

พัฒนาการของย่านการค้าประตูน้ำ กรุงเทพมหานคร

นางสาวอมรรัตน์ ภาวะเวก

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการวางผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2549

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE DEVELOPMENT OF PRATUNAM COMMERCIAL DISTRICT, BANGKOK

Miss Amornrat Karawake

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

Department of Urban and Regional Planning

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2006


Copyright of Chulalongkorn University

492053

หัวข้อวิทยานิพนธ์
โดย
สาขาวิชา
อาจารย์ที่ปรึกษา

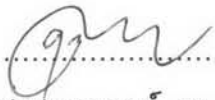
พัฒนาการของย่านการค้าประตูน้ำ กรุงเทพมหานคร
นางสาวอมรรัตน์ การะเวก
การวางผังเมือง
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ดุษฎี ทายตะคุ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย
ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโท


.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ เลอสม สถาปิตานนท์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. วรรณศิลป์ พิรพันธุ์)


.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ดุษฎี ทายตะคุ)


.....กรรมการ
(อาจารย์ ดร. ไชศรี ภัคดีสุขเจริญ)


.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.นิพันธ์ วิเชียรน้อย)

อมรรัตน์ การะเวก : พัฒนาการของย่านการค้าประตูน้ำ กรุงเทพมหานคร
 (THE DEVELOPMENT OF PRATUNAM COMMERCIAL DISTRICT, BANGKOK)
 อ.ที่ปรึกษา : ผศ. ดร. ดุษฎี ทายตะคุ , 253 หน้า

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาประวัติความเป็นมาและพัฒนาการพื้นที่ในย่านการค้าประตูน้ำ ตั้งแต่อดีตจนถึง ปัจจุบัน 2) ศึกษาบทบาทของย่านการค้าประตูน้ำที่เปลี่ยนแปลงไปในช่วงเวลาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 3 จนถึงปัจจุบัน 3) ศึกษาแนวโน้มและบทบาทของย่านการค้าประตูน้ำในอนาคต 4) เสนอแนะแนวทางการพัฒนาผังเมืองของพื้นที่ย่านการค้าประตูน้ำในอนาคต

จากการศึกษา พบว่า พัฒนาการของย่านการค้าประตูน้ำได้เริ่มต้นจากการขุดคลองแสนแสบบทบาทของพื้นที่ในขณะนั้นเป็นพื้นที่เกษตรกรรมและย่านพักอาศัยชานเมือง ต่อมาเมื่อมีการสร้างถนนประตูน้ำ ทางรถไฟ และสะพานข้ามคลองแสนแสบ ส่งผลให้เกิดการเชื่อมต่อกับพื้นที่โดยรอบ ทำให้พื้นที่ย่านเปลี่ยนแปลงบทบาทเป็นย่านศูนย์กลางคมนาคมขนส่ง ซึ่งจากการเป็นจุดเชื่อมต่อการคมนาคมที่สำคัญระหว่างพื้นที่เมืองชั้นในกับพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออก ส่งผลให้เกิดศูนย์กลางการค้าสินค้าทางการเกษตรเติบโตตามขึ้นมา และได้มีการเปลี่ยนแปลงกลายเป็นย่านการค้าที่มีทั้งภาคบริการและอุตสาหกรรมขนาดเล็กภายในพื้นที่ย่าน จนกลายมาเป็นย่านพาณิชย์กรรมใจกลางเมืองและจุดเชื่อมต่อของโครงข่ายคมนาคมทางบกและทางน้ำที่สำคัญของเมืองในปัจจุบัน การศึกษาลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคม และกายภาพ ของพื้นที่ย่านการค้าประตูน้ำในปัจจุบัน พบว่า พื้นที่มีศักยภาพเป็นศูนย์กลางพาณิชย์กรรมใจกลางเมือง ที่สามารถรองรับการขยายตัวทั้งภาคธุรกิจเสื้อผ้าสำเร็จรูป บริการ และการท่องเที่ยวเชิงพาณิชย์ สภาพปัจจุบันของพื้นที่มีการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพอย่างรวดเร็ว ซึ่งมีการใช้ประโยชน์ที่ดินและความหนาแน่นของสิ่งปลูกสร้างในระดับที่สูง และสภาพแวดล้อมของเมืองที่เสื่อมคุณภาพลง ซึ่งถือได้ว่าเมืองกำลังเข้าสู่ช่วงที่มีโครงสร้างทางกายภาพภายในเสื่อมโทรมและความเจริญเติบโตของเมืองที่เสื่อมถอย อันสืบเนื่องมาจากพัฒนาการทางพื้นที่อย่างต่อเนื่องและเป็นระยะเวลายาวนาน ประกอบกับขาดการปรับปรุงพื้นที่พื้นที่อย่างจริงจัง

