แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

นาย จิระ จิตรกร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการผังเมืองมหาบัณฑิต

ภาควิชาผังเมือง

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2525

ISBN 974-561-681-8

008523

A PLANNING APPROACH FOR REDEVELOPMENT OF BANGRAK DISTRICT, BANGKOK METROPOLITAN AREA

Mr. Chira Chitrakorn

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
For the Degree of Master of Urban Planning
Graduate School
Chulalongkorn University
1982

ISBN 974-561-681-8

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หัวข้อวิทยานิพนธ์	แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
โดย	นายจิระ จิตรกร
ภาควิชา	ผังเมือง
อาจารย์ที่ปรึกษา	ผศ. ศักดิ์ชัย ดิรินทร์ภาญ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุประดิษฐ์ บุนนาค)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร.เกียรติ จิวะกุล)

..... กรรมการ

(นายนิจ หิญชีรนันทน์)

..... กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

..... กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย ดิรินทร์ภาญ)

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หัวข้อวิทยานิพนธ์ แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ชื่อ นาย จิระ จิตรกร

อาจารย์ที่ปรึกษา ผศ. ศักดิ์ชัย ศิรินทร์ภาญ

ภาควิชา ผังเมือง

ปีการศึกษา 2525

บทคัดย่อ

กรุงเทพมหานครมีการเพิ่มประชากรและการขยายเมืองตามยถากรรมอย่างรวดเร็วตลอดมา ทำให้เกิดปัญหาของเมืองโดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตชั้นใน ซึ่งเป็นที่เริ่มของความเจริญมาแต่เดิม เขตบางรักเป็นเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครซึ่งมีความสำคัญมาตั้งแต่อดีตเนื่องจากได้มีพวกฝรั่งเข้ามาตั้งถิ่นฐานประกอบธุรกิจการค้านับจากสมัยพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวเป็นต้นมา และได้กลายเป็นบริเวณพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองที่สำคัญที่สุดของกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน การใช้ที่ดินเขตบางรักเป็นแบบผสม เนื่องจากไม่มีการกำหนดพื้นที่หรือการจัดย่านให้เหมาะสมในอดีตและปัจจุบัน ดังนั้นกิจกรรมต่าง ๆ ที่ตั้งอยู่ในเขตบางรักจึงทำให้เกิดปัญหาด้านการจราจร สภาพอาคารพาณิชย์ และพักอาศัยชำรุดทรุดโทรม ก่อสร้างไม่ได้มาตรฐาน ทำให้เกิดความแออัด และเป็นอันตรายต่อสุขภาพอนามัยของประชาชน ตลอดจนการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารที่ไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ เนื่องจากที่ดินมีราคาแพง

การปรับปรุงฟื้นฟูเขตชั้นในเป็นแนวทางพัฒนาเมืองในอีกลักษณะหนึ่งนอกเหนือไปจากการสร้างเมืองใหม่หรือชุมชนใหม่ในแถบชานเมือง องค์ประกอบในการพิจารณาศักยภาพในการปรับปรุงฟื้นฟูมีดังนี้

1. แนวนโยบายของรัฐบาลในการพัฒนากรุงเทพมหานครตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525 - 2529) ที่กำหนดให้มีการฟื้นฟูบริเวณเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครให้เป็นชุมชนที่เป็นศูนย์กลางอย่างสมดุลย์ มีประสิทธิภาพที่จะรองรับการเจริญเติบโตของเมืองในอนาคต

2. ผลกระทบจากโครงการสร้างสะพานและถนนสาธร และการขนส่งมวลชนระบบราง ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของเมือง

3. สภาพทางเศรษฐกิจและสังคมที่ทำให้เขตบางรักเป็นแหล่งงานที่มีการกระจุกตัวทางเศรษฐกิจการค้า โดยเฉพาะด้านการส่งสินค้าเข้าและส่งออก การธนาคาร สถาบันการเงิน แหล่งผลิตทางอุตสาหกรรมขนาดใหญ่และขนาดเล็กจำนวนมาก

4. ลักษณะการถือครองที่ดิน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นของเอกชน และขนาดของแปลงที่ดินซึ่งมีขนาดใหญ่ เป็นการสะดวกที่จะส่งเสริมให้ภาคเอกชนเข้ามาดำเนินธุรกิจการลงทุนในเขตบางรัก

5. ผลของการสำรวจและประเมินผลความรุนแรงของปัญหาด้านกายภาพ สาธารณูปโภค และสิ่งแวดล้อม เพื่อจัดลำดับการปรับปรุงฟื้นฟูแขวงต่าง ๆ ในเขตบางรัก

เนื่องจากเขตบางรักมีพื้นที่กว้างขวาง และเวลาของการศึกษาวิจัยมีขอบเขตจำกัด จึงได้ทำการศึกษาเพื่อปรับปรุงฟื้นฟูเฉพาะแขวงบางรักที่มีความรุนแรงของปัญหามากที่สุดก่อน ได้แก่ปัญหาการจราจรติดขัดเนื่องจากพื้นที่ถนนมีน้อยเกินไป ความล้มเหลวของระบบระบายน้ำซึ่งเพิ่มปัญหาการจราจรในฤดูฝนให้มากยิ่งขึ้น การขยายตัวของที่ดินส่วนใหญ่เป็นไปในทางแนวราบ ทำให้มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวม (F.A.R.) ต่ำกว่าเกณฑ์กำหนดของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2543 แต่อัตราส่วนของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (G.A.C.) โดยเฉพาะบริเวณที่อยู่อาศัยกลับสูงกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ทางผังเมือง ทำให้เกิดความแออัด และมีผลที่ทำให้

สภาพแวดล้อมโดยส่วนรวมไม่ดี แขวงบางรักเป็นแขวงเล็กที่สุด ย่อมเป็นการสะดวกในการจัดสรรงบประมาณเพื่อการปรับปรุงฟื้นฟูให้เห็นผลตอบแทนได้เร็วและชัดเจนกว่าการปรับปรุงแขวงอื่น ๆ ซึ่งมีขนาดใหญ่กว่าทั้งสิ้น แขวงบางรักมีอาคารที่มีสภาพไม่เหมาะสมเป็นจำนวนมาก การรื้อถอนเพื่อปรับปรุงตามโครงการย่อมจะเป็นข้อได้เปรียบทางเศรษฐกิจอย่างหนึ่งด้วย

แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟู ได้พิจารณาจากปัญหาด้านสาธารณูปโภค ผังเมือง และสภาพแวดล้อมตลอดจนศักยภาพในการปรับปรุงด้วย ประเด็นสำคัญที่จะต้องดำเนินการก่อนก็คือการปรับปรุงพื้นที่ถนนให้เพียงพอ ซึ่งครอบคลุมถึงการปรับปรุงการระบายน้ำด้วย ซึ่งอาจดำเนินการได้ 2 วิธี วิธีแรกคือการปรับปรุงถนนเดิมที่มีอยู่ แต่วิธีดังกล่าวจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสูง ดังนั้น วิธีที่ 2 ซึ่งได้แก่การสร้างถนนขึ้นใหม่ขนานกับถนนเจริญกรุงเดิม โดยบางส่วนของถนนใหม่นี้ตัดผ่านที่ดินที่มีอาคารสภาพเสื่อมโทรม และบางส่วนตัดลงไปในแม่น้ำ จึงเป็นทางเลือกที่จะให้ประโยชน์มากกว่าโดยเสียค่าใช้จ่ายถูกกว่าวิธีแรก และยังเป็นการเปิดพื้นที่ใหม่ให้มีความเจริญขึ้นอีกด้วย

สำหรับทางด้านผังเมือง ประเด็นสำคัญของการปรับปรุงก็คือจัดให้มีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับผังเมืองรวม โดยลดความหนาแน่นของอาคาร และจัดให้มีที่ว่างเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจเพิ่มขึ้น

ประโยชน์ที่จะได้รับจากการปรับปรุงฟื้นฟูก็คือ เป็นการเพิ่มภาษีรายได้ในด้านต่าง ๆ ให้กับรัฐบาล เช่น ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีการค้า รวมทั้งภาษีเงินได้ส่วนบุคคล แก้ปัญหาการจราจรและความเป็นอยู่ของประชากรในเขตบางรักให้ดีขึ้น อย่างไรก็ตามการปรับปรุงฟื้นฟูให้บรรลุตามเป้าหมายจะต้องได้รับความร่วมมือทั้งจากภาครัฐบาลและภาคเอกชน และจะต้องดำเนินการโดยนำเอาบทบัญญัติซึ่งว่าด้วยการวางผังเมืองเฉพาะตามพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 มาใช้ รวมทั้งกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอีกด้วย

Thesis Title A Planning Approach For Redevelopment of Bangrak District, Bangkok Metropolitan Area

Name Mr. Chira Chitrakorn

Thesis Advisor Assistant Professor Sakchai Kirinpanu

Department Urban Planning

Academic Year 1981

Abstract

Rapid population increase and haphazard growing of the Bangkok Metropolis have caused urban problems of both the old settled inner areas and the expanding suburbs. Bangrak District has been the most important Commercial Business District (C.B.D.) established by European firms since the Reign of King Rama The IV. Mixed land use is evident as there has been no definite measure for appropriate zoning.

Up to the present time, all the activities located in Bangrak District have a causal connection with traffic congestion. Worn-out structures and substandard high density built-up buildings as well as uneconomical land uses appeared in many areas where land values are getting higher and higher.

As redevelopment of the inner areas has been one of the ways and means of town development, therefore, potential for redevelopment of Bangrak District has been considered in relation to the factors as follows:

1. The Government policy on the development of the Bangkok Metropolitan Area during the Fifth Five Year Plan (1982 - 1986) with projected course of action on redevelopment of the inner areas as genuine commercial centers to cope with future urban growth.

2. Change of urban structures effected by the construction of Sathon Bridge across Chao Phraya River, the expansion of Sathon Road and rail rapid transportation system passing through the study area.

3. Economic and Social conditions which lead Bangrak District to become source of employments where there are extensive commercial agglomeration such as imports and exports, banking and finance corporations, business and manufacturing firms, etc.

4. Characteristic of land ownership mainly owned by private sectors and availability of large size lots conveniently suit to investment support.

5. Attitude survey and evaluation of problems on physical conditions, public facilities and environmental circumstances in order to set priority for redevelopment planning.

Results of the study indicated that problems occur more or less in all vicinities but due to extensive area of Bangrak District and limited time available, only detailed planning for redevelopment of Bangrak Vicinity could be done as it has a most severe condition.

Its problems include; traffic congestion caused by inadequate roadways- as percentage of road area to vicinity area is under standard; -inefficiency drainage system during rainy season and high tide period increasing thereafter traffic problem; -and building congestion and deteriorating environmental outlook effected by horizontal expansion of land uses with lower FAR but higher GAC proportion in some residential areas than standard set in the Bangkok Metropolitan Comprehensive Plan A.D. 2000.

Within Bangrak District, Bangrak Vicinity has smallest area whereas redevelopment support would be allocated with ease. Apparently, investment return could be gained sooner and clearance of numerous worn-out structures in the area should prove more economical advantages.

Implementation guidelines cover physical improvement either by the expansion of existing roadways or construction of new trials along the river and those missing road links according to standard which would follow automatically by better drainage. However, it is recommended that the second measure would cost less since clearance of worn-out buildings is not large in number. Effective and economical land use in accordance with Comprehensive Plan has been proposed to release building congestion thus leaving open space for recreation.

Redevelopment planning would prove to be beneficial in many ways i.e.; increasing of tax revenue and solution for the problems on traffic congestion and other living conditions. However, accomplishment of the project must follow the cooperative efforts of both the Government and private sectors as well as enactment of Redevelopment Law or the other laws as appropriate.

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เรื่อง "แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร" สำเร็จลงได้ด้วยคำแนะนำและความร่วมมือช่วยเหลือจากบุคคลหลายฝ่าย ทั้งทางราชการและเอกชน ซึ่งข้าพเจ้าขอขอบพระคุณอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้ อาทิเช่น

- เจ้าหน้าที่กองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร กรุงเทพมหานคร ที่กรุณาให้ความสะดวกในด้านข้อมูลต่าง ๆ ตลอดจนแผนที่
- เจ้าหน้าที่สำนักนโยบายและแผน กรุงเทพมหานคร
- เจ้าหน้าที่เขตบางรัก มีงานทะเบียนราษฎร์, งานรายได้ และสรรพากร ที่กรุณาให้คัดลอกข้อมูล
- ดร. สุเมธ ชุมสาย ที่สละเวลาให้ข้อคิดเห็นและแนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟู
- นายนิจ หิญชีรนันทน์ อดีตผู้อำนวยการสำนักผังเมือง ได้กรุณาให้ข้อคิดเห็นอันเป็นประโยชน์ในทางประวัติศาสตร์ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการวางแผนในอนาคต
- คณาจารย์ ภาควิชาผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง รองศาสตราจารย์ ดร.เกียรติ จิวกุล ผู้ช่วยศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต ผู้ช่วยศาสตราจารย์ สุวัฒนา ธาดานิติ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย คิรินทรภาญ อาจารย์ที่ปรึกษา ที่กรุณาแก้ไข และเป็นกำลังใจในการเขียนวิทยานิพนธ์เรื่องนี้เป็นพิเศษ ซึ่งข้าพเจ้าขอกราบขอบพระคุณไว้ ณ โอกาสนี้ด้วย
- บัณฑิตวิทยาลัย ที่ให้เงินทุนอุดหนุนในการทำวิทยานิพนธ์ และยังมีท่านผู้อื่นอีกเป็นจำนวนมากซึ่งไม่สามารถจะกล่าวนามไว้ในที่นี้ทั้งหมด รวมทั้งผู้อยู่อาศัยในเขตบางรัก ซึ่งได้ให้ความร่วมมือตอบแบบสอบถามด้วยดีอีกด้วย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย ..... ก

บทคัดย่อภาษาอังกฤษ ..... ง

กิตติกรรมประกาศ ..... จ

สารบัญแผนที่ ..... ฌ

สารบัญตาราง ..... ฎ

สารบัญรูป ..... ฐ

บทที่

1 บทนำ 1

1.1 ความเป็นมาของปัญหา 2

1.2 แนวความคิดในการปรับปรุงฟื้นฟู 4

1.3 วัตถุประสงค์ของการศึกษา 9

1.4 พื้นที่ศึกษา 10

1.5 ประเภทงานวิจัย 10

1.6 ขอบเขตการศึกษา 10

1.7 ขั้นตอนการวิจัย 12

1.8 วิธีการวิจัยและการรวบรวมข้อมูล 12

1.9 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย 13

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่		หน้า
2	สภาพทั่วไปของเขตบางรัก	14
	2.1 ประวัติความเป็นมาของเขตบางรัก	14
	2.2 ลักษณะทางกายภาพ	18
	2.3 การใช้ที่ดิน	21
	2.3.1 การใช้ที่ดินในอดีต	21
	2.3.2 การใช้ที่ดินในปัจจุบัน	25
	2.4 สาธารณูปโภคในเขตบางรัก	32
	2.4.1 ถนนซอยและทางเท้า	32
	2.4.2 การระบายน้ำ	36
	2.4.3 การกำจัดขยะมูลฝอย	37
	2.4.4 ระบบประปา	37
	2.4.5 ระบบไฟฟ้า	40
	2.4.6 ระบบโทรศัพท์	41
	2.4.7 บริการขนส่งสาธารณะ	44
	2.4.8 สภาพการจราจร	47
	2.5 ประชากร	63
	2.5.1 ความหนาแน่นของประชากร	63
	2.5.2 การเปลี่ยนแปลงประชากร	65
3	ศักยภาพในการปรับปรุงเขตบางรัก	71
	3.1 แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร	71
	3.2 โครงการก่อสร้างสะพานและถนนสาธร และโครงการบริการขนส่งสาธารณะ	73

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่			หน้า
	3.3	สภาวะทางเศรษฐกิจและสังคม	73
		3.3.1 การกระจุกตัวทางธุรกิจ	73
		3.3.2 รายได้จากภาษี	75
		3.3.3 แหล่งงานและแรงงาน	81
	3.4	การใช้ที่ดินไม่เต็มตามประสิทธิภาพ	82
		3.4.1 ขนาดของแปลงที่ดินและความหนาแน่นของอาคาร..	83
		3.4.2 ราคาที่ดิน	85
		3.4.3 อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมและอัตราร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมที่ดิน	90
	3.5	ความพร้อมของเขตบางรัก	100
	3.6	การจัดลำดับความสำคัญเพื่อดำเนินการปรับปรุง	100
		3.6.1 ด้านกายภาพ	102
		3.6.2 ด้านสาธารณูปโภค	110
		3.6.3 ด้านสภาพแวดล้อม	114
		3.6.4 การจัดลำดับความรุนแรงของปัญหาในแขวงต่าง ๆ ของเขตบางรัก	118
4		แนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูแขวงบางรัก	119
	4.1	การใช้ที่ดินของแขวงบางรัก	122
		4.1.1 บริเวณอยู่อาศัย	122
		4.1.2 บริเวณพาณิชยกรรม	125
		4.1.3 บริเวณอุตสาหกรรม	125
		4.1.4 บริเวณสถาบันราชการ	125

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ หน้า

4.1.5 บริเวณสถาบันการศึกษา 125
4.1.6 บริเวณศาสนสถาน 125
4.1.7 บริเวณสาธารณูปโภค 126
4.1.8 บริเวณที่เว้นว่าง 126
4.2 สภาพกายภาพ 126
4.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ 127
4.3.1 ถนนและซอย 127
4.3.2 ทางเท้า 127
4.3.3 น้ำประปา 128
4.3.4 ไฟฟ้า 128
4.3.5 ตลาด 128
4.4 การคมนาคม 129
4.5 ปัญหาสภาพแวดล้อม 129
4.5.1 การจราจร 129
4.5.2 ที่จอดรถ 132
4.5.3 น้ำท่วมและการระบายน้ำ 133
4.5.4 น้ำเน่า 133
4.6 ศักยภาพของการปรับปรุงแขวงบางรัก 133
4.6.1 ขนาดของแปลงที่ดิน 133
4.6.2 คุณภาพทางทัศนภาพ 133
4.6.3 ข้อได้เปรียบทางเศรษฐกิจ 134
4.6.4 ขนาดของพื้นที่ 134
4.6.5 ที่ตั้ง 134

บทที่ หน้า

4.7 ผลกระทบของโครงการสร้างถนนและสะพานสาธร และระบบขนส่งมวลชนต่อแขวงบางรัก 135
4.7.1 ด้านการจราจร 135
4.7.2 ด้านราคาที่ดิน 135
4.7.3 ด้านการใช้ที่ดิน 135
4.7.4 ด้านสภาวะแวดล้อม 135

4.8 การปรับปรุงฟื้นฟูแขวงบางรัก 136
4.8.1 ปัญหาด้านสาธารณูปโภค 136
4.8.2 ปัญหาด้านผังเมือง 146
4.8.3 ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม 148

4.9 การใช้ที่ดินภายหลังการปรับปรุงฟื้นฟู 152
4.9.1 บริเวณพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย 152
4.9.2 บริเวณราชการและสถานทูต 153
4.9.3 บริเวณการศึกษา 153
4.9.4 บริเวณพักผ่อนหย่อนใจ 153
4.9.5 บริเวณสาธารณูปโภค 153

5 การดำเนินการตามแผน 156

5.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง 156
5.1.1 พระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ 156
5.1.2 พระราชบัญญัติสาธารณสุขฯ 157
5.1.3 พระราชบัญญัติรักษาความสะอาดฯ 157
5.1.4 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 157

บทที่ หน้า

5.2 อุปสรรคในการปรับปรุงพื้นฟู 158

5.2.1 กฎหมาย 158

5.2.2 หน่วยงานปฏิบัติการ 159

5.2.3 ที่ดิน 159

5.2.4 เงินทุน 159

5.2.5 ทัศนคติของประชาชนที่มีต่อการปรับปรุงฟื้นฟู 160

5.3 ประโยชน์ที่จะได้รับจากการปรับปรุงฟื้นฟูแขวงบางรัก 161

5.3.1 ด้านกายภาพ 161

5.3.2 ด้านเศรษฐกิจ 162

5.3.3 ด้านผังเมือง 163

6 บทสรุป 165

6.1 สภาพทั่วไปของเขตบางรัก 165

6.2 การสื่อสารคมนาคม 166

6.3 สาธารณูปโภค 166

6.4 สภาพแวดล้อม 167

6.5 ปัญหาการจราจร 167

6.6 ศักยภาพในการปรับปรุงเขตบางรัก 168

6.7 ศักยภาพของการปรับปรุงแขวงบางรัก 172

6.8 แนวทางในการปรับปรุง 173

6.9 ประโยชน์ที่จะได้จากการปรับปรุงฟื้นฟูแขวงบางรัก 174

หน้า

บรรณานุกรม 176

ภาคผนวก ก. 181

ภาคผนวก ข. 193

ประวัติ 196

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนที่

แผนที่	เรื่อง	หน้า
1.1	แสดงพื้นที่ศึกษา	11
2.1	แสดงเขตปกครอง	20
2.2	แสดงที่ตั้งของสถานที่สำคัญในเขตบางรัก พ.ศ. 2444 (ค.ศ. 1901) ..	23
2.3	แผนที่กรุงเทพฯ พ.ศ. 2440 แสดงการใช้ที่ดินเขตบางรักและเขตใกล้เคียง	24
2.4	การใช้ที่ดินเขตบางรัก พ.ศ. 2521	26
2.5	ภาพถ่ายทางอากาศ ปี 2522 แสดงความหนาแน่นของอาคาร	27
2.6	บริเวณธุรกิจในเขตบางรัก	29
2.7	แผนที่ ถนนสายหลัก สายรอง และถนนซอยเขตบางรัก	33
2.8	แผนที่แสดงระบบท่อจ่ายน้ำของการประปาตามข้อเสนอของ Camp, Dresser & Mckee	39
2.9	แผนที่ชุมสายโทรศัพท์สุรวงศ์และการสื่อสารแห่งประเทศไทย	42
2.10	แสดงเส้นทางรถประจำทางและท่าเรือข้ามฟาก	45
2.11	การขนส่งสาธารณะระบบทางด่วนและระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน	46
2.12	การจัดระบบจราจรในเขตบางรัก	48
2.13	แสดงทางแยกถนนในเขตบางรักและจุดที่เปิดเกาะในถนนสีลม	50
2.14	แสดงปริมาณการจราจรในชั่วโมงเร่งรัด	56
2.15	แสดงจุดการจราจรติดขัดในเขตบางรัก	60
3.1	แสดงที่ตั้งของธุรกิจการค้า, โรงแรม และการธนาคารในเขตบางรัก	75
3.2	แสดงการถือครองที่ดินที่เป็นของรัฐและองค์การของรัฐ	84
3.3	แสดงราคาปานกลางของที่ดินเขตบางรัก 2525 - 2529	91
3.4	แสดงอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อขนาดที่ดิน	93

แผนที่	เรื่อง	หน้า
4.1	แสดงการใช้ที่ดินแขวงบางรักในปัจจุบัน	123
4.2	แสดงการคมนาคมทางบกและทางน้ำของแขวงบางรัก	130
4.3	แสดงบริเวณแขวงบางรักที่จะต้องปรับปรุงตามขั้นตอน	137
4.4	แสดงการใช้ที่ดินและสาธารณูปโภคภายหลังการปรับปรุงพื้นฟู ตามแนวทางที่ 1	139
4.5	แสดงการใช้ที่ดินและสาธารณูปโภคภายหลังการปรับปรุงพื้นฟู ตามแนวทางที่ 2	143

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

ตาราง	เรื่อง	หน้า
2.1	สรุปผลการสำรวจการใช้ที่ดินและอาคาร "เขตบางรัก" พ.ศ. 2521 ..	31
2.2	การคาดคะเนความต้องการใช้โทรศัพท์ในนครหลวงเขตที่ 1 ชุมสายสุรวงศ์	43
2.3	พื้นที่ถนนในเขตบางรักและเขตใกล้เคียง	49
2.4	สภาพถนนในเขตบางรัก	51-54
2.5	แสดงปริมาณจราจรต่อชั่วโมง, เวลาต่างระหว่างรถยนต์และร้อยละของเวลาที่มีรถวิ่ง	57
2.6	การเคลื่อนที่มาตรฐานและความล่าช้าในการเดินทางของถนนในเขตบางรัก	58
2.7	แสดงความเร็วรถยนต์ในถนนสีลม จากถนนเจริญกรุงไปถนนพระราม 4 ..	59
2.8	เปรียบเทียบการสูญเสียเวลาของถนนในเขตบางรัก	62
2.9	ความหนาแน่นประชากรรายแขวงในเขตบางรัก พ.ศ. 2518 และ พ.ศ.2523	66
2.10	ความหนาแน่นอาคารรายแขวงในเขตบางรัก พ.ศ. 2518 และ พ.ศ.2523	66
2.11	จำนวนคนเกิด, ตาย ของเขตบางรัก แยกเป็นรายแขวง	67
2.12	จำนวนคนย้ายเข้า ย้ายออกของเขตบางรัก แยกเป็นรายแขวง	68
2.13	การเพิ่ม, ลดจำนวนประชากรในกรุงเทพมหานคร จำแนกเป็นรายเขต พ.ศ. 2517 - 2523	69
2.14	การเปลี่ยนแปลงประชากรรายแขวงเขตบางรัก ในช่วง 5 ปี (พ.ศ. 2518 - 2523)	70

ตาราง	เรื่อง	หน้า
3.1	สถิติแสดงเงินเก็บได้ของกรุงเทพมหานคร	77
3.2	ภาษีสรรพากรเขตบางรักและเขตใกล้เคียง	78
3.3	ภาษีการค้าเขตบางรักและเขตใกล้เคียง	79
3.4	ภาษีโรงเรือนและที่ดินเขตบางรัก	80
3.5	ภาษีโรงเรือนและที่ดินเขตบางรัก แยกตามรายแขวง	80
3.6	สถิติผู้มีงานทำในเขตบางรัก แยกตามรายแขวง	81
3.7	ประกาศราคาปานกลางของที่ดินตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ ...	87-89
3.8	ข้อกำหนดการใช้ที่ดินแต่ละประเภทของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร..	94
3.9	การใช้ที่ดินของแขวงบางรัก	95
3.10	การใช้ที่ดินแขวงสีลม	96
3.11	การใช้ที่ดินแขวงสุรวงศ์	97
3.12	การใช้ที่ดินแขวงสี่พระยา	98
3.13	การใช้ที่ดินแขวงมหาพฤฒาราม	99
3.14	การประเมินสภาพทางกายภาพ สาธารณูปโภคและสภาพแวดล้อม เพื่อจัดลำดับของความรีบด่วนเพื่อการปรับปรุง	103
4.1	การใช้ที่ดินแขวงบางรัก พ.ศ. 2523	124
4.2	แสดงจำนวนผู้โดยสารขึ้นลงท่าเรือต่าง ๆ ในเขตบางรัก	131
4.3	มาตรฐานขนาดและสภาพของถนน.....	141
4.4	เปรียบเทียบการใช้ที่ดินแขวงบางรักภายหลังการปรับปรุงฟื้นฟู	155

สารบัญรูป

รูป	เรื่อง	หน้า
1.1	การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2443 - 2524	3
2.1	ทัศนียภาพแขวงบางรักในเขตบางรักบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในอดีต	22
2.2	ความหนาแน่นประชากร ปี 2518	64
4.1	สภาพทั่วไปของแขวงบางรักในปัจจุบัน	120
4.2	สภาพทั่วไปของแขวงบางรักในปัจจุบัน	121
4.3	สภาพการจราจรแออัดในแขวงบางรัก.....	150

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย