

บทที่ 3

ศักยภาพในการปรับปรุงเขตบางรัก

ในการปรับปรุงฟื้นฟู (Redevelopment) นอกจากจะศึกษาสภาพความรุนแรงของปัญหาที่นำไปสู่การปรับปรุงฟื้นฟูแล้ว ศักยภาพ (Potentiality) หรือความเป็นไปได้ในการดำเนินงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ เอื้ออำนวยต่อการปรับปรุงหรือไม่นับเป็นประเด็นสำคัญที่จะต้องศึกษาด้วย

เขตบางรักเป็นเขตที่มีศักยภาพในการปรับปรุงสูง เนื่องจากเป็นศูนย์กลางของธุรกิจการค้า (C.B.D) ที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร และผลของความสำคัญดังกล่าวได้ทำให้เกิดศักยภาพอื่น ๆ ตามมา ศักยภาพที่มีผลอันเป็นองค์ประกอบของการปรับปรุงฟื้นฟูเขตบางรักนั้นมีดังนี้

3.1 แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร เป็นองค์ประกอบหนึ่งซึ่งมีความสำคัญในการชี้ศักยภาพของการปรับปรุงฟื้นฟู ตามนโยบายการพัฒนากรุงเทพมหานครในช่วงเวลาตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 พ.ศ. 2525 - 2529 มีเป้าหมายที่จะลดความเติบโตและความคับคั่งของกรุงเทพมหานคร โดยกำหนดวัตถุประสงค์หลักในการวางผังไว้ข้อหนึ่งดังนี้คือ "จะต้องมีการฟื้นฟู (reconstruction) ในบริเวณเขตชั้นใน (inner area) หรือในเมืองกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลให้เกิดเป็นชุมชนที่มีศูนย์กลางอย่างสมดุลย์"(1) และในการศึกษาความสัมพันธ์

(1) สำนักผังเมือง, ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2543, (กรุงเทพมหานคร : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, มปพ.), หน้า 17.

ระหว่างอัตรามูลค่าผลิตภัณฑ์รวมต่อพื้นที่ชุมชน (GDP/UA) โดยสำนักผังเมือง แสดงให้เห็นแนวโน้มว่า "ใน พ.ศ. 2543 เมืองกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจะมีพื้นที่วางผังเมืองประมาณ 800 ตารางกิโลเมตรต่อประชากร 7.5 ล้านคน คิดเป็นความหนาแน่นเฉลี่ยประมาณ 17 คนต่อไร่ โดยลดลงจากเมื่อ 20 ปีที่แล้วมาเป็นลำดับ ซึ่งจะต้องเน้นถึงการพัฒนาปรับปรุงชุมชนภายในบริเวณชุมชนเดิมในปัจจุบันนี้ให้มีประสิทธิภาพที่จะรองรับการเจริญเติบโตของเมืองในอนาคตเพื่อยับยั้งการแผ่ขยายของพื้นที่เมืองให้ขยายออกไปในพื้นที่ใหม่น้อยที่สุด"⁽¹⁾ และจากแนวนโยบายดังกล่าว กรุงเทพมหานครจึงได้จัดทำ "แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2525 - 2529) สาขาบูรณะและปรับปรุงเมือง" ซึ่งตามแผนจะได้จัดให้มีโครงการศึกษาและสำรวจเพื่อวางแผนบูรณะปรับปรุงบริเวณย่านการค้าและพักอาศัยในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร โดยกำหนดจะเริ่มโครงการในปีงบประมาณ 2527⁽²⁾

เขตบางรักเป็นเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ และมีความสำคัญทางเศรษฐกิจ คือเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้า (Central Business District, C.B.D.) ซึ่งทำให้รัฐมีรายได้จากภาษีการค้าสูงที่สุด ดังจะได้กล่าวถึงในรายละเอียดต่อไป นอกจากนี้ เขตบางรักยังเป็นเขตที่มีความสำคัญทางด้านการคมนาคมด้วยโดยที่เขตบางรักเป็นจุดที่ประชาชนทางฝั่งธนบุรีข้ามฟากมายังฝั่งกรุงเทพฯ เมื่อเดินทางไปยังเขตอื่น ๆ ได้สะดวกและรวดเร็วที่สุด โครงการพัฒนาของรัฐทางด้านการคมนาคมในเขตบางรักจะมีผลกระทบต่อ

(1) เรื่องเดียวกัน, หน้า 19.

(2) คณะอนุกรรมการวางแผนบูรณะและปรับปรุงเมือง, แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร, ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2525 - 2529) สาขาบูรณะและปรับปรุงเมือง, (กรุงเทพมหานคร : กองผังเมือง, สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร, 2524), หน้า 8.

สภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ตลอดจนสิ่งแวดล้อมของเขตบางรักด้วย ซึ่งควรจะ
ต้องมีการปรับปรุงฟื้นฟูสภาพต่าง ๆ ดังกล่าวไปพร้อม ๆ กันด้วย

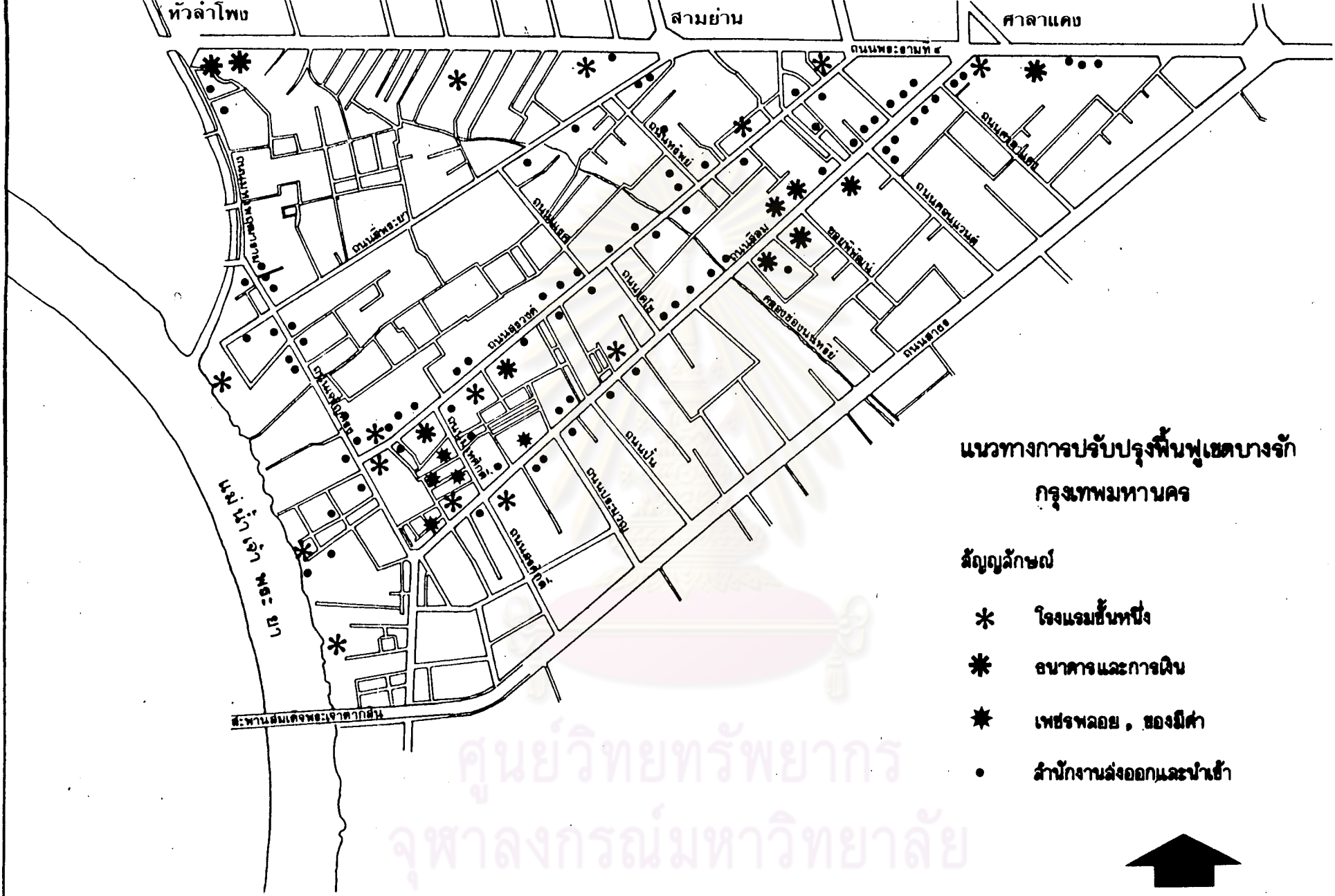
3.2 โครงการก่อสร้างสะพานและถนนสาทรและโครงการบริการขนส่งสาธารณะ โครงการ
พัฒนาในสาขาต่าง ๆ ย่อมมีความเกี่ยวข้องกัน โดยอาจมีผลกระทบทั้งในด้านที่เป็นประโยชน์
หรือในด้านที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนา การก่อสร้างสะพานและถนนสาทรซึ่งได้เริ่มโครงการ
ตั้งแต่ พ.ศ. 2522 และกำหนดแล้วเสร็จใน พ.ศ. 2525 จะทำให้ถนนสาทร เป็นถนนสาย
หลักที่สำคัญอีกสายหนึ่ง โดยมีสะพานสาทรข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาเชื่อมเขตบางรักและเขตคลอง-
สาน ผลดีของโครงการนี้คือ จะช่วยให้การคมนาคมระหว่างเขตบางรักกับเขตอื่น ๆ ทางฝั่ง
ธนบุรีมีความสะดวกขึ้น แต่จะมีผลกระทบต่อการจราจรติดขัดในเขตบางรัก โดยเฉพาะในเวลา
เร่งรัด อย่างไรก็ตาม โครงการบริการขนส่งสาธารณะในระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (Rail
Rapid Transit) ซึ่งรัฐบาลจะได้จัดให้มีขึ้นในอนาคตอันใกล้จะเป็นโครงการปรับปรุงเส้น
ทางคมนาคมในกรุงเทพฯ ที่เป็นประโยชน์ต่อเขตบางรักและเขตอื่น ๆ โดยจะช่วยให้มีการ
คมนาคมติดต่อกันได้สะดวกยิ่งขึ้น ช่วยให้การจราจรเกิดความคล่องตัว เป็นการประหยัดน้ำมัน
เชื้อเพลิงและเวลาในการเดินทาง นอกจากนี้ยังจะเป็นผลให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน
อย่างมีประสิทธิภาพขึ้น และก่อให้เกิดการเติบโตของชุมชนธุรกิจยิ่งขึ้น

3.3 สภาวะทางเศรษฐกิจและสังคม

3.3.1 การกระจุกตัวทางธุรกิจ เขตบางรักเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้า (Central
Business District) ของกรุงเทพมหานครที่มีความสำคัญในทางเศรษฐกิจอยู่ในระดับสูงสุด
เมื่อพิจารณารายได้จากภาษีอากร ธุรกิจที่ดำเนินอยู่ในเขตบางรักมีรูปแบบไปทางตะวันตก
เนื่องจากเป็นบริเวณที่พวกฝรั่งเข้ามาตั้งถิ่นฐานและดำเนินธุรกิจการค้านับแต่ต้นรัชกาลที่ 4

การที่พวกฝรั่งเข้ามาทำมาหากินในเขตบางรักนั้นได้มีส่วนช่วยทำให้เขตบางรักมีความเจริญขึ้น เป็นลำดับจนเป็นที่คุ้นเคยของคนทั่วไปทั้งในอดีตและปัจจุบัน ดังจะเห็นได้จากแบบสอบถาม สำหรับผู้ใช้ที่ดินและอาคาร ซึ่งปรากฏว่าร้อยละ 29.93 ของคำตอบทั้งหมดเลือกเขตบางรัก เพราะเป็นเขตที่รู้จักและคุ้นเคยกว่าเขตอื่น ๆ ปัจจุบันเขตบางรักเป็นที่รวมของธุรกิจขนาดใหญ่และขนาดเล็ก รวมทั้งแหล่งผลิตด้านอุตสาหกรรมมากมาย จากข้อมูลของหน่วยสถิติ อุตสาหกรรมและการค้า กองสำรวจเศรษฐกิจ สำนักงานสถิติแห่งชาติ ปรากฏว่าใน พ.ศ. 2523 เขตบางรักมีธุรกิจขนาดใหญ่ 1,707 ราย ขนาดเล็ก 567 ราย แหล่งผลิตหรือ อุตสาหกรรมขนาดใหญ่ 433 ราย ขนาดเล็ก 251 ราย ในจำนวนธุรกิจขนาดใหญ่ เป็น โรงแรมชั้นหนึ่งแบบทันสมัย รวม 15 แห่ง เช่น โรงแรมโอเรียนเต็ล โรงแรมนารายณ์ โรงแรมรามาทาเวอ์ โรงแรมมณเฑียร โรงแรมเชอราตัน โรงแรมดุสิตธานี เป็นต้น จากการสำรวจแนวโน้มการลงทุนด้านอุตสาหกรรมในกรุงเทพมหานคร ของกองผังเมือง สำนักงาน ภาษีปลัดกรุงเทพมหานคร พบว่าสถาบันทางการเงินซึ่งได้แก่ธนาคาร เช่น อาคารสำนักงานใหญ่ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ธนาคารโตเกียว ฯลฯ บริษัทเงินทุน และศูนย์บริการ แลกเปลี่ยนเงินตราตั้งอยู่ในเขตบางรักมากที่สุด ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความเจริญเติบโตทาง เศรษฐกิจของพื้นที่เขตบางรัก นอกจากนี้ เขตบางรักยังเป็นที่ตั้งของการสื่อสารแห่งประเทศไทย อีกด้วย (ดูแผนที่ 3.1)

3.3.2 รายได้จากภาษี จากการที่เขตบางรักเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้า เขต บางรักจึงเป็นเขตที่ทำรายได้ด้านภาษีสูงสุดของกรุงเทพมหานคร ดังจะเห็นได้จากสถิติ แสดงเงินเก็บได้ของกรุงเทพมหานคร ปีงบประมาณ 2519 - 2523 (ตารางที่ 3.1)

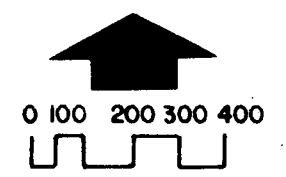


แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูเขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

- * โรงแรมชั้นหนึ่ง
- * ธนาคารและการเงิน
- ⊛ เพชรพลอย, ของมีค่า
- สำนักงานส่งออกและนำเข้า

แผนที่ 3.1 แสดงที่ตั้งของธุรกิจ, การค้า, โรงแรม และการธนาคารในเขตบางรัก



สำหรับภาษีสรรพากรของเขตบางรัก ซึ่งกรมสรรพากรเป็นผู้จัดเก็บรวบรวมส่งกระทรวงการคลัง ได้แก่ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีการค้า และอากรแสตมป์ ตั้งแต่ พ.ศ. 2519 จนถึงปี พ.ศ. 2522 มีอัตราเพิ่มสูงขึ้นเป็นลำดับ และสูงกว่าเขตใกล้เคียงมาก ดังแสดงในตารางที่ 3.2

ผลตอบแทนทางธุรกิจการค้าจะพิจารณาได้จากภาษีการค้าที่เรียกเก็บได้จากตารางแสดงภาษีการค้าของเขตบางรัก และเขตใกล้เคียง จะเห็นได้ว่าเขตบางรักมีจำนวนธุรกิจการค้าและรายได้จากภาษีการค้าสูงกว่าเขตใกล้เคียงมากเช่นกัน (ดูตารางที่ 3.3)

นอกจากภาษีสรรพากรแล้ว รัฐยังมีรายได้จากภาษีโรงเรือนและที่ดินซึ่งจัดเก็บโดยกรุงเทพมหานคร รายได้จากภาษีหมวดนี้แสดงให้เห็นถึงความเจริญในแต่ละพื้นที่ซึ่งจะเป็นแนวทางในการปรับปรุงการใช้ที่ดินให้รัฐได้รับผลประโยชน์เพิ่มมากขึ้นต่อไป

จากตารางแสดงภาษีโรงเรือนและที่ดินเขตบางรักระหว่าง พ.ศ. 2519 ถึง พ.ศ. 2523 (ดูตารางที่ 3.4) และตารางแสดงภาษีโรงเรือนและที่ดินแยกตามรายแขวง ระหว่าง พ.ศ. 2519 ถึง พ.ศ. 2522 (ดูตารางที่ 3.5) จะเห็นได้ว่าแขวงสีลมได้รับภาษีโรงเรือนและภาษีที่ดินสูงสุด รองลงมาคือแขวงสุรวงศ์ แขวงสี่พระยา แขวงบางรัก และแขวงมหาพฤฒารามตามลำดับ อัตราภาษีโรงเรือนและที่ดินที่สูงต่ำผิดกัน จะชี้ให้เห็นถึงความแตกต่างของความเจริญในพื้นที่แต่ละแขวง กล่าวคือ แขวงสีลมมีความเจริญของพื้นที่มากที่สุด ส่วนแขวงสุรวงศ์ แขวงสี่พระยา แขวงบางรัก และแขวงมหาพฤฒารามอยู่ในระดับรองลงมาตามลำดับเช่นกัน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3.1 สถิติแสดงเงินเก็บได้ของกรุงเทพมหานคร ปีงบประมาณ 2519 - 2523

บาท

ที่	เขต	พ.ศ. 2519		พ.ศ. 2520		พ.ศ. 2521		พ.ศ. 2522		พ.ศ. 2523	
1	บางรัก	2,007,592,221	41	1,513,507,933	55	3,206,623,139	45	3,423,417,019	45	3,737,740,490	11
2	พระโขนง	699,031,995	19	838,631,471	07	1,020,863,056	26	1,276,425,784	14	1,527,372,573	61
3	ปทุมวัน	775,367,511	27	1,100,770,242	76	1,480,167,948	30	1,869,956,562	42	1,323,308,500	89
4	ป้อมปราบฯ	684,227,681	59	815,094,541	28	1,071,294,211	39	1,301,207,605	42	1,510,892,790	80
5	สัมพันธวงศ์	318,518,539	61	452,696,896	84	601,699,355	99	704,350,938	25	807,698,024	02
6	ดุสิต	219,781,975	75	339,444,310	-	500,847,725	-	583,738,030	39	682,987,890	03
7	พญาไท	255,879,713	-	320,456,054	68	438,510,788	11	885,382,426	13	951,396,786	23
8	พระนคร	295,101,231	91	403,795,346	52	443,929,705	30	480,146,474	86	707,431,493	29
9	บางเขน	270,956,771	12	463,908,093	64	548,576,554	88	618,038,550	63	698,449,857	48
10	ยานนาวา	194,092,014	45	265,304,283	61	322,260,727	63	330,895,466	82	428,758,574	78
11	บางกะปิ	159,075,814	47	190,919,270	55	318,558,243	46	350,097,923	90	465,796,248	12
12	ห้วยขวาง	75,573,782	92	105,714,379	-	141,270,934	-	191,498,256	06	224,861,276	89
13	ราชบุรีบูรณะ	55,867,914	98	68,650,366	50	129,393,296	47	179,309,532	41	217,007,997	48
14	ภาษีเจริญ	39,208,070	75	49,157,032	-	60,731,899	23	76,056,722	34	90,084,553	71
15	คลองสาน	33,259,814	34	35,518,197	36	49,792,867	16	66,382,726	36	81,348,836	57
16	บางกอกน้อย	28,457,987	93	46,964,718	44	125,993,520	01	146,377,358	50	117,153,109	90
17	มีนบุรี	16,348,269	93	27,109,202	76	39,667,610	19	52,268,040	21	68,025,992	07
18	ธนบุรี	18,150,568	10	24,971,038	96	33,748,149	59	55,065,536	61	75,488,937	70
19	บางกอกใหญ่	15,129,670	67	16,395,709	11	20,666,211	13	25,530,214	67	30,770,924	74
20	หนองแขม	12,782,727	66	20,044,905	20	24,448,741	54	30,183,462	18	40,039,477	95
21	บางขุนเทียน	10,247,286	03	17,606,745	49	24,441,446	58	35,020,678	83	48,909,456	72
22	ลาดกระบัง	4,356,808	12	5,983,707	69	9,587,306	14	13,773,683	62	18,182,553	20
23	ตลิ่งชัน	975,217	05	1,091,535	36	1,583,625	58	3,278,217	89	4,089,761	84
24	หนองจอก	746,254	56	864,569	76	1,394,832	14	2,116,986	60	2,734,690	74
	รวม	6,190,729,842	81	8,124,600,552	13	10,616,051,895	49	12,700,518,198	69	14,860,530,798	87

ที่มา : กรมสรรพากร กระทรวงการคลัง

ตารางที่ 3.2 ภาษีสรรพากรเขตบางรักและเขตใกล้เคียง

ปี พ.ศ.	ภาษีสรรพากรเก็บได้แยกรายเขต				
	เขตบางรัก	เขตสัมพันธวงศ์	เขตปทุมวัน	เขตยานนาวา	เขตคลองสาน
2519	1,928,739,893	451,989,233	740,996,998	-	-
2520	2,423,618,332	438,543,602	1,053,479,204	249,532,992	85,448,100
2521	3,090,586,138	584,499,924	1,417,230,722	303,644,922	49,705,625
2522	3,317,458,459	681,883,847	1,783,644,597	313,296,534	66,273,505
2523	3,632,009,092	783,042,213	2,222,170,290	406,616,838	81,218,578
2524	5,072,520,297	930,698,074	2,974,997,352	517,266,983	-

ที่มา : สรรพากรเขต.

ตารางที่ 3.3 ภาษีการค้าเขตบางรักและเขตใกล้เคียง

ปี พ.ศ.	เขตบางรัก		เขตลัมพินธวงศ์		เขตปทุมวัน		เขตยานนาวา		เขตคลองสาน	
	จำนวนราย ผู้เสียภาษี	ภาษีการค้า (บาท)	จำนวนราย ผู้เสียภาษี	ภาษีการค้า (บาท)	จำนวนราย ผู้เสียภาษี	ภาษีการค้า (บาท)	จำนวนราย ผู้เสียภาษี	ภาษีการค้า (บาท)	จำนวนราย ผู้เสียภาษี	ภาษีการค้า (บาท)
2519	43,999	788,522,995	-	141,459,340	-	342,914,090	-	-	-	-
2520	55,840	898,896,034	27,245	141,532,950	-	472,411,754	-	157,712,920	-	13,820,347
2521	58,155	1,159,899,229	27,420	171,990,730	-	629,151,166	-	182,266,543	-	17,173,346
2522	61,767	1,059,585,730	28,440	224,670,918	-	862,836,270	-	175,987,033	23,545	21,844,961
2523	-	1,057,314,090	30,124	246,558,112	-	1,011,143,624	-	221,414,718	22,954	26,051,642
2524	-	1,254,411,888	-	282,578,091	-	1,220,990,539	-	274,178,338	24,818	31,129,470

ที่มา : สรรพากรเขต

ศูนย์วิทยาศาสตร์พยากรณ์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3.4 ภาษีโรงเรือนและที่ดินเขตบางรัก

ปี พ.ศ.	ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	อัตราการเพิ่ม (%)
2519	27,141,722.40	-
2520	28,550,683.72	5.19
2521	32,405,382.23	13.50
2522	35,821,762.47	10.54
2523	38,242,330.30	6.75

ที่มา : งานรายได้เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 3.5 ภาษีโรงเรือนและที่ดินเขตบางรัก แยกตามรายแขวง

แขวง	ปี พ.ศ.			
	2519	2520	2521	2522
สีลม	9,583,535.52	10,200,123.47	11,373,931.79	12,577,359.18
สุรวงศ์	9,050,815.40	9,725,515.14	10,477,615.27	11,205,557.60
สีพระยา	4,188,216.16	4,588,620.72	5,083,513.06	5,658,749.18
บางรัก	1,416,847.33	1,817,303.05	2,511,760.83	2,681,771.45
มหาพฤฒาราม	1,742,731.55	1,945,373.34	2,071,053.39	2,124,301.29

ที่มา : งานรายได้เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร.

3.3.3 แหล่งงานและแรงงาน เนื่องจากเขตบางรักเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าซึ่งทำรายได้ในเรื่องภาษีตอบแทนให้แก่รัฐสูงสุดดังที่ได้กล่าวมาแล้ว เขตบางรักจึงเป็นแหล่งงานที่สำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร พื้นที่เขตบางรักเต็มไปด้วยอาคารร้านค้า สำนักงานธุรกิจ โรงแรม ธนาคาร ฯลฯ ซึ่งส่วนใหญ่มักจะเกาะอยู่ตามริมถนนสายใหญ่ เช่น ถนนเจริญกรุง ถนนสีลม ถนนสุรวงศ์ ถนนสี่พระยา ถนนมหาพฤฒาราม และถนนพระรามที่ 4 เพราะฉะนั้น เขตบางรักจึงมีอิทธิพลต่อเขตอื่น ๆ ในด้านการจ้างงาน และในการสำรวจแรงงานของกรมแรงงาน ได้พบว่าในปี 2521 (ตารางที่ 3.6) เขตบางรักมีผู้มีงานทำทั้งชายหญิงรวมกัน 85,392 คน เป็นชาย 53,362 คน และหญิง 32,030 คน แขวงสุรวงศ์เป็นแขวงที่มีผู้มีงานทำมากที่สุดคือ 27,607 คน หรือร้อยละ 32.33 ของผู้มีงานทำทั้งหมดในเขตบางรัก เนื่องจากแขวงสุรวงศ์มีกิจการธุรกิจขนาดใหญ่และเล็กเป็นจำนวนมาก ส่วนแขวงที่มีผู้มีงานทำน้อยที่สุดในเขตบางรักคือ แขวงมหาพฤฒาราม คือมีเพียง 4,741 คน หรือร้อยละ 5.55 ของผู้มีงานทำทั้งหมดในเขตบางรัก อันอาจเนื่องมาจากแขวงมหาพฤฒารามส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัย และมีธุรกิจน้อยกว่าแขวงอื่น ๆ

ตารางที่ 3.6 สถิติผู้มีงานทำในเขตบางรัก แยกตามรายแขวง

เขตปกครอง	จำนวนผู้มีงานทำ		
	รวมชาย, หญิง	ชาย	หญิง
สุรวงศ์	27,607	17,127	10,480
สีลม	27,075	14,716	12,359
บางรัก	13,254	9,906	3,348
สี่พระยา	12,715	8,598	4,117
มหาพฤฒาราม	4,741	3,015	1,726

ที่มา : อุตสาหกรรมและคนทำงานปี 2521 ฝ่ายสถิติแรงงาน กองวิชาการ และวางแผน กรมแรงงาน กระทรวงมหาดไทย.

3.4 การใช้ที่ดินไม่เต็มตามประสิทธิภาพ ที่ดินเป็นทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่จำกัด เมื่อจำนวนประชากรเพิ่มขึ้น ความต้องการใช้ที่ดินก็เพิ่มขึ้นด้วย และความต้องการใช้ที่ดินในเมืองจะมีมากกว่านอกเมือง เนื่องจากเมืองเป็นที่รวมของสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ตลอดจนบริการต่าง ๆ ที่พร้อมสรรพแล้ว

การใช้ที่ดินในอดีตจนกระทั่งปัจจุบันมักจะอยู่ในลักษณะผสม เนื่องจากมิได้มีการวางแผนการใช้ที่ดิน ส่วนใหญ่เป็นการขยายตัวโดยมีกลุ่มการค้ารองรับ ซึ่งมีข้อดีบางประการคือ ลดการเดินทางในเมือง และเป็นการใช้อาคารอย่างมีประสิทธิภาพ

เขตบางรักเป็นบริเวณพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองซึ่งมีราคาที่ดินสูง การใช้ที่ดินและอาคารจึงควรจะต้องพิจารณาให้ได้รับผลตอบแทนสูงสุดเท่าที่ควร โดยจะต้องใช้ประโยชน์จากที่ดินที่มีราคาสูงอย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด

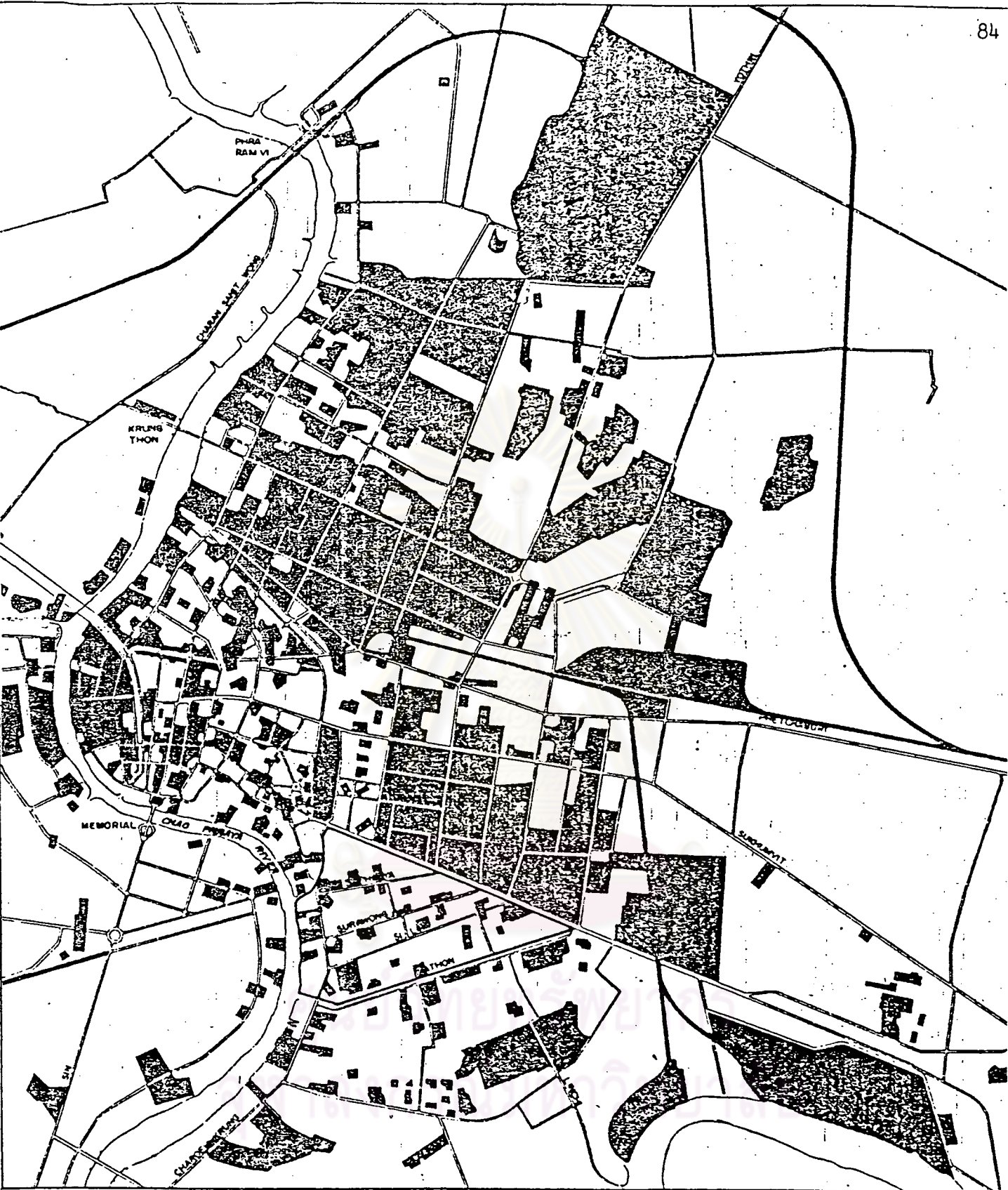
ปัจจุบันเขตบางรักมีการใช้ที่ดินในแบบผสมดังได้กล่าวมาแล้วในบทที่ 2 อาคารที่มีผลในทางเศรษฐกิจได้แก่อาคารร้านค้า สำนักงานธุรกิจ ธนาคาร ฯลฯ ส่วนใหญ่อยู่ตามแนวถนนสายหลัก บริเวณที่อยู่ลึกถัดเข้าไปมักจะเป็นที่อยู่อาศัยที่แออัด จากการจำแนกการใช้ที่ดินของเขตบางรักโดยงานวิจัย กองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานครพบว่า เขตบางรักที่ได้จัดไว้เป็นบริเวณพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองนั้น ยังคงมีพื้นที่เพื่อใช้เป็นบริเวณอยู่อาศัยถึงร้อยละ 40.8 ของพื้นที่เขต และมีบริเวณพาณิชยกรรมเพียงร้อยละ 18.41 ของพื้นที่เขต และร้อยละ 6.81 ของบริเวณอยู่อาศัยเป็นการใช้ที่ดินผสมระหว่างที่อยู่อาศัยและทำการค้า (ติกแถว)

ประสิทธิภาพของที่ดินในเขตบางรักพิจารณาได้จากขนาดของแปลงที่ดินและความหนาแน่นของอาคาร ราคาที่ดิน และอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

3.4.1 ขนาดของแปลงที่ดินและความหนาแน่นของอาคาร ขนาดของแปลงที่ดินมีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ ถ้าแปลงที่ดินมีขนาดเล็กเป็นจำนวนมาก ย่อมทำให้การพัฒนาขนาดใหญ่ทำได้ลำบากสำหรับผู้ลงทุน เนื่องจากการรวมพื้นที่แปลงเล็ก ๆ เป็นจำนวนมากเข้าด้วยกันเป็นปัญหาแม้จะไม่รุนแรง แต่ต้องใช้เวลา นาน นอกเสียจากจะใช้มาตรการทางกฎหมาย เช่น กฎหมายปฏิรูปที่ดิน (Land Reform or Land Re-adjustment Law)

สำหรับเขตบางรัก การถือครองที่ดินส่วนใหญ่เป็นของเอกชน ดังจะเห็นได้จากแผนที่ 3.2 แสดงการถือครองที่ดินที่เป็นของรัฐและองค์การของรัฐ ที่ดินของทางราชการหรือที่ดินที่กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือโฉนดที่เรียกว่า "ที่ราชพัสดุ" มีเพียงประมาณ 288 ไร่ ส่วนที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์หรือที่เรียกย่อ ๆ ว่า "ที่ทรัพย์สิน" มีเพียง 88 ไร่ เมื่อรวมที่ดินทั้งสองประเภทแล้วจะเป็นเพียงร้อยละ 10.86 ของพื้นที่เขตบางรักเท่านั้น ดังนั้นเอกชนจึงเป็นผู้ถือครองที่ดินส่วนใหญ่ ซึ่งเป็นการสะดวกที่จะส่งเสริมให้เอกชนลงทุนในพื้นที่เขตบางรักมากขึ้น แม้จะมีปัญหาอยู่บ้างเกี่ยวกับขนาดของแปลงที่ดิน เนื่องจากความนิยมในการปลูกตึกแถวขายเท่าที่ผ่านมามีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงเล็ก ๆ อันจะเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาบ้าง แต่ก็ไม่ใช่ปัญหารุนแรงนัก เนื่องจากการตกลงระหว่างเอกชนต่อเอกชนไม่มีระเบียบยุ่งยาก

จากข้อมูลทะเบียนราษฎร์ของกรุงเทพมหานคร ปรากฏว่าเขตบางรักมีอาคารเพิ่มมากขึ้นทุกปี โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วง 5 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2518 ถึงปี พ.ศ. 2523 เขตบางรักมีอาคารเพิ่มมากขึ้นถึง 1,328 หลัง โดยมีอาคารเพิ่มเฉลี่ยประมาณปีละ 266 หลัง พื้นที่เฉลี่ยของอาคารแต่ละหลังใน พ.ศ. 2518 มีประมาณ 62.53 ตารางวา ความหนาแน่นดังกล่าวเป็นความหนาแน่นที่รวมพื้นที่อื่น ๆ ที่มีใช้เป็นที่สำหรับอาคารโดยตรง (Gross density) เช่น พื้นที่ถนนคลองและพื้นที่อื่น ๆ ด้วย ซึ่งเมื่อหักพื้นที่ดังกล่าวออกแล้ว พื้นที่เฉลี่ยของอาคารแต่ละหลังจะมีเพียง 54.63 ตารางวาเท่านั้น (Net density)



แผนที่แสดงที่ดินของทางราชการ

แผนที่ 3.2

ถือครองโดย กระทรวง , ทบวง , กรมทหาร , สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

กรมการศาสนา , รัฐวิสาหกิจ และ กรุงเทพมหานคร

ที่มา: F.H. KOCKS K G and RHEIN-RUHR-ING.-GMBH. Consulting Engineers. Bangkok Study. Final Report Vol. III. (Bangkok: Office of Metropolitan Traffic Planning, 1975), p. Ap/B5, Fig. Ap/B10.

การสำรวจการใช้ที่ดินและอาคารในเขตบางรักปรากฏว่าส่วนใหญ่เป็นไปในทางราบ (Horizontal) มากกว่าทางสูง (Vertical) อาคารส่วนใหญ่จะเป็นประเภทตึกแถว 4 - 5 ชั้น มีความสูงประมาณ 18.00 - 20.00 เมตร มีอาคารสูงประมาณ 5 - 10 ชั้น หรือประมาณ 35.00 เมตร จำนวนไม่มากนัก เช่น อาคารโรงแรมต่าง ๆ อาคารสูงสุดคืออาคารสำนักงานใหญ่ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ซึ่งสูงถึง 32 ชั้น หรือประมาณ 100.00 เมตร

แขวงสลิมนเป็นบริเวณที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว (Single house) เป็นส่วนใหญ่ และเป็นบ้านเดี่ยวที่มีบริเวณที่ดินกว้างขวาง การที่พื้นที่ส่วนนี้มีอาคารเบาบางย่อมทำให้พื้นที่ในแขวงใกล้เคียงเพิ่มความหนาแน่นขึ้น ความหนาแน่นของอาคารในแนวราบย่อมทำให้พื้นที่สำหรับส่วนอื่น ๆ ลดลง โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับถนนหนทาง สนามเด็กเล่น และที่เว้นว่างเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ

3.4.2 ราคาที่ดิน ราคาที่ดินขึ้นกับองค์ประกอบต่าง ๆ เช่น ที่ตั้งใกล้ ใกล้ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ รวมทั้งโครงการของรัฐบาลในอนาคตด้วย อาร์ เอ็ม เฮิร์ด (R.M. Hurd) ⁽¹⁾ มีความเห็นว่าค่าของที่ดินหรือราคาที่ดินขึ้นอยู่กับที่ตั้งใกล้หรือไกลจากระบบสาธารณูปโภค ยิ่งอยู่ใกล้สาธารณูปโภคมากขึ้นเท่าใด ราคาที่ดินก็ยิ่งสูงมากขึ้นเพียงนั้น โรเบิร์ต เอ็ม เฮก (Robert M. Haig) ⁽²⁾ มีความเห็นในทำนองเดียวกันกับเฮิร์ด แต่เขกเน้นถึงระบบคมนาคมเป็นสำคัญ ซึ่งการคมนาคมก็เป็นส่วนหนึ่งของสาธารณูปโภคเช่นกัน



(1) R.M. Hurd, Principles of City Land Values, (New York : The Record and Guide, 1903), p. 12.

(2) Robert M. Haig, "Towards an Understanding of the Metropolis", Quart. J. Econ., 40 May 1926) : 421.

ในการใช้สอยที่ดิน ผู้ใช้หรือผู้ซื้อย่อมจะมีเหตุผลแตกต่างกันไป คือในแง่ของการอยู่อาศัย "ผู้ซื้อย่อมพอใจที่จะจ่ายเงินให้มากขึ้นสำหรับที่จะอยู่ใกล้ตลาด เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน ทั้งนี้เพราะการจ้างงานส่วนใหญ่อยู่ในใจกลางเมือง นอกจากนั้น การอยู่ใกล้ตลาดยังเป็นการลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปซื้อของ..."⁽¹⁾ ในทำนองเดียวกันอุตสาหกรรมในครัวเรือนและอุตสาหกรรมบริการก็ต้องการที่จะอยู่ภายในเมืองเพื่อลดต้นทุนในการผลิต รวมทั้งต้องการที่จะอยู่ใกล้ผู้บริโภคด้วย เนื่องจาก "ผลกำไรทางการค้าขึ้นอยู่กับความใกล้ใกล้กับตลาดด้วย พวกร้านค้าปลีก ธนาคาร บริษัทโฆษณา สำนักงานบริษัทต่าง ๆ และที่ทำการของรัฐบาลจะสามารถได้กำไรมากที่สุดถ้าอยู่ใกล้ศูนย์กลางที่มีประชาชนอยู่อย่างหนาแน่น..."⁽²⁾

การพิจารณาราคาที่ดินส่วนใหญ่จะพิจารณาจากราคาประเมินซึ่งเป็นราคาทางราชการกำหนดขึ้น เป็นราคาปานกลาง เพื่อให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือครอบครองอยู่ในที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชนในเขตกรุงเทพมหานคร เสียภาษีบำรุงท้องที่ ราคาประเมินส่วนใหญ่ได้จากราคาซื้อขายที่แจ้งต่อเจ้าพนักงานแล้วนำมาปรับหาค่าเฉลี่ย ราคาประเมินอาจจะต่ำกว่าราคาตลาดที่ซื้อขายกันจริง 2 - 3 เท่าตัวก็ได้

เขตบางรักเป็นเขตที่ดินมีราคาสูงรองจากเขตสัมพันธวงศ์ จากตารางกำหนดราคาปานกลางที่ดินตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2525 - 2528 (ตารางที่ 3.7) จะเห็นได้ว่าที่ดินริมถนนสายหลัก เช่น ริมถนนพระรามที่ 4 และถนนเจริญกรุงมีราคาประเมินสูงถึงไร่ละ 18,000,000.00 บาท ริมถนนสายรอง เช่น ถนนสีลม ถนนสุรวงศ์ ไร่ละ 20,000,000.00

(1) ประพันธ์ เศวตน์นันทน์, เศรษฐศาสตร์ภูมิภาควัด, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ดวงกมล, 2520), หน้า 59.

(2) เรื่องเดียวกัน, หน้า 61.



ภ.บ.ท. 1

ตารางที่ 3.7 ประกาศราคาปานกลางของที่ดิน ตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่

.....

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 18, 19 แห่งพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครขอประกาศให้ทราบทั่วกันว่า คณะกรรมการตีราคาปานกลาง ได้ตีราคาปานกลางของที่ดินเพื่อให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือครอบครองอยู่ในที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ ของเอกชน ในเขตกรุงเทพมหานครเสียภาษีบำรุงท้องที่ ในท้องที่แขวงต่าง ๆ รวม 5 แขวง เขตบางรัก ตามลำดับหน่วยปรากฏในบัญชีท้ายประกาศนี้ และให้ใช้เป็นราคาปานกลางตั้งแต่ ภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2525 - พ.ศ. 2528 เป็นต้นไป เป็นเวลาสี่ปี

ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร

ประกาศ ณ วันที่ 5 ตุลาคม 2524

พวงอ เต็ม มกุลบงกช
(เต็ม มกรานนท์)

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อาณาเขตท้องที่	ราคาปานกลาง ของที่ดินหน่วยนี้ ไร่ละ	อัตราภาษีไร่ละ		หมายเหตุ
		บาท	สต.	
<u>แขวงบางรัก</u>				
ที่ดินติดถนนเจริญกรุง ลึกจากแนวถนนเข้าไป ไม่เกิน 20 เมตร	18,000,000	17,900	-	
ที่ดินนอกจากที่ใดที่กำหนดไว้ในหน่วยที่ 1	10,000,000	9,900	-	

ใบต่อ ภ.บ.ท.1

เขตบางรัก แผนที่ 2

หน่วยที่	อาณาเขตท้องที่	ราคาปานกลาง ของที่ดินหน่วยนี้ ไร่ละ	อัตราภาษีไร่ละ		หมายเหตุ
			บาท	สต.	
<u>แขวงมหาพฤฒาราม</u>					
1	ที่ดินติดถนนเจริญกรุง ถนนพระรามที่ 4 ลึกจาก แนวถนนเข้าไปไม่เกิน 20 เมตร	18,000,000	17,900	-	
2	ที่ดินติดถนนมหาพฤฒาราม ถนนสีพระยา ลึกจาก แนวถนนเข้าไปไม่เกิน 20 เมตร	16,000,000	15,900	-	
3	ที่ดินติดตรอกคลองกรุง ถนนมหานคร ซอยวัดแก้วฟ้า ตรอกสองพระ ซอยจินตนาถวิล ลึกจากแนวถนน ตรอก ซอยเข้าไปไม่เกิน 20 เมตร	10,000,000	9,900		
4	ที่ดินนอกจากที่ใดที่กำหนดไว้ในหน่วยที่ 1 หน่วยที่ 2 และหน่วยที่ 3	8,000,000	7,900	-	
<u>แขวงสีพระยา</u>					
1	ที่ดินติดถนนเจริญกรุง ถนนพระรามที่ 4 ถนนสุรวงศ์ ลึกจากแนวถนนเข้าไปไม่เกิน 20 เมตร	18,000,000	17,900	-	
2	ที่ดินติดถนนสีพระยา ลึกจากแนวถนนเข้าไป ไม่เกิน 20 เมตร	16,000,000	15,900	-	
3	ที่ดินติดถนนนเรศ ถนนทวีปย์ ลึกจากแนวถนนเข้าไป ไม่เกิน 20 เมตร	14,000,000	13,900	-	
4	ที่ดินติดตรอกพุทธโอสถ ตรอกสะพานยาว ตรอก- เพชรพลอย ตรอกศาลเจ้าเจ็ด ลึกจากแนวตรอก เข้าไปไม่เกิน 20 เมตร	8,000,000	7,900	-	
5	ที่ดินนอกจากที่ใดที่กำหนดไว้ในหน่วยที่ 1 หน่วยที่ 2 หน่วยที่ 3 และหน่วยที่ 4	4,800,000	4,700	-	

หน่วยที่	อาณาเขตของที่	ราคาปานกลาง ของที่ดินหน่วยนี้ ไร่ละ	อัตราภาษีไร่ละ		หมายเหตุ
			บาท	สต.	
	<u>แขวงสีลม</u>				
1	ที่ดินติดถนนสีลม ลึกจากแนวถนนเข้าไปไม่เกิน 20 เมตร	20,000,000	19,900	-	
2	ที่ดินติดถนนเจริญกรุง ถนนพระรามที่ 4 ลึกจาก แนวถนนเข้าไปไม่เกิน 20 เมตร	18,000,000	17,900	-	
3	ที่ดินติดถนนสาทรเหนือ ลึกจากแนวถนนเข้าไป ไม่เกิน 20 เมตร	16,000,000	15,900	-	
4	ที่ดินติดถนนสุรศักดิ์ ถนนปั้น ลึกจากแนวถนนเข้าไป ไม่เกิน 20 เมตร	12,000,000	11,900	-	
5	ที่ดินนอกจากที่ได้กำหนดไว้ในหน่วยที่ 1 หน่วยที่ 2 หน่วยที่ 3 และหน่วยที่ 4	8,000,000	7,900	-	
	<u>แขวงสุริยวงศ์</u>				
1	ที่ดินติดถนนสีลม ลึกจากแนวถนนเข้าไปไม่เกิน 20 เมตร	20,000,000	19,900	-	
2	ที่ดินติดถนนเจริญกรุง ถนนสุริยวงศ์ ถนนพระราม- ที่ 4 ถนนพิชัยพงษ์ ถนนมเหล็ก ถนนเตโชลึกจาก แนวถนนเข้าไปไม่เกิน 20 เมตร	18,000,000	17,900	-	
3	ที่ดินนอกจากที่ได้กำหนดไว้ในหน่วยที่ 1 และ หน่วยที่ 2	10,000,000	9,900	-	

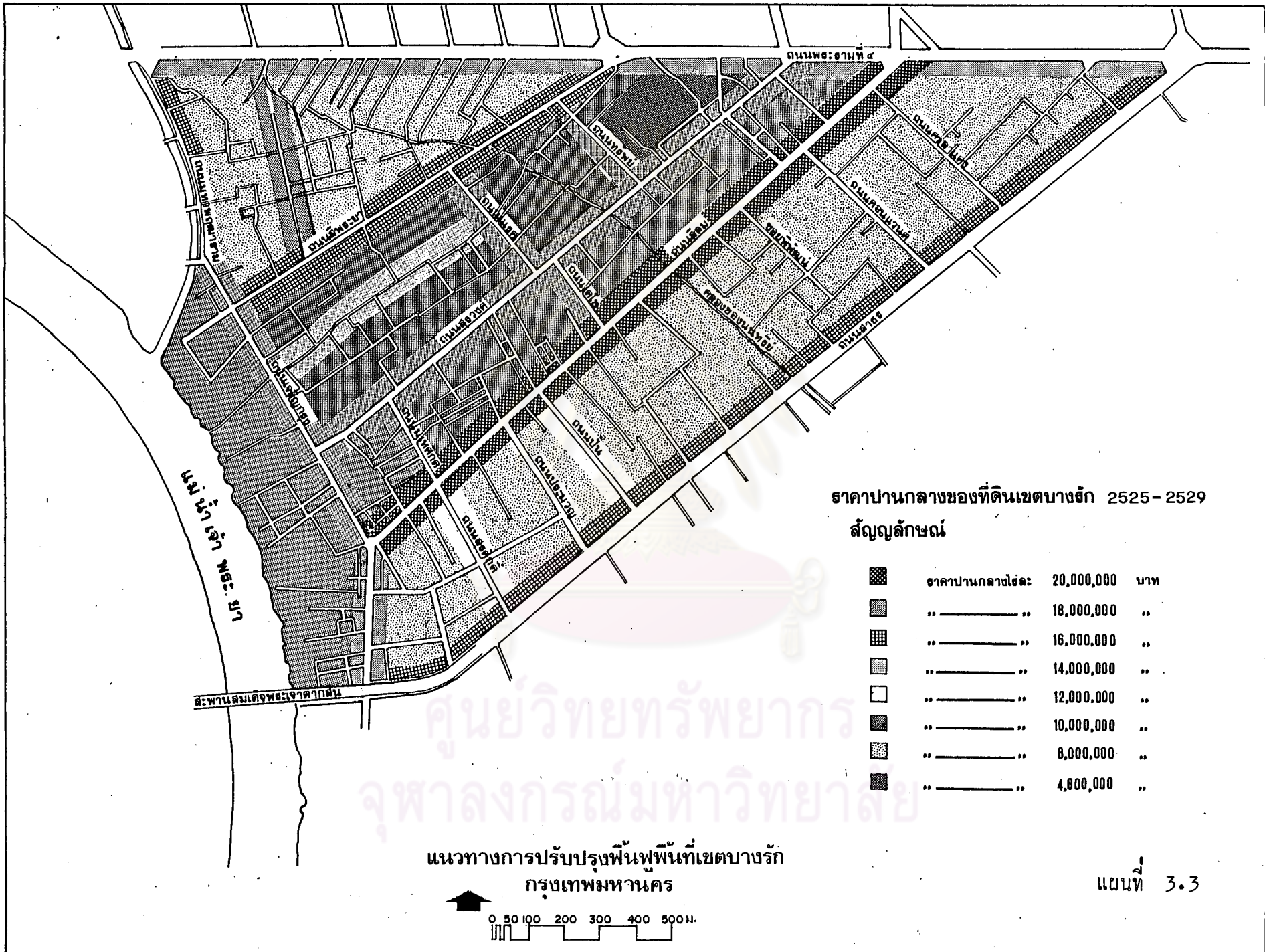
บาท ถนนสีพระยามีราคาไร่ละ 16,000,000.00 บาท ส่วนที่ดินที่อยู่ลึกเข้าไปจากถนนต่าง ๆ ดังกล่าวมีราคาลดหย่อนลงไปตามลำดับ (ดูแผนที่ 3.3)

การที่ราคาที่ดินตามแขวงต่าง ๆ ในเขตบางรักแตกต่างกันนั้น วิเคราะห์ได้ว่า เนื่องจากความแตกต่างในสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม และสาธารณูปโภค ซึ่งได้แก่ ถนนหนทาง การระบายน้ำ เป็นต้น แขวงสีลมและแขวงสุรวงศ์เป็นแขวงที่มีระบบสาธารณูปโภคครบถ้วนสมบูรณ์ เป็นบริเวณที่มีคนฐานะดีเข้าไปอยู่ซึ่งฐานะทางเศรษฐกิจและระดับความเป็นอยู่ของผู้ใช้ที่ดินมีผลต่อสภาพแวดล้อมที่ดีกว่า รวมทั้งการคมนาคมที่สะดวกเป็นส่วนประกอบที่ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นกว่าแขวงอื่น ๆ ที่มีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม ตลอดจนบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ด้อยกว่า อันได้แก่แขวงมหาพฤฒาราม แขวงสีพระยา และแขวงบางรัก เดิมเป็นบริเวณโกดังสินค้า โรงน้ำแข็ง มีคนงานกรรมกรใช้แรงงานมาก ถนนบางสายมีการจัดระบบจราจรให้รถวิ่งทางเดียว บรรดาร้านค้าที่อยู่ริมถนนไม่มีที่จอดรถ การแบ่งที่ดินเป็นแปลงเล็ก ๆ และสาธารณูปโภคที่ไม่เพียงพอ จึงทำให้ราคาที่ดินต่ำกว่าแขวงสีลมและแขวงสุรวงศ์ซึ่งอยู่ในเขตเดียวกัน

อย่างไรก็ตาม ราคาที่ดินในเขตบางรักมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้น เนื่องจากการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่น การปรับขยายถนนสาทรและสร้างสะพานสาทรข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา เชื่อมเขตบางรักกับเขตคลองสาน และการสร้างระบบขนส่งมวลชนและการตัดถนนเหนือใต้ เชื่อมระหว่างถนนอุรุพงษ์กับถนนสุรศักดิ์ ซึ่งได้ดำเนินการไปแล้ว เป็นตัวอย่างของการปรับปรุงเพื่อเปิดพื้นที่ให้มีการใช้ที่ดินให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

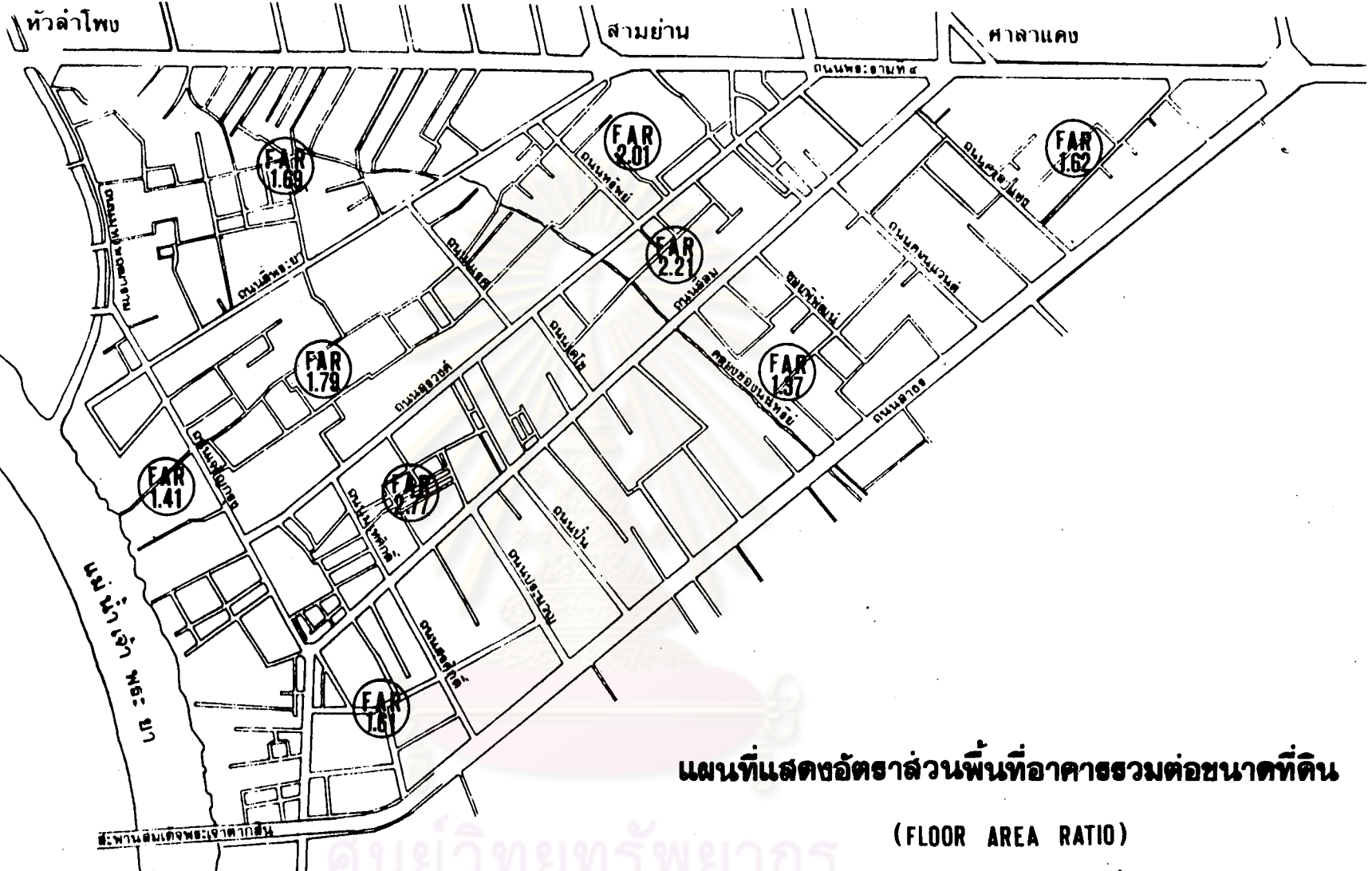
3.4.3 อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมและอัตราร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมที่ดิน ตามโครงการผังนครหลวง 2543 ⁽¹⁾ ซึ่งปรับปรุงจากพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 เพื่อ

(1) "ผังเมืองรวมพร้อมข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งได้ผ่านการพิจารณาเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมืองแล้ว", ข่าวสารสำนักผังเมือง, ฉบับที่ 34, เมษายน 2521, หน้า 104.



ใช้เป็นผังแม่บทในการพัฒนาเมืองในอนาคต ได้กำหนดการใช้ที่ดินแต่ละประเภทของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครไว้ ดังตารางที่ 3.8 ซึ่งจะเห็นได้ว่าได้กำหนดให้เขตพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวม หรือ FAR (Floor Area Ratio) สูงสุดถึง 6.5 และอัตราร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน หรือ GAC (Ground Area Coverage) เท่ากับ 95 จากการสำรวจของงานวิจัย กองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร เมื่อ พ.ศ. 2521 พบว่าค่า FAR เฉลี่ยของเขตบางรักเท่ากับ 1.61 และค่า GAC เฉลี่ยของทั้งเขตบางรักเท่ากับ 57.๖1 ซึ่งยังไม่เกินเกณฑ์ที่ผังเมืองรวมกำหนดไว้ (ดูแผนที่ 3.4) เพราะฉะนั้น จากข้อมูลดังกล่าวย่อมวิเคราะห์ได้ว่าปัจจุบันเขตบางรักมีการพัฒนาในแนวราบมากกว่าแนวตั้ง และการใช้ที่ดินยังเป็นไปไม่เต็มตามประสิทธิภาพที่กำหนดไว้ การปรับปรุงให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้นย่อมมีโอกาสทำได้อย่างมาก

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณารายละเอียดการใช้ที่ดินแยกตามรายแขวงแล้ว (ดูตารางที่ 3.9 - 3.13) พบว่าการใช้ที่ดินบางประเภทโดยเฉพาะเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ในบางแขวงมีค่า GAC สูงกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ แต่ค่า FAR ของทุกแขวงยังคงต่ำกว่าเกณฑ์ของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2543 เช่น แขวงบางรัก และแขวงมหาพฤฒาราม ค่า GAC ของเขตอยู่อาศัยมีถึงร้อยละ 82.5 และ 79.89 ตามลำดับ ซึ่งตามเกณฑ์ที่ผังเมืองรวมกำหนดไว้สำหรับเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก มีอัตราเพียงร้อยละ 75 เท่านั้น การที่ค่า GAC สูงกว่าเกณฑ์ที่กำหนด และจากสภาพความหนาแน่นที่สำรวจพบว่าส่วนใหญ่เป็นไปในทางราบนั้นย่อมทำให้เกิดปัญหาทางผังเมือง เช่น ขาดที่เว้นว่างเพื่อการถ่ายเทอากาศ และเพื่อใช้เป็นที่สาธารณะ หรือเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ แต่เมื่อผังเมืองรวมได้กำหนดค่าอัตราส่วนอาคารรวม หรือ FAR ไว้สูงถึง 6.5 การใช้ที่ดินและอาคารย่อมทำขึ้นได้สูงตามแนวตั้ง ซึ่งจะมีผลทำให้ค่าของ GAC หรืออัตราร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดินลดลง และเป็นการใช้ประโยชน์จากที่ดินเพิ่มขึ้น อันเป็นผลที่แสดงถึงประสิทธิภาพของการใช้ที่ดินด้วย

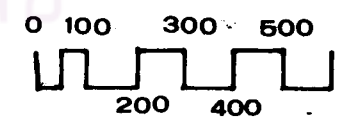


แผนที่แสดงอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อขนาดที่ดิน

(FLOOR AREA RATIO)

(ของเขตบางรักแยกสายแขวง)

แนวทางการปรับปรุงพื้นที่พื้นที่เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร



ตารางที่ 3.8 ตารางข้อกำหนดการใช้ที่ดินแต่ละประเภทของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

	ประเภทการใช้ที่ดิน	อัตราร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมที่ดิน	ตัวอาคารถอยร่นห่างจากเขตถนนเพื่อให้เป็นที่ว่างมีระยะไม่น้อยกว่า (เมตร) ยกเว้นรั้วหรือกำแพงสูงไม่เกิน 3.00 ม.	อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต้องไม่เกิน	ความสูงของอาคารนับจากพื้นถนนต้องไม่เกิน		ที่ดินแต่ละแปลงให้มีขนาดไม่ต่ำกว่า (ตารางเมตร)
					ชั้น	เมตร	
ย.1	เขตที่อยู่อาศัยเบาบางพิเศษ	30	6.00	0.8	3	12.00	400
ย.2	เขตที่อยู่อาศัยเบาบาง	40	4.00	1.0	-	-	240
ย.3	เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่น	70	2.00	2.0	-	-	60
ย.4	เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	75	2.00	4.0	-	-	50
พ.1	เขตพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง	95	-	6.5	-	-	50
พ.2	เขตพาณิชยกรรม	80	2.50	5.0	4	16.00	50
อ.	เขตอุตสาหกรรม	40	6.00	0.8	-	-	1,600
อ.1	เขตคลังสินค้า	65	6.00	1.5	-	-	1,600
สภ.	เขตสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	40	4.00	1.5	-	-	1,600
สภ.	เขตสวนสาธารณะและสนามกีฬา	30	4.00	0.8	2	8.00	1,600
สร.	เขตสถาบันราชการ	40	4.00	1.5	-	-	1,600
ศษ.	เขตสถาบันการศึกษา	40	4.00	1.5	-	-	1,600
ศน.	เขตสถาบันการศาสนา	40	4.00	0.8	-	-	1,600
ขบ.1	เขตชุมชน	20	6.00	0.4	2	8.00	1,600
ขบ.2	เขตหมู่บ้านชานเมือง	40	6.00	0.8	2	8.00	240
สป.2	เขตสงวนและรักษาเพื่อประวัติศาสตร์ชั้นนอก	-	-	-	4	18.00	-

ที่มา : "ผังเมืองรวมพร้อมข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งได้ผ่านการพิจารณาเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมืองแล้ว",

ข่าวสารสำนักผังเมือง, ฉบับที่ 34, เมษายน 2521, หน้า 104.

ตารางที่ 3.9 ตารางการใช้ที่ดินของแขวงบงรัก

ประเภทการใช้	ความสูงอาคาร					ลักษณะอาคาร					สภาพอาคาร			ที่ว่าง		พื้นที่ถูกปกคลุม		ขนาดที่ดิน		พื้นที่อาคารรวม	อัตราส่วนอาคาร
	1	2	3	4	>4	ต.ส.ล.	ไม้	ตึกไม้	เหล็ก	ใหม่	ปานกลาง	เก่า	ตร.ม	%	ตร.ม	% BC	ตร.ม	%	ตร.ม	FAR	
อาคารพักอาศัย	28	193	22	17	-	241	19	-	-	4	63	193	2,111.0	17.5	9,955.25	82.5	12,066.25	6.55	21,281.75	1.76	
อาคารพาณิชย์	15	204	170	72	2	455	7	1	-	8	212	243	18,210.0	31.41	39,773.25	68.59	57,983.25	0.31	169,905.75	2.93	
อาคารอุตสาหกรรม	12	42	15	22	1	75	9	7	1	1	43	48	24,841.0	33.02	50,377.0	66.97	75,218.0	40.83	79,563.5	1.06	
สถาบัน สถานข้าราชการ วัด โรงเรียน โรงพยาบาล	1	10	3	1	-	13	2	-	-	-	8	7	48,547.0	56.48	37,407.0	43.52	85,954.0	46.66	8,970.0	1.04	
อาคารไม่ระบุการใช้สอย สาธารณูปโภค กม.	6	61	17	7	1	91	1	-	-	16	30	46	6,348.5	41.02	9,127.0	58.98	15,475.5	8.4	13,958.0	0.9	
รวม	62	510	226	119	5	857	38	8	1	29	356	537	162,538		146,639.5		184,216.0	100	373,679.0		

หมายเหตุ

ที่ว่าง : - หมายความว่า ที่ว่างระหว่างอาคาร

พื้นที่ถูกปกคลุม หมายความว่า พื้นที่ส่วนที่ถูกรวมอยู่ตามเทศบัญญัติ (Building Coverage = BC)

ขนาดที่ดิน หมายความว่า จำนวนเนื้อที่อาคารปกคลุมรวมกับที่ว่างระหว่างอาคาร

พื้นที่อาคารรวม หมายความว่า พื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกัน (Floor Area Ratio = FAR)

อัตราส่วนอาคาร หมายความว่า พื้นที่อาคารรวมต่อขนาดที่ดิน

ตารางที่ 3.10 ตารางการใช้ที่ดินแขวงสลิสม

ประเภทการใช้	ความสูงอาคาร					ลักษณะอาคาร				สภาพอาคาร			ที่ว่าง		พื้นที่ถูกปกคลุม		ขนาดที่ดิน		พื้นที่อาคารรวม	อัตราส่วนอาคาร	
	1	2	3	4	>4	ค.ส.ล.	ไม้	ตึกไม้	เหล็ก	ใหม่	ปานกลาง	เก่า	ตร.ม	%	ตร.ม	% BC	ตร.ม	%	ตร.ม	FAR	
อาคารพักอาศัย	51	1359	306	70	15	1174	588	39	-	126	1205	470	219,129.0	58.81	153,470.0	41.19	372,599.0	50.44	360,656.0	0.97	
อาคารพาณิชย์	25	393	195	99	56	657	92	19	-	30	556	182	85,841.0	48.79	90,085.0	51.21	175,926.0	23.82	590,144.0	3.35	
อาคารอุตสาหกรรม	14	66	30	4	-	88	22	4	-	2	49	63	16,687.0	55.61	13,319.0	44.39	30,006.0	4.06	23,025.0	0.77	
สถาบัน สถานที่ราชการ วัด โรงเรียน โรงพยาบาล	6	30	6	2	3	39	6	2	-	7	35	5	105,181.0	66.14	53,839.0	33.86	159,020.0	21.53	126,247.0	0.79	
อาคารไม่ระบุการใช้สอย	-	1	-	2	-	3	-	-	-	-	2	1	968.0	87.05	144.0	12.95	1,112.0	0.15	480.0	0.43	
ถนน, คลอง													12,710.0								
ที่ยังไม่ปลูกสร้าง													3,500.0								
รวม	96	1849	537	177	74	1961	708	64	-	165	1847	721	444,013	56.67	310,857.0		738,663.0	100	1,100,552.0		

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3.11: ตารางการใช้ที่ดินแขวงสุวรรณคี

ประเภทการใช้	ความสูงอาคาร					ลักษณะอาคาร				สภาพอาคาร			ที่ว่าง		พื้นที่ถูกปกคลุม		ขนาดที่ดิน		พื้นที่อาคารรวม	อัตราส่วนอาคาร
	1	2	3	4	>4	ค.ส.ล.	ไม้	ตึกไม้	เหล็ก	ใหม่	ปานกลาง	เก่า	ตร.ม	% BC	ตร.ม	%	ตร.ม	%	ตร.ม.	FAR
อาคารพักอาศัย	5	294	264	191	21	638	127	10	-	82	325	368	70,769.0	54.89	46,806.0	36.31	227,157.0	41.68	128,918.0	1.10
อาคารพาณิชย์	13	125	400	458	178	1161	5	8	-	89	644	441	66,865.0	40.9	96,611.0	59.09	163,476.0	57.95	466,540.0	2.85
อาคารอุตสาหกรรม	1	13	26	11	4	54	1	-	-	2	30	23	9,421.0	46.52	10,831.0	53.48	20,252.0	7.18	27,931.0	1.38
สถาบัน สถานที่ยุทธศาสตร์ วัด	15	18	14	3	7	41	16	-	-	1	29	27	38,133.0	67.48	18,377.0	32.52	56,510.0	20.03	53,650.0	0.95
โรงเรียน โรงพยาบาล																				
อาคารไม่ระบุการใช้สอย	-	-	3	123	4	130	-	-	-	126	-	4	1,064	14.29	6,384.0	85.71	7,448	2.64	25,584.0	3.43
ถนน													60,388.0							
คลอง													1,000.0							
ยังไม่พัฒนา													21,792							
รวม	34	450	707	786	214	2024	149	18	-	300	1028	863	269,432		179,009.0		282,081	100	702,623.0	

ตารางที่ 3.12 ตารางการใช้ที่ดินแขวงสีพระยา

ประเภทการใช้	ความสูงอาคาร					ลักษณะอาคาร				สภาพอาคาร			ที่ว่าง		พื้นที่ถูกปกคลุม		ขนาดที่ดิน		พื้นที่อาคารรวม	อัตราส่วนอาคาร	
	1	2	3	4	>4	ค.ส.ต.	ไม้	ตึกไม้	เหล็ก	ใหม่	ปานกลาง	เก่า	ตร.ม	%	ตร.ม	% BC	ตร.ม	%	ตร.ม	FAR	
อาคารพักอาศัย	103	1852	967	258	20	2,386	761	53	-	262	2,117	821	105,912.0	27.10	286,154.0	72.99	392,066.0	67.89	461,787.0	1.18	
						74.56	23.78	1.66													
อาคารพาณิชย์	31	518	448	271	39	1,261	38	7	1	88	899	320	25,604.0	21.11	95,631.0	78.88	121,235.0	20.99	314,632.0	2.59	
						96.48	2.91	.54	.08												
อาคารอุตสาหกรรม	19	74	78	32	2	177	28	-	-	14	116	75	7,776.0	25.56	27,375.0	89.98	35,151.0	6.09	51,876.0	1.7	
						86.34	13.66														
สถาบัน สถานข้าราชการ วัด โรงเรียน โรงพยาบาล	124	49	9	2	1	130	53	2	-	3	117	65	89,340.0	92.77	6,958.0	7.23	96,298.0	16.67	98,599.0	1.02	
						70.27	28.65	1.08													
อาคารไม่ระบุการใช้สอย ที่ไม่พัฒนา ถนน คลอง	-	4	31	26	1	61	1	-	-	25	34	3	150.0	5.08	2,800.0	94.92	2,950	0.51	10,048.0	3.41	
													18,867.0								
													29,568.0								
													1,680.0								
รวม	277	2497	1533	589	63	4,015	881	62	1	392	3,283	1284	298,897.2		418,918.0		577,654.2	100	936,942.0		

ตารางที่ 3.13 ตารางการใช้ที่ดินแขวงมหาพยุหราชราม

ประเภทการใช้	ความสูงอาคาร					ลักษณะอาคาร				สภาพอาคาร			ที่ว่าง		พื้นที่ถูกปกคลุม		ขนาดที่ดิน		พื้นที่อาคาร	อัตราส่วน	
	1	2	3	4	>4	ค.ส.ล.	ไม้	ตึกไม้	เหล็ก	ใหม่	ปานกลาง	เก่า	ตร.ม	%	ตร.ม	% BC	ตร.ม	%	ตร.ม	FAR	
อาคารพักอาศัย	106	1587	724	78	1	2073	376	47	-	129	1382	985	30,264	20.11	119,839.0	79.89	150,003.0	59.96	283,808	1.89	
อาคารพาณิชย์	17	369	283	104	13	738	41	7	-	18	468	300	11,336.0	19.21	47,669.0	80.79	59,005.0	23.59	121,082	2.05	
อาคารอุตสาหกรรม	8	152	98	13	-	235	35	1	-	4	186	81	3,756.0	17.48	17,734.0	82.52	21,490.0	8.59	40,794.0	1.9	
สถาบัน สถานข้าราชการ วิทยาลัย โรงเรียน โรงพยาบาล	13	6	2	3	1	21	2	2	-	-	19	6	9,511.0	53.22	8,359.0	46.78	17,870.0	7.14	12,181.0	0.68	
อาคารไม่ระบุการใช้สอย ถนน, ขอบ ที่ยังไม่ปลูกสร้าง	-	4	24	5	1	33	1	-	-	19	12	3	76.0	4.22	1,725.0	95.78	1,802.0	0.72	5,258.0	2.92	
													10,270.0								
													6,220.0								
รวม	144	2118	1131	203	16	3100	455	57	-	170	2067	1375	87,823.0		195,327.0		250,170.0	100	463,123.0		

3.5 ความพร้อมของเขตบางรัก เป็นองค์ประกอบอีกประการหนึ่งของศักยภาพในการปรับปรุงฟื้นฟูความพร้อมดังกล่าว เช่น ที่ดินในพื้นที่ของเขตบางรักส่วนใหญ่เป็นที่ดินของเอกชนที่เป็นแปลงขนาดใหญ่ ซึ่งพร้อมที่จะเอื้ออำนวยให้การพัฒนาดำเนินไปได้ดีและสะดวก ในด้านของที่ตั้ง หรือทำเลเขตบางรักตั้งอยู่ใกล้การทำเรือแห่งประเทศไทย รวมทั้งอยู่ติดแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งมีทิวทัศน์ที่สวยงามทางธรรมชาติ จึงเป็นข้อได้เปรียบในด้านที่ตั้ง

ความพร้อมที่จะทำให้มีการปรับปรุงที่สำคัญ คือความพร้อมในทางเศรษฐกิจ เขตบางรักเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้า (C.B.D.) ของกรุงเทพฯ เป็นเขตเศรษฐกิจที่ทำเงินภาษีสูงสุดให้กับประเทศ การปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่เขตบางรักย่อมจะทำให้รายได้ของรัฐและเอกชนเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลตอบแทนที่คุ้มค่า

นอกจากนี้ เขตบางรักยังเป็นเขตที่มีโครงการของรัฐเข้ามาเสริมความพร้อมอีก เช่น โครงการขนส่งมวลชนระบบราง ซึ่งเป็นความสะดวกทางด้านการคมนาคมย่อมจะทำให้เขตบางรักมีความพร้อมยิ่งขึ้นด้วย

3.6 การจัดลำดับความสำคัญเพื่อดำเนินการปรับปรุง เนื่องจากพื้นที่ศึกษาเพื่อปรับปรุงมีขนาดถึง 5.53 ตารางกิโลเมตร ประกอบกับความรุนแรงของปัญหาที่เกิดขึ้นไม่เท่ากัน ฉะนั้น พื้นที่ส่วนใดที่มีปัญหามากที่สุดก็ควรจะดำเนินการก่อน ดังนั้น การจัดลำดับความสำคัญในการปรับปรุงก่อน-หลัง ได้พิจารณาจัดลำดับความสำคัญด้วยวิธีดำเนินการดังนี้.-

(1) การตรวจสอบด้วยการสังเกตทั่ว ๆ ไป (Observation) เป็นการตรวจสอบสภาพทั่วไปเกี่ยวกับผังบริเวณ, การดูแลรักษาความสะอาด รวมทั้งการปล่อยมลพิษให้อาคารสกปรกรุงรัง โดยการตรวจสอบเป็นแขนง ๆ เพื่อเปรียบเทียบว่าแขนงใดบ้างที่มีสภาพทรุดโทรม, ขาดการดูแลเอาใจใส่มากที่สุด โดยมีการวางเกณฑ์ (Criteria) ไว้ล่วงหน้าก่อนการสังเกต

(2) การสำรวจรายละเอียด (Survey) เพื่อให้ทราบถึงปัญหาให้ชัดเจนขึ้นโดยเฉพาะในด้านการใช้ที่ดิน, พื้นที่อาคาร, ที่เว้นว่าง, ความสูง ได้ใช้แผนที่อาคารของกรมสำรวจมาตราส่วน 1:1000 เป็นแผนที่เดินสำรวจรายละเอียดอาคารทุกหลัง และข้อมูลการสำรวจนี้ได้วัดเอาจากแผนที่อาคารนี้ เช่น พื้นที่ชั้นล่างของอาคาร ขนาดที่ดิน ขนาดถนน เป็นต้น ในการเดินสำรวจได้แบ่งพื้นที่แขวงออกเป็นบล็อกเล็ก ๆ เพื่อความสะดวกในการสำรวจแต่ละวัน เมื่อสำรวจครบทั้งแขวงแล้ว จึงนำมารวมกัน โดยถือเป็นข้อมูลในแต่ละแขวง และพิจารณาร่วมกับเกณฑ์ที่กำหนดไว้

(3) การสัมภาษณ์โดยใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) เนื่องจากการสำรวจส่วนใหญ่เป็นการสำรวจข้อมูลทางกายภาพเท่านั้น เพราะฉะนั้นเพื่อให้ได้ข้อมูลทางสังคมและทัศนคติเพิ่มเติมจึงได้ใช้วิธีการออกแบบสอบถามตามครัวเรือนโดยนำเอาวิธีทางสถิติมาใช้ในการสัมภาษณ์ โดยอาศัยบล็อกซึ่งได้แบ่งไว้แล้วจากการสำรวจ โดยเลือกบล็อกต่าง ๆ เป็นตัวแทนของกลุ่มโดยให้แต่ละกลุ่มมีอยู่ห่าง ๆ กัน และหลังจากแบ่งกลุ่มแล้วจึงค่อยเลือกตัวแทนครัวเรือนโดยวิธี Systematic Random Sampling อีกครั้งหนึ่ง โดยเลือกตัวอย่างร้อยละ 5 จากกลุ่มตัวแทนซึ่งได้คัดเลือกไว้แล้วในตอนต้น ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์นับว่าเป็นข้อมูลอันเป็นประโยชน์ต่อการจัดลำดับความสำคัญได้ชัดเจนขึ้น ซึ่งเป็นการตรวจสอบข้อมูลที่ได้จากการสังเกต และการสำรวจอีกครั้งหนึ่ง

จากการสำรวจข้อมูลและปัญหาต่าง ๆ ได้พบว่า ความรุนแรงของปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในเขตบางรักในด้านต่าง ๆ มีไม่เท่ากัน ซึ่งในทางปฏิบัติไม่จำเป็นที่จะต้องดำเนินการปรับปรุงพร้อมกันทั้งเขต (5 แขวง) เพราะฉะนั้น การวิเคราะห์ปัญหาสภาพของปัญหาในแต่ละหัวข้อซึ่งประกอบด้วยปัญหาทางกายภาพ, สาธารณูปโภค, สาธารณูปการ, สิ่งแวดล้อม ตลอดจนปัญหาทางผังเมือง ย่อมจะช่วยให้พิจารณาได้ว่า เขตบางรักมีปัญหาด้านใด และมีความรุนแรงที่ควรจะต้องทำการปรับปรุงเพียงใดเพื่อจัดลำดับความสำคัญ

ในการวิเคราะห์ความรุนแรงของปัญหาได้ถือเกณฑ์คะแนน เพื่อเปรียบเทียบดังนี้.-

ความรุนแรงของปัญหามีมากต้องรีบทำการปรับปรุงอย่างเร่งด่วน ให้ค่าเท่ากับ 3

ความรุนแรงของปัญหามีบ้างซึ่งต้องทำการวางแผนปรับปรุง ให้ค่าเท่ากับ 2

ความรุนแรงของปัญหามีน้อยหรือยัง ไม่ต้องทำการปรับปรุงอย่างเร่งด่วนให้ค่าเท่ากับ 1

จากข้อมูลที่ได้จากการสำรวจการใช้ที่ดินและอาคาร รวมทั้งคำตอบที่ได้รับจากแบบสอบถามทัศนคติของประชาชนในเขตบางรักเกี่ยวกับที่ดินและอาคาร (ดูภาคผนวก ก) ได้นำมาให้คะแนนตามเกณฑ์เปรียบเทียบความรุนแรงของปัญหา และสรุปผลการประเมินสภาพทางกายภาพ สาธารณูปโภค และสภาพแวดล้อม (ดูตารางที่ 3.14) เพื่อวิเคราะห์สภาพต่าง ๆ เพื่อจัดลำดับความสำคัญในการปรับปรุงดังนี้.-

3.6.1 ด้านกายภาพ เป็นปัญหาจากที่ดินและอาคารซึ่งเห็นได้ชัดเจน ได้แก่

(1) ที่ว่างระหว่างอาคาร เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นจากที่ดินในเมืองมีราคาแพงและหายาก เพราะฉะนั้นอาคารบ้านเรือนที่ปลูกสร้างขึ้นจึงแออัดยัดเยียด เป็นเหตุให้ที่ว่างระหว่างอาคารลดน้อยลงจนกลายเป็นปัญหาทางด้านความปลอดภัย และสุขวิทยาอนามัยของประชาชนอันเนื่องมาจากขาดการระบายอากาศที่เหมาะสม ทำให้อากาศไม่บริสุทธิ์ สภาพเช่นนี้ย่อมจะทำให้เกิดสภาพความเสื่อมโทรมตามมา ในการให้คะแนนสำหรับที่ว่างได้ถือเกณฑ์ซึ่งได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวมกรุงเทพฯ เป็นเกณฑ์การตัดสินดังนี้.-

การใช้ที่ดินและอาคารซึ่งมีที่ว่างสูงกว่าเกณฑ์ที่กำหนดถือว่าไม่มีปัญหา ให้ค่าเท่ากับ 1

การใช้ที่ดินและอาคารซึ่งมีที่ว่าง เท่าเกณฑ์ที่กำหนด ถือว่ามีปัญหาบ้างแต่ไม่รุนแรง ทั้งนี้เนื่องจากเกณฑ์ที่กำหนดเป็นเกณฑ์ขั้นต่ำ ให้ค่าเท่ากับ 2

ตารางที่ 3.14 การประเมินสภาพทางกายภาพ สาธารณูปโภค และสภาพแวดล้อมเพื่อจัด
ลำดับ, ของความริบด่วนเพื่อการปรับปรุง

สภาพปัญหา	ชนิดของปัญหา	เขตบางรัก				
		แขวงมหา- พศดาราม	แขวง สี่พระยา	แขวง สุรวงศ์	แขวง สีลม	แขวง บางรัก
ด้านกายภาพ	ที่ว่างระหว่างอาคาร	1.75	1.25	1	1	1.75
	การดูแลรักษาพื้นที่	2.38	2.12	1.8	1.37	2.37
	วัสดุก่อสร้าง	1.21	1.35	1.24	1.36	1.17
	สภาพอาคาร	2.33	2.18	2.25	2.21	2.55
	ความสูงอาคาร	1.98	1.98	1.92	1.96	1.99
	การบูรณะซ่อมแซม	2.37	2.37	1.75	1.37	2.38
ด้านสาธารณ- ูปโภค	ถนน, ตรอก, ขอย	1.32	1.47	1.5	1.27	1.6
	ทางเท้า	1.98	1.88	1.96	1.86	2.14
	ไฟส่องสว่าง	2.06	1.53	1.88	1.93	2.1
	น้ำประปา	1.51	1.63	1.42	1.57	1.45
	โทรศัพท์	1.55	1.53	1.44	1.33	1.63
	การจราจร	1.71	1.63	1.85	1.98	2.1
	ที่จอดรถ	2.9	2.08	1.96	1.8	1.8
สภาวะ แวดล้อม	การเก็บขยะ	1.65	2.1	1.86	1.9	1.94
	การระบายน้ำ	1.47	2.18	1.96	1.97	1.86
	น้ำเน่า	1.71	1.67	1.85	1.98	2.1
	ความปลอดภัย	2.02	1.18	1.87	1.9	2.15
	ฝุ่นละออง	2.29	2.08	1.96	1.8	1.7
	ควัน, ไอเสีย	1.69	1.9	1.88	1.87	1.93
	เสียงรบกวน	2.04	2.25	1.92	1.9	2.12
	รวม	37.92	36.36	35.27	34.33	38.83
	ค่าเฉลี่ย	1.89	1.82	1.76	1.72	1.94

ตัวอย่าง การคำนวณเพื่อหาค่าการประเมินสภาพทางกายภาพสาธารณูปโภค และสภาพแวดล้อม เพื่อจัดลำดับของความริบด่วนเพื่อการปรับปรุง

ถนน แขวงมหาพฤฒารามมีถนนกว้าง \leq 7.00 เมตร ร้อยละ 32.3

และถนนที่มีความกว้าง $>$ 7.00 เมตร ร้อยละ 67.7

ถ้าให้ค่าถนนที่มีความกว้าง \leq 7.00 เมตร เท่ากับ 2

จะคำนวณค่าประเมินได้ $= 32.3 \times 2$

$$= 64.6$$

ในทำนองเดียวกันถ้าให้ค่าถนนที่มีความกว้าง $>$ 7.00 เมตร = 1

จะคำนวณค่าประเมินได้ $= 67.7 \times 1$

$$= 67.7$$

รวมค่าการประเมินถนน $= 64.6 + 67.7$

$$= 132.3 \text{ หรือมีค่าเท่ากับ } \frac{132.3}{100} \text{ เท่ากับ } 1.32$$

โดยวิธีเดียวกันก็จะได้ค่าการประเมินสำหรับถนนในแขวง สีพระยา, สุรวงศ์, สีลม, บางรัก เท่ากับ 1.47, 1.5, 1.27 และ 1.6 ตามลำดับ

สภาพอาคาร แขวงมหาพฤฒารามมีอาคารสภาพใหม่ร้อยละ 4.71 ให้ค่าเท่ากับ 1

อาคารสภาพปานกลางร้อยละ 57.22 ให้ค่าเท่ากับ 2

อาคารสภาพเก่าร้อยละ 38.07 ให้ค่าเท่ากับ 3

การคำนวณค่าประเมินจะเท่ากับ $(4.71 \times 1) + (57.22 \times 2) + (38.07 \times 3)$

$$= 233.36 \text{ หรือมีค่าเท่ากับ } \frac{2.333.36}{100} \text{ เท่ากับ } 2.33$$

จากตัวอย่างการคำนวณจะทำให้ได้ค่าประเมินตามหัวข้อต่าง ๆ ตารางที่ 3.14 และเมื่อนำค่าการประเมินทั้งสิ้นรวมกันแล้วหาค่าเฉลี่ย บ่อยจะได้ค่าที่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อจัดลำดับความสำคัญก่อนหลังได้

การใช้ที่ดินและอาคารที่มีที่ว่างน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดถือว่ามียุทธศาสตร์มาก เพราะจะทำให้ขาดลมและแสงแดด และเป็นภัยต่อสุขภาพ ให้ค่าเท่ากับ 3

จากการวิเคราะห์ตัวเลขที่ได้จากข้อมูลการสำรวจการใช้ที่ดินและอาคารของงานวิจัย กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร เกี่ยวกับที่ว่างระหว่างอาคารแยกเป็นรายแขวง ปรากฏว่า ค่าที่คำนวณได้อยู่ระหว่าง 1.75 และ 1.0 แขวงที่มีปัญหาและความรุนแรงที่สุด ได้แก่ แขวงบางรัก และแขวงมหาพฤฒาราม

จากการวิเคราะห์ตัวเลข แขวงทั้งสองจึงควรได้รับการปรับปรุงก่อนแขวงอื่น

(2) การดูแลรักษาพื้นที่ บริเวณที่เริ่มมีสภาพเสื่อมโทรมมักจะขาดการดูแลเอาใจใส่ให้มีสภาพเรียบร้อย เช่น มีกองขยะ มีความรกรุงรัง การวัดค่าในเรื่องการดูแล แม้จะไม่มีข้อกำหนดทางกฎหมาย แต่สามารถประเมินผลได้จากการตรวจดูเป็นรายบล็อก (Block) และในการให้คะแนนได้ยึดถือ เกณฑ์ดังนี้.-

ได้รับการดูแลเอาใจใส่ดีให้เกิดความสะอาดเรียบร้อย	ให้ค่าเท่ากับ 1
ไม่ได้รับการดูแลเท่าที่ควร	ให้ค่าเท่ากับ 2
ขาดการดูแลเอาใจใส่ ปล่อยให้สกปรกรุงรัง	ให้ค่าเท่ากับ 3

จากการตรวจสอบสภาพของพื้นที่เขตบางรักเกี่ยวกับการดูแลรักษาพื้นที่และการประเมินค่าตามเกณฑ์คะแนนที่กำหนดข้างต้น ปรากฏว่าแขวงมหาพฤฒารามมีค่าเท่ากับ 2.38 บางรักมีค่าเท่ากับ 2.37 และสี่พระยามีค่า 2.12 ซึ่งย่อมแสดงให้เห็นถึงความรุนแรงของปัญหาที่แขวงทั้งสองสมควรได้รับการปรับปรุง โดยเฉพาะอย่างยิ่งแขวงบางรักและมหาพฤฒารามควรได้รับการปรับปรุงก่อน

(3) วัสดุก่อสร้าง พิจารณาจากความคงทนถาวรตามปกติ อาคารที่ก่อสร้างด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ย่อมมีความคงทนกว่าที่สร้างด้วยไม้

เพราะฉะนั้นการให้คะแนนวัสดุก่อสร้างถึงถือความคงทนแข็งแรงเป็นเกณฑ์ดังนี้.-

อาคารที่เป็นตึกหรือคอนกรีตมีความคงทนถือว่าไม่มีปัญหาให้ค่าเท่ากับ 1

อาคารคอนกรีตปนไม้มีความคงทนรองลงมาอาจมีปัญหา ให้ค่าเท่ากับ 2

อาคารที่สร้างด้วยไม้ล้วนมีความคงทนน้อย ชำรุดง่าย ให้ค่าเท่ากับ 3

จากการวิเคราะห์ข้อมูลการสำรวจการใช้ที่ดินและอาคาร ปรากฏว่าอาคารในแต่ละแขวง ส่วนใหญ่ก่อสร้างด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ที่ก่อสร้างด้วยอิฐผสมไม้มีบ้างแต่ไม่มาก และที่ก่อสร้างด้วยไม้ล้วน ๆ ก็มีน้อยเช่นเดียวกัน เพราะฉะนั้น ผลที่ประเมินได้จึงปรากฏว่าทุกแขวงมีค่าต่ำกว่า 2 และแขวงที่มีค่าสูงสุด คือ 1.36 ซึ่งได้แก่แขวงสีลม ย่อมแสดงว่าอาคารส่วนใหญ่ก่อสร้างด้วยวัสดุคงทน

(4) สภาพอาคาร แสดงให้เห็นชัดเจนถึงความเสื่อมโทรม สภาพของอาคารไม่ได้ขึ้นอยู่กับอายุเพียงอย่างเดียว แต่ขึ้นอยู่กับวัสดุที่ใช้ วิธีการก่อสร้างและการบูรณะซ่อมแซมด้วย ฉะนั้น การให้คะแนนสภาพอาคารจึงให้ตามสภาพที่ปรากฏดังนี้.-

อาคารที่มีสภาพดีหรือใหม่ถือว่าไม่มีปัญหา ให้ค่าเท่ากับ 1

อาคารที่มีสภาพปานกลาง กลางเก่ากลางใหม่ ให้ค่าเท่ากับ 2

อาคารที่มีสภาพชำรุดทรุดโทรมถือว่ามามีปัญหาให้ค่าเท่ากับ 3

จากการวิเคราะห์สภาพอาคารในเขตบางรักแยกเป็นรายแขวง ได้พบว่าเขตบางรักมีอาคารที่ชำรุดทรุดโทรมอันเนื่องมาจากขาดการบูรณะซ่อมแซมอยู่เป็นจำนวนมาก ทั้ง ๆ ที่อาคารเหล่านั้นก็มีใช้อาคารที่มีอายุอาคารสูงมากนัก อาคารที่ทรุดโทรมมีทั้งอาคารอยู่อาศัย และอาคารพาณิชย์ สภาพของความชำรุดนั้นได้แก่ ส่วนประกอบของอาคาร ผนังหรือกำแพง และสี ซึ่งเป็นส่วนที่ปรากฏภายนอก แขวงที่สภาพอาคารชำรุดดังกล่าวมากที่สุด ได้แก่แขวงบางรัก คือมีค่าจากการประเมินสูงถึง 2.55 รองลงมาคือแขวงสีพระยา ซึ่งค่าจากการประเมินวัดได้ 2.25

1) แขวงมหาพศาราม บริเวณถนนพระรามที่ 4 และซอยแยกเป็นบริเวณที่มีอาคารสร้างใหม่เป็นส่วนใหญ่ ที่จัดว่าเก่ามีอายุอาคารไม่เกิน 25 ปี ประกอบด้วยอาคารพาณิชย์ประเภทตึกแถว ฉะนั้น สภาพอาคารส่วนใหญ่จึงยังอยู่ในสภาพที่ดีเมื่อเปรียบเทียบกับสภาพอาคารในบริเวณถนนมหาพศาราม ถนนเจริญกรุง และถนนสีพระยา เนื่องจากอาคารบริเวณถนนทั้งสามสายนี้มีการเปลี่ยนแปลงน้อย อาคารส่วนใหญ่จึงเป็นอาคารที่สร้างมานานปีกว่าอาคารบริเวณถนนพระรามที่ 4 สภาพอาคารโดยทั่วไปมีสภาพไม่ เนื่องจากขาดการบำรุงรักษา โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณถนนมหาพศาราม การปรับปรุงมีเพียงส่วนน้อย อาคารส่วนที่อยู่ลึกเข้าไปเป็นโกดังเก็บสินค้า สำหรับอาคารพาณิชย์ด้านหน้า อาคารเหล่านี้จึงแทบไม่มีการบำรุงรักษาให้มีสภาพดี ฉะนั้นเมื่อพิจารณาจากการประเมินสภาพอาคารในแขวงนี้จึงสรุปได้ว่ามีอาคารสภาพดีประมาณร้อยละ 50 ของอาคารทั้งหมด และประมาณร้อยละ 50 อยู่ในสภาพพอใช้ได้และมีสภาพไม่ดี

2) แขวงสีพระยา มีสภาพและอายุอาคารไม่แตกต่างจากแขวงมหาพศารามนัก ตามแนวถนนสีพระยาสภาพอาคารส่วนใหญ่มีสภาพไม่ดี เนื่องจากเป็นอาคารที่ปลูกสร้างมานานปี และขาดการดูแลรักษาที่ดี สภาพของอาคารตามแนวถนนเจริญกรุงใกล้เคียงกับสภาพอาคารในแนวถนนสีพระยา บริเวณที่มีอาคารสภาพดีของแขวงสีพระยาได้แก่บริเวณถนนสุรวงศ์ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอาคารที่มีอายุไม่มาก ซึ่งประกอบด้วยโรงแรมขนาดใหญ่ สำนักงานอาคารพาณิชย์ประเภทตึกแถว จากการประเมินสภาพอาคารสรุปได้ว่า แขวงสีพระยามีอาคารสภาพดีประมาณร้อยละ 50 ของอาคารทั้งหมด และอีกร้อยละ 50 เป็นอาคารที่มีสภาพพอใช้ได้ และมีสภาพไม่ดี

3) แขวงสุรวงศ์ แม้จะเป็นแขวงใกล้เคียงแขวงสีพระยา แต่สภาพอาคารนั้นดีกว่าแขวงสีพระยา คือมีอาคารสภาพดีประมาณร้อยละ 70 ของอาคารทั้งหมด และนอกนั้นมีสภาพที่พอใช้และสภาพไม่ดี เหตุผลที่ทำให้อาคารในแขวงนี้มีสภาพดี เนื่องจากแขวงนี้เป็นแขวงที่มีพื้นที่มีพื้นที่น้อยระยะระหว่างถนนสำคัญสองสาย คือถนนสุรวงศ์และถนนสีลมนั้นเพียงประมาณ 300 เมตร จึงมีถนนเชื่อมทะลุระหว่างถนนทั้งสองนั้นหลายสาย เนื่องจากทำได้ง่าย เช่น ถนนพัฒนาพงษ์ ถนน

ถนนมเหล็กข์ ถนนเดโช เป็นต้น ซึ่งทำให้อาคารเก่าสภาพไม่ดีถูกรื้อทิ้งและปลูกสร้างอาคารขึ้นใหม่แทน ดังจะเห็นได้จากบริเวณถนนมเหล็กข์ เป็นต้น แขวงสุรวงศ์จึงนับเป็นแขวงที่มีอาคารสภาพดีรองจากแขวงสีลม

4) แขวงสีลม เป็นแขวงที่มีพื้นที่มากกว่าแขวงอื่น ๆ ในเขตบางรัก สภาพอาคารประมาณร้อยละ 80 อยู่ในสภาพดีโดยทั่วไปยกเว้นบริเวณถนนศรีเวียง ถนนจรัญเวียง ซึ่งเป็นพื้นที่จากถนนสุรศักดิ์ไปจนถึงเจริญกรุง ซึ่งสภาพอาคารโดยทั่วไปไม่ดีอันเนื่องมาจากการใช้สอยที่ขาดการบำรุงรักษา และบริเวณซอยพิพัฒน์ซึ่งเป็นที่ดินของกรมธนารักษ์บ้านเรือนส่วนใหญ่เป็นไม้ที่หมดสภาพการใช้งาน ปลูกสร้างอย่างแออัด ส่วนบริเวณถนนสีลม สาธิตนับว่าเป็นบริเวณที่มีอาคารสภาพดีเป็นส่วนใหญ่ สำหรับอายุอาคารส่วนใหญ่มีอายุเกิน 25 ปี หรือกว่านั้น ยกเว้นบริเวณถนนสีลมซึ่งอาคารส่วนใหญ่เพิ่งสร้างเสร็จ

5) แขวงบางรัก เป็นแขวงที่มีการตั้งบ้านของประชาชนก่อนแขวงอื่น เพราะอยู่ริมแม่น้ำ ถ้าพิจารณาโดยผิวเผิน แขวงบางรักน่าจะเป็นแขวงที่มีอาคารอายุมากเป็นจำนวนมาก แต่เนื่องจากแขวงนี้ได้ถูกระเบิดทำลายเสียหายในระหว่างสงครามโลกครั้งที่ 2 จึงได้มีอาคารสร้างขึ้นแทนภายหลังสงครามสิ้นสุดลง และจากการประเมินสภาพของอาคารพบว่า อาคารส่วนใหญ่มีอายุไม่ต่ำกว่า 30 ปีขึ้นไป และปลูกสร้างอย่างแออัดในบางบริเวณ อาคารแม้จะปลูกสร้างไม่นานจึงมีสภาพไม่ดีเป็นส่วนใหญ่ ประมาณว่ามีอาคารสภาพไม่ดีถึงร้อยละ 60 ของอาคารทั้งหมด อย่างไรก็ตาม อาคารที่มีอายุอาคารมาก และมีสภาพดีก็มียุ่หลายหลังด้วยกัน อาทิเช่น อาคารบริษัทอีสเอเซียติก อาคารหลังแรกของโรงแรมโอเรียนเต็ล และโบสถ์อัสสัมชัญ เป็นต้น สภาพที่ไม่ดี ส่วนใหญ่เป็นบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะ เป็นแหล่งเสื่อมโทรมอันมีสาเหตุมาจากสาธารณูปโภคซึ่งได้แก่ถนนและท่อระบายน้ำไม่เพียงพอ และอาคารพาณิชย์ในบริเวณที่ตั้งของตลาดสดบางรักที่มีความแออัดเพราะขาดการบำรุงรักษา ตัวอาคารปลูกสร้างมานาน และลักษณะอาคารไม่เป็นที่ยอมรับในปัจจุบัน

จากการประเมินค่าและการสำรวจสภาพอาคารดังกล่าวจะเห็นได้ว่าแขวงบางรักสมควรจะได้รับการปรับปรุงฟื้นฟูเป็นแขวงแรก

(5) ความสูงอาคาร หรือจำนวนชั้นของอาคารเป็นผลมาจากความต้องการพื้นที่อาคารที่เพิ่มมากขึ้น เดิมอาคารส่วนใหญ่สร้างเพียง 1 - 2 ชั้น และค่อย ๆ เพิ่มเป็น 3 - 4 ชั้น ในปัจจุบันความต้องการใช้พื้นที่เพิ่มมากขึ้น ผู้ลงทุนจึงนิยมสร้างอาคารสูงเกิน 4 ชั้นมากขึ้น อาคารที่สูงเพียง 1 - 4 ชั้น จึงไม่เป็นที่นิยม และเป็นปัญหาที่จะต้องปรับปรุง การให้คะแนนความสูงของอาคารถือตามเกณฑ์ดังนี้.-

อาคารสูงเกิน 4 ชั้น เป็นอาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยเพียงพอในปัจจุบันให้ค่าเท่ากับ 1
อาคารสูง 3-4 ชั้น เป็นอาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่เพียงพอในปัจจุบันให้ค่าเท่ากับ 2
อาคารสูง 1-3 ชั้น เป็นอาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่เพียงพอควรได้รับการปรับปรุงให้ค่าเท่ากับ 3

จากผลการวิเคราะห์ในด้านความสูงของอาคารในเขตบางรัก ได้พบว่าอาคารส่วนใหญ่จะมีความสูงอยู่ระหว่าง 3 - 4 ชั้น สภาพความสูงดังกล่าวในปัจจุบันนับว่าอยู่ในความนิยมนปานกลาง อาคารที่สร้างขึ้นใหม่จะมีความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป เพราะฉะนั้นอาคาร 3 - 4 ชั้นจึงไม่อยู่ในสภาพที่เหมาะสมทางเศรษฐกิจ คือแขวงบางรักประเมินค่าความสูงของอาคารได้ 1.99 รองลงมาคือ แขวงมหาพฤฒาราม และสี่พระยา ซึ่งวัดค่าได้ 1.98

เพราะฉะนั้น จากค่าที่ประเมินได้ย่อมแสดงว่าแขวงบางรักมีอาคารที่มีสภาพไม่เหมาะสมทางเศรษฐกิจอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งควรจะได้รับการปรับปรุงฟื้นฟูเป็นอันดับแรก

(6) การบูรณะซ่อมแซม ช่วยให้อายุการใช้งานของอาคารยาวออกไป การปล่อยให้อาคารชำรุดโดยปราศจากการซ่อมแซมย่อมจะนำไปสู่ความเสื่อมโทรม ดังนั้นการให้คะแนนเพื่อเปรียบเทียบจึงถือ เกณฑ์ดังนี้.-

- อาคารที่มีการบูรณะส่วนที่ชำรุดให้มีสภาพดีถือว่าไม่มีปัญหาให้ค่าเท่ากับ 1
- อาคารที่มีการบูรณะส่วนที่ชำรุดบ้างถือว่ายังมีปัญหาน้าง ให้ค่าเท่ากับ 2
- อาคารที่ไม่มีการบูรณะซ่อมแซมถือว่ามปัญหาหนักให้ค่าเท่ากับ 3

ผลการวิเคราะห์การบูรณะซ่อมแซมอาคารในเขตบางรัก ปรากฏว่า อาคารส่วนใหญ่ขาดการบูรณะซ่อมแซมให้อาคารมีสภาพดีตลอดไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารที่อยู่ลึกเข้าไปจากถนน จากการพิจารณาประเมินแยกเป็นรายแขวงได้พบว่า แขวงบางรักมีอาคารชำรุดขาดการบูรณะซ่อมแซมซึ่งทำให้มีค่าจากการประเมินถึง 2.38 ส่วนแขวงมหาพฤฒาราม และแขวงสี่พระยามีค่าเท่ากับ คือ 2.37

เพราะฉะนั้นจากการวิเคราะห์ตัวเลขดังกล่าวย่อมชี้ให้เห็นว่าแขวงบางรักควรต้องรีบดำเนินการปรับปรุงก่อนแขวงอื่น ๆ

3.6.2 ด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปโภคมีผลต่อการใช้ที่ดินและอาคาร การขาดแคลนสาธารณูปโภคเป็นประเด็นสำคัญที่นำไปสู่ปัญหาที่จะต้องมีการปรับปรุงฟื้นฟู

(1) ถนนและซอย จัดเป็นสาธารณูปโภคที่สำคัญต่อการดำรงชีวิตในเมืองกล่าวได้ว่าความเจริญของพื้นที่ขึ้นอยู่กับถนนหนทาง การให้คะแนนพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งจึงถือเกณฑ์ดังนี้.-

- พื้นที่ที่มีความกว้างของถนนเกิน 7.00 เมตรขึ้นไปให้ค่าเท่ากับ 1
- พื้นที่ที่มีความกว้างของถนนต่ำกว่า 7.00 เมตรถือว่ามปัญหาให้ค่าเท่ากับ 2

ผลของการวิเคราะห์ถนนและซอยในเขตบางรัก โดยพิจารณาแยกเป็นรายแขวงแล้ว ปรากฏว่า ค่าที่ประเมินได้อยู่ระหว่าง 1.32 - 1.6 แขวงบางรักเป็นแขวงที่มีปัญหาเรื่องถนนและซอยมากที่สุด คือมีค่าประเมินได้สูง 1.6 แม้ว่าค่าจะต่ำกว่า 2 แต่ก็ เป็นค่าที่ใกล้เคียง 2 จึงถือว่าเป็นแขวงที่มีปัญหาเกี่ยวกับถนนรุนแรงกว่าแขวงอื่น ๆ

เพราะฉะนั้นในการจัดลำดับความสำคัญจึงสมควรปรับปรุงแขวงบางรักเป็นแขวงแรก

(2) ทางเท้า เป็นส่วนประกอบของถนนซึ่งแยกส่วนของคนเดินเท้าจากพื้นที่ผิวจราจรเพื่อความปลอดภัยและเพื่อความคล่องตัวของการจราจร ทางเท้าที่ดีและได้มาตรฐานควรมีความกว้างพอให้มีที่ปลูกต้นไม้เพื่อความร่มรื่นของถนน และเพื่อทัศนียภาพที่สวยงามช่วยให้เกิดคุณภาพของทัศนภาพ (visual quality) การให้คะแนนได้ถือเกณฑ์จากขนาดมาตรฐานของทางเท้าดังนี้

- ทางเท้าที่มีขนาดตามมาตรฐาน (1) ให้ค่าเท่ากับ 1
 ทางเท้าที่มีขนาดต่ำกว่ามาตรฐาน ให้ค่าเท่ากับ 2
 ถนนที่ไม่มีทางเท้าเลย ให้ค่าเท่ากับ 3

จากผลการวิเคราะห์ขนาดของทางเท้าในเขตบางรักปรากฏว่าถนน 24 สายมีทางเท้าที่แคบต่ำกว่ามาตรฐานเกือบทั้งสิ้น และตามซอยต่าง ๆ กล่าวได้ว่าเกือบจะไม่มีทางเท้าเลย แขวงบางรักเป็นแขวงที่ถนนส่วนใหญ่ไม่มีทางเท้าหรือที่มีก็จะมีขนาดแคบมาก ทำให้ค่าที่ประเมินได้สูงถึง 2.14 ส่วนแขวงอื่น ๆ ก็มีปัญหาเรื่องทางเท้าบ้างเช่นกัน แต่ไม่รุนแรงเท่าแขวงบางรัก ซึ่งควรได้รับการปรับปรุงพื้นที่ก่อนเป็นแขวงแรก

(3) ไฟส่องสว่าง เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในเวลากลางคืน การให้คะแนนเพื่อเปรียบเทียบถือเกณฑ์ดังนี้.-

- มีดวงโคมส่องสว่างติดตั้งเป็นระยะดี ให้ค่าเท่ากับ 1
 มีดวงโคมส่องสว่างติดตั้งแต่ชำรุดให้ความสว่างเป็นบางจุด ให้ค่าเท่ากับ 2
 ไม่มีดวงโคมส่องสว่างติดตั้งเลย ให้ค่าเท่ากับ 3

(1) ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2517) ของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 กำหนดขนาดมาตรฐานของทางเท้าไว้ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร

ผลการวิเคราะห์ไฟส่องสว่างในเวลากลางคืน ปรากฏว่าถนนสายหลักและสายรอง 24 สายในเขตบางรักได้มีการติดตั้งไฟฟ้าให้ความสว่างดี แต่ตามขอที่แยกเข้าในพื้นที่นั้นการติดตั้งไฟส่องสว่างมีไม่ทั่วถึง ทำให้เกิดความไม่ปลอดภัยในเวลากลางคืน และเมื่อได้พิจารณาข้อมูลแยกเป็นรายแขวงแล้ว ปรากฏว่าแขวงบางรักมีปัญหาในเรื่องนี้มากที่สุด คือมีค่าที่ประเมินได้ 2.1 รองลงมาคือแขวงมหาพฤฒาราม ซึ่งวัดค่าที่ประเมินได้ 2.06

จากการประเมินค่าดังที่ได้กล่าวมาแล้วย่อมแสดงว่าแขวงบางรักควรได้รับการปรับปรุงฟื้นฟูในเรื่องไฟส่องสว่างเป็นแขวงแรก

(4) น้ำประปา เป็นปัจจัยสำคัญในการดำรงชีวิตในเมือง แม้ในปัจจุบันการประปานครหลวงจะได้ดำเนินการให้พื้นที่ส่วนใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานครมีปริมาณน้ำอย่างเพียงพอก็ตาม แต่เนื่องจากการปรับปรุงยังไม่เสร็จสิ้นสมบูรณ์ ทำให้การประปา ยังไม่สามารถเพิ่มแรงดันน้ำให้สูงได้ตามมาตรฐาน เนื่องจากจะทำให้ท่อแตกชำรุด แรงดันของน้ำประปาจึงไหลเพียง 1 - 2 ชั้นเท่านั้น อาคารสูงเกิน 2 ชั้นต้องใช้สูบน้ำเพื่อช่วยเพิ่มแรงดัน เนื่องจากเขตบางรักเป็นบริเวณพาณิชย์กรรม อาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่สูงเกิน 2 ชั้น การให้คะแนนในเรื่องน้ำประปาจึงพิจารณาตามเกณฑ์ดังนี้.-

แรงดันน้ำไหลแรงไม่ต้องใช้สูบน้ำช่วย ให้ค่าเท่ากับ 1

แรงดันน้ำไหลพอประมาณต้องใช้สูบน้ำช่วย ให้ค่าเท่ากับ 2

น้ำไม่ค่อยไหล ให้ค่าเท่ากับ 3

เขตบางรักมีน้ำประปาไหลอย่างเพียงพอ แต่เนื่องจากเป็นบริเวณพาณิชย์กรรม อาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารสูง ปัญหาที่เกิดขึ้นคือแรงดันน้ำในท่อซึ่งการประปาไม่สามารถจะเพิ่มแรงดันให้สูงขึ้น เนื่องจากเกรงว่าท่อประปาที่มีอยู่เดิมเป็นส่วนใหญ่จะแตก ดังนั้นอาคารสูงตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป จึงต้องแก้ไข โดยการติดตั้งสูบน้ำอัตโนมัติเพื่อเพิ่มแรงดัน จากผลของปัญหาดังกล่าวทำให้วิเคราะห์ได้ว่า แขวงสี่พระยามีปัญหามากที่สุด แต่ไม่รุนแรงมาก คือมีค่าที่

คำนวณได้เพียง 1.63 สำหรับแขวงบางรัก คำนวณค่าของปัญหาได้เพียง 1.45 ซึ่งอาจเป็น เพราะแขวงบางรักมีอาคารสูง ไม่มากชั้น

(5) โทรศัพท์ เป็นสาธารณูปโภคที่แม้จะมีความสำคัญไม่เท่าไฟฟ้า น้ำประปาและ ถนนหนทาง แต่ก็นับเป็นอุปกรณ์สื่อสารที่จำเป็นในการติดต่อ โดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านธุรกิจการค้า บริการโทรศัพท์ที่สะดวกจะช่วยลดการจราจรไปได้บ้าง การพิจารณาได้คิดตามเกณฑ์ดังนี้.-

การหมุนติดต่อได้รับความสะดวกไม่เคยเสีย ให้ค่าเท่ากับ 1

การหมุนติดต่อไม่สะดวก เครื่องเสียบ่อย ให้ค่าเท่ากับ 2

การหมุนติดต่อไม่สะดวก เครื่องเสียบ่อยมาก ให้ค่าเท่ากับ 3

ผลของการวิเคราะห์หาค่าได้ค่าอยู่ระหว่าง 1.33 - 1.63 ซึ่งแสดงว่าการให้บริการ โทรศัพท์ในเขตบางรักจัดว่าไม่ค่อยมีปัญหา

(6) การจราจร พิจารณาจากความสะดวกคล่องตัวของยานต่าง ๆ เนื่องจาก เขตบางรักเป็นเขตธุรกิจการค้า ความคล่องตัวของรถจราจรจึงมีความสำคัญเช่นเดียวกับการ สื่อสาร การประเมินผลด้านการจราจร ถือเกณฑ์ดังนี้.-

การจราจรคล่องตัวไม่มีปัญหาการจราจรติดขัด ให้ค่าเท่ากับ 1

การจราจรมีอุปสรรคบ้างเป็นบางครั้ง ให้ค่าเท่ากับ 2

การจราจรติดขัดมากและมีเป็นประจำ ให้ค่าเท่ากับ 3

จากการวิเคราะห์การจราจรในเขตบางรักปรากฏว่าค่าที่ประเมินได้อยู่ระหว่าง 1.63 - 2.1 ซึ่งแสดงว่าการจราจรมีอุปสรรคไม่มากนัก แต่จากข้อเท็จจริงที่งานระบบคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภคตรวจพบปรากฏว่า เขตบางรักมีการจราจรคับคั่งและติดขัดตลอดเวลาในพื้นที่หลายจุด เช่น ในถนนพระรามที่ 4 ถนนสีลม ถนนเจริญกรุง ถนนสี่พระยา ถนนเดโช และ ถนนนเรศ เป็นต้น เพราะฉะนั้นสรุปได้ว่า สภาพการจราจรในถนนสายต่าง ๆ ในเขตบางรัก

อยู่ระหว่างติดขัดถึงติดขัดมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในแขวงบางรัก มีปัญหามากกว่าแขวงอื่น จึงควรได้รับการปรับปรุงก่อน

(7) ที่จอดรถยนต์ ปัจจุบันที่จอดรถยนต์นับเป็นปัญหาที่จะทวีความรุนแรงขึ้นทุกที เนื่องจากปริมาณรถยนต์ที่เพิ่มขึ้น ปัญหาที่จอดรถยนต์มีผลกระทบต่อความคล่องตัวของ การจราจร และความสะดวกในการติดต่อทางธุรกิจการค้าด้วย การประเมินผลที่จอดรถยนต์จึงพิจารณาตามเกณฑ์ดังนี้.-

มีที่จอดรถเพียงพอและสะดวก ให้ค่าเท่ากับ 1

มีที่จอดรถบ้างแต่ไม่เพียงพอ ให้ค่าเท่ากับ 2

ไม่มีที่จอดรถต้องอาศัยจอดข้างถนนหรือในซอยให้ค่าเท่ากับ 3

ผลของการวิเคราะห์ปรากฏว่าค่าที่ได้รับจากการประเมินอยู่ระหว่าง 1.8 - 2.9 แสดงว่าเขตบางรักมีปัญหาความขาดแคลนที่จอดรถ โดยเฉพาะอย่างยิ่งแขวงมหาพฤฒารามและแขวงสีพระยา สำหรับแขวงบางรัก ค่าที่ประเมินได้คือ 1.8 ซึ่งเป็นตัวเลขที่ใกล้เคียง 2 จึงสมควรได้รับการปรับปรุงเช่นเดียวกัน

3.6.3 ด้านสภาพแวดล้อม

(1) บริการเก็บขยะ ขยะมูลฝอยมีส่วนทำให้พื้นที่สกปรก การเก็บรวบรวมเพื่อนำไปทำลายเป็นบริการที่กรุงเทพมหานครดำเนินการอยู่ อย่างไรก็ตามยังคงมีบางพื้นที่ที่ได้รับบริการเก็บขยะไม่ดีเท่าที่ควร จึงเป็นปัญหาที่ทำให้เกิดสกปรกขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ที่รถขยะเข้าไปไม่ถึง การประเมินผลด้านบริการเก็บขยะได้พิจารณาตามเกณฑ์ดังนี้.-

มีการเก็บขยะสม่ำเสมอ ไม่มีขยะตกค้าง ให้ค่าเท่ากับ 1

มีการเก็บขยะบ้าง แต่ไม่สม่ำเสมอ ให้ค่าเท่ากับ 2

ไม่มีการเก็บขยะประชาชนต้องทำลายเองหรือทิ้งเกลื่อน ให้ค่าเท่ากับ 3

ผลการวิเคราะห์ในบริการด้านการเก็บขยะ ปรากฏว่าค่าที่วัดได้อยู่ระหว่าง 1.65

- 2.1 แสดงว่าบริการด้านการเก็บขยะไม่ดีเท่าที่ควร ทำให้มีขยะตกค้าง สาเหตุที่ทำให้การเก็บขยะทำได้ไม่ทั่วถึง เนื่องจากขอยที่เข้าไปภายในเป็นขอยแคบรถเก็บขยะทำงานไม่สะดวก การจัดเก็บต้องอาศัยรถเข็นและการแบกหาม ทำให้การเก็บยุ่งยากและมีปัญหา จึงปรากฏว่ามีขยะมูลฝอยปรากฏอยู่ทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งในแขวงบางรัก และแขวงสีพระยา ปัญหาดังกล่าวจึงควรจะได้รับการปรับปรุงให้ดีขึ้น

(2) การระบายน้ำ การระบายน้ำในพื้นที่เขตบางรัก อาศัยท่อระบายน้ำของกรุงเทพมหานคร ปัญหาในเรื่องการระบายน้ำเกิดจากการที่บางบริเวณมีการใช้ที่ดินและอาคารโดยมิได้มีการวางระบบการระบายน้ำให้ต่อเชื่อมกับระบบระบายน้ำของกรุงเทพมหานคร หรือมิฉะนั้นก็เกิดจากระบบการระบายน้ำของกรุงเทพมหานครล้มเหลว จึงมีผลให้การระบายน้ำโดยทั่วไปมีปัญหา การประเมินผลได้คำนึงถึงประสิทธิภาพในการระบายน้ำเป็นเกณฑ์ดังนี้.-

การระบายน้ำทิ้ง น้ำใช้ และน้ำฝน จากพื้นที่ได้ดีโดยไม่มีน้ำขัง ให้ค่าเท่ากับ 1

การระบายน้ำทิ้ง น้ำใช้ และน้ำฝนที่มีปัญหาตอนฝนตกหนัก ให้ค่าเท่ากับ 2

ไม่มีการระบายน้ำหรือระบบระบายน้ำที่มีล้มเหลวมีปัญหา ให้ค่าเท่ากับ 3

ผลการวิเคราะห์การระบายน้ำปรากฏว่าวัดได้ค่าอยู่ระหว่าง 1.47 - 2.18 ซึ่งแสดงว่าพื้นที่ส่วนใหญ่ของเขตบางรักมีปัญหา เรื่องการระบายน้ำ แขวงที่มีปัญหาได้แก่แขวงสีพระยา และแขวงสีลม สำหรับแขวงสีลม อาจจะเป็นเพราะเป็นช่วงที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างถนนสาทรก็เป็นได้ จึงทำให้ท่อระบายน้ำอุดตัน เพราะตามปกติแขวงสีลมสามารถระบายน้ำลงสู่คลองสาทรได้ แต่ปัจจุบันปรากฏว่าขณะที่ฝนตกหนัก ถนนสีลมจะมีน้ำขัง สำหรับแขวงอื่น ๆ นั้น เนื่องจากท่อระบายน้ำเป็นท่อเก่า ประกอบกับท่อระบายน้ำเดิมมีสภาพไม่ได้มาตรฐาน จึงทำให้การระบายน้ำมีปัญหาที่จะต้องปรับปรุงให้ดีขึ้น

(3) น้ำเน่า เป็นผลต่อเนื่องมาจากการระบายน้ำที่ล้นไหล ทำให้มีน้ำขังและเมื่อมีสิ่งปฏิกูลลงไปจึงทำให้เกิดเน่าเหม็น ซึ่งเป็นภัยต่อสุขภาพของประชาชน การประเมินผลได้พิจารณาตามเกณฑ์ดังนี้.-

ไม่มีบริเวณน้ำขัง น้ำเน่า เพราะมีการระบายน้ำได้ดี ให้ค่าเท่ากับ 1

มีน้ำขังบ้างเป็นบางแห่งตอนฤดูฝน ให้ค่าเท่ากับ 2

มีน้ำขังเน่าเหม็นตลอดเวลาเป็นที่ลุ่ม ให้ค่าเท่ากับ 3

ผลการวิเคราะห์สภาพน้ำเน่าซึ่งเป็นปัญหาด้านมลภาวะที่นำไปสู่สภาพความเสื่อมโทรม ปรากฏว่าวัดค่าได้ 1.67 - 2.1 แสดงให้เห็นว่าเขตบางรักมีปัญหาที่จะต้องได้รับการปรับปรุงฟื้นฟู โดยเฉพาะแขวงบางรักและสีลม ซึ่งวัดค่าได้ถึง 2.1 และ 1.98 ตามลำดับ

(4) ความปลอดภัย พิจารณาในแง่ของโจรผู้ร้ายและการลักขโมย จากการสังเกตสอบถามทัศนคติของประชาชนในเขตบางรักด้านความปลอดภัย ปรากฏว่าร้อยละ 37.53 ของคำตอบทั้งหมดมีความเห็นว่าเขตบางรักมีความปลอดภัยเนื่องจากการดูแลเอาใจใส่ของเจ้าหน้าที่ดี และร้อยละ 17.36 มีความเห็นว่าควรจะต้องได้รับการปรับปรุงให้ดีขึ้น ที่เหลือ นอกนั้นไม่ออกความเห็น การประเมินผลได้พิจารณาตามเกณฑ์ดังนี้.-

มีการตรวจตราดูแลของเจ้าหน้าที่อย่างทั่วถึงไม่เคยมีการโจรกรรมและลักขโมย

ให้ค่าเท่ากับ 1

มีการตรวจตราดูแลของเจ้าหน้าที่เป็นครั้งคราว ให้ค่าเท่ากับ 2

ไม่มีกรตรวจตราดูแลของเจ้าหน้าที่ มีการลักขโมยบ่อย ให้ค่าเท่ากับ 3

ผลของการวิเคราะห์วัดได้ค่าอยู่ระหว่าง 1.18 - 2.15 แขวงที่มีปัญหามากที่สุดในเรื่องนี้ได้แก่ แขวงบางรัก ซึ่งวัดค่าได้ถึง 2.15 รองลงมาได้แก่แขวงมหาพฤฒาราม เพราะฉะนั้นแขวงบางรักจึงเป็นแขวงที่ควรได้รับการปรับปรุงก่อนแขวงอื่น ๆ ในเขตบางรัก

(5) ฝุ่นละออง เป็นเหตุเดือดร้อนรำคาญซึ่งอาจเป็นผลมาจากการจราจร โรงงาน การก่อสร้าง ฯลฯ การประเมินผลได้พิจารณาตามเกณฑ์ดังนี้.-

มีฝุ่นละอองน้อยไม่เป็นที่รบกวน ให้ค่าเท่ากับ 1

มีฝุ่นละอองซึ่งเป็นที่ยอมรับบ้าง ให้ค่าเท่ากับ 2

มีฝุ่นละอองมากจนก่อความเดือดร้อนรำคาญ ให้ค่าเท่ากับ 3

ผลของการวิเคราะห์วัดได้ค่าอยู่ระหว่าง 1.7 - 2.29 แขวงที่มีฝุ่นละอองรบกวนมากที่สุดได้แก่แขวงมหาพุกพาราม ซึ่งอาจเป็นเพราะมีโรงงานตั้งอยู่หลายแห่ง

(6) ควันและไอเสีย ส่วนใหญ่จากรถยนต์และรถมอเตอร์ไซด์ การประเมินผลได้พิจารณาตามเกณฑ์ดังนี้.-

ไม่มีควันไอเสียก่อความรำคาญ ให้ค่าเท่ากับ 1

มีควันไอเสียรบกวนบ้าง ให้ค่าเท่ากับ 2

มีควันไอเสียรบกวนมาก ให้ค่าเท่ากับ 3

ผลของการวิเคราะห์วัดได้ค่าอยู่ระหว่าง 1.69 - 1.93 แขวงบางรักมีควันไอเสียรบกวนมากที่สุด ซึ่งอาจเป็นเพราะถนนเจริญกรุงทั้งสายที่ผ่านแขวงบางรักมีการจราจรคับคั่งทั้งวัน

(7) เสียงรบกวน เป็นปัญหาทางสภาวะแวดล้อมที่สำคัญเนื่องจากรบกวนความสงบ การประเมินผลได้พิจารณาตามเกณฑ์ดังนี้

ไม่มีเสียงรบกวนจากรถยนต์ รถมอเตอร์ไซด์หรืออื่น ๆ ให้ค่าเท่ากับ 1

มีเสียงรบกวนบ้างเป็นครั้งคราว ให้ค่าเท่ากับ 2

มีเสียงรบกวนมากทั้งกลางวันและกลางคืน ให้ค่าเท่ากับ 3

ผลของการวิเคราะห์หาค่าอยู่ระหว่าง 1.9 - 2.25 แขวงสี่พระยาและแขวงบางรักวัดค่าของเสียงรบกวนใกล้เคียงกัน คือ 2.25 และ 2.12 สาเหตุที่ทำให้เกิดเสียงรบกวนมากที่สุดนั้นก็คือเสียงเครื่องยนต์จากรถ และเสียงสัญญาณ เนื่องจากมีรถยนต์จำนวนมากผ่านถนนสี่พระยา ซึ่งจัดให้รถวิ่งทางเดียว ในแขวงบางรักมีรถ และรถมอเตอร์ไซด์วิ่งเข้าไปตามซอยต่าง ๆ ซึ่งเป็นทางลัด จึงทำให้เกิดเสียงรบกวนทั้งกลางวันและกลางคืนด้วย

3.6.4 การจัดลำดับความรุนแรงของปัญหาในแขวงต่าง ๆ ของเขตบางรัก

จากสรุปผลการประเมินสภาพทางกายภาพ สาธารณูปโภค และสภาพแวดล้อมของเขตบางรัก ตามรายแขวงต่าง ๆ นั้น สามารถจัดลำดับความรุนแรงของปัญหาในแขวงต่าง ๆ ได้ดังนี้.-

1. แขวงบางรัก วัดค่าเฉลี่ยของความรุนแรงของปัญหาได้เท่ากับ 1.94
2. แขวงมหาพฤฒาราม วัดค่าเฉลี่ยของความรุนแรงของปัญหาได้เท่ากับ 1.89
3. แขวงสี่พระยา วัดค่าเฉลี่ยของความรุนแรงของปัญหาได้เท่ากับ 1.8
4. แขวงสุรวงศ์ วัดค่าเฉลี่ยของความรุนแรงของปัญหาได้เท่ากับ 1.75
5. แขวงสีลม วัดค่าเฉลี่ยของความรุนแรงของปัญหาได้เท่ากับ 1.72

จากการประเมินผล จะเห็นได้ว่าแต่ละแขวงมีค่าสูงกว่าค่าเฉลี่ย 1.5 และมีค่าใกล้เคียง 2 จากลำดับคะแนนของความรุนแรงของปัญหา เขตบางรักควรได้รับการปรับปรุงฟื้นฟูทั้งเขต แต่เนื่องจากพื้นที่เขตบางรักกว้างขวาง และเวลาของการศึกษาวิจัยมีขอบเขตจำกัด จึงเห็นควรศึกษาปรับปรุงแขวงบางรักซึ่งเป็นแขวงที่มีความรุนแรงของปัญหาก่อน และเพื่อให้เป็นแนวทางที่จะปรับปรุงแขวงอื่น ๆ ในเขตบางรักต่อไป