

การศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินบริเวณพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา
ในเขตกรุงเทพมหานคร



นายสมบูรณ์ สุขมากศรี

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมือง
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
พ.ศ. 2534

ISBN 974-579-465-1

(ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย)

017131

i17806966

A STUDY OF PATTERN OF LANDUSE ON CHAOPHRAYA RIVER BANK
IN BANGKOK METROPOLIS

Mr. Somboon Sudmaksri

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirement
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning

Department of Urban and Regional Planning

Graduate school

Chulalongkorn University


1991

ISBN 974-579-465-1

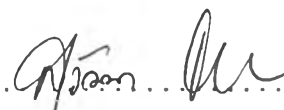
หัวข้อวิทยานิพนธ์ รูปแบบการใช้ดินบนพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ในเขตกรุง เทพมหานคร
โดย นาย สมบูรณ์ สุขมากศรี
ภาควิชา การวางแผนภาคและ เมือง
อาจารย์ที่ปรึกษา อาจารย์ คมสัน สุขสุเมธ





บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

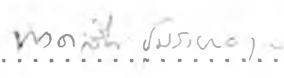
 คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วิษกรชัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

 ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุวัฒนา ธาตานิธิ)

 อาจารย์ที่ปรึกษา
(อาจารย์ คมสัน สุขสุเมธ)

 กรรมการ
(อาจารย์ ชวัลสรวง อติโพธิ์)

 กรรมการ
(อาจารย์ พงศ์สิทธิ์ ชุ่มสาย ณ อรุณยา)

ลุ่มบุรณีย์ ลุ่มมากศรี : การศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินบริเวณพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต
กรุงเทพมหานคร (A STUDY OF PATTERN OF LANDUSE ON CHAOPHRAYA RIVER BANK
AREA IN BANGKOK METROPOLIS) อ.ที่ปรึกษา : อ.คมสัน คู่ขลุ้เมฆ, 159 หน้า.
ISBN 974-579-465-1

การศึกษาครั้งนี้วัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงกระบวนการเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาการของรูปแบบ
การใช้ที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต อีกทั้ง
เพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนการใช้ที่ดินบริเวณพื้นที่ริมแม่น้ำในเขตกรุงเทพมหานคร

ขั้นตอนและวิธีดำเนินการศึกษา นอกจากจะศึกษาจากทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้องแล้ว ยัง
ได้ใช้การวิเคราะห์จากข้อมูลสถิติภูมิทัศน์กายภาพและประชากร รวมทั้งข้อมูลด้านปฐมภูมิจากการสำรวจพื้นที่
พร้อมทั้งออกแบบสอบถามและสัมภาษณ์ประชากรในพื้นที่ ซึ่งจากแนวความคิดและข้อมูลข้างต้น ได้นำมาศึกษา
และวิเคราะห์ร่วมกันเพื่อสรุปเป็นผลการศึกษาต่อไป

ผลการศึกษาารูปแบบการใช้ที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยาพบว่า บทบาทของแม่น้ำเจ้าพระยาที่มีต่อ
เมืองได้เปลี่ยนแปลงไป ส่งผลให้ชุมชนเมืองบนพื้นที่ริมแม่น้ำได้เติบโตและมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา
ปัจจุบันการตั้งถิ่นฐานของประชากรทวีความหนาแน่นขึ้น กลุ่มชนรายได้สูง เข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่มากขึ้น
อาคารขนาดใหญ่ เช่น โรงแรมและคอนโดมิเนียม เข้าแทนที่ชุมชนริมแม่น้ำดั้งเดิม และอาคารคลังสินค้าเก่าที่
เสื่อมโทรมไปตามกาลเวลา การเพิ่มขึ้นของอาคารขนาดใหญ่ที่ปราศจากการควบคุมได้ส่งผลกระทบต่อการ
อนุรักษ์โบราณสถานจำนวนมากที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา และภูมิทัศน์ของเมือง ทั้งยังจะก่อให้เกิดปัญหา
อื่น ๆ ตามมามากมาย เช่น ความไม่เพียงพอของบริการสังคมขั้นพื้นฐาน การจราจรติดขัด มลภาวะใน
แม่น้ำเจ้าพระยา ฯลฯ



ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา การวางแผนเมือง
ปีการศึกษา 2533

ลายมือชื่อนิสิต
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

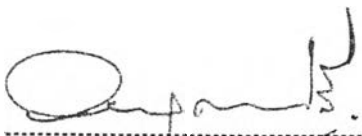
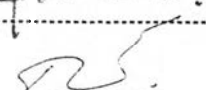
SOMEON SUDMAKSRI : A STUDY OF PATTERN OF LANDUSE ON CHAOPHRAYA
RIVER BANK AREA IN BANGKOK METROPOLIS. THESIS ADVISOR : ARCHARN
KOMSON SUKSUMAKE, 159 PP. ISBN 974-579-465-1

The thesis was intended to study the changing pattern and development of land using on the river bank portion of Bangkok, along the Chaophraya river from past through the ongoing present and produce a strategy in planning the landuse of the river bank area in the future.

In the study procedure, besides research on theories and urban concepts invclved primary data (site investigation, questionnaires and inter-views) and secondary data of physical and population statistic were used. All had been carefully studied and analyzed to give the best conclusion.

The result indicates that the function of Chaophraya river to the metropolis has been changed. It made the river bank settlement to grow and is in a changing. The land now become more densely inhabited. Higher-income group has moved in. More and more complex buildings and projects such as hotels and condominiums are replacing the old riverside settlements worn down to time. Uncontroled growths like these did effected the urban landscape and preservation of historical building and places fronting the river. They are the sources of unwelcome problems such as underserviced infra-structure, social security, traffics congestion and pollution in the river itself.

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา การวางผังเมือง
ปีการศึกษา 2533

ลายมือชื่อนิสิต 
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา 
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาพร้อม



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จสุสว่างได้เนื่องจากความช่วยเหลือ และอนุเคราะห์จากบุคคล และหน่วยงานหลายฝ่าย ทางผู้ศึกษาค้นคว้าขอขอบพระคุณไว้ ณ โอกาสนี้ได้แก่ เจ้าหน้าที่ทุกท่านของ กองผัง เมืองของกรุงเทพมหานคร สำนักผังเมือง รวมทั้งเพื่อน และน้องๆ ที่ให้กำลังใจ และความช่วยเหลือตลอดมา ขอขอบคุณ บริษัท ยู เค ที จำกัด และโรงแรมรอยัล ออคิด เซอราตันที่ เชื้อเชื้อข้อมูล และสถานที่อื่นเป็นประโยชน์ต่อการศึกษา

สุดท้ายนี้ขอขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุวิธนา ธาตานิติ และอาจารย์คมสัน ศุขสุเมธ ที่ได้ให้คำแนะนำปรับปรุงแก้ไขมาโดยตลอด รวมทั้งขอขอบพระคุณท่านอาจารย์ทุกท่าน ที่ สังกัดสอนอบรมถ่ายทอดวิชาการ ความรู้แก่ผู้วิจัยจนสำเร็จการศึกษา รวมทั้งบิดามารดาที่อุทิศตน ในการศึกษา

สมบูรณ์ สุคนธ์

เมษายน 2534



สารบัญ

๒

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฉ
สารบัญแผนที่.....	ณ
สารบัญภาพประกอบและรูปถ่าย.....	ต

บทที่

1 บทนำ.....	1
1.1 เหตุผลและความจำเป็นในการศึกษา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	1
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	3
1.4 ขั้นตอนและวิธีการศึกษา.....	3
1.5 แหล่งที่มาของข้อมูล.....	3
1.6 ข้อจำกัดในการศึกษา.....	4
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
2 แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	5
2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับความหมายของ เมืองและวิวัฒนาการของเมือง.....	5
2.2 ทฤษฎีการขยายตัวและกำหนดทิศทางของเมือง.....	6
2.3 ทฤษฎีที่ตั้ง.....	8
2.4 ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับการเจริญเติบโตของเมือง.....	9
2.5 แนวความคิดด้านการใช้ที่ดินในเมือง.....	9
2.6 แนวความคิดด้านการใช้ที่ดินริมแม่น้ำ.....	12
3 สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา.....	17
3.1 ที่ตั้งและขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....	17

บทที่	หน้า
3.2 ลักษณะภูมิประเทศ.....	17
3.3 การใช้ที่ดิน.....	18
- การใช้ที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยา	
- รูปแบบการใช้ที่ดิน	
3.4 สภาพแวดล้อม.....	46
- สิ่งก่อสร้างและบริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรม	
- บริเวณที่มีคุณค่าด้านภูมิทัศน์	
3.5 การคมนาคมขนส่ง.....	50
3.6 สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ.....	58
3.7 ประชากร.....	58
3.8 ราคาที่ดิน.....	60
3.9 กฎหมายที่เกี่ยวข้องในพื้นที่.....	64
4 ประสิทธิภาพเป็นมา การเปลี่ยนแปลงและแนวโน้มการขยายตัวของพื้นที่.....	67
4.1 ประสิทธิภาพเป็นมา.....	67
- สมัยแรก ตั้งแต่รัชกาลที่ 1 ถึงรัชกาลที่ 3	
- สมัยที่สอง ตั้งแต่รัชกาลที่ 4 ถึงพ.ศ.2475	
- สมัยที่สาม โฆษในระบอบประชาธิปไตย	
4.2 สภาพสภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา.....	79
4.3 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและรูปแบบการใช้ที่ดินของกิจกรรมต่างๆ.....	81
- ประเภทที่ห้าอาศัย	
- ประเภทพาณิชย์กรรม	
- ประเภทเกษตรกรรม	
4.4 แนวโน้มการขยายตัวของพื้นที่ศึกษา.....	93
- การกำหนดปัจจัย	
- การให้คำปรึกษา	
- พื้นที่ที่มีความได้เปรียบและมีแนวโน้มว่าจะมีการขยายตัว	
5 การศึกษา.....	109
5.1 วัตถุประสงค์ในการออกแบบสำรวจและออกแบบสอบถาม.....	109
5.2 หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรณีศึกษา.....	109
5.3 การศึกษารายละเอียดเชิงชุมชนริมแม่น้ำเจ้าพระยา.....	109

บทที่	หน้า
5.4	ชุมชนวัดอาวุธวิกสิตาราม..... 110
5.5	ชุมชนศึกษา-ตึกแดง..... 117
5.6	โครงการบางกอกริเวอร์มาร์ริ่ง..... 125
6	สรุปผลการศึกษา สภาพปัญหาและข้อเสนอแนะ..... 135
6.1	สรุปผลการศึกษา..... 135
6.2	สภาพปัญหา..... 137
6.3	ข้อเสนอแนะ..... 149
	บรรณานุกรม..... 153
	ภาคผนวก..... 155
	ประวัติผู้เขียน..... 159

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
3.1 การใช้ที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยาในช่วงต่างๆ จำแนกตามประเภทการใช้ที่ดิน ปี พ.ศ.2529.....	20
3.2 การใช้ที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยาในช่วงต่างๆ ช่วงระหว่างสะพานพระราม 6 ถึงสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า ปี พ.ศ.2529.....	23
3.3 การใช้ที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยาในช่วงต่างๆ ช่วงระหว่างสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า ถึงสะพานสมเด็จพระปกเกล้า ปี พ.ศ.2529.....	24
3.4 การใช้ที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยาในช่วงต่างๆ ช่วงระหว่างสะพานสมเด็จพระปกเกล้า ถึงสะพานกรุงเทพ ปี พ.ศ.2529.....	26
3.5 การใช้ที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยาในช่วงต่างๆ ช่วงระหว่างสะพานกรุงเทพ ถึงลุมพินี กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2529.....	27
3.6 อัตรารายของพื้นที่อาคารปกครองที่ดินของพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาในช่วงต่างๆ.....	44
3.7 การกระจายตัวประชากร และความหนาแน่นประชากรริมแม่น้ำเจ้าพระยารายเขต ปี พ.ศ.2528.....	59
3.8 การกระจายตัวและการเปลี่ยนแปลงประชากรรายเขตตั้งแต่ปี พ.ศ.2516-พ.ศ.2519	60
4.1 ค่าคะแนนของพื้นที่แต่ละบริเวณ.....	105
4.2 ค่าน้ำหนักของแต่ละจังหวัด.....	106
4.3 ค่าคะแนนแต่ละจังหวัดหลังจากให้น้ำหนักแล้ว.....	107
6.1 การแบ่งประเภทคุณภาพน้ำในแม่น้ำเจ้าพระยา.....	146

สารบัญแนบที่

แนบที่	หน้า
1.1 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....	2
3.1 การใช้ที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยาตอนบนเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2529.....	21
3.2 การใช้ที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยาตอนล่างเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2529.....	22
3.3 รูปแบบการใช้ที่ดินช่วงระหว่างสะพานพระราม6 ถึงสะพานกรุงธนฯ (ฝั่งพระนคร)...	29
3.4 รูปแบบการใช้ที่ดินช่วงระหว่างสะพานกรุงธนฯ ถึงสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า (ฝั่งพระนคร).....	30
3.5 รูปแบบการใช้ที่ดินช่วงระหว่างสะพานพระราม6 ถึงสะพานกรุงธนฯ (ฝั่งธนบุรี).....	32
3.6 รูปแบบการใช้ที่ดินช่วงระหว่างสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า ถึงสะพานสาทร (ฝั่งพระนคร).....	35
3.7 รูปแบบการใช้ที่ดินช่วงระหว่างสะพานสาทร ถึงสะพานกรุงเทพ (ฝั่งพระนคร).....	36
3.8 รูปแบบการใช้ที่ดินช่วงระหว่างสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า ถึงสะพานสาทร (ฝั่งธนบุรี).....	38
3.9 รูปแบบการใช้ที่ดินช่วงระหว่างสะพานสาทร ถึงสะพานกรุงเทพ (ฝั่งธนบุรี).....	40
3.10 รูปแบบการใช้ที่ดินช่วงสะพานพระราม9 (ฝั่งพระนคร).....	41
3.11 รูปแบบการใช้ที่ดินช่วงระหว่างสะพานกรุงเทพ ถึงสะพานพระราม9 (ฝั่งธนบุรี).....	42
3.12 สัดส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดิน.....	45
3.13 บริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรม.....	47
3.14 ถนนสายหลักในพื้นที่ศึกษาและโครงการพัฒนาการคมนาคมขนส่งในอนาคต.....	51
3.15 ตำแหน่งท่าเรือข้ามฟาก.....	54
3.16 ความหนาแน่นประชากร ปี พ.ศ.2528.....	59
3.17 ราคาที่ดิน ปี พ.ศ.2531-2533.....	62
3.18 บริเวณริมแม่น้ำที่ได้รับอิทธิพลจากกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	65
4.1 ที่ตั้งป้อมตามแนวกำแพงพระนคร.....	68
4.2 ผังกรุงเทพฯ ปี พ.ศ.2394-2411 และพ.ศ.2433-2442.....	71
4.3 กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2431.....	74

แผนที่	หน้า
4.4	โครงการช้ายคมนามคม ปี พ.ศ.2515..... 78
4.5	โครงการอาคารชุดสำหรับพักอาศัยที่จะปลูกสร้างขึ้นในอนาคต..... 88
4.6	ย่านพาณิชย์กรรม ปี พ.ศ.2515..... 91
4.7	ย่านอุตสาหกรรม และคลังสินค้า ปี พ.ศ.2515..... 95
4.8	รูปแบบการกระจายตัวของท่าเรือตามระยะเวลาเปิดดำเนินการ..... 97
4.9	สัญลักษณ์ของพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา..... 100
5.1	แสดงที่ตั้งของชุมชนวัดอาวุธวิกสิตาราม..... 111
5.2	แสดงที่ตั้งของชุมชนริกวา-ตึกแดง..... 119
5.3	แสดงที่ตั้งของโครงการบางกอกริเวอร์มาร์รินา..... 127
6.1	ทำเลที่ตั้งที่เป็นศูนย์กลางเมืองของพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา..... 136
6.2	สภาพทั่วไปและปัญหาบนพื้นที่ศึกษา..... 148

สารบัญภาพประกอบและรูปถ่าย

รูปที่	หน้า
2.1 แนวความคิดด้านการ เปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินริมแม่น้ำ.....	13
2.2 แนวความคิดด้านการพัฒนาพื้นที่ริมแม่น้ำ.....	16
3.1 สภาพชุมชนริมแม่น้ำช่วงระหว่างสะพานพระราม6 ถึงสะพานกรุงธนฯ (ฝั่งธนบุรี)....	33
3.2 สภาพชุมชนและพื้นที่ว่างช่วงระหว่างสะพานพระราม6 ถึงสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า (ฝั่งธนบุรี).....	33
3.3 สภาพชุมชนริมแม่น้ำในเขตคลองสาน.....	39
3.4 สภาพคลังสินค้าเก่าแก่และเสื่อมโทรมริมแม่น้ำในเขตคลองสาน.....	39
4.1 คอนโดมิเนียมนิมแม่น้ำ.....	89
5.1 สภาพชุมชนวัดอ่าวอุทิศศิริคาราม.....	112
5.2 สภาพทางเดินภายในชุมชน.....	113
5.3 สภาพชุมชนศึกษา-ตึกแดง.....	120
5.4 สภาพตึกแดงที่กำลังได้รับการปรับปรุง.....	121
5.5 ลานพักผ่อนหน้าศึกษา.....	121
5.6 สภาพพื้นที่ว่างรอการพัฒนา.....	122
5.7 อาคารคลังสินค้าที่มีสภาพเก่าแก่เสื่อมโทรม.....	122
5.8 ผังบริเวณโครงการบางกอกริเวอร์มาร์ริ่ง.....	130
5.9 เรือยนต์เร็วกับรูปแบบใหม่ของวิถีชีวิตริมแม่น้ำ.....	133
6.1 การบังคับทัศนียภาพของวัดจตุรพักตรพิมานและชุมชนที่อยู่ในเขตวัดอ่าวอุทิศศิริคาราม..	140
6.2 แสดงสัดส่วนปริมาณของเสียจากกิจกรรมต่างๆ ที่ระบายลงแม่น้ำเจ้าพระยา.....	144