



บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการลงสำรวจและรวบรวมข้อมูลเบื้องต้นของพื้นที่ย่านสีแยกบ้านทุ่ง อำเภอเมือง จังหวัดแพร่ พบว่ามีปัญหาสอดคล้องกับเหตุผลและวิธีการ "ฟื้นฟูบูรณะเมือง" (Urban rehabilitation) เนื่องจากองค์ประกอบของเมืองชั้นในของพื้นที่ยังมีส่วนที่ควรเก็บรักษาไว้เพื่อคงความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องในหลายมิติกับวิถีชีวิตของคนในชุมชนและในจังหวัดแพร่ ทั้งนี้วิธีการฟื้นฟูบูรณะเป็นวิธีการที่มีการศึกษาวิจัยในพื้นที่ต่างๆในประเทศและต่างประเทศ โดยรายละเอียดของเนื้อหาในการทบทวนวรรณกรรมมีดังนี้

2.1 การฟื้นฟูบูรณะเมือง

2.1.1 ความหมายและประเภทของการฟื้นฟูบูรณะ

2.1.2 ที่มาและสาเหตุของการฟื้นฟูบูรณะเมือง

2.1.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่

2.1.3.1 มิติทางจิตตภาพ (Perceptual dimension)

- แนวคิดเกี่ยวกับองค์ประกอบทางจิตตภาพของพื้นที่
- แนวคิดการสร้างเอกลักษณ์ของพื้นที่

2.1.3.2 มิติทางกายภาพ (Physical dimension)

- แนวคิดของการสร้างความหนาแน่นของมวลอาคารและพื้นที่ว่างในพื้นที่โดย
- แนวความคิดการสร้างโครงข่ายการสัญจร โดยทฤษฎีการเชื่อมโยง
- แนวความคิดของการสร้างมุมมองและการเข้าถึงโดยการ "วิเคราะห์ศักยภาพการมองเห็นและการเข้าถึง"

ทฤษฎีแผนภาพและพื้นที่

มองเห็นและการเข้าถึง"

เมือง

2.1.3.3 มิติทางสังคมและเศรษฐกิจ (Socio-economic dimension)

- แนวคิดของการสร้างชีวิตสังคมและเศรษฐกิจในพื้นที่พาณิชยกรรมศูนย์กลาง
- แนวคิดของการสร้างระบบเศรษฐกิจ (Movement economic)

2.1.4 สรุปความหมาย และสาเหตุของการฟื้นฟูบูรณะเมือง

2.2 การฟื้นฟูบูรณะพื้นที่พาณิชยกรรมเก่า

2.2.1 ความหมายของย่านพาณิชยกรรม

2.2.2 การเกิดย่านพาณิชยกรรม

2.2.3 ประเภทของย่านพาณิชยกรรม

2.2.4 รูปแบบย่านพาณิชยกรรมในประเทศไทย

2.2.5 ที่มาและสาเหตุของการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่พาณิชยกรรมเก่า

2.2.6 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อพื้นที่พาณิชยกรรมเก่า

2.2.7 ผลกระทบจากการค้าปลีกขนาดใหญ่

2.2.8 กรณีศึกษาการฟื้นฟูบูรณะย่านพาณิชยกรรมเก่า

2.3 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.4 มาตรการและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูบูรณะ

2.4.1 ผังเมืองรวมจังหวัดแพร่ 2549

2.4.2 พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

2.4.3 พระราชบัญญัติ เทศบาล พ.ศ.2498

2.4.4 พระราชบัญญัติ การผังเมือง พ.ศ 2518

2.4.5 พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547

2.4.6 พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2537

2.5 โครงการและแผนงานที่มีผลกระทบต่อพื้นที่ศึกษา

2.5.1 โครงการก่อสร้างถนนสาย ช 5 ของกรมทางหลวง

2.6 สรุปการทบทวนวรรณกรรมเพื่อกำหนดกรอบแนวความคิดในการฟื้นฟูบูรณะ
พื้นที่ย่านสี่แยกบ้านทุ่ง อ.เมือง จ.แพร่

2.1 การฟื้นฟูบูรณะเมือง (Urban Rehabilitation)

2.1.1 ความหมายของการฟื้นฟูบูรณะเมือง

ตามพจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542 ให้ความหมายคำว่า "ฟื้นฟู" และ "การบูรณะ" โดยมีความหมาย ดังนี้

ฟื้นฟู หมายถึง ทำให้กลับเจริญงอกงามขึ้นมาใหม่ เช่น ฟื้นฟูศิลปวัฒนธรรมไทย
ฟื้นฟูการละเล่นของไทย

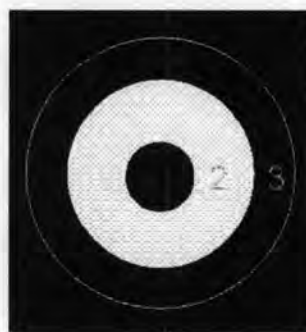
บูรณะ หมายถึง ซ่อมแซมทำให้กลับคืนดีเหมือนเดิม เช่น บูรณะวัด

ฟื้นฟูบูรณะเมือง จึงมีความหมายในเชิง "ทำให้เมืองกลับเจริญงอกงามขึ้นมาใหม่ โดยการซ่อมแซมทำให้กลับคืนดีเหมือนเดิม"

ความหมายของ "การฟื้นฟูบูรณะ" ในภาษาต่างประเทศตรงกับคำว่า Gentrification ,Renovation ,Renewal ,Rehabilitation และในพจนานุกรมศัพท์ผังเมืองฝรั่งเศส-อังกฤษ-ไทย (2547) ได้ให้นิยามศัพท์ของคำว่า Rehabilitation ตรงกับคำในภาษาไทยว่า "การฟื้นฟูบูรณะ" ซึ่งในที่นี้ผู้วิจัยได้นิยามศัพท์ของ "การฟื้นฟูบูรณะเมือง" ว่า "Urban Rehabilitation"

2.1.2 ประเภทของการฟื้นฟูบูรณะ

แนวความคิดเกี่ยวกับนโยบายการวางแผนพื้นที่กลางเมืองเริ่มต้นในทวีปยุโรป (อังกฤษ 1970s-1980s) เนื่องจากปัญหาต่างๆมากมายที่เป็นผลจากการปฏิวัติอุตสาหกรรมในศตวรรษที่ 19 โดยใช้ชื่ออย่างเป็นทางการว่า "การถกเถียงนโยบายเกี่ยวกับการวางแผนพื้นที่กลางเมือง" (Inner city debate) ซึ่งประเด็นของข้อถกเถียงดังกล่าว (Inner city = พื้นที่พักอาศัย-อุตสาหกรรมระหว่างใจกลางเมืองและชานเมืองของเมืองใหญ่ๆ ทั่วโลก) มีใจความสำคัญเกี่ยวกับรูปแบบการวางแผนเมืองในพื้นที่ต่างๆ ของเมืองโดยกำหนดขอบเขตพื้นที่เมืองไว้ดังนี้



1. CITY CENTER
2. INNER CITY
3. SUBURBAN

รูปที่ 2.1 แสดงขอบเขตพื้นที่เมืองในชั้นต่างๆ

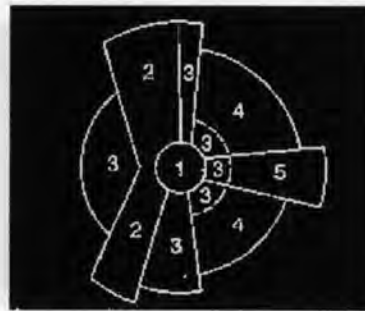
โดยเงื่อนไขของการประกอบตัวของเมืองนั้นมักมีลักษณะที่แตกต่างกันและเกิดขึ้นได้หลายรูปแบบ ดังนั้นแนวทางในการพัฒนาพื้นที่จึงต้องอาศัยหลักการแบ่งพื้นที่ต่างๆ โดยใช้เกณฑ์การเกิดขึ้นของพื้นที่เป็นสำคัญ ซึ่งพื้นที่ศูนย์กลางของเมืองภายใต้โครงสร้างทางสัญญาณ สามารถจำแนกรูปแบบได้ดังนี้



1: CBD

2: Wholesale light manufacturing

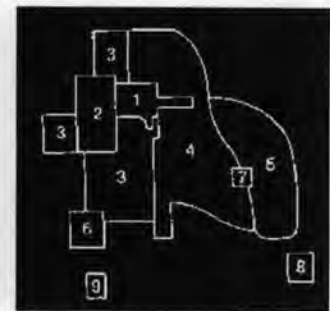
3: Low class residential



4: Medium-class residential

5: High-class residential

6: Heavy manufacturing



7: Outlying business district

8: Residential suburb

9: Industrial suburb

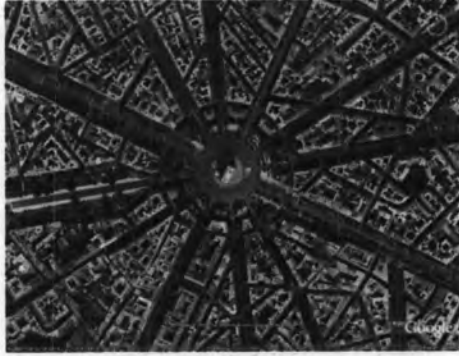
รูปที่ 2.2 รูปแบบโครงสร้างทางสัณฐานของเมือง

-CITY CENTER (พื้นที่ศูนย์กลาง) เป็นพื้นที่ที่มักปรากฏให้เห็นองค์ประกอบดั้งเดิมของเมือง เช่น อาคารเก่าที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมและประวัติศาสตร์ของเมืองในมิติต่างๆ การฟื้นฟูพัฒนาจึงต้องมีการวิจัยและค้นคว้า ซึ่งแนวทางที่เหมาะสมกับพื้นที่ลักษณะนี้นี้ได้แก่ Urban conservations (การอนุรักษ์ฟื้นฟู)

-INNER CITY (พื้นที่เมืองชั้นใน) เป็นพื้นที่ต่อเนื่องที่ถัดออกมาจากพื้นที่ศูนย์กลางอีกชั้นหนึ่ง โดยแนวทางที่เหมาะสมกับพื้นที่นี้ได้แก่ Urban redevelopment / rehabilitation (การพัฒนาฟื้นฟู / การฟื้นฟูบูรณะ)

-SUBURBAN (พื้นที่ชานเมือง) เป็นพื้นที่นอกสุดในขอบเขตของเนื้อเมือง มักเป็นพื้นที่ใหม่ แนวทางการพัฒนาส่วนใหญ่จึงอยู่ในลักษณะ Suburban development (การพัฒนาพื้นที่ชานเมือง) รวมถึงการจัดสรรค์ และการจัดรูปที่ดิน

จากปรากฏการณ์เกี่ยวกับการฟื้นฟูเมือง หรือการพัฒนาเมืองในพื้นที่ต่างๆ ในยุโรป ส่งผลให้เกิดการปรับปรุงสภาพแวดล้อมอย่างกว้างขวาง โดยเฉพาะในฝรั่งเศส ที่กรุงปารีส โครงการพัฒนาพื้นที่เมืองชั้นในของกรุงปารีส ภายใต้การดำเนินงาน Haussmann Project Development ที่ปารีส 1850s-1870s ได้ทำให้เกิดกระแสการพัฒนาเมืองเพื่อให้เกิดความงามทางด้านทัศนียภาพตามมาอย่างมากมาย รายละเอียดของการพัฒนาในครั้งนี้มุ่งเน้นการรื้อย้ายสลัมและชุมชนแออัดในเมืองปารีสเพื่อแก้ปัญหาถนนที่คับแคบและอัดอัดให้กลายเป็นถนนขนาดใหญ่และมีความสวยงาม สร้างให้เกิดภาพลักษณ์ที่ยิ่งใหญ่ของเมือง ทำให้เมืองสวยงามและถือเป็นต้นแบบของการสร้างย่านที่พักอาศัยแบบใหม่ในลักษณะชุมชนละแวกบ้าน (neighborhood) และระบบโครงข่ายถนนแบบ (boulevard) ซึ่งการพัฒนาลักษณะนี้ ทำขึ้นภายในนามของ "City Beautiful" (เพื่อแก้ไขปัญหาสภาพที่ไม่พึงปรารถนาของพื้นที่ศูนย์กลาง)



รูปที่ 2.3 ภาพถ่ายทางอากาศเมืองปารีส ประเทศฝรั่งเศส
(Place Charles de Gaulle) (ที่มา : www.googleearth.com)



รูปที่ 2.4 arc de triomphe
(ที่มา <http://images.google.com/>)



รูปที่ 2.4 arc de triomphe
(ที่มา <http://images.google.com/>)



รูปที่ 2.4 arc de triomphe
(ที่มา <http://images.google.com/>)



รูปที่ 2.5 Paris, France
(ที่มา <http://images.google.com/>)

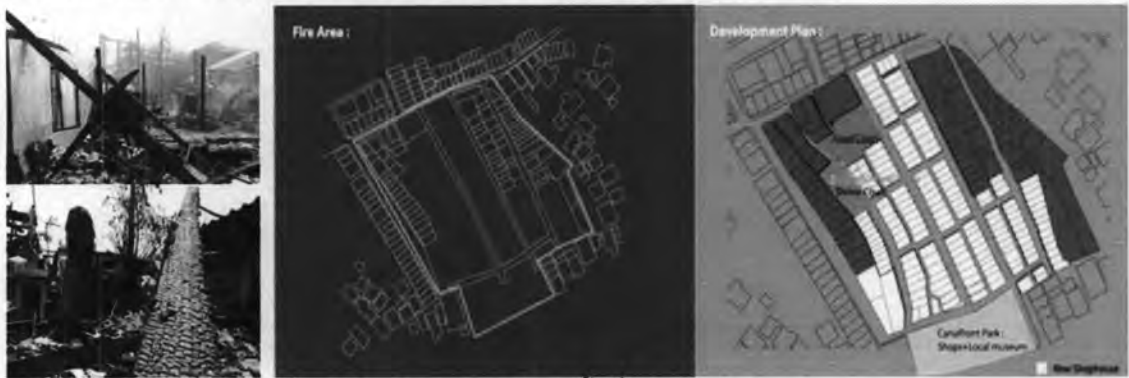
ประเภทของการพัฒนาพื้นที่เมืองชั้นใน (Types of Urban Intervention)

	Urban Reconstruction	การซ่อมสร้างพื้นที่เมือง
	Urban Redevelopment	การพัฒนาพื้นที่เมือง
	Urban Rehabilitation	การฟื้นฟูบูรณะเมือง
	Brownfield Development	การพัฒนาพื้นที่สีน้ำตาล
	Adaptive Reuse	การปรับปรุงการใช้งาน
	Community Rehabilitation	การฟื้นฟูบูรณะชุมชน
	Urban Conservation	การอนุรักษ์พื้นที่เมือง (มักใช้ในพื้นที่เมืองชั้นใน zone 1)

ตารางที่ 2.1 แสดงประเภทของการพัฒนาพื้นที่

รายละเอียดแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ศูนย์กลางสรุปได้ดังนี้

Urban Reconstruction (การซ่อมสร้างพื้นที่เมือง) เป็นการพัฒนาพื้นที่ภายใต้เงื่อนไขของการซ่อมสร้างพื้นที่ มักมีสาเหตุจากเพลิงไหม้ ภัยธรรมชาติ หรือสงคราม เป็นต้น โดยยังคงลักษณะการใช้งานเดิมหรือใกล้เคียงของเดิม แต่ได้รับการออกแบบและวางแผนเพื่อให้การใช้งานพื้นที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น เช่น การปรับโครงสร้างทางสัญจรใหม่ให้มีประสิทธิภาพในการซ่อมสร้างพื้นที่จากเพลิงไหม้



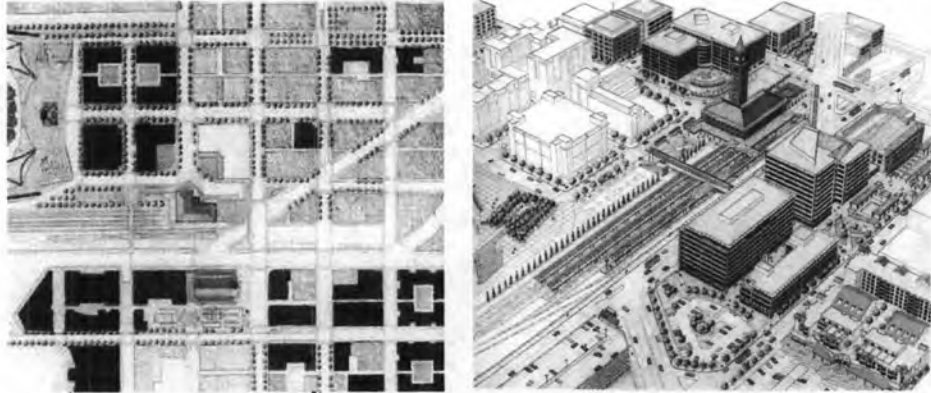
รูปที่ 2.6 ตัวอย่างของการพัฒนาพื้นที่ Urban Reconstruction

Urban Redevelopment (การพัฒนาฟื้นฟูเมือง) เป็นการสร้างอาคารใหม่จากพื้นที่เสื่อมโทรม ให้มีรูปร่าง-ลักษณะ-สภาพที่ดีกว่าเดิม หมายถึงพื้นที่ที่ยังมีโครงสร้างเก่าของสิ่งก่อสร้างหลงเหลืออยู่แต่สภาพไม่เหมาะสมกับการใช้งาน เก่า โทรม ไม่มีคุณค่ามากพอสำหรับการเก็บรักษาไว้ มักใช้กับพื้นที่ที่มีศักยภาพหรือมีความสำคัญ ทำให้มีการรื้อล้างสร้างใหม่เกิดขึ้นในพื้นที่ และมักปรากฏให้เห็นเป็นเนื้อเมืองใหม่ขึ้นมาแทนที่เนื้อเมืองเดิมในรูปสัณฐานที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม



รูปที่ 2.6.1 ตัวอย่างของการพัฒนาฟื้นฟูเมือง Urban Redevelopment ที่มา : www.kingscrossvoices.org.uk/

Urban Rehabilitation (การฟื้นฟูบูรณะเมือง) เป็นการซ่อมแซมพื้นที่หรืออาคารขึ้นมาใหม่จากความเสื่อมโทรม ให้มีรูปร่าง-ลักษณะ-สภาพที่ดีกว่าโดยผ่านการวิจัยค้นคว้า (ไม่จำเป็นต้องยึดติดรูปแบบดั้งเดิม)



รูปที่ 2.6.2 ตัวอย่างของการฟื้นฟูบูรณะเมือง Urban Rehabilitation: Seattle Center, U.S.A.

Brownfield Development (การพัฒนาพื้นที่สีน้ำตาล) เป็นการพัฒนาพื้นที่ที่มีการปนเปื้อนของสารพิษหรือสารเคมีตกค้าง ซึ่งโดยมากมักเป็นพื้นที่ที่ใช้เพื่องานอุตสาหกรรมเก่าประเภทต่างๆ เพื่อให้พื้นที่เหล่านี้กลับมาใช้งานได้ โดยมีหลักการสำคัญคือต้องเป็นพื้นที่ที่สะอาดและไม่เป็นอันตรายแล้วเท่านั้นจึงจะเปิดให้มีการใช้งาน



รูปที่ 2.7 ตัวอย่างของการพัฒนาพื้นที่สีน้ำตาล

Brownfield Development : Zollverein Coal Mine Industrial Complex

(ที่มา : [http:// archone.tamu.edu](http://archone.tamu.edu), 2007)

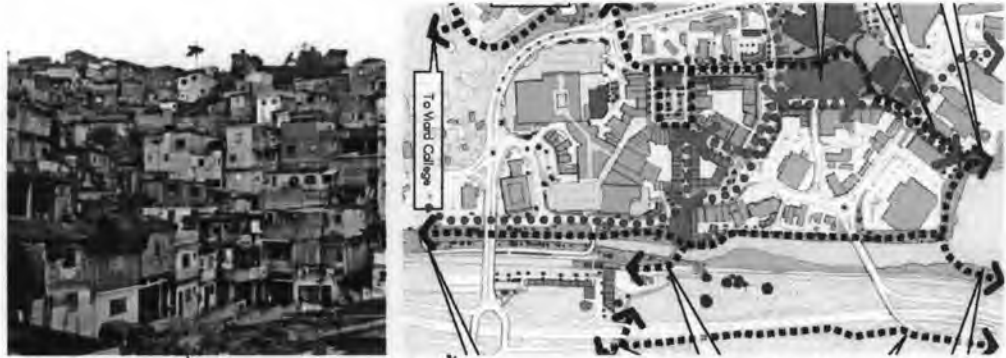
Adaptive Reuse (การปรับปรุงการใช้งาน) ถือเป็นการพัฒนาที่มีการเปลี่ยนแปลงด้านสัณฐานน้อยที่สุด เนื่องจากมักเป็นการปรับเปลี่ยนเพียงการใช้งาน โดยที่ยังคงรูปแบบเดิมไว้ หรืออาจมีการปรับเปลี่ยนรูปด้านอาคารบางส่วน เป็นต้น



รูปที่ 2.8 ตัวอย่างของการปรับปรุงการใช้งาน Adaptive Reuse : Tate Modern Museum

(ที่มา <http://weburbanist.com/2008/06>)

Community Rehabilitation (การฟื้นฟูบูรณะชุมชน) เป็นการฟื้นฟูในมิติที่เกี่ยวข้องกับระบบชุมชนและองค์ประกอบในชุมชนเป็นหลักเพื่อเป้าหมายให้ชุมชนกลับมามีสภาพน่าอยู่มากขึ้น ซึ่งโดยมากเกิดกระบวนการนี้ในพื้นที่ชุมชนเก่าในพื้นที่เมืองชั้นในที่ขยายตัวโดยไม่มีกระบวนการวางแผนล่วงหน้าศักยภาพในการเข้าถึงพื้นที่ต่ำ เป็นพื้นที่ในลักษณะชุมชนปิด หรือถูกล้อมรอบด้วยระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการขนาดใหญ่ ส่งผลให้ชุมชนขาดเอกภาพ ขาดศูนย์กลาง และขาดความมีเอกลักษณ์ของชุมชน



รูปที่ 2.9 ตัวอย่างของการการฟื้นฟูบูรณะชุมชน Community Rehabilitation

เป้าหมายของการฟื้นฟูบูรณะชุมชนนั้นมักปรากฏให้เห็นในลักษณะของการสร้างพื้นที่สาธารณะ และการสร้างโครงข่ายการสัญจรของชุมชนให้เชื่อมโยงกับโครงข่ายการสัญจรของเมือง และมีประสิทธิภาพกว่าที่เป็นอยู่ รวมถึงการสร้างเอกลักษณ์จากความแปลกแยกและหลากหลายที่มีในชุมชน เป็นต้น

การฟื้นฟูบูรณะชุมชนจึงต้องใช้กลไกการฟื้นฟูในหลายลักษณะพร้อมๆกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อม และองค์ประกอบของชุมชน เช่น การพัฒนาฟื้นฟูเมือง ร่วมกับ การฟื้นฟูบูรณะเมือง เป็นต้น โดยต้องคงไว้ซึ่งโครงสร้างสังคมเดิมของชุมชนเป็นสำคัญ

ตารางที่ 2.1 รายละเอียดของการพัฒนาพื้นที่เมืองชั้นใน

Reconstruction:	การซ่อมสร้าง	การสร้างของเก่าขึ้นใหม่	ประเภทหายไปแล้วและมีคุณค่ามาก	การสร้างอาคาร-ภูมิทัศน์ใหม่ที่สูญหายไปแล้ว ให้เหมือนเดิมทุกประการ
Reservation:	การพัฒนาฟื้นฟู	การสงวนใช้	ประเภทยังอยู่และมีคุณค่ามาก	การสงวนใช้ประโยชน์ในภายภาคหน้า อาจเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมเล็กน้อยหรือมากก็ได้ เช่น ที่ดินสงวนของราชการ
Restoration:	การบูรณะ	การซ่อมแซมอาคารใหม่จากความเสื่อมโทรม ให้มีรูปร่าง-ลักษณะ-สภาพเหมือนเดิม (ผ่านการวิจัยค้นคว้า)	ประเภทยังอยู่-มีคุณค่า-แต่เก่า-โทรม	
Preservation:	การพิทักษ์รักษา	การป้องกันไม่ให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่จะทำให้เกิดความเสียหายต่ออาคาร เข้มงวด-กวดขัน-จำกัดการใช้	ประเภทยังอยู่-มีคุณค่า-เก่า-โทรม แต่ซ่อมแล้ว	
Conservation:	การอนุรักษ์	กระบวนการสงวนรักษา พิทักษ์รักษาสภาพและเอกลักษณ์ (ผ่านการวิจัยค้นคว้า)แต่ไม่หวงห้ามการใช้ประโยชน์ใหม่ เช่นอาคารในย่านเมืองเก่า	ประเภทยังอยู่-มีคุณค่า-แต่เก่า-โทรม-มีศักยภาพการใช้งานใหม่	
Rehabilitation:	การฟื้นฟูบูรณะ	การซ่อมแซมอาคารใหม่จากความเสื่อมโทรม ให้มีรูปร่าง-ลักษณะ-สภาพที่ดีกว่า (ผ่านการวิจัยค้นคว้า แต่ไม่จำเป็นต้องยึดติดรูปแบบดั้งเดิมนัก)	ประเภทยังอยู่-มีคุณค่าพอควร-แต่เก่า-โทรม-มีศักยภาพการใช้งานใหม่	

2.1.2.1 ที่มาและสาเหตุของการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ศูนย์กลาง

ด้วยคุณสมบัติเฉพาะของพื้นที่ ที่มีแรงดึงดูดกิจกรรมประเภทต่างๆ ให้เข้ามากระจุกตัวอยู่ในขอบเขตพื้นที่ ส่งผลให้พื้นที่ศูนย์กลางต้องแบกความแตกต่างหลากหลายที่เกิดขึ้น ภายใต้โครงสร้างทางฐานที่มีอยู่อย่างจำกัด โดยที่ส่วนใหญ่โครงสร้างเหล่านี้มักไม่ได้มีการปรับปรุงหรือพัฒนาให้มีประสิทธิภาพเหมาะสมกับยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ส่งผลให้พื้นที่ไม่สามารถรองรับกิจกรรมในปัจจุบันได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพอย่างที่ควรจะเป็น สิ่งก็ตามมาจึงกลายเป็นการแสวงหาพื้นที่ใหม่ที่สามารถตอบสนองความต้องการเหล่านั้น และด้วยเงื่อนไขและข้อจำกัดต่างๆ ในพื้นที่ศูนย์กลางที่ไม่อำนวยให้เกิดทางเลือก การขยายตัวของพื้นที่กิจกรรมออกสู่พื้นที่ชานเมืองโดยรอบจึงเป็นปรากฏการณ์ที่ตามมาอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ และเมื่อการใช้งานพื้นที่ลดลง รวมกับขาดการพัฒนาปรับปรุง สภาพความเสื่อมโทรมของพื้นที่ศูนย์กลางจึงปรากฏอย่างเด่นชัด

แนวคิดการการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ศูนย์กลางนั้น เริ่มต้นครั้งแรกในทวีปยุโรปที่ประเทศอังกฤษ โดยมีสาเหตุสรุปได้ดังนี้

1) ความเสื่อมโทรมของพื้นที่เมือง (Urban deprivation) โดยปรากฏให้เห็นในรูปของชุมชนแออัด ความเสื่อมโทรมของสิ่งปลูกสร้าง อาคารและพื้นที่ที่ถูกทิ้งร้างไม่มีการใช้งาน หรือสภาพการจราจรติดขัดและการขาดประสิทธิภาพของระบบขนส่งมวลชน เป็นต้น

2) ความเหลื่อมล้ำของสิทธิระหว่างกลุ่มคนประเภทต่างๆ (Racial disadvantage) ปรากฏให้เห็นในลักษณะความเหลื่อมล้ำของสิทธิระหว่างกลุ่มคนประเภทต่างๆ ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ ทั้งนี้เนื่องมาจากการประกอบกิจกรรมและความต้องการที่แตกต่าง หรือเห็นในลักษณะการแบ่งชนชั้นโดยรายได้และค่าครองชีพ ฯลฯ เช่น คนจน คนรวย ชนชั้นบริการ ชนชั้นแรงงาน เป็นต้น

3) ภาวะการว่างงาน (Unemployment) ปรากฏให้เห็นจากสภาพของการว่างงานของประชากรในพื้นที่ต่างๆ จากภาวะความไม่สมดุลระหว่างจำนวนคนกับอัตราการจ้างงาน ทั้งนี้เนื่องมาจากจำนวนคนที่มากกว่าอัตราการจ้างงานในพื้นที่

4) ความเสื่อมของยุคอุตสาหกรรม (Industrial decline) ยุคปฏิวัติอุตสาหกรรมในศตวรรษที่ 19 ก่อให้เกิดความเปลี่ยนแปลงในด้านต่างๆ มากมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ศูนย์กลางเมืองซึ่งได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์นี้โดยตรง ทั้งนี้เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ศูนย์กลางเพื่อการพาณิชย์และพักอาศัย ให้กลายเป็นพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมเพื่อการผลิตสินค้าจำนวนมาก ทำให้รูปแบบการใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก การปฏิวัติอุตสาหกรรมในศตวรรษที่ 19 ส่งผลต่อพื้นที่ศูนย์กลางสรุปได้ดังนี้

- ประชากรในเมืองเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก (17% เป็น 77% ในประเทศอังกฤษ) เนื่องจากเมืองต้องการแรงงาน พื้นที่ศูนย์กลางจึงกลายเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยของชนชั้นแรงงาน ผู้มีรายได้น้อย และคนอพยพย้ายถิ่น

- การสร้างโรงงานอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัยของคนงาน เพื่อรองรับอุตสาหกรรมต่างๆ

- การสร้างโครงข่ายทางสัญจรใหม่เพื่อขนส่งวัตถุดิบ ผลผลิต แรงงานทางรถม้า

ถนน ทางรถไฟ ตัดผ่านชุมชนเดิม

- การสร้างสาธารณูปโภค-สาธารณูปการรองรับ เช่น ไฟฟ้า ประปา โรงเรียน

เทศบาล สุสาน

สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นส่วนหนึ่งของการเปลี่ยนแปลงในด้านต่างๆของพื้นที่ศูนย์กลางที่ส่งผลให้พื้นที่ศูนย์กลางต้องประสบปัญหาต่างๆอย่างมากมาย เช่นปัญหาสภาพแวดล้อม และปัญหาสังคม ฯลฯ ซึ่งถือเป็นช่วงเวลาพื้นที่ศูนย์กลางเหล่านี้ประสบกับความเสื่อมโทรมจนไม่สามารถแก้ไขได้



รูปที่ 2.10 สภาพเมืองในยุคปฏิวัติอุตสาหกรรม

(ที่มา : www.geocities.com/turning_world/)

ภายหลังจากยุคปฏิวัติอุตสาหกรรมในศตวรรษที่ 19 โรงงานอุตสาหกรรมแบบเดิมนั้น ไม่สามารถตอบสนองความต้องการด้านการผลิตในยุคสมัยต่อมา เป็นผลให้การขยายตัวและการย้ายออกของโรงงานอุตสาหกรรมออกสู่พื้นที่รอบนอกสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้โรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่ศูนย์กลางเหล่านี้กลายเป็นพื้นที่ทิ้งร้าง ปราศจากการใช้งาน เช่น โกดังเก็บสินค้าร้าง ย่านท่าเรือเก่าที่ใช้ขนสินค้าขนาดใหญ่ ฯลฯ ความเสื่อมเหล่านี้ล้วนเป็นสาเหตุการลดลงของประชากรในพื้นที่ศูนย์กลางเดิม โดยสาเหตุการลดลงของประชากรในปี 1940 สรุปได้ดังนี้

- กระจายแรงงานออกไปอยู่ชานเมือง หรือ เมืองใหม่แล้วเดินทางเข้ามาทำงานเช้า-กลับเย็น (commuters)
- รถยนต์มีการพัฒนามากขึ้นทำให้มีค่าใช้จ่ายที่ถูกลง คนมีรายได้สูงสามารถออกไปอยู่ในพื้นที่ชานเมืองไกลๆได้ (ภายหลังเกิดปรากฏการณ์การพัฒนาพื้นที่ชานเมืองรอบนอกขึ้นแทน suburban development)
- ระบบการคมนาคมโดยรถไฟราคาถูกลง ขาดการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง และถึงจุดอิ่มตัว ทำให้กลายเป็นระบบขนส่งสำหรับชนชั้นแรงงาน
- หมดยุคอุตสาหกรรม โรงงานอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ย้ายออกจากพื้นที่ศูนย์กลาง
- การขนส่งโดยรถไฟ-ท่าเรือล้าสมัย มีการใช้รถยนต์แทนส่งผลให้เกิดพื้นที่ร้าง-พื้นที่เสื่อมโทรมจากโครงสร้างเก่าเหล่านี้เป็นจำนวนมาก
- เกิดปรากฏการณ์แรงงานต่างชาติ-ชนกลุ่มน้อยย้ายเข้าเมือง เกิดเป็นพื้นที่และชุมชนแออัด
- จากเหตุผลเหล่านี้สภาพแวดล้อมในพื้นที่ศูนย์กลางไม่เหมาะสำหรับการพักอาศัยอีกต่อไป ทำให้เกิดแนวคิดในการฟื้นฟูบูรณะขึ้นในเวลาต่อมา

2.1.2.2 สรุปสาเหตุของการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ศูนย์กลาง

การฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ศูนย์กลางเริ่มต้นในยุโรป ศตวรรษที่ 19 ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการปฏิวัติอุตสาหกรรมในพื้นที่ศูนย์กลางหลัก แล้วขยายตัวออกโดยรอบอย่างขาดการวางแผนล่วงหน้า ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางด้านสภาพแวดล้อมอย่างมากมาย จนถึงยุคเสื่อมของอุตสาหกรรม ทำให้เกิดพื้นที่ทิ้งร้างที่

เกิดจากโครงสร้างเก่าของกิจการที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมเหล่านี้เป็นจำนวนมาก ซึ่งถือเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ของเมือง นำมาสู่แนวคิดในการนำพื้นที่เหล่านี้กลับมาใช้ใหม่ ภายใต้เงื่อนไขของพื้นที่ที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับความต้องการของผู้ใช้ในยุคปัจจุบัน

2.1.2.3 ที่มาและสาเหตุของการฟื้นฟูบูรณะเมืองในประเทศไทย

การฟื้นฟูบูรณะเมืองในประเทศไทยนั้นเริ่มขึ้นในเมืองหลวงของประเทศ คือ กรุงเทพมหานคร โดยมีสาเหตุและปัจจัยที่แตกต่างจากทวีปยุโรป ทั้งนี้เนื่องจากปรากฏการณ์ต่างๆที่เกิดขึ้นที่ยุโรปนั้นล้วนไม่ได้เกิดขึ้นในประเทศไทย ทั้งการปฏิวัติอุตสาหกรรมและผลกระทบจากการพัฒนาการขนส่งระบบรางด้วยรถไฟ ซึ่งเหตุและผลของการเกิดขึ้นเหล่านี้ในประเทศไทยนั้นเป็นเพียงการรับเอาวิวัฒนาการของการพัฒนาสิ่งต่างๆเหล่านี้หลังจากมีการพัฒนาเทคโนโลยีในขั้นที่พร้อมสำหรับการใช้งานแล้ว สาเหตุของการฟื้นฟูบูรณะเมืองในประเทศไทยจึงแตกต่างจากยุโรป

2.1.2.4 สาเหตุหลักของการฟื้นฟูบูรณะเมืองในกรุงเทพมหานคร สามารถสรุปได้ดังนี้

- การเติบโตของชุมชนเมืองอยู่ในระดับต่ำและไม่สม่ำเสมอทำให้เกิดช่องว่างทางเศรษฐกิจ คนจน-คนรวย
- ปัญหาการเติบโตของชุมชนอย่างขาดการวางแผนทำให้เกิดชุมชนแออัดตามมา เช่น การถมคูคลองเดิมเพื่อสร้างที่อยู่อาศัย การเพิ่มถนนเพื่อแก้ปัญหาจราจรแบบเฉพาะหน้า
- ขาดนโยบายหลักที่ชัดเจนในการพัฒนาเมืองขาดการประสานแนวทางนโยบายการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ทำให้เกิดการพัฒนาเหล่านี้ ไม่ประสานกับเนื้อเมืองเดิม
- ขาดการสนับสนุนด้านงบประมาณและการวางโครงการพัฒนาเมืองอย่างเป็นระบบ

2.1.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการฟื้นฟูบูรณะย่านพาณิชยกรรมเก่า

วิวัฒนาการของพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมเก่าที่มีมายาวนานนั้น ทำให้เกิดภาวะความเสื่อมลงของพื้นที่อันเนื่องมาจากสาเหตุและปัจจัยต่างๆมากมาย ในการฟื้นฟูบูรณะย่านพาณิชยกรรมเก่าเหล่านี้ให้มีสภาพเหมาะสมกับกิจกรรมและสามารถตอบสนองความต้องการของการใช้งานในปัจจุบันได้นั้น มีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องศึกษาและทำความเข้าใจในรายละเอียดและกระบวนการฟื้นฟูบูรณะ การเติมองค์ประกอบใหม่ให้มีความสอดคล้องกับบริบทเดิมของพื้นที่จึงต้องมีการศึกษาองค์ประกอบและลักษณะต่างๆของพื้นที่อย่างครบถ้วน

ความเสื่อมของพื้นที่พาณิชยกรรมเก่ามักประกอบด้วยเงื่อนไขสำคัญคือ กลุ่มอาคารที่มีการใช้งานมาอย่างยาวนาน จนในปัจจุบันอาคารเหล่านี้อยู่ในช่วงเวลาเสื่อมถอย การพัฒนาพื้นที่เหล่านี้ จึงมักใช้แนวทางการดำเนินการภายใต้เงื่อนไขของการ ฟื้นฟูบูรณะเมือง กิจกรรมหลากหลายที่กระจุกตัวในปริมาณที่มากกว่าปกติ ทั้งในรูปของการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งส่วนใหญ่มีความหนาแน่นของการใช้ที่ดินสูง ทั้งนี้ด้วยระยะเวลาของการเกิดขึ้นของพื้นที่ศูนย์กลางทำให้องค์ประกอบต่างๆภายในพื้นที่ ผ่านการใช้งานมาอย่างยาวนาน จึงประสบกับข้อจำกัดในด้านต่างๆ โอกาสในการปรับปรุงหรือพัฒนาจึงเป็นไปได้ยาก สภาพของย่านพาณิชยกรรมเก่าในปัจจุบันจึงมีแนวโน้มของภาวะความเสื่อมโทรมทางด้านกายภาพ ปรากฏให้เห็นมากที่สุด

ในการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ในช่วงที่ผ่านมา เมื่อทำการประเมินผลแล้วพบว่า โครงการส่วนใหญ่ประสบความสำเร็จ ซึ่งสาเหตุนั้นมาจากปัจจัยต่างๆมากมาย แต่สิ่งที่ถือเป็นต้นเหตุสำคัญที่สุดที่ทำให้การฟื้นฟูบูรณะล้มเหลวคือ การขาดความรู้ความเข้าใจในที่มาและกระบวนการเกิดของพื้นที่นั้นๆ การขาดข้อมูลที่ต้องการใช้ในการศึกษาและวิเคราะห์สภาพปัจจุบันในมิติต่างๆของพื้นที่ ส่งผลต่อเนื่องถึงผลลัพธ์ที่ผิดพลาดไม่สอดคล้องกับความเป็นจริงของพื้นที่ ทำให้พื้นที่ไม่สามารถดำรงอยู่ได้อย่างยั่งยืน และไม่ประสบความสำเร็จตามที่คาดการณ์ไว้

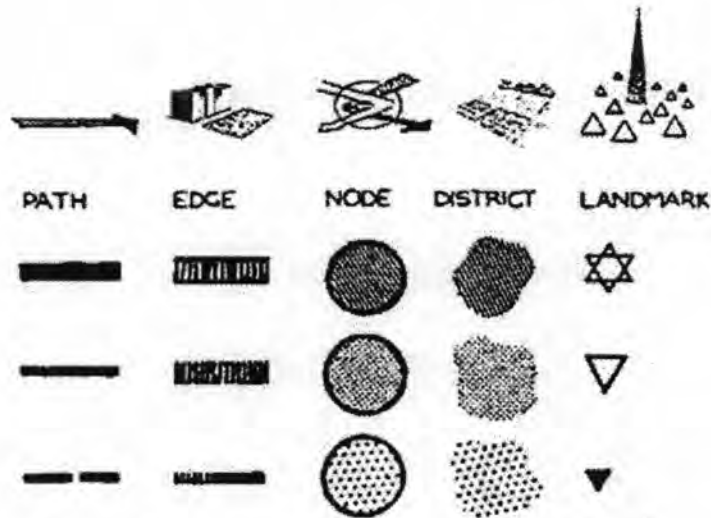
ระบบโครงสร้างย่านพาณิชยกรรมเก่าที่ก่อตัวและพัฒนาจากความหลากหลายทางวัฒนธรรมและกิจกรรมในพื้นที่ สะสมและหลอมรวมจนกลายเป็นสภาพปัจจุบันของพื้นที่ เป็นเงื่อนไขสำคัญที่ไม่สามารถแยกทำการฟื้นฟูบูรณะเพียงมิติใดมิติหนึ่งได้ การฟื้นฟูบูรณะย่านพาณิชยกรรมเก่าให้เกิดแรงดึงดูดผู้ใช้และมีศักยภาพในการแข่งขันกับพื้นที่พาณิชยกรรมใหม่และสามารถดำรงอยู่กับวิถีชีวิตยุคปัจจุบันและอนาคต จึงมีความจำเป็นที่จะต้องฟื้นฟูบูรณะในมิติต่างๆพร้อมกัน ดังนี้ มิติทางจิตภาพ (Perceptual dimension) มิติทางกายภาพ (Physical Dimension) มิติทางสังคม เศรษฐกิจ (Socio-economic dimension)

2.1.3.1 มิติทางจิตภาพ (Perceptual dimension)

การศึกษาในครั้งนี้มุ่งเน้นการวิเคราะห์องค์ประกอบทางจิตภาพ(ภาพจำ)ในย่านพาณิชยกรรมที่เอื้อประโยชน์ในการจดจำเพื่อใช้เป็นฐานข้อมูลจิตภาพปัจจุบันของพื้นที่ย่าน ซึ่งแนวทางดังกล่าวเป็นแนวคิดที่มีต้นแบบมาจากการศึกษาของ KEVIN LYNCH (Lynch, K.1960) เพื่อการนำแนวคิดนี้มาพัฒนาให้เกิดประโยชน์ต่อพื้นที่ย่านในการสร้างศักยภาพในการแข่งขันกับพื้นที่พาณิชยกรรมใหม่ได้อย่างเหมาะสม การพัฒนาองค์ประกอบเหล่านี้ควรเน้นการออกแบบเพื่อเพิ่มศักยภาพและเติมเต็มองค์ประกอบที่ขาดหายไปให้กับพื้นที่ควบคู่กัน

จิตภาพของเมืองสามารถพบได้ในพื้นที่ที่มีองค์ประกอบทางกายภาพที่ช่วยส่งเสริมให้เกิดการรับรู้ทางจิตภาพ แต่ในทางตรงข้ามการรับรู้จิตภาพมักไม่เกิดในพื้นที่ที่มีความซ้ำซากและขาดความแปลกแยกแตกต่าง เช่น ภาพของย่านอาคารพาณิชย์ริมถนนในพื้นที่ต่างของประเทศไทยที่บางครั้งไม่สามารถบอกได้ว่าที่ที่เห็นนั้นคือที่ไหน ส่วนหนึ่งของภาวะขาดจิตภาพนี้สามารถอธิบายได้ว่า"เกิดจากการขาดระเบียบของสิ่งแวดล้อม ส่งผลให้สมองไม่สามารถสร้างภาพซ้ำของสภาพแวดล้อมขึ้นได้" เช่นความสั้นยาวของทางสัญจรที่มีความใกล้เคียงกันมาก อาคารที่มีหน้าตาเหมือนกันมากๆ เป็นต้น LYNCH กล่าวว่า สภาพเช่นนี้เป็นเหตุทำให้ผู้เดินทางหลงทางได้ง่ายรวมถึงขาดความมั่นใจในขณะที่เดินทาง เนื่องจากไม่สามารถระบุตำแหน่งและทิศทางของตัวเองได้ LYNCH สรุปองค์ประกอบที่ทำให้คนหลงทางมีดังนี้

- สภาพแวดล้อมที่ขาดระเบียบ
- ขาดเอกลักษณ์ (มีความเฉพาะเจาะจง)
- ขาดโครงสร้างที่ชัดเจน (ระเบียบชัดเจนอย่างใดอย่างหนึ่ง)
- ความซ้ำซาก



รูปที่ 2.11 องค์ประกอบทางจินตภาพที่ Lynch สรุปว่าเป็นองค์ประกอบ
ที่ช่วยทำให้จดจำเมืองได้ 5 ประเภท (ที่มา: Lynch, K. 1960)

เส้นทาง (Paths) หมายถึง เส้นทางสัญจร เช่น ตรอก ซอย ถนน ทางเดิน คลอง ทางรถไฟ เป็นต้น เส้นทางเป็นองค์ประกอบที่ช่วยให้คนสามารถสังเกตเห็นสภาพแวดล้อมต่างๆ ได้ทั้งอาคาร บ้านเรือน พืชพรรณหรือกิจกรรมต่างๆ ที่เกิดขึ้นระหว่างการเดินทางได้

ขอบเขต (Edges) หมายถึง แนวหรือขอบที่ขวางกั้นระหว่างสิ่งต่างๆ หรือแบ่งพื้นที่ 2 แห่ง ออกจากกันเป็นแนวยาวต่อเนื่อง เช่น แม่น้ำ ทะเล ทางรถไฟ ผัง กำแพง หรืออาจหมายถึงแนวต่อของพื้นที่ ในบางครั้งเส้นทางก็สามารถทำหน้าที่เป็นขอบเขตได้

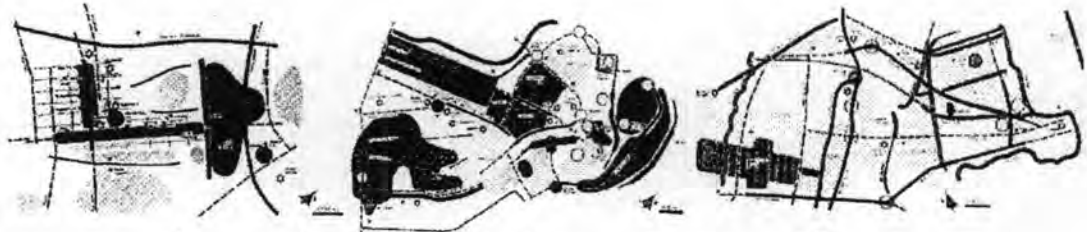
ย่าน (Districts) หมายถึง พื้นที่หรือบริเวณที่มีกิจกรรมหรือลักษณะทางกายภาพที่คล้ายคลึงกันและมีความแตกต่างจากบริเวณอื่นๆ มีพื้นที่ค่อนข้างใหญ่เพียงพอจนสามารถระบุคุณลักษณะเฉพาะของพื้นที่ภายในที่แตกต่างจากภายนอกที่สามารถมองเห็นได้ เช่น ย่านเกษตรกรรม ย่านชุมชน ย่านศูนย์กลางเมือง เป็นต้น

ศูนย์รวมกิจกรรม (Nodes) หมายถึง บริเวณหรือตำแหน่งของพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งของกิจกรรมจำนวนมาก เช่น สีแยก จุดตัดของเส้นทางคมนาคม ทางสัญจรที่มาบรรจบกัน จุดเปลี่ยนระบบคมนาคม ศูนย์รวมกิจกรรม มักจะเป็นที่พลุกพล่านที่มีความสำคัญในการใช้งาน หรือลักษณะที่สำคัญทางกายภาพ เช่น ร้านค้า หัวมุมถนน หรือพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร (Enclosed space) สถานีรถไฟ เป็นต้น

ภูมิสัญลักษณ์ (Landmarks) หมายถึง สิ่งที่สามารถมองเห็นได้จากภายนอก ซึ่งสามารถสังเกตเห็นได้ง่าย ทั้งในระยะใกล้และระยะไกลในมุมมองต่างๆ และใช้เป็นตำแหน่งในการอ้างอิงหรือบอกทิศทางได้ เช่น อาคาร อนุสาวรีย์ เป็นต้น ภูมิสัญลักษณ์ที่โดดเด่นสามารถเป็นสัญลักษณ์ของเมืองนั้นๆ ได้

โดยสาระสำคัญของการเขียนแผนที่ คือการถ่ายทอดภาพจำที่อยู่ในสมองของผู้เขียนให้ออกมาในรูปของสัญลักษณ์เพื่อใช้สื่อความหมายในเชิงบอกเล่าทิศทางในการสัญจร โดยมุ่งหมายให้เห็นถึงองค์ประกอบที่มีความเด่นชัดที่สุด ที่ใช้แทนค่าในแผนที่แล้วส่งผลกระทบต่อภาพจำเป็นตัวแทนในการถ่ายทอดเส้นทางลงในแผนที่แล้วทำให้คนเดินตามแผนที่ไม่หลงทาง

LYNCH ทำการศึกษาเมือง 3 เมือง เพื่อต้องการทราบว่าผู้คนในเมืองมีการรับรู้ต่อสภาพแวดล้อมของตนเองอย่างไรโดยหาปฏิสัมพันธ์ระหว่างชาวเมืองและสิ่งแวดล้อม LYNCH เลือกพื้นที่ใจกลางเมืองขนาด 2.5x4 กม. แล้วออกสังเกตการณ์พื้นที่ด้วยการเดินเท้าสัมภาษณ์ชาวเมืองประมาณ 15-30 คน โดยให้ผู้ถูกสัมภาษณ์เขียนแผนที่ความทรงจำของตนเอง



รูปที่ 2.12 แผนที่จินตภาพของ 3 เมืองคือ นครบอสตัน เมืองเจอนจูซิตี มลรัฐนิวเจอร์ซีย์

และนครลอสแอนเจลิส (ที่มา: Lynch, K., 1960)

โดยธรรมชาติของมนุษย์นั้นมักเปรียบเทียบสิ่งที่พบเห็นกับภาพจำหรือข้อมูลที่ตนเองมีอยู่เสมอ จากนั้นจึงเกิดกระบวนการเปรียบเทียบ ดังนั้นจึงเป็นไปได้ว่า จินตภาพของเมืองจึงน่าจะเกิดจากเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกันนั้นคือลักษณะที่มีความซ้ำๆจนกลายเป็นลักษณะเฉพาะเจาะจงอย่างใดอย่างหนึ่งของเมือง

เนื่องจากสภาพแวดล้อมมีความซับซ้อน ดังนั้นความเป็นกลุ่มก้อนจึงมีผลให้เกิดภาวะจดจำได้เช่นกัน ทั้งนี้ล้วนเป็นผลมาจากการทำงานร่วมกันของประสาทสัมผัสทั้ง 5 คือ รูป รส กลิ่น เสียง เช่น เมื่อเราอยู่ในพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งแล้วสามารถสัมผัสได้ถึงกลิ่นเฉพาะ (กลิ่นประจำของพื้นที่) ผิวของอาคารเฉพาะ ปริมาณความสว่างของแสงเฉพาะ ฯลฯ ที่ประมวลผลพร้อมกันในเวลานั้น ณ.สถานที่นั้นๆ เป็นต้น ดังนั้นสภาพแวดล้อมที่ดีควรต้องมีองค์ประกอบดังนี้

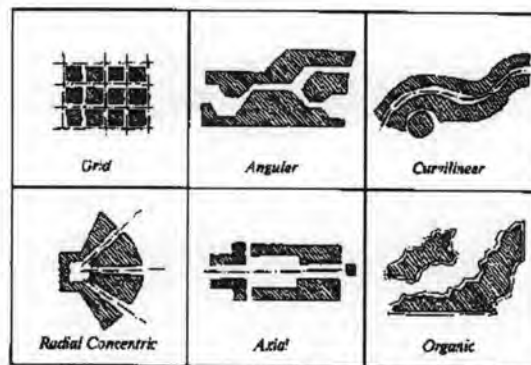
- เมืองต้องมี เอกลักษณ์ (Identity)
- จัดระเบียบ (Structure) ในส่วนต่างๆ ที่มองเห็นชัดเจน
- อ่านเข้าใจได้ (Legible)
- วาดจินตภาพออก (Image able)

LYNCH ประยุกต์ใช้หลักจิตวิทยาเกสตัลท์ในการออกแบบเมือง โดยใช้องค์ประกอบ 5 อย่างคือโดยเน้นความสำคัญของส่วนร่วมและความเป็นกลุ่มก้อนเดียวกัน เมื่อสภาพแวดล้อมมีความซับซ้อนก็สามารถทำให้จดจำภาพรวมของเมือง ผ่านกระบวนการรับรู้ของสิ่งเร้าทั้งรูป รส กลิ่น เสียง สัมผัสสิ่งเหล่านี้จะทำให้เกิดกระบวนการทางปัญญา (Cognitive Process) และเกิดแผนที่ทางจิต (Mind Map) และในที่สุดปรากฏเป็นจินตภาพขึ้นในมโนทัศน์ และถ่ายทอดสิ่งต่างๆที่ชัดเจนออกมาอย่างตรงไปตรงมาและในเมืองที่มีจินตภาพที่ดีนั้นต้องมีองค์ประกอบทั้ง 5 อย่างทำงานพร้อมกันเสมอ

2.1.3.2 มิติทางกายภาพ (Physical Dimension)

เป็นการศึกษาข้อมูลองค์ประกอบทางกายภาพที่มีผลต่อพื้นที่ย่าน ซึ่งการศึกษาครั้งนี้มุ่งเน้นการค้นหารูปแบบกายภาพที่สนับสนุนทางเลือกที่เหมาะสมให้กับพื้นที่ภายใต้รูปแบบวิถีชีวิตที่ถูกพัฒนาจากวัฒนธรรมท้องถิ่น (ความเป็นพื้นถิ่นร่วมสมัย-Contemporary Vernacular) คือ 1. ทฤษฎีแผนภาพและพื้น (Figure and Ground Theory) 2. ทฤษฎีการเชื่อมโยง (Linkage Theory) 3. แนวความคิดของการสร้างมุมมองและการเข้าถึงพื้นที่ต่อเนื่อง

2.1.3.1.1 ทฤษฎีแผนภาพและพื้น (Figure and Ground Theory) ที่เสนอโดย Roger (1986) เป็นแนวทางในการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างมวลของสิ่งก่อสร้างที่ปกคลุมพื้นดิน (figure) และพื้นที่โล่งว่างที่มีช่องเปิดเชื่อมโยงเข้าถึงกันหรือพื้น (ground) ด้วย เพื่อใช้ในการวางแผนและจัดวางองค์ประกอบของพื้นที่ใช้งานแต่ละประเภทให้มีความเหมาะสม รูปแบบการเรียงตัวดังกล่าวแสดงให้เห็นอย่างชัดเจนของ ความสำคัญของพื้นที่ในแต่ละตำแหน่ง ดังนั้นจึงเป็นข้อมูลสำคัญที่จะเป็นตัวชี้นำทิศทางการพื้นที่ย่านพัฒนา ด้วยการจัดเรียงที่เปิดโล่งและอาคารเพื่อให้เกิดประโยชน์กับย่านได้ ในย่านพาณิชย์กรรมเก่า การเรียงตัวของ องค์ประกอบเหล่านี้เป็นไปอย่างหนาแน่นโดยเฉพาะบริเวณถนนสายหลักและสายรอง มักปรากฏลักษณะ กำแพงถนนปิดกั้นการเข้าถึงพื้นที่ด้านใน และการกระจายกิจกรรมเข้าสู่พื้นที่ด้านหลังที่เหลือ เป็นลักษณะเด่นที่ ควรได้รับการศึกษาและหาทางเลือกในการพัฒนาต่อไป



รูปที่ 2.13 แสดงความสัมพันธ์ของโครงสร้างของเมืองระหว่างพื้นที่ว่างกับมวลอาคาร

(ที่มา : Trancik Roger, 1986)

การมองลักษณะโครงสร้างของเมืองโดยการมองผ่านด้วยทฤษฎีแผนภาพและพื้น ทำให้เห็นรูปแบบของที่ว่างที่อยู่ระหว่างมวลอาคาร แนวถนนและองค์ประกอบของเมือง (urban mass) การ กำหนดรูปแบบของกลุ่มอาคาร และพื้นที่โล่งว่างระหว่างอาคาร ที่ทำให้เกิดรูปแบบของเมืองที่เรียกว่า เนื้อเมือง (fabric) และถ้าพิจารณารูปแบบการกระจายตัวของเนื้อเมือง จะทำให้เห็นการกระจายตัวของเมือง กลุ่มย่าน ต่างๆ ความหนาแน่นของเมือง ช่วยให้เข้าใจลักษณะทางกายภาพของเมือง ความสำคัญของพื้นที่ รวมถึง แนวโน้มในการขยายตัวของเมืองในอนาคตได้ Roger ได้ชี้ให้เห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่างส่วนที่บ คือ อาคาร และสิ่งก่อสร้างอื่นๆ กับส่วนโปร่งคือ ที่ว่าง นั้นมีความสำคัญต่อการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่เมือง

ทฤษฎีภาพและพื้นเมืององค์ประกอบที่สำคัญที่ต้องคำนึงถึงพร้อมกับการออกแบบ อาคารได้แก่ ส่วนที่บ 3 ประเภทคือ อาคารสถาบันหลักของเมือง อาคารที่แสดงลักษณะความเป็นกลุ่มก้อน และ อาคารที่เน้นขอบและทิศทาง และส่วนโปร่งอีก 5 ประเภท คือ บริเวณพื้นที่ปากประตูเมือง พื้นที่กิ่งสาธารณะใน บริเวณกลุ่มอาคาร ถนนและลานโล่ง สวนสาธารณะ และพื้นที่โล่งแนวยาวซึ่งเชื่อมต่อออกไปนอกเมือง หากส่วน ที่บสัมพันธ์กับส่วนโปร่งก็จะเกิดรูปทรงที่ดี แต่หากไม่สัมพันธ์ก็จะเกิดพื้นที่สูญเปล่า



รูปที่ 2.14 ภาพวิเคราะห์แผนที่ภาพและพื้นที่ของกรุงโรมในประเทศอิตาลี (ที่มา : Trancik Roger, 1986)

จากภาพแสดงถึงความสัมพันธ์ของพื้นที่ของเมืองเท่ากับพื้นที่ว่างที่มีความสัมพันธ์กับอาคารโดยรอบ ซึ่งจะเห็นได้ว่าการสร้างอาคารวิหารในพื้นที่ที่เกิดขึ้น หรือพื้นที่จัตุรัสของเมืองจะเป็นลักษณะที่ใช้พื้นที่โล่งว่างที่เกิดภายนอก เพื่อใช้เป็นแหล่งพบปะผู้คน ช่วยให้เกิดกิจกรรมต่างในพื้นที่ แสดงถึงความหนาแน่นของเนื้อเมือง และบริเวณสำคัญที่เป็นพื้นที่ว่างสาธารณะของเมือง ซึ่งเป็นตัวอย่างที่ดีซึ่งพบว่ามีความสัมพันธ์กันขององค์ประกอบระหว่างสวนที่บและสวนโปร่ง

การฟื้นฟูบูรณะเมืองมีความจำเป็นต้องใช้ทฤษฎีแผนภาพและพื้นที่ เพื่อทำการพัฒนาพื้นที่ให้มีความสัมพันธ์กัน ระหว่างสวนที่บและสวนโปร่ง ทำให้เนื้อเมืองมีความเหมาะสมกว่าที่เคยเป็นอยู่ รวมถึงสภาพของเมืองและคุณภาพชีวิตของคนในพื้นที่นั้นดีขึ้น

2.1.3.1.2 ทฤษฎีการเชื่อมโยง (Linkage Theory) เป็นการศึกษาโดยเน้น การวิเคราะห์รูปแบบการเชื่อมโยงที่เหมาะสมกับบริบทและกิจกรรมในย่านพาณิชยกรรมเก่า โดยการสำรวจสภาพปัจจุบันของพื้นที่และวิเคราะห์ร่วมกับรูปแบบและแนวคิดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะเป็นตัวกำหนดรูปแบบการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ต่อไป โดยเนื้อหาที่นำมาใช้เพื่อการศึกษาในครั้งนี้ คือ รูปแบบการก่อรูปของชุมชน โดยสามารถแยกได้ตามลักษณะดังนี้

- Composition เป็นรูปแบบของการเชื่อมโยง ในลักษณะที่เป็นกลุ่มก้อนโดยให้ความสำคัญกับเรื่องโครงสร้างหน้าที่ของเมืองเป็นหลัก

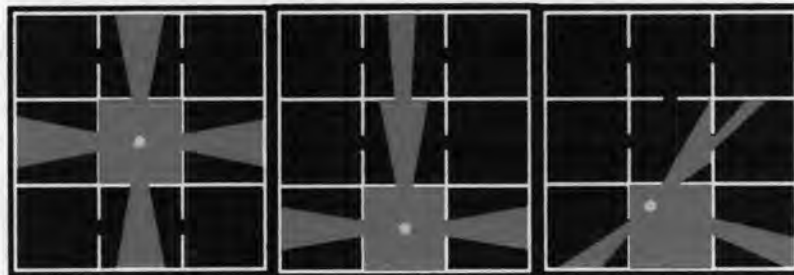
- Mega เป็นรูปแบบความสัมพันธ์ที่มีโครงสร้างของการก่อรูปของชุมชนเมือง โดยเชื่อมโยงกันในลักษณะเป็นแนวยาว

- Group เป็นผลมาจากการรวมตัวของพื้นที่สาธารณะที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติและองค์ประกอบที่มนุษย์สร้างขึ้น ซึ่งการฟื้นฟูบูรณะสามารถนำลักษณะการเชื่อมโยงนี้มาใช้กำหนดรูปแบบการเก็บบางพื้นที่ไว้



รูปที่ 2.15 ลักษณะการก่อรูปของชุมชนเมือง (ที่มา: Trancik Roger, 1986)

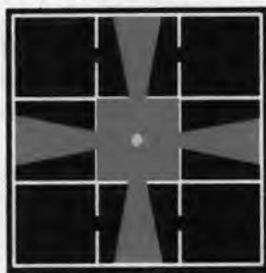
2.1.3.1.3 การสร้างมุมมองและการเข้าถึงพื้นที่ต่อเนื่อง เป็นการศึกษาที่เน้นเรื่อง "ศักยภาพการมองเห็นและเข้าถึง" (Isovist's field) หลักการวิเคราะห์คือ เมื่อวิเคราะห์พื้นที่ทั้งหมดที่ถูกมองเห็นโดยตรงจากจุดใดจุดหนึ่ง โดยเงื่อนไข่นี้ถูกนำมาเป็นแนวทางในการวิเคราะห์การออกแบบและสร้างองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับการมองเห็นและเข้าถึง เป็นหลัก รวมถึงการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ได้อย่างสอดคล้องและเหมาะสมกับกิจกรรมที่อยู่ในบริเวณพื้นที่นั้นๆ Benedikt (1979) กล่าวว่าศักยภาพในการมองเห็นมีความสำคัญและสัมพันธ์กับการเข้าไปใช้พื้นที่ หากพื้นที่สาธารณะใดที่มีความสามารถในการถูกมองเห็นและมีมุมมองออกสู่พื้นที่อื่นได้หลายมุมและกว้างไกล สามารถดึงดูดให้คนเข้าไปใช้พื้นที่อย่างหลากหลายรูปแบบ



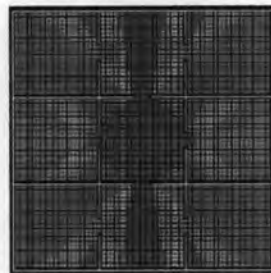
รูปที่ 2.16 แสดงศักยภาพการมองเห็นและเข้าถึงพื้นที่ผ่านการมองจากจุดที่แตกต่างกัน

ด้วยวิธีการเขียนด้วยมือ(Point Isovists) (ที่มา : Benedikt ,1979)

การเขียนด้วยมือ (point Isovists)



visual graph analysis (VGA)



รูปที่ 2.18 การวิเคราะห์ศักยภาพการมองเห็นและเข้าถึงพื้นที่ด้วยโปรแกรม Visual Graph Analysis(VGA)

เปรียบเทียบการเขียนด้วยมือและใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ (ที่มา : Space Syntax Laboratory, 2006)

พื้นที่ศักยภาพการมองเห็นและเข้าถึงมีความสัมพันธ์กับการใช้พื้นที่ของคนเดินเท้า ไม่ว่าจะเป็นพฤติกรรมการณ์การสัญจร และพฤติกรรมการณ์การจับจองพื้นที่ ลักษณะรูปทรงและการจัดวางตัวของพื้นที่แตกต่างกัน ทำให้ทัศนียภาพในการมองเห็นของคนแตกต่างกันออกไป Batty (2000) ได้กล่าวว่าสิ่งปิดล้อมและการจัดวางตัวของพื้นที่หนึ่งสัมพันธ์กับพื้นที่หนึ่งจะส่งผลให้ขนาดของพื้นที่ศักยภาพการมองเห็นและเข้าถึงเปลี่ยนแปลงไป ทำให้กิจกรรมการใช้พื้นที่แตกต่างกันออกไป Turner and Penn (1999) กล่าวว่าพื้นที่ที่มีศักยภาพในการมองเห็นสูงสามารถเอื้อประโยชน์ในการเข้าไปใช้พื้นที่ให้เกิดการใช้พื้นที่อย่างหลากหลายและมีความคึกคักอยู่

ตลอดเวลาดังนั้นศักยภาพการมองเห็นและเข้าถึงของพื้นที่เมืองที่แตกต่าง จึงมีความสัมพันธ์ต่อการใช้พื้นที่และคุณภาพในการใช้ประโยชน์พื้นที่ดิน

การศึกษาองค์ประกอบทั้ง 3 ส่วนจำเป็นต้องกระทำไปพร้อมกันเนื่องจากเป็นผลต่อเนื่องกันโดยตรงและถือว่าเป็นเงื่อนไขสำคัญของแนวคิดในการวางผังทางกายภาพ

2.1.3.3 มิติทางสังคม เศรษฐกิจ (Socio-economic dimension)

ด้วยบริบทย่านพาณิชย์กรรมเก่า กิจกรรมการค้าและพาณิชย์กรรมมักมีเรื่องราวและร่องรอยของประวัติศาสตร์รวมอยู่เสมอ สิ่งเหล่านี้ถือเป็นรูปแบบเฉพาะของย่านเหล่านี้ การผสมผสานของกิจกรรมที่หลากหลายเป็นข้อดีของพื้นที่ย่านที่แสดงให้เห็นว่า แม้ภาวะขบเซาของกิจกรรมการค้าจะเกิดขึ้นแต่กิจกรรมทางสังคมก็ยังเป็นเสมือนพลวัตรที่ขับเคลื่อนพื้นที่เหล่านี้ต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง ในการฟื้นฟูบูรณะ**มิติทางสังคม เศรษฐกิจ** ในย่านพาณิชย์กรรมเก่า จึงไม่อาจละทิ้งรูปแบบและวิถีชีวิตดั้งเดิม หากแต่ควรมีการพัฒนาและเสริมสร้างจุดเด่นเหล่านี้ให้มีความสามารถในการปรับตัวจนเป็นทางเลือกที่มีคุณค่าต่อการเลือกใช้งานภายใต้รูปแบบวิถีชีวิตที่ถูกพัฒนาจากบริบททางสังคมที่มีพื้นฐานระบบเศรษฐกิจที่มาจากวัฒนธรรมการค้าท้องถิ่นที่แท้จริงให้สามารถผสมและดำเนินควบคู่ไปกับวิถีชีวิตยุคปัจจุบันและอนาคตต่อไป โดยแนวทางดังกล่าวสอดคล้องกับแนวทางของ JANE JACOBS ที่เสนอว่า "วิถีทางสังคมที่สมบูรณ์ของมนุษย์ คือ การใช้ชีวิตอย่างอบอุ่นริมหาดวิถีบนถนนสายต่างๆ" เมื่อมองในบริบทของย่านพาณิชย์กรรมเก่า จะเห็นว่า ถนนคือพื้นที่ส่วนกลางและส่วนเชื่อมต่อองค์ประกอบภายในย่านเหล่านี้โดยเฉพาะกิจกรรมการค้าที่เรียงตัวต่อเนื่องในพื้นที่ดังนั้นคุณภาพของสังคมในย่านพาณิชย์กรรมเก่าจึงเป็นผลโดยตรงจากคุณภาพของถนนเป็นสำคัญ JANE JACOBS กล่าวถึงองค์ประกอบที่ทำลายชีวิตสังคมเมืองไว้ดังนี้

- ที่โล่งว่างไม่มีการใช้งาน (ทำให้ชีวิตเมืองถูกทำลาย)
- เมืองทางตั้ง ที่ผู้คนขาดปฏิสัมพันธ์กัน
- พื้นที่ที่ไม่สอดคล้องกับวิถีชีวิตของคนในพื้นที่ เกิดเป็นพื้นที่ที่มีความแปลกแยกไม่สามารถใช้งานได้มีประสิทธิภาพ (อาจกลายเป็นพื้นที่ทิ้งร้างในที่สุด)
- พื้นที่ชุมชนแบบปิดที่ขาดปฏิสัมพันธ์กับพื้นที่อื่นๆ (กลายเป็นสิ่งขวางกั้นโครงข่ายการสัญจรอิสระในเมือง)
- การแยกส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน เนื่องจากส่งผลโดยตรงต่อลักษณะการสัญจรระหว่างพื้นที่หนึ่ง ไปสู่อีกพื้นที่หนึ่ง ทำให้ออกเหนือจากเวลาใช้งานปกติแล้วพื้นที่เหล่านี้กลายเป็นพื้นที่เปลี่ยว เช่น ย่านอาคารสำนักงานในตอนกลางคืน หรือย่านบ้านพักอาศัยที่ผู้คนส่วนใหญ่ทำงานประจำซึ่งมักจะเจียบเหงาในตอนกลางวัน

รูปที่ 2.19 แนวประตูที่เปิดเข้าหาถนน จะทำให้คนในบ้านสามารถกวาดสายตาสอดส่องดูแลกันได้ตั้งแต่หัวถนนจรดปลายถนน (ที่มา : Jane Jacobs ,1961)



ทั้งนี้รวมถึงสภาพเศรษฐกิจในย่านเหล่านี้ที่อาศัยประโยชน์โดยตรงจากปริมาณของผู้ใช้ถนน เนื่องจาก ยังมีผู้ใช้มาก โอกาสในการค้าขายก็จะมากขึ้นตามไปด้วย สอดคล้องกับทฤษฎีเศรษฐกิจ (Theory of movement economy) อธิบายว่า “พื้นที่ที่มีอัตราการสัญจรอิสระสูงจะดึงดูดกิจกรรมได้มากกว่าพื้นที่ที่มีการสัญจรอิสระต่ำ” ดังนั้น “ถนน” ในย่านพาณิชย์กรรมเก่าจึงเป็นเสมือนสิ่งเชื่อมต่อขององค์ประกอบและตัวแปรของสภาวะเศรษฐกิจที่สำคัญที่สุด และเนื่องจากถนนเป็นองค์ประกอบของเมืองที่มีอยู่เดิม และเป็นสิ่งที่ต้องใช้งานอยู่เป็นประจำ โดยชี้ให้เห็นประโยชน์ของถนนในแง่ของการเป็นที่โล่งสาธารณะและสามารถพัฒนาให้เป็นองค์ประกอบที่มีคุณภาพของเมืองได้เช่นกันโดยคุณสมบัติที่ดีของถนนสามารถสรุปได้ดังนี้

- 1) ผังถนนต้องเอื้อให้เกิดการดึงดูดคนจำนวนมากบนถนน
 - มีประโยชน์การใช้อาคารหลากหลาย
 - มีทางเท้าต่อเนื่อง

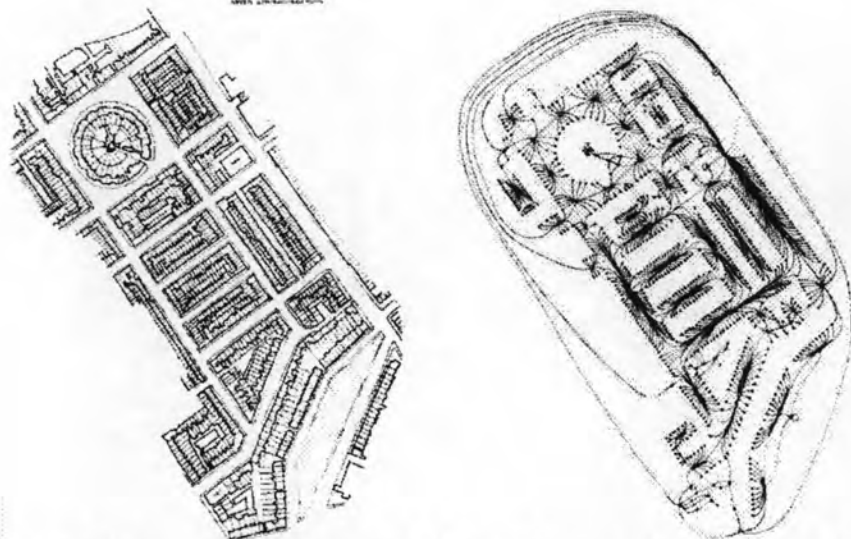


รูปที่ 2.20 ตัวอย่างถนนที่มีประโยชน์การใช้อาคารหลากหลายและมีทางเท้าต่อเนื่อง

เท้าโดย

2) ผังถนนต้องเอื้อให้เกิดการปฏิสัมพันธ์และประสบการณ์ทางสังคมของคนเดิน

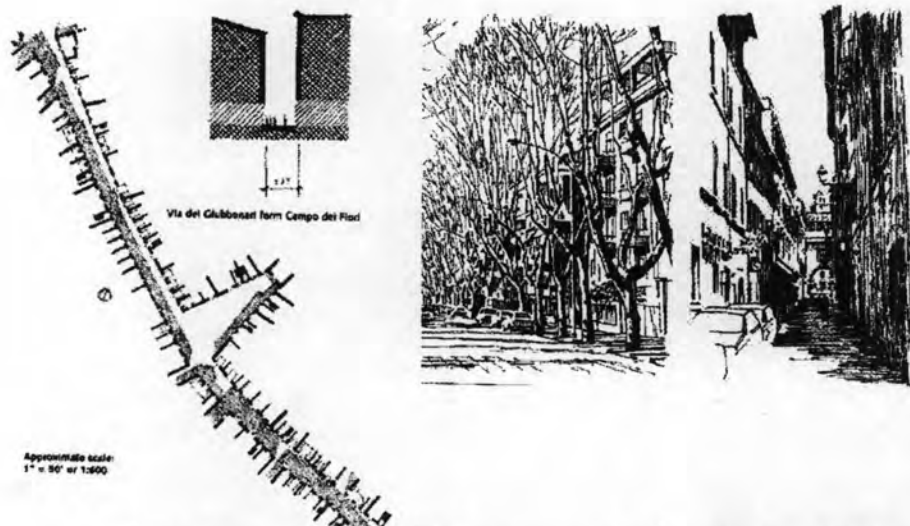
- มีประตูหน้าหันเข้าหาถนนมากมาย
- มีการเปลี่ยนเลี้ยวบ่อยๆ



รูปที่ 2.21 ตัวอย่างผังถนนที่เอื้อให้เกิดการปฏิสัมพันธ์และประสบการณ์ทางสังคมของคนเดินเท้า

3) ผังถนนต้องเอื้อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่น่าสบายในการเดินเท้าโดย

- มีร่มเงาตลอดทาง



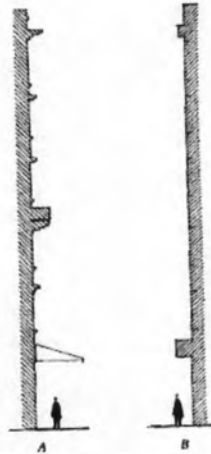
รูปที่ 2.22 ตัวอย่างผังถนนต้องเอื้อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่น่าสบายในการเดินเท้าร่มเงา

- 4) ฝั่งถนนต้องเอื้อให้เกิดการรับรู้ความต่อเนื่องของ"ผนังถนน" (street façade)
 - มีอาคารชิดเป็นแนวต่อเนื่องโดยรักษาระยะห่างที่เหมาะสมไม่ทำให้ผนังถนนหายไป



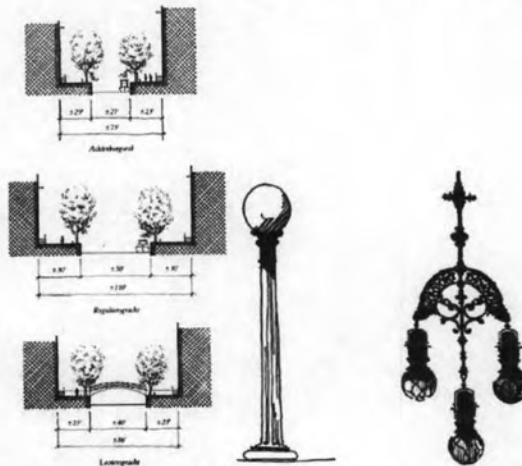
รูปที่ 2.23 ตัวอย่างฝั่งถนนต้องเอื้อให้เกิดการรับรู้ความต่อเนื่องของผนังถนน

- 5) ฝั่งถนนต้องมีอาคารริมถนนที่มีองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมที่ทำให้เกิดแสงเงาตกกระทบบที่น่าสนใจ



รูปที่ 2.24 ตัวอย่างถนนที่อาคารริมถนนมีองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมที่ทำให้เกิดแสงเงา

- 6) ฝั่งถนนต้องมีเอกลักษณ์เฉพาะตัวของถนนแต่ละเส้น



รูปที่ 2.25 ตัวอย่างถนนที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวของถนนแต่ละเส้น

2.1.3.3.1 ทฤษฎีการสัญจรอิสระ (Theory of natural movement)

การกระจุกตัวของกิจกรรมที่มากกว่าปกติในพื้นที่ใดๆ ล้วนแสดงให้เห็นว่า พื้นที่เหล่านั้นมีลักษณะเฉพาะที่ส่งเสริมให้เกิดการกระจุกตัวของกิจกรรมต่างๆ โดยมีโครงข่ายการเชื่อมต่อและระบบความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบภายในพื้นที่ ทำให้เกิด "พื้นที่ศูนย์กลางมีชีวิต" (live centre)

การสัญจรอิสระ (Natural movement) หมายถึงการเคลื่อนไหลของการสัญจรในระบบที่เชื่อมโยงส่วนต่างๆ ของพื้นที่เข้าด้วยกันและเกิดความต่อเนื่อง ทั้งนี้ล้วนเป็นผลโดยตรงจากโครงข่ายการเชื่อมต่อของเส้นทางการสัญจรในระบบนั้นๆ ทฤษฎีการสัญจรอิสระ จึงมุ่งเน้นให้เห็นถึง ผลของการฝังตัวของโครงข่ายการสัญจรในเนื้อเมืองส่วนต่างๆ ที่ให้ค่าความเข้มข้นของการสัญจรอิสระ ที่แตกต่างกันซึ่งทฤษฎีการสัญจรอิสระนี้ยังอธิบายรวมถึงการที่พื้นที่ที่มีปริมาณการสัญจรอิสระที่มากกว่าบริเวณอื่นๆ ทำให้พื้นที่กลายเป็นพื้นที่ศูนย์กลางขึ้นมา โดยเกิดจากการวางตัวของพื้นที่ในตำแหน่งโครงข่ายที่แตกต่างกัน ทำให้ค่าของปริมาณการสัญจรอิสระแตกต่างกัน ซึ่งค่าความแตกต่างนี้จะสะท้อนให้เห็นปริมาณการใช้งานพื้นที่ที่มีความคึกคักหรือเงียบเหงาแตกต่างกันไป โดยเป็นผลมาจากลักษณะโครงข่ายการเชื่อมต่อที่มีการกระจายตัวไม่เท่ากันและไม่สม่ำเสมอ จึงมักปรากฏให้เห็นว่าในตำแหน่งพื้นที่ศูนย์กลางมีค่าการสัญจรอิสระที่สูงกว่าพื้นที่บริเวณอื่นๆ เสมอ ทั้งนี้พื้นที่เมืองหรือพื้นที่ใดๆ ก็ตามสามารถแบ่งการสัญจรได้เป็น 2 ลักษณะคือ **การสัญจรอิสระ (Natural movement)** **การสัญจรที่เกิดจากสิ่งดึงดูด (Attractor movement)**

การสัญจรอิสระ (Natural movement) คือลักษณะการสัญจรที่เกิดขึ้นโดยธรรมชาติ ปราศจากการชี้นำหรือดึงดูด โดยมีลักษณะที่เห็นได้ชัดเจนคือ จะมีความคงที่ เคลื่อนไหล และต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา ไม่ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของเวลาในการใช้งาน ลักษณะดังกล่าวนี้ปรากฏให้เห็นในเส้นทางการสัญจรที่มีผู้ใช้งานอย่างหนาแน่นและเข้มข้นอยู่เสมอ

การสัญจรที่เกิดจากสิ่งดึงดูด (Attractor movement) คือลักษณะการสัญจรที่เกิดขึ้นโดยมีเงื่อนไขของกิจกรรมการใช้งานและเวลา หรือปัจจัยอื่นๆ เป็นปัจจัยร่วม และเมื่อขาดปัจจัยเหล่านี้จะส่งผลให้การสัญจรลักษณะนี้หายไป เช่น การสัญจรในเส้นทางที่เป็นที่ตั้งของกิจกรรมต่างๆ อาคารสำนักงาน โรงงาน ซึ่งเมื่อนอกจากเวลาที่ใช้งานแล้วเส้นทางเหล่านี้มักจะมีปริมาณการสัญจรที่ลดลงอย่างมาก

2.1.3.3.2 ทฤษฎีเศรษฐกิจสัญจร (Theory of movement economy)

เนื่องจากความเข้มข้นของกิจกรรมในพื้นที่ศูนย์กลางมักเกิดขึ้นในลักษณะการกระจุกตัว ณ. ตำแหน่งต่างๆ แตกต่างกันไป "ทฤษฎีเศรษฐกิจสัญจร" อธิบายว่า "พื้นที่ที่มีอัตราการสัญจรอิสระสูงจะดึงดูดกิจกรรมได้มากกว่าพื้นที่ที่มีการสัญจรอิสระต่ำ" เนื่องจากพื้นที่ศูนย์กลางสามารถใช้ประโยชน์จากการผ่านของคนหรือลูกค้าได้มากกว่า ดังจะเห็นได้จากกรณีของพื้นที่พาณิชย์กรรมที่มีระบบเศรษฐกิจสัญจรที่มีประสิทธิภาพมักจะไม่ประสบกับภาวะชบเซาของกิจกรรมการค้า เป็นต้น ทั้งนี้ "ทฤษฎีเศรษฐกิจสัญจร" ยังกล่าวถึงความสำคัญของโครงข่ายการสัญจรว่าเป็นองค์ประกอบสำคัญที่ทำให้กิจกรรมการใช้งานพื้นที่ในแต่ละส่วนมีความแตกต่างกันไป เช่นย่านพาณิชย์กรรมมักฝังตัวในพื้นที่ที่มีผู้คนเดินผ่านมากๆ มีความพลุกพล่านและจอแจสูง ส่วนย่านที่พักอาศัยนั้นต้องการความเงียบสงบ ทำให้ต้องอยู่ในพื้นที่ที่มีปริมาณการสัญจรน้อยหรือเบาบางกว่า (ระบบเศรษฐกิจสัญจร มีประเด็นเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบการสัญจรและประเภทของกิจกรรมแฝงอยู่ การใช้ความสัมพันธ์จึงต้องมีการวิเคราะห์ให้เหมาะสม) โดย "ทฤษฎีเศรษฐกิจสัญจร" นี้ ยังมีส่วนทำให้กิจกรรมเป็นตัวดึงดูด

การสัญจร และการสัญจรเป็นตัวดึงดูดกิจกรรม จนเกิดเป็น"ผลกระทบทวีคูณ" (multiplier effect) ส่งผลเป็นลูกโซ่ต่อเนื่องให้เกิดองค์ประกอบอื่นๆตามมาอย่างต่อเนื่องจนพื้นที่บางแห่งเกิดเป็นย่านพาณิชยกรรมหนาแน่นในที่สุด

จากแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูบูรณะดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพ ที่มีส่วนสัมพันธ์กับองค์ประกอบในมิติต่างๆของเมือง องค์ประกอบทางกายภาพที่มีคุณภาพและสอดคล้องกับองค์ประกอบในมิติอื่นๆ จึงเอื้อให้เกิดย่านและเมืองที่ดีได้ ย่านพาณิชยกรรมเก่าถือว่ามีความเฉพาะในแง่บทบาทรวมถึงการใช้งาน ดังนั้นแนวทางการฟื้นฟูบูรณะจึงควรให้ความสำคัญในรายละเอียดเหล่านี้ ผ่านการฟื้นฟูบูรณะพร้อมกันทั้ง 3 มิติ คือ มิติทางจินตภาพ มิติทางทัศนียภาพ-กายภาพ และ มิติทางสังคม เศรษฐกิจ เพื่อให้ได้มาซึ่ง"สภาวะน่าใช้งาน"ในพื้นที่และแรงดึงดูดในย่านพาณิชยกรรมเก่า

2.2 การฟื้นฟูบูรณะพื้นที่พาณิชยกรรมเก่า

2.2.1 ความหมายของย่านพาณิชยกรรม

Mayer and Kohn (1969 : 395) ได้ให้ความหมายของเขตธุรกิจการค้าใจกลางเมือง (Central Business District : CBD)ว่าเป็นหัวใจของแต่ละเมือง จะมีปริมาณของธุรกิจต่อหน่วยพื้นที่มากกว่าพื้นที่ใด ๆ ของเมือง การเกาะกลุ่มรวมตัวกันในพื้นที่แสดงออกอย่างชัดเจนโดยอาคารสูงหลายชั้น ซึ่งร้านค้าปลีกก็จะครอบครองพื้นที่ชั้นล่างที่ติดถนน ส่วนสถานประกอบการที่ให้บริการ จะรวมกลุ่มกันเป็นลักษณะของสำนักงานที่อยู่ชั้นบน และที่อยู่อาศัยก็มักจะเป็นโรงแรมที่กระจายอยู่ ประชาชนมากมายที่นอกเหนือจากลูกค้าก็จะมาประกอบอาชีพในการค้าและบริการซึ่งประกอบเป็นกิจกรรมที่ซับซ้อนภายในเขตนี้ ทางคมนาคมทุกรูปแบบมักมารวมอยู่ที่ในเขตนี้ เพื่อให้บริการแก่ประชาชน ดังนั้นในเขตนี้จึงประสบปัญหา สภาวะการจราจรติดขัดอย่างรุนแรงในระยะเวลากลางวัน โดยเฉพาะช่วงเช้าและช่วงเย็นที่เป็นชั่วโมงเร่งด่วน Murphy and Vance (1969 : 418) กล่าวไว้เช่นกันว่า เขตธุรกิจการค้าใจกลาง เป็นหัวใจของเมือง บริเวณนี้จะพบอาคารเกาะกลุ่มรวมตัวกันอย่างมากมายของสำนักงาน และร้านค้าปลีก ซึ่งสะท้อนออกมาในรูปของราคาที่ดินที่สูงที่สุด และอาคารที่มีความสูงที่สุดด้วย นอกจากนี้ยังเป็นศูนย์รวมหลักของผู้คนเดินเท้า และการสัญจรของยานพาหนะด้วยโครงข่ายของการขนส่ง

M.J. Proudfoot (1937 : 18) เขตการค้าใจกลางเมือง (Central Business District) เป็นหัวใจของการค้าภายในเมือง ๆ หนึ่ง เป็นศูนย์รวมของห้างร้านและธุรกิจบริการมากกว่าส่วนอื่นของเมือง อาจสังเกตได้โดยอาคารสูงหลายชั้น เป็นสถานประกอบการของห้างร้านใหญ่ ๆ ร้านขายเสื้อผ้า ร้านขายรองเท้าขายหญิง ร้านเพชรพลอย ร้านอาหาร โรงแรม และกิจการอื่น ๆ มักอยู่ในอาคารสูง นอกจากนี้ย่านการค้าใจกลางเมืองยังสามารถดึงดูดลูกค้าได้ทั้งเมืองทั้งใกล้และไกล นอกจากจะเป็นลูกค้าแล้วยังเป็นแรงงานที่สำคัญของเขตนี้ด้วยปริมาณการขายในเขตนี้จึงสูงกว่าเขตอื่น ๆ ในเมือง ทั้งนี้เพราะบริเวณนี้เป็นจุดที่เข้าถึงได้สะดวกที่สุด เขตนี้จึงเป็นที่รวมของการคมนาคมทุกชนิด ตั้งแต่คนเดินเท้า รถยนต์ส่วนตัว รถราง รถไฟหรือการขนส่งมวลชนทุกรูปแบบ และ CBD จะมีลักษณะพิเศษ คือ ประชากรหนาแน่นในตอนกลางวัน พอดตกกลางคืนจำนวนประชากรลดลงมาก

จากความหมายของย่านการค้าใจกลางเมือง หรือ CBD ที่กล่าวมาข้างต้นย่านการค้าใจกลางเมืองหรือ CBD ถือได้ว่าเป็นบริเวณที่มีความสำคัญที่สุดของเมืองทุกเมืองและเมืองทุกขนาด โดยเฉพาะ

เมืองขนาดกลางและขนาดเล็ก ซึ่งมีศูนย์กลางขนาดใหญ่เพียงแห่งเดียวคือ CBD ซึ่งจะเป็นศูนย์กลางของธุรกิจ การค้า มีการใช้ที่ดินอย่างเข้มข้น ประกอบไปด้วยกิจกรรมการค้าปลีก การบริการสำนักงาน โรงแรม โรงละคร ธนาคาร และสถาบันการเงินต่าง ๆ และ CBD ยังเป็นแหล่งจ้างงานที่สำคัญของเมือง ภายใน CBD จะเป็นที่ตั้งของจุดที่มีราคาที่ดินที่สูงที่สุดของเมือง นอกจากนี้ CBD ยังมีสิ่งดึงดูดหรือจุดเด่นที่จะดึงดูดให้ประชาชนจากบริเวณอื่น ๆ เดินทางเข้ามาใช้บริการเช่น การรวมกลุ่มของธุรกิจการค้าหรือกิจกรรมบางอย่างจนเกิดเป็นย่านธุรกิจการค้าหรือกิจกรรมนั้นกิจกรรมต่าง ๆ ที่เกาะกลุ่มรวมอยู่ได้ใน CBD เหล่านี้ จะมีแตกต่างกันของกิจกรรมไปตามเมือง ซึ่ง Meyer and Huggett (Meyer and Huggett , 1977 : 127) กล่าวว่า การรวมตัวกันของกิจกรรมที่เหมือนมารวมกลุ่มกันนี้ เกิดเนื่องจากการเชื่อมโยงที่สนับสนุนซึ่งกันและกัน อย่างเช่นร้านค้าก็สามารถเพิ่มยอดขายได้เมื่อรวมกลุ่มกัน ทั้งนี้เพราะก่อให้เกิดศักยภาพของลูกค้าสูงขึ้น ในที่นี้มีสินค้าหลากหลายชนิดมากขึ้น และเช่นเดียวกับการรวมกลุ่มของสำนักงาน ก็สามารถชี้ถึงทำเลที่ได้ประโยชน์สูง ซึ่งเป็นที่ดึงดูดต่อการพัฒนาสำนักงานที่จะลงทุนในทำเลที่ดี

2.2.2 การเกิดย่านพาณิชย์กรรม

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2527: 108) ได้กล่าวว่า ทำเลที่ตั้งทางการค้ามักจะต้องอยู่ตรงจุดหรือบริเวณที่สามารถเข้าถึงสะดวกที่สุด ทั้งนี้เพราะสะดวกสำหรับผู้ที่ใช้รถยนต์ และผู้ใช้บริการขนส่งมวลชนในรูปแบบต่างๆ ทั้งยังสะดวกในการติดต่อกับแหล่งผู้ขายปลีก ขายส่ง ตลอดจนสถานที่ประกอบการค้า และบริการที่ต้องพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน Berry (อ้างถึงใน เสน่ห์ ญาณสาร, 2542: 229-231) กล่าวว่า กิจกรรมหรือธุรกิจต่าง ๆ ในย่านธุรกิจใจกลางเมืองดำเนินกิจกรรมไปได้เพราะมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องเชื่อมโยงกันอยู่ 4 แบบ

1. การเกี่ยวข้องเชื่อมโยงเชิงแข่งขัน (Competitive Linkage) หมายถึง ความสัมพันธ์เกี่ยวข้องธุรกิจหรือร้านค้าประเภทเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน คือ ร้านค้าต่าง ๆ จะอยู่รวมกลุ่มกันเพื่อผลประโยชน์ร่วมกัน โดยการดึงดูดลูกค้าหรือผู้บริโภคให้มากที่สุด เพื่อเพิ่มปริมาณการขายให้สูงสุด ซึ่งการเกี่ยวข้องแบบนี้ จะไม่มีการปฏิสัมพันธ์กันโดยตรงระหว่างร้านค้าหรือหน่วยธุรกิจ
2. การเกี่ยวข้องเชื่อมโยงเชิงส่งเสริมซึ่งกันและกัน (Complementary Linkage) หมายถึงการดึงดูดกัน หรือการรวมกลุ่มกันของร้านค้าหรือธุรกิจที่ต่างประเภทกันให้มาตั้งอยู่ในเขตการค้าเดียวกันเพื่อช่วยสนับสนุนและส่งเสริมกิจกรรมของกันและกัน
3. การเกี่ยวข้องเชื่อมโยงเชิงส่งเสริมในการใช้สถานที่ร่วมกัน (Commensal Linkage) หมายถึงการเกี่ยวข้องของกิจกรรมหลายประเภทที่ต้องอาศัยแหล่งบริการแหล่งเดียวกัน หรือต้องการตัวอาคารพื้นที่เดียวกัน การเกี่ยวข้องแบบนี้ไม่มีการปฏิสัมพันธ์โดยตรงระหว่างร้านค้า หรือหน่วยธุรกิจ
4. การเกี่ยวข้องเชื่อมโยงเชิงประกอบกัน (Ancillary Linkage) หมายถึง การเกี่ยวข้องกันของกิจการร้านค้าหรือบริการต่างประเภทกัน ที่รวมตัวกันอยู่ใกล้กับแหล่งจ้างงานเพื่อขายสินค้าและบริการแก่ผู้ที่ทำงานในแหล่งงาน การเกี่ยวข้องแบบนี้มีการปฏิสัมพันธ์โดยตรงระหว่างแหล่งจ้างงานนั้นกับธุรกิจร้านค้าประเภทต่าง ๆ

2.2.3 การเกิดย่านพาณิชย์กรรม

ดำรงศักดิ์ ชัยสนิท (อ้างถึงใน จุมพล หมอชาติ) จำแนกรูปแบบของย่านการค้าออกเป็น 5 ประเภท โดยแบ่งตามลักษณะการเลือกทำเลที่ตั้งคือ

1. ย่านการค้าในเมือง (Down Town Area of Central Business District) เหมาะสำหรับเป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้า ร้านขายสินค้าเฉพาะอย่าง มีลูกค้าไปมาหนาแน่น มีร้านให้เลือกมากมาย

2. ย่านการค้าชั้นสอง (Secondary Shopping District) เป็นย่านการค้าที่ประชาชนหนาแน่นรองจากย่านการค้าในตัวเมือง ร้านค้าที่ตั้งอยู่ในย่านการค้าชั้นสองจะขายสินค้าที่มีลักษณะเหมือนกับย่านการค้าในตัวเมืองแต่ขนาดของร้านจะเล็กลงและจะมุ่งขายสินค้าให้ประชาชนบางส่วนในเมืองเท่านั้น ย่านการค้าลักษณะนี้จะต้องตั้งอยู่บนทำเลที่ประชาชนนิยมไปซื้อสินค้ามากพอสมควรและมักมีตลาดสดขายอาหารอยู่ด้วย

3. ย่านการค้าที่ใกล้บ้านพักอาศัย หรือย่านการค้าที่อยู่ในชนบท (Neighborhood Shopping District) ตั้งอยู่ในย่านที่ประชาชนพักอาศัย โดยมุ่งที่จะขายสินค้าให้ประชาชนที่อยู่ในย่านนั้น ร้านค้าจะมีขนาดเล็ก เช่น ร้านขายของเบ็ดเตล็ด ร้านขายของชำ ร้านกาแฟ

4. ย่านการค้าตามแนวถนน (String Streets) ลักษณะจะเป็นย่านการค้าที่มีร้านค้าที่เชื่อมไปสู่ตัวเมือง มุ่งที่จะขายสินค้าให้แก่ลูกค้าที่เดินทางผ่านไปมา ได้แก่ ร้านอาหาร ร้านผลไม้ บิมน้ำมัน เป็นต้น

5. ศูนย์การค้า (Planned Shopping Center) มักตั้งอยู่ในย่านการค้าในเมือง ประกอบไปด้วยห้างสรรพสินค้า ร้านขายสินค้าเฉพาะอย่าง ที่พักผ่อนหย่อนใจ โรงภาพยนตร์ ที่รวมของสินค้าและบริการทุกชนิด อำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อในเรื่องสถานที่จอดรถและบริการทุกชนิด

จุฑาภรณ์ สุวรรณเพชร กล่าวไว้เกี่ยวกับลักษณะการเกิดย่านการค้าว่า ไม่ว่าจะย่านที่พักอาศัยจะไปอยู่ที่ใด การค้าจะต้องขยายตัวตามออกไปเสมอ ส่วนใหญ่ย่านการค้าจะเกิดขึ้น ณ

1. ศูนย์กลางชุมชน
2. ตรงถนนสายหลักตัดกัน
3. เกิดขึ้น 2 ฝั่งถนนสายหลัก และขยายตัวตามถนน

ซึ่งจากการศึกษารูปแบบที่ตั้งของการค้าและบริการในพื้นที่พาณิชย์กรรมส่วนใหญ่พบได้ 2 รูปแบบ คือ

1. แบบแผนกระจายตัว (Dispersed Pattern) แบบแผนนี้เกิดขึ้นเพราะความจำเป็นที่ต้องอยู่ห่างกัน ด้วยเหตุผลว่ากิจกรรมทางการค้า/บริการ ต้องใช้ทรัพยากรที่หายาก ขาดแคลนเป็นทรัพยากรที่มีในท้องถิ่นใดท้องถิ่นหนึ่ง จึงต้องกระจายตัวอยู่ในที่มีทรัพยากรหรือวัตถุดิบที่ต้องใช้กิจกรรมทางการค้า/บริการนั้นมีความจำเป็นที่ต้องอยู่ใกล้ตลาดและตลาดผู้บริโภคกระจายกันออกไป เพราะฉะนั้นกิจกรรมทางการค้าประเภทที่ต้องกระจายกันไปตามที่ตั้งต่าง ๆ ซึ่งมีประชาชนอยู่มาก ๆ อาทิ ร้านขายของชำ จะไม่พยายามตั้งให้อยู่ใกล้กับร้านอื่น ๆ จะทำให้ลูกค้าน้อยลงไป เพราะลูกค้าจะเลือกใช้บริการร้านที่อยู่ใกล้ที่สุด นอกจากนี้ยังพบว่า การกระจายตัวของธุรกิจการค้า จะอยู่ในลักษณะที่เป็นแถบยาวไปตามเส้นทางคมนาคม (Ribbon) โดยธุรกิจการค้าจะคำนึงถึงการเข้าถึง (Accessibility) จากภายนอกเป็นสำคัญ ซึ่งร้านค้าที่มีรูปแบบที่ตั้งแบบกระจายตัว จะได้แก่ ร้านค้าตามถนนหลวง (ร้านค้าแบบนี้จะไม่มีการวางแผนไว้ล่วงหน้า), ร้านค้าตามถนนภายในเมือง, ร้านค้าตามถนนชานเมือง

2. แบบแผนกระจุกตัว (Clustered Pattern) ซึ่งแบบแผนนี้จะแตกต่างจากแบบแรกโดยสิ้นเชิง กิจกรรมประเภทนี้จะต้องตั้งอยู่ใกล้ตลาด และปรากฏว่าตลาดผู้บริโภคมารวมกันอยู่ไม่กี่แห่ง เช่น

กิจกรรมบางอย่างน่าจะต้องมีการแข่งขันกันมากแต่กลับต้องอยู่ใกล้กัน เช่น บริษัทที่มีสาขาหลายแห่งเป็นร้านค้าปลีกจะพยายามตั้งสาขาสัก 1 แห่งให้ใกล้กับบริษัทคู่แข่งให้มากที่สุด หรือตั้งห้องแสดงสินค้าประเภทเดียวกันบนถนนสายเดียวกัน ในบางครั้งกินความไปถึงศูนย์กลางทางด้านการเงิน แหล่งเที่ยวเตร่ในเวลากลางคืน สถานที่ราชการ แหล่งซื้อขายของคนชั้นสูง เป็นต้น กิจกรรมเหล่านี้มักตั้งในเขตเดียวกันหรือใกล้ ๆ กัน ลักษณะการรวมตัวของกิจกรรมดังกล่าวเป็นเพราะว่าแต่ละบริษัท ห้างร้าน เห็นว่าที่ตั้งนั้นเป็นประโยชน์กับตน เพราะมีบริษัทห้างร้านอื่นมารวมกันอยู่มากแล้ว

สามารถสรุปได้ว่ารูปแบบกระจายตัว แต่ละหน่วยกิจกรรมจะอยู่ห่างกันเพื่อไม่ให้เกิดการแข่งขันระหว่างกัน โดยมีสาเหตุที่ต้องตั้งห่างกัน เนื่องจากมีการแข่งขันเพื่อแย่งปัจจัยในการผลิตมีอยู่จำกัด อีกสาเหตุมาจากกิจกรรมนั้นเป็นกิจการที่ต้องอาศัยกลุ่มลูกค้า จากการที่ลูกค้ากระจายตัวออกไป ทำให้กิจการต้องกระจายตัวตามไปด้วย

2.2.4 รูปแบบย่านพาณิชยกรรมในประเทศไทย

2.2.4.1 ย่านการค้าแบบดั้งเดิม (Traditional Sector)

ย่านการค้าแบบนี้จะมีตลาดสดเป็นศูนย์กลาง และมีร้านค้าแบบห้องแถวอยู่รายรอบ เช่น ร้านขายผ้า ร้านขายทอง ฯลฯ เมื่อเมืองเจริญขึ้น ส่วนที่เป็นย่านการค้าดั้งเดิมจะได้รับการปรับปรุง เช่น ถนนหนทางที่คับแคบก็ได้รับการขยายให้กว้างขวางขึ้น ตลาดสดได้รับการปรับปรุงให้สะอาดและเป็นระเบียบเรียบร้อยขึ้น และมีบทบาทหน้าที่เปลี่ยนไปคือ มีกิจกรรมหรือธุรกิจใหม่ ๆ เพิ่มเติมเข้าไป เช่นร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า ร้านขายเครื่องเสียง โรงแรม ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต ธนาคาร ฯลฯ ในขณะที่ร้านหรือกิจกรรมบางประเภท เช่น ร้านถ่ายรูป ร้านตัดผ้า โรงรับจำนำ ฯลฯ ซึ่งเป็นร้านค้าขนาดตกกำลังลดจำนวนลงไป ส่วนร้านขายทองยังคงอยู่และเพิ่มจำนวนมากขึ้นเมื่อเมืองขยายตัวนอกจากนั้นบทบาทหน้าที่เด่นในปัจจุบันจะเป็นกิจการค้าปลีก ซึ่งก่อนหน้านั้นเขตนี้นอกจากจะเป็นเขตการค้าปลีกแล้ว ยังเป็นเขตการค้าส่ง เขตอุตสาหกรรม และเขตที่อยู่อาศัยด้วย เขตธุรกิจการค้าดั้งเดิมนี้อาจพลุกพล่าน จอแจ และมีชีวิตชีวามากในช่วงเวลากลางวัน แต่จะเงียบเหงาในช่วงเวลากลางคืน เขตการค้าดั้งเดิมนี้อาจให้บริการลูกค้าหลายระดับ และยังให้บริการแก่คนชนบทที่เดินทางเข้าเมืองอีกด้วย (เสน่ห์ ญาณสาร 2544 : 269 – 270)

2.2.4.2 ย่านการค้าสมัยใหม่ (Modern Sector)

ย่านนี้เป็นส่วนที่เพิ่มเติมเข้ามาในส่วนหลัง โดยเฉพาะนับตั้งแต่ประมาณทศวรรษที่ 1960 เป็นต้นมา ย่านการค้าสมัยใหม่นี้มีรูปแบบที่ค่อนข้างจะคล้ายคลึงกับ CBD ของเมืองในโลกตะวันตก คือ มีถนนหนทางที่กว้างขวาง ประกอบไปด้วย ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า อาคารจอดรถ อาคารขนาดใหญ่ ตลาดหุ้น โรงแรมชั้นหนึ่ง โรงภาพยนตร์ ร้านขายของที่ระลึก ร้านแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ร้านขายหนังสือขนาดใหญ่ ไนต์คลับ ภัตตาคาร ร้านกาแฟ ร้านขายไอศกรีม ร้านอาหารจานด่วน สำนักงานต่าง ๆ ฯลฯ อย่างไรก็ตามในย่านการค้าสมัยใหม่นี้ยังมีธุรกิจขนาดเล็ก และธุรกิจที่ไม่เป็นทางการปะปนอยู่ด้วย ซึ่งเขตนี้นับว่าให้ความสำคัญในการให้บริการแก่ผู้มีฐานะปานกลาง และฐานะดี ตลาดจวนนักท่องเที่ยว (เสน่ห์ ญาณสาร 2544 : 270)

ในอนาคตเขตการค้าทั้งสองส่วนนี้ของ CBD ของเมืองในประเทศไทยจะมีลักษณะที่คล้ายคลึงกันมากขึ้น และอาจมองไม่เห็นว่ายแยกออกเป็นสองส่วนอย่างชัดเจน โดย CBD ของเมืองในประเทศไทยยังคงมีความสำคัญอย่างมากต่อเศรษฐกิจของเมือง เพราะเป็นแหล่งจ้างงานที่สำคัญของเมือง และยังมี

ประกอบด้วยบทบาทหน้าที่และกิจกรรมมากมาย และปริมาณการขายที่สูงในหลายชุมชนเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง CBD ของเมืองขนาดกลางและขนาดเล็กในสวนภูมิภาค เพราะอย่างยิ่งมีศูนย์กลางการค้าน้อยแห่งอยู่ เนื่องจาก CBD ของเมืองในประเทศไทยนั้นเกิดขึ้นก่อนที่จะมีการใช้รถยนต์อย่างแพร่หลาย ดังนั้นถนนหนทางใน CBD จึงค่อนข้างแคบ การจราจรติดขัด นอกจากนี้ยังมีปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอ และอื่น ๆ การขยายตัวของ CBD ของเมืองในประเทศไทย ส่วนใหญ่ยังคงขยายตัวในทางราบมากกว่าทางตั้ง มักขยายไปตามถนนสายสำคัญ มีลักษณะเป็นแถบหรือเสี้ยว มิได้ขยายตัวออกไปในทุกทิศทาง การขยายไปตามถนนสายสำคัญ นอกจากปัจจัยทางด้านกายภาพแล้ว ยังมีปัจจัยทางวัฒนธรรม เช่น ปัจจัยทางด้านประวัติศาสตร์ สังคม เศรษฐกิจ และการเมือง ฯลฯ ที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบและการขยายตัวของ CBD ของเมืองในประเทศไทย (เสนาห์ ญาณสาร 2544 : 270 - 271)

2.2.5 ที่มาของการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่พาณิชย์กรรมเก่า

2.2.5.1 การเปลี่ยนแปลงของย่านพาณิชย์กรรมตามกาลเวลา

เมื่อกาลเวลาผ่านไป จะมีการเปลี่ยนแปลงหลายอย่างที่เกิดขึ้นกับ CBD บริเวณที่มีการเปลี่ยนแปลงมาก ได้แก่ ขอบเขตของ CBD ตำแหน่งที่ตั้งของจุดที่ราคาที่ดินสูงสุด และบทบาทหน้าที่หรือประเภทสินค้าและบริการที่ขายใน CBD Murphy, Vance and Epstein (1955: 189-222) กล่าวว่า CBD จะมีการเปลี่ยนแปลงใน 2 บริเวณด้วยกัน บริเวณที่ CBD กำลังขยายตัวเรียกว่าบริเวณที่มีการแผ่ขยาย และบริเวณที่ CBD เสื่อมความสำคัญลงไปเรียกว่าบริเวณที่มีการละทิ้ง

1. บริเวณที่มีการแผ่ขยาย (Assimilation) มักมีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงกับเขตที่อยู่อาศัยชั้นดี มีการขยายตัวทางธุรกิจ เช่นร้านขายสินค้าเฉพาะอย่าง ร้านขายรถยนต์ ร้านอาหารจานด่วน อาคารสำนักงาน โรงแรมใหม่ ๆ ธนาคารและห้างสรรพสินค้า

2. บริเวณที่มีการละทิ้ง (Discard) มักมีทำเลที่ตั้งติดต่อกับเขตอุตสาหกรรมและเขตการค้าส่ง ใกล้เคียงกับทางรถไฟ สถานีขนส่ง หรือเขตที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้น้อย โซนนี้ประกอบด้วยธุรกิจประเภท โรงรับจำนำ ร้านขายของถูก และร้านอาหารคุณภาพต่ำ

Chaplin Jr. และ Kaiser (1979) กล่าวว่าเมื่อเวลาผ่านไป ทำให้บางเมืองมีบทบาทความสำคัญลดลง โดยอาจสังเกตได้จากตัวบ่งชี้จากปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจและสังคม เช่น การอพยพออกของประชาชน การโยกย้ายแหล่งงาน และการลดลงของรายได้ของคนในพื้นที่ ภาวะดังกล่าวส่งผลให้เกิดอาคารหรือพื้นที่ที่ต้องการการฟื้นฟูบูรณะตามมา Chaplin Jr. และ Kaiser จึงเสนอแนวคิดในการฟื้นฟูบูรณะโดยใช้เกณฑ์ดังนี้

-Buildings "with unmet potential", new businessอาคารที่มีการใช้ไม่เต็มศักยภาพ เหมาะสมที่จะปรับปรุงฟื้นฟูอาคาร เพื่อตอบสนองกิจกรรมเชิงพาณิชย์รูปแบบใหม่

-Building "with unmet potential", existing businessอาคารที่มีการใช้ไม่เต็มศักยภาพ เหมาะสมที่จะปรับปรุงฟื้นฟูอาคารเพื่อตอบสนองกิจกรรมเชิงพาณิชย์รูปแบบเดิม(อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น)

ทั้งนี้เมื่อมองถึงศักยภาพโดยรวมของพื้นที่พาณิชย์กรรมศูนย์กลางเหล่านี้ไม่ว่าจะอยู่ในเมืองใด ล้วนมีศักยภาพเชิงพื้นที่สูง เช่น ระบบสาธารณูปโภคที่พร้อม การคมนาคมและการเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวก

โครงสร้างทางสังคมที่เข้มแข็ง จินตภาพของพื้นที่ที่ชัดเจน ฯลฯ Ratcliff (1969 : 324) กล่าวว่า การรักษาพื้นที่บริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองไม่เพียงแต่เป็นแค่ความต้องการในแง่การผลิตเท่านั้น แต่ยังเป็นที่ต้องการของบุคคลทั่วไปด้วย Author and Simon (1975 : 365) ได้มีแนวความคิดเกี่ยวกับการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง คือการทำให้เกิดศูนย์กลางพาณิชย์กรรมที่แท้จริง โดยการจัดระบบของร้านค้าที่กระจุกกระจายอยู่ทั่วไปภายในเมือง และการจัดระบบของการขนส่งมวลชนให้มีความสอดคล้องกับการใช้ที่ดินมีฉะนั้นเมืองใหญ่ ๆ ก็ประสบปัญหาการขาดแคลนที่จอดรถอย่างไม่มีสิ้นสุด การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองเป็นกระบวนการที่ต้องใช้เวลานาน แต่ก็เป็นการคุ้มค่าและทางภาครัฐก็ควรรับผิดชอบในเรื่องการวางผังเมืองใหม่ ให้มีโครงการการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองในลักษณะผสมผสาน และต้องอาศัยความร่วมมือทั้งภาครัฐและภาคเอกชน Carlos (1967 : 21) ได้ทำการเสนอแนวความคิดในการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ย่านใจกลางเมือง โดยเขากล่าวว่า การปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ย่านใจกลางเมืองนั้นต้องทำการวางผังโครงสร้างที่แน่นอนสำหรับการพัฒนา การกำหนดขอบเขตของการเจริญเติบโต การพัฒนาพื้นฐานทางเศรษฐกิจเพื่อที่จะสามารถเลี้ยงตนเองได้ ภายใต้นโยบายที่ได้ตั้งไว้ เพื่อความสมดุลในการบริการด้านต่างๆ แก่ประชาชน ซึ่งประกอบด้วย การบริการทางการศึกษา การบริการทางด้านสุขภาพ กิจกรรมการพักผ่อนหย่อนใจ และการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ Wilfred Burns ได้เสนอแนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง ในบริเวณพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมของเมืองไว้ดังต่อไปนี้ (Wilfred Burns, 1963 : PP.50-61)

1. เก็บรักษารูปแบบ อาคารและแนวความคิดแบบเดิมเอาไว้
2. แบ่งแยกระบบการจราจรของรถออกจากการเดินทาง
3. ให้ส่วนบริการอยู่ด้านหลังของร้าน
4. สร้างเอกลักษณ์ของย่านให้เกิดขึ้นจากพื้นฐานเดิม
5. เน้นให้รัฐ/เอกชน เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในแปลงขนาดใหญ่
6. อนุรักษ์จุดที่เป็นต้นกำเนิดของย่านไว้
7. พัฒนาโดยให้ภาคเอกชนมีส่วนร่วมในการวางแผนหรือกำหนดกฎเกณฑ์ข้อบังคับ
8. สร้างให้เกิดการค้าขายให้ทั่วถึง และให้ความสำคัญกับทางเดินเท้าเพราะเป็นสิ่งส่งเสริมให้เกิดการค้าขาย
9. จัดหาพื้นที่เปิดโล่งให้มาก

2.2.6 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อพื้นที่พาณิชย์กรรมเก่า

ยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลงไปทำให้พื้นที่พาณิชย์กรรมศูนย์กลางไม่สามารถรองรับความต้องการของกิจกรรมการใช้พื้นที่ในรูปแบบต่างๆ ในปัจจุบันได้ดังเช่นเคย ความหนาแน่นของกิจกรรมต่างๆ ที่เคยใช้พื้นที่พาณิชย์กรรมศูนย์กลางจึงเริ่มลดลงอย่างต่อเนื่อง ส่งผลกระทบต่อองค์ประกอบต่างๆ ของพื้นที่อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ปัจจุบันเมืองต่าง ๆ ได้มีการพัฒนาและเติบโตขึ้นจนกลายเป็นเมืองหลายศูนย์กลางและมีแนวโน้มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง Vance (1962 : 486 – 488) กล่าวว่า มีปัจจัย 5 ประการที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของย่านการค้าใจกลางเมือง ดังนี้

1. รูปแบบการขนส่งและการเดินทาง เมื่อครั้งที่มีการสัญจรโดยใช้รถยนต์ส่วนตัวไม่มากนักนั้น ย่านการค้าใจกลางเมืองมีเส้นทางในการเดินทางประจำของการขนส่งมวลชนเป็นจำนวนมาก ย่านการค้าใจกลางเมืองยุคก่อนเคยเป็นศูนย์กลางการขนส่งมวลชนที่ใช้ติดต่อกับพื้นที่รอบข้างนั่นเอง ทำ

ให้ทางเลือกในแง่ทำเลที่ตั้งของร้านค้าก็มีน้อย จึงต้องการที่จะอยู่ในย่านการค้าใจกลางเมือง เพื่อความสะดวกในการเข้าถึง เมื่อมีการใช้รถยนต์มากขึ้น ประชาชนก็มีทางเลือกมากขึ้นในการเดินทางมากขึ้น ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงภาวะของการเข้าถึงก็ก่อให้เกิดความแตกต่างของทำเลที่ตั้งของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ

2. **กำลังซื้อและค่านิยม** เนื่องจากประชากรได้รับอิทธิพลจากสื่อมวลชน ประเภทข่าว และสันทนาการ ซึ่งแสดงให้เห็นถึงมาตรฐาน รสนิยมที่สูงขึ้นในการซื้อสินค้า คือ เมื่อประชาชนมีรายได้ที่เพิ่มขึ้น ก็ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงในด้านรสนิยมการใช้จ่ายเช่น มีการจับจ่ายใช้สอยในศูนย์การค้ามากกว่าที่จะมาจับจ่ายใช้สอยในร้านค้าละแวกบ้าน

3. **รูปแบบของอาคารสิ่งปลูกสร้าง** มีอิทธิพลของโครงสร้างของย่านการค้าใจกลางเมือง เนื่องจากความต้องการของบ้านเดี่ยวหรือครอบครัวเดี่ยวมากขึ้น ซึ่งบ้านเดี่ยวนั้นก็ต้องการพื้นที่มาก ทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองไปยังชานเมืองมากขึ้น จึงเกิดศูนย์การค้าขึ้นตามการขยายตัวของที่อยู่อาศัยนั้น เพื่อให้บริการแก่ประชาชน ทำให้เกิดการทดแทนส่วนหนึ่งของหน้าที่การค้าของ CBD

4. **การวางผังเมืองโดยการแบ่งแยกการใช้ประโยชน์ที่ดิน** โดยมีการกำหนดพื้นที่ใหม่ ๆ ขึ้น ทำให้เมืองมีการขยายตัวตามเส้นทางคมนาคมใหม่บริเวณที่เป็นจุดตัดกันของถนนสายสำคัญส่วนใหญ่ทำให้เกิดเป็นย่านการค้าที่ขยายตัวตามการขยายตัวของเมืองเมือง ทำให้เมืองมีหลายศูนย์กลางมากขึ้น ดังนั้นทำเลการค้าใหม่ๆ ตามมาอย่างมากมาย

5. **ความหลากหลายของประเภทสินค้า** สินค้าที่หลากหลายชนิดเป็นส่วนสำคัญที่ช่วยเพิ่มปริมาณการขายให้สูงขึ้นและดึงดูดประชาชนให้เข้ามาใช้บริการมากขึ้น

2.2.7 ผลกระทบจากการค้าปลีกขนาดใหญ่

พัฒนาการทางเศรษฐกิจและธุรกิจของโลกที่เป็นไปอย่างรวดเร็วทำให้รูปแบบและโครงสร้างธุรกิจค้าปลีกเปลี่ยนแปลงไปมาก ในประเทศไทยหลังจากประสบปัญหาวิกฤติเศรษฐกิจในปี 2540 ก็ได้เกิดการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงครั้งใหญ่ในธุรกิจค้าปลีก โดยเฉพาะจากการที่รัฐปรับลดเงื่อนไขในการเข้ามาดำเนินธุรกิจค้าปลีกของต่างชาติผนวกกับสภาพความอ่อนแอของธุรกิจค้าปลีกไทยทั้งที่เป็นอยู่เดิมและที่เกิดจากผลพวงของวิกฤติเศรษฐกิจ ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างธุรกิจค้าปลีก จากรูปแบบการค้าปลีกดั้งเดิมมาสู่ธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ โดยมีดิสเคานต์สโตร์เป็นตัวขับเคลื่อนการเติบโต

ร้านค้าปลีกสมัยใหม่ประเภทดิสเคานต์สโตร์ในประเทศไทยนั้น เป็นร้านค้าที่ทุกคนรู้จักในรูปแบบของร้านค้าที่มีขนาดใหญ่และขายสินค้าราคาถูก ซึ่งในต่างประเทศจะมีการแบ่งลักษณะของดิสเคานต์สโตร์เป็น 2 ประเภท คือ ซูเปอร์เซ็นเตอร์ (Super center) และไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket) โดยที่ซูเปอร์เซ็นเตอร์นั้นเป็นดิสเคานต์สโตร์มีแนวความคิดจากยุโรป เน้นการขายสินค้าประเภทอาหารเป็นหลัก และมีขนาดใหญ่กว่าไฮเปอร์มาร์เก็ต ในประเทศไทยมีดิสเคานต์สโตร์ที่เป็นที่รู้จักได้แก่ เทสโก้ โลตัส ซูเปอร์เซ็นเตอร์ บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ คาร์ฟูร์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต และแมคโคร ในความเป็นจริงแล้วแมคโครเป็นธุรกิจค้าส่งแบบเงินสด (Cash & Carry) แต่ได้เปลี่ยนรูปแบบการขายสินค้าเพื่อสามารถแข่งขันกับดิสเคานต์สโตร์ และคนไทยรู้จักแมคโครในลักษณะของร้านค้าขนาดใหญ่ที่ขายสินค้าราคาถูกเช่นเดียวกับดิสเคานต์สโตร์อื่น ๆ จึงรวมเรียกร้านค้าเหล่านี้ว่า ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่

การขยายตัวของการค้าปลีกสมัยใหม่ ดิสเคานต์สโตร์เป็นร้านค้าปลีกสมัยใหม่ที่มีการคาดการณ์ว่าจะมีมูลค่ามากที่สุดในกลุ่มร้านค้าปลีกทั้งหมด โดยมีมูลค่าสูงถึง 542,538 ล้านบาท หรือร้อยละ 53.47 ของยอดขายของร้านค้าปลีกสมัยใหม่ทุกประเภทในปี พ.ศ. 2553

ตารางที่ 2.3 การประมาณการยอดขายของร้านค้าปลีกสมัยใหม่

ปี	ห้างสรรพสินค้า	ซูเปอร์มาร์เก็ต	ดิสเคานต์สโตร์	คอนวีเนียนสโตร์	สเปเชียลสโตร์	แคทอิอรี	รวม
2545	81,478	26,806	131,642	31,278	9,455	7,804	288,463
2550	139,744	61,595	317,756	71,870	21,726	21,224	633,913
2553	185,154	102,102	542,538	119,138	23,015	29,727	1,014,674

ที่มา : สัมมนาเชิงวิชาการ “ธุรกิจค้าปลีก ก้าวสู่ห้วงสววรรษใหม่ คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากปัจจัยข้างต้นส่งผลให้เมืองเกิดการขยายตัวของกิจกรรมการค้าออกไปยังชานเมืองเพื่อให้บริการแก่ประชาชนตามการกระจายตัว แต่ Vance (1962: 512) กล่าวว่า ย่านการค้าใหม่ที่เกิดขึ้นจะดึงดูดลูกค้าจากพื้นที่ที่ติดกับย่านการค้านั้น ๆ และตอบสนองความต้องการในซื้อสินค้าเพียงบางประเภท แต่ CBD เน้นการให้บริการลูกค้าในพื้นที่กว้างกว่า เนื่องจากมีรัศมีการบริการครอบคลุมทั้งเมืองและพื้นที่รอบนอกเมืองด้วย ดังนั้นย่านการค้ารอบนอกนั้นไม่สามารถแทนที่ CBD ได้

2.2.8 กรณีศึกษาการฟื้นฟูบูรณะย่านพาณิชย์กรรมเก่า

กระแสการฟื้นฟูบูรณะย่านพาณิชย์กรรมเก่าในประเทศไทยนั้น ยังถือว่าไม่มีโครงการใดที่เกิดขึ้นอย่างเต็มรูปแบบ กรณีศึกษาส่วนใหญ่อยู่ในต่างประเทศ ที่น่าสนใจดังนี้

2.2.8.1 คลาร์กควีย์ (Clarke Quay)

พื้นที่พาณิชย์กรรมริมน้ำในประเทศสิงคโปร์เป็นย่านการค้าและโกดังสินค้าริมน้ำที่พัฒนาขึ้นตั้งแต่ปี ค.ศ.1819 และมีความเจริญสูงสุดจนถึงกลางศตวรรษที่ 20 คลาร์กควีย์เป็นพื้นที่ศูนย์กลางการค้าและการขนส่งทางน้ำที่มีเรือกลไฟมาจอดเทียบท่าเพื่อขนส่งสินค้าอย่างหนาแน่น อาคารริมแม่น้ำถูกออกแบบไว้เป็นโกดังเก็บสินค้า ต่อมาพื้นที่ริมน้ำเริ่มประสบปัญหามลภาวะทางน้ำ และมีความเสื่อมโทรม ทางรัฐบาลสิงคโปร์มีนโยบายให้ย้ายกิจกรรมการค้าและโกดังสินค้าไปที่ป็นังซึ่งเป็นย่านค้าส่งใหม่ ทำให้เรือขนส่งสินค้า และรถบรรทุกถูกย้ายออกไปยังพื้นที่ใหม่ด้วย ในปี ค.ศ.1977-1987 ทางรัฐบาลมีโครงการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ริมน้ำสิงคโปร์ เพื่อแก้ปัญหามลพิษทางน้ำ ส่งผลให้ย่านคลาร์กควีย์ Clarke Quay ถูกพัฒนาให้เป็นย่านการค้า ที่พักอาศัย และแหล่งบันเทิง กลายเป็นย่านการค้าริมน้ำที่มีชื่อเสียง และสร้างชีวิตชีวาให้แก่เมือง



รูปที่ 2.26 คลาร์กควีย์ ประเทศสิงคโปร์ (Singapore's 100 Historic Places)

คลาร์กควีย์ เป็นพื้นที่ที่มีแผนพัฒนาที่ชัดเจนภายใต้การดำเนินงานที่มีวัตถุประสงค์และแนวทางที่มาจากภาครัฐบาลของประเทศที่มีระบบการบริหารงานที่ดีเยี่ยม การจัดการเรื่องการกระจายกิจกรรมในพื้นที่ต่างๆจึงสามารถควบคุมได้อย่างมีประสิทธิภาพ เมื่อมองในมิติการฟื้นฟูบูรณะ พื้นที่นี้ได้ละทิ้งพื้นฐานกิจกรรมการค้า/บริการเดิมและปรับเปลี่ยนตัวเองไปสู่บทบาทและกิจกรรมใหม่ทั้งหมด กิจกรรมเดิมส่วนที่เห็นเป็นเพียงการจำลองบรรยากาศหรือ"จินตภาพ"สำคัญเดิมของพื้นที่เพื่อผลประโยชน์ทางการค้า โดยมีนักท่องเที่ยวเป็นกลุ่มผู้ใช้ส่วนใหญ่

2.2.8.2 โคเวนท์การ์เดนท์ (Covent Garden) กรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ

สืบเนื่องจากการย้ายกิจกรรมการค้าส่งออกไปสู่พื้นที่อื่นในปีค.ศ.1973 ส่งผลให้เกิดแนวคิดในการพัฒนาพื้นที่โดยในขั้นต้นนโยบายที่จะพัฒนาใหม่ (redevelopment)ภายใต้แนวคิดของนักผังเมือง มีแผนสร้างพื้นที่โคเวนท์การ์เดนท์ให้เป็นศูนย์กลางเมืองขนาดใหญ่ที่ประกอบด้วยสถานีรถไฟฟ้่า กลุ่มโรงแรม และอาคารศูนย์ประชุม แต่เกิดการคัดค้านจากกลุ่มประชาชนและองค์กรสาธารณะ จนนำไปสู่การเสนอทางเลือกในการฟื้นฟูตลาดและบรรยากาศการค้าขายแบบเดิมภายใต้วิธีการบูรณะ (restoration) ซึ่งมีการขึ้นทะเบียนคุ้มครองอาคารเก่าในพื้นที่จำนวนมากว่า 250 หลัง เพื่อรองรับกิจกรรมนันทนาการ กิจกรรมการค้าขายสินค้า งานศิลปะและร้านอาหาร รวมถึงโรงละครที่มีชื่อเสียงตั้งแต่อดีตจำนวนมากที่ยังคงอยู่ในพื้นที่ สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นสิ่งดึงดูดให้คนจำนวนมากเข้ามาใช้พื้นที่โคเวนท์การ์เดนท์จนถึงปัจจุบัน



รูปที่ 2.27 โคเวนท์การ์เดนทีในปัจจุบัน

(ที่มา: www.coventgarden.uk.com)

การเปลี่ยนแปลงประเภทของสินค้าจากผลิตผลทางการเกษตรมาสู่สินค้าเชิงศิลปะวัฒนธรรมและงานบริการ รวมถึงการให้ความสำคัญต่อการรักษาองค์ประกอบเชิงกายภาพมากกว่ากิจกรรมดั้งเดิมของพื้นที่ จะมีผลทำให้ภาพลักษณ์ของโคเวนท์การ์เดนเปลี่ยนแปลงไปจากอดีตก็ตาม แต่การใช้พื้นที่ลานโล่งและอาคารที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมและประวัติศาสตร์ ยังคงเป็นหนึ่งในวิธีการที่นิยมนำไปปฏิบัติในการพัฒนาเชิงกายภาพ เนื่องจากเป็นการนำองค์ประกอบทางกายภาพเดิมกลับมาใช้ใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งยังสามารถสะท้อนให้เห็นรากฐานทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรมได้เป็นอย่างดี

สรุปกรณีศึกษาการฟื้นฟูบูรณะย่านพาณิชยกรรมเก่า

กรณีศึกษาเหล่านี้ ล้วนเป็นการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ที่เกิดจากเงื่อนไขและเหตุผลที่แตกต่างกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของโครงการเป็นสำคัญ การฟื้นฟูบูรณะต้องอาศัยวิธีการที่หลากหลายเพื่อให้ได้มาซึ่งแนวทางในการฟื้นฟูบูรณะที่เหมาะสมกับพื้นที่

คลาร์กคีย์ เป็นการใช้ประโยชน์จากศักยภาพเชิงที่ตั้งโดยพัฒนาและเติมกิจกรรมที่สอดคล้องและเหมาะสมกับวิถีชีวิตในปัจจุบัน รวมถึงการปรับปรุงพื้นที่เดิมให้สามารถรองรับกิจกรรมที่เกิดจากกลุ่มผู้ใช้ใหม่ในพื้นที่ ภาพลักษณ์ของกิจกรรมดั้งเดิมบางส่วนของพื้นที่ถูกนำมาใช้เพื่อเป็นต้นแบบของสภาพแวดล้อมทางกายภาพเพื่อผลประโยชน์ในเชิงเศรษฐกิจเป็นสำคัญ

พื้นที่โคเวนท์การ์เดนที่เป็นตัวอย่างของการนำการใช้ประโยชน์ลานโล่งสาธารณะและพื้นที่ข้างถนนเพื่อการขายสินค้าและการแสดง กรณีนี้นักผังเมืองได้เลือกกิจกรรมการค้าปลีกและบริการเพื่อนันทนาการและการท่องเที่ยวมาเป็นระบบกิจกรรมใหม่ของพื้นที่ เพื่อช่วยส่งเสริมบรรยากาศของพื้นที่สาธารณะให้มีความคึกคักและมีชีวิตชีวมากขึ้นด้วยการใช้พื้นที่แบบผลัดเปลี่ยนหมุนเวียนทั้งช่วงเวลากลางวันและกลางคืน

การฟื้นฟูบูรณะพื้นที่พาณิชยกรรมเก่าที่ประสบความสำเร็จส่วนหนึ่งที่เป็นผลมาจากการทำงานอย่างสอดคล้องและสัมพันธ์กันในทุกมิติขององค์ประกอบต่างๆในพื้นที่ ซึ่งการสร้างความสัมพันธ์องค์ประกอบในมิติทางจินตภาพ กายภาพ สังคมและเศรษฐกิจ ที่สอดคล้องกับวิถีชีวิตภายใต้รูปแบบที่อ้างอิงจากวัฒนธรรมท้องถิ่นและพัฒนาให้ผสมเข้ากับวิถีชีวิตยุคปัจจุบันและในอนาคต รวมถึงการคัดเลือกประโยชน์

ใช้สอยใหม่ที่เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่และบริเวณข้างเคียงจะสามารถสร้างให้พื้นที่มีสภาพน่าใช้งานและมีศักยภาพในการแข่งขันกับพื้นที่พาณิชย์กรรมใหม่ในอนาคตต่อไป

2.3 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ภาควิชาการวางแผนและผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง (2544)

ได้ทำการศึกษาโครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่บริเวณย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์ ซึ่งเป็นย่านพาณิชย์กรรมที่มีประวัติความเป็นมา และมีวิวัฒนาการพร้อมๆกับกรุงรัตนโกสินทร์ โดยในปัจจุบันยังคงมีกิจกรรมทางการค้าที่สืบเนื่องมาจากอดีตอย่างต่อเนื่อง แต่พบว่ามีปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่ ไม่ว่าจะเป็นปัญหาทางด้านกายภาพและสภาพแวดล้อม เช่น ปัญหาเกี่ยวกับการจราจร และการขนส่ง ปัญหาความเสื่อมโทรมของอาคาร และปัญหาการพัฒนาที่ไม่เหมาะสม เป็นต้น และปัญหาทางด้านเศรษฐกิจและสังคม เช่น ปัญหาการลดลงของประชากร เป็นต้น จึงทำให้เกิดการศึกษาเพื่อดำเนินการแก้ไขปัญหาเพื่อหาทิศทางในการปรับปรุงให้เหมาะสม โดยการออกแบบวางผังปรับปรุงฟื้นฟูสภาพแวดล้อมทางกายภาพ เช่น แผนการใช้ที่ดิน แผนการปรับปรุงอาคาร แผนการปรับปรุงระบบการสัญจร ทางเดินเท้า ระบบสาธารณูปโภค ภูมิสถาปัตยกรรม และสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ เป็นต้น ตามแนวทางการออกแบบวางผังชุมชนเมือง (Urban Design)

นิพนธ์ พัทพงศกร และคณะ(2545)

ได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่องการค้าปลีกของไทยผลกระทบของการแข่งขันจากผู้ประกอบการค้าปลีกขนาดใหญ่จากต่างประเทศ โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการวิเคราะห์ผลกระทบทางเศรษฐกิจต่อผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียในระบบเศรษฐกิจโดยจะเน้นถึงผลกระทบทั้งทางด้านบวกและด้านลบของการขยายตัวของร้านค้าปลีกสมัยใหม่ที่มีต่อผู้บริโภค ผู้ค้าส่ง และมีการประเมินถึงผลกระทบในด้านการลงทุน การจ้างงาน โครงสร้างการตลาด และการจราจรโดยวิธีการวิจัยนั้นได้ทำโดยการศึกษาข้อมูลจากการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีกในช่วง 30 ปีที่ผ่านมาและในส่วนของพฤติกรรมผู้บริโภคนั้นได้ทำการสำรวจโดยใช้แบบสอบถามจำนวน 619 ชุด จากกลุ่มตัวอย่างใน 5 จังหวัด คือ กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล เชียงใหม่ ชลบุรี ขอนแก่นและสงขลา โดยผลจากการศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภค พบว่าการเข้ามาดำเนินธุรกิจการค้าปลีกสมัยใหม่ส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคไปในทางที่เป็นประโยชน์มากกว่าผลกระทบต่อทางลบกล่าวคือ

1. ร้าน/ห้างค้าปลีกสมัยใหม่เปิดโอกาสให้ผู้บริโภคมีทางเลือกใหม่ในการซื้อสินค้า โดยสามารถตอบสนองความต้องการและรูปแบบการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปได้ดีกว่าร้านค้าปลีกดั้งเดิมและนอกจากนี้ร้านไฮเปอร์มาร์เกตยังให้คุณค่าทางจิตใจแก่ผู้บริโภคอีกด้วย นั่นคือ การมาจับจ่ายซื้อของที่ร้านไฮเปอร์มาร์เกตนั้นจะสร้างความสบายและให้ความเพลิดเพลินมากกว่าการซื้อของในร้านค้าปลีกแบบดั้งเดิม

2. การเข้ามาแข่งขันของร้านค้าปลีกสมัยใหม่มีแนวโน้มให้ประโยชน์ในการสร้างข้อต่อรองของผู้บริโภคกับร้านค้าปลีกแบบดั้งเดิม ทำให้ร้านค้าปลีกแบบดั้งเดิมหันมาสนใจ ปรับปรุงราคาและคุณภาพของสินค้าและบริการ เพื่อให้ตรงกับความต้องการของผู้บริโภคมากขึ้น

3. การเข้ามาดำเนินการธุรกิจของร้าน/ห้างค้าปลีกสมัยใหม่ โดยเฉพาะห้างไฮเปอร์มาร์เกต ยังก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้บริโภคในระดับ มหภาคอีกด้วย นั่นคือการวางตำแหน่งทางการตลาดของห้างอยู่ที่ "ราคาถูกทุกวัน" ทำให้เกิดปรากฏการณ์ Counter-Veiling Power ที่สร้างการคานอำนาจให้กับผู้บริโภคในตลาดค้าปลีกทำให้สินค้าอุปโภคบริโภคที่มีจำหน่ายในห้างมีราคาตลาดต่ำกว่าราคาในร้านโชวห่วยประมาณ 10% และที่สำคัญคือ เมื่อสินค้าอุปโภคบริโภคจำนวนมากมีราคาตลาดลดลง อาจส่งผลให้ดัชนีเงินเพื่อเพิ่มขึ้นในอัตราที่ช้ากว่ากรณีไม่มีห้างไฮเปอร์มาร์เกต ซึ่งจะแสดงให้เห็นว่า การดำเนินการธุรกิจของห้างไฮเปอร์มาร์เกตช่วยชะลอการเพิ่มขึ้นของราคาสินค้าซึ่งถือเป็นประโยชน์ต่อผู้บริโภคโดยรวม

4. ห้าง/ร้านค้าปลีกสมัยใหม่ยังให้ประโยชน์แก่ผู้บริโภคในด้านการเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจจากความเครียดของสังคมเมืองและวิกฤตทางเศรษฐกิจ ทั้งนี้เนื่องจากห้าง/ร้านค้าปลีกสมัยใหม่โดยเฉพาะอย่างยิ่งไฮเปอร์มาร์เกตมีการจัดบรรยากาศภายในห้างที่ทำให้ผู้บริโภคเกิดความเพลิดเพลินใจในการเลือกซื้อสินค้า ทั้งด้านขนาดของห้างที่ใหญ่มีแสงสว่างที่ให้ผู้บริโภคเดินได้สะดวก การติดเครื่องปรับอากาศที่เย็นสบาย และรูปแบบการจัดโชว์สินค้าที่ทันสมัยอีกทั้งยังเปิดโอกาสให้ผู้บริโภคได้สัมผัสกับสินค้า

5. สำหรับในระดับชุมชนของผู้บริโภคนั้น ผู้บริโภคเห็นว่าการเปิดดำเนินการธุรกิจของห้าง/ร้านค้าปลีกสมัยใหม่ ยังก่อให้เกิดประโยชน์ต่อชุมชนในส่วนรวมอีกด้วย จากการสัมภาษณ์แบบเจาะลึก ผู้บริโภคส่วนใหญ่ยินดีที่มีการเปิดดำเนินการของห้างไฮเปอร์มาร์เกตในชุมชนหรือจังหวัดของคนและนอกจากนี้ยังเห็นว่าเป็นการนำความเจริญมาสู่ชุมชนของตนอีกด้วย

ในส่วนของผลกระทบและแนวโน้มนโยบายที่เกี่ยวข้องกับร้านค้าปลีกแบบดั้งเดิมนั้น จากการศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภค จะเห็นได้อย่างชัดเจนถึงการเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมการซื้อสินค้าที่ส่งผลกระทบต่อร้านค้าปลีกดั้งเดิมทั้งร้านโชวห่วยและตลาดสด โดยเฉพาะอย่างยิ่งร้านโชวห่วยที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกับร้านค้าปลีกสมัยใหม่ เป็นเหตุให้ร้านโชวห่วยมีแนวโน้มที่จะประสบปัญหาการขาดทุนหรือยอดขายลดลงทำให้ต้องปิดกิจการในอนาคต นอกจากนี้แนวโน้มของผลกระทบที่จะมีต่อการขายของสดในตลาดสดก็มีเช่นเดียวกัน ยกเว้นแต่เฉพาะในกรณีการซื้อสินค้าตามความจำเป็นเร่งด่วน เช่น กรณีสินค้าที่ใช้อยู่หมดกะทันหันหรือซื้ออาหาร เครื่องดื่ม ผู้บริโภคจะยังใช้บริการของร้านโชวห่วยหรือร้านสะดวกซื้ออยู่ แต่หนึ่งเป็นที่น่าสังเกตว่าห้างไฮเปอร์มาร์เกตมิได้ส่งผลกระทบต่อร้านโชวห่วยเสมอไป เพราะสำหรับร้านโชวห่วยขนาดเล็ก ห้างไฮเปอร์มาร์เกตก็เป็นอีกทางเลือกที่ร้านโชวห่วยขนาดเล็กจะซื้อสินค้าในราคาที่สามารถสู้ร้านค้าส่งดั้งเดิม

ประวิทย์ ลัญจกรกุล (2540)

ได้ศึกษาผลกระทบของห้างดิสเคานท์สโตร์ต่อร้านค้าปลีกขนาดเล็กในเขตอำเภอเมืองจังหวัดสุพรรณบุรี โดยมีวัตถุประสงค์ในการวิจัยเพื่อศึกษาบทบาทและผลกระทบของห้างดิสเคานท์สโตร์ต่อร้านค้าปลีกขนาดเล็ก ผลการศึกษาพบว่าถึงแม้ว่าจะเป็นร้านธุรกิจค้าปลีกขนาดเล็กในต่างจังหวัดก็ยังได้รับผลกระทบจากธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่ที่มีการแข่งขันค่อนข้างสูง โดยจากการเข้ามาลงทุนของกลุ่มทุนจากส่วนกลางในรูปแบบของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ที่มีรูปแบบการค้าและบริการที่ทันสมัย มีเงินลงทุนสูง มีภาพลักษณ์และชื่อเสียงที่ดี การศึกษาในครั้งนี้จึงมีวัตถุประสงค์ที่จะทำการศึกษาถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อร้านค้าปลีกขนาดเล็ก รวมทั้งศึกษาถึงทัศนคติของประชาชนที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกร้านค้าที่จะไปซื้อสินค้าอุปโภค บริโภค เพื่อเป็นแนวทางในการเสนอแนะข้อแก้ไขและปรับปรุง ในการตอบสนองความต้องการของ

ประชาชนจากการเก็บรวบรวมข้อมูลภาคสนามที่ทำในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสุพรรณบุรี โดยการสัมภาษณ์บุคคลทั่วไป พบว่า ร้านค้าปลีกขนาดเล็กส่วนใหญ่มียอดขายสินค้าลดลงและจำนวนลูกค้าที่ซื้อสินค้าเป็นประจำลดลง แต่ไม่มีผลต่อการตั้งราคาขายสินค้า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกร้านค้าที่จะไปซื้อสินค้าเรียงลำดับตามความสะดวกรบาย สีสันมีให้เลือกหลายชนิด สินค้าราคาถูก สถานที่ตั้งของร้านใกล้บ้าน สินค้ามีคุณภาพ การจัดสินค้าสะดวกในการเลือกซื้อ เป็นต้น

นิคม ไวยรัชพานิช(2544)

ได้ศึกษาเรื่องยุทธศาสตร์ทางผังเมืองในการแก้ไขปัญหาอันเนื่องมาจากการค้าปลีกขนาดใหญ่ โดยเน้นการศึกษาผลกระทบและกำหนดแนวทางแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นกับเมืองทางด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม ซึ่งการวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ(Qualitative Research) โดยข้อมูลในการวิจัยได้มาจากการสัมภาษณ์และแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่าง 4 กลุ่ม คือ กลุ่มประชากรที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานคร กลุ่มผู้ค้าปลีกรายย่อย กลุ่มผู้ค้าปลีกขนาดใหญ่ และกลุ่มผู้ทรงคุณวุฒิทางด้านผังเมือง โดยผลการศึกษาพบว่า เมื่อศึกษาถึงการกระจายตัวของห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ทั้ง 4 คือ โลตัส คาร์ฟูร์ บิ๊กซี และแมคโคร แล้วจะพบว่าในระยะแรกห้างค้าปลีกขนาดใหญ่สามารถเลือกทำเลที่ตั้งที่คาดว่าจะให้ผลตอบแทนสูงสุดได้ เนื่องจากไม่มีข้อจำกัดที่เกิดจากข้อกำหนดผังเมืองรวมหรือการกำหนดโซนสำหรับการพาณิชย์กรรมประเภทใด ๆ มาควบคุมเรื่องทำเลที่ตั้งและขนาดอาคาร ทำให้เกิดการกระจุกตัวของพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ในหลายบริเวณซึ่งหากไม่มีการแก้ไขข้อกำหนดผังเมืองรวมหรือไม่มีการศึกษาวิจัยเพื่อกำหนดโซนสำหรับการค้าปลีกขนาดใหญ่จะทำให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดและปัญหามลพิษจากสิ่งแวดล้อมมีความรุนแรงมากขึ้น จากการสัมภาษณ์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียประโยชน์ทั้ง 4 กลุ่ม คือประชาชน กลุ่มผู้ค้าปลีกรายย่อย กลุ่มผู้ค้าปลีกขนาดใหญ่ และกลุ่มผู้ทรงคุณวุฒิทางด้านผังเมืองสรุปได้ว่า ทุกกลุ่มแสดงความคิดเห็นต่อปัญหาที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ในทางที่เป็นกลางว่าภาวะชบเซาทางการค้าของร้านค้ารายย่อยนั้นเป็นผลมาจากการภาวะเศรษฐกิจตกต่ำรวมทั้งการพัฒนาการเปลี่ยนแปลงไปของตลาดที่มีคู่แข่งและรูปแบบทางการค้าที่หลากหลายขึ้น อย่างเช่น ร้านสะดวกซื้อ ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ และการขายสินค้าผ่านทางอินเทอร์เน็ต เป็นต้น ซึ่งร้านค้ารายย่อยควรปรับปรุงกิจการให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมายของตนได้ดีขึ้นเป็นการรักษาส่วนแบ่งทางการตลาดให้คงอยู่หรือเพิ่มมากขึ้น

2.4 มาตรการและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูบูรณะ

กระฟื้นฟูบูรณะในประเทศไทยในปัจจุบันนั้นได้มีมาตรการและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ในการดำเนินการหลายมาตรการ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับพื้นที่แต่ละแห่ง และหน่วยงานที่มีส่วนเกี่ยวข้อง นพพันธ์ ตาปานานนท์ (2550) องค์กรที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูเมืองซึ่งได้แก่องค์กรท้องถิ่นและการเคหะแห่งชาติ จะถูกกำหนดให้มีบทบาทหน้าที่ในการปรับปรุงชุมชนแออัดหรือแหล่งเสื่อมโทรมเป็นหลัก จึงควรขยายขอบเขตการดำเนินการในด้านการฟื้นฟูเมืองให้แก่องค์กรต่างๆดังกล่าวนี้ เพื่อให้สามารถครอบคลุมการดำเนินการในด้านการฟื้นฟูเมืองให้แก่องค์กรต่างๆดังกล่าวนี้ เพื่อให้สามารถครอบคลุมการดำเนินการในส่วนหนึ่งของเมืองที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินต่ำกว่าศักยภาพ หรืออีกนัยหนึ่งคือการดำเนินการเพื่อให้ส่วนของเมืองนั้นๆสามารถรองรับจำนวนประชากรได้เพิ่มมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ควรพิจารณาถึงความเหมาะสมและความเป็นไปได้ในการจัดตั้ง “บรรษัทของรัฐ” ซึ่งในที่นี้ย่อมหมายถึง “บรรษัทพัฒนาเมือง” ตามที่กำหนดในมาตรา 4 และ มาตรา 69 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.

2518 เพื่อให้มีบทบาทหน้าที่ในการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองเฉพาะเพื่อการพัฒนาและการฟื้นฟูเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพต่อไป ในการศึกษาครั้งนี้ พื้นที่ศึกษามีมาตรการและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูบูรณะดังนี้

2.4.1 ผังเมืองรวมจังหวัดแพร่

ชุมชนเมืองแพร่ได้รับการวางผังเมืองครั้งแรกเมื่อ พ.ศ.2528 ประกาศเป็นกฎกระทรวงฉบับที่ 45 ใช้บังคับเมื่อ 20 พฤษภาคม พ.ศ.2531 และสิ้นสุดการใช้บังคับเมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม พ.ศ. 2536 หลังจากนั้นกรมการผังเมืองจึงได้ดำเนินการปรับปรุงครั้งที่ 1 และประกาศเป็นกฎกระทรวงฉบับที่ 421 ใช้บังคับเมื่อวันที่ 28 กันยายน พ.ศ.2542

2.4.2 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูเมืองได้แก่ บทบัญญัติตามที่ได้กำหนดในหมวด 7 เขตเพลิงไหม้ โดยให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจในการพิจารณาว่าพื้นที่ที่เข้าลักษณะเป็นเขตเพลิงไหม้ซึ่งได้แก่ "บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้อาคารตั้งแต่สามสิบหลังคาเรือนขึ้นไปหรือมีเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป รวมทั้งบริเวณที่อยู่ติดต่อกภายในระยะสามสิบเมตรโดยรอบบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ด้วย" (มาตรา 4) ว่าสมควรมีการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้หรือไม่ ทั้งนี้โดยให้คำนึงถึง "ประโยชน์ในการป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร" (มาตรา 58) หากพื้นที่ดังกล่าวสมควรมีการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้และได้มีการประกาศใช้บังคับแผนผังดังกล่าวแล้ว การจัดให้ได้มาซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ประโยชน์ตามที่กำหนดในแผนผังจะสามารถกระทำได้ โดยให้นำกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม (มาตรา 61)

2.4.3 พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496

สาระสำคัญของพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้กำหนดให้เทศบาลมีอำนาจหน้าที่ใน "การวางผังเมืองและควบคุมอาคาร" ทั้งยังได้กำหนดให้เทศบาลเมืองและเทศบาลนคร มีอำนาจในการจัดทำ "ปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม และรักษาความสะอาดเรียบร้อยของท้องถิ่น " (มาตรา 54(11) และ มาตรา 57)

2.4.4 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

สาระสำคัญได้กำหนดถึง "การวาง จัดทำและดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ" โดยมีหลักการว่า ให้ผังเมืองรวมเป็น "แผนผัง นโยบาย และโครงการ รวมทั้งมาตรการควบคุมทั่วไป เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและดำเนินการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุข ปลอดภัย บริการสาธารณะและสภาพแวดล้อม เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง" ส่วนผังเมืองเฉพาะจะเป็น "แผนผังและโครงการดำเนินการเพื่อพัฒนาหรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่งหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง ในเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบทเพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง" (มาตรา 4) ทั้งนี้ ความหมายของผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะได้มีการอธิบายไว้ในผังนครหลวง 2533 (Greater Bangkok Plan 2533) หรือที่เรียกกันโดยทั่วไปว่า "ผัง Litchfield" โดยได้อธิบายถึงเนื้อหาและความเชื่อมโยงระหว่าง Comprehensive Plan ซึ่งหมายถึง "ผังเมืองรวม" และ Special Project Plan ซึ่งหมายถึง "ผังเมืองเฉพาะ" การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะโดยอาศัยอำนาจแห่ง

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 จะเป็นการดำเนินการเพื่อให้มีผลการต่อการให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อพัฒนาหรือปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ โดยการเวนคืนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 28(6) และ (7) และมาตรา 43(1) และ (2) อย่างไรก็ตามมาตรา 43 วรรค 5 ได้กำหนดให้อสังหาริมทรัพย์ที่ได้เวนคืนมาเพื่อการปรับปรุงให้เป็นไปตามผังเมืองเฉพาะ สามารถที่จะนำไปให้เช่าหรือหาประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้อีกทั้งในมาตรา 43 วรรค 6 ยังได้กำหนดให้การโอนกรรมสิทธิ์ใน อสังหาริมทรัพย์ที่ได้เวนคืนมานั้น จะสามารถทำได้โดยการตราเป็นพระราชบัญญัติ ดังนั้น ในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะโดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 เพื่อการฟื้นฟูเมือง หากมีความจำเป็นในการรวบรวมกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในบริเวณพื้นที่ดังกล่าวสามารถรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มมากขึ้นนั้น ย่อมอาจกระทำได้โดยการกำหนดให้มีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง ตามมาตรา 28(7) และมาตรา 43(2) และให้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวคืนให้แก่ประชาชนที่เป็นเจ้าของเดิม รวมทั้งจำหน่ายที่ดินและอาคารให้แก่ประชาชนที่อยู่อาศัยเดิมและประชาชนทั่วไป เพื่อให้ได้มาซึ่งรายได้สำหรับการทดแทนการลงทุนเพื่อการพัฒนาและปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็นต่อการฟื้นฟูเมืองในบริเวณพื้นที่นั้น ๆ

2.4.5 พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547

ในส่วนของที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูเมืองได้แก่การกำหนดในมาตรา 45 ให้ในกรณีที่เกิดเพลิงไหม้หรือ อุบัติภัยอย่างอื่นเป็นเหตุให้อาคารเสียหายร้ายแรง และเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นสมควรให้ดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ก็ได้เสนอความเห็น ซึ่งจะถือว่าเป็นการเสนอโครงการต่อคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัด โดยการดำเนินการให้เป็นไปตามโครงการดังกล่าวนี้เจ้าพนักงานอาจมอบหมายให้กรมโยธาธิการและผังเมือง การเคหะแห่งชาติ หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลอื่นใดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนา หรือ หน่วยงานอื่นใดของรัฐที่อาจกำหนดขึ้นโดยกฎกระทรวงเป็นผู้ดำเนินการแทนก็ได้ (มาตรา 45 วรรค 3)ด้วยการดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จะเป็นผลต่อการให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จำเป็นต่อการจัดสร้างหรือปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่ดังกล่าว โดยการร่วมรับภาระและกระจายผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม ทั้งนี้" เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เหมาะสมยิ่งขึ้น ในด้านการคมนาคม เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและชุมชน และเป็นการสอดคล้องกับการผังเมือง" (มาตรา 3)

2.4.6 พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2537

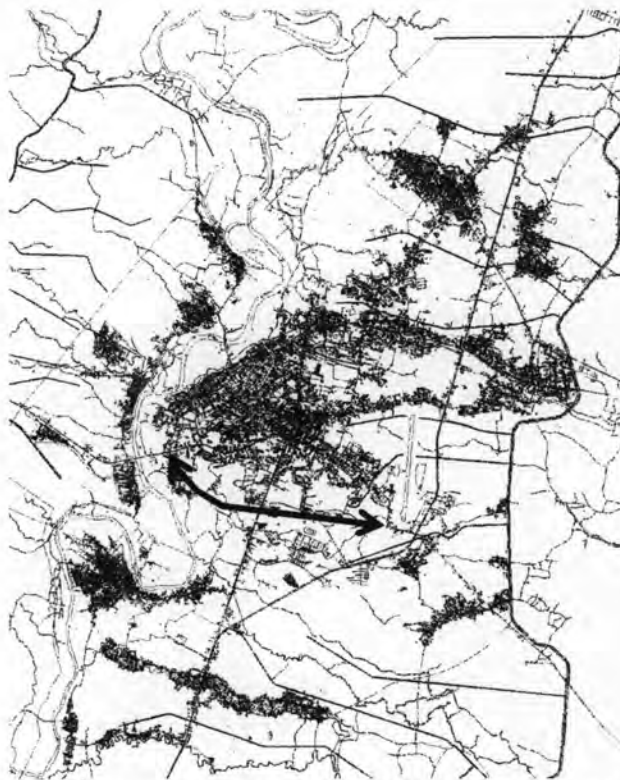
กำหนดให้การเคหะแห่งชาติมีอำนาจตามมาตรา 9 (1) ในการ "สร้าง จัดหา จำหน่าย เช่า ให้เช่า ให้เช่าซื้อ ยืม ให้ยืม รับจ้าง รับจ้าง แลกเปลี่ยน โอน รับโอน ถิ่นกรรมสิทธิ์ มีสิทธิครอบครอง หรือมีทรัพย์สินอื่น หรือ ดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน" เพื่อการดำเนินการตามบทบาทหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ และในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูเมือง พระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวยังได้กำหนดถึงการดำเนินการ"ปรับปรุง รื้อหรือย้ายแหล่งเสื่อมโทรมเพื่อให้มีสภาพการอยู่อาศัย สิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคมดีขึ้น" (มาตรา 6 (4) โดยการเคหะแห่งชาติจะมีอำนาจใน "การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในกิจการมาตรา 6 (4) จะต้องเป็นการเวนคืนเพื่อการผังเมือง การสาธารณสุข การป้องกันมลภาวะ การใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือการจัดเคหะให้แก่ประชาชนที่ต้องย้ายออกไปจากแหล่งเสื่อมโทรมเป็นสำคัญ" (มาตรา 30 วรรค 2)

2.5 โครงการและแผนงานที่มีผลกระทบต่อพื้นที่ศึกษา

2.5.1 โครงการก่อสร้างถนนสาย ช5 ผังเมืองรวมเมืองแพร่

ด้วยคณะกรรมการผังเมืองเพื่อพัฒนาตามโครงการถนนผังเมืองรวม มีมติมอบหมายให้กรมโยธาธิการ กระทรวงมหาดไทย ซึ่งปัจจุบันเป็นภารกิจที่ถ่ายโอนมาให้กรมทางหลวงชนบท กระทรวงคมนาคม ดำเนินการสำรวจออกแบบ เวรคืน และก่อสร้าง โครงการก่อสร้างถนนตามผังเมืองรวม ถนนสาย ช5 (ข5 เดิม) ผังเมืองรวมเมืองแพร่ เพื่อเป็นการพัฒนาเมือง ช่วยลดปริมาณการจราจรไม่ต้องผ่านย่านชุมชน เพื่อการแก้ไขปรับปรุงการจราจรของชุมชนเมืองแพร่ และเป็นการรองรับความเจริญเติบโตของเมืองในอนาคต

ลักษณะโครงการ ถนนสาย ช5 ผังเมืองรวมเมืองแพร่ เป็นถนนโครงการกำหนดให้ก่อสร้างใหม่ มีจุดเริ่มต้นจากทางหลวงหมายเลข 1023 แพร่-อำเภอลอง กม.ที่ 0+096 เชื่อมต่อถนนเหมืองหิต ไปทางทิศตะวันออก ระยะทางประมาณ 325 เมตร ตัดกับถนนลาดยางภายในหมู่บ้าน ระยะทางประมาณ 500 เมตรไปทางทิศตะวันออก ตัดกับถนนคอนกรีตภายในหมู่บ้าน บริเวณสามแยก ระยะทางประมาณ 790 เมตร ตัดกับถนนคอนกรีตภายในหมู่บ้าน ระยะทางประมาณ 1.400 กิโลเมตร ข้ามลำเหมืองสาธารณะ ระยะทาง 1.696 กิโลเมตร ถึงจุดสิ้นสุดโครงการบรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 101 กม. ที่ 132+046 แพร่ - เด่นชัย เชื่อมต่อถนนยันตรกิจโกศล



แผนที่ 2.1 แนวโครงการถนนสาย ช 5 ผังเมืองรวมเมืองแพร่

(ที่มา : ผู้วิจัย 2551)



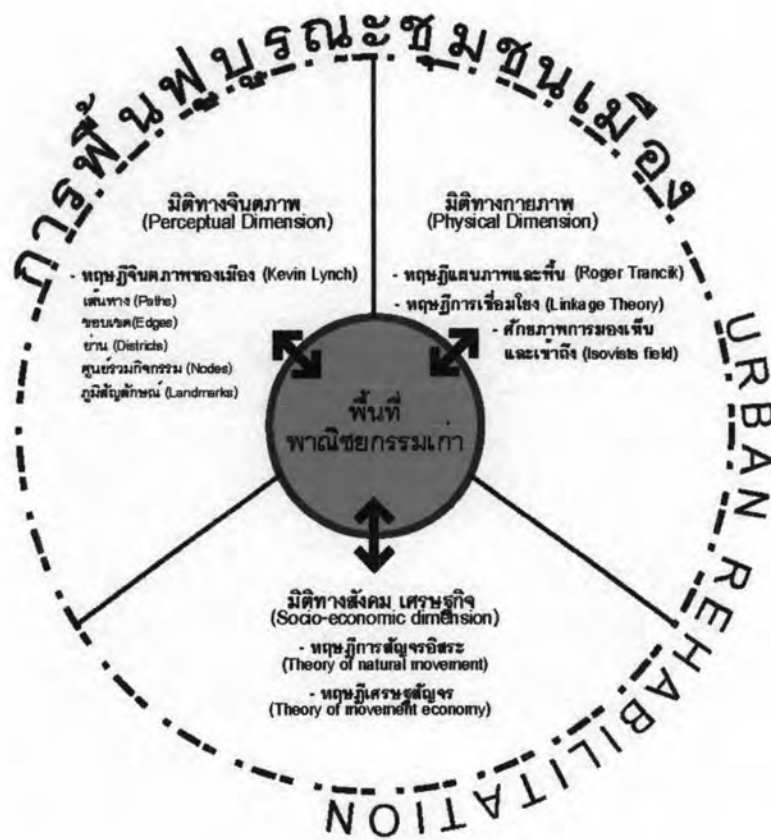
รูปที่ 2.28 ถนนสาย ช 5 ผังเมืองรวมเมืองแพร่

(ที่มา : ผู้วิจัย 2551)

ถนนสาย ช5 เมื่อทำการก่อสร้างแล้วเสร็จตามแผนงานทุกระยะ จะมีผลต่อการเข้าถึงพื้นที่พาณิชย์กรรมใหม่ที่สะดวกขึ้น รวมถึงการขยายตัวของเนื้อเมืองที่จะเกิดขึ้นตามแนวถนนใหม่นี้จะเกิดการผลานและต่อเนื่องกับพื้นที่พาณิชย์กรรมใหม่ที่มีในปัจจุบัน(ย่านกาดนำทอง)ในขณะที่ย่านสี่แยกบ้านทุ่งจะถูกแข่งขันทางการค้าในแง่ของระยะทางในการเข้าถึงและความสะดวกในการใช้งาน ทั้งในแง่ของสิ่งอำนวยความสะดวกและความรู้สึกถึงการเป็นสมัยใหม่ของพื้นที่พาณิชย์กรรมใหม่ ดังนั้นแนวคิดในการสร้างแรงดึงดูดให้เกิดขึ้นในพื้นที่จึงเป็นสิ่งสำคัญ ที่จะเอื้อให้ผู้มี ความอยากเข้ามาใช้งานพื้นที่ภายใต้ภาพลักษณ์ของตัวเลือกที่มีคุณภาพและเหมาะสมกับความต้องการเฉพาะ ที่แตกต่างและไม่สามารถหาได้ในพื้นที่พาณิชย์กรรมใหม่บริเวณชานเมือง และในอนาคตอันใกล้หากย่านสี่แยกบ้านทุ่งไม่สามารถปรับตัวให้สามารถรองรับกับสภาวะที่จะเกิดขึ้นได้อย่างเหมาะสม อาจนำมาซึ่งความชบเซาของพื้นที่อย่างถาวร

2.6 สรุปการทบทวนวรรณกรรมเพื่อกำหนดกรอบแนวความคิดในการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ย่านสี่แยกบ้านทุ่ง อ.เมือง จ.แพร่

จากการลงสำรวจและรวบรวมข้อมูลเบื้องต้นของพื้นที่ย่านสี่แยกบ้านทุ่ง อำเภอเมือง จังหวัดแพร่ พบว่ามีปัญหาสอดคล้องกับเหตุผลและวิธีการ “ฟื้นฟูบูรณะเมือง” (Urban rehabilitation) เนื่องจากองค์ประกอบของเมืองชั้นในของพื้นที่ยังมีส่วนที่ควรเก็บรักษาไว้เพื่อคงความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องในหลายมิติกับวิถีชีวิตของคนในชุมชนและในจังหวัดแพร่ ทั้งนี้วิธีการฟื้นฟูบูรณะเป็นวิธีการที่มีการศึกษาวิจัยในพื้นที่ต่างๆทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยรายละเอียดของเนื้อหาในการทบทวนวรรณกรรมมีดังนี้



แผนภูมิที่ 2.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย
(ที่มา : ผู้วิจัย, 2551)

การฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ย่านสี่แยกบ้านทุ่ง อ.เมือง จ.แพร่ ต้องทำการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของพื้นที่ ทั้งการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ได้แก่การศึกษาพัฒนาการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ของย่านสี่แยกบ้านทุ่ง อ.เมือง จ.แพร่ การขยายตัวของเมืองและประชากร โดยทำการวิเคราะห์ถึง จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และภาวะคุกคามของพื้นที่อันเนื่องมาจากปัจจัยทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม โดยมุ่งเน้นการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร การศึกษาโครงข่ายการสัญจรในระบบต่างๆ การศึกษามวลอาคารและพื้นที่ว่าง การศึกษาศักยภาพในการมองเห็นและเข้าถึงพื้นที่ว่างสาธารณะ เป็นต้น ตลอดจนรูปแบบกิจกรรมทางสังคม เศรษฐกิจภายในพื้นที่ศึกษาและพื้นที่ใกล้เคียง และทำการศึกษาในมิติของวิธีการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ในมิติต่างๆ ได้แก่ มิติทางจิตภาพ มิติทางกายภาพ และมิติทางสังคมและเศรษฐกิจ เพื่อทำการประมวลผล และวิเคราะห์เพื่อสร้างแนวทางที่นำไปสู่การวางผังฟื้นฟูบูรณะพื้นที่ทางด้านกายภาพต่อไป