

การสำรวจลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และประชากรของพื้นที่  
โดยรอบที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา

บทนี้คือขั้นตอนที่ 2 ของการดำเนินงานจัดรูปที่ดิน ซึ่งจะกล่าวถึงลักษณะทางด้าน  
กายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และประชากรของพื้นที่โดยรอบที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาอย่างละเอียด  
เพื่อให้เกิดความเข้าใจที่ลึกซึ้งเกี่ยวกับสภาพต่าง ๆ ในทุก ๆ ด้านของพื้นที่ศึกษา ตลอดจนทราบ  
ถึงลักษณะเด่น ลักษณะค้อยอื่น ๆ ของพื้นที่ด้วย ลักษณะต่าง ๆ ข้างต้นจะเป็นประโยชน์ในการ  
ประกอบการพิจารณาและจัดวางแผนผังการจัดรูปที่ดินในลำดับต่อไป กล่าวคือ

3.1 ลักษณะทางด้านกายภาพ ประกอบด้วย

3.1.1 ทำเลที่ตั้งและจำนวนเนื้อที่

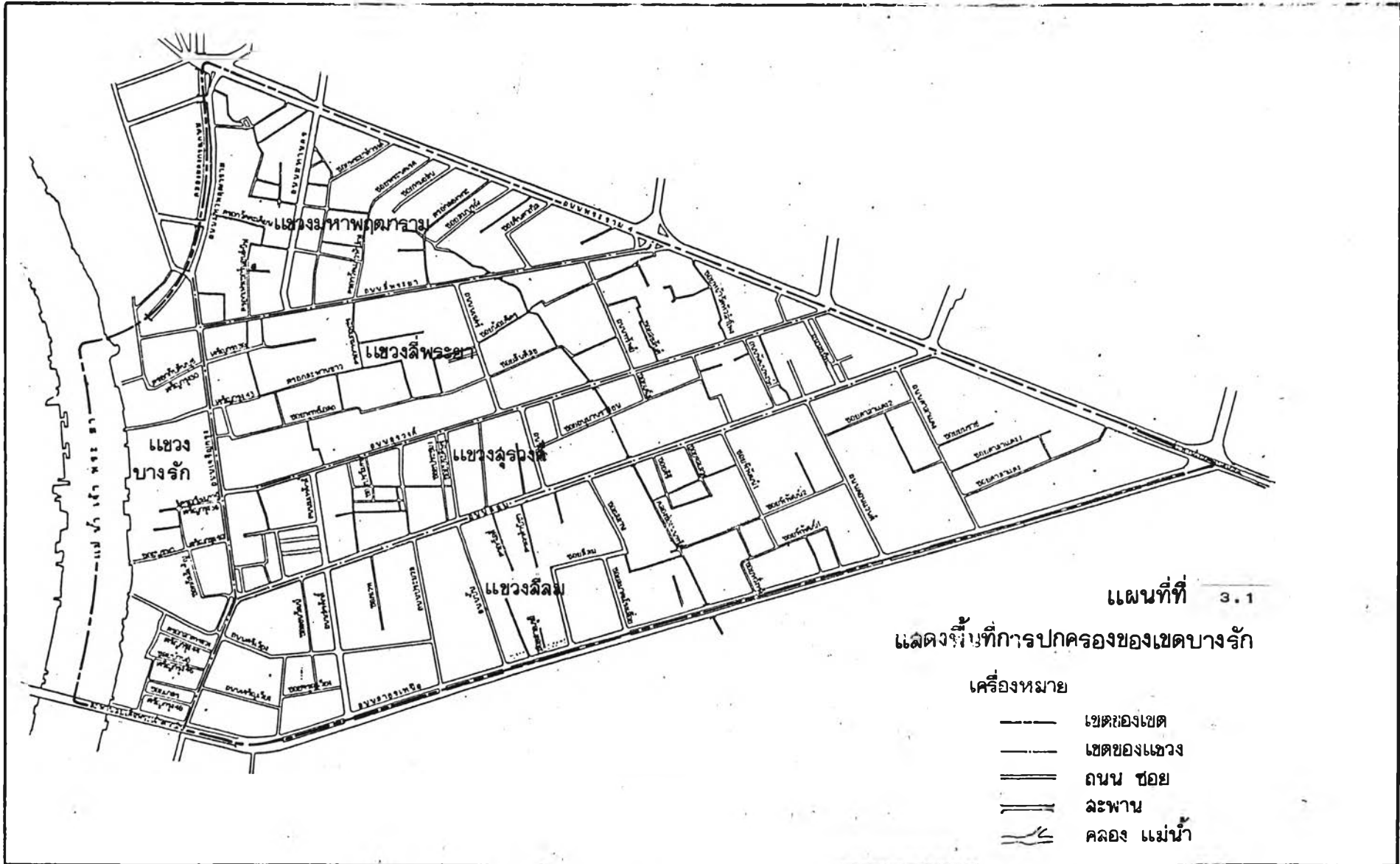
พื้นที่โดยรอบที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาค้างนี้ ตั้งอยู่ในแขวงสี่พระยา เขตบางรัก  
กรุงเทพมหานคร โดยมีถนนสายสำคัญ 4 สาย เป็นขอบเขตล้อมรอบ คือ

ทิศเหนือ	ได้แก่	ถนนสี่พระยา
ทิศใต้	ได้แก่	ถนนสุรวงศ์
ทิศตะวันออก	ได้แก่	ถนนนเรศ
ทิศตะวันตก	ได้แก่	ถนนเจริญกรุง

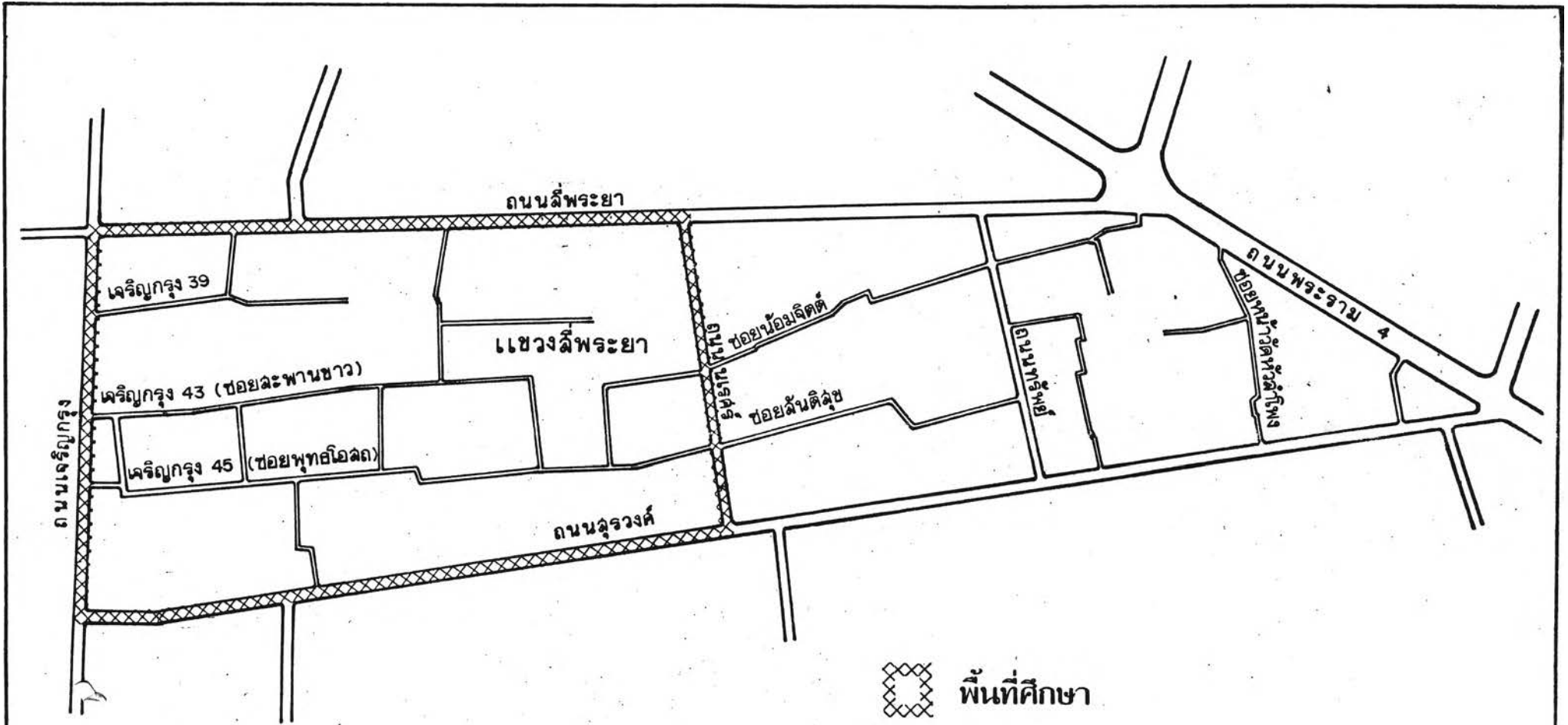
พื้นที่ดังกล่าวมีเนื้อที่ทั้งสิ้น 268.09 ไร่ หรือ 428,810 ตารางเมตร หรือ  
ประมาณ 0.428 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นเนื้อที่ร้อยละ 40.31 ของแขวงสี่พระยา และร้อยละ  
7.74 ของพื้นที่เขตบางรัก ดูแผนที่ที่ 3.1.3.2 และตารางที่ 3.1

---

หมายเหตุ : เพื่อความสะดวกและเข้าใจที่ง่ายขึ้นจะเรียก พื้นที่โดยรอบที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา  
นี้ว่า "พื้นที่ศึกษา"



การศึกษาเพื่อเสนอแนะแนวทางการประยุกต์ใช้การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เมือง กรณีศึกษา การตัดถนนเชื่อมระหว่างถนนสีพระยา-ถนนสีรองสี



ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

การศึกษาเพื่อเสนอแนะแนวทางการประยุกต์ใช้การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เมือง      กรณีศึกษา : การตัดถนนเชื่อมระหว่างถนนสีพระยา - ถนนสุรวงศ์

แสดง : พื้นที่แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

แผนที่ที่ 3.2

ตารางที่ 3.1 แสดงจำนวนเนื้อที่ของพื้นที่ศึกษา เปรียบเทียบกับจำนวนเนื้อที่ของแขวงสี่พระยาและเขตบางรัก

ชื่อพื้นที่	จำนวนเนื้อที่	
	ตารางกิโลเมตร	ไร่
1. พื้นที่ศึกษา	0.428	268.09
2. แขวงสี่พระยา	1.064	665.00
3. เขตบางรัก	5.537	3,460.63

ที่มา : จากการศึกษา

### 3.1.2 พัฒนาการในอดีต

ในช่วงเวลาที่พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลก ทรงสร้างกรุงเทพฯ เมื่อปี พ.ศ. 2325 พระองค์ได้ทรงเลือกเอาพื้นที่ที่พระยาราชฯ เศรษฐีและครอบครัวจีนตั้งบ้านเรือนอยู่เดิมเป็นที่ตั้งของพระบรมมหาราชวัง โดยทรงโปรดฯ ให้นายครอบครัวพระยา เศรษฐีและชาวจีนไปตั้งบ้านเรือนอยู่ ณ ที่สวน จากหลักฐานนี้แสดงให้เห็นว่าเขตบางรัก ซึ่งอยู่ถัดมาคงจะยังไม่มี ความเจริญเท่า พื้นที่อาจเป็นที่สวนเป็นส่วนใหญ่ บ้านเรือนราษฎรคงจะมีบ้างตามริมน้ำ<sup>9</sup>

ต่อมาเขตบางรักก็ได้รับการพัฒนาไปสู่ความเจริญ เนื่องจากพวกฝรั่งชาว ตะวันตกได้เข้ามาตั้งบ้านเรือนอยู่ในพื้นที่นี้ เป็นส่วนใหญ่ โดยเริ่มต้นจากที่พระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวได้พระราชทานที่ดินให้แก่บรรดากงสุลต่าง ๆ สำหรับตั้งสถานกงสุลทางตอนใต้ของ

<sup>9</sup> จีระ จิตรกร, "แนวทางปรับปรุงและฟื้นฟูเขตบางรัก กรุงเทพมหานคร." วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528. หน้า 15.

คลองผดุงกรุงเกษม ซึ่งก็คือบริเวณแขวงบางรักในปัจจุบัน ในสมัยนั้นธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้ตั้งอยู่ที่ปากคลองผดุงกรุงเกษม ถัดไปเป็นสถานกงสุลเยอรมัน, อังกฤษ, อเมริกา และฝรั่งเศสตามลำดับ<sup>10</sup>

ในปี พ.ศ.2404 พระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้สร้างถนนเจริญกรุงขึ้น<sup>11</sup> และยังได้ทรงนำเอาวิธีการขยายความเจริญทางการค้าขายมาเผยแพร่ด้วยโดยทรงสร้างตึกแถวชั้นเดียวตามสองฟากถนนเป็นระยะ ๆ พระราชทานแก่พระราชโอรสและพระราชธิดาเพื่อเก็บผลประโยชน์ ตึกแถวเหล่านี้ส่วนมากเป็นร้านค้าของคนจีนและห้างฝรั่ง<sup>12</sup>

นอกจากถนนที่รัฐบาลได้สร้างขึ้นดังกล่าวแล้ว ยังมีถนนที่เอกชนสร้างขึ้นด้วยตามความประสงค์ที่จะขายที่ดินอีก 3 สาย คือ ถนนสุรวงศ์ ถนนเดโช ซึ่งสร้างขึ้นในปี พ.ศ.2440 และถนนสีพระยาซึ่งสร้างขึ้นในปี พ.ศ.2447 โดยขุนนางชั้นพระยา 4 คนได้ร่วมกันสร้าง<sup>13</sup> การที่เขตกบางรักมีถนนสายหลักหลายสายเท่ากับเป็นการวางโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ และเป็นผลต่อความเจริญของเขตกบางรักในเวลาต่อมา และนับตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 6 และรัชกาลที่ 7 เป็นต้นมาเขตกบางรักได้มีการพัฒนาอย่างกว้างขวางเนื่องมาจากความเจริญในทางด้านสังคมและเศรษฐกิจ มีการติดต่อกับชาวต่างประเทศในยุโรปและอเมริกามากขึ้น ทั้งยังเป็นที่ตั้งบ้านเรือนตลอดจนร้านค้าพาณิชยกรรมของพวกฝรั่งชาวตะวันตกอีกด้วย<sup>14</sup>

<sup>10</sup> จีระ จิตรกร, อ้างแล้ว. หน้า 15.

<sup>11</sup> จีระ จิตรกร, "แนวทางปรับปรุงและฟื้นฟูเขตกบางรัก กรุงเทพมหานคร" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528), หน้า 16.

<sup>12</sup> กรมศิลปากร, กองจดหมายเหตุ, จดหมายเหตุอนุรักษากรุงรัตนโกสินทร์ (กรุงเทพมหานคร : สหประชาพานิช, 2525.), หน้า 59.

<sup>13</sup> จีระ จิตรกร, แนวทางปรับปรุงและฟื้นฟูเขตกบางรัก กรุงเทพมหานคร, หน้า 16.

<sup>14</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 18.

ในปัจจุบันนี้ บริเวณถนนสายต่าง ๆ ที่สำคัญ ๆ ในเขตบางรักที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น เช่น ถนนเจริญกรุง, ถนนสุรวงศ์ ฯลฯ ยังคงมีร้านค้าพาณิชยกรรมต่าง ๆ ตั้งอยู่อย่างมากมาย โดยส่วนมากมักจะเป็นร้านค้าประเภทที่ซื้อขายวัตถุดิบและสิ่งของที่ระลึกแก่ชาวต่างประเทศ ร้านถ่ายรูป โรงแรม ร้านอาหาร ธนาคาร บริษัทและธุรกิจทางการเงิน ส่วนพื้นที่ซึ่งอยู่ด้านในข้างหลังตึกแถวที่ดำเนินการค้าขายเหล่านี้จะเป็นที่พักอาศัยของประชาชนโดยทั่วไป ซึ่งมีทั้งที่เป็นบ้านเดี่ยว ตึกแถว หอพัก อพาร์ทเมนต์ ฯลฯ นอกจากนี้จะเป็นที่ตั้งของสถานประกอบการอุตสาหกรรมขนาดเล็กที่ผลิตทั้งสินค้าและบริการ เช่น โรงงานผลิตกาแฟ, โรงพิมพ์, โรงงานตัดเย็บเสื้อผ้าสำเร็จรูป, อู่ซ่อมรถ เป็นต้น

สำหรับบริเวณพื้นที่ศึกษา ซึ่งตั้งอยู่ในแขวงสี่พระยา เขตบางรัก ก็มีลักษณะของการใช้ที่ดินทางการประกอบการค้า การอยู่อาศัยของประชาชน รวมทั้งการอุตสาหกรรมต่าง ๆ ในสภาพเดียวกันกับที่ได้อธิบายมาแล้วข้างต้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การอยู่อาศัย อาจกล่าวได้ว่าในบริเวณพื้นที่ศึกษามีการใช้ที่ดินประเภทนี้เป็นจำนวนเปอร์เซ็นต์สูงสุด เหตุผลที่สำคัญคือ เนื่องจากพื้นที่ศึกษาดังกล่าวอยู่ใกล้กับแหล่งงานในย่านแขวงสีลมและแขวงบางรัก แหล่งงานดังกล่าวนี้ เช่น โรงแรมขนาดใหญ่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา, บริษัทเงินทุนและหลักทรัพย์, ธนาคาร, ที่ทำการของบริษัทสายการบินต่าง ๆ , สถานทูต, หน่วยงานของรัฐบาล เหล่านี้เป็นต้น

โดยสรุปแล้ว พื้นที่ศึกษาในครั้งนี้ทำหน้าที่เป็นเสมือนแหล่งรองรับแรงงานแห่งหนึ่งในเขตพื้นที่เมืองที่จะจัดสรร (Supply) หรือ ให้บริการ (Service) แรงงานต่าง ๆ เหล่านี้ให้แก่แหล่งงานซึ่งตั้งอยู่โดยรอบ ๆ พื้นที่ศึกษา

และเนื่องจาก การเป็นแหล่งที่พักอาศัย รวมทั้งการมีแหล่งงานต่าง ๆ ตั้งอยู่โดยรอบ จึงทำให้การจราจรในบริเวณพื้นที่ศึกษาและบริเวณโดยรอบอื่น ๆ อันได้แก่ถนนสายต่าง ๆ ที่สำคัญ ๆ มีความแออัดเป็นอย่างมากโดยเฉพาะอย่างยิ่งช่วงเวลาเช้า (7.00-8.00 น.) และเวลาเย็น (17.00-18.30 น.) เช่น ถนนสุรวงศ์, ถนนเจริญกรุง และซอยสะพานยาว เป็นต้น

### 3.1.3 การใช้ที่ดิน และการใช้สอยอาคารในปัจจุบัน

ข้อมูลการใช้ที่ดิน และการใช้สอยอาคารในปัจจุบัน จะแยกการศึกษาออกเป็น

2 ช่วงเวลา คือ

### 3.1.3.1 การใช้ที่ดินและการใช้สอยอาคารในปี 2526

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลของฝ่ายงานวิจัยและแผนที่ กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร เมื่อปี พ.ศ.2526 พบว่าการใช้ที่ดินและการใช้สอยอาคารในบริเวณพื้นที่ศึกษา มีดังนี้ คือ

1. การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย มีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยคิดเป็นร้อยละ 44.26 ของพื้นที่ศึกษา หรือประมาณ 118.65 ไร่ หรือ 189,850 ตารางเมตร และมีการใช้สอยอาคารเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยรวมทั้งสิ้น 1,373 หน่วย\* โดยแยกเป็นประเภทของการอยู่อาศัยในลักษณะต่าง ๆ ได้ดังนี้ คือ

1.1 บ้านเดี่ยว 273 หลัง

1.2 บ้านแฝด 4 หลัง

1.3 เรือนแถว 56 หลัง

1.4 ตึกแถว 1,034 ห้อง

1.5 อาคารชุด 2 หลัง

1.6 หอพัก 2 แห่ง

2. การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม มีการใช้ที่ดินด้านนี้คิดเป็นร้อยละ 19.80 หรือ 53.089 ไร่ หรือ 84,943 ตารางเมตร แบ่งการใช้สอยอาคารเพื่อการพาณิชย์กรรม ออกได้ 2 ประเภท คือ

2.1 อาคารพาณิชย์-พักอาศัย

2.2 อาคารพาณิชย์

2.1 อาคารพาณิชย์-พักอาศัย มีการใช้สอยอาคารใน

รายละเอียดดังนี้

2.1.1 ร้านค้าปลีก 235 ร้าน

2.1.2 ร้านค้าส่ง 40 ร้าน

---

\*หมายเหตุ : อาคารประเภทเรือนแถว, ตึกแถว แต่ละห้องคิดเป็นหนึ่งหน่วย

2.1.3 ร้านค้าบริการ 183 ร้าน

2.1.4 บริษัทและสำนักงาน 122 แห่ง

2.1.5 คลินิก 23 แห่ง

2.2 อาคารพาณิชย์ มีการใช้สอยอาคารในรายละเอียด

ดังนี้

2.2.1 อาคารสำนักงาน 18 แห่ง

2.2.2 ธนาคาร 2 แห่ง

2.2.3 ตลาดสด 1 แห่ง

2.2.4 ห้างสรรพสินค้า - แห่ง

2.2.5 โรงแรม 3 แห่ง

2.2.6 โรงภาพยนตร์ - แห่ง

2.2.7 สถาบันเท็ง 3 แห่ง

2.2.8 กภัตตาคาร 2 แห่ง

2.2.9 อื่น ๆ - แห่ง

3. การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม มีการใช้ที่ดินประเภทนี้คิดเป็นร้อยละ 2.35 หรือ 6.295 ไร่ หรือ 10,070 ตารางเมตร มีการใช้สอยอาคาร ดังนี้

3.1 โรงงานอุตสาหกรรม 2 แห่ง

3.2 ที่อยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 75 แห่ง

4. การใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้า มีการใช้ที่ดินประเภทนี้คิดเป็นร้อยละ 0.24 หรือ 0.636 ไร่ หรือ 1,017 ตารางเมตร มีการใช้สอยอาคารรวมทั้งสิ้น 8 หน่วย

5. การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการและองค์การอิสระ การใช้ที่ดินประเภทนี้มีอยู่ร้อยละ 4.18 หรือ 11.198 ไร่ หรือ 17,917 ตารางเมตร มีการใช้สอยอาคารรวมทั้งสิ้น 11 หน่วย

6. การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษา มีการใช้ที่ดินประเภทนี้ร้อยละ 1.60 หรือ 4.28 ไร่ หรือ 6,847 ตารางเมตร มีการใช้สอยอาคารทั้งสิ้น 2 แห่ง

7. การใช้ที่ดินเพื่อศาสนสถาน มีการใช้ที่ดินประเภทนี้ร้อยละ 0.26 หรือ 0.703 ไร่ หรือ 1,125 ไร่ ในด้านการใช้สอยอาคารมีเพียง 1 หน่วย



8. การใช้ที่ดินเพื่อการสาธารณูปโภค การใช้ที่ดินประเภทนี้ แบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ

8.1 การใช้ที่ดินที่เป็นถนนและทางสาธารณะ คิดเป็นร้อยละ 14.71 หรือ 39.433 ไร่ หรือ 93,092 ตารางเมตร

8.2 การใช้ที่ดินที่เป็นที่ทำการของสาธารณูปโภค คิดเป็นร้อยละ 0.31 หรือ 0.844 ไร่ หรือ 1,350 ตารางเมตร และมีการใช้สอยอาคารเป็นที่ทำการฯ เพียง 1 หน่วยเท่านั้น

9. พื้นที่ว่างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา มีอยู่ร้อยละ 0.73 หรือ 1.968 ไร่ หรือ 3,150 ตารางเมตร อาจกล่าวได้ว่ามีการใช้ที่ดินยังไม่เต็มประสิทธิภาพมากนัก ในเขตใจกลางเมืองหลวง

10. บริเวณที่มีการใช้สอยไม่แน่นอน มีอยู่ร้อยละ 11.56 หรือ 31.002 ไร่ หรือ 49,603 ตารางเมตร

จากสภาพการใช้ที่ดินทุกประเภทที่กล่าวมาแล้วข้างต้น จะเห็นได้ว่า การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมีปริมาณสูงสุดถึงร้อยละ 44.26 อันดับรองลงไปได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมซึ่งมีร้อยละ 19.80 นอกเหนือจากนั้นจะเป็นการใช้ที่ดินเพื่อถนนและทางสาธารณะ บริเวณที่มีการใช้สอยไม่แน่นอนการใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการและองค์การอิสระ ซึ่งมีร้อยละ 14.71 ร้อยละ 11.56 และร้อยละ 4.18 ตามลำดับ

บริเวณที่เป็นการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย พบว่าอยู่ทางด้านหลังของตึกแถวที่ตั้งอยู่บนถนนสายหลัก ๆ เช่น ถนนสีพระยา ถนนเจริญกรุง ถนนสุรวงศ์ และถนนนเรศ และในพื้นที่ช่วงกลางระหว่างซอยสะพานยาวและซอยพุทธโสภาจะมีบ้านเดี่ยวเป็นจำนวนมาก นอกจากนั้นจะเป็นตึกแถวที่ใช้สำหรับพักอาศัย กระจายออกไปโดยรอบ อย่างไรก็ตามนี้มักจะมีอยู่ติดกับแนวของซอยและตรอกเล็ก ๆ อื่น ๆ ในพื้นที่ศึกษาอีกด้วย ยกตัวอย่างเช่น ซอยศาล เจ้าเจ็ดตรอกหมอเพชรพลอย เป็นต้น

สำหรับบริเวณที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม จะพบว่ามีอยู่ติดกับถนนสายหลักใหญ่ ๆ ที่ล้อมรอบพื้นที่ศึกษา โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ถนนเจริญกรุง และถนนสุรวงศ์ จะเป็นที่ตั้งของร้านค้าและอาคารที่มีขนาดใหญ่มาก รวมทั้งมีขอบข่ายของการประกอบกิจการค้าที่กว้างขวาง เช่น มีร้านค้าที่ส่งออกเพชรพลอยและเครื่องประดับ โรงแรม ธนาคาร เป็นต้น

บริเวณที่มีการใช้สอยไม่แน่นอนจะพบในช่วงกลาง ๆ และช่วงท้าย ๆ ของ  
ชอยศาลเจ้าเจ็ด บริเวณที่มีการใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการและองค์กรอิสระอยู่มาได้แก่ พื้นที่ทาง  
ด้านถนนสี่พระยาและถนนสุรวงศ์ ยกตัวอย่างเช่น ทางด้านถนนสี่พระยาได้แก่ ศูนย์บริการสาธารณสุข  
ของกรุงเทพมหานคร, สหการแพทย์และพยาบาล ฯลฯ ทางด้านถนนสุรวงศ์ได้แก่ สมาคมไทหล่า  
และสถานพยาบาล, องค์กรโทรศัพท์สุรวงศ์ เป็นต้น

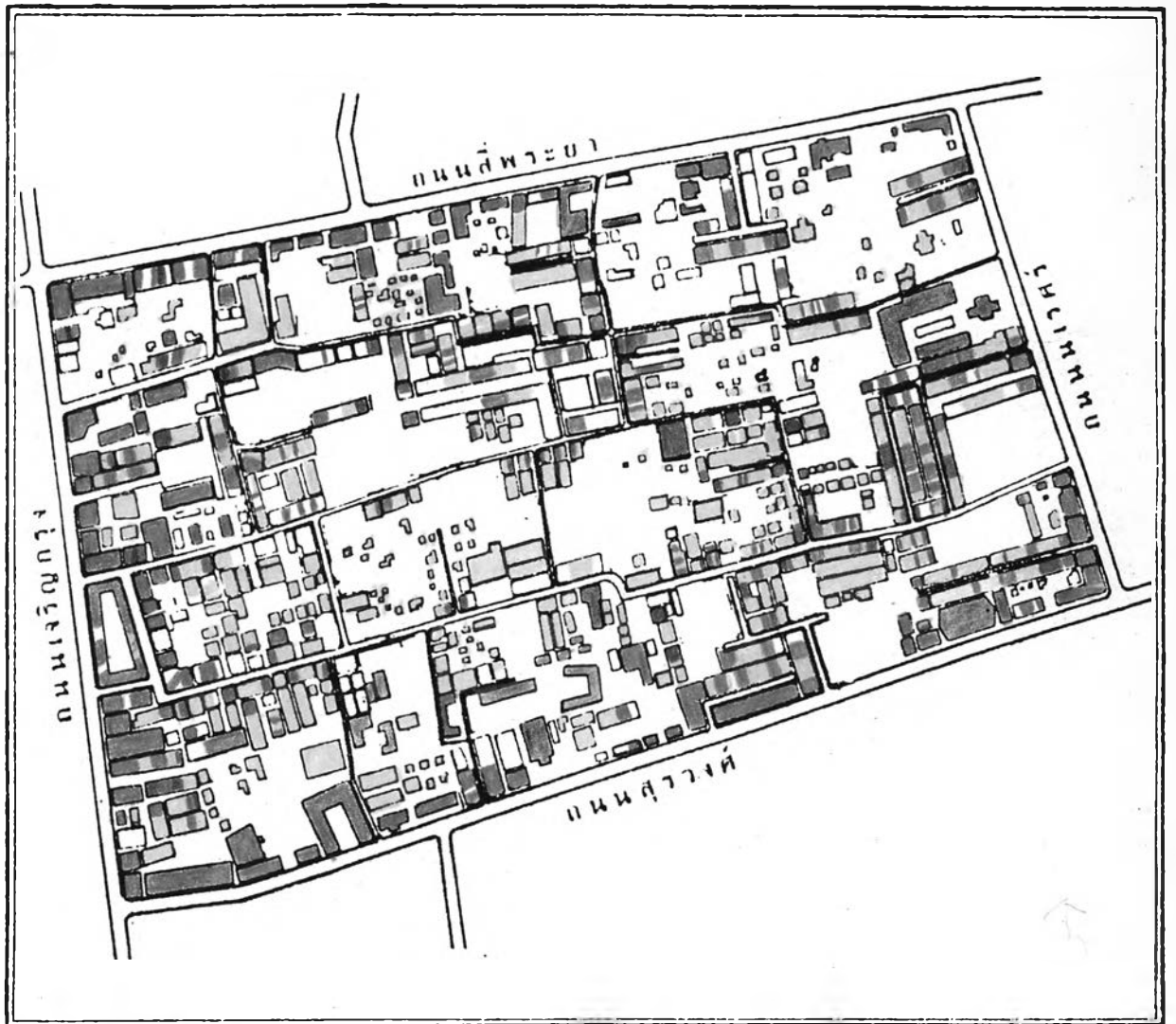
ในทางตรงกันข้าม การใช้ที่ดินประเภทที่มีร้อยละของการใช้ที่ดินต่ำที่สุดในพื้นที่  
ศึกษา คือ การใช้ที่ดินเพื่อทำการสาธารณูปโภค ซึ่งมีร้อยละ 0.31 รองลงไปได้แก่ การใช้  
ที่ดินเพื่อศาสนสถาน ร้อยละ 0.26 และอันดับสุดท้าย คือ การใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้าร้อยละ 0.24

เป็นที่น่าสังเกตว่า การใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ที่สำคัญ ๆ เช่น การใช้ที่ดิน  
เพื่อเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ การใช้ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพแวดล้อม  
การใช้ที่ดินเพื่อเป็นแม่น้ำลำคลอง ฯลฯ ไม่มีอยู่ในบริเวณพื้นที่ศึกษาเลย (ดูแผนที่ที่ 3.3)

ตารางที่ 3.2 แสดงร้อยละของพื้นที่การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในบริเวณพื้นที่ศึกษา ปี 2526








ประเภทของการใช้ที่ดิน	จำนวนพื้นที่ของการใช้ที่ดิน		ร้อยละ
	ไร่	ตารางเมตร	
1. ที่พักอาศัย	118.650	189,850	44.26
2. พาณิชยกรรม	53.089	84,943	19.80
3. อุตสาหกรรม	6.295	10,070	2.35
4. คลังสินค้า	0.636	1,017	0.24
5. สถานที่ราชการและองค์กรอิสระ	11.198	17,917	4.18
6. สถาบันการศึกษา	4.280	6,847	1.60
7. ศาสนสถาน	0.730	1,125	0.26
8. ถนนและทางสาธารณะ	39.433	93,092	14.71
ทำการทางสาธารณูปโภค	0.844	1,305	0.31
9. พื้นที่ว่างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา	1.968	3,105	0.73
10. บริเวณที่มีการใช้สอยไม่แน่นอน	31.002	49,603	11.56
			100.00

ที่มา : จากการสำรวจของฝ่ายงานวิจัยและแผนที่ กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร



การศึกษาเพื่อเสนอแนะแนวทางการประยุกต์ใช้การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เมือง  
กรณีศึกษา : การตัดถนนเชื่อมระหว่างถนนสีพระยา-ถนนสุรวงศ์

แนสตบ การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2526 แผนที่ 3.3

<b>สัญลักษณ์</b>		ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
		ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย
		ที่ดินประเภทสถาบันราชการ
		ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม
		ที่ดินประเภทคลังสินค้า
		ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
		ที่ดินประเภทอาคารกำลังก่อสร้าง

ที่มา กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 3.3 แสดงการใช้สอยอาคารตามประเภทของการใช้ที่ดินในเขตพื้นที่ศึกษา ปี 2526

ประเภทการใช้สอยอาคาร	จำนวนหน่วย	ยอดรวม
1. ที่พักอาศัย		1,373
1.1 บ้านเดี่ยว	274	
1.2 บ้านแฝด	4	
1.3 เรือนแถว	56	
1.4 ตึกแถว	1,034	
1.5 อาคารชุด	2	
1.6 หอพัก	2	
2. พาณิชยกรรม		632
2.1 อาคารพาณิชย์-พักอาศัย		603
2.1.1 ร้านค้าปลีก	235	
2.1.2 ร้านค้าส่ง	40	
2.1.3 ร้านค้าบริการ	183	
2.1.4 บริษัทและสำนักงาน	122	
2.1.5 คลินิก	23	
2.2 อาคารพาณิชย์		29
2.2.1 อาคารสำนักงาน	18	
2.2.2 ธนาคาร	2	
2.2.3 ตลาดสด	1	
2.2.4 ห้างสรรพสินค้า	-	
2.2.5 โรงแรม	3	
2.2.6 โรงภาพยนตร์	-	
2.2.7 สถานบันเทิง	3	
2.2.8 ภัตตาคาร	2	

## ตารางที่ 3.3 (ต่อ)

ประเภทการใช้สอยอาคาร	จำนวนหน่วย	ยอดรวม
2.2.9 อื่น ๆ	-	
3. อุตสาหกรรม		77
3.1 โรงงานอุตสาหกรรม	2	
3.2 ที่อยู่อาศัย-อุตสาหกรรม	75	
4. คลังสินค้า	8	8
5. สถานที่ราชการและองค์การอิสระ	11	11
6. สถาบันการศึกษา	2	2
7. ศาสนสถาน	1	1
8. ที่ทำการสาธารณสุขปโภค	1	1

ที่มา : จากการสำรวจของฝ่ายงานวิจัยและแผนที่ กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

### 3.1.3.2 การใช้ที่ดินและการใช้สอยอาคาร ปี 2530

จากการสำรวจพื้นที่ศึกษา พบว่าในปัจจุบันนี้ในเขตพื้นที่ศึกษา มีการใช้ที่ดิน ดังนี้ คือ

1. การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย มีการใช้ที่ดินประเภทนี้ คิดเป็นพื้นที่ 181.99 ไร่ หรือ 291,184 ตารางเมตร หรือร้อยละ 78.91 มีการใช้สอยอาคารเพื่อที่อยู่อาศัยรวมทั้งสิ้น 2,106 หน่วย แยกประเภทได้ดังนี้

1.1 บ้านเดี่ยว 243 หลัง หรือร้อยละ 11.54

1.2 ตึกแถว 1,768 ห้อง หรือร้อยละ 83.95

1.3 เรือนแถว 91 ห้อง หรือร้อยละ 4.32

1.4 หอพัก 1 หอ หรือร้อยละ 0.05



1.5 อาคารชุด 2 หลัง หรือร้อยละ 0.09

1.6 อพาร์ทเมนต์ 1 หลัง หรือร้อยละ 0.05

2. การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม มีพื้นที่ทั้งสิ้น 39.82 ไร่ หรือ 63,712 ตารางเมตร หรือร้อยละ 17.76 โดยแยกเป็นการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย-พาณิชยกรรม ร้อยละ 16.75 และการใช้ที่ดินที่เป็นอาคารพาณิชย์ ร้อยละ 1.01 มีการใช้สอยอาคารเพื่อพาณิชยกรรม จำนวน 474 หน่วย ดังมีรายละเอียด คือ

2.1 ที่อยู่อาศัย-พาณิชยกรรม

2.1.1 ร้านค้าปลีก 213 ร้าน หรือร้อยละ 47.65

2.1.2 ร้านค้าส่ง 68 ร้าน หรือร้อยละ 15.21

2.1.3 ร้านค้าบริการ 93 ร้าน หรือร้อยละ 20.81

2.1.4 บริษัทและสำนักงาน 56 แห่ง หรือร้อยละ 12.53

2.1.5 คลินิก 17 แห่ง หรือร้อยละ 3.80

2.2 อาคารพาณิชย์

2.2.1 อาคารสำนักงาน 19 แห่ง หรือร้อยละ 70.40

2.2.2 ตลาด 1 แห่ง หรือร้อยละ 3.70

2.2.3 ธนาคาร 2 แห่ง หรือร้อยละ 7.41

2.2.4 ห้างสรรพสินค้า 1 แห่ง หรือร้อยละ 3.70

2.2.5 โรงแรม 3 แห่ง หรือร้อยละ 11.11

2.2.6 สถานบันเทิง 1 แห่ง หรือร้อยละ 3.70

3. การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม มีพื้นที่ทั้งสิ้น 4.01 ไร่ หรือ 6,416 ตารางเมตร หรือร้อยละ 1.84 มีการใช้สอยอาคาร จำนวน 49 หน่วย แบ่งประเภทได้ดังนี้

3.1 โรงงานอุตสาหกรรม 27 แห่ง หรือร้อยละ 55.10

3.2 ที่อยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 22 แห่ง หรือร้อยละ 44.90

4. การใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้า คิดเป็นพื้นที่ทั้งสิ้น 0.48 ไร่ หรือ 768 ตารางเมตร หรือร้อยละ 0.23 มีการใช้สอยอาคาร 6 หลัง คลังสินค้าเหล่านี้ ได้แก่ โกดังเก็บกระดาษของโรงงานพิมพ์กระดาษ และโกดังเก็บขวดเปล่าของร้านค้าบางร้าน

5. การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการและองค์การอิสระ มีพื้นที่  
ทั้งสิ้น 10.18 ไร่ หรือ 16,288 ตารางเมตร หรือร้อยละ 0.37 มีการใช้สอยอาคาร จำนวน  
10 หน่วย อาคารและสถานที่ราชการที่สำคัญ ๆ เช่น สถานีตำรวจนครบาลบางรัก, ศูนย์บริการ  
สาธารณสุขเขตพื้นที่ที่ 3 กรุงเทพมหานคร เป็นต้น

6. การใช้ที่ดินเพื่อสถานศึกษา มีพื้นที่ทั้งสิ้น 4.28 ไร่ หรือ  
6.847 ตารางเมตร หรือร้อยละ 0.07 มีจำนวนอาคารที่ใช้เป็นสถานศึกษา 2 แห่ง คือ โรงเรียน  
อนุบาล เสริมมิตรและโรงเรียนสอนภาษาจีนยูนหนิงกวางสวาย

7. การใช้ที่ดินเพื่อศาสนสถาน มีพื้นที่ทั้งสิ้น 2.11 ไร่ หรือ  
3,376 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 0.11 มีการใช้สอยอาคารเพื่อเป็นศาสนสถาน 3 แห่ง คือ  
ศาลเจ้าเจ็ด, คริสตจักรความหวังใหม่แบ็บติส และสมาคมคริสตธรรมสัมพันธ์แห่งประเทศไทย

8. การใช้ที่ดินเพื่อทำการสาธารณสุข มีจำนวนพื้นที่ 0.84  
ไร่ หรือ 1,350 ตารางเมตร หรือร้อยละ 0.04 จำนวนอาคารที่ใช้สอยมี 1 หน่วย คือ  
อาคารองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย สาขาสุรวงศ์

9. บริเวณที่มีการใช้สอยไม่แน่นอน มีพื้นที่ทั้งสิ้น 24.89 ไร่  
หรือ 39,824 ตารางเมตร หรือร้อยละ 0.67 มีการใช้สอยอาคารในพื้นที่บริเวณดังกล่าว จำนวน  
18 อาคาร อาคารเหล่านี้มีได้แก่ อาคารที่ปิดวางอยู่ชั่วคราว อาคารร้างซึ่งบางครั้งใช้เป็นที่  
เก็บสินค้า และบางครั้งก็เปิดให้เช่าทำกิจการค้าหรือพักอาศัย เป็นต้น

โดยสรุปแล้ว การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยยังคงมีความสำคัญและมีสัดส่วนสูงสุด  
เมื่อเทียบกับการใช้ที่ดินทุกประเภท กล่าวคือ สูงถึงร้อยละ 78.91 และเป็นการใช้สอยอาคาร  
ประเภทตึกแถวเป็นส่วนใหญ่ รองลงไป คือ บ้านเดี่ยว หอพัก และอาคารชุด อย่างไรก็ตามจาก  
การสำรวจพบว่าบริเวณที่มีตึกแถวและอาคารชุดเกิดขึ้นมาใหม่ คือ บริเวณทางด้านถนนสุรวงศ์ ซึ่ง  
ได้แก่ อาคารสุรวงศ์พลาซ่า และบริเวณทางด้านถนนสีพระยา ได้แก่ พื้นที่ด้านหลังของสำนักงาน  
หนังสือพิมพ์เดลินิวส์ นอกจากนั้น ทางด้านถนนนเรศ ได้แก่ อาคาร เค.บิลสิง อพาร์ทเมนท์ เป็นต้น

การใช้ที่ดินที่มีความสำคัญรองลงไป คือ การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม ร้อยละ  
17.76 รูปแบบที่สำคัญของการพาณิชยกรรม คือ ร้านค้าปลีก, ร้านค้าบริการ และร้านค้าส่ง ซึ่ง  
ให้บริการสินค้าประเภทต่าง ๆ เช่น สินค้าจากพวกอุปโภค, บริโภค, วัสดุภัณฑ์, ของที่ระลึก,  
วัตถุโบราณ, สินค้าพื้นเมือง ตลอดจนการให้บริการทางด้านค้าแนะนำ ค่าปรึกษาต่าง ๆ เหล่านี้

เป็นต้น บริเวณที่ตั้งของร้านค้าพวกนี้ ได้แก่ สองฟากฝั่งของถนนทั้งสี่สาย คือ ถนนเจริญกรุง ถนนสีพระยา ถนนสุรวงศ์ และถนนนเรศ

การใช้ที่ดินที่มีความสำคัญในอันดับต่อมา คือ การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม ร้อยละ 1.84 โรงงานอุตสาหกรรมที่พบมากที่สุด คือ โรงงานพิมพ์กระดาษ, โรงงานตัดเย็บเสื้อผ้าสำเร็จรูป, โรงงานทำกาแฟ, โรงกลึงและอู่ซ่อมรถ นอกเหนือจากนั้นจะเป็นการใช้สอยอาคารประเภทที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรม กิจกรรมเหล่านี้จะเป็นอุตสาหกรรมในครัวเรือนทางด้านการเจียรนัยเพชรพลอย การชุบโลหะเพื่อทำแหวน เป็นต้น บริเวณที่มีการใช้สอยที่ดินประเภทนี้จะพบกระจุกกระจายโดยทั่วไปในบริเวณพื้นที่ศึกษา เพราะอุตสาหกรรมเหล่านี้มักจะใช้ที่ดินเป็นบริเวณสถานที่สำหรับประกอบการ อย่างไรก็ตาม พบว่าซอยสะพานยาว ซอยพุทธโอสถ และพื้นที่ตรงกลางระหว่างซอยทั้งสองดังกล่าวมาแล้วนั้น เป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมเหล่านี้เป็นจำนวนมาก

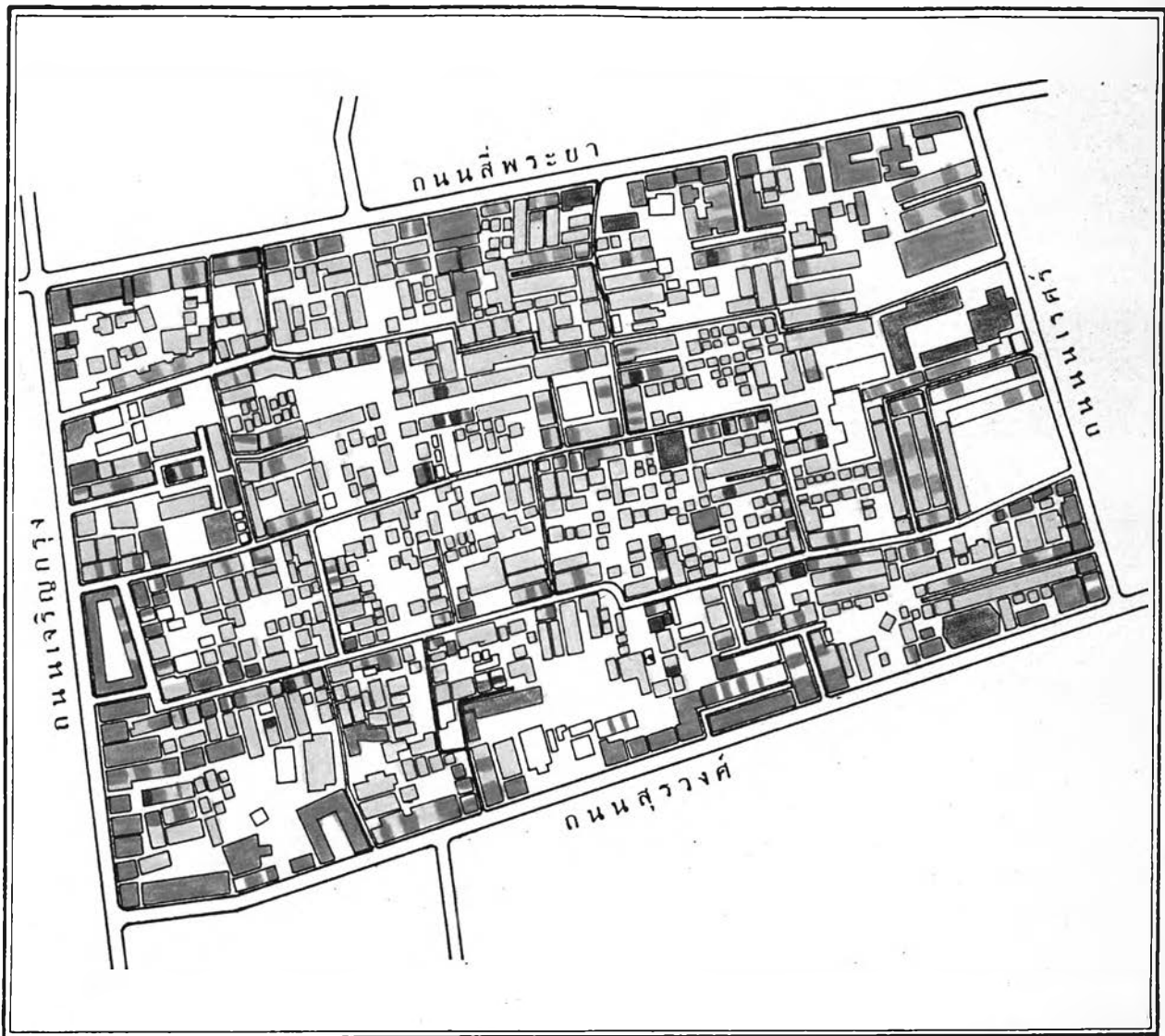
และในทางตรงกันข้าม การใช้ที่ดินที่มีสัดส่วนต่ำที่สุด ได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่อทำการสาธารณสุขมีร้อยละ 0.04 หรือ 3.38 ไร่ ลำดับต่อมา คือ การใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถานศึกษาซึ่งมีจำนวนร้อยละ 0.07 และสุดท้าย คือ การใช้ที่ดินเพื่อศาสนสถาน ซึ่งมีสัดส่วนการใช้ที่ดินร้อยละ 0.11 คูแผนທີ່ที่ 3.4 และตารางที่ 3.4 และตารางที่ 3.5

ตารางที่ 3.4 แสดงร้อยละของพื้นที่ของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในเขตพื้นที่ศึกษา ปี 2530

ประเภทของการใช้ที่ดิน	จำนวนพื้นที่ของการใช้ที่ดิน		ร้อยละ
	ไร่	ตารางเมตร	
1. ที่พักอาศัย	181.99	291,184	78.91
2. พาณิชยกรรม	39.82	63,712	17.76
3. อุตสาหกรรม	4.01	6,416	1.84
4. คลังสินค้า	0.48	768	0.23
5. สถานที่ราชการและองค์การอิสระ	10.18	16,288	0.37
6. สถานบันการศึกษา	4.28	6,847	0.07
7. ศาสนสถาน	2.11	3,376	0.11
8. ที่ทำการสาธารณสุข	0.84	1,350	0.04
9. บริเวณที่มีการใช้สอยไม่แน่นอน	24.89	39,824	0.67

ที่มา : จากการสำรวจ












การศึกษาเพื่อเสนอแนะแนวทางการประยุกต์ใช้การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เมือง  
กรณีศึกษา : การตัดถนนเชื่อมระหว่างถนนสีพระยา-ถนนสุรวงศ์

แสดง การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๐ แผนที่ 3.4

**สัญลักษณ์**

-  ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม
-  ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย
-  ที่ดินประเภทสถาบันราชการ
-  ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม
-  ที่ดินประเภทคลังสินค้า
-  ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
-  อาคารกำลังก่อสร้าง

ที่มา : จากการศึกษา

ตารางที่ 3.5 แสดงการใช้สอยอาคารตามการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในเขตพื้นที่ศึกษา ปี 2530

ประเภทของการใช้สอยอาคาร	จำนวนหน่วย	ยอดรวม
1. ที่พักอาศัย		2,106
1.1 บ้านเดี่ยว	243	
1.2 ตึกแถว	1,768	
1.3 เรือนแถว	91	
1.4 หอพัก	1	
1.5 อาคารชุด	2	
1.6 อพาร์ทเมนท์	1	
2. พาณิชยกรรม		474
2.1 อาคารพาณิชย์-พักอาศัย		447
2.1.1 ร้านค้าปลีก	213	
2.1.2 ร้านค้าส่ง	68	
2.1.3 ร้านค้าบริการ	93	
2.1.4 บริษัทและสำนักงาน	56	
2.1.5 คลินิก	17	
2.2 อาคารพาณิชย์		27
2.2.1 อาคารสำนักงาน	19	
2.2.2 ธนาคาร	2	
2.2.3 ตลาดสด	1	
2.2.4 ห้างสรรพสินค้า	1	
2.2.5 โรงแรม	3	
2.2.6 โรงภาพยนตร์	-	
2.2.7 สถานบันเทิง	1	
2.2.8 ภัตตาคาร	-	

ตารางที่ 3.5 (ต่อ)

ประเภทของการใช้สอยอาคาร	จำนวนหน่วย	ยอดรวม
2.2.9 อื่น ๆ	-	
3. อุตสาหกรรม		49
3.1 โรงงานอุตสาหกรรม	27	
3.2 ที่อยู่อาศัย-อุตสาหกรรม	22	
4. คลังสินค้า	6	6
5. สถานที่ราชการและองค์การอิสระ	10	10
6. สถาบันการศึกษา	2	2
7. ศาสนสถาน	3	3
8. ที่ทำการสาธารณสุข	1	1

ที่มา : จากการสำรวจ

#### 3.1.4 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและการใช้สอยอาคารในช่วงปี 2526 ถึง ปี 2530

จากการศึกษาการใช้ที่ดินและการใช้สอยอาคาร โดยพิจารณาจากข้อมูลการสำรวจของกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร และจากการออกสำรวจของผู้ศึกษา พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินและอาคาร ตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางที่ 3.6 ดังนี้ คือ

ตารางที่ 3-6 แสดงเปรียบเทียบการใช้จ่ายที่ดินและการก่อสร้างอาคารประเภทต่าง ๆ ของปี 2526 และปี 2530

ประเภทของการก่อสร้างอาคาร	ปี 2526		ปี 2530		การเปลี่ยนแปลง	
	จำนวนหน่วย	ยอดรวม	จำนวนหน่วย	ยอดรวม	จำนวน	ร้อยละ
1. ที่พักอาศัย		1,373		2,106	+733	53.39
1.1 บ้านเดี่ยว	273		243		+ 30	10.98
1.2 บ้านแฝด	4		-		- 4	100.00
1.3 เรือนแถว	56		91		+ 35	62.50
1.4 ตึกแถว	1,034		1,768		+734	70.98
1.5 อาคารชุด	2		2		-	-
1.6 หอพัก	2		1		- 1	50.00
1.7 อพาร์ทเมนท์	-		1		+ 1	-
2. พาณิชยกรรม		632		474		
2.1 อาคารพาณิชย์-พักอาศัย		603		447		
2.1.1 ร้านค้าปลีก	235		213		- 22	9.36
2.1.2 ร้านค้าส่ง	40		68		+ 28	70.00
2.1.3 ร้านค้าบริการ	183		93		- 90	49.18
2.1.4 บริษัทและสำนักงาน	122		56		- 66	54.10
2.1.5 คลินิก	23		17		- 6	26.09
2.2 อาคารพาณิชย์		29		27	- 2	6.89
2.2.1 อาคารสำนักงาน	18		19		+ 1	5.56
2.2.2 ธนาคาร	2		2		-	-
2.2.3 ตลาดสด	1		1		-	-
2.2.4 ห้างสรรพสินค้า	-		1		+ 1	100.00
2.2.5 โรงแรม	3		3		-	-
2.2.6 โรงภาพยนตร์	-		1		- 2	66.67
2.2.7 สถานบันเทิง	3		1		- 2	66.67
2.2.8 หักอาคาร	2		-		- 2	100.00
3. อุตสาหกรรม		77		49	- 28	36.36
3.1 โรงงานอุตสาหกรรม	2		27		+ 25	1,250.00
3.2 ที่อยู่อาศัย-อุตสาหกรรม	75		22		- 53	70.66
4. คลังสินค้า	8	8	6	6	- 2	25.00
5. สถานที่ราชการและองค์การอิสระ	11	11	10	10	- 1	9.09
6. สถาบันการศึกษา	2	2	2	2	- 1	-
7. ศาสนสถาน	1	1	3	3	+ 2	200
8. ที่ทำการสาธารณูปโภค	1	1	1	1	-	-
	รวม	2,105	รวม	2,669		

จากตารางที่ 3.6 จะเห็นได้ว่า การเปลี่ยนแปลงในการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในระยะเวลา 5 ปี ดังต่อไปนี้ คือ

### 1. การเปลี่ยนแปลงในทางที่เพิ่มขึ้น ได้แก่

1.1 การใช้ที่ดินเพื่อศาสนสถาน มีการเปลี่ยนแปลงคิดเป็นร้อยละ 200 แต่เดิมนั้นศาสนสถานสำหรับประชาชนที่อาศัยอยู่ในละแวกนี้ คือ ศาลเจ้าเจ็ด ในปัจจุบันนี้มีสถานที่ซึ่งเป็นศาสนสถานเพิ่มขึ้นอีก 2 แห่ง คือ คริสตจักรความหวังใหม่แบ็บติส และ สมาคมคริสตธรรมสัมพันธ์แห่งประเทศไทย

1.2 การใช้ที่ดินเพื่อที่พักอาศัย มีการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 53.39 อาจกล่าวได้ว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงในอัตราที่ค่อนข้างสูง อย่างไรก็ตามการเปลี่ยนแปลงในกรณีเช่นนี้ เป็นสิ่งที่เกิดขึ้นได้เสมอสำหรับพื้นที่ใจกลางเมืองหลวงที่เป็นที่ตั้งของ แหล่งงาน แหล่งเงินทุน ศูนย์การค้า ศูนย์กลางธุรกิจรูปแบบต่าง ๆ เมื่อมีความเข้มข้นของแหล่งงานต่าง ๆ เหล่านี้เพิ่มสูงขึ้น ความต้องการด้านที่พักอาศัยจึงสูงตามไปด้วย

### 2. การเปลี่ยนแปลงในทางที่ลดลง ได้แก่

2.1 การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม มีการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 36.36 สาเหตุประการหนึ่งอาจเนื่องมาจาก การที่รัฐบาลมีนโยบายที่จะควบคุมไม่ให้โรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่ในบริเวณที่พักอาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตใจกลางเมืองหลวง การขออนุญาตจัดตั้งโรงงานทำได้ยากมาก ประกอบกับในขณะนี้ภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศไม่อยู่ในสภาพที่จะช่วยสนับสนุนทางการลงทุนมากนัก โรงงานบางแห่งจำเป็นต้องปิดกิจการลง

### 2.2 การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม และการใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้า

มีการเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ 25.0 สาเหตุประการหนึ่งที่ทำให้การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมลดลง อาจเนื่องมาจากว่า ในปัจจุบันนี้มีศูนย์การค้าขนาดใหญ่เกิดขึ้นหลายแห่ง ภายในศูนย์การค้าเหล่านั้นนอกจากจะมีสินค้าทุกประเภทให้ประชาชนได้เลือกซื้อแล้ว การให้บริการที่ดีและความสะดวกสบายอื่น ๆ ทำให้ประชาชนนิยมซื้อสินค้าจากศูนย์การค้า แทนที่การไปซื้อสินค้าจากร้านค้าปลีก ร้านขายของชำ ฯลฯ ตามละแวกที่อยู่อาศัย จนในที่สุดร้านค้าขนาดใหญ่จำเป็นต้องปิดตัวเองไป อาจกล่าวได้ว่าลักษณะการประกอบการที่ดำเนินการโดยศูนย์การค้าขนาดใหญ่ทำให้เกิด Neighborhood Concept สูญไป

สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้าที่ลดลงไปนั้น อาจจะเป็น เพราะมีการก่อสร้างโกดังขนาดใหญ่เกิดขึ้นตามถนนสายสำคัญ ๆ เช่น ถนนรัชดาภิเษก (ถนน สายอ้อมเมือง) ในเขตยานนาวา ซึ่งก่อให้เกิดความสะดวกในการขนย้ายสินค้า ตลอดจนการ ประหยัดทางการขนส่งและค่าเช่าการเก็บสินค้าเอาไว้ตามห้องแถว หรือโกดังสินค้าที่มีขนาด เล็ก ๆ จึงไม่เป็นที่นิยมของเจ้าของโรงงานอุตสาหกรรมอีกต่อไป การใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้าใน ระยะเวลาหลังจึงมีการเปลี่ยนแปลงลดลง

### 3. การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการและองค์การอิสระ

มีการเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ 9.09 อาจเนื่องมาจากสาเหตุที่ ว่าหน่วยงานราชการนั้น ๆ มีความจำเป็นจะต้องยุบหรือรวมหน่วยงาน เพื่อให้เกิดความสะดวก และประหยัดในด้านการบังคับบัญชาและบริหารงาน ประกอบกับในปัจจุบันนี้ รัฐบาลมีนโยบายที่จะ เคลื่อนย้ายหน่วยงานราชการให้ไปตั้งอยู่ในแถบชานเมืองเพื่อบรรเทาความแออัด ดังนั้นจึงมีการ ใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการเปลี่ยนแปลงลดลงไปได้

#### 3.1.5 อาคาร

ในเรื่องของอาคาร จะได้พิจารณาองค์ประกอบที่สำคัญ ๆ ดังนี้ คือ

3.1.5.1 วัสดุโครงสร้างอาคาร ลักษณะสภาพอาคาร ความสูงอาคาร  
ปี 2526

3.1.5.2 วัสดุโครงสร้างอาคาร ลักษณะสภาพอาคาร ความสูงอาคาร  
อายุอาคาร ปี 2530

3.1.5.1 วัสดุโครงสร้างอาคาร ลักษณะสภาพอาคาร ความสูงอาคาร  
ปี 2526

1. วัสดุโครงสร้างอาคาร จากข้อมูลการสำรวจของกอง ผังเมือง กรุงเทพมหานคร พบว่ามีอาคารรวมทั้งสิ้น 2,468 หลังในเขตพื้นที่ศึกษา สามารถแบ่ง แยกประเภทของอาคารออกได้เป็น 3 ประเภท คือ

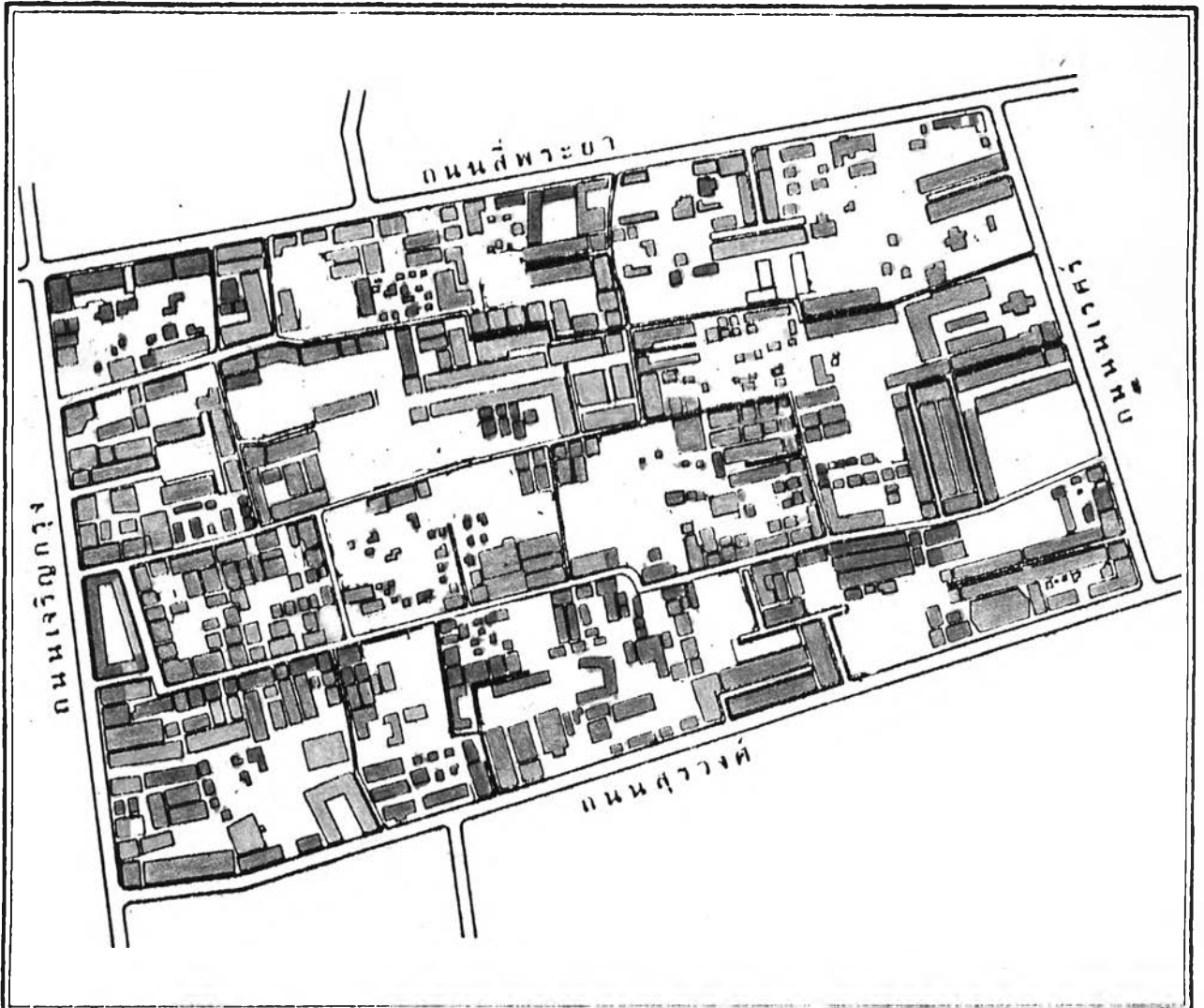
อาคารประเภทตึก มีจำนวน 2,081 หลัง หรือร้อยละ 84.0

อาคารประเภทไม้ มีจำนวน 346 หลัง หรือร้อยละ 14.0

อาคารประเภทครึ่งตึกครึ่งไม้ มีจำนวน 51 หลัง หรือ ร้อยละ 2.0

## 2. ลักษณะสภาพอาคาร แบ่งออกได้ดังนี้ คือ อาคารที่มี

สภาพใหม่ 395 หลัง อาคารที่มีสภาพปานกลาง 1,373 หลัง และอาคารเก่า 700 หลัง คิดเป็นร้อยละ 16.0, 55.63 และ 28.37 ตามลำดับ โดยอาคารที่มีสภาพใหม่จะเป็นอาคารประเภทตึกแถวเป็นส่วนมาก อาคารที่มีสภาพปานกลาง ได้แก่ อาคารทุกประเภทปะปนกันไป เช่น ตึกแถว บ้านเดี่ยวที่สร้างเป็นตึก บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ บ้านไม้ โกดังเก็บสิ่งของ ฯลฯ อาคารเก่า ส่วนมาก ได้แก่ บ้านเดี่ยวที่สร้างด้วยไม้ล้วน ๆ และมีอายุการใช้งานมานาน, เรือนแถวที่สร้างด้วยไม้ ตึกแถวที่สร้างมานาน เช่น ตึกแถวที่ติดถนนสี่พระยา หรือตึกแถวบริเวณถนนสุรวงศ์ ถนนเจริญกรุง เป็นต้น






การศึกษาเพื่อเสนอแนะแนวทางการประยุกต์ใช้การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เมือง  
กรณีศึกษา : การตัดถนนเชื่อมระหว่างถนนสี่พระยา-ถนนสุราษฎร์

แสดง สภาพอาคาร ปี ๒๕๒๖

แผนที่ 3.5

สัญลักษณ์

-  ใหม่
-  ปานกลาง
-  เก่า



ที่มา กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร



### 3. ความสูงอาคาร แบ่งได้ดังนี้ คือ

- ก. ความสูง 1 ชั้น จำนวน 100 หลัง คิดเป็นร้อยละ 4.05
  - ข. ความสูง 2 ชั้น จำนวน 1,066 หลัง คิดเป็นร้อยละ 43.19
  - ค. ความสูง 3 ชั้น จำนวน 884 หลัง คิดเป็นร้อยละ 35.82
  - ง. ความสูง 4 ชั้น จำนวน 376 หลัง คิดเป็นร้อยละ 15.24
  - จ. ความสูง 5 ชั้น จำนวน 29 หลัง คิดเป็นร้อยละ 1.17
  - ฉ. ความสูงเกิน 5 ชั้น จำนวน 13 หลัง คิดเป็นร้อยละ 0.53
- ดูแผนที่ ที่ 3.6 ซึ่งแสดงความสูงอาคารปี 2526

#### 3.1.5.2 วัสดุโครงสร้างอาคาร ลักษณะสภาพอาคาร ความสูงอาคาร

##### และอายุอาคาร ปี 2530

จากการออกสำรวจลักษณะกายภาพทางด้านอาคาร พบว่าในปัจจุบันนี้มีอาคารในเขตพื้นที่ศึกษา จำนวน 2,669 หลัง และมีลักษณะดังนี้ คือ

#### 1. วัสดุโครงสร้างอาคาร แบ่งได้เป็น

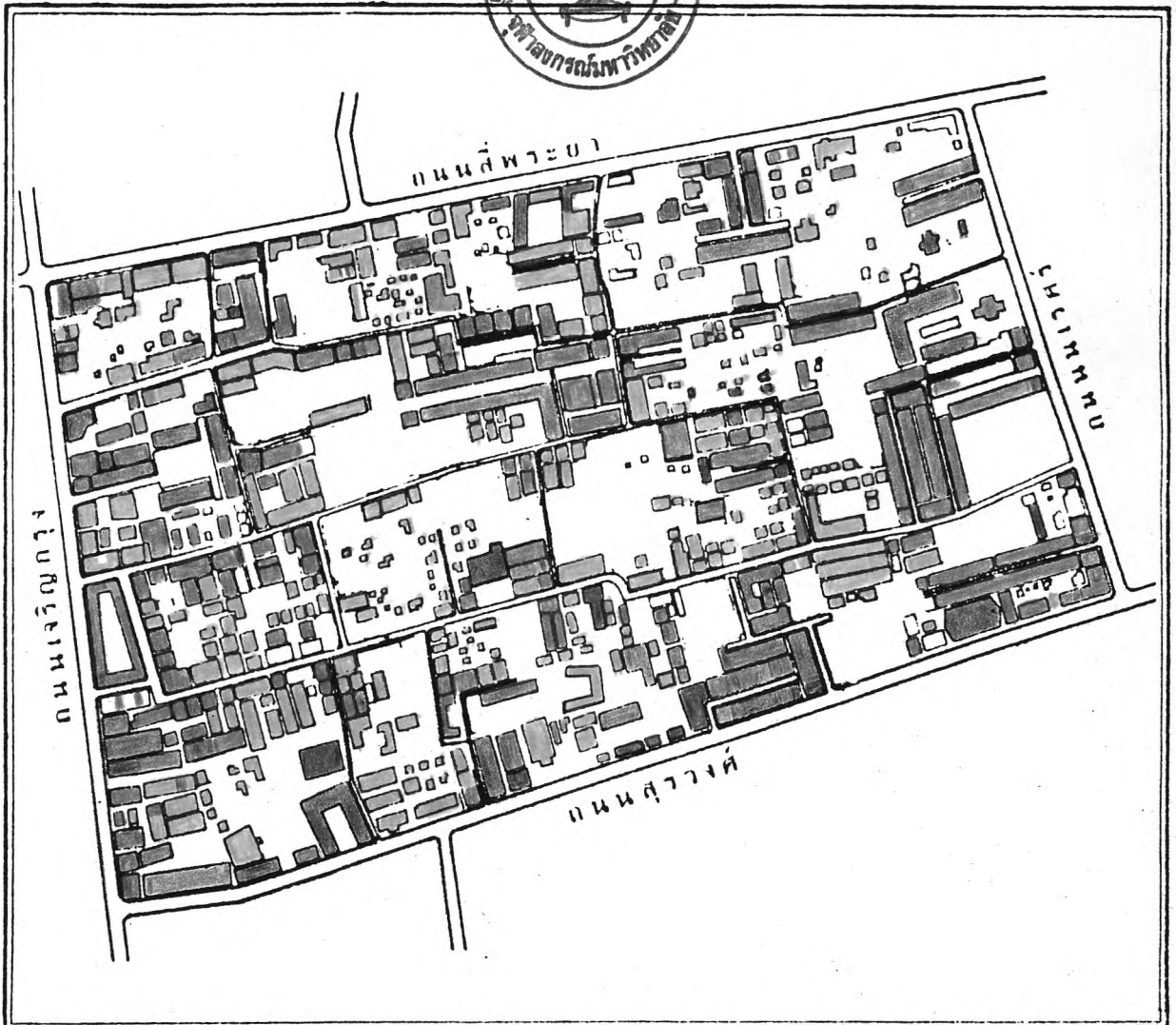
อาคารประเภทตึก มีจำนวนทั้งสิ้น 2,287 หลัง หรือร้อยละ 85.69

อาคารประเภทไม้ มีจำนวนทั้งสิ้น 354 หลัง หรือร้อยละ 13.26

อาคารประเภทครึ่งตึกครึ่งไม้ มีจำนวนทั้งสิ้น 28 หลัง หรือร้อยละ 1.05

#### 2. ลักษณะสภาพอาคาร แบ่งออกได้ดังนี้ คือ อาคารใหม่ 223







หลัง อาคารที่มีสภาพปานกลาง 1,553 แห่ง และอาคารเก่า 893 หลัง ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 33.46, 58.18 และ 8.35 ตามลำดับ ดูแผนที่ ที่ 3.7



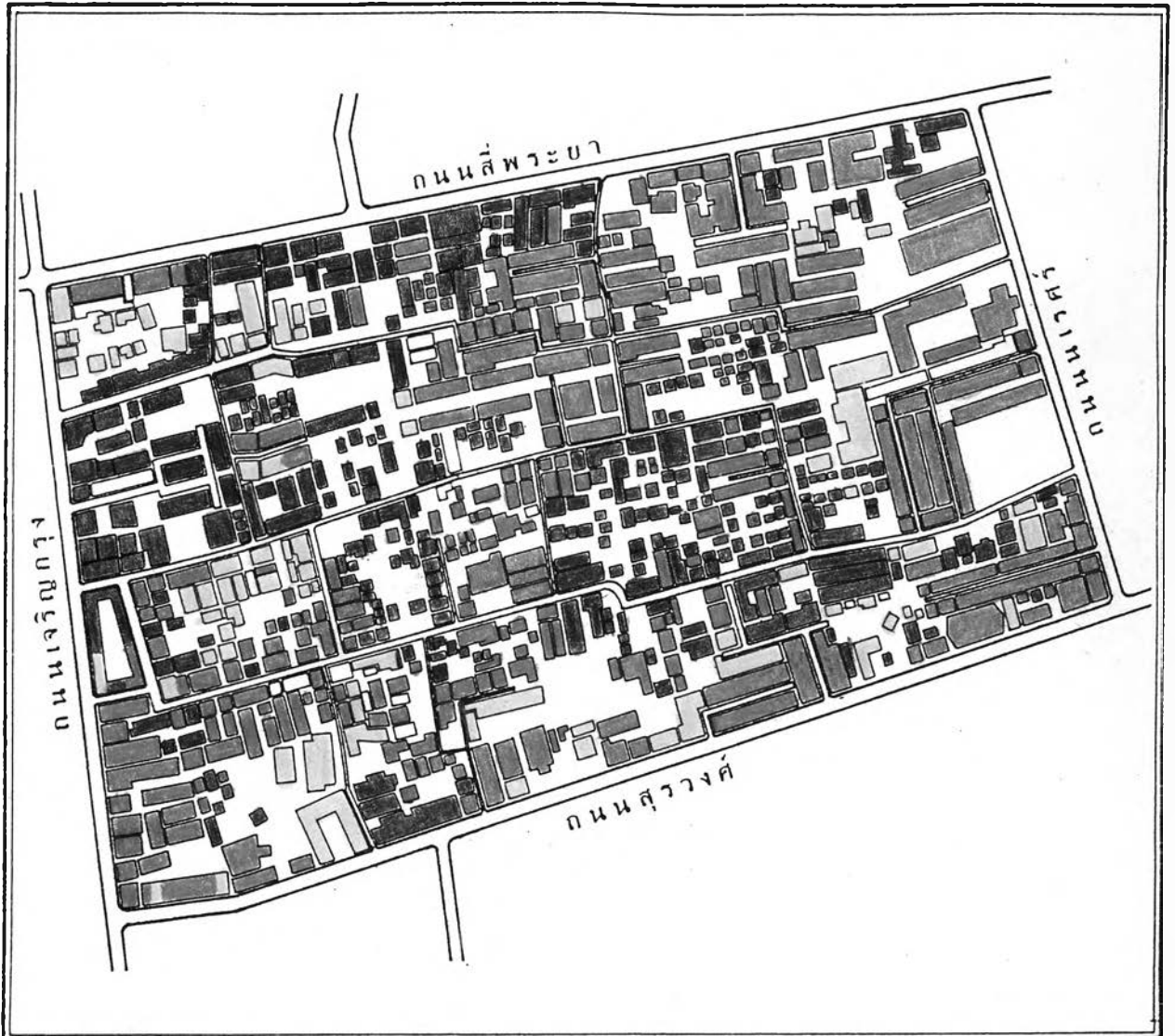
การศึกษาเพื่อเสนอแนะแนวทางการประยุกต์ใช้การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เมือง  
กรณีศึกษา : การตัดถนนเชื่อมระหว่างถนนสีพระยา-ถนนสุราษฎร์

แสดง ความสูงของอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๖ แผนที่ 3.6

สัญลักษณ์

-  ๑ ชั้น
-  ๒ ชั้น
-  ๓ ชั้น
-  ๔ ชั้น
-  ๕ ชั้น
-  ๖ ชั้น

ที่มา กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร






การศึกษาเพื่อเสนอแนะแนวทางการประยุกต์ใช้การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เมือง  
 กรณีศึกษา : การตัดถนนเชื่อมระหว่างถนนสีพระยา-ถนนสุรวงศ์

แสดดย สภาอาคาร พ.ศ. 2530

แผนที่ 3.7

สัญลักษณ์

-  ใหม่
-  ปานกลาง
-  เก่า

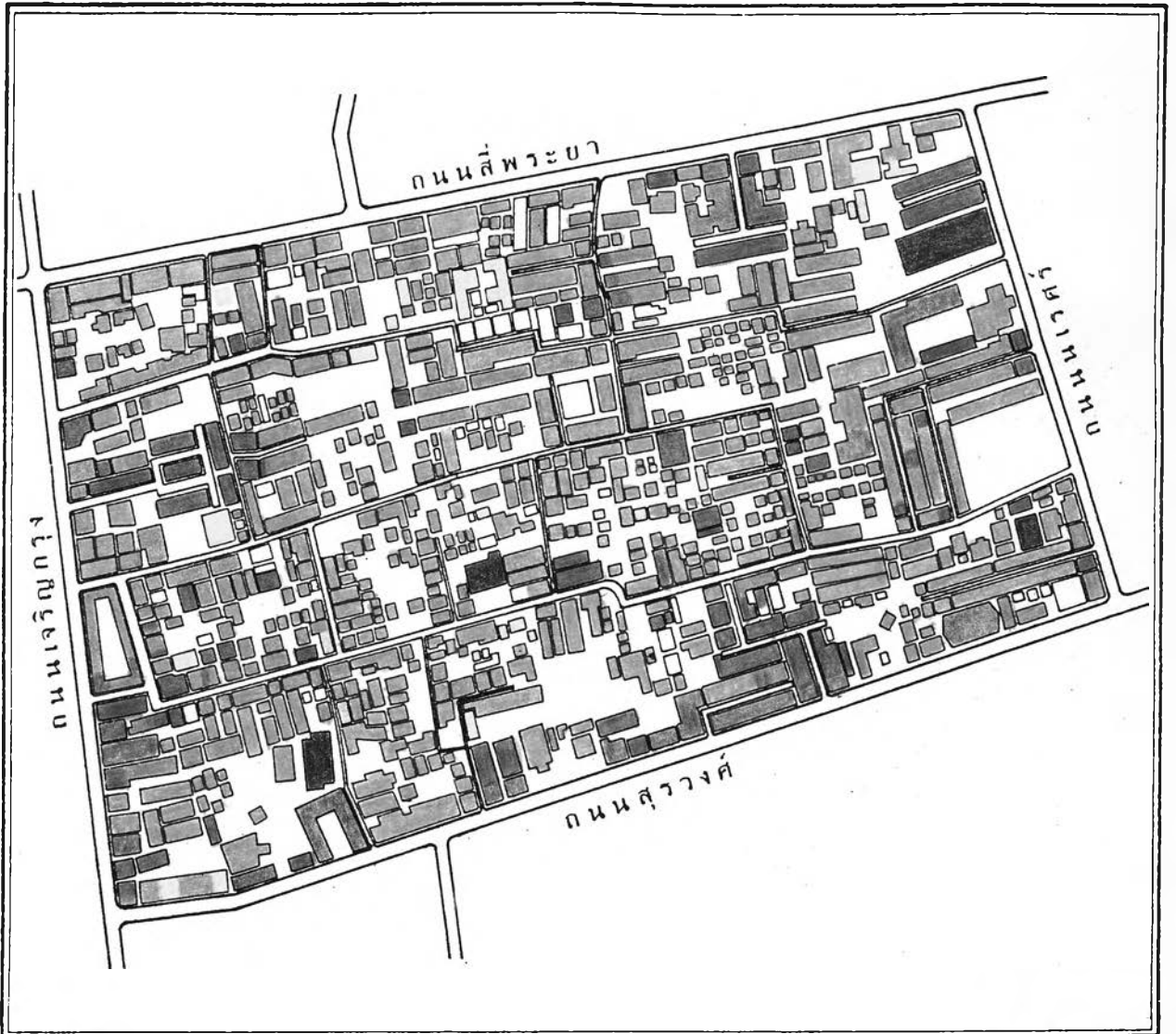


ที่มา จากการศึกษา

3. ความสูงอาคาร แบ่งออกได้ดังนี้ คือ

- ก. ความสูง 1 ชั้น จำนวน 51 หลัง คิดเป็นร้อยละ 1.91
- ข. ความสูง 2 ชั้น จำนวน 1,140 หลัง คิดเป็นร้อยละ 42.17
- ค. ความสูง 3 ชั้น จำนวน 1,052 หลัง คิดเป็นร้อยละ 39.42
- ง. ความสูง 4 ชั้น จำนวน 379 หลัง คิดเป็นร้อยละ 14.20
- จ. ความสูง 5 ชั้น จำนวน 30 หลัง คิดเป็นร้อยละ 1.12
- ฉ. ความสูง 6 ชั้น จำนวน 13 หลัง คิดเป็นร้อยละ 0.49
- ช. ความสูง 7 ชั้นขึ้นไป จำนวน 4 หลัง คิดเป็นร้อยละ 0.15

ดูแผนที่ ที่ 3.8










การศึกษาเพื่อเสนอแนะแนวทางการประยุกต์ใช้การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เมือง  
กรณีศึกษา : การตัดถนนเชื่อมระหว่างถนนสีพระยา-ถนนสุรวงศ์

แสดง ความสูงของอาคาร พ.ศ. 2530

แผนที่ 3.8

สัญลักษณ์

-  1 ชั้น
-  2 ชั้น
-  3 ชั้น
-  4 ชั้น
-  5 ชั้น
-  6 ชั้น
-  7 ชั้น ขึ้นไป



ที่มา จากการศึกษา

4. อายุอาคาร จากการสำรวจพบว่า อาคารในเขตพื้นที่ศึกษา มีอายุอาคารโดยเฉลี่ยประมาณ 16-20 ปี กล่าวคือ มีจำนวนอาคารที่มีอายุดังกล่าวข้างต้น จำนวน 644 หลัง หรือร้อยละ 24.13 ของอาคารทั้งหมด รายละเอียดเรื่องอายุอาคาร คูตารางที่ 3.7

ตารางที่ 3.7 แสดงอายุอาคาร ปี 2530

อายุอาคาร (ปี)	จำนวน	ร้อยละ
1 - 5	199	7.46
6 - 10	348	13.04
11 - 15	471	17.65
16 - 20	644	24.13
21 - 25	334	12.51
26 - 30	300	11.24
31 - 35	116	4.35
36 - 40	73	2.73
41 ปีขึ้นไป	184	6.89
รวม	2,669	100.00

ที่มา : จากการสำรวจ

3.1.6 การเปลี่ยนแปลงทางด้านวัสดุโครงสร้างอาคาร ลักษณะสภาพอาคาร และ ความสูงอาคาร

1. การเปลี่ยนแปลงทางด้านวัสดุโครงสร้างอาคาร คูตารางที่ 3.8

ตารางที่ 3.8 แสดงการเปรียบเทียบวัสดุโครงสร้างอาคาร ปี 2526 และ ปี 2530

ประเภทอาคาร	ปี 2526		ปี 2530		การเปลี่ยนแปลง ร้อยละ
	จำนวน(หลัง)	ร้อยละ	จำนวน(หลัง)	ร้อยละ	
1. อาคารประเภทตึก	2,081	84.0	2,287	85.69	+1.69
2. อาคารประเภทไม้	346	14.0	354	13.26	-0.74
3. อาคารประเภท ครึ่งตึกครึ่งไม้	51	20.0	28	1.05	-0.95

ที่มา : จากการสำรวจ

จากตารางที่ 3.8 สามารถพิจารณาได้ว่า แม้ระยะเวลาจะผ่านไป อาคารประเภทตึกยังคงมีจำนวนสูงสุด เมื่อเทียบกับอาคารอีกสองประเภท และมีการก่อสร้างเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 1.69 ทั้งนี้ อาจจะเป็นเพราะอาคารประเภทตึกมีความแข็งแรงและถาวรมากกว่า ประกอบกับในเขตพื้นที่ศึกษา เป็นย่านที่มีชาวจีนอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก ความนิยมในการปลูกสร้างตึกแถวจึงเป็นไปได้สูง เพราะนอกจากเหตุผลทางด้านความแข็งแรงถาวรดังที่ได้กล่าวมาแล้ว ตึกแถวหรือห้องแถวยังสามารถมีประโยชน์ใช้สอยหลาย ๆ อย่าง พร้อม ๆ กันได้ เช่น ใช้เป็นที่พักอาศัย พาณิชยกรรม หรือทำอุตสาหกรรมในครัวเรือน เป็นต้น นอกจากนั้นแล้ว ในปัจจุบันนี้ความนิยมทางด้าน การก่อสร้างอาคารสูง ๆ เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย สำนักงาน ร้านค้าต่าง ๆ มีอยู่เป็นอันมาก ซึ่งในพื้นที่ศึกษาพอจะมีตัวอย่างของอาคารเหล่านี้ เช่น อาคารสุรวงศ์พลาซ่า ซึ่งสูง 18 ชั้น, อาคารเค บิลสิง อพาร์ทเมนต์ ซึ่งสูง 10 ชั้น, โรงแรม Royal Plaza สูง 13 ชั้น เป็นต้น บริเวณที่จะพบอาคารตึกสูง ๆ เหล่านี้ มักจะได้แก่ บริเวณถนนสุรวงศ์, ถนนนเรศ และด้านหลัง ลึกเข้าไปจากถนนทั้งสองสายนี้ ประมาณ 30-40 เมตร

สำหรับอาคารอีก 2 ประเภทหลัง คือ อาคารประเภทไม้ และอาคารประเภทครึ่งตึกครึ่งไม้ พบว่ามีการก่อสร้างลดลง คือ ลดลงร้อยละ 0.74 และร้อยละ 0.95 ตามลำดับ อาจจะเป็นเนื่องมาจาก ความไม่ทนทานของวัสดุที่ผุพังไปตามกาลเวลา การรื้อถอนทำลายของ

เจ้าของ เมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นและเหตุการณ์ตลอดจนสภาพแวดล้อม บริเวณที่พบอาคาร 2 ประเภทนี้มากที่สุดได้แก่ชอยสะพานยาวและชอยพุทธอโอสถ

## 2. ลักษณะสภาพอาคาร

ตารางที่ 3.9 แสดงการเปรียบเทียบลักษณะสภาพอาคาร ปี 2526 และ ปี 2530

ลักษณะอาคาร	ปี 2526		ปี 2530		การเปลี่ยนแปลง ร้อยละ
	จำนวน(หลัง)	ร้อยละ	จำนวน(หลัง)	ร้อยละ	
1. อาคารใหม่	395	16.00	223	33.46	+17.46
2. อาคารสภาพปานกลาง	1,373	56.63	1,553	58.19	+ 2.56
3. อาคารเก่า	700	28.37	893	8.35	-20.02

จากตารางที่ 3.9 จะเห็นได้ว่า อาคารที่มีสภาพปานกลางมีจำนวนสูงสุดทั้งในอดีตและปัจจุบัน แต่อย่างไรก็ตาม ในปี 2526 อาคารที่มีสภาพเก่าจะเป็นลำดับรองลงไปจากอาคารที่มีสภาพปานกลาง และสุดท้าย คือ อาคารที่มีสภาพใหม่ซึ่งมีจำนวนน้อยมากเพียงร้อยละ 16 อาจเนื่องมาจากว่าในขณะนั้นยังไม่มีความต้องการทางด้านสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยและประกอบกิจการค้ามากนัก อาคารที่เคยมีมาแต่เดิมยังคงมีสภาพดีและใช้งานได้ รวมทั้งสามารถที่จะรองรับและตอบสนองความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัยและกิจกรรมอื่น ๆ ได้อย่างพอเพียง ในขณะเดียวกัน จะสังเกตเห็นได้ว่า อาคารเก่ามีจำนวนสูงเป็นอันดับที่สองรองลงมาจากอาคารที่มีสภาพปานกลาง หรือคิดเป็นร้อยละ 28.37 ของอาคารทั้งหมด

ในปี 2530 อาคารที่มีสภาพปานกลางมีจำนวนสูงสุดถึงร้อยละ 58.79 เมื่อเทียบกับอาคารทั้งหมด ลำดับต่อมา คืออาคารใหม่ที่มีสัดส่วนร้อยละ 33.46 สุดท้าย คืออาคารที่มีสภาพเก่าคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.35 ข้อมูลดังกล่าวข้างต้น สามารถชี้ให้เห็นได้ว่า ในระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา ได้มีการก่อสร้างอาคารใหม่เป็นอันมากทำให้อาคารที่สำรวจพบยังมีสภาพใหม่ อยู่เป็นจำนวนมาก และอาคารที่มีสภาพเก่าแก่นั้นได้ถูกรื้อถอนและทำลายลงไป เนื่องจากสภาพที่ผุ



พึงหรือความจำเป็นทางด้านเศรษฐกิจตลอดจนเงื่อนไขอื่น ๆ เช่น ทางด้านสภาพแวดล้อม เป็นต้น บริเวณที่พบอาคารใหม่ ๆ เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ได้แก่ บริเวณถนนสุรวงศ์

### 3. ความสูงอาคาร

ตารางที่ 3.10 แสดงการเปรียบเทียบความสูงอาคาร ในปี 2526 และ ปี 2530

ความสูงอาคาร (ชั้น)	ปี 2526		ปี 2530	
	จำนวน(หลัง)	ร้อยละ	จำนวน(หลัง)	ร้อยละ
1. ความสูง 1 ชั้น	100	4.05	51	1.91
2. ความสูง 2 ชั้น	1,066	43.19	1,140	42.71
3. ความสูง 3 ชั้น	884	35.82	1,052	39.42
4. ความสูง 4 ชั้น	376	15.24	379	14.20
5. ความสูง 5 ชั้น	29	1.17	30	1.12
6. ความสูงเกิน 5 ชั้น	13	0.53	-	-
7. ความสูง 6 ชั้น	-	-	13	0.49
8. ความสูง 7 ชั้นขึ้นไป	-	-	4	0.15

จากตารางข้างต้น สามารถพิจารณาได้ว่า อาคารที่ได้ถูกก่อสร้างขึ้นในบริเวณพื้นที่ศึกษายังคงมีความสูงของอาคารโดยเฉลี่ยคงเดิม กล่าวคือ มีอาคารสูง 2 ชั้นขึ้นเป็นจำนวนร้อยละสูงสุด คือ ร้อยละ 43.19 ในปี 2526 และร้อยละ 42.71 ในปี 2530 นอกจากนี้ มีอาคารที่สูง 3 ชั้น และ 4 ชั้น เป็นสัดส่วนรองลงไป คือร้อยละ 35.28, 15.24 ในปี 2526 และร้อยละ 39.42, 14.20 ในปี 2530

อย่างไรก็ตาม จะพบว่ามี การเปลี่ยนแปลงไปในทางที่ลดลงของอาคารที่สูง 1 ชั้น กล่าวคือ ในปี 2530 อาคารที่สูง 1 ชั้น มีจำนวนน้อยมากเพียงร้อยละ 1.91 ในขณะที่ปี 2526 อาคารที่มีความสูงดังกล่าวมีจำนวนร้อยละ 4.05 และเป็นที่น่าสนใจที่ อาคารที่มีความสูง

เกิน 5 ขึ้นขึ้นไป จนถึงเกิน 7 ชั้น มีจำนวนน้อยมาก คือมีเพียงร้อยละ 0.53 และ 0.15 เป็นต้นสรุป ในเรื่องของอาคารที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น พบว่าอาคารที่อยู่ในบริเวณพื้นที่ศึกษามีการเปลี่ยนแปลงน้อยมากในทุก ๆ ด้าน เช่น ด้านวัสดุโครงสร้างอาคาร ลักษณะสภาพอาคาร ความสูงอาคาร การเปลี่ยนแปลงที่เห็นได้ชัดเจนมีเพียงอย่างเดียว คือ ในแต่ละด้านของเรื่องเกี่ยวกับอาคารนั้น จะมีการเพิ่มขึ้นของจำนวนอาคารเท่านั้น ยกตัวอย่างเช่น ในปี 2530 วัสดุโครงสร้างอาคารยังคงลักษณะเป็นตึก, ไม้, ครึ่งตึกครึ่งไม้ เช่นเดียวกับปี 2526 แต่ต่างกันที่ปริมาณของอาคารแต่ละประเภท เป็นต้น

### 3.1.7 แนวโน้มของการใช้ที่ดิน ลักษณะอาคาร ของพื้นที่ศึกษาในอนาคต

จากการศึกษาลักษณะการใช้ที่ดินและอาคารในบริเวณพื้นที่ศึกษาตั้งแต่ปี 2526 ถึง ปี 2530 ที่ได้กล่าวมาแล้วนั้น ในอนาคตคาดว่า การใช้ที่ดินในบริเวณพื้นที่ศึกษาจะเป็นการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย และการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมจะมีอัตราของการใช้สอยที่ดินและอาคารสูงขึ้นมากกว่าในปัจจุบันนี้ ทั้งนี้ เนื่องจากอิทธิพลการตัดถนนสายใหม่ที่เชื่อมระหว่างถนนสี่พระยา-ถนนสุรวงศ์

ทางด้านอาคาร คาดว่าจะมีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ใหม่ ๆ เพิ่มมากขึ้น และจะเป็นอาคารตึกมากกว่าอาคารไม้ ความสูงของอาคารยังอยู่ในช่วงระหว่าง 2 ชั้นถึง 4 ชั้น เป็นส่วนใหญ่ และโดยมากมักจะมีการใช้สอยอาคารในลักษณะที่เป็น การใช้สอยประโยชน์ควบคู่กันไป เช่น ใช้เป็นที่พักอาศัยและพาณิชย์กรรมใช้เป็นที่พักอาศัยและอุตสาหกรรม เป็นต้น

### 3.1.8 ถนน และโครงข่ายถนนในพื้นที่ศึกษา

ถ้าไม่นับถนนสายหลักสำคัญ 4 สาย ได้แก่ ถนนสี่พระยา ถนนนเรศ ถนนสุรวงศ์ และถนนเจริญกรุง ซึ่งเป็นกรอบหรือขอบเขตของพื้นที่ศึกษาแล้ว จากการสำรวจ พบว่ามีถนนอยู่ภายในพื้นที่ศึกษารวมทั้งสิ้น 26 สาย คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 4.03 ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมดหรือคิดเป็นพื้นที่ 17,281.04 ตารางเมตร (พื้นที่ศึกษามีพื้นที่ 428,810 ตารางเมตร) ถนนจำนวน 26 สายดังกล่าว แบ่งย่อยได้เป็น 2 ประเภท คือ

1. ถนนที่มีความกว้างประมาณ 4 เมตร จำนวน 5 สาย คิดเป็นพื้นที่ทั้งสิ้น 9562.46 ตารางเมตร หรือร้อยละ 2.23 ของพื้นที่ศึกษา
2. ถนนที่มีความกว้างประมาณ 3 เมตร จำนวน 21 สาย คิดเป็นพื้นที่ทั้งสิ้น 7718.58 ตารางเมตร หรือร้อยละ 1.80 ของพื้นที่ศึกษา

### 1. ถนนที่มีความกว้างประมาณ 4 เมตร

สำหรับถนนประเภทนี้ ความหมายโดยทั่ว ๆ ไป คือ ซอย จัดว่าเป็นถนนประเภท Collector streets หรือ Collector roads ซึ่งทำหน้าที่รวบรวม Local Traffic เพื่อป้อนเข้าสู่ถนนสายใหญ่และใช้เป็นทางเข้าออกของพื้นที่ที่อยู่สองข้างถนน รวมทั้งบริเวณที่เป็นที่พักอาศัยด้วย ในเขตพื้นที่ศึกษามีถนนประเภทนี้จำนวน 5 สายดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น รูปแบบการสัญจรบนถนนเหล่านี้เป็นแบบ Two-Ways-System และไม่มีการจำกัดประเภทของยานพาหนะแต่อย่างใด รายละเอียดของซอยต่าง ๆ มีดังนี้ คือ

ก. ซอยเจริญกรุง 39 หรือซอยศาลเจ้าเจ็ด กว้าง 4 เมตร ยาว 483 เมตร

ข. ซอยเจริญกรุง 45 หรือซอยสะพานยาว กว้าง 4 เมตร ยาว 630 เมตร

ค. ซอยเจริญกรุง 49 หรือซอยพุทธโอสถ กว้าง 4 เมตร ยาว 1,009 เมตร

ง. ซอยสามพี่น้อง กว้าง 4 เมตร ยาว 149 เมตร

จ. ซอยข้างส.น.บางรัก กว้าง 4 เมตร ยาว 117 เมตร

### 2. ถนนที่มีความกว้างประมาณ 3 เมตร

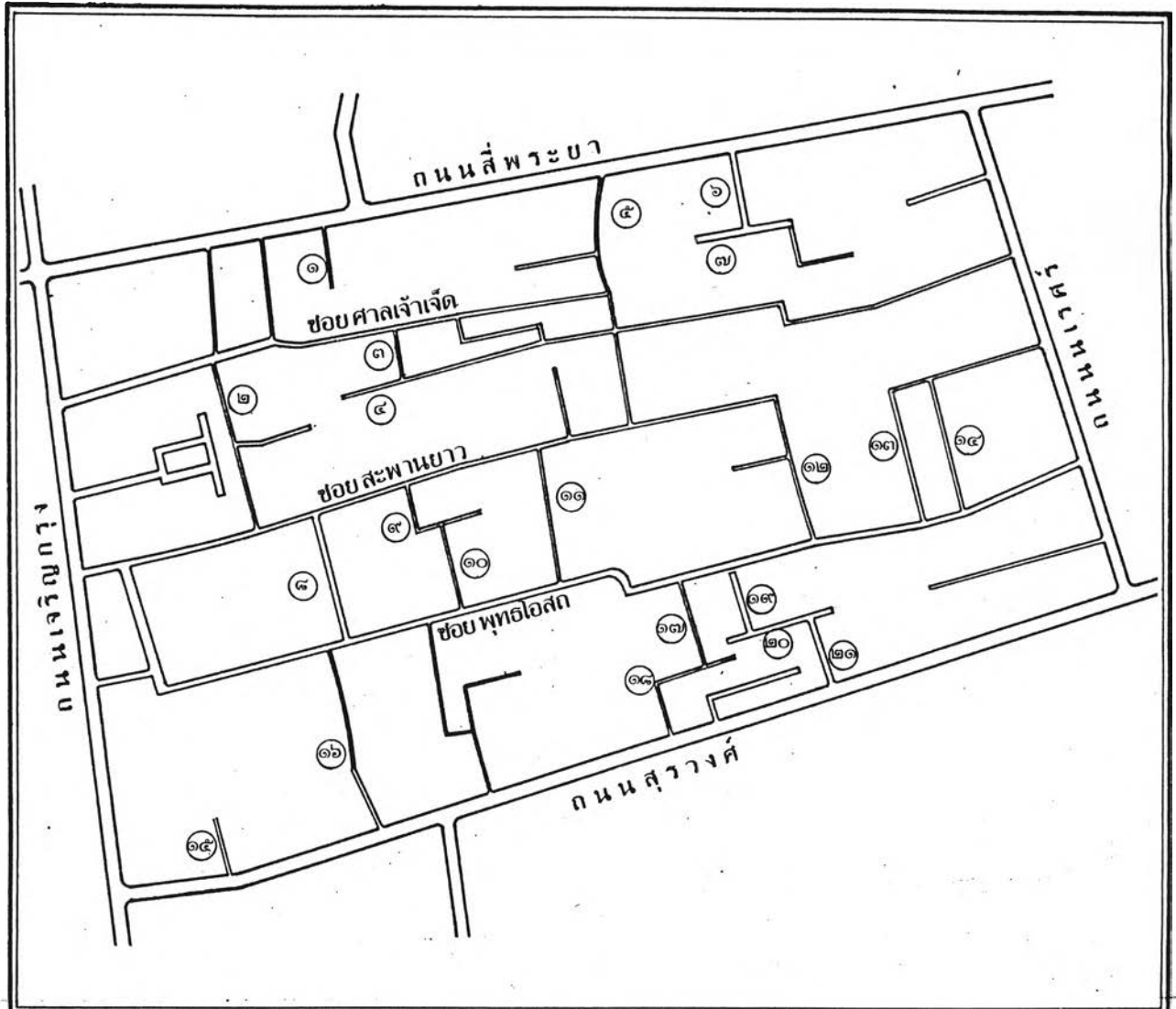
ในเขตพื้นที่ศึกษามีถนนประเภทนี้ จำนวน 21 สาย ความหมายโดยทั่วไปของถนนประเภทนี้ คือ ตรอก ซึ่งมีลักษณะเป็นทางเดินเล็ก ๆ แคบ ๆ ไปตามช่องทางระหว่างตึกแถวหรือเลียบบไปตามแนวรั้วหรือกำแพงบ้าน และในบางครั้งก็มีลักษณะเป็นถนนที่ผ่านหน้าบ้านที่พักอาศัยเหมือนถนนประเภทที่ 1 เพียงแต่มีความกว้างของถนนน้อยกว่า

อย่างไรก็ตาม ถนนที่จัดว่าเป็นตรอกต่าง ๆ เหล่านี้ ทำหน้าที่เป็น Collector roads เช่นกัน รูปแบบการสัญจรยังคงเป็น Two-Ways-System ยานพาหนะทุกประเภท ยกเว้นรถยนต์บรรทุกขนาดใหญ่ รถเก๋งส่วนบุคคล, รถกระบะ ฯลฯ สามารถเดินทางเข้าออกได้ รายละเอียดของตรอกต่าง ๆ ดูได้จากตาราง 3.11

ตารางที่ 3.11 แสดงรายชื่อตรอกต่าง ๆ ในพื้นที่ศึกษา

ชื่อตรอก	ความกว้าง (เมตร)	ความยาว (เมตร)
1. ตรอกหมายเลข 1	3	43
2. ตรอกหมายเลข 2	3	143
3. ตรอกหมายเลข 3	3	42
4. ตรอกหมอเพชรพลอย เส้นที่ 1	3	520
5. ตรอกหมอเพชรพลอย เส้นที่ 2	3	220
6. ตรอกหมายเลข 6	3	67
7. ตรอกหมายเลข 7	3	172
8. ตรอกหมายเลข 8	3	109
9. ตรอกหมายเลข 9	3	93
10. ตรอกหมายเลข 10	3	73
11. ตรอกหมายเลข 11	3	116
12. ตรอกหมายเลข 12	3	126
13. ตรอกหมายเลข 13	3	117
14. ตรอกหมายเลข 14	3	117
15. ตรอกหมายเลข 15	3	52
16. ตรอกหมายเลข 16	3	163
17. ตรอกหมายเลข 17	3	79
18. ตรอกหมายเลข 18	3	123
19. ตรอกหมายเลข 19	3	46
20. ตรอกหมายเลข 20	3	94
21. ตรอกหมายเลข 21	3	55

ที่มา : จากการสำรวจ



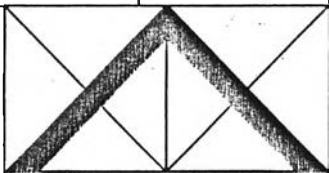
การศึกษาเพื่อเสนอแนะแนวทางการประยุกต์ใช้การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เมือง  
กรณีศึกษา : การตัดถนนเชื่อมระหว่างถนนสีพระยา-ถนนสุรวงศ์

แสดง โครงข่ายถนนในพื้นที่ศึกษา

แผนที่ที่ 3.9

**สัญลักษณ์**

- ๑ - ดอกรหมายเลข ๑
- ๒ - ดอกรหมายเลข ๒
- 
- 
- 
- ๒๑ - ดอกรหมายเลข ๒๑



**เครื่องหมาย**

ที่มา : จากการสำรวจ

จากแผนที่ ที่ 3.9 ซึ่งแสดงโครงข่ายทั้งหมดของถนนทั้ง 2 ประเภทในพื้นที่ศึกษา จะเห็นได้ว่าโครงข่ายของถนนเป็นแบบ Grid Network Pattern ประกอบด้วยถนนตามแนวยาวและแนวขวางตัดตั้งฉากซึ่งกันและกัน ถนนแต่ละสายจะอยู่ห่างและกว้างเท่า ๆ กัน ถนนที่มีลักษณะ เช่นนี้จะมีทั้งข้อดีและข้อเสียหลายประการด้วยกัน ยกตัวอย่างเช่น ถนนที่เป็นแบบ Grid จะมีความสม่ำเสมอ การเข้าถึงพื้นที่กระทำได้เท่า ๆ กัน นอกจากนั้น ถนนประเภทนี้ยังง่ายต่อการออกแบบ การวางแผนถนนและสิ่งก่อสร้างอื่น ๆ อีกด้วย ส่วนข้อเสีย ยกตัวอย่างเช่น ถนนแบบ Grid จะไม่มีลำดับชั้นทางเอก ทางโท ทำให้คนใช้ถนนมีความลำบากในการตัดสินใจเนื่องจากไม่มีความเด่นชัดพอ และถนนประเภทนี้ให้ภาพที่ซ้ำ ๆ กันตลอด ทำให้เกิดความน่าเบื่อหน่าย เป็นต้น<sup>15</sup>

ตารางที่ 3.12 แสดงร้อยละของพื้นที่ถนน (ซอย) เปรียบเทียบกับพื้นที่ศึกษา

ชื่อถนน (ซอย)	ความกว้าง (เมตร)	ความยาว (เมตร)	พื้นที่ถนน (ตรม.)	พื้นที่ศึกษา (ตรม.+ร้อยละ)	ร้อยละ พื้นที่ถนน
1. ซอยศาลเจ้าเจ็ด (เจริญกรุง 39)	4	483	1,932	428,810 (100.0)	0.45
2. ซอยสะพานยาว (เจริญกรุง 45)	4	630	2,520	428,810 (100.0)	0.59
3. ซอยพุทธโอสถ	4	1,009	4,036	428,810 (100.0)	0.94
4. ซอยสามพี่น้อง	4	149	596	428,810 (100.0)	0.14
5. ซอยข้างส.น.บางรัก	4	117	468	428,810 (100.0)	0.11
			ร้อยละ	100.0	2.23

<sup>15</sup> ล่าควน ศิริศักดิ์ "วิศวกรรมทางหลวง." เอกสารประกอบการเรียน (ภาควิชาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ พ.ศ. 2527), หน้า 120.

ตารางที่ 3.13 แสดงร้อยละของพื้นที่ถนน (ครอก) เปรียบเทียบกับพื้นที่ศึกษา

ชื่อครอก	ความกว้าง (เมตร)	ความยาว (เมตร)	พื้นที่ถนน (ตรม.)	พื้นที่ศึกษา (ตรม.+ร้อยละ)	ร้อยละ พื้นที่ถนน
1. หมายเลข 1	3	43	129	428,810(100.0)	0.06
2. หมายเลข 2	3	143	429	428,810(100.0)	0.10
3. หมายเลข 3	3	42	126	428,810(100.0)	0.02
4. ครอกหมอเพชรหลอย เส้นที่ 1	3	520	1,560	428,810(100.0)	0.36
5. ครอกหมอเพชรหลอย เส้นที่ 2	3	220	660	428,810(100.0)	0.15
6. หมายเลข 6	3	67	201	428,810(100.0)	0.05
7. หมายเลข 7	3	172	516	428,810(100.0)	0.12
8. หมายเลข 8	3	109	327	428,810(100.0)	0.08
9. หมายเลข 9	3	93	279	428,810(100.0)	0.07
10. หมายเลข 10	3	73	219	428,810(100.0)	0.05
11. หมายเลข 11	3	116	348	428,810(100.0)	0.08
12. หมายเลข 12	3	126	378	428,810(100.0)	0.09
13. หมายเลข 13	3	117	351	428,810(100.0)	0.08
14. หมายเลข 14	3	117	351	428,810(100.0)	0.08
15. หมายเลข 15	3	52	156	428,810(100.0)	0.04
16. หมายเลข 16	3	163	489	428,810(100.0)	0.11
17. หมายเลข 17	3	79	237	428,810(100.0)	0.01
18. หมายเลข 18	3	123	369	428,810(100.0)	0.09
19. หมายเลข 19	3	46	138	428,810(100.0)	0.03
20. หมายเลข 20	3	94	282	428,810(100.0)	0.07
21. หมายเลข 21	3	55	165	428,810(100.0)	0.04
			ร้อยละ	100.0	1.80

ที่มา : จากการสำรวจ

จากตารางที่ 3.12 และตารางที่ 3.13 จะเห็นว่า พื้นที่ของถนนทั้งที่เป็นซอย และที่เป็นตรอกนั้น เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ศึกษาทั้งหมดนี้แล้วนับว่ามีสัดส่วนที่น้อยมาก เพียงร้อยละ 4.0 เท่านั้น ข้อมูลตัวเลขข้างต้นพอจะชี้ให้เห็นได้ว่า ในปัจจุบันนี้ ประชาชนยังขาดแคลนในด้านบริการสาธารณะ เรื่องถนนหนทางจากฝ่ายรัฐบาลอยู่เป็นอันมาก

### 3.1.9 บริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการภายในพื้นที่ศึกษา

3.1.9.1 บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปโภคที่สำคัญ ๆ ได้แก่ ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ การระบายน้ำ และบริการขนส่งสาธารณะ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ คือ

1. ถนน ภายในพื้นที่ศึกษา มีถนนรวมทั้งสิ้น 26 สาย ถนนดังกล่าว ได้แก่ ซอยและตรอกต่าง ๆ ซึ่งใช้เป็นเส้นทางในการเดินทางติดต่อไปมาในพื้นที่ รวมทั้งเชื่อมโยงกับระบบถนนภายนอกที่ล้อมรอบอยู่ ตรอกและซอยที่สำคัญ ๆ เช่น ตรอกหมอเพชรพลอย, ซอยสะพานยาว, ซอยพุทธโอสถ เป็นต้น การเดินทางภายในพื้นที่ พาหนะที่ใช้เป็นส่วนมากได้แก่ รถจักรยานยนต์ และรถยนต์บรรทุกขนาดเล็ก นอกจากนั้นจะเป็นรถยนต์นั่งส่วนบุคคล รถสามล้อ-เครื่อง

ถึงแม้ว่า ถนน ตรอก ซอย เหล่านี้จะคับแคบคือมีความกว้างเพียง 3-4 เมตร แต่ประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่นี้ ก็ได้ใช้เส้นทางเหล่านี้ทุกวันในการเดินทางติดต่อในบางครั้งพบว่าการจราจรในเส้นทางดังกล่าวมีความแออัดเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งตอนเช้าเวลาประมาณ 7.00-8.00 น. และตอนเย็น ประมาณ 17.00-18.30 น. สาเหตุอันหนึ่งคงเนื่องมาจากว่า ตรอกและซอยข้างต้นตัดผ่านที่ดินของเอกชนโดยไม่มีการออกแบบวางแผนไว้ล่วงหน้า ทำให้ตรอกซอยเหล่านั้นจำเป็นต้องมีความคงอไปตามที่ดินที่เขื้ออานวยให้ ทำให้มีมุมมองที่แคบในตอนหักเลี้ยวรวมทั้งมีเขตทาง (Right-of-way) ที่แคบไปจนถึงไม่มีเขตทางเลย<sup>16</sup> เวลาเดินจะต้องใช้พื้นที่ถนนด้านข้าง ๆ ซึ่งเสี่ยงต่ออุบัติเหตุและอันตรายอย่างยิ่ง

<sup>16</sup> จีระ จิตรกร "แนวทางปรับปรุงและฟื้นฟูเขตบางรัก กรุงเทพมหานคร (ปีการศึกษา 2528) สาขาวิชาการวางแผนภาคและเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย" (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528), หน้า 25.



นอกจากนั้นแล้ว การจราจรภายในตรอก และซอยเหล่านี้ไม่มีความคล่องตัวและความสะดวกเท่าที่ควร

2. ไฟฟ้า ภายในเขตพื้นที่ศึกษา ใช้กระแสไฟฟ้าในเขตการจำหน่ายของการไฟฟ้านครหลวงจากสถานีย่อยสี่พระยา ซึ่งมีขนาด 40 MVA ไม่มีปัญหาทางด้านการใช้แต่อย่างใด<sup>17</sup>

3. ประปา ภายในเขตพื้นที่ศึกษา ใช้น้ำประปาโดยรับน้ำจากการประปานครหลวง ซึ่งจ่ายจากโรงสูบน้ำลุมพินี โรงสูบน้ำดังกล่าวอยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานประปาทุ่งมหาเมฆ ไม่มีปัญหาทางด้านการใช้น้ำแต่อย่างใด<sup>18</sup>

4. โทรศัพท์ ภายในเขตพื้นที่ศึกษา รับบริการการใช้โทรศัพท์จากชุมสายโทรศัพท์สุรวงศ์ ขององค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย ในขณะนี้องค์การโทรศัพท์ได้ทำการปรับปรุงคู่สายอยู่โดยดำเนินการร่วมกับการประปานครหลวง การไฟฟ้านครหลวง และ กรุงเทพมหานคร<sup>19</sup>

5. การระบายน้ำ ภายในเขตพื้นที่ศึกษา มีท่อระบายน้ำอยู่เป็นจุด ๆ ตามเส้นทางถนน ซอยต่าง ๆ น้ำเสียทั้งหมด จะได้รับการระบายไปยังคลองช่องนนทรีในท้องที่แขวงสุรวงศ์ สีลม ซึ่งเชื่อมจากคลองผดุงกรุงเกษมแขวงมหาพฤฒาราม ไปยังคลองสาทร และลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณปากคลองผดุงกรุงเกษม ซึ่งมีโรงสูบน้ำออกสู่แม่น้ำเจ้าพระยา<sup>20</sup>

6. บริการขนส่งสาธารณะ การเข้าถึงพื้นที่ศึกษา มี 2 ทางด้วยกัน คือ ทางบกและทางน้ำ

---

<sup>17</sup>สุนทร ภิรมย์รัตน์, "การปรับปรุงย่านธุรกิจการค้าถนนสีลม-สุรวงศ์ กรุงเทพมหานคร." (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาการออกแบบและวางแผนชุมชน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2529), หน้า 060.

<sup>18</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 065.

<sup>19</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 068.

<sup>20</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 070.

ทางบก มีรถประจำทางขององค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ ประมาณ 20 สาย วิ่งผ่านไปตามถนนนเรศ ถนนสีพระยา ถนนเจริญกรุง และถนนสุรวงศ์ สำหรับ ถนนซอย, ตรอก ภายในพื้นที่ศึกษามีรถจักรยานยนต์รับจ้างจอดบริการอยู่ตลอด

ทางน้ำ มีท่าเทียบเรือค่านสีพระยา โอเรียนเต็ล ท่าวัดม่วงแค และท่าปากคลองเสาธง โดยท่าสีพระยามีคนขึ้นลงมากที่สุดถึง 15,860 คนต่อวัน<sup>21</sup>

3.1.9.2 บริการสาธารณูปการ สาธารณูปการที่สำคัญและมีอยู่ในพื้นที่ ศึกษาครั้งนี้ ได้แก่ ตลาด โรงเรียน สถานีตำรวจ โรงพยาบาล สถานพยาบาลของราชการและ องค์การอิสระ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ คือ

1. ตลาด มีเพียงตลาดเดียว คือ ตลาดหมอเพชรพลอยเป็น ตลาดขนาดปานกลาง จำหน่ายสินค้าทั้งของสด และของแห้ง บริการทั้งขายส่ง ขายปลีก เขต อิทธิพลของการให้บริการครอบคลุมทั้งแขวงสีพระยาและบริเวณใกล้เคียง

2. โรงเรียน มี 2 แห่ง คือ โรงเรียนอนุบาล เสริมมิตรและ โรงเรียนสอนภาษาจีนยูหมินกวงสวย

3. สถานีตำรวจ มีเพียงสถานีเดียว คือ สถานีตำรวจนครบาล บางรัก ตั้งอยู่บนถนนนเรศ

4. โรงพยาบาล และสถานพยาบาลของทางราชการและองค์ การอิสระ มีดังนี้ คือ

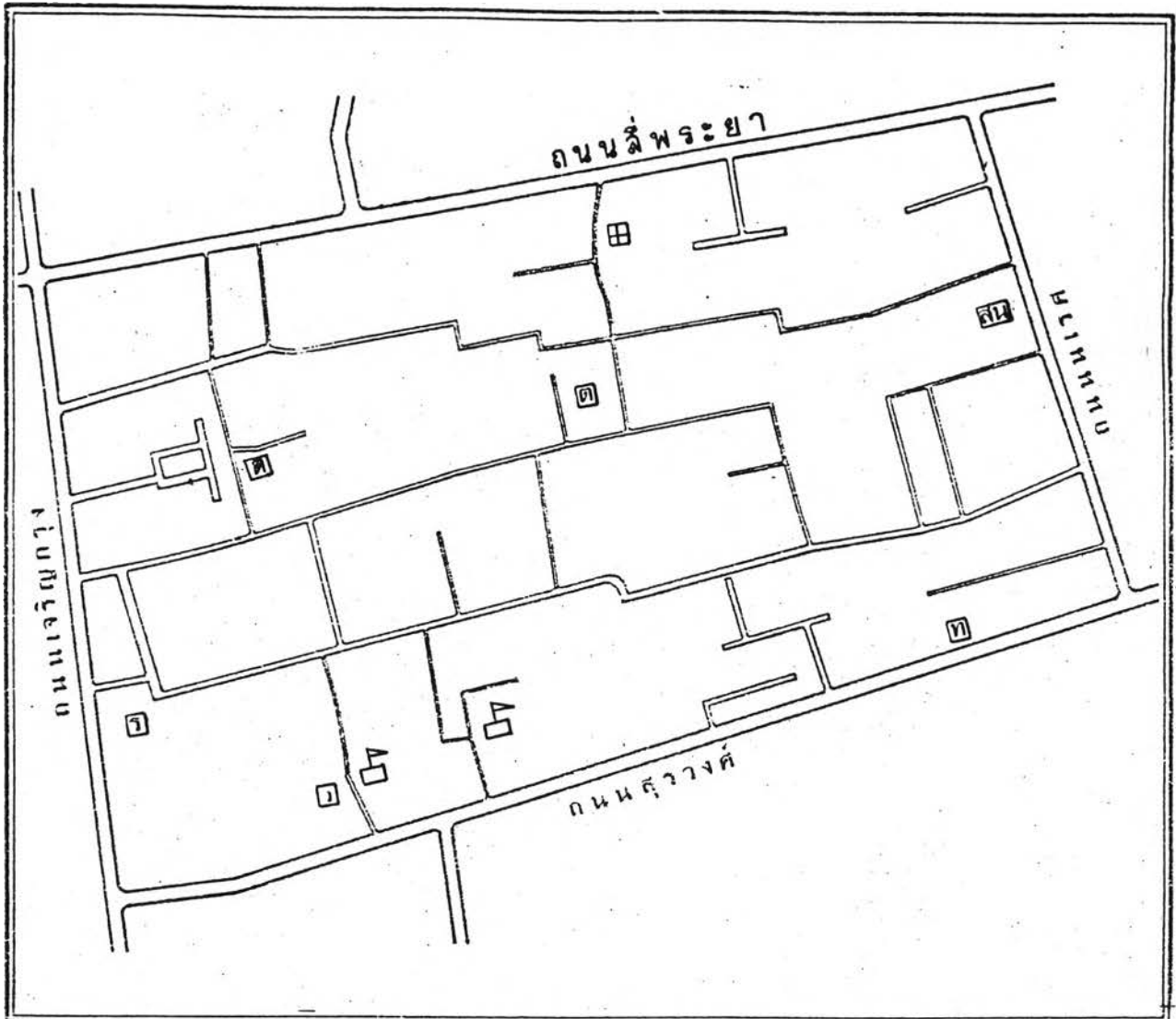
ก. โรงพยาบาล เซนต์โยเซฟ เป็นโรงพยาบาลของเอกชน ขนาด 100 เตียง

ข. ศูนย์บริการสาธารณสุข กรุงเทพมหานคร ให้บริการ แก่ประชาชนทั่วไป

ค. สหการแพทย์ และพยาบาล

ง. สถานพยาบาล ของสมาคมไทหล่าแห่งประเทศไทย

<sup>21</sup>สุนทร ภิมย์ริน, "การปรับปรุงย่านธุรกิจการค้าถนนสีลม-สุรวงศ์ กรุงเทพมหานคร", หน้า 070.



การศึกษาเพื่อเสนอแนะแนวทางการประยุกต์ใช้การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เมือง  
 กรณีศึกษา : การตัดถนนเชื่อมระหว่างถนนสีพระยา-ถนนสุราษฎร์

แสดง : ที่ตั้งสาธารณูปการในพื้นที่ศึกษา แผนที่ที่ 3.10

- สัญลักษณ์**
- โรงเรียน
  - โรงแรม
  - ตลาด
  - องค์การโทรศัพท์
  - โรงพยาบาล
  - สถานีตำรวจ

**เหนือ**

**เครื่องหมาย**

- ถนน
- ซอย

ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

### 3.1.10 ราคาที่ดิน

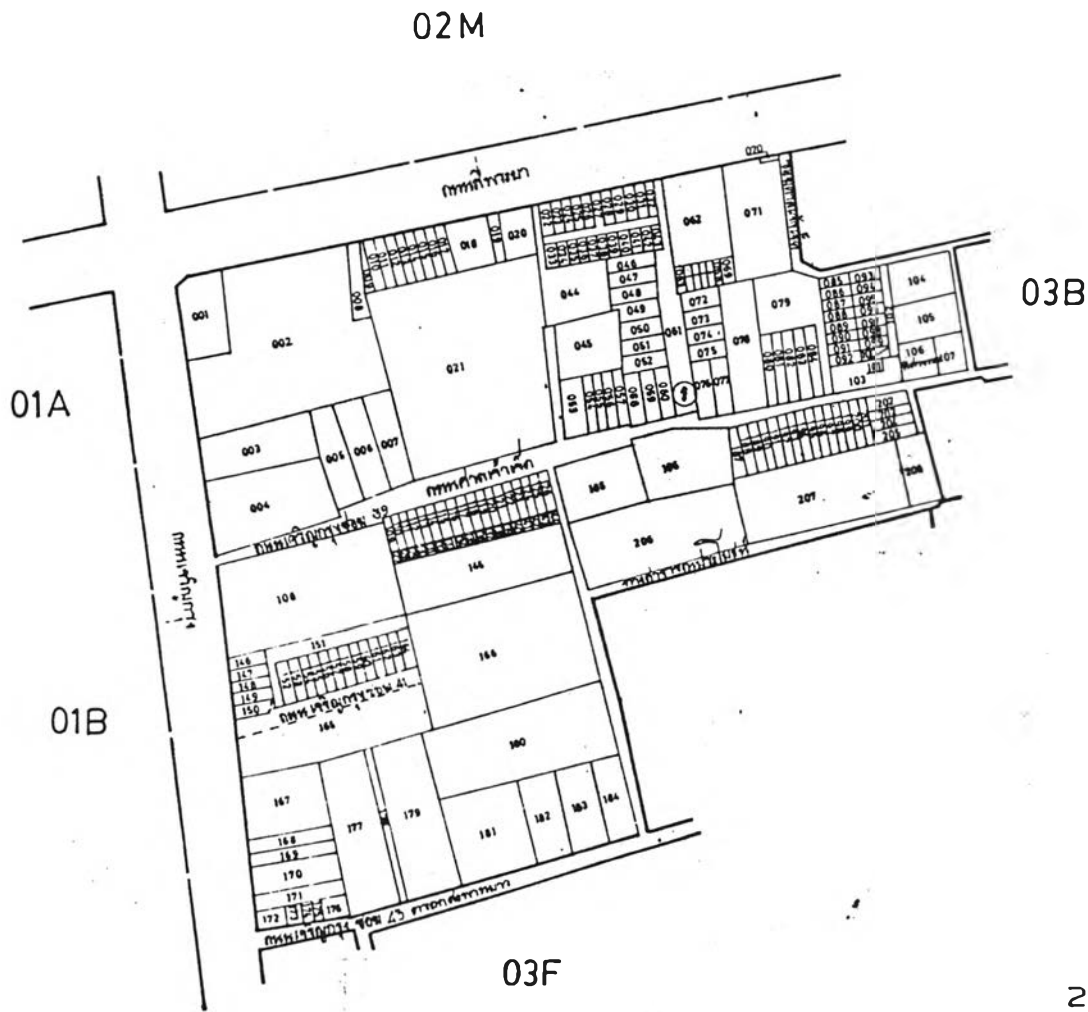
การพิจารณาราคาที่ดินส่วนใหญ่จะพิจารณาจากราคาประเมิน ซึ่งเป็นราคาทางราชการกำหนดซึ่งเป็นราคาปานกลางเพื่อให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดิน หรือครอบครองอยู่ในที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชนในเขตกรุงเทพมหานคร เสียภาษีบำรุงท้องที่ ราคาประเมินส่วนใหญ่ได้จากราคาซื้อขายที่แจ้งต่อเจ้าพนักงานแล้วนำมาปรับค่าเฉลี่ย ราคาประเมินอาจต่ำกว่าราคาตลาดที่ซื้อขายกันจริง 2-3 เท่าตัวก็ได้<sup>22</sup>

และจากการที่สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ได้ประกาศใช้บัญชีประเมินราคาที่ดินสำหรับเขตต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2530 นั้น พบว่าราคาที่ดินในเขตพื้นที่ศึกษา มีดังต่อไปนี้ คือ

---

<sup>22</sup> จิระ จิตรกร, "แนวทางปรับปรุงและฟื้นฟูเขตบางรัก กรุงเทพมหานคร",  
หน้า 86.

แผนที่ที่ 3.11 แสดงบัญชีราคาประเมินที่ดิน เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



บัญชีราคาประเมินที่ดิน

ฉบับที่

พ.ศ.

หน่วยที่	ที่ดินบริเวณ	ราคา บาท ตาราง
1.	ติดถนนเจริญกรุง ระยะ 20 เมตร	100,000
2.	ติดถนนสีพระยา ระยะ 20 เมตร	90,000
3.	ติดคลองสะพานยาว (เจริญกรุงซอย 43) ระยะ 20 เมตร	70,000
4.	ติดซอยเจริญกรุงซอย 41 ระยะ 20 เมตร	60,000
5.	ติดเจริญกรุงซอย 39 ระยะ 20 เมตร	50,000
6.	ติดซอยศาลเจ้าเจ็ด ระยะ 20 เมตร	50,000
7.	ติดซอย 1 ระยะ 20 เมตร	50,000
8.	ติดซอย 1 ระยะ 20 เมตร	35,000
9.	นอกเหนือจาก 1-8	30,000

แผนที่และบัญชีราคาประเมินที่ดิน

อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร



สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน

รัง/เลข

กระทรวงมหาดไทย

03A

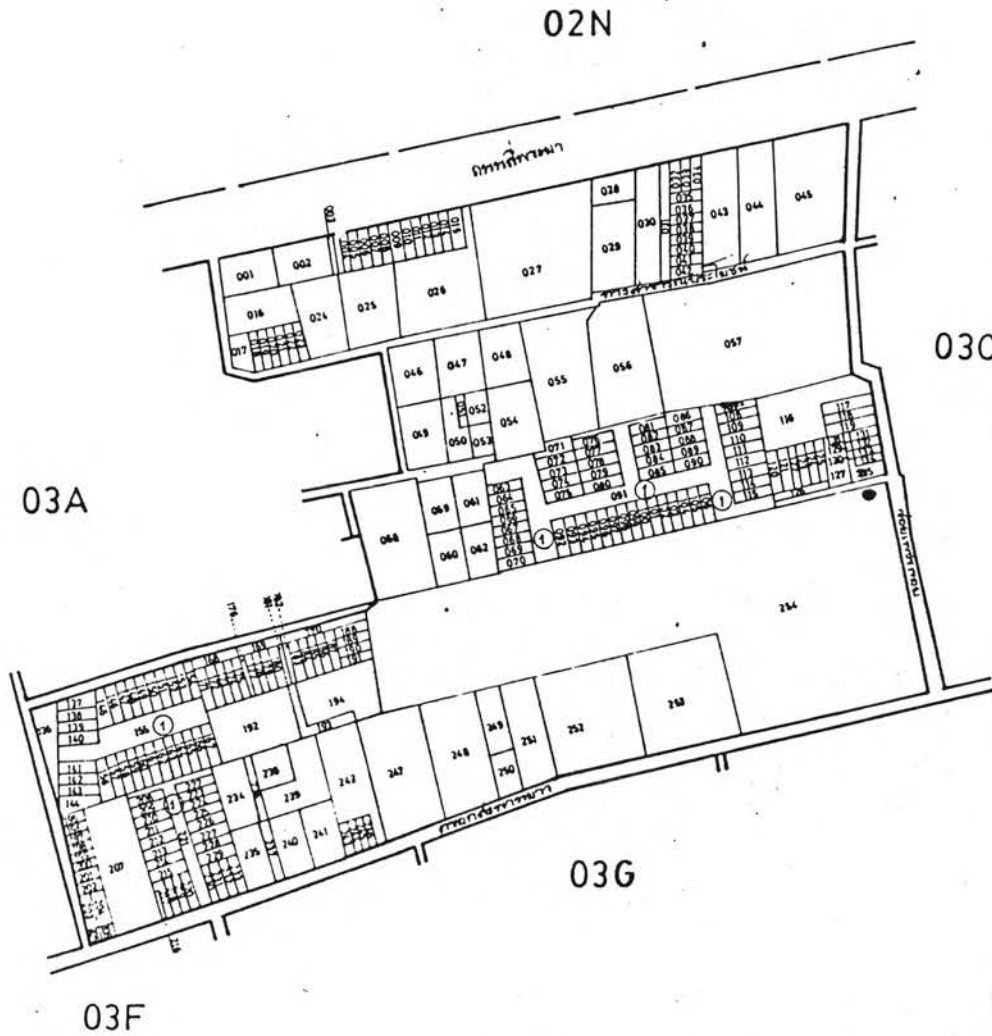


วันที่ 25 มี.ค. 2562

มาตรา 1:2000


2017 107

แผนที่ที่ 3.12 แสดงบัญชีราคาประเมินที่ดิน เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



บัญชีราคาประเมินที่ดิน		
หน่วย	ที่ดินบริเวณ	ราคา บาท/ตารางวา
1.	ที่ดินนสีพระยา ระยะ 20 เมตร	96,000
2.	ที่ดินขอยทมอเพชรพลอย	40,000
3.	ที่ดินขอย 1 ระยะ 20 เมตร	40,000
4.	ที่ดินตรอกสะพานยาว ระยะ 20 เมตร	35,000
5.	ที่ดินขอยอื่น ๆ ระยะ 20 เมตร	35,000
6.	นอกเหนือจากหน่วยที่ 1-5	25,000

แผนที่และบัญชีราคาประเมินที่ดิน		
อ้างถึง/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร		
 สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์	โทร/ชุด <b>03B</b>	
	1:2000	

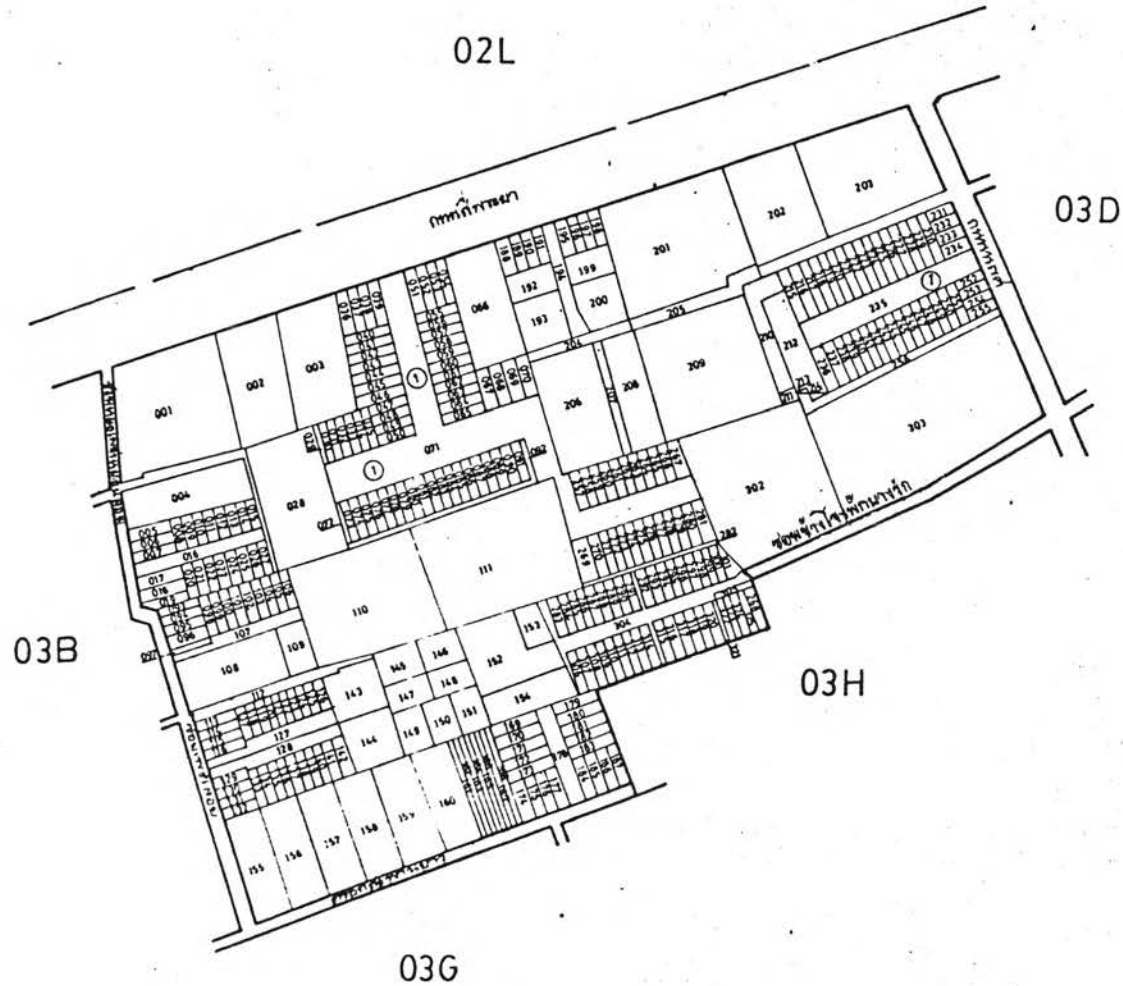
201  
107

วันที่ 25 มี.ค. 2558

แผนที่ที่ 3.13 แสดงบัญชีราคาประเมินที่ดิน เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



27 107 | 27 108



บัญชีราคาประเมินที่ดิน

เดือน

พ.ศ.

หน่วย	ลักษณะที่ดิน	ราคา บาท / ตารางวา
1.	ติดถนนสี่พระยา ระยะ 20 เมตร	90,000
2.	ติดถนนแฉะ ระยะ 20 เมตร	90,000
3.	ติดซอยข้างโรงพยาบาล ระยะ 20 เมตร	45,000
4.	ติดซอย 1 ระยะ 20 เมตร	45,000
5.	ติดซอยหมอเพชร-หมอพลอย ระยะ 20 เมตร	40,000
6.	ติดตรอกสะพานยาว ระยะ 20 เมตร	35,000
7.	ติดซอย ระยะ 20 เมตร	35,000
8.	นอกเหนือจากหน่วยที่ 1-7 ระยะ 20 เมตร	25,000

แผนที่และบัญชีราคาประเมินที่ดิน

อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร



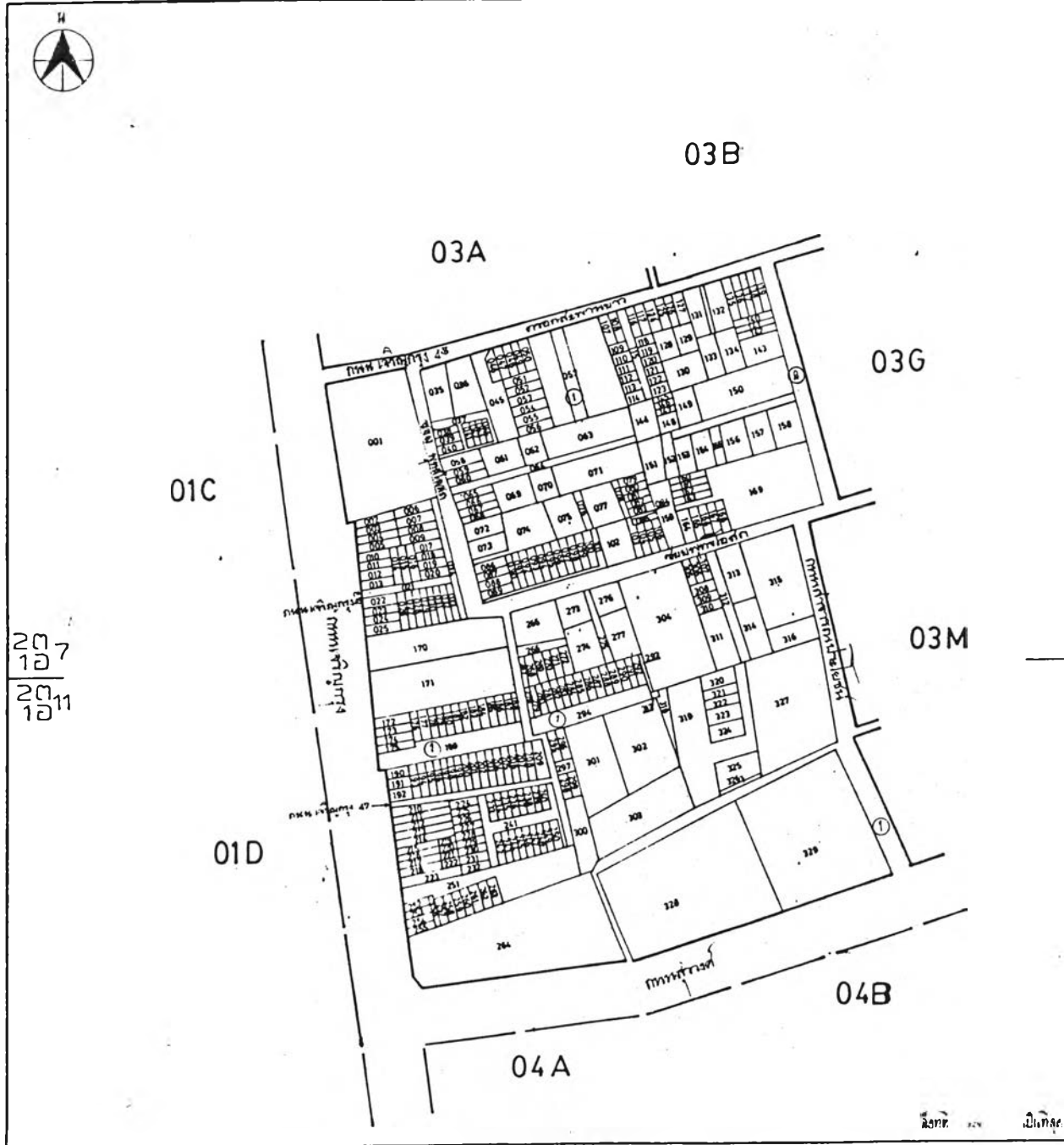
สำนักงานกลางประเมินราคาที่ดิน  
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

พื้นที่/เลข  
03C

วันที่ 25 ธ.ค. 2558 พ.ศ. 2558

เลขที่ 226 เป็นที่

แผนที่ที่ 314 แสดงบัญชีราคาประเมินที่ดิน เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



บัญชีราคาประเมินที่ดิน

หน่วย	ลักษณะ	ราคา บาท / ตารางวา
1.	ที่ดินนอกรวางค์ ระยะ 20 เมตร	150,000
2.	ที่ดินนอกรวางค์ ระยะ 20 เมตร	100,000
3.	ที่ดินขอย 1 ระยะ 20 เมตร	80,000
4.	ที่ดินขอยกรวางค์ 43 ระยะ 20 เมตร	70,000
5.	ที่ดินขอยกรวางค์ 45 ระยะ 20 เมตร	60,000
6.	ที่ดินขอยพุทธโอสถ ระยะ 20 เมตร	60,000
7.	ที่ดินขอยกรวางค์ 47 ระยะ 20 เมตร	50,000
8.	ที่ดินขอย 2 ระยะ 20 เมตร	50,000
9.	ที่ดินขอย ระยะ 20 เมตร	35,000
10.	นอกเหนือจากหน่วย 1-9	25,000

แผนที่และบัญชีราคาประเมินที่ดิน

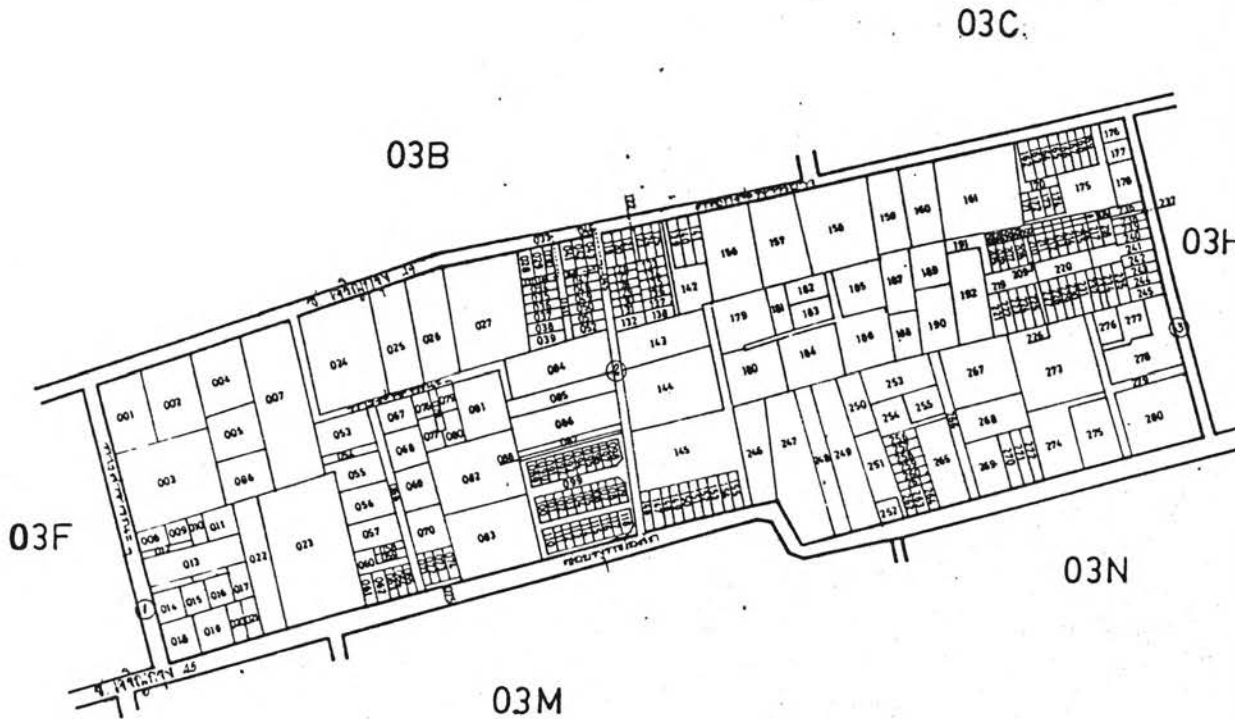
อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

	สำนักงานกลางประเมินค่าที่ดิน กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย	1/2000
	วันที่ 23 มิถุนายน 2553	1-2000



แผนที่ที่ 15 แสดงบัญชีราคาประเมินที่ดิน เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

27/107 | 27/108



บัญชีราคาประเมินที่ดิน

พ.ช. พ.ศ.

หน่วยที่	ลักษณะบริเวณ	ราคา บาท / ตารางวา
1.	ติดซอยพุทธโอสถ ระยะ 20 เมตร	50,000
2.	ติดซอย 1 ระยะ 20 เมตร	50,000
3.	ติดซอย 2 ระยะ 20 เมตร	40,000
4.	ติดซอย 3 ระยะ 20 เมตร	35,000
5.	ติดเจริญกรุง 43 ระยะ 20 เมตร	35,000
6.	ติดซอย ระยะ 20 เมตร	25,000
7.	นอกเหนือจากหน่วยที่ 1-6	20,000



แผนที่และบัญชีราคาประเมินที่ดิน

อ้างถึง/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร



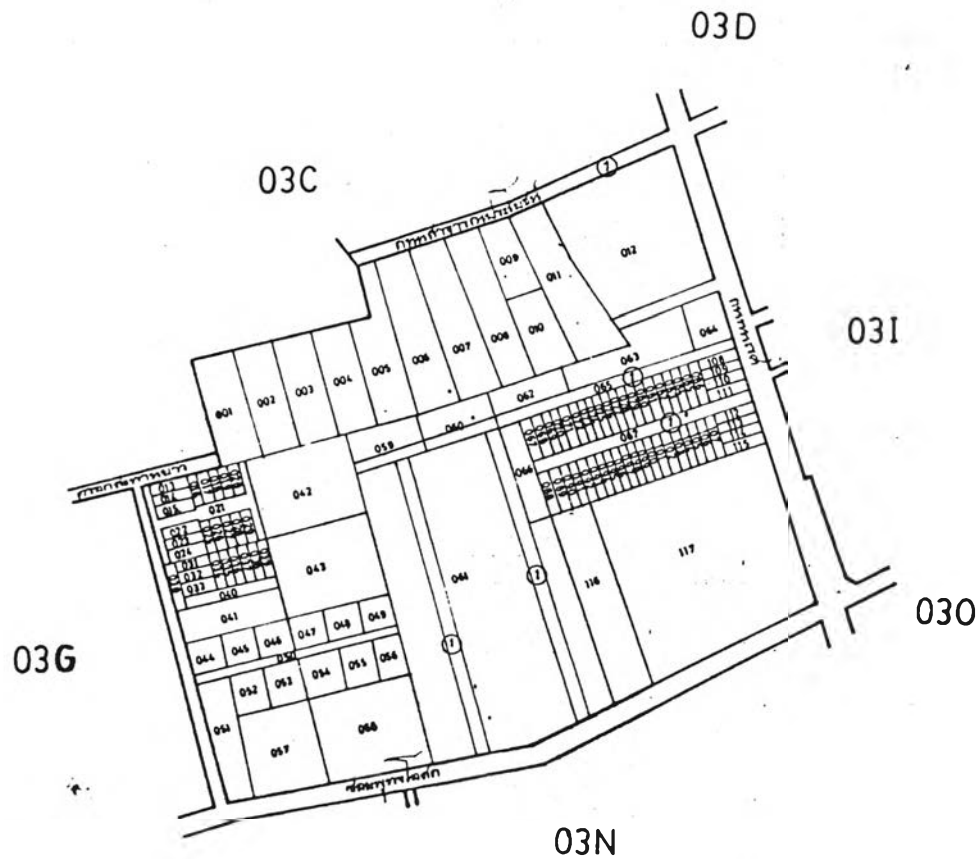
สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน  
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

รูป/เลข  
03G

วันที่ 25 ๒๒ ๒๕๖๓ พ.ศ. ๒๕๖๓

อัตรา 1:2000 เป็นหลัก

แผนที่ที่ ๑๑๑ แสดงบัญชีราคาประเมินที่ดิน เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

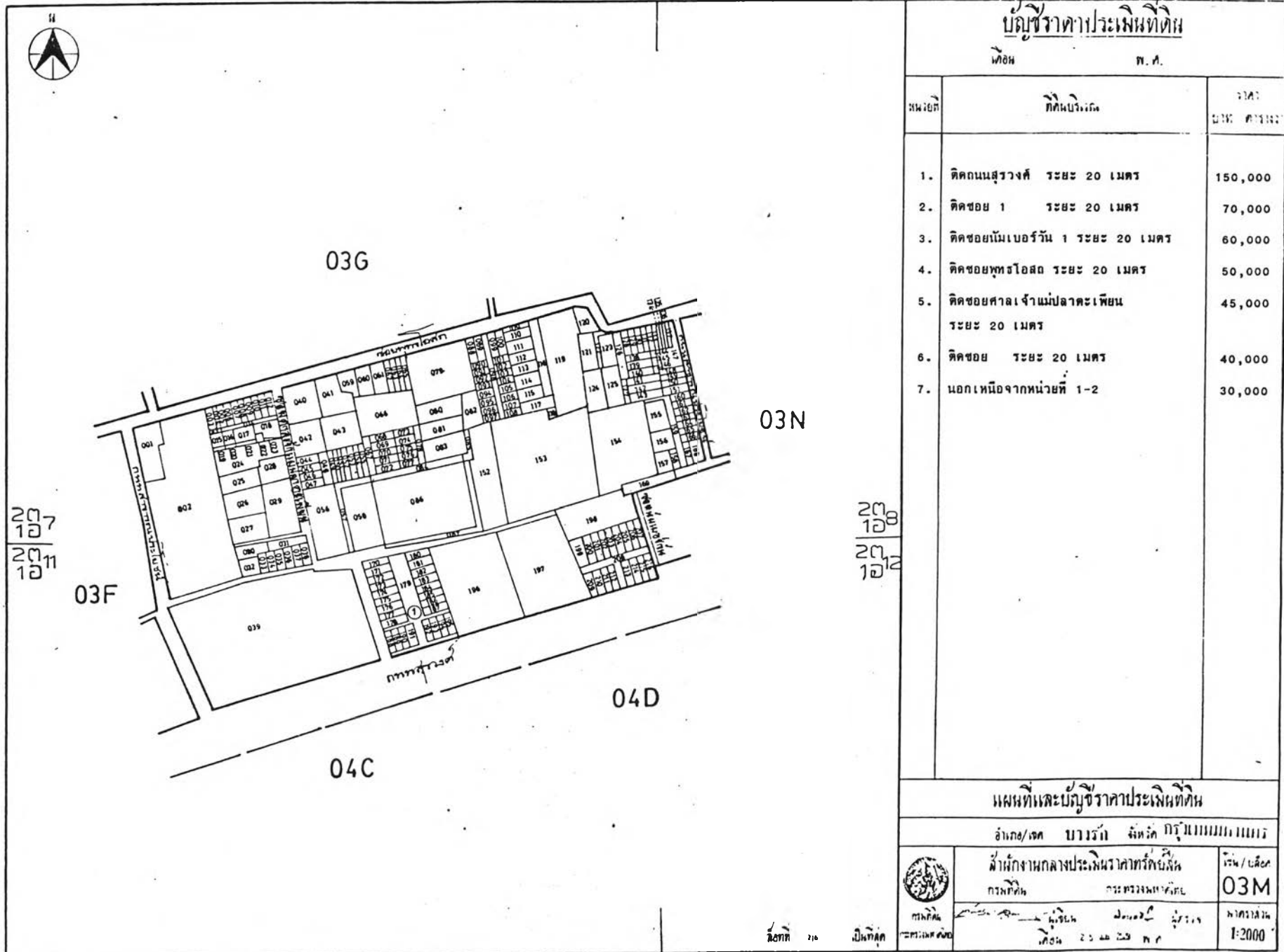


20  
108

วันที่ ๑๑/๑๑/๖๕

บัญชีราคาประเมินที่ดิน		
ท้องที่ กรุงเทพมหานคร		
หน่วย	ลักษณะ	ราคา บาท / ตร.ว.
1.	ติดถนนแบริด ระยะ 20 เมตร	90,000
2.	ติดซอยพุทธโอสถ ระยะ 20 เมตร	50,000
3.	ติดซอย 1 ระยะ 20 เมตร	45,000
4.	ติดซอยสะพานยาว ระยะ 20 เมตร	40,000
5.	ติดซอย	35,000
6.	นอกเหนือจากหน่วย 1-5	25,000
แผนที่และบัญชีราคาประเมินที่ดิน		
อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร		
	สำนักกลางประเมินราคาที่ดิน กรมที่ดิน	03H 1:3000
	วันที่ ๑๑/๑๑/๖๕	1:3000

แผนที่ที่ 17 แสดงบัญชีราคาประเมินที่ดิน เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



บัญชีราคาประเมินที่ดิน

พ.อ. พ.ศ.

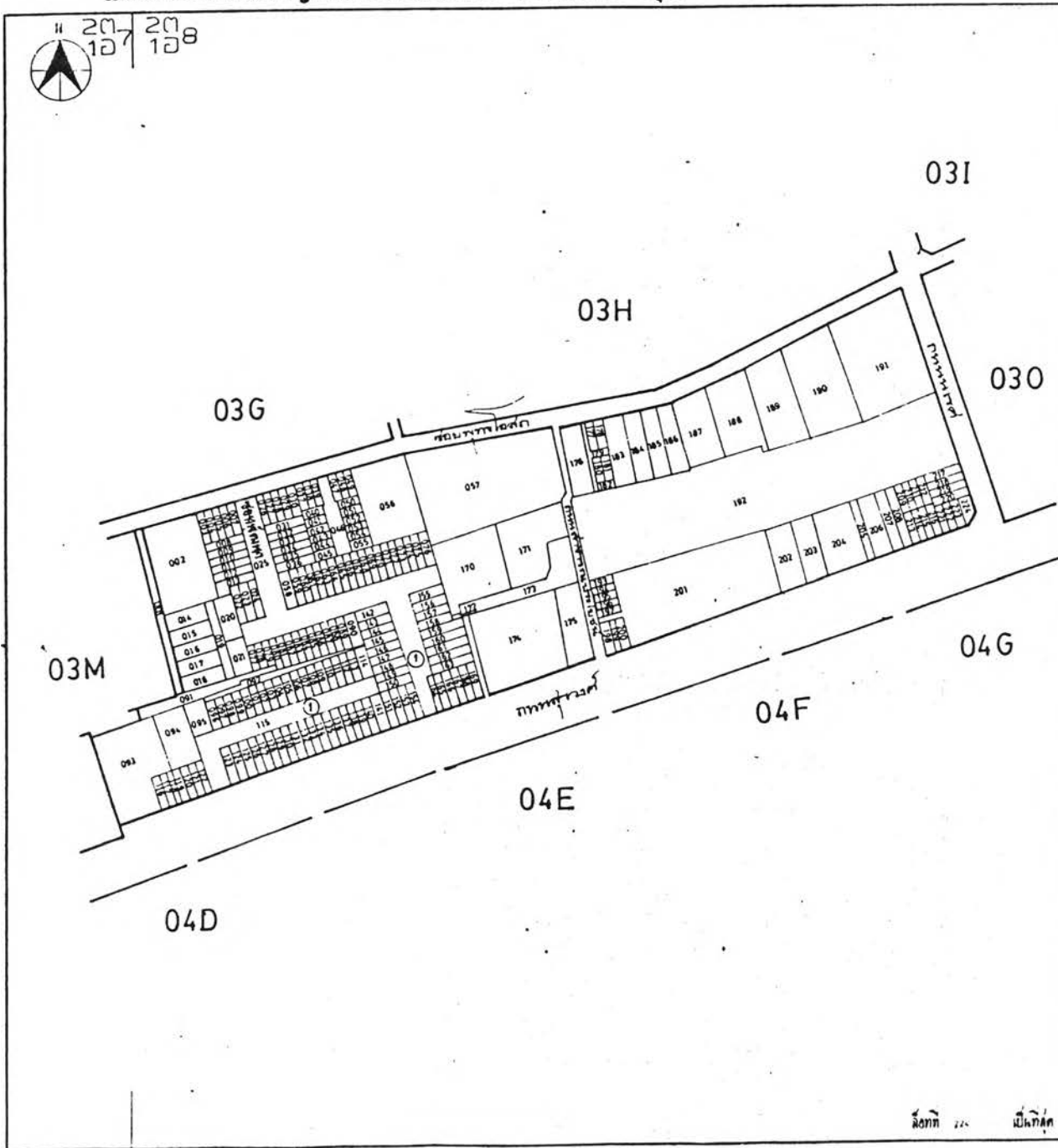
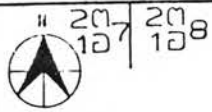
หน่วยที่	ที่ดินบริเวณ	ราคา บาท
1.	ติดถนนสุขุมวิท ระยะ 20 เมตร	150,000
2.	ติดซอย 1 ระยะ 20 เมตร	70,000
3.	ติดซอยโนนเบอรวัน 1 ระยะ 20 เมตร	60,000
4.	ติดซอยพุทธโอสถ ระยะ 20 เมตร	50,000
5.	ติดซอยศาลเจ้าแม่ปลาตะเพียน ระยะ 20 เมตร	45,000
6.	ติดซอย ระยะ 20 เมตร	40,000
7.	นอกเหนือจากหน่วยที่ 1-2	30,000

แผนที่และบัญชีราคาประเมินที่ดิน

อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

	ผู้อำนวยการประเมินราคาที่ดิน กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย	วันที่/เดือน 03M
	ผู้เขียน: ... ผู้ตรวจ: ... วันที่: 25 ๓๒ ๒๕๖๓	1:2000

แผนที่ที่ 3.18 แสดงบัญชีราคาประเมินที่ดิน เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



บัญชีราคาประเมินที่ดิน		
พ.อ. พ. ค.		
หน่วยที่	ที่ดินบริเวณ	ราคา บาท / ตารางวา
1.	ติดถนนสุรางค์ ระยะ 20 เมตร	120,000
2.	ติดถนนแบริศ ระยะ 20 เมตร	90,000
3.	ติดซอย 1 ระยะ 20 เมตร	70,000
4.	ติดซอยพัฒนา ระยะ 20 เมตร	60,000
5.	ติดซอยนิมเบอร์วัน ระยะ 20 เมตร	60,000
6.	ติดซอย ระยะ 20 เมตร	40,000
7.	นอกเหนือจากหน่วยที่ 1-6	30,000

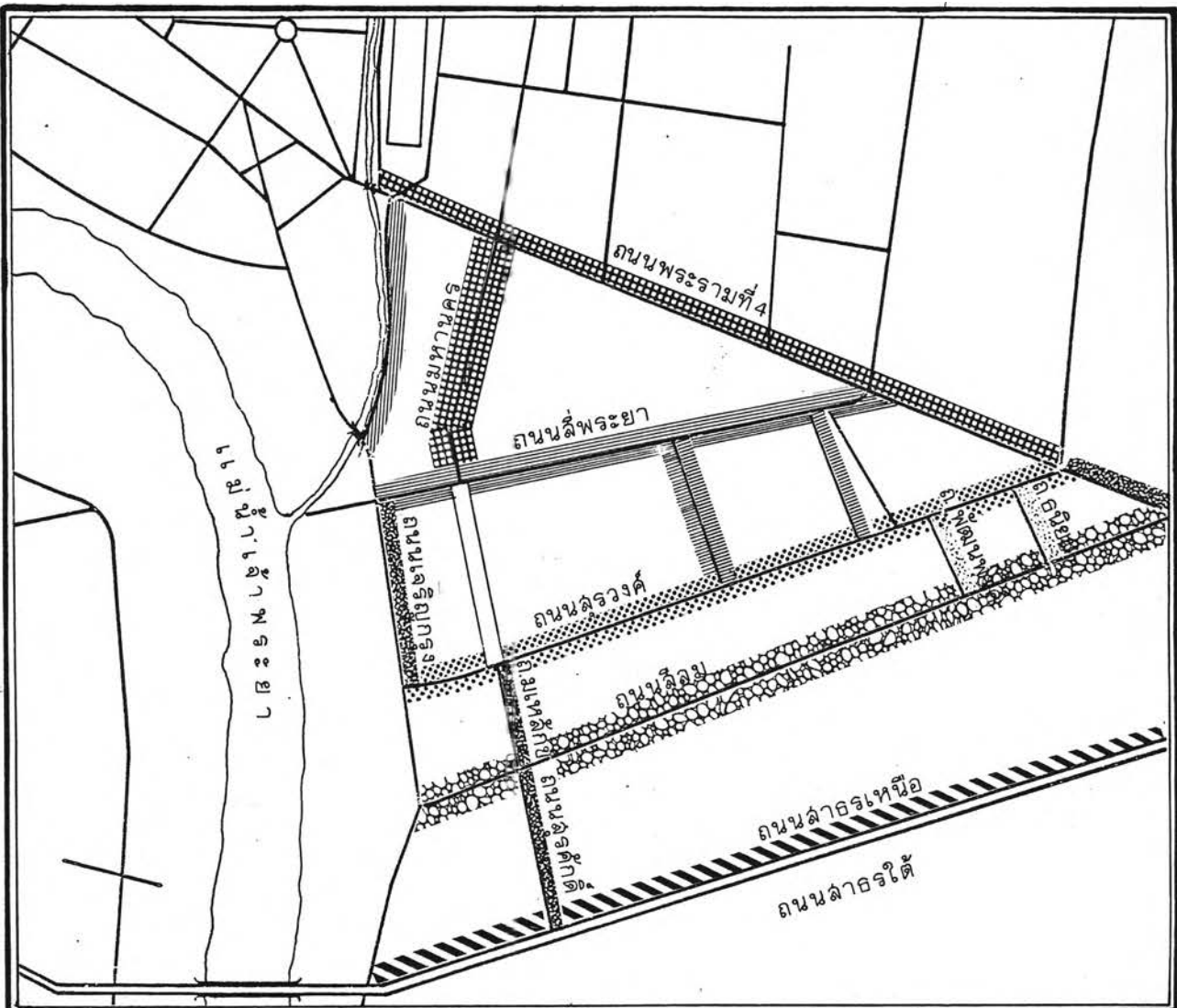
แผนที่และบัญชีราคาประเมินที่ดิน		
อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร		
	สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน	เขต/เลขที่ 03N
	20... พ.อ. พ. ค. เดือน ... พ. ค.	1:2000

และจากรายงานการสำรวจราคาที่ดิน ของบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ที่สภาฯ ได้ให้ข้อมูลของราคาที่ดิน ซึ่งเป็นราคาตลาดดังนี้ คือ

ตารางที่ 3.14 แสดงราคาที่ดินแขวงสี่พระยา ในราคาตลาด

แขวง	ถนน/ซอย	รายละเอียด	ราคาตลาด		
			2529/2530	2525/2526	2520/2521
สี่พระยา	สุรวงศ์	ที่ดินติดถนนสุรวงศ์ ภายในรัศมี 40 เมตร จากริมถนน	70,000-100,000	70,000-90,000	75,000-20,00
	ซอยแยกถนนสุรวงศ์	ที่ดินติดถนนซอยสาธารณะ หรือส่วนบุคคล ที่รถยนต์เข้าถึง	25,000-40,000	-	-
สี่พระยา	สี่พระยา	ที่ดินติดถนนสี่พระยาภายในรัศมี 40 เมตร จากริมถนนสี่พระยา	60,000-65,000	45,000-55,000	15,000-18,000
	ซอยแยกถนนสี่พระยา	ที่ดินติดถนนซอยสาธารณะหรือส่วนบุคคลที่รถยนต์เข้าถึง	25,000-35,000	-	-
เจริญกรุง	เจริญกรุง	ที่ดินติดถนนเจริญกรุง ภายในรัศมี 40 เมตร จากริมถนนเจริญกรุง	60,000-80,000	60,000-70,000	25,000-30,000
	ซอยแยกถนนเจริญกรุง	ที่ดินติดถนนซอยสาธารณะ หรือส่วนบุคคล ที่รถยนต์เข้าถึง	25,000-35,000	-	-
นเรศ	นเรศ	ที่ดินติดถนนนเรศ ภายในรัศมี 40 เมตร จากริมถนนนเรศ	40,000-50,000	40,000-50,000	12,000-15,000
	ซอยแยกถนนนเรศ	ที่ดินติดถนนซอยสาธารณะหรือส่วนบุคคล ที่รถยนต์เข้าถึง	25,000-35,000	-	-

ที่มา : บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ที่สภาฯ จำกัด



การศึกษาเพื่อเสนอแนะแนวทางการประยุกต์ใช้การจัดรูปที่ดินเพื่อนัดมณฑลพื้นที่เมือง  
กรณีศึกษา การตัดถนนเชื่อมระหว่างถนนสีพระยา- ถนนสุรวงศ์

แสดง ราคาตลาดของที่ดินบริเวณพื้นที่ศึกษา	แผนที่ที่ 3.19																								
<p>สัญลักษณ์</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>60,000 - 65,000</td> <td></td> <td>70,000 - 100,000</td> </tr> <tr> <td></td> <td>45,000 - 60,000</td> <td></td> <td>70,000 - 80,000</td> </tr> <tr> <td></td> <td>60,000 - 70,000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>60,000 - 80,000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>100,000 - 150,000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>80,000 - 120,000</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		60,000 - 65,000		70,000 - 100,000		45,000 - 60,000		70,000 - 80,000		60,000 - 70,000				60,000 - 80,000				100,000 - 150,000				80,000 - 120,000			<p>เหนือ</p> <p>เครื่องหมาย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> ถนน</li> <li> สะพาน</li> <li> แม่น้ำ คลอง ห้วย</li> </ul>
	60,000 - 65,000		70,000 - 100,000																						
	45,000 - 60,000		70,000 - 80,000																						
	60,000 - 70,000																								
	60,000 - 80,000																								
	100,000 - 150,000																								
	80,000 - 120,000																								
ที่มา : บริษัทเงินทุนทีเอสโก้ จำกัด																									

ตารางที่ ๖.15 แสดงราคาที่ดินโดยประมาณที่ใช้ในการประเมินภาษี

แขวง	ถนน/ซอย	รายละเอียด	ราคาโดยประมาณที่ใช้ในการประเมินภาษี		
			2528	2525/2526	2520/2521
สีพระยา	สุรวงศ์	ที่ดินติดถนนสุรวงศ์ ภายในรัศมี 40 เมตร จากริมถนนสุรวงศ์	60,000-65,000	40,000-45,000	15,000-20,000
	ซอยแยกถนน สุรวงศ์	ที่ดินติดถนนซอยสาธารณะหรือส่วนบุคคล ที่รถยนต์เข้าถึง	25,000-35,000	15,000-25,000	6,500-10,000
	สีพระยา	ที่ดินติดถนนสีพระยา ภายในรัศมี 40 เมตร จากริมถนนสีพระยา	60,000-65,000	40,000-45,000	8,000-20,000
	ซอยแยกถนน สีพระยา	ที่ดินติดถนนซอยสาธารณะหรือส่วนบุคคล ที่รถยนต์เข้าถึง	25,000-35,000	15,000-25,000	8,000-20,000
	เจริญกรุง	ที่ดินติดถนนเจริญกรุง ภายในรัศมี 40 เมตร จากริมถนนเจริญกรุง	60,000-65,000	40,000-45,000	15,000-20,000
	ซอยแยก ถนนเจริญกรุง	ที่ดินติดถนนซอยสาธารณะหรือส่วนบุคคล ที่รถยนต์เข้าถึง	25,000-35,000	15,000-25,000	8,000-20,000
	นเรศ	ที่ดินติดถนนนเรศภายในรัศมี 40 เมตร จากริมถนนนเรศ	40,000-45,000	30,000-35,000	8,000-15,000
	ซอยแยก ถนนนเรศ	ที่ดินติดถนนซอยสาธารณะหรือส่วนบุคคล ที่รถยนต์เข้าถึง	25,000-35,000	15,000-25,000	6,500-10,000

ที่มา : บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ทีเอสโก้ จำกัด





จากตารางที่ 3.14 และตารางที่ 3.15 จะเห็นได้ว่า ราคาที่ดินที่อยู่บริเวณริมถนนสายสำคัญทั้ง 4 สาย มีราคาที่ดินค่อนข้างสูงมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่ง บริเวณ 2 ฟากของถนนสุขุมวิท ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากทำเลบริเวณนั้น เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจการค้า การให้บริการในรูปแบบต่าง ๆ จะสังเกตเห็นได้ว่าบนถนนสุขุมวิทเป็นที่ตั้งของอาคาร หรือสำนักงานที่มีขนาดใหญ่ เช่น อาคารกสิกรไทย โรงแรมอินทรา อาคารที.ซี.ซี เป็นต้น

นอกจากนั้นแล้ว ราคาตลาด จะมีมูลค่าสูงกว่าราคาโดยประมาณที่ใช้ในการเสียภาษีอยู่ประมาณ 10,000-15,000 บาท ซึ่งในส่วนที่ขาดหายไปนี้อาจจะทำให้ฝ่ายรัฐต้องสูญเสียรายได้อันพึงจะได้รับ อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันนี้ได้มีการประกาศใช้บัญชีประเมินราคาที่ดินอันใหม่สำหรับเขตต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานครแล้ว จากแผนที่และรายละเอียดประกอบราคาที่ดินที่ประเมินใหม่ สามารถชี้ให้เห็นได้ว่า ราคาที่ดินตามบัญชีประเมินราคาที่ดินอันใหม่นั้นใกล้เคียงกับราคาตลาด หรือราคาซื้อขายจริงมากกว่าราคาพึงประเมินที่ผ่านมา

### 3.2 ลักษณะทางเศรษฐกิจ และสังคม

เมื่อพิจารณาจากสภาพการใช้ที่ดิน ดังที่ได้กล่าวมาแล้วในตอบต้น จะพบว่าในเขตพื้นที่ศึกษาจะเป็นย่านของการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 80 และจัดอยู่อาศัยในรูปของตึกแถวมากที่สุด การอยู่อาศัยในลักษณะเช่นนี้ มีอยู่ส่วนหนึ่งที่ได้ใช้สอยอาคารในด้านการพาณิชย์กรรมด้วย ดังจะเห็นได้ว่าในบริเวณพื้นที่ศึกษา มีจำนวนร้านค้าปลีกสูงที่สุดถึง 213 ร้าน รองลงไปคือร้านค้าบริการจำนวน 93 ร้าน และลำดับสุดท้าย คือ ร้านค้าส่ง ซึ่งมีจำนวน 68 ร้าน ร้านค้าเหล่านี้จะตั้งอยู่บนถนนสายใหญ่ที่ล้อมรอบพื้นที่ศึกษา รวมทั้งตั้งอยู่ตามตรอก ซอย ที่อยู่ภายในเขตพื้นที่ศึกษา

ลักษณะของกิจการร้านค้าเหล่านี้ จะเป็นกิจการขนาดเล็ก ให้บริการสำหรับประชาชนที่อยู่ใกล้เคียงและบริเวณใกล้เคียง เช่น แขวงมหาพฤฒาราม แขวงสีลม เป็นต้น ร้านค้าเหล่านี้มีหลายรูปแบบ เช่น ร้านขายของชำ, ร้านขายเครื่องเขียน, ร้านตัดเย็บเสื้อผ้า, ร้านเสริมสวย, ร้านขายอาหาร, สำนักงานนายควม ฯลฯ ประชาชนที่ทำการค้าขาย หรือดำเนินกิจกรรมทาง

เศรษฐกิจเหล่านี้ ประมาณร้อยละ 80 เป็นคนไทย เชื้อชาติจีน<sup>23</sup>

นอกจากนั้นภายในพื้นที่ศึกษา ยังเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็กและขนาดปานกลางอีกด้วย โรงงานอุตสาหกรรมดังกล่าวนี้ ได้แก่ โรงพิมพ์ โรงงานผลิตกาแฟผง โรงกลึงโลหะ โรงงานทำพลาสติก เป็นต้น

อาคารที่อยู่ข้างหลักสี่กั๊ก หรืออาคารที่อยู่ห่างจากถนนใหญ่เข้าไปประมาณ 30-50 เมตร จะเป็นที่พักอาศัยที่เป็นบ้านเดี่ยวมีบริเวณกว้างขวาง มีรั้วกั้นมิดชิด สภาพอาคารจะก่อสร้างด้วยไม้เป็นส่วนมาก บุคคลที่อาศัยอยู่ในบ้านประเภทนี้ จะมีอาชีพรับราชการตามกรม กองของกระทรวงต่าง ๆ หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ และประกอบธุรกิจส่วนตัว ฯลฯ เป็นต้น โดยส่วนใหญ่บุคคลเหล่านี้จะมีฐานะความเป็นอยู่ที่ดี

สำหรับ สภาพสังคมโดยทั่วไป ของพื้นที่ศึกษา อาจจะสามารถกล่าวได้ว่า ประชาชนที่อาศัยอยู่ในละแวกนี้ประกอบไปด้วย เชื้อชาติจีน ประมาณร้อยละ 80 นอกจากนั้นเป็นคนไทย เชื้อชาติไทย และประชาชนดังกล่าวจะอยู่อาศัยกันมานานแล้ว กล่าวคือมีระยะเวลาโดยเฉลี่ยในการอยู่อาศัยในเขตพื้นที่ศึกษานี้ ประมาณ 30-50 ปี อาชีพที่สำคัญ คือ ค้าขาย, รับราชการ, ประกอบธุรกิจส่วนตัว ศาสนาที่นับถือ คือ ศาสนาคริสต์ และศาสนาพุทธ ฐานะความเป็นอยู่ของประชาชนในละแวกนี้จัดว่าเป็นคนชั้นกลางที่มีระดับรายได้ปานกลาง ไปจนถึงระดับรายได้ค่อนข้างสูง โดยสังเกตจากสภาพของที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อม ซึ่งมีความเป็นสัดส่วน เป็นระเบียบเรียบร้อย รวมทั้งวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ตลอดจนรูปแบบของอาคารบ้านเรือนก็อยู่ในลักษณะที่สวยงามและสภาพดี

---

<sup>23</sup> เนียน เรือนทอง. หัวหน้าฝ่ายปกครองสำนักงานเขตบางรัก กรุงเทพมหานคร. สัมภาษณ์. 20 มิถุนายน 2531.

### 3.3 ลักษณะทางด้านการประชากร

ในบริเวณพื้นที่ศึกษา มีประชากรรวมทั้งสิ้น 14,680 คน<sup>24</sup> แยกเป็นชาย 7,587 คน และหญิง 7093 คน ความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่คิดเป็น 34,199.0 คนต่อพื้นที่ 1 ตารางกิโลเมตร หรือ 54.75 คน/ไร่ ขนาดของครัวเรือนโดยเฉลี่ย 5.5-6 คนต่อ 1 ครอบครัว<sup>25</sup>

เมื่อเปรียบเทียบจำนวนประชากรในพื้นที่ศึกษากับประชากรของแขวงสีพระยา พบว่า ประชาชนในพื้นที่ศึกษาคิดเป็นร้อยละ 79.12 ของประชากรทั้งแขวง รายละเอียดของจำนวนประชากรแขวงต่าง ๆ ในเขตบางรัก ดูได้จากภาพผนวก หน้า

กล่าวโดยสรุปแล้ว จากการสำรวจพื้นที่ศึกษาตามที่ได้กล่าวมาแล้วในช่วงต้นนั้นผู้ศึกษา มีความเห็นว่าพื้นที่ดังกล่าวมีลักษณะที่เอื้อต่อการจัดรูปที่ดินเป็นอย่างมาก ทั้งนี้เนื่องจาก

1. ยังมีการใช้สอยประโยชน์ที่ดินไม่แน่นอนเต็มที่ในบริเวณบางแห่งของพื้นที่ศึกษา เช่น แปลงที่ดินบางแปลงถูกปล่อยให้รกร้างเอาไว้ บางแปลงมีอาคารที่มีการใช้สอยไม่แน่นอนตั้งอยู่ เป็นต้น

2. ลักษณะของอาคารที่ใช้อยู่อาศัยและอายุของอาคาร โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณที่จะทำการตัดถนนสายใหม่ผ่านนั้นส่วนมากจะเป็นอาคารเก่าที่สร้างด้วยไม้หรือครึ่งตึกครึ่งไม้ ซึ่งสามารถรื้อถอน หรือโยกย้ายได้โดยง่าย

3. จำนวนเนื้อที่ของถนนทั้งที่เป็นตรอกและซอยในพื้นที่ศึกษา ยังมีจำนวนน้อยมาก เมื่อเทียบกับพื้นที่ศึกษาทั้งหมด สิ่งนี้ย่อมแสดงให้เห็นว่าพื้นที่ดังกล่าวนั้นยังมีความต้องการในเรื่องของบริการสาธารณะในพื้นที่คือ "ถนน" อีกเป็นอันมาก ทั้งนี้เพื่อให้การคมนาคมในพื้นที่ และภายนอกพื้นที่ เป็นไปอย่างสะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น

<sup>24</sup> ข้อมูลตัวเลขนี้ได้จากการประมาณการ โดยเอาจำนวนอาคาร 2,669 หลัง x จำนวนคนในครอบครัวโดยเฉลี่ย 5.5 คน แล้วเทียบเคียงกับประชากรของแขวงสีพระยาเมื่อสิ้นสุดเดือนพฤษภาคม 2531 ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 18,554 คน แยกเป็นชาย 9,589 คน และหญิง 8,965 คน

<sup>25</sup> สำนักนายกรัฐมนตรี, สำนักงานสถิติแห่งชาติ, ขนาดของครัวเรือนโดยเฉลี่ยในเขตกรุงเทพมหานคร สามะโนประชากร, ปี 2523.