



## ภูมิหลังความเป็นมาและสภาพที่ราชพัสดุแปลงชุมชนซอยพิพัฒน์ 2

### 4.1 ภูมิหลังเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ

ที่ดินแปลงนี้มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเป็นโฉนดเลขที่ 523 และปรากฏสารบัญญัติเขียนโฉนดเลขที่ 523 สารบัญญัติฉบับที่ 6 หน้าที่ 123 ตำบลสีลม อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร (ภาคผนวกค) เดิมออกให้กับพระยาพิพัฒน์โกษา (ชาเวีย) เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม รศ. 310 ในสมัยพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว (รัชกาลที่ 6) ต่อมาในปี พ.ศ. 2466 พระยาพิพัฒน์โกษา (ชาเวีย) โอนมรดกให้แก่นางสาวยูเลีย แมเรียชาเวีย บุตรสาวในฐานะผู้จัดการมรดก และในปีเดียวกันได้มีการโอนขายที่ดินแปลงนี้ให้แก่หม่อมเจ้าหญิงพิจิตตจิราภา ในหน้าที่ผู้จัดการมรดกของสมเด็จพระบรมวงศ์เธอกรมพระยาเทววงศ์วโรปการ และได้มีการจ้างนองที่ดินดังกล่าวกับสำนักพระราชวัง (พระคลังข้างที่) ซึ่งต่อมาในปี พ.ศ. 2479 ได้ขายที่ดินแปลงนี้แก่พระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว (รัชกาลที่ 7) จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2487 ได้โอนที่ดินแปลงนี้เป็นมรดกแก่สมเด็จพระนางเจ้ารำไพพรรณี ซึ่งต่อในปี พ.ศ. 2496 สมเด็จพระนางเจ้ารำไพพรรณีได้ทรงขายที่ดินแปลงนี้ให้แก่กระทรวงการคลังเพื่อใช้ประโยชน์ในทางราชการ โดยได้นำส่งขึ้นทะเบียนที่ราชพัสดุเป็นแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.042308 ซึ่งเดิมใช้ประโยชน์เป็นที่ทำการกรมส่งเสริมอุตสาหกรรม บริษัท ไทย และจัดให้ราษฎรที่อยู่อาศัยเดิมเช่าบางส่วน

ต่อมาเมื่อทางราชการได้เลิกใช้แล้ว และกรมธนารักษ์ได้นำมาจัดให้เช่าทั้งแปลง ปัจจุบันได้สิ้นสุดสัญญาเช่า และกรมธนารักษ์ไม่ได้ต่อสัญญาเช่าให้แก่ผู้เช่ามาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2544 คงเรียกเก็บเป็นค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์เท่านั้น

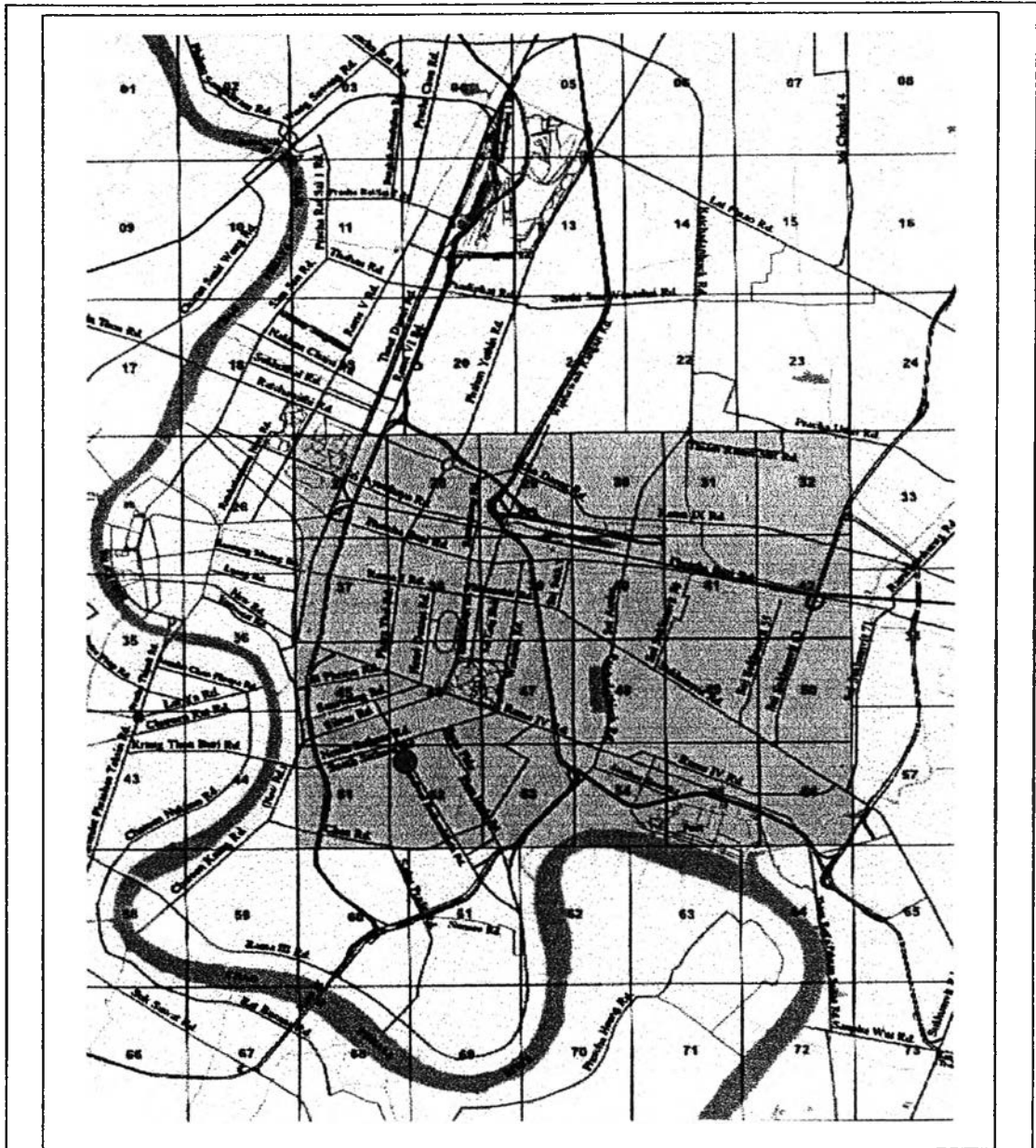
สรุปได้ว่าที่ดินแปลงนี้ก่อนที่จะตกเป็นที่ราชพัสดุในกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลัง ได้มีราษฎรเช่าอยู่อาศัยมาแล้วบางส่วน และได้มีการจัดให้เช่าที่ดินแก่ราษฎรเพื่ออยู่อาศัย เมื่อที่ดินดังกล่าวตกเป็นที่ราชพัสดุที่กระทรวงการคลังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ มาตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2496 เป็นต้นมา ซึ่งสอดคล้องกับคำบอกเล่าของนายสนั่น ชนุหะชา<sup>1</sup> ที่ปัจจุบันมีอายุ 82 ปี ว่าที่ดินแปลงนี้เดิมไม่มีราษฎรอยู่อาศัยมีสภาพเป็นสวน ต่อมาหม่อมเจ้าหญิงพิจิตตจิราภาได้อนุญาตให้ข้าราชการบริวารและบริวารเข้ามาปลูกสร้างบ้านเรือนอยู่อาศัยในที่ดินแปลงนี้ โดยมารดาของนายสนั่น ชนุหะชา เป็นผู้ดูแลที่ดินแปลงนี้ให้แก่หม่อมเจ้าหญิงพิจิตตจิราภา ก่อนที่จะตกมาเป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลัง

<sup>1</sup> สัมภาษณ์ สนั่น ชนุหะชา, ผู้เช่าเดิมหรือทายาทผู้เช่าเดิมในชุมชนซอยพิพัฒน์ 2, 15 ธันวาคม 2545.

## 4.2 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ

### 4.2.1 ทำเลที่ตั้ง

ที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท. 042308 ตั้งอยู่บริเวณตอนกลางของแขวงสีลม เขตบางรัก ที่ถือได้ว่าได้เป็นพื้นที่ใจกลางเมือง



ผู้อยู่อาศัยกับโอกาสในการพัฒนาที่ราชพัสดุมานชนชอยพิพัฒนา 2 เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

แผนที่ 4.1 แสดงตำแหน่งที่ตั้งที่ราชพัสดุชอยพิพัฒนา 2

● ที่ตั้งที่ราชพัสดุแปลงชอยพิพัฒนา 2

ที่มา : Bangkok Map Agency for Real Estate Affairs



Scale 1 : 88,500

#### 4.2.2 อาณาเขตของที่ดิน

ทิศเหนือ	ติดลำประโดง ความยาวประมาณ 113 เมตร ตัวลำประโดงกว้างประมาณ 2.50 เมตร กรุงเทพมหานคร ได้ปรับปรุงเป็นทางเท้าบางส่วน ยาวประมาณ 50 เมตร ฝั่งตรงข้ามเป็นอาคารสำนักงาน
ทิศใต้	ติดซอยพิพัฒน์ 2 ความยาวประมาณ 112 เมตร ฝั่งตรงข้ามเป็นที่ดินของเอกชน และเป็นอาคารพักอาศัย
ทิศตะวันออก	ติดที่ดิน ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีทางเดินกว้างประมาณ 3 เมตร ยาวประมาณ 174.5 เมตร คั่นอยู่ระหว่างกลางมีสภาพเป็นที่อยู่อาศัย
ทิศตะวันตก	ติดที่ดินของเอกชน 6 ราย มีความยาวประมาณ 178 เมตร เป็นพื้นที่ส่วนที่พัฒนาใช้ประโยชน์แล้ว

#### 4.2.3 ขนาดรูปร่างของที่ราชพัสดุ

ที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท. 042308 มีเนื้อที่ 12 ไร่ 2 งาน 8 ตารางวา ลักษณะของที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมยาวเกือบเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า สภาพทั่วไปเป็นพื้นที่ราบลุ่ม มีน้ำขัง ระดับพื้นดินภายในที่ราชพัสดุต่ำกว่าถนนสาธารณะ ประมาณ 30 เซนติเมตร ขึ้นไป ด้านหลังมีลำรางสาธารณะเชื่อมต่อซอยพิพัฒน์ 1 ที่จะออกไปสู่ถนนสี่ลมได้



ผู้อยู่อาศัยกับโอกาสในการพัฒนาที่ราชพัสดุชุมชนซอยพิพัฒน์ 2 เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

แผนที่ 4..2 แสดงภาพถ่ายทางอากาศที่ราชพัสดุซอยพิพัฒน์ 2 ปี 2538

ที่ราชพัสดุแปลงซอยพิพัฒน์ 2

ที่มา: กรมการแผนที่ทหาร

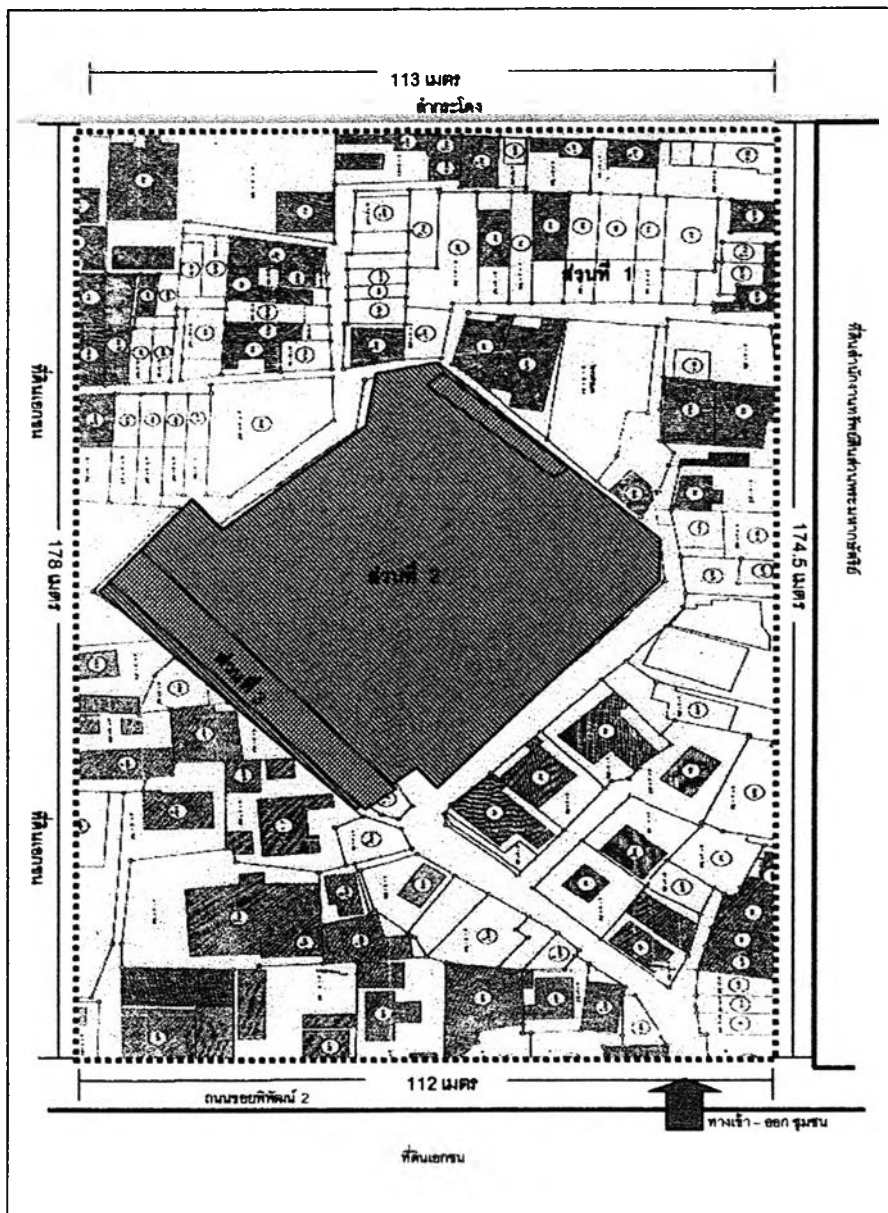


#### 4.24 การใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงนี้ในปัจจุบันแบ่งออกได้เป็น 3 ส่วน ดังนี้

- ส่วนแรกกรรมนารักษ์โดยจัดให้ราษฎรเช่า
- ส่วนที่ 2 เป็นพื้นที่โล่งว่าง (บริเวณสำนักงานบริษัทยางไทยเดิม)

ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นลานจอดรถ ลานกีฬา และสำนักงานชุมชน

- ส่วนที่ 3 มีประชาชนมุกรุกเข้าอยู่อาศัย



ผู้อยู่อาศัยกับโอกาสในการพัฒนาที่ราชพัสดุชุมชนซอยพัฒนา 2 เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

แผนที่ 4.3 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุซอยพัฒนา 2

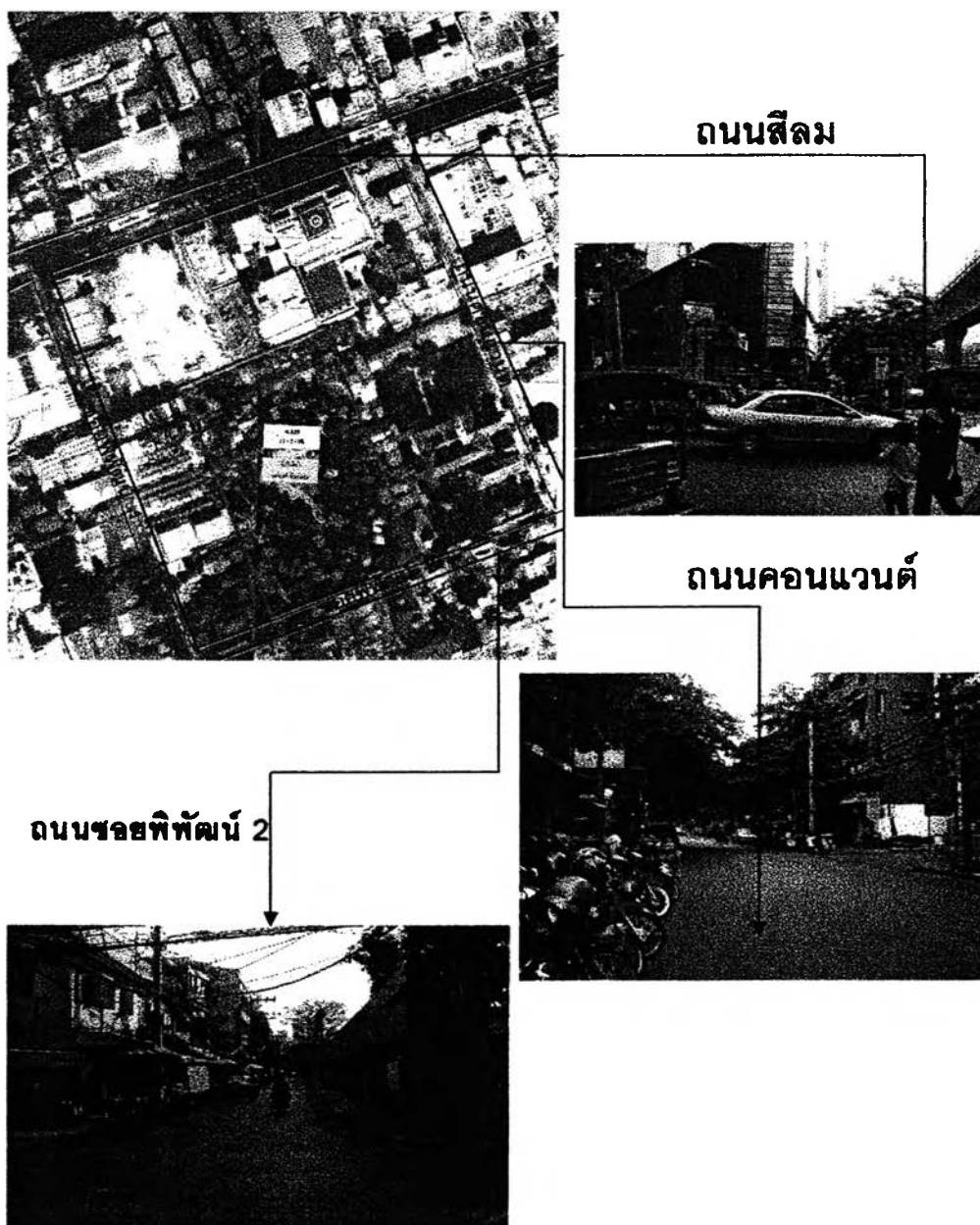
.....เนื้อที่ 12-2-08 ไร่

ที่มา : กรรมนารักษ์



#### 4.2.5 ทางเข้า – ออกที่ราชพัสดุซอยพิพัฒน์ 2

ปัจจุบันมีทางเข้าถึงได้ทางถนน ทางด้านถนนคอนกรีตที่เชื่อมกับถนนสีลม และถนนสาร และซอยพิพัฒน์ 2 ซึ่งมีความกว้างของถนน 5.5 เมตร เป็นการเดินทางเดียว



ภาพประกอบที่ 4.1 แสดงเส้นทางเข้า – ออกชุมชนซอยพิพัฒน์

#### 4.2.6 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (infrastructure)

##### ระบบสาธารณูปโภค

ที่ตั้งที่ราชพัสดุแปลงนี้ตั้งอยู่ใกล้เคียงกับถนนสีลมและถนนสาทร ซึ่งเป็นถนนที่มีความสำคัญ และเชื่อมต่อถนนสายสำคัญ ๆ ซึ่งเชื่อมต่อพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร เช่น เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย, เขตสัมพันธวงศ์, เขตบางรัก, เขตสาทร และเขตบางคอแหลม เป็นต้น อีกทั้งยังเชื่อมต่อกับถนนสำคัญ ๆ อีก หลายสายได้แก่

- ถนนมหาพฤฒาราม , ถนนสีพระยา ,ถนนสุรวงศ์ และถนนสีลม ซึ่งถนน ดังกล่าวนั้นเชื่อมต่อกับถนนพระราม 4 เขตปทุมวัน ซึ่งเป็นถนนที่มีความสำคัญ ถนนสาทรเหนือ, ถนนสาทรใต้, ถนนจันทร์ ซึ่งถนนดังกล่าวอยู่ในเขตสาทร ซึ่งสามารถเชื่อมต่อกับถนนนราธิวาสราชนครินทร์ และเชื่อมต่อกับถนนพระราม 4 เขตปทุมวัน

- สะพานกรุงเทพฯ,ถนนมไหสวรรย์, เขตบางคอแหลม และเชื่อมต่อไปยังฝั่งธนบุรี

- ถนนท้ายวัง, ถนนเสนาไชย, ถนนราชินี, ถนนอัษฎางค์, ถนนบ้านหม้อ, ถนนตีทอง, ถนนบูรพา, ถนนมหาไชย, ถนนบริพัตร, ถนนวรจักร, ถนนเสือป่า, ถนนพลับพลาไชย เป็นต้น ซึ่งอยู่ในเขตพระนคร , เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และเขตสัมพันธวงศ์

- ถนนพระราม 3 เขตบางคอแหลม

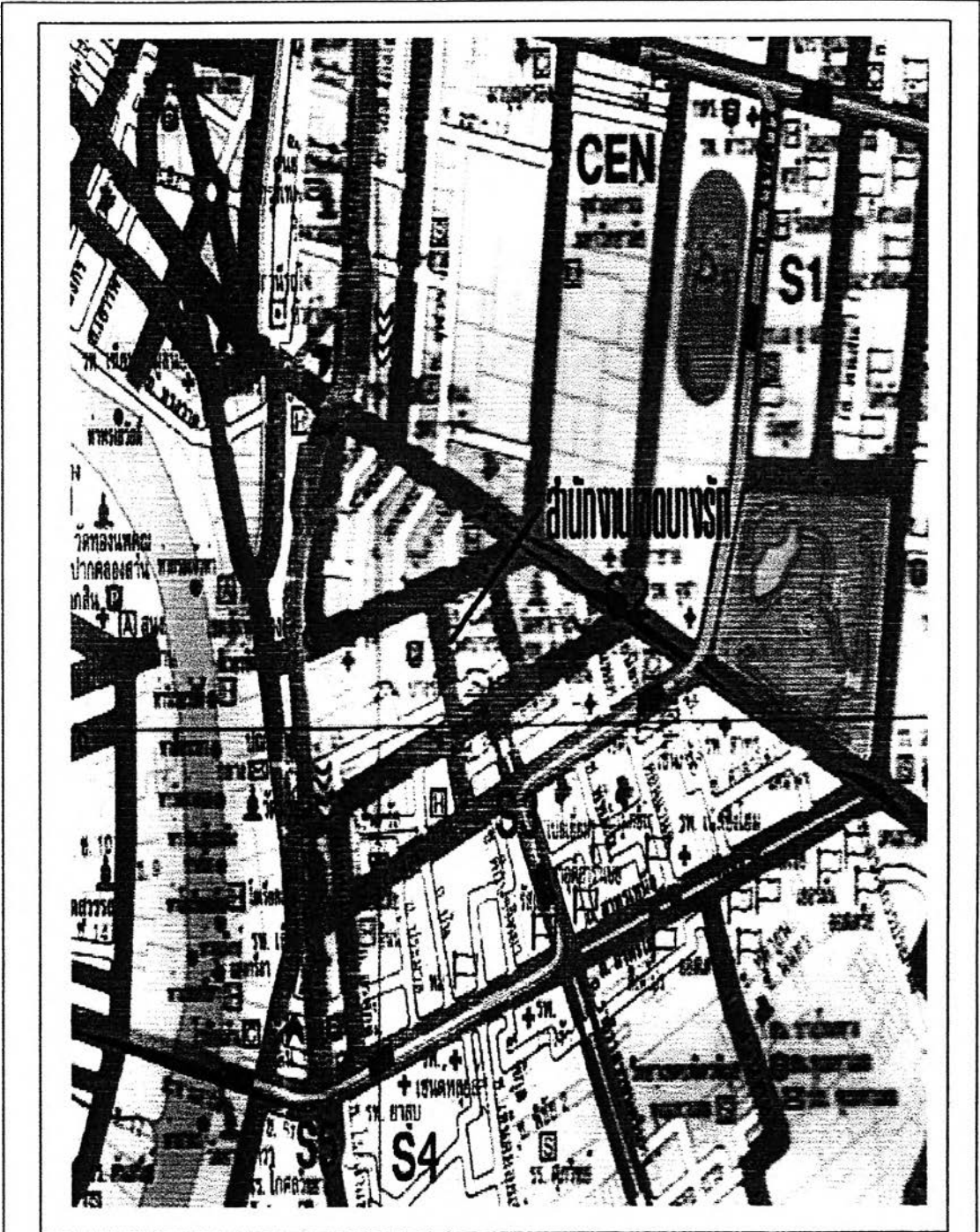
ที่ตั้งของที่ราชพัสดุแปลงนี้อยู่บนทำเลที่มีถนนเส้นทางผ่านที่สำคัญ ๆ หลายสาย จึงมีผลให้มีศักยภาพทางการคมนาคมสูง ทำให้สามารถติดต่อกับพื้นที่สำคัญได้สะดวก และในเขตบางรักยังมีทางด่วนยกระดับตัดผ่านในพื้นที่ด้วย ซึ่งจะทำให้การเดินทางสู่กรุงเทพฯ รอบนอกมีความสะดวกมากขึ้น และยังมีรถไฟฟ้า BTS ผ่านพื้นที่ด้วย

##### ระบบสาธารณูปการ

เขตบางรัก โดยเฉพาะบริเวณที่ตั้งที่ราชพัสดุแปลงนี้เป็นพื้นที่ธุรกิจ พาณิชยกรรม การค้า และการบริการเป็นศูนย์กลางธุรกิจที่สำคัญของเมือง เป็นย่านการค้าที่มีการติดต่อกับค้าขายกับชาวตะวันตกนับแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน เป็นพื้นที่ชาวตะวันตกซึ่งเริ่มเข้ามาตั้งถิ่นฐานบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา และชุมชนได้ขยายตัวออกมาบริเวณถนนเจริญกรุง และตามแนวถนนสีลม สุรวงศ์ ย่านนี้จึงเป็นที่ตั้งของสถานทูตของชาติตะวันตกหลายชาติด้วยกัน รวมถึงธุรกิจการค้าการบริการที่มีการติดต่อกับชาวต่างประเทศ และในปัจจุบันธุรกิจการค้า และการบริการในพื้นที่เขตบางรักได้ขยายตัวตามสภาพเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว ทำให้มีการใช้ที่ดินในเชิงพาณิชยกรรมหนาแน่นมากบริเวณที่โดยรอบเขตบางรัก โดยเฉพาะแขวงสีลม ซึ่งเป็นที่ตั้งที่ราชพัสดุแปลงนี้ จะประกอบด้วย แหล่งพาณิชยกรรม สถานที่ราชการ ที่พักอาศัยต่าง ๆ ดังนี้

- ศูนย์การค้า 4 แห่ง ได้แก่ สีลมคอมเพล็กซ์, ธานีะพลาซ่า , โรบินสัน สีลม และเซ็นทรัล
  - ธนาคาร ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ, ธนาคารกสิกร, ธนาคารซีทีแบงก์ สาขาบางรัก เป็นต้น
  - สถานทูต 7 แห่ง ได้แก่ สถานทูตแคนาดา, สถานทูตเบลเยียม, สถานทูตฝรั่งเศส, สถานทูตนิวซีแลนด์, สถานทูตเมียนมาร์, สถานทูตรัสเซีย, สถานทูตโปรตุเกส
  - สถานที่ราชการที่สำคัญได้แก่ บริษัท ท.ส.ท. คอปเปอร์เรชั่น , สำนักงานเขต บางรัก, สถานีตำรวจบางรัก, ศาลแรงงานกลาง , กรมไปรษณีย์กลาง เป็นต้น
  - โรงพยาบาล เช่น โรงพยาบาลเลิศจิน
  - ศาสนสถาน ได้แก่ โบสถ์อัสสัมชัญ, โบสถ์คอนแวนต์, มัสยิด, วัดมหาพฤฒาราม, วัดม่วงแค เป็นต้น
  - โรงแรม ได้แก่ โรงแรมรอยัลออรัคเคอราตัน, โรงแรมโอเรียนเต็ล, โรงแรมแชงกรีลา โรงแรมดุสิตธานี, โรงแรมนารายณ์, ฮอลิเดย์อินน์ควรวินพลาซ่า เป็นต้น
- บริเวณพาณิชย์กรรมของเขตบางรัก บริเวณถนนสีลม – สุริวงค์ พิจารณาโดยรวมของสถานประกอบการประเภทต่าง ๆ 10 อันดับแรก
- สำนักงาน บริษัท 115 แห่ง
  - สถานบันเทิง 110 แห่ง
  - ร้านจำหน่ายอัญมณี เครื่องประดับ 71 แห่ง
  - ภัตตาคาร และร้านอาหาร 67 แห่ง
  - ร้านจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูป ขายผ้า ตัดเสื้อผ้า 61 แห่ง
  - ร้านจำหน่ายของที่ระลึก 52 แห่ง
  - บริษัทนำเข้าเที่ยว 31 แห่ง
  - ร้านจำหน่ายผลิตภัณฑ์เครื่องหนัง 23 แห่ง
  - ธนาคาร บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ แลกเปลี่ยนเงินตรา 22 แห่ง
  - ร้านถ่ายรูป 16 แห่ง





ผู้อยู่อาศัยกับโอกาสในการพัฒนาที่ราชพัสดุชุมชนชอยพิพัฒนา 2 เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร  
 แผนที่ 4.4 แสดงสาธารณูปโภค สาธารณูปการ โดยรอบที่ราชพัสดุชอยพิพัฒนา 2

ที่มา : สำนักงานเขตบางรัก

#### 4.2.7 ราคาที่ดิน (Land Cost)<sup>2</sup>

- ราคาตลาด ตารางวาละ 150,000 บาท หรือมูลค่า 751.20 ล้านบาท
- ราคาประเมิน ตารางวาละ 130,000 บาท หรือมูลค่า 651.40 ล้านบาท

#### 4.2.8 สรุปรายละเอียดเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ

ที่ราชพัสดุดังกล่าว ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยชุมชน ที่มีสภาพความเป็นอยู่แออัด มีการปลูกสร้างบ้านเรือน สภาพบ้านค่อนข้างทรุดโทรม ขาดการวางผังและพัฒนาที่เป็นระเบียบ ขาดระบบสาธารณูปโภค ที่ได้มาตรฐานและสุขลักษณะที่ดินทั้งที่เป็นพื้นที่ที่อยู่ใจกลางเมือง สภาพบริเวณโดยรอบได้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปในเชิงธุรกิจ เช่น อาคารสำนักงาน และที่อยู่อาศัยในแนวสูงแล้ว ที่ดินแปลงนี้อาจจะเรียกได้ว่าเป็นชุมชนแออัดแหล่งสุดท้ายของแขวงสีลม มีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินมีสภาพเก่าชำรุดทรุดโทรม ไม่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ในระยะยาว ลักษณะของอาคารและการจัดวางผังอาคารไม่เป็นระเบียบ ก่อให้เกิดปัญหาด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ เช่น น้ำเสีย น้ำขัง ระบบ ไฟฟ้า และขยะ ฯลฯ อันเป็นผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมของชุมชนโดยรอบบริเวณ

<sup>2</sup> กรมธนารักษ์. "เอกสารการประชุมเรื่องการพัฒนาที่ราชพัสดุขอยพิพัฒน์ 2." 2544



ภาพประกอบที่ 4.2 ถ่ายจากอาคาร ซีทีเทาว์เวอร์  
สภาพอาคารสำนักงานรอบบริเวณที่ราชประสงค์เขตพื้นที่ฉะเชิงเทรา 2



ภาพประกอบที่ 4.3 ถ่ายจากอาคาร ซีทีเทาว์เวอร์  
สภาพความแออัดของบ้านเรือนในที่ราชประสงค์เขตพื้นที่ฉะเชิงเทรา 2



ภาพประกอบที่ 4.4 ถ่ายจากอาคาร ซีทีเทาว์เวอร์  
สภาพความทรุดโทรมของบ้านเรือนภายในที่ราชประสงค์เขตพื้นที่ฉะเชิงเทรา 2