ย่านส่วนใหญ่ยังมีลักษณะเป็นอาคารราบซึ่งสามารถพัฒนาเป็นอาคารสูงได้
2. ทำเลที่ตั้งที่สามารถเข้าถึงทั้งทางน้ำและทางบก
3. ความต่อเนื่องของเส้นทางสัญจรในแต่ละพื้นที่ พื้นที่ที่สามารถเดินได้เลื้อนไหล มีบางส่วนเท่านั้นที่เป็นจุดปลายตันซึ่งทำให้การต่อเนื่องของกิจกรรมเป็นไปได้โดยง่าย
4. กรรมสิทธิ์ที่ดิน แม้ว่าจะมีปัญหาเช่นกัน แต่การที่กรรมสิทธิ์ที่ดินมีขนาดใหญ่ทำให้การเปลี่ยนแปลงสามารถทำได้ในคราวเดียว ทั้งนี้ขึ้นกับนโยบายของเจ้าของที่ดินเป็นสำคัญ
5. ทัศนียภาพ โดยรอบ พื้นที่ย่านจัดอยู่ในบริเวณที่มีโครงสร้างของพื้นที่ที่สวยงาม ด้วยลักษณะถนนที่เลียบคลอง และพื้นที่ริมน้ำที่สามารถพัฒนาทัศนียภาพที่สวยงามได้

ศักยภาพทางด้านสังคมและวัฒนธรรม

1. คุณค่าทางด้านประวัติศาสตร์ พื้นที่มีส่วนเกี่ยวเนื่องกับประวัติศาสตร์ของกรุงรัตนโกสินทร์ ใกล้ชิด และเป็นส่วนของย่านการค้าดั้งเดิมที่เก่าแก่
2. ความต่อเนื่องของวัฒนธรรมไทย จีน อิสลาม มีวัฒนธรรมสามส่วนอยู่ใกล้ชิดกัน
3. ความสัมพันธ์ระหว่างบ้านกับวัด
4. ย่านชุมชนกึ่งหมู่บ้านในพื้นที่เมือง

2. ศักยภาพของแต่ละพื้นที่ภายในย่าน

จากแนวคิดสุริยย์ เป็ยผ่อง(อ้างใน นาวิณ ต้นวัฒนประทีป, 2541: 5-6)ที่กล่าวถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินประเภท พาณิชยกรรม 5 ประการ จึงนำมาเป็นแนวคิดในการกำหนดศักยภาพของพื้นที่เพื่อทำการหาว่าพื้นที่แต่ละพื้นที่มีศักยภาพหรือไม่อย่างไร

จึงนำปัจจัยดังกล่าวมาปรับเป็นปัจจัยด้านพื้นที่และกิจกรรมเพื่อนำมากำหนดแนวทางสำหรับแต่ละพื้นที่ จากนั้นการนำปัจจัยต่างๆมาเปรียบเทียบกัน แล้วให้ค่าระดับของปัจจัยตามลำดับของค่าในแต่ละพื้นที่ ดังต่อไปนี้

ปัจจัยที่ 1 - พฤติกรรมของผู้ซื้อสินค้า

นำเอาแนวคิดจินตภาพด้านการค้ามาเป็นสิ่งกำหนดพฤติกรรมของผู้ซื้อสินค้า ซึ่งจากผลของการสำรวจโดยใช้แบบสอบถามพบว่าจินตภาพซึ่งเกี่ยวข้องกับพฤติกรรมของผู้ซื้อ เป็นผลมาจากลักษณะของกิจกรรมและสภาพพื้นที่ในย่าน ปัจจัยในส่วนนี้จึงไม่นำมาพิจารณาประกอบ

ปัจจัยที่ 2 - ทางเดินเท้าของผู้ซื้อสินค้า จากกฎ Rule of Thumb กล่าวว่า ยังมีทางสัญจรเท้ามากเท่าใดก็จะมีธุรกิจการค้ามากขึ้นเท่านั้น (Delbert J. Duncan, Charles F. Philip, Stanley C.Hollander, 1972)

นำเอาสภาพทางเดินเท้าของผู้ซื้อสินค้าในย่านจากการสังเกตมาประเมิน

ปัจจัยที่ 3 - ทำเลของพื้นที่ที่อยู่ใกล้กับการพาณิชยกรรมในรูปแบบเดียวกัน เพื่อที่ให้พื้นที่ย่านพาณิชยกรรมนั้นเกิดการประหยัดจากการกระจุกตัว

นำเอาความหนาแน่น และจำนวนกิจกรรมในพื้นที่มาประเมิน

ปัจจัยที่ 4 - ความสามารถในการเข้าถึงได้สะดวก โดยปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการคมนาคมขนส่ง ได้แก่ ถนน ทางเท้า แม่น้ำ ฯลฯ

นำเอาสภาพการเข้าถึงในแต่ละพื้นที่ย่านมาประเมิน

ปัจจัยที่ 5 - ลักษณะทางสภาพแวดล้อม ลักษณะของสภาพแวดล้อมที่ดีจะนำมาสู่ความน่าสนใจ และดึงดูดในการเดินจับจ่ายซื้อสินค้า

นำเอาสภาพทั่วไปของอาคารและพื้นที่ มาประเมิน

ทั้งนี้จากการศึกษา ยังพบว่ามียุคภัยที่เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่พาณิชยกรรมในย่านบีบีบีที่สำคัญอีกประการหนึ่งคือ ปัจจัยด้านกรรมสิทธิ์ และขนาดของที่ดิน ซึ่งส่งผลต่อการพัฒนาพื้นที่เป็นอันมาก จึงนำมาเป็นปัจจัยวิเคราะห์ศักยภาพอีกปัจจัยหนึ่ง

ดังนั้นปัจจัยในการประเมินศักยภาพของพื้นที่ย่านบีบีบีจึงประกอบไปด้วยปัจจัยและเกณฑ์ในการประเมินดังต่อไปนี้(ดูตารางที่ 7 – 1)

ตารางที่ 7 - 3 แสดงปัจจัยและเกณฑ์ในการประเมินศักยภาพ

ลักษณะ	ปัจจัยในการประเมิน	เกณฑ์ในการประเมิน	ระดับค่าคะแนน
ปัจจัยด้านพื้นที่	1. ขนาดและกรรมสิทธิ์พื้นที่	กรรมสิทธิ์รายเดี่ยวพื้นที่ต่อแปลงขนาดใหญ่	สูง
		กรรมสิทธิ์รายเดี่ยวมีพื้นที่เล็ก หรือมีพื้นที่ขนาดไม่เล็กมากรวมกันหลายแปลง	กลาง
		กรรมสิทธิ์รายเดี่ยวเล็กรวมๆกันหลายแปลง	ต่ำ
	2. การเข้าถึง	เข้าถึงสะดวกติดเส้นทางสัญจร 3 เส้นทาง	สูง
		เข้าถึงสะดวกติดเส้นทางสัญจร 2 เส้นทาง	กลาง
		เข้าถึงสะดวกติดเส้นทางสัญจร 1 เส้นทางหรือต่ำกว่า	ต่ำ
	3.สภาพอาคาร พื้นที่	สะอาด ไม่ทรุดโทรม สวยงาม	สูง
		ค่อนข้างสกปรกและเริ่มทรุดโทรม ไม่สวยงาม	กลาง
		สกปรก ทรุดโทรม ไม่สวยงาม	ต่ำ
	4.สิ่งอำนวยความสะดวกผู้ซื้อห้องน้ำ ที่จอดรถ ที่นั่งพักผ่อน	ครบ สะดวก	สูง
		ไม่ครบ สะดวก, ครบ ไม่สะดวก	กลาง
		ไม่ครบ ไม่สะดวก หรือไม่มี	ต่ำ
5. ทางเท้าในพื้นที่	เชื่อมต่อกันภายในสะดวก เชื่อมต่อกับพื้นที่อื่นสะดวก	สูง	
	เชื่อมต่อกันภายในสะดวกเชื่อมต่อกับพื้นที่อื่นได้ยาก	กลาง	
	เชื่อมต่อกันภายในได้ยาก เชื่อมต่อกับพื้นที่อื่นได้สะดวก	ต่ำ	
	เชื่อมต่อกันภายในได้ยาก เชื่อมต่อกับพื้นที่อื่นได้ยาก	ต่ำ	
ปัจจัยด้านกิจกรรม	6.ความหนาแน่นกิจกรรม	หนาแน่นมาก	สูง
		หนาแน่นปานกลาง	กลาง
		หนาแน่นน้อย	ต่ำ
	7.จำนวนกิจกรรม	จำนวนมาก	สูง
		จำนวนปานกลาง	กลาง
		จำนวนน้อย	ต่ำ

ที่มา จากการวิเคราะห์

จากปัจจัยต่างๆข้างต้นจึงนำมาซ้อนทับOverlay Techniqueกันเพื่อให้ทราบถึงลักษณะของแต่ละพื้นที่



สถาบันวิจัยชีวการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สถาปัตยกรรมวิทยา
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สถาบันราชภัฏ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สถาปัตยกรรม
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สถาปัตยกรรม
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนผังที่ : 7-5 มาตราส่วน 1:3000

บทบาทด้านการค้าและการผลิตของย่านโมบี กรุงเทพมหานคร

แสดง : การประเมินศักยภาพของพื้นที่ในปัจจัยด้านงานวิจัย

สัญลักษณ์



เชื่อมต่อกภายในสะดวก ภายนอกสะดวก



เชื่อมต่อกภายในไม่สะดวก ภายนอกไม่สะดวก



เชื่อมต่อกภายในสะดวก ภายนอกไม่สะดวก



เชื่อมต่อกภายในไม่สะดวก ภายนอกสะดวก



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง มหาวิทยาลัยมหิดล มีนบุรี กรุงเทพมหานคร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นางสาวจิราภา ชนาโชติสกุล รหัส 4174116625

ตารางที่ 7 - 4 แสดงการให้ค่าคะแนนน้ำหนักต่อปัจจัยศักยภาพในแต่ละพื้นที่ย่าน

ลักษณะ	ปัจจัย	พื้นที่ที่ 1		พื้นที่ที่ 2	พื้นที่ที่ 3				พื้นที่ที่ 4	
		มหานาค	ไ้เบ้ทาวเวอร์	สะพาน 5	สะพาน 1	สะพาน 2	ตลาดกลาง	สะพาน 3-4	ไ้เบ้ทีเอ็นเตอร์	ฝั่งสุเหร่า
พื้นที่	-ขนาดและกรรมสิทธิ์พื้นที่	สูง	สูง	ต่ำ	ต่ำ	ต่ำ	สูง	สูง	กลาง	กลาง
	-การเข้าถึง	กลาง	สูง	ต่ำ	ต่ำ	ต่ำ	ต่ำ	ต่ำ	กลาง	กลาง
	-สภาพอาคาร พื้นที่	กลาง	สูง	กลาง	กลาง	กลาง	ต่ำ	กลาง	กลาง	กลาง
	-สิ่งอำนวยความสะดวก	ต่ำ	กลาง	ต่ำ	ต่ำ	ต่ำ	ต่ำ	ต่ำ	ต่ำ	ต่ำ
	-ทางเท้าในพื้นที่	สูง	กลาง	ต่ำ	ต่ำ	กลาง	กลาง	สูง	กลาง	สูง
กิจกรรม	- ความหนาแน่นกิจกรรม	กลาง	สูง	ต่ำ	ต่ำ	กลาง	กลาง	กลาง	ต่ำ	ต่ำ
	- จำนวนกิจกรรม	กลาง	สูง	ต่ำ	ต่ำ	ต่ำ	ต่ำ	กลาง	ต่ำ	ต่ำ

ความพร้อมของแต่ละปัจจัยเทียบกับระหว่างย่าน ซึ่งเมื่อนำมาพิจารณาจะเห็นได้ว่าแต่ละพื้นที่มีลักษณะของความพร้อมที่แตกต่างกันไป

-ขนาดและกรรมสิทธิ์พื้นที่ พื้นที่ของตลาดมหานาค ไ้เบ้ทาวเวอร์ ตลาดกลางและสะพาน 4 มีความพร้อมสูง

-การเข้าถึง ไ้เบ้ทาวเวอร์มีความพร้อมในการเข้าถึงสูงที่สุด พื้นที่ฝั่งขวาของคลองผดุงกรุงเกษมจะมีความพร้อมน้อยที่สุด

-สภาพอาคาร พื้นที่ ไ้เบ้ทาวเวอร์มีความพร้อมมากที่สุด พื้นที่ส่วนมากอยู่ในระดับกลาง โดยมีพื้นที่ตลาดกลางอยู่ในระดับต่ำ

- สิ่งอำนวยความสะดวก ส่วนมากอยู่ในระดับต่ำทั้งสิ้น ไ้เบ้ทาวเวอร์อยู่ในระดับกลาง

- ทางเท้าในพื้นที่ ในระดับสูงได้แก่ ตลาดมหานาค สะพาน 3- 4 และตึกแถวฝั่งสุเหร่า

- ความหนาแน่นกิจกรรม ไ้เบ้ทาวเวอร์อยู่ในระดับสูงที่สุด

- จำนวนกิจกรรมไ้เบ้ทาวเวอร์อยู่ในระดับสูงที่สุด โดยรองลงมาคือตลาด

เก่า

ระดับศักยภาพในแต่ละพื้นที่

- ตลาดมหานาค มีศักยภาพในกรรมสิทธิ์ และทางเท้าสูง ในสภาพพื้นที่และกิจกรรมปานกลาง แต่มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่ำ

- ไ้เบ้ทาวเวอร์ มีศักยภาพสูงทุกด้าน แต่มีสิ่งอำนวยความสะดวกระดับกลาง

- สะพาน 5 มีศักยภาพต่ำ แต่มีสภาพอาคารพื้นที่ปานกลาง

- สะพาน 1 มีศักยภาพต่ำ แต่มีสภาพอาคารพื้นที่ปานกลาง

- สะพาน 2 มีศักยภาพต่ำ แต่มีสภาพอาคารพื้นที่ และความหนาแน่นกิจกรรมปานกลาง

- ตลาดกลาง มีศักยภาพด้านกรรมสิทธิ์สูง ความหนาแน่นกิจกรรมปานกลาง ศักยภาพอื่นๆ ต่ำ
- สะพาน3-4 มีศักยภาพในขนาดและกรรมสิทธิ์สูง สภาพอาคารพื้นที่ ความหนาแน่นกิจกรรมปานกลาง มีการเข้าถึงและสิ่งอำนวยความสะดวกต่ำ
- โบ้เบ้เซ็นเตอร์ มีศักยภาพในขนาดและกรรมสิทธิ์พื้นที่ การเข้าถึง สภาพอาคารและพื้นที่ปานกลาง มีสิ่งอำนวยความสะดวก ความหนาแน่นกิจกรรมและจำนวนกิจกรรมต่ำ
- ผังสุเหร่า มีศักยภาพ ในทางเท้าของพื้นที่สูง ขนาดและกรรมสิทธิ์พื้นที่ การเข้าถึง สภาพอาคารและพื้นที่ ปานกลาง มีสิ่งอำนวยความสะดวก ความหนาแน่นกิจกรรมและจำนวนกิจกรรมต่ำ

7.4 แผนและนโยบายของรัฐที่เกี่ยวข้อง

จากช่วงเวลาที่ผ่านมายังไม่พบว่ามีแผนงานหรือนโยบายด้านใดที่เกี่ยวข้องกับย่านโบ้เบ้โดยตรง แต่อย่างไรก็ดีในช่วงที่ทำการศึกษพบว่า เริ่มมีแผนหรือนโยบายของภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับย่านโบ้เบ้ขึ้น โดยอยู่ 3 ส่วนด้วยกัน คือ

1. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

กำหนดให้การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ของย่านเป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม(สีแดง) มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน สำหรับประกอบการพาณิชยกรรม การบริหารธุรกิจ การบริการด้านท่องเที่ยว และการบันเทิงเป็นส่วนใหญ่ เพื่อส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจและประกอบธุรกิจบริเวณศูนย์กลางเมือง

เป็นการกำหนดพื้นที่โดยภาพรวม เพื่อให้เกิดความสอดคล้องต้องกันในทิศทางของการพัฒนารวม มุ่งให้พื้นที่เกิดการใช้ประโยชน์สูงสุด จากการกำหนดของผังเมืองที่กำหนดให้พื้นที่นี้เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม จะเอื้ออำนวยต่อโอกาสในการพัฒนาพื้นที่ย่านในรูปแบบพาณิชยกรรมที่เข้มข้นขึ้น แต่อย่างไรก็ดีจากสภาพปัจจุบันที่ยังมีการใช้พื้นที่พักอาศัย มีลักษณะเป็นชุมชน เป็นสิ่งที่ไม่ได้ระบุไว้ในผังเมืองรวม ซึ่งเป็นคุณลักษณะเฉพาะของพื้นที่ที่ควรรักษาไว้

2. โครงการปรับปรุงย่านโบ้เบ้

โดยสำนักงานเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย ซึ่งยังจัดอยู่ในช่วงของการศึกษาค้นคว้าข้อมูลโดยยังไม่กำหนดแนวทาง มาตรการหรือเป้าหมายที่ชัดเจน แต่มีแนวคิดในภาพรวมที่จะพัฒนาย่านโบ้เบ้ในภาพของแหล่งท่องเที่ยวแบบจับจ่าย และพื้นที่กิจกรรมวิถีชีวิตชุมชนตลาดน้ำเดิม

โครงการมุ่งจัดลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ภายในย่านซึ่งจากแนวทางคร่าวๆมีความเป็นไปได้และจะส่งผลให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดีของย่านบีบีเอื้อให้เกิดรูปแบบใหม่ๆของกิจกรรมในย่านขึ้น โดยเฉพาะการท่องเที่ยวซึ่งพื้นที่ย่านอยู่ในพื้นที่ใกล้กับเกาะรัตนโกสินทร์และมีประวัติความเป็นมาที่ยาวนานสามารถส่งเสริมในเชิงของการท่องเที่ยวได้ ทว่าแนวทางการปรับปรุงนี้ยังมีข้อที่พึงสังเกตคือพื้นที่ของย่านอยู่ในเขตปกครอง ของ 3 เขต คือ เขตดุสิต เขตปทุมวัน และเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย โดยที่อำนาจในการจัดการของเขตป้อมปราบศัตรูพ่ายไม่ครอบคลุมพื้นที่ย่านทั้งหมด ดังนั้นการพัฒนาแต่เพียงส่วนพื้นที่เขตเดียวจะเกิดความไม่เท่าเทียมและไม่เป็นเอกภาพของพื้นที่ได้

3. โครงการ กรุงเทพฯ เมืองแฟชั่น

เพื่อให้กรุงเทพฯก้าวเป็นศูนย์กลางด้านแฟชั่นในภูมิภาคเอเชียในปี 2548 โดยภาคเอกชนได้เสนอยุทธศาสตร์ในการพัฒนาอุตสาหกรรมเครื่องนุ่งห่มไทย อุตสาหกรรมเครื่องหนัง และอุตสาหกรรมเครื่องประดับ ไปพร้อมกัน โดยใช้แฟชั่นเป็นตัวนำ มีการประชุมระหว่างหน่วยงานภาครัฐจากกระทรวงพาณิชย์ กระทรวงอุตสาหกรรมและเอกชนในภาคอุตสาหกรรมสิ่งทอ นำเสนอแนวทางในการพัฒนาและยกระดับอุตสาหกรรมเครื่องนุ่งห่มไทย ในโครงการ กรุงเทพฯ เมืองแฟชั่น เพื่อให้สามารถแข่งขันกับประเทศที่ค่าแรงถูกกว่าไทยได้ การพัฒนาดังกล่าวจะส่งผลต่อเนื่องเชื่อมโยงมายังอุตสาหกรรมต่อเนื่องทั้งหมดภายในประเทศ จะมีการสร้างและโปรโมทแบรนด์(ยี่ห้อ) ทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ จัดการด้านช่องทางการขายสินค้าในตลาดโลก

โครงการกรุงเทพฯเมืองแฟชั่นเกี่ยวกับย่านบีบีเอื้อในลักษณะของกิจกรรม โดยที่การปรับปรุงการผลิตและการสร้างกรุงเทพฯให้เป็นศูนย์กลางแฟชั่นนั้น จะส่งผลให้ผู้ผลิตมุ่งเน้นสินค้าในลักษณะแบรนด์หรือแฟชั่น ซึ่งยังไม่มีกำหนดในโครงการว่า จะมีศูนย์กลางในการรวบรวมข้อมูล รวบรวมผลิตภัณฑ์อย่างไร

ย่านบีบีเอื้อสามารถมีส่วนร่วมโครงการนี้ได้ โดยย่านมีความพร้อมที่จะปรับเปลี่ยนรูปแบบสินค้าได้ในส่วนหนึ่งของรูปแบบสินค้าแฟชั่นที่มีอยู่ นอกจากนี้ยังจากศักยภาพของกิจกรรมและพื้นที่ในปัจจุบัน ย่านบีบีเอื้อสามารถพัฒนาขึ้นเป็นศูนย์กลางรองรับกิจกรรมในโครงการดังกล่าวได้ ทั้งในการเป็นศูนย์รวมผลิตภัณฑ์ และศูนย์รวมข้อมูล เป็นแหล่งนัดพบระหว่างผู้ผลิตและผู้ซื้อ

7.5 ข้อเสนอแนะแนวทางการจัดการในระดับย่าน

เมื่อนำเอา ปัญหา ศักยภาพ แนวโน้ม ในระดับย่านนำมาร่วมพิจารณา โดยมองถึงผลกระทบและวิธีจัดการกับปัญหา จึงสร้างแนวทางเพื่อรองรับดังต่อไปนี้

ตารางที่ 7 - 5 แสดงปัญหา ศักยภาพ แนวโน้ม ที่ส่งผลกระทบต่อ และแนวทางการจัดการ

	ลักษณะ	รายละเอียด	ผลกระทบ	แนวทาง
ปัญหา กายภาพ	ส่งผลต่อ ย่าน	พื้นที่จำกัด	พื้นที่แออัด ขยายตัวไม่ได้	การเพิ่มพื้นที่โดยการขยายตัวแนวตั้ง
		ความต่อเนื่องของพื้นที่	กิจกรรมไม่ต่อเนื่อง ไม่มีความรู้สึกร่วม ในพื้นที่ ความเหลื่อมล้ำของพื้นที่	ใช้การตกแต่งทางภูมิสถาปัตยกรรมเพิ่ม ความรู้สึกร่วมเชื่อมโยงเป็นพื้นที่ย่าน
		ระดับการเข้าถึงพื้นที่ต่ำ	ไม่อยู่ในบริเวณที่การคมนาคมเข้าถึง ในระดับสูงอีกต่อไป	เพิ่มการประชาสัมพันธ์ย่าน เพื่อลดการพึ่งพา การเข้าถึง
	ภายใน ย่าน	สภาพพื้นที่แออัด	กิจกรรมไม่เป็นระเบียบ พื้นที่ไม่ เพียงพอกับกิจกรรมที่จำเป็น	จัดระเบียบพื้นที่ กิจกรรม ให้เป็นหมวดหมู่ แยก โซนกิจกรรม
		ความเสื่อมโทรม	ไม่สวยงาม ไม่มีบรรยากาศที่ดี	ปรับปรุงสถานที่
		กรรมสิทธิ์ในร้านค้า	ความไม่มั่นคง ในการประกอบการ	สนับสนุนให้มีการลงทุน พัฒนาเพื่อกระจายการ ครอบครองพื้นที่ ในรูปการเช่าระยะยาว
		สิ่งอำนวยความสะดวก	ลูกค้าและผู้ค้าไม่ได้รับความสะดวก เป็นอุปสรรค	การลงทุนพัฒนาพื้นที่ใหม่โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวก
			-	การกระจายปรับปรุงให้มีห้องน้ำที่ถูก สุขลักษณะ พอเพียง
			-	การจัดพื้นที่ว่าง ให้มีที่นั่งพักคอย การจัดให้มี บริเวณขนส่งสินค้าโดยเฉพาะ
	ผลกระทบ จากย่าน	การต่อเติมอาคาร	อันตรายต่อความมั่นคงของชีวิต ทรัพย์สิน	ควบคุม ตรวจสอบอาคารที่มีอายุ และที่มีการ ต่อเติม
		ทัศนียภาพ	ภาพลักษณ์และบรรยากาศของย่านไม่ ดี	ควบคุม การดัดแปลงต่อเติม การใช้ป้าย สายไฟ และโทรศัพท์
		การจราจรแออัด	มลพิษฝุ่น คว้น เสียง	ควบคุมการใช้ผิวจราจร โดยเคร่งครัด
		ความสกปรก	มลพิษ อันตรายต่อสุขภาพ	
		พื้นที่และสิ่งสาธารณะ ประโยชน์ถูกรุกล้ำ	ไม่มีที่พักผ่อนที่ปะทะสัมพันธ์ทาง สังคม	คุมกำเนิดกิจกรรมหาเบรแวงลอย และลด กิจกรรมเดิม โดยหาพื้นที่ทดแทน
		ภาวะเสี่ยงต่อการเกิด อัคคีภัย	อันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สิน	กำจัดอุปสรรคในแนวทางเดินให้มีระยะกว้าง เพียงพอ
	ปัญหา กิจกรรม	ส่งผลต่อ ย่าน	คู่แข่งการค้าระดับ ต่างประเทศ	ผลการดำเนินการตกต่ำ
คู่แข่งการค้าในประเทศ			ผลการดำเนินการตกต่ำ	การหารูปแบบสินค้าที่มีตลาดแตกต่าง
รูปแบบของสินค้า			ไม่ตอบสนองต่อผู้ค้าที่เปลี่ยนไป	เพิ่มรูปแบบสินค้าใหม่
ภาพลักษณ์ของย่าน สินค้าน่าเชื่อถือ			ทำให้พัฒนาไปสู่รูปแบบอื่นยาก	การประชาสัมพันธ์และจัดกิจกรรมอย่างต่อเนื่อง ให้เห็นถึงภาพลักษณ์ที่ต้องการของย่าน
ขาดความร่วมมือทาง ธุรกิจ			ธุรกิจย่านพัฒนาไปได้ช้า	สร้างรูปแบบความร่วมมือทางธุรกิจในย่าน
ขาดการตลาดเชิงรุก			พึ่งพาอาศัยจากลูกค้าเดิม ชื่อเสียงและ การเป็นศูนย์กลาง	เพิ่มการประชาสัมพันธ์และเสนอรูปแบบการ ขายใหม่ๆ

	ลักษณะ	รายละเอียด	ผลกระทบ	แนวทาง
ปัญหา (ต่อ)	สังคม วัฒนธรรม	อาชญากรรม การลัก ทรัพย์	อันตรายต่อทรัพย์สิน กระทบต่อ ภาพลักษณ์ของย่าน	จัดระบบรักษาความปลอดภัย มีจุดยามย่อยๆ ในแต่ละพื้นที่
			-	เพิ่มระดับความสัมพันธ์ชุมชน ให้ช่วยกันดูแล
		ความสัมพันธ์และการ ร่วมมือของประชาชนใน ย่าน	เกิดลักษณะต่างคนต่างอยู่ ไม่มีการ ร่วมมือกัน	จัดพื้นที่และจัดกิจกรรม ให้เกิดการปะทะ สัมพันธ์ในระดับย่าน
ศักยภาพ	กิจกรรม	ชื่อเสียงและภาพลักษณ์ ของย่าน	ทำให้ลูกค้ารู้จักโดยไม่ต้องลงทุน	การประชาสัมพันธ์และจัดกิจกรรมอย่างต่อเนื่อง ให้เห็นถึงภาพลักษณ์ที่ต้องการของย่าน
		คู่แข่ง	ผูกขาดในการเป็นแหล่งกิจกรรม	สนับสนุนกิจกรรมและสินค้าที่เป็นกลุ่มหลัก
		สินค้าที่หลากหลาย	ดึงดูดผู้ซื้อ	รักษาความหลากหลาย โดยดึงให้เป็นแหล่ง กระจายสินค้า เชื่อมต่อระหว่างผู้ผลิตและผู้ซื้อ
		สินค้าราคาถูก	ดึงดูดผู้ซื้อ	รักษาระดับราคา และประเภทสินค้า
		รูปแบบการขายแบบ ตลาดดั้งเดิม	ดึงดูดผู้ซื้อ	รักษารูปแบบการขายแบบดั้งเดิม
		โอกาสขายพื้นที่	มีโอกาสดังกิจกรรมจะเติบโต	พัฒนาลงทุนในพื้นที่ขยายตัวมากขึ้น
	พื้นที่	ทำเลที่ตั้งที่สามารถ เข้าถึงทั้งทางน้ำและทาง บก	แม้ว่าจะมีระดับการเข้าถึงพื้นที่ไม่สูง มากแต่ มีรูปแบบการเดินทางที่ หลากหลายให้เลือกได้	ส่งเสริมให้เห็นความชัดเจนของการเข้าถึงพื้นที่
		ขนาดที่ดินกรรมสิทธิ์ ใหญ่	ทำให้สามารถพัฒนาได้ง่าย โดยขึ้นกับ เงื่อนไขของเจ้าของที่ดิน	ส่งเสริมให้มีการพัฒนาลงทุนในพื้นที่
		ทัศนียภาพ โดยรอบ	เอื้อให้เกิดบรรยากาศย่านที่ดี สวยงาม และมีสุนทรียภาพ	ส่งเสริมให้มีการใช้ทัศนียภาพโดยรอบ เข้ามา ส่งเสริมบรรยากาศการซื้อขาย ส่งเสริมให้มีการ นำนักท่องเที่ยวเข้ามาในพื้นที่ ส่งเสริมให้พื้นที่ ริมคลองเป็นพื้นที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน
		คุณค่าทางด้าน ประวัติศาสตร์	สร้างความรู้สึกมีคุณค่าและ ความหมายให้แก่ย่าน	ปรับปรุงและเผยแพร่ข้อมูลสร้างบรรยากาศของ พื้นที่เก่าที่มีคุณค่า สร้างความรู้สึกภูมิใจในพื้นที่
	สังคม วัฒนธรรม	ความต่อเนื่องของ วัฒนธรรมไทย จีน มุสลิม	ความหลากหลายทางวัฒนธรรม การมี รากฐานของพื้นที่	จัดกิจกรรมที่เน้นถึงวัฒนธรรม ส่งเสริมจุดพื้นที่ ที่มีวัฒนธรรมแตกต่างให้เห็นความชัดเจน
		ความสัมพันธ์ระหว่าง บ้านกับวัด	รูปแบบความสัมพันธ์ที่เหลือน้อยใน พื้นที่เมือง	ปรับปรุงความเชื่อมโยงระหว่างบ้านกับวัด
ย่านชุมชนกึ่งหมู่บ้านใน พื้นที่เมือง		รูปแบบความสัมพันธ์ที่เหลือน้อยใน พื้นที่เมือง	จัดพื้นที่และจัดกิจกรรมเพื่อให้เกิดการปะทะ สัมพันธ์	
แนวโน้มน	กายภาพ	ทิศทางการขยายตัวไป ในถนนดำรงรักษ์	ย่านเกิดการขยายตัว ขยายพื้นที่	เตรียมพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัว
		ศูนย์กลางกิจกรรมหลัก ย้ายไปไว้ที่ทาวเวอร์	พื้นที่รอบย่านเดิมอาจมีกิจกรรมลด น้อยลง	รักษาส่งเสริมกิจกรรมในพื้นที่เดิม

		การขยายตัวของจำนวนร้านค้า	เกิดความแออัดเพิ่มมากขึ้นในพื้นที่	เชื่อมโยงกิจกรรมกับพื้นที่ใกล้เคียง เช่น สิ่งอำนวยความสะดวก
	ลักษณะ	รายละเอียด	ผลกระทบ	แนวทาง
แนวโน้ม (ต่อ)	กิจกรรม	ความหลากหลายของกิจกรรม	คงเดิม	และอาจเพิ่มให้มากยิ่งขึ้น
		การเพิ่มสินค้าแนวแฟชั่นและระดับสูง	เกิดความหลากหลาย	หารูปแบบสินค้าใหม่ๆ มาเสริม
			นำไปสู่การแข่งขันกับย่านการค้าอื่น	รูปแบบสินค้าควรมีตลาดที่แตกต่างกัน
		การเพิ่มสินค้าอื่นนอกจากเสื้อผ้า	เกิดความหลากหลาย	ส่งเสริมสินค้ารูปแบบใหม่ๆ
			สินค้าไม่มีคู่แข่ง	สร้างภาพลักษณ์ของการเป็นศูนย์กลางกิจกรรมใหม่
		รักษารูปแบบการชื้อมาขายไป	คงเดิม	แต่ควรมีการเพิ่มเติมรูปแบบที่ก้าวหน้าขึ้นเช่น สำนักงานขายส่ง โซว์รูม
	ผู้ซื้อมากขึ้นและมีการชื้อปลีกมากขึ้น	เพิ่มตลาดขยายฐานการค้า	รักษารฐานลูกค้าเดิมแล้วเพิ่มตลาดใหม่	
สังคม วัฒนธรรม	ประชากรลดลง	มีการพักอาศัยน้อยลง	ให้เป็นไปตามกลไก	

ที่มา จากการวิเคราะห์

จากแนวทางในการจัดการในระดับย่านของย่านบีบีที่ได้จาก ปัญหา ศักยภาพและแนวโน้ม นำมาประมวลประกอบกับคุณลักษณะเฉพาะของย่าน เพื่อกำหนดเป็นข้อเสนอแนะในการพัฒนา ระดับย่านที่พึงประสงค์ได้ดังนี้

7.5.1 กรอบการพัฒนาย่านบีบี

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า พื้นที่ย่านบีบีพัฒนาขึ้นจากฐานของชื่อเสียงและความเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมโดยละเอียดการเข้าถึงพื้นที่ ซึ่งจากปัจจุบันที่ต้องพึ่งพาพาหนะในการขนส่งสูงทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย ทำให้เกิดสภาพความแออัดของการจราจรและการสัญจร เกิดความแออัดของพื้นที่ เป็นผลกระทบต่อเมือง แต่ทว่าในอีกแง่หนึ่ง ย่านบีบีเป็นย่านที่มีความเป็นมายาวนานที่เชื่อมโยง เป็นย่านที่ทำหน้าที่กระจายสินค้าเป็นแหล่งแลกเปลี่ยนผลผลิตระหว่างผู้ผลิตและผู้บริโภค นอกจากนี้ทำเลที่ตั้งยังเอื้อประโยชน์ต่อพาณิชย์กรรมค้าปลีก ผู้ผลิตและผู้บริโภคในการเข้าถึงสินค้าในระยะทางที่เท่าเทียมกันเนื่องจากทำเลที่ตั้งซึ่งอยู่ใจกลางเมือง

ทางเลือกในการจัดการย่านนั้น หากพิจารณาที่จะย้ายกิจกรรมออกจากพื้นที่หรือเปลี่ยนกิจกรรมในพื้นที่ จะส่งผลกระทบต่อผู้ค้าผู้ผลิตและผู้บริโภคและชุมชนที่พึ่งพากิจกรรมจากย่านบีบี นอกจากนี้ยังเป็นการทำลายคุณค่าเดิมของการพัฒนาในพื้นที่ หากพิจารณาที่จะคงกิจกรรมในย่านไว้ พื้นที่ย่านบีบียังมีศักยภาพที่จะพัฒนาได้ และสามารถลดผลกระทบในแง่ลบที่มีอยู่บ้าง โดยสิ่งที่

สำคัญคือการจัดการ การควบคุมให้กิจกรรมเป็นไปด้วยความเหมาะสม นอกจากนี้เมื่อพิจารณาควบคู่กับแนวทางของแผนและนโยบายของรัฐที่เกี่ยวข้องแล้ว ประกอบกับโครงการโอบีบีทาวเวอร์ 2 แห่งในสินค้าเครื่องประดับตกแต่งร่างกาย จะเห็นว่าการศูนย์กลางของกิจกรรมการค้าเสื้อผ้าของย่านโอบีบีอยู่แล้วเอื้ออำนวยต่อการพัฒนาให้ย่านโอบีบีเป็นศูนย์กลางของผลผลิตที่หลากหลายรูปแบบ และแตกต่างกับย่านอื่นอันจะช่วยให้ย่านโอบีบีพัฒนาต่อไปได้ภายใต้กรอบที่เหมาะสม

กรอบการพัฒนาที่เหมาะสมของย่านโอบีบีคือ

การแบ่งส่วนการเติบโตของย่านโดยย่านโอบีบีควรเป็นย่านที่เป็นศูนย์กลางของกิจกรรมการค้าเสื้อผ้าและเครื่องประดับตกแต่งร่างกายอย่างหลากหลายที่แท้จริง เป็นย่านที่ผู้ซื้อและผู้ผลิตจะเข้ามา โดยเป็นศูนย์รวมข่าวสารข้อมูลของกิจกรรม พื้นที่แบ่งเป็น

ศูนย์กลางของกิจกรรมเก่าซึ่งจะเป็นการคงความเป็นย่านตลาดชุมชนการค้าของย่านไว้ โดยเน้นความสัมพันธ์แบบชุมชนชาวจีน และการเป็นย่านชุมชน ในกิจกรรมจะยังคงมีการค้าส่งเป็นหลัก โดยมีรูปแบบการค้าดั้งเดิมแบบตลาด และนำเอาสภาพแวดล้อมทางพื้นที่มาช่วยส่งเสริมให้มีบรรยากาศที่ดีเชิญชวน สินค้าจะเป็นสินค้าในแบบอุตสาหกรรมและสินค้านิรุตสาหกรรมซึ่งยังต้องตอบสนองต่อความต้องการในประเทศและทำให้ผู้ค้าเดิมไม่ต้องปรับเปลี่ยนกิจกรรม

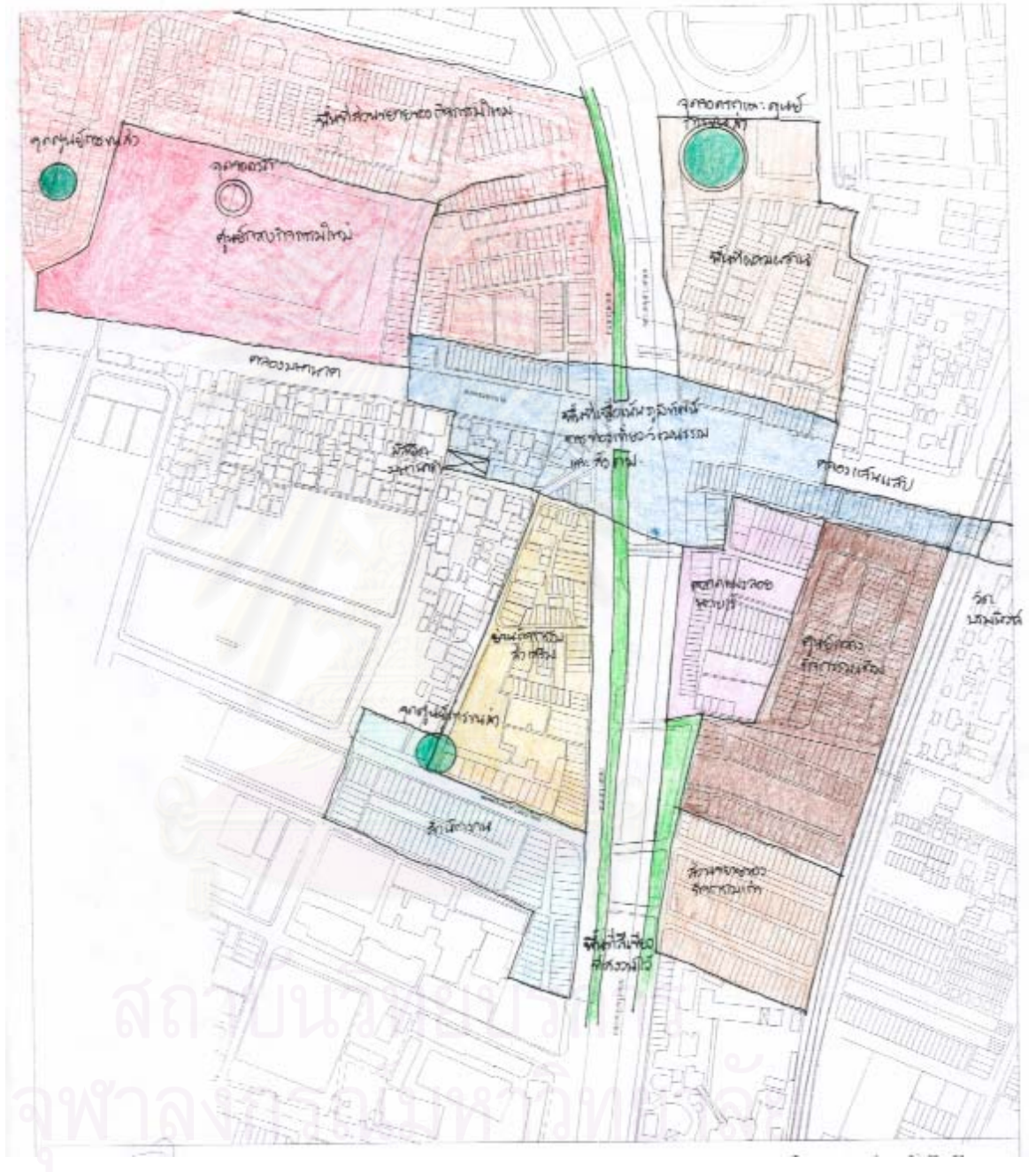
ศูนย์กลางของกิจกรรมใหม่จะอาศัยพื้นที่ใหม่และการลงทุนใหม่ให้เกิดสินค้านิรุตสาหกรรมที่มีแพชั่นมีแบรนด์เป็นจุดขาย และเพิ่มสินค้าอื่นคือสินค้าเครื่องประดับตกแต่งร่างกาย

โดยศูนย์กลางทั้งสองควรมีพื้นที่ส่วนขยายที่ต่อเนื่องเป็นคนละส่วนกัน ส่วนกิจกรรมที่เกี่ยวข้องเนื่องในเชิงส่งเสริมอันเป็นกิจกรรมต่อเนื่องจะอยู่กลางพื้นที่ โดยใช้ร่วมกัน เช่น บริการขนส่ง สำนักงาน คาร์โก้ เป็นต้น

7.5.2 ข้อเสนอแนะในการพัฒนาปรับปรุงพื้นที่ย่านโอบีบี

นำกรอบในการพัฒนาย่านมาพิจารณาประกอบกับการเปรียบเทียบจากศักยภาพ ปัญหา แนวโน้มและการจัดการที่เหมาะสม ความเชี่ยวชาญในกิจกรรม ตลอดจนเงื่อนไขอันเป็นคุณสมบัติพิเศษของแต่ละพื้นที่ย่อยภายในย่าน โดยนำมาประมวลเข้าด้วยกัน เพื่อพิจารณาหาแนวทางการจัดการที่เหมาะสมสำหรับแต่ละพื้นที่

จากแนวการพัฒนาพื้นที่ระดับย่านที่มุ่งหมายให้ย่านโอบีบีเป็นย่านชุมชนการค้าที่มีความหลากหลายของกิจกรรมซึ่งมีการแบ่งพื้นที่กิจกรรมเป็นสัดส่วน แบ่งช่วงกิจกรรมเป็น 2 ด้านที่เชื่อมโยงกัน โดยมีกิจกรรมเก่าและกิจกรรมใหม่ที่เชื่อมโยงกันด้วยส่วนกลางที่เป็นพื้นที่ทางสังคมวัฒนธรรมและการท่องเที่ยว



ตารางที่ 7 - 6 แสดง พื้นที่กิจกรรมในย่าน

พื้นที่กิจกรรม		คุณลักษณะของพื้นที่	แนวโน้มและ การจัดการที่เหมาะสม		ความเชี่ยวชาญใน กิจกรรม	คุณสมบัติ พิเศษ
พื้นที่ที่ 1	มหานาค	พื้นที่กิจกรรมหลัก	ศูนย์กลางกิจกรรม	ส่งเสริม	แฟชั่น ยืด ยืน ชั้นใน	
	โบเบ้ทาวเวอร์	พื้นที่กิจกรรมหลัก	ศูนย์กลางกิจกรรม	ส่งเสริม	เครื่องประดับ	
พื้นที่ที่ 2	สะพาน5	พื้นที่แปรตาม	คงเดิม	รักษา ระดับ	เด็ก ยืด เชิด ชั้นใน เครื่องประดับ	
พื้นที่ที่ 3	สะพาน1	พื้นที่กิจกรรมหลัก	กิจกรรมลดลง สำนักงาน โกดังพักอาศัย	รองรับ แก้ไข	เด็ก ผ้าปู ชั้นใน แบบฟอร์ม ผ้าสไตล์	เงื่อนไข เจ้าของที่ดิน
	สะพาน2	พื้นที่กิจกรรมหลัก	กิจกรรมลดลง สำนักงาน โกดังพักอาศัย	รองรับ แก้ไข		
	ตลาดกลาง	พื้นที่กิจกรรมหลัก	กิจกรรมลดลง สำนักงาน โกดังพักอาศัย	รองรับ แก้ไข		
	สะพาน3-4	พื้นที่กิจกรรมหลัก	กิจกรรมลดลง สำนักงาน โกดังพักอาศัย	รองรับ แก้ไข		
พื้นที่ที่ 4	โบเบ้เซ็นเตอร์	พื้นที่แปรตาม	โกดัง จุดมัลติยูส	รองรับ แก้ไข	แฟชั่น กางเกง ยืน เชิด ผ้าใบถุงไม้แขวนหุ่น	
	ฝั่งสุเหร่า	พื้นที่แปรตาม	คงเดิม	รองรับ แก้ไข		
พิเศษ	หาบแร่แผงลอย		คงเดิม	รองรับ แก้ไข	เด็ก กางเกง ชั้นใน แบบฟอร์ม	
	หาบแร่แผงลอย เช้า		คงเดิม	รองรับ แก้ไข	กางเกง ยืด ยืน เชิด แบบฟอร์ม	

โดยการกำหนดเสนอแนะต่าง ๆ มุ่งให้เกิดผลกระทบต่อประชากรให้น้อย การเปลี่ยนแปลงจะมุ่งเน้นที่การปรับกิจกรรม ยกเว้นในบริเวณพื้นที่ตลาดเก่าและตลาดกลางที่มีความเป็นไปได้ในการเปลี่ยนแปลง โดยความพร้อมของกรรมสิทธิ์ และสภาพอาคารที่เริ่มทรุดโทรม เน้นให้เกิดระบบ ระเบียบ สภาพที่สวຍงาม เชื่อมโยงระหว่าง เศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรมบนพื้นที่

1. ข้อเสนอแนะด้านกายภาพ

ควรมีการเตรียมพร้อมสำหรับพื้นที่รองรับการขยายตัวของกิจกรรมและควรดำเนินการแก้ไขความแออัดในพื้นที่เดิม โดยเพิ่มเนื้อที่กิจกรรมในแนวตั้ง เพื่อให้เกิดพื้นที่ว่างในแนวราบ และจัดการให้มีการใช้ประโยชน์จากคลอง และสร้างความรู้สึกร่วมกันเป็นหนึ่งเดียวของพื้นที่ย่าน โดยในพื้นที่เดิมจะต้องมีการปรับปรุงและควบคุมกิจกรรมมากขึ้น โดยมีข้อเสนอแนะประกอบดังนี้

การกำหนดลักษณะในแต่ละพื้นที่ของย่าน

จัดแบ่งพื้นที่กิจกรรมแต่ละประเภทให้เป็นหมวดหมู่เพื่อให้เกิดการกระจายตัวของร้านค้าลดความได้เปรียบเสียเปรียบในที่ตั้ง โดยกำหนดตามกลุ่มความชำนาญในกิจกรรม

โบ้เบ้ทาวเวอร์เป็นจุดศูนย์กลางของกิจกรรมรูปแบบใหม่ มีสินค้ารูปแบบใหม่ที่หลากหลายมากกว่าการค้าเสื้อผ้า โดยเพิ่มกลุ่มผลิตภัณฑ์ที่ใกล้เคียงกันคือกลุ่มเครื่องประดับตกแต่งร่างกาย เป็นศูนย์ของการกระจายข้อมูลข่าวสารต่างๆ กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกำหนดให้มีการกระจายไปยังพื้นที่โดยรอบศูนย์กลาง ในย่านดำรงรักษ์และชุมชนมหานาค

ตลาดมหานาคเป็นขอบของศูนย์กลางกิจกรรมใหม่ เป็นพื้นที่ทางสังคมวัฒนธรรมท่องเที่ยว และเป็นส่วนต่อเนื่องของกิจกรรมรอง

ตลาดโบ้เบ้ใหม่จัดเป็นย่านผสมผสานระหว่างกิจกรรมเดิม กิจกรรมใหม่ และการบริการ โดยขยายพื้นที่ให้ครอบคลุมถึงพื้นที่เสื่อมโทรมบริเวณตลาดผดุงกรุงเกษมด้านข้าง เพิ่มขนาดและการเข้าถึงพื้นที่โดยจัดให้มีจุดจอดรถเพิ่มในพื้นที่ข้างเคียงเพื่อรองรับตลาดเก่า และเป็นศูนย์การขนส่งของพื้นที่

ตลาดเก่าและตลาดกลางควรจัดให้พื้นที่เป็นศูนย์กลางของกิจกรรมการค้ารูปแบบดั้งเดิม โดยมีสินค้าแบบอุตสาหกรรมและสินค้าราคาถูก เพื่อรองรับกิจกรรมรูปแบบเดิม โดยต้องมีการลงทุนพัฒนาปรับลักษณะของการใช้พื้นที่ ให้เกิดพื้นที่ว่างริมคลองที่จะจัดให้เป็นพื้นที่สังคมวัฒนธรรมและการท่องเที่ยว และจะต้องจัดพื้นที่สำหรับการจอดรถรับส่งคนและสินค้าโดยเฉพาะ

พื้นที่ฝั่งสุเหร่า จัดให้เป็นกลุ่มกิจกรรมรอง โดยยังคงกิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงประกอบไว้

พื้นที่โบ้เบ้เซ็นเตอร์ จัดให้เป็นย่านบริการ สำนักงาน และการขนส่งสินค้า

หาบเร่แผงลอย จัดให้เป็นเป็นแหล่งสินค้าราคาถูกเช่นเดิมโดยพยายามลดกิจกรรม และย้ายที่ตั้งให้อยู่ในพื้นที่ย่านตลาดเก่าตลาดกลาง โดยจัดพื้นที่เฉพาะขึ้นอันจะช่วยให้สามารถมีกิจกรรมได้ตลอดเวลา กำหนดให้เป็นรูปแบบการค้าดั้งเดิมแบบตลาดที่ต่อเนื่องกับพื้นที่สังคมและการท่องเที่ยวได้

กระจายจุดกิจกรรมขนส่งออกเป็น 3 จุดหลัก เพื่อลดความซ้ำซ้อนและผิวจราจร ให้เป็นจุดบริเวณโบ้เบ้เซ็นเตอร์ จุดสะพาน 5 ในส่วนขยายที่ต่อเนื่องไปถึงตลาดผดุงกรุงเกษม และบริเวณย่านดำรงรักษ์ ซึ่งจะครอบคลุมพื้นที่ย่านได้ทั้งหมด

พื้นที่ทางวัฒนธรรม สังคม ท่องเที่ยว ที่เน้นภูมิทัศน์ย่าน จัดอยู่ตรงกลางพื้นที่ เชื่อมต่อกันระหว่าง ศูนย์กลางใหม่เก่า มัสยิด วัด คลอง ถนน จัดให้ต่อเนื่องกับพื้นที่หาบเร่แผงลอยที่เน้นลักษณะรูปแบบการค้าดั้งเดิม เป็นพื้นที่ศูนย์รวมต่อเนื่องระหว่างสังคมเศรษฐกิจและวัฒนธรรม

พื้นที่สีเขียว ที่สงวนไว้ จากพื้นที่เดิมที่มีอยู่ ช่วยเพิ่มความโปร่งโล่งให้แก่พื้นที่

การควบคุมการพัฒนาพื้นที่

1. ส่งเสริมให้มีการพัฒนาลงทุนในพื้นที่ โดยควบคุมขนาดพื้นที่ของย่าน มิให้เกิดการกระจายตามแนวราบมากเกินไปซึ่งจะทำให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่คุ้มค่า ควรเพิ่มพื้นที่ด้วยการขยายตัวแนวตั้งทั้งนี้ต้องมีการควบคุมความสูง เนื่องจากพื้นที่อยู่ใกล้เคียงกับเกาะรัตนโกสินทร์ ซึ่งเป็นย่าน

ประวัติศาสตร์ที่ควบคุมความสูงอาคาร แม้ว่าในพื้นที่จะมีอาคารสูงอยู่ก็ไม่ควรให้สูงเกิน 7 ชั้น หรือ 21 เมตรซึ่งเป็นระดับระนาบสูงสุดของอาคารโดยทั่วไปในพื้นที่ที่มีไฮอาคารสูง พื้นที่ที่พัฒนาใหม่ดังกล่าว จะต้องมีการเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกรองรับไว้โดยเฉพาะที่จอดรถ หรือมีฉะนั้นจะต้องมีการเชื่อมโยงที่จอดรถกับพื้นที่ข้างเคียง เพื่อมิให้เกิดสภาพความขาดแคลนที่จะเป็นอุปสรรคต่อการเติบโตของกิจกรรม และจัดให้มีการสัญจรไปมาที่สะดวกโดยการเพิ่มรูปแบบการเดินทางใหม่ๆ

2. สนับสนุนให้กระจายการครอบครองพื้นที่ ในรูปการเช่าระยะยาว ทั้งนี้แม้ว่าการเช่าระยะยาวจะมีผลอยู่บ้างคือเกิดการเก็งกำไรในพื้นที่และเกิดการปั่นราคาเช่า ทว่าการกระจายสิทธิจะทำให้เกิดความมั่นคงในการประกอบการและสามารถพัฒนากิจกรรมได้ดีกว่า

3. จัดระเบียบพื้นที่ กิจกรรม ให้เป็นหมวดหมู่ แยกโซนกิจกรรม จัดระบบการเก็บสินค้า เป็นการจัดการกับพื้นที่เดิมของย่าน และเตรียมการสำหรับพื้นที่ใหม่ โดยการจัดระเบียบพื้นที่และกิจกรรม โดยควรมีการแยกกิจกรรมเป็นหมวดหมู่กว้างๆ และกำหนดจุดโซนกิจกรรมเพื่อให้เกิดการรวมกิจกรรม มิให้เกิดการกระจายตัวออกไป ทั้งนี้โซนกิจกรรมจะทำให้พื้นที่ต่างๆมีผู้ซื้อเข้าถึงพื้นที่ห่างไกลมากขึ้น

4. ส่งเสริมให้มีการใช้ทัศนียภาพโดยรอบ เข้ามาส่งเสริมบรรยากาศการซื้อขาย ส่งเสริมให้มีการนำนักท่องเที่ยวเข้ามาในพื้นที่ ส่งเสริมให้พื้นที่ริมคลองเป็นพื้นที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ทั้งนี้จากพื้นที่ของย่านโบ๊ะซึ่งมีลักษณะเชื่อมต่อสุนทรีย์ภาพอย่างยิ่ง ทั้งในแง่การเป็นพื้นที่ริมน้ำ รวมถึงการเป็นสีเขียวคล่องซึ่งเป็นพื้นที่ที่หาได้ยาก การมีโครงสร้างรูปแบบถนนแบบavenueที่มีต้นไม้สีเขียวถนน และมีคลองผดุงกรุงเกษมเสริมมีการเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ด้วยสะพาน ในถนนดำรงรักษามีทัศนียภาพของถนนที่สวยงามคือมีต้นไม้ขนาดใหญ่อยู่ 2 ข้างทาง ทำให้พื้นฐานทางกายภาพมีความสวยงาม หากแต่ได้รับการรุกกล้า และละเลยใส่ใจ ทำให้เกิดมลพิษ ความสกปรก ไม่สวยงาม หากนำทัศนียภาพเข้ามาช่วยและดึงให้เกิดกิจกรรมการท่องเที่ยวแบบShopping Tourในพื้นที่ จะเป็นการเพิ่มชื่อเสียงและเพิ่มกลุ่มตลาดใหม่ของย่านได้อีกด้วย

5. เตรียมพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัว ในบริเวณรอบศูนย์กลางใหม่ โดยขอความร่วมมือกับภาคเอกชนในการจัดการ เตรียมการเพื่อรองรับการขยายตัวของพื้นที่บริเวณย่านดำรงรักษัและมหา นาค โดยการร่วมมือกับเอกชนเจ้าของที่ดินในการจัดเตรียมพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก และจัดโซน กิจกรรมไว้ก่อน

6. ใช้การตกแต่งทางภูมิสถาปัตยกรรมเพิ่มความรู้สึกเชื่อมโยงเป็นพื้นที่ย่าน จากการที่พื้นที่ถูกแบ่งออกด้วยลักษณะทางภูมิศาสตร์และเส้นทางสัญจร ทำให้เกิดความรู้สึกแบ่งแยก ไม่มีความรู้สึก ร่วม จึงควรมีการตกแต่งทางภูมิสถาปัตยกรรมเข้าช่วยเช่นการจัดรูปแบบของต้นไม้ การจัดป้าย การ จัดทำซุ้มของย่าน การจัดแต่งอาคารด้วยรูปแบบคล้ายคลึงกัน ทั้งนี้ไม่อาจอาศัยการจัดการของย่านได้ เพียงลำพังหน่วยงานของรัฐควรมีการร่วมดำเนินการด้วย

7. เพิ่มการประชาสัมพันธ์ย่าน เพื่อลดการพึ่งพาการเข้าถึง เพื่อการอยู่รอดของย่าน ทั้งนี้หากเกิดพื้นที่แห่งใหม่ย่านโบ๊เบ๊จะไม่สามารถแข่งขันได้จากการเข้าถึงพื้นที่ และอาจส่งผลกระทบต่อย่าน ดังนั้นการสร้างชื่อเสียงของย่านจะทำให้การเข้าถึงเป็นเงื่อนไขรอง

8. ปรับปรุงพื้นที่และเผยแพร่ข้อมูลเพื่อสร้างบรรยากาศของพื้นที่เก่าที่มีคุณค่า สร้างความรู้สึกร่วมในพื้นที่ เนื่องจากการเป็นพื้นที่เก่าหากทว่าผู้ที่อยู่ในย่านหรือผู้ที่มาประกอบกิจกรรม ไม่ทราบถึงความเป็นมาจึงไม่เห็นคุณค่าและความสำคัญ การเผยแพร่ข้อมูลจะทำให้เกิดความรู้สึกร่วมและเข้าใจถึงความเป็นมาในพื้นที่ เกิดความผูกพันมากขึ้น

9. ปรับปรุงสถานที่ ไม่ให้เกิดความทึบโตรวม ให้มีความสะอาด และความเป็นระเบียบ เป็น การปรับปรุงทางกายภาพของพื้นที่ซึ่งมีอายุนานกว่า 50 ปี เพื่อให้เกิดสุขลักษณะที่ดี

10. การกระจายปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวก ให้มีห้องน้ำที่ถูกลักษณะ พอเพียง การจัดพื้นที่ว่าง ให้มีที่นั่งพักผ่อน การจัดให้มีบริเวณขนส่งสินค้าโดยเฉพาะ กำจัดอุปสรรคในแนวทางเดินให้มีระยะกว้างเพียงพอ ควรมีการกำหนดจุดตั้งของห้องน้ำและมีการปรับปรุงคุณลักษณะและจำนวนให้เพียงพอ นอกจากนี้ควรมีพื้นที่ว่างสำหรับผู้ซื้อสินค้าที่สามารถพักผ่อน รับส่งสินค้าได้ โดยไม่รบกวนพื้นที่ผิวการจราจร

11. ควบคุม ตรวจสอบอาคารที่มีอายุ และที่มีการต่อเติม ควรมีการตรวจสอบสภาพอาคารและความแข็งแรงของโครงสร้าง จัดทำทะเบียนและควบคุมเพื่อป้องกันการต่อเติมโดยพลการ ซึ่งจากการมองภายนอกจะไม่สามารถพบเห็นได้และตรวจสอบยาก

12. ควบคุมทัศนียภาพ จากการตัดแปลง ต่อเติมส่วนที่มีใช้อาคาร ชายคา การใช้ป้าย สายไฟ และสายโทรศัพท์ ซึ่งการต่อเติมชายคาในพื้นที่จะเป็นการต่อเติมโดยไม่มีระเบียบ เนื่องจากต่างคนต่างดำเนินการเพื่อป้องกันฝน ทั้งนี้ไม่สามารถทำให้สวยงามพร้อมกันทั้งหมดเนื่องจากจะผิดกฎหมายการต่อเติมอาคาร ควรมีการประสานกันระหว่างชุมชนในการร้องขอต่อรัฐให้อนุโลมเป็นกรณีไป

13. ควบคุมการใช้ผิวจราจรโดยเคร่งครัด เพื่อให้พื้นที่การสัญจรใช้ประโยชน์ได้เต็มที่

14. คุมกำเนิดกิจกรรมหาบเร่แผงลอย และลดกิจกรรมเดิม โดยหาพื้นที่ทดแทน ทั้งนี้รูปแบบของหาบเร่แผงลอยเป็นรูปแบบการค้าแบบดั้งเดิมที่สร้างความพอใจแก่ผู้ซื้อและให้ความรู้สึกเป็นกันเอง เป็นตลาด ซึ่งความเป็นตลาดนี้เองที่ควรยังรักษาไว้ ทั้งนี้ควรจัดหาพื้นที่ใหม่เพื่อโยกย้ายกิจกรรมไปในรูปแบบเดิม ขณะเดียวกันควรมีการควบคุมมิให้เกิดการขยายตัว หรือเกิดขึ้นซ้ำอีกในพื้นที่เดิม

2. ข้อเสนอแนะทางด้านกิจกรรม

ควรรักษาระบบรูปแบบการค้าเดิมไว้ซึ่งยังคงมีคุณค่า แต่จะต้องมีการปรับปรุงรูปแบบให้ชัดเจน และในส่วนหนึ่งจะต้องมีการเพิ่มรูปแบบสินค้าใหม่ๆ ที่จะสร้างความหลากหลายทั้งในระดับ

ราคาและคุณภาพ ยานควรมีภาพลักษณ์ของสินค้าที่หลากหลายแตกต่างกันให้เพื่อสร้างสมดุลย์และไม่เกิดการแข่งขันทางการค้าโดยตรง โดยควรมีการประชาสัมพันธ์ การจัดกิจกรรมในชื้อยานอย่าง ต่อเนื่อง โดยมีข้อเสนอแนะประกอบดังนี้

1. สรรหารูปแบบสินค้าใหม่ ๆ ที่มีตลาดแตกต่าง เพื่อลดการแข่งขันและสร้างตลาดใหม่ เพื่อเป็นการลดการแข่งขันระหว่างคู่แข่งทางการค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ ทั้งนี้หากจะลดการแข่งขันกับคู่แข่งต่างประเทศควรยกระดับขึ้นสู่สินค้าที่ผลิตแบบใช้ความชำนาญและฝีมือ ในบางส่วน อาจซ้ำกับคู่แข่งทางการค้าในประเทศคือยานประตุน้ำจึงควรแยกตลาดด้วยแบบสินค้าที่แตกต่างและเพิ่ม รูปแบบสินค้าใหม่ๆนอกจากสินค้าเสื้อผ้า เช่น รองเท้า กระเป๋า หมวก เครื่องประดับ

2. รักษาระดับ และส่งเสริม และสนับสนุน รูปแบบสินค้าเก่าไว้เนื่องจากยังเป็นหลักของยาน และไม่มีคู่แข่งทางการค้า แม้ว่าในสินค้าแบบเดิมที่เป็นสินค้าอุตสาหกรรมผลิตจำนวนมากๆจะไม่สามารถแข่งขันกับต่างชาติได้ แต่สินค้าเหล่านี้ยังสามารถกระจายผลผลิตในประเทศได้เนื่องจากไม่มีคู่แข่งทางการค้า และควรเพิ่มระดับราคาที่แตกต่างกันเพื่อดึงดูดผู้ซื้อที่ต้องการสินค้านำราคาถูก

3 รักษาความหลากหลายของสินค้าของกิจกรรม สร้างลักษณะการเป็นจุดกลางในการ แลกเปลี่ยนระหว่างผู้ผลิตกับผู้ค้า สร้างให้เกิดเป็นแหล่งศูนย์รวมระหว่างผู้ผลิตกับผู้ขาย จัดให้มีหน่วย ประสานงานหรือการรวบรวมข้อมูลการค้าระหว่างกัน ข้อมูลระหว่างผู้ผลิต ผู้ขาย ผู้ซื้อ เพื่อให้เกิดการ รวมศูนย์

4. รักษารูปแบบการขายแบบดั้งเดิมเนื่องจากเป็นสิ่งที่เป็นตัวดึงดูดผู้ซื้อ แต่ต้องมีการเพิ่ม รูปแบบที่ก้าวหน้าขึ้น เนื่องจากรูปแบบการค้าแบบตลาดเป็นสิ่งที่ดึงดูดผู้ซื้อ จึงควรรักษาไว้ แต่ควรมี รูปแบบการค้าที่หลากหลายขึ้น เพื่อตอบสนองกับการค้าหลายระดับ เช่น การดึงให้โรงงานมีร้านค้าเอง การเป็นโชว์รูมสินค้า การเป็นศูนย์ข้อมูลข่าวสาร การเป็นศูนย์กลางประสานระหว่างผู้ซื้อและผู้ผลิต

5 การประชาสัมพันธ์และจัดกิจกรรมอย่างต่อเนื่องให้เห็นถึงภาพลักษณ์ที่ต้องการของยาน เช่นการเป็นยานการค้าที่หลากหลาย หรือการเป็นยานกิจกรรมเฉพาะอย่างรูปแบบใหม่ เพื่อให้ ภาพลักษณ์ของยานมีในรูปแบบที่ถูกต้องและผู้ซื้อและผู้ขายได้รับทราบต่อกันถึงภาพลักษณ์ของยาน

6. สร้างรูปแบบความร่วมมือทางธุรกิจภายในยาน หรือผลักดันให้ความร่วมมือเดิมที่มีอยู่มีผลมาก ขึ้น เช่น สมาคมเดิม หรือสร้างกิจกรรมที่ส่งเสริมความสัมพันธ์ทางการค้า เพื่อให้เกิดการพัฒนา กิจกรรมที่ก้าวหน้าในภาพรวม จึงควรส่งเสริมความร่วมมือทางการค้า โดยการสนับสนุนจากภาครัฐ

3. ข้อเสนอแนะทางด้านสังคมวัฒนธรรม

รักษาจุดเด่นของยานที่เป็นยานพักอาศัยในเมือง และมีวัฒนธรรมที่หลากหลาย สร้าง ความสัมพันธ์ในชุมชนให้แน่นแฟ้นขึ้น

1. สร้างกลุ่มประชาคม กลุ่มความสัมพันธ์ทางสังคมในพื้นที่ขึ้น โดยอาศัยการสนับสนุนจาก ท้องถิ่นคือกรุงเทพมหานคร

2. จัดพื้นที่และกิจกรรมเพื่อให้เกิดการปะทะสัมพันธ์ระหว่างผู้คนในชุมชน ซึ่งจะเพิ่มระดับความสัมพันธ์ในละแวกชุมชนได้ จากเดิมพื้นที่ย่านโดยมากมีลักษณะเป็นย่านตลาด ประชาชนที่เป็นชาวตลาดต่างรู้จักและมีความสัมพันธ์ต่อกันอย่างดี แต่เนื่องจากการพัฒนาในช่วงเวลาในพื้นที่ไม่มีที่พักผ่อนหย่อนใจและปะทะสัมพันธ์ทำให้ความสัมพันธ์ในชุมชนตกต่ำอยู่ในระดับที่ไม่น่าพอใจ จึงควรจัดให้มีพื้นที่ปะทะสัมพันธ์ขึ้นในระดับย่านและจัดให้มีกิจกรรมทางสังคมในระดับย่านขึ้น และพื้นที่ดังกล่าวควรมีการควบคุมมิให้เกิดการนำไปใช้ประโยชน์อื่น

3. จัดระบบรักษาความปลอดภัย มีจุดยามย่อยๆ ในแต่ละพื้นที่ เพื่อให้เกิดความวางใจในความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สิน โดยอาศัยการร่วมมือในระดับพื้นที่ย่อย

4. จัดกิจกรรมที่เน้นให้เห็นถึงวัฒนธรรม ส่งเสริมจุดพื้นที่ที่มีวัฒนธรรมแตกต่างให้เห็นความชัดเจน เนื่องจากพื้นที่ย่านอยู่ในจุดต่อระหว่างวัฒนธรรม คือวัฒนธรรมไทย ที่มีบ้านกับวัด วัฒนธรรมจีนจากประชากรในชุมชน และวัฒนธรรมอิสลามจากชุมชนข้างเคียง แต่ความหลากหลายทางวัฒนธรรมดังกล่าวไม่เด่นชัด จนกลายเป็นพื้นที่ที่ไม่มีวัฒนธรรม ซึ่งทำให้เกิดความรู้สึกไม่เกี่ยวข้องไม่ผูกพัน จึงควรตั้งให้เห็นถึงจุดนี้โดยการจัดกิจกรรม หรือจัดพื้นที่ที่บ่งชี้ถึงวัฒนธรรมและกิจกรรมนี้ยังสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้อีกด้วย

5. ปรับปรุงความเชื่อมโยงในพื้นที่ระหว่างบ้านกับวัด เพื่อบ่งชี้ถึงวัฒนธรรมที่ดีของไทย และเพื่อให้เกิดความสัมพันธ์ทางใจที่มากกว่าการพึ่งพาวัดในด้านผลประโยชน์

7.5.3 หน่วยงานที่รับผิดชอบ

ทั้งนี้ข้อเสนอแนะดังกล่าวเป็นภาพกว้างของย่านซึ่งจำเป็นต้องมีการนำไปพิจารณาเพื่อใช้ประโยชน์ โดยผู้มีอำนาจรับผิดชอบ ซึ่งมีใช้เพียงหน่วยงานเดียวหรือเป็นภาครัฐหากแต่จะต้องอาศัยความร่วมมือกันในระหว่างภาครัฐเอง ในระหว่างเอกชน และในภาครัฐและเอกชนด้วย

ตารางที่ 7 - 7 แสดงข้อเสนอแนะและผู้รับผิดชอบ

	ข้อเสนอแนะ	ผู้รับผิดชอบ
ด้านกิจกรรม	สรรหารูปแบบสินค้าใหม่ ๆ	กลุ่มธุรกิจโดยการสนับสนุนจากภาครัฐ กระทรวงอุตสาหกรรมและพาณิชย์
	รักษาระดับ และส่งเสริม และสนับสนุน รูปแบบสินค้าเก่า	กลุ่มธุรกิจโดยการสนับสนุนจากภาครัฐ กระทรวงอุตสาหกรรมและพาณิชย์
	รักษาความหลากหลายของสินค้า ของกิจกรรม	กลุ่มธุรกิจในพื้นที่
	รักษารูปแบบการขายแบบดั้งเดิม	กลุ่มธุรกิจในพื้นที่
	การปะทะสัมพันธ์และจัดกิจกรรมอย่างต่อเนื่อง	กลุ่มธุรกิจโดยการสนับสนุนจากภาครัฐ กระทรวงอุตสาหกรรมและพาณิชย์
	สร้างรูปแบบความร่วมมือทางธุรกิจภายในย่าน	กลุ่มธุรกิจโดยการสนับสนุนจากภาครัฐ กระทรวงอุตสาหกรรมและพาณิชย์

	ข้อเสนอแนะ	ผู้รับผิดชอบ
ด้านกายภาพ	การกำหนดลักษณะเฉพาะในพื้นที่	ผังเฉพาะ โดยสำนักผังเมือง กทม.
	ส่งเสริมให้มีการพัฒนาลงทุนในพื้นที่	เอกชนโดยการสนับสนุนจากภาครัฐ กระทรวงอุตสาหกรรมและพาณิชย์
	สนับสนุนให้กระจายการครอบครองพื้นที่	เอกชน
	จัดระเบียบพื้นที่ กิจกรรม ให้เป็นหมวดหมู่	กรุงเทพมหานคร สำนักผังเมือง
	ส่งเสริมให้มีการใช้ที่ดินอย่างรอบ	กรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตทั้งสาม
	เตรียมพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัว ในบริเวณรอบศูนย์กลางใหม่	กรุงเทพมหานคร สำนักผังเมือง
	การตกแต่งทางภูมิสถาปัตยกรรม	กลุ่มประชาคมในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตทั้งสาม
	เพิ่มการประชาสัมพันธ์	กลุ่มประชาคมในพื้นที่ กรุงเทพมหานครสำนักงานเขตทั้งสาม
	ปรับปรุงพื้นที่และเผยแพร่ข้อมูลเพื่อสร้างบรรยากาศของพื้นที่เก่าที่มีคุณค่า	กลุ่มประชาคมในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตสำนักพัฒนาชุมชน
	ปรับปรุงสถานที่ ไม่ให้เกิดความทึบตัน	กลุ่มประชาคมในพื้นที่ และกรุงเทพมหานคร
	การกระจายปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวก	กลุ่มประชาคมในพื้นที่
	ควบคุม ตรวจสอบอาคาร	กรุงเทพมหานคร สำนักงานโยธาธิการ
	ควบคุมทัศนียภาพ	กรุงเทพมหานคร สำนักงานโยธาธิการ
	ควบคุมการใช้ผิวจราจร	จราจรท้องถิ่น
	คุมกำเนิดกิจกรรมหาแร่แฝงลอย และลดกิจกรรมเดิม	กรุงเทพมหานคร สำนักงานเทศกิจ
ด้านสังคมวัฒนธรรม	สร้างกลุ่มประชาคม	กรุงเทพมหานคร สำนักพัฒนาชุมชน
	จัดพื้นที่และกิจกรรมเพื่อให้เกิดการปะทะสัมพันธ์ระหว่างผู้คนในชุมชน	กรุงเทพมหานคร สำนักพัฒนาชุมชน
	จัดระบบรักษาความปลอดภัย	กลุ่มประชาคม
	จัดกิจกรรมที่เน้นให้เห็นถึงวัฒนธรรม	กลุ่มประชาคม
	ปรับปรุงความเชื่อมโยงในพื้นที่ระหว่างบ้านกับวัด	กลุ่มประชาคมในพื้นที่ และกรุงเทพมหานคร

ที่มา จากการวิเคราะห์

7.6 ข้อบทวนเกี่ยวกับแนวคิดทฤษฎีในการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้มุ่งไปในเชิงการอธิบายปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นในพื้นที่หนึ่ง จึงนำเอาแนวคิดทฤษฎีในหลายด้านเข้ามาร่วมประกอบกัน เพื่ออธิบายแต่ละปรากฏการณ์ย่อยที่มีในพื้นที่ให้เกิดภาพรวมและความเข้าใจในเนื้อหาของทฤษฎีและของพื้นที่มากยิ่งขึ้น

- แนวคิดเกี่ยวกับกิจกรรมของ Berry จากขั้นตอนการศึกษาพบว่า สามารถปรับใช้แนวคิดเกี่ยวกับกิจกรรมในพื้นที่ย่านธุรกิจมาใช้กับพื้นที่พาณิชย์กรรมที่มีลักษณะเฉพาะได้ กล่าวคือ จากแนวคิดเดิมที่จะไปถึงกิจกรรมในย่านธุรกิจกลางว่าประกอบไปด้วย กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกันในเชิงแข่งขัน

เกี่ยวข้องกันในเชิงส่งเสริมกัน เกี่ยวโยงเชิงร่วมสถานที่ เกี่ยวโยงเชิงประกอบ มาพิจารณา โดยปรับให้เป็นกิจกรรมหลัก และกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมหลัก ซึ่งจะช่วยให้เห็นภาพของความสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรมที่มีอยู่ในพื้นที่ว่ามีลักษณะเช่นไร

อีกด้านหนึ่ง แนวคิดนี้ยังมีส่วนที่แตกต่างกันเนื่องจากในย่านธุรกิจกลางของตะวันตกจะทำหน้าที่เพียงอย่างเดียวคือการเป็นย่านพาณิชยกรรม แต่ในพื้นที่ศึกษามีความแตกต่างไปเนื่องจากย่านธุรกิจกลางในประเทศไทยยังประกอบไปด้วยกิจกรรมอื่น เช่น การพักอาศัย หรือกิจกรรมทางสังคม วัฒนธรรม ซึ่งไม่สามารถนำมาอธิบายได้

โดยในส่วนของการนำกิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงประกอบมาใช้นั้น ในการศึกษาครั้งนี้พิจารณาว่าเป็นกิจกรรมที่รองรับการเป็นชุมชน เนื่องจากมีพื้นที่พักอาศัยอยู่ด้วยจึงไม่สามารถระบุได้แน่ชัดว่ากิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงประกอบนั้นจะรองรับเฉพาะผู้ใช้จากกิจกรรมหลักเท่านั้น

ในส่วนของกิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเชิงส่งเสริมกัน ในการศึกษาควรแยกเป็นประเภทของกิจกรรมว่าเกี่ยวข้องกับกิจกรรมหลักในแง่ใดบ้าง

- ในการอธิบายกิจกรรมหาบเร่แผงลอยซึ่งไม่มีแนวคิดเฉพาะ สามารถนำเอาภาพรวมของปัจจัยที่ส่งผลต่อการใช้พื้นที่พาณิชยกรรมมาอธิบายได้ คือ การเข้าถึงพื้นที่ การเป็นศูนย์กลางและ การปรับสภาพเฉพาะ

- พบว่ามีความสัมพันธ์ระหว่างเวลา กิจกรรม และการใช้พื้นที่ กล่าวคือ ในช่วงเวลาที่จำเพาะช่วงหนึ่ง จะมีการใช้พื้นที่ทำกิจกรรมที่แตกต่างกับช่วงเวลาอื่น

- ในการศึกษาครั้งนี้พบว่า กรรมสิทธิ์และขนาดที่ดินมีความสัมพันธ์กับการใช้พื้นที่พาณิชยกรรมในย่าน

7.7 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษารoundต่อไป

1. การศึกษารoundนี้เน้นในด้านกิจกรรมทางเศรษฐกิจของพื้นที่ย่าน ควรเพิ่มมิติทางเนื้อหาโดยศึกษาในเชิงสังคม วัฒนธรรมให้มากขึ้น เพื่ออธิบายความต่อเนื่องระหว่างกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคม

2. การศึกษารoundนี้เน้นที่ย่านพาณิชยกรรมที่มีรูปแบบเฉพาะ ศึกษาย่านพาณิชยกรรมที่มีลักษณะเฉพาะอื่นๆ

รายการอ้างอิง

กรมศิลปากรและมูลนิธิซีเมนต์ไทย. กรุงเทพฯ 2489-2539. กรุงเทพมหานคร : เอพีกราฟฟิคดีไซน์ และกราฟฟิมพ์, 2539.

กฤษณ์ ก้องเกียรติสินนท์. พนักงานรักษาความปลอดภัย ตลาดมหานาค. สัมภาษณ์, 4 มกราคม พ.ศ. 2545.

กวิินทร์ มังคละดารา. ผู้ประกอบการค้าเสื้อผ้าภายในอาคารบีบีทาวเวอร์. สัมภาษณ์, 10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2545.

กิตติโชติ บัวใจบุญ. แนวทางการใช้พื้นที่ธรณีสงฆ์ในกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต สาขาการวางผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, 2542.

เกียรติ จิระกุล และคณะ. ตลาดในกรุงเทพมหานคร : การขยายตัวและพัฒนาการ. กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2525.

คมสวรรค์ วิจิตรวิกรม. รองประธานศูนย์บริการการส่งออกบีบี. สัมภาษณ์, 30 มกราคม 2545.

จารุณี ศิริมังคละ. การศึกษาจินตภาพกรุงรัตนโกสินทร์เพื่อการอนุรักษ์และพัฒนา. วิทยานิพนธ์ ปริญญา มหาบัณฑิต สาขาการวางผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, 253

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. ภูมิศาสตร์เมือง. กรุงเทพมหานคร: ไทยวัฒนาพานิช, 2527.

ชัชনী วายลี. ภูมิศาสตร์เมือง. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แสงจันทร์, 2528.

จิตติวัฒน์ นงนุช. แนวทางการพัฒนาชุมชนแขวงวัดกัลยาณ์ เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต สาขาการวางผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.

ดารณี ถวิลพิพัฒน์กุล . กระบวนการเป็นเมืองกับการเปลี่ยนแปลงทางสังคมในประเทศกำลังพัฒนา. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.

ถาวร จารุกิตติชัย. สะพานในกรุงเทพมหานครและสะพานในรัชกาลที่ 5. กรุงเทพมหานคร : สุวนการพิมพ์, 2541.

เทพชู ทับทอง. เล่าเรื่องไทย ๆ เล่มที่ 2. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์สองเรา, 2535.

นาวิณ ตันวัฒนประทีป. การวางแผนพัฒนาย่านท่าพระจันทร์ ท่าช้าง. วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต สาขาการวางผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, 2541.

หม่อมราชวงศ์หญิง แฉ่งน้อย ศักดิ์ศรี และ คณะ. รายงานการวิจัยเรื่อง การวิเคราะห์องค์ประกอบ เมืองด้านกายภาพ ในเขตกรุงรัตนโกสินทร์ : ตำแหน่งที่ตั้งและความสัมพันธ์ต่อเนื่องของ วัด สถานที่ราชการ บ้าน ตลาด คลอง สะพาน ถนน . เสนอต่อกองทุนสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดา ฯ สยามบรมราชกุมารี 2532.

บรรณศาสตร์ สุขตระกูล. แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า : กรณีศึกษา เมือง เชียงใหม่. วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต สาขาการวางผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.

บางกอกโพสต์.

http://scoop.bangkokpost.co.th/bkkpost/1998/april1998/bp19980410/100498_News03.html . กรุงเทพฯ. 10 เมษายน พ.ศ. 2541.

บุคลากรฝ่ายพนักงานต้อนรับ(ไม่ประสงค์ออกนาม). โรงแรมปรินทร์พาเลซ. สัมภาษณ์. 19 มกราคม 2545.

บุคลากรฝ่ายบริหารอาคารบีบีทาวเวอร์(ไม่ประสงค์ออกนาม). สัมภาษณ์. 11 กุมภาพันธ์ 2545.

ผู้ประกอบการขนส่ง บริษัทถาวรขนส่ง (ไม่ประสงค์ออกนาม). สัมภาษณ์. 12 มกราคม พ.ศ. 2545.

ผู้ประกอบการขนส่ง ย่านโบ๊เบ๊สะพาน 2 (ไม่ประสงค์ออกนาม). สัมภาษณ์. 12 มกราคม พ.ศ. 2545.

ผู้ประกอบการค้าเสื้อผ้าในซอยอารณณ์โบ๊เบ๊ (ไม่ประสงค์ออกนาม). สัมภาษณ์. 9 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2545.

ผู้ประกอบการอาชีพรับจ้างตั้งแผงค้าเสื้อผ้า ในย่านโบ๊เบ๊ฝั่งใต้คลองมหานาครายที่ 1 (ไม่ประสงค์ออกนาม). 20 มกราคม พ.ศ. 2545.

ผู้ประกอบการอาชีพรับจ้างตั้งแผงค้าเสื้อผ้า ในย่านโบ๊เบ๊ฝั่งใต้คลองมหานาครายที่ 2 (ไม่ประสงค์ออกนาม). 20 มกราคม พ.ศ. 2545.

ผู้ประกอบการอาชีพรับจ้างตั้งแผงค้าเสื้อผ้า ในย่านโบ๊เบ๊ฝั่งใต้คลองมหานาครายที่ 3 (ไม่ประสงค์ออกนาม). 20 มกราคม พ.ศ. 2545.

พนักงานของผู้ประกอบการรับจ้างตั้งแผงค้าเสื้อผ้า ในย่านโบ๊เบ๊ฝั่งเหนือคลองมหานาค (ไม่ประสงค์ออกนาม). สัมภาษณ์. 24 มกราคม พ.ศ. 2545.

พนักงานบริษัทปราณีตอุตสาหกรรม (ไม่ประสงค์ออกนาม). สัมภาษณ์. 11 มกราคม พ.ศ. 2545.

พนักงานบริษัท ทวานส์แอร์คาร์โก้ จำกัด (ไม่ประสงค์ออกนาม). สัมภาษณ์. 7 มกราคม พ.ศ. 2545.

ลมเพลมพัด. โบ๊เบ๊...ในกระแสของความเปลี่ยนแปลง. ดิจน เล่มที่ 494 (กันยายน 2540) : 222-227.

วรจิต คุเกษมกิจ. ผู้ประกอบการค้าเสื้อผ้าในย่านโบ๊เบ๊ สะพาน 5 . สัมภาษณ์. 6 ธันวาคม พ.ศ. 2544.

วรรณศิลป์ พีรพันธ์ . เอกสารประกอบวิชา 2503659 การวางแผนขั้นสูงด้านพื้นที่. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง.

วินัย เดชนที. ผู้ประกอบการค้าเสื้อผ้าในซอยอารณีย์โบ๊เบ๊. สัมภาษณ์. 23 มกราคม พ.ศ.2545.

วิบูลย์ ลี้สุวรรณ. วัดบรมนิวาส . อิมเมจพับลิชชิ่ง จำกัด กรุงเทพฯ 2541(ที่ระลึกในงานพระราชทานเพลิงศพ หม่อมราชวงศ์เสนีย์ปราโมช)

วิมลศรี ลิ้มธนากุล. ผลกระทบจากระบบเมืองสมัยใหม่ที่มีต่อระบบย่านของคนในกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาบริหารธุรกิจ คณะสังคมวิทยาและมานุษยวิทยา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2537.

ศันสนีย์ จีระศิลป์ชัย. ชื่อบ้านนามเมือง. พิมพ์ครั้งที่ 4 . กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มติชน. 2540.

สมบัติ พลายน้อย. เล่าเรื่องบางกอก . พิมพ์ครั้งที่3. กรุงเทพฯ : แพร่พิทยา, 2518.

สฤณี ณัฐพูลวัฒน์. คลองและเส้นทางเดินเรือในอดีต. กรุงเทพฯ: ฐานการพิมพ์, 2541.

สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย ฝ่ายแผนงานเศรษฐกิจรายสาขา. รายงานฉบับสมบูรณ์ เรื่อง ลู่ทางและโอกาสการส่งออกและผลกระทบจากการมีเขตการค้าเสรีอาเซียน(สำหรับอุตสาหกรรมสิ่งทอ). 2539.

สว่าง จิรวรรณพัฒน์. ผู้ประกอบการร้านขายยาจี้ฮ่วยตั้ง. สัมภาษณ์. 15ม.ค.2545.

สาริยา ศรีเชื้อ .แนวทางการวางแผนพัฒนาย่านการค้าหลัก ในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาเขตบางกะปิ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาการวางผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.

สุทิน ต้นตนะรักษ์. ไวยาวัจกรวัดบรมนิวาสราชวรวิหาร. สัมภาษณ์. 6 กุมภาพันธ์ 2545.

สุรพัฒน์ ชัยลิมปมนตรี. ผู้ประกอบการในพื้นที่ตลาดโบ๊เบ๊ใหม่. สัมภาษณ์. 6 ธันวาคม.2544.

สำนักงานเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพมหานคร. คู่มือประกอบการใช้ผังข้อมูลสำนักงานเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย(Pom Prab Sattruphai District Catalogue): ดำเนินการระหว่างเดือนมิถุนายน – กันยายน 2544. ม.ป.ท. 2544.

สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักงานนายกรัฐมนตรี . รายงานการสำรวจธุรกิจทางการค้าและธุรกิจทางการบริการ พ.ศ.2537 กรุงเทพมหานครและปริมณฑล.

การทำธุรกิจนำเข้า-ส่งออก. แปลโดย สุวรรณมา สนเที่ยง. กรุงเทพมหานคร : รุ่งแสงการพิมพ์, 2534.

อภิชัย กาบทอง. กระบวนการเปลี่ยนแปลงองค์ประกอบชุมชนในกรุงรัตนโกสินทร์ : กรณีศึกษาย่านบางลำพู. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาการวางผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.

อารีวรรณ อัครรุ่งนิรันดร์. การค้าส่ง . กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์พิทักษ์อักษร. 2524.

คูไร หลักบุญ. พนักงานขายโครงการบีบีทาวเวอร์. สัมภาษณ์. 13 ธันวาคม 2544.

Askew,M. and Logan,W.S. Cultural Identity and Urban Change in Southeast Asian : Interpretative essays. Geelong: Peakin University Press,1994.

Bourne, L.S. Internal Structure of The City. (2nd ed.). New York : Clarendon Press. 1982.

Chapin, Stuart F. Urban Land Use Planning. 3 d. ed., Urbana: University of Illinois Press, 1972.

Danenburg, William P., Moncrief,Rusel L. and Taylor, William E. Introduction to Wholesale Distribution. Eaglewood Cliffs: prentice-Hall. 1978.

- Daniel, P. and Hopkinson, M. The Geography of Settlement. (2nd ed.). Hong Kong : Longman,1990.
- Daniel, P. and Hakinson, M.. The Growth of Settlement: Conceptual Frameworks in Geography. 2nd ed. Harlow: Oliver& Boyd, 1979.
- Eisner, S., Gallion, A., and Eisner, S. The Urban Pattern. (6th ed.). New York: Van Nostrand Reinhold, 1993.
- Fellman,J.P . ,Getis, A and Getis, J.Human Geography :Landscape of Human Activities . 6th
- Frieden, B.J. and Sagalynne, L. B.. Downtown, Inc.: How America rebuilds cities. sixth printing.London.1997.
- Garnham,Harry L.. Maintaining the spirit of place: A Process For the preservation of town character. Mesa: PDA, 1985.
- Golledge, R.G. and Stimson, R.J. Spatial Behavior: A Geographic Perspective. New York: The Guildford press, 1997.
- Grune, V. The Heart of Our Cities: The Urban Crisis Diagnosis and Cure. New York : Simon and Schuster. 1964.
- Hall, Edward T. The Hidden Dimension. America: Anchor, 1969.ed.
- Morill, Richard L. The Spatial Organization of Society. Belmont: Wadsworth, 1970.
- Rapoport, A. The Meaning of The Built Environment : A Nonverbal Communication Approach. Beverley Hill: sage.1982

Rapoport, A. The Mutual Interaction of People and Their Built Environment. 1976

Vance, James Elmont, Jr. The Merchant's World: The Geography of Wholesaling.
Eaglewood Cliffs: Prentice-hall, 1970

Wallace, S. E. The Urban Environment. Hoomwood: The Dorsey Press, 1980.

Walmsley, D.J. and Lewis, G.J. People & Environment: Behavioural Approaches in
Human Geography. Second edition. Essex: Longman Scientific & Technical,
1993.

Singapore 1994. อ้างอิงใน Singapore: History

<http://inic.utexas.edu/asnic/countries/singapore/Singapore-History.html>

<http://www.studyruussian.com/history/history.html>

<http://www.ciesin.ci.uw.edu.pl/poland/polhistory.html>



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ก

การค้าส่ง

ก.1 ประเภทของการค้าส่ง

Vance ได้สรุปว่าการค้าส่ง มีหลายประเภทแตกต่างกันไป ซึ่งประเภทในที่นี้จะบ่งถึงลักษณะวิธีที่พ่อค้าดำเนินธุรกิจและความสัมพันธ์ที่มีต่อแหล่งของอุปทานของพ่อค้าและ ทำเลกับการจัดองค์กรของผู้ซื้อจากพ่อค้า

1 ผู้ค้าส่งที่เป็นพ่อค้า เป็นผู้ต่อรองหรือค้าขายลงทุนสินค้าในขนาดปริมาณมาก โดยเฉพาะในการค้าต่างประเทศ ในขั้นแรกดำเนินการโดยบุคคลต่อมาจะเป็นการร่วมกลุ่มกัน ผู้ค้าเหล่านี้จะสร้างโครงสร้างฐานของการค้าส่ง มีลักษณะเป็นการซื้อมาขายไป ผู้ค้าส่งเหล่านี้มีจำนวนมากที่สุดในการค้าคือถึงประมาณ 2 ใน 3 จากการค้าส่งทั้งหมด

2 ตัวแทนโรงงาน ตรงข้ามกับผู้ค้าส่งที่เป็นพ่อค้า คือเป็นสาขาและสำนักงานขายของผู้ผลิต ประเภทนี้มีผู้ผลิตเป็นเจ้าของ และอยู่ต่างหากจากฐานผลิตเพื่อขายหรือทำการตลาดด้านผลิตภัณฑ์แบบขายส่ง นอกจากนี้ผู้จัดการยังไม่ต้องเกี่ยวข้องกับการซื้อ ประเภทนี้จะทำให้การเพิ่มยอดขายมั่นคงและสนับสนุนการประหยัดจากขนาดการผลิต ตำแหน่งที่ตั้งนั้นยากระบุ สาขาอาจไม่ตั้งอยู่ในลำดับตามระบบของเมืองการค้า แต่จะมาจากนโยบายของบริษัทที่จะเจาะตลาดหรือรองรับการซื้อ ถ้าตัวแทนขายทำหน้าที่ในการรับสั่งซื้อมากกว่าตัวสินค้าก็จะเชื่อมโยงกับพ่อค้าส่ง ในกรณีนี้สินค้าไม่มีส่วนผูกพันในทางกายภาพ พื้นที่ และการขนส่งจะไม่สำคัญเท่าการสื่อสาร ความต้องการใกล้กับผู้บริโภคที่มีศักยภาพและเพื่อให้รวบรวมและส่งมอบความประสงค์ต่อต้านสังกัดเป็นจุดประสงค์ของประเภทนี้ หมายความว่าความเป็นศูนย์กลางจะยิ่งสำคัญมากกว่าผู้ค้าส่งกับแหล่งสำรวจสินค้า และสำนักงานใหญ่สามารถย่อยหน่วยออกไปเพื่อส่งเสริมการค้า ทำให้มีจำนวนตัวแทนโรงงานจำนวนมาก (โดยไม่มีการสำรวจสินค้า)

3 นายหน้า ตัวแทนขายแบบนี้เป็นการขยายของส่วนผู้ผลิต เมื่อต้องสนองต่อผู้สั่งมากกว่ารายเดียว มีความต่างที่ไม่มากนัก โดยดำเนินการเพียงเป็นตัวแทนขาย ไม่ตัดสินใจหรือต้องวินิจฉัยในการเลือกสินค้าที่จะขาย ต่างกับตัวแทนโรงงานไม่มาก จะพึ่งตัวเองมากกว่าพึ่งบริษัทได้เงินสนับสนุนจากผู้ผลิตให้ดำเนินได้ นายหน้าจะมีการรับช่วงกับผู้ผลิตจำนวนหนึ่ง ทำหน้าที่เป็นพนักงานขาย โดยไม่เกี่ยวกับการซื้อเข้า ซึ่งต้องวางตำแหน่งที่รักษามลตอบแทนทางเศรษฐกิจ จึงมักวางตำแหน่งแบบผู้ค้าส่งมากกว่าพวกตัวแทนขาย ตัวแทนขายจะติดต่อในการสั่งซื้อมากกว่าสินค้า รับข้อมูลจากผู้ค้าปลีก ต้องรู้แนวโน้มอนาคตแล้วส่งไว้ล่วงหน้า นายหน้าจะต้องอยู่ในตลาด มีส่วนกำหนดราคาสินค้า อีกแบบคือพวกที่ได้รับความนิยมเป็นตัวแทนผู้ผลิตนำสินค้าไปขายในตลาดเฉพาะ

4 ตัวแทนธุรกิจบริษัท มีความหลากหลายมาก เช่นผู้แทนบริษัทที่จ่ายล่วงหน้าแก่ผู้ผลิตเพื่อเป็นค่าผลิตภัณฑ์ ซึ่งต้องแยกให้ออกระหว่าง ผู้ค้าโภคภัณฑ์กับผู้สนับสนุนการเงินของผลิตภัณฑ์ ซึ่งในอดีตตัวแทนธุรกิจบริษัทคือผู้ที่จัดระเบียบผลิตภัณฑ์โดยแรงงานในครัวเรือน ซึ่งคล้ายกับปัจจุบันที่ผู้ค้าส่งจะกะอุปสงค์และตั้งการสั่งทำก่อนที่อุปสงค์จริงจะเริ่ม ในอดีตนั้นยังต้องจัดหาวัสดุจากผู้ที่จะทำผลิตภัณฑ์ ปัจจุบัน ผู้แทนบริษัทเน้นการเงินมากกว่าด้านกายภาพ และค่อนข้างไกลจากการตีราคาและการสนองอุปสงค์ในอนาคตซึ่งเป็นเป้าประสงค์ของผู้ค้าส่ง

5 ตัวแทนนำเข้าส่งออก ที่จริงจัดเป็นกลุ่มของตัวแทนและนายหน้า แต่เกี่ยวข้องกับต่างประเทศ มีลักษณะเป็นการดำเนินการ แต่ก็เป็นการเชื่อมโยงระหว่างผู้ผลิตกับผู้บริโภค จำเป็นต้องมีความรู้ในเงื่อนไขตลาดและแหล่งอุปทาน ในบางครั้งก็ต้องสนับสนุนการเงิน แต่ทั่วไปแล้วผู้ค้าส่งอาจไม่มีการครอบครองสินค้าเชิงกายภาพ แต่การสั่งซื้อจะเป็นตัวเริ่มกระแสสินค้า และกล่าวได้ว่าเป็นจุดตั้งต้น

6 กลุ่มผลิตภัณฑ์เกษตร ผู้ที่ทำหน้าที่รวบรวมจะอยู่ในแถวหน้า ระหว่างฟาร์มกับแผงขาย ซึ่งอาจจะเป็นตลาดเองหรือเป็นแค่ผู้ส่ง(Vance, 1970: 26-33)

อารีวรรณ ได้ระบุประเภทของคนกลางค้าส่ง แบ่งได้เป็น 6 ประเภท คือ

1. ผู้รวบรวมผลิตภัณฑ์เกษตรกรรม ตรงข้ามกับผู้ซื้อประเภทอื่นที่ซื้อมามากๆแล้วแบ่งขายน้อยๆ แต่ประเภทนี้จะซื้อมาน้อยๆรวมไว้ขายขนาดมากๆ
2. ตัวแทนสินค้า เป็นตัวแทนในการซื้อหรือขาย โดยได้ค่าตอบแทนจากการกระทำนั้น อาจได้ เป็น Commissionตามเปอร์เซ็นต์ หรือเป็น Fee เป็นจำนวนเงินคงที่ต่อหน่วยสินค้า ซึ่งแบ่งย่อยออกเป็น
 - 2.1 นายหน้า นำผู้ซื้อมาพบผู้ขาย โดยไม่เป็นเจ้าของสินค้า
 - 2.2 ตัวแทนขายฝาก ทำหน้าที่แทนผู้อื่น แต่ต้องดูแลสินค้า
 - 2.3 ตัวแทนซื้อ จัดซื้อสินค้าให้ผู้ค้า โดยรวมคำสั่งซื้อจากผู้ค้าปลีกหรือส่ง แล้วจัดเก็บและส่งต่อให้
 - 2.4 ตัวแทนจำหน่าย โดยขายสินค้าให้แทนผู้ค้า เป็นแผนกขายให้ผู้ค้าโดยใช้ชื่อตนเองแทน
 - 2.5 ตัวแทนจำหน่ายของอุตสาหกรรม เป็นตัวแทนขายให้แก่ผู้ผลิต อาจมีจากหลายผู้ผลิต
 - 2.6 บริษัทรับทำการทอดตลาด โดยให้เป็นตัวแทนประมูลสินค้าให้สาธารณชนประมูลราคา
 - 2.7 ตัวแทนนำเข้าส่งออก เกี่ยวกับการค้าต่างประเทศ
3. ส่วนจำหน่ายสินค้าของผู้ผลิตคือสำนักงานของผู้ผลิตเอง
4. พ่อค้าส่ง ดำเนินกิจการเอง
 - 4.1 พ่อค้าส่งบริการ ทำหน้าที่ด้านการตลาด มีการส่งพนักงานขายไปให้คำแนะนำสินค้า
 - 4.2 พ่อค้าส่งที่จำกัดหน้าที่ ไม่บริการเท่าแบบแรก แบ่งเป็น

1. พ่อค้าส่งเงินสด เอง ลูกค้ามาที่ร้านเพื่อรับสินค้า ต้องจ่ายเงินสดทันที หรือภายหลังเล็กน้อย ขายสินค้าจำกัดที่เคลื่อนย้ายได้เร็ว ไม่มีพนักงานไปหาลูกค้า
2. พ่อค้าส่งนั่งโต๊ะ ไม่มีคลังสินค้าเอง ใช้การสั่งซื้อและให้ผู้ผลิตเก็บ โดยส่งใบสั่งซื้อให้ผู้ผลิตจัดส่ง
3. พ่อค้าส่งรถบรรทุก เป็นทั้งพนักงานขายและส่งสินค้าเป็นสินค้าเคลื่อนย้ายเร็วต้องมีคลังสินค้า
4. พ่อค้าส่งทางไปรษณีย์ ไม่มีพนักงานขาย
5. คลังสินค้าของผู้ค้าปลีกและสำนักงานจัดซื้อ
6. แทนจำหน่ายน้ำมัน(อารีวรรณ ,2524 :25-39)

ก.2 องค์การในการค้าส่ง

ระดับขององค์การในการค้าส่ง จำแนกออกโดยจำนวนบุคลากรได้เป็น 3 ระดับคือ

- 1 ระดับเล็ก มีลูกจ้าง1-25คน
- 2 ระดับกลางมีลูกจ้าง 25-30คน มีการจัดการที่สูงกว่าแบบแรก
- 3 ระดับใหญ่มีจำนวนลูกจ้างมากกว่า100คน สามารถย่อยพนักงานลงตามส่วนต่างๆได้

โดยทั่วไปรูปแบบโครงสร้างองค์กรจะประกอบไปด้วยกิจกรรม 3 ส่วน คือ การซื้อสินค้า (merchandise) การเก็บสินค้า(storage) และการจำหน่ายสินค้า(sales) ซึ่งกิจกรรมหลักจะอยู่ที่ส่วนของการเก็บสินค้าคือคลังสินค้าซึ่งจะต้องทำหน้าที่ รับสินค้า เก็บสินค้าและส่งสินค้า

ในส่วนของคลังสินค้าจะมีหน้าที่ย่อยอันประกอบไปด้วย การรับสินค้า การเก็บสินค้า การส่งสินค้า การนำส่งสินค้า การจัดสินค้าตามสั่ง การบรรจุหีบห่อ(**หน้า28-30) นอกจากนี้ยังต้องดูแลความมั่นคงปลอดภัย – มิให้ขัดต่อกฎหมาย เพื่อปกป้องทรัพย์สินและชีวิต เพื่อปกป้องข้อมูล และลดค่าประกันภัย

1 การรับสินค้า ประกอบด้วยกิจกรรม คือ ส่งมอบ ตรวจสอบ นำไปยังบริเวณรับ แก่หีบห่อ นับจำนวน กำหนดพื้นที่เก็บ นำไปที่เก็บ ส่งใบส่งของ ส่งรายการสั่ง เก็บรายการรับ

2 การเก็บสินค้า ประกอบด้วยกิจกรรมคือ จัดพื้นที่ วางสินค้าที่สั่งซื้อ เคลื่อนและจัดสินค้าที่สั่งซื้อ รักษาสภาพสินค้าที่สั่งซื้อ ทำบัญชีสินค้าที่สั่งซื้อ ปลดปล่อยและเคลื่อนย้ายสินค้า

3 การส่งสินค้า มีอยู่2ส่วนคือ ส่วนแรก สินค้าที่นำมาส่ง ซึ่งมีขั้นตอนคือ รถส่งสินค้ามาถึง นำสินค้าออกมาจากรถไว้ที่ท่าส่งของ กำหนดจุดให้รถส่งของ

ส่วนที่สอง สินค้าที่นำไปส่ง

4 การนำส่งสินค้า แบ่งได้ออกได้ 3ลักษณะคือ การส่งด้วย พาหนะของผู้ค้าส่ง พาหนะจัดจ้าง และพาหนะของผู้บริโภค ซึ่งจะมีการกำหนดโซนในส่งสินค้า

5 การจัดสินค้าตามสั่ง

6 การบรรจุหีบห่อ

ก.3 รูปแบบของการขายส่ง

รูปแบบในการขายส่งมี 2 ลักษณะ คือการขายภายในได้แก่การขาย ณ สำนักงาน หรือคลังสินค้า และการขายภายนอกคือการที่ผู้ขาย ออกไปจำหน่ายนอกพื้นที่ค้าส่ง ซึ่งผู้ขายจะต้องสัมพันธ์กับ ข้อมูลอุปสงค์ของผู้บริโภคโดยผู้บริโภคจะมีรูปแบบที่กำหนดไว้แล้ว และไม่จำเป็นต้องมาเลือกอีก นอกจากนี้ผู้ขายจะมีความสัมพันธ์กับคำสั่งซื้อจากผู้บริโภค คือการมีคำสั่งซื้อมา ณ สำนักงาน โดยผู้ซื้ออาจมารับ หรือให้ส่งให้ ณ สถานที่ที่ระบุ และสุดท้ายคือห้องโชว์และตัวอย่าง (Danenburg et al., 1978:280-285)

ก.4 ประเภทของผู้ซื้อ

ลูกค้าของผู้ค้าส่งแบ่งออกได้เป็น 5 ประเภท(U.S. Dept. of Commerce, Census Bureau อ้างใน อาริวรรณ ,2524 : 3-4) คือ ผู้ใช้ทางด้านอุตสาหกรรม 41% ร้านค้าปลีก 34% ผู้ค้าส่ง 19% ส่งออก 5% และผู้บริโภค 1%

ส่วนรูปแบบของการติดต่อสั่งซื้อ แบ่งออกได้เป็น ลูกค้าโทรสั่ง(call-in customer)คือติดต่อสั่งผ่านทางโทรศัพท์ ลูกค้าที่มีใบสั่ง(will-call customer) คือตัวแทนลูกค้าที่มีรายการและข้อปัญหาที่เดินเข้ามาและรับของไป และลูกค้าหน้าร้าน(walk-in customer)ซึ่งครั้งหนึ่งเป็นประเภทที่มีมากที่สุด แม้ว่า จะมีโทรศัพท์เข้ามาช่วยทดแทนก็ตาม จะมีจำนวนมากโดยมียอดสั่งไม่มากเป็นผู้ซื้อรายเล็ก ๆ (Danenburg et al., 1978:285)

ก.5 ประเภทของสินค้า

จากรายงานการสำรวจธุรกิจทางการค้าและธุรกิจทางการบริการ สำนักงานสถิติแห่งชาติได้จำแนกประเภทธุรกิจไว้เป็น

การขายส่งอย่างเดียว

การขายปลีกอย่างเดียว

การขายบริการอย่างเดียว

ภัตตาคารและโรงแรม

การขายส่งการขายปลีก

การขายปลีกและขายบริการ

อื่นๆ

และได้จำแนกการขายส่งออกเป็น

1. สินค้าหลายชนิด
2. วัตถุประสงค์การเกษตร ยกเว้นอาหาร
3. อาหารเครื่องดื่มและยาสูบ
4. สินค้า สิ่งทอสิ่งถัก เครื่องแต่งกายและสินค้าหนังสัตว์
 - 4.1 สินค้าสิ่งทอสิ่งถัก ยกเว้นเสื้อผ้า
 - 4.2 เครื่องแต่งกายและส่วนประกอบของเครื่องแต่งกาย
 - 4.3 รองเท้าและสินค้าหนังสัตว์อื่น ๆ
5. เครื่องเรือน เครื่องตกแต่งบ้าน และเครื่องมือเครื่องใช้ในครัวเรือน
6. วัสดุก่อสร้าง
7. เครื่องจักร อุปกรณ์เครื่องจักร และเครื่องมือเครื่องใช้
8. อุปกรณ์การขนส่ง
9. ผู้ขายส่งสินค้าเบ็ดเตล็ด

จากรายงานของกระทรวงอุตสาหกรรมพบว่า มีโรงงานผลิตเสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่มประมาณ 200 โรงงาน โดยมีขนาดที่แตกต่างกันไปตั้งแต่โรงงานที่มีเครื่องเย็บน้อยกว่า 10 เครื่อง จนถึงที่มีมากกว่า 1000 เครื่อง แต่จำนวนโรงงานที่กล่าวนี้ค่อนข้างจะต่ำกว่าความเป็นจริง เนื่องจากโรงงานซึ่งมีเครื่องเย็บผ้าน้อยกว่า 30 เครื่องไม่จำเป็นต้องขอจดทะเบียน (สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาแห่งประเทศไทย [TDRI], 2539: 8)

อุตสาหกรรมเสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่ม มีลักษณะที่ตรงกันข้ามกับอุตสาหกรรมสิ่งทออื่นๆ ทั้งในแง่ของจำนวนโรงงานและระดับการแข่งขัน โดยพื้นฐานของอุตสาหกรรมนี้จำเป็นต้องใช้แรงงานมาก ประกอบกับนโยบายของรัฐเข้ามายุ่งเกี่ยวกับอุตสาหกรรมนี้น้อย จึงมีผลต่อโครงสร้างของอุตสาหกรรมนี้ไม่มากนัก การใช้เทคโนโลยีแบบง่ายๆ และการมีการประหยัดที่เกิดจากขนาดของโรงงานอยู่ในระดับที่ต่ำ ทำให้โรงงานขนาดใหญ่ไม่มีข้อได้เปรียบเหนือโรงงานขนาดเล็ก ทั้งโรงงานขนาดใหญ่และเล็กสามารถแข่งขันกันได้โดยไม่ต้องคำนึงถึงขนาดโรงงาน (TDRI, 2539: 16)

ภาคผนวก ข.

ตารางแสดง การสำรวจนับจำนวนร้านค้าทั้งหมดภายในย่านบีบี ในช่วงเดือนมกราคม พ.ศ. 2545

จำนวนร้านค้าทั้งหมด		การค้าในตลาดเช้า(มีด)													
	สถานที่	ฝั่งตะวันออกคลองผดุง							ฝั่งตะวันตกคลองผดุง						ดำรงรักษ์
		ถึงสะพาน5	ตรงข้ามทาวเวอร์	เจริญ-สะพาน4	สะพาน4-3	สะพาน3-2	สะพาน2-1	สะพาน1-ยศเส	ยศเส-ทางเข้าหัวเลี้ยว	หัวเลี้ยว-ซอยขจรพระ	ซอยขจรพระ-อนันตนาถ	อนันตนาถ-ภุชงค์	ภุชงค์-เจริญ	โอบีทาวเวอร์	
	ประเภท สินค้า														
1	แฟชั่นบุติก	11	30	15	4	12	4	19	13	9	3	15	8	151	
1.1	สตรี	6	8	13	15	11	4	21	1	7	5	4	1	64	
2	เด็ก	9	5	7	48	10	10	19	2	4	3	2	2	7	
3	ยีน	2	10	5	12	4	2	10		3	4	14	3	30	
4	เชิ้ต	8	12	3	5	3	1	13	4	9	3	6	1	26	
5	กางเกง	18	27	6	18	10	4	24	8	14	3	12	3	53	
6	ชั้นใน				4	5		2					2		
7	ยัด	13	7	1	13	7	4	16	1	8		8	2	11	
11	กระเป๋า														
13	มุง														
14	ชุดนอน	1	1		3			1	2				1	1	
15	ผ้าถุง				3										
17	เครื่องมือ อวน														
18	เครื่องประดับ														
21	ผ้าปู							2							
22	กีฬา	2		1	2	7	5	7		3	2	1		1	
23	ทหาร	4	1								1				
24	กีฬาขี่ออป														
25	บาตริก	5												1	
26	นักเรียน														
27	ถุงเท้า											1			
29	ผ้าไทย														
30	รองเท้าเด็ก	1													
31	ผ้าขนหนู				1										
32	เสื้อแขน	1							2	2		1			
33	แจ็กเก็ต	1						1							
34	เสื้อกันหนาว	2													
35	ผ้าอ้อม														
36	ผ้าเก่า														
37	รองเท้า														
40	หมวก														
42	ชุดว่ายน้ำ														
46	ถุงน่อง														
47	เครื่องสำอาง														
48	ชาฟารี														
8	ของชำ														
12	อาหาร		2									3	1	1	2
16	ขายยา														
19	หนังสือ														
20	คลินิก														
28	เสริมสวย														
9	ผ้าใบ														
10	ถุง ไม้แขวนหน							1						1	

38	ธนาคาร														
43	ป้ายผ้า														
44	สกรีน														
45	ปักหมวก														
49	ผ้าเมตรด้าย														
41	ผลไม้														31
39	สำนักงาน														
	โรงพิมพ์														
	นาฬิกา														
	ตัดเย็บ														
3124	รวม	84	103	51	128	69	36	136	31	59	24	67	25	346	33
	เปอร์เซ็นต์	2.69	3.30	1.63	4.10	2.21	1.15	4.35	0.99	1.89	0.77	2.14	0.80	11.08	1.06



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จำนวนร้านค้าทั้งหมด														
ประเภทสินค้า	สถานที่	ห้างแห่งกลางวัน					ห้างลอยในตลาด							
		สะพาน 4-3	สะพาน 3-2	สะพาน 2-1	ตลาดขนาดและท่าอากาศยาน	เนเตอร์และสุหร่า	ไนบิงเซ็นเตอร์	ไนบิงอาเขต	ตลาดขนาด	ตลาดเก่า	สะพาน 4	ตลาดกลาง	ริมคลอง 3-2	ริมคลอง 2-1
1 แฟชั่นบุติก		12	12	4			1		47	4			5	
1.1 สตรี		9	2	1				24	32	3	1	1		
2 เด็ก		39	15	10			10	17	30	49	10	5	3	
3 ยีน		10	3	1				23			11	1		
4 เซ็ด		8	2	5				13	4	3	1	2	2	
5 กางเกง		10	20				2	11	7	1	5	2	2	
6 ชั้นใน		6	10				1	9	17	6	1	1		
7 ใค		9	5					2	7	2	1	5		
11 กระเป๋า		1												
13 มง														
14 ชุดนอน		3						1	8	5				
15 ผ้าถุง		1	1				4		4	3	4			
17 เครื่องมือ อวน														
18 เครื่องประดับ														
21 ผ้าปู												1		
22 กีฬา		2	7				2				4			
23 ทหาร		1						1			1			
24 กีฬาที่ซื้อ														
25 บาตริก							2		2	1			2	
26 นักเรียน									1		2			
27 ถุงเท้า			1						1	2				
29 ผ้าไทย														
30 รองเท้าเด็ก		1					1							
31 ผ้าขนหนู			1						1					
32 เสื้อแขน														
33 แร่เกลือ									1		2			
34 เสื้อกันหนาว														
35 ผ้าอ้อม									1					
36 ผ้าเก่า											2			
37 รองเท้า														
40 หมวก														
42 ชุดว่ายน้ำ														
46 ถุงน่อง														
47 เครื่องสำอาง														
48 ขาฟารี														
8 ของชำ														
12 อาหาร					9	39		1	20		1	2		
16 ขยายยา														
19 หนังสือ														
20 คลินิก														
28 เสริมสวย														
9 ค่าใบ														
10 ถุง โม่แขวนหุ่น														
38 ธนาคาร														
43 ป้ายผ้า														
44 สกรีน														
45 ปีกหนวก														
49 ผ้าเมตรด้าย														
41 ผลไม้					6									
39 สำนักงาน							1							
โรงพิมพ์														
นาฬิกา						14								
ตัดเย็บ							1							
3124 รวม		112	79	21	15	53	10	15	149	140	75	46	25	9
เปอร์เซ็นต์		3.59	2.53	0.67	0.48	1.70	0.32	0.48	4.77	4.48	2.40	1.47	0.80	0.29

จำนวนร้านค้าที่		จากประเภทอาคาร										ร้านในปีเบ็ดเตล็ด						รวม	เปอร์เซ็นต์	
สถานที่	ประเภทสินค้า	อาคารพาณิชย์										ร้านในปีเบ็ดเตล็ด								
		สะพาน1	สะพาน2	ตลาดกลาง	สะพาน3	สะพาน4	ฝั่งใต้เบ็ดเตล็ด	สะพาน5	ตึกแถวสุพรรณ	ขนาด	ตึกแถวทวาย	ชั้นใต้ดิน	ชั้น1	ชั้น2	ชั้น3	ชั้น4	ชั้น5	ชั้น6		
1	แพขนบติก				1	4		1	3	10	5	18	22	23	25	24	37		552	17.67
1.1	สตรี	1	2		3	18	3	1	2	1	7	6	4	15	6	11	10		323	10.34
2	เด็ก	6	16	6	24	27	14	8	9	3	3	8	19	19	27	15	15	2	537	17.19
3	อื่น	2		4	3	0	2	1	1	4	10	3	7	12	10	6	2		215	6.88
4	เซ็ด	1	3	3	5	7	4	6		4	3	5	3	3	2	11	13		207	6.63
5	กางเกง	1	3	3	3	1			3	6	4	20	3	5	3	17	5	3	340	10.88
6	ชั้นใน		3	3	10	1	2	2	4	2	5	1		8	4	6	2		117	3.75
7	ยัด	2	9	2	4	7	1	6	2	4	3	11	11	16	26	9	19		254	8.13
11	กระเป๋า					0	1			1			1		1				5	0.16
13	ถุง				1	0													1	0.03
14	ชุดนอน	1	1		3	1			1		2	5	2	6	5				54	1.73
15	ผ้าถุง				2	0	1		1		1			1					26	0.83
17	เครื่องถือ อวน					0			3										3	0.10
18	เครื่องประคัม					0			1						1				2	0.06
21	ผ้าปู	1		1	5	0	2		2								1		15	0.48
22	กีฬา		1	3	6	0	2				4			1	3	3	2		71	2.27
23	ทหาร			2		0	11			1		3				3			29	0.93
24	กีฬาที่ซื้อ					0	1							1					2	0.06
25	บาติก	1	6		5	2				1	1	2	1	4	2	1	1		40	1.28
26	นักเรียน			1	5	0	1					1							11	0.35
27	ถุงเท้า				5	0													10	0.32
29	ผ้าไทย				1	0								1	2	1			5	0.16
30	รองเท้าเด็ก				1	0									1				5	0.16
31	ผ้าขนหนู					0								2					5	0.16
32	เสื้อแขน					1					1		2	3		2			15	0.48
33	แจ็กเก็ต					0													5	0.16
34	เสื้อกันหนาว					0						2					1		5	0.16
35	ผ้าอ้อม					0								1					2	0.06
36	ผ้าเก่า					0													2	0.06
37	รองเท้า					0								2	2				4	0.13
40	หมวก					0		1											1	0.03
42	ชุดว่ายน้ำ					0									1				1	0.03
46	ถุงมือ					0											1		1	0.03
47	เครื่องสำอาง					0											1		1	0.03
48	ซาฟารี					0										3			3	0.10
8	ของชำ				2	3			3	6			1	1		2	1		19	0.61
12	อาหาร			1	1	0			2	2								31	118	3.78
16	ขายยา					0			3										3	0.10
19	หนังสือ					0			1										1	0.03
20	คลินิก					0			2	1									3	0.10
28	เสริมสวย			1	1	2			2										6	0.19
9	ผ้าใบ	1				0	3		4	1									9	0.29
10	ถุง ไม้แขวนหุ่น				1	1			8	5									17	0.54
38	ธนาคาร	1				1			2	1		1							6	0.19
43	ป้ายผ้า					0											1		1	0.03
44	สกรีน					0											1		1	0.03
45	ปักหมวก					0											1		1	0.03
49	ผ้าเมตรด้าย					0			2										2	0.06
41	ผลไม้					0				2									39	1.25
39	สำนักงาน				1	1			4	1		1				1		2	12	0.38
	โรงพิมพ์						1												1	0.03
	นาฬิกา																		14	0.45
	ตัดเย็บ							1											2	0.06
3124	รวม	18	44	30	93	77	49	27	65	56	49	87	76	124	121	116	113	38	3124	100.00
	เปอร์เซ็นต์	0.58	1.41	0.96	2.98	2.46	1.57	0.86	2.08	1.79	1.57	2.78	2.43	3.97	3.87	3.71	3.62	1.22	100.00	1.00

ตำแหน่ง Y ไม้เท้า (สะพาน 1-4) Y ไม้เท้าใหม่ (สะพาน 5) Y ฟังสุหร่าและไม้เท้าเซ็นเตอร์ Y ตลาดมหานคร
 Y ไม้เท้าเวอร์ Y แผงลอยริมถนนกลางวัน Y แผงลอยตลาดมืด (เช้า) Y อื่นๆ
 แบบสอบถามผู้ซื้อ ในย่านพื้นที่ศึกษา เรื่อง บทบาทด้านการค้าและการผลิตของย่านไม้เท้า
 วิทยานิพนธ์ ปริญญาโท ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคล

1. เพศ Y ชาย Y หญิง
2. อายุ Y ต่ำกว่า 15 ปี Y 16 - 25 ปี Y 26 - 35 ปี
 Y 36 - 45 ปี Y 45 - 60 ปี Y มากกว่า 60 ปี
3. การศึกษา Y ต่ำกว่าประถม Y ประถมศึกษา Y มัธยมศึกษา
 Y อาชีว อนุปริญญา Y ปริญญาตรี Y สูงกว่าปริญญาตรี
4. อาชีพ (เลือกได้มากกว่า 1) Y นักเรียนนักศึกษา Y พนักงานบริษัทเอกชน Y รับจ้าง
 Y ค้าขาย Y รับราชการ รัฐวิสาหกิจ Y อื่นๆ (ระบุ).....
5. รวมรายรับต่อเดือน (บาท) Y ต่ำกว่า 5,000 Y 5,001-10,000 Y 10,001--25,000
 Y 25,001-50,000 Y 50,000 -100,000 Y มากกว่า 1 แสน
6. ปัจจุบันท่านพักอาศัยอยู่ที่ Y ในกรุงเทพฯ ฯ บริเวณเขต..... ย่าน.....
 Y ต่างจังหวัด จังหวัด.....

ส่วนที่ 2 พฤติกรรมผู้ซื้อสินค้า

7. ท่านมาซื้อสินค้าใดบ้างที่ไม้เท้า
 Y อุปกรณ์ประกอบการค้า-ผ้าใบ ราว ไม้แขวน ถุง หุ่น Y เครื่องตกแต่ง-หมวก รองเท้า กระเป๋า
 Y เครื่องนอนเครื่องใช้ ผ้าห่ม ผ้าปูที่นอน ผ้าขนหนู Y เบ็ดเตล็ด-กิฟท์ชอป
 Y เสื้อผ้า ประเภท * เสื้อแฟชั่น * เสื้อยืด * เสื้อ กางเกง * ชุดสตรี
 * เสื้อผ้าเด็ก * ชั้นใน ชุดนอน * ยีน * อื่นๆ.....
 Y อื่น ๆ ระบุ.....
8. ท่านเข้ามาซื้อสินค้าที่ย่านไม้เท้า เพื่อนำไป
 Y ไปใช้เอง Y ไปขายปลีก Y ไปขายส่ง Y อื่นๆ.....
- 8.1 หากซื้อเพื่อไปขาย ท่านทำการค้าอยู่ที่ * ในกรุงเทพฯ ฯ * ต่างจังหวัด บริเวณ.....
9. ท่านเดินทางมาที่ไม้เท้าโดย Y รถจักรยานยนต์ Y รถยนต์ส่วนตัว Y สามล้อรับจ้าง
 Y แท็กซี่ Y รถเมล์ Y เรือ Y อื่น ๆ (ระบุ).....
10. ท่านเดินทางกลับโดย Y รถจักรยานยนต์ Y รถยนต์ส่วนตัว Y สามล้อรับจ้าง
 Y แท็กซี่ Y รถเมล์ Y เรือ Y อื่น ๆ (ระบุ).....
11. ท่านมาที่ไม้เท้า ในวันใดบ้าง Y วันธรรมดา Y วันหยุด Y อื่นๆ ระบุ.....
12. ท่านมาที่ไม้เท้าบ่อยเพียงใด Y ทุกวัน Y สัปดาห์ละ 2-3 ครั้ง Y สัปดาห์ละ 1 ครั้ง

ตำแหน่ง Y ไข่ไก่ (สะพาน 1-4) Y ไข่ไก่ใหม่ (สะพาน 5) Y ฟุ้งสุเหว่าและไข่ไก่เซ็นเตอร์ Y ตลาดมหานคร
 Y ไข่ไก่ทาวเวอร์ Y แผงลอยริมถนนกลางวัน Y แผงลอยตลาดมืด (เช้า) Y อื่นๆ
 Y เดือนละครั้ง Y 2-3 เดือนต่อครั้ง Y ปีละครั้ง

13. ท่านมาซื้อสินค้าที่ไข่ไก่ เป็นเวลานานเท่าใดแล้ว

Y 1-2 ปี Y 2-5 ปี Y 5-10 ปี Y 10-20 ปี Y มากกว่า 20 ปีแล้ว

14. นอกจากที่ไข่ไก่ ท่านไปซื้อสินค้าเหล่านี้ที่ยานอื่นหรือไม่ Y ไม่ไป Y ไป (ระบุที่).....

15. เหตุผลในการมาซื้อสินค้าที่ไข่ไก่ของท่าน (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

1. การเข้าถึงพื้นที่ Y เดินทางมาง่ายสะดวก Y อยู่ใกล้ที่สุด
2. ลักษณะของสินค้า Y มีสินค้าที่ต้องการ Y สินค้ามีที่นี้เท่านั้น Y ราคาถูกกว่าที่อื่น
 Y สินค้าใหม่กว่าที่อื่น Y สินค้าหลากหลาย
3. ความสะดวกในการซื้อ Y เคยชิน Y มีเจ้าประจำ Y อื่นๆ (ระบุ).....

16. ในกรณีที่ท่านมาตลาดเช้า เหตุใดท่านจึงมาซื้อสินค้าในเวลา

Y กลับไปขายสินค้านี้ในตอนกลางวันได้ Y เฉพาะเวลานี้จึงมีสินค้าที่ต้องการ

Y อากาศดี ไม่ร้อน Y ไม่รบกวนเวลาทำงานปกติ Y อื่นๆ ระบุ.....

17. ในบริเวณพื้นที่ใดของไข่ไก่ที่ท่านไปซื้อสินค้ามากที่สุด

Y ไข่ไก่ทาวเวอร์ Y แผงลอยริมถนน Y ตลาดไข่ไก่ (สะพาน 1-4)

Y ไข่ไก่ใหม่ (สะพาน 5) Y ตลาดมหานคร Y ไข่ไก่เซ็นเตอร์และตึกแถวฟุ้งสุเหว่า

18. ท่านเลือกไปที่บริเวณดังกล่าวมากที่สุด เพราะเหตุผลใดบ้าง (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

1. การจัดพื้นที่ * เดินง่าย ไม่วกวน * บรรยากาศดี * ไม่แออัดวุ่นวาย
2. ลักษณะของสินค้า * มีสินค้าที่ต้องการ * ราคาถูกกว่าที่อื่น * สินค้าหลากหลาย
 * สินค้าใหม่กว่าที่อื่น * สินค้าคุณภาพดีกว่า * มีร้านค้ามากกว่า
3. ความสะดวกในการซื้อ * มีเจ้าประจำ เคยชิน * เปรียบเทียบสินค้าง่าย * ซื้อได้รวดเร็ว
4. สิ่งอำนวยความสะดวก * มีที่จอดรถ * มีร้านอาหาร * มีที่นั่งพักผ่อน

19. ท่านใช้จ่ายในการซื้อสินค้า เฉลี่ยต่อครั้งเป็นจำนวนเงินประมาณ

Y น้อยกว่า 500 บาท Y 501 - 2,000 บาท Y 2,001 - 5,000 บาท

Y 5,001 - 10,000 บาท Y 10,001 - 20,000 บาท Y มากกว่า 20,000 บาท

20. ในการซื้อสินค้าที่ไข่ไก่ท่านประสบปัญหาบ้างหรือไม่ Y มีปัญหา Y ไม่มีปัญหา

19.1 หากมี ท่านพบปัญหาใดบ้าง (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

1. อาคารและพื้นที่ * สกปรก * ทรุดโทรม * วุ่นวาย ไม่มีระเบียบ * แออัด
2. สิ่งอำนวยความสะดวก * ที่จอดรถน้อย * ห้องน้ำไม่สะดวก * ร้านอาหารน้อย
3. ปดิกย่อย * ความปลอดภัย * ที่นั่งพักผ่อน * ไม่มีที่หลบฝน

21. สิ่งที่ท่านคิดว่าควรปรับปรุงในย่านไข่ไก่

ตำแหน่ง Y ไม้เท้า(สะพาน1-4) Y ไม้เท้าใหม่(สะพาน5) Y ผังสุเหร่าและไม้เท้าเดินเตอร์ Y ตลาดมหานาค
Y ไม้เท้าเวอร์ Y แผงลอยริมถนนกลางวัน Y แผงลอยตลาดมืด(เช้า) Y อื่นๆ

1. พื้นที่ Y ความสะดวก Y พื้นที่ไม้แอด Y ระเบียบของกิจกรรม Y สภาพเรียบร้อยไม่ทรุดโทรม

2. สิ่งอำนวยความสะดวกของผู้ซื้อ Y ที่จอดรถให้มีเพียงพอ Y ร้านอาหารที่เพียงพอ Y ห้องน้ำ

แบบสอบถามผู้ขายสินค้า ในย่านพื้นที่ศึกษา เรื่อง บทบาทด้านการค้าและการผลิตของย่านไม้เท้า

วิทยานิพนธ์ ปริญญาโท ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคล

1. เพศ Y ชาย Y หญิง

2. อายุ Y ต่ำกว่า15ปี Y 16 - 25 ปี Y 26 – 35 ปี

Y 36 – 45 ปี Y 45- 60 ปี Y มากกว่า 60 ปี

3. การศึกษา Y ต่ำกว่าประถม Y ประถมศึกษา Y มัธยมศึกษา

Y อาชีว อนุปริญญา Y ปริญญาตรี Y สูงกว่าปริญญาตรี

4. มูลค่าการขายของร้านต่อเดือน(บาท) Y ต่ำกว่า 20,000 Y 20,001-50,000 Y 50,001-100,000

Y 100,001-250,000 Y 250,001-500,000 Y มากกว่า 5 แสน

5. รายจ่ายในการขายต่อเดือน(บาท) Y ต่ำกว่า 10,000 Y 10,500-25,000 Y 25,001-50,000

Y 50,001-125,000 Y 125,000-250,000 Y มากกว่าสองแสนห้า

6. ปัจจุบันท่านพักอาศัยอยู่ที่ Y ที่ร้าน Y ที่อื่น ในกรุงเทพฯ บริเวณเขต.....ย่าน.....

Y ปริมาณพล จังหวัด.....

ส่วนที่ 2 ลักษณะการค้าและการค้าของผู้ประกอบการ

7. ท่านจำหน่ายสินค้าใด

Y อุปกรณ์ประกอบการค้า-ราว ไม้แขวน ผ้าใบ ถุง หุ่น Y เครื่องประดับตกแต่ง-หมวก รองเท้า กระเป๋า

Y เครื่องนอนเครื่องใช้ ผ้าห่ม ผ้าปูที่นอน ผ้าขนหนู Y เบ็ดเตล็ด - กิฟท์ชอป ของชำ

Y เสื้อผ้า ประเภท *แฟชั่น สตรี * เสื้อผ้าเด็ก * เสื้อยืด * เสื้อ

* กางเกง * ชั้นใน ชุดนอน* ยีน * เสื้อผ้าอื่น.....

8. รูปแบบการขายสินค้าของท่าน (ระบุได้มากกว่า 1)

Y ขายปลีก Y ขายส่ง 3-12 ชั้น Y ขายส่ง 1-2 โหล

Y ขายส่ง 2 โหลขึ้นไป Y ขายส่งร้อยชิ้นขึ้นไป Y อื่นๆ.....

9. ท่านดำเนินกิจการค้านี้มานานเท่าใด Y 1-2 ปี Y 2- 5ปี Y 5-10ปี

Y 10-20ปี Y 20-30 ปี Y มากกว่า30ปีแล้ว

10. ท่านหรือครอบครัวของท่านมีร้านในย่านกี่ร้าน

Y 1 ร้าน Y 2 ร้าน Y 3 ร้าน Y มากกว่า 3 ร้าน

11. ที่ร้านค้านี้ของท่านเคยดำเนินกิจการใดมาก่อน. Y ไม่เคย Y เคย ได้แก่.....

12. ในการขายสินค้า ลูกค้าแบบใดมีจำนวนมากที่สุดในแต่ละวัน

ตำแหน่ง Y ใ้เบ้เก่า(สะพาน1-4) Y ใ้เบ้ใหม่(สะพาน5) Y ฝั่งสุหร่าและใ้เบ้เซ็นเตอร์ Y ตลาดมหนาค
Y ใ้เบ้ทาวเวอร์ Y แผงลอยริมถนนกลางวัน Y แผงลอยตลาดมืด(เช้า) Y อื่นๆ

Y ลูกค้าที่ส่งเซลส์ออกไปหา Y ลูกค้าโทรสั่ง Y ลูกค้าเข้ามาหน้าร้าน

12.1 และลูกค้าประเภทใดที่รวมทั้งหมดแล้ว ให้มูลค่าการจำหน่ายสินค้ามากที่สุด

Y ลูกค้าที่ส่งเซลส์ออกไปหา Y ลูกค้าโทรสั่ง Y ลูกค้าเข้ามาหน้าร้าน

13. ประเภทของลูกค้าที่เข้ามาหน้าร้านเป็นจำนวนมากที่สุด

Y ลูกค้าต่างจังหวัด ซื้อส่ง(จำนวนมาก) Y ลูกค้าต่างจังหวัดซื้อปลีก(จำนวนน้อย)

Y ลูกค้ากรุงเทพซื้อส่ง(จำนวนมาก) Y ลูกค้ากรุงเทพซื้อปลีก(จำนวนน้อย)

Y ลูกค้าต่างชาติซื้อเพื่อส่งออก Y อื่นๆ.....

14. ช่วงเวลาที่ท่านทำการค้าคือ Y 01.00-07.00น. Y 07.00-17.00น. Y 09.00-17.00น.

15. นอกจากหยุดเทศกาลแล้วท่านหยุดทำการค้าอย่างไร

Y ไม่หยุด Y สัปดาห์ละครั้ง Y เดือนละ1-2 ครั้ง

16. ร้านค้านี้ของท่านมีคนอยู่ประจำร้านรวมทั้งสิ้นกี่คน

Y 1-2 คน Y 3-5 คน Y 5-8คน Y มากกว่า 8คน

9.1 เป็นลูกจ้างแรงงาน Y 1-2คน Y 3คน Y 4คน Y มากกว่า 4

ส่วนที่ 3 ลักษณะทางกายภาพและการเชื่อมโยง

17. ลูกจ้างแรงงานของท่านพักอาศัยอยู่ในบริเวณใดบ้าง(โปรดระบุพื้นที่)

Y ที่ร้าน Y ใกล้ๆกับใ้เบ้..... Y เขตอื่นในกรุงเทพ Y ปริมณฑล.....

18. ท่านยังมีร้านค้าที่ขายสินค้าแบบเดียวกับที่นี่ ในย่านอื่นหรือไม่ Y ไม่มี Y มี คือ

*ในกรุงเทพ ฯ บริเวณ..... *ต่างจังหวัด จังหวัด.....

19. สินค้าของท่านเป็นสินค้าที่ท่านจัดหามาจำหน่ายโดย(เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

Y ซื้อจากโรงงาน Y ซื้อส่งจากยี่บัวอื่น อยู่บริเวณ.....

Y ผลิตเอง บริเวณ *ที่ร้านนี้เลย
*ที่อื่น บริเวณ.....

20 แหล่งเก็บสินค้า(โกดังหรือสต็อก)ของท่านอยู่ที่บริเวณใด

Y ที่ร้านนี้ Y ในย่านใ้เบ้ Y ละแวกใกล้เคียง โปรดระบุ.....

Y ย่านอื่น โปรดระบุย่าน.....

21. วิธีการขนส่งสินค้าจากแหล่งเก็บสินค้ามาขายที่ร้าน

Y จ้างรถรับจ้างนำมาส่ง Y มีพาหนะส่วนตัวมาส่ง Y โรงงานเอามาส่ง

22 .ร้านค้านี้ของท่านเป็นลักษณะใด

Y อาคาร หรือ อยู่ในอาคาร Y แผงค้าตายตัว Y แผงลอยหาบเร่

22.1 สิทธิในร้านค้านี้เป็นสิทธิในชื่อของท่านเองหรือไม่

ตำแหน่ง Y ไม้เบีเก้า(สะพาน1-4) Y ไม้เบีใหม่(สะพาน5) Y ฝั่งสุหร่าและไม้เบีเซ็นเตอร์ Y ตลาดมหานาค
Y ไม้เบีทาวเวอร์ Y แผงลอยริมถนนกลางวัน Y แผงลอยตลาดมืด(เช้า) Y อื่นๆ

Y เป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในชื่อตัวเอง Y แข็งสิทธิ Y เช่าซื้อ Y เช่าในราคา.....บ./เดือน

23. ในกรณี แผงลอยหาบเร่ ท่านเก็บวัสดุอุปกรณ์ประกอบการขายที่มีใช้สินค้าอย่างไร

Y เก็บตรงบริเวณที่ขายเลย Y ฝากร้านค้าที่รู้จัก Y เช่าที่ในย่านใกล้เคียง

Y จ้างคนรับจ้างเก็บแผง Y อื่นๆระบุ.....

24. ในกรณี อาคารหรือแผงตายตัว ท่านใช้อาคารนี้อย่างไรบ้าง(เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

Y เป็นหน้าร้านขายของ Y อยู่อาศัยเอง Y ให้ลูกจ้างอยู่อาศัย

Y เป็นที่เก็บสินค้า Y เป็นสำนักงาน Y เป็นที่ผลิตสินค้า Y อื่นๆ.....

25. เหตุผลที่ท่านเปิดดำเนินการที่ย่านไม้เบี(เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

1. ด้านการค้า Y ขายได้ราคาดี Y เป็นแหล่งค้าขายแบบเดียวกัน Y มีลูกค้าจำนวนมาก

2. ด้านการลงทุน Y ค่าเช่าถูกกว่าที่อื่น Y อยู่ที่นี่หาสินค้าที่นำมาขายได้ง่าย

3. ส่วนบุคคล Y เป็นกิจการครอบครัว Y อื่นๆ.....

26. ในการค้าและอยู่อาศัยในพื้นที่ย่านไม้เบีท่านประสบปัญหาใดหรือไม่ Y มีปัญหา Y ไม่มีปัญหา

26.1 หากมี ท่านพบปัญหาใดบ้าง(เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

1. พื้นที่ และการจัดพื้นที่ Y สกปรก Y แออัด Y ไม่มีระเบียบเรียบร้อย

2. สิ่งอำนวยความสะดวกของผู้ซื้อ Y ที่จอดรถน้อย Y ร้านอาหารน้อย Y ห้องน้ำไม่สะดวก

3. สิ่งอำนวยความสะดวกของผู้ค้า Y ห้องน้ำไม่สะดวก Y ไม่มีที่พักผ่อนหย่อนใจ

4. เหตุผลอื่น Y ทรัพย์สินไม่ปลอดภัย Y อื่นๆระบุ.....

27. ท่านเคยคิดจะย้ายการประกอบกิจการค้าออกไปจากย่านไม้เบีหรือไม่(เลือกเหตุผลได้มากกว่า 1 ข้อ)

Y ไม่เคย เพราะ * เป็นบ้านเดิม * ขายสินค้าได้ตลอดเวลา * ไปมาสะดวก

* เคยชิน * มูลค่าที่ยังสูง ค่าเช่าถูก * อื่นๆ.....

Y เคย เพราะ * แออัด โทรม * ขายของได้น้อยลง * ไม่มั่นคงในกรรมสิทธิ์

* กลัวไฟไหม้ * ขยายครอบครัว * อื่นๆ.....

28. ท่านคิดว่าพื้นที่นี้ควรปรับปรุงในจุดใดบ้าง

1. พื้นที่ Y ความสะอาด Y ความโล่งของพื้นที่ Y ระเบียบของกิจกรรม

Y ความเรียบร้อยไม่ทรุดโทรม

2. สิ่งอำนวยความสะดวกของผู้ซื้อ Y ที่จอดรถให้มีเพียงพอ Y ร้านอาหารที่เพียงพอ Y ห้องน้ำ

3. สิ่งอำนวยความสะดวกของผู้ค้า Y ห้องน้ำสะอาด และพอเพียง Y จัดที่พักผ่อนหย่อนใจ

4. เหตุผลอื่น Y ความปลอดภัยของทรัพย์สิน Y การระบายน้ำในฤดูฝน

5. อื่นๆระบุ.....

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวจิราภา ธนาไชยสกุล เกิดเมื่อวันที่ 15 เดือนพฤษภาคม พ.ศ.2510 จบการศึกษาระดับปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต(สถาปัตยกรรมหลัก) จากภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า วิทยาเขตเจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง ในปีการศึกษา 2533 จากนั้นได้เข้าทำงานตำแหน่งสถาปนิกในบริษัทจตุลดีดีเวลลอป (มหาชน) บริษัทแอสเปคตีไซน์จำกัด และบริษัทอาร์คแอนด์เดคโคจำกัด



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย