

การใช้ที่ดินสภาพการกระจายและรูปแบบของตึกแถวในพื้นที่ศึกษา

ลักษณะทางกายภาพของตึกแถวที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็ก

องค์ประกอบที่แสดงลักษณะทางกายภาพของอาคารตึกแถวที่สำคัญ ได้แก่ ทำเลที่ตั้งรูปแบบการวางผังและลักษณะของตัวอาคาร

ทำเลที่ตั้งของตึกแถว (Location of Shophouses)

จากการศึกษาเบื้องต้นพบว่า อาคารตึกแถวมีทำเลที่ตั้งกระจายอยู่ทั่วไปทุกพื้นที่ของชุมชนเมืองโดยมีถนนเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของทำเลที่ตั้งอาคาร จากผลของการสำรวจเบื้องต้นในภาคสนามพบว่า การเลือกทำเลที่ตั้งของผู้ใช้อาคารมีความเกี่ยวเนื่องกับกิจกรรมการใช้อาคาร ดังนี้คือ

- กิจกรรมเกี่ยวกับการค้า ต้องการทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านชุมชนที่มีผู้คนผ่านไปมาเป็นจำนวนมาก อันได้แก่ ทำเลที่ตั้งในย่านใจกลางเมือง หรือย่านชุมชนชานเมืองในบริเวณที่ติดริมถนนใหญ่ หรือบริเวณทางแยกไปสู่ย่านพักอาศัย ตัวอย่าง เช่น ย่านประตูน้ำ สยามสแควร์ ตลาดพระโขนงและสี่แยกบางกะปิ เป็นต้น

- กิจกรรมเกี่ยวกับการพักอาศัย ต้องการทำเลที่ตั้งอาคารในย่านที่สงบเงียบปลอดภัย และอยู่ใกล้กับแหล่งงาน สถานศึกษา สถาบันต่าง ๆ รวมทั้งทำเลที่ตั้งในย่านที่มีการเดินทางไปมาสะดวก ได้แก่ ย่านหัวหมาก คลองจั่น บางเขน ซอยสวนพลู และย่านบางแค

- กิจกรรมเกี่ยวกับการบริการ ต้องการทำเลที่ตั้งในย่านชุมชนที่มีคนผ่านไปมาเป็นจำนวนมาก อยู่ใกล้กับแหล่งงานและย่านการค้าต่าง ๆ ที่มีกิจกรรมต่อเนื่องสัมพันธ์กัน เช่น ย่านหัวลำโพง ย่านสีลม ย่านสุขุมวิทและย่านเพชรบุรีตัดใหม่ ฯลฯ

- กิจกรรมเกี่ยวกับการอุตสาหกรรม ต้องการทำเลที่ตั้งที่มีความสำคัญน้อยกว่ากิจกรรมในด้านการค้าและพักอาศัย คุณสมบัติของทำเลที่ตั้งของอาคารตึกแถวประเภทนี้เป็นข้อพิจารณาในอันดับรองลงไปจากเหตุผลประการอื่นได้แก่ ราคาที่ดิน องค์ประกอบของตัวอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการ

จากการสำรวจพบว่าอาคารตึกแถวต่าง ๆ มีทำเลที่ตั้งปะปนกันอยู่ทั่วไปในทุก ๆ ย่าน ถึงแม้ว่ากิจกรรมบางประเภทจะต้องการทำเลที่มีคุณสมบัติเป็นนิคมเฉพาะตัวเช่นตึกแถวที่ทำการค้า

ภาพที่ 3.1 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งกับตำแหน่งในการวางผังอาคารตึกแถว



หรือตึกแถวพักอาศัย แต่ทำเลก็ไม่ใช่เหตุผลเดียวในการเลือกที่ตั้งของผู้ใช้อาคารตึกแถว อย่างไรก็ตามทำเลที่ตั้งก็เป็นเหตุผลที่สำคัญที่สุดประการหนึ่งในการเลือกอยู่ตึกแถวซึ่งเป็นคำตอบที่ได้รับจากการสำรวจเบื้องต้นและสอดคล้องกับผลการวิจัยของ TISCO ในเรื่องตึกแถว (TISCO, 1978: p.94) ซึ่งกล่าวถึงปัจจัยที่สำคัญในการเลือกตึกแถว 5 ประการ คือ ทำเลที่ตั้ง ราคาตึกแถว ความคุ้นเคยกับเพื่อนบ้าน สิ่งบริการต่าง ๆ และขนาดพื้นที่ใช้สอยของตึกแถว

รูปแบบการวางผังอาคารตึกแถว (Shophouse Patterns)

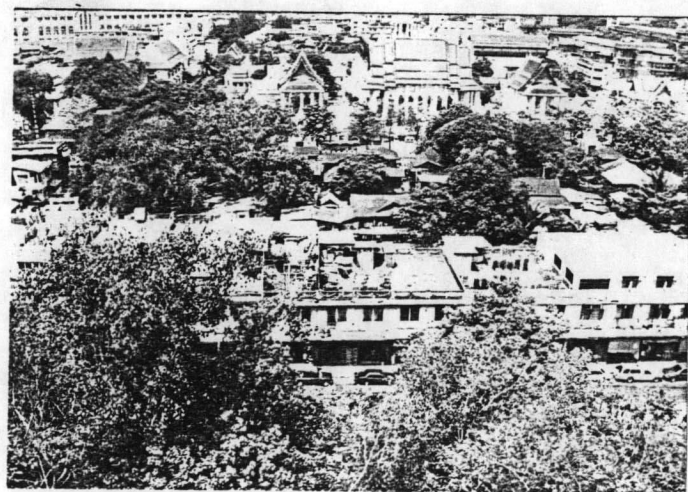
จากผลของการสำรวจสามารถสรุปรูปแบบของการวางผังชุมชนตึกแถวออกได้เป็น 3 ลักษณะ คือ

1. การวางผังในแนวเส้นตรง (Linear Pattern) เป็นลักษณะการวางผังตึกแถวแบบพื้นฐานซึ่งเกิดขึ้นในยุคต้น ๆ (ตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 4 ได้ทำการตัดถนนบำรุงเมืองแล้วทำการก่อสร้างตึกแถวขึ้นมาเป็นครั้งแรก) การวางผังในลักษณะดังกล่าวมีการวางแนวของตัวอาคารตึกแถวขนานไปกับแนวถนน โดยที่อาคารแต่ละหลังหันด้านหน้าออกสู่ริมถนน การวางผังในลักษณะนี้ได้ขยายตัวออกไปพร้อม ๆ กับการตัดถนนสายใหม่ไปสู่ชุมชนท้องถิ่นต่าง ๆ ทั่วประเทศ

2. การวางผังในแนวผสม (Mixed Pattern) เป็นการวางผังในแนวเส้นตรงผสมกับ 2 แนว ทั้งในแนวตั้งฉากและแนวขนาน ในกรณีที่ทำเลอาคารอยู่ในบริเวณทางแยก การวางผังอาคารติดแถวจะจัดให้อยู่ในแนวตั้งฉากกัน ถ้าพื้นที่ก่อสร้างอาคารอยู่ในถนนซอยมักมีการวางผังอาคารในแนวขนานเป็น 2 แถว โดยหันด้านหลังอาคารให้ชนกัน ซึ่งเป็นวิธีการที่ประหยัดพื้นที่ดินในการก่อสร้างมากที่สุด

3. การวางผังเป็นกลุ่ม (Block Pattern) ในช่วงหลักของการก่อสร้างติดแถวได้มีผู้ลงทุนจัดสรรที่ดินแปลงใหญ่ขึ้นมาเพื่อพัฒนาเป็นชุมชนติดแถวโดยเฉพาะ การวางผังอาคารติดแถวในแนวนี้ได้พิจารณาถึงทางเข้า-ทางออกของรถยนต์ และมีองค์ประกอบที่เป็นตัวศูนย์กลางของกิจกรรมในชุมชน ตัวอย่างเช่น ศูนย์การค้าสยามสแควร์ ศูนย์การค้าอินทรา ศูนย์การค้าประตูน้ำ และศูนย์การค้ารังสิต เป็นต้น

จากการศึกษาอาคารติดแถวที่มีการใช้งานแบบผสมหลายประเภทกิจกรรม พบว่ารูปแบบของการวางผังที่ส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมแบบผสมได้มากที่สุด คือ ลักษณะของการวางผังเป็นกลุ่ม (Block Pattern) เนื่องจากการวางผังอาคารในลักษณะนี้เอื้ออำนวยต่อความสัมพันธ์ของกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในกลุ่ม และก่อให้เกิดรูปแบบของการสัญจรที่สะดวกต่อผู้ใช้อาคารมากที่สุด



ภาพรูปแบบการวางผังอาคารติดแถวในกรุงเทพมหานคร (Shophouse Patterns)



1. การวางผังตึกแถวในแนวเส้นตรง (Linear Pattern)



2. การวางผังตึกแถวในแนวผสม (Mixed Pattern)



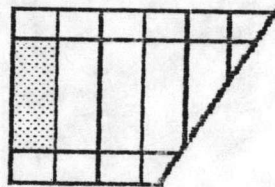
3. การวางผังตึกแถวเป็นกลุ่ม (Block Pattern)

หมายเหตุ รูปแบบการวางผังตึกแถวเป็นกลุ่มมักมีองค์ประกอบอาคารที่เป็นศูนย์กลางของกิจกรรมเพื่อดึงดูดประชาชนให้เข้าไปใช้อาคารตึกแถวโดยรอบ ได้แก่ ตลาด โรงภาพยนตร์ และห้างสรรพสินค้า เป็นต้น

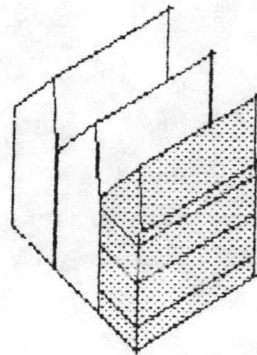
การใช้พื้นที่ภายในอาคารตึกแถว (Space Utilization in Shophouses)

การใช้พื้นที่ในตึกแถว มีการแบ่งแยกการใช้พื้นที่ออกเป็นประเภทใหญ่ ๆ ได้ดังนี้

1. General Rowhouses คือการใช้พื้นที่ในอาคารแถวแบบปกติทั่วไปกล่าวคือเจ้าของอาคารเป็นผู้ใช้พื้นที่ภายในอาคารทั้งหมด ตั้งแต่ชั้นล่างในระดับพื้นดินไปจนถึงชั้นบนสุดของอาคารหน่วยนั้น ๆ (ดังภาพ)

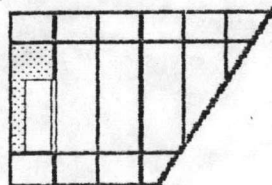


PLOT PLAN

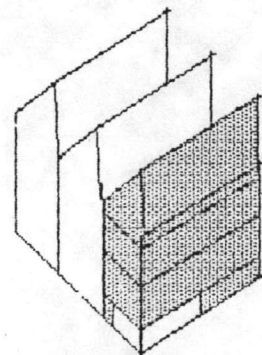


ISOMETRIC

2. Space-Separated Rowhouses คือ อาคารแถวที่แบ่งแยกพื้นที่ใช้สอยออกเป็น ส่วน ๆ เพื่อให้ผู้อื่นเช่าทำการค้า หรือประกอบกิจการรายย่อย การใช้สอยพื้นที่แบบนี้มักอยู่ในย่านธุรกิจการค้าและย่านชุมชนหนาแน่น บริเวณเขตชั้นในของกรุงเทพฯ ซึ่งมีการก่อสร้างอาคารแออัดเต็มพื้นที่แล้ว และเป็นทำเลดี เช่น ย่านพาหุรัด สำเพ็ง สีลม และประตูน้ำ

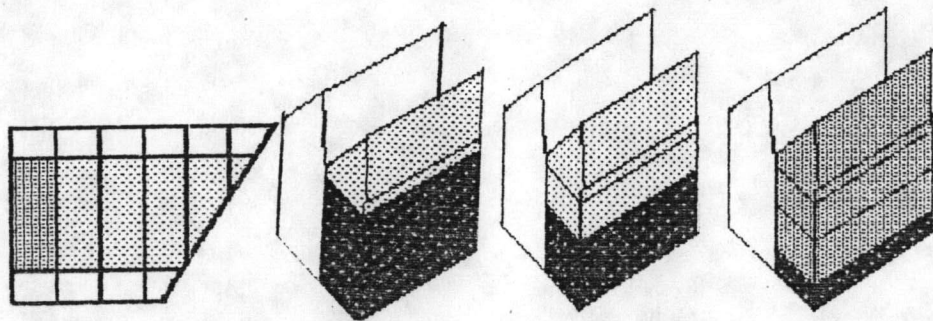


PLOT PLAN



ISOMETRIC

3. Stacked Rowhouses คือ การใช้พื้นที่ในอาคารตึกแถวแบบแยกชั้นกันโดยการแยกพื้นที่ประกอบกิจกรรม และแยกประโยชน์ใช้สอย มีทั้งแบบแยกพื้นที่ชั้นเดียว และแยกพื้นที่หลายชั้น การใช้พื้นที่ภายในอาคารตึกแถวแบบนี้มักเนื่องมาจากสาเหตุที่ว่า เจ้าของไม่สามารถใช้พื้นที่ได้หมดทั้งอาคารอย่างคุ้มค่า หรือว่าทำเลนั้นเหมาะสมที่จะใช้ประกอบกิจการอื่น ซึ่งเจ้าของไม่ประสงค์ที่จะทำ เช่น เจ้าของพักอาศัยอยู่ชั้นบนของอาคารชั้นล่างให้ผู้อื่นเช่าทำการค้าหรือเจ้าของพักอาศัยอยู่ 2 ชั้นบนของอาคารส่วนชั้นล่างให้ผู้อื่นเช่าทำสำนักงาน ร้านค้า หรืออื่น ๆ



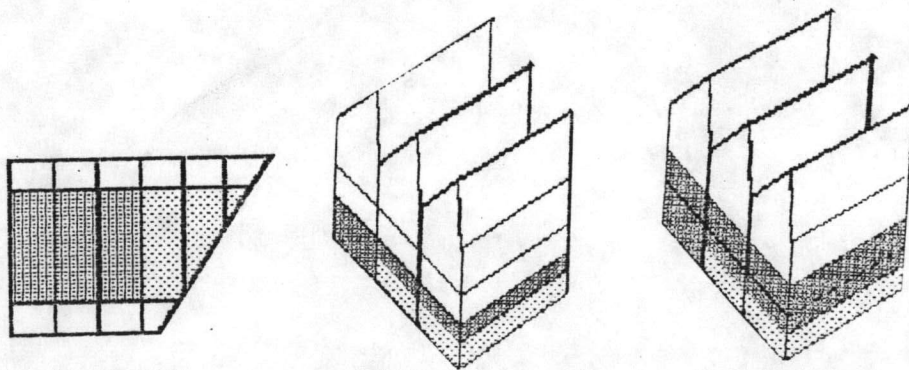
PLOT PLAN

1-FLOOR STACKED

2-FLOOR STACKED

3-FLOOR STACKED

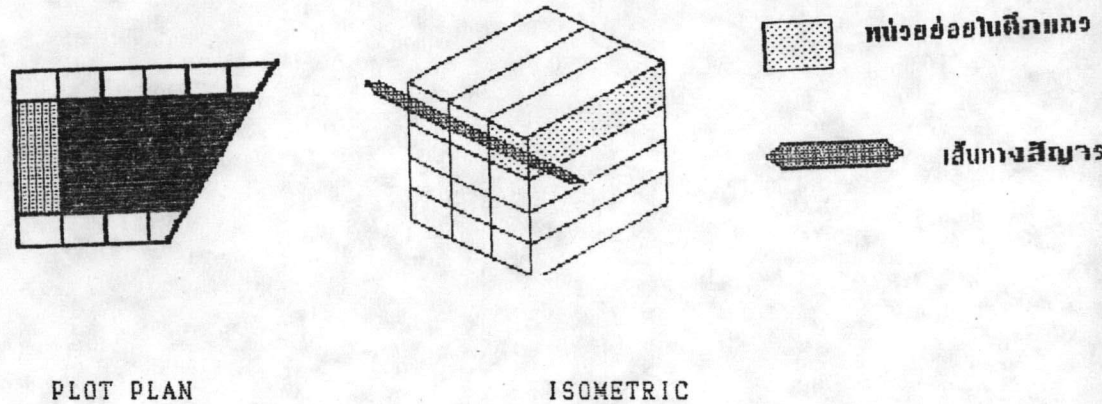
4. Combine Stacked Rowhouses เป็นการ ใช้พื้นที่แยกชั้นในอาคารแถวจำนวนหลาย ๆ หน่วยติดต่อกัน โดยมีทางเดินและทางเข้าออกร่วมกัน เจ้าของมักใช้พื้นที่ชั้นล่างของอาคารประกอบการค้าให้ผู้อื่นเช่าชั้นบน หรือเจ้าของอาจประกอบกิจการส่วนบนของอาคารแล้วให้ผู้อื่นเช่าทำการค้าในส่วนล่างก็มี โดยมากที่สำรวจพบเป็นกิจกรรมประเภทร้านค้ากับโรงแรมหรือร้านอาหารกับห้องพักในตึกแถว เป็นต้น



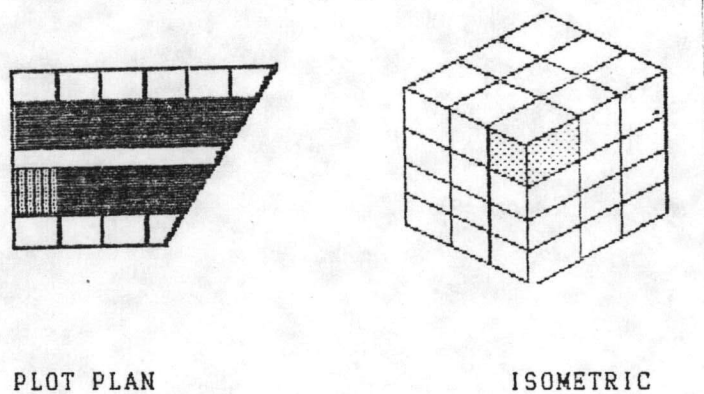
PLOT PLAN

COMBINE STACKED ROWHOUSES ISOMETRIC

5. Stacked Units Rowhouses คืออาคารแถวที่แบ่งแยกออกเป็นหน่วยย่อย ๆ ในแต่ละชั้นแยกออกจากกันเด็ดขาด การใช้พื้นที่ในแต่ละหน่วยแบ่งแยกไม่ปะปนกัน ส่วนใหญ่ใช้เป็นพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยในตึกแถว หรือถ้าอยู่ในย่านการค้าก็เป็นห้องเช่าให้ทำการค้าหรือที่เรียกว่าร้านค้าเช่า (Rental Shops) ตัวอย่างเช่น แฟลตดินแดง ร้านค้าย่อยในตลาดนาหรีด และร้านค้าย่อยในกลุ่มโรงพยาบาลนตัสยามและลิโด้ เป็นต้น



6. Slab Block Apartments Rowhouses เป็นการใช้นพื้นที่อาคารในลักษณะเดียวกับในข้อ 5 แต่หน่วยของอาคารถูกแบ่งแยกออกไปเป็นหน่วยย่อย ๆ โดยมีทางเดินสัญจรติดต่อเชื่อมอยู่ตรงกลางระหว่างหน่วยต่าง ๆ เช่น ตึกแถวที่ทำเป็นศูนย์การค้าย่อย (BONANSA) ในศูนย์การค้าสยาม เป็นต้น



ลักษณะของอาคารตึกแถวที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็ก (Industry In Shophouses Characteristics)

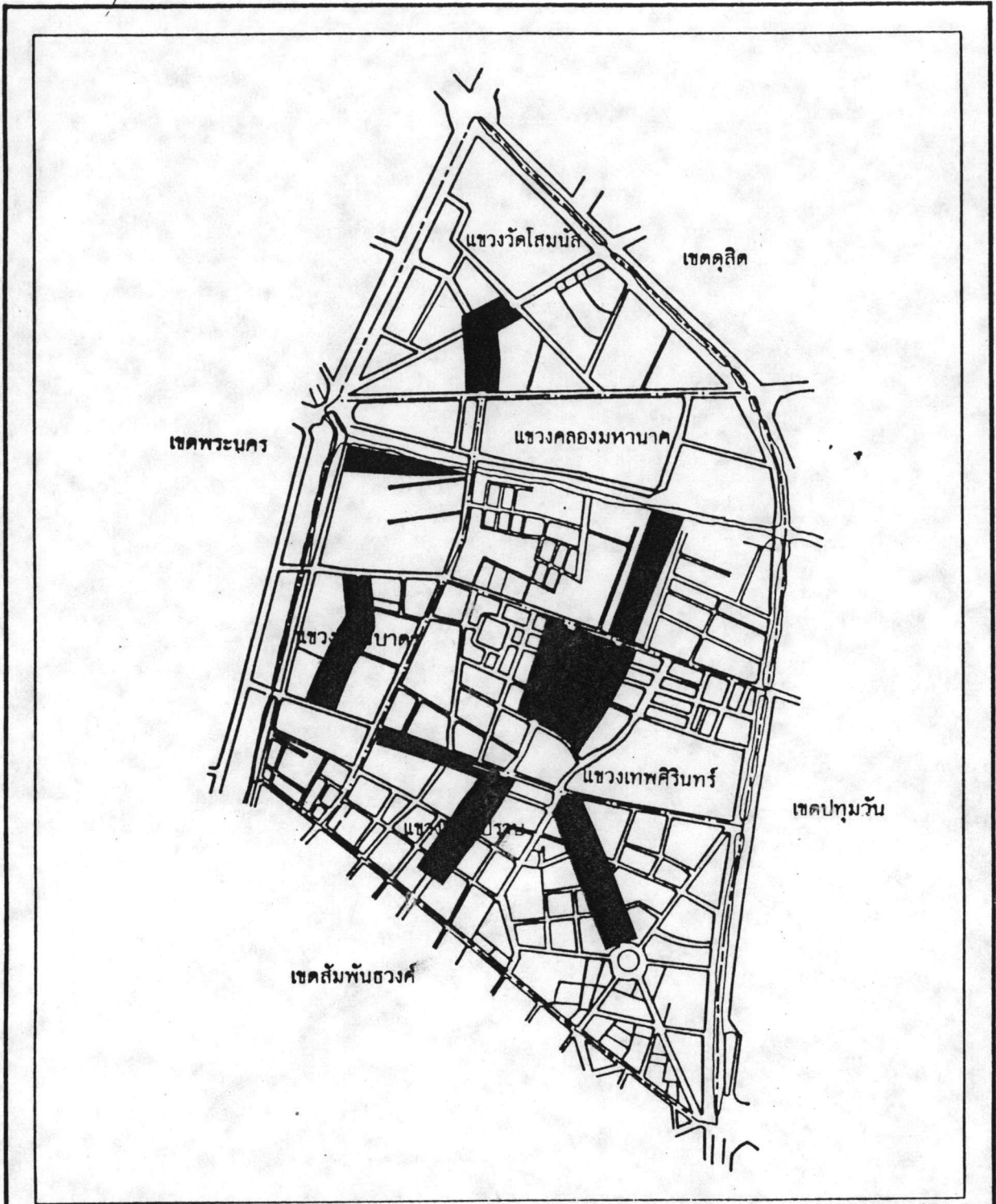
องค์ประกอบที่สำคัญที่แสดงลักษณะของอาคารตึกแถวที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรม ได้แก่ รูปแบบการวางผัง อาคาร ขนาดของพื้นที่ใช้สอย ความกว้าง ยาว จำนวนชั้น ของอาคาร ส่วนประกอบต่าง ๆ ของอาคาร

จากการสำรวจข้อมูลเบื้องต้นว่า เขตป้อมปราบศัตรูพ่ายเป็นเขตที่มีการประกอบอุตสาหกรรมในอาคารตึกแถวหนาแน่นที่สุด ดังตารางที่ ดังนั้นผู้ศึกษาจึงทำการสำรวจข้อมูลลักษณะของอาคารตึกแถวที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กเฉพาะเขตป้อมปราบศัตรูพ่ายเท่านั้น ซึ่งจะกล่าวถึงต่อไปนี้

ในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย มีการใช้ที่ดินประกอบอุตสาหกรรมในปี พ.ศ. 2529 จำนวน 30,520 ไร่ คิดเป็น 2.61 เปอร์เซ็นต์ ของพื้นที่เขต ในเขตชั้นใน ซึ่งเป็นเขตเมืองเก่า เขตป้อมปราบศัตรูพ่ายมีความหนาแน่นในการประกอบอุตสาหกรรมมากที่สุด

จากการสำรวจ เบื้องต้น(สังเกต) พบว่าในเขตป้อมปราบศัตรูพ่ายมีการประกอบอุตสาหกรรม 2,130 แห่ง โดยแยกเป็น รายแขวงดังนี้

1. แขวงโสมนัส 513 แห่ง
 2. แขวงมหานคร 327 แห่ง
 3. แขวงเทพศิรินทร์ 295 แห่ง
 4. แขวงบ้านบาตร 545 แห่ง
 5. แขวงป้อมปราบ 450 แห่ง
- รวม 2,130 แห่ง



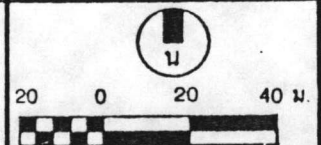
การศึกษาความเหมาะสมของการใช้ที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กในการพัฒนาเมือง
กรณีศึกษา เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย

แสดง ย่านที่ประกอบอุตสาหกรรมในแขวงต่าง ๆ

แผนที่

สัญลักษณ์

■ ย่านอุตสาหกรรม



ที่มา จากการสำรวจ

ภาควิชาการวางแผนที่ดินและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

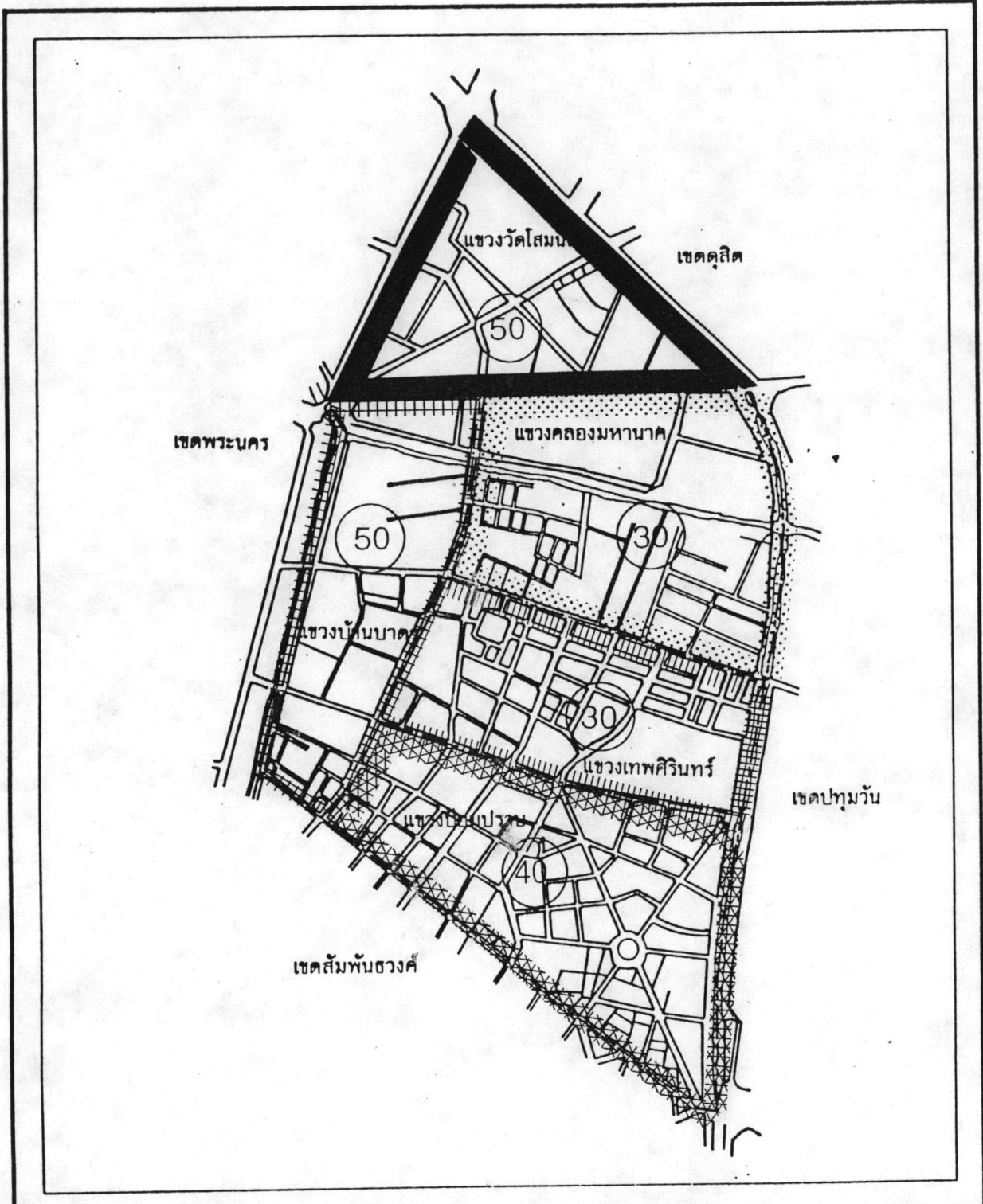
ดังนั้นผู้ศึกษาจึงเลือกใช้แบบสอบถาม 200 ตัวอย่าง โดยประมาณ 10 เปอร์เซ็นต์
ของจำนวนสถานประกอบอุตสาหกรรม ในเขตป้อมปราบศัตรูพ่ายโดยแยกแบบสอบถาม ตามราย
แขวงดังนี้

1. แขวงโสมนัส	50	ชุด
2. แขวงมหานคร	30	ชุด
3. แขวงเทพศิรินทร์	30	ชุด
4. แขวงบ้านบาตร	50	ชุด
5. แขวงป้อมปราบ	40	ชุด
รวม	200	ชุด


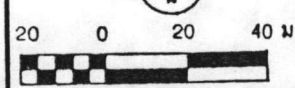
ตาราง 3.1 ตารางการใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2529 ในเขตชั้นในกรุงเทพมหานคร

เขต	พื้นที่เขต		นักอาศัย		พาณิชย์กรรม		อุตสาหกรรม		สถานที่ราชการ	
	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%
พระนคร	3,460	100	733	21.18	428	12.4	37.837	1.1	688.4	19.8
ป้อมปราบ	1,207	100	350	29.20	229	19.0	31.520	2.6	67.7	5.6
ปทุมวัน	5,230	100	1,027	19.63	720	13.8	34.410	0.6	672.2	12.8
สัมพันธวงศ์	885	100	163	18.37	277	31.3	7.611	0.8	12.2	1.4
บางรัก	3,460	100	1,124	32.49	874	25.2	50.975	1.4	172.2	4.9

ที่มา กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร



การศึกษาความเหมาะสมของการใช้ที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กในการพัฒนาเมือง
กรณีศึกษา เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย

แสดง จำนวนแบบสอบถามแยกตามรายแขวง		แผนที่
สัญลักษณ์	แขวงวัดโสมนัส	50 ชุด
	แขวงคลองมหานาค	30 ชุด
	แขวงเทพศิรินทร์	30 ชุด
	แขวงบ้านบาตร	50 ชุด
	แขวงป้อมปราบ	40 ชุด
ที่มา		  ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ขนาดความกว้างและความยาวของอาคารตึกแถวที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรม อาคารที่ทำการสำรวจแบ่งออกเป็น 5 กลุ่มโดยแบ่งตามแขวงที่ตั้งของอาคารถึง 1.แขวง วัดโสมนัส 2. แขวงคลองมหานาค 3. แขวงเทพศิรินทร์ 4. แขวงบ้านบาตร 5. แขวงป้อมปราบ

ขนาดความกว้างของตึกแถว แต่ละหน่วยที่สำรวจพบ มีความกว้างน้อยที่สุด 3.00 เมตร ตั้งอยู่ที่ แขวงป้อมปราบ ส่วนอาคารตึกแถวที่มีความกว้างมากที่สุด 5.50 เมตร อยู่ที่ แขวงบ้านบาตร

ขนาดความกว้างของตึกแถวที่พบมากที่สุดอยู่ระหว่าง 3.50-4.00 เมตร ซึ่งเป็นขนาดที่ตราอยู่ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และอยู่ในช่วงที่ประหยัดที่สุดสำหรับการก่อสร้าง

ตารางที่ 3.2 แสดงความกว้างของอาคารตึกแถวที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรมในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย

ความกว้างของตึกแถว เมตร	แขวงโสมนัส		แขวงมหานาค		แขวงเทพศิรินทร์		แขวงบ้านบาตร		แขวงป้อมปราบ		รวม	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
2.50-3.00	1	2	-	-	-	-	-	-	2	5	3	1.5
3.01-3.50	18	36	10	33.3	11	33.3	13	26	11	27.5	63	31.5
3.51-4.00	20	40	11	36.3	13	43.3	18	36	15	37.5	77	38.5
4.01-4.50	8	16	7	23.3	5	16.6	12	24	7	17.5	39	19.5
4.51-5.00	3	6	2	6.6	1	3.3	5	10	5	12.5	16	8
5.01-5.50	-	-	-	-	-	-	2	4	-	-	2	1
รวม	50	100	30	100	30	100	50	100	40	100	200	100

ความยาวของตึกแถวที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรมในเขตป้อมปราบมีขนาดความยาวแตกต่างกันออกไปตั้งแต่ 8.00 เมตร จนถึง 20 เมตรเศษ ทั้งนี้แล้วแต่ขนาดของที่ตั้งและการวางผังอาคารจากการสำรวจพบว่า อาคารที่มีความยาวระหว่าง 10-12 เมตร มีจำนวนมากที่สุด ส่วนอาคารตึกแถวเก่าที่สร้างมานานจะมีขนาดค่อนข้างเล็ก ความลึกของอาคารเพียง 8-10 เมตร ส่วนอาคารที่สร้างในยุคนี้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานระหว่าง 12-14 เมตร เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งจะขึ้นกับความประหยัดในด้านโครงสร้าง และวัสดุก่อสร้างด้วย

ตารางที่ 3.3 แสดงความลึกของอาคารตึกแถวที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรมในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย

ความลึกของตึกแถว เมตร	แขวงโลมนัส		แขวงมหานาค		แขวงเทพศิรินทร์		แขวงบ้านบาตร		แขวงป้อมปราบ		รวม	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
8.00-10.00	6	12	4	13.3	5	16.6	7	14	6	15	28	14
10.01-12.00	18	36	11	36.6	12	40	20	40	15	37.5	76	38
12.01-14.00	12	24	8	26.6	7	23.3	16	32	12	30	55	27.5
14-01-16.00	11	22	4	13.3	5	16.6	4	8	6	15	30	15
16.01-18.00	4	8	2	6.6	1	3.3	3	6	1	2.5	11	5.5
รวม	50	100	30	100	30	100	50	100	40	100	200	100

จำนวนชั้นของตึกแถวที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็ก

อาคารที่สำรวจพบส่วนใหญ่จะมีความสูงระหว่าง 2 ชั้น อาคารตึกแถวรุ่นเก่า จะมีความสูงระหว่าง 2 ชั้น ส่วนอาคาร ยุคปัจจุบันส่วนใหญ่จะมีความสูง 3-4 ชั้น แต่จากการสำรวจพบว่า บางส่วนมีการต่อเติมอาคารตึกแถวเดิมให้มีความสูงเพิ่มขึ้นไปอีก โดยส่วนใหญ่ไม่ได้ขออนุญาตต่อเติมอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมายแต่อย่างใด สาเหตุที่มีการต่อเติมไม่มากเนื่องจากส่วนใหญ่เป็นการเช่าที่ดินหวังเช่าทั้งอาคารและที่ดิน โดยมีระยะเวลาเช่าที่แน่นอน

ตารางที่ 3.4 แสดงจำนวนชั้นของอาคารตึกแถวที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรมในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย

จำนวนชั้นของตึกแถว ชั้น	แขวงโสมนัส		แขวงมหานาค		แขวงเทพศิรินทร์		แขวงบ้านบาตร		แขวงป้อมปราบ		รวม	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
2-2.5	23	46	18	60	17	56.6	28	56	19	47.5	105	52.5
3-3.5	16	32	10	33.3	10	33.3	19	38	14	35	69	34.5
4-4.5	11	22	2	6.6	7	10	3	6	7	17.5	26	13
รวม	50	100	30	100	30	100	50	100	40	100	200	100

ตารางที่ 3.5 แสดงจำนวนตึกแถวที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรมในเขตป้อมปราบ ที่เคยต่อเติมอาคาร

จำนวนตึกแถวที่ เคยต่อเติมอาคาร	แขวงโสมนัส		แขวงมหานาค		แขวงเทพศิรินทร์		แขวงบ้านบาตร		แขวงป้อมปราบ		รวม	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
เคยต่อเติม	10	20	4	13.3	3	10	9	22.5	11	22	37	18.5
ไม่เคยต่อเติม	40	80	26	86.7	27	90	31	77.5	39	78	163	81.5
รวม	50	100	30	100	30	100	50	100	40	100	200	100

ขนาดพื้นที่ของอาคารตึกแถวที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรมในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย

จากการสำรวจพบว่าอาคารตึกแถวที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรมในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย มีพื้นที่เฉลี่ยของอาคาร ประมาณ 50-100 ตารางเมตร

ตารางที่ 3.6 แสดงขนาดพื้นที่ของอาคารตึกแถวที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรมในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย

ขนาดพื้นที่ของอาคาร เมตร	แขวงโสมนัส		แขวงมหานาค		แขวงเทพศิรินทร์		แขวงบ้านบาตร		แขวงป้อมปราบ		รวม	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
1-49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50-100	23	46	18	60	17	56.6	28	56	19	47.5	105	52.5
101-150	16	32	10	33.3	10	33.3	19	38	14	35	69	34.5
151-200	11	22	2	6.7	3	6.7	3	6	7	17.5	26	13
มากกว่า 200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม	50	100	30	100	30	100	50	100	40	100	200	100
ค่าเฉลี่ยพื้นที่												

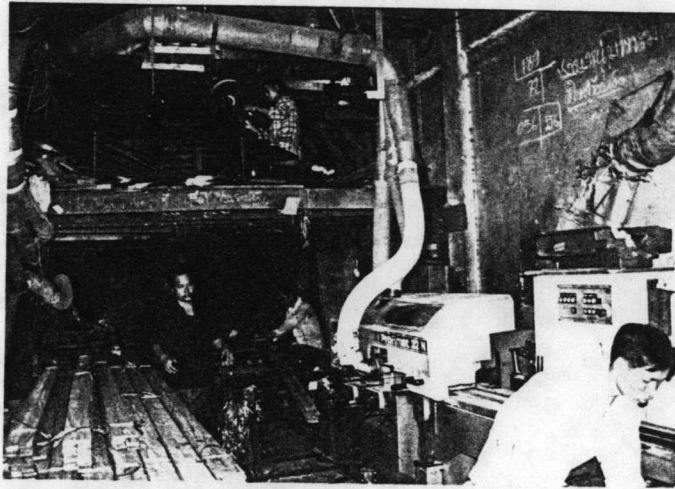
การใช้พื้นที่ประกอบกิจการอุตสาหกรรมในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย

จากการสำรวจพบว่าอาคารตึกแถวที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรมในเขตป้อมปราบส่วนใหญ่จะ
ใช้พื้นที่อาคารเพื่อประกอบกิจการ ต่ำกว่า 50 ตารางเมตร โดยส่วนใหญ่ใช้พื้นที่ชั้นล่างประ
กอบกิจการ

ตารางที่ 3.7 แสดงการใช้พื้นที่ประกอบกิจการ ในตึกแถวเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย

การใช้พื้นที่ประกอบ กิจการ	แขวงโลมนัส		แขวงมหานาค		แขวงเทพศิรินทร์		แขวงบ้านบาตร		แขวงป้อมปราบ		รวม	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
ต่ำกว่า 50	38	76	26	86.6	25	83.3	40	80	36	90	165	82.5
50-100	11	22	1	3.4	5	16.7	8	16	4	10	29	14.5
101-150	1	2	2	6.6	-	-	1	2	-	-	4	2
151-200	-	-	1	3.4	-	-	1	2	-	-	2	1
มากกว่า 200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม	50	100	30	100	30	100	50	100	40	100	200	100
ค่าเฉลี่ยพื้นที่												

จากการสำรวจพบว่า อาคารตึกแถวที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรมในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย จะอยู่ในประเภท 1. General Rowhouses กล่าวคือ เจ้าของอาคารเป็นผู้ใช้ ทั้งนี้ อาคารทั้งหมดตั้งแต่ชั้นล่างไปจนถึงชั้นบนสุดของอาคารนั้น ๆ โดยชั้นล่างใช้ประกอบกิจการชั้นลอย หรือชั้นสองเป็นที่เก็บของ ชั้นต่อไปเป็นที่อยู่อาศัย บางอาคารอาจใช้ที่ว่างหน้าอาคารหรือถนนเป็นที่เก็บของ ซึ่งจะมีปัญหาคือ ขวางทางจราจรตามภาพ



รูปที่ ๑ แสดงการใช้พื้นที่ชั้นล่างอาคารประกอบกิจการ



รูปที่ ๒ แสดงการเก็บของบริเวณที่ว่างของอาคาร

ตารางที่ 3.8 แสดงสัดส่วนประเภทอุตสาหกรรมที่ทำการสำรวจในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย

ประเภทของ อุตสาหกรรม	แขวงโสมนัส		แขวงมหานาค		แขวงเทพศิรินทร์		แขวงบ้านบาตร		แขวงป้อมปราบ		รวม	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
ผลิตอาหารและเครื่องดื่ม	7	14	1	3.3	7	23.3	9	18	8	20	32	16
ผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูปและ เส้นใยสังเคราะห์	9	18	3	10	8	26.6	4	8	1	2.5	25	12.5
ผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับกระดาษ และเคมีภัณฑ์	14	28	6	20	1	3.3	2	4	2	5	25	12.5
ผลิตเครื่องจักรอุปกรณ์ และผลิตภัณฑ์โลหะ	8	16	11	36.6	5	16.6	7	14	17	42.5	48	24
ซ่อมแซมเครื่องจักร	9	18	5	16.6	5	16.6	10	20	8	20	37	18
ผลิตภัณฑ์ไม้และพลาสติก	3	6	4	13.3	4	13.3	18	36	4	10	33	16
รวม	50	100	30	100	30	100	50	100	40	100	200	100

ขนาดของอุตสาหกรรมที่สามารถใช้тикแถวเป็นสถานประกอบการได้นั้น จากการสำรวจส่วนใหญ่จะเป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็กที่มีจำนวนคนงานไม่เกิน 5 คน เนื่องจากติดขัดจำกัดของพื้นที่ประกอบการ

ตารางที่ 3.9 แสดงจำนวนคนงานในติกแถวที่ประกอบอุตสาหกรรมในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย

จำนวนคนงาน ในสถานประกอบการ	จำนวนคนงาน	
	คน	%
น้อยกว่า 50 คน	134	67
6-10 คน	58	29
11-15 คน	8	4
รวม	200	100

ประเภทและขนาดของอุตสาหกรรมที่สามารถใช้ติกแถวประกอบกิจการ

จากการวัดจำแนกองค์ประกอบของโรงงานอุตสาหกรรมทั้งหมดโดยยึดเอาการจัดประเภทอุตสาหกรรมตามกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร เป็นหลัก โรงงานอุตสาหกรรมในเขตป้อมปราบศัตรูพ่ายสามารถแบ่งออกเป็นประเภทใหญ่ ๆ ได้ 7 ประเภท คือ

1. ผลิตภัณฑ์และเครื่องตี
2. ผลิตภัณฑ์สำเร็จรูปและเส้นใยสังเคราะห์
3. ผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับกระดาษและเคมีภัณฑ์
4. ผลิตภัณฑ์จักรอุปกรณ์และผลิตภัณฑ์ ฯลฯ
5. ซ่อมแซมเครื่องจักร
6. ผลิตภัณฑ์ไม้และพลาสติก

จากการสำรวจเบื้องต้นพบว่ามีการประกอบอุตสาหกรรมในอาคารตึกแถวครบทุกประเภท จากการวิจัยพบว่า การผลิตเครื่องจักร อุปกรณ์ และผลิตภัณฑ์โลหะ มีจำนวนมากที่สุด จำนวนน้อยที่สุดคือการผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป และเส้นใยสังเคราะห์ รวมทั้งผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับกระดาษและเคมีภัณฑ์มีจำนวนห้องเท่ากัน



การศึกษาความเหมาะสมของการใช้ที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กในการพัฒนาเมือง
กรณีศึกษา เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย

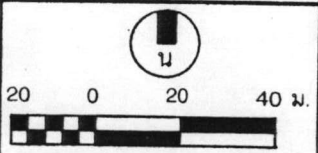
แสดง การใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2529

แผนที่

สัญลักษณ์

- | | | | | | |
|--|----------------|--|-------------------|--|-------------|
| | ที่พักอาศัย | | ศาสนสถาน | | สาธารณูปโภค |
| | พาณิชยกรรม | | อุตสาหกรรม | | เกษตรกรรม |
| | สถานที่ราชการ | | คลังสินค้า | | ที่ว่าง |
| | สถาบันการศึกษา | | ที่พักผ่อนหย่อนใจ | | |

ที่มา กองผังเมือง กทม.



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย









การศึกษาความเหมาะสมของการใช้ที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กในการพัฒนาเมือง
กรณีศึกษา เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย

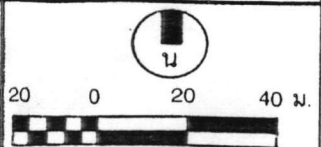
แสดง การใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2536

แผนที่

สัญลักษณ์

- | | | | | | |
|---|----------------|---|-------------------|---|-------------|
|  | ที่พักอาศัย |  | ศาสนสถาน |  | สาธารณูปโภค |
|  | พาณิชยกรรม |  | อุตสาหกรรม |  | เกษตรกรรม |
|  | สถานที่ราชการ |  | คลังสินค้า |  | ที่ว่าง |
|  | สถาบันการศึกษา |  | ที่พักผ่อนหย่อนใจ | | |

ที่มา จากการสำรวจ



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย