

7

การศึกษาการใช้ที่ดินเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนา เขตลุ่มพื้นขวางศ



นายสมน โรจนะสิริ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการผังเมืองบัณฑิต

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2528

ISBN 974-564-678-4

010994

1 18031611

A LANDUSE GUIDANCE STUDY FOR
THE DEVELOPMENT PLAN OF SAMPHANTHAWONG DISTRICT

MR. SUMON ROCHANASIRI

A thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

For the Degree of Master of Planning

Department of Urban and Regional Planning

Graduate School

Chulalongkorn University

1985

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การศึกษาการใช้ที่ดินเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนา
เขตลุ่มพื้นธวงค์

โดย

นายสมน โรจนะสิริ

ภาควิชา

การวางแผนภาคและเมือง

อาจารย์ที่ปรึกษา

รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้เป็น

ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

.....
(รองศาสตราจารย์ ดร.สุประดิษฐ์ บุณนาค)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ)

.....
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

.....
(อาจารย์วรรณศิลป์ พิระพันธ์)

.....
(อาจารย์ ฤทธิ ทายตะคุ)

.....
(นายสมศักดิ์ เศรษฐนันท์)

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หัวข้อวิทยานิพนธ์ "การศึกษาการใช้ที่ดิน เพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนาเขต
สัมพันธ์ขวางศ"

ชื่อ นายสุมน โรจนะสิริ

อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต

ภาควิชา ดังเมือง

ปีการศึกษา 2527



บทคัดย่อ

ความเจริญของกรุงเทพมหานครที่ผ่านมาเป็นลักษณะการเจริญเติบโตแบบ
ยถากรรม ซึ่งแตกต่างกับมหานครอื่น ๆ ทั้งในยุโรปและอเมริกาและประเทศเอเชีย
บางประเทศ เป็นการเจริญเติบโตที่ขาดการควบคุมวางกำหนดกฎเกณฑ์ทางผังเมือง
ขาดการกำหนดนโยบายเพื่อวางแผนพัฒนาให้เป็นที่ไปตามทิศทางที่ต้องการ ทำให้เกิด
ปัญหาของเมืองต่าง ๆ มากมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่เขตชั้นใน

เขตสัมพันธ์ขวางศเป็นเขตชั้นในกรุงเทพมหานคร ที่มีประวัติความเป็นมา
ตั้งแต่เริ่มสร้างกรุงรัตนโกสินทร์ เป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับเกาะรัตนโกสินทร์ตอนใต้ที่มีความ
สัมพันธ์ใกล้ชิดกับเมืองหลวง เสมือนเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ เป็นชุมชน
ของชาวจีนมาตั้งแต่อดีตนับเป็นชุมชนแรก เริ่มทางเศรษฐกิจที่มีลักษณะพิเศษแตกต่างกับ
ชุมชนอื่น ๆ กล่าวคือมีการรวมตัวกิจกรรมประเภทเดียวกันเป็นย่าน ๆ กิจกรรมส่วนใหญ่
เป็นประเภทพาณิชยกรรม ประชากรอยู่อาศัยกันอย่างหนาแน่น จัดเป็นที่ 3 รองจากเขต
ป้อมปราบ ซึ่งเกินกว่ามาตรฐานที่เหมาะสมทางผังเมือง ความแออัดของประชากรและ
สิ่งก่อสร้างในพื้นที่จำกัด จนขาดที่เว้นว่างชุมชนไม่สามารถขยายตัวออกไปได้อีกแล้ว
สร้างปัญหาให้กับสังคมเมืองในปัจจุบันอย่างมากมานานปีการสมควรได้มีการวางแผน
พัฒนาพื้นที่ใหม่ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์และชีวิตความเป็นอยู่ของประชากร ประกอบกับ
อาคารสิ่งก่อสร้างชำรุดทรุดโทรมหรือหมดสภาพมากมาย และส่วนบริการสาธารณะ เช่น
ถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ขาดการวางแผนมาเป็นระบบที่ดีตั้งแต่แรกเริ่ม
ทำให้เขตสัมพันธ์ขวางศเป็นชุมชนที่ขาดคุณภาพทางทัศนภาพ, อย่างไรก็ตามหากได้มีการวางแผน
ปรับปรุงฟื้นฟูตามหลักวิชาผังเมืองอย่างถูกต้องเสียแต่บัดนี้ และดำเนินการอย่างจริงจัง
จะทำให้ชุมชนเขตสัมพันธ์ขวางศเป็นชุมชนที่น่าอภิรมย์อีกครั้งหนึ่ง เป็นแบบฉบับของเขต
ชั้นในอื่น ๆ ในกรุงพัฒนาต่อไป

เขตสัมพันธ์ขวางศเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับเกาะรัตนโกสินทร์ตอนใต้ที่มีความสัมพันธ์ใกล้ชิดกับเมืองหลวง เสมือนเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ เป็นชุมชนของชาวจีนมาตั้งแต่อดีตนับเป็นชุมชนแรก เริ่มทางเศรษฐกิจที่มีลักษณะพิเศษแตกต่างกับชุมชนอื่น ๆ

ด้วยเหตุที่เขตสัมพันธวงศ์ เป็นศูนย์กลางแห่งธุรกิจการค้ามาเป็นเวลานาน การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารจึงเป็นไปในทางเศรษฐกิจมากกว่าทางคุณภาพทางทัศนียภาพ ราคาที่ดินมีราคาสูงมากขึ้นทุกที ในการวางแผนพัฒนาเมืองได้พิจารณาองค์ประกอบทางด้านศักยภาพของพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ คือ

1. แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2525 - 2529) ได้กำหนดนโยบายที่จะพัฒนาชุมชนสมบูรณ์แบบในเมืองและชานเมืองด้วย การปรับปรุงย่านการค้าและที่พักอาศัยในเขตชั้นใน และบูรณะปรับปรุงอาคาร สถานที่หรือบริเวณที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ และอาคารใกล้เคียง

2. โครงการพัฒนาของรัฐ หรือเอกชน ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ ได้แก่โครงการระบบไฟฟ้าขนส่งมวลชน สายดาวคะนอง สะพานพุทธ มัถกะสัน ซึ่งมีเส้นทางบางส่วนผ่านเขตสัมพันธวงศ์ และมีสถานีรับส่งผู้โดยสารในเขตพื้นที่ อันเป็นการใช้ที่ดินบริเวณนั้นเปลี่ยนแปลงไป โครงการสถานีขนส่งสินค้าชานเมือง ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 เพื่อแก้ปัญหาการจราจรติดขัด โดยจะไม่ให้รถบรรทุกขนาดใหญ่เข้ามาในเมือง ซึ่งมีผลกระทบต่อบริเวณถนนทรงวาดอันเป็นแหล่งขนถ่ายสินค้าอยู่ในปัจจุบัน ทำให้การใช้ที่ดินต้องเปลี่ยนแปลงไป โครงการปรับปรุงตัดถนนให้มีในพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ของกรุงเทพมหานครคือถนนเชื่อมต่อระหว่างถนนเยาวราชกับถนนทรงวาด ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินขึ้น และห้างสรรพสินค้าที่เกิดขึ้นใหม่ ย่านถนนเยาวราช เช่น ห้างสรรพสินค้าคาเซีย อันมีผลทำให้ร้านค้าย่อยหลายแห่งต้องล้มเลิกกิจการไปมีการเปลี่ยนแปลงใช้ที่ดิน

3. สภาวะทางเศรษฐกิจและสังคม ของเขตสัมพันธวงศ์ได้วิเคราะห์การกระจุกตัวทางเศรษฐกิจ ได้แก่สถาบันการเงิน กลุ่มการค้าและธุรกิจสำคัญ อาคารกิจการค้าและธุรกิจขนาดใหญ่ บริเวณที่มีการกระจุกตัวทางเศรษฐกิจมากที่สุดในแขวงจักรวรรดิเองลงมาเป็นแขวงสัมพันธวงศ์ นอกจากนี้ได้พิจารณาถึงรายได้จากภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อพิจารณาความเปลี่ยนแปลงอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมในพื้นที่

4. การใช้ที่ดินไม่เต็มตามประสิทธิภาพ ซึ่งพิจารณาจากขนาดแปลงที่ดิน การถือครองราคาที่ดิน ความหนาแน่นอาคาร และสัดส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน โดยคำนึงถึงผลตอบแทนสูงสุดเท่าที่ควรจะเป็น

แนวทางพัฒนาพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์จำเป็นต้องดำเนินการทั้ง 3 ลักษณะคือ การอนุรักษ์ (Preservation) การปรับปรุง (Rehabitation) และการรื้อสร้างใหม่ เนื่องจากเขตสัมพันธวงศ์มีทั้งอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์เป็นจำนวนมาก ส่วนใหญ่เป็นศาสนสถาน และมีทั้งบริเวณที่มีศักยภาพสูง และศักยภาพต่ำ โดยวิเคราะห์จากองค์ประกอบต่าง ๆ เช่น สภาพอาคาร การเข้าถึงพื้นที่ และความหนาแน่นอาคาร เป็นต้น จากการวิเคราะห์เพื่อการดำเนินการปรับปรุงได้กำหนดนโยบายที่สำคัญไว้ให้พื้นที่เขตสัมพันธวงศ์มีการใช้ที่ดินเป็นลักษณะผสมของกิจกรรมประเภทพาณิชยกรรมและพักอาศัย ส่งเสริมให้มีการปรับปรุงศูนย์พาณิชยกรรมให้เป็นลักษณะผสมรูปแบบ ลดความหนาแน่นอาคาร ส่งเสริมให้มีที่ว่างมากขึ้น และอนุรักษ์บูรณะปรับปรุงอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์

จากนโยบายดังกล่าว ได้กำหนดเป้าหมายให้สอดคล้องในการพัฒนาไว้คือ วางแนวทางการใช้ที่ดินให้คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ มีความสอดคล้องและสนองความต้องการของชุมชน สนับสนุนให้มีการรวมกลุ่มกิจการค้า ธุรกิจที่สำคัญ จัดระบบการจราจรให้เหมาะสมและคล่องตัว เสริมสร้างสภาพแวดล้อมในพื้นที่ให้ดีขึ้น มีที่ว่างในชุมชนมากขึ้น และส่งเสริมให้มีการอนุรักษ์และบูรณะปรับปรุง

การวางแผนพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์ จากผลการศึกษานี้ ประโยชน์ที่จะได้รับคือ เป็นการเพิ่มรายได้ให้กับรัฐบาล ค่านาฬิกาโรงเรือนและที่ดิน ภาษีการค้า ภาษีเงินได้บุคคล ทำให้การจราจรคล่องตัวขึ้น การบริการสาธารณะอย่างมีระบบ ลดความแออัดของอาคาร มีที่ว่างเพิ่มมากขึ้นและทำให้ชุมชนเกิดสภาพแวดล้อมที่ดี อันมีผลให้ชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนในชุมชนดีขึ้น อย่างไรก็ตามการปรับปรุงพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์จะบรรลุเป้าหมายได้ จะต้องได้รับความร่วมมือจากภาครัฐบาลและภาคเอกชน และจะต้องดำเนินการตามบทบัญญัติที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติผังเมืองพ.ศ. 2518 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่นพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติสาธารณสุข พ.ศ. 2484 และพระราชบัญญัติรักษาความสะอาด เป็นต้น

Thesis Title A Landuse Guidance Study For The Development **Plan** of
 Samphanthawong District.

Name Mr. Sumon Rochanasiri

Thesis Advisor Associate Professor Manop Bongsadhat.

Department City Planning

Academic Year 1984



ABSTRACT

The growth of Bangkok Metropolitan in the past was the haphazard growth. This makes Bangkok differ from other big cities in Europe, U.S.A. and some countries in Asia. This kind of growth lacks of standard measures and directive policy which creates many problems to the city especially the inner areas.

Samphanthawong District, the inner area, was established at the Rattanakosin era. It situates next to the **southern** part of Rattanakosin area as close as a part of it. The Chinese who was the first community in this area started the special activity of economic mostly on commercialization. This creates many problems to the society due to the overpopulation which rates the third rank next to Pom - Prab District. **The** dense constructions in the limited area as well as the destructive buildings make Samphanthawong District lack of **visual** quality and infrastructure. Hence, it is about time to set a new plan and redevelopment according to the proper city planning to improve the condition and standard of living. This will **make** Samphanthawong District the best home - base for community and be a master plan for development of the other inner areas in the near future.

As Samphanthawong District is the centre **for** commercial

business for a long period of time. The land - use and the type of buildings are mostly for economic concern more than for visual quality make the price of land very expensive nowadays.

To set a new plan for Samphanthawong District, the potential to be considered are as follows :-

1. The second development plan for Bangkok Metropolitan (B.E. 2525 - 2529) had determined the policy for perfect community in urban and suburban areas, the improvement of business and residential areas in the inner areas as well as the restoration of historical areas.

