

## การวิเคราะห์หาแนวทางในการพัฒนา

จากการศึกษาสภาพของพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมทำให้ทราบถึงปัญหาและศักยภาพในการพัฒนาในบทก่อน ๆ เมื่อนำมาวิเคราะห์แล้วปัญหาของพื้นที่พอสรุปได้ดังนี้

### 7.1 ข้อได้เปรียบของพื้นที่

พื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ได้เปรียบชุมชนอื่นเนื่องจาก

7.1.1 คานภูมิศาสตร์ พื้นที่ติดแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นแม่น้ำสายหลักของกรุงเทพมหานครนอกเหนือจากประโยชน์ทางด้านเศรษฐกิจของประเทศแล้ว แม่น้ำเจ้าพระยายังเป็นทรัพยากรอันมีค่ายิ่งของพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ ซึ่งขาดแคลนพื้นที่เปิดโล่ง แม่น้ำเจ้าพระยาเป็นพื้นที่เปิดโล่งที่ให้ทัศนียภาพที่สวยงาม เหมาะสำหรับเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ นอกจากนี้ยังเป็นเส้นทางคมนาคมติดต่อระหว่างเขตสัมพันธวงศ์กับพื้นที่ฝั่งตะวันตก (ธนบุรี) ได้สะดวกและประหยัดค่าเดินทาง นอกจากนี้ยังเป็นพื้นที่ผานการเดินเรือ หลายประเทศ

7.1.2 คุณค่าด้านประวัติศาสตร์ จากประวัติความเป็นมาตามที่ได้อธิบายมาแล้วในบทที่ 4 จะเห็นได้ว่าเขตสัมพันธวงศ์มีความเป็นมาอันยาวนาน ตั้งแต่เริ่มสร้างกรุงรัตนโกสินทร์ สำเพ็งเป็นชุมชนและย่านการค้าของจีนได้มีการนำเอาศิลปวัฒนธรรมในการสร้างบ้านเมือง และการอยู่อาศัยติดตัวมาด้วย บรรดาเจ้าส่วนมั่งคั่งได้สั่งช่างจากเมืองจีนเข้ามาก่อสร้างบ้านเรือน เช่น คุกหาสน์ ศาลเจ้า ที่ปรากฏให้เห็นเหลืออยู่ เช่น บ้านตระกูลโปยยะจินค้ำที่ตลาดคน้อย เป็นต้น นอกจากนี้ตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 4 เป็นต้นมา ศิลปวัฒนธรรมทางตะวันตกได้เข้านามอิทธิพลในชุมชนจีนอีกด้วย ดังปรากฏในรูปแบบของตึกแถวหลายแห่ง เช่น ตึกถนนราชวงศ์, อนุวงศ์, ทรงวาดและเยาวราช เป็นต้น ตึกแถวเหล่านี้ถูกสร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 5 และรัชกาลที่ 6 ซึ่งเป็นระยะที่มีการตัดถนนกึ่งกลาง

ซีไอเอ็ม นอกจากนี้ยังมีตึกที่สูงที่สุดในกรุงเทพมหานคร เป็นตึกแรกที่ดินนโยนยวราชคือตึก 7 ชั้น

- 7.1.3 ลักษณะการของประกอบธุรกิจการค้า ตามที่กล่าวมาแล้วในบทก่อน การประกอบธุรกิจการค้าในพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์มีลักษณะพิเศษต่างกับชุมชนอื่น ๆ มีการรวมตัวของกลุ่มกิจกรรมประเภทเดียวกันเป็นย่าน ๆ ทำให้ลูกค้าแหล่งที่จะเลือกหาซื้อสินค้าทุกประเภทได้ตามที่ต้องการได้ครบจากร้านที่ใกล้เคียงกัน

## 7.2 ปัญหาที่สำคัญอันเป็นองค์ประกอบในการวิเคราะห์

พื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ในปัจจุบันมีสภาพไม่แตกต่างกับในอดีตมากนัก เพราะความเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นอย่างช้า ๆ ท่อเนื่อง และมั่นคง ประกอบกับมีพื้นที่จำกัดถึงจุดอิมตัว ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากสภาพของสังคมที่ยึดมั่นในขนบธรรมเนียมประเพณีดั้งเดิม จะเห็นได้จากสภาพร้านค้าในสำเพ็งไม่มีการตกแต่งสวยงามเหมือนย่านธุรกิจอื่น ๆ แต่กลับประสบความสำเร็จทางการค้า บรรยากาศเต็มไปด้วยธุรกิจมีผู้คนสัญจร เขาออกอย่างมากมายและต่อเนื่อง ปัญหาที่สำคัญที่ได้จากบทที่ 5 จะเป็นองค์ประกอบในการวิเคราะห์หาพื้นที่พัฒนาส่วนใหญ่เป็นปัญหาด้านกายภาพ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- 7.2.1 ปัญหาการจราจร เขตสัมพันธวงศ์มีถนนเจริญกรุงและถนนเยาวราชเป็นถนนสายหลัก ถนนเจริญกรุงเป็นเส้นทางสำคัญที่เชื่อมตักถ่อพื้นที่หลายเขต จึงมีรถยนต์ผ่านไปมาเป็นจำนวนมากในแต่ละวัน เนื่องจากเขตสัมพันธวงศ์เป็นย่านพาณิชยกรรมมาตั้งแต่อดีตและอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเกิดการคมนาคมสะดวกเพราะนิยมใช้การคมนาคมทางน้ำ จึงไม่จำเป็นต้องมีที่จอดรถ แต่ปัจจุบันความเปลี่ยนแปลงของชุมชนขยายตัวไปทางบก ถนน ตรอก ซอย เกิดขึ้นอย่างมากมาย มิได้มีการเตรียมสถานที่ไว้สำหรับเป็นที่จอดรถยนต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณที่มีย่านค้าส่งสำคัญ เช่น สำเพ็ง ทรงวาด ราชวงศ์ ฯลฯ บรรดาบรรดาบรรดาทุกคนส่งสินค้า ซึ่งนอกจากจะเป็นรถบรรทุกขนาดใหญ่เข้ามาวิ่งในเมืองแล้ว ยังใช้วีจราจรสองฟากถนนอยู่ใกล้เคียงเป็นที่จอดคนส่งสินค้า ทำให้การจราจรใน

ยานที่คิดชดเชยจากนี้ในยานสำเพ็งซึ่งมีถนนวามิช 1 เป็นทางเดิน  
อยู่กลางระหว่างรานคาสองฟากยังมีถนนทางรถตัดผ่าน ซึ่งเป็น  
ทางคมนาคมขนส่งที่แยกเขามาถนนเขาวราช เป็นระยะทำให้  
รถยนต์ปะปนกับทางเท้าการจราจรจึงไม่สะดวกและคับคั่งตลอดเวลา

อย่างไรก็ดีถึงแม้ถนนสายสำคัญ เช่น ถนนเจริญกรุง และ  
ถนนเขาวราช จะได้มีการจัดให้รถยนต์วิ่งทางเดียวก็ตาม ก็ยังไม่  
สามารถแก้ปัญหาการจราจรที่ติดขัดได้

7.2.2 ปัญหาการใช้ที่ดิน พื้นที่เขตสัมพันธวงศ์มีการใช้ที่ดินในลักษณะผสม  
ระหว่างที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม สถาบันราชการ  
ศาสนสถานและสถาบันการศึกษา ปะปนกันบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระ  
ยาส่วนใหญ่เป็นที่ตั้งของโกดังขนถ่ายสินค้า การใช้ที่ดินแบบผสมนี้  
มิได้มีการวางแผนการใช้ที่ดิน ประกอบกับบริเวณดังกล่าวเป็นศูนย์  
กลางทางเศรษฐกิจที่กินจึงมีราคาสูง การใช้ที่ดินจึงพยายามให้มี  
ประโยชน์สูงสุด จึงเกิดความแออัด ซากที่ว่าง และกิจกรรมบาง  
ประเภทก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่ใกล้เคียง เช่น การเคี้ยว  
น้ำมันหมู หลังตึกแถวถนนแปลงนาม หรือโรงกลึงย่านตลาดน้อย  
ก่อให้เกิดเสียงดังและความสิ้นสะเทือน เป็นต้น จากการสำรวจ  
ของงานวิจัยทางฝั่งเมือง กองฝั่งเมือง กรุงเทพมหานคร พบว่า  
อุตสาหกรรมขนาดเล็กและอุตสาหกรรมบริการในลักษณะของการ  
ผลิตของสำเร็จรูปหรือแปรรูปวัตถุดิบส่งโรงงานอื่น ๆ กระจายตัวใน  
พื้นที่เขตสัมพันธวงศ์เป็นจำนวนมากถึง 213 แห่ง ส่วนใหญ่จะใช้  
ตึกแถว เป็นที่ประกอบการ

7.2.3 ปัญหาสภาพอาคาร ตามที่กล่าวมาแล้วว่าเขตสัมพันธวงศ์เป็นชุมชน  
เก่าแก่ อาคารสร้างไว้นานหลายแห่งโครงสร้างทรุดโทรมลงและ  
บางอาคารเก่าแก่ล้าสมัย ซากการบำรุงรักษาของผู้เป็นเจ้าของ  
ไม่ถุกลักษณะและไม่เหมาะสมกับการใช้งานในปัจจุบัน ก่อให้สภาพ  
เสื่อมโทรม ซึ่งมักจะอยู่ในบดอกลึกจากถนนใหญ่เข้าไป ซึ่งรถยนต์  
เข้าไม่ถึง สภาพทั่วไปมีความหนาแน่นแออัดมาก โดยเฉพาะ

อย่างยิ่งในเขตชุมชนสำคัญระหว่างถนนวานิช 1 และถนนทรงจาคนอกจากนี้มีแหล่งเสื่อมโทรมกระจายตัวในบริเวณต่าง ๆ ในเขตพื้นที่อีกหลายแห่ง

7.2.4 ปัญหาสภาพแวดล้อม เนื่องจากเป็นพื้นที่ทางเศรษฐกิจ ที่ดินมีราคาสูง ประกอบกิจการต่าง ๆ จึงพยายามใช้พื้นที่ให้เป็นประโยชน์มากที่สุด จึงก่อให้เกิดปัญหาสภาพแวดล้อม ปัญหาที่สำคัญได้แก่

7.2.4.1 ปัญหาขาดสวนสาธารณะและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจแทบจะกล่าวได้ว่าในบริเวณพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ไม่มียุทธศาสตร์หรือพื้นที่เปิดโล่งเพื่อการพักผ่อน การขาดสวนช่วยเสริมสร้างสุขภาพจิตของประชาชน การขาดสถานที่พักผ่อนหย่อนใจทำให้สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปของพื้นที่ไม่สดชื่นมีแต่บรรยากาศของธุรกิจการค้าเพียงอย่างเดียว

7.2.4.2 ปัญหาเสียงรบกวนและอากาศเป็นพิษ จากผลการตรวจสอบวัดสภาพอากาศเป็นพิษ และความดังของเสียงตามชุมชนย่านต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานครจำนวน 35 แห่งพบว่า ถนนเยาวราชเป็นหนึ่งในสี่ย่านที่มีปริมาณคาร์บอนมอนอกไซด์ (CO) เฉลี่ยใน 8 ชั่วโมงมากที่สุด และเป็นบริเวณที่มีความดังของเสียงเกินจากมาตรฐานที่กำหนดไว้ 85 เดซิเบล ซึ่งอากาศเสียและเสียงดังส่วนใหญ่เกิดจากยานพาหนะที่มีเครื่องยนต์ทุกชนิด เช่น รถยนต์ รถประจำทาง รถจักรยานยนต์ เป็นต้น อันเนื่องจากบริเวณนี้เป็นบริเวณที่มีการจราจรหนาแน่น ประกอบกับถนนเยาวราชมีความกว้างไม่มากนักเมื่อเทียบกับความสูงของอาคารสองฟากถนน อีกทั้งยังมีช่องว่างระหว่างอาคารน้อย จึงทำให้การถ่ายเทของอากาศบนถนนไม่ได้ดีพอ

การปรับปรุงเพื่อทำการพัฒนาพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ไม่จำเป็นต้องรู้ถึงแบบกวาดล้างอาคารทั้งหมด เพราะในพื้นที่มีอาคารหลายประเภทที่มีคุณค่า ควรแก่การอนุรักษ์ เช่นศาสนสถานและอื่น ๆ อีกเป็นจำนวนมาก แต่ควรกระทำไปตามลำดับความจำเป็นและความสำคัญของปัญหาที่จะต้องแก้ไข ซึ่งการจัดลำดับความสำคัญก่อนหลังในการปรับปรุงควรจะได้มีการกำหนดอย่างมีเหตุผลโดยอาศัยหลักการและวิธีวิเคราะห์ที่น่าเชื่อถือได้

### 7.3 หลักการและเทคนิคที่ใช้ในการวิเคราะห์

การวิเคราะห์ที่น่าเชื่อถือ ซึ่งใช้หลักการทางวิทยาศาสตร์มีรูปแบบกระบวนการและวัดค่าได้ ในการศึกษาค้นคว้าได้นำหลักการและวิธีวิเคราะห์หาค่าศักยภาพของพื้นที่ (Potential Surface Analysis) เรียกโดยย่อว่า PSA (ดูภาคผนวก) ซึ่งเป็นวิธีการหรือเทคนิคที่ใช้ในการวางผังเมืองมาดัดแปลงให้เหมาะสมกับสภาพของพื้นที่ที่ทำการศึกษา ซึ่งเป็นแหล่งชุมชนเดิมอยู่แล้ว การวิเคราะห์แบบ PSA เป็นวิธีการที่สามารถแปรสภาพพื้นที่จากแผนที่ให้เป็นตัวเลขที่นำมาดำเนินการโดยวิธีทางคณิตศาสตร์ได้ โดยค่าตัวเลขนี้จะกำหนดแทนคุณลักษณะขององค์ประกอบในแต่ละพื้นที่ย่อย ๆ ที่แบ่งไว้

#### 7.3.1 องค์ประกอบที่เป็นตัวกำหนดศักยภาพหรือแนวโน้มในการพัฒนา

โดยหลักการของวิธีการวิเคราะห์แบบ PSA จะต้องกำหนดองค์ประกอบที่สำคัญที่บ่งชี้ให้เห็นแนวโน้มของการพัฒนาที่เหมาะสมและมีเหตุผล จากการศึกษาสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันของเขตสัมพันธวงศ์ทำให้ทราบปัญหาในแง่มุมต่าง ๆ จึงสามารถกำหนดองค์ประกอบที่เป็นตัวกำหนดศักยภาพหรือแนวโน้มในการพัฒนาได้ดังนี้

7.3.1.1 สภาพอาคาร

7.3.1.2 ความคุ้มค่าในการใช้พื้นที่อาคาร ( FAR )

7.3.1.3 การถือครองที่ดิน

7.3.1.4 ความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่

7.3.1.5 กลุมกิจกรรม

7.3.1.6 อิทธิพลจากสถานีรถไฟและสถานีรถรางไฟฟ้าขนส่งมวลชน

7.3.1.7 ราคาที่ดิน

## 7.3.1.8 สภาพแวดล้อม

7.4 การวัดค่าและการให้น้ำหนักองค์ประกอบ ในการพิจารณาให้ค่าองค์ประกอบต่าง ๆ นั้น บริเวณที่เป็นพื้นที่ควรแก่การอนุรักษ์ เช่น ศาสนสถาน ถือว่ามีศักยภาพในการพัฒนาต่ำที่สุดคือ ไม่มีการพัฒนาในช่วงระยะเวลาของการวางแผนการปรับปรุงนี้

องค์ประกอบต่าง ๆ ที่นำมาพิจารณาหาพื้นที่ที่จะทำการพัฒนานี้ได้แบ่งค่าวัดได้ดังนี้

- 7.4.1 สภาพอาคาร แบ่งการวัดค่าเป็น 5 ระดับ จากระดับอาคารที่สร้างใหม่มีอายุไม่เกิน 5 ปี เป็นค่าสำหรับการพัฒนาต่ำ และได้คะแนนสูงขึ้นตามลำดับ จนถึงระดับของอาคารที่อยู่ในสภาพชำรุดทรุดโทรมให้ค่าการพัฒนาสูงมากเท่ากับ 0
- 7.4.2 ความสูงของอาคาร แบ่งการวัดค่าออกเป็น 3 ระดับ ระดับที่ควรได้รับการพัฒนาสูงมากให้มีค่าเท่ากับ 0 คือ อาคารที่มีความสูง 1 - 2 ชั้น และพื้นที่ที่มีระดับการพัฒนาต่ำจะมีคะแนนสูงขึ้น จนถึงพื้นที่ที่มีอาคารสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป เป็นค่าเท่า 2
- 7.4.3 การถือครองที่ดิน จากการศึกษาพบว่าที่ดินแปลงใหญ่ที่มีผู้ถือครองเพียงรายย่อยและเป็นที่ดินแปลงเล็กน้อย จนได้ทำการแบ่งระดับการวัดค่าองค์ประกอบนี้ออกเป็น 3 ระดับ จาก 0 ถึง 2 ค่าต่ำสุดคือพื้นที่ดินเอกชนแปลงใหญ่ตั้งแต่ 5 ไร่ ขึ้นไป
- 7.4.4 การเข้าถึงพื้นที่ โดยพิจารณาจากความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ด้วยยานพาหนะต่าง ๆ ได้แบ่งค่าวัดเป็น 4 ระดับ จากระดับที่มีแนวโน้มในการพัฒนาต่ำ เนื่องจากเข้าถึงพื้นที่ไม่สะดวกให้คะแนนสูงสุดเท่ากับ 3 จนถึงระดับที่มีแนวโน้มในการพัฒนาสูงมากเป็นที่ติดถนนใหญ่ เข้าถึงพื้นที่ได้สะดวกด้วยยานพาหนะหลายชนิดให้ค่าเท่ากับ 0
- 7.4.5 กลุ่มกิจกรรม เป็นองค์ประกอบที่ต้องพิจารณาร่วมกันระหว่างข้อมูลทางเศรษฐกิจและค่านายภาพ เนื่องจากพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์มีลักษณะพิเศษต่างกับชุมชนอื่น ๆ มีการแบ่งกลุ่มกิจกรรมเป็นย่าน ๆ ซึ่งประชาชนทั่วไปรู้จัก เช่น ย่านสำเพ็ง เวียงนครเกษมและ -

คลองถม เป็นต้น ย่านของกลุ่มกิจกรรมต่าง ๆ เหล่านี้ย่อมแสดงถึงรากฐานทางเศรษฐกิจที่มั่นคง ทำให้ยากแก่การพัฒนาเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุง จึงได้แบ่งการวัดค่ากิจกรรมออกเป็น 3 ระดับ พื้นที่ที่มีการรวมกลุ่มกิจกรรมหนาแน่นมีความเหมาะสมแก่การพัฒนาทำให้ค่าเท่ากับ 1 จนถึงระดับพื้นที่ที่เบาบางกระจายจะทำการพัฒนายากกว่าให้มีค่าเท่ากับ 3

7.4.6 อิทธิพลจากสถานีรถไฟและสถานีรถรางไฟฟ้าขนส่งมวลชน เนื่องจากปัจจุบันมีผู้นิยมใช้บริการของรถไฟเดินทางติดต่อระหว่างเขตเมืองชั้นในและเขตชานเมืองเพิ่มขึ้นและสถานีหนึ่งเป็นศูนย์กลางของรถไฟทุกสาย คือ สถานีหัวลำโพงซึ่งตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับเขตสัมพันธวงศ์ นอกจากนี้ยังมีโครงการระบบขนส่งมวลชนรถไฟฟ้า 2 สาย กำหนดสร้างสถานีไว้ในเขตพื้นที่นี้ 1 แห่ง และใกล้เคียงอีก 2 แห่ง สถานีขนส่งที่จัดสร้างใหม่นี้คาดว่าจะมีผลกระทบต่อการใช้ที่ดินในอนาคต ซึ่งจะต้องเปลี่ยนแปลงกิจกรรมให้เหมาะสมขึ้น เพราะคาดว่าจะเป็นที่รวมของผู้ใช้บริการเป็นจำนวนมาก ตัวอย่างเช่น สถานีรถไฟที่จะตั้งขึ้นที่ถนนจักรวรรดิ ซึ่งปัจจุบันเป็นย่านขนส่งสินค้าควรรวมรถบรรทุกขนาดใหญ่ อาจจะต้องเปลี่ยนสภาพเป็นร้านบริการขายปลีก ควบคู่การคาดการณ์ดังกล่าวจึงได้กำหนดองค์ประกอบขึ้นมา และแบ่งค่าก็ออกเป็น 4 ระดับ คือ พื้นที่ในรัศมีของสถานีรถไฟและรถรางไฟฟ้าไม่เกิน 200 เมตร มีแนวโน้มในการพัฒนาสูงให้ค่าเท่ากับ 1 พื้นที่ในรัศมี 200 - 500 เมตร ซึ่งคนจะเดินควมการเดินไปได้ถึงในเวลาไม่เกิน 15 นาทีให้ค่าเท่ากับ 3 ส่วนพื้นที่ที่อยู่ห่างไกลออกไปเกินกว่า 750 เมตรคนจะต้องอาศัยพาหนะที่จะเขาไปถึง มีแนวโน้มในการพัฒนาทำให้ค่าเท่ากับ 4

7.4.7 ราคาที่ดิน การพิจารณาในแง่ของการลงทุน พื้นที่ซึ่งมีราคาที่ดินต่ำ การลงทุนพัฒนาจะเสียค่าใช้จ่ายน้อยกว่าที่ดินซึ่งราคาสูง องค์ประกอบที่ได้นำมาวัดค่าออกเป็น 3 ระดับ คือ ระดับค่าที่ดิน

สูงไหลคะแนนสูง ส่วนราคาค่าที่ดินทำให้ค่าเท่ากับ 0 มีแนวโน้ม  
ในการพัฒนาสูง

- 7.4.8 สภาพแวดล้อม บริเวณที่มีปัญหาสภาพแวดล้อมมากที่สุดคือว่ามีแนว  
โน้มนำในการพัฒนาค่าส่วนบริเวณที่ได้เปรียบทางสภาพแวดล้อม เป็น  
พื้นที่ที่แนวโน้มในการพัฒนาสูง โดยแบ่งการวัดสภาพแวดล้อมออก  
เป็น 4 ระดับ

ด้วยหลักการและวิธีวิเคราะห์แบบ PSA สามารถจะทำการวิเคราะห์  
ไหลค่าเฉลี่ยค่าน้ำที่โครงการ องค์ประกอบที่ได้จากปัญหานั้นจะมีน้ำหนักไปเท่ากัน  
ทั้งขึ้นอยู่กับความต้องการของประชาชนในพื้นที่เป็นทั่วทุกสิ้นประกอบการสำรวจ  
ตรวจสอบสภาพพื้นที่เข้าช่วยในการพิจารณาเพื่อจัดลำดับความสำคัญขององค์ประกอบ  
ต่าง ๆ ใดอย่างเหมาะสมถูกต้องตามหลักเกณฑ์

จากการสำรวจข้อมูลและปัญหาต่าง ๆ ในบทที่ 5 ได้พบปัญหาสำ-  
คัญ ๆ 4 ประการ จัดลำดับความสำคัญดังนี้

1. ปัญหาการไหลที่คืนและอาคาร
2. ปัญหาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
3. ปัญหาทางเศรษฐกิจ
4. ปัญหาสภาพแวดล้อม

องค์ประกอบที่ได้จากปัญหาดังกล่าวได้พิจารณากำหนดค่าน้ำหนักของ  
องค์ประกอบตามลำดับความสำคัญดังนี้

- สภาพอาคาร ไหลค่าน้ำหนัก 5  
ความสูงของอาคาร ไหลค่าน้ำหนัก 3  
การถือครองที่ดิน ไหลค่าน้ำหนัก 3  
การเข้าถึงพื้นที่ ไหลค่าน้ำหนัก 2  
อิทธิพลสถานีรถไฟและสถานีรถไฟฟ้าว ไหลค่าน้ำหนัก 2  
ราคาที่ดิน ไหลค่าน้ำหนัก 1  
สภาพแวดล้อม ไหลค่าน้ำหนัก 1

โดยถือว่าสภาพอาคาร เป็นองค์ประกอบสำคัญที่สุดที่สามารถนำมา  
วิเคราะห์ด้วย PSA น้ำหนักที่กำหนดให้จะนำไปคูณที่ปริมาณแล้วจะเป็นคะแนน



ของแต่ละพื้นที่แต่ละหน่วยที่แบ่งไว้ และเมื่อนำคะแนนแต่ละพื้นที่มารวมกันจะได้ค่าของพื้นที่ที่จะพัฒนา

เมื่อวิเคราะห์ผลรวมขององค์ประกอบทั้งหมด ทำให้ทราบว่า บริเวณใดเป็นพื้นที่ที่มีระดับการพัฒนาสูงต่ำอย่างไร โดยคะแนนสูงสุดปรับเป็นค่า 100 และแบ่งระดับการพัฒนาดังนี้

- คะแนน 0 - 20 เป็นพื้นที่ควรแก่การพัฒนาสูงมาก
- คะแนน 21 - 40 เป็นพื้นที่ควรแก่การพัฒนาสูง
- คะแนน 41 - 60 เป็นพื้นที่ควรแก่การพัฒนาปานกลาง
- คะแนน 61 - 80 เป็นพื้นที่ควรแก่การพัฒนาต่ำ
- คะแนน 81 - 100 เป็นพื้นที่ควรแก่พัฒนาต่ำมาก

นอกจากองค์ประกอบที่ได้อธิบายมาแล้วในหลักการและวิธีการวิเคราะห์แบบ FSA ยังมีองค์ประกอบสำคัญที่จะต้องนำมาวิเคราะห์และศึกษาสภาพที่เป็นจริง เนื่องจากเป็นปัญหาทางสังคมซึ่งควรแก้ไขในการเสนอแนะแนวทางพัฒนาได้แก่ ปัญหาการจราจร และปัญหาการใช้ที่ดิน ซึ่งองค์ประกอบดังกล่าวนี้ไม่เหมาะสมที่จะใช้เทคนิค FSA ที่จะให้ค่าวัดเป็นพื้นที่ย่อย ๆ ได้ เพราะมีลักษณะที่เกิดขึ้นเป็นระบบโดยได้รับผลกระทบเนื่องกันมา

ดังนั้นการวิเคราะห์ด้วยเทคนิค PSA และการศึกษาจากปัจจัยซึ่งได้อธิบายมาแล้วนำมาสรุปผลรวมกัน จะสามารถเสนอแนะแนวทางพัฒนาพื้นที่ตามวัตถุประสงค์ของการศึกษาให้สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง

## 7.5 ผลการวิเคราะห์

จากการวัดค่าองค์ประกอบต่างๆ (แผนภูมิที่ 7.1 - 7.9) และผลรวมขององค์ประกอบทั้งหมด และนำมาปรับคะแนนตามวิธีการดังกล่าวแล้ว จะได้ค่าของพื้นที่ระดับการพัฒนาคงนี้ (แผนภูมิที่ 7.10)

- 7.5.1 พื้นที่ที่ควรแก่การพัฒนาสูงมาก เป็นพื้นที่ที่คะแนนระดับต่ำสุด 0 - 20 แบ่งเป็น 5 บริเวณ คิดเป็นพื้นที่ประมาณร้อยละ 8.76 ของพื้นที่ทั้งหมด คือ
- บริเวณที่ 1 พื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ชุมชนท่าหน้าจักรวรรดิ ท่าหน้าราชวงศ์และท่าหน้าพระสวัสดิ์ วัดพุทธคงคาฯ คิดเป็น

- พื้นที่ประมาณร้อยละ 3.64 ของพื้นที่ทั้งหมด
- บริเวณที่ 2 พื้นที่บริเวณวัดบพิตรพิมุข ถนนจักรวรรดิกับคลองโอง  
อาง คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 1.28 ของพื้นที่ทั้งหมด
- บริเวณที่ 3 พื้นที่บริเวณถนนเยาวราช ชุมชนวัดชัยชนะสงคราม  
ชุมชนวัดมิตรชัยภูมิคิดเป็นพื้นที่ประมาณร้อยละ 0.64  
ของพื้นที่ทั้งหมด
- บริเวณที่ 4 พื้นที่บริเวณถนนพระราม 4 ชุมชนวัดไกรมิตร คิดเป็น  
พื้นที่ประมาณร้อยละ 0.85 ของพื้นที่ทั้งหมด
- บริเวณที่ 5 พื้นที่บริเวณริมคลองผดุงกรุงเกษม ชุมชนคลองผดุงกรุง-  
เกษม คิดเป็นพื้นที่ประมาณร้อยละ 2.35 ของพื้นที่  
ทั้งหมด
- 7.5.2 พื้นที่ควรแก่การพัฒนาสูง เป็นพื้นที่ที่มีคะแนนระดับค่า 21 - 40  
มีปริมาณพื้นที่มากที่สุดกระจายทั่วทั้งเขต คิดเป็นร้อยละ 55.87  
ของพื้นที่ทั้งหมด เปรียบเป็นรายแขวงดังนี้  
แขวงจักรวรรดิ คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 14.77 ของพื้นที่ทั้งหมด  
แขวงสัมพันธวงศ์ คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 24.19 ของพื้นที่ทั้งหมด  
แขวงตลาดน้อย คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 16.91 ของพื้นที่ทั้งหมด
- 7.5.3 พื้นที่ควรแก่พัฒนาปานกลาง เป็นพื้นที่ที่มีคะแนนอยู่ในระดับ  
41 - 60 กระจายทั่วไปทั้งเขตคิดเป็นร้อยละ 17.23 ของ  
พื้นที่ทั้งหมด เปรียบเทียบเป็นรายแขวงดังนี้  
แขวงจักรวรรดิ คิดเป็นร้อยละ 7.18 ของพื้นที่ทั้งหมด  
แขวงสัมพันธวงศ์ คิดเป็นร้อยละ 6.20 ของพื้นที่ทั้งหมด  
แขวงตลาดน้อย คิดเป็นร้อยละ 3.85 ของพื้นที่ทั้งหมด
- 7.5.4 พื้นที่ควรแก่พัฒนาต่ำ เป็นพื้นที่ที่มีคะแนนอยู่ในระดับสูงคือ  
61 - 80 ซึ่งมีปริมาณพื้นที่น้อยเพียงร้อยละ 3.84 ของพื้นที่ทั้ง  
หมด แบ่งออกเป็น 3 บริเวณ คือ  
บริเวณที่ 1 พื้นที่บริเวณวัดบพิตรพิมุข แขวงจักรวรรดิ คิดเป็น  
ร้อยละ 0.21 ของพื้นที่ทั้งหมด

บริเวณที่ 2 พื้นที่บริเวณถนนเขาวราช ชุมชนมิตรชัยภูมิ แขวง  
 สัมพันธวงศ์ มีปริมาณพื้นที่ร้อยละ 0.64 ของพื้นที่  
 ทั้งหมด

บริเวณที่ 3 พื้นที่บริเวณชุมชนตลาดน้อย แขวงตลาดน้อย คิดเป็น  
 พื้นที่ร้อยละ 2.99 ของพื้นที่ทั้งหมด

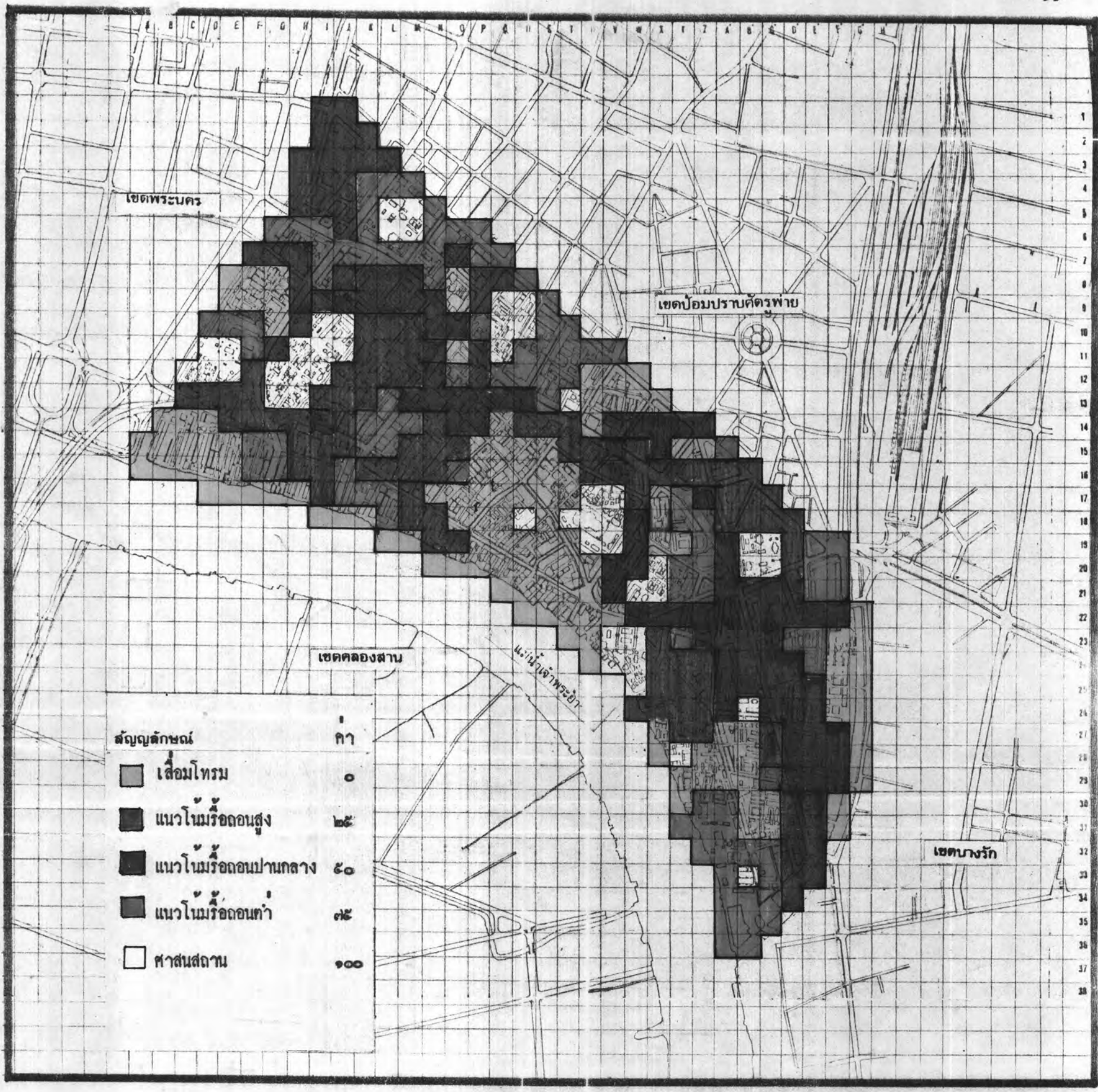
7.5.5 พื้นที่ควรแก่การพัฒนา หรือพื้นที่ที่ไม่ควรแก่การพัฒนา ได้

บริเวณที่เป็นศาสนาสถานที่ควรแก่การอนุรักษ์ เป็นพื้นที่ที่มีคะแนน  
 สูงสุดระดับ 81 - 100 กระจายอยู่ทั่วทุกแขวงคิดเป็นพื้นที่ประ-  
 มานร้อยละ 10.55 ของพื้นที่ทั้งหมด เปรียบเป็นรายแขวงดังนี้  
แขวงจักรวรรดิ ได้แก่ วัดจักรวรรดิ วัดพิศมิมุข คิดเป็นพื้นที่  
 ร้อยละ 3.21 ของพื้นที่ทั้งหมด

แขวงสัมพันธวงศ์ ได้แก่ วัดชัยชนะสงคราม วัดสัมพันธวงศ์ วัด  
 ปทุมคงคา วัดโสมมาตุยาราม คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ  
 5.56 ของพื้นที่ทั้งหมด

แขวงตลาดน้อย ได้แก่ วัดไตรมิตร วัดกัลหว่า คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ  
 1.78 ของพื้นที่ทั้งหมด

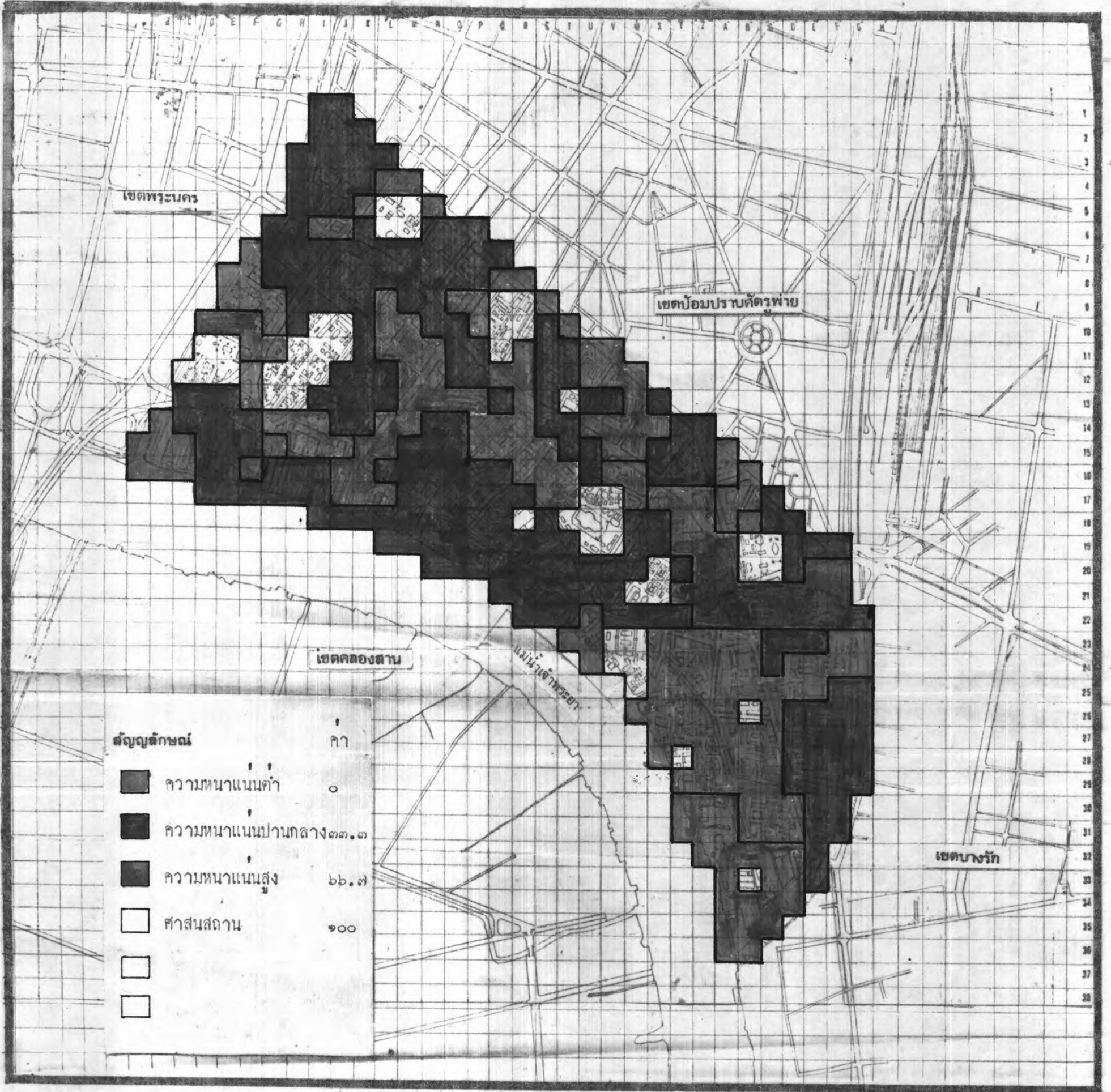
จึงสรุปได้ว่าเขตสัมพันธวงศ์มีพื้นที่ควรแก่การพัฒนาในระดับสูงและ  
 สูงมากถึงร้อยละ 64.63 ของพื้นที่ทั้งหมด แขวงสัมพันธวงศ์มีปริมาณพื้นที่สูงเป็น  
 อันดับ 1 ร้อยละ 25.01 รองลงมาได้ แขวงจักรวรรดิ 24.39 และแขวง  
 ตลาดน้อย 20.12



วิทยานิพนธ์ "การศึกษาการใช้ที่ดินเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์"

<p>N</p>	<p>ข้อมูล:</p> <p>จากการสำรวจและคำนวณ</p>	<p>แผนที่แสดง</p> <p>สภาพอาคาร</p>
<p>แผนที่ ๓.๑</p>	<p>มาตราส่วน</p> <p>0 50 100 200 300 เมตร</p>	





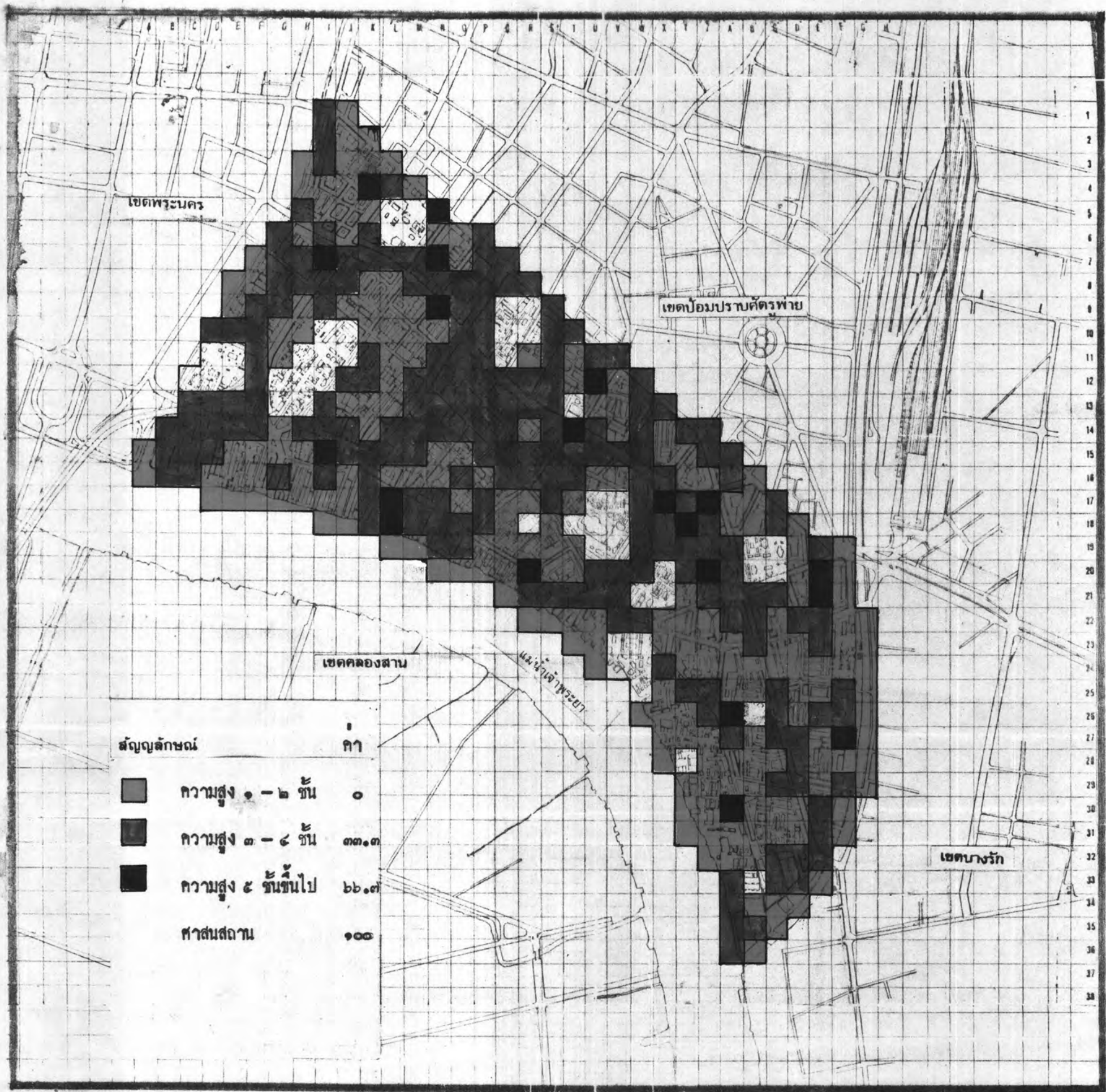
วิทยานิพนธ์ "การศึกษาการใช้ที่ดินเพื่อเป็นแนวทางในกาอวางแผนพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์"

ข้อมูล: จากการสำรวจและคำนวณ

แผนที่ ๗.๒

มาตราส่วน 0 50 100 200 300 เมตร

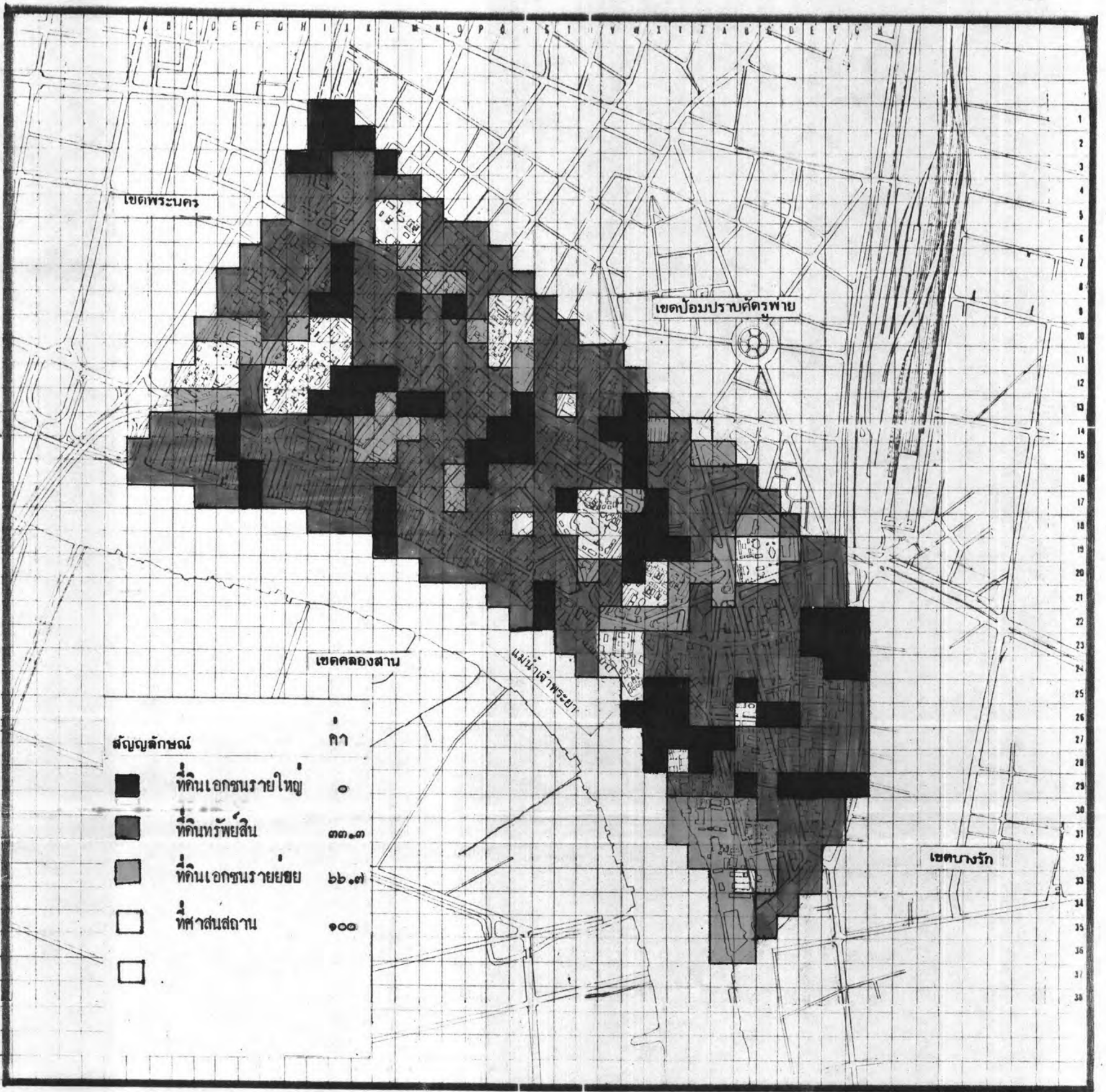
แผนที่แสดง ความหนาแน่นอาคาร



สัญลักษณ์	ค่า
	ความสูง ๑ - ๒ ชั้น
	ความสูง ๓ - ๔ ชั้น
	ความสูง ๕ ชั้นขึ้นไป
	ศาสนสถาน

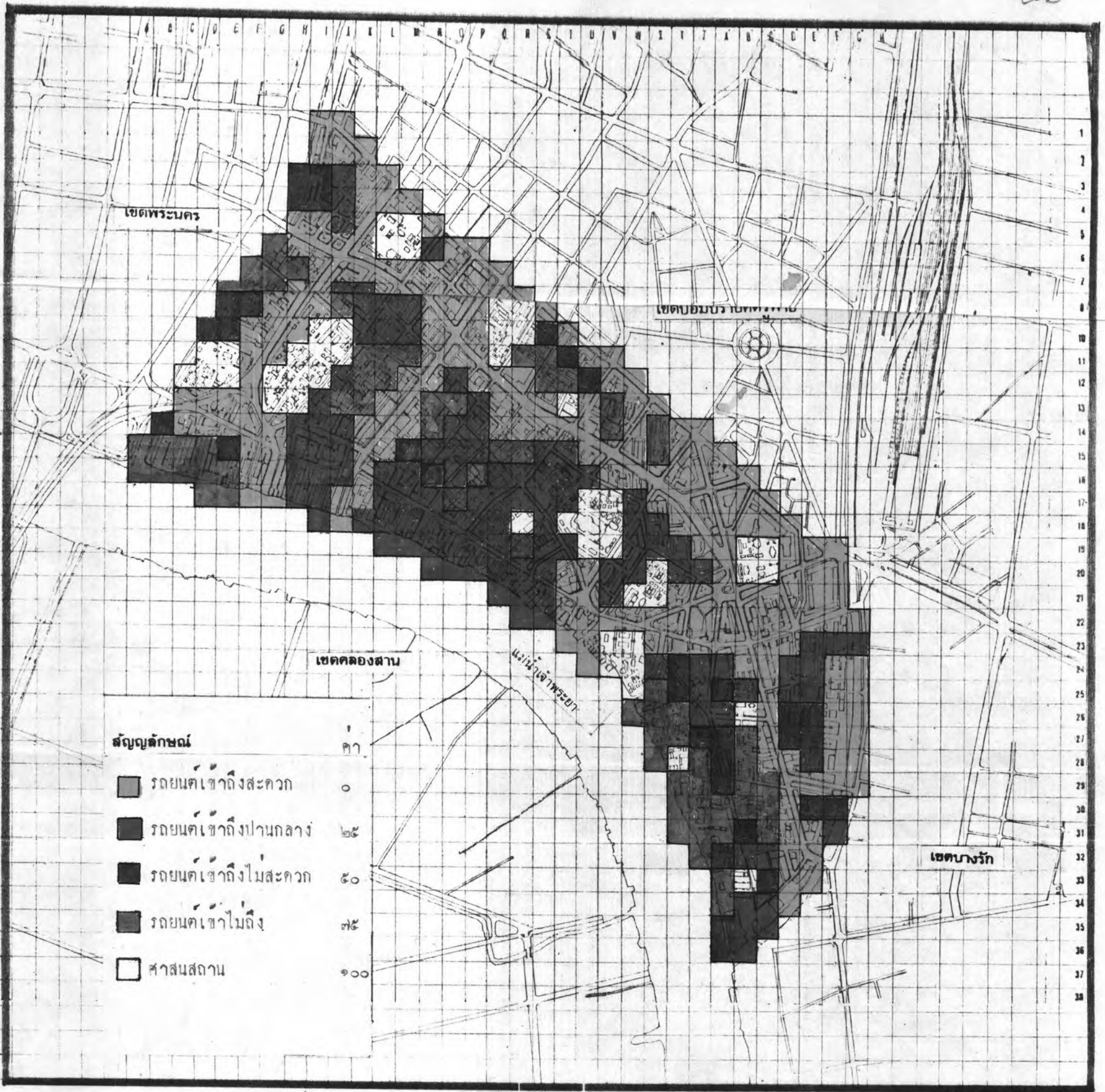
**วิทยานิพนธ์ "การศึกษาการใช้ที่ดินเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์"**

	<b>ข้อมูล:</b> จากการสำรวจและคำนวณ	<b>แผนที่แสดง</b> ความสูงอาคาร
แผนที่ ๗.๓	มาตราส่วน  เมตร	



**วิทยานิพนธ์ "การศึกษาการใช้ที่ดินเพื่อเป็นแนวทางในกาชวางแผนพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์"**

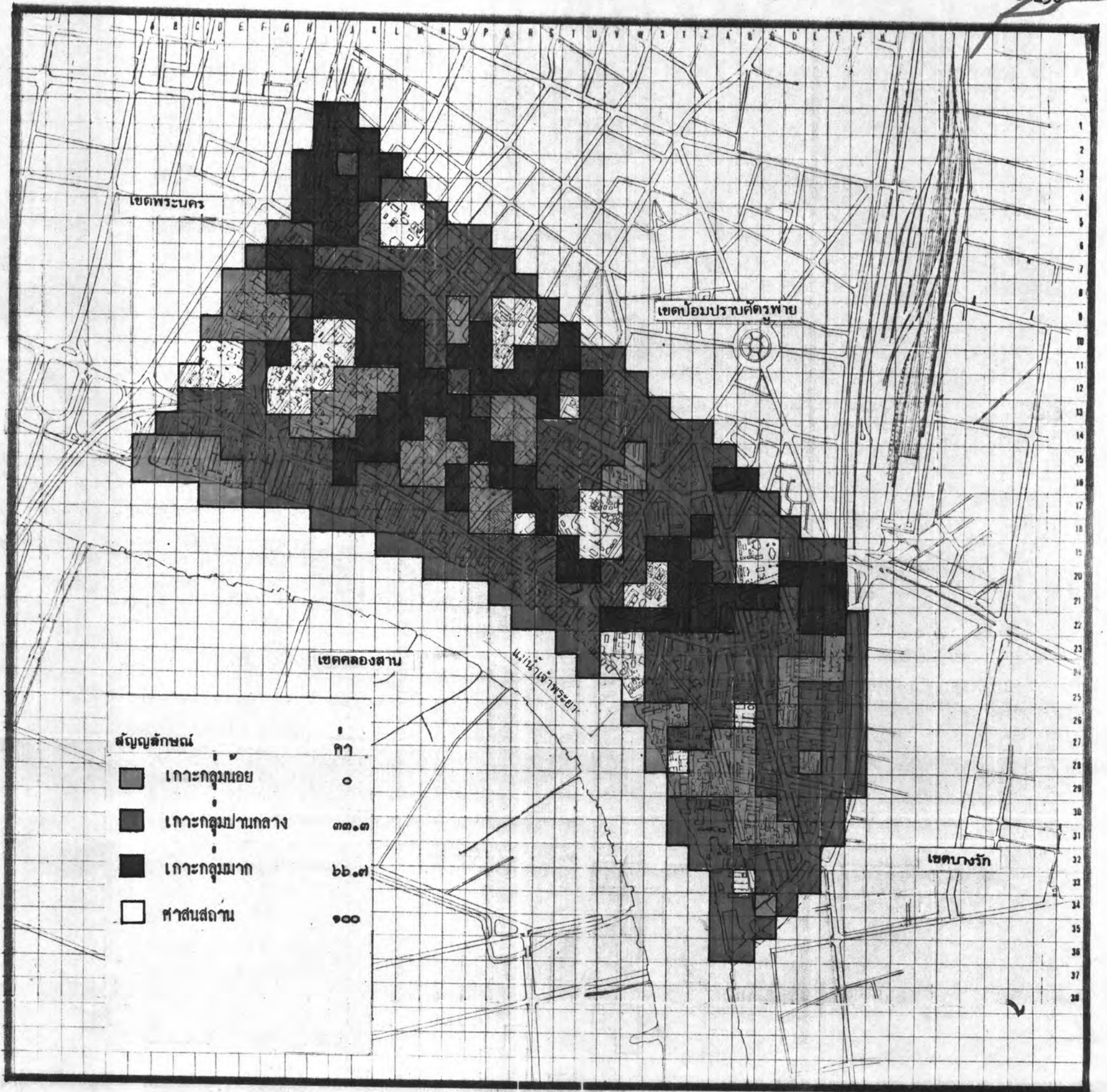
<p>N</p>	<p>ข้อมูล:</p> <p style="text-align: center;">จากการสำรวจและคำนวณ</p>	<p>แผนที่แสดง</p> <p style="text-align: center;">การถือครองที่ดิน</p>
<p>แผนที่ ๗.๘</p>	<p>มาตราส่วน</p> <p>๐ 50 100 200 300 เมตร</p>	



**วิทยานิพนธ์ "การศึกษาการใช้ที่ดินเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์"**

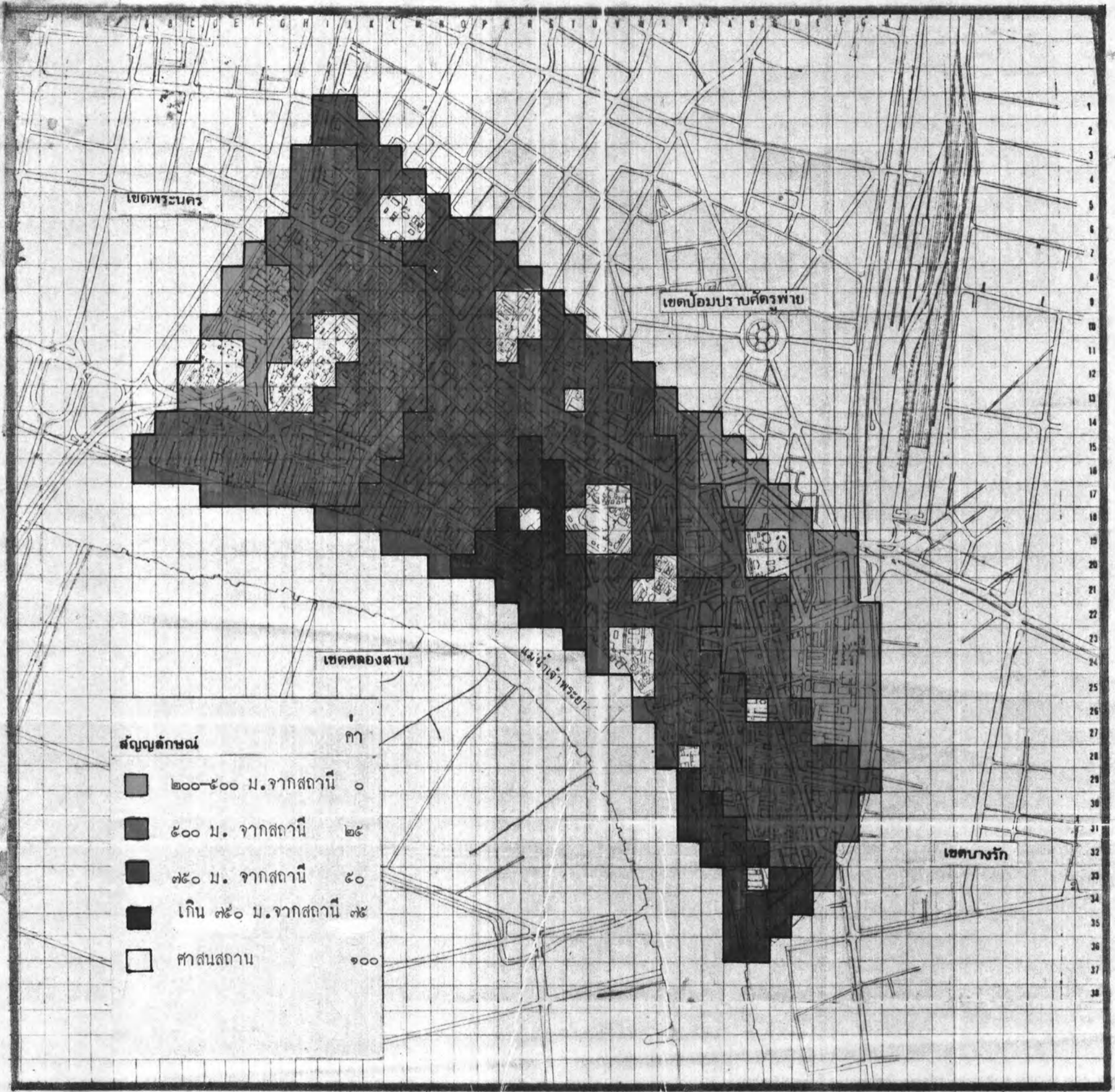
<p>N</p>	<p>ข้อมูล: จากการสำรวจและคำนวณ</p>	<p><b>แผนที่แสดง</b></p> <p>การเข้าถึงพื้นที่</p>
<p>แผนที่ ๓.๕</p>	<p>มาตราส่วน</p> <p>0 50 100 200 300 เมตร</p>	



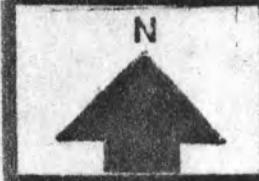


**วิทยานิพนธ์ "การศึกษาการใช้ที่ดินเพื่อเป็นแนวทางในกาวางแผนพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์"**

<p>N</p>	<p>ข้อมูล:</p> <p style="text-align: center;">จากการสำรวจและคำนวณ</p>	<p>แผนที่แสดง</p> <p style="text-align: center;">การเกาะกลุ่มกิจกรรม</p>
<p>แผนที่ ๗.๖</p>	<p>มาตราส่วน</p> <p>0 50 100 200 300 เมตร</p>	



วิทยานิพนธ์ "การศึกษาการใช้ที่ดินเพื่อเป็นแนวทางในกาชวางแผนพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์"



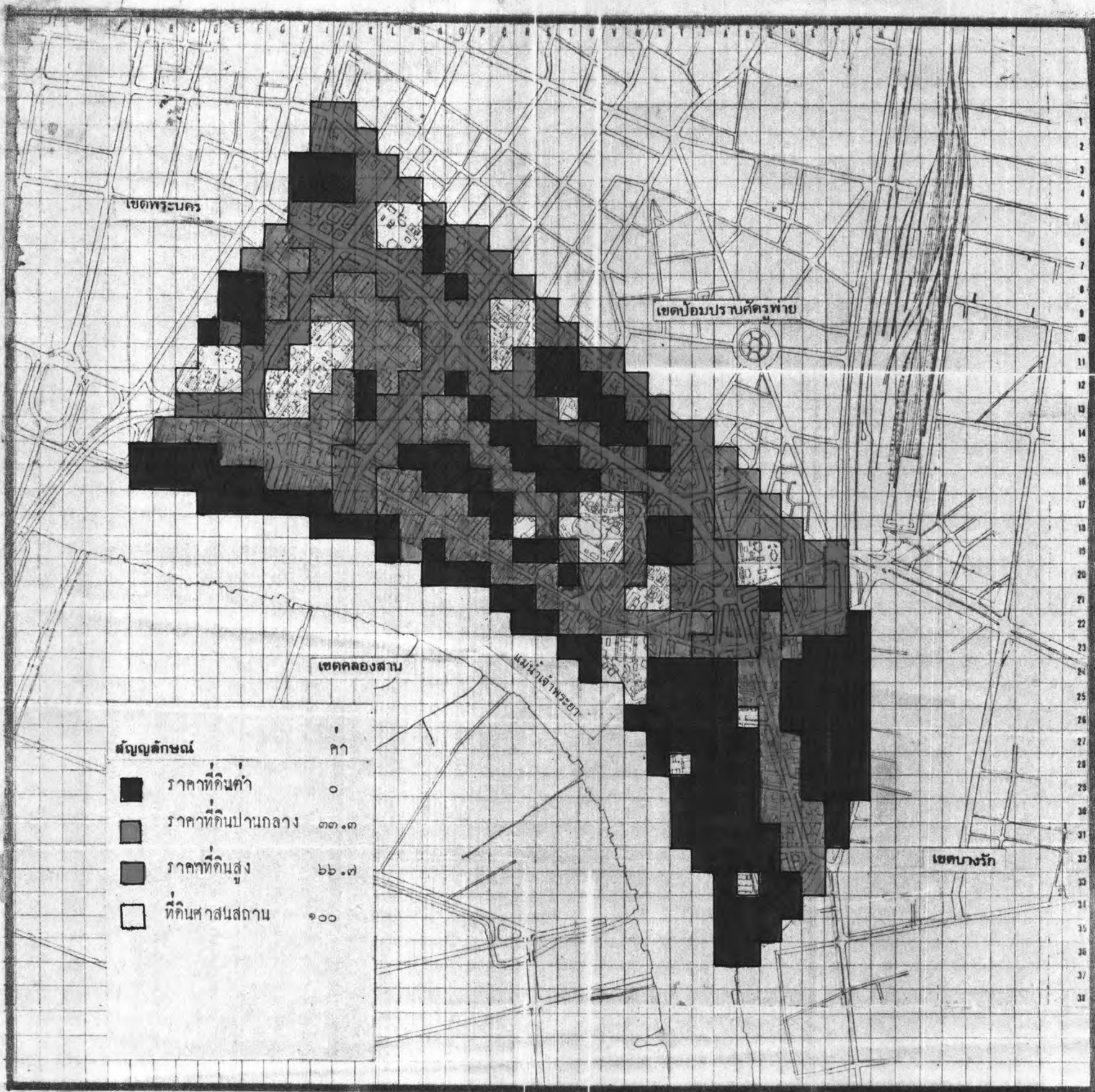
ข้อมูล: จากการสำรวจและคำนวณ

แผนที่แสดง

การเข้าถึงสถานีรถไฟและสถานีรถไฟ

แผนที่ ๓.๓



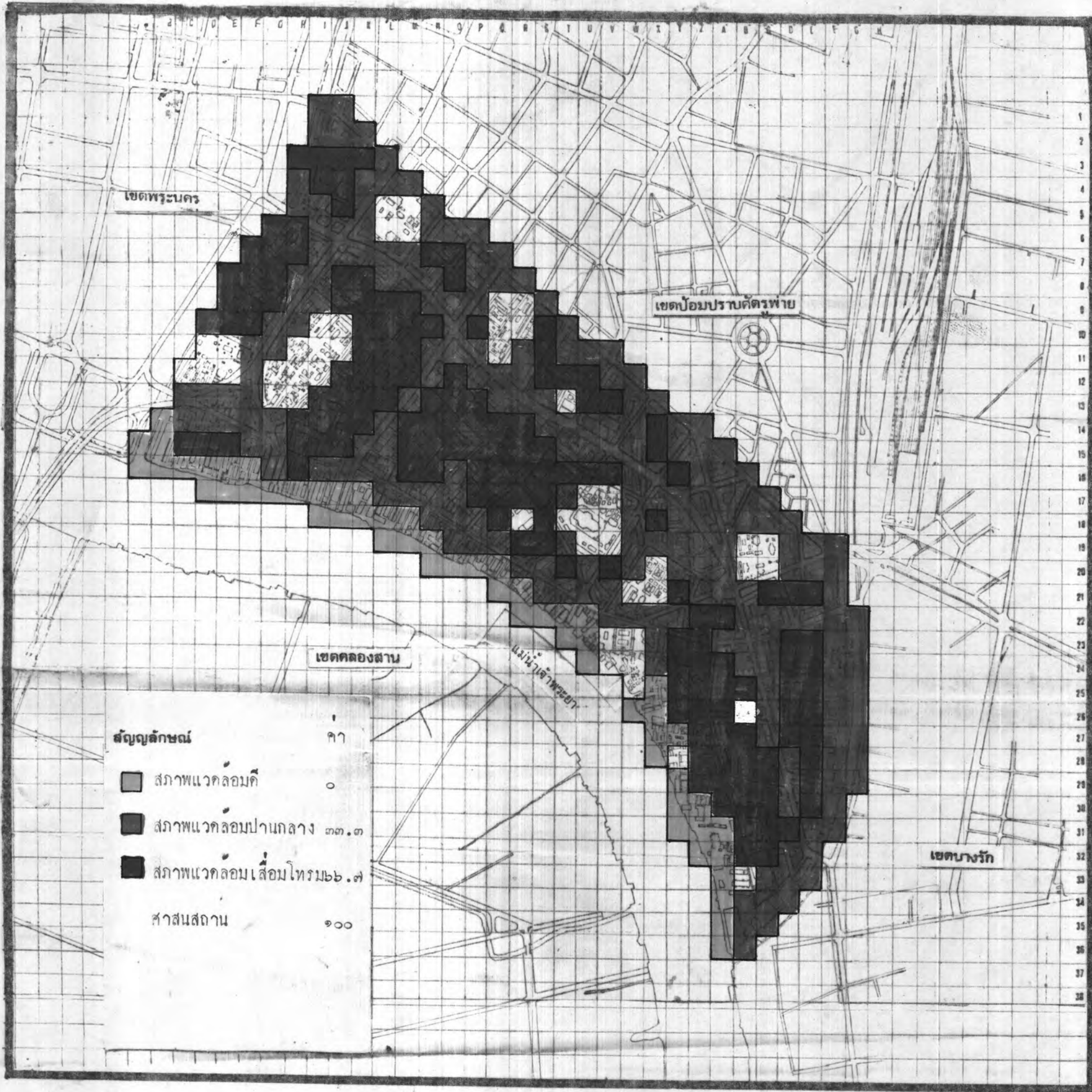


วิทยานิพนธ์ "การศึกษาการใช้ที่ดินเพื่อเป็นแนวทางในกาชวางแผนพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์"

แผนที่ ๓๑๘

ข้อมูล: แผนที่แสดง

มาตราส่วน 0 50 100 200 300 เมตร



วิทยานิพนธ์ "การศึกษาการใช้ที่ดินเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์"

ข้อมูล: จากการสำรวจและการคำนวณ

แผนที่แสดง สภาพแวดล้อม

แผนที่ ๓.๕

มาตราส่วน 0 50 100 200 300 เมตร