

## บทที่ ๔

### ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา

เขตยานนาวา เป็นเขตต่อเมือง อยู่ระหว่างเขตชั้นในกับเขตชานเมือง โดยทั่วไป การใช้ที่ดินในเขตยานนาวา แบ่งออกได้เป็น ๒ บริเวณใหญ่ ๆ คือ

บริเวณที่ ๑ ได้แก่ พื้นที่ แขวงยานนาวา แขวงทุ่งมหาเมฆ แขวงทุ่งวัดดอน แขวงวัดพระยาไกร และแขวงบางคอแหลม ซึ่งมีลักษณะการใช้ที่ดินคล้ายกับเขตชั้นใน ความหนาแน่นประชากรรวมโดยเฉลี่ยประมาณ ๔.๓๔ ครอบครัวต่อไร่

บริเวณที่ ๒ ได้แก่ พื้นที่ แขวงบางโคล่ แขวงบางโพงพาง และแขวงช่องนนทรี ซึ่งมีลักษณะการใช้ที่ดินคล้ายกับเขตชานเมืองส่วนใหญ่คือยังมีพื้นที่ ๆ เป็นบริเวณเกษตรกรรมอยู่อีกมาก ประชาชนส่วนใหญ่จึงยังคงทำสวนอยู่ และอาคารส่วนใหญ่ ยังคงเกาะอยู่บริเวณริมคลองต่าง ๆ ความหนาแน่นประชากรรวมค่อนข้างเบาบางมากโดยเฉลี่ยประมาณ ๑.๘๗ ครอบครัวต่อไร่

#### การใช้ที่ดินในเขตยานนาวา พ.ศ. ๒๕๑๔



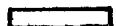

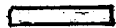


ในปี พ.ศ. ๒๕๑๔ เขตยานนาวา เพิ่งจะเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการใช้ที่ดินขึ้นอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้เพราะว่า ในปีนี้ได้เริ่มเปิดการใช้ถนนเจ้าพระยา และส่วนหนึ่งของถนนรัชดาภิเษก ซึ่งเป็นถนนซึ่งต่อมาจากถนนมไหสวรรค์ ขนานกับแม่น้ำเจ้าพระยามาถึงถนนอาจณรงค์ บริเวณคลองเตย โดยตัดและเชื่อมกับถนนเจริญกรุง ถนนสาธุประดิษฐ์ ถนนนางสีนจี และถนนเชื้อเพลิงและมีการปรับปรุงถนนสายอื่น ๆ อีก โครงการถนนเหล่านี้ตัดผ่านเข้าไปในบริเวณที่เป็นสวนผลไม้ ซึ่งแต่เดิมไม่สามารถเข้าถึงได้ และที่ดินราคาถูกทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เพื่อการค้าและที่อยู่อาศัยขึ้นแทนที่บริเวณเกษตรกรรมอย่างรวดเร็ว โดยในปี พ.ศ. ๒๕๑๔ นับเป็นปีเริ่มต้นของการเปลี่ยนแปลงของเขตยานนาวา



ทิศเหนือ

แผนที่ 4.1

สัญลักษณ์

-  ทางพิเศษจราจร
-  ซักอาวี้อ
-  เขตดชจจข
-  คชงบขคคค
-  อจคคคคคค
-  อคคคคคคค
-  คคคคคคคค

แนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน 0 200 400 500 750 1000 ม.



แผนที่แสดง การใช้ที่ดิน ค.ศ. 2519

อาจารย์ที่ปรึกษา

อ. ชลิตภากร วีรพิน

ผ.ศ. ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ

ตารางที่ ๔.๑

แสดงจำนวนพื้นที่และอัตราส่วนร้อยละของประเภทการใช้ที่ดินรายแขวงในเขตยานนาวา พ.ศ. ๒๕๑๙ จากกองผังเมือง

สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร

ประเภทการใช้ที่ดิน (ไร่)	แขวงยานนาวา		แขวงทุ่งมหาเมฆ		แขวงทุ่งวัดดอน		แขวงวัดพระยาไกร	
	พื้นที่	%	พื้นที่	%	พื้นที่	%	พื้นที่	%
พักอาศัย	๕๙๖.๒๕	๑๑.๖๒	๙๐๘.๗๕	๑๗.๗๐	๓๒๙.๓๗๕	๑๔.๒๑	๕๘๒.๕๐	๑๑.๓๕
พาณิชยกรรม	๗๓.๑๒๕	๑๒.๘๙	๑๐๕.๖๒๕	๑๘.๖๑	๘๒.๕๐	๑๔.๕๔	๕๙.๓๗๕	๑๐.๕๖
อุตสาหกรรม	๒๒๒.๕๐	๔.๑๖	๔๑.๘๗๕	๗.๗๕	๑๐๓.๗๕	๑๙.๑๗	๑๓.๗๕	๒.๕๔
คลังสินค้า	๑๙.๓๗๕	๒.๕๙	๓๒.๕๐	๕.๓๕	๓๖.๒๕	๕.๘๕	๑๒๖.๘๗๕	๑๖.๙๕
สถาบันราชการ, การศึกษา, การศาสนา	๒๙๖.๒๕	๑๖.๔๒	๘๐๑.๒๕	๕๔.๕๒	๒๕๑.๒๕	๑๓.๙๓	๘๒.๕๐	๕.๕๗
เกษตรกรรม	-	-	๑๕๐.๐๐	๒.๐๓	-	-	๖๘.๑๒๕	๐.๙๒
แม่น้ำ-ลำคลอง	๖๐.๘๗	๒.๘๕	-	-	-	-	๑๖๑.๒๕	๗.๕๑
ที่ว่าง	๖๗.๒๕๕	๒.๑๔	๖๕.๒๕	๒.๐๗	๗๐๖.๘๗๕	๒๒.๔๘	๒๕๘.๗๕	๘.๒๓
สาธารณูปโภค	-	-	๑๖.๖๒๕	๓.๒๒	-	-	-	-
ถนน	๑๗๐.๖๒๕	๑๐.๙๗	๔๐๑.๒๕	๒๕.๘๐	๘๖.๘๗๕	๕.๕๘	๘๙.๓๗๕	๕.๕๒
สวน-ที่พักผ่อนหย่อนใจ	-	-	๒.๕๐	๐.๐๐	-	-	-	-
รวม	๑,๓๐๖.๒๕		๒,๕๒๕.๖๒๕		๑,๙๙๖.๘๗๕		๑,๕๓๗.๕๐	

ตารางที่ ๔.๑ (ต่อ)

ประเภทการใช้ที่ดิน (ไร่)	แขวงบางคอแหลม		แขวงบางโกล่		แขวงบางโพพพวง		แขวงชองนนทรี	
	พื้นที่	%	พื้นที่	%	พื้นที่	%	พื้นที่	- %
พักอาศัย	๓๙๖.๘๗๔	๗.๗๓	๕๗๘.๗๔	๙.๓๓	๒๕๒.๕๐	๔.๙๒	๑,๑๘๗.๕๐	๒๓.๑๔
พาณิชย์กรรม	๑๑๒.๕๐	๑๙.๘๒	๓๓.๗๔	๕.๙๔	๒๕.๖๒๔	๔.๕๑	๗๕.๐๐	๑๓.๒๒
อุตสาหกรรม	๕๓.๑๒๔	๙.๘๑	๖๕.๖๒๔	๑๒.๑๒	๙๖.๘๗๔	๑๗.๙๐	๑๔๓.๗๔	๒๖.๕๖
คลังสินค้า	๕๓.๑๒๔	๗.๑๐	๖๕.๐๐	๓.๓๔	๑๐๓.๗๕๐	๑๓.๘๖	๓๕๑.๘๗๔	๕๖.๙๔
สถาบันราชการ, การศึกษา การศาสนา	๔๑.๒๔	๒.๒๙	๑๑๒.๕๐	๖.๒๔	๗๕.๐๐	๔.๑๖	๑๔๓.๗๕	๗.๙๗
เกษตรกรรม	๒๒๔.๐๐	๓.๐๕	๒,๓๔๙.๓๗๕	๓๑.๙๗	๒,๖๖๕.๖๒๔	๓๖.๑๒	๑,๕๑๒.๕๐	๒๕.๙๑
แม่น้ำ-ลำคลอง	๓๙๒.๕๐	๑๘.๒๗	๒๓๗.๕๐	๑๑.๐๖	๗๐๖.๒๕	๓๒.๘๘	๕๘๙.๓๗๕	๒๗.๔๔
ที่ว่าง	๓๗๔.๓๗๕	๑๑.๙๑	๑๙๓.๑๒๔	๖.๑๔	๒๒,๖๒๕	๐.๗๒	๑,๔๕๖.๒๕	๕๖.๓๑
สาธารณูปโภค	๙.๓๗๕	๒๑.๕๕	-	-	-	-	๑๗.๕๐	๔๐.๒๓
ถนน	๖๐.๐๐	๓.๘๖	๑๖๔.๓๗๕	๑๐.๕๗	๒๒๕.๕๐	๑๔.๕๐	๓๖๒.๕๐	๒๓.๓๐
สวน-ที่พักผ่อนหย่อนใจ	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม	๑,๗๑๘.๑๒๔		๓,๖๗๐.๐๐		๔,๑๗๓.๗๕		๖,๒๕๐.๐๐	

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๔.๑ (ต่อ)

ประเภทการใช้ที่ดิน (ไร่)	เขตนานนาวา	
	พื้นที่	%
พักอาศัย	๕,๑๓๒.๕๐	๒๒.๒๕
พาณิชย์กรรม	๕๖๗.๕๐	๒.๔๖
อุตสาหกรรม	๕๔๑.๒๕	๒.๓๕
คลังสินค้า	๗๔๘.๗๕	๓.๒๕
สถาบันราชการ, การศึกษา, การศาสนา	๑,๘๐๓.๗๕	๗.๘๒
เกษตรกรรม	๗,๓๘๐.๖๒๕	๓๑.๕๔
แม่น้ำ-ลำคลอง	๒,๑๔๗.๗๕๕	๘.๓๑
ที่ว่าง	๓,๑๕๕.๕๐๕	๑๓.๖๓
สาธารณูปโภค	๕๓.๕๐	๐.๑๔
ถนน	๑,๕๕๕.๕๐	๖.๗๔
สวน-ที่พักผ่อนหย่อนใจ	๒.๕๐	๐.๐๑
รวม	๒๓,๐๖๘.๑๒๕	

จากตารางการใช้ที่ดินสรุปแยกประเภทการใช้ของเขตนานา พ.ศ. ๒๕๑๔ นี้ พื้นที่  
 ดินส่วนใหญ่ใช้ทำเกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย ที่ว่างที่กำลังจะพัฒนา แม่น้ำ ลำคลอง สถาบันราชการ  
 และคลังสินค้า ตามลำดับ โดยมีพื้นที่การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมสูงที่สุดถึง ๗,๓๔๐.๖๒๔  
 ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๓๑.๘๘ ส่วนการใช้พื้นที่รองลงมาได้แก่ ที่อยู่อาศัย ที่ว่าง และ  
 แม่น้ำลำคลอง โดยมีพื้นที่ ๕,๑๓๒.๕๐ ไร่ ๓,๑๔๔.๕๐๕ ไร่ และ ๒,๑๔๗.๗๕๔ ไร่ คิดเป็น  
 อัตราส่วนร้อยละ ๒๒.๒๕๐, ๑๓.๖๓ และ ๘.๓๑ ตามลำดับ การใช้ที่ดินส่วนใหญ่ ยังคง  
 เกาะอยู่บริเวณใกล้กับถนนเจริญกรุง ถนนจันทร์ และถนนสาธุประดิษฐ์ตอนบนเท่านั้น ส่วน  
 บริเวณอื่น ๆ ก็อาจจะกระจายออกไปตามคลองและถนนซอยต่าง ๆ ลึกเข้าไปในสวนผลไม้บ้าง  
 ดังนั้น ลักษณะความเป็นเมืองของเขตนานาจึงมีลักษณะเด่นชัดกว่าลักษณะชนบท

#### ๑. ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย

อาคารพักอาศัยส่วนใหญ่ มีลักษณะ เป็นบ้านเดี่ยว และอาคารแถวพักอาศัยกระจาย  
 อยู่ทั่วไปบริเวณริมถนน และด้านในของถนนบางส่วน ซึ่งสามารถเข้าถึงได้โดยง่าย ย่านพักอาศัย  
 ที่สำคัญ ๆ ได้แก่ บริเวณ ระหว่างถนนสาทรเหนือกับถนนจันทร์ต่อกับถนนจันทร์ตัดใหม่ และ  
 บริเวณฝั่งตะวันออกของถนนเจริญกรุง ในพื้นที่แขวงวัดพระยาไกร (ยกเว้นบริเวณริมถนน  
 เจริญกรุง) ซึ่งมีการปลูกสร้างอาคารระฆังหุ้มทวามา ซึ่งดำเนินการโดยรัฐ และ  
 อาคาร ประเภทบ้านเดี่ยวมากมาย บริเวณนี้เป็นบริเวณเริ่มแรก ที่ก่อให้เกิดการขยายตัวของ  
 ชุมชนกระจายออกไปทางใต้ของถนนจันทร์ในเวลาต่อมา แขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยมาก  
 ที่สุดคือแขวงช่องนนทรี ซึ่งมีพื้นที่พักอาศัยรวม ๑,๑๔๗.๕๐ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๒๓.๑๔  
 ๒๓.๑๔ รองลงมาได้แก่ แขวงทุ่งมหาเมฆ แขวงทุ่งวัดดอน และแขวงยานานา ซึ่งมีพื้นที่  
 พักอาศัย ๔๐๕.๗๕ ไร่ ๗๒๔.๓๗๕ ไร่ และ ๕๕๖.๒๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๗.๗๐ ,  
 ๑๔.๒๑ และ ๑๑.๖๒ ตามลำดับ แขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยน้อยที่สุดคือ แขวงบางโพธิ์  
 ซึ่งมีพื้นที่พักอาศัยรวม ๒๕๒.๕๐ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๕.๕๒

อาคารพักอาศัยบางส่วนมีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัย อยู่บริเวณริมถนนสายรอง  
 บางสายเช่น ริมถนนสวนพลู และริมถนนสาธุประดิษฐ์ เป็นต้น ซึ่งการพักอาศัยก็เป็นในลักษณะ  
 เป็นอาคารให้เช่า ทั้งนี้เพราะในสมัยนั้น มีชาวต่างชาติเข้ามาอยู่ในเมืองไทยกันมาก และ  
 นิยมที่จะเช่าที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะอาคารชุด ที่อยู่ไม่ไกลจากแหล่งงานมากนัก และสามารถที่จะ

เดินทางไปทำงานสะดวกด้วย

อาคารพักอาศัยอีกลักษณะหนึ่งคือการอยู่กันอย่างหนาแน่นในชุมชนแออัด ซึ่งมีอยู่อย่างมากมายกระจายอยู่ในเขตยานนาวา โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณริมถนนเจริญกรุงและริมถนนเชื้อเพลิง อาคารพักอาศัยเหล่านี้มีประมาณ ๓๕ จุด ในเขตยานนาวา และเป็นชุมชนที่เป็นปัญหาซึ่งหน่วยงานของรัฐ จะต้องหาทางช่วยเหลือหรือยกระดับเพื่อให้ประชาชนเหล่านี้มีความเป็นอยู่ดีขึ้นเท่าเทียมกับผู้อื่น เหตุที่ชุมชนแออัดเหล่านี้กระจายอยู่บริเวณเชื้อเพลิงและริมถนนเจริญกรุง เพราะว่า บริเวณริมถนนทั้ง ๒ สายนี้เป็นที่ตั้งของแหล่งงานมากมาย จึงทำให้พวกคนงานไปอยู่อาศัยกันอย่างหนาแน่น โดยเฉพาะในชุมชนแออัดซอยแสงจันทร์ ซึ่งเป็นชุมชนแออัดที่ใหญ่ที่สุดในเขตยานนาวา

## ๒. ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม

อาคารพาณิชย์กรรมส่วนใหญ่มีลักษณะ เป็นอาคารตึกแถวพาณิชย์พักอาศัยอยู่ริมถนนสายสำคัญ ๆ เช่น ถนนเจริญกรุง ถนนจันทร์ ถนนสวนพลู เป็นต้น และอาจจะมีการกระจายอยู่ตามริมซอยสำคัญ ๆ ซึ่งสามารถแยกไปออกซอยอื่น ๆ ได้อีกบ้าง ลักษณะการเกิดพาณิชย์กรรมในสมัยนั้น เป็นลักษณะการเกิดและพัฒนาแบบการพัฒนาตามถนน (Ribbon Development) มีการตัดถนนไปทางไหนก็จะมีการค้าแบบตึกแถวตามไปด้วย ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาในเรื่องการจราจรอย่างมากในปัจจุบันบริเวณย่านการค้าที่สำคัญในเขตนี้ คือ ศูนย์การค้าวรรัตน์ และศูนย์การค้าห้วยถนอสราวุฒประดิษฐ์ ซึ่งเป็นลักษณะการรวมตัวกันของอาคารตึกแถวพาณิชย์พักอาศัย โดยมี ตลาดสด หรือโรงพยาบาล เป็นศูนย์กลางซึ่งเป็นลักษณะย่านการค้าที่นิยมทำกันในสมัยนั้น และยังคงเป็นย่านที่สำคัญ ๆ ต่อเนื่องมาจนปัจจุบันนี้เพราะเป็นจุดเปลี่ยนรถ (Kode) ของประชาชนในเขตนี้

ย่านการค้าที่สำคัญน่ากล่าวถึงอีกย่านหนึ่งคือ บริเวณพาณิชย์กรรมริมถนนเจริญกรุง ซึ่งในอดีตเป็นบริเวณที่เป็นหลักของเขตยานนาวา เพราะเป็นชุมชนเดิม เป็นอาคารตึกแถวเก่า ๒ ชั้นริมถนนเจริญกรุง เจริญต่อเนื่องตามถนนเจริญกรุงต่อจากเขตบางรัก ซึ่งในปัจจุบันบริเวณนี้ไม่ค่อยมีการพัฒนามากนัก เพราะไม่มีที่จอดรถ และการจราจรคับคั่งมากทำให้ไม่สะดวกต่อประชาชนที่จะมาหาซื้อสินค้า ยกเว้นบริเวณถนนสาทรซึ่งมีความเจริญต่อเนื่องมาจากเขตบางรัก

แขวงที่มีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมมากที่สุดคือ แขวงบางคอกแหลม ซึ่งมีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมรวม ๑๑๒.๕๐ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๔.๘๒ แขวงที่มีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมมากรองลงมาคือ แขวงทุ่งมหาเมฆ แขวงทุ่งวัดดอน และ แขวงช่องนนทรี ซึ่งมีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม ๑๐๕.๖๒๕ ไร่ ๘๒.๕๐ ไร่ และ ๗๕.๐๐ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๔.๖๑ , ๑๔.๕๔ และ ๑๓.๒๒ ตามลำดับ แขวงที่มีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมน้อยที่สุดคือ แขวงบางโพงพาง ซึ่งมีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมรวม ๒๕.๖๒๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๔.๕๑

#### ๓. ประเภทการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม

เขตยานนาวา มีพื้นที่ส่วนติดกับแม่น้ำเจ้าพระยามากกว่าเขตใด ๆ ใน กรุงเทพมหานคร อีกทั้ง มีถนนเจริญกรุง ซึ่งเป็นถนนสายหลักในอดีต หัดขนานกับแม่น้ำเจ้าพระยาเข้ามาในเขตยานนาวาด้วย ทำให้พื้นที่ ๆ อยู่ระหว่างแม่น้ำเจ้าพระยาและถนนเจริญกรุง กลายเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ เช่น อู่ต่อเรือ กรุงเทพฯ บริษัทบอร์เนียว จำกัด โรงงานยาสูบ โรงงานไม้ขีดไฟ โรงเลื่อย โรงงานทำอาหารกระป๋อง รวมทั้งเป็นที่ตั้งขององค์การสะพานปลาด้วย ทั้งนี้เพราะว่า การขนส่งวัตถุดิบในอดีต นิยมที่จะขนส่งมาทางแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งค่าขนส่งราคาถูก และเมื่อกลายเป็นสินค้าสำเร็จรูปแล้วก็จะขนส่งออกสู่ตลาดโดยรถยนต์ ทางถนนเจริญกรุง ทำให้บริเวณนี้อุดมไปด้วยโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ และเมื่อมีโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ก็ย่อมจะต้องมีอุตสาหกรรมบริการต่อเนื่องกับกิจกรรมโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่นี้ด้วย ซึ่งประกอบไปด้วย อุตสาหกรรมท่องเที่ยว, โรงน้ำแข็ง โรงงานทำอุปกรณ์เครื่องจักรต่าง ๆ โรงหล่อเหล็ก เป็นต้น กระจายอยู่รอบ ๆ ทำให้เกิดโรงงานอุตสาหกรรมทั้งขนาดใหญ่และเล็ก กระจายอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในแขวงยานนาวา แขวงวัดพระยาไกร และแขวงบางคอกแหลม รวมทั้งบริเวณริมถนนจันทร์ ถนนสาธุประดิษฐ์ และถนนเชื้อเพลิงด้วย ประกอบกับเขตยานนาวา เป็นเขตที่กำลังพัฒนามีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนให้เป็นชุมชนเมือง และโรงงานอุตสาหกรรม และที่ดินราคาถูก ทำให้เขตยานนาวา กลายเป็นเขตที่มีโรงงานอุตสาหกรรมมากที่สุดในกรุงเทพมหานคร

แขวงที่มีการใช้ที่ดิน ประเภทอุตสาหกรรมมากที่สุด ได้แก่ แขวงช่องนนทรี ซึ่งมีการใช้ที่ดินรวม ๑๔๓.๗๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๒๖.๕๖ แขวงที่มีการใช้ที่ดิน



ประเภทอุตสาหกรรมรองลงมา ได้แก่ แขวงทุ่งวัดดอน แขวงบางโพงพางและแขวงบางโคล่ ซึ่งมีการใช้ที่ดินรวม ๑๐๓.๗๕ ไร่ ๔๖.๘๗๕ ไร่, และ ๖๔.๖๒๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วน ร้อยละ ๑๔.๑๗ , ๑๗.๕๐ และ ๑๒.๑๒ ตามลำดับ แขวงที่มีการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม น้อยที่สุดได้แก่ แขวงวัดพระยาไกรซึ่งมีการใช้ที่ดินรวม ๑๓.๗๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๒.๕๔

#### ๔. ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้า

เนื่องจากในอดีตการขนส่งทางน้ำ เป็นการขนส่งที่ผลทางเกษตรกรรมหลัก ทั้งที่นำมาจากภาคต่าง ๆ ของประเทศ และวัตถุดิบที่จะส่งออกไปจำหน่าย ต่างประเทศ ดังนั้น คลังสินค้า ซึ่งใช้สำหรับเก็บสินค้าต่าง ๆ จึงมักจะอยู่บริเวณริมน้ำเป็นส่วนใหญ่ การใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้าในเขตยานนาวา ก็เช่นเดียวกันคือ มีคลังสินค้าขนาดใหญ่ ๆ เกิดขึ้นบริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยามากมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณระหว่างถนนเจริญกรุง ถึงแม่น้ำเจ้าพระยาเพราะสามารถขนส่งได้ทั้งทางบกและทางน้ำ เช่น คลังสินค้าบริษัท อีสเอเซียดีค บริษัทรุงเทพโกดัง โกดังอุตสาหกรรมพีซมุงคล โกดังไทยสถาพร เป็นต้น

แขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้ามากที่สุดคือ แขวงช่องนนทรี ซึ่งมีการใช้ที่ดินรวม ๓๕๑.๘๗๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๔๖.๕๕ แขวงที่มีการใช้ที่ดิน เพื่อคลังสินค้า มากรองลงมาได้แก่ แขวงวัดพระยาไกร แขวงบางโพงพางและแขวงบางคอแหลม ซึ่งมีการใช้ที่ดิน รวม ๑๒๖.๘๗๕ ไร่ ๑๐๓.๗๕๐ ไร่ และ ๕๓.๑๒๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๖.๕๔ ๑๓.๘๖ และ ๗.๑๐ ตามลำดับ แขวงที่มีการใช้ที่ดิน เพื่อคลังสินค้าน้อยที่สุดคือ แขวงยานนาวา ซึ่งมีการใช้ที่ดินรวม ๑๔.๓๗๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๒.๕๔

#### ๕. ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการ การศึกษาและการศาสนา

เนื่องจากเขตยานนาวา เป็นเขตที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ และมีประชากรจำนวนมาก จึงทำให้มีสถาบันราชการต่าง ๆ ไปตั้งอยู่ในเขตยานนาวา เพื่อให้บริการแก่ประชาชนมากมาย รวมทั้งมี สถานศึกษาของรัฐและของ เอกชนเกือบทุกระดับและมีศาสนาสถานกระจายอยู่ทั่วไป ทั้งศาสนาพุทธ ศาสนาคริสต์และศาสนาอิสลาม

##### ๕.๑ สถาบันราชการที่ตั้งอยู่ในเขตยานนาวา ประกอบด้วย

##### ๕.๑.๑ ประเภทสำนักงานบริหารราชการ ได้แก่ ที่ว่าการเขตยานนาวา

กรมพัฒนาอุตสาหกรรมสัตว์น้ำ กรมทหารสื่อสาร กรมอุทกหาร เรือ กองบินยุทธการ กองตรวจคนเข้าเมือง กรมการบินพาณิชย์ ศูนย์การบินพลเรือน และที่ทำการสถานทูตอีก ๕ แห่งคือ สถานทูตออสเตรเลีย สถานทูตเคนมาโรค สถานทูตมาเลเซีย สถานทูตสิงคโปร์ และสถานทูตสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว

๕.๑.๒ ประเภทสำนักงานให้บริการประชาชน ได้แก่ สถานีตำรวจนครบาล ๕ แห่งคือ สถานีตำรวจนครบาลวัดพระยาไกร สถานีตำรวจนครบาลบางคอแหลม สถานีตำรวจนครบาลบางโพธิ์พาง สถานีตำรวจนครบาลทุ่งมหาเมฆ และสถานีตำรวจดับเพลิง ถนนจันทร์ สถานีตำรวจดับเพลิงทุ่งมหาเมฆ และสถานีตำรวจดับเพลิงยานนาวา และที่ทำการศาลแขวงพระนครใต้ ๑ แห่ง

๕.๑.๓ ประเภทสำนักงานรัฐวิสาหกิจ ได้แก่ องค์การสะพานปลา บริษัทไทยเดินเรือทะเล โรงงานยาสูบ โรงพยาบาล ยาสูบ

๕.๒ สถาบันการศึกษาที่ตั้งอยู่ในเขตยานนาวา มีโรงเรียนประถมศึกษาสังกัดกรุงเทพมหานคร รวม ๑๔ แห่ง ประถมศึกษาสังกัดกระทรวงศึกษาธิการรวม ๔ แห่ง มัธยมศึกษาสังกัดกรมสามัญศึกษา ๕ แห่ง วิทยาลัยอาชีวศึกษาสังกัดกระทรวงศึกษาธิการ ๒ แห่ง วิทยาลัยอาชีวศึกษาของเอกชน ๓ แห่ง และโรงเรียนราษฎร์ ระดับต่าง ๆ อีก ๔๖ แห่ง รายละเอียดดังตารางแสดงการกระจายตัวของสถานศึกษารายแขวง

๕.๓ สถาบันการศาสนาที่ตั้งอยู่ในเขตยานนาวา ประกอบด้วย วัดในศาสนาพุทธ รวม ๒๔ วัด โบสถ์ศาสนาคริสต์ ๓ แห่ง และมีสถิตในศาสนาอิสลาม ๑๐ แห่ง ดังรายละเอียดในตารางแสดงการกระจายตัวของศาสนสถานรายแขวง

แขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการ การศึกษาและศาสนามากที่สุด ได้แก่ แขวงทุ่งมหาเมฆ ซึ่งมีการใช้ที่ดินรวม ๔๐๑.๒๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๔๔.๔๒ แขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการมากรองลงมาได้แก่ แขวงยานนาวาแขวงทุ่งวัดดอน และแขวงช่องนนทรี ซึ่งมีการใช้ที่ดินประเภทนี้ ๒๘๖.๒๕ ไร่ ๒๕๑.๒๕ ไร่ และ ๑๔๓.๗๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๖.๔๒, ๑๓.๕๓ และ ๗.๕๗ ตามลำดับ แขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการน้อยที่สุดคือ แขวงบางคอแหลม ซึ่งมีการใช้ที่ดินประเภทนี้เพียง ๔๑.๒๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๒.๒๔ เท่านั้น

ตารางที่ ๔.๒ แสดงการกระจายตัวของสถานศึกษาของรัฐบาลในเขตยานนาวา<sup>๑/</sup>

แขวง	ระดับประถมศึกษา		ระดับมัธยมศึกษา		วิทยาลัย	
	จำนวน	ชื่อ	จำนวน	ชื่อ	จำนวน	ชื่อ
แขวงยานนาวา	๑	รร. รัตนยานนาวา	๒	รร. วัดสุทธิวราธรรม รร. สตรีศรีสุริโยทัย	๑	วิทยาลัยพระนครใต้
แขวงทุ่งมหาเมฆ	๒	รร. ทุ่งมหาเมฆ รร. สอนคนหูหนวก		-	๑	วิทยาเขตเทคนิคกรุงเทพฯ
แขวงทุ่งวัดดอน	๑	รร. วัดดอน		-		-
แขวงวัดพระยาไกร	๑	รร. วัดราชสิงขร		-		-
แขวงบึงค้อแหลม	๑	รร. วัดลาดบัวขาว		-		-
แขวงบางโคล่	๔	รร. วัดไทร รร. วัดไม้เงิน รร. วัดจันทร์นอก	๑	รร. ยานนาวาเวศวิทยาคม		

<sup>๑/</sup> ดร. พิเชิต พิทักษ์เทพสมบัติและคณะ ลักษณะทางประชากรและการใช้พื้นที่ในเขตชานกรุงเทมหานคร กรุงเทพฯ, สถาบันประชากรศาสตร์

จุฬาฯ ๒๕๒๔, หน้า ๑๕.



## ตารางที่ (ต่อ)

แขวง	ระดับประถมศึกษา		ระดับมัธยมศึกษา		วิทยาลัย	
	จำนวน	ชื่อ	จำนวน	ชื่อ	จำนวน	ชื่อ
แขวงบางโพงพาง	๒	รร. วัตบางไคล์	๑	รร. เจ้าพระยารัตนาทรมงคล		-
		รร. วัตปริวาส				
แขวงช่องนนทรี	๖	รร. วัตคอกไม้	๑	รร. ศรีสุริโยทัย		
		รร. ช่องนนทรี				
		รร. ประถมนนทรี				
		รร. วัตคลองภูมิ				
		รร. วัตค่าน				
		รร. วัตคลองเตย				
		รร. วัตช่องลม				
เขตนานนา	๑๘		๕.		๒	

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๔.๓ แสดงการกระจายตัวของสถานศึกษาของ เอกชนในเขตยานนาวา<sup>๑/</sup>

	โรงเรียนราษฎร์ระดับประถมศึกษาและมัธยมศึกษา		โรงเรียนอาชีวศึกษา	
	จำนวน	ชื่อ	จำนวน	ชื่อ
แขวงยานนาวา	๑๔	<u>โกศลวิทยา</u> <u>กาญจนวิทยา</u> <u>คุณานุสรณ์</u> <u>เชินต์หลุยส์ศึกษา</u> <u>บำรุงอรุณวิทยา</u> <u>บริบูรณ์วิทยา</u> <u>รักษ์วิทยา</u> <u>วิมลศึกษา</u> <u>ศิลปวัฒนา</u> <u>สุรียานุสรณ์</u> <u>สาธตวิทยา</u> <u>อนันตศาสตร์วิทยา</u> วิริยาลัย <u>อัสสัมชัญแผนกประถม</u>	๑	อัสสัมชัญพาณิชย์
แขวงทุ่งมหาเมฆ	๒	<u>ผดุงดรุณีโปร่งใจ</u> <u>กัลยานุเคราะห์</u>		-
แขวงทุ่งวัดดอน	๔	<u>ศุกวิทย์</u> <u>บำรุงศึกษา</u> <u>พระแม่มาลี</u> <u>พระประทีปปริทยา</u> พระแม่มาลีสาธา	๑	กิตติพาณิชย์
แขวงวัดพระยาไกร	๖	<u>ผานิตวิทยา</u> <u>เพาะปัญญา</u> <u>ลักษณะ</u> <u>เกียรติศึกษา</u> <u>ไตรรัตน์ศึกษา</u> <u>สิริอักษร</u> <u>มูลนิธิสตรีไทยมุสลิม</u>		-
แขวงบางคอแหลม	๕	<u>กรุงเทพนารีรัตน์</u> <u>ประยงค์วิทยา</u> <u>รักษาราษฎร์</u> <u>อัสสละพีเยอริทาลัย</u> <u>เสริมปัญญา</u>		-

<sup>๑/</sup> ดร.พิชิต พิทักษ์ เทพสมบัติและคณะ ลักษณะทางประชากรและการใช้พื้นที่ในเขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร หน้า ๑๖.

ตารางที่ ๔.๓ (ต่อ)

	โรงเรียนราชภัฏระดับประถมศึกษาและมัธยมศึกษา		โรงเรียนอาชีวศึกษา	
	จำนวน	ชื่อ	จำนวน	ชื่อ
แขวงบางโคล่	๔	<u>ชาญเวทย์ศึกษา</u> เบญจวรรณศึกษา เปรมฤดีศึกษา วาสุเทวี	๑	กนกอาชีวะ
แขวงบางโพธิ์	๑	<u>สารสาสน์พิทยา</u>		
แขวงขอนแก่น	๘	ทวีวัฒนา จรัสสมรคุณ วรสารวิทยา สันติสุข พระแม่สังเคราะห์ <u>ชาญสิรินุสรณ์</u> วรมงคล สารสาสน์พัฒนา		-
เขตนานนา	๔๖		๓	

หมายเหตุ ชื่อโรงเรียนที่ขีดเส้นใต้ หมายถึงโรงเรียนราชภัฏระดับประถมศึกษา

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๔.๔ แสดงการกระจายตัวของศาสนสถานในเขตยานนาวา<sup>๑/</sup>

	วัดไทย		มัสยิด		โบสถ์คริสต์	
	จำนวน	ชื่อ	จำนวน	ชื่อ	จำนวน	ชื่อ
แขวงยานนาวา	๕	วัดยานนาวา วัดคอน วัดสุทธิวราราม วัดปรกพม่า วัดลุ่ม เจริญศรัทธา	๑	มัสยิดยะวา	๑	โบสถ์ เซนต์หลุยส์
แขวงทุ่งมหาเมฆ	-	-	-	-	-	-
แขวงทุ่งวัดคอน	-	-	-	มัสยิดคารู้อาปิคิน ๑	๑	โบสถ์พระแม่มาลี
แขวงวัดพระยาไกร	๒	วัดวรจรยาวาส วัดราชสิงขร	๔	มัสยิดญามิอุลค็อบร็อด มัสยิดบาห์อัน, ขางคูทิศ		
แขวงบางคอแหลม	๓	วัดลาดบัวขาว วัดอินทรบรรจง วัดจันทร์ใน	๒	มัสยิดอัลอะติกี มัสยิดอัลสละหียะฮ์		-

<sup>๑/</sup> ดร. พิเชิต พิทักษ์ เทพสมบัติและคณะ, ลักษณะทางประชากรและการใช้พื้นที่ในเขตชานกรุง เทพมหานคร หน้า ๑๔.

ตารางที่ ๔.๔ (ต่อ)

	วัดไทย		มัสยิด		โบสถ์คริสต์	
	จำนวน	ชื่อ	จำนวน	ชื่อ	จำนวน	ชื่อ
แขวงบางโคล่	๔	วัดเรียงยศสุทธาราม วัดบางโคล่นอก วัดไทร วัดจันทร์นอก วัดไม้เงิน	๑	มัสยิดคอมันนฤมิตร	๑	โบสถ์วาสุเทวี
แขวงบางโพธิ์	๔	วัดดอกไม้ วัดปริวาส วัดทองบน วัดदान	๑	มัสยิดควาฮัลอิสลาม		
แขวงช่องนนทรี	๔	วัดช่องนนทรี วัดคลองภูมิ วัดคลองใหม่ วัดช่องลม วัดโพธิ์แมนคุณาราม	๑			
เขตยานนาวา	๒๔		๑๐		๓	





ทิศเหนือ

แผนที่ 4.2



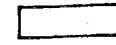
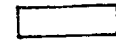
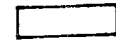
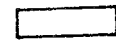
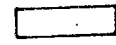
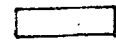
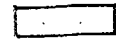
สัญลักษณ์



ส่วนอาคารณะ



ร.ร. ประถมศึกษา



แนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน 0 200 400 500 750 1000 ม.



แผนที่แสดง

บริเวณสวนสาธารณะและโรงเรียนประถม

อาจารย์ที่ปรึกษา

- ดึกษา

อ. ชลิตภากร วีรพลิน

ผ.ศ. ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ

## ๖. ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม

การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมในเขตยานนาวานี้เป็นประเภทการใช้ที่ดินที่มีพื้นที่มากที่สุด ในเขตนี้มีพื้นที่รวม ๗,๓๘๐.๖๒๔ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๓๑.๔๔ แสดงให้เห็นว่าพื้นที่ดินส่วนใหญ่ ยังคงเป็นบริเวณท่าสวน และทำการเกษตรอยู่และบริเวณท่าสวนในเขตยานนาวา นี้ เป็นบริเวณที่มีดินดีอุดมสมบูรณ์ เหมาะในการเพาะปลูกมาก ทั้งนี้เพราะว่า เขตยานนาวา เป็นบริเวณที่ลุ่มที่อยู่ใกล้ปากแม่น้ำ เจ้าพระยามากและมีน้ำท่วมเกือบทุกปีทำให้พืชไร่ได้ผลดีและมีชื่อมาก

แขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมมากที่สุดได้แก่แขวงบางโพธิ์พวง ซึ่งมีการใช้ที่ดินรวม ๒,๖๖๔.๖๒๔ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๓๖.๑๒ แขวงที่มีการใช้ที่ดินมากรองมา ได้แก่ แขวงบางโคล่และแขวงช่องนนทรี ซึ่งมีการใช้ที่ดิน ๒,๓๔๔.๓๗๕ ไร่ และ ๑,๔๑๒.๕๐ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๓๑.๕๗ และ ๒๕.๕๑ ตามลำดับ แขวงที่มีการใช้ที่ดินประเภทนี้น้อยที่สุดคือแขวงวัดพระยาไกร ซึ่งมีการใช้ที่ดินรวม ๖๔.๑๒๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๐.๘๒ เท่านั้น ส่วนอีก ๒ แขวงที่ไม่มีการใช้ที่ดินประเภทนี้เลยคือแขวงยานนาวา และแขวงทุ่งวัดดอน เพราะเป็นแขวงที่พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่พักอาศัย โรงงานอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรมคือเป็นลักษณะการใช้ที่ดินแบบในเมือง ทั้งแขวง เพราะพื้นที่แขวงอยู่ติดกับเขตบางรัก

## ๗. ประเภทการใช้ที่ดินแม่น้ำ-ลำคลอง

เขตยานนาวา เป็นเขตที่มีพื้นที่ดินติดแม่น้ำ เจ้าพระยามากที่สุดในเขตกรุงเทพมหานคร และในการคิดพื้นที่ของเขตตามลักษณะการปกครองท้องที่ ได้คิดรวมพื้นที่ของแม่น้ำเจ้าพระยาไว้ด้วย ดังนั้นพื้นที่เขตยานนาวา ในส่วนที่เป็นแม่น้ำ จึงถือเสมือนเป็นที่โล่งว่าง ซึ่งเป็นทรัพยากรธรรมชาติที่มีค่า และมีประโยชน์ในการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจของประชาชนได้ด้วย ซึ่งแขวงที่มีพื้นที่ดินส่วนที่ติดกับแม่น้ำ สามารถที่จะพัฒนาการใช้ที่ดินในลักษณะที่จะใช้ประโยชน์จากที่โล่งว่างนี้ ให้เป็นประโยชน์ในเชิงเศรษฐกิจได้ เช่น ทำกิจกรรมโรงแรม หรือกิจกรรมการท่องเที่ยว เป็นต้น

แขวงที่มีพื้นที่แม่น้ำมากที่สุดได้แก่ แขวงบางโพธิ์พวง ซึ่งมีพื้นที่รวม ๗๐๖.๒๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๓๖.๘๘ รองลงมาได้แก่แขวงช่องนนทรี แขวงบางคอแหลม และ

แขวงบางโคโล่ ซึ่งมีพื้นที่ประเภทนี้ ๔๘๔.๓๗๕ ไร่ ๓๕๒.๕๐ ไร่ และ ๒๓๗.๕๐ ไร่ คิดเป็น อัตราส่วนร้อยละ ๒๗.๔๔ , ๑๘.๒๗ และ ๑๑.๐๖ ตามลำดับ แขวงที่มีพื้นที่แม่น้ำน้อยที่สุดคือแขวง ยานนาวา ซึ่งพื้นที่แม่น้ำเพียง ๖๐.๘๗ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๒.๘๔ เท่านั้น ส่วนแขวงที่ไม่มี พื้นที่แม่น้ำเลย ๒ แขวงคือแขวงทุ่งมหาเมฆ และแขวงทุ่งวัดดอน

#### ๘. ประเภทการใช้ที่ดินเป็นที่ว่าง

ที่ดินประเภทที่ว่างในเขตยานนาวา ส่วนใหญ่เป็นที่ดินซึ่งเจ้าของที่ได้เว้นว่างเพื่อ จำหน่ายให้นักลงทุน นำไปพัฒนาต่อ ทั้งนี้เพราะว่าเขตยานนาวา ได้เจริญขึ้นอย่างรวดเร็วจาก เขตที่มีการทำการเกษตรมากกลายเป็นเขตโรงงานอุตสาหกรรมทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้มีการซื้อที่ดินหรือละทิ้งที่ดินไว้เพื่อจำหน่าย ซึ่งสามารถที่จะทำกำไรได้มากกว่าไปลงทุน อื่น ๆ ทำให้เกิดที่ว่างกระจายอยู่ทั่วไป พื้นที่ว่างในเขตยานนาวา รวมทั้งสิ้นมีถึง ๓,๑๔๔.๕๐ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๓.๖๓ ของเขตยานนาวา

แขวงที่มีที่ว่างมากที่สุด ได้แก่ แขวงช่องนนทรี ซึ่งมีพื้นที่ว่างรวม ๑,๔๕๖.๒๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๔๖.๓๑ รองลงมาได้แก่แขวงทุ่งวัดดอน แขวงบางคอแหลม และแขวงวัด พระยาไกร ซึ่งมีที่ว่าง ๗๐๖.๘๗๕ ไร่ ๓๗๔.๓๗๕ ไร่ และ ๒๕๔.๗๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๒๒.๔๘, ๑๑.๔๑ และ ๘.๒๓ ตามลำดับ แขวงที่มีที่ว่างน้อยที่สุดคือแขวงบางโพธิ์พาง ซึ่งมีที่ว่าง เพียง ๒๒.๖๒๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๐.๗๒ เท่านั้น

#### ๘. ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค

การใช้ที่ดิน เพื่อสาธารณูปโภค ในเขตยานนาวามีทั้งหมด ๔๓.๕๐ ไร่ กระจายอยู่ ในพื้นที่เพียง ๓ แขวงเท่านั้น แขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภคมากที่สุดคือ แขวงช่องนนทรี ซึ่งมีการใช้ที่ดินรวม ๑๗.๕๐ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๔๐.๒๓ รองลงมาคือแขวงทุ่งมหาเมฆ ซึ่งมีการใช้ที่ดินรวม ๑๖.๖๒๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๓๘.๒๒ แขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อ สาธารณูปโภคน้อยที่สุดคือแขวงบางคอแหลม ซึ่งมีพื้นที่รวม ๔.๓๗๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๒๑.๔๔

#### สาธารณูปโภค

การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภคนี้ เป็นบริการของรัฐที่จะให้บริการแก่ประชาชนใน รูปของรัฐวิสาหกิจ เช่น ที่ทำการการประปานครหลวงสาขา ๑ แห่ง ที่ทำการไฟฟ้านครหลวง

สาขา ๑ แห่ง ที่ทำการองค์การโทรศัพท์สาขา ๑ แห่ง และที่ทำการไปรษณีย์สาขา ๓ แห่ง

๑๐. ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อเป็นถนน

ถนนในเขตยานนาวา มีพื้นที่เพียง ๑,๕๕๕.๕๐ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๖.๗๔ เท่านั้น ซึ่งนับว่ามีน้อยมาก สำหรับการบริการแก่ชุมชนเมือง ซึ่งการที่พื้นที่ถนนในเมืองมีน้อยนี้ทำให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดมาก โดยเฉพาะ บนถนนเจริญกรุง ถนนจันทร์ เซนต์หลุยส์ ซอย ๓ และถนนสวนพลู

แขวงที่มีพื้นที่ถนนมากที่สุดได้แก่แขวงทุ่งมหาเมฆ มีพื้นที่รวม ๔๐๑.๒๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๒๕.๘๐ แขวงที่มีพื้นที่ถนนมากรองลงมาได้แก่ แขวงช่องนนทรี แขวงบางโพงพาง และแขวงยานนาวา ซึ่งมีพื้นที่ถนนรวม ๓๖๒.๕๐ ไร่ ๒๒๕.๕๐ ไร่ และ ๑๗๐.๖๒๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๒๓.๓๐, ๑๔.๕๐ และ ๑๐.๔๗ ตามลำดับ แขวงที่มีพื้นที่ถนนน้อยที่สุดคือแขวงบางคอแหลม ซึ่งมีพื้นที่ถนนรวม ๖๐.๐๐ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๓.๘๖ เท่านั้น

๑๑. ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อเป็นสวนสาธารณะและที่พักผ่อน

เขตยานนาวา มีที่ว่างซึ่งเป็นสนามสำหรับเล่นกีฬาหรือไปพักผ่อนออกกำลังกายเพียงแห่งเดียวในแขวงทุ่งมหาเมฆ ซึ่งมีพื้นที่เพียง ๒.๕๐ ไร่ เท่านั้น ซึ่งเมื่อเทียบกับจำนวนประชากรในเขตแล้ว นับว่ายังขาดแคลนสวนสาธารณะอีกมาก ซึ่งรัฐหรือกรุงเทพมหานครมีหน้าที่จะต้องจัดหาเพิ่ม เพื่อให้ประชาชนได้ใช้เป็นที่พักผ่อน เพื่อลดปัญหาทางสังคมที่จะตามมาในภายหลัง

ที่พักผ่อนหย่อนใจอีกแห่งหนึ่งซึ่งอยู่ใกล้เขตยานนาวามาก และประชาชนในเขตยานนาวาสามารถไปใช้บริการได้ง่ายและสะดวกคือ สวนลุมพินี ซึ่งเป็นสวนที่ให้บริการในระดับเมือง แห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร

### การใช้ที่ดินในเขตยานนาวา พ.ศ. ๒๕๒๔

ในปี พ.ศ. ๒๕๒๔ นี้ เขตยานนาวาได้มีการพัฒนาการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในแขวงบางโคล่ แขวงบางโพงพาง และแขวงช่องนนทรี ทั้งนี้เพราะเดิมพื้นที่ของทั้ง ๓ แขวงนี้ มีลักษณะเป็นสวนผลไม้และพื้นที่เพื่อการเกษตร ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นกิจกรรมประเภทอื่น ๆ ซึ่งสามารถให้ผลประโยชน์ตอบแทนสูงกว่าได้ง่าย และส่วนใหญ่ได้มีการเปลี่ยนแปลงไปเป็นอาคารโรงงานอุตสาหกรรม และที่พักอาศัยกันมาก ประกอบกับในช่วงระยะนี้เป็นระยะที่มีการสร้างอาคารพักอาศัยประเภทอาคารแถวพักอาศัยหรือทาวน์เฮาส์กันมาก และเป็นที่ยอมรับมากด้วย เพราะมีลักษณะคล้ายอาคารตึกแถว แต่มีบริเวณโดยรอบอาคาร ทำให้เจ้าของอาคารสามารถที่จะมีบริเวณพักผ่อนภายในบ้านของตัวเอง โดยที่ราคาอาคาร ก็ไม่แพงมากนัก และอีกประการหนึ่ง การสร้างถนนรัชดาภิเษก และถนนเจ้าพระยา ผ่านเข้าไปในเขตยานนาวา และเปิดให้ใช้ในช่วงเวลานี้ ทำให้เปิดพื้นที่ใหม่ ทำให้เขตยานนาวา มีการคมนาคมสะดวกสามารถติดต่อหรือเดินทางออกไปยังเขตอื่น ๆ ได้ง่าย ทำให้เขตยานนาวา กลายเป็นย่านที่พักอาศัย สำหรับคนที่ทำงานในศูนย์กลางเมือง และเขตต่าง ๆ ซึ่งเป็นแหล่งงานโดยรอบด้วย เช่น เขตพระโขนงและเขตราชบุรีบูรณะ เป็นต้น ส่วนการเปลี่ยนแปลงเพื่อเป็นย่านพาณิชยกรรม หรือการเปลี่ยนแปลงในส่วนของพาณิชยกรรมนั้นก็เพิ่มขึ้นบ้างตามส่วนตามปกติ

ในแขวงที่เหลืออีก ๕ แขวง คือแขวงยานนาวา แขวงทุ่งวัดดอน แขวงวัดพระยาไกร แขวงบางคณแหลม และแขวงทุ่งมหาเมฆ ก็มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นบ้างในบางประเภท แต่เป็นการเปลี่ยนแปลงตามขนาดและการเปลี่ยนแปลงประชากรที่เพิ่มขึ้นเท่านั้น

ในพ.ศ. ๒๕๒๔ ประเภทการใช้ที่ดินที่ใช้พื้นที่มากที่สุดในเขต ได้แก่การใช้ที่ดินประเภทพักอาศัย ซึ่งมีการใช้พื้นที่ดินรวมกัน ๔,๓๕๖.๒๔ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๔๐.๗๓ รองลงมาได้แก่การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม ประเภทแม่น้ำ-ลำคลอง และประเภทที่ว่างซึ่งมีการใช้ที่ดินรวม ๓,๒๓๓.๔๔ ไร่ ๒,๑๔๗.๗๕ ไร่ และ ๑,๔๘๖.๔๖๔ ไร่คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๔.๐๒, ๔.๓๑ และ ๘.๖๑ ตามลำดับ ประเภทการใช้ที่ดินที่ใช้พื้นที่น้อยที่สุดได้แก่สวนสาธารณะ และที่พักผ่อนหย่อนใจ ซึ่งยังคงมีอยู่เท่าเดิมคือ ๒.๕ ไร่ ในแขวงทุ่งมหาเมฆ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๐.๐๑ เท่านั้น





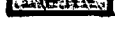







แผนที่ 4.3



ทิศเหนือ

สัญลักษณ์

-  พาณิชย์กรรม
-  พักอาศัย
-  เกษตรกรรม
-  คลังสินค้า
-  อุตสาหกรรม
-  อาคารราชการ
-  ที่ว่าง
- 
- 
- 

แนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน 0 200 400 500 750 1000 ม.



แผนที่แสดง การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2524

อาจารย์ที่ปรึกษา

อ. ชลิตภากร วีรพลิน

ผ.ศ. คักดีชัย ศิริจันทร์ภาณุ

ตารางที่ ๔.๕ แสดงจำนวนพื้นที่และอัตราส่วนร้อยละของประเภทการใช้ที่ดินรายแขวงในเขตยานนาวา พ.ศ. ๒๕๒๔

ประเภทการใช้ที่ดิน (ไร่)	แขวงยานนาวา		แขวงทุ่งมหาเมฆ		แขวงทุ่งวัดดอน		แขวงวัดพระยาไกร	
	พื้นที่	%	พื้นที่	%	พื้นที่	%	พื้นที่	%
พักอาศัย	๖๒๕.๒๐	๖.๗๐	๔๘๔.๕๖	๑๐.๔๘	๑,๑๕๔.๖๒	๑๒.๗๒	๖๗๓.๕๖	๗.๑๗
พาณิชยกรรม	๗๖.๒๕	๗.๒๕	๑๕๒.๑๖	๑๘.๒๕	๘๒.๕๐	๗.๘๔	๖๘.๒๖	๖.๕๘
อุตสาหกรรม	๒๗.๖๗	๒.๘๔	๔๑.๘๗๕	๔.๕๖	๑๐๓.๗๕	๑๑.๐๕	๖๖.๑๐	๗.๐๕
คลังสินค้า	๑๕.๐๗	๑.๕๒	๓๗.๐๕๕	๔.๗๓	๔๔.๔๖	๔.๖๗	๑๐๐.๓๖	๑๒.๘๑
สถาบันราชการ-ศึกษา-ศาสนา	๒๕๖.๒๕	๑๕.๘๒	๘๑๑.๒๕	๔๒.๗๘	๒๕๑.๒๕	๑๓.๕๒	๘๓.๓๕	๕.๕๕
เกษตรกรรม	-	-	๑๒.๓๐	๐.๓๘	-	-	๕๕.๓๕	๑.๗๑
แม่น้ำลำคลอง	๖๐.๘๗	๒.๘๔	-	-	-	-	๑๖๑.๒๕	๗.๕๑
ที่ว่าง	๓๐.๓๑๕	๑๕.๓๑	๓๖.๐๕	๑.๘๒	๒๓๓.๕๒	๑๑.๗๕	๑๕๕.๕๐	๗.๒๗
สาธารณูปโภค	-	-	๑๖.๖๒๕	๓.๒๒	-	-	-	-
ถนน	๑๗๐.๖๒๕	๑๐.๖๐	๔๐๑.๒๕	๒๔.๙๓	๘๖.๘๗๕	๕.๕๐	๘๕.๓๗	๕.๒๕
สวน-ที่พักผ่อนหย่อนใจ	-	-	๒.๕	๑๐๐	-	-	-	-
รวม	๑,๓๐๖.๒๕๐	๕.๖๖	๒,๕๒๕.๖๒๕	๑๐.๙๕	๑,๙๙๖.๘๗๕	๘.๖๖	๑,๕๓๗.๕๐๐	๖.๒๓

ตารางที่ ๔.๕ (ต่อ)

ประเภทการใช้ที่ดิน (ไร่)	แขวงบางคอแหลม		แขวงบางโคล่		แขวงบางโพธิ์	
	พื้นที่	%	พื้นที่	%	พื้นที่	%
พักอาศัย	๔๗๑.๐๔	๕.๐๑	๑,๖๘๖.๘๘	๑๗.๘๕	๑,๑๖๕.๒๙	๑๒.๔๐
พาณิชย์กรรม	๑๒๐.๙๓	๑๑.๔๙	๑๖๒.๒๒	๑๕.๔๑	๑๐๔.๕๔	๙.๙๒
อุตสาหกรรม	๒๙๗.๓๒	๓๑.๖๖	๑๑๘.๓๗	๑๒.๖๐	๑๐๔.๒๓	๑๑.๐๙
คลังสินค้า	๗๖.๗๖	๘.๗๙	๔๓.๖๖	๕.๕๗	๑๐๕.๗๗	๑๓.๕๐
สถาบันราชการ-ศึกษา-ศาสนา	๖๔.๕๖	๓.๕๕	๑๕๑.๑๓	๗.๕๔	๙๑.๐๑	๕.๘๖
เกษตรกรรม	๑๙.๙๙	๐.๖๒	๗๑๙.๑๗	๒๒.๒๔	๑,๔๑๙.๓๑	๕๓.๘๙
แม่น้ำลำคลอง	๓๙๒.๕๐	๑๘.๒๗	๒๓๗.๕๐	๑๑.๐๖	๗๐๖.๒๕	๓๒.๘๘
ที่ว่าง	๒๐๕.๖๕	๑๐.๓๕	๓๘๙.๘๑	๑๙.๖๒	๒๓๓.๖๐	๑๑.๗๖
สาธารณูปโภค	๙.๓๗๕	๒๑.๕๖	-	-	-	-
ถนน	๖๐.๐๐	๓.๗๓	๑๗๑.๒๖	๑๐.๖๔	๒๔๓.๗๕	๑๕.๑๕
สวน-ที่พักผ่อนหย่อนใจ	-	-	-	-	-	-
รวม	๑,๗๑๘.๑๒๔	๗.๕๕	๓,๖๗๐.๐๐	๑๕.๙๑	๔,๑๗๓.๗๕๐	๑๘.๐๙



ตารางที่ ๔.๕ (ต่อ)

ประเภทการใช้ที่ดิน (ไร่)	แขวงช่งนนทรี		เขตยานนาวา	
	พื้นที่	%	พื้นที่	%
พักอาศัย	๒,๕๙๐.๗๐	๒๗.๕๗	๙,๓๙๖.๒๔	๔๐.๗๓
พาณิชย์กรรม	๒๔๕.๘๗	๒๓.๓๖	๑,๐๕๒.๘๓	๔.๕๖
อุตสาหกรรม	๑๗๙.๙๑	๑๙.๑๕	๙๓๙.๒๒๕	๔.๐๗
คลังสินค้า	๓๖๐.๕๖	๔๖.๐๑	๗๘๓.๖๙๕	๓.๔๐
สถาบันราชการ-ศึกษา-ศาสนา	๑๔๓.๗๕	๗.๖๘	๑,๘๗๒.๕๕	๘.๑๒
เกษตรกรรม	๑,๐๐๗.๘๗	๓๑.๑๖	๓,๒๓๓.๙๙	๑๔.๐๒
แม่น้ำลำคลอง	๕๘๙.๓๗	๒๗.๔๔	๒,๑๔๗.๗๕	๙.๓๑
ที่ว่าง	๗๑๓.๑๒	๓๕.๙๐	๑,๙๘๖.๔๖๕	๘.๖๑
สาธารณูปโภค	๑๗.๕๐	๔๐.๒๒	๔๓.๕๐	๐.๑๙
ถนน	๓๙๑.๒๕	๒๔.๓๑	๑,๖๐๙.๓๘	๖.๙๘
สวน-พักผ่อนหย่อนใจ	-		๒.๕	๐.๐๑
รวม	๖,๒๔๐.๐๐๐	๒๗.๐๕	๒๓,๐๖๘.๑๒๕	๑๐๐.๐

## ๑. ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย

อาคารพักอาศัยมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มมากกว่าปี ๒๕๑๔ มากลักษณะอาคารก็ยังคงเป็นลักษณะบ้านเดี่ยว และอาคารแถวพักอาศัย มีเพิ่มเข้ามาอีกลักษณะหนึ่งคืออาคารทาวน์เฮาส์ ซึ่งกำลังเป็นที่นิยมแพร่หลาย เพราะราคาถูกกว่าบ้านเดี่ยว บริเวณที่พักอาศัยที่เพิ่มขึ้นนี้ บางส่วนจะกระจายลึกเข้าไปในซอย และบางส่วนก็เป็นชุมชนเกิดใหม่ บริเวณริมถนนรัชดาภิเษก และซอยซึ่งตัดทะลุไปออกถนนรัชดาภิเษกได้ซึ่งทำให้พื้นที่ดินเพื่อพักอาศัยในเขตยานนาวา กลายเป็นประเภทการใช้ที่ดินหลักของเขตยานนาวาในปัจจุบันนี้

อาคารพักอาศัยที่มีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัย มีการปลูกสร้างมากเพิ่มขึ้น ทั้งนี้เพระปัญหาในการเดินทางไปและกลับจากที่ทำงาน จากการจราจรที่คับคั่งของกรุงเทพมหานคร ทำให้เป็นที่นิยมกันมาก จากคนทำงานที่เป็นโสด หรือเป็นครอบครัวที่เพิ่งแต่งงาน ในปัจจุบันมีอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่อยู่ประมาณ ๒๗ หลัง อาคารชุดที่สำคัญได้แก่ อาคารชุดในซอยสวนพลู และซอย เซนต์หลุยส์ ซึ่งมีคนอยู่หนาแน่นมาก

แขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยมากที่สุด ได้แก่ แขวงช่องนนทรี ซึ่งมีการใช้ที่ดินรวม ๒,๔๙๐.๗๐ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๒๕.๕๗ รองลงมาได้แก่แขวงบางโคล่ แขวงทุ่งวัดดอน และแขวงบางโพงพาง ซึ่งมีการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยรวม ๑,๖๘๖.๘๘ ไร่ ๑,๑๕๔.๖๒ ไร่ และ ๑,๑๖๔.๒๔ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๗.๔๕ ๑๒.๗๒ และ ๑๒.๔๐ ตามลำดับ แขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยน้อยที่สุดคือแขวงบางคอแหลม ซึ่งมีการใช้ที่ดินเพียง ๔๗๑.๐๔ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๔.๐๑ เท่านั้น

## ๒. ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม

อาคารพาณิชย์กรรม ส่วนใหญ่ยังคงมีลักษณะเป็นตึกแถวพาณิชย์พักอาศัยอยู่ริมถนนต่าง ๆ ทั่วไป มีการเปลี่ยนแปลงหรือถอนอาคาร ตึกแถวริมถนนเจริญกรุงซึ่งเป็นอาคาร ๒ ชั้น สร้างเป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัย ๔-๕ ชั้นขึ้นแทนที่บ้าง โดยเฉพาะบริเวณห้วยมถนนสาทรต่อกับถนนเจริญกรุงในเขตยานนาวา อีกบริเวณหนึ่งที่เป็นจุดที่น่าสนใจคือบริเวณตรอกจันทร์ สะพาน ๓ หัวถนนสาธุประดิษฐ์ และปากทางเข้าสู่ศูนย์การค้าวรรัตน มีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ประเภทสำนักงาน เพราะบริเวณนี้เป็นจุดที่จะเปลี่ยนสายรถประจำทาง

และเป็นย่านการค้าเดิมของเขตนานนาวา รวมทั้งเป็นจุดศูนย์กลางของเขตนานนาวาด้วยการคมนาคมที่สะดวกมาก สามารถเข้าถึงได้จากทุกทิศทางโดย ถนนเซ็นทอยส์ ถนนจันทร์และถนนสาธุประดิษฐ์ ทำให้มีประชาชนคับคั่งมากในบริเวณนี้ กลายเป็นย่านการค้าที่สำคัญของเขตนานนาวาอันหนึ่ง

แขวงที่มีประเภทการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมมากที่สุดคือ แขวงช่องนนทรี ซึ่งมีการใช้ที่ดินรวม ๒๔๕.๕๗ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๒๓.๓๖ รองลงมาได้แก่ แขวงทุ่งมหาเมฆ แขวงบางโคล่ และแขวงบางคอแหลม ซึ่งมีการใช้ที่ดินรวม ๑๕๒.๑๖ ไร่ ๑๖๒.๖๒๒ ไร่ และ ๑๒๐.๕๓ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๘.๒๕ , ๑๕.๔๑ และ ๑๑.๔๕ ตามลำดับ แขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมน้อยที่สุดคือ แขวงวัดพระยาไกร ซึ่งมีการใช้ที่ดินรวม ๖๘.๒๖ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๖.๔๔ เท่านั้น

### ๓. ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

เขตนานนาวาในปัจจุบันมีจำนวนโรงงานเพิ่มมากขึ้นอีกจำนวนมาก ทั้งนี้เพราะว่า ยังมีพื้นที่ว่างที่สามารถพัฒนากลายเป็นโรงงานอุตสาหกรรมอยู่อีกมาก รวมทั้งในบริเวณเหล่านี้ มีเส้นทางคมนาคมขนส่งสะดวก และอยู่ใกล้แหล่งงานและแหล่งวัตถุดิบ รวมทั้งเป็นที่รวมของอุตสาหกรรมหลายประเภท ทั้งอุตสาหกรรมขนาดใหญ่และอุตสาหกรรมบริการ ทำให้เกิดอุตสาหกรรมต่อเนื่องอีกหลาย ๆ ประเภท ต่อมาทำให้เกิดแรงดึงดูดอุตสาหกรรม การบริการและอุตสาหกรรมขนาดเล็กให้มารวมตัวกันมากขึ้น ปัจจุบัน เขตนานนาวามีโรงงานอุตสาหกรรมรวมทั้งสิ้น ๒,๐๔๗ โรงงาน เป็นเขตที่มีจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมมากที่สุดในกรุงเทพมหานคร

การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมที่เพิ่มส่วนใหญ่มักจะเพิ่มมากในแขวงบางคอแหลม แขวงวัดพระยาไกร และแขวงบางโคล่ เป็นการบุกรุกเข้าไปในพื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งทำให้ที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรมในแขวงเหล่านี้ลดลงไปด้วย

แขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมมากที่สุด ได้แก่ แขวงบางคอแหลม ซึ่งมีการใช้ที่ดินรวม ๒๔๗.๓๒ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๓๑.๖๖ รองลงมาได้แก่ แขวงช่องนนทรี แขวงบางโคล่ และแขวงบางโพธิ์พวง ซึ่งมีการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

รวม ๑๗๔.๕๑ ไร่ ๑๑๔.๓๗ ไร่ และ ๑๐๔.๒๓ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๔.๑๕ , ๑๒.๖๐ และ ๑๑.๐๔ ตามลำดับ แขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมน้อยที่สุด ได้แก่ แขวงยานนาวา ซึ่งมีการใช้ที่ดินรวมเพียง ๒๗.๖๗ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๒.๔๕ เท่านั้น

#### ๔. ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อเป็นคลังสินค้า

ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อเป็นคลังสินค้าใน พ.ศ. ๒๕๒๔ นี้ มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มมากขึ้นกว่า พ.ศ. ๒๕๑๔ เพียงเล็กน้อย และเพิ่มขึ้นกระจายทั่วไปในเขตยานนาวา เท่าเทียมกันเกือบทุกแขวง ยกเว้น แขวงวัดพระยาไกร เท่านั้นที่การใช้ที่ดินประเภทนี้ลดลงไปจากเดิมเล็กน้อย ทั้งนี้อาจจะเป็นเพราะว่า ได้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปเป็นอาคารพาณิชย์หรือ โรงงานอุตสาหกรรมก็ได้เพราะการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมในแขวงนี้เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงมาก

แขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อเป็นคลังสินค้ามากที่สุดคือ แขวงช่องนนทรี ซึ่งใช้พื้นที่ดินรวม ๓๖๐.๕๖ ไร่คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๔๖.๐๑ รองลงมาได้แก่ แขวงบางโพธิ์พวง แขวงวัดพระยาไกร และแขวงบางคอแหลมซึ่งใช้พื้นที่ดินรวม ๑๐๔.๗๗ ไร่ ๑๐๐.๓๖ ไร่และ ๗๖.๗๖ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๓.๕๐ , ๑๒.๘๑ และ ๙.๗๙ ตามลำดับ แขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อเป็นคลังสินค้าน้อยที่สุดคือแขวงยานนาวา ซึ่งใช้พื้นที่ดินรวมเพียง ๑๕.๐๗ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑.๙๒ เท่านั้น

#### ๕. ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถาบันราชการ การศึกษา และการศาสนา

ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถาบันราชการ การศึกษา และการศาสนา ปัจจุบันนั้นมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นบ้างเล็กน้อยในบางแขวง ส่วนใหญ่จะเป็นการเพิ่มจากการเพิ่มสถานการศึกษาเท่านั้น ส่วนสถาบันราชการและการศาสนายังคงใช้พื้นที่เท่าเดิมไม่เปลี่ยนแปลง และในหลาย ๆ แขวงการใช้ที่ดินยังคงเท่าเดิม ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเลย ทั้งนี้เพราะว่า เดิมในเขตยานนาวานี้ มีบริการของรัฐและโรงเรียนต่าง ๆ ทั้งของรัฐและเอกชนให้บริการในอัตราส่วนที่ค่อนข้างสูงอยู่แล้ว การเปลี่ยนแปลงในช่วงนี้จึงน้อยมาก การเปลี่ยนแปลงโรงเรียนของรัฐหรือสถาบันราชการส่วนใหญ่จะเป็นการก่อสร้างอาคารเพิ่มเติม

ในพื้นที่เดิมเท่านั้น

แขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถาบันราชการ การศึกษาและการศาสนามากที่สุด คือแขวงทุ่งมหาเมฆ ซึ่งใช้พื้นที่ดินรวม ๘๐๑.๒๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๔๒.๗๘ รองลงมาได้แก่แขวงยานนาวา แขวงทุ่งวัดดอน และแขวงช่องนนทรี ซึ่งใช้พื้นที่ดินรวม ๒๕๖.๒๕ ไร่ ๒๕๑.๒๕ ไร่ และ ๑๔๓.๗๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๔.๘๒, ๑๓.๔๒ และ ๗.๖๘ แขวงที่มีการใช้พื้นที่ดินเพื่อเป็นสถาบันราชการ การศึกษาและการศานาน้อยที่สุดคือแขวงบางคอกแหลม ซึ่งมีการใช้ที่ดินรวมเพียง ๖๔.๕๖ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๓.๔๕ เท่านั้น

#### ๖. ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

การใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตยานนาวานี้ เดิมเป็นประเภทการใช้ที่ดินหลักของเขตยานนาวาคือเป็นประเภทที่ใช้ที่ดินมากที่สุด แต่ในปัจจุบันกลายมาเป็นประเภทการใช้ที่ดินประเภทที่สอง รองลงมาจากการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย ทั้งนี้เพราะว่า เมื่อมีการตัดเส้นทางคมนาคมเข้าไปในบริเวณสวน หรือบริเวณเกษตรกรรมแล้ว การพัฒนาที่จะตามมาก็คือการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมให้ไปเป็นประเภทการใช้ที่ดินประเภทอื่นซึ่งให้ผลตอบแทนสูงกว่า

การใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้ลดลงไปทุกแขวง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในแขวงบางคอกแหลม แขวงบางโคล่ แขวงบางโพงพางและแขวงช่องนนทรี ซึ่งมีอัตราการการเปลี่ยนแปลงลดลงสูงมาก แขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมากที่สุดได้แก่ แขวงบางโพงพาง ซึ่งมีการใช้พื้นที่ดินรวม ๑,๔๑๙.๓๑ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๔๓.๘๘ รองลงมาได้แก่ แขวงช่องนนทรี แขวงบางโคล่ และแขวงวัดพระยาไกร ซึ่งมีการใช้พื้นที่ดินรวม ๑,๐๐๗.๘๗ ไร่ ๗๑๔.๑๗ ไร่ และ ๕๕.๓๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๓๑.๑๖ , ๒๒.๒๔ และ ๑.๗๑ แขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมน้อยที่สุดได้แก่แขวงทุ่งมหาเมฆ ซึ่งมีการใช้ที่ดินรวมเพียง ๑๒.๓๐ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๐.๓๘ เท่านั้น (ยกเว้น ๒ แขวงที่ไม่มีการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเลย คือแขวงยานนาวา และแขวงทุ่งวัดดอน เพราะอยู่ติดกับชุมชนเมืองมากกว่าแขวงอื่น ๆ)

๗. ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อเป็นแม่น้ำ-ลำคลอง

การใช้ที่ดินประเภทนี้ยังคงมีอยู่เท่าเดิมเหมือนปี พ.ศ. ๒๕๑๔ ไม่มีการเปลี่ยนแปลง เพราะเป็นทรัพยากรธรรมชาติที่จะต้องรักษาให้คงสภาพเดิมเอาไว้

๘. ประเภทการใช้ที่ดินเป็นที่ว่าง

ที่ว่างในเมืองต่าง ๆ ปกติแล้ว ถ้าเป็นเมืองที่มีความเจริญและมีเขต Built-up Area เดิมทั้งเมืองแล้ว ที่ว่างจะต้องลดลง เพราะจะมีการพัฒนาที่ว่างเพื่อใช้ประโยชน์จนหมด แต่ในเขตยานนาวา นี้ ยังมีบางแขวงที่พื้นที่ว่างมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น แสดงให้เห็นว่า ยังคงมีพื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งสามารถที่จะตั้งให้รกร้างว่างเปล่าหรือรื้อถอนพืชผลออก เพื่อจำหน่ายหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอยู่อีก แขวงที่มีที่ว่างเพิ่มขึ้นได้แก่ แขวงบางโพงพางและแขวงบางโคล่ ส่วนแขวงอื่น ๆ ที่ว่างมีแต่ลดลงเท่า ๆ กันทุกแขวง แสดงว่ามีการพัฒนาเพิ่มขึ้นในที่ว่างที่ลดลงเหล่านั้น

แขวงที่มีที่ว่างมากได้แก่ แขวงช่องนนทรี ซึ่งมีที่ว่างรวมกัน ๗๑๓.๑๒ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๓๕.๕๐ รองลงมาได้แก่แขวงบางโคล่ แขวงบางโพงพาง และ แขวงทุ่งวัดดอน ซึ่งมีที่ว่างรวม ๓๔๘.๘๖ ไร่ ๒๓๓.๖๐ ไร่ และ ๒๓๓.๕๒ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๔.๖๒ , ๑๑.๗๖ และ ๑๑.๗๕ ตามลำดับ แขวงที่มีที่ว่างเหลือน้อยที่สุดได้แก่ แขวงยานนาวา ซึ่งมีที่ว่างเหลือเพียง ๓๐.๓๑๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑.๕๓ เท่านั้น

๙. ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค

การใช้ที่ดินประเภทนี้ ยังคงมีอยู่เท่าเดิมเหมือนปี พ.ศ. ๒๕๑๔ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่ดิน จะมีเปลี่ยนแปลงก็เฉพาะอาคารเท่านั้นที่มีการก่อสร้างเพิ่มเติมลงไปบนที่ดินเดิมเท่านั้น

๑๐. ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อเป็นถนน

การใช้ที่ดินเพื่อเป็นถนนนี้ มีการเปลี่ยนแปลงน้อยในเขตเมืองยกเว้นในแขวงรอบนอกเท่านั้นที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น เพราะมีการติดต่อเชื่อมขยายไปออกถนนใหญ่

มากขึ้นเป็นการเปิดพื้นที่ในการพัฒนามากขึ้นแสวงที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น คือแสวงบางโคล่ แสวงบางโพธิ์ และแสวงช่องนนทรีเท่านั้น

แสวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อเป็นถนนมากที่สุดได้แก่ แสวงทุ่งมหาเมฆ ซึ่งมีการใช้ที่ดินเป็นถนนรวม ๔๐๑.๒๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๒๔.๔๐ รองลงมาได้แก่ แสวงช่องนนทรี แสวงบางโพธิ์ และแสวงยานนาวา ซึ่งมีการใช้ที่ดินเป็นถนนรวม ๓๖๒.๕๐ ไร่ ๒๒๕.๕๐ ไร่ และ ๑๗๐.๖๒๕ ไร่คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๒๓.๓๐, ๑๔.๕๐ และ ๑๐.๕๗ ตามลำดับ แสวงที่มีการใช้ที่ดินเป็นถนนน้อยที่สุดคือแสวงบางคอแหลม ซึ่งมีการใช้ที่ดินรวมเพียง ๖๐.๐๐ ไร่คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๓.๘๖ เท่านั้น

#### ๑๑. ประเภทการใช้ที่ดินเป็นส่วนสาธารณะและที่พักผ่อน

การใช้ที่ดินประเภทนี้ คงยังมีอยู่เท่าเดิม ๒.๕๐ ไร่ในแสวงทุ่งมหาเมฆเท่านั้น ซึ่งแสดงให้เห็นว่า หน่วยงานของรัฐ มิได้สนับสนุนหรือส่งเสริมเพื่อให้ประชาชนได้มีที่พักผ่อนเลย ทั้ง ๆ ที่การจัดให้มีสวนสาธารณะนั้นจะช่วยในด้านสังคมของประชากรและสภาพแวดล้อมของเมืองให้ดีขึ้น

#### การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา พ.ศ. ๒๕๑๔-๒๕๒๔

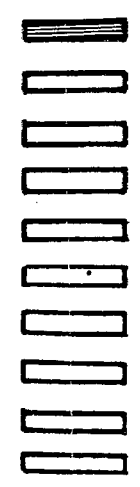
ปี พ.ศ. ๒๕๑๔ การใช้ที่ดินในเขตยานนาวา มีลักษณะการใช้ที่ดินแบบเขตชานเมืองมากกว่าแบบเขตชั้นใน เพราะว่าการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นประเภทเกษตรกรรม โดยเฉพาะในแสวงบางคอแหลม แสวงบางโคล่ แสวงบางโพธิ์ และแสวงช่องนนทรี มีการทำสวนผลไม้มาก เช่นสวนฝรั่ง ส้ม ลิ้นจี่ เป็นต้น ทั้งนี้เพราะว่าพื้นดินในบริเวณนี้ เป็นที่ลุ่มต่ำ และอยู่ในคิ่งน้ำ ซึ่งมีน้ำท่วมทุกปี ทำให้เกิดการสะสมของปุ๋ยธรรมชาติเหมาะในการทำสวนมาก ประกอบกับการเข้าถึงบริเวณนี้กระทำได้ยากไม่มีเส้นทางคมนาคมเข้าถึง ทำให้สวนผลไม้จึงยังคงมีอยู่ในแสวงเหล่านี้ การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในช่วงนี้มีการเปลี่ยนแปลงน้อยมาก ต่อมาประมาณกลางปี พ.ศ. ๒๕๑๔ ได้มีการเปิดใช้ถนนรัชดาภิเษก (ถนนเจ้าพระยา) ซึ่งได้ก่อสร้างขนานกับแม่น้ำเจ้าพระยาผ่านเข้าไปในแสวงบางคอแหลม แสวงบางโคล่ แสวงบางโพธิ์ และแสวงช่องนนทรี เป็นถนนขนาดใหญ่ แยกเส้นทางเดินรถสวนทางกันออกจากกันโดยเด็ดขาด ซึ่งทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินขึ้นอย่างรวดเร็ว มีการพัฒนาที่สวน



ทิศเหนือ

แผนที่ 4.4

สัญลักษณ์



พักอาศัย



แนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน 0 200 400 500 750 1000 ม.



แผนที่แนบคง.

การใช้ที่ดินประเภทบ้านพักอาศัย

อาจารย์ที่ปรึกษา

อ. ชลิตภาคกร วีรพลิน

ผ.ศ. ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภานุ

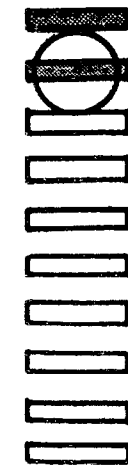




ทิศเหนือ

แผนที่ 4.5

สัญลักษณ์



พาณิชย์กรรม  
บริเวณศูนย์การค้า

แนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน 0 200 400 500 750 1000 ม.



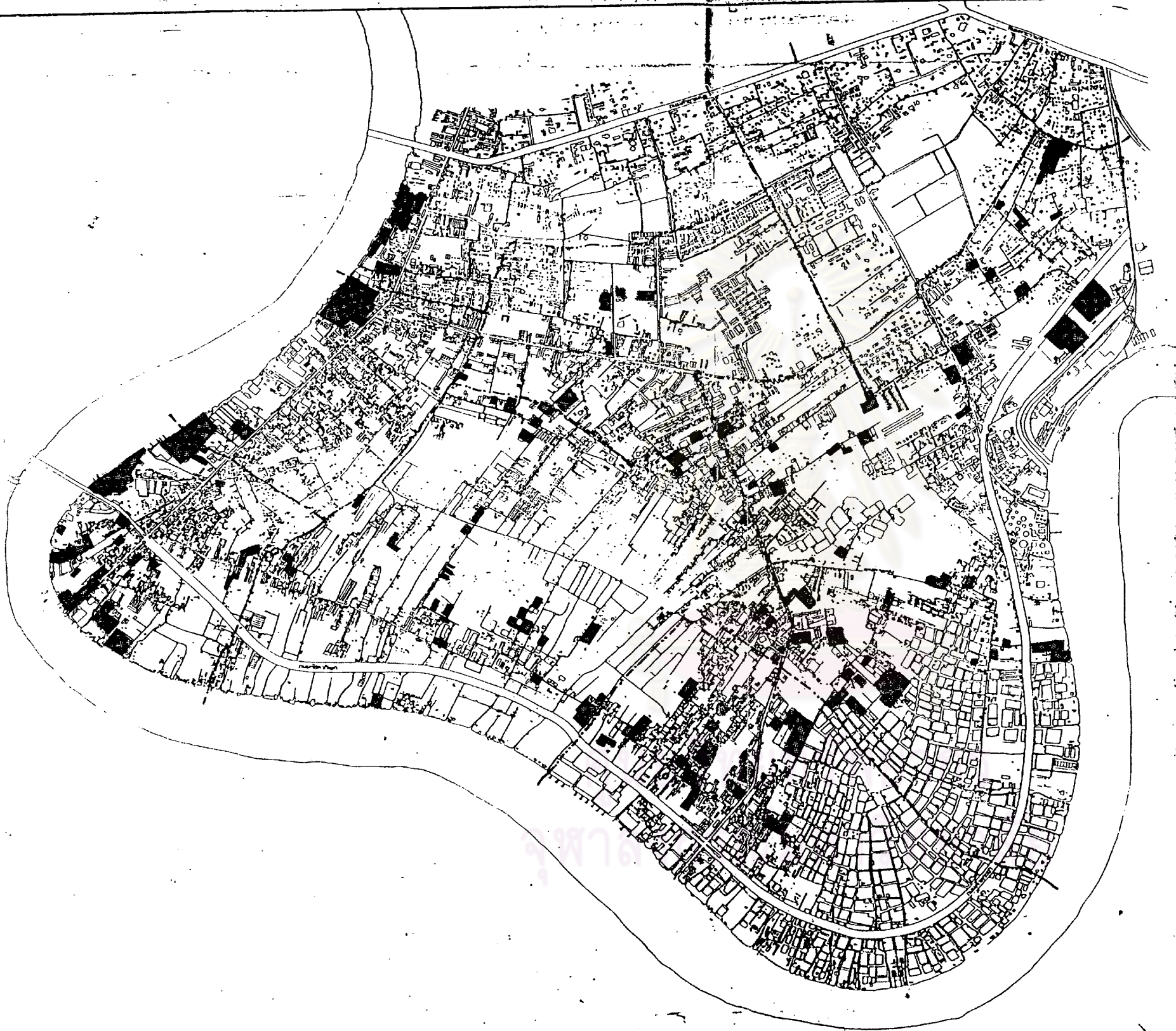
แผนที่แนบคง

การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม

อาจารย์ที่ปรึกษา

อ. ชลิตภากร วีรพลิน

ผ.ศ. คักคิชัย ศิริจันทร์ภาณุ



แผนที่ 4.6

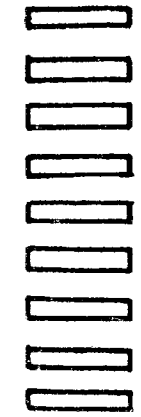


ทิศเหนือ

สัญลักษณ์



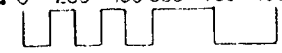
อุตสาหกรรม



แนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน 0 200 400 500 750 1000 ม.

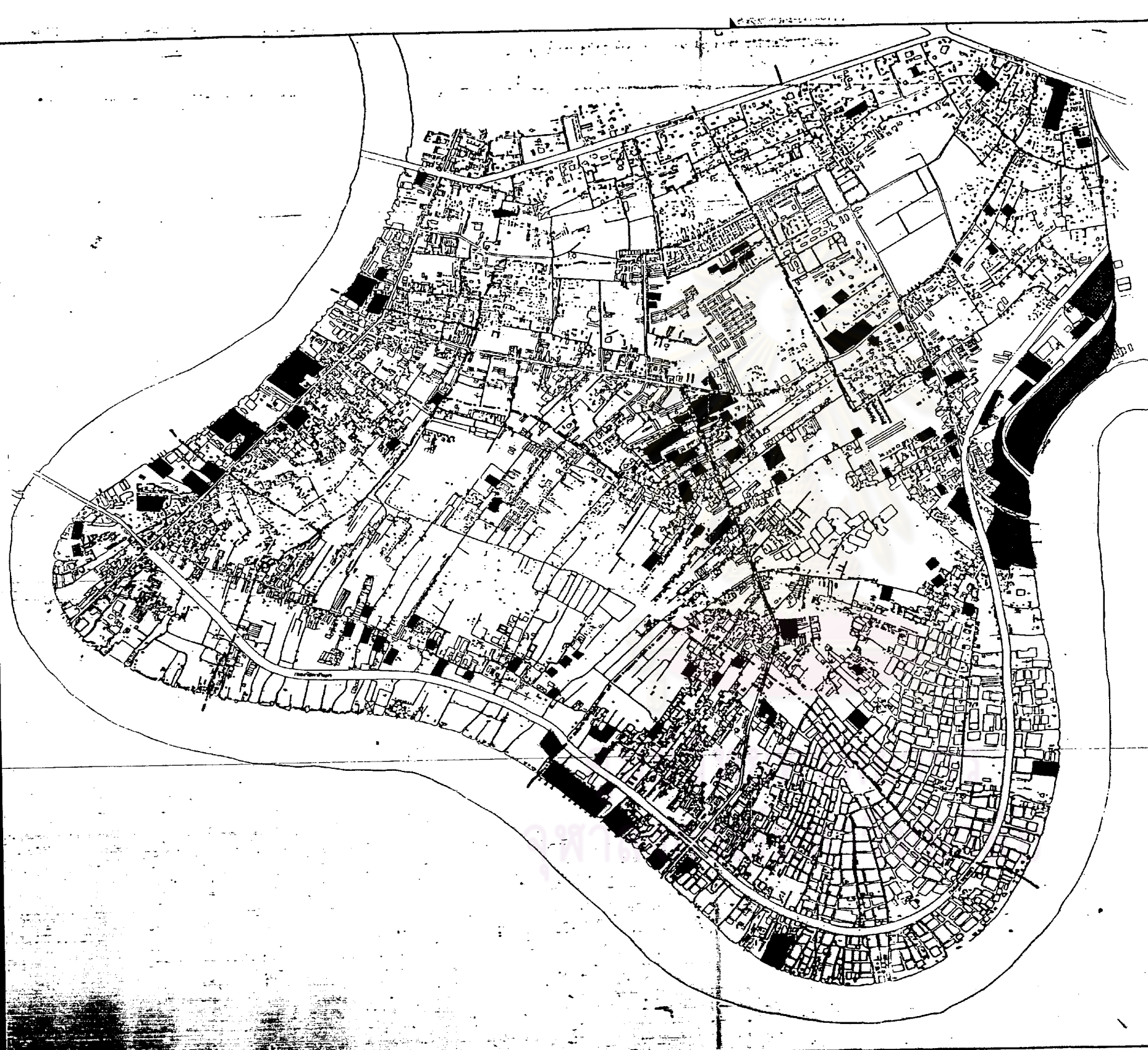


แผนที่แสดง การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม - อุตสาหกรรม

อาจารย์ที่ปรึกษา

อ. ชลิตภากร วีรพลิน

ผ.ศ. ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ

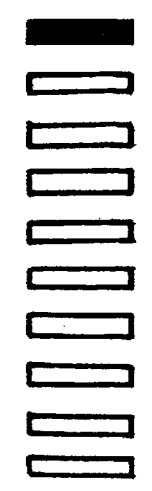


แผนที่ 4๐7



ทิศเหนือ

สัญลักษณ์

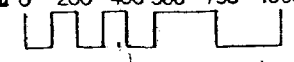


คลังสินค้า

แนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน 0 200 400 500 750 1000 ม.

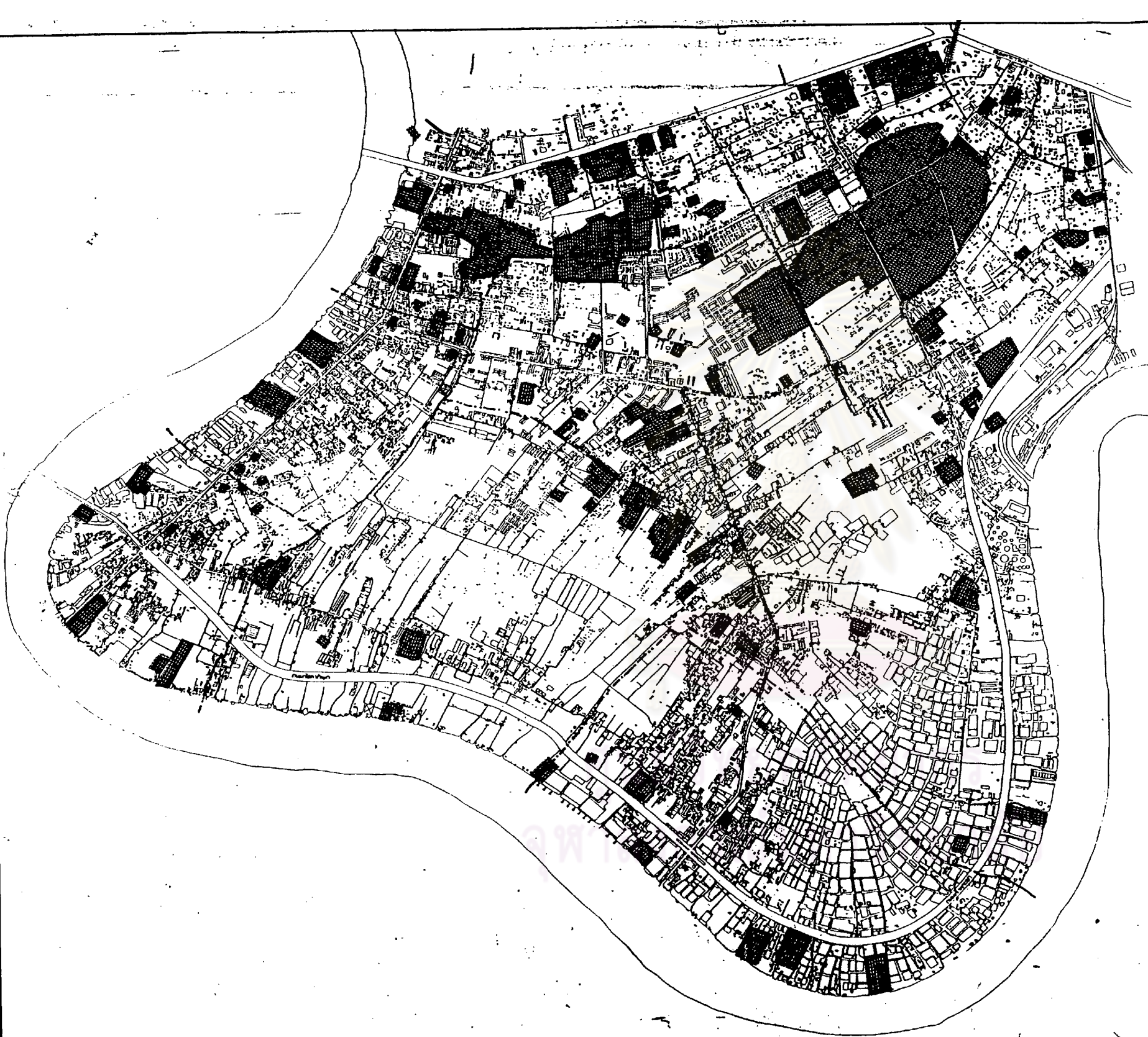


แผนที่แสดง การใช้ที่ดินประเภทคลังสินค้า

อาจารย์ที่ปรึกษา

อ.เลิศภากร วีรพลิน

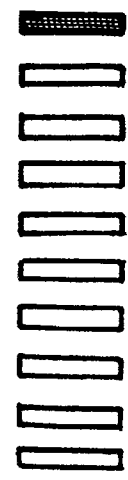
ผ.ศ.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ



แผนที่ 4๐8

ทิศเหนือ

สัญลักษณ์



ตึกบ้านราชการ  
การศึกษา & ศาลา

แนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน 0 200 400 500 750 1000 ม.



แผนที่แสดง การใช้ที่ดินประเภทสถาบัน -

-ราชการ การศึกษาและศาลา

อาจารย์ที่ปรึกษา

อ. ชลิตภาคกร วีรพลิน

ผ.ศ. ศักดิ์ชัย ศิริรินทร์ภาณุ



แผนที่ 4๐9



ทิศเหนือ

สัญลักษณ์



เกษตรกรรม



แนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน 0 200 400 500 750 1000 ม.



แผนที่แนบคง

การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม

อาจารย์ที่ปรึกษา

อ. ชลิตภาคกร วีรพลิน

ผ.ศ. ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ



แผนที่ 4.10

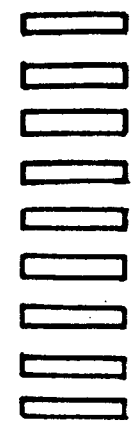


ทิศเหนือ

สัญลักษณ์



ที่ว่างที่ยังไม่พัฒนา



แนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน 0 200 400 500 750 1000 ม.



แผนที่แสดง การใช้ที่ดินประเภทที่ว่าง

อาจารย์ที่ปรึกษา

อ. ชลิตภาคกร วีรพลิน

ผ.ศ. ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ

ตารางที่ ๔.๖ การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตนานาวา พ.ศ. ๒๕๑๔-พ.ศ. ๒๕๒๔

ประเภทการใช้ที่ดิน	พ.ศ. ๒๕๒๔			พ.ศ. ๒๕๑๔			การเปลี่ยนแปลง	
	จำนวนไร่	%	อันดับ	จำนวนไร่	%	อันดับ	จำนวนไร่	%
พักอาศัย	๔,๓๔๖.๒๕	๔๐.๗๓	๑	๕,๑๓๒.๕๐	๒๒.๒๕	๒	๔,๒๖๓.๗๕	๘๓.๐๗
พาณิชย์กรรม	๑,๐๕๒.๘๓	๕.๕๖	๗	๕๖๗.๕๐	๒.๕๖	๘	๕๘๕.๓๓	๘๕.๕๒
อุตสาหกรรม	๕๓๘.๒๒๕	๕.๐๗	๖	๕๔๑.๒๕	๒.๓๕	๙	๓๙๗.๙๗๕	๗๓.๕๓
คลังสินค้า	๗๘๓.๖๙๕	๓.๕๐	๕	๗๔๘.๗๕	๓.๒๕	๗	๓๕.๙๔๕	๔.๖๗
สถาบันราชการ ศึกษา ศาสนา	๑,๘๗๒.๕๕	๘.๑๒	๕	๑,๘๐๓.๗๕	๗.๘๒	๕	๖๘.๘๐	๓.๘๑
เกษตรกรรม	๓,๒๓๓.๙๙	๑๕.๐๒	๒	๗,๓๘๐.๖๒๕	๓๑.๙๙	๑	-๔,๑๔๖.๖๓๕	-๕๖.๑๘
แม่น้ำ-ลำคลอง	๒,๑๔๗.๗๕	๙.๓๑	๓	๒,๑๔๗.๗๕	๘.๓๑	๔	-	-
ที่ว่าง	๑,๘๗๖.๕๖๕	๘.๖๑	๔	๓,๑๔๔.๕๐๕	๑๓.๖๓	๓	-๑,๑๕๘.๐๔	-๓๖.๘๓
สาธารณูปโภค	๕๓.๕๐	๐.๑๙	๑๐	๕๐.๐๘	๐.๑๙	๑๐	๓.๔๒	๘.๕๓
ถนน	๑,๖๐๘.๓๘	๖.๙๘	๖	๑,๕๕๕.๕๐	๖.๗๕	๖	๕๓.๘๘	๓.๕๖
สวนและที่พักผ่อนหย่อนใจ	๒.๕๐	๐.๐๑	๑๑	๒.๕๐	๐.๐๑	๑๑	-	-
รวม	๒๓,๐๖๘.๑๒๕	๑๐๐		๒๓,๐๖๘.๑๒๕	๑๐๐			

ผลไม้ทั้ง ๒ สิ่งของถนนรัชดาภิเษกเป็นอาคารพาณิชย์ โกดังเก็บสินค้า สำนักงาน และบ้านพักอาศัย รวมทั้งทาวน์เฮ้าส์มากมาย ทำให้พื้นที่บริเวณเกษตรกรรมลดลงอย่างรวดเร็ว พื้นที่เกษตรกรรมที่อยู่ด้านในเข้ามาใกล้ชุมชนมาก ๆ ไม่สามารถที่จะทำการเกษตรได้อีกต่อไป เพราะน้ำจากแม่น้ำ ไม่สามารถที่จะท่วมถึงหรือระบายน้ำเสียจากหมู่บ้านไปสู่แม่น้ำได้ทัน ซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งที่มีผลกดดันให้บริเวณเกษตรกรรม เปลี่ยนแปลงกลายเป็นชุมชนเมือง เร็วขึ้นอีกด้วย

เมื่อพิจารณาจากตารางการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๔ และ พ.ศ. ๒๕๒๔ พบว่า ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มมากถึง ๔,๒๖๓.๗๕ ไร่ คือเพิ่มจาก ๕,๑๓๒.๕๐ ไร่ เป็น ๙,๓๙๖.๒๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนเพิ่มร้อยละ ๘๓.๐๗ และกลายมาเป็นการใช้ที่ดินหลักของ เขตยานนาวา คือมีการเปลี่ยนแปลงอันดับที่ของการใช้ที่ดินมาก จากอันดับที่ ๒ ในพ.ศ. ๒๕๑๔ กลายมาเป็นอันดับที่ ๑ ในพ.ศ. ๒๕๒๔ แสดงให้เห็นว่า มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินมาเป็นที่พักอาศัยกันมากที่สุด ทั้งนี้เพราะว่า เขตยานนาวานี้ เป็นเขตที่อยู่ใกล้กับศูนย์กลางเมืองซึ่งมีแหล่งงานมาก เมื่อมีการเปิดพื้นที่พัฒนาเพิ่มขึ้น โดยการตัดถนนเข้าไปในที่ว่างมากทำให้การคมนาคมสะดวก จึงทำให้เกิดแรงดึงดูดประชากรให้เข้ามาตั้งถิ่นฐานกันมาก

ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น ๔๔๕.๓๕ ไร่ คือเพิ่มจาก ๕๖๗.๕๐ ไร่ มาเป็น ๑,๐๑๒.๘๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนเพิ่มร้อยละ ๘๕.๕๒ และมีการเปลี่ยนแปลงอันดับที่ของการใช้ที่ดิน จากอันดับที่ ๔ ในพ.ศ. ๒๕๑๔ กลายมาเป็นอันดับที่ ๗ ใน พ.ศ. ๒๕๒๔ แสดงให้เห็นว่า การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในช่วงนี้มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นมากกว่าปกติ ทั้งนี้เพราะว่าเมื่อมีการพัฒนาที่พักอาศัยมากเพิ่มขึ้น บริเวณพาณิชย์กรรมก็จะเพิ่มมากขึ้นตามตัวและอีกประการหนึ่งคือรูปแบบการพัฒนาการใช้ที่ดินของประเทศไทย เป็นลักษณะการเจริญเติบโตตามเส้น (Ribbon Development) เมื่อมีการสร้างถนนรัชดาภิเษกเพิ่มขึ้น อาคารพาณิชย์พักอาศัยก็จะไปเกาะริมถนนยาวไปตามความยาวของถนนด้วย ทำให้การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเพิ่มขึ้นมากกว่าปกติ

ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น ๓๙๗.๕๗๕ ไร่ คือเพิ่มจาก ๕๔๑.๒๕ ไร่ มาเป็น ๙๓๘.๘๒๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนเพิ่มร้อยละ ๗๓.๕๓ และ



มีการเปลี่ยนแปลงอันดับที่ของการใช้ที่ดินจากอันดับที่ ๔ ในพ.ศ. ๒๕๑๔ มาเป็นอันดับที่ ๔ ใน พ.ศ. ๒๕๒๔ แสดงให้เห็นว่า การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมในช่วงนี้มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นมากกว่าปกติ ทั้งนี้เพราะว่า ในช่วงนี้มีการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมเพิ่มมากขึ้นใน เขตยานนาวา อันเนื่องมาจากการศึกษานรชาติเกษก ซึ่งทำให้การคมนาคมในเขตยานนาวา คล่องตัวขึ้นมาก ทำให้เกิดแรงดึงดูดนักลงทุนให้มาลงทุนในเขตนี้มากขึ้น

ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อการคลังสินค้า มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น ๓๔.๕๔๔ ไร่ คือเพิ่มจาก ๗๔๘.๗๕ ไร่ มาเป็น ๗๘๓.๖๕๔ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนเพิ่มร้อยละ ๔.๖๗ และมีการเปลี่ยนแปลงอันดับที่ของการใช้ที่ดินจากอันดับที่ ๗ ใน พ.ศ. ๒๕๑๔ มาเป็นอันดับที่ ๔ ในพ.ศ. ๒๕๒๔ แสดงให้เห็นว่าการใช้ที่ดินเพื่อการคลังสินค้าในช่วงนี้ มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นน้อย เมื่อเทียบกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทอื่น

ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการ การศึกษา และการศาสนา มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น ๖๔.๘๐ ไร่ คือเพิ่มจาก ๑,๘๐๓.๗๕ ไร่ มาเป็น ๑,๘๖๘.๕๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนเพิ่ม ร้อยละ ๓.๕๑ อันดับthatของการใช้ที่ดินยังคงเดิมคืออยู่ที่อันดับที่ ๔ ทั้ง ๒ ปี แสดงให้เห็นว่า การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการ การศึกษา และการศาสนาในช่วงนี้ มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นตามปกติ ที่เป็นเช่นนี้เพราะว่า ที่ดินที่เพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่จะเป็นที่ดินเพื่อการศึกษาเท่านั้น ส่วนสถาบันราชการ และการศาสนานั้น ส่วนใหญ่จะเป็นการเพิ่มการใช้อาคารคือมีการก่อสร้างเพิ่มขึ้นในพื้นที่เดิม เท่านั้น

ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม มีการเปลี่ยนแปลงลดลง ๔,๑๔๖.๖๓๕ ไร่ คือ ลดจาก ๗,๓๘๐.๖๓๕ ไร่ มาเป็น ๓,๒๓๓.๙๙๙ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนลดร้อยละ ๕๖.๑๘ และมีการเปลี่ยนแปลงอันดับที่ของการใช้ที่ดินจากอันดับที่ ๑ ในพ.ศ. ๒๕๑๔ มาเป็นอันดับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๒๔ แสดงให้เห็นว่า การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมในช่วงนี้ลดลงมาก ทั้งนี้เพราะว่า ภายหลังจากสร้างถนนรชาติเกษกแล้วทำให้การคมนาคมในบริเวณสะดวกขึ้น และเป็นการเปิดพื้นที่ ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากการเกษตรกรรมไปเป็นประเภทอื่นซึ่งให้ผลตอบแทนสูงกว่า ทำให้พื้นที่เพื่อการเกษตรกรรมลดลงอย่างรวดเร็ว และในอนาคตหากไม่มีการควบคุมแล้ว พื้นที่ดินเพื่อการเกษตรในเขตนี้ก็มีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนการใช้ไปหมด

ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อเป็นแม่บ้าน-ล่าคอง การใช้ที่ดินประเภทนี้ยังคงมีอยู่เท่าเดิม ไม่มีการเปลี่ยนแปลง แต่มีการเปลี่ยนแปลงอันดับที่จากอันดับที่ ๔ ในพ.ศ. ๒๕๑๙ มาเป็นอันดับที่ ๓ ในพ.ศ. ๒๕๒๔ แสดงว่ามีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทอื่นใน พ.ศ. ๒๕๒๔ ลดลงซึ่งทำให้อันดับที่ของการใช้ที่ดินประเภทนี้ เปลี่ยนแปลงทั้ง ๆ ที่มีได้มีการเพิ่มหรือลดพื้นที่ของตนเอง แต่อย่างไร

ประเภทการใช้ที่ดินเป็นที่ว่าง มีการเปลี่ยนแปลงลดลง ๑,๑๕๘.๐๔ ไร่คือลดลงจาก ๓,๑๔๔.๕๐๕ ไร่มาเป็น ๑,๙๘๖.๔๖๕ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนลดร้อยละ ๓๖.๘๓ และมีการเปลี่ยนแปลงอันดับที่ของการใช้ที่ดินจากอันดับที่ ๓ ใน พ.ศ. ๒๕๑๙ มาเป็นอันดับที่ ๔ ใน พ.ศ. ๒๕๒๔ แสดงให้เห็นว่า การใช้ที่ดินประเภทที่ว่างในช่วงนี้ลดลงมากกว่าปกติ ทั้งนี้เพราะว่ามีการพัฒนาที่ว่างให้เกิดประโยชน์ประเภทอื่นกันมาก ทำให้ที่ว่างลดลงไปอย่างรวดเร็ว

ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น ๓.๕๒ ไร่คือเพิ่มจาก ๔๐.๐๘ ไร่มาเป็น ๔๓.๕๐ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนเพิ่มร้อยละ ๘.๕๓ แต่อันดับที่ของการใช้ที่ดิน ประเภทนี้ของทั้ง ๒ ช่วงปีเท่าเดิมคือยังคงอยู่ที่อันดับ ๑๐ แสดงให้เห็นว่า การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภคในช่วงนี้มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นตามปกติ ที่เป็นเช่นนี้เพราะว่า สาธารณูปโภคเป็นของรัฐ ซึ่งการที่รัฐจะเพิ่มพื้นที่ดินนั้นทำได้ยากมาก ส่วนใหญ่จะเป็นการก่อสร้างอาคารเพิ่มในพื้นที่ดินนั้น

ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อเป็นถนน มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น ๕๓.๘๘ ไร่คือเพิ่มจาก ๑,๔๕๕.๕๐ ไร่มาเป็น ๑,๖๐๙.๓๘ ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนเพิ่มร้อยละ ๓.๘๖ แต่อันดับที่ของการใช้ที่ดินประเภทนี้ของทั้ง ๒ ช่วงปีเท่าเดิมคือยังคงอยู่ที่อันดับ ๖ แสดงให้เห็นว่า การใช้ที่ดินเพื่อเป็นถนนในช่วงนี้ มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นตามปกติ คือมีแต่การตัดถนนขอย หรือต่อเชื่อมขอย เดิมกับถนนใหญ่เท่านั้นมิได้มีการก่อสร้างถนนสายหลัก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการใช้พื้นที่มาก ๆ เลย

ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อเป็นสวนสาธารณะและที่พักผ่อน การใช้ที่ดินประเภทนี้ยังคงมีอยู่เท่าเดิม ไม่มีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ และอันดับที่ก็คงเดิม ไม่มีการเปลี่ยนแปลง แสดงให้เห็นว่า การใช้ที่ดินประเภทนี้น้อยมาก จนไม่เกิดผลกระทบใด ๆ จากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่

ที่ดินของประเภทการใช้ที่ดินอื่น ๆ : ซึ่งรัฐน่าจะต้องการให้ความสนใจและจัดหาเพิ่มเติมเพื่อให้ประชาชนได้มีที่พักผ่อน และออกกำลังกาย เพื่อลดปัญหาทางด้านสังคมอื่น ๆ

จากการเปรียบเทียบการใช้ที่ดินของเขตนานนาวาทั้ง ๒ ช่วงปีนี้จะเห็นได้ว่าประเภทการใช้ที่ดินที่น่าพอใจที่สุดได้แก่ ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยประเภทการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และประเภทการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ซึ่งมีอัตราการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นสูงถึงร้อยละ ๘๓.๐๗, ๘๕.๕๒ และ ๗๓.๕๓ ตามลำดับ ซึ่งการใช้ที่ดินทั้ง ๓ ประเภทนี้จะกลายเป็นปัญหาอย่างมากในอนาคต หากมิได้มีการศึกษาแนวโน้มการใช้ที่ดินและวางแผนการใช้ที่ดินให้สอดคล้องกันไว้ก่อน

#### การเพิ่มประชากร และการเติบโตของกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานคร เจริญเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้เพราะว่า กรุงเทพฯ เป็นที่รวมของศูนย์กลางกิจกรรมต่าง ๆ ทุกประเภท ทำให้เกิดการหลั่งไหลของประชาชนเข้ามาติดต่อกับงานธุรกิจการค้าหรือผ่านไปภาคอื่น ๆ รวมทั้งการอพยพเข้ามาหางานทำของชาวชนบท ซึ่งทำให้ประชากรกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นมาก

ในปี พ.ศ. ๒๕๒๓ กรุงเทพมหานคร มีประชากรจำนวน ๕.๑ ล้านคน หรือร้อยละ ๑๑ ของประชากรทั้งประเทศ ความหนาแน่นประชากรสูงถึง ๓,๑๕๐ คนต่อตารางกิโลเมตร เมื่อเปรียบเทียบกับเมืองอันดับที่สองคือ เมือง เชียงใหม่ จะเห็นว่ากรุงเทพมหานครโตกว่าถึง ๕๐ เท่าตัว<sup>๑/</sup> ทำให้เป็นปัญหาของกรุงเทพมหานคร ที่จะต้องจัดหาที่อยู่อาศัยที่ทำได้ และที่พักผ่อนหย่อนใจให้แก่คนเหล่านี้ด้วย

ใน พ.ศ. ๒๕๒๔ เป้าหมายประชากรกรุงเทพมหานคร จะมีจำนวน ๖ ล้านคน ซึ่งประชากรจำนวนนี้จะมีผลผลักดันให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณพาณิชย์กรรม และบริเวณ

<sup>๑/</sup> แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๕ พ.ศ. ๒๕๒๕-๒๕๒๙ สำนักงานคณะกรรมการ

อุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับประชากรเหล่านี้

เขตยานนาวาเอง ปัจจุบันมีประชากร ๓๘๒,๕๘๕ คน และในปี พ.ศ. ๒๕๒๙ จะมีประชากรเพิ่มขึ้นเป็น (จากการคาดประมาณประชากร) ๔๐๑,๗๘๒ คน ซึ่งจะทำให้เกิดการพัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับประชากรที่เพิ่มเหล่านี้ เพื่อให้เกิดความสุข และความสะดวกสบายในการดำรงชีพในสังคมนี้ อย่างเท่าเทียมกัน เพื่อให้เกิดระบบของ เมืองที่ดี

การคาดประมาณจำนวนประชากรเขตยานนาวา พ.ศ. ๒๕๒๙

$$\text{ให้เขตยานนาวา พ.ศ. ๒๕๒๙} = P_x$$

$$\text{ประชากรในปี พ.ศ. ๒๕๑๙} = P_o = ๓๖๔,๒๑๔ \text{ คน}$$

$$\text{ประชากรในปี พ.ศ. ๒๕๒๔} = P_n = ๓๘๒,๕๘๕ \text{ คน}$$

$$r = \frac{\text{อัตราการเปลี่ยนแปลง}}{๑๐๐}$$

$$n = \text{ช่วงเวลาของข้อมูล} = ๒๕๒๔ - ๒๕๑๙ = ๕ \text{ ปี}$$

$$n' = \text{ช่วงเวลาที่ไม่ทราบข้อมูล} = ๒๕๒๙ - ๒๕๒๔ = ๕ \text{ ปี}$$

$$\begin{aligned} \text{จากสูตร } r &= \frac{P_n - P_o}{n} : \frac{P_o + P_n}{2} \\ &= \frac{382,585 - 364,214}{5} : \frac{382,585 + 364,214}{2} \end{aligned}$$

$$= \frac{3,674.2}{373,399.5}$$

$$= 0.00984$$

$$\text{Growth Rate} = 0.984$$

$$\text{จากสูตร } P_x = P_n (1+r)^{n'}$$

$$\therefore P_{29} = 382,585 (1+0.00984)^5$$

$$= 382,585 \times 1.0501777$$

$$= 401,782 \text{ คน}$$

$\therefore$  ประชากรเขตยานนาวาปี ๒๕๒๙ จะมีประมาณ ๔๐๑,๗๘๒ คน

## ตารางที่ ๔.๗ การคาดประมาณจำนวนประชากรรายแขวงของ เขตยานนาวา

พ.ศ. ๒๕๒๔

อันดับ	แขวงการปกครอง	ประชากร (คน)				
		พ.ศ. ๒๕๑๔	พ.ศ. ๒๕๒๔	พ.ศ. ๒๕๒๔	การเปลี่ยนแปลง	%
๑.	ช่องนนทรี	๔๓,๐๒๒	๔๗,๖๘๕	๕๒,๕๗๓	๔,๘๘๘	๑๐.๒๕
๒.	บางโพธิ์พวง	๒๗,๒๗๓	๓๓,๒๐๓	๔๐,๐๗๗	๖,๘๗๔	๒๐.๗๐
๓.	ทุ่งมหาเมฆ	๓๘,๕๑๓	๓๙,๓๒๔	๓๙,๙๘๓	๖๕๙	๑.๖๗๕
๔.	บางโคล่	๕๑,๗๘๒	๕๗,๘๒๓	๖๔,๒๒๗	๖,๓๙๔	๑๑.๐๖
๕.	บางคอแหลม	๓๗,๒๔๒	๓๘,๕๕๑	๓๙,๗๑๕	๑,๑๗๔	๓.๐๕
๖.	ทุ่งวัดดอน	๕๗,๗๓๐	๖๐,๙๐๓	๖๓,๙๖๕	๓,๐๖๒	๕.๐๓
๗.	วัดพระยาไกร	๕๕,๔๕๙	๕๔,๒๐๑	๕๒,๗๘๘	-๑,๕๕๓	-๒.๖๘
๘.	ยานนาวา	๕๓,๑๘๓	๕๐,๙๐๕	๔๘,๕๐๔	-๒,๕๐๑	-๔.๕๑
	เขตยานนาวา	๓๖๔,๒๑๔	๓๘๒,๕๘๕	๔๐๑,๗๘๒	๑๙,๑๙๗	๕.๐๒

ศูนย์วิทยพัชการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ในทำนองเดียวกัน จากสูตรคาดประมาณจำนวนประชากรนี้ ก็สามารถคาดประมาณจำนวนประชากรรายแขวงของเขตยานนาวา ในอนาคต พ.ศ. ๒๕๒๔ ได้โดยจะต้องมีการปรับตัว เลขการคาดประมาณประชากรเล็กน้อย เพื่อให้ประชากรรวมของแขวงต่าง ๆ เท่ากับประชากรรวมของเขตยานนาวาด้วย

จากตารางคาดประมาณจำนวนประชากรรายแขวงของเขตยานนาวา พ.ศ. ๒๕๒๔ นี้ จะเห็นว่าในอนาคต พ.ศ. ๒๕๒๔ จำนวนประชากรเขตยานนาวาจะเพิ่มขึ้นอีก ๑๔,๑๙๗ คน คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๕.๐๒ โดยจะเฉลี่ยเพิ่มในแขวงต่าง ๆ ๖ แขวงคือแขวงบางโพธิ์ แขวงบางโคล่ แขวงช่องนนทรี แขวงทุ่งวัดดอน แขวงบางคอกแหลม และแขวงทุ่งมหาเมฆ และจะลดลงบ้างใน ๒ แขวงคือ แขวงวัดพระยาไกร และแขวงยานนาวา แขวงที่ประชากรจะเพิ่มมากที่สุดคือแขวงบางโพธิ์ ซึ่งจะเพิ่มขึ้น ๖,๘๙๔ คน คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๒๐.๗ รองลงมาคือ แขวงบางโคล่ และแขวงช่องนนทรี ซึ่งจะเพิ่มขึ้น ๖,๓๔๔ คน คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๑.๐๖ และ ๔,๘๘๘ คนคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๐.๒๔ ตามลำดับ แขวงที่ประชากรจะลดลงมากที่สุดคือแขวงยานนาวา จะลดลง ๒,๔๐๑ คน คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๔.๕๑ รองลงมาคือแขวงวัดพระยาไกร จะลดลง ๑,๔๕๓ คน คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๒.๖๘ ที่เป็นเช่นนี้เพราะว่าทั้ง ๒ แขวงหลังนี้ เป็นแขวงที่ใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นแบบชุมชนเมืองค่อนข้างหนาแน่น ทำให้การพัฒนาทำลำบากมากกว่าการพัฒนาที่ดิน ในแขวงที่มีที่ว่างเหลือเพื่อการปรับปรุง เส้นทางการคมนาคมขนส่ง

ปัจจุบันเขตยานนาวา ได้มีการสร้างถนนเพิ่มขึ้นมา ๑ สายคือถนนเจ้าพระยา ซึ่งทำให้เกิดการพัฒนาการใช้ที่ดินขึ้นอย่างมาก เพราะเป็นโครงการถนนที่ตัดผ่านเข้าไปในบริเวณสวน ซึ่งเป็นที่ดินที่มีราคาถูก

ในอนาคต กรุงเทพมหานครกำลังดำเนินการตัดถนนรัชดาภิเษก ช่วงถนนนางลิ้นจี่ ไปออกถนนเจ้าพระยา ช่วงบริเวณวัดไทร ซึ่งจะเป็นการเปิดพื้นที่การพัฒนาเพิ่มขึ้นอีก เพราะบางส่วนของโครงการตัดผ่านเข้าไปในบริเวณเกษตรกรรมด้วย ในขณะที่เดียวกันตรงกลางถนนรัชดาภิเษกนี้ ก็มีโครงการของการทางพิเศษที่จะทำถนนทางด่วนผ่านเข้ามาในบริเวณนี้ เชื่อมต่อกับทางด่วนเดิมที่ทำเรือคลองเตย ไปออกถนนธนบุรีปากท่อ ซึ่งในบริเวณเขตยานนาวา

ก็จะ เป็นทางผ่าน และมีจุดขึ้นลงบ้างซึ่งจะทำให้บริเวณจุดขึ้นลง เหล่านี้กลายเป็นย่านการค้าและแหล่งธุรกิจขึ้นได้

โครงการถนนสายที่สองของกรุงเทพมหานครคือ โครงการถนนเหนือ-ใต้ เขตทางกว้าง ๔๐.๐๐ เมตร ซึ่งเป็นโครงการที่ก่องผังเมืองได้เสนอไว้นานแล้ว แต่เพิ่งจะได้ดำเนินการไปบ้างบางช่วงเท่านั้น โครงการถนนนี้เป็นโครงการถนนเพื่อช่วยร่นระยะการเดินทางจากเหนือลงใต้ และช่วยระบายการจราจรบริเวณถนนเจริญกรุง ปัญหาของโครงการนี้คือโครงการถนนนี้ส่วนใหญ่จะผ่านเข้ามาในชุมชน ซึ่งเกิดปัญหาในการเวนคืนที่ดิน และค่ารั้อถอนอาคาร

โครงการถนนช่องนนทรี เป็นโครงการถนนเหนือคลองช่องนนทรี เขตทางกว้าง ๔๐.๐๐ เมตร จากถนนสุริยวงศ์ ไปออกกรมแม่น้ำเจ้าพระยาตรงปากคลองช่องนนทรี ถนนสายนี้จะช่วยผ่อนคลาปัญหาการคับคั่งของการจราจรบนถนนนางลิ้นจี่และถนนสวนพลู .และจะเปิดพื้นที่พัฒนาในบางพื้นที่ของแขวงทุ่งมหาเมฆ แขวงยานนาวา แขวงทุ่งวัดดอนและแขวงช่องนนทรี ซึ่งจะทำให้เกิดการพัฒนามาในบริเวณถนนผ่านเข้าไปด้วย

#### โครงการขนส่งมวลชนสายสาธิต

โครงการขนส่งมวลชนสายสาธิต เป็นโครงการรถไฟฟ้าบนรางซึ่งจะแล่นเหนือคลองสาธิตวิ่งระหว่างบางแคไปบึงกุ่ม และมีส่วนขึ้นลงบริเวณถนนสาธิต ๔ จุด บริเวณสถานีขึ้นลงของขนส่งมวลชนนี้ จะเป็นบริเวณที่สำคัญ ที่จะ เกิดการพัฒนาเป็นย่านการค้าขึ้นโดยรอบ เพราะในอนาคตการเดินทางโดยระบบอื่น ๆ จะไม่คล่องตัวและสะดวกเท่ากับระบบรถไฟฟ้า ดังนั้น ประชากรจะหันมาใช้รถไฟฟ้ามากขึ้น แต่เนื่องจากรถไฟฟ้ามีขีดจำกัดไม่สามารถให้บริการได้ทั่วทุกพื้นที่ ดังนั้นสถานีรถไฟฟ้าจะกลายเป็นจุดเปลี่ยน Mode ในการเดินทางซึ่งจะทำให้เกิดเป็น Mode ที่คนมากระจุกตัวกันมา ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงเป็นย่านสรรพสินค้า เพื่อให้บริการแก่ประชาชนที่มาใช้ระบบขนส่งมวลชนนี้มาก

#### บทบาทของเอกชน

เอกชนมักจัดสรรที่ดิน เป็นผู้ที่มีความไหวตัว และไวมากต่อการเปลี่ยนแปลงหรือการพัฒนาที่ดิน รวมทั้งการวางแผนต่าง ๆ ของรัฐเมื่อรัฐตัดถนนเจ้าพระยาผ่านเข้าไปในเขต

ยานนาวา เอกชนมักจัดสรรที่ดินได้พากันไปกว้านซื้อที่ดินที่สามารถเข้าถึงได้สะดวกจากถนนใหญ่มาพัฒนาและจัดสร้างอาคารที่พักอาศัยนานาชนิด รวมทั้งอาคารพาณิชย์ต่าง ๆ ด้วย ทำให้พื้นที่พักอาศัยในเขตยานนาวาเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว พื้นที่ใดที่นักลงทุนสามารถที่จะหากำไรจากการลงทุนได้เขาก็จะลงทุนทันที ซึ่งทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วมาก ดังจะเห็นได้ว่าบริเวณถนนเจ้าพระยาได้กลายเป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัยไปมากมาย ด้านในเข้าไปจะกลายเป็นหมู่บ้านพักอาศัยชั้นดีซึ่งมีราคาแพงมาก ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตร กลายเป็นชุมชนอย่างรวดเร็ว รวมทั้งบริเวณริมถนนสาธุประดิษฐ์ ซึ่งได้มีการปรับปรุงขยายผิวจราจรและทางระบายน้ำใหม่ให้สะดวกขึ้นด้วย

### โครงการของรัฐบาล

รัฐมีนโยบายที่จะจัดสร้างสถานีขนส่งสินค้าสำหรับศูนย์กลางอยู่ในกรุงเทพมหานคร ในบริเวณเขตยานนาวา ซึ่งเป็นโครงการที่สอดคล้องกับโครงการสร้างสถานีขนส่งสินค้าชานเมือง โดยจะให้บริเวณนี้มีพื้นที่ประมาณ ๑๐๐ ไร่ เป็นที่รับส่งสินค้าสำหรับศูนย์กลาง และบริเวณท่าเรือ ซึ่งโครงการนี้สนับสนุนและศึกษาโดยความร่วมมือของรัฐบาลญี่ปุ่น (Jica) แต่โครงการนี้จะไปทำลายสภาพสวนผลไม้ที่อยู่ในแขวงช่องนนทรีมาก เพราะ เมื่อมีการก่อสร้างสถานีขนส่งสินค้าแล้ว กิจกรรมที่จะตามมาก็คือ บ้านพักอาศัยของกรรมกร ตลอดจนย่านการค้า รวมทั้งการจราจรคับคั่ง อันเนื่องมาจากรถขนถ่ายสินค้า ซึ่งจะทำให้สิ่งแวดล้อมในบริเวณนี้เสียหาย

โครงการของรัฐอีกประการหนึ่งคือนโยบายของรัฐที่จะไม่ให้สร้างโรงงานอุตสาหกรรมอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร นอกจากอาคารโรงงานอุตสาหกรรมบริการเท่านั้น ที่รัฐจะยอมให้อยู่ได้ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยจะจัดให้มีบริเวณหรือนิคมอุตสาหกรรมบริการขึ้นในเขตยานนาวา ๒ จุด เพื่อรองรับอุตสาหกรรมบริการที่จะย้ายเข้าไปรวมตัวกันอยู่ ส่วนโรงงานอุตสาหกรรมที่ไม่อนุญาตให้อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครนั้น ก็จะเป็นอาคาร Non-Conforming Use ซึ่งจะยอมให้อยู่ได้ในช่วงเวลาหนึ่ง โดยห้ามก่อสร้างคิดแปลง ต่อเติม ใด ๆ ทั้งสิ้น เมื่อครบกำหนดแล้วจะต้องย้ายออกไป



ผังนครหลวง ๒๕๔๓ (ร่าง) ซึ่งจะเป็นผังนโยบายการใช้ที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร โดยแบ่งการใช้ที่ดินออกเป็นย่านต่าง ๆ โดยมี Concept ในการวางผังแบบกระจายศูนย์กลาง (Decentralization) คือกำหนดให้มีศูนย์ชุมชนซึ่งมีลักษณะเป็นศูนย์ซึ่งสามารถเลี้ยงตัวเองได้ คือมีทั้งที่พักอาศัย แหล่งงาน และที่ทำการค้าขาย กระจายอยู่ทั่วไปในเขตกรุงเทพมหานคร และในเขตยานนาวา ผังนครหลวง ๒๕๔๓ (ร่าง) นี้ก็ได้กำหนดให้มีศูนย์ชุมชนอยู่จุดหนึ่ง บริเวณถนนสาธุประดิษฐ์ติดกับถนนจันทร์ ซึ่งปัจจุบันที่ดินบริเวณนี้ก็มีแนวโน้มในการพัฒนาค่อนข้างสูง

#### ปัญหาของประชากรในบริเวณย่านพักอาศัยและย่านพาณิชยกรรม

เขตยานนาวา ยังมีได้มีการกำหนดหรือวางผังการใช้ที่ดินแบ่งประเภทการใช้ที่ดินออกเป็นย่านอย่างชัดเจน ทำให้มีการใช้ที่ดินผสมกันอยู่อย่างหนาแน่น ระหว่างการใช้ที่ดินต่างประเภทกัน คือมีโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่อยู่ในท่ามกลางชุมชนที่มีความหนาแน่นสูง หรือมีโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่อยู่ใกล้ชิดกับกับโรงเรียนหรือศาสนสถาน ซึ่งการใช้ที่ดินแต่ละประเภทมิได้เอื้ออำนวยประโยชน์หรือเป็นผลดีต่อกันเลย ดังนั้น จากสภาพของเขตการปกครองที่มีได้มีการวางผังกำหนดการใช้ที่ดินนี้ ก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ประการ ในด้านสภาพแวดล้อมและเหตุเดือดร้อนรำคาญเป็นอันมาก และจากการศึกษา แนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา นี้ จึงได้ศึกษาถึงปัญหาเหตุเดือดร้อนรำคาญ และบริการสาธารณะที่ประชาชนต้องการจากกลุ่มประชากร ๒ กลุ่มคือ กลุ่มประชากรในย่านพักอาศัย และกลุ่มประชากรในบริเวณประกอบพาณิชยกรรม เพื่อจะได้ทราบว่า ปัญหาของประชากรในแต่ละกลุ่มอาชีพมีความแตกต่างหรือเหมือนกันอย่างไร เพื่อกำหนดแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับประชากรโดยส่วนรวมต่อไป

#### ย่านพักอาศัย

ปัญหา จากแบบสอบถามปัญหาความเดือดร้อนรำคาญของครัวเรือนพักอาศัย โดยให้ชี้อันดับความสำคัญของปัญหามาด้วย ๓ อันดับ ตามความรุนแรงของปัญหานั้น ปรากฏว่าปัญหาที่มีความรุนแรงมากอันดับ ๑ คือ ปัญหาการระบายน้ำไม่ดี น้ำท่วมและความสกปรกจากขยะมูลฝอย ซึ่งมีจำนวนถึง ๖๔ รายเท่ากัน คิดเป็นเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๒๓.๐๒ รองลงมาคือปัญหา

เรื่องเสียงรบกวน และฝูงชุกชุมมากมีจำนวน ๒๒ รายและ ๒๔ ราย คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๒๒.๓๐ และ ๘.๖๓ ตามลำดับ ปัญหาที่มีความรุนแรงมากเป็นอันดับ ๒ คือ ปัญหาน้ำเน่าซึ่ง ซึ่งมีจำนวน ๘๐ ราย คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๒๘.๗๗ รองลงมาคือปัญหา การระบายน้ำไม่ดี น้ำท่วม การจราจรรติดขัด และความสกปรกจากขยะมูลฝอย ซึ่งมีจำนวน ๔๒ ราย และ ๓๗ ราย คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๕.๑๑ และ ๑๓.๓๑ ตามลำดับ ปัญหาที่มีความรุนแรงมากอันดับที่ ๓ คือ ปัญหาฝูงชุก ซึ่งมีจำนวน ๔๔ ราย คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๓๓.๘๑ รองลงมาคือ ปัญหาน้ำเน่าซึ่ง และปัญหาการจราจรรติดขัด ซึ่งมีจำนวน ๔๐ รายและ ๓๓ ราย คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๕.๓๘ และ ๑๑.๘๗ ตามลำดับ ซึ่งจากปัญหาเหตุเดือดร้อนรำคาญทั้ง ๓ อันดับนี้ สามารถที่จะจัดอันดับความสำคัญเฉลี่ยของปัญหาได้ดังนี้คือ ปัญหาที่มีความรุนแรงเฉลี่ยสูงที่สุดคือปัญหาฝูงชุก ซึ่งมีเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๕.๑๑ รองลงมาคือ ปัญหาการระบายน้ำไม่ดี น้ำท่วม และปัญหาความสกปรกจากสิ่งปฏิกูล ซึ่งมีเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๕.๔๔ และ ๑๕.๓๘ ตามลำดับ ปัญหาที่มีความรุนแรงน้อยที่สุดคือปัญหาอาคารบ้านเรือนใกล้กันเกินไป ซึ่งมีในอัตราส่วนร้อยละ ๐.๕๘ เท่านั้น แสดงให้เห็นว่าในบริเวณย่านพักอาศัยส่วนใหญ่ในเขตยานนาวา การระบายน้ำไม่ดี และการเก็บขยะไม่หมด ทำให้เกิดปัญหาฝูงชุก ซึ่งปัญหาเหล่านี้อาจจะเกิดมาจากการที่พื้นที่ดินส่วนใหญ่ใน เขตยานนาวา เป็นที่ลุ่ม เมื่อมีการพัฒนาพื้นที่ดิน เป็นบางส่วน ก็จะไปกักน้ำบางส่วนไม่ให้ระบายออกได้ทำให้เกิดปัญหาน้ำเน่าและฝูงชุกตามมา ปัญหาที่สำคัญอีกปัญหาหนึ่งของย่านพักอาศัยคือ ปัญหาของการที่อาคารบ้านเรือนใกล้ติดกันเกินไป ซึ่งประชากรในเขตยานนาวาไม่ให้ความสำคัญของปัญหานี้เลย ทั้งนี้อาจจะ เป็นเพราะว่า ประชากรส่วนใหญ่ซึ่งอยู่กันมานานแล้วในเขตยานนาวา มีความคุ้นเคยกับการที่อาคารอยู่ใกล้ติดกัน จนไม่ให้ความสำคัญของปัญหาข้อนี้เลยก็ได้

ความต้องการให้รัฐจัดบริการให้ จากปัญหาความเดือดร้อนรำคาญของประชากร ในเขตยานนาวา ได้เสนอความต้องการให้รัฐจัดบริการให้ตามอันดับความสำคัญของความ จำเป็นดังนี้คือ ความต้องการอันดับที่ ๑ เป็นบริการด้านโรงพยาบาล มีจำนวนถึง ๖๐ ราย คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๒๑.๕๔ รองลงมาคือ บริการด้านการประปา และรถโดยสาร ประจำทาง ซึ่งมีจำนวน ๓๔ ราย และ ๓๔ ราย คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๔.๐๓ และ ๑๓.๖๗ ตามลำดับ ความต้องการอันดับที่ ๒ เป็นบริการด้านสวนสาธารณะซึ่งมีจำนวน ๕๐ ราย คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๗.๕๔ รองลงมาคือบริการด้านโรงพยาบาลและการ

ป้องกันน้ำท่วม ซึ่งมีจำนวน ๓๔ ราย และ ๓๘ ราย คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๔.๐๓ และ ๑๓.๖๗ ตามลำดับ ความต้องการอันดับที่ ๓ เป็นบริการด้านโรงพยาบาล ซึ่งมีจำนวน ๕๘ ราย คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๒๐.๘๖ รองลงมาคือบริการด้านรถโดยสารประจำทาง และการป้องกันน้ำท่วม ซึ่งมีจำนวน ๔๐ ราย และ ๓๕ ราย คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๔.๓๔ และ ๑๒.๕๔ ตามลำดับ ซึ่งจากความต้องการเร่งด่วนที่ประชาชนต้องการให้รัฐจัดบริการให้นี้สามารถที่จะจัดอันดับความสำคัญเร่งด่วนเฉลี่ยได้ดังนี้คือ ความต้องการเร่งด่วนเฉลี่ยสูงสุดคือ บริการด้านโรงพยาบาล ซึ่งมีความต้องการเฉลี่ยในอัตราส่วนร้อยละ ๑๘.๔๔ รองลงมาคือบริการด้านสวนสาธารณะ และการประปา ซึ่งมีความต้องการเฉลี่ยในอัตราส่วนร้อยละ ๑๒.๘๒ และ ๑๒.๒๓ ตามลำดับ ความต้องการบริการของรัฐเร่งด่วนเฉลี่ยน้อยที่สุดคือ บริการด้านไฟฟ้าริมถนน ซอย และที่สาธารณะต่าง ๆ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าประชาชนในเขตยานนาวา มีความต้องการให้รัฐจัดบริการด้านการอนามัยและการรักษาพยาบาล การพักผ่อนหย่อนใจ และการบริการน้ำดื่ม ทั้งนี้ อาจจะเป็นเพราะว่า การที่มีประชากรอยู่กันอย่างหนาแน่น และมีจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมมาก ทำให้เกิดอุบัติเหตุหรือความเสื่อมโทรมของร่างกายสูง ทำให้ต้องการมีสถานี่รักษาพยาบาลเพิ่มมากขึ้น รวมทั้งสวนสาธารณะด้วย เพราะในปัจจุบันมีโรงพยาบาลของรัฐ เพียง ๓ โรงมีจำนวนเตียง รวมกันเพียง ๔๐๐ เตียง และมีสวนสาธารณะเพียง ๒.๕ ไร่เท่านั้น ในขณะที่จำนวนประชากรของเขตยานนาวาเพิ่มมากขึ้นทุก ๆ ปี

จากแบบสอบถามปัญหา เหตุเดือดร้อนรำคาญและความต้องการบริการสาธารณะของประชาชนในย่านพักอาศัยของเขตยานนาวานี้ จะเห็นได้ว่า ประชาชนส่วนใหญ่ต้องการให้มีการระบายน้ำในชุมชนดี ไม่มียุบรถกวน ถนนหนทางสะอาดเรียบร้อย การจราจรสะดวก และให้มีบริการสาธารณะด้านการรักษาพยาบาล มีสวนสาธารณะ มีการประปาให้บริการอย่างพอเพียง และมีรถโดยสารประจำทางให้บริการทั่วถึง ซึ่งปัญหาต่าง ๆ เหล่านี้ เป็นหน้าที่ของนักผังเมืองที่จะต้องกำหนดมาตรการและวางผังการใช้ที่ดินให้ เอื้ออำนวย และให้ประโยชน์กับประชาชนส่วนใหญ่เหล่านี้

#### ย่านพาณิชย์กรรม

ปัญหา จากแบบสอบถามปัญหาความเดือดร้อนรำคาญของครัวเรือนพาณิชย์กรรม โดยให้ชี้อันดับความสำคัญของปัญหามาด้วย ๓ อันดับตามความรุนแรงของปัญหานั้น ปรากฏว่า ปัญหาที่มีความรุนแรงมากเป็นอันดับที่ ๑ คือ ปัญหาการจราจรติดขัด ซึ่งมีจำนวน ๓๔ ราย คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๒๒.๖๗ รองลงมาคือปัญหาอาคารบ้านเรือนใกล้ชิดกันเกินไป และการระบายน้ำไม่ดี-น้ำท่วม ซึ่งมีจำนวน ๒๖ ราย และ ๒๕ รายคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๗.๓๓ และ ๑๖.๖๗ ตามลำดับ ปัญหาที่มีความรุนแรงมากเป็นอันดับที่ ๒ คือ ปัญหาการระบายน้ำ

ตารางที่ ๔.๘ แสดงจำนวนและอัตราส่วนร้อยละของปัญหาความเดือดร้อนรำคาญจากการสัมภาษณ์ครัวเรือนพักอาศัย

	ครัวเรือนที่มีปัญหาความเดือดร้อนรำคาญ						
	อันดับที่ ๑		อันดับที่ ๒		อันดับที่ ๓		เฉลี่ย
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
เสียงรบกวน	๖๒	๒๒.๓๐	๔	๑.๔๔	๑๓.	๔.๖๘	๙.๔๗
ความสกปรกจากสิ่งปฏิกูลมูลฝอย	๖๔	๒๓.๐๒	๓๗	๑๓.๓๑	๒๗	๙.๗๑	๑๕.๓๔
การจราจรติดขัด	๑๔	๕.๐๔	๓๗	๑๓.๓๑	๓๓	๑๑.๘๗	๑๐.๐๗
ทัศนภัย	๖	๒.๑๕	๔	๑.๔๔	๕	๑.๘๐	๑.๘๐
โจรภัย	๑๔	๕.๐๔	๔	๑.๔๔	๒๐	๗.๑๙	๔.๕๕
การระบายน้ำไม่ดี-น้ำท่วม	๖๔	๒๓.๐๒	๔๒	๑๕.๑๑	๒๗	๙.๗๑	๑๕.๙๔
น้ำเน่า น้ำขัง	๔	๑.๔๔	๘๐	๒๘.๗๗	๔๐	๑๔.๓๙	๑๔.๘๖
ถนนชำรุด	๒๒	๗.๙๑	๘	๒.๘๘	๖	๒.๑๖	๕.๓๑
ควัน เหม่า ฝุ่นละออง	๔	๑.๔๔	๑๖	๕.๗๕	๑๓	๔.๖๘	๓.๙๕
อาคารบ้านเรือนใกล้ชิดกันเกินไป	-	-	๔	๑.๔๔	-	-	๐.๕๘
ยุ่งๆ ขุกขุม	๒๔	๘.๖๓	๔๒	๑๕.๑๑	๙๔	๓๓.๘๑	๑๙.๑๘
รวม	๒๗๘	๑๐๐.๐๐	๒๗๘	๑๐๐.๐๐	๒๗๘	๑๐๐.๐๐	

ตารางที่ ๔.๕ แสดงจำนวนและอัตราส่วนร้อยละของบริการสาธารณะที่ต้องให้รัฐจัดขึ้นโดยด่วนที่สุดที่ได้จากการสัมภาษณ์ครัวเรือนพักอาศัย

ประเภทบริการสาธารณะ	บริการสาธารณะที่ต้องการให้ทางราชการจัดขึ้นโดยด่วนที่สุด						
	อันดับที่ ๑		อันดับที่ ๒		อันดับที่ ๓		เฉลี่ย
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
ประปา	๓๔	๑๔.๐๓	๓๔	๑๒.๒๓	๒๔	๑๐.๔๓	๑๒.๒๓
ไฟฟ้า	๒๔	๘.๖๓	๑๐	๓.๖๐	๑๐	๓.๖๐	๕.๒๗
โรงพยาบาล	๖๐	๒๑.๕๘	๔๐	๑๔.๓๔	๕๘	๒๐.๘๖	๑๘.๕๔
ศูนย์บริการสาธารณสุข, ศูนย์อนามัย, คลินิก	๗	๒.๕๒	๑๐	๓.๖๐	๑๕	๕.๓๔	๓.๘๓
รถโดยสารประจำทาง	๓๘	๑๓.๖	๒๑	๗.๕๕	๔๐	๑๔.๓๔	๑๑.๘๗
รถโดยสารประจำชอย	๘	๒.๘๘	๒	๐.๗๒	๑๐	๓.๖๐	๒.๔๐
ที่อยู่อาศัย, แฟลต	๑๐	๓.๖๐	๑๒	๔.๓๒	๒๑	๗.๕๕	๕.๑๕
โทรศัพท์	๑๕	๕.๔๐	๑๘	๖.๕๗	๘	๒.๘๘	๔.๕๑
การระบายน้ำ	๑๒	๔.๓๒	๒๒	๗.๙๑	๑๒	๔.๓๒	๕.๕๑
ที่เก็บขยะมูลฝอย รดขยะ	๒๘	๑๐.๐๓	๑๓	๔.๖๘	๑๒	๔.๓๒	๖.๓๕
ไฟฟ้าริมถนน, ไฟฟ้าในชอย, ไฟฟ้าสาธารณะ	-	-	๑๑	๓.๙๖	-	-	๑.๓๒
สวนสาธารณะ	๒๔	๑๐.๔๓	๔๐	๑๗.๙๘	๒๘	๑๐.๐๗	๑๒.๘๒
การป้องกันน้ำท่วม	๘	๒.๘๘	๓๕	๑๒.๕๘	๓๕	๑๒.๕๘	๘.๓๕
รวม	๒๗๘	๑๐๐	๒๗๘	๑๐๐.๐๐	๒๗๘	๑๐๐.๐๐	-

ไม้ดี-น้ำท่วม ซึ่งมีจำนวน ๒๖ ราย คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๗.๓๓ รองลงมาคือปัญหาการจราจรติดขัด และปัญหาเสียงรบกวน ซึ่งมีจำนวน ๒๓ รายและ ๒๑ ราย คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๕.๓๓ และ ๑๕.๐๐ ตามลำดับ ปัญหาที่มีความรุนแรงมากเป็นอันดับที่ ๓ คือ ปัญหาการจราจรติดขัดซึ่งมีจำนวน ๓๔ ราย คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๒๒.๖๗ รองลงมาคือปัญหาถนนชำรุดทรุดโทรม และปัญหาการระบายน้ำไม้ดี-น้ำท่วมและปัญหาความสกปรกจากสิ่งปฏิกูล ซึ่งมีจำนวน ๒๗ ราย และ ๒๑ ราย คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๘.๐๐ และ ๑๔.๐๐ ตามลำดับ ซึ่งจากปัญหาเหตุเดือดร้อนรำคาญทั้ง ๓ อันดับนี้ สามารถที่จะจัดอันดับ ความสำคัญเฉลี่ยของปัญหาได้ดังนี้คือ ปัญหาที่มีความรุนแรงเฉลี่ยสูงที่สุดคือ ปัญหาการจราจรติดขัด ซึ่งมีเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๒๐.๒๒ รองลงมาคือปัญหาการระบายน้ำไม้ดี-น้ำท่วม และปัญหาถนนชำรุดทรุดโทรม ซึ่งมีเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๖.๐๐ และ ๑๑.๗๗ ตามลำดับ ปัญหาที่มีความรุนแรงน้อยที่สุดคือปัญหาน้ำเน่า-น้ำขัง ซึ่งมีเพียงอัตราส่วนร้อยละ ๐.๕๘ เท่านั้น แสดงให้เห็นว่าในบริเวณย่านพาณิชย์กรรมในเขตยานนาวา มีการจราจรติดขัด การระบายน้ำไม้ดี-น้ำท่วม และถนนชำรุดทรุดโทรมมาก แต่ไม่ค่อยมีน้ำเน่าขัง เพราะย่านพาณิชย์กรรม ส่วนใหญ่เกาะอยู่ริมถนนสายใหญ่ซึ่งหน่วยงานของรัฐ มักจะดำเนินการแก้ปัญหาต่าง ๆ บริเวณริมถนนใหญ่ก่อน บริเวณอื่น ๆ ทำให้ไม่มีปัญหาเรื่องน้ำเน่าขัง เหมือนกับในชุมชนพักอาศัย ซึ่งอยู่กันอย่างหนาแน่นมีปัญหาน้ำเน่าขังมาก

ความต้องการให้รัฐจัดบริการให้ ประชากรในย่านพาณิชย์กรรมได้เสนอ ความต้องการให้รัฐจัดบริการให้ตามอันดับความสำคัญของความจำเป็นรีบด่วน ดังนี้คือ ความต้องการอันดับที่ ๑ เป็นบริการด้านรถประจำทาง มีจำนวนถึง ๒๒ ราย คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๔.๖๗ รองลงมาได้แก่ ความต้องการด้านโทรศัพท์และการระบายน้ำ ซึ่งมีจำนวน ๑๔ ราย และ ๑๘ ราย คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๒.๖๗ และ ๑๒.๐๐ ตามลำดับ ความต้องการอันดับที่ ๒ เป็นบริการด้านรถประจำทาง เช่นเดียวกัน มีจำนวนถึง ๒๔ ราย คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๖.๖๗ รองลงมาได้แก่ บริการด้านโรงพยาบาล และบริการด้านการประปาและบริการด้านการระบายน้ำ ซึ่งมีจำนวน ๑๔ ราย และ ๑๗ ราย คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๒.๖๗ และ ๑๑.๓๓ ตามลำดับ ความต้องการอันดับที่ ๓ เป็นบริการด้านรถประจำทาง เช่นเดียวกันอีกและบริการด้านโรงพยาบาล ซึ่งมีจำนวน ๒๐ ราย เท่ากัน คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๑๓.๓๓ รองลงมาได้แก่บริการด้านการประปา และการบริการด้านสวนสาธารณะ ซึ่งมีจำนวน ๑๘ ราย และ ๑๗ ราย คิดเป็นอัตราส่วน ๑๒.๐๐ และ ๑๑.๓๓ ตามลำดับ ซึ่งจากความต้องการเร่งด่วนที่ประชาชนในย่านพาณิชย์กรรม

ต้องการให้รัฐจัดบริการให้นี้ สามารถที่จะจัดอันดับความสำคัญเร่งด่วน เฉลี่ยได้ดังนี้คือ ความต้องการเร่งด่วนเฉลี่ยสูงที่สุดคือ บริการด้านรถโดยสารประจำทาง ซึ่งมีความต้องการเฉลี่ยในอัตราส่วนร้อยละ ๑๔.๘๘ รองลงมาคือบริการด้านโรงพยาบาล และการประปา ซึ่งมีความต้องการเฉลี่ยในอัตราส่วนร้อยละ ๑๒.๔๔ และ ๑๑.๓๓ ตามลำดับ ความต้องการบริการของรัฐ เฉลี่ยน้อยที่สุดคือ บริการด้านไฟฟ้าริมถนน ขอย และไฟสาธารณะ ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ประชาชนในย่านพาณิชยกรรมของเจตยานานาวา มีความต้องการให้รัฐจัดบริการด้านรถประจำทางให้มากขึ้น เพื่อให้การคมนาคมสะดวก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อกิจการค้าดีขึ้น รวมทั้งต้องการให้มีบริการด้านโรงพยาบาล และด้านการประปา ซึ่งเป็นบริการด้านความสะดวกสบาย และพละานามัยซึ่งเป็นความต้องการของผู้ที่มีฐานค่อนข้างดี ที่ต้องการให้ชีวิตยืนยาวและมีความสะดวกสบาย

เมื่อพิจารณาความต้องการบริการสาธารณะที่ต้องการให้รัฐจัดหาให้โดย เร่งด่วนของประชากรในครัวเรือนพักอาศัย และครัวเรือนพาณิชยกรรมในเขตยานานาวา เปรียบเทียบกันแล้ว จะเห็นว่า ความต้องการของครัวเรือนพักอาศัยส่วนใหญ่จะเน้นให้รัฐให้บริการเพื่อให้อายุสุขสบาย พละานามัยสมบูรณ์ และมีสภาพแวดล้อมที่ดีเท่านั้น ซึ่งเป็นบริการพื้นฐานที่รัฐจะต้องจัดให้บริการประชาชนอยู่แล้ว ส่วนความต้องการของครัวเรือนพาณิชยกรรมนั้น นอกจากความต้องการบริการพื้นฐานแล้ว ยังต้องการให้รัฐจัดหา Facilities หรือสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านการพาณิชยกรรมเพิ่มขึ้นอีกด้วย เช่น แก้นโยบายการจราจรคับคั่งและปัญหาการคมนาคมขนส่ง เป็นต้น

ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๔.๑๐ แสดงจำนวนและอัตราส่วนร้อยละของปัญหาความเดือดร้อนรำคาญจากการสัมภาษณ์ครัวเรือนพาณิชยกรรม

ปัญหา	ครัวเรือนที่มีปัญหาความเดือดร้อนรำคาญ						
	อันดับ ๑		อันดับ ๒		อันดับ ๓		เฉลี่ย
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
เสียงรบกวน	๑๘	๑๒.๐๐	๒๑	๑๔.๐๐	๑๑	๗.๓๔	๑๑.๑๑
ความสกปรกจากสิ่งปฏิกูล	๑๓	๘.๖๖	๑๘	๑๒.๐๐	๒๑	๑๔.๐๐	๑๑.๕๕
การจราจรติดขัด	๓๔	๒๒.๖๗	๒๓	๑๕.๓๓	๓๔	๒๒.๖๗	๒๐.๒๒
อัคคีภัย	๑	๐.๖๗	๖	๔.๐๐	๘	๕.๓๓	๓.๓๓
โจรภัย	๒๔	๑๖.๐๐	๑๓	๘.๖๗	๑๑	๗.๓๔	๑๐.๖๗
การระบายน้ำไม่ดี-น้ำท่วม	๒๕	๑๖.๖๗	๒๖	๑๗.๓๓	๒๑	๑๔.๐๐	๑๖.๐๐
น้ำเน่า น้ำขัง	-	-	๒	๑.๓๓	๒	๑.๓๓	๐.๘๘
ถนนชำรุด	๕	๓.๓๓	๒๑	๑๔.๐๐	๒๗	๑๘.๐๐	๑๑.๗๗
ควัน เขม่า ฝุ่นละออง	๓	๒.๐๐	๗	๔.๖๗	๑๓	๘.๖๖	๕.๑๑
อาคารบ้านเรือนใกล้ชิดกันเกินไป	๒๖	๑๗.๓๓	๑๑	๗.๓๔	-	-	๘.๒๒
ยุ่งๆ ขุ่นมัว	๑	๐.๖๗	๒	๑.๓๓	๒	๑.๓๓	๑.๑๑
	๑๕๐	๑๐๐.๐๐	๑๕๐	๑๐๐.๐๐	๑๕๐	๑๐๐.๐๐	



ตารางที่ ๔.๑๑ แสดงจำนวนและอัตราส่วนร้อยละของบริการสาธารณะที่ต้องการให้รัฐจัดขึ้นโดยด่วน จากการสัมภาษณ์ครัวเรือนพาณิชยกรรม

ประเภท	บริการสาธารณะที่ต้องการให้ทางราชการจัดขึ้นโดยด่วนที่สุด						เฉลี่ย
	อันดับที่ ๑		อันดับที่ ๒		อันดับที่ ๓		
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
ประปา	๑๖	๑๐.๖๗	๑๗	๑๑.๓๓	๑๘	๑๒.๐๐	๑๑.๓๓
ไฟฟ้า	๑๔	๙.๓๓	๑๓	๘.๖๗	๑๐	๖.๖๗	๘.๒๒
โรงพยาบาล	๑๗	๑๑.๓๓	๑๙	๑๒.๖๗	๒๐	๑๓.๓๓	๑๒.๔๔
ศูนย์บริการสาธารณสุข, ศูนย์อนามัยและคลินิก	-	-	-	-	๔	๒.๖๗	๐.๘๙
รถโดยสารประจำทาง	๒๒	๑๔.๖๗	๒๕	๑๖.๖๗	๒๐	๑๓.๓๓	๑๔.๘๙
รถโดยสารประจำชอย	๕	๓.๓๓	๓	๒.๐๐	๒	๑.๓๓	๒.๒๒
ที่อยู่อาศัย, แฟลต	๓	๒.๐๐	๒	๑.๓๓	๕	๓.๓๓	๒.๒๒
โทรศัพท์	๑๙	๑๒.๖๗	๑๕	๑๐.๐๐	๑๔	๙.๓๓	๑๐.๖๖
การระบายน้ำ	๑๘	๑๒.๐๐	๑๗	๑๑.๓๓	๑๕	๑๐.๐๐	๑๑.๑๑
ที่เก็บขยะมูลฝอย, รถขยะ	๕	๓.๓๓	๑๒	๘.๐๐	๑๐	๖.๖๗	๖.๐๐
ไฟฟ้าริมถนน, ในซอยและสาธารณะ	-	-	๑	๐.๖๗	๓	๒.๐๐	๐.๘๙
สวนสาธารณะ	๑๕	๑๐.๐๐	๑๖	๑๐.๖๗	๑๗	๑๑.๓๓	๑๐.๖๗
การป้องกันน้ำท่วม	๑๖	๑๐.๖๗	๑๐	๖.๖๖	๑๒	๘.๐๐	๘.๔๔
รวม	๑๕๐	๑๐๐.๐๐	๑๕๐	๑๐๐.๐๐	๑๕๐	๑๐๐.๐๐	-

## สรุป

เขตนานนาวา เป็นเขตที่มีประชากรอยู่ ๒ ลักษณะ คือ ลักษณะชุมชนเมือง ในแขวงที่ติดต่อกับ เขตบางรัก และลักษณะชานเมืองในแขวงที่มีพื้นที่เกษตรกรรม ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ปัจจุบัน ประชากรในแขวงที่มีลักษณะเป็นชุมชนเมือง ลดลงในอัตราส่วนค่อนข้างสูง คือ ลดลงในอัตราส่วนร้อยละ ๔.๓ และมีแนวโน้มลดลงมากขึ้นทุกปีในขณะที่แขวงที่มีลักษณะเป็นชุมชนชานเมือง มีประชากรเพิ่มขึ้นในอัตราส่วนร้อยละ ๑๐.๔๔ ถึง ๒๑.๙๔ การที่แขวงต่าง ๆ มีประชากรเพิ่มหรือลดลงในอัตราส่วนที่สูงมากนี้ เป็นเรื่องที่รัฐจะต้องให้ความสนใจ ศึกษาสภาพการตั้งถิ่นฐาน สภาพแวดล้อม ปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด และแหล่งงาน เพื่อจัดบริการพื้นฐานด้านสาธารณสุข และการบริการสาธารณะให้พอเพียง ประกอบกับรัฐได้มีโครงการคัดถนนผ่านเข้ามาในเขตนานนาวาหลายโครงการ รวมทั้งโครงการขนส่งมวลชน ซึ่งผ่านคอนเทเนียมของเขตนานนาวา ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เพื่อเป็นที่พักอาศัย และพาณิชยกรรมเพิ่มในอัตราที่สูงมาก และในขณะเดียวกัน พื้นที่เพื่อการเกษตรกรรมก็ลดลงอย่างรวดเร็ว ซึ่งหากมิได้มีการวางแผนควบคุมการใช้ที่ดินที่เหมาะสมแล้ว พื้นที่เพื่อการเกษตรกรรมก็จะหมดไป ซึ่งจะทำให้เกิดปัญหาสภาพแวดล้อม และปัญหาทางด้านสังคมตามมาในภายหลัง ดังนั้น จึงเห็นได้ว่า เขตนานนาวามีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีการศึกษาและวางแผนการใช้ที่ดินที่เหมาะสม เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความสะดวกสบาย และเกิดสภาพแวดล้อมที่ดีของเมืองในอนาคต

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย