

สมชาติ วิจิตรการลิขิต : แนวทางการพัฒนาย่านการค้าฝั่งธนบุรี : กรณีศึกษาย่านบางแค.

(DEVELOPMENT GUIDELINES FOR COMMERCIAL ZONE : A CASE STUDY OF BANG
KHAE DISTRICT, THONBURI) อ.ที่ปรึกษา : รศ.ดร.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ, 218หน้า.

ISBN 974-14-3349-2.

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) วิเคราะห์สภาพปัญหา สาเหตุ และผลกระทบตลอดจนความรุนแรงของปัญหาที่เกิดขึ้นของพื้นที่
ย่านตลาดบางแคและบริเวณโดยรอบ 2) ศึกษาและวิเคราะห์แนวทางการแก้ไขปัญหของพื้นที่เพื่อตอบสนองกิจกรรมการค้า 3) ศึกษาถึงศักยภาพ
ภาพ ข้อจำกัด แนวโน้มการพัฒนา และการขยายตัวกิจกรรมการค้าในพื้นที่ 4) เสนอแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ โดยวิธีการศึกษาใช้ การสำรวจ
ภาคสนาม การสังเกต และการสัมภาษณ์ กลุ่มตัวอย่างผู้ให้บริการในพื้นที่ด้วยแบบสอบถามจำนวน 400 ตัวอย่าง ใช้วิธีสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ
โดยแบ่งพื้นที่ออกเป็น 3 ส่วน คือพื้นที่บริเวณศูนย์การค้าพิวเจอร์ปาร์ครังบางแค พื้นที่บริเวณตลาดสด และพื้นที่บริเวณศูนย์การค้าเดอะมอลล์บาง
แค เพื่อทราบถึง พฤติกรรมของผู้มาใช้บริการ ปัญหา และนำมาวิเคราะห์บทบาทการค้า ด้วยทฤษฎีแหล่งกลางและกฎแรงดึงดูดของการค้าปลีก

ผลการศึกษาพบว่า ย่านบางแคมีบทบาทเป็นศูนย์กลางการค้าในระดับภูมิภาคของฝั่งธนบุรี โดยมีรัศมีการให้บริการ 5.65 กม. และ มี
องค์ประกอบกิจกรรมศูนย์การค้า 5 แห่ง ตลาดสด 5 แห่ง โดยสินค้าที่สร้างแรงดึงดูดทางการค้า คือ อาหารสด และการบริการยานยนต์ ประกอบ
กับที่ตั้งสามารถติดต่อกันที่โดยรอบได้อย่างสะดวกรวดเร็ว เป็นจุดเปลี่ยนถ่ายรูปแบบเดินทางทั้งทางบก ทางน้ำ มีสภาพแวดล้อมร่มรื่น มีรูปแบบ
สถาปัตยกรรมเรือนแถว ซึ่งเป็นย่านการค้าเก่า และราคาเช่าที่ดินที่ไม่แพง จึงทำให้ย่านนี้มีศักยภาพในการพัฒนาสูง ส่วนแนวโน้มของย่านกลับ
มีการเจ็บโตลดลง เนื่องจากการกระจุกตัวของกิจกรรมก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ การจราจรติดขัด ชาติที่จอดรถ อาคารที่สร้างรอกการพัฒนา ทำให้การ
ซื้อขายไม่สะดวก ผู้ซื้อ ผู้ขายจึงย้ายไปใช้บริการในย่านการค้าอื่น ทำให้การค้าในย่านบางแคได้ผลไม่คุ้มค่ากับการลงทุนจนต้องทยอยปิดตัว การ
ค้าในย่านชบเขาและสี่อ้อมลง ทั้งนี้หากโครงการศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯด้านใต้ เกิดขึ้นในอนาคต จะช่วยให้ย่านการค้าบางแค กลับมามีชีวิตชีว
อีกครั้ง เนื่องจากเกิดการพัฒนาที่ดิน แหล่งงาน และแหล่งพักอาศัยตามมา ทำให้ผู้คนเดินทางเข้ามาในพื้นที่มากขึ้นการค้าจึงมีปริมาณมากขึ้น
ตามไปด้วย

ในการพัฒนาพื้นที่ เสนอให้ย่านบางแคเป็นศูนย์กลางคมนาคมชานเมืองต่อเนื่องศูนย์กลางคมนาคมกรุงเทพฯด้านใต้ และเป็นแหล่งงาน แหล่ง
อาศัยที่มีคุณภาพ มีแนวความคิด 1) จัดระเบียบการใช้ที่ดินให้รองรับโครงข่ายระบบขนส่งมวลชน ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตโดยวางแผนการใช้ที่ดิน
โดยเฉพาะแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและสถานีเสนอให้เป็นพื้นที่สำนักงาน และศูนย์การค้าสมัยใหม่ ส่วนบริเวณพื้นที่ตอนในเสนอให้เป็นพื้นที่พัก
อาศัยหนาแน่นสูง 2) ส่งเสริมพื้นที่ให้เกิดแหล่งงานและที่พักอาศัยที่สมดุล โดยพัฒนาย่านธุรกิจการค้าบริการ ในส่วนร้านค้าเสนอให้ปรับ
ปรุงด้านการออกแบบและการใช้อาคาร จัดกลุ่มร้านค้าตามประเภทสินค้าให้มีการดึงดูดซึ่งกัน ส่วนตลาดสดพิจารณาถึงรูปแบบที่เหมาะสมใน
การออกแบบ ได้แก่ ทิศทางคนเดินเท้า รูปแบบอาคาร ระบบแสงสว่าง และระบายอากาศ ส่วนบริเวณที่ต้องทำการรื้อสร้างใหม่ ควรอ
แบบให้มีความกลมกลืนกันทั้งในรูปแบบและความสูงของอาคาร สำหรับอาคารเดิมที่ไม่มีปัญหาด้านการใช้ประโยชน์แต่สภาพทรุดโทรม ต้องใ
รับการปรับปรุง ทาสี ตกแต่งภายใน กรณีที่มีปัญหาเรื่องการใช้สอยอาคาร จะต้องพิจารณาการกำหนดรูปแบบการใช้สอยอาคารใหม่ กำหนดค่า
ความเข้มข้นของการใช้ที่ดิน ส่งเสริมกิจกรรมที่เหมาะสมกับพื้นที่คือ ตลาดกลางค้าส่งสินค้าเกษตร และตลาดน้ำ 3) ส่งเสริมการเดินทางด้วย
ระบบขนส่งมวลชนประเภทต่างๆ ให้มีความสะดวกในการเปลี่ยนถ่ายระหว่างระบบขนส่งมวลชนประเภทต่างๆ โดยจัดระบบโครงข่ายให้เชื่อมโยง
กันระหว่างท่ารถโดยสาร รถไฟฟ้า ท่าเรือ จัดพื้นที่จอดรถรวม ปรับปรุงทางเดิน 4) ส่งเสริมปรับปรุงสภาพแวดล้อมของเมือง พัฒนาคุณภาพชีวิต
ของคนทำงานและผู้อยู่อาศัย โดยปรับปรุงฟื้นฟูสภาพแวดล้อมพื้นที่ริมน้ำ สภาพภูมิทัศน์เมืองให้สวยงาม พัฒนาให้เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ
ส่งเสริมให้เป็นสถานที่ท่องเที่ยวตลาดน้ำที่สำคัญของฝั่งธนบุรี

4574201625 MAJOR URBAN PLANNING

KEYWORD : DEVELOPMENT GUIDELINES / COMMERCIAL ZONE

SOMCHAT WIJITRARNLIKIT : DEVELOPMENT GUIDELINES FOR COMMERCIAL
ZONE : A CASE STUDY OF BANG KHAE DISTRICT, THONBURI. THESIS ADVISOR :
ASSOC.PROF.SAKCHAI KIRINPANU, Ph.D. 218 pp. ISBN 974-14-3349-2.

The objectives of this research are to 1) analyze the problems, the causes and the impacts on commercial activities in Bangkhae and surrounding areas 2) study and analyze area problem solving guideline to respond to commercial activities 3) study potential, limitation, development trends and expansion of trade activities in the area 4) suggest development guideline. The study methods were field survey, observation and interviews a sample group of 400 consumers in the area using questionnaires. The sample was selected by random. The area is divided into 3 parts i.e. the area within the Future Park Bangkhae Shopping Mall, the fresh market and the Mall Bangkhae Shopping Center to study consumer behaviors, problems and to complement the analysis of commercial activities by using central place theory and the law of retail gravity model.

Research results found that the Bangkhae zone has a role of regional trade center on Thonburi bank with the service radian of 5.65 kilometers with 5 shopping centers, 5 fresh markets. The products that make attraction trade are fresh food and transportation services as well as the location which can be connect to the adjacent area easily. The location is along the klong with beautiful scenery of old architecture of the old commercial center and the rent is not high resulted in high potential for development. However, the development trends for the area has been decreasing because of concentration of activities which cause many problems such as traffic jam, lack of parking space, blind area, abundant building awaiting for development making the trade uneasy. Therefore both buyers and sellers moved to other areas make trading in Bangkhae area not worth the cost as a result businesses had to closed down reduced the trading traffic. In the future, if the Bangkok Southern Transport Center (BSTC) actually take place, it would help bring trading in Bangkhae area back to live again because of land development, work places and residential areas that follow, hence more people coming to the area, trading also increases.

In term of area development, the study suggests to make Bangkhae zone the Suburb Transport Center, extended from the BSTC and quality work place and residential area with the ideas 1) systemized land use to support mass transportation network that will take place in the future by the land use plan that suitable with the economic value especially along the sky train line and stations should be utilized as offices and new shopping center, and the inner area should be used as highly concentrated residential area; 2) Promote the area for a balanced work place and residential by develop service business zone. The store should improve design and building usage, group stores according to product types that attract on another. The design of fresh market should consider its appropriate patterns i.e. direction of sidewalk, building pattern, lighting system, air circulation. For the areas that have to be dismantled and rebuilt, the new design should be in line with one another both in form of pattern and height. The existing buildings which worn-out but have no usage problem should be renovated, repainted, and redecorate the interior. If there are problems with the building usage, it should consider a new building usage, promote activities that suit the area which are agricultural whole sale central market and floating market; 3) Promote transportation with various mass transportation for a convenience interchange between different mass transportation modes by efficiently systemized the network linkage, set up a central parking lot, improve pavement and dead end street to dilute traffic; 4) Promote environmental improvement of the area, improve quality of life of workers and resident by improve environment in area along the river for a beautiful landscape, develop a recreation area, promote the area as a tourist attractive place and an important floating market on the Thonburi Bank.