

การออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร



นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2548

ISBN 974-17-4041-7

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

DESIGN OF URBAN ELEMENTS FOR COMMUNITY IN KINGPHET AREA,  
RATCHATEWI DISTRICT, BMA.

Miss Thipawan Saenchan

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 2005

ISBN 974-17-4041-7

หัวข้อวิทยานิพนธ์ การออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี  
กรุงเทพมหานคร

โดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์

สาขาวิชา การออกแบบชุมชนเมือง

อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร. บรรณโคภิชัฐ เมฆวิชัย

อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม อาจารย์ จิตติศักดิ์ ธรรมาภรณ์พิลาศ

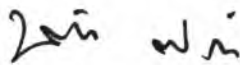
---

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น  
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารบัณฑิต

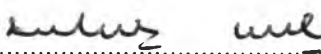


..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(รองศาสตราจารย์ เลอสม สถาปัตานนท์)

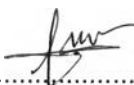
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



.....ประธานกรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. นพพันธ์ ตาปนานนท์)



.....อาจารย์ที่ปรึกษา  
(รองศาสตราจารย์ ดร. บรรณโคภิชัฐ เมฆวิชัย)



.....อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม  
(อาจารย์ จิตติศักดิ์ ธรรมาภรณ์พิลาศ)



.....กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

ทิพวรรณ แสนจันทร์: การออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิงเพชร เขตราชเทวี  
กรุงเทพมหานคร (DESIGN OF URBAN ELEMENTS FOR COMMUNITY IN  
KINGPHET AREA, RATCHATEWI DISTRICT, BMA.) อ. ที่ปรึกษา:  
รศ.ดร. บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย, อ. ที่ปรึกษาร่วม: อ. จิตติศักดิ์ ธรรมาภรณ์พิลาศ,  
251 หน้า, ISBN 974-17-4041-7

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิงเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะดังนี้ 1) เพื่อศึกษาสภาพปัจจุบันทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม รวมถึงรูปแบบของกิจกรรมที่เกิดขึ้น ในชุมชนย่านกิงเพชรและพื้นที่ต่อเนื่อง 2) เพื่อศึกษาแนวความคิดและรูปแบบในการออกแบบปรับปรุงชุมชนให้มีความน่าอยู่ อันส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยมีคุณภาพชีวิตที่ดี และสอดคล้องกับแนวโน้มการพัฒนาเมืองในอนาคต 3) ศึกษาวิเคราะห์ถึงบทบาท ศักยภาพและสภาพปัญหา รวมถึงเอกลักษณ์เฉพาะตัวของชุมชน เพื่อทราบถึงความต้องการของชุมชน และรูปแบบที่เหมาะสมในการปรับปรุงพื้นที่ในอนาคต 4) เพื่อเสนอแนะแนวทาง ในการออกแบบปรับปรุงพื้นที่ทางกายภาพ ให้มีการใช้พื้นที่อย่างคุ้มค่า และเกิดประโยชน์สูงสุด โดยมีองค์ประกอบภายในชุมชนที่เหมาะสมกับบริบทของพื้นที่ การวิจัยครั้งนี้ใช้การวิจัยเชิงสำรวจและวิเคราะห์เพื่อหาแนวทางพัฒนาพื้นที่ให้สอดคล้องกับแนวโน้มการพัฒนาเมืองในอนาคต และจากการศึกษาพบว่าพื้นที่มีศักยภาพด้านการใช้ที่ดินแบบผสมผสาน ซึ่งให้บริการในชุมชน และมีพื้นที่บางส่วนที่จะได้รับการพัฒนาต่อเนื่องจากการเชื่อมต่อสถานีรถไฟฟ้าพญาไทไปสนามบึงสุวรรณภูมิ

แนวทางในการพัฒนา ได้เสนอแนวทางการออกแบบปรับปรุงพื้นที่ให้สอดคล้องกับแนวโน้มการพัฒนาเมือง ประกอบด้วย 1) แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต 2) โครงข่ายการสัญจรในพื้นที่ 3) แผนผังการใช้ประโยชน์อาคารและความสูงอาคาร 4) แนวทางการปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนในอนาคต

การวิจัยครั้งนี้ยังได้เสนอแนวทางในการปฏิบัติ ที่แสดงลำดับขั้นตอนและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนา เพื่อให้เป็นไปตามการศึกษาที่เสนอไว้ นอกจากนี้ยังได้สรุปประเด็นในการพัฒนาด้านต่างๆ ซึ่งจะ เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาองค์ประกอบชุมชนย่านกิงเพชรต่อไป

สาขาวิชา การออกแบบชุมชนเมือง

ปีการศึกษา 2548

ลายมือชื่อนิสิต .....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา .....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม .....

# # 4674204625: MAJOR URBAN DESIGN

KEY WORD : URBAN DESIGN/ DESIGN ELEMENTS/ URBAN DEVELOPMENT

THIPAWAN SAENCHAN: DESIGN OF URBAN ELEMENTS FOR COMMUNITY  
IN KINGPHET AREA, RATCHATEWI DISTRICT, BMA. THESIS ADVISOR:  
ASSOC.PROF. BANASOPIT MEKVICHAI, Ph.D., THESIS COADVISOR:  
JITTISAK THAMMAPORNPIILAS, 251 pp. ISBN 974-17-4041-7

This thesis of urban design elements in Kingphet Area has a principle goal to examine problem in to 1) Physical, Economic, and Social of Place 2) Conceptual design for community 3) Potentials and identities 4) Design guideline for physical with most potential in the future.

To solve problem and development, the final designs are proposed. First program is land use planning. Second program is making the new circulations. Third is a control building activities in area. The last program is design elements for community in the future.

To achieve the program, this research proposes an implementation plan with development priorities for relevant responsible parties. Future more, potential plans for future development of urban design elements of community in Kingphet area, in Rachatewi district are recommended.

Field of study URBAN DESIGN

Academic Year 2005

Student's signature.....

Advisor's signature.....

Co - Advisor's signature.....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้ สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความสะดวกจากรองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่กรุณาผลักดันและส่งเสริมในทุกด้าน รวมทั้งการดูแลเอาใจใส่โดยไม่เห็นแก่ความเหน็ดเหนื่อยให้แก่ผู้วิจัยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา นอกจากนี้ขอขอบพระคุณอาจารย์ จิตติศักดิ์ ธรรมมาภรณ์พิลาศ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม ที่ได้ให้คำปรึกษาแก่ผู้วิจัยรวมทั้งการชี้แนะ ให้ความกระจ่างในหลักการและวิธีคิดแก่ผู้วิจัย ผู้วิจัยรู้สึกซาบซึ้งและขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์ทั้งสองท่านเป็นอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้

ขอกราบขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. วีระ สัจจกุล และอาจารย์บุษรา ที่ให้คำปรึกษาที่เป็นประโยชน์ต่อการทำกรวิจัย นอกจากนี้ ขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ในภาควิชาการออกแบบชุมชนเมืองที่ได้ประสิทธิ์ประสาทความรู้วิทยาการต่างๆ แก่ผู้วิจัย ทำให้ผู้วิจัยได้มีวิสัยทัศน์ในการออกแบบและพัฒนาชุมชนเมืองที่ดีขึ้น

ขอกราบขอบพระคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. นพนนท์ ตาปานานนท์ รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต ที่เสียสละเวลาร่วมรับฟังการเสนอผลงานวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้ ตลอดจนกรุณาให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ขอกราบขอบพระคุณเจ้าหน้าที่จากสำนักผังเมือง สำนักงานเขตราชเทวี และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง ที่ได้ให้ความอนุเคราะห์ในการเก็บข้อมูล และให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการทำวิจัยในครั้งนี้ รวมทั้งชาวชุมชนเพชรบุรีซอย 5 และซอย 7 ที่ให้ความช่วยเหลือในการตอบแบบสอบถามและให้การสัมภาษณ์ พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะที่เป็นข้อมูลพื้นฐานอันเป็นประโยชน์สำหรับการวิเคราะห์และออกแบบชุมชนย่านนี้ในอนาคต

ขอกราบขอบพระคุณคุณพ่อ คุณแม่ ที่ทำให้ผู้วิจัยมีกำลังใจในการทำวิจัยรวมถึงการให้เงินสนับสนุน และช่วยเหลือในด้านต่างๆ อย่างเต็มความสามารถ และขอขอบพระคุณบัณฑิตวิทยาลัยที่อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้วิจัยเป็นอย่างมากในการช่วยเหลือด้านทุนการทำวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้ด้วย

ขอขอบคุณ คุณวัฒนา สำหรับการช่วยเหลือด้านการศึกษาและวิจัย ตลอดระยะเวลาในการเรียนระดับปริญญาโทบัณฑิต และสาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง ที่ให้วิสัยทัศน์ในการพัฒนาเมือง รวมทั้งป้าน และมะตุม ที่ช่วยอำนวยความสะดวกและเป็นกำลังใจให้แก่ผู้วิจัยในการฝ่าฟันอุปสรรคการสอบวิทยานิพนธ์ให้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

ขอขอบคุณ คุณมนัญญา คุณธีรนาถ และคุณกานน ในการช่วยรวบรวมข้อมูลเพื่อทำวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้ โดยไม่เห็นแก่ความเหน็ดเหนื่อยและที่ลืมนิได้ ขอขอบคุณพี่สาว น้องชาย ที่เป็นแรงบันดาลใจสำคัญในการเรียนและการทุ่มเททำวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้ เพื่อนๆ ในสาขาการออกแบบชุมชนเมือง น้อง ๆ พี่โอ พี่ดรุณ ไต้ ยัน เตี้ย กุ้ง ปลา นีต เฟิร์น ที่คอยเป็นแรงผลักดัน และให้ข้อคิดในการทำวิทยานิพนธ์ อีกทั้งการให้กำลังใจในการทำวิจัยด้วยดีตลอดมา

# สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญแผนที่.....	ฎ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฅ
สารบัญตาราง.....	ณ
สารบัญภาพ.....	ต

## บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
1.3 ขอบเขตในการศึกษา.....	3
1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา.....	3
1.3.2 ขอบเขตด้านพื้นที่.....	3
1.4 ขั้นตอนและวิธีดำเนินการศึกษา.....	5
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6

## บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการออกแบบชุมชน.....	9
2.1.1 ลักษณะทางกายภาพที่สำคัญสำหรับชุมชนเมือง โดย คำแถลงการณ์ของเบิร์คเลย์.....	9
2.1.2 แนวคิดแบบหน่วยชุมชน โดย แคลเรนซ์ เพอร์รี(Clarence Perry).....	10
2.1.3 เมืองอัดแน่นตามแบบเมืองในอุดมคติ.....	10
2.1.4 แนวความคิดแบบ Sustainable Urban Matrix.....	14
2.2 ทฤษฎีเกี่ยวกับการออกแบบชุมชน.....	14
2.2.1 การสร้างสภาพแวดล้อมที่ตอบสนองพฤติกรรมของมนุษย์.....	14
2.2.2 ทฤษฎีชีวิตสังคมเมือง โดย เจน เจคอบส์.....	22
2.2.3 ทฤษฎีพื้นที่ป้องกันตนเอง โดย ออสการ์ นิวแมน.....	24
2.3 กรณีศึกษาที่เกี่ยวข้อง.....	25

