



บทที่ 3

ศักยภาพในการปรับปรุงแขวงจักรวรรดิ

การจะปรับปรุงฟื้นฟู (Redevelopment) พื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งนั้น นอกจากจะต้องมีการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของสภาพพื้นที่นั้นๆ เพื่อให้ทราบถึงความรุนแรงของปัญหาต่างๆ ที่สมควรจะต้องทำการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่นั้นแล้ว การศึกษาหาความเป็นไปได้หรือศักยภาพ (Potential) ของการดำเนินการก็นับเป็นองค์ประกอบที่สำคัญอันจะเอื้ออำนวยให้การปรับปรุงฟื้นฟูสามารถจะกระทำให้บรรลุวัตถุประสงค์ได้ ศักยภาพของการดำเนินการมีดังต่อไปนี้

3.1 แผนพัฒนาและโครงการพัฒนาต่างๆ ของรัฐและเอกชน

แขวงจักรวรรดินับเป็นแขวงหนึ่งของเขตสัมพันธวงศ์ที่มีความสำคัญทางด้านเศรษฐกิจเป็นอย่างมาก ประกอบกับการที่เป็นพื้นที่ที่มีความเจริญมาแต่เก่าก่อนมีเอกลักษณ์เฉพาะตัวจนสมควรจะได้รับการอนุรักษ์และปรับปรุงฟื้นฟูขึ้น เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์หนึ่งของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 พ.ศ. 2525-2529 ที่จะลดความเจริญเติบโตและความคับคั่งของกรุงเทพมหานคร โดยให้มีการฟื้นฟูบริเวณเขตชั้นในหรือในเมืองกรุงเทพมหานครและปริมณฑลให้เกิดเป็นชุมชนที่มีศูนย์กลางอย่างสมดุล และจากการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างอัตรามูลค่าผลิตภัณฑ์รวมต่อพื้นที่ชุมชน (GDP/UA) โดยสำนักผังเมืองก็ได้ให้เหตุผลเกี่ยวกับความจำเป็นในการพัฒนาปรับปรุงชุมชนภายในบริเวณชุมชนเดิมในปัจจุบันนี้ให้มีประสิทธิภาพที่จะรองรับการเจริญเติบโตของเมืองในอนาคต ทั้งนี้เพื่อยับยั้งการแผ่ขยายของพื้นที่เมืองให้ขยายออกไปในพื้นที่ใหม่ให้น้อยที่สุด ดังนั้นในแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2525-2529 (สาขาบูรณะและปรับปรุงเมือง) ของสำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร จึงได้มีโครงการศึกษาและสำรวจเพื่อวางแผนบูรณะปรับปรุงบริเวณย่านการค้าและพักอาศัยในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร โดยจัดลำดับความสำคัญของพื้นที่ดังกล่าวตามความจำเป็นก่อนหลัง รวมทั้งดำเนินการปรับปรุงอาคาร สถานที่หรือบริเวณที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์และอาคารใกล้เคียงด้วย

นอกจากการพัฒนาปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ที่จะสอดคล้องกับแผนพัฒนาต่างๆ ดังกล่าวแล้วก็ยังมี ความสอดคล้องกับโครงการพัฒนาของรัฐในด้านต่างๆ อีกด้วย เช่น โครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (Rail Rapid Transit) เป็นระบบขนส่งมวลชนพิเศษโดยใช้รถรางไฟฟ้าเพื่อ

การขนส่งสาธารณะให้มีประสิทธิภาพและแก้ปัญหาการแออัดของการจราจรส่วนหนึ่ง เส้นทางของโครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนที่มี 3 เส้นทาง เส้นทางที่สัมพันธ์กับพื้นที่ศึกษานี้ได้แก่ เส้นทางสายดาวคะนอง-สะพานพุทธ-มักกะสัน ที่เส้นทางบางส่วนผ่านเขตสัมพันธวงศ์ในบริเวณแนวถนนจักรวรรดิแยกถนนเขาวราชผ่านไปจนถึงถนนจักรพรรดิพงษ์ และมีสถานีรับส่งผู้โดยสารบริเวณถนนจักรวรรดิ จากการสร้างสถานีรับส่งผู้โดยสารและเส้นทางเดินรถ คาดว่าจะมีผลต่อการใช้ที่ดินและการจราจรภายในพื้นที่ศึกษาได้

โครงการอื่นๆ ที่คาดว่าจะมีผลต่อการปรับปรุงพื้นที่นี้ได้แก่ โครงการปรับปรุงตัดถนนใหม่และปรับปรุงตรอกซอยต่างๆ โดยกรุงเทพมหานครอันจะมีผลต่อการเข้าถึงพื้นที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินขึ้น รวมทั้งรูปแบบของศูนย์การค้าที่มีที่จอดรถบริการพร้อมก็ได้เกิดขึ้น อันจะทำให้บริเวณนี้มีแนวโน้มที่จะพัฒนาการใช้อาคารเพื่อการค้าให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

3.2 สภาวะทางเศรษฐกิจและสังคม

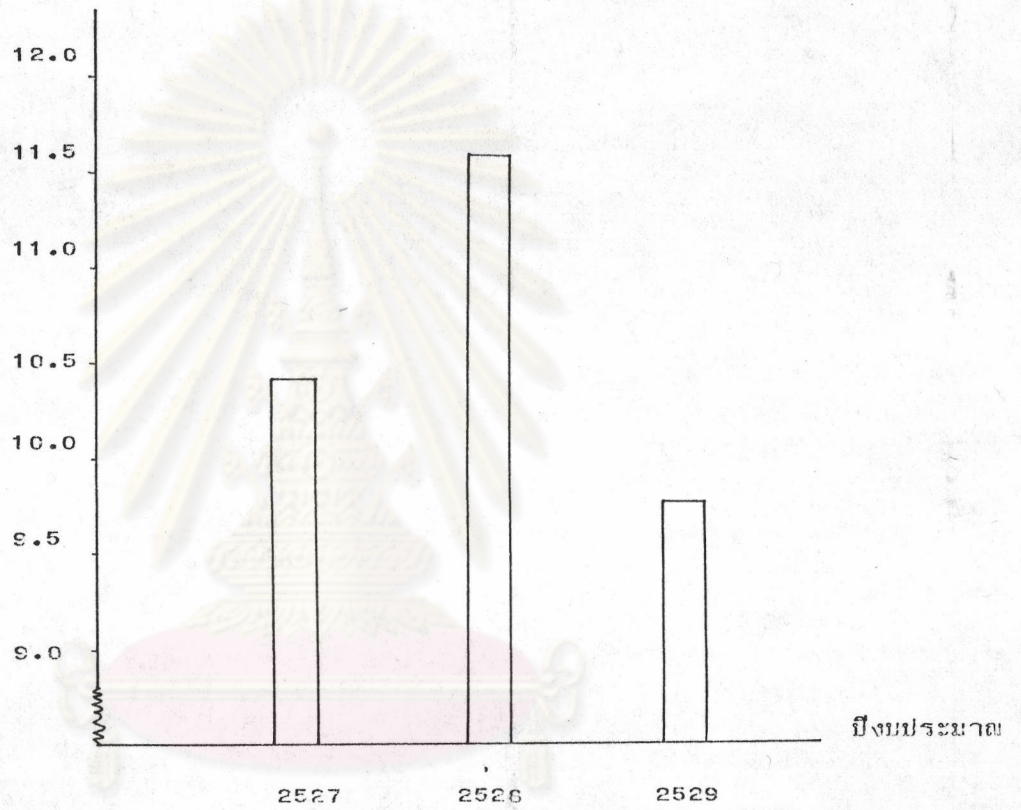
3.2.1 การกระจุกตัวทางเศรษฐกิจ จากการที่เขตสัมพันธวงศ์เป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าแห่งแรกของกรุงเทพมหานครที่มีความเจริญติดต่อกันมาเป็นเวลานานจนถึงในปัจจุบันที่มีศูนย์กลางธุรกิจการค้าเกิดขึ้นมากมายหลายจุดในกรุงเทพมหานครก็ตาม การค้าบริเวณแขวงจักรวรรดิก็ยังคงมีลักษณะเฉพาะตัวที่แตกต่างจากการค้าในย่านอื่นๆ อยู่ เช่น ย่านพาหุรัด ย่านท่าน้ำราชวงศ์ ย่านสำเพ็ง ย่านเขาวราช บริเวณต่างๆ ดังกล่าวนี้มีลักษณะการค้าแบบพิเศษที่มีลักษณะเฉพาะตัวก่อให้เกิดแรงดึงดูดผู้คนให้เดินทางมาใช้บริการอันเป็นผลให้มีการกระจุกตัวของธนาคารและสถาบันการเงินถึง 29 แห่ง จาก 63 แห่งของเขตสัมพันธวงศ์ ลักษณะพิเศษของการค้าที่กระจุกตัวอยู่ในบริเวณนี้ได้แก่ คลังสินค้า การค้าส่งประเภทสินค้าเกษตรส่งออกทั้งภายในและภายนอกประเทศ เช่น ข้าว เกลือ ถั่ว ข้าวโพด พริก หอม กระเทียม ฯลฯ รวมกลุ่มกันอยู่บริเวณถนนทรงวาด จดริมน้ำเจ้าพระยา ประเภทการขายทองแท่งและทองรูปพรรณอยู่บริเวณสองฝั่งถนนเขาวราช ตั้งแต่ถนนจักรวรรดิถึงถนนเจริญกรุง ประเภทขายปลีก ขายส่งเสื้อผ้า ผลิตภัณฑ์ของใช้พลาสติก และสิ่งทอที่บริเวณสำเพ็ง ซอยวานิช 1 ประเภทขายเครื่องจักรกลทางการเกษตรและอุตสาหกรรมที่บริเวณถนนเขาวราชกับถนนจักรวรรดิ ประเภทอัญมณีที่บริเวณถนนจักรวรรดิ ประเภทซ่อมเครื่องยนต์บริเวณริมคลองผดุงกรุงเกษม เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีอาคารกิจการค้าและธุรกิจขนาดใหญ่กระจุกตัวอยู่เป็นอันมาก ได้แก่ กัดอาคารพื้นที่มากกว่า 300 ตารางเมตร (1 แห่ง) บริเวณถนนราชวงศ์ โรงภาพยนตร์ (1 แห่ง) ตลาดสด (4 แห่ง) ห้างสรรพสินค้า (1 แห่ง) โรงแรม (1 แห่ง) โรงน้ำชา (2 แห่ง) ซึ่งนับได้ว่าแขวงจักรวรรดิเป็นบริเวณที่มีการกระจุกตัวของกิจการทางเศรษฐกิจเป็นอย่างมาก

3.2.2 รายได้จากภาษีและค่าธรรมเนียม การจัดเก็บภาษีอากรของเขตต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานครอยู่ในความรับผิดชอบของกรมสรรพากร ซึ่งจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีการค้า อากรแสตมป์ และอื่นๆ กับส่วนที่เก็บในความรับผิดชอบของงานรายได้แต่ละเขตของกรุงเทพมหานครโดยจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย รวมทั้งค่าธรรมเนียมต่างๆ ด้วย

จากสถิติแสดงการเก็บเงินรายได้แผ่นดินของสำนักงานสรรพากรเขตสัมพันธวงศ์ ปีงบประมาณ 2527-2529 (ตารางที่ 3.1) แสดงให้เห็นว่าในปีงบประมาณ 2527 จัดเก็บได้ทั้งสิ้น 1,047,561,266 บาท ปีงบประมาณ 2528 จัดเก็บได้ 1,158,535,027 บาท และในปีงบประมาณ 2529 จัดเก็บได้ 975,291,730 บาท โดยภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาเป็นภาษีที่เก็บได้มากที่สุด รองลงมาได้แก่ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีการค้า อากรแสตมป์และอื่นๆ ตามลำดับ จะเห็นว่ายอดรวมของภาษีอากรที่สำนักงานสรรพากรเขตจัดเก็บได้ในปี 2529 ลดลงจากปี 2528 เป็นจำนวนเงินถึง 183,243,297 บาท ทั้งนี้เนื่องจากจำนวนผู้เสียภาษีอากรในปี 2529 ลดลงจากปี 2528 ถึง 12,946 ราย ทั้งนี้อาจเป็นเพราะว่ามีการกระจายตัวของการค้าไปยังพื้นที่ใกล้เคียงที่มีความสะดวกต่อการค้ามากกว่าจึงทำให้การจัดเก็บภาษีมีจำนวนเงินลดน้อยลง และจากสถิติการจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ของเขตสัมพันธวงศ์ ปีงบประมาณ 2528-2530 (ตารางที่ 3.2) จะพบว่าภาษีโรงเรือนและที่ดินเป็นหมวดภาษีที่จัดเก็บได้สูงกว่าทุกหมวดดังนั้นจึงมีความสมควรที่จะทำการปรับปรุงการใช้อาคารเพื่อทำให้สามารถจัดเก็บภาษีได้มากขึ้นอันเป็นการเพิ่มรายได้ให้แก่รัฐ โดยเฉพาะอย่างยิ่งแขวงจักรวรรดิ ที่มีธุรกิจการค้ามากมายตั้งอยู่ดังกล่าวมาแล้วข้างต้น

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จำนวนเงิน บาท
(100,000,000)



ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภาพแสดงจำนวนรวมสถิติการเก็บเงินรายได้แผ่นดินของสำนักงานสรรพากรเขต

สัมพันธวงศ์ ปีงบประมาณ 2527-2529

ตารางที่ 3.1 แสดงสถิติการเก็บเงินรายได้แผ่นดินของสำนักงานสรรพากรเขตสัมพันธวงศ์ ปีงบประมาณ 2527-2529

ประเภทภาษีอากร	พ.ศ.2527		พ.ศ.2528		พ.ศ.2529	
	ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน
ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	47,730	391,180,131	58,767	443,481,219	50,814	386,619,937
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	6,950	375,766,999	10,411	390,529,630	9,275	345,863,760
ภาษีการค้า	38,473	252,356,819	44,397	294,068,824	40,530	213,635,086
อากรแสตมป์	568	28,257,295	477	30,455,160	520	29,172,673
อื่นๆ	44	22	63	194	30	274
รวม	93,785	1,047,561,266	114,115	1,158,535,027	101,169	975,291,730

ที่มา สำนักงานสรรพากรเขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 3.2 แสดงสถิติการเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมต่างๆของเขตสัมพันธวงศ์ ปีงบประมาณ 2528-2530

ประเภทภาษีอากร	พ.ศ.2528		พ.ศ.2529		พ.ศ.2530	
	ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	2,206	29,735,280	2,035	31,281,501	2,306	33,729,149
ภาษีบำรุงท้องที่	181	333,063	242	580,081	229	610,604
ภาษีป้าย	4,279	3,250,270	4,195	3,392,075	4,332	3,347,628
ภาษีธรรมเนียมทุกประเภท	43,079	3,919,456	28,964	2,508,515	35,759	3,198,338
รวม	49,745	37,238,070	35,436	37,762,174	42,626	40,885,720

ที่มา งานรายได้เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร

3.3 การใช้ที่ดินไม่ได้ประสิทธิภาพ

จากที่ได้กล่าวมาแล้วว่าแขวงจักรวรรดิเป็นแขวงหนึ่งที่ตั้งอยู่ในเขตชุมชนชั้นในของกรุงเทพมหานครอันเป็นแขวงที่เป็นเขตพาณิชย์กรรมใจกลางเมือง โดยยังมีการใช้ที่ดินในลักษณะผสมเหมือนในอดีต เนื่องจากไม่มีการวางแผนในการใช้ที่ดินที่เหมาะสม และไม่มีการบังคับใช้กฎหมายในการจัดแบ่งย่านการใช้ที่ดิน โดยส่วนใหญ่อาคารร้านค้า สำนักงานธุรกิจ ฯลฯ จะอยู่รอบนอกตามริมถนนและซอย ส่วนบริเวณที่อยู่ลึกถัดไปจะเป็นบริเวณที่พักอาศัยที่สภาพค่อนข้างทรุดโทรม เนื่องจากขาดการปรับปรุงดูแลบูรณะให้อยู่ในสภาพที่ดี อาคารส่วนใหญ่อยู่ในสภาพที่สมควรจะมีการปรับปรุงให้ดีขึ้น รวมทั้งจากการจำแนกการใช้ที่ดินของแขวงจักรวรรดิ โดยกองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร พบว่า บริเวณนี้ยังมีการใช้พื้นที่สำหรับการพักอาศัยในรูปแบบของตึกแถว เรือนแถวเป็นจำนวนถึงร้อยละ 21.26 ของพื้นที่ทั้งแขวงอันเป็นจำนวนที่ใกล้เคียงกับการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมซึ่งคิดเป็นร้อยละ 26.99 ของพื้นที่ทั้งแขวงซึ่งเป็นการใช้ที่ดินที่ไม่คุ้มค่ากับราคาที่ดิน จึงสมควรจะมีการพิจารณาให้มีการใช้ประโยชน์จากที่ดินให้ได้ผลตอบแทนสูงสุด

ประสิทธิภาพของการใช้ที่ดินของแขวงจักรวรรดิพิจารณาได้จากขนาดของแปลงที่ดินและความหนาแน่นของอาคาร ราคาที่ดิน และอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินและอัตราร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน ดังนี้

3.3.1 ขนาดของแปลงที่ดินและความหนาแน่นของอาคาร จากการที่ชุมชนในบริเวณแขวงจักรวรรดิมีการตั้งถิ่นฐานและการใช้ประโยชน์จากที่ดินมานานมากแล้ว ทำให้ประชากรอาศัยอยู่หนาแน่น มีการแบ่งซอยการถือครองที่ดินออกไปทำให้ที่ดินในบริเวณนี้กลายเป็นที่แปลงเล็กๆ ซึ่งจะมีผลอย่างมากต่อการพัฒนาพื้นที่เพราะที่ดินแปลงเล็กๆ นั้นจะให้ผลตอบแทนในการพัฒนาค่อนข้างต่ำ ในการที่จะพัฒนาหรือปรับปรุงพื้นที่ใดนั้นมักจะต้องพัฒนาพื้นที่ขนาดใหญ่โดยการรวมที่ดินแปลงเล็กๆ เข้าด้วยกันเพื่อให้เกิดความคุ้มค่าในการพัฒนา เมื่อพิจารณาจากการถือครองที่ดินของแขวงจักรวรรดิ (ตารางที่ 3.3) จะเห็นว่าจากพื้นที่รวมของแขวงจักรวรรดิ 0.2667 ตารางกิโลเมตรนั้น เป็นที่ดินของเอกชนรายย่อยถึงร้อยละ 45.26 รองลงมาเป็นที่ดินของวัดไทยร้อยละ 24.11 รองลงมาอีกเป็นที่ดินของเอกชนรายใหญ่ร้อยละ 12.19 ซึ่งถ้ารวมที่ดินของราชการและที่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จะมีพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 12.33 เท่านั้น ดังนั้นเอกชนจึงเป็นผู้ถือครองที่ดินส่วนใหญ่ของพื้นที่นี้ จึงสมควรจะสนับสนุนให้เอกชนลงทุนปรับปรุงพื้นที่พื้นที่นี้ โดยการรวมขนาดของแปลงที่ดิน เข้าด้วยกัน

ตารางที่ 3.3 แสดงการถือครองที่ดินของแขวงจักรวรรดิ



การถือครองที่ดิน	ร้อยละ
ที่ดินของเอกชนรายใหญ่	12.19
ที่ดินของเอกชนรายย่อย	45.26
ที่ดินของทางราชการ (ที่ราชพัสดุ)	1.01
ที่ดินบริเวณสมาคม มูลนิธิ วัด	1.01
ที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	11.32
วัดไทย	24.11
ที่ดินทรัพย์สินส่วนพระองค์ เชื้อพระวงศ์	4.57
ศาลเจ้า	0.52
รวม	100.00

ที่มา สุนัน โรจนสิริ วิทยานิพนธ์ผังเมืองมหาดพิท พ.ศ.2527

จากการสำรวจของกองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร (ตารางที่ 3.4) พบว่าแขวงจักรวรรดิมีอาคารรวม 4,182 หลัง คิดเป็นพื้นที่เฉลี่ยของอาคารแต่ละหลังประมาณ 31.19 ตารางวา ความหนาแน่นดังกล่าวไม่ใช่พื้นที่สำหรับอาคารโดยตรงแต่รวมพื้นที่ถนน คลอง ที่ว่างและพื้นที่อื่นๆ ด้วย เมื่อหักพื้นที่ดังกล่าวออกแล้วพื้นที่เฉลี่ยของอาคารแต่ละหลังประมาณ 23.75 ตารางวาเท่านั้น และนอกจากนี้พบว่าการใช้ที่ดินเป็นไปในทางราบมากกว่าทางสูง โดยอาคารส่วนใหญ่จะมีความสูง 2 ชั้นมากถึงร้อยละ 40.64 รองลงมาเป็นอาคารสูง 3 ชั้นร้อยละ 33.38 และอาคารสูง 4 ชั้นร้อยละ 17.16 ส่วนอาคารที่มีขนาดสูงที่สุดนั้น (สูง 9 ชั้น) มีเพียงร้อยละ 0.55 เท่านั้น ดังนั้นความหนาแน่นของอาคารในแนวราบย่อมส่งผลต่อการใช้ที่ดินไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจและมีผลกระทบต่อถึงจำนวนพื้นที่อื่นๆ เช่น ถนน ที่สาธารณะต่างๆ ทำให้มีปริมาณพื้นที่น้อยด้วย

ตารางที่ 3.4 แสดงจำนวนอาคารรวม วัสดุโครงสร้างอาคาร สถาปัตยกรรม และความสูงอาคาร
ในแขวงจักรวรรดิ

		หลัง	ร้อยละ
จำนวนอาคารรวม		4,182	100.00
วัสดุโครงสร้างอาคาร	ตึก	3,850	92.06
	ไม้	249	5.95
	ตึก/ไม้	81	1.94
	อื่นๆ	2	0.05
สถาปัตยกรรม	ใหม่	72	1.72
	ปานกลาง	2,458	58.77
	เก่า	1,652	39.57
ความสูงอาคาร	1 ชั้น	191	4.56
	2 ชั้น	1,700	40.64
	3 ชั้น	1,396	33.38
	4 ชั้น	718	17.16
	5 ชั้น	103	2.47
	6 ชั้น	37	0.89
	7 ชั้น	12	0.29
	8 ชั้น	3	0.08
	9 ชั้น	22	0.55

หมายเหตุ อาคารประเภทเรือนแถว ตึกแถว แต่ละห้องนับเป็นหนึ่งหน่วย
ที่มา กองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2528

3.3.2 ราคาที่ดิน จากทำเลที่ตั้งของแขวงจักรวรรดิที่เป็นศูนย์กลางของธุรกิจ การค้าต่างๆ อย่างหนาแน่นและเป็นทางผ่านของการเดินทางไปยังพื้นที่อื่นๆ ที่มีความสำคัญทาง เศรษฐกิจ รวมทั้งยังเป็นพื้นที่ที่มีระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ครบครัน ถึงแม้จะมีปัญหาด้านการ จราจรและสิ่งแวดล้อมบ้างก็ตามแต่ปัจจัยที่เอื้ออำนวยต่อการค้าก็ยังคงทำให้บริเวณนี้มีราคาที่ดินสูง โดยที่ผู้ลงทุนไม่คำนึงถึงปัญหาต่างๆ ดังกล่าว จากบัญชีราคาประเมินที่ดินของกรมที่ดิน ปี พ.ศ. 2530-2534 พบว่าราคาที่ดินบริเวณแขวงจักรวรรดิมีราคาประเมินที่สูงมาก เช่น บริเวณ 20 เมตรจากถนนเขาวราชมีราคาตารางวาละ 200,000-250,000 บาท เป็นต้น ส่วนที่ดินที่อยู่ลึก เข้าไปก็มีราคาดกหย่อนไปตามลำดับ (ตารางที่ 3.5)



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย










วิทยาลัย "แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่แขวงจักรวรรดิ
เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร"

แผนที่ 3.1

แสดง บัญชีประเมินราคาที่ดิน

ที่มาของข้อมูล กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

สัญลักษณ์

-  บล็อก 01 บี
-  บล็อก 01 ซี
-  บล็อก 01 ดี
-  บล็อก 01 อี
-  บล็อก 01 เอฟ
-  บล็อก 01 จี
-  บล็อก 02 ดี
-  บล็อก 02 อี
-  บล็อก 02 เอฟ



แม่ น้ า เ จ้ า พ ร ะ ย า

ตารางที่ 3.5 แสดงบัญชีราคาประเมินที่ดิน แขวงจักรวรรดิคลองกรมที่ดิน พ.ศ. 2530-2534

หน่วยที่	ที่ดินบริเวณ	ราคา บาท/ตารางวา
<u>โซน/บล็อก 01 บี</u>		
1	ติดถนนเยาวราช ระยะ 20 เมตร	200,000
2	ติดถนนเจริญกรุง ระยะ 20 เมตร	150,000
3	ติดถนนมหาจักร	150,000
	(ช่วงถนนเยาวราช - ซอยวานิช 1) ระยะ 20 เมตร	
4	ติดถนนราชวงศ์ ระยะ 20 เมตร	150,000
5	ติดถนนแพะพานิช ระยะ 20 เมตร	120,000
6	ติดซอยวานิช 1 ระยะ 20 เมตร	120,000
7	ติดถนนเสริมสินธุ์ ระยะ 20 เมตร	120,000
8	ติดถนนมหาจักร เยาวราช-เจริญกรุง ระยะ 20 เมตร	100,000
9	ติดซอยวิวัฒน์เวียง ระยะ 20 เมตร	80,000
10	ติดซอยอื่นๆ ระยะ 20 เมตร	60,000
11	นอกเหนือจากหน่วยที่ 1-10	40,000
<u>โซน/บล็อก 01 ซี</u>		
1	ติดถนนมหาจักร ระยะ 20 เมตร	120,000
2	ติดซอยวานิช 1 ระยะ 20 เมตร	120,000
3	ติดถนนราชวงศ์ ระยะ 20 เมตร	120,000
4	ติดถนนอนุวงศ์ ระยะ 20 เมตร	100,000
5	ติดซอยอื่นๆ ระยะ 20 เมตร	50,000
6	นอกเหนือจากหน่วยที่ 1-5	35,000

ตารางที่ 3.5 (ต่อ)

หน่วยที่	ที่ต้นบริเวณ	ราคา บาท/ตารางวา
	<u>โหนด/บล็อก 01 ดี</u>	
1	ติดถนนเยาวราช ระยะ 20 เมตร	200,000
2	ติดถนนจักรวรรดิ (ช่วงถนนเยาวราช-ซอยวานิช 1) ระยะ 20 เมตร	150,000
3	ติดถนนมหาจักร (ช่วงถนนเยาวราช - ซอยวานิช 1) ระยะ 20 เมตร	150,000
4	ติดถนนมหาจักร (ช่วงซอยวานิช 1 - ถนนอนุวงศ์) ระยะ 20 เมตร	120,000
5	ติดซอยวานิช 1	120,000
6	ติดถนนจักรวรรดิ (ช่วงซอยวานิช 1 - ทางเข้าวัดจักรวรรดิ) ระยะ 20 เมตร	100,000
7	ติดถนนจักรวรรดิ (ช่วงทางเข้าวัดจักรวรรดิ-ถนนอนุวงศ์) ระยะ 20 เมตร	80,000
8	ติดซอย (1) ระยะ 20 เมตร ระยะ 20 เมตร	60,000
9	ติดซอยอื่นๆ ระยะ 20 เมตร	50,000
10	นอกเหนือจากหน่วยที่ 1-9	35,000



ตารางที่ 3.5 (ต่อ)

หน่วยที่	ที่ดินบริเวณ	ราคา บาท/ตารางวา
<u>โซน/บล็อก 01 ลี</u>		
1	ติดถนนเยาวราช ระยะ 20 เมตร	200,000
2	ติดถนนจักรวรรดิ ระยะ 20 เมตร (ช่วงถนนเยาวราช-ซอยวานิช 1)	150,000
3	ติดซอยวานิช 1 ระยะ 20 เมตร	120,000
4	ติดถนนจักรวรรดิ ระยะ 20 เมตร (ซอยวานิช-ซอยนิตรนิมิต)	100,000
5	ติดถนนจักรวรรดิ ระยะ 20 เมตร (วัดนิตรนิมิต-สุดเขตบล็อก)	80,000
6	ติดซอย (1) ระยะ 20 เมตร	60,000
7	ติดซอย (2) ระยะ 20 เมตร	50,000
8	ติดซอยอื่นๆ ระยะ 20 เมตร	40,000
9	นอกเหนือจากหน่วยที่ 1-8	35,000

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3.5 (ต่อ)

หน่วยที่	ที่ใดบริเวณ	ราคา บาท/ตารางวา
<u>โซน/บล็อก 01 เอฟ</u>		
1	ติดถนนจักรวรรดิ ระยะ 20 เมตร	80,000
2	ติดถนนมหาจักร ระยะ 20 เมตร	80,000
3	ติดถนนทรงวาด 1 ระยะ 20 เมตร	80,000
4	ติดซอยสะพานยาว ระยะ 20 เมตร	80,000
5	ติดซอยไกรทามาตย์ ระยะ 20 เมตร	60,000
6	ติดซอยภิรมย์ ระยะ 20 เมตร	60,000
7	ติดซอย (1) ระยะ 20 เมตร	50,000
8	ติดซอย (2) ระยะ 20 เมตร	45,000
9	ติดซอยอื่นๆ ระยะ 20 เมตร	40,000
10	นอกเหนือจากหน่วยที่ 1-9	30,000
<u>โซน/บล็อก 01 บี</u>		
1	ติดถนนราชวงศ์ ระยะ 20 เมตร	150,000
2	ติดถนนทรงวาด ระยะ 20 เมตร	120,000
3	ติดถนนอนุวงศ์ ระยะ 20 เมตร	120,000
4	ติดซอยสะพานยาว ระยะ 20 เมตร	80,000
5	ติดซอยท่าเรือจักรวรรดิ ระยะ 20 เมตร	65,000
6	ติดซอย (1) ระยะ 20 เมตร	60,000
7	ติดตรอกไกร ระยะ 20 เมตร	50,000
8	ติดซอยอื่นๆ ระยะ 20 เมตร	40,000
9	นอกเหนือจากหน่วย (1-8)	30,000

ตารางที่ 3.5 (ต่อ)

หน่วยที่	ที่ดินบริเวณ	ราคา บาท/ตารางวา
<u>โหนด/บล็อก 02 ดี</u>		
1	ติดถนนเยาวราช ระยะ 20 เมตร	250,000
2	ติดถนนราชวงศ์ ระยะ 20 เมตร	150,000
3	ติดถนนแจ้งกร ระยะ 20 เมตร	120,000
4	ติดซอยอิศราภาพ ระยะ 20 เมตร	120,000
5	ติดซอยผลิตผล ระยะ 20 เมตร	120,000
6	ติดซอยวาณิช 1 ระยะ 20 เมตร	120,000
7	ติดซอยเยาวพนาไสย์ ระยะ 20 เมตร	100,000
8	ติดซอย (1) ระยะ 20 เมตร	70,000
9	ติดซอยอื่นๆ ระยะ 20 เมตร	50,000
10	นอกเหนือจากหน่วยที่ 1-9	40,000

ที่มา สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.3.3 อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินและอัตราร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน จากแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับการใช้ที่ดินและปลูกสร้างอาคารบนที่ดินของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ตารางที่ 3.7) ได้เสนอให้กำหนดเขตพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมืองให้มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน หรือ F.A.R. (Floor Area Ratio) ได้ไม่เกิน 4.0 และอัตราร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน หรือ G.A.C. (Ground Area Coverage) เท่ากับ 90 นั้น จากการสำรวจของกองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานครเมื่อ พ.ศ.2528 พบว่าค่าอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดินของแขวงจักรวรรดิมีค่าเท่ากับ 58.15 และอัตราส่วนของพื้นที่อาคารปกคลุมดินเท่ากับ 1.63 ซึ่งยังไม่เกินเกณฑ์ที่ได้เสนอไว้ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร จึงกล่าวได้ว่าปัจจุบันแขวงจักรวรรดิมีการใช้ที่ดินยังไม่เข้มข้นเต็มที่ทั้งในแนวราบและในแนวตั้ง นั่นคือมีการใช้ที่ดินยังไม่เต็มตามประสิทธิภาพที่กำหนดไว้ ดังนั้นจึงสมควรที่จะมีการปรับปรุงให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามแนวตั้งให้มากขึ้น เพื่อบรรเทาปัญหาด้านการขาดที่เว้นว่าง เพื่อการถ่ายเทอากาศ หรือเพื่อใช้เป็นที่สาธารณะสำหรับการพักผ่อนหย่อนใจต่อไป

ตารางที่ 3.6 แสดงการสรุปลักษณะทางกายภาพของการใช้ที่ดินของแขวงจักรวรรดิ

ประเภทการใช้ที่ดินและอาคารของแขวงจักรวรรดิ

พื้นที่อาคารรวมชั้นล่าง	246,642	ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวมทุกชั้น	691,702	ตารางเมตร
อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (G.A.C.)	58.15	
อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.)	1.63	
อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ว่าง	41.85	

หมายเหตุ

$$G.A.C. = \frac{\text{พื้นที่อาคารปกคลุมดิน} \times 100}{\text{พื้นที่ดิน}}$$

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

3.4 ความเหมาะสมในการปรับปรุงพื้นที่ของแขวงจกรวรรค์

จากการศึกษาการใช้ที่ดินเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนาพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ของกรุงเทพมหานคร (วิทยานิพนธ์ผังเมืองมหามบัณฑิต พ.ศ.2527) พบว่าพื้นที่แขวงจกรวรรค์ มีพื้นที่ควรแก่การพัฒนาในระดับสูงและสูงมากถึงร้อยละ 24.39 และจากการตรวจสอบพื้นที่แขวงจกรวรรค์ด้วยการสังเกตสภาพทั่วไป รวมทั้งการสำรวจเพื่อให้ทราบปัญหาอย่างชัดเจน พบปัญหาจากการสำรวจพื้นที่ ดังนี้

3.4.1 ปัญหาด้านกายภาพ เป็นปัญหาที่เห็นได้ชัดจากการใช้ที่ดินและอาคารในบริเวณพื้นที่นี้ พิจารณาได้จาก

ที่ว่างระหว่างอาคาร เนื่องจากเป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินสูงมากเพราะเป็นพื้นที่ที่ให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูงแต่ที่ดินมีจำนวนจำกัด ดังนั้นในการปลูกสร้างอาคารจึงมีการปลูกสร้างอย่างแออัดอันเป็นเหตุให้ที่ว่างระหว่างอาคารลดน้อยลงจนกลายเป็นปัญหาการขาดความปลอดภัยเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน รวมทั้งขาดสุขอนามัยที่ดีต่อผู้อยู่อาศัยเนื่องจากขาดการระบายอากาศที่เหมาะสม อันอาจก่อให้เกิดปัญหาความอับชื้นและความเสื่อมโทรมติดตามมา จากการสำรวจโดยทั่วไปพบว่าอาคารส่วนใหญ่ในพื้นที่นี้มีที่ว่างระหว่างอาคารค่อนข้างน้อยโดยมีการใช้พื้นที่อย่างเต็มที่ ทำให้แสงสว่างภายในอาคารมีจำกัด อากาศค่อนข้างอับชื้น ตลอดจนมีการวางสิ่งของเกะกะไม่เป็นระเบียบ ฯลฯ และในบางส่วนก็มีการปลูกสร้างอย่างแออัดไม่คำนึงถึงที่เว้นว่างที่ควรจะมีจึงสมควรจะมีการแก้ไขปัญหานี้ต่อไป

วัสดุก่อสร้างอาคาร พิจารณาได้จากความคงทนถาวรของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร โดยยึดหลักที่ว่าอาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุที่คงทนแข็งแรงย่อมก่อให้เกิดความเสื่อมโทรมช้ากว่าอาคารที่สร้างด้วยวัสดุที่เสื่อมสลายได้ง่าย จากการสำรวจพบว่า ในบริเวณพื้นที่นี้ อาคารส่วนใหญ่สร้างด้วยวัสดุที่คงทนถาวร เนื่องจากเป็นอาคารพาณิชย์เสียเป็นส่วนใหญ่จึงจัดได้ว่าไม่เป็นปัญหาที่ทำให้เกิดความเสื่อมโทรม แต่ทั้งนี้ก็ต้องพิจารณาร่วมกับอายุของอาคารและการบูรณะซ่อมแซมอาคารด้วย

สภาพอาคาร จะเป็นตัวชี้ให้เห็นถึงความเสื่อมโทรมของพื้นที่เป็นอย่างดี พิจารณาได้จาก อายุของอาคาร วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง วิธีการก่อสร้างรวมทั้งการบูรณะซ่อมแซมอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดี จากการสำรวจ พบว่า สภาพอาคารภายในแขวงจกรวรรค์นี้เป็นอาคารที่มีสภาพใหม่เพียงร้อยละ 1.72 จากจำนวนอาคารทั้งหมด 4,182 หลังเท่านั้นเป็น



อาคารสภาพปานกลางร้อยละ 58.77 และอาคารเก่าร้อยละ 39.57 จะเห็นได้ว่าแขวงจักรวรรดิ มีอาคารเก่าและค่อนข้างเก่าอยู่เป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะอาคารที่หักอาศัยและอาคารพาณิชย์เก่า


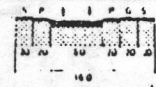
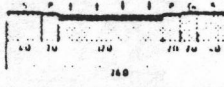
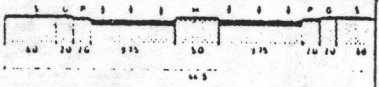


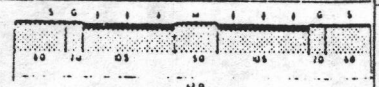


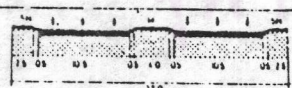
ความสูงของอาคาร พิจารณาได้จากจำนวนชั้นของอาคารเนื่องจากความจำเป็นในการใช้พื้นที่สูงขึ้น ในขณะที่ที่ดินมีจำกัดก่อให้เกิดราคาที่ดินสูง ทำให้ต้องมีการใช้ประโยชน์จากที่ดินให้คุ้มค่า วิธีการหนึ่งก็คือการพยายามเพิ่มพื้นที่ใช้สอยในทางสูงให้มากขึ้น อาคารรุ่นเก่ามักจะมี ความสูงเพียง 1-2 ชั้นเท่านั้น ส่วนอาคารรุ่นใหม่จะมีความสูงมากขึ้น โดยเฉพาะในอนาคตอันใกล้ นี้ จากการสำรวจพบว่าอาคารในบริเวณแขวงจักรวรรดิมีความสูง 1-3 ชั้น มากถึงร้อยละ 78.58 ส่วนอาคารที่มีความสูงเกิน 4 ชั้น มีเพียงร้อยละ 21.42 เท่านั้น ดังนั้นจึงจัดได้ว่าสมควรปรับปรุงอาคารที่มีความสูงต่ำกว่า 2 ชั้น เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอยให้มากขึ้น

3.4.2 ปัญหาด้านสาธารณูปโภค ทุกพื้นที่ต้องมีสาธารณูปโภคที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตให้เหมาะสมและมีปริมาณเพียงพอกับความต้องการของประชากรในพื้นที่นั้น การขาดแคลนสาธารณูปโภคจะเป็นสาเหตุที่สำคัญที่จะนำไปสู่การเกิดปัญหาความเสื่อมโทรมของพื้นที่ ปัญหาการจราจรและปัญหาการอพยพออกของประชากร ได้อันจะทำให้เกิดความจำเป็นที่ต้องมีการปรับปรุงพื้นที่ต่อไป

ถนนและซอย พิจารณาจากความกว้างของผิวจราจรของถนนและซอยต่างๆ ในบริเวณแขวงจักรวรรดิแล้ว พบว่า ถนนสายรองและซอยต่างๆ ในแขวงนี้มีความกว้างของผิวจราจรน้อยกว่า 12.00 เมตร ซึ่งเป็นมาตรฐานขนาดและสภาพถนนซึ่งเสนอต่อสำนักงานวางแผนจราจร โดยคณะที่ปรึกษาเยอรมัน (ตารางที่ 3.8) ยกเว้นถนนเขาวราช ถนนจักรวรรดิและถนนราชวงศ์เท่านั้นที่มีผิวจราจรกว้างกว่า 12.00 เมตร แต่ก็ยังน้อยกว่ามาตรฐานที่กำหนดสำหรับถนนสายหลักซึ่งกำหนดไว้ว่าต้องมีความกว้างของผิวจราจรอย่างต่ำ 16.00 เมตร เมื่อรวมพื้นที่ถนนของแขวงจักรวรรดิทั้งสิ้นเท่ากับ 39,472 ตารางเมตรหรือคิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 7.57 ของพื้นที่แขวงทั้งหมดเท่านั้น ซึ่งนับว่าเป็นปริมาณที่ต่ำกว่าเกณฑ์กำหนดไว้ที่เสนอให้พื้นที่ถนนในบริเวณพาณิชย์กรรมมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 25-30 ของพื้นที่นั้น¹ จึงจัดว่าเป็นปัญหาที่สำคัญประการหนึ่งซึ่งให้เห็นถึงความจำเป็นที่จะต้องมีการปรับปรุงพื้นที่

¹ชลิตถการ วีรผลิน , รายงานการวิจัยการศึกษาเพื่อกำหนดแนวทางพัฒนากรุงเทพฯ และปริมณฑลในช่วงแผนพัฒนาฉบับที่ 5 พ.ศ.2525-2529. (กรุงเทพฯ : กองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร, 2524), หน้า 53.

ตารางที่ 3.8 มาตรฐาน ขนาด และสภาพของถนน

ROAD CLASSIFICATION	ROAD TYPE	CROSS-SECTION	ROAD CHARACTERISTICS								
			RIGHT OF WAY	TRAFFIC LANES	MEDIAN (M)	PARKING (P)	SIDEWALK (S)	GREEN (G)	SHOULDER (SH)	DESIGN SPEED (km/hr)	PRACTICAL CAPACITY (Veh/hr. direct)
LOCAL AND ACCESS ROADS	2 AND 3		120 m	2 x 3 m	—	—	2 x 2 m	2 m	—	45	500
										30	200
MAIN ROADS	6		160 m	2 x 3 m	—	2 x 2 m	2 x 2 m	2 m	—	45	800
	10		260 m	4 x 3 m	—	2 x 2 m	2 x 4 m	2 m	—	45	1,400
	14		445 m	6 x 3.25 m	5 m	2 x 2 m	2 x 6 m	2 x 2 m	—	60	2,150
DISTRIBUTORS	5		160 m	2 x 3.50 m	—	—	2 x 3.50 m	2 m	—	60	1,050
	9		260 m	4 x 3.25 m	4 m	—	2 x 3.50 m	2 m	—	60	2,100
	13		420 m	6 x 3.50 m	5 m	—	2 x 6 m	2 x 2 m	—	60	3,150
EXPRESSWAYS	4		165 m	2 x 3.50 m	—	1 x 3.50 m EMERGENCY LANE	—	—	2 x 3 m	70	1,400
	8		250 m	4 x 3.50 m	5 m	—	—	—	2 x 3 m	80	2,850
	12		320 m	6 x 3.50 m	5 m	—	—	—	2 x 3 m	80	4,400

55

ที่มา : German Advisory Team to Office of Metropolitan Traffic. Bangkok Transportation Study. Final Report Vol. I (Duesseldorf : F.H. KOCKS K G, 1975), p. 46 - 47.

ทางเท้า จัดว่าเป็นส่วนประกอบที่สำคัญของถนนที่สามารถแยกคนเดินเท้าออกจากผิวจราจร เพื่อความปลอดภัยของการจราจรและความปลอดภัยของผู้ใช้รถใช้ถนน อันจะช่วยแก้ปัญหาการจราจรติดขัดได้อีกทางหนึ่งด้วย ทางเท้าที่ดีและได้มาตรฐานนั้นควรมีความกว้างที่เหมาะสมตามขนาดของถนน รวมทั้งควรมีที่สำหรับปลูกต้นไม้ เพื่อความร่มรื่นและวิวทัศนียภาพที่สวยงามของถนนด้วย จากการสำรวจพบว่า ทางเท้าที่มีในแขวงจันทวรรคนี้ส่วนใหญ่จะมีความกว้างต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ที่กำหนดมาตรฐานของทางเท้าไว้ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบางซอยซึ่งเป็นซอยที่มีความสำคัญทางการค้าเป็นอย่างมาก เช่น ซอยวานิช 1 ไม่มีทางเดินเท้าเลย รวมทั้งยังมีการวางสินค้าขึ้นลงมาบนซอยทำให้พื้นที่การสัญจรลดน้อยลง นับว่าปัญหานี้เป็นปัญหาที่สำคัญอย่างยิ่งปัญหาหนึ่งที่ชี้ให้เห็นถึงความจำเป็นในการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่เช่นกัน

การจราจร สภาพการจราจรพิจารณาได้จากความคล่องตัวของยานพาหนะต่างๆ ในถนนรวมทั้งปริมาณการจราจรด้วย จากการสังเกตและตรวจสอบจากข้อมูลการสำรวจของสำนักงานคณะกรรมการจัดระบบการจราจรทางบก สำนักงานโยธาและแผนมหาดไทย กระทรวงมหาดไทย พบว่า สภาพการจราจรในพื้นที่แขวงจันทวรรคนี้ ติดขัดค่อนข้างมากถึงติดขัดมากตลอดทั้งวัน (ยกเว้นช่วงเวลากลางคืนที่การจราจรค่อนข้างจะคล่องตัว) โดยเฉพาะการหมุนเวียนในซอยต่างๆ นั้นเป็นไปอย่างยากลำบาก เนื่องจากถนนและซอยมีพื้นที่ถนนต่ำกว่ามาตรฐานทำให้การเคลื่อนที่ของยานพาหนะเป็นไปอย่างไม่คล่องตัว ประกอบกับบริเวณนี้เป็นย่านพาณิชย์กรรมค้าส่งจึงมีการจอดรถรับส่งสินค้าตามบริเวณริมถนนทั้งที่เป็นเขตห้ามจอดด้วย เมื่อเป็นเช่นนี้จึงทำให้ยานพาหนะไม่สามารถไหลเวียนได้ ก่อให้เกิดการจราจรติดขัดเป็นอย่างมาก จากการสำรวจของผู้วิจัย พบว่ายานพาหนะที่ผ่านเข้ามาในบริเวณนี้ต้องใช้เวลาอย่างต่ำถึงคันละ 20-45 นาที จึงจะพ้นจากบริเวณนี้ได้ นอกจากนี้ปริมาณรถที่เข้ามาในพื้นที่นี้จากการสำรวจของงานระบบคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภค พบว่า ถนนเขาวราช ถนนราชวงศ์และถนนจันทวรรค เป็นถนนที่มีปริมาณการจราจรโดยเฉลี่ยสูงมาก โดยเฉพาะในช่วงโมงเร่งด่วนจะมีปริมาณการจราจรสูง เฉลี่ยไม่ต่ำกว่า 2,000 คัน/ชั่วโมง (ตารางที่ 3.9) ในขณะที่พื้นที่ผิวการจราจรไม่เพียงพอ จึงทำให้เกิดการจราจรติดขัดในบริเวณนี้เป็นอย่างมาก

จุดจอดรถยนต์ ปัญหาการขาดแคลนจุดจอดรถยนต์ในปัจจุบันจัดว่าเป็นปัญหาที่พบวันก็จะทวีความรุนแรงมากยิ่งขึ้น เนื่องจากปริมาณรถยนต์ที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ประกอบกับการขาดแคลนพื้นที่สำหรับใช้จอดรถอันมีผลกระทบไปถึงการก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดเพราะใช้พื้นที่ถนนเป็นที่จอดรถชั่วคราวทั้งของผู้มาใช้บริการในพื้นที่และทั้งการจอดรถขนถ่ายสินค้าด้วย จากการสำรวจ พบว่า ในพื้นที่นี้โดยเฉพาะบริเวณถนนสายรอง และซอยต่างๆ มีการจอดรถริมถนน

เพื่อรับส่งขนถ่ายสินค้าเป็นจำนวนมากทั้งที่เป็นการฝ่าฝืนกฎจราจร ทำให้การจราจรต้องเกิดการติดขัดไม่คล่องตัว นอกจากนี้ยังพบว่าในพื้นที่ซึ่งพื้นที่สำหรับการจอดรถโดยคิดค่าบริการเพียงแห่งเดียวทั้งที่มีตลาดสด โรงภาพยนตร์ ห้างสรรพสินค้าและร้านค้าที่สำคัญต่างๆ มากมายนับเป็นผลเสียต่อความสะดวกในการติดต่อธุรกิจการค้าเป็นอย่างมาก

จะเห็นได้ว่าปัญหาด้านสาธารณูปโภค โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาด้านการจราจรนับว่าเป็นปัญหาหลักที่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อพื้นที่แห่งนี้เป็นอย่างมาก ทั้งทางด้านเศรษฐกิจและทางด้านสังคม ซึ่งนับว่าปัญหาการจราจรติดขัดก็จะยิ่งเพิ่มมากขึ้นตามจำนวนรถยนต์ที่เพิ่มมากขึ้น และถ้าเป็นเช่นนั้นไปเรื่อยๆ ก็จะเป็นผลเสียต่อธุรกิจการค้าเป็นอย่างมาก เพราะขาดความสะดวกในการดำเนินธุรกิจและประชาชนก็จะเสื่อมความนิยมไปในที่สุด

ตารางที่ 3.9 แสดงปริมาณการจราจรในถนนสายต่างๆ ของแขวงจกัรวรรดิ พ.ศ.2526

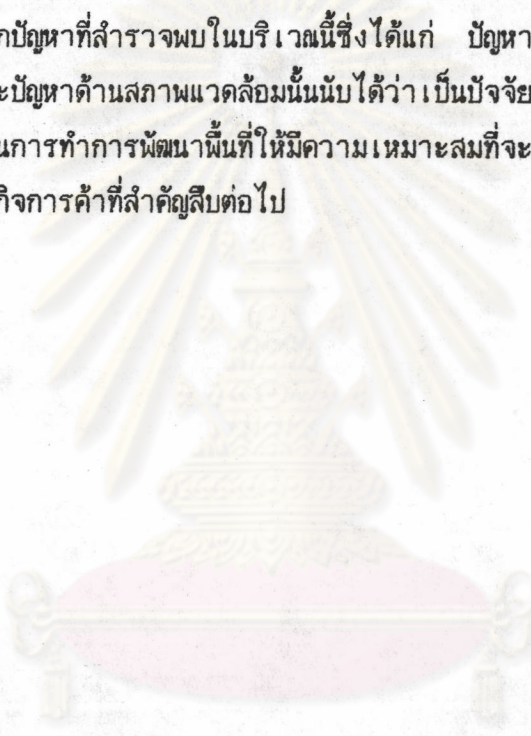
ชื่อถนน	จาก	ถึง	ปริมาณรถยนต์	
			คัน/วัน	คัน/ชม.
1. ถนนเขาวราช	คลอง โอง่าง	ถนนจกัรวรรดิ	35,568	1,976
	ถนนจกัรวรรดิ	ถนนราชวงศ์	44,208	2,456
2. ถนนจกัรวรรดิ	ถนนเขาวราช	ถนนทรงวาด 1	39,294	2,183
3. ถนนราชวงศ์	ถนนเขาวราช	ถนนทรงวาด 1	20,052	1,114
4. ถนนทรงวาด	ถนนราชวงศ์	ถนนทรงสวัสดิ์	13,392	744

ที่มา : งานระบบคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภค กองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร
หมายเหตุ การนับปริมาณรถยนต์/ชั่วโมงนับในช่วงเวลา 16.30 - 17.30 น.

3.4.3 ปัญหาด้านสภาพแวดล้อม จากการสำรวจสภาพแวดล้อมในด้านต่างๆ อันจะสามารถทำให้ทราบว่าปัญหาใดบ้างที่จะเป็นสาเหตุที่ทำให้พื้นที่นี้เสื่อมโทรมลง พบว่ามีการขาดแคลนที่ทิ้งขยะที่ถูกสุขลักษณะ ตลอดจนการเก็บขยะยังไม่สม่ำเสมอ ในบางบริเวณพบเห็นความสกปรกชัดเจน โดยเฉพาะพื้นที่ที่รถเก็บขยะเข้าไปไม่ถึง มีปัญหาน้ำท่วมขังในบางบริเวณที่มีการ

ระบายน้ำไม่สะดวก เนื่องจากปริมาณฝนที่ตกหนักและท่อระบายน้ำมีขนาดเล็ก ตลอดจนมีสิ่งอุดตัน
ท่อระบายน้ำก่อให้เกิดกลิ่นเหม็นของน้ำเน่าเสียได้ นอกจากนี้ยังมีปัญหาด้านความปลอดภัยของ
ทรัพย์สิน ปัญหาปริมาณฝนและองซึ่งสูงกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ โดยกองมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อม
คือ ๑.๓๓ มิลลิกรัมต่อลิตร เฉลี่ยใน ๒๔ ชั่วโมง โดยในบริเวณแห่งนี้มีปริมาณสูงถึง ๑.๖๙
มิลลิกรัมต่อลิตร ปัญหาควัน/ไอเสีย สูงถึง ๔๐๑ เกินมาตรฐานที่กำหนดไว้เพียง ๑๐๐ เท่านั้น
ตลอดจนปัญหาเสียงรบกวนจากยานพาหนะเหล่านี้สมควรจะมีการแก้ไขให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อ
การพักอาศัยมากยิ่งขึ้นด้วย

จะเห็นได้ว่าจากปัญหาที่สำรวจพบในบริเวณนี้ซึ่งได้แก่ ปัญหาทางด้านกายภาพ ปัญหา
ด้านสาธารณสุขโรค และปัญหาด้านสภาพแวดล้อมนั้นนับได้ว่า เป็นปัจจัยที่สำคัญที่สนับสนุนให้พื้นที่นี้
มีความเหมาะสมที่จะดำเนินการทำการพัฒนาพื้นที่ให้มีความเหมาะสมที่จะคงความเป็นเอกลักษณ์
เฉพาะตัวและเป็นแหล่งธุรกิจการค้าที่สำคัญสืบต่อไป



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3-10 แสดงบัญชีเงินผ่านฝ่ายหักกรอง และข้อมูลของแขวงจักรวรรดิ
บัญชีเงินผ่านฝ่ายของแขวงจักรวรรดิ

เลขที่ :	ชื่อถนน	จาก	ถึง	ลักษณะผิว :	ผิวจราจร :	ทางเท้า	เขตทาง :	พื้นที่ผิว	พื้นที่ถนนรวม	
:	:	:	:	:	กว้าง(ม) :	ซ้าย :	ขวา :	จราจร(ม ²) :	ทางเท้า(ม ²) :	
1 :	ถนนเขาวราช	คลองโอง่าง	วังเวียงโฮเตียน	อ.ฟ.	19.10	1.300	2.50	24.10	2,470	3,133
2 :	ถนนทรงวาด	ถนนจักรวรรดิ	ถนนจักรวรรดิ	อ.ฟ.	12.00	70	6.20	3.10	840	1,491
:		(สะพานโอบสถานเก่า)								
3 :	ถนนนวงษ์	ถนนจักรวรรดิ	ถนนราชวงศ์	ค.ส.ล.	7.00	270	1.00	8.90	1,620	2,403
4 :	ถนนทรงวาด	ถนนราชวงศ์	ถนนทรงสวัสดิ์	ค.ส.ล.	7.70	570	1.80	11.50	4,389	6,555
5 :	ถนนจักรวรรดิ	ถนนทรงวาด 1	สามแยกส.น.จักรวรรดิ	อ.ฟ.	12.00	150	4.20	3.80	1,800	3,000
:		ถนนนวงษ์	สามแยกส.น.จักรวรรดิ	อ.ฟ.	14.00	130	3.60	2.50	1,820	2,613
:		สามแยกส.น.จักรวรรดิ	ถนนเขาวราช	อ.ฟ.	16.00	350	2.50	2.20	5,600	7,245
6 :	ถนนราชวงศ์	ถนนเขาวราช	แม่น้ำเจ้าพระยา	อ.ฟ.	15.65	480	2.40	2.25	7,512	9,744

ตารางที่ 3-10 แสดงบัญชีถนนสายหลักทาง และซอยของแขวงจันทบุรี (ต่อ)
บัญชีถนนสายย่อยแขวงจันทบุรี

เลขที่ :	ชื่อถนน	จาก	ถึง	ลักษณะผิว :	ผิวจราจร :	ทางเท้า	เขตทาง	พื้นที่ผิว	พื้นที่ถนนรวม		
:	:	:	:	:	กว้าง(ม) :	ซ้าย :	ขวา :	จราจร(ม ²) :	ทางเท้า(ม ²) :		
15 :	ซอยหมายเลข 15	ถนนทรงวาด 1	แม่น้ำเจ้าพระยา	อ.ฟ.	5.00 :	98 :	1.00 :	4.00 :	7.00 :	490 :	686
16 :	ซอยหมายเลข 16	ถนนอนุวงศ์	ถนนราชวงศ์	ค.ส.ล.	3.20 :	138 :	0.80 :	1.60 :	5.70 :	455 :	787
17 :	ซอยหมายเลข 17	ถนนอนุวงศ์	สุดซอย	ค.ส.ล.	4.00 :	99 :	- :	- :	4.00 :	396 :	396
18 :	ถนนหน้าจักร	ถนนเขาวงกต	ถนนอนุวงศ์	ค.ส.ล.	4.00 :	428 :	1.00 :	- :	5.00 :	1,712 :	2,140
19 :	ซอยเพาะพาณิชย์	ถนนเสริมสี่ห้า	ถนนราชวงศ์	ค.ส.ล.	6.00 :	84 :	2.50 :	2.50 :	11.00 :	504 :	924
20 :	ถนนเสริมสี่ห้า	ถนนเขาวงกต	ซอยวินซ์ 1	ค.ส.ล.	5.50 :	154 :	2.25 :	2.25 :	10.00 :	847 :	1,540
21 :	ซอยพิศพล	ถนนราชวงศ์	ตรอกยี่สิบสาม	ค.ส.ล.	5.00 :	229 :	2.00 :	2.00 :	9.00 :	1,145 :	2,061
22 :	ซอยไผ่แยง	ซอยวินซ์ 1	ถนนทรงวาด 1	ค.ส.ล.	4.50 :	235 :	0.50 :	3.20 :	8.20 :	1,058 :	1,927
23 :	ซอยไม้ศรีวินซ์	ถนนราชวงศ์	ซอยอาเภียแก้ง	ค.ส.ล.	4.00 :	75 :	- :	- :	4.00 :	300 :	300
24 :	ถนนมังกร	ถนนเขาวงกต	ถนนทรงวาด	ค.ส.ล.	7.00 :	366 :	2.50 :	2.00 :	10.50 :	2,562 :	3,843
25 :	ซอยแปเปประสิทธิ์	ถนนทรงวาด	สุดซอย	อ.ฟ.	5.00 :	98 :	- :	- :	5.00 :	490 :	490
26 :	ถนนมังกร	ถนนทรงวาด	แม่น้ำเจ้าพระยา	อ.ฟ.	4.00 :	112 :	0.50 :	0.50 :	5.00 :	448 :	560
27 :	ซอยท่าศาลเจ้า	ถนนทรงวาด	แม่น้ำเจ้าพระยา	อ.ฟ.	10.00 :	112 :	1.50 :	- :	11.50 :	1,120 :	1,288
28 :	ถนนเขาวงกต	ถนนเขาวงกต	ถนนทรงวาด	ค.ส.ล.	6.70 :	351 :	2.30 :	2.30 :	11.30 :	2,351 :	3,966
29 :	ซอยหมายเลข 40	ถนนทรงวาด 1	แม่น้ำเจ้าพระยา	อ.ฟ.	7.00 :	98 :	- :	- :	7.00 :	686 :	686

ที่มา งานระบบคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภค กองผังเมือง สำนักงานเขตกรุงเทพมหานคร



ตารางที่ 3.11 แสดงรายละเอียดต่อระบายน้ำของถนน ตรอก ซอย แขวงจักรวรรดิ

		รายละเอียดต่อระบายน้ำ					
ลำดับ	ชื่อ ถนน ตรอก ซอย	จาก	ถึง	ขวา	ซ้าย	กลาง	ตลอด
		ขนาด	ขนาด	ยาว	ขนาด	ยาว	ขนาด
1	ถนนเขาวงกต	ถนนเขาวงกต	ซอยวานิช 1	∅ 0.60 : 173	∅ 0.60 : 173		
		ซอยวานิช 1	ถนนทรงวาด	∅ 0.60 : 169			
2	ถนนแจ้งสาร	ถนนเขาวงกต	ซอยวานิช	∅ 0.60 : 114	∅ 0.60 : 114		
		ซอยวานิช 1	ถนนทรงวาด	∅ 0.60 : 216			
		ถนนทรงวาด	แม่น้ำเจ้าพระยา			∅ 1.50 : 66	
3	ถนนราชวงศ์	แม่น้ำเจ้าพระยา	ถนนเขาวงกต	U0.40 : 466	U0.40 : 482		
4	ถนนพลาพานิช	ถนนราชวงศ์	ถนนเสริมสินธุ์	∅ 0.40 : 84	∅ 0.40 : 84		
		ถนนเสริมสินธุ์	อาคารเลขที่ 19	∅ 0.30 : 28	∅ 0.30 : 28		
5	ถนนเสริมสินธุ์	อาคารเลขที่ 19	ถนนเขาวงกต	∅ 0.40 : 49			
		อาคารเลขที่ 126	ถนนพลาพานิช		U0.30 : 14		
		ถนนพลาพานิช	ถนนเขาวงกต		U0.40 : 70		
6	ถนนมหาจักร	ถนนเขาวงกต	อาคารเลขที่ 506	∅ 0.60 : 122			
		ซอยวานิช 1	ถนนจักรวรรดิ	∅ 0.60 : 318			
		ถนนเขาวงกต	อาคารเลขที่ 196		U0.60 : 96		
		ซอยวานิช 1	ถนนอนุวงศ์		∅ 0.60 : 255		∅ 0.60 : 6

ตารางที่ 3.11 แสดงรายละเอียดงบประมาณของถนน ครอบคลุม แขวงจักรวรรดิ (ต่อ)








ลำดับ	ชื่อ ถนน ครอบคลุม	จาก	ถึง	รายละเอียดงบประมาณ			
				ขนาด	ยาว	กว้าง	ทอลอด
7	ถนนเยาวราช	อาคารเลขที่ 77/38	อาคารเลขที่ 77/38	ขนาด : 1.00	ยาว : 418	กว้าง : :	ทอลอด : :
		อาคารเลขที่ 77/38	คลองโอบ่าง	ขนาด : 1.20	ยาว : 147	กว้าง : :	ทอลอด : :
	ถนนเยาวราช	อาคารเลขที่ 29	อาคารเลขที่ 29	ขนาด : 0.40	ยาว : 331	กว้าง : :	ทอลอด : :
	อาคารเลขที่ 29	ถนนนวมินทร์	ถนนนวมินทร์	ขนาด : 0.80	ยาว : 130	กว้าง : :	ทอลอด : :
8	ถนนนวมินทร์	ถนนพหลโยธิน	ถนนพหลโยธิน	ขนาด : 0.40	ยาว : 189	กว้าง : :	ทอลอด : :
9	ถนนทรงวาด	อาคารเลขที่ 995	ถนนนวมินทร์	ขนาด : 1.00	ยาว : 306	กว้าง : :	ทอลอด : :
		ถนนนวมินทร์	ถนนพหลโยธิน	ขนาด : 0.80	ยาว : 150	กว้าง : :	ทอลอด : :
10	ถนนเยาวราช	หน้าสี่แยกหน้าดาว	ถนนนวมินทร์	ขนาด : 1.20	ยาว : 665	กว้าง : :	ทอลอด : :
		ถนนนวมินทร์	คลองโอบ่าง	ขนาด : 1.50	ยาว : 620	กว้าง : :	ทอลอด : :

ที่มา กองควบคุมงบประมาณ สำนักจัดการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร ปี 2527

วิทยานิพนธ์ "แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่แขวงจักรวรรดิ
เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร"

แผนที่ 3.2
แสดง โครงข่ายการคมนาคม
ที่มาของข้อมูล จากการสำรวจ

สัญลักษณ์

-  ถนนสายหลักและสายรอง
-  ถนนสายหลักและสายรองนอกเขตพื้นที่
-  ทางเดินเท้า
-  ท่าเรือ
-  ท่าเรือตรงข้าม
-  เส้นทางเรือด่วน
-  เส้นทางเรือข้ามฟาก



แม่น้ำเจ้าพระยา

0 50 100 150 200 เมตร

วิทยานิพนธ์ แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่แขวงจักรวรรดิ
เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร

แผนที่ 3.4

แสดง บริเวณที่มีการจราจรหนาแน่น

ที่มาของข้อมูล สำนักงานปัดฝุ่นกรุงเทพมหานคร
และจากการสำรวจ

สัญลักษณ์



บริเวณที่มีการจราจรหนาแน่น



จุดทางแยกหลัก



0 50 100 150 200 เมตร

แม่ น้ า เ จ้ า พ ร ะ ย า