

บทที่ 4

แนวทางในการพัฒนาพื้นที่

4.1 สรุปประเด็นปัญหาและแนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟู

1. ปัญหาการขาดแคลนพื้นที่

ย่านพาณิชย์กรรมเก่าเมืองสุพรรณบุรีหนาแน่นไปด้วยอาคารตึกแถว ขาดแคลนพื้นที่ว่างเพื่อการพักผ่อน ถนนและทางเท้ามีขนาดเล็ก ตลาดสดมีสภาพทรุดโทรมและแออัด มีปัญหาพื้นที่จอดรถไม่เพียงพอ เนื่องจากแต่ละอาคารไม่มีพื้นที่เหลือสำหรับเป็นที่จอดรถ ทำให้ต้องใช้พื้นที่ริมถนนแทน ดังนั้นการหาพื้นที่จอดรถรวมภายในชุมชนไม่ว่าบนดินหรือใต้ดินจะช่วยแก้ไขปัญหาคารจรจร และสร้างความเป็นระเบียบให้กับเมืองได้อย่างดี แนวความคิด The New Urbanism และเมืองน่าอยู่ มีจุดประสงค์ที่สำคัญในการแก้ปัญหาเพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีให้กับเมือง โดยให้ความสำคัญกับพื้นที่สาธารณะ (Public Space) การเพิ่มความหนาแน่นและความหลากหลายในการใช้ประโยชน์ที่ดิน(Mixed-use)ภายในเมือง ในขณะเดียวกันก็สามารถจัดสรรพื้นที่บางส่วนเพื่อเป็นสถานที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจของคนในชุมชน เช่น สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น เป็นต้น ดังนั้นแนวทางในการพัฒนาพื้นที่เพื่อแก้ปัญหาดังที่กล่าวไปแล้วในหัวข้อ 3.6.1 จึงเสนอให้มีดังนี้

แนวทางในการพัฒนาพื้นที่เพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนพื้นที่

1.1 การปรับปรุงฟื้นฟูตัวตลาดสดเทศบาล 1-2-3 และบริเวณโดยรอบ

- พัฒนาพื้นที่ตัวตลาดและบริเวณโดยรอบบางส่วนที่เป็นอาคารตึกแถว โดยการรื้อถอนอาคารเดิมและทำการออกแบบก่อสร้างใหม่ (Redevelopment) โดยให้มีพื้นที่มากขึ้นเพียงพอแก่ความต้องการ สามารถรองรับกิจกรรมที่มีอยู่ทั้งในปัจจุบันและอนาคต มีที่จอดรถยนต์และรถจักรยาน-รถจักรยานยนต์ที่เหมาะสม มีการขนส่งสินค้าที่สะดวก และสร้างความต่อเนื่องในการเข้าถึงกับพื้นที่โดยรอบที่สะดวกสบาย ปลอดภัย โดยเฉพาะโดยทางเท้า เนื่องจากผู้คนส่วนใหญ่ที่เข้ามาใช้ตลาดจะเป็นคนในพื้นที่ในชุมชนย่านพาณิชย์กรรมที่สามารถเดินถึงได้

1.2 การปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ตลาดทรัพย์สิน (ตลาดเก่า)

- พัฒนาพื้นที่ตลาดให้เป็นพื้นที่จอดรถและพื้นที่ว่างเพื่อการพักผ่อนของคนภายในชุมชน โดยย้ายกิจกรรมค้าขายของตลาดไปไว้รวมกันที่ตลาดสดเทศบาลที่จะปรับปรุงใหม่ ซึ่งอยู่ไม่ไกลจากกัน เพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนพื้นที่จอดรถและเพิ่มพื้นที่ว่างภายในชุมชน ซึ่งจะช่วยลดความแออัดภายในพื้นที่บริเวณนี้ด้วย

2. ปัญหาการจราจรบนถนนสายหลัก

จากปริมาณรถยนต์ที่เพิ่มขึ้นอย่างมากในปัจจุบัน ทำให้เกิดปัญหาจราจรและขาดแคลนพื้นที่จอดรถ ซึ่งนับเป็นปัญหาที่สำคัญอีกประการหนึ่งสำหรับชุมชนเมืองสุพรรณบุรีที่หนาแน่นและมีพื้นที่จำกัด โดยเฉพาะบนถนนสายหลักในย่านพาณิชย์กรรมที่สำคัญของเมือง แนวความคิด The New Urbanism และแนวความคิด

การแก้ปัญหาการจราจร กล่าวถึงการให้ความสำคัญกับทางเท้า ทางจักรยานและระบบขนส่งสาธารณะที่ดี และการส่งเสริมให้คนในชุมชนใช้รถยนต์น้อยลง จะช่วยลดปัญหาจราจรลงได้ ดังนั้นแนวทางในการแก้ปัญหาจราจรของพื้นที่ สามารถทำได้ดังนี้

แนวทางในการพัฒนาเพื่อแก้ปัญหาการจราจรบนถนนสายหลัก

- 2.1 สร้างระบบทางเดินเท้าที่เชื่อมต่อถึงกันทั้งหมดภายในย่านชุมชนมีความสะดวกและปลอดภัย โดยเฉพาะบริเวณทางข้ามและจุดตัดของถนนต่างๆ
- 2.2 จัดระบบการจราจรที่สร้างความคล่องตัว ให้สามารถระบายรถยนต์บนถนนพระพินวษาได้อย่างรวดเร็ว ลดจุดตัดของถนนลง และให้ความสำคัญกับการเดินเท้ามากขึ้น
- 2.3 การปรับปรุงตลาดสดใหม่จะช่วยลดปัญหาในการจราจรที่ติดขัดเนื่องจากกิจกรรมของตลาดบนถนนสายหลักลงได้ มีพื้นที่จอดรถ(รวม) เพิ่มขึ้น โดยไม่จำเป็นต้องจอดรถทั้งไว้ริมถนนทั้งวัน ซึ่งส่งผลต่อพื้นที่ผิวจราจรที่มีความกว้างอยู่จำกัด

3. ปัญหาภูมิทัศน์เมือง

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในย่านพาณิชย์กรรมเก่าสุพรรณบุรี ส่วนใหญ่เป็นอาคารตึกแถวทั่วไปที่ไม่มีเอกลักษณ์หรือจุดเด่นทางสถาปัตยกรรม ในขณะที่เดียวกันยังขาดการดูแลควบคุมเพื่อให้เกิดความสวยงามของภูมิทัศน์เมือง เช่น การติดตั้งป้ายโฆษณา หลังคากันสาดหรือผ้าใบบังแดดหน้าอาคารที่ไม่เป็นระเบียบ การวางสิ่งของและแผงลอยบนบาทวิถีทำให้เกิดขวางทางเดิน แนวความคิด The City Beautification ได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาสภาพแวดล้อมทางกายภาพเพื่อสร้างความสวยงามให้กับเมือง และสร้างเอกลักษณ์ของเมือง ไม่ว่าจะเป็นลักษณะเด่นของงานสถาปัตยกรรม การสร้างจุดเด่นของเมืองด้วยงานศิลปะ การสร้างแนวแกนถนนที่สวยงามเพื่อนำสายตาไปสู่สถานที่สำคัญหรือพื้นที่ว่างสาธารณะ (Open Space) และการให้ความสำคัญกับองค์ประกอบทางภูมิทัศน์ของเมือง ดังนั้นการปรับปรุงย่านพาณิชย์กรรมนี้จะต้องพิจารณาถึงแนวทางการแก้ไขดังนี้

แนวทางในการพัฒนาพื้นที่เพื่อแก้ปัญหาภูมิทัศน์เมืองที่ขาดความสวยงาม

- 3.1 ปรับปรุงภูมิทัศน์บนถนนสายหลัก โดยเฉพาะทางเท้าริมถนนสายหลักหน้าอาคารตึกแถว ออกแบบภูมิสถาปัตยกรรมเพื่อสร้างความสวยงาม และจัดระเบียบการวางสิ่งของหรือแผงลอยกีดขวางทางเดินเท้า
- 3.2 กำหนดแนวทางในการติดตั้งป้ายโฆษณา หลังคากันสาด ผ้าใบกันแดดของร้านค้าตึกแถวริมถนน เพื่อสร้างความเป็นระเบียบให้กับเมืองมากขึ้น
- 3.3 สร้างแนวแกนหลักหรือจุดเด่นของเมือง เช่น ถนนที่สวยงามนำไปสู่อาคารหรือสถานที่สำคัญของชุมชน เพื่อสร้างความน่าสนใจให้กับเมือง หอคอยชมวิวนับเป็นสัญลักษณ์อย่างหนึ่งของจังหวัดสุพรรณบุรีในปัจจุบัน แต่ความเชื่อมโยงกับพื้นที่โดยรอบ โดยเฉพาะการเข้าถึงและการมองเห็นจากมุมมองที่สวยงามภายในชุมชน เมื่อพิจารณาจากแผนที่และตำแหน่งมุมมองจากสถานที่จริง พบว่าแนวแกนจากสะพานข้ามแม่น้ำท่าจีนสามารถมองเห็นหอคอยได้อย่างชัดเจนและสวยงาม โดยมีระยะและช่องเปิดของมุมมองที่มีอาคารตึกแถวเป็นเส้นนำสายตาไปสู่หอคอยได้อย่างดี

4. ปัญหาการใช้พื้นที่ว่างริมน้ำ

ปัจจุบันพื้นที่ริมน้ำที่มีอยู่อย่างจำกัดในย่านนี้ ขาดการดูแลและพัฒนาการใช้งานให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ แนวความคิด The City Beautification ได้ให้ความสำคัญในการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำเพื่อเป็นที่พักผ่อนสำหรับประชาชน และสร้างความสวยงามให้กับเมือง ในขณะเดียวกันแนวความคิดในการใช้ที่ดินริมน้ำก็กล่าวถึงความสำคัญของน้ำที่มีคุณค่าต่อมนุษย์อย่างมากทั้งด้านสังคมและเศรษฐกิจ และพื้นที่ริมน้ำนี้เองที่ทำให้เกิดภูมิทัศน์ที่สวยงามตามธรรมชาติ โดยมีน้ำเป็นพื้นที่โล่งที่มีคุณค่าอย่างยิ่งสำหรับมนุษย์ ที่จะสามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ให้เกิดความสุขได้ การพัฒนาพื้นที่ริมน้ำในย่านพาณิชย์กรรมเมืองสุพรรณบุรีจึงเป็นสิ่งที่ไม่ควรมองข้ามไป ทั้งนี้ควรที่จะปรับปรุงพื้นที่ริมน้ำในย่านพาณิชย์กรรมเก่าสุพรรณบุรีดังนี้

แนวทางในการพัฒนาพื้นที่เพื่อแก้ปัญหาการใช้พื้นที่ริมน้ำไม่เหมาะสม

- 4.1 พัฒนาพื้นที่ว่างริมน้ำที่มีอยู่ในปัจจุบัน ให้มีองค์ประกอบที่เหมาะสมกับการพักผ่อน และสามารถเข้าถึงจากพื้นที่โดยรอบอย่างสะดวก
- 4.2 พัฒนาพื้นที่ว่างริมน้ำบริเวณที่เป็นตลาดโต้รุ่งในปัจจุบันให้เป็นสถานที่พักผ่อนเพิ่มขึ้นสำหรับคนในชุมชน โดยย้ายกิจกรรมของตลาดโต้รุ่งไปอยู่ในตลาดสดเทศบาลที่เสนอให้ทำการปรับปรุงก่อสร้างใหม่ ทั้งนี้จะต้องสร้างความต่อเนื่องของรูปแบบและลักษณะการใช้งานกับพื้นที่ว่างริมน้ำที่มีอยู่ในข้อ 4.1 เพื่อเป็นพื้นที่พักผ่อนริมน้ำผืนเดียวกันตามแนวยาวที่สวยงาม และน่าสนใจ สำหรับคนในชุมชนและภายนอกชุมชน

5. ปัญหาพื้นที่เสื่อมโทรม








จากการสำรวจพบว่าในย่านพาณิชย์กรรมเก่าสุพรรณบุรีมีพื้นที่เสื่อมโทรมที่เห็นได้ชัดเจนคือ ย่านตลาดสด และย่านที่อยู่อาศัยบางส่วน แนวความคิดในการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชน (Urban Renewal) กล่าวถึงปัญหาที่เกิดขึ้นมาพร้อมกับการเจริญเติบโตของเมือง ไม่ว่าจะเป็นปัญหาการจราจรหรือความเสื่อมโทรมของสภาพแวดล้อม ทั้งนี้ไม่จำเป็นต้องรอให้ชุมชนมีสภาพแวดล้อมที่เลวร้ายหรือใช้การไม่ได้เสียก่อนแล้วจึงค่อยปรับปรุง การปรับปรุงฟื้นฟูนอกจากจะสร้างสภาพแวดล้อมใหม่ที่ดีกว่าเดิมแล้ว ยังสามารถเพิ่มมูลค่าของที่ดินในการใช้ประโยชน์ได้มากขึ้น มีสาธารณูปโภคที่เหมาะสมเพียงพอ และตอบสนองความต้องการทางด้านเศรษฐกิจและสังคม ดังนั้นจึงควรฟื้นฟูพื้นที่เสื่อมโทรมในย่านนี้ ดังนี้

แนวทางในการพัฒนาพื้นที่เพื่อแก้ปัญหาความเสื่อมโทรม

- 5.1 พื้นฟูย่านที่อยู่อาศัยเสื่อมโทรม โดยการวางผังใหม่เพื่อพัฒนาพื้นที่ให้มีมูลค่าสูงขึ้น มีสภาพแวดล้อมที่ดีเหมาะกับการอยู่อาศัย และสามารถให้ประโยชน์จากที่ดินได้มากขึ้น เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ที่อยู่ในใจกลางย่านพาณิชย์กรรม
- 5.2 การปรับปรุงตลาดสดดังที่กล่าวมาข้างต้น จะช่วยเสริมสร้างสภาพแวดล้อมที่ดี และเพิ่มศักยภาพให้กับการใช้พื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัดในย่านกลางเมือง



Legend :

-  1.1 การปรับปรุงพื้นที่ตลาดสดเทศบาลและบริเวณโดยรอบ
-  1.2 การปรับปรุงพื้นที่ตลาดสดสำนักงานทรัพย์สิน
-  2 & 3 การปรับปรุงบริเวณถนนสายหลักและการจัดระบบการจราจรและทางเท้า
-  4 การพัฒนาพื้นที่วางริมน้ำเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ
-  5 การฟื้นฟูย่านที่อยู่อาศัยเสื่อมโทรม
-  การสร้างแนวแกนของเมือง (Urban Axis)
-  ตำแหน่งพื้นที่จุดรวมของชุมชน



โครงการฟื้นฟูย่านพาณิชย์กรรมเก่าเทศบาลเมืองสุพรรณบุรี

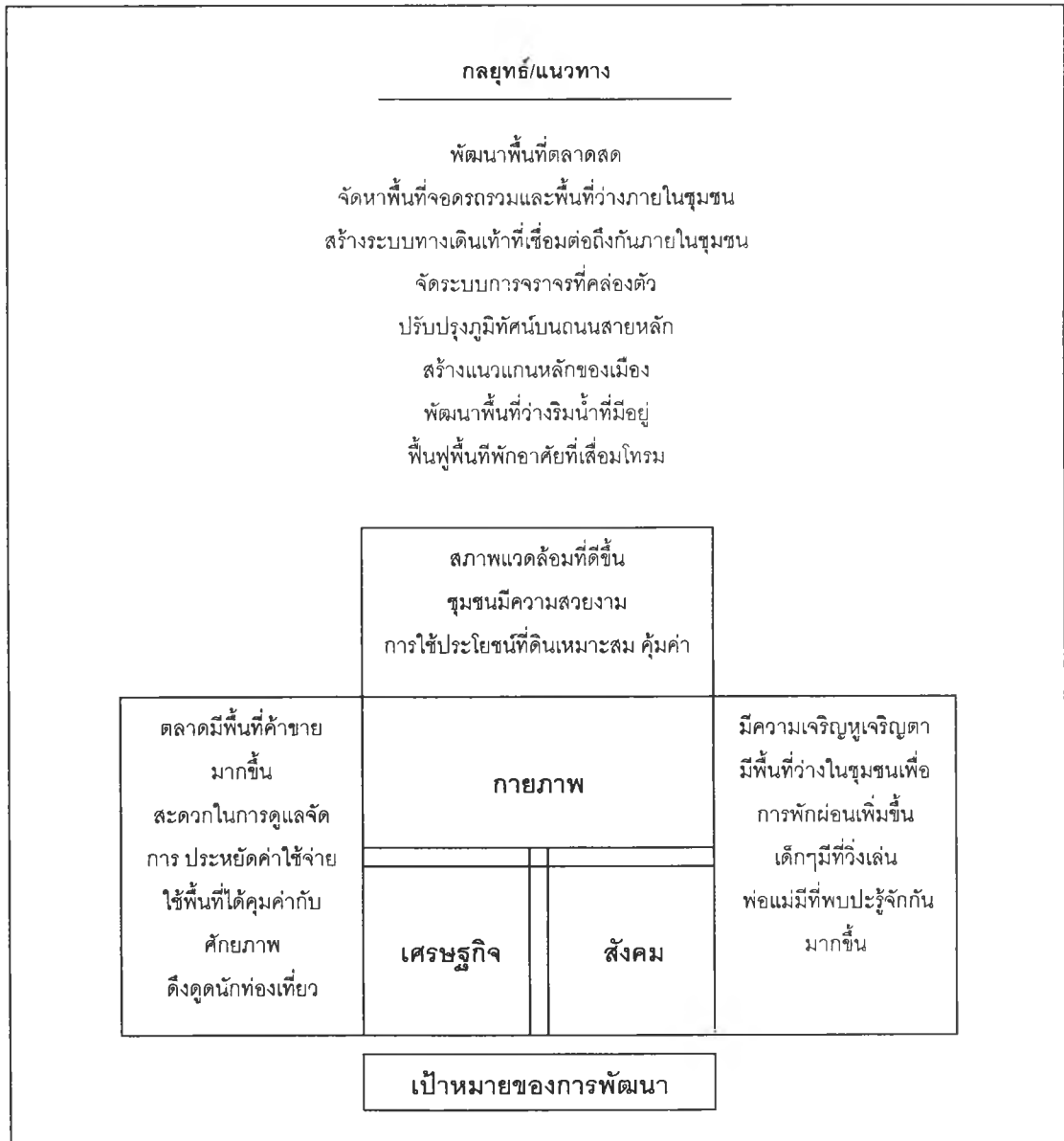
THE REDEVELOPMENT OF OLD COMMERCIAL DISTRICT, SUPHANBURI MUNICIPALITY

แผนที่ 17 : แสดงตำแหน่งพื้นที่ในการปรับปรุงฟื้นฟู

4.2 แนวความคิดหลักในการพัฒนา

การปรับปรุงฟื้นฟูย่านพาณิชย์กรรมสุพรรณบุรีนี้มีเป้าหมายที่ต้องการพัฒนาคุณภาพของลักษณะทางกายภาพของชุมชนให้ดีขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีต่อคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนด้วยทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคม ดังนั้นการกำหนดแนวความคิดในการออกแบบครั้งนี้ จึงจะต้องสะท้อนให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาไปในทางที่ดีขึ้น

- แนวความคิดหลักในการพัฒนาคือ *ความเป็นอยู่ที่ดีกว่าในสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น*
(*The Better Living in Better Environment*)
- เป้าหมายที่สำคัญได้แก่
 - ฟื้นฟูพื้นที่เสื่อมโทรมเพื่อพัฒนาสภาพแวดล้อมใหม่ที่สอดคล้องกับความต้องการด้านเศรษฐกิจและสังคม
(To Redevelop Blight Area: Promote Better Built Environment that Serves Social and Economic Needs)
 - ส่งเสริมกิจกรรมด้านการพักผ่อนหย่อนใจเพิ่มขึ้นในชุมชน
(To Create More Recreational Activities for Community)
 - สร้างความสวยงามให้กับเมือง
(To Improve the District's Aesthetic Qualities and Urban Landscape)
 - ยกกระดับคุณภาพชีวิตของความเป็นอยู่ของประชาชน
(To Enhance the people Quality of Life)



ตารางที่ 2: แสดงเป้าหมายและแนวทางในการพัฒนา

4.3 การสร้างทางเลือกและการประเมินทางเลือก

การสร้างทางเลือกเป็นการเปรียบเทียบรูปแบบและวิธีการของแนวทางในการพัฒนาต่างๆ ที่มีความแตกต่างกันออกไป เพื่อกำหนดแนวทางในการพัฒนาที่เหมาะสมต่อไป การสร้างทางเลือกสำหรับการปรับปรุงฟื้นฟูย่านพาณิชย์กรรมเก่าสุพรรณบุรีนี้ จะพิจารณาเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่ที่มีผลกระทบต่อประชาชน โดยเฉพาะการปรับปรุงฟื้นฟู (Redevelopment) ที่จะต้องมีการรื้อถอนอาคาร จึงต้องพิจารณาทิศทางเลือกและประเมินทางเลือกที่เหมาะสมกับการแก้ปัญหาให้มากที่สุด โดยพื้นที่ที่นำมาพิจารณาได้แก่

4.3.1 บริเวณพื้นที่ตลาดสด

การสร้างทางเลือกและเงื่อนไขในการพิจารณา เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ตลาดสดและบริเวณโดยรอบ สามารถเสนอแนวทางในการพัฒนาได้หลายแนวทาง เพื่อเปรียบเทียบถึงประโยชน์ที่จะได้รับใน

ระยะยาวและความสามารถในการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น โดยจะเลือกแนวทางที่ได้คะแนนสูงสุดจากการประเมินที่สามารถแก้ปัญหาหรือตอบสนองต่อเงื่อนไขที่ตั้งขึ้นมาทั้งหมดได้มากที่สุด เพื่อนำไปดำเนินการออกแบบในขั้นต่อไป

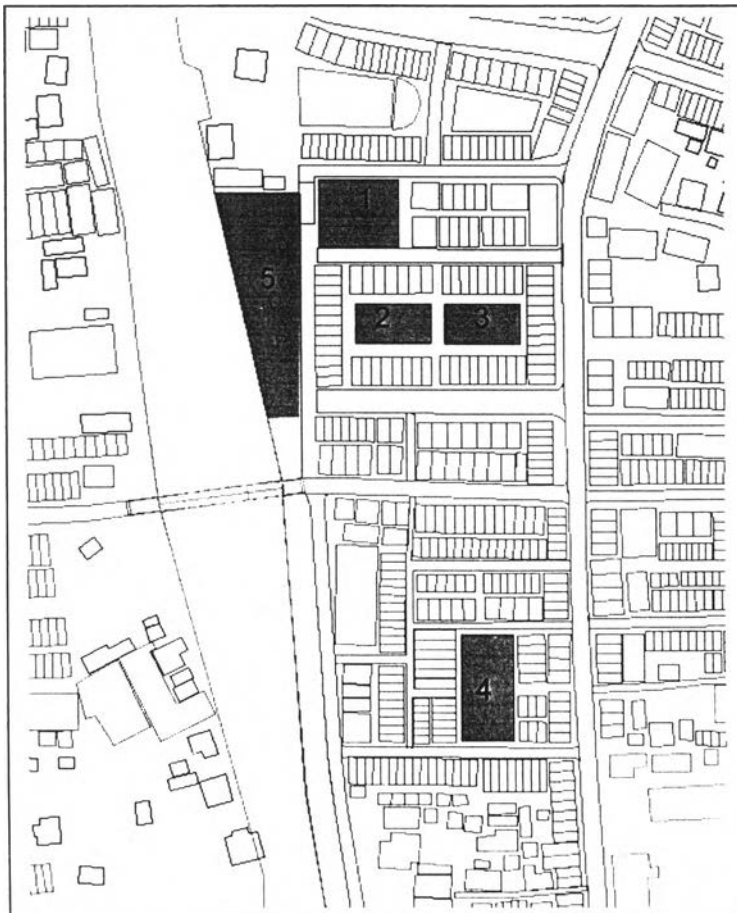
ทางเลือก A : ไม่มีการรื้อถอนอาคารใดๆ ปรับปรุงเฉพาะภายในและภายนอกตัวตลาดสดเท่านั้น เช่น ปรับปรุงพื้นผิวทางเดิน ระบบระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา การจัดผังแผงสินค้าใหม่ การทาสีตัวอาคารใหม่

ทางเลือก B : รื้อถอนเฉพาะอาคารตลาดสดเทศบาล 1-2-3 (3 แห่ง) โดยยังคงเก็บรักษาอาคารตึกแถวโดยรอบไว้เช่นเดิม เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อเจ้าของผู้เช่าอาคารตึกแถว

ทางเลือก C : รื้อถอนอาคารตลาดสดทั้งหมด (ตลาดสดเทศบาล 1-2-3 และตลาดสดสำนักงานทรัพย์สินฯ รวม 4 แห่ง) และอาคารตึกแถวเฉพาะบริเวณด้านหน้าที่ติดกับพื้นที่รื้อน้ำเท่านั้น


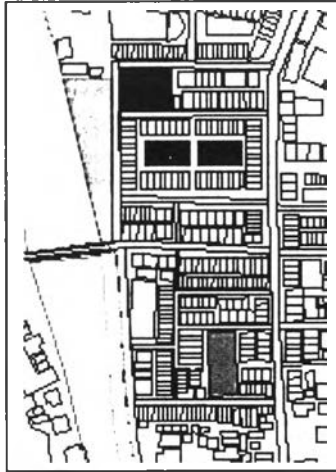
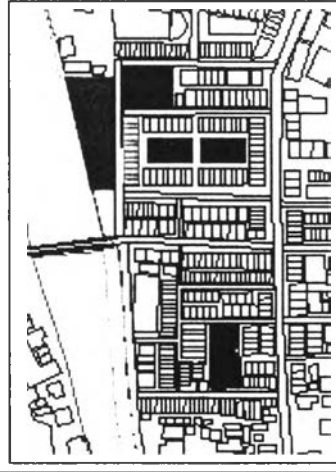

ทางเลือก D : รื้อถอนอาคารตลาดสดทั้งหมด (ตลาดสดเทศบาล 1-2-3 และตลาดสดสำนักงานทรัพย์สินฯ รวม 4 แห่ง) และอาคารตึกแถวบริเวณด้านหน้าและบางส่วนบริเวณด้านข้างของตลาดสดเทศบาล

(ดูตารางที่ 3 ประกอบ)



รูปที่ 7 : พื้นที่ตลาดสดและบริเวณโดยรอบ

1 : ตลาดสดเทศบาล 1	= 1,332 ตร.ม.
2 : ตลาดสดเทศบาล 2	= 715 ตร.ม.
3 : ตลาดสดเทศบาล 3	= 730 ตร.ม.
4 : ตลาดสดสำนักงานทรัพย์สินฯ	= 1,387 ตร.ม.
5 : พื้นที่รื้อน้ำตลาดใต้รุ่ง	= 3,581 ตร.ม.
รวมพื้นที่อาคารตลาด 4 แห่ง	= 4,164 ตร.ม.
รวมพื้นที่ทั้งหมด (1-5)	= 7,745 ตร.ม.

เงื่อนไข (Criteria)	Alternative 1	Alternative 2	Alternative 3	Alternative 4	
					
1. การรื้อถอนอาคาร	ไม่มี	4 มีการรื้อถอนเฉพาะตัวตลาดสด 3 แห่ง (เทศบาล 1-3 ไม่ต้องเวนคืนที่ดิน)	3 มีการรื้อถอนตัวตลาดสด 4 แห่ง และอาคารตึกแถวบางส่วน (16 unit)	2 มีการรื้อถอนตัวตลาดสด 4 แห่ง และอาคารตึกแถวหลายส่วน (37 unit)	1
2. การลงทุน	การลงทุนน้อย	4 การลงทุนมาก	3 การลงทุนมากขึ้น	2 การลงทุนมากที่สุด	1
3. ความสามารถในการแก้ปัญหาของเมือง					
- พื้นที่ใช้สอยไม่เพียงพอ	พื้นที่เท่าเดิม	1 พื้นที่ใช้สอยเท่าเดิมหรือเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากการออกแบบใหม่	2 พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น	3 พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นมาก	4
- ขนาดแคดลนที่จอดรถ	พื้นที่จอดรถเท่าเดิม	1 พื้นที่จอดรถเท่าเดิม	2 พื้นที่จอดรถเพิ่มขึ้น	3 พื้นที่เพิ่มขึ้นมาก	4
- ความไม่เป็นระเบียบ	แก้ปัญหาได้น้อย	1 แก้ปัญหาได้มาก	2 แก้ปัญหาได้มากขึ้น	3 แก้ปัญหาได้มากที่สุด	4
- ขนาดที่ว่างในเมือง	พื้นที่ว่างเท่าเดิม	1 พื้นที่ว่างเท่าเดิม	1 พื้นที่ว่างเพิ่มขึ้น	4 พื้นที่ว่างเพิ่มขึ้น	4
- การใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่า	เท่าเดิม	1 เพิ่มขึ้นเล็กน้อย	2 เพิ่มขึ้นมาก	3 เพิ่มขึ้นมากที่สุด	4
รวมคะแนน		13	15	20	22

เกณฑ์ในการให้คะแนน

1 = ได้ประโยชน์หรือตอบสนองต่อเงื่อนไขได้น้อยที่สุด

2 = ได้ประโยชน์หรือตอบสนองต่อเงื่อนไขได้ปานกลาง

3 = ได้ประโยชน์หรือตอบสนองต่อเงื่อนไขได้มาก

4 = ได้ประโยชน์หรือตอบสนองต่อเงื่อนไขได้มากที่สุด

ตารางที่ 3 การประเมินทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่ตลาด

จากตารางที่ 3 ในการประเมินทางเลือกเพื่อกำหนดพื้นที่ที่เหมาะสมในการพัฒนาตลาดสด แนวทางเลือก D ได้คะแนนสูงสุด เนื่องจากสามารถตอบสนองเงื่อนไขและสามารถแก้ปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นได้มากกว่า โดยเฉพาะการขาดแคลนพื้นที่ประกอบกิจกรรม และการแก้ปัญหาการขาดแคลนพื้นที่ว่างในเมือง ทั้งนี้บริเวณพื้นที่ตลาดสดสำนักงานทรัพย์สินฯ (หมายเลข 4 ในรูปที่ 7) จะถูกพัฒนาเป็นที่ว่างเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจและเป็นที่พักผ่อนอยู่ในพื้นที่เดียวกัน โดยการแยกระดับเพื่อไม่ให้เกิดความสับสน พื้นที่จอดรถจะอยู่ชั้นใต้ดินและพื้นที่พักผ่อนอยู่ชั้นบน เพื่อให้เกิดประโยชน์ในการใช้พื้นที่สูงสุด และแก้ปัญหาการขาดแคลนพื้นที่จอดรถในเมือง และพื้นที่ว่างเพื่อการพักผ่อนของคนในชุมชน ในขณะที่บริเวณพื้นที่ริมหน้าบริเวณหน้าตลาดสดที่เป็นตลาดได้รุ่งขายอาหาร จะถูกพัฒนาเป็นที่ว่างเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจที่เชื่อมต่อกับพื้นที่ริมหน้าข้างเคียงที่มีอยู่

และเมื่อต้องย้ายกิจกรรมของตลาดสดสำนักงานทรัพย์สินฯ ไปอยู่ร่วมกับตลาดสดเทศบาล รวมทั้งพื้นที่ริมหน้าตลาดได้รุ่ง ทำให้ปริมาณความต้องการพื้นที่ใช้สอยมีมากขึ้น ประมาณ 7,745 ตร.ม.(ดูรูปที่ 7 ประกอบ) ดังนั้นการรื้อถอนอาคารตึกแถวริมตลาดสดเทศบาลบางส่วนจึงเป็นสิ่งจำเป็น เพื่อให้ได้พื้นที่มากพอที่จะก่อสร้างอาคารใหม่ให้สามารถรองรับความต้องการใช้สอยพื้นที่ของกิจกรรมในปัจจุบันและอนาคตด้วย ในขณะเดียวกันก็เป็นการจัดระเบียบสังคม โดยนำกิจกรรมที่มีลักษณะคล้ายกันที่กระจัดกระจายอยู่มาไว้รวมกัน ทำให้สะดวกในการดูแลรักษา บริหารจัดการของหน่วยงานท้องถิ่น และสร้างความเป็นระเบียบเรียบร้อยให้กับเมือง ทั้งนี้ถึงแม้ว่า แนวทางเลือก D จะเป็นแนวทางที่ต้องใช้งบประมาณในการลงทุนสูงสุด และส่งผลกระทบต่อประชาชนที่อาศัยอยู่ในอาคารตึกแถวที่จะต้องถูกรื้อถอน (จำนวน 37 หลัง) แต่เมื่อพิจารณาผลประโยชน์ที่จะได้ตอบแทนในระยะยาว โดยเฉพาะการพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนในพื้นที่ที่จะได้รับการพัฒนาเมือง จึงคุ้มค่าแก่การลงทุนมากกว่า และสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมืองที่มีพื้นที่อยู่อย่างจำกัด ที่ควรพัฒนาให้มีความหนาแน่นมากขึ้นตามศักยภาพของพื้นที่

ทั้งนี้การพัฒนาที่เกิดขึ้นจะต้องให้ความสำคัญต่อผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการรื้อถอนอาคารตึกแถวเป็นพิเศษ เนื่องจากเป็นผู้ที่อาศัยอยู่ที่นั่นมานาน หรือต้องเช่าหรือซื้ออาคารมาด้วยราคาที่สูง เพื่อให้เกิดความเป็นธรรม และถือเป็นต้นทุนของการพัฒนาอย่างหนึ่ง เช่น การให้สิทธิในการจับจองเป็นเจ้าของร้านในตลาดแห่งใหม่ การพิจารณาถึงผลตอบแทนที่ควรได้รับจากรายได้ที่หายไประหว่างการพัฒนา การจ่ายเงินค่าเวนคืนอาคาร (เนื่องจากที่ดินเป็นของหน่วยงานราชการอยู่แล้ว) การจัดหาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ที่เหมาะสมด้วยเงื่อนไขที่เป็นที่ยอมรับได้ของประชาชนผู้ที่ได้รับผลกระทบ เป็นต้น

4.3.2 บริเวณพื้นที่ชุมชนที่อยู่อาศัยเสื่อมโทรม

เมื่อพิจารณาจากลักษณะของแปลงที่ดิน(Plots) ของพื้นที่บริเวณนี้ พบว่ามีลักษณะไม่เป็นระเบียบ ขาดการวางผังและวางแผนในการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค ทำให้พื้นที่ดินแปลงด้านในบางแปลงถูกล้อมรอบเป็นที่ดินตาดบอด ไม่มีทางเข้าหรือสามารถเข้าถึงด้วยทางเดินเล็กๆ และเมื่อพิจารณาถึงลักษณะของโครงสร้างของเมือง(Urban Fabric) ที่ประกอบด้วยอาคารและที่ว่าง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอาคารตึกแถวและแนวดน จะสังเกตเห็นได้ชัดเจนว่าบริเวณพื้นที่ชุมชนที่อยู่อาศัยเสื่อมโทรมมีลักษณะของกลุ่มอาคาร(Grain) ที่แตกต่างไปอย่างเห็นได้ชัด (ดูแผนที่ 16)

