

## การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยและสภาพปัจจุบันของย่านบางลำภู

“บางลำภู” เรียกได้ว่าเป็น “ชุมชนเก่าแก่” ที่ทรงคุณค่าทางประวัติศาสตร์อันยาวนาน เป็นชุมชนที่เจริญเติบโตเคียงคู่มากับเกาะกรุงรัตนโกสินทร์ ในอดีตเป็นชุมชนย่านการค้า และเป็นชุมชนมรดกทางดนตรีไทยที่ยิ่งใหญ่และเก่าแก่ของกรุงเทพมหานคร ในปัจจุบันนี้ได้พัฒนาการท่องเที่ยวเป็นที่พำนักของนักท่องเที่ยว และสถานที่ท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงไปทั่วโลก และเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมที่สำคัญ และเก่าแก่แห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานครซึ่งมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว และพื้นที่บางลำภูนี้เป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของเขตพระนครซึ่งเป็นเขตพื้นที่สีน้ำตาอ่อน คือ ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) หรือผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่

จากสภาพในปัจจุบันของย่านบางลำภู พบว่า การใช้ที่ดินในย่านนี้เป็นการใช้ที่ดินแบบผสม (Mixed Use) โดยส่วนใหญ่เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมในชั้นล่าง และมีพื้นที่ใช้อยู่อาศัยในชั้นบน นอกจากนั้นแล้วยังมีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หลากหลาย จนมีลักษณะคล้ายเมืองเล็ก ๆ เมืองหนึ่งที่อยู่ภายในเมืองใหญ่ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินในลักษณะพาณิชย์กรรม-ที่อยู่อาศัยจำนวนมาก ทั้งนี้เป็นเพราะที่ดินในย่านนี้มีราคาแพง โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณที่ดินในพื้นที่แขวงชนะสงคราม และตลาดยอด ซึ่งเป็นแขวงหนึ่งในย่านบางลำภูที่ได้รับการพัฒนาทางการท่องเที่ยวไปอย่างมาก จนทำให้เกิดการใช้ที่ดินที่ยังขาดระเบียบแบบแผน ทำให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ไม่ดีมีความแออัด และขาดความใส่ใจในสาธารณะสมบัติ ดังนั้นจึงสมควรที่จะมีการหาแนวทางในการปรับปรุงการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีความเหมาะสมกับสภาพสังคม เศรษฐกิจ เพื่อสภาพแวดล้อม และคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัยในชุมชนย่านบางลำภู

### การใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านบางลำภูในอดีต พ.ศ. 2529

ในปี พ.ศ. 2529 สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ได้จัดทำการศึกษาการใช้ที่ดินของพื้นที่ต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร แต่ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยจะขอกล่าวถึง เฉพาะการใช้ที่ดินในย่านบางลำภูซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกัน 6 แขวง เท่านั้น กล่าวคือ แขวงชนะสงคราม แขวงตลาดยอด แขวงบวรนิเวศ แขวงวัดสามพระยา แขวงบ้านพานถม และแขวงบางขุนพรหม

ย่านบางลำภูจัดเป็นชุมชนเมืองชั้นในของกรุงเทพมหานครซึ่งทั้ง 6 แขวง มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 2.422 ตารางกิโลเมตร ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตพระนครมีลักษณะการใช้ที่ดินเป็นระบบผสมมาตั้งแต่อดีต

การใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านบางลำภู (ทั้ง 6 แขวง) พ.ศ. 2529 ประกอบด้วยลักษณะดังต่อไปนี้

การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย	มีพื้นที่	0.411	ตร.กม.	คิดเป็น	45.5 %
การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม	มีพื้นที่	0.140	ตร.กม.	คิดเป็น	20 %
การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการ	มีพื้นที่	0.127	ตร.กม.	คิดเป็น	15 %
การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันศาสนาและศาสนสถาน	มีพื้นที่	0.088	ตร.กม.	คิดเป็น	8 %

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านบางลำภูเมื่อปี พ.ศ. 2529

#### แขวงชนะสงคราม

มีเนื้อที่ 0.339 ตารางกิโลเมตร มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ ในลักษณะพาณิชยกรรม (สีแดง) กล่าวคือ มีพื้นที่ 0.013 ตารางกิโลเมตร และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินในลักษณะที่พักอาศัย 0.053 ตารางกิโลเมตร ตั้งแต่มีนักท่องเที่ยวเข้ามาย่านบางลำภู ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2520 ทำให้พื้นที่แขวงชนะสงคราม เช่น ถนนราชบุตรี ซอยชนะสงคราม ตรอกไก่แจ้ ซอยโรงไหม ตรอกมะยม ตรอกชุมชนเขียนนิวาสน์ ถนนพระอาทิตย์ ฯลฯ ได้รับพัฒนาการการท่องเที่ยว จนมีธุรกิจสถานประกอบการประเภทที่พักอาศัยประเภทเกสต์เฮ้าส์ (Guest House) และสถานประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการท่องเที่ยวเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก และเริ่มเป็นที่รู้จักมากขึ้นจากการที่ได้ขยายพื้นที่มาจากฝั่งด้านถนนข้าวสารในแขวงตลาดยอด

แขวงชนะสงครามนี้เป็นที่ตั้งของชุมชน มัลลิตจักรพงษ์ ชุมชนเขียนนิวาสน์ - ไก่แจ้

#### แขวงตลาดยอด

มีเนื้อที่ 0.193 ตารางกิโลเมตร มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ในลักษณะพาณิชยกรรม (สีแดง) เป็นส่วนใหญ่ กล่าวคือมีพื้นที่ 0.045 ตารางกิโลเมตร และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินในลักษณะที่พักอาศัย 0.039 ตารางกิโลเมตร

จากการที่ได้เริ่มมีการพัฒนาการท่องเที่ยวในย่านนี้ จนทำให้พื้นที่ย่าน "ถนนข้าวสาร" (ซึ่งเป็นถนนที่ตัดขวางจากถนนจักรพงษ์มาจนถึงถนนตะนาว ในตอนปลายรัชกาลพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว) เป็นที่รู้จักและมีชื่อเสียงอย่างมากในทั่วโลก เป็นย่านที่พักอาศัยของนักท่องเที่ยวระดับล่างถึงกลาง มาตั้งแต่ในระยะเริ่มแรกจวบจนปัจจุบันย่านธุรกิจถนนข้าวสารนี้

แออัด พลุกลาน ไปด้วยนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินทางพาณิชย์กรรม สูงสุด เกิดปัญหาการก่อสร้างต่อเติม โดยทั้งการขออนุญาตที่ถูกต้องตามกฎหมาย และไม่ถูกต้อง ตามกฎหมายขึ้นเป็นจำนวนมาก จนในปัจจุบันเกิดการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยจนแทบไม่มีที่อยู่ อาศัยแบบดั้งเดิมเหลืออยู่ ทั้งนี้เนื่องจากมีการพัฒนาทางธุรกิจการท่องเที่ยวไปหลากหลายรูปแบบ จนเกิดความไม่เป็นระเบียบ เกิดมลภาวะทั้งทางเสียงและอากาศ และปัญหาอื่น ๆ ตามมาเป็น จำนวนมาก

แขวงตลาดยอดนี้เป็นที่ตั้งของชุมชน ตรอกมะยม

แขวงบวรนิเวศ

มีพื้นที่ 0.496 ตารางกิโลเมตร มีลักษณะการใช้ที่ดินส่วนใหญ่ในลักษณะที่พักอาศัย (สีเหลือง) มีพื้นที่ 0.037 ตารางกิโลเมตร พื้นที่ส่วนใหญ่ของแขวงบวรนิเวศครอบคลุมอาณาเขต พื้นที่วัดบวรนิเวศวิหาร ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา ดังนั้น จึงทำให้พื้นที่ที่อยู่ อาศัยในแขวงบวรนิเวศจึงได้รับอิทธิพลจากการพัฒนาการท่องเที่ยวค่อนข้างน้อย จะมีการ เปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยพอสมควรในพื้นที่อาคารพาณิชย์รุ่นเก่าที่อยู่ด้านหน้าที่มีพื้นที่ติดต่อกับ ถนนข้าวสาร ซึ่งได้รับการปรับเปลี่ยนก่อสร้างต่อเติม และตกแต่งภายในอาคารไปเพื่อเป็นประกอบ กิจกรรมค้าทางพาณิชย์กรรมต่าง ๆ เช่น ร้านอาหาร (Restaurant & Pub) ร้านขายของที่ระลึก (Souvenir) ร้านขายเสื้อผ้าแฟชั่น ฯลฯ

แขวงบวรนิเวศนี้เป็นทั้งของชุมชนป้อมพระกาฬ ชุมชนตรอกศิลป์ - ตรอกตึกดิน ชุมชน ตรอกบวรรังษี ชุมชนมัสยิดบ้านตึกดิน ชุมชนหลังกำแพงเมือง (ป้อมยุคลธร)

แขวงวัดสามพระยา

มีเนื้อที่ 0.522 ตารางกิโลเมตร มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นทั้งลักษณะที่พักอาศัย และพาณิชย์กรรมผสมกัน คือ 0.071 และ 0.008 ตารางกิโลเมตร ตามลำดับ ทั้งนี้เป็นเพราะแขวง วัดสามพระยา ค่อนข้างได้รับอิทธิพลจากการพัฒนาการท่องเที่ยว ซึ่งกระจายตัวเต็มพื้นที่แขวง ขณะสงคราม แขวงตลาดยอด ดังนั้น จึงแผ่อิทธิพลขยายมาในพื้นที่แขวงวัดสามพระยา โดยเฉพาะ ชุมชนวัดสังเวชจนถึงซอยสามเสน ซึ่งจะมีที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไปเป็นสถานประกอบการ ประเภทเกสต์เฮ้าส์ กระจายตัวอยู่ในชุมชนที่อยู่อาศัยพอสมควร แต่จะเป็นในลักษณะก่อสร้าง ต่อเติม และปรับปรุงที่อยู่อาศัยซึ่งไม่ได้เป็นลักษณะก่อสร้างขึ้นมาใหม่

ชุมชนวัดสามพระยานี้เป็นที่ตั้งของชุมชนวัดนเรนทร (ตรอกปู่เค็ม) ชุมชนวัดสามพระยา ชุมชนวัดสังเวช

### แขวงบ้านพานถม

มีเนื้อที่ 0.414 ตารางกิโลเมตร มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในลักษณะที่พักอาศัย (สีเหลือง) เป็นส่วนใหญ่ คือ 0.122 ตารางกิโลเมตร แขวงบ้านพานถมได้รับอิทธิพลจากการพัฒนาท่องเที่ยวคอนข้างน้อย ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยไปเป็นสถานประกอบการคอนข้างน้อย ที่เปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยก็มักเป็นไปเนื่องจากต้องการปรับปรุงสถานที่อยู่อาศัยของตนเองเป็นส่วนมาก ซึ่งเก่าและทรุดโทรม

แขวงบ้านพานถมนี้เป็นที่ตั้งของชุมชนตรอกบ้านพานถม ชุมชนวัดใหม่อมตรส ชุมชนเฉลิมวันชาติ ลักษณะของที่อยู่อาศัยมีทั้งลักษณะบ้านเดี่ยว และอาคารพาณิชย์ที่มีอายุของอาคารค่อนข้างมาก และอยู่ในสภาพทรุดโทรม

### แขวงบางขุนพรหม

มีเนื้อที่ 0.458 ตารางกิโลเมตร มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในลักษณะพาณิชยกรรม และที่พักอาศัย คือ 0.032 และ 0.083 ตามลำดับ โดยเฉพาะพื้นที่ในย่านถนนสุทธิกษัตริย์ อาคารบ้านเรือนในบริเวณดังกล่าว จะเป็นลักษณะพาณิชยกรรม/ที่อยู่อาศัยรวมกัน จากการลงพื้นที่สำรวจภาคสนาม พบว่า ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่แขวงบางขุนพรหมตามส่วนใหญ่ ได้รับผลกระทบจากการโครงการก่อสร้างสะพานพระราม 8 คาดว่าในอนาคตจะทำให้เกิดการจราจรติดขัดมากในบริเวณนี้ เกิดมลภาวะทางอากาศและเสียง และในปัจจุบันการก่อสร้างแนวสะพานได้มีการตัดต้นไม้ใหญ่ 2 ฝั่งแนวถนนวิสุทธิกษัตริย์ จึงทำให้พื้นที่แขวงบางขุนพรหม ขาดความร่มรื่นของต้นไม้ลงไปเป็นอย่างมาก

ชุมชนแขวงบางขุนพรหมนี้เป็นพื้นที่ตั้งของชุมชนวัดอินทวิหาร

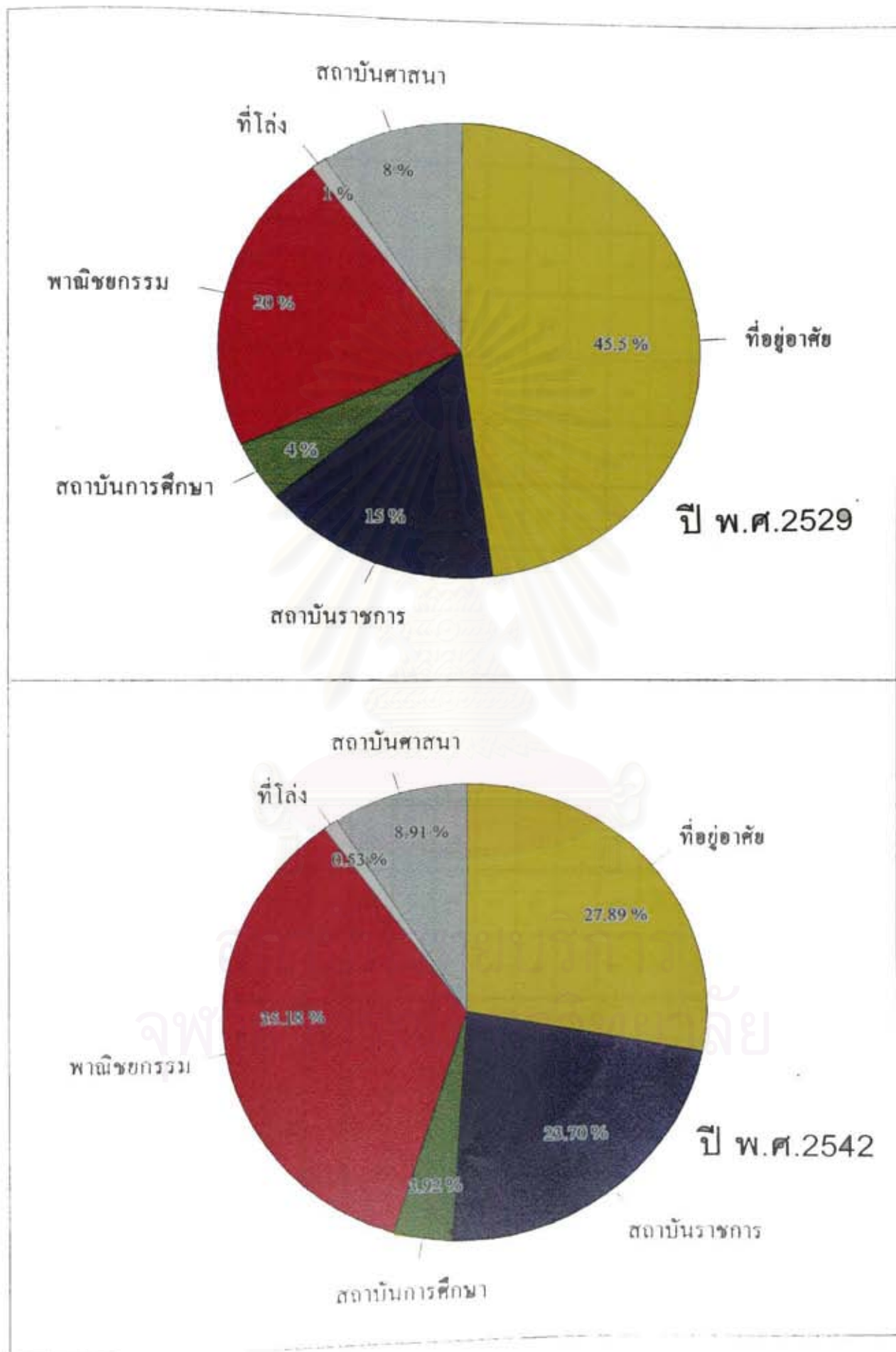
สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5-1 การใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านบางลำภู (6 แขวง) ปี พ.ศ. 2529 - 2542

แขวง	การใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านบางลำภู ปี พ.ศ. 2529 และ 2542												
	พื้นที่แขวง (ตร.กม.)	ที่พักอาศัย (ตร.กม.)		พาณิชย์กรรม (ตร.กม.)		สถานที่ราชการ (ตร.กม.)		สถาบันศาสนาและ ศาสนสถาน(ตร.กม.)		จำนวนบ้าน (หลังคาเรือน)		ประชากร (คน)	
		2529	2542	2529	2542	2529	2542	2529	2542	2529	2542	2529	2542
ชนะสงคราม	0.0339	0.053	0.033	0.013	0.026	0.027	0.028	0.016	0.016	983	848	2,081	3,354
ตลาดยอด	0.193	0.045	0.009	0.039	0.069	0.005	0.006	-	0.009	1,495	1,185	3,492	4,609
บวรนิเวศ	0.496	0.032	0.023	0.013	0.040	0.006	0.008	0.026	0.023	2,092	1,647	4,800	9,393
วัดสามพระยา	0.522	0.071	0.044	0.008	0.015	0.063	0.051	0.016	0.015	1,092	945	3,038	4,671
บ้านพานถม	0.414	0.122	0.060	0.035	0.060	0.010	0.019	0.015	0.014	2,417	2,028	5,788	7,525
บางขุนพรหม	0.458	0.083	0.038	0.032	0.052	0.016	0.016	0.015	0.025	1,819	2,101	3,698	10,672
รวม	2.422	0.411	0.207	0.140	0.262	0.127	0.128	0.088	0.162	9,898	8,763	22,897	40,224

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร และกองทะเบียน สำนักงานเขตพระนคร ปี พ.ศ. 2529 และ 2542

แผนภูมิที่ 5-1 แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินรวม 6 แขวง ปี พ.ศ.2529 กับปี พ.ศ.2542



ตารางที่ 5-2 สถิติการขออนุญาตก่อสร้างอาคารและแก้ไขปรับปรุงต่อเติมอาคาร ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2529 – พ.ศ. 2542 แยกตามรายการแขวง  
(ที่มา : ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตพระนคร - กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2543)

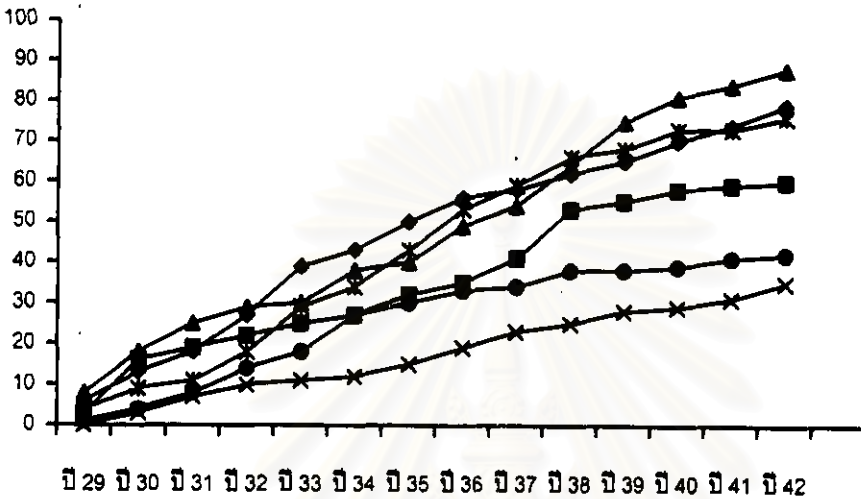
แขวง	ปี พ.ศ.														ตั้งแต่ 2529-2542
	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	
ชนะสงคราม *	6	7	5	9	12	4	7	6	2	4	3	5	4	5	79
**	6			4			1	3	1				1	1	17
บ้านพานถม *	3	13	3	3	3	2	5	3	6	12	2	3	1	1	60
**	1	7		6		1									15
วัดบวรนิเวศ *	8	10	7	4	1	8	2	9	5	10	11	6	3	4	88
**	2	2			1					2	1		3	2	13
วัดสามพระยา *		3	4	3	1	1	3	4	4	2	3	1	2	4	35
**	3	1		1								1			6
บางขุนพรหม *	4	5	2	7	11	5	9	10	6	7	2	5		3	76
**			1	1	1			1		2					6
ตลาดยอด *	1	3	4	6	4	9	3	3	1	4		1	2	1	42
**	8	2		1		1	1		1			1		2	17
รวม	48	53	26	45	34	31	31	39	26	43	22	23	16	23	460

หมายเหตุ \* ขออนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่

\*\* ขออนุญาตแก้ไขปรับปรุงต่อเติมอาคาร

แผนภูมิที่ 5-2 จำนวนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่ตั้งแต่ ปี 2539-2542

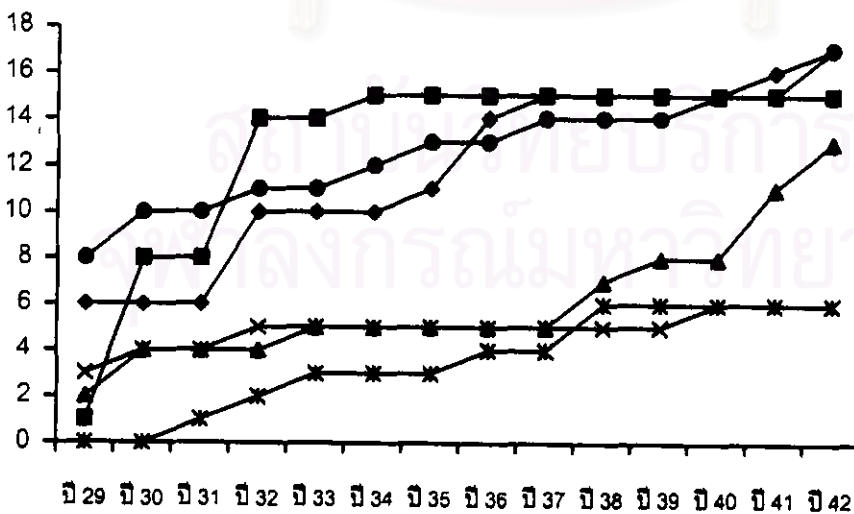
จำนวน (หลัง)



ปี พ.ศ.

แผนภูมิที่ 5-3 จำนวนการขออนุญาตแก้ไข ปรับปรุง ต่อเติมอาคาร ตั้งแต่ ปี 2539-2542

จำนวน (หลัง)



ปี พ.ศ.



ตารางที่ 5 - 3 สรุปสถิติการขออนุญาตก่อสร้าง และแก้ไข ปรับปรุง ต่อเติม อาคาร  
ตั้งแต่ ปี 2529 - 2542

อันดับ	การขออนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่	การขออนุญาตแก้ไข ปรับปรุง ต่อเติมอาคาร	รวมทั้งสองประเภท
1	บวรนิเวศ	ตลาดยอด ชนะสงคราม	บวรนิเวศ
2	ชนะสงคราม	บ้านพานถม	ชนะสงคราม
3	บางขุนพรหม	บวรนิเวศ	บางขุนพรหม
4	บ้านพานถม	วัดสามพระยา บางขุนพรหม	บ้านพานถม
5	ตลาดยอด		ตลาดยอด
6	วัดสามพระยา		วัดสามพระยา

ที่มา : ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตพระนคร

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในย่านบางลำภูเมื่อปี พ.ศ.2538

หลังจากที่สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทยได้มีการสำรวจการใช้ที่ดินทุก ๆ 10 ปี หลังจากปี พ.ศ. 2529 แล้ว ก็ได้มีการจัดทำการสำรวจอีกครั้งในปี พ.ศ. 2538 พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านบางลำภูจากที่อยู่อาศัยประเภทที่พักอาศัย (สีเหลือง) มาเป็นประเภทพาณิชย์กรรม-ที่อยู่อาศัย (สีแดง) มากขึ้นอย่างเห็นได้จากสถิติการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และแก้ไขปรับปรุงต่อเติมอาคารตั้งแต่ ปี พ.ศ.2529 - พ.ศ.2538 (ระยะเวลา 10 ปี ) ในย่านบางลำภู เขตพระนคร (ตารางที่ 5-2) มีการขออนุญาตในปี พ.ศ. 2529 จำนวน 48 ราย จวบจนถึงปี พ.ศ.2538 มีการขออนุญาตเพิ่มขึ้นเป็น 376 ราย

จากสถิติ การใช้ประโยชน์ที่ดินตั้งแต่ปี พ.ศ. 2529 จนถึงปี พ.ศ.2542 ระยะเวลา 10 ปี พบว่า มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก และการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่พักอาศัยมีแนวโน้มลดลง โดยเฉพาะอย่างยิ่งแขวงตลาดยอด และแขวงชนะสงครามมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินมาเป็นพาณิชย์กรรมในอัตราสูงมาก ทั้งนี้ เนื่องจากทั้งสองแขวงดังกล่าวได้รับการพัฒนาทางการท่องเที่ยวอย่างมากทำให้มีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยไปเป็นสถานประกอบการธุรกิจที่เกี่ยวกับการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก แนวโน้มดังกล่าวได้แผ่กระจายไปยังแขวงวัดสามพระยา และบวรนิเวศซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกันอีกด้วย

## การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านบางลำภูในปัจจุบันในปี พ.ศ.2542

หลังจากมีการสำรวจการใช้ประโยชน์ที่ดิน เมื่อปี พ.ศ.2538 โดยสำนักผังเมืองกระทรวงมหาดไทย พบว่า การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในปี พ.ศ.2542 เมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2538 มีความแตกต่างไปไม่มากนัก ทั้งนี้ เป็นเพราะประเทศไทยอยู่ในช่วงภาวะฟื้นตัวจากสภาวะทางเศรษฐกิจซบเซา ดังนั้น จึงทำให้ธุรกิจการก่อสร้าง ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจสถาบันการเงิน ธุรกิจโรงแรม และการท่องเที่ยวต่าง ๆ ประสบภาวะทางเศรษฐกิจ และอยู่ในช่วงฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ จึงทำให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินในทุก ๆ พื้นที่ลดลงอย่างมากอย่างเห็นได้ชัด

จากสถิติการขออนุญาตก่อสร้าง จากฝ่ายโยธาสำนักงานเขตพระนครในช่วงปี พ.ศ.2538 ถึง พ.ศ.2542 มีสถิติขออนุญาตก่อสร้าง และแก้ไขปรับปรุงต่อเติมอาคาร พบว่า มีจำนวนลดลงเป็นอย่างมาก เนื่องจากประเทศอยู่ในช่วงประสบปัญหาเศรษฐกิจถดถอย ดังสถิติรวมการขออนุญาตก่อสร้างอาคารทั้ง 6 แขวง ดังตารางที่ 5-3 ต่อไปนี้

ตารางที่ 5-4 สถิติรวมการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และการแก้ไขปรับปรุงอาคารช่วงปี

พ.ศ.2538-2542

พื้นที่ย่านบางลำภูทั้ง 6 แขวง	ปี พ.ศ.				
	2538	2539	2540	2541	2542
	43	22	23	16	23

ที่มา : ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตพระนคร เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2543

อย่างไรก็ดีถ้าดูจากตารางการใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านบางลำภู (6 แขวง) ปี พ.ศ.2529 เปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2542 พบว่า การใช้ประโยชน์ต่างประเภทที่หักอาศัยลดลงจาก 0.411 ตารางกิโลเมตร ใน พ.ศ.2529 เหลือเพียง 0.207 ตารางกิโลเมตรในปี พ.ศ.2542 แต่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมกลับเพิ่มขึ้นจาก 0.140 ตารางกิโลเมตร ในปี พ.ศ.2529 เพิ่มขึ้นเป็น 0.262 ตารางกิโลเมตร ในปี พ.ศ.2542 ทั้งนี้เหตุผลหนึ่งเนื่องมาจากการพัฒนาทางการท่องเที่ยวในพื้นที่ย่านบางลำภูนี้ พัฒนาไปอย่างมากในช่วงสิบกว่าปีมานี้ ธุรกิจต่าง ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการท่องเที่ยวสามารถเพิ่มรายได้สร้างงาน สร้างอาชีพให้กับผู้ที่อยู่อาศัยในบางลำภูนี้เป็นอย่างมาก ดังนั้น จึงมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากประเภทที่หักอาศัยมาเป็นประเภทพาณิชยกรรมเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก ดังตารางที่ 5-5

ตารางที่ 5-5 การใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านบางลำภู (6 แขวง) เปรียบเทียบระหว่าง

ปี พ.ศ.2529 กับปี พ.ศ.2542

ประเภท	ปี พ.ศ.	
	2529 (ตารางกิโลเมตร)	2542 (ตารางกิโลเมตร)
ที่หักอาศัย	0.411	0.207
พาณิชยกรรม	0.140	0.262

ที่มา : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ.2543

การใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านบางลำภู (ทั้ง 6 แขวง) พ.ศ. 2542 ประกอบด้วยลักษณะดังต่อไปนี้

การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย	มีพื้นที่ 0.207 ตร.กม. คิดเป็น 27.89%
การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม	มีพื้นที่ 0.262 ตร.กม. คิดเป็น 35.18%
การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการ	มีพื้นที่ 0.128 ตร.กม. คิดเป็น 23.70%
การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันศาสนาและศาสนสถาน	มีพื้นที่ 0.162 ตร.กม. คิดเป็น 8.91%

## การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของย่านบางลำภู

จากการลงพื้นที่สำรวจภาคสนาม สภาพทั่วไปของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในย่านบางลำภู พื้นที่ 6 แขวง คือ แขวงชนะสงคราม แขวงตลาดยอด แขวงบวรนิเวศ แขวงวัดสามพระยา แขวงบ้านพานถม และแขวงบางขุนพรหม อีกทั้ง ศึกษาจากสถิติต่าง ๆ จากสำนักงานเขตพระนคร และแผนที่ต่าง ๆ รวมทั้งจากการตรวจสอบด้วยการสังเกตทั่ว ๆ ไป (Observation) โดยการตรวจสภาพทั่วไปเกี่ยวกับสภาพอาคาร-โครงสร้างอาคาร และสภาพแวดล้อมทั่วไป ตลอดจนการสำรวจ (Survey) เพื่อให้ทราบถึงปัญหาอย่างชัดเจน เช่น การสำรวจการใช้ประโยชน์ที่ดิน พื้นที่อาคาร ที่เว้นว่าง ความสูงของอาคาร และลักษณะการประกอบ การทางพาณิชย์กรรม รวมไปถึงข้อมูลต่าง ๆ ที่ได้จากการเข้าสัมภาษณ์ (Interview) และออกแบบสอบถาม (Questionnaire) กระจายสัดส่วนตามพื้นที่ทั้ง 6 แขวง ทำให้สามารถมองภาพรวมของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในย่านบางลำภูได้อย่างชัดเจนมากยิ่งขึ้น

จากสถิติการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย หรือจำนวนบ้านในย่านบางลำภูทั้ง 6 แขวง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2529 จนถึงปี พ.ศ. 2542 พบว่า มีสถิติลดน้อยลงทุก ๆ แขวง ดังตารางที่ 5-6 ต่อไปนี้ โดยสรุปผลจากการศึกษา พบว่า

1. จากสถิติการขออนุญาตก่อสร้างอาคารและแก้ไขปรับปรุงต่อเติมอาคารตั้งแต่ปี พ.ศ.2529 - 2538 (ระยะเวลา 10 ปี) และการลงพื้นที่สำรวจภาคสนาม พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านบางลำภูจากที่อยู่อาศัยประเภทที่พักอาศัย (สีเหลือง) มาเป็นประเภทพาณิชย์กรรม - ที่พักอาศัย (สีแดง) มากขึ้นอย่างเห็นได้ชัด
2. จากสถิติการใช้ประโยชน์ที่ดินตั้งแต่ปี พ.ศ.2529-2542 พบว่ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก และการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่พักอาศัยมีแนวโน้มลดลง โดยเฉพาะอย่างยิ่งแขวงตลาดยอด และแขวงชนะสงครามมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินมาเป็นพาณิชย์กรรมในอัตราสูง เนื่องจากทั้ง 2 แขวงได้รับการพัฒนาการท่องเที่ยวเป็นอย่างมาก
3. จากสถิติการขออนุญาตก่อสร้างและแก้ไขปรับปรุงต่อเติมอาคารตั้งแต่ปี พ.ศ.2538 - 2542 พบว่ามีจำนวนลดลง เนื่องจากประเทศไทยอยู่ในช่วงประสบปัญหาภาวะเศรษฐกิจถดถอย
4. จากสถิติจำนวนที่อยู่อาศัยหรือจำนวนบ้าน (หลังคาเรือน) เปรียบเทียบระหว่างปี พ.ศ.2529 กับปี พ.ศ.2542 พบว่า จำนวนที่อยู่อาศัยหรือจำนวนบ้าน (หลังคาเรือน) มีสถิติลดลงในทุก ๆ แขวง

ตารางที่ 5-6 สถิติจำนวนที่อยู่อาศัย หรือจำนวนบ้านในย่านบางลำภู (6 แขวง)

ย่านบางลำภูแยกตามรายแขวง	จำนวนที่อยู่อาศัยหรือจำนวนบ้าน (หลังคาเรือน)	
	พ.ศ. 2529	พ.ศ. 2542
แขวงชนะสงคราม	983	848
แขวงตลาดยอด	1,495	1,185
แขวงบวรนิเวศ	2,092	1,647
แขวงวัดสามพระยา	1,092	945
แขวงบ้านพานถม	2,417	2,028
แขวงบางขุนพรหม	1,819	2,101
รวม	9,898	8,763

ที่มา : กองสถิติ สำนักงานเขตพระนคร เดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2542

จากสถิติที่มีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่เดิม หรือบ้าน ตั้งแต่ปี พ.ศ.2529 ถึงปี พ.ศ.2542 ลดน้อยลงในทุก ๆ แขวง ทั้งนี้ เป็นเพราะเนื่องจากสาเหตุต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. มีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยประเภทกลุ่มบ้านเช่า และอาคารเก่าที่ทรุดโทรม ในอดีต โดยมีการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยขึ้นมาใหม่ ดังนั้นจึงเกิดการยุบรวมจำนวนที่อยู่อาศัยลดลง ซึ่งทำให้สถิติจำนวนหลังคาเรือนจึงลดลงไปมากพอสมควร

2. มีการก่อสร้างอาคารใหม่โดยยุบอาคารที่อยู่อาศัยที่เก่าและทรุดโทรมหลังเดิมมาแล้ว ทำการก่อสร้างขึ้นเป็นอาคารพาณิชย์สมัยใหม่ เพื่อประโยชน์ทางพาณิชย์กรรมขึ้นเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะในแขวงชนะสงคราม แขวงตลาดยอด ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาการท่องเที่ยวอย่างกว้างขวางมาก และมีราคาที่ดินสูงมาก

3. มีสถิติอัตราการย้ายเข้า ย้ายออก ของประชากรในเขตพระนคร โดยเฉพาะย่านบางลำภู ซึ่งเป็นพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน และเป็นพื้นที่สีน้ำตาตอนเขตอนุรักษ์ เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ ศิลปวัฒนธรรมไทย ทำให้การขออนุญาตก่อสร้าง หรือต่อเติมใด ๆ ค่อนข้างยาก และได้รับการควบคุมค่อนข้างเข้มงวด อีกทั้ง สภาพแวดล้อมในย่านดังกล่าวค่อนข้างจะทรุดโทรม แออัด คับแคบ ยากต่อการพัฒนา หรือแก้ไขใด ๆ ดังนั้น จึงเป็นเหตุผลหนึ่งที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยดั้งเดิมในพื้นที่ดังกล่าวย้ายออกไปอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอกซึ่งกว้างขวาง และมีสภาพแวดล้อมที่ดีกว่า และราคาที่ดินที่ถูกกว่า เหตุผลดังกล่าวจึงเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้จำนวนบ้านลดน้อยลงในทุก ๆ แขวงของย่านบางลำภู



การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในย่านบางลำภู อันเนื่องมาจากการพัฒนาการท่องเที่ยว

แสดง : การใช้ประโยชน์ที่ดินย่านบางลำภู รวม 6 แขวง ปี พ.ศ.2529

แผนที่ 5 - 1

**สัญลักษณ์**

- ถนนสายหลัก
- ถนนซอย
- แนวเขต
- แนวคูเวียง
- แนวน้ำคลอง

- ที่อยู่อาศัย
- พาณิชยกรรม
- สถาบันราชการ
- สถาบันศาสนา
- สถาบันการศึกษา
- ที่ว่าง



ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร และการลงพื้นที่สำรวจภาคสนาม กุมภาพันธ์ พ.ศ.2543

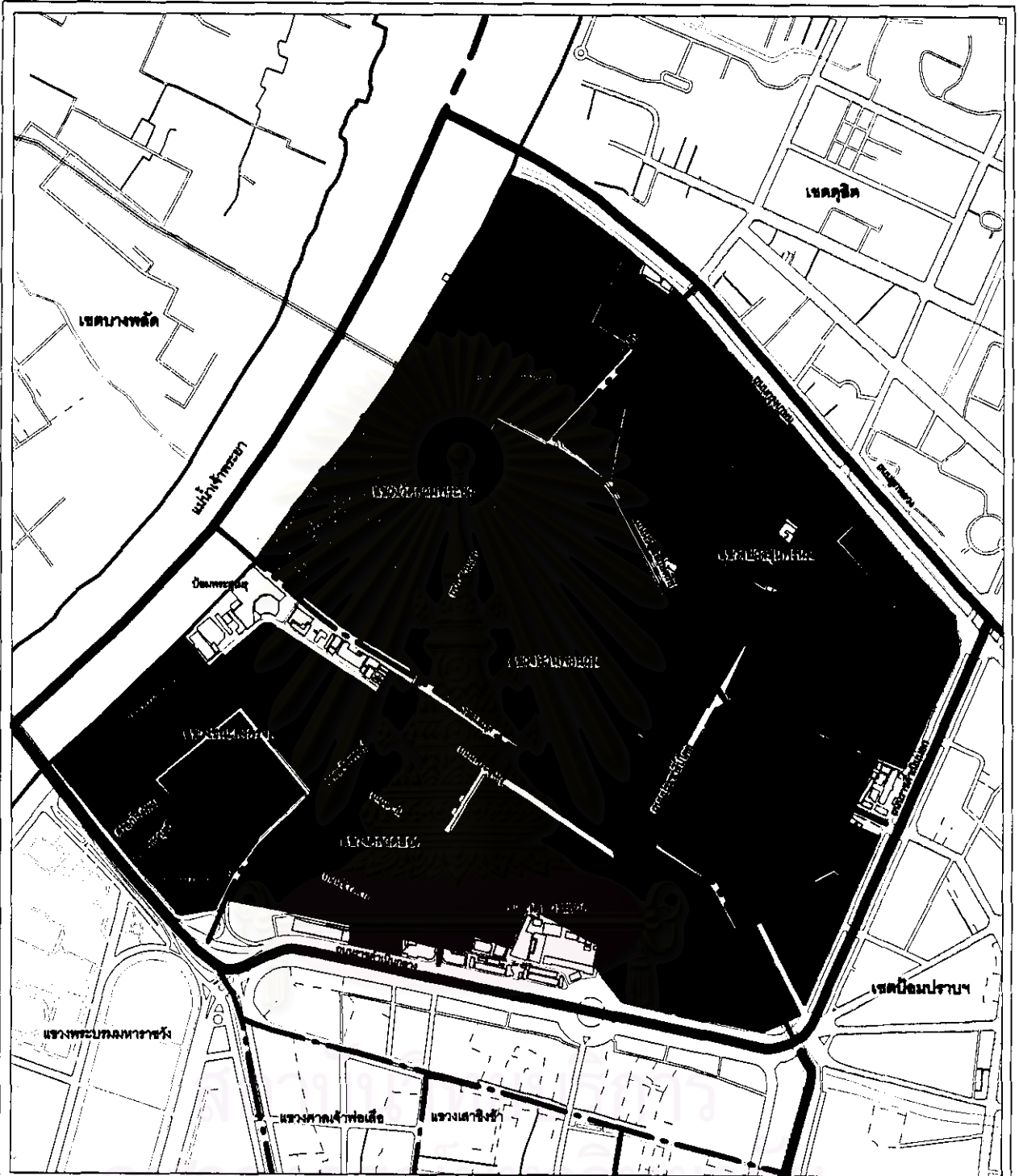






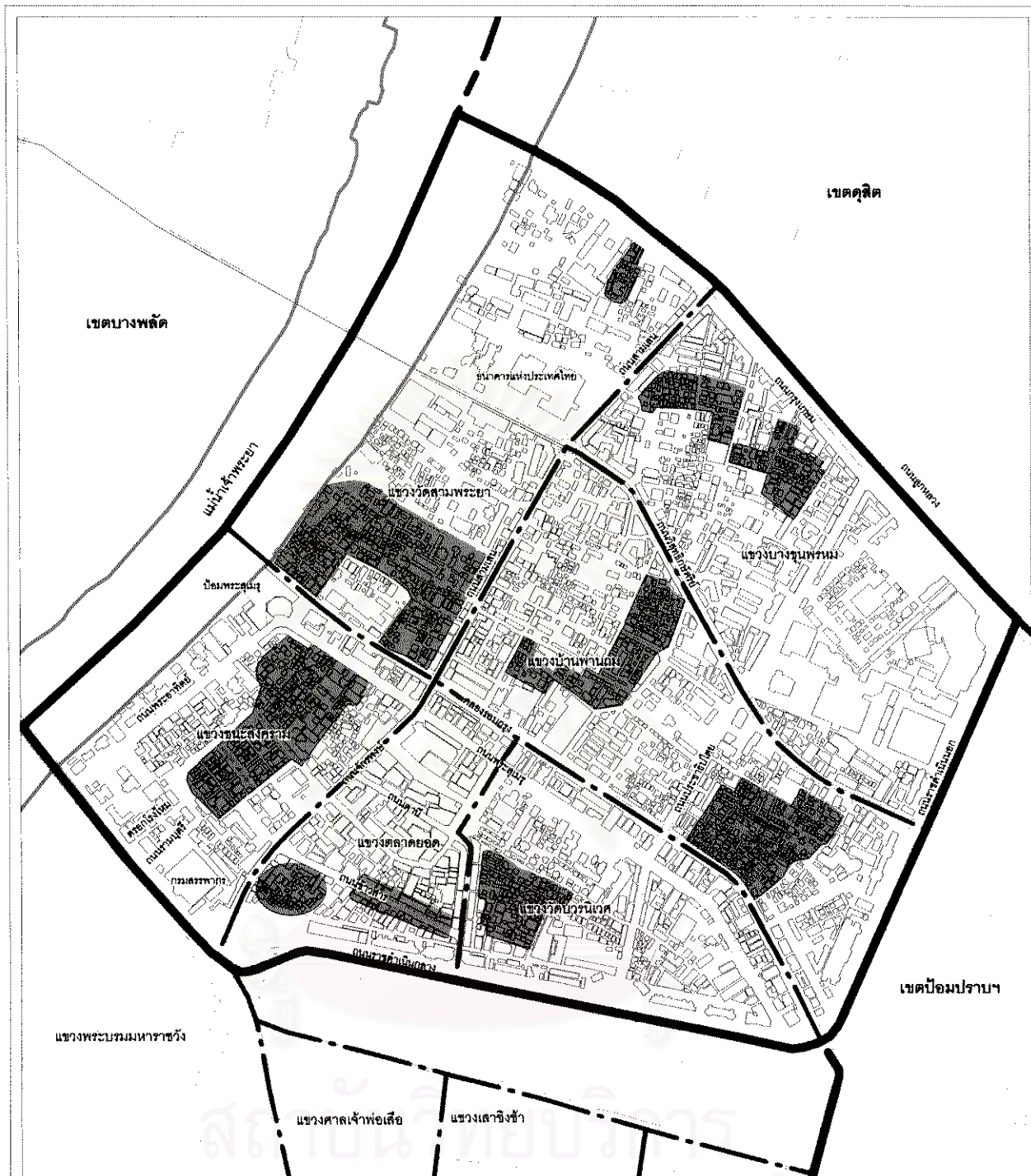






<p><b>การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในย่านบางลำภู อันเนื่องมาจากการพัฒนาการท่องเที่ยว</b></p>		<p>แผนที่ 5-6</p>
<p>แสดง : สภาพแวดล้อมโดยรวมในย่านบางลำภู รวม 6 แขวง ปี พ.ศ.2542</p>		
<p><b>สัญลักษณ์</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>——— ถนนสายหลัก</li> <li>——— ถนน, ซอย</li> <li>———— เขตของเขต</li> <li>———— เขตของแขวง</li> <li>———— แม่น้ำ, คลอง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ พื้นที่พักผ่อน</li> <li>■ พื้นที่พักผ่อนและพาณิชยกรรม</li> <li>■ ชุมชนแออัด</li> <li>■ พื้นที่วัดและศาสนสถาน</li> <li>■ พื้นที่หน่วยงานราชการ</li> </ul>	<p>น</p>
<p>ที่มา : จากการลงพื้นที่สำรวจภาคสนาม กุมภาพันธ์ พ.ศ.2543</p>		





**การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในย่านบางลำภู อันเนื่องมาจากการพัฒนาการท้องเที่ยว**

แสดง : พื้นที่ที่มีอาคารแออัดสูงและมีสภาพขำรุดทุดโทรมในย่านบางลำภู รวม 6 แขวง ปี พ.ศ.2542

แผนที่ 5 - 8

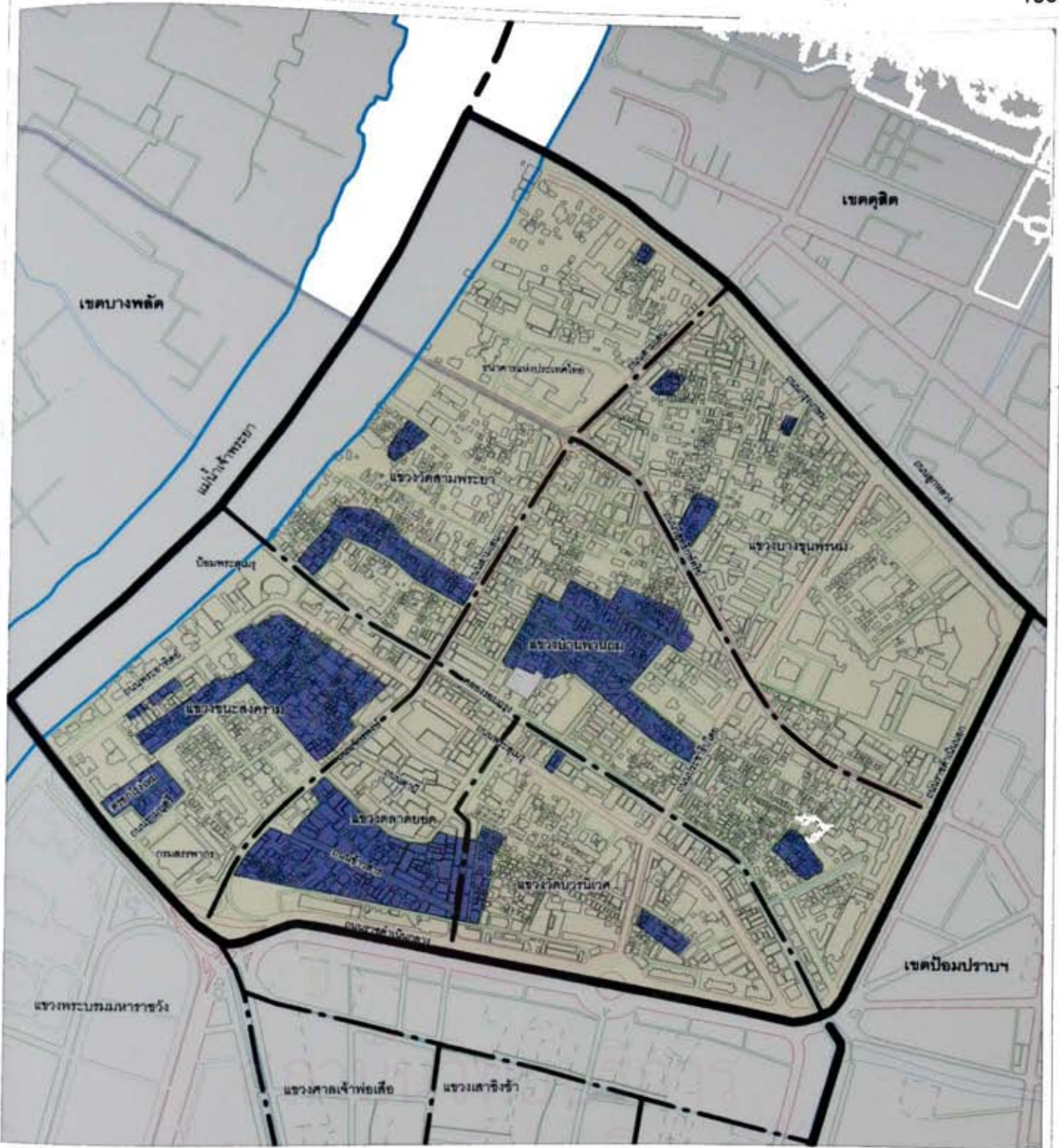
**สัญลักษณ์**

- ถนนสายหลัก
- ถนน, ซอย
- เขตของเขต
- เขตของแขวง
- แม่น้ำ, คลอง

- พื้นที่ที่มีความแออัดของอาคารบ้านเรือนสูง
- พื้นที่ที่มีสภาพอากาศขำรุดทุดโทรม



ที่มา : จากการลงพื้นที่สำรวจภาคสนาม กุมภาพันธ์ พ.ศ.2543



การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในย่านบางลำภู อันเนื่องมาจากการพัฒนาการท่องเที่ยว

แผนที่ 5-9

แสดง : พื้นที่สถานประกอบการธุรกิจที่พักอาศัยประเภทเกสต์เฮ้าท์  
ในย่านบางลำภู รวม 6 แขวง ในปี พ.ศ.2542

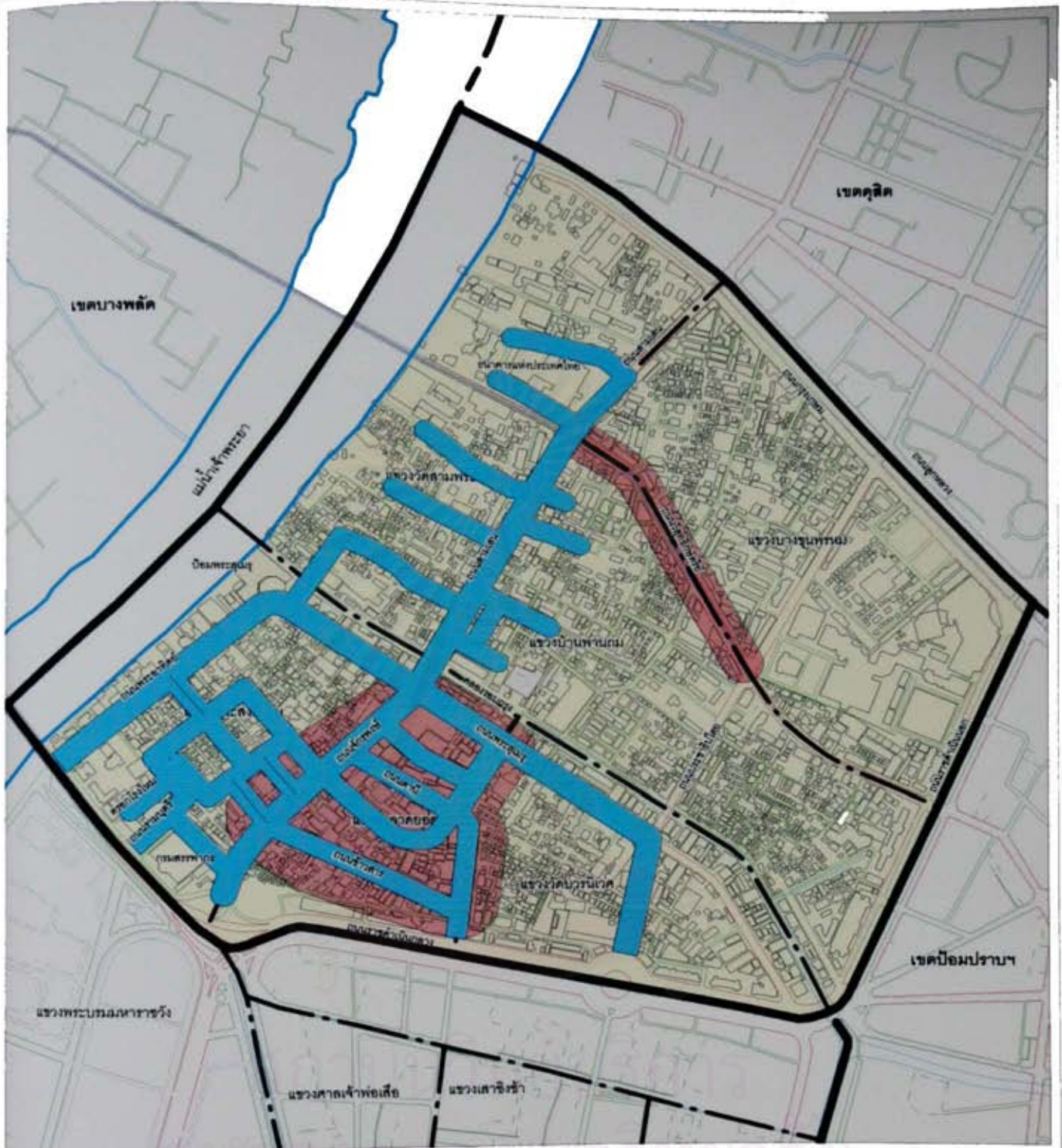
**สัญลักษณ์**

-  ถนนสายหลัก
-  ถนน, ซอย
-  เขตของเขต
-  เขตของแขวง
-  แม่น้ำ, คลอง
-  พื้นที่เกสต์เฮ้าท์



ที่มา : จากการลงพื้นที่สำรวจภาคสนาม กุมภาพันธ์ พ.ศ.2543





การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในย่านบางลำภู อันเนื่องมาจากการพัฒนาการท่องเที่ยว

แผนที่ 5 - 11

แสดง : พื้นที่ที่มีปัญหาด้านการจราจรในย่านบางลำภู รวม 6 แขวง ปี พ.ศ.2542

**สัญลักษณ์**

- ถนนสายหลัก
- ถนน, ซอย
- เขตของเขต
- เขตของแขวง
- แม่น้ำ, คลอง

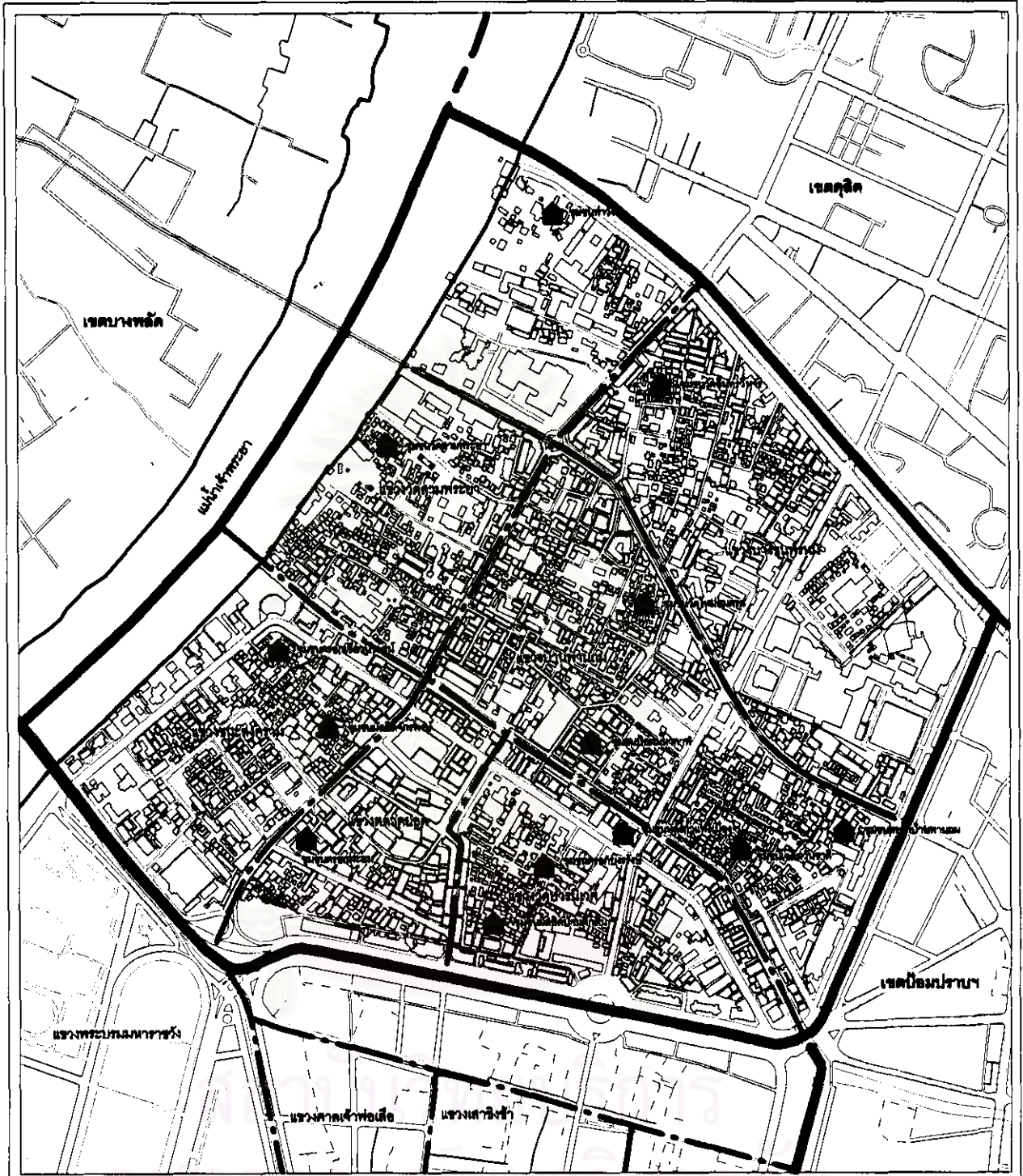
- พื้นที่ที่มีปัญหาขาดแคลนที่จอดรถ
- พื้นที่ที่มีปัญหาการจราจรติดขัด



ที่มา : จากการลงพื้นที่สำรวจภาคสนาม กุมภาพันธ์ พ.ศ.2543







การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในย่านบางลำภู อันเนื่องมาจากการพัฒนาการท่องเที่ยว

แผนที่ 5 - 13

แสดง : ที่ตั้งชุมชนในย่านบางลำภู รวม 6 แขวง ในปี พ.ศ.2542

**สัญลักษณ์**

- ถนนสายหลัก
- ถนน, ซอย
- เขตของเขต
- เขตของแขวง
- แม่น้ำ, คลอง

■ ที่ตั้งชุมชน

น



ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร และการลงพื้นที่สำรวจภาคสนาม กุมภาพันธ์ พ.ศ.2543







## การสำรวจทางกายภาพ การใช้ประโยชน์ที่ดินเฉพาะพื้นที่ศึกษาในย่านบางลำภู

จากการลงพื้นที่สำรวจทางกายภาพภาคสนาม ในพื้นที่ย่านบางลำภู ทำให้สามารถสังเกตเห็นถึงการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยและปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย อันเนื่องมาจากการพัฒนาการท่องเที่ยวในหลาย ๆ พื้นที่ของพื้นที่ศึกษา ผู้วิจัยได้แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินเฉพาะพื้นที่ 3 พื้นที่ที่น่าสนใจในย่านบางลำภู ในลักษณะ “แผนที่และสารบัญรูปถ่าย” ในมาตราส่วน 1 : 2000 เพื่อให้สามารถเห็นถึง “ภาพรวมทางการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยและสภาพปัจจุบันของพื้นที่บางลำภู” ได้เป็นอย่างดีและชัดเจนยิ่งขึ้น ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ 3 แขวงคือ แขวงชนะสงคราม แขวงตลาดยอต และแขวงวัดสามพระยา ดังต่อไปนี้คือ

1. พื้นที่ศึกษา การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณถนนรามบุตรี - ซอยชนะสงคราม - ถนนพระอาทิตย์ “แขวงชนะสงคราม”
2. พื้นที่ศึกษา การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณถนนรามบุตรี - ถนนข้าวสาร - ถนนสืบสามห้าง “แขวงตลาดยอต”
3. พื้นที่ศึกษา การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณชุมชนซอยวัดสังเวช - ถนนลำพู - ซอยสามเสน 3 “แขวงวัดสามพระยา”

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





กรมโยธาธิการและผังเมือง กรุงเทพมหานคร

แผนที่แสดง : การใช้ประโยชน์ที่ดิน เขตพระนคร - เขตจักรวรรดิ  
 ถนนที่สร้างขึ้น พ.ศ. ๒๕๒๕

สัญลักษณ์

เส้นประ	ถนนสายหลัก	เส้นทึบ	ถนนสายรอง
เส้นประ	ถนนสายรอง	เส้นทึบ	ถนนสายหลัก
เส้นประ	ถนนสายรอง	เส้นทึบ	ถนนสายหลัก

มาตราส่วน 1 : 15,000

ข้อมูลแผนที่ : กรมโยธาธิการและผังเมือง กรุงเทพมหานคร





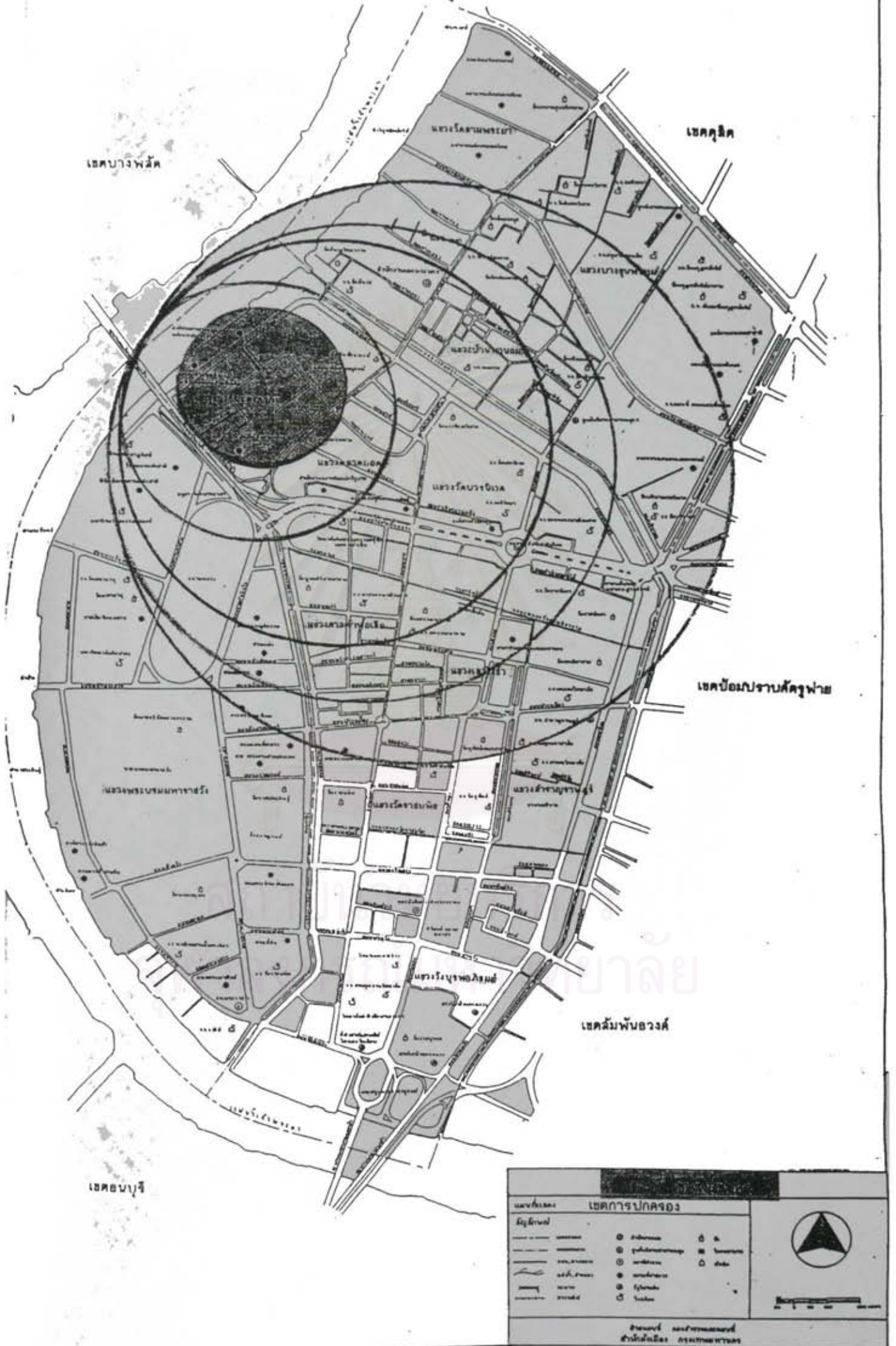
กรมโยธาธิการและผังเมือง กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง  
 แผนที่แสดง : การใช้ประโยชน์ที่ดิน เขตพระนคร - เขตจตุจักร  
 ถนนที่สามฝั่ง พวงมณี ๑๑๑

สัญลักษณ์

เส้นประ	เขตเมือง	เส้นทึบ	เขตเมือง
เส้นประ	เขตเมือง	เส้นทึบ	เขตเมือง
เส้นประ	เขตเมือง	เส้นทึบ	เขตเมือง

มาตราส่วน 1 : 15,000

ข้อมูลแผนที่ : กรมโยธาธิการและผังเมือง กรุงเทพมหานคร





รูปที่ 5-1 แขวงชนะสงคราม



รูปที่ 5-1 วัดชนะสงคราม แขวงชนะสงคราม หรือวัดทองปู้ในอดีต ซึ่งแต่เดิมเป็นที่อยู่อาศัยของชุมชนชาวมอญและแขก



รูปที่ 5-2 สถานีตำรวจนครบาลชนะสงคราม ซึ่งอยู่ติดกับถนนข้าวสาร



รูปที่ 5-3 สถานประกอบการประเภทเกสต์เฮ้าส์ ร้านอาหาร และนวดแผนไทยร่วมกัน บนถนนรามบุตรี



รูปที่ 5-4 สถานประกอบการธุรกิจ ทำนั้กอาศัย ประเภทเกสต์เฮ้าส์ (ลักษณะพาณิชย์กรรม - ที่อยู่อาศัย) บนถนนรามบุตรี

## สถาบันวิทยบริการ



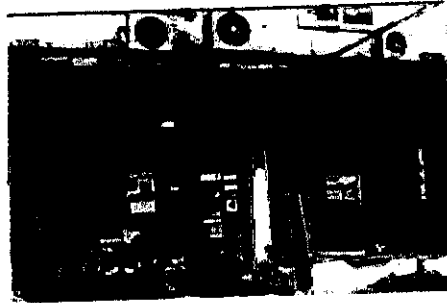
รูปที่ 5-5 ชุมชนข้างวัดชนะสงคราม บนถนนรามบุตรี



รูปที่ 5-6 สถานประกอบการธุรกิจยอดนิยม ประเภท Internet Access และ Overseas Call บนถนนรามบุตรี



รูปที่ 5-7 สถานที่ประกอบการธุรกิจต่าง ๆ  
ที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว เกิดขึ้นมากมาย  
บนถนนรามบุตรี



รูปที่ 5-8 สถานที่ประกอบการธุรกิจประเภท Travel  
Agency และ Internet Access บนถนนรามบุตรี



รูปที่ 5-9 สถานที่ประกอบการธุรกิจประเภทเกสต์  
เฮาส์ที่เปลี่ยนแปลงจากอาคารพาณิชย์  
บนถนนรามบุตรี



รูปที่ 5-10 ธุรกิจร้านอาหาร ซึ่งมักจะเกิดขึ้นคู่กับธุรกิจ  
ประเภทเกสต์เฮาส์



รูปที่ 5-11 สภาพเสื่อมโทรมในซอยย่อย  
บนถนนรามบุตรี



รูปที่ 5-12 ที่อยู่อาศัยของชุมชนบนถนนรามบุตรีที่ปรับ  
เปลี่ยนเป็นร้านเสริมสวย ร้านซัก อบ รีด  
มีไว้บริการนักท่องเที่ยวในรอยขณะสงคราม



รูปที่ 5-13 หอยโรงใหม่ แขวงชนะสงคราม



รูปที่ 5-14 สถานที่ประกอบการประเภทเกสต์เฮาส์  
จำนวนมากในหอยโรงใหม่



รูปที่ 5-15 ตรอกไก่แจ้ แขวงชนะสงคราม



รูปที่ 5-16 ชุมชนเขียนนิวาสน์-ไก่แจ้  
แขวงชนะสงคราม

## สถาบันวิทยบริการ



รูปที่ 5-17 หอยชนะสงคราม ที่เชื่อมบรรจบกับ  
ถนนรามบุตรี ที่เป็นที่ตั้งของเกสต์เฮาส์ และ  
สถานประกอบการต่าง ๆ จำนวนมาก



รูปที่ 5-18 สถานที่ประกอบการประเภทเกสต์เฮาส์ และ  
Internet Access ในหอยชนะสงคราม



รูปที่ 5-19 ศูนย์ส่งเสริมการท่องเที่ยวของ  
กรุงเทพมหานคร (Bangkok Tourist Bureau &  
Bangkok Information Center)  
บนถนนพระอาทิตย์



รูปที่ 5-20 สถานประกอบการประเภทเกสต์เฮ้าส์  
(ลักษณะพาณิชย์กรรม-ที่อยู่อาศัย) บนถนนรามบุตรี



รูปที่ 5-21 ทางเดินสาธารณะเลียบแม่น้ำ  
เจ้าพระยา-ถนนพระอาทิตย์ ถึงสวนสาธารณะ  
ป้อมพระสุเมรุ ตามแผนพัฒนาชุมชนของ  
กรุงเทพมหานคร



รูปที่ 5-22 สถานประกอบการประเภทร้านอาหาร  
เกิดขึ้นมากมาย บนถนนพระอาทิตย์



รูปที่ 5-23 สถานประกอบการประเภทเกสต์เฮ้าส์  
บนถนนพระอาทิตย์



รูปที่ 5-24 ศาลรัฐธรรมนูญ ถนนพระอาทิตย์ แขวงชนะ  
สงคราม



รูปที่ 5-25 ร้านขายของชำ (ลักษณะกลุ่มที่ 2  
พาณิชย์กรรม-ที่อยู่อาศัย) ที่บริการทั้งนักท่องเที่ยว  
และคนไทยบนถนนพระอาทิตย์



รูปที่ 5-26 ร้านขายขนมไทย บนถนนพระอาทิตย์  
ซึ่งเป็นที่สนใจของนักท่องเที่ยวต่างชาติ



รูปที่ 5-27 ร้านขายอาหาร ก๋วยเตี๋ยวแม่  
บนถนนพระอาทิตย์ แขวงชนะสงคราม



รูปที่ 5-28 อาคารพาณิชย์เก่าบนถนนพระอาทิตย์ที่ได้  
ปรับเปลี่ยนเป็นร้าน Restaurant & Pub จำนวนมาก

## สถาบันวิทยบริการ

### ของอาคารพาณิชย์วิทยาลัย



รูปที่ 5-29 สถานประกอบการประเภทร้านขายของ  
ที่ระลึก ถนนพระอาทิตย์



รูปที่ 5-30 สถานประกอบการประเภท Restaurant &  
Pub จำนวนมากบนถนนพระอาทิตย์ ซึ่งจะเต็มไปด้วยผู้  
คนทั้งคนไทยและเทศ ในช่วงเวลากลางคืน





รูปที่ 5-31 แผงลอยขายหนังสืออ่านเล่นภาษาต่างประเทศต่าง ๆ ให้บริการนักท่องเที่ยวบนถนนรามบุตรี



รูปที่ 5-32 สถานที่ประกอบการธุรกิจต่าง ๆ ในซอยถนนสงคราม



รูปที่ 5-33 เกสต์เฮ้าส์ และธุรกิจต่าง ๆ ในซอยถนนสงคราม



รูปที่ 5-34 ซอยถนนสงคราม ซึ่งแคบ แต่ก็เป็นที่ตั้งของสถานที่ประกอบการต่าง ๆ จำนวนมาก



รูปที่ 5-35 อาคารพาณิชย์ที่ปรับเปลี่ยนเป็นเกสต์เฮ้าส์ ในถนนรามบุตรี



รูปที่ 5-36 ร้าน ฯ Oversea Call และ Internet Access แห่งหนึ่งบนถนนรามบุตรี



รูปที่ 5-37 ร้าน Restaurant & Pub จำนวนมากบนถนนพระอาทิตย์ ซึ่งจะพลุกพล่านไปด้วยผู้คน และมลภาวะทางเสียงในเวลาค่ำคืน



รูปที่ 5-38 Fast Food แบบไทย ๆ ส้มตำ ไก่ย่าง หมูทอด ซึ่งเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ในชอยณะสงคราม ซึ่งจะมีราคาแพงกว่าราคาปกติทั่วไป



รูปที่ 5-39 แนวกำแพงโบราณที่ถูกอนุรักษ์ไว้ ซึ่งมีที่พักอาศัยแทรกตัวอยู่ ในแขวงชนะสงคราม บนถนนพระสุเมรุ



รูปที่ 5-40 ที่อยู่อาศัยแบบดั้งเดิมที่แทรกตัวอยู่ในพื้นที่สถานประกอบการต่าง ๆ



รูปที่ 5-41 ที่อยู่อาศัยของผู้ที่อาศัยอยู่ในซอยโรงไหม ซึ่งได้ปรับเปลี่ยนมาเป็นเกสต์เฮาส์



รูปที่ 5-42 ร้าน 108 Restaurant & Pub บนถนนพระอาทิตย์ แขวงชนะสงคราม

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รูปที่ 5-2 แขวงตลาดยอ



รูปที่ 5-3 ร้านค้าเก่าแก่ "ผดุงชีพ" ในย่านบางลำภู  
มีมาตั้งแต่รัชกาลที่ 5 จำหน่ายอุปกรณ์ตกแต่ง  
โถงครไทย บนถนนจักรพงษ์ แขวงตลาดยอ



รูปที่ 5-4 อาคารเรือนแถวเก่าแก่ ที่ยังมีเหลือให้เห็นอยู่  
บนถนนจักรพงษ์ แขวงตลาดยอ



รูปที่ 5-45 อาคารพาณิชย์ที่เป็นสถานประกอบการ  
เกี่ยวกับการท่องเที่ยวต่าง ๆ บริเวณชุมชนตรอก  
ตะยม ถนนจักรพงษ์



รูปที่ 5-46 อาคารพาณิชย์แบบเก่า (ทรัพย์สินส่วนพระ  
มหากษัตริย์) บนถนนรามบุตรี แขวงตลาดยอ



รูปที่ 5-47 ร้านขายของสิ่งอำนวยความสะดวก  
บนถนนรามบุตรี ซึ่งกระจายอยู่ทั่วย่านบางลำภู



รูปที่ 5-48 ร้านขายอาหารประเภทจานด่วน  
บนถนนรามบุตรี



รูปที่ 5-49 ถนนสิบสามห้างใน พ.ศ.-ปัจจุบัน  
แขวงตลาดยอด



รูปที่ 5-50 ร้านขายผ้าไหมไทย "ไทยปราณีต" ที่มีชื่อเสียงมาช้านาน บนถนนพระสุเมรุ แขวงตลาดยอด



รูปที่ 5-51 สภาพย่านธุรกิจการค้า บนถนนไกรสีห์  
แขวงตลาดยอด



รูปที่ 5-52 สถานที่ประกอบการประเภทเสริมสวย และ  
นวดแผนไทย ที่เป็นที่นิยมของชาวต่างประเทศ

## สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 5-53 สภาพไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยของแผง  
ที่ตั้งอยู่บนทางเท้าบนถนนรามบุตรี



รูปที่ 5-54 ธุรกิจเกสต์เฮ้าส์ที่เกิดขึ้นในชุมชนที่อยู่อาศัย  
แขวงตลาดยอด



รูปที่ 5-55 ปากทางถนนข้าวสาร แขวงตลาดยอชด



รูปที่ 5-56 แผงลอยตามทางเท้าที่ไม่เป็นระเบียบ บนถนนข้าวสาร



รูปที่ 5-57 อาคารพาณิชย์ ที่เปลี่ยนแปลงเป็น เกสต์เฮ้าส์ และสถานประกอบการต่าง ๆ บนถนนข้าวสาร



รูปที่ 5-58 อาคารพาณิชย์ยุคเก่า บนถนนตานี แขวงตลาดยอชด

# สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 5-59 เกสต์เฮ้าส์ ซึ่งโดยมากจะใช้ชั้นล่างเป็น ร้านอาหาร บนถนนข้าวสาร



รูปที่ 5-60 ย่านร้านค้า เสื้อผ้า แพรพรรณ บนถนนตานี แขวงตลาดยอชด



รูปที่ 5-61 อาคารพาณิชย์ที่ถูกดัดแปลง และ  
ต่อเติมไปเป็นสถานประกอบการ  
ประเภทเกสต์เฮ้าส์จำนวนมาก ในแขวงตลาดยอต



รูปที่ 5-62 เกสต์เฮ้าส์แห่งหนึ่งที่ดำเนินธุรกิจหลายด้าน  
ทั้งบริการซัก อบ รีด และ Travel Agency



รูปที่ 5-63 ตามซอกซอย แม้จะแคบมาก แต่ก็  
สามารถเปิดดำเนินการธุรกิจเกสต์เฮ้าส์ได้ใน  
แขวงตลาดยอต



รูปที่ 5-64 สถานประกอบการธุรกิจเกสต์เฮ้าส์ที่แทรกตัว  
อยู่ในซอยแคบในชุมชนพักอาศัย ย่านแขวงตลาดยอต



รูปที่ 5-65 เกสต์เฮ้าส์ตรงข้ามโรงแรมเวียงใต้  
แขวงตลาดยอต



รูปที่ 5-66 ร้าน Internet Access ในแขวงตลาดยอต

รูปที่ 5-3 แขวงวัดสามพระยา



รูปที่ 5-67 ป้อมพระสุเมรุที่ได้รับการอนุรักษ์ขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถานของชาติ



รูปที่ 5-68 สวนสาธารณะที่ร่มรื่น ในบริเวณป้อมพระสุเมรุ



รูปที่ 5-69 พระที่นั่งสันติชัยปราการ ที่ตั้งเดิมเป็นสง่าในสวนสาธารณะสันติชัยปราการ



รูปที่ 5-70 ป้ายบอกสถานที่ป้อมพระสุเมรุ พระที่นั่งสันติชัยปราการ ทั้งภาษาไทยและอังกฤษ

## สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 5-71 โรงเรียนวัดสังเวช และคลองบางลำภูในปัจจุบัน



รูปที่ 5-72 ชุมชนวัดสังเวช แขวงวัดสามพระยา



รูปที่ 5-73 วัดสามพระยา แขวงวัดสามพระยา



รูปที่ 5-74 สำนักงานเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร  
แขวงวัดสามพระยา



รูปที่ 5-75 เกสต์เฮ้าส์ที่แทรกตัวอยู่ในชุมชนที่อยู่อาศัย  
แขวงวัดสามพระยา



รูปที่ 5-76 อาคารที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ เพื่อทำธุรกิจเกสต์เฮ้าส์  
แขวงวัดสามพระยา

## สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 5-77 สถานที่ประกอบการประเภทเกสต์เฮ้าส์  
แห่งหนึ่งในแขวงวัดสามพระยา



รูปที่ 5-78 เรือนไม้เก่าที่ได้รับการปรับเปลี่ยนมาทำธุรกิจ  
เกี่ยวกับการท่องเที่ยว





รูปที่ 5-79 สภาพที่อยู่อาศัยของชุมชนวัดสังเวช  
แขวงวัดสามพระยา



รูปที่ 5-80 ที่อยู่อาศัยในชุมชนวัดสังเวช ที่ได้ปรับเปลี่ยน  
เป็นเกสต์เฮ้าส์



รูปที่ 5-81 ถนนลำพู แขวงวัดสามพระยา



รูปที่ 5-82 “บ้านศุริยปราณีต” มรดกทางดนตรีไทย  
ที่ยังคงเหลืออยู่บนถนนลำพู แขวงวัดสามพระยา

## สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 5-83 ธุรกิจเกสต์เฮ้าส์ และธุรกิจซัก อบ รีด  
บนถนนพระสุเมรุ แขวงวัดสามพระยา



รูปที่ 5-84 สภาพทาวเฮ้าส์ที่เปลี่ยนแปลงเป็นเกสต์เฮ้าส์  
ในแขวงวัดสามพระยา

รูปที่ 5-4 แขวงบ้านพานถม



รูปที่ 5-85 ชุมชนบริเวณตรอกบ้านพานถม แขวงบ้านพานถม



รูปที่ 5-86 ที่อยู่อาศัยในชุมชนแขวงบ้านพานถม ที่ปรับเปลี่ยนเป็น Travel Agency และเกสต์เฮ้าส์



รูปที่ 5-87 ที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงเป็นเกสต์เฮ้าส์ ในแขวงบ้านพานถม



รูปที่ 5-88 ชุมชนแขวงบ้านพานถมในยามเย็น

## สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 5-89 เกสต์เฮ้าส์ขนาดย่อมในชุมชน แขวงบ้านพานถม



รูปที่ 5-90 ถนนสามเลน ที่เป็นแนวเขตแบ่งระหว่าง แขวงบ้านพานถมกับแขวงวัดสามพระยา



รูปที่ 5-91 เกสต์เฮ้าส์ที่โอบล้อมบ้านพักอาศัยแห่งหนึ่งโดยรอบในแขวงบ้านพานถม



รูปที่ 5-92 สภาพอาคารพาณิชย์ที่ดำเนินธุรกิจโรงแรมและเกสต์เฮ้าส์ในแขวงบ้านพานถม



รูปที่ 5-93 ถนนสามเลน มุ่งหน้าไปยังถนนจักรพงษ์



รูปที่ 5-94 สภาพที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและอาคารพาณิชย์ในแขวงบ้านพานถม

## สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 5-95 สภาพที่อยู่อาศัยบนถนนสามเสน 2 ของบ้านพานถม



รูปที่ 5-96 สภาพที่อยู่อาศัยที่หนาแน่นในซอยวรพงษ์

## รูปที่ 5-5 แขวงบวรนิเวศ



รูปที่ 5-97 วัดบวรนิเวศวรวิหาร ถนนพระสุเมรุ แขวงบวรนิเวศ



รูปที่ 5-98 วัดบวรนิเวศวิหารในปัจจุบัน โดยมองจากถนนสิบสามห้าง



รูปที่ 5-99 แนวกำแพงโบราณ และประตูนครเก่า (ตรงข้ามวัดบวรนิเวศวรวิหาร) ที่ยังคงเหลือให้เห็นอยู่



รูปที่ 5-100 อาคารพาณิชย์รุ่นเก่า (ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์) แขวงบวรนิเวศ เป็นที่อยู่อาศัยลักษณะ กลุ่มที่ 2 พาณิชยกรรม-ที่อยู่อาศัย

# สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 5-101 อาคารพาณิชย์ที่เปลี่ยนแปลงมาเป็นเกสต์เฮ้าส์ และสถานประกอบธุรกิจที่เกี่ยวกับการท่องเที่ยว แขวงบวรนิเวศ



รูปที่ 5-102 อาคารพาณิชย์ รุ่นเก่ามีการใช้อาคารลักษณะพาณิชยกรรม-ที่อยู่อาศัยตรงข้ามวัดบวรนิเวศวรวิหาร

รูปที่ 5-6 แขวงบางขุนพรหม



รูปที่ 5-103 ธนาคารแห่งประเทศไทย ตรงสี่แยกบางขุนพรหม ซึ่งเป็นที่ตั้งของวังบางขุนพรหมมาแต่ในอดีต



รูปที่ 5-104 ถนนวิสุทธิกษัตริย์ มุ่งหน้าไปแยกบางขุนพรหม



รูปที่ 5-105 โครงการสะพานพระราม 8 ที่เชื่อมระหว่างฝั่งพระนคร และธนบุรี ผ่านตามแนวถนนวิสุทธิกษัตริย์ แขวงบางขุนพรหม



รูปที่ 5-106 แนวถนนวิสุทธิกษัตริย์ ซึ่งเป็นพื้นที่ก่อสร้างสะพานพระราม 8 และ 2 ฝั่งข้างทางเป็นที่ตั้งของโรงแรมต่าง ๆ



รูปที่ 5-107 สภาพอากาศบ้านเรือนทั่วไปในแขวงบางขุนพรหม



รูปที่ 5-108 ร้าน ชัก อบ รีด ที่บริการทั้งคนไทย และชาวต่างประเทศ