

ข้อเสนอแนะการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในเขตสัมพันธวงศ์

จากการศึกษาถึงประวัติความเป็นมาของพื้นที่ทำให้ทราบว่า บทบาทของเขตสัมพันธวงศ์ที่เด่นชัดที่สุดได้แก่ บทบาททางด้านกิจกรรมการค้าและที่พักอาศัย จากอดีตที่ผ่านมาลักษณะของกิจกรรมในพื้นที่และย่านต่างๆ มีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมมาปรับเปลี่ยนเพื่อให้ทันสมัยขึ้นเท่านั้น ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงบทบาทไปเป็นอย่างอื่น การขยายตัวของชุมชนจากการที่มีประชากรเพิ่มมากขึ้น ทำให้เกิดความแออัด ยัดเยียด ความสับสนวุ่นวาย รวมไปถึงระดับราคาที่ดินที่สูงมากจนทำให้การใช้ที่ดินต้องให้คุ้มค่ามากที่สุด ดังนั้นเขตสัมพันธวงศ์จึงมีย่านการค้ากระจายอยู่ทั่วทั้งเขต ส่วนการพักอาศัยนั้นก็ยังมีบทบาทลดลง คนส่วนใหญ่ย้ายออกไปพักอาศัยในเขตอื่น เนื่องจากสภาพแวดล้อมของเขตสัมพันธวงศ์ไม่เอื้ออำนวยต่อการพักอาศัย

การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในเขตสัมพันธวงศ์ในปัจจุบันเป็นย่านการค้าที่มีสินค้าและกิจกรรมการค้าที่เป็นเอกลักษณ์ มีการแบ่งประเภทของสินค้าอย่างชัดเจน คือ ย่านลำเพ็ญหัวเม็ด ที่มีสินค้าประเภทผ้าและอุปกรณ์ตัดเย็บ และสินค้าประเภทของขวัญและของที่ระลึก ย่านค้าตั้งโต๊ะกัง-วัดเกาะที่มีกิจกรรมการค้ารองเท้าและกระเป๋า รวมถึงอยู่หลายร้าน ย่านเยาวราช มีกิจกรรมการค้าทองคำ และของใช้เบ็ดเตล็ด ประเภทสินค้าบริโภคจากเมืองจีน ย่านวังนครเขษม มีสินค้าประเภท อุปกรณ์เครื่องจักร ในการผลิตอาหาร เครื่องยนต์ และสินค้าประเภท เครื่องดนตรี ย่านทรงวาด มีสินค้าประเภทผลิตภัณฑ์การเกษตร เช่น แป้ง ข้าว และเมล็ดพืช ย่านพาดสาย มีกิจกรรมประเภทโรงพิมพ์ และร้านอาหารเครื่องดื่ม ให้บริการย่านเซียงกงและย่านค้าอะไหล่ จะมีสินค้าอะไหล่เก่าและอะไหล่ใหม่ตลอดทั้งบริเวณย่าน การที่แต่ละย่านมีการจำแนกสินค้าอย่างชัดเจนนี้ทำให้เกิดความสะดวกในการเลือกซื้อสินค้า และยังสามารถเปรียบเทียบราคา คุณภาพสินค้า ความหลากหลายของสินค้า ทำให้ผู้เข้ามาใช้บริการได้สินค้าที่ตรงกับความต้องการมากที่สุด นอกจากนั้นการที่มีการรวมกลุ่มกันของสินค้าประเภทต่างๆ ทำให้มีศักยภาพในการกำหนดราคา ผู้บริการสามารถซื้อสินค้าได้ในราคาถูก ถ้าต้องการซื้อสินค้าในปริมาณมาก เมื่อเปรียบเทียบกับซื้อสินค้าประเภทเดียวกันจากที่อื่น

ปัญหาที่พบในเขตสัมพันธวงศ์นั้น แบ่งออกเป็นด้านต่างๆ 3 ด้าน คือ ปัญหาด้านกายภาพ ปัญหาด้านเศรษฐกิจ และปัญหาด้านสังคม ปัญหาที่เห็นเด่นชัดที่สุด คือ ปัญหาความแออัด ความไม่เป็นระเบียบของพื้นที่ ซึ่งมีทั้งเรื่องของที่พักอาศัยที่ไม่เหมาะสมกับคุณภาพชีวิตที่ดี ปัญหาสิ่งแวดล้อมมลภาวะต่างๆ และความสกปรกของพื้นที่ สำหรับแนวทางที่จะแก้ไขปัญหาต่างๆ

มุ่งเน้นเพื่อให้การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในเขตสัมพันธวงศ์มีศักยภาพ และมีคุณค่า และพัฒนาไปในทิศทางที่เหมาะสม

ในส่วนของบทที่ 6 นี้จะเป็นการวิเคราะห์สรุปข้อมูลต่างๆ เพื่อนำมาเป็นพื้นฐานในการเสนอแนะแนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเขตสัมพันธวงศ์ในฐานะการเป็นย่านการค้าที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร

6.1 แผนการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในเขตสัมพันธวงศ์

การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในเขตสัมพันธวงศ์ เป็นการนำข้อมูล การวิเคราะห์เรื่องปัจจัย ศักยภาพ และปัญหาในพื้นที่ มาเสนอแนะเป็นแนวทางการใช้ที่ดิน การพัฒนาสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ และมาตรการสนับสนุนต่างๆ โดยกำหนดวัตถุประสงค์ในการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมดังนี้

6.1.1 วัตถุประสงค์ในการวางแผนการใช้ที่ดิน

1. เพื่อคงความเป็นเอกลักษณ์ของย่านการค้าต่างๆ โดยส่งเสริมกิจกรรมให้มีความเชื่อมโยง กำหนดบทบาทของการใช้พื้นที่ให้เหมาะสม
2. เพื่อพัฒนากิจกรรมการค้าให้มีความทันสมัย ปรับตัวให้ทันกับความต้องการของผู้ที่จะเข้ามาใช้บริการ โดยพัฒนากิจกรรมการค้าทั้งช่วงกลางวันและกลางคืน
3. ส่งเสริมกิจกรรมประเพณีของชุมชน เพื่อเป็นการสนับสนุนกิจกรรมการค้าในพื้นที่ และประชาสัมพันธ์กิจกรรมการค้าในช่วงเทศกาลต่างๆ เพื่อเป็นการกระตุ้นให้มีผู้เข้ามาใช้บริการมากขึ้น
4. เพื่อพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ อาทิเช่น การให้บริการด้านที่จอดรถ ห้างน้ำ ที่ทิ้งขยะมูลฝอยให้กระจายตามจุดต่างๆ ให้เพียงพอต่อความต้องการของคนที่ใช้พื้นที่

6.1.2 แนวความคิดในการวางแผนการใช้ที่ดินในอนาคต

เขตสัมพันธวงศ์เป็นเขตที่เล็กที่สุดในกรุงเทพมหานคร คือมีขนาดเพียง 1.416 ตารางกิโลเมตรแต่มีบทบาทสำคัญอย่างมาก คือ เป็นย่านกลางค้าใจกลางเมือง ที่มีกิจกรรมการค้ากระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ ประชาชนส่วนใหญ่ประกอบกิจการการค้า เมื่อพิจารณาถึงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) พ.ศ. 2542 กำหนดให้มีการใช้ที่ดินเพื่อตอบสนองวิสัยทัศน์คือ

1. เมืองที่ดำรงรักษามรดกทางประวัติศาสตร์และศิลปวัฒนธรรมซึ่งเป็นเอกลักษณ์ของชาติ
2. เมืองที่สงวนรักษาสภาพแวดล้อมและทรัพยากรทางธรรมชาติที่มีคุณค่า เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของประชากร
3. เมืองที่เป็นศูนย์กลางการบริหาร การคมนาคมติดต่อสื่อสาร เศรษฐกิจ และวิทยาการที่ทันสมัย
4. เมืองที่มีความคล่องตัวและสะดวกสบายในการเดินทาง โดยระบบคมนาคมขนส่งที่มีประสิทธิภาพ
5. เมืองที่มีการวางแผนการใช้ที่ดินรองรับการเจริญเติบโตในอนาคตอย่างมีระเบียบแบบแผน

ดังนั้นแนวความคิดในการวางแผนการใช้ที่ดิน จึงพิจารณาวางแผนให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐ และตามสภาพความเป็นจริงที่เกิดขึ้นในชุมชน โดยรูปแบบการใช้ที่ดินที่นำมาควรตอบสนองการขยายตัวของชุมชนในด้านต่างๆ คือ

1. การแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันให้บรรเทาลง
2. การป้องกันปัญหาที่เกิดขึ้นในอนาคต
3. การสนับสนุนพัฒนาให้เป็นไปตามแผนและศักยภาพของชุมชน
4. เพื่อให้เขตสัมพันธวงศ์ดำรงความเป็นย่านศูนย์กลางการค้าที่มีความเข้มแข็งต่อไป

จากการสอบถามความคิดเห็นของผู้ขายและผู้ซื้อ เกี่ยวกับปัญหาในย่านต่างๆ พบว่าปัญหาส่วนใหญ่เกิดจากความหนาแน่นของการใช้พื้นที่ ผู้ตอบแบบสอบถามได้ระบุถึงสิ่งที่ควรปรับปรุง (ตารางที่ 6-1) โดยรวบรวมจากสภาพปัญหาที่พบในปัจจุบัน ตามรายละเอียดดังนี้

1. ย่านลำเพ็ญ หัวเม็ด ควรปรับปรุงเรื่อง ความแออัด ที่จอดรถ ห้องน้ำ และการจราจร
2. ย่านตั้งโต๊ะกั้ง-วัดเกาะ ควรปรับปรุงเรื่อง ความสะอาด ความแออัด ที่จอดรถ ความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สิน การเตือนไฟเพลิงไหม้ การจราจร และการกำจัดขยะ
3. ย่านเยาวราช ควรปรับปรุงเรื่อง ความสะอาด ที่จอดรถ ห้องน้ำ ความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สิน และการจราจร
4. ย่านเวียงนครเขมม ควรปรับปรุงเรื่อง ความแออัด ที่จอดรถ ความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สิน การเตือนไฟเพลิงไหม้ และการจราจร
5. ย่านทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา ควรปรับปรุงเรื่อง ความแออัด ที่จอดรถ การจราจร การกำจัดขยะ และบริการไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์

6. ยานพาดสาย ควรปรับปรุงเรื่อง ความสะอาด ความแออัด ที่จอดรถ ห้องน้ำ ความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สิน และการจราจร

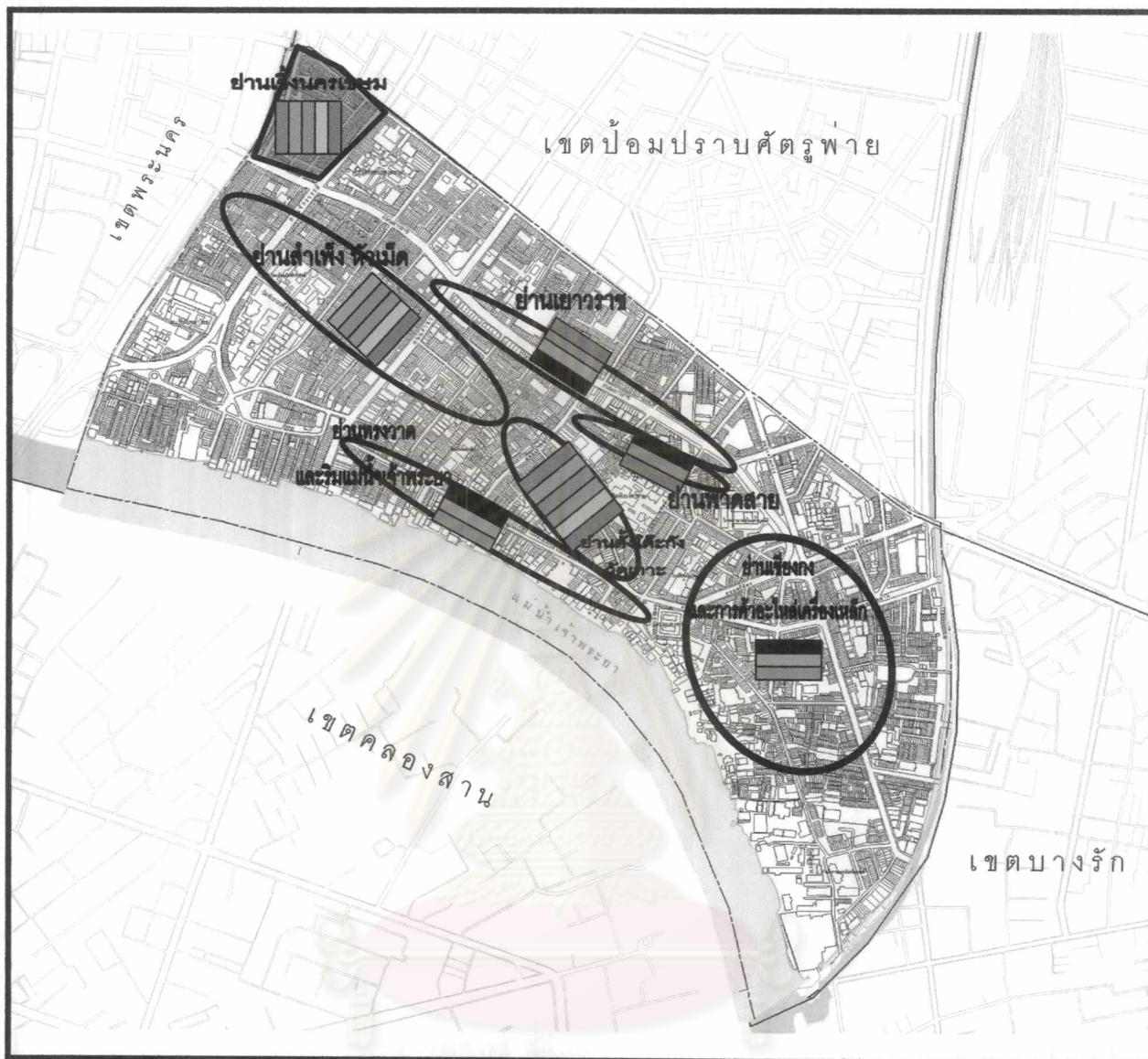
7. ยานเชียงใหม่และการค้าอะไหล่เครื่องเหล็ก ควรปรับปรุงเรื่อง ความสะอาด ที่จอดรถ ห้องน้ำ และความปลอดภัยของทรัพย์สิน

ตารางที่ 6-1 ปัญหาในเขตสัมพันธวงศ์ แยกตามย่านต่างๆ

เหตุผล	ย่าน						เชียงใหม่และการค้าอะไหล่เครื่องเหล็ก
	ลำพัง หัวเม็ด	ตั้งโต๊ะกัง-วัดเกาะ	เขาราช	เวียงนครเขม	ทรงวาดและริมแม่น้ำ	พาดสาย	
สกปรก	-	-	√	-	√	√	√
ทรุดโทรม	-	√	-	√	-	-	-
แออัด	√	√	√	√	√	-	√
ไม่เป็นระเบียบ	√	√	-	-	-	-	-
ที่จอดรถของผู้ซื้อน้อย	√	√	√	√	√	√	√
ห้องน้ำของผู้ซื้อน้อย	√	√	-	√	-	-	-
ความปลอดภัยของทรัพย์สิน	√	√	√	√	-	√	-

ตารางที่ 6-2 สิ่งที่ต้องปรับปรุงในย่านการค้าต่างๆ

เหตุผล	ย่าน						
	ลำพัง หัวเม็ด	ตั้งโต๊ะกัง-วัดเกาะ	เขาราช	เวียงนครเขม	ทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา	พาดสาย	เชียงใหม่และการค้าอะไหล่เครื่องเหล็ก
ความสะอาด	-	√	√	-	-	√	√
พื้นที่ไม่แออัด	√	√	-	√	√	√	-
ที่จอดรถผู้ซื้อ	√	√	√	√	√	√	√
ห้องน้ำผู้ซื้อ	√	-	-	-	-	√	-
ห้องน้ำของผู้ขายสะอาดพอเพียง	√	-	√	-	-	√	√
ความปลอดภัยของทรัพย์สิน	-	√	√	√	-	√	√
การเดินไฟเพลิงไหม้	-	√	-	√	-	-	-
การจราจรหนาแน่น	√	√	√	√	√	√	-
การกำจัดขยะ	-	√	-	-	√	-	-
บริการไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	-	-	-	-	√	-	-



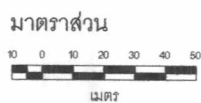
แผนที่ที่ 6-1 แสดงสภาพปัญหาในย่านการค้าต่างๆ

สัญลักษณ์	แม่น้ำ, แหล่งน้ำ	ปัญหาความแออัด	ปัญหาที่จอดรถ
เขตการปกครอง	ปัญหาความสกปรก	ปัญหาความไม่ เป็นระเบียบ	ปัญหาห้องน้ำ
ถนน	ปัญหาความทรุดโทรม		ปัญหาความปลอดภัย ของทรัพย์สิน

แนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเขตในสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร

ที่มา: สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
นางสาวทิพย์สุคนธ์ สุปิน รหัส 4574132025



6.2 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในเขตสัมพันธวงศ์

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในเขตสัมพันธวงศ์ได้แบ่งการรูปแบบการใช้ที่ดิน ออกเป็น 3 ประเภท คือ พาณิชยกรรมศูนย์กลางการค้า พาณิชยกรรมย่านการค้าเก่า และพาณิชยกรรมพื้นที่ริมน้ำ แบ่งตามประเภทย่านดังนี้

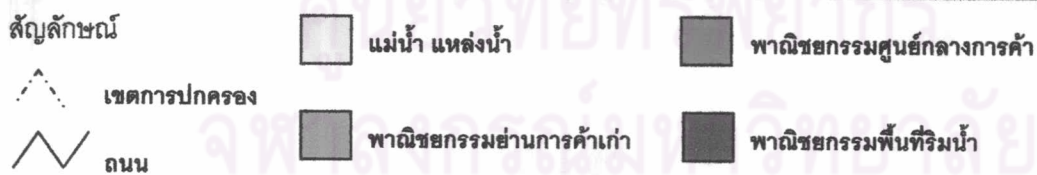
1. **พาณิชยกรรมย่านศูนย์กลางการค้า** โดยในเขตนี้มีเป็นแหล่งย่านการค้า ได้แก่ ย่านลำพัง หัวเมียด ย่านตั้งโต๊ะกัง-วัดเกาะ และย่านเยาวราช เป็นเขตย่านการค้ากลาง มีประชากรเข้ามาใช้พื้นที่หนาแน่นในตอนกลางวัน เนื่องจากเข้ามาจับจ่ายซื้อสินค้าในพื้นที่ เส้นทางคมนาคมเชื่อมโยง คือ ถนนจักรวรรดิ ถนนเยาวราช ถนนราชวงศ์ ถนนทรงวาด และถนนทรงสวัสดิ์ กิจกรรมในเขตนี้เป็นกิจกรรมระดับภาคซึ่งให้บริการแก่ประชาชนทั้งในเขตและนอกเขต ประกอบด้วยกิจกรรมประเภทศูนย์กลางการค้า บริษัท-สำนักงาน ธนาคารและการบริการต่างๆ

2. **พาณิชยกรรมย่านการค้าเก่า** ย่านการค้าที่อยู่ในเขตนี้ได้แก่ ย่านเวียงนครเขมร และย่านพาดสาย และย่านเชียงกงและการค้าอะไหล่เครื่องเหล็ก การใช้ที่ดินในย่านนี้เป็นการใช้ที่ดินแบบผสมผสานระหว่างพาณิชยกรรมและการอยู่อาศัย เส้นทางคมนาคมเชื่อมต่อกันสำหรับย่านเวียงนครเขมร ได้แก่ ถนนจักรวรรดิ ถนนเจริญกรุง ย่านพาดสาย ได้แก่ ถนนพาดสาย ถนนทรงสวัสดิ์ และถนนยาวพานิช เส้นทางคมนาคมเชื่อมต่อกันสำหรับย่านเชียงกงและการค้าอะไหล่เครื่องเหล็ก ได้แก่ ถนนพาดสาย และถนนตรีมิตร กิจกรรมการค้าประกอบด้วย กิจกรรมที่เป็นการค้าสินค้าเฉพาะ คือ ย่านเวียงนครเขมร เป็นสินค้าประเภท เครื่องจักรเล็ก เครื่องมือช่วยในการประกอบอาหาร เครื่องใช้ไฟฟ้า และเครื่องดนตรี ย่านพาดสาย เป็นสินค้าประเภท โรงพิมพ์ อาหารและเครื่องดื่ม และการบริการอื่นๆ ส่วนย่านเชียงกงและการค้าอะไหล่เครื่องเหล็ก มีการค้าเหล็กเก่า เครื่องยนต์เก่า และเหล็กใหม่ สกรู น็อต หม้อน้ำ เครื่องยนต์ เป็นต้น

3. **พาณิชยกรรมพื้นที่ริมน้ำ** ย่านการค้าที่ตั้งอยู่บริเวณริมน้ำ ได้แก่ ย่านทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา เส้นทางคมนาคมเชื่อมโยงย่านการค้าในพื้นที่นี้ ได้แก่ ถนนทรงวาด ถนนตรีมิตร และถนนเจริญกรุง กิจกรรมการค้าประกอบด้วย กิจกรรมที่เป็นการค้าสินค้าเฉพาะ คือ ย่านทรงวาด มีการค้าขายส่งผลิตผลทางการเกษตร จำพวกแป้ง ข้าว ข้าวโพด ฯลฯ



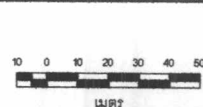
แผนที่ที่ 6-2 แสดงผังการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม



แนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเขตในสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร

ที่มา: สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
นางสาวทิพย์สุคนธ์ สุปิน รหัส 4574132025



มาตราส่วน

6.3 ข้อเสนอแนะการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

1. พาณิชยกรรมย่านศูนย์กลางการค้า ประกอบด้วย ย่านลำเพ็ญ หัวเม็ด ย่านตั้งโต๊ะกั้ง วัดเกาะ และย่านเยาวราช

ย่านลำเพ็ญหัวเม็ด พื้นที่พาณิชยกรรมในบริเวณนี้มีความหนาแน่นและแออัด จึงประสบปัญหาในการใช้พื้นที่ รวมไปถึงปัญหาเรื่องที่จอดรถ และความปลอดภัยของทรัพย์สิน

ข้อเสนอแนะ

1. จัดระเบียบกิจกรรมการค้า โดยกำหนดให้ร้านค้าต่างๆ ไม่วางสินค้าหน้าร้านให้รูก้าทางเท้า โดยกำหนดให้สามารถวางสินค้าหน้าร้านได้ระยะไม่เกิน 1 เมตร เนื่องจากทำให้การสัญจรไปมาไม่สะดวก ร้านค้าที่ฝ่าฝืนจะต้องถูกปรับเงิน โดยทางสำนักงานเขตจัดให้เทศกิจ เป็นผู้ควบคุมดูแลการจัดระเบียบของร้านค้าต่างๆ
2. จัดทำข้อมูลให้คนที่เข้ามาซื้อสินค้าและบริการสามารถเข้าไปซื้อของได้อย่างตรงจุดประสงค์ โดยกำหนด จุดให้บริการข้อมูล จำนวน 2 จุด บริเวณ ถนนจักรวรรดิ และถนนราชวงศ์ เพื่อลดปัญหาประชาชนที่ไม่รู้จะไปซื้อสินค้าตรงไหนไปเบียดเสียดกันคนอื่น ที่เข้ามาเดินซื้อของ และจัดให้บริการข้อมูลเกี่ยวกับสถานที่จอดรถ ว่าอยู่ตรงบริเวณไหน เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่เข้ามาใช้บริการ
3. กำหนดให้มีจุดตรวจ จำนวน 3 จุด บริเวณตรอกหัวเม็ด 1 จุด และบริเวณลำเพ็ญ 2 จุด และกำหนดให้ และป้อมตำรวจ เพื่อเป็นจุดรับแจ้งเหตุด่วนเหตุร้ายให้กับผู้ที่เข้ามาใช้บริการ

ย่านตั้งโต๊ะกั้ง วัดเกาะ พื้นที่นี้ประสบปัญหาใกล้เคียงกับย่านลำเพ็ญหัวเม็ด แต่มีปัญหาเพิ่มเติมคือ ความทึบโตรม จึงมีข้อเสนอแนะเพิ่มเติมดังนี้

ข้อเสนอแนะ

กำหนดให้ร้านค้าและอาคารที่อยู่ในย่าน ช่วยกันรักษาสภาพแวดล้อม โดยกำหนดมาตรการควบคุมในบริเวณร้านค้าและที่พักอาศัยของตนเอง เช่นมีการทำความสะอาดหน้าบ้าน ปลูกต้นไม้ ในบริเวณบ้าน ถึงแม้จะไม่มีพื้นที่ในการปลูกก็อาจจะใช้กระถางแขวนได้ ส่วนในเรื่องของความทึบโตรมของอาคารสถานที่ กำหนดให้ร้านค้าต่างๆ ต้องบูรณะร้านค้าและอาคารของตนเองไม่ให้เกิดการพังทลายลง มาโดยเจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธาธิการของเขต ต้องคอยประสานงานตรวจสอบอาคารบ้านเรือนที่ทรุดโทรมผิดปกติ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการตักเตือนเจ้าของอาคาร และให้ดำเนินการปรับปรุงโดยเร็วที่สุด ภายใน 15 วันนับตั้งแต่ได้รับหนังสือเตือน มิฉะนั้นจะต้องระวางโทษปรับตามความเหมาะสม นอกจากนั้นกำหนดให้ใช้มาตรการทางภาษี โดยเฉพาะภาษีโรงเรือน

และที่ดิน คือ ให้เก็บภาษีในอัตราสูงแก่พื้นที่ว่างเปล่าที่ไม่ได้รับการพัฒนาให้เกิดประโยชน์ รวมถึงอาคารสิ่งก่อสร้างที่ปล่อยทิ้งร้างเกินระยะเวลา 5 ปี

ย่านเยาวราช พื้นที่ย่านเยาวราชเป็นพื้นที่บริเวณต่อเนื่องมาจากย่านสำเพ็ง หัวเม็ด ปัญหาที่พบในย่านนี้ ได้แก่ ความสกปรก ความแออัด ที่จอดรถ และความปลอดภัยของทรัพย์สิน ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมเกี่ยวกับย่านเยาวราช มีดังนี้

ข้อเสนอแนะ

กำหนดให้มีจุดทิ้งขยะ กระจายอยู่ทุกระยะ 100 เมตร เป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้เข้ามาใช้พื้นที่ และช่วยลดปัญหาขยะได้

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

มาตรการในการใช้ที่ดินตามผังเมืองรวม (ฉบับปรับปรุง ครั้งที่ 1)

มาตรการการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน

พื้นที่พาณิชยกรรมในบริเวณนี้มีความหนาแน่นและแออัด จึงกำหนดให้มีการใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่น คือ คลังสินค้าและการอยู่อาศัยในพื้นที่ โดยอนุญาตให้มีพื้นที่ว่างในบริเวณนี้ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของที่ดินแต่ละแปลง และห้ามใช้ที่ดินตามตารางที่ 6-3

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 6-3 มาตรการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Use Control) ในเขตสัมพันธวงศ์

ประเภทกิจกรรม	พาณิชยกรรม		
	ย่านการค้ากลาง	ย่านการค้าพิเศษ	ย่านการค้าชุมชน
ที่อยู่อาศัย			
- บ้านเดี่ยว	×	×	✓
- บ้านแฝด	×	×	✓
- ห้องแถว	×	✓	✓
- อาคารชุด/หอพัก	×	✓	✓
อาคารพาณิชย์ - ที่พักอาศัย	✓	✓	✓
ร้านค้าปลีก - บริการ < 80 ตร.ม.*	✓	✓	✓
ร้านค้าปลีก - บริการ > 80 ตร.ม.*	✓	✓	✓
สำนักงาน < 300 ตร.ม.*	✓	✓	✓
สำนักงาน > 300 ตร.ม.*	✓	✓	×
โรงแรม < 500 ตร.ม.*	✓	×	×
โรงแรม > 500 ตร.ม.*	✓	×	×
โรงพยาบาล	✓	×	×
ร้านอาหาร	✓	✓	✓
สถานบันเทิง	✓	×	×
ตลาดสด	✓	✓	✓
ห้างสรรพสินค้า	✓	×	×
ศูนย์สรรพสินค้า	✓	✓	×
จำหน่ายน้ำมันและก๊าซ	×	×	×
อุสาหกรรมหนัก	×	×	×
อุสาหกรรมเบา	✓	✓	✓
อุตสาหกรรมในครัวเรือน	✓	✓	✓
คลังสินค้า	✓	✓	×
คลังเชื้อเพลิง/ก๊าซ	×	×	×
สถานรับเลี้ยงเด็ก/คนชรา	×	×	✓
การปศุสัตว์	×	×	×
การกำจัดขยะ	×	×	×
สถานที่ซื้อขายวัสดุ	×	✓	×
ธนาคาร	✓	✓	✓
ร้านค้าส่ง	✓	✓	✓

* การกำหนดพื้นที่มาจากกฎกระทรวงฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2527) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (พ.ศ. 2522)

✓ อนุญาต × ไม่อนุญาต



แผนที่ที่ 6-3 แสดงข้อเสนอแนะการใช้ที่ดินย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางการค้า

สัญลักษณ์

เขตการปกครอง

แม่น้ำ, แหล่งน้ำ

จุดตรวจ ป้อมยาม

ถนน

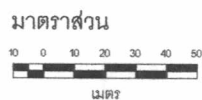
จุดให้บริการข้อมูล

ถังขยะ

แนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเขตในสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร

ที่มา: สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
นางสาวทิพย์สุนันท์ สุปิน รหัส 4574132025



2. พาณิชยกรรมย่านการค้าเก่า ประกอบด้วย ย่านเวียงนครเขมม และย่านพาดสาย และย่านเชียงกงและการค้าอะไหล่ เครื่องเหล็ก

ย่านเวียงนครเขมม พื้นที่ย่านนี้ประสบปัญหาคือ ความทึบโตรม ความแออัด ที่จอดรถ และความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สิน

ข้อเสนอแนะ

1. จัดระเบียบกิจกรรมการค้า โดยกำหนดให้ร้านค้าต่างๆ ไม่วางสินค้าหน้าร้านให้รูกลิ้าทางเท้า โดยกำหนดให้สามารถวางสินค้าหน้าร้านได้ระยะไม่เกิน 1 เมตร ผู้ฝ่าฝืนต้องจำโทษปรับตามความเหมาะสม
2. กำหนดให้ผู้เข้ามาซื้อสินค้าในย่านสามารถนำรถเข้ามาจอดริมทางเท้าได้ภายในย่านได้ โดยมีการกำหนดอัตราที่จอดรถ และมีการจัดระเบียบการเดินรถภายใน
3. กำหนดให้มีจุดตรวจ และป้อมตำรวจ จำนวน 2 จุดเพื่อเป็นจุดรับแจ้งเหตุด่วนเหตุร้ายให้กับผู้ที่เข้ามาใช้บริการ

ย่านพาดสาย ปัญหาที่พบในย่าน คือ ปัญหาความสกปรก ที่จอดรถ และความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สิน

ข้อเสนอแนะ

เนื่องจากย่านมีความต่อเนื่องจากย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางการค้า จึงมีข้อกำหนดในลักษณะเดียวกัน โดยเพิ่มเติม จุดตรวจ 1 จุด บริเวณร้านกาแฟเอ็ยะแซ ส่วนการบริการถึงชยะ กำหนดให้มีถึงชยะแบบแยกชยะ ไม่น้อยกว่า 100 เมตรต่อ 1 จุด

ย่านเชียงกงและการค้าอะไหล่เครื่องเหล็ก ปัญหาที่พบในย่านนี้ได้แก่ ความสกปรก ความแออัด และปัญหาที่จอดรถ

ข้อเสนอแนะ

1. จัดให้มีการดูแลรักษาความสะอาด โดยให้เขตสัมพันธวงศ์ จัดการดูแลเรื่องความสะอาดในบริเวณที่สาธารณะ กิจกรรมเกี่ยวกับการขายเครื่องยนต์เก่า ต้องมีการควบคุมเป็นกรณีพิเศษ เนื่องจากมีคราบน้ำมันปนเปื้อน ในบริเวณทางสาธารณะ เป็นอันตรายต่อสิ่งแวดล้อม
2. จัดระเบียบกิจกรรมการค้า โดยกำหนดให้ร้านค้าต่างๆ ไม่วางสินค้าหน้าร้านให้รูกลิ้าทางเท้า โดยกำหนดให้สามารถวางสินค้าหน้าร้านได้ระยะไม่เกิน 1 เมตร ผู้ฝ่าฝืนต้องจำโทษปรับตามความเหมาะสม

3. กำหนดให้สามารถจอดรถริมถนนได้ ยกเว้นระหว่างเวลา 07.00-10.00 น. และเวลา 16.00-18.00 น.

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

มาตรการในการใช้ที่ดินตามผังเมืองรวม (ฉบับปรับปรุง ครั้งที่ 1)

มาตรการการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน

พื้นที่พาณิชยกรรมในบริเวณนี้มีความหนาแน่นและแออัด แต่ก็น้อยกว่าในย่านศูนย์กลางการค้า จึงกำหนดให้มีการใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่น คือ การอยู่อาศัยในพื้นที่ โดยอนุญาตให้มีพื้นที่ว่างในบริเวณนี้ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของที่ดินแต่ละแปลง และห้ามใช้ที่ดินตามตารางที่ 6-3

3. พาณิชยกรรมพื้นที่ริมน้ำ ประกอบด้วย ย่านทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา ย่านการค้าในพื้นที่ริมน้ำ ประสบปัญหา ได้แก่ ความสกปรก ความแออัด และปัญหาที่จอดรถ ความสกปรก ความแออัด และปัญหาที่จอดรถ

ข้อเสนอแนะ

1. จัดให้มีการดูแลรักษาความสะอาด โดยให้เขตสัมพันธวงศ์ จัดการดูแลเรื่องความสะอาดในบริเวณที่สาธารณะ และกำหนดให้อาคารร้านค้า ดูแลความสะอาดในบริเวณพื้นที่ของตนเอง
2. กำหนดให้มีถังขยะในพื้นที่ไม่น้อยกว่า 100 เมตร ต่อ 1 จุด เพื่อที่จะให้บริเวณต่างๆ มีที่รองรับขยะของตนเอง
3. ควบคุมการใช้พื้นที่อาคารไม่ให้สูงเกินมาตรการที่กำหนดจากทางผังเมือง เนื่องจากเป็นพื้นที่อนุรักษ์ ห้ามไม่ให้ปลูกสร้างอาคารสูงบริเวณ ริมแม่น้ำ ในย่านทรงวาด ซึ่งทำให้ลักษณะการใช้ที่ดินในย่านนี้เปลี่ยนแปลงไป
4. กำหนดช่วงเวลาสำหรับรถบรรทุกในการขนถ่ายสินค้า โดยให้ยกเว้นในช่วงเวลาที่มีการจราจรหนาแน่น ได้แก่ เวลา 07.00-10.00 น. และเวลา 16.00-18.00 น. เพื่อลดการกีดขวางการจราจร
5. กำหนดให้ลานจอดรถกำหนดป้ายสำหรับที่จอดรถ พร้อมทั้งมีป้ายบอกอัตราค่าบริการต่อชั่วโมงอย่างชัดเจน
6. จัดทำทางเดินเท้าริมแม่น้ำ เพื่อเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจสำหรับคนในพื้นที่ บริเวณย่านทรงวาด

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

มาตรการในการใช้ที่ดินตามผังเมืองรวม (ฉบับปรับปรุง ครั้งที่ 1)

มาตรการการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน

พื้นที่พาณิชยกรรมในบริเวณนี้มีความหนาแน่นและแออัด แต่ก็น้อยกว่าในย่านศูนย์กลางการค้า จึงกำหนดให้มีการใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่น คือ การอยู่อาศัยในพื้นที่ โดยอนุญาตให้มีพื้นที่ว่างในบริเวณนี้ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของที่ดินแต่ละแปลง และห้ามใช้ที่ดินตามตารางที่ 6-3



แผนที่ที่ 6-4 แสดงข้อเสนอแนะการใช้ที่ดินย่านพาณิชยกรรมพื้นที่ริมน้ำ

สัญลักษณ์

	เขตการปกครอง		แม่น้ำ, แหล่งน้ำ		จุดตรวจ
	ถนน		ทางเดิน ลู่วิ่งริมน้ำ		ถังขยะ

<p>แนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์เขตในสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร</p>	<p>ที่มา: สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร</p>
<p>ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย นางสาวทิพย์สุคนธ์ สุปิน รหัส 4574132025</p>	<p>มาตราส่วน 10 0 10 20 30 40 50 เมตร</p> 

6.4 ผลที่ได้รับจากการดำเนินตามแนวทางการใช้ที่ดิน

1. ทำให้ใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านพาณิชย์กรรมได้อย่างคุ้มค่า เนื่องจากที่ดินมีราคาสูงทำให้ต้องกำหนดการใช้ที่ดินให้ได้ประโยชน์เต็มที่
2. ช่วยให้การใช้ประโยชน์ที่ดินไม่สับสน เพราะมีการกำหนดพื้นที่ต่างๆ ให้เป็นย่านสอดคล้องกับกิจกรรมที่เกิดขึ้น
3. ย่านการค้าในเขตมีความเชื่อมโยงกัน เพราะกำหนดพื้นที่ให้มีบริเวณใกล้เคียงกัน ช่วยสนับสนุนกิจกรรมที่เกิดขึ้นในแต่ละพื้นที่
4. ทำให้กิจกรรมการค้าในย่านต่างๆ เจริญเติบโตตามศักยภาพ และมีผลให้รัฐสามารถเก็บภาษีการค้าได้มากขึ้นจากร้านในบริเวณย่านการค้า รวมไปถึง ภาษีป้าย และภาษีโรงเรือนและที่ดิน
5. ส่งเสริมให้พื้นที่ในพื้นที่ในบริเวณที่ทรุดโทรม เนื่องจากมีข้อบังคับทำให้จะต้องใช้พื้นที่อย่างเต็มที่ไม่สามารถจะปล่อยทิ้งว่างไว้ได้
6. แก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ จากสภาพแวดล้อมที่ทรุดโทรม และเป็นการปรับปรุงสภาพแวดล้อมให้ดีขึ้น เนื่องจากการจัดระเบียบกิจกรรมต่างๆ รวมไปถึงการให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้ประชาชนในพื้นที่อย่างทั่วถึง

6.5 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาแนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในเขตสัมพันธวงศ์ ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาในครั้งต่อไปดังนี้ คือ

1. การจัดระบบข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ อาคาร และการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานสำหรับการวางแผนพัฒนาพื้นที่ต่อไป
2. การกำหนดจัดระเบียบกิจกรรม และการกำหนดจุดหาบเร่แผงลอย ทั้งในเวลากลางวันและกลางคืน เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการใช้พื้นที่ และช่วยลดปัญหาที่มีผลต่อสภาพแวดล้อมในพื้นที่
3. การทำแผนพัฒนาพื้นที่ในพื้นที่ในเชิงอนุรักษ์ เพื่อให้เขตสัมพันธวงศ์เป็นย่านการค้าที่มีเอกลักษณ์และดำรงอยู่ต่อไป