

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน
ในย่านศูนย์กลางพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร

นายสิทธิโชค สุระตโก

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

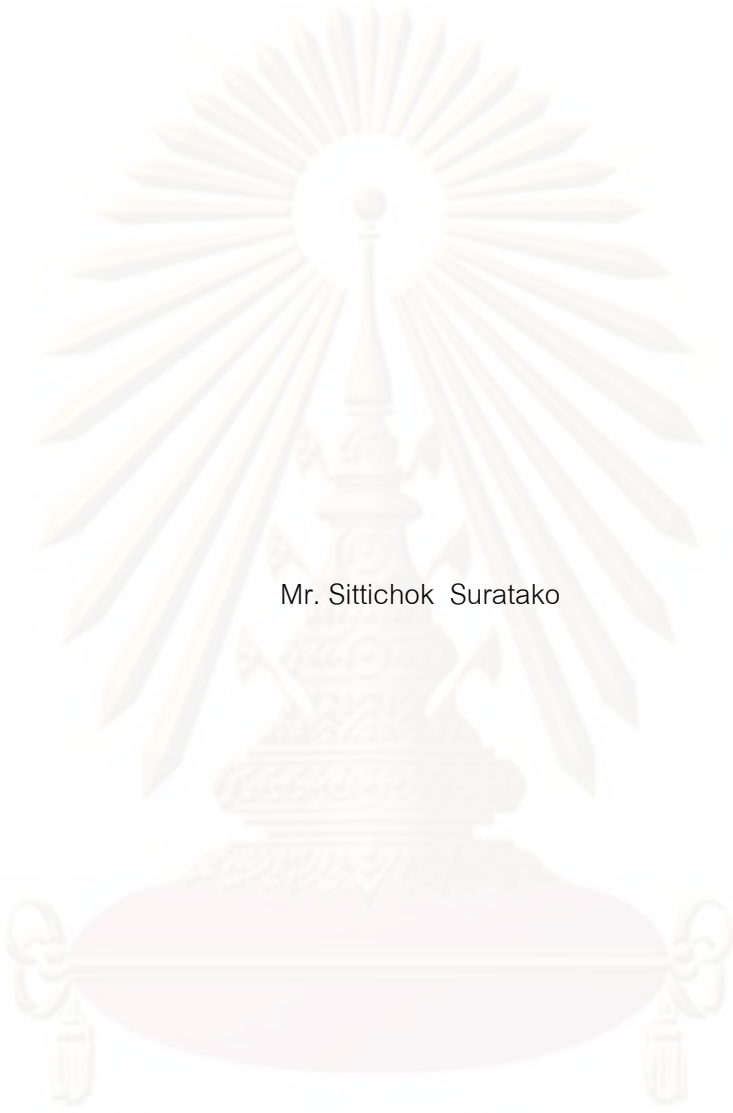
สาขาวิชาการวางผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2552

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

FACTORS AFFECTING THE CHANGES IN BUILDING COVERAGE RATIOS
IN BANGKOK'S CENTRAL BUSINESS DISTRICT



Mr. Sittichok Suratako

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning Program in Urban Planning

Department of Urban and Regional Planning

Faculty of Architectuer
Chulalongkorn University

Academic Year 2009

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนพื้นที่ปกคลุม
อาคารต่อพื้นที่ดินในย่านศูนย์กลางพาณิชย์กรรม
กรุงเทพมหานคร

โดย

นายสิทธิโชค สุระตโก

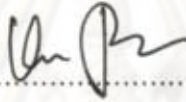
สาขาวิชา

การวางผังเมือง

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

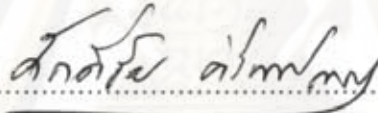
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อภิวัฒน์ รัตนวราหะ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้รับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโท

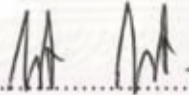


..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



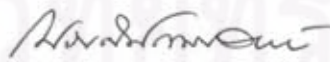
..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ศักดิ์ชัย ศิรินทร์ภาณุ)



..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อภิวัฒน์ รัตนวราหะ)



..... กรรมการ
(อาจารย์ ดร.นิรมล กุลศรีสมบัติ)



..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ม.ร.ว.เปรมศิริ เกษมสันต์)

ศูนย์วิจัยและพัฒนา
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สิทธิโชค สุระตโก : ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดินในย่านศูนย์กลางพาณิชย์กรุงเทพมหานคร. (FACTORS AFFECTING THE CHANGES IN BUILDING COVERAGE RATIOS IN BANGKOK'S CENTRAL BUSINESS DISTRICT) อ. ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก : ผศ.ดร.อภิวัฒน์ รัตนวราหะ, 113 หน้า.

งานวิจัยนี้ศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน และศึกษาความเหมาะสมของข้อกำหนดที่บังคับใช้ควบคุมความหนาแน่นของผังเมืองรวมที่บังคับใช้ในปัจจุบัน โดยครอบคลุมปัจจัยทางด้านกายภาพและด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมพื้นที่คลุมดิน พื้นที่ว่าง และการกำหนดระยะถอยร่นหรือแนวห่างของอาคาร พื้นที่ศึกษาคือเขตบางรัก ในพื้นที่มีประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม (พ.5-6) บริเวณนี้ถูกกำหนดให้พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นศูนย์พาณิชย์กรรมหลัก และได้เลือกประชากรศึกษา คืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

จากการศึกษาพบว่าอาคารส่วนใหญ่จะเกาะกลุ่มอยู่บนถนนสายหลัก มีทำเลที่ตั้งที่มีการเข้าถึงได้สะดวก แปลงที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างมีขนาดใหญ่ เมื่อเปรียบเทียบกับฐานข้อมูลทางกายภาพในอดีต พบว่าค่าอัตราส่วนพื้นที่คลุมดิน ได้เพิ่มขึ้นจากอดีต เนื่องจากการก่อสร้างอาคารในเวลาต่อมามากจะเกิดขึ้นบริเวณที่ที่ดินเดิมเป็นที่โล่งว่างติดเส้นทางคมนาคมสายหลักเป็นส่วนใหญ่ รองลงมาก็เป็นกรณีที่มีการพัฒนาที่ดินบนพื้นที่อยู่อาศัยเดิม ซึ่งมีแปลงที่ดินเดิมขนาดใหญ่และทำเลเหมาะแก่การลงทุนสร้างอาคารพาณิชย์

ในส่วนมาตรการทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง พบว่าแม้ว่าได้มีการออกกฎหมายบังคับใช้ในช่วงเวลาที่มีการสร้างอาคารกลุ่มตัวอย่าง แต่ส่วนใหญ่จะมีการกระทำผิดกฎหมายในการเว้นที่โล่งว่างตามที่กฎหมายกำหนดไว้ เมื่อนำมาวิเคราะห์ร่วมกับปัจจัยทางกายภาพก็แสดงให้เห็นว่าปัจจัยทางกฎหมายไม่ได้เป็นประเด็นสำคัญในการทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน

ภาควิชา.....การวางแผนภาคและเมือง.....

สาขาวิชา.....การวางแผนเมือง.....

ปีการศึกษา.....2552.....

ลายมือชื่อนิสิต.....

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....

5074157525 : MAJOR URBAN PLANNING

KEYWORDS : BUILDING COVERAGE RATIOS / BCR / DENSITY CONTROL REGULATIONS


SITTICHOK SURATAKO : FACTORS AFFECTING THE CHANGES IN BUILDING COVERAGE RATIOS IN BANGKOK'S CENTRAL BUSINESS DISTRICT. THESIS ADVISOR : ASST. PROF.APIWAT RATANAWARAHA, Ph.D.,113 pp.

This paper examines the factors affecting the changes in building coverage ratios in Bangkok's Central Business District, as well as the suitability of the current density control regulations in the current Bangkok's Master Plan. The author focuses on physical and legal factors. The physical factors include physical attributes of the buildings and their locations. The legal factors focus on the regulations on building coverage, open space, and set-back distance. The business zone 5 as stipulated in the Master Plan is selected as the case study of this research, because there are a large number of large buildings in the area.

The study finds that a majority of large buildings are located along the main roads with high accessibility on large plots. The largest number of buildings were constructed on previously empty plots on the main roads, while the second largest number of buildings were built on assembled plots that were for residential uses. The study also finds that, despite having regulations that control building density and open space, the actual building density ratios are greater than law enforcement. This suggests widespread violation and the ineffective enforcement of the regulations. The conclusion is that the changes in building density in this area are not affected by the law.

Department : Urban and Regional Planning
Field of Study : Urban Planning
Academic Year : 2009

Student's Signature
Advisor's Signature



กิตติกรรมประกาศ

ข้าพเจ้าขอขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อภิวัฒน์ รัตนวราหะ อาจารย์ที่
ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่คอยชี้แนะและให้คำปรึกษาที่ดีตลอดมา ทำให้การศึกษาวิจัยครั้งนี้สำเร็จ
ลุล่วงไปด้วยดี และขอขอบคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พนิต พุจินดา ที่ให้ความกรุณาช่วยเหลือ
และแนะนำข้าพเจ้าตลอดระยะเวลาการศึกษา รวมถึงคณาจารย์ในภาควิชาการวางแผนภาคและ
เมืองทุกท่าน ที่ได้อบรมสั่งสอนให้ความรู้เพื่อนำมาใช้ประกอบในการศึกษางานวิทยานิพนธ์ครั้งนี้

อนึ่งเนื่องจากทุนการวิจัยในครั้งนี้บางส่วนได้รับจากทุนอุดหนุนการวิจัยของ
บัณฑิตวิทยาลัย จึงขอขอบพระคุณมา ณ ที่นี้ด้วย

ท้ายนี้ขอขอบคุณครอบครัวของข้าพเจ้า ที่คอยดูแลให้การสนับสนุนและเป็น
กำลังใจที่ดีตลอดมา ทำให้งานวิทยานิพนธ์นี้สำเร็จไปได้ด้วยดี

ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	2
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	2
1.4 กรอบวิจัย.....	3
1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....	4
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
1.7 พื้นที่และประชากรศึกษา.....	5
1.8 วิธีการวิจัย.....	7
บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	9
2.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่คลุมดินและพื้นที่ว่าง.....	9
2.1.1 ประวัติกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่คลุมดินและพื้นที่ว่างในประเทศไทย....	9
2.1.2 วัตถุประสงค์ของการกำหนดระยะถอยร่น ความสูง และพื้นที่ว่างของอาคารโดยทั่วไป.....	12
2.1.3 วัตถุประสงค์ของการกำหนดระยะถอยร่น ความสูง พื้นที่ว่างของอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร.....	14
2.1.4 การกำหนดระยะถอยร่น ความสูง พื้นที่ว่างของอาคารในต่างประเทศ....	15
2.2 แนวคิดและทฤษฎี.....	21
2.2.1 ปัจจัยหลักในการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในอนาคต.....	21
2.2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม.....	22
บทที่ 3 ศึกษาข้อมูลทางกายภาพของพื้นที่ศึกษา.....	25
3.1 สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา.....	25
3.1.1 ที่ตั้งและขอบเขตการศึกษา.....	25

บทที่	หน้า
3.1.2 การใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	26
3.2 ลักษณะอาคารและสิ่งปลูกสร้าง.....	34
3.2.1 การขออนุญาตก่อสร้าง.....	34
3.2.2 การใช้ประโยชน์อาคาร.....	36
3.2.3 ลักษณะอาคาร.....	38
บทที่ 4 ศึกษาบทกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	42
4.1 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522.....	42
4.2 กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522.....	47
4.3ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร.....	51
4.4 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท.....	53
บทที่ 5 บทวิเคราะห์.....	58
5.1 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน.....	58
- วิเคราะห์ด้านกฎหมาย.....	59
- วิเคราะห์ด้านกายภาพ.....	63
5.2 ความเหมาะสมของข้อกำหนดที่บังคับใช้ควบคุมความหนาแน่นของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549.....	78
บทที่ 6 สรุปผลการศึกษา.....	107
รายการอ้างอิง.....	111
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	113

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

มาตรฐานทางผังเมืองเป็นเรื่องที่สำคัญต่อประเทศไทย การพัฒนาเมืองที่มีประสิทธิภาพย่อมต้องมาจากการวางแผนที่ดี มีรูปแบบและวิธีการจัดการที่ถูกต้องและเหมาะสมสอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่ การวางผังเมืองในปัจจุบันได้นำเอาเกณฑ์และมาตรฐานการวางและจัดทำผังเมืองรวมของกรมโยธาธิการและผังเมือง เป็นต้นแบบมาใช้กับทุกพื้นที่ โดยที่ไม่ได้มีการศึกษาถึงข้อเท็จจริงว่ามีความสอดคล้องและเหมาะสมกับพื้นที่เพียงใด โดยเฉพาะกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นเมืองที่มีความซับซ้อนของกิจกรรมและการใช้ประโยชน์ที่ดิน นอกจากนี้ยังมีข้อบังคับอื่นที่เกี่ยวข้องกับผังเมือง เช่น การควบคุมอาคารที่กำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio หรือ FAR) ไว้ไม่เกิน 10:1 และ พื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 สำหรับที่อยู่อาศัย และร้อยละ 10 สำหรับพาณิชยกรรม โรงงานและอาคารสาธารณะ ซึ่งบังคับใช้เป็นมาตรฐานเดียวกันทุกพื้นที่ ย่อมส่งผลต่อพื้นที่แต่ละพื้นที่แตกต่างกัน และยังไม่สามารถป้องกัน แก้ไขปัญหาหรือชี้้นำการพัฒนาเมืองที่มีปัญหาซับซ้อนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ปัจจุบันกรุงเทพมหานครได้ออกกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ซึ่งเป็นครั้งแรกของการวางผังเมืองของประเทศไทยที่มีการออกข้อกำหนดในการควบคุมความหนาแน่นของประชากร และระดับของกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละโซนที่แตกต่างกัน โดยการกำหนดค่า FAR และอัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio-OSR) เพื่อให้สอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่และทิศทางการพัฒนาเมือง รวมถึงคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นของประชากรเมือง

อย่างไรก็ตามแม้ว่าปัจจุบันจะมีการออกข้อกำหนดที่แตกต่างกันมาควบคุมพื้นที่ในแต่ละโซนของกรุงเทพฯ แล้ว แต่ด้วยปัจจัยและองค์ประกอบในด้านต่างๆ เช่น ลักษณะทางกายภาพ ภูมิศาสตร์ ทำเลที่ตั้ง การใช้ประโยชน์อาคาร หรือตัวบทกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทำให้ระดับความหนาแน่นของอาคารและระดับของกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินในโซนเดียวกันมีความแตกต่างกันออกไป ในขณะเดียวกันนั้นมาตรฐานทางผังเมืองที่นำมาใช้ในข้อกำหนดนั้นยังไม่มีมีการตรวจสอบถึงความเหมาะสมถึงค่าของข้อกำหนดที่ใช้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการควบคุมความหนาแน่นของพื้นที่ด้วยค่า FAR และ OSR ซึ่งเป็นเครื่องมือในการควบคุมทางกายภาพของเมือง โดยมีสาระสำคัญเพื่อการแก้ไขและป้องกันปัญหาจากสภาพความแออัด และเพื่อผลต่อประสิทธิภาพในการดำเนินการด้านสาธารณสุขนิเวศและสาธารณสุขการ ให้เป็นไปอย่างพอเพียงและได้มาตรฐาน

เห็นได้ว่าการควบคุมความหนาแน่นของพื้นที่เป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่งสำหรับการวางผังเมืองเพื่อชี้้นำการพัฒนาให้มีทิศทางที่ถูกต้องและสอดคล้องกับยุทธศาสตร์การพัฒนาของประเทศ จากความสำคัญดังกล่าว ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นของเมือง และเพื่อที่จะให้การศึกษาดังนี้มีประโยชน์และมีความสอดคล้องกับผังเมืองของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ซึ่งบังคับอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ ผังเมืองรวมฉบับดังกล่าวได้มีการกำหนดค่า FAR และ OSR ไว้ แต่เนื่องด้วยการเก็บข้อมูลในอดีตเพื่อนำมาเปรียบเทียบหาความแตกต่างนั้นไม่สามารถที่จะหาค่าความสูงของอาคารในอดีตได้ จึงใช้อัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน (Building Coverage Ratio หรือ BCR) แทน ซึ่งมีสาระคล้ายกันในการกำหนดให้มีพื้นที่ว่างในที่ดินแต่ละแปลง

คำถามวิจัยของงานวิทยานิพนธ์นี้คือ

1. ปัจจัยใดมีผลการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน
2. การควบคุมความหนาแน่นของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549 มีความเหมาะสมหรือไม่

โดยมีสมมติฐานหลักได้แก่

1. การเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดินมีสาเหตุมาจากข้อบังคับทางกฎหมาย
2. ข้อกำหนดที่บังคับใช้ควบคุมอัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดินของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549 ยังไม่สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง

1.2 วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน
2. เพื่อศึกษาถึงความเหมาะสมของข้อกำหนดที่บังคับใช้ควบคุมความหนาแน่นของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549
3. เพื่อเป็นแนวทางในการจัดทำมาตรฐานทางด้านผังเมืองในส่วนของควบคุมความหนาแน่นของเมือง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ขอบเขตการศึกษาของงานนี้จะเน้นเฉพาะปัจจัยทางกายภาพและปัจจัยทางกฎหมาย ซึ่งสามารถพิสูจน์สมมติฐานได้จากกระบวนการวิเคราะห์ที่เป็นเหตุเป็นผลจากข้อมูลเชื่อถือได้ เหตุผลที่ไม่ศึกษาถึงประเด็นด้านการลงทุนเพราะไม่สามารถเข้าถึงแหล่งข้อมูลในอดีตและปัจจุบันได้ ผู้วิจัยจึงได้ตัดประเด็นนี้ออกจากการวิเคราะห์ในครั้งนี้ โดยได้ถือข้อสมมติว่าการเติบโตทาง

เศรษฐกิจในภาพรวม ย่อมทำให้เกิดการลงทุนและการก่อสร้างอาคารที่เพิ่มขึ้น จึงทำให้ความหนาแน่นอาคารเพิ่มมากขึ้นในพื้นที่พาณิชยกรรมโดยเฉพาะในระดับเมืองและระดับย่าน ข้อสมมตินี้สามารถพิสูจน์ว่าเป็นจริงได้โดยง่ายจากการสังเกตการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ปลูกสร้างบนแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ สำหรับปัจจัยทางด้านกฎหมาย ผู้วิจัยจะวิเคราะห์ด้วยกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมพื้นที่คลุมดิน พื้นที่ว่าง และการกำหนดระยะถอยร่นหรือแนวห่างของอาคาร

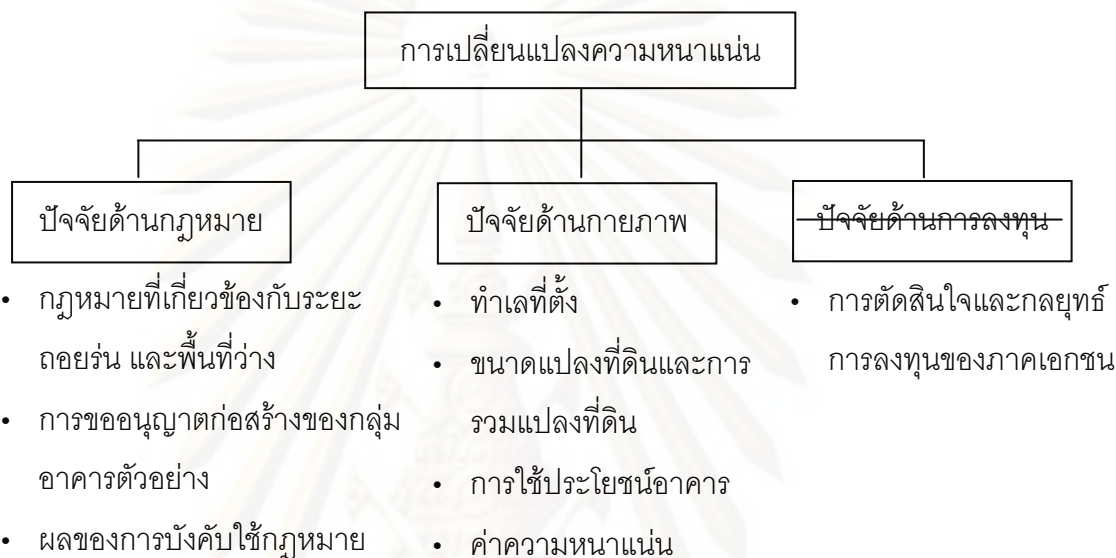
นอกจากนี้เพื่อให้การศึกษาวิจัยครั้งนี้เหมาะสมกับระยะเวลาและเกิดประโยชน์ต่อการออกแบบและจัดทำมาตรฐานทางผังเมือง ผู้วิจัยได้เลือกพื้นที่บริเวณที่มีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท พ.5-6 ในเขตบางรักเป็นพื้นที่ศึกษา จากการศึกษาเบื้องต้นพบว่าเขตบางรักเป็นพื้นที่ที่พัฒนาเหมาะสมที่จะเป็นตัวแทนของย่านพาณิชยกรรมในการศึกษาวิจัยนี้ เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากอดีตถึงปัจจุบันอย่างชัดเจน อีกทั้งในปัจจุบัน ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549 ได้กำหนดให้พื้นที่ส่วนใหญ่ในบริเวณนี้เป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลัก เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ และการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (ที่ดินประเภท พ.5) ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจของประเทศ และยังเป็นพื้นที่ที่มีการควบคุมความหนาแน่นสูงสุด (FAR 1:10, OSR 3%) ดังนั้นจึงเลือกพื้นที่เขตบางรักในโซน พ.5-6 เป็นพื้นที่ศึกษาถึงความเหมาะสมของการบังคับใช้ข้อกำหนดดังกล่าว เพื่อสะท้อนให้เห็นสภาพความเป็นจริงและแนวโน้มในอนาคตจากการวางผังเมืองเพื่อชี้้นำการพัฒนาของกรุงเทพมหานคร

ผู้วิจัยได้ศึกษาจากการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากอดีตถึงปัจจุบัน โดยใช้ข้อมูลในอดีตจากแผนที่การใช้ประโยชน์อาคาร จัดพิมพ์เมื่อปี พ.ศ.2529 โดยสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร (สำรวจข้อมูลเมื่อ พ.ศ.2525) เป็นฐานข้อมูลหลัก ซึ่งเป็นข้อมูลในช่วงปีก่อนที่เขตบางรักจะมีการพัฒนา ส่วนข้อมูลทางกายภาพปัจจุบันจะใช้ข้อมูลจากแผนที่ระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ (GIS) ของสำนักผังเมือง มาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบ

1.4 กรอบการวิจัย

จากการศึกษาข้อมูลและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องพบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นของพื้นที่ ประกอบด้วย 3 ปัจจัยหลัก คือ ปัจจัยทางกายภาพ ปัจจัยทางกฎหมาย และปัจจัยด้านการลงทุน ซึ่งปัจจัยด้านการลงทุนนั้นจะเป็นเหตุผลและกลุยุทธ์ในการตัดสินใจลงทุนของภาคเอกชน ทำให้ไม่สามารถเข้าถึงแหล่งข้อมูลได้ ผู้วิจัยจึงได้ตัดประเด็นนี้ออกจากการศึกษา โดยได้ถือข้อสมมติว่าการเติบโตทางเศรษฐกิจในภาพรวม ย่อมทำให้เกิดการลงทุนและการก่อสร้างอาคารที่เพิ่มขึ้น จึงทำให้ความหนาแน่นอาคารเพิ่มมากขึ้นในพื้นที่พาณิชยกรรม

โดยเฉพาะในระดับเมืองและระดับย่าน ข้อเสนอแนะนี้สามารถพิสูจน์ว่าเป็นจริงได้จากการสังเกตการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ปลูกสร้างบนฐานข้อมูลทางแผนที่ ส่วนปัจจัยทางด้านกฎหมาย ผู้วิจัยจะศึกษาตัวบทกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมพื้นที่คลุมดิน พื้นที่ว่าง และการกำหนดระยะถอยร่นอาคาร ที่บังคับใช้ แล้วนำวิเคราะห์ร่วมกับลักษณะทางกายภาพของกลุ่มอาคารตัวอย่าง เพื่อดูผลของการบังคับใช้กฎหมายที่เกิดขึ้น



แผนภูมิ 1.1 แสดงกรอบการวิจัย

1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio หรือ FAR) หมายความว่า อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio หรือ OSR) หมายความว่า อัตราส่วนของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน

อัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน (Building Coverage Ratio หรือ BCR) หมายความว่า อัตราส่วนพื้นที่อาคารและส่วนที่มีหลังคาปกคลุมถึงทั้งหมด ต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

อาคารสูง หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

อาคารขนาดใหญ่พิเศษ หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

อาคารขนาดใหญ่ หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือเป็นที่ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคานฝ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด¹

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เมื่อทราบปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดินแล้วก็สามารถนำข้อมูลมาวิเคราะห์ถึงสาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน นำมาสู่การศึกษาหาแนวทางในการจัดทำมาตรฐานทางผังเมืองให้สอดคล้องและเหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ เพื่อให้การควบคุมทางผังเมืองเป็นเครื่องมือที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและไม่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาเมืองตามกรอบการพัฒนาในระดับสูงต่อไป

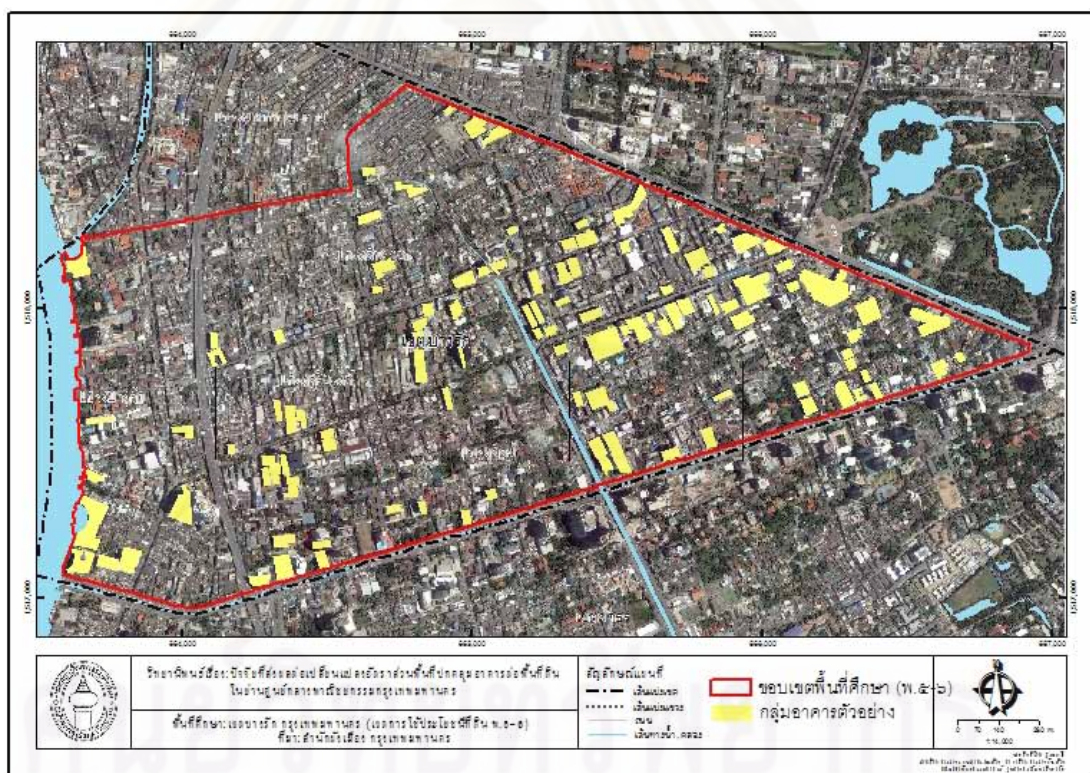
1.7 พื้นที่และประชากรศึกษา

พื้นที่ศึกษา : การศึกษาถึงปัจจัยที่ผลต่อการเปลี่ยนความหนาแน่นของพื้นที่ จำเป็นจะต้องศึกษาในบริเวณที่มีการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพเกิดขึ้นชัดเจน ประกอบกับเพื่อให้การศึกษาวิจัยครั้งนี้เหมาะสมกับระยะเวลา ผู้วิจัยจึงเลือกพื้นที่บริเวณเขตบางรักเป็นพื้นที่ศึกษา เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากอดีตถึงปัจจุบันอย่างชัดเจน และเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจของประเทศ ในปัจจุบันผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ได้กำหนดให้พื้นที่ส่วนใหญ่ในบริเวณเขตสีลมเป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลัก เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ และการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ จากความเหมาะสมและความสำคัญดังกล่าวผู้วิจัยจึงเลือกขอบเขตพื้นที่ศึกษาจากข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม โซน พ.5-6 เป็นพื้นที่ศึกษา

¹ กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ประชากรศึกษา : จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้นพบว่าในพื้นที่ศึกษามีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน การคำนวณค่าเฉลี่ยและค่าอัตราส่วนจากข้อมูลของอาคารและกิจกรรมทั้งหมดของทั้งพื้นที่นั้น อาจทำให้ได้ค่าที่คลาดเคลื่อนจากความเป็นจริง ด้วยเหตุผลดังกล่าวจึง คำนวณค่าเฉลี่ยและค่าอัตราส่วนของอาคารและกิจกรรมที่เป็นลักษณะเฉพาะของย่านนั้นๆ เพื่อให้ได้ค่าเฉลี่ยและค่าอัตราส่วนที่สะท้อนกับความเป็นจริงมากที่สุด

ดังนั้นผู้วิจัยจึงเลือกประชากรศึกษาจากอาคารที่มีการใช้ประโยชน์สอดคล้องกับความเป็นย่านศูนย์กลางพาณิชย์กรรม ซึ่งแบ่งประเภทตามการใช้ประโยชน์อาคารปัจจุบัน ได้แก่ ที่พักอาศัย พาณิชยกรรม และการใช้ประโยชน์แบบผสม ที่มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ คือ อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อให้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป ซึ่งมีอยู่ทั้งหมด 109 อาคาร เป็นประชากรศึกษาครั้งนี้



แผนที่ 1.1 แสดงตำแหน่งกลุ่มอาคารตัวอย่างในพื้นที่ศึกษา

1.8 วิธีการวิจัย

วิธีการวิจัยจะแบ่งตามคำถามวิจัยซึ่งมี 2 ข้อดังนี้

1. ปัจจัยใดมีผลการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน การวิจัยในส่วนนี้จะแบ่งวิธีการศึกษาออกเป็น 2 ส่วน

ส่วนแรก : ปัจจัยทางด้านกฎหมาย การวิเคราะห์ในส่วนนี้จะประกอบด้วย

1. การวิเคราะห์เชิงเอกสาร โดยการศึกษาตัวบทกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมพื้นที่คลุมดิน พื้นที่ว่าง และการกำหนดระยะถอยร่นของอาคาร ที่บังคับใช้ในช่วงระยะเวลาต่างๆ
2. การสำรวจเชิงพื้นที่ เพื่อตรวจสอบลักษณะทางกายภาพของกลุ่มอาคารตัวอย่าง พร้อมทั้งรวบรวมข้อมูลช่วงเวลาที่ยกขออนุญาตก่อสร้าง จากกองควบคุมอาคาร กรุงเทพมหานคร
3. นำข้อมูลของอาคารตัวอย่างมาวิเคราะห์ร่วมกับกฎหมายที่บังคับใช้ในช่วงเวลาต่างๆ ซึ่งจะชี้ให้เห็นถึงผลของการบังคับใช้กฎหมาย ที่ส่งผลต่อการสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ในเรื่องพื้นที่คลุมดิน พื้นที่ว่าง และการกำหนดระยะถอยร่นของอาคาร ว่าเป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายหรือไม่

ส่วนที่สอง : ปัจจัยทางด้านกายภาพ การวิเคราะห์จะประกอบด้วยประเด็นต่างๆดังนี้

1. ทำเลที่ตั้ง : การวิเคราะห์ในประเด็นนี้จะแสดงให้เห็นถึงรูปแบบการเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งของการใช้ประโยชน์อาคารที่เกิดในพื้นที่ศึกษา โดยการวิเคราะห์ด้วยโปรแกรมทางระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ ด้วยวิธีการซ้อนทับฐานข้อมูลทางแผนที่ (Map Overlay) ซึ่งใช้ข้อมูลจากแผนที่การใช้ประโยชน์อาคาร สรุปรวมเมื่อปีพ.ศ.2525 กับ แผนที่การใช้ประโยชน์อาคารและประโยชน์ที่ดิน ปีพ.ศ.2549
2. ขนาดแปลงที่ดินและการรวมกรรมสิทธิ์ที่ดิน : เป็นการวิเคราะห์เพื่อแสดงให้เห็นถึงลักษณะของขนาดแปลงที่ดินและจำนวนผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินในตำแหน่งที่ตั้งของกลุ่มอาคารตัวอย่าง ทำการวิเคราะห์ด้วยวิธีการซ้อนทับฐานข้อมูลทางแผนที่ ซึ่งใช้ข้อมูลแผนที่ระวางที่ดิน จากกรมที่ดิน มาวิเคราะห์ร่วมกับฐานข้อมูลแผนที่การใช้ประโยชน์อาคารและประโยชน์ที่ดิน ปีพ.ศ.2549
3. การใช้ประโยชน์อาคาร : การวิเคราะห์ในส่วนนี้จะแสดงให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารจากอดีตถึงปัจจุบัน ว่ามีการเปลี่ยนแปลงและเชื่อมโยงกับประเด็นอื่นๆอย่างไร รวมถึงผลกระทบที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นของพื้นที่ศึกษา การศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารจะพิจารณาตามตำแหน่งที่ตั้งของกลุ่มอาคารตัวอย่างปัจจุบันเป็นสำคัญ

แล้วเปรียบเทียบความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับการใช้ประโยชน์อาคารในอดีตในตำแหน่งนั้น ซึ่งใช้ฐานข้อมูลจากแผนที่การใช้ประโยชน์อาคาร สสำรวจเมื่อ ปี พ.ศ.2525 กับ แผนที่การใช้ประโยชน์อาคารและประโยชน์ที่ดิน ปีพ.ศ.2549 มาคำนวณหาค่าความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นด้วยโปรแกรมวิเคราะห์ทางระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

4. ความหนาแน่นพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลง : ในประเด็นนี้จะเป็นการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นของพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารที่กล่าวมาแล้ว โดยการวิเคราะห์ด้วยโปรแกรมทางระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ ด้วยวิธีการซ้อนทับฐานข้อมูลทางแผนที่ ซึ่งใช้ข้อมูลจากแผนที่การใช้ประโยชน์อาคาร ปีพ.ศ.2525 แผนที่การใช้ประโยชน์อาคารและประโยชน์ที่ดิน ปีพ.ศ.2549 และแผนที่ระวางรูปแปลงที่ดิน เพื่อคำนวณหาค่าความหนาแน่นที่เกิดขึ้น

2. การควบคุมความหนาแน่นของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549 มีความเหมาะสมหรือไม่ มีวิธีการศึกษาดังนี้

การศึกษาในส่วนนี้จะเป็นการวิเคราะห์ความหนาแน่นของพื้นที่ศึกษาในระดับภาพรวม โดยแบ่งพื้นที่วิเคราะห์ตามลักษณะกายภาพของบล็อกถนน การคำนวณความหนาแน่นแต่ละบล็อก คำนวณจากพื้นที่รวมของอาคารทุกหลังที่อยู่ภายในบล็อกนั้นกับพื้นที่ของบล็อกไม่นับรวมพื้นที่ถนน เพื่อแสดงให้เห็นถึงภาพรวมของระดับความหนาแน่นที่เป็นอยู่ แล้วนำมาเปรียบเทียบกับข้อกำหนดควบคุมความหนาแน่นของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549 ว่ามีระดับความเหมาะสมอย่างไร โดยการพิจารณาถึง ลักษณะทำเลที่ตั้ง สภาพแปลงที่ดิน การใช้ประโยชน์อาคาร โดยการวิเคราะห์ด้วยโปรแกรมทางระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ ซึ่งใช้ข้อมูลจากแผนที่การใช้ประโยชน์อาคารและประโยชน์ที่ดิน ปีพ.ศ.2549 และแผนที่ระวางรูปแปลงที่ดิน จากกรมที่ดิน

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้รวบรวมแนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน ในย่านศูนย์กลางพาณิชย์กรุงเทพมหานคร ถึงแม้ว่าจะไม่มีงานวิจัยที่เกี่ยวข้องโดยตรง แต่ก็มีบางส่วนที่ช่วยอธิบายให้เข้าใจรูปแบบหรือปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นและเกี่ยวข้องกับงานวิจัย ผู้วิจัยได้ทบทวนและประมวลไว้เป็นหัวข้อต่างๆ ได้แก่ แนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายบังคับเรื่องพื้นที่คลุมดินและพื้นที่ว่าง แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเมือง และแนวคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม

2.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่คลุมดินและพื้นที่ว่าง

2.1.1 ประวัติกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่คลุมดินและพื้นที่ว่างในประเทศไทย

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเรื่องพื้นที่คลุมดินและพื้นที่ว่างนั้นมีพัฒนาการและมีความสัมพันธ์กับการกำหนดระยะเวลาถอยร่นหรือแนวห่างของอาคารมาก่อน หากพิจารณาเฉพาะรูปแบบที่ถูกตราออกมาเป็นกฎหมายของประเทศไทยแล้ว คงเริ่มมีมาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 ซึ่งเมืองเริ่มมีการขยายตัวและรับอารยธรรมจากตะวันตกเข้ามา เมืองได้ขยายตัวออกมาจากเขตคลองผดุงกรุงเกษมออกมาทั้ง 3 ด้าน ด้านเหนือถึงบริเวณสวนดุสิต สามเสน ด้านตะวันออกถึงบริเวณเพลินจิต ด้านใต้ถึงบริเวณสีลม สาทร ซึ่งพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวได้มีการตรา “พระราชกำหนดสุขาภิบาลกรุงเทพมหานคร รัตนโกสินทร์ศก 116 (พ.ศ.2441)” โดยที่มาตรา 18 ของพระราชกำหนดนี้ได้กำหนดเรื่องของการเว้นระยะถอยร่นไว้อย่างชัดเจน และในมาตรา 19 ก็มีข้อกำหนดเกี่ยวกับเรื่องพื้นที่ว่าง ระยะห่างทางหลัง โดยมีรายละเอียดดังนี้

“มาตรา 18 ห้ามไม่ให้ผู้ใดๆ ปลูกสร้างตึกโรงเรือนอย่างใดอย่างหนึ่ง อันมุ่งหลังคาหรือทำด้วยแฝก หรือใบไม้ หรือเสื่อ หรือจาก หรือของอันเป็นเชื้อไฟ อันในระยะใกล้กว่า 10 วา จากเรือนหลังอื่น หรือแถวถนน นอกจากมีใบอนุญาตจากกรมสุขาภิบาล

ถ้าผู้ใดผู้หนึ่งทำความผิดขัดต่อมาตรานี้ ต้องมีโทษปรับวันหนึ่งเป็นเงินไม่เกินกึ่งตำลึงทุกๆ วันไป จนกว่าจะได้รื้อหลังคา หรือฝา ที่ทำผิดต่อพระราชกำหนดออก”

“มาตรา 19 ตึกเรือนทุกๆ หลังที่ได้ลงมือสร้างใหม่ ภายหลังจากประกาศให้ใช้พระราชกำหนดตอนนี้แล้ว เป็นตึกเรือนสำหรับจะใช้ที่ให้แก่คนอยู่ทั้งหมด หรือแต่เฉพาะส่วนก็ดี ถ้ากรมสุขาภิบาลไม่ได้อนุญาตให้ทำอย่างอื่นไว้แล้ว จะต้องมีที่ระหว่งข้างหลังเรือนต่อติดเป็นบริเวณของตึกเรือนนั้น มีกำหนดดังต่อไปนี้ คือ

ถ้าตึกเรือนสูงไม่มากกว่าพื้น 2 ชั้น ต้องมีที่ว่างหลังตึกเรือนไม่น้อยกว่า 2 วา ถ้าตึกเรือนสูงพื้นมากกว่า 2 ชั้น ต้องมีที่ว่างหลังตึกเรือนไม่น้อยกว่า 3 วา

ในที่ว่างที่กล่าวแล้วนี้ ไม่ให้มีการปลูกสร้างอย่างใด นอกจากเว้นที่อาบน้ำ คร้ว และโรงฆ่า ซึ่งจะต้องไม่สูงกว่าระดับเพดาน ห้องชั้นล่างของตึกเรือนนั้น แลที่ว่างนั้นต้องให้มีตลอดชานของตึกเรือน” ซึ่งเป็นครั้งแรกที่ได้มีการกล่าวถึงเรื่องการเว้นพื้นที่ว่างของการปลูกสร้างอาคารไว้แต่ก็มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อป้องกันการลุกลามกรณีเกิดไฟไหม้

หลังจากพ้นสมัยของรัชกาลที่ 5 และรัชกาลที่ 6 แล้วความเจริญของการก่อสร้างได้มีมากขึ้นตามลำดับ จนถึงช่วงสมัยรัชกาลที่ 7 ซึ่งเป็นช่วงที่เกิดเพลิงไหม้บ่อยครั้งจึงมีการตราพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตเพลิงไหม้ พ.ศ.2476 เพื่อเข้ามาจัดการพื้นที่บริเวณที่เกิดความเสียหายจากเพลิงไหม้ นับเป็นกฎหมายเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างในประเทศไทยฉบับแรก แต่มีเนื้อหาเพื่อป้องกันไฟไหม้และการหนีไฟเท่านั้น

ต่อมาในปี พ.ศ.2479 รัฐบาลมีความคิดที่จะให้กฎหมายควบคุมอาคารเป็นการทั่วไปโดยเห็นว่าเวลานี้ไม่มีกฎหมายสำหรับควบคุมการก่อสร้างอาคารในพระราชอาณาจักเป็นการทั่วไป เว้นแต่กรณีเกิดเพลิงไหม้จึงได้มีการตรา พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2479 ขึ้น ซึ่งเป็นกฎหมายควบคุมอาคารโดยตรงฉบับแรก เพื่อเป็นประโยชน์ด้านความมั่นคงแข็งแรง การอนามัย การสุขาภิบาล ป้องกันอัคคีภัย และการผังเมือง หลังจากที่มีพระราชบัญญัติฉบับนี้ กรุงเทพมหานครได้อาศัยอำนาจของพระราชบัญญัติฉบับนี้ออก ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522² มีการกำหนดเรื่องแนวถอยร่น ระยะห่างด้านหลัง ความสูง พื้นที่ว่างของอาคารในเขตกรุงเทพมหานครไว้ในหมวด 7 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ

ในช่วงเวลานั้นได้มีการจัดตั้งหน่วยงานที่มีบทบาทหน้าที่โดยตรงเกี่ยวกับการผังเมืองซึ่งได้แก่ กองผังเมืองและการช่างสุขาภิบาล กรมโยธาเทศบาล ซึ่งตั้งขึ้นในปี พ.ศ.2480 และมีการตรากฎหมายผังเมืองขึ้นฉบับแรกคือ พระราชบัญญัติการผังเมืองและผังชนบท พ.ศ.2495 (นพนนท์ ตาปนันท, 2551: 2) ซึ่งมีสาระสำคัญในการให้อำนาจหน้าที่ในการดำเนินการโครงการทางผังเมือง ซึ่งต่อมาได้พัฒนาเป็น พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 ถึงแม้ว่าจะไม่ได้มีการกำหนดพื้นที่ว่าง พื้นที่อาคารปกคลุม หรือระยะถอยร่น แต่พระราชบัญญัติฉบับนี้ก็ให้อำนาจสำหรับการออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ซึ่งก็ไม่ได้มีกฎกระทรวงฉบับใดที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดพื้นที่ว่าง พื้นที่อาคารปกคลุม หรือระยะถอยร่น ออกมาบังคับใช้

หลังจากที่พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 และพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พ.ศ. 2476 ได้ประกาศใช้มานานแล้ว แม้ว่าจะได้มีการแก้ไข

² ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเล่มที่ 96 ตอนที่ 45 ลงวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2522

เพิ่มเติมกันอยู่ตลอดมา แต่ปัจจุบันบ้านเมืองได้เจริญก้าวหน้าและขยายตัวมากขึ้น ดังนั้นเพื่อให้เหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน และเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในด้านการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจรสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคาร และกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้เสียใหม่ และสมควรรวมกฎหมายทั้งสองฉบับดังกล่าวเข้าเป็นฉบับเดียวกัน จึงได้มีการตรา พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522³ ขึ้น ซึ่งสาระสำคัญที่นำไปสู่การให้อำนาจในการออกกฎกระทรวงบังคับเรื่องพื้นที่ว่าง พื้นที่อาคารคลุมดิน อยู่ในหมวดที่ 1 มาตรา 8(1) (7) และมาตรา 8(8) ที่สามารถกำหนดประเภท ลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน ขนาด เนื้อที่ ที่ตั้งของอาคาร ระดับ ความสูง เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคาร หรือระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอยทางเท้า ทาง หรือที่สาธารณะแนวอาคารได้

ถึงแม้ว่าจะมีกฎหมายต่างๆ ออกมาให้มีอำนาจในการบังคับใช้ เรื่องการกำหนดให้มีพื้นที่ว่าง พื้นที่อาคารคลุมดิน หรือระยะถอยร่นต่างๆ ก็ยังไม่มีการบังคับใช้ออกมา จนกระทั่งปี พ.ศ. 2535 เป็นช่วงที่เศรษฐกิจของประเทศขยายตัวสูงขึ้นมากมีการก่อสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่เป็นจำนวนมาก จึงได้มีการตรากฎกระทรวงขึ้นมาควบคุมคือ ฉบับที่ 33 ขึ้นมาบังคับใช้ ซึ่งเป็นกฎหมายควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยได้มีบทกำหนดให้มีการเว้นพื้นที่รอบอาคาร และการควบคุมอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) มาใช้ควบคุมความสูงและพื้นที่ว่างทางอ้อม นับว่าเป็นวิวัฒนาการของการกำหนดแนวระยะถอยร่น ความสูงและพื้นที่ว่างอีกคราวหนึ่งในช่วงนี้ เนื้อหาได้ระบุไว้ดังนี้

“ข้อ 5 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นต่อพื้นที่ดินของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างขึ้นในที่ดินแปลงเดียวกันไม่เกิน 10 ต่อ 1

ข้อ 6 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าอัตราส่วน ดังต่อไปนี้

(1) อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินแปลงนั้น

³ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 96 ตอนที่ 80 ลงวันที่ 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2522

(2) อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะและอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินแปลงนั้น แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตาม (1)⁴

เมื่อพิจารณาในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับผังเมืองโดยตรงคือพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 เห็นได้ว่าที่ผ่านมายังไม่มีเกณฑ์การควบคุมความหนาแน่น (Density) หรือระดับของการพัฒนา (Intensity) ซึ่งโดยปกติจะทำให้เกณฑ์ทางกายภาพต่าง ๆ เช่น อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ประกอบกับเกณฑ์อื่น ๆ ได้แก่ ขนาดต่ำสุดของแปลงที่ดิน (Minimum Lot Size) อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมและจำนวนชั้นอาคาร (นพนนท์ ตาปนานนท์, 2551: 28)

