



## รายการอ้างอิง

- กจช. ร.5 ยธ. 9/69 ที่ 151/5710 “คำกราบบังคมทูลของกรมหมื่นมหิศรราชหฤทัย เสนาบดี  
กระทรวงพระคลังมหาสมบัติ”. 10 มกราคม ร.ศ.123.
- กจช. ร.5 ยธ. 9/67 “พระราชบัญญัติสร้างถนนหลวงภายในบริเวณกรุงเทพ”. (ร.ศ.123).
- กจช. ร.5 ยธ. 9/1 ที่ 169/7 “คำกราบบังคมทูลของเจ้าฟ้ากรมขุนนริศรานุวัดติวงศ์ เสนาบดี  
กระทรวงโยธาธิการ”. 22 พฤษภาคม ร.ศ.111.
- ณัฐวุฒิ สุทธิสงคราม, สมเด็จพระเจ้าพระยาศรีสุริยวงศ์มหาบุรุษ, เล่ม 1, พระนคร: เทพพิศาล,  
2504.
- ดำรงศรีราชานุภาพ, สมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว, กรุงเทพฯ: สมาคมสังคมศาสตร์แห่งประเทศไทย,  
ไทย, 2506.
- นครบาล, กระทรวง. กรมศุขาภิบาล เรื่องที่ 7 เล่มที่ 1 “เรื่องงบประมาณปี 119”. ร.ศ.118-120.
- นครบาล, กระทรวง. กรมศุขาภิบาลฝ่ายเหนือ ที่ 15/103 “พระยามหาเทพเจ้ากรมศุขาภิบาลฝ่าย  
เหนือกราบเรียนพระยาเทเวศน์วงษ์วิวัฒน์ ผู้บัญชาการกรมศุขาภิบาล”. 16 เมษายน  
ร.ศ.122.
- แผนที่ทหาร, กรม. แผนที่กรุงเทพฯ พ.ศ. 2450 , กรุงเทพฯ: กรมแผนที่ทหาร, 2527.
- พระราชหัตถเลขาทรงสั่งราชการ ในรัชกาลที่ 5 และ 6 กับเรื่องประกอบ, พระนคร: ทรงพระกรุณา  
โปรดเกล้าฯ ให้พิมพ์พระราชทานในงาน พระราชทานเพลิงศพ จอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ ณ.  
เมรุวัดเทพศิรินทราวาส, 17 มีนาคม 2507.
- ยงธนิศร์ พิมลเสถียร. อาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์บริเวณถนนเจริญกรุงตอนบน.  
กรุงเทพฯ: อมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง , 2552.
- สมเด็จพระเจ้าบรมวงศ์เธอ กรมพระยาดำรงศรีานุภาพ, เทศาภิบาล, พระนคร: พิมพ์เป็น  
อนุสรณ์ในงานพระราชทานเพลิงศพหม่อมเจ้าสฤษดิ์เดชชยางกุล ณ. เมรุวัดเทพศิรินทรา  
วาส, 26 ธันวาคม 2498.
- สยามี วิโรจน์รัตน์. การอนุรักษ์สถาปัตยกรรมประเภทตึกแถวริมถนนเจริญกรุงที่สร้างขึ้นในสมัย  
รัชกาลที่ 4 ถึงรัชกาลที่ 7. วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต, ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.
- สันติ ฉันทวิลาสวงศ์. ความเข้าใจบางประการจากการศึกษาสถาปัตยกรรมห้องแถว. วิทยานิพนธ์  
ปริญญาามหาบัณฑิต, สาขาวิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย, 2522.
- สาส์นสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว, เล่ม 22, พระนคร: ศุภสภา, 2505.

เสถียร ลายลักษณ์ และคนอื่นๆ. พระราชกำหนดศุขาภิบาลกรุงเทพมหานครนโกลสินทร์ศก เล่ม 16.

กรุงเทพฯ: เดลิแมล์, 2478.

หอนวชิรญาณ, จดหมายเหตุรัชกาลที่ 4, เลขที่ 22, "เรื่องสร้างถนนสายเจริญกรุง แลสร้างสายเต  
แลแกรฟ". ไม่ปรากฏ จ.ศ.

หอนวชิรญาณ, จดหมายเหตุรัชกาลที่ 4, เลขที่ 308, "เรื่องบัญญัติเก็บเงินค่าเช่าตึกหน้าวัดจักรวรรดิ".  
จ.ศ.122.

หอนวชิรญาณ, จดหมายเหตุรัชกาลที่ 5, เลขที่ 357, "เรื่องจะตัดถนนตั้งแต่ประตูยอดต้นมะขามไป  
ตามริมวัดโสมนัส". ไม่ปรากฏ จ.ศ.

ภาคผนวก

### ภาคผนวก ก.

## ประวัติศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับตึกแถว สมัยรัชกาลที่ 5

การศึกษาแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง เป็นการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับแนวคิดและทฤษฎี ที่สร้างความเข้าใจประวัติศาสตร์ การเปลี่ยนแปลงรูป ลักษณะเมืองกรุงเทพมหานคร ในสมัยรัชกาลที่ 5 นำมาซึ่งการเรียนรู้การเปลี่ยนแปลงระบบความเป็นเมือง (URBANIZATION) สืบเนื่องจากการพัฒนาระบบสังคม การเมืองการปกครอง และการเข้ามามีบทบาทของชาวต่างประเทศ ในแผ่นดินสยาม ทำให้เกิดการสร้างถนน และตึกแถว นำมาสู่การเกิดยุคสมัยใหม่ (MODERNIZATION)

การศึกษาแนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับประวัติศาสตร์

### ประวัติศาสตร์ทางการเมืองการปกครอง ในสมัยรัชกาลที่ 5

1. การเมืองการปกครองในสมัยรัชกาลที่ 4
  - 1.1 การปกครองก่อนสนธิสัญญาเบาว์ริง
  - 1.2 การปกครองหลังสนธิสัญญาเบาว์ริง
2. การปกครองแบบบรมศุนย์อำนาจในสมัยรัชกาลที่ 5
  - 2.1 การเสด็จประพาส สิงคโปร์ เมืองในอาณานิคมอังกฤษ
  - 2.2 การเสด็จประพาสชวา เมืองในอาณานิคมโปรตุเกส ฮอลันดา
  - 2.3 การเสด็จประพาสยุโรป ปี พ.ศ. 2410
  - 2.4 การเสด็จประพาสยุโรป ปี พ.ศ. 2450
  - 2.5 การปฏิรูป เปลี่ยนแปลงการปกครองแบบบรมศุนย์อำนาจ
3. การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการปกครองเป็นแบบอังกฤษ

### ประวัติศาสตร์ทางด้านเศรษฐกิจ สังคมในสมัยรัชกาลที่ 5

1. การเข้ามามีส่วนร่วมลงทุนของราชวงศ์อังกฤษ บนแผ่นดินสยาม
2. การเข้ามามีส่วนร่วมลงทุนของราชวงศ์ฝรั่งเศส บนแผ่นดินสยาม
3. ชาวจีนกับบทบาทการค้าการลงทุน การสร้างบริษัทห้างร้าน
4. ชุมชนชาวจีนกับการค้าภายในเมืองแถวย่านสำเพ็ง เยาวราช เจริญกรุง

## ประวัติศาสตร์ด้านการพัฒนาเมืองเพื่อรองรับรูปแบบการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม ในสมัยรัชการที่ 5

1. กรมโยธาธิการกับการก่อสร้างถนน คู คลอง ในเขตพระราชฐานชั้นนอกและบางกอก
2. บทบาทของพระคลังข้างที่ กับการเปลี่ยนแปลงพื้นที่รายรอบถนนเป็นตึกแถว
3. การพัฒนาเส้นทางการคมนาคมทางบก รองรับการค้าขนส่งสินค้านำเข้าและส่งออกไปสู่  
ต่างประเทศ และภายในประเทศ
4. การสร้างตึกแถวบนถนน 130 สาย รายรอบพระนคร
5. การพัฒนาพื้นที่รายรอบสองข้างถนนเป็นตึกแถว
  - 5.1 รูปแบบการพัฒนาตึกแถว
  - 5.2 ลักษณะทางกายภาพของตึกแถว
  - 5.3 การจัดรูปแบบของตึกแถว
  - 5.4 การใช้พื้นที่ภายในตึกแถว
  - 5.5 กฎหมายที่ใช้ควบคุมอาคารตึกแถวในสมัยรัชกาลที่ 5

### ผลกระทบจากการตัดถนนในกรุงเทพฯ ในรัชสมัย

#### พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ( พ.ศ. 2411-2453 )

ตลอดรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัฐบาลและขุนนาง ได้ลงทุนตัดถนนขึ้นในกรุงเทพฯ ไม่ต่ำกว่า 110 สาย ดังกล่าวมาแล้วในบทก่อน ซึ่งมีผลกระทบทั้งทางด้านเศรษฐกิจ และสังคมไทย ดังนี้

#### ผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจ

ถนนในกรุงเทพฯ สมัยรัชกาล ที่ 5 นั้น อำนวยความสะดวกสบายให้แก่ ราษฎร ในการเดินทางติดต่อไปมาค้าขายระหว่างกัน เป็นเหตุให้นักลงทุนมองเห็นช่องทางที่จะทำให้เกิดประโยชน์ขึ้นแก่ที่ดินถนน นอกไปจากการขายที่ดินแล้ว การสร้างตึกแถว เพื่อเก็บค่าเช่านั้นให้ผลประโยชน์แก่ผู้ลงทุน ด้านรายได้อย่างสม่ำเสมอ ซึ่งผลกระทบจากการตัดถนนทางด้านเศรษฐกิจนี้พิจารณาได้เป็น 2 ประเด็นคือ การ โยกย้ายทรัพย์สินระหว่างบุคคลและการขยายตัวทางการค้า

การโยกย้ายทรัพย์สินระหว่างบุคคล เนื่องจากระหว่าง พ.ศ. 2440-2444 รัฐบาลไทยต้องการกู้เงินจากแหล่ง เงินต่างประเทศเพื่อสร้างทางรถไฟสายเหนือ โดยจำเป็นต้องกู้จากตลาดเงินกรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ ทั้งนี้เพราะว่า นาย มิเชล อินเนส ( Mitchell Innes ) ที่ปรึกษากระทรวงพระคลังมหาสมบัติ กับนายริเวต คาร์แนค ( Rivete Carnac ) ผู้แนะนำและอธิบดี กรมบัญชีกลาง เป็นชาวอังกฤษ และเป็นผู้มีความเข้าใจในระเบียบ ขั้นตอนวิธีการกู้เงิน

จากตลาดเงินกรุงลอนดอน โดยที่รัฐบาลโดยต้องแสดงงบประมาณเงินแผ่นดินประจำปีว่ารายรับ รายจ่าย และหนี้สินของประเทศเท่าที่มีอยู่เท่าใด ให้ตลาดเงินกรุงลอนดอนได้ทราบถึงภาวะการณ์ เงินของไทยว่า มันคง เพียงใดก่อน ด้วยเหตุนี้ นายริเวต คาร์แนค ซึ่งได้รับความเห็นชอบ และ คำรับรองจาก นายมิเชล อินเนส จึงได้จัดงบประมาณการคลังของไทย ปี พ.ศ. 2442 ให้เป็น แบบเดียวกับประเทศอังกฤษ ซึ่งเงินแผ่นดินที่แบ่งให้พระมหากษัตริย์ให้สอยส่วนพระองค์นั้น จำกัดจำนวนกำหนดไว้ในงบประมาณ ที่ประชุมคณะเสนาบดีไทยได้ปรึกษา และกำหนดจำนวน เงินของพระคลังข้างที่สำหรับทรงใช้สอยเป็นส่วนพระองค์ปีละหกล้านบาท ซึ่งพระบาทสมเด็จพระ จุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงยอมรับตามที่คณะเสนาบดีกำหนด ทั้งนี้ น่าจะเป็นเพราะประการ แรก พระ องค์ทรงเห็นด้วยกับเหตุผลของนายมิเชล อินเนส และ นายริเวต คาร์แนคที่ว่า การ สร้างทางรถไฟ ถ้ามีวงเงินเหลือจ่ายในแต่ละปีแล้ว คงจะทำให้การตัดทางรถไฟล่าช้า ไม่สามารถ พัฒนาประเทศให้เจริญอย่างรวดเร็วตามพระราชประสงค์ได้ ประการที่สองการกู้เงินเพื่อนำมา ลงทุนสร้างทางรถไฟนั้น กู้เพื่อทำให้เกิดดอกผลขึ้น สุดท้ายจากพระราชหัตถเลขาของรัชกาลที่ 5 ที่ทรง ตอบกรมหมื่นมหิศรราชหฤทัยเสนาบดีกระทรวงพระคลังมหาสมบัติ ที่กราบบังคมทูลถาม เกี่ยวกับเรื่องการพิมพ์งบประมาณแผ่นดินเพื่อแสดงแก่มหาชนในยุโรปว่า เป็นสิ่งจำเป็นไม่ทรง รังเกียจสำหรับเงินแผ่นดินที่แบ่ง ให้เจ้าแผ่นดินใช้สอยส่วนพระองค์ ต้องจำกัดจำนวนเงินบออก ไว้ให้ปรากฏในงบประมาณให้กระทรวงพระคลังมหาสมบัติ แก่ไขไปให้ตรงตามแบบฝรั่งด้วย ส่วน จำนวนเงินที่จะถวายให้ทรงใช้สอยปีละเท่าใด ก็ให้กระทรวงพระคลังพิจารณาตามเห็นสมควร ถวายเท่าใด ก็จะยอมรับเท่านั้นไม่รังเกียจให้สำเร็จประโยชน์ของบ้านเมืองเท่านั้น สำหรับจำนวน เงิน 6 ล้านบาท ที่กระทรวงพระคลังมหาสมบัติ จ่ายให้กับพระคลังข้างที่นั้น ได้รวมการใช้จ่าย ในราชการสำนักเข้าไว้ไม่ได้ใช้เฉพาะส่วนพระองค์แต่เพียงอย่างเดียว เป็นเหตุให้พระองค์ไม่ทรง พอใช้สอย ทั้งนี้ เป็นเพราะกระทรวงพระคลังมหาสมบัติตัดรายจ่ายเงินแผ่นดินที่กระทรวงพระ คลังมหาสมบัติ เงินงวดประจำปีที่พระราช ทาน เจ้านาย การต้อนรับแขกเมือง ค่าใช้จ่ายเสด็จ ประพาส การก่อสร้างซ่อมแซมรักษาพระราชวังต่าง ๆ ตลอดจนการเลี้ยงช้างเผือกซึ่งสิ่งเหล่านี้ รวมอยู่ในการใช้จ่ายของพระคลังข้างที่จำนวน 6 ล้านบาทนั้น

ด้วยเหตุที่เงินพระคลังข้างที่ไม่พอใช้จ่าย พระยาสุภภรณ์บรรณสาร (นุ้ม วสุขาน ) รองอธิบดี กรมพระคลังข้างที่ได้หาวิธีแก้ไขด้วยการตัดเงินรายจ่ายลง ประหยัดการใช้จ่ายเพื่อให้ มีเงินเหลือจ่ายทุก ๆ ปี พร้อมกับนำเงินเหลือจ่ายไปทำให้เกิดดอกผล ขึ้นมาเป็นเงินสำหรับพระ บาท สมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงให้สอยมากขึ้น และจะไม่ทำให้ทรงเดือดร้อนถึงแม้พระ คลังมหาสมบัติถวายเพียงปีละหกล้านบาท เงินเหลือจ่ายส่วนหนึ่งของพระคลังข้างที่นำมาให้เกิด ดอกออกผลด้วยการสร้างตึกแถวริมถนนเพื่อเก็บค่าเช่า ส่วนใหญ่ อยู่บริเวณย่านชุมชน เช่น สำ

เพ็ง เยาวราช เป็นต้น การได้มาซึ่งที่ดินริมถนนของพระคลังข้างที่นั้น ก่อให้เกิดการโอนที่ดิน การซื้อขายและเปลี่ยนที่ดินริมถนน อย่างกว้างขวางดังจะกล่าวต่อไป

### 1. การโอนที่ดิน

พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงตระหนักว่า

.....ด้วยบัดนี้งบประมาณได้ตัดเงินกระทรวงวังออกเป็นแผนกหนึ่งบรรดาเจ้านาย ซึ่งจะมี บ้านเรือนอยู่เป็นน่านี่ฉันจะต้องเป็นผู้จัดการด้วยเงินในกระทรวงวัง ถ้า พระคลังข้างที่ ก็เป็นการ หนักอันมากฉันจึงต้องของเคลมบรรดาที่หลวง ทั้งปวงคือวัง บ้านข้าราชการ ที่สวน ที่ หลวง ซึ่ง กระทรวงอื่นรับได้จัดการผลประโยชน์ เป็นต้น

บรรดาที่ดินหลวงส่วนใหญ่ กระทรวงนครบาล มีหน้าที่ดูแลรักษาเก็บผลประโยชน์ ส่งพระคลังมหาสมบัติ เมื่อรัชกาลที่ 5 มีพระราชประสงค์ที่จะโอนที่ดินเพื่อ ทำประโยชน์ให้เกิด ขึ้นกับที่ ดินนั้น ด้วยการสร้างตึกแถวขึ้น พระองค์จะทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ๆ ให้เสนาบดี กระทรวงนครบาลจัดส่งบัญชีที่ ดินหลวงในกระทรวงเพื่อทรงเลือกกว่า ที่ดินบริเวณใดที่จะเป็น ประโยชน์ ซึ่งนอก จากรัชกาลที่ 5 จะ มีพระบรมราชวินิจฉัย ว่าที่ดินใดสมควรโอนมาไว้กับพระคลัง ข้างที่แล้ว อธิบดีกรมพระคลังข้างที่จะเป็นราบังคมทูลถวายความเห็นด้วย ต่อจากนั้นจะมีพระ ราชหัตถเลขา ไปยังกระทรวงนครบาลให้มอบที่ดินหลวงตำบลใดรายใดให้กับพระคลังข้างที่ ทาง กระทรวงนครบาลจะทำหนังสือถึงอธิบดีกรมพระคลังข้างที่ ให้จัดส่งเจ้าพนักงานมาที่ต้องพระราช ประสงค์ต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีกรมกองตระเวน เพื่อจัดเจ้าพนักงานอำเภอไปพร้อมกันในการ รั้งวัดที่ดิน ที่ต้องพระราชประสงค์เจ้าพนักงานรักษาที่หลวง และปลัดอำเภอท้องที่ จะมอบที่ดิน ให้เจ้าพนักงานกรมพระคลังที่รักษาต่อไป ส่วนกระทรวงนครบาลจะทำบัญชีที่ดินหลวงรายที่ต้อง ตามระเบียบราชการ ตัวอย่าง รัชกาลที่ 5 โปรด ๆ ให้โอนที่ดินริมถนน จักรวรรดิด้านฝั่งตะวันออก เรื่อยมาตามถนนเยาวราช จากกระทรวงนครบาลเข้าไปในกรมพระคลังข้างที่ พร้อมทั้งสร้างตึกแถว แบ่งเป็น 4 ตอน ได้ตึกแถวทั้งหมดถึง 119 ห้อง

ส่วนที่ดินในกระทรวงในทรงนครบาลริมถนนพารุทธ์ 2 แปลง เป็นทำเล การค้ารุ่ง เรือง เนื่องจากมีเขตติดต่อกับบริเวณลำเพ็งซึ่ง เป็นย่านเจริญทางการค้าเดิม โปรด ให้โอนมาให้ กรมพระคลังข้างที่เพื่อสร้างตึกแถวขึ้น เช่นเดียวกัน

ที่ดินบริเวณที่มีการคมนาคมสะดวก อาทิ เช่น ระหว่างสะพานสุประดิษฐ์กับ สถานีรถไฟปากน้ำ โปรด ๆ ให้กระทรวงนครบาลพระคลังข้างที่ เพื่อลงทุนก่อสร้างตึกแถว ให้เช่า ต่อไป

การโอนที่ดินหลวงจากกระทรวงนครบาล มอบให้กรมพระคลังข้างที่นำไปทำให้ เกิดประโยชน์นั้น จำนวนที่ดินหลวงในกระทรวงนครบาล และจำนวนที่ดินของกรมพระคลังข้าง ที่ ก่อน พ.ศ. 2442 ไม่ปรากฏหลักฐานว่ามีจำนวนเท่าใดในบริเวณกำแพงพระนครและย่านลำเพ็ง

ต่อมาประมาณ พ.ศ. 2442-2444 กระทรวงนครบาลได้ทำบัญชีรายชื่อเจ้าของที่ดินตำบลต่างๆ ขึ้นตามรายงานสำรวจของกระทรวงนครบาล ทำให้ทราบว่า ที่ดินในกำแพงพระนครและบริเวณลำเพ็ญนั้น มีจำนวนเนื้อที่ดินทั้งหมดถนนตรอกทางเดินคลองอยู่ 1946 ไร่ 3 งาน 23 ตารางวา มีที่ดินซึ่งขึ้นอยู่กับ กรมพระคลังข้างที่เป็นจำนวนถึง 118 ไร่ 84 ตารางวา ส่วนที่ดินกระทรวงนครบาลรักษาไว้มีจำนวน 32 ไร่ 3 งาน 78 ตารางวา นอกนั้น เป็นที่ดินหลวงซึ่งสร้างพระบรมมหาราชวัง สถานที่ราชการต่างๆ ที่ดินพระบรมวงศานุวงศ์ที่ดินวัด ตลอดจนจนถึงที่ดินของราษฎรด้วย

## 2. การแลกเปลี่ยนที่ดิน

ในกรณีที่ดินพระราชประสงค์เป็นที่ดินของวัด พระคลังข้างที่จะดำเนินการแลกเปลี่ยน กับกระทรวงธรรมการซึ่งมีหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ให้กับวัด ในจำนวน เนื้อที่ดินใกล้เคียงกัน ทั้งนี้เพราะวัดจะขายที่ธรณีสงฆ์ไม่ได้ เป็นการขัดพระวินัยในหลักพระพุทธศาสนา เพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงพระวินัยที่ห้ามพระสงฆ์ ทำผาดิกรรม คือการแลกเปลี่ยนเพื่อเจริญประโยชน์สงฆ์ให้ขาดผล ตัวอย่างที่ดินวัดแก้วฟ้า เดิมตั้งอยู่ริมถนนทางไปธนาคารฮ่องกงเซี่ยงไฮ้ (ปลายถนนสี่พระยาปัจจุบัน) ด้านทิศเหนือจดโรงพิมพ์บางกอกไหม้ ทิศใต้จดธนาคารฮ่องกงเซี่ยงไฮ้ พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว โปรดเกล้าฯ ให้สร้างวัดแก้วฟ้า ขึ้นใหม่ริมถนนสี่พระยา เพื่อแลกเปลี่ยน ดินวัดเดิมซึ่งโอนมาเป็นที่ดินของพระคลังที่ สำหรับก่อสร้างเป็นสำนักงานได้ถึง 4 บริษัท ด้วยกันเต็มตามเนื้อที่ดินของวัดแก้วฟ้าเดิม ซึ่งแต่ละสำนักงานบริษัทประกอบด้วย ตัวตึกที่ทำเป็นสำนักงานรวมทั้งเป็นที่อยู่อาศัยด้วย 1 หลัง ตึกแสดงสินค้า 1 หลัง โกดังเก็บสินค้าอีก 12 หลัง โรงรถ และโรงครัว พร้อมทำถนนและรั้วล้อมรอบ สินค้าก่อสร้างสำนักงานบริษัทแต่ละแห่งประมาณ 54,000 บาท พระคลังข้างที่ได้รับค่าเช่าสำนักงานแต่ละแห่งเดือนละ 450 บาท บริษัทที่เช่าอยู่เมื่อสร้างเสร็จ มีถึง 3 บริษัท จากที่สร้างไว้ 4 บริษัท ได้แก่ บริษัทอาลอลยช ไวเกอ บริษัทสยามพอเรสต์และบริษัทหลุยที เลียวดอนเวนส์

ในบางกรณีพระคลังข้างที่ตกลงกับกระทรวงธรรมการแลกเปลี่ยนที่ดินวัดเป็นเงินตรา เช่น ที่วัดจักรวรรดิราชาวาส ซึ่งกรมพระคลังข้างที่ต้องการที่ดินริมถนนจักรวรรดิเพื่อสร้างตึกแถวขึ้น ได้ แลกเปลี่ยนที่ดินริมถนนจากวัดจักรวรรดิจำนวน 567 ½ ตารางวา (1 ไร่ 1 งาน 67 1/2 ตารางวา) โดยคิดราคาค่าที่ตามราคาซื้อขายกันในแถบนี้ปี พ.ศ. 2450-2451 คือตั้งแต่ตอนใต้ประตูวัดจักรวรรดิ ถึงคูวัดบพิตรพิมุข ราคาที่ดินตารางวาละ 208 บาท ที่ดินที่พระคลังข้างที่ต้องการ 199 ½ ตารางวา เป็นราคา 41,496 บาท และที่ดินต่อจากคูวัดบพิตรพิมุขออกไปถึงคูวัดจักรวรรดิราชาวาส ที่ดินตารางวาละ 160 บาท พระคลังข้างที่กำหนดไว้ว่าจะทำตึกแถวแบ่งออกเป็น 2 ตอนในเนื้อที่ 368 ตารางวา คิดราคาให้ 58,920 บาท ให้เกินกว่าราคาจริงอยู่ 40 บาท รวมเงินทั้งหมดที่พระคลังข้างที่จ่ายค่าที่แลกเปลี่ยนกับที่ดินวัดจักรวรรดิเป็นจำนวนเงิน 100,416 บาท พร้อมกันนั้นพระคลังข้างที่จัดการสร้างตึกแถวริมถนนจักรวรรดิได้ 54 ห้องด้วย ส่วนที่ดินริม

ถนนหัวลำโพง ของพระคลังข้างที่ไม่จตุรมถนนเจริญกรุงเนื่องจากติดกฎสงฆ์วัดไตรมิตรพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว โปรดเกล้าฯ ให้พระคลังข้างที่ขอแลกเปลี่ยนที่ดินกับกระทรวงธรรมการในจำนวนที่ดิน 115.125 ตารางวา ราคาตารางวาละ 69 บาท เป็นเงิน 8,000 บาท ให้เกินกว่าราคาจริงอยู่ 56 บาท 38 สตางค์ เพื่อที่จะรวมที่ดินให้เป็นผืนเดียวกันพอที่จะทำเป็นตึกแถว 2 ชั้น ริมถนน ส่วนที่ดินที่อยู่ถัดเข้าไปข้างใน พระคลังข้างที่กำหนดสร้างตึกแถวชั้นเดียวขึ้น

### 3. การซื้อขายที่ดินริมถนนกรุงเทพฯ

การตัดถนนในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ขยายออกเป็นบริเวณใหญ่ๆ ได้แก่ย่านเหนือ-บริเวณสวนดุสิต ย่านใต้-บริเวณบางรักและย่านกลาง-ในกำแพงพระนครรวมบริเวณลำเพ็ญด้วย เป็นที่ดินทั้งหมด ประมาณ 4,065 ไร่ งาน 76 ตารางวา บริเวณเหล่านี้กลายเป็นที่ดินทำเลดีมีราคา โดยเฉพาะที่ดินริมถนนสายต่างๆ มีการซื้อขายกันในราคาสูง เพราะการคมนาคมติดต่อไปมาค้าขายสะดวกขึ้น แหล่งที่มีการซื้อขายที่ดินเกิดขึ้น 2 บริเวณ คือ บริเวณบางรัก และบริเวณในกำแพงพระนครกับบริเวณ ลำเพ็ญ ส่วนบริเวณสวนดุสิต ซึ่งอยู่ด้านเหนือของคลองผดุงกรุงเกษมนั้นที่ดินส่วนใหญ่ เป็นของพระคลังข้างที่จัดหาซื้อไว้เมื่อคราวสร้างพระราชวังสวนดุสิต พ.ศ. 2441 จากบัญชีรายชื่อเจ้าของบริเวณอำเภอดุสิต ซึ่งกระทรวงพระนครบาลสำรวจไว้ประมาณ ปี พ.ศ. 2442-2444 นั้น ในจำนวนเนื้อที่ดิน 418 ไร่ 10 ตารางวา ของที่ดินตำบลบางขุนพรหม สวนดุสิต และครองสัมปอัย มีที่ดินราษฎรอยู่เพียงรายเดียวคือ ที่บ้านอ้อม มารดาขุนพฤษการ มีเนื้อที่ 2 งาน 60 ตารางวาเท่านั้นนอกนั้นเป็นที่วังของพระเจ้าลูกยาเธอ 5 พระองค์ มีที่ดิน 108 ไร่ 1 งาน 24 ตารางวา ที่ดิน และส่วนในพระบรมนามาภิไธย ของรัชกาลที่ 5 และที่สวนของพระบรมราชินี รวมทั้งพระเจ้าลูกยาเธอและพระบรมวงศานุวงศ์ จำนวนทั้งสิ้น 109 ไร่ 3 งาน 48 ตารางวา ที่ดินวัด 19 ไร่ 2 งาน 92 ตารางวา ที่ดินขุนนาง 6 ไร่ 2 งาน 76 ตารางวา ที่ดินของพระคลังข้างที่ 46 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา ที่ไม่ทราบเจ้าของอีก 7 ไร่ 2 งาน 72 ตารางวา นอกนั้นเป็นที่ถนน แม่น้ำ คลอง และศาลเจ้าอยู่ 111 ไร่ 60 ตารางวา

เมื่อราชการที่ 5 โปรดฯ ให้ตัดถนนขึ้นในบริเวณสวนดุสิต ที่ดินริมถนนส่วนใหญ่หรือทั้งหมดจึงเป็นของพระคลังข้างที่ ดังพระราชหัตถเลขาของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงกล่าวถึง ที่ดินริมถนนราชดำเนินนอกซึ่งตัดอยู่ในบริเวณสวนดุสิตว่า “ถนนนี้ที่ 2 ข้าง จะเป็นพระคลังข้างที่ โดยมาก ฤๅทั้งหมด” กล่าวคือ ที่ดินริมถนนราชดำเนินนอก เป็นที่ดินหลวง 4,191 ตารางวาที่ดินวัดบดินายก (ปรินายก ปัจจุบัน) 4,471 ½ ตารางวา ส่วนที่ดินริมถนน ซึ่งเป็นของผู้มีบรรดาศักดิ์และราษฎร 4248 ¾ ตารางวา ด้วยเหตุนี้ที่ดินบริเวณสวนดุสิต จึงไม่มีการซื้อขายเหมือนเช่นที่ดินอีก 2 บริเวณดังจะกล่าวต่อไป

### 3.1 ที่ดินบริเวณในกำแพง พระนคร และสำเพ็ง

ที่ดินบริเวณนี้เป็นย่านการค้าที่สำคัญของกรุงเทพฯ มีเนื้อที่ราว 1,946 ไร่ 3 งาน 23 ตารางวา ประกอบด้วยที่ดินตำบลท่าเตียน สี่ก๊กเสาชิงช้า สี่แยกถนนบำรุงเมือง สวนดุสิต สวยมะลิ ถนนพารุทธ์ ซึ่งเป็นอำเภอในกำแพงพระนคร ส่วนอำเภอสำเพ็งประกอบด้วย ถนนบำรุงเมือง ถนนจักรวรรดิ พารุทธ์ บ้านดอกไม้ และถนนราชวงศ์ ตามบัญชีรายชื่อเจ้าของที่ดินอำเภอกำแพงพระนคร และอำเภอสำเพ็ง พ.ศ. 2442 – 2444

ที่ดินริมถนนสำคัญ ๆ บริเวณนี้ได้แก่ ถนนเยาวราช ถนนสำเพ็ง บริเวณที่ดินก่อนตัดถนนเหล่านี้ไม่ปรากฏว่ามีราคาซื้อขายกันเท่าใด ทั้งนี้ก่อน พ.ศ. 2442 รัฐบาล เว้นคืนที่ดินเพื่อตัดถนนโดยไม่ต้องค่าทดแทนราคาที่ดินแก่ราษฎร แต่อย่างใด ครั้งปลายรัชกาลที่ 5 ราคาที่ดินริมถนนเยาวราช ใน พ.ศ. 2447 สูง ถึง ตารางวาละ 200 บาท ส่วนราคาที่ดินริมถนนสามเพ็ง พ.ศ. 2450 สูงถึงตารางวาละ 400 บาท สำหรับที่ดินบริเวณถนนหลวงราคาที่ดินเดิมก่อน ตัดถนน ตารางวาละ 4 บาท 35 อัฐ หลังจากตัดถนนหลวงแล้ว เมื่อ พ.ศ. 2441 ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นประมาณ 8 เท่าตัว ราคาซื้อขายที่ดินตารางวาละ 34 บาท 20 อัฐ

เมื่อรัฐบาลประกาศตัดถนนราชดำเนินกลางขึ้น พ.ศ. 2444 รัฐบาลมีนโยบายซื้อที่ดินซึ่งจะถูกเวนคืนเป็นถนน จากราษฎรไว้ทุกรายนอกจากที่ดินซึ่งเป็นตัวถนนแล้ว ทางเดินเท้า 2 ข้างถนน รวมทั้งทางสำหรับสุขาภิบาลอีกข้างละ 3 วา รวมจำนวนเนื้อที่ดินริมถนนตลอดสาย 36,443 ตารางวาแยกออกเป็นที่ดินหลวง 14,141 ตารางวา 2 ศึก ที่ดินวัดบวรนิเวศวิหารกับวัดราชนัดดา 1,042 ตารางวา 2 ศึก และที่ดินของผู้มีบรรดาศักดิ์ รวมทั้งราษฎรมีเนื้อที่ดินราว 21,270 ตารางวา

เมื่อรัฐบาลตัดถนนราชดำเนินกลางเสร็จแล้วนั้นกระทรวงพระคลังมหาสมบัติซึ่งเป็นฝ่ายออกค่าใช้จ่ายในการตัดถนน ราชดำเนินกลางได้จัดมอบที่ดินริมถนนให้พระคลังข้างที่จำนวน 4,469 ตารางวาเศษ ซึ่งพระคลังข้างที่ไม่ต้องออกเงินซื้อแต่ประการใด เพราะพระคลังมหาสมบัติถือว่า ที่ดินริมถนนส่วนนี้ เป็นส่วนของกำไรที่ได้จากการตัดถนนราชดำเนินกลาง ส่วนที่ดินซึ่งพระคลังมหาสมบัติถือว่า เป็นส่วนต้นทุนนั้น ได้นำออกขายให้ราษฎรต่อไปที่ดินที่ส่วนกำไรนั้นได้มอบให้พระคลังข้างที่ไว้ ทั้งนี้เพราะ พระคลังข้างที่ได้ขายที่ดินซึ่งซื้อไว้จากราษฎรก่อนหน้าทีรัฐบาลประกาศตัดถนนราชดำเนินกลางโดยขายที่ดินทั้งหมดจำนวน 1,869 ตารางวา ให้กับพระคลังมหาสมบัติในราคาเท่าทุนเป็นจำนวน 13,839 บาท 48 อัฐด้วย สำหรับที่ดินริมถนนส่วนที่เหลือจากพระคลังมหาสมบัติและพระคลังข้างที่เหลือไว้แล้ว จึงนำออกประกาศขาย มีเนื้อที่ดินตามแนวถนนเหลืออยู่เพียง 1,115 ตารางวา เท่านั้น

จากตัวเลขที่กล่าวมาข้างต้น แสดงให้เห็นถึงการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ในการถือครองที่ดินของราษฎรซึ่งเดิมครอบครองที่ดินแนวริมถนน 10,590 ตารางวา 3 ศึก เมื่อรัฐบาลตัดถนน

ราชดำเนินกลางแล้ว เหลือที่ดินที่รัฐบาลนำออกประกาศขายให้กับราษฎรเพียง 1,115 ตารางวา เท่านั้น ที่ดินริมถนนราชดำเนินกลางส่วนใหญ่รวมอยู่ที่พระคลังข้างที่ และพระคลังมหาสมบัติ แทบทั้งสิ้น

### 3.2 ที่ดินบริเวณบางรัก

ที่ดินบริเวณนี้อยู่ด้านใต้คลองผดุงกรุงเกษม แต่เดิมในรัชกาลพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว โปรดให้ตัดถนนเจริญกรุงขนานกับแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นแหล่งเจริญ เป็นที่ตั้งของสถานกงสุล ร้านค้า บ้านเรือนของชาวตะวันตกตั้งอยู่ และเป็นถนนที่ติดต่อกับท่าเรือด้วย ที่ดินบริเวณบางรักนี้ บรรดาขุนนางได้ลงทุนซื้อที่ดินจับจองไว้ เป็นจำนวนสิบ ๆ ตำบล จุดประสงค์คือการขายที่ดิน และเพื่อเป็นการชักจูงใจลูกค้าให้ซื้อที่ดินของตน ขุนนางผู้ลงทุนซื้อที่ดินใช้วิธีการตัดถนนผ่านเข้าไปในที่ดินที่ตนซื้อไว้นั้นพร้อมทั้งลงทุนขุดคลองขนานไปกับถนน ผลพลอยได้คือที่ดินที่ขุดขึ้นมาจากคลองใช้ถนนได้อีกด้วย ส่วนถนน และคลองกลายเป็นสิ่งจูงใจให้ลูกค้าตระหนักถึงความสะดวกสบายในการคมนาคม และมีน้ำพร้อม ถนนที่ขุนนางตัดขึ้นเพื่อจุดประสงค์ในการขายที่ดิน ได้แก่ ถนนสารธร ถนนเดโช ถนนสุรวงษ์ ถนนสี่พระยา ถนนประมวญ ถนนเหล่านี้ ขุนนางลงทุนตัดขึ้นเป็นถนนแถบๆ มีความกว้างประมาณ 5 วาเท่านั้น สำหรับที่ดินริมถนน เหล่านี้ขุนนางผู้ลงทุนจะตัดแบ่งขายเป็นแปลงๆ ประมาณแปลงละ 1 ไร่ เป็นอย่างน้อย ราคาที่ดินตามแต่จะตกลงกันระหว่างผู้ขายกับผู้ซื้อ ซึ่งส่วนใหญ่ไม่ต่ำกว่าหนึ่งพันบาท ลูกค้าส่วนใหญ่ที่ซื้อที่ดิน เป็นพวกชาวตะวันตก และคนในบังคับ ซึ่งอยู่ในประเทศไทยครบ 10 ปีหรือ เสนาบดีไทยอนุญาตสามารถซื้อที่ดินได้ ผู้ที่ต้องการซื้อที่ดินเหล่านี้จะต้องนำหนังสือผู้ว่าราชการกรุงสุโขทัยของตนมายื่นต่อเสนาบดีกระทรวงต่างประเทศไทย ขออนุญาตให้เจ้าพนักงานงาน ไปตรวจจริงวัดทำหนังสือ ซื้อขาย กระทรวงการต่างประเทศไทยจะส่งหนังสือมาที่กระทรวงนครบาลให้ทำหน้าที่ตรวจวัดที่ดิน เพื่อทำหนังสือซื้อขาย ต่อเมื่อ ผู้ซื้อที่ดินจ่ายเงินเรียบร้อยแล้ว ผู้ขายจะทำหนังสือที่ดินให้เจ้าพนักงานสลักหลังในการแบ่งที่ขายไว้ที่ดินเหล่านี้ แม้ชาวตะวันตก และคนในบังคับจะได้รับกรรมสิทธิ์ที่ดิน แต่พระมหากษัตริย์ ไทยยังสงวนสิทธิบางประการไว้คือ ถ้าแม้ที่ดินเหล่านี้ต้องพระราชประสงค์ จะต้องขายที่ดินคืนให้กับเจ้าพนักงานในราคาพอสมควร

ก่อนที่การตัดถนนสารธร สี่พระยา และสุรวงษ์ นั้น ไม่ปรากฏหลักฐานการครอบครองที่ดินบริเวณอำเภอบางรักนี้ ว่า ผู้ใดถือครองที่ดินอยู่จำนวนเท่าใด ภายหลังจากการสำรวจบัญชีรายชื่อ เจ้าของที่ดินอำเภอบางรัก พ.ศ. 2442 - 2444 นั้น บรรดาขุนนางได้ลงทุนตัดถนนสี่พระยา สารธร และสุรวงษ์ ขึ้นแล้วเพื่อขายที่ดินริมถนนเหล่านั้น เท่าที่กระทรวงนครบาลสำรวจที่ดินอำเภอบางรักได้แก่ตำบลบางขวาง ตำบลคอกกระบือ(บริเวณยานนาวาในปัจจุบัน) วัดตึก และถนนสี่พระยานั้น รวมเนื้อที่ดินเป็นจำนวน 1,700 ไร่ 13 ตารางวา ปรากฏหลักฐานผู้ครอบครองที่ดินรายใหญ่ๆ ในอำเภอบางรัก คือ

กระทรวงนครบาลครอบครองที่ดินอยู่ 95 ไร่ งาน - ตารางวา

เจ้าพระยาสุรศักดิ์มนตรี (เจิม แสงชูโต) เป็นเจ้าของที่ดินอยู่ 80 ไร่ 2 งาน 92 ตารางวา

นายถนมา และบุตรเขยครอบครองที่ดินต่อจากหลวงสาธตราชายุทธ์ ซึ่งถึงแก่กรรมลง 80 ไร่ 2 งาน 84 ตารางวา

เจ้าพระยาสุรวงศ์วัฒนศักดิ์ (โต บุนนาค) เป็นเจ้าของที่ดินอยู่ 52 ไร่ 1 งาน 92 ตารางวา

กรมพระคลังข้างที่ เป็นเจ้าของที่ดินอยู่ 28 ไร่ 2 งาน 6 ตารางวา

กระทรวงพระคลังมหาสมบัติเป็นเจ้าของที่ดิน 17 ไร่ 1 งาน 72 ตารางวา

ที่ดินเป็นถนน คลองและทางรถไฟสายปากน้ำอยู่ 140 ไร่ 1 งาน 59 ตารางวา

ที่ดินราษฎรไทย 94 ราย ครอบครองที่ดินอยู่ 473 ไร่ 82 ตารางวา

ที่ดินของขุนนางนอกเหนือจากที่กล่าวชื่อไว้ข้างต้น 210 ไร่ 3 งาน 68 ตารางวา

จากข้อมูลผู้ถือครองที่ดินบริเวณอำเภอบางรัก ดังกล่าวข้างต้นนั้น นอกกระทรวงนครบาลจะเป็นเจ้าของที่ดินรายใหญ่แล้ว นายถนมา (โชติกพุก) ต่อมาเป็นหลวงจิตรจำนวานิช และเป็นบุตรเขยหลวงสาธตราชายุทธ์ (ยมพิศลยบุตร) เจ้าพระยาสุรศักดิ์มนตรี และเจ้าพระยาสุรวงศ์วัฒนศักดิ์ ก็เป็นผู้ถือครองที่ดินรายใหญ่เช่นเดียวกัน แต่ที่ดินจำนวนมากที่ เจ้าพระยาทั้งสอง และนายถนมาครอบครองอยู่นั้น มีจุดประสงค์แบ่งขายที่ดินเป็นแปลง ๆ ให้กับลูกค้าซึ่งส่วนใหญ่เป็นชาวตะวันตกและคนในบังคับ ระหว่าง พ.ศ. 2442-2444 ชาวตะวันตกและคนในบังคับได้ครอบครองที่ดินอำเภอบางรักอยู่ถึง 421 ไร่ 29 ตารางวา เป็นที่ดินที่ชาวตะวันตกถือครองอยู่ 28 ราย จำนวนที่ดิน 142 ไร่ 8 ตารางวา โดยเฉลี่ยชาวตะวันตกครอบครองที่ดินคนละ 5 ไร่เศษ ส่วนชาวจีน และแขก ซึ่งเป็นคนในบังคับตะวันตกนั้นถือครองที่ดินอยู่ 21 ราย นอกนั้นเป็นที่ดินของสถานกงสุลฝรั่งเศส ธนาคารฝรั่งเศส วัดอังกฤษ ที่ฝั่งศพ คริสต์เตียน โรงเรียน บาทหลวง สถานพยาบาลและที่ดินของบริษัทห้างร้านต่างๆ

กล่าวโดยสรุป การขายที่ดินริมถนนของเจ้าที่ดินรายใหญ่ๆ นั้นก่อให้เกิดการกระจายกรรมสิทธิ์ ในการถือครองที่ดิน จากผู้ถือครองที่ดินรายใหญ่ไปสู่ชาวตะวันตก และคนในบังคับ ได้เป็นเจ้าของที่ดินรายย่อยมากขึ้น ขณะเดียวกันก็ เป็นการลดเนื้อที่การเพาะปลูกพืช เช่น ที่ดินบริเวณ ถนนสาทร เดิมอยู่ในท้องทุ่งวัล้าพองเป็นที่นาตราจอง ส่วนที่นาตราแดง ซึ่งถือว่าเป็นที่นาที่ดีที่สุด เหมาะในการปลูกข้าวอยู่บริเวณตำบลศาลาแดง เจ้าพระยาสุรศักดิ์มนตรีได้รวบรวมจัดซื้อเพื่อตัดถนนสุขุมฯ ผ่านไปในที่ดินนั้น พร้อมกันนี้เจ้าพระยาสุรศักดิ์มนตรีได้ซื้อที่ส่วนหลายชนิดจากพระประมาณพล ตัดถนนสุรศักดิ์ และถนน ผ่านไปในที่ดินที่ชื่อไว้ ต่อจากนั้นจึงแบ่งที่ดินขายเป็นแปลงๆ ไป ที่นาที่ส่วนหนึ่งกลายเป็นถนนทางด้านใต้พระนคร คือได้คลอง

ผดุงกรุงเกษมออกไปนั้น ได้แก่ ถนนสี่พระยา ถนน สุรศักดิ์ ถนนสุรวงษ์ ถนนเดโช ถนนสาร  
ถนนประมวญ รวมเนื้อที่ประมาณ 240 ไร่ 3 งาน 16 ตารางวา ไม่รวมที่ดินริมถนนเจ้าของที่ดินตัด  
ขาย และปลูกบ้านเป็นหลังๆ ให้ฝรั่งเช่าใช้ด้วย

#### 4. ตึกแถวริมถนน

เมื่อรัฐบาลตัดถนนขึ้น สิ่งที่มาคือ การโอนที่ดินริมถนน การซื้อขายแลกเปลี่ยน  
ที่ดินริมถนนของ พระคลังข้างที่เป็นส่วนใหญ่ดังกล่าวมาแล้ว จุดมุ่งหมายคือ การทำให้  
ที่ดินริมถนนมีราคา ก่อให้เกิดประโยชน์ด้วยการสร้างตึกแถว เพื่อเก็บค่าเช่า โดยเฉพาะพระคลัง  
ข้างที่ซึ่งตึกแถวที่พระคลังข้างที่สร้างขึ้นนั้นเพื่อตอบสนองการตั้งหลักแหล่งในการทำมาหากินใน  
ประเทศไทยของคนจีน ที่เมื่อสะสมทุนได้มากพอจะเช่าตึกแถวค้าขายของต่างๆ ส่วนบริษัทห้าง  
ร้านใหญ่ ๆ ชาวตะวันตกมักจะเช่าตึกใหญ่ๆ เพื่อค้าขายของเบ็ดเตล็ด อาทิ เครื่องแต่งกาย  
เครื่องใช้ อาหาร เช่น ปีกิม ( B.Grimm & Co.) ห้างแบดแมน (Messrs.harry. A.Badmam&Co.)  
ห้างยอนแซมสัน (JohnSamson&son) ค่าเช่าตึกใหญ่ราคาแพง ประมาณเดือนละ 100 บาท ซึ่ง  
มีแต่ห้างฝรั่งใหญ่เท่านั้นที่มีทุนพอที่จะ เสียค่าเช่าได้

##### 4.1 วิธีการชักจูงผู้เช่าตึกแถว

ถ้าเป็นตึกใหญ่ออกแบบสวยงาม ค่าเช่าแพง พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้า  
อยู่หัว จะทรงชักชวนให้ห้างต่างๆ ที่มีสินค้า และทุนพอที่จะเสียค่าเช่าสำหรับตึกใหญ่ๆ ริมถนนซึ่ง  
นอกจากจะได้ค่าเช่าแพงแล้ว ตึกใหญ่เหล่านี้ยังเป็นความสง่างามให้กับถนนอีกด้วย มีห้างร้านที่  
ตกลง เช่าค้าขายตามคำชักชวนของพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ได้แก่ ห้างแบดแมน ได้เช่าตึกอยู่  
เชิงสะพานผ่านพิภพลีลา (บริเวณกรมประชาสัมพันธ์ถนนราชดำเนินกลาง ปัจจุบัน) และห้างยอน  
แซมสัน ตั้งห้างค้าขายอยู่มุมถนนหลานหลวง เชื่อมกับถนนดำรงรักษ์ ใกล้เชิงสะพานผ่านฟ้าลี  
ลาศ (ปัจจุบันคือกรมโยธาธิการ) ส่วนตึกสามัญ อธิปไตยกรมพระคลังข้างที่ซึ่งพิจารณาเป็นส่วนใหญ่  
จากทำเลที่ดินถนนแต่ละสายว่า เหมาะสมกับการสร้างตึกแถวแบบใด อาทิ บริเวณลำเพ็ญ เยาว  
ราช ราชวงศ์ จะสร้างเป็นตึกแถว 2 ชั้น ส่วนที่ดินริมถนนอนุวงศ์ 2 ฝาก ถนน จดถนนราชวงศ์  
และจดตรอกวัดพระยาไกร โปรดฯ ให้ทำเป็นตึกแถวชั้นเดียวสำหรับให้เช่าเป็นดั่ง เก็บของตาม  
ความนิยมของพ่อค้าแถบนี้ อันเนื่องมาจากทำเลที่สะดวกต่อการขนถ่ายสินค้าทั้งทางบกและ  
ทางน้ำด้วย เพราะขนานกับแม่น้ำเจ้าพระยาด้านหนึ่ง และถนนอนุวงศ์อีกด้านหนึ่ง

นอกจากนี้ การสร้างตึกแถวขึ้นนั้น ได้มีการทาบทาม และถามความเห็นจาก  
บรรดาพ่อค้าแถวนั้นก่อน คือ บริเวณที่จะมีการสร้างตึกแถวซึ่งกล่าวคือ เมื่อพระคลังข้างที่มี  
โครงการจะสร้างตึกขึ้น ได้โปรดฯ ให้เจ้าหน้าที่ทาบทามฟังเสียงพ่อค้าบางคนเพื่อเป็นแนวทางที่  
จะคิดกะแบบแปลน สร้างตึกขึ้นเป็นที่ให้เช่าอย่างใดจึงจะเหมาะสมกับที่ และบุคคล หรือบริษัทที่  
จะเช่าทำการ ค้า เพื่อให้ได้ประโยชน์สมกับที่พระคลังข้างที่ได้ลงทุนก่อสร้างตึกแถวขึ้น ตัวอย่าง

เช่นราชการที่ 5 โปรดฯ ส่งเจ้าหน้าที่ไปทาบตามพ่อค้าบริเวณเชิงสะพานดำรงสถิตเจ้าหน้าที่สอบถามได้ความว่า ดึกที่จะปลูกให้เขาได้ราคาที่ดีที่สุดบริเวณนั้นคือ ผู้เช่าจะทำเป็นโรงรับจำนำเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งไม่ต้องการแปลนดีเป็นพิเศษแต่อย่างใด ทั้งนี้เนื่องจากบริเวณนี้เป็นที่ตั้งโรงบ่อนเบี้ยสะพานเหล็ก เพื่อสะดวกของคนเสียเบี้ย เสียตัว จนหมดกระเป๋าก็จะได้ถอดเครื่องประดับ หรือ ผ่าถุงหม่พันกายออกแก้หน้าไปทีหนึ่ง

สวนบริเวณริมถนนเยาวราช รัชกาลที่ 5 มีพระราชกระแสรับสั่งกับกรมหมื่นสมมุตอมรพันธ์, อธิบดีกรมพระคลังข้างที่ว่า

....ถนนเยาวราช...เป็นที่ประชุมของพวกทำรถอยู่ที่นั่นทั้งสิ้นถ้าจะทำเป็นตึกน่าจะ ทำอย่างไร ให้เป็นที่ลากรถเข้าไปเก็บแลไปทำข้างหลังได้...น่าจะคิดแบบตึกอย่างใหม่ ให้เหมาะสมกันกับการที่จะทำออกจำได้ว่า เขาทำกันอย่างไรที่สิงคโปร์ มันเป็นโรง ๆ หลังใหญ่น่าจะลองถาม อ้ายเจ๊กพวกเหล่านั้นดูว่า มันชอบอย่างไรแล้วคิดทูล คิดกำไรของเราดู ...

วิธีการชักจูงใจผู้เช่าตึกแถวในสมัยรัชกาลที่ 5 นั้น นอกจากการชักชวนบรรดา ห้างร้านใหญ่ ๆ แล้ว การทาบตามถามความเห็นจากพ่อค้าและทำเลการสร้างตึกริมถนนมีความ สำคัญ เช่นเดียวกันว่า ควรจะสร้างตึกเป็นแบบใดให้เหมาะกับการค้า ในบริเวณ

#### 4.2 วิธีการดำเนินการสร้างตึกแถว

อธิบดีกรมพระคลังข้างที่จะเป็นผู้พิจารณาว่า ที่ดินบริเวณถนนริมถนนแต่ละสาย มีที่ดินของพระคลังข้างที่หรือไม่จำนวนมากน้อยเท่าใด พอที่จะทำตึกแถวได้กี่ห้อง และกี่ชั้น ถ้า เป็นที่ดินย่านชุมชน เช่นเยาวราช สำเพ็ง จะสร้างตึกแถว 2 ชั้น ส่วนตึกแถวริมถนนชอยเข้าไปจาก ถนนใหญ่ จะปลูกตึกแถวชั้นเดียว ต่อจากนั้นจะประเมินราคาตึกที่จะสร้างว่าได้ตึกธรรมดา กี่ห้อง ตึกมุมถนนกี่ห้อง ซึ่งราคาค่าก่อสร้าง ตึกมุมถนนจะเป็น 2 เท่าของราคาตึกแถวธรรมดา

พร้อมกันนั้นประเมินค่าเช่าที่จะเก็บได้จากตึกแถวแต่ละห้องต่อเดือนและต่อปี ในกรณีตึกแถวริมถนนนั้นอยู่ในย่านชุมชน เช่น ราชวงศ์ สำเพ็ง เยาวราช ผู้เช่าจะให้ค่าเช่าเบี้ย (เงินกินเปล่า) ล่วงหน้าเป็นการจองตึกไว้ก่อน ต่อจากนั้น พระคลังข้างที่จะเปิดโอกาสให้ผู้รับ เหมาก่อสร้างตึกประมูลราคาก่อ สร้างผู้รับเหมาเหล่านี้มีทั้งชาวจีน ชาวอิตาลี และบริษัทของ ชาวตะวันตกได้แก่ นายฮี้ ชาวจีน ยานโยวากิม แครซี่ บริษัทบางกอกดอก (BANGKOK DOCK )

#### 4.3 ความสำคัญของตึกแถว

วิธีการนำเงินมาลงทุนสร้างตึกแถวได้ดอกเบี้ยดีกว่าที่จะนำเงินไปฝากที่ธนาคาร ทั้งนี้ เพราะธนาคารให้ดอกเบี้ยเพียงร้อยละ 2 บาทนั้น แต่ถ้าลงทุนสร้างตึกแถวเก็บค่าเช่าจะได้ ดอก เบี้ย ประมาณร้อยละ 5 บาทต่อปี ด้วยเหตุนี้ เมื่อมีการตัดถนนขึ้นบริเวณใดโดยเฉพาะย่าน สำเพ็ง พระคลังข้างที่จะสร้างตึกแถวขึ้นทั้ง 2 ฝากถนนทันทีทั้งนี้เป็นเพราะการก่อสร้างตึกถ้าทำ

ข้าเท่าใด ผลประโยชน์อันควรจะได้รับก็ย่อมจะขาดไปถนนบางสายเพิ่งเริ่มลงมือตัดถนน ปรากฏว่าตึกแถว สร้างขนานไปตามแนวถนนนั้น ทำเสร็จก่อนล่วงหน้า เช่น ถนนกัลณดิน ถนนและตึกแถวหลังตลาดเสาชิงช้า เป็นต้น

กรณีการรื้อขยายถนนลำเพ็ญ พ.ศ. 2450 ออกไปเป็น 5 วา ที่ดินริมถนนพระคลังข้างที่ที่ต้องการทำตึกแถวขึ้น กรมหลวงนครสวรรค์ เสนาบดี กระทรวงนครบาล เจรจากับนายลามโฮเตีย (De La Mahotiere) นายช่าง กรมสุขาภิบาล ให้เข้าใจว่า "ให้เหลือที่ทำตึกได้กว้าง 5 วา แม้นถนนจะเล็กกว่า 5 วาก็ให้เล็กไป"

นายลามโฮเตีย นายช่างให้กรมสุขาภิบาลให้ทูลมายังกรมหลวงนครสวรรค์ว่า "ถ้ายอมให้กรมพระคลังข้างที่ทำตามใจชอบก็จะเป็นตัวอย่างอันไม่ดี แลทั้งต่อไปภายหน้าก็จะทำให้เสียรูปถนนนั้น ทั้งถนน" ต่อมากรมหลวงนครสวรรค์ มีหนังสือถึงนายลามโฮเตีย นายช่างสุขาภิบาลโดยทรงยกพระราชกระแสของรัชกาลที่ 5 เกี่ยวกับการสร้างตึกแถวถนนนี้ไว้ว่า

ถนนตอนนี้ ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ไว้ว่า ให้คิดประโยชน์ของเจ้าของที่เจ้าของที่สร้างตึกเป็นใหญ่ ด้วยเจ้าของที่ได้เสียที่ทำถนนโดยเปล่าไม่ได้คิดให้เงินค่าที่ แม้นถนนจะแคบเข้าไม่ถึงกว่า 3 วา 2 ศอก ก็ควรผ่อนผันให้เจ้าของที่

พร้อมกันนี้กรมหลวงนครสวรรค์ ทรงให้ความเห็นแก่นาย ลามโฮเตีย นายช่างสุขาภิบาลว่า ตึกที่สร้างไม่ได้ขนาดคือ ไม่ถึง 5 วา เป็นการขาดผลประโยชน์ในการสร้างตึก ถ้าจะกะเซต ร่นให้ถนนแคบลง เพื่อให้เขตที่ทำตึกกว้างได้ 5 วา พอสำหรับประโยชน์แล้วที่เหลือจะเป็นถนนได้กว้างถึง 9 เมตร 5 เซนติเมตร มากกว่าที่รัชกาลที่ 5 ทรงกำหนดไว้ "ให้ท่านแก้ขนาดถนนว่า วัดสัมพันธวงศ์ตอนนี้อยู่กว้าง 9 เมตร 5 เซนติเมตร ให้ตลอดไป" กล่าวได้ว่าตึกแถวมีความสำคัญมากกว่าถนนโดยเฉพาะในย่านการค้า

##### 5. รายได้จากกรมกองถนน

รัฐบาลจัดตั้งกรมกองถนนขึ้นเท่าที่ปรากฏหลักฐาน เมื่อ พ.ศ. 2448 เพื่อเก็บผลประโยชน์ที่ได้ในรูปของค่าเช่าถนนค่าเช่าสัมปทานถนนของบริษัทราง เป็นรายได้ประการหนึ่งที่ได้จากค่าเช่าถนน ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว มีบริษัทราง เปิดเดินรถ 2 บริษัท ด้วยกันคือ บริษัทไฟฟ้าสยาม และบริษัทรางไทยทุนจำกัด

บริษัทรางไทยทุนจำกัดเปิดเส้นทางเดินรถรางในกรุงเทพฯ 5 สาย ได้แก่ สายที่หนึ่ง เส้นทางเดินรถผ่านถนนตลาด (ถนนนครสวรรค์) ไปตามถนนจักรพรรดิพงษ์ เข้าถนนบำรุงเมือง สี่ก๊กเสาชิงช้า เป็นระยะทางยาว 4,387 เมตร

สายที่สอง เป็นเส้นทางสายรอบเมืองยาว 7158 เมตร

สายที่สาม เส้นทางเดินรถราง ผ่านบริเวณหน้าวัดบพิตรพิมุข ตามถนนจักรวรรดิ ระยะทาง 2735 เมตร

สายที่สี่ เส้นทางเดินรถรางไปตามถนนราชสีมา และถนนสุขุขทัย ถนนพิษณุโลก ระยะทางผ่านที่ดินของรัฐบาล 2653 เมตร

สายที่ห้า สายถนนไบพร (อุ่งทอง) เป็นส่วนที่ดินของพระคลังข้างที่ทั้งหมด มีความยาว 427 เมตร

อัตราค่าเช่าสัมปทานเดินรถรางในถนนสามสายแรก คิดระยะทาง 16,000 เมตร ในราคา 5,000 บาทต่อปี ส่วนอัตราค่าเช่ารถรางสายที่ 4 และสายที่ 5 อัตราค่าเช่าคิดระยะทาง 16,000 เมตร ในราคา 12,000 บาทต่อปี

เนื่องจากทางรถรางผ่านเข้าไปในเขตที่ดินของพระคลังข้างที่ พระคลังมหาสมบัติ และวัดบพิตรภิมุข ด้วยเหตุนี้รายได้จากค่าเช่ารถรางจึงแบ่งออกเป็น 3 ส่วนด้วยกัน ดังนั้น ค่าเช่าสัมปทานของบริษัทรถรางไทยทุนจำกัด รวม 5 สายที่ชำระจนถึงเดือนตุลาคม พ.ศ. 2542 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 47,941 บาท 88 สตางค์ หรือเดือนละ 3,995 บาท 14 สตางค์ โดยแบ่งค่าสัมปทาน ออก เป็น 3 ส่วนได้แก่

พระคลังมหาสมบัติ ได้รับปีละ	45,197	บาท	75	สตางค์
พระคลังข้างที่ ได้รับปีละ	2,316	บาท	1	สตางค์
วัดบพิตรภิมุข ได้รับปีละ	428	บาท	12	สตางค์

ครั้งวันที่ 9 กันยายน พ.ศ. 2453 บริษัทรถรางไทยทุน จำกัด ได้ลดเส้นทางรถรางสายที่ 4 คือ สายถนน ราชสีมา ถนนสุขุขทัย และถนนเพชรบุรี ออกไป 1,381 เมตร ค่าเช่าสัมปทานจึงต้องหัก ออก เป็นจำนวนเงิน 1,036 บาท ทั้งพระคลังมหาสมบัติและวัดบพิตรภิมุขได้รับค่าเช่าสัมปทานรถรางคงเดิม ส่วนพระคลังข้างที่ได้รับเงินค่าเช่าสัมปทาน รถรางลดลงเหลือ 1,281 บาทต่อปี รวมค่าเช่าทั้งหมดที่ บริษัทรถรางไทยทุน ต้องจ่ายในพ.ศ. 2453 เป็นจำนวนเงิน 46,906

สำหรับเส้นทางเดิน รถรางของบริษัทไฟฟ้าสยามมี 2 สายคือ สายถนนหัวลำโพง นอก ให้ค่าสัมปทาน เป็นเงินปีละ 1,001 บาท หรือ เดือนละ 83 บาท 34 สตางค์

สายที่สอง สายถนนอรัญญา ให้ค่าสัมปทาน เป็นเงินปีละ 1,044 บาท 12 สตางค์ หรือ เดือนละ 87 บาท 1 สตางค์ ส่วนเงินผลประโยชน์ที่ได้จากกองถนน เรียกว่า “ผลประโยชน์กองถนน” เป็นรายได้ที่เก็บในรูปค่าเช่าเป็นรายเดือน ซึ่งเก็บค่าเช่าประจำ ได้แก่ ค่าเช่า ทำนั้ราช วงษ์ เป็นเงินประมาณเดือนละ 480-670 บาท ค่าเช่าท่าเรือจ้างถนนตกประมาณเดือนละ 200 บาท ค่าเช่าห้องพักบริเวณท่าเรือจ้างถนนตกประมาณเดือนละ 98 บาท รายได้ที่เก็บจากค่าเช่าจร ได้แก่ ค่าเช่าสนามหลวง เล่นว้าวพนัน เก็บได้วันละ 6 บาท ค่าเช่าสนามหลวงปัก เดินที่มีการละ เล่นรื่นเริงหรือให้เช่าบริเวณ ถนนราชินี ฉายหนัง คิดเป็นเดือนๆ ละ 80 บาท

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น แสดงให้เห็นว่ารายได้ที่เกิดจากการตัดถนนนั้นกระจุกตัวอยู่เฉพาะวัด พระคลังข้างที่ และพระคลังมหาสมบัติ เป็นส่วนใหญ่



การขยายตัวทางการค้า รัฐบาลในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ตัดถนนขึ้นในกรุงเทพฯ ไม่น้อยกว่า 110 สายขึ้นไป แบ่งอย่างกว้างๆ ออกเป็น 3 บริเวณ ได้แก่ บริเวณสวนดุสิต อยู่ด้านเหนือคลองผดุงกรุงเกษม ขึ้นไปบริเวณบางรักด้านใต้ คลองผดุงกรุงเกษมออกมา บริเวณที่สามอยู่ในกำแพงพระนครและสามเพ็ญ จากการตัดถนนอย่างกว้างขวางถึง 3 บริเวณ ด้วยกันนี้ น่าจะเป็นเหตุให้การค้าขยายตัวออกไปตามแนวถนนแต่ละสาย ดังจะยกการสร้างตึกแถวให้เช่าตามแนวริมถนน ขึ้นมาพิจารณาถึงการขยายตัวทางการค้าในกรุงเทพฯ ทั้งนี้ เพราะตึกแถวที่สร้างขึ้นก็เพื่อสนองต่อการตั้งหลักแหล่งทำมาหากินอยู่ในกรุงเทพฯ ของคนจีนที่อพยพเข้ามาทำงานในเมืองไทย ดังเอกสารของสมาคมพานิชชาวเถาไต้กล่าวไว้ว่า

#### ตารางที่ 1

ตารางประมาณการ จำนวนคนจีนทั้งหมดที่เดินทางเข้ามาและออกจากประเทศไทยรายปี และตามระยะเวลาต่างๆ 2525-2460 1:1000

ปี	เข้ามา	ออกไป	ปี	เข้ามา	ออกไป	ปี	เข้ามา	ออกไป
2425	17.3	9.3	2436	27.7	11.2	2449 (1/4 ปี)	13.1	10.6
2426	18.0	9.9	2437	33.8	16.1	2449/50	68.0	38.9
2427	13.1	8.4	2438	29.0	17.3	2449/51	90.3	53.0
2428	13.9	7.8	2439	27.8	18.2	2449/52	61.6	49.2
2429	14.2	7.9	2440	31.0	18.6	2449/53	66.8	57.2
2430	15.0	9.2	2441	33.6	19.1	2449/54	80.8	73.0
2431	15.7	7.9	2442	33.7	20.7	2449/55	76.7	63.9
2432	18.3	10.1	2443	27.3	19.0	2449/56	72.8	60.5
2433	18.9	10.4	2444	30.4	19.3	2449/57	73.3	57.2
2434	16.0	9.1	2445	36.5	18.8	2449/58	60.1	56.8
2435	17.1	9.4	2446	54.5	29.9	2449/59	69.2	47.1
			2447	44.0	23.7	2449/60	53.4	40.3
			2448	45.8	30.0	2460 (3/4 ปี)	29.6	27.6
รวม	177.5	99.4	รวม	455.1	261.9	รวม	815.7	635.3

ที่มา : Skinner, William G, Chinese Society in Thailand: An Analytical History. (Itchaca: New York, 1956) ,p.61

ใน"คนจีนผู้ประกอบการในระบบเศรษฐกิจไทยม "สยามรัฐสัปดาห์วิจารณ์ ปีที่ 30 ฉบับที่ 6 (31 กรกฎาคม 2526)

คนจีนที่ไปเที่ยวอาศัยทำมาหากินอยู่ตามต่างประเทศนั้น ก็มีอยู่ที่ประเทศสยามมากกว่าที่อื่นแลพวกพ่อค้าวานิชจีนในสยามนั้นก็ล้วนแต่เป็นจีนชาติแต่จิวโดยมาก ในบางกอกไม่มีคนไทยค้าขายเลย จะมีบ้างก็เป็นแต่ชายของเล็กน้อยเท่านั้น

จากข้อสังเกตของกรมพระยาดำรงราชานุภาพ เสนาบดีกระทรวงมหาดไทย เกี่ยวกับการทำมาหากินของคนจีนในเมืองไทยว่า วิธีหากินของจีนนอก ตามที่สังเกตมาเมื่อมาถึงเที่ยวรับจ้างเป็นลูกแรงงานโดยลำพังตัวทำงานหาเงินได้แล้วมักกลับออกไปเสียในชั้นนี้โดยมาก บางคนเมื่อหาเงินทุนในชั้นต้นได้ มัก จะทำมาหากินยืดยาวต่อไปในเมืองนี้จึงเอาทุนนั้นไปเซ้งตั้งร้านขายของบ้าง

## ภาคผนวก ข.

### จดหมายเหตุ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### เอกสารทางประวัติศาสตร์เกี่ยวกับการสร้างตึกแถวสมัยรัชกาลที่ 5

ในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ได้มีการพัฒนาด้านการสาธารณสุข โภค เพื่อให้อำเภอเมืองเจริญเทียบทันชาติมหาอำนาจ ที่เข้ามาทำการทศการค้าในสยามแต่ละ กระทบกรร ม กอง ต่างๆได้ บันทึกจดหมายเหตุฯ ไว้ว่าด้วยการสนองรับสั่ง และเสนอรายงาน ขึ้นทูลเกล้าฯ ดังปรากฏหลักฐานในจดหมายเหตุกรุงรัตนโกสินทร์ ของแต่ละกระทรวง ว่าด้วยการ ตัดถนน และ สร้างตึกแถว ในเขตพระนคร อันเป็นหลักฐานทางเอกสาร และภาพถ่าย รวมไปถึง รูปแบบการก่อสร้าง งานสถาปัตยกรรม ที่แต่ละกระทรวง ได้รับมอบ โปรดเกล้าฯ ให้ไปดำเนินงาน รวมถึงหนังสือ เอกสาร อื่นๆ ที่ปรากฏในสมัยนั้น อันกล่าวถึง ถนนและตึกแถวในพื้นที่พระนคร สำ เพ็ง เยาวราช ไปจนถึงริมคลองผดุงกรุงเกษม

#### 1. จดหมายเหตุกรุงรัตนโกสินทร์ ในสมัยรัชกาลที่ 5

จดหมายเหตุฯ ในสมัยนั้น ที่กล่าวถึงการตัดถนนและสร้างตึกแถว ปรากฏอยู่ใน กระทรวง กรร ม กอง หลายหน่วยงาน ได้แก่

1. จดหมายเหตุกระทรวงโยธาธิการ
2. จดหมายเหตุกระทรวงนครบาล
3. จดหมายเหตุกรมศุขาภิบาล
4. จดหมายเหตุกรมพระคลังข้างที่

ประกอบด้วยการสร้างถนน และตึกแถวริมถนน 12 สาย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2430- พ.ศ. 2452 ดังนี้

กขจ. ร.5 ค. 9.4/14 หนังสือที่ 53/115 “พระราชหัตถเลขาถึงกรมหมื่น นเรศวรฤทธิ์ เสนาบดีกระทรวงนครบาล,” (25 กุมภาพันธ์ ร.ศ. 117). โปรดเกล้าฯให้โอน ที่ดินริมถนนจักรวรรดิด้านฝั่งตะวันออกเรื่อยมาตามถนนเยาวราช จากกระทรวงนครบาลเข้าไปใน กรมพระคลังข้างที่ พร้อมทั้งสร้างตึกแถวแบ่งเป็น 4 ตอน ได้ตึกแถวทั้งหมดถึง 119 ห้อง

กขจ. ร.5 ยธ. 9/58 หนังสือที่ 26/1001 “พระราชหัตถเลขาถึงกรมหมื่น นเรศวรฤทธิ์ เสนาบดีกระทรวงนครบาล,” (4 พฤศจิกายน ร.ศ. 119). วิธีการนำเงินมา ลงทุนสร้างตึกแถวได้ดอกเบี้ยดีกว่าที่จะนำเงินไปฝากที่ธนาคาร ทั้งนี้ เพราะธนาคารให้ดอกเบี้ย เพียงร้อยละ 2 บาทนั้น แต่ถ้าลงทุนสร้างตึกแถวเก็บค่าเช่าจะได้ดอกเบี้ย ประ มานร้อยละ 5 บาทต่อปี ด้วยเหตุนี้ เมื่อมีการตัดถนนขึ้นบริเวณใดโดยเฉพาะย่านสำเพ็ง พระคลังข้างที่จะ สร้างตึก แถว ขึ้นทั้ง 2 ฝากถนนทันทีทั้งนี้เป็นการก่อสร้างตึกถ้าทำซ้ำเท่าใด ผลประโยชน์

อันควรจะได้รับก็ยอมจะขาดไป ถนนบางสายเพิ่งเริ่มลงมือตัดถนน ปรากฏว่า ดึกแถวสร้างขนานไปตามแนวถนนนั้น ทำเสร็จก่อนล่วงหน้า เช่น ถนนกัลปตัน

กขจ. ร.5 น. 5.8/40 หนังสือที่ 1/1439 “กรมหลวงนครสวรรค์ฤทธิ เสนาบดีกระทรวงนครบาล มีหนังสือถึง มงซิเออร์ เดอ ลามโอเตีย นายช่างใหญ่ กรมศุขาภิบาล,” (4 พฤศจิกายน ร.ศ. 119). กรมหลวงนครสวรรค์ ทรงให้ความเห็นแก่นาย ลามโอเตีย นายช่างศุขาภิบาลว่า ดึกที่สร้างไม่ได้ขนาดคือ ไม่ถึง 5 วา เป็นการขาดผลประโยชน์ในการสร้างดึก ถ้าจะกะเขต รั่นให้ถนนแคบลง เพื่อให้เขตที่ทำดึกกว้างได้ 5 วา พอสำหรับประโยชน์แล้วที่เหลือจะเป็นถนนได้กว้างถึง 9 เมตร 5 เซนติเมตร มากกว่าที่รัชกาลที่ 5 ทรงกำหนดไว้ “ให้ท่านแก้ขนาดถนนว่า วัดสัมพันธ์วงษ์ตอนนี้อย่างกว้าง 9 เมตร 5 เซนติเมตร ให้ตลอดไป” กล่าวได้ว่าดึกแถวมีความสำคัญมากกว่าถนนโดยเฉพาะในย่านการค้า

กขจ. ร.5 ค. 9.4/36 หนังสือที่ 67/838 “คำกราบบังคมทูลของกรมขุนสมมตอมรพันธ์ อธิบดีกรมพระคลังข้างที่,” (5 กันยายน ร.ศ. 127). ที่ดินบริเวณถนนริมถนนแต่ละสายมีที่ดินของพระคลังข้างที่หรือไม่จำนวนมากน้อยเท่าใด พอที่จะทำดึกแถวได้กี่ห้อง และกี่ชั้น ถ้าเป็นที่ดินย่านชุมชน เช่นเยาวราช สำเพ็ง จะสร้างดึกแถว 2 ชั้น ส่วนดึกแถวริมถนนชอยเข้าไปจากถนนใหญ่ จะปลูกดึกแถวชั้นเดียว ต่อจากนั้นจะประเมินราคาดึกที่จะสร้างว่าได้ดีกรรมดึกกี่ห้อง ดึกมุมถนนกี่ห้อง ซึ่งราคาค่าก่อสร้าง ดึกมุมถนนจะเป็น 2 เท่าของราคาดึกแถวธรรมดาพร้อมกันนั้นประเมินค่าเช่าที่จะเก็บได้จากดึกแถวแต่ละห้องต่อเดือนและต่อปี ในกรณีดึกแถวริมถนนนั้นอยู่ในย่านชุมชน เช่น ราชวงศ์ สำเพ็ง เยาวราช ผู้เช่าจะให้ค่าเช่าเปะเจีย(เงินกินเปล่า)ล่วงหน้าเป็นการจองดึกไว้ก่อน ต่อจากนั้น พระคลังข้างที่จะเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมาก่อสร้างดึกประมูลราคาก่อสร้างผู้รับเหมานี้มีทั้งชาวจีน ชาวอิตาลี และบริษัทของชาวตะวันตกได้แก่นายฮี้ ชาวจีน ยานโยวากิม แครซี บริษัทบางกอกด็อก (BANGKOK DOCK)

กรมราชเลขาณูการ แผนก กง. 1.3/ (การจัดการผลประโยชน์) หนังสือที่ 60/1718 “คำกราบบังคมทูลของกรมขุนสมมตอมรพันธ์ อธิบดีกรมพระคลังข้างที่ เรื่องจะสร้างดึกแถวถนนอนุวงศ์ให้เช่า,” (2 มีนาคม ร.ศ. 126). ที่ดินริมถนนอนุวงศ์ 2 ฝาก ถนน จดถนนราชวงศ์ และ จดตรอกวัดพระยาไกร โปรดฯ ให้ทำเป็นดึกแถวชั้นเดียวสำหรับให้เช่าเป็นโกดัง เก็บของตามความนิยมของพ่อค้าแถบนี้ อันเนื่องมาจากทำเลที่สะดวกต่อการขนถ่ายสินค้าทั้งทางบกและทางน้ำด้วย เพราะขนานกับแม่น้ำเจ้าพระยาด้านหนึ่ง และถนนอนุวงศ์อีกด้านหนึ่ง

กรมราชเลขาณูการ แผนก กง. 1.3/ (การจัดการผลประโยชน์) “เรื่องบัญชีทุนและผลประโยชน์ในที่ดึกแถวถนนจักรวรรดิ เยาวราช และราชวงศ์,” (2 มีนาคม ร.ศ. 126). ดึกสามัญ อธิบดีกรมพระคลังข้างที่ จะพิจารณาเป็นส่วนใหญ่จากทำเลที่ดินถนนแต่ละสายว่า

เหมาะสมกับการสร้างตึกแถวแบบใด อาทิ บริเวณลำเพ็ญ เยาวราช ราชวงศ์ จะสร้างเป็นตึกแถว 2 ชั้น

## 2. เอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 **สันติ จันทวิลาศวงศ์** วิทยานิพนธ์ เรื่อง ความเข้าใจบางประการจากการศึกษาสถาปัตยกรรมห้องแถว ปีการศึกษา 2521 วิทยานิพนธ์ตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้แบ่งยุคห้องแถวสมัยรัชกาลที่ 5 ตามหลักฐานและตัวอย่างอาคารที่ปรากฏ ไว้ดังนี้ ตารางที่ 2.1 แสดงยุคของตึกแถว

1.	<b>ยุคที่หนึ่ง</b>	ระหว่าง พ.ศ. 2405-2439 ( สมัยรัชกาลที่ 4-5) ห้องแถว ที่ปรากฏ อยู่ริมถนนเจริญกรุงตอนใน ถนนบำรุงเมือง และบริเวณตลาดน้อย ถือเป็นยุคแรกของตึกแถวสมัยกรุงรัตนโกสินทร์
	<b>การก่อสร้าง</b>	
	<b>จำนวนชั้น</b>	อาคารมีทั้งชั้นเดียว ชั้นครึ่ง และสองชั้น
	<b>วัสดุ</b>	ผนังอาคารใช้อิฐแดง แบบจีน ก่อเป็นผนังรับน้ำหนัก ใช้ไม้เป็น คาน ตง พื้น ชั้นสอง รวมไปถึงโครงสร้างหลังคา บานวงกบ กรอบบาน ประตู บานเฟี้ยมประตู หลังคามุงด้วยกระเบื้องดินเผาจากจีน รูป กาบกล้วย แต่งแนวลักษณะเป็นงานปูนปั้น อีกทั้งบางหลัง ใช้ กระเบื้องหางมนแบบไทย ใช้เหล็กเส้นกลม และสังกะสีเป็นส่วนเสริม ช่องเปิดระบายอากาศ
	<b>โครงสร้าง</b>	ส่วนใหญ่เป็นผนังก่ออิฐรับน้ำหนัก ประกอบกับคานไม้พาดระหว่าง กำแพงรับน้ำหนักเป็นโครงสร้างพื้น บางใช้เสาไม้แล้วก่ออิฐฉาบปูน ทับ เพื่อส่วนเสริมในกำแพงรับน้ำหนักที่กั้นระหว่างแต่ละคูหา
	<b>ลักษณะ</b>	
	<b>รูปทรง</b>	หลังคาทั่วไปเป็นทรงจั่ว สำหรับห้องแถวบำรุงเมืองเป็นทรงปั้นหยา สักส่วนและรูปทรงของตัวอาคารได้รับอิทธิพลจากจีนอย่างเห็นได้ชัด ลักษณะหนักแน่น(Massive) การเจาะทำช่องเปิด มีขนาดและ ตำแหน่งที่เป็นอิสระ(นอกจากห้องแถวบำรุงเมืองที่ทางการสร้างอย่าง

		เป็นระเบียบ)ไม่นิยมทำกันสาด
	<b>ลวดลายประดับ</b>	มีการใช้ลวดลายประดับในตัวอาคารน้อยมาก นอกจากลายบนยอดจั่วหลังคาและเชิงชายที่เป็นแบบจีน เท่านั้น
2.	<b>ยุคที่สอง</b>	ระหว่าง ปี พ.ศ. 2439-2443 ได้แก่ ห่องแถวริมถนนเจริญกรุง ตอนกลาง(บริเวณรอบคลองผดุงกรุงเกษม) ถนนเยาวราช สำเพ็ง และ ย่านพระสมุทร ในยุคนี้ได้รับอิทธิพลของศิลปวิทยาการตะวันตกแทนที่งานลักษณะจีนในยุคแรก หรือผสมผสานกันไป ทำให้ลักษณะแบบจีน ค่อยๆน้อยลง
	<b>การก่อสร้าง</b>	
	<b>จำนวนชั้น</b>	อาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารสองชั้น
	<b>วัสดุ</b>	ผนังอาคารใช้อิฐแดง แบบจีน ก่อเป็นผนังรับน้ำหนัก ใต้ไม้เป็น คานตง พื้น ชั้นสอง รวมไปถึงโครงสร้างหลังคา บานวงกบ กรอบบานประตู บานเพ็ญประตู หลังคามุงด้วยกระเบื้องซีเมนต์ รูปสี่เหลี่ยมเข้าหลวมตัด แทนที่ดินเผาจากจีน รูปกากบกล้วย
	<b>โครงสร้าง</b>	ส่วนใหญ่เป็นผนังก่ออิฐรับน้ำหนัก ประกอบกับคานไม้พาดระหว่าง กำแพงรับน้ำหนักเป็นโครงสร้างพื้น บ้างใช้เสาไม้แล้วก่ออิฐฉาบปูนทับ เพื่อเสริมในกำแพงรับน้ำหนักที่กันระหว่างแต่ละคูหา แต่ทำได้แข็งแรงเรียบร้อยกว่ายุคแรก เนื่องจากช่างมีความชำนาญมากขึ้น
	<b>ลักษณะ</b>	
	<b>รูปทรง</b>	หลังคาทั่วไปเป็นทรงจั่ว ทรงปั้นหยา ขนาดรูปทรงอาคารโดยทั่วไปใหญ่กว่าและเพรียวกว่าเมื่อเทียบกับรูปทรงในยุคแรก รูปทรงลักษณะแบบจีนลดน้อยลง มีการเจาะช่องระบายอากาศเหนือช่องหน้าต่างในบางแห่ง มีการทำกันสาดด้วยแผ่นสังกะสี ทำเป็นสองระดับขึ้นๆลงๆ แก่ความซ้ำซาก
	<b>ลวดลายประดับ</b>	มีการใช้ลวดลายประดับตามหัวเสา แนวคาน รอยบรรจบเสาและคานตามผนังเหนือช่องหน้าต่างๆ และประดับลวดลายปูนปั้นในแบบ

		ตะวันตก
3.	<b>ยุคที่สาม</b>	ระหว่าง ปี พ.ศ. 2443-2479 (ในสมัยรัชกาลที่ 5-8) ได้แก่ หอแงวริมถนนเจริญกรุงตอนนอก(ถนนตก) ถนนอรุณอมรินทร์ ถนนอิสรภาพ (ธนบุรี)ย่านสี่พระยา สุรวงศ์ สีลม เป็นต้น ในยุคนี้เป็นการพัฒนาแบบต่อเนื่องจากยุคที่สอง ลักษณะทั่วไปไม่แตกต่างเด่นชัด
	<b>การก่อสร้าง</b>	
	<b>จำนวนชั้น</b>	อาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารสองชั้น และสามชั้น
	<b>วัสดุ</b>	นอกจากวัสดุที่ใช้กันในยุคที่กล่าวผ่านมาแล้ว มีการนำวัสดุจากวิทยาการสมัยใหม่มาใช้ ได้แก่ คอนกรีตเสริมเหล็ก และกระจก
	<b>โครงสร้าง</b>	โครงสร้างเป็นระบบเสา คานแบบคอนกรีตเสริมเหล็ก แต่โครงสร้างมีขนาดใหญ่กว่าคอนกรีตเสริมเหล็กในปัจจุบัน
	<b>ลักษณะ</b>	
	<b>รูปทรง</b>	หลังคาทั่วไปเป็นทรงจั่ว ทรงปั้นหยา และแบบหลังคาราบเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก มีการนำคอนกรีตเสริมเหล็กมาทำส่วนยื่นของอาคาร ได้แก่ ระเบียงกันสาด หลังคาคอนกรีต บังนํ้ากระถางต้นไม้ประดับ
	<b>ลวดลายประดับ</b>	มีการประดับลวดลายปูนปั้นในแบบตะวันตกที่ชัดเจนกว่ายุคที่สอง มีลวดลายตามกันสาด รางระเบียงคอนกรีต ปูนปั้น เสริมเหล็ก

การแบ่งยุคห้องแถวของ สันติ ฉันทวิลาสวงศ์ มีข้อจำกัด ที่ว่า ไม่สามารถบอกความชัดเจนแน่นอน โดยขึ้นอยู่กับช่วงเวลาต่างๆ ทั้งการขยายตัวของชุมชน โดยห้องแถวอาจสร้างขึ้นในเขตพื้นที่ ที่ขยายตัวออกไป หรือในเขตเมืองเก่าในพระนคร พร้อมทั้งห้องแถวในยุคก่อนอาจสร้างต่อสืบเนื่องกันมายังยุคต่อๆมาในเขตเมืองที่ขยายออกไป ซึ่งล้วนทำให้ยากแก่การแบ่งอาคารห้องแถวออกเป็นยุค ตามพื้นที่ ที่ได้กล่าวมา แต่การสังเกต และอธิบายโดยเลือกตัวอย่างให้เห็นชัดเจนในเบื้องต้น ในยุคที่สาม อาจกล่าวได้ว่า วิทยาการคอนกรีตเสริมเหล็กเข้ามาในยุคปลายสมัยรัชกาลที่ 5 แต่ยังไม่แพร่ หลาย ในการนำมาสร้างตึกแถวเพราะมีราคาสูง ไม่คุ้มทุนในการสร้างเพื่อให้เช่าในขณะนั้น นำไปสู่การวิเคราะห์ สังเกตลักษณะทางสถาปัตยกรรมตึกแถวเพื่อแบ่งยุคให้ชัดเจนในแต่ละสมัยต่อไป

2.2 **ยงถนิศร์ พิมลเสถียร** ได้สรุปรูปแบบสถาปัตยกรรมตึกแถวเอกชน ที่มีคุณค่าในเขตสัมพันธวงศ์ไว้ 9 รูปแบบ

**รูปแบบที่ 1** เป็นอาคารตึกแถวความสูงสองชั้น ใช้กระเบื้องว่าวเป็นวัสดุผนัง หลังคา ประตูชั้นล่างแต่เดิมใช้เป็นบานเฟี้ยมไม้ 6 บาน มีลวดลายเหนือช่องประตู หน้าต่างจะใช้ช่องหน้าต่างไม้สองช่อง มีช่องลม และกันสาด

**รูปแบบที่ 2** เป็นอาคารตึกแถวสูง 2-3 ชั้น หลังคาเป็นหลังคาแบน มีดาดฟ้า และมีระเบียงที่ชั้น 2 หน้าต่างที่ ชั้น 2 และ 3 มีสามช่อง ช่องกลางจะเป็นประตูออกไปยังระเบียง ประตูชั้นล่างแต่เดิมใช้เป็นบานเฟี้ยมไม้ 6 บาน

**รูปแบบที่ 3** เป็นอาคารตึกแถวสูงสองชั้น ใช้วัสดุผนังหลังคาเป็นกระเบื้องว่าว หน้าต่างชั้นสองจะมีช่องเดียว บางอาคารตกแต่งช่องหน้าต่างได้รับอิทธิพลจากตะวันตก ประตูชั้นล่างเป็นบานเฟี้ยมไม้ ช่องลมด้านบนมีการตกแต่ง

**รูปแบบที่ 4** เป็นอาคารตึกแถวความสูงสองชั้น วัสดุผนังหลังคาใช้กระเบื้องว่าว ช่องหน้าต่างเป็นรูปโค้ง มี 2 ช่อง ตกแต่งด้วยลวดลายปูนปั้นรูปทรงเลขาคณิต ประตูชั้นล่างแต่เดิมใช้เป็นบานเฟี้ยมไม้ 6 บาน

**รูปแบบที่ 5** เป็นอาคารตึกแถวโครงสร้างคอนกรีต ความสูง 2-3 ชั้น วัสดุผนังหลังคาใช้กระเบื้องว่าว ช่องหน้าต่างเป็นรูปทรงโค้ง หรือ สี่เหลี่ยม ระดับลวดลายปูนปั้นต่างๆ ปัจจุบันได้เปลี่ยนประตูไม้เป็นประตูเหล็กยึดเป็นส่วนใหญ่

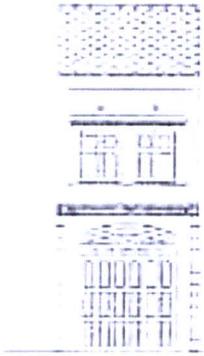
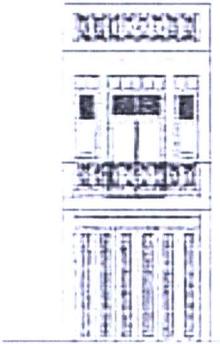
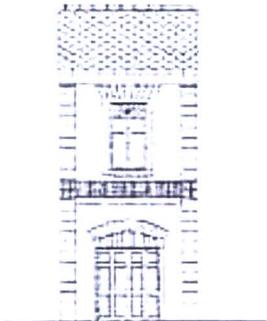
**รูปแบบที่ 6** เป็นอาคารตึกแถวความสูงสองชั้น วัสดุผนังหลังคาใช้กระเบื้องหน้าต่างและผนังชั้นบนเป็นไม้ มีบานเปิดและบานเกล็ดเป็นไม้ ประตูชั้นล่างเฟี้ยมไม้ 8 บาน

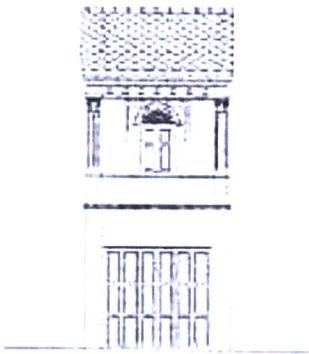
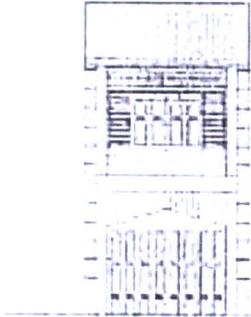
**รูปแบบที่ 7** เป็นอาคารตึกแถวความสูงสองชั้น มีช่วงความสูงของชั้นล่างมาก สอดคล้องกับการใช้อาคารเป็นโกดังเก็บสินค้า ช่วงเสาจะแบ่งออกเป็นสามช่วง โดยช่วงกลางจะกว้างที่สุด วัสดุผนังหลังคาเป็นกระเบื้อง หน้าต่างชั้นสองเป็นบานไม้รูปทรงสี่เหลี่ยม

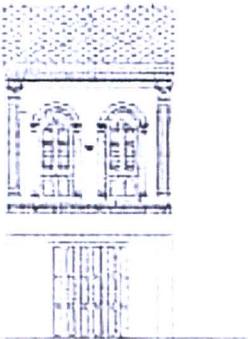
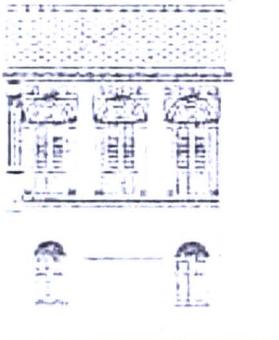
**รูปแบบที่ 8** เป็นอาคารตึกแถวสูงสามชั้น มีการตกแต่งบริเวณคานหั่วมุมด้วยหน้าจั่วปูนปั้น บางแห่งประดับหัวเสาด้วยรูปปูนปั้นหรือรูปถ้วยรางวัล (Trophy) และมีชื่ออาคาร หรือชื่อร้านประดับอยู่บริเวณหน้าจั่ว หน้าต่างแบ่งเป็นสามช่อง บานสี่เหลี่ยม ส่วนใหญ่มีประตูอยู่ช่องกลางมีระเบียงชั้นสอง ที่มีลูกกรง และราวระเบียงเป็นปูนปั้นลวดลายต่างๆ ประตูชั้นล่างแต่เดิมใช้เป็นประตูบานเฟี้ยม ไม้ 6 บาน ปัจจุบันได้เปลี่ยนประตูไม้เป็นประตูเหล็กยึด

**รูปแบบที่ 9** เป็นอาคารตึกแถวความสูง 3-4 ชั้น มีช่องหน้าต่างแบ่งออกเป็น 2-3 ช่อง หรือช่องเดียวก็มี ลักษณะเป็นบานไม้สี่เหลี่ยม ด้านในเป็นบานกระทุ้ง ไม่มีระเบียง ลักษณะหลังคาเป็นหลังคาแบน มีแผงกันตก(Parapet) ก่ออิฐถือปูน และมีการตกแต่งประดับประดาลวดลายปูนปั้น

ตาราง แสดงรูปแบบสถาปัตยกรรมอาคารตึกแถวเอกชนที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ เขตสัมพันธวงศ์

รูปแบบสถาปัตยกรรม	คำอธิบาย
<p>1.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อาคารตึกแถวสองชั้น</li> <li>- หลังคามุงด้วยกระเบื้องว่าว</li> <li>- ประตูเดิมเป็นบานเฟี้ยมไม้ 6 บาน</li> <li>- มีลวดลายเหนือช่องประตู</li> <li>- หน้าต่างไม้ 2 ช่อง มีช่องลม และกันสาด</li> </ul>
<p>2.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อาคารตึกแถวสูง 2-3 ชั้น</li> <li>- หลังคาเป็นหลังคาแบน มีดาดฟ้า และมีระเบียงที่ชั้น 2</li> <li>- หน้าต่างที่ ชั้น 2 และ 3 มีสามช่อง ช่องกลางจะเป็น ประตูออกไปยังระเบียง</li> <li>- ประตูชั้นล่างแต่เดิมใช้เป็นบานเฟี้ยมไม้ 6 บาน</li> </ul>
<p>3.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อาคารตึกแถวสูงสองชั้น</li> <li>- วัสดุมุงหลังคาเป็นกระเบื้องว่าว</li> <li>- หน้าต่างชั้นสองจะมีช่องเดียว บางอาคารตกแต่งช่องหน้าต่างได้รับอิทธิพลจากตะวันตก</li> <li>- ประตูชั้นล่างเป็นบานเฟี้ยมไม้ ช่องลมด้านบนมีการตกแต่ง</li> </ul>

รูปแบบสถาปัตยกรรม	คำอธิบาย
<p>4.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ตึกแถวความสูงสองชั้น</li> <li>- วัสดุผนังหลังคาใช้กระเบื้องว่าว</li> <li>- ช่องหน้าต่างเป็นรูปโค้ง มี 2 ช่อง ตกแต่งด้วยลวดลายปูนปั้นรูปทรงเลขาคณิต</li> <li>- ประตูชั้นล่างแต่เดิมใช้เป็นบานเฟี้ยมไม้ 6 บาน</li> </ul>
<p>5.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ตึกแถวโครงสร้างคอนกรีต ความสูง 2-3 ชั้น</li> <li>- วัสดุผนังหลังคาใช้กระเบื้องว่าว</li> <li>- ช่องหน้าต่างเป็นรูปทรงโค้ง หรือ สี่เหลี่ยมประดับลวดลายปูนปั้นต่างๆ</li> <li>- ปัจจุบันได้เปลี่ยนประตูไม้เป็นประตูเหล็กยึดเป็นส่วนใหญ่</li> </ul>
<p>6.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ตึกแถวความสูงสองชั้น</li> <li>- วัสดุผนังหลังคาใช้กระเบื้อง</li> <li>- หน้าต่างและผนังชั้นบนเป็นไม้ มีบานเปิดและบานเกล็ดเป็นไม้</li> <li>- ประตูชั้นล่างแต่เดิมใช้เป็นบานเฟี้ยมไม้ 8 บาน</li> </ul>

รูปแบบสถาปัตยกรรม	คำอธิบาย
<p>7.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ตึกแถวความสูงสองชั้น มีช่วงความสูงของชั้นล่างมาก สอดคล้องกับการใช้อาคารเป็นโกดังเก็บสินค้า ช่วงเสาคจะแบ่งออกเป็นสามช่วง โดยช่วงกลางจะกว้างที่สุด</li> <li>- วัสดุผนังหลังคาเป็นกระเบื้อง</li> <li>- หน้าต่างชั้นสองเป็นบานไม้รูปทรงสี่เหลี่ยม ช่องแสงเป็นสามเหลี่ยมบ้าง โค้งบ้าง และมีการตกแต่งเหนือช่องหน้าต่าง</li> <li>- ประตูชั้นล่างเดิมเป็นบานเฟี้ยมไม้</li> </ul>
<p>8.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ตึกแถวสูงสามชั้น</li> <li>- มีการตกแต่งบริเวณคูหาหัวมุมด้วยหน้าจั่วปูนปั้น บางแห่งประดับหัวเสาด้วยรูปปูนปั้นหรือรูปถ้วยรางวัล (Trophy) และมีชื่ออาคาร หรือชื่อร้านประดับอยู่บริเวณหน้าจั่ว</li> <li>- หน้าต่างแบ่งเป็นสามช่อง บานสี่เหลี่ยม ส่วนใหญ่มีประตูอยู่ช่องกลางมีระเบียงชั้นสอง</li> <li>- ที่มีลูกกรง และราวระเบียงเป็นปูนปั้นลวดลายต่างๆ ประตูชั้นล่างแต่เดิมใช้เป็นประตูบานเฟี้ยม ไม้ 6 บาน ปัจจุบันได้เปลี่ยนประตูไม้เป็นประตูเหล็กยึดเป็นส่วนใหญ่</li> </ul>
<p>9.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ตึกแถวความสูง 3-4 ชั้น มีช่องหน้าต่างแบ่งออกเป็น 2-3 ช่อง หรือช่องเดียวก็มี ลักษณะเป็นบานไม้สี่เหลี่ยม ด้านในเป็นบานกระทุ้ง ไม่มีระเบียง ลักษณะ</li> <li>- หลังคาเป็นหลังคาแบน มีแผงกันตก(Parapet) ก่ออิฐถือปูน และมีการตกแต่งประดับประดาลวดลายปูนปั้น</li> </ul>



แผนที่ แสดงตำแหน่งของอาคารทางประวัติศาสตร์ภายในเขตสัมพันธวงศ์ มาตรฐาน 1:12,500  
ที่มา : การสำรวจพื้นที่ศึกษา ยงธนิศร์ ,(2544)

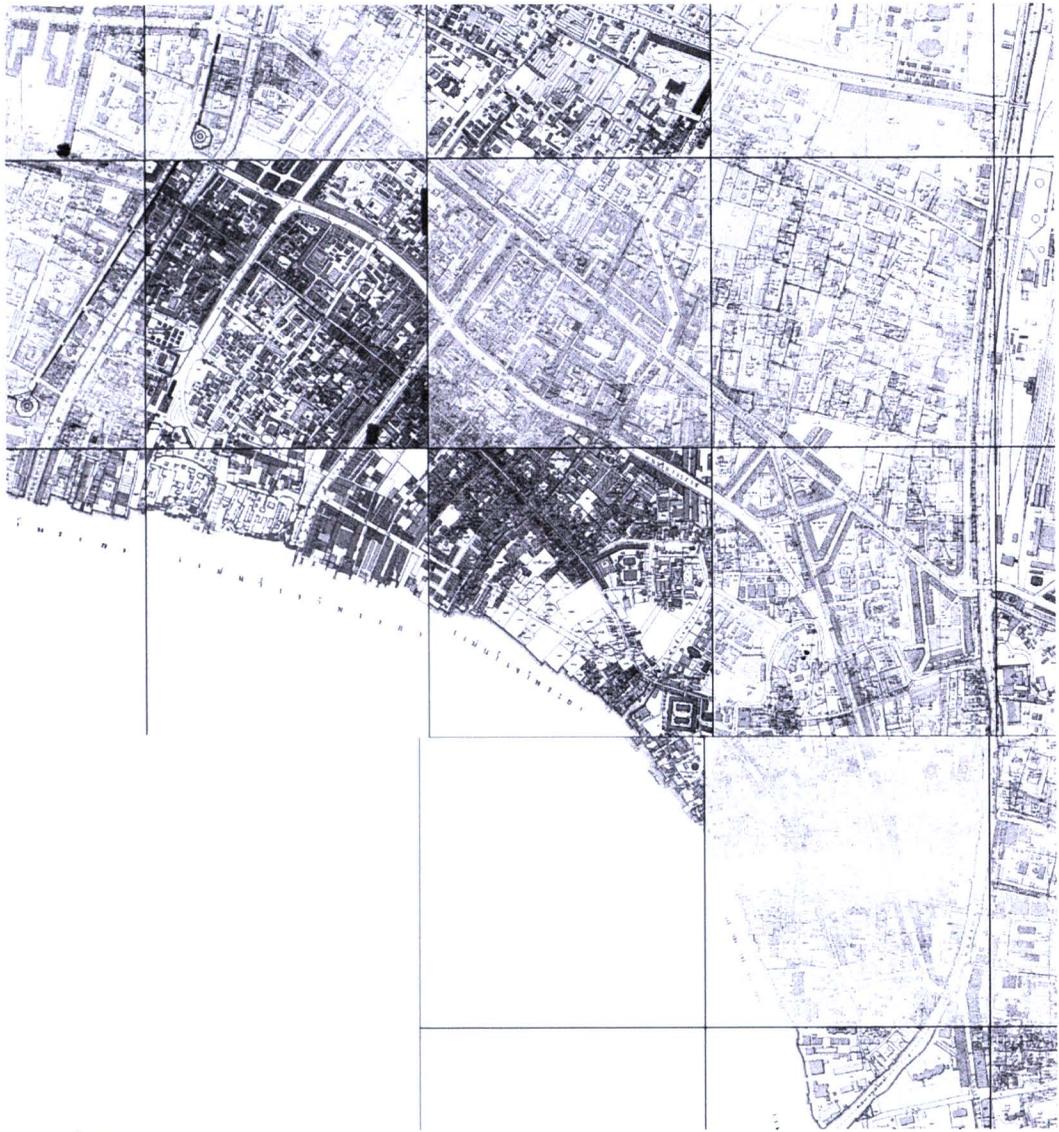
ภาคผนวก ค.

แผนที่



แผนที่ ปี พ.ศ. 2430 เขตสัมพันธวงศ์

ที่มา : กรมแผนที่ทหาร กองบัญชาการทหารสูงสุด



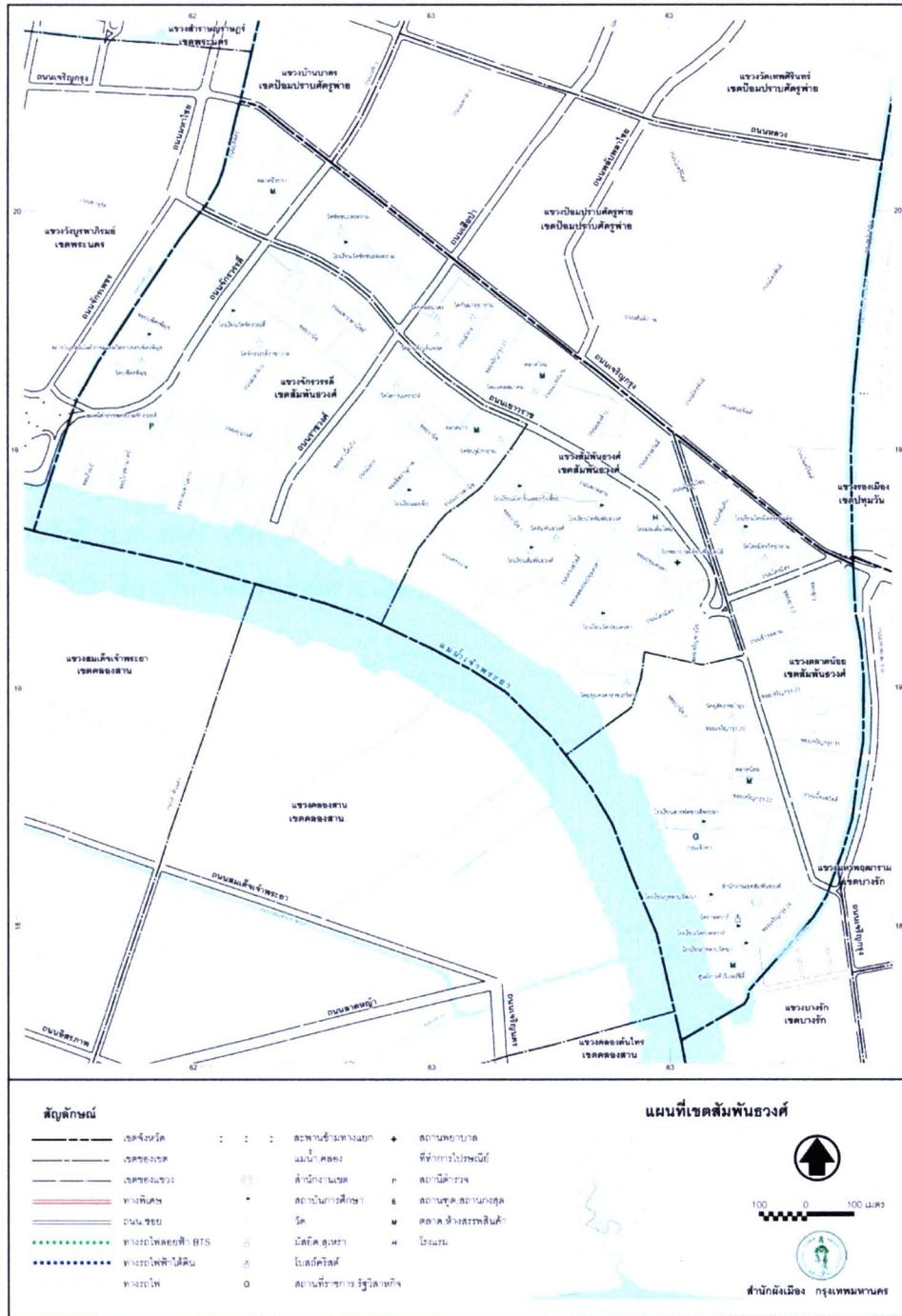
แผนที่ ปี พ.ศ. 2450 เขตสัมพันธวงศ์  
ที่มา : กรมแผนที่ทหาร กองบัญชาการทหารสูงสุด



แผนที่ ปี พ.ศ. 2475 เขตสัมพันธวงศ์  
ที่มา : กรมแผนที่ทหาร กองบัญชาการทหารสูงสุด



**แผนที่ ปี พ.ศ. 2550 เขตสัมพันธวงศ์**  
ที่มา : สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร



:/smc1/MAPPING/ATAYA/cityplan WOR-03/Final Samphanthawong SAMPHANTAWONG-A3.gray

**แผนที่ ปี พ.ศ. 2550 เขตสัมพันธวงศ์**

ที่มา : สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายควิน ลิ้มปี เกิดวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2520 เกิดที่รัฐปีนัง ประเทศมาเลเซีย แจ้งเกิดที่จังหวัดตรัง ประเทศไทยขณะที่มารดาเดินทางกลับจากประเทศมาเลเซีย ปัจจุบันดำเนินธุรกิจส่วนตัว ด้านการออกแบบสถาปัตยกรรม บริษัท ลิ้มพ์ จำกัด

วุฒิการศึกษา จบปริญญาบัณฑิตจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2544 ประกาศนียบัตร หลักสูตรเทคโนโลยีการออกแบบจากมหาวิทยาลัยแห่งชาติสิงคโปร์หลักสูตรศึกษาทางไกล ปีการศึกษา 2548

ประสบการณ์ทำงาน หลังจากสำเร็จการศึกษา ได้เข้าทำงานในบริษัท ดีไซด์ 103 ตำแหน่งสถาปนิกโครงการ ระยะเวลา 1 ปีแล้วลาออกเพื่อศึกษาต่อ ในปี พ.ศ.2546 และเป็นสถาปนิกอิสระจนกระทั่งปี พ.ศ. 2547 ได้ดำเนินการตั้งบริษัทออกแบบและรับเหมาก่อสร้าง กับเพื่อนชาวสิงคโปร์และ อเมริกัน ชื่อ บริษัท ลิ้มพ์ จำกัด (LUMP COMPANY LIMITED) ปัจจุบันยังดำเนินกิจการอยู่



