

## บทที่ 6

### สรุปและข้อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาด้านผังเมืองของพื้นที่ ย่านการค้าประตูน้ำ

ในบทนี้จะกล่าวถึงข้อสรุปของการศึกษาพัฒนาการและบทบาทของย่านการค้าประตูน้ำ กรุงเทพมหานคร โดยการศึกษาประวัติความเป็นมาและพัฒนาการของพื้นที่ในย่านการค้าประตูน้ำ ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน สภาพปัจจุบันของพื้นที่ย่าน ตลอดจนศักยภาพ ปัญหา และแนวโน้มของย่านการค้าประตูน้ำ ซึ่งจากการศึกษาดังกล่าวจะชี้ให้เห็นว่าพื้นที่เกิดความเสื่อมโทรมทางกายภาพ ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่ศึกษา สืบเนื่องมาจากพัฒนาการของเมืองที่มีความเป็นมาอย่างยาวนาน ซึ่งกำลังเข้าสู่ในช่วงที่เมืองมีโครงสร้างทางกายภาพภายในเสื่อมถอยและความเจริญเติบโตของเมืองที่เสื่อมลง เนื่องจากการโตเต็มที่ของเมือง จึงควรจะมีการพัฒนาทางพื้นที่เพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตและความน่าอยู่ของผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่และผู้ที่ใช้พื้นที่ที่ติดกว่าช่วงเวลาที่ผ่านมา จึงควรมีการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาด้านผังเมืองของพื้นที่ย่านการค้าประตูน้ำที่มีความเหมาะสมกับสภาพพื้นที่ เพื่อยังคงภาพลักษณ์ของย่านการค้าและสามารถรองรับการพัฒนาในด้านต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

#### 6.1 สรุปผลการศึกษา

##### 6.1.1 พัฒนาการของพื้นที่ศึกษา

จากการศึกษาพัฒนาการของย่านการค้าประตูน้ำ พบว่า การพัฒนาของพื้นที่ย่านการค้าประตูน้ำเริ่มต้นจากในสมัยรัชกาลที่ 3 ได้มีการขุดคลองแสนแสบ จึงเกิดการพัฒนาคู่ขนานที่เป็นย่านชุมชนพักอาศัยและเกษตรกรรมในพื้นที่เขตชานเมือง และต่อมาในสมัยรัชกาลที่ 5 ได้มีการสร้างประตูระบายน้ำเพื่อเก็บกักน้ำไว้ใช้ในการเพาะปลูกและรักษาระดับน้ำเพื่อเรือแพไปมาได้สะดวก ประตูน้ำมีการเปิดปิดเป็นเวลาจึงมีเรือต่างๆ มาจอดรอผ่านเข้าออกเป็นจำนวนมาก จึงได้มีการขนถ่ายสินค้าจากเรือขึ้นมายาวในบริเวณนี้ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่เป็นผลมาจากการสร้างประตูน้ำปทุมวัน ทำให้พื้นที่กลายเป็นแหล่งชุมชนการค้าที่เป็นจุดซื้อขายแลกเปลี่ยนสินค้าเกษตรและเครื่องอุปโภคบริโภคที่สำคัญอีกทั้งมีการพัฒนาด้านโครงข่ายคมนาคมทางบกและทางน้ำ ให้มีความเชื่อมโยงกับพื้นที่ต่างๆ ของเมืองมากขึ้น พื้นที่ย่านประตูน้ำเป็นจุดเปลี่ยนของรูปแบบการเดินทางที่เข้าสู่เมืองชั้นใน ประชาชนเข้ามาใช้พื้นที่เป็นจำนวนมาก ทำให้พื้นที่เกิดการพัฒนาให้เป็นย่านพาณิชยกรรมใจกลางเมือง จึงได้เกิดรูปแบบของอาคารเพื่อพาณิชยกรรมขนาดใหญ่ ต่อมาได้มีการพัฒนาพื้นที่ตามนโยบายและการวางแผนของทางภาครัฐในด้านต่างๆ เช่น ด้านระบบโครงข่ายคมนาคม ด้านการใช้ที่ดิน ด้านการขยายตัวของพื้นที่เมือง เป็นต้น ซึ่งส่งผลต่อการ

อพยพย้ายถิ่นฐานของประชาชนเข้ามาภายในพื้นที่ดังกล่าวมากขึ้น โดยเปลี่ยนจากชุมชนที่พักอาศัยอย่างเบาบางเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมและที่พักอาศัยอย่างหนาแน่น ประกอบกับมีการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจ ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ครบครัน ส่งผลให้พื้นที่ที่มีศักยภาพทางด้านต่างๆ ที่เพิ่มขึ้น จึงทำให้พื้นที่ย่านนี้มีความเป็นเมืองเพิ่มมากขึ้น และในปี พ.ศ.2512 ได้เกิดรูปแบบของอาคารแบบใหม่ขึ้นที่เป็นอาคารที่รวมร้านค้าอยู่ภายในอาคารขนาดใหญ่หลังเดียว จึงทำให้เกิดศูนย์การค้าขนาดใหญ่ขึ้นในย่านการค้าแห่งนี้ และต่อมาได้มีการขยายตัวของศูนย์การค้าและสถานที่เพื่อพักผ่อนหย่อนใจแบบครบวงจร ในปัจจุบันรูปแบบของศูนย์การค้าได้ปรับเปลี่ยนจากศูนย์การค้าแบบครบวงจรเป็นศูนย์การค้าที่เน้นกิจกรรมการค้าส่งสินค้าเป็นจำนวนมากๆ เช่น เสื้อผ้าสำเร็จรูป เครื่องประดับ เครื่องสำอาง เป็นต้น ทำให้เกิดการขยายตัวของพื้นที่ย่านการค้าประตูน้ำอย่างต่อเนื่อง ทำให้ปัจจุบันพื้นที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีความหลากหลายทั้งเพื่อพาณิชย์กรรมและธุรกิจการท่องเที่ยวเชิงพาณิชย์

### 6.1.2 บทบาทของพื้นที่ศึกษา

ส่วนบทบาทของย่านการค้าประตูน้ำ ผลการศึกษาพบว่า บทบาทของย่านการค้าประตูน้ำจากอดีตจนถึงปัจจุบันมีพัฒนาการของพื้นที่ คือ ศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งทั้งทางบกและทางน้ำ ซึ่งถือว่าเป็นจุดตัดของเส้นทางคมนาคมและจุดเปลี่ยนของรูปแบบการเดินทางที่เข้าสู่เมืองชั้นใน(Interchange) ซึ่งผลจากการพัฒนาดังกล่าวข้างต้น ทำให้พื้นที่ย่านประตูน้ำได้กลายเป็นย่านการค้าและที่อยู่อาศัย ต่อมาเมื่อมีการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมทางบก ทำให้บทบาทของคลองมีความสำคัญลดลง ส่งผลให้เกิดการปรับเปลี่ยนของบทบาทหลักเดิมที่เป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งได้เปลี่ยนเป็นย่านพาณิชย์กรรมใจกลางเมืองที่เป็นศูนย์กลางการค้า เสื้อผ้าสำเร็จรูป อีกทั้งยังเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงพาณิชย์ระดับภูมิภาค ระดับประเทศ และระดับนานาชาติในปัจจุบัน

### 6.1.3 สภาพปัจจุบันของพื้นที่ย่านการค้าประตูน้ำ

1.ลักษณะประชากร จากภาพรวมของลักษณะประชากรภายในพื้นที่ศึกษา พื้นที่ที่มีประชากรอพยพย้ายถิ่นฐานจากพื้นที่ใจกลางเมืองไปสู่เขตพื้นที่เขตชานเมืองที่มีคุณภาพชีวิตและสภาพแวดล้อมที่ดี แสดงให้เห็นถึงพื้นที่ศึกษาอาจอยู่ในช่วงเวลาของการเสื่อมถอย พื้นที่ที่มีความอึดตัวและสภาพแวดล้อมของเมืองเสื่อมโทรมลง ประชาชนที่เข้ามาใช้พื้นที่ในเวลากลางวันมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นแต่ประชาชนในช่วงกลางคืนมีจำนวนลดลง

2.ลักษณะทางเศรษฐกิจ สภาพเศรษฐกิจของพื้นที่ศึกษา ส่วนใหญ่จะขึ้นอยู่กับกิจการต่างๆ ทางด้านพาณิชย์กรรม ได้แก่ ย่านการค้า ศูนย์การค้า ตลาด โรงภาพยนตร์ สถาบันการเงิน สำนักงานต่างๆ รองลงมาคือ สาขาอุตสาหกรรมขนาดเล็ก และสาขาบริการ ดังนั้นการจ้างงานส่วนใหญ่จึงมาจากด้านพาณิชย์กรรม ซึ่งพื้นที่บริเวณนี้อยู่ในภาวะที่อึดตัวจาก

ความหนาแน่นของอาคาร จึงมีแนวโน้มที่จะขยายตัวได้อีกเล็กน้อย ส่วนราคาที่ดินอยู่ในเกณฑ์ที่สูงมาก ดังนั้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจจึงต้องเป็นกิจกรรมที่สามารถให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูง

**3. ลักษณะทางสังคม** พื้นที่ศึกษาตั้งอยู่ในเขตเมืองชั้นในของกรุงเทพมหานคร ซึ่งถือว่าเป็นย่านพาณิชย์กรรมและย่านที่อยู่อาศัยที่มีความสำคัญมาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน และเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ จึงทำให้มีวัฒนธรรมและประเพณีที่มีความสำคัญที่สืบทอดกันมาอย่างช้านาน ซึ่งปัจจุบันยังคงเหลือสถานที่สำคัญบางแห่งที่เป็นตัวแทนของความชุมชนของความเป็นย่านการค้าทางน้ำในอดีต

**4. ลักษณะทางกายภาพ** จากสภาพทั่วไปของพื้นที่ย่านการค้าประตุน้ำมีการกระจุกตัวของสิ่งปลูกสร้าง โดยเฉพาะร้านค้าประเภทเสื้อผ้าสำเร็จรูปและเครื่องประดับ และจากการเป็นย่านค้าเก่าแก่ที่มีความประวัติความเป็นมาอย่างยาวนาน ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพที่เสื่อมถอย ในด้านการคมนาคมขนส่งของพื้นที่ศึกษาเป็นจุดตัดของโครงข่ายการคมนาคมที่สำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้เป็นพื้นที่ที่มีการให้บริการทางด้านระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน ทำให้พื้นที่มีความพร้อมที่จะสามารถรองรับการขยายตัวของเมือง

#### 6.1.4 ศักยภาพของพื้นที่ย่านการค้าประตุน้ำ

จากการศึกษาสภาพปัจจุบันของพื้นที่ทำให้ทราบถึงศักยภาพของพื้นที่ในด้านต่างๆ และแนวโน้มของพื้นที่ย่านประตุน้ำในอนาคต

**1. ศักยภาพด้านกายภาพ** พื้นที่ย่านประตุน้ำเป็นพื้นที่ที่ตั้งอยู่ในเขตเมืองชั้นในของกรุงเทพมหานคร การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตราชเทวีส่วนใหญ่มีลักษณะการใช้พื้นที่และใช้อาคารในลักษณะแบบผสมผสาน ( MIX USED) เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่พักอาศัยหนาแน่น ซึ่งเป็นการรวมกลุ่มพื้นที่พาณิชย์กรรมเก่าและพาณิชย์กรรมใหม่จึงมีการใช้ประโยชน์ที่ดินในระดับที่สูง ลักษณะเด่นของพื้นที่คือย่านธุรกิจใหม่ซึ่งเป็นที่ตั้งของย่านพาณิชย์กรรมใจกลางเมือง พื้นที่พักอาศัยในเขตเมืองและเป็นพื้นที่แหล่งงาน อีกทั้งยังเป็นที่ตั้งศูนย์กลางการคมนาคมทางบกและทางน้ำที่มีความสำคัญทั้งในอดีตและปัจจุบัน และพื้นที่มีศักยภาพเป็นศูนย์กลางการคมนาคมของระบบขนส่งมวลชน เพื่อสามารถรองรับการให้บริการทั้งภายในประเทศและต่างชาติ

**2. ศักยภาพด้านเศรษฐกิจ** พื้นที่มีศักยภาพที่จะพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางการค้าธุรกิจ และการท่องเที่ยวระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เพื่อรองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจและการบริการในฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ประกอบกับพื้นที่ที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีลักษณะเด่นชัด เช่น การค้าขายเสื้อผ้าสำเร็จรูป เครื่องประดับ ของที่ระลึก และบริการ เป็นต้น ซึ่งทำให้เป็นกิจกรรมที่สร้างภาพลักษณ์ที่สำคัญของพื้นที่ อีกทั้งยังสามารถรองรับธุรกิจการท่องเที่ยวและโรงแรมได้

3. ศักยภาพด้านสังคมและวัฒนธรรม พื้นที่ย่านประตูน้ำเป็นย่านการค้าที่มีความสำคัญมาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ทำให้มีความหลากหลายทั้งทางเชื้อชาติและวิถีชีวิต ส่งผลให้พื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงทางด้านสังคมที่สูง

#### 6.1.5 ปัญหาของพื้นที่ย่านการค้าประตูน้ำ

1. **ปัญหาด้านกายภาพ** การพัฒนาอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเติบโตของประชากร และโครงข่ายเส้นทางคมนาคมที่จะมีการสร้างขึ้นใหม่ มีผลทำให้มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินที่ให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูงขึ้น มีการเปลี่ยนแปลงจากที่เป็นอาคารพาณิชย์และพื้นที่ว่างที่เคยเป็นรูปแบบอาคารเพื่อพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ ส่งผลให้พื้นที่มีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นจนถึงจุดอิ่มตัวในพื้นที่ศึกษา ประกอบกับปัญหาด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่ในปัจจุบัน ผลการศึกษาพบว่า การเป็นย่านการค้าที่มีเก่าแก่ ทำให้พื้นที่มีสภาพทรุดโทรมและสภาพแวดล้อมที่เสื่อมคุณภาพลง ส่งผลให้ภาพรวมของสภาพเศรษฐกิจภายในพื้นที่ย่านมีความถดถอยต่ำลง แสดงให้เห็นว่าย่านการค้าแห่งนี้ สืบเนื่องมาจากพัฒนาการของเมืองที่มีความเป็นมาอย่างยาวนาน ทำให้พื้นที่กำลังเข้าสู่ในช่วงที่เมืองมีโครงสร้างทางกายภาพภายในพื้นที่มีความเสื่อมโทรมและความเจริญเติบโตของพื้นที่เสื่อมลงเนื่องจากการโตเต็มที่ของเมือง

2. **ปัญหาด้านเศรษฐกิจ** ปัญหาเกิดขึ้นจากสภาพกิจกรรมการค้าชบเซา เนื่องจากพื้นที่ศึกษามีการเปลี่ยนแปลงตามสภาวะทางเศรษฐกิจ ทำให้พื้นที่ขาดความสวยงามและความไม่สะดวกในการเลือกซื้อสินค้าจึงส่งผลให้ผู้เข้ามาใช้บริการในพื้นที่มีจำนวนลดลง อีกทั้งกิจกรรมการค้าหลักของพื้นที่ที่เป็นย่านการค้าเสื้อผ้าสำเร็จรูปเริ่มมีจำนวนลดลงไป ในขณะที่กิจกรรมการค้าประเภทต่างๆ ได้มีจำนวนเพิ่มขึ้น ประกอบกับพื้นที่ไม่สามารถรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจ เนื่องจากกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นเจ้าของรายเดียว ทำให้การพัฒนาทางพื้นที่เป็นไปได้ยาก

3. **ปัญหาด้านสังคม** การขาดความสัมพันธ์ของคนภายในย่าน ย่านประตูน้ำเป็นย่านการค้าที่มีการแข่งขันสูง และการขาดความสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน เนื่องจากระยะเวลาที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการส่วนใหญ่เป็นผู้ที่อยู่ในพื้นที่ศึกษามานานไม่มากนัก อีกทั้งการขาดคุณภาพชีวิตและสภาพแวดล้อมที่ดี เนื่องจากได้มีการพัฒนาพื้นที่เพื่อให้เกิดความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ ทำให้ภายในพื้นที่มีการพักอาศัยที่หนาแน่น อาคารมีความแออัด สภาพแวดล้อมของเมืองมีความเสื่อมโทรม ทำให้ประชาชนภายในพื้นที่มีการย้ายถิ่นในอัตราที่สูง

### 6.1.6 แนวโน้มของพื้นที่ย่านการค้าประตูน้ำ

1. **แนวโน้มทางด้านกายภาพ** เป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งและศูนย์กลางธุรกิจการค้าเสื้อผ้าสำเร็จรูป เนื่องจากเป็นบริเวณที่รองรับจากการพัฒนาของโครงการศูนย์คมนาคมในอนาคต ที่จะพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมกลางเมืองบริเวณราชปรารภ-มักกะสัน ซึ่งจะเน้นการพัฒนาศูนย์พาณิชยกรรมให้กระชับและมีความชัดเจนมากขึ้น โดยการใช้บริเวณนี้เป็นจุดเชื่อมต่อจากย่านราชประสงค์ที่เป็นศูนย์กลางการค้า ธุรกิจ พาณิชยกรรม และการท่องเที่ยวในปัจจุบัน ซึ่งพื้นที่ย่านนี้จึงกำหนดให้เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน(Mixed-Use) ทั้งการค้า ที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน การบริการ และพักผ่อนหย่อนใจของเมือง โดยมีทิศทางการขยายตัวของพื้นที่มาไปยังบริเวณถนนราชปรารภ จึงได้มีการปรับปรุงเส้นทางสัญจรให้เชื่อมต่อกันระหว่างพื้นที่ริมถนนราชปรารภกับบริเวณตลาดประตูน้ำ ราชปรารภ ถนนเพชรบุรี

2. **แนวโน้มทางด้านเศรษฐกิจ** การเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าส่งและค้าปลีกเสื้อผ้าสำเร็จรูปยังคงมีอยู่ต่อไป แต่ธุรกิจการท่องเที่ยวและโรงแรมเริ่มมีความสำคัญมากยิ่งขึ้น เนื่องจากเป็นแหล่งจับจ่ายเลือกซื้อสินค้าและที่พักอาศัยใจกลางเมืองของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ

3. **แนวโน้มทางด้านสังคม** ความสัมพันธ์ของคนในย่านเริ่มเสื่อมถอยลงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากผู้คนที่อยู่อาศัยและประกอบธุรกิจการค้าภายในย่านประตูน้ำ โดยเฉพาะคนเก่าแก่หรือผู้สูงอายุที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่ย่านได้มีการย้ายถิ่นออกมาตั้งถิ่นฐานในบริเวณชานเมือง ทำให้ประชากรของย่านมีแนวโน้มที่ลดลง

### 6.1.7 บทบาทของย่านการค้าประตูน้ำในอนาคต

1. **บทบาทด้านศูนย์กลางคมนาคมขนส่ง** พื้นที่ย่านประตูน้ำนี้เป็นย่านศูนย์กลางคมนาคมขนส่ง ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อการคมนาคมที่สำคัญระหว่างพื้นที่เมืองชั้นในกับพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออก เช่น สนามบินสุวรรณภูมิ เป็นต้น

2. **บทบาทด้านกิจกรรมการค้า** กิจกรรมประเภทที่มีลักษณะเด่นที่ชัดเจน ได้แก่ ธุรกิจการค้าส่งและค้าปลีกเสื้อผ้าสำเร็จรูป เครื่องประดับ ของที่ระลึก และสินค้าต่างๆ เป็นต้น

3. **บทบาทด้านกิจกรรมเพื่อการท่องเที่ยว** พื้นที่ที่เป็นย่านการค้าใจกลางเมืองที่มีบทบาทด้านการท่องเที่ยวเชิงพาณิชย์ ประกอบกับมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่สามารถรองรับความต้องการของนักท่องเที่ยว ทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเช่น ร้านค้าต่างๆ ร้านอาหาร โรงแรม เป็นต้น



## 6.2 ข้อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาด้านผังเมืองของพื้นที่ย่านการค้าประตูน้ำ

จากการศึกษาพัฒนาการทางพื้นที่ สภาพพื้นที่ในปัจจุบันของย่านการค้าประตูน้ำสามารถชี้ให้เห็นว่าพื้นที่เกิดความเสื่อมโทรมทางกายภาพเป็นอย่างมาก จึงได้มีการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาด้านผังเมืองซึ่งผสมผสานให้เข้ากับแนวทางของประชาชนในปัจจุบัน เมื่อพิจารณาจากสภาพปัญหา ทัศนคติ และข้อเสนอแนะของกลุ่มประชากรตัวอย่าง ประกอบกับผลการวิเคราะห์ของผู้วิจัย สามารถนำมาพัฒนาเป็นแนวทางการพัฒนาด้านผังเมืองของพื้นที่ย่านการค้าประตูน้ำ โดยพื้นที่มีศักยภาพเป็นศูนย์กลางนิคมกรรมกลางเมือง ซึ่งมีรูปแบบของการใช้ที่ดินแบบผสม (Mixed Used) มีลักษณะเป็นย่านพาณิชย์กรรมและย่านที่พักอาศัยหนาแน่น ซึ่งจะมีอาคารประเภทตึกแถวที่มีกิจกรรมทางการค้า ที่พักอาศัย อุตสาหกรรมขนาดย่อยที่ผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป บริการ และการท่องเที่ยวระดับภูมิภาค อีกทั้งยังมีนโยบายให้เป็นย่านธุรกิจใจกลางเมืองในระดับสากลหรือระดับอาเซียน โดยสภาพปัจจุบันของพื้นที่มีการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพที่สูง ซึ่งกำลังเข้าสู่ในช่วงที่เมืองมีโครงสร้างทางกายภาพภายในเสื่อมถอยและความเจริญเติบโตของเมืองที่เสื่อมลง สืบเนื่องมาจากพัฒนาการของเมืองที่มีความเป็นมาอย่างยาวนาน จึงสมควรให้มีการกำหนดแนวทางการพัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับการพัฒนาของย่านการค้าประตูน้ำในอนาคตและสอดคล้องกับการพัฒนาของภาครัฐและภาคเอกชนเพื่อควบคุมทางผังเมืองให้เกิดความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจและเสริมสร้างการพัฒนาบริเวณพื้นที่ให้เกิดความสวยงามและบรรยากาศที่เหมาะสมกับความเป็นย่านธุรกิจระดับนานาชาติ ซึ่งประกอบด้วยแนวทางการพัฒนาพื้นที่ 3 ด้าน ดังต่อไปนี้

### 6.2.1 แนวทางการพัฒนาพื้นที่ด้านกายภาพ โดยใช้การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (Urban Regeneration)

โดยอาศัยหลักการในการฟื้นฟูเมืองในพื้นที่ย่านการค้าประตูน้ำ ซึ่งเป็นแนวทางที่มีความเหมาะสม เนื่องจากพื้นที่กำลังเข้าสู่ในช่วงที่เมืองมีโครงสร้างทางกายภาพภายในพื้นที่มีความเสื่อมโทรมและความเจริญเติบโตของพื้นที่เสื่อมลง ซึ่งเป็นผลมาจากการโตเต็มที่ของเมือง เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นจนถึงจุดอิ่มตัวในพื้นที่ศึกษา โดยการวางแผนการพัฒนาพื้นที่ทั้งหมดในภาพรวมซึ่งรวมไปถึงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อการพัฒนาที่มีความสอดคล้องกับพื้นที่ในส่วนอื่นๆ และความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ จึงมีการกำหนดรูปแบบการการใช้ที่ดินและการพัฒนาพื้นที่ส่วนย่อยให้ตรงกับสภาพปัญหาและศักยภาพของพื้นที่ในปัจจุบัน และแนวโน้มของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต โดยแนวทางการพัฒนาประกอบไปด้วย การแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน เช่น การแก้ไขปัญหาการใช้ที่ดิน ทั้งการปรับปรุงและรื้อถอนอาคารเก่า และการปรับปรุงด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพ โดยเฉพาะในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจการค้าและพื้นที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่ย่านการค้าประตูน้ำ ซึ่งเป็นการสร้างสิ่งดึงดูดใจและความน่าอยู่ของผู้ที่อยู่

อาศัยและผู้ที่จะเข้ามาให้บริการภายในพื้นที่แล้ว อีกทั้งยังเป็นการรักษาความเป็นย่านการค้าที่เก่าแก่ให้คงอยู่ต่อไป

การกำหนดผลลัพธ์ของการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นลักษณะหรือโครงสร้างใหม่และการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร เนื่องจากเป็นพื้นที่ซึ่งไม่พบสิ่งปลูกสร้างที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ พื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพของเมืองที่เกิดขึ้นตามพัฒนาการของพื้นที่ ซึ่งภาพรวมการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ย่านการค้าประตูน้ำ จะทำให้เกิดการจัดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในย่านใหม่ซึ่งปรับให้มีการใช้ที่ดินเพื่อการคมนาคมขนส่งมากขึ้น เพื่อลดปัญหาการจราจรติดขัดที่จะเกิดจากการรองรับผู้เข้ามาใช้บริการในพื้นที่เป็นจำนวนมาก และรองรับจากการพัฒนาจากทางภาครัฐที่เป็นโครงการศูนย์กลางคมนาคมในอนาคตและโครงการปรับปรุงส่วนขยายของศูนย์พาณิชยกรรมกลางเมืองบริเวณราชปรารภ-มักกะสัน สำหรับการให้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า ควรให้จัดหาพื้นที่รองรับบริเวณพื้นที่รอบนอก เนื่องจากเป็นการปะปนของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ก่อให้เกิดเสียงรบกวนและเสียงต่อการเกิดอุบัติเหตุ รวมทั้งเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่เหมาะสมกับศักยภาพและแนวโน้มของพื้นที่ในอนาคต แต่เนื่องจากปัจจัยด้านกรรมสิทธิ์ที่ดินส่งผลเป็นอย่างมากต่อการพัฒนาสิ่งปลูกสร้างและทำให้การฟื้นฟูเมืองเป็นไปได้ยาก

#### 1. ข้อเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปรับปรุงด้านการใช้ที่ดินและอาคาร

การกำหนดแนวทางการพัฒนาในทางปฏิบัติ สำหรับย่านการค้าใจกลางเมือง ได้พิจารณาโดยทำการแบ่งพื้นที่ที่สามารถพัฒนาได้ออกเป็น 3 กลุ่มพื้นที่ ตามการศึกษาสภาพปัญหาของพื้นที่ในปัจจุบัน เพื่อนำไปสู่ข้อเสนอแนะในการปฏิบัติ โดยมีความสอดคล้องกับนโยบาย โครงการ และแนวโน้มของพื้นที่ในอนาคต ซึ่งประกอบไปด้วย (ดูแผนที่ 6.1)

-พื้นที่ 1 อยู่บริเวณตลาดประตูน้ำ ทางทิศเหนือจรดทางรถไฟสายตะวันออก ทางทิศตะวันออกจรดถนนราชปรารภ ทางทิศใต้จรดถนนเพชรบุรี และทางทิศตะวันตกจรดซอยเพชรบุรี 15 พื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินมีความเข้มข้นสูง ทั้งในด้านพาณิชยกรรมและพักอาศัย ซึ่งการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมจะตั้งอยู่บริเวณถนนสายหลัก ซึ่งกลุ่มอาคารที่อยู่บริเวณริมถนนสายหลักเป็นตึกแถวที่มีสภาพทรุดโทรมและเก่าแก่ เนื่องจากอายุการใช้งานของอาคาร มีการต่อเติมอาคารและการติดตั้งป้ายโฆษณาทำให้ขาดความเป็นระเบียบเรียบร้อยและลักษณะที่ไม่น่ามอง

-พื้นที่ 2 อยู่บริเวณพื้นที่ประตูน้ำฝั่งตะวันออก ทางทิศเหนือจรดทางรถไฟสายตะวันออก ทางทิศตะวันออกจรดซอยจากรัฐันี ทางทิศใต้จรดถนนเพชรบุรี และทางทิศตะวันตกจรดถนนราชปรารภ พื้นที่ส่วนใหญ่จะมีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมกึ่งพักอาศัย อาคารมีลักษณะเป็นตึกแถวและอาคารพาณิชย์ ซึ่งมีสภาพที่ทรุดโทรมเนื่องจากอายุการใช้งานอาคาร

-พื้นที่ 3 อยู่บริเวณริมคลองแสนแสบ ทางทิศเหนือจรดถนนเพชรบุรี ทางทิศตะวันออกจรดถนนเพชรบุรี-ชิดลม ทางทิศใต้จรดคลองแสนแสบ และทางทิศตะวันตกจรด

สถานทูตอินโดนีเซีย ซึ่งพื้นที่เป็นศูนย์รวมกิจกรรมการค้าและเส้นทางสัญจรที่มีการค้าทางน้ำที่สำคัญในอดีตและปัจจุบัน พื้นที่ส่วนใหญ่จะมีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม และมีอาคารที่มีลักษณะตึกแถวที่มีอายุอาคารเก่าแก่และสภาพทรุดโทรม

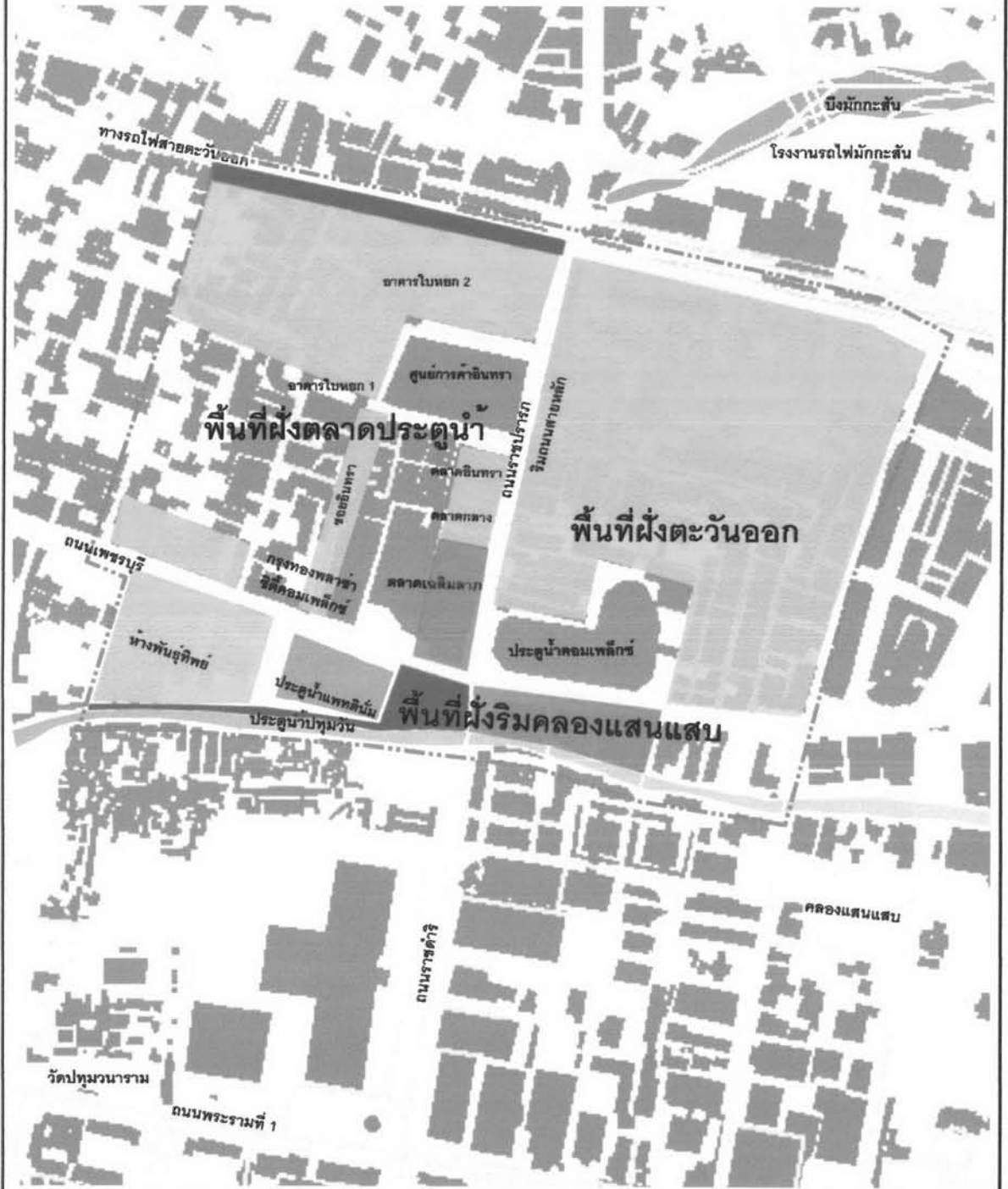
### พื้นที่ 1

-การใช้หลักการจะควบคุมและจำกัดความหนาแน่นของการใช้ที่ดินย่านพาณิชย์กรรมและย่านที่พักอาศัยให้อยู่ในปริมาณที่เหมาะสม เพื่อจำกัดความแออัดของพื้นที่และยกเลิกการรुक้าอาณาบริเวณของพื้นที่สาธารณะต่างๆ แนวความคิดในการกำหนดความหนาแน่นและความเข้มของการใช้ที่ดิน (FAR) โดยใช้การกำหนดค่าความหนาแน่นการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่โดยเฉพาะ พิจารณาในการกำหนดค่าของการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมหนาแน่น มีการกำหนดค่า FAR = 8.00 และ OSR=10

-กลุ่มอาคารเก่าแก่ในพื้นที่ อาคารเพื่อพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ที่เก่าแก่และทรุดโทรมมาก เช่น บริเวณริมถนนราชปรารภ ถนนเพชรบุรี รวมไปถึงกลุ่มอาคารบริเวณด้านในของพื้นที่ ควรมีการปรับปรุงและซ่อมแซมอาคารในอยู่ในสภาพดี และปรับปรุงสภาพแวดล้อมโดยรอบพื้นที่ และในส่วนของอาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ที่มีสภาพเก่าแก่ เช่น กลุ่มอาคารบริเวณตลาดประตูน้ำ ควรมีปรับปรุงพื้นที่ในลักษณะหรือล้างสร้างใหม่ รวมถึงควรมีการควบคุมในเรื่องของรูปแบบทางสถาปัตยกรรมให้มีความกลมกลืนกับลักษณะของพื้นที่ทั้งรูปแบบสี พื้นผิว สัดส่วน และช่องเปิดของอาคาร อีกทั้งควรกำหนดความสูงของอาคาร โดยในพื้นที่ที่มีอาคารสูงเป็นจำนวนมากที่กลายเป็นจุดหมายตาที่สำคัญ คือ อาคารโบหยก 2 ดังนั้นจึงควรมีการกำหนดความสูงของอาคารที่อยู่บริเวณพื้นที่โดยพิจารณาจากมาตรฐานของข้อกำหนดค่าความสูงอาคารของกรุงเทพมหานคร อีกทั้งต้องมีการกำหนดบริเวณพื้นที่ให้ห้ามมีการตัดแปลงหรือปรับเปลี่ยนการใช้งานอาคาร โดยให้มีความกลมกลืนทางด้านสถาปัตยกรรมและจะต้องพิจารณากำหนดประโยชน์ใช้สอยของอาคารใหม่ เพื่อเป็นส่งเสริมทัศนียภาพโดยรอบพื้นที่ศึกษาอีกทั้งยังส่งเสริมบรรยากาศการซื้อขายสินค้าและบริการให้สามารถสร้างแรงจูงใจและดึงดูดของผู้ที่เข้ามาเลือกซื้อสินค้าภายในพื้นที่ศึกษาเพิ่มขึ้น



พัฒนาการของย่านการค้าประตูน้ำ กรุงเทพมหานคร



แผนที่ 6.1 แนวทางการแก้ไขปรับปรุงด้านการใช้ที่ดินและอาคารของพื้นที่ศึกษา

<b>สัญลักษณ์</b> 	การก่อสร้างใหม่	พื้นที่เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ	ทิศเหนือ  มาตรฐาน 1:10,000	 ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
	การปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร	พื้นที่ศึกษา		
ที่มา : กรมแผนที่ทหาร				

## พื้นที่ 2

-การใช้หลักการควบคุมและจำกัดความหนาแน่นของการใช้ที่ดินย่านพาณิชย์กรรมและย่านที่พักอาศัยให้อยู่ในปริมาณที่เหมาะสม รวมทั้งจัดระเบียบกลุ่มอาคารและบริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการให้ถูกลักษณะ เพื่อขจัดความแออัดของพื้นที่และยกเลิกการรुकล้ำอาณาบริเวณของพื้นที่สาธารณะต่างๆ แนวความคิดในการกำหนดความหนาแน่นและความเข้มของการใช้ที่ดิน (FAR) โดยใช้การกำหนดค่าความหนาแน่นการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ โดยเฉพาะ พิจารณาในการกำหนดค่าของการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมหนาแน่น มีการกำหนดค่า FAR = 8.00 และ OSR=10 ในส่วนการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย FAR = 6.00 และ OSR=30

-กลุ่มอาคารเก่าแก่ในพื้นที่ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นตึกแถว อาคารพาณิชย์ บ้านพักอาศัย ควรมีปรับปรุงพื้นที่ในลักษณะรื้อล้างสร้างใหม่และการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารให้อยู่ในสภาพดี เนื่องจากเป็นพื้นที่ซึ่งไม่พบสิ่งปลูกสร้างที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ควรมีการกำหนดบริเวณพื้นที่ให้ห้ามมีการตัดแปลงหรือปรับเปลี่ยนการใช้งานอาคาร โดยให้มีความกลมกลืนทางด้านสถาปัตยกรรมและจะต้องพิจารณากำหนดประโยชน์ใช้สอยของอาคารใหม่ ควรออกแบบรูปลักษณะของอาคารให้มีความกลมกลืนกับลักษณะของพื้นที่ทั้งรูปแบบ สี พื้นผิว ลวดลาย และช่องเปิดของอาคาร และควรมีการปรับปรุงสภาพแวดล้อมโดยรอบพื้นที่

## พื้นที่ 3

-การปรับปรุงพื้นที่สวนสาธารณะและพักผ่อนหย่อนใจบริเวณพื้นที่ว่างบริเวณแนวยาวริมสองฝั่งคลองแสนแสบให้เป็นพื้นที่เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจที่มีความสวยงาม และยังเป็น การป้องกันการรुकล้ำของอาคารบ้านเรือน อีกทั้งทำให้มีการดูแลรักษาลำคลองได้สะดวกขึ้น ซึ่งเป็นการปรับปรุงสภาพแวดล้อมให้กับลำคลอง โดยการจัดหาที่ว่างที่เหมาะสมเพื่อการจัดสร้างเป็นสวนสาธารณะ

-กลุ่มอาคารเก่าแก่ในพื้นที่ อาคารเพื่อพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่และอาคารพาณิชย์ที่เก่าแก่และทรุดโทรมมาก เช่น กลุ่มอาคารและร้านค้าบริเวณแนวยาวริมสองฝั่งคลองแสนแสบ ควรมีปรับปรุงพื้นที่ในลักษณะรื้อล้างสร้างใหม่ ได้ใช้แนวความคิดในการกำหนดระยะร่นของการประโยชน์ที่ดิน โดยการให้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งคลองแสนแสบ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งคลอง ไม่น้อยกว่า 3 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำ การสาธารณูปโภค เช่น รั้ว หรือกำแพง และการปรับปรุงพื้นที่และอาคารให้เกิดความสวยงาม สร้างบรรยากาศการชื้อขายสินค้า และดึงดูดของผู้ที่เข้ามาเลือกซื้อสินค้าและนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในพื้นที่ศึกษา

## 2. ข้อเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปรับปรุงด้านระบบคมนาคม

แนวทางในการแก้ไขปรับปรุงด้านระบบคมนาคม โดยแนวทางจะเน้นทางด้านการพัฒนาระบบโครงข่ายคมนาคมเพื่อรองรับความเป็นศูนย์กลางคมนาคมขนส่งระดับประเทศ เพื่อช่วยลดความหนาแน่นการจราจรในพื้นที่ให้เบาบางลง โดยให้แต่ละระบบมีความสัมพันธ์และเกิดประสิทธิภาพสูงสุด (ดูแผนที่ 6.2)

- ด้านระบบโครงข่ายถนน โดยการปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคมในระดับพื้นที่ให้มีระบบการสัญจรภายในพื้นที่ที่มีประสิทธิภาพและเพิ่มความเชื่อมโยงของโครงข่ายการคมนาคมให้สอดคล้องกับระบบขนส่งมวลชนอื่นๆ เพื่อช่วยแก้ปัญหาการจราจรติดขัดและปัญหาพื้นที่ตาดอด โดยเฉพาะบริเวณถนนนิคมมักกะสัน และ ถนนจากรัฐัน ควรมีการปรับปรุงสภาพถนนให้เหมาะสมกับการใช้งาน และควรให้มีการยกเลิกเส้นทางเดินรถทางเดียวของโดยสารประจำทางบริเวณถนนราชปรารภ เพื่อเป็นการลดปริมาณการจราจรบริเวณถนนนิคมมักกะสันและถนนจากรัฐันให้เบาบางลงเพื่อรองรับโครงการพัฒนาที่ดินย่านโรงงานมักกะสันของการรถไฟแห่งประเทศไทยให้เป็นศูนย์กลางการคมนาคมทั้งถนนและระบบขนส่งมวลชน ส่วนเส้นทางสัญจรภายในบริเวณย่านประตูน้ำ ควรมีการยกเลิกแผงขายที่ตั้งกีดขวางอยู่บริเวณเส้นทางสัญจรเป็นพื้นที่โล่งว่าง อีกทั้งควรเชื่อมโยงของโครงข่ายถนนซอยจุดติดเชื่อมกับซอยหน้าศูนย์การค้าอินทรา และถนนพญาไท

- ด้านรูปแบบการเดินเท้า การปรับปรุงโครงข่ายของทางเดินเท้าที่สามารถเชื่อมต่ออย่างเป็นระบบทั้งภายในพื้นที่ย่านและกับย่านการค้าใกล้เคียง เพื่อให้เกิดการแยกส่วนของทางเดินเท้าและถนนออกจากกันอย่างชัดเจน ทำให้เกิดความต่อเนื่องและความปลอดภัยในการใช้งาน โดยการกำหนดมาตรฐานของขนาด ความลาดเอียงระดับของทางเดินเท้าให้มีความเหมาะสมกับสภาพพื้นที่ จะต้องมีการควบคุมความกว้างของทางเดินเท้าให้มีขนาดมาตรฐานและเหมาะสมในการเดินทาง ควรให้มีการจัดระเบียบของหาบเร่แผงลอยไม่ให้เกิดขวางทางเดินเท้า

- ด้านพื้นที่จอดรถ โดยการจัดให้มีพื้นที่จอดรถเป็นจำนวนมากขึ้น กำหนดราคาของพื้นที่จอดรถในอาคารจอดรถที่อยู่ในศูนย์การค้าและโรงแรมให้มีราคาที่เหมาะสม และการกำหนดตำแหน่งของพื้นที่จอดรถให้มีความต่อเนื่องกับถนนสายหลักให้มีการเข้าถึงพื้นที่ได้อย่างสะดวก อีกทั้งการกำหนดพื้นที่จอดรถส่งสินค้าให้มีความเหมาะสม

- ด้านการปรับปรุงระบบขนส่งมวลชน โดยเพิ่มศักยภาพในการเชื่อมต่อของระบบขนส่งมวลชนต่างๆให้มีประสิทธิภาพสูง และการกำหนดตำแหน่งของจุดรับส่งผู้โดยสารที่เหมาะสมและมีความชัดเจนขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการตามปริมาณของประชาชนที่เข้ามาใช้พื้นที่ให้มีความสะดวกสบาย เพื่อลดปัญหาการจราจรติดขัด

### พัฒนาการของย่านการค้าประตูน้ำ กรุงเทพมหานคร



แผนที่ 6.2 แนวทางการแก้ไขปรับปรุงด้านระบบคมนาคมของพื้นที่ศึกษา

#### สัญลักษณ์

- การพัฒนาโครงข่ายถนน
- การพัฒนาโครงข่ายทางเดินเท้า
- พื้นที่ศึกษา
- พื้นที่พัฒนาท่าเรือโดยสาร
- พื้นที่พัฒนาที่จอดรถ

ที่มา : จากการวิเคราะห์

ทิศเหนือ



มาตราส่วน 1:25,000



ภาควิชาการวางแผนที่ดินและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

-ด้านการปรับปรุงระบบคมนาคมทางน้ำ โดยการเพิ่มจำนวนท่าเรือ เช่น บริเวณ ประตูน้ำปทุมวัน และการปรับปรุงท่าเรือเก่าให้มีสภาพดี เพื่อความเชื่อมต่อของระบบคมนาคม ทางน้ำกับระบบขนส่งมวลชนต่างๆ ให้มีประสิทธิภาพสูง เพื่อตอบสนองความต้องการตาม ปริมาณของประชาชนที่เข้ามาใช้พื้นที่ให้มีความสะดวกสบาย และปลอดภัยในการเดินทาง และ เพื่อรองรับการพัฒนากิจกรรมทางเศรษฐกิจของพื้นที่ย่านบริเวณริมคลองแสนแสบให้เป็นตลาดน้ำ

### 3. ข้อเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปรับปรุงด้านสภาพแวดล้อม

โดยมีการเสนอแนะแนวทางจะเน้นความร่วมมือในการแก้ไขปัญหาจากทาง ภาครัฐกับภาคเอกชน และการปลูกฝังจิตสำนึกในการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้แก่ประชาชนใน พื้นที่

ก.แนวทางการจัดการด้านขยะมูลฝอย ต้องมีการกำหนดรูปแบบที่พักรวมขยะมูล ฝอยที่เหมาะสมและถูกสุขลักษณะ ให้สอดคล้องกับลักษณะทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ของพื้นที่ และการเพิ่มศักยภาพของระบบจัดเก็บขยะในพื้นที่ โดยขอความร่วมมือจากภาคเอกชน ผู้ประกอบการในด้านอุปกรณ์และการคัดแยกขยะมูลฝอย

ข.แนวทางการจัดการด้านมลพิษทางอากาศ โดยการควบคุมมลพิษจากไอเสีย ของเครื่องยนต์เบนซิน โดยเน้นถึงการตรวจสภาพเครื่องยนต์ให้มีการเผาไหม้สมบูรณ์ และให้มีการ ปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด ส่วนในภาคเอกชนต้องให้ความร่วมมือกับทางราชการ

ค.แนวทางการจัดการด้านมลพิษทางน้ำ โดยการควบคุมระบบบำบัดน้ำเสียรวม ให้มีประสิทธิภาพ การแยกท่อระบายน้ำเสียออกจากท่อระบายน้ำฝนเพื่อลดปริมาณน้ำ เสีย และสร้างระบบบำบัดน้ำเสียชุมชนโดยการควบคุมและรณรงค์ให้มีการติดตั้งระบบบำบัดน้ำ เสียสำเร็จรูปของอาคารประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งต้องพิจารณาเทคโนโลยีที่เหมาะสม และใช้ ประโยชน์จากน้ำทิ้ง

ง.แนวทางการจัดการด้านมลพิษทางเสียง โดยการกำหนดมาตรฐานเสียงของ ยานพาหนะ โดยวิธีตรวจวัดและกำหนดมาตรฐานของเขตพื้นที่ที่มีการปล่อยเสียงรบกวน (Noise Emission Zone)

#### 6.2.2 แนวทางการพัฒนาพื้นที่ด้านเศรษฐกิจ

ให้คงรูปแบบการค้าเดิมไว้ซึ่งเป็นภาพลักษณ์ของพื้นที่ย่าน และต้องมีการปรับปรุงให้มี ความกระชับและชัดเจนขึ้น และต้องมีการพัฒนาพื้นที่ให้สามารถรองรับธุรกิจการค้า ธุรกิจการ ท่องเที่ยวและโรงแรมได้ ซึ่งเป็นการสร้างความหลากหลายของกิจกรรม โดยการจัดกิจกรรมทาง เศรษฐกิจให้มีความสัมพันธ์กับศักยภาพและแนวโน้มของย่านการค้าในอนาคต ดังนี้ (ดูแผนที่ 6.3)



### พัฒนาการของย่านการค้าประตูน้ำ กรุงเทพมหานคร



แผนที่ 6.3 แนวทางการแก้ไขปรับปรุงด้านเศรษฐกิจของพื้นที่ศึกษา

#### สัญลักษณ์

- พื้นที่พัฒนากิจกรรมการค้า
  พื้นที่พัฒนาเพื่อเป็นตลาดน้ำ
- พื้นที่ศึกษา

ที่มา : จากการวิเคราะห์



มาตราส่วน 1:25,000



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.สร้างความหลากหลายของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ซึ่งได้มีการพัฒนาพื้นที่เป็นย่านการค้าให้มีบทบาทด้านการท่องเที่ยวเชิงพาณิชย์ที่เด่นชัดขึ้น ประกอบกับมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่สามารถรองรับความต้องการของนักท่องเที่ยว ทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ เช่น ตลาดน้ำ โดยการปรับปรุงพื้นที่บริเวณริมคลองแสนแสบ เช่น บริเวณประตูน้ำปทุมวัน และบริเวณท่าเรือประตูน้ำ เพื่อเป็นตลาดน้ำแห่งใหม่ของกรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นการฟื้นตัวและเพิ่มกิจกรรมการค้าริมคลองแสนแสบขึ้นใหม่

2.สร้างความเชื่อมโยงของกิจกรรมทางเศรษฐกิจระหว่างย่านการค้าใกล้เคียงกับพื้นที่ย่านประตูน้ำ โดยการจัดลานกิจกรรมแสดงสินค้าให้มีกิจกรรมสนับสนุนและส่งเสริมกิจกรรมการค้าหลักและสินค้าประเภทอื่นๆ เช่น บริเวณสี่แยกประตูน้ำ เพื่อให้เห็นถึงภาพลักษณ์ของย่านประตูน้ำ อีกทั้งเป็นการดึงดูดผู้เข้ามาใช้บริการให้มีกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายและมีจำนวนเพิ่มขึ้น

3.รักษาระดับ คุณภาพของสินค้า และพัฒนารูปแบบสินค้าให้สามารถแข่งขันทางการค้าทั้งในประเทศกับต่างประเทศได้ คือ ย่านโบ๊เบ๊ และต่างประเทศ โดยการยกระดับขึ้นสู่สินค้าที่ผลิตแบบใช้ความชำนาญและมีฝีมือมากขึ้น

4.รักษาความหลากหลายของกิจกรรมทางเศรษฐกิจให้เป็นศูนย์กลางการค้าซื้อขายแลกเปลี่ยนสินค้าและบริการต่างๆ

5.สร้างความร่วมมือทางธุรกิจภายในย่าน เพื่อให้เกิดความสัมพันธ์ทางการค้าในภาพรวม จึงควรส่งเสริมการร่วมมือทางด้านการค้าจากทางภาครัฐ

### 6.2.3 แนวทางการพัฒนาพื้นที่ด้านสังคม

รักษาการเป็นย่านการค้าใจกลางเมืองที่มีวิถีชีวิตและวัฒนธรรมที่มีความหลากหลาย สร้างความสัมพันธ์ในชุมชนให้มีความเข้มแข็งขึ้น

1.สร้างกลุ่มประชาคมภายในพื้นที่ขึ้น โดยอาศัยการสนับสนุนจากทางภาครัฐ

2.จัดพื้นที่และกิจกรรมทางสังคม เพื่อให้เกิดการปฏิสัมพันธ์ระหว่างผู้คนในชุมชน ซึ่งมีลักษณะเป็นย่านการค้า แต่เนื่องจากการพัฒนาพื้นที่ทำให้ขาดพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ จึงควรมีการจัดกิจกรรมไปยังส่วนต่างๆ ของพื้นที่ย่าน

3.จัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัย มีจุดป้อมยามในแต่ละพื้นที่ที่มีความเสี่ยงสูง เพื่อทำให้เกิดความไว้วางใจในความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยและผู้เข้ามาใช้บริการภายในพื้นที่ย่าน

จากการศึกษาแนวทางการพัฒนาด้านผังเมืองของพื้นที่ในครั้งนี้ ควรที่จะมีการประสานความร่วมมือของทางภาครัฐและเอกชนในการป้องกันและแก้ไขปัญหาของพื้นที่ เพื่อที่จะได้เกิดการพัฒนาและปรับปรุงด้านกายภาพของพื้นที่ย่านประตูน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังทำให้เกิดทัศนียภาพของพื้นที่มีสวยงามมากยิ่งขึ้น เพราะถ้ามีการร่วมด้วยช่วยกันของภาครัฐและเอกชน

ก็จะทำให้สามารถแก้ไขปัญหาและวางแผนแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ในด้านต่างๆ ที่ให้ผลประโยชน์ควบคู่กันไปทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม สภาพแวดล้อม และคุณภาพชีวิตของประชากรที่อยู่ในพื้นที่รวมทั้งประชากรที่สัญจรผ่านเข้ามาในพื้นที่ด้วย ซึ่งพื้นที่ในปัจจุบันนอกจากจะมีบทบาทเป็นย่านการค้าที่สำคัญแห่งหนึ่งในกรุงเทพมหานครแล้ว ยังมีแนวโน้มที่จะมีบทบาทเป็นแหล่งท่องเที่ยวให้มีความสำคัญเพิ่มขึ้น จึงควรจะต้องมีการจัดระเบียบพื้นที่ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการผังเมืองและข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครให้ถูกต้องตามกฎหมายที่กำหนดไว้อย่างเคร่งครัดเพื่อเป็นสิ่งที่ดึงดูดผู้ที่เข้ามาเลือกซื้อสินค้าและนักท่องเที่ยวให้เข้ามาใช้พื้นที่มากขึ้น

### 6.3 การควบคุมในการปฏิบัติตามแนวทางการพัฒนาด้านผังเมืองของพื้นที่ย่านการค้า ประตูน้ำ

เนื่องจากการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ที่ใด ๆ นั้น ต้องมีการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ในด้านต่างๆ ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีการดำเนินการตามแผน ย่อมต้องมีผลกระทบต่อสิทธิและผลประโยชน์ของกลุ่มบุคคลต่างๆ เช่น เจ้าของที่ดิน ผู้เช่า ผู้อยู่อาศัย เป็นต้น จึงควรมีสิ่งที่สนับสนุนการดำเนินงาน ดังนี้

#### 6.3.1 การควบคุมโดยทางภาครัฐ

##### 1.กฎหมาย

ปัจจุบันยังขาดกฎหมายที่มารองรับการพัฒนาพื้นที่โดยตรง ทำให้ขาดอำนาจในการเข้าไปจัดการด้านกรรมสิทธิ์ที่ดิน แต่ก็ได้มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมืองที่ประกาศใช้แล้ว อย่างไรก็ตามก็ดีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องยังไม่ได้มีการควบคุมให้เป็นไปตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด ซึ่งอาจทำให้เมืองขาดการพัฒนาที่เหมาะสมกับสภาพของพื้นที่ โดยกฎหมายผังเมืองที่เกี่ยวกับพื้นที่ศึกษามีดังนี้

-กฎหมายผังเมือง โดยควบคุมให้เป็นไปตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังโครงข่ายคมนาคมและขนส่ง โดยกฎกระทรวงใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 โดยใช้มาตรา 28(5) การกำหนดประเภท ชนิด ขนาด และจำนวนของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้สร้าง การส่งเสริมดำรงรักษา หรือบูรณะสถานที่หรือวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี และการดำรงรักษาที่โล่ง เพื่อใช้ในการควบคุมการพัฒนาทางพื้นที่ในด้านต่างๆของพื้นที่ศึกษา

-กฎหมายควบคุมอาคาร โดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 เพื่อใช้ในการควบคุมการก่อสร้างอาคารของพื้นที่ศึกษา ซึ่งส่งผลต่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของอาคารสิ่งปลูกสร้าง

และสภาพแวดล้อมของพื้นที่ อีกทั้งช่วยในการป้องกันความเสื่อมโทรมของสภาพทางกายภาพได้ดังต่อไปนี้

-กฎหมายรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ. 2535

-กฎหมายส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 โดยมีสาระสำคัญคือการใช้ในการควบคุมและแก้ไขปัญหามลพิษที่มีสภาพปัญหาด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อมรุนแรงเข้าขั้นวิกฤต ต้องได้รับการแก้ไขด่วนแม้ว่าจะมีการกำหนดพื้นที่นั้นเป็นเขตอนุรักษ์ เขตผังเมืองรวม เขตผังเมืองเฉพาะเขตควบคุมอาคาร เขตนิคมอุตสาหกรรม หรือกำหนดเป็นเขตควบคุมมลพิษตามพระราชบัญญัตินี้ไว้แล้ว แต่ไม่มีหน่วยงานที่มีอำนาจเข้าจัดการได้อย่างแท้จริง

## 2. หน่วยงานปฏิบัติ

การจัดองค์กร เพื่อทำหน้าที่ในการพัฒนาเมืองและบริหารชุมชนเมือง จะต้องการแบ่งและกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบให้ชัดเจนเพื่อให้ดำเนินงานให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้เจ้าหน้าที่จากหน่วยงานของภาครัฐแล้วยังต้องมีผู้เชี่ยวชาญหรือผู้ชำนาญการพิเศษร่วมด้วย และภาคเอกชน เพื่อให้เกิดการพัฒนาพื้นที่อย่างเหมาะสม โดยภาครัฐต้องมีบทบาทหน้าที่ในฐานะดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมทางผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นการควบคุมการพัฒนาของภาคเอกชนให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับผังเมืองรวม ผังเมืองเฉพาะ และแผนงานโครงการต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่ ได้แก่ โครงการปรับปรุงสวนขยายของศูนย์พณิชยกรรมกลางเมืองบริเวณราชปรารภและมักกะสัน โครงการปรับปรุงภูมิทัศน์ริมถนนสายหลัก สายรอง ริมแม่น้ำเจ้าพระยา และคลองสายสำคัญ ตามที่กำหนดไว้ในโครงการบูรณาการแผนผังพัฒนาเขตเพื่อนำไปสู่การปฏิบัติของกลุ่มวิภาวดี ซึ่งต้องมีการประสานความร่วมมือกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ทำให้เกิดการพัฒนาด้านที่ตามแผนงานและโครงการต่างๆ ที่กำหนดไว้ข้างต้น เพื่อนำไปสู่การปรับปรุงด้านกายภาพของพื้นที่ได้อย่างเป็นรูปธรรม

### 6.3.2 การควบคุมโดยความร่วมมือระหว่างภาครัฐกับภาคเอกชน

เนื่องจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนใหญ่ในพื้นที่มีทั้งผู้ถือครองที่เป็นของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่ดินของสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ หน่วยงานราชการต่างๆ เอกชนรายใหญ่และรายย่อย โดยการแก้ไขปัญหามลพิษของผู้ประกอบการภาคเอกชนเป็นการแก้ไขปัญหามลพิษเฉพาะหน้าและปัญหาเร่งด่วนในพื้นที่บางส่วนเท่านั้น ส่วนใหญ่ต้องอาศัยการบริหารจัดการของภาครัฐ ดังนั้นจึงควรให้มีการสนับสนุนและความร่วมมือให้ดำเนินการปรับปรุงพื้นที่

ระหว่างหน่วยงานภาครัฐ กรุงเทพมหานคร และภาคเอกชน จะต้องร่วมมือกันโดยมีการประสานงานกันเพื่อพัฒนาด้านการใช้ที่ดิน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ กรรมสิทธิ์ที่ดิน เช่น การปรับปรุงในบริเวณอาคารที่ยังใช้งานได้และปรับปรุงทางเท้า ถนน พื้นที่จอดรถ และสวนประกอบต่างๆ การปรับปรุงโดยการเปลี่ยนแปลงการใช้งานอาคารและจัดสภาพแวดล้อมเข้าไป และการรื้อถอนอาคารในบริเวณที่เสื่อมโทรมและไม่เหมาะสม โดยการสร้างอาคารและสภาพแวดล้อมขึ้นมาใหม่ เป็นต้น โดยวิธีการทั้งหมดที่กล่าวมาข้างต้น จะทำให้เกิดการปรับปรุงได้อย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผลสูงสุด เพื่อให้เกิดการลงทุนของภาคเอกชนเพิ่มขึ้นเป็นผลให้ภาครัฐได้รับผลตอบแทนในการบริหารจัดการที่คุ้มค่ามากยิ่งขึ้นและจะผลักดันให้ควบคุมตามกฎหมายผังเมืองและกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งทำให้การผลในทางปฏิบัติเป็นไปตามแนวทางที่วางไว้ อีกทั้งจะต้องปลูกฝังจิตสำนึกให้ประชาชนส่วนใหญ่ตระหนักถึงความสำคัญของการพัฒนาทางด้านผังเมืองเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาพื้นที่ทั้งในปัจจุบันและอนาคต

#### 6.4 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาครั้งต่อไป

1. ควรศึกษาถึงศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนาด้านการท่องเที่ยวเชิงพาณิชย์ เพื่อให้เกิดการพัฒนาที่เหมาะสมและให้เกิดความสอดคล้องกับพื้นที่ เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาย่านประตูน้ำที่เป็นย่านการค้าและการท่องเที่ยวให้ดียิ่งขึ้นต่อไป เพื่อเป็นสิ่งที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวให้เข้ามาใช้พื้นที่มากขึ้น

2. ควรศึกษาบทบาทด้านการค้าของพื้นที่ย่านการค้าประตูน้ำ