แต่ในปัจจุบัน ผังเมืองรวมฉบับล่าสุดของกรุงเทพมหานคร ที่ได้ประกาศใช้ในปี พ.ศ. 2549 ได้มีการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ซึ่งเป็นเครื่องมือในการควบคุมความเข้มข้นของการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยควบคุมความหนาแน่นของประชากรและระดับกิจกรรม และอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ซึ่งเป็นเครื่องมือในการควบคุมสภาพความแออัดของอาคาร โดยใช้เกณฑ์การกำหนดอัตราส่วนต่ำสุดของพื้นที่ว่างปราศจากอาคารปกคลุมต่อพื้นที่รวมอาคาร จะมีผลมากในกรณีที่ใช้ประโยชน์ที่ดินมีความเข้มข้นมาก ลงในข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละประเภท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนากรุงเทพมหานคร ให้เป็นเมืองน่าอยู่ มีสภาพแวดล้อมที่ดีมีบริการพื้นฐานทางสังคม สาธารณูปโภค สาธารณูปการ อย่างเพียงพอและได้มาตรฐาน มีระบบคมนาคมขนส่งที่สมบูรณ์และมีประสิทธิภาพ ส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมของชาติ และเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ วิชาการ การบริหาร และการปกครองของประเทศ⁵

2.1.2 วัตถุประสงค์ของการกำหนดระยะถอยร่น ความสูง และพื้นที่ว่างของอาคารโดยทั่วไป

การกำหนดระยะถอยร่นรวมถึงระยะห่างรอบอาคาร การจำกัดความสูง และการกำหนดพื้นที่ว่างของอาคารนั้นมีเหตุผลและที่มาโดยทั่วไป ดังนี้

กฎหมายโรมันในยุคต้น ๆ “กฎหมายสิบสองตาราง” (Twelve Table) ได้บัญญัติเรื่องการถอยร่น (Set Back) จากขอบอาณาเขต และระยะทางระหว่างต้นไม้กับแนวเขต ซึ่งมาถูกยกเลิกใน 450-451 ก่อนคริสต์ศตวรรษ (เวเบอร์, 2530: 1 อ้างถึงใน ประสงค์ พูนสินชุกกุล, 2541: 33) การกำหนดระยะถอยร่นบางครั้งเรียกว่า “แนวอาคาร” (Building Line) ในการถอยร่น (Set Back) มีความแตกต่างกับการกำหนดพื้นที่ว่างหน้าอาคาร (Front Yard Requirements) ในระบบ

⁴ กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

⁵ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549, ข้อ 5

Zoning การถอยร่น (Set Back) นั้นเพื่อการขยายถนนให้กว้างในอนาคตทำได้ง่ายเพื่อที่ดินสามารถเวนคืนมาด้วยค่าใช้จ่ายที่น้อยเมื่อไม่มีอาคารสร้างในพื้นที่นั้น อย่างไรก็ตาม ในขณะที่การกำหนดพื้นที่ว่างหน้าอาคาร (Front Yard Requirement) จะเกี่ยวกับความปลอดภัยในทางจราจรในมุมมอง ณ มุมหัวถนนที่ขึ้น ทำให้รูปแบบของแนวอาคารปรากฏดีขึ้น และทำให้แสงพื้นที่และอากาศมากขึ้น การกำหนดพื้นที่ว่างหน้าอาคาร (Front Yard Requirements) บ่อยครั้งที่วัดจากแนวถอยร่นมากกว่าขอบเขตที่ดิน (Lot Line) แนวถอยร่นถูกใช้ในการสำรองไว้เพื่อการขยายถนนในอนาคต อย่างไรก็ตาม ศาลในสหรัฐอเมริกาเองก็ยังไม่สรุปหรือยังมีความสับสนเกี่ยวกับความแตกต่างระหว่างการกำหนดระยะถอยร่น (Set Back) และการกำหนดพื้นที่ว่างหน้าอาคาร (Front Yard Requirements) นอกจากนี้การกำหนดแนวป้องกันน้ำท่วมก็เป็นการกำหนดระยะถอยร่นอย่างหนึ่ง (แฮกแมน และ โคนาร์ด, 2529: 85-86 อ้างถึงใน ประสงค์ พูนสินชุกกุล, 2541)

จะเห็นได้ว่าการถอยร่น (Set Back) นั้นมีความสำคัญมาแต่ในอดีตและมีความสำคัญเพื่อการขยายถนน แต่ในขณะเดียวกันเพื่อความเพียงพอของแสง อากาศ รวมถึงเพื่อประโยชน์อย่างอื่นด้วย เช่น การป้องกันน้ำท่วม

วัตถุประสงค์การกำหนดความสูง (Height)

ข้อกำหนดเกี่ยวกับความสูง อาจกำหนดความสูงในลักษณะจำนวนความสูง เช่น เป็นฟุต เมตร หรือเป็นจำนวนชั้น หรืออาจจะเป็นทั้งสองกรณีก็ได้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับความสูงนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อความปลอดภัยจากเพลิงไหม้ เพื่อให้มีแสงสว่างอย่างเพียงพอ และการป้องกันความแออัดของพื้นที่และเหตุผลในด้านสุนทรียศาสตร์

การที่มีการจำกัดความสูงอาจก่อให้เกิดปัญหาได้เช่นกันคือ ปัญหา Benching Effect คือเมื่ออาคารทั้งหมดมีความสูงเท่ากันทั้งหมดที่จุดระดับควบคุมทำให้เป็นการทำลายทัศนียภาพโดยรวม ซึ่งอาจมีการแก้ไขโดยการกำหนดเขตความสูงให้อยู่ในบริเวณที่พอเหมาะ และให้มีระดับความสูงต่างกันเข้าเสริมจะก่อให้เกิดมุมมองที่ดีได้ โดยเฉพาะในเขตที่มีสิ่งก่อสร้างที่สำคัญที่มีความเอียงหลัง Landmark อยู่ (ชูขวัญ สายสะอาด, 2537: 17)

วัตถุประสงค์การกำหนดพื้นที่ว่าง (Open Space)

คำว่า “พื้นที่ว่าง” (Open Space) หมายถึง ที่ดินทั้งหมดและพื้นน้ำซึ่งไม่ปกคลุมด้วยอาคาร หน้าที่ของพื้นที่ว่าง (Open Space) มีหลายอย่าง แสตนเลย์ บี เทนเกล (Stanley B. Tankel) ได้กล่าววาทาเลต อีเลียต (Charles Eliot) ได้แยกเป็นพื้นที่ว่าง (Open Space) เพื่อการบริการและพื้นที่ว่าง (Open Space) เพื่อโครงสร้าง และ ทานนาร์ด พุทคาริว (Tunnard Pushkarew) ได้แยกเป็น 4 หน้าที่ คือ การใช้ การปกป้อง ความสวยงาม การพักผ่อนหย่อนใจ

แต่เขาเห็นด้วยกับ ชาเลต อีเลียต (Charles Eliot) มากกว่า และได้แยกความแตกต่างของพื้นที่ว่าง (Open Space) ไปตามการตระหนักถึงของประชาชน และสิ่งที่ประชาชนไม่ตระหนักถึงแต่มีผลกระทบต่อชีวิตประจำวัน

พื้นที่ว่าง (Open Space) ที่ประชาชนตระหนักถึงมี 3 หน้าที คือ

- ใช้สำหรับกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจ
- ใช้เป็นวิว จากบ้าน ถนน หรือจุดมองใด ๆ
- ใช้เพื่อความเป็นส่วนตัว

พื้นที่ว่าง (Open Space) ที่ประชาชนไม่ตระหนักถึงมี 2 ชนิดคือ

- ใช้เพื่อประโยชน์ของงานสาธารณะของเมือง เช่น การให้บริการประปา การป้องกันน้ำท่วม การเป็นเขตปลอดภัยของการเดินอากาศ
- ใช้วางรูปแบบ รูปร่างโครงสร้างในการพัฒนา เช่น พื้นที่ระหว่างอาคารหรือชุมชนที่ดินที่เก็บไว้เพื่อประโยชน์ในอนาคต (สแตนเลย์, 2506: 58)

จะเห็นได้ว่าหน้าที่และวัตถุประสงค์ของพื้นที่ว่างนั้นเป็นหลายกรณีด้วยกัน และในแต่ละพื้นที่ว่างนี้บางครั้งไม่อาจจะบรรลุวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ตายตัวบางเวลาเพื่อการอย่างหนึ่ง และในอีกบางเวลาก็ใช้เพื่อการอีกอย่างหนึ่งเช่น พื้นที่ว่างลานหน้าอาคารอาจจัดเป็นสวนเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ รวมทั้งเป็นการเก็บพื้นที่ไว้ใช้ในอนาคด้วย

2.1.3 วัตถุประสงค์ของการกำหนดระยะถอยร่น ความสูง พื้นที่ว่างของอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร

ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงฉบับที่ 33 นั้นมีการกำหนดระยะถอยร่น การจำกัดความสูง การกำหนดพื้นที่ว่างของอาคารไว้ในหลายกรณีด้วยกัน

การกำหนดระยะถอยร่น (Set Back) นั้นเป็นกรณีที่ใช้กับอาคารที่ปลูกสร้างทางสาธารณะซึ่งวัตถุประสงค์โดยรวมก็เพื่อความพอเพียงในด้านแสงสว่าง อากาศ ความปลอดภัยในทางจราจร และเพื่อการขยายถนนในอนาคต ส่วนในกรณีของอาคารที่ไม่ปลูกสร้างริมทางสาธารณะนั้นเกณฑ์ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 จะมีการกำหนดที่ว่างรอบด้าน รวมทั้งด้านหลังด้วยซึ่งหน้าที่ของที่ว่างโดยรอบนี้ ก็เพื่อแสงสว่าง อากาศ และเพื่อการหนีไฟ อย่างเช่น ในกรณีเว้นเป็นทางเดินถึงกันด้านหลังไม่น้อยกว่า 2.00 เมตรสำหรับตึกแถว

ในด้านความสูง การจำกัดความสูงก็เพื่อประโยชน์ในด้านแสงสว่าง อากาศ การป้องกันเพลิง ความแออัดของเมือง และความงามของเมือง

สำหรับการกำหนดพื้นที่ว่างในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 จะกำหนดพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นร้อยละต่อพื้นที่ทั้งหมด เช่น ร้อยละ 30 สำหรับกรณีพักอาศัย พื้นที่ว่างนี้มีหลายหน้าที่ในคราวเดียวกัน เช่น การใช้เพื่อความสวยงาม เพื่อให้แสงสว่างเพียงพอ อากาศถ่ายเทได้สะดวก การมีพื้นที่ว่างก็จะมีประโยชน์เช่นเดียวกับการถอยร่นด้วย

2.1.4 การกำหนดระยะถอยร่น ความสูง พื้นที่ว่างของอาคารในต่างประเทศ

เนื้อหาในส่วนนี้เป็นศึกษาเปรียบเทียบระบบการถอยร่น การจำกัดความสูง และพื้นที่ว่างของอาคารในประเทศอังกฤษ และระบบการถอยร่น การจำกัดความสูง และพื้นที่ว่างของประเทศสิงคโปร์ ทั้งสองประเทศมีการพัฒนาเมืองและการจัดองค์ประกอบเมืองอย่างสวยงามเป็นระเบียบเรียบร้อย รวมทั้งการควบคุมการพัฒนาอย่างมีประสิทธิภาพ

การกำหนดระยะถอยร่น ความสูง พื้นที่ว่างประเทศอังกฤษ

ในเรื่องการถอยร่น ความสูงและพื้นที่ว่างของอาคารในประเทศอังกฤษนั้น ฟิลิปป์ บูธ อาจารย์ของมหาวิทยาลัยเซฟฟิลด์ แห่งประเทศอังกฤษได้กล่าวว่า

“คำถามเกี่ยวกับความสูงของอาคาร แนวอาคาร และพื้นที่ว่างของอาคารเป็นสิ่งที่นักผังเมืองในประเทศนี้ (อังกฤษ) ให้ความสำคัญอย่างมาก มันไม่ทำให้ปัญหาต่าง ๆ (เกี่ยวกับความสูงของอาคาร แนวอาคาร และพื้นที่ว่างของอาคาร) หหมดไปโดยการใช้ข้อบัญญัติ แต่พิจารณาจากความสูงและที่ตั้งของอาคารกับความสัมพันธ์ของสภาพรอบข้างและบางที่จะพิจารณาถึงความตั้งใจในการพัฒนาพื้นที่นั้นในอนาคต ในรูปแบบผังเมืองของเราเป็นอำนาจในการพิจารณา มากกว่าระบบข้อบัญญัติ และให้อำนาจให้หน่วยงานท้องถิ่นพิจารณาข้อเสนอในการพัฒนาแต่ละข้อเสนอตามคุณสมบัติ และความสัมพันธ์ของที่ตั้งอาคาร ไม่มีระบบ Zoning และไม่มีข้อกำหนดจำกัดที่แน่นอนอย่างจำเป็นในอนาคต” (ฟิลิปป์ บูธ, 2541: อ้างถึงใน ประสงค์ พูนสินธุกุล, 2541: 67)

ริชาร์ด คาโบแวน (Richard Cabovan, 2541: อ้างถึงในแหล่งเดียวกัน) ได้กล่าวเพิ่มเติมว่า “ในกฎหมายผังเมืองไม่มีการกำหนดเกี่ยวกับเรื่องการถอยร่นและความสูง”

จากคำกล่าวทั้งสองนั้นจะเห็นว่าในประเทศอังกฤษนั้นการควบคุมการถอยร่นความสูง และพื้นที่ว่างของอาคารมิได้เป็นข้อบัญญัติหรือข้อกำหนดเหมือนเช่นในประเทศไทยและมีได้อยู่ในกฎหมายควบคุมอาคาร (The Building Control Act) ด้วย และเพื่อให้เกิดความกระจ่างชัดและ

เห็นถึงความสัมพันธ์ในเรื่องการถอยร่น การจำกัดความสูง และการกำหนดพื้นที่ของอาคารกับกฎหมายควบคุมอาคารจะขอกว่าถึงกฎหมายควบคุมอาคารของประเทศไทยโดยสังเขปดังนี้

กฎหมายควบคุมอาคารที่ใช้ในประเทศไทยปัจจุบัน คือกฎหมายควบคุมอาคาร 1984 (Building Act 1984) ได้ตราขึ้นเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม ค.ศ.1984 เป็นการรวบรวมบทบัญญัติพื้นฐานที่เกี่ยวกับอาคารที่กระจัดกระจายอยู่ในกฎหมายอื่น ๆ มารวมไว้เกือบทั้งหมด

ส่วนที่ 1 กฎหมายเกี่ยวกับข้อบัญญัติเกี่ยวกับอาคาร (Building Regulation) (สมิท และ บิลลิงตัน อ้างถึงใน ประสงค์ พูนสินธุกุล, 2541: 68) ข้อบัญญัติที่ใช้ในปัจจุบันคือ

ข้อบัญญัติเกี่ยวกับอาคาร 1991 (The Building Regulations 1991) มีผลบังคับใช้เมื่อ 11 มิถุนายน ค.ศ. 1992 ซึ่งข้อบัญญัตินี้ได้มีการแก้ไขในปี 1994 โดยข้อบัญญัติเกี่ยวกับอาคาร (ฉบับแก้ไข) 1994 (The Building (Amendment) Regulations 1994) ผู้มีอำนาจในการตราข้อบัญญัติเกี่ยวกับอาคาร คือ Secretary Of State เพื่อสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดในมาตรา 1 ของกฎหมายควบคุมอาคาร การออกข้อบัญญัติจะต้องอยู่ภายใต้วัตถุประสงค์เพื่อ

1. การประกันด้านสุขภาพอนามัย, ความปลอดภัย, ความเป็นอยู่ที่ดีและความสะดวกสบายของประชาชนในหรือรอบ ๆ บริเวณอาคารและประชาชนซึ่งอาจจะได้รับผลกระทบหรือเกี่ยวข้องกับอาคารนั้น

2. เพื่ออนุรักษ์เชื้อเพลิงพลังงาน

3. ป้องกันของเสีย การใช้ไม่ถูกต้องหรือการเจือปนสิ่งสกปรกของน้ำ

ส่วนที่ 2 เป็นเรื่องระบบการรับรองโดยเอกชน (Private Certification)

ส่วนที่ 3 จะรวบรวมเรื่องเกี่ยวกับอาคารที่ครอบคลุมไปถึง ท่อระบายน้ำทิ้ง เรื่องเกี่ยวกับสุขภาพอนามัย และเรื่องหน่วยงานท้องถิ่นที่เกี่ยวกับอาคารที่อันตราย

ในการควบคุมอาคารของกฎหมายควบคุมอาคารของอังกฤษจะควบคุมเฉพาะกรณีโครงสร้าง การป้องกันอัคคีภัย การเตรียมพื้นที่ สิ่งมีพิษ เสียง ท่อระบายอากาศ สุขอนามัยท่อน้ำทิ้งและของเสีย อุณหภูมิความร้อน บันได การประหยัดน้ำมันและพลังงานหน่วยงานท้องถิ่นจะเป็นผู้ดูแลควบคุมทั้งในเรื่องการตรวจสอบ หรือพิจารณาเกี่ยวกับการออกใบอนุญาต (Building Notice) รวมทั้งภายใต้ระบบการรับรองโดยเอกชนจะมีผู้ตรวจสอบอิสระเป็นผู้ออกหนังสือรับรองได้ด้วย

จะเห็นได้ว่าในกฎหมายควบคุมอาคารของอังกฤษจะไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการกำหนดระยะถอยร่น ความสูง และพื้นที่ว่างของอาคาร แต่การกำหนดระยะถอยร่น ความสูงและพื้นที่ว่างของอาคารจะถูกควบคุมโดยกฎหมายผังเมือง (Town And Country Planning Act) แต่การควบคุมและการกำหนดมิได้เป็นทางตรงแต่เป็นการควบคุมทางอ้อม กล่าวคือ มิได้เป็นข้อกำหนดที่มีลักษณะเป็นข้อบัญญัติของรัฐที่ให้ถอยร่นเป็นระยะทางเท่าไรจากแนวถนน จำกัดความสูง

เพียงใด หรือมีพื้นที่ว่างเพียงใด แต่การพัฒนาทุกรูปแบบต้องผูกพันที่จะได้รับอนุมัติของหน่วยงานวางแผนท้องถิ่น (Local Plan Authority) ก่อนว่าขัดหรือแย้งกับแนวทางในวางแผนผังเมืองเพียงใด เพื่อให้เกิดความกระจ่างชัดในส่วนที่เกี่ยวกับกฎหมายผังเมืองและการกำหนดระยะถอยร่น ความสูง และพื้นที่ว่างของอาคารในประเทศอังกฤษ ซึ่งจะมีพัฒนาการที่ควบคู่กันมาตลอด ดังนั้นจะขอกล่าวถึงพัฒนาการของกฎหมายผังเมืองในประเทศอังกฤษ ดังนี้

กฎหมายเกี่ยวกับผังเมืองของอังกฤษมีจุดเริ่มต้นมาจากสุขภาพอนามัยกฎหมายเกี่ยวกับผังเมืองเป็นงานของรัฐบาลซึ่งได้พัฒนาจากนโยบายด้านการสาธารณสุข และเคหะการ ในศตวรรษที่ 19 ประชากรเติบโตจำนวนมาก การเติบโตของเมืองนำไปสู่ปัญหาด้านสุขภาพอนามัยพร้อม ๆ กันนั้น การเติบโตด้านความรู้ทางด้านแพทยศาสตร์ การตระหนักถึงพื้นที่ในเมืองที่มีสภาพที่ไม่ถูกสุขอนามัยอย่างหนาแน่นเกินไปเป็นบ่อเกิดของต้นทุนทางเศรษฐกิจ (ซึ่งจะต้องเกิดขึ้นอย่างน้อยบางส่วน โดยผู้ชำระภาษีท้องถิ่น (The Local Retepayer)) และความกลัวในเรื่องความไม่สวยของสังคม การเติบโตของเมืองใหม่ในที่สุดมีผลมาจากคุณค่าของความจำเป็นในการเข้าแทรกแซงด้วยกำลังของตลาด และสิทธิในทรัพย์สินของเอกชน ในเรื่องส่วนได้เสียของความเป็นอยู่ที่ดีในสังคม ในศตวรรษที่ 19 ข้อบัญญัติเกี่ยวกับการสาธารณสุข ได้สร้างถึงสภาพของสุขอนามัยที่ดี ในบรรดามาตรการต่าง ๆ ที่บรรลุความสำเร็จ คืออำนาจสำหรับหน่วยงานท้องถิ่น การทำและควบคุมโดยกฎหมายลำดับรอง (Make And Enforce Building Bylaws) ในการควบคุมความกว้างของถนนและความสูงโครงสร้างและ Layout ของอาคาร ข้อจำกัดและข้อบกพร่องที่ถูกพิสูจน์และต้องเป็นการแสดง ถึงความก้าวหน้าที่ได้กำหนดในการควบคุมสังคมและการปูพื้นสำหรับมาตรการที่มีการใช้เงินตุนากการมากกว่า (แบร์รี และ นาร์ดิน, 2540: 14 อ้างถึงใน ประสงค์ พูนสินชุกกุล, 2541: 70)

กฎหมายเกี่ยวกับผังเมืองฉบับแรกเกิดจากการขยายนโยบายด้านสุขอนามัยเอาไว้ในกฎหมายผังเมือง (Town Planning) เช่นการรวมเรื่องส่วนได้เสียที่หลากหลาย จอห์น เบิร์น (John Burns) ประธานของคณะกรรมการหน่วยงานท้องถิ่น (Local Government Board) ได้สรุปว่า

“จุดประสงค์ของร่างกฎหมายนี้คือ การจัดให้มีข้อกำหนด สำหรับประชาชนที่ซึ่งสุขภาพทางกายภาพ, ศิลธรรม, ด้านลักษณะและสภาพของสังคมทั้งหมดของประชาชนสามารถถูกปรับปรุงได้โดยสิ่งที่เราหวังว่าจะมาประกันร่างกฎหมายนี้ ร่างกฎหมายมีจุดประสงค์ก็อย่างกว้าง ๆ และหวังจะมาประกันที่อยู่อาศัยที่ถูกสุขอนามัย บ้านที่มีความสวยงาม เมืองที่น่าอยู่ ที่มีศักดิ์ศรีและชนบทที่น่าสรรเสริญ”

เขากล่าวไว้ในขณะที่แนะนำ กฎหมายฉบับแรกที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนผังเมือง (The Town Planning, Etc. Act 1909) อำนาจใหม่ตามกฎหมายนี้ใช้สำหรับการจัดการ “แผน (Schemes)” โดยหน่วยงานท้องถิ่น (Local Authority) เพื่อให้ในการควบคุมการพัฒนาของพื้นที่อยู่อาศัยใหม่

แม้ว่าจะเป็นเรื่องใหม่ แต่อำนาจนี้ก็เป็นการขยายอำนาจจากเดิมที่เคยมีอยู่เป็นเรื่องที่สำคัญมาก ที่การยอมรับของการวางผังเมือง กลายเป็นกฎหมาย ที่เข้ามาจัดระเบียบอยู่เป็นเรื่องที่สำคัญมาก ที่การยอมรับของการวางผังเมืองกลายเป็นกฎหมาย ที่เข้ามาจัดการในเรื่องการสาธารณสุขและเคหะการ การค่อย ๆ พัฒนาและการสะสมประสบการณ์ในเรื่องมาตรการด้านการสาธารณสุขและเคหะการ ให้อำนาจให้มีการยอมรับทั่วไปของหลักการของการวางผังเมือง

กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวกับกฎหมายสาธารณสุข ค.ศ. 1875 (Public Health Act 1875) ได้ให้ความคุ้มครองแก่ หน่วยงานท้องถิ่น (Local Authority) ในการกำหนดกฎเกณฑ์ขั้นต่ำเป็นอย่างน้อยในเรื่องอาคารใหม่ และเช่นมาตรการต่าง ๆ ในกฎหมายอาคารในลอนดอน ค.ศ. 1894 (London Building Act Of 1894) ซึ่งนำไปสู่ขอบเขตของการควบคุม ในด้านการก่อสร้างและความกว้างของถนน แนวอาคารด้านหน้า (Lines Of Building Frontage) ของเขตของพื้นที่ว่าง (Open Space) รอบ ๆ อาคารและความสูงของอาคาร ดังนั้น การวางผังเมืองไม่ใช่การก้าวกระโดด แต่สามารถที่จะแสดงให้เห็นว่าเป็นการขยายแบบมีเหตุผลของกฎหมายในยุคแรก ๆ เกี่ยวกับเคหะการและการสาธารณสุข ตามการเปลี่ยนแปลงของอุดมการณ์และสภาพ

กฎหมายผังเมืองในระบบใหม่ (Town And Country Planning Act) ก่อให้เกิดการพัฒนาเกือบทั้งหมด ภายใต้การควบคุมโดยอยู่ภายใต้ใบอนุญาตในการพัฒนา (Planning Permission) การวางผังเมืองจะไม่เพียงแต่ทำหน้าที่ควบคุมอีกต่อไป แผนผังการพัฒนา (Development Plans) จะถูกเตรียมสำหรับทุกพื้นที่ในประเทศ ซึ่งจะใช้เป็นกรอบสำหรับทุกพื้นที่ที่จะถูกพัฒนาตามความคิดรวบยอดในการวางผังเมือง (แบร์รี และ นาร์ดีน, 2540: 14 อ้างถึงใน ประสงค์ พูนสินธุกุล, 2541: 71)

พื้นฐานทั่วไปของกฎหมายผังเมืองในปี 1947 (Town And Country Planing Act 1947) ยังคงอยู่เป็นส่วนใหญ่ยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงในกฎหมายที่บังคับใช้ในปัจจุบันนี้คือ กฎหมายผังเมืองปี ค.ศ. 1990 (Town And Country Planning Act 1990)

กลไกสำคัญอันหนึ่งที่ทำแผนที่วางไว้สำเร็จก็คือการควบคุมการพัฒนาในระบบการควบคุมการพัฒนามี 4 ลักษณะ และยังคงเป็นสิ่งที่มีความสำคัญ ดังนี้ คือ

1. คำจำกัดความคำว่า “การพัฒนา” ในกฎหมายเป็นสิ่งที่มีความหมายที่กว้างอย่างมาก อย่างไรก็ตาม ในกฎหมายลำดับรองในส่วนของคำสั่งในการพัฒนาทั่วไป (The General Development Order) และคำสั่งชนิดการใช้ประโยชน์ (The Use Classes Order) มีการกำหนดขอบเขตโดยการนิยาม ชนิดของการพัฒนาต่าง ๆ ซึ่งได้รับการยกเว้นจากการควบคุม หรือราวกับว่าได้รับอนุญาต และดังนั้นจึงไม่ต้องการอนุญาตอย่างเป็นทางการ ในกรณีพิเศษการเกษตรกรรมและป่าไม้และการพัฒนาเล็กน้อยและการเปลี่ยนแปลงการใช้ ได้รับการยกเว้นจากคำนิยามหรือชนิดซึ่งจะเป็นการพัฒนาโดยอนุญาต

2. พิจารณาอนุญาตผู้ขอใบอนุญาตในการพัฒนาหน่วยงานท้องถิ่นต้องให้ความสนใจกับแผนการพัฒนา (Development Plan) และสิ่งสำคัญอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับวัตถุประสงค์ทั่วไปของกฎหมายและลักษณะแวดล้อมเฉพาะของการขออนุญาต แผนการพัฒนาโดยตัวของมันเองมิได้ให้สิทธิในการพัฒนาที่ดินอย่างจริงหรือโดยอ้อม

3. โดยทั่วไปจะไม่มีการจ่ายค่าเสียหายสำหรับกรณีปฏิเสธการอนุญาตหรือการกำหนดเพื่อจัดสรรที่เพื่อกำหนดวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ของที่ดินในแผนการพัฒนา (Development Plan)

4. การพัฒนาโดยรัฐบาลกลาง กระทรวงจะได้รับการยกเว้นจากการควบคุมการพัฒนาในระบบผังเมือง

ประเทศอังกฤษต้องผ่านช่วงเวลาและเหตุการณ์อย่างมากในการพัฒนาการด้านเมือง กฎหมายเกี่ยวกับเมือง ระบบอาคารมีการแบ่งแยกหน้าที่อย่างชัดเจนระหว่างหน้าที่ตามความสวยงามของเมือง โดยเฉพาะเรื่องการถอยร่น การจำกัดความสูง และพื้นที่ว่างเป็นเรื่องของกฎหมายเกี่ยวกับผังเมืองเป็นกฎหมายในการควบคุม แต่กฎหมายเกี่ยวกับผังเมืองนี้มิได้มีระบบควบคุมโดยตรง แต่เป็นการควบคุมทางอ้อมในลักษณะการให้ใบอนุญาตในการพัฒนา (Planing Permission) ในส่วนของกฎหมายควบคุมอาคารจะดูแลความมั่นคงแข็งแรงของอาคารเป็นสิ่งสำคัญ

การกำหนดระยะถอยร่น ความสูง และพื้นที่ว่างของอาคารในประเทศสิงคโปร์

ในส่วนการกำหนดการถอยร่นความสูงและพื้นที่ว่างของอาคารในประเทศสิงคโปร์ ลิม ฉีเหมียน หลิง (Lim – Chee Miens Ling) จากกองควบคุมอาคาร (Building Control Division) กรมโยธาธิการ (Public Works Department) ของประเทศสิงคโปร์ ได้กล่าวว่า

“การพัฒนาด้านกายภาพของสิงคโปร์อยู่ในการดูแลขององค์การฟื้นฟูเมือง (Urban Redevelopment Authority ; URA) ซึ่งเป็นคณะกรรมการตั้งตามกฎหมายและเป็นหน่วยงานเกี่ยวกับการวางแผนแห่งชาติของสิงคโปร์ และทำหน้าที่ให้การจัดทำและให้ความสะดวกในการพัฒนาด้านกายภาพของสิงคโปร์ เรื่องที่เกี่ยวกับ การถอยร่น ความสูงและพื้นที่ว่างของอาคารในสิงคโปร์ จะอยู่ในการดูแลของ URA ด้วย ส่วนกองควบคุมอาคาร (Building Control Division) ซึ่งเป็นหน่วยงานของเรา คือ หน่วยงานที่มีอำนาจในการวางระเบียบเกี่ยวกับงานด้านอาคาร ในกฎหมายควบคุมอาคาร และข้อบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายควบคุมอาคาร ซึ่งเป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเรื่องอาคาร เพื่อเป็นการประกันว่างานที่เกี่ยวกับอาคารซึ่งถูกออกแบบและสร้างเป็นตามมาตรฐานความปลอดภัยที่กำหนดในข้อบัญญัติ เพื่อประกันว่าอาคารจะใช้งานได้อย่างปลอดภัย

ในเชิงโครงสร้างตลอดเวลา และมีการตรวจสอบโครงสร้างเป็นระยะ (MISS LIM – CHEE MIENS LING, 2541 อ้างถึงใน ประสงค์ พูนสินธุกุล, 2541: 73)

จากคำกล่าวข้างต้นจะเห็นได้ว่าในประเทศสิงคโปร์นั้นหน่วยงานควบคุมอาคาร (Building Control Division) เป็นหน่วยงานที่ดูแลรักษากฎหมายควบคุมอาคาร (The Building Control Act) แต่กฎหมายควบคุมอาคารขบข่ายจะครอบคลุมเพียงความมั่นคงแข็งแรงของอาคารเพียงเท่านั้น เมื่อพิจารณากฎหมายควบคุมอาคารของสิงคโปร์ฉบับปัจจุบัน (The Building Control Act 1989) ไม่ปรากฏเรื่องการกำหนดระยะถอยร่น ความสูง และพื้นที่ว่างของอาคารแต่อย่างใด

ในเรื่องการกำหนดระยะถอยร่น การกำหนดความสูง และกำหนดพื้นที่ว่างของอาคารในสิงคโปร์ ในเรื่องการกำหนดการถอยร่น ความสูง และพื้นที่ว่างของอาคารในประเทศสิงคโปร์นั้น URA จะมีบทบาทหน้าที่ในการออกข้อกำหนดเพื่อให้การนำผัง (เมือง) ที่วางไว้ไปสู่การปฏิบัติโดยกำหนดมาตรการที่สำคัญคือ การควบคุมเพื่อให้การพัฒนาได้ดำเนินไปสอดคล้องกับผังแนวคิด (Concept Plan) และข้อเสนอแนะแนวพัฒนา (Development Guide Plans) ดังนี้คือ การพัฒนาจะต้องให้ความสนใจในเรื่องการประเมินผลการยอมรับของประชาชนก่อนที่จะนำไปบังคับกล่าวคือในการอนุรักษ์อาคารเก่าจะต้องกำหนดแนวทางพัฒนาและกระบวนการพัฒนาที่เหมาะสมกับความต้องการของประชาชน หน่วยงานควบคุมดูแลการพัฒนา (Development Control Division) จะทำหน้าที่ประสานงานกับ URA ในการดูแลการป้องกันการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่ตรงกับข้อกำหนดการบุกรุกที่สาธารณะ การควบคุมระยะถอยร่น การกำหนดพื้นที่สำหรับอุตสาหกรรมที่มีผลภาวะเป็นต้น (สุรรัตน์ ฌ นคร, 2541: 34)

ในการกำหนดระยะถอยร่น ความสูง และพื้นที่ว่าง URA จะกำหนดเป็นแต่ละพื้นที่ เช่น ที่ดินแปลงที่ (LOT) 1863 ถึง 1868 MK 18 ที่ซัมบาแวงฮิลล์ไดรฟ์ (Sembawang Hill Drive) ตาม URA/DC PLAN RELEASE 2/96 E กำหนดให้แนวทางในการพัฒนาทั้งกรณีการใช้ที่ดิน อาคาร ความสูง รูปแบบการถอยร่นอาคารจะต้องมีผนังร่วม สูงไม่เกิน 2 ชั้น การถอยร่นด้านหน้า 7.5 เมตร จากเส้นที่สำรองไว้เป็นถนน ด้านหลัง 3 เมตร ด้านข้าง 2.00 เมตร และทุกยูนิต สำหรับความสูงชั้นที่หนึ่งคือ 4.5 เมตร และชั้นที่สองคือ 3.6 เมตร หรือกรณีถนนซัมบาแวง (Sembawang) ตาม URA/DC PLAN RELEASE 8 E กำหนดให้ที่ดินแปลง (LOT) 309 ถึง 318 MK 19 บนถนนซัมบาแวง (Semnawang) เป็นที่ดินสำหรับอยู่อาศัยแต่เพื่อการพาณิชย์ ได้เฉพาะชั้นหนึ่ง สูงได้ไม่เกิน 4 ชั้น การถอยร่นด้านหน้า 3 เมตร จากเส้นขอบที่ดิน ด้านหลัง 3 เมตรจากเส้นขอบที่ดินด้านข้างให้เป็นผนังร่วมกัน

จะเห็นได้ว่าในการถอยร่น การกำหนดความสูง และพื้นที่ว่างของอาคารในสิงคโปร์จะทำโดยแยกเป็นพื้นที่ในที่ดินแต่ละแปลงว่าจะต้องสร้างอาคารประเภทไหน ร่นระยะอย่างไร สร้างสูง

ได้เพียงใด รวมทั้งอาคารเหล่านั้นจะใช้เพื่อการใด ดังที่ได้กล่าวมาแต่ต้นแล้วว่า URA มีอำนาจออกข้อกำหนดและควบคุมการพัฒนาโดยการนี้จะต้องสอดคล้องกับผังแนวความคิด (Concept Plan) และผังเสนอแนะแนวทางการพัฒนา (Development Guide Plans ; DGPS) กระบวนการในการวางผังแนวคิด (Concept Plan) และผังเสนอแนะแนวทางการพัฒนา (Development Guide Plans ; DGPS) ของประเทศสิงคโปร์ซึ่งเป็นหนึ่งในอีกหน้าที่หนึ่งของ URA

การกำหนดระยะถอยร่น ความสูง และพื้นที่ว่างในประเทศสิงคโปร์นั้นมีการใช้อำนาจในกฎหมายผังเมือง (The Planning Act) และมีหน่วยงาน URA ซึ่งดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับเมืองและผังเมืองเป็นผู้กำหนดควบคุม ถนนในแต่ละสายจะมีระยะถอยร่นการจำกัดความสูง และการกำหนดพื้นที่ว่างของอาคารไม่เท่ากัน ขึ้นอยู่กับความจำเป็นความเหมาะสมเพื่อให้สอดคล้องกับผังแนวคิด (Concept Plan) และผังเสนอแนะแนวทางการพัฒนา (Development Plans ; DGPS) ด้วย

การกำหนดระยะถอยร่น การจำกัดความสูง และการกำหนดพื้นที่ว่างของอาคารในประเทศอังกฤษ และสิงคโปร์ นั้นอยู่ในการดูแลของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับผังเมือง ซึ่งต่างกับกรณีของประเทศไทย ส่วนการควบคุมด้านอาคารในทั้งสองประเทศนั้นจะมีหน่วยงานควบคุมอาคารอีกหน่วยงานหนึ่งควบคุมต่างหาก แต่จะเป็นการควบคุมในลักษณะเพื่อความมั่นคงแข็งแรงของอาคารเป็นสำคัญ

2.2 ทฤษฎีและแนวคิดที่เกี่ยวข้อง

2.2.1 ปัจจัยหลักในการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในอนาคต

มานพ พงศทัต (2527) ได้กล่าวถึงปัจจัยหลักที่จะทำให้การใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงไปในอนาคตดังนี้

1. ประชากรที่เพิ่มขึ้น ประชากรที่เพิ่มขึ้นจะก่อให้เกิดกิจกรรมหลัก คือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องที่อยู่อาศัย และกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการทำงาน และกิจกรรมส่งเสริมที่เพิ่มขึ้นตามความเจริญของสังคมเศรษฐกิจ ในลักษณะที่ประชากรเพิ่มขึ้นนี้ก็จะมีการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้น และจะมีกิจกรรมใหม่ๆ เกิดขึ้นตามไปด้วย

2. การให้บริการด้านการคมนาคมและการเข้าถึง ถ้าที่ดินผืนใดมีการให้บริการทั้งทางบก น้ำ อากาศ และมีรูปแบบของการขนส่งหลายๆ แบบ ที่ดินผืนนั้นจะมีระดับของการเข้าถึง (Level of Accessibility) สูง และยิ่งถ้าที่ดินผืนนั้นเป็นที่ตั้งซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมขนาดใหญ่มารวมจับกลุ่มกันเป็นจุดรวมแล้ว สถานที่นั้นจะเป็นศูนย์กลางของกิจกรรม และในกรณีที่กิจกรรมนั้นอยู่ใจกลางเมือง มีการขนส่งมากแบบก็จะเป็นศูนย์กลางการค้าบริการในเมือง (Central Business District) และ ณ จุดนี้เองที่เกิดเป็นศูนย์กลางเมืองเกิดขึ้น

3. การควบคุมของรัฐ การที่มีการควบคุมการใช้ที่ดินของรัฐจะบ่งบอกถึงลักษณะการใช้ที่ดินที่ชัดเจนยิ่งขึ้น ในกรณีนี้การใช้ที่ดินมีขอบเขตจำกัด โดยรัฐเองเป็นผู้วางแนวทางการใช้ที่ดินให้สอดคล้องกับความต้องการของรัฐ การพัฒนาด้านการใช้ที่ดินของเอกชนก็จะมีระเบียบและ การควบคุมการใช้

4. ราคาที่ดิน ราคาที่ดินที่สูงย่อมจะใช้ในกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนสูง ราคาที่ต่ำจะใช้ในกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนต่ำ ดังนั้นราคาที่ดินมักจะเป็นปฏิภาคกลับกับระยะทางที่ห่างจากจุดศูนย์กลาง ราคาที่ดินจะเป็นปัจจัยสำคัญในการระบุถึงกิจกรรมที่จะใช้ในอนาคต

2.2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม

Herbert and Thomas (อ้างถึงใน สาริยา ศรีเชื้อ, 2540: 19) ได้เสนอโมเดลเพื่ออธิบายเกี่ยวกับโครงสร้างอันเป็นองค์ประกอบภายในย่านการค้าและยังเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงของย่านการค้าโดยได้แบ่งแยกพื้นที่ของย่านการค้าออกเป็น 6 ย่านดังนี้

1. ย่านการค้าปลีกหลัก เป็นย่านที่เข้าถึงได้สะดวกที่สุด เป็นศูนย์กลางธุรกิจที่ขายสินค้าและบริการอันดับสูง ให้บริการแก่ผู้คนที่กว้างขวางทั่วทั้งเขตบริการ ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้า ร้านค้าลูกโซ่ขนาดใหญ่

2. ย่านการค้าปลีกรอง ประกอบด้วยร้านค้าที่ขายสินค้าที่มีลักษณะเน้นเฉพาะน้อยกว่า ย่านแรก เป็นสินค้าอันดับรองลงมาและให้บริการแก่คนบางกลุ่มที่อาศัยอยู่ใกล้เขตศูนย์กลางนั้น มักจะพบอยู่ด้านใดด้านหนึ่งของย่านการค้าปลีกหลัก

3. ย่านสำนักงานการค้า กิจกรรมที่เด่นในย่านนี้ได้แก่ สถาบันการเงินต่างๆเช่นธนาคาร ร้านแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ สำนักงานบริษัทประกันต่างๆ เป็นต้นมักพบอยู่บริเวณด้านใดด้านหนึ่งของย่านการค้าปลีกหลัก

4. ย่านโรงแรมและบันเทิง ธุรกิจที่พบมากในย่านนี้ได้แก่ โรงแรมขนาดใหญ่ โรงละคร โรงภาพยนตร์ ภัตตาคาร เป็นต้น มักจะอยู่บริเวณมุมใดมุมหนึ่งของศูนย์กลางและจะติดต่อกับทั้ง 3 ย่านที่กล่าวมาแล้วรวมทั้งติดกับย่านการค้าส่งด้วย

5. ย่านการค้าส่งและคลังสินค้า ย่านนี้มักตั้งอยู่ในเขตที่มีสภาพแวดล้อมไม่ดีนัก เช่นใกล้กับสถานีปลายทางของการขนส่ง เป็นต้น ภายในมักจะมีอุตสาหกรรมขนาดเล็กหรืออุตสาหกรรมเบาปะปนอยู่

6. ย่านบริหาร ย่านนี้เป็นที่ตั้งของอาคารสถาบันราชการต่างๆและพบอยู่บริเวณขอบเขตการค้าปลีกหลัก เช่น บริเวณที่ตั้งของศาลาว่าการของเมือง ไปรษณีย์ ฯลฯ เนื่องจากกิจกรรมทางด้านบริหารไม่ใช่กิจกรรมที่ต้องพึ่งพาตลาด แต่ต้องการทำเลที่เข้าถึงสะดวกและมีที่จอดรถเพียงพอ

Proudfoot (อ้างถึงในฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2527: 112) ได้ศึกษาวิเคราะห์โครงสร้างทางการค้าของเมืองขนาดใหญ่ในสหรัฐอเมริกาและได้กล่าวถึง CBD ไว้ดังนี้เขตย่านการค้ากลาง (central business district) หรือต่อมารู้จักกันในนามดาวนทาวน์(Downtown) นับเป็นหัวใจของกิจการค้าภายในเมืองหนึ่งๆ เป็นศูนย์รวมของห้างร้าน ธุรกิจบริการมากกว่าส่วนอื่นของเมือง อาจสังเกตศูนย์รวมของกิจการดังกล่าวได้โดยการค้นหาอาคารสูงๆหลายชั้น เป็นสถานประกอบการของห้างใหญ่ๆ ดีพาร์ตเมนต์สโตร์ ร้านขายเสื้อผ้า รองเท้าชายหญิง ร้านเพชรพลอย ร้านอาหาร โรงแรมและกิจการอื่นๆ ส่วนบริการต่างๆ มักอยู่ในอาคารสูงๆเขตใจกลางย่านการค้าสามารถดึงดูดลูกค้าได้ทั่วเมืองทั้งใกล้และไกล นอกจากจะเป็นลูกค้าแล้ว บุคคลเหล่านี้ยังเป็นแรงงานที่สำคัญของเขตนี้ด้วย ปริมาณการขายในเขตนี้จึงสูงกว่าเขตอื่นๆ ภายในเมือง ทั้งนี้เพราะบริเวณนี้เป็นจุดที่เข้าถึงได้สะดวกที่สุด เขตนี้จึงเป็นที่รวมของการคมนาคมขนส่งทุกชนิด ตั้งแต่คนเดินเท้า รถยนต์ส่วนตัว รถราง รถไฟหรือการขนส่งมวลชนทุกแบบ ใจกลางของย่านการค้าหรือ CBD มีลักษณะพิเศษ คือ ประชากรหนาแน่นในตอนกลางวันพอตกกลางคืนจำนวนประชากรลดลงมาก เพราะเขตนี้มิได้เป็นที่อยู่อาศัย

Mcgee (อ้างถึงใน อ่ำไพวรรณ สีนาททกถากุล, 2530: 10) กล่าวถึง CBD ในประเทศตะวันออกว่า CBD นั้นมักไม่ใช่เป็นศูนย์กลางเดียวกันกับที่เป็นใจกลางเมืองของกิจกรรมของชนบทพื้นเมือง แต่เดิมลักษณะโครงสร้างของเมืองจะประกอบไปด้วยท่าเรือที่เป็นศูนย์กลางเมืองที่สำคัญและมีแหล่งธุรกิจการค้าสำคัญเป็น 2 เขตใหญ่ คือ ศูนย์กลางการค้าของชาวตะวันตก (The Western Commercial center) ซึ่งมักเป็นแหล่งของธนาคาร อาคารสำนักงาน การขนส่งและผู้คนเดินเท้าและศูนย์กลางการค้าของคนต่างด้าว (The Alien Commercial Center) ซึ่งเป็นถิ่นของชาวจีน อินเดีย ประกอบธุรกิจขนาดเล็ก เช่น ร้านอัญมณี ร้านตัดเสื้อ ร้านอาหาร ร้านขายยาและร้านขายของทั่วไป ความหนาแน่นของประชากรในเขตนี้จะสูงมาก Mcgeegกล่าวไว้ว่า เขตการค้าทั้งสองนี้เองที่จะมีพัฒนาทางเศรษฐกิจและรูปแบบโครงสร้างมาเป็น CBD

อ่ำไพวรรณ สีนาททกถากุล (2530: 2) กล่าวถึงความสำคัญของ CBDไว้ว่า CBDหรือทั่วไปเรียกว่า ดาวนทาวน์ ซึ่งมีจุดเด่นในการใช้ที่ดินอย่างเข้มข้น รวมทั้งการมีอิทธิพลในด้านธุรกิจการค้าและการบริการ ที่แผ่กระจายพื้นที่ของเมืองโดยส่วนรวม พื้นที่นี้เป็นจุดรวมของอาคารสูงๆหนาแน่น ประกอบด้วยการค้าปลีก การธนาคาร การเงิน การบริการ ฯลฯ นับได้ว่าเป็นหัวใจของเมือง

สำหรับเมืองในตะวันตก Murphy and Vance(อ้างถึงใน อ่ำไพวรรณ สีนาททกถากุล ,2530 : 10) กล่าวว่า CBD เป็นจุดเริ่มต้นของการตั้งถิ่นฐานของเมืองมาก่อน เป็นแหล่งของตลาดและกิจกรรมการค้าที่มีการพัฒนาเมื่อเมืองเติบโตมากขึ้นโดยเป็นศูนย์รวมของประชากรและธุรกิจการค้า การบริการ โดยเป็นจุดที่มีความหนาแน่นของประชากรสูงสุด

Raymond E. Murphy (1982: 345) กล่าวถึงทำเลที่ตั้งของย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองไว้ว่า ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองไม่จำเป็นที่จะต้องอยู่ที่ตำแหน่งศูนย์กลางของเมือง (อาจอยู่บริเวณท่าเรือหรือริมแม่น้ำ) แต่ก็ยังคงเป็นส่วนสำคัญของผู้อยู่อาศัยในเมือง ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองมักจะมีการขนส่งมวลชนในสภาวะที่คับคั่งมากๆ จึงควรมีที่จอดรถที่พอเพียง

นิพนธ์ วิเชียรน้อย (2540) ได้รวบรวมประเด็นเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมในเมือง พบว่า โดยทั่วไปจะครอบคลุมพื้นที่ภายในเมืองเป็นจำนวนน้อย แต่จะเป็นการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจสูง เป็นศูนย์รวมของกิจกรรมการค้าและบริการต่างๆ เพื่อให้บริการแก่ประชาชนโดยรอบ ซึ่งตำแหน่งที่ตั้งของย่านธุรกิจการค้ามักมีความเหมาะสมในแง่ความเป็นศูนย์กลางการคมนาคม เป็นบริเวณที่สะดวกต่อการเข้าถึง และเป็นบริเวณที่มีประชากรสัญจรไปมาอย่างหนาแน่นซึ่งจะช่วยเอื้ออำนวยต่อการประกอบกิจการการค้าและบริการ โดยทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมดังกล่าวจะมีราคาเช่าที่ดินในอัตราที่สูง เพื่อแลกกับที่ตั้งที่เหมาะสมและสามารถให้กำไรได้สูงสุด ย่านธุรกิจการค้าและบริการจึงเปรียบเสมือนเป็นศูนย์กลางของเมือง

สุมนา อัญโญธิ์(อ้างถึงใน สาริยา ศรีเชื้อ, 2540: 13) ได้กล่าวถึง ย่านการค้า หรือ ย่านพาณิชยกรรมว่า หมายถึงอาณาเขตทางภูมิศาสตร์ที่มีประชาชนอยู่อาศัยและเป็นที่ยอมรับของร้านค้าหรือเป็นย่านที่คนนิยมไปจับจ่ายซื้อขายสินค้าและบริการเป็นจำนวนมาก ดังนั้นย่านการค้าจึงมักประกอบด้วยกิจกรรมทางเศรษฐกิจตติยภูมิ (Tertiary Economic Activities) หรือการค้าและบริการที่ไม่เพียงแต่สนองตอบต่อความต้องการของประชาชนภายในเมืองเท่านั้น แต่ยังให้บริการแก่ผู้ที่อยู่รอบนอกอีกด้วยกล่าวโดยสรุปย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง (CBD) เป็นพื้นที่หลักทางด้านธุรกิจบริเวณใจกลางเมืองที่เป็นแหล่งรวมของกิจกรรมเพื่อการค้า บริการ สำนักงานจำนวนมากภายในพื้นที่ จึงเป็นแหล่งรวมของประชากรกลางวันที่สูงมากในแต่ละวันเนื่องจากเป็นแหล่งงานขนาดใหญ่ ส่วนช่วงเวลากลางคืนจะมีความแตกต่างของจำนวนประชากรอย่างเห็นได้ชัด โดยปกติแล้วย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองจะเป็นบริเวณพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูง เนื่องจากพื้นที่มีศักยภาพของการบริการโครงสร้างพื้นฐานสูง

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 3

สภาพทางกายภาพของพื้นที่ศึกษา

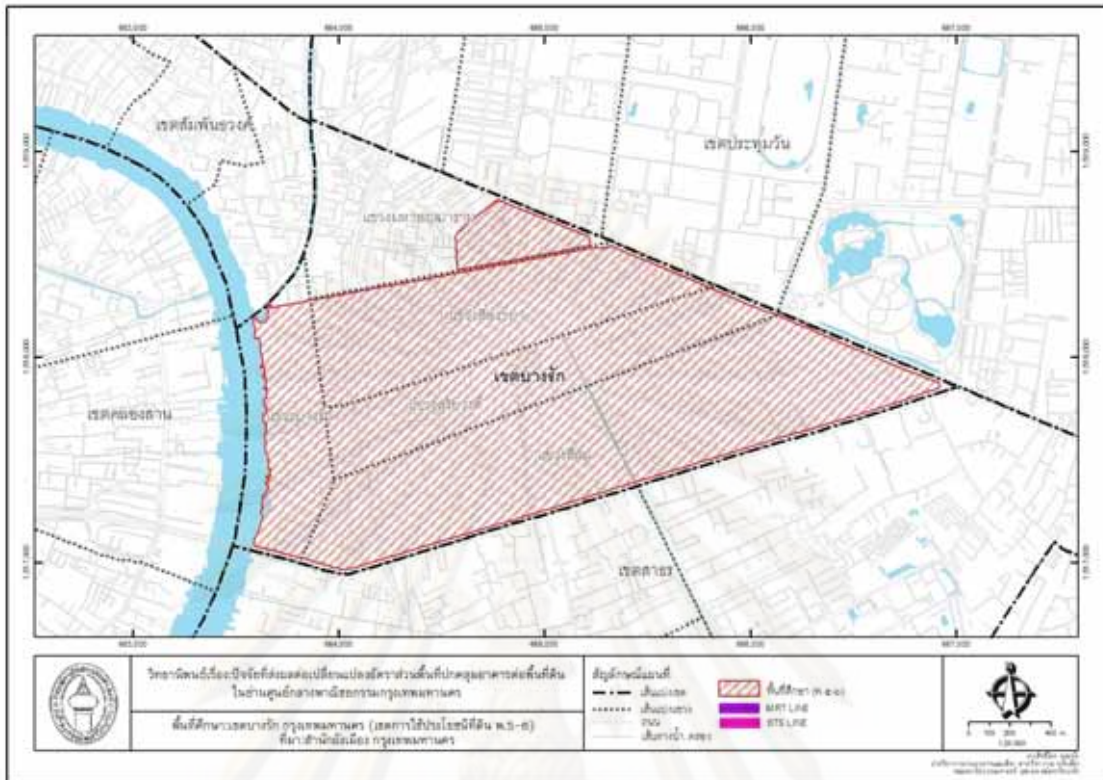
ในบทนี้จะกล่าวถึงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ศึกษาในเขตบางรัก ซึ่งเป็นย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองที่สำคัญของกรุงเทพฯ โดยแสดงถึงสภาพโดยทั่วไปของพื้นที่ศึกษา สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน อาคาร และกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ข้อมูลเบื้องต้นนี้เป็นฐานในการทำความเข้าใจถึงสภาพของพื้นที่โดยรวม และลักษณะการใช้ที่ดินในปัจจุบันที่สัมพันธ์กับความเป็นย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองของพื้นที่ย่านสีลม ความเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมดังกล่าวเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลทั้งโดยตรงและทางอ้อมต่อการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน

3.1 สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

3.1.1 ที่ตั้งและขอบเขตพื้นที่ศึกษา

ขอบเขตพื้นที่ศึกษาได้กำหนดพื้นที่ตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.5-6 ของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549 ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ของเขตบางรัก (แผนที่ 3.1) โดยบริเวณนี้มีลักษณะภูมิประเทศเป็นที่ราบ ตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา ด้านทิศเหนือมีอาณาเขตพื้นที่ที่ติดกับเขตสัมพันธวงศ์ ทิศตะวันออกติดกับเขตปทุมวัน และทิศใต้ติดกับเขตสาทร มีพื้นที่ตามข้อมูลของสำนักงานเขตบางรักเท่ากับ 5.536 ตารางกิโลเมตร (เว็บไซต์สำนักงานเขตบางรัก, เข้าถึงเมื่อ 15 มิถุนายน 2552) แต่จากการคำนวณพื้นที่ด้วยโปรแกรมทางระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ของ สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่เท่ากับ 4.022 ตารางกิโลเมตร⁶

⁶ ใช้พื้นที่ 4.022 ตร.กม เป็นฐานในการคำนวณขั้นต่อไป



แผนที่ 3.1 แสดงที่ตั้งและขอบเขตพื้นที่ศึกษา

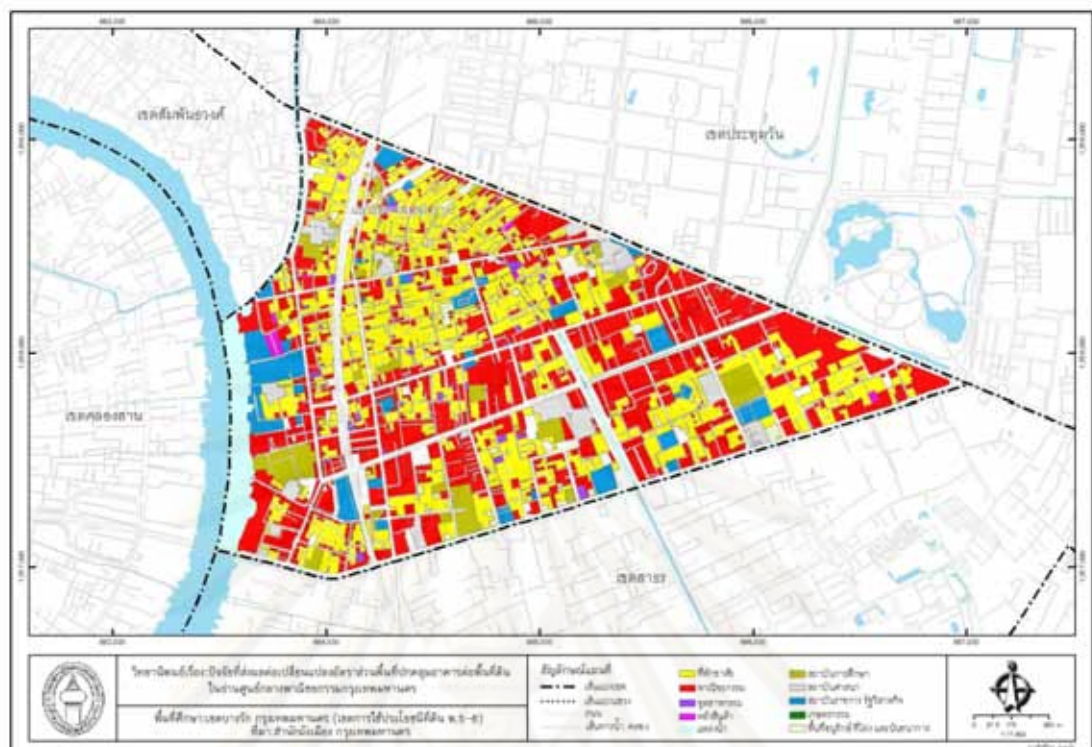
3.1.2 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

ตารางที่ 3.1 และแผนที่ 3.2 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ.2549 ของพื้นที่เขตบางรัก บ่งชี้ให้เห็นว่าพื้นที่เขตบางรักมีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมสูงสุดคิดเป็นพื้นที่ 1.297 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณร้อยละ 32.26 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยมีขนาดพื้นที่เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2529 ที่มีพื้นที่พาณิชยกรรมร้อยละ 25.26 รองลงมาได้แก่การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยคิดเป็นขนาดพื้นที่เท่ากับ 1.163 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 28.91 ซึ่งมีขนาดพื้นที่ลดลงจากอดีตที่มีพื้นที่ร้อยละ 32.49 เพราะว่าพื้นที่บริเวณนี้มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นย่านพาณิชยกรรมจึงทำให้พื้นที่อยู่อาศัยลดลง ลำดับต่อมาคือการใช้ที่ดินประเภทถนนภายในพื้นที่ มีอยู่สูงถึงร้อยละ 19.15 ของพื้นที่ทั้งหมด คิดเป็นขนาดพื้นที่ 0.770 ตารางกิโลเมตร ในขณะที่ในอดีตมีพื้นที่ถนนเพียงร้อยละ 16.17 ซึ่งมาจากการเชื่อมโยงโครงข่ายถนนให้เกิดการความสะดวกในการเข้าถึงประกอบกับการเปิดพื้นที่ใหม่เพื่อรองรับการพัฒนาของย่านพาณิชยกรรม

ตารางที่ 3.1 : แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่เขตบางรักในปี พ.ศ.2529 และ พ.ศ. 2549

การใช้ประโยชน์ที่ดิน	เนื้อที่(ตร.กม.)ปี	พื้นที่ร้อยละ ปี	พื้นที่ร้อยละ ปี
	2549	2549	2529
ที่อยู่อาศัย	1.163	28.91	32.49
พาณิชยกรรม	1.297	32.26	25.26
อุตสาหกรรม	0.027	0.67	1.47
คลังสินค้า	0.017	0.41	1.24
สถาบันราชการ รัฐวิสาหกิจ	0.190	4.73	4.96
สถาบันการศึกษา	0.161	4.01	4.29
สถานศาสนา	0.118	2.94	2.92
พื้นที่อนุรักษ์ ที่โล่ง และนันทนาการ	0.023	0.56	-
ที่ว่าง	0.005	0.11	0.38
แหล่งน้ำ	0.154	3.83	3.52
อื่นๆ	0.097	2.41	7.21
ถนน	0.770	19.15	16.17
รวม	4.022	100	-

ที่มา:จากการคำนวณโดยผู้วิจัย



แผนที่ 3.2 แสดงการใช้ที่ดินบริเวณเขตบางรัก กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549

จากแผนที่ 3.2 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งที่แสดงให้เห็นถึงสภาพการใช้ที่ดินปัจจุบันภายในเขตบางรักว่ามีลักษณะของการใช้ที่ดินเป็นแบบผสม สภาพดังกล่าวสืบเนื่องจากการควบคุมการใช้ที่ดินมาตั้งแต่ต้น ส่งผลให้เกิดความหลากหลายของกิจกรรมภายในพื้นที่ จากการสำรวจภาคสนามเพื่อพิจารณาถึงลักษณะการใช้ที่ดินในปัจจุบัน (Existing Land Use) สามารถแบ่งประเภทการใช้ที่ดิน ได้ดังนี้

1. การใช้ที่ดินที่อยู่อาศัย

ประเภทการใช้ที่ดินดังกล่าว พิจารณาจากลักษณะการใช้เพื่อการอยู่อาศัยโดยเฉพาะ ซึ่งภายในพื้นที่สามารถพบเห็นรูปแบบการใช้ที่ดินที่อยู่อาศัยตามลักษณะการก่อสร้างได้ใหญ่ ๆ ดังนี้

1.1) บ้านเดี่ยว คือบ้านที่มีบริเวณโดยรอบ

1.2) บ้านแถว คือบ้านหลายๆ หลังติดกันเป็นแถว ส่วนมากจะมีมากกว่าสิบหลังขึ้นไป สภาพส่วนใหญ่จะไม่ได้มาตรฐาน

1.3) บ้านตึกหรือทาวเฮาส์ คือบ้านหลาย ๆ หลังติดกัน แต่เพิ่มมาตรฐานขึ้นมากกว่าบ้านแถว

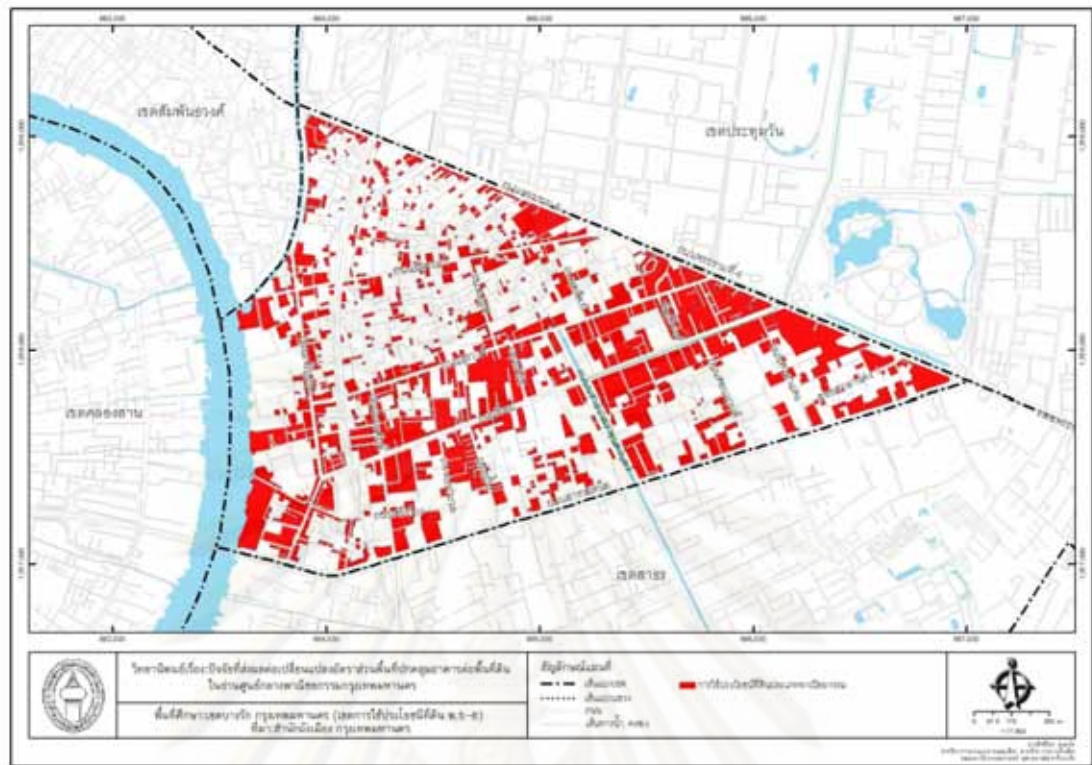
1.4) ตึกแถว ส่วนใหญ่เป็นลักษณะของอาคารขนาดเล็กมีขนาดไม่เกิน 5 ชั้น

1.5) อาคารที่อยู่อาศัยรวม คือ ลักษณะการใช้ที่ดินดังกล่าวเรียกได้ว่าเป็นการใช้ที่ดินแบบผสมผสานระหว่างที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรมที่อยู่ในเชิงธุรกิจลักษณะอาคารดังกล่าวมักอยู่ในรูปของอาคารสูง ได้แก่ คอนโดมิเนียมอพาร์ทเมนท์ คอร์ต และแฟลตซึ่งลักษณะการใช้ที่ดินที่อยู่อาศัยดังกล่าวจะหมายรวมถึง 5 ประเภทข้างต้น

เห็นได้ว่าการใช้ที่ดินที่อยู่อาศัยกระจายตัวออกไปเกือบทุกส่วนของพื้นที่โดยเฉพาะพื้นที่แขวงสีลม โดยมีลักษณะเป็นกลุ่มก้อนขนาดใหญ่ เกาะกลุ่มหนาแน่นบริเวณด้านหลังของอาคารที่ลึกเข้าไปจากถนนสายหลัก และบางส่วนตามแนวถนนสายรอง เช่นในช่วงระหว่างถนนศาลาแดง ช่วงระหว่างถนนปั้นถึงถนนศึกษาวิทยา และบริเวณซอยพัฒนาเป็นต้น แสดงให้เห็นว่าการใช้ที่ดินที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่มีบทบาทสำคัญใกล้เคียงกับการใช้ที่ดินพาณิชยกรรม

2. การใช้ที่ดินพาณิชยกรรม

แม้ว่าภายในพื้นที่จะเป็นย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองก็ตาม จากที่กล่าวในข้างต้นว่าการใช้ที่ดินกลับมีความหลากหลาย ลักษณะการใช้ที่ดินแบบผสมมีทั้งพาณิชยกรรมสถานที่ราชการ ที่พักอาศัย อุตสาหกรรม ฯลฯ แต่อย่างไรก็ตามความเป็นย่านธุรกิจที่มีอยู่จึงพบว่ามีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมค่อนข้างสูงเช่นกัน ลักษณะการใช้ที่ดินประเภทดังกล่าวจะหมายรวมถึงร้านค้าส่ง ร้านค้าปลีก สำนักงาน ศูนย์การค้า คอมเพล็กซ์ โรงแรม โรงภาพยนตร์ ไซเบอร์มูม ร้านซ่อมตลาด ปิมน้ำมัน และหมายรวมถึงประเภทอาคารพาณิชย์-พักอาศัย จากแผนที่ 3.3 จะพบว่าการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมจะกระจายตัวเกือบทุกส่วนของพื้นที่ โดยเฉพาะในช่วงถนนสายหลักทุกสาย จะพบเห็นการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมเกาะกลุ่มกันอย่างหนาแน่น ส่วนบริเวณช่วงระหว่างถนนพัฒนาพงษ์กับถนนพระรามที่ 4 บริเวณดังกล่าวมีลักษณะการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมเกือบเต็มพื้นที่

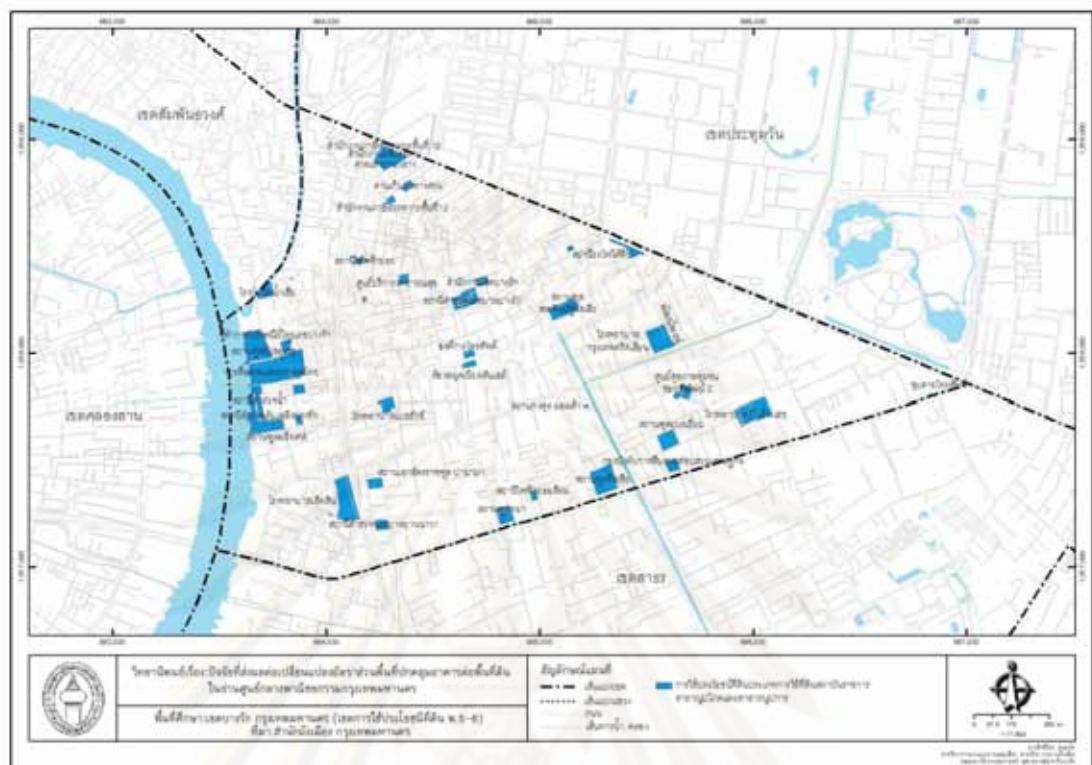


แผนที่ 3.3 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

3. การใช้ที่ดินสถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

เนื่องจากการพัฒนาที่ยาวนาน บริเวณดังกล่าวจึงมีความสมบูรณ์ในตัวเองเพื่อให้บริการแก่คนที่อาศัยอยู่ภายในพื้นที่ สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการส่วนใหญ่กระจายอยู่ตามเส้นทางคมนาคมสายหลักที่มีการเข้าถึงสะดวก (ดังแผนที่ 3.4) โดยเฉพาะบริเวณถนนสาทรเหนือ-ใต้ มีหน่วยงานที่สำคัญตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก เช่น สถานทูต โรงพยาบาลเป็นต้น ซึ่งภายในพื้นที่มีสถานทูตตั้งอยู่รวมทั้งสิ้น 15 ประเทศ เนื่องจากย่านสีลม-สาทรเป็นย่านที่มีชาวต่างประเทศเข้ามาอยู่อาศัยเป็นจำนวนมากนับตั้งแต่อดีต ส่งผลให้ปัจจุบันบริเวณดังกล่าวมีสถานทูตจำนวนมากก่อตั้งอยู่ สถานทูตส่วนใหญ่มีการใช้ที่ดินในบริเวณพื้นที่ขนาดใหญ่ จากแผนที่มีจำนวนทั้งสิ้น 8 ประเทศ ส่วนที่เหลือจะอยู่ในอาคารสูง เช่น อาคารแสงทอง อาคารจิวเวอร์รี่เทรดเซ็นเตอร์ เป็นต้น

ภายในพื้นที่ที่มีโรงพยาบาลขนาดใหญ่ก่อตั้งอยู่จำนวนมากถึง 4 แห่ง ตั้งอยู่ริมถนนสีลมฝั่งตะวันตกของแนวทางด่วนชั้นที่ 2 การใช้ที่ดินดังกล่าวมักตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ง่ายต่อการเข้าถึงเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้เข้ารับบริการ



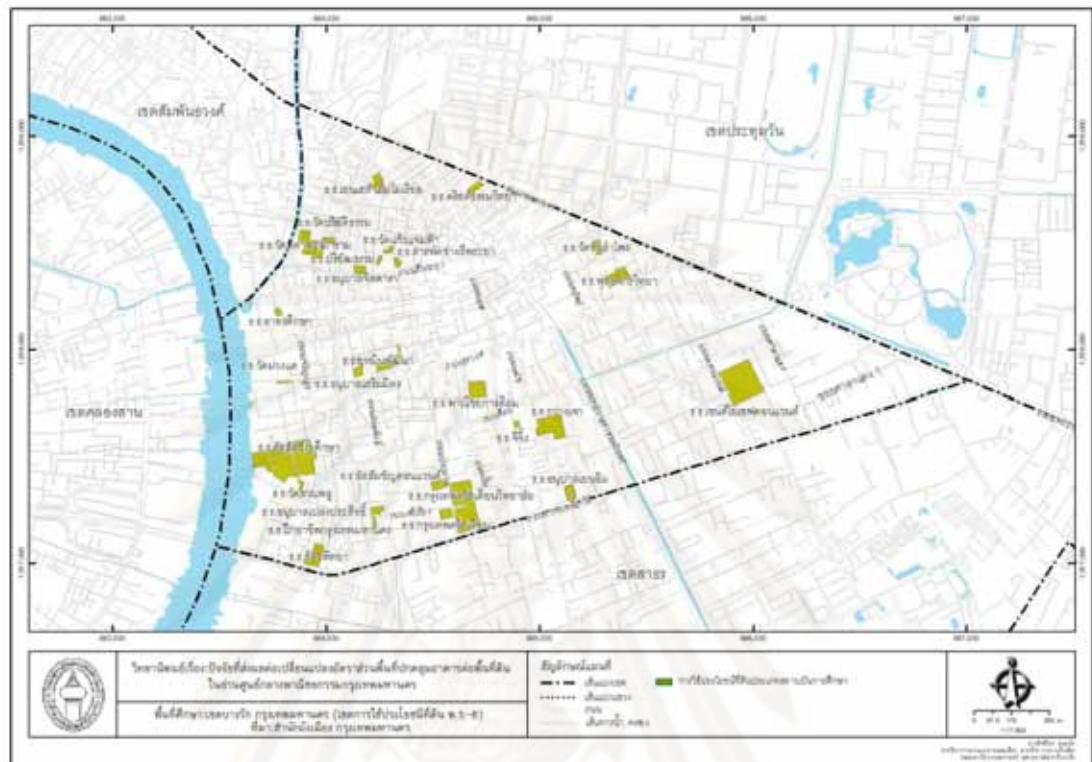
แผนที่ 3.4 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

4. การใช้ที่ดินสถานบันการศึกษา

ภายในพื้นที่ประกอบด้วยสถานบันการศึกษาที่ตั้งอยู่เป็นจำนวนมากถึง 16 แห่งด้วยกัน (ดังแผนที่ 3.5) ประกอบด้วยสถานศึกษาตั้งแต่ระดับอนุบาล ระดับประถมศึกษา ระดับมัธยมศึกษา และระดับอาชีวศึกษา โดยมากจะเป็นสังกัดโรงเรียนเอกชน ในอดีตมีสถานบันการศึกษาตั้งอยู่มากกว่านี้ แต่เนื่องจากได้ปิดกิจการไป เช่น โรงเรียนศึกษาวิทยาที่ตั้งอยู่ในซอยศึกษาวิทยา สถานศึกษาส่วนใหญ่มีระยะเวลาการก่อตั้งมายาวนาน เช่น โรงเรียนกรุงเทพคริสเตียน โรงเรียนอัสสัมชัญคอนแวนต์ โรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนแวนต์ เป็นต้น สถานบันการศึกษาที่ตั้งอยู่มีทั้งโรงเรียนคริสต์ โรงเรียนจีน โรงเรียนอิสลาม สะท้อนให้เห็นถึงความหลากหลายของเชื้อชาติมาตั้งแต่อดีต

สถานศึกษาโดยส่วนมากจะตั้งอยู่พื้นที่ด้านในจากถนนสายหลัก มีบางส่วนเท่านั้นที่ตั้งอยู่ติดกับแนวถนนสายหลัก คือ ถนนสาทรเหนือ ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงเรียนกรุงเทพคริสเตียนและโรงเรียนสัจจพิทยา ส่วนสถานศึกษาอื่น ๆ จะตั้งอยู่พื้นที่ด้านในตามแนวถนนสายรอง และถนนซอยต่าง ๆ ที่สะดวกในการเดินทาง เช่น โรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนแวนต์ ตั้งอยู่ริมถนนคอนแวนต์ และโรงเรียนอัสสัมชัญคอนแวนต์สีลม ตั้งอยู่ริมถนนประมวญฝั่งตะวันตก เป็นต้น มีเพียงบาง

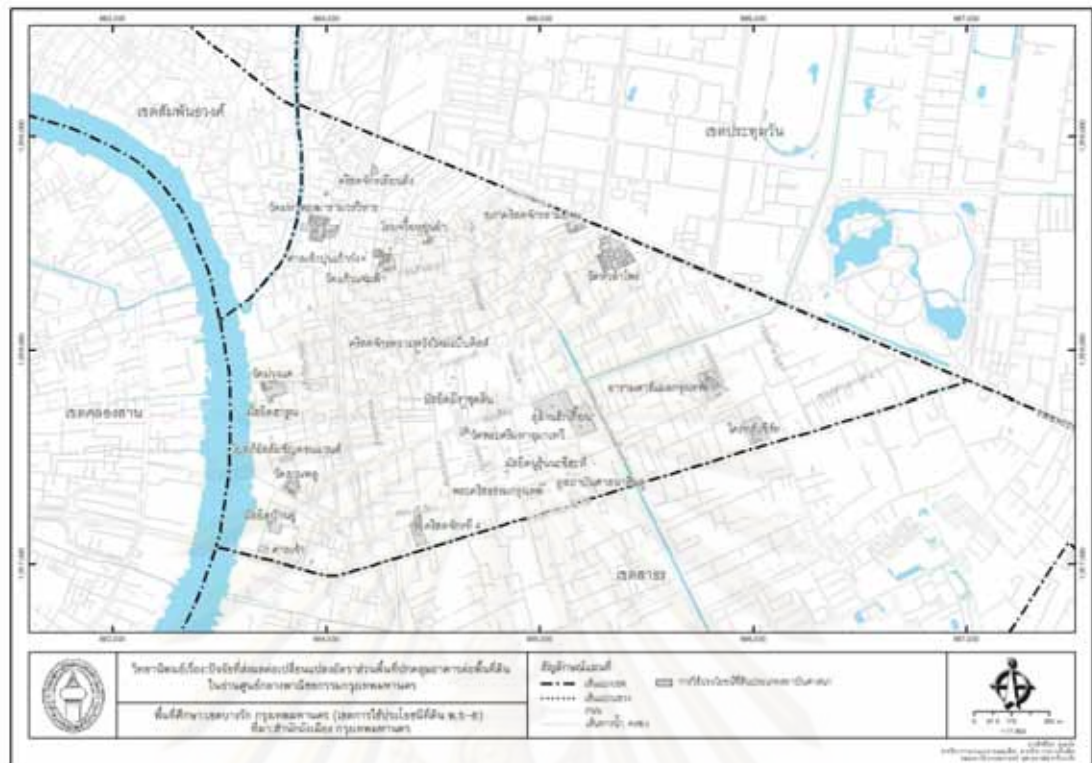
โรงเรียนเท่านั้นที่อยู่บริเวณซอยที่รถยนต์ไม่สามารถเข้าถึงได้ เช่น โรงเรียนจี้จิ้ง เป็นต้น โรงเรียนดังกล่าวโดยมากจะเป็นการให้บริการของกลุ่มเชื้อสายจีนที่อาศัยในละแวกใกล้เคียงเป็นส่วนใหญ่



แผนที่ 3.5 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา

5. การใช้ที่ดินสถาบันศาสนา

แม้ว่าย่านสีลม-สาทรถือเป็นย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมือง ที่มีบทบาทสำคัญทางด้านธุรกิจ แต่ภายในพื้นที่ยังคงพบเห็นการใช้ที่ดินประเภทสถาบันศาสนาอยู่เป็นจำนวนมาก (แผนที่ 3.6) ความหลากหลายของเชื้อชาติภายในพื้นที่จึงพบเห็นศาสนสถานทั้งพุทธ คริสต์ อิสลาม และฮินดู ตั้งอยู่เป็นจำนวนมากกระจายอยู่ทั่วไปในเขตพื้นที่ เช่นบริเวณฝั่งตะวันตกของถนนเจริญกรุงมักเป็นบริเวณที่ตั้งของวัดไทยหลายแห่ง เช่น วัดม่วงแค และวัดสวนพลู เป็นต้น มัสยิดมีราชูตดินบริเวณซอยประดิษฐ์ซึ่งเป็นศูนย์กลางของชาวมุสลิม วัดพระศรีอุมาเทวี (วัดแขก) ซึ่งตั้งอยู่ปากทางของถนนบำรุงเมืองถนนสีลม ซึ่งเป็นวัดทางศาสนาฮินดู โบสถ์คริสต์จำนวนมากริมถนนคอนแวนต์ เป็นโบสถ์สมัยเรอแนลที่มีการก่อสร้างตั้งแต่ปี พ.ศ. 2352



แผนที่ 3.6 แสดงการใช้ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา

6. การใช้ที่ดินอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ

ภายในพื้นที่ยังคงพบเห็นการใช้ที่ดินอุตสาหกรรมในบางส่วนของพื้นที่ โดยมากจะเป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็กที่ไม่ก่อมลภาวะ และมีพื้นที่ใช้สอยไม่มากนัก เช่น โรงงานเจียรไนอัญมณี และเครื่องประดับ ซึ่งตั้งอยู่พื้นที่ด้านในจากถนนปั่นออกมาทางทิศตะวันออกประมาณ 50 เมตร และมีที่เก็บโกดังสินค้าบางส่วนแถบซอยศาลาแดง เป็นต้น

7. การใช้ที่ดินที่ว่าง หรือลานจอดรถ

ลักษณะการใช้ที่ดินดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงการใช้ที่ดินที่ขาดการนำมาใช้ประโยชน์อย่างแท้จริง ซึ่งพบว่าหลาย ๆ ส่วนของพื้นที่ยังคงมีพื้นที่ว่างที่ยังขาดการนำมาใช้ประโยชน์ บางส่วนเป็นพื้นที่ว่างขนาดใหญ่ที่มีการกั้นพื้นที่ไว้เพื่อเก็บกักน้ำ เนื่องจากราคาที่ดินที่ค่อนข้างสูงภายในพื้นที่ เช่นบริเวณซอยพิพัฒน์ ถนนศาลาแดงช่วงซอยยมราช ริมถนนสีลมช่วงติดกับทางด่วนชั้นที่ 2 เป็นต้น หรือบางส่วนก็มีลักษณะเป็นพื้นที่ว่าง โดยนำมาใช้ให้เกิดประโยชน์เพิ่มขึ้นโดยการจัดให้เป็นลานจอดรถแบบเก็บสตางค์ ซึ่งสามารถพบเห็นได้หลาย ๆ ส่วนของพื้นที่ เช่น บริเวณฝั่งตะวันออกของถนนศาลาแดงช่วงซอยก๊อชเช่ ถนนสาทรใต้ช่วงซอยสาทร 15 ริมถนนสีลมบางส่วน และถนนสุรวงศ์ เป็นต้น

8. การใช้ที่ดินพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ

ได้แก่พื้นที่โล่งเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ เช่น สวนสาธารณะ หรือสถานที่ออกกำลังกาย ภายในพื้นที่จะพบเห็นลักษณะการใช้ที่ดินดังกล่าวเพียงที่เดียวเท่านั้น คือบริเวณทิศตะวันตกของถนนเจริญกรุง ช่วงที่ติดกับถนนสาทรใต้ ซึ่งตั้งอยู่บนแปลงที่ดินขนาดใหญ่ และเป็นพื้นที่ที่สามารถเข้าถึงได้สะดวก เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้มาใช้บริการ

3.2 อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ลักษณะทางกายภาพทางอาคารและหน้าที่ใช้สอยของอาคารต่างๆ เป็นปัจจัยหนึ่งที่สะท้อนให้เห็นถึงลักษณะโครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคมของพื้นที่ และเป็นส่วนสำคัญที่บ่งบอกถึงความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในพื้นที่ด้วยเช่นกัน

3.2.1 การขออนุญาตปลูกสร้าง

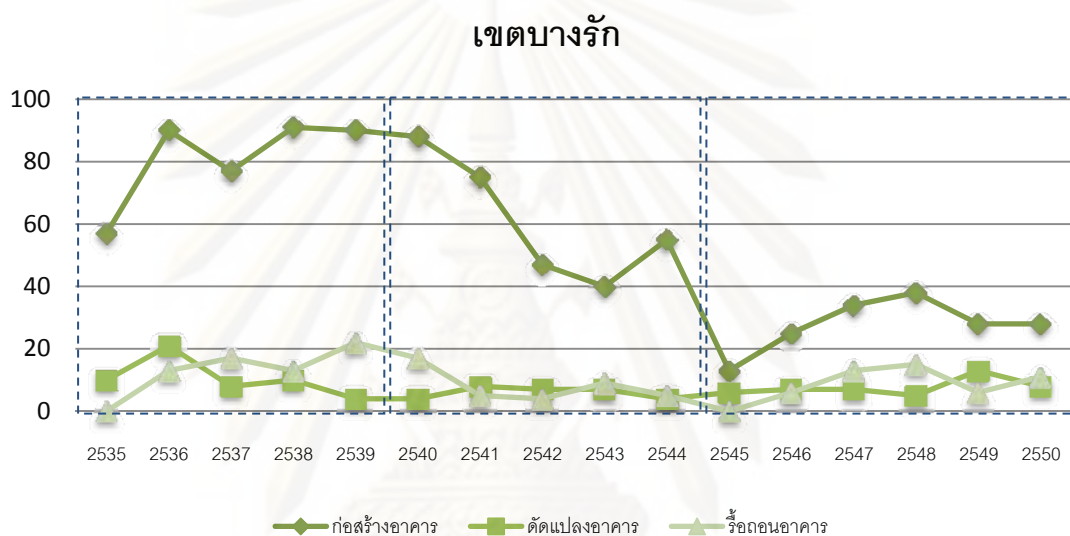
ข้อมูลเกี่ยวกับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มของการพัฒนาการขยายตัวที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ จากตารางที่ 3.2 แสดงจำนวนอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารในพื้นที่เขตบางรัก เมื่อพิจารณาจากจำนวนอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างสะสมในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2535 - 2550 จะพบว่า มีจำนวนอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างรวมทั้งสิ้น 876 หน่วย

เพื่อให้เห็นภาพการขยายตัวของสภาพการพัฒนาพื้นที่เขตบางรักได้ชัดเจนขึ้น ผู้วิจัยได้แบ่งกลุ่มข้อมูลจากแผนภูมิที่ 3.1 ออกเป็น 3 กลุ่มหลักด้วยกันคือ ช่วงปีแรกในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2535 - 2539 ในช่วงปีดังกล่าวมีอาคารที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างค่อนข้างสูงมาโดยตลอดมีจำนวนอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างในช่วงนี้ถึง 408 อาคาร ซึ่งเป็นช่วงของการเปิดพื้นที่พัฒนาในบริเวณอย่างชัดเจน ต่อมาช่วงที่สอง คือช่วง 5 ปีหลัง พ.ศ. 2540 - 2544 (ดังตารางที่ 3.2 และแผนภูมิที่ 3.1) ซึ่งอยู่ในช่วงที่ประเทศกำลังประสบกับวิกฤตเศรษฐกิจ การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในช่วงดังกล่าวมีแนวโน้มลดลงอย่างชัดเจน มีจำนวนอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างในช่วงนี้ 305 อาคาร

ตารางที่ 3.2 สถิติการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงและรื้อถอนอาคารเขตบางรัก ช่วงปี 2535-2550

ปีพ.ศ.	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	รวม
ก่อสร้างอาคาร	57	90	77	91	90	88	75	47	40	55	13	25	34	38	28	28	876
ดัดแปลงอาคาร	10	21	8	10	4	4	8	7	7	4	6	7	7	5	13	8	129
รื้อถอนอาคาร	0	13	17	13	22	17	5	4	9	5	0	6	13	15	6	11	156

ที่มา : ข้อมูลจากสำนักงานเขตบางรัก และกองควบคุมอาคาร กรุงเทพมหานคร รวบรวมโดยผู้วิจัย



แผนภูมิที่ 3.1 สถิติการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงและรื้อถอนอาคารเขตบางรัก ช่วงปี 2535-2550

ต่อมาในช่วงปีหลังคือระหว่างปี พ.ศ. 2545 -2550 หลังจากที่ประเทศกำลังฟื้นตัวจากวิกฤตเศรษฐกิจ จะพบว่าพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างภายในพื้นที่เขตบางรักมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับช่วงพัฒนาตอนต้น มีอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างทั้งสิ้น 166 อาคาร ซึ่งต่ำกว่าช่วง 5 ปีแรกเกือบ 3 เท่าตัว จากข้อมูลดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า ภายในพื้นที่เขตบางรักมีแนวโน้มของการพัฒนาขยายตัวของสิ่งปลูกสร้างลดลงอย่างเห็นได้ชัด ตัวเลขดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงแนวโน้มที่ลดลงของการขยายตัวของการปลูกสร้างอาคารในพื้นที่ สิ่งที่เกิดขึ้นอาจเนื่องด้วยภาวะเศรษฐกิจหรือโดยสภาพพื้นที่อันสืบเนื่องจากราคาที่ดิน และการใช้ที่ดินที่ขยายตัวออกสู่ชานเมืองอย่างรวดเร็ว จึงส่งผลให้แนวโน้มการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารภายในเขตบางรักลดลงมาก จนชี้ให้เห็นว่าในอนาคตภายในพื้นที่อาจไม่มีการปลูกสร้างอาคารเกิดขึ้น

3.2.2 การใช้ประโยชน์อาคาร

การใช้ประโยชน์อาคารเป็นส่วนหนึ่งสะท้อนให้เห็นถึงสภาพกิจกรรมต่างๆ ที่เกิดภายในพื้นที่ จากตารางที่ 3.3 ซึ่งเป็นการวิเคราะห์พื้นที่คลุมดินของการใช้ประโยชน์อาคารแต่ละประเภท เห็นได้ว่าเขตบางรักมีการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยถึง 608,343 ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 35.8 รองลงมาคือการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อการพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่คลุมดินถึง 452,357ตร.ม. หรือร้อยละ 26.62 ซึ่งการที่เขตบางรักมีพื้นที่คลุมดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยมากกว่าพาณิชย์กรรมนั้นเนื่องจากอาคารเพื่อการพาณิชย์กรรมส่วนใหญ่จะเป็นอาคารสูง มีการขยายพื้นที่ใช้สอยในแนวดิ่ง ประกอบกับยังมีการใช้ประโยชน์อาคารแบบผสม ที่มีกิจกรรมทางด้านพาณิชย์กรรมอยู่ด้วยพร้อมกับการใช้ประโยชน์ด้านอื่นๆ โดยมีขนาดเนื้อที่ 319,607 ตร.ม. หรือร้อยละ 18 ของพื้นที่ทั้งหมด

ตารางที่ 3.3 ขนาดพื้นที่คลุมดินของการใช้ประโยชน์อาคารในเขตบางรัก ปี พ.ศ.2549

ประเภทการใช้ประโยชน์อาคาร	เนื้อที่(ตร.ม.)	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	608,343	35.80
พาณิชย์กรรม	452,356	26.62
อุตสาหกรรม	26,612	1.57
การใช้ประโยชน์แบบผสม	319,607	18.81
สาธารณูปโภค	8,222	0.48
สถาบันการศึกษา	71,675	4.22
สถาบันศาสนา	30,377	1.79
สถาบันราชการและรัฐวิสาหกิจ	75,485	4.44
อื่นๆ	106,823	6.29
รวม	1,699,503	100.00

ที่มา : จากการคำนวณโดยผู้วิจัย

อาคารที่มีการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ หรือพาณิชย์พักอาศัย เป็นลักษณะของอาคารพาณิชย์ที่เป็นทั้งที่อยู่อาศัยและร้านค้าด้วยในอาคารเดียวกัน มักใช้พื้นที่อาคารชั้นล่างเป็นร้านค้า โดยที่ชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัย โดยมีรูปแบบอาคารเป็นตึกแถวที่มีความสูงไม่มากนักประเภทกิจการที่เกิดขึ้นภายในอาคารจะอยู่ในลักษณะของกิจการร้านค้า และบริการขนาดเล็ก เช่น ร้านค้าปลีก ร้านอาหาร ร้านขายยา ร้านอัญมณี และร้านขายเสื้อผ้า เป็นต้น จากแผนที่3.7 จะพบว่าประเภทอาคารดังกล่าวพบอยู่เป็นจำนวนมากภายในพื้นที่ โดยเฉพาะพื้นที่แขวงสุริยวงศ์ในหลายๆ ส่วน

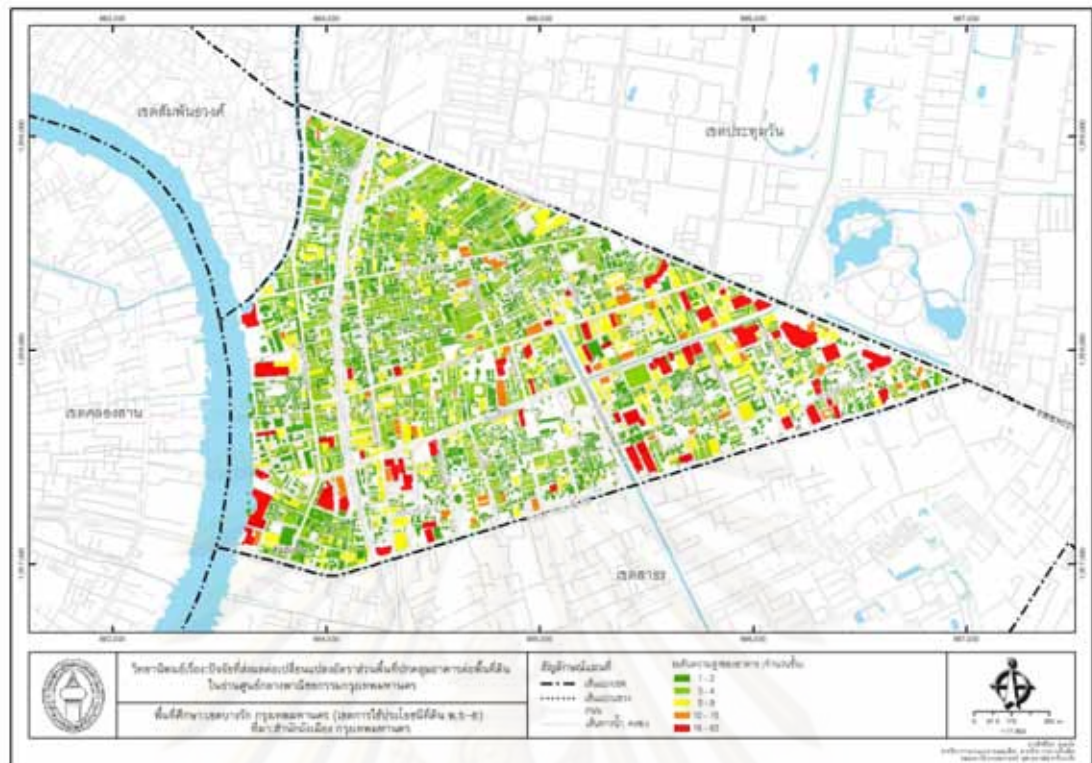
อาคารสถาบันการศึกษามีพื้นที่คลุมดิน 71,675 ตร.ม. หรือร้อยละ 4.2 ภายในพื้นที่เขตบางรักจะพบเห็นอาคารประเภทสถาบันการศึกษาตั้งอยู่เป็นจำนวนมากกระจายอยู่ทั่วพื้นที่ ส่วนมากจะอยู่ตามแนวถนนสายรอง และถนนซอยมากกว่าถนนสายหลัก อาคารประเภทดังกล่าวจะตั้งอยู่ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่ ที่ประกอบด้วยอาคารเรียนจำนวนมากตั้งอยู่

อาคารเพื่อการสาธารณูปโภค สถาบันราชการและรัฐวิสาหกิจ อาคารประเภทดังกล่าวตั้งอยู่ในพื้นที่แปลงขนาดใหญ่เช่นกัน โดยมากจะอยู่ตามแนวถนนสายหลักที่มีความสะดวกในการเข้าถึง ซึ่งพบมากตามแนวถนนสาทรและถนนเจริญกรุง

3.2.3 ลักษณะอาคาร

ความสูงอาคารเป็นตัวอย่างหนึ่งที่สะท้อนถึงบทบาทของกิจกรรมภายในพื้นที่ ความเป็นศูนย์กลางด้านธุรกิจบริเวณนี้ จึงเป็นแหล่งรวมของกลุ่มอาคารสำนักงานขนาดใหญ่จำนวนมาก ศักยภาพของพื้นที่จึงมีบทบาทสำคัญที่สุดต่อลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ความสูงของอาคารเปลี่ยนแปลงไปในแต่ละช่วงเวลาตามยุคสมัยที่เกิดขึ้น

จากศักยภาพในการเข้าถึงของพื้นที่ในปัจจุบันและการเป็นย่านศูนย์กลางพาณิชยกรรมเมือง ที่มีการประกอบธุรกิจการค้า สำนักงานธุรกิจชาวต่างประเทศ สถาบันการเงิน ธนาคาร และโรงแรม ฯลฯ เป็นศูนย์กลางที่ดึงดูดต่อกิจกรรมหลากหลายชนิด ส่งผลให้บริเวณดังกล่าวมีราคาที่ดินสูง และเป็นแหล่งงานที่สำคัญของกรุงเทพฯ ส่งผลต่อราคาและขนาดของที่ดินมีความสัมพันธ์กับความสูงของอาคารซึ่งแสดงออกถึงความเข้มข้นของการใช้ที่ดิน และการกระจายของกิจกรรมเหล่านี้ในพื้นที่ที่คับแคบทางกายภาพ ดังนั้นการใช้ที่ดินและอาคารต่างๆ จึงต้องพิจารณาให้ได้รับผลตอบแทนสูงสุด ทำให้บริเวณนี้มีอาคารสูงอยู่เป็นจำนวนมากเพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์จากที่ดินที่มีราคาสูงอย่างมีประสิทธิภาพ ดังแผนที่ 3.8 ที่แสดงถึงการกระจายตัวของอาคารสูงในพื้นที่เขตบางรัก



แผนที่ 3.8 แสดงระดับความสูงของอาคารในเขตบางรัก ปี พ.ศ.2549

จากแผนที่ 3.8 สามารถแบ่งระดับชั้นความสูงของอาคารต่าง ๆ ได้ดังนี้

1. อาคารที่มีความสูง 1-2 ชั้น

อาคารที่มีความสูง 1-2 ชั้น ถือเป็นอาคารที่มีความสูงต่ำที่สุดภายในย่านประเภทอาคารดังกล่าวมีลักษณะเป็นตึกแถวขนาดเล็ก เป็นอาคารที่มีกิจกรรมการใช้แบบอาคารพาณิชย์พาณิชย์-พักอาศัย หรือเพื่อการอยู่อาศัยโดยเฉพาะ ลักษณะอาคารดังกล่าวเกาะกลุ่มกันอย่างชัดเจนตามแนวของถนนเจริญกรุง ถนนเจริญเวียง ถนนจรัสเวียง และกระจายตัวอยู่ทั่วไปในพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ที่อยู่ด้านใน หรือแม้กระทั่งริมถนนสายหลักอื่น ๆ เช่น ถนนสีลม ถนนสุรวงศ์และบางส่วนของถนนสาทร เป็นต้น ลักษณะของอาคารจะอยู่ในรูปของตึกแถว หรือห้องแถวแสดงให้เห็นถึงว่าบริเวณดังกล่าวได้มีการพัฒนามานานแล้ว สภาพอาคารบริเวณดังกล่าวมักมีสภาพทรุดโทรม อาคารที่มีความสูง 1-2 ชั้น มีจำนวน 6,155 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 37.5

2 อาคารที่มีความสูง 3-4 ชั้น

เมื่อพิจารณาโดยรวมจากแผนที่ พบว่าอาคารส่วนใหญ่ภายในพื้นที่ที่จะมีความสูง 3-4 ชั้น ส่วนใหญ่เป็นอาคารที่มีกิจกรรมการใช้อาคารแบบพาณิชย์กระจายตัวทั่วไปในเขตพื้นที่ โดยเฉพาะแขวงสุริยวงศ์ และช่วงถนนสุรวงศ์ในส่วนของพื้นที่แขวงสีพระยา บริเวณสองฝั่งของถนนเจริญกรุงนับจากถนนสีลมขึ้นมา และพื้นที่ตามแนวถนนสายรอง หรือถนนซอยต่าง ๆ เช่น ถนนปั้น ถนนเดโช

ถนนศาลาแดง ถนนศึกษาวิทยา และชอยประทุม เป็นต้น ประเภทอาคารดังกล่าวมีลักษณะการใช้
อาคารในรูปแบบเดียวกันกับอาคารที่มีความสูง 1-2 ชั้น อาคารที่มีความสูง 3-4 ชั้น มีจำนวน
8,634 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 52.63

3. อาคารที่มีความสูง 5-9 ชั้น

เป็นประเภทความสูงอาคารที่พบอยู่เป็นจำนวนมากเช่นกัน โดยมากจะเป็นอาคารที่มี
กิจการขนาดเล็กเป็นประเภทของอาคารสำนักงานเป็นส่วนใหญ่ สภาพอาคารมักเป็นอาคาร
สมัยใหม่ที่มีระยะเวลาการก่อสร้างที่ไม่ยาวนานนัก หรือเป็นอาคารที่ได้มีการดัดแปลง หรือต่อเติม
เพื่อให้มีพื้นที่ใช้สอยอาคารที่สูงมากขึ้นจากเดิม เพื่อให้คุ้มค่างบราคาที่ดินและก่อให้เกิดการใช้
ประโยชน์อาคารได้สูงสุดยิ่งขึ้น พบเป็นจำนวนมากโดยเฉพาะแขวงสุริยวงศ์ ตามแนวถนนและชอย
มเหล็กข์ ถนนธนียะ พัฒน์พงษ์ และกระจายอยู่ทั่วไปบริเวณ 2 ฝั่งของถนนสุรวงศ์ ถนนสีลม เป็น
ต้น อาคารที่มีความสูง 5-9 ชั้น มีจำนวน 1,491 อาคารคิดเป็นร้อยละ 9.1

4. อาคารสูง 10-15 ชั้น

เป็นประเภทอาคารที่มีจำนวนไม่มากนักในเขตบางรัก ส่วนใหญ่จะเกาะกลุ่มตามแนวถนน
สายหลัก ถนนสายรอง ที่มีความสะดวกในการเข้าถึง เช่น บางส่วนของถนนสีลม สุรวงศ์ สาทร
สุรศักดิ์ เป็นต้น โดยมากจะเป็นประเภทอาคารโรงแรมและที่อยู่อาศัยเชิงธุรกิจ เช่นคอนโดมิเนียม
อพาร์ทเมนต์ เป็นต้น และบางส่วนอยู่ในรูปอาคารสำนักงาน โดยมีจำนวนถึง 62 อาคาร คิดเป็น
ร้อยละ 0.4

5. อาคารสูง 16 ชั้นขึ้นไป

เนื่องจากเขตบางรักเป็นย่านที่มีราคาที่ดินสูงมาก จึงเป็นปัจจัยสำคัญที่เป็นตัวกำหนด
ความต้องการการใช้ประโยชน์ที่ดิน บริเวณที่มีราคาที่ดินสูงย่อมจะใช้สำหรับกิจกรรมประเภทที่ให้
ผลตอบแทนสูง ประเภทอาคารดังกล่าวจัดอยู่ในกลุ่มของอาคารที่มีขนาดความสูงมาก จึงมี
ลักษณะของกิจการที่ให้ผลตอบแทนสูง เช่นอยู่ในรูปของสำนักงาน หรือคอมเพล็กซ์ เป็นต้น

เมื่อพิจารณาดูจะพบว่า อาคารสูงดังกล่าวมักอยู่ตามแนวของถนนสายหลักเป็นสำคัญ
เช่น ถนนสีลม ถนนสาทร ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนสุรวงศ์ และถนนพระรามที่ 4 อันเป็นผล
เนื่องมาจากเส้นทางคมนาคมขนส่งถือเป็นองค์ประกอบสำคัญ เนื่องจากประเภทอาคารเป็น
อาคารที่มีความสูงมาก กิจกรรมที่ปรากฏจึงเป็นกิจกรรมด้านธุรกิจที่ประกอบด้วยกลุ่มคนจำนวน
มากทั้งในส่วนของพนักงาน และผู้มาติดต่อรับบริการที่ต้องอาศัยการเดินทาง และการติดต่อโดย
ใช้เส้นทางคมนาคม ดังนั้นความสะดวกในการเข้าถึงจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้ประกอบการคำนึงถึง

ซึ่งเมื่อพิจารณาจากแผนที่ 3.8 จะพบว่าอาคารที่มีความสูงมากดังกล่าวมักเกาะกลุ่มตามแนวถนนสายหลัก โดยที่พื้นที่ด้านในมักไม่พบอาคารประเภทดังกล่าวเลย เมื่อพิจารณาจากแผนที่ จะพบว่าอาคารสูงส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ไม่เกิน 50 เมตรจากถนนสายหลัก ส่วนอาคารที่อยู่ด้านในบางส่วนตามแนวถนนสายรองนั้น มักจะเป็นอาคารที่อยู่ในรูปของอาคารชุดพักอาศัยมากกว่า

ย่านสีลม-สาทรประกอบด้วยอาคารสูงกว่า 16 ชั้นตั้งอยู่ในพื้นที่จำนวนทั้งสิ้น 59 อาคาร อาคารสีลมพรีเซียมทาว์นเวอร์ เป็นอาคารที่มีความสูงที่สุดภายในย่าน โดยมีความสูง 63 ชั้น ตั้งอยู่ฝั่งตะวันออกของถนนเจริญกรุงตัดกับถนนสีลม และเมื่อพิจารณาจะพบว่าอาคารสูง 16 ชั้น ขึ้นไปจำนวนมากเกาะกลุ่มกันอย่างหนาแน่นริมถนนสายหลักในลักษณะโซนเป็นกลุ่มโอบล้อมพื้นที่อย่างเห็นได้ชัดเจน เกิดการปิดกั้นพื้นที่ด้านในขาดโอกาสในการพัฒนาทางเศรษฐกิจ ส่งผลให้ไม่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่ บางส่วนของพื้นที่ที่ไม่มีทางเข้าออกที่ดีพอ จึงมีส่วนสำคัญที่อาคารขนาดใหญ่จำนวนมากต่างมุ่งที่จะก่อสร้างอาคารริมถนนสายหลักเป็นสำคัญสิ่งนี้เป็นสิ่งสะท้อนที่ส่งผลให้การเติบโตของเมืองกระจายออกไปตามแนวยาวของถนนสายหลักอาคารสูง 16 ชั้นขึ้นไป มีจำนวน 59 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 0.36

ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 4

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับระยะถอยร่นและพื้นที่ว่าง

การกำหนดให้อาคารที่ปลูกสร้างหรือดัดแปลงจะต้องถอยร่นจากแนวทางสาธารณะ หรือ ถนน รวมทั้งบริเวณใกล้เคียงไม่ว่าด้านหน้า ด้านหลัง ด้านข้าง การจำกัดความสูงในการก่อสร้างอาคาร การกำหนดให้มีที่ว่างขั้นต่ำของอาคาร สิ่งดังกล่าวมานั้นเป็นสิ่งที่จำกัดสิทธิของเจ้าของทรัพย์สินทั้งสิ้น การจำกัดสิทธิเช่นนี้จะต้องมีกฎหมายจำกัดสิทธิในการใช้ประโยชน์ของเจ้าของทรัพย์สินได้โดยชัดแจ้ง ดังนั้นในหัวข้อนี้จะได้ศึกษาถึงบทบัญญัติต่างๆ ที่เป็นการจำกัดสิทธิให้อาคารต้องก่อสร้างโดยต้องถอยร่นแนวอาคาร ห้ามสร้างอาคารสูงเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด หรือต้องมีพื้นที่ว่างของอาคารตามที่กฎหมายกำหนด โดยศึกษาถึงกฎหมายที่บังคับใช้กับกลุ่มประชากรศึกษาในพื้นที่ศึกษา ได้แก่

1. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522
2. กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
- 3.ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549
4. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท

4.1 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522⁷ (ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479)

ข้อบัญญัติฉบับนี้ได้ออกบังคับใช้ก่อนที่จะมีพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และยังมีผลบังคับใช้เนื่องจากตามมาตรา 79 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดว่าบรรดากฎกระทรวง เทศบัญญัติ ข้อบัญญัติจังหวัด กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่ง ซึ่งได้ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 หรือพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พ.ศ.2476 ให้คงใช้บังคับต่อไปได้ ทั้งนี้เพื่อยกเว้นที่ไม่ขัดกับบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ ดังนั้นข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ก็ยังมีผลบังคับใช้ต่อไปจนถึงปัจจุบัน

การกำหนด ระยะถอยร่น ความสูง และพื้นที่ว่างของอาคารในกรุงเทพมหานครสามารถแยกพิจารณาได้ดังนี้

⁷ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 96 ตอนที่ 45 วันที่ 28 มีนาคม 2522

ประเภทที่ 1 ตึกแถว และห้องแถว

อาคารในประเภทนี้ส่วนนี้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้ต้องถอยร่น การจำกัดความสูง และมีพื้นที่ว่างของอาคาร ดังนี้

ระยะถอยร่นด้านหน้า หากตึกแถวหรือห้องแถว ปลูกสร้างริมทางสาธารณะ ที่มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากศูนย์กลางทางสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร ทางสาธารณะกว้างตั้งแต่ 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากแนวอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของแนวดถนน สำหรับทางสาธารณะกว้างกว่า 20.00 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากแนวดถนนอย่างน้อย 2.00 เมตร⁸

หากไม่ปลูกสร้างอาคารริมทางสาธารณะ อาคารสูงไม่เกิน 3 ชั้น ต้องมี ที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ถ้าสูงเกิน 3 ชั้น ต้องมีที่ว่างร่วมกันได้ ในกรณีที่ดินหน้าตามกัน ให้ที่ว่างด้านหลังของอาคารแถวหลังเป็นทางเดินของอาคารแถวหน้าด้วย⁹

ระยะด้านข้าง ในกรณีของตึกแถวนั้นให้เว้นระยะห่างระหว่างห้องไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร โดยไม่มีสิ่งกีดขวางและปกคลุมทุกระยะยี่สิบห้องติดต่อกัน¹⁰ อย่างไรก็ตามในกรณีที่ตึกแถวนั้นมีหน้าต่างประตูเปิดสู่ภายนอก จะต้องร่นจากแนวเขตไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร สำหรับชั้นสองลงมา และไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร สำหรับชั้นสามขึ้นไป

ระยะร่นด้านหลัง ห้องแถวและตึกแถว จะต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังอาคารได้ถึงกันไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร และในกรณีหันหลังเข้าหากันจะต้องเว้นทางด้านหลังไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร¹¹

แต่ในกรณีที่ตึกแถวตั้งอยู่มุมถนนสองสายตัดกันและมีทางออกสู่ด้านหน้าทั้งสองสายใน ระยะไม่เกิน 15 เมตร จากมุมถนนทั้งสองสายหรือ ตั้งอยู่ริมทางสาธารณะสองสายขนานอยู่ ทางสายใดหนึ่งสายที่กว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร และได้ร่นแนวอาคารตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการร่นอาคารแล้ว จะไม่มีทางเดินหลังอาคารก็ได้¹²

การจำกัดความสูง ทั้งกรณีตึกแถวและห้องแถวห้ามมิให้ก่อสร้างเกิน 2 เท่าจากของระยะจากผนังด้านหน้าของอาคารจดแนวอาคารปากตรอกข้าม¹³ ในกรณีที่มีถนนสองสายขนาดไม่

⁸ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 72

⁹ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 76 (3)

¹⁰ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 25 วรรคสอง

¹¹ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 76 (4)

¹² ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 76 (5)

¹³ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 71

เท่ากันขนาดอยู่ เมื่อส่วนกว้างของอาคารกว้างไม่เกิน 15 เมตร อนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารได้ไม่เกิน 2 เท่าของถนนที่กว้างกว่าข้างหลังได้ สำหรับอาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่มุมถนนสองสายไม่เท่ากัน อนุญาตให้ปลูกสร้างได้สองเท่าของถนนที่กว้างกว่า ลึกไปตามถนนที่แคบกว่าไม่เกิน 15.00 เมตร อาคารส่วนที่ลึกกว่านั้นให้สร้างได้ไม่เกิน 2 เท่าของถนนที่แคบ¹⁴

การกำหนดพื้นที่ว่าง ระยะถอยร่นด้านหลังอาคารตึกแถวและระยะถอยร่นด้านหน้าของอาคารตึกแถวที่ไม่ปลูกชิดริมทางสาธารณะดังได้กล่าวมาแล้ว ถือว่าเป็นการกำหนดพื้นที่ว่างของอาคารของหนึ่งด้วย

ประเภท 2 อาคารพาณิชย์

อาคารพาณิชย์ หมายถึง อาคารที่ใช้ประโยชน์ในทางการค้าหรือโรงงานที่ใช้เครื่องจักรซึ่งเทียบได้ไม่เกิน 5 แรงม้า หรืออาคารที่ก่อสร้างห่างจากทางสาธารณะหรือทางซึ่งมีสภาพเป็นสาธารณะ ไม่เกิน 20 เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์แห่งการค้าได้¹⁵ ในกรณีของตึกแถวและห้องแถวนั้นตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 อาจเป็นอาคารพาณิชย์ก็ได้ เกณฑ์การกำหนดระยะถอยร่น ความสูง อาคารพาณิชย์นี้มีหลักเกณฑ์เช่นเดียวกับอาคารประเภทที่ 1 ตึกแถวและห้องแถว แต่การกำหนดพื้นที่ว่างนั้นต้องมีพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ แต่ถ้าเป็นที่อยู่อาศัยด้วยจะต้องมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ อย่างไรก็ตามหากอาคารพาณิชย์ตั้งอยู่มุมถนนสองสายตัดกัน และมีทางออกสู่ด้านหน้าทั้งสองภายในระยะไม่เกิน 15 เมตร จากมุมถนนทั้งสองสายหรือตั้งอยู่ริมทางสาธารณะสองสายขนาดอยู่ ทางสายใดหนึ่งสายที่กว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ทางขนาดกันนี้ห่างกันไม่เกิน 15.00 เมตร และร่นแนวอาคารตามที่กฎหมายแล้วจะไม่มีที่ว่างก็ได้

16

ประเภทที่ 3 โรงงานอุตสาหกรรม

การถอยร่นระยะของอาคาร การจำกัดความสูง นั้นเป็นเช่นเดียวกับกรณีประเภทที่ 1 ตึกแถวและห้องแถว เว้นแต่กรณีการก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดินเอกชนด้านข้าง และกรณีการกำหนดพื้นที่ว่างนั้นต้องมีพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ แต่ถ้าเป็นที่อยู่อาศัยด้วยจะต้องมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ของส่วนของพื้นที่ทั้งหมดเช่นเดียวกับกรณีของอาคารพาณิชย์ อย่างไรก็ตามแม้โรงงานอุตสาหกรรมจะสร้างบริเวณถนนสองสายตัดกัน หรืออยู่ริม

¹⁴ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 73

¹⁵ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 4 (4)

¹⁶ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 76 (5)

ทางสาธารณะสองสายขนานกันตามเงื่อนไขที่ระบุกรณีอาคารพาณิชย์ อาคารประเภทโรงงาน อุตสาหกรรมนี้ก็จะไม่ได้รับการยกเว้นการไม่ต้องมีพื้นที่ว่างยังคงต้องถือปฏิบัติตามเกณฑ์การมีที่ว่างดังกล่าวข้างต้นต่อไป นอกจากนี้กรณีที่โรงงานอุตสาหกรรมมีเตาไฟหรือเครื่องจักรเพื่อใช้ประโยชน์ในกิจการต้องมีที่ว่างปราศจาก หลังคาหรือสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 10 เมตร¹⁷ หากจะกล่าวโดยง่ายโรงงานอุตสาหกรรมจะต้องเว้นโดยรอบด้านไม่น้อยกว่า 10 เมตร

ประเภทที่ 4 อาคารสาธารณะ (โรงแรมสรรพ หอประชุม โรงเรียน ภัตตาคาร หรือโรงพยาบาล)

ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องการควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ให้ความหมายว่าสถานที่ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ชุมชนได้ทั่วไป เช่น โรงแรมสรรพ หอประชุม โรงแรม โรงเรียน ภัตตาคาร หรือโรงพยาบาล เป็นต้น

การร่นระยะด้านหน้าของอาคารกรณีปลูกสร้างริมทางสาธารณะ การจำกัดความสูงนั้น เป็นเช่นเดียวกับประเภทตึกแถว และห้องแถว เว้นแต่กรณีการก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดินเอกชน ด้านข้าง และการกำหนดพื้นที่ว่างเป็นเช่นเดียวกับอาคารพาณิชย์กล่าวคือ ต้องมีพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ แต่ถ้าเป็นที่อยู่อาศัยด้วยจะต้องมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ของส่วนของพื้นที่ทั้งหมด อย่างไรก็ตามอาคารสาธารณะจะสร้างบริเวณถนน สองสายตัดกัน หรืออยู่ริมทางสาธารณะสองสายขนานกันตามเงื่อนไขที่ระบุกรณีอาคารพาณิชย์ อาคารสาธารณะนี้ก็จะไม่ได้รับการยกเว้นการไม่ต้องมีพื้นที่ว่างยังคงต้องถือปฏิบัติตามเกณฑ์การมีที่ว่างดังกล่าวข้างต้นต่อไป

ประเภทที่ 5 อาคารที่กฎหมายกำหนดเป็นพิเศษ

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องการควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 79 กำหนดให้อาคารที่ก่อสร้างเพื่อประโยชน์ที่ได้กำหนด เช่น โรงฟอกหนัง โรงทำไม้ขีด เป็นต้น จะต้องมีที่ว่างปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 20 เมตร เท่ากับเป็นการกำหนดร่นระยะของอาคารด้วย

ในกรณีอาคารประเภทนี้อาจจะเป็นโรงงานอุตสาหกรรมในประเภทที่กล่าวมาข้างต้นด้วย หากมีเครื่องจักรเกิน 5 แรงม้า แต่เนื่องจากข้อกำหนดของอาคารประเภทโรงงานอุตสาหกรรมซึ่งมีข้อกำหนดระยะน้อยกว่ากรณีนี้จึงต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้ซึ่งถือว่าเป็นกรณีพิเศษด้วย กรณีการจำกัดความสูงเป็นข้อกำหนดเดียวกันกับกรณีตึกแถวหรือห้องแถว ส่วนการกำหนดพื้นที่ว่างมิได้มีข้อกำหนดเป็นพิเศษให้ต้องมีที่ว่าง

¹⁷ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 80

ประเภทที่ 6 สถานีบริการอัดฉีดน้ำมันยานยนต์

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้าง พ.ศ. 2522 กำหนดให้ต้องร่นระยะโดยรอบไม่น้อยกว่า 5 เมตร และมีการป้องกันมิให้ละอองน้ำมันเข้าไปในเขตที่ดินข้างเคียง¹⁸

กรณีการจำกัดความสูงมีข้อกำหนดเช่นเดียวกับประเภทที่ 1 ตึกแถวและห้องแถว ส่วนการกำหนดพื้นที่ว่างนั้นไม่มีข้อกำหนดแต่อย่างใด

ประเภทที่ 7 คลังสินค้า

อาคารที่ก่อสร้างเพื่อใช้เก็บของสำหรับพาณิชย์ หรืออุตสาหกรรมต้องมีที่ว่างอันปราศจากหลังคา หรือสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า 10.00 เมตรสองด้าน ส่วนด้านอื่นถ้าด้านใดห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่า 5.00 เมตร ให้ทำผนังทึบด้วยอิฐ หรือคอนกรีตหนาไม่น้อยกว่า 20 เซนติเมตร¹⁹ ในกรณีการจำกัดความสูง นั้นมีข้อกำหนดเช่นเดียวกับประเภทที่ 1 ตึกแถวและห้องแถว ส่วนกรณีพื้นที่ว่างมิได้มีข้อกำหนดเป็นพิเศษแต่อย่างใด

ประเภทที่ 8 อาคารพักอาศัยและอาคารทั่วไป

นอกจากอาคารทั้ง 7 ประเภทที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ซึ่งจะต้องถือว่าอาคารดังกล่าวเป็นที่มิข้อกำหนดเป็นพิเศษตามที่กำหนดนั้น แต่หากมิใช่อาคารทั้ง 7 ประเภทดังกล่าวแล้ว ต้องถือข้อกำหนดดังนี้

ระยะร่นด้านหน้า หากปลูกสร้างริมทางสาธารณะมีความกว้างไม่ถึง 6.00 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากศูนย์กลางสาธารณะอย่างน้อย 3.00 เมตร²⁰ ในกรณีที่ริมทางสาธารณะกว้างกว่า 6.00 เมตร ไม่ต้องร่นระยะแต่อย่างใด สำหรับกรณีที่ไม่ปลูกสร้างริมทางสาธารณะก็ไม่ต้องถอยร่นด้านหน้าด้วยเลย

ระยะร่นด้านข้าง ในกรณีการปลูกสร้างอาคารหากจะมีประตู หรือช่องระบายอากาศต้องอยู่ห่างเขตที่ดินสำหรับชั้นสองลงมาระยะไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร สำหรับชั้นสามขึ้นไประยะไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร อย่างไรก็ตามอาคารที่ปลูกชิดแนวเขตกับที่ดินของผู้อื่นจะมีระยะน้อยกว่า 50 เซนติเมตรมิได้ เว้นแต่จะปลูกสร้างโดยวิธีการตกลงทำผนังร่วมกับเขตที่ดินหรืออาคารอื่นนั้น²¹

การจำกัดความสูง การจำกัดความสูงเป็นกรณีเกี่ยวกับประเภทที่ 1 ตึกแถวและห้องแถว

¹⁸ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 78

¹⁹ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 81

²⁰ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 72

²¹ กฎกระทรวง (พ.ศ. 2498) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479

การกำหนดพื้นที่ว่าง อาคารอาศัยต้องมีพื้นที่ว่างปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่

ปัจจุบันข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ถูกยกเลิกโดย ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544²² ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เนื่องจากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ได้บังคับใช้มาเป็นเวลากว่า 20 ปี สมควรแก้ไขปรับปรุงบทบัญญัติบางประการให้เหมาะสมยิ่งขึ้น ประกอบกับได้มีการประกาศใช้กฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522 หลายฉบับ ซึ่งกฎกระทรวงต่างๆ ดังกล่าวมีรายละเอียดบางประการไม่ครอบคลุมกับสภาพข้อเท็จจริงในพื้นที่กรุงเทพมหานคร สมควรเพิ่มเติมรายละเอียดบทบัญญัติบางประการเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพบ้านเมืองของกรุงเทพมหานคร

4.2 กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (ว่าด้วยการก่อสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ)

อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ นั้นเป็นกรณีอาคารทั้ง 8 ประเภทดังกล่าวข้างต้นหากมีขนาดพื้นที่รวมตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรืออาคารสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป จะต้องร่นรอบอาคารไม่น้อยกว่า 6 เมตรให้รอดับเพลิงเข้าออกได้²³ และพื้นหรือผนังต้องห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือทางสาธารณะไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร²⁴ การจำกัดความสูงมีข้อกำหนดเดียวกับประเภทที่ 1 ตึกแถว และห้องแถว ส่วนการกำหนดพื้นที่ว่าง อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างในกรณีอาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ใช่อุบัติอาศัย ต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ แต่ถ้าอาคารนั้นใช้อยู่อาศัยด้วย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่

นอกจากนี้อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษนี้มีการกำหนดระยะถอยร่นการจำกัดความสูง และการกำหนดพื้นที่ว่างทางอ้อม โดยใช้ระบบ Floor Area Ratio (FAR) ตามที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 33 ในอัตรา 10:1

ข้อกำหนดต่าง ๆ ในการกำหนดระยะถอยร่นไม่ว่าด้านหน้า ด้านข้าง ด้านหลัง การจำกัดความสูงและพื้นที่ว่าง ของอาคารประเภทต่าง ๆ ในหัวข้อนี้ได้ทำตารางประกอบการถอยร่น

²² ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศทั่วไป เล่ม 118 ตอนพิเศษ 75 ง ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2544

²³ กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 3 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

²⁴ กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 4 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

การจำกัดความสูง และพื้นที่ว่างของอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร แยกตามประเภทเพื่อใช้ในการวิเคราะห์สภาพปัญหา (ตาราง 4.1 และ 4.2)



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตาราง 4.1 การกำหนดระยะถอยร่นของอาคารในพื้นที่ทั่วไปในเขตกรุงเทพมหานคร

ประเภทอาคาร	ระยะถอยร่น													
	อาคารที่ปลูกสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างไม่ถึง 6 เมตร	อาคารที่ปลูกสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 6 เมตร	อาคารที่ปลูกสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป	อาคารที่ปลูกสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 20 เมตร	อาคารที่ปลูกสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 20 เมตรขึ้นไป	อาคารที่ปลูกสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 30 เมตรขึ้นไป	อาคารที่ปลูกสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 40 เมตรขึ้นไป	อาคารที่ปลูกสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 50 เมตรขึ้นไป	อาคารที่ปลูกสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 60 เมตรขึ้นไป	อาคารที่ปลูกสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 70 เมตรขึ้นไป	อาคารที่ปลูกสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 80 เมตรขึ้นไป	อาคารที่ปลูกสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 90 เมตรขึ้นไป	อาคารที่ปลูกสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 100 เมตรขึ้นไป	
ตึกแถวและห้องแถว	X	X	X	X	X	X							X	X
อาคารพาณิชย์	X	X	X	X	X	X							X	X
โรงงานอุตสาหกรรม	X	X	X	X	X	X		X						X
อาคารสาธารณะ	X	X	X	X	X	X								X
อาคารประเภทพิเศษ											X			
สถานีบริการรถซิด							X							
คลังสินค้า									X					
อาคารพักอาศัยและอาคารทั่วไป	X												X	
อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ											X			

ตาราง 4.2 การกำหนดความสูง พื้นที่ว่างของอาคารในพื้นที่ทั่วไปในเขตกรุงเทพมหานคร

ประเภทอาคาร	พื้นที่ว่าง		ความสูง		
	อาคารต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินแต่ถ้าใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดิน	อาคารที่ตั้งอยู่มุมถนน 2 สายหรือตั้งอยู่ริมทางสาธารณะ 2 สาย อนุญาตให้วางสายใดสายหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร ทางขนาบนี้ต้องห่างกันไม่เกิน 15 เมตรและได้ร่นแนวอาคารตามกำหนดแล้วจะไม่ต้องมีที่ว่างหรือทางเดินหลังอาคารก็ได้	อาคารต้องสูงไม่เกิน 2 เท่าจากผนังอาคารด้านหน้าจรดแนวถนนฝั่งตรงกันข้าม	อาคารที่มีถนน 2 สายขนาบและถนน 2 สายนั้นขนาดไม่เท่ากัน เมื่อส่วนกว้างของอาคารนั้นไม่เกิน 15 เมตร ปลูกสร้างได้ 2 เท่าของแนวถนนที่กว้างกว่าด้านทั้งหลัง	อาคารซึ่งตั้งอยู่ที่มุมถนน 2 สายขนาดไม่เท่ากันปลูกสร้างได้ 2 เท่าของแนวถนนที่กว้างกว่า ลึกไปตามถนนที่แคบกว่าไม่เกิน 15 เมตร อาคารส่วนที่ลึกเกินให้ถือเกิน 2 เท่าจากผนังจรดแนวถนน
ตึกแถวและห้องแถว		X	X	X	X
อาคารพาณิชย์	X	X	X	X	X
โรงงานอุตสาหกรรม	X		X	X	X
อาคารสาธารณะ	X		X	X	X
อาคารประเภทพิเศษ			X	X	X
สถานีบริการอัดฉีด			X	X	X
คลังสินค้า			X	X	X
อาคารพักอาศัยและอาคารทั่วไป	X		X	X	X
อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ	X		X	X	X

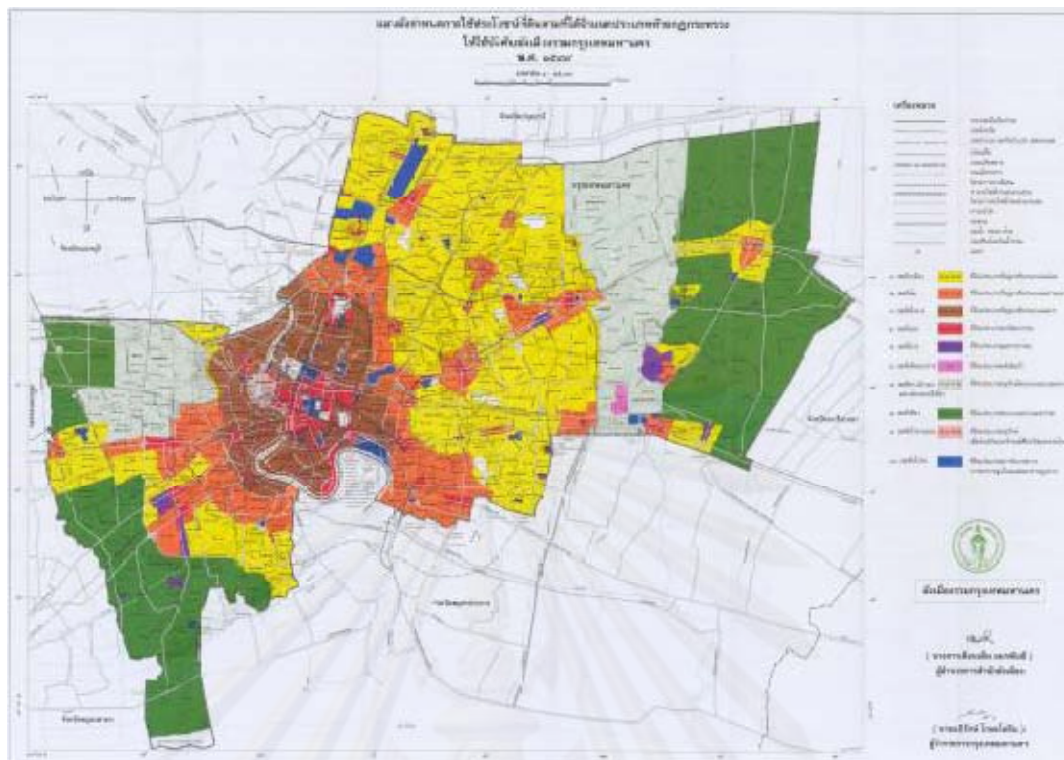
4.3 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

การวางผังเมืองรวม (Comprehensive Plan) ของกรุงเทพมหานครเริ่มมีขึ้นเป็นครั้งแรกในปีพ.ศ.2503 โดยรัฐบาลไทยได้ว่าจ้างบริษัท Litchfield Whiting Bowne & Associates จากสหรัฐอเมริกาให้ดำเนินการวางผังนครหลวง 2533 (Greater Bangkok Plan 2533) หรือที่เรียกกันโดยทั่วไปว่าผังลิทช์ฟิลด์ (Litchfield) ผังดังกล่าวประกอบด้วยแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน แผนผังโครงการคมนาคมและขนส่ง และแผนผังโครงการสาธารณูปโภคซึ่งครอบคลุมพื้นที่ต่อเนื่องของเมืองในเขตจังหวัดพระนคร ธนบุรี นนทบุรี และสมุทรปราการ โดยมีระยะของแผน 30ปี

ต่อมาในปีพ.ศ.2516 สำนักผังเมือง หรือกรมโยธาธิการและผังเมืองในปัจจุบัน ได้วางผังนครหลวงฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1 เพื่อให้สามารถรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นมากกว่าที่กำหนดในผังนครหลวง 2533 ฉบับเดิมจนกระทั่งเมื่อได้มีการตราพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ซึ่งให้อำนาจในการใช้บังคับผังเมืองรวม สำนักผังเมืองจึงได้วางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งใช้บังคับโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 116 พ.ศ.2535 ผังเมืองรวมดังกล่าวซึ่งประกอบด้วยแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท และแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง จะครอบคลุมพื้นที่เฉพาะเขตการปกครองของกรุงเทพมหานคร

ต่อมาก่อนที่ระยะเวลาการใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (กฎกระทรวงฉบับที่ 116 พ.ศ.2535) จะสิ้นสุดลง กรุงเทพมหานครในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 1) ซึ่งใช้บังคับโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 414 พ.ศ.2542 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 1) นอกจากจะประกอบด้วยแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท และแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งแล้ว ยังได้มีการกำหนดแผนผังแสดงที่โล่งขึ้นไว้ในผังเมืองรวมฉบับดังกล่าวด้วย

ท้ายที่สุดก่อนที่ระยะเวลาการใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 1) จะสิ้นสุดลงกรุงเทพมหานครได้ดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 2) ซึ่งได้ประกาศเป็นกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549 ผังเมืองรวมฉบับดังกล่าวได้มีการเพิ่มข้อกำหนดเกี่ยวกับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio หรือ FAR) และอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio หรือ OSR) ซึ่งในส่วนนี้เองที่มีเป็นมาตรการควบคุมความหนาแน่นเมือง



ภาพ 4.3 แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549

พื้นที่ศึกษาซึ่งอยู่ในพื้นที่ที่ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549 กำหนดเป็นที่ที่ดินประเภท พ.5 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดให้เป็นไปดังต่อไปนี้

1. มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 10 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 10 : 1 แต่ในกรณีที่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มเติมไม่เกินร้อยละยี่สิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกินห้าเท่าของพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะที่จัดให้มีขึ้น

2. มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสาม แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม

อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสาม

4.4 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท

ในบางพื้นที่ของกรุงเทพมหานครมีกฎหมายที่ควบคุมเป็นพิเศษคือข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทเป็นพื้นที่ไป ดังนั้นเกณฑ์ในการกำหนดระยะถอยร่น ความสูงและพื้นที่ว่างของอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร จึงต้องพิจารณาตามข้อบัญญัติเหล่านี้ประกอบด้วย ในพื้นที่ศึกษามีข้อบัญญัติดังกล่าวประกาศบังคับใช้อยู่ 2 ฉบับดังนี้

4.4.1 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ริมนถนนราธิวาสราชนครินทร์ (ถนนเลียบบคลองช่องนนทรี) ทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงสุรวงศ์ แขวงสีลม เขตบางรัก แขวงยานนาวา แขวงทุ่งวัดมหาเมฆ แขวงทุ่งวัดดอน เขตสาทร และแขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2540²⁵

ห้ามก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ โรงมหรสพ โรงแรม ศูนย์การค้า คลังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรม อาคารที่มีระยะห่างจากอาคารอื่นน้อยกว่า 2 เมตร อาคารที่มีระยะห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่า 1 เมตร อาคารที่มีความสูงจากระดับถนนถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารเกิน 12 เมตร อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกัน เกิน 2,000 ตารางเมตร หรือดัดแปลงอาคารใดให้เป็นอาคารดังกล่าวภายในระยะ 15 เมตรจากเขตถนนราธิวาสราชนครินทร์ (เลียบบคลองช่องนนทรี) ตั้งแต่ทางแยกตัดกับถนนสุรวงศ์ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้จนจดแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งมีให้ใช้บังคับแก่การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร ดังต่อไปนี้

1. อาคารพาณิชย์ชั้นเดียวสูงไม่เกิน 4 เมตร จากระดับถนนถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารมีพื้นที่รวมกันไม่เกิน 50 ตารางเมตร ห่างจากเขตถนนไม่น้อยกว่า 6 เมตร และอยู่ห่างจากอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 6 เมตร
2. สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่มีระยะห่างจากสถานีบริการอื่นตามแนวถนนฟากเดียวกันเกินกว่า 2,000 เมตร
3. อาคารจอดรถยนต์ใต้ดินที่มีความสูงจากระดับถนนไม่เกิน 1.2 เมตร ให้ห่างจากเขตถนนและเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

²⁵ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 114 ตอนที่ 90 ง ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2540

เหตุผลในการประกาศใช้ข้อบัญญัติฉบับนี้ เนื่องจากถนนนราธิวาสราชนครินทร์ (ถนนเลียบคลองช่องนนทรี) เป็นเส้นทาง คมนาคมสายที่สำคัญเชื่อมต่อพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานคร มีแนวโน้มการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินเพิ่มขึ้นซึ่งอาจก่อให้เกิด ปัญหาการจราจร เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของเมืองและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง และอำนวยความสะดวกแก่การจราจร เห็นสมควรควบคุมการก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในระยะ 15 เมตร ทั้งสองฟากถนนดังกล่าว



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ทำนองบัญชีกรุงเทพมหานคร
 เรื่อง กำหนดบริเวณตามท้องสร้าง กักฝังฝัง ใต้ถุนเปลี่ยนแปลงใช้ราชการบางอันกวดริอนางประเภท
 ริมถนนราวีราวีราวีราวีราวีราวี (ถนนเวียนนอกของของงนนนทรี) ทั้งสองฝั่ง ในท้องที่แขวงสุรวงศ์ แขวงสีลม เขตบางรัก
 แขวงยานนาวา แขวงทุ่งมหาเมฆ แขวงทุ่งวีรฤทธ เขตสาทร และแขวงของงนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร
 พ.ศ. ๒๕๕๐



- | | | |
|--|--|--------------------------|
| | แนวเขตกำหนดบริเวณที่เพิ่มก่อสร้าง คัดแปลง | สำนักผังเมือง |
| | ใช้หรือเปลี่ยนการใช้ราชการ ใช้นิตหรือกรมราชเนตรหรือกรมพระนคร | |
| | เขตของเขต | (นายวิวัฒน์ ใจดี) |
| | เขตของแขวง | ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง |
| | ถนนทางหลวง ถนน ตรีมิตร หรือ | |
| | สะพาน | |
| | แม่น้ำ ลำคลอง | (นายประยุทธ์ สอนาน) |
| | ทางรถไฟ | นายกเทศมนตรี |

4.4.2 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง ในท้องที่แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ แขวงถนนนครไชยศรี แขวงวชิรพยาบาล เขตดุสิต แขวงวัดสามพระยา แขวงชนะสงคราม แขวงพระบรมมหาราชวัง แขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร แขวงจักรวรรดิ แขวงตลาดน้อย แขวงสัมพันธวงศ์ เขตสัมพันธวงศ์ แขวงบางรัก เขตบางรักแขวงยานนาวา เขตสาทร แขวงวัดพระยาไกร แขวงบางคอกแหลม แขวงบางโคล่ เขตบางคอกแหลม แขวงบางโพงพาง แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา แขวงคลองเตย แขวงพระโขนง เขตคลองเตย แขวงบางจาก เขตพระโขนง แขวงบางนา เขตบางนา แขวงบางอ้อ แขวงบางจาก เขตพระโขนง แขวงบางนา เขตบางนา แขวงบางอ้อ แขวงบางพลัด แขวงบางยี่ขัน เขตบางพลัด แขวงอรุณอมรินทร์ แขวงศิริราช เขตบางกอกน้อย แขวงวัดอรุณ เขตบางกอกใหญ่ แขวงบุคคโล แขวงวัดกัลยาณ์ เขตธนบุรี แขวงสมเด็จพระเจ้าพระยา แขวงคลองสาน แขวงคลองตัน ไทร แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน และแขวงราชบุรีบูรณะ แขวงบางปะกอก เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542²⁶

กำหนดให้พื้นที่ในบริเวณซึ่งห่างจากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่งในระยะ ๔๕ เมตร ในเขตกรุงเทพมหานคร ท้องที่ดังกล่าวเป็นบริเวณห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างดัดแปลงอาคารอื่นใด เว้นแต่

1. ภายในระยะ 3 เมตร จากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง ให้ก่อสร้างเขื่อน อุโมงค์ สะพาน ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้ว กำแพง หรือประตู
2. ภายในระยะเกิน 3 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 15 เมตรจากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง ให้ก่อสร้างอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 8 เมตร ซึ่งมีใช้ห้องแถวหรือตึกแถว และให้อาคารมีระยะห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร หรือมีระยะระหว่างอาคารห่างกันไม่น้อยกว่า 4 เมตร
3. ภายในระยะเกิน 15 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 45 เมตรจากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง ให้ก่อสร้างอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 16 เมตร

เหตุผลในการประกาศใช้ข้อบัญญัติฉบับนี้ เนื่องจากปัจจุบันบริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาในพื้นที่กรุงเทพมหานครมีการพัฒนาการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่และอาคารสูงเป็นจำนวนมาก อาคารบางแห่งรุกล้ำลำน้ำเจ้าพระยา อาคารเหล่านี้ทำลายสภาพสิ่งแวดล้อมและภูมิทัศน์ของแม่น้ำเจ้าพระยา เพื่อประโยชน์แห่งการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง สถาปัตยกรรม และ

²⁶ ประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศทั่วไป เล่ม 116 ตอนที่ 40 ง ลงวันที่ 21 พ.ค. 2542

ความเป็นระเบียบเรียบร้อยสวยงาม สมควรกำหนดมาตรการควบคุมการก่อสร้างริมฝั่งแม่น้ำ
เจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง จึงจำเป็นต้องตราข้อบัญญัตินี้



จากที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมด แสดงให้เห็นถึงบทกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดให้อาคารต้องมีระยะถอยร่น และพื้นที่ว่างตามที่กำหนด และยังมีสภาพบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน ซึ่งจะนำข้อกำหนดต่างๆ ที่ได้กล่าวมา ไปวิเคราะห์ร่วมกับข้อมูลทางกายภาพที่ได้เก็บรวบรวมและสำรวจจากภาคสนามในบทต่อไป

บทที่ 5 บทวิเคราะห์

การวิเคราะห์ในบทนี้แบ่งเป็นสองส่วนส่วนแรกเป็นการวิเคราะห์ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน ซึ่งประกอบด้วยการวิเคราะห์ถึงปัจจัยหลักที่สำคัญ ได้แก่ ปัจจัยทางด้านกฎหมาย และปัจจัยทางด้านด้านกายภาพ ส่วนที่สองจะเป็นการวิเคราะห์ถึงความเหมาะสมของผังเมืองกรุงเทพมหานครที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน โดยเปรียบเทียบกับสภาพจริงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ศึกษา

5.1 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน

การวิเคราะห์ข้อมูลในส่วนนี้จะเป็นการนำข้อมูลที่ได้จากการรวบรวมและเก็บข้อมูลในอดีตและปัจจุบัน ร่วมกับข้อมูลการสำรวจภาคสนามมาคำนวณด้วยโปรแกรมวิเคราะห์ทางระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ เพื่อหาความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยอาศัยเกณฑ์จากค่าดังต่อไปนี้

- อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน(FAR) : เป็นการควบคุมความหนาแน่นของประชากรและระดับของกิจกรรม โดยใช้เกณฑ์กำหนดอัตราส่วนสูงสุดของพื้นที่รวมของอาคารต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารนั้นๆ
- อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) เป็นการควบคุมสภาพความแออัดของอาคาร โดยใช้เกณฑ์การกำหนดอัตราส่วนต่ำสุดของพื้นที่ว่างที่ปราศจากอาคารครอบคลุมต่อพื้นที่รวมของอาคาร
- อัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน (BCR) เป็นการควบคุมเพื่อให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าที่กำหนด ซึ่งเป็นค่าตรงข้ามกับ ที่ว่าง ตามที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดไว้

โดยที่การวิเคราะห์จะพิจารณาถึงปัจจัยหลัก 2 ปัจจัยคือ ปัจจัยทางด้านกฎหมาย และปัจจัยทางกายภาพ ในการวิเคราะห์ปัจจัยทางด้านกฎหมาย ผู้วิจัยได้ศึกษาและรวบรวมบทกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมความหนาแน่น ที่ว่าง และระยะถอยร่น ที่บังคับใช้ในพื้นที่ศึกษา มาวิเคราะห์ร่วมกับข้อมูลทางกายภาพของตัวอาคารที่มาจากสำรวจภาคสนาม เพื่อวิเคราะห์ผลของการบังคับใช้กฎหมายที่เป็นอยู่จริง

ส่วนการวิเคราะห์ปัจจัยทางด้านกายภาพ จะเป็นการศึกษาถึงความเชื่อมโยงและปฏิสัมพันธ์กันของประเด็นสำคัญทางกายภาพ ได้แก่ การใช้ประโยชน์อาคาร ความสูงและทำเลที่ตั้ง ขนาดแปลงที่ดิน การรวมแปลงที่ดิน และความหนาแน่นของพื้นที่ ที่ส่งผลกระทบต่อ

เปลี่ยนแปลงอัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน ซึ่งสามารถเขียนเป็นแผนภูมิเชื่อมโยงประเด็นการศึกษาได้ดังนี้



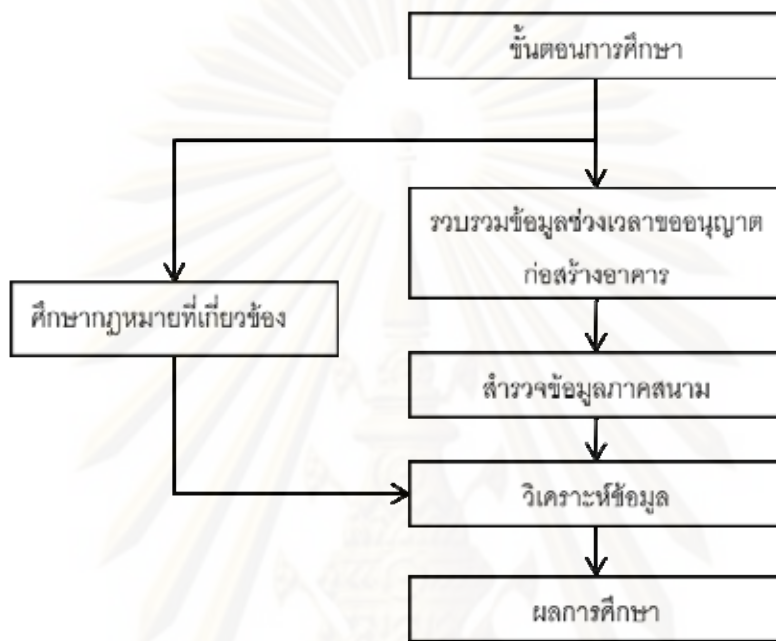
แผนภูมิ 5.1 แสดงปัจจัยที่ใช้ในการวิเคราะห์

วิเคราะห์ปัจจัยด้านกฎหมาย

การวิเคราะห์ในส่วนนี้จะตอบคำถามเรื่องกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้ส่งผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ว่าง พื้นที่ปกคลุมอาคาร และความหนาแน่นของพื้นที่อย่างไร วิธีการวิเคราะห์ จะมุ่งไปที่การเชื่อมโยงตัวบทกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มอาคารตัวอย่าง โดยศึกษาความสัมพันธ์ จากช่วงเวลาการขออนุญาตก่อสร้างของอาคารตัวอย่าง กับช่วงระยะเวลาที่กฎหมายแต่ละฉบับ ประกาศบังคับใช้ ซึ่งจะชี้ให้เห็นถึงผลของการบังคับใช้กฎหมายต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อ การสร้างอาคาร ขนาดใหญ่พิเศษ ในเรื่องพื้นที่ว่าง พื้นที่ปกคลุมอาคาร และความหนาแน่นของพื้นที่ ว่าเป็นไปตาม เจตนารมณ์ของกฎหมายหรือไม่

การศึกษาค้นคว้านี้ได้เลือกกลุ่มอาคารตัวอย่างจากอาคารที่มีการใช้ประโยชน์สอดคล้องกับ ความเป็นย่านศูนย์กลางพาณิชยกรรม แบ่งประเภทตามการใช้ประโยชน์อาคารปัจจุบัน ได้แก่ ที่ พักอาศัย พาณิชยกรรม และการใช้ประโยชน์แบบผสม ที่มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ คือ อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบ กิจกรรมประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกัน ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป และอยู่ในพื้นที่บริเวณที่มีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ประเภท พ.5-6 ซึ่งมีอยู่ทั้งหมด 109 อาคาร แล้วทำการค้นหาข้อมูลช่วงเวลาที่ยกอนุญาตก่อสร้าง จากกองควบคุมอาคาร กรุงเทพมหานคร จากนั้นก็สำรวจภาคสนามเพื่อเก็บข้อมูลและตรวจสอบ ข้อมูลทางกายภาพของกลุ่มอาคารตัวอย่าง เช่น ระยะเวลาขอรุ่น ความสูงอาคาร และการใช้ประโยชน์อาคาร เป็นต้น



แผนภูมิ 5.2 แสดงขั้นตอนการศึกษาปัจจัยทางด้านกฎหมาย

ขั้นตอนต่อไปเมื่อได้ข้อมูลเบื้องต้นพร้อมแล้วก็นำมาวิเคราะห์รวมกับการบังคับใช้กฎหมายที่เกี่ยวข้องในแต่ละช่วงเวลา ซึ่ง กลุ่มอาคารตัวอย่างทั้งหมดจะอยู่ภายใต้การควบคุมของกฎหมายที่แตกต่างกันไป โดยแบ่งช่วงระยะเวลาตามการประกาศบังคับใช้กฎหมายและเชื่อมโยงกับปีที่ทำการก่อสร้างอาคาร ได้ดังนี้

- ก่อนปี พ.ศ.2522 มีจำนวน 23 อาคาร ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ยังไม่มีกฎหมายที่ว่าด้วยเรื่อง การกำหนดพื้นที่ว่าง หรือพื้นที่ปกคลุมอาคารออกมาบังคับใช้
- ช่วงปี พ.ศ.2522 - พ.ศ.2535 มีจำนวน 51 อาคาร แบ่งประเภทตามการใช้ประโยชน์อาคารเป็น อาคารที่อยู่อาศัย และอาคารสำนักงาน จำนวน 19 และ 32 อาคารตามลำดับ คิดเป็น ร้อยละ 47 ของจำนวนอาคารทั้งหมด ช่วงเวลาดังกล่าวเป็นช่วงที่ทำการก่อสร้างอาคารใน กรุงเทพมหานคร ต้องเป็นไปตามข้อบังคับของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการ ก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 (ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479)

จากการสำรวจและวิเคราะห์ระยะถอยร่นและที่ว่างของอาคารในพื้นที่ศึกษา พบว่ามี การละเมิดจำนวน 7 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 13.7 ของอาคารที่สร้างในช่วงเวลานี้ โดยแบ่งเป็น อาคารที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 มีการละเมิดจำนวน 3 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 5.9 และเป็นอาคารที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 มีการละเมิดจำนวน 4 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 7.8

ส่วนเรื่องระยะถอยร่นพบว่าไม่มีการละเมิดเกิดขึ้น ซึ่งสาระสำคัญของกฎหมายช่วงนี้ กำหนดไว้ต้องมีระยะห่างจากเขตทางไม่น้อยกว่า 1 เมตร กลุ่มอาคารตัวอย่างที่ศึกษาพบว่าอยู่ใน เกณฑ์ข้อกำหนดนี้

● ช่วงปี พ.ศ.2535 - พ.ศ.2549 มีจำนวน 35 อาคาร แบ่งประเภทตามการใช้ประโยชน์ อาคารเป็น อาคารที่อยู่อาศัย และอาคารที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยจำนวน 14 และ 21 อาคาร ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 32 ของจำนวนอาคารทั้งหมด การก่อสร้างอาคารในช่วงเวลานี้ ต้อง ปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่กล่าวมาแล้วข้างต้น และกฎกระทรวงฉบับที่ 33 ออกตาม ความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยมีสาระสำคัญถึงการกำหนดควบคุม อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ คือ การกำหนดระยะถอยร่น และการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่ อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสูงสุด (FAR) สามารถแยกประเภทการกระทำผิดกฎหมายได้ดังนี้

1. การกระทำผิดในกรณีของระยะถอยร่นของอาคาร ที่กำหนดไว้ว่าจะต้องจัดให้มีถนน รอบอาคารอาคารไม่น้อยกว่า 6 เมตรให้รถดับเพลิงเข้าออกได้ มีการละเมิดจำนวน 29 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 82.9 ของอาคารที่สร้างในช่วงเวลานี้
2. การกระทำผิดในกรณีของการกำหนดให้อาคารต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าที่กำหนด มี การละเมิดจำนวน 8 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 22.9 ของอาคารที่สร้างในช่วงเวลานี้ โดย แบ่งเป็นอาคารที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 มีการละเมิดจำนวน 7 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 20 และอาคารที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ร้อยละ 10 มีการละเมิดจำนวน 1 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 2.9
3. การกระทำผิดในกรณีของการกำหนดให้อาคารต้องมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ ดิน (FAR) ไม่เกิน 10:1 มีการละเมิดจำนวน 17 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 49 ของอาคาร ที่สร้างในช่วงเวลานี้

ตาราง 5.1 แสดงจำนวนการละเมิดกฎหมายแต่ละประเภท ในช่วงปีต่างๆ

ปีที่ขออนุญาต สร้างอาคาร	จำนวน (อาคาร)	ประเภทการละเมิดกฎหมาย			
		ระยะถอยร่น	พื้นที่ว่าง		FAR
			ที่อยู่อาศัย	พาณิชยกรรม	
จำนวนอาคาร (ร้อยละ)	จำนวนอาคาร (ร้อยละ)	จำนวนอาคาร (ร้อยละ)	จำนวนอาคาร (ร้อยละ)		
ก่อนปี พ.ศ.2522	23	-	-	-	-
พ.ศ.2522-2534	51	-	3 (5.9)	4 (7.8)	-
พ.ศ.2535-2549	35	29 (82.9)	7 (20)	1 (2.9)	17 (49)

ที่มา : สรุปโดยผู้วิจัย

สรุปปัจจัยด้านกฎหมาย

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลแสดงให้เห็นได้ว่าหลังจากที่มีการประกาศและบังคับใช้กฎหมายควบคุมระยะถอยร่น และพื้นที่ว่างแล้วก็ตาม พื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน พื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน และระยะถอยร่นของอาคาร ไม่ได้เป็นไปตามระดับที่ได้อนุญาตไว้ตามกฎหมาย สังเกตได้จากการกระทำผิดกฎหมายที่เกิดขึ้น โดยเฉพาะหลังจากปี พ.ศ.2535 แม้ว่าจะได้มีการทวงถามว่าด้วยการก่อสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษออกมาบังคับใช้แล้วก็ตาม การกระทำผิดกฎหมายด้านระยะถอยร่นรอบอาคารมีมากถึงร้อยละ 82.9 ของอาคารขนาดใหญ่พิเศษทั้งหมดที่สร้างในช่วงเวลานั้น ในขณะที่เดียวกันมีการกระทำผิดข้อกำหนด FAR ถึงร้อยละ 49

จากการศึกษาที่ได้กล่าวมาแล้วนั้นชี้ให้เห็นถึงลักษณะที่เกิดขึ้นจริงในพื้นที่สีลมถึงแม้ว่าจะมีกฎหมายที่มีสาระเพื่อกำหนดให้อาคารต้องมีระยะถอยร่นและพื้นที่ว่าง ออกมาบังคับใช้แล้วก็ตาม การควบคุมระยะถอยร่นหรือที่ว่างของอาคาร ก็ไม่ได้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ตั้งไว้แต่ต้น

ศูนย์วิทยุทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิเคราะห์ปัจจัยด้านกายภาพ

ในส่วนนี้เป็นการวิเคราะห์ปัจจัยทางกายภาพที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่คลุมดินในพื้นที่ศึกษา ซึ่งประกอบด้วยประเด็นหลักคือ

1. ทำเลที่ตั้ง
2. ขนาดแปลงที่ดินและการรวมแปลงที่ดิน
3. การใช้ประโยชน์อาคาร
4. ค่าความหนาแน่นรายแปลง

จากการเปลี่ยนแปลงพัฒนาสภาพเศรษฐกิจ ย่อมส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงเชิงกายภาพทางพื้นที่เพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะบริเวณย่านศูนย์กลางพาณิชย์กรรมดังเช่นบริเวณสีลม ซึ่งมีการใช้ประโยชน์ที่ดินหลักเพื่อการพาณิชย์กรรม เนื่องจากมีทำเลที่ตั้งที่เอื้ออำนวยต่อการค้าและบริการ

จากการวิเคราะห์โดยผู้วิจัยพบว่าพื้นที่พาณิชย์กรรมในบริเวณนี้เปลี่ยนแปลงทางด้านเนื้อที่จาก 635 ไร่ (ปี 2525) เป็น 811 ไร่ (ปี 2549) ซึ่งแต่เดิมที่บริเวณนี้เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ได้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อตอบสนองกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรม เมื่อพื้นที่พัฒนาเดิมมีการใช้ประโยชน์เต็มพื้นที่ ก็เกิดการขยายพื้นที่พัฒนาไปยังบริเวณอื่นที่มีทำเลที่ตั้งและขนาดแปลงที่ดินเหมาะสมต่อการพัฒนา ทำให้ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่คลุมดิน

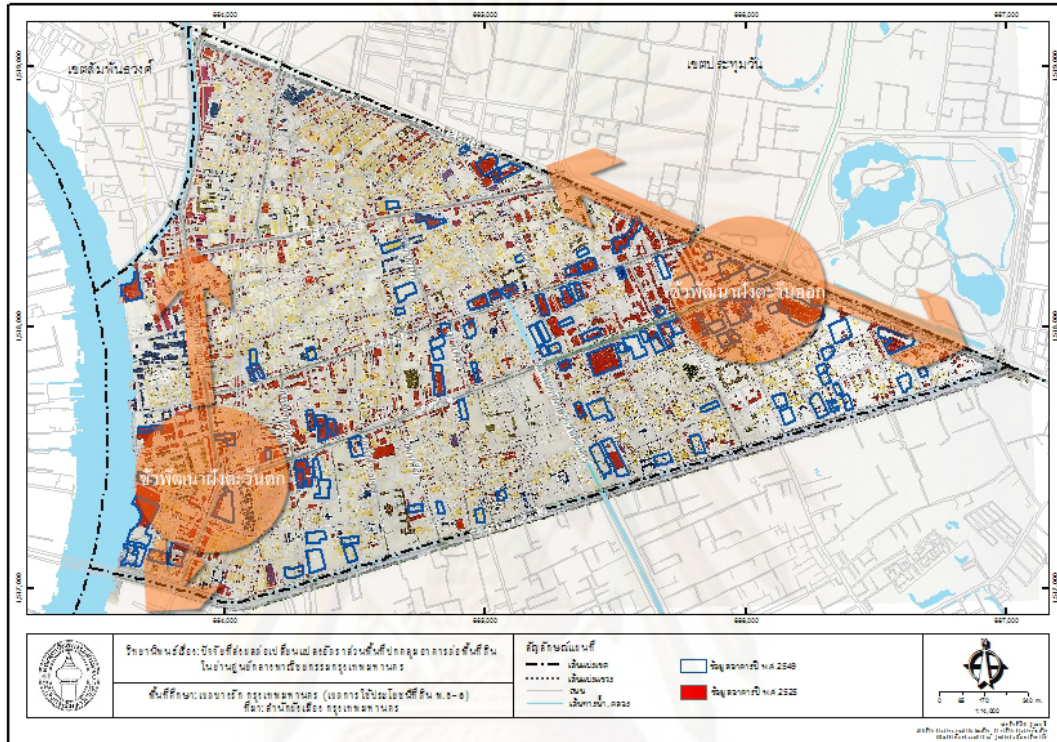
จากความสัมพันธ์ในประเด็นต่างๆ ของปัจจัยทางกายภาพที่กล่าวมาแสดงให้เห็นถึงความเชื่อมโยงที่ส่งผลต่อกันทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นของพื้นที่ โดยมีรายละเอียดของการวิเคราะห์ดังนี้

1. ทำเลที่ตั้ง

การวิเคราะห์ในประเด็นนี้จะแสดงให้เห็นถึงรูปแบบการเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งของการใช้ประโยชน์อาคารที่เกิดในพื้นที่ศึกษา โดยการวิเคราะห์ด้วยโปรแกรมทางระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ ด้วยวิธีการซ้อนทับฐานข้อมูลทางแผนที่ (Map Overlay) ซึ่งใช้ข้อมูลจากแผนที่การใช้ประโยชน์อาคาร สํารวจเมื่อ ปีพ.ศ.2525 กับ แผนที่การใช้ประโยชน์อาคารและประโยชน์ที่ดิน ปีพ.ศ.2549

จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าในอดีตมีการกระจายตัวของอาคารอยู่ในบริเวณทั่วไปของเขตบางรัก แต่ถ้าหากพิจารณาถึงอาคารที่มีการใช้ประโยชน์ด้านพาณิชย์กรรม พบว่ามีรูปแบบการเกาะกลุ่มเฉพาะบริเวณ โดยเฉพาะริมแม่น้ำเจ้าพระยา ริมถนนสีลมแถบศาลาแดง คอนแวนต์ และซอยพิพัฒน์ ริมถนนสุรวงศ์ช่วงต้นติดถนนพระราม 4 (ดูแผนที่ 5.1) จนสามารถตั้งข้อสังเกตได้ว่าหัวของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เข้มข้นมีอยู่ 2 ด้านด้วยกัน คือ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณ

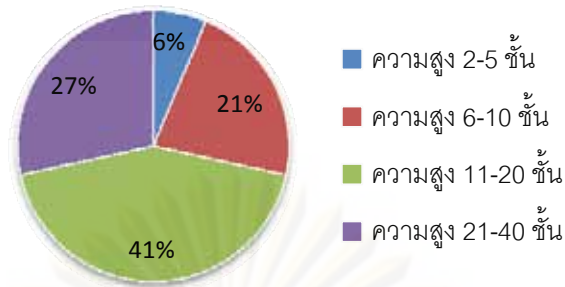
ถนนสี่ลมตัดกับถนนเจริญกรุง ซึ่งเป็นหัวตะวันตก และบริเวณริมถนนสี่ลมและสุรวงศ์ช่วงที่ใกล้กับถนนพระราม 4 ซึ่งเป็นหัวตะวันออก ซึ่งทั้ง 2 หัวนี้ล้วนมาจากแรงดึงดูดของการคมนาคมสายหลักของแต่ละฝั่ง ส่วนพื้นที่ที่อยู่กึ่งกลางระหว่างหัวทั้งสอง คือบริเวณเว้นว่างที่ปรากฏเป็นที่ตั้งของบ้านพักอาศัย ตึกแถวที่ใช้ประโยชน์แบบผสมผสาน



แผนที่ 5.1 แสดงศูนย์กลางพัฒนาของพื้นที่ศึกษาและการขยายตัวกลุ่มของอาคารตัวอย่าง

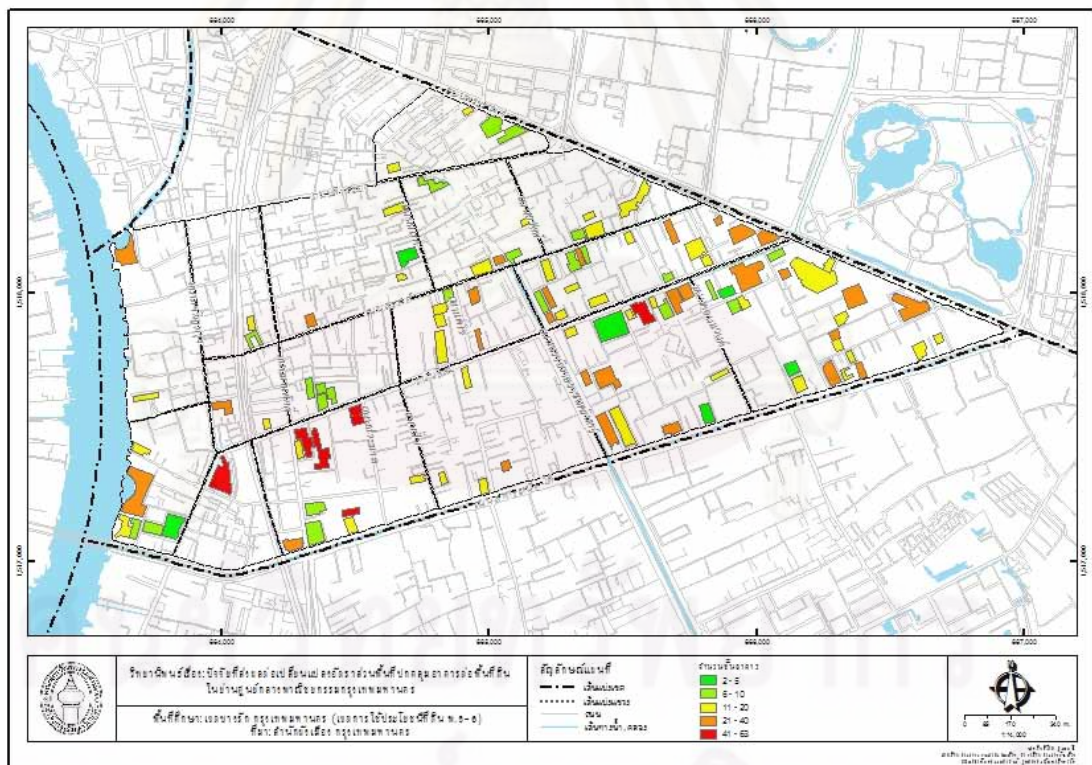
ในช่วงเวลาต่อมากการพัฒนาเศรษฐกิจของย่านสี่ลมได้พัฒนาก้าวไปอย่างมาก จนพัฒนาเป็นย่านศูนย์กลางพาณิชยกรรมหลัก มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อตอบสนองกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ทำเลที่ตั้งของอาคารที่เกิดขึ้นในช่วงหลัง มีการขยายพื้นที่พัฒนาออกจากหัวพัฒนาเดิมทั้ง 2 มาสู่บริเวณตอนกลางของย่านสี่ลม ซึ่งเดิมเป็นบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย รูปแบบของอาคารมีการเปลี่ยนแปลง เป็นลักษณะของอาคารสูงที่มีการใช้ประโยชน์พื้นที่ในแนวตั้งมากขึ้น

จากการวิเคราะห์ฐานข้อมูลการใช้ประโยชน์อาคาร ปี พ.ศ.2549 พบว่าความสูงของกลุ่มอาคารตัวอย่างมีตั้งแต่ 2 ถึง 67 ชั้น ส่วนใหญ่อยู่ในระดับ 11-20 ชั้น คิดเป็นร้อยละ 41 รองลงมาคือ อาคารที่มีความสูงระดับ 21-40 ชั้น คิดเป็นร้อยละ 27 และ 6-10 ชั้น คิดเป็นร้อยละ 21 อาคารที่มีความสูงที่สุดภายในย่าน คืออาคารเดอะสเตททาวเวอร์ โดยมีความสูง 67 ชั้น รองลงมาคืออาคารเดอะสี่ลมแกลเลอรี มีความสูง 56 ชั้น



แผนภูมิ 5.3 แสดงสัดส่วนความสูงของกลุ่มอาคารตัวอย่าง

จากแผนที่ 5.2 แสดงให้เห็นถึงที่ตั้งของกลุ่มอาคารตัวอย่าง ซึ่งส่วนใหญ่ยังคงเกาะกลุ่มอยู่บนถนนสายหลักที่สำคัญได้แก่ ถนนเจริญกรุง ถนนสีลม และถนนสาทร ตำแหน่งอาคารชี้ให้เห็นถึงการเลือกทำเลที่ตั้งของอาคารเหล่านี้โดยจะต้องมีเส้นทางการคมนาคมเข้าถึงที่สะดวกของกลุ่มเป้าหมายหรือผู้มาใช้บริการ



แผนที่ 5.2 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของกลุ่มอาคารตัวอย่าง

เมื่อศึกษาถึงการกระจายตัวตามประเภทใช้สอยของอาคารใหญ่พิเศษ พบว่าสามารถจำแนกออกได้เป็น 4 กลุ่มหลัก และพบความแตกต่างในด้านความเหมาะสมของพื้นที่ย่านแต่ละส่วนอย่างชัดเจน ดังสรุปได้ดังนี้

- อาคารสำนักงาน ซึ่งได้แก่ อาคารซึ่งเป็นที่ตั้งของสำนักงาน ร้านค้า และบริการ มีการเกาะกลุ่มของอาคารมากที่สุดในแขวงสีลม โดยมักเรียงรายไปตามถนนสายหลัก อันได้แก่ ถนนสีลม สาทรเหนือ และพระราม 4 ส่วนถนนซอยย่อยๆ เช่น ถนนปั้น ซอยศึกษาวิทยา และซอยพิพัฒน์ ก็มีอยู่บ้างประปราย รองลงมาคือ แขวงสุรวงศ์ ริมถนนสุรวงศ์ สีลม รวมทั้งถนนสายรอง เช่น ถนนนินยะ และมเหล็กข์ เป็นต้น สำหรับแขวงอื่นๆ ก็มักปรากฏว่ามีการเกาะกลุ่มไปตามเส้นทางคมนาคมหลัก เช่น ถนนสีพระยา เจริญกรุง และริมแม่น้ำเจ้าพระยา

- ศูนย์สรรพสินค้าและโชว์รูม บริเวณที่มีการเกาะกลุ่ม และเรียงตัวของอาคารประเภทดังกล่าวมากที่สุด ได้แก่บริเวณ ถนนสาทรเหนือ ในแขวงสีลม และริมแม่น้ำเจ้าพระยา แขวงบางรัก อาคารส่วนมากมักมีขนาดใหญ่ เช่น Bayer Thai, Honda Cars, Beauty Gems และห้างสรรพสินค้าโรบินสัน เป็นต้น นอกจากนี้ ศูนย์สรรพสินค้า และโชว์รูมยังมีการตั้งโครงการริมถนนสีพระยา และสุรวงศ์อยู่บ้าง แต่ก็เป็นอาคารที่มีขนาดเล็ก

- โรงแรม บริเวณที่มีการเรียงตัวของโรงแรมที่ต่างขนาด และต่างระดับมากที่สุด คือถนนสุรวงศ์ทั้ง 2 ฟาก รองลงมา คือริมถนนสีลม รวมทั้งริมแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งมักเป็นโรงแรมระดับหรูขนาดใหญ่

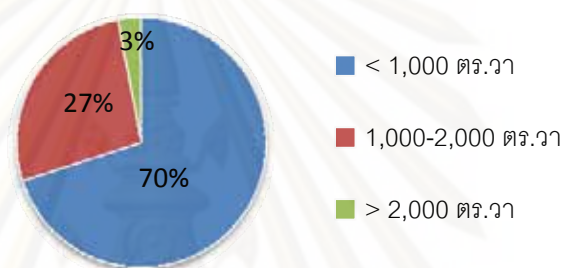
- คอนโดมิเนียม ยังคงมีการเกาะกลุ่มตั้งโครงการในแขวงสีลม อาคารที่สร้างในช่วงแรกๆ ก็ตั้งอยู่บนเส้นทางสายหลัก เช่นอาคารไอทีเอฟ สีลมเพลส บริเวณแยกสีลม-นราธิวาสราชนครินทร์ อาคารชุดที่อยู่อาศัยในยุคต่อมาก็จะหาพื้นที่ว่างที่มีที่ดินขนาดแปลงเหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นทำเลที่ตั้งโครงการ โดยส่วนมากจะอยู่บริเวณกึ่งกลางของช่วงพัฒนาทั้ง 2 ฝั่ง ซึ่งเดิมเป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยลักษณะบ้านเดี่ยว มีขนาดแปลงที่ดินที่เหมาะสม ประกอบกับการมีแรงดึงดูดจากระบบคมนาคมขนส่งที่สะดวกขึ้นจากรถไฟฟ้าบีทีเอส ดังเช่น บริเวณถนนคอนแวนต์ ซอยพิพัฒน์ ซอยศึกษาวิทยา การขยายตัวมายังพื้นที่ใหม่บริเวณนี้ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นของพื้นที่โดยตรง

2. ขนาดแปลงที่ดินและการรวมกรรมสิทธิ์ที่ดิน

เป็นประเด็นสำคัญที่จะอธิบายการเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งของการพัฒนาในช่วงหลัง ที่กล่าวมาแล้วข้างต้น โดยการวิเคราะห์ด้วยวิธีการซ้อนทับฐานข้อมูลทางแผนที่ ซึ่งใช้ข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดิน จากกรมที่ดิน มาวิเคราะห์ร่วมกับฐานข้อมูลแผนที่การใช้ประโยชน์อาคารและ

ประโยชน์ที่ดิน ปีพ.ศ.2549 ซึ่งจะชี้ให้เห็นถึงลักษณะของขนาดแปลงที่ดินและจำนวนผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินในตำแหน่งที่ตั้งของกลุ่มอาคารตัวอย่าง

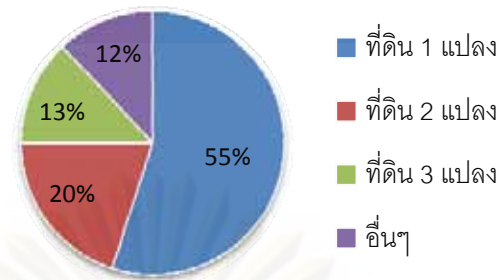
เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างอาคารที่เลือกมาเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ แปลงที่ดินสำหรับปลูกสร้างอาคารจึงจำเป็นต้องมีขนาดใหญ่เช่นกัน ขนาดแปลงที่ดินที่ใช้ก่อสร้างกลุ่มอาคารตัวอย่างมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1,000 ตารางวา แปลงที่ดินที่มีขนาดใหญ่ที่สุดมีพื้นที่เท่ากับ 7,160 ตารางวา และแปลงที่ดินที่มีขนาดเล็กที่สุดมีพื้นที่เท่ากับ 265 ตารางวา ขนาดแปลงส่วนใหญ่จะมีขนาดไม่เกิน 1,000 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 70 รองมาเป็นแปลงที่ดินขนาด 1,000-2,000 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 27



แผนภูมิ 5.4 แสดงสัดส่วนขนาดที่ดินใช้ก่อสร้างกลุ่มอาคารตัวอย่าง

แต่จากการศึกษาของโครงการจัดทำมาตรฐานผังเมืองกรุงเทพมหานคร(จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์,2522) พบว่าแปลงที่ดินในพื้นที่ศึกษาซึ่งอยู่บริเวณย่านสีลม พบว่ามีขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ยเท่ากับ 75.35 ตารางวา และขนาดแปลงส่วนใหญ่จะมีขนาดไม่เกิน 50 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 82.41 ของพื้นที่ศึกษา ซึ่งชี้ให้เห็นถึงสภาพของแปลงที่ดินในย่านนี้ ที่มีลักษณะแปลงย่อยเป็นส่วนมาก

ลักษณะการถือครองกรรมสิทธิ์ของที่ดินที่ใช้ก่อสร้างกลุ่มอาคารตัวอย่าง พบว่าจะสร้างอยู่บนที่ดินที่มีขนาดแปลงใหญ่ผืนเดียว โดยคิดเป็นร้อยละ 55 ของอาคารตัวอย่างทั้งหมด และมีกรณีที่มีการรวมที่ดิน 2-3 แปลงเข้าด้วยกันคิดเป็นร้อยละ 20 และ 13 ตามลำดับ



แผนภูมิ 5.5 แสดงสัดส่วนจำนวนแปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของกลุ่มอาคารตัวอย่าง

เมื่อพิจารณาร่วมกับขนาดแปลงที่ดินที่กล่าวมาข้างต้น เห็นว่าในอดีตพื้นที่ศึกษาเป็นศูนย์กลางด้านพาณิชยกรรม ที่ดินจึงถูกแบ่งเป็นแปลงย่อยๆ เพื่อตอบสนองความต้องการในการใช้ประโยชน์อาคาร ในรูปแบบของอาคารตึกแถว เมื่อเวลาผ่านไปอาคารเหล่านี้ก็ทรุดโทรมไปตามสภาพ การพัฒนาปรับปรุงขึ้นมาใหม่ก็ทำได้ยากเพราะมีคนจำนวนมากเข้ามาเกี่ยวข้อง มีผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายราย การพัฒนาที่ดินรายแปลงในบริเวณเดิมก็ไม่ได้ส่งเสริมศักยภาพของพื้นที่ขึ้นมาได้ โดยเฉพาะบริเวณที่มีอาคารประเภทนี้อยู่อย่างแน่นหนา



แผนที่ 5.3 แสดงลักษณะรูปแปลงที่ดินบริเวณพื้นที่ศึกษา

ด้วยเหตุผลนี้เองทำให้การพัฒนาในช่วงต่อมาของย่านสีลมต้องขยายพื้นที่ออกมาจากศูนย์กลางพาณิชยกรรมเดิม ส่งผลให้พื้นที่เกิดการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นของพื้นที่เพิ่มขึ้น ประเด็นของที่ดินแปลงย่อยในเมืองนั้นเป็นสิ่งสำคัญที่จะต้องให้ความสนใจ เพราะเป็นสาเหตุที่ทำให้

ให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมาอีกมากมาย เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดินไม่สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ และสังคมในปัจจุบัน เกิดความไม่คุ้มค่าของการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ของรัฐ เป็นต้น



แผนที่ 5.4 แสดงการขยายพื้นที่พัฒนาเนื่องจากปัญหาที่ดินแปลงย่อย

ในสภาพความเป็นจริงการรวมที่ดินแปลงย่อยเพื่อพัฒนาพื้นที่นับว่าเป็นสิ่งที่เกิดขึ้นได้ยาก ถ้าหากไม่มีมาตรการหรือนโยบายสนับสนุนอย่างจริงจัง ดังที่เห็นได้จากการพัฒนาที่ดินเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษเหล่านี้ ส่วนมากจะสร้างบนที่ดินที่มีขนาดเดิมเป็นแปลงใหญ่ และมีส่วนที่มีการรวมแปลงเกิดขึ้นแต่ส่วนใหญ่ก็มาจากการรวมแปลงที่ดินเพียง 2-3 แปลงเข้าด้วยกัน การรวมที่ดินแปลงย่อยประเภทห้องแถวต่างๆ ไม่ได้เกิดขึ้นเลยในพื้นที่ ซึ่งส่งผลให้ความหนาแน่นรายแปลงมีอัตราเพิ่มขึ้น ซึ่งจะรายละเอียดอธิบายในหัวข้อต่อไป

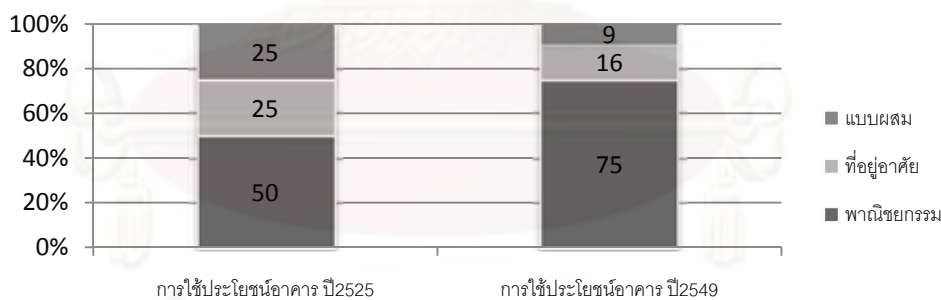
3. การใช้ประโยชน์อาคาร

การวิเคราะห์ในประเด็นนี้จะเชื่อมโยงกับประเด็น เรื่องทำเลที่ตั้ง และขนาดแปลงที่ดินที่ได้กล่าวมาแล้ว การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์อาคารในส่วนนี้ จะแสดงให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารจากอดีตถึงปัจจุบัน ว่ามีการเปลี่ยนแปลงและเชื่อมโยงกับประเด็นอื่นๆ อย่างไร รวมถึงผลกระทบที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นของพื้นที่ศึกษา การศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารจะพิจารณาตำแหน่งที่ตั้งของกลุ่มอาคารตัวอย่างปัจจุบันเป็นสำคัญ แล้วเปรียบเทียบความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับการใช้ประโยชน์อาคารในอดีตในตำแหน่ง

นั้น ซึ่งใช้ฐานข้อมูลจากแผนที่การใช้ประโยชน์อาคาร สํารวจเมื่อ ปีพ.ศ.2525 กับ แผนที่การใช้ประโยชน์อาคารและประโยชน์ที่ดิน ปีพ.ศ.2549 มาคำนวณหาค่าความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นด้วยโปรแกรมวิเคราะห์ทางระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

จากการเจริญเติบโตและพัฒนาเศรษฐกิจในพื้นที่สีลม ซึ่งเป็นศูนย์กลางด้านพาณิชยกรรมหลัก เกิดการเปลี่ยนแปลงเชิงกายภาพ ความต้องการพื้นที่เพื่อรองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจเพิ่มขึ้น จากการวิเคราะห์ข้อมูลของกลุ่มอาคารตัวอย่าง ปี พ.ศ.2549 จำนวน 109 อาคาร พบว่ามีพื้นที่ปกคลุมอาคารรวมทั้งสิ้น 286,152 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่เพิ่มขึ้น 0.5 เท่าจากปี พ.ศ.2525 บนแปลงที่ดินรวมกันเป็นเนื้อที่ทั้งหมด 459,600 ตารางเมตร แต่ในขณะเดียวกันพบว่ามีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทั้งสิ้น 6,012,405 ตารางเมตร ซึ่งเพิ่มขึ้น 20 เท่าจากปี พ.ศ.2525 แสดงให้เห็นถึงรูปแบบการพัฒนาที่เพิ่มพื้นที่ใช้สอยในแนวดิ่งมากขึ้น

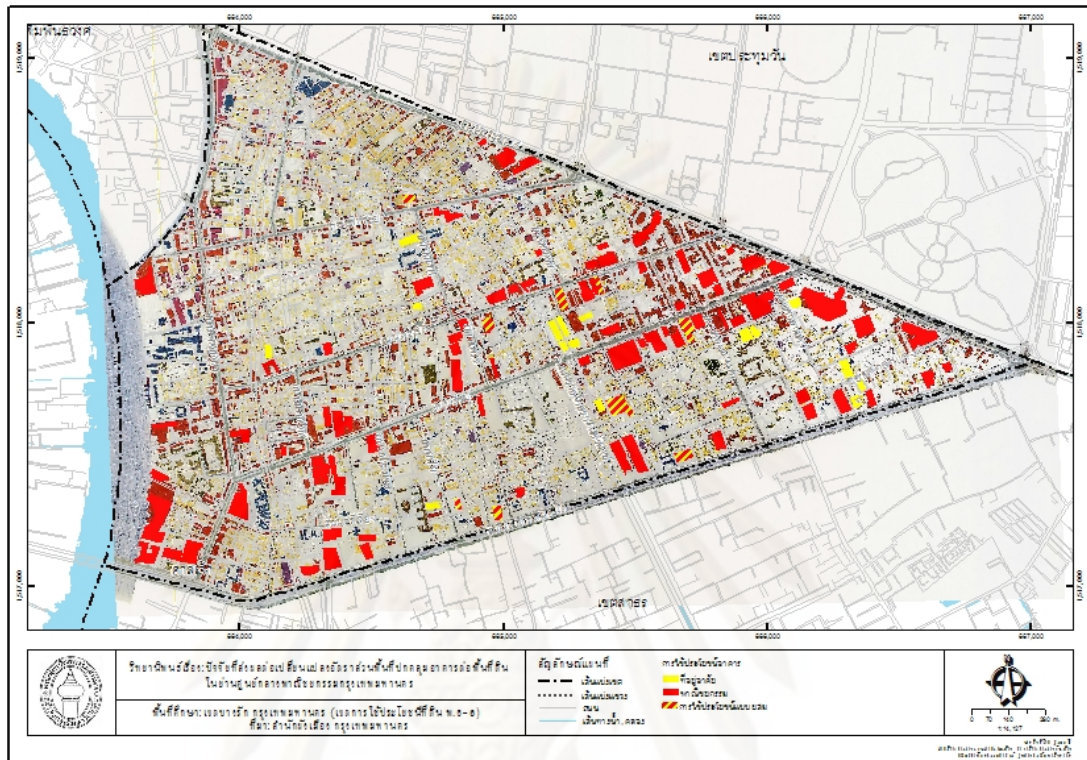
ในขณะเดียวกันเมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างของการใช้ประโยชน์อาคารในอดีตและปัจจุบันพบว่า ประเภทการใช้ประโยชน์อาคาร ปี พ.ศ.2549 ที่มากที่สุดได้คือ พาณิชยกรรม คิดเป็นร้อยละ 75 รองลงมาได้แก่ ที่อยู่อาศัยและการใช้ประโยชน์แบบผสม คิดเป็นร้อยละ 16 และ 9 ตามลำดับ ส่วนการใช้ประโยชน์อาคาร ปี พ.ศ.2525 ณ ตำแหน่งที่ตั้งของอาคารขนาดใหญ่พิเศษปัจจุบัน ประเภทการใช้ประโยชน์อาคารมากที่สุดคือ พาณิชยกรรม คิดเป็นร้อยละ 50 รองลงมาได้แก่ ที่อยู่อาศัยและการใช้ประโยชน์แบบผสม มีสัดส่วนใกล้เคียงกัน คือประมาณร้อยละ 25



แผนภูมิ 5.6 สัดส่วนการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร

เห็นได้ว่าการใช้ประโยชน์อาคารประเภทที่อยู่อาศัยและแบบผสมมีปริมาณที่ลดลง โดยถูกแทนที่ด้วยการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ซึ่งตอบสนองกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ให้ผลตอบแทนมากกว่า และมีความเหมาะสมต่อความเป็นศูนย์กลางธุรกิจของพื้นที่ศึกษา ส่วนในด้านรูปแบบของที่อยู่อาศัยนั้น มีการเปลี่ยนแปลงอย่างชัดเจนมาก จากที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยหรือบริเวณบ้านกว้าง เช่น บ้านเดี่ยว มาสู่รูปแบบของที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือห้องชุด

ที่มีการใช้สอยพื้นที่อย่างคุ้มค่ามากกว่ารูปแบบของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ



แผนที่ 5.5 แสดงการพัฒนาที่เกิดขึ้นในบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

ทั้งนี้เนื่องจากทำเลที่ตั้งของพื้นที่ศึกษาเป็นย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ ตำแหน่งที่ตั้งเหมาะสมต่อการลงทุน จึงส่งผลให้พื้นที่ศึกษามีระดับราคาที่ดินสูงขึ้นตามมา จากข้อมูลราคาประเมินที่ดินพบว่าพื้นที่ในเขตบางรักมีราคาประเมินสูงที่สุดในประเทศและมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น (ตาราง 5.1) ดังนั้นการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษาจึงมีความหนาแน่นของกิจกรรมมากขึ้นซึ่งสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพทางเศรษฐกิจของพื้นที่

ศูนย์วิทยทรัพยากร
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.2 ราคาประเมินที่ดินเขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ลำดับ ที่	ทำเลที่ดิน	ราคาประเมิน ที่ดิน ปี 2539-2542 (พันบาท/ตร.วา)	ราคาประเมิน ที่ดิน ปี 2543-2546 (พันบาท/ตร.วา)	ราคาประเมิน ที่ดิน ปี 2547-2550 (พันบาท/ตร.วา)	ราคาประเมิน ที่ดิน ปี 2551-2554 (พันบาท/ตร.วา)
1	ถ.สีลม	600-800	340-600	340-600	500-650
2	ถ.สุรวงศ์	400-600	230-430	370-470	400-450
3	ถ.พัฒนาพงษ์	600	430	430	550
4	ถ.นราธิวาสราชนครินทร์	300-700	260-430	260-430	400-450
5	ถ.เจริญกรุง	300-600	230-380	230-380	300-420
6	ถ.ธนียะ	600	340-510	340-510	400-550
7	ถ.สาทรเหนือ	350-450	260-340	260-340	400-420
8	ถ.เดโช	500-550	300-340	300-340	400
9	ถ.ปราโมทย์	500-550	300-340	300-340	360
10	ถ.มเหล็ก	500-550	300-340	300-340	200-350
11	ถ.พระรามที่ 4	400	140-380	170-380	350-430
12	ถ.คอนแวนต์	300-400	170-300	170-300	400
13	ถ.สีพระยา	350-450	170-300	130-270	280-300
14	ถ.สุรศักดิ์	350000	260-300	260-300	300
15	ถ.อนุমানราชชน	400-500	240-300	240-300	320
16	ถ.มหาพฤฒาราม	400	130-270	130-270	270
17	ถ.นเรศ	300-400	210-260	210-260	280
18	ถ.ศรีเวียง	250-350	210-260	210-260	260-270
19	ถ.ศาลาแดง	300	210-260	220-380	300-400
20	ถ.ปิ่น	300	210-260	210-260	280
21	ถ.ประมวญ	300-350	210-260	210-260	300
22	ถ.ทรัพย์	300-400	210-260	90-210	260
23	ถ.มหานคร	300	210	210	210
24	ถ.กิงพานิช	200	170	120-170	160
25	ถ.สว่าง	200	110-150	110-210	160
	รวมค่าเฉลี่ย เพิ่ม/ ลด (เปอร์เซ็นต์)		- 32.38%	+0.79%	+0.99%

ที่มา : สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

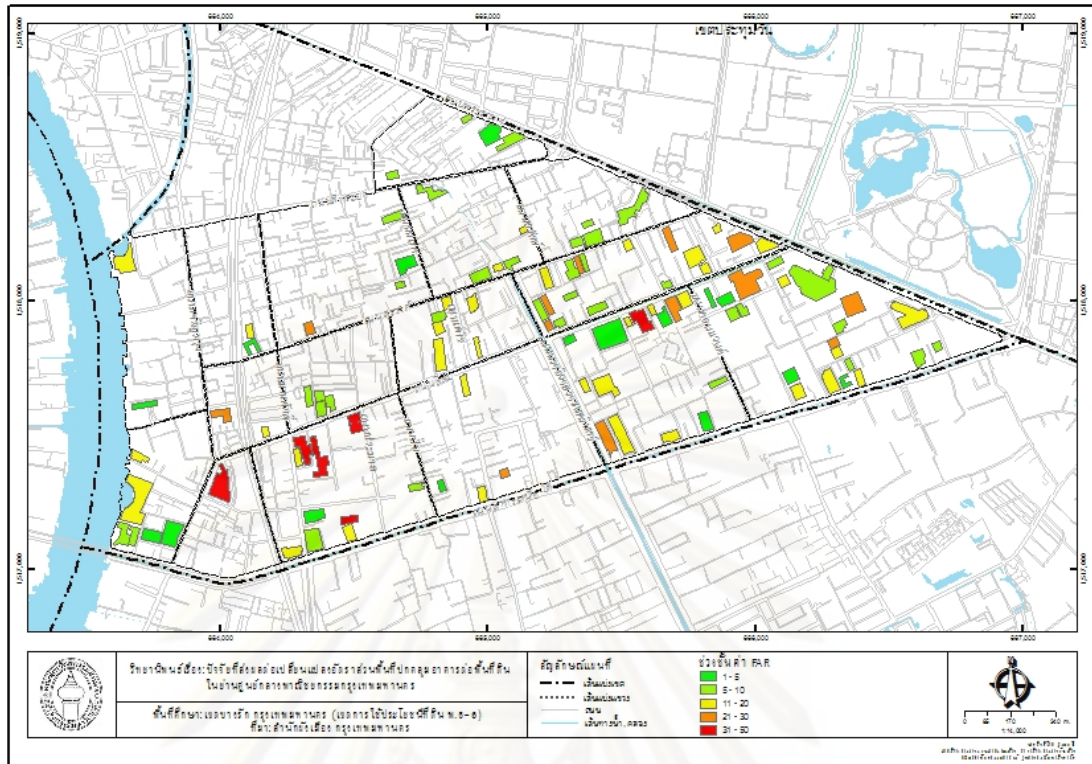
จากที่กล่าวมาเห็นได้ถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารที่เกิดขึ้น ซึ่งเป็นผลเชื่อมโยงมาจากการที่ไม่สามารถพัฒนาพื้นที่บริเวณชั่วคราวพัฒนาเดิมได้ เนื่องจากปัญหาที่ดินแปลงย่อย ทำให้ต้องหาพื้นที่พัฒนาใหม่ที่มีทำเลที่ตั้งและขนาดแปลงที่ดินเหมาะสม ซึ่งบริเวณที่เป็นพื้นที่รองรับการพัฒนาในยุคต่อมา แต่เดิมบริเวณนี้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย เมื่อมีการพัฒนาพื้นที่เปลี่ยนการใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรม ที่สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ทำให้การใช้ประโยชน์อาคารออกมาในรูปแบบของอาคารสูงที่มีการเพิ่มความหนาแน่นในแนวตั้งมากขึ้น จึงส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นในพื้นที่ตามมา

4. ความหนาแน่นพื้นที่รายแปลง

ในประเด็นนี้จะเป็นการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นของพื้นที่รายแปลงที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารที่กล่าวมาแล้ว โดยการวิเคราะห์ด้วยโปรแกรมทางระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ ด้วยวิธีการซ้อนทับฐานข้อมูลทางแผนที่ (Map Overlay) ซึ่งใช้ข้อมูลจากแผนที่การใช้ประโยชน์อาคาร ปีพ.ศ.2525 แผนที่การใช้ประโยชน์อาคารและประโยชน์ที่ดิน ปีพ.ศ.2549 และแผนที่ระวางรูปแปลงที่ดิน เพื่อคำนวณหาค่าความหนาแน่นที่เกิดขึ้นโดยมีรายละเอียดดังนี้

- อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) : จากการวิเคราะห์ค่า FAR ของกลุ่มอาคารขนาดใหญ่พิเศษในปัจจุบัน พบว่ามีค่าเฉลี่ย เท่ากับ 12.63 โดยมีค่า FAR สูงสุดเท่ากับ 48 และค่า FAR ต่ำสุดเท่ากับ 1.4 จากกฎข้อบังคับตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (กฎกระทรวงฉบับที่ 33) และผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2549 กำหนดให้ไว้บริเวณพื้นที่ศึกษาจะต้องมีค่า FAR ไม่เกิน 10:1 ผลการศึกษาพบว่ากลุ่มอาคารตัวอย่างที่มีค่า FAR มากกว่า 10:1 มีจำนวนมากถึงร้อยละ 50 ของอาคารขนาดใหญ่พิเศษทั้งหมด

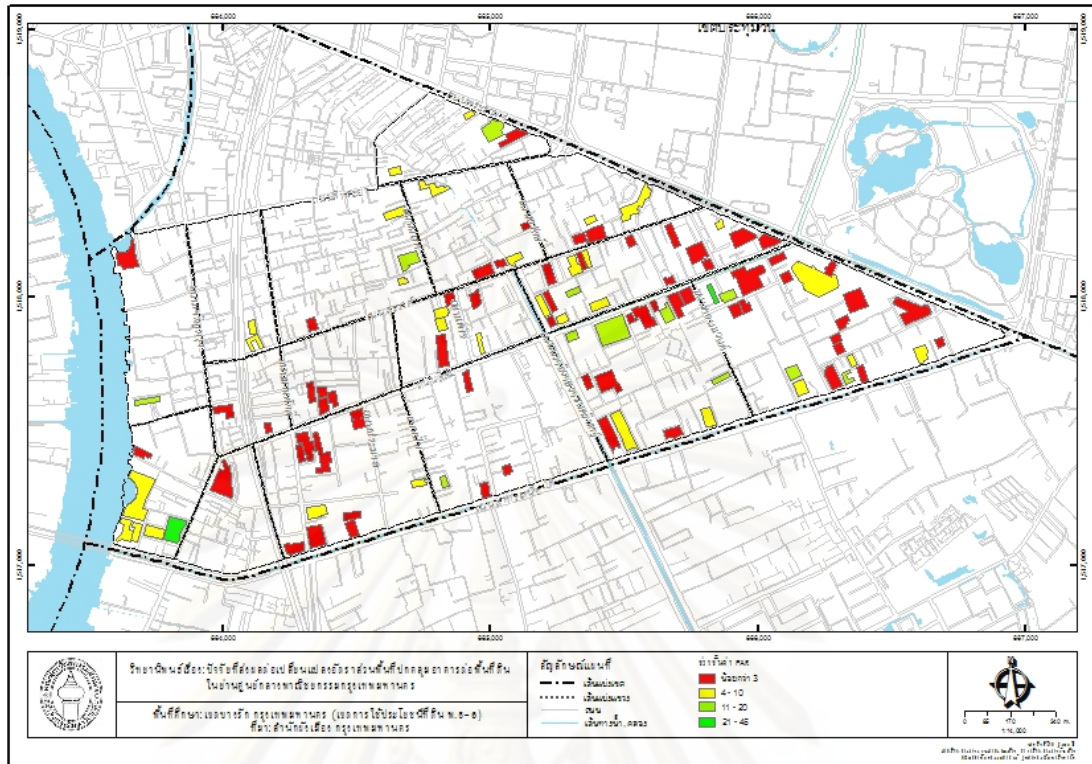
เมื่อพิจารณาถึงการเปลี่ยนแปลงค่า FAR ที่เกิดขึ้นจากการสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยนำข้อมูลปัจจุบันเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีตพบว่าค่า FAR เฉลี่ยเปลี่ยนแปลงจาก 0.6 เป็น 12.6 ในเวลาต่อมา เหตุผลที่ทำให้มีการเปลี่ยนแปลง FAR มากถึงขนาดนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารจากที่โล่งว่างและที่พักอาศัยหนาแน่นน้อยเป็นอาคารสูงดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น



แผนที่ 5.6 แสดงค่า FAR ของกลุ่มอาคารตัวอย่าง

- อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) : ค่า OSR มีค่าเฉลี่ย เท่ากับ 4.7 โดยมีค่า OSR สูงสุดเท่ากับ 44.6 และค่า OSR ต่ำสุดเท่ากับ 0 จากเกณฑ์ที่ใช้บังคับในผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร 2549 กำหนดให้ไว้บริเวณพื้นที่ศึกษาจะต้องมีค่า OSR ไม่น้อยกว่าร้อยละ 3 ผลการศึกษาพบว่ากลุ่มอาคารตัวอย่างที่มีค่า OSR น้อยกว่าที่กำหนด มีถึงร้อยละ 57 ของอาคารขนาดใหญ่พิเศษทั้งหมด การเปลี่ยนแปลงค่า OSR ที่เกิดขึ้นจากการสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษพบว่าค่า OSR เฉลี่ยเปลี่ยนแปลงจากร้อยละ 151.9 เป็น 4.7 ในเวลาต่อมา ซึ่งมีความแตกต่างกันมากเนื่องจากพื้นที่ก่อสร้างอาคารเดิมเป็นที่โล่งว่างและบ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่โล่งบริเวณรอบบ้านเป็นส่วนใหญ่

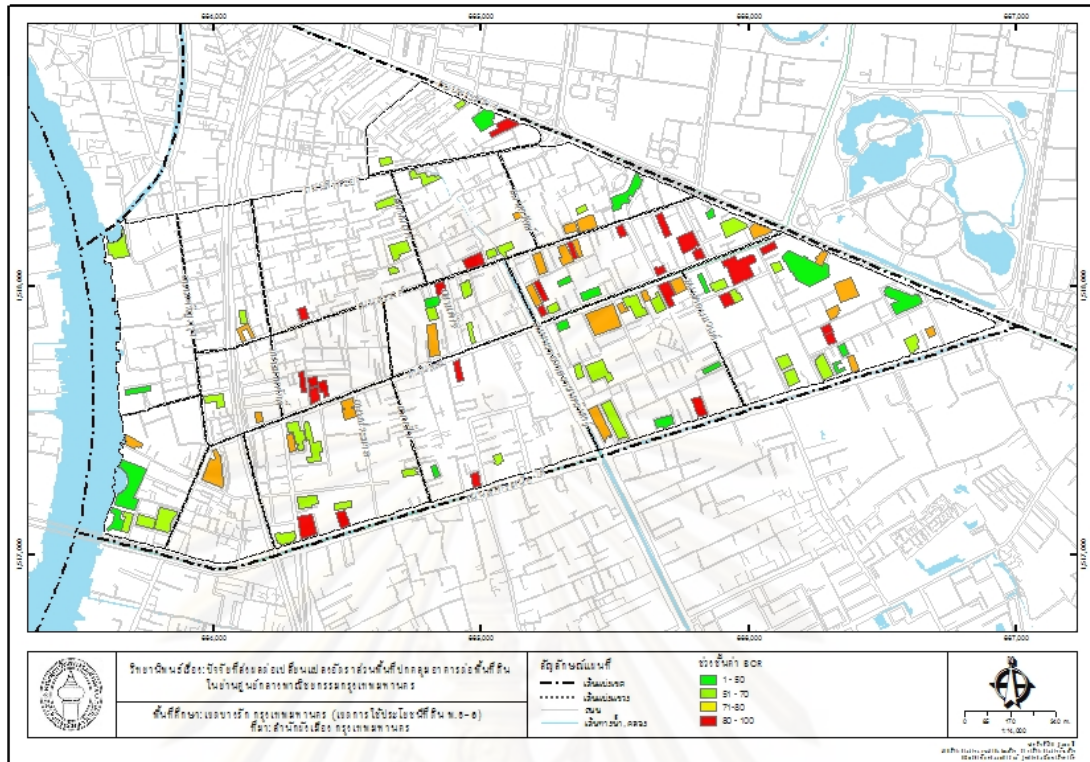
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ 5.7 แสดงค่า OSR ของกลุ่มอาคารตัวอย่าง

- อัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน (BCR) : จากการวิเคราะห์ค่า BCR ของกลุ่มอาคารขนาดใหญ่พิเศษในปัจจุบัน พบว่ามีค่าเฉลี่ย เท่ากับ 67.7 โดยมีค่า BCR สูงสุดเท่ากับ 100 และค่า BCR ต่ำสุดเท่ากับ 18.3 ค่า BCR ดังกล่าวเป็นค่าตรงข้ามกับค่าที่วางตามที่กฎหมายได้กล่าวถึง ซึ่งจากกฎข้อบังคับตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร(กฎกระทรวงฉบับที่ 33) กำหนดให้ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 อาคารพาณิชย์ อาคารสาธารณะและอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดิน ผลการศึกษาพบว่ากลุ่มอาคารตัวอย่าง ทั้ง 109 อาคาร เป็นอาคารที่พักอาศัย 42 อาคารและอาคารพาณิชย์ 67อาคาร พบว่าอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยที่มีที่ว่างน้อยกว่า 30:1 คิดเป็นร้อยละ 16 และอาคารพาณิชย์ อาคารสาธารณะที่มีที่ว่าง น้อยกว่า 10:1 คิดเป็นร้อยละ 6

เมื่อมาพิจารณาถึงการเปลี่ยนแปลงค่า BCR ที่เกิดขึ้นจากการสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษ พบว่าค่า BCR เฉลี่ยเปลี่ยนแปลงจาก 28.8 เป็น 67.7 ในเวลาต่อมา สาเหตุที่เกิดการเปลี่ยนแปลงมากขนาดนี้อันเนื่องมาจาก ที่ดินที่นำพัฒนาเป็นอาคารขนาดใหญ่ส่วนมากมาจากที่ดินเดิมที่เป็นผืนใหญ่ ประเภทที่พักอาศัยบ้านเดี่ยว หรืออาคารที่มีบริเวณพื้นที่ว่างล้อมรอบ ซึ่งไม่ได้เกิดบนที่ดินที่พัฒนาจากกลุ่มอาคารแออัดต่างๆ เช่น อาคารห้องแถว จึงทำให้พื้นที่ปกคลุมอาคารมีสัดส่วนที่เพิ่มสูงขึ้น



แผนที่ 5.8 แสดงค่า BCR ของกลุ่มอาคารตัวอย่าง

ผลจากการวิเคราะห์ชี้ให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นที่เกิดขึ้น โดยเฉพาะค่าความหนาแน่นที่ใช้ความสูงหรือจำนวนชั้นของอาคาร จะมีค่าความหนาแน่นที่แตกต่างกันมากเมื่อเทียบกับระหว่างอดีตและปัจจุบัน ซึ่งชี้ให้เห็นถึงรูปแบบการพัฒนาที่เปลี่ยนไปโดยมีลักษณะเป็นอาคารสูง(High Rise) มากขึ้น จากข้อจำกัดของเรื่องขนาดแปลงที่ดิน ที่ดินส่วนใหญ่ในบริเวณนี้ถูกแบ่งเป็นแปลงย่อยจำนวนมาก ขณะเดียวกันพื้นที่ที่มีทำเลที่ตั้งและขนาดแปลงที่ดินเหมาะสมในการพัฒนาเป็นอาคารสูงก็มีอยู่ไม่มากประกอบกับราคาที่ดินที่สูง จึงส่งผลให้การในพื้นที่พัฒนาแต่ละแปลงมีระดับความหนาแน่นที่สูง เพื่อตอบสนองของมูลค่าของการลงทุน ซึ่งเห็นได้จากระดับความหนาแน่นที่มีค่าความสูงหรือจำนวนชั้นของอาคารมาเกี่ยวข้องได้แก่อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน(FAR) และอัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม(OSR) มีค่าความหนาแน่นที่เกินมาตรฐานมากกว่า อัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน(BCR)

ตาราง 5.3 สรุปการเปลี่ยนแปลงค่าความหนาแน่น ปี พ.ศ.2525 กับ 2549

	FAR	BCR	OSR
ปี 2525	0.6	28.8	151.9
ปี 2549	12.6	67.7	47
MIN'49	1.4	18.3	0
MAX'49	48	100	44.6
MEAN'49	12.6	67.7	4.7
เกินมาตรฐาน'49 (ร้อยละ)	50	22	57

ที่มา : จากการวิเคราะห์โดยผู้วิจัย

- สรุปผลวิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพ จากการวิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพพื้นที่ศึกษาพบว่าประเด็นสำคัญที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ปกคลุมอาคารในย่านศูนย์กลางพาณิชยกรรมคือเรื่องของการเปลี่ยนแปลงที่ดินและทำเลที่ตั้ง โดยที่แปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารขนาดใหญ่พิเศษส่วนมากมาจากแปลงที่ดินเดิมที่มีขนาดใหญ่เหมาะสมต่อการก่อสร้างอาคารอยู่แล้ว มีเพียงส่วนน้อยมากที่เป็นการรวบรวมแปลงที่ดิน 2-3 แปลงเข้าด้วยกัน ส่วนการรวมแปลงที่ดินขนาดเล็กหลายแปลงเข้าด้วยกันเป็นสิ่งที่เกิดขึ้นได้ยากด้วยเหตุผลที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

ในส่วนในเรื่องทำเลที่ตั้งของอาคารขนาดใหญ่พิเศษในพื้นที่ศึกษา ส่วนใหญ่แล้วจะตั้งอยู่บนเส้นทางคมนาคมสายหลัก ซึ่งเกาะกลุ่มขยายออกจากตัวพัฒนาทั้งฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตก ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ นิพันธ์ วิเชียรน้อย (2540) ที่ได้รวบรวมประเด็นเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมในเมือง พบว่า โดยทั่วไปจะครอบคลุมพื้นที่ภายในเมืองเป็นจำนวนน้อย แต่จะเป็นการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจสูง เป็นศูนย์รวมของกิจกรรมการค้าและบริการต่างๆ เพื่อให้บริการแก่ประชาชนโดยรอบ ซึ่งตำแหน่งที่ตั้งของย่านธุรกิจการค้ามักมีความเหมาะสมในแง่ความเป็นศูนย์กลางการคมนาคม เป็นบริเวณที่สะดวกต่อการเข้าถึง และเป็นบริเวณที่มีประชากรสัญจรไปมาอย่างหนาแน่นซึ่งจะช่วยเอื้ออำนวยต่อการประกอบกิจการการค้าและบริการ โดยทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมดังกล่าวจะมีราคาเช่าที่ดินในอัตราที่สูง เพื่อแลกกับที่ตั้งที่เหมาะสมและสามารถให้กำไรได้สูงสุด ย่านธุรกิจการค้าและบริการจึงเปรียบเสมือนเป็นศูนย์กลางของเมือง

ส่วนอาคารประเภทที่อยู่อาศัยซึ่งส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นในยุคหลังเพื่อตอบสนองกับสภาพสังคมและเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป ความต้องการที่อยู่อาศัยใกล้บริเวณแหล่งงานมีเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับที่ดินบริเวณย่านใจกลางเมืองก็มีราคาสูงขึ้นตามความต้องการที่ดินที่เพิ่มมากขึ้น

เช่นกัน ทำให้เกิดที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมขึ้นมา ซึ่งคอนโดมิเนียมในพื้นที่ศึกษานี้จะกระจายอยู่ตามบริเวณพื้นที่อยู่อาศัยเดิมที่มีขนาดแปลงที่ดินเหมาะสมต่อการลงทุนพัฒนาและมีทำเลที่ตั้งที่ความสะดวกในการคมนาคมดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น

5.2 ความเหมาะสมของข้อกำหนดที่บังคับใช้ควบคุมความหนาแน่นของผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549

การศึกษาในส่วนนี้จะเป็นการวิเคราะห์ความหนาแน่นของพื้นที่ศึกษาในระดับภาพรวม โดยแบ่งพื้นที่วิเคราะห์ตามลักษณะกายภาพของบล็อกคอน การคำนวณความหนาแน่นแต่ละบล็อก คำนวณจากพื้นที่รวมของอาคารทุกหลังที่อยู่ภายในบล็อกนั้นกับพื้นที่ของบล็อกไม่นับรวมพื้นที่ถนน เพื่อแสดงให้เห็นถึงภาพรวมของระดับความหนาแน่นที่เป็นอยู่ แล้วนำมาเปรียบเทียบกับข้อกำหนดควบคุมความหนาแน่นของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549 ว่ามีระดับความเหมาะสมอย่างไร โดยการพิจารณาประเด็นต่างๆดังนี้

- ทำเลที่ตั้ง
- การใช้ประโยชน์อาคารและแปลงที่ดิน
- ความหนาแน่นของพื้นที่

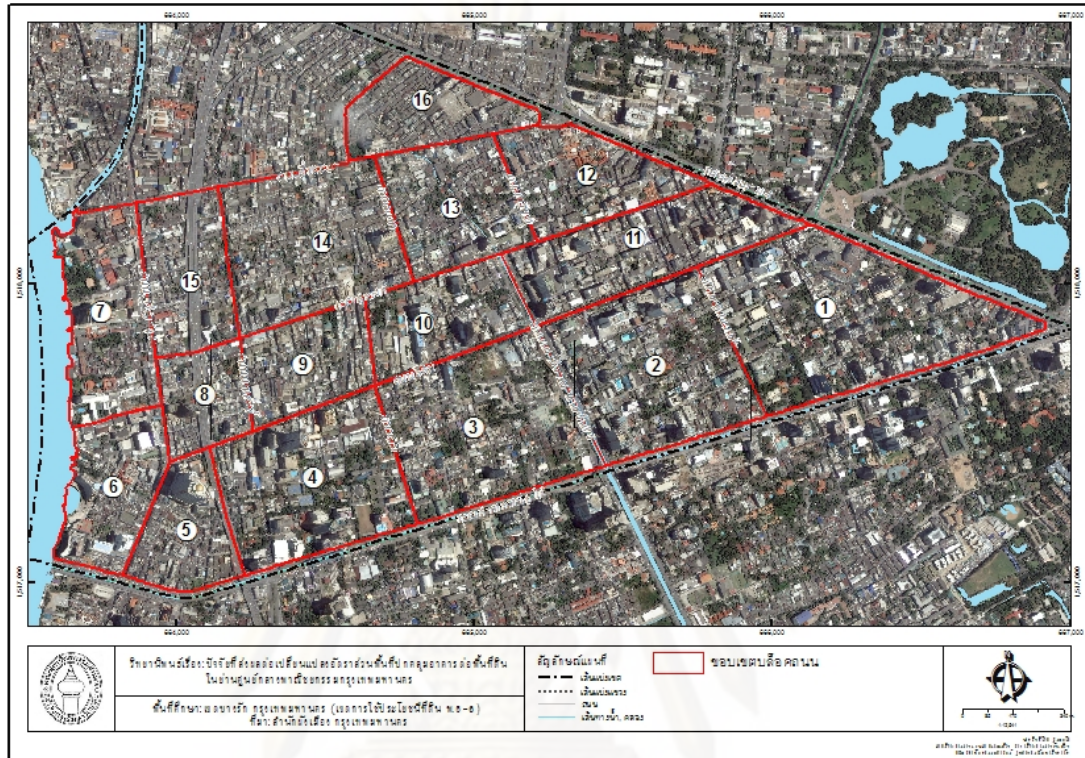
การวิเคราะห์ในส่วนนี้จะใช้โปรแกรมการวิเคราะห์ทางระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เป็นเครื่องมือหลักในการวิจัย โดยใช้ฐานข้อมูลแผนที่การใช้ประโยชน์อาคารและประโยชน์ที่ดิน ปีพ.ศ. 2549 แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ จากกรมแผนที่ทหาร และแผนที่ระวางรูปแปลงที่ดิน จากกรมที่ดิน มาทำการวิเคราะห์ด้วยวิธีการซ้อนทับฐานข้อมูลทางแผนที่

เนื่องจากพื้นที่ศึกษาอยู่ในบริเวณที่มีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท พ.5-6 โดยกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งได้กำหนดข้อบังคับควบคุมความหนาแน่นดังนี้

1. การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ต้องมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ไม่เกิน 10:1

2. มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 3 แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม

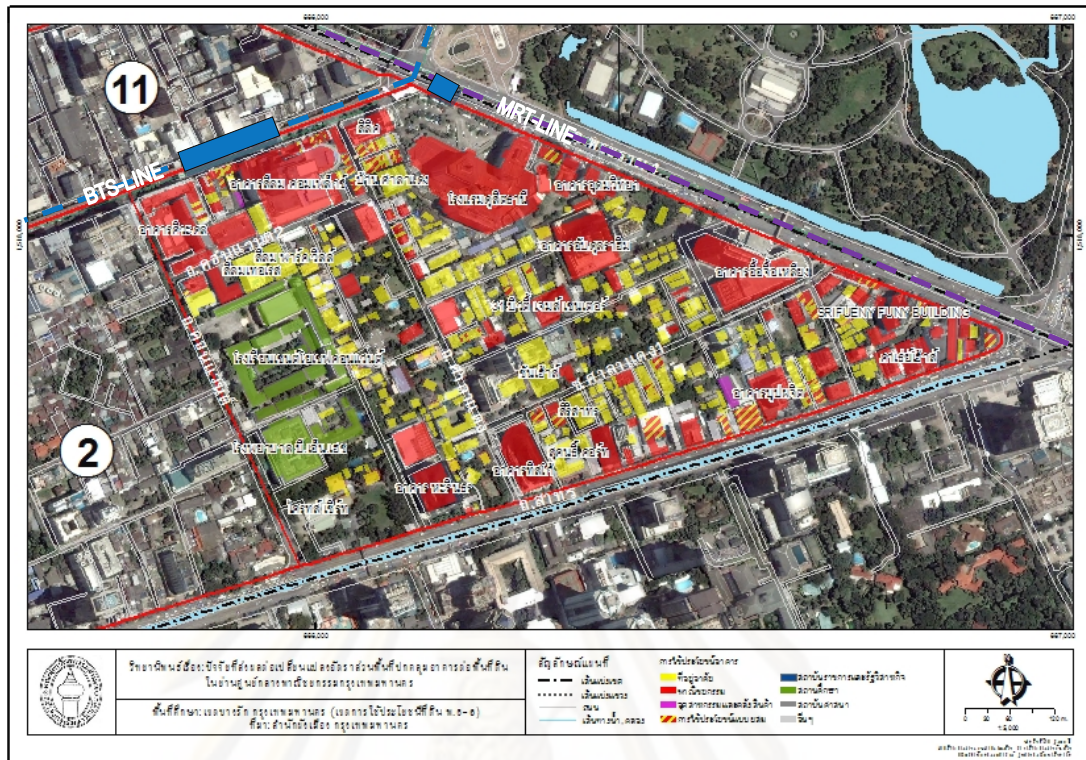
การวิเคราะห์ในส่วนนี้จึงใช้ค่าของข้อกำหนดควบคุมความหนาแน่นดังกล่าวเป็นฐานในการวิเคราะห์ต่อไป โดยแบ่งพื้นที่การศึกษาตามรายบล็อกถนน ซึ่งมีจำนวนทั้งหมด 16 บล็อก (แผนที่ 5.9) มีรายละเอียดการวิเคราะห์ดังต่อไปนี้



แผนที่ 5.9 แสดงการแบ่งพื้นที่ศึกษาลักษณะบล็อกถนน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บล็อกที่ 1



แผนที่ 5.10 แสดงลักษณะทางกายภาพและการใช้ประโยชน์อาคารบริเวณบล็อกที่ 1

ทำเลที่ตั้ง : พื้นที่บริเวณนี้ ตั้งอยู่บนทำเลที่ติดกับเส้นทางคมนาคมสายหลักได้แก่ ถนนพระราม 4 ถนนสาทรเหนือ และถนนสีลม มีถนนคอนเวนต์ และถนนศาลาแดง ซึ่งเป็นถนนสายรองที่เชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ภายในและภายนอก จึงทำให้เป็นย่านที่มีการพัฒนามาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน เห็นได้จากการมีอาคารพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่เกาะกลุ่มอยู่ตามแนวเส้นทางคมนาคมดังกล่าว ปัจจุบันบริเวณนี้ได้มีระบบการส่งทางรางตัดผ่านถึง 2 เส้นทางด้วยกัน คือ รถไฟฟ้ามหานคร (MRT) และรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) ซึ่งช่วยส่งเสริมศักยภาพการเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวกยิ่งขึ้น พื้นที่นี้ยังมีตำแหน่งที่อยู่ใกล้กับสวนลุมพินี ซึ่งเป็นสวนสาธารณะระดับเมือง ทำให้ส่งเสริมศักยภาพของพื้นที่ในการเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยได้เช่นกัน

การใช้ประโยชน์อาคารและแปลงที่ดิน : พื้นที่บริเวณนี้ส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์อาคารด้านพาณิชย์กรรมลักษณะอาคารสูงซึ่งเกาะกลุ่มอยู่ตามแนวเส้นทางคมนาคมสายหลัก รองลงมาเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ซึ่งจะจับกลุ่มอยู่บริเวณตอนกลางของบล็อก มีสถานศึกษาอยู่ในพื้นที่คือโรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนเวนต์ และสถานพยาบาลเอกชน คือ โรงพยาบาล บี เอ็น เอช

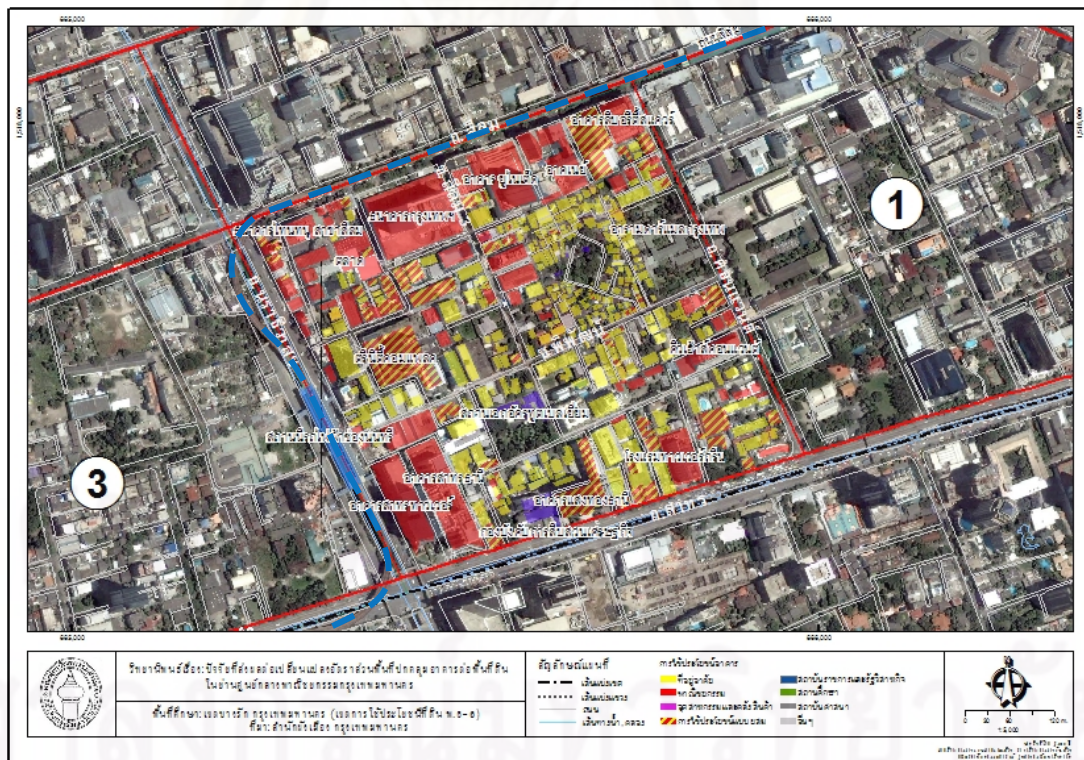
สภาพของแปลงที่ดินบริเวณนี้มีขนาดที่สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์อาคาร โดยที่บริเวณนี้จะมีขนาดที่ดินโดยรวมค่อนข้างใหญ่ ซึ่งแสดงออกมาทางกายภาพ สังเกตได้จากอาคาร

พาณิชย์กรรมที่ตั้งอยู่บริเวณนี้จะมีขนาดใหญ่ ในส่วนของพื้นที่อยู่อาศัยก็เช่นเดียวกัน ซึ่งบริเวณตอนกลางของบล็อกก็เป็นลักษณะของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่ล้อมรอบตัวอาคาร

ความหนาแน่นของพื้นที่ : พื้นที่ของบล็อก มีขนาดเท่ากับ 361,577.95 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ปกคลุมอาคาร 173,255.97 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารรวม 1,820,014.97 ตารางเมตร จากการคำนวณค่าเฉลี่ยความหนาแน่นการใช้ประโยชน์ที่ดินพบว่าได้ค่า FAR = 5.03, OSR = 10.35 และค่า BCR = 47.92

จากการวิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพและค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของพื้นที่ พบว่าพื้นที่บริเวณนี้โดยรวมแล้วยังมีความหนาแน่นอยู่ในระดับกลางเมื่อเทียบกับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่กำหนดไว้ ด้วยความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งและระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดีซึ่งเหมาะแก่การเป็นย่านพาณิชย์กรรมหลัก ประกอบกับขนาดแปลงที่ดินบริเวณนี้ยังมีขนาดค่อนข้างใหญ่ ทำให้พื้นที่บริเวณนี้มีโอกาสสูงที่จะเกิดการพัฒนาขึ้นในอนาคต การควบคุมความหนาแน่นดังกล่าวถือว่ายังอยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม ยังสามารถเพิ่มความหนาแน่นของพื้นที่จากการพัฒนาได้

บล็อกที่ 2



แผนที่ 5.11 แสดงลักษณะทางกายภาพและการใช้ประโยชน์อาคารบริเวณบล็อกที่ 2

ทำเลที่ตั้ง : พื้นที่บริเวณนี้ตั้งอยู่ติดกับเส้นทางคมนาคมสายสำคัญ โดยทางทิศเหนือติดกับถนนสาทร ทิศใต้ติดกับถนนสาทรเหนือ ทิศตะวันตกติดกับถนนนราธิวาสราชนครินทร์ และทิศตะวันออกติดกับถนนคอนเวนนต์ ซึ่งเป็นถนนลำดับศักดิ์รองลงมา ที่เชื่อมต่อระหว่างถนนสีลมและถนนสาทรเหนือ ขณะเดียวกันทางทิศเหนือและทิศใต้ ยังติดกับแนวเส้นทางรถไฟฟ้ามหานคร ซึ่งสามารถเชื่อมต่อระบบคมนาคมได้ที่สถานีช่องนนทรี

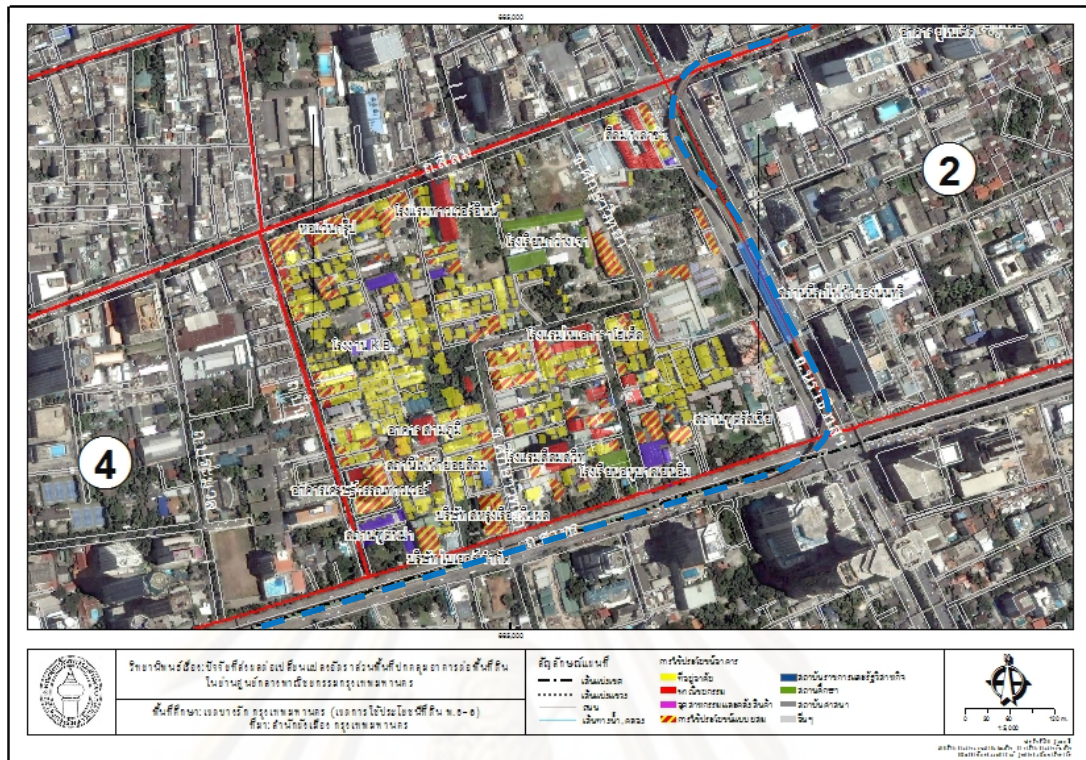
การใช้ประโยชน์อาคารและแปลงที่ดิน : พื้นที่บริเวณนี้ส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์อาคารด้านพาณิชยกรรมที่มีเป็นอาคารสูง ซึ่งเกาะกลุ่มอยู่บนบริเวณริมถนนสีลมและถนนนราธิวาสราชนครินทร์อาคารสำนักงานที่สำคัญได้แก่ สำนักงานใหญ่ของธนาคารกรุงเทพบนถนนสีลม และอาคารสาทรทาวเวอร์ที่บริเวณมุมถนนนราธิวาสราชนครินทร์ติดกับถนนสาทรเหนือ ส่วนในบริเวณพื้นที่ส่วนกลางของบล็อก จะเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยซึ่งประกอบไปด้วยที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยและที่อยู่อาศัยรวมประเภทคอนโดมิเนียม ในบริเวณนี้ยังมีสถานที่ราชการที่สำคัญตั้งอยู่ ได้แก่ สถานเอกอัครราชทูตเบลเยียม และกองบังคับการสืบสวนสอบสวนเศรษฐกิจ และยังมีศาสนสถานของศาสนาคริสต์ 1 แห่งคือ โบสถ์อารามดาร์เมล

ขนาดของแปลงที่ดินบริเวณนี้โดยรวมแล้วมีรูปแบบที่คล้ายกันกับบล็อกที่ 1 คือมีขนาดที่ดินโดยรวมค่อนข้างใหญ่ จึงมีอาคารขนาดใหญ่ตั้งอยู่บริเวณนี้เป็นจำนวนมาก ในส่วนของที่อยู่อาศัยบริเวณตอนกลางของบล็อกก็เป็นลักษณะของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวหรือคอนโดมิเนียม

ความหนาแน่นของพื้นที่ : พื้นที่ของบล็อก มีขนาดเท่ากับ 251,374.69 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ปกคลุมอาคาร 135,995.30 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารรวม 1259,563.73 ตารางเมตร จากการคำนวณหาค่าเฉลี่ยความหนาแน่นการใช้ประโยชน์ที่ดินพบว่าได้ค่า FAR = 5.01, OSR = 9.16 และค่า BCR = 54.10

จากการวิเคราะห์ข้อมูลค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของพื้นที่ พบว่าพื้นที่บริเวณนี้โดยรวมแล้วยังมีความหนาแน่นอยู่ในระดับกลางเมื่อเทียบกับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่กำหนดไว้ ซึ่งมีค่าที่ใกล้เคียงกับบล็อกที่ 1 ที่มีพื้นที่ติดกัน ประกอบกับการมีลักษณะทางกายภาพและศักยภาพต่างๆที่คล้ายคลึงกัน ทำให้รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและการพัฒนาพื้นที่จึงไม่แตกต่างกันมาก ดังนั้นการควบคุมความหนาแน่นดังกล่าวจึงถือได้ว่ายังอยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม โดยที่ยังสามารถเพิ่มความหนาแน่นของพื้นที่จากการพัฒนาได้ แต่ก็ต้องให้ความสำคัญกับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆที่อยู่ในพื้นที่ด้วยเช่นกัน ไม่ว่าจะเป็นศาสนสถาน และสถานที่ราชการที่สำคัญ

บล็อกที่ 3



แผนที่ 5.12 แสดงลักษณะทางกายภาพและการใช้ประโยชน์อาคารบริเวณบล็อกที่ 3

ทำเลที่ตั้ง : พื้นที่บริเวณนี้ตั้งอยู่ติดกับเส้นทางคมนาคมสายสำคัญคือ โดยทางทิศเหนือติดกับถนนสาทร ทิศใต้ติดกับถนนสาทรเหนือ ทิศตะวันออกติดกับถนนรวิภาสราชนครินทร์และแนวรถไฟฟ้าบีทีเอส(สถานีช่องนนทรี) ส่วนทางทิศตะวันตกติดกับถนนปิ่น ซึ่งเป็นถนนลำดับศักดิ์รองลงมาซึ่งเชื่อมต่อระหว่างถนนสีลมและถนนสาทรเหนือ ในขณะเดียวกันก็ยังมีซอยศึกษาวิทยาที่เป็นเส้นทางสายสำคัญของบล็อกนี้ ซึ่งเป็นเส้นทางสายหลักที่เชื่อมต่อพื้นที่ภายในและภายนอกบล็อก โดยเชื่อมกับถนนสีลมและถนนสาทรเหนือ เมื่อพิจารณาในภาพรวมระดับเขตของสีลมพบว่าตำแหน่งที่ตั้งของบล็อกอยู่ระหว่างกลางของช่วงพัฒนาฝั่งตะวันออกและตะวันตก ซึ่งจะได้รับผลกระทบจากย่านศูนย์กลางพาณิชย์กรรมทั้งสองในระดับที่เบาบางลง

การใช้ประโยชน์อาคารและแปลงที่ดิน : พื้นที่บริเวณนี้ส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านจัดสรร มีอาคารพาณิชย์กรรมอยู่บ้างแต่ก็ไม่มาก ซึ่งส่วนใหญ่ก็จะเป็นอาคารประเภทห้องแถว ตึกแถวที่มีความสูงไม่มากนัก โดยยังคงเกาะกลุ่มตามเส้นทางสายหลักที่กล่าวมา ในบริเวณนี้มีสถานที่ราชการที่สำคัญตั้งอยู่ ได้แก่ สถานทูตพม่าและสถานเอกอัครราชทูตรัสเซีย จากนั้นยังมีโรงเรียนระดับอนุบาล 2 แห่ง คือโรงเรียนอนุบาล Yen Yin และโรงเรียนกว้างเจา

ขนาดของแปลงที่ดินบริเวณนี้มีลักษณะที่เด่น 3 รูปแบบคือ *รูปแบบแรก* ที่ดินที่อยู่ติดกับถนนสี่ลมและถนนปิ่น จะมีลักษณะแบ่งย่อยเพื่อรองรับอาคารพาณิชย์กรรมประเภทห้องแถวตึกแถว *รูปแบบที่สอง* คือพื้นที่บริเวณตอนกลางของบล็อก ซึ่งจะเป็นแปลงดินขนาดกลางที่เกิดจากการจัดสรร ที่รองรับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแถว *รูปแบบที่สาม* อยู่บริเวณติดถนนสาทรเหนือ และถนนนราธิวาสราชนครินทร์ โดยส่วนมากจะเป็นที่ดินแปลงใหญ่

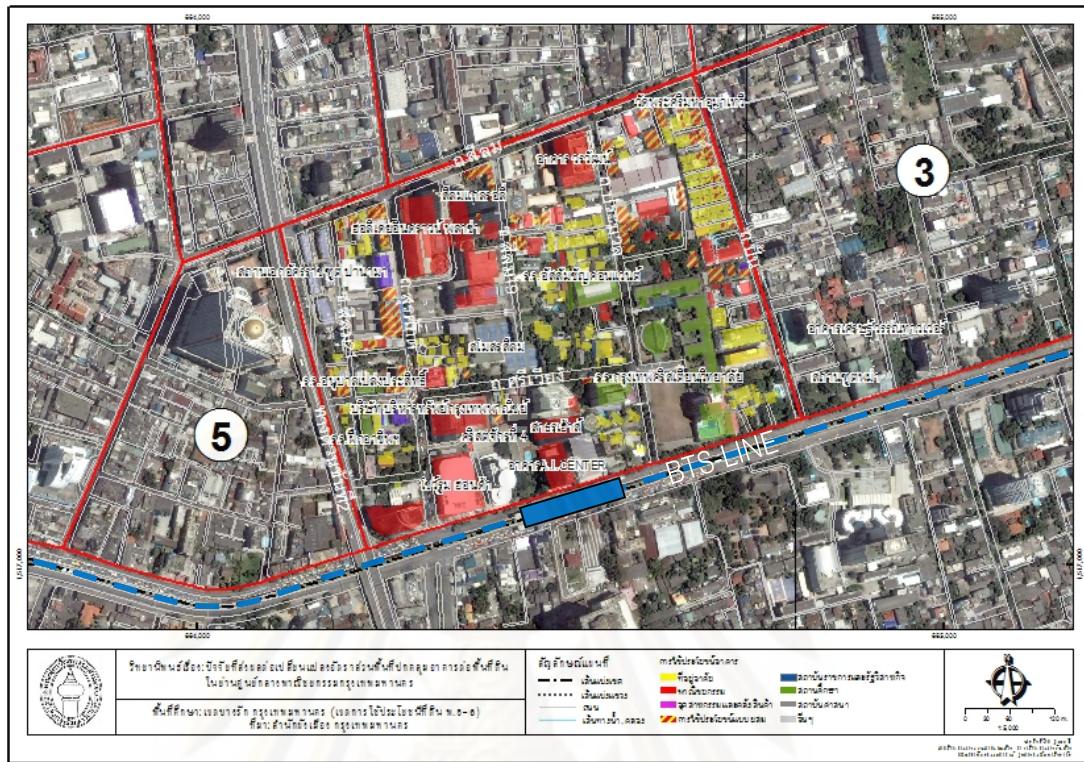
ความหนาแน่นของพื้นที่ : พื้นที่ของบล็อก มีขนาดเท่ากับ 256,685.18 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ปกคลุมอาคาร 100,016.62 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารรวมเพียง 362,530.82 ตารางเมตร ซึ่งมีค่าน้อยมากเมื่อเทียบกับบล็อกอื่นๆที่กล่าวมา จากการคำนวณหาค่าเฉลี่ยความหนาแน่นการใช้ประโยชน์ที่ดินพบว่า มีค่า FAR = 1.41, OSR = 38.96 และค่า BCR = 43.22

จากการวิเคราะห์ข้อมูลค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของพื้นที่ พบว่าพื้นที่บริเวณนี้โดยรวมแล้วยังมีความหนาแน่นอยู่ในระดับที่ต่ำมากเมื่อเทียบกับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่กำหนดไว้ จากลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรวมของพื้นที่ ขนาดของแปลงที่ดิน และระบบการขนส่งที่มีอยู่ ผู้วิจัยเห็นว่าบริเวณนี้มีความเหมาะสมที่จะพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับคนจากภาคธุรกิจที่ประกอบกิจกรรมในย่านศูนย์กลางพาณิชย์กรรมสี่ลม ดังนั้นการควบคุมความหนาแน่นอาจจะต้องลดลงมาจากที่เป็นอยู่ เพื่อที่จะได้สอดคล้องกับการพัฒนาให้เป็นย่านที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพชีวิตที่ดี

ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บล็อกที่ 4



แผนที่ 5.13 แสดงลักษณะทางกายภาพและการใช้ประโยชน์อาคารบริเวณบล็อกที่ 4

ทำเลที่ตั้ง : พื้นที่บริเวณนี้ตั้งอยู่ติดกับเส้นทางคมนาคมสายสำคัญคือ ทางทิศเหนือติดกับถนนสาทร ทิศใต้ติดกับถนนสาทรเหนือ ทิศตะวันออกติดกับถนนปิ่น และทางทิศตะวันตกติดกับแนวของทางด่วนชั้นที่ 2 ซึ่งถือได้ว่าเป็นปัจจัยที่สำคัญที่ทำให้เกิดความไม่ต่อเนื่องและสอดคล้องกับพื้นที่ด้านข้าง ระบบการคมนาคมภายในพื้นที่บล็อกมีถนนสุรศักดิ์และถนนประมวถ เป็นสายสำคัญที่เชื่อมต่อกับพื้นที่ภายนอกซึ่งจรดกับถนนสีลมและถนนสาทรเหนือ นอกกระบบคมนาคมทางถนนแล้ว ทางทิศใต้ยังสามารถใช้การคมนาคมจากรถไฟฟ้าบีทีเอส โดยมีสถานีสุรศักดิ์ตั้งอยู่บนถนนสาทร

การใช้ประโยชน์อาคารและแปลงที่ดิน : พื้นที่บริเวณนี้มีการใช้ประโยชน์อาคารที่หลากหลายมาก มีทั้งอาคารขนาดใหญ่พิเศษเพื่อการพาณิชย์กรรม ได้แก่ อาคารสีลมแกลลอรี่ โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ และอาคารเอไอเซ็นเตอร์ เป็นต้น มีสถานศึกษาขนาดใหญ่ คือโรงเรียนอัญมณีคอนเวนนต์ และโรงเรียนกรุงเทพคริสเตียน มีสถานเอกอัครราชทูตปานามาตั้งอยู่ในพื้นที่ นอกจากนี้ยังมีศาสนสถานที่สำคัญ คือ วัดพระอุมาเทวี ซึ่งเป็นศูนย์รวมของผู้นับถือศาสนาฮินดู

สภาพโดยรวมของแปลงที่ดินบริเวณนี้มีขนาดใหญ่ สังกัดได้จากอาคารต่างๆที่ตั้งอยู่บริเวณนี้จะมีขนาดใหญ่ โดยมีอาคารขนาดใหญ่พิเศษซึ่งมีเนื้อที่มากกว่า 10,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในบริเวณนี้ถึง 9 อาคาร และก็ยังเป็นที่ตั้งของสถานศึกษาขนาดใหญ่ดังที่กล่าวมาแล้ว แต่ในบริเวณก็ยังที่ดินแปลงเล็กอยู่ โดยจับกลุ่มอยู่บริเวณถนนที่ขึ้นซึ่งอยู่ทางตะวันออกของบล็อค

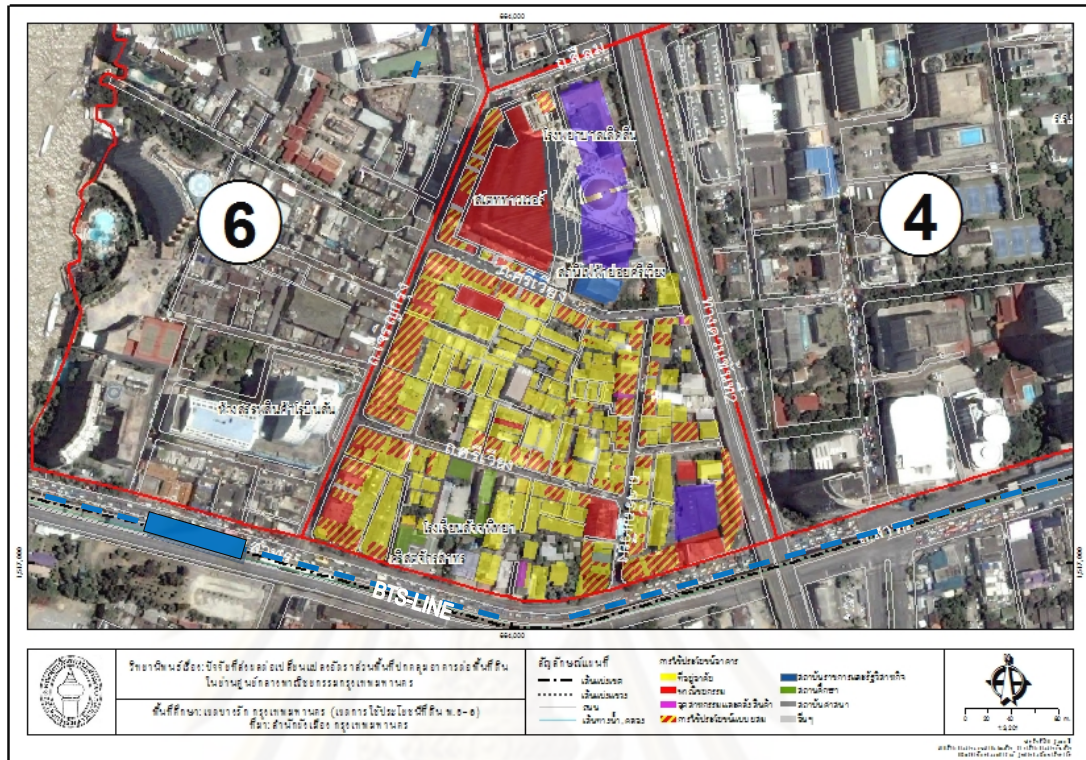
ความหนาแน่นของพื้นที่ : พื้นที่ของบล็อค มีขนาดเท่ากับ 233,560.27 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ปกคลุมอาคาร 98,229.11 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารรวมเพียง 1,134,010.01 ตารางเมตร จากการคำนวณค่าเฉลี่ยความหนาแน่นการใช้ประโยชน์ที่ดินพบว่า มีค่า FAR = 4.86, OSR = 11.93 และค่า BCR = 42.06

จากความหลากหลายของการใช้ประโยชน์อาคารที่เกิดขึ้นในบริเวณบล็อคนี้ชี้ให้เห็นว่า แม้แต่ในระดับบล็อคการควบคุมที่ใช้มาตรฐานเดียวกันอาจจะไม่มีความเหมาะสมซึ่งจะต้องพิจารณาไปตามวัตถุประสงค์ของเป้าหมายการพัฒนา โดยอาจยกตัวอย่างจากความเหมาะสมของตำแหน่งที่ตั้งบริเวณนี้ ที่สามารถเชื่อมโยงระบบการคมนาคมขนส่งได้ดี มีขนาดแปลงที่ดินที่เหมาะสม การพัฒนาพื้นที่เป็นย่านพาณิชย์กรรมเพื่อรองรับการเติบโตทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นก็อาจจะให้ผลตอบแทนคุ้มค่าต่อผู้ลงทุนแต่อาจส่งผลกระทบต่อสังคมรอบข้าง แต่ในขณะเดียวกันพื้นที่บริเวณนี้ก็มียุทธศาสตร์สำคัญ มีคุณค่าทางจิตใจและเป็นที่ยึดถือของผู้คนจากทุกที่ทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ การอนุรักษ์รักษาไว้ซึ่งประเพณีวัฒนธรรมเหล่านี้ ก็จะทำให้ผลตอบแทนกลับมาในอีกรูปแบบหนึ่งได้เช่นกัน ดังนั้นจึงมีความเห็นว่าการควบคุมในบล็อคนี้อาจต้องแบ่งรายละเอียดควบคุมลงไปอีกตามความสอดคล้องของกิจกรรมในพื้นที่

ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บล็อกที่ 5



แผนที่ 5.14 แสดงลักษณะทางกายภาพและการใช้ประโยชน์อาคารบริเวณบล็อกที่ 5

ทำเลที่ตั้ง : พื้นที่บริเวณนี้ติดกับเส้นทางคมนาคมสายหลักได้แก่ ทิศเหนือติดกับถนนสีลม ทิศใต้ติดกับถนนสารเหนือ ทิศตะวันออกติดกับทางด่วนชั้นที่ 2 และทิศตะวันตกติดกับถนนเจริญกรุง มีสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสสะพานตากสิน อยู่บริเวณทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ของบล็อก

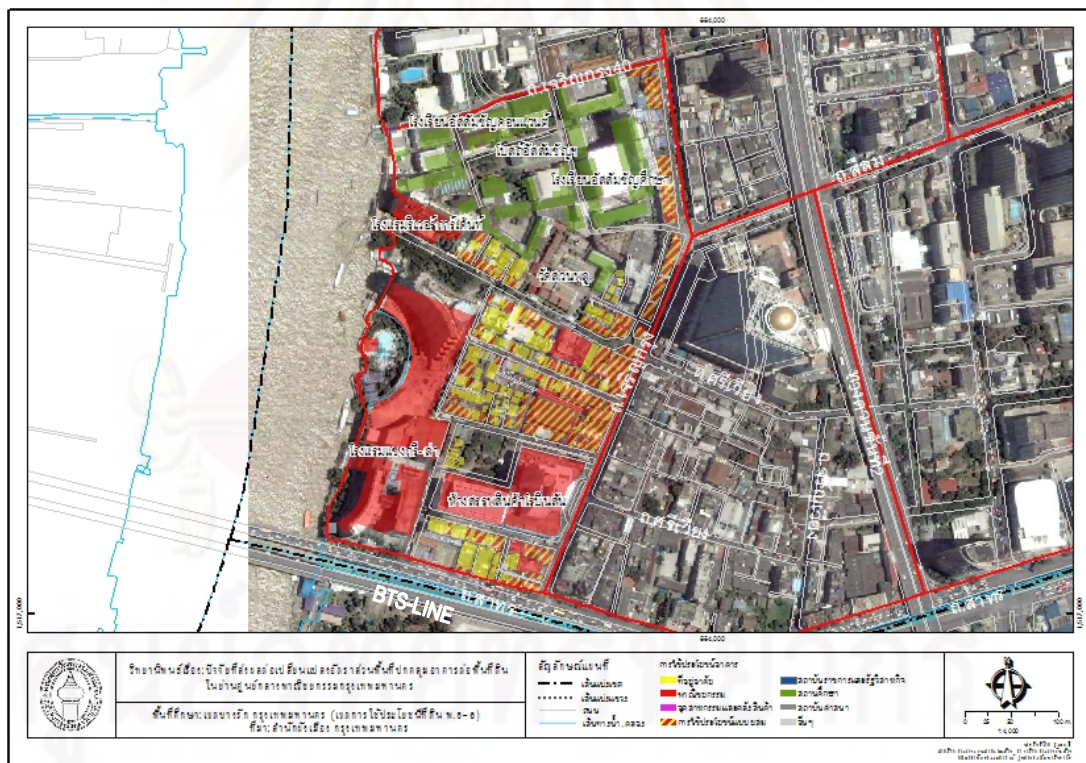
การใช้ประโยชน์อาคารและแปลงที่ดิน : พื้นที่บริเวณนี้ส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์อาคารแบบผสมผสาน โดยใช้เพื่อการพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย อาคารส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถวสูง 1-2 ชั้น ซึ่งเป็นรูปแบบทั่วไปของอาคารในย่านพาณิชย์กรรมสมัยก่อน ทางตอนเหนือของบล็อกมีอาคารขนาดใหญ่ตั้งอยู่ 2 อาคาร คือ อาคารเดอะสเตททาวเวอร์ เป็นอาคารที่การใช้ประโยชน์แบบผสม ประกอบด้วย ห้องชุด โรงแรมเลอบัว และสถานบันเทิงเดอะโดมบนชั้นบนสุด อาคารมีความสูง 67 ชั้น และอาคารโรงพยาบาลเลิดสิน ทางตอนใต้ของบล็อกมีสถานศึกษาหนึ่งแห่ง คือ โรงเรียนสัจจพิทยา และมีคริสตจักรสาทร ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน

สภาพของแปลงที่ดินบริเวณนี้สามารถแบ่งได้ชัดเจน โดยส่วนใหญ่จะเป็นที่ดินแปลงย่อย ซึ่งสะท้อนถึงรูปแบบการใช้ประโยชน์ของย่านพาณิชย์กรรมมาตั้งแต่อดีต ส่วนที่ดินแปลงใหญ่ก็จะเป็นที่ตั้งของ อาคารเดอะสเตททาวเวอร์ โรงพยาบาลเลิดสิน และโรงเรียนสัจจพิทยา

ความหนาแน่นของพื้นที่ : พื้นที่ของบล็อก มีขนาดเท่ากับ 99,123.21 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ปกคลุมอาคาร 65,605.63 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารรวม 683,641.32 ตารางเมตร จากการคำนวณค่าเฉลี่ยความหนาแน่นการใช้ประโยชน์ที่ดินพบว่าได้ค่า FAR = 6.90, OSR = 4.90 และค่า BCR = 66.19

จากการวิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพและค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของพื้นที่ พบว่าพื้นที่บริเวณนี้โดยรวมแล้วมีความหนาแน่นอยู่ในระดับค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่กำหนดไว้ แต่ก็ยังไม่เกินข้อกำหนด ซึ่งการควบคุมมีความเหมาะสมพื้นที่บริเวณนี้ แต่จากการวิเคราะห์พื้นที่เห็นได้ว่าบริเวณนี้มีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมแก่การเป็นย่านพาณิชยกรรมหลัก แต่เนื่องด้วยเรื่องปัญหาที่ดินแปลงย่อยจึงไม่สามารถพัฒนาพื้นที่บริเวณนี้เพิ่มขึ้นได้ ดังนั้นผู้วิจัยเห็นว่านอกจากจะต้องมีการควบคุมความหนาแน่นที่สอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาแล้ว อาจจะต้องมีมาตรการหรือนโยบายที่สนับสนุนการพัฒนาให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้

บล็อกที่ 6



แผนที่ 5.15 แสดงลักษณะทางกายภาพและการใช้ประโยชน์อาคารบริเวณบล็อกที่ 6

ทำเลที่ตั้ง : พื้นที่บริเวณนี้อยู่ติดกับเส้นทางคมนาคมสายหลักได้แก่ ทิศใต้ติดกับถนนสารเหนือ ทิศตะวันออกติดกับถนนเจริญกรุง ส่วนทิศตะวันตกติดกับแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งมีท่าเรือด่วนเจ้าพระยาอยู่บริเวณใต้สะพานตากสิน และยังใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสสะพานตากสิน ซึ่งอยู่

บริเวณทางทิศใต้ของบล็อค การมีพื้นที่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยานอกจากส่งเสริมด้านคมนาคมแล้วยังส่งเสริมด้านการท่องเที่ยว ด้วยทัศนียภาพที่สวยงาม จึงเหมาะแก่การประกอบธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการท่องเที่ยวในบริเวณนี้

การใช้ประโยชน์อาคารและแปลงที่ดิน : พื้นที่บริเวณนี้ส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อการพาณิชย์กรรม และบริการสังคม อาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่บริเวณนี้ได้แก่ โรงแรมเซงกรีล่า และห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ส่วนอาคารพาณิชย์กรรมอื่นๆ จะเป็นประเภทห้องแถวและตึกแถวเป็นส่วนใหญ่ ส่วนอาคารที่มีการใช้ประโยชน์ด้านสังคม ได้แก่ โรงเรียนในเครืออัสสัมชัญ วัดแก้ว และโบสถ์อัสสัมชัญ

สภาพของแปลงที่ดินบริเวณนี้ส่วนมากเป็นที่ดินแปลงย่อยขนาดเล็ก มีเพียงที่ตั้งของอาคารขนาดใหญ่ที่กล่าวมาแล้วเท่านั้นที่มีขนาดที่ดินแปลงใหญ่

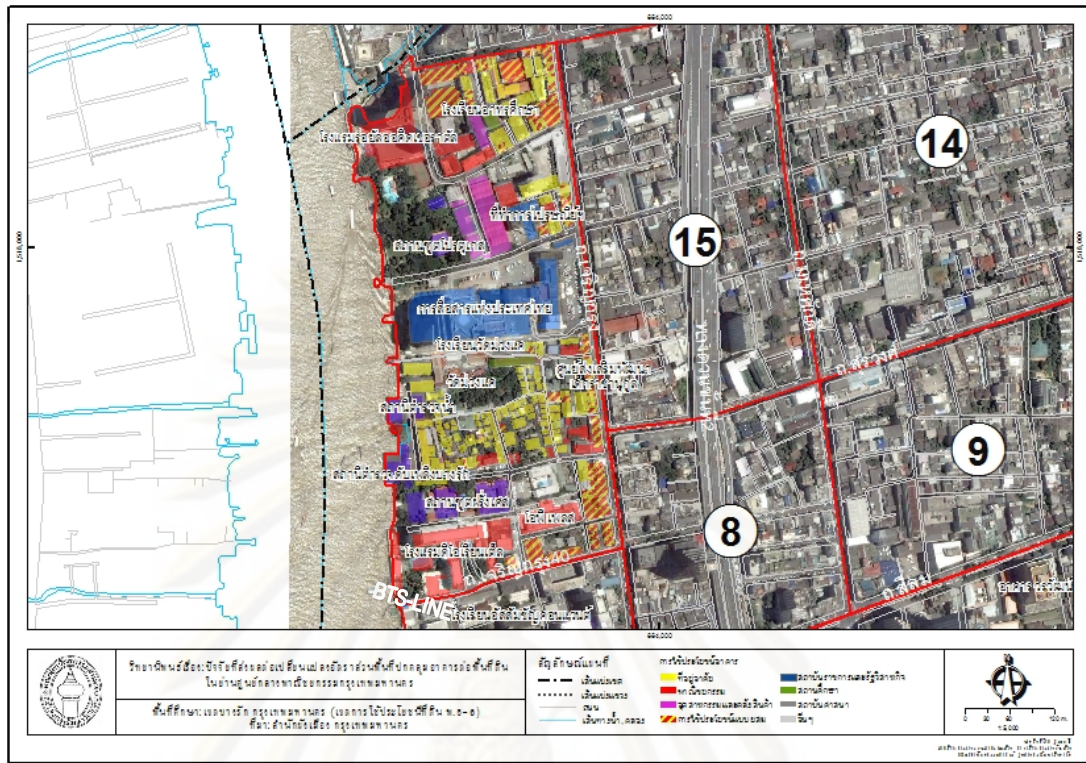
ความหนาแน่นของพื้นที่ : พื้นที่ของบล็อค มีขนาดเท่ากับ 132,451.26 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ปกคลุมอาคาร 73,242.47 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารรวม 537,442.88 ตารางเมตร จากการคำนวณหาค่าเฉลี่ยความหนาแน่นการใช้ประโยชน์ที่ดินพบว่าได้ค่า FAR = 4.06, OSR = 11.02 และค่า BCR = 55.30

จากการวิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพและค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของพื้นที่ พบว่าพื้นที่บริเวณนี้โดยรวมแล้วยังมีความหนาแน่นอยู่ในระดับปานกลางเมื่อเทียบกับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่กำหนดไว้ ซึ่งข้อกำหนดนี้มีความเหมาะสมแก่การเป็นย่านพาณิชย์กรรมของบริเวณนี้

ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บล็อกที่ 7



แผนที่ 5.16 แสดงลักษณะทางกายภาพและการใช้ประโยชน์อาคารบริเวณบล็อกที่ 7

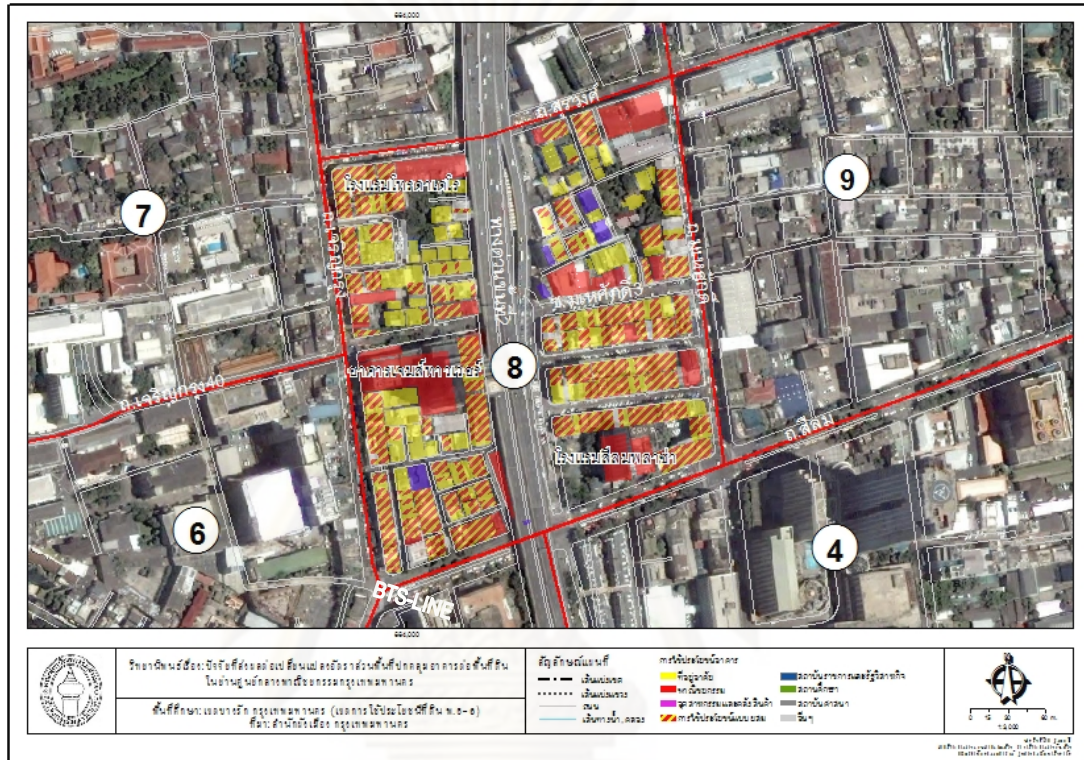
ทำเลที่ตั้ง : พื้นที่บริเวณนี้อยู่ติดกับเส้นทางคมนาคมสายหลักได้แก่ ทิศเหนือติดกับถนนสี่พระยา ทิศตะวันออกติดกับถนนเจริญกรุง ส่วนทิศตะวันตกติดกับแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งมีท่าเรือด่วนเจ้าพระยาอยู่หลังโรงแรมออกคิดเซอร์ราดัล

การใช้ประโยชน์อาคารและแปลงที่ดิน : พื้นที่บริเวณนี้มีมีการใช้ประโยชน์อาคารแบบผสมผสาน เพราะเป็นที่ตั้งของหน่วยงานราชการ สถานทูต โรงแรม โรงเรียน วัด และที่อยู่อาศัย โดยขนาดแปลงที่ดินส่วนมากมีขนาดใหญ่ตามการใช้ประโยชน์อาคาร มีเพียงแต่บริเวณที่อยู่อาศัยเท่านั้นที่มีแปลงที่ดินขนาดเล็กแต่ก็เป็นส่วนน้อย

ความหนาแน่นของพื้นที่ : พื้นที่ของบล็อก มีขนาดเท่ากับ 173,735.70 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ปกคลุมอาคาร 85,971.24 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารรวม 631,380.46 ตารางเมตร จากการคำนวณหาค่าเฉลี่ยความหนาแน่นการใช้ประโยชน์ที่ดินพบว่าได้ค่า FAR = 3.63, OSR = 13.9 และค่า BCR = 49.48

จากการวิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพและค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของพื้นที่ พบว่าพื้นที่บริเวณนี้โดยรวมแล้วยังมีความหนาแน่นอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่กำหนดไว้ ซึ่งข้อกำหนดอาจจะต้องปรับลดไปตามความหลากหลายของการใช้ประโยชน์ในพื้นที่

บล็อกที่ 8



แผนที่ 5.17 แสดงลักษณะทางกายภาพและการใช้ประโยชน์อาคารบริเวณบล็อกที่ 8

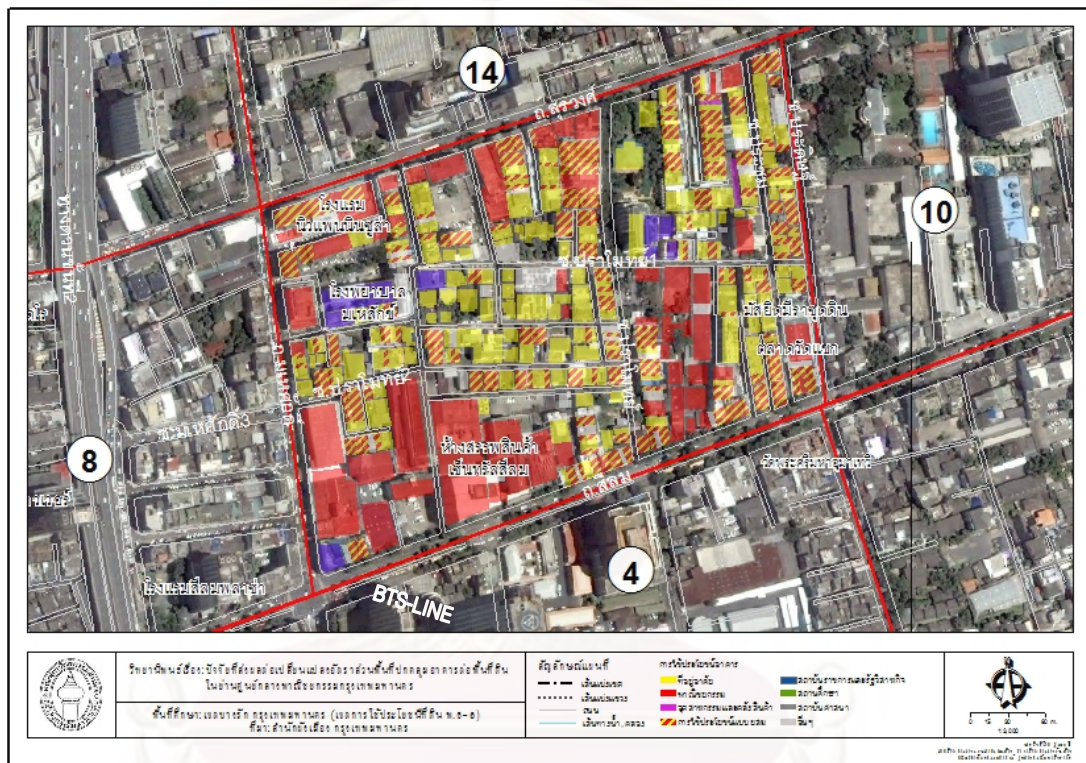
ทำเลที่ตั้ง : พื้นที่บริเวณนี้อยู่ติดกับเส้นทางคมนาคมสายหลักได้แก่ ทิศเหนือติดกับถนนสุขุมวิท ทิศตะวันออกติดกับถนนมหาราช ทิศใต้ติดกับถนนสีลม ส่วนทิศตะวันตกติดถนนเจริญกรุง และมีทางด่วนพาดผ่านพื้นที่กึ่งกลางบล็อก

การใช้ประโยชน์อาคารและแปลงที่ดิน : พื้นที่บริเวณนี้มีมีการใช้ประโยชน์อาคารแบบผสมผสานระหว่างพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย อาคารขนาดใหญ่ในพื้นที่ได้แก่ โรงแรมสีลมพลาซ่า อาคารเจมส์ทาวเวอร์ แปลงที่ดินส่วนใหญ่เป็นแปลงย่อย

ความหนาแน่นของพื้นที่ : พื้นที่ของบล็อก มีขนาดเท่ากับ 72,377.01 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ปกคลุมอาคาร 42,225.82 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารรวม 270,583.24 ตารางเมตร จากการคำนวณหาค่าเฉลี่ยความหนาแน่นการใช้ประโยชน์ที่ดินพบว่าได้ค่า FAR = 3.74, OSR = 11.14 และค่า BCR = 58.34

จากการวิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพและค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของพื้นที่ พบว่าพื้นที่บริเวณนี้โดยรวมแล้วยังมีความหนาแน่นอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่กำหนดไว้ เนื่องด้วยข้อจำกัดของที่ตั้งที่อยู่ใกล้แนวทางด่วนและขนาดแปลงที่ดินที่มีขนาดเล็ก การพัฒนาในบริเวณอาจจะเกิดขึ้นได้ยาก ข้อบังคับที่กำหนดไว้อาจจะไม่มีความจำเป็นที่จะต้องเปลี่ยนแปลง

บล็อกที่ 9



แผนที่ 5.18 แสดงลักษณะทางกายภาพและการใช้ประโยชน์อาคารบริเวณบล็อกที่ 9

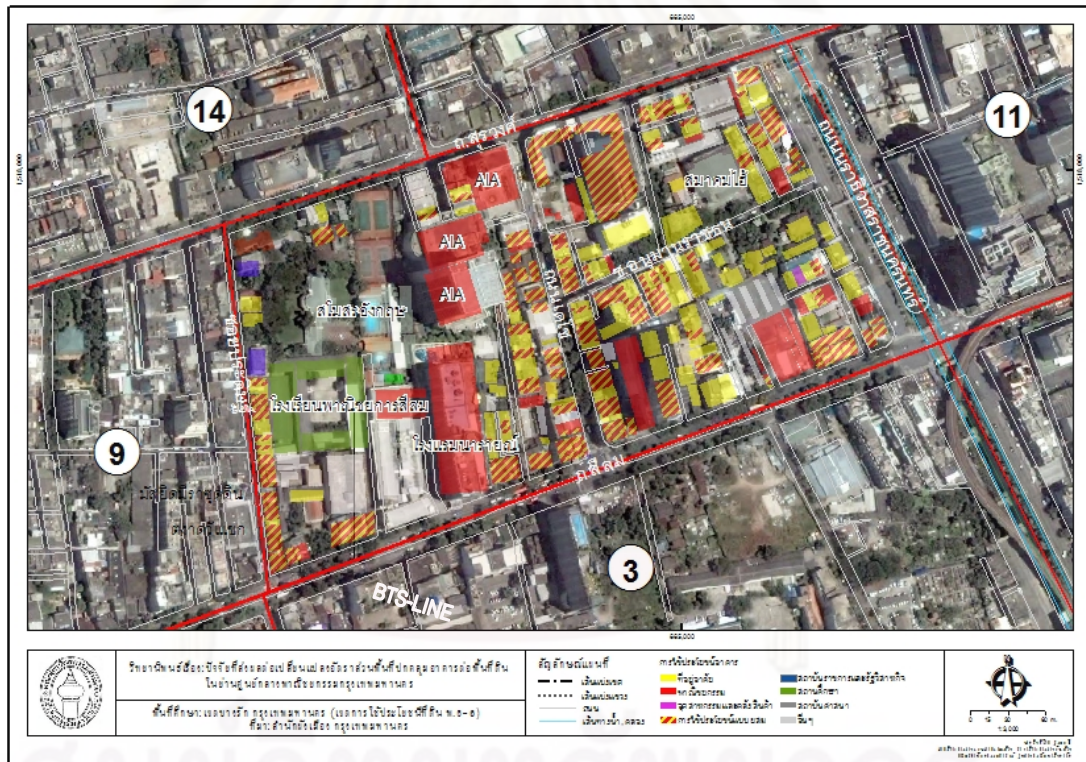
ทำเลที่ตั้ง : พื้นที่บริเวณนี้อยู่ติดกับเส้นทางคมนาคมสายหลักได้แก่ ทิศเหนือติดกับถนนสุขุมวิท ทิศตะวันออกติดกับซอยประดิษฐ์ ทิศใต้ติดกับถนนสีลม ส่วนทิศตะวันตกติดถนนนวมินทร์ มีถนนปราชญ์เชื่อมต่อการคมนาคมระหว่างภายในกับภายนอกพื้นที่

การใช้ประโยชน์อาคารและแปลงที่ดิน : พื้นที่บริเวณนี้มีการใช้ประโยชน์อาคารด้านพาณิชย์กรรมและแบบผสมผสานระหว่างพาณิชย์กรรมกับที่อยู่อาศัย อาคารขนาดใหญ่ในพื้นที่ได้แก่ ห้างเซ็นทรัลสีลม โรงพยาบาลมเหสักข์ ที่ดินส่วนใหญ่เป็นแปลงย่อยประเภทห้องแถว และตึกแถว

ความหนาแน่นของพื้นที่ : พื้นที่ของบล็อก มีขนาดเท่ากับ 107,390.72 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ปกคลุมอาคาร 70,775.21 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารรวม 303,618.75 ตารางเมตร จากการคำนวณหาค่าเฉลี่ยความหนาแน่นการใช้ประโยชน์ที่ดินพบว่าได้ค่า FAR = 2.83, OSR = 12.06 และค่า BCR = 65.90

จากการวิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพและค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของพื้นที่ พบว่าพื้นที่บริเวณนี้โดยรวมแล้วยังมีความหนาแน่นอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ที่กำหนดไว้ เนื่องด้วยพื้นที่บริเวณมีเส้นทางคมนาคมที่สะดวกประกอบกับในพื้นที่มีการใช้ประโยชน์อาคารด้านพาณิชยกรรม จึงเห็นว่าเหมาะสมที่จะพัฒนาเป็นย่านพาณิชยกรรมต่อไปโดยข้อบังคับที่กำหนดไว้อาจจะไม่มีความจำเป็นที่จะต้องเปลี่ยนแปลง

บล็อกที่ 10



แผนที่ 5.19 แสดงลักษณะทางกายภาพและการใช้ประโยชน์อาคารบริเวณบล็อกที่ 10

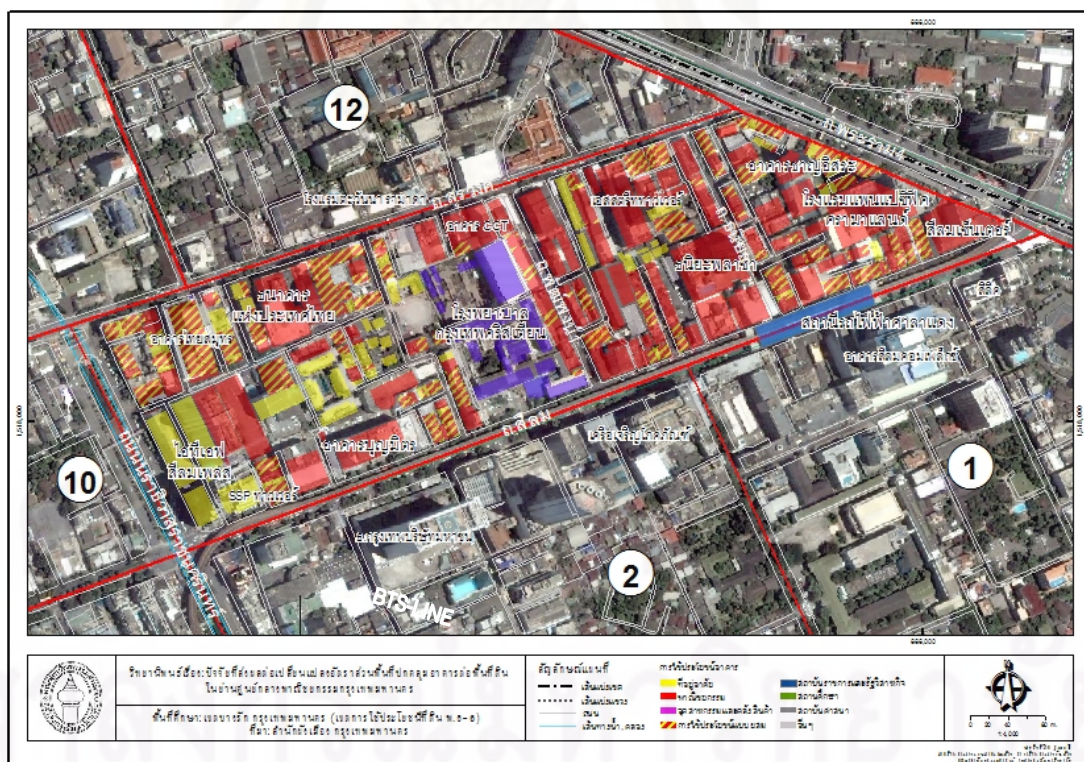
ทำเลที่ตั้ง : พื้นที่บริเวณนี้อยู่ติดกับเส้นทางคมนาคมสายหลักได้แก่ ทิศเหนือติดกับถนนสุขุมวิท ทิศตะวันออกติดกับถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ทิศใต้ติดกับถนนสีลม และทิศตะวันตกติดกับซอยประดิษฐ์ มีถนนเดโชและซอยอนุমানราชธนเป็นเส้นทางเชื่อมต่อการคมนาคมระหว่างภายในกับภายนอกพื้นที่

การใช้ประโยชน์อาคารและแปลงที่ดิน : พื้นที่บริเวณนี้มีการใช้ประโยชน์อาคารด้านพาณิชยกรรมและแบบผสมผสานระหว่างพาณิชยกรรมกับที่อยู่อาศัย อาคารขนาดใหญ่ในพื้นที่ได้แก่ โรงแรมนารายณ์ อาคารเอไอเอ และโรงเรียนพาณิชยการสีลม ขนาดแปลงที่ดินมีขนาดใหญ่และขนาดเล็ก โดยที่สอดคล้องกับขนาดอาคารที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

ความหนาแน่นของพื้นที่ : พื้นที่ของบล็อก มีขนาดเท่ากับ 116,136.29 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ปกคลุมอาคาร 62,744.66 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารรวม 379,822.19 ตารางเมตร จากการคำนวณหาค่าเฉลี่ยความหนาแน่นการใช้ประโยชน์ที่ดินพบว่าได้ค่า FAR = 3.27, OSR = 14.06 และค่า BCR = 54.03

จากการวิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพและค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของพื้นที่ พบว่าพื้นที่บริเวณนี้โดยรวมแล้วยังมีความหนาแน่นอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ที่กำหนดไว้ เนื่องด้วยพื้นที่บริเวณมีเส้นทางคมนาคมที่สะดวกประกอบกับในพื้นที่มีการใช้ประโยชน์อาคารด้านพาณิชยกรรม จึงเห็นว่าเหมาะสมที่จะพัฒนาเป็นย่านพาณิชยกรรมต่อไปโดยข้อบังคับที่กำหนดไว้ว่าจะไม่มีความจำเป็นที่จะต้องเปลี่ยนแปลง

บล็อกที่ 11



แผนที่ 5.20 แสดงลักษณะทางกายภาพและการใช้ประโยชน์อาคารบริเวณบล็อกที่ 11

ทำเลที่ตั้ง : พื้นที่บริเวณนี้อยู่ติดกับเส้นทางคมนาคมสายหลักได้แก่ ทิศเหนือติดกับถนนสุรวงศ์ ทิศตะวันออกติดกับถนนพระรามที่4 ทิศใต้ติดกับถนนสีลม และทิศตะวันตกติดกับถนนนราธิวาสราชนครินทร์ มีถนนธนิยะและถนนพัฒนาภิรมย์ เชื่อมระหว่างถนนสุรวงศ์และถนนสีลม

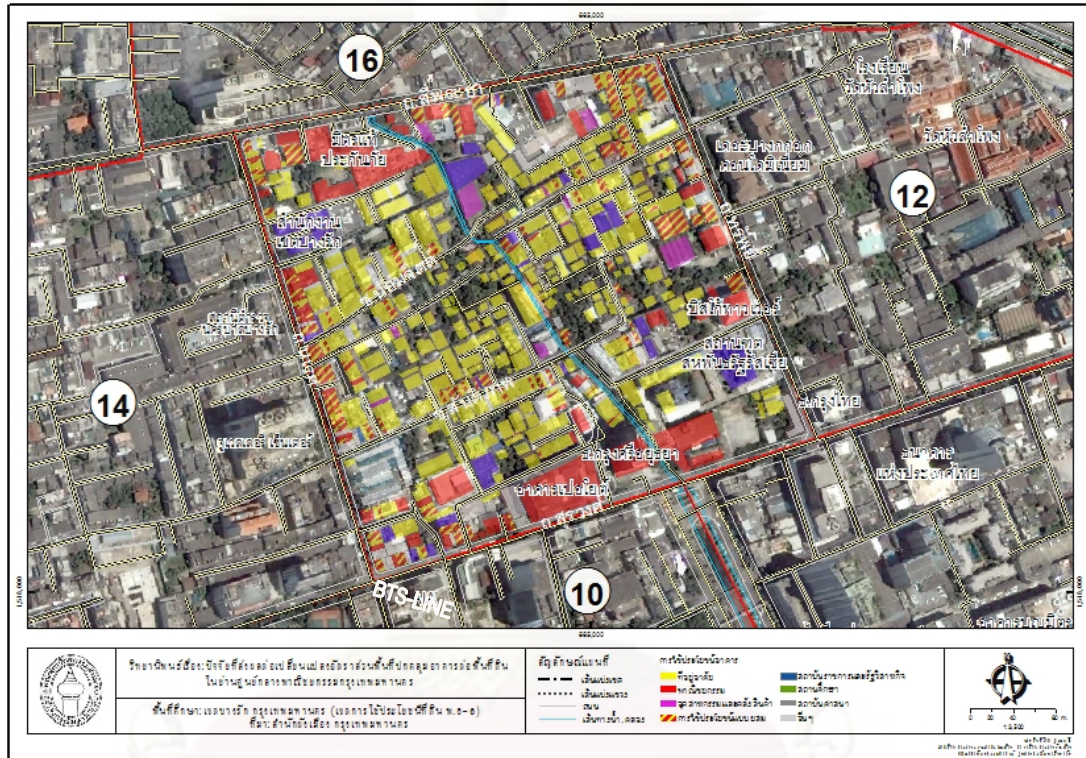
การใช้ประโยชน์อาคารและแปลงที่ดิน : พื้นที่บริเวณนี้มีการใช้ประโยชน์อาคารด้านพาณิชยกรรม อาคารขนาดใหญ่ในพื้นที่ได้แก่ อาคารไอทีเอฟสีลมเพลส ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนิยะพลาซ่า สีลมพลาซ่า และโรงแรมแพนแปซิฟิครามาแลนด์ แปลงที่ดินในบริเวณนี้ส่วนใหญ่เป็นแปลงย่อยที่มีการพัฒนาไปแล้วเกือบเต็มพื้นที่

ความหนาแน่นของพื้นที่ : พื้นที่ของบล็อก มีขนาดเท่ากับ 173,686.32 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ปกคลุมอาคาร 112,120.50 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารรวม 998,455.78 ตารางเมตร จากการคำนวณหาค่าเฉลี่ยความหนาแน่นการใช้ประโยชน์ที่ดินพบว่าได้ค่า FAR = 5.75, OSR = 6.17 และค่า BCR = 64.55

จากการวิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพและค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของพื้นที่ พบว่าพื้นที่บริเวณนี้โดยรวม มีความหนาแน่นอยู่ในระดับค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ที่กำหนดไว้ เนื่องด้วยพื้นที่บริเวณนี้เป็นย่านศูนย์กลางพาณิชยกรรมของสีลม มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก ซึ่งในปัจจุบันมีการเชื่อมต่อรถไฟฟ้าฟ้ามหานครและรถไฟฟ้าบีทีเอสในบริเวณนี้ ส่งผลให้ส่งเสริมศักยภาพในการเข้าถึงได้ดียิ่งขึ้น ข้อกำหนดการควบคุมความหนาแน่นอาจจะต้องเพิ่มในบริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนา

จากการวิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพและค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของพื้นที่ พบว่าพื้นที่บริเวณนี้โดยรวม มีความหนาแน่นอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ที่กำหนดไว้ เนื่องจากพื้นที่บริเวณนี้มีพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นศาสนสถาน โรงเรียน และที่อยู่อาศัย ประกอบกับทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัย ดังนั้นการควบคุมความหนาแน่นบริเวณนี้อาจจะต้องลดลงจากที่กำหนดไว้ เพื่อส่งเสริมให้บริเวณนี้เป็นย่านที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ

บล็อกที่ 13



แผนที่ 5.22 แสดงลักษณะทางกายภาพและการใช้ประโยชน์อาคารบริเวณบล็อกที่ 13

ทำเลที่ตั้ง : พื้นที่บริเวณนี้อยู่ติดกับเส้นทางคมนาคมสายหลักได้แก่ ทิศเหนือติดกับถนนสีพระยา ทิศตะวันออกติดกับถนนทรัพย์ ทิศใต้ติดกับถนนสุรวงศ์ และทิศตะวันตกติดกับถนนนเรศ มีชอยสันติภาพ และชอยน้อมจิตต์เป็นเส้นทางเชื่อมต่อการคมนาคมระหว่างภายในและภายนอกพื้นที่

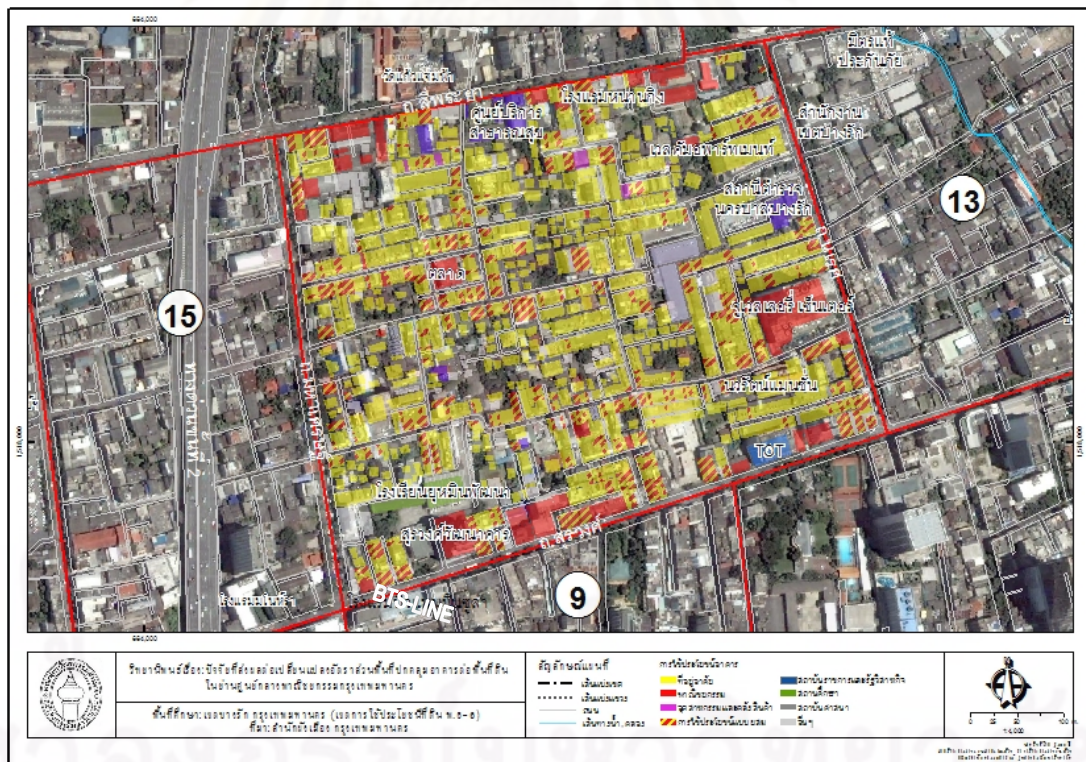
การใช้ประโยชน์อาคารและแปลงที่ดิน : พื้นที่บริเวณนี้ส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย พื้นที่พาณิชยกรรมเพียงเล็กน้อยซึ่งเกาะตามแนวถนนสายหลัก มีสถานที่ราชการที่สำคัญคือ สำนักงานเขตบางรัก สถานทูตสหพันธรัฐรัสเซีย อาคารขนาดใหญ่ในพื้นที่ได้แก่ สำนักงานธนาคารกรุงศรีอยุธยา อาคารบิสโก้ทาวเวอร์ อาคารเปอโยต์ และอาคารมิตรแท้ประกันภัย

ขนาดแปลงที่ดินในบริเวณนี้ยังไม่มี การแบ่งย่อยมากนัก มีเพียงบริเวณซอยสันติภาพ และซอยน้อมจิตต์ เท่านั้นที่มีการแบ่งแปลงที่ดินพัฒนาเป็นอาคารประเภท ตึกแถว ห้องแถว

ความหนาแน่นของพื้นที่ : พื้นที่ของบล็อก มีขนาดเท่ากับ 146,625.38 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ ปกคลุมอาคาร 79,160.28 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารรวม 320,391.25 ตารางเมตร จากการ คำนวณหาค่าเฉลี่ยความหนาแน่นการใช้ประโยชน์ที่ดินพบว่าได้ค่า FAR = 2.19, OSR = 21.06 และค่า BCR = 53.99

จากการวิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพและค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของพื้นที่ พบว่าพื้นที่ บริเวณนี้โดยรวม มีความหนาแน่นอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ที่กำหนดไว้ เนื่องจากพื้นที่บริเวณนี้ส่วนมากมีการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย และเป็นที่ตั้ง ของสถานที่ราชการ ดังนั้นการควบคุมความหนาแน่นบริเวณนี้อาจจะต้องลดลงจากที่กำหนดไว้ เพื่อส่งเสริมให้บริเวณนี้เป็นย่านที่อยู่อาศัย รองรับแหล่งงานที่อยู่บริเวณย่านศูนย์กลางพาณิชยกรรมหลัก

บล็อกที่ 14



แผนที่ 5.23 แสดงลักษณะทางกายภาพและการใช้ประโยชน์อาคารบริเวณบล็อกที่ 14

ทำเลที่ตั้ง : พื้นที่บริเวณนี้อยู่ติดกับเส้นทางคมนาคมสายหลักได้แก่ ทิศเหนือติดกับถนนสี่พระยา ทิศตะวันออกติดกับถนนนเรศ ทิศใต้ติดกับถนนสุรวงศ์ และทิศตะวันตกติดกับถนนมหาเศรษฐี มีซอยเจริญกรุง45 เป็นเส้นทางเชื่อมต่อการคมนาคมระหว่างพื้นที่ภายในกับถนนนเรศและถนนมหาเศรษฐี

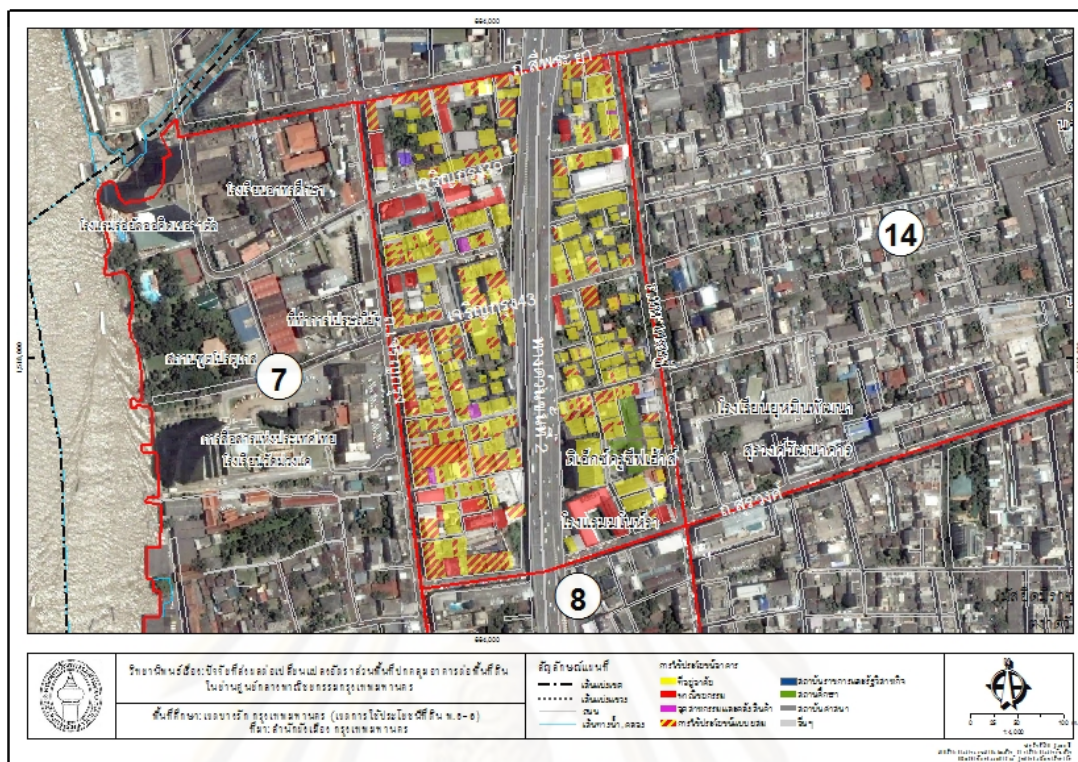
การใช้ประโยชน์อาคารและแปลงที่ดิน : พื้นที่บริเวณนี้ส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย และมีลักษณะแบบผสมผสานอยู่บ้างเล็กน้อย มีสถานที่สำคัญในพื้นที่ ได้แก่ สถานีตำรวจนครบาลบางรัก โรงเรียนยุพินพัฒนา ตลาดและศูนย์บริการสาธารณสุข อาคารขนาดใหญ่ในพื้นที่ได้แก่ เวลด์มอพาร์ทเมนท์ อาคารจิวเวลเลอร์เซ็นเตอร์ และสุรวงศ์วัฒนาการ

ลักษณะแปลงที่ดินในบริเวณนี้ส่วนใหญ่มีรูปแบบของการจัดสรรเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย อย่างชัดเจน ซึ่งแบ่งได้ 2 ประเภท คือ ที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวและที่อยู่อาศัยแบบตึกแถว ห้างแถว

ความหนาแน่นของพื้นที่ : พื้นที่ของบล็อก มีขนาดเท่ากับ 233,806.73 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ปกคลุมอาคาร 142,988.58 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารรวม 525,249.18 ตารางเมตร จากการคำนวณหาค่าเฉลี่ยความหนาแน่นการใช้ประโยชน์ที่ดินพบว่าได้ค่า FAR = 2.25, OSR = 17.29 และค่า BCR = 61.16

จากการวิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพและค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของพื้นที่ พบว่าพื้นที่บริเวณนี้โดยรวม มีความหนาแน่นอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ที่กำหนดไว้ เนื่องจากพื้นที่บริเวณนี้ส่วนมากมีการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย โดยพื้นที่ส่วนใหญ่มีการจัดสรรที่ดินเกิดขึ้น ประกอบกับทำเลที่ตั้งที่อยู่ห่างจากชั้วพัฒนาพอสมควร ดังนั้นการควบคุมความหนาแน่นบริเวณนี้อาจจะต้องลดลงจากที่กำหนดไว้ เพื่อส่งเสริมให้บริเวณนี้เป็นย่านที่อยู่อาศัยรองรับแหล่งงานที่อยู่บริเวณใกล้เคียง

บล็อกที่ 15



แผนที่ 5.24 แสดงลักษณะทางกายภาพและการใช้ประโยชน์อาคารบริเวณบล็อกที่ 15

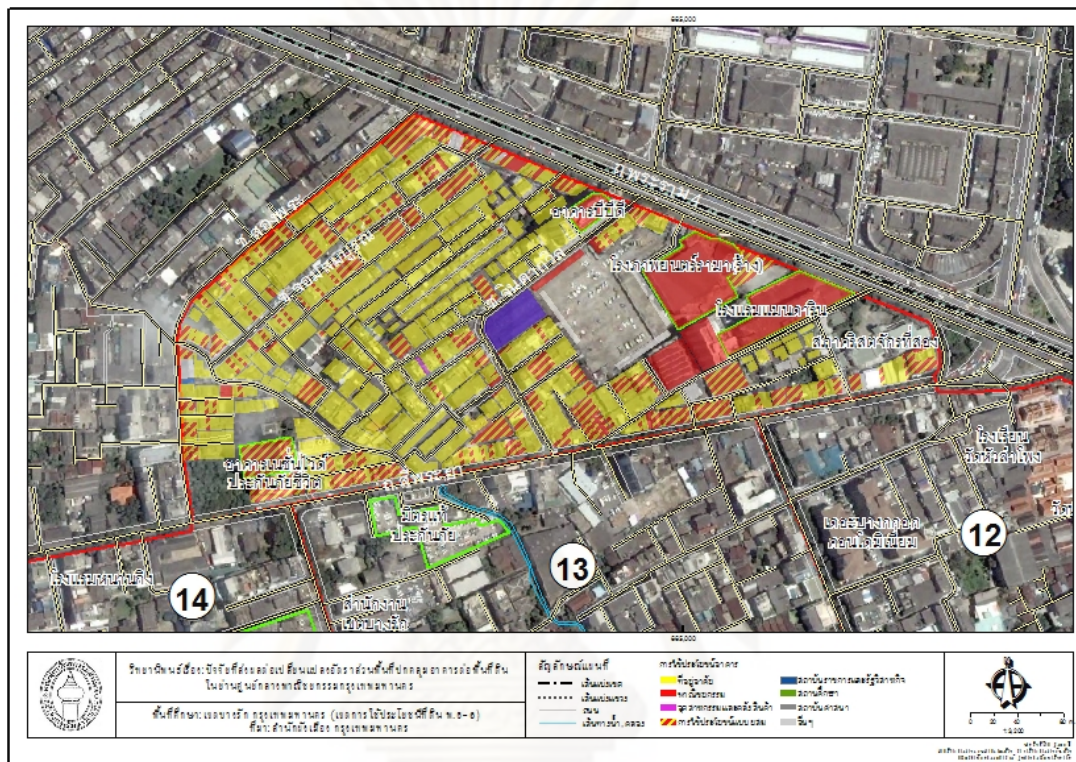
ทำเลที่ตั้ง : พื้นที่บริเวณนี้อยู่ติดกับเส้นทางคมนาคมสายหลักได้แก่ ทิศเหนือติดกับถนนสี่พระยา ทิศตะวันออกติดกับถนนมหาเศรษฐี ทิศใต้ติดกับถนนสุรวงศ์ ส่วนทิศตะวันตกติดถนนเจริญกรุง และมีทางด่วนพาดผ่านพื้นที่กลางบล็อก มีซอยเจริญกรุง 39 และซอยเจริญกรุง 43 เชื่อมต่อการคมนาคมพื้นที่ภายในกับภายนอกฝั่งตะวันออกและตะวันตก

การใช้ประโยชน์อาคารและแปลงที่ดิน : พื้นที่บริเวณนี้มีการใช้ประโยชน์อาคารแบบผสมผสานระหว่างพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย อาคารขนาดใหญ่ในพื้นที่ได้แก่ โรงแรมโนราห์ และดิเอ็กซ์ครุซีฟเฮ้าส์ ขนาดแปลงที่ดินในบริเวณนี้ส่วนใหญ่ถูกแบ่งตามการใช้ประโยชน์ประเภทที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวและที่อยู่อาศัยแบบตึกแถว ห้องแถว และมีบางส่วนที่เป็นแปลงขนาดใหญ่ซึ่งใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม

ความหนาแน่นของพื้นที่ : พื้นที่ของบล็อก มีขนาดเท่ากับ 107,565.29 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ปกคลุมอาคาร 64,326.35 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารรวม 209,445.63 ตารางเมตร จากการคำนวณหาค่าเฉลี่ยความหนาแน่นการใช้ประโยชน์ที่ดินพบว่าได้ค่า FAR = 1.95, OSR = 20.64 และค่า BCR = 59.80 จากการวิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพและค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของพื้นที่พบว่าพื้นที่บริเวณนี้โดยรวมแล้วยังมีความหนาแน่นอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับอัตราส่วนพื้นที่

อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ที่กำหนดไว้ เนื่องด้วยข้อจำกัดของที่ตั้งที่อยู่ใกล้แนวทางด่วนและระยะห่าง ศูนย์กลางพาณิชยกรรม การพัฒนาในบริเวณนี้อาจจะเกิดขึ้นได้ยาก ข้อบังคับที่กำหนดไว้อาจจะไม่ มีความจำเป็นที่จะต้องเปลี่ยนแปลง

บล็อกที่ 16



แผนที่ 5.25 แสดงลักษณะทางกายภาพและการใช้ประโยชน์อาคารบริเวณบล็อกที่ 16

ทำเลที่ตั้ง : พื้นที่บริเวณนี้ ตั้งอยู่บนทำเลที่ติดกับเส้นทางคมนาคมสายหลักได้แก่ ทิศเหนือติดกับ ถนนพระรามที่ 4 ทิศใต้ติดกับถนนสีพระยา และทิศตะวันตกติดกับซอยทองพระที่เชื่อมต่อระหว่าง ถนนพระรามที่ 4 ถนนสีพระยา ทำเลที่ตั้งบริเวณนี้เดิมเป็นที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีแหล่งงานอยู่ บริเวณย่านเจริญกรุง ซึ่งแต่เดิมเคยเป็นย่านพาณิชยกรรมหลัก หลักที่มีการเปลี่ยนแปลงศูนย์กลาง พาณิชยกรรมมาอยู่ที่บริเวณย่านสีลม พื้นที่ส่วนนี้ก็ถูกลดบทบาทลง

การใช้ประโยชน์อาคารและแปลงที่ดิน : พื้นที่บริเวณนี้ส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อ เป็นที่อยู่อาศัย โดยมีรูปแบบของการจัดสรรที่ดินอย่างชัดเจน อาคารส่วนใหญ่ในพื้นที่นี้จะมี ลักษณะคล้ายกันคือ เป็นห้องแถว ตึกแถว ที่ต่อเรียงกันไปตามซอย อาคารขนาดใหญ่ที่อยู่ใน บริเวณนี้ ได้แก่ อาคารบีบีดี(อาคารชินวัตรเก่า) โรงภาพยนตร์รามมา(เล็กกิจการ) โรงแรมแมนดาริน และอาคารเนชั่นไวต์ประกันชีวิต

สภาพของแปลงที่ดินบริเวณนี้ก็มีขนาดที่สอดคล้องกับลักษณะอาคาร โดยที่ดินส่วนใหญ่จะถูกแบ่งตามขนาดของตึกแถว ห้องแถว จึงเกิดที่ดินแปลงย่อยบริเวณนี้เป็นจำนวนมาก

ความหนาแน่นของพื้นที่ : พื้นที่ของบล็อคนั้น มีขนาดเท่ากับ 114,428.23 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ปกคลุมอาคาร 78,736.48 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารรวม 289,544.92 ตารางเมตร จากการคำนวณหาค่าเฉลี่ยความหนาแน่นการใช้ประโยชน์ที่ดินพบว่าได้ค่า FAR = 2.53, OSR = 12.33 และค่า BCR = 68.81

จากการวิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพและค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของพื้นที่ พบว่าพื้นที่บริเวณนี้โดยรวมแล้วยังมีความหนาแน่นอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่กำหนดไว้ แต่ถ้าพิจารณาถึงความสัมพันธ์ของค่าความหนาแน่นต่างๆที่คำนวณได้ ประกอบกับลักษณะทางกายภาพของพื้นที่พบว่า จากการที่บริเวณนี้มีการจัดสรรเป็นที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถว ตึกแถวครอบคลุมอยู่ทั่วทั้งพื้นที่ ซึ่งอาคารประเภทนี้จะไม่ที่ว่างระหว่างอาคารก็ส่งผลให้อัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน(BCR) บริเวณบล็อคนี้มีค่าที่สูงสุด ในขณะที่อาคารประเภทนี้จะมีคามสูงเพียงไม่กี่ชั้น จึงส่งผลให้ค่าของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) และอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) มีค่าที่ต่ำเมื่อเทียบกับพื้นที่อื่น เนื่องจากมีตัวแปรด้านความสูงของอาคารต่ำนั่นเอง

การควบคุมความหนาแน่นในบล็อคนั้น อาจจะต้องมีการลดความหนาแน่นลงเมื่อเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพโดยรวมของพื้นที่ ที่มีการใช้ประโยชน์หลักเป็นที่อยู่อาศัย

ศูนย์วิทยุทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สรุปผลการวิเคราะห์

จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากการแบ่งพื้นที่ตามรายบล็อกถนนสามารถสรุปค่าต่างๆได้ดังนี้

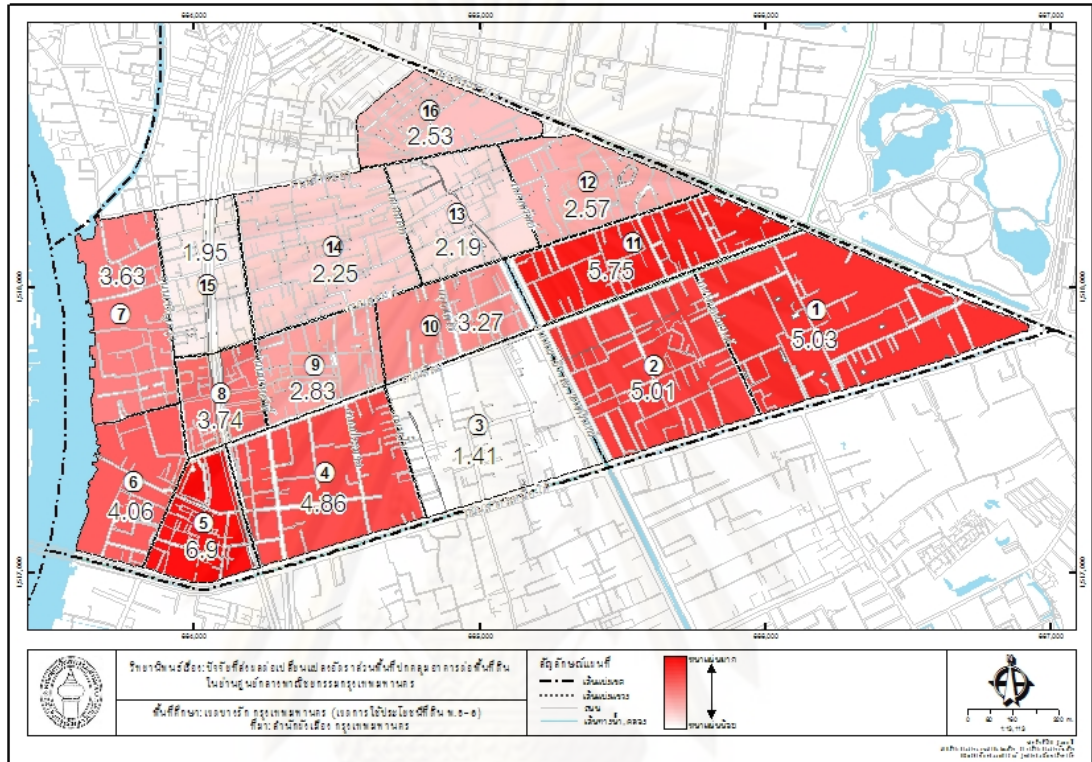
ตาราง 5.4 แสดงค่าความหนาแน่นรายบล็อก

ZONE_ID	พื้นที่บล็อก	พื้นที่ปกคลุมอาคาร	พื้นที่อาคารรวม	FAR	OSR	BCR
BLOCK 1	361,577.95	173,255.97	1,820,014.98	5.03	10.35	47.92
BLOCK 2	251,374.69	135,995.30	1,259,563.73	5.01	9.16	54.10
BLOCK 3	256,685.18	100,016.63	362,530.82	1.41	43.22	38.96
BLOCK 4	233,560.27	98,229.11	1,134,010.01	4.86	11.93	42.06
BLOCK 5	99,123.21	65,605.64	683,641.33	6.90	4.90	66.19
BLOCK 6	132,451.26	73,242.47	537,442.89	4.06	11.02	55.30
BLOCK 7	173,735.70	85,971.25	631,380.46	3.63	13.90	49.48
BLOCK 8	72,377.02	42,225.83	270,583.25	3.74	11.14	58.34
BLOCK 9	107,390.72	70,775.21	303,618.75	2.83	12.06	65.90
BLOCK 10	116,136.29	62,744.66	379,822.19	3.27	14.06	54.03
BLOCK 11	173,686.32	112,120.51	998,455.78	5.75	6.17	64.55
BLOCK 12	135,087.82	72,933.10	346,606.27	2.57	17.93	53.99
BLOCK 13	146,625.39	79,160.29	320,391.26	2.19	21.06	53.99
BLOCK 14	233,806.74	142,988.58	525,249.18	2.25	17.29	61.16
BLOCK 15	107,565.29	64,326.36	209,445.64	1.95	20.64	59.80
BLOCK 16	114,428.24	78,736.48	289,544.92	2.53	12.33	68.81
Min	72,377.02	42,225.83	209,445.64	1.41	4.90	38.96
Max	361,577.95	173,255.97	1,820,014.98	6.90	43.22	68.81
Mean	169,725.76	91,145.46	629,518.84	3.62	14.82	55.91

ที่มา : จากการวิเคราะห์โดยผู้วิจัย

จากผลการวิเคราะห์ที่สามารถแสดงค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของพื้นที่ในรูปแบบของแผนที่ได้
ดังนี้

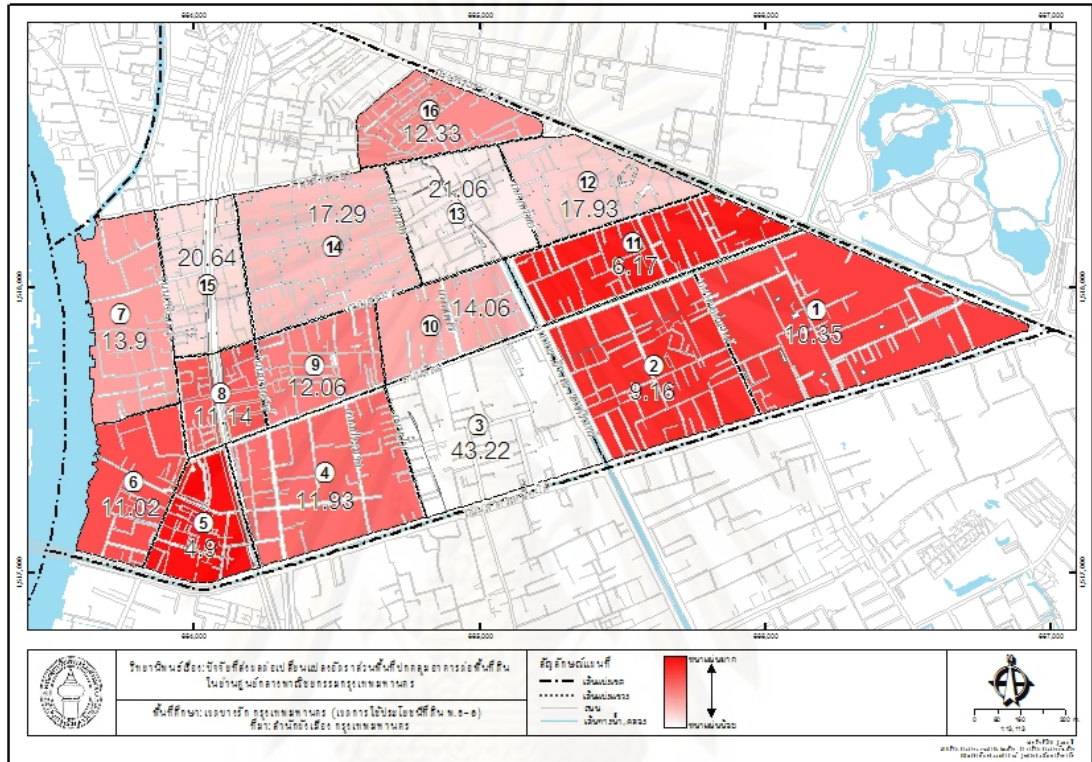
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) : จากการวิเคราะห์ค่า FAR เฉลี่ยของบล็อคดีได้ค่า
เท่ากับ 3.62 โดยมีค่า FAR สูงสุดเท่ากับ 6.9 และค่า FAR ต่ำสุดเท่ากับ 1.41



แผนที่ 5.26 แสดงค่า FAR เฉลี่ยรายบล็อกถนนในพื้นที่ศึกษา

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

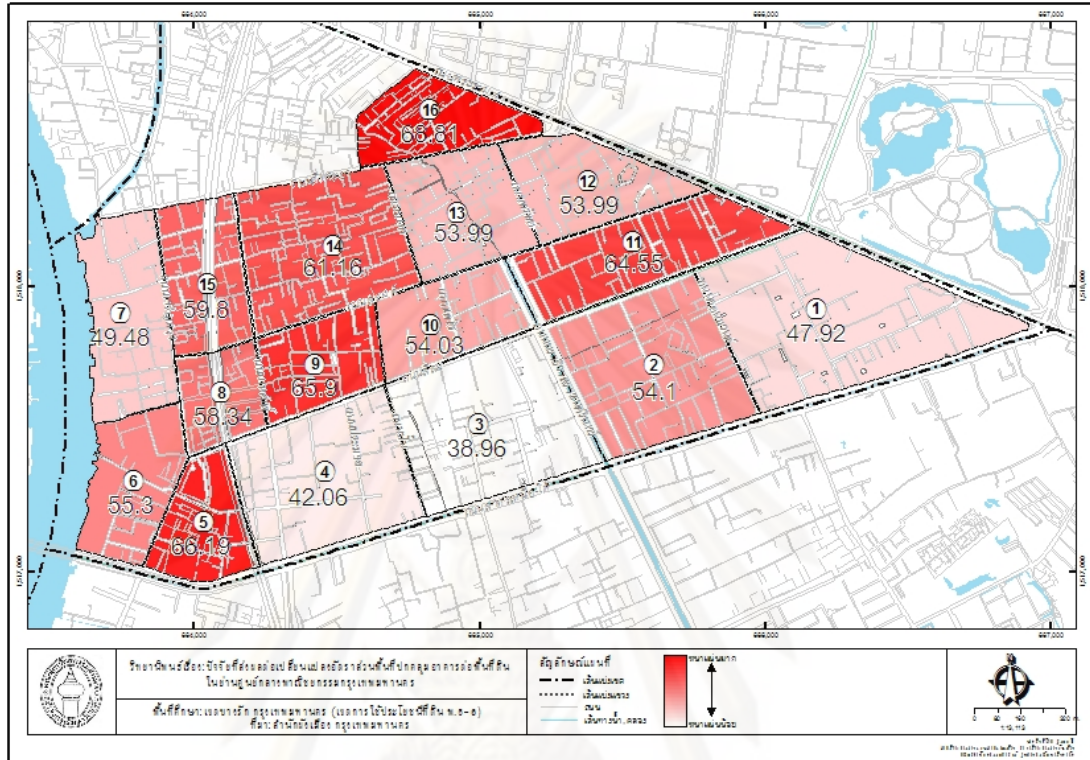
อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) : ค่า OSR เฉลี่ยเท่ากับ 14.82 บล็อกที่มีค่า OSR น้อยที่สุดคือบล็อก 5 บล็อก 11 มีค่า เท่ากับ 4.9 และ 6.17 ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับค่า FAR ส่วนบล็อกที่มีค่า OSR มากที่สุดคือบล็อก 3 และบล็อก 13 มีค่า เท่ากับ 43.22 และ 21.06 ตามลำดับ



แผนที่ 5.27 แสดงค่า OSR แบ่งรายบล็อกถนนในพื้นที่ศึกษา

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

อัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน (BCR): ค่า BCR เฉลี่ยเท่ากับ 55.91 บล็อกที่มีค่า BCR มากที่สุดคือบล็อก 16 และบล็อก 5 มีค่า เท่ากับ 68.81 และ 66.19 ตามลำดับ ส่วนบล็อกที่มีค่า BCR น้อยที่สุดคือบล็อก 3 และบล็อก 4 มีค่า เท่ากับ 38.96 และ 42.06 ตามลำดับ



แผนที่ 5.28 แสดงค่า BCR แบ่งรายบล็อกถนนในพื้นที่ศึกษา

ผลจากการวิเคราะห์ที่ได้กล่าวมาแล้วนั้นชี้ให้เห็นว่าการกำหนดมาตรการควบคุมความหนาแน่นที่ใช้มาตรฐานเดียวกันทั้งโซนดังที่ใช้อยู่ปัจจุบัน อาจจะต้องมีการทบทวนถึงความเหมาะสมในการบังคับใช้ ด้วยเหตุผลที่ว่า ถึงแม้จะเป็นย่านศูนย์กลางพาณิชยกรรม มีความต้องการใช้ประโยชน์พื้นที่ให้เกิดความคุ้มค่าสูงสุดก็ตาม แต่ภายในย่านศูนย์กลางพาณิชยกรรมเองก็ย่อมจะต้องประกอบไปด้วยกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นที่เอื้ออำนวยประโยชน์ซึ่งกันและกัน รวมทั้งที่โล่งว่าง ที่สาธารณะ เพื่อความน่าอยู่ของเมือง เพื่อความสวยงามและทัศนียภาพที่ดีของเมือง ซึ่งพื้นที่เหล่านี้ไม่มีความจำเป็นที่จะต้องใช้การควบคุมที่เข้มงวดเหมือนพื้นที่พาณิชยกรรม ในขณะที่หากบริเวณใดที่อยู่บนทำเลที่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนา ให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูง มีระบบเชื่อมโยงการคมนาคมที่ดี สะดวกต่อการเข้าถึง ก็ควรมีมาตรการสนับสนุนเพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์พื้นที่ได้อย่างเหมาะสมและเต็มประสิทธิภาพ

บทที่ 6

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

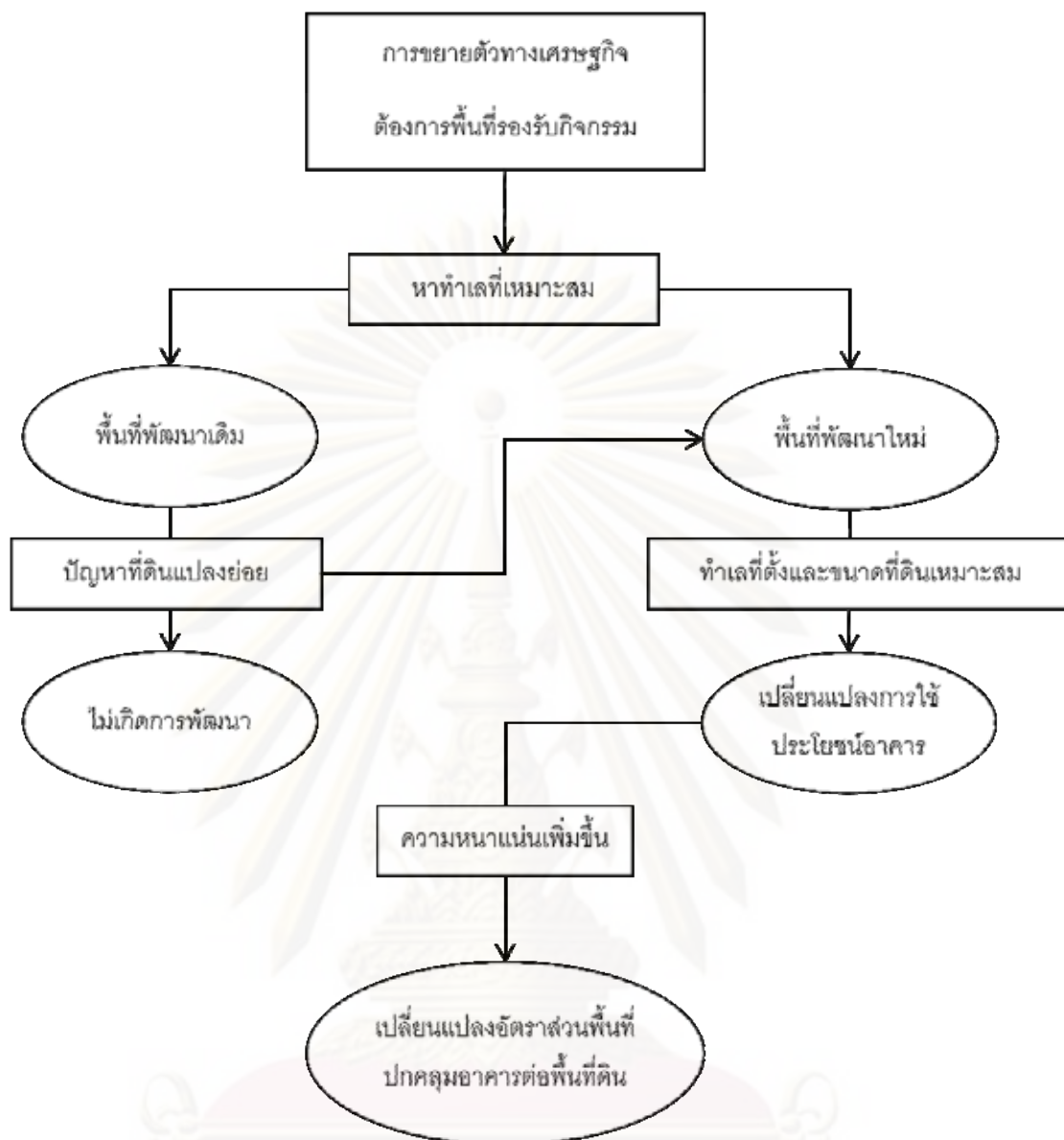
ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน

จากการวิเคราะห์ข้อมูลในบทที่ผ่านมาทำให้ทราบถึงปัจจัยด้านกายภาพที่เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน จากการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวมส่งผลให้เกิดการก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมเพื่อตอบสนองกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เนื่องจากสีลมเป็นพื้นที่ที่ความเหมาะสมในแง่ความเป็นศูนย์กลางการคมนาคม มีความสะดวกต่อการเข้าถึง ประชากรสัญจรไปมาอย่างหนาแน่น ซึ่งเอื้ออำนวยต่อการประกอบกิจกรรมการค้าและบริการ จึงส่งผลให้บริเวณนี้เป็นศูนย์กลางด้านพาณิชย์กรรมมาตั้งแต่อดีต

อย่างไรก็ตาม การเป็นย่านการค้าเก่าซึ่งประกอบด้วยอาคารพาณิชย์ประเภทห้องแถว ที่เกาะกลุ่มอยู่บริเวณหัวการค้าพัฒนาอยู่เป็นจำนวนมาก ในขณะที่เดียวกันกรรมสิทธิ์ที่ดินก็ถูกแบ่งย่อยตามความต้องการของพื้นที่ในอดีต ดังนั้น การพัฒนาเพื่อเพิ่มความหนาแน่นของพื้นที่ซึ่งมีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมอยู่แล้วเป็นไปได้ยาก จึงมีการขยายพื้นที่พัฒนาออกไปบริเวณใกล้เคียงอื่นๆ กลุ่มอาคารตัวอย่างที่เกิดขึ้นในเวลาต่อมาที่ส่วนมากไม่ได้เกิดบนหัวพัฒนาเดิม เนื่องจากที่ดินบริเวณนั้นมีขนาดเล็กเกินไป ไม่สามารถสร้างอาคารพาณิชย์กรรมที่สอดคล้องกับสภาพปัจจุบันได้ จึงทำให้เกิดการพัฒนาไปยังพื้นที่ใกล้เคียงที่มีขนาดแปลงที่ดินเหมาะสมกว่า การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจึงเกิดขึ้นบริเวณพื้นที่พัฒนาใหม่ที่มีความพร้อมของโครงสร้างพื้นฐานในบริเวณใกล้เคียงกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยที่มีทำเลที่ตั้งและขนาดแปลงที่ดินเหมาะสมต่อการลงทุนพัฒนาในรูปแบบของอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

จากการศึกษาพบว่าการใช้ประโยชน์อาคารประเภทที่อยู่อาศัยและแบบผสมในพื้นที่ศึกษามีปริมาณที่ลดลง โดยถูกแทนที่ด้วยอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ที่ประกอบกิจกรรมทางพาณิชย์กรรม การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารและที่ดินลักษณะนี้ย่อมส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน จากความเชื่อมโยงกันของประเด็นต่างๆ ที่กล่าวมาสามารถแสดงเป็นแผนภูมิเชื่อมโยงปฏิสัมพันธ์ของประเด็นต่างๆ ได้ดังนี้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนภูมิ 6.1 แสดงปฏิสัมพันธ์ของปัจจัยทางกายภาพที่มีผลต่ออัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน

การขยายพื้นที่พัฒนามาสู่พื้นที่ใหม่ในลักษณะนี้ ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน ปัจจัยสำคัญที่เป็นสาเหตุของรูปแบบที่เกิดขึ้นคือ ปัญหาที่ดินแปลงย่อย เป็นผลให้เกิดปัญหาอื่นๆ ตามมา ประการแรกคือ การใช้ประโยชน์ที่ดินไม่สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมปัจจุบัน เกิดความไม่คุ้มค่าของการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานของรัฐ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของที่ดินแปลงย่อยในย่านศูนย์กลางพาณิชยกรรมเป็นทำเลที่ตั้งที่เอื้ออำนวยต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจและ มีความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ของผู้มาติดต่อและใช้บริการ รัฐได้พัฒนาและปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับอย่างต่อเนื่อง มีความเหมาะสมในการพัฒนา แต่เมื่อไม่สามารถพัฒนาพื้นที่บริเวณนี้ซึ่งทูลดโถมไปตามระยะเวลา

การรวมที่ดินแปลงย่อยเพื่อพัฒนาพื้นที่ขึ้นมาใหม่จะเป็นการลดอัตราพื้นที่ปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน เพราะหากอาคารห้องแถวพาณิชย์กรรมเก่าหรือพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นแออัดเดิมมีการพัฒนาพื้นที่ใหม่ ก็จะต้องมีการเว้นที่โล่งว่างหรือระยะถอยร่นตามกฎหมายกำหนด รวมถึงการออกแบบเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพกฎหมายที่บังคับใช้ในปัจจุบัน ถ้ามีการรวมกลุ่มพัฒนา ก็สามารถเพิ่มพื้นที่กิจกรรมการใช้ที่ดินที่จำเป็นให้กับชุมชนได้ เช่นการมีที่โล่งว่างเปิดโล่งมากขึ้น มีถนนที่กว้างและสะดวกสบายในการใช้งานมากกว่าเดิม การบรรเทาสาธารณภัยก็ทำได้สะดวกเข้าถึงพื้นที่ได้ง่ายยิ่งขึ้น การดำเนินการเพื่อการรวมแปลงในการฟื้นฟูและพัฒนาเมืองจำเป็นที่จะต้องอาศัยการดำเนินการจากภาครัฐ ทั้งที่เป็นองค์กรท้องถิ่นและองค์กรของรัฐที่มีบทบาทหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง โดยอาศัยมาตรการทางกฎหมายและมาตรการทางการเงินที่อาจจะต้องกำหนดขึ้นเพื่อการนี้โดยเฉพาะ เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนทำให้การรวมแปลงเป็นไปได้ง่ายและมีประสิทธิภาพมากขึ้น

ความเหมาะสมของการควบคุมความหนาแน่น ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549

จากการวิเคราะห์พบว่าค่าความหนาแน่นเฉลี่ยโดยรวมของพื้นที่ศึกษา (FAR, OSR และ BCR) มีค่าที่ยังไม่สูงมากนักเมื่อเทียบกับข้อกำหนดที่กำหนดไว้ แต่เมื่อวิเคราะห์ร่วมกับค่าความหนาแน่นของกลุ่มอาคารตัวอย่างที่เป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ พบว่ามีเพียงค่า FAR เท่านั้นที่เกินข้อกำหนด แต่ก็ยังไม่สูงเกินมากนัก เมื่อพิจารณาร่วมกับประเด็นทางกายภาพที่กล่าวมาแล้วข้างต้น โอกาสที่บริเวณย่านพาณิชย์กรรมเดิม โดยเฉพาะบริเวณชั้วพัฒนาทั้งสองฝั่งจะเพิ่มความหนาแน่นขึ้นนั้นมีโอกาสน้อยมาก ด้วยปัญหาของที่ดินแปลงย่อยบริเวณอาคารห้องแถวพาณิชย์กรรมเดิม ในขณะเดียวกันเมื่อศึกษาถึงรายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแต่ละบล็อกพบว่าความเหมาะสมหรือศักยภาพในการพัฒนาไม่เท่ากัน ด้วยองค์ประกอบของทำเลที่ตั้ง การใช้ประโยชน์อาคาร และการใช้ประโยชน์ที่ดินที่แตกต่างกันออกไป

ดังนั้นการควบคุมความหนาแน่นคงต้องมีการปรับเปลี่ยนให้มีความเหมาะสมกับสภาพความเป็นจริงมากขึ้น โดยอาจจะต้องมีการควบคุมที่มีลักษณะแบ่งพื้นที่ย่อยลงไปรายบล็อก โดยคำนึงถึงศักยภาพการพัฒนาของพื้นที่ว่ามีความเหมาะสมต่อการพัฒนาไปในทิศทางใด แต่ละบล็อกอาจจะมีมาตรการหรือนโยบายการพัฒนาที่แตกต่างกันไปตามทิศทางการพัฒนา เช่น บล็อกที่มีทำเลเหมาะสมกับการเป็นย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ มีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดี มีการคมนาคมที่สะดวก อาจจะสามารถเพิ่มความหนาแน่นของพื้นที่ได้มากขึ้น แต่ในทางกลับกัน บริเวณพื้นที่ที่มีศักยภาพเหมาะสำหรับเป็นที่อยู่อาศัย ที่โล่งว่าง หรือพื้นที่สาธารณะต่างๆ อาจไม่มีความจำเป็นที่จะต้องกำหนดความหนาแน่นเท่ากับย่านพาณิชย์กรรม แต่ต้องเพิ่มมาตรการควบคุมที่เข้มงวดขึ้นเพื่อรักษาสภาพแวดล้อมที่ดีไว้ ข้อเสนอแนะนี้สอดคล้องกับข้อมูลที่ได้มาจาก

การทบทวนวรรณกรรมในส่วนของการควบคุมความหนาแน่นของประเทศสิงคโปร์ ซึ่งมีการควบคุมความหนาแน่นรายบล็อกเพื่อให้สอดคล้องกับความเหมาะสมของโครงสร้างพื้นฐานและสภาพแวดล้อมในแต่ละบริเวณ



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการอ้างอิง

กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522. (2535, 17 กุมภาพันธ์). ราชกิจจานุเบกษา. เล่ม 109 ตอนที่ 11.

กฎกระทรวงฉบับที่ 50 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522. (2540, 7 สิงหาคม). ราชกิจจานุเบกษา. เล่ม 117 ตอนที่ 75 ก.

กฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549. (2549, 16 พฤษภาคม). ราชกิจจานุเบกษา. เล่ม 123 ตอนที่ 48 ก.

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522. (2522, 28 มีนาคม). ราชกิจจานุเบกษา. เล่ม 96 ตอนที่ 45

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่อง การควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544. (2544, 3 สิงหาคม) ราชกิจจานุเบกษา. เล่ม 118 ตอนพิเศษ 75 ง.

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์. 2550. รายงานการศึกษาชั้นกลางโครงการจัดทำมาตรฐานด้านผังเมืองของกรุงเทพมหานคร, กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518. (2518, 13 กุมภาพันธ์). ราชกิจจานุเบกษา. เล่ม 92 ตอนที่ 33.

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. 2527. ภูมิศาสตร์เมือง. กรุงเทพมหานคร: ไทยวัฒนาพานิช, ชูขวัญ สายสะอาด. 2537. พัฒนาการและมาตรการการควบคุมอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร.วิทยานิพนธ์การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

นพนันท์ ตาปนานนท์. 2550. การฟื้นฟูเมือง. เอกสารประกอบการประชุมวิชาการการวางแผนภาคและเมือง (ธันวาคม 2550) : 10

นพนันท์ ตาปนานนท์. 2550. เอกสารการสอนวิชากฎหมายผังเมือง. ภาควิชาวางแผนภาคและเมืองจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสงค์ พูนสินชุกกุล. 2541. ปัญหาทางกฎหมายในกรณีของระยะถอยร่น ความสูงของอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

มานพ พงศทัต. 2544. รูปแบบการใช้ที่ดิน ระบบและโครงสร้างการสัญจรกรุงเทพมหานคร. ม.ป.ท.

สาริยา ศรีเชื้อ. 2540. แนวทางการวางแผนพัฒนาย่านการค้าหลักในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สุรัตน์ ณ นคร. 2541. การผังเมืองของประเทศสิงคโปร์, ชาวสารกรมการผังเมือง ปีที่ 4 ฉบับที่ 70 (ตุลาคม 2541). หน้า 34.

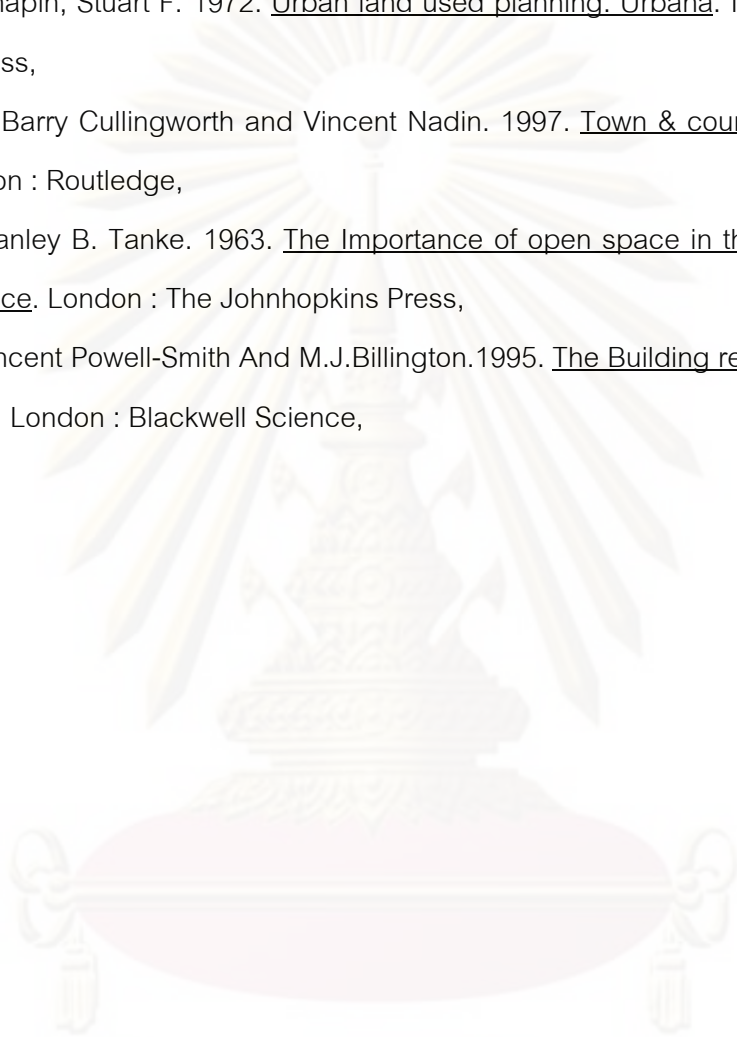
อำเภอวรรณ สีหนาตฤกุล. 2530. การกำหนดขอบเขตของย่านการค้ากลางใจเมือง เชียงใหม่. วิทยานิพนธ์อักษรศาสตร์มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

Chapin, Stuart F. 1972. Urban land used planning. Urbana. Illinois: University of Illinois Press,

J. Barry Cullingworth and Vincent Nadin. 1997. Town & country planning in the UK. London : Routledge,

Stanley B. Tanke. 1963. The Importance of open space in the Urban pattern in Cities Space. London : The Johnhopkins Press,

Vincent Powell-Smith And M.J.Billington.1995. The Building regulations explained illustrated. London : Blackwell Science,



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายสิทธิโชค สุระตโก เกิดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2522 สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี
หลักสูตรวิทยาศาสตรบัณฑิต สาขาภูมิศาสตร์ วิชาเอกแผนที่และระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์
ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะศึกษาศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง ในปี พ.ศ. 2545 เข้ารับราชการ
ในสังกัด ส่วนสำรวจ สำนักวิศวกรรมการผังเมือง กรมโยธาธิการและผังเมือง ในปี พ.ศ.2547 และ
ได้ลาศึกษาต่อในหลักสูตรการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต สาขาวิชาการวางแผนผังเมือง คณะ
สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ พ.ศ. 2550

ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย