


แนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในเขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร



นางสาวทิพย์สุคนธ์ สุปิน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการวางผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2547

ISBN 947-53-1958-9

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I 22210465

THE GUIDELINES FOR COMMERCIAL LANDUSE
IN SAMPHANTHAWONG DISTRICT, BANGKOK



MISS TIPSUKON SUPIN

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Urban and Regional Planning in Urban Planning

Department of Urban and Regional Planning

Graduate School

Chulalongkorn University

Academic Year 2004

ISBN 947-53-1958-9

ทิพย์สุนันธ์ สุปิน: แนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร (THE GUIDELINES FOR COMMERCIAL LANDUSE IN SAMAPHANTHAWONG DISTRICT, BANGKOK) อ.ที่ปรึกษา : ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุวัฒน์ ธาดานิติ อ.ที่ปรึกษาร่วม : ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ระหัตถ์ วจนประดิษฐ์, 178 หน้า ISBN 947-53-1958-9

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปในปัจจุบัน การใช้ประโยชน์ที่ดิน การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตสัมพันธวงศ์ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในปัจจุบัน วิเคราะห์ปัจจัย ศักยภาพ ปัญหา และแนวโน้มการพัฒนาพื้นที่ทางพาณิชย์กรรม เพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์ กรรมที่เหมาะสมกับพื้นที่ศึกษา โดยเครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์ คือ การสำรวจภาคสนามเพื่อวิเคราะห์การใช้ที่ดินของพื้นที่ศึกษา แยกตามย่านต่างๆ จัดทำแบบสอบถามผู้ขายในพื้นที่ และผู้ที่เข้ามาซื้อสินค้า และสัมภาษณ์คนในพื้นที่

ผลการศึกษาพบว่า การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในเขตสัมพันธวงศ์ในปัจจุบันเป็นการใช้ที่ดินแบบผสมผสานระหว่างพาณิชย์กรรมและที่พักอาศัย ย่านการค้าแต่ละย่านที่มีสินค้าและกิจกรรมการค้าที่เป็นเอกลักษณ์ มีการแบ่งประเภทของสินค้าอย่างชัดเจน ปัญหาที่พบในเขตสัมพันธวงศ์นั้น แบ่งออกเป็นด้านต่างๆ 3 ด้าน คือ ปัญหาด้านกายภาพ ปัญหาด้านเศรษฐกิจ และปัญหาด้านสังคม ปัญหาที่เห็นเด่นชัดที่สุด คือ ปัญหาความแออัด และความไม่เป็นระเบียบของพื้นที่ ซึ่งมีทั้งเรื่องของที่พักอาศัยที่ไม่เหมาะสมกับคุณภาพชีวิตที่ดี ปัญหาสิ่งแวดล้อม มลภาวะต่างๆ และความสกปรกของพื้นที่

ในการวิจัยครั้งนี้ ได้เสนอแนะแนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเขตสัมพันธวงศ์ เพื่อสนับสนุนให้การใช้ที่ดินเกิดประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ ประกอบด้วย การกำหนดนโยบายการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับย่านการค้าแต่ละประเภท แบ่งเป็น พาณิชยกรรมศูนย์กลางการค้า คือ ย่านสำเพ็ง หัวเม็ด ย่านตั้งโต๊ะกัง วัดเกาะ และย่านเยาวราช พาณิชยกรรมพื้นที่ริมน้ำ (Waterfront) คือ ย่านทองวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา และพาณิชยกรรมย่านการค้าเก่า คือ ย่านเวียงนครเกษม และย่านพาดสาย ย่านเชิงกงและการค้าอะไหล่เครื่องเหล็ก นอกจากนี้งานวิจัยยังได้ระบุปัญหาและข้อคิดเห็นของประชาชนนำมาพิจารณาเสนอแนวทางเพื่อคงความเป็นเอกลักษณ์ของย่านการค้า และรองรับความเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในอนาคต

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา การวางผังเมือง
ปีการศึกษา 2547

ลายมือชื่อนิสิต.....ทิพย์สุนันธ์ สุปิน
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....สุวัฒน์
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

457 41320 25: MAJOR URBAN AND REGIONAL PLANNING

KEY WORD: CENTRAL BUSINESS DISTRICT/COMMERCIAL LAND USE/SAMPHANTHAWONG

TIPSUKON SUPIN: THE GUIDELINES FOR COMMERCIAL LAND USE IN
SAMAPHANTHAWONG DISTRICT, BANGKOK. THESIS ADVISOR: ASSIST. PROF.
SUWATTANA THADANITI, Ph.D. CO-THESIS ADVISOR: ASSIST. PROF. RAHUTH
RODJANAPRADIED, Ph.D. 178 pp. ISBN 947-53-1958-9

The objective of this research is to study Samphanthawong District in the area of present general condition, land use, land use revolution, and present commercial land use. The study also analyzes factors, problems, and a tendency to develop the land for commercial. Then, it will show the proper way to use the land for commercial that is appropriate for each study area. Many methods are used to analyze the problem. First, field survey is used to analyze and classify the land use divided by each area. Second, the information gathers from questionnaires which are filled up by sellers in the area and buyer. Finally, the information extracts from the interview with the native residence.

From the study, Samphanthawong District nowadays, land use is mixing between commercial and resident user. In each commercial area which has unique product and activity separate the product type distinctly. The problem found in Samphanthawong District can be categorized into three sectors: physical, economic, and social. The most outstanding problem is the crowd and disorder of the land. The housing is not good enough for life quality. Moreover, there are environment pollution and dirty area problem.

The result of this study proposes the solutions for Samphanthawong District commercial land use. This is the way to use land effectively. The solution is the suitable land use policy. The area will be classified into commercial center area, waterfront trade area, iron spare part area and mixed-use area. Commercial center area is combined with SamPeng-HuaMed, TangTohKung-Wat Koh, and China Town. Waterfront trade area is Song Wad and Choa praya water front area. Lastly, traditional trade area is Werng Na-Korn Ka Sem, Pad Sai and Iron Spare part is called Sieng Kong area. In addition to the land use policy, the study reveals as well as the opinions of the local people and proposes the way to preserve the commercial area uniqueness while prepares for land use revolution in the future.

Department Urban and Regional Planning..... Student's signature Tipsukon Supin
Field of study Urban Planning..... Advisor's signature Suwattana Thadaniti
Academic Year 2004..... Co-advisor's signature Rahuth Rodjanapradied

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์ได้ด้วยความช่วยเหลือและร่วมมือจากบุคคลหลายฝ่าย โดยเฉพาะอาจารย์ ในภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง ที่ได้ให้ความรู้ตลอดเวลาการศึกษา

ขอขอพระคุณอย่างสูงในความกรุณาของผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุวัฒนา ธาดานิติ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ให้คำปรึกษาและแนะแนวทางอันเป็นประโยชน์ในการทำ วิทยานิพนธ์จนกระทั่งเสร็จสมบูรณ์ รวมไปถึงอาจารย์ที่ปรึกษาร่วม และคณะกรรมการสอบทุก ท่าน ที่ให้คำแนะนำเพิ่มเติม และตรวจแก้วิทยานิพนธ์ให้สำเร็จสมบูรณ์ด้วยดี

ขอขอบคุณหน่วยงานราชการและเจ้าหน้าที่หน่วยงานต่างๆ ที่ได้ให้ความกรุณา อนุเคราะห์ข้อมูลอันเป็นประโยชน์ต่อการทำวิทยานิพนธ์ และขอขอบคุณ คุณพิมพ์พวรรณ คุณ อมรรัตน์ คุณฐิมาพร และเพื่อนๆ ที่ให้ความช่วยเหลือทุกอย่าง ขอขอบคุณเพื่อนร่วมรุ่นผังเมืองทุกคน รุ่นพี่ รุ่นน้อง และทุกคนที่ไม่ได้กล่าวถึงสำหรับความช่วยเหลือต่างๆ และกำลังใจ และขอขอบคุณ คุณไพบูลย์และทุกสิ่งทุกอย่างที่เป็นแรงบันดาลใจในการทำวิทยานิพนธ์ให้สำเร็จ

สุดท้ายนี้ขอขอขอบคุณ บิดา มารดา ผู้ให้กำเนิด อุปการะเลี้ยงดู และสนับสนุนด้านการเงิน ตลอดจนให้กำลังใจและความช่วยเหลือในด้านต่าง ขอขอบคุณกำลังใจและความช่วยเหลือในด้านต่างๆ จากครอบครัวและบุคคลใกล้ชิดหลายคนตลอดมาอันเป็นผลให้ วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฎ
สารบัญแผนที่.....	ฏ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฐ
สารบัญรูปภาพ.....	ฑ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของการศึกษา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา.....	3
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	3
1.4 ขั้นตอนการศึกษา.....	4
1.5 วิธีดำเนินการวิจัย.....	5
1.6 แหล่งที่มาของข้อมูล.....	5
1.7 ข้อจำกัดในการศึกษา.....	6
1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้.....	6
บทที่ 2 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	
2.1 แนวความคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเขตเมือง.....	7
2.2 แนวความคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม.....	18
2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับย่านการค้า.....	22
2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการกำหนดนโยบายหรือแผนการใช้ที่ดิน.....	32
2.5 ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	35
2.6 กรอบแนวคิด.....	38
บทที่ 3 สภาพทั่วไปของเขตสัมพันธวงศ์	
3.1 ประวัติความเป็นมา.....	39
3.2 สภาพทั่วไปของเขตสัมพันธวงศ์.....	54

3.3	ลักษณะทางกายภาพ.....	58
3.4	ลักษณะทางเศรษฐกิจ.....	69
3.5	ลักษณะทางสังคม.....	70
3.6	สรุปสภาพทั่วไปของเขตสัมพันธวงศ์.....	82
บทที่ 4	การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเขตสัมพันธวงศ์	
4.1	การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในอดีต.....	86
4.2	การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในปัจจุบัน.....	87
	ย่านสำเพ็ง หัวเมียด.....	93
	ย่านตั้งโต๊ะกั้ง วัดเกาะ.....	97
	ย่านเยาวราช.....	101
	ย่านเวียงนครเขษม.....	106
	ย่านทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา.....	110
	ย่านพาดสาย.....	112
	ย่านเที่ยงกงและการค้าอะไหล่เครื่องเหล็ก.....	115
4.3	ลักษณะการใช้พื้นที่และทัศนคติของผู้ขายและผู้ซื้อ.....	119
	4.3.1 ผลการตอบแบบสอบถามผู้ขาย	119
	4.3.2 ผลการตอบแบบสอบถามผู้ซื้อ.....	128
	4.3.3 สรุปลักษณะการใช้พื้นที่และทัศนคติของผู้ขายและผู้ซื้อ.....	132
บทที่ 5	ปัจจัย ศักยภาพ ปัญหาและแนวโน้มของเขตสัมพันธวงศ์	
5.1	ปัจจัยส่งเสริมกิจกรรมการค้าในเขตสัมพันธวงศ์	135
5.2	ศักยภาพของย่านการค้าในเขตสัมพันธวงศ์	144
5.2	ปัญหาต่อกิจกรรมการค้าในเขตสัมพันธวงศ์.....	147
5.4	แนวโน้มของเขตสัมพันธวงศ์	146
บทที่ 6	ข้อเสนอแนะการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในเขตสัมพันธวงศ์	
6.1	แผนการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเขตสัมพันธวงศ์.....	155
6.2	ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตสัมพันธวงศ์	159
6.3	ข้อเสนอแนะการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	161

	หน้า
6.5 ผลที่ได้รับจากการดำเนินตามแนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม เขตสัมพันธวงศ์	168
6.6 ข้อเสนอแนะ	168
รายการอ้างอิง.....	169
ภาคผนวก.....	172
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	178



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
3-1	แสดงชื่อ ชนิดถนน และซอยในเขตสัมพันธวงศ์.....	61
3-2	แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับสถานที่ให้บริการจอดรถในเขตสัมพันธวงศ์.....	63
3-3	แสดงสถิติการเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมต่างๆ ของเขตสัมพันธวงศ์ ปีงบประมาณ 2540-2546.....	70
3-4	แสดงจำนวนประชากรรายแขวง เขตสัมพันธวงศ์ พ.ศ. 2546.....	72
3-5	แสดงจำนวนประชากรรายแขวง เขตสัมพันธวงศ์ พ.ศ. 2538-2546.....	73
3-6	แสดงความหนาแน่นประชากรรายแขวง เขตสัมพันธวงศ์ พ.ศ. 2538-2546.....	75
3-7	แสดงอัตราการเพิ่มประชากรโดยธรรมชาติ และอัตราการย้ายถิ่นสุทธิ เขตสัมพันธวงศ์ ปี พ.ศ. 2538 พ.ศ. 2542 และ พ.ศ. 2546.....	76
3-8	แสดงประชากรในกรุงเทพมหานครเปรียบเทียบกับเขตสัมพันธวงศ์ จำแนกตามกลุ่มอายุ..	77
3-9	แสดงการเปรียบเทียบสัดส่วนประชากรวัยพึ่งพา และวัยทำงาน ปี พ.ศ. 2538 และ ปี พ.ศ. 2546.....	79
3-10	แสดงรายละเอียดของชุมชนในเขตสัมพันธวงศ์.....	81
4-1	แสดงการเปรียบเทียบการใช้ที่ดินในเขตสัมพันธวงศ์ ปี พ.ศ. 2529 และ ปี พ.ศ. 2546.....	90
4-2	แสดงกิจกรรมการค้าย่านสำเพ็ง หัวเม็ด.....	94
4-3	แสดงกิจกรรมการค้าย่านตั้งโต๊ะกัง วัดเกาะ.....	98
4-4	แสดงกิจกรรมการค้าย่านเยาวราช.....	102
4-5	แสดงกิจกรรมการค้าย่านเวียงนครเขษม.....	107
4-6	แสดงกิจกรรมการค้าย่านทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา.....	110
4-7	แสดงกิจกรรมการค้าย่านพาดสาย.....	113
4-8	แสดงกิจกรรมการค้าย่านเซียงกงและการค้าอะไหล่เครื่องเหล็ก.....	116
4-9	แสดงการประกอบกิจการในย่านต่างๆ	121
4-10	แสดงปัญหาที่พบในเขตสัมพันธวงศ์แยกตามย่านต่างๆ.....	126
4-11	แสดงสิ่งที่ควรปรับปรุงในเขตสัมพันธวงศ์.....	127
4-12	แสดงปัญหาในการมาซื้อสินค้าในเขตสัมพันธวงศ์ แยกตามย่านต่างๆ.....	131
4-13	แสดงสิ่งที่ควรปรับปรุงในเขตสัมพันธวงศ์.....	131
5-1	แสดงปัญหาที่พบในย่านต่างๆ.....	148
6-1	แสดงปัญหาในเขตสัมพันธวงศ์ แยกตามย่านต่างๆ.....	157
6-2	แสดงสิ่งที่ควรปรับปรุงในย่านการค้าต่างๆ.....	157
6-3	แสดงมาตรการควบคุมการใช้ที่ดิน (Use Control) ในเขตสัมพันธวงศ์.....	163

สารบัญแนบที่

แผนที่ที่		หน้า
3-1	แสดงเขตสัมพันธวงศ์ในกรุงสมัยรัตนโกสินทร์.....	42
3-2	แสดงการแบ่งเขตการปกครองในเขตสัมพันธวงศ์.....	57
3-3	แสดงถนนสายหลัก สายรองในเขตสัมพันธวงศ์.....	62
3-4	แสดงสถานที่จอดรถในเขตสัมพันธวงศ์.....	66
4-1	แสดงการใช้ที่ดินเขตสัมพันธวงศ์ ปี 2529.....	88
4-2	แสดงการใช้ที่ดินเขตสัมพันธวงศ์ ปี 2546.....	89
4-3	แสดงย่านการค้าในเขตสัมพันธวงศ์.....	91
4-4	แสดงกิจกรรมการค้าย่านสำเพ็ง หัวเม็ด.....	96
4-5	แสดงกิจกรรมการค้าย่านตั้งโต๊ะกัง วัดเกาะ.....	100
4-6	แสดงกิจกรรมการค้าย่านเยาวราช.....	105
4-7	แสดงกิจกรรมการค้าย่านเวียงนครเขษม.....	109
4-8	แสดงกิจกรรมการค้าย่านทองวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา.....	111
4-9	แสดงกิจกรรมการค้าย่านพาดสาย.....	114
4-10	แสดงกิจกรรมการค้าย่านเชียงกงและการค้าอะไหล่เครื่องบิน.....	118
5-1	แสดงเส้นทางเชื่อมโยงย่านการค้าต่างๆ.....	136
5-2	แสดงเส้นทางเข้าถึงเขตสัมพันธวงศ์.....	138
5-3	แสดงเอกลักษณ์ในย่านการค้าต่างๆ.....	140
5-4	แสดงสินค้าที่เป็นเอกลักษณ์ในย่านการค้าต่างๆ.....	141
6-1	แสดงสภาพปัญหาในย่านการค้า.....	158
6-2	แสดงผังการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม.....	160
6-3	แสดงข้อเสนอแนะการใช้ที่ดินย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางการค้า.....	164
6-4	แสดงข้อเสนอแนะการใช้ที่ดินย่านพาณิชย์กรรมพื้นที่ริมน้ำ.....	167

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่		หน้า
3-1	แสดงคาดการณ์ประชากรในอนาคตของเขตสัมพันธวงศ์ แบบจำลองเชิงทวิกำลัง.....	73
3-2	แสดงคาดการณ์ประชากรในอนาคตของแขวงจักรวรรดิ แบบจำลองเชิงทวิกำลัง.....	73
3-3	แสดงคาดการณ์ประชากรในอนาคตของแขวงสัมพันธวงศ์ แบบจำลองเชิงทวิกำลัง.....	74
3-4	แสดงคาดการณ์ประชากรในอนาคตของแขวงตลาดน้อย แบบจำลองเชิงทวิกำลัง.....	74
3-5	แสดงโครงสร้างประชากร เขตสัมพันธวงศ์ พ.ศ. 2538.....	78
3-6	แสดงโครงสร้างประชากร เขตสัมพันธวงศ์ พ.ศ. 2546.....	78



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญรูปรภาพ

	ภาพประกอบที่	หน้า
2-1	แบบจำลองทฤษฎีการใช้ที่ดินภายในเมือง ทฤษฎีวงแหวนร่วม.....	11
2-2	แบบจำลองทฤษฎีการใช้ที่ดินภายในเมือง ทฤษฎีส่วนเลี้ยวหรือรูปลิ้ม.....	14
2-3	แบบจำลองทฤษฎีการใช้ที่ดินภายในเมือง ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง.....	17
2-4	อาณาเขตตลาดรูปหกเหลี่ยมของทฤษฎีแหล่งกลาง.....	24
3-1	บริเวณสะพานหันในยุครัตนโกสินทร์ตอนต้น.....	41
3-2	แผนที่เขตสัมพันธวงศ์สมัยรัชกาลที่ 5.....	47
3-3	บริเวณถนนเยาวราชที่มีการใช้ที่ดินหนาแน่น.....	49
3-4	ถนนเยาวราชในปี พ.ศ. 2490.....	51
3-5	บริเวณหน้าตลาดเก่าในสมัย ร.6.....	51
3-6	วัดปทุมคงคา.....	71
3-7	มัสยิดบริเวณถนนทรงวาด.....	71
3-8	โบสถ์คริสต์วัดกัลหาวาร์.....	71
4-1	กิจกรรมการค้าย่านสำเพ็ง หัวเม็ด.....	93
4-2	กิจกรรมการค้าย่านตั้งโต๊ะกัง วัดเกาะ.....	97
4-3	ย่านเยาวราช.....	101
4-4	ลักษณะอาคารบริเวณถนนทรงวาด.....	104
4-5	ย่านเวียงนครเขษม.....	106
4-6	ย่านพาดสายเป็นแหล่งการพิมพ์และสภากาแฟยุคแรกเริ่ม.....	112
4-7	การค้าอะไหล่เก่าในซอยภาณุรังสี บริเวณข้างวัดปทุมคงคา.....	115
4-8	การค้าอะไหล่ใหม่ อุปกรณ์เครื่องยนต์และเหล็ก บริเวณถนนตรีมิตร.....	115
5-1	บริเวณท่าเรือราชวงศ์ที่ยังมีผู้มาใช้บริการสม่ำเสมอ.....	137
5-2	อาคารสูงบนถนนเยาวราช.....	142
5-3	การแบ่งให้เช่าอาคารพาณิชย์.....	142
5-4	การเขียนอักษรจีนกัวัฒนธรรมความเชื่อของชาวจีน.....	144
5-5	การจรรยาบรรณบริเวณถนนเยาวราช.....	145
5-6	ความแออัดยัดเยียดในย่าน.....	149
5-7	ปัญหาขยะ และความสกปรกของพื้นที่.....	149
5-8	ผู้คนเดินจับจ่ายซื้อของริมถนนเยาวราช.....	150
5-9	การจราจรที่ติดขัดบริเวณถนนเยาวราช.....	151