การฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมและคลังสินค้าริมน้ำ
ย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร

นางสาว อรอุมา สิริวัฒนชัย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการวางผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2546
ISBN 974-17-4153-7
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I21370424

THE RENEWAL OF RIVERFRONT COMMERCIAL AND WAREHOUSES DISTRICT, SONG WAD, BANGKOK

MISS ONUMA SIRIWATTANACHAI

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning in Urban Planning
Department of Urban and Regional Planning
Faculty of Architecture
Chulalongkorn University
Academic Year 2003

ISBN 974-17-4153-7

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมและคลังสินค้าริมน้ำ ย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร
โดย	นางสาว อรอุมา สิริวัฒนชัย
สาขาวิชา	การวางผังเมือง
อาจารย์ที่ปรึกษา	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. นพนันท์ ตาปนานนท์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ

(อาจารย์ ขวัญสรวง อติโพธิ)

..... อาจารย์ที่ปรึกษา

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. นพนันท์ ตาปนานนท์)

..... กรรมการ

(อาจารย์ ดร. ไชศรี ภักดิ์สุขเจริญ)

..... กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ยงธนิศร์ พิมลเสถียร)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

อรอุมา สิริวัฒนชัย : การฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมและคลังสินค้าริมน้ำย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร.(THE RENEWAL OF RIVERFRONT COMMERCIAL AND WAREHOUSES DISTRICT, SONG WAD, BANGKOK) อ. ที่ปรึกษา: ผศ. ดร. นพนันท์ ตาปนานนท์, 185 หน้า. ISBN 974-17-4153-7

ตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 ได้กำหนดวัตถุประสงค์ข้อหนึ่งว่าจะต้องมีการฟื้นฟู (Reconstruction) ในบริเวณเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลให้เกิดเป็นชุมชนที่มีศูนย์กลางอย่างสมดุล จึงได้มีโครงการบูรณะและปรับปรุงเมืองเพิ่มเติมในแผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 1 และ 2 เป็นต้นมา ย่านทรงวาดเป็นย่านพาณิชยกรรมและคลังสินค้าริมน้ำในเขตสัมพันวงศ์ที่มีการตั้งถิ่นฐานมานานซึ่งปัจจุบันมีสภาพพื้นที่และอาคารทรุดโทรม โดยเกิดจากความเสื่อมโทรมของอาคารและไม่ได้รับการบำรุงรักษาซ่อมแซม จึงพบว่าบางอาคารถูกปล่อยให้รกร้างและส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นโกดังสินค้าทั้งในบริเวณริมน้ำและริมถนนทรงวาด อีกทั้งระบบโครงสร้างพื้นฐานไม่เหมาะสมต่อกิจกรรมการค้าไม่ว่าจะเป็นสภาพถนน ทางเดินเท้า การสัญจร ที่ว่าง ก่อให้เกิดปัญหามลภาวะและสิ่งแวดล้อมเสื่อมโทรม ทำให้พื้นที่บริเวณย่านทรงวาดไม่เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินได้คุ้มค่าต่อศักยภาพความเป็นศูนย์กลางเมือง และไม่สอดคล้องกับการใช้ที่ดินในผังเมืองรวม โดยการศึกษาข้อมูลมาจากการสำรวจพื้นที่และจัดทำแบบสอบถามประชาชนผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับพื้นที่และทำการวิเคราะห์ศักยภาพ ปัญหา ข้อจำกัดและทัศนคติต่อการฟื้นฟูเพื่อเสนอแนะแนวทางการฟื้นฟูและรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคตที่เหมาะสม

จากการวิเคราะห์ศักยภาพ พบว่าบทบาทที่เหมาะสมต่อย่านทรงวาด คือ ย่านการค้าแบบเดิมผสมกับการท่องเที่ยวเมืองเก่า เป็นการผสมผสานกิจกรรมการค้าเดิมและกิจกรรมการท่องเที่ยว เนื่องจากศักยภาพของทำเลที่ตั้งและคุณค่าทางสถาปัตยกรรม และเสนอให้ปรับขนาดของกิจกรรมการค้าเดิมให้เล็กลงและโยกย้ายกิจกรรมค้าส่งไปที่อื่นพร้อมทั้งพัฒนาอาคารเสื่อมโทรมให้ใช้ประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยเสนอวิธีการอนุรักษ์และฟื้นฟูสภาพอาคาร (Conservation and Rehabilitation) ซึ่งแบ่งระดับการฟื้นฟูเป็น 2 ระดับได้แก่ อาคารที่จัดอยู่ระดับคุณค่าสูงดำเนินการบูรณะให้มีสภาพเหมือนเดิม ในขณะที่อาคารที่อยู่ในระดับคุณค่าปานกลางดำเนินการปรับปรุงสภาพและรูปแบบให้สอดคล้องกับอาคารที่มีคุณค่า และเสนอวิธีการรื้อล้างพื้นที่ (Redevelopment) สำหรับอาคารที่รกร้างหรือมีศักยภาพการพัฒนาต่ำโดยเฉพาะพื้นที่บริเวณริมน้ำ ซึ่งในการพัฒนาพื้นที่และอาคารได้เสนอสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพิ่มในผังเมืองรวม เพื่อรองรับกับความต้องการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต อย่างไรก็ตามแนวทางดังกล่าวย่อมกระทบต่อผลประโยชน์ของเจ้าของที่ดินและอาคารจึงได้เสนอแนวทางการดำเนินการโดยให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถมีส่วนร่วมในการพัฒนาในลักษณะหุ้นส่วน และกลยุทธ์ในเรื่องของพื้นที่และการลงทุนสำหรับการพัฒนาพื้นที่ รวมทั้งกำหนดระยะช่วงเวลาในแต่ละขั้นตอนของการดำเนินการให้มีความเป็นไปได้และเหมาะสมต่อศักยภาพพื้นที่มากที่สุด

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง ลายมือชื่อนิสิต.....

สาขาวิชา การวางผังเมือง ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ปีการศึกษา 2546

4374228425: MAJOR URBAN PLANNING
KEYWORD: RENEWAL/REDEVELOPMENT/REHABILITATION/SONGWAD

ONUMA SIRIWATTANACHAI : THE RENEWAL OF RIVERFRONT COMMERCIAL AND WAREHOUSES DISTRICT, SONG WAD, BANGKOK. THESIS ADVISOR : ASST. PROF. NOPANANT TAPANANONT, Ph.D.185 pp. ISBN 974-17-4153-7

Since the Fifth National Economical and Social Plan, there were defining the one of the main objectives to reconstruct the inner area of Bangkok and suburb to become the balancing central community. So the restoration and developing projects were added in the First and Second Bangkok Plan. Songwad District has been an old riverfront commercial and warehouses in Samphantawong. Presently, physical condition was deteriorated from the age of building and lack of maintenance that made some buildings abandoned and mostly are the warehouses along the riverfront area and Songwad road. Moreover the infrastructure system cannot be served for the commercial activities such as road condition, footpath, circulation or even open space that is not worth to the land value and contrast with the landuse in the comprehensive plan either. To gather the relevant data, two methodologies were used, surveying studied area and doing questionnaires the land and building owner to analyze site potential, problem, limitation and their attitude.

From the potential analysis, the outstanding potentials of studied area are the site location and valuable architecture that the appropriate role to renewal Songwad District is "The old commercial mixed historical tourism" by proposing to decrease the scale of old commercial and move the wholesale and warehouses out. To renewal the deteriorated buildings, dividing the buildings into 2 levels, which are the high-valued buildings to be reconstructed as same condition and the middle-valued building to be rehabilitated harmoniously with the high-valued buildings, used the conservation and rehabilitation method. And in the case of the low-potential or abandoned buildings especially waterfront area uses the redevelopment method that the new landuse and area is proposed in the comprehensive plan for supporting the future need. However, these methods can be affected to land and building owner's benefit so strategies of investment by using partnership or joint development including the proper timing and the capital are the important implement for being possible and successful renewal.

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Department Urban and Regional Planning
Field of study Urban Planning
Academic year 2003

Student's signature.....
Advisor's signature.....

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาครั้งนี้จะไม่สามารถสำเร็จได้ หากขาดองค์ประกอบ 3 อย่าง ประกอบด้วย

1. อาจารย์ที่ปรึกษา ผศ.ดร. นพนันท์ ตาปนานนท์ และ อ. สุภาพิมพ์ หะริณสุต ที่สละเวลาให้ความรู้และแนะแนวทางในการศึกษากับผู้วิจัยมาโดยตลอด และ คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่าน ได้แก่ อ.ขวัญ สรวง อติโพธิ ดร.ไชศรี ภักดิ์สุขเจริญ และ ผศ.ดร. ยงธนิศร์ พิมลเสถียร ที่ให้คำแนะนำแก้ไขทำให้วิทยานิพนธ์นี้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น ตลอดจนพี่ตุ้มและพี่แสงที่ช่วยจัดการและให้ข้อมูลในการดำเนินการต่างๆ

2. คุณพ่อ คุณแม่และพี่น้องโดยเฉพาะคุณอรอนงค์ ที่ให้กำลังใจและความห่วงใยตลอดมา

3. เพื่อนๆ สำหรับกำลังใจและความช่วยเหลือ ได้แก่ เพื่อนผังเมืองรุ่น 25 โดยเฉพาะ อ๋อ ต๋อม นก หนอ และเบริท์ และ ขอบคุณโก่ที่ช่วยถ่ายรูปพื้นที่ศึกษา ขอบคุณพี่วุฒิที่ให้ยืมคอมพิวเตอร์ ขอบคุณพี่ชิงที่ช่วยคิดและทำแบบสอบถาม และ ขอบคุณหนุ่ย จ๋า เหน่ง ที่ให้กำลังใจ

จึงขอขอบพระคุณทุกๆ ท่านมา ณ ที่นี้ สำหรับทุกๆอย่างที่ทำให้วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย..... ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ..... จ
กิตติกรรมประกาศ..... ฉ
สารบัญ..... ช
สารบัญตาราง..... ฐ
สารบัญแผนภูมิ..... ฒ
สารบัญแผนที่..... ณ
สารบัญภาพ..... ต

บทที่ 1 บทนำ..... 1
1.1 ความสำคัญของปัญหา..... 1
1.2 วัตถุประสงค์..... 2
1.3 สมมติฐานในการศึกษา..... 2
1.4 ขอบเขตการศึกษา..... 2
1.4.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา..... 2
1.4.2 ขอบเขตพื้นที่..... 3
1.5 ขั้นตอนการศึกษา..... 4
1.6 การรวบรวมข้อมูล..... 5
1.6.1 ข้อมูลปฐมภูมิ..... 5
1.6.2 ข้อมูลทุติยภูมิ..... 5
1.7 อุปสรรคการศึกษา..... 7
1.8 การวิเคราะห์ข้อมูล..... 7
1.8.1 การวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ..... 7
1.8.2 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพื้นที่..... 7
1.9 ข้อจำกัดในการศึกษา..... 7
1.10 ประโยชน์จากการศึกษา..... 7

บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง..... 8
2.1 ที่มา และความจำเป็นของการฟื้นฟูเมือง..... 8
2.2 ความหมาย “การฟื้นฟูเมือง” 9
2.3 แนวความคิดและทฤษฎีอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการศึกษา..... 10

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

2.3.1แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวกับเมืองหรือชุมชนเก่า..... 10
2.3.2 แนวคิดเกี่ยวกับการฟื้นฟูเมือง..... 12
2.3.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินริมแม่น้ำ..... 13
2.3.4 แนวคิดและความหมายของย่าน..... 13
2.4 องค์ประกอบและวิธีการในการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง..... 14
2.5 กฎหมายและมาตรการต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการฟื้นฟูเมือง..... 18
2.5.1 ผังเมืองรวม..... 18
2.5.2 ผังเมืองเฉพาะ..... 18
2.5.3 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522..... 19
2.5.4 มาตรการทางด้านผังเมืองต่าง ๆ..... 19
2.6 อุปสรรคต่อการฟื้นฟูเมือง..... 19
2.7 ตัวอย่างและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูเมือง..... 20
2.7.1 ประเทศสิงคโปร์..... 20
2.7.2 โครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ :
บริเวณชุมชนท่าพระจันทร์ ด้วยการมีส่วนร่วมของประชาชน..... 22
2.7.3 โครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ :
บริเวณแพร่งนรา แพร่งภูธรและแพร่งสรรพศาตร์..... 23
2.7.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง..... 24
2.7.4.1 แนวทางการฟื้นฟูพื้นที่แขวงจักรวรรดิ์ เขตสัมพันธวงศ์กรุงเทพมหานคร..... 24
2.7.4.2 การศึกษาเพื่ออนุรักษ์และพัฒนาพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา
กรุงรัตนโกสินทร์ บริเวณย่านธุรกิจย่านปากคลองตลาดและย่านท่าช้างวังหลัง..... 26
2.8 สรุปกรอบแนวคิด..... 27

บทที่ 3 ข้อมูลพื้นฐานเขตสัมพันธวงศ์..... 28
3.1 ความเชื่อมต่อของเขตสัมพันธวงศ์กับพื้นที่ต่อเนื่อง..... 28
3.2 ที่ตั้งและอาณาเขต..... 30
3.3 ประวัติความเป็นมา..... 30
3.3.1 ความเป็นมาและวิวัฒนาการของเขตสัมพันธวงศ์..... 30
3.3.2 วิวัฒนาการของพื้นที่และถนนทรงวาด..... 32
3.4 สภาพโครงสร้างเขตสัมพันธวงศ์..... 32
3.4.1 การใช้ที่ดินและอาคาร..... 32

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

3.4.2 ประชากร..... 35
3.4.3 กิจกรรมทางเศรษฐกิจ..... 37
3.4.4 การรวมกลุ่มและความสัมพันธ์ทางสังคม..... 40
3.4.5 โครงข่ายการคมนาคม..... 42
3.4.6 สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ..... 45
3.4.6.1 สาธารณูปโภค..... 45
3.4.6.2 การกำจัดขยะมูลฝอย..... 48
3.4.6.3 สวนสาธารณะ และ พื้นที่สีเขียว..... 50
3.4.6.4 สภาพแวดล้อมโดยทั่วไป..... 50
3.5 นโยบายและแผนการพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์..... 52
3.5.1 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (ปีพ.ศ. 2540-2544) และ ฉบับที่ 9 (ปีพ.ศ. 2545-2549) 52
3.5.2 แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 6 (พ.ศ.2545-2549) 52
3.5.3 โครงการกรุงรัตนโกสินทร์กับเขตสัมพันธวงศ์..... 53
3.5.4 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง..... 54
3.5.5 แผนพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์..... 59
3.6 สรุปบทบาทเขตสัมพันธวงศ์..... 62

บทที่ 4 ข้อมูลย่านทรงวาด..... 64
4.1 ข้อมูลด้านสภาพกายภาพ..... 68
4.1.1 การใช้ประโยชน์ที่ดิน..... 68
4.1.2 การใช้ประโยชน์อาคาร..... 68
4.1.3 ประเภทของสินค้า..... 73
4.1.4 จำนวนชั้นอาคาร..... 75
4.1.5 ลักษณะและสภาพอาคาร..... 77
4.1.6 รูปแบบสถาปัตยกรรม..... 79
4.1.7 คุณค่าของอาคาร..... 81
4.1.8 กรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคาร..... 83
4.1.9 ราคาที่ดิน..... 83
4.1.10 สิ่งปลูกสร้างชั่วคราว (หาบเร่แผงลอย) 86
4.1.11 การสัญจร..... 87

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

4.1.11.1 การเข้าถึงโดยทางรถ ... 87
4.1.11.2 การเข้าถึงโดยทางเรือ ... 93
4.1.11.3 การเข้าถึงโดยทางเดินเท้า ... 95
4.1.12 การบริการสาธารณะและสภาพแวดล้อม ... 98
4.1.12.1 การบริการสาธารณะ ... 98
4.1.12.2 สภาพแวดล้อม ... 100
4.2 ข้อมูลประชากร เศรษฐกิจ และสังคม ... 101
4.2.1 ข้อมูลประชากร ... 101
4.2.2 แนวโน้มกิจกรรมการค้า ... 106
4.2.3 ข้อมูลด้านสังคม ... 107
4.3 ข้อมูลด้านการเดินทางและการขนส่ง ... 108
4.4 สรุปข้อมูลในระดับย่านทรงวาด ... 109
4.4.1 ด้านกายภาพ ... 109
4.4.2 ประชากร เศรษฐกิจ สังคม การเดินทางและการขนส่ง ... 110

บทที่ 5 กรอบแนวทางการพัฒนา ... 111
5.1 การวิเคราะห์พื้นที่เชิงกายภาพ ... 111
5.1.1 การวิเคราะห์พื้นที่เชิงกายภาพ ... 111
5.1.1.1 พื้นที่ย่อย ... 116
5.1.1.2 ความหนาแน่นของอาคาร ... 115
5.1.1.3 ความเข้มข้นของการใช้ที่ดิน ... 116
5.1.1.4 การวิเคราะห์สภาพอาคาร ... 119
5.1.2 การวิเคราะห์ปัญหาของพื้นที่ ... 120
5.1.2.1 ทัศนคติต่อสิ่งที่ควรปรับปรุงในย่านทรงวาด ... 120
5.1.2.2 ระดับความรุนแรงของสิ่งที่ควรปรับปรุงในพื้นที่ย่อย ... 123
5.1.2.3 ความสัมพันธ์ของลักษณะปัญหาและสาเหตุ ... 128
5.2 การวิเคราะห์ทัศนคติของประชาชนต่อการฟื้นฟูย่านทรงวาด ... 129
5.2.1 ทัศคติต่อความคุ้มค่าของการใช้ที่ดิน ... 129
5.2.2 ความคิดเห็นต่อระดับความสามารถในการฟื้นฟู ... 129
5.2.3 อุปสรรคต่อการฟื้นฟู ... 131
5.2.4 รูปแบบผลตอบแทน ... 131

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

5.2.5 ความคิดเห็นหากเกิดการฟื้นฟูย่านทรงวาด..... 133
5.3 การวิเคราะห์นโยบายและแผนพัฒนาต่าง ๆ.....134
5.3.1 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (ปีพ.ศ. 2540-2544) และแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่9 ปีพ.ศ.2545-2549)..... 134
5.3.2 แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 6 (พ.ศ.2545-2549) 134
5.3.3 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 1) พ.ศ. 2542.....134
5.3.4 แผนพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์.. 135
5.3.5 โครงการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่..... 135
5.4 ศักยภาพของพื้นที่..... 137
5.4.1 วิเคราะห์จากข้อมูลและการสำรวจ..... 137
5.4.2 วิเคราะห์จากแบบสอบถามประชากรในพื้นที่..... 137
5.4.3 สรุปศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนา (SWOT Analysis).....139
5.5 การวิเคราะห์บทบาทของย่านทรงวาด..... 140
5.5.1 บทบาททางเลือกจากศักยภาพของพื้นที่..... 140
5.5.2 ทัศนคติของผู้ที่อยู่อาศัยต่อบทบาททางเลือก.....142
5.5.3 สรุปบทบาทของย่านทรงวาด.....143

บทที่ 6 แนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูย่านทรงวาด..... 146
6.1 กรอบแนวทาง เป้าหมาย และเป้าหมายในการปรับปรุงฟื้นฟู.....146
6.1.1 กรอบแนวทางการปรับปรุงฟื้นฟู.....146
6.1.2 เป้าหมายในการปรับปรุงฟื้นฟู.....147
6.1.3 วัตถุประสงค์ในการปรับปรุงฟื้นฟู..... 147
6.2 แนวทางการฟื้นฟู..... 151
6.2.1 แนวทางการพัฒนาการใช้ประโยชน์พื้นที่..... 151
6.2.1.1 แนวทางการพัฒนาการใช้ประโยชน์พื้นที่.....151
6.2.1.2 การกำหนดลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน 154
6.2.2 แนวทางการพัฒนาอาคาร.....155
6.2.2.1 การอนุรักษ์ปรับปรุงอาคารเก่า.....156
6.2.2.2 แนวทางการสร้างอาคารใหม่.....159
6.2.3 การพัฒนาสภาพแวดล้อม.....160
6.3 กฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ..... 162

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

6.4 ลำดับช่วงเวลาในการฟื้นฟู..... 165
6.5 การบริหารการจัดการ..... 166
6.5.1 องค์กรในการพัฒนา..... 166
6.5.2 การจัดการแปลงที่ดิน..... 167
6.5.3 การจัดสรรเงินทุน..... 167
6.5.4 กลยุทธ์ (Strategies)..... 168
6.5 สรุปแนวทางการฟื้นฟูพื้นที่ย่านทรงวาด..... 169

บทที่ 7 แนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูย่านทรงวาด..... 171
7.1 สภาพกายภาพและศักยภาพของย่านทรงวาด..... 171
7.2 สรุปแนวทางการฟื้นฟูพื้นที่ศึกษา..... 172
7.3 ประโยชน์..... 173
7.3.1 ประโยชน์ด้านสภาพกายภาพ..... 173
7.3.2 ประโยชน์ด้านเศรษฐกิจ..... 173
7.3.3 ประโยชน์ด้านสังคม..... 173
7.4 ข้อเสนอแนะ..... 174

รายการอ้างอิง..... 175
ภาคผนวก..... 177
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์..... 185

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

ตารางที่ หน้า

ตารางที่ 1.1 : วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล..... 6
ตารางที่ 3.1 : สัดส่วนพื้นที่ในเขตสัมพันธวงศ์ ปี พ.ศ. 2532 และ ปี พ.ศ. 2545..... 32
ตารางที่ 3.2 : สัดส่วนการใช้อาคารเขตพันธวงศ์ ปี พ.ศ. 2532 และ ปี พ.ศ. 2545..... 33
ตารางที่ 3.3 : สถิติเปรียบเทียบการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเขตสัมพันธวงศ์ ปี พ.ศ. 2538-2542..... 33
ตารางที่ 3.4 : ประชากรและหน่วยพักอาศัยในเขตสัมพันธวงศ์เปรียบเทียบกับกรุงเทพมหานคร 35
ตารางที่ 3.5 : การย้ายเข้าและออกของประชากรในเขตสัมพันธวงศ์เปรียบเทียบกับกรุงเทพมหานคร..... 36
ตารางที่ 3.6 : การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรเป็นรายแขวงระหว่างปีพ.ศ.2542และ พ.ศ.2545.....36
ตารางที่ 3.7 : การเปลี่ยนแปลงจำนวนบ้านเป็นรายแขวง ระหว่างปีพ.ศ.2542 และ พ.ศ.2545..... 37
ตารางที่ 3.8 : จำนวนจุดและผู้ค้าหาบเร่แผงลอย เปรียบเทียบระหว่าง
เขตสัมพันธวงศ์กับกรุงเทพมหานคร..... 38
ตารางที่ 3.9 : ข้อมูลเกี่ยวกับชุมชนในเขตสัมพันธ์วงศ์..... 40
ตารางที่ 3.10 : สถิติปริมาณขยะมูลฝอย ที่เก็บได้ของสำนักรักษาความสะอาด
ในเขตสัมพันธวงศ์ ปี พ.ศ. 2540 และ ปีพ.ศ. 2545..... 48
ตารางที่ 3.11 : สวนหย่อมในเขตสัมพันธวงศ์..... 50
ตารางที่ 3.12 : แนวทางการพัฒนาสำหรับอาคารในกลุ่มต่าง ๆ ในเขตสัมพันธวงศ์..... 62
ตารางที่ 4.1 : การใช้ที่ดินภายในย่านทรงวาด.....68
ตารางที่ 4.2 : สัดส่วนการใช้ประโยชน์อาคารชั้นล่าง.....69
ตารางที่ 4.3 : สัดส่วนการใช้ประโยชน์อาคารชั้นบน.....69
ตารางที่ 4.4 : ประเภทของสินค้าในย่านทรงวาด.....73
ตารางที่ 4.5 : จำนวนชั้นอาคาร.....75
ตารางที่ 4.6 : พื้นที่และสัดส่วนของสภาพอาคาร.....77
ตารางที่ 4.7 : ระดับคุณค่าอาคาร..... 81
ตารางที่ 4.8 : กรรมสิทธิ์การครอบครองอาคาร..... 83
ตารางที่ 4.9 : ราคาที่ดินในเขตสัมพันธวงศ์ ปี 2539-2546.....84
ตารางที่ 4.10 : ปริมาณรถยนต์ในถนนทรงวาด..... 88
ตารางที่ 4.11 : สถานที่จอดรถในเขตสัมพันธวงศ์..... 90
ตารางที่ 4.12 : ปริมาณผู้โดยสารเรือในท่าต่าง ๆ ในเขตสัมพันธวงศ์ ปีพ.ศ.2543..... 94
ตารางที่ 4.13 : ลักษณะการถือครองที่ดินและอาคารของครัวเรือน.....102
ตารางที่ 4.14 : สถานะภายในครัวเรือนของผู้ตอบแบบสอบถาม.....102
ตารางที่ 4.15 : ช่วงอายุของผู้ตอบแบบสอบถาม.....102
ตารางที่ 4.16 : ระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม.....102
ตารางที่ 4.17 : ข้อมูลระดับครัวเรือนของย่านทรงวาด.....105

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่ หน้า

ตารางที่ 4.18 : ข้อมูลด้านรายได้และแนวโน้มกิจการค้า..... 106
ตารางที่ 4.19 : ข้อมูลด้านสังคมของย่านทรงวาด..... 107
ตารางที่ 4.20 : จำนวนยานพาหนะ..... 108
ตารางที่ 4.21 : รูปแบบการเดินทางของผู้ตอบและครอบครัว..... 108
ตารางที่ 4.22 : รูปแบบการขนส่งของร้านค้า..... 109
ตารางที่ 4.23 : ลักษณะการจอดรถยนต์ของครอบครัว..... 109
ตารางที่ 5.1 : ค่า G.A.C. กับ พื้นที่ย่อย..... 115
ตารางที่ 5.2 : ค่า F.A.R. กับ พื้นที่ย่อย..... 116
ตารางที่ 5.3 : การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของพื้นที่ย่อยกับปัจจัย..... 120
ตารางที่ 5.4 : ทัศนคติต่อสิ่งที่ควรปรับปรุงในย่านทรงวาด..... 122
ตารางที่ 5.5 : ค่าความสัมพันธ์ของพื้นที่ย่อยกับสิ่งที่ควรปรับปรุง..... 124
ตารางที่ 5.6 : ลำดับความรุนแรงของสิ่งที่ควรปรับปรุงต่อพื้นที่ย่อย..... 126
ตารางที่ 5.7 : ความสัมพันธ์ของสิ่งที่ควรปรับปรุงต่อปัญหาและสาเหตุ..... 128
ตารางที่ 5.8 : ทัศนคติต่อความคุ้มค่าของผลตอบแทนกับมูลค่าที่ดินในย่านทรงวาด..... 129
ตารางที่ 5.9 : ระดับความสามารถของเจ้าของและผู้เช่าต่อวิธีการฟื้นฟู..... 130
ตารางที่ 5.10 : อุปสรรคต่อการฟื้นฟูย่านทรงวาดสำหรับเจ้าของและผู้เช่าในย่านทรงวาด..... 131
ตารางที่ 5.11 : ลำดับของรูปแบบผลตอบแทนที่ต้องการหากมีการฟื้นฟูย่านทรงวาด..... 132
ตารางที่ 5.12 : รูปแบบผลตอบแทนหากมีการฟื้นฟูย่านทรงวาดแบ่งตามกรรมสิทธิ์
การครองครองที่ดินและอาคาร..... 132
ตารางที่ 5.13 : ทัศนคติหากมีการปรับปรุงฟื้นฟูอาคารหรือพื้นที่ของผู้ตอบแบบสอบถาม..... 133
ตารางที่ 5.14 : สรุปโครงการที่จะเกิดขึ้นในถนนสายต่าง ๆ ในเขตสัมพันธวงศ์..... 136
ตารางที่ 5.15 : ทัศนคติต่อศักยภาพและจุดเด่นของย่านทรงวาด..... 138
ตารางที่ 5.16: ทัศนคติต่อบทบาทและรูปแบบกิจกรรมภายในย่านทรงวาด..... 142
ตารางที่ 5.17: การวิเคราะห์บทบาททางเลือกของย่านทรงวาด..... 145
ตารางที่ 6.1 : เปรียบเทียบสัดส่วนการใช้ที่ดินระหว่างปีพ.ศ.2545และ ปีพ.ศ.2556..... 154
ตารางที่ 6.2: สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินก่อนการพัฒนาและหลังการพัฒนา..... 155

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่ หน้า

แผนภูมิที่ 1.1 : ขั้นตอนการศึกษา..... 4
แผนภูมิที่ 2.1 : ความสัมพันธ์ระหว่าง Conservation และ Reconstruction..... 12
แผนภูมิที่ 2.2 : การดำเนินการมีส่วนร่วมในการออกแบบปรับปรุง..... 22
แผนภูมิที่ 2.3 : กรอบในการกำหนดปัจจัย..... 27
แผนภูมิที่ 3.1 : การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินระหว่าง ปี พ.ศ. 2532-2545..... 33
แผนภูมิที่ 3.2 : สัดส่วนการใช้อาคารเขตสัมพันธ์วงศ์ ปี พ.ศ. 2532-2545..... 34
แผนภูมิที่ 3.3 : จำนวนประชากรและความหนาแน่น ตั้งแต่ ปีพ.ศ.2540-2545..... 35
แผนภูมิที่ 4.1 : ลักษณะการถือครองที่ดินและอาคาร..... 103
แผนภูมิที่ 4.2 : สถานะในครัวเรือน..... 103
แผนภูมิที่ 4.3 : ช่วงอายุผู้ตอบแบบสอบถาม..... 103
แผนภูมิที่ 4.4 : ระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม..... 103
แผนภูมิที่ 5.1 : รูปแบบผลตอบแทนหากมีการฟื้นฟูย่านทรงวาด..... 132
แผนภูมิที่ 5.2 : ทัศนคติหากมีการปรับปรุงฟื้นฟู..... 133
แผนภูมิที่ 5.3 : ทัศนคติต่อศักยภาพของย่านทรงวาด..... 138

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนที่

แผนที่ หน้า

แผนที่ 1.1 : ขอบเขตพื้นที่ศึกษาในเขตสัมพันธวงศ์....3
แผนที่ 3.1 : เขตสัมพันธ์วงศ์กับพื้นที่ต่อเนื่อง....29
แผนที่ 3.2 : ย่านกิจการค้าในเขตสัมพันธวงศ์....39
แผนที่ 3.3 : ตำแหน่งชุมชนในเขตสัมพันธวงศ์....41
แผนที่ 3.4 : โครงข่ายคมนาคมในเขตสัมพันธวงศ์....43
แผนที่ 3.5 : เส้นทางโครงการ "เรือต่อรถ รถต่อเรือ ช่วยเหลือชาติ" 44
แผนที่ 3.6 : โครงข่ายระบบระบายน้ำและแนวคันกั้นน้ำ....46
แผนที่ 3.7 : โครงข่ายแนวสายไฟฟ้าใต้ดินขนาด 12KV และแนวท่อประปา....47
แผนที่ 3.8 : ระบบการคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภคในอนาคต....49
แผนที่ 3.9 : ตำแหน่งสวนหย่อมในเขตสัมพันธวงศ์....51
แผนที่ 3.10 : แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2542....55
แผนที่ 3.11 : บริเวณห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงต่าง ๆกันในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร....57
แผนที่ 3.12 : แนวถอยร่นอาคารริมแม่น้ำเจ้าพระยาตามข้อบังคับกรุงเทพมหานคร....58
แผนที่ 3.13 : แนวทางการปรับปรุงชุมชนเขตสัมพันธวงศ์....60
แผนที่ 4.1 : ขอบเขตพื้นที่ศึกษา....65
แผนที่ 4.2 : ความหนาแน่นอาคารกับที่ว่าง....70
แผนที่ 4.3 : การใช้อาคารชั้นล่างภายในย่านทรงวาด....71
แผนที่ 4.4 : การใช้อาคารชั้นบนภายในย่านทรงวาด....72
แผนที่ 4.5 : ประเภทสินค้าของอาคารพาณิชยกรรม....74
แผนที่ 4.6 : จำนวนชั้นอาคาร....76
แผนที่ 4.7 : สภาพอาคาร....78
แผนที่ 4.8 : ระดับคุณค่าอาคาร....82
แผนที่ 4.9 : กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร....85
แผนที่ 4.10 : โครงข่ายการสัญจร....89
แผนที่ 4.11 : แนวการจอดรถและตำแหน่งลานจอดรถในย่านทรงวาด....91
แผนที่ 4.12 : โครงข่ายและระยะทางเดินเท้า....97
แผนที่ 4.13 : การให้บริการสาธารณะ.... 99
แผนที่ 5.1 : วิเคราะห์การแบ่งกลุ่มพื้นที่ศึกษาย่อย....112
แผนที่ 5.2 : กลุ่มพื้นที่ศึกษาย่อย....113
แผนที่ 5.3 : กลุ่มพื้นที่ศึกษาย่อยกับระดับค่า G.A.C. 117
แผนที่ 5.4 : กลุ่มพื้นที่ศึกษาย่อยกับระดับค่า F.A.R. 118
แผนที่ 5.5 : กลุ่มพื้นที่ศึกษากับระดับศักยภาพอาคารในการพัฒนา....121

สารบัญแผนที่ (ต่อ)

แผนที่ หน้า

แผนที่ 5.6 : กลุ่มพื้นที่ศึกษากับระดับความรุนแรงของสิ่งที่ควรปรับปรุง.....127
แผนที่ 6.1 : วิเคราะห์สภาพอาคารสำหรับแนวทางการฟื้นฟู..... 149
แผนที่ 6.2 : กรอบแนวทางการพัฒนาบนพื้นที่ศึกษา.....150
แผนที่ 6.3 : การใช้ประโยชน์ที่ดินหลังการฟื้นฟู.....153
แผนที่ 6.4 : กลุ่มพื้นที่ศึกษาย่อยกับระดับการฟื้นฟู..... 158
แผนที่ 6.5 : บริเวณที่เพิ่มเติมในข้อบัญญัติกรุงเทพฯ เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลง
อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก..... 163

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

ภาพที่ หน้า

ภาพที่ 2.1 : แผนที่สิงคโปร์....20
ภาพที่ 2.2 : พื้นที่สำหรับอนุรักษ์ในBoat Quay....20
ภาพที่ 2.3 : ทัศนียภาพบริเวณ Boat Quay....21
ภาพที่ 2.4 : ทัศนียภาพบริเวณ China Town....21
ภาพที่ 2.5 : ตึกแถวก่อนได้รับการอนุรักษ์....21
ภาพที่ 2.6 : ตึกแถวหลังได้รับการอนุรักษ์....21
ภาพที่ 2.7 : China Town....21
ภาพที่ 2.8 : ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบ....23
ภาพที่ 4.1 : สภาพกายภาพและพื้นที่ภายในย่านทรงวาด.... 66
ภาพที่ 4.2 : สภาพอาคารริมแม่น้ำเจ้าพระยา.... 67
ภาพที่ 4.3 : รูปแบบอาคารยุคที่ 1....80
ภาพที่ 4.4 : รูปแบบอาคารยุคที่ 2....80
ภาพที่ 4.5 : รูปแบบอาคารยุคที่ 3....80
ภาพที่ 4.6 : หาบเร่แผงลอยบริเวณถนนราชวงศ์....86
ภาพที่ 4.7 : หาบเร่บนทางเท้าของถนนทรงวาด....86
ภาพที่ 4.8 : หาบเร่ที่อยู่ในตรอกซอย....87
ภาพที่ 4.9 : องค์ประกอบการเข้าถึงโดยทางรถ....92
ภาพที่ 4.10 : สภาพท่าเรือราชวงศ์....93
ภาพที่ 4.11 : สภาพท่าเรือสวัสดี....94
ภาพที่ 4.12 : สภาพท่าเรือจักรวรรดิ์....94
ภาพที่ 4.13 : ทางเดินเท้าแบบสองฟากถนนริมถนนทรงวาด....95
ภาพที่ 4.14 : ทางเดินเท้าแบบถนนคนเดิน....95
ภาพที่ 4.15 : ทางเดินเท้าแบบตรอก....96
ภาพที่ 4.16 : ทางเดินไปบริเวณริมน้ำ....96
ภาพที่ 4.17 : การบริการสาธารณะ....98
ภาพที่ 4.18 : ศูนย์บริการสาธารณสุข 13 ไมตรีวานิช....98
ภาพที่ 4.19 : สภาพสวยหย่อมสมเด็จพระธีรกาญจนมุนี....100
ภาพที่ 4.20 : สภาพไฟฟ้าและเสาไฟฟ้า.... 100
ภาพที่ 4.21 : สภาพอาคารที่ต่อเติมและปรับปรุง....100
ภาพที่ 4.22 : ป้ายและอุปกรณ์ประดับถนน....101

สารบัญภาพ (ต่อ)

ภาพที่ หน้า

ภาพที่ 4.23 : ชุมชนภิรมย์.....108
ภาพที่ 4.24 : บริเวณชุมชนท่าน้ำจักรวรรดิ์.....108
ภาพที่ 6.1 : การวิเคราะห์สภาพอาคารสำหรับแนวทางการฟื้นฟู.....147
ภาพที่ 6.2 : ตัวอย่างอาคารอยู่ในความเข้มระดับที่ 1.....155
ภาพที่ 6.3 : ตัวอย่างอาคารอยู่ในความเข้มระดับที่ 2.....156
ภาพที่ 6.4 : ตัวอย่างทางเดินเท้าแบบมาตรฐาน.....160

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย