

แนวทางการปรับปรุงดีกแถวของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย

นาย จูติพงษ์ ออมทวีพูนทรัพย์



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2541

ISBN 974-332-176-4

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

POTENTIAL IMPROVEMENT OF CROWN PROPERTY BUREAU'S ROWHOUSES
IN POMPRABSATRUPHAI DISTRICT

Mr.Thitipong Oamthaveepoonsaup

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

Department of Housing Development

Graduate School

Chulalongkorn University

Academic Year 1998

ISBN 974-332-176-4

หัวข้อวิทยานิพนธ์ **แนวทางการปรับปรุงтикแถวของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย**

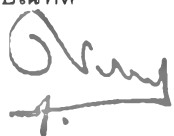

โดย นาย ฐิติพงษ์ ออมทวีพูนทรัพย์

ภาควิชา เศรษฐศาสตร์ สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์


อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร. วีระ สัจกุล


อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม รองศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย


บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยรับเป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต

 
..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ นายแพทย์ สุภาวัฒน์ ชุตินวงศ์)


คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร. วีระ สัจกุล)


..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ มาณพ พงศทัต)


..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สันติ จันทวิลาศวงศ์)


..... กรรมการ
(อาจารย์ รัศมิ ไชยนิรันทน)

จิตพิงษ์ ออมทวีพูนทรัพย์ แนวทางการปรับปรุงตึกแถวของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย (POTENTIAL IMPROVEMENT OF CROWN PROPERTY BUREAU'S
ROWHOUSES IN POMPRABSATRUPHAI DISTRICT) อ.ที่ปรึกษา : รศ. ดร. วีระ สัจกุล, อ. ที่ปรึกษา
ร่วม : รศ. ดร. บัณฑิต จุลาสัย, 74หน้า. ISBN 974-332-176-4

เขตกรุงเทพมหานครชั้นใน เป็นเขตที่พักอาศัยเก่ามีตึกแถวอยู่เป็นจำนวนมาก เพราะเคยเป็นย่าน
เศรษฐกิจเดิม ตึกแถวเหล่านี้ถือว่าเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยสำคัญหนึ่งของกรุงเทพมหานคร แต่เนื่องจากตึกแถวเหล่านี้ก่อสร้าง
มาเป็นเวลานาน บางอาคารมีอายุมากกว่า 60 ปี มีหลายอาคารที่ได้รับการอนุรักษ์ แต่ขณะเดียวกันอาคารอื่นที่
ทรุดโทรมจะถูกรื้อถอนเพื่อสร้างอาคารใหม่สำหรับการพาณิชย์แทน มีผลให้จำนวนที่อยู่อาศัยลดลง

งานวิจัยนี้จึงมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาสภาพแวดล้อมของตึกแถว และเสนอแนว
ทางปรับปรุงอาคารและสภาพแวดล้อม ให้เหมาะกับการอยู่อาศัย และยืดอายุใช้งานต่อไป โดยเลือกศึกษาตึกแถวใน
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย โดยเฉพาะตึกแถวของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งรวมตัวกันอยู่ใน 3 บริเวณ
คือ ถนนเจริญกรุง ถนนวรจักร และถนนยุคล 2 จากการสำรวจเบื้องต้นพบว่าตึกแถวบริเวณถนนเจริญกรุงมีความ
เหมาะสมเป็นกรณีศึกษา โดยมีขอบเขตทางด้านทิศเหนือติดถนนซอยหน้าวัดพระพิเรนทร์ ทิศตะวันออกติดถนนวรจักร
ทิศใต้ติดถนนเจริญกรุง และทิศตะวันตกติดถนนบริพัตร มีอาคารจำนวน 335 คูหา การศึกษาจะครอบคลุมเรื่องขนาด
รูปร่าง อายุอาคาร ความสูงอาคาร สภาพอาคารและสภาพแวดล้อมของพื้นที่โดยรอบ โดยแยกศึกษาเป็น 13 กลุ่มตาม
ถนนซอยในปัจจุบัน นอกจากนี้ใช้การสำรวจข้อมูลทางกายภาพของอาคาร การสอบถามสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่
และผู้ที่เกี่ยวข้อง

ผลการวิจัยพบปัญหาสำคัญคือ อาคารเกือบทั้งหมดมีการต่อเติม รวมทั้งการต่อเติมผิดเทศบัญญัติ อาคาร
สูงเกิน 3 ชั้นไม่มีทางหนีไฟ อาคารจำนวนมากมีสภาพทรุดโทรม ขาดการดูแลรักษา และบางส่วนไม่มีการอยู่อาศัย
และมีการประกอบกิจกรรมไม่เหมาะสม ทำให้เกิดมลภาวะในชุมชน เช่น เสียงดัง และกลิ่นหรือควัน

ในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยเหล่านี้ให้อยู่อาศัยได้ต่อไปผู้วิจัย มีข้อเสนอแนะคือ การซ่อมบำรุง และ
ปรับปรุงอาคาร การต่อเติมให้ถูกต้องตามข้อกำหนด การควบคุมกิจกรรมที่จะสร้างมลภาวะและสิ่งรบกวนแก่ชุมชน
และการปรับปรุงภูมิทัศน์โดยรอบเพื่อให้เหมาะกับการอยู่อาศัยยิ่งขึ้น

ภาควิชาเลขาฯ.....
สาขาวิชาเลขาฯ.....
ปีการศึกษา2541.....

ลายมือชื่อนิสิต
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

C835690 MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD: IMPROVEMENT / POMPRABSATRUPHAI / ROWHOUSES / CHARERNKRUNG /
CROWNPROPERTY BUREAU

THITIPONG OAMTHAVEEPOONSAUP: POTENTIAL IMPROVEMENT OF CROWN
PROPERTY BUREAU'S ROWHOUSES IN PROMPRABSATRUPHAI DISTRICT. THESIS
ADVISOR: ASSO. PROF. VIRA SACHAKUL, Ph.D. THESIS CO-ADVISOR: ASSOC. PROF.
BUNDIT CHULASAI, Ph.D. 74 pp. ISBN 974-332-176-4

The inner Bangkok area is an old residential area accommodating a large number of rowhouses due to the fact that the area used to be a business area. These rowhouses are very old-some are over 60 years old, others are conserved by the local authority. Deteriorating rowhouses, however, have been demolished and replaced by modern commercial buildings. Consequently, the inner-city housing is decreasing.

The objectives of the research are to study and analyze the environment of the old rowhouses belonging to Crown Property Bureau in the Pomprabsatruphai Districts; and to suggest ways and means to improve their condition for living and to extend their functional life.

The study focused on the rowhouses of the Crown Property Bureau in Pomprabsatruphai District. The rowhouses are clustered in 3 areas, namely, the Charoenkrung Rd. area, the Vorachuk Rd. area and the Yukon 2 Rd. area. The Charoenkrung Rd. area has been chosen as the case study because it is adjacent to Phraphiren Temple to the north, Vorachuk Rd. to the east, Charernkrung Rd. to the south and Yukon 2 Rd. to the west. There are altogether 335 rowhouses in this area. They are divided into 13 groups according to soi. The research has surveyed the physical structure of the buildings, given out questionnaires to its residents and interviewed those who live in that area in order to gather data. The questionnaires and the interview include the buildings' size, shape, age, height, conditions and their surrounding environment. The study has concluded that the problems of the area are that: most buildings have modified by not conforming to the codes and regulations, there were no fire staircases in the 3-storey buildings and higher, most buildings are deteriorating and lack maintenance. Some of them are left vacant and inappropriate activities are performed in those buildings leading to noise and air pollution to the community.

The study has proposed the following recommendations for improvements: improving and correcting the buildings' physical condition in accordance with the codes and regulations, enforcing codes and regulations to restrict pollution-related activities, improving the townscape and landscape of the area to ameliorate the living condition of the community.

ภาควิชา.....เคหกรรม.....

สาขาวิชา.....เคหกรรม.....

ปีการศึกษา.....2541.....

ลายมือชื่อนิสิต.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

กิตติกรรมประกาศ



วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของรองศาสตราจารย์ ดร. วีระ สัจกุล ที่ได้กรุณารับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา ซึ่งท่านให้คำแนะนำ และข้อคิดเห็นต่างๆ ในการวิจัยมาโดยตลอด รองศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย ที่ได้กรุณารับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา ร่วม ให้คำแนะนำในการวิจัยมาโดยตลอดเช่นกัน

เจ้าหน้าที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ทุกท่าน ที่ได้กรุณาสละเวลาให้ความรู้ และข้อมูล อันเป็นประโยชน์ต่อการวิจัยเป็นอย่างมาก และทุนอุดหนุนการวิจัยของบัณฑิตวิทยาลัย จึงขอขอบพระคุณทุกท่านเป็นอย่างสูงมา ณ. โอกาสนี้ด้วย

ท้ายนี้ผู้วิจัย ขอขอบพระคุณ มารดา, พี่ๆ ทุกท่าน และเพื่อนๆ ชาว C8 ที่ได้ร่วมอยู่ใน สถานะการณ์เดียวกัน และให้ช่วยเหลือซึ่งกันและกันมาตลอด จนสามารถสำเร็จการศึกษา

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	ฅ
สารบัญภาพ	ญ
สารบัญแผนผัง	ฎ
บทที่	
1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของงานวิจัย	2
1.3 ขอบเขตการวิจัย	2
1.4 ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย	2
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย	6
2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	7
2.1 การศึกษาแนวทางการปรับปรุงอาคาร	7
2.2 ประเภทสัญญาเช่ากองธุรกิจอาคาร สำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์	9
3 สภาพแวดล้อมของพื้นที่ศึกษา	10
3.1 ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ศึกษา	10
3.2 การคมนาคม	12
3.3 การสำรวจอาคารในพื้นที่ศึกษา	12
3.4 สรุปผลการสำรวจอาคารในพื้นที่กรณีศึกษา	21
4 แนวทางการปรับปรุงที่อยู่อาศัย และชุมชน	26
4.1 การซ่อมบำรุง หรือปรับปรุงทางด้านกายภาพ	26
4.2 การควบคุมกิจกรรมในอาคาร	34
4.3 การปรับปรุงสภาพแวดล้อมชุมชน	35
5 บทสรุป และเสนอแนะ	36
รายการอ้างอิง	39

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
ภาคผนวก	41
ภาคผนวก ก	41
ภาคผนวก ข	45
ภาคผนวก ค	52
ประวัติผู้เขียน	74

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 3.1	แสดงอาคารในกลุ่มที่ 2 ซึ่งเป็นอาคารที่มีสภาพทรุดโทรม สังเกตได้จากวัสดุผนังหลังคาแตกเป็นช่องโหว่ ทั้งนี้เพราะ ไม่มีผู้อยู่อาศัยในอาคาร 23
ภาพที่ 3.2	แสดงอาคารในกลุ่มที่ 2 เป็นกลุ่มอาคารเดียวกันกับภาพที่ 3.1 แต่ได้รับการซ่อมบำรุง ทาสี แต่งผิวผนัง และเปลี่ยนวัสดุต่างๆ ได้แก่ วัสดุผนังหลังคา และหน้าต่าง 23
ภาพที่ 3.3	เป็นอาคารที่มีอายุเท่ากับอาคารในภาพที่ 3.1 แต่มีสภาพดีกว่า เนื่องจากเป็นอาคารที่ใช้ในการถ่ายทำสื่อทางโทรทัศน์ 24
ภาพที่ 4.1	แสดงผังอาคารส่วนที่มีการต่อเติม 30
ภาพที่ 4.2	แสดงภาพอาคารกลุ่มที่ 1 ซึ่งมีการต่อเติมจำนวนชั้นทาง ด้านหลังอาคาร 30
ภาพที่ 4.3	แสดงภาพจำลองกลุ่มตึกแถวที่มีการปรับปรุง ตามแนว การปรับปรุงที่ 1 โดยปัจจุบันที่เป็นอยู่มีการต่อเติมไม่เป็น ระเบียบตามแต่ความต้องการของผู้อยู่อาศัย ซึ่งแนว การปรับปรุงที่ 1 เป็นการปรับปรุงสภาพอาคารให้มีสภาพเหมือน กันหมดเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย และความปลอดภัยทาง โครงสร้าง 31
ภาพที่ 4.4	แสดงภาพจำลองของกลุ่มตึกแถวที่มีการปรับปรุง ตามแนว ทางการปรับปรุงที่ 2 โดยการรื้อถอนอาคาร และปรับปรุง โครงสร้างด้านหลังบางส่วน (ส่วนที่แรงงา) ทำให้สามารถ ต่อเติมได้เพื่อให้เหมาะสมกับการใช้สอยโดยต้องอยู่ภายใต้ ข้อตกลงเดียวกันเพื่อให้เป็นไปในทางเดียวกัน 32
ภาพที่ 4.5	แสดงการต่อเติมทางเดินหลังของอาคาร โดยก่อผนังและ ติดประตูติดทางเดินโดยในภาพแสดงเป็นการต่อเติมของ กลุ่มอาคารที่ 10 32
ภาพที่ 4.6	แสดงอาคารก่อนการปรับปรุง 33
ภาพที่ 4.7	แสดงอาคารหลังปรับปรุง 33

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 3.1 แสดงผลการสำรวจช่วงอายุอาคารในพื้นที่ศึกษา	14
ตารางที่ 3.2 แสดงผลการสำรวจขนาดของอาคาร	14
ตารางที่ 3.3 แสดงผลการสำรวจความสูงของอาคาร	16
ตารางที่ 3.4 แสดงผลการสำรวจการต่อเติมอาคาร	16
ตารางที่ 3.5 แสดงผลการสำรวจสภาพอาคาร	19
ตารางที่ 3.6 แสดงผลการสำรวจการใช้สอยอาคาร	21
ตารางที่ 4.1 แนวทางการปรับปรุงอาคาร	26
ตารางที่ 4.2 แสดงแนวทางการปรับปรุงอาคารที่มีสภาพปานกลาง	28
ตารางที่ 4.3 แสดงแนวทางการปรับปรุงอาคารที่มีสภาพดี	28

สารบัญแผนผัง

	หน้า
แผนผังที่ 1.1 แสดงอาณาเขตพื้นที่เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	3
แผนผังที่ 1.2 แสดงกลุ่มอาคารของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	4
แผนผังที่ 1.3 แสดงกลุ่มอาคารกรณีศึกษา	5
แผนผังที่ 3.1 แสดงพื้นที่ศึกษา	10
แผนผังที่ 3.2 แสดงการแบ่งกลุ่มอาคารเพื่อทำการสำรวจ	11
แผนผังที่ 3.3 แสดงอายุของอาคาร	13
แผนผังที่ 3.4 แสดงการแบ่งขนาดของอาคาร	15
แผนผังที่ 3.5 แสดงความสูงของอาคาร	17
แผนผังที่ 3.6 แสดงการต่อเติมอาคาร	18
แผนผังที่ 3.7 แสดงสภาพของอาคาร	20
แผนผังที่ 3.8 แสดงการใช้สอยอาคาร	22
แผนผังที่ 3.9 แสดงตำแหน่งของภาพที่แสดงในบทที่ 3	24
แผนผังที่ 4.1 แสดงสภาพของอาคาร	27
แผนผังที่ 4.2 แสดงการต่อเติมอาคาร	29
แผนผังที่ 4.3 แสดงตำแหน่งภาพในบทที่ 4	30