

บทที่ 5

แนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูแขวงจักรวรรดี

แขวงจักรวรรดีมีพื้นที่โดยประมาณเท่ากับ 326.04 ไร่ หรือประมาณ 0.523 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 35.72 ของพื้นที่ทั้งเขตลุ่มน้ำโขง โดยมีพื้นที่ด้านหนึ่งติดแม่น้ำเจ้าพระยาอันเป็นแม่น้ำสายหลักของประเทศ ซึ่งนอกจากจะเป็นผลดีทางด้านเศรษฐกิจการขนส่งทางน้ำแล้วยังจะสามารถใช้เป็นพื้นที่เปิดโล่งให้มีทัศนียภาพที่สวยงามเหมาะในการใช้เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจได้อีกด้วย และแขวงจักรวรรดียังเป็นจุดที่จัดว่าเป็นศูนย์กลางของการคมนาคมขนส่งไปยังบริเวณอื่นๆ ได้สะดวกเพราะมีถนนตัดผ่านบริเวณนี้หลายสาย จากความสำคัญดังกล่าว ประกอบกับความสำคัญทางด้านประวัติศาสตร์ของชุมชนบริเวณนี้ที่มีการตั้งถิ่นฐานมาตั้งแต่เริ่มสร้างกรุงรัตนโกสินทร์ มีรูปแบบของสิ่งก่อสร้างที่ได้รับอิทธิพลจากทั้งประเทศจีนและประเทศทางตะวันตกอันสมควรแก่การอนุรักษ์ไว้ รวมทั้งลักษณะของกิจกรรมการค้าที่มีลักษณะพิเศษจากที่อื่นๆ เหล่านี้ นับเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้ควรมีการปรับปรุงฟื้นฟูการใช้พื้นที่แขวงจักรวรรดีให้มีสภาพที่ดีขึ้นทั้งสิ้น

5.1 การใช้ที่ดินของแขวงจักรวรรดี

ลักษณะการใช้ที่ดินของแขวงจักรวรรดีนั้นเป็นลักษณะผสมระหว่างการใช้ที่ดินแบบพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม ที่พักอาศัย สถาบันราชการ ศาสนสถาน และโรงเรียน เช่นเดียวกับบริเวณอื่นๆ ของกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้เพราะไม่ได้มีการวางแผนการใช้ที่ดินกันล่วงหน้าดังได้กล่าวไว้แล้ว จากการสำรวจการใช้ที่ดินของกองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร ในปี พ.ศ. 2528 (ตารางที่ 5.1) สามารถแยกประเภทการใช้ที่ดินของแขวงจักรวรรดีได้ดังนี้

บริเวณพาณิชย์กรรม คิดเป็นร้อยละ 26.99 ของพื้นที่แขวงทั้งหมดซึ่งเป็นบริเวณที่มีพื้นที่มากที่สุดของแขวงนี้ จากจำนวนทั้งสิ้น 1,793 หน้วย ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณริมถนนและซอยต่างๆ ประกอบด้วยอาคารประเภทตึกแถวใช้สำหรับการค้าปลีก การค้าส่ง การบริการ บริษัท สำนักงาน คลินิก ธนาคาร โรงแรมและโรงพยาบาล

บริเวณที่พักอาศัย คิดเป็นร้อยละ 21.26 ของพื้นที่แขวงทั้งหมด มีจำนวนทั้งสิ้น 1,190 หน้วยจะตั้งอยู่ลึกเข้าไปจากถนนและซอยมีทางเท้าเดินเข้า/ออกแคบๆ ส่วนใหญ่มักจะเป็น

ตึกแถวหรือ เรือนแถวที่สร้างอย่างแออัดในที่ดินของศาสนสถานและที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์รวมทั้งของเอกชนบางรายด้วย

บริเวณคลังสินค้า เนื่องจากพื้นที่ในแขวงนี้เป็นศูนย์กลางของการค้าขายมาเป็นเวลานานรวมทั้งมีความสะดวกในการขนถ่ายสินค้าทำให้พื้นที่ที่ใช้ในการเก็บสินค้าเพื่อการพาณิชย์กรรมมีสูงถึงร้อยละ 16.06 ของพื้นที่แขวงทั้งหมด โดยมีจำนวนหน่วยทั้งสิ้น 248 หน่วย

บริเวณศาสนสถาน แขวงจักรวรรดีมีศาสนสถานหลายแห่งทั้งวัดไทยและวัดจีนที่มีประวัติความเป็นมาเก่าแก่พอกันกับชุมชนในบริเวณนี้ เช่น วัดบพิตรพิมุขวิหาร วัดจักรวรรดีราชาวาสรวมหาวิหาร วัดโลกานุเคราะห์ รวมทั้งยังมีศาลเจ้าอีกหลายแห่ง รวมเป็นพื้นที่ร้อยละ 9.02 ของพื้นที่แขวงทั้งหมด

บริเวณถนนและซอย ถนนสายสำคัญในแขวงจักรวรรดีได้แก่ ถนนเขาวราช ถนนจักรวรรดี ถนนมหาจักร ถนนราชวงศ์ ถนนเขาวพานิช ถนนทรงวาด และถนนอนุวงศ์ และยังมีซอยที่สำคัญๆ อีกหลายซอย เช่น ซอยวานิช1 ซอยผลิตผล ซอยไพบูลย์สมบัติ เป็นต้น ซึ่งเมื่อรวมพื้นที่ของถนนและซอยต่างๆ เข้าด้วยกันแล้วจะมีพื้นที่เพียงร้อยละ 7.57 ของพื้นที่แขวงทั้งหมดซึ่งนับว่าต่ำกว่าเกณฑ์ที่ควรจะเป็น

บริเวณสถานศึกษา คิดเป็นร้อยละ 2.23 ของพื้นที่แขวงทั้งหมด ได้แก่ วิทยาลัยเทคโนโลยีและอาชีวศึกษาวิทยาลัยเขตบพิตรพิมุข โรงเรียนวัดจักรวรรดี และโรงเรียนของเอกชน เป็นต้น

บริเวณที่ว่าง แขวงจักรวรรดีมีบริเวณที่เว้นว่างไม่มีอาคารและที่ว่างจากการรื้อถอนเพื่อรอการปลูกสร้างคิดเป็นร้อยละ 1.29 ของพื้นที่แขวงทั้งหมด

บริเวณสถานที่ราชการ ได้แก่ สถานที่ทำการของรัฐบาล เช่น สถานีตำรวจแขวงจักรวรรดี เป็นต้น คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 0.35 ของพื้นที่แขวงทั้งหมด

บริเวณอุตสาหกรรม มีการใช้ที่ดินเพียงร้อยละ 0.24 ของพื้นที่แขวงทั้งหมดเท่านั้นทั้งนี้เนื่องจากมีข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครห้ามปลูกสร้างต่อเติมอาคารโรงงานอุตสาหกรรมในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร



บริเวณพื้นที่อื่นๆ เป็นบริเวณที่มีการใช้สอยไม่แน่นอนคิดเป็นร้อยละ 14.57 ของพื้นที่
แขวงทั้งหมด

5.2 ปัญหาและแนวทางในการแก้ปัญหา

จากการสำรวจทั้งทางด้านกายภาพและการวิเคราะห์ทัศนคติของกลุ่มประชากรตัวอย่างที่ได้แสดงไว้ในบทที่ 4 แล้วนั้น จะพบว่าพื้นที่แขวงจักรวรรดิในปัจจุบันนี้มีการใช้ที่ดินปะปนกันหลายประเภท ลักษณะอาคารต่างๆ ในบริเวณนี้มีทั้งอาคารเก่าและใหม่ผสมปนเปกันไปโดยบางส่วนมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงให้เหมาะสมกับประโยชน์ใช้สอย และในบางส่วนก็ไม่มีมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงใดๆ เลยเนื่องจากปัญหาในเรื่องกรรมสิทธิ์ของอาคาร และจากประวัติอันยาวนานของชุมชนในพื้นที่นี้ที่กำเนิดมาพร้อมกับกรุงเทพมหานคร ทำให้อาคารในบริเวณนี้มีลักษณะเฉพาะอย่าง มีคุณค่าทางด้านประวัติศาสตร์ที่สมควรจะอนุรักษ์ไว้เป็นสถานที่นำศึกษาทางด้านประวัติศาสตร์หรือด้านสถาปัตยกรรมต่อไป แต่ในขณะที่เดียวกันเนื่องจากเป็นพื้นที่ที่เก่าแก่ทำให้บริเวณนี้มีปัญหาเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและสาธารณูปการบางประเภทตลอดจนปัญหาทางด้านสภาพแวดล้อมต่างๆ ปะปนอยู่ด้วย ดังนั้นในการคิดหาแนวทางที่จะแก้ปัญหาของพื้นที่นี้จึงควรดำเนินการโดยยึดหลักของการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่เพื่อให้การใช้ที่ดินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด โดยมีการผังเมืองเป็นแนวทางในการพัฒนา ทั้งนี้เพราะการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่นั้นเป็นหลักการหนึ่งของการปรับปรุงชุมชน (Urban Renewal) ที่เหมาะสมที่จะเลือกนำมาใช้ทำการปรับปรุงพื้นที่นี้เมื่อคำนึงถึงข้อจำกัดและปัญหาในด้านต่าง ๆ ของแขวงจักรวรรดิตั้งได้กล่าวมาข้างต้นแล้ว นั่นคือ มีการจัดที่เว้นว่าง มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่เพียงพอต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยและผู้มาใช้บริการ มีการยกระดับอาคารและชุมชนเก่าให้มีมาตรฐานการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น ทั้งนี้ต้องได้รับความร่วมมือจากภาครัฐบาลและเอกชนไปพร้อมๆ กันด้วย

ดังนั้นแนวทางในการแก้ไขปัญหาก็จะสามารถจะเสนอตามประเด็นของปัญหาต่างๆ ที่พื้นที่นี้ประสบโดยพิจารณาการแก้ปัญหาแยกออกเป็นแต่ละโซนเพื่อสะดวกต่อการหาแนวทางแก้ไขปัญหานี้เพราะในแต่ละโซนมีรูปแบบลักษณะของอาคาร ตลอดจนลักษณะการใช้อาคารที่ค่อนข้างจะแตกต่างกัน การแบ่งโซนอาศัยหลักเกณฑ์การแบ่งของสำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งแขวงจักรวรรดิแบ่งออกได้เป็น 18 โซนดังนี้ (ดูแผนที่ 5.1 ประกอบ)

1. โซนที่ 1 ทิศเหนือ จด ถนนเยาวราช
 ทิศใต้ จด ซอยวานิช 1
 ทิศตะวันออก จด ถนนจักรวรรดิ
 ทิศตะวันตก จด คลองโอ่งอ่าง
2. โซนที่ 2 ทิศเหนือ จด ถนนเยาวราช

- ทิศใต้ จด ซอยวานิช 1
ทิศตะวันออก จด ถนนมหาจักร
ทิศตะวันตก จด ถนนจักรวรรดิ
3. โซนที่ 3 ทิศเหนือ จด ถนนเขาวราช
ทิศใต้ จด ซอยวานิช 1
ทิศตะวันออก จด ถนนเสริมสินค้า
ทิศตะวันตก จด ถนนมหาจักร
4. โซนที่ 4 ทิศเหนือ จด ถนนเขาวราช
ทิศใต้ จด ซอยวานิช 1
ทิศตะวันออก จด ถนนราชวงศ์
ทิศตะวันตก จด ถนนเสริมสินค้า
5. โซน ที่ 5 ทิศเหนือ จด ถนนเขาวราช
ทิศใต้ จด ซอยวานิช 1
ทิศตะวันออก จด ซอยอมเนียบึง
ทิศตะวันตก จด ถนนราชวงศ์
6. โซน ที่ 6 ทิศเหนือ จด ถนนเขาวราช
ทิศใต้ จด ซอยวานิช 1
ทิศตะวันออก จด ถนนมังกร
ทิศตะวันตก จด ซอยอมเนียบึง
7. โซน ที่ 7 ทิศเหนือ จด ถนนเขาวราช
ทิศใต้ จด ซอยวานิช 1
ทิศตะวันออก จด ซอยอิสราณภาพ
ทิศตะวันตก จด ถนนมังกร
8. โซน ที่ 8 ทิศเหนือ จด ถนนเขาวราช
ทิศใต้ จด ซอยวานิช 1
ทิศตะวันออก จด ถนนเขาวพานิชย์
ทิศตะวันตก จด ซอยอิสราณภาพ
9. โซน ที่ 9 ทิศเหนือ จด ซอยวานิช 1
ทิศใต้ จด ซอยบพิตรนิมูช
ทิศตะวันออก จด ถนนจักรวรรดิ
ทิศตะวันตก จด คลองโอบ่าง
10. โซน ที่ 10 ทิศเหนือ จด ซอยวานิช 1

- ทิศใต้ จด ถนนจักรวรรดิ
ทิศตะวันออก จด ถนนมหาจักร และถนนอนุวงศ์
ทิศตะวันตก จด ถนนจักรวรรดิ
11. โซน ที่ 11 ทิศเหนือ จด ซอยวานิช 1
ทิศใต้ จด ถนนอนุวงศ์
ทิศตะวันออก จด ถนนราชวงศ์
ทิศตะวันตก จด ถนนมหาจักร
12. โซน ที่ 12 ทิศเหนือ จด ซอยวานิช 1
ทิศใต้ จด ถนนทรงวาด
ทิศตะวันออก จด ถนนมังกร
ทิศตะวันตก จด ถนนราชวงศ์
13. โซน ที่ 13 ทิศเหนือ จด ซอยวานิช 1
ทิศใต้ จด ถนนทรงวาด
ทิศตะวันออก จด ซอยอิสราณภาพ
ทิศตะวันตก จด ถนนมังกร
14. โซน ที่ 14 ทิศเหนือ จด ซอยวานิช 1
ทิศใต้ จด ถนนทรงวาด
ทิศตะวันออก จด ถนนเขาวพานิชย์
ทิศตะวันตก จด ซอยอิสราณภาพ
15. โซน ที่ 15 ทิศเหนือ จด ซอยบพิตรพิมุข
ทิศใต้ จด ถนนทรงวาด 1
ทิศตะวันออก จด ถนนจักรวรรดิ
ทิศตะวันตก จด คลองโอ่งอ่าง
16. โซน ที่ 16 ทิศเหนือ จด ถนนทรงวาด 1
ทิศใต้ จด แม่น้ำเจ้าพระยา
ทิศตะวันออก จด ตรอกไกร
ทิศตะวันตก จด คลองโอ่งอ่าง และสะพานสมเด็จพระปกเกล้าฯ
17. โซน ที่ 17 ทิศเหนือ จด ถนนอนุวงศ์
ทิศใต้ จด แม่น้ำเจ้าพระยา
ทิศตะวันออก จด ถนนราชวงศ์
ทิศตะวันตก จด ตรอกไกร และถนนอนุวงศ์
18. โซน ที่ 18 ทิศเหนือ จด ถนนทรงวาด 1



ทิศใต้ จด แม่น้ำเจ้าพระยา

ทิศตะวันออก จด ถนนเขาวพานิชย์

ทิศตะวันตก จด ถนนราชวงศ์

เมื่อได้แยกพิจารณาถึงปัญหาด้านต่างๆ ของพื้นที่แขวงจักรวรรดิออกเป็นแต่ละโซน ก็จะทำให้สามารถหาแนวทางในการแก้ปัญหาได้สะดวกและชัดเจนยิ่งขึ้น ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะของแต่ละโซน ดังต่อไปนี้ (ดูแผนที่ 5.2 , 5.3 , 5.4 , 5.5 และตาราง 5.3 ประกอบ)

5.2.1 โซนที่ 1

โซนที่ 1 มีพื้นที่ทั้งหมด 9.82 ไร่ หรือ 15,712 ตารางเมตร ย่านนี้เป็นย่านค้าผ้าทั้งส่งและปลีกที่สำคัญในชื่อว่า ย่านลำเพ็ญ และยังเป็นย่านเพชรและทองด้วย จากการสำรวจทางกายภาพพบว่า มีจำนวนอาคารรวม 223 หลัง ซึ่งอาคารเหล่านี้ทั้งหมดเป็นอาคารเก่าถึงอาคารสภาพปานกลางทั้งสิ้น ลักษณะโดยทั่วไปค่อนข้างชำรุดทรุดโทรมมาก อาคารเกือบครึ่งยังสร้างด้วยวัสดุที่ไม่คงทนถาวร ทั้งนี้เพราะสร้างขึ้นเป็นเวลานานแล้ว ความสูงของอาคารมีตั้งแต่ 1 ชั้น ถึง 4 ชั้น เป็นที่น่าสังเกตว่าโซนนี้เป็นโซนที่มีอาคารความสูงต่ำเป็นจำนวนมาก คือมีอาคารสูง 1 - 2 ชั้นจำนวนถึง 113 หลัง ซึ่งเป็นครึ่งหนึ่งของอาคารทั้งหมด อีกครึ่งหนึ่งก็เป็นอาคารสูง 3 - 4 ชั้นเท่านั้น ถ้าพิจารณาจากค่า G.A.C. ของโซนนี้แล้วจะพบว่ามีค่าค่อนข้างสูงซึ่งถึงแม้จะไม่เกินค่าที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานคร (ตารางที่ 5.4) ที่ได้กำหนดให้ค่า G.A.C. ของเขตพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมืองสูงถึง 0.95 ก็ตาม แต่ค่า G.A.C. ของโซนนี้ก็ยังมีค่าที่ต่ำมาก ซึ่งแสดงถึงการใช้ที่ดินยังไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจเมื่อเทียบกับราคาที่ดินในบริเวณนี้ ลักษณะการใช้ที่ดินของโซนนี้แบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือบริเวณที่อยู่ติดถนนทั้งถนนใหญ่และถนนซอยจะใช้เป็นอาคารพาณิชย์ แต่ในส่วนที่เข้าถึงลำบากจะใช้เป็นบริเวณที่พักอาศัย สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปแออัดและไม่เป็นระเบียบ อาคารมีลักษณะชำรุดทรุดโทรม ปัญหาการจราจรค่อนข้างคล่องตัวเพราะถนนที่ผ่านโซนนี้เป็นถนนใหญ่ที่มีผิวการจราจรค่อนข้างกว้างสามารถรองรับปริมาณการจราจรจากถนนเขาวราชได้ แต่ปัญหาที่มีก็คือการขาดแคลนทางข้ามถนนที่เหมาะสม บริเวณซอยวานิช 1 ที่เชื่อมต่อไปยังโซน 2 ทำให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดเพราะต้องหยุดให้คนข้ามถนนบริเวณนี้ รวมทั้งปัญหาการขาดแคลนที่ทิ้งขยะด้วย

แนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูโซนที่ 1

เนื่องจากโซนนี้มีอาคารเก่าถึงอายุปานกลางและมีสภาพค่อนข้างทรุดโทรม เพราะสร้างขึ้นตั้งแต่เริ่มสร้างชุมชนและมีการใช้ที่ดินอย่างไม่คุ้มค่ากับราคาที่ดิน (พิจารณาประกอบกับราคาที่ดินที่ได้จากบัญชีราคาประเมินที่ดินของกรมที่ดินปีพ.ศ. 2530-2534 ตารางที่ 3.5) ซึ่งมีราคาสูงมาก ดังนั้นการใช้อาคารในทางราบจึงเป็นการใช้ที่ดินอย่างไม่เต็มประสิทธิภาพ จึง



สมควรส่งเสริมให้มีการใช้ประโยชน์อาคารในทางสูงให้มากขึ้น รวมทั้งควรมีการจัดระเบียบการใช้ทางเท้าในซอยานิช 1 ให้เป็นระเบียบเรียบร้อยไม่ให้เกิดขวางการจราจร โดยคงลักษณะพิเศษของการค้าขายผ้าในบริเวณนี้ไว้ ทั้งนี้เพราะเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวที่เป็นแรงดึงดูดให้คนมาใช้ในการของพื้นที่ นอกจากนั้นควรพิจารณาสร้างทางข้ามถนนเพื่อความปลอดภัยของผู้เดินเท้าและป้องกันอุบัติเหตุอันอาจเกิดขึ้นได้

5.2.2 โซนที่ 2

โซนที่ 2 มีพื้นที่ทั้งหมด 15.16 ไร่ หรือ 24,256 ตารางเมตร ย่านนี้เป็นย่านค้าขายสิ่งของเบ็ดเตล็ดหลากหลายระดับ จากการสำรวจทางกายภาพพบว่ามีจำนวนอาคารรวม 335 หลัง ซึ่งอาคารเหล่านี้ทั้งหมดเป็นอาคารสภาพเก่าถึงปานกลางสร้างด้วยวัสดุที่คงทนถาวรและมีความสูง 2 ชั้นมากที่สุดจำนวนถึง 267 หลัง ส่วนอาคารสูง 7 ชั้นในโซนนี้เป็นอาคารที่ใช้เป็นที่จอดรถซึ่งเป็นอาคารของร้านค้าบางแห่งในย่านนี้ อาคารส่วนใหญ่ใช้ด้านพาณิชย์กรรมมีบางส่วนซึ่งอยู่ด้านในของโซนที่ใช้เป็นที่พักอาศัย อาคารในโซนนี้ถึงแม้จะสร้างด้วยวัสดุที่คงทนถาวร แต่ก็ยังเป็นอาคารที่สร้างมาเป็นเวลานานแล้ว และไม่ค่อยได้รับการบูรณะปรับปรุงเท่าใดนัก ประกอบกับความสูงของอาคารก็ยังมีไม่มากนัก เมื่อคิดเทียบสัดส่วนเป็นค่า F.A.R. ของโซนนี้จึงพบว่ามีค่า F.A.R. ที่ต่ำมากคือ 1.55 เมื่อเทียบกับค่า F.A.R. ที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานครซึ่งกำหนดค่า F.A.R. ของเขตพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมืองสูงถึง 6.5 ในด้านปัญหาการจราจรนั้นด้านที่ติดกับถนนใหญ่ คือ ถนนเยาวราช และถนนจักรวรรดินั้นมีปริมาณการจราจรสูงมาก แต่เนื่องจากเป็นถนนค่อนข้างกว้างทำให้ยานพาหนะสามารถไหลไปได้เรื่อยๆ แต่ในส่วนของถนนมหาจักรซึ่งเป็นถนนที่มีผิวการจราจรแคบและมี การขนถ่ายสินค้าตามตรอก ซอยต่างๆ ทำให้การจราจรติดขัดมากโดยเฉพาะซอยานิช 1 ซึ่งเป็นทางสัญจรของผู้เดินเท้าเป็นส่วนใหญ่นั้น ก็มีการขนถ่ายสินค้าโดยรถเข็นและรถจักรยานยนต์ซึ่งเป็นอันตรายต่อผู้มาใช้บริการในย่านนี้มาก ทางเดินเท้าก็แคบและไม่ได้มาตรฐานคือ มีหลุมบ่อขรุขระ (โดยเฉพาะกำลังมีการขุดปรับปรุงถนนในขณะนี้) ทำให้การสัญจรไม่สะดวก ส่วนในด้านสภาพสิ่งแวดล้อมยังมีความสะอาด ความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยของการวางขายสินค้า การขาดแคลนบริการสาธารณะแก่ผู้มาใช้บริการ เช่น ที่จอดรถ โทรศัทพ์สาธารณะ ที่ทิ้งขยะ ส้วมสาธารณะ เป็นต้น

แนวทางในการปรับปรุงโซนที่ 2

ปัญหาการใช้อาคารและที่ดินของโซนนี้มีลักษณะเช่นเดียวกับโซนที่ 1 คือมีการใช้ที่ดินอย่างไม่ได้ประโยชน์สูงสุด ดังนั้นสมควรส่งเสริมให้มีการใช้ประโยชน์อาคารในทางสูงให้

เพิ่มมากขึ้น ส่วนปัญหาด้านการจราจรซึ่งเป็นปัญหาใหญ่ของโซนนี้ก็ได้อีกในบริเวณถนนมหาจักร ทั้งนี้เพราะถนนมหาจักรมีพื้นผิวการจราจรที่ต่ำกว่าขนาดมาตรฐานสมควรมีการขยายขนาดถนนให้ได้มาตรฐานรวมทั้งมีทางเท้าที่มีขนาดมาตรฐานเพื่อทำให้การจราจรหมุนเวียนได้คล่องตัวขึ้น นอกจากนี้อาจมีการกำหนดวันและเวลาของการจอดรถขนถ่ายสินค้า เพื่อความเป็นระเบียบของบริเวณนี้ด้วย โดยจะต้องมีการปฏิบัติตามกฎอย่างเคร่งครัด ส่วนในบริเวณซอยยานิช 1 นั้น การปรับปรุงทางเดินในซอยให้ได้มาตรฐาน ปรับปรุงด้านความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อย และห้ามยานพาหนะผ่านโดยเด็ดขาดเพื่อความปลอดภัยของผู้สัญจร

5.2.3 โซนที่ 3

โซนที่ 3 มีพื้นที่ทั้งสิ้น 7.39 ไร่หรือ 11,824 ตารางเมตร ย่านนี้เป็นย่านค้าส่งสินค้าเบ็ดเตล็ดพวกเครื่องประดับและของที่ระลึก มีอาคารรวม 187 หลังซึ่งเป็นอาคารใหม่ 8 หลัง ที่เหลือเป็นอาคารเก่ามากถึง 137 หลังและอาคารสภาพปานกลาง 48 หลัง อาคารส่วนใหญ่สร้างด้วยวัสดุที่ค่อนข้างถาวร มีส่วนน้อยที่สร้างด้วยวัสดุไม่ถาวรจำพวกไม้ แต่สภาพอาคารส่วนใหญ่ชำรุดทรุดโทรม มีเพียงบางส่วนเท่านั้นที่ได้รับการปรับปรุงซ่อมแซมบ้าง อาคารส่วนใหญ่มีความสูง 2-4 ชั้น ใช้ประโยชน์ทางด้านพาณิชยกรรมเกือบทั้งหมด มีเพียงไม่กี่หลังเท่านั้นที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย เนื่องจากที่ดินมีราคาสูงมาก ดังนั้นอาคารที่มีอยู่จึงถือได้ว่าใช้ประโยชน์อย่างไม่เต็มประสิทธิภาพ โดยมีค่า G.A.C. และ F.A.R. ต่ำกว่าข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ของกรุงเทพมหานครมาก ส่วนปัญหาด้านการจราจรนั้น ในด้านถนนมหาจักรและถนนเสริมสินค้ามีปัญหาการจราจรติดขัดมากทั้งนี้เพราะเป็นถนนที่มีผิวการจราจรแคบ และมีปริมาณยานพาหนะที่ใช้ถนนเป็นจำนวนมาก ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรถขนถ่ายสินค้าซึ่งจอดขนถ่ายสินค้าทำให้ไม่เกิดการหมุนเวียนของยานพาหนะ ส่วนในซอยยานิช 1 ก็มีปัญหาเช่นเดียวกับโซนที่ 2 กล่าวคือ มีปัญหาด้านความสะอาดขาดความเป็นระเบียบเรียบร้อย สภาพพื้นผิวซอยไม่ได้มาตรฐานรวมทั้งขาดแคลนบริการสาธารณะด้วย

แนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูโซนที่ 3

เนื่องจากโซนนี้เป็นโซนที่มีการใช้ประโยชน์ทางด้านพาณิชยกรรมมากประกอบกับราคาที่ดินสูงมากแต่กลับมีการใช้อาคารบางส่วนเป็นที่พักอาศัย และการใช้ประโยชน์อาคารในทางสูงน้อย (ค่า G.A.C. สูงมาก) ดังนั้นจึงควรมีการปรับปรุงให้มีการใช้ประโยชน์อาคารในทางสูงให้มากขึ้น (พิจารณาจากค่า F.A.R. ของโซนนี้ซึ่งต่ำกว่าค่าที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ของสำนักปลัดกรุงเทพมหานครมาก) ส่วนในด้านการแก้ปัญหาการจราจรนั้น ถนนมหาจักรที่ติดกับโซนที่ 2 ก็สมควรมีการขยายขนาดของถนนเพื่อให้การไหลเวียนของยานพาหนะ

เป็นไปได้สะดวกมากขึ้น มีการปรับปรุงทางเดินทำให้ได้ขนาดมาตรฐาน โดยเฉพาะในซอย วานิช 1 ต้องปรับปรุงเรื่องความสะดวก ความเป็นระเบียบเรียบร้อย และห้ามยานพาหนะผ่าน โดยเด็ดขาด ส่วนถนนเสริมสินค้านี้เป็นถนนที่มีรถจอดขนถ่ายสินค้ามากมาย จึงควรห้ามการเดินรถ ในถนนสายนี้ในช่วง 8.00-17.00 น. โดยให้ขนถ่ายสินค้าในเวลาอื่นนอกจากนี้ และควรพิจารณาสร้างสะพานลอยข้ามถนนเขาวราชเพื่อแก้ปัญหาการจราจรให้หมดไป

5.2.4 โชนที่ 4

โชนที่ 4 มีพื้นที่ทั้งสิ้น 9.07 ไร่หรือ 14,512 ตารางเมตร ย่านนี้เป็นย่านค้าส่งสินค้าเบ็ดเตล็ดพวกของที่ระลึก มีอาคารรวม 161 หลัง จากการสำรวจทางกายภาพพบว่าอาคารทั้งหมดก่อสร้างด้วยวัสดุที่คงทน มีความสูงอาคารอยู่ระหว่าง 2-4 ชั้น อาคารมีสภาพเก่าจำนวนเกือบเท่ากับอาคารสภาพปานกลาง อาคารทั้งหมดใช้ประโยชน์ทางด้านพาณิชยกรรม อาคารในโชนนี้มีความสูงปะปนกันขึ้นอยู่กับเจ้าของที่ดินที่ทำการก่อสร้างอาคารในตอนแรก ปัญหาที่เป็นปัญหาสำคัญของโชนนี้ ได้แก่ ปัญหาการจราจรติดขัดมาก เช่น ในถนนเสริมสินค้า และถนนแพะพานิชเพราะมีพื้นผิวการจราจรที่แคบกว่ามาตรฐาน ประกอบกับมีการจอดรถข้างทางเพื่อขนถ่ายสินค้า ซื่อสินค้า จอดรถในที่ห้ามจอด ฯลฯ และการเข้าถึงพื้นที่ด้านในโชนเป็นไปด้วยความยากลำบาก สมควรได้รับการปรับปรุง

แนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูโชนที่ 4

โชนนี้ก็เช่นเดียวกับโชนอื่นๆ คือ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินในทางราบมากกว่าทางสูง ซึ่งไม่คุ้มกับราคาที่ดินที่สูงมาก สมควรมีการเพิ่มค่า F.A.R. เพื่อให้มีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น ส่วนปัญหาด้านการจราจรนั้นในถนนเสริมสินค้า ก็ปฏิบัติตามแนวทางในการปรับปรุงของโชนที่ 3 รวมทั้งถนนแพะพานิชด้วย ทั้งนี้เพราะเป็นถนนที่มีลักษณะปัญหาเช่นเดียวกับถนนเสริมสินค้า ส่วนซอยวานิช 1 ก็ปรับปรุงในลักษณะเช่นเดียวกับในโชนอื่นๆ คือ ปรับปรุงพื้นผิวของซอย ด้านความสะดวก ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ด้านบริการสาธารณะ เป็นต้น

5.2.5 โชนที่ 5

โชนที่ 5 มีเนื้อที่ทั้งสิ้น 6.59 ไร่ หรือ 10,544 ตารางเมตร ย่านนี้เป็นย่านค้าทอง ที่เรียกว่า ย่านเขาวราช ส่วนบริเวณซอยวานิช 1 นั้น เป็นย่านค้าส่งสินค้าเบ็ดเตล็ดพวกของใช้ส่วนตัว มีอาคารรวม 71 หลัง ซึ่งเป็นอาคารที่มีสภาพปานกลางทั้งสิ้น อาคารเกือบทั้งหมดสร้างด้วยวัสดุที่คงทนถาวร มีความสูงระหว่าง 1-4 ชั้น มีการใช้ที่ดินในทางราบและทาง

สูงในปริมาณที่ต่ำกว่าข้อกำหนดของสำนักงานปลัดกรุงเทพมหานครมาก อาคารเกือบทั้งหมดใช้ประโยชน์ทางด้านพาณิชยกรรม โดยแถบที่ติดถนนเยาวราชจะเป็นแถบพวกร้านทองซึ่งเป็นกิจการที่ดึงดูดให้มีผู้มาใช้บริการในพื้นที่มาก บริเวณใจกลางของโซนเป็นศาลเจ้า (ศาลสนสถาน) สถานการจราจรในโซนนี้มักจะติดขัดในบริเวณถนนเยาวราชและถนนราชวงศ์ ทั้งนี้เนื่องจากมีปริมาณการจราจรสูงหนาแน่นมากตลอดทั้งวันทั้งผู้มาใช้บริการในโซนนี้เองและผู้สัญจรผ่านไปยังโซนอื่นๆ ซึ่งอาจจะเนื่องจากการสร้างอาคารล้ำเข้ามาในเขตทาง หรือขีดเขตทางมากเกินไป

แนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูโซนที่ 5

เนื่องจากการใช้ที่ดินในทางราบและทางสูงยังมีปริมาณที่ต่ำกว่าข้อกำหนดของการใช้ที่ดินของสำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร ดังนั้นแนวทางการปรับปรุงพื้นที่นี้จึงควรจะสนับสนุนให้มีการใช้ประโยชน์ให้คุ้มค่ากับราคาที่ดินในโซนนี้ซึ่งมีราคาสูงมาก ซึ่งอาจจะเป็นการสร้างอาคาร สูงหลายชั้นโดยใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งของบริษัทห้างร้าน หรือเป็นแหล่งผลิตสินค้าของรูปพรรณให้เพิ่มมากขึ้นก็ได้ ส่วนในด้านปัญหาการจราจรนั้น เนื่องจากโซนนี้เป็นทางผ่านของทั้งผู้มาใช้บริการในพื้นที่นี้เองและผู้ผ่านไปใช้บริการของโซนอื่นด้วยจึงควรมีการปฏิบัติตามกฎจราจรอย่างเคร่งครัดเช่น การห้ามจอดรถริมถนน การสร้างทางข้ามเพื่อไม่ให้เกิดการจราจรติดขัดเวลาประชาชนข้ามถนน ปรับปรุงระเบียบของการใช้ประโยชน์ของทางเท้า ได้แก่ การห้ามวางขายสิ่งของบนทางเท้าอันทำให้ผู้สัญจรต้องลงไปเดินบนถนนซึ่งอาจทำให้เกิดอุบัติเหตุและเกิดการจราจรติดขัดได้ ส่วนในชอยานิช 1 ก็ปรับปรุงด้านความสะอาด ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของการวางสินค้าหน้าร้าน ปรับปรุงทางเท้าให้ได้มาตรฐาน ห้ามการเดินรถในชอยอย่างเด็ดขาด และปรับปรุงบริการสาธารณะต่าง ๆ

5.2.6 โซนที่ 6

โซนที่ 6 มีพื้นที่ทั้งสิ้น 4.21 ไร่ หรือ 6,736 ตารางเมตร ย่านนี้เป็นย่านขายทอง ที่เรียกว่า ย่านเยาวราช ส่วนบริเวณชอยานิช 1 นั้นเป็นย่านค้าส่งสินค้าเบ็ดเตล็ดพวกของใช้ส่วนตัว มีอาคารรวม 55 หลัง วัสดุที่ใช้สร้างอาคารเป็นวัสดุถาวร อาคารมีสภาพปานกลางทั้งหมด มีความสูงระหว่าง 3-5 ชั้น ใช้ในกิจการด้านการพาณิชย์ทั้งสิ้น ปัญหาของบริเวณนี้คือ มีการใช้ที่ดินในทางราบและทางสูงในปริมาณที่ต่ำกว่าข้อกำหนดของการใช้ที่ดินของสำนักงานปลัดกรุงเทพมหานครมากทั้งที่ราคาที่ดินมีราคาสูงมาก อาคารแถบนี้ด้านที่ติดถนนเยาวราชจะเป็นร้านขายทองรูปพรรณ ส่วนด้านที่ติดชอยานิช 1 จะค้าขายสินค้าปลีกและส่ง ดังนั้นปัญหาการจราจรติดขัดในบริเวณชอยเล็กๆ จึงมีอยู่ในปริมาณมากเช่นกัน

แนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูโซนที่ 6

โซนนี้ควรมีการปรับปรุงเรื่องการให้ประโยชน์ที่ดินในทางสูงให้มากขึ้นให้คุ้มค่ากับราคาที่ดินโดยเฉพาะส่วนที่ติดกับซอยวานิช 1 ควรต่อเติมอาคารชั้นบนเพื่อเป็นที่เก็บสินค้าและขณะเดียวกันก็ใช้เป็นที่พักอาศัยด้วย ส่วนด้านที่ติดกับถนนมังกรเนื่องจากการเข้าถึงพื้นที่ทำได้สะดวกจึงควรเป็นอาคารที่ตั้งของบริษัทห้างร้านต่างๆ โดยมีที่จอดรถบริการไว้ด้วยเพื่อเป็นการส่งเสริมธุรกิจการค้า ด้านการจราจรในซอยวานิช 1 ควรปรับปรุงทางเดินทำให้มีขนาดมาตรฐานห้ามยานพาหนะผ่านโดยเด็ดขาด ปรับปรุงด้านความสะอาด ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของพื้นที่เพื่อส่งเสริมให้คนเข้ามาใช้บริการเพิ่มขึ้น

5.2.7 โซนที่ 7

โซนที่ 7 มีพื้นที่ทั้งสิ้น 6.73 ไร่ หรือ 10,768 ตารางเมตร ย่านนี้เป็นส่วนหนึ่งของย่านเยาวราช และเป็นย่านค้าส่งสินค้าเบ็ดเตล็ดพวกรองเท้า กระเป๋า เป็นต้น มีจำนวนอาคารรวม 115 หลัง อาคารเกือบทั้งหมดมีสภาพปานกลาง มีเพียง 1 หลังเท่านั้นที่มีสภาพใหม่ อาคารทั้งหมดสร้างด้วยวัสดุที่คงทนถาวร มีความสูงตั้งแต่ 1-4 ชั้น มีเพียง 2 หลังเท่านั้นที่สูง 6 และ 7 ชั้น อาคารที่อยู่ภายในโซนนี้มีการเข้าถึงลำบากใช้เป็นบริเวณที่พักอาศัย ส่วนอาคารติดถนนและซอยใช้ในกิจกรรมด้านพาณิชยกรรม พิจารณาค่า G.A.C. ของโซนนี้มีค่าสูงมากถึงแม้จะยังไม่เกินข้อกำหนดการบังคับใช้ที่ดินของสำนักงานปลัดกรุงเทพมหานครก็ตาม แต่ค่า F.A.R. ยังต่ำมากโดยเฉพาะเมื่อพิจารณาประกอบกับลักษณะการใช้อาคารแล้วจะเห็นว่ายังมีการใช้อาคารไม่คุ้มค่ากับราคาที่ดินที่สูงมากของโซนนี้ การจราจรในโซนนี้ก็มีปัญหาเช่นเดียวกัน ถึงแม้ว่าจะมีถนนขนาดข้างซ้ายและขวา ได้แก่ ถนนมังกร และถนนอิสราณภาพ แต่ถนนทั้งสองนี้ยังมีพื้นผิวการจราจรแคบไม่เพียงพอที่จะรับปริมาณยานพาหนะได้เต็มที่ ทำให้การหมุนเวียนของการจราจรเป็นไปไม่สะดวกก่อให้เกิดการติดขัดตลอดทั้งวัน ส่วนด้านติดกับถนนเยาวราชนั้นก็ปริมาณการจราจรติดขัดทั้งวันเช่นเดียวกันเนื่องจากเป็นทางผ่านไปสู่อำเภออื่น ๆ ด้วย

แนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูโซนที่ 7

ในการปรับปรุงพื้นที่นี้ควรพิจารณาค่า F.A.R. ที่ยังสามารถจะเพิ่มให้สูงกว่านี้ได้อีกมากและคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอยของอาคาร ดังนั้นจึงควรสนับสนุนให้มีการสร้างอาคารที่มีความสูงหลาย ๆ ชั้นและใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชยกรรม โดยอาคารชั้นสูง ๆ อาจใช้เป็นอาคารที่จอดรถเพื่อบริการแก่ผู้มาใช้บริการในพื้นที่นี้หรือพื้นที่ข้างเคียง ส่วนปัญหาด้านการจราจรนั้นควรที่จะได้มีการดำเนินการตามกฎหมายอย่างจริงจัง เช่น ห้ามจอดรถบนสองฝั่งถนนไม่ว่าจะเป็นการจอดเพื่อขนถ่ายสินค้าหรือจอดชั่วคราวก็ตาม ส่วนในซอยวานิช 1 นั้นก็ปรับปรุงลักษณะ

เดียวกันกับโซนอื่น ๆ

5.2.8 โซนที่ 8

โซนที่ 8 มีพื้นที่ทั้งหมด 10.81 ไร่ หรือ 17,296 ตารางเมตร ย่านนี้เป็นย่านที่มีตลาดสด ที่เรียกว่า ตลาดเก่า มีสินค้าอุปโภคบริโภคที่มาจากต่างประเทศที่มีคุณภาพดีราคาสูง เป็นย่านที่มีคนจับจ่ายซื้อของมาก โดยบริเวณทางเข้าตลาดเป็นที่พักอาศัยที่มีสภาพทรุดโทรมมาก มีจำนวนอาคารรวม 241 หลัง อาคารส่วนใหญ่ชำรุดทรุดโทรมมีสภาพเก่าเกินกว่าครึ่งของอาคารทั้งหมด คือ มีจำนวนถึง 131 หลัง ซึ่งอยู่ด้านในโซนและด้านที่ติดกับซอยวานิช 1 ส่วนอาคารสภาพปานกลางจะอยู่โดยรอบและด้านติดกับถนนเขาวราชและเขาวพานิชย์มีจำนวน 99 หลัง ที่เหลือเป็นอาคารสร้างใหม่ 11 หลัง อาคารส่วนใหญ่มีความสูงระหว่าง 1-4 ชั้น โดยส่วนใหญ่จะสูง 3 ชั้น อาคารด้านติดถนนใช้ในกิจการด้านพาณิชย์กรรม ส่วนด้านในของโซนใช้เป็นที่อยู่อาศัย โซนนี้มีค่า F.A.R. ต่ำกว่าข้อกำหนดบังคับใช้ที่ดินมาก คือมีค่าเพียง 1.90 เท่านั้น โซนนี้มีปัญหาด้านการจราจรมากทั้งในด้านการเข้าถึงพื้นที่และการจราจรติดขัด เนื่องจากถนนเขาวพานิชเป็นถนนที่หมุนเวียนของรถเพื่อกลับเข้าสู่ถนนเขาวราชอีกครั้งหนึ่ง ดังนั้นปริมาณการจราจรในโซนนี้จึงมีสูงมาก

แนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูโซนที่ 8

โซนนี้ยังมีอาคารที่ใช้ประโยชน์ในด้านเป็นที่พักอาศัยจำนวนมาก รวมทั้งมีอาคารที่มีสภาพเก่าสร้างด้วยวัสดุที่ไม่คงทนถาวรจำนวนมาก การเข้าถึงพื้นที่ทำได้ไม่สะดวกจึงทำให้การใช้ประโยชน์ของพื้นที่ส่วนในของโซนนี้เป็นที่พักอาศัยไป ดังนั้นถ้าปรับปรุงการเข้าถึงพื้นที่ได้ก็จะสามารถพัฒนาให้บริเวณอาคารส่วนนี้กลายเป็นอาคารหลายชั้นเพื่อใช้ประโยชน์ทางแนวตั้งมากขึ้น ส่วนปัญหาการจราจรติดขัดของถนนเขาวราชและถนนเขาวพานิชนั้น ก็ควรปรับปรุงโดยการปฏิบัติตามกฎจราจรอย่างเคร่งครัด และปรับปรุงทางเดินเท้าให้ได้มาตรฐานเพื่อป้องกันมิให้ประชาชนมาเดินบนถนนอันก่อให้เกิดอุบัติเหตุและการจราจรติดขัดได้ ส่วนซอยวานิช 1 นั้นก็ทำการปรับปรุงในลักษณะเดียวกันกับที่กล่าวมาแล้วในโซนอื่น ๆ

5.2.9 โซนที่ 9

โซนที่ 9 มีพื้นที่ทั้งหมด 16.38 ไร่ หรือ 26,208 ตารางเมตร โซนนี้ด้านที่ติดกับซอยวานิช 1 เป็นย่านค้าส่งและค้าปลีกผ้าแพรพรรณต่างๆ แต่ภายในโซนเป็นที่พักอาศัย มีอาคารรวมทั้งหมด 408 หลัง อาคารมีสภาพเก่าถึง 318 หลัง ที่เหลือเป็นอาคารที่มีสภาพปานกลาง

อาคารส่วนใหญ่ สร้างด้วยวัสดุประเภทตึกและไม้ มีความสูงตั้งแต่ 1-4 ชั้น โดยเกินกว่าครึ่งเป็นอาคารสูง 2 ชั้น ลักษณะการใช้ประโยชน์อาคารในส่วนที่ติดกับซอยวานิช 1 และติดกับถนนจักรวรรดี จะเป็นอาคารสภาพเก่าความสูง 2-3 ชั้นปะปนกันใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชยกรรม แต่ด้านในของโซนทั้งด้านที่ติดซอยมิตรนิมุขและด้านติดคลองโอง่างส่วนใหญ่จะเป็นอาคารเก่าสูง 1-2 ชั้นใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยมีสภาพแออัด ขาดสภาพแวดล้อมที่ดีอันเหมาะสมแก่การพักอาศัย อัตราส่วนของ F.A.R. ต่ำกว่าข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินมากคือมีค่าเพียง 1.56 เท่านั้น ในขณะที่ราคาที่ดินมีราคาสูงมากจึงเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่คุ้มกับราคาที่ดิน ปัญหาด้านการจราจรในโซนนี้ไม่ค่อยมีปัญหามากนัก นอกจากปัญหาการเข้าถึงพื้นที่ภายในโซนไม่สะดวก ไม่มีแสงสว่างเพียงพอ และปัญหาขาดความปลอดภัยของการใช้ถนนเนื่องจากขาดทางข้ามที่เหมาะสม ยานพาหนะที่วิ่งในถนนจักรวรรดีมักจะวิ่งด้วยความเร็วสูง เพราะพื้นผิวการจราจรกว้างและมีสภาพดี จึงเกิดอุบัติเหตุขึ้นอยู่บ่อยๆ ในโซนนี้

แนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูโซนที่ 9

เนื่องจากการเข้าถึงพื้นที่ภายในโซนไม่สะดวกทำให้เกิดเป็นลักษณะการใช้ที่ดินแบบที่พักอาศัยและอาคารส่วนใหญ่มีสภาพเก่า ขาดสุขลักษณะที่ดีต่อการพักอาศัย เนื่องจากโซนนี้เป็นโซนที่อยู่ติดโซนที่ 1 ซึ่งมีลักษณะการค้าขายผ้าและแพรรพรมนานาชาติ รวมทั้งบางส่วนของโซนด้านซอยวานิช 1 ก็มีการค้าขายในลักษณะนี้เช่นกัน จึงควรสนับสนุนให้มีการลงทุนสร้างอาคารที่มีความสูงมากขึ้น เพื่อลดความแออัดและเพื่อเป็นการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยของกิจการด้านพาณิชยกรรมให้มากขึ้น โดยชั้นล่างใช้ประกอบกิจการค้า ชั้นบนใช้พักอาศัยและเก็บของ อันจะเป็นการป้องกันการอพยพออกของประชากรในแขวงจักรวรรดีซึ่งมีอัตราเพิ่มขึ้นทุกปีด้วย ส่วนปัญหาด้านความปลอดภัยด้านการจราจรสมควรพิจารณาสร้างทางข้ามถนนบริเวณซอยวานิช 1 แทนการข้ามบนพื้นผิวการจราจรแบบที่เป็นอยู่ในปัจจุบันนี้ อันจะช่วยลดอุบัติเหตุ และการจราจรติดขัดบนถนนสายนี้ได้

2.5.10 โซนที่ 10

โซนที่ 10 มีพื้นที่ทั้งหมด 28.22 ไร่ หรือ 45,152 ตารางเมตร เป็นโซนที่พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นศาสนสถาน มีจำนวนอาคารรวมทั้งหมด 202 หลัง อาคารเกือบทั้งหมดสร้างด้วยวัสดุที่คงทนถาวรแม้จะมีสภาพปานกลางถึงเก่าก็ตาม อาคารในโซนนี้เป็นอาคารที่สร้างมาตั้งแต่เริ่มมีชุมชนมาตั้งถิ่นฐานในบริเวณนี้เช่นเดียวกับอาคารในโซนอื่นๆ ที่ได้กล่าวมาแล้ว อาคารมีความสูงระหว่าง 1-3 ชั้น โดยเป็นอาคารที่มีความสูง 2 ชั้นจำนวนมากเกินครึ่งของจำนวนอาคารรวม คือมีถึง 125 หลังซึ่งเป็นอาคารสภาพเก่าอยู่ริมถนนจักรวรรดี ในโซนนี้มีเพียงอาคารติดซอยวานิช 1 เท่านั้นที่ใช้ในกิจการด้านพาณิชยกรรม ส่วนอาคารติดริมถนนจักรวรรดีนั้นบางส่วน

ก็ปิดเอาไว้เป็นที่เก็บสินค้าบางส่วนก็ไม่ได้ใช้ประโยชน์ เนื่องจากโซนนี้เป็นที่ตั้งของวัดจักรวรรดิราชาวาสารมหารวิหาร ทำให้มีปริมาณที่เว้นว่างสูงมากและมีการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งในทางราบและทางสูงในปริมาณที่ต่ำกว่าข้อกำหนดการใช้ที่ดินมาก ปัญหาด้านการจราจรในโซนนี้ ได้แก่ บริเวณถนนมหาจักร ซึ่งมีพื้นผิวการจราจรที่แคบและมีการจอดรถในที่ห้ามจอดเพื่อขนถ่ายสินค้าตลอดจนติดต่อบริการการค้า

แนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูโซนที่ 10

อาคารริมถนนจักรวรรดิและอาคารของวัดจักรวรรดิราชาวาสารมหารวิหารอันเป็นศาสนสถานนั้นจัดได้ว่าเป็นอาคารที่มีคุณค่าควรอนุรักษ์ไว้ทั้งทางด้านศิลปวัฒนธรรมและด้านสถาปัตยกรรม เนื่องจากในปัจจุบันอาคารบางหลังที่อยู่ริมถนนจักรวรรดินั้นไม่ได้มีการใช้ประโยชน์บ้างก็ใช้เป็นที่เก็บสินค้า ไม่มีการปรับปรุงอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดี ดังนั้นควรส่งเสริมให้อนุรักษ์อาคารนี้ไว้ทำการทำนุบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดี โดยอาจจะจัดให้มีการใช้ประโยชน์อาคารในด้านอื่นๆ เช่น จัดเป็นส่วนหนึ่งของการจัดโปรแกรมการท่องเที่ยวชมและซื้อของในย่านไฮนาทาวน์ของเมืองไทยได้ เป็นต้น ส่วนทางด้านวัดจักรวรรดิราชาวาสารมหารวิหารนั้นควรส่งเสริมให้เป็นศูนย์รวมทางด้านจิตใจและประเพณีอันดีงามของประชาชนในแขวงนี้ต่อไป ส่วนปัญหาการจราจรในบริเวณถนนมหาจักรนั้นสมควรทำการปรับปรุงเช่นเดียวกับโซนที่ 2 โดยต้องเน้นที่การปฏิบัติตามกฎจราจรอย่างเคร่งครัด

5.2.11 โซนที่ 11

โซนที่ 11 มีพื้นที่ทั้งหมด 27.47 ไร่ หรือ 43,952 ตารางเมตร เป็นส่วนหนึ่งของย่านราชวงศ์ที่มีความสำคัญด้านธุรกิจการเงิน มีอาคารรวม 464 หลัง ส่วนใหญ่เป็นอาคารสภาพปานกลาง มีอาคารสภาพใหม่ 56 หลังเท่านั้น ความสูงของอาคารในโซนนี้ถ้าเป็นอาคารสภาพใหม่มักจะมีความสูงมากหลายชั้น แต่ส่วนใหญ่จะมีความสูงปะปนกันตั้งแต่ 1-5 ชั้น ขึ้นอยู่กระจายทั่วโซน อาคารที่อยู่ติดถนนและซอยยานิช 1 จะใช้ในกิจการด้านพาณิชย์กรรม ส่วนอาคารที่อยู่ด้านในโซนจะใช้เป็นที่พักอาศัยซึ่งมีสภาพแวดล้อมไม่เหมาะสมต่อการพักอาศัย เช่น มีปัญหาด้านความสะอาด ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของอาคาร ความแออัด ปัญหาแสงสว่างไม่เพียงพอ ปัญหาการขาดแคลนบริการสาธารณะ เป็นต้น อาคารที่พักอาศัยเหล่านี้มักให้เช่าในราคาถูกและมีการพักอาศัยจนเกิดเป็นชุมชนที่มีความสัมพันธ์กันอย่างแน่นแฟ้น ดังนั้นจึงไม่มีปัญหาในด้านความปลอดภัยของทรัพย์สิน แต่ในด้านอัคคีภัยนั้นถึงแม้จะมีการจัดตั้งหน่วยบริการด้านนี้ขึ้นมาโดยอาสาสมัครของชุมชนเองก็ตาม แต่ต้นเหตุของปัญหาคือ สภาพอาคารที่เก่าแก่และสายไฟฟ้าเก่า ซึ่งควรจะได้รับการพิจารณาปรับปรุงแก้ไขต่อไป ปัญหาด้านการจราจรบริเวณถนนมังกร ถนน

อนุวงศ์ และถนนราชวงศ์ ก็จะมีลักษณะคล้ายกันคือ ปริมาณยานพาหนะที่มีจำนวนมากกว่าที่พื้นที่ผิว การจราจรจะรับไว้ได้ ก่อให้เกิดการจราจรติดขัดไม่คล่องตัว โดยเฉพาะเวณถนนอนุวงศ์ มีการ จอดรถขนถ่ายสินค้ามาก ซึ่งเป็นปัญหาที่สำคัญเป็นอย่างยิ่งอันทำให้เกิดการจราจรติดขัด

แนวทางในการปรับปรุงพื้นที่โซนที่ 11

การปรับปรุงพื้นที่โซนนี้บริเวณรอบนอกที่มีการใช้อาคารทางด้านพาณิชย์กรรมนั้น เหมาะสมอยู่แล้ว แต่ด้านในของพื้นที่ใช้เป็นที่พักอาศัยซึ่งเจ้าของให้เช่าในราคาภูกันสมควรได้รับการปรับปรุงเป็นอย่างมากโดยที่อาจจะไม่เปลี่ยนแปลงรูปแบบของการใช้อาคาร คือยังคงใช้เป็นที่พักอาศัย แต่ควรจะมีการปรับปรุงให้มีการใช้ที่ดินให้เข้มข้นขึ้นและได้ประโยชน์สูงสุด เช่น อาจ จะทำการรื้อถอนอาคารเก่าทั้งหมดสภาพแล้วทำการสร้างอาคารสำหรับพักอาศัยที่มีความสูงหลาย ๆ ชั้น ปรับปรุงสภาพแวดล้อมต่างๆ ให้เหมาะสมกับการพักอาศัย เพื่อแก้ปัญหาการอพยพย้ายออกของ ประชากร ปรับปรุงด้านบริการด้านสาธารณะต่างๆ เป็นต้น ส่วนในด้านของปัญหาการจราจรนั้น ควรจะมีการปฏิบัติตามกฎจราจรอย่างเคร่งครัดและควบคุมให้เป็นไปตามกฎหมายรวมทั้งมีการปรับปรุง การเข้าถึงพื้นที่ภายในโซนด้วย

5.2.12 โซนที่ 12

โซนที่ 12 มีพื้นที่ทั้งหมด 20.47 ไร่ หรือ 32,752 ตารางเมตร เป็นส่วน หนึ่งของย่านราชวงศ์ มีจำนวนอาคารรวม 271 หลัง มีสภาพเก่ามากกว่าครึ่ง คือมีจำนวนถึง 168 หลัง เป็นอาคารสภาพปานกลาง 83 หลัง และสภาพใหม่ 20 หลัง อาคารบางส่วนยังสร้าง ด้วยไม้ การใช้ที่ดินในบริเวณนี้โดยเฉพาะในบางรายมีลักษณะค่อนข้างจะแออัดมาก นั่นคือ ค่า G.A.C. สูงถึง 92.22 ในขณะที่ค่า F.A.R. เท่ากับ 2.79 เท่านั้น ความสูงของอาคารก็ปะปน กันตั้งแต่ 1-9 ชั้น กระจายอยู่ทั่วพื้นที่ โดยอาคารริมถนนจะใช้ในกิจการด้านพาณิชย์กรรมและมี สภาพอาคารปานกลาง ส่วนอาคารด้านในพื้นที่ที่เข้าถึงลำบากนั้นก็มิสภาพเก่าและใช้เป็นที่พักอาศัย และเก็บสินค้า ปัญหาของโซนนี้นอกจากลักษณะอาคารที่ค่อนข้างชำรุดทรุดโทรมแล้วยังมีปัญหาด้าน การจราจรเช่นเดียวกับพื้นที่อื่นๆ นั่นคือ ปริมาณยานพาหนะมีมากเกินไปจนพื้นที่ผิวการจราจรสามารถ รองรับได้ ไม่ปฏิบัติตามกฎจราจร เช่น จอดรถในที่ห้ามจอดหรือจอดบนทางเท้า ซึ่งกีดขวางการสัญจรและก่อให้เกิดอุบัติเหตุได้ มีการจอดรถขนถ่ายสินค้าซึ่งกีดขวางการจราจรและก่อให้เกิดปัญหา การจราจรติดขัด ส่วนด้านในของโซนนี้ก็มีปัญหาเรื่องเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมที่ไม่เหมาะสมต่อการพักอาศัย เช่น การขาดการเข้าถึงพื้นที่ที่เหมาะสม ขาดสาธารณูปโภคที่เพียงพอ ขาดแสงสว่างที่พอ เพียงทั้งทางเดินในพื้นที่ และในอาคารที่พักอาศัย

แนวทางในการปรับปรุงพื้นที่โซนที่ 12

ปัญหาด้านการใช้อาคารของพื้นที่ที่สมควรจะได้รับการปรับปรุง คือ การใช้ที่ดินค่อนข้างแออัดในทางราบ ทำให้ขาดสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการพักอาศัยหรือใช้ในกิจกรรมด้านอื่นๆ เมื่อพิจารณาประกอบกับราคาที่ดินที่สูงมากของโซนนี้จึงเห็นสมควรให้ทำการสร้างอาคารที่มีความสูงหลายชั้น แทนอาคารที่มีสภาพเก่าและมีความสูง 1-2 ชั้นที่ไร้ประโยชน์ได้ไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ ในขณะที่เดียวกันก็ทำการปรับปรุงการเข้าถึงพื้นที่ภายในโซนเพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรในบริเวณนี้ด้วย ควรปรับปรุงเพิ่มที่จอดรถเพื่อแก้ปัญหาการจราจรในที่ห้ามจอดและการจอดรถขนถ่ายสินค้าโดยเฉพาะบริเวณถนนทรงวาด และถนนมังกร

5.2.13 โซนที่ 13

โซนที่ 13 มีพื้นที่ทั้งหมด 9.1 ไร่ หรือ 14,576 ตารางเมตร มีจำนวนอาคารรวม 139 หลัง อาคารมีสภาพปานกลางปนสภาพเก่าสร้างด้วยวัสดุกิ่งถาวร ความสูงของอาคารมีตั้งแต่ 2-5 ชั้น โดยเป็นอาคารที่มีความสูง 2 ชั้นมากที่สุด ถึง 85 หลัง อาคารด้านที่ติดกับซอยยานิช 1 และถนนอิสราณภาพบางส่วนใช้ในกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรม ที่เหลือเป็นอาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัย ลักษณะการใช้ที่ดินในแนวราบและแนวสูงยังมีค่าต่ำกว่าเกณฑ์ของข้อกำหนดการบังคับใช้ที่ดินของสำนักปลัดกรุงเทพมหานครทั้งสิ้นคือมีค่า G.A.C. เท่ากับ 66.82 และค่า F.A.R. เท่ากับ 1.73 เท่านั้น ปัญหาอีกประการหนึ่งของพื้นที่นี้ได้แก่ ปัญหาการจราจรติดขัดทั้งนี้เพราะพื้นผิวการจราจรไม่เพียงพอต่อการรองรับปริมาณยานพาหนะที่เข้ามาใช้บริการโดยการสัญจรผ่านถนนในบริเวณนี้ นับว่าเป็นปัญหาที่สมควรได้รับการปรับปรุงเช่นกัน

แนวทางในการปรับปรุงพื้นที่โซนที่ 13

จากลักษณะการใช้อาคารส่วนใหญ่ของโซนนี้เพื่อพักอาศัยนั้น จะเห็นได้ว่าเป็นการใช้อาคารที่ไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ ทั้งนี้เพราะที่ดินในโซนนี้เป็นที่ดินที่มีราคาสูงมากบริเวณหนึ่ง ดังนั้นการใช้ที่ดินในลักษณะที่เป็นที่พักอาศัย ก็ควรจะได้มีการปรับปรุงให้เป็นการใช้ที่ดินในลักษณะอื่นที่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจมากกว่าเดิม เช่น อาจปรับปรุงเป็นอาคารสำนักงานที่มีความสูงหลายชั้น ชั้นบนอาจจะใช้เป็นที่พักอาศัยของผู้ที่ทำงานในบริเวณนี้และบริเวณใกล้เคียง โดยมีบริการด้านที่จอดรถให้ทั้งผู้อยู่อาศัยและผู้มาติดต่อธุรกิจการค้าไว้ด้วย ซึ่งจะ เป็นแนวทางที่สามารถช่วยแก้ปัญหาด้านการจราจรได้อีกด้วย

5.2.14 โซนที่ 14

โซนที่ 14 มีพื้นที่ทั้งหมด 14.41 ไร่ หรือ 23,056 ตารางเมตร มีจำนวนอาคารรวมทั้งสิ้น 218 หลัง เป็นอาคารที่มีสภาพปานกลางและสภาพเก่า โดยอาคารสภาพเก่าจะอยู่ด้านในของโซน ความสูงของอาคารจะอยู่ระหว่าง 1-5 ชั้น ลักษณะการใช้อาคารเป็นการใช้เพื่อกิจกรรมด้านพาณิชยกรรมในบริเวณที่ติดถนนและซอย ส่วนอาคารด้านในของโซนนั้นก็ใช้เป็นที่พักอาศัย ในบางส่วนของโซนนี้เป็นอาคารสถานศึกษาและศาสนสถาน ซึ่งทำให้อัตราส่วนการใช้ที่ดินไม่คุ้มค่ากับราคาที่ดินที่สูงมากแล้วก็ยังมีปัญหาเกี่ยวกับการจราจรติดขัดซึ่งถึงแม้จะไม่รุนแรงเท่ากับบริเวณถนนเขาวราชก็ตาม แต่ถนนทรงวาด ถนนอิสราณภาพและถนนเขาวราชก็เป็นถนนที่เชื่อมต่อกับถนนเขาวราช ดังนั้นจึงมีปริมาณยานพาหนะสูงมากเมื่อมีรถที่จอดติดกฏจราจรก็ทำให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดได้เช่นกัน

แนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูโซนที่ 14

เนื่องจากการใช้ประโยชน์จากที่ดินในบริเวณนี้ยังไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ คือราคาที่ดินสูงแต่กลับใช้เป็นที่อาคารที่พักอาศัยโดยไม่มีกิจกรรมด้านพาณิชยกรรมเสริม ดังนั้นเพื่อการสนับสนุนให้มีการใช้ประโยชน์จากที่ดินให้สูงขึ้นตามข้อกำหนดบังคับใช้ที่ดินในย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองของสำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร จึงสมควรให้มีการสร้างอาคารสูงหลายชั้นที่มีการใช้ประโยชน์หลายๆ ด้าน เช่น เป็นอาคารสำนักงานซึ่งจะขยายมาจากโซนใกล้เคียงในลักษณะเดียวกันชั้นสูงก็ใช้เป็นที่พักอาศัยโดยมีบริการที่จอดรถไว้ด้วย แต่ในส่วนที่เป็นศาสนสถานและสถานศึกษานั้นก็สมควรอนุรักษ์เอาไว้ เพราะเป็นศูนย์รวมจิตใจและเป็นบริการการศึกษาขั้นพื้นฐานแก่ประชาชนที่อาศัยอยู่ในโซนนี้และบริเวณใกล้เคียง

2.2.15 โซนที่ 15

โซนที่ 15 มีพื้นที่ทั้งหมด 26.13 ไร่ หรือ 41,808 ตารางเมตร มีจำนวนอาคารรวม 198 หลัง เป็นอาคารสภาพปานกลาง มีความสูงอยู่ระหว่าง 1-4 ชั้น อาคารเกือบครึ่งหนึ่งเป็นอาคารที่เป็นศาสนสถานและสถานศึกษา ที่เหลือเป็นสถานีตำรวจและอาคารที่พักอาศัย ปัญหาที่พบเห็นในโซนนี้ที่สมควรจะได้รับการปรับปรุงได้แก่ ปัญหาการจราจรในซอยมิตรนิมูช ซึ่งมียานพาหนะใช้เป็นทางผ่านมากมาย โดยไม่มีมาตรการรักษาความปลอดภัยที่พอเพียงอันอาจก่อให้เกิดอุบัติเหตุได้ง่าย

แนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูโซนที่ 15

เนื่องจากโซนนี้เป็นที่ตั้งของศาสนสถานและสถานศึกษาซึ่งเป็นบริเวณที่เว้นว่างที่เหมาะสม ดังนั้นสิ่งที่สมควรจะได้รับการปรับปรุงเพียงประการเดียวของโซนนี้ได้แก่ ปัญหาการจราจรในซอยมิตรนิมูชซึ่งเป็นทางผ่านที่มีผู้นิยมใช้มากนั้นสมควรจะได้จัดให้มีสัญญาณไฟบริเวณ



ปากซอยที่จะพบกับถนนจักรวรรดิ ทั้งนี้เพราะถนนจักรวรรดิเป็นถนนที่มีผิวการจราจรกว้างทำให้
ยานพาหนะแล่นด้วยความเร็วสูง เมื่อมีรถออกมาจากซอยจึงทำให้เกิดอุบัติเหตุได้ง่าย

5.2.16 โซนที่ 16

โซนที่ 16 มีพื้นที่ทั้งหมด 45.13 ไร่ หรือ 72,208 ตารางเมตร เป็นย่าน
ที่เป็นคลังสินค้า มีจำนวนอาคารรวมทั้งสิ้น 432 หลัง อาคารมีสภาพเก่าและสภาพปานกลาง
โดยอาคารบางส่วนยังสร้างด้วยวัสดุที่ไม่คงทนถาวร อาคารส่วนใหญ่มีความสูงตั้งแต่ 1-6 ชั้น ซึ่ง
เป็นอาคารสูง 2-3 ชั้นมากที่สุด ลักษณะการใช้อาคารในโซนนี้บริเวณริมถนนจักรวรรดิและถนน
ทรงวาด 1 นั้นใช้เป็นอาคารพาณิชย์บ้างบางส่วน และบางส่วนใช้เป็นคลังสินค้า ส่วนภายในโซน
เป็นที่พักอาศัย บริเวณถนนทรงวาด 1 มีปัญหาการจราจรติดขัดเป็นอย่างมากเพราะมีการจอด
รถขนถ่ายสินค้าเป็นเวลานานๆ การถอยรถเข้าออกบริเวณหน้าร้าน ประกอบกับยานพาหนะที่ใช้
ทางในปริมาณที่มากและพื้นผิวการจราจรที่แคบต่ำกว่ามาตรฐานที่ควรเป็น

แนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูโซนที่ 16

โซนนี้มีการใช้ประโยชน์จากที่ดินต่ำกว่าข้อกำหนดการใช้ประโยชน์จากที่ดินที่
กำหนดโดยสำนักงานปลัดกรุงเทพมหานครมากคือค่า G.A.C. เท่ากับ 33.66 และค่า F.A.R.
เท่ากับ 0.93 เท่านั้น นอกจากนั้นการใช้ประโยชน์จากอาคารที่มีอยู่ก็ไม่เต็มที่ กล่าวคือ มีอาคาร
ปิดว่างไว้ไม่ได้ใช้ประโยชน์จำนวนค่อนข้างมาก และบางส่วนก็ใช้เป็นที่พักอาศัยโดยสภาพอาคาร
ทรุดโทรมมาก (ที่พักอาศัยสำหรับแรงงานรับจ้างในบริเวณนี้) ดังนั้นเมื่อพิจารณาถึงกิจกรรมของ
บริเวณโซนใกล้เคียงแล้วสมควรสนับสนุนให้บริเวณนี้มีการใช้อาคารเป็นคลังสินค้า เพื่อเก็บสินค้าอัน
จะเป็นการช่วยลดปัญหาการจราจรที่จะไปติดขัดในบริเวณโซนที่ 17 และ 18 ในระยะเวลา
ปัจจุบันได้เป็นอย่างดี ซึ่งจะมีผลต่อเนื่องโดยเป็นการลดปริมาณการจราจรในถนนเขาวราชได้อีก
ด้วยนอกเหนือไปจากเป็นการปรับปรุงใช้ประโยชน์อาคารให้มากขึ้น รวมทั้งควรมีการให้ความสน
ใจกับการรักษาสภาพแวดล้อมบริเวณแม่น้ำเจ้าพระยาไว้ เพื่อเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจของ
ประชาชนต่อไปด้วย ตลอดจนรักษาและบูรณะสวนหย่อม (สวนตงจันหรือสวนสมเด็จพระศรีญาณมุนี)
ที่มีเพียงแห่งเดียวของแขวงจักรวรรดิไว้ให้อยู่ในสภาพที่สามารถจะมาใช้ประโยชน์ได้ด้วย

5.2.17 โซนที่ 17

โซนที่ 17 มีพื้นที่ทั้งหมด 33.43 ไร่ หรือ 53,488 ตารางเมตร เป็นย่าน
ที่ใช้เป็นโกดังเก็บสินค้าพวกพืชผลทางการเกษตร และของแห้งต่างๆ มีจำนวนอาคารรวมทั้งหมด

257 หลัง เป็นอาคารสภาพเก่าจำนวนเท่ากับอาคารสภาพปานกลาง อาคารบางส่วนสร้างด้วยไม้ อาคารมีความสูงตั้งแต่ 1-7 ชั้น อาคารส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์ด้านเป็นคลังสินค้าเก็บสินค้าของแห่งต่าง ๆ มีบางส่วนที่ติดกับถนนราชวงศ์ที่มีการใช้อาคารด้านพาณิชยกรรมบ้าง ปัญหาที่พบมากและสมควรได้รับการปรับปรุงแก้ไขก็คือ ปัญหาการจราจรที่คับคั่งและติดขัดบริเวณถนนอนุวงศ์ อันเนื่องมาจากการขนถ่ายสินค้า และบริเวณท่าน้ำราชวงศ์ ซึ่งเป็นบริเวณที่มีผู้สัญจรไปมาจากทางน้ำมาต่อรถเมล์ในบริเวณนี้ด้วย

แนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูโซนที่ 17

เนื่องจากอาคารในโซนนี้ถูกใช้ประโยชน์ในการเป็นคลังสินค้าเอาไว้เก็บสินค้าเพื่อส่งไปจำหน่ายยังที่อื่น ๆ ต่อไปอันก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดเนื่องจากการขนถ่ายสินค้าทั้งผู้มาซื้อและเมื่อนำสินค้ามาเก็บ ดังนั้นแนวทางที่น่าจะดำเนินการในอนาคตได้แก่ การที่รัฐบาลจะได้จัดสถานีขนถ่ายสินค้าที่บริเวณสี่มุมเมือง เพื่อลดปัญหาการจราจรขนส่งเข้ามาส่วนกลางตั้งทุกวันนี้ นอกจากนั้นในโซนนี้ยังมีจุดที่น่าสนใจจุดหนึ่งซึ่งน่าจะได้รับการปรับปรุงต่อไป ได้แก่ บริเวณท่าน้ำราชวงศ์ ซึ่งในปัจจุบันนี้เป็นจุดที่มีผู้ใช้เป็นจุดเปลี่ยนการเดินทางจากทางน้ำไปยังที่ต่างๆ โดยเดินทางต่อด้วยรถโดยสารประจำทางหรือด้วยพาหนะอื่นๆ ในอนาคตน่าจะได้มีการส่งเสริมให้มีการใช้การเดินทางทางน้ำให้มากขึ้น เพื่อจะได้สามารถเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนที่จะมีจุดขึ้นลงที่บริเวณถนนจักรวรรดิได้

5.2.18 โซนที่ 18

โซนที่ 18 มีพื้นที่ทั้งหมด 35.51 ไร่ หรือ 56,816 ตารางเมตร เป็นย่านคลังสินค้าพวกของแห่งต่างๆ มีจำนวนอาคารรวม 205 หลัง อาคารมีสภาพปานกลางเป็นส่วนใหญ่ ความสูงของอาคารมีตั้งแต่ 1-6 ชั้น กระจายอยู่ทั่วโซน อาคารเกือบทั้งหมดถูกใช้ประโยชน์เป็นคลังเก็บสินค้ามีบางส่วนเท่านั้นที่ใช้ในกิจการด้านพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม ปัญหาของโซนนี้ก็ ได้แก่ ปัญหาการจราจรติดขัดในถนนทรงวาดอันเนื่องมาจากผิวการจราจรที่แคบ ปริมาณยานพาหนะที่ใช้ถนนสูง และการจอดรถขนถ่ายสินค้าซึ่งเป็นสาเหตุสำคัญยิ่งของปัญหานี้ นอกจากนั้นสภาพโดยทั่วไปของโซนนี้ก็ยังไม่อยู่ในสภาพที่ดี เนื่องจากความไม่เป็นระเบียบของการขนถ่ายสินค้า ความสกปรก สภาพทรุดโทรมของอาคาร เป็นต้น ซึ่งสมควรจะได้รับการปรับปรุงต่อไป

แนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูโซนที่ 18

เนื่องจากลักษณะการใช้ประโยชน์ของอาคารโซนนี้คล้ายคลึงกับโซนที่ 17 ดังนั้นแนวทางในการปรับปรุงจึงอยู่ในลักษณะเดียวกัน โดยในปัจจุบันอาจทำการปรับปรุงเพื่อบรรเทา

เฉพาะหน้าด้านการจราจรและสภาพอาคารไปก่อน แต่ในระยะยาวควรได้มีการพิจารณาถึงเรื่องของสถานีขนส่งสายสินค้าสัมมเมืองอย่างจริงจัง เพื่อลดปัญหาด้านการจราจรอันจะช่วยลดรายจ่ายทางด้านค่าขนส่งเป็นอย่างมาก นอกจากนั้นบริเวณแม่น้ำเจ้าพระยาที่ควรจะมีการปรับปรุงเรื่องสภาพแวดล้อมต่างๆ เพื่อใช้เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจของประชาชนในพื้นที่ต่อไป

5.3 สรุปแนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูแขวงจักรวรรดิ

จากการศึกษาถึงปัญหาต่างๆ ของแขวงจักรวรรดิที่ตั้งได้ดำเนินการมาข้างต้นแล้ว พบว่าปัญหาที่มีความสำคัญสมควรจะได้รับการแก้ไข ได้แก่ ปัญหาด้านการจราจร ปัญหาการใช้ที่ดินและอาคาร และปัญหาสภาพแวดล้อม ซึ่งในการหาแนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวนั้นจะต้องใช้หลักเกณฑ์ทางด้านผังเมืองเข้ามาร่วมพิจารณาด้วย โดยให้สอดคล้องกับปัญหาและความเหมาะสมในด้านต่างๆ ของชุมชนในพื้นที่นั้น และต้องมีการดำเนินการตามลำดับเพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ ซึ่งได้แก่

5.3.1 การวางแผนทางการใช้ที่ดินให้คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ มีความสอดคล้องและสนองต่อความต้องการของชุมชน โดยอาจจะต้องมีการรวมกลุ่มธุรกิจการค้าบางประเภทให้เข้ามาใช้พื้นที่ร่วมกัน การปรับปรุงฟื้นฟูอาจต้องทำในลักษณะการบูรณะปรับปรุง คือมีการรื้อถอนอาคารบางแห่งที่มีการใช้ที่ดินไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจและมีสภาพชำรุดทรุดโทรม ทั้งไม่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ แล้วทำการพัฒนาสร้างอาคารในทางสูงที่เป็นลักษณะ P.U.D. หรือ Plan Unit Development ซึ่งเป็นอาคารที่มีลักษณะการใช้สอยหลายประเภทที่อยู่ในอาคารเดียวกัน บริเวณที่สมควรจะมีการบูรณะปรับปรุงในลักษณะนี้ต้องเป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินสูงมาก การเข้าถึงพื้นที่สะดวก มีการใช้ประโยชน์จากอาคารอย่างเข้มข้น ต้องการขยายพื้นที่ใช้สอยให้เพิ่มขึ้นและต้องมีปริมาณที่จอดรถที่ได้สัดส่วนกัน เช่น บริเวณถนนเยาวราช ถนนราชวงศ์ ถนนมังกร ถนนอิสรภาพ และยังรวมไปถึงบริเวณภายในบางโชน เช่น โชนที่ 11 ที่ใช้เป็นบริเวณที่พักอาศัยด้วย

5.3.2 ทำการจัดระบบการจราจรให้เหมาะสมและมีความคล่องตัวมากขึ้น ทำได้โดยการเพิ่มพื้นผิวการจราจร ซึ่งในขั้นต้นเพื่อเป็นการแก้ปัญหาเฉพาะหน้าในกรณีที่ยังไม่สามารถทำการขยายขนาดของถนนและซอยได้นั้น ควรดำเนินการโดยการจัดระเบียบการจราจรให้ดีขึ้น เช่น การห้ามจอดรถในที่ห้ามจอดหรือบนพื้นผิวการจราจรอย่างเด็ดขาด โดยเฉพาะในถนนหรือซอยที่มีพื้นผิวการจราจรต่ำกว่ามาตรฐานอยู่แล้ว ส่วนในบางถนน เช่น ถนนราชวงศ์ที่ปัจจุบันมีการอนุญาตให้จอดพาหนะได้ทั้งสองฝั่งถนนนั้น ควรจะมีการกำหนดวันและเวลาสำหรับการจอด ทั้งนี้เพื่อเป็นการเตรียมพร้อมสำหรับการเชื่อมต่อบริเวณการจราจรทางบก ทางน้ำ และกับระบบขนส่งมวลชนด้วยรถไฟฟ้า

นอกจากนี้ยังควรห้ามการจอดรถขนถ่ายสินค้าโดยเฉพาะบริเวณถนนเสริมสินค้า ถนนอนุวงศ์ ถนนทรงวาด ถนนมหาจักร ถนนเขาวพานิชย์ ถนนมังกร และบริเวณซอยต่างๆ เช่น ซอยเลื่อนฤทธิ์ ซอยไพบูลย์สมบัติ เป็นต้น มีการจำกัดเวลาการเดินรถในถนนเสริมสินค้าและถนนเขาวพานิช ทำการสร้างสะพานลอยสำหรับผู้เดินถนนในบริเวณเชื่อมต่อของซอยวานิช 1 รวมทั้งบริเวณทางข้ามเดิมบนถนนเขาวราช เพื่อให้ยานพาหนะสามารถไหลไปได้โดยไม่ติดขัด ห้ามยานพาหนะทุกชนิดผ่านซอยวานิช 1 และทำการปรับปรุงผิวการจราจรในซอยนี้ด้วย

การจัดระเบียบดังกล่าวจะเป็นการทำให้ระบบการจราจรในบริเวณนี้มีความคล่องตัวขึ้นเมื่อประกอบกับการเพิ่มพื้นที่จอดรถบนอาคารสูงๆ ก็จะเป็นการเพิ่มพื้นที่ถนนจากในปัจจุบันที่มีอยู่เพียงร้อยละ 7.57 ของพื้นที่แขวงให้เป็นร้อยละ 25-30 ซึ่งเป็นอัตราที่กำหนดไว้สำหรับบริเวณพาณิชยกรรม อันจะเป็นการสนับสนุนให้ปัญหาการจราจรติดขัดในบริเวณนี้ลดลงได้

5.3.3 ทำการเสริมสร้างสภาพแวดล้อมในพื้นที่ให้ดีขึ้นเพื่อให้เหมาะสมกับการพักผ่อนและประกอบธุรกิจการค้า ทั้งนี้ต้องดำเนินการด้านต่างๆ ไปพร้อมๆ กัน เช่น การเพิ่มปริมาณพื้นที่ว่างให้มากขึ้นเพื่อใช้เป็นพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ โดยอาจจะจัดบริเวณภายในโซนที่เป็นที่พักอาศัยอยู่เดิมนั้นให้มีสัดส่วนที่เว้นว่างให้มากขึ้น จัดระเบียบอาคารให้ได้สัดส่วน แล้วพยายามจัดให้มีสวนหย่อมเล็กๆ กระจายอยู่ทั่วไป เพื่อเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจของชุมชนโดยไม่ต้องให้ถูกรบกวนจากการพาณิชยกรรมบริเวณรอบๆ โซน

นอกจากนี้ก็จัดให้มีบริการสาธารณะด้านต่างๆ ให้มากขึ้น เช่น โทรศัพท กังขะ ลีวมสาธารณะ ไฟถนน เป็นต้น หรือจะเป็นการกำจัดมลภาวะด้านต่างๆ เช่น กลิ่น คิวบ์ เสียง เหล่านี้จะทำให้สุขภาพอนามัยของประชาชนทั้งผู้ที่พักอาศัยในพื้นที่นี้และผู้มาใช้บริการดีขึ้น

5.3.4 ส่งเสริมให้มีการบูรณะปรับปรุงและอนุรักษ์อาคารในบางสถานที่ อาคารที่สมควรทำการอนุรักษ์ดังกล่าวนอกจากศาสนสถาน ซึ่งได้แก่ วัดนิมิตมุนีวรวิหาร วัดจักรวรรดิราชาวาส วัดโลกานุเคราะห์ วัดชัยภูมิการาม แล้วก็ยังมีศาลเจ้าของจีนที่ตั้งกระจายอยู่ทั่วไปตามชุมชนภายในพื้นที่ ซึ่งก็สมควรจะได้รับการอนุรักษ์เช่นเดียวกันเพราะแสดงถึงประเพณี ความเชื่อ และลักษณะเฉพาะของชุมชน

อาคารบางอาคารที่มีลักษณะเฉพาะของพื้นที่ และมีคุณค่าทางด้านประวัติศาสตร์ ได้แก่ อาคารตั้งโถงบริเวณซอยวานิช 1 อาคารบริเวณตรอกไกร อาคารบริเวณถนนราชวงศ์ และอาคารบริเวณถนนจักรวรรดิ เป็นต้น อาคารเหล่านี้ถ้าได้มีการอนุรักษ์เอาไว้ นอกจากจะสามารถใช้ประโยชน์ทางการค้าหรือการศึกษาแล้วก็ยังจะเป็นสิ่งที่ดึงดูดให้คนเข้ามาเที่ยวชมได้เป็นอย่างดี



















วิทยานิพนธ์ **แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ชุมชนแออัด**
เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร

แผนที่ 5.1

แสดง **โซนที่แบ่งรายบล็อก**

ที่มาของข้อมูล กองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

	โซน 1-1		โซน 1-16
	โซน 1-2		โซน 1-17
	โซน 1-3		โซน 1-18
	โซน 1-4		
	โซน 1-5		
	โซน 1-6		
	โซน 1-7		
	โซน 1-8		
	โซน 1-9		
	โซน 1-10		
	โซน 1-11		
	โซน 1-12		
	โซน 1-13		
	โซน 1-14		
	โซน 1-15		



0 50 100 150 200 เมตร

แม่ น้ า เ จ้ า พ ร ะ ย า













วิทยานิพนธ์ "แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่แขวงจักรวรรดิ
เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร"

แผนที่ 5.2

แสดง การใช้ที่ดินและอาคาร

ที่มาของข้อมูล กองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

-  พักอาศัย
-  พาณิชยกรรม
-  อุตสาหกรรม
-  คลังสินค้า
-  ศาสนสถาน
-  สถาบันการศึกษา
-  สถานที่ราชการ
-  สาธารณูปโภค
-  แม่น้ำ คลอง
-  ที่ว่าง หรือถนน กว้างก่อสร้าง
ไม่ทราบกิจการ



แม่น้ำเจ้าพระยา






วิทยานิพนธ์ "แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่แขวงจักรวรรดิ
เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร"

แผนที่ 5.3

แสดง อาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์

ที่มาของข้อมูล กองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

-  พักอาศัย
-  พาณิชยกรรม
-  คลังสินค้า
-  ศาสนสถาน
-  สถาบันการศึกษา



แม่ น้ำ ๗ ๕ ๖ ๗ ๘ ๙ ๑๐ ๑๑ ๑๒ ๑๓ ๑๔ ๑๕ ๑๖ ๑๗ ๑๘ ๑๙ ๒๐ ๒๑ ๒๒ ๒๓ ๒๔ ๒๕ ๒๖ ๒๗ ๒๘ ๒๙ ๓๐ ๓๑ ๓๒ ๓๓ ๓๔ ๓๕ ๓๖ ๓๗ ๓๘ ๓๙ ๔๐ ๔๑ ๔๒ ๔๓ ๔๔ ๔๕ ๔๖ ๔๗ ๔๘ ๔๙ ๕๐

0 50 100 150 200 เมตร




วิทยานิพนธ์ "แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ชุมชนที่แขวงจักรวรรดิ
เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร"

แผนที่ 5.4

แสดง สภาพอาคาร

ที่มาของข้อมูล กองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

-  เก่า
-  ปานกลาง
-  ใหม่



แม่ น้ า เ ฉ้ า พ ร ะ ย า







วิทยานิพนธ์ "แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ชุมชนแออัดที่แขวงจักรวรรดิ
เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร"

แผนที่ 5.5

แสดง ความสูงอาคาร

ที่มาของข้อมูล กองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

-  ความสูง 1 ชั้น
-  ความสูง 2 ชั้น
-  ความสูง 3 ชั้น
-  ความสูง 4 ชั้น
-  ความสูง 5 ชั้น
-  ความสูงเกิน 5 ชั้น



แม่ น้ำ ๗ ๕ ๖ ๗ ๘ ๙ ๑

0 50 100 150 200 เมตร





วิทยานิพนธ์ "แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ชุมชนที่แขวงจักรวรรดิ
เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร"

แผนที่ ๖.๖

แสดง ค่า G.A.C. เป็นรายบล็อก

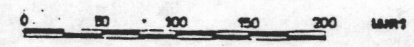
ที่มาของข้อมูล กองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

-  น้อยกว่า 50.00
-  50.01-70.00
-  70.01-90.00
-  มากกว่า 90.01



แม่ น้ำ ๖ ๕ ๔ ๓ ๒ ๑






วิชาผังเมือง - แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่แขวงจักรวรรดิ
เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร

แผนที่ 5.7

แสดง ค่า F.A.R. เป็นรายบล็อก

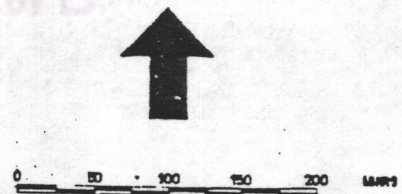
ที่มาของข้อมูล กองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

-  0.00-1.00
-  1.01-2.00
-  2.01-3.00







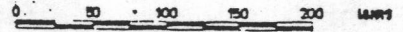
แม่ น้ำ ๗ ๖ ๕ ๔ ๓ ๒ ๑



วิทยานพนธ์ แผนกการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่แขวงจักรวรรดิ
เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร

แผนที่
แสดง แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟู
ที่มาของข้อมูล

- สัญลักษณ์
-   จัดระบบการจราจรและขยายพื้นที่ผิวจราจร
 -  จัดที่ดินให้ผู้อยู่อาศัยที่ขาดโอกาส
 -  บุรณะปรับปรุงและอนุรักษ์อาคาร



แม่ น้ ๗ ๖ ๕ ๗ พ ๑ ๒ ๕ ๗

ตารางที่ 5.1 แสดงการใช้ที่ดินจำแนกตามประเภทของกิจกรรมของแขวงจักรวรรดิ
ปีพ.ศ. 2528

ประเภทการใช้ที่ดิน	ไร่	
	ไร่	ร้อยละของพื้นที่แขวง
พาณิชย์กรรม	88.00	26.99
ที่พักอาศัย	69.34	21.26
คลังสินค้า	52.37	16.06
ศาสนสถาน	29.41	9.02
ถนน	24.67	7.57
สถาบันการศึกษา	7.27	2.23
ที่ว่าง	4.19	1.29
แม่น้ำ-ลำคลอง	1.37	0.42
สถานที่ราชการ	1.13	0.35
อุตสาหกรรม	0.77	0.24
อื่นๆ	47.52	14.57
รวม	326.04	100.00

ที่มา การสำรวจของกองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 5.2 แสดงประเภทของกิจกรรมของการใช้ที่ดินแบ่งจักรวรรดิ ปี 2528

ประเภทการใช้ที่ดินและอาคาร	จำนวนหน่วย	ไร่	ตร.ม.	ร้อยละ
1. พักอาศัย พื้นที่รวม		69.34	110,944	21.26
ประเภทการใช้สอยอาคาร				
บ้านเดี่ยว	29			
บ้านแฝด	21			
เรือนแถว	128			
ตึกแถว	1,010			
อาคารชุด, แฟลต, อพาร์ทเมนท์	2			
หอพัก	-			
รวม	1,190			
2. พาณิชยกรรม พื้นที่รวม		88.00	140,800	26.99
ประเภทการใช้สอยอาคาร				
2.1 พาณิชยกรรม-พักอาศัย				
ร้านค้าปลีก	1,460			
ร้านค้าส่ง	100			
บริการ	132			
บริษัท-สำนักงาน	68			
คลินิก	8			
รวม	1,768			
2.2 อาคารพาณิชยกรรม				
ธนาคาร	20			
โรงแรม	2			
โรงพยาบาล	1			
อื่นๆ	2			
รวม	25			

ตารางที่ 5.2 (ต่อ)

ประเภทการใช้ที่ดินและอาคาร	จำนวนหน่วย	ไร่	ตร.ม.	ร้อยละ
3. อุตสาหกรรม ^{พื้นที่รวม} ประเภทการใช้สอยอาคาร โรงงานอุตสาหกรรม 2 พักอาศัย-อุตสาหกรรม 9 รวม 11		0.77	1,232	0.24
4. คลังสินค้า ^{พื้นที่รวม}	248	52.37	83,792	16.64
5. สถานที่ราชการ-องค์การอิสระ ^{พื้นที่รวม}	4	1.13	1,808	0.35
6. สถาบันการศึกษา ^{พื้นที่รวม}	3	7.27	11,632	2.23
7. ศาสนสถาน ^{พื้นที่รวม}	13	29.41	47,056	9.02
8. สาธารณูปโภค ^{พื้นที่รวม} ประเภทการใช้สอย ถนน ทางสาธารณะอื่นๆ		24.67	39,472	7.57
9. แม่น้ำ-ลำคลอง ^{พื้นที่รวม}		1.37	2,192	0.42
10. พื้นที่ว่างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา		4.19	6,704	1.29
11. บริเวณที่มีการใช้สอยไม่แน่นอน		47.52	76,032	14.57

ที่มา การสำรวจของกองผังเมือง สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 5.3 แสดงลักษณะทางกายภาพจำแนกรายโหนด

	:	โหนดที่			
		1-1	1-2	1-3	1-4
จำนวนพื้นที่ (ไร่)	:	9.82	15.16	7.39	9.07
(ตร.ม.)	:	15,712	24,256	11,824	14,512
พื้นที่อาคารรวมชั้นล่าง (ตร.ม.)	:	10,685	12,767	9,436	9,251
พื้นที่อาคารรวมทุกชั้น (ตร.ม.)	:	26,858	31,578	31,045	29,444
G.A.C.	:	84.05	62.85	86.25	78.62
F.A.R.	:	2.11	1.55	2.84	2.50
อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ว่าง	:	15.95	37.15	13.75	21.38
จำนวนอาคารรวม(หลัง)	:	223	335	187	161
วัสดุโครงสร้างอาคาร	ตึก	154	333	181	161
	ไม้	45	-	1	-
	ตึก/ไม้	24	2	5	-
	อื่นๆ	-	-	-	-
	สภาพอาคาร	ใหม่	-	-	8
	ปานกลาง	167	300	48	84
	เก่า	56	35	137	75
ความสูงอาคาร	1 ชั้น	25	-	2	1
	2 ชั้น	88	267	39	56
	3 ชั้น	53	27	71	36
	4 ชั้น	57	23	35	58
	5 ชั้น	-	8	39	9
	6 ชั้น	-	6	-	1
	7 ชั้น	-	4	1	-
	8 ชั้น	-	-	-	-
	9 ชั้น	-	-	-	-

ตารางที่ 5.3 (ต่อ)

	โหล่ง				
	1-5	1-6	1-7	1-8	
จำนวนพื้นที่ (ไร่)	6.59	4.21	6.73	10.81	
(ตร.ม.)	10,544	6,736	10,768	17,296	
พื้นที่อาคารรวมชั้นล่าง (ตร.ม.)	5,832	3,478	9,146	9,502	
พื้นที่อาคารรวมทุกชั้น (ตร.ม.)	17,719	12,121	21,632	32,431	
G.A.C.	58.84	53.86	90.46	55.73	
F.A.R.	1.79	1.88	2.14	1.90	
อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ว่าง	41.16	46.14	9.54	44.27	
จำนวนอาคารรวม(หลัง)	71	55	115	241	
วัสดุโครงสร้างอาคาร	ตึก	68	55	115	221
	ไม้	3	-	-	5
	ตึก/ไม้	-	-	-	15
	อื่นๆ	-	-	-	-
	สภาพอาคาร				
	ใหม่	-	1	1	11
	ปานกลาง	71	54	114	99
	เก่า	-	-	-	131
ความสูงอาคาร	1 ชั้น	4	-	6	3
	2 ชั้น	27	-	7	41
	3 ชั้น	19	30	41	144
	4 ชั้น	20	22	59	53
	5 ชั้น	-	3	-	-
	6 ชั้น	-	-	1	-
	7 ชั้น	1	-	1	-
	8 ชั้น	-	-	-	-
	9 ชั้น	-	-	-	-

ตารางที่ 5.3 (ต่อ)

	โหล่ง				
	1-9	1-10	1-11	1-12	
จำนวนโหล่ง (ไร่)	16.38	28.22	27.47	20.47	
(ตร.ม.)	26,208	45,152	43,952	32,752	
พื้นที่อาคารรวมชั้นล่าง (ตร.ม.)	16,433	17,872	24,792	24,912	
พื้นที่อาคารรวมทุกชั้น (ตร.ม.)	38,268	37,350	84,740	81,273	
G.A.C.	66.86	43.10	63.64	92.22	
F.A.R.	1.56	0.90	2.18	2.79	
อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ว่าง	33.14	56.90	36.35	7.78	
จำนวนอาคารรวม(หลัง)	408	202	464	271	
วัสดุโครงสร้างอาคาร	ตึก	322	195	460	251
	ไม้	86	3	4	-
	ตึก/ไม้	-	4	-	20
	อื่นๆ	-	-	-	-
	สภาพอาคาร	ใหม่	-	11	21
	ปานกลาง	90	92	387	83
	เก่า	318	99	56	168
ความสูงอาคาร	1 ชั้น	23	28	5	5
	2 ชั้น	262	125	110	130
	3 ชั้น	110	45	221	82
	4 ชั้น	13	-	96	43
	5 ชั้น	-	4	15	1
	6 ชั้น	-	-	-	2
	7 ชั้น	-	-	-	-
	8 ชั้น	-	-	3	-
	9 ชั้น	-	-	14	8

ตารางที่ 5.3 (ต่อ)

	โถงที่				
	1-13	1-14	1-15	1-16	
จำนวนพื้นที่ (ไร่)	9.10	14.41	26.13	45.13	
(ตร.ม.)	14,576	23,056	41,808	72,208	
พื้นที่อาคารรวมชั้นล่าง (ตร.ม.)	8,959	14,549	11,216	23,703	
พื้นที่อาคารรวมทุกชั้น (ตร.ม.)	23,203	37,419	25,066	65,584	
G.A.C.	66.82	67.38	30.98	33.66	
F.A.R.	1.73	1.73	0.69	0.93	
อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ว่าง	33.18	32.62	69.02	66.34	
จำนวนอาคารรวม(หลัง)	139	218	198	432	
วัสดุโครงสร้างอาคาร	ตึก	115	211	179	387
	ไม้	24	7	17	43
	ตึก/ไม้	-	-	2	2
	อื่นๆ	-	-	-	-
	สภาพอาคาร	ใหม่	1	-	-
	ปานกลาง	116	182	128	134
	เก่า	23	35	70	298
ความสูงอาคาร	1 ชั้น	-	2	46	25
	2 ชั้น	85	120	44	161
	3 ชั้น	29	66	95	203
	4 ชั้น	23	26	9	33
	5 ชั้น	2	4	2	6
	6 ชั้น	-	-	2	4
	7 ชั้น	-	-	-	-
	8 ชั้น	-	-	-	-
	9 ชั้น	-	-	-	-

ตารางที่ 5.3 (ต่อ)

	โถงที่			
	1-17	1-18	รวมแขวง	
จำนวนเพดาน (ไร่)	33.43	35.51	326.04	
(ตร.ม.)	53,488	56,816	521,664	
พื้นที่อาคารรวมชั้นล่าง (ตร.ม.)	16,704	15,305	246,642	
พื้นที่อาคารรวมทุกชั้น (ตร.ม.)	51,316	44,655	691,702	
G.A.C.	33.81	27.79	58.15	
F.A.R.	1.04	0.81	1.63	
อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ว่าง	66.19	72.21	41.85	
จำนวนอาคารรวม(หลัง)	257	205	4,182	
วัสดุโครงสร้างอาคาร	ตึก	241	201	3,850
	ไม้	9	2	249
	ตึก/ไม้	5	2	81
	อื่นๆ	2	-	2
	สภาพอาคาร	ใหม่	-	2
	ปานกลาง	128	181	2,458
	เก่า	129	22	1,652
ความสูงอาคาร	1 ชั้น	11	5	191
	2 ชั้น	66	72	1,700
	3 ชั้น	92	32	1,396
	4 ชั้น	71	77	718
	5 ชั้น	7	3	103
	6 ชั้น	5	16	37
	7 ชั้น	5	-	12
	8 ชั้น	-	-	3
	9 ชั้น	-	-	22

ที่มา กองผังเมือง สำนักงานเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพมหานคร



ตารางที่ 5.4 แสดงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ประเภทการใช้ที่ดิน	: G.A.C. :	F.A.R.
เขตที่อยู่อาศัยเบาบางพิเศษ	: 0.30 :	0.8
เขตที่อยู่อาศัยเบาบาง	: 0.40 :	1.0
เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่น	: 0.70 :	2.0
เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	: 0.75 :	4.0
เขตพาณิชย์การรวมศูนย์กลางเมือง	: 0.95 :	6.5
เขตพาณิชย์การรวม	: 0.80 :	5.0
เขตอุตสาหกรรม	: 0.55 :	1.2
เขตคลังสินค้า	: 0.65 :	1.5
เขตสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	: 0.50 :	1.5
เขตสวนสาธารณะและสันทนาการ	: 0.30 :	0.8
เขตสถาบันราชการ	: 0.40 :	1.5
เขตสถาบันการศึกษา	: 0.40 :	1.5
เขตสถาบันการศาสนา	: 0.40 :	0.8
เขตชนบท	: 0.20 :	0.6
เขตหมู่บ้านชานเมือง	: 0.40 :	0.8

$$\text{หมายเหตุ} \quad \text{G.A.C.} = \frac{\sum \text{พื้นที่อาคารคลุมดิน}}{\sum \text{พื้นที่ดิน}}$$

$$\text{F.A.R.} = \frac{\sum \text{พื้นที่อาคารรวม}}{\sum \text{พื้นที่ดิน}}$$

ที่มา ข้อกำหนดการใช้ที่ดิน กรุงเทพมหานคร