

ศักยภาพในการปรับปรุงเขตสัมพันธวงศ์

6.1 แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร

จากการที่กรุงเทพมหานครได้ประสบกับปัญหาต่าง ๆ รอบด้าน เช่น เมืองใหญ่ ๆ ของโลกในส่วนของหน่วยงานของรัฐบาลคือ กรุงเทพมหานคร พยายามดำเนินการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ๆ ด้วยการวางแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 2 (ปีพุทธศักราช 2525 - 2529) โดยกำหนดโครงสร้างให้สอดคล้องกับ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 ซึ่งแผนพัฒนาฉบับนี้จะเป็นกรอบหรือ แนวทางในการพัฒนาพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ และพื้นที่ในเขตชั้นในอื่น ๆ

ส่วนหนึ่งของการพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2525 - 2529) ได้กำหนดแผนพัฒนาการใช้ที่ดินและการจราจรและแผนพัฒนาบูรณะและ ปรับปรุงเมือง โดยมีนโยบายว่า "จะมีการพัฒนาชุมชนสมบูรณ์แบบในเมืองและ ชานเมือง ดำเนินการบูรณะปรับปรุงยานการคาและที่พักอาศัยในเขตชั้นในและบูรณะ ปรับปรุงอาคาร สถานที่หรือบริเวณที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ และอาคาร ใกล้เคียง"

6.2 โครงการพัฒนาของรัฐและเอกชน

โครงการพัฒนาของรัฐที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร ย่อม มีความสัมพันธ์กันทั้งในด้านที่เป็นอุปสรรค หรือการพัฒนาพื้นที่ โครงการพัฒนาที่ เกี่ยวข้อง ได้แก่

1. โครงการระบบไฟฟ้าขนส่งมวลชน

ระบบขนส่งมวลชนพิเศษใช้รถรางไฟฟ้า เป็นโครงการที่กำหนดให้ มีการดำเนินการในอนาคตอันใกล้นี้ เพื่อให้การขนส่งสาธารณะมีประสิทธิภาพและ เกิดผลดีทางเศรษฐกิจ จากการศึกษาเส้นทางของโครงการระบบไฟฟ้าขนส่งมวลชน สายดาวคะนอง - สะพานพุทธ - มัถกะสัน มีเส้นทางบางส่วนผ่านเขตสัม- พันธวงศ์ในบริเวณ แนวกลางถนนจักรวรรดิ แยกถนนเขาวราช ผ่านไปจนถึง ถนนจักรพรรดิพงษ์ และมีสถานีรับส่งผู้โดยสารบริเวณถนนจักรวรรดิ ส่วนในบริเวณ พื้นที่ใกล้เคียงเขตสัมพันธวงศ์ มีเส้นทางสายพระโขนง - หัวลำโพง - บางซื่อ

มีสถานีรับส่งผู้โดยสารทางคานตะวันออกของพื้นที่ 2 สถานี

ผลจากตัวสถานีในพื้นที่ของเขตและบริเวณใกล้เคียงจะมีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินและคาดว่าจะช่วยให้การคมนาคมระหว่างพื้นที่เขตชั้นในกับชานเมืองสะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น และจะช่วยลดปริมาณการจราจรบนท้องถนนได้อีกด้วย

2. โครงการสถานีขนส่งสินค้าชานเมือง

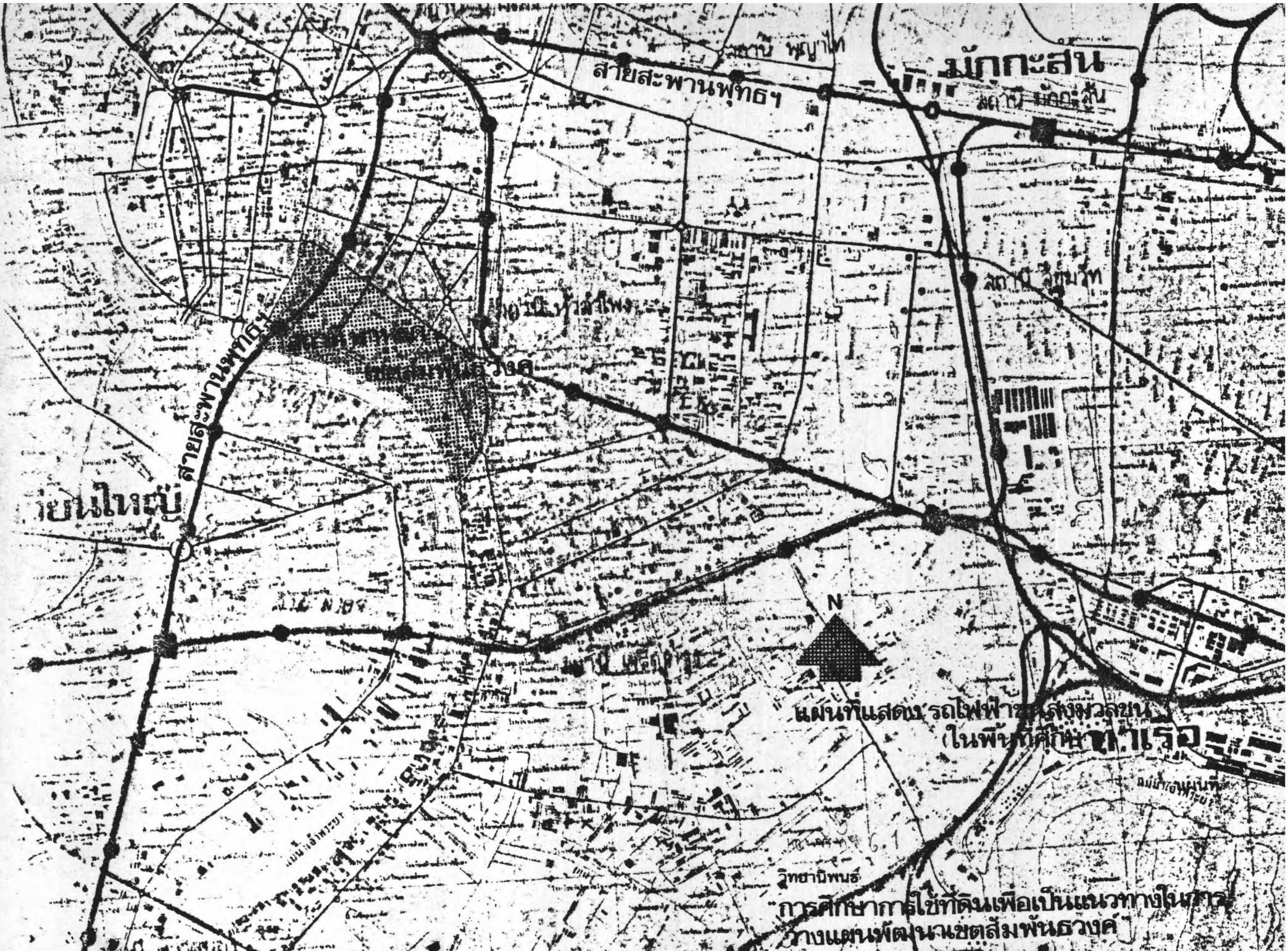
เป็นโครงการที่สืบเนื่องมาจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ฉบับที่ 5 เพื่อแก้ปัญหาสภาพการจราจรที่ติดขัด จึงมีโครงการจัดตั้งสถานีขนส่งสินค้าชานเมือง เพื่อไม่ให้อุปสรรคทุกขนาดใหญ่ตั้งแต่ 6 ล้อขึ้นไป เข้ามาในเมือง โครงการดังกล่าวอาจมีผลกระทบตอเขตสัมพันธวงศ์เนื่องจากในบริเวณสองฟากถนนทรงวาด เป็นที่ตั้งของโกดังและร้านค้าส่งจากผลิตภัณฑ์ทางเกษตรกรรมซึ่งเป็นย่านที่มีการขนถ่ายสินค้ามาก อาจจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ที่ดินและมีสภาพการจราจรที่คลองตัวขึ้น

3. โครงการปรับปรุงตัดถนนใหม่ในพื้นที่โครงการ

กรุงเทพมหานครได้เวนคืนที่ดินบริเวณตลาดเก่าเพื่อตัดถนนเชื่อมระหว่างถนนเยาวราชและถนนทรงวาด และมีโครงการปรับปรุงตรอกซอยต่าง ๆ ในพื้นที่โครงการ ซึ่งมีผลโดยตรงต่อการเข้าถึงพื้นที่ซึ่งอยู่ใจกลาง ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินขึ้น

4. บริเวณริมถนนเยาวราช

ทางสรรพสินค้าคาเซย์ เป็นศูนย์กลางการค้าพร้อมที่จอดรถแห่งแรกของย่านเยาวราชเป็นไลให้ทางสรรพสินการนก่อน ๆ และร้านค้าย่อยตองไ้คร้บ ผลกระทบกระเทือนเนื่องจากถนนเยาวราชมีการจราจรคับคั่ง และห้ามจอดรถในผิวจราจร ทางสรรพสินค้าพร้อมที่จอดรถจึงเป็นที่นิยมของลูกค้ามากกว่า มีผลทำให้ร้านค้าย่อยหลายแห่งตองเลิกดบกิจการ และทางสรรพสินค้าเก่าที่มีชื่อเสียงของย่านนี้ เช่น ทางไทฟ้า ตองทำการปรับปรุงการใช้ที่ดินและอาคารให้สอดคล้องกับความตองการของผู้น้จะมาใช้บริการ ดังนั้นจึงคาดว่าพื้นที่ในบริเวณนี้เป้นแนวโน้มของการใช้ที่ดิน และพัฒนาการใช้อาคาร เพื่อการค้าให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น



แผนที่แสดง รถไฟฟ้าสูงมวลชน
ในพื้นที่ศึกษาท่าเรือ

การศึกษาก่อใช้ที่ดินเพื่อเป็นแนวทางในการ
วางแผนพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์

6.3 สภาวะทางเศรษฐกิจและสังคม

เขตสัมพันธวงศ์เป็นศูนย์กลางการค้าแห่งแรกของกรุงเทพมหานคร ซึ่งดำเนินการต่อเนื่องกันมาหลายชั่วอายุคน ถึงแม้ในปัจจุบันความเจริญด้านธุรกิจการค้าได้ขยายตัวออกไปอย่างกว้างขวางในชุมชนต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร ศูนย์ธุรกิจการค้าเกิดขึ้นอย่างมากมาอีกตามแก่เขตสัมพันธวงศ์ก็ยังคงมีศูนย์กลางการค้าดั้งเดิมอยู่ เป็นลักษณะพิเศษซึ่งแตกต่างกับชุมชนอื่น ๆ เช่น ย่านพาหุรัด สะพานหัน เป็นย่านแห่งการค้าขายเสื้อผ้า ย่านคลองถม เป็นย่านเครื่องจักร เครื่องทุนแรง เครื่องไฟฟ้า ย่านทาน้ำราชวงศ์ เป็นย่านแห่งคลังสินค้าส่งในประเทศและนอกประเทศ สินค้าทางดารเภสัช และย่านเยาวราช เป็นที่รวมแห่งการค้าทองแดง และทองรูปพรรณ เป็นต้น

สภาวะทางเศรษฐกิจและสังคมของเขตสัมพันธวงศ์วิเคราะห์เป็น

3 ลักษณะดังนี้

6.3.1 การกระจุกตัวทางเศรษฐกิจ

6.3.1.1 ธนาคารและสถาบันการเงิน ในพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์มีธนาคารมากถึง 63 แห่ง ตามแผนที่แนบที่ 6.1 แขวงจักรวรรดิมีธนาคารและสถาบันการเงินมากที่สุดจำนวน 29 แห่ง ส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณริมถนนเยาวราช และถนนราชวงศ์ กี่ถนนเยาวราช 8 แห่ง ถนนราชวงศ์ 13 แห่ง แขวงสัมพันธวงศ์มีธนาคารและสถาบันการเงินจำนวน 27 แห่ง ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ที่ถนนเยาวราชและถนนทรงวาด คือ ถนนเยาวราช 6 แห่ง และถนนทรงวาด 7 แห่ง ส่วนแขวงตลาดน้อยมีธนาคารและสถาบันการเงินน้อยกว่า 2 แขวง แรกคือมีเพียง 7 แห่ง ตั้งอยู่ที่ถนนเจริญกรุง 4 แห่ง

สรุปได้ว่าธนาคารและสถาบันการเงินมีจำนวนถึง 62 แห่งจะกระจุกตัวในแขวงจักรวรรดิ และสัมพันธวงศ์ บริเวณริมถนนเยาวราช ถนนราชวงศ์

และถนนทรงวาด อันเป็นบริเวณที่เป็นแหล่งธุรกิจ
การค้าที่มีการกระจุกตัวกันมากที่สุด

6.3.1.2 กลุ่มกิจการค้าและธุรกิจที่สำคัญ แขวงจักรวรรดิและ
แขวงสัมพันธวงศ์มีการกระจุกตัวกลุ่มกิจการค้าและ
ธุรกิจกันมากกว่าแขวงตลาดน้อยตามแผนที่แผนที่

6.2 กลุ่มกิจการค้าและธุรกิจนี้ดังนี้

- ประเภทคลังสินค้า การค้าส่งประเภทสินค้าเกษตร
ส่งออกขายทั้งภายในและภายนอกประเทศ เช่น
หอม กระเทียม พริก ข้าวโพด ถั่ว ข้าว เกล็ด
 ฯลฯ รวมกลุ่มกันอยู่ในบริเวณถนนทรงวาดจตุรรมแม่น้ำ
เจ้าพระยา
- ประเภททองแท่ง และทองรูปพรรณ บริเวณสองฝั่ง
ถนนเยาวราชตั้งแต่ถนนมังกรถึงถนนมหาสวัสดิ์และ
บริเวณถนนจักรวรรดิกับถนนเจริญกรุงอีกกลุ่มหนึ่ง
- ประเภทเครื่องมือจักรกล เครื่องมือทุนแรง ที่
คลองถม ถนนมหาจักร
- ประเภทเครื่องเสียง วิทยุ โทรทัศน์ เครื่องไฟฟ้า
เครื่องดนตรี ฟิวจินครเซม
- ประเภทขายปลีก ขายส่ง เสื้อผ้า ผลิตภัณฑ์ของใช้
พลาสติกและสิ่งทองที่สำเพ็ง ซอยวานิช 1
- ประเภทขายเครื่องจักรกลทางเกษตรและอุตสาหกรรม
กรรมที่บริเวณถนนเยาวราชกับถนนจักรวรรดิ
- ประเภทอู่กันนี้ บริเวณถนนจักรวรรดิ
- ประเภทซ่อมเครื่องจักรกล โรงกลึง หล่อโลหะ
ซ้อชายเศษเหล็กและซอยวานิช 2
- ประเภทซ่อมรถยนต์ เครื่องรถยนต์ พ่นสี บริเวณ
ริมคลองผดุงกรุงเกษม

สรุปได้ว่ากลุ่มกิจการค้าและธุรกิจที่สำคัญจะ
กระจุกตัวกันเป็นย่าน ๆ ซึ่งผู้ซื้อสินค้าสามารถหา
ซื้อได้สะดวกอันเป็นลักษณะพิเศษกว่าเขตอื่น ๆ
กลุ่มกิจการค้าและธุรกิจจะอยู่ในบริเวณแขวงจักร
วรรคี่มากที่สุด ร่องลงมาเป็นแขวงสัมพันธวงศ์และ
แขวงตลาดคนอยตามลำดับ

- 6.3.1.3 อาคารกิจการค้าและธุรกิจขนาดใหญ่ ในพื้นที่เขต
สัมพันธวงศ์มีกลุ่มกิจการค้า และธุรกิจขนาดใหญ่มี
พื้นที่มากกว่า 300 ตารางเมตร นอกเหนือจาก
ข้อ 6.3.1.2 ตามแผนที่แผนที่ 6.3 ประกอบ
- ภัตตาคาร พื้นที่มากกว่า 300 ตารางเมตร จำนวน
5 แห่ง อยู่ในแขวงจักรวรรคี่ ถนนราชวงศ์ 1 แห่ง
แขวงสัมพันธวงศ์ที่ถนนเจริญกรุง ถนนเยาวราช
และถนน มังกร รวง 4 แห่ง
 - โรงภาพยนตร์ จำนวน 6 แห่ง อยู่ในแขวงสัมพันธ-
วงศ์มากที่สุดถึง 5 แห่ง และแขวงจักรวรรคี่เพียง
1 แห่ง
 - ตลาดสด จำนวน 4 แห่ง อยู่ในแขวงจักรวรรคี่
และแขวงสัมพันธวงศ์แขวงละ 1 แห่ง และอยู่ใน
แขวงตลาดคนอย 2 แห่ง
ที่จอดรถจำนวน 4 แห่ง อยู่ในแขวงสัมพันธวงศ์ที่
ถนนมังกร ถนนผดุงดาว และตรอกเยาวพาณิชย
รวม 3 แห่ง และอยู่ในแขวงตลาดคนอยที่ถนนศรี-
มิตร 1 แห่ง
 - ห้างสรรพสินค้า จำนวน 3 แห่ง อยู่ในแขวงจักร
วรรคี่ 1 แห่งและแขวงสัมพันธวงศ์ 2 แห่ง ทั้ง 3
แห่งตั้งอยู่ที่ถนนเยาวราช



เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย

เขตคลองสาม

แม่น้ำเจ้าพระยา

แผนที่แสดง

● ที่ตั้งสถาบันการเงิน

- แขวงตลาดน้อย 7 แห่ง
- แขวงสัมพันธวงศ์ 26 แห่ง
- แขวงจักรวรรดิ 29 แห่ง

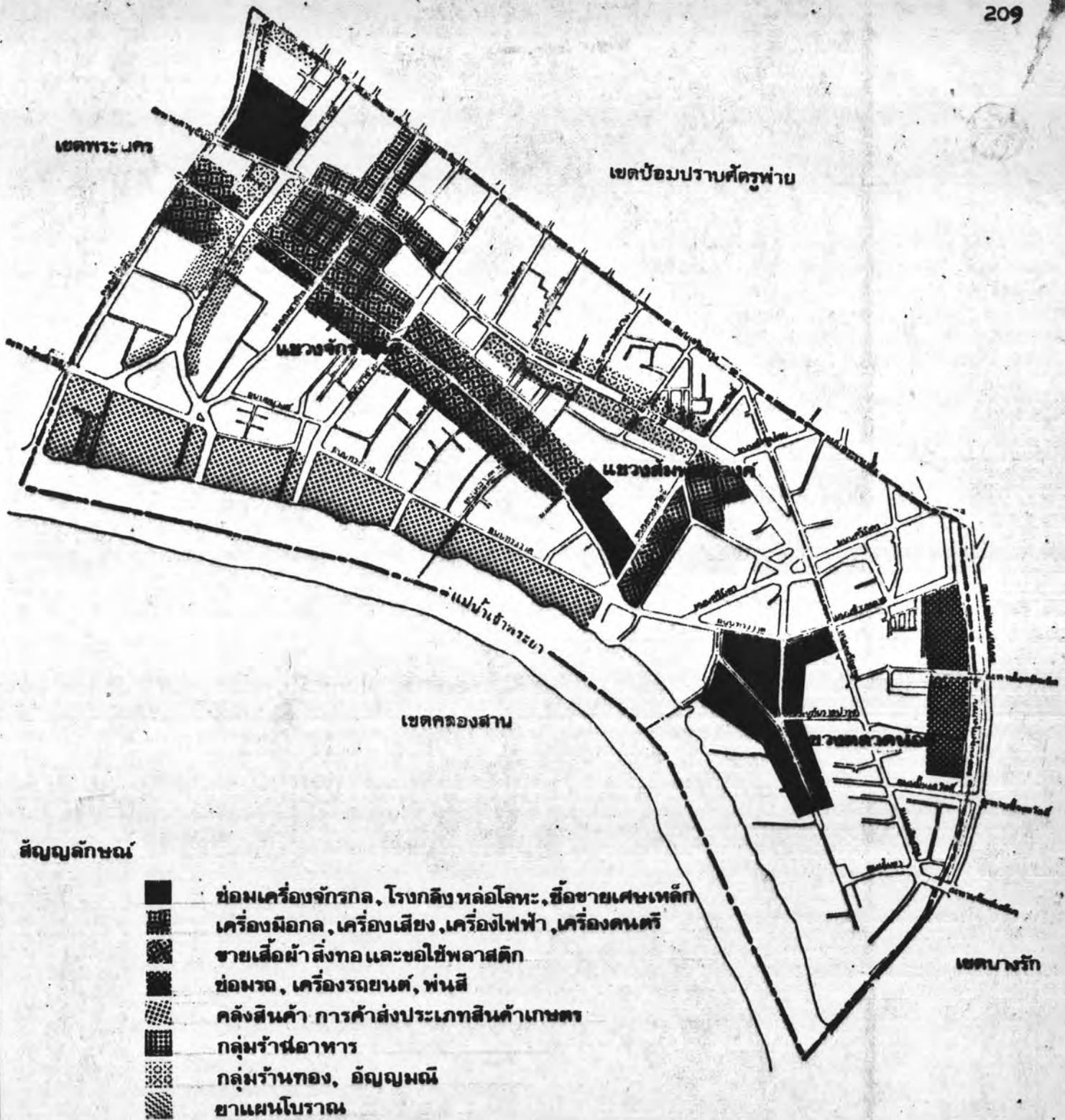


มาตราส่วน 0 1 2 3
100 เมตร

เขตบางรัก

แผนที่ ๒๒
ข้อมูล: กองผังเมือง, กทม. 2525

วิทยานิพนธ์ "การศึกษาการใช้ที่ดินเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์"



วิทยานิพนธ์ "การศึกษาการใช้ที่ดินเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนาเขตนิคมพันธุ์สัตว์"



แสดงเขตการปกครอง
เขตนิคมพันธุ์สัตว์

----- เส้นแบ่งเขต

----- เส้นแบ่งแขวง

แผนที่แสดง
ที่ตั้งกลุ่มกิจการค้า ธุรกิจที่สำคัญ

แผนที่ ๕.๒



ข้อมูล กองผังเมือง, กทม. ๒๕๒๕

เขตพระนคร

เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย

เขตคลองสาน

เขตบางกอก

แผนที่แสดง ที่ตั้งกิจการค้าธุรกิจขนาดใหญ่

- (R) ภัตตาคาร พื้นที่มากกว่า 300 ม.²
- (T) โรงพยาบาล
- (M) ตลาดสด
- (P) ที่จอดรถ
- (D) ห้างสรรพสินค้า
- (H) โรงแรม
- โรงเรียน



เขตบางรัก

แผนที่ ๖.๖

ข้อมูล: กองผังเมือง, กทม. 2525

วิทยานิพนธ์ "การศึกษาการใช้ที่ดินเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์"

- โรงแรม จำนวน 9 แห่ง อยู่ในแขวงจักรวรรดิ 1 แห่ง แขวงสัมพันธวงศ์มากถึง 8 แห่ง ทุกโรงแรมตั้งอยู่ที่ถนนเยาวราช
 - โรงน้ำชา จำนวน 7 แห่ง อยู่ในแขวงจักรวรรดิ 2 แห่ง และอยู่ในแขวงสัมพันธวงศ์มากถึง 5 แห่ง ส่วนใหญ่ตั้งอยู่สองฝั่งถนนเยาวราช
- สรุปได้ว่าอาคารกิจการค้าธุรกิจขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่มากกว่า 300 ตารางเมตรในพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์มีจำนวน 38 แห่ง ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงสัมพันธวงศ์มีจำนวนถึง 27 แห่ง รองลงมาอยู่ในแขวงจักรวรรดิจำนวน 6 แห่ง และแขวงตลาดน้อยจำนวน 3 แห่ง

6.3.2 รายได้จากภาษีและค่าธรรมเนียม

โดยปกติการจัดเก็บภาษีอากรของเขตต่างๆ จะอยู่ในความรับผิดชอบของกรมสรรพากรและกรุงเทพมหานคร ในส่วนของกรมสรรพากร จัดเก็บภาษีประเภทภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีการค้า อากรแสตมป์ และอื่น ๆ ในส่วนของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเขตเป็นผู้จัดเก็บประเภทภาษีในโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย นอกจากนี้ค่าธรรมเนียม ได้แก่ ค่าธรรมเนียมขยะมูลฝอย และค่าธรรมเนียมสิ่งปลูกสร้าง

สำหรับภาษีสรรพากรของเขตสัมพันธวงศ์ ซึ่งกรมสรรพากร เป็นผู้จัดเก็บรวบรวมส่งสำนักงานการคลังนั้น นับแต่ปี 2521 เป็นต้นมา จนถึงปี 2525 มีอัตราสูงขึ้นเป็นลำดับที่ 6 ของเขตกรุงเทพมหานคร คือปี 2525 จัดเก็บได้ 1,078,813,960 บาท ภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นภาษีที่เก็บได้มากที่สุด กล่าวคือร้อยละ 40 - 47 ของทุกปี ส่วนปี 2526 นั้น ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา มีมากเป็นอันดับหนึ่ง คือร้อยละ 39.09 แต่ยอดรวมของภาษีอากรในปี 2526 นี้ก็ลดลง คือจัดเก็บได้ 936,564,541 บาท หรือลดลงจากปี 2525 ร้อยละ 13.14 ทั้งนี้เนื่องจากภาษีเงินได้นิติบุคคลและภาษีการค้าลดลง ทั้งนี้อาจเนื่องมา

ตารางที่ 6.1 รายได้จากการจัดเก็บภาษีอากร เขตสัมพันธวงศ์ในส่วนของกรมสรรพากร
งบประมาณปี 2521 - 2526

ประเภทภาษีอากร	งบประมาณปี 2521		งบประมาณปี 2522		งบประมาณปี 2523		งบประมาณปี 2524		งบประมาณปี 2525		งบประมาณปี 2526	
	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน
ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	20.70	121,006,967	24.62	167,894,004	23.42	183,425,129	26.60	247,631,151	31.77	342,823,384	39.90	366,128,395
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	47.88	279,897,999	40.10	273,457,325	42.41	332,122,087	40.66	378,474,262	35.92	387,607,701	34.59	324,003,187
ภาษีการค้า	29.43	171,990,730	32.95	224,670,918	31.48	246,588,112	30.36	282,578,091	30.53	329,468,453	23.66	221,636,099
อากรแสตมป์และอื่น ๆ	1.99	11,604,227	2.33	15,861,598	2.69	20,936,885	2.38	22,014,569	1.78	18,914,422	2.66	24,796,860
รวม	100	584,499,953	100	681,883,845	100	783,072,213	100	930,698,073	100	1,078,813,960	100	936,564,541

ที่มา : สรรพากร เขตสัมพันธวงศ์

ตารางที่ 6.2

ภาษีและค่าธรรมเนียม เขตสัมพันธวงศ์
งบประมาณปี 2521 - 2526

ภาษี - ค่าธรรมเนียม	งบประมาณปี 2521		งบประมาณปี 2522		งบประมาณปี 2523		งบประมาณปี 2524		งบประมาณปี 2525		งบประมาณปี 2526	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ภาษีโรงเรือน และที่ดิน	8,727,205	71.19	9,793,785	73.27	711,926,341	76.10	13,302,941	78.40	14,841,196	78.52	16,565,782	79.84
ภาษีมำรูงห้องที่	96,135	.73	145,153	1.08	212,217	1.35	147,346	.86	297,812	1.57	278,698	1.34
ภาษีป้าย	2,461,427	20.08	2,459,580	18.40	2,543,378	16.22	2,560,174	15.08	2,816,535	14.90	2,945,475	14.19
ค่าธรรมเนียม ขยะมูลฝอย	768,093	6.26	770,904	5.76	780,996	4.98	738,672	4.35	741,248	3.92	745,875	3.59
ค่าธรรมเนียม สิ่งปฏิกูล	205,330	1.69	195,880	1.49	208,590	1.35	218,580	1.31	202,950	1.09	210,950	1.04
รวม	12,258,190	100	13,365,302	100	15,671,722	100	16,967,713	100	18,899,741	100	20,746,780	100

ที่มา : กองรายได้ สำนักการคลัง กรุงเทพมหานคร

จากการกระจายตัวของการค้าไปบริเวณใกล้เคียงอินโดแก๊ว เขตบางรัก เขตปทุมวัน เขตยานนาวา และเขตคลองสาน ดังแสดงในตารางที่ 6.1

นอกจากภาษีสรรพากรแล้ว รัฐยังมีรายได้จากภาษีโรงเรือนและที่ดินซึ่งจัดเก็บโดยกรุงเทพมหานคร ภาษีหมวดนี้ มีแนวโน้มสูงขึ้นเรื่อย ๆ ในช่วงปี 2521 - 2526 กล่าวคือภาษีโรงเรือน ในปี 2526 สูงกว่าภาษีโรงเรือนในปี 2521 ถึงเกือบเท่าตัว (ตารางที่ 6.2) รายได้จากภาษีหมวดนี้แสดงให้เห็นถึงความเจริญในแต่ละพื้นที่ ซึ่งจะเป็แนวทางในการปรับปรุงการใช้ที่ดินให้รัฐได้รับผลประโยชน์เพิ่มมากขึ้นต่อไป ทั้งสังเกตว่า ภาษีโรงเรือนและที่ดินเป็นหมวดภาษีที่มีรายได้มากที่สุดนับแต่ปี 2521 เป็นต้นมา รองลงมา คือภาษีป้าย

จากสถิติรายได้ของกรุงเทพมหานคร จากภาษี และค่าธรรมเนียมปีงบประมาณ 2521 - 2526 พบว่าในปี 2521 นั้น รายได้ของเขตสัมพันธวงศ์สูงเป็นอันดับที่ 9 ของทั้งหมด 24 เขต กล่าวคือประมาณ 12.2 ล้านบาท และในปี 2526 รายได้ของเขตสัมพันธวงศ์ลดระดับลงมาเป็นอันดับที่ 14 กล่าวคือประมาณ 20.7 ล้านบาท (ตารางที่ 6.3) โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2521 ร้อยละ 69.67 การที่รายได้ลดอันดับลงมาจากเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงสภาพกิจกรรมภายในเขตในช่วงของ 5 ปี และการขยายประเภทกิจกรรมในเขตอื่น ๆ อันทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้น

6.4 การใช้ที่ดินไม่เต็มตามประสิทธิภาพ

เขตสัมพันธวงศ์จัดเป็นชุมชนเมืองชั้นในของกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีลักษณะการใช้ที่ดินแบบผสมมาตั้งแต่อดีต เนื่องจากไม่มีกฎหมายการจัดแบ่งย่านการใช้ที่ดิน (ZONING) แนวทางการรวมตัวของกิจกรรมจะก่อให้เกิดลักษณะจัดแบ่งย่านการใช้สอยที่ดินเป็นไปโดยอัตโนมัติ เช่น ย่านสำเพ็ง ตลาดเก่า เชียงกง เป็นต้น แต่ควยเหตุที่เป็นชุมชนเก่า อาคารที่มีอยู่เดิมจึงมีความแออัดและเสื่อมโทรม เขตสัมพันธวงศ์เป็นเขตพาณิชย์กรรมที่อยู่ในศูนย์กลางเมืองและมีราคาที่ดินสูงเป็นที่รวมของสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการด้านต่าง ๆ การใช้ที่ดินและอาคารจึงควรทองพิจารณาให้ได้รับผลตอบแทนสูงสุดเท่าที่ควร โดยจะทองใช้ประโยชน์จากที่ดินราคาสูงอย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด

ประสิทธิภาพในการพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์ สามารถพิจารณาได้จากขนาดของที่ดินและความหนาแน่นของอาคาร รางาของที่ดิน อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

6.4.1 ขนาดของแปลงที่ดินและความหนาแน่นของอาคาร

การใช้ที่ดินในกรุงเทพมหานครนับตั้งแต่เริ่มมีการก่อกองเมืองหลวงนั้น แนวลักษณะของที่ตั้งจะเป็นทำเลที่เหมาะสมควร แต่เมื่อเวลาล่วงเลยมาถึงปัจจุบันนี้ ปรากฏว่ากรุงเทพมหานครขาดการรองรับการขยายตัวของแหล่งชุมชน เนื่องจากปัญหาการเพิ่มประชากรอย่างรวดเร็ว การขยายตัวของเมืองเป็นไปตามยถากรรมและก่อให้เกิดการสะสมปัญหาต่าง ๆ มากยิ่งขึ้นทั้งทางด้านสังคม เศรษฐกิจ และการเมือง จึงจะเห็นได้ว่าเขตสัมพันธวงศ์เป็นย่านธุรกิจใจกลางเมืองย่านหนึ่งที่มีลักษณะการขยายตัวของเมืองที่ขาดการรองรับการวางผังเมืองและกฎหมายการใช้ที่ดินตั้งแต่อดีต ลักษณะการใช้ที่ดินในเขตนี้จึงหนาแน่น เสื่อมโทรม ขาดความเป็นระเบียบเรียบร้อยของการใช้ที่ดินที่จำเป็น จากตารางที่ 6.3 พบว่าเขตสัมพันธวงศ์พื้นที่ทั้งหมดเท่ากับ 0.5071 ตารางกิโลเมตร โดยมีการถือครองที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่ดินของเอกชนรายย่อยถึง 0.2502 ตารางกิโลเมตร รองลงมาเป็นที่ดินของวัด ที่ดินของเอกชนรายใหญ่ ที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ที่ทรัพย์สิน) เท่ากับ 0.1465 , 0.1305 , 0.0801 ตารางกิโลเมตรตามลำดับ จะเห็นได้ว่า ลักษณะการถือครองที่ดินครั้งหนึ่งเป็นการถือครองที่ดินของเอกชนรายย่อย โดยเฉพาะในแขวงจักรวรรคีที่ดินของเอกชนรายย่อยมากที่สุดเท่ากับ 0.1207 ตารางกิโลเมตร ทั้งนี้เนื่องจากแขวงจักรวรรคีเป็นแขวงที่มีธุรกิจการค้าที่เก่าแก่มากและมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น การแบ่งรอยการใช้ที่ดินและการถือครองที่ดินจึงขยายตัวตามการรองรับตามผลประโยชน์ทางด้านเศรษฐกิจของชุมชน ซึ่งขาดความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมืองโดยส่วนรวม ดังนั้นจึงปรากฏว่าปัจจุบันนี้การแก้ไขปัญหาดังกล่าว และการพัฒนาพื้นที่ในแขวงจักรวรรคีจึงค่อนข้างยุ่งยากลำบากกว่าแขวงสัมพันธวงศ์และแขวงตลาดน้อยที่มีการถือครองที่ดินของเอกชนรายย่อยน้อยกว่า

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาถึงลักษณะของการถือครองที่ดินแต่ละ ชนิดน่าสังเกตว่าการใช้ที่ดินเป็นพื้นที่สีเขียวเพื่อประโยชน์ในการพักผ่อนหย่อนใจแทบไม่มีเลย ทั้งนี้

เนื่องจากความจำเป็นและความกดดันทางเศรษฐกิจและประชากรเพิ่มอย่างรวดเร็ว ความต้องการที่อยู่อาศัยและสถานที่เพื่อประกอบธุรกิจการค้ามีมาก ขณะที่พื้นที่มีอยู่อย่างจำกัดทำให้ลักษณะของการถือครองที่ดินแคบคึกหนาแน่นและขยายตัวตามลักษณะของการประกอบธุรกิจการค้าแต่ละชนิด เช่น ยานธุรกิจการค้าเครื่องเสียง วิทยุ โทรทัศน์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องดนตรี ยานขายเสื้อผ้า ของใช้พลาสติกและสิ่งทอ ยานซ่อมรถเครื่อง รถยนต์ พลาสติก ยานอัญมณีและยาแผนโบราณ ยานการค้าส่งสินค้าเกษตร เป็นต้น อย่างไรก็ตามความพยายามในการพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์ให้มีการใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจมีความสำคัญไม่ยิ่งหย่อนกว่าการใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์ด้านอื่น ๆ

ตารางที่ 6.3 แสดงเจ้าของที่ดินเขตสัมพันธวงศ์ รายแขวง

การใช้ที่ดินเขตสัมพันธวงศ์	แขวงจักรวรรดิ กม. ²	แขวงสัมพันธวงศ์ กม. ²	แขวงตลาดน้อย กม. ²	รวม กม. ²
ที่ดินของเอกชนรายใหญ่	0.0325	0.0415	0.0565	0.1305
ที่ดินของเอกชนรายย่อย	0.1207	0.0580	0.0805	0.2592
ที่ดินของทางราชการ				
"ที่ราชพัสดุ"	0.0027	0.0075	0.0236	0.0338
ที่ดินบริเวณสมาคม มูลนิธิ วัด	0.0027	0.0032	0.0155	0.0214
ที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	0.0302	0.0435	0.0064	0.0801
วัดไทย	0.0643	0.0430	0.0392	0.1465
ที่ดินทรัพย์สินส่วนพระองค์				
เชอพระวงศ์	0.0122	0.0422	0.0152	0.0694
สุเหร่า	-	0.0020	-	0.0020
ศาลเจ้า	0.0014	0.0018	0.0043	
รวมทั้งหมด	0.2660	0.2425	0.2380	0.5071

สำหรับลักษณะของอาคารที่อยู่อาศัยในเขตสัมพันธวงศ์ พบว่ามีการใช้ที่ดินตามแนวนอน (HORIZONTAL) มากกว่าทางแนวตั้ง (VERTICAL) ลักษณะของอาคารทั้งหมดเป็นตึกแถวสำหรับอยู่อาศัย ประกอบด้วยธุรกิจการค้าขนาด 2 - 4 ชั้น สูงประมาณ 8.00 - 15.00 เมตรและที่สูงกว่า 4 ชั้น ส่วนใหญ่เป็นอาคารของสำนักงาน โรงแรม ธนาคาร เป็นต้น จะเห็นได้ว่าการใช้ที่ดินเริ่มมีแนวโน้มสูงขึ้นตามแนวตั้งในกลุ่มธุรกิจสมัยใหม่ และมีชุมชนอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นโดยเฉพาะในบริเวณสองฟากถนนเยาวราช ถนนราชวงศ์ ถนนจักรวรรดิ เป็นต้น

6.4.2 ราคาที่ดิน

ลักษณะของทำเลที่ตั้งและรูปแบบของกิจกรรมต่าง ๆ ทางด้านเศรษฐกิจในเขตสัมพันธวงศ์มีราคาที่ดินปานกลางสูงสุดไร่ละ 7,000,000 บาท ในบริเวณสองฟากของถนนสายหลักต่าง ๆ เช่นถนนเยาวราช ถนนจักรวรรดิ ถนนราชวงศ์ ถนนทรงวาดและบริเวณทางพาณิชย์ที่ติดต่อกับแม่น้ำเจ้าพระยา รองลงมาที่ดินปานกลางไร่ละ 5,500,000 บาท 5,000,000 บาท ในพื้นที่ด้านในถัดจากบริเวณแรก และบริเวณแขวงตลาดน้อยตรงสองฟากถนนเจริญกรุง ถนนตรีมิตร และราคาที่ดินน้อยที่สุดไร่ละ 3,500,000 บาท ในบริเวณที่ดินที่อยู่ลึกถัดไปตามลำดับอย่างไรก็ตามการสำรวจราคาที่ดินนี้อาจจะน้อยกว่าราคาที่ดินที่ซื้อขายจริงในระบบเศรษฐกิจ 2 - 3 เท่า

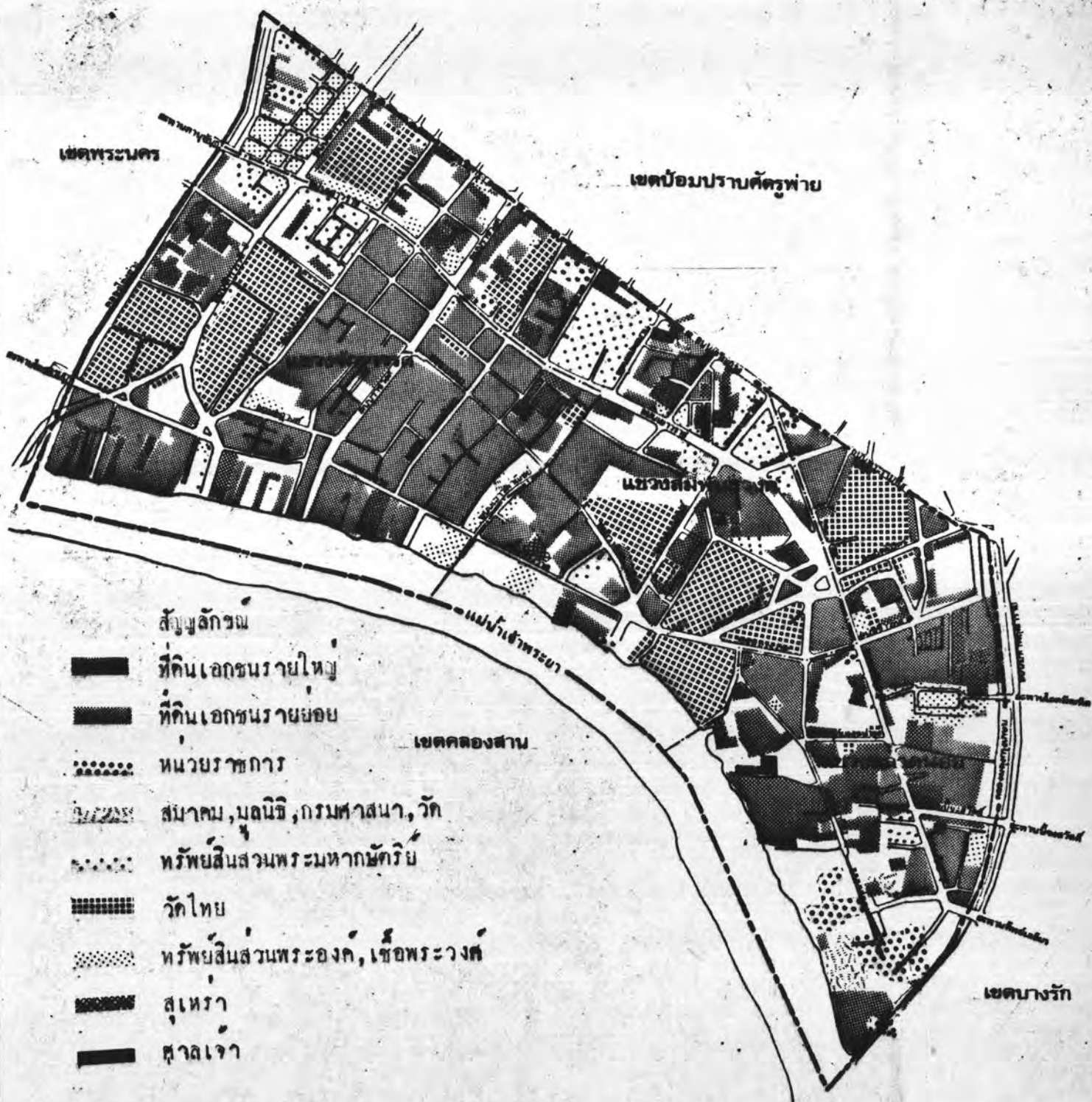
จากการที่เขตสัมพันธวงศ์มีแนวโน้มของราคาที่ดินค่อนข้างสูง ทั้งนี้เนื่องจากเขตสัมพันธวงศ์มีทำเลที่ตั้งติดต่อกับเขตพระนครทางด้านตะวันตก เขตป้อมปราบฯ ทางด้านทิศเหนือ เขตบางรัก ทางด้านทิศตะวันออก ซึ่งเขตต่าง ๆ เหล่านี้เป็นเขตแหล่งชุมชนเก่าดั้งเดิม มีการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็ว ทำให้เขตสัมพันธวงศ์เป็นศูนย์กลางของเขตที่มีการขยายตัวของชุมชนล้อมรอบ เป็นศูนย์กลางของการคมนาคมขนส่งจึงปรากฏว่าเขตสัมพันธวงศ์มีถนนสายหลักที่สำคัญ ๆ ล้อมรอบและตัดผ่านเข้าสู่เขตสัมพันธวงศ์ทุกทิศทาง และทางด้านทิศใต้ติดต่อกับแม่น้ำเจ้าพระยา ทำให้เขตสัมพันธวงศ์เป็นเมืองท่าขนส่งสินค้าเข้าสินค้าออกทั้งในและนอกประเทศที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศไทยนอกจากนี้ความหนาแน่นของกิจกรรมทางด้านเศรษฐกิจต่าง ๆ เช่น ย่านสำเพ็ง ย่านเยาวราช ย่านเสียดัง

เป็นต้น ยิ่งเพิ่มราคาที่ดินสูงขึ้น ทั้ง ๆ ที่เขตสัมพันธวงศ์เป็นเขตที่มีปัญหาต่าง ๆ มากมาย เช่น ปัญหาการจราจร ปัญหาสิ่งแวดล้อมเป็นพิษ ฯลฯ จึงเป็นที่น่าสังเกตว่าความสะดวกรวดเร็วในการคมนาคมขนส่ง ความหนาแน่นทางกิจกรรมทางเศรษฐกิจย่อมมีอิทธิพลต่อราคาที่ดินมากกว่าปัญหาต่าง ๆ ของเมืองนั้น โดยเฉพาะในแขวงจักรวรรดิ และแขวงสัมพันธวงศ์เป็นย่านที่อยู่อาศัยของชาวจีนฮินดู ฯลฯ ซึ่งมาตั้งถิ่นฐานอยู่อาศัยช้านานและประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจต่าง ๆ อย่างหนาแน่น จึงปรากฏว่าสองแขวงนี้ราคาที่ดินจึงสูงกว่าแขวงตลาดน้อย ซึ่งเป็นแขวงที่มีการรองรับการขยายตัวของกิจกรรมทางคานเศรษฐกิจ ความหนาแน่นของอาคารและยานธุรกิจต่าง ๆ จึงเบาบางกว่าสองแขวงแรกดังกล่าว ดังนั้นจากการที่ราคาที่ดินค่อนข้างสูงการไ้ที่ดินเพื่อให้มีประสิทธิภาพอย่างเต็มที่ จึงมีแนวโน้มขยายตัวไปแนวตั้งมากขึ้น

6.4.3 อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวม

จากโครงการผังนครหลวง 2543 ซึ่งปรับปรุงจากพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 เพื่อใช้เป็นผังแม่บทในการพัฒนาเมืองในอนาคต ได้กำหนดการไ้ที่ดินแต่ละประเภทในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครให้เขตพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมือง มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวม หรือ FAR (FLOOR AREA RATIO) สูงสุดถึง 6.5 ขณะที่การสำรวจขอบเขตสัมพันธวงศ์พบว่าค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.78 เท่านั้น แสดงว่าการพัฒนาการไ้ที่ดินขยายตัวไปแนวทางมากกว่าทางตั้ง ซึ่งเป็นการไ้ที่ดินไม่เก็บตามประสิทธิภาพที่กำหนดไว้

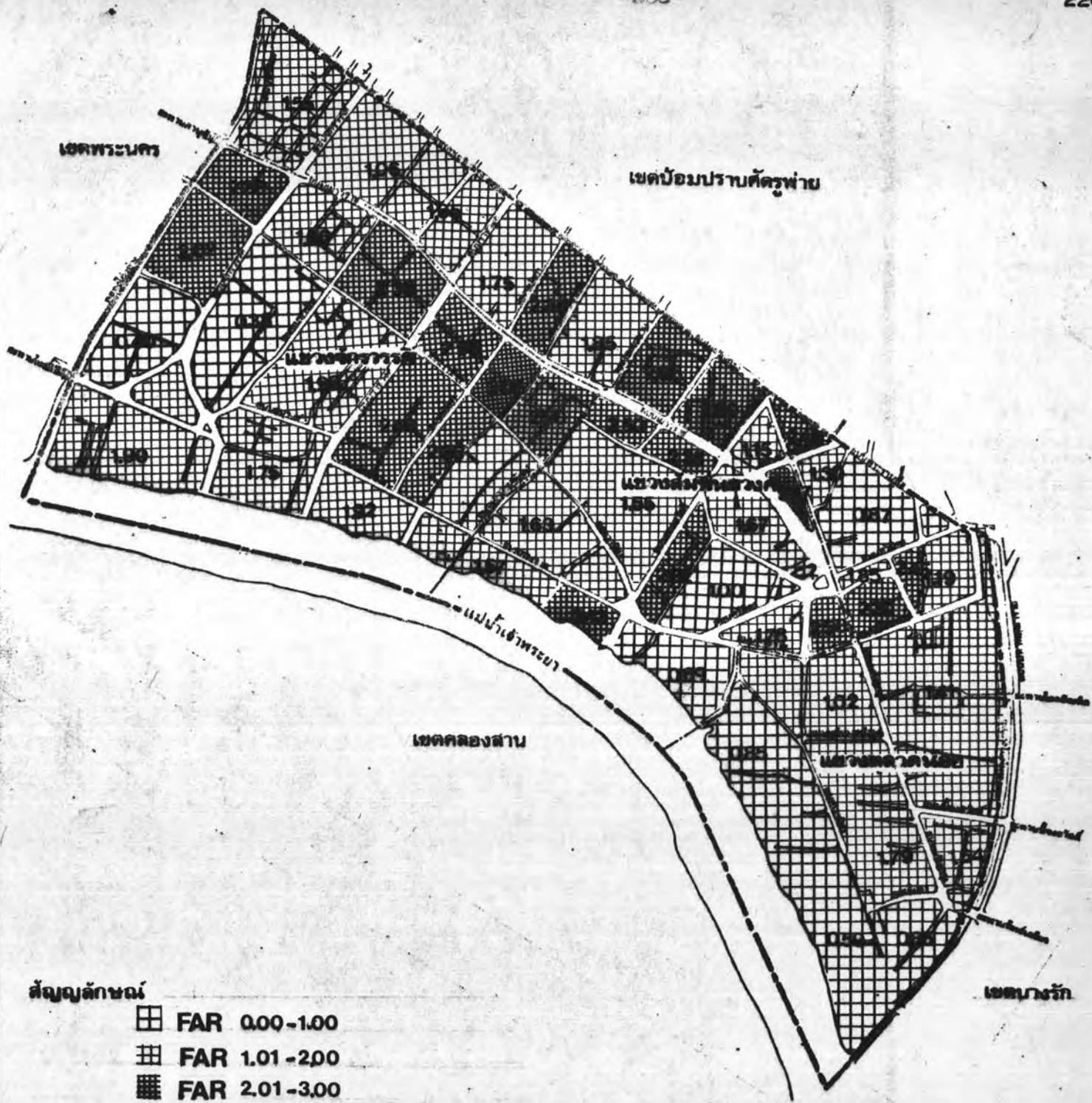
อย่างไรก็ตามแม้ว่าค่า FAR สูงสุดเท่ากับ 3.05 แต่ยังคงไม่เกินเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนดไว้ ดังนั้นการปรับปรุงการไ้ที่ดินให้มีอัตราส่วนอาคารรวมให้สูงขึ้นตามแนวตั้งย่อมมีโอกาสสูงมากจะเคียงกับการปรับปรุงการไ้ที่ดินให้มีประสิทธิภาพเพื่อขจัดปัญหาของเมืองต่าง ๆ เช่น การปรับปรุงพื้นที่ใหม่ที่ว่างเพื่อการถ่ายเทอากาศ เพื่อให้เป็นที่สาธารณะหรือสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ เป็นต้น จึงควรไ้ตระหนักให้มีการปรับปรุงอย่างจริงจังต่อไปในอนาคต







- สัญลักษณ์
- ที่ดินเอกชนรายใหญ่
 - ที่ดินเอกชนรายย่อย
 - หน่วยราชการ
 - ▨ สนาม, มณินิ, กรมศาสนา, วัด
 - ▨ ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
 - ▨ วัดไทย
 - ▨ ทรัพย์สินส่วนพระองค์, เชื้อพระวงศ์
 - ▨ สหราชอาณาจักร
 - ▨ ศาลเจ้า

วิทยานิพนธ์ "การศึกษาการใช้ที่ดินเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนาเขตลัมพินหลวง"

<p>N</p>	<p>แสดงเขตการปกครอง</p> <p>เขตลัมพินหลวง</p> <p>----- เส้นแบ่งเขต</p> <p>----- เส้นแบ่งแขวง</p>	<p>แผนที่แสดง</p> <p>เจ้าของที่ดิน</p>
	<p>แผนที่ ๒๕</p> <p>มาตราส่วน 0 1 2 3</p> <p>100 เมตร</p>	<p>ข้อมูล กองผังเมือง กทม.</p>



สัญลักษณ์

-  FAR 0.00-1.00
-  FAR 1.01-2.00
-  FAR 2.01-3.00
-  FAR 3.01-4.00

วิทยานิพนธ์ "การศึกษาการใช้ที่ดินเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์"



แสดงเขตการปกครอง
เขตสัมพันธวงศ์

----- เส้นแบ่งเขต

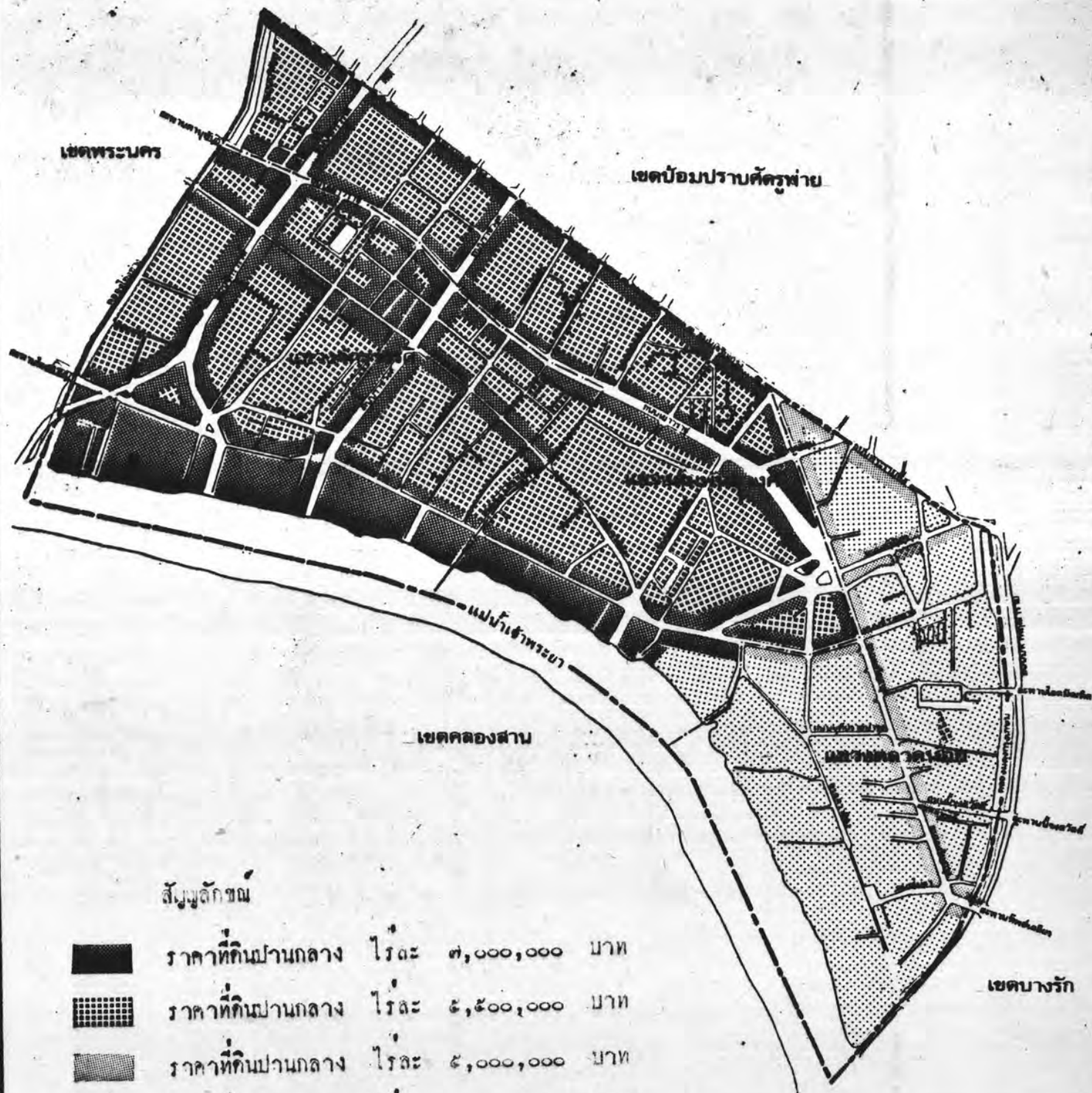
----- เส้นแบ่งแขวง

แผนที่แสดง FAR เป็นรายบล็อก





แผนที่ ๖.๖



ข้อมูล กองผังเมือง . กทม. ๒๕๒๕



สัญลักษณ์

-  ราคาที่ดินปานกลาง ไร่ละ ๗,๐๐๐,๐๐๐ บาท
-  ราคาที่ดินปานกลาง ไร่ละ ๕,๕๐๐,๐๐๐ บาท
-  ราคาที่ดินปานกลาง ไร่ละ ๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท
-  ราคาที่ดินปานกลาง ไร่ละ ๓,๕๐๐,๐๐๐ บาท

วิทยานิพนธ์ "การศึกษาการใช้ที่ดินเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์"



แสดงเขตการปกครอง
เขตสัมพันธวงศ์

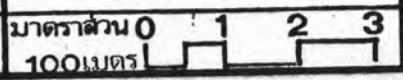
----- เส้นแบ่งเขต

----- เส้นแบ่งแขวง

แผนที่แสดง

ราคาที่ดิน

แผนที่ ๒๒๒



ข้อมูล กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย