

การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในย่านบางลำภู อันเนื่องมาจากการพัฒนาการท่องเที่ยว

นายธีระ เยี่ยงวิศวกร



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2542

ISBN 974-333-605-2

ลิขสิทธิ์ของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**HOUSING ALTERATION DUE TO TOURISM DEVELOPMENT IN
BANG LUM – POO DISTRICT**

MR. THEERA YIENGVISAVAKUL

สถาบันวิทยบริการ

A Thesis Submitted In Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing

Department of Housing Development

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 1999

ISBN 974-333-605-2

ธีระ เชียงวิภากร : การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในย่านบางลำภูเนื่องมาจากการพัฒนาการท่องเที่ยว (HOUSING ALTERATION DUE TO TOURISM DEVELOPMENT IN BANG LUM-POO DISTRICT)
อาจารย์ที่ปรึกษา : ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุวัฒนา ธาดาภิติ, 237 หน้า, ISBN 974-333-605-2

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลง และปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย อันเนื่องมาจากการพัฒนาการท่องเที่ยวในย่านบางลำภู รวมทั้งเสนอแนวทางการพัฒนาและข้อเสนอแนะในการแก้ปัญหา เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ได้แก่ แบบสัมภาษณ์ แบบสอบถาม และการลงพื้นที่สำรวจทางกายภาพในเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดิน กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครอบคลุมพื้นที่ 6 แขวงในเขตพระนคร ได้แก่ แขวงชนะสงคราม ตลาดยอด นวนิเวศ วัดสามพระยา บ้านพานถม และบางขุนพรหม โดยศึกษาลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย 3 กลุ่ม คือ กลุ่มที่ 1 ลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยโดยสิ้นเชิง ซึ่งใช้เป็นพาณิชยกรรมเพียงอย่างเดียว กลุ่มที่ 2 ลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยโดยใช้เป็นที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรมอยู่ร่วมกัน และกลุ่มที่ 3 ลักษณะยังคงใช้เป็นที่อยู่อาศัยแบบเดิมเพียงอย่างเดียว

ผลการวิจัย พบว่า

1. การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย พบว่า มีการก่อสร้างและปรับปรุงอาคารขึ้นใหม่แทนอาคารที่อยู่อาศัยเดิม โดยมีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตั้งแต่ปี พ.ศ. 2529 - 2538 เพิ่มขึ้น ส่วนในปี พ.ศ. 2538 - 2542 มีการขออนุญาตลดลง การใช้ประโยชน์ที่ดินในปี พ.ศ. 2529 - 2542 มีการใช้ประโยชน์ที่ดินในลักษณะพาณิชยกรรมเพิ่มขึ้นอย่างมาก ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินในลักษณะที่พักอาศัยลดลงโดยเฉพาะอย่างยิ่งในแขวงชนะสงคราม และตลาดยอด และจำนวนที่พักอาศัยหรือจำนวนบ้านเปรียบเทียบระหว่างปี 2529 กับปี 2542 ลดลงในทุกๆ แขวง

2. ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเป็นสถานประกอบการ พบว่า เป็นผลมาจากการพัฒนาการท่องเที่ยว ได้แก่ จำนวนนักท่องเที่ยวที่พำนักอาศัยในย่านบางลำภู ความได้เปรียบของย่านบางลำภูในเชิงทำเลที่ตั้ง และผลตอบแทนของผู้ประกอบการ

3. แนวทางการพัฒนาและข้อเสนอแนะในการแก้ปัญหา

3.1 ปัญหาของย่านบางลำภูในปัจจุบัน ได้แก่ ปัญหาด้านกายภาพ สังคม สิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ ปัญหารถจักรยานยนต์จอดเต็มอาคารโดยไม่ถูกต้องตามกฎหมาย และปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมมีจำนวนเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ จนยากที่จะควบคุม

3.2 แนวโน้มปัญหาของพื้นที่ย่านบางลำภูในอีก 10 ปีข้างหน้า ได้แก่ จำนวนที่อยู่อาศัยหรือบ้าน (หลังคาเรือน) มีจำนวนลดลง การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมจะเต็มพื้นที่ย่านบางลำภูและมีแนวโน้มขยายไปยังพื้นที่อื่นๆ โดยรอบ ปัญหามลภาวะทางสิ่งแวดล้อม เสียง อากาศ และปัญหารถจักรยานยนต์จอด

3.3 ความต้องการของผู้อยู่อาศัยในย่านบางลำภู พบว่า การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในกลุ่ม 1 และ 2 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับความต้องการของนักท่องเที่ยว การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในกลุ่มที่ 3 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในแขวงชนะสงคราม นวนิเวศ บ้านพานถม ส่วนแขวงวัดสามพระยาจะเปลี่ยนแปลงหากมีนักท่องเที่ยวมากขึ้น ผู้อยู่อาศัยต้องการให้ย่านบางลำภูมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย มีความเจริญทางเศรษฐกิจ มีพื้นที่สีเขียว ปลอดจากมลภาวะ มีระบบการจราจรที่ดี และคงสภาพพื้นที่อนุรักษ์ทางประวัติศาสตร์

3.4 ข้อเสนอแนะการแก้ปัญหาและพัฒนาที่อยู่อาศัยย่านบางลำภู ได้แก่ ควบคุมและเข้มงวดในการแก้ไข ปรับปรุง ต่อเติมอาคาร ส่งเสริมอนุรักษ์อาคารดั้งเดิมและพื้นที่ทางประวัติศาสตร์ จัดให้มีระบบรถไฟฟ้าใต้ดิน แก้ไขปัญหารถจักรยานยนต์จอดรถ กำหนดมาตรการในการจัดระเบียบ ความสะอาด และลดมลภาวะ

ภาควิชา เคนการ
สาขาวิชา เคนการ
ปีการศึกษา 2542

ลายมือชื่อบิดา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

4174132625 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD: HOUSING ALTERATION/TOURISM DEVELOPMENT/BANG LUM-POO

THEERA YIENGVISAVAKUL: HOUSING ALTERATION DUE TO TOURISM DEVELOPMENT IN BANG LUM-POO DISTRICT

THESIS ADVISOR : ASST. PROF. SUWATTANA TADANITI, Ph.D.: 234PP. ISBN 974-333-605-2

The objective of this research is to study the housing alteration due to tourism development in Bang Lum - Poo district and its effects following the alteration. This study also offers criteria for development and suggestions for solving the current problems in the district and those that may arise in the future. Random sampling interviews, questionnaires and land utilization surveys were used in this study. Data were gathered from 6 areas of Bang Lum -Poo district: Chana Songkram, Tahlardyod, Borwonnivej, Wat Sampraya, Ban Panthom and Bang Khun Phrom. Housing alteration in the area is classified into three categories: 1. Total alteration for commercial purposes (no living quarters) 2. Alteration for both living and commercial purposes. 3. No alteration; houses are used as living quarters only.

Results of the study:

1. Requests for construction permits increased from 1986 to 1995, and decreased between 1995 and 1999. During 1986-1999, land exploitation for commercial purposes increased drastically while land use as living quarters decreased, especially in The Chana Songkram and Tahlardyod areas. The number of housing units in all areas of the district declined in 1996 when compared to 1986.

2. Factors leading to housing alteration for commercial purposes are: the increasing number of tourists to the district, the advantage of the district as a prime location, and the high profit of business.

3. Criteria for development and suggestions:

3.1 The current problems in the district are physical, social, environmental and economic. Others include illegal housing alteration and the uncontrollable increase of land utilization for commercial purposes.

3.2 Expected problems within the district over the next 10 years are: decrease in housing units, saturation of land utilization for commerce within the district and the eventual expansion to the nearby areas, air and noise pollution, and traffic and parking problems.

3.3 Needs of the district residents are: increase in categories 1 and 2 due to the growing number of tourists, more housing alteration in category 3 in the areas of Chana Songkram, Boreonnivej and Ban Panthom while Wat Sampraya will follow the trend if there is more demand, better organized and more orderly neighborhoods, growing business, more green areas, no pollution, a better traffic system and historic site conservation.

3.4 Suggestions for improvement and development of the district: effective law enforcement on construction control, encouragement of more historic site conservation, introduction of a subway system to the district, organization of a better traffic system and parking areas, a campaign on sanitation, orderliness of the district and pollution reduction.

ภาควิชา เคนการ
สาขาวิชา เคนการ
ปีการศึกษา 2542

ลายมือชื่อผู้ผลิต *Theera Yiengvisavakul*
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา *สุวตนา ตานิติ*

กิตติกรรมประกาศ



ในการศึกษา และจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลงได้ด้วยความช่วยเหลือความร่วมมือ และกำลังใจจากบุคคลหลาย ๆ ท่าน ข้าพเจ้าขอกราบขอบพระคุณ รศ.มานพ พงศทัต รศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย และคณาจารย์ ภาควิชาเคหการทุกท่านที่ให้โอกาสทางการศึกษาให้ ข้าพเจ้าได้เข้ามาศึกษาในคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อันทรงเกียรติ แห่งนี้ ซึ่งได้อบรมประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ต่าง ๆ ตลอดระยะเวลาที่ได้ศึกษาอยู่

ขอกราบขอบพระคุณ ผศ.ดร.สุวิธนา ธาดานิติ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่กรุณา ให้คำแนะนำ และคำปรึกษาต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการศึกษา และทำวิทยานิพนธ์ใน ครั้งนี้ ด้วยความเมตตาอย่างสูงสุด

ขอขอบคุณในคำแนะนำ และความช่วยเหลือต่าง ๆ อย่างมากจากพี่ครรชิต ห่อวิวัฒน์ หัวหน้าฝ่ายมาตรการทางผังเมือง สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานครในเรื่องแผนที่ต่าง ๆ ขอขอบคุณ น้องเต๋ (สุรวี สุณาลัย) ในความช่วยเหลือ และเป็นกำลังใจอย่างมากในเรื่องงานวิจัย และการทำ วิทยานิพนธ์อย่างมีคุณภาพ คุณประจวบ ยอดขาว และคุณสำเร็จ มานะศิลป์ ในเรื่องข้อมูลจาก การสำรวจภาคสนามในพื้นที่ศึกษา ขอขอบคุณ น้องพัล (เคหการ C 11) ที่คอยเป็นกำลังใจ และ ห่วงใยกันด้วยดีตลอดมา และเพื่อน ๆ น้อง ๆ เคหการ C 11 ทุกท่านที่ได้ช่วยเหลือ และเกื้อกูล ข้าพเจ้าด้วยดีตลอดระยะเวลาที่ได้ศึกษาด้วยกัน

ขอขอบคุณอย่างสูงสำหรับพี่จี๊ด (พิมพ์พร) พี่ตูน (พรพิมล) บริษัทการบินไทย จำกัด (มหาชน) ในความกรุณาช่วยเหลือเรื่องการแลกตารางบิน อีกทั้งทุก ๆ ความห่วงใย เชื้ออาหาร กำลังใจ ที่เปี่ยมสุขจากพี่ ๆ เพื่อน ๆ การบินไทย พี่นุช พี่ตึก (ณสพน) พี่เล็ก (อุทัยวรรณ) ใจ้ (สกล) ญู (อิศเรศ) แ่ม (VU - T) กัลยาณมิตรทางธรรม และอีกหลาย ๆ ท่านที่มีได้กล่าวนามมา ณ ที่นี้

สุดท้ายนี้ ขอกราบขอบพระคุณอย่างสูงสุดคือ คุณพ่อ คุณแม่ พี่กุง พี่วิไล ในเรื่องงาน พิมพ์ต่าง ๆ ตลอดระยะเวลาที่ได้ศึกษาอยู่ พี่ณี พี่วิบูลย์ และพี่ ๆ ทุกคนในครอบครัว เชียงวิศวกูร ที่ให้กำลังใจ ความห่วงใยความช่วยเหลือทุกอย่างเสมอมา ตลอดระยะเวลาการศึกษา จนเป็นผล ให้ข้าพเจ้าประสบความสำเร็จในการศึกษาและการทำวิทยานิพนธ์ ครั้งนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

ธีระ เชียงวิศวกูร

23 กุมภาพันธ์ 2543

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฐ
สารบัญรูป.....	ณ
	หน้า
บทที่ 1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
ขอบเขตของการศึกษา.....	4
วิธีดำเนินการศึกษา.....	5
ข้อตกลงในการศึกษา.....	6
ขีดจำกัดในการศึกษา.....	7
คำจำกัดความในการศึกษา.....	7
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	8
ความต้องการจำเป็นพื้นฐานของมนุษย์.....	9
พฤติกรรมทางเลือกที่อยู่อาศัย.....	11
ทฤษฎี และแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย.....	13
แนวความคิดเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของที่พักอาศัย.....	15
แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายถิ่นฐาน และกระบวนการย้ายถิ่น.....	18
กระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัย.....	21
ทฤษฎีการขยายตัวของเมือง และที่อยู่อาศัย.....	25
แนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาการท่องเที่ยว.....	28
แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยว.....	38

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 2 แนวความคิดเกี่ยวกับท้องถิ่น และการวางแผนการท่องเที่ยว.....	39
แนวความคิดเกี่ยวกับผลกระทบจากการท่องเที่ยวที่มีต่อสภาพแวดล้อม.....	40
แนวความคิดเกี่ยวกับการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์.....	43
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	45
การศึกษารวบรวมข้อมูล.....	45
การเลือกกลุ่มตัวอย่าง.....	46
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	48
การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	49
การวิเคราะห์ข้อมูล.....	51
การนำเสนอผลการวิจัย.....	51
สรุป และข้อเสนอแนะ.....	52
กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	52
บทที่ 4 พื้นที่ศึกษาย่านบางลำภู.....	54
ชุมชนบางลำภูในสมัยรัตนโกสินทร์ตอนต้น.....	54
บางลำภูในสมัยรัตนโกสินทร์ตอนกลาง.....	57
ชนหลายชาติในย่านบางลำภู.....	58
เส้นทางคมนาคมในย่านบางลำภูในอดีต.....	61
สภาพอาคารร้านค้าย่านบางลำภูในอดีต.....	62
สภาพปัจจุบันของย่านบางลำภู.....	74
ข้อมูลทั่วไปของพื้นที่ศึกษาย่านบางลำภู.....	77
บทที่ 5 การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยและสภาพปัจจุบันของย่านบางลำภู.....	79
การใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านบางลำภูในอดีต พ.ศ.2529.....	79
การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านบางลำภูเมื่อปี พ.ศ.2529.....	80
การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านบางลำภูเมื่อปี พ.ศ.2538.....	88
การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านบางลำภูในปัจจุบันในปี พ.ศ.2542.....	88

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 5 การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของย่านบางลำภู.....	90
การสำรวจทางกายภาพ การใช้ประโยชน์ที่ดินเฉพาะพื้นที่ในย่านบางลำภู.....	108
บทที่ 6 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย.....	132
ผลการศึกษาลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง 3 กลุ่ม.....	132
ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเป็นสถานประกอบการ.....	187
ปัญหาจากการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย.....	189
แนวโน้มปัญหาของพื้นที่ย่านบางลำภูในอีก 10 ปีข้างหน้า.....	191
ความต้องการและข้อเสนอแนะของผู้อยู่อาศัยในย่านบางลำภู.....	193
บทที่ 7 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	197
ผลการศึกษา.....	197
การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยอันเนื่องมาจากการพัฒนาการท่องเที่ยวในย่าน บางลำภู.....	197
ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเป็นสถานประกอบการและ แนวทางการพัฒนาและข้อเสนอแนะในการแก้ปัญหา.....	198
อภิปรายผล.....	199
ข้อเสนอแนะจากผลการวิจัย.....	201
ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป.....	202
รายการอ้างอิง.....	204
ภาคผนวก.....	207
ภาคผนวก ก.....	207
ภาคผนวก ข.....	211
ภาคผนวก ค.....	213
ภาคผนวก ง.....	219
ประวัติผู้วิจัย.....	221

สารบัญญัตราสาร

ตารางที่	หน้า
3-1 จำนวนกลุ่มตัวอย่างกลุ่มที่สามประเภทลักษณะยังคงใช้เป็นที่อยู่อาศัย แบบดั้งเดิมเพียงอย่างเดียว.....	47
5-1 การใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านบางลำภู (6 แขวง) ปี พ.ศ.2529-2542.....	83
5-2 สถิติการขออนุญาตก่อสร้างอาคารและแก้ไขปรับปรุงต่อเติมอาคาร ตั้งแต่ปี พ.ศ.2529-พ.ศ.2542 แยกตามรายแขวง.....	85
5-3 สรุปสถิติการขออนุญาตก่อสร้าง และแก้ไข ปรับปรุง ต่อเติมอาคาร ตั้งแต่ปี 2535-2542.....	87
5-4 สถิติรวมการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และการแก้ไขปรับปรุงอาคารช่วงปี พ.ศ.2538-2542.....	89
5-5 การใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านบางลำภู (6 แขวง) เปรียบเทียบระหว่างปี พ.ศ.2529 กับปี พ.ศ.2542.....	89
5-6 สถิติจำนวนที่อยู่อาศัย หรือจำนวนบ้านในย่านบางลำภู (6 แขวง).....	91
6-1 จำนวนร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามแขวงและเพศ.....	152
6-2 จำนวนร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามแขวงและประเภทที่อยู่อาศัย....	154
6-3 จำนวนร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม เกี่ยวกับลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย ในปัจจุบัน จำแนกตามแขวง.....	156
6-4 จำนวนร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม เกี่ยวกับจำนวนปีที่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัย จำแนกตามแขวง.....	158
6-5 จำนวนร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอายุ ของอาคาร หรือที่อยู่อาศัย.....	159
6-6 ความถี่ของความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับเหตุผลในการตัดสินใจ เลือกที่จะอยู่อาศัยอยู่ในย่านบางลำภู จำแนกตามแขวง.....	161
6-7 จำนวนร้อยละของความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม เกี่ยวกับการก่อสร้าง / ต่อเติมปรับปรุงที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน จำแนกตามแขวง.....	162
6-8 ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม เกี่ยวกับการพัฒนาการท้องเที่ยวในย่านบางลำภู.....	165

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
6-9	การวิเคราะห์ความแปรปรวนของความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม เกี่ยวกับการพัฒนาการท่องเที่ยวย่านบางลำภูทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง ที่อยู่อาศัย ระหว่างแขวง..... 166
6-10	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม เกี่ยวกับปัญหาที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยด้านกายภาพ จำแนกตามแขวง..... 168
6-11	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม เกี่ยวกับปัญหาที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยด้านสังคม จำแนกตามแขวง..... 168
6-12	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม เกี่ยวกับปัญหาที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยด้านเศรษฐกิจ จำแนกตามแขวง..... 169
6-13	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม เกี่ยวกับปัญหาที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยด้านสิ่งแวดล้อม จำแนกตามแขวง..... 169
6-14	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม เกี่ยวกับปัญหาที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเป็นภาพรวมรายด้าน จำแนกตามแขวง..... 170
6-15	การวิเคราะห์ความแปรปรวนของความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม เกี่ยวกับปัญหาจากการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเป็นสถานประกอบการ ระหว่างแขวง..... 176
6-16	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม เกี่ยวกับความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน จำแนกตามแขวง..... 178
6-17	จำนวนร้อยละของความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม เกี่ยวกับความต้องการ ย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ภายใน 10 ปี จำแนกตามแขวง..... 180
6-18	ความถี่ของเหตุผลของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีความต้องการที่จะย้ายที่อยู่อาศัย จำแนกตามแขวง..... 181

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า	
6-19	จำนวนร้อยละของความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม เกี่ยวกับความคิดเห็นที่จะปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในอีก 10 ปี ข้างหน้า.....	182
6-20	จำนวนร้อยละของความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเป็นสถานประกอบธุรกิจหากมีนักท่องเที่ยวเข้ามามากขึ้น.....	184
6-21	ความถี่ของผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับความคิดเห็นเกี่ยวกับสภาพของย่านบางลำภูในอีก 10 ปี จำแนกตามแขวง.....	185
6-22	ความถี่ของผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับมีข้อเสนอแนะในการพัฒนาย่านบางลำภู จำแนกตามแขวง.....	186
6-23	สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลง และความคิดเห็นต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย.....	195

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่	หน้า
3-1	กรอบแนวคิดในการวิจัย..... 53
5-1	สัดส่วนการใช้ที่ดินรวม 6 แขวง ปี พ.ศ.2529 กับ ปี พ.ศ.2542..... 84
5-2	จำนวนการขออนุญาตก่อสร้างต่อเติมอาคารใหม่ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2529-2542..... 86
5-3	จำนวนการขออนุญาตแก้ไข ปรับปรุง ต่อเติมอาคาร ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2529-2542..... 86
6-1	ค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม เกี่ยวกับการพัฒนา การท่องเที่ยวในย่านบางลำภู..... 166



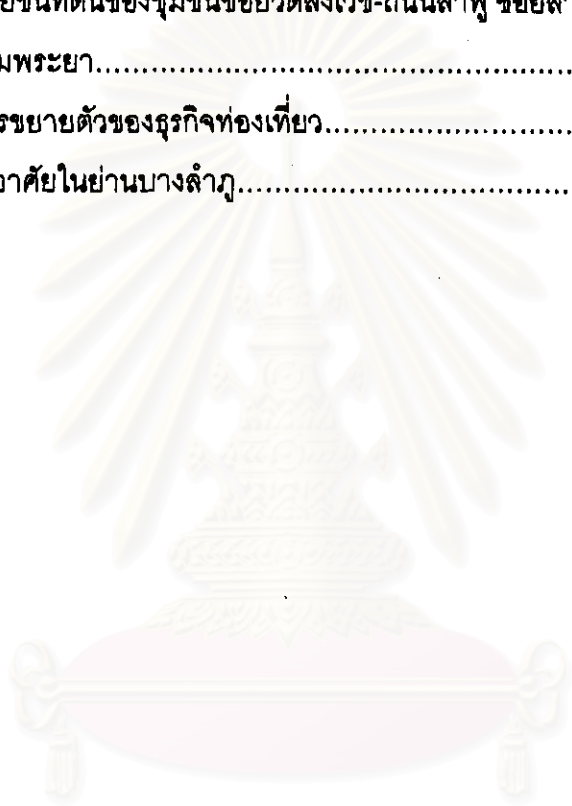
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแนบที่

แนบที่ที่	หน้า
4-1 แหล่งชุมชน คลอง และแนวกำแพงสมัยรัตนโกสินทร์ตอนต้น.....	56
4-2 แหล่งชุมชน และพาณิชยกรรมสมัยรัชกาลที่ 5 (พ.ศ. 2411-2453).....	64
4-3 บริเวณย่านบางลำภู.....	65
4-4 ขอบเขตพื้นที่ศึกษาย่านบางลำภูในเขตพระนคร.. .. .	75
5-1 การใช้ประโยชน์ที่ดินย่านบางลำภู รวม 6 แขวง ปี พ.ศ. 2529.....	92
5-2 การใช้ประโยชน์ที่ดินย่านบางลำภู รวม 6 แขวง ปี พ.ศ. 2542.....	93
5-3 การใช้ประโยชน์ที่ดินย่านบางลำภู (6 แขวง) ประเภทที่พักอาศัย และพาณิชยกรรม พ.ศ. 2529.....	94
5-4 การใช้ประโยชน์ที่ดินย่านบางลำภู (6 แขวง) ประเภทที่พักอาศัย และพาณิชยกรรม พ.ศ. 2542.....	95
5-5 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินย่านบางลำภู รวม 6 แขวง ประเภท ที่พักอาศัยที่ได้เปลี่ยนแปลงไประหว่าง พ.ศ. 2542 กับ พ.ศ. 2542.....	96
5-6 สภาพแวดล้อมโดยรวมในย่านบางลำภู รวม 6 แขวง ปี พ.ศ. 2542.....	97
5-7 การเปลี่ยนแปลงลักษณะอาคารต่าง ๆ ในย่านบางลำภูรวม 6 แขวง ปี พ.ศ. 2542.....	98
5-8 พื้นที่ที่มีอาคารแออัดสูง และมีสภาพชำรุดทรุดโทรมในย่านบางลำภู รวม 6 แขวง ปี พ.ศ. 2542.....	99
5-9 พื้นที่สถานประกอบการธุรกิจที่พักอาศัยประเภทเกสต์เฮ้าส์ในย่านบางลำภู รวม 6 แขวง ปี พ.ศ. 2542.....	100
5-10 พื้นที่ย่านการค้าและศูนย์การค้าในย่านบางลำภู รวม 6 แขวง ปี พ.ศ. 2542.....	101
5-11 พื้นที่ที่มีปัญหาด้านการจราจรในย่านบางลำภู รวม 6 แขวง ปี พ.ศ. 2542.....	102
5-12 พื้นที่โล่งและสวนสาธารณะในย่านบางลำภู รวม 6 แขวง ปี พ.ศ. 2542.....	103
5-13 ที่ตั้งชุมชนในย่านบางลำภู รวม 6 แขวง ปี พ.ศ. 2542.....	104
5-14 ที่ตั้งศาสนสถานในย่านบางลำภู รวม 6 แขวง ปี พ.ศ. 2542.....	105
5-15 สถานที่ท่องเที่ยวที่น่าสนใจในย่านบางลำภู รวม 6 แขวง ปี พ.ศ. 2542.....	106
5-16 สถานที่ที่ได้รับการขึ้นทะเบียนอนุรักษ์ไว้ในย่านบางลำภู รวม 6 แขวง	107

สารบัญแนพื้นที่ (ต่อ)

แผนที่ที่	หน้า
5-17 การใช้ประโยชน์ที่ดินของย่านถนนรามบุตรี-ซอยชนะสงคราม ถนนพระอาทิตย์ แขวงชนะสงคราม.....	109
5-18 การใช้ประโยชน์ที่ดินของย่านถนนรามบุตรี-ถนนข้าวสาร ถนนสีปสามห้าง แขวงตลาดยอด.....	110
5-19 การใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนซอยวัดสังเวช-ถนนลำพู ซอยสามเสน 3 แขวงวัดสามพระยา.....	111
5-20 ลักษณะการขยายตัวของธุรกิจท่องเที่ยว.....	112
5-21 ชุมชนที่อยู่อาศัยในย่านบางลำภู.....	113



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญรูป

รูปที่	หน้า
4-1	ภาพต้นลำพู..... 65
4-2	ภาพถ่ายย่านบางลำภูในอดีต..... 66
4-3	ภาพถ่ายย่านบางลำภูในอดีต..... 67
4-4	ภาพถ่ายย่านบางลำภูในอดีต..... 68
4-5	ภาพถ่ายเปรียบเทียบชุมชนย่านคลองบางลำภูระหว่างปี 2489 กับ ปี 2539..... 69
4-6	ภาพถ่ายทางอากาศย่านบางลำภู ปี 2501..... 70
4-7	ภาพถ่ายทางอากาศย่านบางลำภู ปี 2517..... 71
4-8	ภาพถ่ายทางอากาศย่านบางลำภู ปี 2530..... 72
4-9	ภาพถ่ายทางอากาศย่านบางลำภู ปี 2538..... 73
5-1	ภาพการลงสำรวจพื้นที่ ภาคสนาม แขวงชนะสงคราม..... 114
5-2	ภาพการลงสำรวจพื้นที่ ภาคสนาม แขวงตลาดยอ..... 123
5-3	ภาพการลงสำรวจพื้นที่ ภาคสนาม แขวงวัดสามพระยา..... 125
5-4	ภาพการลงสำรวจพื้นที่ ภาคสนาม แขวงบ้านพานถม..... 128
5-5	ภาพการลงสำรวจพื้นที่ ภาคสนาม แขวงบวรนิเวศ..... 130
5-1	ภาพการลงสำรวจพื้นที่ ภาคสนาม แขวงบางขุนพรหม..... 131

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย