

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความสำคัญของปัญหา

ธรรมชาติของการเป็น “เมือง” คือ เมื่อเมืองมีความเจริญและพัฒนาถึงขีดสุดจนเกิดภาวะการอิ่มตัวของพื้นที่ (Saturated Area) ซึ่งทำให้เมืองไม่สามารถเติบโตและขยายต่อไปได้นั้นก็จะเกิดการเสื่อมโทรมและก่อให้เกิดปัญหาต่างๆตามมา เช่น ความแออัดของประชากรและจราจร สภาพสิ่งแวดล้อมเสื่อมโทรม การใช้ประโยชน์ที่ดินไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ เป็นต้น ซึ่งสอดคล้องกับสภาพปัจจุบันในเขตสัมพันธวงศ์ซึ่งอยู่ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร ที่มีการตั้งถิ่นฐานมาแต่อดีต จึงมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น และเป็นศูนย์กลางความเจริญทั้งทางเศรษฐกิจ วัฒนธรรมและสังคม โดยมีบทบาทเด่นคือการค้า การเงิน และการธนาคารของไทย ทำให้เป็นศูนย์กลางของที่แรงงานและที่พักอาศัย นอกจากประชากรที่อาศัยในพื้นที่แล้วนั้น ยังมีคนที่เข้ามาใช้บริการเกี่ยวกับการค้าการบริการอีกเป็นจำนวนมาก ดังนั้นทั้งภาครัฐและภาคเอกชนจึงพยายามพัฒนาพื้นที่ให้คุ้มค่ากับมูลค่าที่ดิน เพื่อให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจสูงสุด แต่เนื่องด้วยขาดการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับปริมาณประชากรและอาคารที่ขยายตัวอย่างรวดเร็วมาตั้งแต่แรก ทำให้เกิดปัญหาการบริการด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการไม่เพียงพอกับความต้องการของประชากร ส่งผลให้ประชากรโยกย้ายที่อยู่อาศัยออกไปบริเวณชานเมือง และเปลี่ยนการใช้ประโยชน์พื้นที่เพื่อการพาณิชย์เท่านั้น ซึ่งทำให้เกิดเป็นค่าใช้จ่ายในการเดินทางและเพิ่มความแออัดของการจราจรภายในเขตเมืองมากยิ่งขึ้น รวมทั้งเกิดการทิ้งอาคารให้มีสภาพทรุดโทรมมากขึ้น และปล่อยให้อาคารรกร้างไปในที่สุด

ดังนั้นการวางแผนโดยนำวิธีการทางด้านการฟื้นฟูเมืองได้นำมาใช้ตั้งแต่ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 จึงได้กำหนดวัตถุประสงค์หลักข้อหนึ่งว่า จะต้องมีการฟื้นฟู (Reconstruction) ในบริเวณเขตชั้นในหรือในเมืองกรุงเทพมหานครและปริมณฑลให้เกิดเป็นชุมชนที่มีศูนย์กลางอย่างสมดุล ดังนั้นกรุงเทพมหานครโดยสำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร จึงได้มีโครงการบูรณะและปรับปรุงเมืองเพิ่มขึ้นมาด้วยในแผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 1 และ 2 เป็นต้นมา ซึ่งในการฟื้นฟูจะสามารถปรับปรุงสภาพแวดล้อมทางด้านกายภาพที่เสื่อมโทรมเนื่องจากขาดการดูแลรักษา และจากอายุของอาคาร พร้อมกับเพิ่มความสามารถของพื้นที่ให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้คุ้มค่า รวมไปถึงการแก้ปัญหาต่างๆ ดังกล่าวได้

เขตสัมพันธวงศ์ ประกอบด้วยย่านการค้าที่หลากหลาย อาทิเช่น ย่านเยาวราช ย่านสำเพ็งซึ่งมีความสำคัญทางด้านเศรษฐกิจการค้าและการท่องเที่ยว โดยเฉพาะปัจจุบันรัฐบาลให้ความสำคัญด้านการท่องเที่ยวและสนับสนุนกิจกรรมต่างๆภายในย่านเยาวราช ทำให้เป็นการส่งเสริมกิจกรรมการค้าและก่อให้เกิดพลวัตด้านเศรษฐกิจภายในพื้นที่มากยิ่งขึ้น ในขณะที่พื้นที่บริเวณย่านถนนทรงวาดซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับย่านสำเพ็งและย่านเยาวราชนั้นไม่ได้รับการสนับสนุนหรือพัฒนาอย่างในย่านเยาวราช เนื่องจากกิจกรรมการค้าของพื้นที่ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกิจการค้าประเภทสินค้าผลผลิตทางการเกษตรซึ่งไม่สอดคล้องกับกิจกรรมดังกล่าว อีกทั้งสภาพกายภาพในภาพรวมมีสภาพทรุดโทรมทั้งที่มาจากความเก่าแก่ของอาคารและขาดการบำรุงรักษาและบางอาคารถูกปล่อยให้รกร้างโดยเฉพาะพื้นที่ริมน้ำซึ่งมีลักษณะเป็นโกดังสินค้าหรืออาคารขนาดใหญ่ แม้ว่ารูปแบบสถาปัตยกรรมอาคารจะมีคุณค่าและสวยงามก็ตาม ประกอบกับสภาพโครงสร้างพื้นฐานไม่เหมาะสมต่อกิจกรรมการค้าเดิมไม่ว่าจะเป็นสภาพถนน การสัญจร ที่ว่าง ก่อให้เกิดปัญหาหามลภาวะและสิ่งแวดล้อมเสื่อมโทรม ซึ่งทำ

ให้พื้นที่บริเวณย่านทรงวาดไม่ก่อให้เกิดการใช้ประโยชน์อย่างสูงสุดต่อศักยภาพความเป็นศูนย์กลางเมือง และสอดคล้องกับแนวทางของการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวม

ดังนั้น บริเวณย่านทรงวาด จึงจำเป็นต้องมีการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal) เพื่อเป็นกรอบและเครื่องมือในการชี้้นำการพัฒนา โดยศึกษาถึงแนวทางการปรับเปลี่ยนกิจกรรมพาณิชยกรรมที่สอดคล้องกับนโยบายและแผนพัฒนาต่างๆของกรุงเทพมหานคร ซึ่งคำนึงถึงความเป็นไปได้ด้วยการให้ชุมชนเข้ามามีส่วนร่วมแสดงทัศนคติในการจัดทำแนวทางการฟื้นฟูและปัญหาภายในพื้นที่ของตนเอง พร้อมทั้งพิจารณาศักยภาพของพื้นที่ในด้านต่างๆ เช่น การท่องเที่ยว ที่อยู่อาศัย กิจกรรมพาณิชยกรรม การสัญจร และการคมนาคม ที่มีแนวโน้มที่จะคืนสภาพทางเศรษฐกิจ และพัฒนาคุณภาพของพื้นที่ให้เกิดความเหมาะสม

## 1.2 วัตถุประสงค์

1. ศึกษาการเปลี่ยนแปลงสภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของบริเวณพาณิชยกรรมและคลังสินค้าริมน้ำย่านทรงวาด
2. ศึกษาศักยภาพ และข้อจำกัดในการฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมและคลังสินค้าริมน้ำย่านทรงวาด
3. ศึกษาแนวทางเลือกและความเป็นไปได้เบื้องต้นของการฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมและคลังสินค้าริมน้ำย่านทรงวาด
4. เพื่อเสนอแนะแนวทางการฟื้นฟู รูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคต สำหรับย่านพาณิชยกรรมและคลังสินค้าริมน้ำของพื้นที่ศึกษา บริเวณย่านทรงวาด

## 1.3 สมมติฐานในการศึกษา

1. การเปลี่ยนกิจกรรมทางเศรษฐกิจของย่านทรงวาดจากกิจกรรมการค้าประเภทสินค้าทางการเกษตร เป็นกิจกรรมด้านการท่องเที่ยวมีความเหมาะสมต่อศักยภาพพื้นที่ สามารถฟื้นฟูสภาพกายภาพและสภาพแวดล้อมได้
2. พื้นที่บริเวณย่านถนนทรงวาดเป็นพื้นที่ที่มีความเป็นไปได้ในการฟื้นฟูเมือง ทั้งในด้านนโยบายของรัฐและความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆ ที่ส่งผลต่อการพัฒนาศักยภาพของพื้นที่

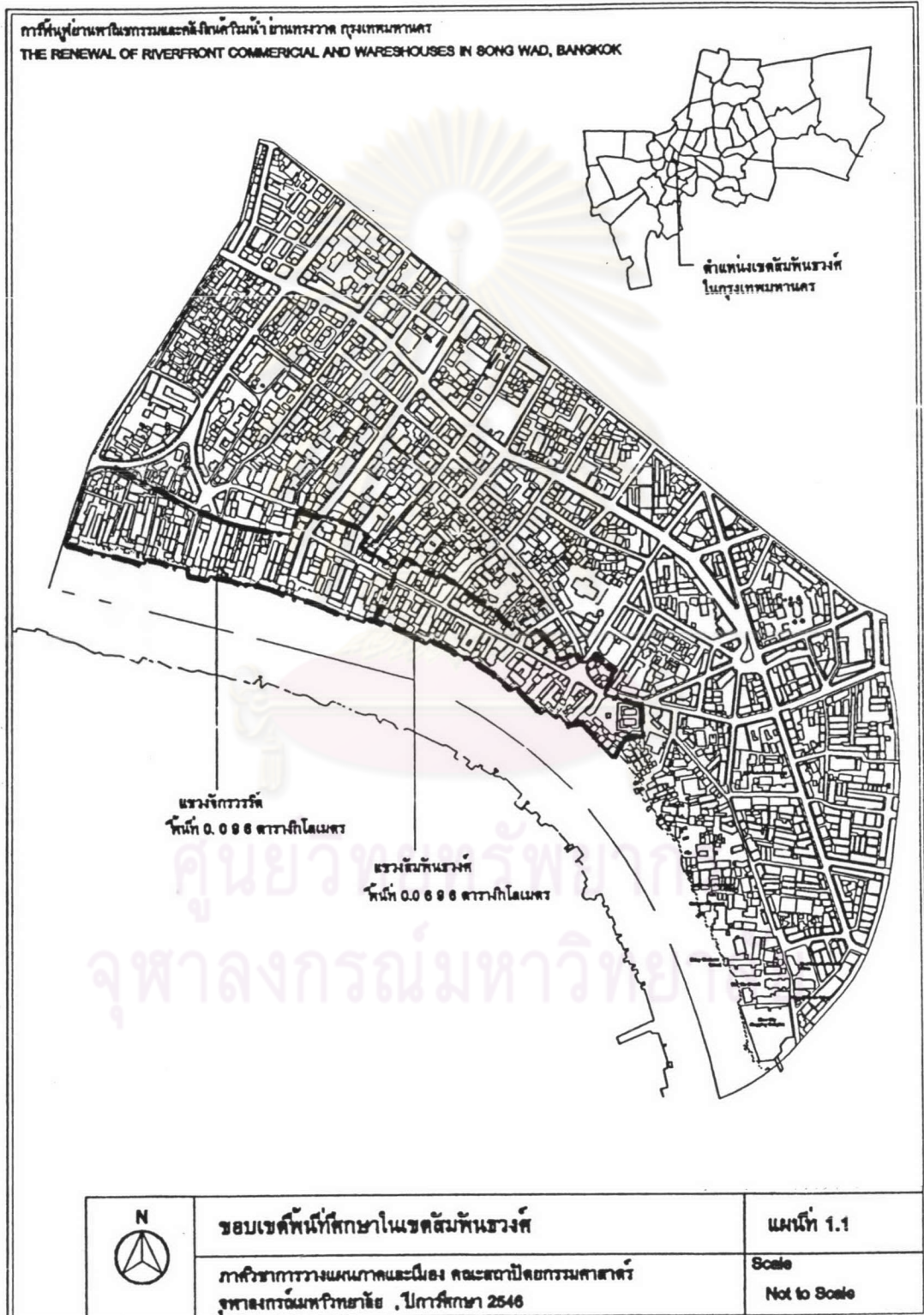
## 1.4 ขอบเขตการศึกษา

### 1.4.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

- ศึกษาลักษณะและสภาพโครงสร้างพื้นฐานของเขตสัมพันธวงศ์ที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา
- ศึกษาสภาพกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม การสัญจร ตลอดจนสภาพแวดล้อมต่างๆของพื้นที่ศึกษา ซึ่งมีการใช้ประโยชน์ที่ดินทางด้านพาณิชยกรรมและคลังสินค้า
- นำเสนอทัศนคติ ความคิดเห็น รวมทั้งศักยภาพของประชาชนที่มีส่วนได้ส่วนเสียกับพื้นที่ศึกษา จากการทำแบบสอบถาม (Questionnaires)
- เสนอแนวทางวิธีการฟื้นฟู จากการวิเคราะห์ศักยภาพ โอกาส และข้อจำกัดของพื้นที่ศึกษา เพื่อให้เกิดความเป็นไปได้ในการพัฒนา

### 1.4.2 ขอบเขตพื้นที่

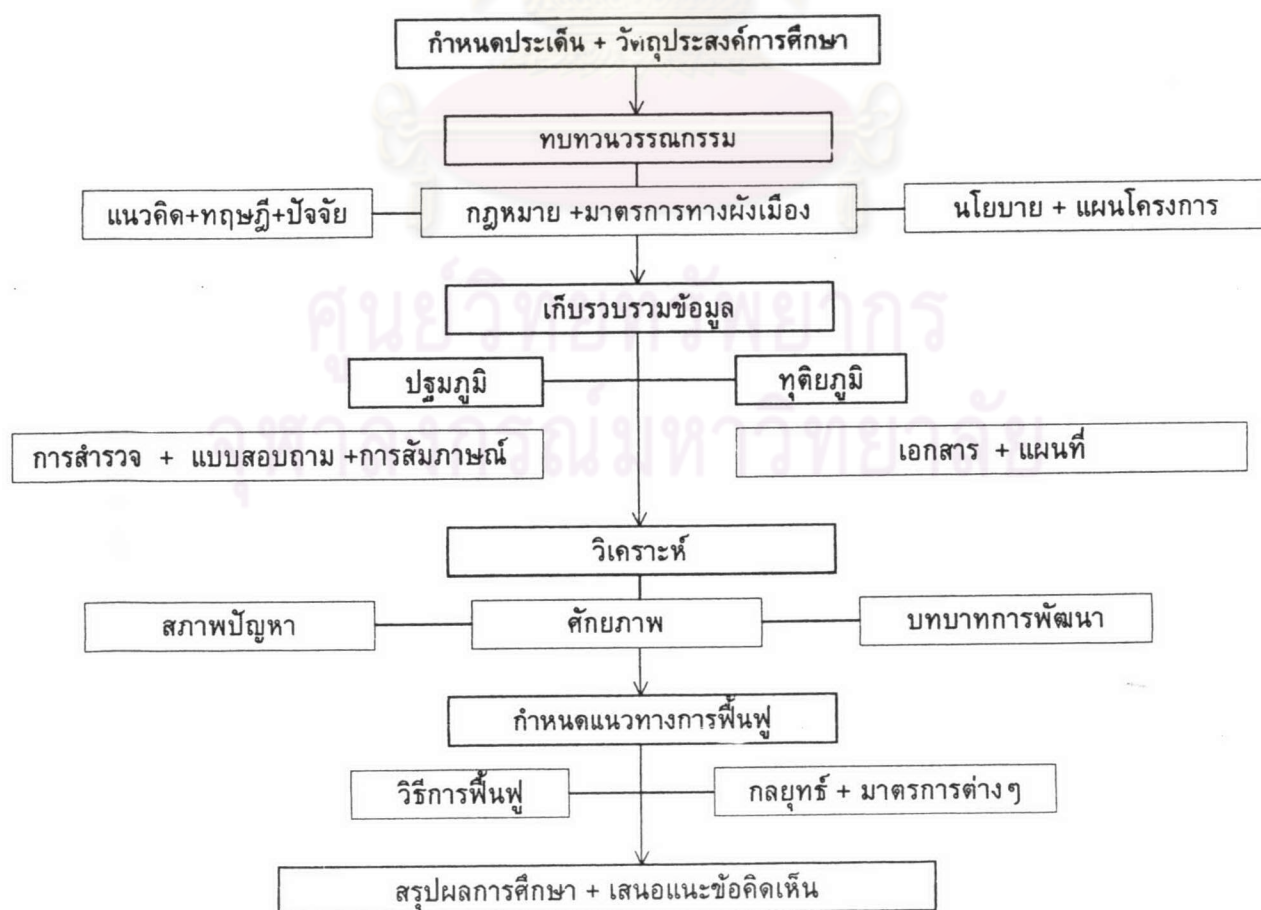
พื้นที่และอาคารบริเวณสองฟากถนนทรงวาดและพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ที่มีลักษณะเป็นย่านพาณิชย์กรรมและคลังสินค้า ซึ่งมีขนาดพื้นที่ประมาณ 0.1656 ตารางกิโลเมตร โดยพื้นที่ที่ครอบคลุมบางส่วนของแขวงสัมพันธวงศ์และแขวงจักรวรรดิ ในเขตสัมพันธวงศ์ (แผนที่ 1.1)



## 1.5 ขั้นตอนการศึกษา

1. กำหนดประเด็น วัตถุประสงค์ และ ขอบเขตในการศึกษา
2. ศึกษาทฤษฎี แนวคิด และปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวกับการฟื้นฟูเมือง โดยมีพื้นฐานเกี่ยวกับพื้นที่ที่มี ความเป็นย่านพาณิชย์กรรม และความเป็นย่านประวัติศาสตร์ที่มีคุณค่าทางด้านสถาปัตยกรรม รวมทั้งศึกษาตัวอย่างโครงการฟื้นฟูเมืองที่มีลักษณะพื้นที่สอดคล้องกับพื้นที่ศึกษา เพื่อกำหนด ปัจจัยและแนวทางในการศึกษา
3. เก็บรวบรวมข้อมูลที่ใช้ประกอบในการศึกษา ทั้งข้อมูลปฐมภูมิ และข้อมูลทุติยภูมิ (ตารางที่ 1.1)
4. นำข้อมูลต่างๆที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา จัดทำเป็นตารางข้อมูลทางสถิติ และ แผนที่ เพื่อใช้ในการวิเคราะห์
5. ทำการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับศักยภาพ บทบาทและโอกาสในการพัฒนาฟื้นฟู ตลอดจนสภาพ ปัญหาของพื้นที่ศึกษาที่จะใช้พิจารณาหาความเหมาะสมของพื้นที่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ เกิดประโยชน์สูงสุดซึ่งพิจารณาควบคู่ไปกับทฤษฎี แนวคิดและหลักการในการฟื้นฟูพื้นที่ เพื่อหา บทบาทที่เหมาะสมสำหรับพื้นที่ศึกษา
6. กำหนดแนวทางการฟื้นฟู ขั้นตอนการดำเนินการ และมาตรการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
7. สรุปผลการศึกษา และเสนอแนะข้อคิดเห็นที่อาจเป็นประโยชน์ต่อการนำมาประยุกต์ใช้ในการ ศึกษาครั้งต่อไป

แผนภูมิที่ 1.1 : ขั้นตอนการศึกษา



## 1.6 การรวบรวมข้อมูล

### 1.6.1 ข้อมูลปฐมภูมิ

ข้อมูลปฐมภูมิ ใช้วิธีการสำรวจทางด้านสภาพกายภาพของพื้นที่ และการออกแบบสอบถามเกี่ยวกับสภาพเศรษฐกิจ สังคม และทัศนคติต่อปัญหาและการฟื้นฟู มีรายละเอียดดังนี้

- การสำรวจทางด้านกายภาพของพื้นที่ นำแผนที่จากสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร มาทำเป็นแผนที่มาตราส่วน 1:5000 เพื่อทำการสำรวจสภาพกายภาพของการใช้ที่ดินและอาคารและการสัญจรภายในพื้นที่ศึกษา

- การออกแบบสอบถาม เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับครัวเรือน โดยหน่วยของผู้ตอบแบบสอบถาม (Unit of Respondent) คือ ครัวเรือน (Household) ซึ่งในการสัมภาษณ์จึงให้ผู้ที่ทำแบบสอบถามเป็นประชาชนที่มีส่วนได้ส่วนเสียกับพื้นที่นั้นคือ เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและผู้เช่าอาคารภายในย่านทรงวาดซึ่งมีอำนาจในการตัดสินใจแทนครัวเรือนได้ ซึ่งในการเก็บแบบสอบถามใช้แบบเป็นตัวแทนของครัวเรือนทั้งหมดและเก็บโดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่าง (Random Sampling)

สำหรับจำนวนแบบสอบถาม พิจารณาจากจำนวนครัวเรือนในเขตสัมพันธวงศ์ทั้งหมดมีจำนวน 13,190 ครัวเรือน (ข้อมูลจากสำนักงานเขตสัมพันธวงศ์ พ.ศ.2545) และพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์มีขนาด 1.416 ตารางกิโลเมตร ซึ่งเฉลี่ยแล้วมีจำนวนครัวเรือน 9,315 ครัวเรือนต่อพื้นที่ 1 ตารางกิโลเมตร ดังนั้นย่านทรงวาดมีจำนวนครัวเรือนโดยประมาณ 1,304 ครัวเรือน ซึ่งค่อนข้างเป็นกลุ่มใหญ่ไม่สามารถทำการศึกษาได้ทั้งหมด ดังนั้นจึงจำเป็นต้องเลือกศึกษาเพียงบางส่วน โดยในการกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างที่จะศึกษาอิงตามการกำหนดของ Yamane (รัฐภูมิ ปาการเสรี, 2545: หน้า 7) มีสูตร คือ

$$n = N/(1+Ne^2)$$

e คือ ความคลาดเคลื่อนของการสุ่มตัวอย่าง

n คือ ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

N คือ ขนาดของมวลประชากร

โดยกำหนดค่าความคลาดเคลื่อนของการสุ่มตัวอย่างเท่ากับ 0.05 จะได้จำนวนแบบสอบถามประมาณ 306 ชุด หากเปรียบเทียบกับจำนวนแบบสอบถามในรายงาน "โครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่บริเวณย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์" คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าคุณทหารลาดกระบัง มีแบบสอบถามทั้งหมด 249 ชุด ซึ่งเมื่อพิจารณาขนาดพื้นที่ศึกษาเป็นเพียงส่วนหนึ่งของเขตสัมพันธวงศ์ ดังนั้นจำนวนแบบสอบถามสำหรับพื้นที่ศึกษาอาจจะลดขนาดของกลุ่มตัวอย่างให้น้อยลงโดยพิจารณาจากสูตรคำนวณอื่นๆประกอบ ซึ่งได้แก่ ดร. จุมพล สวัสดิการ ได้กำหนดขนาดตัวอย่างตามจำนวนประชากร ดังนี้

ถ้าประชากรอยู่ในหลักร้อย	ขนาดตัวอย่าง ร้อยละ 25
ถ้าประชากรอยู่ในหลักพัน	ขนาดตัวอย่าง ร้อยละ 10
ถ้าประชากรอยู่ในหลักหมื่น	ขนาดตัวอย่าง ร้อยละ 1

ซึ่งในการคำนวณหาจำนวนแบบสอบถามนั้นเทียบหน่วยของผู้ตอบจากจำนวนประชากร เป็นจำนวนครัวเรือนภายในพื้นที่ศึกษา ดังนั้นจำนวนตัวอย่างแบบสอบถามจะได้ประมาณ 130 ชุด ซึ่งเพียงพอและเหมาะสมต่อขนาดพื้นที่ศึกษาและระยะเวลาในการทำวิจัย โดยข้อมูลจากการทำแบบสอบถามจะเป็นข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่ศึกษาในด้านขนาดครัวเรือน กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร รายได้ กิจกรรมของผู้อยู่อาศัย สภาพทางสังคมของครัวเรือน และทัศนคติต่อปัญหาภายในพื้นที่ ศักยภาพของพื้นที่ย่านทรงวาด และ ความสามารถของผู้อาศัยต่อการฟื้นฟู เพื่อนำไปสู่แนวทางการฟื้นฟูที่มีความเป็นไปได้

ตารางที่ 1.1 : วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

ข้อมูล	ข้อมูลปฐมภูมิ		ข้อมูลทุติยภูมิ	
	สำรวจ	แบบสอบถาม/ สัมภาษณ์	เอกสาร	แผนที่
1. ที่ดินและอาคาร				
1.1 สัดส่วนการใช้ที่ดิน	◆		◆	
1.2 แนวโน้มการพัฒนาอาคาร		◆	◆	
1.3 ประเภทอาคาร	◆		◆	
1.4 การใช้ประโยชน์อาคาร	◆	◆	◆	
1.5 รูปแบบสถาปัตยกรรม	◆		◆	
1.6 สภาพอาคาร	◆			
1.7 อายุอาคาร	◆		◆	
1.8 กิจกรรมภายในอาคาร	◆	◆		
2. การจราจรและการสัญจร				
2.1 โครงข่ายทางคมนาคม	◆		◆	◆
2.2 เส้นทางสัญจร	◆		◆	◆
2.3 รูปแบบการเดินทาง		◆		
2.4 สถานที่จอดรถ	◆	◆		◆
3. สาธารณูปโภค สาธารณูปการ			◆	
4.ด้านประชากร				
4.1 จำนวนประชากร			◆	
4.2 การย้ายเข้า-ออก			◆	
5. ลักษณะครัวเรือน				
5.1 จำนวนสมาชิกในครอบครัว		◆		
5.2 อายุ/เพศ/การศึกษา/อาชีพ		◆		
5.3 ระยะเวลาอยู่อาศัย		◆		
5.4 การถือครองที่ดินและอาคาร		◆		
6. เศรษฐกิจ				
6.1 ประเภทกิจการค้า		◆	◆	
6.2 รายได้		◆		
6.3 แนวโน้มการขยายการค้า		◆		
7. สังคม				
7.1 ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน		◆		
7.2 กิจกรรม การรวมกลุ่ม		◆		
8. ปัญหาและสภาวะแวดล้อม	◆	◆		
9. ความคิดเห็นต่อพื้นที่และการฟื้นฟู		◆		
10. นโยบายและกฎหมาย			◆	

### 1.6.2 ข้อมูลทุติยภูมิ

เป็นการรวบรวมข้อมูลที่ได้มีการจัดทำอยู่แล้ว ไม่ว่าจะเป็นเอกสาร หนังสือ สิ่งพิมพ์ วิทยานิพนธ์ หรือ สื่อต่างๆ จากหน่วยงานภาครัฐและเอกชน ซึ่งข้อมูลที่จัดเก็บจะเกี่ยวกับแผนพัฒนา กฎหมาย และนโยบาย ต่างๆ ที่เกี่ยวกับพื้นที่ศึกษา รวมทั้งข้อมูลในระดับเขตสัมพันธวงศ์ทางด้านกายภาพ ประชากร เศรษฐกิจ สาธารณูปโภค สาธารณูปการและการบริการสาธารณะ เพื่อเป็นพื้นฐานความเข้าใจในการกำหนดกรอบความ คิดต่อการวางบทบาทของพื้นที่และวางแนวทางการพัฒนา ซึ่งจะนำไปสู่ความเป็นไปได้และเหมาะสมต่อพื้นที่ ศึกษา

### 1.7 อุปสรรคการศึกษา

ในการดำเนินการขั้นตอนของการมีส่วนร่วมของประชาชนโดยใช้วิธีทำแบบสอบถาม (Questionnaires) มีอุปสรรคเกี่ยวกับด้านครัวเรือน และ ทศนคติต่อการฟื้นฟู เนื่องด้วยอาคารส่วนใหญ่บริเวณทรงวาดเป็นโกดัง สินค้าและสำนักงาน ทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ในย่านทรงวาดเป็นผู้เช่าและผู้เข้ามาทำงานภายในพื้นที่เป็นส่วน ใหญ่ ซึ่งอาจทำให้ผลให้ข้อมูลมีความคลาดเคลื่อนได้ ดังนั้นจึงได้ทำการสัมภาษณ์และสอบถามเพิ่มเติมสำหรับผู้ ที่เป็นเจ้าของอาคาร เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ชัดเจนมากยิ่งขึ้น

### 1.8 การวิเคราะห์ข้อมูล

1.8.1 การวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ : การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับตัวเลขที่มาจากการแจกแจงหาค่า ความถี่(Frequency) การหาค่าเฉลี่ย(Average) การจัดอันดับ (Ranking) การหาสัดส่วนเป็นร้อยละ(Percentage) และใช้วิธีการพิจารณาความสัมพันธ์ (Cross tab) ระหว่างระดับปัญหาในแต่ละกลุ่มพื้นที่ศึกษา

1.8.2 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพื้นที่ : การพรรณนาและการอธิบายประเด็นและศักยภาพของพื้นที่

### 1.9 ข้อจำกัดในการศึกษา

พื้นที่ศึกษากำหนดจากลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นย่านพาณิชย์กรรมและคลังสินค้าริมน้ำ โดย พื้นที่จะคาบเกี่ยวระหว่างแขวงการปกครอง 2 แขวงในเขตสัมพันธวงศ์ จึงทำให้การรวบรวมข้อมูลพื้นฐานของ พื้นที่ศึกษามาจากการสำรวจและแบบสอบถาม เช่น จำนวนประชากร จำนวนครัวเรือน เป็นต้น ซึ่งอาจไม่ ละเอียดเท่าที่ควร ประกอบกับข้อจำกัดด้านเวลาทำให้ไม่สามารถนำปัจจัยทุกตัวที่เป็นสาเหตุให้เกิดการปรับปรุง พื้นที่พุมพิจำรณาได้ทั้งหมด จึงได้นำเฉพาะปัจจัยจากการทบทวนวรรณกรรมที่สามารถศึกษาได้ในระยะเวลาที่ พอเหมาะ

### 1.10 ประโยชน์จากการศึกษา

1. เป็นแนวทางการฟื้นฟูสภาพกายภาพ และสภาพแวดล้อมบริเวณย่านถนนทรงวาด โดยดำรงไว้ซึ่ง การรักษาคุณค่าทางสถาปัตยกรรม และ เป็นการปรับปรุงความเป็นอยู่ภายในชุมชนให้ดีขึ้น
2. ทราบถึงแนวโน้มบทบาททางเศรษฐกิจที่เหมาะสมต่อศักยภาพของพื้นที่ในปัจจุบัน จากผู้มีส่วนได้ เสียในพื้นที่และการเติบโตของเมืองในอนาคตเพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่ามากที่สุด
3. เป็นแบบอย่างในการฟื้นฟูพื้นที่ที่มีความสำคัญทางเศรษฐกิจและสถาปัตยกรรม