

แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่แขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธวงศ์  
กรุงเทพมหานคร



นางสาว อัจฉรา ปุณฺณฤทธิ

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต  
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
พ.ศ. 2533

ISBN 974-577-043-4

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

016431

i 10305981



A PLANNING APPROACH FOR REDEVELOPMENT OF JAKAWAT SUBDISTRICT,  
SAMPANTAWONG DISTRICT, BANGKOK METROPOLITAN AREA

Miss Ajchara Poonyarit



ศูนย์วิทยุทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fullfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning  
Department of Urban and Regional Planning

Graduate School

Chulalongkorn University

1990

ISBN 974-577-043-4





หัวข้อวิทยานิพนธ์      แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่แขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร  
โดย                              นางสาว อัจฉรา ปุญญฤทธิ์  
ภาควิชา                              การวางแผนภาคและเมือง  
อาจารย์ที่ปรึกษา              รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย คีรินทร์ภาณุ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

..... ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรวิทย์  
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรวิทย์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ผู้ช่วยศาสตราจารย์ สุวิมล ชาติานิติ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ สุวิมล ชาติานิติ)

..... อาจารย์ที่ปรึกษา  
(รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย คีรินทร์ภาณุ)

..... กรรมการ  
(อาจารย์ นิจ หิณชิรนนท์)

..... กรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วิระ ลัจกุล)





พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมเพียงแผ่นเดียว

อัจฉรา บุญฤทธิ : แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูที่แขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร (A PLANNING APPROACH FOR REDEVELOPMENT OF JAKAWAT SUBDISTRICT, SAMPHANTHAWONG DISTRICT, BANGKOK METROPOLITAN AREA) อ.ที่ปรึกษา : รศ.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ, 148 หน้า, ISBN 974-577-043-4

การวิจัยครั้งนี้มีจุดมุ่งหมาย เพื่อหาแนวทางในการแก้ปัญหาของ เมืองชั้นในที่เกิดขึ้นจนกลายเป็น ปัญหาอันวิกฤต โดยใช้หลักการของการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่

เขตสัมพันธวงศ์ เป็น เขตชั้นใน เขตหนึ่งที่มีความสำคัญในด้านการ เป็นศูนย์ธุรกิจการค้าดั้งเดิม โดยเฉพาะอย่างยิ่ง แขวงจักรวรรดิ ซึ่งเป็นแขวงหนึ่งใน เขตนี้ เป็นย่านธุรกิจการค้าเฉพาะอย่างที่ยังคง ความสำคัญอยู่มาก แต่ในปัจจุบัน เกิดปัญหาในด้านต่าง ๆ อย่างมากมาย ผลการวิจัย พบว่า แขวงจักรวรรดิ มีปัญหาที่สำคัญและสมควรที่จะได้รับการแก้ไขโดยเร็ว โดยได้ข้อสรุปจากการสำรวจสภาพทั่วไปและจากการ สัมภาษณ์ประชากรตัวอย่าง จำนวน 350 ตัวอย่าง ปัญหาดังกล่าวคือ 1 ปัญหาด้านการจราจร การจราจร ที่ติดขัดในบริเวณนี้ เนื่องจากขนาดถนนและซอยคับแคบ การขาดแคลนที่จอดรถ การจอดรถขนถ่ายสินค้าบนผิว ทางจราจร การฝ่าฝืนกฎจราจร ประกอบกับพื้นที่นี้ เป็นเส้นทางจราจรที่สำคัญ จึงมีปริมาณยานพาหนะมาก ตลอดวัน 2 ปัญหาการใช้ที่ดินและอาคาร เนื่องจากขาดการวางแผนการใช้ที่ดินไว้ล่วงหน้า ขาดปริมาณที่ เว้นว่างที่เหมาะสมต่อความปลอดภัยและสุขภาพของผู้อยู่อาศัย และสภาพอาคารที่ชำรุดทรุดโทรม 3 ปัญหาด้านสภาพแวดล้อมที่มีผลต่อสุขภาพอนามัยของประชากร เป็นอย่างมาก

แนวทางในการแก้ปัญหาดำเนินการโดยการยึดหลักการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่และมีการผัง เมือง เป็นแนวทางในการพัฒนา คือ 1 การวางแผนการใช้ที่ดินให้คุ้มค่าทาง เศรษฐกิจ ทำในลักษณะการ บูรณะปรับปรุง มีการพัฒนาสร้างอาคารสูงในลักษณะการใช้สอยหลายประ เภทอยู่ในอาคารเดียวกัน เพื่อ เพิ่มพื้นที่ใช้สอย 2 ทำการจัดระบบการจราจรให้เหมาะสมและมีความคล่องตัวมากขึ้น โดยการเพิ่มพื้นที่ผิว การจราจร ขยายขนาดถนนและซอย ทั้งนี้เพื่อเพิ่มพื้นที่ถนน จากร้อยละ 7.57 ให้เป็นร้อยละ 25.30 ของ พื้นที่แขวง 3 ทำการเสริมสร้างสภาพแวดล้อมในพื้นที่ให้ดีขึ้น เพื่อให้เหมาะสมกับการพักอาศัย และประกอบ ธุรกิจการค้า จัดบริการสาธารณะด้านต่าง ๆ กำจัดมลภาวะด้านต่าง ๆ 4 ส่งเสริมให้มีการบูรณะปรับปรุง และอนุรักษ์อาคารในบางสถานที่ เช่น อาคารสถานที่ศาสนสถาน อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ และ อาคารที่มีลักษณะ เฉพาะของพื้นที่

ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัยในทางตรง คือ การเพิ่มความคล่องตัวในการจราจร ซึ่งส่งผลให้ เกิดประโยชน์ทางด้าน เศรษฐกิจและสังคม เป็นอย่างมาก ในทางอ้อมก่อให้เกิดผลดีทางด้าน เศรษฐกิจต่อเนื่อง ไปยังพื้นที่โดยรอบ ทั้งนี้จะต้องได้รับความสนับสนุนและร่วมมือกันระหว่างภาครัฐบาลและภาค เอกชนด้วย

ศูนย์วิทยพัธวิทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา ..... การวางแผนภาคและ เมือง  
สาขาวิชา ..... การวางผัง เมือง  
ปีการศึกษา 2532 .....

ลายมือชื่อนิติ ..... อัจฉรา บุญฤทธิ  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา ..... ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ





พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

AJCHARA POONYARIT : A PLANNING APPROACH FOR REDEVELOPMENT OF JAKAWAT SUBDISTRICT, SAMPHANTHAWONG DISTRICT, BANGKOK METROPOLITAN AREA.  
THESIS ADVISOR : ASSO.PROF. SAKCHAI KIRINPANU. 148 PP.  
ISBN 974-577-043-4

The purpose of this study was to design a planning approach for redevelopment to solve the problems of the inner area which was increased to be crisis

Samphanthawong District, especially Jakawat Subdistrict has been the most important Commercial Business District (C.B.D.). It was found that Jakawat Subdistrict had many problems which should be solved rapidly. The problems which focus by attitude survey and evaluation of problems on physical condition and observation random sampling 350 number of population in this area were ; 1. Traffic congestion caused by inadequate road area is under standard, lack of parking space, illegal driving and a lot of traffic volume. 2. Unefficient land use caused of unplanned land use, lack of land - space for quality of life and worn - out structures. 3. Environmental problems which impact to health.

The planning approach to solve the problems may be redevelopment of the inner area in the way of city planning. They include, 1. Effective and economical land use in accordance with reconstruction and plan unit development to increase open space and utility area, 2. Improve the traffic system by increasing road area, expansion of existing road and access. 3. Improve the environment by systemizing the infrastructure and facility, deleting pollution in order to make more better living 4. Support to preserve the historical building, religion building and unique building

The advantage from redevelopment planning would prove in many ways i.e.; decrease the problems on traffic congestion and other living condition which be advantage on economic and social condition. The indirect ways should be benefit in economic to the surrounding areas. However, implementing of the project should be the mutual cooperation between public and private sectors.

ศูนย์วิทยุทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา ..... การวางแผนภาคและเมือง .....

สาขาวิชา ..... การวางผังเมือง .....

ปีการศึกษา 2532 .....

ลายมือชื่อนิติ ..... วิชา 40000

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา ..... สกช. ศักดิ์ศิริ

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม .....





## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงได้ด้วยความช่วยเหลือให้คำแนะนำอันเป็นประโยชน์จาก รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ อาจารย์ประจำภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง ที่ได้กรุณาเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ สุวัฒนา ธาดานิติ ที่ได้กรุณาเป็นประธาน กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วิระ สัจกุล และอาจารย์นิเจ หิณชิรนนท์ กรุณาให้คำแนะนำและเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และอาจารย์ทุกท่านในภาควิชาที่ได้ประสาท ความรู้แก่ผู้วิจัย ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้ด้วย

นอกจากนี้ผู้วิจัยใคร่ขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา และพี่ๆ ทุกท่านที่ได้ให้กำลังใจ และกำลังทรัพย์สนับสนุนตลอดมา ตลอดจนขอขอบคุณเพื่อนๆ ทุกคนที่มีส่วนช่วยให้วิทยานิพนธ์เรื่องนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

ท้ายสุดนี้ ผู้วิจัยขอขอบคุณหน่วยงานทุกแห่งที่ได้ให้ความร่วมมือในการเอื้อเฟื้อข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำวิทยานิพนธ์เรื่องนี้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร และขอขอบคุณประชากรกลุ่มตัวอย่างที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามด้วย

อัจฉรา ปุณฺณฤทธิ

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สารบัญ



		หน้า
	บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
	บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	จ
	กิตติกรรมประกาศ .....	ฉ
	สารบัญตาราง .....	ช
	สารบัญแผนที่ .....	ฉ
บทที่		
1	บทนำ .....	1
	1.1 ความเป็นมาของปัญหา .....	2
	1.2 แนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงฟื้นฟู .....	5
	1.3 วัตถุประสงค์ .....	13
	1.4 ขอบเขตการศึกษา .....	13
	1.5 ประเภทงานวิจัย .....	13
	1.6 ขั้นตอนการวิจัย .....	13
	1.7 วิธีการวิจัยและการรวบรวมข้อมูล .....	14
	1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากงานวิจัย .....	14
2	สภาพทั่วไปของเขตสัมพันธวงศ์ .....	15
	2.1 ประวัติความเป็นมาของเขตสัมพันธวงศ์ .....	15
	2.2 ลักษณะทางกายภาพ .....	17
	2.3 ลักษณะการใช้ที่ดิน .....	19
	2.3.1 การใช้ที่ดินในอดีต .....	19
	2.3.2 การใช้ที่ดินในปัจจุบัน .....	20
	2.4 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ .....	20
	2.5 ประชากร .....	25
	2.6 ปัญหาของเขตสัมพันธวงศ์ .....	30
3	ศักยภาพในการปรับปรุงแขวงจักรวรรดิ .....	35
	3.1 แผนพัฒนาและโครงการพัฒนาต่างๆ ของรัฐและเอกชน .....	35



สารบัญ (ต่อ)

บทที่		หน้า
	3.2 สภาวะทางเศรษฐกิจและสังคม .....	36
	3.3 การใช้ที่ดินไม่เต็มประสิทธิภาพ .....	40
	3.4 ความเหมาะสมในการปรับปรุงพื้นที่ของแขวงจักรวรรดี .....	53
	3.4.1 ปัญหาด้านกายภาพ .....	53
	3.4.2 ปัญหาด้านสาธารณูปโภค .....	54
	3.4.3 ปัญหาด้านสภาพแวดล้อม .....	57
4	การสำรวจข้อมูลและปัญหาต่างๆ ของแขวงจักรวรรดี .....	68
	4.1 ปัญหาของแขวงจักรวรรดี .....	68
	4.1.1 กลุ่มผู้ใช้ที่ดินและอาคาร .....	68
	4.1.2 กลุ่มผู้มาใช้บริการในพื้นที่แขวงจักรวรรดี .....	72
	4.1.3 กลุ่มผู้อยู่อาศัยในพื้นที่แขวงจักรวรรดี .....	74
	4.2 สรุปปัญหาต่างๆ ของแขวงจักรวรรดี .....	75
5	แนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูแขวงจักรวรรดี .....	80
	5.1 การใช้ที่ดินของแขวงจักรวรรดี .....	80
	5.2 ปัญหาและแนวทางในการแก้ปัญหา .....	82
	5.3 สรุปแนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูแขวงจักรวรรดี .....	99
6	การดำเนินการตามแผนการปรับปรุงฟื้นฟู .....	117
	6.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงฟื้นฟู .....	117
	6.2 อุปสรรคในการปรับปรุงฟื้นฟู .....	119
	6.3 ประโยชน์ที่จะได้รับจากการปรับปรุงฟื้นฟูแขวงจักรวรรดี .....	121
7	สรุปและข้อเสนอแนะ .....	124
	บรรณานุกรม .....	128
	ภาคผนวก ก .....	131
	ภาคผนวก ข .....	137
	ประวัติผู้เขียน .....	148



สารบัญญัตินี้

ตารางที่		หน้า
2.1	แสดงจำนวนประชากร จำนวนบ้าน และจำนวนครอบครัวรายแขวง เขต สัมพันธ์วงศ์ พ.ศ.2530 .....	26
2.2	แสดงความหนาแน่นของประชากรรายแขวง เขตสัมพันธ์วงศ์ พ.ศ.2521 พ.ศ.2525 และพ.ศ.2530 .....	26
2.3	แสดงจำนวนประชากรและความหนาแน่นของประชากรแขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธ์วงศ์ พ.ศ.2527-พ.ศ.2529 .....	27
2.4	แสดงอัตราการเพิ่มของประชากรโดยธรรมชาติ และอัตราการย้ายถิ่นสุทธิ เขตสัมพันธ์วงศ์ พ.ศ.2521 พ.ศ.2525 และพ.ศ.2530 .....	27
2.5	แสดงจำนวนประชากรย้ายเข้า-ย้ายออกของเขตสัมพันธ์วงศ์ พ.ศ.2530 ..	28
2.6	แสดงความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่ 1 ไร่ จากการฉายภาพ จำแนกตาม เขต พ.ศ.2525-พ.ศ.2545 .....	33
2.7	แสดงจำนวนประชากรจากการฉายภาพ จำแนกตามเขต พ.ศ.2525-พ.ศ. 2545 (หน่วย: พันคน) .....	34
3.1	แสดงสถิติการเก็บเงินรายได้แผ่นดินของสำนักงานสรรพากรเขตสัมพันธ์วงศ์ ปีงบประมาณ 2527-2529 .....	39
3.2	แสดงสถิติการเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมต่างๆ ของเขตสัมพันธ์วงศ์ ปีงบ ประมาณ 2528-2530 .....	39
3.3	แสดงการถือครองที่ดินของแขวงจักรวรรดิ .....	41
3.4	แสดงจำนวนอาคารรวม วัสดุโครงสร้างอาคาร สภาพอาคาร และ ความสูงอาคารในแขวงจักรวรรดิ .....	42
3.5	แสดงบัญชีราคาประเมินที่ดินแขวงจักรวรรดิของกรมที่ดิน พ.ศ.2530-2534.	45
3.6	แสดงข้อกำหนดการใช้ที่ดินและปลูกสร้างอาคารบนที่ดินของผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร .....	51
3.7	แสดงการสรุปลักษณะทางกายภาพของการใช้ที่ดินของแขวงจักรวรรดิ .....	52
3.8	แสดงมาตรฐาน ขนาด และสภาพของถนน .....	55
3.9	แสดงปริมาณการจราจรในถนนสายต่างๆ ของแขวงจักรวรรดิ พ.ศ.2526 ..	57
3.10	แสดงบัญชีถนนสายหลัก รอง และชอยของแขวงจักรวรรดิ .....	59
3.11	แสดงรายละเอียดที่อธิบายน้ำของถนน ตรอก ชอยของแขวงจักรวรรดิ ....	62



สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
3.12	แสดงจุดน้ำท่วมและแนวทางแก้ไขของกองควบคุมการระบายน้ำในพื้นที่ แขวงจักรวรรดิ .....	64
5.1	แสดงการใช้ที่ดินจำแนกตามประเภทของกิจกรรมของแขวงจักรวรรดิ ปีพ.ศ.2528 .....	108
5.2	แสดงประเภทของกิจกรรมของการใช้ที่ดินแขวงจักรวรรดิ ปีพ.ศ.2528 ...	109
5.3	แสดงลักษณะทางกายภาพจำแนกรายโซน .....	111
5.4	แสดงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน .....	116



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สารบัญแนกที่

แนกที่		หน้า
2.1	แสดงเขตการศึกษา .....	18
2.2	แสดงถนนสายสำคัญและซอย .....	23
2.3	แสดงที่ตั้งสถาบันการศึกษาและศาสนสถาน .....	24
2.4	แสดงลักษณะชุมชน ในแขวงจักรวรรดิ .....	29
2.5	แสดงที่ตั้งสถาบันการเงิน .....	32
3.1	แสดงบัญชีราคาประเมินที่ดิน .....	44
3.2	แสดงโครงข่ายการคมนาคม .....	65
3.3	แสดงระบบรถเดินทางเดี่ยว .....	66
3.4	แสดงบริเวณที่มีการจราจรหนาแน่น .....	67
4.1	แสดงสภาพทั่วไปของแขวงจักรวรรดิ .....	77
4.2	แสดงปัญหาในด้านต่างๆ ของแขวงจักรวรรดิ (1) .....	78
4.3	แสดงปัญหาในด้านต่างๆ ของแขวงจักรวรรดิ (2) .....	79
5.1	แสดงโซนที่แบ่งรายบล็อก .....	101
5.2	แสดงการใช้ที่ดินและอาคาร .....	102
5.3	แสดงอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ .....	103
5.4	แสดงสภาพอาคาร .....	104
5.5	แสดงความสูงอาคาร .....	105
5.6	แสดงค่า G.A.C เป็นรายบล็อก .....	106
5.7	แสดงค่า F.A.R เป็นรายบล็อก .....	107

ศูนย์วิทยพัชการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย