

สัณฐานการเปลี่ยนแปลงที่ดินจัดสรรขนาดเล็กในเขตศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพฯ กรณีศึกษา  
ถนนศาลาแดง แขวงสีลม เขตบางรัก



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2561  
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

MORPHOLOGICAL TRANSFORMATION OF SMALL ALLOCATED LAND IN CENTRAL  
BUSINESS DISTRICT OF BANGKOK : A CASE STUDY OF SALADAENG ROAD, SILOM,  
BANGRAK



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Architecture in Architecture  
Department of Architecture  
Faculty of Architecture  
Chulalongkorn University  
Academic Year 2018  
Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	สถานการณ์การเปลี่ยนแปลงที่ดินจัดสรรขนาดเล็กในเขต ศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพฯ กรณีศึกษาถนนศาลาแดง แขวงสีลม เขตบางรัก
โดย	น.ส.ธารรวี งามศิริอุดม
สาขาวิชา	สถาปัตยกรรม
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เทิดศักดิ์ เตชะกิจขจร

---

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วน  
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจฤติ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร.สุวัฒนา ธาดานิติ)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เทิดศักดิ์ เตชะกิจขจร)

..... กรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วาริษา วงศ์พยัต)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(ดร.มนสิณี อรรถวานิช)

ธารรวี งามศิริอุดม : ศึกษานการเปลี่ยนแปลงที่ดินจัดสรรขนาดเล็กในเขตศูนย์กลางทางธุรกิจ  
 ของกรุงเทพฯ กรณีศึกษาดถนนศาลาแดง แขวงสีลม เขตบางรัก . ( MORPHOLOGICAL  
 TRANSFORMATION OF SMALL ALLOCATED LAND IN CENTRAL BUSINESS DISTRICT  
 OF BANGKOK : A CASE STUDY OF SALADAENG ROAD, SILOM, BANGRAK) อ.ที่  
 ปริญญาหลัก : ผศ. ดร.เทิดศักดิ์ เตชะกิจขจร

บริเวณถนนศาลาแดงเป็นพื้นที่ที่มีพัฒนาการที่ดินอย่างยาวนาน โดยมีลักษณะการใช้งานที่ดินเป็นเขตศูนย์กลางทางธุรกิจ ส่วนมากเป็นอาคาร  
 ขนาดใหญ่แต่จากการสำรวจพื้นที่พบจุดแปลงที่ดินขนาดเล็กที่เกิดจากการจัดสรรที่ดินมานานกว่า 40 ปีโดยยังคงสภาพท่ามกลางการพัฒนาและเปลี่ยนแปลง  
 ของพื้นที่ จึงเป็นที่มาของการศึกษาสัมมนาการเปลี่ยนแปลงที่ดินจัดสรรขนาดเล็กในเขตศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพฯ กรณีศึกษาดถนนศาลาแดง แขวงสี  
 ลม เขตบางรัก โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ 1. ศึกษาพัฒนาการรูปแปลงที่ดินจัดสรรขนาดเล็กในเขตศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพฯ กรณีศึกษาดถนนศาลาแดง  
 แขวงสีลม เขตบางรัก 2. วิเคราะห์รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินจัดสรรขนาดเล็ก กรณีศึกษาดถนนศาลาแดง ตั้งแต่ ปี พ.ศ.2444-2562 โดยมี  
 ระเบียบวิธีวิจัยคือ การกำหนดขอบเขตพื้นที่และเนื้อหาในการศึกษา การสำรวจภาคสนามและการเก็บรวบรวมข้อมูลเอกสารจากโฉนดที่ดินและสารบัญจ  
 ทะเบียน ซึ่งได้ทำการศึกษาจากกรณีศึกษาจำนวน 9 จุดแปลงที่ดิน

จากการศึกษาพบว่า 1. พัฒนาการรูปแปลงที่ดินจัดสรรขนาดเล็กกรณีศึกษาดถนนศาลาแดง สามารถจำแนกออกเป็น 3 ช่วงได้แก่ ช่วงที่ 1 ปี  
 พ.ศ.2460-2518 เป็นช่วงเริ่มต้นโดยมีแปลงแม่ของที่ดินขนาดใหญ่ก่อนกระจายการถือครองที่ดินออกไปด้วยการเปลี่ยนรูปแปลงให้มีขนาดเล็กซึ่งเกิดจาก  
 การตัดถนนศาลาแดง ช่วงที่ 2 ปีพ.ศ.2518-2522 เป็นช่วงที่มีการจัดสรรที่ดินในรูปแบบของโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กเกิดขึ้น โดยมีลักษณะการ  
 เปลี่ยนรูปแปลงที่มีลักษณะคล้ายกันในทุกกรณีศึกษาและมีความชัดเจนของการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินมากที่สุด และช่วงที่ 3 ปีพ.ศ.2522-2562 เป็นช่วงที่ส่วน  
 ใหญ่เป็นการคงรูปแปลงที่ดินในลักษณะเดิมแต่มี 2 กรณีศึกษาที่เกิดการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินโดยการโอนกรรมสิทธิ์ถนนภายในเป็นสาธารณะและการรวม  
 แปลงที่ดินเข้าด้วยกันเป็นแปลงขนาดใหญ่เพื่อสร้างอาคารชุด 2. รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินเกิดจากการวิเคราะห์องค์ประกอบภายในลักษณะ  
 การถือครองที่ดิน 3 ประเด็นคือ ลักษณะการถือครองกรรมสิทธิ์แปลงที่ดิน ประเภทผู้ถือครองที่ดินและลักษณะการใช้งานจุดแปลงที่ดิน โดยใช้การแทนค่า  
 เิงสัญลักษณ์แทนลักษณะที่เกิดขึ้นเพื่อให้เข้าใจภาพรวมแล้วจึงนำมาวิเคราะห์ตามช่วงเวลาของพัฒนาการรูปแปลงที่ดิน โดยสามารถจำแนกรูปแบบการ  
 เปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินตั้งแต่มีโฉนดที่ดินออกเป็น 3 รูปแบบ โดยรูปแบบที่เกิดขึ้นมากที่สุดคือ การคงสภาพเดิมนับตั้งแต่มีการจัดสรรที่ดิน

จากข้อสังเกตพบว่า มีแนวโน้มสูงที่จะมีการคงอยู่ของตึกแถวในที่ดินจัดสรรขนาดเล็กซึ่งลักษณะดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งสร้างมิตความ  
 หลากหลายของเมือง ซึ่งส่งผลต่อการใช้งานพื้นที่นั้น ๆ หากต้องการรักษาสภาพการใช้งานควรมีการดูแล ปรับปรุงอาคารและปรับการใช้งานให้ตอบสนองต่อ  
 ความต้องการในปัจจุบันและสภาพเศรษฐกิจและสังคม และหากต้องการต่อยอดการศึกษาหรือใช้เป็นฐานข้อมูลเพื่อศึกษาสัมมนาการเปลี่ยนแปลงที่ดิน ควรมี  
 การศึกษาเพิ่มเติมถึงลักษณะสถาปัตยกรรมและบริบทรอบข้างในเชิงสามมิติ หรือปัจจัยภายในและภายนอกที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินต่อไป

สาขาวิชา สถาปัตยกรรม

ปีการศึกษา 2561

ลายมือชื่อนิสิต .....

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก .....

# # 5973384225 : MAJOR ARCHITECTURE

KEYWORD: Land holding, Bangkok, Morphology, Title Deed, Allocated Land

Tarnrawee Ngamsiriudom : MORPHOLOGICAL TRANSFORMATION OF SMALL ALLOCATED LAND IN CENTRAL BUSINESS DISTRICT OF BANGKOK : A CASE STUDY OF SALADAENG ROAD, SILOM, BANGRAK. Advisor: Asst. Prof. TERDSAK TACHAKITKACHORN, Ph.D.

Saladaeng Road is one of the area in Central Business District of Bangkok that has long developed land with the use of land mostly as a large building, but from the survey of the area, found a small plot of land resulting from land allocation for more than 40 years. Therefore, is the source of studying "Morphological Transformation Of Small Allocated Land In Central Business District Of Bangkok: A Case Study Of Saladaeng Road, Silom, Bangrak." With the objective of 1. To study the development of small allocated land in central business district of Bangkok: Case study of Saladaeng Road, Silom, Bang Rak District 2. Analyze the transformation pattern of small allocated land holding: Case study of Saladaeng Road since 1901-2019. The research methodology is Determining boundaries areas and content in education field survey and data collection from land title deeds from 9 case studies.

The finding divided into 2 topics; 1. Development of small allocated land, case studies Saladaeng Road can be classified into 3 periods, Period 1 (1917-1975), It was the beginning with the mother plot of large land before distributing land holdings by transforming the plot into smaller size caused by the Saladaeng road. Period 2 (1975-1979), the period when land allocation in the form of small real estate projects occurs with the appearance of transformations that are similar in all cases and have the most clear transformation of land plots. Period 3 (1979-2019), the period that most of the lands are maintained in the same manner, but there are 2 case studies that have transformed the land by transferring the ownership of the inner road to the public and another is converting the land together into a large plot to build the condominium. 2. Land holding transformation pattern by the analysis of the internal components of the 3 land holding characteristics, namely the ownership of the set of land plots, landholder type and the category of land use by representing symbolic values, actual characteristics in order to understand the overall and then analyze according to the period time of Development of land transformation of Saladaeng Road. The Land holding transformation pattern has divided into 3 patterns. The most common pattern is maintaining the original condition since the land allocation.

From the observations, it is found that there is a high tendency to have the existence of a commercial building in a small allocated land, which is a part that creates the diversity of the city, Which is beneficial to the use of that area. If you maintain and improve the conditions of use and the building and adjust the usage to meet the current needs and economic and social conditions. And if want to extend the study or use as a database to study the morphology of land. There should be further study of the architecture and the surrounding context or the internal and external factors that affect land.

Field of Study: Architecture

Student's Signature .....

Academic Year: 2018

Advisor's Signature .....

## กิตติกรรมประกาศ

ขอขอบคุณ คุณอนุ สุริยาวงษ์ หัวหน้าฝ่ายทะเบียน, หัวหน้าฝ่ายรังวัดและเจ้าหน้าที่สำนักงาน  
ที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่ให้ความอนุเคราะห์ในการเก็บข้อมูลโฉนดที่ดินตลอดการทำวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้

ขอขอบคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เทิดศักดิ์ เตชะกิจขจร ที่ให้คำปรึกษา การชี้แนะ  
กระบวนการคิดและแนวทางการศึกษา รวมถึงการสนับสนุนจนทำให้การศึกษาชิ้นนี้สำเร็จลุล่วงไปได้

ขอขอบคุณ คุณเสฏฐวุฒิ บำรุงกุล ที่ช่วยเหลือด้านการนำเสนอข้อมูล แนวทางในการทำงาน  
และการให้คำแนะนำตลอดช่วงเวลาที่ทำการศึกษา

ขอขอบคุณ ครอบครัวที่ให้การสนับสนุนและกำลังใจที่ช่วยผลักดันให้การศึกษาในครั้งนี้สำเร็จ  
ลุล่วงไปได้

ขอขอบคุณ ชาวไพน์แอนด์กราส ฟิตัม แจ็ค ตงเอ๋อ น้องเกด นท วิน ฟิลลี่ ที่คอยช่วยเหลือ  
และเป็นกำลังใจ

ธรรวี งามศิริอุดม

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## สารบัญ

	หน้า
.....	ค
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฉ
สารบัญภาพ.....	ฉ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	2
1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่.....	2
1.1.1.....	3
1.3.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา.....	3
1.3.3 ขอบเขตด้านเวลา.....	4
1.4 ระเบียบวิธีวิจัย.....	4
1.4.1 การทบทวนวรรณกรรม.....	4
1.4.2 การเก็บข้อมูล.....	4
1.4.3 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	5
1.4.4 การสรุปผลการศึกษา.....	5

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
1.6 กรอบการวิจัย .....	6
บทที่ 2 การทบทวนวรรณกรรม .....	8
2.1 ประวัติศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ถนนศาลาแดง และบริเวณใกล้เคียง .....	9
2.2 กฎหมายที่ดิน.....	12
2.2.1 ประวัติศาสตร์กฎหมายที่ดิน .....	12
2.2.2 กฎหมายการจัดสรรที่ดิน .....	12
2.3 โฉนดที่ดิน .....	14
2.3.1 ความหมายของโฉนดที่ดิน .....	14
2.3.2 องค์ประกอบภายในโฉนดที่ดิน .....	14
2.3.3 ประเภทผู้ถือครองที่ดิน.....	16
2.3.4 ประเภทนิติกรรมที่เกิดขึ้นในโฉนดที่ดิน.....	16
2.3.5 ประโยชน์ของโฉนดที่ดิน .....	16
2.3.6 ความหมายของคำศัพท์ .....	17
2.4 การศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....	18
2.4.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน .....	18
2.4.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน .....	22
2.4.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับลักษณะการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวหรือบ้านแถวที่เกิดจากการจัดสรรที่ดิน .....	23
บทที่ 3 กระบวนการเก็บข้อมูลจากโฉนดที่ดินและกรณีศึกษา .....	25
3.1 บริบทของพื้นที่ศึกษาในปัจจุบัน.....	25
3.1.1 ลักษณะทางกายภาพและการสัญจร .....	25
3.1.2 ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ .....	27
3.2 กระบวนการสืบค้นและเก็บข้อมูลจากโฉนดที่ดิน .....	30



3.3	กรณีศึกษา .....	37
3.3.1	การคัดเลือกกรณีศึกษา.....	37
3.3.2	ชุดแปลงที่ดิน A.....	38
3.3.3	ชุดแปลงที่ดิน B.....	42
3.3.4	ชุดแปลงที่ดิน C.....	45
3.3.5	ชุดแปลงที่ดิน D.....	48
3.3.6	ชุดแปลงที่ดิน E.....	51
3.3.7	ชุดแปลงที่ดิน F.....	53
3.3.8	ชุดแปลงที่ดิน G.....	55
3.3.9	ชุดแปลงที่ดิน H.....	58
3.3.10	ชุดแปลงที่ดิน I.....	59
บทที่ 4	ผลการศึกษา.....	62
4.1	ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดิน .....	62
4.1.1	ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน A.....	62
4.1.2	ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน B.....	63
4.1.3	ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน C.....	63
4.1.4	ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน D.....	64
4.1.5	ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน E.....	65
4.1.6	ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน F.....	65
4.1.7	ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน G.....	66
4.1.8	ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน H.....	66
4.1.9	ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน I.....	67
4.2	พัฒนาการรูปแปลงที่ดิน.....	68
4.2.1	ช่วงที่ 1 ปี พ.ศ.2460-2518 .....	68

4.2.2 ช่วงที่ 2 ปี พ.ศ.2518-2522 .....	70
4.2.3 ช่วงที่ 3 ปี พ.ศ.2522-2562 .....	70
4.3 พัฒนาการการถือครองที่ดิน.....	72
4.3.1 ช่วงที่ 1 ปี พ.ศ.2460-2518 .....	72
4.3.2 ช่วงที่ 2 ปี พ.ศ.2518-2522 .....	72
4.3.3 ช่วงที่ 3 ปี พ.ศ.2522-2562 .....	74
4.4 ขั้นตอนการวิเคราะห์รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน.....	75
4.4.1 การแทนค่าลักษณะการถือครองที่ดินในเชิงสัญลักษณ์ .....	75
4.4.2 พัฒนาการการถือครองที่ดินเชิงสัญลักษณ์ .....	76
4.4.3 รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินเชิงสัญลักษณ์ .....	77
4.5 มิติความหลากหลายขององค์ประกอบภายในกรณีศึกษา.....	79
บทที่ 5 บทสรุป.....	82
5.1 สันฐานการเปลี่ยนแปลงที่ดินจัดสรรขนาดเล็กในเขตศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพฯ กรณีศึกษาถนนศาลาแดง แขวงสีลม เขตบางรัก บริเวณถนนศาลาแดง .....	82
5.1.1 พัฒนาการรูปแบบที่ดิน .....	83
5.1.2 ลักษณะการถือครองที่ดิน .....	86
5.1.3 พัฒนาการการถือครองที่ดิน .....	87
5.1.4 รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน .....	90
5.2 ข้อสังเกต.....	92
5.2.1 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงที่ดินจัดสรรขนาดเล็ก ถนนศาลาแดง .....	92
5.2.2 บทบาทของที่ดินจัดสรรขนาดเล็กและอาคารประเภทตึกแถวต่อบริบทของเมือง .....	93
5.2.3 ถนนกับการพัฒนาที่ดิน .....	94
5.3 ข้อเสนอแนะ .....	95
5.3.1 การต่อ ยอดการศึกษา .....	95



## สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1 ขอบเขตด้านเนื้อหา.....	4
ตารางที่ 2 รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน .....	19
ตารางที่ 3 แสดงพื้นที่และประชากร เขตบางรัก.....	28
ตารางที่ 4 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน โดยกรมธนารักษ์ .....	29
ตารางที่ 5 แสดงรายละเอียดชุดแปลงที่ดิน A.....	40
ตารางที่ 6 แสดงรายละเอียดชุดแปลงที่ดิน B.....	44
ตารางที่ 7 แสดงรายละเอียดชุดแปลงที่ดิน C.....	47
ตารางที่ 8 แสดงรายละเอียดชุดแปลงที่ดิน D.....	49
ตารางที่ 9 แสดงรายละเอียดชุดแปลงที่ดิน E.....	52
ตารางที่ 10 แสดงรายละเอียดชุดแปลงที่ดิน F.....	54
ตารางที่ 11 แสดงรายละเอียดชุดแปลงที่ดิน G .....	56
ตารางที่ 12 แสดงรายละเอียดชุดแปลงที่ดิน H .....	59
ตารางที่ 13 แสดงรายละเอียดชุดแปลงที่ดิน I.....	61
ตารางที่ 14 พัฒนาการการถือครองที่ดินช่วงที่ 1 .....	72
ตารางที่ 15 พัฒนาการการถือครองที่ดินช่วงที่ 2 .....	73
ตารางที่ 16 พัฒนาการการถือครองที่ดินช่วงที่ 3 .....	74
ตารางที่ 17 พัฒนาการการถือครองที่ดินเชิงสัญลักษณ์ .....	76
ตารางที่ 18 ลักษณะการถือครองที่ดินเชิงสัญลักษณ์.....	87
ตารางที่ 19 พัฒนาการการถือครองที่ดิน.....	87
ตารางที่ 20 รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน .....	90

## สารบัญญภาพ

	หน้า
รูปที่ 1 แผนภาพแสดงที่มาและความสำคัญของการศึกษา .....	2
รูปที่ 2 แผนที่แสดงขอบเขตพื้นที่การศึกษา.....	3
รูปที่ 3 กรอบการวิจัย.....	6
รูปที่ 4 ถนนสี่ลมสมัยเป็นถนนดินอัด .....	9
รูปที่ 5 ถนนและคลองสาทร.....	10
รูปที่ 6 อาคารธนาคารกรุงเทพฯสำนักงานใหญ่.....	11
รูปที่ 7 องค์ประกอบภายในโฉนดที่ดิน .....	15
รูปที่ 8 ขอบเขตพื้นที่การศึกษาและขั้นตอนการแสดงผลวิเคราะห์ .....	19
รูปที่ 9 ขอบเขตพื้นที่การศึกษา.....	21
รูปที่ 10 ภาพรวมขอบเขตพื้นที่การศึกษา .....	22
รูปที่ 11 ขอบเขตพื้นที่การศึกษา.....	25
รูปที่ 12 สภาพถนนศาลาแดงในปัจจุบัน .....	27
รูปที่ 13 พื้นที่เขตบางรัก.....	27
รูปที่ 14 แผนภาพกระบวนการสืบค้นและเก็บข้อมูลจากโฉนดที่ดิน.....	30
รูปที่ 15 ภาพตัวอย่างจากการสืบค้นรูปแปลงที่ดินจากแผนที่ของกรมที่ดิน .....	31
รูปที่ 16 รูปแปลงที่ดินเพื่อใช้ในการศึกษา.....	32
รูปที่ 17 ภาพการกำหนดรหัสในแต่ละแปลงที่ดิน ตัวอย่างชุดแปลงที่ดิน A.....	32
รูปที่ 18 ภาพตัวอย่างการแสดงผลข้อมูลเบื้องต้นที่เกี่ยวข้องกับแปลงที่ดินจากแผนที่ของกรมที่ดิน. 33	33
รูปที่ 19 ภาพตัวอย่างการบันทึกข้อมูลเบื้องต้นที่เกี่ยวข้องกับแปลงที่ดิน.....	33
รูปที่ 20 ตัวอย่างสำเนาโฉนดที่ดิน.....	34
รูปที่ 21 ตัวอย่างสำเนาสารบัญญจดทะเบียนหลังโฉนดที่ดิน .....	35

รูปที่ 22 ตัวอย่างข้อมูลกรณีศึกษาที่ทำการบันทึกในรูปแบบของตาราง.....	35
รูปที่ 23 ตัวอย่างการเปลี่ยนรูปแบบที่ดินแบบที่ได้มีการบันทึกแยกกันเป็นช่วง.....	36
รูปที่ 24 แผนผังแสดงจุดแปลงที่ดินที่เข้าข่ายกรณีศึกษา.....	37
รูปที่ 25 แผนผังแสดงจุดแปลงที่ดินที่เป็นกรณีศึกษา .....	38
รูปที่ 26 แผนภาพการใช้งานจุดแปลงที่ดิน A.....	39
รูปที่ 27 ลักษณะสถาปัตยกรรมจุดแปลงที่ดิน A .....	39
รูปที่ 28 ภาพถ่ายจุดแปลงที่ดิน A (1).....	39
รูปที่ 29 ภาพถ่ายจุดแปลงที่ดิน A (2).....	40
รูปที่ 30 แผนภาพการใช้งานจุดแปลงที่ดิน B.....	42
รูปที่ 31 แผนภาพการใช้งานจุดแปลงที่ดิน B.....	42
รูปที่ 32 ภาพถ่ายจุดแปลงที่ดิน B.....	43
รูปที่ 33 แผนภาพการใช้งานจุดแปลงที่ดิน C.....	45
รูปที่ 34 ลักษณะสถาปัตยกรรมจุดแปลงที่ดิน C .....	46
รูปที่ 35 ภาพถ่ายจุดแปลงที่ดิน C.....	46
รูปที่ 36 แผนภาพการใช้งานจุดแปลงที่ดิน D.....	48
รูปที่ 37 ลักษณะสถาปัตยกรรมจุดแปลงที่ดิน D .....	49
รูปที่ 38 ภาพถ่ายจุดแปลงที่ดิน D.....	49
รูปที่ 39 แผนภาพการใช้งานจุดแปลงที่ดิน E .....	51
รูปที่ 40 ลักษณะสถาปัตยกรรมจุดแปลงที่ดิน E.....	51
รูปที่ 41 ภาพถ่ายจุดแปลงที่ดิน E.....	52
รูปที่ 42 แผนภาพการใช้งานจุดแปลงที่ดิน f.....	53
รูปที่ 43 ลักษณะสถาปัตยกรรมจุดแปลงที่ดิน f.....	53
รูปที่ 44 ภาพถ่ายจุดแปลงที่ดิน F.....	54
รูปที่ 45 แผนภาพการใช้งานจุดแปลงที่ดิน G.....	55

รูปที่ 46 ลักษณะสถาปัตยกรรมชุดแปลงที่ดิน G .....	56
รูปที่ 47 ภาพถ่ายชุดแปลงที่ดิน G.....	56
รูปที่ 48 แผนภาพการใช้งานชุดแปลงที่ดิน H (ซ้าย).....	58
รูปที่ 49 ลักษณะสถาปัตยกรรมชุดแปลงที่ดิน H (ขวา) .....	58
รูปที่ 50 ภาพถ่ายชุดแปลงที่ดิน H.....	58
รูปที่ 51 แผนภาพการใช้งานชุดแปลงที่ดิน I.....	60
รูปที่ 52 ลักษณะสถาปัตยกรรมชุดแปลงที่ดิน I.....	60
รูปที่ 53 ภาพถ่ายชุดแปลงที่ดิน I .....	61
รูปที่ 54 ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน A.....	62
รูปที่ 55 ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน B.....	63
รูปที่ 56 ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน C.....	64
รูปที่ 57 ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน D .....	64
รูปที่ 58 ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน E.....	65
รูปที่ 59 ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน F.....	66
รูปที่ 60 ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน G .....	66
รูปที่ 61 ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน H .....	67
รูปที่ 62 ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน I.....	67
รูปที่ 63 พัฒนาการรูปแปลงที่ดิน ช่วงที่ 1 ปีพ.ศ.2460-2518 .....	70
รูปที่ 64 พัฒนาการรูปแปลงที่ดิน ช่วงที่ 2 ปีพ.ศ. 2518-2522 .....	70
รูปที่ 65 พัฒนาการรูปแปลงที่ดิน ช่วงที่ 3 ปีพ.ศ. 2522-2562 .....	71
รูปที่ 66 รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินเชิงสัญลักษณ์ .....	78
รูปที่ 67 ภาพรวมลักษณะทางกายภาพและสถาปัตยกรรมของกรณีศึกษา.....	80
รูปที่ 68 ภาพรวมลักษณะการใช้งานในปัจจุบันของกรณีศึกษา .....	81
รูปที่ 69 พัฒนาการรูปแปลงที่ดิน กรณีศึกษาถนนศาลาแดง .....	85

รูปที่ 70 แผนภาพแสดงลักษณะการเปลี่ยนรูปร่างที่ดินที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วง.....	86
รูปที่ 71 แผนภาพลักษณะการถือครองที่ดินเชิงสัญลักษณ์.....	86
รูปที่ 72 แผนภาพพัฒนาการการถือครองที่ดิน.....	88
รูปที่ 73 แผนภาพรูปแบบการเปลี่ยนแปลงที่ดินจัดสรรขนาดเล็ก.....	91
รูปที่ 74 บทบาทของที่ดินจัดสรรขนาดเล็กและอาคารประเภทตึกแถวต่อบริบทของเมือง.....	94







จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**

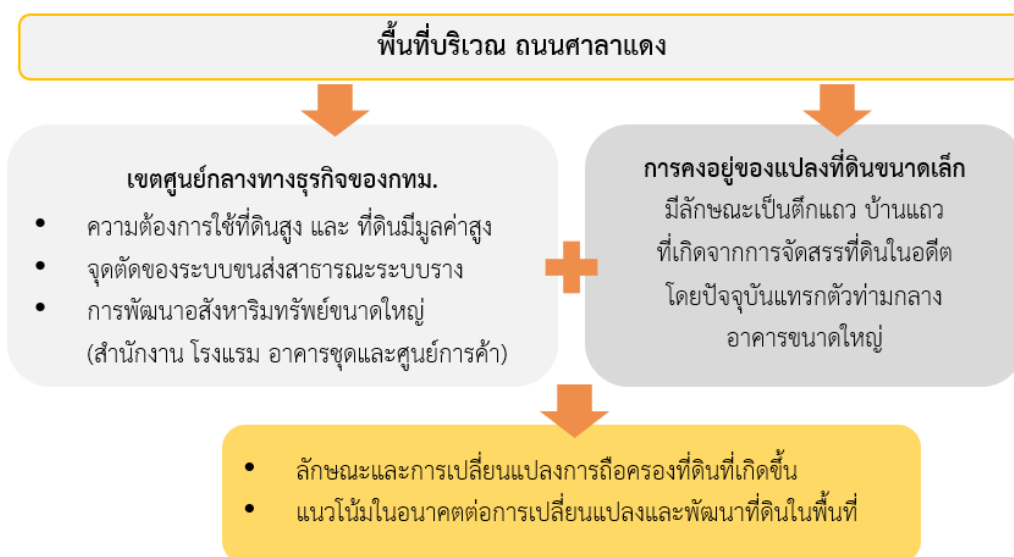
## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่ดินเป็นทรัพยากรจำกัดอย่างหนึ่งของโลกโดยเฉพาะเขตศูนย์กลางทางธุรกิจ การจะใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเต็มประสิทธิภาพจึงต้องทำการศึกษาค้นคว้าข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและลักษณะพื้นที่ เพื่อนำไปปรับใช้สำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดยประเทศไทยเริ่มมีหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินเป็นโฉนดในสมัยรัชกาลที่ 5 โดยทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้พระยาประชาชีพบริบาล (ผิง ชูโต) ทำการรังวัดปักเขตและออกโฉนดในเขตที่ดินมณฑลกรุงเก่าขึ้นเป็นครั้งแรกในวันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ.2444 และภายหลังจึงได้มีการประกาศออกโฉนดที่ดินมณฑลกรุงเทพฯ พ.ศ.2544 (กรมที่ดิน, 2543) และในระยะต่อมาได้มีการรวบรวมและยกฐานะขึ้นเป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน พ.ศ.2451 อันเป็นแม่บทของกฎหมายที่ดินต่อมา (สุนทรีย์ อาสะไวย์, 2544)

บริเวณพื้นที่ที่เลือกมาเป็นกรณีศึกษา คือ บริเวณถนนศาลาแดง ที่มีการใช้งานและพัฒนาพื้นที่มาอย่างยาวนานตลอดระยะเวลากว่า 130 ปีจนถึงในปัจจุบันที่เป็นหนึ่งในเขตศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพฯ เป็นถนนที่เชื่อมต่อถนนสำคัญ 3 เส้นคือ ถนนพระรามที่ 4 ถนนสีลม และถนนสาทร ซึ่งเกิดจากการกระจายการถือครองที่ดินครั้งสำคัญโดยเปลี่ยนผ่านการถือครองที่ดินขนาดใหญ่กว่า 112 ไร่ของขุนนางรายเดียวไปยังประชาชนทั่วไปหลายรายในปี พ.ศ.2462 (อรรวรรณ ศรีอุดม, 2535) จึงนำมาซึ่งการขยายถนนศาลาแดงและการแบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อยและพัฒนาพื้นที่โดยการจัดสรรที่ดินเพื่อทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นชุดอาคารพาณิชย์ ตึกแถวและบ้านแถวที่ยังคงพบเห็นได้จากการสำรวจภาคสนามที่สร้างมากกว่า 40 ปีที่ยังมีการใช้งานมาจนถึงปัจจุบันและเป็นส่วนหนึ่งของการขับเคลื่อนธุรกิจรายย่อยท่ามกลางการพัฒนาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ อีกทั้งยังเป็นบริเวณจุดตัดของระบบขนส่งสาธารณะแบบรางทั้งรถไฟฟ้า (BTS) และรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) จึงเป็นที่มาของความสนใจศึกษาสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงที่ดินจัดสรรขนาดเล็กในเขตศูนย์กลางทางธุรกิจในกรุงเทพฯ กรณีศึกษาถนนศาลาแดง แขวงสีลม เขตบางรัก เพื่อให้เข้าใจถึงสภาพการใช้งานที่ดินในปัจจุบันรวมถึงพัฒนาการการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินจัดสรรขนาดเล็กในอดีตจนถึงปัจจุบันที่จะสามารถต่อยอดไปยังการพัฒนาการใช้งานพื้นที่ในเขตศูนย์กลางทางธุรกิจในอนาคต



รูปที่ 1 แผนภาพแสดงที่มาและความสำคัญของการศึกษา

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- 1) ศึกษาพัฒนาการรูปแปลงที่ดินจัดสรรขนาดเล็กในเขตศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร ฝั่งศึกษาถนนศาลาแดง แขวงสีลม เขตบางรัก
- 2) วิเคราะห์รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินจัดสรรขนาดเล็ก ฝั่งศึกษาถนนศาลาแดง ตั้งแต่ ปี พ.ศ.2444-2562

## 1.3 ขอบเขตของการศึกษา

### 1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

ศึกษาแปลงที่ดินที่มีรูปแบบย่อยจากการจัดสรรที่ดินของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็ก โดยเป็นพื้นที่ที่เชื่อมต่อกับถนนศาลาแดง แขวงสีลม เขตบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร

ทิศเหนือ	จรดถนน พระรามที่ 4
ทิศตะวันออก	จรดถนน สาทร
ทิศใต้	จรดถนน ศาลาแดง
ทิศตะวันตก	จรดถนน สีลม



รูปที่ 2 แผนที่แสดงขอบเขตพื้นที่การศึกษา

### 1.3.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

1) กำหนดกรณีศึกษาที่มีลักษณะเป็นชุดแปลงที่ดินที่เกิดจากการจัดสรรที่ดิน โดยมีจำนวนแปลงที่ดินย่อยภายในชุดแปลงที่ดินมากกว่า 10 แปลง และเป็นชุดแปลงที่ดินที่เชื่อมต่อกับถนนศาลาแดง

2) ศึกษารายละเอียดภายในชุดแปลงที่ดินกรณีศึกษาโดยมีเนื้อหาการศึกษาจากโฉนดที่ดินและสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนดคือ ขนาดและลักษณะรูปแปลงที่ดินในปัจจุบันและในอดีต, ประเภทและการเปลี่ยนแปลงผู้ถือครองที่ดิน, กรรมสิทธิ์การถือครองที่ดิน

3) ศึกษารายละเอียดภายในชุดแปลงที่ดินกรณีศึกษาโดยมีเนื้อหาการศึกษาจากการสำรวจภาคสนามคือ ลักษณะสถาปัตยกรรม ลักษณะการใช้งานชุดแปลงที่ดินและประเภทการใช้งานที่ดินในปัจจุบัน

ตารางที่ 1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ลักษณะกรณีศึกษา	
1. ชุดแปลงที่ดินที่เกิดจากการจัดสรรที่ดิน โดยมีจำนวนแปลงที่ดินย่อยภายในชุดแปลงที่ดินมากกว่า 10 แปลง 2. ชุดแปลงที่ดินที่เชื่อมต่อกับถนนสาธารณะ	
ข้อมูลจากโฉนดที่ดินและ สารบัญชจดทะเบียนหลังโฉนด	ข้อมูลจากการ สำรวจภาคสนาม
1. ขนาดและลักษณะรูปแปลงที่ดิน	1. ลักษณะสถาปัตยกรรม
2. ประเภทและการเปลี่ยนแปลงผู้ถือครองที่ดิน	2. ลักษณะการใช้งานชุดแปลงที่ดิน
3. กรรมสิทธิ์การถือครองที่ดิน	3. ประเภทการใช้งานที่ดินในปัจจุบัน

### 1.3.3 ขอบเขตด้านเวลา

ทำการศึกษาข้อมูลตั้งแต่ที่เริ่มมีโฉนดที่ดินในปีพ.ศ.2444 จนถึงปีพ.ศ.2562 ซึ่งเป็นปีที่ทำการศึกษา

## 1.4 ระเบียบวิธีวิจัย

### 1.4.1 การทบทวนวรรณกรรม

ทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

- ประวัติศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ถนนสาธารณะและบริเวณใกล้เคียง
- กฎหมายที่ดิน
- โฉนดที่ดิน
- งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ในด้านการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน, การเปลี่ยนแปลงการใช้งานที่ดิน และลักษณะและการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวหรือบ้านแถวที่เกิดจากการจัดสรรที่ดิน

### 1.4.2 การเก็บข้อมูล

- 1) การเก็บข้อมูลภายในขอบเขตพื้นที่การศึกษา
  - I. การเก็บข้อมูลภาคสนามสภาพทั่วไปของพื้นที่
  - II. การรวบรวมข้อมูลแปลงที่ดินเบื้องต้นจากแผนที่ของกรมที่ดิน ได้แก่  
รูปแปลงที่ดิน , เลขระวางที่แผนที่ เลขที่โฉนดที่ดิน เลขที่ดิน
  - III. กำหนดชุดแปลงที่ดินที่เป็นกรณีศึกษา
- 2) การเก็บข้อมูลรายละเอียดของกรณีศึกษา

- I. การเก็บข้อมูลภาคสนามรายละเอียดของแต่ละชุดแปลงที่ดิน ได้แก่ ลักษณะสถาปัตยกรรม ลักษณะการใช้งานชุดแปลงที่ดินและประเภทการใช้งานที่ดินในปัจจุบัน และภาพถ่ายสภาพภูมิศึกษาในปัจจุบัน
- II. การเก็บข้อมูลลงรายละเอียดจากสำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานครและกรมที่ดิน โดยประกอบด้วย สำเนาโฉนดที่ดินและสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนดของกรณศึกษา และแผนที่ระวางที่ดิน จากกรมที่ดิน, กรุงเทพมหานคร

#### 1.4.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

- 1) วิเคราะห์ลักษณะการเปลี่ยนรูปแบบที่ดินจากกรณศึกษาจากรูปแปลงที่ดินที่เกิดขึ้นในปัจจุบันกลับไปยังแปลงแม่ตั้งแต่ที่เริ่มมีโฉนดที่ดิน
- 2) วิเคราะห์พัฒนาการรูปแบบที่ดิน ของถนนศาลาแดง
- 3) วิเคราะห์พัฒนาการการถือครองที่ดินถนนศาลาแดง จากลักษณะการถือครองที่ดินของกรณศึกษาตามช่วงเวลาที่เกิดขึ้นจากพัฒนาการรูปแบบที่ดิน
- 4) วิเคราะห์รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน จากการแทนค่าลักษณะการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินเป็นเชิงสัญลักษณ์ตามช่วงของพัฒนาการการถือครองที่ดิน

#### 1.4.4 การสรุปผลการศึกษา

สรุปผลการศึกษาสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงที่ดินจัดสรรขนาดเล็กในเขตศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพฯ กรณศึกษาถนนศาลาแดง แขวงสีลม เขตบางรัก จาก

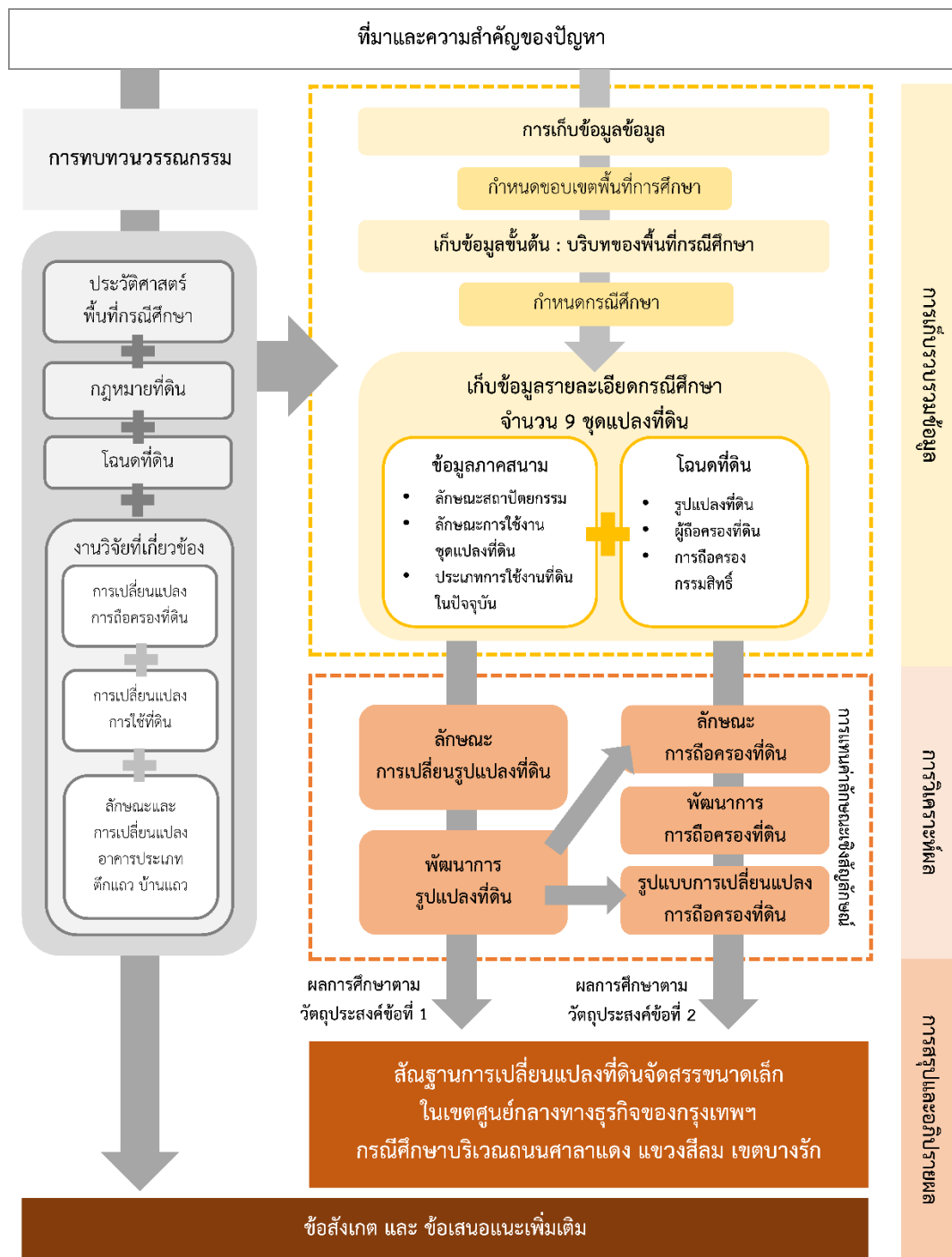
- 1) พัฒนาการการเปลี่ยนรูปแบบที่ดิน
- 2) ลักษณะการถือครองที่ดินเชิงสัญลักษณ์
- 3) พัฒนาการการถือครองที่ดิน
- 4) รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน

#### 1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1) ทำให้เข้าใจและอธิบายพัฒนาการรูปแบบที่ดิน พัฒนาการการถือครองที่ดินและรูปแบบการถือครองที่ดินที่เป็นองค์ประกอบของสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงที่ดินจัดสรรขนาดเล็กในเขตศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพฯ กรณศึกษาถนนศาลาแดงตั้งแต่มีการออกโฉนดที่ดินจนถึงปัจจุบัน

2) สามารถใช้เป็นแนวทางในการศึกษาสัมมนาการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินและใช้เป็น  
ฐานข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์พัฒนาการและรูปแบบของเมืองในเขตศูนย์กลางทางธุรกิจ

1.6 กรอบการวิจัย



รูปที่ 3 กรอบการวิจัย



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**



## บทที่ 2

### การทบทวนวรรณกรรม

การศึกษาพื้นฐานการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในกรุงเทพฯ กรณีศึกษาถนนศาลาแดง แขวงสีลม เขตบางรัก โดยมีขอบเขตการศึกษาจากโฉนดที่ดินเป็นหลัก ซึ่งจำเป็นต้องศึกษา จากการทบทวนวรรณกรรมและแนวความคิดที่เกี่ยวข้องที่จะนำไปสู่ผลการศึกษาและข้อสรุป โดยแบ่งออกเป็น 4 ประเด็นดังนี้

2.1 ประวัติศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ถนนสีลม ถนนศาลาแดง และบริเวณใกล้เคียง

2.2 กฎหมายที่ดิน

2.2.1 ประวัติศาสตร์กฎหมายที่ดิน

2.2.2 กฎหมายการจัดสรรที่ดิน

2.3 โฉนดที่ดิน

2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.4.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน

2.4.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

2.4.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับลักษณะและการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวหรือบ้านแถว  
ที่เกิดจากการจัดสรรที่ดิน

CHULALONGKORN UNIVERSITY

## 2.1 ประวัติศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ถนนศาลาแดง และบริเวณใกล้เคียง

การศึกษาประวัติศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ถนนศาลาแดงและบริเวณใกล้เคียง เป็นการศึกษาเพื่อให้เข้าใจถึงบริบทและที่มาของการใช้งานพื้นที่ตั้งแต่อดีตจนถึงในปัจจุบัน โดยพื้นที่บริเวณถนนศาลาแดงเกิดจากการพัฒนาและขยายพื้นที่เกษตรกรรมมาเป็นที่อยู่อาศัยและพัฒนาความเจริญจากถนนโดยรอบทั้ง 3 สาย คือ ถนนสีลม ถนนพระรามที่ 4 และถนนสาทร จนกลายเป็นเขตศูนย์กลางทางธุรกิจของไทย โดยลำดับการพัฒนาที่ดินดังนี้

1) ปีพ.ศ.2400 สมัยรัชกาลที่ 4 เริ่มมีการตัดถนนเส้นแรกขนานคู่อับคลอง คือ ถนนตรง (ถนนพระรามที่ 4 ในปัจจุบัน) และในปีพ.ศ.2404 ได้แก่ ถนนเจริญกรุง(ตอนนอก) ถนนสีลม และถนนหัวลำโพง เพื่อเป็นการขยายเส้นทางคมนาคมทั้งทางบกและทางน้ำ โดยเชื่อมต่อกับท่าเรือคลองเตยในการค้าขายกับนานาประเทศ และทรงชักชวนให้ขุนนาง เจ้าสัว และผู้มีทรัพย์ต่าง ๆ ร่วมกันสร้างสะพานข้ามคลอง (อรรธรณ ศรีอุดม, 2535)



รูปที่ 4 ถนนสีลมสมัยเป็นถนนดินอัด

ที่มา : กัทลี สมบัติศิริ

2) ปีพ.ศ.2434 มีการพัฒนาที่ดินบริเวณถนนศาลาแดงโดยเป็นผลจากการตัดถนนเพิ่มถึง 18 สายในกรุงเทพฯ เพื่อขยายความเจริญและส่งเสริมการพัฒนาทางเศรษฐกิจ ดังนั้นเมื่อพระยาสุรศักดิ์มนตรี (เจิม แสง-ชูโต) ย้ายมาอยู่ที่บ้านศาลาแดงและเริ่มซื้อที่นาและที่สวนในบริเวณใกล้เคียงจนรวมเป็นแปลงใหญ่จึงมีเนื้อที่ทั้งสิ้น 112 ไร่ 1 งาน 84 ตร.วา ก็มี

การตัดถนนย่อยขึ้นเพื่อเป็นทางติดต่อระหว่างถนนสีลมและสาทร เริ่มจาก ถนนคอนแวนต์ ถนนศาลาแดง และเชื่อมระหว่างสองถนนด้วยถนนศาลาแดงซอย 2 ในปัจจุบัน แต่ในเวลาดังกล่าวยังไม่ได้มีการจัดสรรที่ดินแบ่งขายตามที่วางแผนไว้ (อรรถวรรณ ศรีอุดม, 2535: 4-25)

3) ปีพ.ศ.2455 มีการออกโฉนดที่ดินในบริเวณนี้เป็นครั้งแรก และการเกิดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยในยุคบุกเบิกเริ่มบริเวณถนนสาทรซึ่งเดิมคือ คลองพ้อมม โดยหลวงสาทรราชายุทธ์ได้จัดสรรที่ดินริมถนนเป็นแปลงย่อยแบ่งขายให้ผู้สนใจ ส่วนใหญ่เป็นกงสุลต่างประเทศ พ่อค้าและผู้มีฐานะ ในบริเวณถนนศาลาแดงก็เช่นกันโดยเจ้าพระยาสุรศักดิ์ฯ ขายที่ดินแปลงนี้ให้พระโสภณเพชรรัตน์ (กี โสภโณดร) เพื่อนำไปพัฒนาโครงการต่อไปและเมื่อมีการพัฒนาที่ดินก็ทำให้เกิดย่านพักอาศัยและเป็นแรงจูงใจให้ผู้มีทรัพย์รายอื่น ๆ เริ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณใกล้เคียง จนเขตชานพระนครกลายเป็นย่านธุรกิจและที่พักอาศัยอันเลื่องชื่อ ว่า “ย่าน สี ส” คือ สาทร สีลม สุรวงศ์ และสี่พระยา (อรรถวรรณ ศรีอุดม, 2535)



รูปที่ 5 ถนนและคลองสาทร

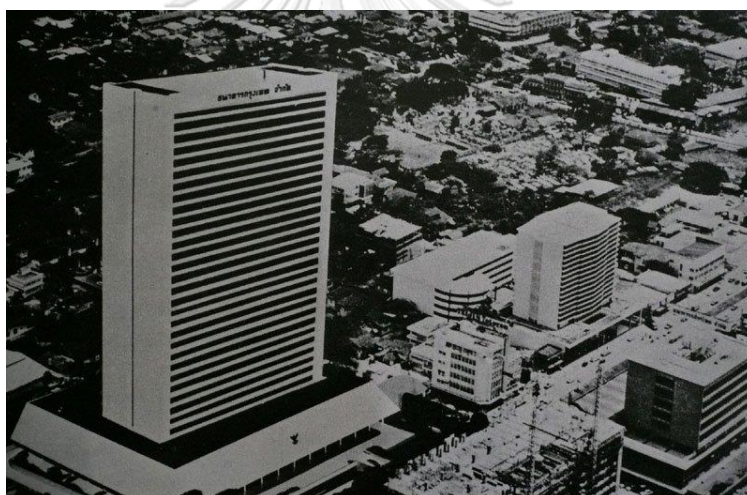
ที่มา : หอจดหมายเหตุแห่งชาติ

4) ปีพ.ศ.2462 พระโสภณเพชรรัตน์ (กี โสภโณดร) ขายที่ดินต่อให้แก่ นายจ้งเจ็กยู และนายลีกิมเซียง โดยเจ้าของที่ดินรายใหม่เริ่มมีการแบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อย และเป็นจุดเริ่มต้นของการกระจายการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินครั้งสำคัญ ซึ่งส่งผลให้มีผู้อยู่อาศัยบนถนนสีลมมากขึ้น (อรรถวรรณ ศรีอุดม, 2535)

5) ปีพ.ศ.2506 มีการขยายตัวของเมืองกรุงเทพฯ พื้นที่สีลมจึงมียกเลิกตารางและทำการถมคลองเพื่อขยายถนนให้กว้างขึ้น ซึ่งนับเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ถนนเส้นนี้มีความสำคัญทางเศรษฐกิจที่มากขึ้น และเริ่มมีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์สูง 3-4 ชั้นริมถนน (อรวรรณ ศรีอุดม, 2535)

6) ปีพ.ศ. 2509-2513 การเปลี่ยนสีลมให้เป็นถนนธุรกิจชั้นเอก มีการสร้างโรงแรมดุสิตธานีโดยนับเป็นอาคารสูงแห่งแรกในบริเวณนี้ และทำให้เริ่มเกิดกลุ่มอาคารสูงเกิน 10 ชั้นขึ้น (อรวรรณ ศรีอุดม, 2535)

7) ปีพ.ศ.2525-2527 พื้นที่สีลมกลายเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจเปรียบเสมือน วอลล์สตรีทแห่งเมืองไทย โดยการตั้งสำนักงานของธนาคารและบริษัทเงินทุนกว่า 20 ราย รวมถึงพัฒนาระบบสาธารณูปโภคโดยการนำสายไฟฟ้าลงใต้ดินทั้งหมด(อรวรรณ ศรีอุดม, 2535)



รูปที่ 6 อาคารธนาคารกรุงเทพฯสำนักงานใหญ่

ที่มา : อรวรรณ ศรีอุดม :68

8) ปีพ.ศ.2540 มีการพัฒนาระบบขนส่งสาธารณะระบบราง จึงส่งผลให้พื้นที่นี้มีความสำคัญและเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพฯอีกครั้งเห็นได้จากราคาประเมินที่ดินต่อตารางวาของถนนสีลมที่สูงที่สุดในกรุงเทพฯ

9) ปัจจุบันพื้นที่บริเวณถนนสาเลาแดง ยังคงความสำคัญจากการมีอาคารสำนักงานขนาดใหญ่เป็นจำนวนมากรวมไปถึงห้างสรรพสินค้า อาคารพักอาศัยหลายขนาดและชุดอาคารพาณิชย์ที่ยังคงดำเนินกิจการมาจนถึงปัจจุบัน

## 2.2 กฎหมายที่ดิน

### 2.2.1 ประวัติศาสตร์กฎหมายที่ดิน

การถือครองที่ดินของประเทศไทยเริ่มต้นจากราชกรทำการจับจองที่รกร้างว่างเปล่า แล้วเปลี่ยนพื้นที่เพื่อใช้ทำประโยชน์ ทั้งเพื่อเกษตรกรรม พาณิชยกรรมและการอยู่อาศัยโดยไม่มีบุคคลใดเป็นเจ้าของ และสืบทอดกันมาตามทายาท จนกระทั่งมีการขยายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดิน กรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงมีความสำคัญมากขึ้นในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว (รัชกาลที่ 5) กรุงรัตนโกสินทร์มีการตัดถนน คู คลองใหม่เพื่อขยายเส้นทางการคมนาคมและการค้าขายทั้งทางบกและทางน้ำ ผู้คนขยายตัวออกไปตามเส้นทาง และเริ่มต้องการจับจองที่ดินเป็นของส่วนบุคคล ซึ่งนับเป็นจุดเริ่มต้นที่มีการให้อำนาจแก่ประชาชน แต่ก็ยังคงเกิดปัญหาการวิวาทที่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ที่ดิน เนื่องจากเดิมมีเอกสารสิทธิ์เพียงแค่ว่า ใบเหี้ยบย่ำ ใบจอง ตราแดงและโฉนดที่ยังไม่ได้แสดงรูปร่างขอบเขตของที่ดินที่แน่ชัด รัชกาลที่ 5 จึงทรงมีพระราชดำริสมควรให้มีการจัดระเบียบสิ่งสำคัญอันเป็นหลักฐานสำหรับที่ดิน โดยทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้พระยาพระราชชีพบริบาล (ฝั่ง ชูโต) เป็นข้าหลวงเกษตรไปทำการรังวัดปักเขตและออกโฉนดพร้อมเจ้าพนักงานแผนที่ในเขตที่ดินมณฑลกรุงเก่าขึ้นเป็นครั้งแรกในวันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ.2444 และภายหลังจึงได้มีการประกาศออกโฉนดที่ดินมณฑลกรุงเทพ พ.ศ.2544 (กรมที่ดิน, 2543) และในระยะต่อมาได้มีการรวบรวมและยกฐานะขึ้นเป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน พ.ศ.2451 อันเป็นแม่บทของกฎหมายที่ดินต่อมา (สุนทรีย์ อาสะไวย์, 2544)

### 2.2.2 กฎหมายการจัดสรรที่ดิน

เกิดกฎหมายการจัดสรรที่ดินเป็นครั้งแรกจาก ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เรื่องควบคุมการจัดสรรที่ดิน ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 ต่อมามีการเพิ่มเติมและปรับปรุงในข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ณ วันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2519

การจัดสรรที่ดิน หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทนและมีการให้ค้ำประกันหรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มี

สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม

การศึกษาที่มาของขนาดและพื้นที่แต่ละแปลงที่ดินที่เกิดขึ้นในงานวิจัย เกิดจากการระบุตามหมวดที่ 2 เรื่องความกว้างยาวต่ำสุดหรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรรโดยแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ ที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ และที่ประกอบการอุตสาหกรรม โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### 1) ที่อยู่อาศัย

ในปีพ.ศ.2515 ระบุให้แต่ละแปลงต้องมีความกว้างต่ำสุดไม่น้อยกว่า 10 ม. และความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 24 ม.หรือจำนวนเนื้อที่น้อยที่สุดไม่น้อยกว่า 400 ตร.ม. ส่วนในปี พ.ศ.2519 ทำการแก้ไขโดยการแบ่งประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อระบุข้อกำหนดเพิ่มเติมเป็น (1) บ้านเดี่ยวแต่ละแปลงต้องมีความกว้างต่ำสุดไม่น้อยกว่า 10 ม.และความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 24 ม.หรือจำนวนเนื้อที่น้อยที่สุดไม่น้อยกว่า 400 ตร.ม. (2) บ้านแฝด แต่ละแปลงต้องมีความกว้างต่ำสุดไม่น้อยกว่า 8 ม. และความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 20 ม.หรือจำนวนเนื้อที่น้อยที่สุดไม่น้อยกว่า 200 ตร.ม. และ (3) บ้านแถว แต่ละแปลงต้องมีความกว้างต่ำสุดไม่น้อยกว่า 5 ม.และความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 16 ม.หรือจำนวนเนื้อที่น้อยที่สุดไม่น้อยกว่า 100 ตร.ม.

#### 2) ที่ประกอบการพาณิชย์มหาวิทยาลัย

ในปีพ.ศ.2515 ระบุแต่ละแปลงต้องมีความกว้างต่ำสุดไม่น้อยกว่า 3.70 ม. และความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 14 ม. ส่วนในปีพ.ศ.2519 แก้ไขให้แต่ละแปลงต้องมีความกว้างต่ำสุดไม่น้อยกว่า 3.50 ม.และความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 14 ม.

3) ประกอบการอุตสาหกรรม พิจารณาขนาดกว้าง-ยาวต่ำสุดหรือเนื้อที่ โดยคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัยและการผังเมือง

## 2.3 โฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดินเป็นเครื่องมือหลักในการศึกษาสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน ในครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการศึกษารายละเอียดภายในโฉนดที่ดิน โดยสามารถจำแนกข้อมูลสำคัญ ออกเป็น 6 เรื่องดังนี้

- 2.3.1 ความหมายของโฉนดที่ดิน
- 2.3.2 องค์ประกอบภายในโฉนดที่ดิน
- 2.3.3 ประเภทผู้ถือครองที่ดิน
- 2.3.4 ประเภทนิติกรรมที่เกิดขึ้นในโฉนดที่ดิน
- 2.3.5 ประโยชน์ของโฉนดที่ดิน
- 2.3.6 ความหมายศัพท์เฉพาะ

### 2.3.1 ความหมายของโฉนดที่ดิน

ตามประกาศพระบรมราชโองการ ลงวันที่ 15 กันยายน พ.ศ.2444 เป็นหนังสือพิมพ์ แบบหลวง บอกรหัสและตำแหน่งเจ้าพนักงานออกโฉนด, ชื่อวงศ์ตระกูล, ที่อยู่ผู้รับโฉนด, ตำแหน่งที่ดินและขนาดที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนที่ทั้งสี่ทิศ จำลองรูปแผนที่ดัดแปลงนั้นลงในโฉนดใน ท้ายโฉนดมีที่ตารางสำหรับจดหมายเหตุและสำคัญในการแก้ไข โดยการออกโฉนดที่ดิน ต้องทำเป็น 2 ฉบับอย่างเดียวกันโดย ฉบับหนึ่งรักษาโดยเจ้าของที่ดิน และอีกฉบับหนึ่งเก็บ รักษาโดยราชการซึ่งปัจจุบันอยู่ในสังกัดของกรมที่ดิน การแก้ไขให้พนักงานลงรายละเอียด ด้านหลังที่ตารางทะเบียนท้ายโฉนดที่ดิน

### 2.3.2 องค์ประกอบภายในโฉนดที่ดิน

องค์ประกอบภายในโฉนดที่ดินประกอบด้วย

- 1) หมายเลขประจำแปลง ได้แก่
  - a. เลขระวางแผนที่ คือ เลขระบุมแผนที่โฉนดที่ดินของกรมที่ดินที่แสดง ตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินและสภาพแปลงที่ดินรอบข้างในมาตราส่วน ตามเขตพื้นที่ที่กำหนด
  - b. เลขโฉนดที่ดิน คือ ลำดับเลขภายในพื้นที่แต่ละอำเภอเรียงต่อเนื่องกัน ตามเวลาที่ออกโฉนดที่ดิน
  - c. เลขหน้าสำรวจ คือ ลำดับเลขภายในพื้นที่แต่ละตำบลเรียงต่อเนื่องกัน ตามเวลาที่ออกโฉนดที่ดิน



d. เลขที่ดิน คือลำดับเลขที่เกิดในระวางแผนที่นั้น ๆไม่ว่าจะเป็นมาตรา ส่วนใดและนับต่อเนื่องตามเวลาที่ออกโฉนดที่ดิน

- 2) ตำแหน่งที่ดิน เป็นการระบุเขตพื้นที่ตามระบบการปกครอง
- 3) ชื่อผู้ถือครองที่ดิน
- 4) การระบุขนาดที่ดิน ขอบเขตที่ดินและรูปที่ดิน
- 5) สารบัญจตุททะเบียน ลักษณะเป็นตารางท้ายโฉนดที่ดิน สำหรับบันทึกการแก้ไขการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับที่ดิน ประกอบด้วย วันเดือนปีในการดำเนินการ, ประเภทนิติกรรม, ผู้ถือครองที่ดิน, ขนาดที่ดินและหมายเหตุ

1 หมายเลขประจำแปลง

2 ตำแหน่งที่ดิน

3 ชื่อผู้ถือครองที่ดิน

4 ขนาดที่ดิน ขอบเขตที่ดิน และรูปที่ดิน

5 สารบัญจตุททะเบียน

รูปที่ 7 องค์ประกอบภายในโฉนดที่ดิน



### 2.3.3 ประเภทผู้ถือครองที่ดิน

จำแนกออกเป็น 4 กลุ่มตามระเบียบกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ดังนี้

- 1) หน่วยงานของรัฐหรือองค์กรของทางราชการ เช่น ที่ราชพัสดุ ที่รัฐวิสาหกิจ
- 2) ท้องที่การปกครองท้องถิ่น ที่กระทรวง ทบวง กรม สาธารณประโยชน์ เป็นต้น
- 3) ศาสนสถาน เช่น ที่ธรณีสงฆ์ ที่กุศลสถาน ที่มัสยิดอิสลาม เป็นต้น
- 4) ราษฎร แบ่งเป็น บุคคลทั่วไป (บุคคลธรรมดา หรือ เอกชน) และ กลุ่มบุคคล (นิติบุคคล) เช่น ที่ดินของบริษัท, ที่ดินสมาคม, ที่ดินมูลนิธิ, ที่ดินมหาวิทยาลัย เป็นต้น
- 5) ที่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

### 2.3.4 ประเภทนิติกรรมที่เกิดขึ้นในโฉนดที่ดิน

แบ่งประเภทตามค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน ออกเป็น 3 ประเภทคือ

- 1) นิติกรรมประเภทที่มีค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน ประกอบไปด้วย การขาย, ขายเฉพาะส่วน, แบ่งขาย, ขายฝาก, เช่า, แบ่งเช่า, เช่าเฉพาะส่วน, เช่าช่วง, เช่า, แลกเปลี่ยน, สิทธิเก็บกิน และ จำนอง
- 2) นิติกรรมประเภทที่ไม่มีค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน ประกอบด้วย การให้, แบ่งให้, ให้เฉพาะส่วน, โอนมรดก, แบ่งโอนมรดก, โอนมรดกบางส่วนหรือเฉพาะส่วน, แบ่งแยกในนามเดิม, กรรมสิทธิ์รวม, กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน และสิทธิอาศัย
- 3) นิติกรรมประเภทที่มีและไม่มีค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน คือ การโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ หรือ หักเป็นที่สาธารณประโยชน์

### 2.3.5 ประโยชน์ของโฉนดที่ดิน

- 1) ทำให้รู้ตำแหน่งแหล่งที่ตั้ง ตลอดจนขอบเขตและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินแต่ละแปลงได้ถูกต้อง
- 2) ทำให้สามารถป้องกันการบุกรุกขยายเขตครอบครองเข้าไปในที่ดินของรัฐ ซึ่งเป็นที่รกร้างว่างเปล่า ที่สงวนหวงห้าม ที่สาธารณประโยชน์ และที่ดินที่ทางราชการได้กันไว้เป็นเขตป่าไม้

- 3) ใช้เป็นหลักฐานแสดงทุนทรัพย์หรือหลักประกันในการขอสินเชื่อและกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เป็นทุน หรือใช้เป็นหลักทรัพย์ในการค้ำประกันบุคคลเข้าทำงาน ประกันตัวผู้ต้องหาหรือจำเลยต่อพนักงานสอบสวน พนักงานอัยการ หรือศาล ฯลฯ
- 4) การตรวจสอบหลักฐานสำหรับที่ดิน สำหรับที่ดินที่เป็นโฉนดกระทำได้โดยสะดวก รวดเร็วเป็นประโยชน์แก่บุคคลที่ประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน เนื่องจากการโอนที่ดินที่มีโฉนดที่ดินไม่ต้องประกาศ เว้นแต่มรดก
- 5) การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน เช่น การนำที่ดินไปซื้อขาย ยกให้ แลกเปลี่ยน จำนอง ขายฝาก ฯลฯ จะต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่ดินตั้งอยู่

#### 2.3.6 ความหมายของคำศัพท์

- 1) ระวังแผนที่ หมายถึง แผนที่ระวังที่ใช้สำหรับการลงที่หมายรูปแปลงที่ดินและรายละเอียดต่าง ๆ มีขนาด 50x50 เซนติเมตรใช้ในการออกโฉนดที่ดินมี 2 ประเภท คือระวังแผนที่ภาคพื้นดิน และระวังแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ
- 2) แปลงแม่ หมายถึง โฉนดที่ดินฉบับแรกของที่ดินนั้น ๆ
- 3) ชุดแปลงที่ดิน หมายถึง กลุ่มของแปลงที่ดินย่อยที่เกิดจากการจัดสรรที่ดินในเวลาเดียวกัน
- 4) แปลงที่ดินย่อย หมายถึง แปลงที่ดินที่เกิดจากการจัดสรรที่ดิน

## 2.4 การศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้องแบ่งออกเป็น 3 ประเด็นคือ การศึกษาการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน การศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน และการศึกษาลักษณะการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวหรือบ้านแถวที่เกิดจากการจัดสรรที่ดิน โดยแต่ละงานวิจัยมีรายละเอียดดังนี้

### 2.4.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน

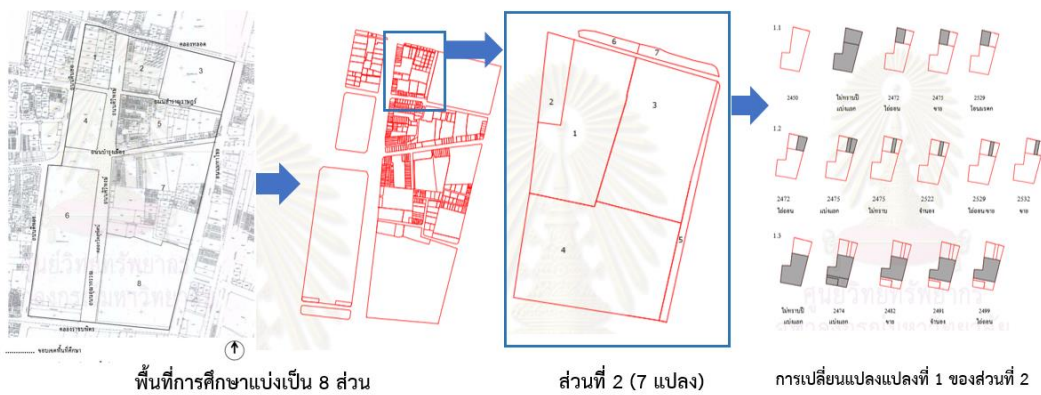
- 1) การถือครองที่ดินในประเทศไทย พ.ศ.2544-2475 ศึกษาเฉพาะกรณีมณฑลกรุงเทพฯ

งานวิจัยนี้เป็นการศึกษาเชิงประวัติศาสตร์ ตั้งแต่ที่มาของการออกพระราชบัญญัติโฉนดที่ดินปีพ.ศ. 2444 โดยพื้นที่การศึกษาคือมณฑลกรุงเทพฯ ซึ่งก็คือภายในเกาะรัตนโกสินทร์ชั้นใน ในช่วงที่ประเทศไทยมีระบอบการปกครองแบบสมบูรณาญาสิทธิราชย์ โดยการวิเคราะห์จากที่มาของปัญหา ปัจจัยภายในและปัจจัยทางเศรษฐกิจ ซึ่งข้อสรุปของการศึกษาคือผลของการออกโฉนดที่ดินราษฎรเห็นความสำคัญของการมีโฉนดที่ดินมากขึ้น ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น จึงทำให้เกิดการขยายการจับจองกรรมสิทธิ์ที่ดินออกไปนอกเขตเมือง เป็นผลให้ภาครัฐต้องเข้ามาควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ และออกกฎหมายที่ดินที่เกี่ยวข้องตามมา และผลจากการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินทำให้ภาครัฐมีรายได้จากการเก็บภาษีอากรที่ดินและจัดทำระบบการเก็บภาษีอากรที่ดินที่แยกประเภทและตีราคาที่ดินซึ่งเป็นพื้นฐานของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินในเวลาต่อมา (อรทิพย์ เทสสิริ, 2524)

- 2) การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในกรุงเทพฯ กรณีศึกษาบริเวณถนนบำรุงเมืองสำราญราษฎร์ เสาชิงช้า

จากการศึกษาพบว่าวิทยานิพนธ์นี้มีจุดประสงค์บางประการที่สอดคล้องกับการศึกษา คือ ศึกษาพัฒนาการการถือครองที่ดินในประเทศไทย และศึกษาประเด็นการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน โดยวิเคราะห์ความสัมพันธ์ภายในที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงระหว่าง 3 องค์ประกอบคือ ผู้ถือครองที่ดิน ค่าตอบแทนการถือครองที่ดินและ รูปแปลงที่ดิน (นิธิ ลิศนันท์, 2552) จากนั้นจึงทำการศึกษาถึงระเบียบวิธีวิจัยเพื่อใช้เป็นแนวทางประกอบการศึกษาในครั้งนี้ โดย

ระเบียบวิธีวิจัยเริ่มจากการกำหนดขอบเขตพื้นที่การศึกษาภายในกรุงรัตนโกสินทร์ บริเวณถนนบำรุงเมือง สำราญราษฎร์ และเสาชิงช้า จากนั้นแบ่งเป็นส่วนๆ และทำการวิเคราะห์ข้อมูลแต่ละแปลงในแต่ละส่วนอีกครั้งหนึ่ง โดยทำการเก็บข้อมูลจากแผนที่เก่าและโฉนดที่ดินเป็นหลัก ซึ่งผลการศึกษาได้ออกมาเป็นพัฒนาการการเปลี่ยนแปลงที่ดินและสรุปความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นของการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินจากการกำหนดตัวแปรและความสัมพันธ์ตามตารางด้านล่าง



รูปที่ 8 ขอบเขตพื้นที่การศึกษาและขั้นตอนการแสดงผลวิเคราะห์

ที่มา : นิธิ ลิคนินท์ : 88,96,98

ตารางที่ 2 รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน

รูปแบบการเปลี่ยนแปลง	องค์ประกอบภายในโฉนดที่ดิน		
	ผู้ถือครองที่ดิน	ค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน	รูปแปลงที่ดิน
A	เปลี่ยน	ไม่มี	ไม่เปลี่ยน
AB	เปลี่ยน	มี	ไม่เปลี่ยน
AC	เปลี่ยน	ไม่มี	เปลี่ยน
ABC	เปลี่ยน	มี	เปลี่ยน
B	ไม่เปลี่ยน	มี	ไม่เปลี่ยน
BC	ไม่เปลี่ยน	มี	เปลี่ยน
C	ไม่เปลี่ยน	ไม่มี	เปลี่ยน

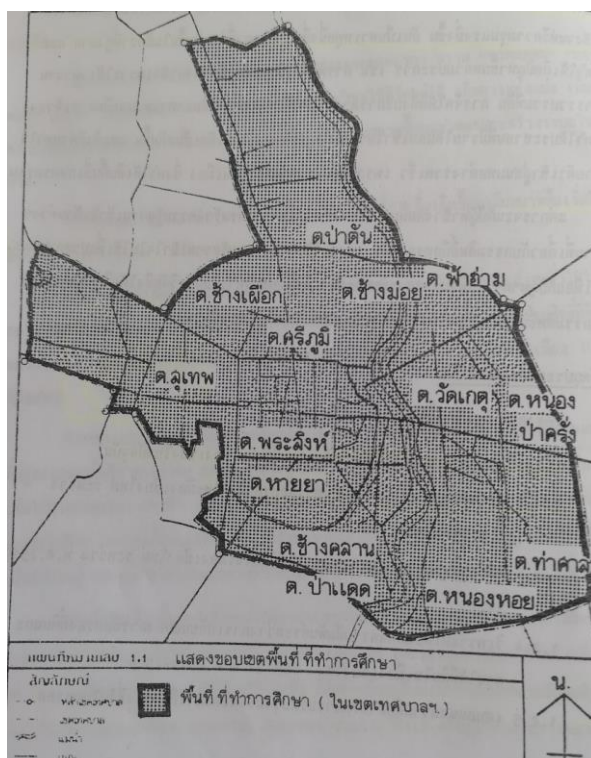
ที่มา : นิธิ ลิคนินท์ : 173

### 3) การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินบริเวณเมืองเชียงใหม่

จากการศึกษาพบว่ารายงานการวิจัยเรื่องนี้มีจุดประสงค์บางประการที่สอดคล้องกับการศึกษาในครั้งนี้คือ แสดงลักษณะและรูปแบบการถือครองที่ดินในช่วงเวลาต่าง ๆ จากนั้นจึงทำการศึกษาถึงระเบียบวิธีวิจัยเพื่อใช้เป็นแนวทางการประกอบการศึกษาในครั้งนี้ โดยระเบียบวิธีวิจัยเริ่มจากการกำหนดขอบเขตการศึกษามีเนื้อที่ประมาณ 40 ตร.กม. ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ และทำการเก็บข้อมูลเป็นหลัก โดยแบ่งเป็น 5 หัวข้อคือ

- I. ข้อมูลเกี่ยวกับวิวัฒนาการถือครองที่ดินของเมืองเชียงใหม่ โดยการรวบรวมเอกสารด้านประวัติศาสตร์ทั้งตำราและรายงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- II. ข้อมูลเกี่ยวกับสถานการณ์การถือครองที่ดินในปัจจุบัน พ.ศ.2529 โดยรวบรวมจากเอกสารทางราชการที่ได้บันทึกไว้
- III. ข้อมูลเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดิน โดยทำการสุ่มตัวอย่างเป็นจำนวนร้อยละ 5 ของเอกสารสิทธิ์ที่มีอยู่โดยกระจายสัดส่วนตามตำบลต่าง ๆ รวมทั้งการสัมภาษณ์ประชาชนสูงอายุที่มีประสบการณ์เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดิน
- IV. ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในปี พ.ศ.2519 โดยรวบรวมจากแผนที่การใช้ที่ดินเมืองเชียงใหม่ ที่จัดทำโดยสำนักผังเมือง
- V. ข้อมูลการใช้ที่ดินในปี พ.ศ.2529 โดยรวบรวมจากการสำรวจภาคสนาม

จากนั้นจึงนำมาวิเคราะห์ จัดแสดงในรูปตาราง แผนที่และรายงาน โดยมีการเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ โดยแบ่งออกเป็นช่วงเวลาที่เหมาะสมและจำแนกตามตำบล และหาความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินกับการใช้ที่ดิน โดยผลการศึกษารูปเป็นช่วงเวลาได้ 4 ช่วงตามการปกครองและการมีเอกสารสิทธิ์ (สุมาลี ยูประพัฒน์, 2531)



รูปที่ 9 ขอบเขตพื้นที่การศึกษา

ที่มา : สุมาลี ยูประพัฒน์, 2531 : 14

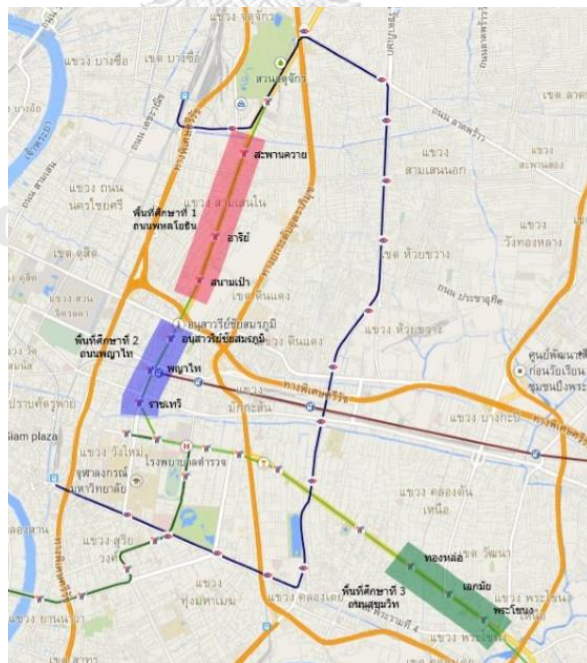
ซึ่งจากทั้ง 3 งานวิจัยสามารถสรุปได้ดังนี้

- 1) งานวิจัยทั้ง 3 เริ่มจากการกำหนดขอบเขตพื้นที่ในการศึกษาและทำการเก็บข้อมูลเอกสารทางประวัติศาสตร์ ประกอบกับเอกสารหลักฐานที่แสดงการถือครองที่ดิน (โฉนดที่ดิน) และแผนที่ทางประวัติศาสตร์ที่มีการบันทึกไว้
- 2) ข้อแตกต่างของลักษณะการศึกษา คืองานวิจัยชิ้นแรกเป็นการศึกษาเชิงประวัติศาสตร์เพื่อสืบหาสาเหตุที่มา แต่ในอีก 2 ชิ้นงานเป็นการศึกษาที่เกี่ยวข้องทางกายภาพ และแสดงผลในเชิงรูปธรรมซึ่งสามารถสรุปผลการศึกษาออกมาเป็นพัฒนาการของการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินได้ในแต่ละช่วงเวลาตามบริบทการศึกษา
- 3) รายละเอียดในการศึกษามีความแตกต่างกัน โดยมีทั้งการศึกษาภาพรวมเชิงกว้างในพื้นที่ใหญ่หรือการศึกษาลงรายละเอียดแต่ละแปลงที่ดินไม่มีการเลือกรูปแบบของกรณีศึกษา

## 2.4.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

- 1) ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินตามแนวรถไฟที่ทำให้เกิดการพัฒนาศักยภาพตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

งานวิจัยนี้ศึกษาเพื่อให้เห็นแนวโน้มการใช้ที่ดินตามแนวรถไฟ โดยศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อหาแนวทางในการพัฒนาศักยภาพการใช้พื้นที่ตามผังเมืองรวมกรุงเทพฯ โดยกำหนดขอบเขตพื้นที่การศึกษาโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าสายสุขุมวิทซึ่งเป็นขนส่งมวลชนระบบรางสายแรกภายในระยะ 400 ม. และเปรียบเทียบแผนการใช้ที่ดินของ 3 ช่วงปีเป็นเครื่องมือหลัก ควบคู่ไปกับข้อมูลในด้านกฎหมายและการสำรวจภาคสนาม โดยมีสรุปผลการศึกษาที่น่าสนใจคือ ลักษณะของแปลงที่ดินเป็นปัจจัยที่สำคัญที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง โดยขึ้นอยู่กับขนาดและรูปร่างของแปลงที่ดินเป็นหลัก โดยแปลงที่ดินที่มีโอกาสเปลี่ยนแปลงสูงคือ แปลงที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์เดี่ยวไม่ว่าจะเป็นอาคารประเภทใด รองลงมาเป็นแปลงที่ดินขนาดเล็กที่ติดกันหลายแปลง แปลงที่ดินว่างเปล่าและแปลงที่ดินที่ติดกับถนนสาธารณะที่มีรูปแปลงเป็นแนวยาว ส่วนแปลงที่ดินที่เกิดการเปลี่ยนแปลงยากที่สุดคือ แปลงที่เป็นอาคารตึกแถวหลายกรรมสิทธิ์ (ชานน กิติโสภาคกุล, 2557)



รูปที่ 10 ภาพรวมขอบเขตพื้นที่การศึกษา

ที่มา : ชานน กิติโสภาคกุล : 5

2) ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท งานวิจัยนี้มีการศึกษาถึงพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินแต่ กำหนดประเภทการใช้งานที่ต้องการศึกษาคือ ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมโดยเฉพาะจึง กำหนดพื้นที่การศึกษาในย่านสุขุมวิทเป็น 4 ซอยสำคัญคือ ซอยนานา ซอยโศภน ซอยพร้อมพงษ์และซอยทองหล่อ โดยมีการเก็บรวบรวมข้อมูลทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมเป็นหลักควบคู่กับการสำรวจภาคสนาม และทำการวิเคราะห์ ข้อมูลภาพรวมทั้งหมดด้วยเทคนิค Overlay Analysis และเครื่องมือทางสถิติ โดย ผลการศึกษาคือ เริ่มแรกเป็นการพัฒนาพื้นที่ราบก่อนเติบโตไปเป็นการพัฒนา อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่โดยส่วนใหญ่เป็นการรื้อและสร้างใหม่ ปัจจัยที่ส่งผล ต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินแบ่งเป็น ปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอก โดยปัจจัย ภายในได้แก่ การเข้าถึงที่ดิน สภาพแวดล้อมโดยรอบพื้นที่ และราคาที่ดิน ส่วน ปัจจัยภายนอก ได้แก่ ปัจจัยนโยบายโครงการพัฒนา กฎหมายและข้อกำหนดของรัฐ และปัจจัยเกี่ยวกับค่านิยมต่อพื้นที่ (เจนการ เจนการกิจ, 2547)

โดยสรุปงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทั้ง 2 งานซึ่งมี การวิเคราะห์ปัจจัยที่จะส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงทั้งเชิงกายภาพและเชิงเศรษฐกิจและสังคม ที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลและการลงสำรวจภาคสนาม โดยเน้นในเรื่องของภาพรวมเชิง กว้างเพื่อนำผลการศึกษาไปปรับใช้ต่อการพัฒนาศักยภาพการใช้ที่ดินของเมืองและการวางผังเมืองรวมต่อไป ซึ่งปัจจัยหลักที่มีความสำคัญได้แก่ บริบทพื้นที่ ลักษณะแปลงที่ดินและ ประเภทการใช้ที่ดิน

#### 2.4.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับลักษณะการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวหรือบ้านแถวที่เกิดจาก การจัดสรรที่ดิน

##### 1) แนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร

งานวิจัยนี้แสดงให้เห็นถึงพัฒนาการของตึกแถวในกรุงเทพฯ โดยแบ่ง ออกเป็น 4 ยุคโดยเริ่มต้นตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 4-5 จนถึงยุครุ่นปัจจุบัน (พ.ศ.2529) ในสมัยรัชกาลที่ 9 ซึ่งความแตกต่างระหว่างแต่ละยุคเกิดจากลักษณะกายภาพทาง สถาปัตยกรรมและรูปแบบการใช้งานพื้นที่ภายในที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมที่เป็น เพียงอาคารพาณิชย์ผสมการพักอาศัย ก็มีความหลากหลายมากขึ้นและยังมีการแบ่ง



กรรมสิทธิ์ย่อยภายในที่ซับซ้อนทำให้เกิดความหนาแน่นและเพิ่มประสิทธิภาพการใช้งานอาคารตึกแถวเพื่อตอบสนองความต้องการทางเศรษฐกิจในแต่ละยุค โดยที่ตั้งของตึกแถวเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลต่อความหนาแน่นของกิจกรรมการใช้ที่ดิน โดยเฉพาะพื้นที่เมืองชั้นในที่เป็นศูนย์กลางทางธุรกิจที่ยังมีคนที่ต้องการใช้เป็นที่พักอาศัยเพื่อเพิ่มความสะดวกสบายในการเดินทางแม้ว่าที่ดินจะมีราคาสูงขึ้นมากก็ตาม (เพ็ญศรี ฉันทวรารักษ์, 2529)

## 2) ความเข้าใจบางประการจากการศึกษาสถาปัตยกรรม "ห้องแถว"

งานวิจัยเรื่องนี้มีการศึกษาเกี่ยวกับการเกิดสถาปัตยกรรมตึกแถว บ้านแถว โดยใช้การเก็บข้อมูลทางเอกสารและการสังเกตจากการสำรวจภาคสนามซึ่งผลการศึกษาแสดงข้อดีและข้อเสียของอาคารประเภทนี้ โดยข้อดีบางประการของบ้านแถวได้แก่ 1) มีการใช้งานพื้นที่เต็มศักยภาพของอาคาร 2-4 ชั้น (Low-rise High Density) 2) มีต้นทุนต่ำและ 3) มีความยืดหยุ่นในการปรับตัวในเรื่องของการใช้งานภายในอาคาร ในส่วนของบริบทต่อเมือง บ้านแถวเป็นอาคารที่มีการใช้งานผสมผสานหากใช้เป็นที่อยู่อาศัยก็จะช่วยลดระยะเวลาในการเดินทางของชีวิตคนในเมือง รวมไปถึงกิจกรรมที่เกิดขึ้นจากห้องแถวเกิดขึ้นและเป็นไปตลอดทั้งวันทำให้ย่านที่มีห้องแถวไม่เงียบเหงา มีชีวิตชีวาและลดการเป็นพื้นที่ล่อแหลมในยามค่ำคืน แม้ว่าบ้านแถวจะมีข้อเสียในเรื่องของสภาพการเป็นอยู่ที่แออัดขาดการจัดระเบียบที่ทำให้ภาพลักษณ์โดยรวมของเมืองเสีย หรือสภาพอาคารไม่ได้มาตรฐานหากไม่มีการควบคุมการก่อสร้างและวางผังอาคารที่ดี (สันติ ฉันทวิลาสวงศ์, 2521)

โดยสรุปงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาลักษณะและการเปลี่ยนแปลงการใช้งานตึกแถวหรือบ้านแถว เป็นการศึกษาเพื่ออธิบายและทำความเข้าใจปัจจัยที่ทำให้เกิดลักษณะและรูปแบบการใช้งานอาคาร โดยแสดงข้อดี ข้อเสียของประเภทอาคารชนิดนี้ประกอบกับบริบทของเมืองและแนวโน้มการพัฒนาอาคารในอนาคต โดยมีระเบียบวิธีวิจัยในรูปแบบคล้ายกันคือ การเก็บข้อมูลด้านเอกสารและการลงพื้นที่จริงเพื่อสำรวจภาคสนาม

### บทที่ 3

#### กระบวนการเก็บข้อมูลจากโฉนดที่ดินและกรณีศึกษา

ผลการศึกษาจากการเก็บข้อมูลทั้งการสำรวจภาคสนามและการรวบรวมข้อมูลเอกสารโดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ ข้อมูลทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับบริบทของพื้นที่กรณีศึกษาและรายละเอียดภายในกรณีศึกษาที่จะนำมาวิเคราะห์เพื่อหาข้อสรุปของการศึกษานี้

#### 3.1 บริบทของพื้นที่ศึกษาในปัจจุบัน

##### 3.1.1 ลักษณะทางกายภาพและการสัญจร

ขอบเขตพื้นที่ในการศึกษา มีขนาดพื้นที่ 0.2 ตร.กม. โดยมีถนนสาธารณะ 4 เส้นเป็นกรอบพื้นที่ดังนี้

ทิศเหนือ	จรดถนน พระรามที่ 4
ทิศตะวันออก	จรดถนน สาทร
ทิศใต้	จรดถนน ศาลาแดง
ทิศตะวันตก	จรดถนน สีลม



รูปที่ 11 ขอบเขตพื้นที่การศึกษา

โดยมีรายละเอียดถนนสัญญาณที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ตามประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง  
ลงทะเบียนทางหลวงท้องถิ่น ณ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2553 ดังนี้

- 1) ถนนพระรามที่ 4 เดินรถ 6-8 ช่องทางจราจร ความกว้าง 16 เมตร ความยาว 0.457 กิโลเมตรจากถนนเจริญกรุงถึงสะพานเจริญสวัสดิ์
- 2) ถนนสีลม เดินรถ 6 ช่องทางจราจร ความกว้าง 31.40-32.15 เมตร ความยาว ประมาณ 2.78 กิโลเมตร เริ่มตั้งแต่ถนนเจริญกรุง (แยกบางรัก) ไปสิ้นสุดที่ถนนพระรามที่ 4 (แยกศาลาแดง) ซึ่งเป็นถนนที่มีการเชื่อมต่อกับระบบขนส่งสาธารณะแบบรางทั้ง 2 รูปแบบ
- 3) ถนนศาลาแดง เดินรถ 2 ช่องทางจราจร ความกว้าง 10.40-10.60 เมตร ความยาวประมาณ 0.565 กิโลเมตร เริ่มตั้งแต่ถนนสีลมไปยังถนนสาทรเหนือซึ่งเป็นถนนเส้นแกนหลักในบริเวณพื้นที่กรณีศึกษาและเป็นถนนที่สามารถเชื่อมต่อกับอีก 3 ถนนได้
- 4) ซอยศาลาแดง 1 เดินรถ 2 ช่องทางจราจร ความกว้าง 11.80-12.50 เมตร ความยาวประมาณ 0.565 กิโลเมตร จากถนนศาลาแดงถึงถนนพระรามที่ 4
- 5) ซอยยมราช เดินรถ 2 ช่องทางจราจร ความกว้าง 6.60 เมตร ความยาวประมาณ 0.194 กิโลเมตร จากถนนศาลาแดงถึงอาคารอับดุลราฮิม
- 6) ถนนสาทรเดินรถ 8 ช่องทางจราจร มีความกว้าง 16.35-25.80 เมตร ความยาว 3.275 กิโลเมตรจากถนนเจริญกรุงถึงถนนพระรามที่ 4

ภายในพื้นที่กรณีศึกษาซึ่งเป็นเขตศูนย์กลางทางธุรกิจแห่งหนึ่งของกรุงเทพฯ ทำให้มีการรองรับการเดินทางของผู้คนโดยเป็นจุดเชื่อมต่อของระบบขนส่งสาธารณะแบบราง 2 รูปแบบคือ ระบบรถไฟฟ้า (BTS) สถานีศาลาแดงที่อยู่ในสายสีเขียวเข้ม (สนามกีฬาแห่งชาติ - บางหว้า) และระบบรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) สถานีสีลมและสถานีลุมพินีที่อยู่ในสายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง - เตาปูน) จึงทำให้มีการเดินทางที่สะดวกซึ่งเป็นจุดสำคัญที่ทำให้ที่ดินบริเวณนี้เป็นที่ต้องการและมีราคาประเมินและราคาซื้อขายจริงในตลาดสูง

### 3.1.2 ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ



รูปที่ 12 สภาพถนนศาลาแดงในปัจจุบัน

พื้นที่การศึกษาตั้งอยู่ในแขวงสีลม เขตบางรัก ในปีพ.ศ.2562 มีประชากรในพื้นที่ทั้งหมด 48,207 คน โดยเขตครอบคลุมพื้นที่ 5.536 ตร.กม. (สำนักบริหารการทะเบียน กระทรวงมหาดไทย, 2562) ซึ่งประกอบด้วย 5 แขวง โดยแขวงสีลมถือเป็นแขวงที่มีขนาดพื้นที่และประชากรมากที่สุด โดยมีรายละเอียดดังนี้



รูปที่ 13 พื้นที่เขตบางรัก

ที่มา : สำนักงานเขตบางรัก

ตารางที่ 3 แสดงพื้นที่และประชากร เขตบางรัก

	แขวง	พื้นที่ (ตร.กม.)	ประชากร (คน)
1	แขวงบางรัก	0.689	11,243
2	แขวงมหาพฤฒาราม	0.889	18,231
3	แขวงสีพระยา	1.064	5,258
4	แขวงสีลม	2.074	2,806
5	แขวงสุริยวงศ์	0.820	10,669
	รวม	5.536	48,207

สภาพเศรษฐกิจของพื้นที่เป็นพื้นที่ผสมผสานระหว่างพื้นที่เขตศูนย์กลางทางธุรกิจ และพื้นที่รองรับนักท่องเที่ยวซึ่งส่งผลให้เกิดประเภทอาคารต่าง ๆ ในพื้นที่ ได้แก่

- 1) อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ เป็นประเภทหลักในพื้นที่ที่ส่งเสริมสภาพเศรษฐกิจ เช่น อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ อาคารอับดุลราฮิม อาคารอ้อจือเหลียง อาคาร Tisco อาคาร Zuellig House เป็นต้น
- 2) โรงแรมและอาคารพาณิชย์กรรมเพื่อการพักอาศัยขนาดเล็ก โดยมีอาคารที่สำคัญ คือ โรงแรมดุสิตธานีและโรงแรมโซ โซฟีเทล แบงคอก
- 3) ศูนย์การค้า คือ อาคารสีลมคอมเพล็กซ์
- 4) อาคารพักอาศัยขนาดใหญ่ (อาคารชุด)
- 5) อาคารพักอาศัยขนาดเล็ก (บ้านแถว และ บ้านเดี่ยว)
- 6) ชุดอาคารพาณิชย์กรรม (ตึกแถว)

มูลค่าที่ดินนับเป็นปัจจัยหนึ่งในการบ่งบอกสภาพเศรษฐกิจของพื้นที่ โดยจากการประเมินของกรมธนารักษ์ถนนภายในพื้นที่การศึกษาที่กล่าวมาข้างต้นถือเป็นถนนเส้นสำคัญ และมีมูลค่าของกรุงเทพฯ โดยมีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสูงเป็นอันดับต้นๆและมีอัตราการเพิ่มขึ้นมากกว่า 10-20% ทูกรอบปีประเมินของกรมธนารักษ์ตามตารางด้านล่าง

ตารางที่ 4 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน โดยกรมธนารักษ์

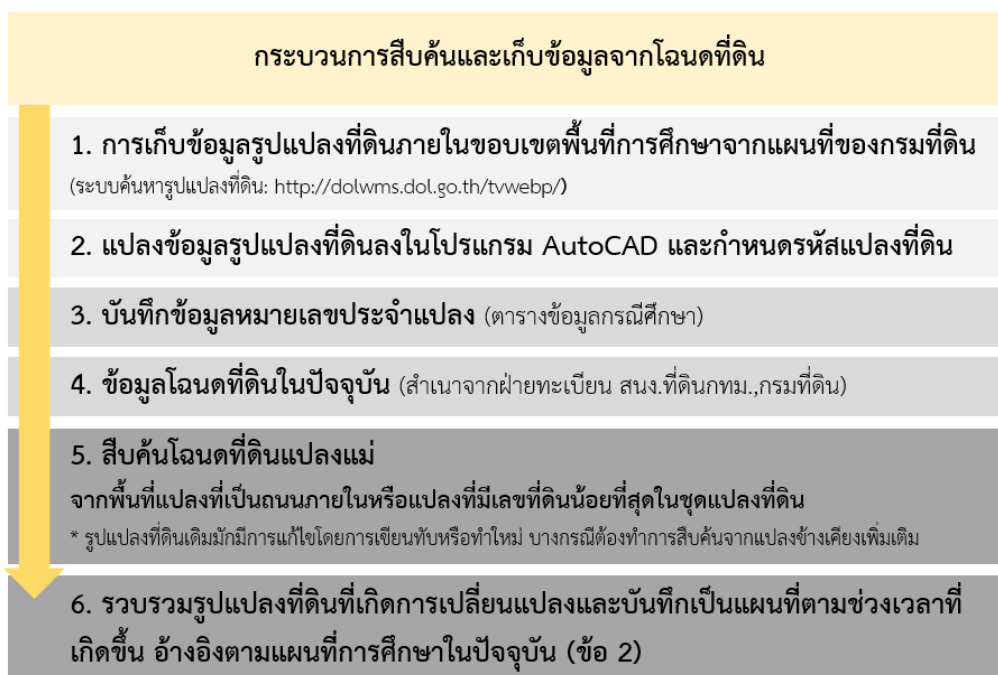
ลำดับ	ชื่อหน่วยที่ดิน	ราคาประเมินที่ดิน (บาทต่อตารางวา)		
		ปีพ.ศ.2551-2554	ปีพ.ศ.2555-2558	ปีพ.ศ.2559-2562
1	ถนนสีลม	550,000 - 650,000	650,000 - 800,000	700,000 - 1,000,000
2	ถนนสาทร	400,000 - 420,000	450,000 - 600,000	450,000 - 750,000
3	ถนนพระรามที่ 4	300,000 - 400,000	400,000 - 500,000	450,000 - 600,000
4	ถนนศาลาแดง	-	-	500,000
5	ซอยศาลาแดง 1	-	-	500,000

ปัจจุบันมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่อยู่ระหว่างการทั้งในบริเวณพื้นที่กรณีศึกษา และบริเวณใกล้เคียงที่จะส่งผลกระทบต่อสภาพเศรษฐกิจและมูลค่าของพื้นที่ต่อไป เช่น โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค ที่เป็นโครงการผสมผสานระหว่างโรงแรม ศูนย์การค้า อาคารชุดและสำนักงานขนาดใหญ่ เป็นต้น โดยข้อมูลและบริบทของพื้นที่กรณีศึกษาเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้เข้าใจถึงลักษณะและสภาพทั่วไปของพื้นที่ โดยนำไปใช้ประกอบการวิเคราะห์กับข้อมูลรายละเอียดภายในกรณีศึกษาที่จะแสดงต่อไป



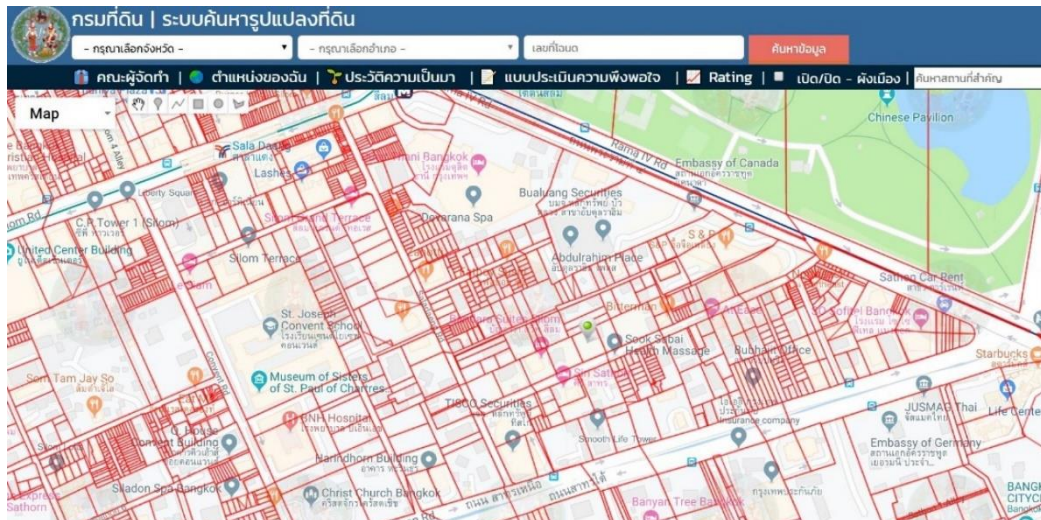
### 3.2 กระบวนการสืบค้นและเก็บข้อมูลจากโฉนดที่ดิน

กระบวนการเก็บข้อมูลจากโฉนดที่ดินเพื่อสืบค้นกลับไปยังจุดเริ่มต้นของแต่ละแปลงที่ดิน ตั้งแต่เริ่มมีการออกโฉนดที่ดินเพื่อทำการศึกษาสัญญาณการเปลี่ยนแปลงที่ดินจัดสรรขนาดเล็กมี กระบวนการ 6 ขั้นตอน ดังนี้



รูปที่ 14 แผนภาพกระบวนการสืบค้นและเก็บข้อมูลจากโฉนดที่ดิน

1) การเก็บข้อมูลรูปแปลงที่ดินภายในขอบเขตพื้นที่การศึกษาจากแผนที่ของกรมที่ดินจาก  
เว็บไซต์ <http://dolwms.dol.go.th/tvwebp/>



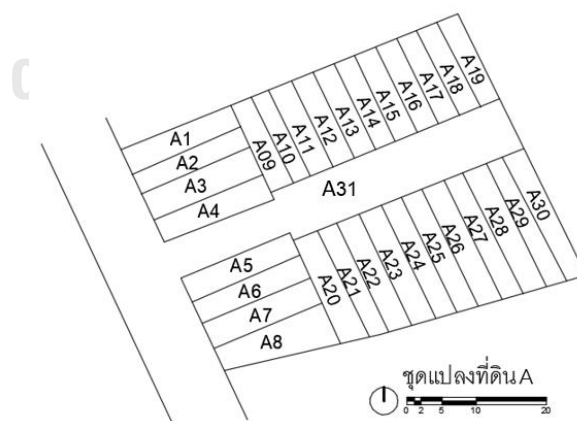
รูปที่ 15 ภาพตัวอย่างจากการสืบค้นรูปแปลงที่ดินจากแผนที่ของกรมที่ดิน

2) แปลงข้อมูลรูปแปลงที่ดินที่ได้จากแผนที่ของกรมที่ดินลงในโปรแกรม AutoCAD และผู้ศึกษาทำการกำหนดรหัสตามชื่อชุดแปลงที่ดินและไล่ลำดับเลขตามจำนวนแปลงที่ดินที่ปรากฏในแต่ละชุดแปลงที่ดิน เพื่อใช้เป็นระบบในการเก็บข้อมูล การวิเคราะห์และการแสดงผลต่อไป





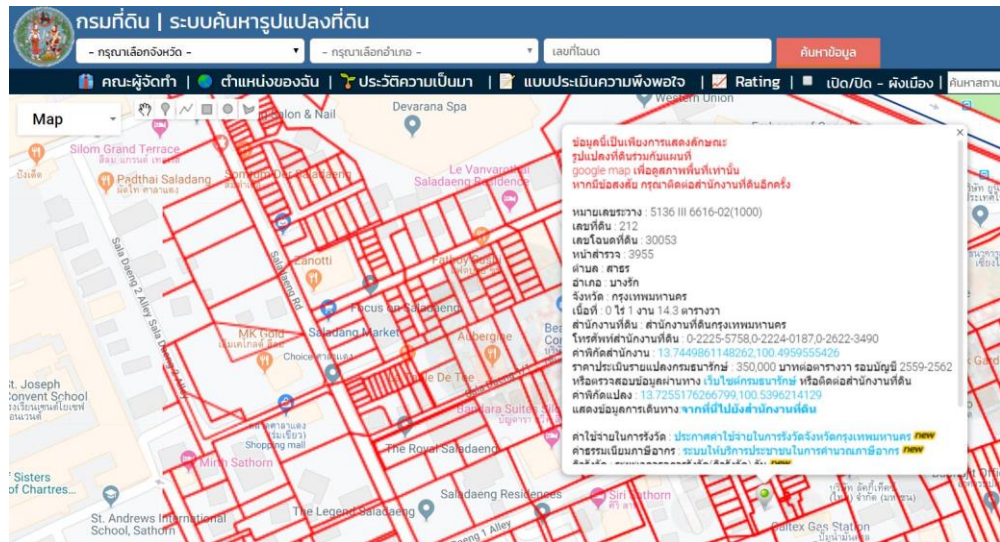
รูปที่ 16 รูปแปลงที่ดินเพื่อใช้ในการศึกษา



รูปที่ 17 ภาพการกำหนดรหัสในแต่ละแปลงที่ดิน ตัวอย่างชุดแปลงที่ดิน A

3) บันทึกข้อมูลแปลงที่ดินในแต่ละชุดแปลงที่ดินที่ตรงกับขอบเขตการศึกษาด้านเนื้อหาในรูปแบบของตาราง (รูปที่ 19) โดยรายละเอียดข้อมูลจะประกอบด้วย รูปแปลงที่ดิน, หมายเลขระวาง

ที่แผนที่, เลขที่โฉนดที่ดิน, เลขที่ดิน, หน้าสำรวจ, รายละเอียดที่ตั้ง และเนื้อที่จากข้อมูลในเว็บไซต์ของกรมที่ดิน (รูปที่ 18)



รูปที่ 18 ภาพตัวอย่างการแสดงผลข้อมูลเบื้องต้นที่เกี่ยวข้องกับแปลงที่ดินจากแผนที่ของกรมที่ดิน

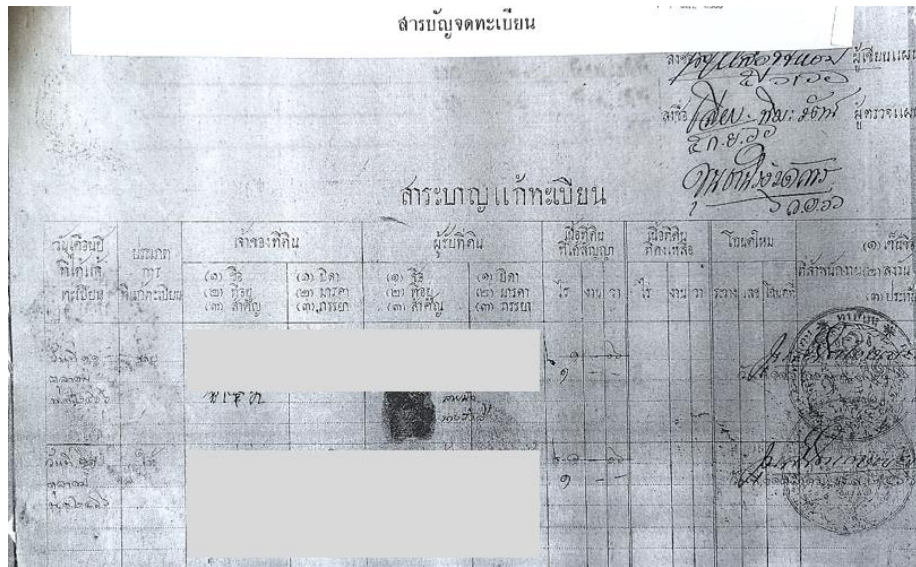
รหัสที่ดิน	รวาง	เลขที่ดิน	เลขโฉนดที่ดิน	พื้นที่		
				ไร่	งาน	วา
A 01	5136 III 6616-01	379	4756	0	0	13
A 02	5136 III 6616-01	380	25489	0	0	13
A 03	5136 III 6616-01	381	25490	0	0	13
A 04	5136 III 6616-01	382	25491	0	0	13
A 05	5136 III 6616-01	383	25492	0	0	13
A 06	5136 III 6616-01	384	25493	0	0	13

รูปที่ 19 ภาพตัวอย่างการบันทึกข้อมูลเบื้องต้นที่เกี่ยวข้องกับแปลงที่ดิน

4) รวบรวมโฉนดที่ดินแปลงที่ต้องการ ซึ่งโฉนดที่ดินของพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ กระดาษ A2 โดยต้องยื่นเรื่องดำเนินการขอสำเนาโฉนดที่ดินกับฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินกรุงเทพฯ เขตพระนคร ในสังกัดของกรมที่ดิน





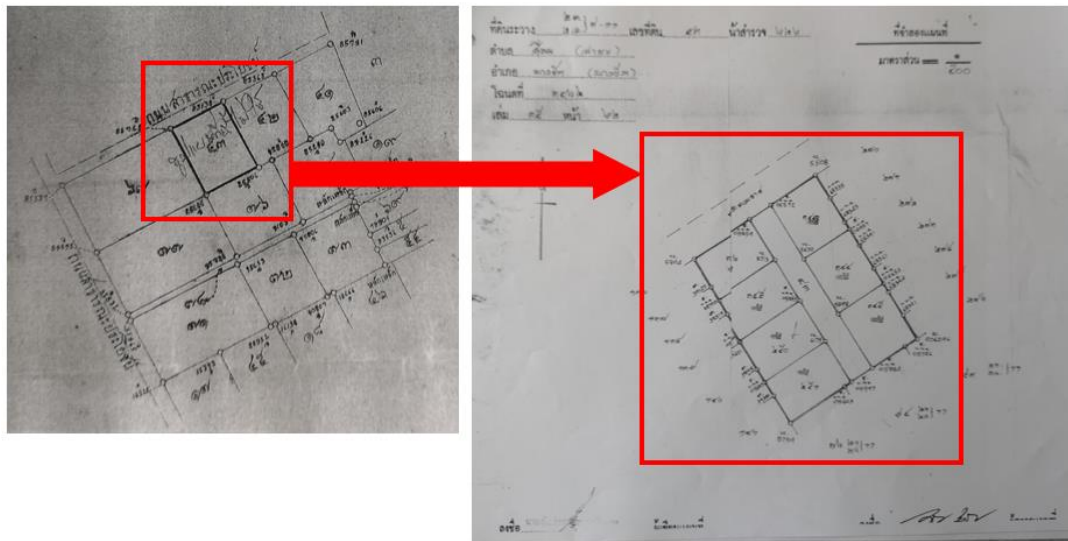


รูปที่ 21 ตัวอย่างสำเนาสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนดที่ดิน

5) นำโฉนดที่ดินและสารบัญทะเบียนของแต่ละชุดแปลงที่ดินมาบันทึกข้อมูลลงรายละเอียด ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน ประเภทผู้ถือครองที่ดิน และการเปลี่ยนแปลงที่ดิน โดยการสืบค้นโฉนดที่ดินแรกเริ่มหรือแปลงแม่สามารถทราบได้จากพื้นที่ที่เป็นถนนภายในของชุดแปลงที่ดินหรือแปลงที่ดินที่มีเลขที่ดินน้อยที่สุดในชุดแปลงที่ดินนั้น ซึ่งรูปแปลงที่ดินเดิมมักมีการแก้ไขโดยการเขียนทับลงไปโฉนดเดิม ชิดฆ่า หรือทำใหม่มาซ้อนทับ ทำให้ต้องมีการสืบค้นรูปแปลงที่ดินเดิมจากแปลงที่ดินข้างเคียงประกอบเพิ่มเติม

ระวาง	เลขที่ดิน	เลขโฉนดที่ดิน	พื้นที่			เดือน	ปี	ประเภท	ผู้ครองที่ดินเดิม	ผู้ครองที่ดินใหม่	หมายเหตุ
			R	NG	W						
5136 III 6616-01	379	4756	0	0	13	1	2517				
						12	2517				
						12	2518				
						4	2528				
						4	2553				
5136 III 6616	380	25489	0	0	13	1	2517				
						1	2518				

รูปที่ 22 ตัวอย่างข้อมูลกรณีศึกษาที่ทำการบันทึกในรูปแบบของตาราง



รูปที่ 23 ตัวอย่างการเปลี่ยนแปลงที่ดินแบบที่ได้มีการบันทึกแยกกันเป็นช่วง

6) รวบรวมรูปแปลงที่ดินที่เกิดการเปลี่ยนแปลงและบันทึกเป็นแผนี่ตามช่วงเวลาที่เกิดขึ้น โดยทำการอ้างอิงตามแผนที่การศึกษาในปัจจุบัน

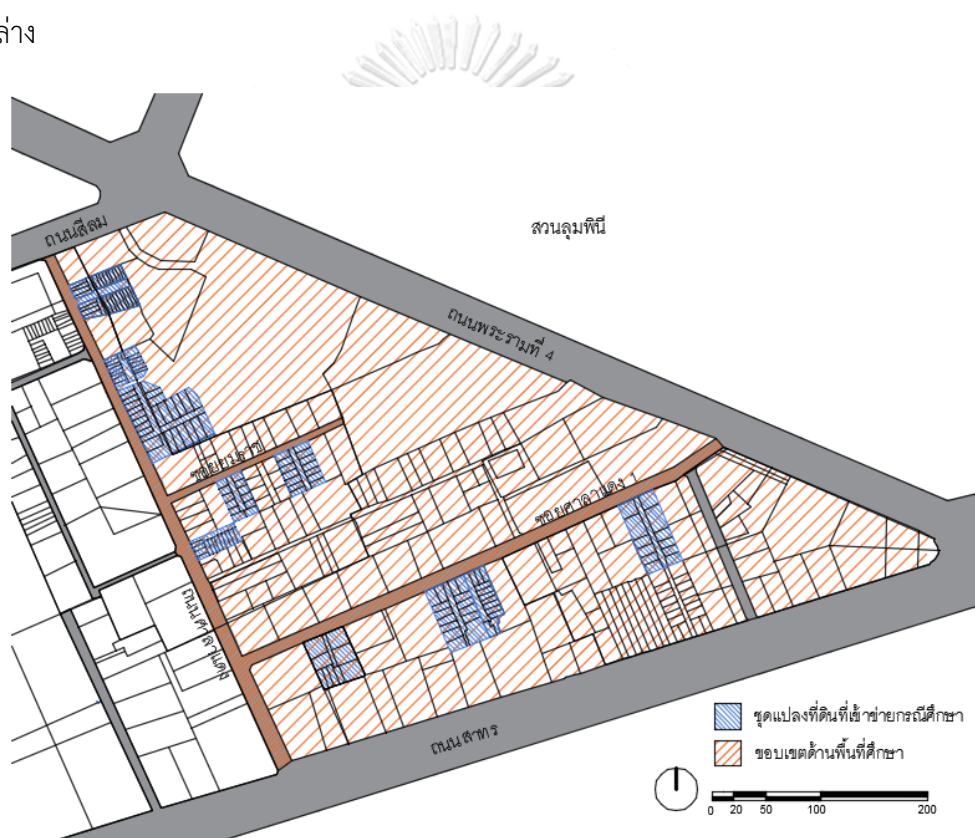
### 3.3 กรณีศึกษา

#### 3.3.1 การคัดเลือกกรณีศึกษา

จากการกำหนดพื้นที่กรณีศึกษาและกระบวนการเก็บข้อมูลจากโฉนดที่ดินเพื่อคัดเลือกกรณีศึกษาที่ตรงตามขอบเขตการศึกษาด้านเนื้อหาซึ่งมีรายละเอียดคือ

- 1) ชุมแปลงที่ดินที่มีการจัดสรรที่ดินโดยมีแปลงที่ดินย่อยภายในมากกว่า 10 แปลง
- 2) ชุมแปลงที่ดินเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะ

โดยเบื้องต้นพบชุมแปลงที่ดินที่ตรงกับขอบเขตการศึกษาด้วยกันทั้งสิ้น 10 ชุมแปลงที่ดินดังรูปด้านล่าง



รูปที่ 24 แผนผังแสดงชุมแปลงที่ดินที่เข้าข่ายกรณีศึกษา

แต่จากการศึกษาข้อมูลรายละเอียดภายในโฉนดที่ดินทั้ง 10 ชุมแปลง พบชุมแปลงที่ดินหนึ่งที่รูปแบบที่ปรากฏ มีลักษณะคล้ายมีการจัดสรรที่ดินแต่แท้จริงแล้วเป็นเพียงการแบ่งแปลงที่ดินหลายช่วงระยะเวลาไม่ใช่การเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการจัดสรรที่ดินจึงไม่นับเป็นกรณีศึกษา

ดังนั้นการศึกษาในครั้งนี้จึงมีกรณีศึกษาจำนวน 9 ชุมแปลงที่ดินโดยผู้ศึกษาทำการระบุชื่อแต่ละชุมแปลงเป็นชุมแปลงที่ดิน A ถึงชุมแปลงที่ดิน I ดังแผนภาพที่ได้แสดงด้านล่าง



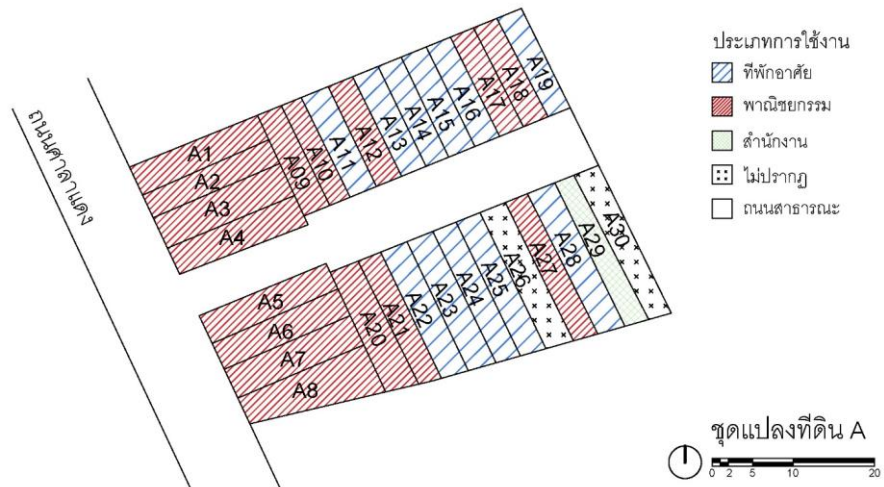
รูปที่ 25 แผนผังแสดงจุดแปลงที่ดินที่เป็นกรณศึกษา

โดยกรณศึกษาทั้ง 9 จุดแปลงที่ดิน มีรายละเอียดต่อไปนี้

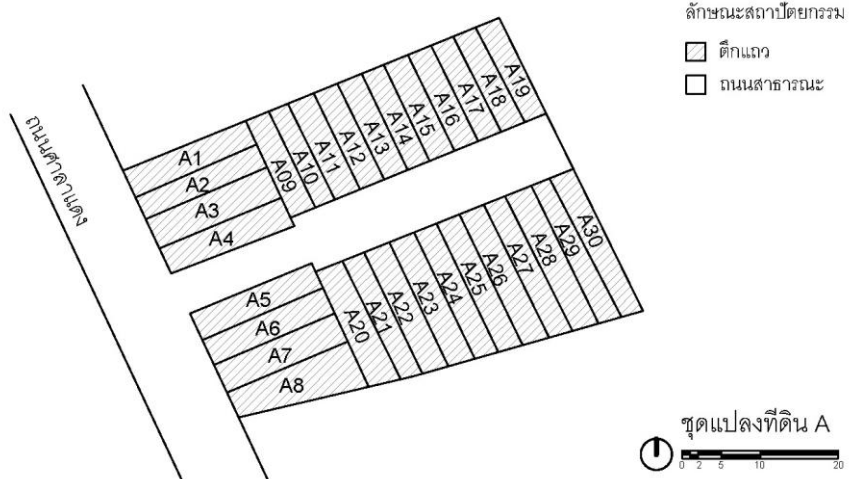
### 3.3.2 จุดแปลงที่ดิน A

จุดแปลงที่ดิน A ประกอบด้วยแปลงที่ดินย่อยจำนวน 31 แปลงถือเป็นจุดแปลงที่มีแปลงย่อยภายในมากที่สุดในการณศึกษาทั้งหมด ขนาดพื้นที่รวม 502 ตร.วาและขนาดแปลงที่ดินย่อยประมาณ 15-17 ตร.วา รูปแปลง 2 ลักษณะคือ 1) แปลงผืนผ้าย่อยวางตัวตั้งฉากกับถนนศาลาแดงบริเวณด้านหน้าจุดแปลงและวางตัวขนานกับถนนศาลาแดงแต่ตั้งฉากกับถนนภายใน และ 2) แปลงผืนผ้าแนวยาวกึ่งกลางตลอดความยาวจุดแปลงที่ดิน ลักษณะการใช้งานจุดแปลงที่ดินแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ อาคารตึกแถว 4-5 ชั้นจำนวน 30 แปลงและถนนภายใน 1 แปลง มีประเภทการใช้งานภายใน 5 แบบ โดยส่วนมากเป็นการใช้เพื่อพาณิชย์กรรม ประเภทผู้ถือครองที่ดินทั้งหมดเป็นบุคคลหรือนิติบุคคล ยกเว้นเพียงแปลงถนนที่เป็นถนนสาธารณะโดยการถือครองของรัฐ





รูปที่ 26 แผนภาพการใช้งานชุดแปลงที่ดิน A



รูปที่ 27 ลักษณะสถาปัตยกรรมชุดแปลงที่ดิน A



รูปที่ 28 ภาพถ่ายชุดแปลงที่ดิน A (1)





รูปที่ 29 ภาพถ่ายชุดแปลงที่ดิน A (2)

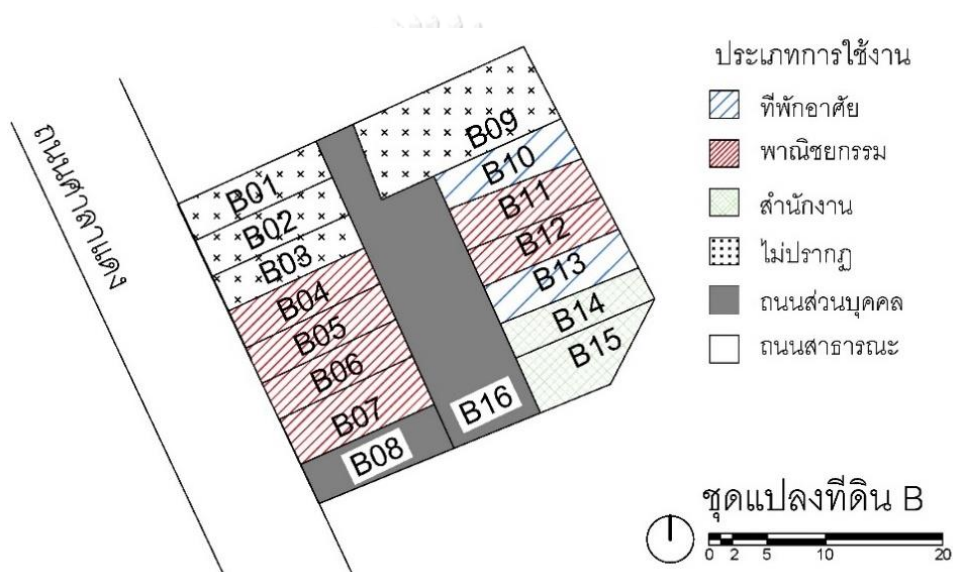
ตารางที่ 5 แสดงรายละเอียดชุดแปลงที่ดิน A

รหัส ที่ดิน	ระวาง	เลขที่ ดิน	เลขโฉนด ที่ดิน	พื้นที่			ประเภท ผู้ถือครองที่ดิน	ลักษณะ การใช้งานแปลงที่ดิน
				ไร่	งาน	วา		
A 01	5136 III 6616-01	379	4756	0	0	13	นิติบุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
A 02	5136 III 6616-01	380	25489	0	0	13	บุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
A 03	5136 III 6616-01	381	25490	0	0	13	บุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
A 04	5136 III 6616-01	382	25491	0	0	13	บุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
A 05	5136 III 6616-01	383	25492	0	0	13	นิติบุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
A 06	5136 III 6616-01	384	25493	0	0	13	บุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
A 07	5136 III 6616-01	385	25494	0	0	14	บุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
A 08	5136 III 6616-01	386	25495	0	0	18	บุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
A 09	5136 III 6616-01	378	25496	0	0	14	นิติบุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
A 10	5136 III 6616-01	377	25497	0	0	13	บุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
A 11	5136 III 6616-01	376	25498	0	0	13	บุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
A 12	5136 III 6616-01	375	25499	0	0	13	บุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
A 13	5136 III 6616-01	374	25500	0	0	13	บุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
A 14	5136 III 6616-01	373	25501	0	0	13	บุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
A 15	5136 III 6616-01	372	25502	0	0	13	บุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
A 16	5136 III 6616-01	371	25503	0	0	13	บุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
A 17	5136 III 6616-01	370	25504	0	0	13	นิติบุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
A 18	5136 III 6616-01	369	25505	0	0	13	นิติบุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
A 19	5136 III 6616-01	368	25506	0	0	13	นิติบุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น

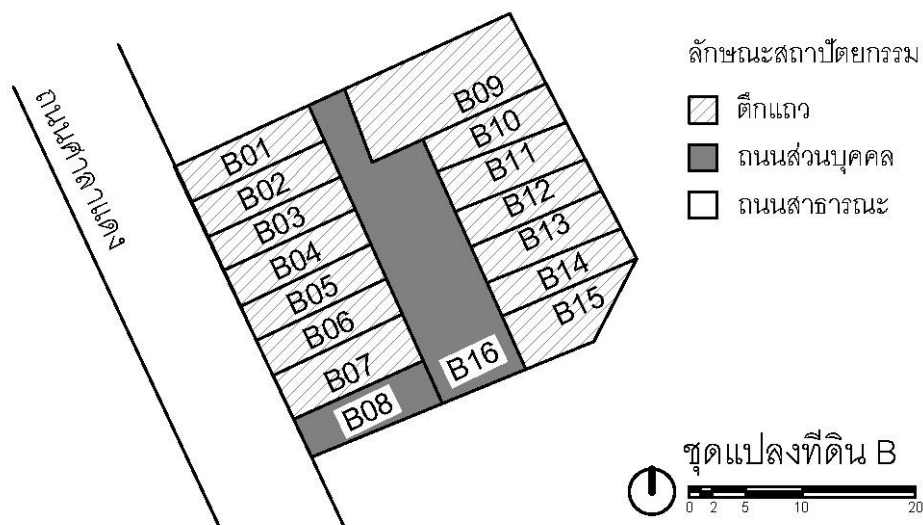
รหัสที่ดิน	ระวาง	เลขที่ดิน	เลขโฉนดที่ดิน	พื้นที่			ประเภทผู้ถือครองที่ดิน	ลักษณะการใช้งานแปลงที่ดิน
				ไร่	งาน	วา		
A 20	5136 III 6616-01	387	25507	0	0	16	บุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
A 21	5136 III 6616-01	388	25508	0	0	15	บุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
A 22	5136 III 6616-01	389	25509	0	0	15	บุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
A 23	5136 III 6616-01	390	25510	0	0	16	บุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
A 24	5136 III 6616-01	391	25511	0	0	16	บุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
A 25	5136 III 6616-01	392	25512	0	0	16	นิติบุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
A 26	5136 III 6616-01	393	25513	0	0	16	บุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
A 27	5136 III 6616-01	394	25514	0	0	16	บุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
A 28	5136 III 6616-01	395	25515	0	0	16	นิติบุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
A 29	5136 III 6616-01	396	25516	0	0	17	บุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
A 30	5136 III 6616-01	397	25517	0	0	17	บุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
A 31	ไม่ปรากฏข้อมูล						รัฐ	ถนนสาธารณะ

### 3.3.3 ชุดแปลงที่ดิน B

ชุดแปลงที่ดิน B ประกอบด้วยแปลงที่ดินย่อยจำนวน 16 แปลง ขนาดพื้นที่ที่รวม 236.25 ตร.วาและขนาดแปลงที่ดินย่อยประมาณ 11-14 ตร.วา รูปแปลง 2 ลักษณะคือ 1) แปลงผืนผ้าย่อยวางตัวตั้งฉากกับถนนศาลาแดงทั้งบริเวณด้านหน้าและด้านในชุดแปลง และ 2) แปลงผืนผ้าแนวยาวกึ่งกลางชุดแปลงที่ดิน ลักษณะการใช้งานชุดแปลงที่ดินแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ อาคารตึกแถว 4 ชั้นจำนวน 14 แปลงและถนนภายใน 2 แปลง มีประเภทการใช้งานภายใน 6 แบบ โดยส่วนมากเป็นการใช้เพื่อพาณิชย์กรรม ประเภทผู้ถือครองที่ดินทั้งหมดเป็นบุคคลหรือนิติบุคคล



รูปที่ 30 แผนภาพการใช้งานชุดแปลงที่ดิน B



รูปที่ 31 แผนภาพการใช้งานชุดแปลงที่ดิน B



รูปที่ 32 ภาพถ่ายชุดแปลงที่ดิน B  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ตารางที่ 6 แสดงรายละเอียดจุดแปลงที่ดิน B

รหัส ที่ดิน	ระวาง	เลขที่ ดิน	เลขโฉนด ที่ดิน	พื้นที่			ประเภท ผู้ถือครองที่ดิน	ลักษณะการใช้งาน ในปัจจุบัน
				ไร่	งาน	วา		
B 01	5136 III 6616-01	400	26531	0	0	11.3	บุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
B 02	5136 III 6616-01	401	26530	0	0	11.3	บุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
B 03	5136 III 6616-01	402	26529	0	0	11.3	บุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
B 04	5136 III 6616-01	403	26528	0	0	11.3	บุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
B 05	5136 III 6616-01	404	26527	0	0	11.3	บุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
B 06	5136 III 6616-01	405	26526	0	0	11.3	นิติบุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
B 07	5136 III 6616-01	406	26525	0	0	11.7	นิติบุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
B 08	5136 III 6616-01	407	26524	0	0	14.2	บุคคล	ถนนส่วนบุคคล
B 09	5136 III 6616-01	409	26523	0	0	12.5	บุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
B 10	5136 III 6616-01	410	26522	0	0	12.1	บุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
B 11	5136 III 6616-01	411	26521	0	0	12.4	บุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
B 12	5136 III 6616-01	412	26520	0	0	12.8	บุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
B 13	5136 III 6616-01	413	26519	0	0	13	บุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
B 14	5136 III 6616-01	414	26518	0	0	13.4	นิติบุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
B 15	5136 III 6616-01	415	26517	0	0	13.3	นิติบุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
B 16	5136 III 6616-01	408	3068	0	2	60	บุคคล	ถนนส่วนบุคคล

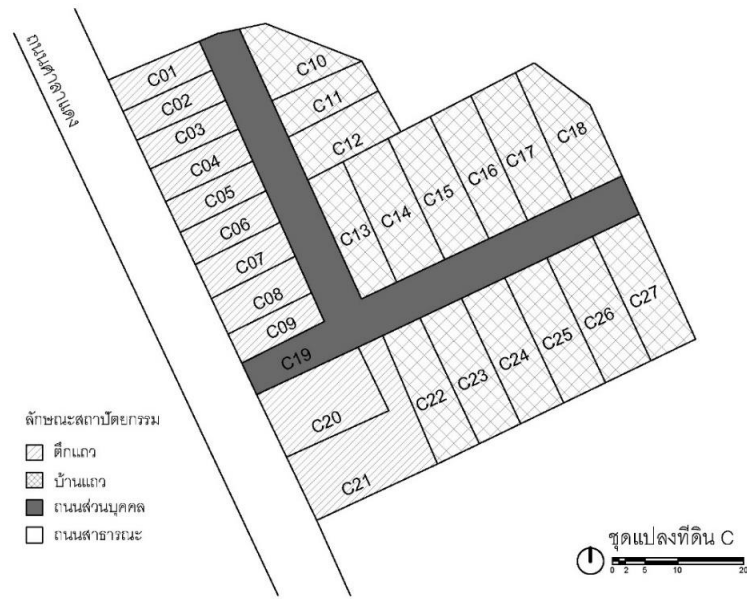


### 3.3.4 ชุดแปลงที่ดิน C

ชุดแปลงที่ดิน C ประกอบด้วยแปลงที่ดินย่อยจำนวน 27 แปลง ขนาดพื้นที่รวม 984.5 ตร.วา ซึ่งเป็นกรณีศึกษาที่ขนาดชุดแปลงใหญ่ที่สุด โดยขนาดแปลงที่ดินย่อยแบ่งตามประเภทการใช้งานคือกรณีตึกแถวที่มีจำนวน 9 แปลงมีขนาดประมาณ 19 ตร.วาและกรณีบ้านแถวจำนวน 15 แปลงจะมีขนาดประมาณ 40 ตร.วา ลักษณะการใช้งานชุดแปลงที่ดินแบ่งออกเป็น 3 ส่วนคือ 1) ด้านหน้าของชุดแปลงที่ดินจะเป็นตึกแถวพาณิชย์กรรม 4-5 ชั้น 2) ด้านในเป็นบ้านแถวเพื่อการอยู่อาศัยและ 3) ถนนภายในรูปตัวที (T) ประเภทผู้ถือครองที่ดินทั้งหมดเป็นทั้งรายบุคคลและนิติบุคคล



รูปที่ 33 แผนภาพการใช้งานชุดแปลงที่ดิน C



รูปที่ 34 ลักษณะสถาปัตยกรรมชุดแปลงที่ดิน C



รูปที่ 35 ภาพถ่ายชุดแปลงที่ดิน C

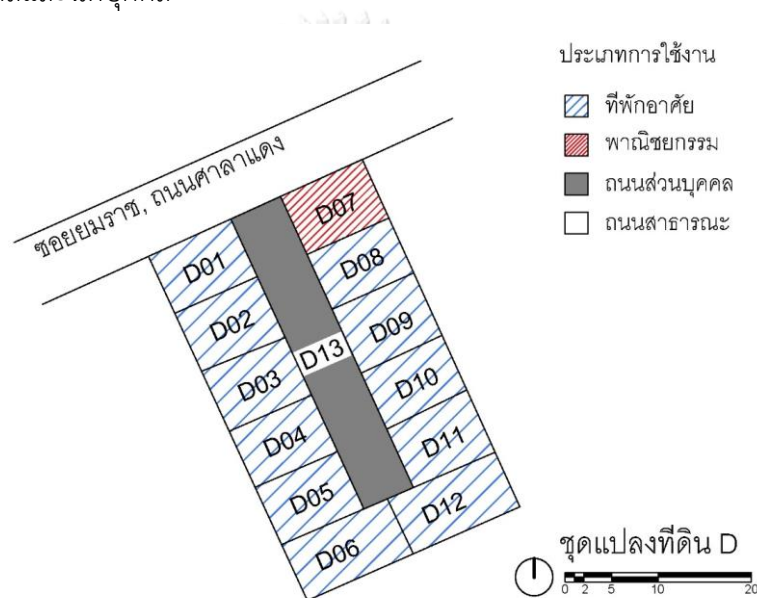
ตารางที่ 7 แสดงรายละเอียดจุดแปลงที่ดิน C

รหัส ที่ดิน	ระวาง	เลขที่ ดิน	เลขโฉนด ที่ดิน	พื้นที่			ประเภท ผู้ถือครองที่ดิน	ลักษณะการใช้งาน ในปัจจุบัน
				ไร่	งาน	วา		
C 01	5136 III 6616-01	421	3070	0	0	19.2	บุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
C 02	5136 III 6616-01	422	4753	0	0	18.5	บุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
C 03	5136 III 6616-01	423	4754	0	0	18.6	นิติบุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
C 04	5136 III 6616-01	424	34954	0	0	18.5	บุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
C 05	5136 III 6616-01	425	34955	0	0	18.5	บุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
C 06	5136 III 6616-01	426	34956	0	0	18.5	บุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
C 07	5136 III 6616-01	427	34957	0	0	18.5	บุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
C 08	5136 III 6616-01	428	34958	0	0	18.5	บุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
C 09	5136 III 6616-01	429	34959	0	0	18.5	บุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
C 10	5136 III 6616-01	416	34960	0	0	39	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
C 11	5136 III 6616-01	417	34961	0	0	27	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
C 12	5136 III 6616-01	418	34962	0	0	28	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
C 13	5136 III 6616-01	419	34963	0	0	40.6	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
C 14	5136 III 6616-02	4	34964	0	0	40.8	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
C 15	5136 III 6616-02	5	34965	0	0	41	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
C 16	5136 III 6616-02	6	34966	0	0	40.5	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
C 17	5136 III 6616-02	7	34967	0	0	40.2	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
C 18	5136 III 6616-02	8	34968	0	0	38.7	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
C 19	5136 III 6616-01	420	3069	0	2	34.3	นิติบุคคล	ถนนส่วนบุคคล
C 20	5136 III 6616-01	430	34977	0	0	47.5	นิติบุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
C 21	5136 III 6616-01	431	34976	0	0	70.5	นิติบุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
C 22	5136 III 6616-02	14	34975	0	0	41	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
C 23	5136 III 6616-01	13	34974	0	0	41.2	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
C 24	5136 III 6616-01	12	34973	0	0	41.7	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
C 25	5136 III 6616-01	11	34972	0	0	42.2	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
C 26	5136 III 6616-01	10	34971	0	0	42.6	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
C 27	5136 III 6616-01	9	34970	0	0	43.8	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น

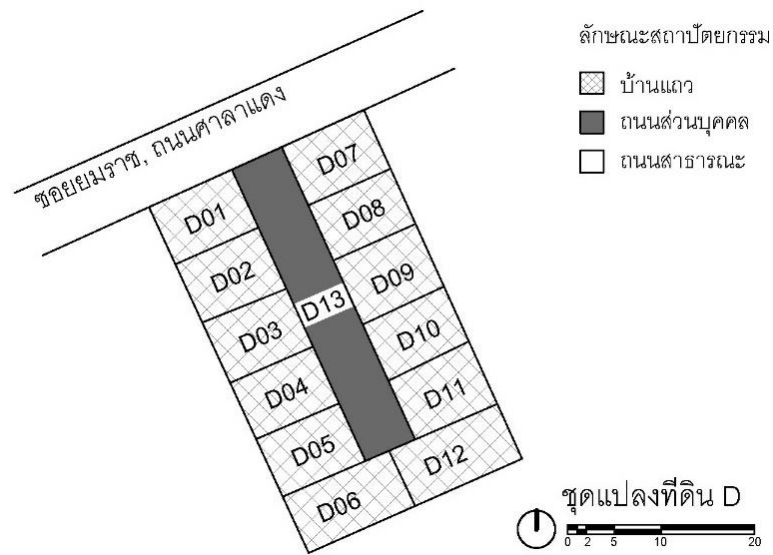


### 3.3.5 ชุดแปลงที่ดิน D

ชุดแปลงที่ดิน D ประกอบด้วยแปลงที่ดินย่อยจำนวน 13 แปลงซึ่งมีจำนวนน้อยที่สุดในกรณีศึกษา ขนาดพื้นที่รวม 256.225 ตร.วา โดยรูปแปลงมี 2 ลักษณะคือ 1) แปลงพื้นผิวย่อยวางตัวขนานกับถนนศาลาแดงที่เป็นซอยยมราชริมสองฝั่งของชุดแปลงที่ดิน และ 2) แปลงพื้นผิวกึ่งกลางชุดแปลงที่ดินวางตัวแนวยาวตลอดชุดแปลง ลักษณะการใช้งานชุดแปลงที่ดินแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ 1) แปลงที่ดินย่อยที่ใช้เป็นบ้านแถว 4 ชั้นจำนวน 12 แปลง โดยมีขนาดประมาณ 19 ตร.วาและ 2) ถนนภายใน 1 แปลงขนาด 40 ตร.วา โดยประเภทผู้ถือครองที่ดินทั้งหมดเป็นทั้งรายบุคคลและนิติบุคคล



รูปที่ 36 แผนภาพการใช้งานชุดแปลงที่ดิน D



รูปที่ 37 ลักษณะสถาปัตยกรรมชุดแปลงที่ดิน D



รูปที่ 38 ภาพถ่ายชุดแปลงที่ดิน D

ตารางที่ 8 แสดงรายละเอียดชุดแปลงที่ดิน D

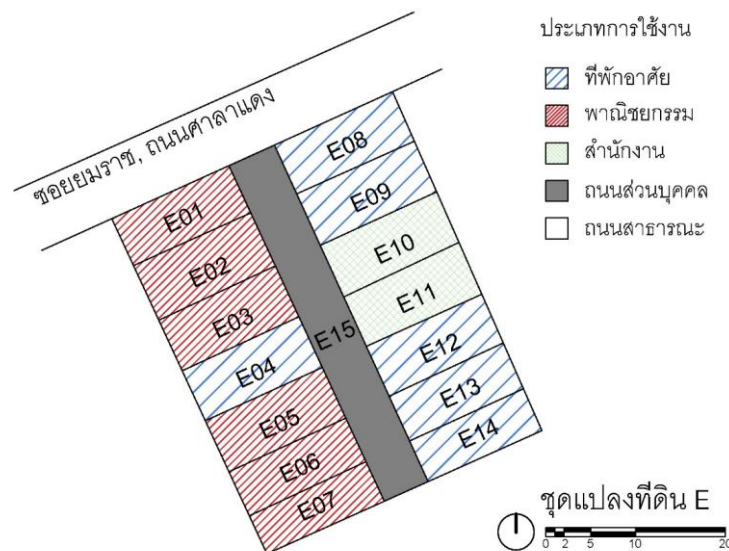
รหัสที่ดิน	ระวาง	เลขที่ดิน	เลขโฉนดที่ดิน	พื้นที่			ประเภทผู้ถือครองที่ดิน	ลักษณะการใช้งานในปัจจุบัน
				ไร่	งาน	วา		
D 01	5136 III 6616-02	64	26915	0	0	19.7	บุคคล	บ้านแถว 4 ชั้น
D 02	5136 III 6616-02	63	26916	0	0	19.4	บุคคล	บ้านแถว 4 ชั้น
D 03	5136 III 6616-02	62	26917	0	0	19.2	บุคคล	บ้านแถว 4 ชั้น
D 04	5136 III 6616-02	61	26918	0	0	19.2	บุคคล	บ้านแถว 4 ชั้น
D 05	5136 III 6616-02	60	26919	0	0	19	บุคคล	บ้านแถว 4 ชั้น
D 06	5136 III 6616-02	59	26920	0	0	24.2	นิติบุคคล	บ้านแถว 4 ชั้น
D 07	5136 III 6616-02	57	26921	0	0	19.2	บุคคล	บ้านแถว 4 ชั้น
D 08	5136 III 6616-02	56	26922	0	0	19.1	บุคคล	บ้านแถว 4 ชั้น

D 09	5136 III 6616-02	55	26923	0	0	19.5	บุคคล	บ้านแถว 4 ชั้น
D 10	5136 III 6616-02	54	26924	0	0	19.4	นิติบุคคล	บ้านแถว 4 ชั้น
D 11	5136 III 6616-02	53	26925	0	0	19.6	บุคคล	บ้านแถว 4 ชั้น
D 12	5136 III 6616-02	52	26926	0	0	25.5	บุคคล	บ้านแถว 4 ชั้น
D 13	5136 III 6616-02	58	3202	0	0	57	บุคคล	ถนนส่วนบุคคล

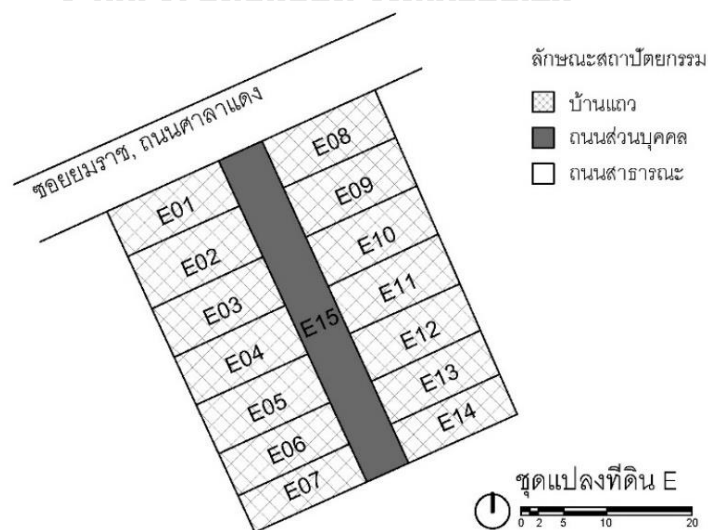


### 3.3.6 ชุดแปลงที่ดิน E

ชุดแปลงที่ดิน E ประกอบด้วยแปลงที่ดินย่อยจำนวน 15 แปลง ขนาดพื้นที่รวม 350.4 ตร.วา โดยรูปแปลงมี 2 ลักษณะคือ 1) แปลงผืนผ้าย่อยวางตัวขนานกับถนนศาลาแดงที่เป็นซอยยมราชริมสองฝั่งของชุดแปลงที่ดินและ 2) แปลงผืนผ้ากึ่งกลางชุดแปลงที่ดินวางตัวแนวยาวตลอดชุดแปลง ลักษณะการใช้งานชุดแปลงที่ดินแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ 1) แปลงที่ดินย่อยที่ใช้เป็นบ้านแถว 3 ชั้น จำนวน 14 แปลง โดยมีขนาดประมาณ 24 ตร.วาและ 2) ถนนภายใน 1 แปลงขนาด 66 ตร.วา มีประเภทการใช้งานใกล้เคียงกันระหว่างพาณิชย์กรรมและการอยู่อาศัย โดยประเภทผู้ถือครองที่ดินทั้งหมดเป็นรายบุคคลและนิติบุคคล



รูปที่ 39 แผนภาพการใช้งานชุดแปลงที่ดิน E



รูปที่ 40 ลักษณะสถาปัตยกรรมชุดแปลงที่ดิน E



รูปที่ 41 ภาพถ่ายชุดแปลงที่ดิน E

ตารางที่ 9 แสดงรายละเอียดชุดแปลงที่ดิน E

รหัสที่ดิน	ระวาง	เลขที่ดิน	เลขโฉนดที่ดิน	พื้นที่			ประเภทผู้ถือครองที่ดิน	ลักษณะการใช้งานในปัจจุบัน
				ไร่	งาน	วา		
E 01	5136 III 6616-02	43	33763	0	0	24	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
E 02	5136 III 6616-02	42	33764	0	0	24	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
E 03	5136 III 6616-02	41	33765	0	0	24	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
E 04	5136 III 6616-02	40	33766	0	0	24	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
E 05	5136 III 6616-02	39	33767	0	0	24	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
E 06	5136 III 6616-02	38	33768	0	0	24	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
E 07	5136 III 6616-02	37	33769	0	0	24	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
E 08	5136 III 6616-02	35	33770	0	0	24	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
E 09	5136 III 6616-02	34	33771	0	0	24	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
E 10	5136 III 6616-02	33	33772	0	0	24	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
E 11	5136 III 6616-02	32	33773	0	0	24	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
E 12	5136 III 6616-02	31	33774	0	0	24	นิติบุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
E 13	5136 III 6616-02	30	33775	0	0	24	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
E 14	5136 III 6616-02	29	33776	0	0	24	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
E 15	5136 III 6616-02	36	3461	0	0	66	นิติบุคคล	ถนนส่วนบุคคล

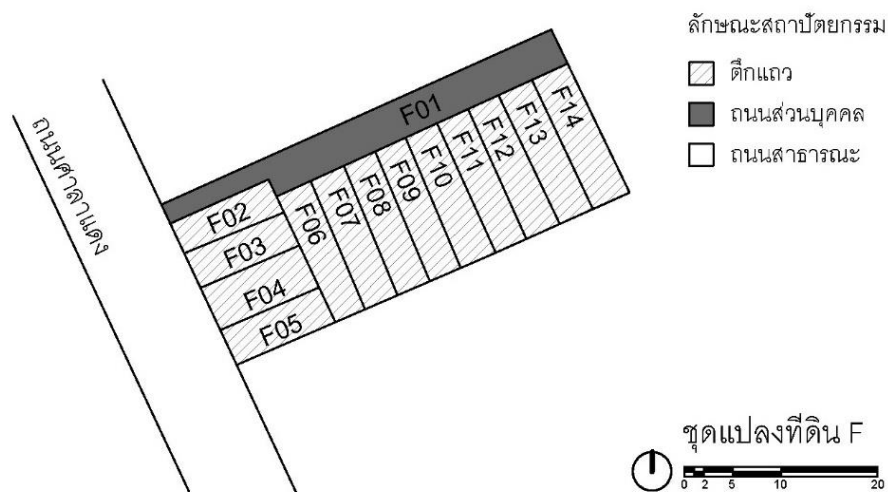


### 3.3.7 ชุดแปลงที่ดิน F

ชุดแปลงที่ดิน F ประกอบด้วยแปลงที่ดินย่อยจำนวน 14 แปลง ขนาดพื้นที่รวม 207 ตร.วา ซึ่งมีพื้นที่ชุดแปลงที่ดินเล็กที่สุดในกรณีศึกษา โดยรูปแปลงมี 3 ลักษณะคือ 1) แปลงผืนผ้าย่อยวางตัวขนานกับถนนศาลาแดง 2) แปลงผืนผ้าที่วางตัวตั้งฉากกับถนนภายใน และ 3) แปลงผืนผ้าริมชุดแปลงที่ดินวางตัวแนวยาวตลอดชุดแปลง ลักษณะการใช้งานชุดแปลงที่ดินแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือแปลงที่ดินย่อยที่ใช้เป็นตึกแถว 5 ชั้นจำนวน 13 แปลง โดยมีขนาดประมาณ 14 ตร.วาและถนนภายใน 1 แปลงขนาด 72 ตร.วา มีประเภทการใช้งานระหว่างพาณิชย์กรรมและการอยู่อาศัยใกล้เคียงกัน โดยประเภทผู้ถือครองที่ดินทั้งหมดเป็นรายบุคคลและนิติบุคคล



รูปที่ 42 แผนภาพการใช้งานชุดแปลงที่ดิน f



รูปที่ 43 ลักษณะสถาปัตยกรรมชุดแปลงที่ดิน f



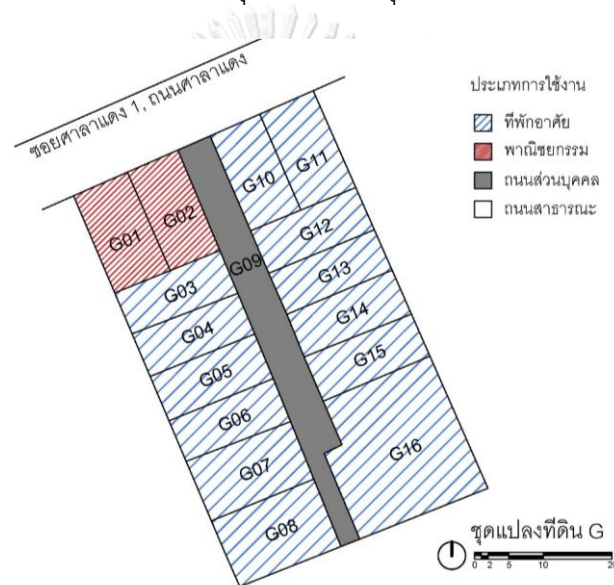
รูปที่ 44 ภาพถ่ายจุดแปลงที่ดิน F

ตารางที่ 10 แสดงรายละเอียดจุดแปลงที่ดิน F

รหัส ที่ดิน	ระวาง	เลขที่ ดิน	เลขโฉนด ที่ดิน	พื้นที่			ประเภท ผู้ถือครองที่ดิน	ลักษณะ สถาปัตยกรรม
				ไร่	งาน	วา		
F 01	5136 III 6616-02	70	5007	0	0	72	บุคคล	ถนนส่วนบุคคล
F 02	5136 III 6616-02	71	27433	0	0	15	นิติบุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
F 03	5136 III 6616-02	72	27432	0	0	14	บุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
F 04	5136 III 6616-02	73	27431	0	0	15	บุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
F 05	5136 III 6616-02	74	27430	0	0	15	บุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
F 06	5136 III 6616-02	75	27429	0	0	13	บุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
F 07	5136 III 6616-02	76	27428	0	0	13	บุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
F 08	5136 III 6616-02	77	27427	0	0	14	บุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
F 09	5136 III 6616-02	78	27426	0	0	13	บุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
F 10	5136 III 6616-02	79	27425	0	0	13	บุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
F 11	5136 III 6616-02	80	27424	0	0	13	บุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
F 12	5136 III 6616-02	81	27423	0	0	13	นิติบุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
F 13	5136 III 6616-02	82	27422	0	0	14	บุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น
F 14	5136 III 6616-02	83	27421	0	0	15	นิติบุคคล	ตึกแถว 5 ชั้น

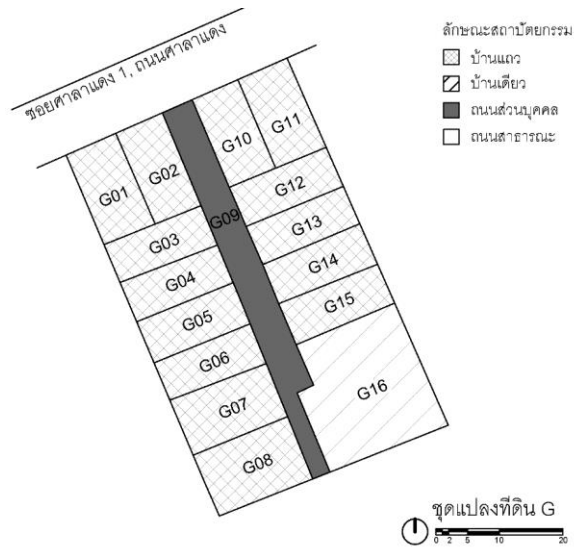
### 3.3.8 ชุดแปลงที่ดิน G

ชุดแปลงที่ดิน G ประกอบด้วยแปลงที่ดินย่อยจำนวน 16 แปลง ขนาดพื้นที่ที่รวม 600.75 ตร.วา โดยรูปแปลงมี 3 ลักษณะคือ 1) แปลงพื้นผิวย่อยวางตัวขนานและตั้งฉากกับถนนศาลาแดง 2) จัดรูปร่างในชุดแปลงและ 3) แปลงพื้นผิวย่อยวางตัวเป็นแนวยาวกึ่งกลางชุดแปลง ลักษณะการใช้งานชุดแปลงที่ดินแบ่งออกเป็น 3 ส่วนคือ 1) แปลงที่ดินย่อยที่ใช้เป็นบ้านแถว 3-4 ชั้น จำนวน 14 แปลง โดยมีขนาดประมาณ 40 ตร.วา 2) แปลงที่ดินขนาด 114.3 ตร.วาที่ใช้เป็นบ้านเดี่ยวและ 3) ถนนภายใน 1 แปลงขนาด 85.8 ตร.วา มีประเภทการใช้งานส่วนมากเพื่อการอยู่อาศัย โดยประเภทผู้ถือครองที่ดินทั้งหมดเป็นรายบุคคลและนิติบุคคล



รูปที่ 45 แผนภาพการใช้งานชุดแปลงที่ดิน G





รูปที่ 46 ลักษณะสถาปัตยกรรมจุดแปลงที่ดิน G



รูปที่ 47 ภาพถ่ายจุดแปลงที่ดิน G

ตารางที่ 11 แสดงรายละเอียดจุดแปลงที่ดิน G

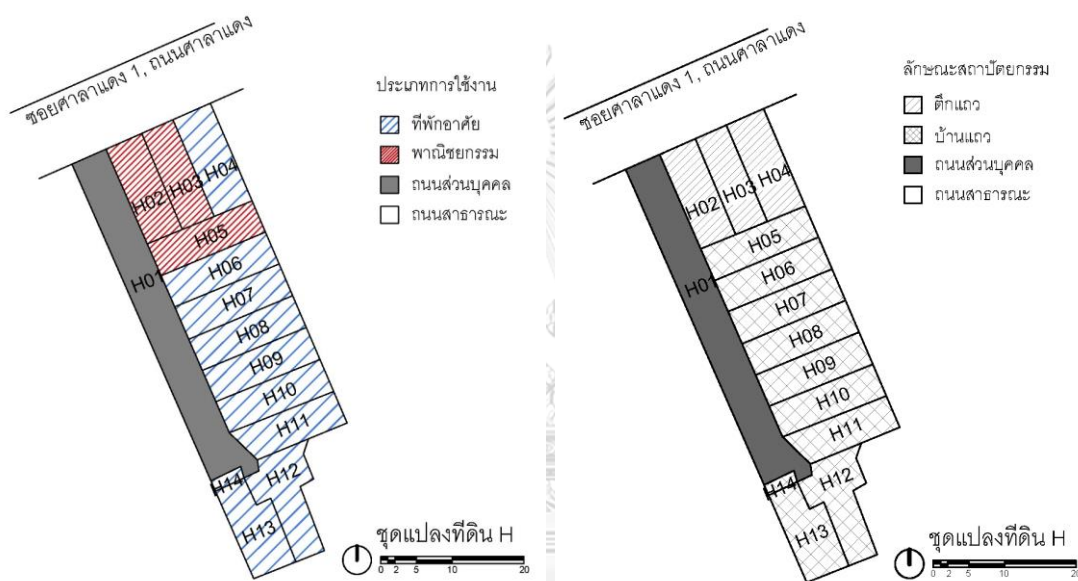
รหัสที่ดิน	ระวาง	เลขที่ดิน	เลขโฉนดที่ดิน	พื้นที่			ประเภทผู้ถือครองที่ดิน	ลักษณะสถาปัตยกรรม
				ไร่	งาน	วา		
G 01	5136 III 6616-02	221	30054	0	0	40.1	บุคคล	ตึกแถว 3 ชั้น
G 02	5136 III 6616-02	220	30055	0	0	35.7	นิติบุคคล	ตึกแถว 3 ชั้น
G 03	5136 III 6616-02	219	30056	0	0	31.7	บุคคล	บ้านแถว 4 ชั้น
G 04	5136 III 6616-02	218	30057	0	0	31.5	บุคคล	บ้านแถว 4 ชั้น
G 05	5136 III 6616-02	217	30058	0	0	31.3	บุคคล	บ้านแถว 4 ชั้น
G 06	5136 III 6616-02	216	30059	0	0	31.4	บุคคล	บ้านแถว 4 ชั้น
G 07	5136 III 6616-02	215	30060	0	0	44.4	บุคคล	บ้านแถว 4 ชั้น
G 08	5136 III 6616-02	214	30061	0	0	48.4	บุคคล	บ้านแถว 4 ชั้น
G 09	5136 III 6616-02	213	2857	0	0	85.8	นิติบุคคล	ถนนส่วนบุคคล
G 10	5136 III 6616-02	206	30048	0	0	32.5	นิติบุคคล	ตึกแถว 3 ชั้น

รหัส ที่ดิน	ระวาง	เลขที่ ดิน	เลขโฉนด ที่ดิน	พื้นที่			ประเภท ผู้ถือครองที่ดิน	ลักษณะ สถาปัตยกรรม
				ไร่	งาน	วา		
G 11	5136 III 6616-02	207	30047	0	0	38.4	บุคคล	ตึกแถว 3 ชั้น
G 12	5136 III 6616-02	208	30049	0	0	31.6	บุคคล	บ้านแถว 4 ชั้น
G 13	5136 III 6616-02	209	30050	0	0	31.8	บุคคล	บ้านแถว 4 ชั้น
G 14	5136 III 6616-02	210	30051	0	0	32	บุคคล	บ้านแถว 4 ชั้น
G 15	5136 III 6616-02	211	30052	0	0	32.1	บุคคล	บ้านแถว 4 ชั้น
G 16	5136 III 6616-02	212	30053	0	1	14.3	บุคคล	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น



### 3.3.9 ชุดแปลงที่ดิน H

ชุดแปลงที่ดิน H ประกอบด้วยแปลงที่ดินย่อยจำนวน 14 แปลง ขนาดพื้นที่รวม 297 ตร.วา โดยรูปแปลงมี 2 ลักษณะคือ 1) แปลงผืนผ้าย่อยวางตัวขนานและตั้งฉากกับถนนศาลาแดงส่วนที่เป็นซอยศาลาแดง 2) แปลงผืนผ้ายาวตัวเป็นแนวยาวชิดริมชุดแปลง ลักษณะการใช้งานชุดแปลงที่ดินแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ 1) แปลงที่ดินย่อยที่ใช้เป็นบ้านแถวและตึกแถว 3-4 ชั้นจำนวน 14 แปลง โดยมีขนาดประมาณ 20 ตร.วา 2) ถนนภายใน 1 แปลงขนาด 71 ตร.วา มีการประเภทการใช้งานส่วนมากเพื่อการอยู่อาศัย และประเภทผู้ถือครองที่ดินทั้งหมดเป็นรายบุคคลและนิติบุคคล



รูปที่ 48 แผนภาพการใช้งานชุดแปลงที่ดิน H (ซ้าย)

รูปที่ 49 ลักษณะสถาปัตยกรรมชุดแปลงที่ดิน H (ขวา)



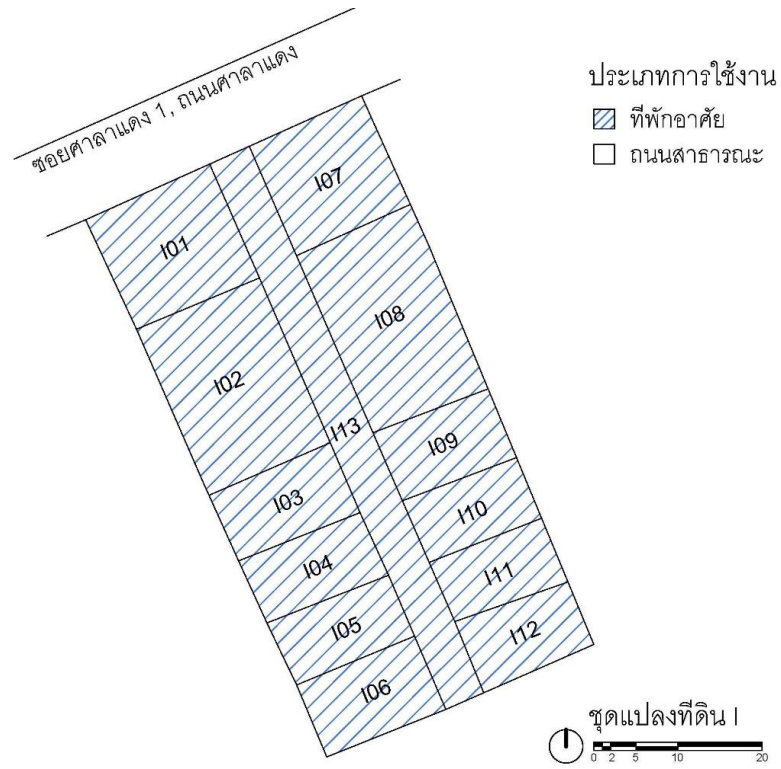
รูปที่ 50 ภาพถ่ายชุดแปลงที่ดิน H

ตารางที่ 12 แสดงรายละเอียดชุดแปลงที่ดิน H

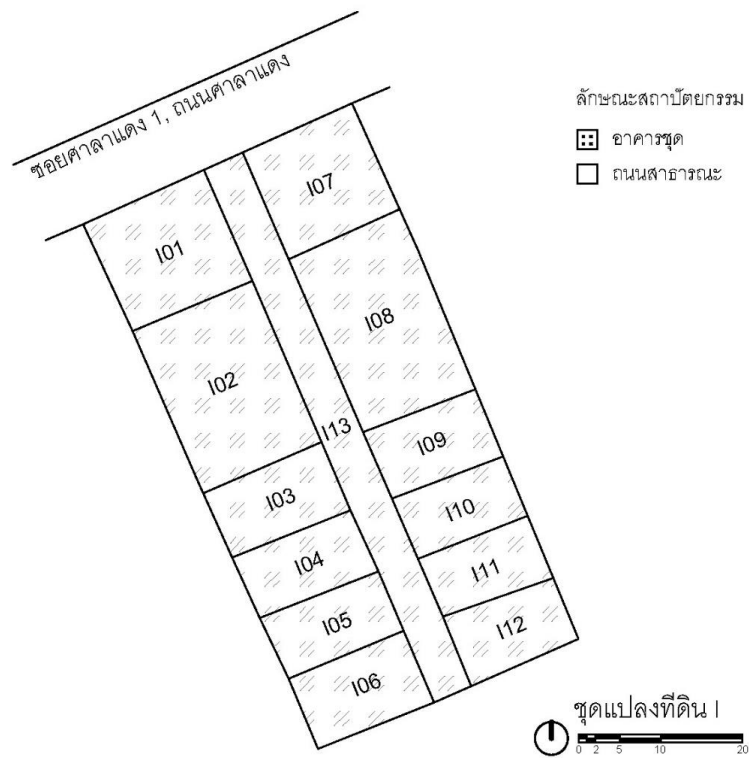
รหัส ที่ดิน	ระวาง	เลขที่ ดิน	เลขโฉนด ที่ดิน	พื้นที่			ประเภท ผู้ถือครองที่ดิน	ลักษณะ สถาปัตยกรรม
				ไร่	งาน	วา		
H 01	5136 III 6616-02	95	2858	0	0	71.2	นิติบุคคล	ถนนส่วนบุคคล
H 02	5136 III 6616-02	192	31739	0	0	20	บุคคล	ตึกแถว 4 ชั้น
H 03	5136 III 6616-02	191	31738	0	0	20	บุคคล	ตึกแถว 3 ชั้น
H 04	5136 III 6616-02	190	31737	0	0	20	บุคคล	ตึกแถว 3 ชั้น
H 05	5136 III 6616-02	193	31740	0	0	20	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
H 06	5136 III 6616-02	194	31741	0	0	20	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
H 07	5136 III 6616-02	195	31742	0	0	20	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
H 08	5136 III 6616-02	196	31743	0	0	20	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
H 09	5136 III 6616-02	197	31744	0	0	20	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
H 10	5136 III 6616-02	198	31745	0	0	20	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
H 11	5136 III 6616-02	199	31746	0	0	19.6	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
H 12	5136 III 6616-02	204	31747	0	0	23	บุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
H 13	5136 III 6616-02	205	31748	0	0	18	นิติบุคคล	บ้านแถว 3 ชั้น
H 14	5136 III 6616-02	202	34485	0	0	1.1	-	-

### 3.3.10 ชุดแปลงที่ดิน I

ชุดแปลงที่ดิน I ประกอบด้วยแปลงที่ดินย่อยจำนวน 13 แปลง ขนาดพื้นที่รวม 626 ตร.วา โดยรูปแปลงมี 2 ลักษณะคือ 1) แปลงผืนผ้าย่อยชนิดริมสองข้างของชุดแปลงที่ดินและ 2) แปลงผืนผ้าวางตัวเป็นแนวยาวกึ่งกลางชุดแปลง ลักษณะการใช้งานชุดแปลงที่ดินมีลักษณะเดียวคือ อาคารชุดสูง 33 ชั้นและใต้ดิน 3 ชั้น โดยประเภทผู้ถือครองที่ดินทั้งหมดเป็นในนามของนิติบุคคล ก่อนแบ่งกรรมสิทธิ์รายย่อยตามแต่ละบุคคลซึ่งถือครองแต่ละห้องชุด

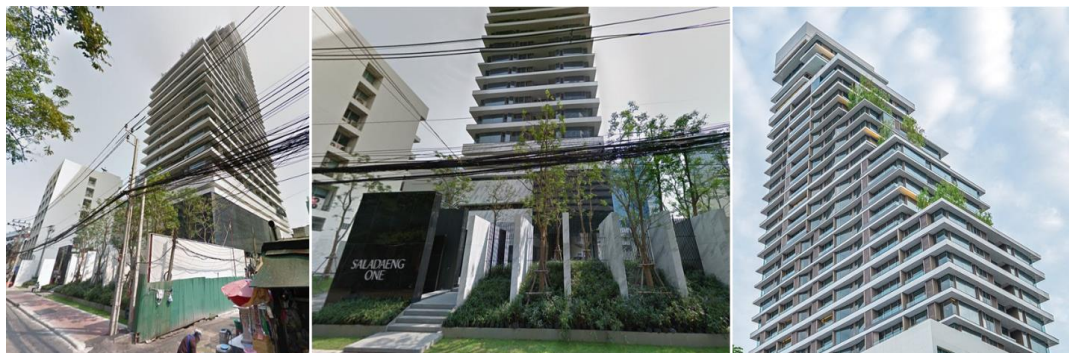


รูปที่ 51 แผนภาพการใช้งานซูดแปลงที่ดิน I



รูปที่ 52 ลักษณะสถาปัตยกรรมซูดแปลงที่ดิน I





รูปที่ 53 ภาพถ่ายชุดแปลงที่ดิน 1

ตารางที่ 13 แสดงรายละเอียดชุดแปลงที่ดิน 1

รหัส ที่ดิน	ระวาง	เลขที่ ดิน	เลขโฉนด ที่ดิน	พื้นที่			ประเภท ผู้ถือครองที่ดิน	ลักษณะ สถาปัตยกรรม
				ไร่	งาน	วา		
I 01	5136 III 6616-02	70	5007	0	0	72	นิติบุคคล (แบ่งกรรมสิทธิ์ การถือครอง ตามแต่ละห้องชุด)	อาคารชุดสูง 33 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น
I 02	5136 III 6616-02	71	27433	0	0	15		
I 03	5136 III 6616-02	72	27432	0	0	14		
I 04	5136 III 6616-02	73	27431	0	0	13		
I 05	5136 III 6616-02	74	27430	0	0	13		
I 06	5136 III 6616-02	75	27429	0	0	13		
I 07	5136 III 6616-02	76	27428	0	0	13		
I 08	5136 III 6616-02	77	27427	0	0	14		
I 09	5136 III 6616-02	78	27426	0	0	13		
I 10	5136 III 6616-02	79	27425	0	0	13		
I 11	5136 III 6616-02	80	27424	0	0	13		
I 12	5136 III 6616-02	81	27423	0	0	13		
I 13	5136 III 6616-02	151	548	0	0	98.1		

## บทที่ 4

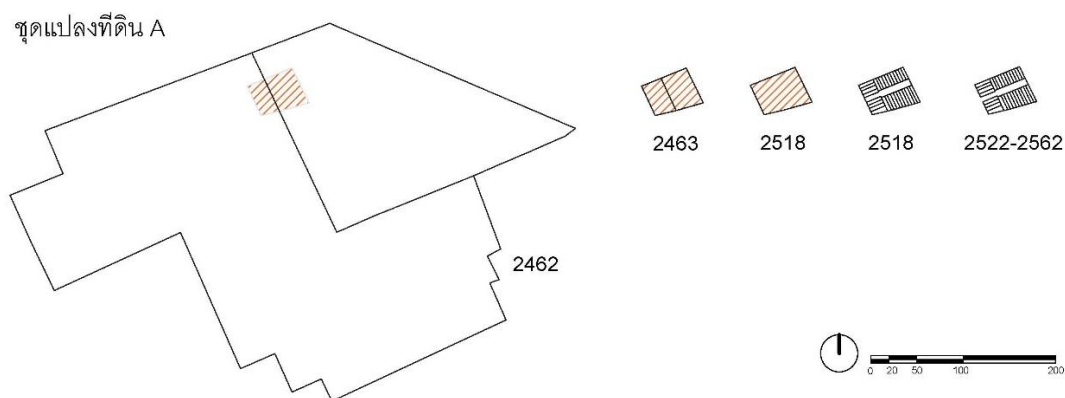
### ผลการศึกษา

#### 4.1 ลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่ดิน

จากการศึกษารูปแปลงที่ดินที่บันทึกในโฉนดที่ดินฉบับปัจจุบันของชุดแปลงที่ดินทั้งหมด 9 ชุดแปลงและสืบค้นกลับไปยังแปลงแม่เริ่มต้นของแต่ละกรณีศึกษาตามกระบวนการเก็บข้อมูลในบทที่ 3 สามารถวิเคราะห์ลักษณะรูปแปลงที่ดิน โดยจัดเรียงตามระยะเวลาการเปลี่ยนแปลงจากจุดเริ่มต้นที่มีโฉนดที่ดินจนถึงปัจจุบันได้ดังนี้

##### 4.1.1 ลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน A

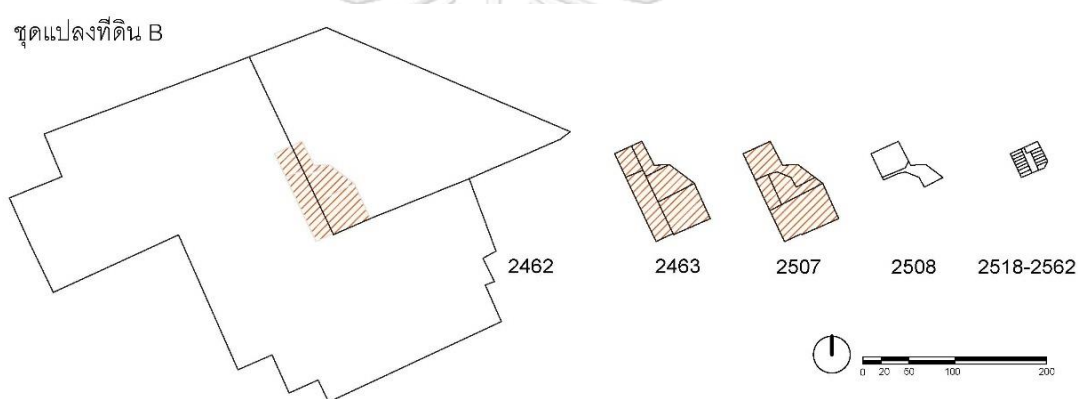
ชุดแปลงที่ดิน A มีการเปลี่ยนแปลงรูปแปลงที่ดินจำนวน 5 ครั้ง โดยเริ่มต้นในปี พ.ศ.2462 จากแปลงแม่เดียวกับชุดแปลงที่ดิน B และ C ก่อนการแบ่งแปลงที่ดินให้มีขนาดเล็กลง จนในปีพ.ศ. 2518 โดยเกิดการจัดสรรที่ดินซึ่งเป็นการรวบรวมที่ดิน 2 แปลงเข้าด้วยกันแล้วเกิดการจัดสรรที่ดินออกเป็น 31 แปลงย่อยเพื่อสร้างตึกแถวยกเว้นแปลงที่ดิน A31 ที่ใช้เป็นถนนภายในชุดแปลงที่ดิน ก่อนทำการแบ่งขายแยกกรรมสิทธิ์ไปในแต่ละแปลง โดยผู้จัดสรรที่ดินเหลือการถือครองกรรมสิทธิ์เฉพาะถนนภายใน จนปีพ.ศ.2522 ผู้จัดสรรที่ดินทำการยกกรรมสิทธิ์ถนนภายในให้เป็นสาธารณประโยชน์ ทำให้รูปแปลงที่ดินเกิดการเปลี่ยนแปลงและคงรูปมาจนถึงปัจจุบัน



รูปที่ 54 ลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน A

#### 4.1.2 ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน B

ชุดแปลงที่ดิน B มีการเปลี่ยนแปลงรูปแปลงที่ดินจำนวน 5 ครั้ง โดยเริ่มต้นในปี พ.ศ.2462 จากแม่แปลงที่ดินเดียวกับชุดแปลงที่ดิน A และ C ก่อนการแบ่งแปลงที่ดินให้มีขนาดเล็กลงรวมไปถึงการรวมแปลงที่ดินแล้วปรับเปลี่ยนรูปแปลงภายในใหม่ในปีพ.ศ.2507 ก่อนทำการแบ่งขายแยกกรรมสิทธิ์ผู้ถือครองที่ดิน จนในปีพ.ศ. 2518 เกิดการจัดสรรที่ดิน โดยเป็นการแบ่งแปลงที่ดินออกเป็น 16 แปลงย่อยเพื่อสร้างเป็นตึกแถวยกเว้นเพียงแปลง B08 และแปลง B16 ที่ใช้เป็นถนนภายใน ก่อนทำการแบ่งขายแยกกรรมสิทธิ์กันออกไปในแต่ละแปลง โดยผู้จัดสรรที่ดินยังคงการถือครองกรรมสิทธิ์ถนนภายในและคงรูปแปลงที่ดินลักษณะเดิมจนถึงปัจจุบัน



รูปที่ 55 ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน B

#### 4.1.3 ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน C

ชุดแปลงที่ดิน C มีการเปลี่ยนแปลงรูปแปลงที่ดินจำนวน 5 ครั้ง โดยเริ่มต้นในปี พ.ศ.2462 จากแปลงแม่เดียวกับชุดแปลงที่ดิน B และ C ก่อนการแบ่งแปลงที่ดินให้มีขนาดเล็กลงรวมไปถึงการรวมแปลงที่ดินแล้วปรับเปลี่ยนรูปแปลงภายในใหม่ในปีพ.ศ.2507 เช่นเดียวกับชุดแปลงที่ดิน B จนในปีพ.ศ. 2522 เกิดการจัดสรรที่ดินโดยเป็นการแบ่งแปลงที่ดินออกเป็น 27 แปลงย่อยโดยมีลักษณะขนาดแปลงที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้งาน อาคารคือ ตึกแถว บ้านแถว ยกเว้นเพียงแปลง C19 ที่ใช้เป็นถนนภายในรูปตัวที (T) ก่อนทำการแบ่งขายแยกกรรมสิทธิ์กันออกไปในแต่ละแปลง โดยผู้จัดสรรที่ดินยังคงการถือครองกรรมสิทธิ์ถนนภายในและคงรูปแปลงที่ดินลักษณะเดิมจนถึงปัจจุบัน

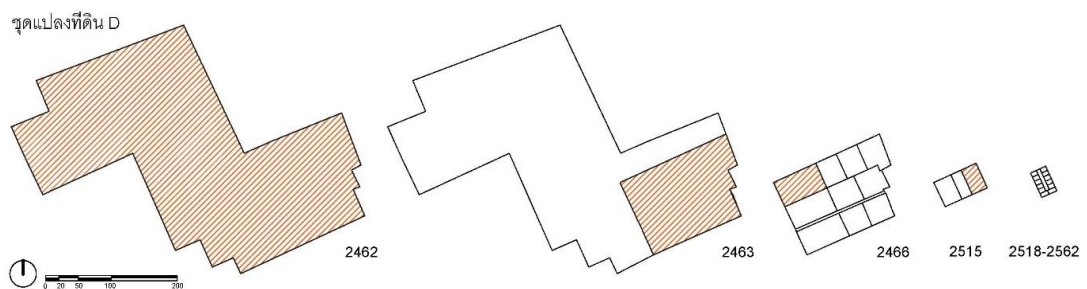




รูปที่ 56 ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินจุดแปลงที่ดิน C

#### 4.1.4 ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินจุดแปลงที่ดิน D

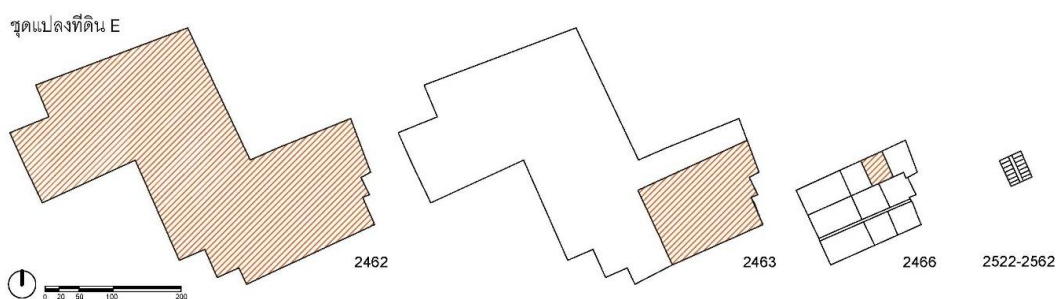
จุดแปลงที่ดิน D มีการเปลี่ยนแปลงรูปแปลงที่ดินจำนวน 5 ครั้ง โดยเริ่มต้นในปี พ.ศ.2462 จากแปลงแม่เดียวกับจุดแปลงที่ดิน E และ F ก่อนการแบ่งแปลงที่ดินให้มีขนาดเล็กกลงเรื่อย ๆ จนกระทั่งในปีพ.ศ.2518 เกิดการจัดสรรที่ดินโดยเป็นการแบ่งแปลงที่ดิน ออกเป็น 13 แปลงย่อยโดยมีขนาดแปลงที่ใกล้เคียงกันเพื่อสร้างเป็นบ้านแถว ยกเว้นเพียง แปลง D13 ที่ใช้เป็นถนนภายในกึ่งกลางบ้านแถวทั้งสองฝั่ง ก่อนทำการแบ่งขายแยก กรรมสิทธิ์กันออกไปในแต่ละแปลง โดยผู้จัดสรรที่ดินยังคงการถือครองกรรมสิทธิ์ถนนภายใน และคงรูปแปลงที่ดินลักษณะเดิมจนถึงปัจจุบัน



รูปที่ 57 ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินจุดแปลงที่ดิน D

#### 4.1.5 ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน E

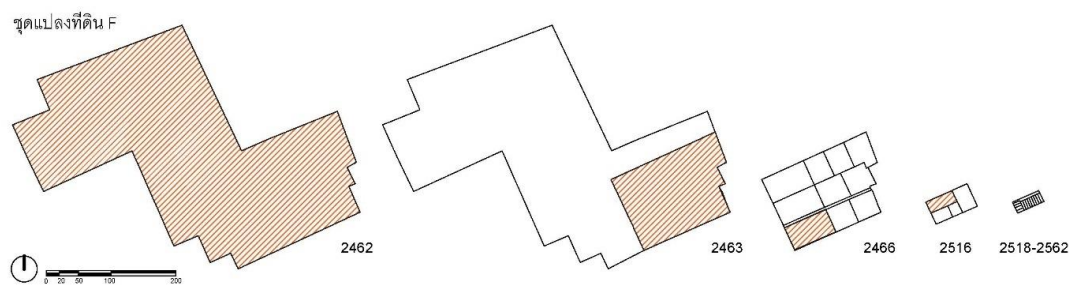
ชุดแปลงที่ดิน E มีการเปลี่ยนแปลงรูปแปลงที่ดินจำนวน 4 ครั้ง โดยเริ่มต้นในปี พ.ศ.2462 จากแปลงแม่เดียวกับชุดแปลงที่ดิน D และ F ก่อนการแบ่งแปลงที่ดินให้มีขนาดเล็กลงเรื่อย ๆ จนกระทั่งในปีพ.ศ.2522 เกิดการจัดสรรที่ดินโดยเป็นการแบ่งแปลงที่ดินออกเป็น 15 แปลงย่อยโดยมีขนาดแปลงที่ใกล้เคียงกันเพื่อสร้างเป็นบ้านแถว ยกเว้นเพียงแปลง E15 ที่ใช้เป็นถนนภายในกึ่งกลางบ้านแถวทั้งสองฝั่ง ก่อนทำการแบ่งขายแยกกรรมสิทธิ์กันออกไปในแต่ละแปลง โดยผู้จัดสรรที่ดินยังคงการถือครองกรรมสิทธิ์ถนนภายในและคงรูปแปลงที่ดินลักษณะเดิมจนถึงปัจจุบัน



รูปที่ 58 ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน E

#### 4.1.6 ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน F

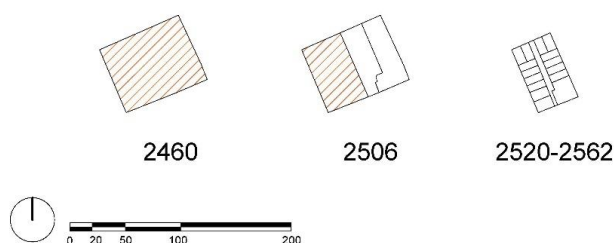
ชุดแปลงที่ดิน F มีการเปลี่ยนแปลงรูปแปลงที่ดินจำนวน 5 ครั้ง โดยเริ่มต้นในปี พ.ศ.2462 จากแปลงแม่เดียวกับชุดแปลงที่ดิน D และ E ก่อนการแบ่งแปลงที่ดินให้มีขนาดเล็กลงเรื่อย ๆ จนกระทั่งในปีพ.ศ.2518 เกิดการจัดสรรที่ดินโดยเป็นการแบ่งแปลงที่ดินออกเป็น 14 แปลงย่อยโดยมีขนาดแปลงที่ใกล้เคียงกันเพื่อสร้างเป็นตึกแถว ยกเว้นเพียงแปลง F01 ที่ใช้เป็นถนนภายในโดยอยู่ชิดริมด้านหนึ่งของชุดแปลงที่ดิน ก่อนทำการแบ่งขายแยกกรรมสิทธิ์กันออกไปในแต่ละแปลง โดยผู้จัดสรรที่ดินยังคงการถือครองกรรมสิทธิ์ถนนภายในและคงรูปแปลงที่ดินลักษณะเดิมจนถึงปัจจุบัน



รูปที่ 59 ลักษณะการเปลี่ยนรูปแบบที่ดินชุดแปลงที่ดิน F

#### 4.1.7 ลักษณะการเปลี่ยนรูปแบบที่ดินชุดแปลงที่ดิน G

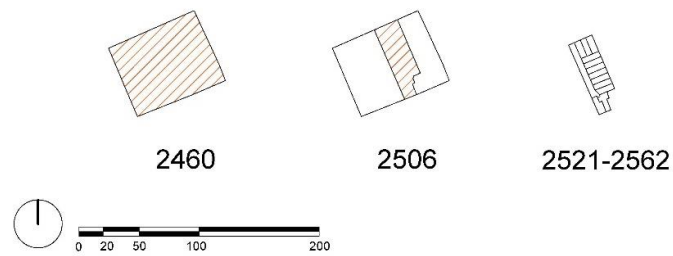
ชุดแปลงที่ดิน G มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่ดินจำนวน 3 ครั้ง โดยเริ่มต้นในปี พ.ศ.2460 จากแปลงแม่เดียวกับชุดแปลงที่ดิน H ก่อนการแบ่งแปลงที่ดินให้มีขนาดเล็กลง จนในปีพ.ศ.2520 เกิดการจัดสรรที่ดินโดยเป็นการแบ่งแปลงที่ดินออกเป็น 16 แปลงย่อย ก่อนทำการแบ่งขายแยกกรรมสิทธิ์กันออกไปในแต่ละแปลง โดยมีขนาดแปลงที่ใกล้เคียงกัน เพื่อสร้างเป็นบ้านแถว ยกเว้นเพียงแปลง G09 ที่ใช้เป็นถนนภายในกึ่งกลางบ้านแถวทั้งสองฝั่ง และแปลง G16 ที่เป็นบ้านเดี่ยวโดยมีขนาดแปลงใหญ่ที่สุดในชุดแปลงที่ดิน โดยผู้จัดสรรที่ดินยังคงถือครองกรรมสิทธิ์ถนนภายในและคงรูปแบบที่ดินลักษณะเดิมจนถึงปัจจุบัน



รูปที่ 60 ลักษณะการเปลี่ยนรูปแบบที่ดินชุดแปลงที่ดิน G

#### 4.1.8 ลักษณะการเปลี่ยนรูปแบบที่ดินชุดแปลงที่ดิน H

ชุดแปลงที่ดิน H มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่ดินจำนวน 3 ครั้ง โดยเริ่มต้นในปี พ.ศ.2460 จากแปลงแม่เดียวกับชุดแปลงที่ดิน G ก่อนการแบ่งแปลงที่ดินให้มีขนาดเล็กลง จนในปีพ.ศ.2521 เกิดการจัดสรรที่ดินโดยเป็นการแบ่งแปลงที่ดินออกเป็น 14 แปลงย่อย ก่อนทำการแบ่งขายแยกกรรมสิทธิ์กันออกไปในแต่ละแปลง ส่วนใหญ่มีขนาดแปลงใกล้เคียงกันโดยด้านที่ติดกับถนนสาธารณะสร้างเป็นตึกแถวและด้านในชุดแปลงที่ดินสร้างเป็นบ้านแถวยกเว้นเพียงแปลง H01 ที่ใช้เป็นถนนภายในโดยอยู่ชิดริมด้านหนึ่งของชุดแปลงที่ดิน โดยผู้จัดสรรที่ดินยังคงถือครองกรรมสิทธิ์ถนนภายในและคงรูปแบบที่ดินลักษณะเดิมจนถึงปัจจุบัน

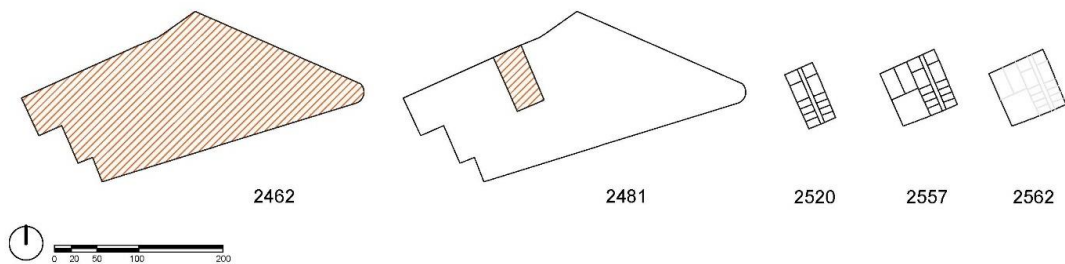


รูปที่ 61 ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน H

#### 4.1.9 ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน I

ชุดแปลงที่ดิน I มีการเปลี่ยนแปลงรูปแปลงที่ดินจำนวน 5 ครั้ง โดยเริ่มต้นในปี พ.ศ.2462 ก่อนการแบ่งแปลงที่ดินให้มีขนาดเล็กลง จนในปีพ.ศ.2520 เกิดการจัดสรรที่ดิน โดยเป็นการแบ่งแปลงที่ดินออกเป็น 13 แปลงย่อยเพื่อสร้างเป็นบ้านแถว ยกเว้นเพียงแปลง 113 ที่ใช้เป็นถนนภายในกึ่งกลางชุดแปลงที่ดิน โดยผู้จัดสรรที่ดินยังคงถือกรรมสิทธิ์ของทั้งชุดแปลงที่ดิน จนกระทั่งในปีพ.ศ.2557 เกิดการเปลี่ยนรูปแปลงโดยเป็นการขายรวมแปลงที่ดินทั้งหมดเข้ากับแปลงที่ดินด้านข้างเพื่อสร้างเป็นอาคารชุดโดยบริษัทอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่มีการเปลี่ยนรูปแปลงในโฉนดที่ดินและแผนที่ระวางที่ดินของกรมที่ดิน และคงรูปแปลงที่ดินจนถึงปัจจุบัน

ชุดแปลงที่ดิน I



รูปที่ 62 ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินชุดแปลงที่ดิน I

## 4.2 พัฒนาการรูปแปลงที่ดิน

จากการวิเคราะห์ลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินของกรณีศึกษาจำนวน 9 ชุดแปลง พบว่าสามารถจำแนกพัฒนาการรูปแปลงที่ดินบริเวณถนนศาลาแดงได้เป็น 3 ช่วง ดังนี้

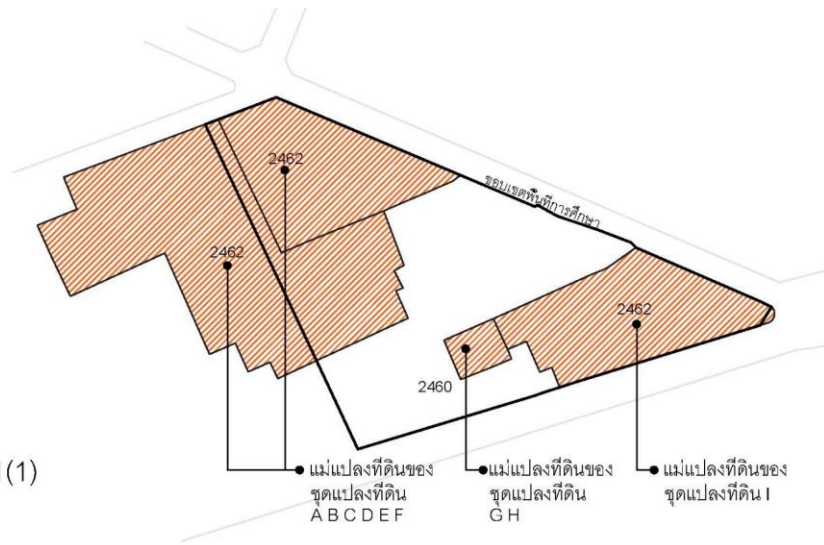
### 4.2.1 ช่วงที่ 1 ปี พ.ศ.2460-2518

ช่วงที่ 1 เป็นช่วงเริ่มต้นที่มีโฉนดที่ดินฉบับแรกซึ่งถือเป็นแปลงแม่ของที่ดิน จากนั้นมีรูปแบบการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินโดยเป็นการแบ่งแปลงให้มีขนาดเล็กลงเป็นส่วนใหญ่ โดยมีการกระจายการถือครองที่ดินระยะแรกนี้จากการตัดถนนศาลาแดง เพื่อเพิ่มมูลค่าและการเข้าถึงแต่ละแปลงที่ดินที่ ทำให้เกิดการแบ่งขายที่ดินแต่ละแปลงออกไป อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มการเชื่อมต่อระหว่างถนนสีลมกับถนนสาทรและถนนพระรามที่ 4 จนกระทั่งเกิดเป็นแปลงที่ดินก่อนที่จะเริ่มมีการจัดสรรที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กในบริเวณถนนศาลาแดงต่อไป

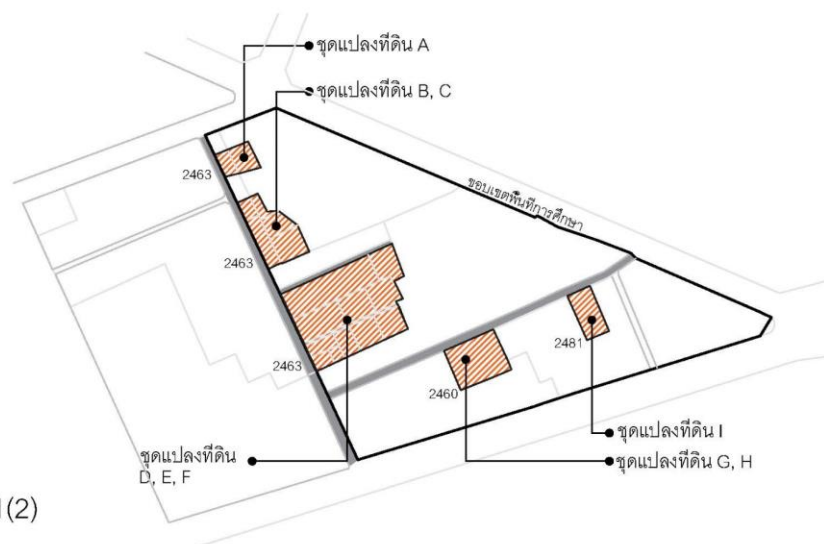


ช่วงที่ 1  
ปีพ.ศ.2460-2462

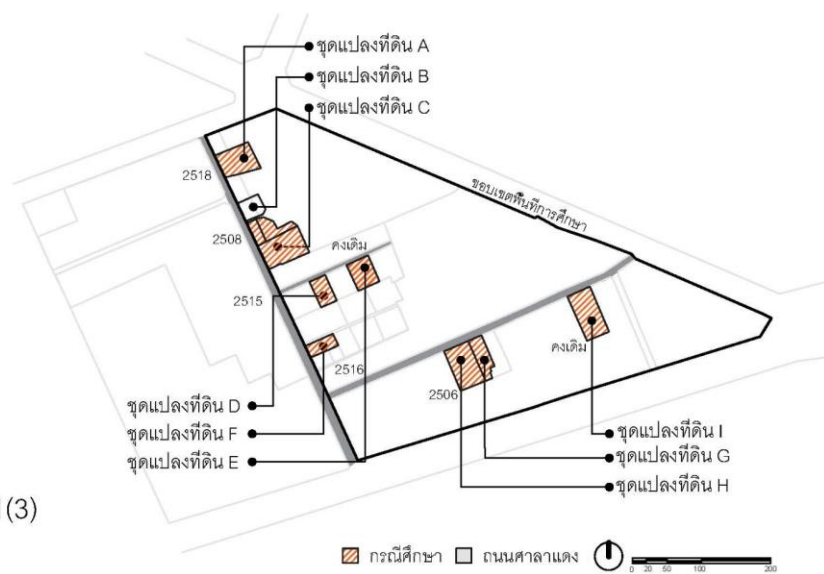
ช่วงที่ 1(1)



ช่วงที่ 1(2)



ช่วงที่ 1(3)



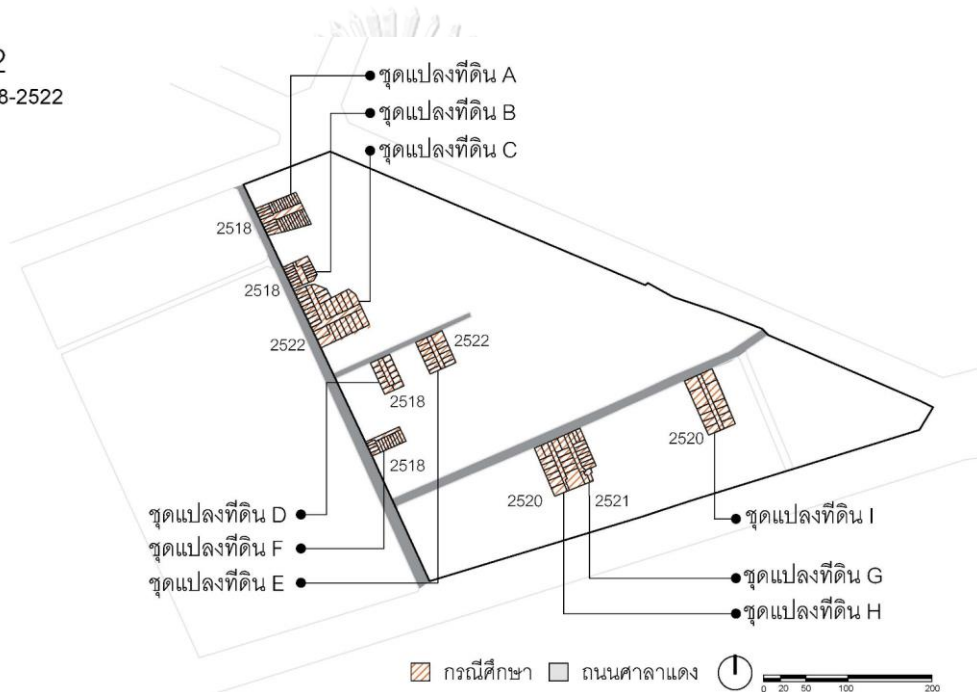


รูปที่ 63 พัฒนาการรูปแปลงที่ดิน ช่วงที่ 1 ปีพ.ศ.2460-2518

#### 4.2.2 ช่วงที่ 2 ปี พ.ศ.2518-2522

ช่วงที่ 2 เป็นช่วงที่เริ่มมีการจัดสรรที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กในบริเวณถนนศาลาแดง โดยมีรูปแบบสถาปัตยกรรมเป็นตึกแถวและบ้านแถวและใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมและการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งเป็นช่วงที่มีรูปแบบการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินและรูปแบบทางสถาปัตยกรรมชัดเจนมากที่สุด โดยสามารถจำแนกลักษณะรูปแปลงเป็น 2 กรณีคือ แปลงที่ดินย่อยที่มีการสร้างอาคาร และ แปลงที่ดินเปล่าที่ใช้เป็นถนนภายในโดยเชื่อมต่อแต่ละแปลงที่ดินย่อยเข้าด้วยกันกับถนนสาธารณะ

ช่วงที่ 2  
ปีพ.ศ.2518-2522



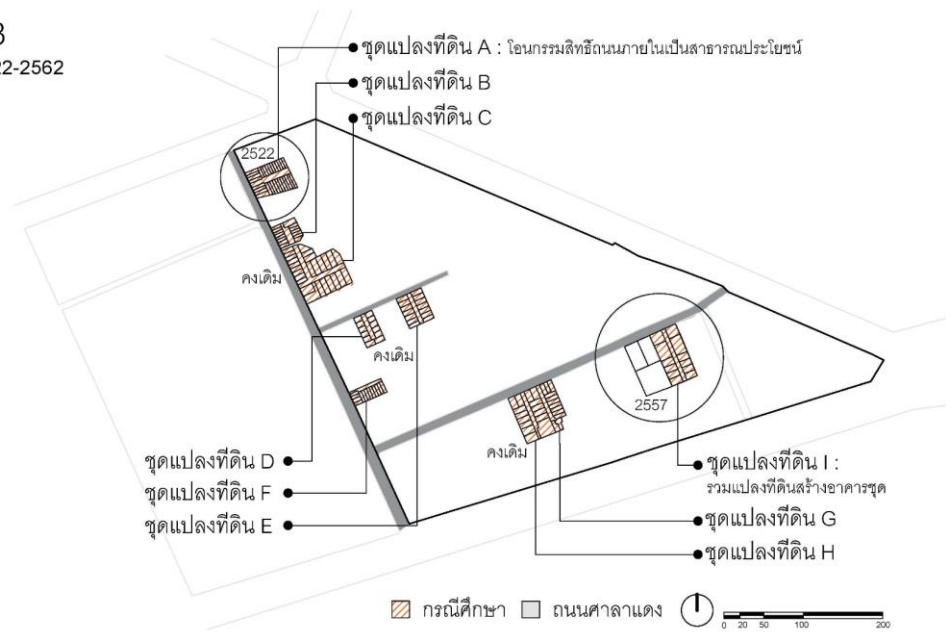
รูปที่ 64 พัฒนาการรูปแปลงที่ดิน ช่วงที่ 2 ปีพ.ศ. 2518-2522

#### 4.2.3 ช่วงที่ 3 ปี พ.ศ.2522-2562

ช่วงที่ 3 เป็นช่วงที่ไม่มีการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินในโฉนดที่ดินภายหลังจากการจัดสรรที่ดิน ยกเว้นเพียงจุดแปลงที่ดิน A และจุดแปลงที่ดิน I ซึ่งจุดแปลงที่ดิน A มีการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินโดยผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินโอนกรรมสิทธิ์การถือครองถนนภายในชุดแปลงให้เป็นสาธารณประโยชน์ จึงทำให้แปลง A31 รวมกับถนนศาลาแดงและไม่ปรากฏในโฉนดที่ดินปัจจุบัน ส่วนจุดแปลงที่ดิน I มีการรวมกรรมสิทธิ์แปลงที่ดินย่อยกับที่ดินด้านข้างเพื่อพัฒนาเป็นโครงการอาคารชุดเพื่อการพักอาศัย



ช่วงที่ 3  
ปีพ.ศ.2522-2562



รูปที่ 65 พัฒนาการรูปแปลงที่ดิน ช่วงที่ 3 ปีพ.ศ. 2522-2562

#### 4.3 พัฒนาการการถือครองที่ดิน

จากการศึกษารายละเอียดภายในโฉนดที่ดินประกอบกับข้อมูลการสำรวจภาคสนาม ผู้วิจัยได้นำข้อมูล 3 เรื่องได้แก่ 1) ลักษณะการถือครองกรรมสิทธิ์ชุดแปลงที่ดิน 2) ประเภทผู้ถือครองที่ดิน และ 3) ลักษณะการใช้งานชุดแปลงที่ดิน มาวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน โดยอาศัยการจำแนกช่วงเวลาตามพัฒนาการการเปลี่ยนแปลงที่ดินข้างต้น ซึ่งสามารถจำแนกได้ 3 ช่วงดังนี้

##### 4.3.1 ช่วงที่ 1 ปี พ.ศ.2460-2518

การถือครองที่ดินช่วงที่ 1 มีลักษณะการถือครองกรรมสิทธิ์ชุดแปลงที่ดินทั้งหมดเป็นกรรมสิทธิ์เดี่ยว โดยมีประเภทผู้ถือครองที่ดินแบบเดียวคือ บุคคลหรือนิติบุคคล และมีลักษณะการใช้งานชุดแปลงที่ดินแบบเดียวคือที่ดินเพื่อการเกษตร

ตารางที่ 14 พัฒนาการการถือครองที่ดินช่วงที่ 1

ช่วงเวลา กรณีศึกษา	ช่วงที่ 1 ปีพ.ศ.2460-2518		
	ลักษณะ การถือครองกรรมสิทธิ์	ประเภท ผู้ถือครองที่ดิน	ลักษณะ การใช้งานชุดแปลงที่ดิน
ชุดแปลงที่ดิน A	กรรมสิทธิ์เดี่ยว	บุคคลหรือนิติบุคคล	ที่ดินเพื่อการเกษตร
ชุดแปลงที่ดิน B	กรรมสิทธิ์เดี่ยว	บุคคลหรือนิติบุคคล	ที่ดินเพื่อการเกษตร
ชุดแปลงที่ดิน C	กรรมสิทธิ์เดี่ยว	บุคคลหรือนิติบุคคล	ที่ดินเพื่อการเกษตร
ชุดแปลงที่ดิน D	กรรมสิทธิ์เดี่ยว	บุคคลหรือนิติบุคคล	ที่ดินเพื่อการเกษตร
ชุดแปลงที่ดิน E	กรรมสิทธิ์เดี่ยว	บุคคลหรือนิติบุคคล	ที่ดินเพื่อการเกษตร
ชุดแปลงที่ดิน F	กรรมสิทธิ์เดี่ยว	บุคคลหรือนิติบุคคล	ที่ดินเพื่อการเกษตร
ชุดแปลงที่ดิน G	กรรมสิทธิ์เดี่ยว	บุคคลหรือนิติบุคคล	ที่ดินเพื่อการเกษตร
ชุดแปลงที่ดิน H	กรรมสิทธิ์เดี่ยว	บุคคลหรือนิติบุคคล	ที่ดินเพื่อการเกษตร
ชุดแปลงที่ดิน I	กรรมสิทธิ์เดี่ยว	บุคคลหรือนิติบุคคล	ที่ดินเพื่อการเกษตร

##### 4.3.2 ช่วงที่ 2 ปี พ.ศ.2518-2522

การถือครองที่ดินช่วงที่ 2 มีลักษณะการถือครองกรรมสิทธิ์ชุดแปลงที่ดินทั้งหมดปรับเปลี่ยนจากเดิม โดยมีการเปลี่ยนจากการถือครองกรรมสิทธิ์เดี่ยวเป็นหลายกรรมสิทธิ์ภายในชุดแปลงที่ดินโดยแยกจากกันในแต่ละแปลงที่ดินย่อย แต่ยังคงมีประเภทผู้ถือครอง

ที่ดินแบบเดียวคือ บุคคลหรือนิติบุคคลและมีการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้งานที่ดินเป็น  
2 ลักษณะคือแบ่งเป็นอาคารเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกับถนนภายใน

ตารางที่ 15 พัฒนาการการถือครองที่ดินช่วงที่ 2

ช่วงเวลา กรณีศึกษา	ช่วงที่ 2 พ.ศ.2518-2522		
	ลักษณะ การถือครองกรรมสิทธิ์	ประเภท ผู้ถือครองที่ดิน	ลักษณะ การใช้งานที่ดิน
ชุดแปลงที่ดิน A	หลายกรรมสิทธิ์	บุคคลหรือนิติบุคคล	อาคารและถนน
ชุดแปลงที่ดิน B	หลายกรรมสิทธิ์	บุคคลหรือนิติบุคคล	อาคารและถนน
ชุดแปลงที่ดิน C	หลายกรรมสิทธิ์	บุคคลหรือนิติบุคคล	อาคารและถนน
ชุดแปลงที่ดิน D	หลายกรรมสิทธิ์	บุคคลหรือนิติบุคคล	อาคารและถนน
ชุดแปลงที่ดิน E	หลายกรรมสิทธิ์	บุคคลหรือนิติบุคคล	อาคารและถนน
ชุดแปลงที่ดิน F	หลายกรรมสิทธิ์	บุคคลหรือนิติบุคคล	อาคารและถนน
ชุดแปลงที่ดิน G	หลายกรรมสิทธิ์	บุคคลหรือนิติบุคคล	อาคารและถนน
ชุดแปลงที่ดิน H	หลายกรรมสิทธิ์	บุคคลหรือนิติบุคคล	อาคารและถนน
ชุดแปลงที่ดิน I	หลายกรรมสิทธิ์	บุคคลหรือนิติบุคคล	อาคารและถนน

### 4.3.3 ช่วงที่ 3 ปี พ.ศ.2522-2562

การถือครองที่ดินช่วงที่ 3 มีลักษณะการถือครองกรรมสิทธิ์ชุดแปลงที่ดินทั้งหมดเหมือนกับช่วงที่ 2 กล่าวคือรูปแบบการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินยังคงมีลักษณะเป็นแบบหลายกรรมสิทธิ์ภายในชุดแปลงที่ดินโดยแยกจากกันในแต่ละแปลงที่ดินย่อย แต่มีชุดแปลงที่ดิน I ที่มีการเปลี่ยนกลับไปเป็นกรรมสิทธิ์เดี่ยวโดยอาคารชุดเป็นการถือครองกรรมสิทธิ์เดี่ยวแต่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องภายในแบ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินกันอีกที แต่อย่างไรก็ตามประเภทการถือครองที่ดินก็ยังคงมีแบบเดียวคือ บุคคลหรือนิติบุคคล ยกเว้นชุดแปลงที่ดิน A ที่เปลี่ยนประเภทผู้ถือครองที่ดินถนนภายในเป็นสาธารณะ และลักษณะการใช้งานชุดแปลงที่ดินยังคงเดิมเหมือนช่วงที่ 2 ยกเว้นเพียงชุดแปลงที่ดิน I ที่เปลี่ยนกลับมาเป็นลักษณะเดียวคืออาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัยอาคารเดี่ยว

ตารางที่ 16 พัฒนาการการถือครองที่ดินช่วงที่ 3

ช่วงเวลา กรณีศึกษา	ช่วงที่ 3 พ.ศ.2522-2562		
	ลักษณะ การถือครองกรรมสิทธิ์	ประเภท ผู้ถือครองที่ดิน	ลักษณะ การใช้งานชุดแปลงที่ดิน
ชุดแปลงที่ดิน A	หลายกรรมสิทธิ์	บุคคลหรือนิติบุคคล	อาคารและถนน
		สาธารณะ	
ชุดแปลงที่ดิน B	หลายกรรมสิทธิ์	บุคคลหรือนิติบุคคล	อาคารและถนน
ชุดแปลงที่ดิน C	หลายกรรมสิทธิ์	บุคคลหรือนิติบุคคล	อาคารและถนน
ชุดแปลงที่ดิน D	หลายกรรมสิทธิ์	บุคคลหรือนิติบุคคล	อาคารและถนน
ชุดแปลงที่ดิน E	หลายกรรมสิทธิ์	บุคคลหรือนิติบุคคล	อาคารและถนน
ชุดแปลงที่ดิน F	หลายกรรมสิทธิ์	บุคคลหรือนิติบุคคล	อาคารและถนน
ชุดแปลงที่ดิน G	หลายกรรมสิทธิ์	บุคคลหรือนิติบุคคล	อาคารและถนน
ชุดแปลงที่ดิน H	หลายกรรมสิทธิ์	บุคคลหรือนิติบุคคล	อาคารและถนน
ชุดแปลงที่ดิน I	กรรมสิทธิ์เดี่ยว	บุคคลหรือนิติบุคคล	อาคารชุดอาคารเดี่ยว

#### 4.4 ขั้นตอนการวิเคราะห์รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน

จากพัฒนาการการถือครองที่ดินที่เกิดขึ้น ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาลักษณะการถือครองที่ดินและการเปลี่ยนแปลงลักษณะการถือครองที่ดินเพิ่มเติมเพื่อนำไปสู่การวิเคราะห์รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินบริเวณถนนศาลาแดง โดยแบ่งการศึกษาออกเป็น 3 ประเด็นคือ

##### 4.4.1 การแทนค่าลักษณะการถือครองที่ดินในเชิงสัญลักษณ์

จากผลการวิเคราะห์ลักษณะการถือครองที่ดินและการเปลี่ยนแปลงลักษณะการถือครองที่ดินที่เกิดขึ้น ผู้วิจัยได้ทำแทนค่ารายละเอียดลักษณะที่เกิดขึ้นจาก 3 องค์ประกอบคือ

- 1) ลักษณะการถือครองกรรมสิทธิ์ชุดแปลงที่ดิน
- 2) ประเภทผู้ถือครองชุดแปลงที่ดิน และ
- 3) ลักษณะการใช้งานชุดแปลงที่ดิน เป็นลักษณะเชิงสัญลักษณ์ โดยการแทนค่าลักษณะการถือครองที่ดินเป็นตัวอักษรภาษาไทยออกเป็น 3 ลักษณะ ได้แก่ ลักษณะ ก., ลักษณะ ข. และลักษณะ ค. ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

##### 1) ลักษณะ ก. แทนการถือครองที่ดินที่มีลักษณะดังนี้

- มีผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ชุดแปลงที่ดินรายเดียว
- มีประเภทผู้ถือครองที่ดินประเภทเดียวคือ บุคคลหรือนิติบุคคล
- มีลักษณะการใช้งานชุดแปลงที่ดินเพียงลักษณะเดียวคือ ที่ดินเพื่อการเกษตร หรือ อาคารชุด เป็นต้น

##### 2) ลักษณะ ข. แทนการถือครองที่ดินที่มีลักษณะดังนี้

- มีผู้ถือครองหลายกรรมสิทธิ์ภายในชุดแปลงที่ดินโดยแยกจากกันในแต่ละแปลงที่ดินย่อย
- มีประเภทผู้ถือครองที่ดินประเภทเดียวคือ บุคคลหรือนิติบุคคล
- มีลักษณะการใช้งานชุดแปลงที่ดิน 2 ลักษณะคือ อาคารและถนนภายในโดยแยกกรรมสิทธิ์จากกัน

##### 3) ลักษณะ ค. แทนการถือครองที่ดินที่มีลักษณะดังนี้

- มีผู้ถือครองหลายกรรมสิทธิ์ภายในชุดแปลงที่ดินโดยแยกจากกันในแต่ละแปลงที่ดินย่อย
- มีประเภทผู้ถือครองที่ดินมากกว่า 1 ประเภทคือ บุคคลหรือนิติบุคคล และรัฐ

- มีลักษณะการใช้งานชุดแปลงที่ดิน 2 ลักษณะคือ อาคารและถนน  
ภายในโดยแยกกรรมสิทธิ์จากกัน

#### 4.4.2 พัฒนาการการถือครองที่ดินเชิงสัญลักษณ์

ขั้นตอนต่อจากการแทนค่าลักษณะการถือครองที่ดินออกเป็น 3 ลักษณะเชิงสัญลักษณ์ คือการนำลักษณะเชิงสัญลักษณ์ที่กำหนดขึ้นไปวิเคราะห์ร่วมกับพัฒนาการถือครองที่ดินโดยยังคงจำแนกรายละเอียดตามชุดแปลงที่ดินกรณีศึกษาและช่วงเวลาที่เกิดขึ้น  
ได้ผลการศึกษาดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 17 พัฒนาการการถือครองที่ดินเชิงสัญลักษณ์

กรณีศึกษา	ช่วงเวลา		
	ช่วงที่ 1 พ.ศ.2460-2518	ช่วงที่ 2 พ.ศ.2518-2522	ช่วงที่ 3 พ.ศ.2522-2562
ชุดแปลงที่ดิน A	ลักษณะ ก	ลักษณะ ข	ลักษณะ ค
ชุดแปลงที่ดิน B	ลักษณะ ก	ลักษณะ ข	ลักษณะ ข
ชุดแปลงที่ดิน C	ลักษณะ ก	ลักษณะ ข	ลักษณะ ข
ชุดแปลงที่ดิน D	ลักษณะ ก	ลักษณะ ข	ลักษณะ ข
ชุดแปลงที่ดิน E	ลักษณะ ก	ลักษณะ ข	ลักษณะ ข
ชุดแปลงที่ดิน F	ลักษณะ ก	ลักษณะ ข	ลักษณะ ข
ชุดแปลงที่ดิน G	ลักษณะ ก	ลักษณะ ข	ลักษณะ ข
ชุดแปลงที่ดิน H	ลักษณะ ก	ลักษณะ ข	ลักษณะ ข
ชุดแปลงที่ดิน I	ลักษณะ ก	ลักษณะ ข	ลักษณะ ก

จากตารางด้านบนจะเห็นได้ว่าเมื่อนำค่าลักษณะการถือครองที่ดินเชิงสัญลักษณ์ไปแทนที่ลักษณะที่เกิดขึ้นตามพัฒนาการการถือครองที่ดิน หากวิเคราะห์ลักษณะที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลาที่เกิดขึ้น (แกนแนวตั้งหรือแกน Y) จะสามารถจำแนกพัฒนาการการถือครองที่ดินเชิงสัญลักษณ์ออกเป็น 3 ช่วงคือ

- 1) ช่วงที่ 1 ปีพ.ศ.2460-2518 มีการถือครองที่ดินลักษณะ ก. เพียงแบบเดียว
- 2) ช่วงที่ 2 ปีพ.ศ.2518-2522 มีการถือครองที่ดินลักษณะ ข. เพียงแบบเดียว

- 3) ช่วงที่ 3 ปีพ.ศ.2522-2562 มีการถือครองที่ดินทั้ง 3 ลักษณะคือ  
ลักษณะ ก. 1 กรณีศึกษา, ลักษณะ ข. 7 กรณีศึกษาและลักษณะ ค. 1 กรณีศึกษา  
โดยลักษณะ ข.เป็นลักษณะที่เกิดขึ้นมากที่สุด

#### 4.4.3 รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินเชิงสัญลักษณ์

จากตารางที่ 17 จะเห็นได้ว่าเมื่อนำค่าลักษณะการถือครองที่ดินเชิงสัญลักษณ์ไปแทนที่ลักษณะที่เกิดขึ้นตามพัฒนาการการถือครองที่ดิน หากวิเคราะห์ลักษณะที่เกิดขึ้นในแต่ละกรณีศึกษาตามช่วงเวลา (แกนแนวนอน หรือแกน X) จะสามารถจำแนกรูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินออกเป็น 3 รูปแบบดังนี้

##### 1) รูปแบบที่ 1: รูปแบบ กข.

การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่ดินแบบ กข. เป็นรูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินที่เกิดขึ้นมากที่สุด โดยปรากฏให้เห็นใน ชุดแปลงที่ดิน B จนถึงชุดแปลงที่ดิน H รวม 7 กรณีศึกษา โดยการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินรูปแบบนี้จะมีการเปลี่ยนแปลงเพียง 2 ลักษณะในประเด็นของลักษณะการถือครองกรรมสิทธิ์ชุดแปลงที่ดิน และลักษณะการใช้งานชุดแปลงที่ดินที่เปลี่ยนจากการถือครองกรรมสิทธิ์เดี่ยวและใช้ที่ดินลักษณะเดี่ยวไปเป็นการแบ่งแยกออกเป็นหลายกรรมสิทธิ์และใช้งานชุดแปลงที่ดิน 2 ลักษณะ (อาคารและถนน) ภายในชุดแปลงที่ดินเดียวกันอันเกิดจากการจัดสรรที่ดิน

##### 2) รูปแบบที่ 2: รูปแบบ กขค.

การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่ดินแบบ กขค. เป็นรูปแบบที่ปรากฏจากเพียงชุดแปลงที่ดิน A เท่านั้น ลักษณะที่สำคัญคือ มีการเปลี่ยนลักษณะทุกช่วงของพัฒนาการการถือครองที่ดินโดยเปลี่ยนจากการถือครองกรรมสิทธิ์เดี่ยวและใช้ที่ดินลักษณะเดี่ยวไปเป็นการแบ่งแยกออกเป็นหลายกรรมสิทธิ์และใช้งานชุดแปลงที่ดิน 2 ลักษณะ (อาคารและถนน) ภายในชุดแปลงที่ดินเดียวกันที่เกิดจากการจัดสรรที่ดิน และมีการเปลี่ยนแปลงต่อมาเฉพาะประเภทผู้ถือครองที่ดินโดยมีการถือครองของรัฐแทรกตัวในที่ดินย่อยของบุคคลหรือนิติบุคคล

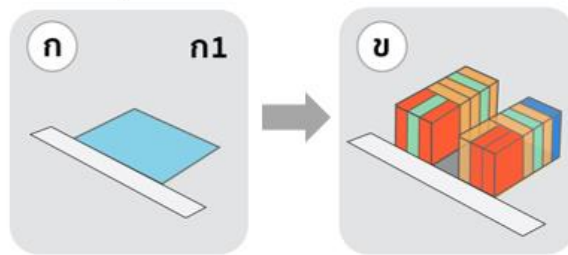
##### 3) รูปแบบที่ 3: รูปแบบ กขก.

การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่ดินแบบ กขก. เป็นรูปแบบที่ปรากฏจากเพียงชุดแปลงที่ดิน I เท่านั้น ลักษณะที่สำคัญคือมีลักษณะเดิมที่เกิดขึ้นในช่วงที่ 1 และช่วงที่ 3 ของพัฒนาการการถือครองที่ดิน โดยมีการเปลี่ยนแปลงเพียง 2 ลักษณะคือ การถือครอง

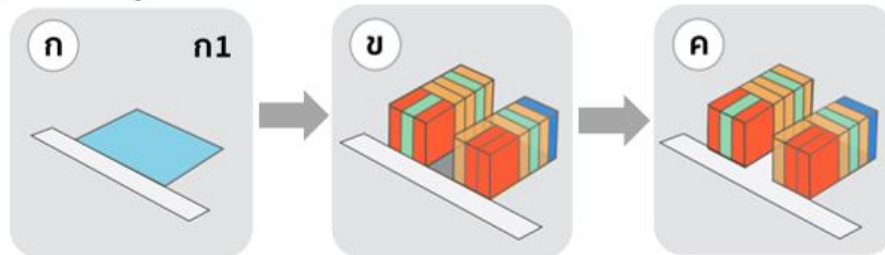


กรรมสิทธิ์เดียวและใช้ที่ดินลักษณะเดียวไปเป็นการแบ่งแยกออกเป็นหลายกรรมสิทธิ์และใช้งานชุดแปลงที่ดิน 2 ลักษณะ (อาคารและถนน) ภายในชุดแปลงที่ดินเดียวกันอันเกิดจากการจัดสรรที่ดิน ก่อนจะเปลี่ยนกลับมาเป็นลักษณะแรกเริ่มคือ การถือครองกรรมสิทธิ์เดียวและใช้ที่ดินลักษณะเดียว แม้ว่าจะเป็นการถือครองกรรมสิทธิ์เดียวที่มีการแบ่งกรรมสิทธิ์รายย่อยและมีการเปลี่ยนแปลงประเภทของใช้งานที่ดินก็ตาม

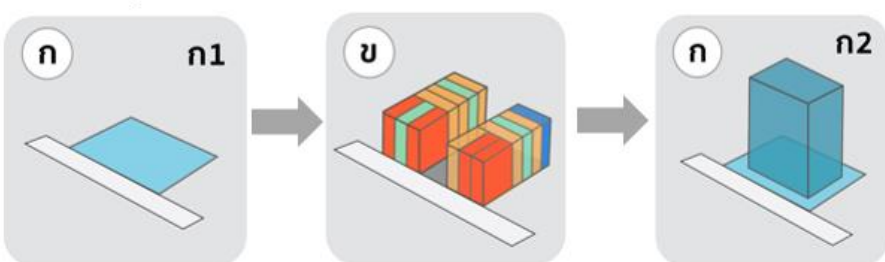
รูปแบบที่ 1 : รูปแบบ กข.



รูปแบบที่ 2 : รูปแบบ กขค.



รูปแบบที่ 3 : รูปแบบ กขก.



รูปที่ 66 รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินเชิงสัญลักษณ์

#### 4.5 มิติความหลากหลายขององค์ประกอบภายในกรณีศึกษา

จากกรณีศึกษาทั้งหมด 9 ชุดแปลงที่ดิน นำมาวิเคราะห์องค์ประกอบภายในได้ผลการศึกษาดังนี้

##### 4.5.1 ลักษณะทางกายภาพและสถาปัตยกรรม

ภาพรวมแปลงที่ดินภายในมีลักษณะสถาปัตยกรรมทั้งสิ้น 5 ประเภทคือ ตึกแถว บ้านแถว บ้านเดี่ยว อาคารชุดและพื้นที่ถนน (ถนนส่วนบุคคลและถนนสาธารณะ) โดยเกือบทั้งหมดมีถนนภายในและเป็นการผสมผสานระหว่างตึกแถวและบ้านแถวความสูง 3-5 ชั้น โดยมีบ้านเดี่ยวเพียง 1 แปลงและอาคารชุดอย่างละแปลงเพียงแปลงเดียวและมีอาคารชุดซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ 1 อาคาร โดยในแต่ละชุดแปลงที่ดินมีจำนวนแปลงย่อย 13-31 แปลง ซึ่งมีขนาดแปลงที่ดินมีความสัมพันธ์กับประเภทอาคารตามกฎหมายการจัดสรรที่ดิน คือ อาคารประเภทตึกแถวจะมีขนาดที่ดินประมาณ 11-18 ตร.วา และหากเป็นอาคารประเภททาวน์เฮ้าส์จะมีขนาดประมาณ 27-70 ตร.วา

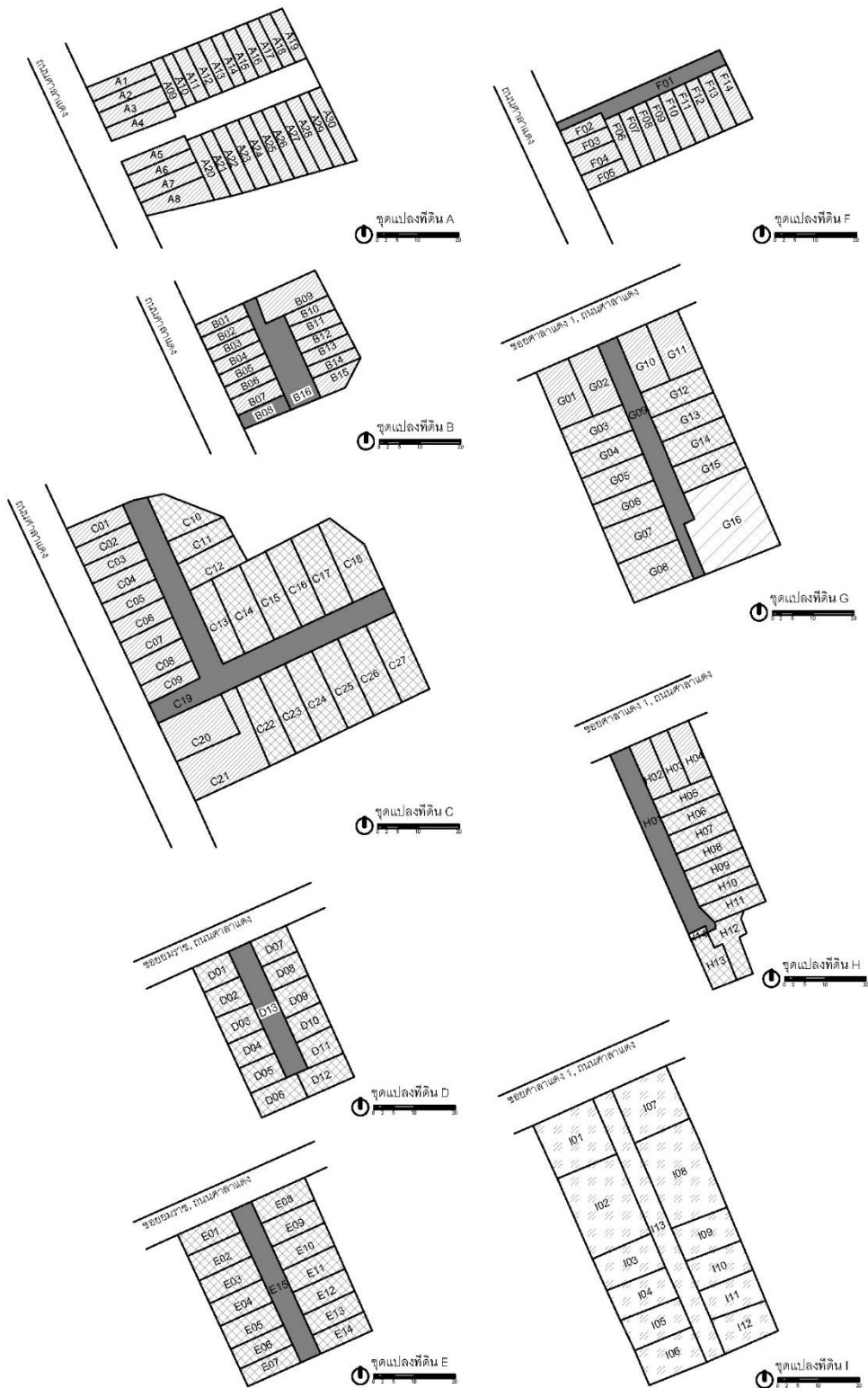
##### 4.5.2 ลักษณะการใช้งานในปัจจุบัน

มีประเภทการใช้งานแปลงที่ดินและอาคารทั้งสิ้น 6 ประเภทได้แก่ อยู่อาศัย พาณิชยกรรม สำนักงาน ไม่ปรากฏการใช้งาน ถนนส่วนบุคคล และถนนสาธารณะ ซึ่งในแต่ละชุดแปลงที่ดินก็จะมีประเภทการใช้งานที่มากกว่า 4 ประเภทขึ้นไป ยกเว้นเพียงชุดแปลงที่ดิน 1 ที่ เป็นอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว โดยจากภาพรวมกรณีศึกษาทั้งสิ้น บริเวณแปลงที่ดินที่ติดกับถนนสาธารณะจะใช้เพื่อพาณิชยกรรมและบริเวณแปลงที่อยู่ถัดเข้าไปด้านในจะใช้เพื่อการอยู่อาศัยแต่ก็เป็นในลักษณะผสมผสานการใช้งานภายในอาคาร

##### 4.5.3 ลักษณะการถือครองที่ดิน

จากข้อมูลประเภทผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ที่เกือบทั้งหมดเป็นบุคคลหรือนิติบุคคล แต่ในรายละเอียดภายในโฉนดที่ดินที่มีการแสดงชื่อเจ้าของแสดงการกระจายการถือครองกรรมสิทธิ์ โดยในแต่ละชุดแปลงที่ดินมีผู้ถือครองภายในมากกว่า 10 รายขึ้นไป ซึ่งส่วนใหญ่บุคคลหรือนิติบุคคลครอบครองแปลงที่ดิน 1-2 แปลงเท่านั้นต่อชุดแปลงที่ดิน

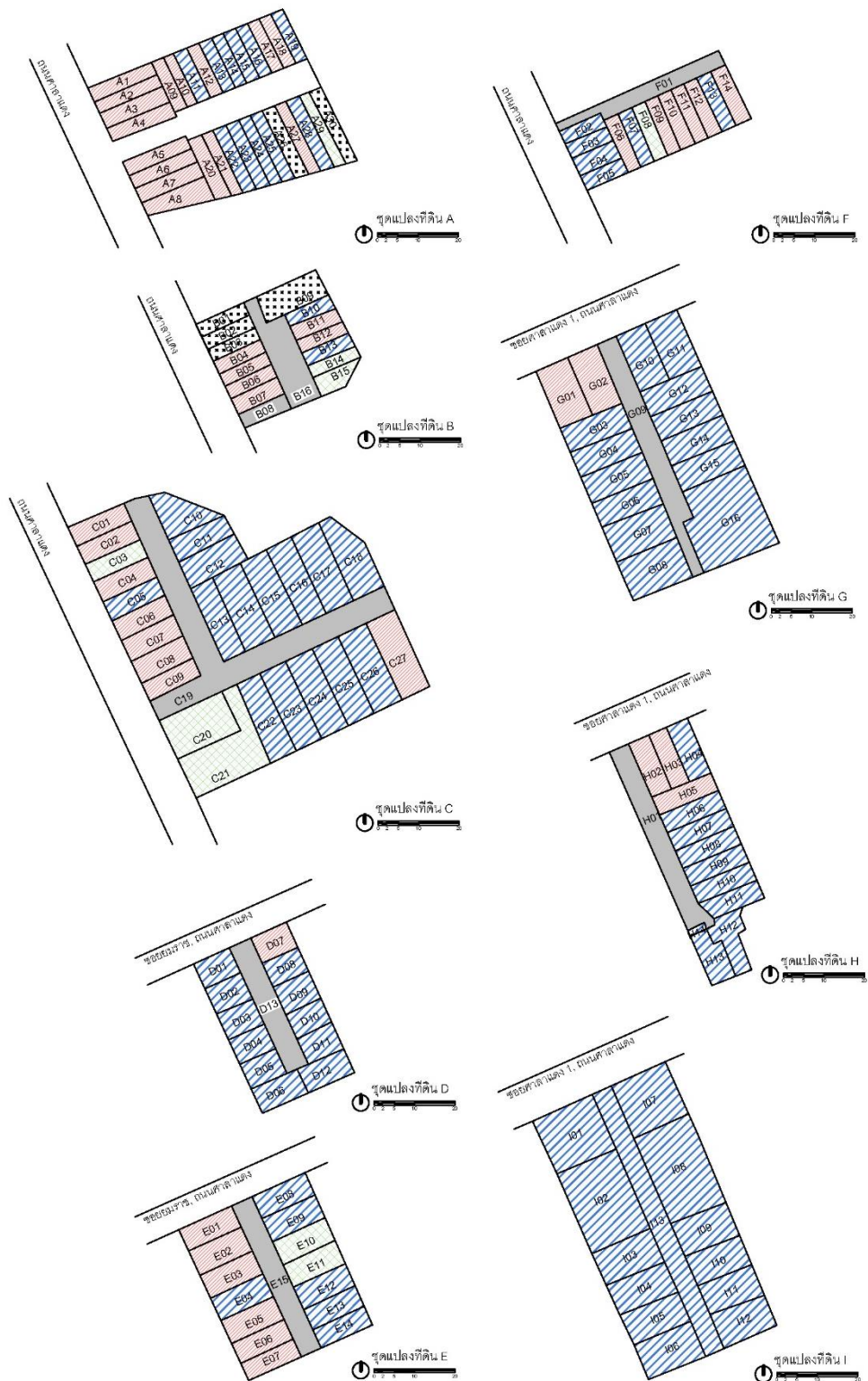
จากภาพรวมขององค์ประกอบภายในทั้งลักษณะทางสถาปัตยกรรม ลักษณะการใช้งานรวมไปถึงการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน แสดงให้เห็นถึงความหลากหลายของการใช้งานที่ดินจัดสรรขนาดเล็กและการกระจายกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินที่ทำให้บริเวณถนนสาธารณะเกิดการผสมผสานกันขององค์ประกอบภายในที่จะทำให้เกิดมิติความหลากหลายในพื้นที่ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเขตศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพฯ



สัญลักษณ์แสดงประเภทการใช้งาน

- |         |            |              |
|---------|------------|--------------|
| ตึกแถว  | บ้านเดี่ยว | ถนนส่วนบุคคล |
| บ้านแถว | อาคารชุด   | ถนนสาธารณะ   |

รูปที่ 67 ภาพรวมลักษณะทางกายภาพและสถาปัตยกรรมของกรณีศึกษา



สัญลักษณ์แสดงประเภทการใช้งาน

- ที่พักอาศัย
- สำนักงาน
- ถนนส่วนบุคคล
- พาณิชยกรรม
- ไม่ปรากฏ
- ถนนสาธารณะ

รูปที่ 68 ภาพรวมลักษณะการใช้งานในปัจจุบันของกรณีศึกษา

## บทที่ 5

### บทสรุป

การศึกษาครั้งนี้มีที่มาจากการสำรวจบริเวณถนนศาลาแดง โดยค้นพบชุดของตึกแถวที่สร้างขึ้นมานานกว่า 40 ปีและยังคงมีการใช้งานมาจนถึงในปัจจุบันกระจายตัวอยู่ท่ามกลางการเติบโตของโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่จึงเป็นที่มาของความสนใจที่จะศึกษาสถานการณ์เปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินเพื่อให้เข้าใจถึงพัฒนาการของชุดรูปแบบที่ดินและรูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในอดีตจนถึงปัจจุบันที่จะสามารถต่อยอดไปยังการใช้งานและการพัฒนาพื้นที่ต่อไปในอนาคตโดยระเบียบวิธีวิจัยใช้การเก็บรวบรวมข้อมูลจากข้อมูลภายในโฉนดที่ดินและข้อมูลสารบัญชทะเบียนจากสำนักงานที่ดินกรุงเทพฯ เป็นเครื่องมือการศึกษาหลักโดยบทสรุปของการศึกษาแบ่งออกเป็น 3 หัวข้อดังนี้

#### 5.1 สถานการณ์การเปลี่ยนแปลงที่ดินจัดสรรขนาดเล็กในเขตศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพฯ กรณีศึกษาถนนศาลาแดง แขวงสีลม เขตบางรัก บริเวณถนนศาลาแดง

การศึกษาสถานการณ์เปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินบริเวณถนนศาลาแดงเกิดจากการกำหนดขอบเขตพื้นที่การศึกษาและพบกรณีศึกษาเป็นจำนวน 9 ชุดแปลงที่ดิน ซึ่งผู้วิจัยระบุชื่อกรณีศึกษาทั้งหมดเป็นชุดแปลงที่ดิน A ถึงชุดแปลงที่ดิน I แล้วนำมาวิเคราะห์ข้อมูลได้เป็นข้อสรุป 4 หัวข้อได้แก่

- 5.1.1 พัฒนาการรูปแบบที่ดิน
- 5.1.2 ลักษณะการถือครองที่ดิน
- 5.1.3 พัฒนาการการถือครองที่ดิน
- 5.1.4 รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน





รูปที่ 1 แผนภาพแสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาและจุดแปลงกรณีศึกษา (A-I)

### 5.1.1 พัฒนาการรูปแปลงที่ดิน

จากการศึกษารูปแปลงที่ดินที่แสดงในโฉนดที่ดินและสืบค้นย้อนกลับไปยังแปลงแม่ของที่ดินในแต่ละกรณีศึกษา เมื่อนำผลลัพธ์ที่ได้มาวิเคราะห์ตามลักษณะการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินและช่วงระยะเวลาที่เกิดทำให้เห็นพัฒนาการการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินออกเป็น 3 ช่วงซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

#### 1) ช่วงที่ 1 ปีพ.ศ.2460-2518

ช่วงเริ่มต้นของการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดิน เริ่มขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 5 โดยมีการตัดถนนหลายสายเพื่อเชื่อมต่อและขยายขอบเขตพื้นที่เมืองให้เกิดความเจริญ โดยมีลักษณะที่สำคัญ 2 ประการได้แก่

- I. แปลงแม่ เป็นจุดเริ่มต้นในโฉนดที่ดินของแต่ละจุดแปลงที่ดิน โดยจากกรณีศึกษา 9 จุดแปลงที่ดินหรือ 157 แปลงที่ดินในปัจจุบันเกิดจากแปลงแม่เพียง 4 แปลงเท่านั้น
- II. การตัดถนนสาทรแดง โดยเกิดจากการแบ่งรูปแปลงที่ดินแล้วโอนเป็นสาธารณประโยชน์เพื่อเพิ่มการเข้าถึงให้กับแต่ละแปลงที่ดินที่มีขนาดเล็กลงเพื่อที่จะสามารถพัฒนาเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และเป็น

เส้นทางที่จะเชื่อมต่อกับถนนสายหลักทั้ง 3 สายคือถนนสีลม ถนน  
สาทรและถนนพระรามที่ 4

2) ช่วงที่ 2 ปีพ.ศ.2518-2522

นัยยะสำคัญของช่วงนี้ คือ การพัฒนาที่ดินโดยการจัดสรรที่ดินเพื่อพัฒนา  
เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำให้มีการเปลี่ยนแปลงที่ดินชัดเจนมากที่สุดใน  
ระยะเวลาเพียง 4 ปี จากแปลงที่ดิน 9 แปลงสามารถแบ่งแปลงย่อยภายในเป็น 157  
แปลง โดยผลที่เกิดขึ้นนับว่าเป็นหนึ่งในการพัฒนาทางเศรษฐกิจและเมืองของ  
บริเวณถนนศาลาแดง

3) ช่วงที่ 3 ปีพ.ศ.2522 - 2562

ช่วงที่ 3 นับเป็นช่วงการใช้งานโครงการอสังหาริมทรัพย์หลังการจัดสรร  
ที่ดิน โดยมีลักษณะที่สำคัญ 3 ประการได้แก่

I. การคงรูปแปลงที่ดินภายหลังจากการจัดสรรที่ดิน

โดยจาก 7 กรณีศึกษาไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่ดินอีกเลยนับตั้งแต่  
ภายหลังการจัดสรรที่ดินเป็นเวลามากกว่า 40 ปี และยังคงมีการใช้  
งานมาจนถึงปัจจุบัน





II. การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายในให้เป็นสาธารณประโยชน์

เป็นลักษณะที่ทำให้รูปแปลงที่ดินโดยรวมของชุดแปลงที่ดินมีการตัด  
แบ่งออกไปและเพิ่มการเข้าถึงของคนในพื้นที่ที่เดิมเป็นโครงการ  
อสังหาริมทรัพย์ที่จะเป็นถนนส่วนบุคคลเกือบทั้งหมด

III. การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่

โดยเกิดจากการรวมกรรมสิทธิ์แปลงที่ดินย่อยเข้าด้วยกันกับแปลง  
ที่ดินรอบข้างเพื่อเพิ่มขนาดแปลงก่อนพัฒนาเป็นโครงการ  
อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารชุด

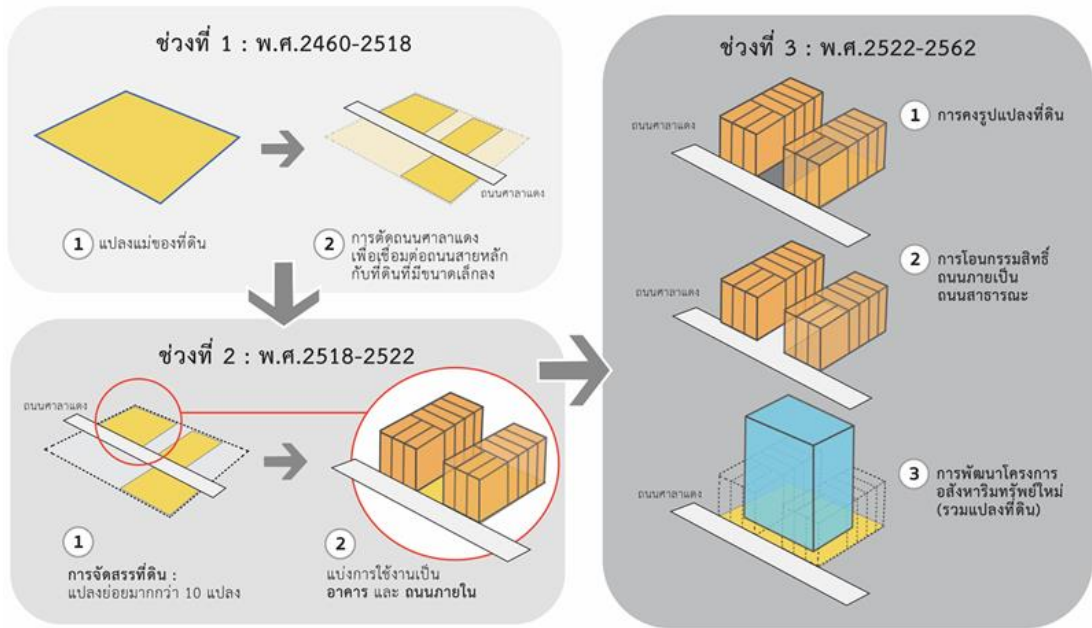


พัฒนาการรูปแปลงที่ดิน กรณีศึกษาถนนศาลาแดง					
ชุดแปลงที่ดิน	ช่วงที่ 1 พ.ศ.2460-2518	ช่วงที่ 2 พ.ศ.2518-2522	ช่วงที่ 3 พ.ศ.2522-2562		
A	 2462 2463	 2463	 2518 2518	 2522	
B		 2507	 2508	 2518	—
C		 2463	 2507 2507	 2522 2522	—
D	 2462 2463	 2466	 2515	 2518	—
E		 2466		 2522	—
F		 2463	 2516	 2518	—
G	 2460	 2506	 2520	—	
H		 2506	 2521	—	
I	 2462	 2481	 2520	 2557 2562	



รูปที่ 69 พัฒนาการรูปแปลงที่ดิน กรณีศึกษาถนนศาลาแดง

โดยสามารถสรุปภาพรวมพัฒนาการรูปแปลงที่ดินเป็นแผนภาพได้ดังด้านล่าง



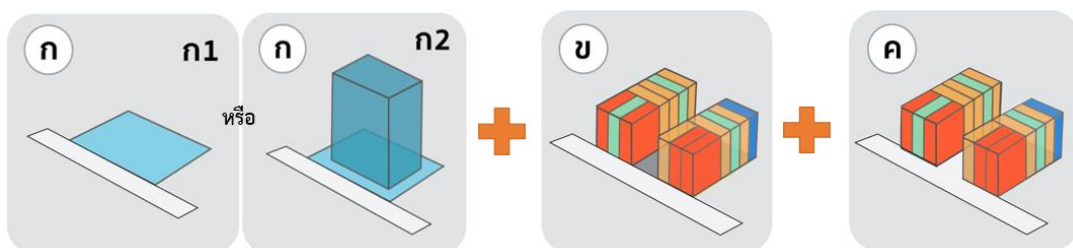
รูปที่ 70 แผนภาพแสดงลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่ดินที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วง

### 5.1.2 ลักษณะการถือครองที่ดิน

ลักษณะการถือครองที่ดินที่เกิดขึ้นภายในกรณีศึกษา 3 องค์ประกอบคือ

- 1) ลักษณะการถือครองกรรมสิทธิ์ชุดแปลงที่ดิน
- 2) ประเภทผู้ถือครองชุดแปลงที่ดิน
- 3) ลักษณะการใช้งานชุดแปลงที่ดิน

โดยสามารถกำหนดและแทนค่าเป็นลักษณะเชิงสัญลักษณ์ ได้เป็น 3 ลักษณะ ได้แก่ ลักษณะ ก. ที่สามารถจำแนกย่อยออกเป็น ก1 และ ก2 , ลักษณะ ข. และลักษณะ ค. ซึ่งมีรายละเอียดดังตารางที่ 18



รูปที่ 71 แผนภาพลักษณะการถือครองที่ดินเชิงสัญลักษณ์

ตารางที่ 18 ลักษณะการถือครองที่ดินเชิงสัญลักษณ์

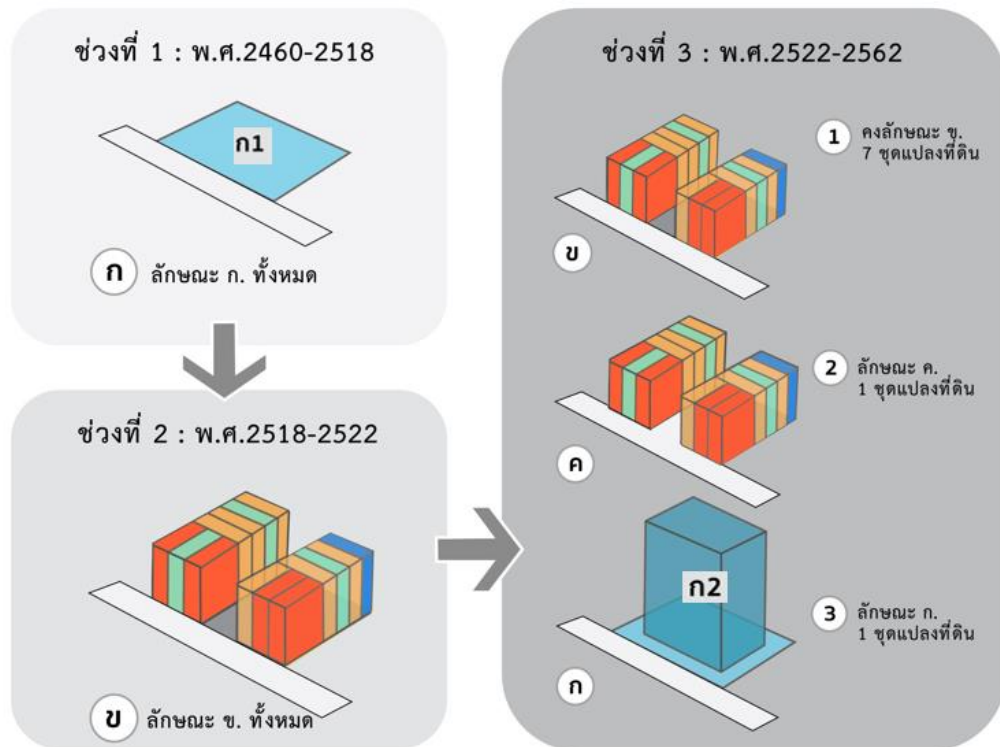
ลักษณะเชิงสัญลักษณ์	ลักษณะการถือครองที่ดิน		
	ลักษณะการถือครองกรรมสิทธิ์ ชุดแปลงที่ดิน	ประเภทผู้ถือครอง ชุดแปลงที่ดิน	ลักษณะการใช้งาน ชุดแปลงที่ดิน
ลักษณะ ก. (ก1)	กรรมสิทธิ์เดี่ยว	บุคคลหรือนิติบุคคล	ลักษณะเดี่ยว (ที่ดินเปล่า)
ลักษณะ ก. (ก2)	กรรมสิทธิ์เดี่ยว	บุคคลหรือนิติบุคคล	ลักษณะเดี่ยว (ที่ดินและอาคาร)
ลักษณะ ข.	หลายกรรมสิทธิ์	บุคคลหรือนิติบุคคล	2 ลักษณะ (อาคารและถนน)
ลักษณะ ค.	หลายกรรมสิทธิ์	บุคคลหรือนิติบุคคล และ สาธารณะ	2 ลักษณะ (อาคารและถนน)

### 5.1.3 พัฒนาการการถือครองที่ดิน

จากการศึกษารายละเอียดภายในโฉนดที่ดินประกอบกับข้อมูลการสำรวจภาคสนาม ผู้วิจัยวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินโดยอาศัยการจำแนกช่วงเวลาตามพัฒนาการการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดิน โดยนำลักษณะเชิงสัญลักษณ์มาแทนค่าลักษณะการถือครองที่ดินที่เกิดขึ้นจาก 3 ประเด็นคือ 1) ลักษณะการถือครองกรรมสิทธิ์ชุดแปลงที่ดิน 2) ประเภทผู้ถือครองที่ดิน และ 3) ลักษณะการใช้งานชุดแปลงที่ดิน ได้ข้อสรุปพัฒนาการการถือครองที่ดินออกเป็น 3 ช่วงดังนี้

ตารางที่ 19 พัฒนาการการถือครองที่ดิน

พัฒนาการการถือครองที่ดิน		
ช่วงที่ 1 พ.ศ.2460-2518	ช่วงที่ 2 พ.ศ.2518-2522	ช่วงที่ 3 พ.ศ.2522-2562
ลักษณะ ก. (ก1) ทุกกรณีศึกษา	ลักษณะ ข. ทุกกรณีศึกษา	ลักษณะ ข. 7 กรณีศึกษา
		ลักษณะ ก. (ก2) 1 กรณีศึกษา
		ลักษณะ ค. 1 กรณีศึกษา



รูปที่ 72 แผนภาพพัฒนาการการถือครองที่ดิน

1) ช่วงที่ 1 ปีพ.ศ.2460-2518

ช่วงที่ 1 เป็นช่วงที่การถือครองที่ดินมีลักษณะเดียวคือเป็นการถือครองที่ดินลักษณะ ก. (ก1) ทั้งหมด โดยมีรายละเอียดการถือครองที่ดินดังนี้

- I. ลักษณะการถือครองกรรมสิทธิ์ซุดแปลงที่ดินทั้งหมดเป็นกรรมสิทธิ์เดียว
- II. ประเภทผู้ถือครองที่ดินคือ บุคคลหรือนิติบุคคล
- III. ลักษณะการใช้งานซุดแปลงที่ดินเพื่อประโยชน์แบบเดียวคือ ที่ดินเพื่อการเกษตร หรือเป็นที่ดินเปล่า

2) ช่วงที่ 2 ปีพ.ศ.2518-2522

จากการพัฒนาที่ดินโดยการจัดสรรที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงไปในลักษณะเดียวกันทุกกรณีศึกษา โดยเปลี่ยนจากลักษณะการถือครองที่ดินลักษณะ ก. ไปยังลักษณะ ข. กล่าวคือ

- I. ลักษณะการถือครองกรรมสิทธิ์ซุดแปลงที่ดินทั้งหมดเปลี่ยนจากกรรมสิทธิ์เดียวเป็นหลายกรรมสิทธิ์ภายในซุดแปลงที่ดินโดยแยกจากกันในแต่ละแปลงที่ดินย่อยและผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินยังถือครองกรรมสิทธิ์ถนนภายในที่เป็นถนนส่วนบุคคลของซุดแปลงที่ดิน

- II. ประเภทผู้ถือครองที่ดินยังคงเป็นประเภทเดียวคือ บุคคลหรือนิติบุคคล แต่มีการเพิ่มจำนวนผู้ถือครองมากขึ้นตามจำนวนแปลงที่ดินที่เพิ่มขึ้นเป็นช่วงที่มีการกระจายสิทธิการถือครองที่ดินมากที่สุด
- III. ลักษณะการใช้งานชุดแปลงที่ดินเปลี่ยนจากที่ดินเพื่อการเกษตรประเภทเดียวเป็นการพัฒนาที่ดินโดยการจัดสรรที่ดินและแบ่งการใช้งานออกเป็น 2 ประเภทคือ 1) กลุ่มอาคารที่สร้างขึ้นและแยกการใช้งานตามกรรมสิทธิ์ที่ดินและ 2) ถนนภายในที่ใช้เป็นตัวเชื่อมต่อแต่ละอาคารกับถนนสาธารณะ

3) ช่วงที่ 3 ปีพ.ศ.2522-2562

ช่วงที่ 3 เป็นช่วงการใช้งานอสังหาริมทรัพย์จากการจัดสรรที่ดิน มีลักษณะการถือครองที่ดินแยกออกเป็น 3 ลักษณะคือ

- I. มีลักษณะการถือครองที่ดินคงเดิม คือเป็นการที่ครองที่ดินลักษณะ ข. ซึ่งเป็นลักษณะที่เกิดขึ้นมากที่สุด
- II. มีชุดแปลงที่ดินที่เปลี่ยนเป็นการถือครองที่ดินลักษณะ ค. เกิดขึ้นกล่าวคือเป็นการเปลี่ยนเฉพาะประเภทผู้ถือครองที่ดินจากบุคคลหรือนิติบุคคลเป็นรัฐโดยในส่วนที่เป็นถนนภายในจากถนนส่วนบุคคลเป็นถนนสาธารณะ
- III. มีชุดแปลงที่ดินที่เปลี่ยนกลับไปเป็นลักษณะ ก. (ก2) ซึ่งมีรายละเอียดองค์ประกอบเหมือนกันคือการใช้งานทั้งชุดแปลงที่ดินแบบเดียวกันแต่มีการสร้างอาคารเกิดขึ้น โดยเป็นการเปลี่ยนแปลงทั้งลักษณะการถือครองกรรมสิทธิ์จากหลายกรรมสิทธิ์กลับมาเป็นกรรมสิทธิ์เดียวและเปลี่ยนลักษณะการใช้งานชุดแปลงที่ดินจาก 2 ประเภทมาเป็นการใช้งานประเภทเดียวคือ อาคารชุด 1 อาคาร

#### 5.1.4 รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน

จากการวิเคราะห์ผลการศึกษาจากพัฒนาการการถือครองที่ดิน โดยการแทนค่าลักษณะเชิงสัญลักษณ์ที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลาทำให้สามารถจำแนกรูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินออกเป็น 3 รูปแบบได้แก่

ตารางที่ 20 รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน

ช่วงเวลา รูปแบบ	ช่วงที่ 1 พ.ศ.2460-2518	ช่วงที่ 2 พ.ศ.2518-2522	ช่วงที่ 3 พ.ศ.2522-2562
รูปแบบที่ 1	ลักษณะ ก (ก1)	ลักษณะ ข	
รูปแบบที่ 2	ลักษณะ ก (ก1)	ลักษณะ ข	ลักษณะ ค
รูปแบบที่ 3	ลักษณะ ก (ก1)	ลักษณะ ข	ลักษณะ ก (ก2)

1) รูปแบบที่ 1 : รูปแบบ กข.

รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินแบบ กข.เป็นรูปแบบที่เกิดขึ้นมากที่สุด โดยมีการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินเพียง 2 ลักษณะในประเด็นของลักษณะการถือครองกรรมสิทธิ์ชุดแปลงที่ดินและลักษณะการใช้งานชุดแปลงที่ดินที่เปลี่ยนจากการถือครองกรรมสิทธิ์เดี่ยวและใช้ที่ดินลักษณะเดียวไปเป็นการแบ่งแยกออกเป็นหลายกรรมสิทธิ์และใช้งานชุดแปลงที่ดิน 2 ลักษณะ (อาคารและถนนส่วนบุคคล)

2) รูปแบบที่ 2 : รูปแบบ กขค.

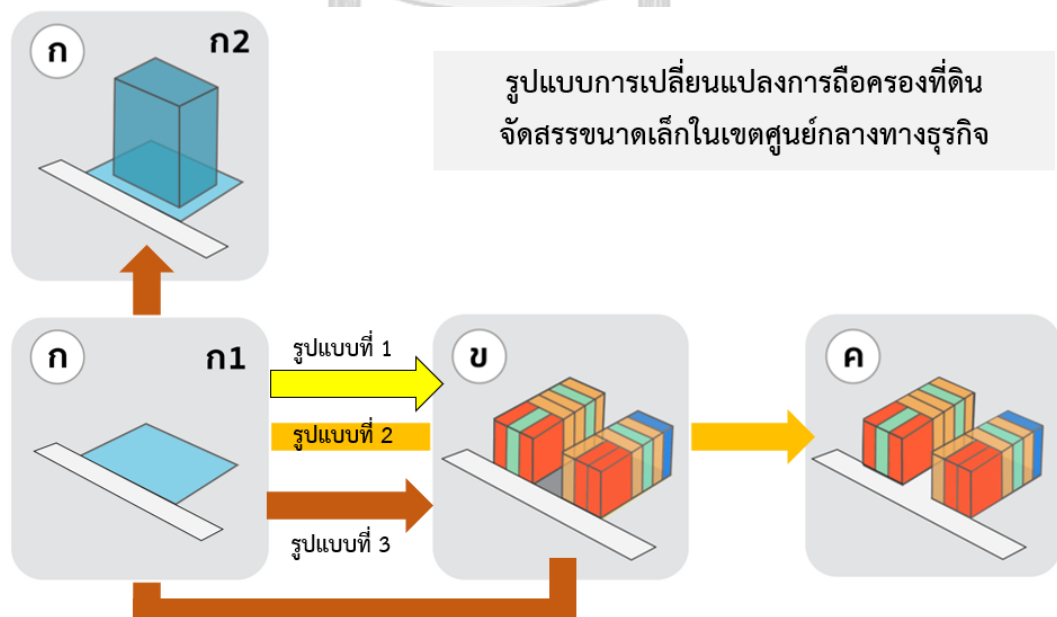
รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินแบบ กขค. เป็นรูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่มีเพียงกรณีศึกษาเดียว ลักษณะที่สำคัญคือ มีการเปลี่ยนลักษณะทุกช่วงของพัฒนาการการถือครองที่ดินโดยเปลี่ยนจากการถือครองกรรมสิทธิ์เดี่ยวและใช้ที่ดินลักษณะเดียว(ที่ดินเปล่า) ไปเป็นการแบ่งแยกออกเป็นหลายกรรมสิทธิ์และใช้งานชุดแปลงที่ดิน 2 ลักษณะ (อาคารและถนนส่วนบุคคล) และมีการเปลี่ยนแปลงประเภทผู้ถือครองที่ดินโดยเป็นการถือครองระหว่างบุคคลหรือนิติบุคคลกับรัฐในพื้นที่ที่ใช้เป็นทางสัญจร

3) รูปแบบ กขก.



รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินแบบ กขก. เป็นรูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินที่มีเพียงกรณีศึกษาเดียว ลักษณะที่สำคัญคือ มีลักษณะที่เกิดขึ้นในช่วงที่ 1 และช่วงที่ 3 ของพัฒนาการการถือครองที่ดินเหมือนกัน โดยเป็นการเปลี่ยนแปลงการถือครองกรรมสิทธิ์เดียวและใช้ที่ดินลักษณะเดียวไปเป็นการแบ่งแยกออกเป็นหลายกรรมสิทธิ์และใช้งานชุดแปลงที่ดิน 2 ลักษณะภายในชุดแปลงที่ดินเดียวกัน ก่อนจะเปลี่ยนกลับมาเป็นการถือครองกรรมสิทธิ์เดียวและใช้ที่ดินลักษณะเดียวกันทั้งชุดแปลง แม้ว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้งานชุดแปลงที่ดินจากที่ดินเปล่า (ก1) เป็นการสร้างอาคารเดี่ยว (ก2) ซึ่งนับเป็นการถือครองกรรมสิทธิ์เดียวแต่มีการแบ่งกรรมสิทธิ์รายย่อยภายในก็ตาม

จากผลการศึกษาในรูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินโดยทำให้เห็นภาพรวมและเข้าใจได้โดยง่ายจากการกำหนดลักษณะการถือครองที่ดินที่เกิดขึ้นให้เป็นลักษณะเชิงสัญลักษณ์ จากกรณีศึกษาจำนวน 9 ชุดแปลงที่ดินทำให้เกิดรูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน 3 รูปแบบข้างต้น ซึ่งเมื่อพิจารณาแต่ละรูปแบบจะเกิดการเปลี่ยนแปลงลักษณะอย่างมีลำดับขั้น ทุกกรณีศึกษาเริ่มต้นจากการมีลักษณะการถือครองที่ดินลักษณะ ก.(ก1) ก่อนมีการเปลี่ยนแปลงจากลักษณะการถือครองที่ดินลักษณะ ก.(ก1) ไปเป็นลักษณะ ข. หลังจากนั้นก็มีรูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน 3 ลักษณะทั้งการคงลักษณะ ข., การเปลี่ยนเป็นลักษณะ ค. และการเปลี่ยนกลับมาเป็นลักษณะ ก. (ก2)



รูปที่ 73 แผนภาพรูปแบบการเปลี่ยนแปลงที่ดินจัดสรรขนาดเล็ก

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

### 5.2.1 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงที่ดินจัดสรรขนาดเล็ก ถนนศาลาแดง

จากสรุปผลการศึกษาสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงที่ดินจัดสรรขนาดเล็กในเขตศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพฯ กรณีศึกษาถนนศาลาแดง แขวงสีลม เขตบางรัก ที่แสดงให้เห็นถึงรูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินถึง 3 รูปแบบตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน จากการศึกษาเมื่อพิจารณาถึงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงที่ดินจัดสรรขนาดเล็กในอนาคต ผู้วิจัยคาดว่า รูปแบบการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นได้มากที่สุด คือ การคงรูปแบบเดิมในปัจจุบัน ไม่ว่าจะเป็นการคงรูปแบบ กข., รูปแบบ กขค. หรือรูปแบบ กขก. โดยจากสรุปผลการศึกษารูปแบบ กข. และรูปแบบ กขค. ทั้ง 8 กรณีศึกษา สามารถคงสภาพรูปแบบได้ยาวนานกว่า 40 ปี ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยในเรื่องของจำนวนผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ภายในชุดแปลงที่ดินที่มีจำนวนมากและมีการกระจายสิทธิ์ผู้ถือครองที่ดินออกไปในแต่ละแปลงที่ดินย่อย โดยหากต้องการเปลี่ยนรูปแบบการถือครองที่ดินต้องทำการรวบรวมกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งชุดแปลงซึ่งมีความเป็นไปได้ยาก ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้องว่า แปลงที่ดินที่เกิดการเปลี่ยนแปลงยากที่สุดคือ แปลงที่เป็นอาคารตึกแถวหลายกรรมสิทธิ์ (ชานน กิติโสภากุล, 2557) โดยจากกรณีศึกษาทั้งหมด 9 แปลง ชุดแปลงที่ดิน A คาดคะเนว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ยากที่สุด เนื่องมาจากการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์การถือครองถนนภายในจากบุคคลเป็นสาธารณะอีกทั้งการวางตัวของถนนภายใน ที่วางตัวกึ่งกลางชุดแปลงที่ดิน ทำให้ภาพรวมรูปแบบที่ดินของชุดแปลงถูกตัดขาดออกจากกันโดยพื้นที่สาธารณะ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่ดินในอนาคต อีกทั้งจากการสำรวจภาคสนามพื้นที่ทั้งสองด้านของชุดแปลงที่ดิน A เป็นอาคารขนาดใหญ่และอาคารสูงซึ่งลดโอกาสความเป็นไปได้ในการรวมแปลงที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการให้คล้ายกับชุดแปลงที่ดิน I จึงสรุปว่า ชุดแปลงที่ดิน A จะเป็นชุดแปลงที่ดินที่มีโอกาสการคงสภาพเดิมมากที่สุด ด้วยปัจจัยความสำคัญของกรรมสิทธิ์การถือครองถนนภายในชุดแปลงที่ดินและจำนวนผู้ถือครองภายในชุดแปลงที่ดิน

แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงที่จะเปลี่ยนจากลักษณะ ข. ไปเป็นลักษณะ ก. เมื่อพิจารณาพบว่ามีโอกาสการเปลี่ยนแปลงได้ยาก เนื่องจากความซับซ้อนในการรวมกรรมสิทธิ์แปลงที่ดินที่กล่าวไปข้างต้นและขนาดที่ดินรวม ซึ่งหากต้องการพัฒนาที่ดินเพื่อสร้างเป็นโครงการใหม่จากการรวมแปลงที่ดินย่อยจะต้องคำนึงถึงปัจจัยเรื่องของกฎหมายการก่อสร้างอาคารที่

มีการกำหนดระยะรุ่นอาคารจากเขตทางสาธารณะและความสูงของอาคารที่ต้องพิจารณา จากความกว้างของเขตทางสาธารณะ ทำให้หากสามารถทำการก่อสร้างก็ไม่อาจคงขนาด พื้นที่ใช้สอยอาคารเทียบเท่าในปัจจุบันที่เป็นตึกแถวชิตริมถนนสาธารณะ

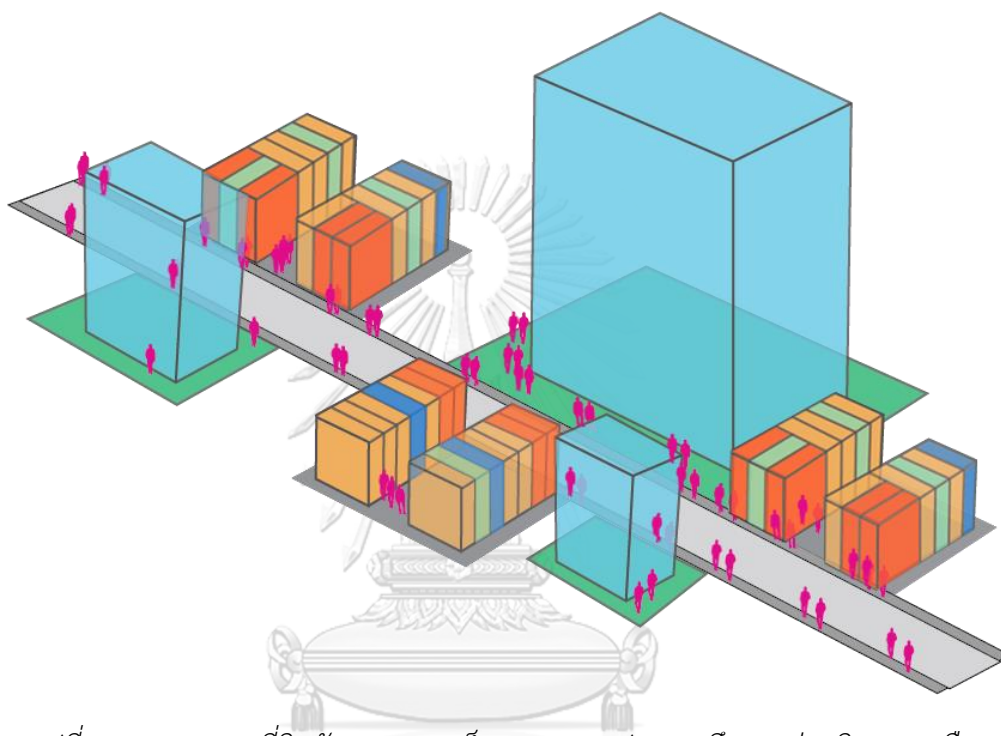
แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงที่จะเปลี่ยนจากลักษณะ ข. ไปเป็นลักษณะ ค. เช่นเดียวกับที่เกิดขึ้นในชุดแปลงที่ดิน A คาดว่าไม่น่ามีความเป็นไปได้เนื่องจากทุกแปลงที่ดินมีการถือกรรมสิทธิ์ การถือครองและมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันสูงถึงประมาณ 500,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลการประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ช่วงปีพ.ศ.2559-2562 โดย ราคาที่ดินจริงคาดว่าจะมีมูลค่าสูงกว่าที่ได้รับจากการประเมิน จึงยากที่จะมีการเปลี่ยนแปลงในรูปแบบนี้

ส่วนการเปลี่ยนแปลงของชุดแปลงที่ดิน 1 ที่มีรูปแบบ กขก. โดยในปัจจุบันเป็นลักษณะ ก2 เมื่อพิจารณาปัจจัยที่ทำให้เกิดขึ้นพบว่า แม้ชุดแปลงที่ดินจะมีการจัดสรรที่ดินที่ทำให้ กรรมสิทธิ์ชุดแปลงที่ดินกระจายออกไปแต่ชุดแปลงที่ดิน 1 เป็นชุดแปลงที่ดินที่มีจำนวนแปลง ย่อยเพียง 13 แปลงซึ่งน้อยที่สุดในกรณีศึกษา อีกทั้งยังมีจำนวนผู้ถือครองที่ดินภายในชุด แปลงที่ดินน้อยราย ทำให้สามารถรวบรวมกรรมสิทธิ์ที่ดินและเปลี่ยนลักษณะการถือครอง ที่ดินได้อีกครั้งหนึ่งและในปัจจุบันที่มีการใช้งานชุดแปลงที่ดินเป็นอาคารชุดขนาดใหญ่ที่มีการ แบ่งกรรมสิทธิ์ภายในของเจ้าของแต่ละห้องชุด จึงสรุปว่าชุดแปลงที่ดิน 1 จะไม่มีการ เปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นและคงสภาพลักษณะการถือครองที่ดินเช่นเดิม

## 5.2.2 บทบาทของที่ดินจัดสรรขนาดเล็กและอาคารประเภทตึกแถวต่อบริบทของเมือง

จากการสรุปผลการศึกษาและข้อสังเกตข้างต้นทำให้เห็นแนวโน้มที่ลักษณะการถือ ครองที่ดินจะยังคงลักษณะเดิมในปัจจุบันสูงที่สุด ซึ่งในปัจจุบันมีการใช้งานเป็นตึกแถวและ บ้านแถวเพื่อการพาณิชย์กรรมและการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่จากภาพรวมของกรณีศึกษา เมื่อพิจารณาถึงบทบาทของชุดแปลงที่ดินจัดสรรขนาดเล็กและลักษณะอาคารประเภทนี้ พบว่า ข้อดีคือเป็นหนึ่งในองค์ประกอบของเมืองที่เพิ่มโอกาสการเข้าถึงพื้นที่เขตศูนย์กลาง ทางธุรกิจและเป็นการกระจายการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินที่มีมูลค่าสูงไม่ให้เกิดการผูกขาด อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มความหลากหลายและความมีชีวิตชีวาของเมือง โดยเป็นการเพิ่มการ เข้าถึงของพื้นที่ด้วยถนนภายในชุดแปลงที่ดินและพื้นที่บริเวณด้านหลังอาคารซึ่งใช้เป็นทาง หนีไฟซึ่งช่วยเชื่อมต่อระหว่างผู้คน ทางสัญจรและอาคารขนาดใหญ่ และจากการที่มีประเภท

การใช้งานอาคารที่หลากหลายผสมผสานกันและมีการใช้งานตลอดเวลาในทุกช่วงเวลาของวัน ทำให้เกิดการใช่งานอย่างเต็มประสิทธิภาพของพื้นที่เขตศูนย์กลางทางธุรกิจเมือง อีกทั้งยังมีส่วนช่วยลดความเป็นไปได้ในการเกิดอาชญากรรมซึ่งเป็นข้อดีของอาคารตึกแถว บ้านแถว จากผลการศึกษาเรื่อง ความเข้าใจบางประการจากการศึกษาสถาปัตยกรรม “ห้องแถว” (สันติ ฉันทวิลาสวงศ์, 2521) อีกด้วย



รูปที่ 74 บทบาทของที่ดินจัดสรรขนาดเล็กและอาคารประเภทตึกแถวต่อบริบทของเมือง  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 5.2.3 ถนนกับการพัฒนาที่ดิน

จากสรุปผลการศึกษาที่แสดงให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่ดินและพัฒนาการการถือครองที่ดินในแต่ละช่วงเวลา ช่วงที่ 1 (พ.ศ.2460-2518) ที่เป็นการกระจายการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินจากแปลงแม่ สันเกตพบว่าปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เกิดการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์คือ การตัดถนนศาลาแดง โดยถนนศาลาแดงมิใช่เกิดจากการตัดถนนของภาครัฐเช่นเดียวกับถนนใกล้เคียง อาทิเช่น ถนนสีลม ถนนพระรามที่ 4 เป็นต้น แต่หากเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินของบุคคลที่ถือครองแปลงที่ดินขนาดใหญ่ ณ เวลานั้นให้เป็นถนนเพื่อสาธารณประโยชน์เพื่อเพิ่มช่องทางการเข้าถึงที่ดินภายในและเป็นการเพิ่มมูลค่าที่ดินที่อยู่กึ่งกลางให้สามารถแบ่งขายออกเป็นแปลงที่ดินจำนวนหลายแปลงที่มีขนาดเล็กลงได้ นอกจากนี้จะเห็นได้ว่า การถือครองกรรมสิทธิ์ถนนภายในชุดแปลงที่ดินมีบทบาทสำคัญต่อ

การพัฒนาที่ดินแปลงย่อยที่จะส่งผลต่อขนาดรวมของพื้นที่แปลง ลักษณะรูปแปลงและโอกาสในการรวมกรรมสิทธิ์ทั้งชุดแปลงที่ดินในอนาคต

### 5.3 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาเรื่อง สันฐานการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในกรุงเทพฯ กรณีศึกษาถนนศาลาแดง แขวงสีลม เขตบางรัก ผู้วิจัยได้เพิ่มเติมข้อเสนอแนะเพิ่มเติมคือ

#### 5.3.1 การต่อยอดการศึกษา

การศึกษาในครั้งนี้เป็นรวบรวมข้อมูลโดยใช้โฉนดที่ดินและสารบัญทหะเบียนหลังโฉนดเป็นเครื่องมือหลักซึ่งข้อมูลมีข้อจำกัดในการแสดงผลเป็นสองมิติเท่านั้น อีกทั้งยังมีการเข้าถึงค่อนข้างซับซ้อนและไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลบางส่วนที่ต้องรักษาความปลอดภัยระหว่างผู้ถือครองกรรมสิทธิ์กับภาครัฐ ทำให้ผลที่เกิดขึ้นเป็นเพียงหนึ่งในองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาการเปลี่ยนแปลงของการถือครองที่ดิน โดยหากต้องการนำไปต่อยอดการศึกษา สามารถทำได้หลายกรณีทั้งการต่อยอดจากผลสรุปการศึกษานี้หรือศึกษาเพิ่มเติมในมิติอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อไป อาทิ

- 1) การต่อยอดจากสรุปผลการศึกษาครั้งนี้กับพื้นที่อื่นที่อยู่ในเขตศูนย์กลางทางธุรกิจเช่นเดียวกัน อาทิ ถนนสุขุมวิทบริเวณอโศก ถนนราชเทวี เป็นต้น
- 2) ศึกษาเพิ่มเติมจากการสัมภาษณ์เจ้าของที่ดินในพื้นที่เพื่อหาแนวโน้มหรือปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่นอกเหนือจากข้อมูลโฉนดที่ดิน
- 3) ศึกษาเพิ่มเติมเรื่องพัฒนาการของที่ดินในพื้นที่การศึกษาที่มีลักษณะอื่นนอกเหนือจากกรณีศึกษาเพื่อศึกษาสันฐานการเปลี่ยนแปลงที่ดิน ปัจจัยและความสัมพันธ์ของแต่ละแปลงที่ดินที่เกิดขึ้นทั้งในเชิงสองมิติและสามมิติ
- 4) ศึกษาเพิ่มเติมปัจจัยภายในและภายนอกที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินทั้งทางด้านเศรษฐกิจและสังคมเพิ่มเติมของพื้นที่นั้น ๆ

### 5.3.2 ข้อเสนอแนะที่เกี่ยวข้องด้านกฎหมาย

จากการใช้งานมาเป็นระยะเวลาของอาคารที่สร้างบนแปลงที่ดินขนาดเล็ก หากมีการซ่อมแซมปรับปรุงอยู่ตลอดเวลาจะสามารถยืดอายุการใช้งานอาคารให้มากขึ้นได้ แต่ในกรณีที่อาคารไม่ได้รับการดูแลทำให้เกิดความเสื่อมโทรมลงหรือการที่อายุการใช้งานอาคารหมดลงจนอาจต้องทำการสร้างอาคารใหม่บนที่ดินเดิม เมื่อถึงเวลานั้นข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคารจึงมีผลกระทบที่สำคัญเนื่องด้วยต้องมีระยะร่นจากถนนสาธารณะตามที่กฎหมายกำหนดซึ่งจะทำให้เจ้าของที่ดินไม่สามารถมีการใช้งานที่ดินได้เต็มประสิทธิภาพเท่าเดิมหรือไม่สามารถนำที่ดินไปพัฒนาต่อได้ โดยเฉพาะถ้าอาคารเดิมเป็นตึกแถวที่สร้างชิดติดถนน ผู้วิจัยจึงมีข้อเสนอแนะให้ภาครัฐมีการออกกฎหมายเพื่อรักษาประสิทธิภาพการใช้งานที่ดินในเขตศูนย์กลางทางธุรกิจที่มีที่ดินอย่างจำกัด ในกรณีที่เป็นการสร้างอาคารในลักษณะเดิมของแปลงที่ดินขนาดเล็ก ควบคู่ไปกับนโยบายการวางผังภาคและเมืองของกรุงเทพมหานครในด้านอื่น ๆ

### 5.3.3 ข้อเสนอแนะต่อการพัฒนาชุดแปลงที่ดินและอาคารกรณีศึกษาในปัจจุบัน

จากผลการศึกษาและข้อสังเกตที่แสดงให้เห็นถึงโอกาสความเป็นไปได้สูงในการคงสภาพความเป็นตึกแถวและข้อดีของอาคารประเภทนี้ ทำให้เมื่อพิจารณาถึงการใช้งานปัจจุบันสามารถคงอยู่ได้ต่อไป เพียงแต่ต้องมีการบำรุงรักษาสภาพอาคารให้อยู่ในสภาพดีหรือปรับเปลี่ยนรูปลักษณะภายใน-ภายนอกและการใช้งานให้ตอบสนองต่อความต้องการของเจ้าของที่ดินและสภาพทางเศรษฐกิจ ก็จะทำให้รูปแบบการใช้งานที่ดินแบบผสมผสานในชุดแปลงที่ดินจัดสรรขนาดเล็กสามารถพัฒนาคู่ไปกับการเติบโตของเมืองในเขตศูนย์กลางทางธุรกิจต่อไป นอกเหนือจากการคงอยู่ของอาคารในแต่ละแปลงที่ดินย่อย หากต้องการพัฒนาสภาพความเป็นชุมชนหรือมิติของแต่ละช่วงถนน เจ้าของที่ดินควรร่วมมือกันในการปรับปรุงพื้นที่โดยรอบของชุดแปลงที่ดินทั้งถนนภายในและพื้นที่ด้านหลังและด้านข้างชุดอาคารที่ตามกฎหมายแล้วนั้นจะเป็นพื้นที่ว่างให้มีสภาพที่ดีขึ้น โดยสามารถใช้งานร่วมกับพื้นที่สาธารณะและจะเป็นการเชื่อมต่อกันกับทางสัญจรและอาคารได้อย่างแท้จริง

## บรรณานุกรม

- กรมที่ดิน. 100 ปีกรมที่ดิน วิวัฒนาการการออกโฉนดที่ดินและงานทะเบียนที่ดิน. กรุงเทพฯ: ชุมชนม  
สหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย, 2543.
- ชานน กิติโสภาคกุล. "ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าที่ทำให้เกิดการพัฒนา  
เต็มศักยภาพตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร." วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการ  
วางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2557.
- เจนการ เจนการกิจ. "ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท."  
วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรม  
ศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.
- นิธิ ลิศนันท์. "การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในกรุงเทพฯ กรณีศึกษาบริเวณถนนบำรุงเมือง สำราญ  
ราษฎร์ เสาชิงช้า." วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาสถาปัตยกรรม คณะ  
สถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.
- เพ็ญศรี ฉันทวรงค์. "แนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร." วิทยานิพนธ์ปริญญา  
โทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,  
2529.
- สุมาลี ยูประพัฒน์. "การเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดิน ในเขตเมืองเชียงใหม่." การประชุมทาง  
วิชาการของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ครั้งที่ 26 3-5 กุมภาพันธ์ 2531: รายงานผลการวิจัย  
สาขาเศรษฐศาสตร์ สังคม มนุษยศาสตร์ และศึกษาศาสตร์, 2531.
- สันติ ฉันทวิลาสวงศ์. "ความเข้าใจบางประการจากการศึกษาสถาปัตยกรรม "ห้องแถว"." ปริญญา  
โทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
(127-129), 2521.
- สุนทรีย์ อาสะวีย์. "สถานภาพของความรู้เกี่ยวกับการพัฒนาการของระบบกรรมสิทธิ์ที่ดินของไทย." 30  
ปีสถาบันไทยคดีศึกษา, 2544: 166-178.
- อรทิพย์ เทสสิริ. "การถือครองที่ดินในประเทศไทย พ.ศ.2544-2475: ศึกษาเฉพาะกรณีมณฑล  
กรุงเทพฯ." ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาประวัติศาสตร์ คณะอักษรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย, 2524.
- อรรวรรณ ศรีอุดม. วันวาน...กับวันนี้ของถนนสีลม. กรุงเทพฯ: บริษัทอมรินทร์พริ้นติ้งกรุ๊ป จำกัด, 2535:



4-38.



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**

## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	ธารรวี งามศิริอุดม
วัน เดือน ปี เกิด	5 มีนาคม 2534
สถานที่เกิด	กรุงเทพมหานคร
วุฒิการศึกษา	สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต (สถ.บ.) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ที่อยู่ปัจจุบัน	845/1076 อาคารชุด Abstracts Phaholyothin Park, ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY