

บทที่ 3

ข้อมูลทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

ประวัติความเป็นมา

1. กำเนิดถนนข้าวสาร

ในสมัยรัตนโกสินทร์ตอนต้นของรัชกาลที่ 1 – รัชกาลที่ 3 ซึ่งเป็นยุคเริ่มสร้างกรุงเป็นระยะ การสร้างบ้านเมืองขึ้นใหม่ สิ่งก่อสร้างที่สำคัญได้แก่ คูเมืองและกำแพงเมืองตามแนวคลองคูเมืองเดิม เมื่อรัชกาลที่ 1 จะทรงสร้างพระบรมมหาราชวัง ทรงโปรดให้มีการขุดคูพระนครใหม่ โดยขุดขนานไปกับแนวคูเมืองเดิม เชื่อมระหว่างคลองบางลำพูและคลองโอ่งอ่าง และพระราชทานนามว่า “คลองรอบกรุง” เพื่อขยายอาณาเขตเมืองออกไป (สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม, 2542) และบริเวณที่เป็นถนนข้าวสารปัจจุบัน แรกเริ่มมีการตั้งถิ่นฐานของชุมชนบริเวณริมแม่น้ำและลำคลองเป็นหลักอยู่ในเขตกำแพงพระนคร อยู่ใกล้ย่านบางลำพูซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของกรุงรัตนโกสินทร์ มีความสำคัญในการบริหารและปกครอง เป็นพื้นที่ศูนย์การปกครองย่อยของวังหน้าที่มีป้อมพระสุเมรุเป็นกำแพงเมือง และแนวคลองบางลำพูเป็นด่านในการป้องกันเมือง

พอรัชสมัยของรัชกาลที่ 4 – รัชกาลที่ 6 เป็นช่วงของการพัฒนาเมืองใหม่ ได้กลายเป็นช่วงที่รับอิทธิพลตะวันตกเข้ามาเกือบทุกด้าน มีการติดต่อการค้าและการเมืองกับต่างชาติมากขึ้น ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของกรุงรัตนโกสินทร์ครั้งสำคัญ ผลที่ตามมาเนื่องจากการวางพระราชโบายเปิดความสัมพันธ์กับต่างประเทศอย่างกว้างขวาง ทำให้เกิดการพัฒนาด้านการตั้งถิ่นฐานของชุมชน โดยการเปลี่ยนแปลงจากชุมชนน้ำมาเป็นชุมชนบก บทบาทของคลองข้าวสารที่เป็นจุดถ่ายสินค้าและข้าวสารที่สำคัญของเมืองหลวง ได้ถูกเปลี่ยนสภาพกลายเป็นตรอก³ ร้านขายข้าวสารเดิมเริ่มหายไป เพราะเนื่องจากการคมนาคมที่สะดวกขึ้น และยังโปรดให้สร้างตึกแถวสูง 1-2 ชั้นขึ้น เพื่อให้เช่าทำการค้าขาย ดังเช่นในรัชสมัยรัชกาลที่ 5 ทรงปรับปรุงประเทศชาติให้ทันสมัยเจริญกับชาติตะวันตก ทรงสร้างความเจริญก้าวหน้าในทุกด้าน รวมถึงการพัฒนาเมืองหลวงให้ทัดเทียมกับเมืองหลวงอื่นๆในยุโรป การออกแบบชุมชนเมือง (Urban design) จึงถือกำเนิดขึ้น

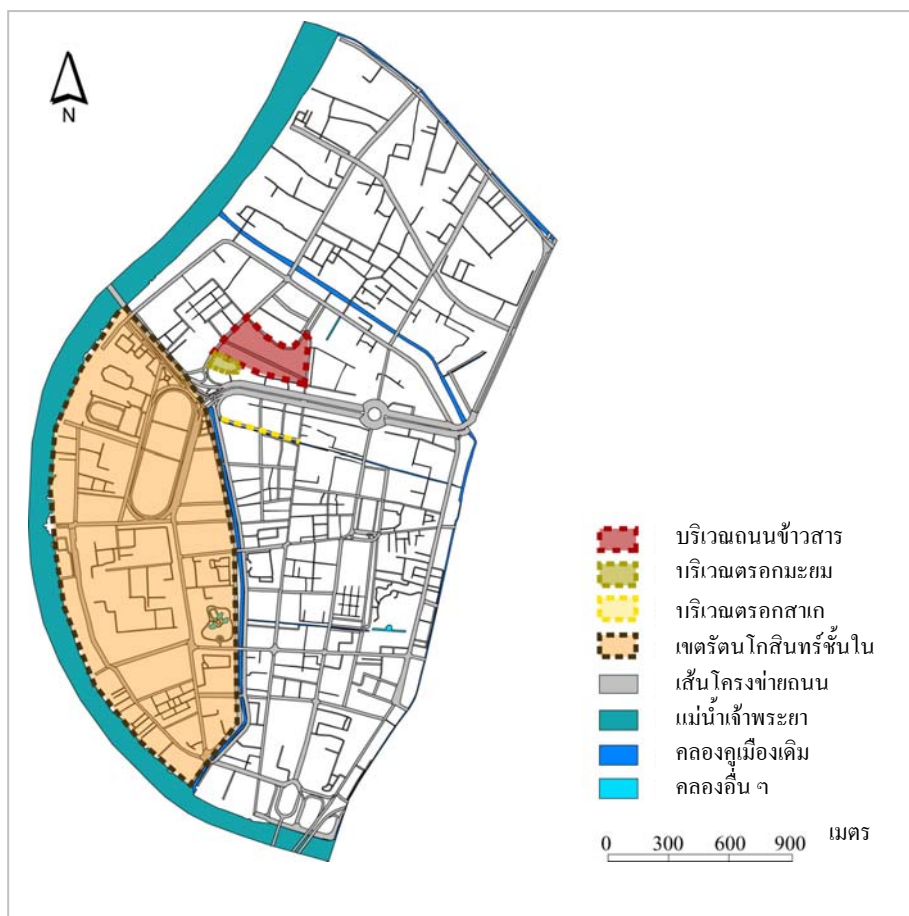
³ ตรอก หมายถึง เส้นทางเดินขนาดเล็กภายในชุมชน

เป็นครั้งแรกในประเทศไทย (สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม, 2542)

เดิม “ตรอกข้าวสาร” ตั้งอยู่ในแขวงตลาดยอด เขตบางลำพู ได้รับผลกระทบจากการพัฒนาด้วย หลังจากทรงมีพระราชดำรัสให้ตัดถนนในกรุงเทพฯ และทรงดำรัสให้กรมหลวงพระยานริศรานุวัดติวงศ์ เสนาธิการกระทรวงโยธาธิการในสมัยนั้นดำเนินการขยายถนน กลายเป็นถนนที่มีความยาวประมาณ 500 เมตร กลายเป็นทางเชื่อมระหว่างถนนตะนาวกับถนนจักรพงษ์ เส้นทางคมนาคมได้เปลี่ยนแปลงจากทางน้ำมาเป็นทางบก พาหนะสำคัญที่เกิดขึ้น คือ รถม้า ซึ่งผ่านถนนข้าวสารทางด้านถนนตะนาว ไปทางบางลำพู เทเวศร์ สามเสน และไปสุดที่โรงประปา, รถลาก เป็นพาหนะที่ต้องใช้แรงงานคนลาก เรียกอีกอย่างว่า “รถเจ๊ก” รวมทั้งมีการริเริ่มสร้างรถเมล์ไอน้ำ และพัฒนามาจนเป็นรถเมล์ขาว หรือรถธรรมดาของบริษัทนายเลิศ นอกจากนั้นยังมีรถถีบสามล้อ, รถยนต์ส่วนตัว แม้กระทั่งการเดินเท้า ส่วนเส้นทางการคมนาคมทางน้ำยังคงมีอยู่ ไม่ว่าจะเป็นเรือแจว เรือโดยสารหรือเรือข้ามฟาก และเรือกำปั่น เป็นต้น ทั้งนี้ยังทรงพระราชทานที่ดินให้แก่ข้าราชการบริพารได้ปลูกอาศัย ถนนข้าวสารจึงกลายเป็นบริเวณที่พักอาศัยที่เก่าแก่สืบทอดมาเป็นเวลานาน

ในสมัยรัชกาลที่ 6 การใช้ที่ดินประเภทต่างๆ ของกรุงรัตนโกสินทร์ขยายตัวออกไปโดยปราศจากการวางแผน มีการรวมตัวกันขึ้นเป็นย่านต่างๆ ที่สังเกตได้อย่างชัดเจน คือย่านอุตสาหกรรมเลียบตัวไปตามชายฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ย่านเกษตรกรรมอยู่ทางตอนเหนือของเมือง ย่านพักอาศัยแถบถนนสีลม ถนนสาทร ย่านการค้าคนจีนแถบเยาวราช ย่านธุรกิจแบบฝรั่งแถบบางรัก รวมทั้งย่านการค้าคนไทยแถบบางลำพูด้วย

ช่วงเวลานั้นการค้าขายถือได้ว่าเป็นธุรกิจสำคัญของคนในชุมชน การค้าขายที่ทำให้ถนนข้าวสารเป็นที่รู้จักดีว่าเป็นแหล่งศูนย์รวมของร้านค้าที่ขายข้าวของเกี่ยวกับเครื่องสังฆภัณฑ์ ร้านแรก ๆ คือ ร้าน ส.ธรรมภักดี เป็นร้านค้าที่ดำเนินการขายเครื่องสังฆภัณฑ์ และอัฐบริวาร ต่อมาจึงมีร้านศรีพันธ์ และร้านพุทธสังฆภัณฑ์ตามลำดับ นอกจากนั้นประชากรในพื้นที่ประกอบอาชีพรับราชการ รับจ้างทั่วไป และอาชีพพิเศษคืออาชีพโสเภณี ซึ่งพบเห็นได้โดยเฉพาะบริเวณตรอกมะยม และตรอกสาเก เดิมสถานที่ขายบริการหรือ “ช่อง” เป็นเพียงบ้านไม้เล็ก ๆ จำนวนห้องไม่มากนัก เมื่อมีแขกมาใช้บริการมาก ๆ จำเป็นที่จะต้องไปเช่าโรงแรมที่มีอยู่บริเวณนั้นแทน



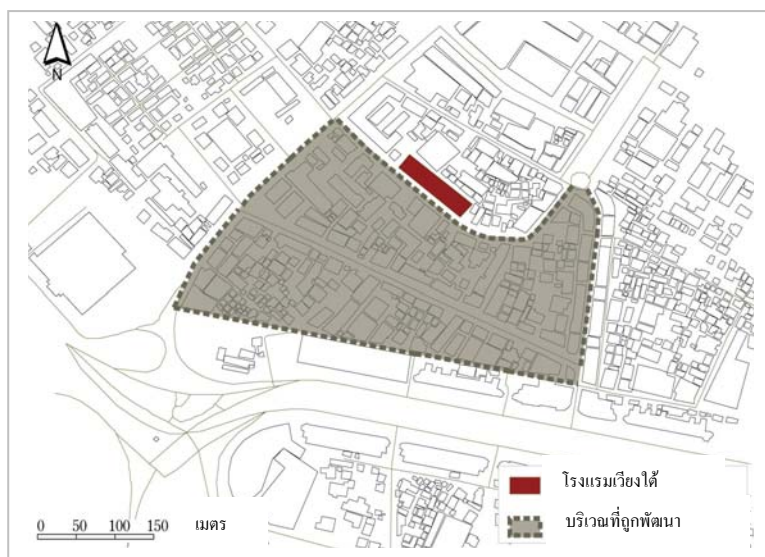
ภาพที่ 15 ตำแหน่งที่ตั้งถนนข้าวสาร ตรอกมะยมและตรอกสาเก ในเขตเกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก

2. การเปลี่ยนแปลงในย่านข้าวสาร

ช่วงรัชสมัยรัชกาลที่ 7 ถึงรัชกาลปัจจุบัน เป็นระยะที่มีการเปลี่ยนแปลงการปกครอง ทำให้การบริหารประเทศได้รับการปรับปรุงพัฒนา มีผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจ ขนบธรรมเนียม ประเพณี วัฒนธรรม มีการหลั่งไหลเข้ามาของเทคโนโลยีและสิ่งอำนวยความสะดวกในรูปแบบต่าง ๆ ความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในระยะแรกมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพของกรุงรัตนโกสินทร์ไม่มากนัก ต่างจากพื้นที่รอบนอกที่เป็นย่านเศรษฐกิจที่สำคัญ เกิดมีตึกสูงใหญ่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ชุมชนส่วนใหญ่ยังอยู่ในตำแหน่งเดิม การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของถนนข้าวสารจึงเป็นในเรื่องขอบเขตของการครอบครองพื้นที่และความหนาแน่น เป็นชุมชนเดิมที่มีพัฒนาการทางเศรษฐกิจตั้งแต่ระยะแรก ๆ เป็นลักษณะผสมของที่อยู่อาศัยและประกอบการค้า (สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม, 2542) ลักษณะบ้านเรือนที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ เป็นบ้านไม้

ชั้นเดียว หรือสองชั้นปลูกเรียงรายขนานไปตามแนวถนน บ้านไทยทรงยุโรป และมีตึกอาคารพาณิชย์ ซึ่งชาวจีนได้เข้ามาพำนักอาศัยและเริ่มทำการค้าขาย รวมทั้งบริเวณถนนรามบุตรีมีโรงแรมเกิดขึ้นเพื่อรองรับผู้มาติดต่อธุรกิจการค้า และข้าราชการที่มาติดต่องานกับส่วนกลางและสถานที่ราชการบริเวณถนนราชดำเนิน หลังจากนั้นบ้านพักอาศัยจึงเริ่มแบ่งห้องเช่าภายในบ้านให้คนไทยเช่า (ธวัช, 2536)

ในช่วงปีพ.ศ. 2515-2516 โรงแรมเวียงใต้ที่ถนนรามบุตรีได้เริ่มทำบริษัททัวร์นำนักเรียนจากออสเตรเลียมาเที่ยวที่เมืองไทย แต่ในเวลานั้นไม่มีที่พักราคาถูกทางทัวร์จึงต้องหาที่พักราคาถูกให้ ซึ่งขณะนั้น คัมภีร์เฮาส์ เป็นบ้านเช่าที่อยู่บนถนนข้าวสารมานานมีห้องแบ่งเช่าไว้สำหรับคนไทยพัก บริษัททัวร์จึงให้นักเรียนออสเตรเลียไปพัก นับแต่นั้นมาชาวต่างชาติก็เริ่มเพิ่มมากขึ้น จนกระทั่งราวปี พ.ศ. 2522 บอนนี่เฮาส์ ซึ่งเกิดขึ้นเป็นแห่งที่ 2 (ดำเนินการมาจนกระทั่งปัจจุบัน) เป็นบ้านเดิมที่แบ่งห้องให้คนไทยเช่า ได้เปลี่ยนเป็นที่พักแบบประหยัด (Guesthouse) ในราคาเช่าเพียงคืนละ 30 บาท หลังจากนั้นบ้านข้างเคียงจึงเปิดให้บริการตามกันมาอีกหลายแห่ง ช่วงแรกยังไม่เป็นธุรกิจที่จริงจังมาก เนื่องจากเจ้าของที่พักแบบประหยัด (Guesthouse) มีอาชีพประจำกันอยู่แล้ว ที่พักแบบประหยัด (Guesthouse) จึงเป็นแค่ธุรกิจขนาดเล็กภายในชุมชนเท่านั้น มีสภาพเป็นบ้านไม้สองชั้น มีสวนบริเวณ มีการแบ่งเนื้อที่ใช้สอยภายในบ้าน และมีขนาดไม่ใหญ่โต บ้านหนึ่งหลังสามารถรับนักท่องเที่ยวได้ 4-6 คน มีห้องพักประมาณ 2-4 ห้อง ราคาคืนละประมาณ 40-50 บาทสำหรับห้องเดี่ยว และ 100 บาทสำหรับห้องคู่ (ธีระ, 2542) จากคำบอกเล่าปากต่อปากของนักท่องเที่ยวที่เคยมาพักที่ที่พักแบบประหยัด (Guesthouse) ย่านข้าวสาร และหนังสือคู่มือท่องเที่ยวในประเทศไทยที่แนะนำถนนข้าวสารเกี่ยวกับราคาที่พักราคาถูก อาหารหลากหลาย และการเดินทางที่ใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญหลายแห่ง ทำให้ถนนข้าวสารเป็นที่รู้จักของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศอย่างกว้างขวางขึ้น นักท่องเที่ยวที่มีพฤติกรรมการท่องเที่ยวแบบประหยัดจึงมุ่งหน้ามายังถนนสายนี้



ภาพที่ 16 ตำแหน่งโรงแรมเวียงใต้และขอบเขตของการเติบโตของที่พักแบบประหยัด

จากการส่งเสริมด้านการท่องเที่ยวที่สนับสนุนให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการเดินทางภายในทวีปเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ผสมกับการประสบความสำเร็จอย่างมากจากปีการท่องเที่ยวไทย โดยเฉพาะในปีพ.ศ. 2525 เป็นปีที่มีการฉลองกรุงเทพมหานครครบรอบ 200 ปี ทำให้ย่านข้าวสารซึ่งอยู่ติดกับเขตพระบรมมหาราชวัง และอยู่ในเกาะรัตนโกสินทร์ กลายเป็นสถานที่ที่ดึงดูดให้นักท่องเที่ยวที่ไม่ใช่นักท่องเที่ยวแบบประหยัดมาเที่ยวมากขึ้น ส่วนนักท่องเที่ยวแบบประหยัดยังคงเดินทางเข้ามาพักเป็นจำนวนมากอย่างต่อเนื่องเช่นกัน ทำให้ธุรกิจที่พักแบบประหยัด (Guesthouse) เกิดเป็นธุรกิจขึ้นอย่างเต็มตัว มีการขยายตัวเป็นจำนวนมากทางด้านการใช้ที่ว่างอย่างรวดเร็ว แต่เนื่องจากพื้นที่ว่างเพื่อการพัฒนาค่อนข้างจำกัด การใช้ที่ว่างสำหรับธุรกิจที่พักแบบประหยัด (Guesthouse) จึงได้ขยายออกสู่อาคารพาณิชย์ มีทั้งรื้ออาคารเก่าริมถนนข้าวสาร คัดแปลงอาคารพาณิชย์เดิมเป็นที่พักแบบประหยัด (Guesthouse) หรือแม้กระทั่งปรับปรุงอาคารพาณิชย์ด้านบนแบ่งห้องเป็นที่พักให้นักท่องเที่ยวเช่า โดยชั้นล่างยังคงทำการค้า ซึ่งเกิดขึ้นตามมาอย่างมากมาย แต่การขยายตัวของที่พักแบบประหยัด (Guesthouse) ไม่เพียงเกิดขึ้นแค่ริมถนนข้าวสารเท่านั้น มีการกระจายตัวไปทางด้านหลังของถนนข้าวสารด้วย รวมทั้งมีการรื้อกลุ่มบ้านพักอาศัยเพื่อสร้างเป็นที่พักแบบประหยัด (Guesthouse) ที่มีขนาดใหญ่ ความจุมากกว่า 20 ห้องขึ้นไป

ผลกระทบที่เกิดจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่มีมากขึ้น ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ว่างสำหรับธุรกิจที่พักแบบประหยัด (Guesthouse) เท่านั้น ยังส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ว่างทางธุรกิจทางด้านพาณิชยกรรมด้วย ลักษณะทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นระยะแรกเป็นเศรษฐกิจแก่ภายในชุมชน มีขนาดเล็ก มีลักษณะของการเติบโตและปรับเปลี่ยนการใช้ที่ว่างทางกายภาพ องค์ประกอบทางกายภาพ ให้เหมาะสมตามสภาพกิจกรรมต่างๆ ที่เกิดขึ้น รวมไปถึงการพัฒนาลักษณะกิจกรรมให้มีความหลากหลายเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่มีความต้องการที่ต่างกัน อาทิเช่น ธุรกิจท่องเที่ยวที่จำหน่ายตั๋วเครื่องบินในราคาถูก ร้านอาหารซึ่งบริการอาหารหลากหลายเชื้อชาติในราคาไม่แพง เช่น อาหารยุโรป อเมริกัน เอเชีย อิสลาม และอาหารไทย ร้านขายเสื้อผ้า ของที่ระลึก การบริการด้านอื่นๆ เช่น บริการรับแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ บริการสื่อสารทางอินเทอร์เน็ต บริการเช่าหนังสือ และซักอบรีด เป็นต้น

และจากการวางตัวของอาคารที่มีความหนาแน่นสูง รวมทั้งการใช้พื้นที่ภายในอาคารค่อนข้างจำกัด ทำให้เกิดทางเลือกของการค้าขายอีกรูปแบบหนึ่งที่มีการใช้พื้นที่ในการประกอบกิจการน้อย และสะดวกต่อการเคลื่อนย้าย คือ ร้านค้าที่เป็นรถเข็น และแผงลอย ซึ่งกิจกรรมหาบเร่แผงลอยนี้เป็นกิจกรรมที่มีบทบาทสำคัญในเชิงเศรษฐกิจด้านการบริการชุมชนเมือง ในด้านการกระจายสินค้าและบริการสู่ประชาชน ซึ่งมีความสอดคล้องกับวิถีชีวิตของคนไทยมาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน แม้ว่าบริเวณนี้จะมีกฎหมายควบคุมของการขายของประเภทแผงลอย ซึ่งห้ามตั้งวางขายวันจันทร์ และห้ามขายของประเภทรถเข็น แต่ธุรกิจประเภทแผงลอยและรถเข็นนี้ ยังพบเห็นได้ในพื้นที่ศึกษา รวมทั้งประเภทของการประกอบการมีความหลากหลายและน่าสนใจ มีจำนวนมากขึ้นตลอดทางเดินเท้า และถือเป็นมูลเหตุจูงใจอย่างหนึ่ง ที่เป็นตัวดึงดูดนักท่องเที่ยวไม่ว่าจะพักอาศัยอยู่ในบริเวณย่านนั้น หรือบริเวณใกล้เคียง หรือมาจากต่างที่เข้ามาเดินเลือกซื้อชมสินค้าต่างๆ ที่วางขายทั้งสองฟากกลายเป็นถนนฝรั่งข้าวสาร (Niramon, 2003) ซึ่งมีความหมายในสายตาของคนไทยเวลานั้นว่า ชาวต่างชาติที่เดินบนข้าวสาร จะมีลักษณะของความเป็นฮิปปี⁴ หรือสภาพชาวต่างชาติแบบยากจน ซึ่งแตกต่างจากชาวต่างชาติที่มีทุนทรัพย์ทั่วไป

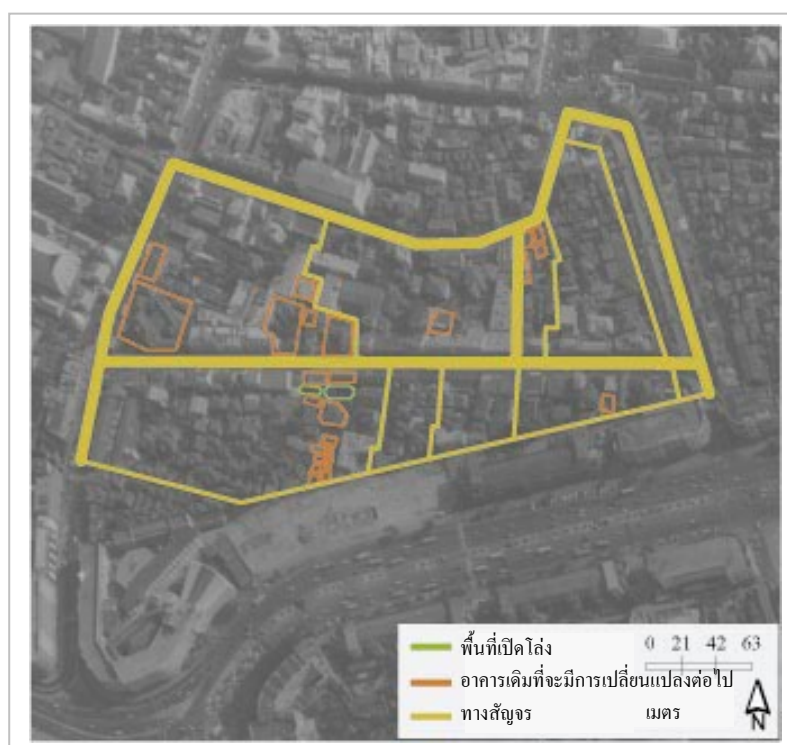
เมื่อธุรกิจที่พักแบบประหยัด เริ่มจริงจังขึ้น กลุ่มนักท่องเที่ยวที่เข้ามาพื้นที่ศึกษานี้เริ่มมีลักษณะเป็นกลุ่มทัวร์ สภาพการใช้พื้นที่ว่างจึงเริ่มเปลี่ยนแปลงตาม กลายเป็นการใช้พื้นที่ว่างที่มีลักษณะธุรกิจแบบขนาดใหญ่มากขึ้น รวมทั้งมีการปรับบริเวณพื้นที่ของการใช้ที่ว่างต่างๆ ให้มีเนื้อ

⁴ ฮิปปี เป็นคำทับศัพท์ หมายถึง ผู้ที่ปล่อยตัวตามธรรมชาติ ไม่มีพิธีรีตอง (วิทย์, 2540)

ที่เอื้อต่อการทำพาณิชย์กรรมไม่ว่าจะเป็นทางการค้าหรือบริการในรูปของธุรกิจท้องถิ่นที่มีขนาดเล็กเพิ่มขึ้นตามมามากมาย และอีกธุรกิจหนึ่งที่ได้รับการตอบรับและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวที่เป็นคนไทยให้เข้ามาทำกิจกรรมบนพื้นที่ศึกษานี้ได้นั่นคือร้านอาหารประเภทพับ (Pub & Restaurant) กลายเป็นกิจกรรมหลักใหม่ที่เกิดขึ้นในช่วงเวลากลางคืน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพและองค์ประกอบทางกายภาพที่เอื้อต่อกิจกรรมต่างๆ ที่เกิดขึ้น มีทั้งรูปแบบที่มีการรื้ออาคารพาณิชย์เก่าออก, ปรับปรุงอาคารพาณิชย์เก่าให้กลายเป็นส่วนใหม่, ปรับการใช้สอยภายในอาคาร หรือแม้กระทั่งมีการจัดกลุ่มอาคารเก่าที่อยู่ภายในพื้นที่ ให้กลายเป็นกลุ่มอาคารใหม่ที่มีลักษณะกิจกรรมเดียวกัน

วิวัฒนาการการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพจากภาพถ่ายทางอากาศตั้งแต่ปีพ.ศ. 2517 ถึง พ.ศ.

2548



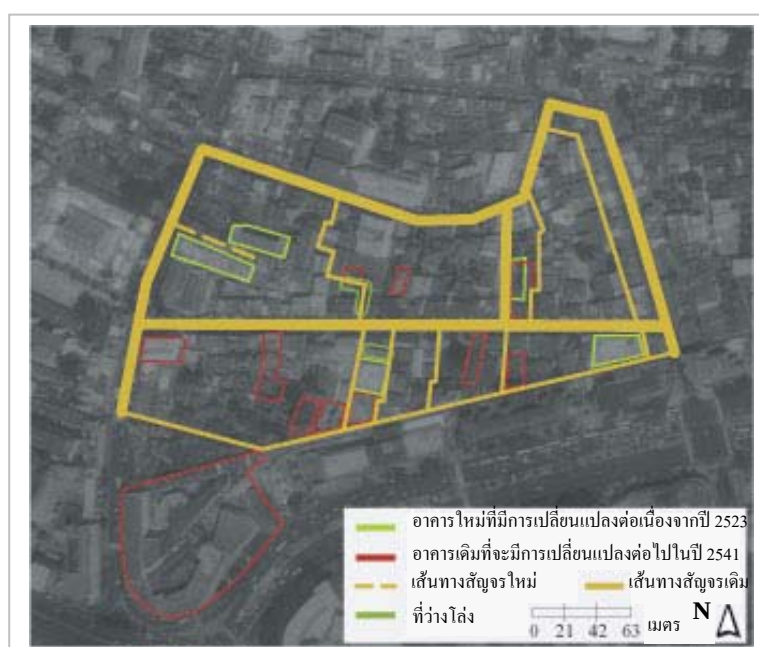
ภาพที่ 17 ภาพถ่ายทางอากาศปีพ.ศ. 2517

ที่มา: กรมแผนที่ทหาร



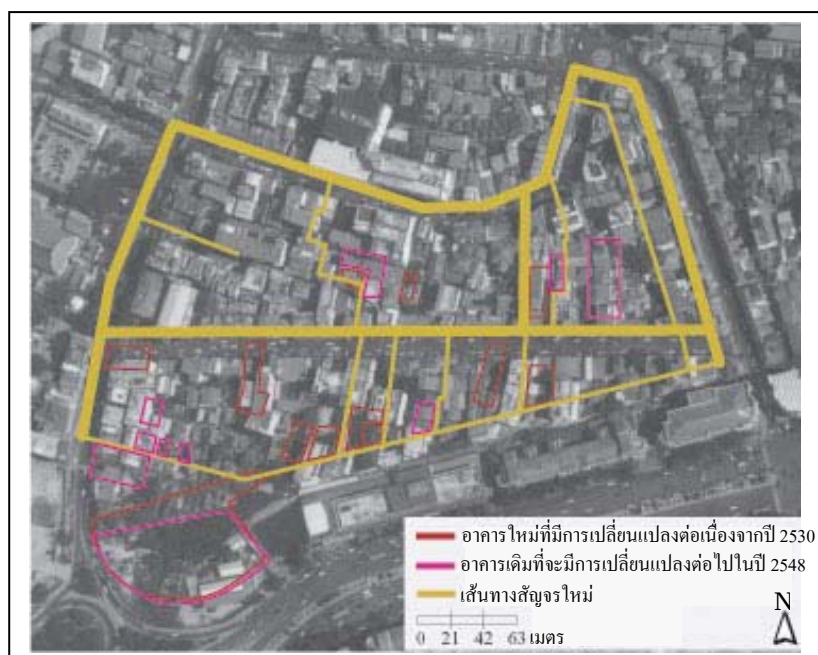
ภาพที่ 18 ภาพถ่ายทางอากาศปีพ.ศ. 2523

ที่มา: กรมแผนที่ทหาร



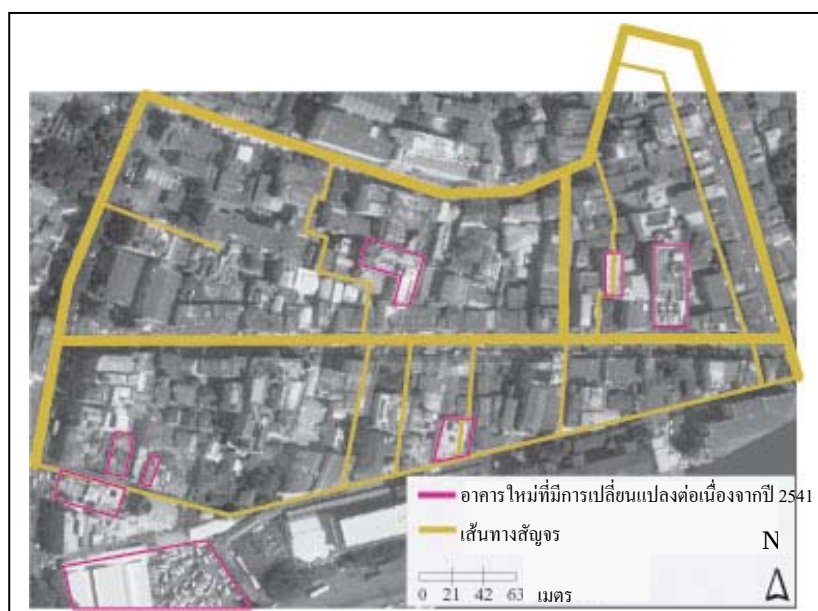
ภาพที่ 19 ภาพถ่ายทางอากาศปีพ.ศ. 2530

ที่มา: กรมแผนที่ทหาร



ภาพที่ 20 ภาพถ่ายทางอากาศปีพ.ศ. 2541

ที่มา: กรมแผนที่ทหาร



ภาพที่ 21 ภาพถ่ายดาวเทียมปีพ.ศ. 2548

ที่มา: Google Earth (โปรแกรมคอมพิวเตอร์)

ช่วงปีพ.ศ. 2517- 2523 มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ว่างทางด้านกายภาพชัดเจนประมาณ 30 % ของพื้นที่ทั้งหมด ลักษณะการเปลี่ยนแปลงมีความเป็นกลุ่มก้อน พื้นที่ว่างโล่งและพื้นที่สีเขียวลดลงกลายเป็นพื้นที่สำหรับอาคาร บ้านเก่าขนาดเล็กและขนาดกลางถูกรื้อทิ้ง ปรับพื้นที่ใหม่สำหรับอาคารที่มีขนาดใหญ่มากขึ้น

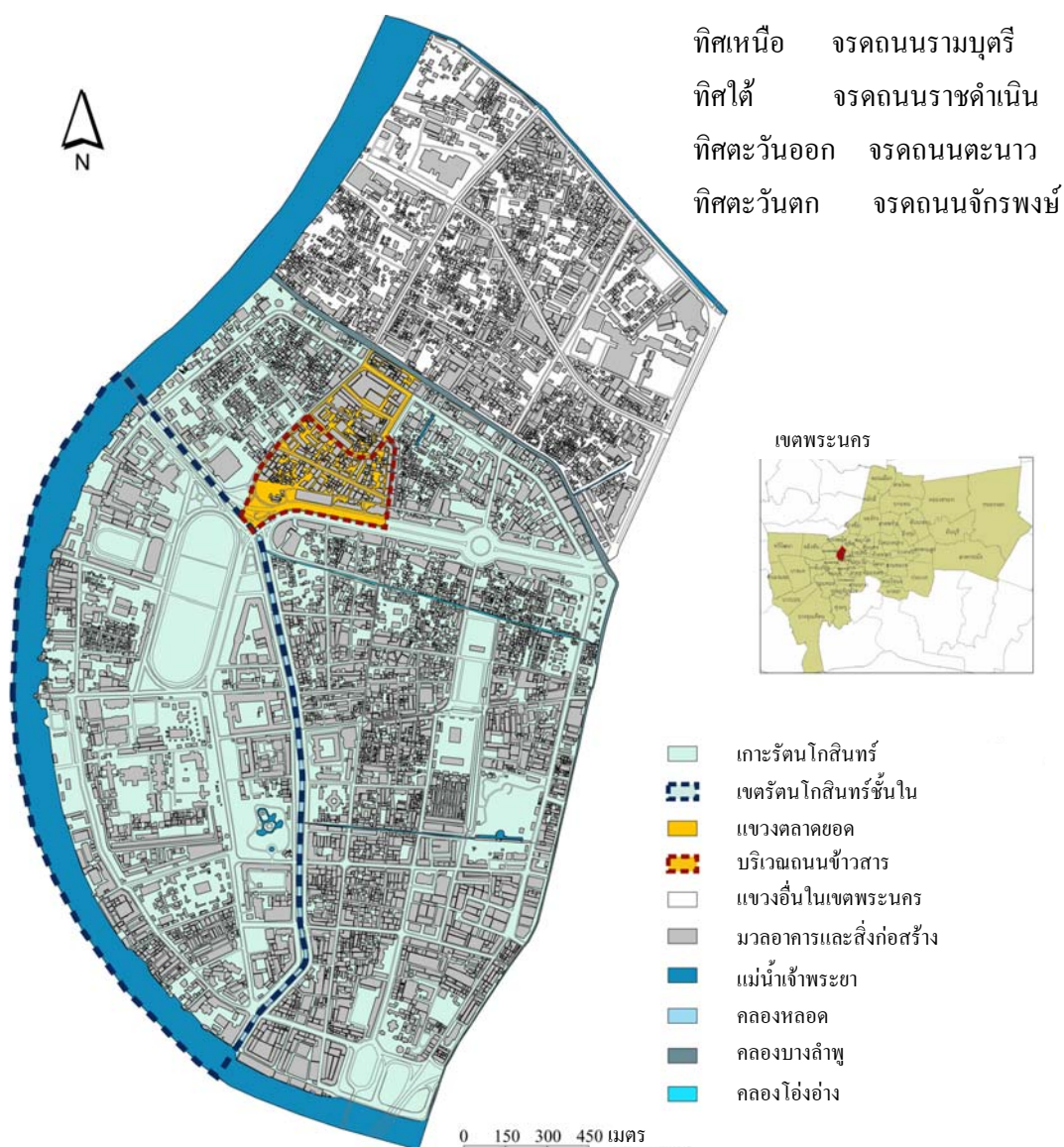
ช่วงปีพ.ศ. 2523-2530 แม้จะเป็นช่วงที่มีความประสบความสำเร็จทางการท่องเที่ยว มีความชัดเจนของขอบเขตความเป็นข้าวมารมากขึ้น แต่การเปลี่ยนแปลงยังคงมีการกระจายตัวแบบไม่สม่ำเสมอ (Irregular) และเป็นกลุ่มก้อนขนาดเล็ก ประมาณ 20% ของพื้นที่ทั้งหมด บ้านขนาดใหญ่และขนาดกลางเริ่มถูกรื้อทิ้งปรับเป็นตึกอาคารพาณิชย์ และมีพื้นที่บางส่วนกลายเป็นที่ว่างโล่งมากขึ้น เพื่อรองรับปริมาณรถยนต์ แม้กระทั่งการรื้อบ้านจำนวนมากกว่า 1 หลัง เพื่อมีพื้นที่ว่างมากขึ้นสำหรับการสร้างอาคารพาณิชย์ การปรับเปลี่ยนจะอยู่ในขนาดและสัดส่วนที่มีขนาดกลาง ไม่ใหญ่โตจนเกินไป

ช่วงปีพ.ศ. 2530-2541 เป็นผลกระทบที่เกิดขึ้นภายหลังปี พ.ศ.2525 เป็นต้นมา ซึ่งมีความประสบผลสำเร็จอย่างมาก หลังจากนั้นการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ว่างบนถนนข้าวมารจึงเกิดขึ้นเต็มรูปแบบ มีทั้งการขยายตัวของการใช้ที่ว่างจากรูปแบบเดิมเปลี่ยนแปลงไปในรูปแบบ ซึ่งไม่คงเหลือเค้าโครงเดิม ลักษณะ, ขนาดและสัดส่วนจะอยู่ในรูปที่เป็นธุรกิจ มีขนาดใหญ่มากขึ้น เนื่องจากพื้นที่ที่มีจำนวนจำกัดดังนั้น การเปลี่ยนแปลงจึงมีลักษณะเฉพาะในแนวตั้งมากขึ้น มีลักษณะการกระจายตัวของการเปลี่ยนแปลงจะอยู่ติดกับด้านหลังถนนราชดำเนินกลาง ซึ่งการเปลี่ยนแปลงที่ชัดเจนมากออกมาในรูปของกลุ่มก้อน ที่ว่างโล่งหายไปถูกแทนที่ด้วยตึกอาคาร รวมทั้งอาคารต่างๆ ที่อยู่ในพื้นที่ศึกษาเริ่มมีการปรับใช้ที่ว่างบนคาบฟ้าของอาคารต่าง ๆ มากขึ้นด้วย

ช่วงปีพ.ศ. 2541 — 2548 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ว่างและพื้นที่ของการใช้สอยซึ่งมีค่อนข้างจำกัดเริ่มอึดตัวมากขึ้น บริเวณที่มีการเปลี่ยนแปลงเริ่มน้อยลง แต่ปริมาณของการใช้ที่ว่างมีการเปลี่ยนแปลงในลักษณะของกลุ่มก้อนที่มีขนาดใหญ่มากขึ้นตามมา มีการรื้อกลุ่มหรือชุมชนบ้านเก่าหายไปในพื้นที่ใกล้เคียงถนนข้าวมาร ในพื้นที่ถนนข้าวมารเอง ลักษณะของบ้านเล็ก ๆ หายไปเกือบหมด ถูกแทนที่ด้วยรูปแบบอาคารขนาดใหญ่ขึ้น กลายเป็นการใช้ที่ว่างในรูปแบบอาคารบริการและให้เช่ามากขึ้น

ขอบเขตและตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ศึกษา

ถนนข้าวสารอยู่บนแขวงตลาดยอด ซึ่งเป็นแขวง 1 ใน 13 แขวงทั้งหมดของเขตพระนคร และอยู่ในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก ซึ่งถูกล้อมรอบด้วยคลองคูเมืองเดิม (คลองหลอด) แม่น้ำเจ้าพระยาด้านทิศเหนือ คลองรอบกรุง (คลองบางลำพู – คลองโอ่งอ่าง) และแม่น้ำเจ้าพระยาด้านทิศใต้ แต่พื้นที่ศึกษาจะเน้นเส้นถนนข้าวสารเป็นสายหลัก ซึ่งถือเป็นระดับ (scale) การใช้ที่ว่างที่น้อยที่สุด



ภาพที่ 22 ตำแหน่งที่ตั้งของถนนข้าวสาร

องค์ประกอบสำคัญบริเวณใกล้เคียงพื้นที่ศึกษา พบว่ามี

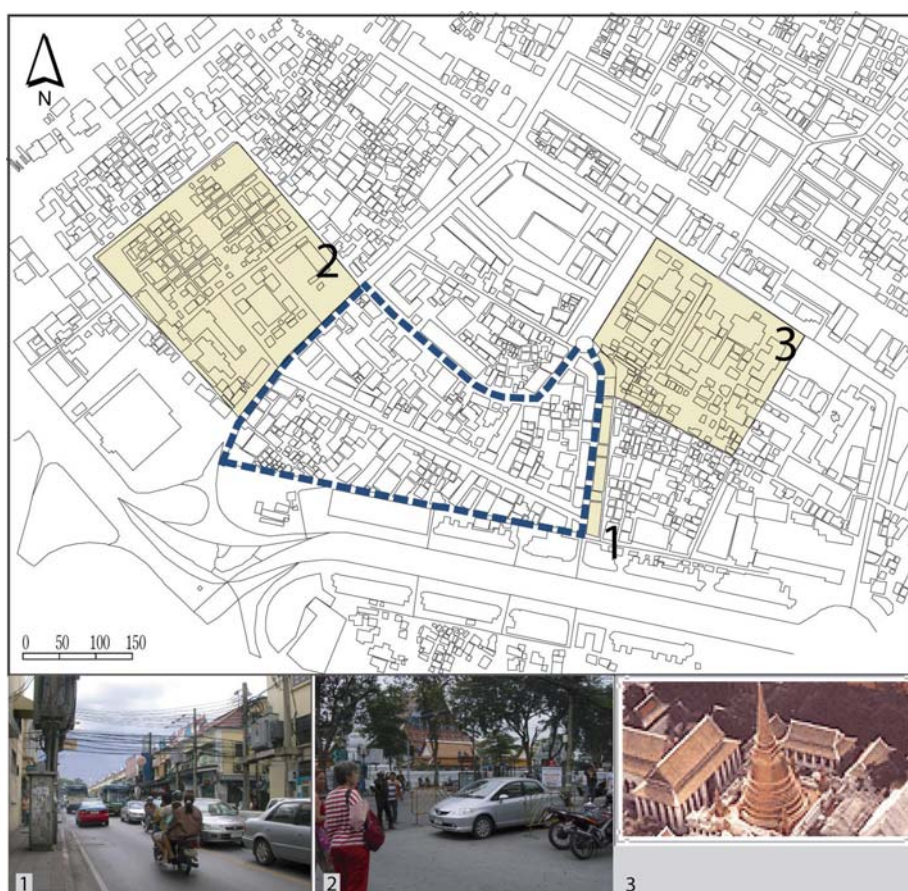
1. บริเวณที่ติดกับพื้นที่ศึกษา

1.1 ดิگแถวเก่าซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนว่าเป็นอาคารอนุรักษ์ นั่นคือดิگแถวถนนตะนาว ตั้งอยู่สองฟากถนนตะนาวช่วงก่อนถึงวัดบวรนิเวศฯ เป็นดิگแถวที่สร้างต่อเนื่องเป็นชุดจากถนนตะนาวที่บริเวณสี่แยกคอกวัว (หมายเลข 1)

1.2 ศาสนสถาน ณ บริเวณติดกับพื้นที่ศึกษามี 2 แห่ง คือ

1.2.1 วัดชนะสงครามราชวรมหาวิหาร (หมายเลข 2)

1.2.2 วัดบวรนิเวศวิหารราชวรมหาวิหาร (หมายเลข 3)



ภาพที่ 23 แสดงตำแหน่งพื้นที่สำคัญที่ติดกับพื้นที่ศึกษา

2. บริเวณใกล้เคียงพื้นที่การศึกษาพบว่ามียุทธศาสตร์หลายแห่ง ซึ่งเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญในเขตรัตนโกสินทร์ชั้นในและนอก อาทิเช่น

- 2.1 พระบรมมหาราชวัง
- 2.2 วัดพระแก้ว
- 2.3 วัดโพธิ์
- 2.4 พิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ
- 2.5 ตึกอาคารราชการและวังที่อยู่บนถนนพระอาทิตย์
- 2.6 ป้อมพระสุเมรุ และป้อมมหากาฬ
- 2.7 ถนนราชดำเนินกลาง และอนุสาวรีย์ประชาธิปไตย เป็นต้น



ภาพที่ 2-1 แผนที่แสดงพื้นที่ศึกษาและสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญในเขตรัตนโกสินทร์ชั้นในและนอก

การเข้าสู่พื้นที่ศึกษา

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่ศึกษา สามารถเดินทางมาได้โดยใช้พาหนะหลายรูปแบบ จำแนกได้ดังนี้

1. ทางรถโดยสารของสื่อสารมวลชน



ภาพที่ 25 แสดงตำแหน่งจุดขึ้นลงของรถโดยสารของสื่อสารมวลชน

2. ทางรถยนต์, รถมอเตอร์ไซด์



ภาพที่ 26 แสดงเส้นทางสัญจรทางเดินรถรอบพื้นที่ศึกษา

3. ทางเรือและทางเดินเท้า สามารถขึ้นที่ท่าเรือพระอาทิตย์ และท่าเรือสะพานพระปิ่นเกล้า ใช้เส้นทางที่ 1 ถึง 3 ได้



- เส้นทางที่ 1 : จากถนนพระอาทิตย์ สู่ ถ.รามบุตรี (หลังวัดชนะสงคราม) สู่ ถนนจักรพงษ์
- เส้นทางที่ 2 : จากถนนพระอาทิตย์ สู่ ถนนเจ้าฟ้า สู่ ถนนจักรพงษ์
- เส้นทางที่ 3 : จากถนนพระอาทิตย์ สู่ ถนนพระสุเมรุ สู่ ถนนจักรพงษ์
- เส้นทางที่ 4 : จากถนนบวรนิเวศ สู่ ถนนตะนาวหรือถนนรามบุตรี
- เส้นทางที่ 5 : จากย่านบางลำพู สู่ ถนนรามบุตรี, ถนนจักรพงษ์ หรือ ถนนตะนาว

ภาพที่ 27 เส้นทาง การเข้าถึงพื้นที่โดยทางเรือและทางเดินเท้า

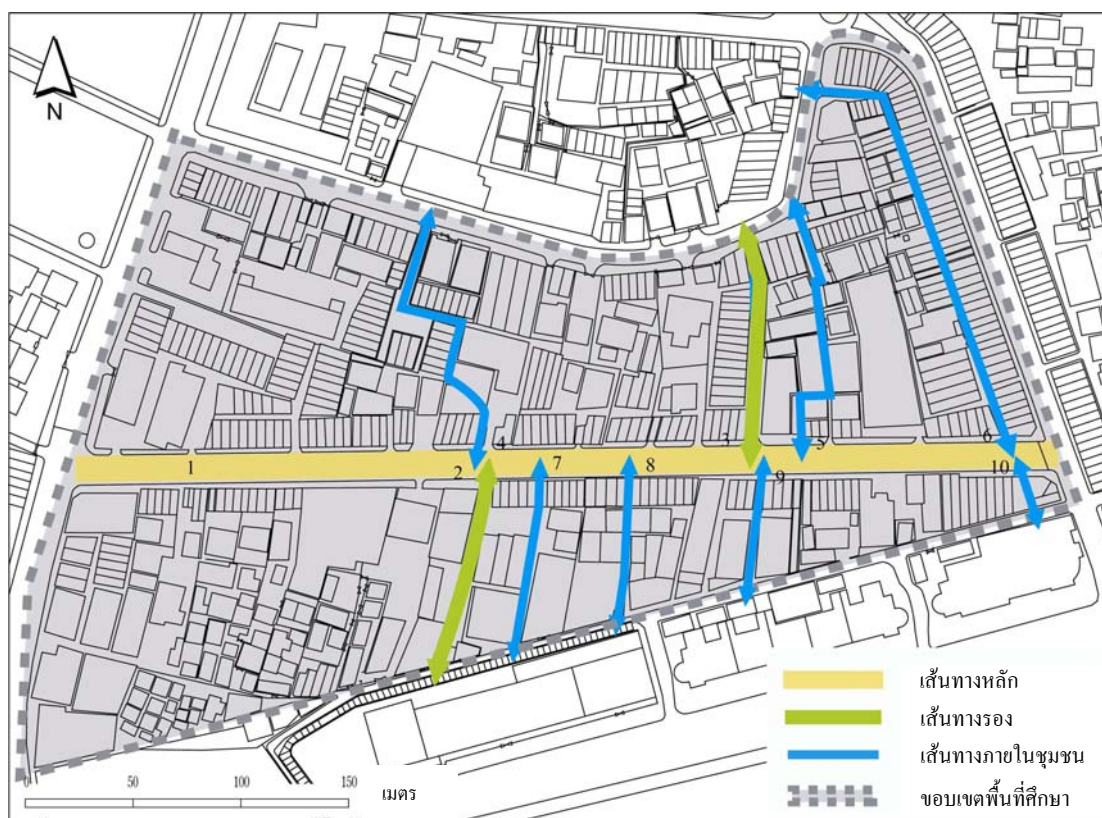
การสัญจรภายในพื้นที่ศึกษา

1. ทางรถยนต์ (หมายถึงรวมรถทุกชนิด) ปัจจุบันเส้นทางในถนนข้าวสารได้ถูกจำกัดให้รถเดินทางเดียว โดยเข้าสู่ถนนข้าวสารจากถนนจักรพงษ์ ซึ่งอยู่หน้าวัดชนะสงครามและสถานีตำรวจชนะสงคราม และมีเวลาควบคุมหลังจาก 18.00น. รถจะไม่สามารถเข้าสู่ถนนข้าวสารได้ ยกเว้นกรณีรถเป็นของคนที่พำนักอาศัยอยู่ในพื้นที่ถนนข้าวสารเท่านั้น

จากการสังเกตพาหนะที่เข้าออกภายในพื้นที่ตามช่วงเวลากลางวันและกลางคืน พบว่าประเภทของพาหนะที่เข้ามาภายในพื้นที่ศึกษาช่วงกลางวันส่วนใหญ่เป็นรถยนต์ส่วนตัว รถตู้ รถ

แท็กซี่, รถสามล้อ รถสำหรับขนถ่ายสินค้า และรถจักรยานยนต์ ค่าเฉลี่ยโดยประมาณปริมาณของพาหนะภายในพื้นที่ศึกษาเข้าสู่พื้นที่ 80 คันต่อ 1 ชั่วโมง ส่วนช่วงเวลากลางคืนประเภทของพาหนะที่เข้ามาภายในพื้นที่ศึกษาพบว่าส่วนใหญ่เป็นรถเจ้าหน้าที่ รถยนต์ส่วนตัว และรถจักรยานยนต์ ปริมาณของพาหนะโดยเฉลี่ยประมาณ 1-2 คันต่อ 1 ชั่วโมง

2. ทางเดินเท้า จากการสำรวจพื้นที่ด้วยการสังเกต พบว่ามีเส้นทางทั้งหมด 10 เส้นทางของการสัญจรภายในชุมชน ทั้งที่เป็นเส้นทางสาธารณะร่วม (เส้นทางเดินเท้าที่คนนอกพื้นที่รู้จัก) หรือเส้นทางสาธารณะภายในชุมชน (เส้นทางที่ต้องเดินลัดเลาะภายในชุมชน มีเฉพาะกลุ่มคนที่รู้จักและใช้เส้นทางนี้) ซึ่งเส้นทางเดินเท้าทั้งหมดสามารถเดินทะลุตรอกมะยม ขอยหลังถนนราชดำเนินกลาง ถนนรามบุตรี

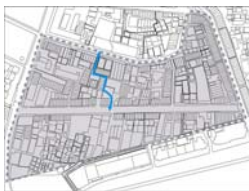
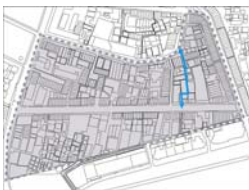


ภาพที่ 28 โครงข่ายทั้งหมดบนถนนข้าวสาร

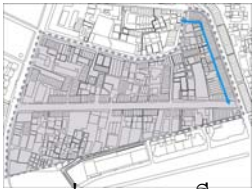
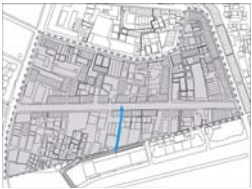
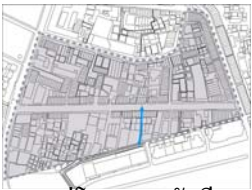
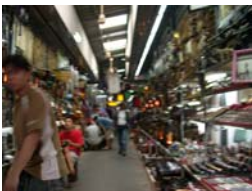
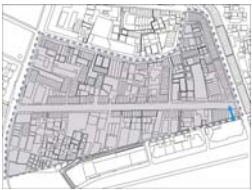
การสำรวจทั้งสองประเภทบนเส้นทางที่เกิดขึ้นภายถนนข้าวสาร ถูกแบ่งออกเป็น

1. เส้นทางหลัก คือ เส้นทางที่มีการใช้เป็นประจำและอย่างสม่ำเสมอในการเข้าออกพื้นที่ สามารถรับรู้ได้โดยผ่านทางสายตา และการใช้งานจริง เส้นทางมีขนาดใหญ่ สามารถรองรับปริมาณการใช้งานได้มาก
- 2.. เส้นทางรอง คือ เส้นทางเดินภายในชุมชนที่มีการใช้เป็นประจำและอย่างสม่ำเสมอในการเข้าออกถนนข้าวสาร มีขนาดเล็กกว่าถนนหลัก
3. เส้นทางภายในชุมชน คือ เส้นทางเดินที่เคยเป็นและยังเป็นเส้นทางภายในชุมชนอยู่ แต่มีกลุ่มคนนอกพื้นที่เข้ามาใช้เพิ่มขึ้น มีขนาดเล็กกว่าเส้นทางหลักและเส้นทางรอง

ตารางที่ 1 รายละเอียดของเส้นทางโครงข่ายทั้งหมดบนถนนข้าวสาร

ประเภท ทางสัญจร	แผนที่	ภาพจริง	ความกว้าง	พาหนะ
เส้นทางหลัก				
1	 ถนนข้าวสาร		ประมาณ 8 เมตร	รถยนต์ รถมอเตอร์ไซด์ คนเดินเท้า
เส้นทางรอง				
2	 ถนนข้าวสาร		ประมาณ 3 เมตร	รถยนต์ รถมอเตอร์ไซด์ คนเดินเท้า
3	 ถนนทองเข้าร้านซูชิ		ประมาณ 2.50 เมตร	รถมอเตอร์ไซด์ คนเดินเท้า
เส้นทางเดินในชุมชน				
4	 ตรอกสู่ถนนรามบุตรี		ประมาณ 1.50 เมตร	คนเดินเท้า
5	 ตรอกสู่ถนนรามบุตรี		ประมาณ 1 เมตร	รถมอเตอร์ไซด์ คนเดินเท้า

ตารางที่ 1 (ต่อ)

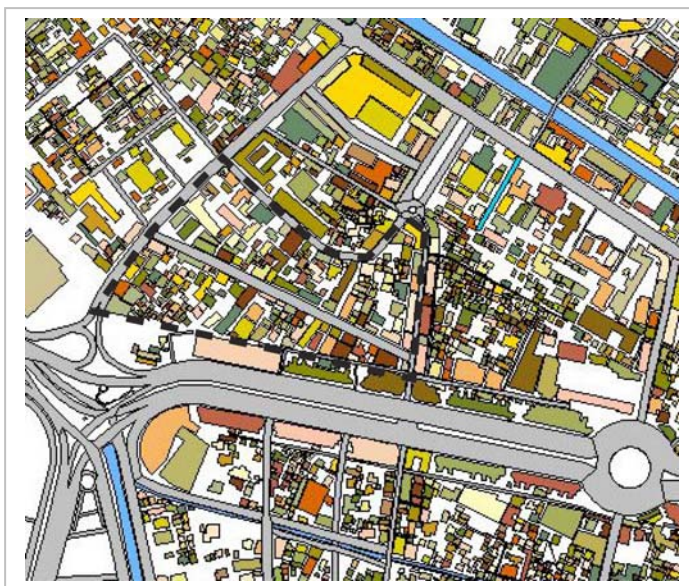
ประเภททาง สัญจร	แผนที่	ภาพจริง	ความกว้าง	พาหนะ
6	 ตรอกสู่นนรามบุรี		ประมาณ 2 เมตร	รถมอเตอร์ไซด์ คนเดินเท้า
7	 ตรอกสู่โรงพยาบาล ตรอกมะยม		ประมาณ 2.50 เมตร	รถมอเตอร์ไซด์ คนเดินเท้า
8	 ตรอกสู่โรงพยาบาล อินน์ในตรอกมะยม		ประมาณ 2.50 เมตร	รถมอเตอร์ไซด์ คนเดินเท้า
9	 ตรอก khaosarn clothes center		ประมาณ 1.50 เมตร	คนเดินเท้า
10			ประมาณ 1 เมตร	คนเดินเท้า

ที่มา: จากการสำรวจพื้นที่ด้วยการสังเกต

ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ศึกษา

1. ลักษณะทางกายภาพสภาพอาคาร

ลักษณะการวางตัวของอาคารมีความหนาแน่นเต็มพื้นที่ทั้งริมถนนข้าวสารและหลังถนนข้าวสาร อาคารที่วางเรียงตัวกันตามแนวยาวของถนนกลางจากปลายด้านหนึ่งของถนนจรดอีกฝั่งด้านหนึ่ง ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์ และลักษณะของอาคารมีทั้งสภาพอาคารเดิมและอาคารใหม่ พร้อมป้ายโฆษณาที่มีขนาดต่างกันคละกันไปไปตลอดเส้นทาง ส่วนการเข้าถึงอาคารที่อยู่ด้านหลังของถนน สามารถเข้าถึงได้โดยถนนสายย่อยที่เป็นตรอก สภาพของเส้นตรอกมีทั้งสะอาดและสกปรก ลักษณะของป้ายโฆษณาภายในตรอกมีสภาพที่ไม่ถาวรแตกต่างจากสภาพป้ายโฆษณาภายนอกที่อยู่ริมถนน และนี่คือภาพตัวอย่างของสภาพพื้นที่จริงที่มีการใช้ที่ว่างตั้งแต่ถนน ริมถนน ไปจนพื้นที่ด้านหลังของถนนข้าวสาร



ภาพที่ 29 มวลอาคารบนพื้นที่ศึกษาและสภาพแวดล้อมโดยรวมบนพื้นที่ถนนข้าวสาร

2. การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่ศึกษา

2.1 แผนผังกรรมสิทธิ์การใช้ที่ดินของพื้นที่ศึกษา



ภาพที่ 30 กรรมสิทธิ์การใช้ที่ดิน

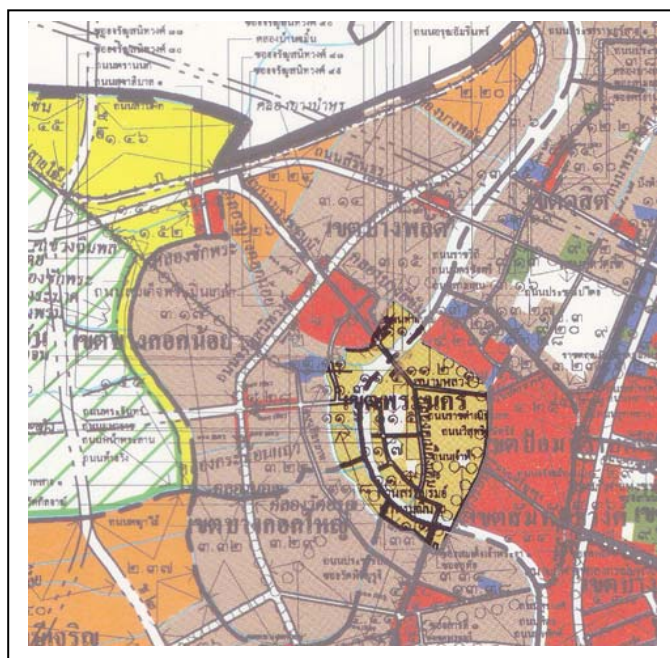
พื้นที่ส่วนใหญ่ถือกรรมสิทธิ์ครอบครองโดยเอกชน คิดเป็น 90 เปอร์เซ็นต์ บริเวณที่ถือกรรมสิทธิ์โดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และราชพัสดุ มีเพียงส่วนน้อยเท่านั้น

2.2 ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518⁵ เนื่องจากพื้นที่การศึกษาตั้งอยู่ในบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์

⁵ ดูรายละเอียดในภาคผนวก ก

ชั้นนอก อยู่ในเขตพระนคร ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นสีน้ำตาลอ่อน ถือว่าการใช้ที่ดินในบริเวณนี้ตามพระราชบัญญัติผังเมืองกำหนดให้ใช้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย



ภาพที่ 31 การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามพระราชบัญญัติผังเมือง

การใช้ที่ว่างบนถนนข้าวสารซึ่งอยู่บนเกาะรัตนโกสินทร์ชั้นนอก มีข้อกำหนดและกฎหมายควบคุมอย่างชัดเจนในเรื่องห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารสถานบริการ โรงแรม มีการควบคุมอาคารไม่ให้มีความสูงเกิน 16 เมตร ป้ายให้มีพื้นที่รวมกันไม่เกิน 5 ตารางเมตร รวมทั้งดัดแปลงสามารถก่อสร้างหรือดัดแปลงได้ แต่ต้องทดแทนดัดแปลงเดิมที่มีสภาพชำรุดหรือถูกเพลิงไหม้ และให้ดำเนินการก่อสร้างหรือดัดแปลงได้ตามแบบแปลนแผนผังและรูปแบบสถาปัตยกรรมที่กรุงเทพมหานครประกาศกำหนด สำหรับบริเวณอาคารที่ได้ขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถาน ต้องก่อสร้างหรือดัดแปลงในตำแหน่งอันเป็นที่ตั้งของอาคารเดิมโดยไม่ต้องรื้อแนวอาคารและต้องมีขนาดและรูปแบบเหมือนกับอาคารเดิม เป็นต้น และการที่ถนนข้าวสารอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ ประกอบกับถนนข้าวสารมีความสำคัญในลักษณะความเป็นย่านเก่าและเป็นแหล่งที่พักแบบประหยัด อยู่ใกล้แหล่งประวัติศาสตร์ที่สำคัญ รวมทั้งยังเป็นแหล่งเศรษฐกิจที่สำคัญในบริบทของเมือง ทำให้นถนนข้าวสารเป็นบริเวณพื้นที่ศึกษาที่ได้รับการผ่อนผันในการก่อสร้าง เพื่อการพัฒนาพื้นที่ให้สามารถรองรับเศรษฐกิจที่กำลังเติบโต

สภาพเศรษฐกิจ สังคม และประชากร

1. สภาพเศรษฐกิจ

ช่วง 10 ปีที่ผ่านมา กรุงเทพมหานครมีบทบาทเด่นในประเทศทางภาคบริการและอุตสาหกรรม เนื่องจากมูลค่าการผลิตทางภาคบริการทั้งหมดในประเทศเกิดขึ้นที่กรุงเทพมหานคร เกือบร้อยละ 50 โดยมีความโดดเด่นในเรื่องพาณิชย์กรรมบริการ การธนาคารและประกันภัย อสังหาริมทรัพย์ การบริหารราชการและการป้องกันประเทศและที่อยู่อาศัย (คารณี, 2549) และ ผลของการส่งเสริมให้มีความสำคัญต่อการพัฒนาการท่องเที่ยวจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 ได้กลายเป็นกลยุทธ์หนึ่งในการสร้างความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจให้กับเมือง ดังจะเห็นได้ว่าการท่องเที่ยวมีบทบาทสำคัญในการพัฒนาเศรษฐกิจ เพราะนอกจากทำให้มีรายได้เข้าสู่ประเทศแล้วยังช่วยกระจายรายได้สู่ชนบทและกระตุ้นธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้อง เช่น บริษัทท่องเที่ยว โรงแรม ภัตตาคารและร้านอาหาร ร้านขายสินค้าที่ระลึกและธุรกิจบันเทิงให้มีการเติบโตตามไปด้วย (คารณี, 2549)

บทบาททางเศรษฐกิจของถนนข้าวสารในปัจจุบัน ถือว่ามีความสำคัญต่อกรุงเทพฯ ก่อนข้างสูงมาก พัฒนามาจากย่านพักอาศัยเก่า ที่มีธุรกิจเฉพาะ ในลักษณะของการท่องเที่ยวแบบประหยัด และเป็นแหล่งย่านการค้าและบริการที่ทำรายได้ให้กับเมือง แตกต่างจากบทบาทของถนนข้าวสารในสมัยก่อน ที่มีความสำคัญทางเศรษฐกิจแค่ระดับชุมชนเท่านั้น ผลจากการส่งเสริมและสนับสนุนด้านการท่องเที่ยว และการเติบโตของกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีจำนวนมากขึ้น นักลงทุนและคนในพื้นที่ต่างเล็งเห็นถึงผลประโยชน์ที่ตามมา ทำให้ต้องเร่งการเติบโตทางเศรษฐกิจ ส่งผลให้การเติบโตทางเศรษฐกิจสูงขึ้นเป็นเงาตามตัว ซึ่งจำแนกได้ดังนี้

1.1 การค้าขาย เป็นอาชีพหลักของคนในพื้นที่ สืบเนื่องมาจากกิจกรรมในอดีต ซึ่งเป็นย่านการค้าที่สำคัญที่มีวิวัฒนาการมาพร้อมกับการขยายตัวของเมืองเดิม แต่การค้าในปัจจุบันสามารถแบ่งประเภทของการค้าขายเป็น 2 ลักษณะใหญ่ คือ

1.1.1 การค้าขายที่อยู่ในตัวอาคาร (ภาพที่ 32) มีลักษณะของการประกอบอาชีพแบบถาวร ทั้งการค้าปลีกและขายส่ง สินค้าที่ขายมีกลุ่มเป้าหมาย และส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ แบ่งเป็น

- ก. ประเภทค้าขายเสื้อผ้า (หมายเลข 1)
- ข. ประเภทเครื่องประดับ (หมายเลข 2)
- ค. ประเภทขายของที่ระลึก (หมายเลข 3)
- ง. ประเภทร้านค้าของชำ (หมายเลข 4)



ภาพที่ 32 ลักษณะพาณิชยกรรมทางการค้าภายในอาคาร

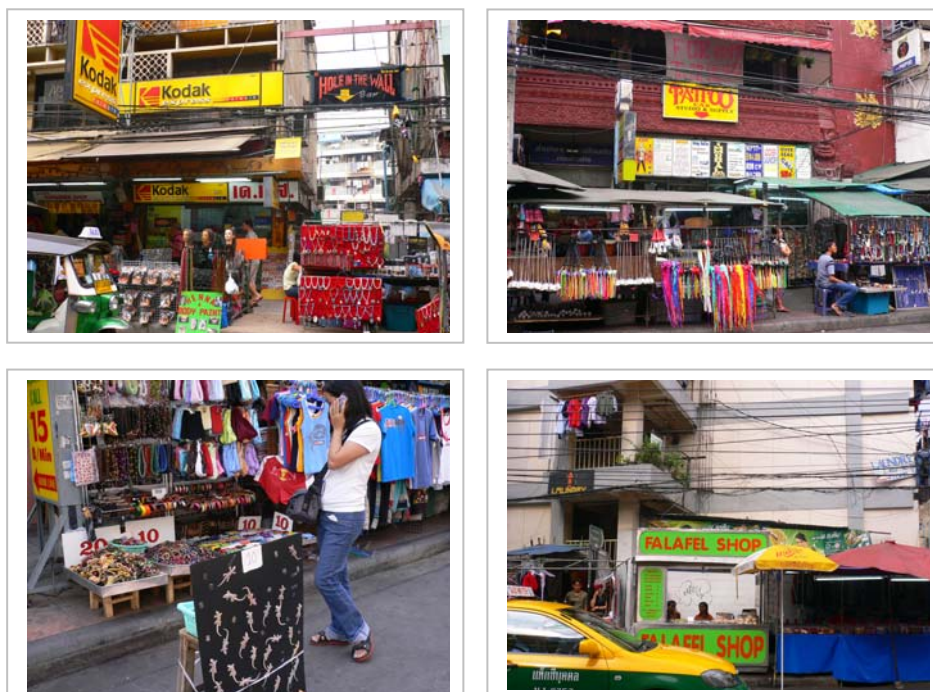
จากการสัมภาษณ์ของเจ้าของร้านขายของที่ระลึก (ภาพที่ 32 หมายเลข 3) เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ.2548 เวลา 20.30น. ที่บอกถึงการดำรงชีพการค้าขายแบบนี้มาเป็นระยะ 10 กว่าปีมาจากรุ่นคุณพ่อคุณแม่ สืบทอดมายังรุ่นลูกว่า “เดิมเปิดร้านขายราดหน้า และปรับเปลี่ยนมาขายอาหารพร้อมทำธุรกิจที่פקแบบประหยัด แต่พอร้านอาหารซบเซา เนื่องจากมีร้านประเภทขายอาหารและเครื่องดื่มแอลกอฮอล์เกิดขึ้นมากมาย เลยเปลี่ยนมาขายของที่ระลึกแทน ซึ่งการบริหารงานและการจัดการง่ายกว่า” (ภัคพงษ์, 2548) แม้ประเภทของทางพาณิชยกรรมจะมีการปรับเปลี่ยนเพื่อให้เหมาะสมกับเศรษฐกิจที่เจริญเติบโตขึ้นก็ตาม ยังคงยึดอาชีพการค้าขายไว้เหมือนเดิม

1.1.2 การค้าขายแบบหาบเร่ – แผงลอยและรถเข็น มีทั้งหมดประมาณ 260 แผง

ลอย (ปริมาณไม่แน่นอนเพราะบางประเภทเป็นแผงชั่วคราว) ถือว่าเป็นกิจกรรมการค้าอีกประเภทหนึ่งที่มีความสำคัญต่อพื้นที่เช่นกัน เป็นผลกระทบจากเติบโตทางเศรษฐกิจ เนื่องจากไม่มีพื้นที่ว่างพอสำหรับการสร้างอาคาร จึงมีการครอบครองพื้นที่สาธารณะขึ้นเพื่อประกอบอาชีพ บางส่วนอาจเป็นผลจากการขยายตัวจากภายในอาคาร บางส่วนใช้การเช่าพื้นที่สาธารณะที่อยู่ด้านหน้าอาคารเพื่อประกอบอาชีพ เพื่อเป็นการโฆษณาให้เห็นว่าภายในอาคารประกอบกิจกรรมอะไร แบ่งเป็น

ก. อาชีพหลัก

- 1) แผงเสื้อผ้า เครื่องเงิน เครื่องประดับ เครื่องหนัง รองเท้า
- 2) แผงของที่ระลึก ของเล่น บัตรอวยพร
- 3) แผงแผ่นเพลง หนังสือ แผงวิทยุและอุปกรณ์
- 4) แผงเป้ แวนตา นาฬิกา เคลือบบัตร
- 5) แผงท่องเที่ยว อุปกรณ์เดินทาง
- 6) แผงบริการสัก บริการถักผม
- 7) แผงขนม รถเข็นอาหาร รถเข็นผลไม้



ภาพที่ 33 พาณิชยกรรมทางการค้าประเภทหาบเร่แผงลอยและรถเข็นเป็นอาชีพหลัก



ภาพที่ 33 (ต่อ)



ภาพที่ 34 ตัวอย่างผู้ประกอบการแผงลอยขายเสื้อผ้าและเครื่องประดับ

จากการสัมภาษณ์ของคุณเอ๋ อายุ 27 ปี (ภาพที่ 34) เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ.2548 เวลา 20.00น. จบการศึกษาปริญญาตรีจากมหาวิทยาลัยสยาม ยึดอาชีพค้าขายประเภทแผงลอยเป็นอาชีพหลักมา 3 ปีแล้ว สินค้าที่ขายเป็นประเภทเสื้อผ้าและเครื่องประดับ ทำการเช่าพื้นที่ว่างสาธารณะที่อยู่หน้าตึกอาคารเป็นจำนวนเงินประมาณหลักหมื่นขึ้น และทำการค้าขายตั้งแต่ช่วงเช้าจนถึงห้าทุ่ม

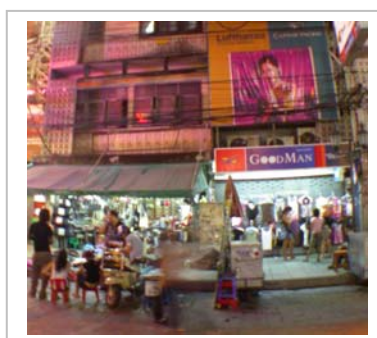
มีรายได้ประมาณ 20,000 – 30,000 บาทต่อเดือน สาเหตุที่ประกอบอาชีพนี้เนื่องจากต้องการเป็น
เจ้าของกิจการเอง (เอ้, 2548)



ภาพที่ 35 ตัวอย่างผู้ประกอบการรถเข็น

จากการสัมภาษณ์คุณน้อย อายุ 29 ปี (ภาพที่ 35) เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ.
2548 เวลา 13.30น. มีสถานะแต่งงานแล้ว อดิดทำงานที่โลตัส ซึ่งเป็นซูเปอร์มาร์เก็ตขนาดใหญ่ได้
ลาออกหันมายึดอาชีพนี้เป็นหลัก แม้ว่าตำแหน่งการขายของบนถนนจะอยู่ไม่เป็นที่ ซึ่งถือว่าผิด
กฎหมาย แต่ก็ยังนิยม เพราะรายได้ดีกว่า (น้อย, 2548)

ข. อาชีพเสริม ส่วนใหญ่อยู่ในรูปของการเข้ามาขายแคชัวคราว มีการหมุนเวียน
เข้ามาขายของตลอดเวลาในแต่ละวัน สินค้าที่ขายส่วนใหญ่เป็นประเภทเสื้อผ้า กระเป๋า
เครื่องประดับ งานฝีมือหรือของมือสอง

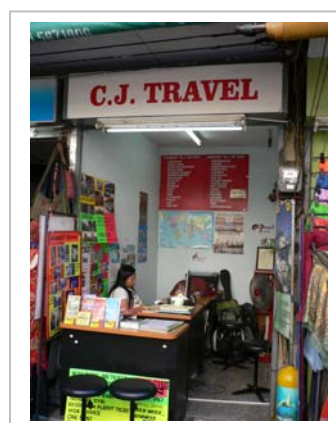


ภาพที่ 36 ลักษณะพาณิชยกรรมประเภทหาบเร่แผงลอยแบบอาชีพเสริม

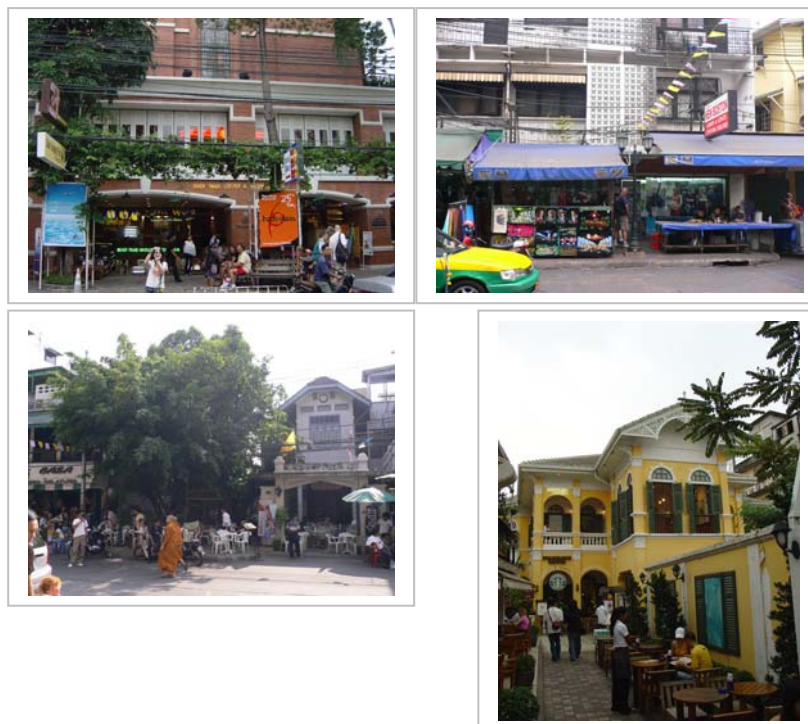
1.2 การบริการ เป็นอาชีพที่มีความเจริญรุ่งเรืองขึ้นมากในช่วงหลัง เนื่องจากเมื่อธุรกิจที่
 แพกแบบประหยัดประสบความสำเร็จมีความเจริญมากขึ้น ทำให้เกิดธุรกิจใหม่ที่สามารถรองรับ
 ความต้องการของนักท่องเที่ยว แบ่งเป็น 9 ประเภท ดังภาพที่ 37

- 1.2.1 ประเภทสถานที่พักนักท่องเที่ยว
- 1.2.2 ประเภทร้านอาหารมีหลากหลายทั้งอาหารไทย, อิสลาม, ญี่ปุ่น, อิตาลี
- 1.2.3 ประเภทสถานบันเทิงหรือร้านอาหารผสมสถานบันเทิง
- 1.2.4 ร้านบริการอินเทอร์เน็ต
- 1.2.5 ร้านตัดเสื้อผ้า
- 1.2.6 ร้านสัก
- 1.2.7 ร้านถักผม
- 1.2.8 บริการแลกเปลี่ยนเงินตรา
- 1.2.9 นวดแผนโบราณ
- 1.2.10 จำหน่ายตั๋ว,ทัวร์ สำหรับการท่องเที่ยวและกิจกรรมต่างๆ

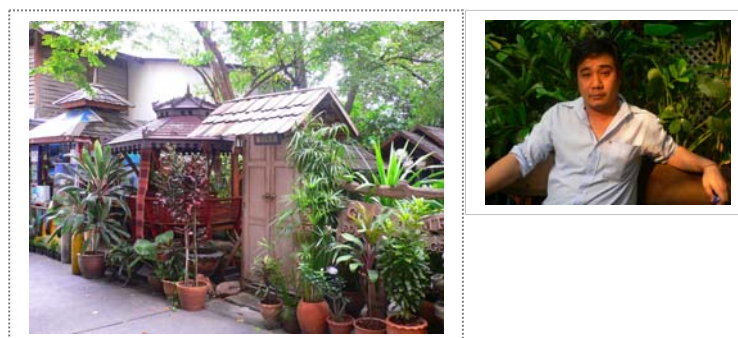
และจากการสำรวจยังพบการบริการเสริม ที่แทรกตัวตามการบริการในจุดต่าง ๆ ที่ไม่
 ปรากฏเห็นเด่นชัดมากนัก แต่สามารถรับรู้ได้ผ่านจากป้ายบอกขนาดเล็ก เช่น การบริการซักอบรีด
 และยังพบกิจกรรมใหม่ที่ทำให้ความบันเทิงต่อผู้มาท่องเที่ยว คือ กิจกรรมปั่นหน้าผาที่แฝงตัวอยู่ใน
 ร้านอาหารประเภทสถานบันเทิง



ภาพที่ 37 ลักษณะพาณิชยกรรมการบริการ



ภาพที่ 37 (ต่อ)



ภาพที่ 38 ผู้ประกอบการและร้านอาหารบริเวณด้านหลังถนนข้าวสาร

จากการสัมภาษณ์คุณชินิต อายุ 37 ปี (ภาพที่ 38) เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2548 เวลา 15.00น. ได้ค้นจากอาชีพวิศวกรมาประกอบอาชีพนี้เป็นเวลา 6-7 ปี มีการปรับเปลี่ยนพื้นที่จอดรถเดิมให้เป็นร้านขายอาหารทะเลที่รองรับลูกค้าจากถนนสายหลัก และรองรับลูกค้าที่อาศัยอยู่ในที่พักแบบประหยัดด้านหลังร้าน ส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติ ซึ่งการดำเนินธุรกิจนี้ไม่ได้คาดหวังกับการเติบโตหรือต้องการที่จะขยายตัวแต่อย่างใด มีลักษณะของการทำธุรกิจแบบเรื่อยๆ (ชินิต, 2548)

จากการสัมภาษณ์คุณพิม อายุ 36 ปี (เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ.2548 เวลา 19.30น.) เจ้าของร้านสักรายในตึกบัดดี้ลอร์จ ประกอบอาชีพนี้มา 4-5 ปี และคาดหวังอยากให้ธุรกิจนี้คงอยู่ต่อไปอีก 10 ปี แม้เป็นคนนอกพื้นที่แต่เนื่องจากชอบมาทำกิจกรรมที่ถนนข้าวสารอยู่บ่อย ๆ ทำให้เกิดความสนใจที่จะเปิดธุรกิจของตัวเอง ลูกค้าส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติ ช่วงเวลาทำงานตั้งแต่ 12.00น. ถึง 24.00 น. รูปแบบของการครอบครองที่ว่างอยู่ในลักษณะการเช่าที่ว่างภายในตัวอาคาร (พิม, 2548)

ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน เศรษฐกิจมีการเปลี่ยนแปลงและถูกพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ทำให้ก่อเกิดรูปแบบของการจัดการทางด้านเศรษฐกิจที่เป็นสมาคมขึ้นเรียกว่า “สมาคมผู้ประกอบการถนนข้าวสาร” จากการสัมภาษณ์คุณประยุทธ์ สิงห์ดำรงค์ กรรมการสมาคมผู้ประกอบการถนนข้าวสาร และกรรมการบริหาร Buddy Group ซึ่งมีหน้าที่สอดส่องดูแลความต้องการของคนในพื้นที่ พัฒนารูปแบบทางเศรษฐกิจภายในชุมชน โดยคำนึงถึงความต้องการของนักท่องเที่ยวเป็นหลัก โดยจะพัฒนาเศรษฐกิจอย่างไรให้นักท่องเที่ยวสามารถใช้เวลาน้อยที่สุดในการทำกิจกรรมต่างๆ เพื่อไม่ให้เสียเวลาเดินทาง (ประยุทธ์, 2548)

นอกจากผู้ประกอบการที่มีขนาดเล็กแล้ว ยังมีผู้ประกอบการที่มีลักษณะเป็นกลุ่มใหญ่ มีการถือหุ้น ซึ่งจากการสำรวจและการสัมภาษณ์พบว่ามียู่ 3 กลุ่มธุรกิจ ที่ดำเนินธุรกิจอยู่ในพื้นที่ศึกษาคือ Buddy Group, Sawasdee Group และเล้งนาฬิกา

เล้งนาฬิกาถือว่าดำเนินธุรกิจที่พัฒนาระยะมากก่อน รู้จักกันในชื่อ D&D INN ส่วน Buddy Group ดำเนินธุรกิจทางร้านอาหารประเภทผับ และสถานบันเทิงยามค่ำคืนมาตั้งแต่ต้นเช่นกัน พอมาในระยะหลัง Buddy Group และ Sawasdee Group เริ่มทำธุรกิจที่พัฒนาระยะ และจากนั้นไม่นานทาง Sawasdee Group เริ่มหันมาทำธุรกิจร้านอาหารประเภทผับและสถานบันเทิง เมื่อจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้น มีการขยายตัวในรูปแบบเศรษฐกิจที่มีความหลากหลายมากขึ้น และมีลักษณะของกลุ่มธุรกิจที่ดำเนินการทางด้านเศรษฐกิจเป็นกลุ่มใหญ่ที่ชัดเจน และจากการดำเนินทางเศรษฐกิจในลักษณะนี้ได้ก่อให้เกิดพาณิชยกรรมบริการแบบใหม่ดังที่ได้กล่าวไปแล้วคือสถานบันเทิงยามค่ำคืนแห่งใหม่ในกรุงเทพมหานคร หรือแม้กระทั่งเศรษฐกิจที่มีความหลากหลายจนเบ็ดเสร็จในตัวเอง

2. สังคมและประชากร

2.1 ผู้อยู่อาศัย ประชากรเดิมที่เป็นเจ้าของที่ดินโดยตรง ส่วนใหญ่เป็นข้าราชการซึ่งได้รับการพระราชทานที่ดิน แต่ปัจจุบันได้ปล่อยที่ดินให้ผู้อื่นเช่า (เป็นข้อมูลจากการสังเกตและสัมภาษณ์)

ตารางที่ 2 จำนวนประชากรตามสำนักทะเบียนท้องถิ่นเขตพระนครแขวงตลาดยอด (ถนนข้าวสาร ถือเป็นบริเวณหนึ่งในแขวงตลาดยอด)

ปีพุทธศักราช	จำนวนประชากรทั้งหมด	เพศชาย	เพศหญิง
พ.ศ.2543	4,521 คน	1,996 คน	2,525 คน
พ.ศ.2547	3,811 คน	1,671 คน	2,140 คน

ที่มา: ข้อมูลฝ่ายทะเบียน สำนักงานเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร

ซึ่งในปีพุทธศักราช 2547 พบว่ามีจำนวนบ้านเรือน 1,235 หลังคาเรือน และจำนวนประชากรตามสำนักทะเบียนท้องถิ่นเขตพระนครแขวงตลาดยอด ณ เดือนกุมภาพันธ์ ปีพ.ศ.2549 ระบุว่าจำนวนประชากรทั้งสิ้น 3,741 คน แบ่งเป็นเพศชาย 1,646 คน เพศหญิง 2,095 คน และจำนวนหลังคาเรือน 1,232 หลังคาเรือน จะเห็นได้ว่ารายชื่อของเจ้าของที่ดินเดิมยังคงอยู่ในสำเนาทะเบียนบ้าน แต่สภาพพื้นที่จริงข้อมูลอาจไม่ตรงกัน เพราะคนในพื้นที่เดิมบางส่วนได้ย้ายออกไปแล้ว จากข้อมูลการเปรียบเทียบจำนวนประชากรและความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่ (ตร.ม.) พบว่าในช่วงระยะเวลา 30 ปีที่ผ่านมา อัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรณ์นั้นมีไม่มากนัก แม้ว่าภาพรวมประชากรเดิมของเกาะรัตนโกสินทร์มีแนวโน้มลดลงก็ตาม (สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม, 2543) เนื่องจากบริเวณพื้นที่ศึกษาเป็นย่านที่พักอาศัยและสถานที่ราชการเป็นหลัก ประชากรส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในพื้นที่มาเป็นเวลานาน เมื่อชุมชนมีการรวมตัวกันอย่างชัดเจน ประกอบกับความจำกัดของพื้นที่ศึกษา ทำให้การขยายตัวของประชากรไม่สามารถทำได้มากนัก แต่มีผลกระทบต่อความหนาแน่นของประชากรแทน จากข้อมูลการวิเคราะห์ของฝ่ายทะเบียน สำนักงานเขตพระนคร พบว่าเมื่อปีพุทธศักราช 2543 อัตราความหนาแน่นของประชากรในบริเวณแขวงตลาดยอดนี้ยังนับว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ค่อนข้างสูง เฉลี่ยประมาณ 17 คน/ตร.ม. ในขณะที่ความหนาแน่นประชากรในเขตพระนคร ประมาณ 15 คน/ตร.ม. และปีพุทธศักราช 2547 อัตราความ

หนาแน่นของประชากรเฉลี่ยประมาณ 20 คน/ตร.ม. ในขณะที่ความหนาแน่นประชากรในเขตพระนคร ประมาณ 13 คน/ตร.ม.

2.2 ผู้เข้ามาทำกิจกรรมในพื้นที่ศึกษา การที่ถนนข้าวสารกลายเป็นมืบทบาทเพื่อเป็นสถานที่ที่รองรับนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศไม่ว่าจะเป็นเรื่องของที่พัก ที่จับจ่ายซื้อของ หรือบริการต่างๆ ที่ครอบคลุมความต้องการของชาวต่างชาติ ยังพบว่ามีคนไทยที่เป็นทั้งนักท่องเที่ยวและผู้ประกอบการแบบจรเข้ามาทำกิจกรรมต่างๆ บนพื้นที่ศึกษานี้ด้วย แบ่งเป็น

2.2.1 กลุ่มคนที่เข้ามาทำกิจกรรม จากการสัมภาษณ์นักท่องเที่ยวและผู้ประกอบการที่เป็นคนต่างชาติและคนไทย จำนวนประมาณทั้งหมด 40 คน (คนไทย 20 คน และ คนต่างชาติ 20 คน) เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ.2548, วันที่ 25 และ 26 ธันวาคม พ.ศ.2548 พบว่า

ก. คนต่างชาติ สัญชาติที่เข้ามามีหลากหลายไม่ว่าจะเป็นชาติออสเตรเลีย สิงคโปร์ ญี่ปุ่น จีน ชาวยุโรป อาทิเช่น ชาติอังกฤษ เยอรมัน เดนมาร์ก สเปน เวลส์ สวิตเซอร์แลนด์ เป็นต้น ต่างมีวัตถุประสงค์หลักของการมาทำกิจกรรมถนนข้าวสาร ดังนี้

1) ส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวแบบประหยัดและพักอาศัยอยู่ในบริเวณนั้นต่างใช้ถนนข้าวสารเป็นจุดเปลี่ยนแผนการเดินทางทั้งภายในประเทศ และในทวีปเอเชีย ใช้เป็นจุดสังสรรค์ พบปะเจอเพื่อน ซื้อของ ซึ่งส่วนน้อยมากที่ทำให้เหตุผลของการมาพักอาศัยเพื่อต้องการดูอารยธรรม พื้นที่ประวัติศาสตร์ หรือสถานที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร ซึ่งระยะของการพักอาศัยประมาณ 3-4 วันหรือหนึ่งอาทิตย์ขึ้นไป ดังตัวอย่างคำสัมภาษณ์ดังนี้

1.1) คำพูดของหญิงชาวอังกฤษ อายุ 21 ปี (สัมภาษณ์วันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ.2548 เวลา 23.00น.) คือ “พักที่นี่ เพื่อมาสังสรรค์นัดเจอกับเพื่อนเก่า” (Anonymous, 2005)

1.2) คำพูดของหญิงชาวอังกฤษ อายุ 30 ปี (สัมภาษณ์วันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ. 2548 เวลา 13.30น.) คือ “พักที่นี่คนเดียว และเป็นจุดเปลี่ยนการเดินทางจากทางใต้ของประเทศไทย ก่อนที่จะกลับบ้าน” (Eve, 2005)

1.3) คำพูดของหญิงชาวเวลส์ อายุ 24 ปี (สัมภาษณ์วันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ.2548 เวลา 14.15น.) คือ “หาซื้อของ และนัดพบปะสังสรรค์กับเพื่อน” (Anonymous, 2005)

1.4) คำพูดของชายชาวอังกฤษ อายุ 20 ปี (สัมภาษณ์วันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ.2548 เวลา 14.45น.) “มาคนเดียว เพื่อต้องการดูอารยธรรม และวัฒนธรรม” (Anonymous, 2005)

2) ชาวต่างชาติที่พำนักอาศัยที่อื่น แต่เข้ามาทำกิจกรรมบนถนนข้าวสาร วัตถุประสงค์จะแตกต่างกันไปแล้วแต่บุคคล บ้างเข้ามาซื้อตั๋วสำหรับการเดินทาง มาเดินเล่นดูบรรยากาศ มาจับจ่ายซื้อของ หรือนัดพบปะสังสรรค์กับเพื่อน เป็นต้น ระยะเวลาที่เข้ามาพบว่า มีตั้งแต่ช่วงบ่าย ไปจนถึงช่วงค่ำซึ่งปริมาณผู้คนมีเข้ามามากกว่าช่วงบ่าย ดังตัวอย่างคำสัมภาษณ์ดังนี้

2.1) คำพูดของ Catalina 28 ปี และ Nick 25 ปี ชาวออสเตรเลีย (สัมภาษณ์วันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ.2548 เวลา 22.30น.) “พักอาศัยอยู่ย่านสุขุมวิท แต่มาถนนข้าวสาร เพื่อมาเดินเล่น และหาเครื่องดื่มที่มีแอลกอฮอล์ดื่ม” (Catalina and Nick, 2548)

2.2) คำพูดของ Ruth Kramer 42 ปี ชาวอังกฤษ และ Robert Muir 54 ปี ชาวสกอตแลนด์ (สัมภาษณ์วันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ.2548 เวลา 22.45น.) “พักอาศัยอยู่โรงแรมรัตนโกสินทร์ มาถนนข้าวสารเพื่อมาเดินเล่น และการมาเดินเล่นที่ถนนข้าวสารครั้งนี้ไม่ได้อยู่ในโปรแกรมของทัวร์แต่อย่างใด” (Ruth and Robert, 2548)

2.3) คำพูดของ Noor ชาวบังกลาเทศ (สัมภาษณ์วันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ. 2548 เวลา 15.30น.) “พักอาศัยที่อื่น แต่มีอาชีพหลักบนถนนข้าวสารมา 7 ปีแล้วคือ ทำธุรกิจร้านตัดเสื้อผ้า” (Noor, 2548)

ข. คนไทย จุดประสงค์ที่เข้ามาทำกิจกรรมมีความแตกต่างกัน แบ่งเป็น

1) นักท่องเที่ยว ไม่ว่าจะอยู่ใกล้หรือไกลแหล่งพื้นที่ศึกษาต่างมีจุดประสงค์เดียวกันคือเพื่อเดินดูของ มาซื้อของ มาถักผม เป็นทางเดินผ่าน และส่วนใหญ่มาทานข้าวพบปะสังสรรค์กับเพื่อน ดังตัวอย่างคำสัมภาษณ์ ดังนี้

1.1) คำพูดของแซน อายุ 20 ปี (สัมภาษณ์วันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ.2548 เวลา 15.30น.) คือ “อาศัยอยู่ละแวกนี้ และชอบมาเดินเที่ยว ชื้อเสื้อผ้า มาดูคนกับเพื่อนๆ” (แซน, 2548)

1.2) คำพูดของท้ายกิจ อายุ 20 ปี (สัมภาษณ์วันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ.2548 เวลา 18.45น.) คือ “เป็นคนนอกพื้นที่ ชอบมาเที่ยวทานข้าวสังสรรค์กับเพื่อน” (ท้ายกิจ, 2548)

2) พวกค้าขายแบบจร มีทั้งอาชีพหลักและอาชีพเสริม อาทิเช่น รถเข็นหรือ หาบเร่ ต่างยึดประกอบเป็นอาชีพหลัก และอาชีพเสริมที่พบเห็นส่วนใหญ่เป็นลักษณะการขายของ แบบวางกับพื้น กลุ่มคนส่วนใหญ่เป็นนักศึกษา

2.2.2 ระยะเวลาที่คนเข้ามาทำกิจกรรม พบตลอดทั้งวันตั้งแต่เจ็ดโมงเช้าถึงตีสาม

ก. เวลากลางวันช่วงเวลา 14.00 – 17.00 น. ประมาณ 60 คน/ชม.

แบ่งเป็น คนไทย ช่วงอายุที่มากที่สุดคือ 31-40 ปี

คนต่างชาติ ช่วงอายุที่มากที่สุดคือ 21-30 ปี

ข. เวลากลางคืนช่วงเวลา 20.00 – 01.00 น. ประมาณ 120-150 คน/ชม.

แบ่งเป็น คนไทย ช่วงอายุที่มากที่สุดคือ 21-30 ปี

คนต่างชาติ ช่วงอายุที่มากที่สุดคือ 21-30 ปี

จากสภาพพื้นที่ศึกษาที่อยู่ในบริเวณรัตนโกสินทร์ชั้นนอก และสามารถเข้าถึงจากพื้นที่ด้านนอกได้โดยรอบ ไม่ว่าจะเป็นทางเดินเท้า ทางรถยนต์ ทางรถโดยสารมวลชน หรือทางเรือ และแวดล้อมด้วยสถานที่สำคัญที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ประกอบกับการส่งเสริมทางด้านการท่องเที่ยว ได้กลายเป็นจุดดึงดูดให้นักท่องเที่ยวหลากหลายเชื้อชาติเข้ามาสู่พื้นที่ศึกษามากขึ้น ซึ่งส่งผลดีต่อทางด้านเศรษฐกิจ คนในพื้นที่และคนนอกพื้นที่ต่างเล็งเห็นถึงผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นตามมา ทำให้มีธุรกิจพาณิชย์กรรมทางการค้าและบริการภายในตัวอาคาร หาบเร่แผงลอย และรถเข็นในหลากหลายรูปแบบ สินค้าที่ค้าขายและบริการส่วนใหญ่เป็นประเภทเสื้อผ้า เครื่องประดับ ของที่ระลึก ของเบ็ดเตล็ด อาหาร บริการถักผม ร้านอินเตอร์เน็ต ร้านตัดเสื้อผ้านวดแผนโบราณ ร้านอาหารประเภทผับ ซึ่งมีทั้งประกอบเป็นอาชีพเสริม และอาชีพหลัก ดังคำ

ลัมภาน์ผู้ประกอบการแพลงลอยที่เป็นประเภทขายเสื้อผ้าและเครื่องประดับ และรถเข็นขายอาหาร ทำให้ทราบถึงความสำคัญของการค้าขายประเภทหาบเร่แพลงลอยและรถเข็น เนื่องจากผู้ประกอบการบางรายมีการศึกษาระดับปริญญาตรี และเล็งเห็นถึงความรุ่งเรืองทางการค้าขาย นอกจากผู้ประกอบการรายย่อยแล้ว ยังมีกลุ่มของผู้ประกอบการขนาดใหญ่ที่ดำเนินในรูปแบบธุรกิจด้วย รูปแบบของสินค้าส่วนใหญ่เน้นสินค้าที่เป็นเครื่องประดับ และเสื้อผ้า แม้จะเป็นสินค้าที่ต้องการรองรับความต้องการของนักท่องเที่ยวต่างชาติ แต่สินค้าที่ระลึกกลับมีจำนวนน้อยกว่าประเภทสินค้าที่กล่าวข้างต้น สินค้าและบริการต่างๆ ไม่ใช่แค่สิ่งที่แสดงถึงความเป็นพื้นถิ่น แต่มีลักษณะของสินค้าและบริการที่เป็นแฟชั่นผสมผสานมากขึ้น เช่น บิกินี หรือเครื่องเล่นที่ไว้ใช้สำหรับแสดงกายกรรม สปา หรือสถานบันเทิง สิ่งเหล่านี้ได้ส่งผลให้ย่านพักอาศัยเก่า กลายเป็นย่านที่มีธุรกิจเฉพาะในลักษณะของการท่องเที่ยวแบบประหยัด และเป็นแหล่งย่านการค้าและบริการที่หารายได้ให้กับเมือง นอกจากนี้ยังมีทั้งสำนักงานเอกชน สถานที่ราชการ และสถาบันทางการเงิน เกิดขึ้นภายในพื้นที่ด้วย

สภาพทางกายภาพนอกของตัวอาคารได้ถูกจำกัดด้วยกฎหมายควบคุมอาคาร กฎท้ายกระทรวงของการใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมทั้งกรรมสิทธิ์การใช้ที่ดิน ซึ่งมีทั้งเอกชน ราชพัสดุ ส่วนทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ เพราะพื้นที่บางพื้นที่ที่เป็นของเอกชน สามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบของการใช้ที่ดินได้อย่างเต็มที่ ผิดกับบริเวณที่เป็นของส่วนทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ ซึ่งผู้เช่าที่ดินไม่สามารถปรับเปลี่ยนลักษณะของการใช้ที่ว่างบนที่ดินบริเวณนั้นได้มากนัก จึงเกิดการผสมผสานของการใช้ที่ว่างระหว่างอาคารเก่าและอาคารใหม่ ที่มีทั้งตึกอาคารพาณิชย์เก่าเดิม อาคารพาณิชย์แบบใหม่ บ้านเก่าที่มีการอนุรักษ์ เรือนแถวไม้เก่า บ้านใหม่ เป็นต้น

สภาพทางสังคมและประชากรบนถนนข้าวสาร พบว่ามีหลากหลายเชื้อชาติที่เข้ามา บ้างมาพักอาศัย เพื่อเป็นจุดพักเปลี่ยนของการเดินทาง บ้างต้องการมาพักผ่อนและท่องเที่ยวบริเวณสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ที่อยู่ใกล้เคียง บ้างมาเพื่อพบปะสังสรรค์ บ้างมาเดินเล่นดูบรรยากาศโดยรอบพื้นที่หรือมาจับจ่ายซื้อของ แต่ ณ ปัจจุบันผู้ที่เข้ามาทำกิจกรรมภายในพื้นที่ศึกษากลายเป็นคนไทยและคนในพื้นที่ใกล้เคียงมากขึ้น