อย่างไรก็ตามเนื่องจากพื้นที่บริเวณนี้เป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชน ซึ่งมีหลายแปลงและหลายเจ้าของทำให้ยากต่อการพัฒนา ดังนั้นจึงควรเลือกเฉพาะบริเวณพื้นที่ที่เข้าถึงลำบาก สภาพอาคารแออัดและทรุดโทรม เพื่อ

เสนอให้มีการปรับปรุงฟื้นฟูเป็นตัวอย่างก่อน โดยสามารถพิจารณาจากชนิดที่ดินที่แสดงถึงลักษณะของแปลงที่ดินที่มีปัญหาในการเข้าถึง มีรูปร่างแปลงที่ดินบิดเบี้ยวไม่เหมาะสม และต้องการจัดผังใหม่เพื่อให้ชุมชนมีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น เหมาะกับการอยู่อาศัย มีสาธารณูปโภคที่พอเพียงเหมาะสม

แนวความคิดในการฟื้นฟูเมืองได้กำหนดตัวชี้วัด(Indicators) เพื่อพิจารณาความเหมาะสมของพื้นที่ที่จะทำการฟื้นฟู คือ (ทฤษฎีและความรู้ด้านผังเมือง, 2543: 179)

1. พื้นที่ที่มีมาตรฐานทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่ำ
2. อายุและสภาพของอาคาร
3. ความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจและสังคม
4. ความคุ้มค่าทางด้านศิลปวัฒนธรรม
5. กิจกรรมที่ไม่เหมาะสมที่มีอยู่ในพื้นที่นั้นๆ

บริเวณพื้นที่ที่อยู่เสื่อมโทรมนี้ มีลักษณะของปัญหาสอดคล้องกับตัวชี้วัดตามหลักการข้างต้นคือเป็นพื้นที่ที่มีมาตรฐานด้านสาธารณูปโภคต่ำ โดยเฉพาะการเข้าถึงที่ไม่สะดวก สภาพอาคารเก่า แออัดสลับกับพื้นที่ว่างรกร้าง ทั้งที่อยู่ในใจกลางย่านพาณิชยกรรมซึ่งเป็นพื้นที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง แต่กลับไม่ได้รับการพัฒนาเท่าที่ควร ทำให้ปัจจุบันเป็นที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมไม่ดี กลายเป็นพื้นที่ถูกปิดล้อม ไม่เป็นที่รู้จัก ไม่มีคุณค่าทางศิลปวัฒนธรรม จึงควรได้รับการพัฒนาเพื่อและปรับปรุงให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น

รูปแบบและวิธีการในการดำเนินการพัฒนาที่สามารถใช้กับพื้นที่อยู่อาศัยเสื่อมโทรมนี้ โดยความร่วมมือระหว่างรัฐและเอกชน ได้แก่

- การจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment)
- การฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal)

การจัดรูปที่ดินเหมาะสมกับลักษณะโครงการที่กรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของเอกชน โดยที่รัฐจะเป็นคนกลางในการทำความเข้าใจและประสานงานกับเจ้าของที่ดินต่างๆที่อยู่ในพื้นที่เพื่อที่จะดำเนินโครงการ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่า ควบคุมไปกับการจัดบริการพื้นฐานและสร้างสภาพแวดล้อมที่ดี เพื่อให้เกิดประโยชน์อย่างเหมาะสมและเป็นธรรม โดยมีได้มุ่งหวังผลกำไร ในขณะที่การฟื้นฟูเมืองจำเป็นต้องใช้งบประมาณในการลงทุนมากโดยเฉพาะการเวนคืนที่ดิน หรือการซื้อที่ดินในกรณีที่เอกชนเป็นผู้ลงทุน แต่การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในการฟื้นฟูเมืองจะมีมากกว่าการจัดรูปที่ดิน ซึ่งขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ในการการฟื้นฟูแต่ละโครงการ การจัดรูปที่ดินนั้นเจ้าของที่ดินเดิมยังคงมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเดิมอยู่ เพียงแต่รูปร่าง ขนาด ตำแหน่งจะเปลี่ยนไปตามการจัดผังใหม่ พร้อมด้วยสาธารณูปโภคที่เหมาะสม ส่วนการฟื้นฟูเมืองจำเป็นที่จะต้องคำนึงถึงผลตอบแทนทางด้านเศรษฐกิจ เช่น การเพิ่มความหนาแน่น การเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินตามศักยภาพของพื้นที่ เป็นต้น

จากสภาพวิกฤตทางเศรษฐกิจของประเทศไทยที่ยังคงเป็นปัญหาอยู่ การลงทุนในการพัฒนาโครงการที่ต้องการผลตอบแทนสูงมีความเสี่ยงมากสำหรับทั้งภาครัฐและเอกชน ดังนั้นการจัดรูปที่ดินจึงเป็นทางออกที่ดีในการฟื้นฟูชุมชนที่อยู่อาศัยเสื่อมโทรมนี้ให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น และสามารถนำแนวทางการพัฒนานี้ไปใช้ปฏิบัติกับพื้นที่อื่นที่มีลักษณะปัญหาคล้ายคลึงกันได้ต่อไป