

บทที่ 4

การวิเคราะห์สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

4.1 การวิเคราะห์ด้านกายภาพ

การศึกษาสภาพทั่วไปทางกายภาพของพื้นที่ศึกษาเพื่อที่จะทราบถึงปัญหา ตลอดจนลำดับความสำคัญในการแก้ปัญหา สามารถแยกประเด็นการพิจารณาได้ออกเป็น 6 ประเด็นหลักๆ ได้แก่

1. ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use)
2. ด้านระบบพื้นที่เปิดโล่ง (Open Space System)
3. ด้านระบบการสัญจร (Circulation)
4. ด้านสถาปัตยกรรม (Architecture)
5. ด้านภูมิสถาปัตยกรรม และจินตภาพเมือง (Image of the City)

โดยมีผลการศึกษารายละเอียดต่างๆที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

4.1.1 ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน(Land Use)

1. กิจกรรมการใช้ที่ดิน(Activities)

กิจกรรมการใช้ที่ดินในพื้นที่ จากการสำรวจในพื้นที่สามารถจำแนกได้ คือ

พาณิชยกรรม – การค้า ได้แก่ บริเวณริมถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้า เป็นอาคารสำนักงาน และกิจการค้าอาหาร สินค้าเบ็ดเตล็ดในชีวิตประจำวัน

พาณิชยกรรม – พักอาศัย ได้แก่ บริเวณริมถนนอรุณอมรินทร์ และทางเดินหลักของชุมชนเป็นร้านค้าย่อย ค้าขายเบ็ดเตล็ด

พักอาศัย ได้แก่ บริเวณชุมชนวัดดาวดึงษาราม , ชุมชนบ้านปูน , ชุมชนวัดพระยาศิริโอสวรรค์ , ชุมชนคลองเจ้าครุฑ , อาคารอาศัยของราชการนายตำรวจและครอบครัวบางยี่ขัน และอาคารชุดพักอาศัย โครงการรัตนโกสินทร์คอนโดมิเนียม ริมแม่น้ำเจ้าพระยา

สถานที่ราชการ ได้แก่ สถานีตำรวจบางยี่ขัน

คลังสินค้าและสถานประกอบการ ในอดีตพื้นที่บริเวณนี้เคยมีคลังสินค้าโรงงานสุราบางยี่ขัน ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งในอนาคตจะถูกพัฒนาให้เป็นพื้นที่เพื่อเป็นศูนย์ส่งเสริมหัตถกรรม โดย

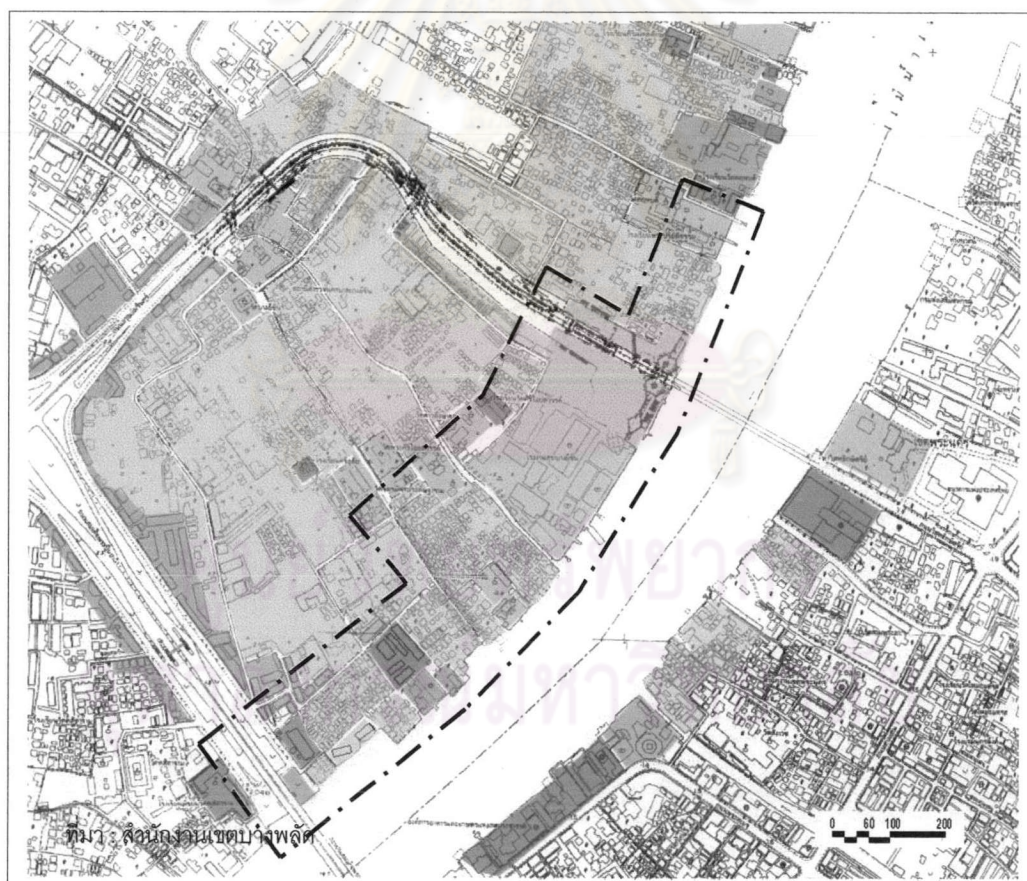
เป็นส่วนหนึ่งของโครงการสะพานพระราม 8 และโรงงานฟอกหนังวังล่งหลี่ ซึ่งปัจจุบันได้เลิกกิจการแล้ว

สถานศึกษา ได้แก่ โรงเรียนวัดพระยาศิริโอยสวรรคค์ , โรงเรียนศรีอุทัยบริเวณชุมชนวัดดาวดึงษาราม และมหาวิทยาลัยมหิดล ริมถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้า

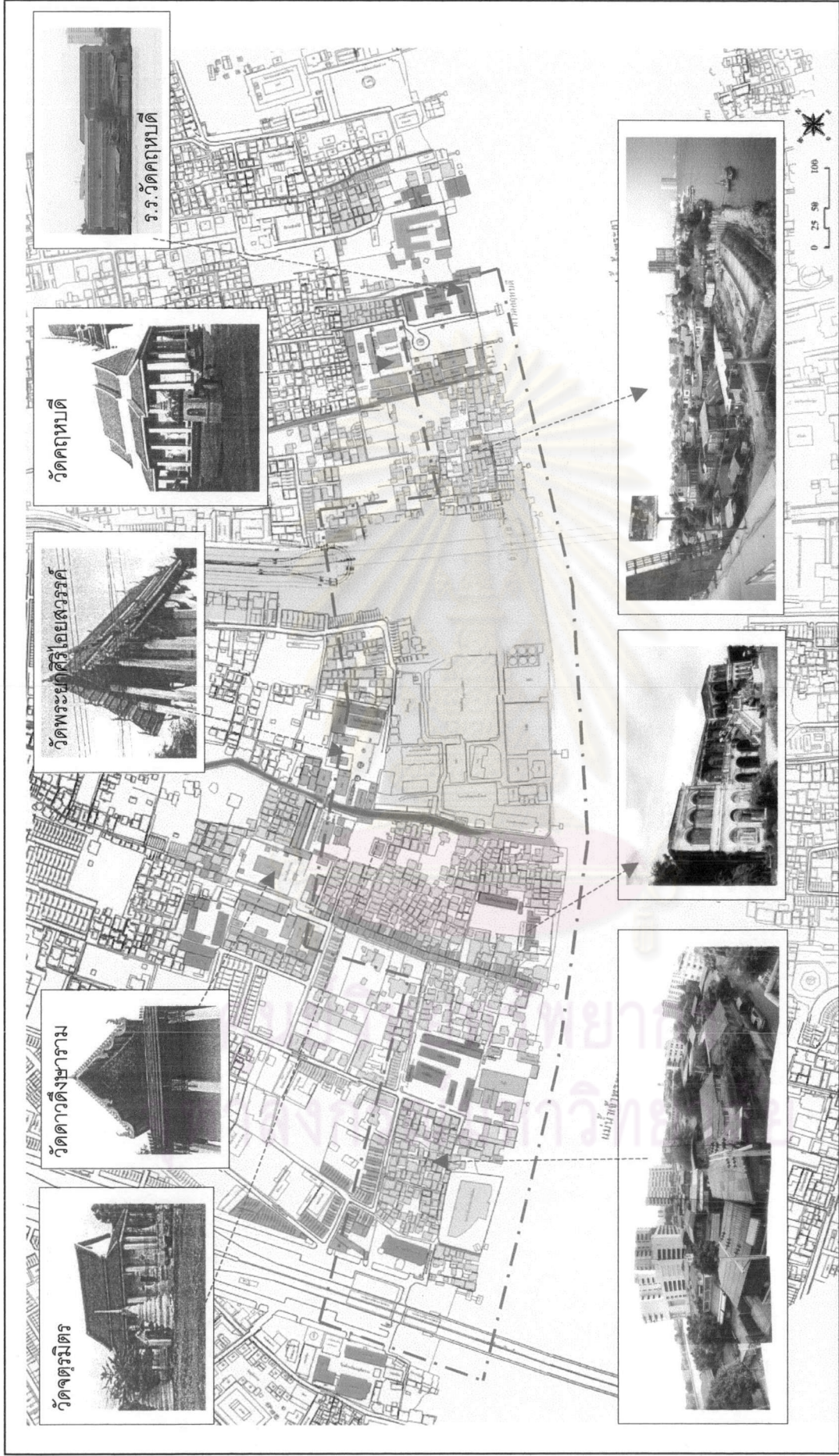
สถาบันศาสนา ในพื้นที่มีวัดอยู่หลายแห่ง เกาะกลุ่มกันบริเวณกลางพื้นที่ศึกษา ได้แก่ วัดดาวดึงษาราม , วัดจตุรมิตรประดิษฐาราม , วัดพระยาศิริโอยสวรรคค์ , วัดบางยี่ขัน , วัดอมรคีรี , วัดน้อยนางหงส์และวัดคฤหบดี

สวนสาธารณะ ได้แก่ พื้นที่บริเวณโรงงานสุราบางยี่ขันเดิม ซึ่งในอนาคตจะเป็นโครงการสะพานพระราม 8 ซึ่งจะเป็นสวนสาธารณะแห่งใหม่ในพื้นที่

ส่วนกิจกรรมการใช้ที่ดินที่สำคัญของพื้นที่บริเวณข้างเคียงพื้นที่ศึกษา ได้แก่ การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์ – พักอาศัย ริมถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้าและอรุณอัมรินทร์ ส่วนพื้นที่ตอนในจะเป็นที่พาณิชย์ – พักอาศัย และพักอาศัยส่วนใหญ่และวัดและสถานศึกษากระจายทั่วบริเวณ



ภาพที่ 4-1 การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่ศึกษา



THESIS IN URBAN DESIGN , Faculty of Architecture , Chulalongkorn University .

การพัฒนาเข็มน้ำบริเวณชุมชนย่านบางซื่อ กรุงเทพมหานคร

THE REDEVELOPMENT OF BANGYEEKHIAN WATERFRONT AREA, BANGKOK .

แผนที่ 4-2

ที่มา : จากการสำรวจ

- บ้านพักอาศัย
- พาณิชยกรรม
- สถาบันศาสนา
- สวนสาธารณะ
- สถานที่ราชการ
- สถานศึกษา
- โถงและสถานประกอบการ

2. กรรมสิทธิ์ที่ดิน (Land Owner Ship)

กรรมสิทธิ์ที่ดินในบริเวณพื้นที่ศึกษา สามารถจำแนกได้เป็นที่ดินของหน่วยราชการ , ที่ดินวัด , ที่ดินเอกชนรายใหญ่ และที่ดินเอกชนรายย่อย

ที่ดินราชการ ได้แก่ บริเวณสถานีตำรวจบางยี่ขัน , บริเวณโรงงานสุราบางยี่ขัน (ปัจจุบันได้ถูกเวนคืนมาสร้างสะพานพระราม 8),บริเวณชุมชนคลองเจ้าครุฑ ,บริเวณชุมชนวัดดาวดึงษาราม

ที่ดินวัด ได้แก่ บางส่วนของพื้นที่ชุมชนวัดดาวดึงษาราม ,ชุมชนวัดพระยาศิริโอยสวรค์

ที่ดินเอกชนรายใหญ่ จะกระจายตัวอยู่ตามพื้นที่ริมน้ำและพื้นที่ตอนใน บางส่วนเป็นที่ว่างซึ่งยังไม่มีการพัฒนา และที่ดินเอกชนรายย่อย โดยส่วนใหญ่มีการพัฒนาเป็นตึกแถวประเภทพาณิชย์-พักอาศัย และบ้านเดี่ยว



3. สัดส่วนพื้นที่เปิดโล่งต่อพื้นที่อาคาร (Open Space Ratio)

จากการพิจารณาถึงสัดส่วนของ BCR (Building Coverage Ratio) คือ อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดิน และ OSR (Open Space Ration) คือ อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดิน จากตารางที่ 4.1 พบว่า พื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่จะมี BCR โดยเฉลี่ยเท่ากับ 49 % ดังนั้น OSR จึงมีสัดส่วนอยู่ที่ 51 % และจากการพิจารณาจากภาพถ่ายทางอากาศ จะเห็นถึงความหนาแน่นของกลุ่มอาคารในพื้นที่ศึกษาค่อนข้างหนาแน่น ซึ่งเมื่อเทียบตัวเลขที่ได้จากการคำนวณสัดส่วนดังกล่าว จะเห็นถึงสัดส่วนของ OSR ต่อ BCR ที่ไม่หนาแน่น แต่เป็นเพราะ OSR ที่เกิดขึ้น เป็นไปในลักษณะของเส้นทางการสัญจรภายในพื้นที่ และบางส่วนเป็นพื้นที่โล่งที่ยังมิได้ใช้ประโยชน์ และกระจัดกระจาย

ตาราง 4.1 แสดงอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดิน
(Building Coverage Ratio : BCR)

พื้นที่	พื้นที่แปลงที่ดิน (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคารปกคลุมดิน (ตารางเมตร)	BCR (%)	OSR (%)
1	1,528.00	2,558.60	59.7	40.3
2	6,899.50	11,543.30	59.8	40.2
3	2,758.70	6,603.20	41.7	58.3
4	3,851.20	7,756.20	49.6	50.4
5	1,093.40	7,109	15.3	84.7
6	12,272.40	21,115.30	58.1	41.9
7	8,989.30	16,764.30	53.6	46.4
8	10,036.20	15,806.70	63.4	36.6
9	2,298.60	5,149.80	44.6	55.4
10	4,992.30	9,419.90	52.9	47.1
11	2,859.40	6,759.60	42.3	57.7
เฉลี่ย			49.18	50.82

ที่มา : จากการวิเคราะห์

หมายเหตุ ดูแผนที่ประกอบ



THESIS IN URBAN DESIGN , Faculty of Architecture , Chulalongkorn University .

การพัฒนพื้นที่ริมน้ำบริเวณสุขุมวิทบางซื่อ กรุงเทพมหานคร

THE REDEVELOPMENT OF BANGYEKHAN WATERFRONT AREA, BANGKOK.

แผนที่ 4-4

ที่มา : จากการศึกษา

BUILDING COVERAGE RATIO & OPEN SPACE RATIO

4.1.2 ด้านระบบพื้นที่โล่ง (Open Space System)

จากการสำรวจบริเวณพื้นที่ศึกษา พบว่ามีพื้นที่โล่งสาธารณะ (Public open space) ที่ชุมชนสามารถใช้ประโยชน์ และยังสามารถใช้ประโยชน์ได้ไม่เต็มที่ อยู่กระจายทั่วไปในพื้นที่ศึกษา มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. พื้นที่ใต้สะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า เป็นบริเวณที่มีความร่มรื่น และอยู่ใกล้กับแม่น้ำเจ้าพระยาและท่าเรือปิ่นเกล้า แต่มีสภาพไม่น่าใช้งาน ขาดการดูแลที่ดี
2. พื้นที่บริเวณริมแนวเขื่อนกันน้ำ หน้าโรงเรียนอินทราชัย เป็นบริเวณพื้นที่เวรคินเพื่อการก่อสร้างเขื่อนกันน้ำของกรุงเทพมหานคร มีความกว้าง 3 เมตร เป็นเส้นทางของชุมชนที่ใช้สัญจรไปมา อยู่ใกล้แม่น้ำและท่าเรือข้ามฟาก การใช้พื้นที่บริเวณนี้เป็นลักษณะของการเดินเล่นพักผ่อน และนั่งชมวิวตามแนวริมเขื่อน บริเวณนี้มีโอกาสในการพัฒนาให้สามารถเชื่อมต่อไปยังโครงการสะพานพระราม 8
3. พื้นที่หลังอุโบสถวัดดาวดึงษาราม เป็นพื้นที่นันทนาการขนาดเล็ก ที่ชุมชนใช้เป็นสถานที่ออกกำลังกาย ได้แก่ การเดินแอโรบิค และมีเครื่องเล่นสำหรับเด็กไว้บริการเด็กๆ ในชุมชน
4. พื้นที่หน้าวัดจตุรมิตรประดิษฐารามเป็นพื้นที่โล่งสาธารณะเพื่อนันทนาการสำหรับชุมชนโดยรอบ เนื่องจากพื้นที่เป็นลานคอนกรีต กิจกรรมที่ใช้ จึงใช้เป็นลานกีฬา และงานพิธีต่างๆ ของวัด
 1. พื้นที่ลานวัดพระยาศิริโอยสวรรค เป็นพื้นที่โล่ง ปัจจุบันใช้เป็นลานกีฬา และจัดงานพิธีต่างๆ ของทางวัด
 2. พื้นที่บริเวณโรงงานสุราบางยี่ขัน จะถูกปรับเปลี่ยนให้เป็นสวนสาธารณะ อาคารพิพิธภัณฑ์ อาคารส่งเสริมหัตถกรรม และพระบรมราชานุสาวรีย์ ซึ่งกลายเป็นพื้นที่นันทนาการขนาดใหญ่ที่แทรกอยู่ท่ามกลางชุมชนโดยรอบ ซึ่งจำเป็นอย่างยิ่งในการพัฒนาเส้นทาง การเข้าถึง เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการก่อสร้างที่ต้องการให้ชุมชนโดยรอบสามารถเข้ามาใช้พื้นที่ได้อย่างสะดวก
7. พื้นที่หน้าวัดคฤหบดี เป็นพื้นที่ที่ใช้เป็นที่พักผ่อนของชุมชน เนื่องจากมีความร่มรื่นและอยู่ใกล้ริมแม่น้ำเจ้าพระยาและท่าเรือข้ามฟาก ทำให้สะดวกในการเข้าถึง เพราะเป็นทางผ่านของผู้คนที่สัญจรไปมา
8. พื้นที่หน้าวัดบวรมงคล เป็นพื้นที่ที่มีความร่มรื่นและอยู่ใกล้แม่น้ำ และเนื่องจากเป็นพื้นที่ที่เป็นทางผ่าน จึงทำให้การเข้าถึงมีความสะดวก กิจกรรมการใช้พื้นที่ ได้แก่ การจัดงานต่างๆ ของทางวัด และใช้เป็นลานกีฬาในช่วงเวลาปกติ แต่เนื่องจากขนาดของพื้นที่ ที่มีขนาดไม่ใหญ่ ลักษณะของกิจกรรมนันทนาการที่เกิดขึ้นจึงเป็นการเล่นกีฬาที่ใช้พื้นที่จำกัด ได้แก่ เซปักตะกร้อ และฟุตบอลสนามเล็ก

9. สวนสันติชัยปราการ เป็นพื้นที่โล่งสาธารณะที่อยู่บริเวณฝั่งตรงข้ามพื้นที่ศึกษา อยู่ในเขตพระนคร มีมุมมองที่สามารถเชื่อมถึงกันได้ด้วยสายตาจากบริเวณหน้า โรงเรียนอินทราชัย

นอกจากนี้ยังพบว่า มีที่โล่งที่มีได้เป็นที่สาธารณะ แทรกอยู่ในพื้นที่ศึกษาหลายจุด ซึ่งมีความเป็นไปได้ในการพัฒนาให้เป็นพื้นที่โล่งที่สามารถใช้ประโยชน์เพื่อการพักผ่อนสำหรับชุมชนโดยรอบได้ แต่อาจต้องพิจารณาถึงความเป็นไปได้ในด้านกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินประกอบการพัฒนาด้วย ทั้งนี้เพื่อให้เกิดที่โล่งสาธารณะที่เป็นระบบเชื่อมโยงถึงกันได้ต่อไป



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



THESIS IN URBAN DESIGN , Faculty of Architecture , Chulalongkorn University .

การพัฒนาพื้นที่ริมฝั่งบริเวณสุขุมสยามบางซื่อ กรุงเทพมหานคร

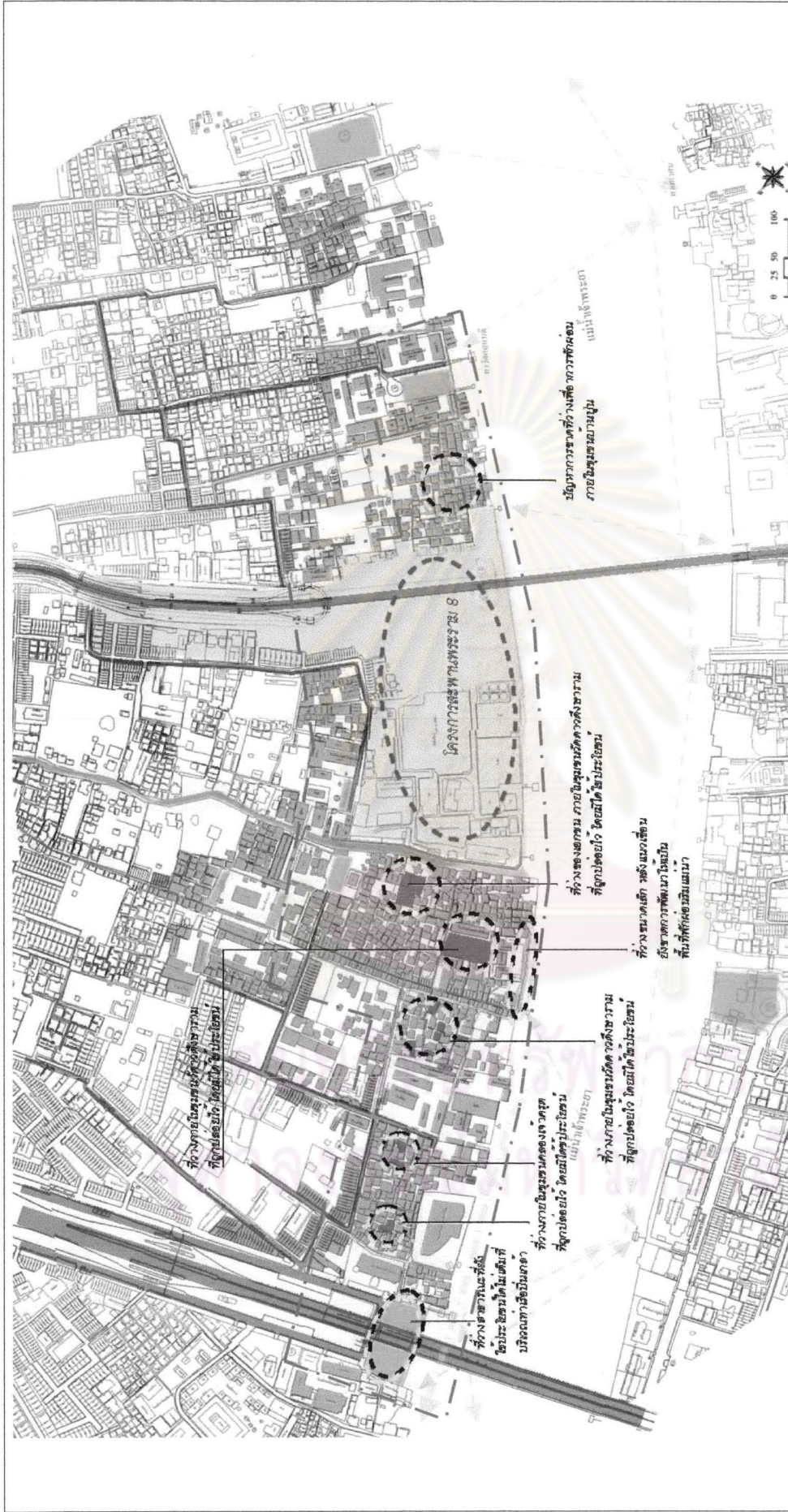
THE REDEVELOPMENT OF BANGYEKHAN WATERFRONT AREA , BANGKOK .

พื้นที่โครงสร้างถาวร

พื้นที่โล่งที่มีได้ใช้ประโยชน์

แผนที่ 4-5

ที่มา : จากการศึกษา



THESIS IN URBAN DESIGN , Faculty of Architecture , Chulalongkorn University .

การพัฒนพื้นที่ริมน้ำบริเวณชุมชนย่านบางยี่สิบ กรุงเทพมหานคร

THE REDEVELOPMENT OF BANGYEEKIAN WATERFRONT AREA, BANGKOK .

การวิเคราะห์ปัญหาด้านพื้นที่ว่างและการใช้ประโยชน์

พื้นที่ว่างสาธารณะ



พื้นที่ว่างมิได้ใช้ประโยชน์



แผนที่ 4-6

ที่มา : จากการศึกษา

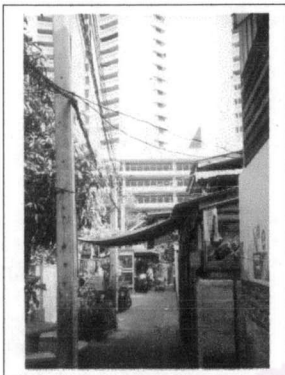
จากการวิเคราะห์ลักษณะการใช้ที่ดินและพื้นที่โล่ง ภาพรวมของปัญหา สามารถพิจารณาจากองค์ประกอบที่เกี่ยวข้อง คือ ด้านสภาพพื้นที่ว่างสาธารณะ และด้านความหนาแน่น และการกระจายตัวของประชากร โดยมีรายละเอียดและตำแหน่งปัญหาดังนี้

ปัญหาพื้นที่ว่างและการใช้ประโยชน์

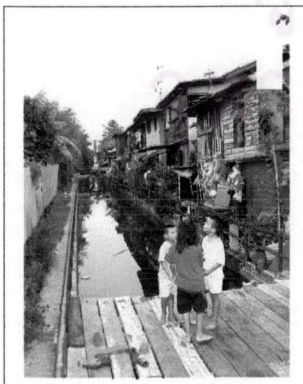
การขาดพื้นที่โล่งสาธารณะที่สามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่ บางแห่งมีสภาพไม่น่าใช้งาน อีกทั้งที่โล่งว่างที่มีอยู่ ยังไม่เป็นระบบที่ต่อเนื่องกัน นอกจากนี้ปัญหาความหนาแน่นของประชากรที่กระจุกตัวอยู่ เฉพาะในบางพื้นที่ และไม่สอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง ส่งผลให้มีความหนาแน่นไม่เหมาะสมต่อพื้นที่ว่างซึ่งมีรายละเอียดดังนี้



1. พื้นที่โล่งสาธารณะบริเวณท่าเรือปิ่นเกล้าถูกปล่อยทิ้งไว้โดยมิได้ใช้ประโยชน์ มีสภาพทรุดโทรมขาดการพัฒนา



2. ภายในชุมชนคลองเจ้าครูด พบว่าไม่มีพื้นที่ว่างสาธารณะเพื่อการพักผ่อนสำหรับคนในชุมชน การใช้พื้นที่ว่างเพื่อการพักผ่อนของคนในชุมชน จากการสังเกตพบว่าใช้พื้นที่หน้าบ้าน ซึ่งบางครั้ง ทำให้เกิดขวางการสัญจร



3. ภายในชุมชนวัดดาวดึงษารามบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา พบว่าที่ว่างส่วนใหญ่เป็นเส้นทางสัญจรทางเท้า ไม่มีพื้นที่ว่างสาธารณะเพื่อการพักผ่อนโดยเฉพาะ ที่ว่างที่ใช้งานเพื่อการพักผ่อนจะใช้พื้นที่ภายในวัดดาวดึงษารามซึ่งได้มีการปรับเปลี่ยนพื้นที่ว่างรอบพระอุโบสถเป็นลานกีฬาและสนามเด็กขนาดเล็กสำหรับเด็กๆ จากการสังเกตพบว่าเด็กๆ ภายในชุมชนวัดดาวดึงษารามบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาจะใช้พื้นที่ริมคลองวัดดาวดึงษารามเพื่อเป็นพื้นที่เล่น ซึ่งไม่มีความปลอดภัย

ภาพที่ 4-7 ปัญหาพื้นที่ว่างและการใช้ประโยชน์



4. พื้นที่หลังแนวเขื่อนกั้นน้ำหน้าโรงเรียน อินทราชัย และพื้นที่โล่งหน้าอาคารไม้ภายในโรงเรียนอินทราชัยยังขาดการพัฒนาและปรับปรุงให้สามารถใช้งานได้

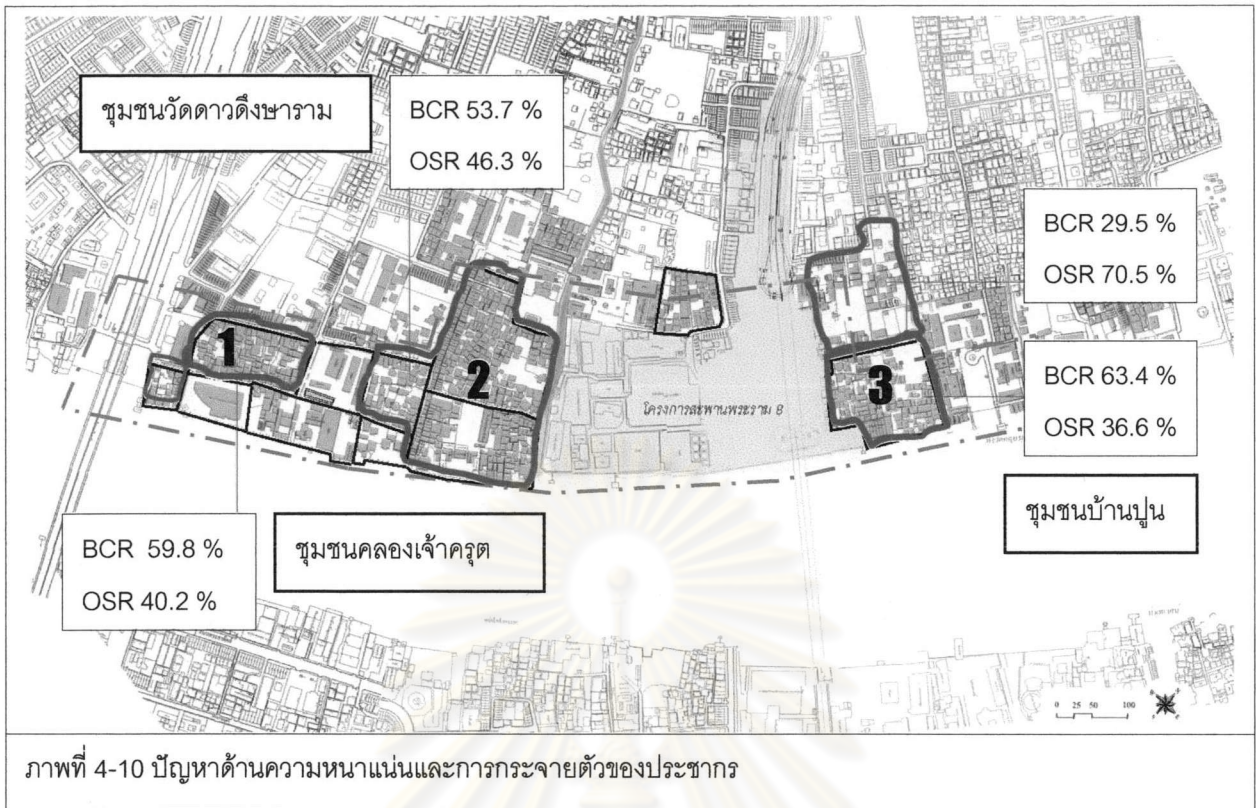


5. พื้นที่ว่างโดยรอบศาลาโรงธรรมภายในชุมชนมีสภาพคับแคบ ไม่เอื้ออำนวยในการประกอบกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

ภาพที่ 4-8 ปัญหาพื้นที่ว่างและการใช้ประโยชน์



ภาพที่ 4-9 ตำแหน่งปัญหาด้านพื้นที่ว่างและการใช้ประโยชน์



1.2.2 ปัญหาด้านความหนาแน่นและการกระจายตัวของประชากร

1. พื้นที่ชุมชนคลองเจ้าครูด มีอัตราส่วนความหนาแน่นของประชากร 53.47 คน/ไร่ มีสัดส่วนพื้นที่ว่าง 40.2 % ซึ่งพบว่ามีปริมาณพื้นที่ว่างที่ดีต่อสภาพชุมชน แต่ที่ว่างส่วนใหญ่เป็นเส้นทางสัญจร และพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์
2. พื้นที่ชุมชนวัดดาวดึงษาราม มีอัตราส่วนความหนาแน่นของประชากร 124.40 คน/ไร่ มีสัดส่วนพื้นที่ว่าง 53.7 % และ พื้นที่ว่างส่วนใหญ่ เป็นพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ นอกจากนี้ ความหนาแน่นของประชากรพบว่าเกินข้อกำหนดผังเมืองเล็กน้อย ซึ่งได้กำหนดให้พื้นที่บริเวณเป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก โดยมีเกณฑ์อยู่ที่ 80-120 คน/ไร่
3. พื้นที่ชุมชนบ้านปูน มีอัตราส่วนความหนาแน่นของประชากร 17.85 คน/ไร่ มีสัดส่วนพื้นที่ว่างเฉลี่ย 53.55 % ซึ่งพบว่าลักษณะของชุมชนจะหนาแน่นบริเวณพื้นที่ริมน้ำมากกว่าพื้นที่ตอนใน บริเวณพื้นที่ริมน้ำที่ว่างส่วนใหญ่เป็นเส้นทางสัญจร และพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ ส่วนบริเวณพื้นที่ตอนในที่ว่างส่วนใหญ่เป็นที่ว่างของเอกชน

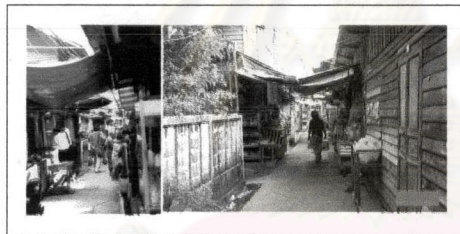
4.1.3 ด้านการสัญจร(Circulation)

ทางบก

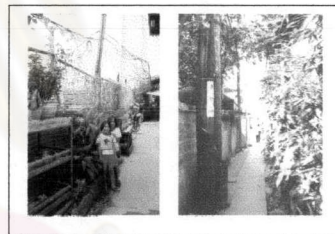
- **โดยรถยนต์ รถจักรยาน** ใช้เส้นทางถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนปิ่นเกล้า และถนนจรัญสนิทวงศ์ และในส่วนของรถโดยสารประจำเส้นทาง สามารถเข้าถึงพื้นที่ที่ศึกษา ได้โดยลงที่ป้ายหยุดรถโดยสาร บริเวณเชิงสะพานปิ่นเกล้า และโดยสารรถจักรยานยนต์รับจ้างเข้ามายังพื้นที่ และจากถนนจรัญสนิทวงศ์ โดยนั่งรถโดยสารต่อเข้าซอยมายังพื้นที่ได้เช่นเดียวกัน

- **โดยทางเท้า** การเข้าถึงพื้นที่ริมน้ำด้วยวิธีนี้ เป็นวิธีที่ชุมชนในพื้นที่ใช้เป็นเส้นทางหลักในการสัญจร เส้นทางเดินเท้านี้ พบว่ามีขนาดเล็กและแคบ คือกว้างประมาณ 1 – 1.5 เมตร เป็นส่วนใหญ่ เส้นทางเดินเท้านี้เป็นโครงข่ายที่สามารถพัฒนาให้ต่อเนื่องกันได้ทั้งบริเวณ ซึ่งมีลักษณะที่สำคัญดังนี้

1. ทางเดินเท้าระหว่างวัดบางยี่ขันถึงท่าเรือวัดดาวดึงษาราม และชุมชนวัดดาวดึงษาราม มีขนาดกว้างประมาณ 1.5 - 2 เมตร วัสดุปูพื้นเป็นคอนกรีตมีสภาพดีพอใช้ แต่บางช่วงมีการตั้งร้านค้าเกินออกมา ทำให้เป็นอุปสรรคในการสัญจรพอสมควร



ภาพที่ 4-11 ทางเท้าภายในชุมชนวัดดาวดึงษา



ภาพที่ 4-12 ทางเท้าภายในชุมชนบ้านปูน

2. ทางเดินเท้าระหว่างท่าเรือวัดคฤหบดีผ่านชุมชนบ้านปูน มีลักษณะเป็นทางเท้าคอนกรีต ขนาดกว้างประมาณ 1.2 – 1.5 เมตร มีสภาพดี ไม่มีสิ่งกีดขวาง เนื่องจากเป็นพื้นที่บ้านพักอาศัยเป็นส่วนใหญ่

ทางน้ำ โดยเรือข้ามฟาก และเรือด่วน ซึ่งให้บริการตามท่าเรือที่อยู่ในพื้นที่ ได้แก่ ท่าปิ่นเกล้า ท่าวัดดาวดึงษาราม ท่าวัดคฤหบดี และท่าวัดบวรเม่งคลในพื้นที่ใกล้เคียง



ท่าปิ่นเกล้า

ท่าวัดดาวดึงษาราม

ท่าวัดคฤหบดี

ภาพที่ 4-13 ท่าเรือที่สำคัญ



ภาพที่ 4-14 การเข้าถึงบริเวณพื้นที่ศึกษา
 ทางรถยนต์
 ทางเท้าและจักรยาน
 ท่าเรือ



ที่มา : จากการสำรวจ

THESIS IN URBAN DESIGN , Faculty of Architecture , Chulalongkorn University .

การพัฒนาพื้นที่ริมน้ำบริเวณชุมชนย่านบางยี่ขัน กรุงเทพมหานคร

THE REDEVELOPMENT OF BANGYEEKHAN WATERFRONT AREA, BANGKOK .



THESIS IN URBAN DESIGN , Faculty of Architecture , Chulalongkorn University .

การพัฒนาศูนย์เมืองริมน้ำบริเวณชุมชนย่านบางเขิน กรุงเทพมหานคร

THE REDEVELOPMENT OF BANGYEKHAN WATERFRONT AREA, BANGKOK.

ภาพที่ 4-15

ที่มา : จากการศึกษาจริง

ขนาดเส้นทางการศึกษา

- ถนน 6 เลน ทางเท้ากว้าง 1.20 - 1.50
- ถนน 4 เลน เส้นทางเรือข้ามฟาก
- ถนน 2 เลน เส้นทางเรือคั่น



THESIS IN URBAN DESIGN , Faculty of Architecture , Chulalongkorn University .

การพัฒนาศูนย์กันน้ำบริเวณชุมชนย่านบางยี่ขัน กรุงเทพมหานคร

ภาพที่ 4-16

ปัญหาเส้นทางการสัญจร

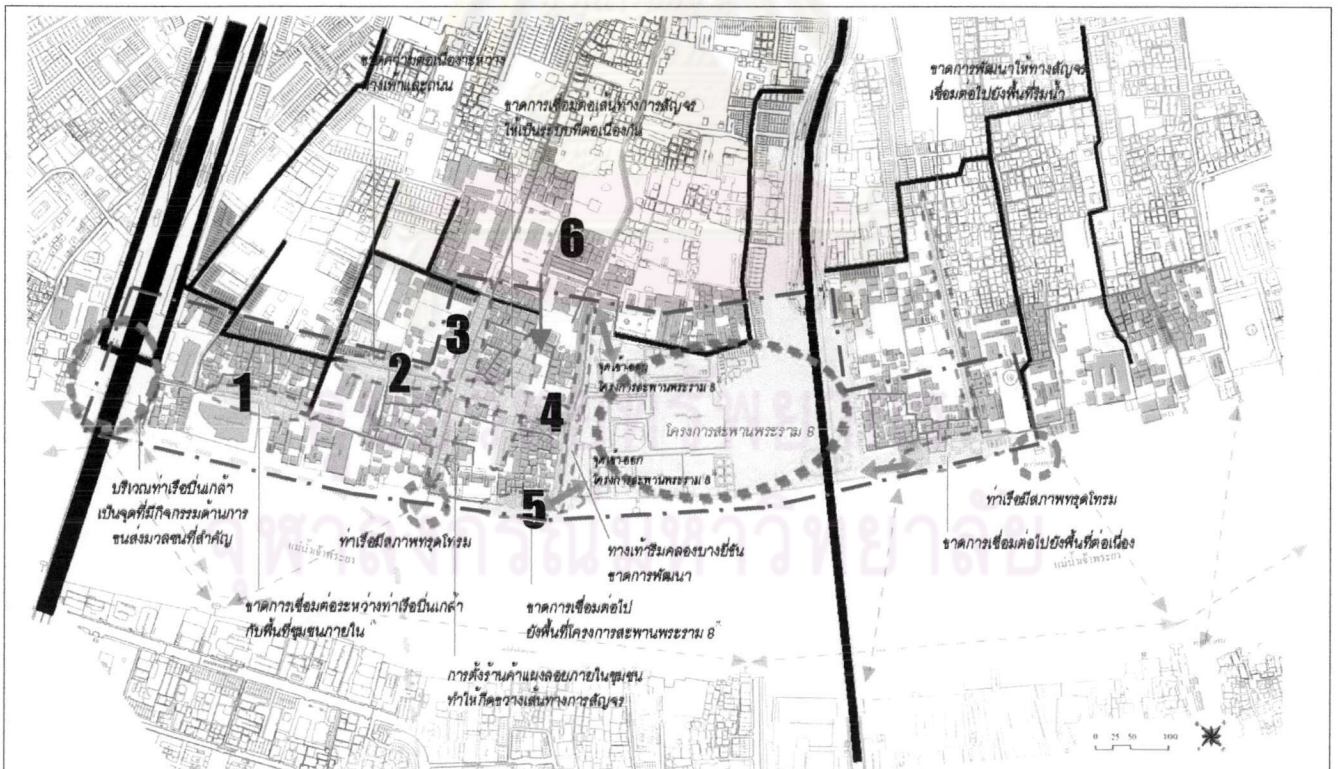
THE REDEVELOPMENT OF BANGYEKHAH WATERFRONT AREA , BANGKOK .

ที่มา : จากการศึกษาจริง

จากการวิเคราะห์สภาพทั่วไป ในด้านการสัญจร สามารถสรุปเป็นประเด็นปัญหาด้านระบบความเชื่อมโยงของโครงข่ายการสัญจร ได้ดังนี้

ปัญหาขาดความเชื่อมโยงของโครงข่ายการสัญจร

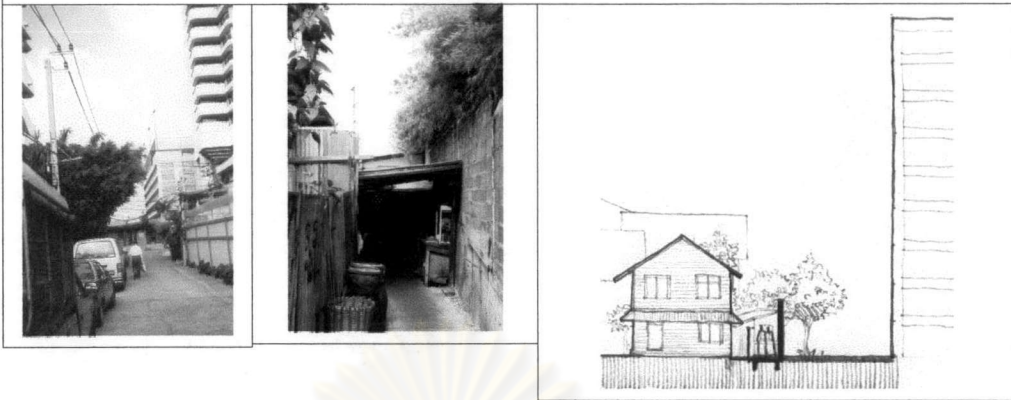
- เส้นทางสัญจรยังไม่เป็นระบบโครงข่ายที่ต่อเนื่องกัน ทั้งทางเท้าและทางพาหนะอื่นๆ
- ความคับแคบของเส้นทางสัญจร ตลอดจนการตั้งแผงค้าขายลูกค้านำเส้นทางสัญจรภายในชุมชนวัดดาวดึงษาราม ทำให้เกิดความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย
- ขาดการพัฒนาเส้นทางริมคลองบางยี่ขัน คลองวัดดาวดึงษารามให้สามารถใช้ประโยชน์ได้
- ขาดการส่งเสริมให้มีการใช้สัญลักษณ์หรือป้ายบอกเส้นทาง เพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับผู้สัญจรผ่านไปมา



ภาพที่ 4- 17 ตำแหน่งปัญหาด้านระบบโครงข่ายการสัญจร

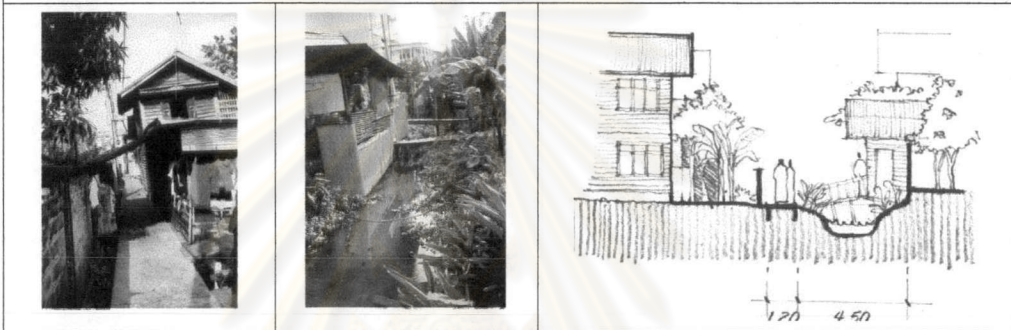
1

1. การก่อสร้างอาคารชิดแนวรั้วข้างเคียง ส่งผลให้เส้นทางสัญจรถูกกีดขวาง



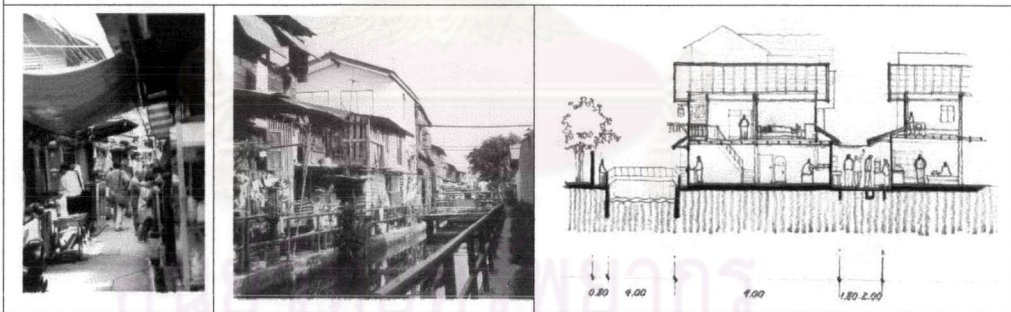
2

2. การก่อสร้างอาคารลูกค้าน้ำสาธารณะ ทำให้การพัฒนาเส้นทางสัญจรใช้ประโยชน์ได้ไม่เต็มที่



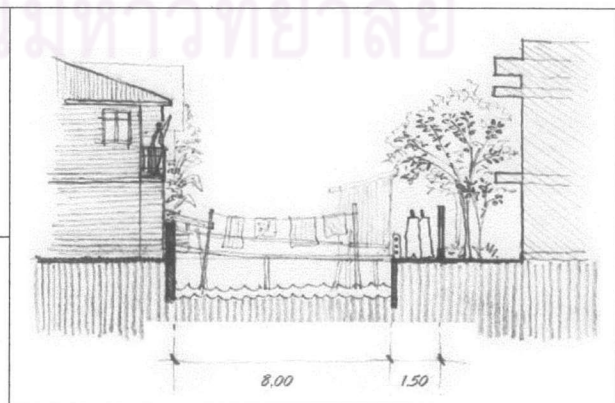
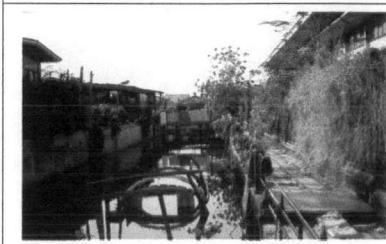
3

3. การตั้งร้านค้าลูกค้าน้ำสาธารณะ และทางเดินเท้าริมคลองขาดการพัฒนา ส่งผลให้เส้นทาง



4

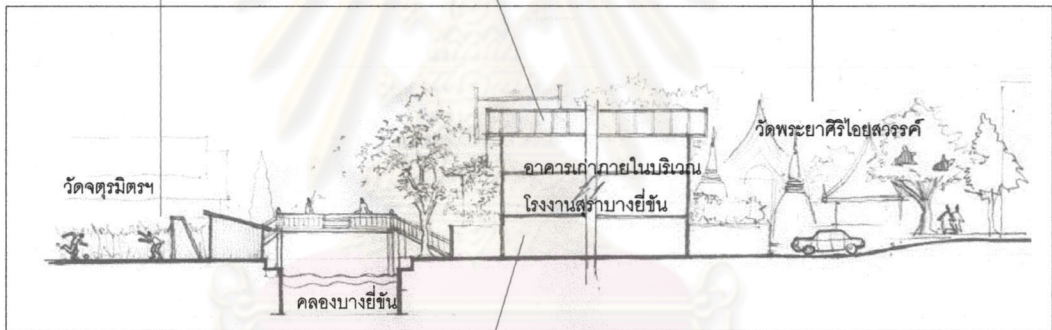
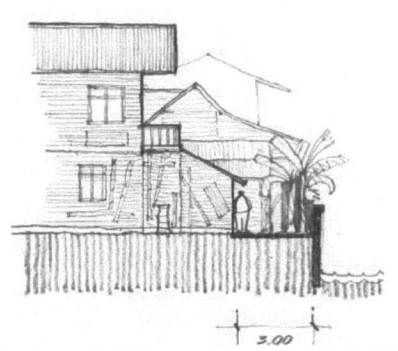
4. เส้นทางเดินเท้าริมคลองบางยี่
ชั้นขาดการปรับปรุงให้ใช้งานได้ รวม
ทั้ง คลองบางยี่ชั้นที่มีศักยภาพใน
การพัฒนาให้เป็นทางสัญจรทางน้ำ



ภาพที่ 4-19 ปัญหาด้านโครงข่ายการสัญจร

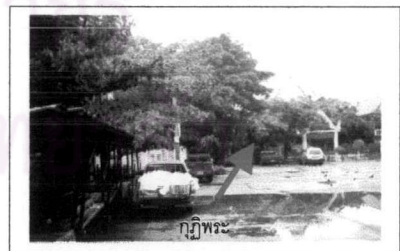
5

5. ทางสัญจรมีน้ำหลังแนวเขื่อน ถูกกัดเซาะด้วยบ้านไม้สภาพทรุดโทรม เป็นอุปสรรคในการสัญจรไปยังพื้นที่ต่อเนื่อง



6

6. เส้นทางรถยนต์บริเวณหน้าวัดพระยาศิริโอยสวรรค์ไม่สามารถเชื่อมต่อไปยังพื้นที่ต่อเนื่องได้ เนื่องจากแนวถนนมาสิ้นสุดที่ลานหน้าวัดซึ่งมีกุฏิพระตั้งขวางแนวถนน ทำให้เป็นอุปสรรค



ภาพที่ 4-20 ปัญหาด้านโครงข่ายการสัญจร (ต่อ)

4.1.4 ด้านสถาปัตยกรรมและสภาพอาคาร(Architecture)

ในการสำรวจสภาพทั่วไปของอาคาร ได้พิจารณาการสำรวจ ในด้านความสูงอาคาร อายุอาคาร และสภาพอาคาร โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. ความสูงอาคาร

1. อาคารสูง 10 ชั้นขึ้นไป ได้แก่ อาคารชุดพักอาศัยโครงการรัตนโกสินทร์วิวกอนโดมิเนียม ริมแม่น้ำเจ้าพระยา สูง 35 ชั้น

2. อาคารสูง 4-6 ชั้น ได้แก่ กลุ่มอาคารพาณิชย์บริเวณริมถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้าและอรุณอมรินทร์ กลุ่มอาคารพักอาศัยข้าราชการตำรวจสถานีนครบาลบางเขิน และอาคารพักอาศัยสถานีตำรวจดับเพลิงบวรมงคล

3. อาคารที่มีความสูง 2-3 ชั้น ได้แก่ กลุ่มอาคารพาณิชย์พักอาศัย(ตึกแถว) ริมถนนภายในซอยวัดดาวดึงษาราม , อาคารสถานีตำรวจนครบาลบางเขิน , อุ้งจอดเรือธนาคารกรุงเทพและธนาคารออมสิน , อาคารอนุรักษ์โรงเรียนราชการุญ , อาคารโรงเรียนวัดพระยาศิริโอยสวรรค์ , อาคารพาณิชย์ริมถนนบริเวณสะพานพระราม 8 , อาคารโรงเรียนวัดคฤหบดี , อาคารจอดรถสถานีตำรวจดับเพลิงบวรมงคล

4. อาคารที่มีความสูง 1-2 ชั้น ประกอบด้วยกลุ่มบ้านไม้เป็นส่วนใหญ่ ได้แก่ กลุ่มบ้านพักอาศัยในชุมชนคลองเจ้าครุฑ , กลุ่มบ้านพักอาศัยในชุมชนวัดดาวดึงษาราม , กลุ่มบ้านพักอาศัยในชุมชนวัดพระยาศิริโอยสวรรค์ , กลุ่มบ้านพักอาศัยในชุมชนบ้านปูน และกลุ่มบ้านพักอาศัยในชุมชนวัดคฤหบดี

5. อาคารทางศาสนา(วัด) สามารถแยกพิจารณาความสูงได้เป็น 2 ลักษณะคือ

- อาคารที่มีความสูงมากกว่า 2 ชั้น ได้แก่ โบสถ์ และวิหาร
- อาคารทั่วไปที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ได้แก่ ศาลา กุฏิ และอาคารทั่วไป

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

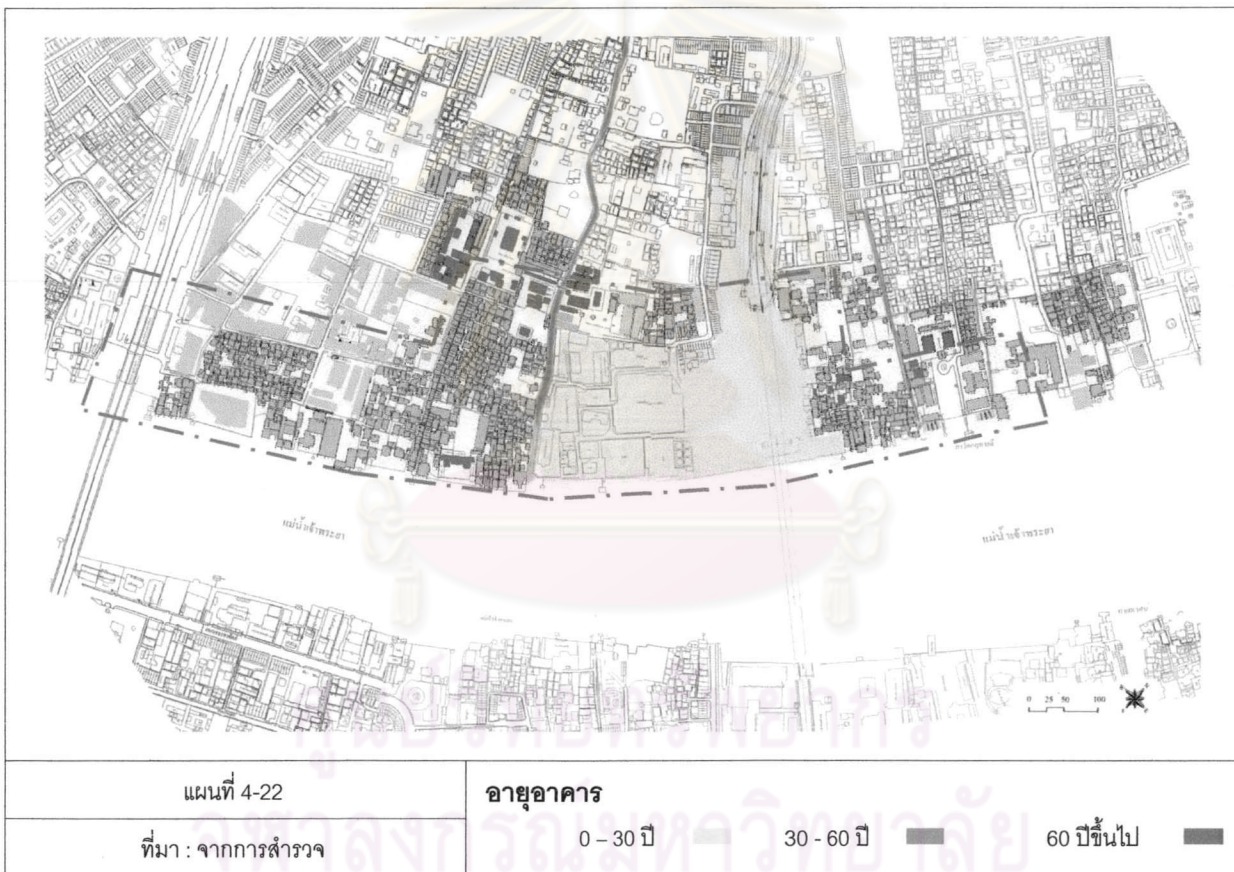


<p>ความสูงอาคาร</p> <p>บ้านพักอาศัย 1-2 ชั้น</p> <p>อาคารสูง 2-3 ชั้น</p> <p>อาคารสูง 4-5 ชั้น</p> <p>อาคารสูง 8-10 ชั้น</p> <p>อาคารสูง 10 ชั้นขึ้นไป</p>	
<p>THESIS IN URBAN DESIGN , Faculty of Architecture , Chulalongkorn University .</p>	
<p>การพัฒนพื้นที่ริมแม่น้ำบริเวณสุขุมสยามบางซื่อ กรุงเทพมหานคร</p>	
<p>THE REDEVELOPMENT OF BANGYEKHAN WATERFRONT AREA , BANGKOK .</p>	
<p>ที่มา : จากการศึกษา</p>	<p>แผนที่ 4-21</p>

2. อายุอาคาร

การพิจารณาอายุอาคารในพื้นที่ศึกษา แยกพิจารณาออกเป็นกลุ่ม 3 กลุ่ม ดังนี้

1. อาคารที่มีอายุไม่เกิน 30 ปี ได้แก่ กลุ่มอาคารบริเวณริมถนนปิ่นเกล้า และกลุ่มอาคารในพื้นที่ตอนในของพื้นที่ศึกษา
2. อาคารที่มีอายุระหว่าง 30 - 60 ปี ได้แก่ กลุ่มอาคารส่วนใหญ่ในพื้นที่ศึกษา
3. อาคารที่มีอายุมากกว่า 60 ปี ได้แก่ กลุ่มอาคารทางศาสนา , อาคารอนุรักษ์โรงเรียนราชการุญ , ศาลาโรงธรรม และเรือนไทยโบราณบางส่วนภายในชุมชนบ้านปูน



3. สภาพทั่วไปของอาคาร

ในการพิจารณาสภาพทั่วไปของอาคารภายในพื้นที่ศึกษาซึ่งอยู่บริเวณพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา จะพิจารณาในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์อาคาร, รูปแบบและลักษณะทางสถาปัตยกรรม ตลอดจนคุณค่าทางประวัติศาสตร์ สังคมประเพณีและวัฒนธรรม โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. รัตนโกสินทร์วิว คอนโดมิเนียม

อาคารพักอาศัยสูง 35 ชั้น โครงสร้าง คสล. เป็นอาคารของเอกชน ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา สภาพดี. ลักษณะเด่นคือ ความสูงของอาคารที่สามารถมองเห็นได้ระยะไกล เป็นสถาปัตยกรรมสมัยใหม่ ไม่สื่อถึงลักษณะสถาปัตยกรรมไทย

2. อาคารคณะกายภาพบำบัด มหาวิทยาลัยมหิดล

สูง 10 ชั้น โครงสร้าง คสล. เป็นอาคารที่ปลูกสร้างบนที่ดินของกรมธนารักษ์ ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา สภาพดี เป็นสถาปัตยกรรมสมัยใหม่ ไม่สื่อถึงลักษณะสถาปัตยกรรมไทย

3. กลุ่มบ้านไม้ บริเวณชุมชนคลองเจ้าครุฑ

เป็นกลุ่มบ้านไม้ สูง 2 ชั้นเป็นส่วนใหญ่ มีรูปแบบเป็นสถาปัตยกรรมไทยร่วมสมัย คือเป็นเรือนไม้ที่สามารถพบเห็นได้ทั่วไป บางหลังมีสภาพทรุดโทรม โดยรวมไม่พบลักษณะเฉพาะตัวที่เด่นชัดในด้านสถาปัตยกรรม

ตั้งอยู่บนพื้นที่ของกรมธนารักษ์ เป็นลักษณะการพักอาศัยแบบเช่าอยู่ โดยเสียค่าเช่าให้กรมธนารักษ์เป็นรายเดือน อัตราค่าเช่า คิดเป็นตารางวา โดยถ้าเป็นการเช่าอยู่เพื่อการพักอาศัยอย่างเดียว คิดตารางวาละ 2 บาท แต่ถ้าเป็นการเช่าอยู่และค้าขายด้วย คิดตารางวาละ 3 บาท

4. อาคารสถานีตำรวจนครบาลบางยี่ขัน

อาคาร คสล. สูง 3 ชั้น สภาพดี มีรูปแบบเป็นอาคารทางราชการ ที่พบเห็นได้ทั่วไป

- กลุ่มอาคารพักอาศัยข้าราชการตำรวจ

สูง 5 - 6 ชั้น โครงสร้าง คสล สภาพดีถึงดีมาก เนื่องจากบางส่วนเพิ่งก่อสร้างเสร็จ เป็นลักษณะสถาปัตยกรรมสมัยใหม่ ไม่สื่อถึงลักษณะสถาปัตยกรรมไทย

5. อุ้งจอดเรือธนาคารกรุงเทพ

โรงเก็บเรือ และบ้านพักรับรองพนักงานระดับสูงของธนาคาร ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ใกล้กับอาคารรัตนโกสินทร์วิวคอนโดมิเนียม โรงเก็บเรือเทียบความสูงได้กับอาคารสูง 3 ชั้น เฉพาะโรงเก็บเรือมีสภาพปานกลาง การใช้งานโรงเก็บเรือประมาณปีละไม่เกิน 2 ครั้ง เป็นสถาปัตยกรรมร่วมสมัย

6. อุ้งจอตเรือธนาคารออมสิน

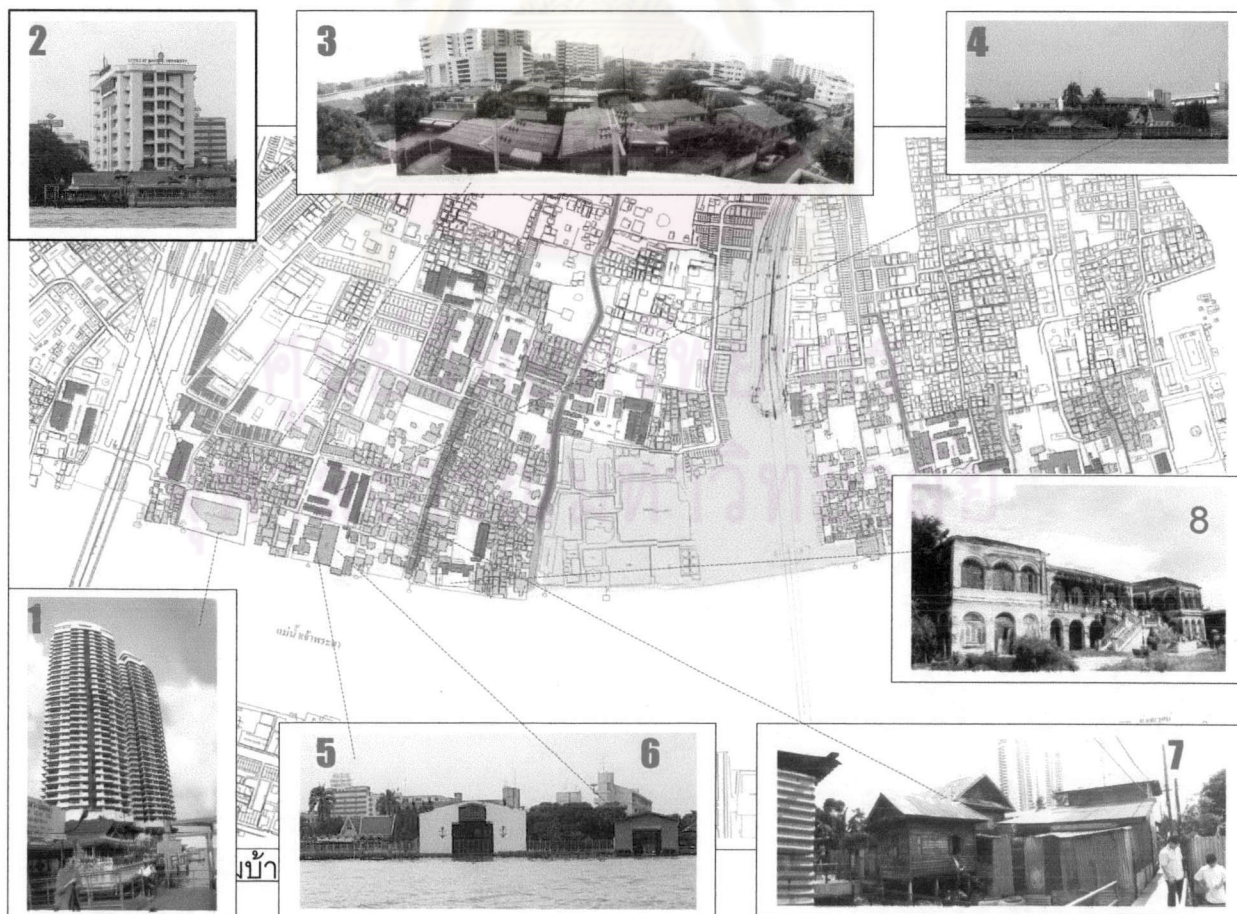
ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ใกล้กับอุ้งจอตเรือธนาคารกรุงเทพ โรงเก็บเรือเทียบความสูงได้กับอาคารสูง 2 ชั้น เฉพาะโรงเก็บเรือมีสภาพปานกลาง เป็นสถาปัตยกรรมร่วมสมัย

7. กลุ่มบ้านไม้ บริเวณชุมชนวัดดาวดึงษาราม

เป็นกลุ่มบ้านไม้ สูง 2 ชั้นเป็นส่วนใหญ่ หลังคามุงกระเบื้องและสังกะสี มีรูปแบบเป็นสถาปัตยกรรมไทยร่วมสมัย คือเป็นเรือนไม้ ที่สามารถพบเห็นได้ทั่วไป บางหลังมีสภาพทรุดโทรม และบางหลังมีการต่อเติมใหม่ด้วย คสล. โดยรวมไม่พบลักษณะเฉพาะตัวที่เด่นชัดในด้านสถาปัตยกรรม ตั้งอยู่บนพื้นที่ซึ่งมีกรรมสิทธิ์ที่ดิน 3 ราย คือ วัดดาวดึงษาราม เอกชนรายย่อย และกรมธนารักษ์

8. อาคารโรงเรียนอินทราชัย

หรือเรียกอีกชื่อหนึ่งว่า “ บ้านบางยี่ขัน ” สร้างขึ้นปลายรัชกาลที่ 5 ต่อต้นรัชกาลที่ 6 รูปแบบอาคารเป็นสถาปัตยกรรมโคโลเนียลที่กำลังฟูเฟื่องในขณะนั้น ตัวตึกเป็นคอนกรีตสองชั้นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้ายาวขนานไปกับลำน้ำเจ้าพระยา ด้านหน้าอาคารมีบันไดหินอ่อนขึ้นลงทั้งปีกซ้ายและขวา ปัจจุบันมีสภาพทรุดโทรม และถูกขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถาน อยู่ในระหว่างการปรับปรุงโดยกรมศิลปากร



ภาพที่ 4-23 สภาพทั่วไปของอาคาร

สูง 1 - 2 ชั้น มีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงจนส่วนใหญ่กลายเป็นบ้านไม้ที่สามารถพบเห็นได้ทั่วไป ขาดลักษณะเฉพาะตัวทางสถาปัตยกรรม โดยเฉพาะบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นที่ดินของมูลนิธิบริพัตร และตระกูลธนะภูมิ พบว่ากลุ่มบ้านพักอาศัยบริเวณนี้มีสภาพทรุดโทรม หลังคามุงสังกะสีเป็นส่วนใหญ่ ไม่มีลักษณะทางสถาปัตยกรรมที่ส่งเสริมคุณค่าของชุมชน

9.1 ศาลาโรงธรรม โครงสร้างไม้ สูง 1 ชั้น ยกพื้น เป็นสถาปัตยกรรมไทยพื้นถิ่นที่มีความสวยงาม สภาพทรุดโทรม ใช้ประกอบพิธีทางศาสนาของชุมชน

9.2 ศาลเจ้ากวนอู โครงสร้างคอนกรีต สูง 1 ชั้น ลักษณะทางสถาปัตยกรรมเป็นแบบผสมระหว่าง สถาปัตยกรรมของจีน และสถาปัตยกรรมร่วมสมัย สภาพปานกลาง

9.3 เรือนไทยโบราณ สูง 2 ชั้น ลักษณะทางสถาปัตยกรรมเป็นสถาปัตยกรรมไทยพื้นถิ่น ภาคกลาง สภาพทรุดโทรมเป็นส่วนใหญ่

10. กลุ่มบ้านไม้ บริเวณท่าเรือวัดคฤหบดี

รูปแบบเป็นเพิงไม้ สูง 1 ชั้น สภาพทรุดโทรม หลังคาและผนังเป็นสังกะสี

11. อาคารศาลาการเปรียญ วัดคฤหบดี

สูง 2 ชั้น โครงสร้างคอนกรีต หลังคาปั้นหย่า สะท้อนถึงลักษณะอาคารทางศาสนา สภาพปานกลาง

12. อาคารเรียนโรงเรียนวัดคฤหบดี

สูง 3 - 4 ชั้น โครงสร้างคอนกรีต หลังคาทรงจั่ว เป็นสถาปัตยกรรมร่วมสมัย ที่ยังคงพบเห็นได้ทั่วไป

13. โรงงานฟอกหนังวังล่งหลี่

เป็นอาคารไม้สูง 1 - 2 ชั้น โครงสร้างไม้ช่วงกว้าง หลังคาสังกะสี สะท้อนลักษณะของโรงงาน สภาพทรุดโทรม ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นของเอกชน ปัจจุบันอยู่ในระหว่างการประกาศขาย

14. สถานีตำรวจดับเพลิงบวรมงคล

สูง 2-3 ชั้น เป็นสำนักงาน และโรงจอดเรือที่ใช้ในการดับเพลิง สภาพดี เป็นสถาปัตยกรรมร่วมสมัย

14.1 อาคารพักอาศัยสถานีตำรวจดับเพลิงบวรมงคล สูง 4 ชั้น โครงสร้างคสล.

สภาพดี หลังคาทรงปีกผีเสื้อ เป็นสถาปัตยกรรมร่วมสมัยที่พบเห็นได้ทั่วไป



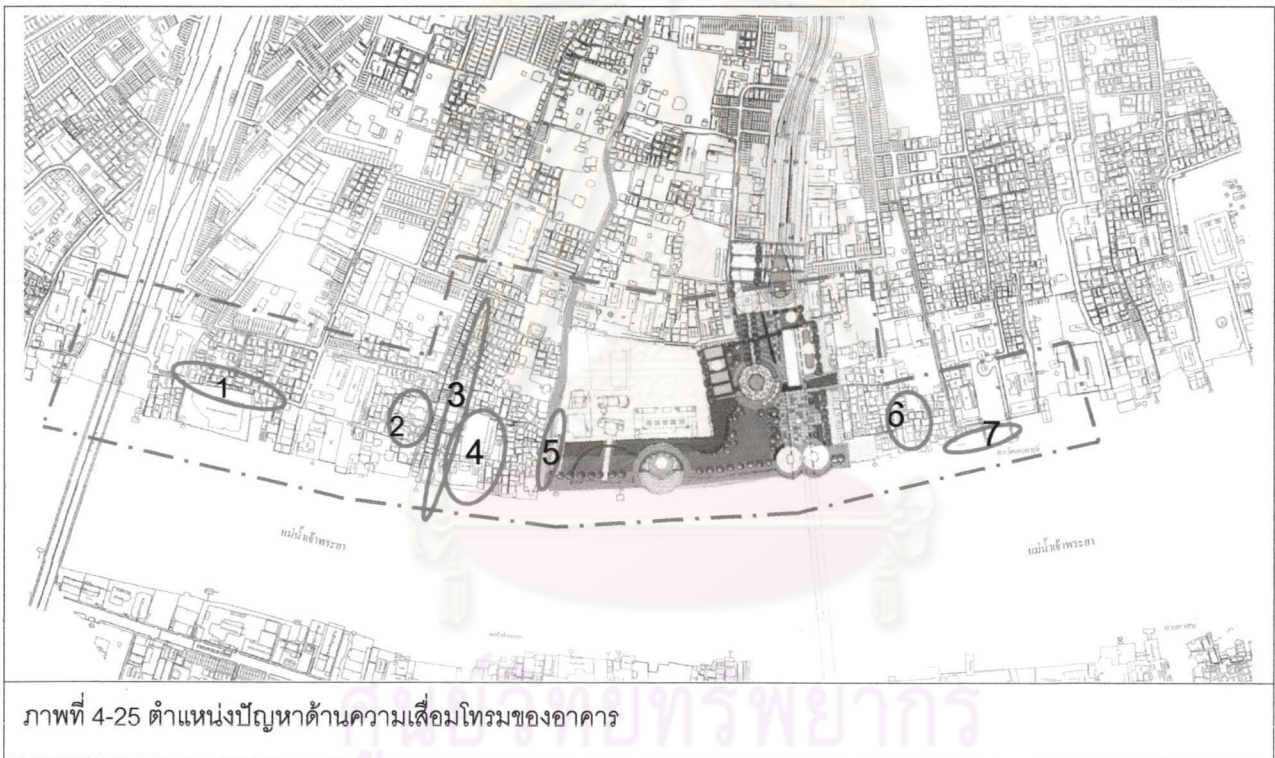
ภาพที่ 4-24 สภาพทั่วไปของอาคาร(ต่อ)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

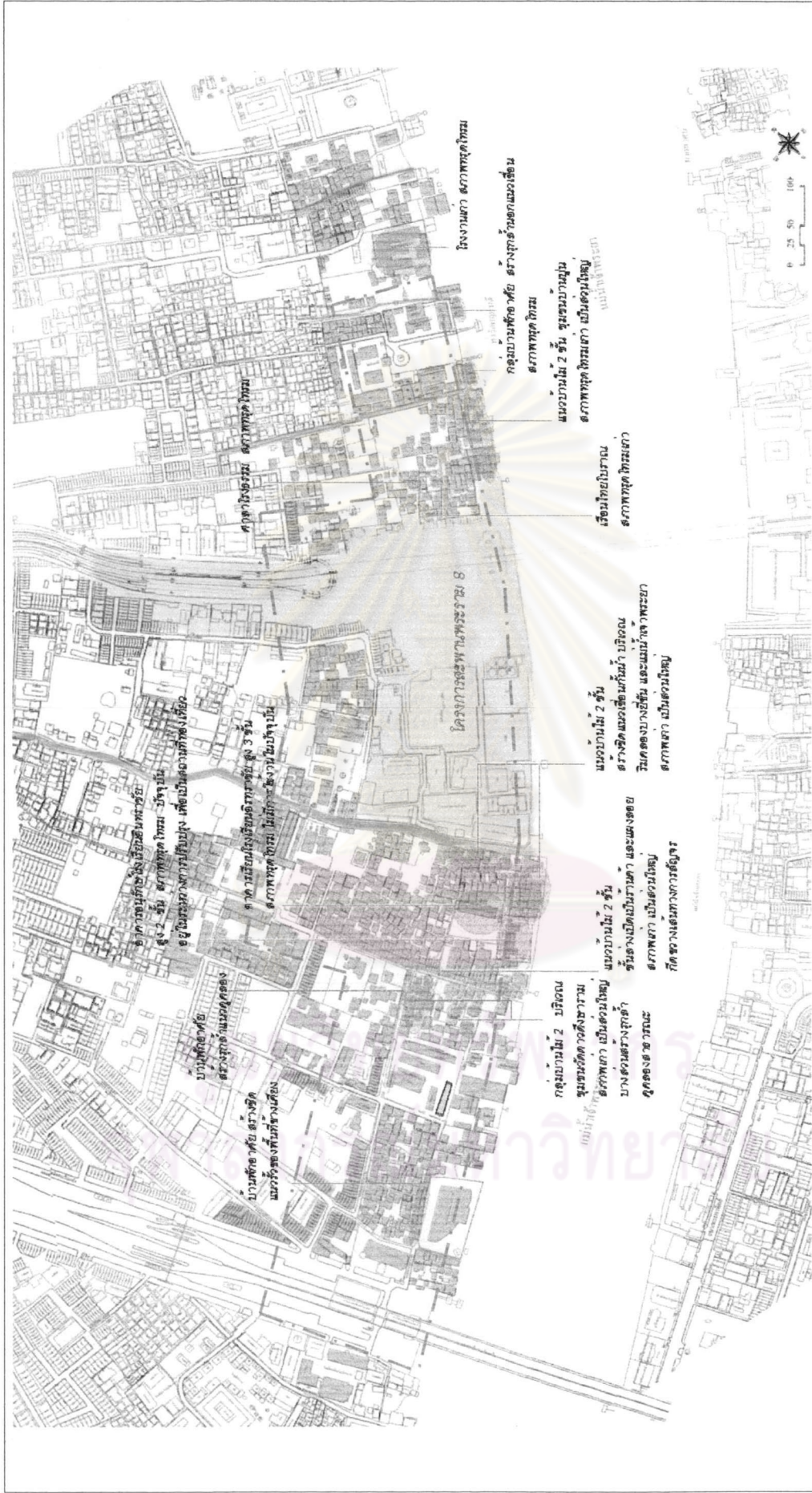
จากการวิเคราะห์สภาพอาคาร ทำให้สามารถสรุปประเด็นปัญหาที่สำคัญ ในเรื่องอาคาร ซึ่งได้แก่ ปัญหาด้านความเสื่อมโทรม การขาดการดูแลและบำรุงรักษา โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปัญหาความเสื่อมโทรมของสิ่งก่อสร้าง

สาเหตุส่วนหนึ่งมาจากการขาดการดูแล และบำรุงรักษา เนื่องจากอาคารพักอาศัยส่วนใหญ่ เป็นลักษณะของบ้านเช่า จึงทำให้ขาดการดูแลรักษา รวมทั้งการก่อสร้างบ้านไม้ที่ชิดแนวรั้วของ พื้นที่ข้างเคียงเกินไป อาคารที่มีสภาพทรุดโทรม และต้องปรับปรุง ได้แก่



ศูนย์บริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การวิเคราะห์ปัญหาด้านความเชื่อมโยงทางกายภาพก่อสร้าง

<p>ภาพที่ 4-26</p>	<p>การพัฒนาพื้นที่ริมน้ำบริเวณชุมชนย่านบางซื่อ กรุงเทพมหานคร THESIS IN URBAN DESIGN , Faculty of Architecture , Chulalongkorn University . ที่มา : จากการศึกษาวิจัย</p>
--------------------	---



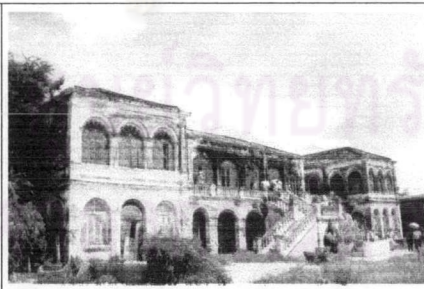
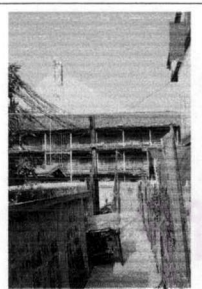
1. กลุ่มบ้านไม้ ในชุมชนคลองเจ้าครูด
ที่สร้างชิดแนวรั้วพื้นที่ของอาคารต้น
โกสินทร์วิวกอนโดมิเนียม



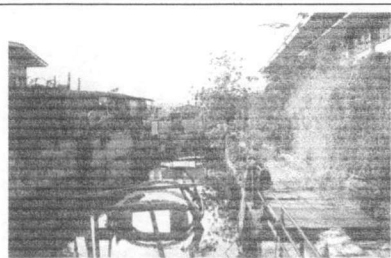
2. กลุ่มบ้านไม้ในชุมชนวัดดาวดึงษาราม
ใกล้กับสถานีตำรวจบางยี่ขัน สร้าง
ลูกค้าน้ำสาธารณะ



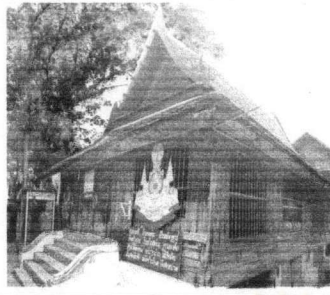
3. ร้านค้า และแผงลอย บริเวณทางเท้า ในชุมชนวัดดาวดึงษาราม
ซึ่งกีดขวางเส้นทางการสัญจร



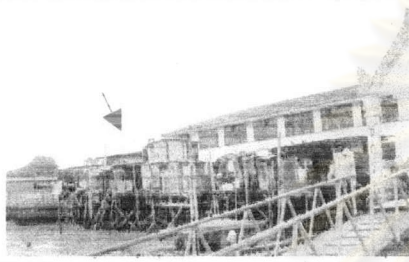
4. อาคารโบราณสถาน และอาคารเรียน
สูง 3 ชั้นภายในพื้นที่โรงเรียนอินทราชัย



5. กลุ่มบ้านไม้ที่สร้างชิดแนวเขื่อน และแนวริมคลองบางยี่ขัน ในชุมชน
วัดดาวดึงษาราม ทำให้ไม่สามารถใช้เป็นเส้นทางสัญจรได้



6.ศาลาโรงธรรม มีสภาพทรุดโทรมตามกาล
เวลา รวมทั้งเรือนไทยโบราณ ในชุมชนบ้าน
ปูน



7.เพิงไม้หน้าวัดคฤหบดี ซึ่งมีสภาพเก่าและไม่มั่นคง แลดูไม่
ปลอดภัย

ภาพที่ 4-28 ปัญหาด้านความเสื่อมโทรมของสิ่งก่อสร้าง (ต่อ)

ศูนย์วิทยพัชกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.1.5 ด้านภูมิสถาปัตยกรรมและจินตภาพเมือง

- ด้านภูมิสถาปัตยกรรม

การพิจารณาด้านภูมิสถาปัตยกรรม เป็นการสำรวจและพิจารณาถึงลักษณะของที่ว่าง (Characteristic of Space) การวิเคราะห์มุมมอง (Visual Analysis) และสภาพทางกายภาพ (Physical Condition) ซึ่งประกอบไปด้วยพืชพรรณ (Soft Scape) และสิ่งปลูกสร้างทางภูมิทัศน์ (Hard Scape) เพื่อทำการวิเคราะห์และประเมินคุณค่าในการเก็บรักษา การปรับปรุงและการพัฒนาเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการออกแบบต่อไป

1. ลักษณะของพื้นที่

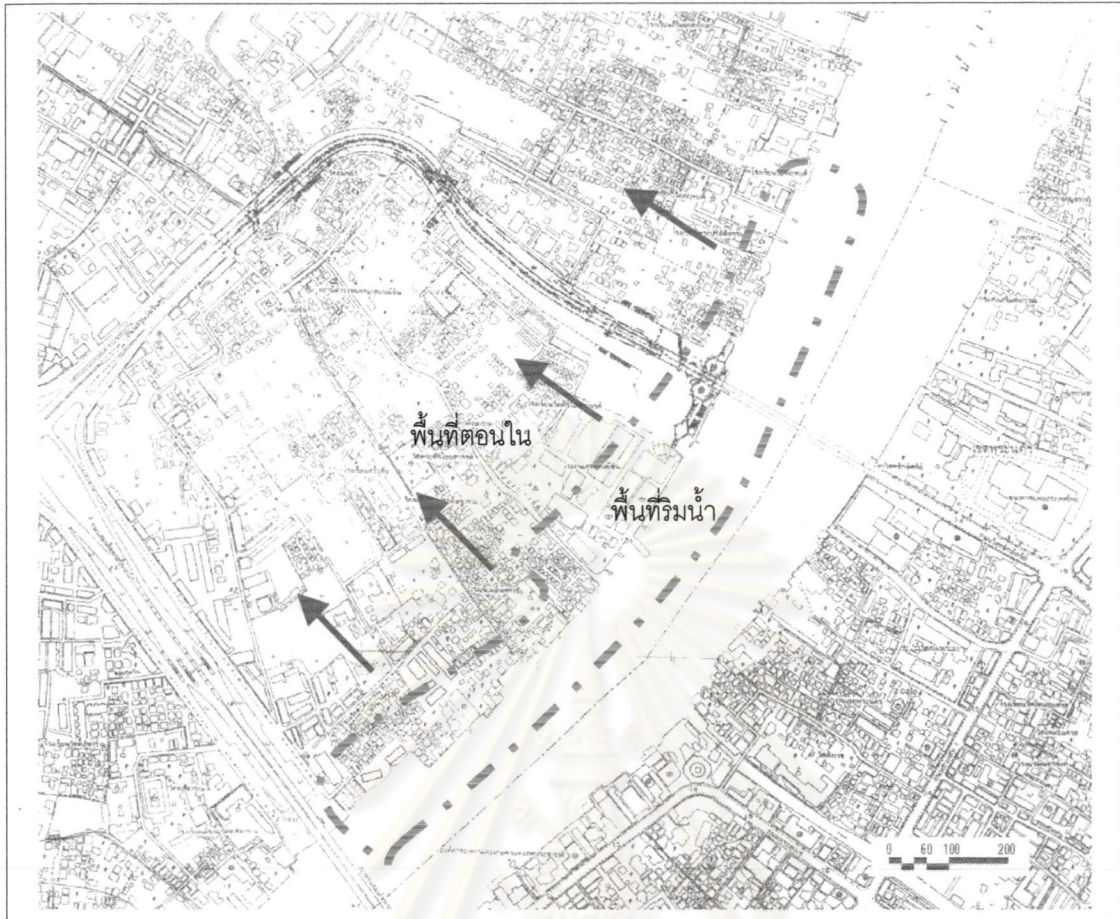
ลักษณะของพื้นที่ศึกษาสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ลักษณะ ได้แก่

ก. พื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ได้แก่ พื้นที่ริมน้ำตั้งแต่เชิงสะพานพระปิ่นเกล้าถึงท่าเรือวัดคฤหบดี เป็นพื้นที่ที่มีการปลูกสร้างอาคารพักอาศัยขนาดเล็กเป็นส่วนใหญ่ แต่มีบางส่วนที่เป็นอาคารพักอาศัยขนาดใหญ่ รวมทั้งอยู่จุดเรือ ในส่วนของพื้นที่ส่วนที่เป็นบ้านพักอาศัยจัดเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นของอาคารค่อนข้างสูง และมีสภาพที่ทรุดโทรม ลักษณะของการใช้พื้นที่ริมน้ำพบว่ามีเพียงบริเวณท่าเรือข้ามฟาก และแนวเขื่อนกันน้ำบางส่วนเท่านั้น ที่สามารถเข้าถึงพื้นที่ริมแม่น้ำได้ นอกจากนี้ ภายหลังจากโครงการสะพานพระราม 8 เปิดใช้ พื้นที่ริมน้ำบริเวณเชิงสะพานจะกลายเป็นพื้นที่สาธารณะ ที่สามารถให้บริการแก่ชุมชนโดยรอบหรือผู้สัญจรผ่านไปมารวมถึงนักท่องเที่ยวด้วย

ดังนั้นลักษณะของพื้นที่โดยรวม จะพบว่ามีพื้นที่เปิดโล่งขนาดใหญ่อยู่ระหว่างพื้นที่ที่เป็นกลุ่มบ้านพักอาศัยที่มีความแออัดสูง การทำให้พื้นที่เปิดโล่งดังกล่าวนี้สามารถเชื่อมโยงกับพื้นที่โดยรอบ จึงเป็นแนวทางที่จะส่งเสริมศักยภาพของการใช้พื้นที่ได้อย่างดี

ข. พื้นที่ตอนในถัดจากพื้นที่ริมน้ำ ลักษณะของพื้นที่พบว่ามีกลุ่มอาคารที่เป็นบ้านพักอาศัยขนาดเล็ก กับกลุ่มอาคารที่เป็นตึกแถวอยู่ปะปนกัน รวมถึงที่โล่งซึ่งเป็นของเอกชน พื้นที่บริเวณตอนในนี้ จัดเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นของอาคารไม่สูงมากเมื่อเทียบกับพื้นที่ริมน้ำ

การใช้ประโยชน์ของพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นไปเพื่อการอยู่อาศัยและค้าขายภายในชุมชนและชุมชนใกล้เคียง



ภาพที่ 4-29 ลักษณะของพื้นที่ศึกษา

2. การวิเคราะห์ด้านทัศนียภาพ

เนื่องจากในพื้นที่ศึกษานี้ พบว่ามีอาคารโบราณสถานตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา 1 แห่ง ได้แก่ อาคารโรงเรียนราชการุณ ซึ่งเป็นอาคารที่มีความสวยงาม และสะท้อนถึงลักษณะของอาคารในสมัยรัชการที่ 5 และยังมีโครงการก่อสร้างสวนสาธารณะและพระบรมราชานุสาวรีย์ รัชการที่ 8 ซึ่งจะตั้งอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาเช่นเดียวกัน ดังนั้นการพิจารณาถึงการมองเห็นถึงบริเวณที่สำคัญ จึงแบ่งการพิจารณาออกได้เป็น

ก. มุมมองจากแม่น้ำเจ้าพระยาสู่พื้นที่ศึกษา

เป็นมุมมองจากกลุ่มประชาชนและนักท่องเที่ยวที่เดินทางสัญจรทางน้ำผ่านไปมา รวมทั้งพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว และพระบรมวงศานุวงศ์ ตลอดจนข้าราชการบริพาร และผู้ร่วมขบวนพยุหยาตราทางชลมารค ดังนั้นมุมมองจากแม่น้ำเจ้าพระยาสู่พื้นที่ศึกษา จึงจัดเป็นมุมมองหลักที่สำคัญ โดยสามารถแยกพิจารณาได้เป็น 2 ลักษณะ คือ

- มุมมองจากการเคลื่อนที่ของเรือที่สัญจรไปมาในแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นมุมมองที่จะสามารถเห็นพื้นที่ศึกษาได้อย่างครบถ้วน แต่ภาพที่เห็นจากการเคลื่อนที่แบบนี้ จะเป็นไปอย่างรวดเร็ว ดังนั้นการจดจำภาพที่เกิดขึ้น จึงอาจจดจำได้เฉพาะลักษณะที่สำคัญๆ เช่น ขนาดของอาคารที่มีความสูงใหญ่เท่านั้น ซึ่งในพื้นที่ศึกษานี้หมายถึง อาคารรัตนโกสินทร์คอนโดมิเนียม และ โครงสร้างสะพานพระราม 8

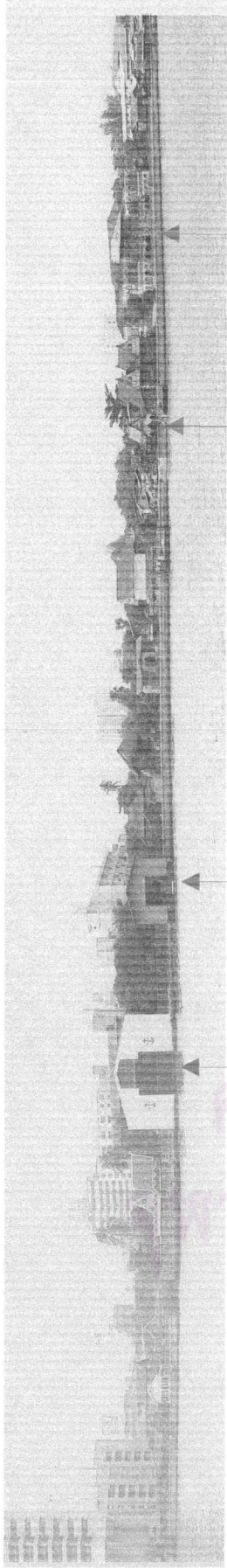
- มุมมองจากการเดินเท้าจากฝั่งตรงข้าม เป็นมุมมองที่จะเห็นภาพในแบบซ้ำๆ และมีโอกาสจดจำรายละเอียดต่างๆทางทัศนียภาพได้มากกว่าการเคลื่อนที่จากทางเรือ แต่ด้วยข้อจำกัดด้านระยะทาง โดยเริ่มจากทางเดินริมน้ำตั้งแต่เชิงสะพานปิ่นเกล้าถึงท่าเรือพระอาทิตย์ จึงทำให้ไม่สามารถเห็นทัศนียภาพได้ครบถ้วน โดยเฉพาะพื้นที่ที่จะก่อสร้างพระบรมราชานุสาวรีย์รัชการที่ 8

ข. มุมมองจากพื้นที่ศึกษาสู่มแม่น้ำ

เป็นมุมมองจากประชาชนและผู้สัญจรที่อยู่ในพื้นที่ศึกษาออกสู่มแม่น้ำเจ้าพระยา โดยพิจารณาจากจุดที่เป็นพื้นที่สาธารณะที่คนทั่วไปสามารถมองออกสู่มแม่น้ำเจ้าพระยาได้ ซึ่งพบว่าในฝั่งตรงข้ามกับพื้นที่ศึกษา มีพื้นที่ที่มีความสำคัญหลายจุดด้วยกัน ได้แก่ วังบางขุนพรหมที่ตั้งอยู่ฝั่งตรงข้ามบริเวณเชิงสะพานพระราม 8 ซึ่งเป็นอาคารอนุรักษ์ที่มีความสวยงาม และยังมีสวนสันติชัยปราการซึ่งอยู่ตรงข้ามกับอาคารโรงเรียนราชการุญ และเป็นพื้นที่เปิดโล่งสาธารณะที่เชื่อมกันได้ด้วยมุมมองทางสายตา รวมทั้งทางเดินริมน้ำที่เชื่อมระหว่างท่าเรือพระอาทิตย์ถึงสะพานพระปิ่นเกล้า ซึ่งจากจุดนี้จะมีนักท่องเที่ยวและประชาชนใช้เป็นเส้นทางเดินเลียบบแม่น้ำ และพักผ่อนเพื่อชมทัศนียภาพของฝั่งตรงข้ามด้วย

ค. มุมมองจากสะพานพระปิ่นเกล้าสู่พื้นที่ศึกษา

เป็นมุมมองที่เกิดจากการเคลื่อนที่โดยยานพาหนะและทางเดินเท้าบนสะพานจากสะพานสู่พื้นที่ศึกษา ซึ่งพบว่าทัศนียภาพที่เป็นจุดเด่นและเป็นที่น่าสนใจได้ในเวลาอันสั้นระหว่างการเคลื่อนที่คืออาคารรัตนโกสินทร์คอนโดมิเนียม และโครงสร้างของสะพานพระราม 8 ซึ่งเป็นโครงสร้างที่มีความโดดเด่น ซึ่งจุดเด่นดังกล่าวนี้เองที่ทำให้พื้นที่ในส่วนอื่นๆ ถูกมองข้ามไป รวมทั้งอาคารโรงเรียนราชการุญที่มีความสวยงามทางด้านสถาปัตยกรรม



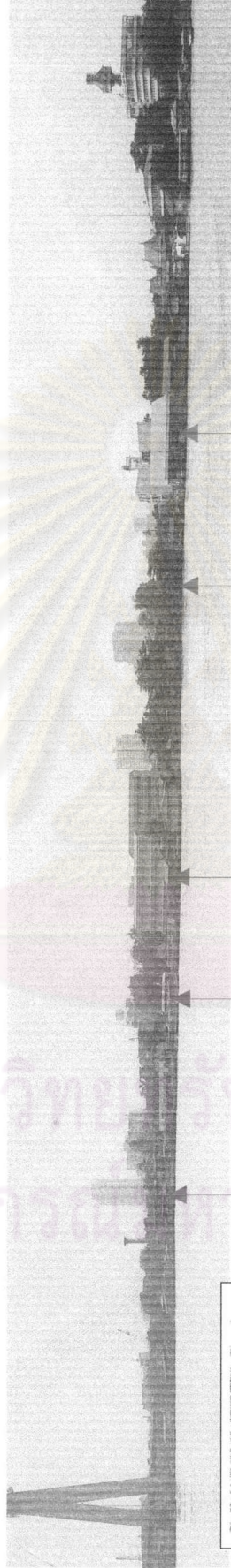
มุมมองที่ 1

จุดอาคารกรุงเทพ

จุดอาคารออมสิน

ท่าเรือวัดดาวดึงษาราม

อาคารอนุรักษ์โรงเรียนราชกุญ



ชุมชนบ้านปูน

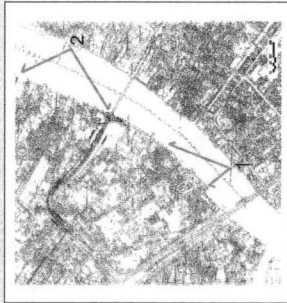
ท่าเรือวัดศุภเทษ

โรงเรียนวัดศุภเทษ

โรงงานเก่า

สถานีตำรวจดับเพลิง

มุมมองที่ 2



THESIS IN URBAN DESIGN , Faculty of Architecture , Chulalongkorn University .

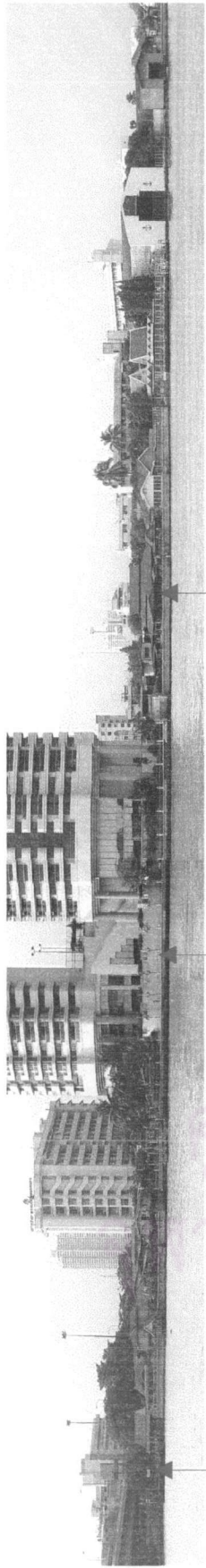
ภาพที่ 4-30

การพัฒนาเข็มน้ำบริเวณชุมชนย่านบางยี่ขัน กรุงเทพมหานคร

ทัศนียภาพพื้นที่ริมน้ำ มองจากฝั่งพระนครมายังฝั่งที่ศึกษา

THE REDEVELOPMENT OF BANGYEKKWAN WATERFRONT AREA, BANGKOK.

ที่มา : จากการสำรวจ

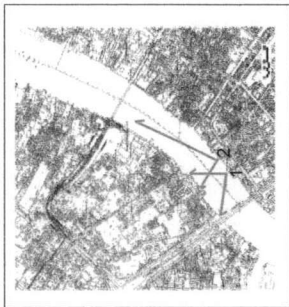


ท่าเรือเป็นเกล้า

รัตนโกสินทร์คอนโดมิเนียม

กลุ่มบ้านพักอาศัย

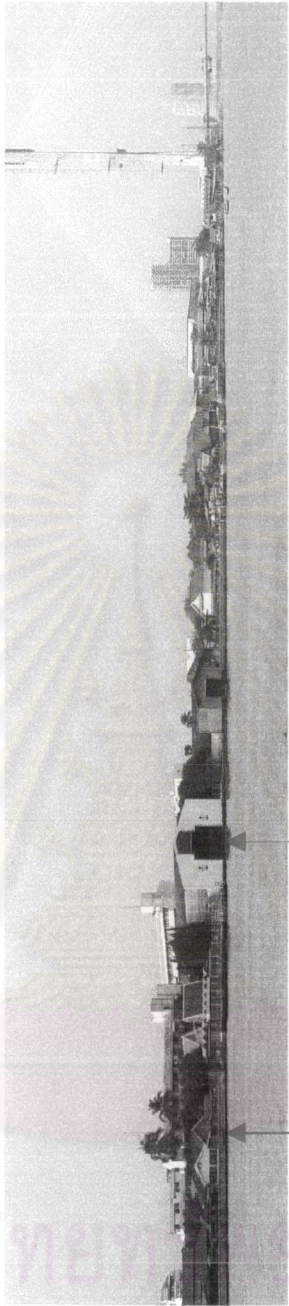
มุมมองที่ 1



กลุ่มบ้านพักอาศัย

จุดจอดรถสาธารณะ

มุมมองที่ 2



THESIS IN URBAN DESIGN , Faculty of Architecture , Chulalongkorn University .

ภาพที่ 4-31

การพัฒนาระบบที่ริมน้ำบริเวณชุมชนย่านบางซื่อ กรุงเทพมหานคร

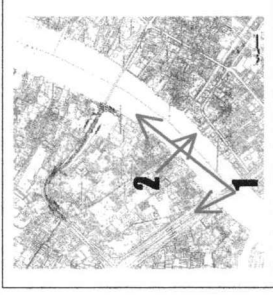
ที่มา : จากการศึกษา

THE REDEVELOPMENT OF BANGYEEKHAN WATERFRONT AREA , BANGKOK .

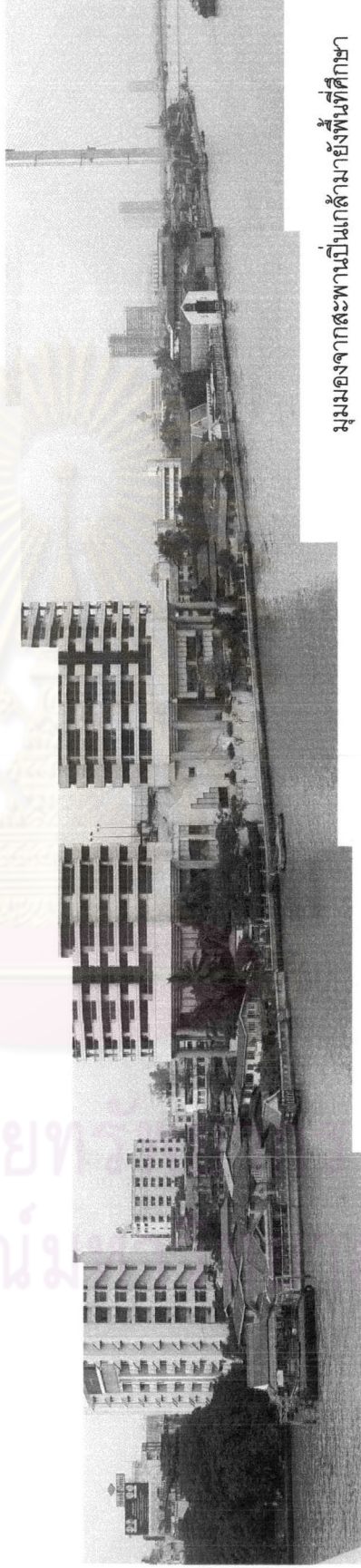
ทัศนียภาพพื้นที่ริมน้ำ มองจากฝั่งพระนครมายังพื้นที่ศึกษา



<p>THESIS IN URBAN DESIGN , Faculty of Architecture , Chulalongkorn University .</p>		<p>ภาพที่ 4-32</p>	<p>ทัศนียภาพพื้นที่ริมน้ำ มองจากพื้นที่ศึกษาบริเวณสะพาน พระราม 8 มายังฝั่งพระนคร</p>
<p>การพัฒนาพื้นที่ริมน้ำบริเวณชุมชนย่านบางยี่สิบ กรุงเทพมหานคร</p>		<p>ที่มา : จากการสำรวจ</p>	
<p>THE REDEVELOPMENT OF BANGYEKUAN WATERFRONT AREA, BANGKOK .</p>			

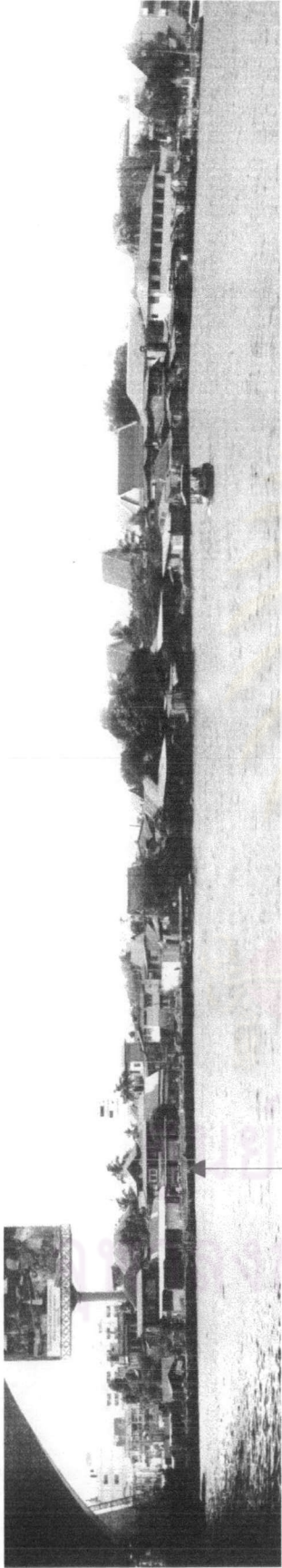


2 มุมมองจากพื้นที่ศึกษาไปยังสวนสันติชัยปราการ



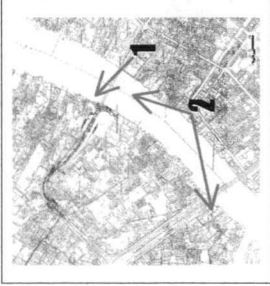
มุมมองจากสะพานเป็นเอกลักษณ์พื้นที่ศึกษา

THESIS IN URBAN DESIGN , Faculty of Architecture , Chulalongkorn University .		ภาพที่ 4-33	
การพัฒนาพื้นที่ริมน้ำบริเวณชุมชนย่านบางมด กรุงเทพมหานคร		ที่มา : จากการสำรวจ	
THE REDEVELOPMENT OF BANGYEEKIAN WATERFRONT AREA, BANGKOK.		1. มุมมองจากสะพานเป็นเอกลักษณ์พื้นที่ศึกษา 2. มุมมองจากพื้นที่ศึกษาไปยังสวนสันติชัยปราการ	



มูมมองจากสวนสันติชัยปราการแห่งประเทศไทยมายังชุมชนบ้านปูน

ชุมชนบ้านปูน



มูมมองจากสวนสันติชัยปราการยังพื้นที่ศึกษา

THESIS IN URBAN DESIGN , Faculty of Architecture , Chulalongkorn University .

การพัฒนาย่านพื้นที่ริมน้ำบริเวณชุมชนย่านบางเขิน กรุงเทพมหานคร

THE REDEVELOPMENT OF BANGKOK RIVERFRONT AREA , BANGKOK .

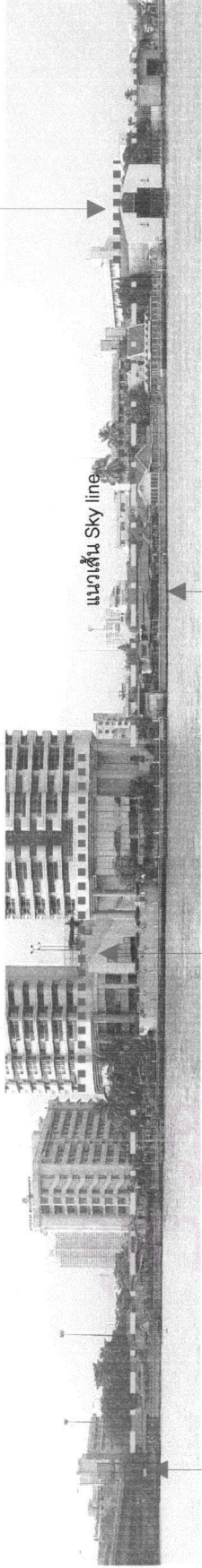
ภาพที่ 4-34

ที่มา : จากการสำรวจ

1. มูมมองจากสวนสันติชัยปราการแห่งประเทศไทยมายังชุมชนบ้านปูน

2. มูมมองจากสวนสันติชัยปราการยังพื้นที่ศึกษา

ขนาดของอาคารที่สร้างความขัดแย้งให้กับพื้นที่ริม



มุมมองที่ 1

กลุ่มบ้านพักอาศัย

อาคารขนาดใหญ่ ที่สร้างความขัดแย้งให้กับกลุ่มอาคารข้างเคียง



ทำเรือปั้นเกล้า

ขนาดของอาคารที่สร้างความขัดแย้งให้กับพื้นที่

จุดอาคารกรุงเทพ

จุดอาคารอมตะ

ท่าเรือวัดดาวดึงษาราม

อาคารอนุรักษ์เชิงเรียนราชการุญ

THESIS IN URBAN DESIGN , Faculty of Architecture , Chulalongkorn University .

แผนที่ 4-35

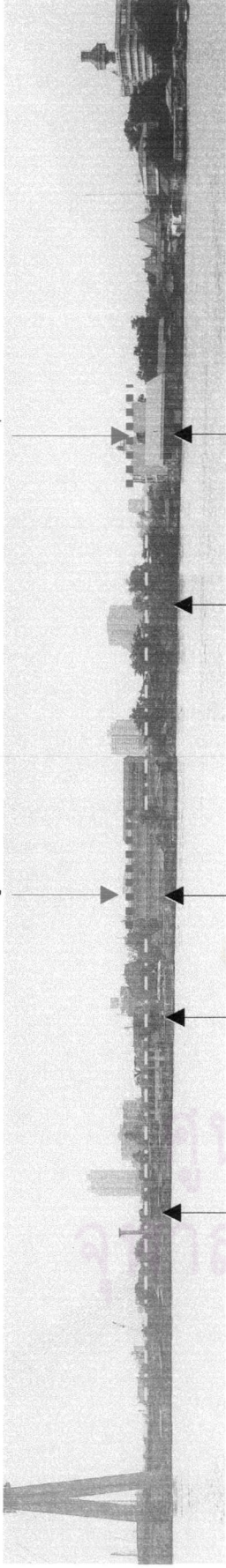
การพัฒนาริมแม่น้ำรวงเวียนแยกบางซื่อ กรุงเทพมหานคร

ที่มา : จากการศึกษา

ปัญหาด้านทัศนียภาพพื้นที่ริมน้ำ

THE REDEVELOPMENT OF BANGYEEKHIAN WATERFRONT AREA, BANGKOK.

ลักษณะรูปด้านของอาคารเป็นทรงสี่เหลี่ยมตัน สร้างความขัดแย้งกับกลุ่มอาคารริมน้ำข้างเคียง



ทำเรือวัดคฤหบดี

โรงเรียนวัดคฤหบดี

โรงงานเก่า สถานีตำรวจดับเพลิง

ป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ สร้างความขัดแย้งในเรื่องขนาด กับอาคารในพื้นที่



ชุมชนบ้านปูน

THESIS IN URBAN DESIGN , Faculty of Architecture , Chulalongkorn University .

ภาพที่ 4-36

การพัฒนพื้นที่ริมน้ำบริเวณชุมชนย่านบางยี่ขัน กรุงเทพมหานคร

ที่มา : จากการศึกษา

ปัญหาด้านทัศนียภาพพื้นที่ริมน้ำ

THE REDEVELOPMENT OF BANGYEKHAH WATERFRONT AREA, BANGKOK.

3. ต้นไม้พืชพันธุ์

การสำรวจสภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษาด้านพืชพันธุ์ เพื่อพิจารณาถึงลักษณะเฉพาะของพื้นที่ ทำให้พบว่า พืชพันธุ์ที่พบเป็นพันธุ์ไม้ที่ให้ร่มเงาเป็นส่วนใหญ่ และจะพบมากในบริเวณพื้นที่วัดต่างๆที่กระจายตัวอยู่ตอนในของพื้นที่ศึกษา และมีบางส่วนที่อยู่ในพื้นที่เอกชน

ในส่วนของพื้นที่ริมน้ำ ไม่พบว่ามีพันธุ์ไม้ชนิดใดเป็นเฉพาะ หรือบดบังทัศนียภาพอาคารอนุรักษ์ที่อยู่ในพื้นที่ศึกษา

4. สิ่งปลูกสร้างทางภูมิทัศน์ (Hardscape)

ก. เขื่อนกั้นน้ำ (Retaining Wall)

ในพื้นที่ศึกษาจัดเป็นพื้นที่น้ำท่วมถึง ดังนั้นการก่อสร้างแนวเขื่อนกั้นน้ำจึงเป็นสิ่งจำเป็นที่หลีกเลี่ยงมิได้ แต่ด้วยข้อจำกัดเรื่องระยะเวลาและการเวรคืนที่ดินเพื่อทำการก่อสร้าง จึงทำให้การก่อสร้างแนวเขื่อนกั้นน้ำในพื้นที่ไม่ต่อเนื่องกัน โดยสามารถแบ่งแนวเขื่อนกั้นน้ำได้เป็น 2 แบบ คือ

1. แนวเขื่อนกั้นน้ำของ กทม. เป็นแนวเขื่อนกั้นน้ำที่เกิดจากการเวรคืนที่บริเวณพื้นที่ริมน้ำเพื่อสร้างเขื่อนกั้นน้ำ และระยะหลังแนวเขื่อน 3 เมตร เพื่อทำเนินดินยึดตัวเขื่อน
2. แนวเขื่อนป้องกันตนเอง ได้แก่แนวเขื่อนกั้นน้ำที่อยู่ในที่ดินของเอกชน ซึ่งทางกรุงเทพมหานครไม่มีส่วนในการก่อสร้าง

ดังนั้น โดยสรุปจะพบว่าลักษณะของตัวเขื่อนกั้นน้ำซึ่งเป็นคอนกรีต เมื่อถึงช่วงน้ำลด หรือช่วงเวลาปกติที่น้ำไม่ท่วม ซึ่งคิดเป็นช่วงเวลาที่มากกว่าช่วงฤดูน้ำหลาก การยกระดับพื้นที่ให้สูงเพื่อการป้องกันน้ำท่วมทำให้ระดับของพื้นที่ริมน้ำอยู่สูงกว่าระดับน้ำในฤดูปกติและฤดูแห้งมาก ทำให้ไม่สามารถเกิดกิจกรรมที่ทำให้ผู้ใช้ได้ใกล้ชิดน้ำหรือธรรมชาติได้อย่างเต็มที่ เช่น การพักผ่อนบริเวณพื้นที่ริมน้ำ หรือกิจกรรมทางวัฒนธรรมที่เกี่ยวข้องกับน้ำ ได้แก่ การลอยกระทง นอกจากนี้ยังพบปัญหาเรื่องทัศนียภาพของพื้นที่ริมน้ำในแบบเดิมที่สูญเสียไป อันเนื่องจากโครงสร้างของตัวเขื่อนกั้นน้ำอีกด้วย



ภาพที่ 4-37 แนวเขื่อนกันน้ำ
 แนวก่อสร้างเขื่อน กทม.
 แนวเขื่อนป้องกันตนเอง

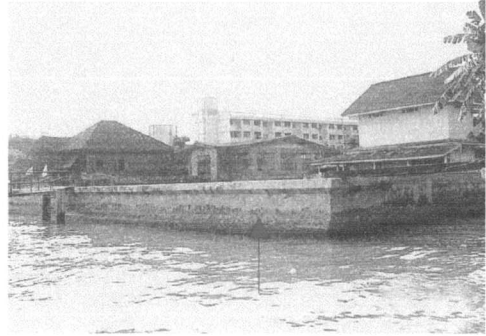


ที่มา : สำนักการระบายน้ำ กทม

THESIS IN URBAN DESIGN , Faculty of Architecture , Chulalongkorn University .

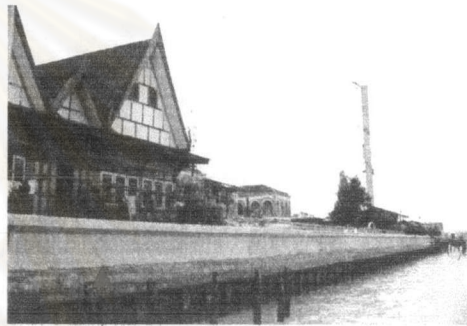
การพัฒนาศูนย์ที่ริมน้ำบริเวณสุขุมยานบางยี่ขัน กรุงเทพมหานคร

THE REDEVELOPMENT OF BANGYEEKHAN WATERFRONT AREA, BANGKOK.



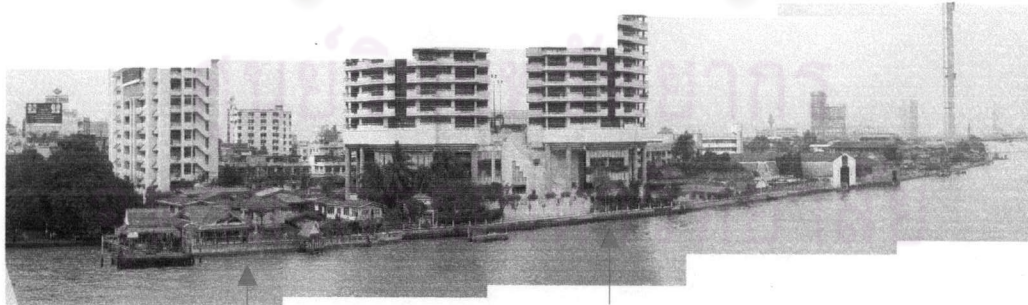
1 รูปแบบแนวเขื่อนป้องกันตนเองบริเวณ รัตนโกสินทร์คอนโดมิเนียม

3 แนวเขื่อนที่ทางกรุงเทพมหานครก่อสร้าง บริเวณชุมชนริมน้ำ ใกล้กับท่าเรือวัดดาวดึงษาราม



2 แนวเขื่อนกันน้ำ มองจากฝั่งพระนครมายังบริเวณพื้นที่ศึกษา

4 แนวเขื่อนที่ทางกรุงเทพมหานคร ก่อสร้างในบริเวณท่าเรือวัดดาวดึงษาราม



แนวเขื่อนกันน้ำบริเวณสะพานปิ่นเกล้า

<p>THESIS IN URBAN DESIGN , Faculty of Architecture , Chulalongkom University .</p>	<p>ภาพที่ 4-38</p>
<p>การพัฒนาพื้นที่ริมน้ำบริเวณสุขสยามบางยี่สิบ กรุงเทพมหานคร</p>	<p>รูปแบบเขื่อนกันน้ำ</p>
<p>THE REDEVELOPMENT OF BANGYEEKHAN WATERFRONT AREA, BANGKOK .</p>	<p>ที่มา : จากการสำรวจ</p>

ข. **วัสดุปูพื้น (Paving)** จากการสำรวจ ไม่พบว่าวัสดุปูพื้นที่มีลักษณะโดดเด่นหรือมีคุณค่าต่อพื้นที่ แต่จะเป็นลักษณะของพื้นสมัยปัจจุบันเป็นส่วนใหญ่ คือ พื้นคอนกรีต ซึ่งเป็นลักษณะแข็งกระด้าง มีคุณสมบัติสะท้อนแสงและดูดซับความร้อนเร็วแต่คลายความร้อนได้ช้า ทำให้เกิดภาวะไม่สบายแก่ผู้ใช้ ไม่เหมาะสมกับการใช้เป็นที่ลานคนเดิน หรือสวนสาธารณะริมน้ำ



ภาพที่ 4-39 พื้นคอนกรีต บริเวณท่าเรือ

ค. **องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ถนน (Street Furniture)** เนื่องจากในพื้นที่ศึกษา จัดเป็นพื้นที่ที่เป็นบริเวณที่พักอาศัยเป็นหลัก และบางส่วนมีสภาพแออัดทรุดโทรม ดังนั้นองค์ประกอบทางภูมิสถาปัตยกรรมในพื้นที่นี้ จึงไม่มีลักษณะที่โดดเด่น หรือมีรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะ



ภาพที่ 4-40 เสาไฟ และตู้โทรศัพท์



ป้ายบอกทาง มีรูปแบบที่แตกต่างกัน



เสาไปรษณีย์บริเวณเชิงสะพานปิ่นเกล้า



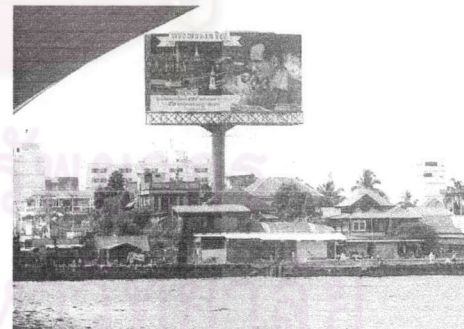
ป้ายบอกทางไปสถานีตำรวจบางยี่ขัน



ตู้โทรศัพท์รูปแบบทั่วไป ตั้งอยู่ใกล้กับอาคารเก่าที่มีคุณค่า



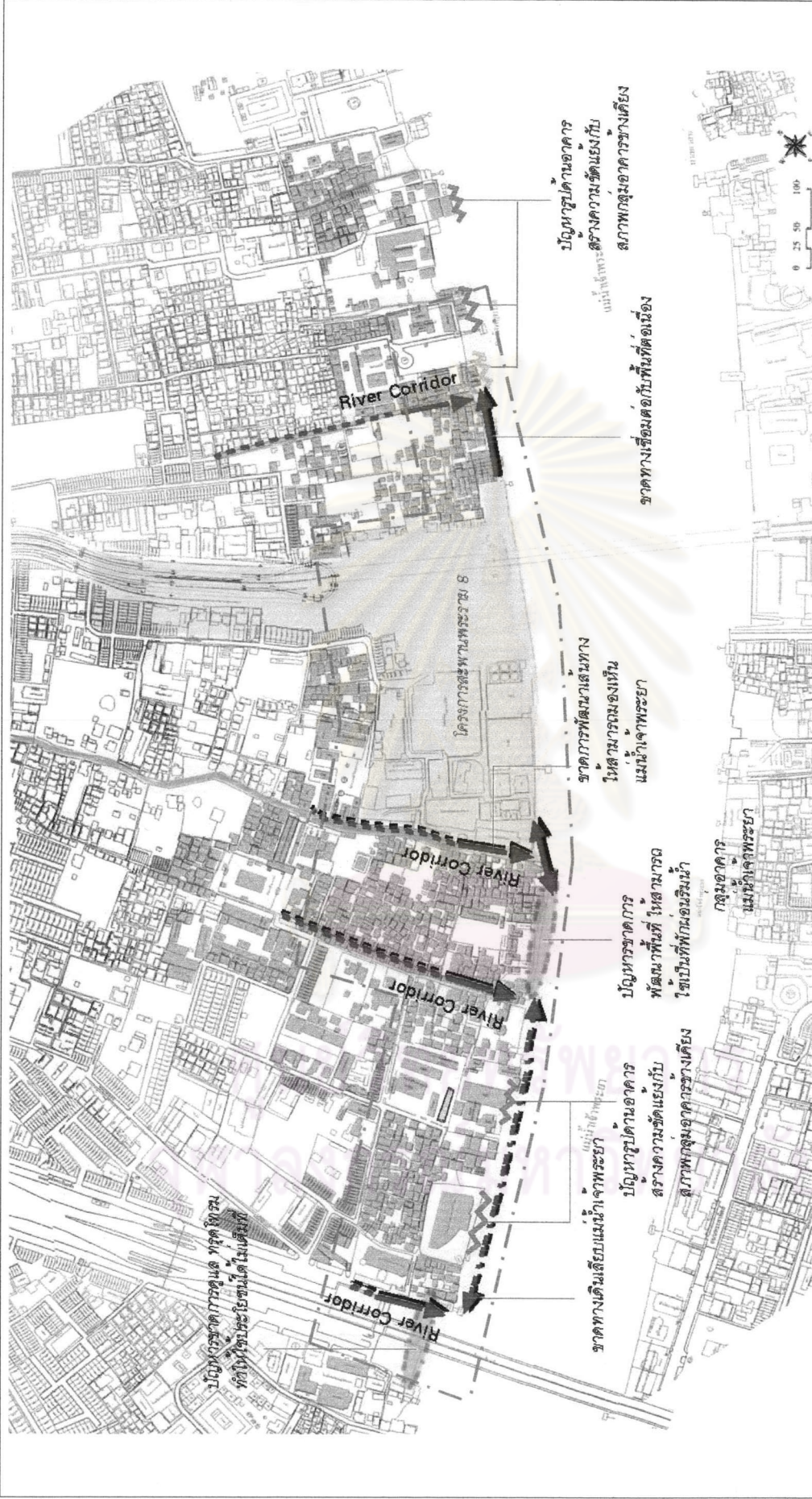
ตู้ไปรษณีย์ ป้ายบอกชื่อซอยหลักบอกระดับน้ำ และถังขยะ บริเวณเชิงสะพาน



ป้ายขนาดใหญ่ บริเวณชุมชนบ้านปูน

ภาพที่ 4- 41 องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ถนน

ที่มา : จากการสำรวจ



THESIS IN URBAN DESIGN , Faculty of Architecture , Chulalongkorn University .

ภาพที่ 4-42

การพัฒนาพื้นที่ริมน้ำบริเวณชุมชนย่านบางยี่ขัน กรุงเทพมหานคร
 THE REDEVELOPMENT OF BANGYEKKHAN WATERFRONT AREA, BANGKOK.

ที่มา : จากการศึกษา

ปัญหาด้านภูมิสถาปัตยกรรม

- ด้านจินตภาพเมือง

การพิจารณาถึงองค์ประกอบเมืองของพื้นที่ศึกษา พบว่ามีลักษณะที่สำคัญ และสามารถแยกออกเป็นดังนี้

1. **เส้นทาง (Path)** คือแบ่งเป็นเส้นทางหลัก (Major Path) และเส้นทางรอง (Minor Path) โดยเส้นทางหลักเป็นเส้นทางที่ใช้สัญจรติดต่อทั้งภายในและภายนอก เชื่อมโยงกับพื้นที่ข้างเคียงเส้นทางหลักได้ ถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้า ส่วนเส้นทางรองได้แก่ การสัญจรของถนนซอยที่เข้าถึงพื้นที่ ทางเดินเท้าที่ใช้ติดต่อภายในชุมชน ตลอดจนเส้นทางเรือข้ามฟากติดต่อกับฝั่งพระนคร

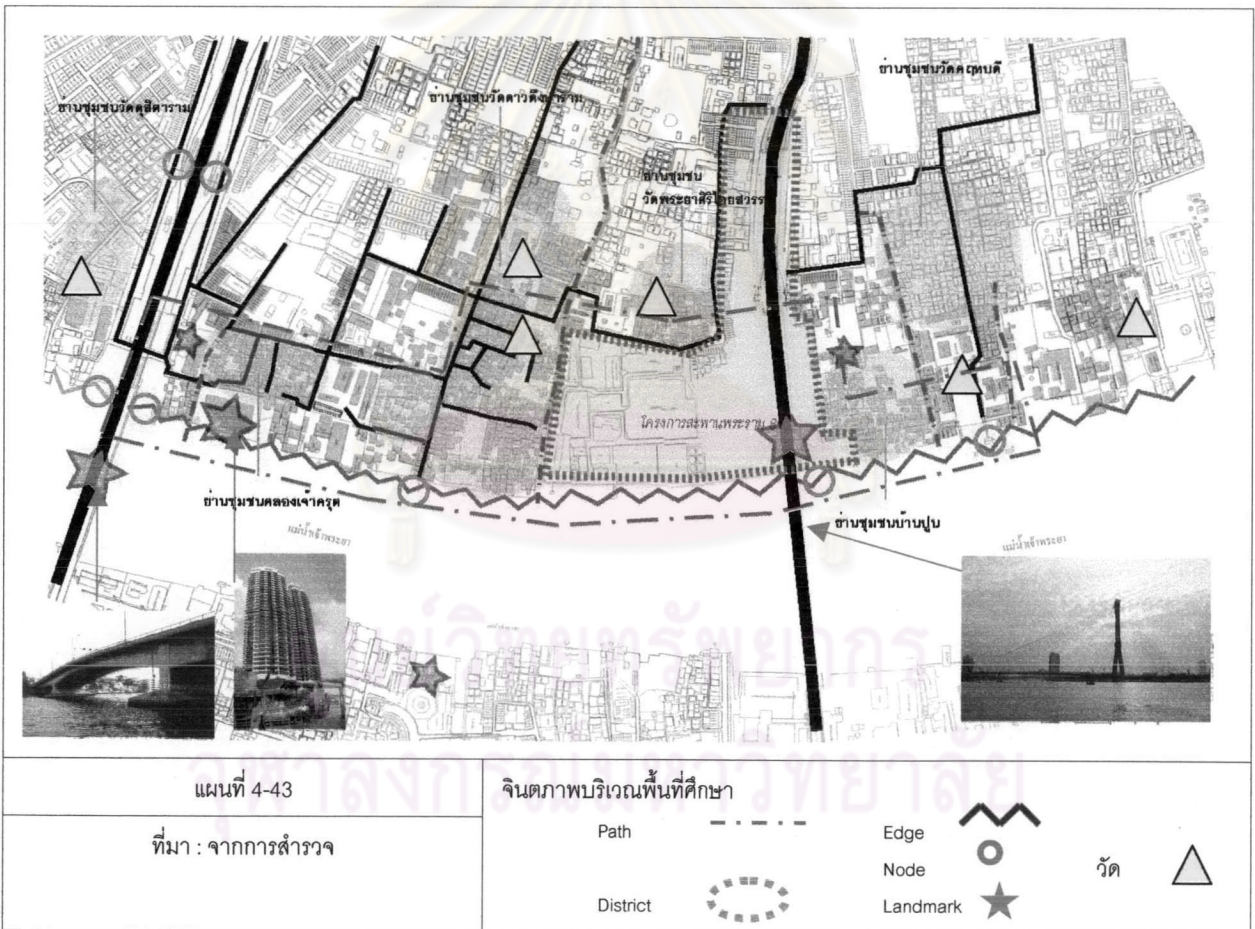
2. **ขอบเขต (Edge)** ลักษณะทางกายภาพหรือกิจกรรมที่แตกต่างกันชัดเจน ขอบเขตในทางจินตภาพของพื้นที่ศึกษาได้แก่ แม่น้ำเจ้าพระยา ขอบเขตระดับรองได้แก่ แนวคลองบางยี่ขัน

3. **ย่าน (District)** ได้แก่ บริเวณที่มีลักษณะทางกายภาพ และกิจกรรมคล้ายคลึงกัน ในพื้นที่ศึกษาบริเวณย่านพาณิชยกรรมริมถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้า ย่านที่พักอาศัยชุมชนวัดดาวดึงษาราม ย่านที่พักอาศัยชุมชนบ้านปูน

4. **ที่รวมกิจกรรม (Node)** ได้แก่ บริเวณที่เป็นจุดรวมของกิจกรรมหลัก มีคนพลุกพล่าน และเป็นที่ยรวมกิจกรรมร้านค้าขาย ได้แก่ บริเวณแนวร้านค้าในชุมชนวัดดาวดึงษารามถึงท่าเรือวัดดาวดึงษาราม และกิจกรรมของผู้เดินทางผ่านท่าเรือสมเด็จพระปิ่นเกล้า ส่วนที่ยรวมกิจกรรมรองลงมา ได้แก่ ท่าเรืออื่นๆ คือ ท่าเรือบ้านปูน และป้ายรถโดยสารประจำทาง คือ บริเวณถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้า ในส่วนของศูนย์กลางชุมชน พบว่าวัดยังคงเป็นศูนย์กลางชุมชนที่สำคัญ สืบเนื่องจากลักษณะการตั้งถิ่นฐานบริเวณรอบวัด ตลอดจนการประกอบพิธีทางศาสนา หรือแม้กระทั่งการออกกำลังกายบริเวณพื้นที่ลานวัด ยังคงมีให้ถึงอยู่ทั่วไป ซึ่งเป็นลักษณะที่สำคัญของวิถีชีวิตของคนไทย

และภายหลังจากการเปิดใช้โครงการสะพานพระราม 8 พื้นที่บริเวณเชิงสะพานจะเป็นพื้นที่ที่เป็นที่ยรวมกิจกรรมแห่งใหม่ที่กำลังจะเกิดขึ้น เนื่องจากองค์ประกอบของโครงการดังกล่าว จะมีทั้ง จุดจอดรถนักท่องเที่ยว อาคารพิพิธภัณฑ์ และหอชมเมือง ซึ่งองค์ประกอบเหล่านี้จะส่งผลให้มีจำนวนผู้มาใช้พื้นที่บริเวณนี้เป็นจำนวนมาก

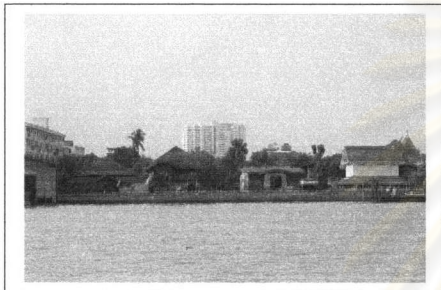
5. **ที่หมายตา (Landmark)** ได้แก่ สิ่งที่มีความโดดเด่นจากสภาพแวดล้อม สามารถใช้เป็นจุดอ้างอิงจากในระยะใกล้และไกล สำหรับพื้นที่ศึกษาพบว่ามีที่หมายตาที่สำคัญ ได้แก่ สะพานปิ่นเกล้า, อาคารพักอาศัยรัตนโกสินทร์วิวแมนชั่น และโครงสร้างสะพานพระราม 8 ซึ่งจัดเป็นที่หมายตาระดับเมือง ส่วนในเรื่องของมุมมอง เป็นการศึกษาที่ให้ความสำคัญกับมุมมองสู่มแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งในพื้นที่ปัจจุบัน มีเพียงบางตำแหน่งเท่านั้นที่สามารถมองเห็นและรับรู้ถึงความเป็นพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา เนื่องจากถูกอาคารและสิ่งก่อสร้างในพื้นที่บดบังมุมมองในระดับสายตา ส่วนมุมมองในระดับสูงที่สามารถมองเห็นทัศนียภาพโดยรวมของพื้นที่ศึกษา ตลอดจนถึงพื้นที่ฝั่งธนบุรี คือ มุมมองจากสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า และในอนาคตทัศนียภาพที่เกิดจากมุมมองตำแหน่งใหม่ คือ บนสะพานพระราม 8



จากการวิเคราะห์ถึงสภาพทางภูมิสถาปัตยกรรม ในด้านต่างๆที่เกี่ยวข้อง สามารถสรุปเป็นประเด็นปัญหาที่สำคัญ ที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ศึกษา ได้แก่ใช้ปัญหาการใช้พื้นที่ริมน้ำและปัญหาขาดการเสริมสร้างภูมิทัศน์เมือง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ปัญหาด้านการใช้พื้นที่ริมน้ำ

การใช้พื้นที่ริมน้ำสามารถใช้ได้แค่เฉพาะในบางพื้นที่เท่านั้น ซึ่งโดยรวมแล้วยังขาดความต่อเนื่อง ตลอดจนรูปด้านและขนาดของอาคารที่ก่อสร้างใหม่บริเวณริมแม่น้ำ มีความขัดแย้งกับกลุ่มอาคารเดิมของพื้นที่ปัญหาภาพรวมของพื้นที่ ได้แก่ปัญหาเรื่องของรูปด้านและขนาดของอาคารที่ก่อสร้างใหม่บริเวณริมแม่น้ำ มีความขัดแย้งกับกลุ่มอาคารเดิมของพื้นที่ มีรายละเอียดในแต่ละบริเวณดังนี้



1.ปัญหาการขาดแคลนพื้นที่สาธารณะริมน้ำที่สามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่ เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นพื้นที่เพื่อการพักอาศัย ทำให้พื้นที่ริมน้ำเป็นพื้นที่ของที่พักอาศัยในบริเวณนั้น ๆ

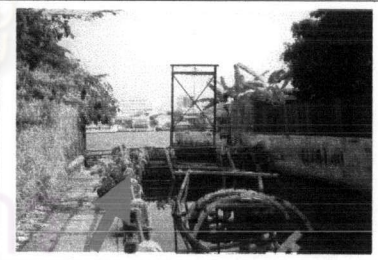
2.ด้านมุมมองจากภายในพื้นที่ศึกษาไปยังแม่น้ำ พบว่าบริเวณที่สามารถมองเห็นแม่น้ำได้ แต่สภาพปัจจุบันมีพื้นที่บางส่วนของอาคารขวางกั้นทำให้ไม่สามารถมองเห็นพื้นที่ริมน้ำได้อย่างชัดเจน ได้แก่พื้นที่บริเวณ ชุมชนคลองเจ้าครุฑ เส้นทางสัญจรภายในชุมชนวัดดาวดึงษาราม และเส้นทางริมคลองบางยี่ขัน



แม่น้ำเจ้าพระยา

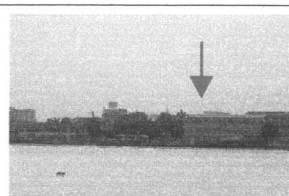
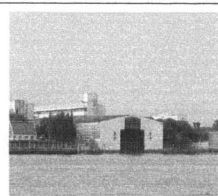


แม่น้ำเจ้าพระยา



แม่น้ำเจ้าพระยา

3.อาคารที่มีขนาดใหญ่โต และสร้างความขัดแย้งกับกลุ่มอาคารเดิมโดยรอบซึ่งเป็นอาคารไม่สูง ได้แก่ อาคารรัตนโกสินทร์วิคอนโดมิเนียม(สูง 35), อุจูดเรือธนาครกรุงเทพ, อาคารเรียนโรงเรียนวัดคฤหบดี และอุจูดเรือสถานีตำรวจดับเพลิงบรมมงคล



ภาพที่ 4-44 ปัญหาด้านภูมิทัศน์เมือง



1



2

4. ทำเรือบริเวณพื้นที่ศึกษา ไม่มีความกลมกลืนกันในด้านของรูปแบบทางสถาปัตยกรรมไทย ได้แก่ 1. ท่าปิ่นเกล้า 2. ท่าวัดดาวดึงษาราม และ 3. ท่าวัดคฤหบดี



ภาพที่ 4-45 ปัญหาด้านภูมิทัศน์เมือง (ต่อ)



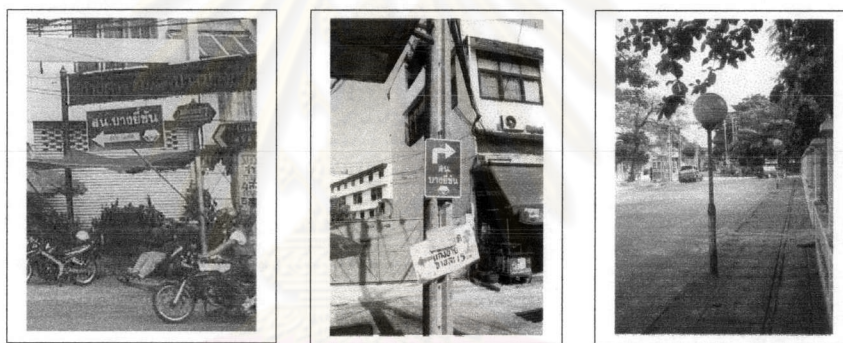
ภาพที่ 4-46 ตำแหน่งปัญหาด้านการใช้พื้นที่ริมน้ำ

ปัญหาด้านภูมิทัศน์เมือง

พื้นที่ศึกษายังขาดการส่งเสริมในด้านภูมิทัศน์ หรือการเสริมสร้างบรรยากาศให้มีความร่มรื่นซึ่งจะช่วยส่งเสริมคุณค่าให้แก่พื้นที่ ตลอดจนการให้ความสำคัญแก่ของสัญลักษณ์ นอกจากนี้ป้ายแสดงข้อมูลต่างๆ (Signage) ยังต้องปรับปรุงให้มีความสอดคล้องกับลักษณะเฉพาะในแต่ละพื้นที่

แนวทางการพัฒนา

1. ออกแบบป้ายบอกทิศทาง และป้ายบอกสถานที่ ที่ต้องติดตั้งภายในชุมชนและพื้นที่ทั่วไป
2. ออกแบบเครื่องประดับถนน (Street Furniture) เช่น เสาโคมไฟที่ติดตั้งอยู่ตามพื้นที่ริมน้ำให้มีลักษณะเฉพาะตัว รวมทั้ง ที่นั่ง ถังขยะ ตู้โทรศัพท์ เป็นต้น โดยนำรูปแบบที่มีความเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ มาเป็นแนวคิดในการออกแบบ



ภาพที่ 4-47 ปัญหาด้านภูมิทัศน์เมือง

4.2 ด้านเศรษฐกิจ

พื้นที่เขตบางพลัดซึ่งอยู่ฝั่งธนบุรี จัดเป็นพื้นที่ที่ทราบดีจากการเกษตรกรรมมาตั้งแต่สมัยก่อน เนื่องจากความอุดมสมบูรณ์ของพื้นที่ แต่เนื่องจากในสภาพปัจจุบัน สภาพทางภูมิประเทศได้เปลี่ยนไป ล้ำคลองที่เคยเป็นเส้นทางสัญจรเพื่อติดต่อค้าขายและนำผลผลิตทางการเกษตรออกมาจำหน่าย ถูกปรับเปลี่ยนให้เป็นเส้นทางระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม อีกทั้งการพัฒนาพื้นที่และเส้นทางการคมนาคม ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงแก่พื้นที่บริเวณนี้เป็นอย่างมาก คือเปลี่ยนจากพื้นที่การเกษตรเป็นพื้นที่ก่อสร้างอาคารพาณิชย์และอาคารพักอาศัย

ปัจจุบันพื้นที่เขตบางพลัด กิจกรรมทางเศรษฐกิจเป็นเพียงแค่ตอบสนองต่อชุมชนและพื้นที่ใกล้เคียง ในรูปแบบของร้านค้า ตลาดสด และบริการในลักษณะของอาคารพาณิชย์พักอาศัย ที่อยู่บริเวณริมถนนสายต่างๆ

สำหรับพื้นที่ศึกษา ซึ่งอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยานั้น พบว่า ลักษณะทางเศรษฐกิจภายในพื้นที่ เป็นไปในรูปแบบของร้านค้าขนาดเล็ก ที่บริการต่อชุมชนและพื้นที่ใกล้เคียง โดยยังคงรูปแบบของอาคารพักอาศัยที่ประกอบการค้าขายไปด้วยกัน มีทั้งที่เป็นอาคารพักอาศัยและบ้านพักอาศัย โดยมีรายละเอียดดังแสดงไว้ในแผนที่ ดังต่อไปนี้

1. บริเวณที่เป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัยและสถานประกอบการ ประเภทร้านค้าอาหาร ร้านอาหาร และสถานบริการอาบอบนวด เนื่องจากอยู่ติดถนนหลัก ทำให้พื้นที่บริเวณนี้เกือบทั้งหมด มีสภาพเป็นพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรม
2. เป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัยที่ให้บริการแก่ชุมชนในพื้นที่ ได้แก่ ร้านค้าทั่วไป ร้านอาหาร และร้านเสริมสวย
3. เป็นกลุ่มบ้านพักอาศัย โดยเป็นบ้านไม้ 2 ชั้นเป็นส่วนใหญ่ อยู่บริเวณชุมชนวัดดาวดึงษาราม โดยใช้พื้นที่ในชั้นล่างเปิดเป็นร้านค้า บริเวณนี้เป็นบริเวณที่มีลักษณะที่น่าสนใจ กล่าวคือเป็นย่านที่ให้บริการแก่ชุมชนและพื้นที่ใกล้เคียง รวมทั้งผู้ที่สัญจรไปมา เนื่องจากอยู่บริเวณที่เป็นเส้นทางการสัญจรหลักของคนในพื้นที่ คือระหว่างท่าเรือวัดดาวดึงษารามถึงถนนที่อยู่ในพื้นที่ตอนใน ซึ่งเป็นที่ตั้งของวัดบางยี่ขัน
4. เป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัย สูงไม่เกิน 4 ชั้น โดยชั้นล่างเปิดเป็นร้านค้าทั่วไป
5. เป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัย สูงไม่เกิน 4 ชั้น โดยชั้นล่างเปิดเป็นร้านค้าและร้านขายของชำทั่วไป แต่เนื่องจากการเวรคือพื้นที่บริเวณนี้เพื่อก่อสร้างโครงการสะพานพระราม 8 ทำให้ พื้นที่บริเวณนี้ต้องถูกเวรคืน และปรับเปลี่ยนเป็นพื้นที่สาธารณะ
6. เป็นอาคารพาณิชย์สูงไม่เกิน 4 ชั้น เป็นส่วนใหญ่ อยู่ถัดจากพื้นที่ริมน้ำเข้ามา โดยเป็นลักษณะของอาคารสำนักงาน
7. กลุ่มบ้านพักอาศัย บริเวณชุมชนวัดคฤหบดี มีรูปแบบเป็นบ้านไม้ 2 ชั้น เป็นส่วนใหญ่ และใช้พื้นที่ชั้นล่างเป็นร้านค้า และร้านขายของชำทั่วไป บริเวณนี้เป็นบริเวณที่ให้บริการแก่ชุมชนในพื้นที่ และผู้สัญจรไปมาที่ต้องใช้เส้นทางการเดินทางโดยทางเรือ เนื่องจากมีท่าเรือวัดคฤหบดีให้บริการ

จากการศึกษาถึงพื้นที่ที่มีความสำคัญทางเศรษฐกิจ ทำให้พบว่า พื้นที่ที่อยู่ระหว่างเส้นทางการสัญจรของผู้คนจะมีกิจกรรมการค้าขายและประกอบการเข้มข้นกว่า พื้นที่ในส่วนอื่นๆ โดยเฉพาะเส้นทางการสัญจร บริเวณที่ 3 ซึ่งเป็นเส้นทางการสัญจรที่ใช้ทางเท้าเป็นหลัก จะมีกิจกรรมการค้าขายที่คึกคักกว่าในพื้นที่บริเวณส่วนอื่นๆ

นอกจากนี้รายได้ของชุมชนในพื้นที่ส่วนใหญ่ มาจากการค้าขายการบริการแก่ชุมชนและพื้นที่ใกล้เคียง และในอนาคต โครงการที่มีผลต่อพื้นที่บริเวณนี้ ได้แก่ โครงการสะพานพระราม 8 ซึ่งจะเป็นโครงการที่จะช่วยให้มีนักท่องเที่ยวมาเที่ยวชม และถ้ามีการพัฒนาเส้นทาง การเข้าถึงโครงการสะพานพระราม 8 ให้ดีขึ้นกว่าปัจจุบัน อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ที่เพิ่มขึ้นของพื้นที่บริเวณนี้อีกด้วย เนื่องจากจะมีปริมาณผู้คนที่สัญจรผ่านไปมาเพิ่มมากขึ้นนั่นเอง



4.3 ลักษณะทางสังคม

สภาพทางสังคมแต่เดิมของพื้นที่เขตบางพลัด ส่วนใหญ่ เป็นสังคมเกษตรกรรม องค์ประกอบโดยทั่วไปมี วัด ้วัด เป็นสถาบันพื้นฐาน การพัฒนาด้านการคมนาคมในพื้นที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางสังคม จากสังคมการเกษตรมาสู่ชุมชนเมืองมากยิ่งขึ้น จากชุมชนที่มีวัด

เป็นศูนย์กลาง และมีสภาพแวดล้อมเป็นสวน เดินทางติดต่อกันด้วยแม่น้ำลำคลอง เปลี่ยนแปลงสู่สังคมเมืองที่มีความหนาแน่นสูงสูง โดยเฉพาะในพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา

สำหรับพื้นที่ศึกษาซึ่งเป็นพื้นที่ริมแม่น้ำ พบว่ามีลักษณะทางสังคมที่ชัดเจนและเป็นชุมชน ได้แก่ ชุมชนคลองเจ้าครุฑ ชุมชนวัดดาวดึงษาราม ชุมชนวัดพระยาศิริโทยสวรรค์ ชุมชนบ้านปูน และชุมชนวัดคฤหบดี ซึ่งมีประวัติความเป็นมาแตกต่างกันออกไป

สาเหตุส่วนหนึ่งที่พบว่ายังมีลักษณะดังกล่าวยังคงปรากฏอยู่ และเป็นลักษณะเฉพาะที่สำคัญของชุมชนเหล่านี้ในปัจจุบัน ได้แก่ เส้นทางการสัญจรภายในชุมชน ที่มีลักษณะแคบ และคดเคี้ยวไปมา รถยนต์ไม่สามารถเข้าไปยังพื้นที่ได้ ทำให้การติดต่อสื่อสารระหว่างผู้คนภายในชุมชน สามารถทำได้สะดวก ซึ่งทำให้ลักษณะทางสังคมเดิม ยังคงปรากฏอยู่ถึงปัจจุบัน

ผลการศึกษาจากโครงการอื่นที่เกี่ยวข้อง

1. จากการศึกษาของ ของ ณวัฒน์ ทองสว่าง (2541) พบว่า ปัญหาที่สำคัญของพื้นที่พักอาศัยบริเวณริมน้ำ บริเวณพื้นที่ศึกษา มี 3 ด้านได้แก่

- 1.1 ปัญหาด้านกายภาพ ได้แก่ ปัญหาน้ำท่วม ปัญหาน้ำเสีย และปัญหาอัคคีภัย
- 1.2 ปัญหาด้านการจัดการ ได้แก่ ปัญหาน้ำขัง และขยะตกค้าง
- 1.3 ปัญหาด้านสังคม ได้แก่ ปัญหายาเสพติด และปัญหาหลักขโมย

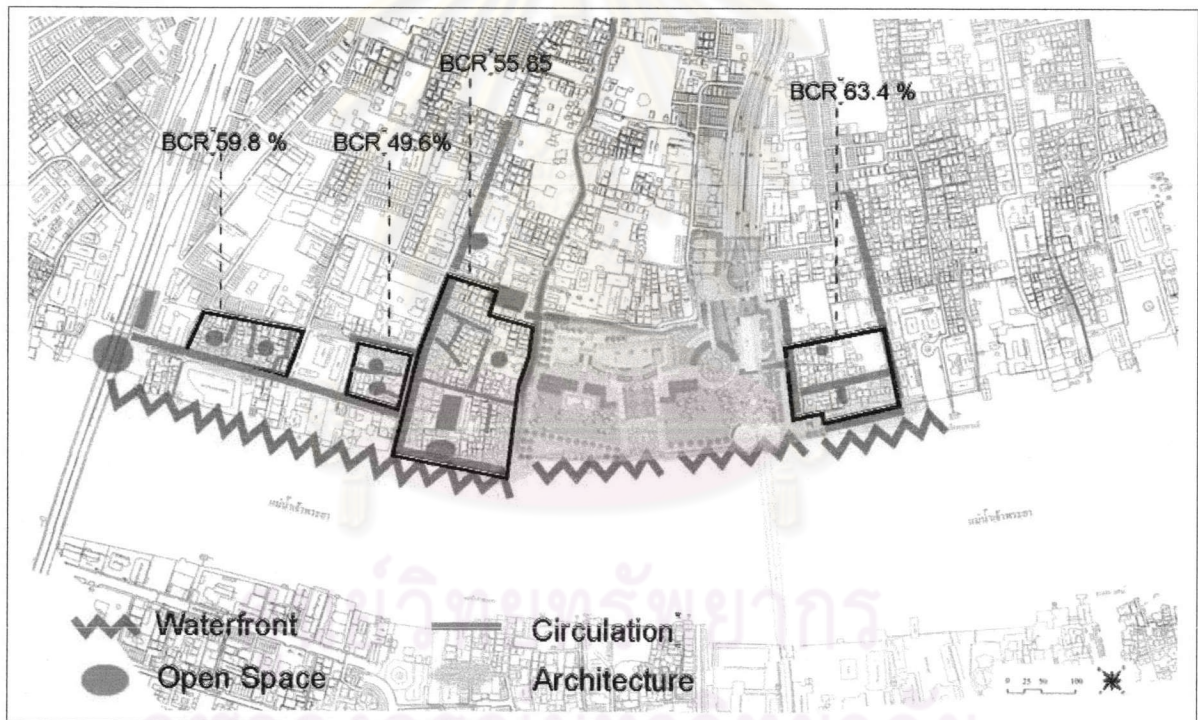
2. จากการรวบรวมปัญหาของสำนักงานเขตบางพลัด ในปี 2544 พบว่าปัญหาส่วนมาก ได้แก่ ปัญหาขยะตกค้าง , ปัญหาน้ำเน่าเสียและทางระบายน้ำอุดตัน , ปัญหาทางเดินเท้าภายในชุมชนบางส่วนมีสภาพชำรุด , ปัญหาไฟฟ้าทางเดินเท้าไม่เพียงพอ และปัญหาอัคคีภัย

จากปัญหาดังกล่าว พบว่าปัจจุบันได้การมีแก้ไข และจัดการอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ การก่อสร้างแนวเขื่อนกันน้ำ การเก็บขยะไม่ให้ตกค้างจากทางหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การติดตั้งถังดับเพลิงไว้ตามจุดต่างๆ เพื่อการป้องกันอัคคีภัย และการใช้พื้นที่ว่างหน้าวัดเพื่อเป็นลานกีฬา ก็เป็นอีกทางหนึ่งที่ช่วยให้เยาวชนหันมาเล่นกีฬา เพื่อลดปัญหาการยุ่งเกี่ยวกับยาเสพติด สำหรับปัญหาไฟฟ้าทางเดิน ก็มี การติดตั้งตามพื้นที่ต่างๆ แล้ว เช่นเดียวกัน

จากการศึกษาสภาพทั่วไปในด้านต่างๆที่เกี่ยวข้อง ทำให้สามารถวิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ศึกษา ซึ่งสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. ปัญหาการขาดความเชื่อมโยงของโครงข่ายการสัญจร
2. ปัญหาพื้นที่ว่างและการใช้ประโยชน์
3. ปัญหาการใช้พื้นที่ริมน้ำ
4. ปัญหาความเสื่อมโทรมของสิ่งก่อสร้าง
5. ปัญหาด้านภูมิทัศน์เมือง

ภาพที่ 4-49 แผนผังรวมสรุปปัญหา



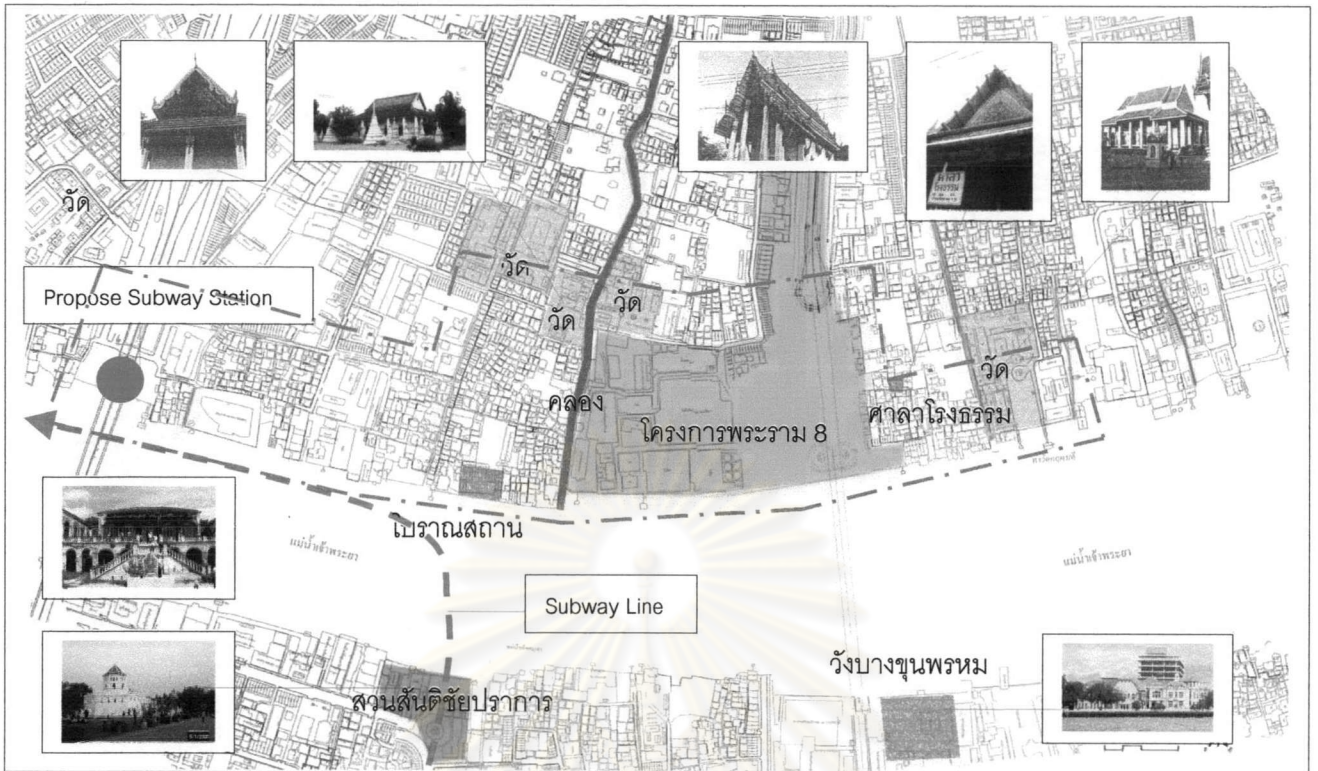
4.4 ศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนา

เมื่อพิจารณาถึงลักษณะเฉพาะของพื้นที่ ตลอดจนทำเลที่ตั้ง พบว่า บริเวณพื้นที่ศึกษา มีความเด่นชัดในเรื่องของระบบการสัญจรภายในพื้นที่ ที่สามารถพัฒนาให้เป็นระบบที่ต่อเนื่องกันได้ทั้งระบบ อีกทั้งโครงการพัฒนาในอนาคตที่เกี่ยวข้องได้แก่ โครงการสะพานพระราม 8 และโครงการรถไฟฟ้าใต้ดินสายสีแดงส่วนต่อขยาย โดยที่โครงการดังกล่าวจะส่งผลต่อการพัฒนาพื้นที่บริเวณนี้ ในด้านการท่องเที่ยวโดยตรง และเนื่องจากการที่พื้นที่ศึกษาส่วนหนึ่งเป็นพื้นที่เพื่อส่งเสริมศิลปะและวัฒนธรรมซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาสถานที่ท่องเที่ยว ดังนั้นการพัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับกิจกรรมด้านการท่องเที่ยวจึงเป็นอีกแนวทางหนึ่งที่สามารถส่งเสริมคุณค่า ตลอดจนเศรษฐกิจของชุมชนโดยรอบได้เป็นอย่างดี

การกำหนดแนวทางในการพัฒนาเพื่อรองรับผลกระทบจากโครงการสะพานพระราม 8 สามารถพิจารณาจากกิจกรรมหลักของโครงการดังกล่าว ทั้งนี้เพื่อส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาตลอดจนกิจกรรมที่สอดคล้องกันทั้งระบบ ซึ่งพบว่าจุดที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยวของโครงการสะพานพระราม 8 ได้แก่ อาคารพิพิธภัณฑ์บ้านปูน อาคารพิพิธภัณฑ์โรงเหล้า อาคารพิพิธภัณฑ์รัตนโกสินทร์ และอาคารหอชมเมือง เป็นต้น ดังนั้นการกำหนดกิจกรรมให้สอดคล้องกับกิจกรรมดังกล่าวจึงสามารถทำได้โดยการพัฒนาเส้นทางระหว่างกลุ่มวัดต่างๆ ที่อยู่ในพื้นที่ศึกษา ให้เป็นเส้นทางท่องเที่ยวด้วยการเดินเท้าและทางจักรยาน โดยพัฒนาให้เป็นระบบที่ต่อเนื่องกัน ทั้งนี้เนื่องจาก กลุ่มวัดที่อยู่ในพื้นที่ศึกษาต่างมีประวัติความเป็นมาที่ยาวนาน และมีมาตั้งสมัยอยุธยาถึงต้นรัตนโกสินทร์ ซึ่งเมื่อเส้นทางดังกล่าวนี้เกิดขึ้น จะทำให้พื้นที่ศึกษาสามารถรองรับกิจกรรมการท่องเที่ยวจากการเที่ยวชมของนักท่องเที่ยวที่จะมาเที่ยวโครงการสะพานพระราม 8 ต่อไป

สรุปศักยภาพของพื้นที่ที่มีผลต่อการพัฒนา

- 1.ความเป็นพื้นที่ที่อยู่ในพื้นที่เพื่อการส่งเสริมและอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรม และมีพื้นที่ที่มีคุณค่าที่สามารถพัฒนาให้เป็นโครงข่ายการท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมและชุมชนได้
- 2.ด้านการคมนาคม พบว่ามีโครงการรถไฟฟ้าสายสีแดง ส่วนต่อขยาย ผ่านบริเวณพื้นที่ศึกษาซึ่งจะทำให้การพัฒนาเส้นทาง การเข้าถึงพื้นที่ศึกษา รวมทั้งโครงการสะพานพระราม 8 สะดวกมากยิ่งขึ้น



ภาพที่ 4-50 ศักยภาพของพื้นที่ศึกษา



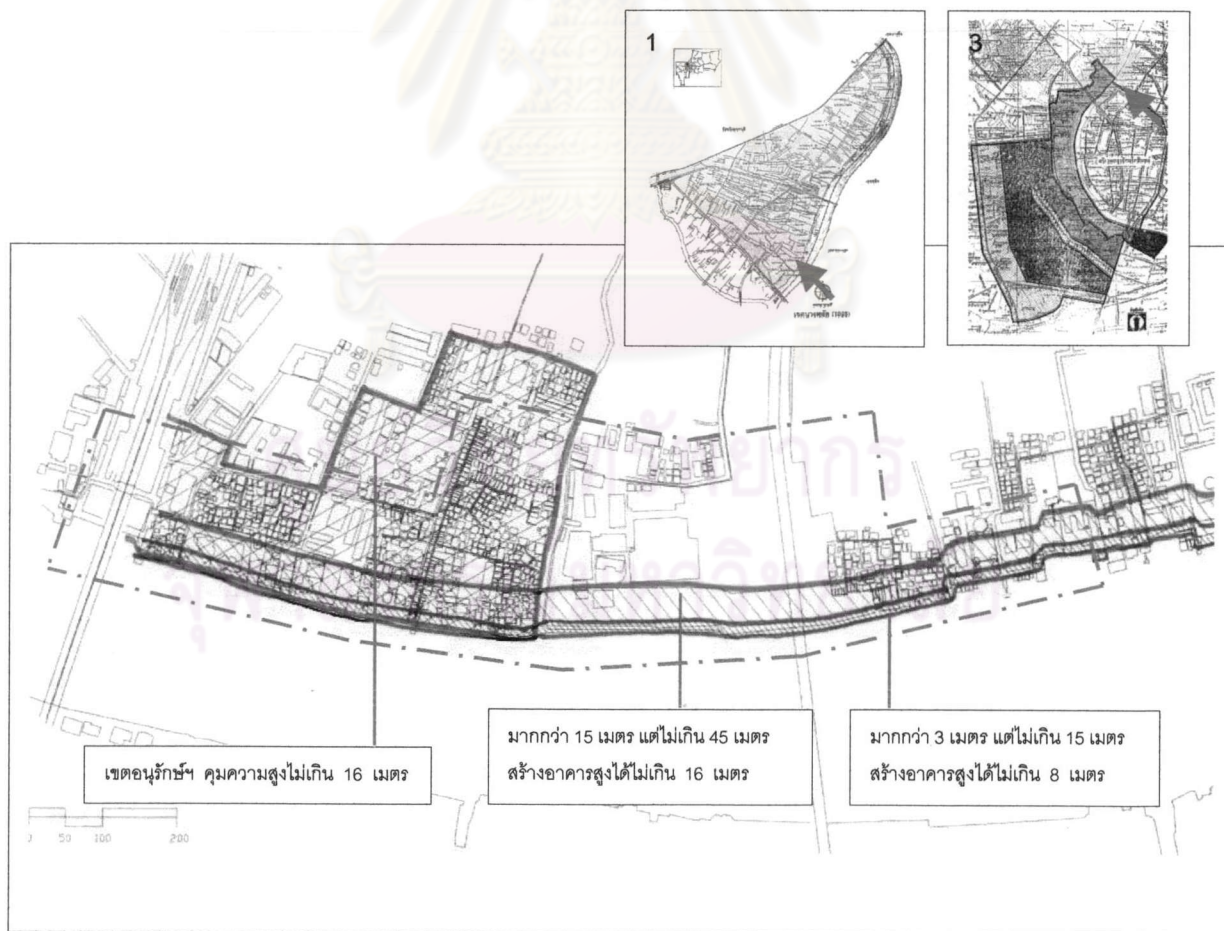
ภาพที่ 4-51 แนวคิดเพื่อรองรับกิจกรรมใหม่จากโครงการพระราม 8 และ โครงการสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สายสีแดง (ส่วนต่อขยาย)

4.5 ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องในการพัฒนา

1. ข้อกำหนดด้านกฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1 (2541-2545) กำหนดให้บริเวณพื้นที่ศึกษาเป็นเขตที่พักอาศัยหนาแน่นมาก โดยให้มีอัตราสวนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ก่อสร้าง (FAR = 4: 1) ซึ่งหมายความว่า บริเวณพื้นที่ศึกษา มีโอกาสในการพัฒนาพื้นที่ขึ้นในแนวสูงได้

2. ข้อกำหนดการควบคุมการก่อสร้างอาคารริมแม่น้ำและลำคลอง กำหนดให้ภายในระยะ 15 เมตร จากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฟาก ให้ก่อสร้างอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 8 เมตร ทั้งนี้ ต้องห่างจากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาไม่น้อยกว่า 3 เมตร ซึ่งมีไซ้ห้องแถวหรือตึกแถว และภายในระยะ 15 ขึ้นไป แต่ไม่เกิน 45 เมตร จากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฟาก ให้ก่อสร้างอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 16 เมตร

3. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือใช้เปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในบริเวณฝั่งธนบุรี ตรงบริเวณอนุรักษ์และพัฒนา บริเวณฝั่งธนบุรี ตรงข้ามบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ ในท้องที่แขวงบางยี่ขัน เขตบางพลัด โดยกำหนดควบคุมความสูงไม่เกิน 16 เมตร ดังนั้น พื้นที่จาก



ภาพที่ 4-52 ข้อกำหนดการใช้พื้นที่

4.6 การพิจารณาพื้นที่เพื่อการพัฒนา

การพัฒนาพื้นที่ริมน้ำบริเวณชุมชนย่านบางยี่ขัน พบว่าโอกาสในการพัฒนาขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายด้านที่เกี่ยวข้อง การคำนึงถึงความเป็นไปได้จำเป็นอย่างที่จะต้องพิจารณาหาแนวทางที่เหมาะสมและถูกต้อง เพื่อให้การพัฒนาที่จะเกิดขึ้นสามารถตอบสนองต่อการแก้ปัญหาและสอดคล้องกับการพัฒนาเมืองได้สืบต่อไป ดังนั้นผลการพิจารณา จึงใช้เกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. โอกาสในการพัฒนาจะพิจารณาจากการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของหน่วยงานราชการจะมีโอกาสในการพัฒนามากสุด รองลงไปจะเป็นที่ของเอกชนรายใหญ่ซึ่งหมายถึงที่ดินผืนใหญ่ที่แบ่งให้เช่า ส่วนโอกาสในการพัฒนาน้อยสุดจะเป็นที่ดินของเอกชนรายย่อย
2. ความสอดคล้องกับการพัฒนาและการแก้ปัญหาด้านกายภาพ
3. การลงทุนและระยะเวลา โดยพิจารณาจากปริมาณพื้นที่ในการพัฒนา คือถ้าพัฒนาพื้นที่เยอะจะลงทุนมากและมีระยะเวลาดำเนินการมาก

ตารางที่ 4.2 เกณฑ์พิจารณาพื้นที่

ทางเลือก 1. พัฒนาพื้นที่ทั้งหมดให้ต่อเนื่องกัน	โอกาสในการพัฒนา	ความสอดคล้อง	การลงทุนและระยะเวลา	คะแนนรวม
	2	4	1	6
ทางเลือก 2. พัฒนาเฉพาะที่ดินของทางราชการ	4	1	4	9
	3	4	3	10
ทางเลือก 3. พัฒนาที่ดินของทางราชการเป็นหลักและพิจารณาที่ดินของเอกชนที่มีศักยภาพเพื่อให้เกิดการพัฒนาสอดคล้องกัน	3	4	3	10
	เกณฑ์การตอบสนองต่อเงื่อนไข 1 - น้อยสุด 2 - ปานกลาง 3 - มาก 4 - มากสุด □ พื้นที่เพื่อการพัฒนา			

จากการพิจารณาทางเลือกในการพัฒนา ทางเลือกที่สามารถพัฒนาให้เป็นไปตามเป้าหมายและมีความเป็นไปได้สูง คือทางเลือกที่ 3 ซึ่งได้คะแนนสูงสุด โดยทางเลือกที่ 3 นี้จะเป็นการพัฒนาพื้นที่ของทางราชการเป็นหลักรวมทั้งพิจารณาพื้นที่ของเอกชนในบริเวณที่สามารถพัฒนาให้สอดคล้องกับเป้าหมายหลักได้

4.7 เป้าหมายในการพัฒนา

การพัฒนาพื้นที่ริมน้ำบริเวณชุมชนย่านบางยี่ขัน มีเป้าหมายเพื่อพัฒนาสภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชนและพื้นที่ริมน้ำให้ดีขึ้น และสอดคล้องกับการพัฒนาเมือง ดังนั้นการพัฒนาที่เกิดขึ้น จึงต้องส่งเสริมคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ ทั้งทางด้านกายภาพ สังคม และเศรษฐกิจ ซึ่งจะทำให้พัฒนาที่เกิดขึ้นเป็นไปด้วยความยั่งยืน (Sustainable) สืบต่อไป

เป้าหมายที่สำคัญ

1. พัฒนาสภาพแวดล้อมให้มีคุณภาพที่ดีกว่าเดิมและตอบสนองต่อความต้องการทางด้านเศรษฐกิจและสังคม
2. ส่งเสริมกิจกรรมการใช้พื้นที่ริมน้ำ
3. เสริมสร้างความมีลักษณะเฉพาะหรือเอกลักษณ์ให้แก่พื้นที่

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย