

การพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรรมย่านตลาดจตุรไชยเทศบาลตำบลหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

นายสมยศ สถิตธรรมนนท์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2549

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE COMMERCIAL AREA REDEVELOPMENT FOR TALADCHATCHAI DISTRICT,  
HUA HIN MUNICIPALITY, PRACHUAP KHIRI KHAN PROVINCE.

Mr. Somyos Sathitthamanont

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Architecture Program in Urban Design

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2006

Copyright of Chulalongkorn University

491773



สมยศ สถิติธรรมนนท์: การพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมย่านตลาดจักรไทยเทศบาลตำบล  
หัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (THE COMMERCIAL REDEVELOPMENT FOR  
TALADCHATCHAI DISTRICT, HUA HIN MUNICIPALITY, PRACHUAP KHIRI  
KHAN PROVINCE.) อ. ที่ปรึกษา : รศ.ดร. วีระ สัจกุล, อ. ที่ปรึกษาร่วม  
รศ.ดร. บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย, 127 หน้า,

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์หลักในการศึกษาปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมและปัญหาจาก  
ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ เพื่อกำหนดแนวทางการพัฒนาและเสนอรูปแบบในการปรับปรุงพื้นที่ โดยการ  
ออกแบบชุมชนเมือง (Urban Design) เพื่อแก้ปัญหา และแสดงให้เห็นเป็นแนวทางที่เป็นรูปธรรมอย่างชัดเจน  
จากการศึกษาพบว่า ปัญหาที่เกิดขึ้นบริเวณพื้นที่ศึกษามีประเด็นปัญหาที่เกี่ยวข้อง 4 ประเด็น คือ 1) ปัญหาพื้นที่  
เสื่อมโทรม 2) การใช้พื้นที่ที่รมน้ำไม่เหมาะสม 3) ปัญหาการจราจรขนส่งและที่จอดรถการใช้ไม่เหมาะสม  
4) ปัญหาการขาดแคลนพื้นที่บริการสาธารณะ

แนวทางในการพัฒนาได้เสนอแนวทางการออกแบบปรับปรุงพื้นที่ประกอบด้วย 1) พื้นที่ตลาดจักร  
ไทยโดยจัดระเบียบอาคาร (1.1)การรื้อถอนอาคารเดิมและสร้างใหม่ในพื้นที่ใกล้เคียงเพื่อเป็นลานอเนกประสงค์  
ในการประกอบกิจกรรมและการพักผ่อนหย่อนใจและพื้นที่ต่อเนื่อง(1.2)การรื้อถอนอาคารเดิมและสร้างใหม่บาง  
ส่วนในพื้นที่ใกล้เคียงเป็นพื้นที่ลานอเนกประสงค์สำหรับพักผ่อนและที่จอดรถขนส่งสินค้า 2)พื้นที่ตลาดชุมชน  
โดยการรื้อถอนอาคารตลาดสดเดิมและอาคารตึกข้างเคียง เพื่อก่อสร้างอาคารตลาดสดใหม่ที่มีรูปแบบทันสมัย  
และมีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น 3) ศูนย์ขายอาหารชุมชนถนนแบบเคหาสน์ ด้วยการรื้อถอนอาคารเดิมและสร้างใหม่  
เพื่อการบริหารที่ดีขึ้น 4) พื้นที่ว่างสถานีขนส่งโดยการออกแบบพื้นที่ก่อสร้างสถานีขนส่งและที่จอดรถรวม 5)  
พื้นที่ว่างริมทางรถไฟด้วยการขยายเส้นทางสัญจรและออกแบบภูมิทัศน์

การวิจัยครั้งนี้ยังได้เสนอแนวทางในการปฏิบัติ ที่แสดงลำดับขั้นตอนและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ  
การพัฒนา เพื่อให้เป็นไปตามการศึกษาที่เสนอไว้ นอกจากนี้ยังได้สรุปประเด็นในการพัฒนาในด้านต่างๆ เพื่อเป็น  
แนวทางการพัฒนาในอนาคต ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมย่านตลาดจักรไทยเทศบาล  
ตำบลหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ต่อไป

สาขาวิชา การออกแบบชุมชนเมือง  
ปีการศึกษา 2549

ลายมือชื่อนิสิต .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม .....

# # 4674179625: MAJOR URBAN DESIGN

KEY WORD : REDEVELOPMENT/ URBAN DESIGN/ DEVELOPMENT

SOMYOS SATHITTHAMANONT: THE COMMERCIAL AREA REDEVELOPMENT FOR TALADCHATCHAI DISTRICT, HUA HIN MUNICIPALITY, PRACHUAP KHIRI KHAN PROVINCE. THESIS ADVISOR: ASSOC.PROF. VIRA SACHAKUL, D.Arch, THESIS CO-ADVISOR: ASSOC.PROF. BANASOPIT MEKVICHAI, Ph.D., 127 pp.

The purposes of this research were (1) to study many problems that happened from activities and characteristic of physical area (2) to appoint how to develop and improve the area by urban design for solve the problems and show the clear way From study, there were four problems that concern with this area 1) deterioration of area 2) to use unsuitable bank 3) transportation and parking lot are not suitable 4) lack public area for service.

Ways for development that proposed to improve this area were consist of 1) the area of Taladchatchai by adjusting the building (1.1) to lift the old building away and rebuild in the nearby place for making yard for activities and relaxing place and continuity area (1.2) to lift the old one away and rebuild in some nearby place for manifold purposes such as stop of goods and parking lot of goods cars 2) Taladchomsinn by lift the raw-food market and nearby buildings for reconstruct the building of raw-food market which modern style and have more space. 3) Food center of Nappchahart community by lift the old building and rebuild for better service 4) Space of transportation station by designing the area to construct transportation station and parking lot 5) space near railway by expanding road and design landscape.

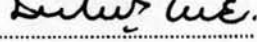
This research also present way to operate that explain the sequence and many office that concern with development for complete this study that presented. In addition, there are conclusions that concern with development in many ways to be the ways to develop in the future and will be useful for the commercial redevelopment for Taladchatchai, Hua-Hin district, Prachuapkhirikhan province

Field of study URBAN DESIGN

Academic Year 2006

Student's signature.....

Advisor's signature.....

Co - Advisor's signature.....

# สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	จ
กิตติกรรมประกาศ .....	ฉ
สารบัญ .....	ช
สารบัญแผนที่ .....	ญ
สารบัญแผนภูมิ .....	ฎ
สารบัญตาราง.....	ฏ
สารบัญภาพ.....	ฐ
<b>บทที่ 1 บทนำ</b>	
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา .....	3
1.3 ขอบเขตในการศึกษา .....	3
1.4 ขั้นตอนและวิธีดำเนินการศึกษา .....	4
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	4
<b>บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง</b>	
2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับกิจกรรมและพื้นที่ .....	7
2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับตลาดสด .....	8
2.3 แนวความคิดในการปรับปรุงพื้นที่ชุมชน .....	9
2.4 แนวความคิดต่อการจัดเส้นทางจราจรเพื่อการท่องเที่ยว .....	16
2.5 แนวความคิดในการแก้ปัญหาการจราจร .....	21
2.6 แนวความคิดในการสร้างเอกลักษณ์ให้ชุมชน .....	22
2.7 สรุปแนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง .....	24
<b>บทที่ 3 สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา</b>	
3.1 ความเป็นมาของชุมชนเมืองหัวหิน .....	25
3.2 ภาพรวมในเขตเทศบาลเมืองหัวหิน.....	27
3.2.1 ข้อมูลพื้นฐานทางกายภาพ .....	27
3.2.2 ข้อมูลพื้นฐานทางเศรษฐกิจ .....	35
3.3 สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา .....	39
3.3.1 ที่ตั้งและอาณาเขต .....	39
3.3.2 การใช้ประโยชน์ที่ดิน .....	39
3.3.3 กรรมสิทธิ์ที่ดิน .....	46



	หน้า
3.3.4 สภาพทั่วไปของอาคาร .....	46
3.3.5 ระบบสัญญาณ .....	54
3.3.6 พื้นที่โล่ง .....	61
3.4 กิจกรรมในพื้นที่ศึกษา .....	62
3.5 ความสัมพันธ์ของกิจกรรมการค้าในย่านตลาดจัตุรไทย .....	64
<b>บทที่ 4 การวิเคราะห์ศักยภาพและปัญหาของพื้นที่ศึกษา</b>	
4.1 บทบาทความสัมพันธ์ของพื้นที่ย่านตลาดจัตุรไทยกับพื้นที่โดยรอบ .....	66
4.2 การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์พื้นที่ในปัจจุบันของพื้นที่ศึกษา .....	70
4.3 การวิเคราะห์จุดเด่น จุดด้อย โอกาส และอุปสรรคในการพัฒนา .....	83
4.4 สรุปสภาพประเด็นปัญหาและแนวทางการปรับปรุง .....	85
4.5 การสังเคราะห์ศักยภาพ ปัญหาและแนวทางการพัฒนาของพื้นที่ศึกษา .....	93
4.6 แนวความคิดหลักในการพัฒนา .....	95
<b>บทที่ 5 แนวทางการพัฒนาพื้นที่แลผลงานการออกแบบ</b>	
5.1 วิสัยทัศน์การพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมย่านตลาดจัตุรไทย .....	96
5.2 วัตถุประสงค์การพัฒนา .....	96
5.3 แนวทางในการพัฒนาพื้นที่ .....	96
5.4 การวางผังโครงการ .....	97
5.4.1 แนวความคิดในการวางผังด้านการใช้ที่ดิน .....	99
5.4.2 แนวความคิดด้านสัญญาณ .....	100
5.4.3 แนวความคิดด้านพื้นที่โล่ง .....	101
5.4.4 แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ตลาดจัตุรไทย .....	102
5.4.5 แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ตลาดชุมสินธุ์ .....	104
5.4.6 แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ศูนย์ขายอาหารชุมชนถนนแนบเคหาสน์ .....	106
5.4.7 แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ริมทางรถไฟแลกการสัญญาณ .....	108
5.4.8 แนวทางการพัฒนาระบบคมนาคมขนส่งและที่จอดรถ .....	110
5.4.9 แนวทางการพัฒนาพื้นที่สาธารณะริมทะเล .....	112
5.4.10 การปรับปรุงภูมิทัศน์ .....	114
5.5 สรุปขั้นตอนการจัดทำโครงการ .....	116
5.6 แนวทางในการนำไปปฏิบัติ .....	116
5.7 ข้อเสนอแนะ .....	118
5.8 บทสรุป .....	119

รายการอ้างอิง.....	120
ภาคผนวก .....	123
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ .....	127



## สารบัญแนบที่

	หน้า
แผนที่ 3.1 ที่ตั้งและอาณาเขตของเทศบาลเมืองหัวหิน .....	27
แผนที่ 3.2 ลักษณะภูมิประเทศและภูมิอากาศ .....	29
แผนที่ 3.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองหัวหิน .....	31
แผนที่ 3.4 ที่ตั้งและอาณาเขตของพื้นที่ศึกษา .....	39
แผนที่ 3.5 การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่ศึกษาและพื้นที่ต่อเนื่อง .....	40
แผนที่ 3.6 กรรมสิทธิ์ที่ดิน .....	47
แผนที่ 3.7 การใช้ประโยชน์อาคาร .....	49
แผนที่ 3.8 ความสูงอาคาร .....	50
แผนที่ 3.9 ลักษณะโครงสร้างอาคาร .....	51
แผนที่ 3.10 ระบบการคมนาคมและการขนส่ง .....	57
แผนที่ 4.1 องค์ประกอบเมือง .....	82
แผนที่ 5.1 การปรับปรุงพื้นที่ตลาดจัตุรไชย .....	98
แผนที่ 5.2 แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ตลาดจัตุรไชย .....	103
แผนที่ 5.3 แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ตลาดชมสินธุ์ .....	105
แผนที่ 5.4 แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ศูนย์ขายอาหารชุมชนถนนแนบเคหาสน์ .....	107
แผนที่ 5.5 แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ริมทางรถไฟแลกการสัญจร .....	109
แผนที่ 5.6 แนวทางการพัฒนาระบบคมนาคมและที่จอดรถ .....	111
แผนที่ 5.7 แนวทางการพัฒนาพื้นที่สาธารณะริมทะเลหัวหิน .....	113
แผนที่ 5.8 การปรับปรุงการสัญจรเส้นทางเท้าชุมชน .....	115

## สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 1.1 การสรุปขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา .....	6
--	---

## สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 3.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวมเมืองหัวหิน ฉบับที่ 352 พ.ศ.2545 จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ .....	30
ตารางที่ 3.2 จำนวนประชากรในเขตเทศบาลเมืองหัวหินปี พ.ศ. 2548 .....	38
ตารางที่ 3.3 กิจกรรมในช่วงเวลาของตลาดสด .....	65
ตารางที่ 3.4 แสดงลักษณะกิจกรรมร้านค้าในพื้นที่ศึกษา .....	66
ตารางที่ 4.1 แสดงการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของการใช้พื้นที่ .....	79
ตารางที่ 4.2 แสดงการวิเคราะห์จุดเด่น จุดด้อย โอกาสและอุปสรรคในการพัฒนา .....	83
ตารางที่ 4.3 แสดงการสังเคราะห์ศักยภาพ ปัญหาและแนวทางแก้ไขปัญหาของพื้นที่ศึกษา.....	93
ตารางที่ 5.1 รายละเอียดการดำเนินการปรับปรุง .....	117

## สารบัญภาพ

หน้า

ภาพที่ 1.1 ภาพถ่ายทางอากาศของชุมชนเมืองหัวหินปี พ.ศ. 2547 .....	2
ภาพที่ 1.2 สภาพชุมชนเมืองหัวหิน 2547 .....	2
ภาพที่ 1.3 แสดงขอบเขตของพื้นที่ศึกษา .....	3
ภาพที่ 3.1 การใช้ที่ดินบริเวณถนนเพชรเกษม .....	41
ภาพที่ 3.2 การใช้ที่ดินบริเวณถนนชมสินธุ์ .....	42
ภาพที่ 3.3 การใช้ที่ดินบริเวณถนนเลียบทางรถไฟ .....	42
ภาพที่ 3.4 การใช้ที่ดินบริเวณถนนสระสง .....	43
ภาพที่ 3.5 การใช้ที่ดินบริเวณถนนแนบเคหาสน์ .....	43
ภาพที่ 3.6 การใช้ที่ดินบริเวณถนนนเรศดำริห์ .....	43
ภาพที่ 3.7 การใช้ที่ดินบริเวณถนนเดชานูชิต .....	44
ภาพที่ 3.8 การใช้ที่ดินบริเวณถนนดำเนินเกษม .....	44
ภาพที่ 3.9 การใช้ที่ดินบริเวณถนนพูลสุข .....	45
ภาพที่ 3.10 การใช้ที่ดินบริเวณถนนเสละคาม .....	45
ภาพที่ 3.11 การใช้ที่ดินบริเวณถนนอำนาจสิน .....	45
ภาพที่ 3.12 การใช้ที่ดินบริเวณถนนกำเนิดวิถี .....	46
ภาพที่ 3.13 สภาพอาคารบริเวณถนนเพชรเกษม .....	48
ภาพที่ 3.14 สภาพอาคารบริเวณถนนชมสินธุ์ .....	52
ภาพที่ 3.15 สภาพอาคารบริเวณถนนเลียบทางรถไฟ .....	52
ภาพที่ 3.16 สภาพอาคารบริเวณถนนสระสง .....	53
ภาพที่ 3.17 สภาพอาคารบริเวณถนนแนบเคหาสน์ .....	53
ภาพที่ 3.18 สภาพอาคารบริเวณถนนนเรศดำริห์ .....	54
ภาพที่ 3.19 สภาพอาคารบริเวณถนนเดชานูชิต .....	54
ภาพที่ 3.20 สภาพอาคารบริเวณถนนพูลสุข .....	55
ภาพที่ 3.21 สภาพการจราจรถนนเพชรเกษม .....	58
ภาพที่ 3.22 สภาพการจราจรถนนสระสง .....	58
ภาพที่ 3.23 สภาพการจราจรถนนชมสินธุ์ .....	59
ภาพที่ 3.24 สภาพการจราจรถนนเดชานูชิต .....	59
ภาพที่ 3.25 กิจกรรมภายในตลาดฉัตรไชย .....	63
ภาพที่ 3.26 กิจกรรมบริเวณตลาดชมสินธุ์ .....	64
ภาพที่ 3.27 กิจกรรมบริเวณถนนสระสง .....	64
ภาพที่ 4.1 ประโยชน์ใช้สอยพื้นที่โรงแรมและที่พักนักท่องเที่ยว .....	68
ภาพที่ 4.2 ประโยชน์ใช้สอยพื้นที่สถานบันเทิงและเกสต์เฮ้าส์ .....	69
ภาพที่ 4.3 ประโยชน์ใช้สอยพื้นที่ร้านอาหารริมทะเล .....	70

## หน้า

ภาพที่ 4.4 สรุปความสัมพันธ์ของประโยชน์ใช้สอยที่ดินในพื้นที่ศึกษาและพื้นที่ต่อเนื่อง .....	71
ภาพที่ 4.5 ประโยชน์ใช้สอยพื้นที่การค้าและการบริการ .....	72
ภาพที่ 4.6 ประโยชน์ใช้สอยพื้นที่ชุมชนพักอาศัยริมทะเล .....	74
ภาพที่ 4.7 ประโยชน์ใช้สอยพื้นที่โล่งและนันทนาการ .....	77
ภาพที่ 4.8 อาคารที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรม .....	78
ภาพที่ 4.9 ปัญหาการใช้ที่ดิน .....	86
ภาพที่ 4.10 แนวทางการแก้ปัญหาด้านการใช้ที่ดิน .....	86
ภาพที่ 4.11 ปัญหาสภาพอาคาร .....	87
ภาพที่ 4.12 แนวทางการแก้ปัญหาสภาพอาคาร .....	87
ภาพที่ 4.13 ปัญหาพื้นที่เปิดโล่ง .....	88
ภาพที่ 4.14 แนวทางการแก้ปัญหาพื้นที่เปิดโล่ง .....	89
ภาพที่ 4.15 ปัญหาการสัญจร .....	90
ภาพที่ 4.16 แนวทางการแก้ปัญหาด้านการสัญจร .....	91
ภาพที่ 5.1 รายละเอียดการวางผังโครงสร้าง .....	97