2. The public or private development projects which relate to Samphanthawong District such as Electrical Mass Transit Project - Dawnkanong - King Rama I Bridge - Makkasan has the partial route through Samphanthawong District and the depot in this area causes the change of land - use. The Suburban Cargo - Depot Project according to the Fifth Social and Development Plan to solve the traffic - jam by by - pass the heavy - trucks to get into the city effects the present cargo - depot in Song - Vad District and also changes the land - use. The connection of Song - Vad Road and Yawarad Road makes a change of land - use and the construction of new department store in Yawarad Area causes the close of the smaller shops and again changes the land - use.

3. The social and economic status of Samphanthawong District shows the economic agglomeration i.e. financial institution, important business and commercial groups large scale business and commercial buildings which mostly agglomerate in Jakrawad District and Samphanthawong District respectively. Also, there is a

consideration on tax's income as an indicator for the change of activities in the areas.

4. Unefficient land - use can be considered by the size of the piece of land, the occupation, the price of the land, the density of the building and ratio of total building area to the piece of land which base on the maximum benefit.

Three modes of development for Samphanthawong District are preservation, rehabilitation and reconstruction. As Samphanthawong District is the area where most of valuable historical buildings had been built mostly are for religion. To improve Samphanthawong District, which comprises of high and low potentials, to be the more developed area; it should be the mixed type land - use for both commercial and residential, the promotion of the perfect commercial centre, the decrease the dense buildings, the promotion of more land - space and the preservation of the historical buildings.

To follow this goal, there should be policy for efficient land - use, the response to community's need, the support for commercial and business agglomeration, the good traffic system, the strengthening of better environment, the increase of land - space in community and the promotion of preservation and rehabilitation.

The advantages from this study for development Plan of Samphanthawong District are as follows:-

- to increase government income tax
- to improve the traffic system
- to systemize the infrastructure

- to decrease the building's density and create more space and better visual quality and better living.

However, to accomplish this goal, there must be the mutual cooperation between public and private sectors to implement the project following to City Planning Act B.E. 2518 and related Laws such as Building Control Act., Public Health Act and Public Cleansing Act.



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เรื่อง "การศึกษาการใช้ที่ดินเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์" สำเร็จลงได้ด้วยความช่วยเหลือจาก รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต อาจารย์ที่ปรึกษา ซึ่งให้คำแนะนำช่วยเหลือและตรวจสอบแก้ไขให้ และ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย ศิริรินทร์ภาณุ ได้ให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์หลายประการ ตลอดจนบุคคลหลายฝ่าย ทั้งส่วนราชการและเอกชน ซึ่งให้คำแนะนำช่วยเหลือ ร่วมมือ เป็นอย่างดี ซึ่งข้าพเจ้าขอขอบคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้ด้วย คือ.-

- คุณอาภรณ์ จันทร์เจริญสุข ผู้อำนวยการกองผังเมือง สำนักงาน ปลัดกรุงเทพมหานคร
- คุณสมศักดิ์ เศรษฐนันท์ หัวหน้าฝ่าย 1 กองผังเมือง สำนักงาน ปลัดกรุงเทพมหานคร กรุงเทพมหานคร
- คุณวิชัย บุญวาต อาจารย์ภาควิชาออกแบบชุมชน คณะสถาปัตยกรรม- ศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร
- คุณกิงเพชร ลีพิหาชีวะ และเจ้าหน้าที่กองผังเมือง สำนักงานปลัด กรุงเทพมหานคร
- เจ้าหน้าที่งานโยธา งานรายได้ และงานทะเบียนราษฎร เขตสัมพันธวงศ์
- เจ้าหน้าที่กองปกครองและทะเบียน สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร
- คุณปราโมทย์ รัชมิตต์ และเจ้าหน้าที่กองรายได้ สำนักงานปลัด กรุงเทพมหานคร
- คุณอินชา นุชรรมโซ ภาควิชาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี
- ประชาชนเขตสัมพันธวงศ์ ที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม
- คุณสาธิต นิตยะประภา ผู้ออกทุนทรัพย์ในการจัดพิมพ์
- คุณเรณู โรจนะสิริ แผนกการพยาบาล โรงพยาบาลศิริราช

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....ช
กิติกรรมประกาศ.....ฉ
สารบัญแผนที่.....ค
สารบัญตาราง.....ช

บทที่ 1 บทนำ..... 1
บทที่ 2 ขอบเขตของ เอกสารและการวิจัยที่เกี่ยวข้อง..... 12
บทที่ 3 สภาพทั่วไปของกรุงเทพมหานคร..... 23

 3.1 สภาพทางกายภาพ..... 23

 3.1.1 ที่ตั้ง..... 23

 3.1.2 การแบ่งเขตการปกครอง 23

 3.1.3 ลักษณะภูมิประเทศ..... 23

 3.1.4 ลักษณะภูมิอากาศ..... 26

 3.1.5 ลักษณะทางธรณีวิทยา..... 27

 3.2 สภาพทางเศรษฐกิจ 27

 3.2.1 ผลิตภัณฑ์ประชาชาติ..... 27

 3.2.2 รายได้ประชาชาติ..... 28

 3.2.3 การจ้างงาน 28

 3.2.4 การประกอบอาชีพ..... 30

 3.2.5 รายได้เขต..... 33

 3.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ 35

 3.3.1 บริการประปา..... 35

 3.3.2 บริการไฟฟ้า..... 35

 3.3.3 บริการโทรศัพท์..... 35

 3.3.4 ระบบการคมนาคมขนส่ง..... 38

 3.3.5 ระบบการระบายน้ำ..... 49

3.4	การใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร.....	51
3.4.1	การใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2521.....	52
3.4.2	การใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2526.....	55
3.4.3	การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของ กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2521 และ 2526.....	57
3.5	ประชากร	65
3.5.1	การเปลี่ยนแปลงประชากรของ กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2521-2525.....	65
3.5.2	ความหนาแน่นของประชากรกรุงเทพมหานคร รายแขวง พ.ศ.2521-2525.....	68
3.6	นโยบายพัฒนาเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กรุงเทพมหานคร	78
3.6.1	นโยบายพัฒนาเมือง	78
3.6.2	แนวทางพัฒนาเมืองออกชั้นใน.....	78
3.6.3	กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับกรุงเทพมหานคร.....	90
บทที่ 4	สภาพโดยทั่วไปของสัมพันธวงศ์	96
4.1	ประวัติศาสตร์	96
4.2	ลักษณะทางกายภาพ	106
4.2.1	ลักษณะภูมิประเทศ	107
4.2.2	ลักษณะภูมิอากาศ	111
4.2.3	การเข้าถึงชุมชน	112
4.2.4	ลักษณะชุมชน	113
4.3	การใช้ที่ดิน	113
4.3.1	การใช้ที่ดินในอดีต	113
4.3.2	การใช้ที่ดินในปัจจุบัน	122

4.4	สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ	125
4.4.1	ถนน ซอย ทางเข้า	125
4.4.2	การระบายน้ำ	155
4.4.3	การกำจัดขยะมูลฝอย.....	157
4.4.4	ระบบประปา	158
4.4.5	ระบบไฟฟ้า	159
4.4.6	ระบบการคมนาคมขนส่ง.....	162
4.4.7	สภาพการจราจร.....	163
4.4.8	สาธารณูปการ	171
4.5	ประชากร.....	174
4.5.1	ความหนาแน่นประชากร.....	175
4.5.2	การเปลี่ยนแปลงประชากรเขตสัมพันธวงศ์	177
	พ.ศ. 2521 - 2525.....	177
4.5.3	การคาดประมาณประชากรเขตสัมพันธวงศ์	
	พ.ศ. 2536.....	180
บทที่ 5	การสำรวจข้อมูลและปัญหาต่าง ๆ ในเขตสัมพันธวงศ์	183
5.1	ข้อมูลทางเศรษฐกิจและสังคม.....	183
5.1.1	จำนวนครัวเรือน	184
5.1.2	จำนวนสมาชิกในครัวเรือน.....	184
5.1.3	เพศและอายุของประชากร.....	184
5.1.4	การย้ายถิ่น	186
5.1.5	อาชีพ	187
5.1.6	รายได้.....	187
5.1.7	รายจ่าย	188
5.1.8	ศาสนา	188
5.1.9	การศึกษา	189
5.1.10	ลักษณะของการครอบครองที่ดินและที่อยู่อาศัย..	190

	5.2 ปัญหาของเขตสัมพันธวงศ์.....	192
	5.2.1 ปัญหาในการประกอบอาชีพ.....	192
	5.2.2 ปัญหาดังคม	193
	5.2.3 ปัญหาความเดือดร้อน ราคายาและการบริการ สาธารณสุข.....	194 194
	5.3 สรุปปัญหาที่พบในเขตสัมพันธวงศ์.....	200
บทที่ 6	ศักยภาพในการปรับปรุงในเขตสัมพันธวงศ์.....	202
	6.1 แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร	202
	6.2 โครงการพัฒนาของรัฐและของเอกชน.....	202
	6.3 สภาวะทางเศรษฐกิจและสังคม	205
	6.3.1 การกระจุกตัวทางเศรษฐกิจ	205
	6.3.2 รายได้จากภาษีและค่าธรรมเนียม.....	211
	6.4 การใช้ที่ดินไม่เต็มตามประสิทธิภาพ.....	214
	6.4.1 ขนาดของแปลงที่ดินและความหนาแน่น ของอาคาร.....	215 215
	6.4.2 ราคาที่ดิน.....	217
	6.4.3 อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวม.....	218
บทที่ 7	การวิเคราะห์หาแนวทางในการพัฒนา	222
	7.1 ข้อได้เปรียบของพื้นที่.....	222
	7.2 ปัญหาที่สำคัญอันเป็นองค์ประกอบในการวิเคราะห์.....	223
	7.3 หลักการและเทคนิคที่ใช้ในการวิเคราะห์.....	226
	7.4 การวัดค่าและการให้น้ำหนักองค์ประกอบ	227
	7.5 ผลการวิเคราะห์.....	230
บทที่ 8	ข้อเสนอแนะและแนวทางในการพัฒนา.....	242
	8.1 นโยบายในการพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์.....	243
	8.2 เป้าหมายในการพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์.....	243
	8.3 ข้อเสนอแนะในการพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์ พ.ศ. 2536.	245
	สรุป	252

บรรณานุกรม	254
ภาคผนวก ก.	257
ภาคผนวก ข.	263
ภาคผนวก ค.	288
ประวัติ	292

สารบัญตาราง

ตารางที่	เรื่อง	หน้า
3.1	แสดงมูลค่าผลิตภัณฑ์.....	29
3.2	แสดงจำนวนสถานประกอบการและลูกจ้างในเขตกรุงเทพมหานคร จำแนกเป็นรายเขต พ.ศ. 2526.....	31
3.3	แสดงประชากรอายุ 11 ปี ที่ทำงานในเชิงเศรษฐกิจ จำแนก ตามหมวดอาชีพในปี พ.ศ. 2523.....	32
3.4	แสดงรายริมเขตจากการจัดเก็บภาษีฝ่ายสรรพากร.....	36
3.5	แสดงรายริมเขตของกรุงเทพมหานคร จำแนกเป็นรายเขต.....	37
3.6	แสดงจำนวน ถนน และความยาวถนนในเขตกรุงเทพมหานคร จำแนกเป็นรายเขต.....	42
3.7	แสดงจำนวนเส้นทางรถประจำทางและความหนาแน่นของเส้นทาง ต่อพื้นที่เขต.....	44
3.8	แสดงระดับการให้บริการด้านคมนาคม รายเขต พ.ศ. 2524.....	48
3.9	ตารางแสดงการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร จำแนกเป็นรายเขต พ.ศ. 2521.....	59 - 60
3.10	แสดงการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร จำแนกเป็นรายเขต พ.ศ. 2526.....	61 - 62
3.11	แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร จำแนก เป็นรายเขต พ.ศ. 2521 และ พ.ศ. 2526.....	63 - 64
3.12	จำนวนประชากรกรุงเทพมหานคร รายเขต พ.ศ. 2521 และ พ.ศ. 2525.....	66
3.13	ความหนาแน่นของประชากรกรุงเทพมหานคร รายแขวง พ.ศ. 2521 และ พ.ศ. 2525	70 - 77
3.14	แสดงนโยบายพัฒนาเมือง.....	80 - 89
3.15	แสดงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่กรุงเทพมหานคร.....	90 - 95
4.1	แสดงพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์.....	107
4.2	แสดงการใช้ที่ดิน เขตสัมพันธวงศ์ พ.ศ. 2526.....	123
4.3	แสดงบัญชี ถนน ซอย เขตสัมพันธวงศ์.....	129 - 143

4.4	แสดงรายละเอียดทอระบายน้ำของถนน ครอบ ขอบ เขตสัมพันธวงศ์.....	144 - 150
4.5	แสดงจุดอ่อนน้ำท่วม สภาพเวลาที่ใช้ระบายน้ำและแนวทางแก้ไข เขตสัมพันธวงศ์.....	151 - 152
4.6	แสดงปริมาณการจราจร ของเขตสัมพันธวงศ์.....	153 - 154
4.7	แสดงความหนาแน่นประชากรรายแขวง เขตสัมพันธวงศ์ พ.ศ.2521 และพ.ศ.2525	175
4.8	แสดงอัตราการเพิ่มของประชากรโดยธรรมชาติ เขตสัมพันธวงศ์ รายแขวง พ.ศ.2521 และพ.ศ.2525.....	179
4.9	แสดงอัตราการย้ายถิ่นสุทธิ เขตสัมพันธวงศ์รายแขวง พ.ศ.2521 และพ.ศ.2525	179
4.10	แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรเขตสัมพันธวงศ์ รายแขวง พ.ศ. 2521 และพ.ศ.2525.....	180
4.11	แสดงการคาดประมาณจำนวนประชากรรายแขวง เขตสัมพันธวงศ์ พ.ศ.2536	181
6.1	แสดงรายได้จากการจัดเก็บภาษีอากรเขตสัมพันธวงศ์ในสวนของ กรมสรรพากร งบประมาณ ปี 2521 - 2526.....	212
6.2	แสดงภาษีและค่าธรรมเนียม เขตสัมพันธวงศ์ งบประมาณปี 2521 และพ.ศ.2526	213
6.3	แสดงเจ้าของที่ดินในเขตสัมพันธวงศ์ รายแขวง	216

สารบัญแนที่

แนที่	เรื่อง	หน้า
1.1	แสดงพื้นที่ศึกษา	10
1.2	แสดงพื้นที่กรุงเทพมหานคร	11
4.1	แสดงอัตราการทรุดตัวของพื้นดินในพื้นที่กรุงเทพมหานคร	109
4.2	แสดงระดับพื้นดินในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ในช่วงกลางปี 1981.....	110
4.3	แสดงลักษณะชุมชน	114
4.4	แสดงกรุงเทพมหานคร ปีพ.ศ.2443	115
4.5	แสดงกรุงเทพมหานคร ปีพ.ศ.2479	116
4.6	แสดงกรุงเทพมหานคร ปีพ.ศ.2501	117
4.7	แผนที่แสดงการใช้ที่ดิน เขตสัมพันธวงศ์ พ.ศ.2526	118
4.8	แสดงถนนสายสำคัญ	128
4.9	แสดงระบบการระบายน้ำ	156
4.10	แสดงระบบประปา	160
4.11	แสดงโครงข่ายไฟฟ้า	161
4.12	แสดงโครงข่ายการคมนาคม	167
4.13	แสดงการจัดระบบรถเดินทางเดียว	168
4.14	แสดงทางแยกถนนสายหลัก	169
4.15	แสดงปริมาณการจราจร	170
6.1	แสดงรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน	204
6.2	แสดงที่ตั้งสถาบันการเงิน	208
6.3	แสดงที่ตั้งกลุ่มกิจการค้า ธุรกิจที่สำคัญ	209
6.4	แสดงที่ตั้งกิจการค้าธุรกิจขนาดใหญ่.....	210
6.5	แสดงเจ้าของที่ดิน.....	219
6.6	แสดง FAR เป็นรายบล็อก	220
6.7	แสดงราคาที่ดิน	229

แผนที่	เรื่อง	ก หน้า
7.1	แสดงสภาพอาคาร.....	233
7.2	แสดงความหนาแน่นอาคาร.....	234
7.3	แสดงความสูงอาคาร.....	235
7.4	แสดงการถือครองที่ดิน.....	236
7.5	แสดงการเข้าถึงพื้นที่.....	237
7.6	แสดงการเกาะกลุ่มกิจกรรม.....	238
7.7	แสดงการเข้าถึงสถานีรถไฟ และสถานีรถไฟฟ้.....	239
7.8	แสดงราคาที่ดิน.....	240
7.9	แสดงสภาพแวดล้อม.....	241
8.1	แสดงแนวโน้มในการพัฒนา ในปี พ.ศ. 2536.....	244
8.2	แสดงข้อเสนอแนะ FAR ในปี พ.ศ. 2536.....	249
8.3	แสดงข้อเสนอแนะระบบการคมนาคมขนส่ง ในปี พ.ศ. 2536.....	250
8.4	แสดงบริเวณ ที่มีแนวโน้มในการพัฒนาในปี พ.ศ. 2536.....	251