2.3.1	มาตรฐานการออกแบบชุมชนเมือง จาก McKinney Regional Employment Center (REC).....	25
2.3.2	กรณีศึกษาเกี่ยวกับลานโล่งในเมือง.....	29
<b>บทที่ 3 สภาพทั่วไปของพื้นที่ในระดับเขตและระดับชุมชน</b>		
3.1	ตำแหน่งที่ตั้งและขอบเขตของพื้นที่ศึกษา.....	30
3.2	ความสำคัญและภาพรวมในระดับจังหวัดและเขต.....	32
3.3	ข้อมูลพื้นฐานทางกายภาพด้านการใช้ที่ดินเขตราชเทวี.....	36
3.3.1	ตำแหน่งที่ตั้ง ขนาด และสภาพทั่วไปทางภูมิศาสตร์.....	36
3.3.2	การใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชน.....	36
3.3.3	ชุมชนแออัด.....	42
3.3.4	สรุปแนวโน้มการพัฒนาด้านกายภาพด้านการใช้ที่ดินเขตราชเทวี.....	42
3.4	ข้อมูลพื้นฐานทางกายภาพด้านการคมนาคมขนส่ง และการสัญจรเขตราชเทวี.....	44
3.4.1	ระบบโครงข่ายถนน.....	44
3.4.2	ปริมาณการจราจร.....	45
3.4.3	ทางด่วน.....	45
3.4.4	การคมนาคมทางน้ำ.....	45
3.4.5	ระบบขนส่งมวลชน.....	51
3.4.6	สรุปแนวโน้มการพัฒนาระบบคมนาคมขนส่ง และการสัญจร.....	54
3.5	ข้อมูลพื้นฐานทางกายภาพด้านการบริการทางสังคม ในเขตราชเทวี.....	58
3.5.1	สถานศึกษา.....	58
3.5.2	สถานพยาบาล.....	58
3.5.3	ศาสนสถาน.....	58
3.6	ข้อมูลพื้นฐานทางโครงสร้างประชากร เศรษฐกิจและสังคมเขตราชเทวี.....	61
3.6.1	ขนาดและแนวโน้มการเจริญเติบโตของประชากร.....	61
3.6.2	โครงสร้างของประชากร.....	63
3.6.3	โครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคม.....	64
3.6.4	สถานที่สำคัญและสถานที่ท่องเที่ยวเขตราชเทวี.....	65
3.6.5	ราคาที่ดินในเขตราชเทวี.....	67
3.7	โครงการที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่เขตราชเทวี.....	69
3.8	ข้อมูลพื้นฐานทางกายภาพด้านการใช้ที่ดิน ในระดับพื้นที่ศึกษาย่านกิ่งเพชร.....	69
3.9	ข้อมูลพื้นฐานทางกายภาพเกี่ยวกับสถาปัตยกรรมในพื้นที่ศึกษา.....	72



3.9.1	การใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่ศึกษา.....	72
3.9.2	โครงสร้างสถาปัตยกรรมภายในพื้นที่ศึกษา.....	72
3.9.3	สภาพของสถาปัตยกรรมภายในพื้นที่ศึกษา.....	73
3.9.4	สถาปัตยกรรมที่มีคุณค่า.....	73
3.9.5	กรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา.....	86
3.10	ข้อมูลพื้นฐานทางกายภาพเกี่ยวกับภูมิสถาปัตยกรรมในพื้นที่.....	89
3.10.1	การเข้าถึงและการสัญจร.....	89
3.10.2	พื้นที่เปิดโล่ง.....	92
3.11	ข้อมูลพื้นฐานทางเศรษฐกิจและสังคมในพื้นที่ศึกษา.....	102
3.11.1	ลักษณะทางเศรษฐกิจภายในพื้นที่ศึกษาย่านกิ่งเพชร.....	102
3.11.2	ลักษณะทางสังคมภายในพื้นที่ศึกษาย่านกิ่งเพชร.....	104
3.11.3	ประชากรในพื้นที่ศึกษา.....	105
3.12	สรุปภาพรวมของแผนพัฒนาและปรับปรุงเขตราชเทวี ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา.....	109
3.12.1	ระดับเมือง คือ แผนพัฒนาระบบคมนาคมขนส่ง และการสัญจร.....	109
3.12.2	ระดับเขตและชุมชน.....	109
3.13	สรุปแนวโน้มการพัฒนาพื้นที่ย่านกิ่งเพชรในอนาคต.....	113
3.13.1	ด้านการใช้ที่ดิน.....	113
3.13.2	ด้านการสัญจร.....	113
3.13.3	ด้านการจัดกลุ่มอาคาร.....	113
3.13.4	ด้านพื้นที่เปิดโล่งและการนันทนาการ.....	113
3.14	สรุปกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา.....	117

**บทที่ 4 การวิเคราะห์เพื่อกำหนดแนวทางการพัฒนาพื้นที่ศึกษา**

4.1	บทบาทความสัมพันธ์ของพื้นที่ศึกษากับกรุงเทพมหานคร.....	119
4.2	การวิเคราะห์ประโยชน์ใช้สอยพื้นที่และองค์ประกอบในปัจจุบัน.....	121
4.2.1	การค้าและการบริการ.....	121
4.2.2	การพักอาศัยประเภทเช่าในอาคารพักอาศัยรวม.....	128
4.2.3	การพักอาศัยในชุมชนเดิม.....	130
4.2.4	การสัญจรและจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร(Node of Transportation).....	134
4.2.5	พื้นที่เปิดโล่งและการนันทนาการ.....	137
4.3	การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของการใช้พื้นที่.....	140

4.4	การวิเคราะห์ศักยภาพและปัญหาในพื้นที่.....	141
4.5	จินตภาพของชุมชน.....	142
4.6	การวิเคราะห์กลุ่มชุมชนในพื้นที่ศึกษา.....	145
4.7	การคาดการณ์จำนวนผู้ใช้โครงการ.....	148
4.8	สรุปโครงการที่มีผลต่อแนวโน้มการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต.....	149
4.9	การวิเคราะห์ศักยภาพและแนวโน้มการพัฒนาของพื้นที่แต่ละบริเวณ.....	150
4.10	การวิเคราะห์แนวทางการพัฒนาพื้นที่ด้านกายภาพในอนาคต.....	153
	4.10.1 ด้านการใช้ที่ดินและการวางผัง.....	154
	4.10.2 ด้านการสัญจร.....	158
	4.10.3 ด้านภูมิทัศน์และพื้นที่เปิดโล่ง.....	162
	4.10.4 ด้านการใช้ประโยชน์อาคาร.....	166
4.11	การวิเคราะห์แนวทางการพัฒนาพื้นที่ด้านเศรษฐกิจและสังคมในอนาคต.....	170
4.12	การวิเคราะห์พฤติกรรมและความต้องการของชุมชนด้วยแบบสอบถาม.....	172
	4.12.1 แบบสอบถามร้านค้าและบริการในอาคารพาณิชย์.....	172
	4.12.2 แบบสอบถามผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ประเภทเช่า.....	172
4.13	การวิเคราะห์แนวทางการปรับปรุงด้วยการสำรวจพื้นที่.....	177
	4.13.1 องค์ประกอบชุมชนในการสำรวจพื้นที่.....	177
	4.13.2 ขอบเขตชุมชน.....	177
4.14	สรุปการวิเคราะห์แนวทางการปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนในอนาคต.....	182
	4.14.1 แนวทางการพัฒนาผังพื้นที่ในอนาคต.....	182
	4.14.2 รายละเอียดการปรับปรุงองค์ประกอบในชุมชน.....	184
4.15	สรุปขนาดพื้นที่ในการพัฒนาในอนาคต.....	187
4.16	ทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่.....	190
	4.16.1 ทางเลือกที่ 1 เน้นการพัฒนาใหม่.....	192
	4.16.2 ทางเลือกที่ 2 เน้นการปรับปรุง.....	195
4.17	สรุปทางเลือกในการออกแบบ.....	198

## บทที่ 5 แนวทางการพัฒนาพื้นที่และการออกแบบโครงการ

5.1	วิสัยทัศน์การพัฒนาพื้นที่ย่านกิ่งเพชร.....	199
5.2	ความมุ่งหมายและวัตถุประสงค์การออกแบบ.....	199
5.3	แนวทางในการพัฒนาพื้นที่.....	200
5.4	แนวทางในการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต.....	201
5.5	แนวทางในการพัฒนาและปรับปรุงระบบคมนาคมขนส่งและการสัญจร.....	208
5.6	แนวทางในการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่เปิดโล่ง.....	215

5.7	รายละเอียดขององค์ประกอบชุมชนซอยมันเส้น.....	217
5.8	รายละเอียดขององค์ประกอบชุมชนซอยสุเหว่า.....	219
5.9	รายละเอียดขององค์ประกอบชุมชนอพาร์ทเมนต์.....	220
5.10	รายละเอียดขององค์ประกอบชุมชนผสมผสานในอาคารพาณิชย์.....	222
<b>บทที่ 6 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ</b>		
6.1	สรุปผลการศึกษา.....	223
6.2	ข้อเสนอแนะแนวทางการนำไปปฏิบัติ.....	224
6.3	ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป.....	227
รายการอ้างอิง.....		228
ภาคผนวก.....		230
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....		251

## สารบัญแนบที่

แนบที่	หน้า
แนบที่ 1.1	ที่ตั้งพื้นที่ศึกษาย่านกิ่งเพชร.....4
แนบที่ 3.1	ตำแหน่งที่ตั้งและอาณาเขตติดต่อของพื้นที่ศึกษา.....31
แนบที่ 3.2	ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ศึกษาในระดับจังหวัด.....33
แนบที่ 3.3	อาณาเขตติดต่อของเขตรักษาเทวี.....34
แนบที่ 3.4	พื้นที่บริเวณเขตรักษาเทวีและบริเวณใกล้เคียงเมื่อปี พ. ศ. 2475.....35
แนบที่ 3.5	การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตรักษาเทวี พ.ศ. 2529.....39
แนบที่ 3.6	การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตรักษาเทวี พ.ศ. 2539.....40
แนบที่ 3.7	การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตรักษาเทวี พ.ศ. 2545.....41
แนบที่ 3.8	ตำแหน่งชุมชนแออัดในเขตรักษาเทวี พ.ศ. 2539.....43
แนบที่ 3.9	โครงข่ายถนนสายหลักในเขตรักษาเทวี พ.ศ. 2539.....46
แนบที่ 3.10	โครงข่ายถนนสายรองในเขตรักษาเทวี พ.ศ. 2539.....47
แนบที่ 3.11	โครงข่ายถนนซอยในเขตรักษาเทวี พ.ศ. 2539.....48
แนบที่ 3.12	ปริมาณการจราจรในเขตรักษาเทวี พ.ศ. 2538.....49
แนบที่ 3.13	แนวทางด่วนในเขตรักษาเทวี พ.ศ. 2539.....50
แนบที่ 3.14	โครงข่ายและสถานีรถไฟฟ้าในเขตรักษาเทวี พ.ศ. 2548.....55
แนบที่ 3.15	รายละเอียดโดยโครงข่ายการสัญจรของกรุงเทพมหานครในระยะ 6 ปี (พ.ศ. 2539 - 2552) .....56
แนบที่ 3.16	ภาพรวมการขยายโครงข่ายการสัญจรของกรุงเทพมหานครในระยะ 6 ปี (พ.ศ. 2539 - 2552) .....57
แนบที่ 3.17	ตำแหน่งสถานศึกษาระดับต่ำกว่าอุดมศึกษาในเขตรักษาเทวี พ.ศ. 2539.....59
แนบที่ 3.18	ตำแหน่งของคลินิกเอกชนในเขตรักษาเทวี พ.ศ. 2539.....60
แนบที่ 3.19	สถานที่ท่องเที่ยวเขตรักษาเทวี .....66
แนบที่ 3.20	ราคาที่ดินในพื้นที่กรุงเทพมหานคร.....68
แนบที่ 3.21	สรุปภาพรวมของแผนพัฒนาพื้นที่ระดับเขตในอนาคต.....70
แนบที่ 3.22	สภาพการใช้ที่ดินในเขตพื้นที่ศึกษา.....71
แนบที่ 3.23	สภาพการใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่ศึกษา.....74
แนบที่ 3.24	แสดงที่ตั้งมัสยิดในพื้นที่ศึกษา.....75
แนบที่ 3.25	แสดงที่ตั้งสถานศึกษาในพื้นที่ศึกษา.....76
แนบที่ 3.26	แสดงอาคารราชการและสาธารณูปโภคในพื้นที่ศึกษา.....77
แนบที่ 3.27	แสดงอาคารสำนักงานในพื้นที่ศึกษา.....78
แนบที่ 3.28	แสดงอาคารพาณิชย์เพื่อการค้าและการบริการในพื้นที่ศึกษา.....79

แผนที่ 3.29	แสดงอาคารพาณิชย์เพื่อการค้าและการบริการในพื้นที่ศึกษา.....	80
แผนที่ 3.30	แสดงอาคารพักอาศัยประเภทหอพัก และอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ศึกษา.....	81
แผนที่ 3.31	แสดงอาคารพักอาศัยประเภทอาคารชุดในพื้นที่ศึกษา.....	82
แผนที่ 3.32	แสดงอาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและชุมชนแออัดในพื้นที่ศึกษา.....	83
แผนที่ 3.33	แสดงอาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและชุมชนแออัดในพื้นที่ศึกษา.....	84
แผนที่ 3.34	แปลงที่ดิน.....	87
แผนที่ 3.35	กรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา.....	88
แผนที่ 3.36	เส้นทางการสัญจรภายนอกของพื้นที่ศึกษา.....	93
แผนที่ 3.37	ถนนเดิมในพื้นที่ศึกษา.....	94
แผนที่ 3.38	การเข้าถึงพื้นที่ศึกษาจากภายนอก.....	95
แผนที่ 3.39	เส้นทางเดินเท้าและจุดเปลี่ยนการสัญจรจากภายนอกชุมชน.....	96
แผนที่ 3.40	การเข้าถึงของรถยนต์ในพื้นที่ศึกษา.....	97
แผนที่ 3.41	ขนาดถนนเดิมในพื้นที่ศึกษา.....	98
แผนที่ 3.42	ลำดับศักดิ์ของถนนในพื้นที่ศึกษา.....	99
แผนที่ 3.43	การวิเคราะห์ภาพและพื้น (Figure and Ground).....	100
แผนที่ 3.44	เส้นทางการสัญจรและที่จอดรถเดิมในพื้นที่ศึกษา.....	101
แผนที่ 3.45	ที่ตั้งและจำนวนคนในชุมชนแออัด.....	107
แผนที่ 3.46	แสดงการแบ่งรูปแบบทางสังคมในพื้นที่ศึกษา.....	108
แผนที่ 3.47	ผังเสนอแนะการใช้ที่ดินเขตราชเทวี.....	109
แผนที่ 3.48	พื้นที่การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี พ.ศ. 2534 – 2543.....	114
แผนที่ 3.49	การกระจายตัวของอาคารที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างระหว่างปี พ.ศ. 2534 – 2543.....	115
แผนที่ 3.50	การกระจายความหนาแน่นของพื้นที่พักอาศัย ปี พ.ศ. 2543.....	116
แผนที่ 3.51	แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) เขตราชเทวี.....	118
แผนที่ 4.1	การเชื่อมต่อพื้นที่ศึกษากับกิจกรรมในระดับชุมชนเมือง.....	120
แผนที่ 4.2	การจำแนกประเภทของประโยชน์ใช้สอยและองค์ประกอบในพื้นที่.....	121
แผนที่ 4.3	การวิเคราะห์ประโยชน์ใช้สอยด้านการค้าและการบริการในพื้นที่ศึกษา.....	123
แผนที่ 4.4	การวิเคราะห์ประโยชน์ใช้สอยด้านการพักอาศัยประเภทเช่าในอาคารพักอาศัยรวม.....	132
แผนที่ 4.5	การวิเคราะห์ประโยชน์ใช้สอยด้านการพักอาศัยของชุมชนเมือง.....	133
แผนที่ 4.6	การวิเคราะห์ประโยชน์ใช้สอยด้านการสัญจรและจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร.....	136
แผนที่ 4.7	การวิเคราะห์ประโยชน์ใช้สอยด้านพื้นที่เปิดโล่งและการนันทนาการ.....	138
แผนที่ 4.8	การวิเคราะห์ประโยชน์ใช้สอยด้านพื้นที่เปิดโล่งและการนันทนาการ.....	139
แผนที่ 4.9	การวิเคราะห์จินตภาพของเมืองที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา.....	143
แผนที่ 4.10	การวิเคราะห์จินตภาพของชุมชนเมืองในปัจจุบัน.....	144
แผนที่ 4.11	กลุ่มกิจกรรมและกลุ่มชุมชนในปัจจุบัน.....	147

แผนที่ 4.12	การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน.....	151
แผนที่ 4.13	แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต.....	152
แผนที่ 5.1	ผังการออกแบบโครงการและขอบเขตชุมชนในอนาคต.....	205
แผนที่ 5.2	แนวทางในการกำหนดการใช้ที่ดินในอนาคต.....	206
แผนที่ 5.3	แนวทางการพัฒนาและปรับปรุงระบบคมนาคมขนส่งและสัญจร.....	211
แผนที่ 5.4	แนวทางการจัดระบบทางจักรยาน.....	212
แผนที่ 5.5	แนวทางการจัดระบบทางเดินเท้า.....	213
แผนที่ 5.6	แนวทางการจัดหาที่จอดรถ.....	214
แผนที่ 5.7	แนวทางการจัดระบบพื้นที่เปิดโล่งและนันทนาการ.....	216

## สารบัญแนภูมิ

แผนภูมิที่		หน้า
แผนภูมิที่ 1.1	แสดงการสรุปขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา.....	7
แผนภูมิที่ 3.1	การคาดการณ์จำนวนประชากรกรุงเทพมหานครในอนาคต พ.ศ. 2543 – 2565.....	61
แผนภูมิที่ 3.2	การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตราชเทวี พ.ศ. 2535 – 2540.....	62
แผนภูมิที่ 3.3	การคาดการณ์จำนวนประชากรเขตราชเทวี พ.ศ. 2543 – 2565.....	63
แผนภูมิที่ 3.4	แสดงโครงสร้างประชากรเขตราชเทวี ปี พ.ศ. 2539.....	64
แผนภูมิที่ 4.1	ลักษณะของย่านการค้าและการบริการในพื้นที่.....	128
แผนภูมิที่ 4.2	สรุปการวิเคราะห์ประโยชน์ใช้สอยด้านอาคารพักอาศัยรวม.....	130
แผนภูมิที่ 4.3	สรุปการวิเคราะห์สาเหตุของพื้นที่เพื่อการพักอาศัยของชุมชนเดิม.....	131
แผนภูมิที่ 4.4	แสดงรูปการเชื่อมต่อการสัญจรในพื้นที่ศึกษา.....	135
แผนภูมิที่ 4.5	การวิเคราะห์องค์ประกอบทางกายภาพ.....	153
แผนภูมิที่ 5.1	ความมุ่งหมายในการออกแบบ.....	200

## สารบัญญัตินี้

ตารางที่	หน้า
ตารางที่ 3.1	แสดงพื้นที่ จำแนกตามการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2529 เขตราชเทวี.....37
ตารางที่ 3.2	แสดงพื้นที่ จำแนกตามการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2539 เขตราชเทวี.....38
ตารางที่ 3.3	แสดงความยาวของถนนสายหลักในเขตราชเทวี.....44
ตารางที่ 3.4	การคาดการณ์จำนวนในอนาคต.....61
ตารางที่ 3.5	การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตราชเทวีเปรียบเทียบกับกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535 – 2540.....61
ตารางที่ 3.6	จำนวนประชากร ความหนาแน่น การเปลี่ยนแปลงในเขตราชเทวีใน ปี พ.ศ. 2536 และ 2540.....62
ตารางที่ 3.7	การคาดการณ์จำนวนประชากรเขตราชเทวีในอนาคต.....63
ตารางที่ 3.8	จำนวนที่อยู่อาศัยและอาคารขนาดใหญ่ในเขตราชเทวี (แยกเป็นรายแขวง).....64
ตารางที่ 3.9	การใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่ศึกษา.....72
ตารางที่ 3.10	ร้อยละจำนวนสมาชิกในร้านค้าและร้อยละรายได้เฉลี่ยต่อเดือน.....102
ตารางที่ 3.11	ร้อยละจำนวนสมาชิกในร้านค้าและร้อยละรายได้ต่อเดือน.....102
ตารางที่ 3.12	ร้อยละลักษณะการใช้พื้นที่ และร้อยละราคาเช่าต่อเดือน.....103
ตารางที่ 3.13	อัตราค่าเช่าอาคารพาณิชย์เพื่อการค้าและการบริการในพื้นที่ศึกษา.....103
ตารางที่ 3.14	แสดงจำนวนประชากรในพื้นที่ที่ศึกษา.....106
ตารางที่ 3.15	เปรียบเทียบจำนวนประชากรจากขนาดชุมชน.....106
ตารางที่ 4.1	ประเภทของร้านค้าและบริการภายในชุมชน.....127
ตารางที่ 4.2	การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของการใช้พื้นที่.....140
ตารางที่ 4.3	สรุปการวิเคราะห์ศักยภาพและปัญหาในพื้นที่.....141
ตารางที่ 4.4	แสดงพื้นที่ตามกลุ่มกิจกรรมและชุมชน.....146
ตารางที่ 4.5	แสดงการคาดการณ์จำนวนประชากรในพื้นที่ศึกษาในอนาคต.....148
ตารางที่ 4.6	สรุปแนวโน้มการพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับโครงการ.....149
ตารางที่ 4.7	การใช้บริการศูนย์กลางชุมชน.....172
ตารางที่ 4.8	ปัญหาด้านการสัญจร.....173
ตารางที่ 4.9	ความต้องการด้านการสัญจร.....173
ตารางที่ 4.10	ความต้องการด้านสิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณะบนทางเท้า.....174
ตารางที่ 4.11	สภาพปัญหาด้านการใช้พื้นที่.....175
ตารางที่ 4.12	การวิเคราะห์ห้วงค้ประกอบชุมชนในปัจจุบันของชุมชนซอยมันสิน.....179
ตารางที่ 4.13	การวิเคราะห์ห้วงค้ประกอบชุมชนซอยสุเหร่า.....180



ตารางที่ 4.14	การวิเคราะห์องค์ประกอบชุมชนในปัจจุบันของชุมชนผสมผสานการค้า และพักอาศัยซอยเพชรบุรี 5.....	181
ตารางที่ 4.15	ปัญหาและแนวทางแก้ไข.....	182
ตารางที่ 4.16	พื้นที่เดิมที่คงไว้.....	187
ตารางที่ 4.17	การคาดการณ์องค์ประกอบของชุมชนด้านพาณิชยกรรมระดับเมือง.....	188
ตารางที่ 4.18	การเปรียบเทียบความเหมาะสมของทางเลือกในการออกแบบ.....	198
ตารางที่ 6.1	การเสนอแนะ รายละเอียด การนำไปใช้ ระยะดำเนินการ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการพัฒนา.....	225

## สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
ภาพที่ 2.1 และ 2.2	แสดงชุมชนที่กระจุกตัวแน่นเป็นรูปทรงที่สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน ..... 17
ภาพที่ 2.3 และ 2.4	แสดงการเพิ่มปฏิสัมพันธ์ของผู้คนในเมืองโดยการใช้รถจักรยานให้มากขึ้นใช้รถส่วนตัวให้น้อยลงรวมทั้งสนับสนุนการเดินเท้าและการบริการขนส่งสาธารณะ ..... 18
ภาพที่ 2.5	แสดงลักษณะถนนในนครนิวยอร์กตามทัศนะของ เจน เจคอบส์ ..... 20
ภาพที่ 2.6	แสดงผนังอาคารที่ออกแบบให้มีสวนยื่นเข้า – ออก จะทำให้คนในบ้านสามารถวาดสายตาสอดส่องดูแลกันได้ตั้งแต่หัวถนนจรดปลายถนน ..... 21
ภาพที่ 2.7	องค์ประกอบประเภทประติมากรรมเป็นตัวช่วยเน้นให้เกิดความน่าสนใจของลานโล่ง ..... 26
ภาพที่ 2.8	บันไดมีประโยชน์ในเรื่องของการเข้าถึงตัวอาคารสถานที่ที่มีความลาดชัน ..... 26
ภาพที่ 2.9	บันไดเป็นองค์ประกอบที่ช่วยให้อาคารที่อยู่สูงชันเกิดความสง่าและยิ่งใหญ่ ..... 27
ภาพที่ 2.10	ทางเดินที่มีหลังคาคลุมเพื่อป้องกันแดดฝนและเป็นตัวบอกขอบเขตในแนวตั้งของ Agora ..... 27
ภาพที่ 2.11	ลานโล่งเพื่อเน้นความสำคัญของอนุสาวรีย์ ..... 28
ภาพที่ 2.12	ถนนสายหลักซึ่งขยายให้กว้างขึ้นเพื่อเป็นลานโล่งสำหรับการค้า ..... 28
ภาพที่ 2.13	ลานโล่งหน้าอาคารของศาสนาและลานโล่งเพื่อเป็นตลาดเพื่อการค้า ..... 28
ภาพที่ 2.14	ลานโล่งเพื่อการมองเห็นเพื่อเน้นความสำคัญ ..... 29
ภาพที่ 3.1	ภาพจำลองตำแหน่งที่ตั้งและอาณาเขตติดต่อของพื้นที่ศึกษา ..... 30
ภาพที่ 3.2	พระราชวังพญาไท พ.ศ. 2548 ..... 65
ภาพที่ 3.3	ธนาคารไทยพาณิชย์ ..... 73
ภาพที่ 4.1	ที่ตั้งของย่านการค้าและบริการของชุมชน ..... 122
ภาพที่ 4.2	รูปจำลองแสดงการใช้พื้นที่การค้าชอยเพชรรบุรี 5 ..... 122
ภาพที่ 4.3	กิจกรรมในชอยเพชรรบุรี 5 ช่วงเวลา 03.00 – 09.00 น. .... 124
ภาพที่ 4.4	กิจกรรมในชอยเพชรรบุรี 5 ช่วงเวลา 13.00 – 16.00 น. .... 125
ภาพที่ 4.5	กิจกรรมในชอยเพชรรบุรี 5 ช่วงเวลา 19.00 – 22.00 น. .... 126
ภาพที่ 4.6	จุดบริการรถจักรยานยนต์บริเวณชอยเพชรรบุรี 5 ..... 134
ภาพที่ 4.7	แสดงรูปแบบการเชื่อมต่อการสัญจรในพื้นที่ศึกษา ..... 135
ภาพที่ 4.8	ศักยภาพของพื้นที่ด้านที่ตั้งและการใช้ที่ดินในปัจจุบัน ..... 154
ภาพที่ 4.9	ปัญหาของพื้นที่ด้านที่ตั้งและการใช้ที่ดินในปัจจุบัน ..... 155
ภาพที่ 4.10	โอกาสในการพัฒนาพื้นที่ด้านการใช้ที่ดินในอนาคต ..... 156
ภาพที่ 4.11	แนวทางการพัฒนาพื้นที่ด้านการใช้ที่ดินในอนาคต ..... 157
ภาพที่ 4.12	ศักยภาพการสัญจรในปัจจุบัน ..... 158

ภาพที่ 4.13	ปัญหาด้านการสัญจรในปัจจุบัน.....	159
ภาพที่ 4.14	โอกาสในการพัฒนาพื้นที่ด้านการสัญจรในอนาคต.....	160
ภาพที่ 4.15	แนวทางในการพัฒนาพื้นที่ด้านการสัญจรในอนาคต.....	161
ภาพที่ 4.16	ศักยภาพด้านภูมิทัศน์และพื้นที่เปิดโล่งในปัจจุบัน.....	162
ภาพที่ 4.17	ปัญหาด้านภูมิทัศน์และพื้นที่เปิดโล่งในปัจจุบัน.....	163
ภาพที่ 4.18	โอกาสในการพัฒนาพื้นที่ด้านภูมิทัศน์และพื้นที่เปิดโล่งในอนาคต.....	164
ภาพที่ 4.19	แนวทางในการพัฒนาพื้นที่ด้านภูมิทัศน์และพื้นที่เปิดโล่งในอนาคต.....	165
ภาพที่ 4.20	ศักยภาพด้านการใช้ประโยชน์อาคารในปัจจุบัน.....	166
ภาพที่ 4.21	ปัญหาด้านการใช้ประโยชน์อาคารในปัจจุบัน.....	167
ภาพที่ 4.22	โอกาสในการพัฒนาพื้นที่ด้านการใช้ประโยชน์อาคารในอนาคต.....	168
ภาพที่ 4.23	แนวทางในการพัฒนาพื้นที่ด้านประโยชน์อาคารในอนาคต.....	169
ภาพที่ 4.24	กลุ่มชุมชนและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของชุมชนในอนาคต.....	171
ภาพที่ 4.25	ขอบเขตพื้นที่ในการพัฒนาและปรับปรุงผังบริเวณ.....	178
ภาพที่ 4.26	กลุ่มชุมชนสำหรับการปรับปรุงในอนาคต.....	178
ภาพที่ 4.27	โปรแกรมการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต.....	189
ภาพที่ 4.28	กลุ่มกิจกรรม (Zoning) ในอนาคต.....	191
ภาพที่ 4.29	แนวทางการกำหนดการใช้ที่ดิน.....	192
ภาพที่ 4.30	แนวทางการเชื่อมต่อระบบสัญจร.....	192
ภาพที่ 4.31	แนวทางการจัดผังอาคาร.....	193
ภาพที่ 4.32	ทัศนียภาพโครงการโดยรวม.....	193
ภาพที่ 4.33	ทัศนียภาพโครงการ.....	194
ภาพที่ 4.34	แนวทางการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	195
ภาพที่ 4.35	แนวทางการเชื่อมต่อระบบสัญจร.....	195
ภาพที่ 4.36	แนวทางการเชื่อมต่อพื้นที่เปิดโล่ง.....	196
ภาพที่ 4.37	การจัดวางอาคาร.....	196
ภาพที่ 4.38	ทัศนียภาพโครงการ.....	197
ภาพที่ 5.1	การเปรียบเทียบในปัจจุบันและแนวทางการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต.....	204
ภาพที่ 5.2	การออกแบบและควบคุมเส้นขอบฟ้าของอาคาร.....	207
ภาพที่ 5.3	แสดงการเปรียบเทียบระบบการสัญจรก่อนและหลังการปรับปรุง.....	210
ภาพที่ 5.4	องค์ประกอบภายในชุมชนชอยมัน์สิน.....	217
ภาพที่ 5.5	บรรยากาศภายในชอยมัน์สิน.....	217
ภาพที่ 5.6	บรรยากาศทางเข้าชอยมัน์สิน จากถนนพระราม 6.....	218
ภาพที่ 5.7	บรรยากาศด้านหน้าศูนย์ชุมชน.....	218
ภาพที่ 5.8	องค์ประกอบภายในชุมชนชอยสุเหว่า.....	219

ภาพที่ 5.9	บรรยากาศทางเดินเท้าหน้าบ้านของชุมชน.....	219
ภาพที่ 5.10	องค์ประกอบภายในชุมชนพักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์.....	220
ภาพที่ 5.11	รูปตัดแสดงการปรับปรุงชุมชนประเภทอพาร์ทเมนต์.....	220
ภาพที่ 5.12	บรรยากาศการปรับปรุงถนนด้านหน้าโรงเรียนประเทืองวิทย์ เชื่อมต่อกับอพาร์ทเมนต์.....	221
ภาพที่ 5.13	บรรยากาศถนนคนเดินด้านหน้าอพาร์ทเมนต์.....	221
ภาพที่ 5.14	องค์ประกอบภายในย่านผสมผสานด้านการค้าและการพักอาศัย.....	222
ภาพที่ 5.15	รูปตัดแสดงการปรับปรุงซอยเพชรบุรี 5.....	222