

บทที่ 3

การพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์

การศึกษาข้อมูลพื้นฐานเขตสัมพันธวงศ์ เพื่อเป็นกรอบในการกำหนดพื้นที่ศึกษา และ เข้าใจถึงความสัมพันธ์ที่มีอิทธิพลต่อการวางแนวทางการฟื้นฟูพื้นที่ อีกทั้งทำให้ทราบถึงโอกาส ข้อจำกัดและปัจจัยต่างๆ ที่มีต่อบทบาทของพื้นที่ศึกษา โดยศึกษาเกี่ยวกับโครงสร้างทางกายภาพ ประชากร เศรษฐกิจ สังคม สาธารณูปโภค สาธารณูปการและนโยบายแผนพัฒนาต่างๆ ซึ่งในการรวบรวมข้อมูลมาจากสำนักงานเขตสัมพันธวงศ์และรายงานสถิติต่างๆของกรุงเทพมหานคร แต่เนื่องด้วยข้อมูลบางอย่างไม่ได้ถูกเก็บรวบรวมครบทุกปีและข้อจำกัดด้านเวลา ทางผู้วิจัยจึงทำได้พยายามศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลที่สามารถรวบรวมได้ โดยประเด็นการศึกษา ดังนี้

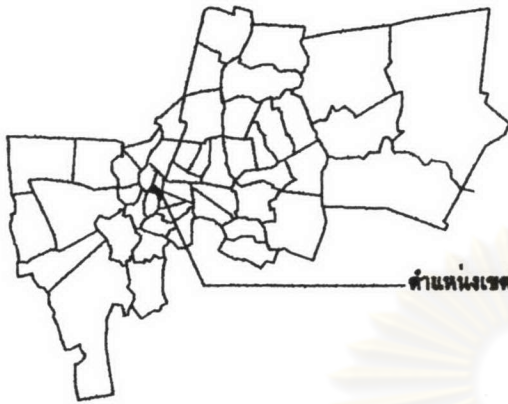
- 3.1 ความเชื่อมต่อของเขตสัมพันธวงศ์กับพื้นที่ต่อเนื่อง
- 3.2 ที่ตั้งและอาณาเขต
- 3.3 ประวัติความเป็นมา
- 3.4 สภาพโครงสร้างเขตสัมพันธวงศ์
- 3.5 นโยบายและแผนพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์
- 3.6 สรุปบทบาทเขตสัมพันธวงศ์

3.1 ความเชื่อมต่อของเขตสัมพันธวงศ์กับพื้นที่ต่อเนื่อง

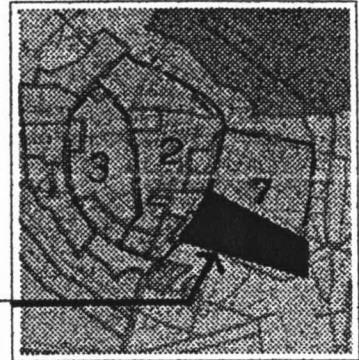
เขตสัมพันธวงศ์ อยู่ในเขตเมืองชั้นในจากการแบ่งกลุ่มจากพื้นที่ 50 เขตของกรุงเทพมหานคร ตามความหนาแน่นและระดับการพัฒนาของเมือง ซึ่งมีอยู่ 3 เขต (ประชาชาติธุรกิจปีพ.ศ.2526, ฉบับที่134) ได้แก่

1. เขตชั้นใน ได้แก่ พื้นที่ที่อยู่ใจกลางกรุงเทพมหานคร มีการขยายตัวมาตั้งแต่แรกเริ่ม มีการใช้พื้นที่เต็มเกือบทั้งบริเวณ มีที่ว่างน้อย และอาคารมีแนวโน้มหนาแน่นสูงขึ้น การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินแบบผสมผสาน ส่วนใหญ่เป็นย่านพาณิชยกรรม มีบทบาทสำคัญในการเป็นแหล่งงานขนาดใหญ่ นอกจากนี้ยังเป็นที่ตั้งของอาคารที่พักอาศัยหนาแน่น สถาบันการศึกษา และสถานที่ราชการ ความเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนามาก่อน ทำให้อาคารเสื่อมโทรม ความหนาแน่นในอาคารหลายๆ แห่งทำให้มีปัญหาเกี่ยวกับสภาพแวดล้อม เช่น เขตบางรัก พญาไท ห้วยขวาง ปทุมวัน พระนคร สัมพันธวงศ์ เป็นต้น
2. เขตชั้นกลาง ได้แก่ พื้นที่ขยายเพื่อรองรับกิจกรรมที่ขยายมาจากเขตชั้นในที่มีความอึดตัวของพื้นที่ มีการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นย่านพักอาศัย และเริ่มมีการขยายตัวของความเป็นเมืองมากที่สุด โดยเฉพาะการขยายตัวในเชิงพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้าง และการจัดสรรที่ดินซึ่งทำให้ต้องจัดหาสาธารณูปโภคสาธารณูปการออกไปรองรับศูนย์กลางของชุมชน และเป็นย่านพาณิชยกรรมขนาดใหญ่ที่ให้บริการพื้นที่เป็นบริเวณกว้าง โดยมีถนนสายหลักเป็นสิ่งที่กำหนดทิศทางการขยายตัวของเมือง เช่น เขตบางเขน บางกะปิ พระโขนง เป็นต้น
3. เขตชั้นนอก ได้แก่ เขตชานเมืองรอบนอกออกไป ทำหน้าที่ในการผลิตที่ต่อเนื่องกับจังหวัดข้างเคียง ทั้งทางด้านอุตสาหกรรม และเกษตรกรรม ลักษณะชุมชนเมืองในเขตเหล่านี้มักจะเป็นศูนย์กลางการให้บริการของพื้นที่โดยรอบซึ่งยังไม่ได้เริ่มพัฒนา แต่มีแนวโน้มที่จะเจริญเติบโตขึ้นตามเส้นทางคมนาคม เช่น เขตมีนบุรี เขนหนองจอก ลาดกระบัง เป็นต้น

การฟื้นฟูย่านพาณิชย์และคลังสินค้าริมน้ำย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร
 THE RENEWAL OF RIVERFRONT COMMERCIAL AND WAREHOUSES IN SONG WAD, BANGKOK



ตำแหน่งเขตสัมพันธวงศ์



- สัญลักษณ์
 2. กุฏิวัดนโสมทรวิเศษนอก
 3. กุฏิวัดนโสมทรวิเศษใน
 7. พื้นที่คลองในของกุฏิวัดนโสมทรวิเศษนอก

เขตจักรวรรดิ
 พื้นที่ 0.484 ตร.กม.



เขตสัมพันธวงศ์
 พื้นที่ 0.483 ตร.กม.

เขตตลาดน้อย
 พื้นที่ 0.449 ตร.กม.

ที่มา : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าคุณทหารลาดกระบัง, รายงานชั้นสมบูรณ์ โครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ ย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์ , หน้า 2-3,4

	เขตสัมพันธวงศ์กับพื้นที่ต่อเนื่อง	แผนที่ 3.1
	ภาควิชาการวางผังเมืองและนิคม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , ปีการศึกษา 2546	Scale Not to Scale

จากการแบ่งกลุ่มเขตดังกล่าว เห็นได้ว่าเขตชั้นในมีความสำคัญหลักๆ คือ เป็นศูนย์กลางด้านพาณิชย์กรรมรวมถึงด้านการท่องเที่ยว เนื่องด้วยพื้นที่ที่มีความเป็นย่านเมืองเก่าทั้งในบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่อง ซึ่งหลายพื้นที่ภายในกรุงรัตนโกสินทร์ได้ถูกกำหนดให้ได้รับการอนุรักษ์ โดยเขตสัมพันธวงศ์จัดเป็นพื้นที่อนุรักษ์เมืองประวัติศาสตร์ต่อเนื่องจากพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ในโครงการกรุงรัตนโกสินทร์ ซึ่งมีความสำคัญทางด้านเศรษฐกิจ และ สังคม รวมไปถึงลักษณะกายภาพของเขตที่ต่อเนื่องมาจากเขตชั้นในของเกาะรัตนโกสินทร์

3.2 ที่ตั้งและอาณาเขตของเขตสัมพันธวงศ์

เขตสัมพันธวงศ์ เป็นเขตที่ถูกล้อมรอบโดยพื้นที่เขตชั้นในอื่นๆ คือ เขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และเขตบางรัก และเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ฝั่งตะวันออก ในโครงการกรุงรัตนโกสินทร์ มีพื้นที่ 1.416 ตารางกิโลเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 0.09 ของพื้นที่กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นเขตที่มีขนาดพื้นที่น้อยที่สุดของกรุงเทพมหานคร แบ่งออกเป็น 3 แขวง ได้แก่ แขวงจักรวรรดิ แขวงสัมพันธวงศ์ และแขวงตลาดน้อย โดยเขตสัมพันธวงศ์มีอาณาเขต ดังนี้

ทิศเหนือ	จรดถนนเจริญกรุง จากช่วงสะพานเจริญสวัสดิ์ถึงสะพานดำรงสถิต
ทิศใต้	จรดแม่น้ำเจ้าพระยา ช่วงปากคลองผดุงเกษมถึงปากคลองโอรังอ่าง(ครองรอบกรุง)
ทิศตะวันออก	จรดคลองผดุงกรุงเกษมช่วงสะพานเจริญสวัสดิ์ถึงปากคลองผดุงกรุงเกษมด้านทิศใต้
ทิศตะวันตก	จากคลองโอรังอ่าง ช่วงสะพานดำรงสถิตถึงปากคลองโอรังอ่างด้านทิศใต้

3.3 ประวัติความเป็นมา

3.3.1 ความเป็นมาและวิวัฒนาการของเขตสัมพันธวงศ์

พื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ เริ่มมีการพัฒนาในสมัยพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราช โดยโปรดฯให้สร้างพระบรมมหาราชวังและวัดพระศรีรัตนศาสดารามบนฝั่งพระนคร ซึ่งขณะนั้นมีชุมชนชาวจีนแต่จัดตั้งถิ่นฐานอยู่ในบริเวณท่าเตียน และพื้นที่ใกล้เคียงจึงได้พระราชทานที่ดินให้ย้ายไปอยู่บริเวณนอกกำแพงพระนครทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งก็คือแถวคลองสามเพ็ง (หรือ สำเพ็ง ในปัจจุบัน) ทำให้มีชาวจีนอยู่อย่างหนาแน่น ประกอบอาชีพค้าขาย และยังเป็นสถานที่รับส่งสินค้าจากต่างประเทศอีกด้วย

ในสมัยรัชกาลที่ 4 และรัชกาลที่ 5 เขตสัมพันธวงศ์ ได้แบ่งพื้นที่ปกครองตำบล เนื่องจากมีชุมชนชาวจีนหนาแน่นกระจัดกระจายหลายแห่ง โดยกำหนดให้มีกำนันจีนเป็นผู้ดูแล ได้แก่ บริเวณตรอกบ้านพระยาอิศรานุภาพ สะพานหัน สำเพ็ง ศาลเจ้าเก่า กงสีลัง วัดสัมพันธวงศ์อาราม ตรอกเต้าสำเพ็ง ตรอกพระยาไกร เต็กมิเกย (ริมวัดจักรวรรดิราชาวาส) สะพานยายใจถึงโรงกระทะเก่า ศาลเจ้าแม่ทับทิม ตรอกอาจม ตลาดน้อย ตรอกวัดญวน ตรอกบ้านแกงบวน และเชิงสะพานตลาดน้อย ซึ่งมีถนน 3 สายขนานกัน คือ ถนนสำเพ็ง ถนนยาวราช และถนนเจริญกรุง โดยสองฟากถนนเป็นร้านค้า มีทั้งตึกแถวและห้องแถวไม้รุ่งหลังคาจากแออัด ทำให้มักเกิดปัญหาอัคคีภัย

ในสมัยรัชกาลที่ 6 ปีพ.ศ. 2457 เขตสัมพันธวงศ์มีฐานะเป็นอำเภอ เรียกว่า " อำเภอสัมพันธวงศ์" ซึ่งเรียกตามชื่อวัด สัมพันธวงศ์ (วัดเกาะ) มีที่ว่าการอำเภอตั้งอยู่ที่สามแยกถนนทรงวาด ตัดกับถนนปทุมคงคา ตำบลศาลเจ้าแม่ทับทิม มีการจัดการปกครองแบ่งเป็น 14 ตำบล ซึ่งในปี 2469 ได้ยุบโอนอำเภอสามแยก ซึ่งมี 6 ตำบลให้รวมกับอำเภอสัมพันธวงศ์ กลายเป็น 20 ตำบล ต่อมา ปี พ.ศ.2476 ที่ว่าการอำเภอได้ย้ายไปตั้งใหม่

ในบริเวณป้อมป้องปิดปัจฉิมกัณฑ์ ตำบลตลาดน้อย และก็มีการยุบโอนอำเภอจักรวรรดิซึ่งมี 18 ตำบล ให้รวมกับอำเภอสัมพันธวงศ์เช่นกัน กลายเป็น 38ตำบล ดังนั้นจึงได้มีการแบ่งการปกครองใหม่ทั้งหมด โดย "อำเภอสัมพันธวงศ์" ได้แบ่งการปกครองเป็น 3 ตำบล คือ ตำบลตลาดน้อย ตำบลสัมพันธวงศ์ และตำบลจักรวรรดิ

ต่อมาในปี พ.ศ. 2514 ได้มีประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 24 ลงวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2514 รวมเอาเขตจังหวัดพระนคร และจังหวัดธนบุรี เข้าด้วยกัน เรียกว่า "นครหลวงกรุงเทพธนบุรี" ซึ่งต่อมาได้เปลี่ยนมาเป็นกรุงเทพมหานคร ตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 335 ลงวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ.2515 และต่อมา ปี พ.ศ. 2516 มีพระราชกฤษฎีกาแบ่งพื้นที่กรุงเทพมหานครออกเป็น 24 เขต อำเภอสัมพันธวงศ์ จึงกลายเป็นเขต สัมพันธวงศ์ และ ตำบลต่างๆก็กลายเป็นแขวง คือ แขวงตลาดน้อย แขวงสัมพันธวงศ์ และแขวงจักรวรรดิ จนกระทั่งปัจจุบัน แม้ว่ากรุงเทพมหานครได้แบ่งเพิ่มเป็น 50 เขต แต่เขตสัมพันธวงศ์ก็ยังคงเป็นเขตหนึ่งในกรุงเทพมหานคร

สำหรับถนนต่างๆ ในเขตสัมพันธวงศ์ เริ่มสร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 โดยโปรดฯ ให้สร้างถนนราชวงศ์ ถนนทรงวาด ถนนอนุวงศ์ และ ถนนเยาวราช เพื่อเป็นการขยายพื้นที่ค้าขายของชาวจีนจากสำเพ็ง อีกทั้งได้รับอิทธิพลจากประเทศตะวันตกในการใช้รถ ซึ่งในสมัยนั้นมีรถรางวิ่งผ่านถนนเจริญกรุง และถนนเยาวราช ซึ่งเดิมเป็นรถรางลากด้วยม้า ดำเนินกิจการโดยชาวเดนมาร์ก ต่อมา ได้ใช้ไฟฟ้าแทนม้าลาก (ในสมัยนั้นบางคนเรียกว่า รถไฟ) และเหตุผลที่สำคัญในการสร้างถนนอีก ประการหนึ่งก็คือ เพื่อเป็นการแก้ปัญหาอัคคีภัย ซึ่งในช่วงประมาณปี 2499-2450 เกิดไฟไหม้ที่ สำเพ็งถึง 3 ครั้ง แต่ครั้งก็ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตัดถนนผ่านที่เพลิงไหม้ โดยครั้งแรกได้ทรงพระกรุณาให้ตัดถนนสามเพ็ง (ถนนวานิช1 ในปัจจุบัน) เริ่มจากถนนราชวงศ์ ไปออกตรอกคลองโรงกะทะหรือ ถนนโรงกะทะ ครั้งที่ 2 ต่อจากถนนสามเพ็งออกไปสะพานข้ามคลองวัดปทุมคงคา และแยกเข้าวัดสัมพันธวงศ์ ออกถนนเยาวราช (ซึ่งรัชกาลที่ 7 พระราชทานนามว่า ถนนทรงสวัสดิ์) และครั้งที่ 3 คือตั้งแต่ถนนราชวงศ์ไปออกถนนจักรวรรดิ ถนนทั้งหมดมีความกว้าง 5 วา

หลังจากสร้าง ถนนเยาวราช ก็กลายเป็นย่านสรรพสินค้าชั้นนำ ร้านค้า ร้านอาหารใหญ่โตหรูหรา กระทั่งในปี 2470 ถนนเยาวราชได้พัฒนาเป็นถนนคอนกรีต มีห้างสรรพสินค้า โรงแรม ร้านทอง ร้านเพชร ธนาคารตั้งอยู่หนาแน่น รวมไปถึง มีอาคารสูงที่สุดในกรุงรัตนโกสินทร์ (สร้างประมาณ รัชกาลที่ 6-7) เรียกว่า ตึกเจ็ดชั้น และตึกเก้าชั้น ปัจจุบัน ถนนเยาวราชเป็นย่านชุมชนชาวจีน ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศ มีร้านค้าทอง ถึง 132 ร้าน ซึ่งมากที่สุดในประเทศเช่นกัน

ถนนราชวงศ์ ตั้งต้นจากถนนเจริญกรุงตัดผ่านถนนเยาวราช (เรียกสี่แยกราชวงศ์) ยาวไปจรดแม่น้ำเจ้าพระยา มีท่าเรือเรียกว่า ท่าหน้าราชวงศ์ ใช้เป็นท่าเรือสินค้าภายในประเทศ มีเรือบรรทุกคนโดยสารไปจันทบุรี ชลบุรี และบ้านดอน สุราษฎร์ธานี อาคารทั้งสองฟากจึงเป็นร้านขายของส่งสินค้าต่างประเทศ มีทั้งพ่อค้าชาวยุโรป จีน และแขก ปัจจุบันท่าหน้าราชวงศ์ เป็นเพียงท่าเรือควนเจ้าพระยา และท่าเรือข้ามฟาก

ถนนทรงวาด เป็นถนนที่สร้างเพื่อเชื่อมต่อถนนราชวงศ์ไปออกถนนเจริญกรุง ซึ่งแต่เดิมเป็นซอยตรงสู่ท่าเรือที่มีเรือกลไฟวิ่งระหว่างพระนครกับหัวเมืองชายทะเลใช้เป็นย่านขนส่งอาหารทะเล รวมทั้งพืชพันธุ์ผักและสมุนไพร ดังนั้นอาคารทั้ง 2 ฟากส่วนใหญ่เป็นบริษัทและโกดังดำเนินกิจการเกี่ยวกับการค้าผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับอาหาร

ถนนอนุวงศ์ เชื่อมต่อจากถนนทรงวาด จึงมีกิจการการค้า และ ลักษณะสถาปัตยกรรมที่คล้ายคลึงกัน เป็นแหล่งค้าขายที่สำคัญอีกแหล่งหนึ่งมีทั้งพ่อค้าแขก และชาวจีนอยู่มากมาย

3.3.2 วิวัฒนาการของพื้นที่และถนนทรงวาด

ถนนทรงวาด ก่อสร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 (กุมภาพันธ์ รัตนโกสินทร์ศก 126) โดยเชื่อมต่อระหว่างถนนราชวงศ์กับถนนเจริญกรุง มีขนาดความกว้างประมาณ 10 เมตร และยาวประมาณ 1 กิโลเมตร เพื่อให้เกิดความสะดวกในการขนส่งสินค้าจากท่าเรือที่เป็นท่าขนส่งสินค้าระหว่างจังหวัด ซึ่งความกว้างของถนนในขณะนั้นรองรับการขนส่งโดยรถม้าและการสัญจรทางเท้า ต่อมาเมื่อมีการสร้างโครงข่ายถนนเพิ่มเติมทำให้บทบาทการขนส่งสินค้าทางบกเข้ามาแทนการขนส่งสินค้าทางเรือ ท่าเรือต่าง ๆ จึงได้ลดบทบาทเป็นท่าเรือขนส่งสินค้าและเปลี่ยนเป็นท่าเรือขนส่งคนแทน อีกทั้งถนนทรงวาดคับแคบสำหรับการขนส่งด้วยรถบรรทุกขนาดใหญ่ส่งผลให้ถนนทรงวาดประสบปัญหาการจราจรติดขัด และ เนื่องจากมิได้มีการวางแผนหากจำเป็นต้องขยายในอนาคตจึงยากในการขยายพื้นผิวถนน ดังนั้นเรือบรรทุกสินค้าการเกษตรจึงย้ายไปขนส่งที่ท่าเรือคลองเตยแทน ทำให้เป็นเหตุผลหนึ่งที่ทำให้กิจการค้าประเภทสินค้าทางการเกษตรซบเซาไป

สำหรับอาคารในบริเวณริมหน้าบริเวณของถนนทรงวาดส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นโกดังเก็บสินค้า หรือเป็นอาคารขนาดใหญ่ ในขณะที่อาคารบริเวณริมถนนทรงวาดช่วงตั้งแต่ถนนราชวงศ์ถึงถนนทรงสวัสดิ์เป็นตึกแถวที่มีรูปแบบสถาปัตยกรรมสวยงาม โดยประดับตกแต่งด้วยปูนปั้นที่หัวเสาและวงกบหน้าต่างแทนการใช้โครงสร้างไม้เป็นหลักอย่างเดียว ซึ่งได้รับอิทธิพลจากจีนและตะวันตก แสดงให้เห็นถึงความมั่งคั่งและความเฟื่องฟูของความเป็นย่านพาณิชย์กรรมในสมัยนั้น

3.4 สภาพโครงสร้างเขตสัมพันธวงศ์

3.4.1 การใช้ที่ดินและอาคาร

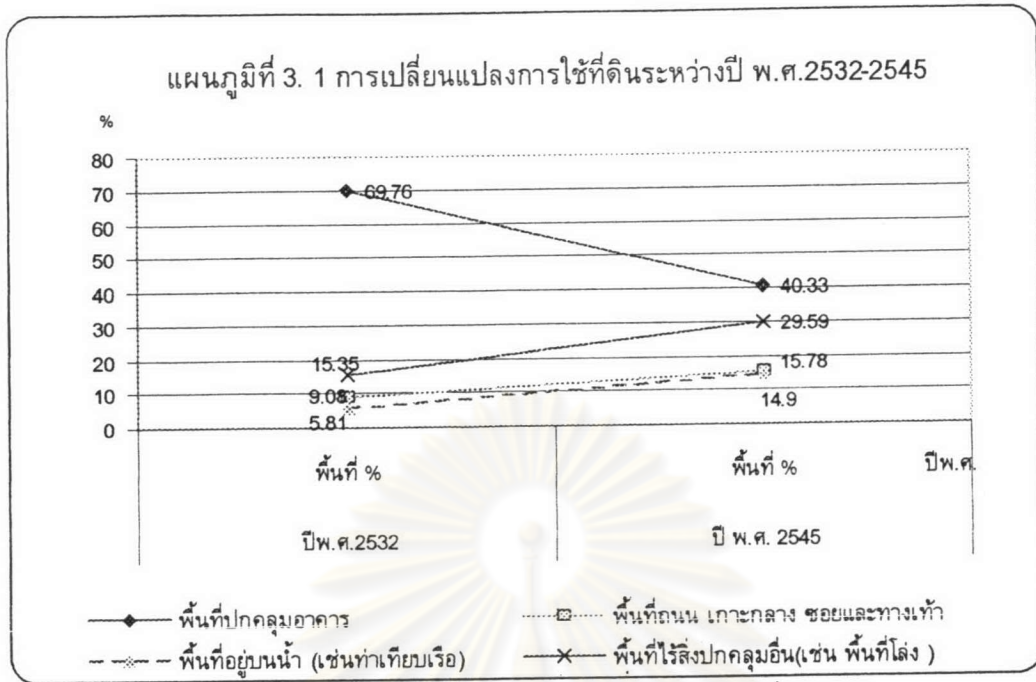
พื้นที่ในเขตสัมพันธวงศ์ปกคลุมด้วยอาคารซึ่งมีแออัดและความหนาแน่นสูง จากตารางที่ 3.1 แสดงอัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างอาคารกับที่ว่างในปี พ.ศ.2545 (ไม่รวมพื้นที่ถนนและพื้นที่น้ำ) มีอัตราส่วนต่างกันถึงร้อยละ 10.74 และเมื่อพิจารณาสัดส่วนการใช้ที่ดินระหว่างปี พ.ศ.2532 และ พ.ศ.2545 เห็นได้ว่าการใช้ที่ดินในเขตสัมพันธวงศ์ที่เป็นพื้นที่ปกคลุมอาคารลดลงร้อยละ 42.18 และพื้นที่ถนน ทางเท้า เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 73.81 ซึ่งเป็นค่าที่แตกต่างกันมาก(แผนภูมิที่ 3.1) อาจเป็นเพราะวิธีการในการเก็บข้อมูลและคำนวณหาสัดส่วนพื้นที่ในแต่ละปีใช้วิธีการต่างกันทำให้อาจมีค่าความคลาดเคลื่อน แต่อย่างไรก็ตามค่าที่ลดลงมากนั้นสามารถอนุมานได้ว่าแนวโน้มการใช้ที่ดินที่ปกคลุมอาคารเปลี่ยนแปลงในทิศทางลดลงในขณะที่ถนนและที่โล่งมีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น ซึ่งอาจเป็นเพราะมีการขยายถนนและทางเดินเพื่อปรับปรุงการจราจรให้คล่องตัวขึ้น อย่างไรก็ตามพื้นที่ปกคลุมอาคารก็ยังเป็นอัตราที่สูงมากอยู่

ตารางที่ 3.1 : สัดส่วนพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ ปี พ.ศ. 2532 และ ปี พ.ศ. 2545

ประเภทการใช้ที่ดิน	ปีพ.ศ.2532		ปี พ.ศ. 2545		การเปลี่ยนแปลง %
	พื้นที่ (ตร.ม.)	พื้นที่ %	พื้นที่ (ตร.ม.)	พื้นที่ %	
พื้นที่ปกคลุมอาคาร	988,278.16	69.76	571,403.82	40.33	-42.18
พื้นที่ถนน เกาะกลาง ซอยและทางเท้า	128,634.83	9.08	223,579.45	15.78	73.81
พื้นที่อยู่บนน้ำ (เช่นท่าเทียบเรือ)	82,309.29	5.81	202,486.83	14.9	146.01
พื้นที่โล่งปกคลุมอื่น(เช่น พื้นที่โล่ง)	217,460.86	15.35	419,213.04	29.59	92.78
พื้นที่เขตทั้งหมด	1,416,683.1	100	1,416,683.1	100	0

ที่มา : รายงานการวางแผนบูรณะปรับปรุงบริเวณและสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่า เขตสัมพันธวงศ์, 2532. และ

รายงานชั้นสมบูรณั โครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่บริเวณย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์, 2544.



จากการใช้ที่ดินตามผังเมืองรวมกำหนดให้เขตสัมพันธวงศ์เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม ซึ่งจากตารางที่ 3.2 เห็นได้ว่าสภาพปัจจุบันที่ดินถูกใช้เพื่ออยู่อาศัยร้อยละ 22.16 รองลงมาคือกิจกรรมค้าปลีกและกิจการการค้าแบบผสมคือ ร้อยละ 17.64 และ 17.16 ตามลำดับ ซึ่งไม่สอดคล้องกับการใช้ที่ดินในผังเมืองรวม สาเหตุส่วนหนึ่งอาจมาจากการตั้งถิ่นฐานเพื่ออยู่อาศัยที่มีมาแต่อดีต ทำให้ยากต่อการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมและพื้นที่ที่มีความหนาแน่นสูงก็ทำให้ยากต่อการพัฒนาปรับปรุงเช่นกัน

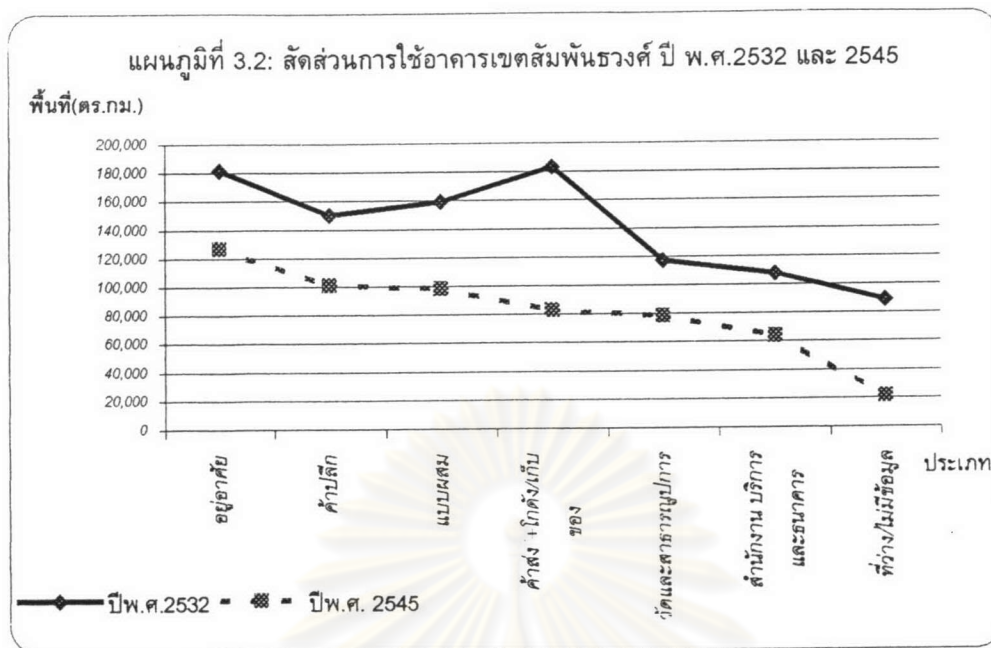
ตารางที่ 3.2 : สัดส่วนการใช้อาคารเขตสัมพันธวงศ์ ปี พ.ศ. 2532 และ ปี พ.ศ. 2545

ประเภทการใช้ที่ดิน	ปีพ.ศ.2532		ปีพ.ศ. 2545		การเปลี่ยนแปลง %
	พื้นที่ (ตร.ม.)	พื้นที่ %	พื้นที่ (ตร.ม.)	พื้นที่ %	
อยู่อาศัย	181,546.70	18.37	126,644.07	22.16	-30.24
ค้าปลีก	150,415.94	15.22	100,807.7	17.64	-32.98
แบบผสม	159,310.44	16.12	98,060.22	17.16	-38.45
ค้าส่ง + โกดัง/เก็บของ	183,127.94	18.53	82,980.92	14.52	-54.69
วัดและสาธารณูปการ	117,012.13	11.84	78,071.25	13.67	-33.28
สำนักงาน บริการและ	107,722.31	10.90	63,674.71	11.15	-40.89
ที่ว่าง/ไม่มีข้อมูล	89,142.69	9.02	21,164.87	3.70	-76.26
รวม	988,278.16	100	571,403.8	100	-42.18

ที่มา : รายงานการวางแผนบูรณะปรับปรุงบริเวณและสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่า เขตสัมพันธวงศ์, 2532 และ

รายงานชั้นสมบูรณ์ โครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่บริเวณย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์, 2544.

จากการเปรียบเทียบสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงของการใช้อาคารระหว่าง ปีพ.ศ.2532 และ พ.ศ.2545 พบว่าการใช้อาคารทุกประเภทมีสัดส่วนลดลง โดยเฉพาะการใช้อาคารประเภทกิจการค้าส่งและโกดังสินค้าซึ่งลดลงมากที่สุด มีสัดส่วนลดลงถึงร้อยละ 54.69 (แผนภูมิที่ 3.2) ซึ่งแสดงให้เห็นถึงกิจกรรมประเภทนี้มีการเปลี่ยนแปลง อาจมีการโยกย้ายโกดังออกไปสู่ชานเมือง หรืออาจจะมีการปรับเปลี่ยนกิจกรรมจากค้าส่งเป็นค้าปลีกแทน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงนี้สามารถบอกเป็นนัยโดยรวมได้ว่า พื้นที่ในเขตสัมพันธวงศ์ไม่มีการเติบโต หรือไม่มีการลงทุนสร้างอาคารพัฒนาพื้นที่



เมื่อพิจารณาประกอบกับสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารดังตารางที่ 3.3 แสดงให้เห็นถึงว่าสถิติการขออนุญาตอาคารน้อยมากและส่วนใหญ่เป็นอาคารที่มีความสูงอย่างน้อย 4 ชั้น ซึ่งการสร้างหรือปรับปรุงอาคารนั้นจะเป็นในลักษณะแนวตั้ง คือ พยายามเพิ่มจำนวนชั้นอาคารหรือสร้างอาคารสูง (High Rise Building) แต่เนื่องจากอาคารสร้างมานานและโครงสร้างอาคารส่วนใหญ่ทรุดโทรม ทำให้ไม่สามารถเพิ่มความสูงได้มากนัก จึงเห็นได้ว่ามีอาคารสูงน้อยมากในเขตสัมพันธวงศ์เมื่อเปรียบเทียบกับย่านพาณิชย์กรรมข้างเคียง เช่น เขตบางรัก เขตสีลม เป็นต้น อีกทั้งแปลงที่ดินที่มีขนาดเล็ก ถนนและซอยแคบ ทำให้ไม่สามารถสร้างอาคารขนาดใหญ่ได้

ตารางที่ 3.3 : สถิติเปรียบเทียบการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเขตสัมพันธวงศ์ ปี พ.ศ. 2538-2542

ปีพ.ศ.	อาคาร 2 ชั้น		อาคาร 3 ชั้น		อาคาร 4 ชั้น	
	จำนวนราย	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	จำนวนราย	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	จำนวนราย	พื้นที่รวม (ตร.ม.)
2538	-	-	-	-	7	2,676.08
2539	-	-	1	780.00	8	3,507.00
2540	-	-	3	2813.86	6	4856.19
2541	1	90.00	3	819.00	6	3443.09
2542	2	180.00	-	-	5	2417.50
รวม	3	270.00	7	4,412.86	17	16,899.86

ที่มา : รายงานขั้นสมบูรณ์ โครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่บริเวณย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์, 2544.

จากสัดส่วนพื้นที่ไร่สิ่งปลูกสร้างในตารางที่ 3.1 มีค่าลดลงย่อมแสดงให้เห็นถึงการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ว่าง โดยเฉพาะการใช้ที่ดินประเภทโกดังสินค้า โดยส่วนหนึ่งนอกจากพัฒนาในด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการแล้วนั้นอาจทดแทนการสร้างอาคารใหม่ หากพิจารณาประกอบกับสถิติการขออนุญาตอาคารที่มีอย่างต่อเนื่องในทุกๆ ปีนั้นส่วนหนึ่งอาจทดแทนด้วยอาคารใหม่ซึ่งมีความสูงมากกว่า 3 ชั้นขึ้นไป นั้นอาจแสดงให้เห็นถึงการคำนึงถึงความคุ้มค่าของการใช้ที่ดินและความต้องการของพื้นที่ใช้สอยของอาคาร เพื่ออาคารใช้ประโยชน์ได้อย่างสูงสุด

3.4.2 ประชากร

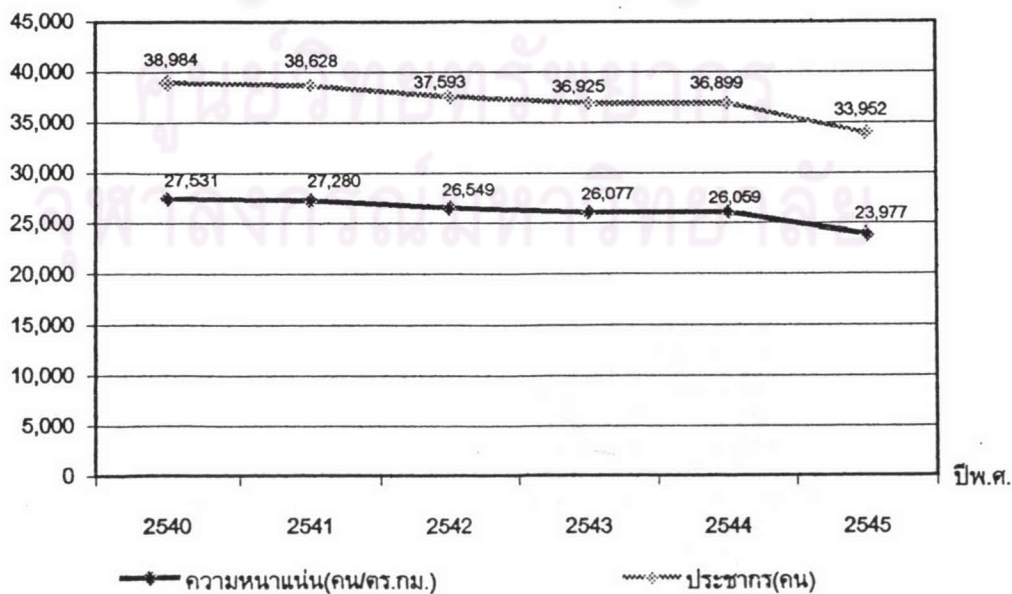
เขตสัมพันธวงศ์ เป็นเขตที่มีความหนาแน่นของประชากรและหน่วยพักอาศัยสูง (ตารางที่ 3.4) แม้ว่าจำนวนประชากรในเขตสัมพันธวงศ์มีแนวโน้มลดลง แต่เมื่อพิจารณาถึงความหนาแน่นของประชากร พบว่า เขตสัมพันธวงศ์มีความหนาแน่นประชากรสูงมากและยังมากกว่ากรุงเทพฯ เกือบ 8 เท่า เช่นเดียวกับจำนวนบ้านในเขตสัมพันธวงศ์ที่มีแนวโน้มลดลง แต่ก็ยังมีความหนาแน่นสูงอยู่ ซึ่งอาจเป็นอนุมานได้ว่า พื้นที่เกิดการอึดตัว ไม่มีการขยายตัวในรูปแบบแนวนอน แต่จะเป็นในรูปแบบแนวตั้งและอาจมาจากการขยายตัวของพื้นที่ชานเมืองทำให้ประชาชนบางส่วนย้ายออกไปอาศัยนอกเขต นอกจากนั้นขนาดครัวเรือนก็มีแนวโน้มลดลงด้วยเช่นกัน

ตารางที่ 3.4 : ประชากรและหน่วยพักอาศัยในเขตสัมพันธวงศ์เปรียบเทียบกับกรุงเทพมหานคร

พ.ศ.	ประชากร (คน)	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)	จำนวนบ้าน (หลัง)	ความหนาแน่น (หลัง/ตร.กม.)	ขนาดครัวเรือน คน
2540 สัมพันธวงศ์	38,984	27,531	14,039	9,915	2.78
กรุงเทพฯ	5,604,772	3,573	1,810,530	1,154	3.10
2541 สัมพันธวงศ์	38,628	27,280	14,052	9,924	2.75
กรุงเทพฯ	5,647,799	3,600	1,849,249	1,179	3.05
2542 สัมพันธวงศ์	37,593	26,549	13,554	9,572	2.77
กรุงเทพฯ	5,662,499	3,610	1,876,577	1,196	3.02
2543 สัมพันธวงศ์	36,925	26,077	13,582	9,592	2.72
กรุงเทพฯ	5,680,380	3,621	1,900,235	1,211	2.99
2544 สัมพันธวงศ์	36,899	26,059	13,192	9,316	2.80
กรุงเทพฯ	5,726,203	3,650	1,928,921	1,230	2.97
2545 สัมพันธวงศ์	33,952	23,977	13,190	9,315	2.57
กรุงเทพฯ	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

แผนภูมิที่ 3.3 : จำนวนประชากรและความหนาแน่น ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2540-2545



เนื่องด้วยเขตสัมพันธวงศ์เป็นย่านการค้า ทำให้ประชากรส่วนหนึ่งเป็นประชากรแฝง ซึ่งในงานศึกษาโครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่ย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์ ได้คำนวณประชากรแฝง (เฉพาะประชากรภาคกลางคืน) จากการทำแบบสอบถามพบว่าในปี พ.ศ. 2542 มีสัดส่วนประชากรที่มีชื่อในทะเบียนบ้านและประชากรที่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เท่ากับ 13:3 คือ มีจำนวนประชากรแฝง 8,691 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 23.07 ของประชากรภาคกลางคืน ดังนั้นในการวางแผนทางการพัฒนาจำเป็นต้องจัดหาบริการสาธารณสุขโรค และการบริการสาธารณะต่างๆ เพื่อรองรับประชากรส่วนนี้ด้วย

ตารางที่ 3.5 : การย้ายเข้าและออกของประชากรในเขตสัมพันธวงศ์เปรียบเทียบกับกรุงเทพมหานคร

พ.ศ.	ประชากร (คน)	ย้ายเข้า		ย้ายออก		
		ประชากร (คน)	ร้อยละ	ประชากร (คน)	ร้อยละ	
2540	สัมพันธวงศ์	38,984	1.637	4.20	1,925	4.94
	กรุงเทพฯ	5,604,772	436,941	7.80	467,132	8.33
2541	สัมพันธวงศ์	38,628	2,402	6.22	2,626	6.80
	กรุงเทพฯ	5,647,799	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
2542	สัมพันธวงศ์	37,593	1,579	4.20	2,022	5.38
	กรุงเทพฯ	5,662,499	401,351	7.09	463,228	8.18
2543	สัมพันธวงศ์	36,925	1,491	4.04	1,751	4.74
	กรุงเทพฯ	5,680,380	443,045	7.80	480,855	8.47
2544	สัมพันธวงศ์	36,899	2,393	6.49	2,067	5.60
	กรุงเทพฯ	5,726,203	451,609	7.89	482,878	8.43
2545	สัมพันธวงศ์	33,952	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
	กรุงเทพฯ	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

เมื่อพิจารณาประกอบกับจำนวนผู้ย้ายเข้าและผู้ย้ายออกในเขตสัมพันธวงศ์ เปรียบเทียบกับกรุงเทพมหานคร ดังตารางที่ 3.5 จะเห็นได้ว่าแม้ว่าพื้นที่จะอยู่ใจกลางเมือง แต่มีผู้ย้ายออกสูงกว่าผู้ย้ายเข้า และมีอัตราการย้ายออกเพิ่มขึ้นทุกปี โดยจากปีพ.ศ. 2540-2544 มีผู้ย้ายเข้าเฉลี่ยปีละ 1,900 คน และผู้ย้ายออกเฉลี่ยปีละ 2,078 คน ซึ่งแตกต่างกันประมาณ 200 คน ซึ่งแม้ว่าจำนวนจะไม่แตกต่างกันมาก แต่ก็แสดงให้เห็นความหนาแน่นของพื้นที่อยู่อาศัยในภาวะการอึดตัวทำให้ผลักดันให้ประชาชนย้ายไปอยู่ที่อื่น และอาจเป็นเพราะพื้นที่อยู่ในย่านการค้าซึ่งมีราคาที่ดินสูง ทำให้ประชาชนในพื้นที่เลือกที่จะย้ายออกมาไปอยู่บริเวณชานเมืองแทน และใช้พื้นที่ภายในเขตเพื่อการค้าเป็นหลัก

ตารางที่ 3.6 : การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรเป็นรายแขวง ระหว่างปีพ.ศ.2542 และปีพ.ศ.2545

แขวง	พื้นที่ (ตร.กม.)	ปี พ.ศ. 2542		ปี พ.ศ. 2545		การเปลี่ยนแปลง ความหนาแน่น %
		จำนวน ประชากร	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)	จำนวน ประชากร	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)	
สัมพันธวงศ์	0.483	14,820	30,683	14,301	29,609	-3.50
จักรวรรดิ	0.484	11,810	24,401	11,463	23,684	-2.94
ตลาดน้อย	0.449	10,963	24,416	11,135	24,800	1.57
รวม	1.416	37,593	26,549	36,899	26,059	-1.85

ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

สำหรับพื้นที่ศึกษาอยู่ในแขวงสัมพันธวงศ์นั้นมีความหนาแน่นประชากรมากที่สุด อาจเป็นเพราะมีย่านการค้าสำคัญๆ และ มีถนนเยาวราชซึ่งเป็นถนนสายหลัก รองลงมาคือแขวงจักรวรรดิ และตลาดน้อยตามลำดับ

แต่เมื่อพิจารณาแนวโน้มความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่ พบว่าแขวงตลาดน้อยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเพียงแขวงเดียว(เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.57) ซึ่งอาจกล่าวเป็นนัยได้ว่าแม้ว่าทั้ง 2 ย่านจะมีย่านการค้าที่สำคัญๆ แต่ประชากรมีแนวโน้มย้ายออกมากกว่าแขวงตลาดน้อย

ในขณะที่ตารางที่ 3.7 แสดงจำนวนบ้านในทุกแขวงมีแนวโน้มลดลง โดยเฉพาะในแขวงสัมพันธวงศ์ แสดงให้เห็นว่ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินลดลง ส่วนหนึ่งอาจมาจากอาคารมีสภาพทรุดโทรมหรือโครงสร้างไม่แข็งแรงซึ่งไม่คุ้มหากมีการซ่อมแซมหรือสร้างใหม่ ทำให้มีการปรับเปลี่ยนอาคารเป็นกิจกรรมประเภทอื่นๆ ไป เช่น ลานจอดรถ แผลงลอยให้เช่า เป็นต้น ซึ่งได้ผลตอบแทนมากกว่าจะปล่อยอาคารให้รกร้าง อีกทั้งแนวโน้มจำนวนบ้านที่ลดลงนั้นแสดงให้เห็นถึงความต้องการที่จะอยู่อาศัยในเขตสัมพันธวงศ์มีแนวโน้มลดลงด้วยเช่นกัน

ตารางที่ 3.7 : การเปลี่ยนแปลงจำนวนบ้านเป็นรายแขวง ระหว่างปีพ.ศ.2542 และปีพ.ศ.2545

แขวง	พื้นที่ (ตร.กม.)	ปี พ.ศ. 2542		ปี พ.ศ. 2545		การเปลี่ยนแปลง ความหนาแน่น %
		จำนวนบ้าน (หลัง)	ความหนาแน่น (หลัง/ตร.กม.)	จำนวนบ้าน (หลัง)	ความหนาแน่น (หลัง/ตร.กม.)	
สัมพันธวงศ์	0.483	4,812	9,963	4,493	9,302	-6.63
จักรวรรดิ	0.484	5,008	10,347	4,983	10,295	-0.50
ตลาดน้อย	0.449	3,734	8,316	3,716	8,276	-0.48
รวม	1.416	13,554	9,572	13,192	9,316	-2.67

ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

3.4.3 กิจกรรมทางเศรษฐกิจ

กิจกรรมการค้าภายในเขตสัมพันธวงศ์ มีลักษณะความเป็นย่านการค้าที่เด่นชัด และแต่ละย่านก็มีเอกลักษณ์และสินค้าที่แตกต่างกัน ซึ่งการค้าส่วนใหญ่เป็นกิจการที่สืบต่อกันมายาวนาน จากรายงานชั้นสมบูรณ์โครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่บริเวณย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์ (2544: หน้า 3-11)ได้กำหนดให้มีย่านการค้าภายในเขตสัมพันธวงศ์ทั้งหมด 12 ย่าน ซึ่งแต่ละย่านจะมีชื่อเรียกตามประเภทสินค้าและบริการ เช่น ย่านค้าเครื่องหนัง เป็นต้น หรือบางย่านเรียกตามชื่อถนน เช่นย่านราชวงศ์ ย่านทรงวาด เป็นต้น โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. ย่านสำเพ็ง สะพานหัน หัวเมียด อยู่ทางด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ของเขต เป็นกิจการค้าเกี่ยวกับผ้าผืน ผ้าลูกไม้ ผ้าญี่ปุ่น ไหมพรม ผ้าต่างประเทศที่เรียกว่า มะไลกาด กะลันตะนี ขายเครื่องแก้ว กะละมัง หมวกสาน โคมญี่ปุ่น คนโท ขวดโหล ตะเกียง นาฬิกา ทองรูปพรรณ เพชรพลอย และของชำร่วยที่นำมาจากย่านพาหุรัด รวมไปถึงผลไม้ ขนมปังอบ ขนมขบเคี้ยวต่างๆ ซึ่งขายปลีกและส่ง โดย ปัจจุบันยังมีการสืบทอดกิจกรรมดังกล่าวไว้อยู่
2. ย่านทรงวาด และริมแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นกิจการค้าส่งผลผลิตทางการเกษตร คำข้าว แป้ง ซึ่งสืบทอดมาตั้งแต่บรรพบุรุษ พื้นที่เดิมเป็นท่าเรือใหญ่ระหว่างจังหวัด จึงมีโกดังเก็บสินค้ามากมาย อาคารมีความสวยงามทางด้านสถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าในการอนุรักษ์
3. ย่านทองคำ อยู่บริเวณช่วงกลางทั้งสองฟากถนนของถนนเยาวราช และมีร้านค้าเพชรพลอยอยู่บริเวณถนนจักรวรรดิ ในเวลากลางคืน บริเวณทางเท้าจะเปลี่ยนเป็นที่ตั้งร้านอาหาร แผลงลอย โดยเริ่มจากสี่แยกถนนทรงสวัสดิ์จนถึงสี่แยกราชวงศ์
4. ย่านการค้ากระสอบและอะไหล่ อยู่บริเวณรอบวัดเกาะหรือวัดสัมพันธวงศ์ เป็นย่านค้าส่งที่มีขนาดใหญ่ เป็นกิจการค้าส่งสินค้าประเภทกระสอบ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกิจการค้าสินค้าในย่านอื่นๆ เช่น ย่านทรงวาด ย่านสำเพ็ง ส่วนอะไหล่รถยนต์น่าจะต่อเนื่องกับย่านเชียงกง

5. ย่านเชียงกง เป็นย่านค้าเครื่องอะไหล่เก่าแห่งแรก ซึ่งเกิดหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ก่อนที่จะขายไปบริเวณสวนหลวง บรรทัดทอง และปทุมวัน ซึ่งมีแนวโน้มที่กิจการค้าย่านนี้จะย้ายออกไปอยู่ชานเมือง คือ รังสิต หลักสี่ พระราม 3 บางนา
6. ย่านค้าเครื่องเหล็ก อุปกรณ์และเครื่องมือต่างๆ บริเวณวงเวียนโอเดียน
7. ย่านค้าเครื่องหนัง กระเป๋า รองเท้า ในถนนสำเพ็งหรือถนนวานิช 1 เป็นช่วงต่อเนื่องจากย่านของชำร่วยและย่านค้าสำเพ็ง
8. ย่านสินค้าของเด็กเล่น บริเวณถนนมังกร มีขนาดเล็ก แต่มีกิจกรรมการซื้อ-ขายตลอดเวลา
9. ย่านตลาดสด อาหารสด อาหารแห้งและผลไม้จากเมืองจีน บริเวณถนนมังกรและถนนแปลงนาม
10. ย่านโรงพิมพ์ บริเวณถนนพาดสายใกล้วัดสัมพันธวงศ์ มีการสืบทอดกิจการมายาวนาน ซึ่งปัจจุบันเหลือโรงพิมพ์อยู่ไม่มากนัก
11. ย่านสถาบันการเงิน บริเวณสี่แยกราชวงศ์ เดิมสี่แยกราชวงศ์มีชื่อเสียงเฉพาะร้านอาหาร ร้านทอง โรงจิว และร้านขายของแปลกจากต่างประเทศ ซึ่งคาดว่าจะเปลี่ยนร้านค้าต่างประเทศที่มาจากท่าเรือราชวงศ์ ปัจจุบันยังคงมีสถาบันการเงินทั้งธนาคารและบริษัทเงินทุกหลักทรัพย์อยู่
12. ย่านตลาดน้อย เดิมคนจีนเรียก ตลาดเกียะ เป็นตลาดที่มีสินค้าจากจีนและของสดที่มีคุณภาพ ปัจจุบันไม่ค่อยนิยมแล้ว แต่ยังมีการค้าขายอาหารที่มีชื่อเสียงอยู่

ซึ่งแต่ละย่านจะไม่มีความสัมพันธ์ทางการค้าต่อกัน แต่มีกิจกรรมที่คึกคัก สามารถดึงดูดให้คนเข้ามาพื้นที่ได้ อาจเป็นเพราะย่านการค้าหลาย ๆ ประเภทอยู่บริเวณเดียวกันทำให้เกิดความสะดวก และมีทางเลือกที่จะเลือกซื้อสินค้าหลากหลายประเภทสำหรับผู้ที่จะซื้อสินค้าหรือใช้บริการในพื้นที่

นอกจากนี้กิจกรรมการค้าที่สำคัญอีกอย่างสำหรับเขตสัมพันธวงศ์ คือ กิจกรรมการค้านอกระบบ ซึ่งในที่นี้หมายถึง ผู้ค้าหาบเร่แผงลอย ซึ่งโดยมากเป็นสินค้าประเภท อาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งจะให้บริการกับประชาชนในพื้นที่ และผู้คนสัญจร ซึ่งอยู่กระจัดกระจายตามย่านการค้าต่างๆ เช่น ย่านเยาวราช ย่านสำเพ็ง เป็นต้น ซึ่งจำนวนจุดค้าและผู้ค้า มีรายละเอียดดังนี้

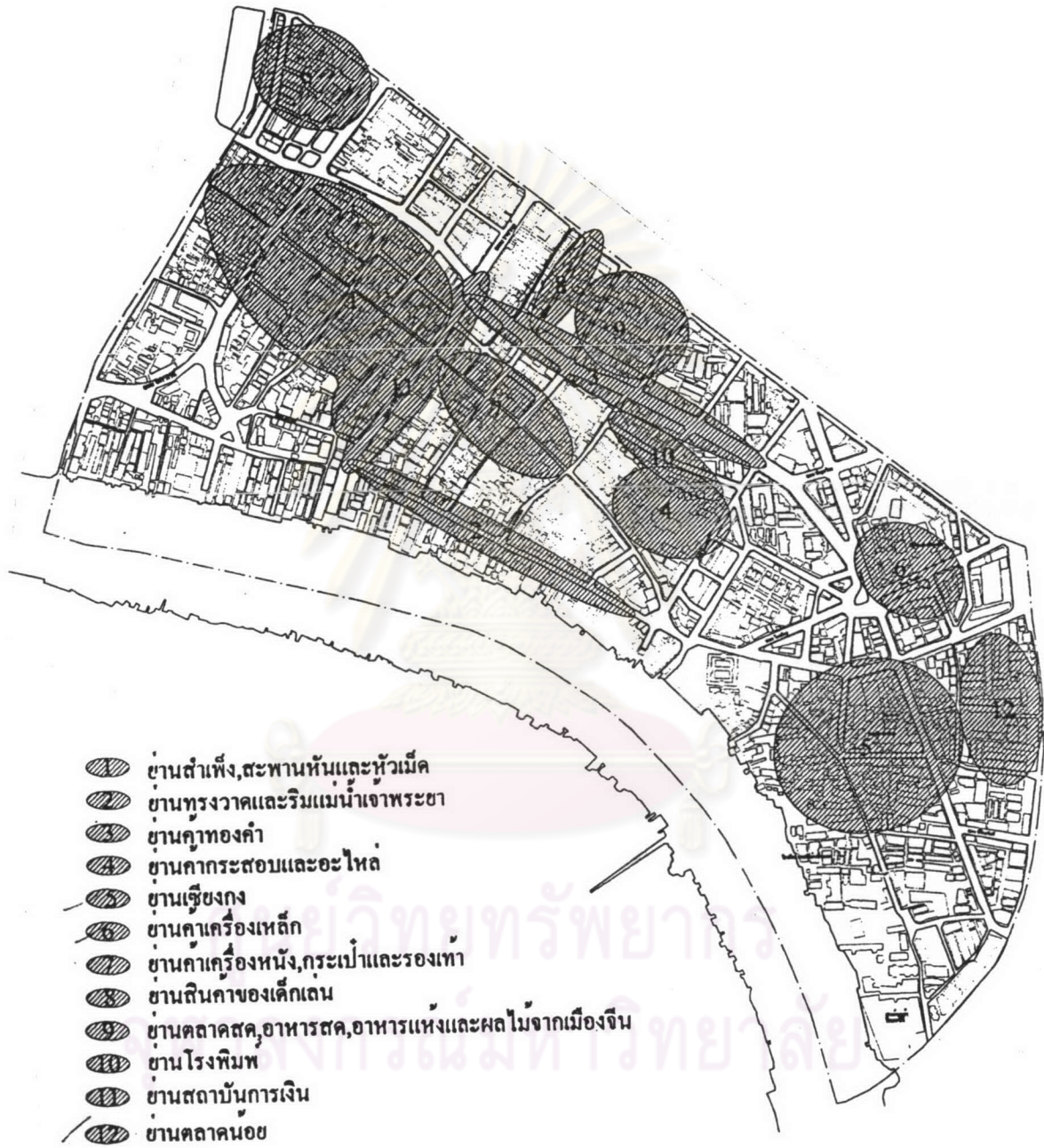
ตารางที่ 3.8 : จำนวนจุดและผู้ค้าหาบเร่แผงลอย เปรียบเทียบระหว่างเขตสัมพันธวงศ์กับกรุงเทพมหานคร

พ.ศ.	กรุงเทพมหานคร		เขตสัมพันธวงศ์	
	จำนวนจุด	จำนวนผู้ค้า(ราย)	จำนวนจุด	จำนวนผู้ค้า(ราย)
2536	512	24,626	19	598
2540	656	26,270	25	664
2544	N.A.	N.A.	44	2,269

ที่มา: สถิติกรุงเทพมหานคร, สำนักเทศกิจ


จากตารางพบว่าเขตสัมพันธวงศ์ในช่วง 4 ปี (พ.ศ. 2540-2544) มีการเพิ่มจำนวนจุดหาบเร่ 19 จุด และจำนวนผู้ค้าถึง 1,605 ราย นั้นแสดงให้เห็นว่าอัตราการเติบโตของเศรษฐกิจนอกระบบเพิ่มขึ้น ซึ่งได้กลายเป็นหนึ่งในเศรษฐกิจที่สำคัญที่สร้างรายได้ให้คนในพื้นที่ และคนภายนอกพื้นที่ที่เข้ามาตั้งหาบเร่ในเขตสัมพันธวงศ์ โดยมีหาบเร่เหล่านี้มีมักจะตั้งอยู่บริเวณถนนสายหลักเป็นหลัก เช่น ถนนเยาวราช ถนนราชวงศ์ เป็นต้น ซึ่งผลต่อการพัฒนาพื้นที่ทางด้านกายภาพ ทั้งในด้านทัศนียภาพ การจราจร และสภาพแวดล้อม ดังนั้นจำเป็นต้องมีการวางแผนในการจัดเตรียมพื้นที่สำหรับผู้ประกอบการอย่างเหมาะสม

การฟื้นฟูย่านพาณิชย์และคลังสินค้าริมแม่น้ำย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร
 THE RENEWAL OF RIVERFRONT COMMERCIAL AND WAREHOUSES IN SONG WAD, BANGKOK



- ย่านสำเพ็ง, สะพานหันและหัวเม็ก
- ย่านทรงวาดและริมน้ำเจ้าพระยา
- ย่านคูาทองคำ
- ย่านคากระสอบและอะไหล่
- ย่านเชื้องกง
- ย่านค้าเครื่องเหล็ก
- ย่านค้าเครื่องหนัง, กระจ่าและรองเท้า
- ย่านสินค้าของเด็กเล่น
- ย่านตลาดสด, อาหารสด, อาหารแห้งและผลไม้จากเมืองจีน
- ย่านโรงพิมพ์
- ย่านสถาบันการเงิน
- ย่านตลาดคนอ้อย

ที่มา : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าคุณทหารลาดกระบัง,
 รายงานชิ้นสมบูรณ์ โครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์พื้นที่ย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์ , หน้า 3-12

	ย่านกิจการค้าในเขตสัมพันธวงศ์	แผนที่ 3.2
	ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , ปีการศึกษา 2546	Scale Not to Scale

3.4.4 การรวมกลุ่มและความสัมพันธ์ทางสังคม

ในด้านความสัมพันธ์ทางสังคม ภายในเขตสัมพันธวงศ์ เป็นพื้นที่ที่มีการตั้งถิ่นฐานเก่าแก่ และประชาชนที่อยู่ในพื้นที่ส่วนมากเป็นครอบครัวที่อยู่อาศัยและทำกิจการค้ามานาน จนความสัมพันธ์ทางสังคมมีหลายระดับและหลายรูปแบบ และ เนื่องด้วยลักษณะความเป็นย่านการค้าต่างๆ มากมาย อาทิเช่น ย่านสำเพ็ง ย่านค้าเครื่องเหล็ก ย่านค้าทองคำ เป็นต้น ทำให้การรวมกลุ่มก็จะเป็นลักษณะการรวมกลุ่มทางการค้า และนอกจากนั้น มีการรวมกลุ่มทางวัฒนธรรม และองค์กรชุมชนต่างๆ

ปัจจุบันเขตสัมพันธวงศ์มีการรวมตัวทั้งหมด 21 ชุมชน ซึ่งเป็นชุมชนเมืองมิใช่ชุมชนแออัด โดยได้รับการประกาศจากสำนักพัฒนาชุมชนกรุงเทพมหานคร โดยทุกชุมชนได้รับการบริการด้านระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้าและน้ำประปาพร้อม และทางเท้าในชุมชนได้พยายามปรับปรุงให้ได้มาตรฐาน ซึ่งบางชุมชนมีปัญหาอยู่ในพื้นที่ต่ำ จึงทำให้เกิดน้ำท่วมในช่วงน้ำทะเลหนุน หรือช่วงฤดูฝนโดยเฉพาะชุมชนที่ตั้งอยู่บริเวณริมน้ำ เช่น ชุมชนทำน้ำจืดวรรดี

ตารางที่ 3.9 : ข้อมูลเกี่ยวกับชุมชนในเขตสัมพันธวงศ์

ชื่อชุมชน	ที่ตั้ง	วันที่จัดตั้ง	จำนวนครัวเรือน			เจ้าของ	การถือครอง
			ประชากร	ครอบครัว	บ้าน		
แขวงตลาดน้อย							
ตลาดน้อย	ซอยวานิช 2	1 ก.พ. 36	393	78	78	เอกชน	เช่า
ผู้ค้าอะไหล่	ซอยวานิช 2	1 ก.พ. 36	297	82	83	เอกชน	เช่า
โปลิศสภา	ตรอกโปลิศสภา	1 ก.พ. 38	610	176	162	เอกชน	เช่า
วานิชสัมพันธ์	ถนนวานิช	9 พ.ย. 38	393	45	40	เอกชน	เช่า
ซอยสุกร	ซอยสุกร	25 ก. ย. 39	326	106	106	เอกชน	เช่า
จงสวัสดิ์	ถนนนิจสวัสดิ์	16 ธ.ค. 40	143	43	31	เอกชน	เช่า
โชฎีก	ถนนเจริญกรุง	15 พ.ย. 42	615	178	174	เอกชน	เช่า
แขวงสัมพันธวงศ์							
พาดสาย	ถนนพาดสาย	1 ก.พ. 36	450	82	82	อื่นๆ	เช่า
กรมภูเขต	ตลาดกรมภูเขต	1 ก.พ. 36	664	270	270	อื่นๆ	เจ้าของ
ตรอกโพธิ์	ถนนทรงสวัสดิ์	6 ต.ค. 38	272	57	57	เอกชน	เจ้าของ
พิพากษา	ซอยพิพากษา	16 ธ.ค. 40	450	110	110	อื่นๆ	เจ้าของ
กุศลสามัคคี	ซอยวัดกุศลสามัคคี	16 ธ.ค. 40	460	165	165	เอกชน	เช่า
แขวงจักรวรรดี							
สะพานหัน	ตรอกสะพานหัน	1 ก.พ. 36	250	61	79	เอกชน	เช่า
มิตรชัยภูมิ	ตรอกชัยภูมิ	1 ก.พ. 36	229	60	57	เอกชน	เช่า
ภิรมย์	ซอยภิรมย์	1 ก.พ. 36	683	234	206	เอกชน	เช่า
มิตรตลาดเก่า	ตรอกตลาดเก่า	1 ก.ค. 37	196	56	44	เอกชน	เช่า
ทำน้ำจืดวรรดี	ถนนทำน้ำจืดวรรดี	28 เม.ย. 38	391	113	94	เอกชน	เช่า
อิสราณภาพ	ซอยอิสราณภาพ	3 พ.ค. 38	283	53	46	อื่นๆ	เช่า
สีบสุข	ซอยสีบสุข ถนนทรงวาด	16 ก.ค. 38	100	30	30	อื่นๆ	เช่า
ริมคลองโอ่งอ่าง	ตรอกสะพานหัน	18 ก.ย. 38	480	96	127	เอกชน	เช่า
เลื่อนฤทธิ์	ซอยเลื่อนฤทธิ์	13 มิ.ย. 40	425	195	190	อื่นๆ	เช่า

ที่มา : รายงานขั้นสมบูรณ์ โครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่บริเวณย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์, 2544, หน้า 3-25.

ลักษณะการรวมกลุ่มของชุมชนที่มีผลต่อทางกายภาพ คือ ในพื้นที่นั้นจะมีการแสดงความเป็นเจ้าของในแต่ละชุมชนของตนและจะรู้จักกันในละแวกบ้าน และเนื่องด้วยข้อจำกัดทางด้านพื้นที่ของแต่ละครัวเรือนมีพื้นที่น้อยอยู่แล้ว ดังนั้นพื้นที่ด้านหน้าและด้านหลังอาคารจึงถือเป็นพื้นที่ส่วนบุคคลสำหรับอาคารแต่ละหลัง โดยเฉพาะคนที่อาศัยอยู่ในบริเวณริมน้ำ จะทำรั้วกันทางเดิน ทำให้คนเดินผ่านทะลุเข้าไปทางเดินริมน้ำไม่ได้ ทำให้ขาดการใช้ประโยชน์พื้นที่ริมน้ำ

ชุมชนที่อยู่ในพื้นที่ศึกษาได้แก่ ชุมชนภิรมย์ จัดตั้งในปีพ.ศ. 2536 และชุมชนท่าหน้าจักรวรรดิ จัดตั้งในปีพ.ศ.2538 เป็นการรวมกลุ่มเพื่ออยู่อาศัยและมีความสัมพันธ์ในเชิงสังคมมากกว่าทางการค้า ซึ่งกิจกรรมภายในชุมชนส่วนใหญ่เป็นที่พักอาศัย โดยกลุ่มอาคารภายในชุมชนมีลักษณะเป็นตึกแถวประมาณ 2-3 ชั้น แม้ว่าทั้งสองชุมชนจะอยู่บริเวณริมน้ำแต่ก็มิได้ใช้ประโยชน์จากศักยภาพด้านนี้ ซึ่งรายละเอียดจะกล่าวถึงในบทต่อไป

3.4.5 โครงการคมนาคม

เขตสัมพันธ์วงค์มีศักยภาพทางด้านโครงข่ายการคมนาคมทางบกและทางน้ำซึ่งมีความเชื่อมต่อกัน ดังแผนที่ 3.4 โดยจุดเชื่อมต่อระหว่างทางบกและทางน้ำ คือ บริเวณท่าเรือราชวงศ์ และในบริเวณท่าเรือราชวงศ์ยังประกอบไปด้วย ท่ารถประจำทางสาย 204 และท่ารถจักรยานยนต์ ท่ารถสามล้อเครื่อง ซึ่งสะดวกต่อผู้สัญจรและแม้ว่าจะมีรถประจำทางที่วิ่งเข้ามาที่ท่าเรือราชวงศ์เพียงสายเดียว แต่เนื่องด้วยระยะจากบริเวณท่าหน้าราชวงศ์ไม่ไกลจากถนนสายหลัก โดยใช้เวลาประมาณ 5 นาที สำหรับการเดินเท้ามายังถนนสายหลัก คือ ถนนเยาวราชซึ่งมีรถประจำทางอย่างน้อย 15 สาย เชื่อมต่อไปยังถนนสายรองและพื้นที่นอกเขตได้สะดวก


เนื่องด้วยเขตสัมพันธ์วงค์มีโครงข่ายของถนนซึ่งเชื่อมต่อระหว่างเขตสัมพันธ์วงค์และพื้นที่ต่อเนื่อง ทำให้การคมนาคมทางบกเป็นทางเลือกในการเดินทางที่สะดวกสำหรับผู้เข้ามาในพื้นที่ สำหรับทางเรือกลุ่มผู้สัญจรมักจะเป็นนักท่องเที่ยวหรือคนที่มิได้อาศัยในพื้นที่ และสำหรับทางเท้าใช้เพื่อการสัญจรภายในระยะละแวกบ้านหรือภายในละแวกย่านการค้าเท่านั้น

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันเขตสัมพันธ์วงค์เป็นหนึ่งในเขตของกรุงเทพมหานครที่ประสบปัญหาการจราจรติดขัด และขาดพื้นที่จอดรถ ทำให้เกิดนโยบายและแผนงานในด้านต่างๆ เพื่อลดความแออัดของการจราจร อาทิเช่น โครงการ "เรือต่อรถ รถต่อเรือ ช่วยเหลือชาติ" ซึ่งเป็นนโยบายภายใต้โครงการฟื้นฟูการคมนาคมทางน้ำ เพื่อลดปัญหาการจราจรทางบก ซึ่งท่าหน้าราชวงศ์เป็นท่าหนึ่งในโครงการนี้ และ แผนงานของระบบขนส่งในฝั่งเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ฉบับปรับปรุง ครั้งที่ 1 ได้กำหนดแนวทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในกรุงรัตนโกสินทร์ให้เป็นเส้นทางขนาดรองแต่มิได้มีการกำหนดรูปแบบ ซึ่งอาจจะเป็นลักษณะรถรางไฟฟ้าหรือรถไฟฟ้าใต้ดินก็ได้ ซึ่งมีเส้นทางจะวิ่งผ่านรอบคลองผดุงกรุงเกษม คลองรอบกรุง และตลอดเส้นทางของถนนเจริญกรุงเป็นต้น ซึ่งหากมีการพัฒนาตามแผนงานดังกล่าว ก็จะช่วยลดปัญหาการจราจร และเพิ่มศักยภาพให้พื้นที่มากขึ้น นอกจากนี้ในปีพ.ศ. 2547 รถไฟฟ้าใต้ดินบริเวณสถานีรถไฟหัวลำโพงก็จะเปิดให้ใช้บริการได้ ทำให้เกิดโอกาสและความสะดวกที่จะสัญจรเข้ามาในพื้นที่มากขึ้น

การฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมและคลังสินค้าริมหน้าย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร
 THE RENEWAL OF RIVERFRONT COMMERCIAL AND WAREHOUSES IN SONG WAD, BANGKOK



ที่มา : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าคุณทหารลาดกระบัง,
 รายงานชั้นสมบูรณั โครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่ย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์ , หน้า 6-23

	โครงการชดเชยความคมภายในเขตสัมพันธวงศ์	แผนที่ 3.4
	ภาควิชาการวางแนบภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , ปีการศึกษา 2548	Scale Not to Scale

3.4.6 สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

3.4.6.1 สาธารณูปโภค

● **ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม** : เป็นระบบท่อใต้ดินตามแนวถนน ซึ่งจะนำน้ำเสียระบายลงสู่แม่น้ำ คู คลอง โดยทำงานร่วมกับระบบสูบน้ำและประตูระบายน้ำ และมีเครื่องสูบน้ำและสถานีสูบน้ำบริเวณเชิงสะพานพระปกเกล้า และทางใต้ของเขต เพื่อช่วยป้องกันน้ำท่วมเวลาฝนตกหนักในช่วงฤดูฝน สำหรับถนนทรงวาดเป็นถนนสายย่อย ท่อระบายน้ำใต้ดินมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 600 มิลลิเมตร ซึ่งจะส่งผ่านน้ำเสียไปท่อบริเวณถนนราชวงศ์ ซึ่งมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 300-400 มิลลิเมตร และปล่อยลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยา

● **ระบบบำบัดน้ำเสีย** : บ้านเรือนที่อยู่ตามถนนทรงวาดจะระบายน้ำทิ้งลงท่อสาธารณะ ส่วนน้ำโสโครกเป็นการใช้ถังส้วมใต้ดินหรือระบบบ่อเกรอะบ่อซึม ซึ่งพบว่ามี การเชื่อมต่อท่อน้ำโสโครกทิ้งลงท่อระบายน้ำและแม่น้ำโดยตรง อีกทั้งบ้านเรือนที่อยู่ตามริมแม่น้ำเจ้าพระยาระบายน้ำเสียลงสู่แม่น้ำเช่นเดียวกัน ก่อให้เกิดปัญหาแม่น้ำเน่าเสียและมลภาวะต่างๆ ดังนั้นตามแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2536-2539) จึงก่อให้เกิดโครงการบำบัดน้ำเสียกรุงเทพมหานคร ระยะที่ 1 ซึ่งเขตสัมพันธวงศ์ ก็เป็นเขตหนึ่งในโครงการ ซึ่งปัจจุบันมีการก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสีย กำลังดำเนินการอยู่ คือโรงบำบัดน้ำเสียสี่พระยา

● **ระบบไฟฟ้า** : อยู่ในความรับผิดชอบของการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งรับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าฝ่ายผลิตเข้ามาที่สถานีต้นทาง แล้วจึงจ่ายต่อไปยังสถานีไฟฟ้าสาขาย่อยๆต่าง โดยมีการแยกระบบไฟฟ้า เป็น 2 ระบบ คือ 115KV, 64 KV และ 12KV และระบบไฟฟ้าแรงต่ำ (Secondary System) มีแรงดันสำหรับใช้ในโรงงาน คือ 360 Volts และในบ้านพักอาศัยทั่วไปคือ 220 Volts ซึ่งสถานีต้นทางของเขตสัมพันธวงศ์ คือสถานีพระนครเหนือ ส่งมายังสถานีไฟฟ้าย่อยสะพานดำในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เพื่อลดแรงดันไฟฟ้าให้เหลือ 360 Volts หรือ 220 Volts การเดินไฟฟ้าแรงสูงในเขตนี้จะเป็นแบบใต้ดิน ซึ่งเป็นท่อร้อยสายตามถนนต่างๆ แต่จากสถานีไฟฟ้าย่อยที่จะแจกจ่ายไปยังผู้ใช้ จะเป็นระบบไฟฟ้าแรงต่ำซึ่งจะเป็นการเดินสายลอยไปตามถนน โดยมีทั้งเสาไฟ และมีการเดินสายไฟตามกันเสาของตึกแถว ซึ่งพบได้มากในเขตสัมพันธวงศ์ ในการจ่ายไฟฟ้าแรงต่ำในพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์รวมทั้งโครงการกรุงรัตนโกสินทร์ ผังตะวันออกเป็น ระบบวงจรตาข่าย (Secondary Network) ซึ่งเป็นระบบการจ่ายไฟฟ้าที่ดีที่สุด เพราะหม้อแปลงไฟฟ้าทุกสถานีย่อยจะเชื่อมต่อกันเป็นตาข่าย โดยได้เริ่มใช้ระบบนี้มาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2502

● **ระบบประปา** : อยู่ในความรับผิดชอบของ การประปานครหลวง โดยน้ำประปาจะมาจากการผลิตและสูบจ่ายจากโรงกรองน้ำสามเสน โดยส่งผ่านตามท่อประธาน ซึ่งวางอยู่ใต้ดินผ่านถนนเยาวราชช่วงต้น ถนนเจริญกรุงตลอดสาย ถนนจักรวรรดิ ถนนอนุวงศ์ และถนนทรงวาด ซึ่งบริเวณถนนทรงวาด ยังประสบปัญหาแรงดันปลายท่อส่งน้ำต่ำ ทำให้ผู้อาศัยบางครัวเรือนต้องใช้เครื่องสูบน้ำส่วนตัว ซึ่งอาจมีผลต่อการเชื่อมจากท่อประปาสาธารณะโดยตรง ก็ยังทำให้เกิดแรงดันต่ำมากขึ้นไปอีก


● **ระบบโทรศัพท์** : อยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานบริการโทรศัพท์ชุมสายสำราญราษฎร์ขององค์การโทรศัพท์ และบริษัทเทเลคอมเอเชีย 2 ชุมสาย คือชุมสายสำราญราษฎร์ กับชุมสายกรุงเกษม โดยมีพื้นที่ในการบริการซ้อนกัน ในช่วงระยะเวลา 10 ปีตั้งแต่ ปี พ.ศ.2530-พ.ศ.2540 อัตราการเปลี่ยนแปลงเลขหมายมีน้อยมาก เนื่องจากพื้นที่ชั้นในอิมตัวแล้ว และการปรับปรุงโครงข่ายค่อนข้างจำกัด เพราะ ถนนแคบ การเดินสายโทรศัพท์ที่เป็นโครงข่ายปฐมภูมิจะเดินเป็นท่อร้อยสายใต้ดิน โดยอยู่ตามถนนจักรวรรดิถนนวานิช1 ช่วงต้นถนนมหาจักร ถนนเยาวราช ถนนเจริญกรุง ถนนทรงวาดช่วงปลายและ ถนนข้าวทหลาม ส่วนโครงข่ายทุติยภูมิซึ่งแยกไปตามผู้ใช้ จะออกจากตู้ต่อผ่านเป็นการเดินสายลอย (Overhead) ไปตามสายโทรศัพท์ข้าง เสาไฟฟ้าข้าง และใต้กันเสาตึกบ้าง ซึ่งเป็นปัญหาเกี่ยวกับภูมิทัศน์และโบราณสถานของพื้นที่ เช่นเดียวกับสายไฟฟ้า

การฟื้นฟูย่านพาณิชย์ริมน้ำและคลังสินค้าริมน้ำ ย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร
 THE RENEWAL OF RIVERFRONT COMMERCIAL AND WAREHOUSES IN SONG WAD, BANGKOK

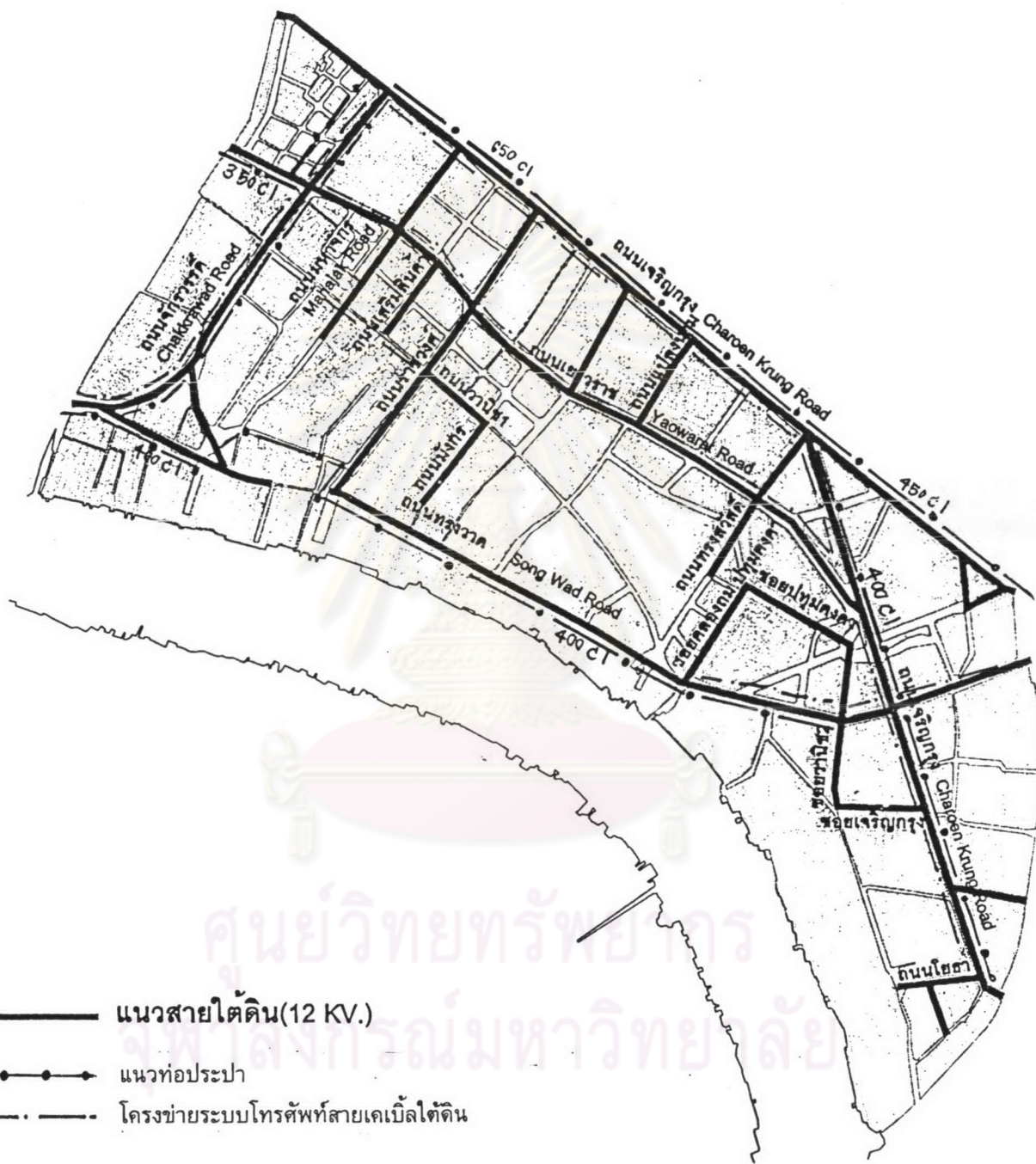


- ท่อระบายน้ำขนาด ϕ 300-400 มม.
- - - - - ท่อระบายน้ำขนาด ϕ 600 มม.
- ท่อระบายน้ำขนาด ϕ 800 มม.
- ท่อระบายน้ำขนาด ϕ 1000 มม.
- //—//— แนวคันกันน้ำ
- ⊗ สถานีสูบน้ำ

ที่มา : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าคุณทหารลาดกระบัง, รายงานชั้นสมบูรณ โครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่ย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์ , หน้า 5-2,4


	โครงการระบบระบายน้ำและแนวคันกันน้ำ	แผนที่ 3.6
	ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , ปีการศึกษา 2548	Scale Not to Scale

การฟื้นฟูย่านพาณิชย์กรรมและคลังสินค้าริมน้ำย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร
 THE RENEWAL OF RIVERFRONT COMMERCIAL AND WAREHOUSES IN SONG WAD, BANGKOK



- 12 KV (12 KV.)
- โทรเลข
- - - - - โครงข่ายระบบโทรศัพท์สายเคเบิลใต้ดิน

ที่มา : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าคุณทหารลาดกระบัง,
 รายงานชั้นสมบูรณ์ โครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่ย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์ , หน้า 5-5,8

	โครงข่ายแนวสายไฟฟ้าใต้ดินขนาด 12KV และ แนวท่อประปา	แผนที่ 3.7
	ภาควิชาการวางผังภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , ปีการศึกษา 2548	Scale Not to Scale

เนื่องด้วยพื้นที่ศึกษาเป็นส่วนหนึ่งในโครงการกรุงรัตนโกสินทร์ ซึ่งมึนโยบายปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค คือ การสร้างระบบท่อรวมระบบสาธารณูปโภคหลัก และระบบท่อรวมสาธารณูปโภครอง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ รวบรวมระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์ เข้าไว้ในอุโมงค์ใต้ดินด้วยกัน ซึ่งจะฝังขนานไปกับถนนสายต่างๆ เพื่อความสะดวกในการบำรุงรักษา และการขยายโครงข่ายในอนาคต อีกทั้งยังดีต่อภูมิทัศน์ ของเขตประวัติศาสตร์ด้วย โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. ระบบท่อรวมระบบสาธารณูปโภคหลัก

- ระบบไฟฟ้าแรงสูง ขนาด 115 KV., 64 KV และ 12 KV
- ระบบประปา คือ ท่อประธาน เส้นผ่าศูนย์กลาง 400 –1000 มิลลิเมตร
- ระบบโทรศัพท์เครือข่ายปฐมภูมิเพื่อเชื่อมต่อระหว่างชุมสายและต่อจากชุมสายไปยังตู้ต่อผ่าน

2. ระบบท่อรวมสาธารณูปโภครอง จัดให้มีการรวบรวมระบบสาธารณูปโภค 4 ระบบเข้ารวมในท่อ และกล่องคอนกรีต โดยจะฝังขนานอยู่ใต้ผิวทางเท้าทั้ง 2 ฝั่งของถนนในโครงการ เพื่อแก้ไขปัญหาทางด้านภูมิทัศน์เป็นหลัก โดยระบบสาธารณูปโภคทั้ง 4 ระบบ คือ

- ระบบไฟฟ้าแรงต่ำ ขนาด 380/220 อ.
- ระบบประปา คือ ท่อจ่ายน้ำประปาขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 400 มิลลิเมตร
- ระบบโทรศัพท์ ประกอบไปด้วยสายสายทุติยภูมิ
- ระบบระบายน้ำ ประกอบไปด้วย ท่อระบายน้ำเส้นผ่าศูนย์กลาง 600-800 มิลลิเมตร

ซึ่งถนนที่อยู่ในโครงการนี้ ได้แก่ ถนนบริพัตร ถนนจักรวรรดิ ถนนเยาวราช และ ถนนทรงวาด โดยปัจจุบันกำลังดำเนินการพัฒนาดังกล่าวอยู่

3.4.6.2 การกำจัดขยะมูลฝอย

การบริการกำจัดขยะอยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานเขตสัมพันธวงศ์ ฝ่ายรักษาความสะอาดและสวนสาธารณะ ซึ่งจากตาราง สถิติปริมาณขยะมูลฝอยเปรียบเทียบระหว่างปี 2540 และ 2545 พบว่า แม้ว่าปริมาณขยะมีจำนวนลดลง แต่จากมาตรฐานปริมาณการเกิดขยะต่อ ประชากร 1 คน เท่ากับ 0.8-1.4 กิโลกรัมต่อวัน แสดงให้เห็นว่าปริมาณขยะที่เกิดขึ้นก็ยังคงมีปริมาณมาก ส่วนหนึ่งอาจเป็นเพราะจำนวนประชากรลดน้อยลง และ การจัดเก็บมีระบบทำให้สะดวกต่อการเก็บมากขึ้น ซึ่งระบบการเก็บขนแบ่งเป็นช่วงเวลา ดังนี้

- ช่วงกลางวัน (แบ่งเป็น 2 ช่วงได้แก่ เวลา 05.00-13.00 น. และ 13.00-21.00 น.) : มีการจัดเก็บขยะมูลฝอยตามถนนใหญ่ทุกสาย และ ในกรณีเกิดปัญหาเร่งด่วน จะมีรถเก็บขยะขนาดเล็กจัดเก็บ

- ช่วงกลางคืน (เวลา 21.00-05.00 น.) : มีการจัดเก็บขยะมูลฝอยทั้งเขต ซึ่งแบ่งพื้นที่เป็น 13 บริเวณ และมีรถเก็บขยะมูล ขนาดใหญ่จำนวน 12 คัน และแบบอัด 2 คัน 1คัน โดยจะชักลากขยะจากซอยมายังถนนมีความกว้างพอที่รถเก็บขยะขนาดใหญ่จะจอดได้

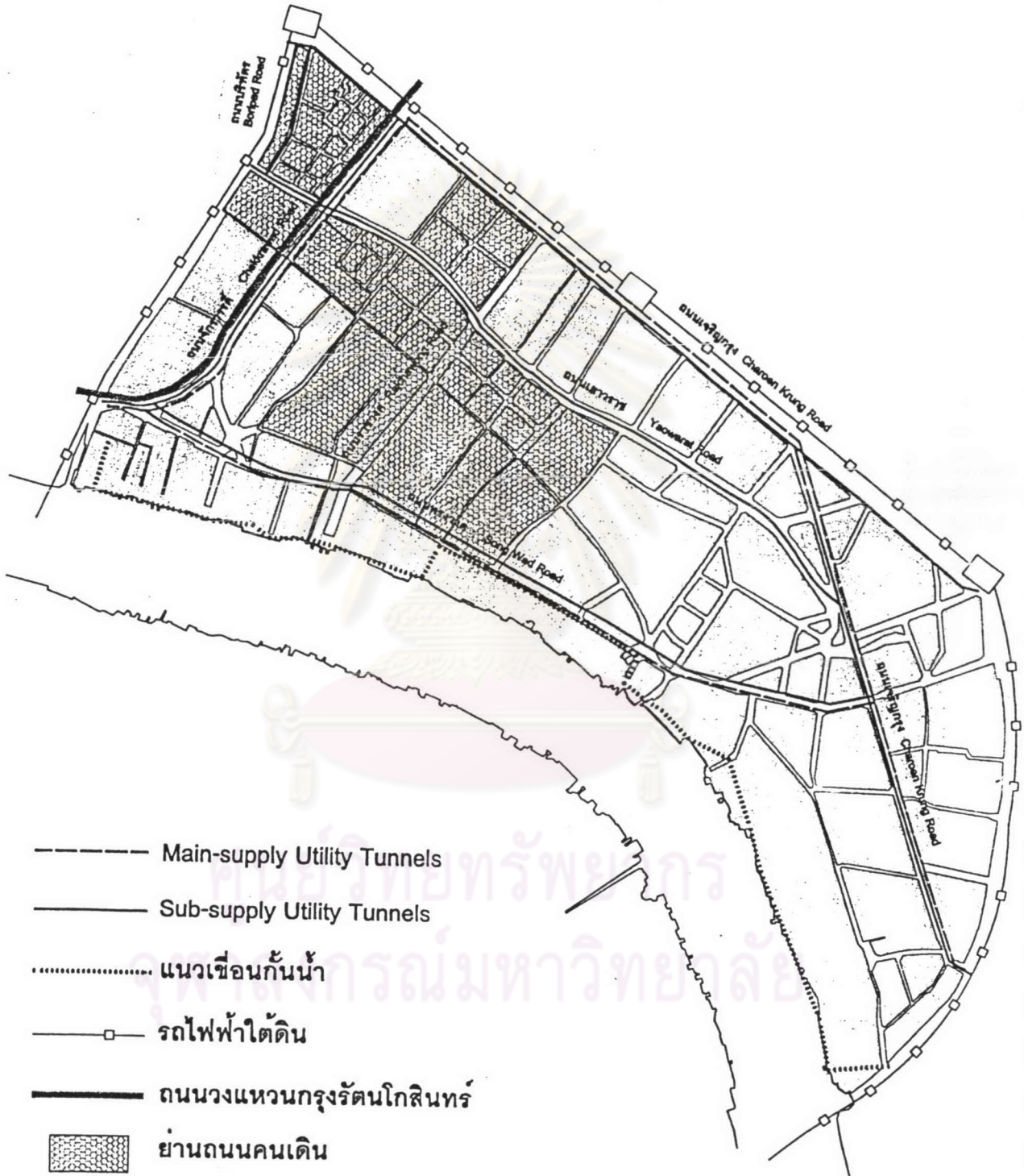
นอกจากนั้นทางเขตสัมพันธวงศ์จัดให้วันอาทิตย์เป็นวันทิ้งของไร้ประโยชน์โดยหมุนเวียนไปทั่วทั้งเขต

ตารางที่ 3.10 : สถิติปริมาณขยะมูลฝอย ที่เก็บได้ของสำนักรักษาความสะอาด ในเขตสัมพันธวงศ์ ปี พ.ศ. 2540 และ ปีพ.ศ. 2545


ปริมาณขยะ(ตัน)	ปี พ.ศ. 2540	ปี พ.ศ. 2545
ปริมาณขยะต่อปี	28,997.07	28,853.25
ปริมาณขยะต่อวัน	79.44	79.05
ปริมาณขยะต่อคน ต่อวัน	2.04	2.75

ที่มา : สถิติกรุงเทพมหานคร ปี 2540และ2545 และ กองวิชาการ, สำนักรักษาความสะอาด

การฟื้นฟูย่านพาณิชย์ริมน้ำและคลังสินค้าริมน้ำ ย่านทรวงวัด กรุงเทพมหานคร
 THE RENEWAL OF RIVERFRONT COMMERCIAL AND WAREHOUSES IN SONG WAD, BANGKOK



ที่มา : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าคุณทหารลาดกระบัง, รายงานชิ้นสมบูรณ์ โครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่ย่านชุมชนแออัดริมฝั่งตะวันตก, หน้า 7-15

	ระบบการคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภคในอนาคต	แผนที่ 3.8
	ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , ปีการศึกษา 2548	Scale Not to Scale

3.4.6.3 สวนสาธารณะ และ พื้นที่สีเขียว

แม้ว่าเขตสัมพันธวงศ์จะมีพื้นที่ติดแม่น้ำเจ้าพระยาวางถึง 2 กิโลเมตร แต่มีได้มีพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งถูกใช้เพื่อสันตนาการสำหรับประชาชนในพื้นที่เลย โดยประชาชนก็จะเดินทางไปใช้สวนสาธารณะตามแต่ความสะดวกของแต่ละครัวเรือน ซึ่งสวนหย่อมที่ใกล้ย่านทรงวาดที่สุด คือ สวนสมเด็จพระธีรญาณมุนี ซึ่งจากการสำรวจพบว่า ก่อนช่วงมืดและดูไม่ปลอดภัย อีกทั้งผู้ที่เข้ามาใช้ส่วนใหญ่ก็มีได้อาศัยในพื้นที่ศึกษา

ตารางที่ 3.11: สวนหย่อมในเขตสัมพันธวงศ์

ชื่อและที่ตั้ง	ที่ตั้ง	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)
สวนหย่อมวงเวียนโอเดียน	ถนนเยาวราช ห่างจากวัดไทรมิตร 500 เมตร	300
สวนหย่อมสวนสมเด็จพระธีรญาณมุนี	ถนนอรุณรังษี ตรงข้ามวัดจักรวรรดิ	300
สวนหย่อมเชิงสะพานพระปกเกล้า	ถนนจักรวรรดิ ก่อนขึ้นสะพานพระปกเกล้า 50 เมตร	100
สวนหย่อมบพิตรพิมุข	ถนนจักรวรรดิ บริเวณหน้าวัดบิทรพิมุข	20
สวนหย่อมวงเวียนชอยภิรมย์	ถนนจักรวรรดิ ทางเข้าชอยภิรมย์	20
สวนหย่อมภายในสำนักงานเขตสัมพันธวงศ์	ถนนโยธา	200

ที่มา : รายงานชิ้นสมบูรณ์ โครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่บริเวณย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์, 2544

3.4.6.4 สภาพแวดล้อมโดยทั่วไป

จากรายงาน โครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่บริเวณย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์ ซึ่งได้สอบถามความคิดเห็นและความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปของกลุ่มผู้อาศัยในพื้นที่ (2544: หน้า 5-40) พบว่า


- ประเด็นปัญหาที่ต้องการให้ปรับปรุงมากที่สุด มี 3 ประเด็น ได้แก่ ที่จอดรถ, การจราจรติดขัดและหนาแน่น และ ชาติที่โล่งและสวนสาธารณะ
- ประเด็นที่ควรปรับปรุงไม่มาก มี 6 ประเด็น ได้แก่ สภาพอาคารโดยทั่วไป ความสะอาด สภาพถนน ปัญหาอาชญากรรม น้ำเสียและทางเท้า
- ประเด็นที่เห็นว่าไม่ต้องปรับปรุง มี 3 ประเด็น ได้แก่ การบริการไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ ซึ่งสามารถรองรับและมีประสิทธิภาพดี

ซึ่งผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ จะประสบปัญหาเกี่ยวกับการจราจร และปัญหาชาติที่โล่งและสวนสาธารณะ ซึ่งปัญหาเหล่านี้ส่งผลต่อมลภาวะและทัศนียภาพภายในเขตสัมพันธวงศ์ แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นระดับความรุนแรงในแต่ละพื้นที่ก็มีความแตกต่างกัน ขึ้นกับทำเลที่ตั้ง

การฟื้นฟูย่านพาณิชย์กรรมและคลังสินค้าริมน้ำย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร
 THE RENEWAL OF RIVERFRONT COMMERCIAL AND WAREHOUSES IN SONG WAD, BANGKOK



ที่มา : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าคุณทหารลาดกระบัง, รายงานชิ้นสมบูรณ์ โครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่ย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์ , หน้า 5-35

	ตำแหน่งสวนหย่อมในเขตสัมพันธวงศ์	แผนที่ 3.9
	ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , ปีการศึกษา 2548	Scale Not to Scale

3.5 นโยบายและแผนการพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์

3.5.1 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (ปีพ.ศ. 2540-2544) และ ฉบับที่ 9 (ปีพ.ศ. 2545-2549)

จากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (ปีพ.ศ. 2540-2544) มุ่งเน้นการกระจายความเจริญไปสู่ภูมิภาคโดยให้กรุงเทพมหานครและปริมณฑลเชื่อมโยงกันอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อการจัดการและชี้นำการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร โดยฟื้นฟูบูรณะและจัดระเบียบเมืองในเขตชั้นใน และนำกระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชน ชุมชนและองค์กรภาคประชาชนต่างๆในสังคมไทย เข้ามามีบทบาทร่วมในกระบวนการพัฒนาประเทศเพื่อเป็นพื้นฐานในการพัฒนาประเทศ และ สืบเนื่องมายังแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9 ซึ่งได้ัญเชิญแนวปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง ตามพระราชดำรัสของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว มาเป็นแนวทางการพัฒนาและบริหารประเทศ โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานของการกำหนดวิสัยทัศน์ร่วมกันของสังคมไทยใน 20 ปีข้างหน้า ในบทที่ 5 ของแผนเกี่ยวกับเรื่องยุทธศาสตร์การบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีเนื้อหาเกี่ยวข้องกับการพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์ ดังนี้

1. อนุรักษ์ฟื้นฟูและรักษาสภาพแวดล้อมชุมชน ศิลปวัฒนธรรม และแหล่งท่องเที่ยว ให้เกื้อหนุนต่อคุณภาพชีวิตและเป็นฐานการพัฒนาเศรษฐกิจของชุมชน โดย เน้นใช้ผังเมืองเป็นกลไกประสานการจัดการสิ่งแวดล้อมเมือง ให้เกิดความน่าอยู่และยั่งยืน โดยนำผังเมืองทุกระดับเป็นกรอบในการจัดทำแผนการลงทุนด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ให้ความสำคัญต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ ตลอดจนใช้มาตรการทางภาษีและกฎหมายผังเมืองควบคุมให้มีการปฏิบัติตามผังเมืองอย่างเคร่งครัด
2. อนุรักษ์ฟื้นฟู และสืบสานมรดกทางวัฒนธรรม เพื่อดำรงไว้ซึ่งวิถีชีวิตที่เป็นเอกลักษณ์ของสังคมไทย โดยสร้างค่านิยมให้ชุมชนเกิดความภาคภูมิใจในศิลปวัฒนธรรมของท้องถิ่น และมีส่วนร่วมในการอนุรักษ์ พัฒนาและสืบทอดวิถีชีวิตของชุมชนอย่างต่อเนื่อง
3. ส่งเสริมการค้าบริการที่มีศักยภาพเพื่อสร้างงานและกระจายรายได้ โดยพัฒนาการท่องเที่ยวเพื่อเพิ่มการจ้างงานและกระจายรายได้สู่ชุมชน เน้นการมีส่วนร่วมของท้องถิ่น ในการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวเชิงคุณภาพ
4. รักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมโดยให้ความสำคัญกับการลดมลพิษ เพื่อให้เมืองและชุมชนเมืองมีความน่าอยู่ ประชาชนมีคุณภาพชีวิตที่ดี และลดต้นทุนทางเศรษฐกิจในการป้องกันแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

3.5.2 แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 6 (พ.ศ.2545-2549)

ในการวางแผนพัฒนาใช้แนวทางแบบล่างสู่บน(Bottom-Up) เพื่อให้สอดคล้องกับรัฐธรรมนูญปี 2540 ที่กำหนดให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการวางแผนพัฒนา โดยกำหนดวิสัยทัศน์ของแผนฯ คือ กรุงเทพมหานครเป็นเมืองน่าอยู่ด้วยการบริการจัดการที่ดี และมีความร่วมมือจากทุกภาคส่วนของสังคม โดยชุมชนมีความเข้มแข็ง ครอบคลุมอบอุ่นและสงบสุข ซึ่งในแผนได้แบ่งยุทธศาสตร์การพัฒนาเป็น 7 ด้าน คือ ด้านการบริหารและการปกครอง ด้านการคลัง ด้านทรัพยากรมนุษย์และสังคม ด้านการจราจร การขนส่งและสาธารณูปโภค ด้านผังเมืองและการใช้ที่ดิน ด้านสิ่งแวดล้อมและด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

สำหรับด้านผังเมืองและการใช้ที่ดิน เน้นการอนุรักษ์และพัฒนาพื้นที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ปรับปรุงฟื้นฟูบริเวณเสื่อมโทรมแออัด และบริเวณจุดเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชน ปรับปรุงผังเมืองรวมและบูรณาการแผนพัฒนาเขต ศึกษาและเสนอแนะแนวทางการเพิ่มโครงข่ายถนน การเพิ่มพื้นที่โล่งว่างและที่สวน

สาธารณะ การปรับปรุงสภาพแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติและเสนอแนะแผนพัฒนาพื้นที่โล่งว่างระดับเขต การรณรงค์เผยแพร่ความรู้ด้านผังเมืองและให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการวางผังเมืองและพัฒนาเมือง การกำหนดมาตรการทางผังเมืองเพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน เสนอวิธีการพัฒนารูปแบบต่างๆ และการพัฒนาระบบสารสนเทศทางผังเมือง

นอกจากนั้น ยังมีแนวคิดการจัดทำงบประมาณ โดยมีข้อเสนอแนะว่า งานพัฒนาระดับเมือง เช่น โครงการขนากรองลงมาอาจขอเงินอุดหนุน โดย กทม. ร่วมออกบางส่วน เช่น 40%-60% และงานท้องถิ่นใช้งบประมาณของกทม. พัฒนา

3.5.3 โครงการกรุงรัตนโกสินทร์กับเขตสัมพันธวงศ์

เขตสัมพันธวงศ์ เป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งในแผนแม่บทเพื่อการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ ซึ่งในแผนแม่บทได้มีการเสนอแผนเพื่อการพัฒนาสาธารณูปโภค ระบบคมนาคมขนส่ง ทางน้ำ ทางเท้า และการใช้ที่ดิน โดยแบ่งเป็นประเด็นไว้ 5 ประเด็น คือ การใช้ที่ดิน ระบบคมนาคมขนส่ง ระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการ และ สิ่งแวดล้อมและภูมิทัศน์เมือง โดยมีแนวทางและมาตรการ ดังนี้

1. กำหนดการใช้ที่ดินให้เป็นพาณิชยกรรม และให้มีการลด F.A.R. และเพิ่ม O.S.R.
2. ควบคุมความหนาแน่น และประเภทของกิจกรรม
3. ปรับปรุงทางเดินเท้า และจัดระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ให้เหมาะสม
4. ปิดถนนบางสายในพื้นที่
5. จัดระเบียบร้านค้าย่อย หาบเร่แผงลอย
6. บูรณะและอนุรักษ์อาคาร ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์

ในส่วนของพื้นที่ต่อเนื่องฝั่งตะวันออก ในแผนแม่บทได้กำหนดให้มีค่า F.A.R. สำหรับพื้นที่ คือ 6 : 1, O.S.R. ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 20 และยังมีกำหนดระยะถอยร่น (Set Back) ให้มีระยะถอยร่นจากขอบเขตโบราณสถาน ดังนี้

- อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 3 ชั้น หรือ 9 เมตร ระยะถอยร่นไม่น้อยกว่า 3 เมตร
- อาคารที่มีความสูงเกิน 3 ชั้น หรือมากกว่า 9 เมตร ระยะถอยร่นไม่น้อยกว่า 6 เมตร และระยะถอยร่นบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยามีรายละเอียดดังนี้
 - ภายในระยะ 15 เมตร จากริมน้ำทั้ง 2 ฝาก ให้ก่อสร้างอาคารไม่เกิน 8 เมตร และ ระยะถอยร่นจากริมฝั่งไม่น้อยกว่า 3 เมตร
 - ภายในระยะ 15 เมตร แต่ไม่เกิน 45 เมตร จากริมน้ำทั้ง 2 ฝาก ให้ก่อสร้างอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 16 เมตร

จาก รายการการศึกษาเรื่อง ผังเมืองกทม. โดยสถาบัน MIT ได้มีการเสนอให้อาณาเขตสัมพันธวงศ์เข้าเป็นส่วนหนึ่งของผังพื้นที่เฉพาะ บริเวณอนุรักษ์ต่อเนื่อง และยังคงเสนอมาตรการควบคุมการพัฒนาของบริเวณนี้ควรแตกต่างจากบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ ซึ่งเป็นเขตที่มีลักษณะแตกต่างกัน คือ การดำเนินการเพื่อการอนุรักษ์ในละแวกชุมชนชาวจีน ควรตระหนักถึงบทบาทที่สำคัญของกิจกรรมในย่านนี้ที่มีต่อเศรษฐกิจ และความเป็นอยู่ของเมืองชั้นใน ผังอนุรักษ์ ควรเน้นการอนุรักษ์กิจกรรมและวิถีชีวิตของผู้คนตลอดจนลักษณะทางกายภาพและทางประวัติศาสตร์ ประเด็นที่ต้องให้ความสนใจในการดำเนินงานอนุรักษ์ในเขตนี้ คือกิจกรรมการพาณิชย์ประจำวันซึ่งมีการค้าส่งหลายประเภทที่มีอยู่ในบริเวณนี้ทำให้เกิดการจราจรคับคั่ง ซึ่งควรได้รับการแก้

ไข ควรดำเนินการวางแผนปรับปรุงการขนถ่ายสินค้าและกิจการคลังสินค้า ควรริเริ่มการสำรวจจำนวนพื้นที่เก็บสินค้าที่จำเป็นทั้งหมดสำหรับกิจกรรมในพื้นที่ และสำหรับประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม คือการควบคุมการปล่อยของเสียที่ทำให้เกิดมลภาวะ การจัดระบบการกำจัดขยะ และยังคงแก้ปัญหาความแออัดของอาคารที่พักอาศัยและเขตพื้นที่สีเขียว

3.5.4 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

• ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ฉบับแก้ไขปรับปรุงครั้งที่ 1 ซึ่งได้ออกเป็นกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) กำหนดแนวทางการพัฒนาเมืองในทางกายภาพ โดยให้ชลอการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร และกระจายกิจกรรมทางเศรษฐกิจสู่เขตปริมณฑลและภูมิภาค พร้อมทั้งจัดรูปแบบการพัฒนาเมืองให้มีความเจริญเติบโตแบบหลายศูนย์กลาง เพื่อลดปัญหาการเดินทาง และ กำหนดบทบาทศูนย์กลางชุมชนเพื่อพัฒนาเป็นศูนย์พาณิชยกรรมย่อย ตามลำดับความสำคัญของชุมชน โดยคณะผู้บริหารกรุงเทพมหานครได้กำหนดวิสัยทัศน์ของกรุงเทพมหานครในศตวรรษที่ 21 เกี่ยวกับด้านการผังเมือง ดังนี้

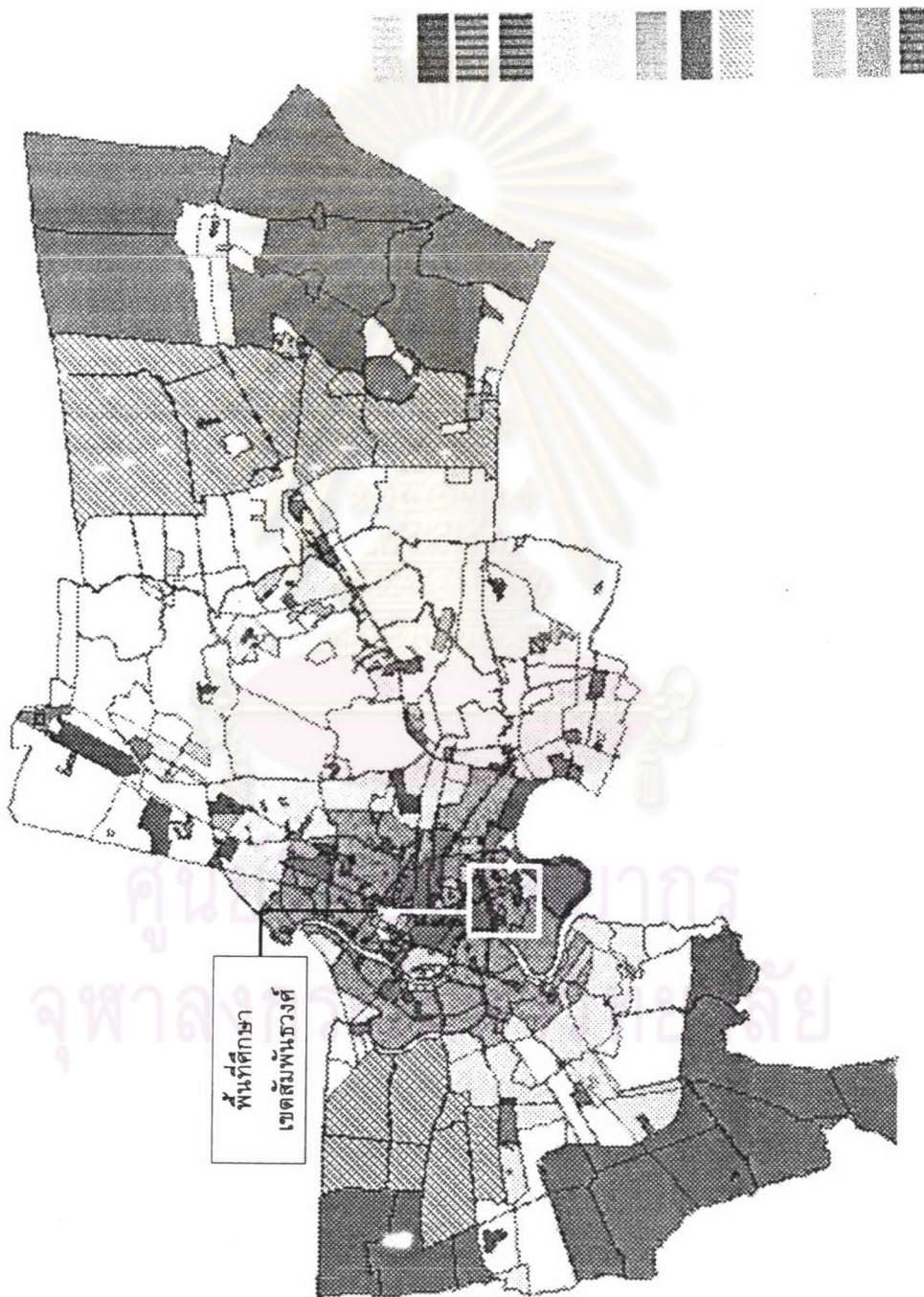
- วิสัยทัศน์ที่ 1 เมืองที่ดำรงรักษามรดกทางประวัติศาสตร์และศิลปวัฒนธรรมซึ่งเป็นเอกลักษณ์ของชาติ
- วิสัยทัศน์ที่ 2 เมืองที่สงวนรักษาสภาพแวดล้อมและทรัพยากรทางธรรมชาติอย่างมีคุณค่า เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของประชากร
- วิสัยทัศน์ที่ 3 เมืองที่เป็นศูนย์กลางการบริหาร การคมนาคมติดต่อสื่อสาร เศรษฐกิจและวิชาการที่ทันสมัย
- วิสัยทัศน์ที่ 4 เมืองที่มีความคล่องตัวและสะดวกสบายในการเดินทาง มีระบบคมนาคมขนส่งที่มีประสิทธิภาพ
- วิสัยทัศน์ที่ 5 เมืองที่มีการวางแผนการใช้ที่ดินรองรับการเจริญเติบโตในอนาคต อย่างมีระเบียบแบบแผน

ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร เขตสัมพันธวงศ์อยู่ในพื้นที่ประเภทพาณิชยกรรมที่มีการพัฒนาสูงมาก ซึ่งกำหนดให้ใช้ที่ดินเพื่อธุรกิจการค้าและพักอาศัยหนาแน่นสูง โดยประมาณการขนาดของการใช้ที่ดินทั้ง 2 ประเภท ไว้ดังนี้

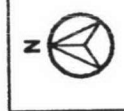
- ก) เพิ่มพื้นที่สำหรับพาณิชยกรรมในย่านใจกลางเมือง (C.B.D) ประมาณ 700 ไร่ ซึ่งกระจายอยู่ในเขตพระนคร ป้อมปราบ สัมพันธวงศ์ ปทุมวัน บางรัก ราชเทวี และพญาไท
- ข) พื้นที่พักอาศัยหนาแน่นมาก กำหนดให้มีความหนาแน่นเฉลี่ย 50 คน ต่อไร่

โดยไม่เสนอแนะให้มีการขยายตัวของย่านพาณิชยกรรมมากนัก นอกจากพัฒนาบริเวณที่มีสภาพเสื่อมโทรม ที่ควรจะได้รับการพัฒนาขึ้นใหม่ให้สอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่ และควรมีการสนับสนุนให้มีการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่พาณิชยกรรมเดิมให้มีความสมบูรณ์ในตัวยิ่งขึ้น ได้แก่การจัดกลุ่มกิจกรรมและการบริการต่างๆ ให้เพียงพอ การจัดเตรียมพื้นที่จอดรถที่ได้มาตรฐาน ส่งเสริมระบบการเดินทางที่มีประสิทธิภาพและสร้างสภาพแวดล้อมในพื้นที่ให้มีคุณภาพ

การฟื้นฟูย่านพาณิชย์ริมน้ำและคลังสินค้าบริเวณท่าข้ามพระนคร กรุงเทพมหานคร
 THE RENEWAL OF RIVERFRONT COMMERCIAL AND WAREHOUSES IN SONG WAD, BANGKOK



- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
- ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- ที่ดินประเภทคลังสินค้า
- ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
- ที่ดินประเภทขนถ่ายและเกษตรกรรม
- ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
- ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
- ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย
- ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา
- ที่ดินประเภทสถาบันราชการ
- การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ



แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพฯ ปี พ.ศ.2542
 ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ปีการศึกษา 2546

แผนที่ 3.10
 Scale
 Not to Scale

• กฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคาร มีกฎหมายหลัก คือ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และ มีกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ซึ่งเกี่ยวกับการพัฒนาอาคาร โดยเฉพาะการพัฒนาอาคารสูงและข้อจำกัดในการสร้างตึกแถวทางด้านความสูงและระยะถอยร่น โดยกำหนดอาคารที่สูงเกิน 23 เมตร ให้จัดเป็นอาคารสูง โดยขนาดที่ดินต้องมีด้านกว้างที่ติดถนนไม่ต่ำกว่า 12 เมตร ส่วนถนนสาธารณะจะต้องมีความกว้างมากกว่า 10 เมตร (หรือมากกว่า 18 เมตรในกรณีที่พื้นที่อาคารรวมกันมากกว่า 30,000 ตารางเมตร) นอกจากนั้นยังมีการกำหนดระยะถอยร่นรอบอาคารไม่น้อยกว่า 6 เมตร และกำหนดค่า F.A.R สูงสุดที่ 10 และ ค่า O.S.R กำหนดไว้ร้อยละ 30 สำหรับอาคารเพื่ออยู่อาศัย และ ร้อยละ 10 สำหรับอาคารประเภทอื่นๆ จากข้อจำกัดดังกล่าวทำให้โอกาสในการพัฒนาความสูงของอาคารภายในเขตสัมพันธวงศ์เป็นไปได้ยาก เพราะขนาดถนนส่วนใหญ่แคบและแปลงที่ดินมีขนาดเล็ก (โครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่บริเวณย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์, 2544:6-7) ซึ่งหากจะพัฒนาอาคารนั้นต้องมีการรวบรวมแปลงที่ดินให้ได้มาก เพราะจะได้พัฒนาได้อย่างเต็มที่ และคุ้มกับการลงทุน นอกจากนั้นยังมีข้อบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับเขตสัมพันธวงศ์ ดังนี้

- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงอาคารบางชนิด หรือบางประเภท พ.ศ.2502-2542 : ได้กำหนดบริเวณที่ควบคุมออกเป็น 7 บริเวณ ซึ่งเขตสัมพันธวงศ์อยู่ในพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก โดยแบ่งบริเวณ (แผนที่ 3.11ข) ดังนี้

บริเวณที่ 1 ห้ามสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 20 เมตร

บริเวณที่ 2 ห้ามสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 37 เมตร

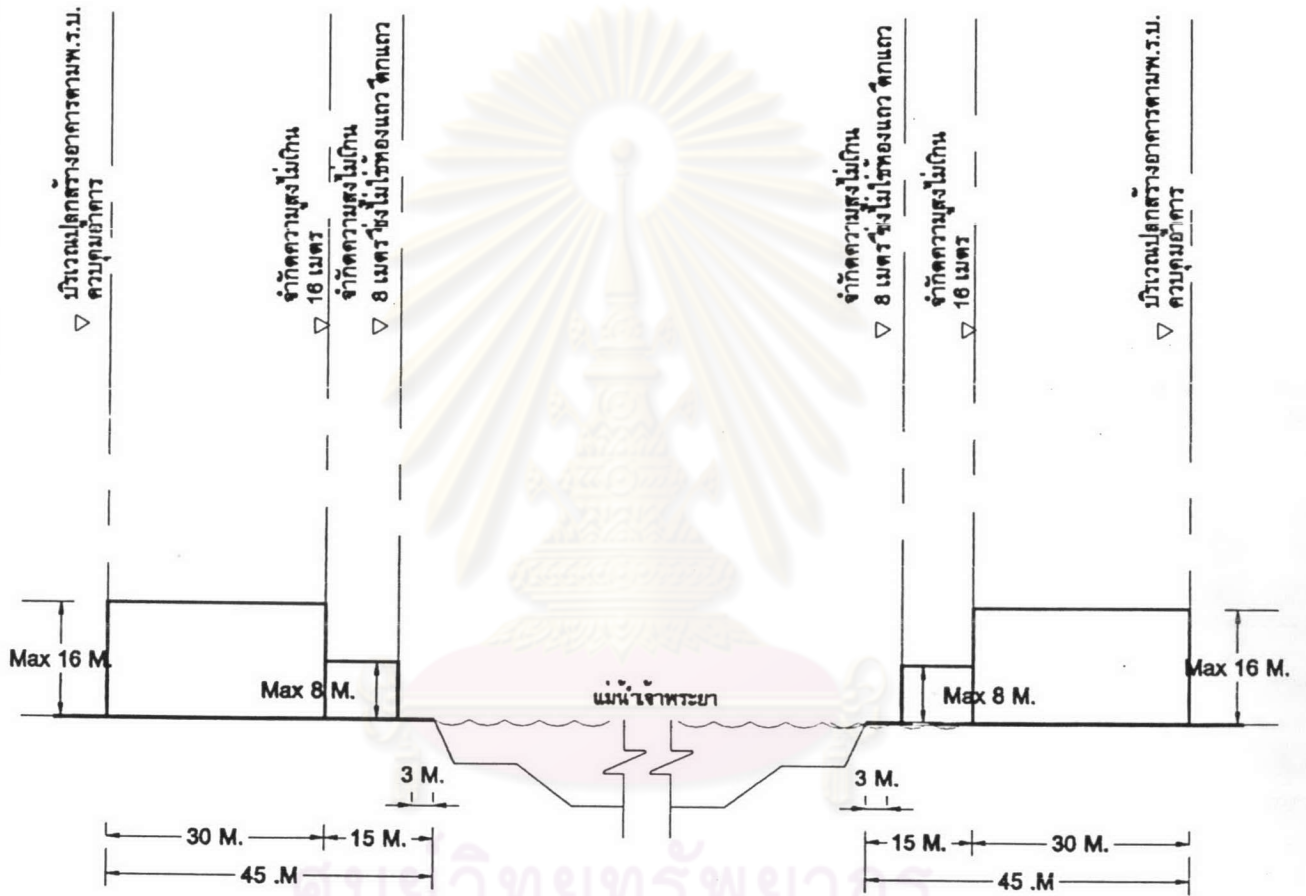
บริเวณที่ 3 ห้ามสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 16 เมตร

เขตสัมพันธวงศ์จะอยู่ในบริเวณที่ 2 และ 3 โดยในบริเวณที่ 2 กำหนดห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 37 เมตรอาจเป็นเพราะพื้นที่ต่อเนื่องกับบริเวณย่อยที่ 9 และ 10 ของบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก (แผนที่ 3.11ก) กำหนดให้สามารถสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 16 เมตรแต่ไม่เกิน 37 เมตร ซึ่งในบริเวณใกล้เคียงเป็นบริเวณรอบพระราชวังสวนจิตรลดาและกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นในจึงอาจเป็นการป้องกันในด้านความปลอดภัย ในขณะที่บริเวณที่ 3 กำหนดห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 16 เมตรในระยะ 50 เมตรรอบวัดทั้งหมด


- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง พ.ศ. 2542 : โดยพื้นที่ที่ถูกกำหนด คือ บริเวณที่ห่างจากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่งในระยะ 45 เมตร (แผนที่ 3.12) มีรายละเอียด ดังนี้

- ภายในระยะ 3 เมตร จากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่งสามารถก่อสร้างเขื่อน อุโมงค์ สะพาน ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้ว กำแพง หรือประตู
- ภายในระยะเกิน 3 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 15 เมตร จากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่งให้ก่อสร้างอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 8 เมตรซึ่งมิใช่ห้องแถวหรือตึกแถว และให้อาคารมีระยะห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร หรือมีระยะระหว่างอาคารห่างกันไม่น้อยกว่า 4 เมตร
- ภายในระยะ 15 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 45 เมตร จากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่งให้ก่อสร้างอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 16 เมตร
- การวัดความสูงให้วัดจากระดับถนนที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร
- อาคารที่มีหลังคาทรงจั่วหรือทรงทางสถาปัตยกรรมไทยให้วัดความสูงจากระดับถนนที่ใกล้ที่สุดถึงยอดผนังหรือยอดฝ้าด้านที่สูงที่สุดของชั้นที่อยู่สูงที่สุด
- ป้ายที่เป็นอาคารให้วัดความสูงจากระดับถนนที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุดของป้าย

การฟื้นฟูย่านพาณิชย์ริมน้ำและคลังสินค้าริมแม่น้ำย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร
 THE RENEWAL OF RIVERFRONT COMMERCIAL AND WAREHOUSES IN SONG WAD, BANGKOK



ศูนย์วิทยทรัพยากร
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

	แนวถอยร่นอาคารริมแม่น้ำเจ้าพระยาตามข้อบังคับกรุงเทพมหานคร	แผนที่ 3.12
	ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , ปีการศึกษา 2548	Scale Not to Scale

3.5.5 แผนพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์

จากโครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่บริเวณย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์ ปีพ.ศ. 2544 โดยภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ได้กำหนดวิสัยทัศน์ ในการพัฒนา ไว้ 3 วิสัยทัศน์ของเขตสัมพันธวงศ์ คือ

- วิสัยทัศน์ 1 เป็นย่านการค้าที่รองรับผู้มาเยือนในแต่ละวันเป็นจำนวนมากให้มีความสะดวกสบายและปลอดภัย (The convenient and safe district for day-time population)
- วิสัยทัศน์ 2 เป็นย่านการค้าที่มีเอกลักษณ์และมีความต่อเนื่องและหลากหลายมากที่สุด (The district of non-stop trading activities)
- วิสัยทัศน์ 3 เป็นย่านชุมชนจีนโพ้นทะเลที่มีความสำคัญที่สุดในประเทศ (The district of great Chinatown)

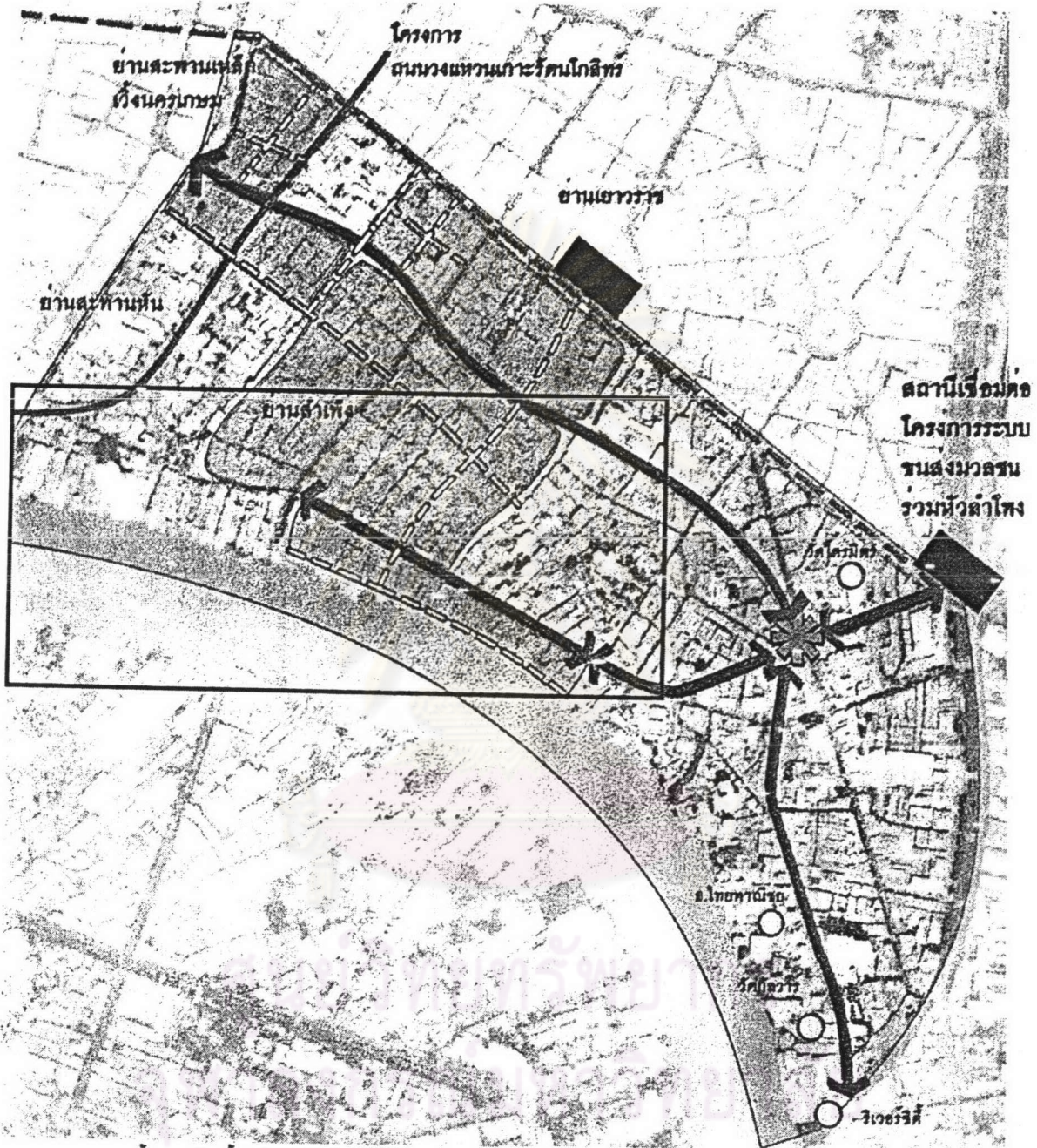
โดยทั้ง 3 วิสัยทัศน์ นั้นกำหนดเป้าหมายในการพัฒนา สรุปได้ดังนี้

1. พัฒนากิจกรรมการค้าริมถนนทั้งช่วงกลางวันและกลางคืนให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้ใช้บริการ ให้มีพื้นที่พอเพียงและปลอดภัย
2. ปรับปรุงระบบขนส่งมวลชน และการเชื่อมโยงกับระบบทางเท้าให้มีประสิทธิภาพ
3. ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการให้มีประสิทธิภาพสูงเพื่อรองรับประชากรที่มีจำนวนมาก
4. ดำรงความเป็นย่านต่างๆ โดยส่งเสริมกิจกรรมและประเพณีของชุมชนทั้งทางตรงและอ้อม
5. ปรับปรุงระบบการสัญจรภายในพื้นที่ให้มีประสิทธิภาพ

ซึ่งโครงการได้กำหนดให้พื้นที่บริเวณถนนทรงวาดและริมน้ำ ดังแผนที่ 3.13 เป็นพื้นที่เฉพาะแห่งในการปรับปรุงโดยเสนอให้มีการดำเนินการ ดังนี้

1. สนับสนุนให้มีการย้ายกิจการโกดังและค้าส่งที่ต้องมีรถบรรทุกออกไปนอกพื้นที่ เช่น ห้ามรถบรรทุกเข้าพื้นที่ และให้มีแรงจูงใจในการย้ายโกดังสินค้าไปยังย่านค้าส่งชานเมือง
2. อนุรักษ์โดยวิธีบูรณะสังขรณ์ (Restoration) อาคารที่มีคุณค่าบริเวณริมถนนทรงวาด
3. เปิดพื้นที่ริมน้ำ โดยอาศัยเทศบัญญัติกรุงเทพมหานคร ในเรื่องการห้ามก่อสร้างดัดแปลงอาคารริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาในระยะ 3 เมตร จากฝั่ง โดยปรับปรุงให้เป็นทางเดินและเชื่อมกันน้ำท่วมไปในตัว
4. เปิดพื้นที่ริมน้ำ โดยอาศัยระบบแรงจูงใจ หรือโบนัส เพื่อให้มีพื้นที่โล่งเพิ่มขึ้น โดยให้เพิ่มจำนวนชั้นได้ตามสัดส่วนพื้นที่ราบที่เสียไป ทั้งนี้จะต้องผ่อนคลายการกำหนดความสูงและ F.A.R. ให้เหมาะสม
5. ปรับปรุงพื้นที่บางบริเวณให้เป็นที่จอดรถ หรืออาคารจอดรถและสวนสาธารณะ
6. มีข้อกำหนดการพัฒนาารูปแบบอาคารใหม่ให้สอดคล้อง และรักษาสภาพแวดล้อมของอาคารเดิมริมถนนทรงวาด
7. ปรับปรุงถนนทรงวาดเป็นถนนคนเดินผนวกกับทางรถยนต์ โดยให้มีการออกแบบถนนที่ลดความเร็วของถนน (Speed Calming)

การฟื้นฟูย่านพาณิชย์กรรมและคลังสินค้าริมน้ำ ย่านทรงวาด กรุงเทพมหานคร
 THE RENEWAL OF RIVERFRONT COMMERCIAL AND WAREHOUSES IN SONG WAD, BANGKOK



- เส้นทางเดินเท้าหลัก (Pedestrian-Priority)
- เส้นทางปรับปรุงบาทวิถี 2 ฝากถนน
- ภูมิสัญลักษณ์ Chinatown
- สถานีรถไฟฟ้ามหานคร (ใต้ดิน)
- ย่านถนนคนเดิน
- พื้นที่พื้นที่ริมน้ำ
- แหล่งท่องเที่ยว, จุดสนใจในพื้นที่

ที่มา : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าคุณทหารลาดกระบัง, รายงานชิ้นสมบูรณ์ โครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่ย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์ , หน้า 7-18

	แนวทางการปรับปรุงเขตสัมพันธวงศ์ เสนอต่อสำนักผังเมือง กทม.	แผนที่ 3.13
	ภาควิชาการวางผังภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , ปีการศึกษา 2546	Scale Not to Scale

ตารางที่ 3.12 : แนวทางการพัฒนาสำหรับอาคารในกลุ่มต่างๆ ในเขตสัมพันธวงศ์

กลุ่มของอาคาร	แนวทางการพัฒนา	ค่า F.A.R. สูงสุด	ค่า O.S.R. ต่ำสุด	ความสูง	ระยะร่น	รูปแบบอาคาร	หมายเหตุ
1.อาคารอนุรักษ์ (Restoration)	อนุรักษ์ด้วยวิธีบูรณะ โดยผนวกระบบกองทุน	เท่าของเดิม	เท่าของเดิม	เท่าของเดิม	เท่าของเดิม	เหมือนของเดิมและต้องบูรณะโดยเคร่งครัด	อาคารเข้าระบบการจัดลำดับโบราณสถาน ลำดับ4
2.อาคารฟื้นฟูสภาพ (Rehabilitation)	พัฒนาแบบรักษาโครงสร้างผนวกระบบกองทุน	เท่าเดิม	เท่าเดิม	เท่าเดิม	เท่าเดิม	พัฒนาตามแนวทางการพัฒนา (Design Guidelines)	แนะนำให้ฟื้นฟูแบบไม่ตัดแปลงอาคาร จะได้ไม่ต้องมีระยะร่น
3.อาคารสร้างใหม่ (Redevelopment)	พัฒนาใหม่	4	ตามกฎหมายกระทรวง (10กับ30)	สูงสุด 16 และ 23 เมตร	ตามกฎหมายกระทรวง	พัฒนาตามแนวทางการพัฒนา (Design Guidelines)	ปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร
กรณีตึกแถว	เสนอระบบโบนัสน์เพื่อยกที่ดินด้านหน้าให้สาธารณะ	+2 กรณีนอกเขตโบราณสถานและ +1.5 กรณีในเขต	ตามกฎหมายกระทรวง (10กับ30)	สูงสุด 16 และ 23 เมตร	ด้านหน้าเว้นแต่มีโครงสร้างสูงจากพื้น 6.5 ม.	พัฒนาตามแนวทางการพัฒนา (Design Guidelines)	ต้องเพิ่มเติมข้อยกเว้นในเรื่องระยะร่นด้านหน้าในกฎหมายปัจจุบัน
4.อาคารสร้างใหม่ (Redevelopment)	พัฒนาใหม่	4	ตามกฎหมายกระทรวง (10กับ30)	สูงสุด 37 เมตร	6 เมตรโดยรอบอาคารเป็นอย่างน้อย	6 ชั้นแรก ควรเป็นไปตามแนวทางพัฒนาเพื่อให้กลมกลืน	มีโอกาสพัฒนาได้ยาก นอกจากมีการรวบรวมที่ดินได้ผืนใหญ่ และติดถนนใหญ่
กรณีอาคารสูง	เสนอระบบโบนัสน์เพื่อยกที่ดินด้านหน้าให้สาธารณะ	+2	ตามกฎหมายกระทรวง (10กับ30)	สูงสุด 37 เมตร	ตามกฎหมายและมีการร่นเพิ่มให้สาธารณะ	6 ชั้นแรก ควรเป็นไปตามแนวทางพัฒนาเพื่อให้กลมกลืน	กว้างกว่า 12 เมตร

ที่มา : รายงานขั้นสมบูรณ์ โครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่บริเวณย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์, 2544, หน้า7-42

ในการปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าวย่อมจำเป็นต้องเกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่และอาคาร โดยพื้นที่และอาคารส่วนใหญ่เป็นของเอกชน ดังนั้นรัฐบาลไม่สามารถปรับปรุงได้โดยตรง แต่จะใช้การควบคุมการพัฒนาในการดำเนินการทางอ้อมจากภาครัฐ โดยเสนอแนวทางการพัฒนาสำหรับอาคารในกลุ่มต่างๆในเขตสัมพันธวงศ์ ดังตารางที่ 3.12 เห็นว่า มีการแบ่งการพัฒนาออกเป็น 3 กลุ่ม คือ

1. อาคารอนุรักษ์ ซึ่งแนวทางในปรับปรุง คือ วิธีการบูรณะ (Restoration) โดยคงความสูง ระยะเวลา ค่าความหนาแน่นและรูปแบบไว้ให้เหมือนเดิมมากที่สุด
2. อาคารฟื้นฟู จะเป็นอาคารที่ประเมินว่ามีคุณค่าปานกลาง มีลักษณะโครงสร้างยังแข็งแรง มีการต่อเติมรูปแบบผิดรูปแบบบ้าง แต่ยังสามารถเห็นเค้าโครงอาคารเดิมอยู่ แนวทางการปรับปรุงคือ วิธีการฟื้นฟู (Rehabilitation) โดย คงโครงสร้างเดิมไว้ แต่ปรับปรุงรูปแบบอาคาร ซึ่งสามารถพัฒนาความสูง แต่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร ทางด้านความสูงและระยะถอยร่น หากไม่เพิ่มความสูงก็จะอยู่ในรูปแบบของการซ่อมแซมอาคาร
3. อาคารที่ก่อสร้างใหม่ จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายในปัจจุบัน ในด้านความสูง ระยะถอยร่น และงานระบบอาคารต่างๆ ทำให้โอกาสที่จะพัฒนาอาคารใหม่นั้นเป็นไปได้ยาก โดยเฉพาะที่ดินส่วนใหญ่เป็นของเอกชนรายย่อย และแปลงที่ดินมีขนาดเล็ก จึงทำให้ไม่สามารถพัฒนาอาคารให้มีขนาดและระยะต่างๆ ตามที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดไว้ ดังนั้นจึงได้เสนอระบบ F.A.R. Bonus หรือการให้แรงจูงใจทางการเพิ่มพื้นที่อาคาร คือ กำหนดค่า F.A.R. สูงสุดไว้ที่ 4 และความสูงที่ไม่ควรเกิน 23 เมตร ซึ่งหากสูงเกินนี้จะต้องมีระยะถอยร่นเพื่อให้รถดับเพลิงเข้าได้ 6 เมตร รอบอาคาร ดังรูป

นอกจากการสร้างแรงจูงใจในการเพิ่มพื้นที่อาคาร (F.A.R. Bonus) โครงการยังได้เสนอมาตรการในการสร้างแรงจูงใจในการปรับปรุงและฟื้นฟูอาคารในระยะแรก คือ การสนับสนุนทางการเงินโดยการให้เปล่าหรือเงินกู้ โดยปลอดดอกเบี้ยหรือดอกเบี้ยต่ำมาก โดยปัจจุบันกรุงเทพมหานครมีระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วย กองทุนฟื้นฟูกรุงรัตนโกสินทร์และบริเวณต่อเนื่องพ.ศ. 2544 โดยให้มีการจัดตั้งกองทุนที่มีวัตถุประสงค์เพื่อบูรณะปรับปรุงซ่อมแซม โดยเฉพาะอาคารภาคเอกชน ซึ่งเงินกองทุนได้มาจากทั้งภาครัฐและเอกชน โดยมีคณะกรรมการบริหารเงินกองทุนเป็นผู้เห็นชอบอนุมัติ และกำหนดหลักเกณฑ์ในการบูรณะซ่อมแซมอาคารของภาคเอกชน และนอกจากนี้ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้คำนึงถึงการอนุรักษ์อาคารให้เข้า ที่เป็นสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยมีโครงการจัดตั้งกองทุนอนุรักษ์ ซึ่งอาจจัดหาเงินทุนให้เปล่าหรือให้กู้ยืมไร้ดอกเบี้ย เพื่อการซ่อมแซมอาคาร ซึ่งแนวทางหนึ่งที่จะได้เงินทุนนี้ คือ อาจใช้การแบ่งจากผลกำไรการลงทุนและจากค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ในราคาตลาด (Cross Subsidy) มาเสริมได้

3.6 สรุปบทบาทเขตสัมพันธวงศ์

ปัจจุบันเขตสัมพันธวงศ์ เป็นเขตพาณิชย์กรรมที่สำคัญเขตหนึ่งในระดับประเทศ มีลักษณะเด่นคือความเป็นย่านการค้าที่เก่าแก่ที่มีประวัติมายาวนาน อีกทั้งลักษณะสถาปัตยกรรมอาคารส่วนใหญ่มีรูปแบบสัมพันธ์ต่อเนื่องมาจากเกาะรัตนโกสินทร์ ทำให้กิจกรรมเศรษฐกิจภายในเขตสัมพันธวงศ์มีความหลากหลาย ซึ่งจะเห็นได้ว่ามีย่านการค้าถึง 12 ย่าน โดยประกอบไปด้วยกิจกรรมการค้าส่ง-ค้าปลีก การบริการ และการท่องเที่ยว ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้สามารถดึงดูดให้ประชาชนเข้ามาทำงานในพื้นที่ ในขณะที่เดียวกันปัญหาของเขตสัมพันธวงศ์เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ศูนย์กลางเมืองมักประสบนั้นคือ พื้นที่ที่มีความแออัด หนาแน่น ก่อให้เกิดปัญหาทั้งในด้านการจราจร สภาพแวดล้อม รวมไปถึงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่ดำเนินได้ยากและช้า ทำให้ผู้ที่อยู่อาศัย

ในพื้นที่โยกย้ายไปพักอาศัยที่อื่น ซึ่งเห็นได้จากสถิติจำนวนประชากรจากปีพ.ศ.2540-2545 มีแนวโน้มลดลง (ตารางที่ 3.4) และสถิติการย้ายเข้า-ออกของประชากรในช่วงปีพ.ศ. 2540-2544(ตารางที่ 3.5) พบว่าโดยเฉลี่ยมีจำนวนประชากรย้ายออกมีมากกว่าย้ายเข้า แต่อย่างไรก็ตามเขตสัมพันธวงศ์ก็ยังคงเป็นหนึ่งในเขตที่มีความหนาแน่นอยู่ เนื่องด้วยเป็นแหล่งงานและกิจกรรมการค้าที่หลากหลายทำให้มีประชากรส่วนใหญ่เป็นประชากรที่อยู่ในรูปแบบของประชากรแฝง คือ ประชากรที่เข้ามาทำงานหรืออาศัยในพื้นที่แต่ไม่ได้มีชื่อในทะเบียนบ้านรวมทั้งประชากรที่เข้ามาใช้บริการภายในเขต เมื่อพิจารณาสถิติการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารในเขตสัมพันธวงศ์ (ตารางที่ 3.1 และ 3.2) พบว่าพื้นที่ปกคลุมอาคารมีสัดส่วนลดลงและพื้นที่ประเภทไร้สิ่งปกคลุม(รวมทั้งถนนเกาะกลาง พื้นที่โล่ง) มีสัดส่วนลดลง ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงประเภทของการใช้อาคารนั้นการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่ค้าส่งและโกดังสินค้าส่งมีแนวโน้มลดลงมากที่สุด อาจเป็นนัยที่แสดงให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงอาคารเป็นประเภทอื่นหรือกิจกรรมการค้าที่มีเปลี่ยนแปลงไปนั่นเอง

จากข้อมูลดังกล่าวทำให้หน่วยงานต่างๆเล็งเห็นถึงแนวโน้มและปัญหา จึงได้วางนโยบายและแผนพัฒนาต่างๆเพื่อพัฒนาเขตชั้นใน ไม่ว่าจะเป็นแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8และ9 และแผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 6 เน้นการอนุรักษ์และพัฒนาพื้นที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ รวมทั้งปรับปรุงพื้นที่พวบริเวณเสื่อมโทรมแออัดเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของประชาชน และ ในแผนแม่บทเพื่อการอนุรักษ์และพัฒนาการกรุงรัตนโกสินทร์ มีโครงการจัดสร้างระบบท่อรวมระบบสาธารณูปโภคหลักและระบบท่อรวมสาธารณูปโภครอง รวมไปถึงโครงการพัฒนาการคมนาคมขนส่งต่างๆ อาทิเช่น การสร้างรถไฟฟ้าใต้ดิน และการจัดทำถนนวงแหวนในกรุงรัตนโกสินทร์ เพื่อให้เกิดคมนาคมมีความเชื่อมโยงและลดปัญหาการจราจรคับคั่งภายในเมือง โดยโครงการต่างๆเหล่านี้ เป็นแนวทางหนึ่งที่สามารถแก้ปัญหาด้านบริการพื้นฐานและกายภาพเขตสัมพันธวงศ์ได้

สำหรับแนวทางการพัฒนาพื้นที่ภายในเขตเขตสัมพันธวงศ์ จากการศึกษาโครงการวางผังเฉพาะแห่งในพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่บริเวณย่านชุมชนเขตสัมพันธวงศ์ ได้กำหนดวิสัยทัศน์มุ่งเน้นความเป็นย่านการค้าและส่งเสริมความกิจกรรมการค้าต่างๆ รวมไปถึงปรับปรุงสภาพกายภาพของพื้นที่โดยเฉพาะอาคารที่มีคุณค่าซึ่งได้เสนอแนวทางที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่บริเวณถนนทรงวาดด้วย คือ การพัฒนาเป็นพื้นที่สาธารณะและพื้นที่โล่งในบริเวณริมน้ำ (จากแผนที่ 3.13) โดยการโยกย้ายกิจการโกดังและค้าส่งออกไปนอกเขต เปิดพื้นที่ริมน้ำ ปรับปรุงถนนทรงวาดให้เป็นถนนคนเดิน และพัฒนารูปแบบอาคารให้สอดคล้องกับอาคารเดิม แต่หากปรับเปลี่ยนเป็นพื้นที่เปิดโล่งทั้งหมด อาจทำให้สูญเสียรายได้จากกิจกรรมทางการค้าและโอกาสในการพัฒนาเศรษฐกิจ อีกทั้งขัดกับมูลค่าที่ดินซึ่งอยู่ในย่านใจกลางเมืองและย่านพาณิชยกรรมที่สำคัญ ดังนั้นในการฟื้นฟูเพื่อเป็นพื้นที่สาธารณะและพื้นที่เปิดโล่งอาจไม่คุ้มค่างับมูลค่าที่ดิน รวมทั้งควรสำรวจถึงทัศนคติของผู้มีส่วนได้-เสียในพื้นที่ต่อการพัฒนาพื้นที่และการยอมรับหากมีการเวนคืนที่ดิน ซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อความเป็นไปได้ในการดำเนินการ ดังนั้นการในบทต่อไปจะเป็นศึกษาสภาพกายภาพและโครงสร้างต่างๆภายในพื้นที่บริเวณย่านทรงวาดโดยการสำรวจและแบบสอบถาม เพื่อนำไปวิเคราะห์ศักยภาพและบทบาทที่เหมาะสม