

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เขตบางกอกน้อย

ในช่วง เวลาที่ผ่านมากรุงเทพมหานครมีการขยายตัวของชุมชนอย่างรวดเร็วมาก ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงจากพื้นที่ เกษตร เป็นพื้นที่ เมืองมากขึ้น ดัง เช่นที่สำนักผัง เมืองกระทรวงมหาดไทย ได้ศึกษาการใช้ที่ดินประเภท เมืองของกรุงเทพมหานคร ช่วงปี พ.ศ. 2501, 2511 และ 2526 (จากตารางที่ 4.1) สรุปได้ว่าในช่วงปีหลัง (พ.ศ. 2511 - พ.ศ. 2526) การใช้ที่ดินประเภท เมืองมีอัตราการเติบโตน้อยกว่าช่วงปีแรก (พ.ศ. 2501 - พ.ศ. 2511) โดยการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมีการขยายตัวของพื้นที่มากที่สุดทั้งสองช่วง แต่มีอัตราการเพิ่มมากในช่วงแรก, การใช้เพื่อ สาธารณูปโภคและถนนกับอุตสาหกรรมคลังสินค้า มีอัตราการเพิ่มมากในช่วงหลัง ซึ่งจะเห็นได้ว่า ถนน เป็นตัวนำความ เจริญไปสู่ชุมชน เมื่อพิจารณาในช่วงเวลาเดียวกัน ระหว่างฝั่งตะวันตกและฝั่ง ตะวันออก พบว่าสัดส่วนพื้นที่ที่พัฒนาแล้วระหว่างทั้งสองฝั่งมีค่า 15 : 85, 20 : 80 และ 21 : 79 ใน พ.ศ. 2501, 2511 และ พ.ศ. 2526 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.2) แสดงว่าพื้นที่ ฝั่งตะวันตกมีการพัฒนาเพิ่มขึ้นมากหลังจาก พ.ศ. 2501 เป็นต้นมา (จินตนา 2529 : 16)

เมื่อพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานคร จำแนกเป็นราย เขต พ.ศ. 2529 (ตารางที่ 4.3) สรุปได้ว่า ทุกเขตมีสัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมากที่สุดในการใช้ประโยชน์ที่ดินทุกประเภท และในพื้นที่แต่ละชั้น คือชั้นใน ชั้นกลาง ชั้นนอก นั้นปรากฏว่า เขต ชั้นในมีสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม และสถาบันราชการรวมทั้งสาธารณูปโภคต่าง ๆ อยู่ก่อนค่อนข้างสูง เมื่อ เทียบกับ เขตชั้นอื่น สำหรับพื้นที่ชั้นกลางนั้น เป็นแหล่งพักอาศัยที่มีพื้นที่มากกว่า ทุกชั้นและมีสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน ส่วนพื้นที่ ชั้นนอกมีการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่ออุตสาหกรรมสูง รองจากพักอาศัย สำหรับ เขตบางกอกน้อยนั้นมี สัดส่วนพื้นที่พักอาศัยมากที่สุดในพื้นที่ เมืองทางฝั่งตะวันตกทั้งหมด แต่ เมื่อ เทียบกับ เขตชั้นกลางด้วยกัน แล้ว เขตบางกอกน้อยยังมีสัดส่วนพื้นที่พักอาศัย รองลงมาจาก เขตบางกะปิ เขตพระโขนง ซึ่งมีพื้นที่ มากกว่า

จะ เห็นได้ว่า เขตบางกอกน้อยซึ่งอยู่ใน เขตชั้นกลางฝั่งตะวันตกและอยู่ใกล้ศูนย์กลางเมือง เพียงแม่น้ำกั้น มีการเติบโตตลอดมา การเติบโตของ เขตนี้ เป็นการเติบโตรุกล้ำพื้นที่ เกษตรทำให้ พื้นที่ เกษตรกรรมลดลงอย่างรวดเร็ว จึงจำ เป็นต้องศึกษาถึงรายละเอียดของการใช้ที่ดินและการ

ตารางที่ 4.1 การใช้ที่ดินประเภทเมืองของกรุงเทพมหานครและการเปลี่ยนแปลง พ.ศ. 2501, 2511, 2526

ประเภทการใช้ที่ดิน	จำนวน						การเปลี่ยนแปลง					
	พ.ศ. 2501		พ.ศ. 2511		พ.ศ. 2526		พ.ศ. 2501-2511		พ.ศ. 2511-2526			
	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ
พักอาศัย	26,508	55.71	56,816.3	50.94	159,572.28	57.04	30,308.3	47.40	102,755.98	61.08	7.92	7.12
พาณิชยกรรม	2,743	5.77	10,159.8	9.11	24,651.68	8.81	7,416.8	11.60	14,491.88	8.61	16.98	6.09
อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	3,746	7.87	7,088.2	6.36	20,333.95	7.27	3,342.2	5.23	13,245.75	7.87	6.59	7:28
สาธารณูปโภคและถนน	1,714	3.60	6,874.7	6.16	28,371.88	10.14	5,160.7	8.07	21,497.18	12.78	14.90	9.91
สถานศึกษา สถาบันศาสนา และสถานที่ราชการ	11,374	23.90	28,137.1	25.23	40,626.77	14.52	16,763.1	26.21	12,489.67	7.42	9.48	2.48
สวนสาธารณะ	1,501	3.15	2,454.7	2.20	6,213.32	2.22	953.7	1.49	3,758.62	2.24	5.04	6.38
รวม	47,586	100	111,530.8	100	279,769.88	100	63,944.8	100	168,239.08	100	8.89	6.32

แหล่งข้อมูล สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

ที่มา 1. 2 การประชุมวิชาการกรุงเทพ 1 2545 3. สำนักผังเมือง

ตารางที่ 4.2 พื้นที่พัฒนา (Built-up Area) ของกรุงเทพมหานคร จำแนกตาม
ฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตก พ.ศ.2501, 2511, 2526

ปี พ.ศ.	พื้นที่ (ฝั่ง)	พื้นที่ (ไร่)	%
2501	ตะวันตก	7,246	15.23
	ตะวันออก	40,340	84.77
	รวม	47,586	100.00
2511	ตะวันตก	13,414	20.22
	ตะวันออก	52,917	79.78
	รวม	66,331	100.00
2526	ตะวันตก	60,063	21.47
	ตะวันออก	219,706	78.53
	รวม	279,769	100.00

ที่มา สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.3 แสดงประเภทการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร จำแนกเป็นรายเขต พ.ศ. 2528

ประเภทการใช้ที่ดิน

เขต	พื้นที่		พื้นที่เกษตร		พื้นที่พาณิชย์		พื้นที่อุตสาหกรรม		พื้นที่ราชการ		พื้นที่สถาบันการศึกษา		พื้นที่สาธารณะ		พื้นที่ชุมชนเมือง		พื้นที่ว่าง		พื้นที่เกษตรกรรม		พื้นที่ป่า		
	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	
พระนคร	3,480,000	100.00	752,744	21.62	429,006	12.33	37,837	1.09	14,979	0.43	689,832	19.82	138,016	3.97	21,346	0.62	484,936	14.22	272,537	7.83	48,808	1.40	
ปทุมวัน	1,204,875	100.00	380,250	31.56	239,890	19.89	28,350	2.35	14,530	1.20	67,140	5.58	39,050	3.24	28,120	2.33	235,000	19.48	32,150	2.66	-	-	
ปทุมวัน	5,210,625	100.00	1,078,035	20.69	718,800	13.81	34,410	0.66	32,450	0.62	672,210	12.90	487,500	9.35	173,060	3.32	740,460	14.21	59,250	1.13	171,820	3.29	
ปทุมวัน	868,000	100.00	182,974	21.07	277,238	31.94	7,811	0.90	65,047	7.50	12,213	1.40	18,107	2.09	9,177	1.06	60,183	6.93	-	-	51,418	5.92	
ปทุมวัน	3,460,000	100.00	1,233,868	35.65	875,967	25.32	50,975	1.47	43,174	1.25	172,238	4.98	148,181	4.28	2,242	0.07	860,263	24.86	-	-	151,827	4.39	
ปทุมวัน	33,068,125	100.00	7,128,000	21.56	604,270	1.83	899,860	2.72	1,035,430	3.13	908,880	2.75	689,240	2.09	138,410	0.42	843,490	2.55	3,287,220	9.94	2,898,840	8.77	
ปทุมวัน	12,881,250	100.00	3,431,000	26.64	2,301,211	17.87	611,864	4.75	116,809	0.91	3,033,430	23.54	644,866	5.01	292,143	2.27	808,663	6.28	588,748	4.57	46,828	0.36	
ปทุมวัน	10,893,125	100.00	4,741,784	43.53	3,995,766	36.70	34,293	0.31	14,200	0.13	1,202,719	11.04	208,829	1.92	482,237	4.43	1,037,980	9.53	218,247	2.00	-	-	
ปทุมวัน	14,174,375	100.00	4,890,020	34.52	468,980	3.29	211,900	1.50	80,270	0.57	310,140	2.19	220,350	1.56	37,840	0.27	871,750	6.16	6,379,335	44.99	78,070	0.55	
ปทุมวัน	86,724,375	100.00	1,078,987	1.24	1,187,270	1.37	2,447,437	2.81	439,848	0.51	2,861,747	3.30	942,498	1.09	128,848	0.15	2,451,020	2.79	53,185,734	61.33	6,738,221	7.78	
ปทุมวัน	10,818,750	100.00	10,281,021	95.01	944,788	8.73	517,080	4.78	228,900	2.11	15,483,748	14.28	781,703	0.72	709,822	0.65	3,442,838	3.18	41,482,402	38.17	24,052,071	22.24	
ปทุมวัน	93,501,875	100.00	15,488,600	16.57	8,321,140	8.89	538,330	0.58	183,830	0.20	108,000	0.11	686,380	0.73	10,780	0.01	4,278,310	4.58	86,884,830	91.91	4,868,723	5.21	
ปทุมวัน	147,683,125	100.00	4,272,880	2.89	78,123	0.05	109,375	0.07	64,291	0.04	59,378	0.04	208,750	0.14	134,378	0.09	1,358,230	0.92	25,384,857	17.19	14,728,387	10.00	
ปทุมวัน	104,936,875	100.00	4,708,323	4.49	278,900	0.27	78,250	0.08	90,380	0.08	107,600	0.10	240,250	0.23	48,250	0.04	70,000	0.06	9,450,323	9.07	4,852,375	4.63	
ปทุมวัน	77,411,875	100.00	5,404,379	7.00	218,750	0.28	2,718,750	3.51	18,829	0.02	181,879	0.23	828,750	1.07	45,829	0.06	761,250	0.98	60,933,750	78.22	3,847,500	4.96	
ปทุมวัน	5,138,250	100.00	5,038,600	97.86	278,650	5.43	150,850	2.94	68,110	1.33	27,250	0.53	148,190	2.88	182,330	3.55	358,900	6.98	127,980	2.48	238,890	4.61	
ปทุมวัน	3,781,875	100.00	1,723,700	45.59	198,500	5.25	83,430	2.21	180,770	4.78	68,800	1.82	82,800	2.19	2,770	0.07	350,880	9.28	287,100	7.58	80,890	21.42	
ปทุมวัน	14,888,000	100.00	3,878,030	26.07	387,340	2.60	409,440	2.75	34,880	0.24	12,780	0.09	287,630	1.93	40,330	0.27	860,490	5.78	5,198,270	34.91	2,317,200	15.54	
ปทุมวัน	3,482,500	100.00	1,797,600	51.62	90,280	2.59	91,170	2.62	14,930	0.43	98,890	2.84	89,720	2.58	9,380	0.27	98,820	2.84	989,230	28.40	489,000	14.05	
ปทุมวัน	33,716,875	100.00	4,307,730	12.78	488,100	1.45	890,040	2.64	71,840	0.21	72,710	0.22	239,150	0.71	18,140	0.05	373,370	1.11	3,013,870	8.94	21,237,445	62.98	
ปทุมวัน	11,222,000	100.00	6,398,430	56.99	889,380	7.92	1,223,880	10.91	640,570	5.71	41,970	0.37	487,410	4.34	83,000	0.74	1,679,280	14.96	71,807,710	63.13	73,224,000	65.26	
ปทุมวัน	49,811,250	100.00	8,888,880	17.84	146,820	0.29	42,880	0.09	48,000	0.10	16,330	0.03	181,980	0.36	20,330	0.04	1,077,930	2.16	6,302,880	12.66	34,181,840	68.63	
ปทุมวัน	26,794,250	100.00	3,684,370	13.75	231,630	0.86	740,500	2.76	263,770	0.98	8,810	0.03	260,040	1.00	139,480	0.52	383,280	1.43	4,304,170	16.04	17,175,880	63.92	
ปทุมวัน	26,176,875	100.00	845,040	3.23	149,159	0.57	614,923	2.35	46,737	0.18	59,000	0.22	163,987	0.62	9,301	0.04	621,176	2.37	6,354,099	24.32	16,816,077	64.28	
ปทุมวัน	808,488,875	100.00	11,118,834	1.38	14,447,045	1.79	13,883,316	1.72	4,286,130	0.53	24,082,144	2.98	6,168,088	0.76	2,882,333	0.35	24,000,044	2.97	388,918,851	48.11	33,642,724	4.16	

ที่มา : กองผังเมือง สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

เปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น เพื่อจะได้ทราบถึงปัญหา หาแนวทางในการแก้ไขและเสนอแนะการใช้ที่ดินของ เขตบางกอกน้อยในอนาคต

4.1 การใช้ที่ดิน

การศึกษาการใช้ที่ดินของ เขตบางกอกน้อยในครั้งนี้ ได้ศึกษาจากภาพถ่ายทางอากาศของ กรมแผนที่ทหาร ซึ่งถ่ายเมื่อ พ.ศ. 2517, 2522 และ 2529 ประกอบกับแผนที่ตัวเมือง กรุงเทพมหานคร มาตรฐาน 1 : 20,000 ของกรมแผนที่ทหาร พ.ศ. 2515 และ พ.ศ. 2523 และการสำรวจเพิ่มเติมใน พ.ศ. 2529 - 2530 ดังต่อไปนี้

1. สภาพการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2517

จากตารางที่ 4.4 และแผนที่ 4.1 ปรากฏว่า ใน พ.ศ. 2517 เขตบางกอกน้อย มีการใช้ที่ดินประเภท เมืองประมาณ 5,655.589 ไร่ หรือร้อยละ 38.83 ของพื้นที่เขตทั้งหมดโดย มีสัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทอยู่อาศัยมากที่สุด ประมาณร้อยละ 25.56 ของพื้นที่เขต รองลงมา ได้แก่ ถนนซอย สำหรับการใช้ที่ดินประเภทอื่นมีไม่มากนัก พื้นที่ที่ยังไม่ได้พัฒนาเป็น เมืองนั้นมีประมาณ 8909.411 ไร่ หรือร้อยละ 61.71 ของพื้นที่เขต โดยมีพื้นที่เกษตรกรรมมากที่สุดรองลงมาคือ พื้นที่ว่าง และแม่น้ำลำคลอง เนื่องจากเขตบางกอกน้อย ได้รวมพื้นที่กึ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยา และ คลองบางกอกน้อย กับลำคลองต่าง ๆ ที่กระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่เข้าไว้ด้วยกันทำให้พื้นที่แม่น้ำ ลำคลองอยู่มาก

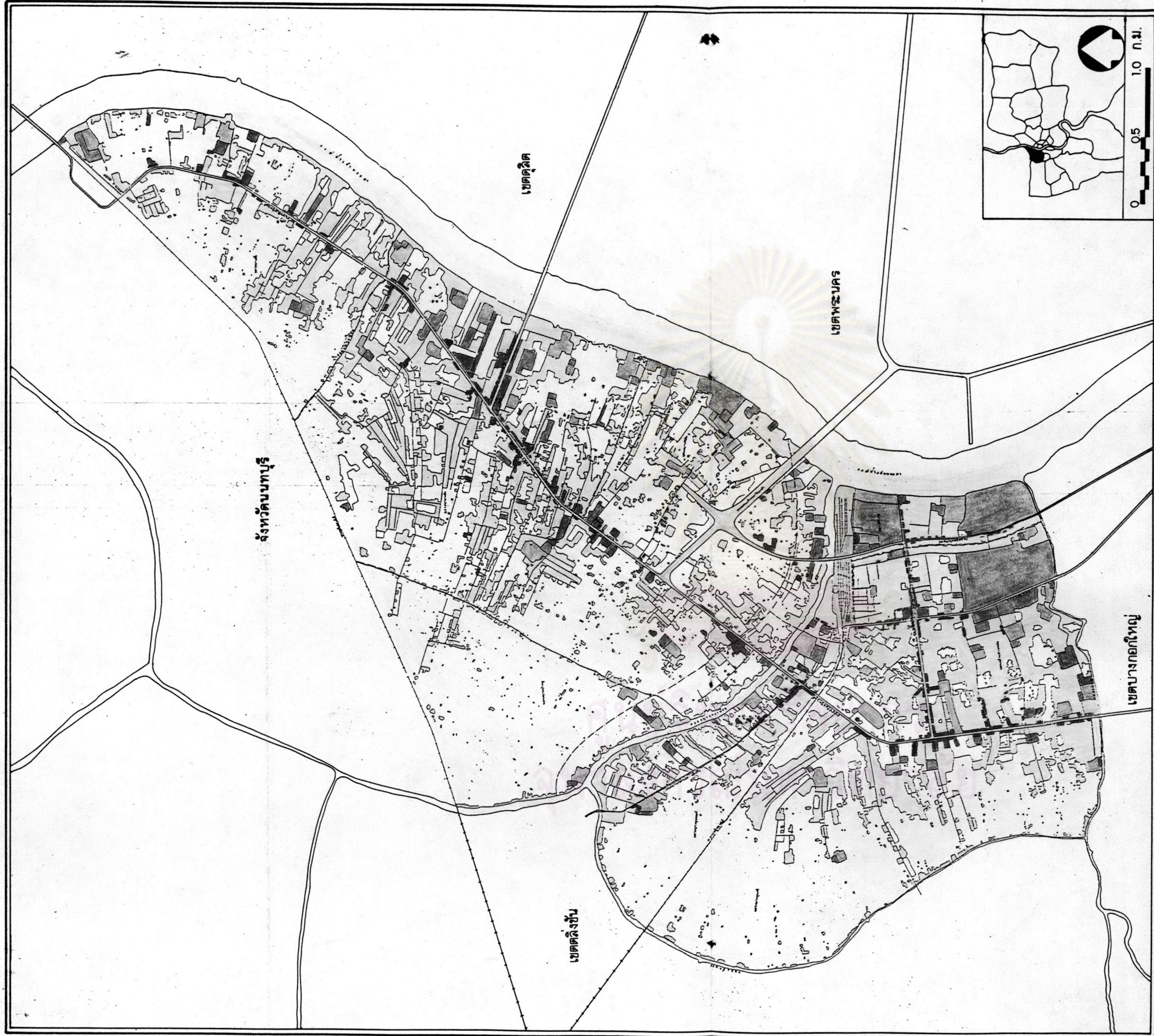
การใช้ที่ดินแต่ละประเภท ของเขตบางกอกน้อยใน พ.ศ. 2517 สรุปได้ดังนี้

ที่อยู่อาศัย

เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท เมืองที่มีอยู่มากที่สุดใน เขตบางกอกน้อยบริเวณพัก อาศัยจะกระจายอยู่ตามสองฟากถนนต่าง ๆ และซอย กับอยู่ตามริมคลองและริมแม่น้ำบ้าง ตาม ลักษณะการตั้งถิ่นฐานดั้งเดิม อาคารพักอาศัยที่หนาแน่นมากจะอยู่ทางตอนล่างของ เขตระหว่าง คลองบางกอกน้อย กับถนนจรัลสนิทวงศ์ตอนกลางของ เขต ระหว่างซอยจรัลสนิทวงศ์ 57 และ จรัลสนิทวงศ์ 63 มีอาคารพักอาศัยอยู่เป็นกลุ่มหนาแน่นปานกลาง ในลักษณะของบ้านเดี่ยวบริเวณ ที่พักอาศัยจะอยู่ปะปนกับอาคารพาณิชย์บ้าง บริเวณนี้เริ่มมีหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นโดย เป็นหมู่บ้าน ขนาดเล็กมีจำนวนไม่มากนัก แขวงที่มีพื้นที่พักอาศัยมากที่สุดได้แก่แขวงบางพลัดรองลงมาได้แก่ แขวงบ้านช่างหล่อและแขวงบางอ้อตามลำดับ

ตารางที่ 4.4 การวัดต้นทุนประเภทรายสาขา เขตบางกอกน้อย พ.ศ. 2517

เขต-สาขา	ประเภทการวัด												งบ-รวม	งบ-รวม	งบ-รวม	งบ-รวม	งบ-รวม	งบ-รวม	งบ-รวม	งบ-รวม	งบ-รวม	งบ-รวม	งบ-รวม
	หักค่าเสีย	หักค่าเสีย	หักค่าเสีย	หักค่าเสีย	หักค่าเสีย	หักค่าเสีย	หักค่าเสีย	หักค่าเสีย	หักค่าเสีย	หักค่าเสีย	หักค่าเสีย	หักค่าเสีย											
เขตบางกอกน้อย	14565.00	3722.44	204.98	129.941	346.356	219.875	190.131	92.406	678.44	4834.986	797.896	3275.549											
	X 100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00											
เขตบางพลัด	3054.375	1071.884	81.56	24.13	1.852	91.824	68.5	1.543	178.317	569.875	158.387	806.503											
	X 20.97	26.79	18.57	0.88	31.46	31.46	36.03	1.67	26.28	11.79	19.85	24.62											
เขตบางขุนศรี	2725.00	428.092	15.31	10.535	0.895	18.096	13.496	1.841	64.549	1504.248	41.934	628.004											
	X 18.71	11.45	7.47	8.11	0.30	6.20	7.10	1.99	9.51	31.11	5.25	19.17											
เขตบางอ้อ	1778.75	479.751	10.31	14.09	2.088	20.752	33.44	-	63.786	455.624	151.289	543.62											
	X 21.21	12.89	5.03	10.84	1.16	7.11	17.59	-	9.99	9.42	18.96	16.60											
เขตบางนาค	1666.25	117.973	10.16	3.75	-	10.916	5.78	-	58.902	1050.859	23.99	383.92											
	X 11.44	3.17	4.96	2.89	-	3.74	3.04	-	8.86	21.73	3.01	11.72											
เขตบางขุนนนท์	1591.875	289.547	10.47	8.406	5.63	39.666	17.97	-	49.027	750.724	96.308	324.127											
	X 10.93	7.78	5.11	6.47	1.61	13.59	9.45	-	7.23	15.53	12.07	9.90											
เขตบางซื่อ	1493.75	349.755	23.19	55.44	1.13	41.534	14.971	-	122.63	503.656	139.678	237.766											
	X 10.26	9.39	11.31	42.67	0.32	14.23	7.87	-	18.66	10.42	17.51	7.22											
เขตบางขุนทอง	1447.5	786.038	43.75	10.31	161.062	37.156	23.624	14.719	91.678	-	18.109	261.054											
	X 9.94	21.12	21.34	7.93	45.91	12.73	12.43	15.93	13.51	-	2.27	7.97											
เขตศิริราช	807.5	201.40	10.23	3.28	173.699	31.931	12.35	74.303	41.551	-	168.201	90.555											
	X 5.54	5.41	4.99	2.52	49.82	10.94	6.49	80.41	6.13	-	21.08	2.36											
	100.00	24.94	1.27	0.41	21.65	3.95	1.53	9.20	5.15	-	20.83	11.21											



แผนที่ 4.1																									
แสดง : การใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2517																									
การศึกษา เพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร	สัญลักษณ์																								
	<table border="0"> <tr> <td>□</td> <td>พักอาศัย</td> <td>■</td> <td>สถาบันราชการ</td> <td>■</td> <td>สาธารณูปโภค</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>พาณิชยกรรม</td> <td>■</td> <td>สถาบันศึกษา</td> <td>□</td> <td>เกษตรกรรม</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>อุตสาหกรรม</td> <td>■</td> <td>ศาลากลาง</td> <td>■</td> <td>แม่น้ำ - คลอง</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>คลังสินค้า</td> <td>■</td> <td>ลานมกีฬา</td> <td>□</td> <td>ที่ว่าง</td> </tr> </table>	□	พักอาศัย	■	สถาบันราชการ	■	สาธารณูปโภค	■	พาณิชยกรรม	■	สถาบันศึกษา	□	เกษตรกรรม	■	อุตสาหกรรม	■	ศาลากลาง	■	แม่น้ำ - คลอง	■	คลังสินค้า	■	ลานมกีฬา	□	ที่ว่าง
□	พักอาศัย	■	สถาบันราชการ	■	สาธารณูปโภค																				
■	พาณิชยกรรม	■	สถาบันศึกษา	□	เกษตรกรรม																				
■	อุตสาหกรรม	■	ศาลากลาง	■	แม่น้ำ - คลอง																				
■	คลังสินค้า	■	ลานมกีฬา	□	ที่ว่าง																				

พำนิชยกรรม

ใน พ.ศ. 2517 เขตบางกอกน้อยมีพื้นที่พำนิชยกรรมอยู่ไม่มากนัก ประมาณ 204.98 ไร่ หรือร้อยละ 1.41 ของพื้นที่เขตทั้งหมด ส่วนใหญ่เป็นอาคารตึกแถวที่กระจายตัวอยู่ริมสองฟากถนนสายสำคัญ มีย่านการค้าและตลาดสดที่สำคัญอยู่ 2 บริเวณทางตอนบน และตอนล่างของเขต ได้แก่ย่านตลาดกรุงธน ตลาดพรานนก กับบริเวณสถานีขนส่งสายใต้ แขวงที่มีพื้นที่พำนิชยกรรมมากที่สุดคือ แขวงบางพลัด รองลงมาได้แก่แขวงบ้านช่างหล่อ และแขวงบางขุนศรี ตามลำดับ

อุตสาหกรรมและคลังสินค้า

การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า มีประมาณ 129.941 ไร่หรือเพียงร้อยละ 0.89 ของพื้นที่เขตทั้งหมดเท่านั้น โรงงานขนาดใหญ่ที่ตั้งอยู่คือโรงงานสุราบางยี่ขันซึ่งยังคงทำการผลิต กับมีอุตสาหกรรมบริการขนาดเล็กกระจายอยู่ทั่วไป สำหรับคลังสินค้านั้นเป็นโกดังจำพวกโรงเก็บไม้ การใช้ที่ดินประเภทนี้มีอยู่มากในแขวงบางพลัดและแขวงบางอ้อ ส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยากับถนนสายสำคัญ เช่น ถนนจรัลสนิทวงศ์ และถนนราชวิถี เพื่อสะดวกแก่การขนส่ง

สถาบันราชการ

หน่วยงานราชการที่ตั้งอยู่ในเขตบางกอกน้อยใน พ.ศ. 2517 ส่วนใหญ่อยู่ทางตอนล่างของเขตในแขวงบ้านช่างหล่อและแขวงศิริราช ที่สำคัญและมีพื้นที่อยู่มากคือ โรงพยาบาลศิริราชและพื้นที่ทหารเรือ แขวงที่ไม่มีมีสถาบันราชการอยู่เลยคือแขวงบางบำหรุ

ศาสนสถาน

ศาสนสถานใน เขตบางกอกน้อยส่วนใหญ่ก็คือวัดที่สร้างขึ้นมานานแล้ว เนื่องจาก เขตบางกอกน้อย เดิม เป็นที่อยู่อาศัยของบรรดาเจ้าขุนมูลนายซึ่งนิยมทำบุญด้วยการสร้างวัดประจำหมู่บ้านตามความเชื่อในสมัยโบราณ ดังนั้นจึงมีวัดตั้งกระจายอยู่ทั่วไปในเขต โดยเฉพาะริมแม่น้ำและริมคลอง แขวงที่มีพื้นที่ศาสนสถานมากที่สุดได้แก่แขวงบางพลัด รองลงมาคือแขวงบางยี่ขันและแขวงบางขุนนนท์

สถานศึกษา

พื้นที่เพื่อสถานศึกษาในเขตบางกอกน้อยใน พ.ศ. 2517 มีประมาณ 190.131 ไร่ หรือร้อยละ 1.31 ของพื้นที่เขต ปรากฏอยู่กระจาย สถานศึกษาที่มีพื้นที่มากที่สุดได้แก่โรงเรียนในสังกัดกรุงเทพมหานครซึ่งตั้งอยู่คู่กับวัด แขวงที่มีพื้นที่เพื่อสถานศึกษามากที่สุดได้แก่แขวงบางพลัด รองลงมาคือแขวงบางยี่ขัน และแขวงบางขุนนนท์

สาธารณูปโภค

เขตบางกอกน้อยเป็นที่ตั้งของสถานีรถไฟธนบุรีกับหน่วยงานรัฐวิสาหกิจเช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัทพ์ ไปรษณีย์ และสถานีขนส่งสายใต้ ซึ่งใน พ.ศ. 2517 มีหน่วยงานละ 1 แห่ง เท่านั้น ปรากฏอยู่ในบางแขวง โดยมีพื้นที่อยู่ในแขวงศิริราชมากที่สุด รองลงมาได้แก่แขวงบ้านช่างหล่อ แขวงบางขุนศรีและแขวงบางพลัด

ถนน-ซอย

พ.ศ. 2517 เป็นมีถัดจากที่เปิดใช้สะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า , สะพานอรุณอมรินทร์ และถนนสายใหม่ที่รองรับสะพานเหล่านี้ กับ เป็นช่วงที่ได้มีการปรับปรุงถนนจรลสนิทวงศ์อัน เป็นถนนสายหลักสายเดียวของเขตในสมัยนั้น ดังนั้นพื้นที่ถนนในป็นี่จึงมีอยู่มากพอควรประมาณ 678.44 ไร่ หรือร้อยละ 4.66 ของพื้นที่เขต แขวงที่มีพื้นที่ถนนมากที่สุดรวมถึงถนนซอยต่าง ๆ ด้วยได้แก่แขวงบางพลัด รองลงมาคือ แขวงบางยี่ขันและแขวงบ้านช่างหล่อ

เกษตรกรรม

พื้นที่เกษตรกรรมของเขตบางกอกน้อยใน พ.ศ. 2517 มีจำนวนมากที่สุดเมื่อเทียบกับพื้นที่การใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ โดยมีพื้นที่ประมาณ 4,834.986 ไร่ หรือร้อยละ 33.2 ของพื้นที่เขต มีปรากฏอยู่ในทุกแขวงยกเว้นแขวงศิริราชและแขวงบ้านช่างหล่อ แขวงที่มีพื้นที่เกษตรกรรมมากที่สุดคือแขวงบางขุนศรี รองลงมาได้แก่แขวงบางบำหรุ แขวงบางขุนนนท์ และแขวงบางพลัด

ที่ว่าง

ใน พ.ศ. 2517 เขตบางกอกน้อยมีพื้นที่ว่างอยู่ในทุกแขวง ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจ กับเตรียมไว้เพื่อรอการก่อสร้างมีพื้นที่ประมาณ 3,275.549 ไร่

หรือร้อยละ 22.49 ของพื้นที่เขต แขวงบางพลัดมีพื้นที่ว่างมากที่สุดส่วนแขวงศิริราชมีน้อยที่สุด

แม่น้ำลำคลอง

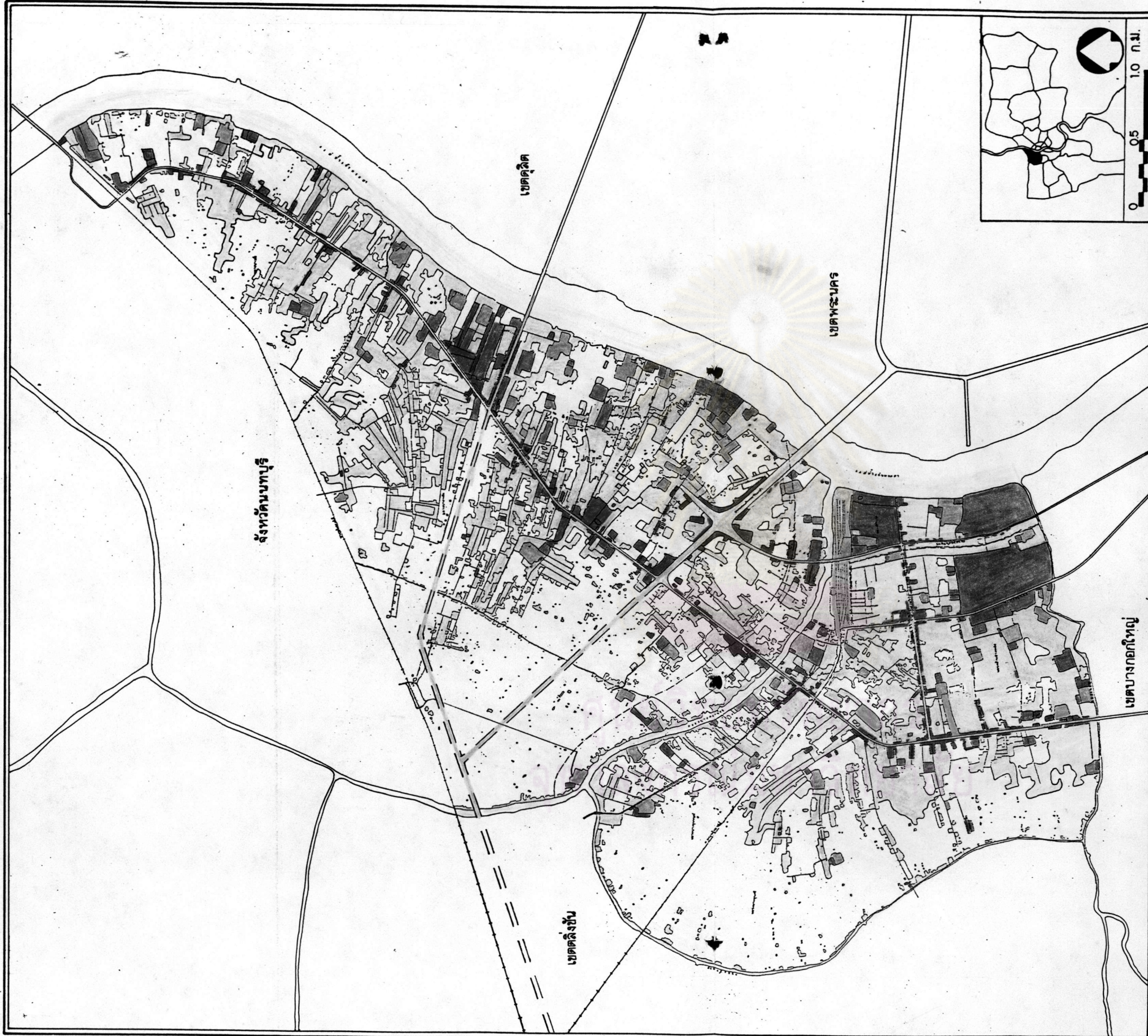
เขตบางกอกน้อยมีแม่น้ำ , คลองโอบล้อมอยู่โดยรอบยกเว้นทางตอนบน โดยทั่วไปแนวเขตปกครองจะใช้กึ่งกลางแม่น้ำ - คลอง เป็นเส้นแบ่งเขต ดังนั้นแขวงที่อยู่ติดกับแม่น้ำจะมีพื้นที่ในส่วนนี้มากกว่าแขวงอื่นา ได้แก่แขวงบางอ้อ บางพลัด บางยี่ขัน และแขวงศิริราช

สรุปได้ว่าใน พ.ศ. 2517 เขตบางกอกน้อยมีการใช้ที่ดินปะปนกันระหว่างที่พักอาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรมและสถาบันต่าง ๆ โดยมีการรวมตัวกันหนาแน่นมากทางตอนล่างของเขต และกระจายตัวไปตามแนวถนนทางตอนบน โดยขยายตัวแยกจากถนนสายหลักออกไปในพื้นที่ที่มีการเข้าถึง อาคารพักอาศัยจะเป็นบ้านเดี่ยวมีบริเวณยกเว้นในชุมชนแออัด อาคารพาณิชย์จะอยู่ในรูปของตึกแถวสองฟากถนนสายหลักและซอยสำคัญ มีย่านการค้าสำคัญอยู่ 2 แห่งคือบริเวณสะพานกรุงธนกับขนส่งสายใต้ อันเป็นจุดเชื่อมต่อกับฝั่งตะวันออกและจุดศูนย์รวมการเดินทางของผู้คน เป็นที่น่าสังเกตุว่าบริเวณสองฟากถนนพระมื่น เกล้าและถนนอรุณอมรินทร์ที่ตัดใหม่ยังไม่มีการก่อสร้างอาคารประเภทใด ๆ ขึ้นมาเลย มีแต่การเตรียมพื้นที่เพื่อรอการก่อสร้างเท่านั้น ดังนั้นที่ว่างและพื้นที่ถนนในบริเวณนี้จึงมีอยู่มาก

2. สภาพการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2523

จากตารางที่ 4.5 และแผนที่ 4.2 ในปี พ.ศ. 2523 เขตบางกอกน้อยมีพื้นที่ที่พัฒนาแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 7,183.749 ไร่หรือร้อยละ 49.32 ของพื้นที่เขต พื้นที่อยู่อาศัยยังคงมีมากที่สุด รองลงมาคือถนนซอย พื้นที่พาณิชยกรรม สถานที่ราชการ โดยเฉพาะพื้นที่พาณิชยกรรมมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นมากที่สุดในสองฟากถนนตัดใหม่คือถนนพระมื่น เกล้ากับถนนอรุณอมรินทร์ในแขวงบางยี่ขัน ทำให้แขวงนี้มีพื้นที่พาณิชยกรรมมากที่สุดในเขตบางกอกน้อย ในปีนี้มีสถานที่ราชการและอาคารสาธารณูปโภคสร้างเพิ่มขึ้นมาก เช่นสถานีตำรวจ สถานีขนส่งสายใต้ (ปรับอากาศ) เป็นต้น ส่วนพื้นที่ที่ยังไม่พัฒนาเป็นเมืองนั้นลดลงเหลือประมาณ 7,381.251 ไร่ หรือร้อยละ 50.68 ของพื้นที่เขตทั้งหมด โดยพื้นที่เกษตรกรรมมีเหลืออยู่เพียงประมาณ 3,888.96 ไร่เท่านั้น

เขต-วง	ประเภทการใช้จ่าย										งบฯ-คอง	งบฯ		
	พื้นที่เขต-วง	หักภาษี	พาณิชย์กรม	อุตสาหกรรมคลังสินค้า	สถานบริการ	ศาสนสถาน	สถานศึกษา	สาธารณสุขโลก	สมทบกีฬา	ถนน-ยอด			เกษตรกรรม	
เขตบางกอกน้อย	ไว้	14555.00	4809.531	439.947	179.231	291.875	291.875	190.131	96.875	2.75	799.597	3888.96	797.876	2694.395
	ฯ	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
เขตบางพลัด	ไว้	3054.375	1518.934	102.123	28.03	3.102	91.824	28.5	1.86	-	212.435	391.05	158.387	476.13
	ฯ	20.97	31.58	23.21	15.64	0.83	31.46	36.03	1.92	-	26.57	10.05	19.85	17.74
เขตบางขุนศรี	ไว้	2725.00	560.981	41.684	15.125	1.046	18.096	13.496	1.841	-	78.535	1454.00	41.934	488.252
	ฯ	18.71	11.66	9.48	8.44	0.28	6.2	7.10	1.9	-	9.82	37.64	5.25	18.12
เขตบางซื่อ	ไว้	1778.75	562.493	38.084	23.307	4.074	20.752	33.44	-	2.75	74.454	373.24	151.289	494.867
	ฯ	21.21	11.70	8.66	13.00	1.09	7.11	17.59	-	100.00	9.31	9.60	18.96	18.37
เขตบางลำพู	ไว้	1666.25	268.669	31.996	4.755	0.860	10.916	5.78	-	-	4.19	20.98	8.51	27.82
	ฯ	11.44	5.59	7.27	2.65	0.23	3.74	3.04	-	-	109.668	906.75	23.99	302.866
เขตบางขุนนท์	ไว้	1591.875	343.664	22.753	8.598	16.666	39.666	17.97	-	-	49.027	638.08	96.308	359.101
	ฯ	10.93	7.15	5.17	4.80	4.47	13.59	9.45	-	-	6.13	16.41	12.07	13.33
เขตบางซันท	ไว้	1493.75	490.671	109.586	78.592	1.837	41.534	14.971	-	-	131.851	115.84	139.678	370.19
	ฯ	10.26	10.20	24.97	43.85	0.49	14.23	7.87	-	-	16.36	2.98	17.51	13.74
เขตบางซ่างทอง	ไว้	1447.5	851.287	76.257	13.597	171.992	37.156	23.624	18.871	-	103.076	-	18.109	134.131
	ฯ	9.94	17.70	17.33	7.59	45.85	12.73	12.43	19.48	-	12.89	-	2.27	4.98
เขตศิริราช	ไว้	807.5	212.832	17.464	7.217	174.793	31.931	12.35	74.303	-	41.551	-	168.201	66.858
	ฯ	5.54	4.42	3.97	4.03	46.76	10.95	6.49	76.7	-	5.20	-	21.08	2.48
		100.00	26.36	2.16	0.89	21.65	3.95	1.53	9.20	-	5.15	-	20.83	8.28



แผนที่ ๔.๒
แสดง : การใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2523

การศึกษ เพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร	สัญลักษณ์	สี	ประเภทการใช้ที่ดิน
	□	■	อาคารพาณิชย์
	□	■	สถาบันราชการ
	□	■	สถาบันศึกษา
	□	■	ศาลากลาง
	□	■	ลานกีฬา
	□	■	ที่พักอาศัย
	□	■	พาณิชย์กรรม
	□	■	อุตสาหกรรม
	□	■	คลังสินค้า
	□	■	สาธารณูปโภค
	□	■	เกษตรกรรม
	□	■	แม่น้ำ - คลอง
	□	■	ที่ว่าง

ในช่วงปีนี้ เริ่มมีการสร้างถนนสายบางกอกน้อย - นครชัยศรี เป็นการวางแผนและก่อสร้างไปแล้วบางส่วน ทำให้พื้นที่ถนนในแขวงบางบำหรุและแขวงบางพลัดมีจำนวนมาก

ลักษณะการใช้ที่ดินใน พ.ศ. 2523 ยังคงมีการใช้ที่ดินกระจุกกระจายไปตามเส้นทางที่มีการเข้าถึง อาคารพาณิชย์ตามสองฟากถนนมีเพิ่มมากขึ้นโดยเฉพาะในแนวถนนจรลสนิทวงศ์ ถนนราชวิถี ถนนพระปิ่นเกล้า ถนนพรานนก เป็นต้น ย่านการค้ามีเพิ่มอีก 1 แห่ง (จากเดิมคือ บริเวณสะพานกรุงธน และย่านขนส่งสายใต้) คือบริเวณศูนย์การค้าพาต้า ถนนพระปิ่นเกล้า อุตสาหกรรม ในปีนี้ เป็นอุตสาหกรรมบริการอยู่กระจายไปตามอาคารพาณิชย์มีขนาดไม่ใหญ่มาก สำหรับการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ มีลักษณะเหมือนกับใน พ.ศ. 2517 เมื่อพิจารณาในรายแขวง แขวงที่มีพื้นที่อยู่อาศัยมากที่สุดในปี พ.ศ. 2523 คือแขวงบางพลัดซึ่งเป็นแขวงที่มีพื้นที่มากที่สุด พื้นที่พาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมคลังสินค้ามีมากที่สุดในแขวงบางยี่ขัน , แขวงที่มีพื้นที่เกษตรกรรมมากที่สุดคือแขวงบางขุนศรีรองลงมาคือแขวงบางบำหรุและแขวงบางขุนนท์

3. สภาพการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2529

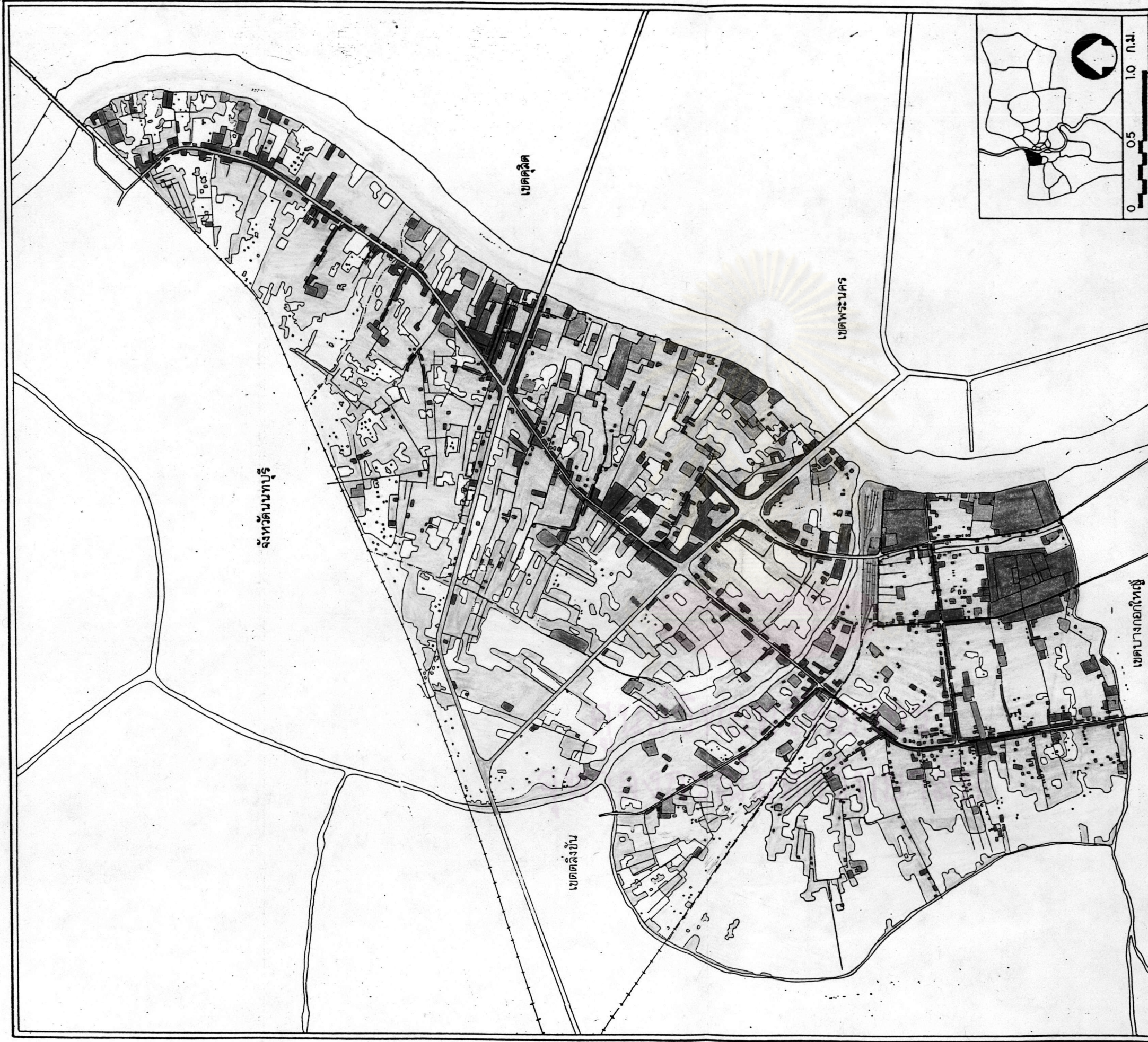
การใช้ที่ดินปัจจุบันของเขตบางกอกน้อยใน พ.ศ. 2529 นี้เป็นการรวมการใช้ที่ดินทั้งหมดในอดีตที่ปรากฏอยู่มากแล้วด้วย จากตาราง 4.6 และแผนที่ 4.3 พบว่าในพื้นที่เขตบางกอกน้อยทั้งหมด 14,565 ไร่ นั้นมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเมืองแล้วร้อยละ 61.17 ของพื้นที่เขตหรือประมาณ 9,026.334 ไร่ โดยพื้นที่เมืองส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยมากที่สุด รองลงมาคือพื้นที่ถนน การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม, สถาบันราชการ ศาสนสถาน , สถานศึกษา อุตสาหกรรม คลังสินค้าและสาธารณูปโภค ส่วนพื้นที่ที่เหลืออีกร้อยละ 38.03 ของพื้นที่เขตหรือ 5,538.666 ไร่นั้นได้แก่พื้นที่เกษตรที่ว่างและแม่น้ำลำคลองตามลำดับจะสรุปสภาพการใช้ที่ดินในระดับเขตและระดับแขวงของเขตบางกอกน้อยใน พ.ศ. 2529 ได้ดังนี้

ที่อยู่อาศัย

เขตบางกอกน้อยมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยสูงที่สุดประมาณ 6,325.024 ไร่ หรือร้อยละ 43.43 ของพื้นที่เขต แขวงที่มีพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยสูงที่สุดได้แก่ แขวงบางพลัด ประมาณ 1,755.566 ไร่ หรือร้อยละ 27.76 ของพื้นที่อยู่อาศัยในเขต รองลงมาได้แก่แขวงบางขุนศรีแขวงบ้านช่างหล่อ และแขวงบางบำหรุตามลำดับ เมื่อพิจารณาสัดส่วนการใช้ที่ดินภายใน

ตารางที่ 4.6 การใช้ที่ดินแยกประเภทรายแขวง เขตบางกอกน้อย พ.ศ.2529

เขต-แขวง	ประเภทการใช้ที่ดิน													พื้นที่เขต-แขวง
	ที่	ไร่	ไร่	ไร่	ไร่	ไร่	ไร่	ไร่	ไร่	ไร่	ไร่	ไร่	ไร่	
เขตบางกอกน้อย	ไร่	14565.00	6325.024	625.00	203.999	373.812	291.875	228.905	96.875	8.51	872.334	2232.187	797.896	2508.583
	%	100.00	43.43	100.00	1.4	2.57	2.00	1.57	0.66	0.06	5.99	15.33	5.48	17.22
แขวงบางพลัด	ไร่	3054.375	1755.566	145.00	31.982	3.102	91.824	80.632	1.86	-	220.965	158.75	158.387	406.307
	%	20.97	27.76	23.20	15.68	0.83	31.46	35.22	1.92	0.06	25.94	7.11	19.85	16.20
แขวงบางขุนศรี	ไร่	2725.00	930.613	46.25	17.558	1.046	18.086	14.996	1.841	-	86.066	1253.125	41.934	313.475
	%	18.71	14.71	7.40	8.61	0.28	6.20	6.55	1.9	0.07	9.87	56.14	5.25	12.50
แขวงบางอ้อ	ไร่	1778.75	645.152	60.625	26.385	4.074	20.752	41.246	-	2.75	86.638	127.5	151.289	612.139
	%	21.21	10.20	9.70	12.93	1.09	7.11	18.02	2.32	32.31	9.95	5.71	18.96	24.4
แขวงบางบำเหว	ไร่	1666.25	599.592	43.75	4.755	0.860	10.916	10.152	-	0.5	122.36	541.875	23.99	307.5
	%	11.44	9.48	7.0	2.33	0.23	3.74	4.43	0.61	5.88	14.03	24.28	3.01	12.26
แขวงบางขุนนท์	ไร่	1591.875	676.791	27.5	9.598	16.708	39.666	20.827	-	0.72	59.789	150.937	96.308	493.031
	%	10.93	10.7	4.40	4.71	4.47	13.59	9.1	8.46	0.04	6.85	6.76	12.07	19.65
แขวงบางยี่ขัน	ไร่	1493.75	582.891	194.375	84.379	1.837	41.534	19.094	-	4.54	140.7	-	139.678	284.622
	%	10.26	9.21	31.1	41.36	0.49	14.23	8.39	53.35	0.3	16.13	17.51	17.51	11.35
แขวงบางช้างหล่อ	ไร่	1447.5	905.555	83.125	20.937	171.392	37.056	26.249	18.871	-	107.866	-	18.109	58.25
	%	9.94	14.32	13.3	10.26	45.85	12.73	11.47	19.48	1.81	12.36	7.54	2.27	2.32
แขวงศิริราช	ไร่	807.5	228.864	24.375	8.405	174.793	31.931	15.609	74.303	-	47.76	-	168.201	39.259
	%	5.54	3.62	3.9	4.12	46.76	10.94	6.82	76.7	2.20	5.47	21.08	20.83	4.12



แสดง : การใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2529 แผนที่ ๔.๑

การศึกษา	สัญลักษณ์	คำอธิบาย
เพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร	□	พักผ่อน
	■	พาณิชย์กรรม
	■	อุตสาหกรรม
	■	คลังสินค้า
	■	สถาบันราชการ
	■	สถาบันศึกษา
	■	ศาลากลาง
	■	สนามกีฬา
	■	สาธารณูปโภค
	■	เกษตรกรรม
	□	แม่น้ำ - คลอง
	□	ที่ว่าง

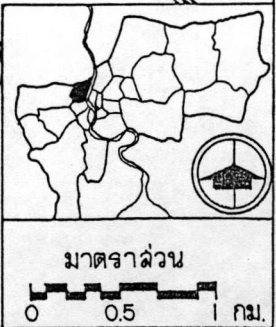
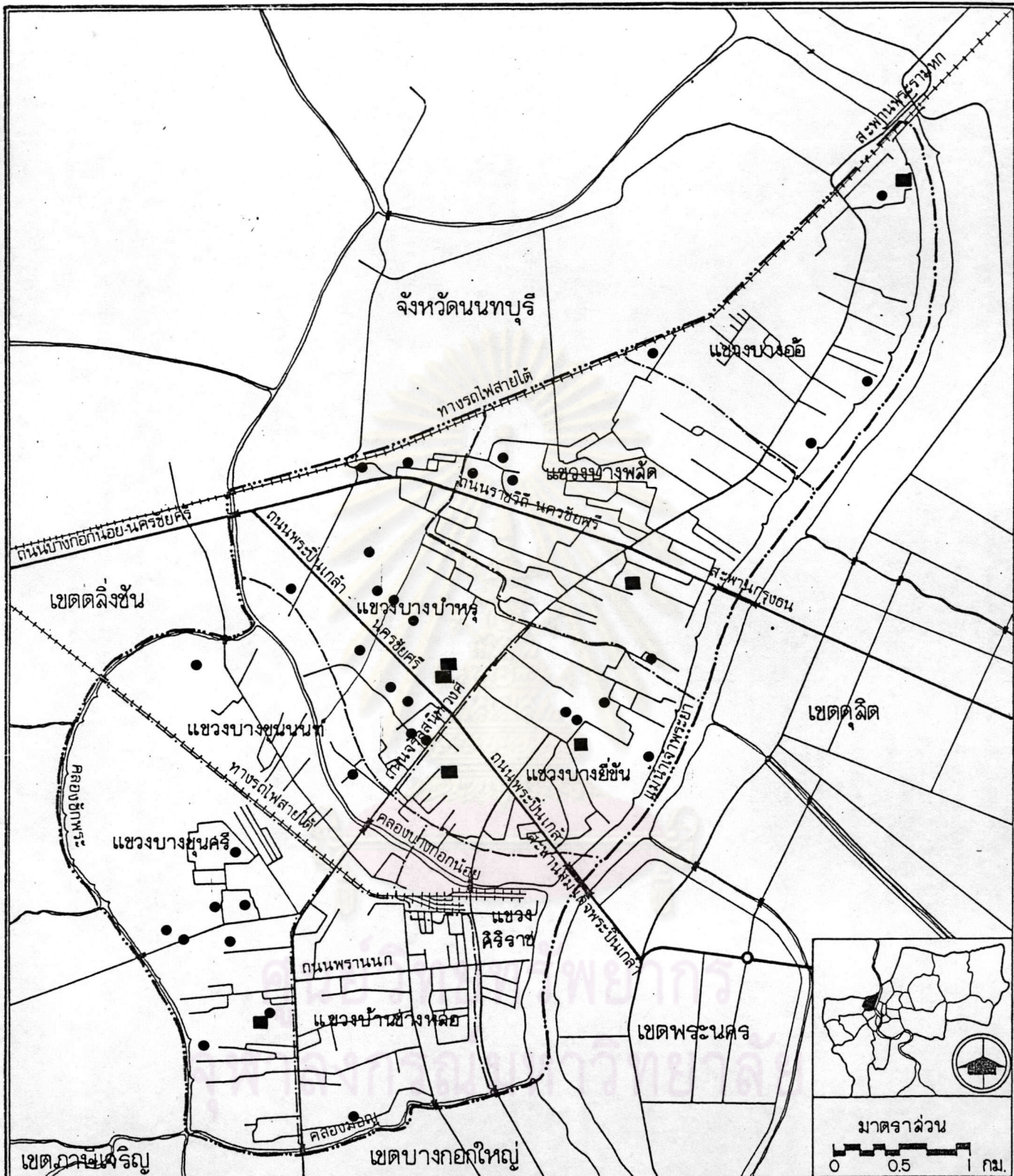
แขวง พบว่าทุกแขวงมีสัดส่วนการใช้ที่ดิน เพื่ออยู่อาศัยสูงกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น เช่นเดียวกัน โดยแขวงบ้านช่างหล่อมีสัดส่วนเพื่อการอยู่อาศัยสูงสุดประมาณร้อยละ 62.56 ของพื้นที่แขวง รองลงมาคือแขวงบางพลัด แขวงบางขุนนนท์ แขวงบางยี่ขัน ตามลำดับ พื้นที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ใน แขวงบางพลัดจะเป็นลักษณะของบ้านเดี่ยวและหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งขยายตัวออกไปอย่างรวดเร็ว ตามแนวชอยที่อยู่ลึกลงใน เนื่องจากแขวงนี้มีพื้นที่มากที่สุดและสามารถติดต่อกับฝั่งตะวันออกหรือพื้นที่ใกล้เคียงได้สะดวก ในขณะที่แขวงบ้านช่างหล่อ เป็นพื้นที่ชุมชนดั้งเดิม ที่พักอาศัยเป็นบ้านเดี่ยวขนาดเล็กไม่มีบริเวณอยู่กันอย่างหนาแน่นจนเกือบเต็มพื้นที่แขวง ส่วนที่พักอาศัยในรูปอาคารสูงเริ่มเกิดขึ้นในระยะนี้มีอยู่ 2 แห่งในแขวงบางยี่ขันและแขวงบางบำหรุคือจรัสสินทวงศ์ คอนโด-มิเนียมและบิณฑิพย์พาร์ทเมนท์ ซึ่งอยู่ต่อเนื่องกับย่านพาณิชย์กรรม (แผนที่ 4.4)

พื้นที่พาณิชย์กรรม

เขตบางกอกน้อยมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมประมาณ 625 ไร่ หรือร้อยละ 4.29 ของพื้นที่เขต แขวงที่มีพื้นที่พาณิชย์กรรมสูงสุดได้แก่ แขวงบางยี่ขัน ประมาณ 194.375 ไร่ หรือร้อยละ 31.1 ของพื้นที่พาณิชย์กรรมในเขต รองลงมาได้แก่แขวงบางพลัดและแขวงบ้านช่างหล่อ เมื่อพิจารณาสัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมภายในแขวงพบว่าแขวงบางยี่ขันมีสัดส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรมสูงสุดอีกเช่นกันรองลงมา คือแขวงบ้านช่างหล่อและแขวงบางพลัดตามลำดับ จะเห็นได้ว่าแขวงบางยี่ขันมีสัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมสูงกว่าแขวงอื่นมากทั้งนี้เนื่องมาจากผลของการสร้างสะพานและถนน เชื่อมระหว่างถนนจรัสสินทวงศ์กับถนนราชดำเนินทางฝั่งตะวันออกในเขตพระนคร อีกแนวคือถนนอรุณอมรินทร์และสะพานอรุณอมรินทร์ข้ามคลองบางกอกน้อย เกิดมีศูนย์การค้าขนาดใหญ่ คือศูนย์การค้าพาดำเนินเกล้า กับมีอาคารพาณิชย์อยู่ตลอดสองฝั่งถนนดังกล่าว เป็นอาคารสูงมากกว่า 5 ชั้นขึ้นไป เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งเกิดมีเป็นบริเวณแรกของเขตนี้ นอกจากนั้นยังมีย่านการค้าสำคัญที่สี่แยกกรุงธนในแขวงบางพลัด , ที่สามแยกไฟฉาย , สี่แยกพรานนก ในแขวงบ้านช่างหล่อ สำหรับแขวงอื่นา มีพื้นที่พาณิชย์กรรมกระจายไปตามสองฟากถนนสายสำคัญ แต่ไม่มากนัก

อุตสาหกรรมและคลังสินค้า

เขตบางกอกน้อยมีพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้าประมาณ 203.999 ไร่ หรือร้อยละ 1.4 ของพื้นที่เขต พื้นที่อุตสาหกรรมมีอยู่มากกว่าคลังสินค้า ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็ก



<p>การศึกษา เพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร</p>	<p>แสดง หมู่บ้าน, อาคารคอนโดมิเนียม</p>	<p>แผนที่ที่ 4.4</p>
	<p>● หมู่บ้าน ■ อาคารคอนโดมิเนียม</p>	
	<p>ที่มา: จากการสำรวจ</p>	

กระจายอยู่ทั่วไปทั้งเขตในทุกแขวงโดยแทรกตัวระหว่างพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่พักอาศัย. แขวงที่มีพื้นที่อุตสาหกรรมมากที่สุดคือแขวงบางยี่ขัน ซึ่งมีที่ตั้งของโรงงานสุรามายี่ขัน (ปัจจุบันไม่ได้ทำการผลิต) รองลงมาได้แก่แขวงบางพลัด มีอุตสาหกรรมเช่นอู่ซ่อมรถอยู่มาก และแขวงบ้านช่างหล่อ ซึ่งมีโรงงานหล่อพระและโรงงานหัตถกรรม เช่น เครื่องถมอยู่มาก เช่นกัน สำหรับพื้นที่คลังสินค้านี้ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาและริมถนนสายหลัก ซึ่งได้รับประโยชน์จากการขนส่งทางน้ำ อยู่ในบริเวณที่ขนถ่ายสินค้าได้สะดวกในแขวงบางอ้อ แขวงบางพลัด แขวงบางขุนศรี คลังสินค้าส่วนใหญ่จะเป็นโกดังที่ตั้งขึ้นมานาน เช่น โกดังเก็บไม้ ซึ่งอยู่ใกล้กับโรงเลื่อย โรงอบไม้ ร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้าง เป็นต้น

สถานที่ราชการ

เขตบางกอกน้อยมีพื้นที่สถาบันราชการประมาณ 373.812 ไร่ หรือร้อยละ 2.57 ของพื้นที่เขต แขวงที่มีพื้นที่สถาบันราชการมากที่สุดได้แก่แขวงศิริราชและแขวงบ้านช่างหล่อซึ่งอยู่ใกล้กัน เนื่องจากเป็นที่ตั้งของโรงพยาบาลศิริราชและหน่วยงานของทหาร เช่นกรมอู่ทหารเรือ กรมแพทย์ทหารเรือ เป็นต้นซึ่งมีพื้นที่รวมกันถึง 346 ไร่ หรือร้อยละ 92.61 ของพื้นที่สถาบันราชการทั้งหมดในเขต นอกนั้น เป็นสถานที่ราชการที่ให้บริการแก่ประชาชนในท้องถิ่น เช่นสำนักงานเขต สถานีตำรวจที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข กัก เป็นสถานที่ราชการทั่วไป เช่นกรมบังคับคดีกระทรวงยุติธรรม , สำนักงานที่ดิน เขตบางกอกน้อย เป็นต้น แขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการรองลงมาได้แก่แขวงบางขุนนนท์ บางอ้อ และบางพลัดตามลำดับ

ศาสนสถาน

พื้นที่ศาสนสถานในเขตบางกอกน้อยจัดได้ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงด้านการเพิ่มพื้นที่ แต่มีการเปลี่ยนแปลงภายในพื้นที่เดิม เช่นการก่อสร้างอาคารเพิ่มขึ้นเท่านั้น จากการที่เขตบางกอกน้อยมีจำนวนวัดมากที่สุดในกรุงเทพมหานครดังที่กล่าวในบทที่ 3 จะเห็นได้ว่าปัจจุบันเขตบางกอกน้อยมีพื้นที่ศาสนสถานค่อนข้างมากประมาณ 291.875 ไร่ หรือร้อยละ 2.00 ของพื้นที่เขตทั้งหมด วัดส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองต่าง ๆ แขวงที่มีพื้นที่ศาสนสถานมากที่สุดได้แก่แขวงบางพลัดรองลงมาคือแขวงบางยี่ขัน แขวงบางขุนนนท์และแขวงบ้านช่างหล่อตามลำดับ

สถานศึกษา

เขตบางกอกน้อยมีพื้นที่สถานศึกษารวมกันประมาณ 228.905 ไร่ หรือร้อยละ 1.57 ของพื้นที่เขตตั้งอยู่กระจายทั่วไปในแขวงต่าง ๆ แขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อสถานศึกษามากที่สุดคือ แขวงบางพลัดรองลงมาคือแขวงบางอ้อ แขวงบ้านช่างหล่อ และแขวงบางขุนนนท์ตามลำดับ โรงเรียนหลายแห่งของรัฐจะตั้งอยู่ใกล้กับวัดส่วนโรงเรียนของเอกชนจะอยู่ใกล้กับย่านชุมชน กระจายกันออกไป

สาธารณูปโภค

เขตบางกอกน้อยมีพื้นที่เพื่อสาธารณูปโภคประมาณ 96.857 ไร่ หรือร้อยละ 0.666 ของพื้นที่เขตทั้งหมด แขวงศิริราชมีพื้นที่เพื่อสาธารณูปโภคมากที่สุดประมาณ 74.303 ไร่ หรือร้อยละ 76.7 ของพื้นที่สาธารณูปโภคภายในเขตทั้งหมด เนื่องจากเป็นที่ตั้งของสถานีรถไฟธนบุรี แขวงที่มีพื้นที่สาธารณูปโภครองลงมาได้แก่ แขวงบ้านช่างหล่อซึ่งมีหน่วยงานหลายแห่งเช่น โรงกรองน้ำธนบุรี สำนักงานประปา สาขาบางกอกน้อย , สถานีขนส่งสายใต้ 2 แห่ง , การไฟฟ้านครหลวงสาขา คลองมอญ เป็นต้น แขวงอื่น ๆ ได้แก่แขวงบางพลัดและแขวงบางขุนศรี อันเป็นที่ตั้งของสถานีไฟฟ้า ย่อยบางยี่ขัน , ขุมสายโทรศัพท์บางพลัดและจรัลสนิทวงศ์นั้นมีพื้นที่น้อยลงตามลำดับ

ที่พักผ่อนหย่อนใจและสนามกีฬา

เขตบางกอกน้อยไม่มีพื้นที่เพื่อพักผ่อนหย่อนใจในลักษณะของสวนสาธารณะเลย มีแต่สนาม กีฬาขนาดเล็กซึ่งเป็นของเอกชนอยู่ไม่กี่แห่งมีพื้นที่รวมกันไม่มากนักเพียงประมาณ 8.51 ไร่ หรือ ร้อยละ 0.06 ของพื้นที่เขตเท่านั้น เช่นสนามเทนนิส สนามแบดมินตัน สระว่ายน้ำ เป็นต้นในรูป ของธุรกิจ อยู่ในแขวงบางยี่ขัน บางอ้อ บางขุนนนท์ และแขวงบางบำหรุ ตามลำดับ นอกจากนั้น ยังมีสนามกีฬาปะปนอยู่ในสถานศึกษา , สถานที่ราชการ ก็มีที่ว่างในพื้นที่วัด เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ ได้อีกด้วย ส่วนหมู่บ้านจัดสรรที่อยู่ในเขตนี้ไม่มีสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ เนื่องจาก เป็นหมู่บ้านขนาดใหญ่ แต่หมู่บ้านในโครงการใหม่ ๆ ที่กำลังเกิดขึ้นจะมีพื้นที่ส่วนหนึ่งเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ เช่น สโมสรกีฬา ในหมู่บ้านภาณุวิลล่าและสนามฝึกหัดกอล์ฟในหมู่บ้าน เอส ที การ์ เด็น แขวงบางบำหรุ เป็นต้น

เกษตรกรรม

เขตบางกอกน้อยถึงแม้จะถูกจัดให้เป็น เขตชุมชนเมือง แต่ก็ยังมีพื้นที่เกษตรกรรมเหลืออยู่ส่วนหนึ่งทางตะวันตกของเขต ในบริเวณที่ติดต่อกับเขตตลิ่งชันและจังหวัดนนทบุรี พื้นที่เกษตรกรรมในเขตบางกอกน้อยมีประมาณ 2,232.187 ไร่ หรือร้อยละ 15.33 ของพื้นที่เขต แขวงที่มีพื้นที่เกษตรมากที่สุดได้แก่แขวงบางขุนศรี รองลงมาได้แก่แขวงบางบำหรุ แขวงบางพิสัย แขวงบางขุนนนท์และแขวงบางอ้อ ตามลำดับ แขวงอื่นๆไม่มีพื้นที่เกษตรกรรมเลย

ถนน

เขตบางกอกน้อยมีพื้นที่ถนนประมาณ 872.334 ไร่ หรือร้อยละ 5.99 ของพื้นที่เขต แขวงที่มีพื้นที่ถนนมากที่สุดคือแขวงบางพลัดรองลงมาคือแขวงบางยี่ขัน และแขวงบางบำหรุ เนื่องจากถนนสายสำคัญที่ผ่านเขตนี้มีน้อยสายแต่เป็นถนนที่มีพื้นที่ผิวจราจรกว้างมาก ได้แก่ถนนพระปิ่นเกล้า ถนนบางกอกน้อย - นครไชยศรี ถนนอรุณอมรินทร์และถนนจรัลสนิทวงศ์เป็นต้น และยังรวมถึงถนนซอยที่แยกออกจากถนนสายหลักอีกด้วย สำหรับแขวงบ้านช่างหล่อซึ่งมีพื้นที่ถนนรองลงมานั้น ถนนส่วนใหญ่ในแขวงนี้จะ เป็นถนนเดิมซึ่งไม่กว้างนักมีอยู่หลายสายได้แก่ถนนอิสรภาพ ถนนพรานนก ถนนทางรถไฟ ถนนจรัลสนิทวงศ์ กับมีถนนซอยเชื่อมต่อกับแยกออกไปอีกมากมาย ส่วนแขวงบางอ้อ , บางขุนศรี แขวงบางขุนนนท์และแขวงศิริราชซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นถนนซอยนั้นก็มีพื้นที่ถนนน้อยลงมาตามลำดับ

ที่ว่าง

เขตบางกอกน้อยมีพื้นที่ที่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ประมาณ 2,508.583 ไร่หรือร้อยละ 17.22 ของพื้นที่เขต ส่วนหนึ่งเป็นที่ว่างที่รอการก่อสร้าง อีกส่วนหนึ่งเป็นที่ว่างที่รอการซื้อหรือเกิดจากการซื้อเพื่อรอราคาขาย แขวงที่มีพื้นที่ว่างมากที่สุดได้แก่แขวงบางอ้อ รองลงมาได้แก่แขวงบางขุนนนท์ บางขุนศรี , บางบำหรุ ตามลำดับ ส่วนแขวงบ้านช่างหล่อและแขวงศิริราชมีที่ว่างเหลืออยู่น้อยมาก

สรุปการใช้ที่ดินปัจจุบัน

สรุปได้ว่า ใน พ.ศ. 2529 เขตบางกอกน้อยยังคงมีการใช้ที่ดิน ประปนกันระหว่างที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และสถาบัน มีการใช้พื้นที่ไปตามสองฟากถนนต่อเนื่องไปตลอด โดยพื้นที่สองฟากถนนสายหลักส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม ส่วนในถนนซอยที่แผ่ขยายลึกเข้าไปจะเป็นย่านพักอาศัย และมีพาณิชยกรรมอยู่บ้างตามทางแยกสำคัญที่อยู่ภายใน ในระยะนี้มีหมู่บ้านจัดสรรอยู่มากกระจายอยู่ทั่วไป เป็นหมู่บ้านขนาดไม่ใหญ่นัก ในรูปของบ้านเดี่ยว บ้านแถว ซึ่งขนาดพื้นที่พักอาศัยจะมีขนาดเล็ก เพื่อให้ได้จำนวนหน่วยพักอาศัยมากขึ้น อย่างไรก็ตามยังไม่มีหน่วยงานภาครัฐมาจัดสร้างโครงการที่อยู่อาศัยในเขตนี้เลย ระยะนี้เริ่มมีอาคารพักอาศัยในรูปของอาคารสูงเกิดขึ้นในบางพื้นที่ สำหรับหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นใหม่ในแนวถนนสายใหม่ (สายบางกอกน้อย - นครชัยศรี) จะเป็นหมู่บ้านขนาดใหญ่ มีระบบบริการพร้อม เขตบางกอกน้อยมีโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็กจำพวกอุตสาหกรรมบริการอยู่มาก แทรกตัวอยู่ในพื้นที่พาณิชยกรรม โรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ในเขตนี้ไม่ค่อยมีความสำคัญเพราะไม่ได้ทำการผลิต สำหรับศาสนสถาน และสถานศึกษามีกระจายอยู่ทั่วไปทั้ง เขตเช่นกัน ระยะนี้เป็นปีถัดจากการ เปิดใช้ถนนบางกอกน้อย - นครชัยศรี 2 แนวซึ่งผ่าน แขวงบางพลัดและแขวงบางบำหรุ ทำให้พื้นที่ถนนในแขวงบางบำหรุเพิ่มสูงขึ้น เริ่มมีการเติมโค ด้านที่อยู่อาศัย กับพาณิชยกรรมในสองฟากถนนสายใหม่ขึ้นมาอย่างรวดเร็วสำหรับพื้นที่เกษตรในช่วงปี 2529 นั้นพบว่ามีสัดส่วนน้อยกว่าพื้นที่ว่าง

4.2 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

1. การเปลี่ยนแปลงในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2517 - พ.ศ. 2523

จากตาราง 4.7 พบว่าเขตบางกอกน้อยมีพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้น 1,527.18 ไร่ ขณะเดียวกันพื้นที่เกษตรลดลงประเภทการใช้ที่ดินพื้นที่เมืองที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มมากที่สุดคือพื้นที่พักอาศัยประมาณ 1,087.091 ไร่ โดยมีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 4.36 ต่อปี รองจากพื้นที่พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม แขวงบางพลัดมีที่พักอาศัยเปลี่ยนแปลงมากที่สุดประมาณ 447.05 ไร่ หรือร้อยละ 41.13 ของพื้นที่พักอาศัยที่เพิ่มทั้งหมด แต่แขวงที่มีอัตราการเพิ่มมากที่สุดคือแขวงบางบำหรุ โดยเพิ่มในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 14.7 ต่อปี

ประเภทการใช้ที่ดินที่มีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยต่อปีมากที่สุดได้แก่พื้นที่พาณิชยกรรม เพิ่มในอัตราร้อยละ 13.57 ต่อปี โดยเพิ่มมากที่สุดในแขวงบางยี่ขันเฉลี่ยร้อยละ 36.77 ต่อปี

ตารางที่ 4.7 การเปลี่ยนแปลงการไว้ที่ดิน รายแขวง เขตบางกอกน้อย ปี พ.ศ. 2517-2523

ประเภท การใช้ ที่ดิน	พักอาศัย			พาณิชย์กรรม			อุตสาหกรรม - คังสินค้า			สถานที่ราชการ			ศาสนสถาน			สถานศึกษา		
	พื้นที่	%	R	พื้นที่	%	R	พื้นที่	%	R	พื้นที่	%	R	พื้นที่	%	R	พื้นที่	%	R
แขวงบางพลัด	447.05	41.13	5.98	20.563	8.75	3.82	3.9	7.91	2.53	1.25	4.55	8.98	-	-	-	-	-	-
แขวงบางขุนศรี	134.889	12.41	4.69	26.374	11.22	18.17	4.6	9.33	6.22	0.151	0.55	2.63	-	-	-	-	-	-
แขวงบางอ้อ	82.742	7.61	2.69	27.774	11.82	24.33	9.217	18.7	8.75	1.986	7.23	11.78	-	-	-	-	-	-
แขวงบางน้ำพระ	150.696	13.86	14.70	21.836	9.29	21.07	1.005	2.04	4.04	0.860	3.13	-	-	-	-	-	-	-
แขวงบางขุนนนท์	54.117	4.98	2.90	12.283	5.23	13.81	0.192	0.39	0.38	11.078	40.35	19.88	-	-	-	-	-	-
แขวงบางเขิน	140.916	12.96	5.80	86.396	36.77	29.54	23.152	46.97	5.99	0.707	2.58	8.43	-	-	-	-	-	-
แขวงบ้านช่างหล่อ	65.249	6.00	1.34	32.507	13.84	9.70	3.287	6.67	4.72	10.33	37.62	1.04	-	-	-	-	-	-
แขวงศิริราช	11.432	1.05	0.92	7.234	3.08	9.32	3.937	7.99	14.05	1.094	3.99	0.11	-	-	-	-	-	-
เขตบางกอกน้อย	1087.091	100.00	4.36	234.967	100.00	13.57	49.290	100.00	5.51	27.456	100.00	1.28	-	-	-	-	-	-

ประเภท การใช้ ที่ดิน	สาธารณูปโภค			สนามกีฬา			ถนน-ซอย			เกษตรกรรม			ที่ว่าง			พื้นที่ว่าง		
	พื้นที่	%	R	พื้นที่	%	R	พื้นที่	%	R	พื้นที่	%	R	พื้นที่	%	R	พื้นที่	%	R
แขวงบางพลัด	0.317	7.09	3.16	-	-	-	34.118	28.16	2.96	-178.825	18.90	-6.08	-328.373	-35.85	-8.34	-	-	-
แขวงบางขุนศรี	-	-	-	-	-	-	13.986	11.54	3.32	-40.248	4.29	-0.45	-139.752	-15.26	-4.11	-	-	-
แขวงบางอ้อ	-	-	-	2.75	100	-	6.668	5.54	1.58	-82.384	8.71	-3.27	-48.753	-5.32	-1.55	-	-	-
แขวงบางน้ำพระ	-	-	-	-	-	-	50.766	41.90	10.91	-144.109	15.23	-2.43	-81.054	-8.85	-3.87	-	-	-
แขวงบางขุนนนท์	-	-	-	-	-	-	-	-	1.58	-112.644	11.91	-2.67	+34.974	+3.82	+1.72	-	-	-
แขวงบางเขิน	-	-	-	-	-	-	4.221	3.49	0.55	-387.816	40.99	-21.73	+132.424	+14.45	+7.66	-	-	-
แขวงบ้านช่างหล่อ	4.152	92.91	4.23	-	-	-	11.398	9.41	1.97	-	-	-	-126.923	-13.85	-10.50	-	-	-
แขวงศิริราช	-	-	-	-	-	-	-	-	0.61	-	-	-	23.697	+2.58	-4.93	-	-	-
เขตบางกอกน้อย	4.469	100.00	0.79	2.75	100.00	-	121.157	100.00	2.78	-946.056	100.00	3.56	-581.154	100.00	-3.20	-	-	-

รองลงมาได้แก่พื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้าซึ่งเพิ่มในอัตราร้อยละ 5.51 ต่อปี โดยแขวงศิริราช มีอัตราการเพิ่มสูงที่สุด พื้นที่ถนน - ซอย มีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 2.78 ต่อปี โดยเพิ่มมากที่สุดในช่วงบางบำหรุ ถนนที่เพิ่มมากในช่วงนี้คือถนนบางกอกน้อย - นครชัยศรี ซึ่งผ่านใจกลางเขตทั้งสองแนว ส่วนการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ มีการเปลี่ยนแปลงและอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีไม่สูงนัก ประเภทการใช้ที่ดินที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มในช่วงนี้ คือศาสนสถาน และสถานศึกษา แต่มีการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่เดิม เช่นการก่อสร้างอาคารเพิ่ม เดิมภายในพื้นที่ เป็นต้น

ในช่วงปีที่มีการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 3.56 ต่อปี แขวงที่มีการสูญเสียพื้นที่เกษตรมากที่สุดคือ แขวงบางยี่ขัน เนื่องมาจากการเปิดใช้สะพานและถนนพระปิ่นเกล้า กับมีอาคารเกิดขึ้นใหม่สองฝั่งถนน โดยมีการลดลงเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 21.73 ต่อปีรองลงมาคือแขวงบางพลัดและแขวงบางอ้อ

2. การเปลี่ยนแปลงในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2523 - 2529

จากตาราง 4.8 พบว่า เขตบางกอกน้อยมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภท เมือง เพิ่มขึ้นมากกว่าช่วงปีแรกที่ผ่านมา (พ.ศ. 2517 - พ.ศ. 2523) คือมีพื้นที่เพิ่มขึ้นประมาณ 1,843.062 ไร่ ขณะที่พื้นที่เกษตรกรรมก็ลดลงมากกว่าช่วงปีที่ผ่านมาเช่นกัน โดยพื้นที่พักอาศัยมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มมากที่สุด ในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 4.67 ต่อปีรองลงมาจากพื้นที่พาณิชยกรรม แขวงที่มีพื้นที่พักอาศัยเพิ่มมากที่สุดคือแขวงบางขุนศรี ประมาณ 369.632 ไร่ หรือร้อยละ 24.39 ของพื้นที่พักอาศัยที่เพิ่มขึ้นทั้งหมด แต่แขวงที่มีอัตราการเพิ่มมากที่สุดคือแขวงบางยี่ขัน เพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 18.79 ต่อปี

พื้นที่พาณิชยกรรมนับว่า มีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยสูง เช่นเดียวกับในช่วงปีแรก (พ.ศ. 2517 - พ.ศ. 2523) แต่มีสัดส่วนน้อยกว่า คือประมาณร้อยละ 6.03 ต่อปี แขวงบางยี่ขัน มีการเปลี่ยนแปลงสูงที่สุดคือเพิ่มขึ้น 84.789 ไร่ หรือเพิ่มในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 10.02 ต่อปี พื้นที่สถานศึกษาในช่วงนี้มีอัตราการเติบโตสูง โดยเพิ่มในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 3.14 ต่อปี สถานศึกษาที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่จะเป็นโรงเรียนในระดับอนุบาลถึงชั้นประถม ส่วนใหญ่เป็นของเอกชนซึ่งขยายตัวรองรับตามพื้นที่พักอาศัยทำนองเดียวกันกับพื้นที่สนามกีฬาซึ่งตั้งขึ้นในช่วงนี้ มีพื้นที่เพิ่มขึ้นเพียง 5.76 ไร่ เท่านั้น ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ใกล้หมู่บ้านหรือบ้านจัดสรร สำหรับพื้นที่ถนน - ซอยจะเปลี่ยนแปลงน้อยกว่าในช่วงที่ผ่านมา คือมีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 1.46 ต่อปี เนื่องจากไม่มีการก่อสร้างถนนสายใหญ่ในช่วงนี้

ตารางที่ 4.8 การเปลี่ยนแปลงกำไรที่คำนวณหาวงเล็บวงนอกน้อย พ.ศ. 2523 - 2529

ประเภท การใช้จ่าย	หักภาษี		พาณิชย์กรรม		อุตสาหกรรม - คลังสินค้า		สถานที่ราชการ		ความชอบ		สถานศึกษา			
	พื้นที่	%	พื้นที่	%	พื้นที่	%	พื้นที่	%	พื้นที่	%	พื้นที่	%		
วงเล็บวงนอกน้อย	1,515.493	100.00	4.67	100.00	6.03	100.00	24.768	100.00	2.18	-	-	38.774	100.00	3.14
วงเล็บวงนอก	236.632	15.61	2.44	49.877	6.02	23.17	3.952	15.96	2.22	-	-	12.132	31.29	2.75
วงเล็บวงนอก	369.632	24.39	8.80	4.566	1.75	2.47	2.423	9.78	2.51	-	-	1.5	3.87	1.77
วงเล็บวงนอก	82.659	5.45	2.31	22.541	8.06	12.18	3.078	12.43	2.09	-	-	7.806	20.13	3.56
วงเล็บวงนอก	330.923	21.84	14.32	11.754	5.35	6.35	-	-	-	-	-	4.372	11.28	9.84
วงเล็บวงนอก	333.127	21.98	11.96	4.747	3.21	2.57	1	4.04	1.85	-	-	2.857	7.37	2.49
วงเล็บวงนอก	92.22	6.09	18.79	84.789	10.02	45.82	5.787	23.36	1.19	-	-	4.223	10.89	4.23
วงเล็บวงนอก	54.268	3.58	6.37	6.868	1.45	3.71	7.34	29.63	7.46	-	-	2.625	6.77	1.77
วงเล็บวงนอก	16.032	1.06	1.22	6.911	5.71	3.73	1.188	4.80	2.57	-	-	3.259	8.40	3.98

ประเภท การใช้จ่าย	สาธารณูปโภค		สมบัติ		ถนน - ขอบ		เกษตรกรรม		ที่ว่าง		แม่น้ำคลอง	
	พื้นที่	%	พื้นที่	%	พื้นที่	%	พื้นที่	%	พื้นที่	%	พื้นที่	%
วงเล็บวงนอกน้อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
วงเล็บวงนอก	-	-	-	-	8.53	11.73	0.66	-13.95	-232.3	-14.02	71.823	10.30
วงเล็บวงนอก	-	-	-	-	7.531	10.35	1.54	-2.56	-210.875	-12.73	-174.777	25.06
วงเล็บวงนอก	-	-	-	-	12.384	17.03	2.60	-16.39	-245.74	-14.83	117.272	16.81
วงเล็บวงนอก	-	-	0.5	8.68	1.84	17.45	1.84	-8.22	-364.875	-22.03	4.634	0.66
วงเล็บวงนอก	-	-	0.72	12.50	1.75	14.79	1.75	-21.36	487.143	-29.40	133.93	19.20
วงเล็บวงนอก	-	-	4.54	78.82	1.22	13.54	1.22	-115.84	-6.99	-85.568	12.27	-4.28
วงเล็บวงนอก	-	-	-	-	4.78	6.57	0.76	-	-75.881	-	-75.881	10.88
วงเล็บวงนอก	-	-	-	-	6.209	8.54	2.34	-	-33.599	4.82	-33.599	4.82
วงเล็บวงนอกน้อย	-	-	5.76	100.00	20.72	100.00	1.46	100.00	1,656.773	100.00	185.812	1.18
วงเล็บวงนอก	-	-	-	-	8.84	8.84	8.84	8.84	185.812	1.18	-1.18	-

ในช่วงปีที่มีการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมมากกว่าในช่วงแรก ในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 8.84 ต่อปี หรือลดลงประมาณ 1,656.773 ไร่ แขวงบางยี่ขันไม่มีพื้นที่เกษตรเหลืออยู่เลย แขวงบางขุนนนท์มีการสูญเสียพื้นที่เกษตรมากในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 21.36 ต่อปี รองลงมาคือ แขวงบางอ้อและแขวงบางพลัด

3. สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ระหว่าง พ.ศ. 2517 - พ.ศ. 2529

จากตาราง 4.9 และแผนภูมิ 4.1 จะเห็นได้ว่า ในช่วงเวลา 12 ปีที่ผ่านมา เขตบางกอกน้อยมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทุกประเภทยกเว้นศาสนสถานและแม่น้ำลำคลอง โดยพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงลดลงได้แก่พื้นที่เกษตรกรรมและที่ว่าง นอกนั้นมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น พื้นที่การใช้ที่ดินที่เพิ่มขึ้นมีทั้งหมดประมาณ 3,369.765 ไร่ ประเภทการใช้ที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดคือ พื้นที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นประมาณ 2,602.584 ไร่ มีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 9.24 ต่อปี รองลงมาคือ พื้นที่พาณิชยกรรม, ถนน, อุตสาหกรรมและคลังสินค้า, สถานศึกษา, สถานที่ราชการ สนามกีฬาและอาคารสาธารณูปโภค เมื่อพิจารณาถึงอัตราการเพิ่มในแต่ละประเภทแล้ว การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมมีสัดส่วนสูงที่สุด คือมีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 20.42 ต่อปี โดยเฉพาะในแขวงบางยี่ขันมีอัตราเพิ่มของพื้นที่พาณิชยกรรมสูงที่สุดเฉลี่ยร้อยละ 42.52 ต่อปี รองลงมาคือ พื้นที่อยู่อาศัย, อุตสาหกรรมและคลังสินค้า, ถนน, สถานศึกษา, สถานที่ราชการ และสาธารณูปโภค

4. ลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

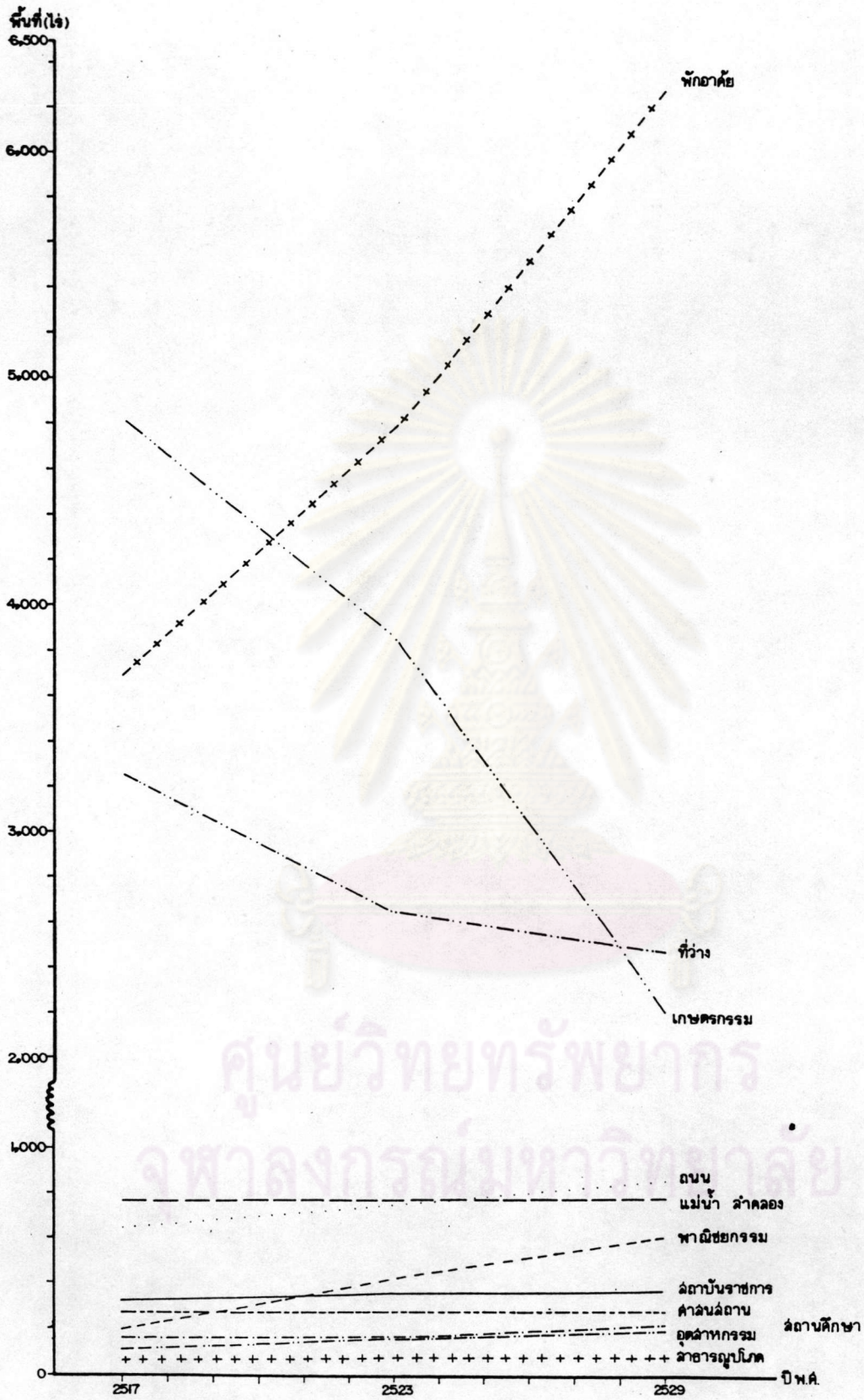
การใช้ที่ดินของเขตบางกอกน้อยจะขยายตัวต่อเนื่องออกไปจากบริเวณการใช้ที่ดินเดิมสองฟากถนนสายสำคัญและในพื้นที่ที่อยู่ลึกเข้าไปที่มีถนนซอยเข้าถึงในลักษณะของ Urban Sprawl ลักษณะการเปลี่ยนแปลงแต่ละประเภทมีดังนี้

พื้นที่อยู่อาศัย เป็นประเภทการใช้ที่ดินที่เปลี่ยนแปลงมากที่สุดดังกล่าวแล้ว พื้นที่ที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปของกลุ่มหมู่บ้าน, ทาวน์เฮาส์ และบ้านเดี่ยว แผ่ขยายออกไปจากการใช้ที่ดินเดิม โดยเฉพาะการขยายตัวออกไปทางฝั่งตะวันตกของเขตตลอดแนว แขวงบางพลัดมีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด รองลงมาคือ แขวงบางขุนศรี แขวงบางบำหรุ และแขวงบางขุนนนท์ ตามลำดับ โดยมีอัตราการเพิ่มโดยเฉลี่ยต่อปีร้อยละ 8.57, 13.90, 31.12 และ 15.20 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 4.2 ประกอบ) จะเห็นได้ว่า แขวงบางบำหรุ มีการขยายตัวด้านที่อยู่อาศัยมากที่สุด ทั้งนี้เนื่องจากเริ่มมีหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่เกิดขึ้นสองข้างถนน สายบางกอกน้อย-นครชัยศรี ส่วนที่ผ่านแขวงนี้ทั้ง 2 แนว

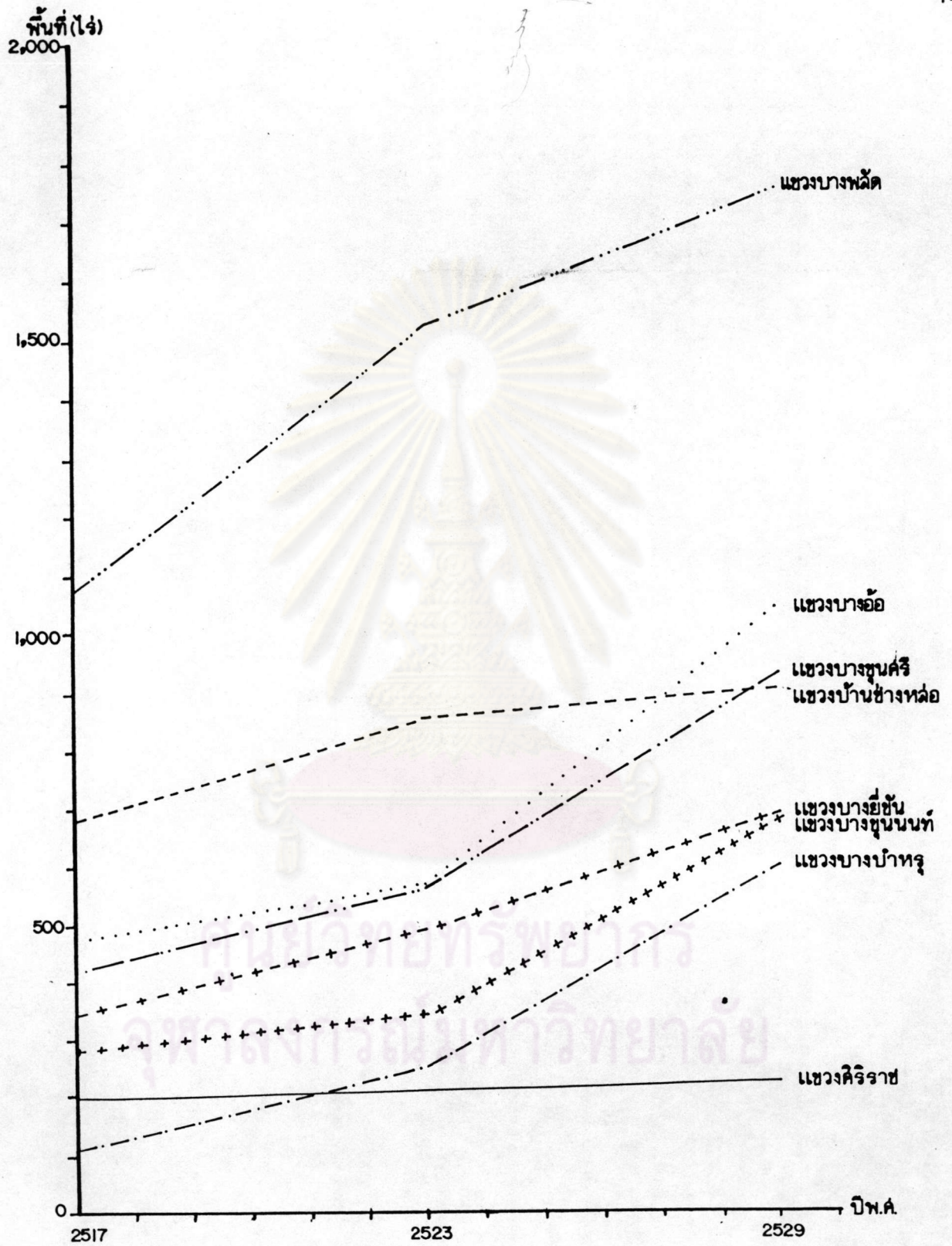
ตารางที่ 4.9 การเปลี่ยนแปลงการใช้สินทรัพย์ตามประเภทของงบการเงิน ณ พ.ศ. 2517 - 2529

ประเภท การใช้ สินทรัพย์	หักอาภัย			หนี้สิน			สินทรัพย์			งบกำไรสุทธิ			งบกำไรสุทธิ		
	จำนวน	%	มูลค่า	จำนวน	%	มูลค่า	จำนวน	%	มูลค่า	จำนวน	%	มูลค่า	จำนวน	%	มูลค่า
งบกำไรสุทธิ	683,682	26.27	8.57	63.44	15.10	10.06	7,852	10.60	4.81	1.25	4.55	8.98	-	-	-
งบกำไรสุทธิ	504,521	19.39	13.90	30.94	7.37	20.23	7,023	9.48	8.89	0.151	0.55	2.63	-	-	-
งบกำไรสุทธิ	165,401	6.35	5.06	50.315	11.98	34.35	12,795	16.60	11.02	1.986	7.23	95.11	-	-	-
งบกำไรสุทธิ	481,619	18.51	31.12	33.59	8.00	27.55	1,005	1.36	4.04	0.86	3.13	-	-	-	-
งบกำไรสุทธิ	387,244	14.88	15.20	17.03	4.05	17.46	1,192	1.61	2.23	11.078	40.35	19.27	-	-	-
งบกำไรสุทธิ	233,136	8.96	8.88	171,185	40.76	42.52	28,939	39.08	7.25	0.707	2.56	8.43	-	-	-
งบกำไรสุทธิ	119,517	4.59	2.39	39,375	9.37	11.29	10,627	14.36	12.53	10.33	37.62	1.04	-	-	-
งบกำไรสุทธิ	27,464	1.05	2.15	14,145	3.36	15.57	5,125	6.92	16.97	1,094	3.99	0.10	-	-	-
งบกำไรสุทธิ	2,602,584	100.00	9.24	420.02	100.00	20.42	74,058	100.00	7.80	27,456	100.00	1.28	-	-	-

ประเภท การใช้ สินทรัพย์	งบกำไรสุทธิ			งบกำไรสุทธิ			งบกำไรสุทธิ			งบกำไรสุทธิ			งบกำไรสุทธิ		
	จำนวน	%	มูลค่า	จำนวน	%	มูลค่า	จำนวน	%	มูลค่า	จำนวน	%	มูลค่า	จำนวน	%	มูลค่า
งบกำไรสุทธิ	0,317	7.09	3.16	-	-	-	42,648	21.99	3.64	-411,125	15.79	-19.18	-400,196	52.18	-10.80
งบกำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	-	21,517	11.10	4.91	-251,123	9.65	-2.30	-314,529	41.01	-10.93
งบกำไรสุทธิ	-	-	-	2,75	32.32	-	19,052	9.83	4.21	-328,124	12.61	-19.12	+68,519	8.93	+57.0
งบกำไรสุทธิ	-	-	-	0.5	5.88	-	63,458	32.73	12.96	-508,984	19.56	-10.45	-76,42	9.96	-3.63
งบกำไรสุทธิ	-	-	-	0.72	8.46	-	10,762	5.55	3.36	-599,787	23.04	-23.46	+168,904	22.02	+7.24
งบกำไรสุทธิ	-	-	-	4.54	53.34	-	14,07	7.26	1.77	-503,656	19.35	-	+46,856	6.11	+3.04
งบกำไรสุทธิ	4,152	92.91	4.23	-	-	-	16,178	8.34	2.74	-	-	-	-202,804	26.44	-22.12
งบกำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	-	6,209	3.20	2.35	-	-	-	-57,296	7.47	-15.37
งบกำไรสุทธิ	4,469	100.00	0.79	8.51	100.00	-	193,894	100.00	4.28	-2,602,789	-100.00	-12.09	-766,966	100.00	-4.35



แผนภูมิที่ 4.1 การใช้ที่ดินเขตบางกอกน้อยปีพ.ศ. 2517, 2523 และ 2529



แผนภูมิ 4.2 การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยรายแขวง เขตบางกอกน้อย พ.ศ.2517,2523 และ 2529

พื้นที่พาณิชย์กรรม เป็นประเภทการใช้ที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นรองจากพื้นที่อยู่อาศัย แต่มีอัตราการเพิ่มสูงที่สุด เนื่องจากในช่วงที่ผ่านมาย่านการค้าเกิดขึ้นหลายแห่ง เช่น ศูนย์การค้าเจ้าพระยา (แขวงบางพลัด) ศูนย์การค้าท่าเตียนเกล้า (แขวงบางยี่ขัน) ศูนย์การค้านครหลวง (แขวงบางขุนศรี) รวมทั้งบริเวณย่านการค้าเดิมได้ขยายพื้นที่ต่อเนื่องกันตามถนนสายสำคัญและตามจุดตัดต่าง ๆ มีอาคารพาณิชย์แยกไปตามแนวซอยหลัก และกระจายเข้าไปในซอย. ในหมู่บ้านที่ขยายเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังมีแหล่งบันเทิงกับธุรกิจโรงแรมอยู่ในแนวถนนพระปิ่นเกล้า ถนนอรุณอมรินทร์ ต่อเนื่องไปถึงถนนจรัลสนิทวงศ์ ซึ่งจะเห็นได้ว่าอัตราการเติบโตของการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมนี้จะมีค่าสูงในทุกแขวง โดยเฉพาะแขวงบางยี่ขันมีพื้นที่เปลี่ยนแปลงสูงที่สุดประมาณ 171.185 ไร่ หรือร้อยละ 40.76 ของพื้นที่พาณิชย์กรรมที่เปลี่ยนแปลงทั้งหมด และมีอัตราการเพิ่มสูงสุดเช่นกัน เฉลี่ยร้อยละ 42.52 ต่อปี

พื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น ประมาณ 74.058 ไร่ หรือร้อยละ 2.20 ของพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงทั้งหมด ส่วนใหญ่จะอยู่ใกล้กับเส้นทางขนส่ง เช่น ริมแม่น้ำ, บริเวณสถานีรถไฟธนบุรีและสถานีขนส่ง โดยมีอัตราการเพิ่มสูงในแขวงศิริราช แขวงบ้านช่างหล่อและแขวงบางอ้อ ในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 16.97, 12.53 และ 11.02 ต่อปี ตามลำดับ

พื้นที่สถานที่ราชการ มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มมากในแขวงบางขุนนนท์ และแขวงบ้านช่างหล่อ ส่วนใหญ่จะเป็นสถานที่ราชการทั่ว ๆ ไป เช่น หน่วยงานของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ (แขวงบางขุนนนท์) กรมบังคับคดีกระทรวงยุติธรรม (แขวงบ้านช่างหล่อ) ศูนย์บริการสาธารณสุข (แขวงบางอ้อ) และสถานีตำรวจ (แขวงบางพลัด) เป็นต้น โดยเพิ่มขึ้นในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 1.28 ต่อปี

พื้นที่สาธารณูปโภค ที่เพิ่มขึ้นในเขตบางกอกน้อย ได้แก่ สถานีขนส่งปรับอากาศ, สถานีไฟฟ้าย่อยพรานนก (แขวงบ้านช่างหล่อ) และสถานีไฟฟ้าย่อยบางยี่ขัน (แขวงบางพลัด) เป็นต้น ทำให้พื้นที่สาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น 4.469 ไร่ คิดเป็นอัตราเพิ่มร้อยละ 0.79 ต่อปี

พื้นที่สถานศึกษา มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นถึง 38.774 ไร่ คิดเป็นอัตราเฉลี่ยร้อยละ 3.14 ต่อปี ส่วนใหญ่เป็นโรงเรียนเอกชนที่สอนในระดับอนุบาลและระดับประถมศึกษา เช่น โรงเรียนอมรินทร์, โรงเรียนธรรมภิรักษ์ 2 แห่ง และโรงเรียนทิวไผ่งาม เป็นต้น

พื้นที่สนามกีฬา เป็นพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นทั้งหมดส่วนใหญ่เป็นสนามกีฬาเอกชนที่ให้บริการในรูปแบบธุรกิจ ดังรายละเอียดในเรื่องสาธารณูปการ

พื้นที่เกษตรกรรม เป็นการใช้ที่ดินประเภทเดียวที่มีการสูญเสียมากตลอดมา แขวงบางขุนนนท์อัตราการสูญเสียมากที่สุด เฉลี่ยร้อยละ 23.46 ต่อปี รองลงมาคือแขวงบางพลัดและแขวงบางอ้อ แขวงบางยี่ขัน เป็นแขวงเดียวที่สูญเสียพื้นที่เกษตรไปจนหมด พื้นที่เกษตรกรรมที่สูญเสียไปนั้น เปลี่ยนไป เป็นพื้นที่พักอาศัยและการใช้ที่ดินประเภทเมืองส่วนหนึ่ง อีกส่วนหนึ่ง เป็นพื้นที่ที่รอการก่อสร้างหรือรอการพัฒนา อันเป็นผลมาจากการทำเกษตรในพื้นที่นี้มีปัญหาไม่ก้าวหน้า เมื่อดินมีราคาสูงขึ้น การขายที่ดินหรือ เปลี่ยนรูปแบบการใช้ที่ดิน จึง เป็นวิธีที่ดีที่สุดที่จะได้รับผลตอบแทนจากที่ดินอย่างคุ้มค่า

พื้นที่โล่งว่าง หมายถึงพื้นที่ดินที่ไม่ได้จัดอยู่ในการใช้แต่ละประเภทที่กล่าวมาแล้วนั้น ในบริเวณที่เริ่มมีการตัดถนนสายสำคัญจะมีที่โล่งว่างเพื่อรอการก่อสร้างอยู่เป็นจำนวนมาก อีกกรณีหนึ่งคือบริเวณที่มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมมากก็จะมีพื้นที่โล่งว่างมากขึ้น จึงทำให้พื้นที่โล่งว่างในแต่ละแขวงมีทั้งเพิ่มขึ้นและลดลง แต่โดยเฉลี่ยแล้วเขตบางกอกน้อยมีพื้นที่ว่างลดลง ในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 4.35 ต่อปี

จะเห็นได้ว่า เขตบางกอกน้อยมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินมากในแขวงทางด้านตะวันตกของเขต โดยเฉพาะในพื้นที่แขวงบางบำหรุและแขวงบางขุนศรี โดยที่อยู่อาศัยมีการขยายตัว เป็นพื้นที่มากที่สุด รองลงมาคือ พื้นที่พาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม-คลังสินค้า โดยเฉพาะพาณิชย์กรรมมีแนวโน้มที่จะขยายตัวสูงขึ้นมาก ส่วนการใช้พื้นที่สถาบันและประเภทอื่น ๆ มีการขยายตัวด้านพื้นที่น้อยมาก ในขณะที่เดียวกันเขตบางกอกน้อย มีการสูญเสียพื้นที่เกษตรเป็นจำนวนมากทุกปี

ดังนั้นสรุปได้ว่า การใช้ที่ดินของเขตบางกอกน้อยส่วนใหญ่คือ เพื่อ เป็นที่อยู่อาศัยและเป็นประเภทการใช้ที่ดินที่มีการขยายตัวมากที่สุด ตลอดเวลาที่ผ่านมามีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม เกิดขึ้นตามมาเป็นการให้บริการรองรับที่อยู่อาศัย การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นการเติบโตเพิ่มความหนาแน่นในพื้นที่เมือง เดิมและขยายตัวจากพื้นที่เกษตรและที่ว่าง ซึ่งในที่สุดอาจจะต้องหมดไปจากพื้นที่ แต่ก่อนที่จะกล่าวถึงสาเหตุที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน จะชี้ให้เห็นถึงสิ่งที่ปรากฏ เป็นการใช้ที่ดินและที่เกี่ยวข้องอันได้แก่ อาคารสิ่งก่อสร้าง กรรมสิทธิ์ที่ดิน และราคาที่ดิน ซึ่งมีความสัมพันธ์กับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินโดยตรง จากนั้นจึงจะศึกษาถึงสาเหตุที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินใน เขตบางกอกน้อยต่อไป

4.3 ความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินกับอาคารและราคาที่ดิน

1. การขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

เมื่อพิจารณาถึงจำนวนและพื้นที่การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารใน เขตบางกอกน้อย ระหว่าง พ.ศ. 2523 - พ.ศ. 2527 (ตาราง 4.10) จะเห็นได้ว่ามีจำนวนและพื้นที่เพิ่มมากขึ้นในช่วงปีหลัง (พ.ศ. 2526 - พ.ศ. 2527) ประเภทอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างแต่ละปีส่วนใหญ่จะเป็นอาคารที่อยู่อาศัย รองลงมาได้แก่ อาคารพาณิชย์กรรมรวมไปถึงสำนักงาน ธนาคาร แหล่งบันเทิง ฯลฯ ส่วนพื้นที่ที่ขออนุญาตเพื่อ เป็นอุตสาหกรรม - คลังสินค้ามีน้อยมาก เป็นที่น่าสังเกตว่า ผู้ที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารพักอาศัยมีจำนวนสูงมากที่สุดในทุกปี แต่พื้นที่ส่วนใหญ่จะมีจำนวนน้อยกว่าพื้นที่ที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารพาณิชย์กรรม ทั้งนี้เนื่องจากอาคารพักอาศัยในเขตนี้จะเป็นบ้านเดี่ยวที่มีจำนวนชั้นเพียง 1 - 2 ชั้น เท่านั้น (ตาราง 4.11) ในขณะที่ผู้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารพาณิชย์มีน้อยราย แต่รายนั้นปลูกสร้างอาคาร เป็นชุดหรือ เป็นแถวตามโครงการ ซึ่งโดยปกติตึกแถวสมัยนี้จะมี ความสูงมากกว่า 4 ชั้น ขึ้นไป ทำให้พื้นที่ที่ขออนุญาตเพื่อปลูกสร้างอาคารพาณิชย์จำนวนมากกว่าพื้นที่ที่ขออนุญาตเพื่อพักอาศัยในบางปี ลักษณะเช่นนี้อาจจะแสดงให้เห็นว่า อาคารที่จะปลูกสร้างขึ้นในเขตบางกอกน้อยต่อไปนี้ จะมีรูปแบบ เป็นอาคารแถวหรือตึกแถวมากขึ้น มีจำนวนหน่วยพักอาศัยมากขึ้น แต่ละหน่วยหรือแต่ละอาคารใช้พื้นที่ทางรวมขนาด เล็กกลง แต่จะมีการใช้พื้นที่ในทางตั้งมากขึ้น

ตารางที่ 4.10 จำนวน (ราย) และพื้นที่ (ไร่) การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารจำแนกตามประเภทการใช้ประโยชน์อาคารรายแขวง เขตบางกอกน้อย พ.ศ. 2523-2527

พ.ศ.	จำนวนผู้ขออนุญาต (ราย/ร้อยละ)					พื้นที่ขออนุญาต (ไร่/ร้อยละ)					รวม
	พักอาศัย	พาณิชย์กรรม	อุตสาหกรรม	อื่น ๆ	รวม	พักอาศัย	พาณิชย์กรรม	อุตสาหกรรม	อื่น ๆ	รวม	
2523	688 (88.66)	79 (10.18)	3 (0.39)	6 (0.77)	776 (100.00)	133,137.81 (49.25)	131,594.26 (48.68)	1,738.85 (0.64)		3,873.6 (1.43)	270,344.52 (100.00)
2524	759 (90.14)	70 (8.31)	3 (0.36)	10 (1.19)	842 (100.00)	150,151.11 (48.23)	119,935.04 (38.52)	221 (0.07)		41,042 (13.18)	311,349.15 (100.00)
2525	672 (86.26)	91 (11.68)	8 (1.03)	8 (1.03)	779 (100.00)	217,601.69 (83.84)	33,847 (13.04)	2,056 (0.79)		6,052.35 (2.33)	259,557.04 (100.00)
2526	602 (83.27)	105 (14.52)	4 (0.55)	12 (1.66)	723 (100.00)	165,534.62 (39.34)	214,935 (51.08)	3,306 (0.78)		37,043.48 (8.80)	420,819.1 (100.00)
2527	706 (79.33)	167 (18.76)	6 (0.67)	11 (1.24)	890 (100.00)	118,062.5 (26.12)	326,757.01 (72.29)	992 (0.22)		6,173.84 (1.37)	451,985.35 (100.00)

ที่มา งานโยธา สำนักงานเขตบางกอกน้อย

ตารางที่ 4.11 รายละเอียดอาคารและพื้นที่ที่มีคุณภาพก่อสร้างแยกแยะตามเขตบางกอกน้อยตั้งแต่ พ.ศ. 2523 - พ.ศ. 2527

แขวง	อาคารพักอาศัย					อาคารพาณิชย์					รวมพื้นที่ทั้งหมด
	ความสูงอาคาร			วัสดุก่อสร้าง		รวมพื้นที่ (ร้อยละ)	ความสูงอาคาร			รวมพื้นที่ (ร้อยละ)	
	1-2 ชั้น	3-5 ชั้น	>5 ชั้น	ไม้	ตึก		1-2 ชั้น	3-5 ชั้น	> 5 ชั้น		
บางอ้อ	52,360.58	8,479.14	-	25,011.6	35,827.12	60,839.72	47,836.3	63,819.64	-	111,655.94	172,495.66
บางพลัด	92,568.66	19,576.1	23,166.6	26,655.1	108,656.26	135,311.36	52,380.7	72,753.73	-	125,134.43	260,445.79
บางซื่อ	43,015.3	25,161.48	15,855.84	10,356.3	73,676.32	84,032.62	48,429.0	97,662.4	17,578.0	163,669.4	247,702.02
บางนา	74,818.16	55,298.01	33,299.73	13,469.28	149,946.62	163,415.9	16,316.5	205,808.81	-	222,125.31	385,541.21
บางขุนนนท์	32,729.93	12,982.25	-	8,749.9	36,872.28	45,622.18	14,561.5	36,682.5	-	51,244.0	96,866.18
บางขุนศรี	66,954.62	22,958.0	-	22,376.25	67,536.67	89,912.62	93,491.0	122,975.0	-	206,466.0	296,378.62
ศิริราช	6,572.25	4,106.0	-	2,902.75	7,775.5	10,678.25	544.0	10,565.2	-	11,109.2	21,787.45
บ้านช่างหล่อ	36,049.55	3,235.7	8,638.0	16,439.45	31,492.8	47,922.25	6,428.8	72,300.0	-	78,728.8	126,651.05
รวม	405,069.05 (63.52)	151,706.68 (23.79)	80,960.17 (12.69)	125,960.63 (19.75)	511,783.27 (80.25)	637,734.9 (100.00)	279,987.8 (28.86)	672,567.28 (69.33)	17,578.0 (1.81)	970,133.08 (100.00)	1,607,867.98
(ร้อยละ)	-	-	-	-	-	(39.66)	-	-	-	(60.34)	(100.00)

ที่มา งานโยธา เขตบางกอกน้อย

2. ความหนาแน่นอาคาร

จากวิวัฒนาการของเขตบางกอกน้อยในบทที่ 3 จะเห็นได้ว่าชุมชนเดิมของเขตได้กระจุกตัวอยู่ทางตอนล่างของเขตในแขวงศิริราช และแขวงบ้านช่างหล่อกับพื้นที่ริมแม่น้ำ, ลำคลองสายหลัก ทางตอนบนของเขตและฝั่งตะวันตก เป็นพื้นที่สวน เมื่อมาถึงยุคปัจจุบัน เขตบางกอกน้อยมีการใช้ที่ดินมากขึ้น อาคารต่าง ๆ มีเพิ่มขึ้นแผ่ขยายออกไปรุกล้ำพื้นที่เกษตร ความหนาแน่นของอาคารในบริเวณที่เคยเป็นพื้นที่สวนหรือพื้นที่ว่างจึงมีมากขึ้น เมื่อพิจารณาจากค่าพื้นที่ อาคารคลุมดิน (Ground Area Coverage) ของแขวงต่าง ๆ ในพื้นที่เขตบางกอกน้อย จากข้อมูลของกองผังเมือง (ตาราง 4.12 และแผนที่ 4.5) พบว่า เขตบางกอกน้อยมีค่าเฉลี่ยอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารคลุมดินไม่สูงนัก ประมาณ 15.67% และในแต่ละแขวงจะมีค่าไม่เกิน 25% คืออยู่ระหว่าง 7.94% ถึง 24.39% แสดงว่าเขตบางกอกน้อยมีที่ว่าง (Open Space) อยู่มาก อาคารแต่ละหลังส่วนใหญ่จะมีบริเวณโดยรอบ บริเวณที่มีการตั้งถิ่นฐานของชุมชนเดิม จะมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารคลุมดินสูงกว่าบริเวณอื่น ได้แก่ แขวงบ้านช่างหล่อ มีค่าประมาณ 24.39% ส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยและพาณิชย์กรรม สำหรับแขวงศิริราชนั้นถึงแม้จะเป็นชุมชนเดิมเช่นกัน แต่เนื่องจากเป็นที่ตั้งของสถาบันราชการกับหน่วยงานสาธารณสุข ทำให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารคลุมดินน้อยกว่าบริเวณใกล้เคียง มีค่าประมาณ 19.25% สำหรับแขวงบางยี่ขันและบางพลัด ซึ่งมีชุมชนเดิมอยู่เฉพาะริมแม่น้ำเจ้าพระยาเพียงเล็กน้อยเท่านั้น แต่เป็นแขวงที่มีการขยายตัวของการใช้ที่ดินสูง เนื่องจากมีถนนสายสำคัญตัดผ่านพื้นที่ จึงทำให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารคลุมดินสูงประมาณ 23.24% และ 16.70% ตามลำดับ ส่วนพื้นที่ด้านนอกในแขวงบางอ้อ, บางขุนนนท์ บางขุนศรี ซึ่งมีพื้นที่ต่อเนื่องกับแขวงอื่น ๆ ที่กล่าวมาแล้ว เริ่มมีการขยายตัวของที่พักอาศัยออกไปมากขึ้น โดยกระจายไปตามถนนซอยที่ตัดเข้าสู่พื้นที่ มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารคลุมดินประมาณร้อยละ 14.04 , 13.21 และ 12.04 ตามลำดับ แขวงที่มีอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารคลุมดินน้อยที่สุดคือ แขวงบำหริู เพียงประมาณร้อยละ 7.94 เท่านั้น

ถ้าพิจารณาสัดส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio) ของเขตบางกอกน้อย ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความหนาแน่นอาคารในทางสูงหรือความหนาแน่นการใช้พื้นที่ของแต่ละอาคาร จะพบว่าพื้นที่แต่ละแขวงมีสัดส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินค่า คือไม่ถึง 1 ทั้งสิ้น โดยแขวงบางบำหริูมีสัดส่วนโดยเฉลี่ยค่าที่ต่ำกว่าแขวงอื่น ๆ คือประมาณ 0.24 ขณะที่

ตารางที่ 4.12 อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารคลุมดิน (GAC) และสัดส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อที่ดิน (FAR) รายแขวงในเขตบางกอกน้อย

เขต-แขวง	เขต	แขวง	แขวง	แขวง	แขวง	แขวง	แขวง	แขวง	แขวง	แขวง	แขวง
สัดส่วนพื้นที่อาคาร	บางกอกน้อย	บางพลัด	บางขุนศรี	บางอ้อ	บางบำหรุ	บางขุนนนท์	บางยี่ขัน	บางช้างทอง	ศิริราช		
GAC (Ground Area Coverage)	15.67	16.70	12.04	14.04	7.94	13.21	23.14	24.39	19.25		
FAR (Floor Area Ratio)	0.35	0.36	0.24	0.27	0.18	0.27	0.52	0.70	0.45		

ที่มา กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

แขวงบ้านช่างหล่อมีสัดส่วนสูงกว่าแขวงอื่น ๆ คือประมาณ 0.70 ส่วนค่าเฉลี่ยของทั้งเขตมีประมาณ 0.35 การที่แขวงบ้านช่างหล่อมีค่า FAR สูงกว่าแขวงอื่น ๆ นั้น พอจะกล่าวได้ว่า พื้นที่แขวงบ้านช่างหล่อมีอาคารสูงมาก เมื่อเปรียบเทียบหรือคิดเป็นสัดส่วนต่อขนาดพื้นที่ดินของแต่ละอาคารแล้วทำให้มีค่า FAR สูงกว่าแขวงอื่น ๆ แต่ก็ยังเป็นค่าที่ต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ซึ่งส่วนมากมีค่า FAR สูงกว่า 1 ทั้งสิ้น โดยเฉพาะในย่านธุรกิจ เช่น เขตบางรัก เขตปทุมวัน เป็นต้น ซึ่งถ้าพิจารณาประกอบกับการครอบคลุมที่ดิน (GAC) ซึ่งได้กล่าวแล้วว่า แขวงบ้านช่างหล่อมีสัดส่วนปกคลุมดินสูงที่สุดกว่าแขวงอื่น ๆ ด้วยเช่นกัน แสดงว่าแขวงบ้านช่างหล่อมีอาคารสูง อยู่มากกว่าแขวงอื่น ๆ ในเขตบางกอกน้อย และกระจายตัวปกคลุมพื้นที่ของแขวงมากด้วย

ดังนั้นอาจพอสรุปได้ว่า บริเวณพื้นที่แขวงต่าง ๆ ในเขตบางกอกน้อยนั้น ยังสามารถขยายตัวทางด้านอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ได้อีกมาก ซึ่งก็ควรพิจารณาเพื่อกำหนดสัดส่วนที่เหมาะสมสำหรับแต่ละบริเวณไว้ก่อนที่จะเกิดการขยายตัวของอาคารต่าง ๆ ตามยุทธศาสตร์ ซึ่งจะทำได้ยากแก่การควบคุม เพราะการที่มีอาคารสูงมากหรือสัดส่วนพื้นที่อาคารทุกชั้นต่อพื้นดิน (FAR) สูง รวมทั้งอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (GAC) สูงด้วยนั้น เหล่านี้จะมีผลกระทบต่อการใช้ที่ดินโดยตรง โดยเฉพาะในเรื่องผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมและโอกาสในการพัฒนาการใช้ที่ดินในอนาคตด้วย

3. ลักษณะของสิ่งก่อสร้าง

จากตาราง 4.13 จะเห็นได้ว่าเขตบางกอกน้อยมีอาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารเดี่ยว ในรูปของพื้นที่พักอาศัย และมีอาคารแถวหรือตึกแถวในรูป อาคารพาณิชย์, พาณิชยกรรม - พักอาศัย และพักอาศัย เป็นจำนวนรองลงมา คิดเป็นร้อยละ 59.48 และ 40.52 ตามลำดับ แขวงที่มีจำนวนอาคารมากที่สุดได้แก่แขวงบางพลัด รองลงมาคือ แขวงบ้านช่างหล่อ บางยี่ขัน และบางขุนศรี อาคารส่วนใหญ่จะเป็นอาคารไม้ มีมากในแขวงบางขุนนนท์ บางอ้อ บ้านช่างหล่อและศิริราช อาคารที่เป็นตึกแถวมีมากรองลงมาในแขวงบางบำหรุ บางขุนศรี บางยี่ขันและบางพลัด เมื่อพิจารณาถึงความสูงอาคารพบว่าโดยทั่วไป เขตบางกอกน้อยมีอาคารสูง 2 ชั้น มากที่สุด รองลงมาเป็นอาคารสูง 3 ชั้นและชั้นเดียว สำหรับอาคารที่สูง 5 ชั้นขึ้นไป มีน้อยมากเพียงร้อยละ 0.34 ของอาคารทั้งหมด แขวงที่มีอาคารสูง 5 ชั้นขึ้นไป มากที่สุดได้แก่ แขวงบางยี่ขัน

เมื่อพิจารณาประกอบกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ดังตาราง 4.14 จะเห็นได้ว่า
 แขวงที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสำหรับอาคารสิ่งก่อสร้างมากที่สุดคือแขวงบางบ่ทรุ รองลง
 มาคือแขวงบางขุนนนท์ บางขุนศรีและบางยี่ขัน 3 แขวงแรกมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เพื่อพัก
 อาศัยมาก ปรากฏเป็นอาคารเดี่ยวและอาคารแถวสูง 1 - 2 ชั้น จัดเป็นการใช้ที่ดินในทางราบ
 (Horizontal Land Use) ส่วนแขวงบางยี่ขันซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการค้ามาก
 ที่สุดในเขตบางกอกน้อยนั้น มีอาคารแถวและตึกแถวอยู่มาก เป็นแขวงเดียวในเขตที่มีอาคารสูง
 3 ชั้น, 4 ชั้น, 5 ชั้น อยู่มากที่สุด ในเขตบางกอกน้อย จัดเป็นการใช้ที่ดินในทางตั้ง
 (Vertical Land Use) แสดงให้เห็นว่า อาคารแถวหรือตึกแถวเริ่ม เข้ามามีบทบาทต่อการใช้
 ที่ดิน เพื่อพักอาศัยในเขตบางกอกน้อยนอก เหนือ ไปจากตึกแถวเพื่อพาณิชย์กรรมที่มีมาแต่เดิม

4. กรรมสิทธิ์ที่ดิน

ที่ดินในเขตบางกอกน้อยสามารถแบ่งกลุ่มเจ้าของที่ดินได้ 2 กลุ่ม คือที่ดินของเอกชน
 กับที่ดินของสถาบันอันได้แก่ที่ดินของทหาร รัฐวิสาหกิจ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และ
 กรมการศาสนา จะเห็นได้ว่า ที่ดินในเขตบางกอกน้อย ที่อยู่ถัดจากแม่น้ำเจ้าพระยาเข้ามาด้านใน
 เป็นของเอกชน (แผนที่ 4.6)

ที่ดินที่เป็นของเอกชนจะมีโอกาสพัฒนาเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อผลตอบ-
 แทนทางเศรษฐกิจ ได้มากกว่าที่ดินของสถาบัน โดยที่ดินของเอกชนจะเปลี่ยนรูปไปเป็นการใช้ที่
 ดินเพื่อพักอาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม - คลังสินค้า ได้รวดเร็วกว่า การทราบถึง
 กรรมสิทธิ์ที่ดินจะเป็นแนวทางที่จะพิจารณาเลือกจัดที่ตั้งกิจกรรมการใช้ที่ดินต่าง ๆ ได้อย่างเหมาะสม
 ในขั้นต่อไป

5. ราคาที่ดิน

ราคาที่ดิน เป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน โดยราคาที่ดินจะ
 แปรผันตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่นั้น ๆ ถ้าพื้นที่ใดมีการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินสูง ก็จะมี
 การเปลี่ยนแปลงกิจกรรมทางเศรษฐกิจสูงตามไปด้วย (สมศักดิ์ เศรษฐนันท์ 2526 : 149)
 ที่ดินที่มีราคาไม่สูงเกินไปนักก็จะเหมาะสมสำหรับนำมาจัดสร้างที่อยู่อาศัย แต่อย่างไรก็ตามจะต้อง
 พิจารณาถึงความสะดวกในการปรับปรุงพื้นที่นั้น รวมไปถึงการบริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณ-
 ูปการ ที่จำเป็นประกอบกันด้วย

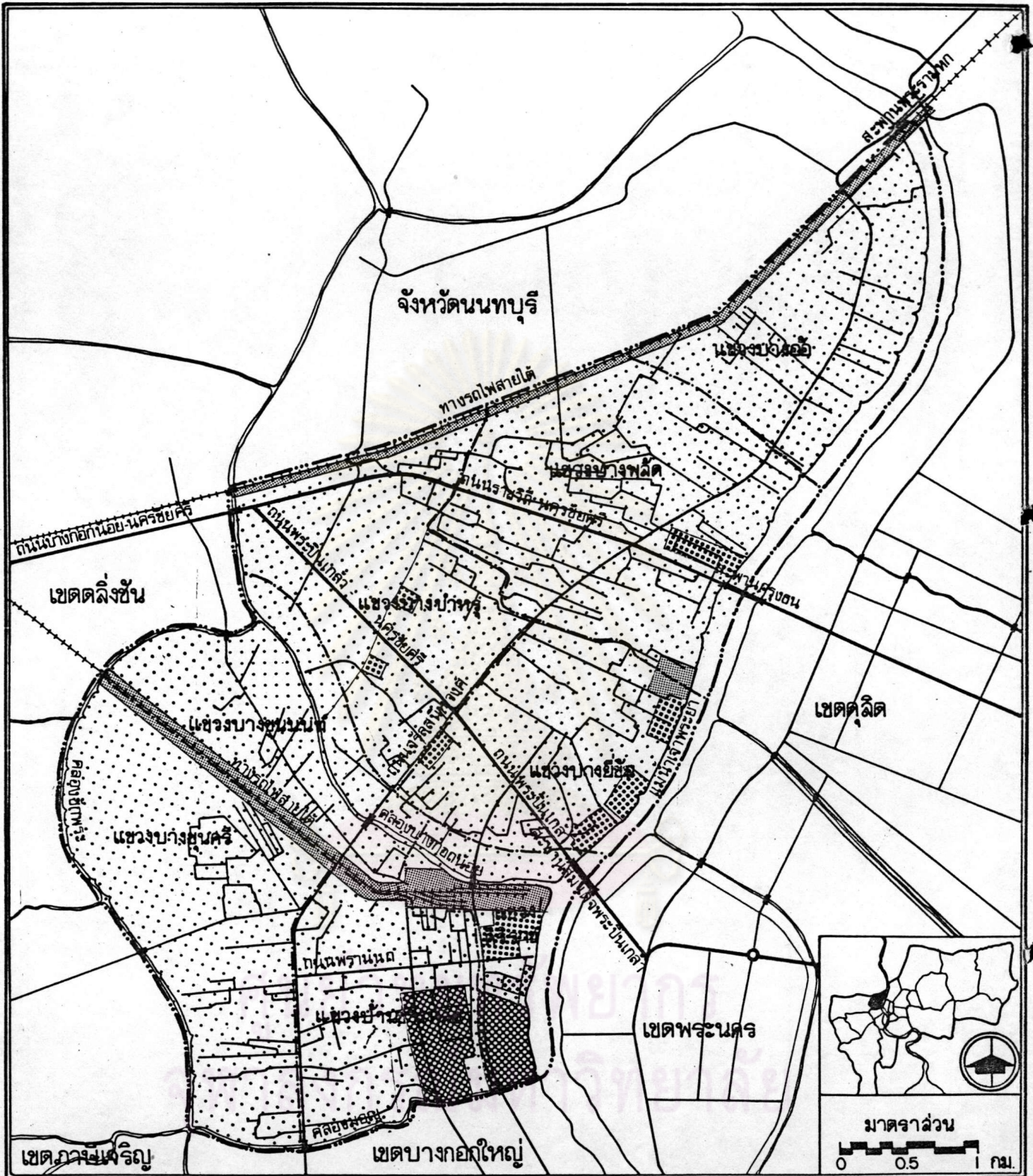
ตารางที่ 4.14 จำนวนและการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ที่มีอาคารสิ่งก่อสร้างตามประเภทการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2517, 2523, 2529





พื้นที่ : ไร่

พื้นที่ที่มีอาคารสิ่งก่อสร้างตามประเภทการใช้ที่ดิน	แขวง	บางพลัด	บางขุนศรี	บางอ้อ	บางบำหรุ	บางขุนนนท์	บางซैं	บางช้างหล่อ	ศิริราช
พ.ศ. 2517		1341.293	486.265	560.431	148.579	371.889	486.02	1076.659	507.193
พ.ศ. 2523		1814.373	652.279	684.9	322.976	449.359	737.191	1192.184	530.89
พ.ศ. 2529		1209.966	1030.4	800.984	670.525	791.81	928.75	1263.285	558.28
การเปลี่ยนแปลง	จำนวน(ไร่)	473.08	166.014	124.469	174.397	77.67	251.171	115.525	23.697
พ.ศ. 2517-29	ร้อยละ	35.27	34.14	22.21	117.37	20.89	51.68	10.73	4.67
การเปลี่ยนแปลง	จำนวน(ไร่)	295.593	378.121	116.084	347.549	342.451	191.559	71.101	27.39
พ.ศ. 2523-29	ร้อยละ	161.29	57.97	16.95	107.61	76.25	25.98	5.96	5.16
การเปลี่ยนแปลง	จำนวน(ไร่)	768.673	544.135	240.553	521.946	420.121	442.73	186.63	11.087
พ.ศ. 2517-29	ร้อยละ	57.31	111.90	42.92	351.29	113.03	91.09	17.33	2.19

ที่มา : จากตาราง 4.5, 4.6, 4.7

หมายเหตุ พื้นที่ที่มีอาคารสิ่งก่อสร้างหมายถึงพื้นที่พักอาศัย , พาณิชยกรรม , อุตสาหกรรมและคลังสินค้า , สถาบันราชการ , สถานศึกษา , สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ , สนามกีฬา ยกเว้น พื้นที่ถนน , เกษตรกรรม , แม่น้ำลำคลองและที่โล่งว่าง



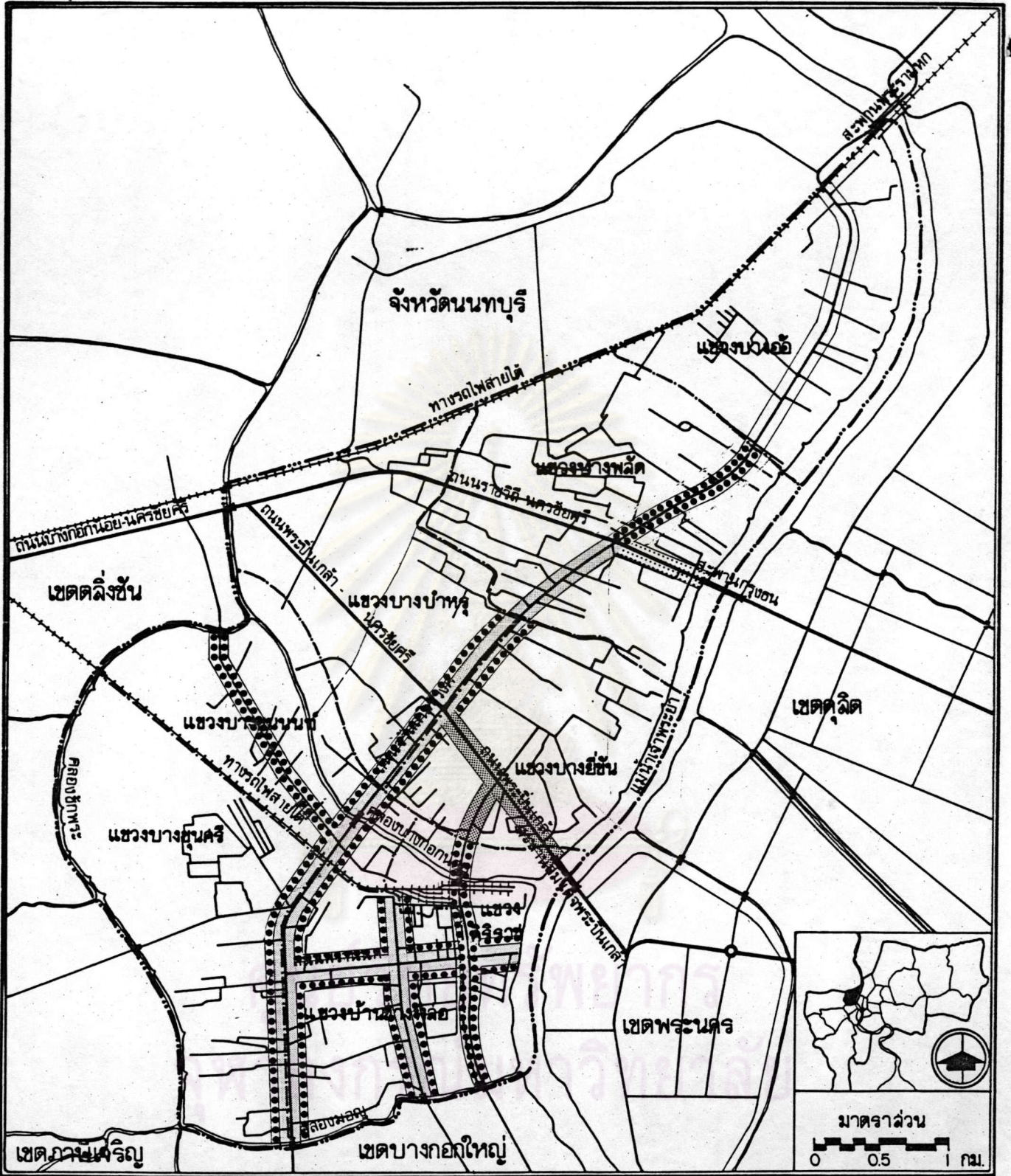
การศึกษา	แสดง กรรมสิทธิ์ที่ดิน (เจ้าของที่ดิน)	แผนที่ 4.6
<p>เพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน</p> <p>เขตบางกอกน้อย</p> <p>กรุงเทพมหานคร</p>	<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none">  สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และ หน่วยงานราชการ  ทหาร  รัฐบาลาหกิจ, ที่ตั้งวนรรมทางรถไฟ  เอกชน <p>ที่มา: กองผังเมือง กทม.</p>	

ราคาที่ดินของเขตบางกอกน้อย ช่วงระหว่าง พ.ศ. 2518 - พ.ศ. 2528 มีการเปลี่ยนแปลงแตกต่างกันมากกว่า 3 เท่าตัว ในทุกแขวง โดยเฉพาะพื้นที่ในแขวงบางบำหรุ แขวงบางอ้อ กับพื้นที่สองข้างถนนอรุณอมรินทร์ในแขวงศิริราช มีการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ แสดงให้เห็นว่าจะมีการขยายตัวในการใช้ที่ดินทางเศรษฐกิจที่สูงขึ้น และการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสูงมากขึ้นตามไปด้วย (แผนที่ 4.7, 4.8, 4.9)

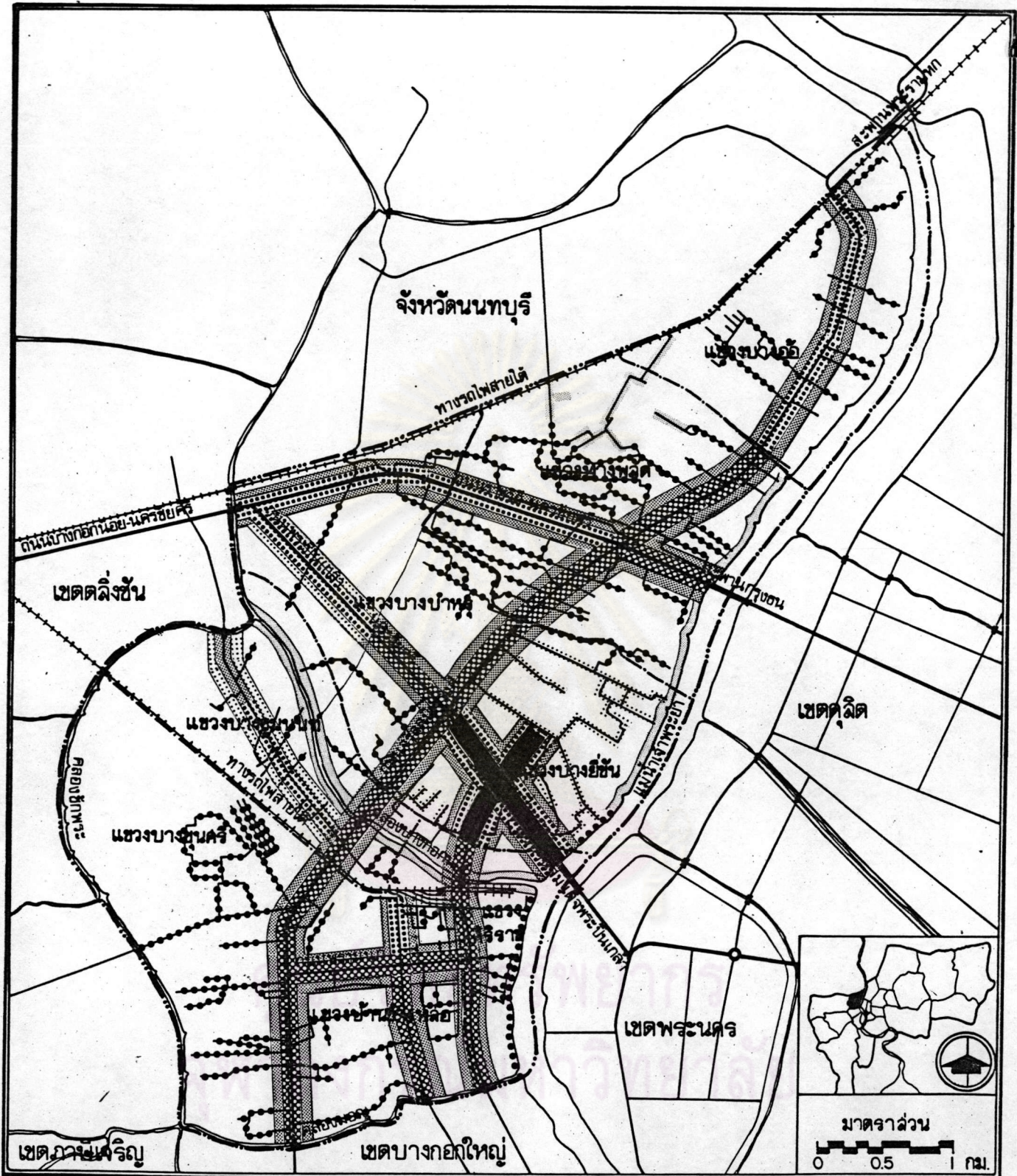
สรุปความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินกับอาคารและราคาที่ดิน

จากการศึกษาที่ผ่านมาจะเห็นได้ว่า การใช้ที่ดินที่มีมากที่สุดและมีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด ในเขตบางกอกน้อยคือ การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย รองลงมาคือ พาณิชยกรรม และทุก ๆ ปีจะมีผู้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเพื่อพักอาศัยมากที่สุด ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารเดี่ยวมีความสูง 1 - 2 ชั้น และเป็นอาคารตึกมากกว่าอาคารไม้ ส่วนอาคารพาณิชย์ที่ขอปลูกสร้างจะเป็นตึกแถวสูง 3 - 4 ชั้น ลักษณะอาคารที่ปรากฏในเขตบางกอกน้อยปัจจุบันส่วนใหญ่จะเป็นอาคารเดี่ยวสูง 1 - 2 ชั้น กระจายอยู่ทั่วไปทั้งเขต และมีอาคารแถวหรือตึกแถวตามริมถนนสายหลัก สายรอง กับปะปนในถนนซอย ความหนาแน่นอาคารจะมีมากทางตอนล่างของเขต โดยเฉพาะพื้นที่ที่ติดต่อกับฝั่งตะวันออกได้สะดวก และการใช้อาคารก็จะแตกต่างไปตามราคาที่ดินคือ อาคารที่สร้างบนที่ดินริมถนน ซึ่งมีราคาสูงส่วนใหญ่จะเป็นพาณิชยกรรม ส่วนอาคารในที่ดินด้านในที่มีราคาต่ำกว่าก็จะใช้พักอาศัย

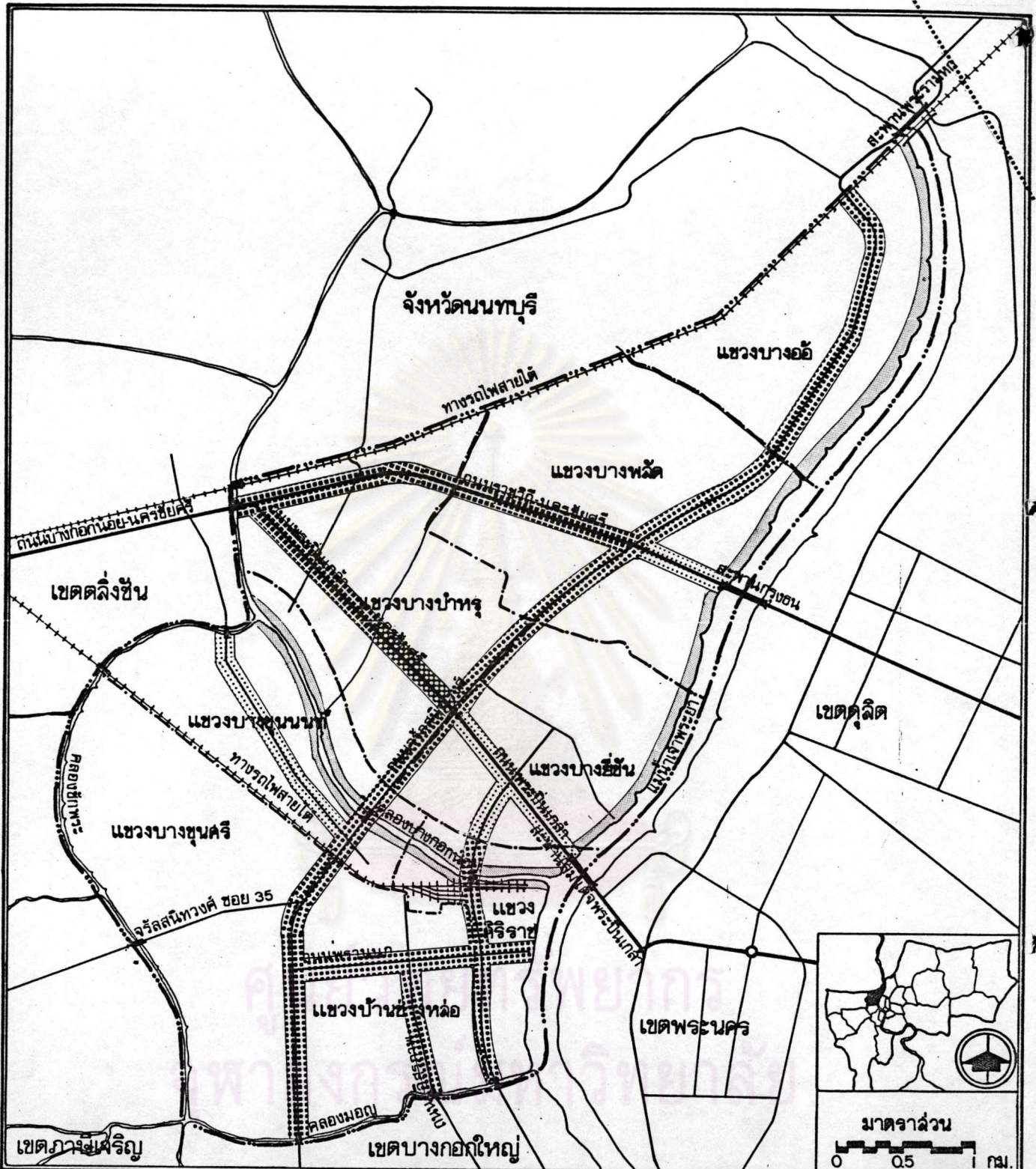
การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย มีมากที่สุด ในแขวงบางบำหรุ รองลงมาคือ แขวงบางขุนนนท์ บางขุนศรี และบางพลัด ส่วนการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมมีมากที่สุด ในแขวงบางยี่ขัน รองลงมาคือแขวงบางอ้อ แขวงบางบำหรุ และแขวงบางขุนศรี แขวงเหล่านี้ เป็นบริเวณที่เชื่อมต่อกับฝั่งตะวันออกโดยสะพานข้ามแม่น้ำได้สะดวกและเป็นพื้นที่ที่อยู่ค่อนข้างไปทางตะวันตกของเขต ซึ่งมีการรวมสิทธิที่ดินเกือบทั้งหมด เป็นของเอกชน และราคาที่ดินไม่สูงมาก ยกเว้นริมถนนสายหลัก จึงมีการเปลี่ยนแปลงได้รวดเร็ว จะเห็นได้จากมีหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นมากมายในพื้นที่ ทำให้มีรูปแบบการใช้ที่ดินค่อนข้างจะเป็นระเบียบ เฉพาะแห่งตามขนาดของกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารที่ปรากฏในแขวงบางบำหรุ, แขวงบางพลัด ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านเดี่ยวสูง 1 - 2 ชั้น เป็นอาคารตึกมากกว่าอาคารไม้ ซึ่งอาคารไม้ในเขตบางกอกน้อยไม่ว่าในแขวงใดก็ตามส่วนใหญ่จะเป็นอาคารดั้งเดิมที่สร้างขึ้นมานาน ตามลักษณะชุมชนสมัยก่อนคือชุมชนชาวสวนและชุมชน



การศึกษา เพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร	แสดง ราคาที่ดิน ปี พ.ศ. 2518	หน่วย บาท/ตารางวา	แผนที่ 4.7
	สัญลักษณ์		
	> 30,000	6,501-9,000	
	20,001-30,000	5,001- 6,500	
	15,001-20,000	3,001-5,000	
	9,001-15,000	<3,000	
	ที่มา: กรมที่ดิน		



การศึกษา	แสดง ราคาที่ดิน ปี พ.ศ. 2528	หน่วย. บาทตารางวา	แผนที่ 4.8
เพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน	สัญลักษณ์		
เขตบางกอกน้อย	<ul style="list-style-type: none"> >30,000 20,001 - 30,000 15,001 - 20,000 9,001 - 15,000 	<ul style="list-style-type: none"> 6,501 - 9,000 5,001 - 6,500 3,001 - 5,000 <3,000 	
กรุงเทพมหานคร	<p>ที่มา: กรมที่ดิน</p>		



<p>การศึกษา เพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร</p>	<p>แสดง การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน ระหว่างปีพ.ศ.2518 และพ.ศ.2528</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>สัญลักษณ์</th> <th>ร้อยละของการเปลี่ยนแปลง</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>>1000%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>700-1000%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>400-700%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>100-400%</td> </tr> <tr> <td></td> <td><100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา: กรมที่ดิน และแผนที่ 4.7, 4.8</p>	สัญลักษณ์	ร้อยละของการเปลี่ยนแปลง		>1000%		700-1000%		400-700%		100-400%		<100%	<p>แผนที่ 4.9</p>
สัญลักษณ์	ร้อยละของการเปลี่ยนแปลง													
	>1000%													
	700-1000%													
	400-700%													
	100-400%													
	<100%													

ริมน้ำ และมีสภาพเก่าแต่อาคารในแขวงบางยี่ขันและแขวงบางขุนศรี ส่วนใหญ่จะเป็นอาคาร
แถวหรือตึกแถวสูง 3-4 ชั้น หรือ^{มาก} นอกจากนั้นแขวงที่เคยเป็นชุมชนเดิมมาก่อน เช่น
แขวงศิริราช แขวงบางช้างหล่อ จะมีอาคารหนาแน่นมาก ส่วนใหญ่เป็นอาคารไม้ไม่มีบริเวณ
ที่ดินส่วนใหญ่ซึ่งเป็นของราชการบางแห่งจะมีอาคารสูงเพื่อสาธารณประโยชน์ เช่น ตึกต่าง ๆ
ในโรงพยาบาลศิริราช เป็นต้น สำหรับแขวงบางอ้อและแขวงบางขุนนนท์เป็นแขวงที่มีชุมชนริมน้ำ
อยู่มาก อาคารพักอาศัย ส่วนใหญ่จึงเป็นอาคารไม้หนาแน่นมากบริเวณริมคลอง โดยเฉพาะคลอง
บางกอกน้อยจะมีอาคารพักอาศัยที่มีรูปแบบต่างไปจากอาคารทั่วไป ที่ดินริมน้ำมีราคาต่ำกว่า
บริเวณริมถนนและเป็นของเอกชน แต่ก็ยังคงสภาพเดิมของชุมชนพักอาศัยริมน้ำไว้ได้

สรุปได้ว่า แต่เดิมศูนย์กลางชุมชนและย่านพักอาศัยในเขตบางกอกน้อยอยู่กระจายไป
ตามลำน้ำ เป็นชุมชนริมน้ำปรากฏเป็นบ้านเดี่ยวอยู่ต่อเนื่องกันไปและมีที่สวนล้อมรอบ เมื่อมีการ
ตัดถนนเข้าสู่พื้นที่ โดยเฉพาะถนนจรลสนิทวงศ์ในแนวเหนือ - ใต้ ก่อนไปทางตะวันออก แบ่งพื้นที่
เขตบางกอกน้อยออกเป็น 2 แถบ แถบทางฝั่งตะวันออกซึ่งแคบกว่า คือ ระหว่างถนนกับแม่น้ำ
นั้น มีถนน - ซอยตัดเข้าสู่พื้นที่ด้านในเป็นซอยสั้น ๆ มากมาย จะมีอาคารหนาแน่นมากกว่าแถบฝั่ง
ตะวันตกและมีการใช้ที่ดินค่อนข้างปะปนกันระหว่างวัด, โรงเรียน ซึ่งเป็นย่านชุมชนเดิมกับอาคาร
พักอาศัยและอาคารพาณิชย์ ซึ่งเกิดขึ้นมาภายหลัง โดยอาคารที่เกิดขึ้นใหม่จะเข้ามาแทนที่สวนหรือที่ว่าง
ที่เคยล้อมรอบ หรืออยู่ร่วมกับบ้าน โรงเรียนและวัดที่มีมาแต่เดิม บริเวณนี้มีอาคารหนาแน่นมากปรากฏ
เป็นชุมชนแออัดอยู่หลายแห่ง ดังที่ได้แสดงไว้ในบทที่ 3 ทางแถบฝั่งตะวันออกนี้มีการเปลี่ยนแปลง
เกิดขึ้นมากอยู่ 2 บริเวณ คือ ช่วงสะพานกรุงธนและสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า เชื่อมต่อกับถนน
จรลสนิทวงศ์ ทั้งสองบริเวณจะมีอาคารพาณิชย์เกิดขึ้นหนาแน่นริมถนนและด้านในยังคงเป็นที่พักอาศัย
หนาแน่นเช่นเดิม ในช่วงเดียวกันนี้ แถบฝั่งตะวันตกของถนนจรลสนิทวงศ์ ซึ่งมีที่ว่างมากกว่าและ
ส่วนหนึ่งยังคงทำการเกษตรอยู่ ถึงจะมีถนนซอยตัดเข้าสู่ด้านในแต่ก็ยังไม่ทั่วถึงทั้งเขต เนื่องจากที่ดิน
ส่วนใหญ่เป็นของเอกชนเปลี่ยนแปลงเจ้าของได้ง่าย และที่ดินเริ่มมีราคาสูงขึ้น จะมีอาคารส่วนใหญ่
เป็นบ้านเดี่ยวมีบริเวณกระจายอยู่ทั่วไปตามถนนซอยที่เข้าถึง ครั้นถนนราชวิถี - นครชัยศรี และ
ปิ่นเกล้า-นครชัยศรี ตัดผ่านพื้นที่ สองข้างถนนเริ่มเปลี่ยนไปมีอาคารพาณิชย์เกิดขึ้นบ้าง ด้านในของถนน
ดังกล่าวเริ่มปรากฏหมู่บ้านจัดสรรขนาดต่าง ๆ ของเอกชนในรูปของบ้านเดี่ยวอยู่หลายแห่งและแผ่

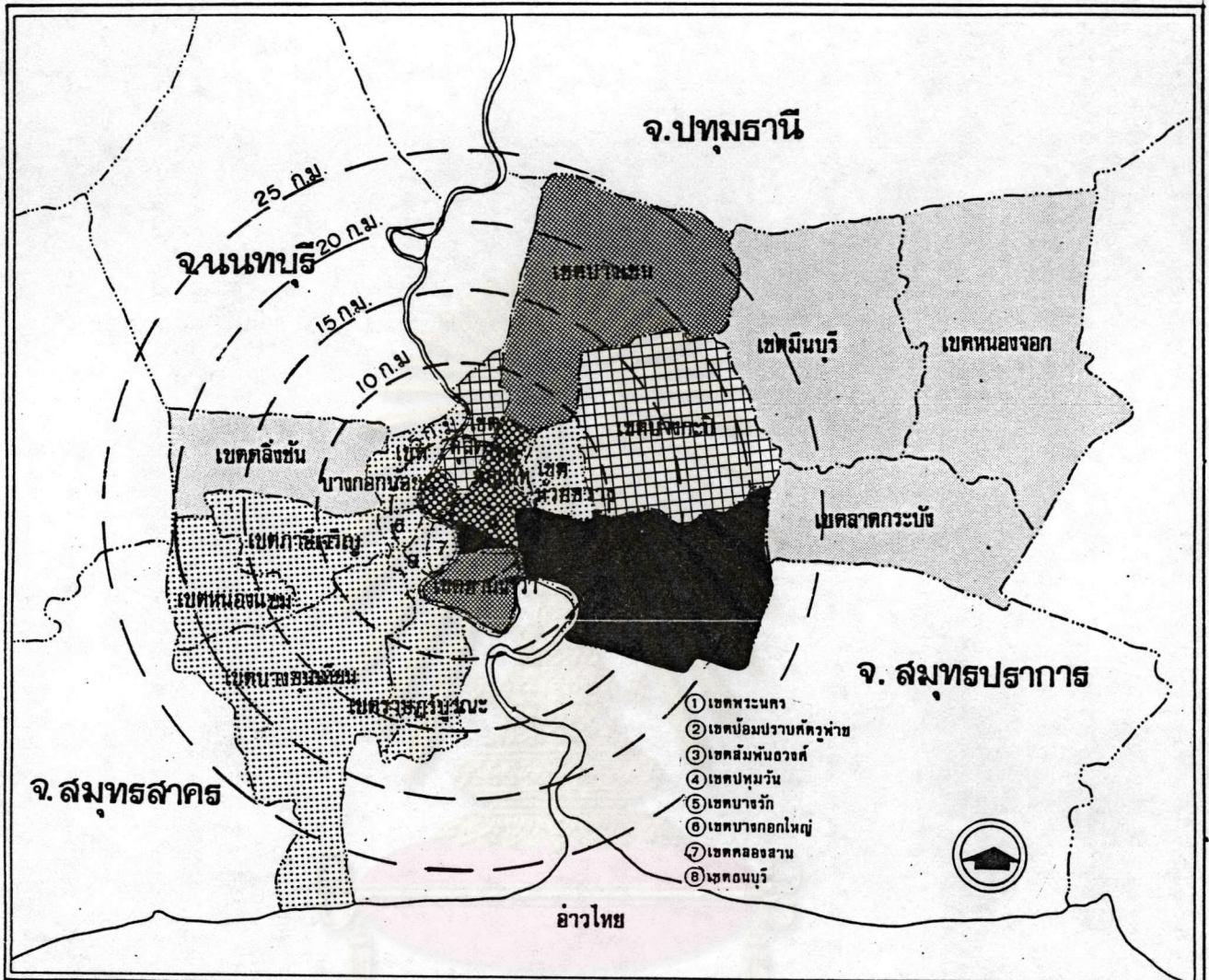
ขยายลึกเข้าไปทุกที ถนนและอาคารดังกล่าวสร้างขึ้นในพื้นที่ที่เคยเป็นพื้นที่เกษตรมาก่อน เป็น การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอย่างรวดเร็วและเห็นได้ชัด ซึ่งจะได้อ้างถึงปัจจัยหรือสาเหตุที่ทำให้ เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในส่วนต่อไป

4.4 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

จากลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ที่ดินกับอาคาร และที่ดิน สามารถพิจารณาถึงสาเหตุให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในช่วงเวลาที่ผ่านมามีได้ดังนี้

1. เส้นทางคมนาคม

สะพาน ถนนสายหลักและถนนสายย่อยที่เกิดขึ้นตลอดมาในเขตบางกอกน้อย เป็นปัจจัย ที่ดึงดูดให้มีกิจกรรมต่าง ๆ เคลื่อนเข้าไปสู่ในบริเวณนั้น ๆ โดยเฉพาะสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา เชื่อมระหว่างพื้นที่เมืองฝั่งตะวันออกอันเป็นศูนย์กลางสำคัญกับ เขตบางกอกน้อย ทำให้เกิดความ สะดวกในการติดต่อมากขึ้น ถนนที่รองรับสะพานเหล่านี้จะเกิด เป็นศูนย์กลางในการเดินทางระหว่าง ทั้งสองฝั่ง ไม่ว่าจะเป็นแนวถนนราชวิถีเชื่อมกับสะพานกรุงธน หรือแนวถนนพระปิ่นเกล้าเชื่อมกับ สะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า โดยมีถนนจรลสนิทวงศ์รองรับอีกทีหนึ่ง ทั้งสองบริเวณนี้หลังจากที่เปิดใช้ สะพานแล้วระยะหนึ่งจะเกิดมีกิจกรรมต่าง ๆ ขึ้น ในสองฝั่งถนน เป็นย่านการค้าสำคัญดังได้กล่าว มาแล้ว นอกจากนั้นถนนทั้งสองแนวที่เชื่อมกับสะพานดังกล่าวยังมีแนวต่อเนื่องไปบรรจบกันเพื่อออก สู่เขตรอบนอกและปริมณฑล ในเส้นทางสายบางกอกน้อย-นครชัยศรี โดยเส้นทางนี้ไปบรรจบกับถนน วงแหวนรอบนอก (ตามโครงการในอนาคต) และถนนเพชรเกษม (ไปสู่ภาคใต้และภาคตะวันตก) จึงเป็นแนวที่สะดวกต่อการเข้า-ออก ศูนย์กลางเมืองและจะมีกิจกรรมอื่น ๆ เคลื่อนเข้าสู่พื้นที่ที่ถนน สายนี้ผ่าน ตามมาอีกเช่นกัน ทั้งนี้เนื่องจาก ถนนสายดังกล่าวที่ผ่านพื้นที่เขตบางกอกน้อย เป็น เส้น ทางที่สามารถเข้าถึงแหล่งงานทางฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตกของเขตได้สะดวก โดยที่แหล่งงาน ของกรุงเทพมหานครจะกระจุกตัวอยู่ทางฝั่งตะวันออก นับตั้งแต่ย่านธุรกิจริมแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งมี มากที่สุดในเขตบางรัก รองลงมาคือ เขตพระโขนง พระนคร บ่อมปราบ พญาไท สัมพันธวงศ์ ปทุมวัน ส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตชั้นใน ในรัศมี 5-8 กิโลเมตร จากศูนย์กลางเมือง และยังมีแหล่งงานมากใน เขตชั้นกลาง ได้แก่ เขตยานนาวา เขตบางเขน, เขตดุสิต และเขตบางกะปิ ในรัศมี 8-15 กิโลเมตร จากศูนย์กลางเมือง (แผนที่ 4.10) ส่วนแหล่งงานทางฝั่งตะวันตกในเขตกรุงเทพ-



การศึกษา เพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร	แสดง แหล่งงานของกรุงเทพมหานคร และ ระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง		แผนที่ 4.10
	สัญลักษณ์		
		มากกว่า 200,000 คน	
		150,001 - 200,000 คน	
		100,001 - 150,000 คน	
		60,001 - 100,000 คน	
		30,001 - 60,000 คน	
		ต่ำกว่า 30,000 คน	

มหานครนั้นมีน้อยกว่าทางฝั่งตะวันออก แต่ในพื้นที่ชุมชนต่าง ๆ ในปริมณฑลที่อยู่ในเขตอิทธิพลของพื้นที่พักอาศัยเขตบางกอกน้อยนั้น เริ่มมีความสำคัญในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525-พ.ศ. 2529) เป็นต้นมา ได้แก่ ชุมชนการศึกษา (ศาลายา) ชุมชนพาณิชย์และบริการ (นครปฐม บางบัวทอง, กระทุ่มแบน) ชุมชนอุตสาหกรรม (อ้อมน้อย, อ้อมใหญ่) ชุมชนอุตสาหกรรมกา-เกษตร (สมุทรสาคร) ชุมชนเกษตร (สามพราน) เป็นต้น (แผนที่ 4.11) นอกจากนี้ ถนนจรัลสนิทวงศ์ ซึ่งเป็นถนนสายหลักที่ยาวที่สุดในเขตบางกอกน้อย และอยู่ในแนวถนนวงแหวนรอบในหรือถนนรัชดาภิเษกนั้น เป็นเส้นทางที่ผ่านเขตต่าง ๆ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นแหล่งงานทางฝั่งตะวันออก ดังได้กล่าวมาแล้ว โดยไม่จำเป็นต้องผ่านเข้าใจกลางเมือง เลี่ยงปัญหาจราจรติดขัดได้ กับเป็นเส้นทางจับกับถนนเพชรเกษม, ย่านธุรกิจบริเวณดาวคะนอง, ย่านอุตสาหกรรมในเขตราษฎร์บูรณะ ทางฝั่งเดียวกัน สำหรับถนนสายย่อยที่ตัดเพิ่ม เข้าสู่พื้นที่ด้านในตามลักษณะของการครอบครองที่ดิน ก็จะมีกิจกรรมเกิดขึ้นเช่นกัน

การมีเส้นทางคมนาคมเพิ่มขึ้นและสะดวกขึ้นในเขตบางกอกน้อย ดังที่ได้กล่าวมานั้น ก่อให้เกิดความต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่นี้มากขึ้น ทำให้พื้นที่ซึ่งเดิม เป็นพื้นที่สวนหรือที่ว่าง ถูกเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว เกิดการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ปะปนกันไป อันเป็นการยากต่อการควบคุมการจัดระเบียบการใช้ที่ดิน

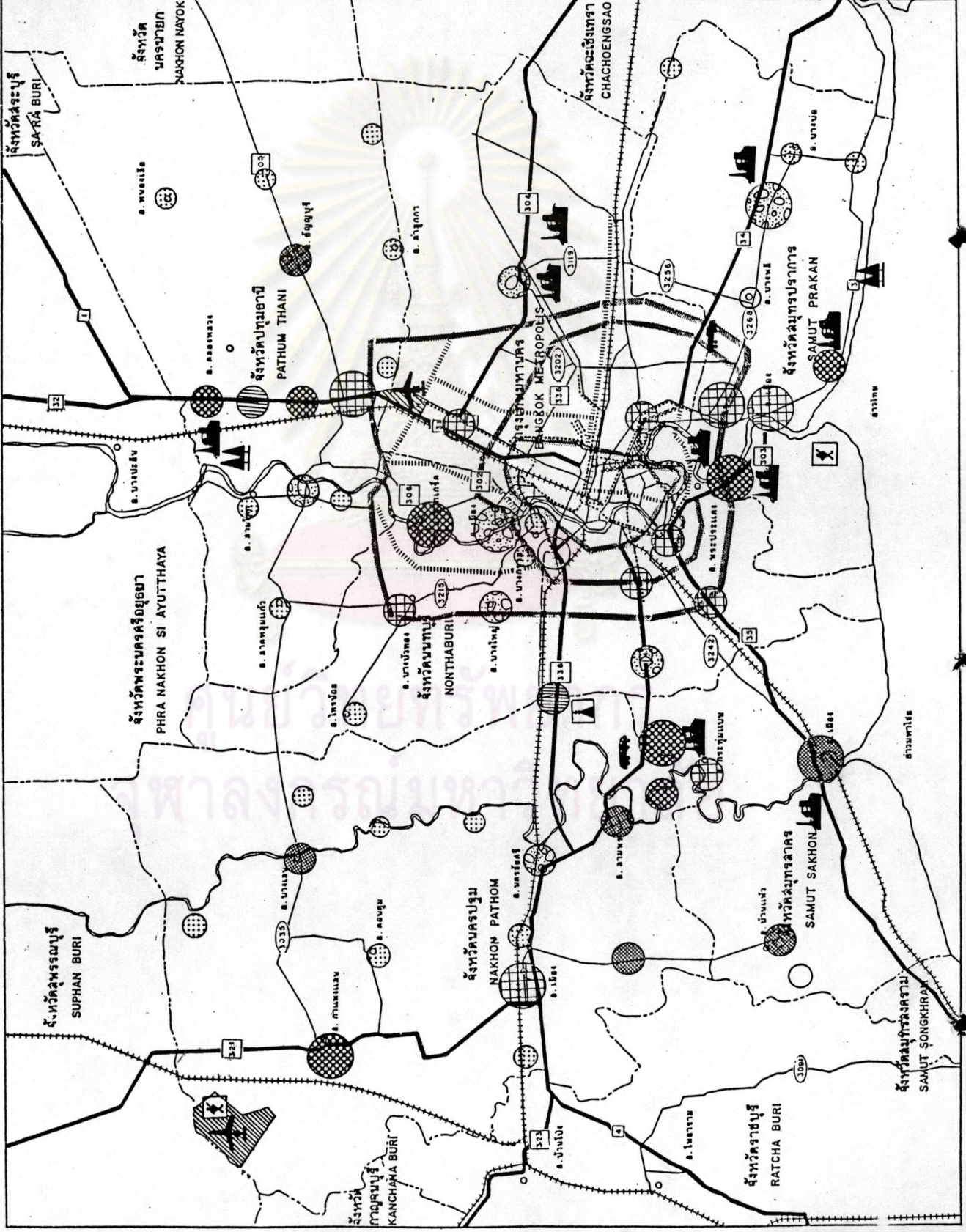
2. การเพิ่มประชากร

จากการศึกษาด้านประชากร จะเห็นได้ว่าประชากรในกลุ่ม เขตชั้นในจะลดลงและไปเพิ่มมากใน เขตชั้นกลางโดยประชากรที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นผู้ที่ย้ายถิ่น เข้ามาจาก เขตต่าง ๆ ในกรุงเทพฯ-มหานครและจังหวัดใกล้เคียง เขตชั้นกลางที่อยู่ใกล้กับแหล่งงานมาก และมีการเข้าถึงสะดวกมักจะมีประชากรอพยพย้ายเข้ามาตั้งถิ่นฐานได้มากกว่าเพราะสามารถบรรเทาปัญหาการสูญเสียเวลาอันเนื่องมาจากการเดินทางได้ อย่างเห็นได้ชัด เขตบางกอกน้อยจัดอยู่ในกลุ่ม เขตชั้นกลางที่มีคุณสมบัติดังกล่าว ถึงจะมีแม่น้ำขวางกั้นแต่ก็ไม่ใช่อุปสรรคเพราะมีสะพานและถนน เชื่อมให้ติดต่อถึงกันกับแหล่งงานได้สะดวกดังกล่าวแล้ว จากการศึกษาด้านประชากรของเขตบางกอกน้อย ในบทที่ 3 พบว่าประชากรเพิ่มขึ้นมาโดยตลอดในอัตราการเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 3.5 ต่อปี โดยเพิ่มมากในแขวงบางขุนศรี แขวงบางบำหรุ แขวงบางอ้อ และแขวงบางพลัด การเพิ่มของประชากรเนื่อง

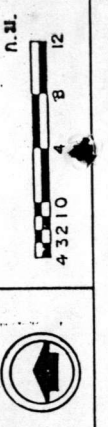
การศึกษา
เพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร

แผนที่ : แหล่งชุมชนในบริเวณท่า

- สัญลักษณ์**
- ศูนย์กลางทางนิคมและธุรกิจ
 - ศูนย์กลางอุตสาหกรรมภาคผลิต
 - ศูนย์กลางที่อาศัย
 - ศูนย์กลางการศึกษา
 - ศูนย์บริการทางราชการ
 - ศูนย์กลางการเกษตรและอุตสาหกรรม - การเกษตร
 - ศูนย์กลางขนาดเล็กลง ๆ
 - ชุมชนหลัก
 - ชุมชนรอง
 - ชุมชนขนาดเล็ก
 - ที่ตั้งของท่าทาง
 - สถานีท่าอากาศยาน
 - ท่าเรือ
 - สถานีขนส่งสาธารณะ
 - สถานีพักผ่อนหย่อนใจ
 - สถานีอุตสาหกรรม
 - สถานี
 - แนวเขตจังหวัด
 - แนวเขตอำเภอ
 - ที่ตั้งจังหวัด
 - ที่ตั้งอำเภอ
 - แม่น้ำ
 - ทางหลวงแผ่นดิน
 - ทางหลวงจังหวัด
 - ทางรถไฟ
 - โครงการรถไฟ
 - ทางด่วน
 - แนวถนนขนาด
 - โครงการถนนวงแหวน



ที่มา : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย แผนที่ 4.11



มาจากการย้ายเข้ามามากกว่าการเกิด เมื่อมีประชากรมากขึ้นความต้องการพื้นที่สำหรับประกอบกิจกรรมต่าง ๆ ก็เพิ่มมากขึ้นโดยเฉพาะที่อยู่อาศัย โดยมีอาคารพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม และสถานต่าง ๆ เป็นส่วนประกอบ

3. การขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

ย่านธุรกิจของกรุงเทพมหานครซึ่งแต่เดิมเคยกระจุกตัวอยู่เพียงเขตชั้นในฝั่งตะวันออกมีการขยายตัวออกไปในพื้นที่ที่มีความสะดวกในการเข้าถึง เกิดเป็นย่านการค้ากระจายออกไปโดยรอบตามย่านชุมชนสำคัญต่าง ๆ ซึ่งนับวันยิ่งเติบโตไกลออกไปจากใจกลางเมืองยิ่งขึ้น เช่นเดียวกันพื้นที่ทางฝั่งตะวันตกที่อยู่ใกล้กับ CBD และมีเส้นทางเข้าถึงสะดวกก็มีโอกาสรองรับการขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้ดังที่เกิดในย่านวงเวียนใหญ่ ย่านดาวคะนอง เป็นต้น

สำหรับเขตบางกอกน้อยอยู่ในทำเลดังกล่าวจึงมีโอกาสรองรับการขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้อย่างรวดเร็ว ดังจะเห็นได้จากการเติบโตของกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สำคัญของชุมชนอันได้แก่ การค้าและบริการซึ่งในช่วงเวลาที่ผ่านมา (พ.ศ. 2521 - พ.ศ. 2526) จากบทที่ 3 พบว่า มีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นถึงร้อยละ 49.64 โดยเกิดขึ้นตามแนวถนนสายใหม่ เช่น ถนนพระปิ่นเกล้า ถนนอรุณอมรินทร์ ในรูปของอาคารพาณิชย์ อาคารสูงและแหล่งบันเทิงและขยายเพิ่มออกไปในถนนสายหลักคือ ถนนจรัลสนิทวงศ์ จนกระทั่งมีอาคารพาณิชย์อยู่สองข้างถนนเกือบตลอดแนว กับขยายเข้าไปในพื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเพิ่มขึ้น เช่นหมู่บ้านหรือทางแยกในชอย นอกจากนี้ยังมีการเพิ่มและขยายของตลาดกับย่านการค้า เช่น ตลาดพรานนก ตลาดบางขุนศรี และศูนย์การค้าต่าง ๆ ดังได้กล่าวในเรื่องสภาพทางเศรษฐกิจของเขต จนกระทั่งปัจจุบันสองฝั่งถนนที่ตัดใหม่ก็เริ่มมีกิจกรรมทางเศรษฐกิจเกิดขึ้นมากในรูปของร้านค้า, สำนักงาน, ร้านอาหาร เป็นต้น กิจกรรมทางเศรษฐกิจต่าง ๆ เหล่านี้ทำให้การใช้ที่ดินซึ่งแต่เดิมเป็นที่ว่างหรือเกษตรกรรมมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นมา

4. บทบาทของนักลงทุน ภาคเอกชน

นักธุรกิจภาคเอกชนเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน โดยการลงทุนกว้านซื้อที่ดินในทำเลที่เหมาะสมและดำเนินการจัดสรรที่ดิน ทำโครงการศูนย์การค้าหรือโครงการบ้านจัดสรร สำหรับเขตบางกอกน้อยตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมคือไม่ไกลจากย่านธุรกิจใจกลางเมือง

มีการเข้าถึงสะดวกและราคาที่ดินไม่สูงนัก เมื่อเทียบกับพื้นที่ในระยะรัศมีเดียวกันทางฝั่งตะวันออก จึงเกิดการลงทุนขึ้น การลงทุนที่สำคัญนอกจากศูนย์การค้าและอาคารพาณิชย์ในแนวถนนพระปิ่นเกล้า หรือในบริเวณอื่น ๆ แล้ว ในแนวถนนบางกอกน้อย - นครชัยศรี ก็มีโครงการก่อสร้างบ้านจัดสรร ขนาดใหญ่หลายแห่งและมีโครงการศูนย์การค้าเกิดขึ้นในบริเวณนี้ด้วย นอกจากนั้นในพื้นที่ว่างตลอด แนวทางตะวันตกของ เขต ก็มีนักลงทุนจัดทำบ้านจัดสรรในซอยลึกกระจายอยู่ทั่วไปทำให้มีการ เปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอย่างเห็นได้ชัด

5. การบริการทางสังคมของพื้นที่

การให้บริการทางสังคมทั้งหลายที่ตั้งอยู่ใน เขตบางกอกน้อยนั้น ส่วนใหญ่ จะเป็นสถาบันที่มีการให้บริการในระดับภาคและระดับประเทศ ไม่ว่าจะเป็นทางด้านสาธารณสุข ที่สำคัญคือโรงพยาบาลศิริราช อันเป็นโรงพยาบาลที่มีจำนวนเตียงมากที่สุด และมีจำนวนผู้มารับ การรักษาพยาบาลแต่ละวันมากที่สุดในประเทศ ทางด้านคมนาคมที่สำคัญคือสถานีขนส่งสายใต้ และสถานีรถไฟธนบุรี อันเป็นทางผ่านของผู้คนที่ จะ เดินทาง เข้าออกไปสู่ภาคใต้และภาคตะวันตก โดยเฉพาะบริเวณสถานีรถไฟนั้น มีการขนส่งผลผลิตและวัตถุดิบ เป็นจำนวนมากในแต่ละวัน ทางด้าน การศึกษา นอกจากมหาวิทยาลัยมหิดล (ศิริราช) แล้ว เขตบางกอกน้อยมีโรงเรียนทุกระดับ ให้บริการอย่างเพียงพอ โดยเฉพาะโรงเรียนเอกชนที่สร้างขึ้นมาในระยะหลัง จะเป็นโรงเรียน ที่มีชื่อเสียงและมีความพร้อมให้การให้บริการทางการศึกษาได้มากกว่าโรงเรียนของรัฐบาล โดยเฉพาะในระดับอนุบาลถึงประถม จึงมีผู้ใช้บริการทางการศึกษาใน เขตบางกอกน้อยจากพื้นที่ โดยรอบเป็นจำนวนมาก นอกจากนั้น ยังมีบริการทางด้านสาธารณสุข สาธารณูปการอื่น ๆ ครบทุก ประเภท ถึงแม้จะมีความขาดแคลนอยู่บ้างก็นับได้ว่ามีเพียงส่วนน้อย และแต่ละหน่วยงาน ทางด้านนี้ ก็มีโครงการจะให้บริการต่อประชาชนอย่าง เพียงพอและทั่วถึงอยู่แล้ว สิ่งเหล่านี้แสดงให้เห็นว่าความ พร้อมทางด้านบริการทางสังคม เป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งที่มีต่อการ เปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ในเขตบางกอกน้อย

6. สรุปปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการ เปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลอย่างสูงต่อการ เปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ใน เขตบางกอกน้อย ก็คือ เส้นทางคมนาคมที่ผ่านในพื้นที่ เส้นทางดังกล่าวทำให้เกิดความสะดวกในการ เข้าถึงพื้นที่ โดยรอบโดยเฉพาะแหล่งงาน ประกอบกับทำเลที่ตั้งของ เขตบางกอกน้อยอยู่ใน เขตชั้นกลางติดกับ

แม่น้ำเจ้าพระยาช่วยให้การเข้าถึงแหล่งงานและย่านธุรกิจเป็นไปได้สะดวกยิ่งขึ้น เขตบางกอกน้อย ไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วม แผ่นดินทรุดอย่างรุนแรง มีความพร้อมในการให้บริการทางสังคมทั้งในระดับ ชุมชน ระดับภาคและระดับประเทศ มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีการเพิ่มประชากรโดยการย้ายเข้ามา เพิ่มขึ้นทุกปี ขณะเดียวกัน เขตบางกอกน้อยยังมีพื้นที่ส่วนหนึ่งที่จะขยายต่อไปได้อีก บริเวณดังกล่าว ยังมีราคาไม่สูงนัก เมื่อเทียบกับพื้นที่ในรัศมีใกล้เคียงกันทางฝั่งตะวันออกหรือใน เขตชั้นกลางด้วยกัน จึงทำให้นักธุรกิจภาคเอกชนสนใจในพื้นที่นี้ พื้นที่ดังกล่าวมีส่วนหนึ่ง เป็นพื้นที่เกษตร ซึ่งจะต้องศึกษาต่อไปว่าพื้นที่เกษตรใน เขตบางกอกน้อยสามารถที่จะ เปลี่ยนไป เป็นพื้นที่ชุมชนในอนาคตด้วยความพร้อมที่จะ เปลี่ยนหรือไม่ ดังจะได้ศึกษาในเรื่องของปัญหาของ เกษตรกรและปัญหาที่เกิดขึ้น ใน เขต บางกอกน้อยต่อไป

4.5 ปัญหาของ เกษตรกรใน เขตบางกอกน้อย (ดูภาคผนวก ข. ประกอบ)

การศึกษาในเรื่องนี้ได้ทำการออกแบบสอบถาม เกษตรจำนวนหนึ่งในแขวงบางขุนศรี บางขุนนนท์ บางบัวรุ และบางพลัด ซึ่งเป็นพื้นที่ที่พบว่ามีการ เกษตรอยู่มากน้อยตามลำดับ เนื่องจากจำนวน เกษตรกรที่มีอยู่ในแขวงนี้ ยังไม่มีหน่วยงานใดบันทึกไว้ เพราะว่าถูกจัดให้เป็นพื้นที่ เมืองทั้งหมดดังกล่าวมาแล้ว ดังนั้นแบบสอบถามดังกล่าวจึงจัดแบ่งตามสัดส่วนพื้นที่ เกษตรที่มีอยู่ใน แต่ละแขวงตามลำดับ เพื่อศึกษารายละเอียดในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม จากการ ออกแบบสอบถามพบว่าเกษตรกรใน เขตบางกอกน้อยไม่ต้องการทำการ เกษตรอีกต่อไป ถึงแม้จะมี ใจรักในด้านนี้แต่ในเมื่อ เกษตรกรไม่ได้รับการสนับสนุนใด ๆ จากหน่วยงานทั้งรัฐบาลและ เอกชน ประกอบกับภาวะ เดือดร้อนที่ได้รับจากการที่พื้นที่ เกษตรข้าง เคียงถูกรุกล้ำ ทำให้ เกษตรกรส่วนใหญ่

จำเป็นต้องสละพื้นที่ที่เคยทำเกษตรกรรมมาก่อน เพื่อเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เป็นรูปแบบอื่นที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่า รายละเอียดในเรื่องต่าง ๆ ของเกษตรกรจากแบบสอบถาม สรุปได้ดังนี้

1. ลักษณะของเกษตรกรในเขตบางกอกน้อย เกษตรกรในเขตบางกอกน้อย ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาตั้งเดิมอยู่ในเขตบางกอกน้อยนั่นเอง ที่ย้ายมาจากต่างจังหวัดก็เป็นผู้ที่เคยทำการเกษตรประเภทอื่น ๆ มาก่อน ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเกษตรกรรมมาตั้งแต่บรรพบุรุษ เกษตรกรที่เป็นหัวหน้าครอบครัวส่วนใหญ่อยู่ในวัยสูงอายุและวัยกลางคน คือมีอายุตั้งแต่ 70 ปี ลงมาจนถึง 35 ปี ระดับการศึกษาส่วนใหญ่มีความรู้เพียงชั้น ป. 4 ครอบครัวส่วนใหญ่จัดอยู่ในครอบครัวขนาดปานกลางถึงขนาดเล็ก ครอบครัวขนาดเล็กจะมีอยู่ในแขวงบางบำหรุมากกว่าแขวงอื่น ๆ ทั้งนี้เนื่องจากเป็นแขวงที่มีการเกษตรแบบเปลี่ยนรูปอยู่มาก พื้นที่ทำเกษตรส่วนหนึ่งจัดเป็นลานคั้นไม้เพื่อค้าขายไปด้วยในตัว ครอบครัวเกษตรกรในเขตบางกอกน้อย ส่วนใหญ่จะเป็นครอบครัวเดี่ยว (Nuclear Family) คือประกอบไปด้วย พ่อ แม่ ลูก จำนวนสมาชิกในครอบครัวที่มีมากที่สุด ประมาณ 3-6 คน ลูกหลานของเกษตรกร ส่วนใหญ่จะได้รับการศึกษาและประกอบอาชีพอื่น ๆ ส่วนผู้ที่เป็นเกษตรกรจะทำการเกษตรอย่างเดียวกับทำการค้าขายผลผลิตไปด้วยในตัว เกษตรกรส่วนใหญ่จะรักถิ่นที่อยู่และไม่คิดที่จะย้ายไปอยู่ที่อื่นถ้าไม่จำเป็น

2. สภาพทางเศรษฐกิจของเกษตรกรในเขตบางกอกน้อย เกษตรกรของเขตบางกอกน้อยส่วนใหญ่จะเช่าที่ดินเพื่อทำการเกษตร มีสัญญาเช่ามีต่อปีมากที่สุด, สัญญาเช่า 3 ปี มีรองลงมา พื้นที่ที่ทำการเกษตรมีหลายขนาดส่วนใหญ่จะเป็นแปลงขนาดเล็กประมาณ 2-5 ไร่ เกษตรกรส่วนใหญ่ประกอบอาชีพทำสวนผลไม้ เป็นผลไม้ผสมจำพวกมะม่วง สะตอหนุ ทหาก มะพร้าว ฯลฯ ซึ่งมีมากในแขวงบางขุนศรี รองลงมาได้แก่สวนไม้ดอก-ไม้ประดับ มีมากในแขวงบางบำหรุ และแขวงบางพลัด เกษตรกรที่เพาะกึ่งพันธ์ไม้มีมากในแขวงบางขุนนนท์และแขวงบางบำหรุ โดยผู้ที่ทำสวนผลไม้ส่วนใหญ่จะไม่ค่อยดูแลการทำสวนอย่างดีมาก เพราะต้องลงทุนสูงและผลผลิตที่ได้ไม่คุ้มกับการลงทุน ส่วนหนึ่งของพื้นที่สวนผลไม้นี้ เปลี่ยนรูปการเกษตรเป็นการทำสวนไม้ดอก-ไม้ประดับและการเพาะกึ่งพันธ์ไม้ ซึ่งไม่จำเป็นต้องใช้พื้นที่มากเช่นกัน เพียงแต่มีดินพันธ์ที่ดี มีความชำนาญในการตอนต้นไม้ก็สามารถขยายกิ่งพันธุ์ได้มากมายในระยะเวลาดังนั้น กิ่งพันธุ์ไม้บริเวณนี้มีชื่อเสียงมาก จึงมีผู้นิยมสั่งซื้อกิ่งพันธุ์จากพื้นที่นี้มากที่สุด ซึ่งทำให้กลุ่มเกษตรที่เพาะพันธ์ไม้มีรายได้ดีกว่ากลุ่มเกษตรประเภทอื่น ๆ (จากการสัมภาษณ์เกษตรกรผู้ขยายกิ่งพันธุ์และผู้ช่วยผู้อำนวยการสำนักงาน เขตบางกอกน้อย)

จากแบบสอบถามพบว่า ปริมาณผลผลิตของเกษตรกรส่วนใหญ่จะขึ้น ๆ ลง ๆ ทั้งนี้ขึ้นกับสภาพแวดล้อมและดินฟ้าอากาศ แต่รายได้จากการทำเกษตรส่วนใหญ่จะลดลงเนื่องจากต้องลงทุนสูงขึ้น และมีคู่แข่งมาก ซึ่งพอจะแบ่งกลุ่มรายได้ของเกษตรกรในเขตบางกอกน้อยได้ 3 ระดับ คือ เกษตรกรที่มีรายได้อยู่ในระดับสูง ส่วนใหญ่จะเป็นเกษตรกรที่ทำการเพาะขยายกิ่งพันธุ์ไม้ในแขวงบางขุนนนท์และแขวงบางบำหรุ สามารถขายกิ่งพันธุ์ที่มีชื่อเสียงได้ตลอดปี โดยมีผู้มาซื้อถึงแหล่งผลิต เกษตรกรที่มีรายได้ในระดับปานกลางถึงระดับสูงได้แก่ เกษตรกรที่ทำสวนไม้ดอกไม้ประดับในแขวงบางบำหรุและแขวงบางพลัด ส่วนใหญ่จะเดินทางไปขายผลผลิตนอกพื้นที่เป็นประจำสัปดาห์ละ 1 - 2 ครั้ง เกษตรกรที่มีรายได้ในระดับต่ำ ได้แก่ เกษตรกรที่มีสวนผลไม้ผสมในแขวงบางขุนศรี

การจำหน่ายผลผลิตส่วนใหญ่จะทำการขายทั้งส่งและปลีก การขายส่งนั้นจะมีพ่อค้าคนกลางมาซื้อถึงแหล่งผลิต ขณะเดียวกันเกษตรกรก็จะนำผลผลิตออกขายปลีกที่ตลาดทั้งภายในและภายนอกเขตตลาดใหญ่ของเกษตรกรในเขตนี้ ได้แก่ สวนจตุจักร นอกจากนี้ได้แก่ ตลาดพรานนก ตลาดบางขุนนนท์ ท่าเตียน เป็นต้น การขนส่งผลผลิตส่วนใหญ่ใช้รถบรรทุก มีบางรายใช้เรือบรรทุก แต่ก็ต้องมาขนส่งขึ้นรถอีกทีหนึ่ง ส่วนใหญ่จะขายผลผลิตได้ทุกวัน แต่ที่ขายเป็นปริมาณมากก็คือ สัปดาห์ละ 1-2 ครั้ง สำหรับผู้ที่ทำสวนผลไม้ผสมจะจำหน่ายผลผลิตได้ตามฤดูกาล

ทุนที่ใช้ในการทำเกษตรของเกษตรกรกลุ่มที่ทำสวนไม้ดอกไม้ประดับกับเพาะกิ่งพันธุ์ไม้จะมีมากกว่ากลุ่มเกษตรกรที่ทำสวนผลไม้ผสม เกษตรกรส่วนใหญ่จะต้องลงทุนพวกวัตถุดิบ เช่น ปุ๋ย ดิน รองลงมาได้แก่พวกเครื่องมือ เครื่องใช้ในสวน ยาฆ่าแมลงและค่าแรงงาน

เกษตรกรในเขตบางกอกน้อยไม่ได้รับความช่วยเหลือใด ๆ จากภาครัฐบาลเลย และถึงแม้จะมีกลุ่มสหกรณ์การเกษตรบางกอกน้อย แต่ก็ไม่มีผลต่อเกษตรกร เพราะเกษตรกรส่วนใหญ่จะต่างคนต่างขายไม่เห็นผลประโยชน์ใด ๆ ที่จะได้รับจากสหกรณ์ก็คิดว่าเป็นการเสียเวลาทำมาหากิน ดังนั้นเกษตรกรทุกคนจึงช่วยตัวเอง ขวนขวายปรับปรุงผลผลิตของตนเองให้ได้ดีที่สุด

จะเห็นได้ว่าพื้นที่เกษตรในเขตบางกอกน้อยนับวันจะมีขนาดแปลงเล็กลง และเป็นการเกษตรกรรมเปลี่ยนแปลง คือ จากเดิมเป็นสวนผลไม้ ซึ่งให้ผลตอบแทนน้อย เปลี่ยนเป็นการทำสวนไม้ดอกไม้ประดับกับการเพาะกิ่งพันธุ์ไม้ ซึ่งเป็นที่นิยมและให้ผลตอบแทนสูงกว่า ประกอบกับบริเวณ

นี้ (แขวงบางขุนนท์และแขวงบางบำหรุ) มีชื่อเสียงในด้านการตอนไม้และคุณภาพต้นไม้ จึงทำให้กิ่งพันธุ์ในพื้นที่นี้เป็นที่ยอมรับของคนทั่วไปและมีการจำหน่ายได้ดีมาก ถึงแม้จะมีการลงทุนสูงในเรื่องของการทำนุบำรุงต้นพันธุ์ที่ดี, วัสดุค้ำต่าง ๆ หรือการเพิ่มความอุดมสมบูรณ์ให้แก่พื้นดิน แต่ผลตอบแทนที่ได้รับก็คุ้มค่าเพราะการตอนไม้ใช้ระยะเวลาอันสั้น สามารถจำหน่ายได้มากมาย ส่วนใหญ่จะมีผู้มารับซื้อถึงแหล่งผลิตโดยตรงในด้านราคาก็จะไม่ถูกกดราคามาก เพราะจะถือเอาคุณภาพพันธุ์ไม้เป็นประกัน อย่างไรก็ตาม เกษตรกรส่วนหนึ่งก็ยังคงต้องค้ำร่นนำผลผลิตออกขายนอกพื้นที่ด้วย แหล่งขายที่สำคัญได้แก่ สวนจตุจักร

3. ทัศนคติของเกษตรกรในเขตบางกอกน้อยที่มีต่ออาชีพเกษตรกรรวม เกษตรกรส่วนใหญ่ในเขตบางกอกน้อยไม่คิดที่จะ เปลี่ยนอาชีพเกษตรกร เป็นอย่างอื่น เนื่องจากอายุมากแล้ว, มีใจรัก และมีความถนัดในด้านนี้มาตั้งแต่เกิด สำหรับผู้ที่เข้าที่ทำการ เกษตรก็ต้องการทำอาชีพนี้ต่อไป เช่นกัน จนกว่าเจ้าของที่จจะไล่ที่เพื่อทำอย่างอื่น จากนั้นก็มักจะขยับขยายไปหาที่ทำการ เกษตรในที่อื่นต่อไปจนกว่าจะทำไม่ไหว ส่วนทัศนคติเกี่ยวกับการประกอบอาชีพของบุตรหลาน ส่วนใหญ่ไม่ต้องการให้บุตรหลานของตนประกอบอาชีพ เกษตรกรรมอีกต่อไป ต้องการให้บุตรหลานของตนประกอบอาชีพอื่นที่มีฐานะทางสังคมและมีความสบายกว่าการทำเกษตร และสภาพความจริงก็เป็นเช่นนั้น บุตรหลานเกษตรกรส่วนใหญ่จะได้รับการศึกษาสูงกว่าบิดามารดาหรือบรรพบุรุษและประกอบอาชีพอื่น ๆ เช่น รับราชการหรือพนักงานบริษัท เป็นต้น แต่ขณะเดียวกันก็ช่วยงานด้าน เกษตรบ้างในยามว่าง ด้วยความคุ้นเคยกับการ เกษตรมานานทำให้ลูกหลาน เกษตรกรส่วนหนึ่ง ซึ่งมีที่ดิน เป็นของตนเองต้องการทำเกษตร เป็นงานอดิเรกที่สามารถเพิ่มรายได้ให้แก่ครอบครัวนอกเหนือจากงานประจำที่ทำทุกวัน

สำหรับทัศนคติ เกี่ยวกับการใช้ที่ดินในอนาคต ผู้ที่เข้าที่จะไม่สามารถตอบได้ เนื่องจากขึ้นอยู่กับเจ้าของที่ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นที่เอกชนส่วนหนึ่ง เป็นที่ดินของวัด แต่ตราบใดที่ยังเช่าอยู่ก็จะทำเกษตรต่อไป สำหรับผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดิน เองนั้นส่วนใหญ่ยังตัดสินใจไม่ได้ คือ ไม่ทราบว่าทำอะไรต่อไปนอกจากยกให้ลูกหลาน ผู้ที่คิดไว้มีหลายกรณี เช่น ปลูกบ้านให้เช่า, ให้เช่าที่เพื่อทำการค้า ทำบ้านจัดสรร เป็นต้น จะเห็นได้ว่า เกษตรกรส่วนใหญ่ไม่ต้องการให้ที่ดินตก เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อื่น ถึงจะมีการ เปลี่ยนการใช้ที่ดินไปแล้วก็ตาม แต่ถ้ามีผู้ให้ราคาสูง เป็นที่น่าพอใจ เกษตรกรก็อาจจะขายที่ดินไปก็ได้

4. ปัญหาในการทำเกษตรกรรม ปัญหาสำคัญในการประกอบอาชีพการเกษตรของเกษตรกรในเขตบางกอกน้อยได้แก่

1. ปัญหา น้ำท่วม น้ำเสีย เป็นปัญหาสำคัญที่นำความเสียหายมาสู่พื้นที่ทำการเกษตรเป็นอย่างมาก ปัญหา น้ำท่วม เนื่องมาจากฝนตกมากน้ำระบายไม่ทันประกอบกับน้ำในแม่น้ำขึ้นสูงดังกล่าวแล้ว จะเห็นได้ว่าในอดีตพื้นที่ทำการเกษตรจะอยู่ในระดับเดียวกันหรือต่ำกว่าพื้นที่พักอาศัย, และพื้นที่ถนนเพียงเล็กน้อย แต่ปัจจุบันได้มีการยกระดับถนนให้สูงขึ้น บ้านพักอาศัยหรืออาคารพาณิชย์ก็ถูกยกระดับให้สูงขึ้นตามระดับถนน เมื่อพื้นที่เมืองรุกล้ำพื้นที่เกษตรเข้าไปเรื่อย ๆ ก็ยิ่งทำให้เกิดความต่างระดับมากขึ้นและบางครั้งก็กั้นทางระบายน้ำธรรมชาติไปด้วย พื้นที่เกษตรหลายแห่งต้องอาศัยคูคลองธรรมชาติเป็นทางระบายน้ำ เมื่อน้ำไม่สามารถไหลตามปกติได้จึงเกิดน้ำท่วมทำความเสียหายแก่พืชผลเป็นอย่างมาก ซึ่งเกษตรกรต้องแก้ไขปัญหาดังกล่าวด้วยตัวเอง โดยการทำคันกั้นน้ำ, ใช้เครื่องสูบน้ำ บางแห่งก็ต้องปล่อยทิ้งไว้ให้น้ำลดยไปเอง เพราะไม่สามารถลงทุนต่อไปได้ เนื่องจากไม่คุ้มค่ากับผลผลิตที่จะได้รับ

ปัญหาน้ำเสีย มีสาเหตุมาจากน้ำท่วมขังตามที่รกร้าง เน่าเหม็น และเนื่องมาจากน้ำใช้ตามบ้านเรือนที่อยู่รอบ ๆ พื้นที่เกษตรไหลลงคลอง ทำให้ไม่สามารถใช้น้ำจากลำคลองได้ ประกอบกับพื้นที่ทำการเกษตรเป็นที่ต่ำดังกล่าวแล้ว จึงทำให้ปัญหาน้ำเสียยิ่งทวีมากขึ้น เนื่องจากไม่สามารถระบายออกไปได้หมด เหมือนกับบริเวณอื่นที่มีระดับสูงกว่า

2. ปัญหา ราคาผลผลิต ในปัจจุบันมีผู้ทำการเกษตรจำพวกไม้ดอก ไม้ประดับ ในพื้นที่อื่น ๆ อยู่หลายแห่ง ทำให้เกษตรกรที่ทำการเกษตรประเภทนี้มีคู่แข่งมาก การขายอาจจะต้องตัดราคาตัวเอง เพื่อที่จะจำหน่ายให้ได้ปริมาณสูง และคุ้มค่ากับทุนที่ได้ลงไป

3. ปัญหาการลงทุนอันเนื่องมาจากโรค - ศัตรูพืชรบกวน และดินขาดความอุดมสมบูรณ์

โดยปกติสมรรถนะดินในเขตบางกอกน้อยมีคุณสมบัติเหมาะสมมากแก่การทำเกษตรโดยเฉพาะสวนผลไม้มีสภาพแวดล้อมดีไม่มีโรคหรือแมลงรบกวน แต่หลังจากที่ได้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เป็นพื้นที่เมืองรุกล้ำพื้นที่เกษตรมากขึ้น และสภาพดินที่ถูกน้ำท่วม น้ำเสีย จึงเป็นสาเหตุให้ดินขาดความอุดมสมบูรณ์ มีแมลงรบกวนและมีโรคพืชตามมา เกษตรกรจึงต้องปรับสภาพสวนให้ดีขึ้น เพื่อจะได้ผลผลิตอย่างเต็มที่ โดยต้องลงทุนซื้อดินดี ๆ จากต่างจังหวัดมาใช้ในพื้นที่, ซึ่ปุ๋ย เพื่อเร่ง

การเติบโตของพืชให้ทันตามความต้องการ และใช้ยาฉีดฆ่าแมลง ซึ่งเป็นการลงทุนนอกเหนือไปจากอุปกรณ์ที่ใช้ในการทำสวนทั่วไป

4. ปัญหาการไม่ได้รับความช่วยเหลือร่วมมือด้านวิชาการ เกษตรกรส่วนใหญ่ในเขตบางกอกน้อย เป็นผู้ที่ทำกร เกษตรมาแต่ดั้งเดิมและมีความชำนาญเฉพาะตัว แต่เขตนี้ไม่ได้รับการส่งเสริมอาชีพด้านการเกษตรจากหน่วยราชการเลย ดังนั้นความรู้ด้านวิชาการใหม่ ๆ หรือการแก้ปัญหาใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับเกษตรกรในเขตบางกอกน้อย เกษตรจะเป็นผู้ชวนขายและแก้ปัญหาด้วยตนเอง บางครั้งเมื่อแก้ปัญหาไม่ไหวก็จำต้องปล่อยไว้อย่างนั้น ซึ่งถ้าได้มีหน่วยงานของรัฐบาลมาประสานงานและให้ความช่วยเหลือร่วมมือทางด้านวิชาการแก่เกษตรกรในพื้นที่นี้แล้ว จะทำให้ได้ผลผลิตตอบแทนมากขึ้นและดีขึ้นกว่าที่เคยเป็นมา

5. ปัญหาเรื่องที่ทำกิน เกษตรกรในเขตบางกอกน้อยส่วนมากจะเช่าที่เพื่อทำการเกษตร ลักษณะการเช่าที่จะมีสัญญาและจะค่อสัญญาให้ไปเรื่อย ๆ จนกว่าเจ้าของจะต้องการที่ดินซึ่งเกษตรกรเองก็ไม่ทราบว่าจะถูกไล่ที่ออกไปเมื่อใด แต่ตัวของเกษตรกรเองนั้น เป็นผู้ที่รักอาชีพเกษตรกรรมและที่สำคัญคือ มีความต้องการเป็นเจ้าของที่ดิน

จะเห็นว่าพื้นที่เกษตรกรรมในเขตบางกอกน้อยนับวันจะมีสัดส่วนลดน้อยลงทุกที ผลผลิตมีไม่เพียงพอที่จะนำไปเลี้ยงเมืองเช่น เขตเกษตรกรรมอื่น ๆ ในกรุงเทพมหานคร จนในที่สุดพื้นที่เกษตรกรรมอาจจะหมดไปก็ได้ อย่างไรก็ตาม เกษตรกรในเขตนี้มีใจรักที่จะทำการเกษตรกรรม มีความผูกพันและคุ้นเคยกับการเกษตรมาตั้งแต่เกิด หลายคนมีความรู้สึกที่จะรักษาพื้นที่เกษตรบริเวณนี้ไว้ แต่ปัญหาที่เกษตรกรได้รับนับวันจะทวีความรุนแรงขึ้น โดยเฉพาะปัญหาน้ำท่วม น้ำเสีย อันเนื่องมาจากพื้นที่ในละแวกเดียวกัน กลายเป็นพื้นที่เมืองซึ่งถูกถมจนสูง พื้นที่เกษตรกรรมซึ่งเป็นที่ดำจึงได้รับความเดือดร้อน มีการแก้ไขปัญหานี้แต่ละปี เป็นมูลค่าสูง ประกอบกับไม่ได้รับการสนับสนุนหรือความร่วมมือช่วยเหลือทางด้านวิชาการจากทางราชการ เกษตรกรมีแรงจูงใจจากมูลค่าที่ดินที่นับวันจะมีราคาสูงขึ้น และจากความต้องการพื้นที่เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานครในบริเวณที่ไม่ไกลจากใจกลางเมืองมากนัก ทั้งสามประการนี้มีผลผลักดันให้เกษตรกรในเขตบางกอกน้อย ไม่ต้องการทำการเกษตรกรรมอีกต่อไป แต่แรงดัน เนื่องจากใจรักพื้นที่เกษตรกรรม และรักอาชีพเกษตรกรรมก็ยังมีอยู่ ดังนั้น การศึกษาครั้งนี้จึงนำกรณีนี้มาเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหากฎการหนึ่งด้วย ซึ่งจะได้นำไปประกอบการพิจารณาหาแนวทางในการแก้ไขปัญหากฎการใช้ที่ดินของเขตบางกอกน้อยในส่วนต่อไป

4.6 ปัญหาในเขตบางกอกน้อย

จากการศึกษาที่ผ่านมา ทำให้ทราบถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในเขตบางกอกน้อย ทั้งปัญหาที่เกิดจากการใช้ที่ดินและปัญหาทั่วไปของเขตได้ดังนี้

1. ปัญหาความขัดแย้งในประเภทการใช้ที่ดิน

การใช้ที่ดินในเขตบางกอกน้อยค่อนข้างปะปนกันและกระจัดกระจายไปทั่ว เป็นลักษณะของการขยายตัวตามธรรมชาติโดยไม่มีกฎหมายควบคุมขาดระเบียบแบบแผนรองรับ เช่น พื้นที่อุตสาหกรรมอยู่ร่วมกับอาคารพักอาศัยหรือการก่อสร้างอาคารพาณิชย์บดบังพื้นที่ด้านใน จะทำให้สภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยเสียไป

2. ปัญหาการขยายตัวของการใช้ที่ดินบุกรุกพื้นที่เกษตร

จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพบว่า พื้นที่เกษตรกรรมในเขตบางกอกน้อยลดลงทุกช่วงปี คือลดลงในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 12.09 ต่อปี และมีแนวโน้มที่จะลดลงไปเรื่อย ๆ จนในที่สุดอาจจะหมดไปจากพื้นที่ ถ้าการขยายตัวของการใช้ที่ดิน เป็นไปตามยถากรรมดังเช่นที่ผ่านมา นอกจากจะก่อให้เกิดความขาดแคลนบริการสาธารณสุขโลก สาธารณูปการแล้ว อาจจะทำให้เกิดความขัดแย้งในประเภทการใช้ที่ดินในเขตต่อไปได้อีก อย่างไรก็ตามจะต้องพิจารณาอีกว่า ถ้าการรุกรานพื้นที่เกษตรเป็นการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์สูงสุดแล้วจะเป็นปัญหาสำคัญต่อไปหรือไม่ ซึ่งจะต้องศึกษาประกอบกับเรื่องปัญหาของเกษตรกรที่ตั้งได้กล่าวมาแล้ว

3. ปัญหาการใช้ที่ดินไม่คุ้มค่า ขาดความเหมาะสมกับสภาพกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินใด ๆ ที่เกิดขึ้นในเขตบางกอกน้อย ส่วนใหญ่จะอยู่ในมือของนักลงทุนภาคเอกชน การกว้านซื้อที่ดินเพื่อการจัดสรร หรือการรอให้ราคาที่ดินสูงขึ้น เพื่อที่จะขายให้ได้กำไรมาก ๆ โดยไม่คำนึงถึงสภาพแวดล้อมรอบข้าง เป็นการใช้ที่ดินที่ไม่คุ้มค่าและจะทำให้เกิดความขัดแย้งระหว่างผู้ที่อยู่อาศัยเดิมกับผู้ที่เข้ามาอยู่ใหม่ด้วย

4. ปัญหาชุมชนแออัด

เนื่องจากประชาชนกลุ่มหนึ่งต้องการที่อยู่อาศัยที่สะดวกต่อการเดินทางไปทำงาน โดยไม่ต้องเสียเวลาและค่าใช้จ่ายสูง จึงได้อพยพย้ายถิ่นเข้ามาอยู่ในทำเลดังกล่าว ในเขต บางกอกน้อย การพักอาศัยของคนกลุ่มนี้ไม่ต้องการพื้นที่ สถานที่ หรือสภาพแวดล้อมที่ดีนัก จึงเกิด เป็นชุมชนแออัดขึ้น ดังที่ได้กล่าวแล้วว่าชุมชนแออัดในพื้นที่นี้มีจำนวนมากที่สุดในกรุงเทพมหานคร มีสภาพกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมที่ค่อนข้างจะดีกว่าชุมชนแออัดที่อื่น ประกอบกับมีการเพิ่มขึ้น ของชุมชนแออัดในเขตบางกอกน้อย ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2519 - พ.ศ. 2528 ถึง 7 แห่ง ย่อม แสดงให้เห็นว่า ปัญหาการใช้ที่ดินของชุมชนแออัดนี้ เป็นปัญหาสำคัญในด้านการใช้ที่ดินที่ต้องนำมา พิจารณาคด้วย

5. ปัญหาการจราจรและการคมนาคม

เขตบางกอกน้อยมีถนนสายหลัก 9 สาย ถนนสายรอง 2 สาย และมีถนนซอยจำนวนมาก แต่แนวถนนสายหลักที่เชื่อมต่อกับพื้นที่รอบนอกและเขตชั้นในได้สะดวก มีเพียง 3 แนวเท่านั้น คือแนว ถนนจรัลสนิทวงศ์, แนวถนนราชวิถี-คลองบางกอกน้อย, แนวถนนพระปิ่นเกล้า - คลองบางกอกน้อย กับมีสะพานเชื่อมที่สำคัญ 2 แห่งคือ สะพานกรุงธนและสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า ดังนั้น ปัญหาด้าน การจราจรที่เกิดขึ้นในเขตนี้ก็จะเกิดจาก จำนวนรถที่วิ่งออกมาจากซอยต่าง ๆ เข้าสู่ถนนสายหลักโดยตรง โดยเฉพาะในช่วงโมงเร่งด่วนกับปัญหาที่เกิดจากความพรุ่งพรูของรถหลายทิศทาง เข้าสู่สะพาน เชื่อมแม่น้ำ เจ้าพระยากับฝั่งตะวันออก นอกจากนั้นในบริเวณสถานีขนส่งสายใต้ทั้งสองแห่งก็มักจะเกิดปัญหาด้าน จราจร เนื่องจากที่ตั้งของสถานีทั้งสองแห่งอยู่ใกล้กับทางแยกคือ สามแยกไฟฉาย ในแขวงบ้านช่างหล่อ และมีรถโดยสารเข้าออกตลอดเวลา สำหรับสถานีรถธรรมดานั้นการเข้าออกจะ เชื่อมกับถนนสายหลัก โดยตรง ส่วนสถานีรถปรับอากาศทาง เข้า-ออกต้องผ่านซอยซึ่งแคบและเป็นมุมฉาก เกิดความไม่สะดวก ต่อการเข้า-ออกในตัวของรถเองและทำให้ผู้ใช้ถนนร่วมกันต้อง เกิดการชะงักไม่สามารถเดินทางผ่านได้ ตลอด ซึ่งถ้าได้รับการแก้ไขปัญหาในกรณีนี้ ก็จะทำให้ผู้สัญจรโดยทั่วไปได้รับความสะดวกขึ้น

6. ปัญหาการขนส่งสาธารณะ

ในถนนสายหลักจะพบ ปัญหาการจราจรแน่นอยู่เสมอ โดยเฉพาะในช่วงโมงเร่งด่วน ส่วนในถนนซอยที่มีความลึกมาก การเดินทางเข้า-ออก ยังไม่ค่อยสะดวกเนื่องจากขาดรถบริการ เป็นต้น

7. ปัญหาน้ำท่วมและการระบายน้ำ

เขตบางกอกน้อยอยู่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยาและมีคลองมาก เมื่อน้ำในแม่น้ำขึ้นสูง ก็จะมีผลให้พื้นที่ด้านในของเขตที่อยู่ติดกับคลองต่าง ๆ มีน้ำขึ้นตามไปด้วย เมื่อเวลาฝนตกหนักถ้าอยู่ในช่วงปกติก็สามารถระบายน้ำได้ดี เพราะมีคลองมาก แต่ถ้าตรงกับช่วงน้ำขึ้นก็จะเกิดปัญหาน้ำท่วม โดยเฉพาะบริเวณที่ยังไม่ได้ถูกถม เพื่อ เป็นพื้นที่เมืองจะเกิดปัญหามาก

8. ปัญหาการขาดแคลนท่อระบายน้ำ

จากแผนที่แสดงแนวท่อระบายน้ำพบว่า เขตบางกอกน้อยมีท่อระบายน้ำในถนนสายหลักทุกสาย แต่ตามถนนซอยมีท่อระบายน้ำเพียงบางซอยเท่านั้น หลายซอยยังมีท่อระบายน้ำที่ไม่ได้มาตรฐาน และไม่ต่อเนื่องกับท่อระบายน้ำหลัก เนื่องจากบริเวณดังกล่าว เป็นพื้นที่ของ เอกชนที่ยังไม่ได้ยกให้เป็นที่สาธารณะ¹ ทางเขตบางกอกน้อยจึงไม่สามารถปรับปรุงให้ได้ดี ดังนั้น การระบายน้ำส่วนใหญ่ในเขตบางกอกน้อยจึงระบายลงคลอง ซึ่งถ้าไม่มีการขยายแนวท่อระบายน้ำแล้วในอนาคต เมื่อประชากรหนาแน่นมากยิ่งขึ้นก็จะเกิดปัญหาน้ำเน่าเสียตามมา

9. ปัญหาการเก็บขยะมูลฝอย

ปัจจุบันการให้บริการด้านจัดเก็บขยะมูลฝอยของเขตบางกอกน้อย ยังทำได้ไม่ทั่วถึงทั้งพื้นที่เขต โดยเฉพาะในพื้นที่ที่รถเข้าไปไม่ถึง แต่ละวันยังมีขยะตกค้างอยู่ซึ่งจะถูกทิ้งลงคูคลองต่าง ๆ ในบ้าน หรือตามที่ว่างในสวน ถึงแม้เขตบางกอกน้อยจะจ้างเอกชนทำการเก็บขนขยะ แต่ประสิทธิภาพในการจัดเก็บก็ยังไม่เป็นที่น่าพอใจ ยังมีประชาชนร้องเรียนเรื่องการเก็บขนขยะอยู่เสมอ สำหรับในพื้นที่แขวงบางพลัดที่ทางแขวงจัดการเก็บขนขยะ เองนั้นไม่มีปัญหา เนื่องจากได้รับอุปกรณ์ในการจัดเก็บมากขึ้น และปฏิบัติงานสม่ำเสมอ²

1. จากการสัมภาษณ์ คุณชวลักษณ์ เตชะ เสน ผู้ช่วยผู้อำนวยการ เขตบางกอกน้อย 6 ตุลาคม 2530

2. " " " " " " "

10. ปัญหาการขาดแคลนน้ำประปา

เขตบางกอกน้อยยังมีพื้นที่ส่วนหนึ่งที่ยังไม่ได้รับบริการด้านประปาและไม่อยู่ในพื้นที่การให้บริการในโครงการอนาคตด้วย ได้แก่ส่วนหนึ่งของแขวงบางขุนศรี เนื่องจากบริเวณนี้ยังเป็นพื้นที่สวน แต่ประชาชนในบริเวณนี้ก็ไม่ได้คร้อนมากนัก เพราะสามารถใช้น้ำจากคลองต่าง ๆ ได้ แต่ถ้าในอนาคตน้ำในคลองมีคุณภาพด้อยลงไปกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ประชาชนก็จำเป็นต้องใช้บริการประปาเพื่อสุขภาพและความปลอดภัยของผู้ใช้น้ำเอง ดังนั้นจึงควรได้รับการแก้ปัญหาเสียแต่เนิ่น ๆ

11. ปัญหาการขาดแคลนสวนสาธารณะและที่พักผ่อนหย่อนใจ

เขตบางกอกน้อยไม่มีการให้บริการในด้านนี้เลย แต่มีสนามกีฬาในรูปของธุรกิจประมาณ 5 แห่ง อย่างไรก็ตามประชาชนในเขตบางกอกน้อยไม่จำเป็นต้องใช้บริการด้านนี้ภายในเขต แต่อาจเดินทางไปใช้บริการที่อื่น ซึ่งเขตบางกอกน้อยอยู่ในเขตอิทธิพลก็ได้ เช่น พุทธมณฑลหรือสวนจตุจักร เป็นต้น ปัจจุบันมีโครงการจัดตั้งสวนสาธารณะริมน้ำเจ้าพระยาขึ้น มีแนวโน้มว่าจะสร้างในบริเวณเขตรัตนวงศกมล แต่ความเป็นไปได้ของโครงการนี้จะต้องติดตามกันต่อไป

12. ปัญหาการขาดแคลนโทรศัพท์

เป็นปัญหาที่เกิดจากจำนวน เลขหมายที่เปิดใช้ในปัจจุบัน ยังไม่สามารถให้บริการกับประชาชนในพื้นที่ที่รับผิดชอบได้พอ เพียง ยังมีประชาชนอีกมากที่ต้องการบริการในด้านนี้ แต่ถ้าการขยาย เลขหมายขององค์การโทรศัพท์ เป็นไปได้ทั่วถึง ปัญหานี้ก็จะหมดไป

13. ปัญหาการขาดแคลนการให้บริการด้านสาธารณสุข

เขตบางกอกน้อยมีโรงพยาบาลของรัฐ 1 แห่ง เป็นการให้บริการระดับประเทศกับมีศูนย์บริการสาธารณสุข 2 แห่ง ซึ่งเมื่อเทียบกับจำนวนประชากรและความสามารถในการให้บริการแล้ว นับว่า ยังขาดแคลนการให้บริการในด้านนี้

14. ปัญหาการให้บริการด้านความปลอดภัย

สถานีตำรวจหลายแห่งในเขตนี้ ตั้งอยู่ในซอยค่อนข้างลึก เกิดความไม่สะดวกในการติดต่อ นอกจากนั้นยังมีอัตราค่าล้างไม่เพียงพอกับจำนวนประชากร

จะเห็นได้ว่า ปัญหาที่เกิดขึ้นในเขตบางกอกน้อยจะคล้ายกับปัญหาที่เกิดขึ้นในหลายหลาย เขตของกรุงเทพมหานครที่กำลังมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว การที่จะดำเนินการแก้ไขปัญหาดังกล่าวทั้งหมดย่อมเป็นไปได้ยาก สำหรับการศึกษาค้างนี้เมื่อได้ทราบถึงสาเหตุที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเขตบางกอกน้อยว่าจะทำให้เกิดปัญหาอะไรขึ้นมาแล้ว จะต้องพิจารณาต่อไปถึงแนวโน้มการใช้ที่ดินของเขตบางกอกน้อย และหาทางป้องกันหรือแก้ไขปัญหามาไม่ให้เกิดขึ้นเช่นเดิมอีกต่อไป

4.7 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

การศึกษาแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเขตบางกอกน้อยในส่วนนี้ ได้พิจารณาผลจากข้อมูลและปัจจัยหลาย ๆ ด้าน ประกอบกัน ได้แก่ การขยายตัวของการใช้พื้นที่ ความสะดวกในการเข้าถึง สภาพทางกายภาพ ลักษณะประชากร การใช้ที่ดินและราคาที่ดิน ความพร้อมในการให้บริการทางสังคมของพื้นที่ คุณภาพสิ่งแวดล้อม การวางแผนของรัฐ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับเขตบางกอกน้อย เพื่อที่จะสรุปผลดังกล่าวออกมาเป็นแนวโน้มการใช้ที่ดินของเขตบางกอกน้อย ดังต่อไปนี้

การขยายตัวของการใช้พื้นที่

จากแผนที่ 4.12 และตาราง 4.15 แสดงการขยายตัวของพื้นที่เมือง (Built up area) ในเขตบางกอกน้อย ตั้งแต่ พ.ศ. 2501 - พ.ศ. 2529 จะเห็นได้ว่า เขตบางกอกน้อยมีการขยายตัวของพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้นทุกปี โดยจะเพิ่มมากใน 2 ช่วง คือ ระหว่าง พ.ศ. 2501 - พ.ศ. 2510 มีอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 4.93 ต่อปี เนื่องจากเป็นระยะที่เริ่มเปิดใช้สะพานกรุงธน ดังนั้นพื้นที่เมืองส่วนใหญ่จะขยายตัวช่วงบนในบริเวณแขวงบางพลัด และอีกช่วง คือ ระหว่าง พ.ศ. 2517 - พ.ศ. 2523 มีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 4.54 ต่อปี เนื่องจากเป็นระยะที่เริ่มเปิดใช้สะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า ส่วนใหญ่จะขยายตัวในช่วงตอนกลางของเขตในบริเวณแขวงบางยี่ขัน

การขยายตัวของพื้นที่เมืองนี้ ได้แผ่ขยายออกไปจากพื้นที่ชุมชนเดิมอันได้แก่ พื้นที่ในแขวงศิริราช แขวงบ้านช่างหล่อบางส่วน กับแขวงอื่น ๆ ที่มีการตั้งถิ่นฐานของประชากรตามริมแม่น้ำ ลำคลองต่าง ๆ โดยเติบโตขึ้นไปทางตอนบนไปตามถนนจรัลสนิทวงศ์กับแผ่ขยายออกไป

แผนที่ 4.12 แสดงการขยายตัวของพื้นที่เมือง เขตบางกอกน้อย พ.ศ. 2501-2527



<p>การศึกษา เพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร</p>	<p>แสดง : การขยายตัวของพื้นที่</p> <p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> พ.ศ. 2501 พ.ศ. 2510 พ.ศ. 2517 พ.ศ. 2523 พ.ศ. 2529 	<p>แผนที่ 4.12</p>
---	---	--------------------

ที่มา จากการแปลภาพถ่ายทางอากาศ

ทางตะวันตกของเขต จะเห็นได้ว่าแขวงที่มีพื้นที่ที่ยังไม่พัฒนา เป็นเมืองมาก แต่สามารถเข้าถึงได้สะดวกจะมีโอกาสในการขยายตัวของพื้นที่ได้มากเช่นกัน โดยมีการขยายตัวตามยถากรรม (Hapazard Growth) โดยไม่มีรูปแบบชัดเจนและแน่นอน ลักษณะที่เห็นชัดคือมีการขยายตัวไปตามแนวถนน (Ribbon Development) เพิ่มมากขึ้น

ตารางที่ 4.15 การขยายตัวของพื้นที่พัฒนา (Built up area) เขตบางกอกน้อย

พ.ศ. 2501, 2510, 2517, 2523 และ 2529

ปี พ.ศ.	พื้นที่พัฒนา (Built up area)		พื้นที่เพิ่ม	สัดส่วนเพิ่ม จากเดิม%	Growth Rate% การเพิ่มต่อปี
	ไร่	ร้อยละ			
2501	3084.867	21.18	-	-	-
2510	4758.385	32.67	1673.518	54.25	4.93
2517	5655.589	38.83	897.204	18.86	2.49
2523	7381.542	50.68	1725.953	30.52	4.54
2529	8909.41	61.17	1527.868	20.70	3.18

ที่มา แผนที่ 4.12

ความสะดวกในการเข้าถึง

เขตบางกอกน้อยมีความสะดวกในการเข้าถึงได้หลายทางโดยเฉพาะระบบถนนสายหลักที่สามารถเชื่อมติดต่อได้สะดวกทั้งในพื้นที่กรุงเทพมหานครเองและพื้นที่ปริมณฑลรอบนอก ในลักษณะนี้สามารถพิจารณาเรื่องระยะทางจากศูนย์กลางเมือง (แผนที่ 4.10) และระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทาง (Travel Time) ได้ว่า ผู้ที่อยู่ในพื้นที่เขตบางกอกน้อยสามารถเดินทางเข้าสู่บริเวณศูนย์กลางเมืองได้สะดวกเพราะอยู่ในรัศมีเพียงประมาณ 5-8 กิโลเมตรเท่านั้น และใช้เวลาในการเดินทางไม่นานนัก เพราะมีถนนและสะพานเชื่อมให้ติดต่อถึงกันได้ ถึงแม้จะพบกับปัญหาการจราจรติดขัดบริเวณคอขวดสะพานอยู่บ้างแต่ก็ไม่เสียเวลามากนัก ในทำนองเดียวกันผู้ที่อยู่ในพื้นที่เขตบางกอกน้อยก็สามารถเดินทางไปสู่พื้นที่โดยรอบได้สะดวกโดยไม่ต้องพบกับปัญหาการจราจรติดขัดโดยใช้เส้นทางสายประธานของกรุงเทพมหานครหรือทางหลวงแผ่นดินที่มีการควบคุมการใช้ถนนอย่างดีแล้ว (Through Traffic) ไปบรรจบกับแนวทางแยกต่าง ๆ ได้สะดวกเช่นกัน

สภาพทางด้านกายภาพ

จากการศึกษาสภาพทั่วไปของ เขตบางกอกน้อยทางด้านกายภาพในบทที่ 3 จะเห็นได้ว่า เขตบางกอกน้อย เป็นพื้นที่ที่ได้เปรียบทางด้านปัจจัยธรรมชาติ คือไม่มีปัญหาในเรื่องความสูงต่ำของ ภูมิประเทศ, แผ่นดินทรุด, น้ำท่วมไม่รุนแรง ซึ่งเป็นข้อจำกัดสำคัญในการพัฒนาหรือขยายตัวของ เมือง และถึงแม้จะมีพื้นที่เกษตรแต่การทำเกษตรส่วนใหญ่จะเป็นการเกษตรเปลี่ยนรูป เช่น การ เพาะพันธุ์ไม้ขยายพันธุ์ไม้ ซึ่งใช้พื้นที่น้อยลง ไม่เหมือนกับในอดีตซึ่งทำการเกษตรประเภทสวนผลไม้ ที่ให้ผลตอบแทนทาง เศรษฐกิจสูงและใช้พื้นที่มากกว่า ปัจจุบันมีการสูญเสียพื้นที่เกษตรลงเรื่อย ๆ ดังนั้นแนวโน้มของการ เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจึงมีความ เป็นไปได้สูงที่จะขยายตัวออกไป ในพื้นที่ที่เคย เป็นเกษตรอยู่ในปัจจุบัน ในรูปของอาคารพักอาศัยและกลุ่มอาคารพาณิชย์ตามลักษณะ การ เปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่ได้กล่าวมาแล้ว

ลักษณะประชากร

จากการศึกษาในบทที่ 3 ด้านประชากรจะเห็นได้ว่า ประชากรในเขตบางกอกน้อยมีการ เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นมาโดยตลอด คือตั้งแต่ พ.ศ. 2516 - พ.ศ. 2525 มีการเพิ่มในอัตราเฉลี่ย ร้อยละ 3.5 ต่อปี ซึ่งใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยการ เปลี่ยนแปลงของกรุงเทพมหานครในช่วง พ.ศ. เดียวกัน เนื่องจาก เขตบางกอกน้อยมีปัญหาด้านจำนวนประชากรใน พ.ศ. 2526 ดังได้กล่าว เหตุผลมาแล้ว ซึ่งพบว่าแขวงศิริราชอัน เป็นที่ตั้งของโรงพยาบาลศิริราช เป็นแขวงเดียวที่เกิดปัญหา ด้านนี้ ประกอบกับแขวงนี้เป็นชุมชนดั้งเดิมมีพื้นที่น้อยที่สุด แต่มีการเติบโตด้านการใช้พื้นที่น้อยมาก และการเติบโตด้านประชากรซึ่งสูงกว่าทุกแขวงนั้น เป็นเพราะมีการแจ้งเกิดมาก ดังนั้น จึงได้ พิจารณาแนวโน้มการ เปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่จากลักษณะของประชากรจนถึง พ.ศ. 2529 (ยกเว้นแขวงศิริราช) ดังนี้

1. แขวงที่มีการ เปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร เพิ่มขึ้นมากที่สุด คือ แขวงบางขุนศรี รองลงมาได้แก่ แขวงบางบำหรุ แขวงบางอ้อ และแขวงบางพลัด ตามลำดับ
2. แขวงที่มีการ เปลี่ยนแปลงความหนาแน่นของประชากรมากที่สุด คือ แขวงบางบำหรุ รองลงมาได้แก่ แขวงบ้านช่างหล่อ แขวงบางยี่ขัน และแขวงบางพลัด ตามลำดับ

3. จากการคาดประมาณจำนวนประชากรพบว่า เขตบางกอกน้อยสามารถรองรับประชากรได้อีกโดยในปี พ.ศ. 2544 ซึ่งเป็นปีสุดท้ายของการศึกษาจะมีประชากรประมาณ 377,507 คน โดยแขวงบางพลัดมีประชากรจำนวนมากที่สุด รองลงมาได้แก่ แขวงบางยี่ขัน แขวงบางขุนศรี และแขวงบ้านช่างหล่อ ตามลำดับ

นอกจากนี้ยังได้นำเรื่องของประชากรในส่วนเกี่ยวข้องกับ เขตบางกอกน้อยที่ได้ศึกษาไว้โดย สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ในข้อเสนอการพัฒนารุงเทพมหานครและปริมณฑลมาประกอบด้วย การศึกษาดังกล่าวพบว่า ประชากรส่วนใหญ่ของกรุงเทพมหานครอาศัยอยู่ในกลุ่มพื้นที่ที่มีการขยายตัวลดลง พื้นที่ดังกล่าวประกอบไปด้วย เขตต่าง ๆ 7 เขต ได้แก่ เขตบางรัก ดุสิต พญาไท ธนบุรี คลองสาน บางกอกใหญ่ และบางกอกน้อย เขตเหล่านี้ล้วนแต่เป็นเขตชั้นใน มีเขตบางกอกน้อยเพียงเขตเดียวที่จัดอยู่ในเขตชั้นกลาง (ตามการแบ่งพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร) การที่มีประชากรอยู่มากในกลุ่มเขตนี้ เนื่องจากความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงาน จากตาราง 4.16 จะเห็นได้ว่า เขตบางกอกน้อย เป็นเขตที่มีความหนาแน่นประชากรน้อยที่สุดในกลุ่มนี้ ดังนั้น คาดว่าในอนาคตประชากรที่ต้องการความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานส่วนหนึ่งจะต้องขยับขยาย ย้ายทำเล เข้ามาอยู่ในบริเวณที่สะดวกต่อการเดินทาง คือพื้นที่ในกลุ่มดังกล่าว และเขตบางกอกน้อย เป็นเขตที่สามารถรองรับได้ เนื่องจากยังมีความหนาแน่นของประชากรน้อยที่สุดดังกล่าว

จะเห็นว่าประชากรที่เพิ่มขึ้นในอนาคตจะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินโดยมีแนวโน้มการขยายตัวและการเปลี่ยนแปลงได้ 2 รูปแบบ คือ กลุ่มประชากรที่ต้องการพื้นที่ในแนวราบ (Horizontal) อันได้แก่ พื้นที่พักอาศัยทั่วไปประเภทบ้านเดี่ยว และกลุ่มประชากรที่ต้องการพื้นที่ในแนวตั้ง (Vertical) อันได้แก่ พื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่พักอาศัยในรูปอาคารสูง ซึ่งจะไดศึกษารายละเอียดต่อไป

ตารางที่ 4.16 ความหนาแน่นประชากร ปี พ.ศ. 2529 เฉพาะกลุ่มพื้นที่ขยายตัวลดลง

เขต	บางรัก	ดุสิต	พญาไท	ร่มบุรี	คลองสาน	บางกอกใหญ่	บางกอกน้อย
ความหนาแน่น	16,378	25,348	20,632	31,784	23,751	17,270	12,656

ที่มา สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

การใช้ที่ดินและราคาที่ดิน

จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในช่วงเวลาที่ผ่านมาจะเห็นได้ว่าการใช้ที่ดินในเขตบางกอกน้อยมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมาก โดยเฉพาะพื้นที่พักอาศัยกับพื้นที่พาณิชยกรรม โดยพื้นที่พักอาศัยมีการขยายตัวเป็นพื้นที่ตามแนวรามมากที่สุด และพื้นที่พาณิชยกรรมมีการขยายตัวในอัตราการเติบโตของพื้นที่สูงที่สุด ขณะเดียวกันพื้นที่เกษตรและที่โล่งว่างก็มีการเปลี่ยนแปลงมากเช่นกัน โดยมีพื้นที่เกษตรมีการสูญเสียเป็นพื้นที่และอัตราการผลิตสูงที่สุด ลักษณะเช่นนี้แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ของเขตบางกอกน้อยว่าจะกลายเป็นแหล่งพักอาศัยกับพื้นที่พาณิชยกรรม เกิดขึ้นตามมาโดยพื้นที่เกษตรที่มีอยู่นั้นมีแนวโน้มว่าจะหมดไปในไม่ช้า

พื้นที่ของเขตบางกอกน้อยส่วนใหญ่มีราคาที่ดินไม่สูงนัก บริเวณที่มีราคาสูงมากจะอยู่เฉพาะริมถนนสายหลัก สายรอง ถัดเข้ามาประมาณ 20 - 60 เมตรมีราคาประมาณต่อตารางวา ตั้งแต่ 10,000 บาท ถึง 35,000 บาท นอกนั้นเป็นราคาที่ดินระหว่างตารางวาละ 1,500 บาท ถึง 9,000 บาท ถึงแม้ว่าราคาที่ดินจะมีมูลค่าสูงกว่านี้ แต่ก็มีระบบสาธารณูปโภคพร้อม การเข้าถึงสะดวก เป็นทำเลที่น่าจะให้ผลตอบแทนสูง ก็ไม่เป็นที่ต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จะต้องลงทุนบ้าง

เมื่อพิจารณาถึงการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในช่วง พ.ศ. 2518 - 2528 ดังได้กล่าวมาแล้วในส่วนความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ที่ดินกับอาคารและราคาที่ดินจะเห็นได้ว่า แขวงที่มีการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินมากได้แก่ แขวงบางบำหรุและแขวงบางอ้อ จึงอาจกล่าวได้ว่า แนวโน้มแนวโน้มการเติบโตของการใช้ที่ดินของเขตบางกอกน้อยน่าจะขยายออกไปในแนวทางตะวันตกและทางเหนือของเขต

ความพร้อมด้านการให้บริการทางสังคมของพื้นที่

เขตบางกอกน้อยมีบริการทางด้านสาธารณสุขไปพร้อมทุกประเภทในส่วนที่ขาดแคลนอยู่บ้าง เช่น ประปา โทรศัพท์ จะต้องมีการลงทุนจึงจะได้รับบริการครบ ส่วนในด้านการระบายน้ำ การจัดเก็บขยะ ซึ่งยังไม่พร้อมในทุกพื้นที่นั้น ถ้าเพิ่มปริมาณและประสิทธิภาพการทำงานให้ดีขึ้น ก็จะสามารถให้บริการเต็มพื้นที่ได้ ในด้านสาธารณสุขการก็สามารถให้บริการได้ทุกประเภทแต่ในส่วนที่ขาดแคลน เช่น สวนสาธารณะ ก็สามารถใช้บริการจากที่อื่น ๆ ที่เขตบางกอกน้อยอยู่ในเขตอิทธิพล เช่น สวนจตุจักร พุทธมณฑล หรือจากพื้นที่ในบริเวณสถาบันการศึกษาหรือศาสนสถาน นอกจากนี้อาจใช้บริการในรูปของธุรกิจที่มีอยู่หลายแห่งทั่วไปได้เช่นกัน ส่วนในด้านการบริการสาธารณสุขและสถานศึกษานั้นนับได้ว่ามีพอเพียง แต่เมื่อมีประชากรเพิ่มสูงขึ้นการที่จะให้บริการต่อประชาชนอย่างทั่วถึงนั้น จะต้องมีการพิจารณาในแต่ละหน่วยงานต่อไป

จะเห็นได้ว่าเขตบางกอกน้อย สามารถให้บริการทั้งทางด้านสาธารณสุขไปสาธารณสุขการต่อประชาชนในพื้นที่เขตได้ครบทุกประเภท ถึงแม้จะมีความขาดแคลนอยู่บ้างก็นับได้ว่ามีเพียงส่วนน้อย ซึ่งการให้บริการเท่าที่มีอยู่ไม่ได้ เป็นอุปสรรคต่อการเติบโตการขยายตัวของพื้นที่เลย แต่เป็นสิ่งที่ช่วยส่งเสริมให้เขตบางกอกน้อย เป็นทำเลที่เหมาะสมสำหรับการตั้งถิ่นฐาน เป็นอย่างยิ่ง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม

ในด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อมของ เขตบางกอกน้อยนั้น ยังไม่มีหน่วยงานใด ๆ ศึกษาผลภาวะสิ่งแวดล้อมใด ๆ ไว้เลยนอกจากคุณภาพน้ำ ซึ่งก็ปรากฏว่า สภาพน้ำในเขตนี้อยู่ในระดับที่ไม่เป็นอันตราย สิ่งเหล่านี้แสดงว่า เขตบางกอกน้อยอยู่ในพื้นที่ที่ปลอดภัยจากผลกระทบของมลภาวะทั้งหลาย ซึ่งเป็นสิ่งที่ประชาชนส่วนใหญ่ต้องการมาก

การวางแผนของรัฐ

1. ผังการใช้ที่ดินที่ทำมาในอดีต

ผังการใช้ที่ดินที่หน่วยงานของรัฐได้เคยจัดทำไว้ ได้แก่ ผัง Litchfield, ผังนครหลวง 2533 และผังนครหลวง 2543 ซึ่งในแต่ละผังได้กำหนดแนวทางการใช้ที่ดินสำหรับเขตบางกอกน้อยดังนี้

1. ผัง Litchfield (แผนที่ 4.13)

กำหนดให้เขตบางกอกน้อย เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยและหนาแน่นปานกลาง โดยมีย่านพาณิชย์กรรมอยู่ทางส่วนบนบริ เวณสามแยกสะพานกรุงธนและมีย่านสถาบันอยู่ทางตอนล่างของเขต กับมีพื้นที่เกษตรอยู่ส่วนหนึ่ง

2. ผังนครหลวง 2533 (แผนที่ 4.14)

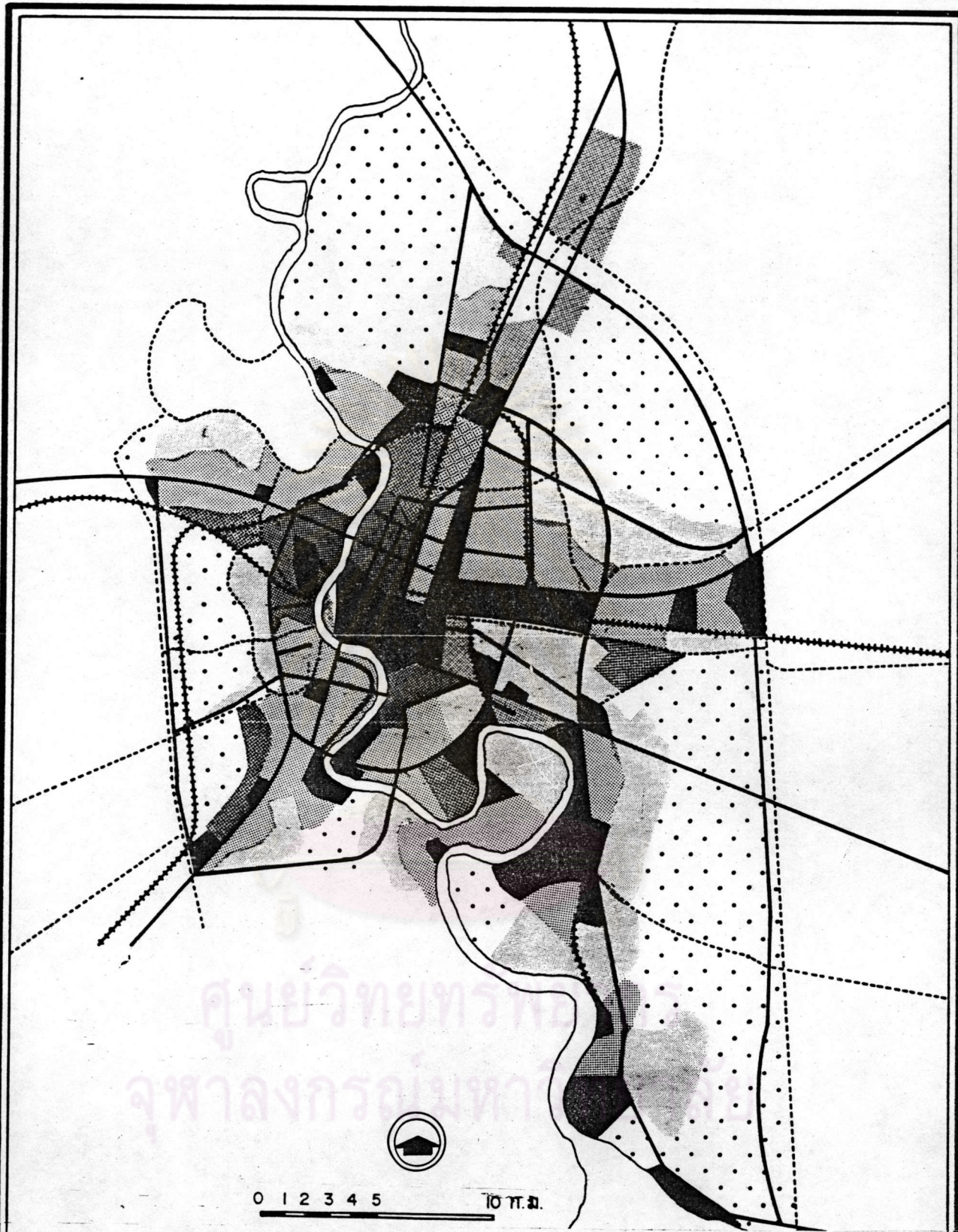
กำหนดให้เขตบางกอกน้อย เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ทางตอนล่างของเขตในแขวงบ้านช่างหล่อ) และหนาแน่นปานกลางโดยมีย่านพาณิชย์กรรมอยู่ 2 แห่งคือ บริ เวณสามแยกสะพานกรุงธนและบริเวณสี่แยกพรานนก มีย่านสถาบันอยู่ตอนล่างของเขต ไม่มีพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า

3. ผังนครหลวง 2543 (แผนที่ 4.15)

กำหนดให้เขตบางกอกน้อยมีที่อยู่อาศัย 3 ประเภทคือ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ส่วนใหญ่จะอยู่ทางตะวันออกของเขต ถัดออกมา เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ส่วนที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยจะอยู่ทางตอนบนและทางตะวันตกของเขต โดยให้มีย่านพาณิชย์ขนาดใหญ่ 1 แห่งบริเวณถนนพระปิ่นเกล้าไปจนถึงแยกสะพานกรุงธนและขยายไปตามถนนจรลสนิทวงศ์ลงมาจนพบกับแนวถนนพรานนก สำหรับผังนครหลวง 2543 นี้ ไม่มีพื้นที่เกษตรอยู่ในเขตบางกอกน้อยเลย

2. ผังการใช้ที่ดินที่กำลังดำเนินการในปัจจุบัน (แผนที่ 4.16 และ 4.17)











ได้แก่ ผัง เมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2544 ซึ่งในปัจจุบันกำลังอยู่ในระหว่างการพิจารณาอยู่ แต่ก็สามารถนำมาประกอบเพื่อดูแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินได้ โดยผังฉบับนี้ กำหนดให้เขตบางกอกน้อยส่วนใหญ่ เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก และมีที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางอยู่ทางตอนบนในแขวงบางอ้อและทางตะวันตกบริ เวณแขวงบางบำหรุ โดยมีย่านพาณิชย์กรรม 3 แห่ง ได้แก่ย่านสามแยกไฟฉาย ย่านปิ่นเกล้า และย่านแยกสะพานกรุงธนสำหรับพื้นที่สถาบันอยู่ในตำแหน่งเดิม คือ บริเวณตอนล่างของเขตอยู่ในแขวงศิริราช เป็นส่วนใหญ่

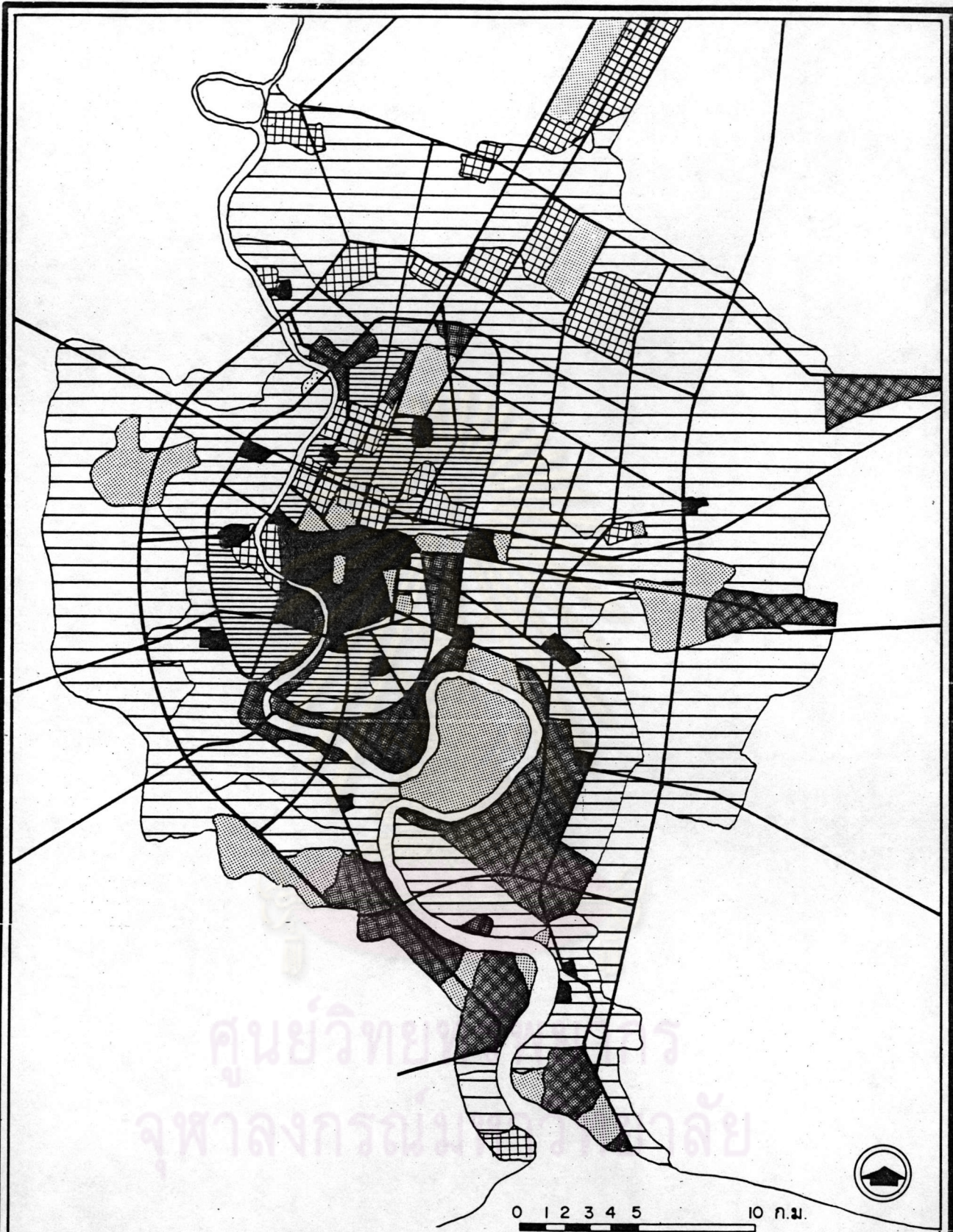


ศูนย์วิทยุโทรคมนาคม
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



0 1 2 3 4 5 10 กม.










<p>การศึกษา เพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร</p>	<p>แหล่ง : ผังนครหลวงปี พ.ศ 2533 (ผังลิขิต์ฟิลด์)</p>	<p>แผนที่ที่ 4.13</p>
<p>  ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย  ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง  ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก  พาณิชยกรรม  อุตสาหกรรม <p>ที่มา : สำนักผังเมือง</p> </p>	<p>  ตลาด  อาคารูปโภค  สำนักงาน  เขตรกรรรม  คลอง </p>	

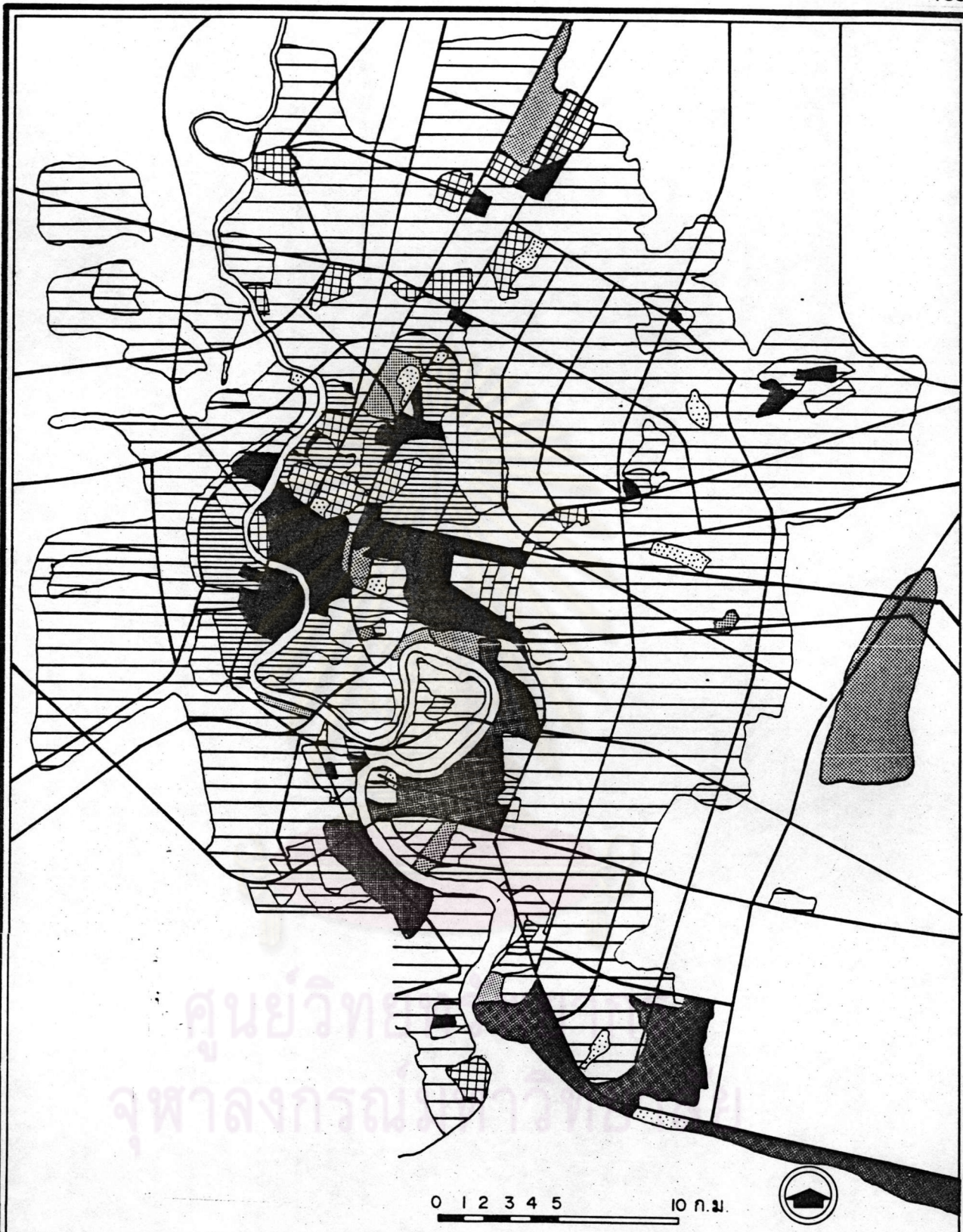


ศูนย์วิทยุ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

0 1 2 3 4 5 10 ก.ม.



<p>การศึกษา เพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร</p>	<p>แสดง : ผังนครหลวง ปี พ.ศ. 2533 ปรับปรุงครั้งที่ 1</p>	<p>แผนที่ที่ 4.14</p>
<p>  ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก  ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง  ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย  พาณิชยกรรม  อุตสาหกรรม , คลังสินค้า </p>	<p>  ดงดิบ  สาธารณูปโภค  นันทนาการ , ที่โล่ง  เกษตรกรรม <p>ที่มา: สำนักผังเมือง</p> </p>	



ศูนย์วิทย
จุฬาลงกรณ์

0 1 2 3 4 5 10 ก.ม.
















<p>การศึกษา เพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร</p>	<p>แสดง : ผังนครหลวง ปี พ.ศ. 2543</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย</td> </tr> <tr> <td></td> <td>พาณิชย์กรรม</td> </tr> <tr> <td></td> <td>อุตสาหกรรม</td> </tr> </table>		ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก		ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง		ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย		พาณิชย์กรรม		อุตสาหกรรม	<p>แผนที่ 4.15</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>คลังสินค้า</td> </tr> <tr> <td></td> <td>สถาบัน</td> </tr> <tr> <td></td> <td>สาธารณูปโภค</td> </tr> <tr> <td></td> <td>นันทนาการ , ที่โล่ง</td> </tr> <tr> <td></td> <td>เกษตรกรรม</td> </tr> </table>		คลังสินค้า		สถาบัน		สาธารณูปโภค		นันทนาการ , ที่โล่ง		เกษตรกรรม
	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก																					
	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง																					
	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย																					
	พาณิชย์กรรม																					
	อุตสาหกรรม																					
	คลังสินค้า																					
	สถาบัน																					
	สาธารณูปโภค																					
	นันทนาการ , ที่โล่ง																					
	เกษตรกรรม																					




การศึกษา

เพื่อวางแผนการศึกษาที่ตั้งของวิทยาลัยมัธยมศึกษากรุงเทพมหานคร

แผ่นที่ 4.16

สัญลักษณ์

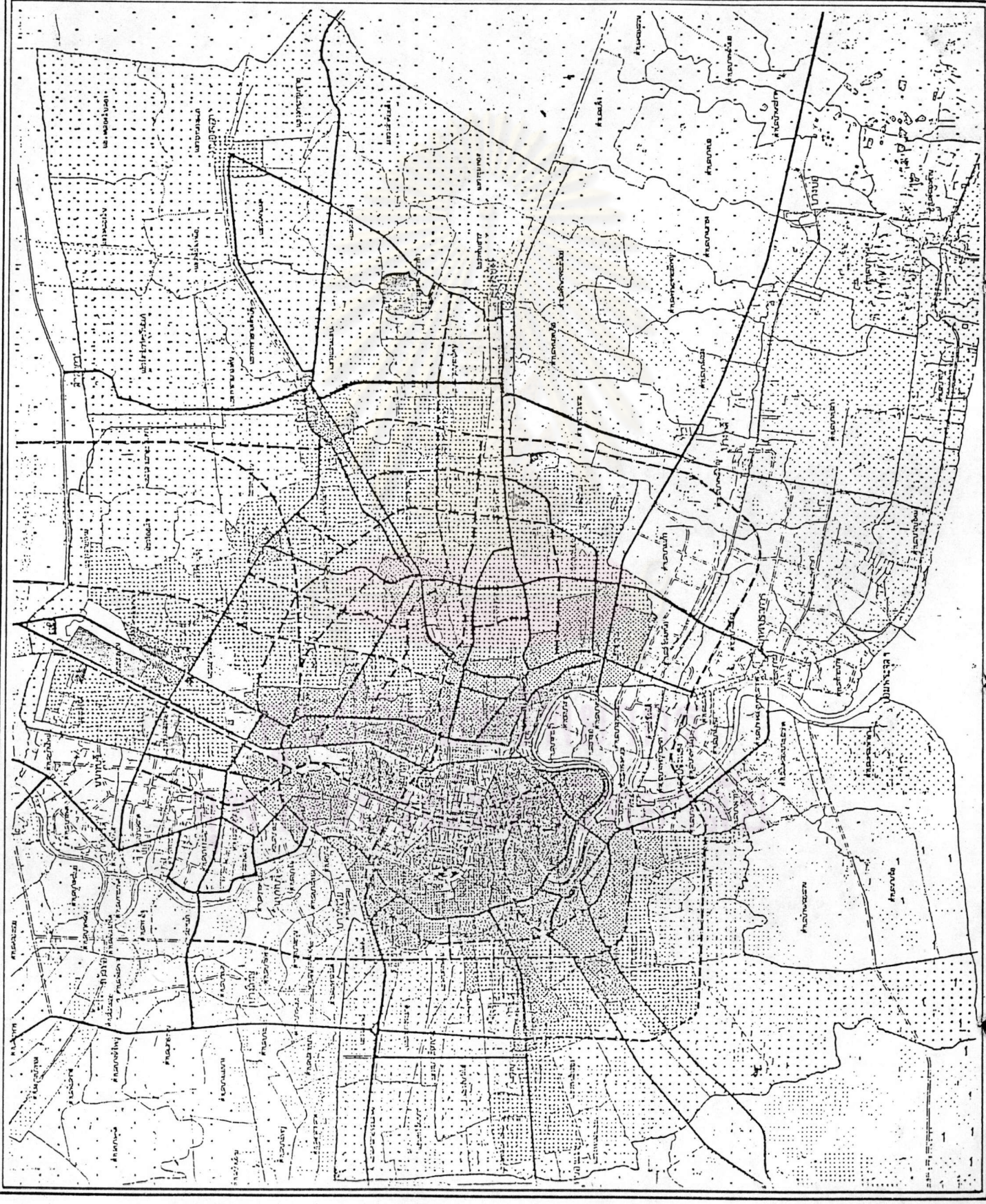
-  ที่ตั้งบริเวณที่มีวิทยาลัยเก่าแล้ว
-  ที่ตั้งบริเวณที่มีวิทยาลัยเก่าแล้วแต่ยังไม่เปิดสอน
-  ที่ตั้งบริเวณที่มีวิทยาลัยเก่าแล้วแต่ยังไม่เปิดสอน
-  ที่ตั้งบริเวณที่มีวิทยาลัยเก่าแล้วแต่ยังไม่เปิดสอน
-  ที่ตั้งบริเวณที่มีวิทยาลัยเก่าแล้วแต่ยังไม่เปิดสอน
-  ที่ตั้งบริเวณที่มีวิทยาลัยเก่าแล้วแต่ยังไม่เปิดสอน
-  ที่ตั้งบริเวณที่มีวิทยาลัยเก่าแล้วแต่ยังไม่เปิดสอน
-  ที่ตั้งบริเวณที่มีวิทยาลัยเก่าแล้วแต่ยังไม่เปิดสอน
-  ที่ตั้งบริเวณที่มีวิทยาลัยเก่าแล้วแต่ยังไม่เปิดสอน
-  ที่ตั้งบริเวณที่มีวิทยาลัยเก่าแล้วแต่ยังไม่เปิดสอน
-  ที่ตั้งบริเวณที่มีวิทยาลัยเก่าแล้วแต่ยังไม่เปิดสอน
-  ที่ตั้งบริเวณที่มีวิทยาลัยเก่าแล้วแต่ยังไม่เปิดสอน
-  ที่ตั้งบริเวณที่มีวิทยาลัยเก่าแล้วแต่ยังไม่เปิดสอน

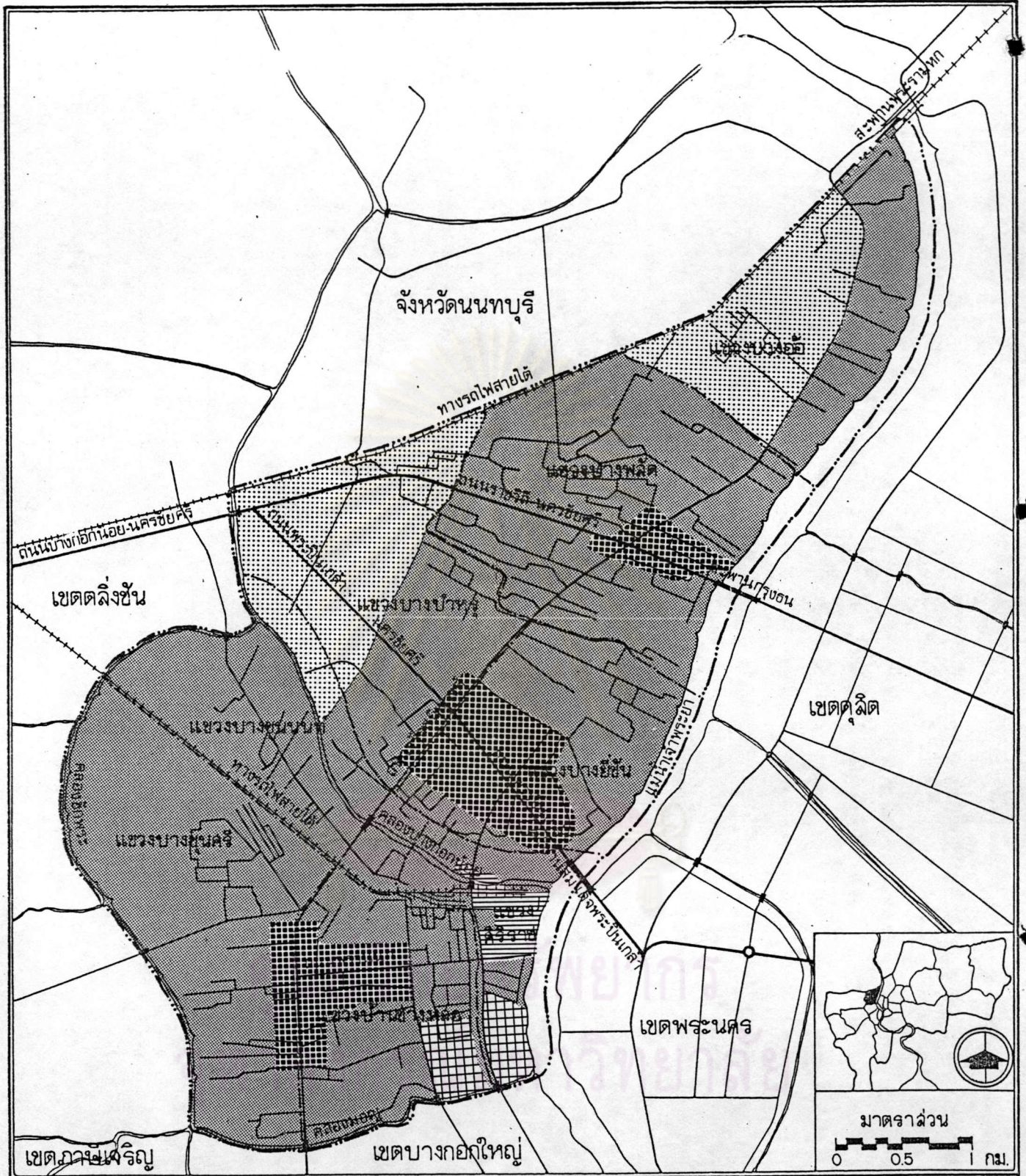
-  แนวของน้ำท่วม
-  ถนนสายหลัก
-  ถนนสายรอง

ที่มา: กองผังเมือง สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร
แผ่นที่ 4.16



มาตราส่วน





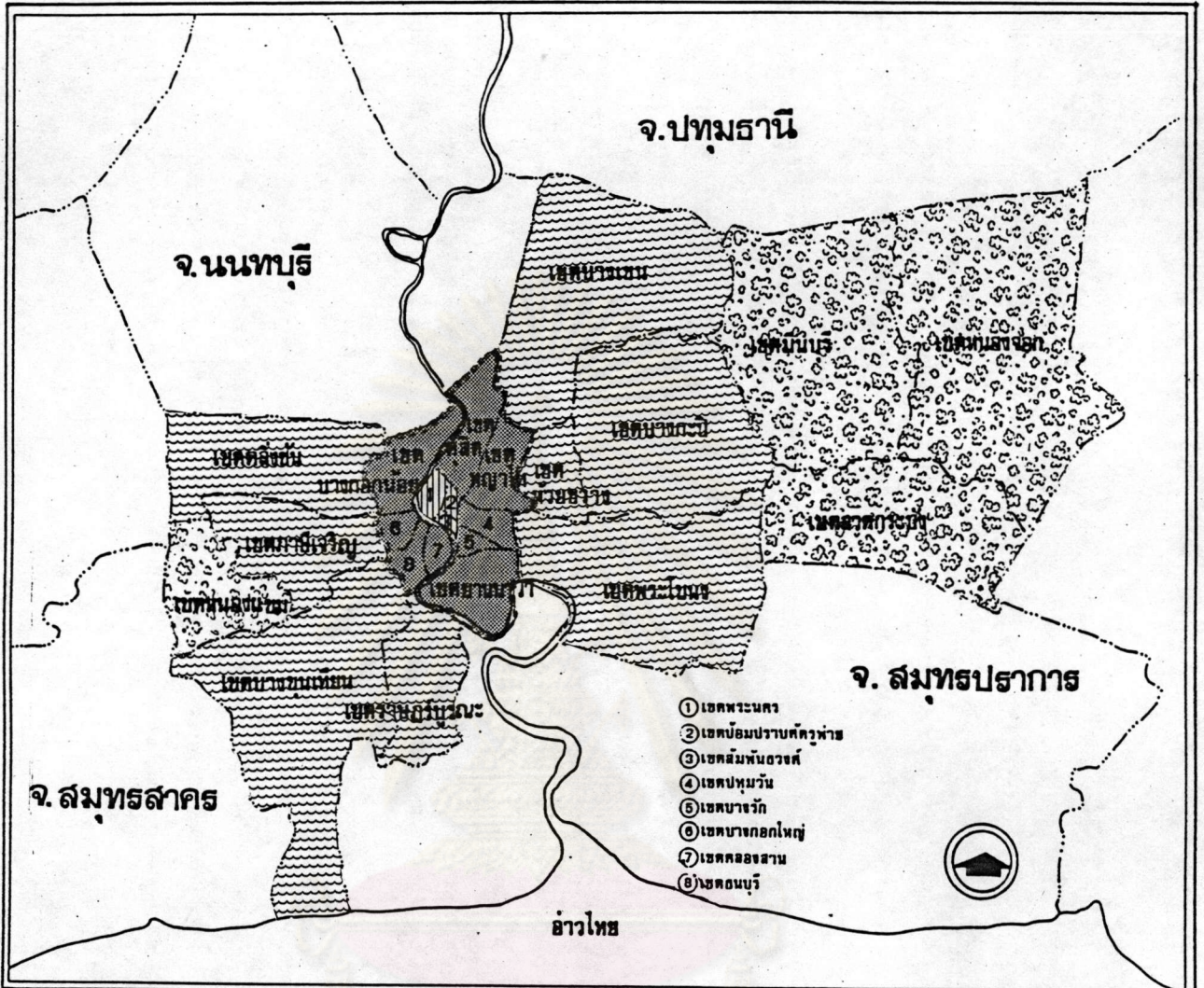
<p>การศึกษา</p>	<p>แสดง การใช้ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544</p>	<p>แผนที่ที่ 4-17</p>
<p>เพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร</p>	<p> </p> <p> ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เขตทหาร </p>	<p>ที่มา: สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย</p>





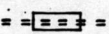
3. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530 - 2534)

ในแผนพัฒนา ฉบับที่ 6 นี้ เขตบางกอกน้อยได้ถูกกำหนดให้อยู่ในกลุ่มของพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน มีทั้งหมด 12 เขต (แผนที่ 4.18) ประกอบด้วยพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจดั้งเดิม 3 เขต คือ เขตพระนคร บ่อมปราบ สัมพันธวงศ์ และพื้นที่ย่านธุรกิจใหม่ 9 เขต คือ เขตปทุมวัน บางรัก ยานนาวา ดุสิต พญาไท ธนบุรี คลองสาน บางกอกใหญ่ และบางกอกน้อย พื้นที่กลุ่มนี้จัดเป็นศูนย์กลางของธุรกิจด้านบริการ การบริหารราชการ ตลอดจนเป็นที่ตั้งทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรม ซึ่งมีความหนาแน่นของประชากรสูง พื้นที่บริเวณนี้ได้รับบริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการสูงกว่าบริเวณอื่น ขณะเดียวกันก็เป็นบริเวณที่มีปัญหาหลากหลาย เช่น ปัญหาจราจรติดขัดคับคั่ง ปัญหาการขนส่งสาธารณะ ปัญหาการใช้ที่ดินขาดประสิทธิภาพ ปัญหาน้ำท่วม และปัญหาชุมชนแออัด เป็นต้น ซึ่งจะต้องเร่งแก้ไขปัญหาสำคัญโดยด่วน

จากแผนฯ ฉบับนี้จะเห็นได้ว่า เขตบางกอกน้อยมีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเป็นย่านธุรกิจใหม่ มีกิจกรรมเข้มข้นขึ้น โดยมีแนวทางในการพัฒนาเฉพาะเขตนี้ที่สำคัญ 2 ประการ ได้แก่ การปรับปรุงระบบขนส่งและการจราจรให้สะดวกและคล่องตัวขึ้น กับการปรับปรุงชุมชนแออัดให้มีสภาพแวดล้อม เหมาะแก่การพักอาศัย

จะเห็นได้ว่า เขตบางกอกน้อยมีสภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมที่เหมาะสมและเอื้ออำนวยต่อการตั้งถิ่นฐานของประชาชน โดยเฉพาะจากความสะดวกที่เข้าถึงได้ง่าย ดังนั้นจากผลการศึกษาดังกล่าวมาแล้วจึงสามารถสรุปได้ว่า การใช้ที่ดินของเขตบางกอกน้อยมีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงเพื่อเป็นที่พักอาศัย ขณะเดียวกันก็มีการเติบโตของการใช้ที่ดินประเภทอื่นกระจายปะปนกันไปด้วย โดยมีการขยายตัวออกไปจากพื้นที่เดิมรุกล้ำพื้นที่ เกษตรและที่โล่งว่างซึ่งนับวันจะลดน้อยลงไปตามลำดับ แนวการขยายตัวจะอยู่ภายในเส้นทางรถไฟและคลองสายหลัก สายรอง ซึ่งเป็นแนวเส้นเขตของเขตบางกอกน้อยพอดี กับการขยายตัวไปตามแนวถนนสายหลัก ถนนซอยที่ตัดเข้าสู่ด้านใน ทิศทางการเปลี่ยนแปลงจะพุ่งไปในแนวตะวันตกและตอนเหนือของเขต ในแนวถนนบางกอกน้อย - นครชัยศรี และถนนจรัลสนิทวงศ์ โดยมีลักษณะการใช้ที่ดินแบบพาณิชยกรรม อยู่สองข้างถนนถัดเข้าไปจึงเป็นพื้นที่พักอาศัยประเภทต่าง ๆ สำหรับพื้นที่ทางตะวันออกของเขต นอกจากมีแนวโน้ม เป็นที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นแล้ว ยังมีแนวโน้มที่จะเติบโตเป็นย่านพาณิชยกรรมและอาคารสูง โดยเฉพาะในบริเวณสะพาน เชื่อมแม่น้ำทั้งสองแห่งคือ สะพานกรุงธนและสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า



<p>การศึกษา เพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร</p>	<p>แสดง พื้นที่เพื่อการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล</p> <p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none">  ศูนย์กลางธุรกิจดั้งเดิม  ศูนย์กลางธุรกิจใหม่  พื้นที่ชานเมืองที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็ว  พื้นที่ที่เหลื่อม (ชุมชนลุ่มบูรณในตัวเองและแหล่งเกษตรกรรม)  พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน <p>ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานกฤษฎีกา</p>	<p>แผนที่ 4.18</p>
---	--	--------------------

จัด เป็นทำเลที่เหมาะสมสำหรับย่านพาณิชยกรรม เพราะเป็นจุดต่อและทางผ่านของประชาชนส่วนใหญ่ ซึ่งดูได้จากปริมาณจราจรในบริเวณเชิงสะพานทั้งสองแห่ง จะมีปริมาณการจราจรมากที่สุดในทุกถนนของ เขตบางกอกน้อย ขณะเดียวกันก็มีการเพิ่มขึ้นของอุตสาหกรรมซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นอุตสาหกรรมขนาดย่อมและเป็นอุตสาหกรรมบริการกระจายอยู่ทั่วไป ถึงแม้จะมีหน่วยงานของรัฐได้ศึกษาและกำหนดผังหรือแผนการใช้ที่ดินในเขตบางกอกน้อยไว้แล้วในภาพรวม แต่ยังไม่ได้มีการปฏิบัติให้เป็นไปตามผังเหล่านั้นเลย และการเปลี่ยนแปลงใด ๆ บนพื้นที่ก็จะเกิดขึ้นตลอดเวลา ดังนั้น แนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตบางกอกน้อยก็จะมีลักษณะ เช่นที่เคยเป็นมาในอดีต คือ มีการใช้ที่ดินปะปนกันมีกิจกรรม เข้มข้นขึ้นทุกขณะ และจะเป็นลักษณะ เช่นนี้ต่อไปถ้าหากไม่มีการวางแผนการใช้ที่ดินในพื้นที่นี้ให้เหมาะสม

4.8 สรุปผลการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตบางกอกน้อย

ผลการศึกษาในบทนี้สรุปได้ว่า เขตบางกอกน้อยมีการเติบโตของชุมชนพักอาศัยมาโดยตลอดทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน โดยเฉพาะที่พักอาศัยและมีย่านพาณิชยกรรมซึ่งให้บริการชุมชนเติบโตขึ้นมาตามลำดับ ช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินมากได้แก่ช่วงหลังจากมีการสร้างถนนและสะพานที่ผ่านในพื้นที่เขตบางกอกน้อย อันได้แก่ ถนนจรลสนิทวงศ์ สะพานกรุงธน และถนนราชวิถี, สะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า, สะพานอรุณอมรินทร์ และถนนบางกอกน้อย - นครชัยศรี (2 แนว) ซึ่งเกิดขึ้นมาตามลำดับ ถนนและสะพานเหล่านี้ ทำให้เกิดความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ข้างเคียงอันเป็นแหล่งงานสำคัญไม่ว่าจะเป็นแหล่งงานในเขตกรุงเทพมหานคร เองหรือแหล่งงานในปริมณฑล แสดงว่าปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินก็คือ เส้นทางคมนาคมที่ผ่านในพื้นที่เขตบางกอกน้อยนั่นเอง และทำให้เขตบางกอกน้อย เป็นพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับรองรับการขยายตัวด้านที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร เขตบางกอกน้อยมีพื้นที่เกษตรกรรมอยู่ส่วนหนึ่ง เมื่อได้ศึกษารายละเอียดด้านเกษตรกรรมและปัญหาของเกษตรกรแล้วพบว่าพื้นที่เกษตรดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนรูปแบบการใช้ที่ดินไป เป็นการใช้ที่ดินประเภทอื่นที่ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากว่า และเมื่อได้ศึกษาถึงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเขตบางกอกน้อยโดยละเอียดแล้ว อาจจะกล่าวได้ว่าการใช้ที่ดินของเขตบางกอกน้อย มีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย และจะได้รับการศึกษาถึงแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินของเขตบางกอกน้อยในบทต่อไป