ข้อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาผังเมืองของพื้นที่ย่านการค้าประตูน้ำ ควรใช้มาตรการทางผังเมืองแนวทางการแก้ไขปรับปรุงด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม โดยใช้การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (Urban Regeneration) ซึ่งเป็นแนวทางที่เหมาะสมกับการวางแผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านต่างๆ เพื่อสามารถรองรับการพัฒนาทางพื้นที่ของย่านการค้าประตูน้ำในอนาคต ให้ยังคงสภาพความเป็นศูนย์กลางทางการค้าและบริการของกรุงเทพมหานครสืบต่อไป

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
 สาขาวิชา การวางแผนเมือง
 ปีการศึกษา 2549

ลายมือชื่อนิสิต อมรรัตน์ การะเวก
 ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา

#4674197925 : MAJOR URBAN PLANNING

KEY WORD : DEVELOPMENT / COMMERCIAL DISTRICT / URBAN REGENERATION

MISS AMORNRAT KARAWAKE : THE DEVELOPMENT OF PRATUNAM COMMERCIAL DISTRICT, BANGKOK. THESIS ADVISOR : ASST.PROF.DOOSADEE THAITAKOO, Ph.D., 253 pp.

The purpose of this thesis was to 1). Study the history and the area development in Pratunam commercial district from the past up to present. 2). Study the roles of Pratunam commercial district during the period of King Rama III reign up to present. 3). Study the trend and the roles of Pratunam commercial district in the future and 4). Recommend the tendency of the urban plan development of Pratunam commercial district.

The study reveals that the development of Pratunam commercial district began from Saen Sab Canal excavated. The district played an important role as the agricultural area and served as the urban residences. Later, the road, water gate, railroad and bridge across Saen Sab canal were constructed. It affected the district area and resulted in its changing role. Pratunam area became a logistic communication centre which was a major transportation junction between the city inner and eastern urban. It was affected to the agricultural products growth as well. This district became a commercial centre with service and small industrial sector within such district. It is now a centre business district and the linking point of the land and sea transport. From the study of economic, social and physical character of the commercial district of Pratunam in a present day, it is found that the district is potentially for a centre business district that the area is able to expand the ready made garments business, services and commercial tourism. The present area is physically changed rapidly because of the high usage of the land and the density buildings as well as the city environmental deteriorated. It is considered that the city becomes the inner city and city environmental deteriorated. This is due to the continue of long development without restoring the areas seriously.

The urban plan measurement is recommended to use as a method to improve the physical, social, and economic of Pratunam commercial district. The Urban Regeneration is the appropriate tendency to the various basic structures development. It is bolster the commercial district development of Pratunam in the future to remain and further the commercial centre and the service of Bangkok Metropolis.

Department Urban and Regional Planning

Student's signature

Amornrat K.

Field of study Urban Planning

Advisor's signature

D. Thaitakoo

Academic year 2006

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาและจัดทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้ สำเร็จลุล่วงไปด้วยดีจากการได้รับความกรุณาและความช่วยเหลือจากบุคคลหลายท่าน ขอกราบขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ดุษฎี ทายตะคุ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ผู้ซึ่งเสียสละเวลาอันมีค่าให้คำปรึกษา คำแนะนำ ถ่ายทอดความรู้ที่เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาและการจัดทำวิทยานิพนธ์ รวมไปถึงต้องขอกราบขอบพระคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่าน รองศาสตราจารย์ ดร. วรรณศิลป์ พิรพันธุ์ อาจารย์ ดร. ไชศรี ภักดีสุขเจริญ และรองศาสตราจารย์ ดร.นิพันธ์ วิเชียรน้อย ซึ่งได้รับความกรุณาให้คำแนะนำและข้อเสนอแนะเพิ่มเติมต่อการปรับปรุงแก้ไขให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น นอกจากนี้ขอกราบขอบพระคุณอาจารย์ประจำภาควิชาการวางแผนภาคและเมืองทุกท่านที่ได้มอบความรู้ที่มีประโยชน์ในการศึกษาอย่างยิ่ง รวมทั้งขอขอบคุณพี่ตุ้มและพี่แสงที่ให้ความช่วยเหลือในทุกเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา

ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่สำนักงานผังเมือง กรมที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตราชเทวี รวมไปถึงประชาชนในย่านประตูน้ำที่ให้ความช่วยเหลือในด้านข้อมูลแก่ผู้วิจัยเป็นอย่างดี ขอขอบคุณ คุณเรืองศักดิ์ สุวาริ คุณสุดารัตน์ ภูพันธ์ หัวหน้าที่ให้ความช่วยเหลือและคำแนะนำที่ดี และเพื่อนผังเมืองทุกคนโดยเฉพาะอย่างยิ่ง คุณชวัลญชนก คุณสมบรูณ์ คุณวลีพร ที่ช่วยเหลือกันเป็นอย่างดี และที่ขาดไม่ได้ คือ คุณพ่อสัมพันธ์ คุณแม่ศิริพร คุณนิตยา คุณจรรยา คุณจรรยาพร คุณสถาพร และรวมถึงสมาชิกในครอบครัวทุกคน ที่ให้ความช่วยเหลือในทุกๆด้านที่ทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญแผนที่.....	ฐ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฑ
สารบัญรูปภาพ.....	ฒ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1. ความเป็นมาและและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	2
1.3. ขอบเขตการวิจัย.....	2
1.4. ขั้นตอนและวิธีการวิจัย.....	3
1.5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	8
1.6 คำจำกัดความ.....	9
บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับเมือง.....	10
2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเมืองและการใช้ที่ดิน ประเภทพาณิชยกรรม.....	20
2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับย่านและองค์ประกอบย่าน.....	23
2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับย่านการค้า.....	25
2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับการวางแผนพัฒนาย่านการค้า.....	39
2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	40
2.7 สรุปประเด็นที่ได้จากแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	41
2.8 กรอบแนวความคิด.....	43

บทที่ 3	พัฒนาการ และบทบาทของย่านการค้าประตูน้ำ	
	3.1 การแบ่งเวลาของการศึกษาพัฒนาการของย่านการค้าประตูน้ำ.....	44
	3.2 พัฒนาการและบทบาทของย่านการค้าประตูน้ำ.....	45
	3.2.1 ช่วงเริ่มก่อรูปของเมือง(พ.ศ. 2367-2411).....	45
	3.2.2 ช่วงเป็นตลาดน้ำ(พ.ศ. 2411-2468)	53
	3.2.3 ช่วงเป็นตลาดบกหรือตลาดสด (พ.ศ.2468-2489)	71
	3.2.4 ช่วงเป็นศูนย์การค้าหรือย่านการค้า (พ.ศ.2489-2547)	84
	3.3 สรุปพัฒนาการและบทบาทของพื้นที่ศึกษา.....	129
	3.4 รูปแบบของพัฒนาการของพื้นที่ย่านประตูน้ำ.....	131
บทที่ 4	การวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของย่านการค้าประตูน้ำ	
	4.1 ลักษณะประชากรของพื้นที่ศึกษา	140
	4.1.1 ภาพรวมของลักษณะประชากรของพื้นที่ศึกษา.....	140
	4.1.2 การคาดการณ์จำนวนประชากร.....	144
	4.1.3 โครงสร้างประชากร.....	145
	4.1.4 การย้ายถิ่นของประชากร.....	146
	4.2 ลักษณะทางเศรษฐกิจ.....	148
	4.2.1 สภาพเศรษฐกิจทั่วไปของพื้นที่.....	148
	4.2.2 อาชีพและกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่.....	149
	4.2.3 รายได้จากภาษีและค่าธรรมเนียม.....	149
	4.2.4 สภาวะทางเศรษฐกิจ.....	151
	4.2.5 สรุปภาพรวมเศรษฐกิจของพื้นที่.....	155
	4.3 ลักษณะทางสังคม.....	155
	4.3.1 ศาสนา.....	155
	4.3.2 การศึกษา.....	155
	4.3.3 การสาธารณสุข.....	156
	4.3.4 วัฒนธรรมและประเพณี.....	157
	4.4 ลักษณะทางกายภาพ.....	157
	4.4.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันและการเปลี่ยนแปลง.....	157

	4.4.2 ลักษณะอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง.....	167
	4.4.3 กรรมสิทธิ์ที่ดิน ขนาดแปลง และราคาประเมินที่ดิน.....	175
	4.4.4 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ.....	179
	4.4.5 การคมนาคมขนส่ง.....	183
	4.4.6 สภาพแวดล้อมของพื้นที่.....	191
	4.5 สรุปภาพรวมของพื้นที่ศึกษา.....	193
บทที่ 5	แนวโน้มและบทบาทของย่านการค้าประตูน้ำในอนาคต	
	5.1 ศักยภาพของพื้นที่ย่านการค้าประตูน้ำ.....	195
	5.2 ปัญหาของพื้นที่ย่านการค้าประตูน้ำ.....	198
	5.3 แนวโน้มของพื้นที่ย่านการค้าประตูน้ำ.....	215
	5.4 บทบาทของย่านการค้าประตูน้ำในอนาคต.....	217
	5.5 กฎหมาย แผนและนโยบายของรัฐที่เกี่ยวข้อง.....	218
บทที่ 6	สรุปและข้อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาด้านผังเมืองของย่านการค้าประตูน้ำ	
	6.1 สรุปผลการศึกษา.....	224
	6.2 ข้อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาด้านผังเมืองของพื้นที่ย่านการค้าประตูน้ำ.....	229
	6.3 การควบคุมในการปฏิบัติตามแนวทางการพัฒนาด้านผังเมืองของพื้นที่ ย่านการค้าประตูน้ำ.....	239
	6.4 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาค้างต่อไป.....	241
	รายการอ้างอิง.....	242
	ภาคผนวก.....	247
	ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	253

สารบัญญัตราสาร

ตารางที่	หน้า
1.1 แสดงการเก็บรวบรวมข้อมูล.....	6
1.2 แสดงการวิเคราะห์ข้อมูล.....	8
2.1 สรุปประเด็นที่ได้จากแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	42
3.1 แสดงเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นในช่วงเริ่มก่อรูปของเมือง (พ.ศ.2367-2411).....	48
3.2 แสดงเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นในช่วงเป็นตลาดน้ำ (พ.ศ. 2411- 2468).....	59
3.3 แสดงเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นในช่วงเป็นตลาดบก(พ.ศ.2468 -2489).....	82
3.4 แสดงเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นในช่วงเป็นศูนย์กลางการค้าสินค้าเครื่องอุปโภค และบริโภค.....	88
3.5 แสดงการเปรียบเทียบสัดส่วนของสินค้าภายในตลาดเฉลิมลาภในปี พ.ศ.2524	94
3.6 แสดงการเปรียบเทียบสัดส่วนของสินค้าภายในตลาดเฉลิมโลกในปี พ.ศ.2524	95
3.7 แสดงการเปรียบเทียบสัดส่วนของสินค้าภายในตลาดเฉลิมลาภในปี พ.ศ.2548	101
3.8 แสดงเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นในช่วงเป็นศูนย์กลางการค้าหรือย่านการค้า.....	119
3.9 แสดงสรุปพัฒนาการและบทบาทของย่านการค้าประตูน้ำ.....	129
4.1 แสดงการแบ่งเขตการปกครองเขตราชเทวี ปี พ.ศ.2547.....	136
4.2 แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรและหน่วยพักอาศัยรายแขวง ปี พ.ศ.2537-2547.....	140
4.3 แสดงความหนาแน่นประชากรและจำนวนบ้านรายแขวง เขตราชเทวีปี พ.ศ.2547.....	142
4.4 แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร อัตราการเปลี่ยนแปลง และความหนาแน่นของ ประชากรในพื้นที่ศึกษา ในปี พ.ศ.2537 และ พ.ศ.2547.....	143
4.5 แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร อัตราการเปลี่ยนแปลงของจำนวนบ้านในพื้นที่ การศึกษา ในปี พ.ศ.2537 และ พ.ศ. 2547.....	143
4.6 แสดงการเปรียบเทียบโครงสร้างประชากรในเขตราชเทวี พ.ศ.2547.....	146
4.7 แสดงการย้ายเข้าและออกของประชากรในเขตราชเทวี ปี พ.ศ.2537-2547.....	147
4.8 แสดงการเปรียบเทียบรายได้จากการจัดเก็บภาษีโรงเรือนในเขตราชเทวีกับกรุงเทพมหานคร150	
4.9 แสดงการเปรียบเทียบรายได้จากการจัดเก็บภาษีป้ายในเขตราชเทวีกับกรุงเทพมหานคร...150	
4.10 แสดงประเภทของสถานประกอบการในเขตราชราชเทวี ปี พ.ศ.2548 2542 และ 2547....151	
4.11 แสดงปริมาณจุดค้าและผู้ค้าหาบเร่แผงลอยในเขตราชเทวี ปี พ.ศ. 2547.....152	
4.12 แสดงปริมาณจุดค้าและผู้ค้าหาบเร่แผงลอยในพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ.2547.....153	
4.13 แสดงอุตสาหกรรมและการจ้างงานในเขตราชเทวี ปี พ.ศ.2547.....154	

ตารางที่	หน้า
4.14 แสดงศาสนสถาน/อาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ในเขตราชเทวี ปี พ.ศ. 2547.....	155
4.15 แสดงสถานศึกษาเขตราชเทวี ปี พ.ศ.2547.....	156
4.16 แสดงสถานบริการสาธารณสุขเขตราชเทวี ปี พ.ศ. 2547.....	156
4.17 แสดงการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตราชเทวี ปี พ.ศ.2547.....	158
4.18 แสดงประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตราชเทวี	159
4.19 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษาปี พ.ศ.2529 และ พ.ศ.2547....	166
4.20 แสดงการเปลี่ยนแปลงของปริมาณพื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในเขตราชเทวี.....	168
4.21 แสดงการเปลี่ยนแปลงของปริมาณพื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร จำแนกตาม ความสูงของอาคารในเขตราชเทวี.....	169
4.22 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ.2529 และ พ.ศ.2547	175
4.23 แสดงการเปลี่ยนแปลงของราคาประเมินที่ดินในพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ.2548 – 2550.....	179
4.24 แสดงการเกิดอค์ศึภัยในเขตราชเทวี ปี พ.ศ.2548 2542 และ 2547.....	180
4.25 แสดงปริมาณขยะมูลฝอยที่เก็บได้ในเขตราชเทวี	181
4.26 แสดงประเภทของบริการสาธารณะในเขตราชเทวีเปรียบเทียบกับกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2547.....	182
4.27 แสดงจำนวนสวนสาธารณะและพื้นที่สวนสาธารณะที่อยู่ในเขตราชเทวี ปี พ.ศ.2538 2542 และ 2547.....	183
4.28 แสดงจำนวนสวนสาธารณะและพื้นที่สวนสาธารณะที่อยู่ในพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ. 2547.....	183
4.29 แสดงปริมาณการจราจรบริเวณทางแยกที่อยู่ในเขตราชเทวี ปี พ.ศ.2547.....	184
4.30 แสดงปริมาณถนนและทางเดินเท้าที่อยู่ในเขตราชเทวี	186
4.31 แสดงปริมาณถนนที่อยู่ในพื้นที่ศึกษาในปี พ.ศ.2547.....	187
4.32 แสดงจำนวนรถยนต์ที่ใช้ทางพิเศษเฉลิมมหานคร (ทางด่วนชั้นที่ 1 ดินแดง – ท่าเรือ).....	190
4.33 แสดงปริมาณการจราจรทางน้ำในคลองแสนแสบที่อยู่ในเขตราชเทวี ปี พ.ศ.2547.....	191
4.34 แสดงการตรวจวัดคุณภาพอากาศบริเวณป้อมตำรวจประตูน้ำ ปี พ.ศ.2538 -2547.....	191
4.35 แสดงปริมาณมลพิษทางเสียงที่อยู่ในเขตราชเทวี ปี พ.ศ.2547.....	192
4.36 แสดงการตรวจวัดคุณภาพน้ำในคลองแสนแสบ ปี พ.ศ.2548 2542 และ 2547.....	193
5.1 แสดงการกระจายของจำนวนแบบสอบถาม.....	199
5.2 แสดงปัญหาที่มีต่อสภาพแวดล้อมกายภาพในพื้นที่ศึกษา.....	203

ตารางที่	หน้า
5.3 แสดงปัญหาที่มีต่อสภาพแวดล้อมกายภาพของผู้ประกอบการและผู้ให้บริการ ในพื้นที่ศึกษา.....	207
5.4 แสดงสภาพกิจกรรมการค้าของผู้ประกอบการที่อยู่ในพื้นที่ศึกษา.....	212
5.5 แสดงประเภทของกิจกรรมการค้าของผู้ประกอบการที่อยู่ในพื้นที่ศึกษา.....	213
5.6 แสดงลักษณะการครอบครองอาคารของผู้ประกอบการที่อยู่ในพื้นที่ศึกษา.....	214
5.7 แสดงระยะเวลาที่ประกอบธุรกิจการค้าภายในพื้นที่ศึกษา.....	214
5.8 แสดงที่พักอาศัยของผู้ประกอบการที่อยู่ในพื้นที่ศึกษา.....	215

สารบัญแนบที่

แนบที่	หน้า
1.1 แสดงที่ตั้งของพื้นที่ศึกษาในปี พ.ศ. 2547.....	4
3.1 บริเวณย่านการค้าประตูน้ำในสมัยรัชกาลที่4 พ.ศ.2410.....	49
3.2 บริเวณย่านการค้าประตูน้ำในปี พ.ศ.2436.....	58
3.3 บริเวณย่านการค้าประตูน้ำในปี พ.ศ.2465.....	60
3.4 บริเวณย่านการค้าประตูน้ำในปี พ.ศ.2489.....	81
3.5 กิจกรรมการค้าบริเวณย่านการค้าประตูน้ำในปี พ.ศ.2547.....	100
3.6 บริเวณย่านการค้าประตูน้ำในปี พ.ศ.2547.....	123
3.7 พัฒนาการทางพื้นที่ของพื้นที่ย่านการค้าประตูน้ำ.....	130
4.1 แสดงการแบ่งเขตการปกครองของกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2547.....	137
4.2 แสดงการแบ่งแขวงของเขตราชเทวีในปี พ.ศ.2547.....	138
4.3 แสดงที่ตั้งของพื้นที่ศึกษาในปี พ.ศ. 2547.....	139
4.4 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตราชเทวีในปี พ.ศ.2547.....	161
4.5 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณย่านการค้าประตูน้ำในปี พ.ศ.2529.....	163
4.6 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณย่านการค้าประตูน้ำในปี พ.ศ.2547.....	164
4.7 แสดงการใช้ประโยชน์อาคารของเขตราชเทวีในปี พ.ศ.2547.....	170
4.8 แสดงการใช้ประโยชน์อาคารบริเวณย่านการค้าประตูน้ำในปี พ.ศ.2529.....	171
4.9 แสดงการใช้ประโยชน์อาคารบริเวณย่านการค้าประตูน้ำในปี พ.ศ.2547.....	172
4.10 แสดงราคาที่ดินในบริเวณพื้นที่ศึกษาในปี พ.ศ.2547.....	177
4.11 แสดงขนาดของแปลงที่ดินในบริเวณพื้นที่ศึกษาในปี พ.ศ.2547.....	178
4.12 แสดงโครงข่ายคมนาคมในปี พ.ศ.2547.....	185
4.13 แสดงลำดับศักยภาพของถนนในพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ.2547.....	188
4.14 แสดงทิศทางการเดินรถในพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ. 2547.....	189
5.1 แสดงการแบ่งกลุ่มของพื้นที่ศึกษา.....	200
6.1 แสดงแนวทางการแก้ไขปรับปรุงด้านการใช้ที่ดินและอาคารของพื้นที่ศึกษา.....	232
6.2 แสดงแนวทางการแก้ไขปรับปรุงด้านระบบคมนาคมของพื้นที่ศึกษา.....	235
6.3 แสดงแนวทางการแก้ไขปรับปรุงด้านเศรษฐกิจของพื้นที่ศึกษา.....	237

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่	หน้า
2.1 แสดงกรอบแนวความคิดในการศึกษา.....	44
3.1 แสดงการเปรียบเทียบสัดส่วนของสินค้าภายในตลาดเฉลิมลาภในปี พ.ศ.2524.....	94
3.2 แสดงการเปรียบเทียบสัดส่วนของสินค้าภายในตลาดเฉลิมโลกในปี พ.ศ.2524.....	96
3.3 แสดงการเปรียบเทียบสัดส่วนของสินค้าภายในตลาดเฉลิมลาภในปี พ.ศ.2547.....	102
3.4 ชั้นที่ 1 ช่วงเริ่มก่อรูปของเมือง (พ.ศ.2367-2411).....	131
3.5 ชั้นที่ 2 ช่วงเป็นตลาดน้ำ (พ.ศ. 2411- 2468).....	131
3.6 ชั้นที่ 3 ช่วงเป็นตลาดบก(พ.ศ.2468 -2489).....	132
3.7 ชั้นที่ 4 เป็นศูนย์กลางการค้าหรือย่านการค้า(สมัยรัชกาลที่ 9-ปัจจุบัน พ.ศ.2489-2547.....	132
4.1 แสดงเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรรายแขวง ปี พ.ศ.2537-2547.....	141
4.2 แสดงการเปรียบเทียบจำนวนประชากรและจำนวนบ้านในเขตราชเทวีปี พ.ศ.2537-2547..	144
4.3 แสดงการคาดการณ์ประชากรในเขตราชเทวี ปี พ.ศ. 2543-2570.....	144
4.4 แสดงการเปรียบเทียบโครงสร้างประชากรในเขตราชเทวี พ.ศ.2547.....	146
4.5 แสดงจำนวนการย้ายเข้า-ย้ายออก ในปี พ.ศ.2537-2547.....	148
4.6 แสดงประเภทของสถานประกอบการในเขตราชเทวี ปี พ.ศ.2538 2542 และ 2547.....	152
4.7 แสดงการเปรียบเทียบของอุตสาหกรรมและการจ้างงานในเขตราชเทวีปี พ.ศ. 2547.....	154
4.8 แสดงการเปรียบเทียบสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตราชเทวีปี พ.ศ.2529 พ.ศ.2542 และ พ.ศ.2547.....	158
4.9 แสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินของเขตราชเทวีในปีพ.ศ. 2547.....	162
4.10 แสดงการเปลี่ยนแปลงของปริมาณพื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในเขตราชเทวี ปี พ.ศ.2538 2542 และ 2547.....	168

สารบัญรูปลูกภาพ

รูปที่	หน้า
3.1 พื้นที่บริเวณวัดปทุมวนารามริมคลองแสนแสบ ในสมัยรัชกาลที่ 4.....	52
3.2 บ้านเรือนพักอาศัยของชุมชนริมคลอง.....	52
3.3 ช่วงเวลาหลังจากมีการก่อสร้างประตูน้ำ.....	54
3.4 กิจกรรมทางเศรษฐกิจในรูปแบบของตลาดน้ำ.....	55
3.5 กิจกรรมทางเศรษฐกิจในรูปแบบของตลาดบก.....	56
3.6 บริเวณประตูน้ำปทุมวัน ในปีพ.ศ.2449.....	62
3.7 สภาพพื้นที่บริเวณประตูน้ำในปี พ.ศ.2450.....	63
3.8 สะพานเฉลิมโลกในช่วงปลายรัชกาลที่ 5 ปี พ.ศ.2452.....	64
3.9 โรงงานรถไฟมักกะสันในช่วงปลายรัชกาลที่ 6 ปี พ.ศ.2461.....	67
3.10 บริเวณงานแสดงศิลปกรรมและพาณิชยกรรม ครั้งที่ 1 ที่ปทุมวัน.....	69
3.11 บรรยากาศของร้านค้างานแสดงศิลปกรรมและพาณิชยกรรม ครั้งที่ 1 ที่ปทุมวัน.....	69
3.12 กิจกรรมการค้าในรูปแบบตลาดน้ำบริเวณประตูน้ำปทุมวัน.....	72
3.13 ลักษณะอาคารร้านค้าประเภทตึกแถวที่อยู่บริเวณริมคลอง.....	73
3.14 ศาลเจ้าพ่อเอ็ง	74
3.15 พื้นที่ย่านการค้าประตูน้ำฝั่งตะวันออก ในปี พ.ศ.2489.....	76
3.16 พื้นที่ย่านการค้าประตูน้ำบริเวณถนนราชปรารภ ในปี พ.ศ.2489.....	78
3.17 พื้นที่ย่านการค้าประตูน้ำบริเวณริมคลองแสนแสบในปี พ.ศ.2489.....	79
3.18 พื้นที่ย่านการค้าประตูน้ำบริเวณริมคลองแสนแสบในปี พ.ศ.2489.....	80
3.19 บ้านเดี่ยวที่สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 8.....	84
3.20 บริเวณย่านการค้าประตูน้ำในปี พ.ศ.2497.....	87
3.21 สภาพกิจกรรมการค้าภายในบริเวณพื้นที่ฝั่งตลาดประตูน้ำในปี พ.ศ.2515.....	92
3.22 สภาพกิจกรรมการค้าภายในบริเวณพื้นที่ฝั่งตลาดประตูน้ำในปี พ.ศ.2548.....	103
3.23 สภาพกิจกรรมการค้าภายในบริเวณพื้นที่ประตูน้ำฝั่งตะวันออก.....	104
3.24 สภาพกิจกรรมการค้าภายในบริเวณพื้นที่ประตูน้ำฝั่งริมคลองแสนแสบ.....	104
3.25 ศาสนสถานภายในบริเวณพื้นที่ย่านประตูน้ำ.....	106
3.26 บริเวณย่านการค้าประตูน้ำในปี พ.ศ.2510.....	108
3.27 บริเวณย่านการค้าประตูน้ำในปี พ.ศ.2517.....	109
3.28 บริเวณย่านการค้าประตูน้ำในปี พ.ศ.2523.....	110

รูปที่	หน้า
3.29 บริเวณย่านการค้าประตูน้ำในปี พ.ศ.2525.....	111
3.30 สภาพภายในบริเวณสี่แยกราชประสงค์ พ.ศ.2526.....	112
3.31 บริเวณสี่แยกราชประสงค์ตัดกับถนนสุขุมวิท พ.ศ.2526.....	112
3.32 บริเวณย่านการค้าประตูน้ำในปี พ.ศ.2531.....	113
3.33 บริเวณย่านการค้าประตูน้ำในปี พ.ศ.2532.....	114
3.34 สภาพภายในบริเวณย่านราชประสงค์ พ.ศ.2536.....	115
3.35 บริเวณย่านการค้าประตูน้ำในปี พ.ศ.2536.....	116
3.36 บริเวณย่านการค้าประตูน้ำในปี พ.ศ.2541.....	118
3.37 สภาพภายในบริเวณพื้นที่ย่านตลาดประตูน้ำ พ.ศ.2548.....	121
3.38 สภาพภายในบริเวณพื้นที่ย่านประตูน้ำฝั่งตะวันออก พ.ศ.2548.....	121
3.39 บริเวณย่านการค้าประตูน้ำในปี พ.ศ.2547.....	122
5.1 สภาพปัญหาของสภาพอาคารทรุดโทรมภายในพื้นที่ศึกษา.....	209
5.2 สภาพปัญหาภูมิทัศน์ของพื้นที่ศึกษา.....	210
5.3 สภาพปัญหาการใช้ทางเดินเท้าและถนนภายในพื้นที่ศึกษา.....	211