

171166

ทิพย์สุคนธ์ สุปิน: แนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร (THE GUIDELINES FOR COMMERCIAL LANDUSE IN SAMAPHANTHAWONG DISTRICT, BANGKOK) อ.ที่ปรึกษา : ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุวิธนา ธาดานิติ อ.ที่ปรึกษาร่วม : ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ระห์ตร โรจนประดิษฐ์, 178 หน้า ISBN 947-53-1958-9

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

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

ในการวิจัยครั้งนี้ ได้เสนอแนะแนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเขตสัมพันธวงศ์ เพื่อสนับสนุนให้การใช้ที่ดินเกิดประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ ประกอบด้วย การกำหนดนโยบายการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับย่านการค้าแต่ละประเภท แบ่งเป็น พาณิชยกรรมศูนย์กลางการค้า คือ ย่านสำเพ็ง หัวเมียด ย่านตั้งโต๊ะกั้ง วัดเกาะ และย่านเยาวราช พาณิชยกรรมพื้นที่ริมน้ำ (Waterfront) คือ ย่านทรงวาดและริมแม่น้ำเจ้าพระยา และพาณิชยกรรมย่านการค้าเก่า คือ ย่านเวียงนครเกษม และย่านพาดสาย ย่านเขียนกงและการค้าอะไหล่เครื่องเหล็ก นอกจากนี้งานวิจัยยังได้ระบุปัญหาและข้อคิดเห็นของประชาชนนำมาพิจารณาเสนอแนวทางเพื่อคงความเป็นเอกลักษณ์ของย่านการค้า และรองรับความเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในอนาคต

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา การวางผังเมือง
ปีการศึกษา 2547

ลายมือชื่อผู้จัดทำ.....ทิพย์สุคนธ์ สุปิน
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....สุวิธนา ธาดานิติ
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....ระห์ตร โรจนประดิษฐ์

171166

457 41320 25: MAJOR URBAN AND REGIONAL PLANNING

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

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

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

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

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

Department Urban and Regional Planning Student's signature *[Signature]*
Field of study Urban Planning Advisor's signature *[Signature]*
Academic Year 2004 Co-advisor's signature *[Signature]*