



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

พื้นที่ย่านราชประสงค์เป็นพื้นที่ที่มีบทบาทเป็นย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองที่สำคัญ มีกิจกรรมการค้า การบริการ และการท่องเที่ยว ซึ่งประกอบไปด้วยห้างสรรพสินค้า โรงแรมและอาคารพาณิชย์ เป็นจำนวนมาก รวมทั้งที่พักอาศัยในระดับสูงประเภทอาคารชุด คอนโดมิเนียม และอพาร์ทเมนต์ ที่มีราคาแพงบริเวณริมถนนชิดลม มีระบบโครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึงพื้นที่มีหลากหลายเส้นทางให้เลือกใช้ โดยสามารถเข้าถึงได้จากระบบขนส่งมวลชนทางน้ำ ได้แก่ เรือโดยสารประจำทางในคลองแสนแสบ โดยเฉพาะบริเวณท่าประตูน้ำที่มีปริมาณการใช้งานของผู้โดยสารมากที่สุดกว่า 17,772 คนต่อวันวัน (กรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชยนาวี, 2550) ด้านการขนส่งมวลชนทางบกได้แก่ รถโดยสารประจำทาง ซึ่งมีปริมาณผู้โดยสารมากเช่นเดียวกันโดยมีจำนวนสายที่ผ่านกว่า 22 สาย บริเวณถนนราชดำริ ถนนเพชรบุรี ถนนเพลินจิต และด้านระบบขนส่งมวลชนระบบราง ได้แก่ รถไฟฟ้าบีทีเอส ซึ่งมีผู้โดยสารเข้ามาใช้บริการกว่า 50,000 คนต่อชั่วโมง (บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน), 2550) ที่วิ่งตามแนวถนนสุขุมวิท ถนนสีลม นอกจากนั้นยังมีระบบโครงข่ายการเดินเท้า ได้แก่ ทางเท้าระดับพื้นดิน ที่สามารถเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนในข้างต้นกับพื้นที่การค้าโดยรอบ และทางเท้าลอยฟ้า (Sky Walk) ที่ตั้งอยู่บริเวณตลอดแนวถนนพระรามที่ 1 ถนนเพลินจิต ซึ่งใช้เป็นตัวเชื่อมจากสถานีรถไฟฟ้าและนำกลุ่มผู้ใช้เข้าถึงห้างสรรพสินค้า โรงแรมและที่พักต่างๆ ได้สะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น ซึ่งแสดงให้เห็นถึงบทบาทที่สำคัญในการเป็นจุดรวมของระบบขนส่งมวลชน (Transit Node) และเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร (Transport Interchange Point) ในระดับเมือง

ดังนั้นบทบาทของย่านราชประสงค์จึงเป็นย่านพาณิชยกรรม ย่านที่พักอาศัย และเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรที่สำคัญ ซึ่งมีกิจกรรมหลากหลายเป็นแหล่งงานที่สำคัญที่สร้างแรงจูงใจให้กลุ่มคนทั้งจากภายในเมืองและจากชานเมือง ให้เข้ามาสู่พื้นที่ทั้งช่วงเวลากลางวันและกลางคืน รวมถึงกลุ่มของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ที่มาจับจ่ายซื้อสินค้าต่างๆ ซึ่งถือได้ว่าเป็นพื้นที่ที่ต้องให้ความสำคัญต่อการพัฒนาพื้นที่ต่อไป

จากบทบาทที่สำคัญของพื้นที่ดังกล่าว ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาพื้นที่อย่างต่อเนื่อง ทั้งการใช้ประโยชน์ที่ดินและระบบการสัญจรภายในพื้นที่บริเวณย่านราชประสงค์ เกิดการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่อย่างรวดเร็ว แต่การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นเฉพาะพื้นที่บริเวณสองข้างทางของถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนเพลินจิต (ต่อเนื่องจากถนนพระรามที่ 1 ถึงถนนสุขุมวิท) ถนนเพชรบุรี และถนนสายรอง ได้แก่ ถนนราชดำริ (ต่อเนื่องจากถนนราชปรารภถึงถนนสีลม) เป็นส่วนใหญ่ ส่วนบริเวณที่อยู่ลึกเข้าไปภายในพื้นที่ศึกษามีการใช้ประโยชน์พื้นที่ยังไม่เต็มประสิทธิภาพเท่าที่ควร ในด้านระบบโครงข่ายการสัญจรนั้นได้รับผลตามมาจากการกระจุกตัวของการพัฒนาเฉพาะพื้นที่ด้านนอกที่ติดถนนสายหลัก ทำให้เกิดปัญหาการเข้าออก ปัญหาการจราจรที่หนาแน่น มีสิ่งกีดขวาง ทั้งหาบเร่แผงลอย ขาดการเชื่อมต่อเป็นโครงข่ายการสัญจรที่เป็นระบบ โดยเฉพาะระบบทางเดินเท้าภายในพื้นที่ศึกษา พบว่ามีทั้งทางเดินเท้าในระดับพื้นดินที่มีการเชื่อมต่อกันเฉพาะเส้นทางที่อยู่ริม

ถนนสายหลักและสายรองเท่านั้น และทางเดินเท้ายกระดับพบว่า มีลักษณะที่คล้ายคลึงเช่นเดียวกัน ในส่วนของ ปัญหาด้านพื้นที่ว่างพบว่ายังขาดการเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่ว่างสาธารณะกับพื้นที่ว่างรอบอาคาร

จากปัญหาดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญที่ควรพิจารณาและศึกษาถึงประสิทธิภาพของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ของพื้นที่ เพื่อหาแนวทางของรูปแบบการพัฒนาพื้นที่และสอดคล้องต่อศักยภาพ และการเชื่อมต่อบริเวณโครงข่าย การสัญจรในพื้นที่สำหรับรองรับกิจกรรมที่มีอยู่และที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ตลอดจนคุณภาพชีวิตที่ดีภายในพื้นที่ พานิชยกรรมย่านราชประสงค์ และบริเวณโดยรอบเพื่อการพัฒนาเชิงพื้นที่ต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อศึกษาความเป็นมาของรูปแบบการพัฒนาพื้นที่พานิชยกรรมย่านราชประสงค์ โดยเฉพาะ ทางด้านกายภาพ และศึกษาในภาพรวมทางด้านเศรษฐกิจ สังคม

1.2.2 เพื่อศึกษาทฤษฎี หลักการ แนวความคิด และกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อรูปแบบของการปรับปรุง พื้นที่และพัฒนาพื้นที่ย่านราชประสงค์

1.2.3 เพื่อวิเคราะห์ถึงบทบาท ศักยภาพ สภาพปัญหา ข้อจำกัด และแนวโน้มลักษณะการเปลี่ยนแปลง ของพื้นที่ย่านราชประสงค์

1.2.4 เพื่อสรุปถึงแนวโน้มการพัฒนาพื้นที่ตามศักยภาพ และเสนอแนะแนวทางการพัฒนาทางกายภาพ ของพื้นที่ย่านราชประสงค์

1.3 ขอบเขตในการศึกษา

1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

ขอบเขตพื้นที่ ครอบคลุมพื้นที่พานิชยกรรมย่านราชประสงค์เป็นหลัก ซึ่งตั้งอยู่ระหว่างเขตปทุมวันและ เขตราชเทวี มีขนาดเนื้อที่ประมาณ 218,955 ตารางเมตร (ประมาณ 137 ไร่) โดยมีขอบเขตของพื้นที่โครงการ ศึกษา ดังนี้

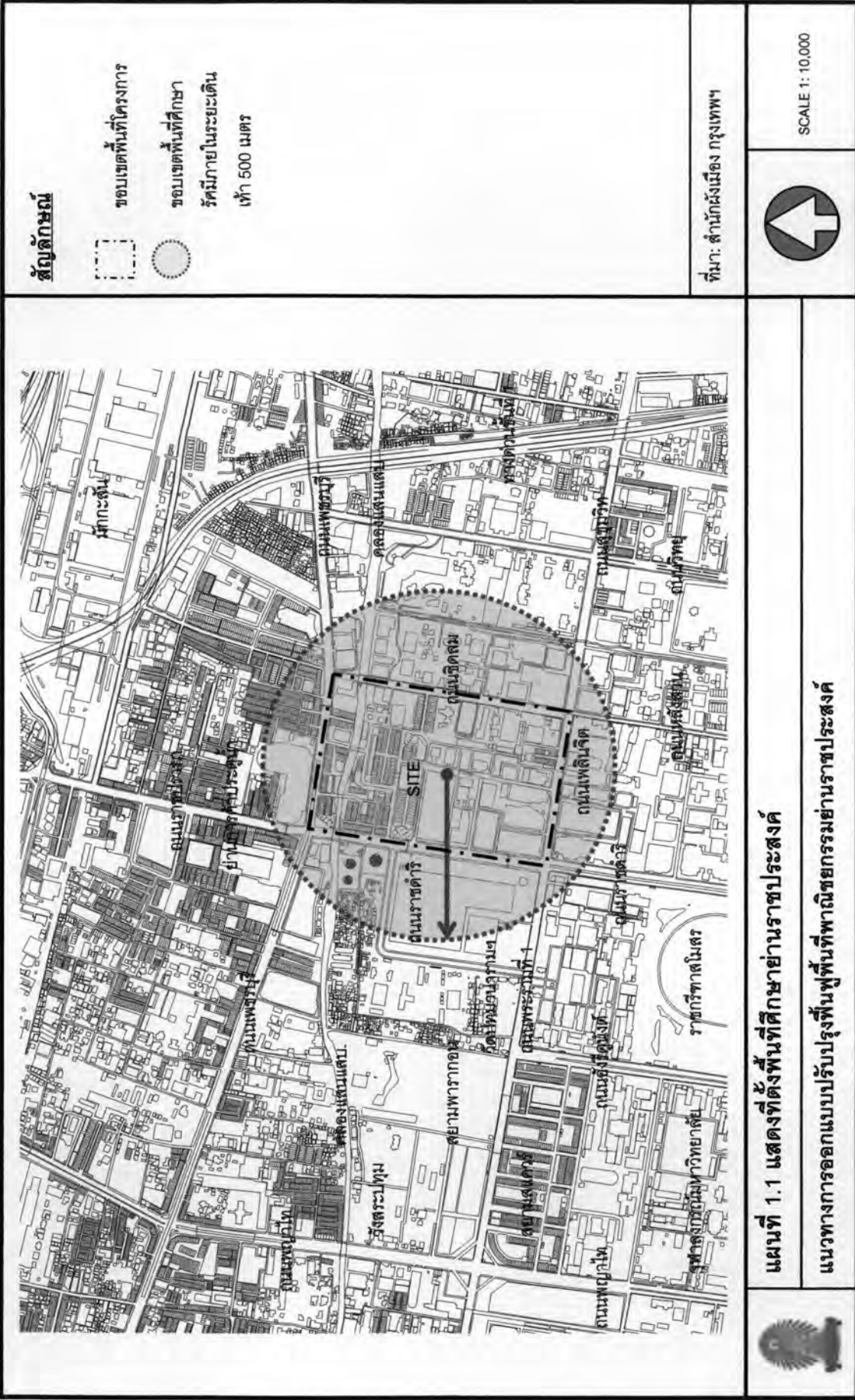
ทิศเหนือ จรดถนนเพชรบุรี

ทิศตะวันออก จรดถนนชิดลม

ทิศใต้ จรดถนนพระราม 1

ทิศตะวันตก จรดถนนราชดำริ

โดยใช้ระยะการเดินเท้าประมาณ 500 เมตร (สุนทร มลทา, 2544: 2) ซึ่งเป็นระยะที่สามารถเดินเท้า มาใช้บริการได้ภายในเวลา 10 นาที เป็นระยะรัศมีของพื้นที่การศึกษาในครั้งนี้ (แผนที่ 1.1)



1.3.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

1) ศึกษาแนวทางในการพัฒนาพื้นที่จากแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย และการศึกษาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎหมายและโครงการที่มีผลกระทบโดยตรงต่อพื้นที่ เพื่อนำมาวิเคราะห์หารูปแบบที่เหมาะสมและแนวทางการฟื้นฟูพัฒนาพื้นที่พานิชยกรรมย่านราชประสงค์

2) ศึกษาสภาพปัจจุบันของพื้นที่ทางด้านกายภาพเป็นหลัก และศึกษาในภาพรวมทางด้านเศรษฐกิจและสังคม ซึ่งทำการศึกษาทั้งในระดับเมืองและมุ่งเน้นการศึกษาในระดับย่าน เพื่อวิเคราะห์หาบทบาทศักยภาพ แนวโน้มและปัญหาของพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน การใช้ประโยชน์อาคาร การเชื่อมโยงกิจกรรมระหว่างพื้นที่ว่างสาธารณะกับพื้นที่ว่างรอบอาคาร ระบบการสัญจรภายในพื้นที่ และคุณภาพชีวิตในเมือง

3) เสนอแนะแนวทางการออกแบบของรูปแบบการพัฒนาทางกายภาพ โดยการวิเคราะห์แนวคิดและสภาพปัจจุบัน ของพื้นที่พานิชยกรรมของย่านราชประสงค์ ให้เกิดประสิทธิภาพและสอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่รวมทั้งแนวโน้มการพัฒนาเมืองในอนาคต เสนอในลักษณะผังแม่บทภายในพื้นที่

1.4 ขั้นตอนและวิธีดำเนินการศึกษา

1.4.1 สำรวจพื้นที่เบื้องต้น เพื่อศึกษาสภาพแวดล้อมทางกายภาพในปัจจุบัน รวมทั้งข้อมูลพื้นฐานทางด้านเศรษฐกิจ และสังคมของพื้นที่ศึกษา

1.4.2 ศึกษาแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง (Literature review) กับการพัฒนาพื้นที่ย่านพานิชยกรรมศูนย์กลางเมือง เพื่อเป็นความรู้พื้นฐาน รวมทั้งทราบถึงขั้นตอน รูปแบบ วิธีการและผลการศึกษาที่ผ่านมา เพื่อสามารถนำมากำหนดกรอบการศึกษาได้อย่างชัดเจน

1.4.3 การกำหนดขอบเขตของพื้นที่ศึกษา โดยพิจารณาจากบทบาท ศักยภาพและปัญหา ซึ่งเป็นพื้นที่พานิชยกรรมศูนย์กลางเมือง ทั้งทางด้านกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดิน กลุ่มผู้ใช้ที่หลากหลาย รวมทั้งระบบการสัญจร และระบบขนส่งมวลชน

1.4.4 การเก็บรวบรวมข้อมูลด้านต่างๆ ของโครงการ นโยบาย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่

1) การรวบรวมเอกสาร จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา

1.1) สำนักงานเขตปทุมวัน และสำนักงานเขตราชเทวี

- ข้อมูลความเป็นมา และด้านเศรษฐกิจและสังคมของพื้นที่
- ข้อมูลโครงการพัฒนาของสำนักงานเขตในปัจจุบันและอนาคต

1.2) สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร

- ข้อมูลแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร
- ข้อบัญญัติหรือข้อกำหนดกรุงเทพมหานครที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา

1.3) สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

- แผนที่โครงข่ายการสัญจรบริเวณย่านราชประสงค์ ปีล่าสุด
- แผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณย่านราชประสงค์ ปีล่าสุด
- แผนที่การใช้ประโยชน์อาคารและที่ว่างบริเวณย่านราชประสงค์ ปีล่าสุด
- กฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2549

1.4) กรมแผนที่ทหาร

- แผนที่และภาพถ่ายทางอากาศในบริเวณย่านราชประสงค์ ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน (แบ่งเป็นช่วงปี เช่น ช่วงละ 10 ปี เป็นต้น)

1.5) การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย และองค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ

- ข้อมูลแผนที่โครงข่ายรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- ข้อมูลผู้ใช้รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- ข้อมูลเส้นทางรถโดยสารประจำทาง

1.6) กรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชยนาวี

- ข้อมูลแผนที่โครงข่ายระบบขนส่งมวลชนในคลองแสนแสบ
- ข้อมูลผู้ใช้ระบบขนส่งมวลชนเรือด่วนคลองแสนแสบ

2) ข้อมูลจากการสำรวจสภาพพื้นที่ (Site Survey) การเก็บข้อมูลที่มีรายละเอียดเฉพาะทางกายภาพในพื้นที่ศึกษา

2.1) ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน

2.2) สภาพและสัณฐานของอาคาร

2.3) พื้นที่ว่างสาธารณะ

2.4) ลักษณะทางสัญจร ทางถนน ทางเท้า และระบบขนส่งมวลชน

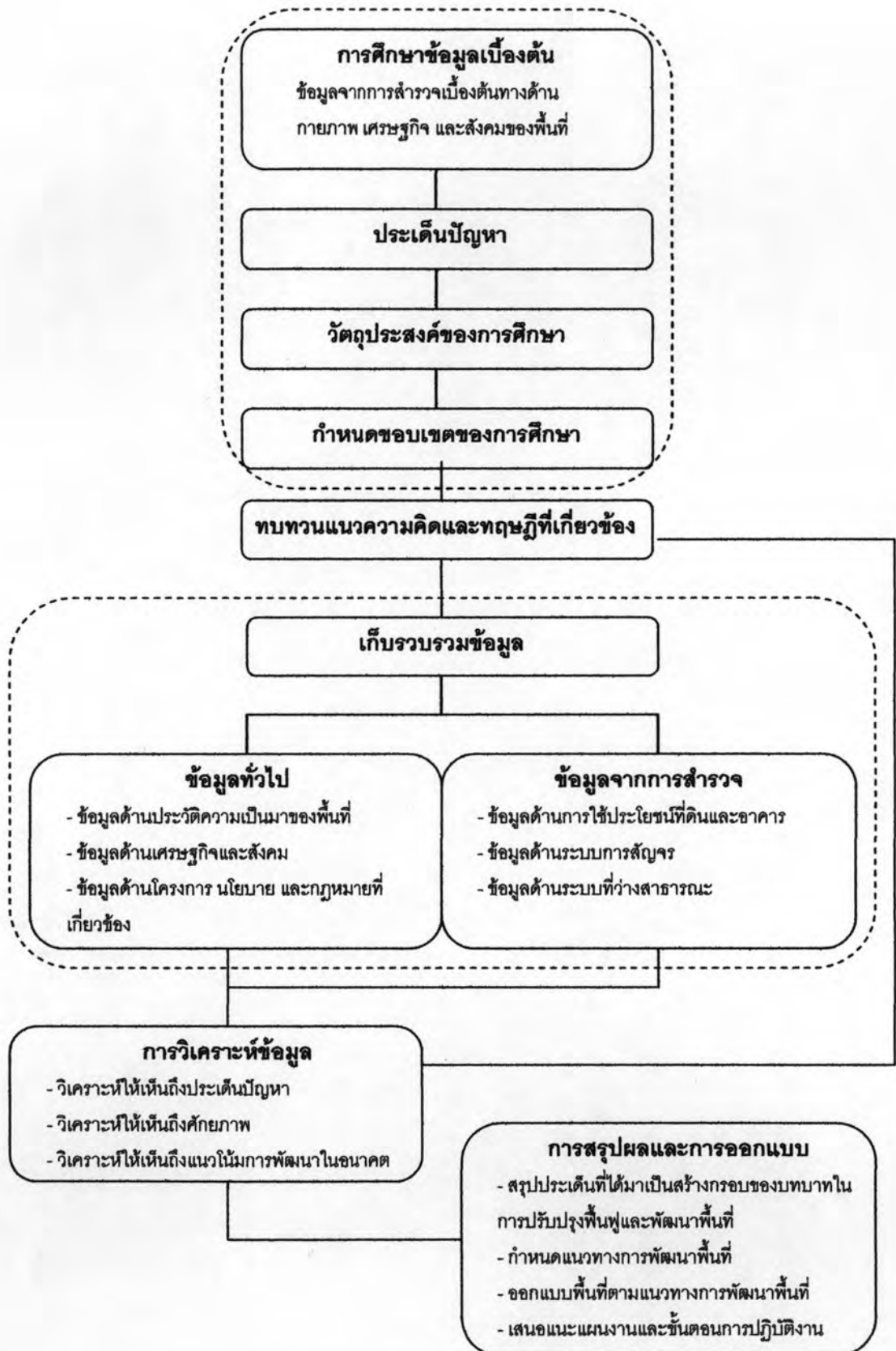
1.4.5 ศึกษาข้อมูลจากตัวอย่างงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษาและนำมาประยุกต์ใช้

1.4.6 การวิเคราะห์เพื่อหารูปแบบทางกายภาพ ของพื้นที่ศึกษา ที่มีความเหมาะสมกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และสังคม ซึ่งมีวิธีการวิเคราะห์ข้อมูล ดังนี้

- 1) การวิเคราะห์ให้เห็นถึงประเด็นปัญหา
- 2) การวิเคราะห์ให้เห็นถึงประเด็นศักยภาพ
- 3) การวิเคราะห์ให้เห็นแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในอนาคต

1.4.7 การสรุปผลและการออกแบบเพื่อวางแนวทางการปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่ศึกษา

- 1) ประมวลผลจากการวิเคราะห์ข้อมูลทั้งหมดจัดลำดับความสำคัญ มาสร้างแนวความคิดในการออกแบบพื้นที่ศึกษา
- 2) สร้างแนวทางการออกแบบเพื่อปรับปรุงทางกายภาพของพื้นที่ศึกษา
- 3) เสนอการนำแผนสู่การปฏิบัติ โดยแยกหมวดผู้รับผิดชอบ และผู้เกี่ยวข้องในหน้าที่ต่าง ๆ ความเป็นไปได้เบื้องต้นในการวางแนวทางการพัฒนาทางกายภาพของพื้นที่ศึกษาอย่างเหมาะสม (แผนภูมิ 1.1)



แผนภูมิ 1.1 แสดงขั้นตอนและวิธีดำเนินการศึกษา

1.5 ข้อตกลงเบื้องต้นและข้อจำกัดในการทำวิจัย

เนื่องจากการวิจัยในครั้งนี้ให้ความสำคัญกับการศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ เพื่อนำเสนอรูปแบบแก้ไขโดยการกำหนดแนวทางการพัฒนาทางกายภาพเป็นหลัก ทั้งนี้การนำรูปแบบไปใช้ปฏิบัติเป็นเพียงข้อเสนอแนะแนวทางในเบื้องต้นเท่านั้น ซึ่งจากประเด็นปัญหาในการศึกษาที่หลากหลาย และข้อจำกัดด้านเวลา ทำให้ไม่สามารถศึกษาได้ครอบคลุมโดยละเอียดทุกประเด็น

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.6.1 เพื่อทราบถึงความเป็นมาของลักษณะการเปลี่ยนแปลงและรูปแบบการพัฒนาพื้นที่พณิชยกรรมย่านราชประสงค์ ทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม

1.6.2 เพื่อทราบถึงแนวคิด และรูปแบบในการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ย่านพณิชยกรรมให้มีประสิทธิภาพตามศักยภาพที่มีอยู่ เพื่อหาแนวทางของกรอบในการควบคุมการใช้พื้นที่ย่านพณิชยกรรม

1.6.3 เพื่อทราบผลจากวิเคราะห์ถึงบทบาท ศักยภาพ ปัญหา และแนวโน้มของลักษณะการใช้พื้นที่ ให้ได้มาซึ่งรูปแบบที่เหมาะสมต่อการพัฒนาพื้นที่ย่านราชประสงค์

1.6.4 เพื่อนำไปสู่แนวทางการพัฒนาทางกายภาพของพื้นที่พณิชยกรรมย่านราชประสงค์ที่เหมาะสม และสามารถนำไปเป็นกรณีศึกษาในการประยุกต์แนวทางเพื่อใช้กับพื้นที่อื่น ๆ ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันได้