

บทที่ 3

สภาพพื้นที่ศึกษา

3.1 การพัฒนาพื้นที่ในเขตยานนาวา

3.1.1 สภาพพื้นที่ของพื้นที่ศึกษา

เขตยานนาวามีพื้นที่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยาทำให้เป็นเขตที่เหมาะสมกับการเกษตร พื้นที่ดังกล่าวได้รับผลกระทบจากขยายตัวของเมืองและความต้องการใช้ที่ดินทำให้พื้นที่ดังกล่าวถูกผลกระทบตามการเปลี่ยนแปลงการขยายตัวของเมือง โดยวิวัฒนาการของการพัฒนาพื้นที่เขตยานนาวา เริ่มต้นจากการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรแบบยังชีพพัฒนาการกลายเป็นการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้ารองรับการขยายตัวด้านเศรษฐกิจ และแบ่งเบาภาระของพื้นที่ข้างเคียง จนกระทั่งการขยายตัวของระบบคมนาคมเจริญขึ้นทำให้เกิดเปลี่ยนแปลงเข้าสู่ระบบการค้าและบริการ อันนำไปสู่การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมเข้ามาทดแทนการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมเดิม

สำหรับการบริการด้านการศึกษาและสาธารณสุขในเขตยานนาวา พบว่าการเพิ่มขึ้นของประชากรในพื้นที่และบริเวณพื้นที่รอบข้างไม่ส่งผลกระทบต่อให้การบริการด้านการศึกษาทั้งนี้เพราะ ในเขตยานนาวามีสถานศึกษาที่เป็นหน่วยงานของรัฐ และภาคเอกชนครอบคลุมพื้นที่ให้บริการ ในขณะที่การบริการด้านสาธารณสุขของพื้นที่ยังไม่เพียงพอกับความต้องการของประชาชนในพื้นที่

ระบบการคมนาคม การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอันเนื่องจากการพัฒนาเส้นทางคมนาคมเป็นการพัฒนาพื้นที่ที่พบเห็นอยู่เสมอมา การตั้งถิ่นฐานของชุมชนมักเกิดขึ้นบริเวณที่มีการคมนาคมสะดวก โดยเฉพาะกิจกรรมที่ต้องการการเข้าถึง (Accessibility) ที่สะดวกที่สุด เป็นต้นว่า พาณิชยกรรมมักจะขยายตัวไปตามแนวถนนและบริเวณที่เป็นจุดตัดของเส้นทางคมนาคม เช่น บริเวณสี่แยก สามแยกต่าง ๆ ทำให้เกิดการพัฒนารูปแบบการขยายตัวไปตามแนว (Ribbon Development) ขึ้นทั่วไป และมีศูนย์กลางชุมชนเกิดขึ้นเป็นจุด ๆ ซึ่งเป็นรูปแบบการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร

เขตยานนาวาเดิมเป็นพื้นที่ห่างไกลจากศูนย์กลางเมือง (CBD.) ทำให้มีการพัฒนาระบบโครงข่าย มีการเปลี่ยนแปลงจากการใช้ที่ดินจากการสร้างถนนหลายสาย ดังนี้

1) ถนนเลียบบแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งการพัฒนาเส้นทางในระยะแรก เป็นโครงการถนนที่ตัดผ่านเข้าไป บริเวณสวน และที่ดินและมีราคาถูก สำหรับชุมชนที่มีรายได้หลายแห่งได้ถูกทำลายลง ด้วยการเพิ่มเส้นทาง เชื่อมโยงระหว่างพื้นที่เขตคลองเตยสู่เส้นทางถนนเจริญกรุง

2) การตัดถนนรัชดาภิเษก จากถนนนางลิ้นจี่ ไปสู่ถนนเลียบบแม่น้ำเจ้าพระยา จะเป็นการเปิดพื้นที่ การพัฒนาเพิ่มขึ้นอีก เพราะบางส่วนของถนนมีการสร้างทางด่วนและมีจุดขึ้นลง ทำให้บริเวณสามารถเดินทางเข้าออกพื้นที่ได้สะดวก

3) ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ เป็นถนนที่เชื่อมต่อระหว่างถนนพระราม 3 (ถนนเลียบบแม่น้ำเจ้าพระยา) กับย่านธุรกิจสีลม เป็นการเชื่อมย่านการค้าและถนนพระราม 3 ทำให้เกิดการพัฒนาในบริเวณถนน เส้นทางริมถนน

ระบบขนส่งมวลชนในปัจจุบันได้มีการพัฒนาให้มีความพร้อมสำหรับการพัฒนาพื้นที่ที่เหมาะสม เพิ่มขึ้นไปจากองค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ (ขสมก.) ที่มีอยู่ เพื่อรองรับการเดินทางของประชาชนที่ต้องการเข้า - ออกในพื้นที่ดังกล่าว และเป็นจุดเชื่อมต่อของระบบขนส่งอื่น ๆ ต่อไป

พบว่าแต่เดิมมีการประกอบอาชีพเกษตรกรรม ระยะเวลาเมื่อเมืองขยายตัวทางพื้นที่ชั้นในส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลง การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ส่งผลต่อพื้นที่โดยรอบ ทั้งฝั่งพระนครและฝั่งธนบุรี ทำให้เกิดการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมนับจากปี พ.ศ. 2518 เป็นต้นมาจนกระทั่งปี พ.ศ. 2534 เขตยานนาวาเป็นเขตที่อุตสาหกรรมเป็นปัจจัยพื้นฐาน ต่อมากิจกรรมด้านดังกล่าวได้ชลอตัวลงเนื่องจากข้อกำหนดในพื้นที่เขตและนโยบายของกรุงเทพมหานคร ในการควบคุมมลพิษโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อยู่อาศัย

ส่วนในปี พ.ศ. 2535 ภาคพาณิชย์กรรมเริ่มเข้ามามีบทบาทมากขึ้นเนื่องมาจากสาเหตุหลักคือ การขยายตัวของย่านพาณิชย์กรรมบริเวณถนนสีลม สาธารณชน ส่งผลให้เกิดความต้องการพื้นที่ในการรองรับการขยายตัวซึ่งส่งผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียง เช่น เขตบางคอแหลม เขตคลองสาน เขตคลองเตย และเขตยานนาวา ประกอบกับราคาที่ดินมีราคาไม่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่อื่นที่อยู่ใกล้ย่านการค้า ดังนั้นการเพิ่มขึ้นของการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมในเขตยานนาวาจึงมีสัดส่วนของการขยายตัวในอัตราที่รวดเร็ว ทั้งนี้เป็นผลมาจากสภาพพื้นที่และด้านคมนาคมในการเชื่อมต่อกับย่านการค้า ย่อมส่งผลให้เขตยานนาวามีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว นอกจากนี้การส่งเสริมจากทางกรุงเทพมหานครที่วางนโยบายให้

การสนับสนุนการพัฒนาเขตยานนาวาให้เป็นย่านธุรกิจ ยิ่งกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาอย่างรวดเร็วทำให้เกิดการลงทุนของสถาบันการเงินเข้ามาในพื้นที่และพื้นที่ใกล้เคียงจำนวนมาก ประกอบกับสภาพทางภูมิศาสตร์ทำให้เป็นแหล่งธุรกิจที่สำคัญและเข้ามาลงทุนในกิจกรรมหลายประเภท

3.2 พัฒนาการของกรุงเทพมหานคร

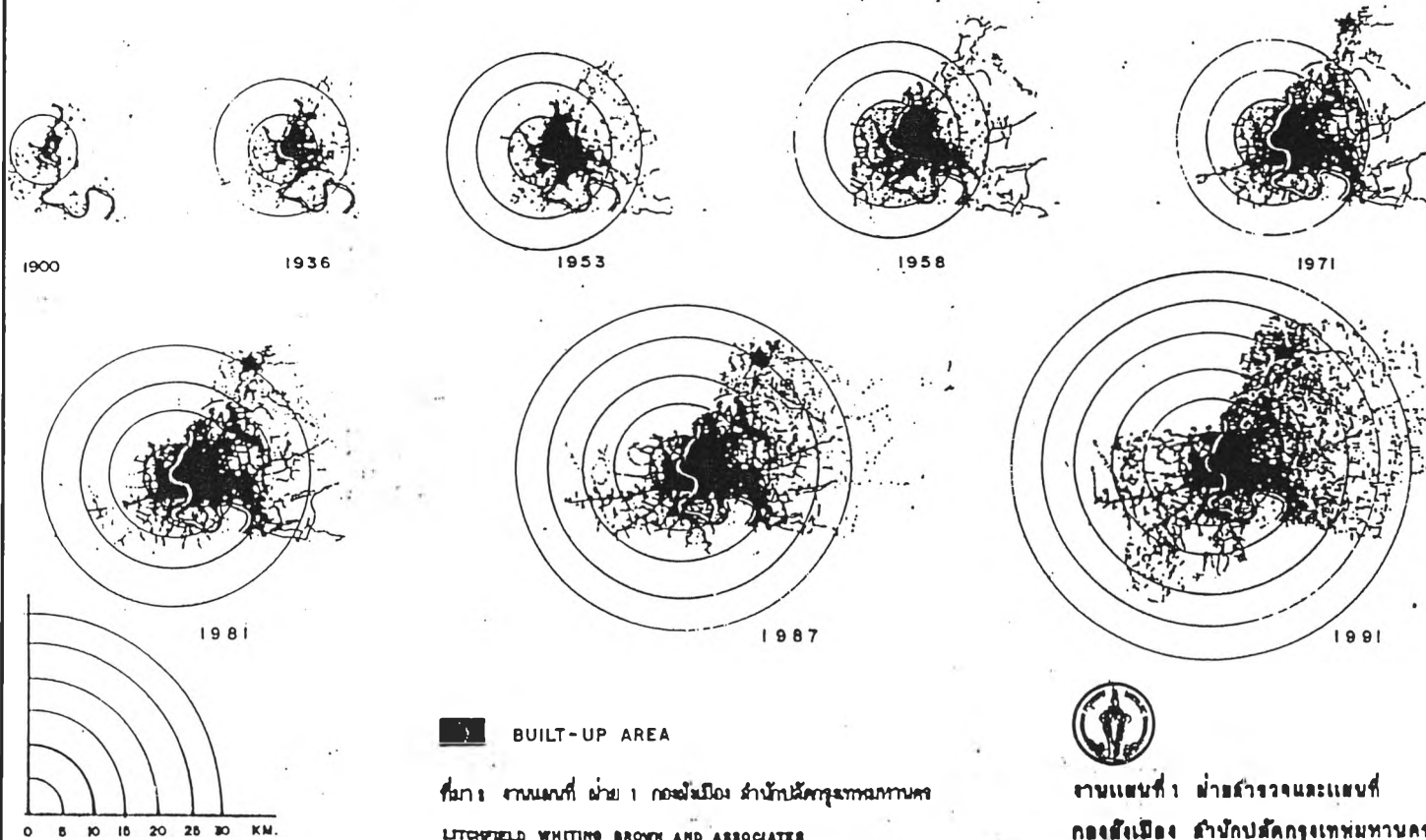
กรุงเทพมหานครตั้งเป็นเมืองหลวงของประเทศเมื่อ ปี พ.ศ. 2325 เป็นต้นมา มีการพัฒนาเรื่อยมาจนถึง สมัยรัชกาลที่ 5 ประมาณ ปี พ.ศ. 2411 การพัฒนาเมืองได้เปลี่ยนรูปแบบจากการกระจุกตัว กลายเป็นการพัฒนาแบบแถบ หรือ แขนยาว ในด้านคมนาคมขนส่งมีการสร้างถนนเพิ่มขึ้น เช่น ถนนราชดำเนิน เชื่อมระหว่างพระบรมมหาราชวัง การสร้างทางรถไฟ สวนสาธารณะ ย่านการค้าที่ถนนเยาวราช การขยายพื้นที่ของกรุงเทพมหานครสมัยนั้นมีการขึ้น ในปลายรัชกาลที่ 5 ได้ขยายพื้นที่ไปจดคลองผดุงกรุงเกษม โดยมีพื้นที่ประมาณ 13.3 ตารางกิโลเมตร มีประชากรราว 600,000 คน

ในสมัยรัชกาลที่ 6 และรัชกาลที่ 7 (รูปที่ 3.1) การขยายตัวของกรุงเทพมหานครได้ขยายตัวออกไปทางทิศตะวันออกและทิศใต้ มีการพัฒนาทั้งด้านสังคม เศรษฐกิจ และการเมือง ได้มีการสร้างถนนหลายสาย ประกอบด้วยพื้นที่ สีลม บางรัก และสาทร ที่เหมาะสำหรับเป็นที่พักอาศัย แต่การขยายตัวของเศรษฐกิจดังกล่าวจะเกาะอยู่บริเวณริมถนน เช่น ถนนเจริญกรุง ถนนสาทร ถนนบางรัก ทำให้มีการปลูกสร้างอาคารตามริมถนนสายต่าง ๆ มากขึ้นอีก ภายหลังได้มีการตัดถนนสายต่าง ๆ เพิ่มขึ้นอีก เช่น ถนนจันทน์ ถนนนางลิ้นจี่ ถนนสาทรประดิษฐ์ รวมทั้งมีการสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณถนนตกและถนนสาทร ทำให้ประชาชนกระจายมาอยู่ในบริเวณนี้เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ แต่เดิมพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่สวนและนา แต่เนื่องจากการขยายตัวของเส้นทางของถนนเข้าสู่พื้นที่ มีการปรับเปลี่ยนจากพื้นที่เดิมที่ให้ผลตอบแทนต่ำกว่าปรับเปลี่ยนไป ซึ่งในอดีตบริเวณนี้มีที่ดินเหมาะแก่การทำสวน ปัจจุบันการขยายตัวของประชากรเข้าไปในพื้นที่ทำให้พื้นที่ต่าง ๆ ถูกจัดสรรเพื่อตอบสนองความต้องการของประชากร

3.2.1 การแบ่งเขตชั้นของกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่บริหารการปกครอง 1,586.737 ตารางกิโลเมตร มีพื้นที่อยู่ทั้งฝั่งทิศตะวันออกและตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา ทางฝั่งตะวันออกเป็นฝั่งพระนคร และฝั่งตะวันตกเป็นฝั่งธนบุรี ใน ปี พ.ศ.2532 กรุงเทพมหานครได้แบ่งเขตการปกครองเป็น 36 เขต ต่อมาในปี พ.ศ.2538 ทางกรุงเทพได้เพิ่มเขตการปกครองเป็น 38 เขต ซึ่งมีเขตที่ตั้งขึ้นใหม่ คือ เขตดินแดง และเขตสวนหลวง เป็นเขตที่เพิ่มขึ้นใหม่ (แผนที่ 3.1) ในปี พ.ศ. 2541 ทางกรุงเทพมหานครได้เพิ่มการบริหารพื้นที่การปกครองออกเป็น 50 เขต

แสดง การขยายตัวของ BUILT-UP AREA ของกรุงเทพมหานคร



แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน
ในเขตยานนาวา

สัญลักษณ์:

ที่มา: กองผังเมือง
สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

รูปที่ 3.1

แสดง : การขยายตัวของ BUILT-UP AREA
ของกรุงเทพมหานคร



มาตราส่วน

1. เขตเมืองชั้นใน มีเขตพระนคร เขตป้อมปราบฯ เขตสัมพันธวงศ์ เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตยานนาวา เขตสาทร เขตบางคอแหลม เขตดุสิต เขตบางซื่อ เขตพญาไท เขตราชเทวี เขตห้วยขวาง เขตคลองเตย เขตจตุจักร เขตธนบุรี เขตคลองสาน เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ และเขตดินแดง มีจำนวน 20 เขต มีพื้นที่ 213.283 ตารางกิโลเมตร

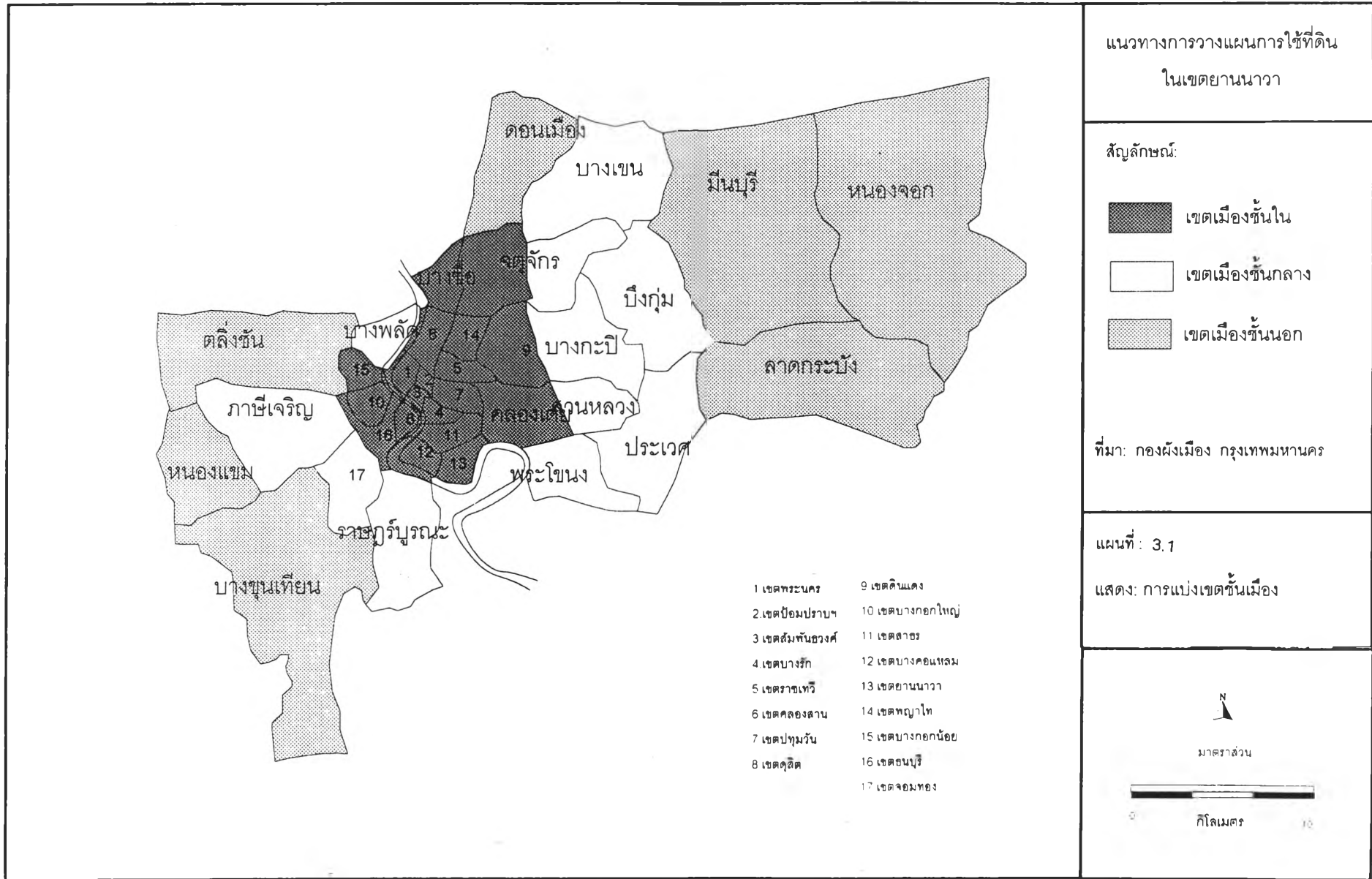
2. เขตเมืองชั้นกลาง มีเขตพระโขนง เขตประเวศ เขตบางเขน เขตบางกะปิ เขตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตบางพลัด เขตภาษีเจริญ เขตจอมทอง เขตราชพฤกษ์บูรณะ และเขตสวนหลวง มีจำนวน 11 เขต มีพื้นที่ 477.801 ตารางกิโลเมตร

3. เขตเมืองชั้นนอก มีเขตมีนบุรี เขตดอนเมือง เขตหนองจอก เขตลาดกระบัง เขตดลิ่งชัน เขตหนองแขม และเขตบางขุนเทียน มีจำนวน 7 เขต มีพื้นที่ 877.653 ตารางกิโลเมตร

3.2.2. จำนวนประชากรในกรุงเทพมหานคร

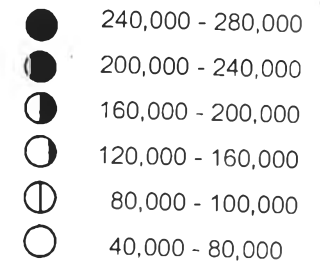
ในปี พ.ศ.2526 พื้นที่กรุงเทพมหานคร 1,566.78 ตารางกิโลเมตร มีจำนวนประชากรในกรุงเทพมหานคร 4,574,896 คน ความหนาแน่นของประชากร 2,916 คนต่อตารางกิโลเมตร (ตารางที่ 3.1,3.2, แผนที่ 3.2,3.3 แผนภูมิที่ 3.1,3.2,3.3) และในปี พ.ศ. 2533 จำนวนประชากรในกรุงเทพมหานคร 5,546,937 คน ความหนาแน่นของประชากร 3,536 คนต่อตารางกิโลเมตร เมื่อเปรียบเทียบกับ ปี พ.ศ.2526 กับปี พ.ศ.2533 จำนวนประชากรมีจำนวนเพิ่มขึ้นในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 3.04 ของจำนวนประชากรต่อปี ในด้านความหนาแน่นในปี พ.ศ.2533 มีความหนาแน่นของประชากรเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.25 ของจำนวนประชากร ในปี พ.ศ. 2538 มีประชากรเพิ่มขึ้นเป็น 5,570,743 คน ความหนาแน่นของประชากร 3,551 คนต่อตารางกิโลเมตร พื้นที่เมืองชั้นในมีประชากรมากที่สุดร้อยละ 54.56 ของประชากรทั้งหมด (ตามการจัดแบ่งเขตกรุงเทพมหานคร) เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2533 กับปี พ.ศ.2538 การเปลี่ยนแปลงประชากรในพื้นที่กรุงเทพมหานคร พบว่า ประชากรในเขตชั้นในมีอัตราการขยายตัวลดลงเฉลี่ยร้อยละ 1.90 เขตชั้นกลางมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 2.59 เขตชั้นนอกมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 4.12

เขตที่มีจำนวนประชากรมาก ได้แก่ เขตภาษีเจริญ เขตบางเขน มีจำนวนประชากร 274,552 และ 256,759 คน ส่วนเขตที่มีประชากรอาศัยอยู่น้อย คือ เขตบางรัก เขตสัมพันธวงศ์ และเขตหนองจอก มีจำนวนประชากร 68,081 , 40412 , 70,801 คน ในด้านความหนาแน่นของประชากร เขตที่มีประชากรอาศัยอยู่ตามพื้นที่จำนวนมาก แต่เนื่องจากการแบ่งเขตของกรุงเทพมหานคร ได้แบ่งตามลักษณะทางกายภาพ โดยอาศัยเส้นทางของถนน และลักษณะทางภูมิศาสตร์ แม่น้ำ ลำคลอง พื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานครมีทั้งที่แตกต่างในเรื่องของขนาด เมื่อพิจารณาตามความหนาแน่นของประชากร เขตที่มีความหนาแน่น



แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน
ในเขตยานนาวา

สัญลักษณ์:

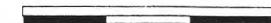


แสดง : จำนวนประชากรใน
กรุงเทพมหานคร ในปี 2539

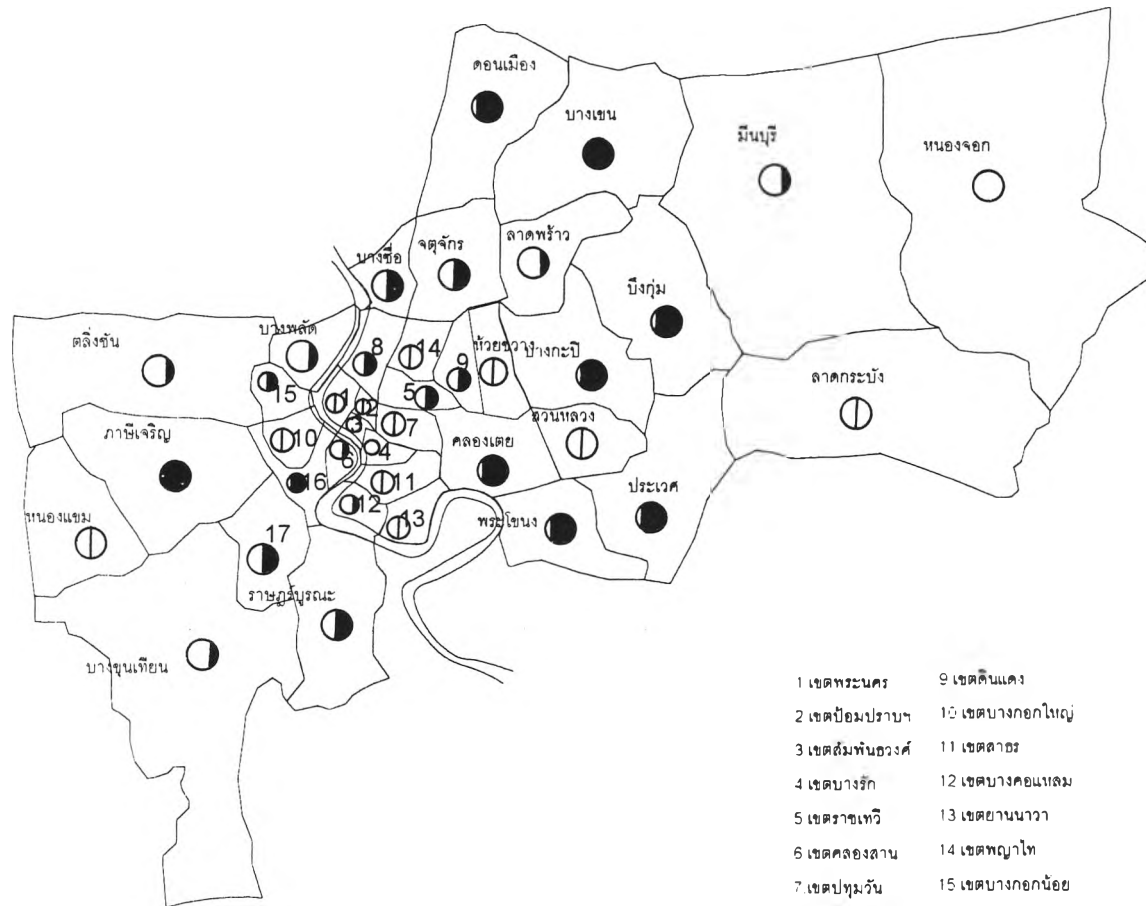
แผนที่ 3.2



มาตราส่วน



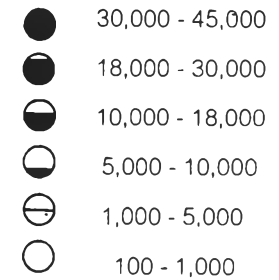
กิโลเมตร



- | | |
|------------------|------------------|
| 1 เขตพระนคร | 9 เขตดินแดง |
| 2 เขตป้อมปราบฯ | 10 เขตบางกอกใหญ่ |
| 3 เขตสัมพันธวงศ์ | 11 เขตดาว |
| 4 เขตบางรัก | 12 เขตบางคอแหลม |
| 5 เขตราชเทวี | 13 เขตยานนาวา |
| 6 เขตคลองสาน | 14 เขตพญาไท |
| 7 เขตปทุมวัน | 15 เขตบางกอกน้อย |
| 8 เขตดุสิต | 16 เขตธนบุรี |
| | 17 เขตจอมทอง |

แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน
ในเขตยานนาวา

สัญลักษณ์:

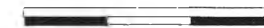


แสดง : ความหนาแน่นของประชากร
กรุงเทพมหานคร ในปี 2539

แผนที่ 3.3

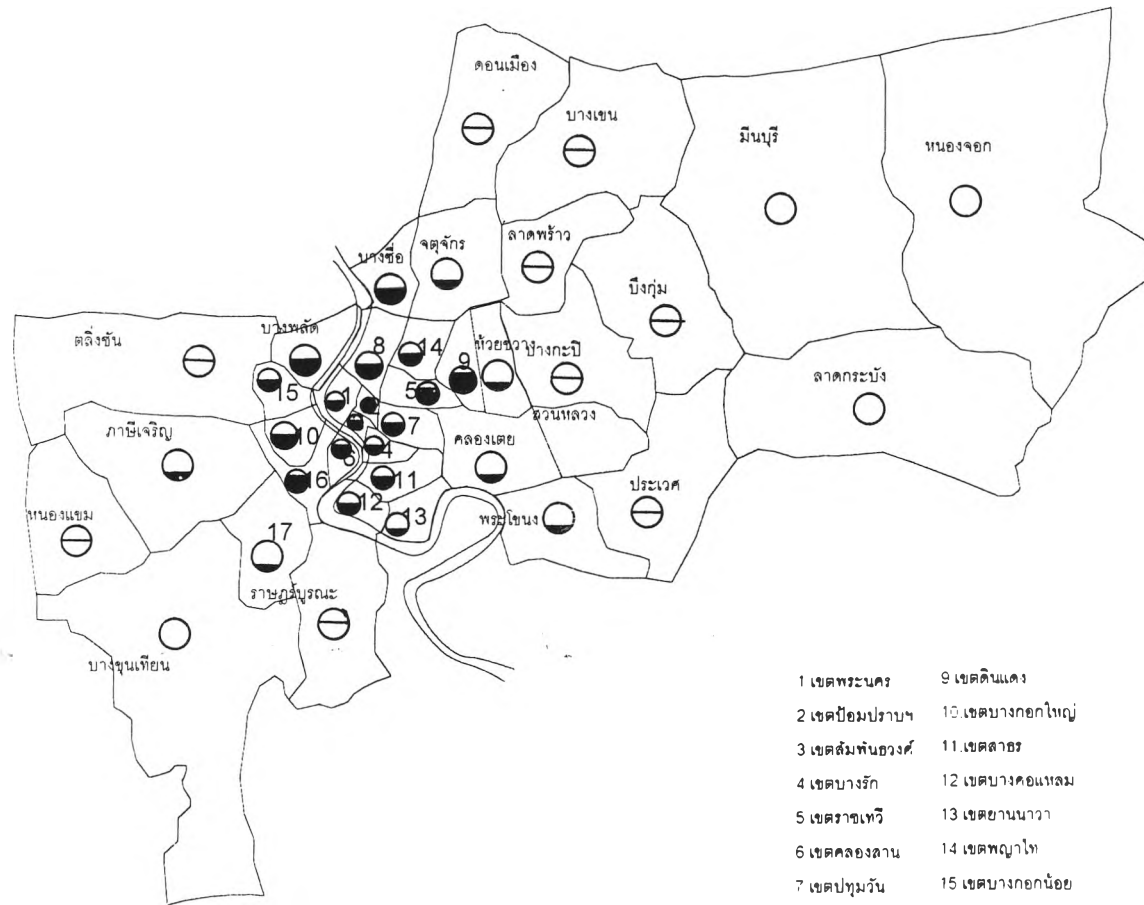


มาตราส่วน



กิโลเมตร

10



- | | |
|------------------|------------------|
| 1 เขตพระนคร | 9 เขตดินแดง |
| 2 เขตป้อมปราบฯ | 10 เขตบางกอกใหญ่ |
| 3 เขตสัมพันธวงศ์ | 11 เขตสาทร |
| 4 เขตบางรัก | 12 เขตบางคอแหลม |
| 5 เขตราชเทวี | 13 เขตยานนาวา |
| 6 เขตคลองสาน | 14 เขตพญาไท |
| 7 เขตปทุมวัน | 15 เขตบางกอกน้อย |
| 8 เขตดุสิต | 16 เขตธนบุรี |
| | 17 เขตจอมทอง |

ตารางที่ 3.1 การเปลี่ยนแปลงประชากรและความหนาแน่น กรุงเทพมหานครปี 2533-2538

ลำดับที่	เขตการปกครอง	พื้นที่ (ตร.กม.)	พ.ศ. 2533		พ.ศ. 2538		อัตราการ ขยายตัวเฉลี่ยปี (ร้อยละ)
			ประชากร (คน)	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)	ประชากร (คน)	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)	
เขตเมืองชั้นใน							
1	พระนคร	5.54	92,701	16,733	83,671	15,103	(1.95)
2	ดุสิต	10.67	177,502	16,636	166,617	15,615	(1.23)
3	บางรัก	5.54	86,653	15,641	68,081	12,289	(4.29)
4	ปทุมวัน	8.37	139,592	16,678	116,195	13,882	(3.35)
5	ป้อมปราบศัตรูพ่าย	1.93	85,260	44,176	80,932	41,934	(1.02)
6	ยานนาวา	16.66	110,797	6,650	96,395	5,786	(2.60)
7	สัมพันธวงศ์	1.42	47,035	33,123	40,412	28,459	(2.82)
8	พญาไท	10.27	204,967	19,958	108,728	10,587	(9.39)
9	ธนบุรี	8.63	262,384	30,404	208,061	24,109	(4.14)
10	บางกอกใหญ่	6.18	103,885	16,810	96,364	15,593	(1.45)
11	ห้วยขวาง	15.03	266,407	17,721	80,974	5,386	(13.92)
12	คลองสาน	6.05	122,409	20,233	125,216	20,697	0.46
13	บางกอกน้อย	10.52	143,355	13,627	171,012	16,256	3.86
14	สาทร	9.33	143,526	15,383	119,913	12,852	(3.29)
15	บางซื่อ	11.55	189,246	16,385	169,148	14,645	(2.12)
16	จตุจักร	32.91	205,324	6,239	173,677	5,277	(3.08)
17	บางคอแหลม	10.92	150,985	13,826	129,356	11,846	(2.87)
18	คลองเตย	27.19	252,300	9,279	232,935	8,567	(1.54)
19	ราชเทวี	7.16	97,380	13,601	163,210	22,795	13.52
20	ดินแดง	8.35	-	-	177,685	21,269	-
รวม เขตเมืองชั้นใน		214.23	2,881,708	13,452	2,608,582	12,177	(1.90)
เขตเมืองชั้นกลาง							
21	บางเขน	76.61	208,567	2,722	256,759	3,352	4.62
22	บางกะปิ	48.90	231,707	4,738	234,598	4,798	0.25
23	พระโขนง	33.89	204,333	6,029	200,447	5,915	(0.38)
24	ภาษีเจริญ	53.95	255,345	4,733	274,552	5,089	1.50
25	ราษฎร์บูรณะ	42.87	165,818	3,868	174,330	4,066	1.03
26	บางพลัด	12.79	161,309	12,612	130,759	10,224	(3.79)
27	มีนบุรี	69.90	178,143	2,549	226,652	3,243	5.45
28	ประเวศ	61.55	200,826	3,263	228,144	3,707	2.72
29	จอมทอง	25.72	171,043	6,650	169,382	6,586	(0.19)
30	ลาดพร้าว	30.48	115,758	3,798	135,128	4,433	3.35
31	สวนหลวง	22.68	-	-	107,604	-	-
รวมเขตเมืองชั้นกลาง		479.34	1,892,849	3,949	2,138,355	4,461	2.59
เขตเมืองชั้นนอก							
32	หนองจอก	236.26	60,821	257	70,801	300	3.28
33	มีนบุรี	174.33	94,232	541	132,957	763	8.22
34	ลาดกระบัง	123.86	65,685	530	89,145	720	7.14
35	คลองสาม	79.70	119,649	1,501	137,827	1,729	3.04
36	บางขุนเทียน	155.43	124,346	800	147,646	950	3.75
37	หนองแขม	48.28	80,834	1,674	116,891	2,421	8.92
38	ดอนเมือง	59.79	226,813	3,793	236,143	3,950	0.82
รวมเขตเมืองชั้นนอก		877.65	772,380	0	931,410	1,061	4.12
กรุงเทพมหานคร		1,571	5,546,937	3,530	5,678,347	3,614	0.47

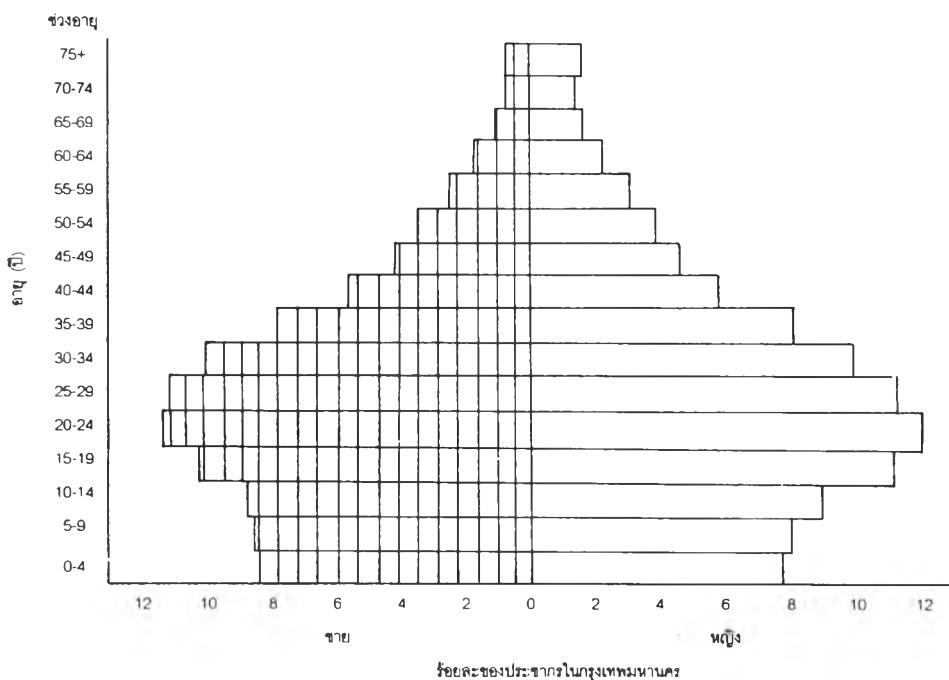
ตารางที่ 3.2 ประชากรจำแนกตามกลุ่มอายุ เพศ ในกรุงเทพมหานคร ปีพ.ศ. 2533 กับ ปี พ.ศ. 2538

หน่วย : พันคน

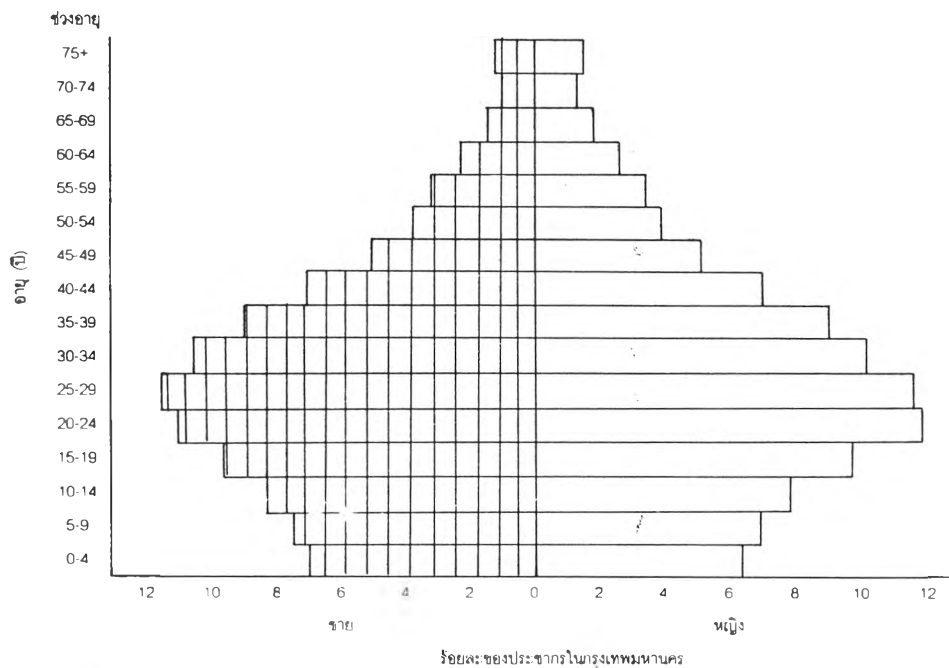
ช่วงอายุ	ปีพ.ศ.2533						ปีพ.ศ.2538					
	ชาย	ร้อยละ	หญิง	ร้อยละ	รวมทั้งหมด	ร้อยละทั้งหมด	ชาย	ร้อยละ	หญิง	ร้อยละ	รวมทั้งหมด	ร้อยละทั้งหมด
0-4	258	8.53	249	7.84	507	8.18	232	6.94	224	6.27	456	6.59
5-9	265	8.77	254	8.00	519	8.38	252	7.54	246	6.88	498	7.20
10-14	278	9.20	278	8.76	556	8.97	277	8.28	279	7.80	556	8.04
15-19	313	10.35	349	11.00	662	10.68	323	9.66	346	9.68	669	9.67
20-24	353	11.68	378	11.91	731	11.80	368	11.00	423	11.83	791	11.43
25-29	340	11.25	350	11.03	690	11.13	384	11.48	418	11.69	802	11.59
30-34	308	10.19	313	9.86	621	10.02	348	10.41	362	10.13	710	10.26
35-39	240	7.94	254	8.00	494	7.97	308	9.21	318	8.90	626	9.05
40-44	178	5.89	185	5.83	363	5.86	239	7.15	256	7.16	495	7.15
45-49	131	4.33	141	4.44	272	4.39	175	5.23	185	5.17	360	5.20
50-54	117	3.87	125	3.94	242	3.91	127	3.80	140	3.92	267	3.86
55-59	83	2.75	91	2.87	174	2.81	111	3.32	122	3.41	233	3.37
60-64	59	1.95	69	2.17	128	2.07	77	2.30	88	2.46	165	2.38
65-69	40	1.32	48	1.51	88	1.42	53	1.58	65	1.82	118	1.71
70-74	30	0.99	40	1.26	70	1.13	33	0.99	43	1.20	76	1.10
75+	30	0.99	50	1.58	80	1.29	37	1.11	60	1.68	97	1.40
รวม	3,023	100.00	3,174	100.00	6,197	100.00	3,344	100.00	3,575	100.00	6,919	100.00

แหล่งที่มา : กองวางแผนทรัพยากรมนุษย์ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

แผนภูมิที่ 3.2 แสดงประชากรแยกตามหมวดอายุและเพศในกรุงเทพมหานคร ปีพ.ศ.2533



แผนภูมิที่ 3.3 แสดงประชากรแยกตามหมวดอายุและเพศในกรุงเทพมหานคร ปีพ.ศ.2538



ที่มา สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ปี 2539

ของประชากรสูงสุด คือ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตสัมพันธวงศ์ และเขตธนบุรี เขตที่มีความหนาแน่นของประชากรน้อย คือ เขตหนองจอก เขตลาดกระบัง และเขตมีนบุรี จากการศึกษาพบว่าเขตที่มีความหนาแน่นของประชากรสูงพบว่าเป็นที่การตั้งชุมชนเก่าและจะอยู่บริเวณรอบเกาะรัตนโกสินทร์และพื้นที่รอบข้าง

3.3 สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

3.3.1 ที่ตั้งและอาณาเขตติดต่อ

กรุงเทพมหานครได้แบ่งพื้นที่เมืองออกเป็นเขตชั้นใน ชั้นกลาง ชั้นนอก ซึ่งเขตยานนาวาจัดอยู่ในเขตชั้นใน สภาพที่ตั้งอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา มีขนาดของพื้นที่ 16.662 ตารางกิโลเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 1.06 ของพื้นที่กรุงเทพมหานครโดยมีอาณาเขตติดต่อ ดังนี้ (แผนที่ 3.4)

ทิศเหนือ ติด เขตสารธร

ทิศใต้ ติด แม่น้ำเจ้าพระยา เขตราชฎรบุรีณะและเขตพระประแดง

ทิศตะวันออก ติด เขตคลองเตย และแม่น้ำเจ้าพระยา

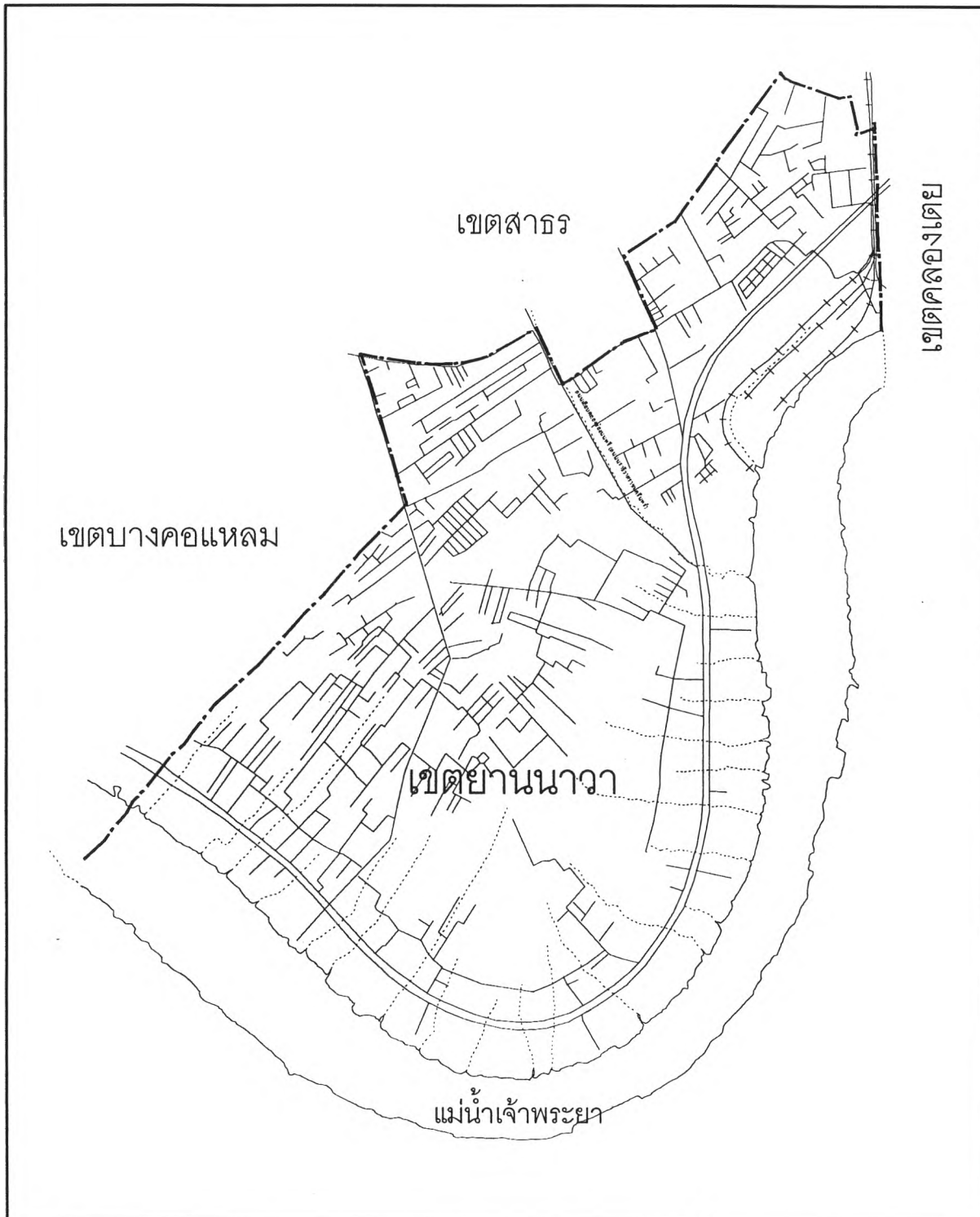
ทิศตะวันตก ติด เขตบางคอแหลม และแม่น้ำเจ้าพระยา

3.3.2 เขตการปกครอง

เขตยานนาวาแบ่งเขตการปกครองออกเป็น 2 แขวง แต่ละแขวงมีขนาดของพื้นที่ (แผนที่ 3.5) ดังนี้

แขวงช่องนนทรี มีพื้นที่ประมาณ 9.98 ตารางกิโลเมตร มีประชากรในพื้นที่ 60,762 คน ความหนาแน่นของประชากร 6,088.38 คนต่อตารางกิโลเมตร

แขวงบางโพงพาง มีพื้นที่ประมาณ 6.678 ตารางกิโลเมตร มีประชากรในพื้นที่ 48,984 คน ความหนาแน่นของประชากร 7,335.13 คนต่อตารางกิโลเมตร



<p>แผนที่ 3.4 แสดงพื้นที่เขตยานนาวา</p>	<p>แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน ในเขตยานนาวา</p>
<p>สัญลักษณ์:</p> <p>ที่มา : สำนักงานเขตยานนาวา</p>	

3.3.3 ลักษณะทางภูมิศาสตร์

ลักษณะพื้นที่เขตยานนาวา มีสภาพเป็นพื้นที่ราบลุ่ม มีความเหมาะสมสำหรับการทำเกษตรกรรม และ แม่น้ำเจ้าพระยาอยู่บริเวณตอนล่างของพื้นที่เขต โดยมีสวนผลไม้หลายประเภท เช่น สวนหมาก สวนมะพร้าว สวนฝรั่ง อยู่ในพื้นที่ มีคลองหลายสายที่ใช้เป็นเส้นทางส่งน้ำให้กับพื้นที่สวน แต่ปัจจุบันพื้นที่การเกษตรถูกทำลายและมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ประเภทที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม เข้ามาปลูกสร้างและใช้พื้นที่ สร้างอาคาร สำนักงาน และบ้านจัดสรร

แม้ว่าพื้นที่เขตจะติดริมแม่น้ำจากการศึกษาพื้นที่ริมแม่น้ำเกือบทั้งหมดจะเป็นย่านธุรกิจในอนาคตที่จะแสดงให้เห็นถึงการเป็นศูนย์กลางธุรกิจด้านการบริการและการบริหารราชการ โดยกระบวนการกระจายตัวของย่านพาณิชยกรรมริมแม่น้ำได้เริ่มจาก พื้นที่ริมน้ำในเขตสัมพันธวงศ์ ได้แก่ ย่านสำเพ็ง ทรงวาด ตลอดริมแม่น้ำมาตามแนวถนนเจริญกรุงจนสุดถนน รวมทั้งมีการกระจายย่านคลังสินค้าและอุตสาหกรรมที่สำคัญของกรุงเทพฯ ปัจจุบันพบว่าพื้นที่ริมแม่น้ำมีราคาที่ดินที่สูง คือตั้งแต่ 100,000 บาทต่อตารางวา จนถึง 250,000 บาทต่อตารางวา จัดเป็นพื้นที่มีราคาประเมินสูงแห่งหนึ่งของกรุงเทพฯ สืบเนื่องจากการเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจ การค้า การเดินทาง และย่านพักอาศัยมาตั้งแต่อดีต จากลักษณะการใช้ที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งพระนคร พบว่าบริเวณริมฝั่งแม่น้ำมีการใช้ที่ดินหลายประเภท ตั้งแต่บริเวณเกาะรัตนโกสินทร์จนถึงถนนเจริญกรุง มีพื้นที่ริมแม่น้ำอย่างหนาแน่น แต่ยังมีพื้นที่เขตยานนาวา และเขตบางคอแหลม บางส่วนยังไม่มีการใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ เมื่อพื้นที่มีจำกัดประกอบกับมีความจำเป็นในพื้นที่ ก็ยังเป็นทำเลที่มีโอกาสที่จะถูกผลักดันให้เกิดการพัฒนาดังต่อไปนี้

1) ในการเข้าถึงโดยทางถนน บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่สามารถเข้าถึงโดยทางถนนในปัจจุบันสามารถเข้าถึงได้จากถนนเส้นหลัก ที่วิ่งขนานกับแม่น้ำเป็นระยะประมาณ 12 กิโลเมตร และมีถนนที่วิ่งข้ามสะพานแม่น้ำเจ้าพระยา เพราะมีถนนที่เชื่อมต่อกับสะพานกรุงเทพ

2) การเข้าถึงโดยทางเรือ แม้ว่าปัจจุบันจะมีเรือโดยสารวิ่งผ่าน และเรือข้ามฟากเท่านั้นที่ถูกจัดให้มีการเดินเรือทำให้พื้นที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนา แม้ว่าทุกพื้นที่ที่ติดกับริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาจะสามารถเข้าถึงได้โดยทางเรือ แต่จำนวนท่าเรือไม่เพียงพอ ดังนั้นพื้นที่ที่เหมาะสมในการเข้าถึงโดยทางเรือจึงเกิดเป็นบริเวณที่มีท่าเรือเท่านั้น

3) ลักษณะทางสภาพภูมิทัศน์ บริเวณฝั่งตรงข้ามของแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นพื้นที่สวยงามของสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ เป็นพื้นที่เขตคลองสานและบางกระบือ ซึ่งมีลักษณะทางธรรมชาติแม้ว่าจะมีคลังสินค้า และโรงงานอุตสาหกรรมหลายแห่ง แต่สภาพพื้นที่ยังคงเดิม ฉะนั้นพื้นที่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาจึงเป็นจุดสนใจของพื้นที่เขตนานนาวา

3.3.4 สาธารณูปโภคและสิ่งบริการสาธารณะ

3.3.4.1 การให้บริการด้านการประปา

ปัจจุบันได้พัฒนาตามการเปลี่ยนแปลงของการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร การบริการของการประปานครหลวงในเขตกรุงเทพฯ เริ่มมีปริมาณเพิ่มขึ้นทุกปี พิจารณาได้จากมีจำนวนผู้ขอติดตั้งมิเตอร์ของการประปาใหม่มีจำนวนเพิ่มมากขึ้น จากจำนวนผู้ใช้น้ำประปาดังกล่าวของการประปานครหลวงในเขตกรุงเทพฯ ส่วนใหญ่ผู้มีอัตราการใช้ปริมาณน้ำประปามากที่สุดในกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ผู้ที่อาศัยบ้านพักอาศัยมีมากเป็นอันดับหนึ่ง ในปี พ.ศ.2539 มีประชากรผู้ใช้น้ำประปาของเขตนครหลวงถึง 917,527คน เขตนานนาวาตั้งอยู่ในพื้นที่เขตบริการของสำนักงานประปาสาขาทุ่งมหาเมฆ (ตารางที่ 3.3, แผนที่ 3.6) สำนักงานเขตดังกล่าวได้รับการจ่ายน้ำจากสถานีสูบน้ำลุมพินี จ่ายมายังสำนักงานประปาทุ่งมหาเมฆและได้ให้บริการพื้นที่จ่ายน้ำทั้งในเขตนานนาวา เขตบางคอแหลม เขตสาทร และเขตบางรัก

เขตนานนาวาได้รับบริการน้ำประปาจากสำนักงานประปาเขตทุ่งมหาเมฆ มีการจ่ายน้ำของทางสำนักงานจะครอบคลุมพื้นที่ 16.662 ตารางกิโลเมตร มีจำนวนประชากรที่ใช้น้ำประปาจำนวน 15,691 ราย ซึ่งปริมาณน้ำที่ทางสำนักงานแจกจ่ายให้เป็นปริมาณ 41,135 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ดังนั้นจากการศึกษาจำนวนประชากรทั้งหมดในพื้นที่เขตนานนาวาคาดว่าจะมีปริมาณการใช้น้ำเฉลี่ย 2.34 คนต่อลูกบาศก์เมตร

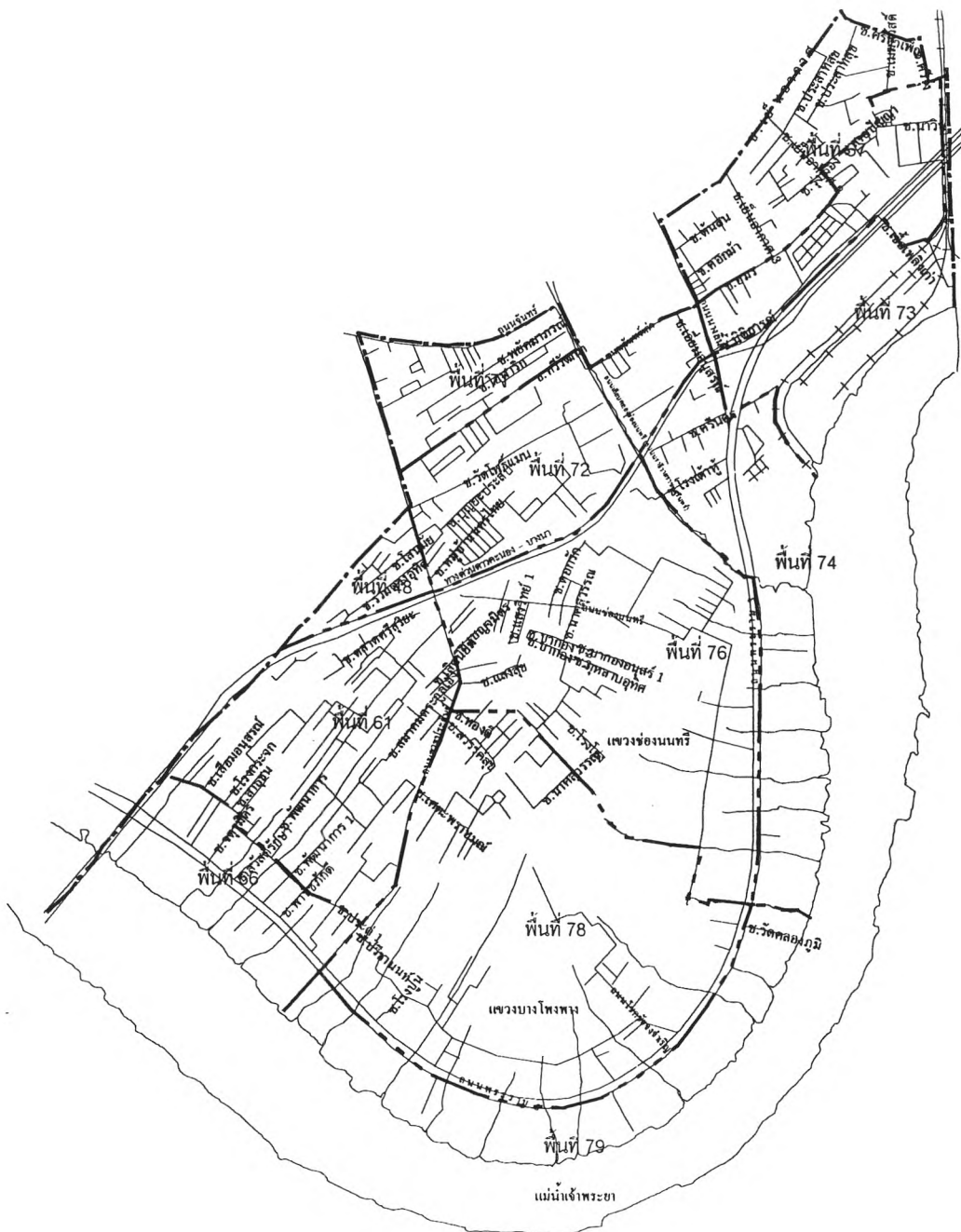
3.3.4.2 การให้บริการด้านไฟฟ้า

การไฟฟ้านครหลวงมีพื้นที่ในการดูแลรับผิดชอบในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ได้แบ่งพื้นที่รับผิดชอบออกเป็นเขตต่าง ๆ ด้วยกันจำนวน 14 เขต พื้นที่เขตนานนาวาได้รับการจ่ายกระแสไฟฟ้าฝ่ายผลิตของการไฟฟ้านครหลวง ในส่วนของการไฟฟ้าสาขาถนนตก มีพื้นที่รับผิดชอบครอบคลุมการจ่ายกระแสไฟฟ้าในเขตนานนาวา เขตสาทร เขตบางรัก และเขตบางคอแหลม ในปี 2539 มีจำนวนผู้ใช้กระแสไฟฟ้าจำนวน 107,619 ราย ครอบคลุมพื้นที่ 33.89 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 5.71 ของผู้ใช้กระแสในเขตไฟฟ้านครหลวง จำนวนผู้ใช้กระแสไฟฟ้ามากที่สุดคือ ประเภทที่พักอาศัยโดยมีจำนวน 99,350 รายหรือคิดเป็นร้อยละ 94.54 ของปริมาณการใช้กระแสไฟฟ้า ส่วนประเภทกิจกรรมลักษณะต่าง ๆ มีจำนวนผู้ใช้กระแสไฟฟ้าจำนวน 4,140 ราย ในปี พ.ศ. 2538 จำนวน 78,787.84 เมกะวัตต์ ดังนั้นเมื่อ

ตารางที่ 3.3 ปริมาณการใช้น้ำเขตยานนาวา สาทร บางคอแหลม ปี พ.ศ.2539

พื้นที่	ปริมาณการใช้น้ำ (ลบ.ม./วัน)	จำนวนผู้ใช้น้ำ (ลบ.ม./ราย)	ประชากร	ปริมาณการใช้น้ำ (คน/ลบ.ม.)
สาทร	29,808	15,457	119,913	4.02
บางคอแหลม	49,162	28,033	129,356	2.63
ยานนาวา	41,135	15,691	96,395	2.34
รวม	120,105	59,181	345,664	2.88

ที่มา : สำนักงานประปาสาขาทุ่งมหาเมฆ ปีพ.ศ.2540



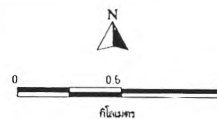
แผนที่ 3.6 การแบ่งพื้นที่การจ่ายน้ำประปาสาขาทุ่งมหาเมฆ

สัญลักษณ์:

----- เขตพื้นที่การจ่ายน้ำประปา

ที่มา : สำนักงานการประปาเขตทุ่งมหาเมฆ

แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน
ในเขตยานนาวา



ศึกษาการปริมาณการใช้กระแสไฟฟ้าของเขตยานนาวา พบว่า ในปี พ.ศ. 2536 มีปริมาณการใช้กระแสไฟฟ้าอยู่ 19,650.75 เมกะวัตต์ต่อเดือน และในปี พ.ศ. 2537 มีปริมาณการใช้กระแสไฟฟ้า 22,928.25 เมกะวัตต์ต่อเดือน โดยมีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.67 ของปริมาณการใช้กระแสไฟฟ้า ส่วนในปี พ.ศ. 2538 มีปริมาณการใช้กระแสไฟฟ้า 27,870.60 เมกะวัตต์ต่อเดือน มีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.55 ของปริมาณการใช้กระแสไฟฟ้าในพื้นที่ (แผนที่ 3.7 , ตารางที่ 3.4)

3.3.4.3 การให้บริการด้านโทรศัพท์

การให้บริการโทรศัพท์จากองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย พื้นที่ครอบคลุมทั้งกรุงเทพมหานครและปริมณฑล องค์การโทรศัพท์ในเขตนครหลวงมีผู้ใช้บริการโทรศัพท์เพิ่มขึ้นทุกปี ในปี พ.ศ. 2539 มีผู้ขอรับการติดต่อขอใช้โทรศัพท์ทั้งสิ้นประมาณ 1,525,973 ราย ทั้งนี้มีผู้ใช้โทรศัพท์เคลื่อนที่อยู่ที่ 592,810 ราย คิดเป็นร้อยละ 27.98 ของผู้ที่ใช้ทั้งหมดและเมื่อแยกประเภทของผู้ใช้โทรศัพท์ ประเภทที่พักอาศัยมีอัตราสูงสุด มีผู้ขอทั้งสิ้น 1,020,723 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 48.34 ของผู้ที่ใช้ทั้งหมด (ตารางที่ 3.5)

ตารางที่ 3.5 จำนวนเลขหมายที่มีผู้เช่าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี พ.ศ.2534 - 2539

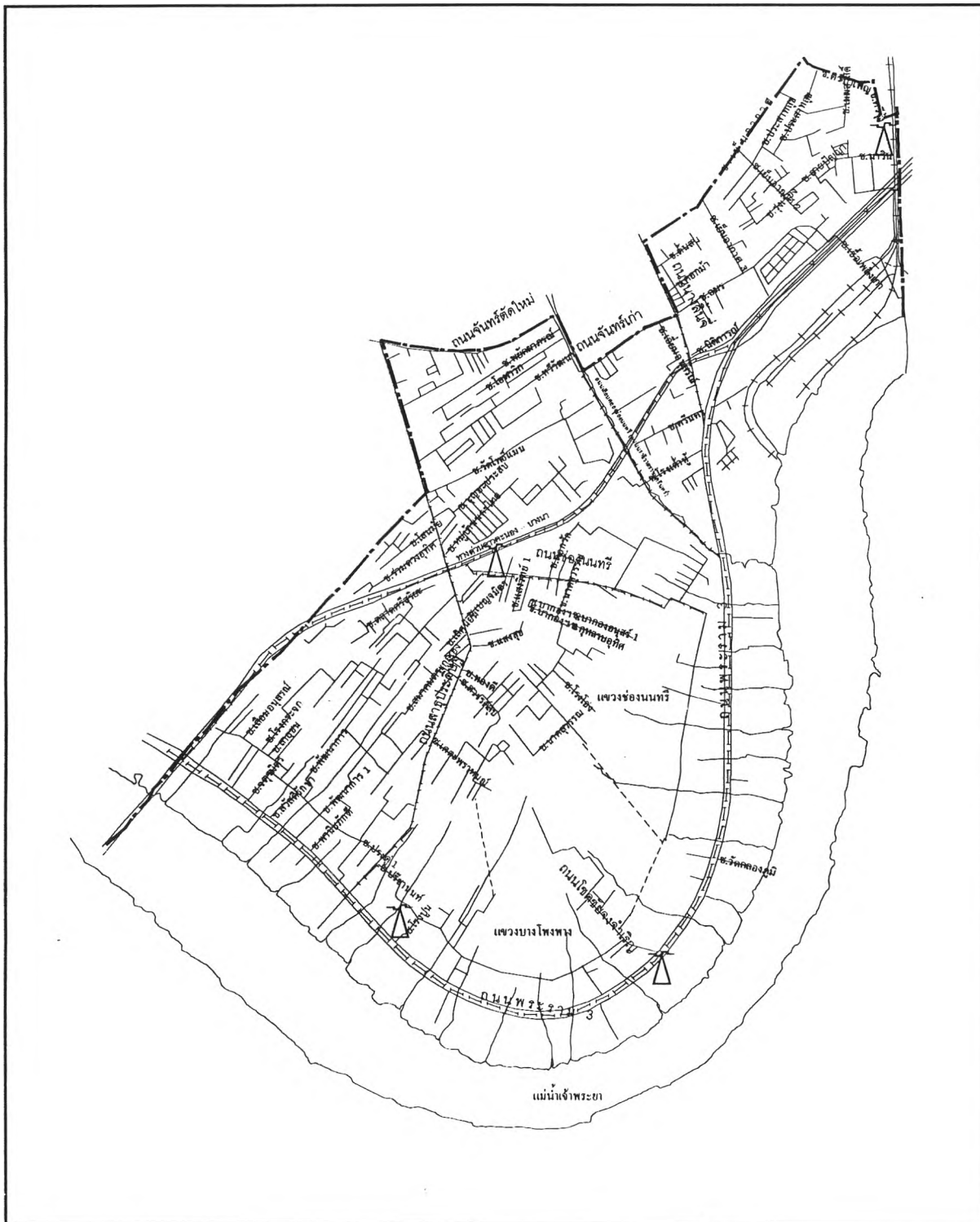
ปีพ.ศ.	จำนวนหมายเลขที่เช่าโทรศัพท์และแยกประเภท						
	บ้านพัก	ธุรกิจ	ราชการ	โทรศัพท์สาธารณะ	ทศท.	โทรศัพท์เคลื่อนที่	รวม
2534	701,964	271,819	45,673	16,286	8,553	0	1,044,295
2535	774,781	309,987	47,071	17,911	9,477	107,109	1,266,336
2536	942,127	360,542	50,566	19,849	10,185	192,475	1,575,744
2537	1,020,723	404,661	53,410	21,555	11,171	310,413	1,821,933
2538	1,028,827	409,794	55,462	25,054	12,897	488,410	2,020,444
2539	1,024,255	403,973	57,793	25,006	14,946	592,810	2,118,783
ร้อยละ	48.34	19.07	2.73	1.18	0.71	27.98	100.00


ที่มา : องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย

ตารางที่ 3.4 การใช้ไฟฟ้าในเขตยานนาวาปี พ.ศ. 2536 - 2538

ปี พ.ศ.			2536	2537	2538
หน่วยย่อย	กำลังสูงสุด MW.	พื้นที่บริการ	ปริมาณการใช้ กระแสไฟ MWH/เดือน	ปริมาณการใช้ กระแสไฟ MWH/เดือน	ปริมาณการใช้ กระแสไฟ MWH/เดือน
มหานคร	61.5	11.15	15,781.93	18,780.50	27,747.64
ถนนตก	27.8	10.01	8,418.54	9,597.14	7,150.60
บางโคล่	40.2	39.3	18,268.29	19,729.75	16,019.00
วัดปริวาส	14.8	7.45	7,180.98	7,324.60	7,432.30
เย็นอากาศ	24.0	6.3	8,146.41	10,101.55	12,746.50
บางโพธิ์	19.0	2.9	4,323.36	5,502.10	7,691.80
รวมเขตยานนาวา		16.65	19,650.75	22,928.25	27,870.60
รวม	187.30	77.09	62,119.51	71,035.64	78,787.84

ที่มา : สถานีการไฟฟ้าสาขาถนนตก ปี 2539



<p>แผนที่ 3.7 ระบบการส่งกระแสไฟฟ้าตามเส้นคมนาคมสายสำคัญ</p>	<p>แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน ในเขตยานนาวา</p>
<p>สัญลักษณ์:</p> <p>----- แสดงเส้นทางสายส่งกระแสไฟฟ้า</p> <p> สถานีไฟฟ้าย่อย และจุดปรับเปลี่ยนแรงดันกระแสไฟฟ้า</p> <p>ที่มา : การไฟฟ้านครหลวง สาขานนทบุรี</p>	

สำหรับพื้นที่เขตยานนาวามีทুমสายโทรศัพท์ครอบคลุมพื้นที่อยู่ 3 ทুমสาย คือ ทুমสายโทรศัพท์ ทุ่งมหาเมฆ ทুমสายโทรศัพท์สาทรประดิษฐ์ ทুমสายโทรศัพท์ของนนทบุรี มีผู้ใช้บริการโทรศัพท์จากองค์การโทรศัพท์ในพื้นที่บริการทั้งสิ้นประมาณ 27,956 หมายเลข เมื่อเทียบกับประชากรในเขตและผู้ใช้บริการขององค์การโทรศัพท์โดยประมาณ 1 หมายเลขต่อจำนวนประชากร 3.47 คน ดังนั้นทางองค์การโทรศัพท์ที่ได้ให้ความสำคัญต่อการขยายทুমสายโทรศัพท์และจากความต้องการที่จะขยายทুমสายโทรศัพท์ โดยให้มีการเปิดสัมปทานของรัฐวิสาหกิจ ที่ส่งเสริมให้ภาคเอกชนเข้ามาร่วมลงทุนในระบบสาธารณูปโภค ดังนั้นจากการคาดการณ์ในอนาคตหมายเลขโทรศัพท์ที่ คาดว่าจะเพิ่มขึ้น (ตารางที่ 3.6) ทางภาคเอกชน บริษัท เทเลคอมเอเชีย ได้วางโครงข่ายในพื้นที่ต่าง ๆ ในส่วนของกรุงเทพมหานครที่มีจำนวน 2 ล้านเลขหมายและเพิ่มทুমสายเพื่อรองรับกับจำนวนผู้ต้องการใช้โทรศัพท์ที่จะเพิ่มขึ้นในแต่ละพื้นที่

3.3.4.4 การบำบัดน้ำเสียและระบบระบายน้ำ

กรุงเทพมหานครได้รณรงค์ในเรื่องของการบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ม่าน้ำเจ้าพระยา จากความพยายามแก้ปัญหาของน้ำเสียที่เกิดจากประชาชนที่อาศัยในเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร ดังนั้นเพื่อแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ได้มีการจัดสร้างระบบบำบัดน้ำเสียรวมเพื่อแก้ปัญหาน้ำเสียจากแหล่งชุมชนต่าง ๆ ตามแผนพัฒนากรุงเทพฯ ฉบับที่ 3 ต่อมาได้วางแผนทางการปัญหาน้ำเสียอย่างจริงจังทางเขตยานนาวาได้เป็นพื้นที่ที่ถูกกำหนดให้มีการตั้งโรงบำบัดน้ำเสียรวมจากจำนวน 4 แห่ง (ตารางที่ 3.7)

ทางกรุงเทพมหานครได้ลงทุนวางแผนการก่อสร้างเพื่อแก้ไขปัญหา น้ำเสียที่เกิดจากประชาชนที่ปล่อยน้ำเสียลงสู่ม่าน้ำเจ้าพระยา มีขนาดโรงบำบัดน้ำเสียได้วันละ 200,000 ลูกบาศก์เมตร ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 20 ไร่ บริเวณปากคลองช่องนนทรี โรงบำบัดน้ำเสียดังกล่าวสามารถบำบัดน้ำเสียที่เกิดจากประชาชนในเขตยานนาวา เขตสาทร เขตบางรัก และบางคอแหลม เพื่อจะบำบัดน้ำเสียให้สะอาดได้ตามมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งก่อนจะปล่อยลงสู่ม่าน้ำเจ้าพระยา ในอนาคตการปล่อยน้ำเสียในพื้นที่คงมีปริมาณเพิ่มขึ้นเนื่องจากจำนวนประชากรที่อยู่อาศัยมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น และในพื้นที่มีประเภทของธุรกิจมาปลูกสร้างจำนวนมากโรงบำบัดน้ำเสียดังกล่าวจะสามารถบำบัดน้ำเสียได้กว่า 2,000,000 ลูกบาศก์เมตร ในระยะเวลา 10 ปีข้างหน้า คาดว่าจะสามารถรองรับกับจำนวนประชากรได้ใน 480,000 คนในพื้นที่ในช่วงระยะแรกของการก่อสร้าง ในส่วนของการรวบรวมระบบน้ำเสีย ได้รับการปรับปรุงให้สอดคล้องกับการบำบัดน้ำเสียในอนาคต จึงมีการจัดโครงข่ายเพื่อเชื่อมเข้าด้วยกัน มีการวางเส้นท่อและขยายขนาดของท่อให้สามารถรองรับปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นให้เข้ามายังศูนย์กลางของโรงงานบำบัดน้ำเสียบริเวณช่องนนทรี เพื่อบำบัดน้ำเสียที่เกิดขึ้น หลังจากนั้นจึงปล่อยลงสู่ม่าน้ำเจ้าพระยา

ตารางที่ 3.6 จำนวนผู้ใช้โทรศัพท์ในเขตพื้นที่เขตยานนาวา สาทร บางคอแหลม และการคาดการณ์ความต้องการในอนาคต ปี พ.ศ.2535 - 2545

พื้นที่	จำนวนชุมสาย โทรศัพท์	จำนวนผู้เช่าหมายเลข										
		2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545
ทุ่งมหาเมฆ	16,932	14,491	14,638	14,786	14,936	15,087	15,801	15,959	16,118	16,279	16,441	16,605
สาทรประดิษฐ์	18,262	17,603	17,781	17,961	18,143	18,227	18,310	18,495	18,681	18,769	18,959	19,051
ตราชอกจันทร์	23,110	16,918	17,264	17,617	17,977	18,344	21,919	22,138	22,359	22,582	22,807	23,035
ถนนตก	18,321	12,773	13,034	13,301	13,573	13,851	17,245	17,793	18,148	18,510	18,880	19,257
สะพานพระรามที่ 9	954	919	929	939	949	959	968	977	986	995	1,204	1,514
โหวงทาวเวอร์	932	880	889	898	908	918	927	936	945	954	963	972
ธนาคารเอเชีย	823	847	856	865	874	883	891	899	907	916	925	934
ช่องนนทรี	2,845	2,744	2,772	2,801	2,830	2,859	3,818	3,849	3,884	3,953	4,002	4,032
กรีนทาวเวอร์	542	457	462	462	467	472	476	480	484	488	492	496
สิรินรัตน์	656	266	269	272	275	278	485	610	710	810	900	1,000
ยานนาวา	948	769	777	785	793	802	810	818	826	834	842	850
พื้นที่เขตยานนาวา	28,973	26,891	27,177	27,467	27,760	27,956	29,561	29,888	30,201	30,452	30,985	31,504
ประชากรในเขตยานนาวา	96,395	คนต่อจำนวนโทรศัพท์				3.47						
รวม	84,325	68,667	69,671	70,687	71,725	72,680	81,650	82,954	84,048	85,090	86,415	87,746
เพิ่ม(ลด) %			1.35%	1.35%	1.36%	1.16%	10.51%	1.47%	1.25%	1.13%	1.61%	1.58%

ที่มา : องค์การโทรศัพท์เขตพระราม 4, หน่วยงานวางแผนระบบชุมสาย

ตารางที่ 3.7 โครงการกำจัดน้ำเสียของทางกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ลำดับ	โครงการ	กำลังการกำจัดน้ำเสีย	พื้นที่รับผิดชอบ	ดำเนินการเสร็จ ปี พ.ศ.
1	โครงการก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสียรวมระยะที่ 1	350,000	เขตป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ ปทุมวัน ราชเทวี และบางส่วนของเขตพระนคร	2541
2	โครงการก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสียรวมระยะที่ 2	222,000	เขตหนองแขม ภาษีเจริญ ราษฎร์บูรณะ	2543
3	โครงการก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสียรวมระยะที่ 3	200,000	เขตยานนาวา บางรัก สาทร บางคอแหลม	2541
4	โครงการก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสียรวมระยะที่ 4	150,000	เขตบางซื่อ ดุสิต พญาไท ห้วยขวาง และจตุจักร	2542
5	โครงการก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสียรวมระยะที่ 5	320,000	เขตพระโขนง คลองเตย ประเวศ	2544
6	โครงการก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสียรวมระยะที่ 6	475,000	เขตบางกอกน้อย บางกอกใหญ่ ธนบุรีและคลองสาน	2544
7	โครงการก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสียรวมระยะที่ 7	125,400	เขตประเวศ พระโขนง	2545

แหล่งข้อมูล: กองวิชาการสำนักงานควบคุมน้ำเสีย ปี พ.ศ. 2540

3.3.4.5 การกำจัดขยะมูลฝอย

ในเขตกรุงเทพมหานครมีปริมาณขยะทิ้ง ปีละ 2,600,000 ตันต่อวัน ทางกรุงเทพมหานครได้มีการจัดเก็บขยะมูลฝอยได้ ปีละ 2,400,000 ตัน เนื่องจากภาวะการเติบโตของกรุงเทพมหานครเป็นสาเหตุให้ปริมาณขยะเพิ่มมากขึ้นและทางพื้นที่เขตยานนาวามีขยะ ปีละ 54,000 ตัน ในปี พ.ศ.2538 เนื่องจากเขตยานนาวาไม่มีพื้นที่หรือแหล่งที่กำจัดขยะ จำเป็นต้องขนย้ายขยะไปสถานที่ทิ้งขยะของกรุงเทพมหานครและกำจัดที่โรงงานกำจัดขยะของกรุงเทพฯ ตั้งอยู่บริเวณซอยอ่อนนุชในพื้นที่เขตพระโขนง และพื้นที่เขตหนองแขม ในปี พ.ศ.2539 ขยะมูลฝอยภายในกรุงเทพมหานครมีปริมาณการจัดเก็บบนขยะมูลฝอยในหลายพื้นที่มากกว่า 2,600,000 ตัน เขตที่มีการจัดเก็บขยะมูลฝอยเป็นจำนวนมากได้แก่ เขตบางกะปิ เขตจตุจักร และเขตคลองเตย ส่วนทางเขตยานนาวามีปริมาณการทิ้งขยะอยู่ในอันดับที่ 13 จากจำนวน 38 เขต เมื่อพิจารณาจากจำนวนประชากรต่อปริมาณขยะที่ถูกทิ้งในพื้นที่ใน ปี พ.ศ. 2539 ทางเขตยานนาวามีปริมาณการทิ้งขยะเป็นอันดับที่ 4 ประชากร 1 คนจะมีการทิ้งขยะเป็นปริมาณ 1.73 กิโลกรัมต่อวันต่อคน ทางสำนักงานเขตยานนาวาได้แบ่งหน่วยงานออกเป็นสายงานต่าง ๆ (ตารางที่ 3.8) ในด้านการรักษาความสะอาดได้ให้หน่วยงานรักษาความสะอาดเป็นผู้รับผิดชอบ มีหน้าที่ดูแลความสะอาดที่เกิดจากขยะมูลฝอยตามพื้นที่ผิวถนนและตามอาคารบ้านเรือนหรือหน่วยงานต่าง ๆ เพื่อนำไปทิ้งในพื้นที่ที่กรุงเทพมหานครจัดไว้ ดังนั้นการปฏิบัติงานขนถ่ายขยะมูลฝอยตามแหล่งชุมชนที่อยู่อาศัยทางสำนักงานเขตได้จัดรถขนถ่ายขยะไปปฏิบัติหน้าที่กว่า 10 คันต่อวัน ซึ่งบางพื้นที่มีขยะจำนวนมากทำให้ไม่สามารถเก็บได้อย่างทั่วถึง โดยเฉพาะบริเวณชุมชนแออัดต่าง ๆ ในพื้นที่

3.3.5 การบริการด้านสาธารณสุข

การให้บริการด้านสาธารณสุขปัจจุบันภาคเอกชนได้เข้ามาลงทุนในโครงการ ที่คิดว่าให้ผลตอบแทนได้ดีกว่า เช่น โรงพยาบาล สถานศึกษา ในส่วนของทางกรุงเทพฯ ได้จัดให้มีการให้บริการในบริการขั้นพื้นฐานต่อจำนวนประชากรที่เพียงพอกับสภาพพื้นที่เขต ในการบริการบางประเภทที่เขตยานนาวายังไม่มีหรือไม่เพียงพอกับประชากรในเขต จากการสำรวจขั้นต้นเกี่ยวกับการให้บริการสาธารณสุข พบว่ามีสาธารณสุขประกอบด้วย (แผนที่ 3.8)

ตารางที่ 3.8 การเก็บขนมูลฝอยของกรุงเทพมหานคร ปีงบประมาณ พ.ศ. 2536 - พ.ศ. 2540

สำนักงานเขต	2536	2537	2538	2539	2540
	ปริมาณมูลฝอย ที่เก็บขนได้(ตัน)	ปริมาณมูลฝอย ที่เก็บขนได้(ตัน)	ปริมาณมูลฝอย ที่เก็บขนได้(ตัน)	ปริมาณมูลฝอย ที่เก็บขนได้(ตัน)	ปริมาณมูลฝอย ที่เก็บขนได้(ตัน)
บางกะปิ	105,675	121,887	122,742	143,376	158,936
คลองเตย	45,080	103,950	138,956	104,047	205,721
จตุจักร	90,411	103,891	100,130	111,756	117,749
ภาษีเจริญ	73,361	92,657	89,513	47,731	62,983
พระนคร	85,132	91,138	75,522	91,038	91,662
ดอนเมือง	68,567	79,395	92,830	106,828	113,902
ดุสิต	77,656	77,573	75,154	82,928	86,983
พระโขนง	74,010	76,601	80,267	103,047	113,398
ปทุมวัน	60,434	74,871	71,832	90,473	103,810
บางเขน	60,825	74,691	76,665	88,078	90,724
ธนบุรี	67,396	72,622	68,105	80,716	75,986
บางกอกน้อย	63,113	68,879	65,328	67,452	71,671
ราชบุรีบูรณะ	57,503	67,627	68,952	78,530	82,198
บางคอแหลม	56,408	64,851	50,246	55,440	54,739
ดินแดง	35,980	64,675	75,380	84,673	91,360
จอมทอง	56,720	64,100	59,345	60,827	66,262
ปทุมวัน	57,935	60,063	62,930	82,910	87,461
ราชเทวี	55,121	60,047	61,371	70,792	77,384
รวมทั้งห้า	53,585	58,887	54,232	61,827	70,338
บางซื่อ	61,087	58,822	59,112	68,124	65,543
ลาด	50,175	57,937	51,761	63,349	63,893
พญาไท	60,538	56,448	58,108	63,868	67,529
บางขุนเทียน	43,460	56,262	65,222	73,810	84,782
บางรัก	50,969	54,909	53,487	58,842	63,130
บางพลัด	45,238	53,356	46,402	48,472	55,228
คลองสาน	47,019	52,831	47,629	57,050	55,944
ป้อมปราบฯ	40,509	46,622	40,183	49,972	49,476
หนองแขม	32,163	45,598	45,735	53,593	61,481
ห้วยขวาง	61,766	45,506	46,129	58,338	64,510
ลาดพร้าว	39,001	44,316	46,669	49,965	63,459
สวนหลวง	32,496	40,226	44,767	64,025	69,445
มีนบุรี	31,902	36,525	44,421	55,225	63,422
ประเวศ	32,634	34,509	40,398	57,856	74,263
คลองจั่น	26,710	31,323	32,200	34,916	40,760
ลาดกระบัง	29,026	29,797	40,099	57,225	72,580
บางกอกใหญ่	25,532	25,123	32,434	32,573	36,993
สัมพันธวงศ์	22,157	24,195	22,944	28,134	28,941
หนองจอก	4,989	6,789	10,107	12,961	14,494
อื่น ๆ	213,439	214,814	213,439	243,714	245,851
รวม	1,196,722	2,464,313	2,620,744	2,849,673	3,364,030

แหล่งข้อมูล: กองวิชาการ สำนักวิชาการมหาดไทย ปี พ.ศ. 2540

3.3.5.1 การให้บริการด้านสาธารณสุข

เขตยานนาวายังไม่มีโรงพยาบาลของรัฐอยู่ในพื้นที่แต่มีโรงพยาบาลของรัฐอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงคือโรงพยาบาลเจริญกรุงมีจำนวนเตียง 357 เตียง พร้อมทั้งแพทย์และพยาบาล 472 คน ตั้งอยู่ในเขตบางคอแหลม โรงพยาบาลมีรัศมีครอบคลุมเขตต่าง ๆ เขตยานนาวามีศูนย์บริการสาธารณสุขอยู่ 2 แห่ง ตั้งอยู่ถนนพระราม 3 และถนนสาธุประดิษฐ์ จากสภาพของศูนย์บริการสาธารณสุข คนเข้าไปใช้บริการส่วนมากเป็นประชากรผู้มีรายได้น้อย และประชากรที่สามารถอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่สามารถให้บริการได้ โดยประชากรส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับคลินิกที่มีแพทย์อยู่ประจำ จากการสำรวจพบว่าในพื้นที่มีคลินิกอยู่ประมาณ 22 แห่ง และเป็นเมโยคลินิกอีก 1 แห่ง นอกจากนี้ยังมีโรงพยาบาลในพื้นที่มีโรงพยาบาลเอกชนคือ โรงพยาบาลگردนาพิทักษ์ เป็นโรงพยาบาลขนาดกลางของเอกชน สามารถครอบคลุมพื้นที่ในแขวงช่องนนทรี และ เขตบางโพธิ์บางสวน นอกจากนี้ยังมีโรงพยาบาลที่กำลังดำเนินการก่อสร้างอยู่บริเวณถนนพระราม 3 อีกแห่งหนึ่งเพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของประชากรในพื้นที่และพื้นที่ข้างเคียง

3.3.5.2 การให้บริการด้านการศึกษาและศาสนสถาน

เขตยานนาวาเป็นพื้นที่ที่มีสถานศึกษาอยู่เป็นจำนวนมาก มีทั้งที่สังกัดกรุงเทพมหานครและทางเอกชนดำเนินการเอง โดยมีสถานศึกษาจำนวน 23 แห่งในพื้นที่ โดยแบ่งเป็นระดับโรงเรียนอนุบาล 8 แห่ง สถานศึกษาชั้นประถมอยู่ 11 แห่ง สถานศึกษามัธยมศึกษา 2 แห่ง และระดับอาชีวศึกษา 2 แห่ง เมื่อเปรียบเทียบกับกรุงเทพมหานครมีจำนวนสถานศึกษาที่ให้บริการกับพื้นที่ต่าง ๆ จำนวน 1,179 แห่ง ในปี พ.ศ. 2539 เขตยานนาวามีสัดส่วนของสถานศึกษาเปรียบเทียบกับร้อยละ 1.87 ของจำนวนสถานศึกษา โดยสามารถรองรับนักเรียนได้ประมาณ 5,000 คน ซึ่งจำนวนนักเรียนในพื้นที่สามารถรองรับได้ทั้งหมดและยังสามารถรองรับกับจำนวนนักเรียนในพื้นที่ใกล้เคียงได้ เนื่องจากสภาพเขตมีพื้นที่จำกัดไม่เหมาะสมกับการขยายระดับการศึกษาให้สูงในระดับมหาวิทยาลัยได้

ส่วนด้านศาสนสถานในพื้นที่กรุงเทพมหานครมีทั้งวัดและมัสยิดรวมจำนวน 606 แห่ง ซึ่งแยกเป็นวัดในศาสนาพุทธอยู่ 440 แห่ง เขตตลิ่งชันมีจำนวนศาสนสถานมากที่สุดคือ 23 แห่ง ส่วนมัสยิดในพื้นที่กรุงเทพฯ จำนวน 166 แห่ง เขตหนองจอกมีมัสยิดมากที่สุดจำนวน 41 แห่ง เขตยานนาวามีประชากรที่นับถือทั้งศาสนาพุทธและอิสลามโดยมีวัดทั้งหมด 9 แห่งและมัสยิด 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 3.63 ของจำนวนศาสนสถาน สถานที่ตั้งของวัดเหล่านี้มักตั้งอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา หรือไม่ไกลจากแม่น้ำมากนัก เมื่อพิจารณาประชากรที่อาศัยอยู่มักมีการสัญจร โดยผ่านแม่น้ำเจ้าพระยาหรือบริเวณลำคลอง ดังนั้นเพื่อการเดินทางมาสู่วัดได้สะดวกนิยมปลูกติดหรือศาสนสถานอยู่บริเวณริมแม่น้ำ หรือลำคลองเพื่อสะดวกแก่การ

เดินทางและความต้องการของประชากรในพื้นที่พบว่าสามารถรองรับกับจำนวนประชากรในพื้นที่ได้อย่างเพียงพอ และจากการสำรวจพบว่าในเวลาปกติสถานที่และพื้นที่วัด ประชากรในพื้นที่จะไม่ได้เข้ามาในวัด นอกจากวันสำคัญในพุทธศาสนา มีประชากรมากเป็นพิเศษ

3.3.5.3. สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

เขตยานนาวายังมีสถานที่พักผ่อนหย่อนใจหรือสวนสาธารณะไม่เพียงพอกับจำนวนประชากรในเขต จากการสำรวจ พบว่าในเขตยานนาวามีเพียงสวนหย่อมบริเวณถนนสาธุประดิษฐ์ ที่ตั้งถนนศิลาฤกษ์ มีพื้นที่ขนาดไม่ใหญ่ มีพื้นที่ 1,175 ตารางเมตร อย่างไรก็ตามจากการสร้างสะพานพระราม 9 ได้มีการเวนคืนที่ดินเพื่อสร้างสะพานเป็นบริเวณกว้าง และหลังจากได้สร้างสะพานเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทางกรุงเทพมหานครได้มีการจัดสถานที่บริเวณฐานสะพาน ซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกับเขตบางคอแหลมให้สามารถเข้าไปใช้บริการเป็นสวนสาธารณะขนาดย่อมอีกแห่งหนึ่ง และจากการตรวจสอบสภาพพื้นที่พบว่าพื้นที่บางแห่งที่มีสภาพกว้าง คือบริเวณริมทางรถไฟสายเก่าซึ่งทางการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นผู้ดูแลพื้นที่อยู่นั้นเหมาะจะนำมาปรับปรุงเป็นสวนสาธารณะได้ ดังนั้น จึงควรมีการพัฒนาพื้นที่บริเวณรอบสะพานพระราม 9 และบริเวณริมทางรถไฟให้เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจหรือสวนสาธารณะ เพื่อเป็นการเพิ่มพื้นที่ประเภทนี้ให้เพียงพอกับจำนวนประชากรในเขตในอนาคต

3.3.6 ประชากร

ในปี พ.ศ. 2538 เขตยานนาวามีประชากรทั้งสิ้น 96,395 คน พิจารณาการกระจายตัวและการเปลี่ยนแปลงประชากรในรายแขวงของเขตยานนาวา จากข้อมูลปี พ.ศ. 2538 พบว่า จำนวนประชากรในพื้นที่ที่มีการกระจายตัวในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน โดยแขวงช่องนนทรีมีประชากร 56,129 คน คิดเป็นร้อยละ 58.23 ของจำนวนประชากร และแขวงบางโพงพาง มีประชากร 40,216 คนของจำนวนประชากร คิดเป็นร้อยละ 41.77 ของจำนวนประชากร จากจำนวนประชากรในเขตยานนาวาพบว่ามีจำนวนประชากรลดลงในช่วงปี พ.ศ. 2533 และมีอัตราการลดลงตลอดจนถึงปี พ.ศ. 2538 ในอัตรา 3.07 ของจำนวนประชากร

ด้านความหนาแน่นของประชากรรายแขวงมีความสัมพันธ์กับจำนวนประชากรรายแขวง โดยมีทิศทางเช่นเดียวกับจำนวนประชากร โดยมีความหนาแน่นของเขตยานนาวาเท่ากับ 5,786 คนต่อตารางกิโลเมตร แขวงช่องนนทรีมีความหนาแน่นประชากรเฉลี่ย 6,300 คนต่อตารางกิโลเมตร และแขวงบางโพงพางมีความหนาแน่นเฉลี่ย 5,622 คนต่อตารางกิโลเมตร

ในด้านโครงสร้างประชากรในเขตยานนาวา ส่วนใหญ่จะอยู่ในวัยแรงงาน รองลงมา เป็นวัยเรียน และในขณะเด็กที่อยู่ในช่วง 0-10 ปีและผู้สูงอายุที่มีอายุเกิน 60 ปีมีสัดส่วนค่อนข้างน้อย การเพิ่มขึ้นของประชากรน่าจะมาจากการย้ายเข้าย้ายออกของวัยทำงานที่มีอยู่ในพื้นที่ (ตารางที่ 3.9 ,แผนภูมิที่ 3.4)

ในด้านการอพยพของประชากรในพื้นที่ศึกษาพบว่าในปี พ.ศ. 2536 มีจำนวนประชากรที่ย้ายออก จำนวน 7,764 คน แต่มีการย้ายเข้าเพียง 7,366 คน ดังนั้นเมื่อมีการอพยพออกคิดเป็นสุทธิจำนวน 408 คน แต่ในปี พ.ศ. 2538 มีจำนวนประชากรย้ายเข้าในพื้นที่จำนวน 7,784 คน และมีจำนวนประชากรย้ายออกจำนวน 6,338 คน ดังนั้นเมื่อคิดจำนวนอัตราการเข้าและออกเป็นสุทธิการอพยพของประชากรที่มีการย้ายเข้าของประชากรเพิ่มขึ้น 1,426 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.06 ของจำนวนประชากรที่มีการอพยพ (ตารางที่ 3.10)

3.3.7 ชุมชนแออัดในพื้นที่เขตยานนาวา

จากการศึกษาพบเขตยานนาวามีแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคม ปรากฏว่าบริเวณที่มีความเจริญในระยะแรกจนถึงปัจจุบัน คือ บริเวณทางด้านทิศเหนือของพื้นที่ คือ บริเวณถนนจันทร์ ส่วนทางด้านล่างของพื้นที่บริเวณแม่น้ำเจ้าพระยา จะมีแหล่งงานประเภทที่มักจะต้องการแรงงาน จำนวนมาก เช่น โรงงานเหล็ก บริษัทส่งสินค้าเข้าและขาออก โกดังเก็บของต่าง ๆ ซึ่งเป็นแหล่งงานเหล่านี้จำเป็นต้องอาศัยแรงงานจากผู้มีรายได้น้อย ทำให้เกิดเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย พักอาศัยอยู่ตามแหล่งงานเหล่านี้จากการเช่าพื้นที่ เช่น ชุมชนวัดดอกไม้ ชุมชนช่องนนทรี โดยชุมชนในพื้นที่มีมากกว่า 30 ชุมชนกระจัดกระจายอยู่ในพื้นที่ตามแหล่งงาน

ต่อมาเมื่อมีการตัดถนนสาธุประดิษฐ์ ถนนนางลิ้นจี่ ความเจริญแบบเมืองได้เข้ามาแทนที่พื้นที่เดิม ซึ่งเป็นสวนลำไย มะพร้าว มีการตั้งโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ ตามเส้นทางเหล่านี้ เป็นการดึงแรงงานและสร้างชุมชนให้กับพื้นที่และผู้มีรายได้น้อยให้กระจายเข้ามาในบริเวณด้านในของเขต ตามเส้นทางคมนาคมและแหล่งงานเหล่านี้ คือ ในบริเวณเขตช่องนนทรี บางโพยพาง พบว่าในพื้นที่เขตมีโรงงานอุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรมทั้งสิ้นประมาณ 824 แห่ง เป็นโรงงานอุตสาหกรรม 335 โรงงาน โดยโรงงานเหล่านี้ส่วนใหญ่ก็ต้องการคนงานที่มีภูมิลำเนาอยู่ใกล้กับแหล่งงาน เนื่องจากโรงงานเหล่านี้เกือบทั้งหมดจะไม่มีที่อยู่อาศัยให้คนงาน และจากค่าแรงงานต่ำ ความไม่มั่นคงของแรงงาน ทำให้เกิดบริเวณใกล้กับแหล่งงานเหล่านี้เกิดเป็นชุมชนที่เช่า หรือบ้านเช่า ของผู้มีรายได้น้อยเหล่านี้ ตามแต่จะหาพื้นที่ในการพักอาศัยได้ ทั้งเป็นที่ดินรัฐและเอกชน ส่วนการจัดหาไม่ได้มีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการของชุมชนผู้มี

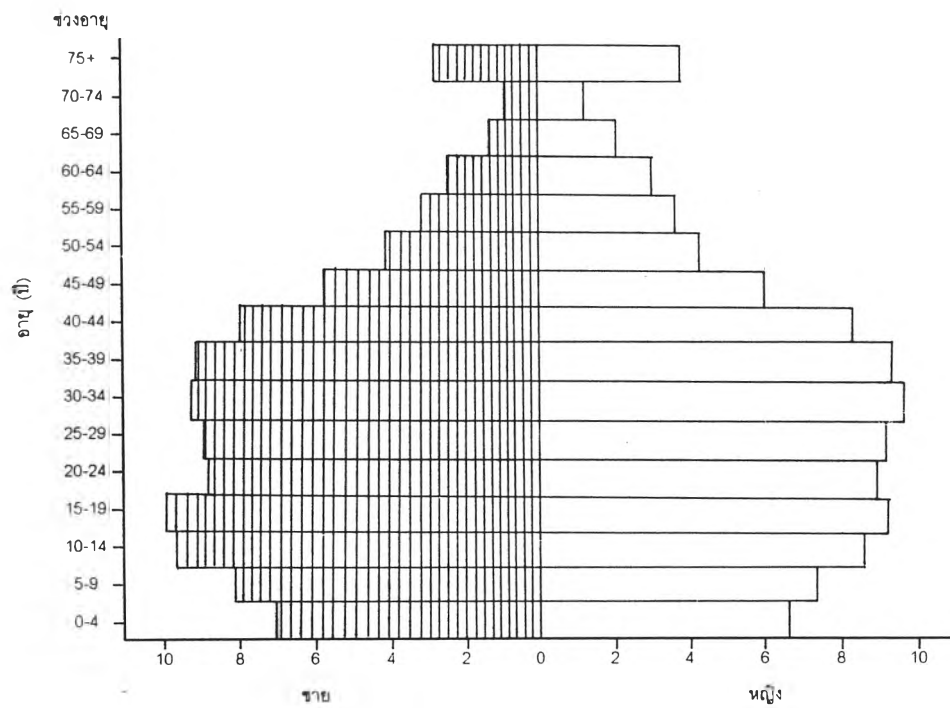
ตารางที่ 3.9 ประชากรจำแนกตามกลุ่มอายุ เพศ ในเขตยานนาวา ปี พ.ศ. 2538

หน่วย : คน

ช่วงอายุ	ชาย	ร้อยละ	หญิง	ร้อยละ	รวมทั้งหมด	ร้อยละทั้งหมด
0-4	3,279	7.26	3,045	6.47	6,324	6.86
5-9	3,667	8.12	3,425	7.28	7,092	7.69
10-14	4,345	9.62	4,004	8.51	8,349	9.06
15-19	4,441	9.84	4,324	9.19	8,765	9.51
20-24	4,022	8.91	4,074	8.66	8,096	8.78
25-29	4,002	8.86	4,228	8.99	8,230	8.93
30-34	4,145	9.18	4,507	9.58	8,652	9.38
35-39	4,060	8.99	4,391	9.33	8,451	9.17
40-44	3,581	7.93	3,910	8.31	7,491	8.13
45-49	2,666	5.90	2,844	6.05	5,510	5.98
50-54	1,922	4.26	1,997	4.24	3,919	4.25
55-59	1,561	3.46	1,707	3.63	3,268	3.54
60-64	1,119	2.48	1,308	2.78	2,427	2.63
65-69	685	1.52	935	1.99	1,620	1.76
70-74	394	0.87	542	1.15	936	1.02
75+	1,255	2.78	1,808	3.84	3,062	3.32
รวม	45,143	100.00	47,048	100.00	92,192	100.00

ที่มา : สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

แผนภูมิที่ 3.4 แสดงประชากรแยกตามหมวดอายุและเพศในเขตยานนาวา ปีพ.ศ.2538



ร้อยละของประชากรในเขตยานนาวา

ที่มา สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ปี 2539

ตารางที่ 3.10 แสดงจำนวนประชากรที่มีการย้ายเข้าและออกในแต่ละเขตต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2536 - พ.ศ.2538

เขต	ปี พ.ศ. 2536				ปี พ.ศ. 2538			
	ย้ายเข้า	ย้ายออก	สุทธิ	%	ย้ายเข้า	ย้ายออก	สุทธิ	%
ห้วยขวาง	17,637	18,715	(1,078)	0.87%	18,715	6,778	11,937	25.63%
ธนบุรี	13,172	23,551	(10,379)	8.36%	23,551	17,653	5,898	12.66%
สาทร	9,095	12,266	(3,171)	2.55%	12,266	8,326	3,940	8.46%
ปทุมวัน	5,148	24,269	(19,121)	15.39%	24,269	20,939	3,330	7.15%
พญาไท	9,943	14,915	(4,972)	4.00%	14,915	11,692	3,223	6.92%
ดุสิต	14,152	22,556	(8,404)	6.77%	22,556	19,336	3,220	6.91%
ราชเทวี	7,279	34,825	(27,546)	22.18%	34,825	32,170	2,655	5.70%
คลองสาน	7,408	15,087	(7,679)	6.18%	15,087	12,515	2,572	5.52%
ป้อมปราบศัตรูพ่าย	3,916	12,487	(8,571)	6.90%	12,487	10,069	2,418	5.19%
บางกอกน้อย	10,849	29,660	(18,811)	15.15%	29,660	27,607	2,053	4.41%
บางรัก	3,436	10,010	(6,574)	5.29%	10,010	8,209	1,801	3.87%
พระนคร	7,164	7,189	(25)	0.02%	7,189	5,577	1,612	3.46%
รวมเขตชั้นใน	72,666	72,666	(205)	0.23%	72,666	63,398	9,268	3.56%
จตุจักร	14,649	14,063	586	-0.47%	14,063	12,764	1,299	2.79%
บางคอแหลม	7,779	13,873	(6,094)	4.91%	13,873	12,712	1,161	2.49%
บางกอกใหญ่	6,890	6,951	(61)	0.05%	6,951	6,136	815	1.75%
สัมพันธวงศ์	2,277	2,444	(167)	0.13%	2,444	2,414	30	0.06%
บางซื่อ	12,618	11,356	1,262	-1.02%	11,356	11,641	(285)	-0.61%
ดินแดง	10	3	7	-0.01%	10,131	10,474	(343)	-0.74%
คลองเตย	16,965	19,965	(3,000)	2.42%	20,838	23,021	(2,183)	-4.69%
รวมเขตชั้นนอก	177,743	301,949	(124,206)	100.00%	312,950	266,571	46,379	100.00%
จอมทอง	14,761	11,048	3,713	17.56%	11,616	9,379	2,237	8.10%
บางกะปิ	20,970	17,602	3,368	15.93%	18,697	16,350	2,347	8.50%
บางเขน	7,412	24,372	(16,960)	-80.20%	29,032	25,114	3,918	14.19%
บางพลัด	9,281	8,992	289	1.37%	8,334	7,701	633	2.29%
บึงกุ่ม	22,913	20,174	2,739	12.95%	20,816	21,781	(965)	-3.50%
ประเวศ	17,978	11,537	6,441	30.46%	10,292	5,893	4,399	15.93%
พระโขนง	17,056	13,422	3,634	17.18%	13,327	12,023	1,304	4.72%
ภาษีเจริญ	25,398	17,973	7,425	35.11%	20,953	16,478	4,475	16.21%
ราษฎร์บูรณะ	16,341	10,622	5,719	27.04%	14,055	9,581	4,474	16.21%
ลาดพร้าว	13,232	8,468	4,764	22.53%	12,680	9,264	3,416	12.37%
สวนหลวง	15		15	0.07%	7,238	5,869	1,369	4.96%
เขตชั้นกลาง	185,357	144,210	21,147	100.00%	167,040	139,433	27,607	100.00%
ดอนเมือง	25,488	16,048	9,440	20.61%	26,700	19,348	7,352	16.59%
ตลิ่งชัน	13,555	6,607	6,948	15.17%	11,429	6,651	4,778	10.78%
บางขุนเทียน	15,981	7,362	8,619	18.82%	17,210	8,118	9,092	20.52%
มีนบุรี	13,415	5,724	7,691	16.79%	16,314	6,602	9,712	21.92%
ลาดกระบัง	10,146	5,998	4,148	9.06%	9,513	5,946	3,567	8.05%
หนองแขม	13,496	6,029	7,467	16.30%	13,252	5,898	7,354	16.60%
หนองจอก	4,356	2,863	1,493	3.26%	5,346	2,891	2,455	5.54%
เขตชั้นนอก	96,437	50,631	45,806	100.00%	99,764	55,464	44,300	100.00%
รวม	439,537	486,790	(57,253)		579,754	461,258	118,496	

ที่มา สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร์ กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ปี 2539

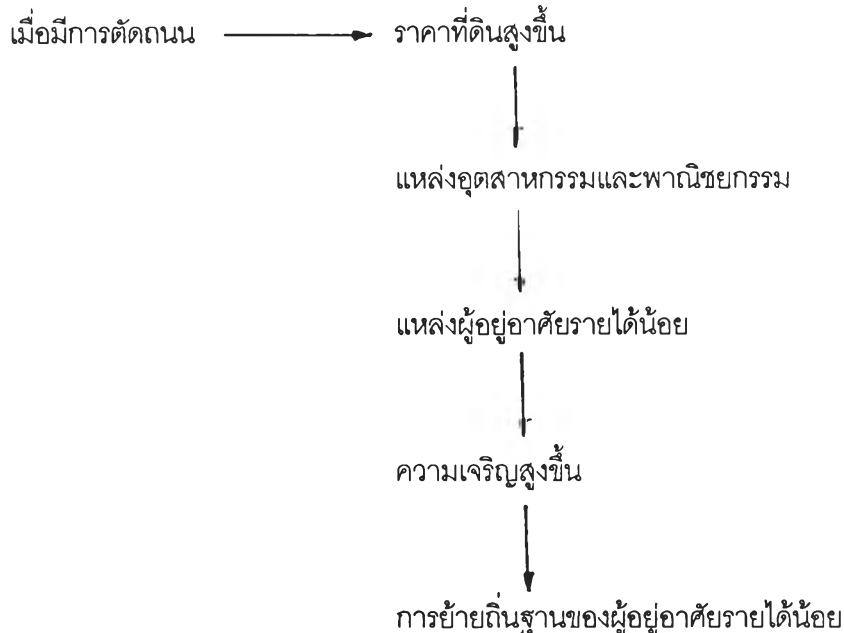
รายได้น้อย จากสภาพพื้นที่มีลักษณะชั่วคราว และเมื่อมีคนเข้ามาอาศัยมากขึ้นเรื่อย ๆ ตามความต้องการของแหล่งงาน บริเวณที่อยู่อาศัยเหล่านี้ก็เริ่มหนาแน่น และทรุดโทรม กลายเป็นชุมชนแออัด

เมื่อมีการตัดถนนเลียบแม่น้ำเจ้าพระยา และถนนรัชดาภิเษก ซึ่งตัดผ่านที่ดินว่างซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ และมีคลังน้ำมันของบริษัทใหญ่ ๆ ตั้งอยู่ทางด้านตะวันออกของเขต เมื่อมีการตัดถนนทำให้พื้นที่ส่วนเดิม กลายเป็นที่ตั้งของโรงงานต่าง ๆ ทำให้มีการตั้งถิ่นฐานของผู้มีรายได้น้อยในบริเวณนี้ เกิดขึ้น ทั้งที่เช่าและที่บุกรุก ตามแหล่งงานต่าง ๆ

จากลักษณะทางเศรษฐกิจของเขตที่เกิดขึ้นเนื่องจากลักษณะทางภูมิศาสตร์ก็คือเป็นที่ตั้งของโรงงาน และโกดังเก็บสินค้าต่าง ๆ เนื่องจากต้องพึ่งการขนส่งวัตถุดิบและสินค้าสำเร็จผ่านทางแม่น้ำเจ้าพระยา หรือ ท่าเรือคลองเตยเป็นหลัก ลักษณะแหล่งเศรษฐกิจและแหล่งงานต่าง ๆ เหล่านี้จะกระจายอยู่ตามริมแม่น้ำเจ้าพระยา และถนนสายต่าง ๆ เป็นเส้นทางขนส่งทางบก แหล่งงานเหล่านี้ คือแหล่งดึงดูดแรงงาน และสร้างพื้นฐานของการตั้งถิ่นฐานของผู้มีรายได้น้อยในเขตยานนาวา เมื่อมีการตั้งถิ่นฐานมากขึ้น กิจกรรมของการอยู่อาศัยของความเป็นเมือง ทางด้านพาณิชยกรรม อย่างไรก็ตาม พบว่าผู้มีรายได้น้อยในเขตยานนาวา นอกจากทำงานอยู่ใกล้แหล่งงานภายในเขตเองแล้วก็มีการทำงานในเขตใกล้เคียงอยู่บ้างเช่น งานลักษณะใช้แรงงานเช่นเดียวกับที่ทำเรือคลองเตย งานลักษณะโรงงานเช่นเดียวกันในเขตราชบุรีบูรณะ ซึ่งอยู่ฝั่งตรงข้ามของแม่น้ำเจ้าพระยา และงานลักษณะพาณิชยกรรมในเขตบางรัก ส่วนสาเหตุที่สนับสนุนให้พื้นที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน โดยการตัดถนนต่าง ๆ และการคมนาคมทางบกที่ดีและที่ดินส่วนมากเป็นที่สวน และมีการขายต่อ บางแห่งการนำมาจัดสรรแบ่งเป็นแปลง โดยการจัดสรรเหล่านี้ ส่วนหนึ่งได้เปลี่ยนแปลงเป็นการสร้างโรงงานต่าง ๆ และมีการดึงดูดแรงงาน และบางส่วนมิได้ขายที่ดินก็เปลี่ยนการใช้ที่ดินจากที่สวนเป็นที่เช่าโดยเจ้าของที่แบ่งเป็นแปลงย่อยเล็ก ๆ ให้เป็นที่อยู่ของผู้มีรายได้น้อยเช่าอยู่ และมีที่ว่างบ้างส่วนได้เปลี่ยนไปอยู่กับนักเก็งกำไร นักค้าที่ดิน เป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะในระยะเวลาที่มีการตัดถนนเลียบแม่น้ำเจ้าพระยา และถนนรัชดาภิเษก ทำให้ที่ว่าง สำหรับจัดเป็นที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย ลดลงไปอีก จึงเมื่อมีความเจริญขึ้น คนมาอยู่อาศัยในเขตมากขึ้น ๆ ก็ไม่อาจที่เช่าใหม่ได้ จำต้องอาศัยที่เช่าในชุมชนเดิม ทำให้เกิดความหนาแน่นมากขึ้น และทรุดโทรมมากขึ้น

1. สภาพการครอบครองที่ดิน พบว่าส่วนใหญ่จะเป็นลักษณะการเช่าพื้นที่ และบ้านเช่าหรือห้องเช่าราคาถูก โดยชุมชนแออัดทั้งหมด 22 ชุมชนแออัดที่อยู่ในที่ดินของเอกชนจำนวน 18 ชุมชน และในที่ดินของรัฐ เช่น สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ กรมธนารักษ์ บริษัทปิโตรเลียม เป็นต้น

2. การพัฒนาเมือง โดยปัจจัยสำคัญที่ก่อให้เกิดการพัฒนาเมืองก็คือ เส้นทางคมนาคม เมื่อมีการตัดถนนเข้าไปในพื้นที่ใด จะนำไปสู่ความเจริญเข้าไปในพื้นที่นั้น แนวโน้มของการพัฒนาเมืองในเขตยานนาวา ดังปรากฏดังนี้



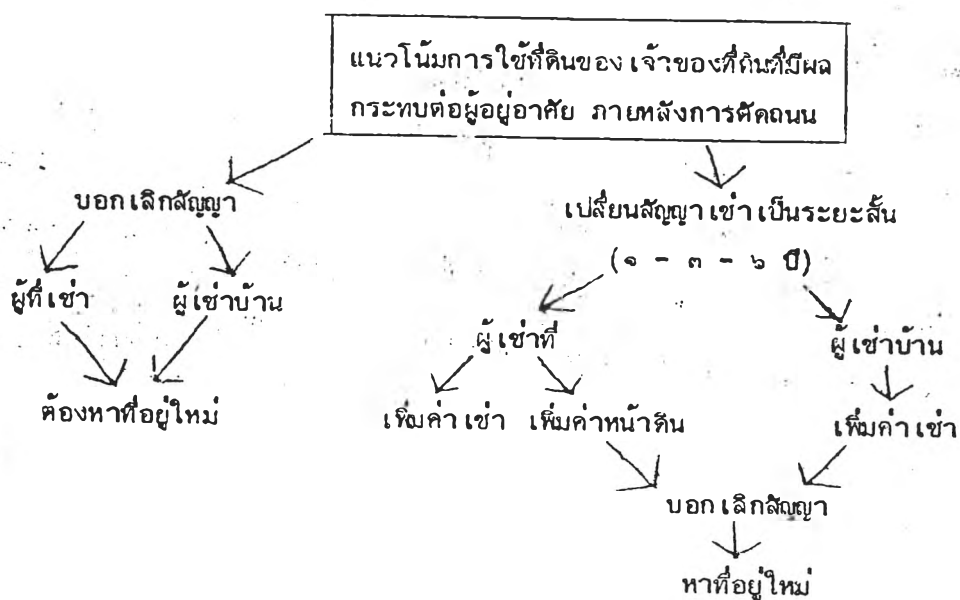
เมื่อมีการตัดถนนขึ้น เส้นทางคมนาคมที่สะดวกนั้นจะเป็นปัจจัยที่ก่อให้เกิดแหล่งอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม ความต้องการแรงงานของอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรมจะทำให้เกิดแหล่งแรงงานขึ้น โดยแรงงานประเภทไร้ฝีมือและราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยจำเป็นต้องหาที่อยู่อาศัยเพื่อสอดคล้องกับรายได้ของตน และราคาที่ดินก็มีราคาสูงขึ้นไปเรื่อย ๆ ในด้านพาณิชยกรรมเริ่มมีการขยายตัว ครอบคลุมพื้นที่ศึกษา โดยราคาที่ดินที่สูงมากซึ่งเหมาะสำหรับธุรกิจด้านพาณิชยกรรม นั่นคือชุมชนแออัดก็จะถูกความเจริญผลักดันเข้าไปในพื้นที่ส่วนใน ถนนสายต่าง ๆ ที่มีอยู่ในเขตยานนาวา จะเกิดผลกระทบต่อการตัดถนนสายหลัก

1) ถนนเลียบแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นโครงการขยายเส้นทางคมนาคมในพื้นที่ ขนาดถนนกว้าง 50 เมตร ยาวประมาณ 12 กิโลเมตร ซึ่งผ่านแขวงช่องนนทรี และแขวงบางโพธิ์พาง

2) ถนนสายรัชดาภิเษก (ท่าเรือ - ดาวคะนอง) เป็นโครงการของการทางพิเศษ ขนาดถนนกว้าง 80 เมตร ยาวประมาณ 5,200 เมตร ซึ่งผ่านแขวงช่องนนทรี ี ประมาณ 3,400 เมตร และผ่านแขวงบางโพธิ์พาง 1,800 เมตร

3) ถนนสายเลียบบคลองช่องนนทรี เป็นโครงการของกรุงเทพมหานคร ที่เชื่อมถนนสารกับถนนเลียบบแม่น้ำเจ้าพระยา ขนาดถนนกว้าง 60 เมตร ยาวประมาณ 4,000 เมตร โดยผ่านแขวงช่องนนทรีใช้ประมาณ 1,700 เมตร

โดยผลกระทบต่อการใช้ที่ดิน แนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เมื่อมีการตัดถนนเชื่อมดังกล่าว การจราจรจะคล่องตัวมากขึ้น ประกอบกับราคาที่ดินจะสูงตามขึ้นไปด้วย ด้วยเหตุผลดังกล่าว พื้นที่อยู่อาศัยติดต่อกับถนน มีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนไปเขตพาณิชย์ โดยเฉพาะที่ดินที่ติดต่อกับถนนสายตัดใหม่ในเขตของชุมชนแออัด จะมีแนวโน้มเป็นไปได้มากที่เจ้าของที่ดินจะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินไปเป็นเขตอาคารพาณิชย์ ภายหลังจากการตัดถนน ที่ดินที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์จะเพิ่มจำนวนเนื้อที่มากขึ้น ในขณะที่ดินที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัยจะลดลง เมื่อพิจารณาจากแผนภูมิจะพบว่าผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดิน แม้ว่าในบางรายที่ดินอาจจะถูกตัดเพื่อทำถนนไปบ้าง แต่ก็จะไม่ได้รับความเดือดร้อนเท่าใดนัก เพราะจะได้รับค่าชดเชยจากทางราชการ ในอัตราที่เหมาะสม และผู้มีที่ดินเหลือจากการตัดถนนก็จะเป็นผู้ได้รับผลประโยชน์จากการตัดถนนมากที่สุด เพราะราคาที่ดินจะสูงขึ้น การตัดสินใจในการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในอนาคต เจ้าของที่ดินย่อมยึดผลประโยชน์ที่จะได้รับเป็นหลัก ส่วนผู้อยู่อาศัย 2 ประเภทหลังจะเป็นผู้ที่ได้รับผลกระทบโดยตรงในกรณีนี้ เพราะขาดกรรมสิทธิ์ในการครอบครองที่ดินและในการอยู่อาศัยก็ขาดหลักประกันที่มั่นคงอย่างเพียงพอ ประกอบกับส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อยแทบทั้งสิ้น ซึ่งผลกระทบต่อความมั่นคงในที่อยู่อาศัยของบุคคลทั้ง 2 ประเภทหลักดังให้เห็น



การตัดถนนดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบโดยตรงที่เกิดจากการตัดถนนต่อประชาชนและพื้นที่ที่จะต้องถูกตัดเป็นถนน โดยผ่านชุมชนต่าง ๆ เช่น ชุมชนเย็นอากาศ ชุมชนช่องนนทรี ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนและพื้นที่มากกว่า 620 ไร่และจำนวนบ้านเรือนที่ต้องถูกไล่ที่ในการตัดถนนสายต่าง ๆ กว่า 1,403 หลัง จำนวนประชากรที่ต้องเดือดร้อนต่อการไล่ที่ของชุมชน 10,380 คน

ดังนั้นเมื่อมีการตัดถนนทำให้ชุมชนเหล่านั้นย้ายเข้าไปด้านในของถนน โดยมีบางส่วนที่อยู่ติดถนนเนื่องจากพื้นที่เป็นของภาครัฐ จากการสำรวจพบว่า ปี พ.ศ. 2538 (ตารางที่ 3.11 ,แผนที่ 3.9) พื้นที่เขตยานนาวามีจำนวนชุมชนแออัดทั้งสิ้น 22 ชุมชน สภาพชุมชนที่ได้สำรวจพบว่าการรวมตัวเพื่อเข้ามาตั้งชุมชนที่เกิดขึ้นเนื่องจากพื้นที่อาศัยอยู่เป็นของเอกชนหรือส่วนของทางราชการ ส่วนที่ดินที่เป็นของตนเองมีน้อย การเข้ามาก่อตั้งชุมชนแออัดในเขตยานนาวา โดยมากจะมีการเช่าที่ดินของผู้มีกรรมสิทธิในที่ดินและขาดการดูแลในทรัพย์สิน ทำให้เกิดชุมชนแออัดมากมายในพื้นที่ ชุมชนบางแห่งได้รับการพัฒนา เช่น ชุมชนร่วมพัฒนาวัดช่องนนทรี ชุมชนเย็นอากาศ 2 ชุมชนหลังบริษัท ไอ ซี ซี ส่วนชุมชนอื่นยังคงสภาพของชุมชนดั้งเดิมและไม่ได้ปรับปรุงบ้านเรือนมากนักคือ การปลูกสร้างแบบง่าย ๆ เนื่องจากการคำนึงถึงการไม่ได้รับกรรมสิทธิในที่ดิน เช่น ชุมชนวัดช่องลม ชุมชนบัวหลวง ชุมชนโรงสี ชุมชนงามอุทิศ จากชุมชนในพื้นที่เขตยานนาวาพบว่าจำนวนชุมชนที่พบได้จำนวน 30 ชุมชน มีจำนวนครัวเรือน 5,151 ครอบครัวย

ขนาดของชุมชนแออัดในพื้นที่เขตยานนาวา มีลักษณะที่แตกต่างกันเนื่องจากพื้นที่และสถานที่ตั้งของชุมชน พื้นที่ของชุมชนที่อาศัยอยู่ในเขตจะมีขนาดที่แตกต่างกันเนื่องจากพื้นที่ที่ตั้งชุมชนมีขนาดเล็กหรือใหญ่ประกอบกับบริเวณของชุมชนมีการคมนาคมที่สะดวกหรือไม่ทำให้เป็นปัจจัย ในเลือกสถานที่ตั้งของชุมชนต่าง ๆ เหล่านั้น เช่น ชุมชนเย็นอากาศ 2 ชุมชนวัดช่องลม ชุมชนเชื้อเพลิง ซึ่งเป็นชุมชนขนาดใหญ่ ส่วนชุมชนวัดคลองภูมิ ชุมชนบัวหลวง ชุมชนสามัคคีรวมใจ เป็นชุมชนขนาดเล็ก ดังนั้นประชากรที่เข้าไปอาศัยในชุมชนต่าง ๆ เหล่านี้ย่อมมีผลต่อขนาดของชุมชน ในการบอกระดับขนาดของชุมชนเหล่านี้ได้ ขนาดของชุมชนแออัดที่มีระดับประชากรจำนวนมากกว่า 1,000 คนขึ้นไปมีจำนวน 5 ชุมชน ส่วนชุมชนที่ขนาด 500 - 999 คนมีจำนวน 15 ชุมชน และชุมชนที่มีประชากรน้อยกว่า 500 คนมีจำนวน 10 ชุมชน

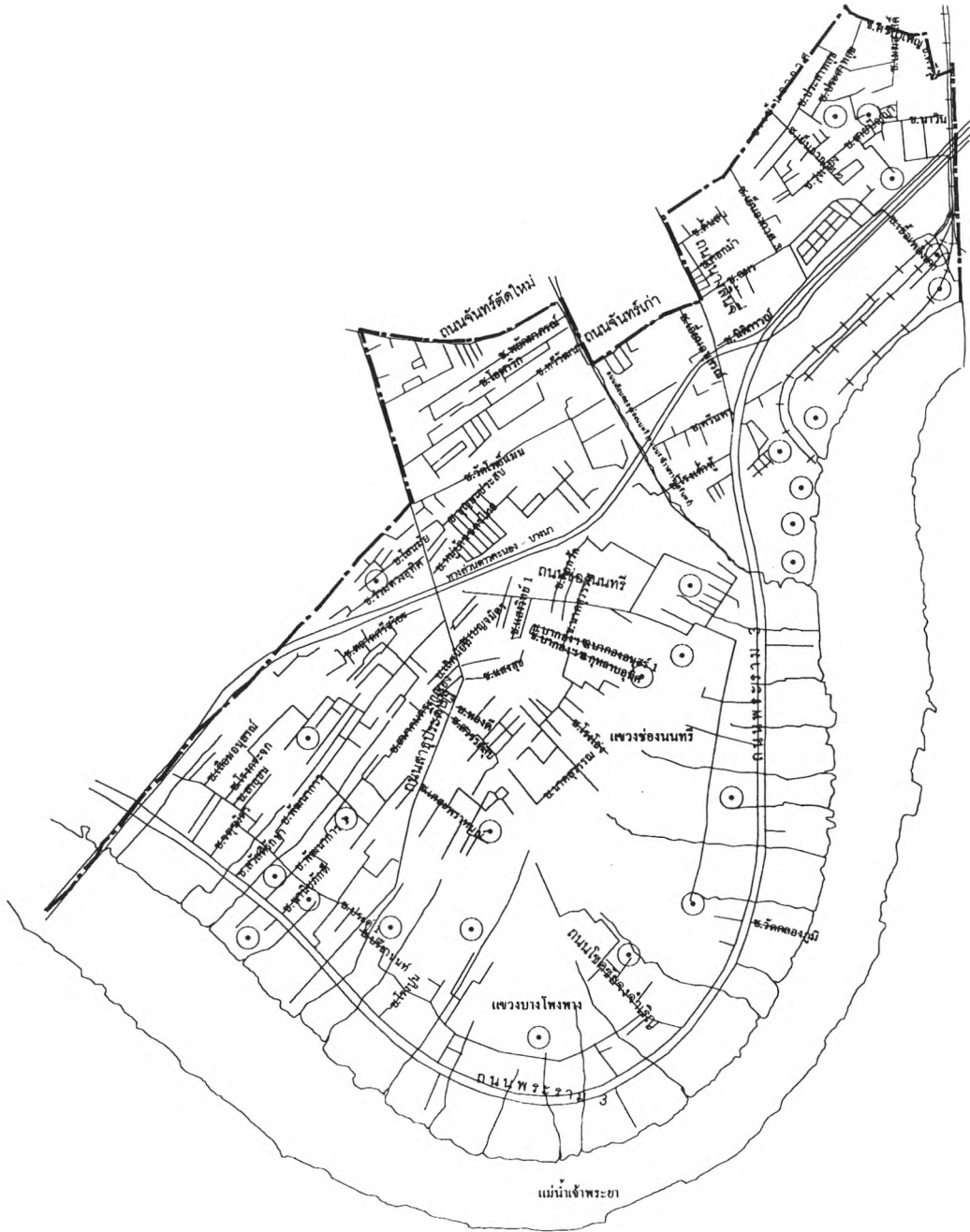
จากสภาพของชุมชนแออัดส่วนใหญ่จะมีปัญหาต่าง ๆ หลายดังนี้

1) ด้านน้ำประปา โดยชุมชนแออัดส่วนใหญ่ในเขตยานนาวา ได้รับการบริการน้ำประปาจำนวน 15 ชุมชน ส่วนที่ยังไม่ได้รับการน้ำประปาอาจมีการซื้อน้ำ ต่อบ้านอื่น อยู่ถึง 7 ชุมชน มีบางชุมชนแออัดจำเป็นต้องพึ่งน้ำจากแม่น้ำเจ้าพระยา

ตารางที่ 3.11 แสดงชุมชนแออัดในพื้นที่เขตยานนาวา ปี พ.ศ. 2539

ลำดับ	แขวง	ชื่อชุมชน	สถานที่	ครัวเรือน	ประชากร	ลักษณะเข้าอาศัย	กรรมสิทธิ์ที่ดิน	ขนาด	ระบบสาธารณูปโภค
1	ช่องนนทรี	วัดช่องลม	ริมก.พระราม 3	160	750	เช่า,บุกรุก	เอกชน,สถานที่ราชการ	กลาง	มีแต่ไม่เพียงพอ
2		ร่วมพัฒนาวัดช่องนนทรี	ก.ช่องนนทรี	145	652	เช่า,ของตนเอง	เอกชน	กลาง	มี
3		วัดคลองภูมิ	ก.ช่องนนทรี	120	550	เช่า,ของตนเอง	เอกชน	กลาง	มีแต่ไม่เพียงพอ
4		ซอยประสาธสุข	ก.ช่องนนทรี	47	200	เช่า,ของตนเอง	เอกชน	เล็ก	มีแต่ไม่เพียงพอ
5		วัดคลองใหม่	ริมก.พระราม 3	100	450	เช่า	เอกชน	กลาง	มีแต่ไม่เพียงพอ
6		ศาลเท็กซัส	ริมก.พระราม 3	72	250	เช่า,บุกรุก	เอกชน	เล็ก	มีแต่ไม่เพียงพอ
7		เย็นอากาศ 2	ริมก.พระราม 3	240	1,000	เช่า,บุกรุก	เอกชน	ใหญ่	มี
8		เชื้อเพลิงพัฒนา	ก.เชื้อเพลิง	65	270	เช่า,บุกรุก	เอกชน	เล็ก	มี
9		ร่วมพัฒนาเชื้อเพลิง 2	ริมก.พระราม 3	136	500	เช่า,บุกรุก	เอกชน	กลาง	มี
10		ปากคลองช่องนนทรี	ริมก.ศรีนรินทร์	27	120	ของตนเอง,เช่า	เอกชน	เล็ก	มี
11		โรงสี	หลังตลาดนนทรี	145	623	เช่า	เอกชน	กลาง	มี
12	บางโพธิ์แดง	ซอยสวรรค์สุข	ริมก.พระราม 3	75	320	เช่า	เอกชน	เล็ก	มีแต่ไม่เพียงพอ
13		โศคนมัย - อารามดวงอุทิศ	ช.โศคนมัย	255	1,100	เช่า	กรมธนารักษ์,เอกชน	ใหญ่	มีแต่ไม่เพียงพอ
14		ซอยวัดดอกไม้	ช.ประตู 1	97	412	เช่า,บุกรุก	เอกชน,สนสสถาน	เล็ก	มีแต่ไม่เพียงพอ
15		ข้างซอยพัฒนาการ 1	ช.พัฒนาการ	90	372	เช่า,บุกรุก	เอกชน	เล็ก	มี
16		เศตะพานมณ	ช.เศตะพานมณ	110	441	ของตนเอง,เช่า	เอกชน	กลาง	มีแต่ไม่เพียงพอ
17		ปรีชา 1	ช.ปรีชา ก.สาธูประดิษฐ์	150	560	ของตนเอง,เช่า	เอกชน	กลาง	มีแต่ไม่เพียงพอ
18		งามอุทิศ	ช.งามอุทิศ	214	914	เช่า,บุกรุก	เอกชน	ใหญ่	มีแต่ไม่เพียงพอ
19		หลังบริษัท ไอ ซี ซี	ช.พัฒนาการ	48	213	ของตนเอง,เช่า	เอกชน	เล็ก	มี
20		คลองเสานิน	ก.พระราม 3	88	362	ของตนเอง,เช่า	เอกชน	เล็ก	มี
21		จตุรมิตร	ช.จตุรมิตร ก.พระราม 3	70	293	ของตนเอง,เช่า	เอกชน	เล็ก	มีแต่ไม่เพียงพอ
22		หลังมีมเอสไอ	ริมก.พระราม 3	110	455	เช่า	เอกชน	กลาง	มี

ที่มา : กองแผนงานและพัฒนาชุมชน สำนักพัฒนาชุมชน กรุงเทพมหานคร และจากการสำรวจ ปี พ.ศ. 2539

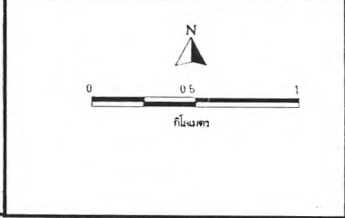


แผนที่ 3.9 แสดงที่ตั้งชุมชนในเขตยานนาวา

สัญลักษณ์:
 ○ ที่ตั้งชุมชน

ที่มา : จากการสำรวจปี 2539 และการเคหะแห่งชาติ

แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน
 ในเขตยานนาวา



2) ด้านไฟฟ้า ชุมชนแออัดสวนในเขตยานนาวา ได้รับไฟฟ้าจำนวน 14 ชุมชน ส่วนที่ยังไม่ได้รับบริการไฟฟ้าจำเป็นต้องมีการขอต่อบ้านข้างเคียง โดยมากชุมชนแออัดที่ยังขาดไฟฟ้าพบว่าในชุมชนเองยังไม่มีไฟฟ้าทุกครัวเรือน เนื่องจากปัญหาการปลุกอาคารไม่ถาวร

3) ด้านสภาพแวดล้อมไม่เหมาะสม พบว่ามีหลายชุมชนแออัดมีปัญหาหลายประการ เช่น การระบายน้ำเสียจะทิ้งในพื้นที่บ้านเรือนที่อยู่อาศัย ปัญหาแหล่งเสื่อมโทรมในชุมชน สภาพทางเท้าของพื้นที่ชุมชนแออัด

3.3.8 ราคาที่ดิน

จากการศึกษาราคาที่ดินและราคาประเมินที่ดินกลางจากหน่วยงานราชการปี พ.ศ. 2536 พบว่าพื้นที่แต่ละแห่งมีราคาที่ดินไม่เท่ากันที่บางแห่งมีราคาสูงบางแห่งมีราคาต่ำ เนื่องจากมีปัจจัยต่าง ๆ เป็นตัวกำหนด เช่น การเข้าถึงในพื้นที่ (Accessibility) ลักษณะความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ สภาพแวดล้อมในพื้นที่และผลตอบแทนกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ได้จากที่ดิน (ตารางที่ 3.12)

การที่จะเลือกประกอบกิจกรรมใดกิจกรรมหนึ่งลงในพื้นที่เหล่านั้นควรคำนึงถึงราคาที่ดิน ซึ่งโดยทั่วไปแล้วที่ดินบริเวณกลางใจเมืองจะมีราคาสูงกว่าที่ดินบริเวณรอบชานเมือง ลักษณะของแต่ละกิจกรรมการจึงควรให้ความสำคัญในเรื่องสถานที่ตั้งเพราะบริเวณที่มีระบบคมนาคมและสาธารณูปโภคที่สมบูรณ์บริเวณกลางใจเมืองที่มีประชาชนอาศัยอยู่หนาแน่นและมีกิจกรรมหลายประเภทในการทำธุรกิจอาศัยอยู่เนื่องจากธุรกิจแต่ละประเภทมีความต้องการที่ดินบริเวณกลางใจเมือง ดังนั้นความต้องการเพื่อใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์มีมากมายในขณะเดียวกันที่ดินที่ประกอบกิจกรรมก็มีอยู่อย่างจำกัด การที่ราคาที่ดินมีราคาสูงขึ้นตลอดมาเนื่องจากเจ้าของที่ดินมีความต้องการแสวงหาผลตอบแทนจากที่ดินในราคาที่สูงขึ้นเท่าที่ทำได้ และผู้ที่ต้องการที่ดินจะคำนึงถึงปัจจัยด้านราคาโดยมีสาเหตุที่สำคัญ คือ ผลตอบแทนของที่ดินหรือการนำไปใช้ประโยชน์ให้ผลตอบแทนคุ้มค่าง่าราคาที่ดินที่ได้มากน้อยหรือไม่ ทั้งนี้เพราะประสิทธิภาพในการหาผลตอบแทนต่อค่ากิจกรรมหรือจากสภาพที่ตั้งที่ดินแปลงนั้นมีค่าสูงกว่าราคาที่ดินที่ถูกกำหนดจากเจ้าของที่ดินเดิม

จากการที่ราคาที่ดินมีความแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ มีส่วนช่วยในการกำหนดพื้นที่การใช้ที่ดินเพื่อป้องกันธุรกิจบางประเภทเข้ามาใช้ทำกิจกรรมจากที่ดินนั้น เนื่องจากค่าของผลตอบแทนในการลงทุนไม่สามารถให้ผลตอบแทนที่ไม่คุ้มกับการใช้ที่ดินประเภทนั้น นอกจากนี้ยังมีความสำคัญต่อการตัดสินใจในการวางแผนพัฒนาเพื่อกำหนดแนวทางเมือง พิจารณาจากราคาที่ดินที่ใกล้เคียงกับราคาซื้อขายกันในตลาด

ตารางที่ 3.12 แสดงราคาประเมินที่ดินในพื้นที่เขตยานนาวา ปี พ.ศ.2536 - พ.ศ. 2540

แขวง/ชื่อถนน	ราคาประเมินตารางวา ปี36		ราคาประเมินตารางวา ปี36		การเปลี่ยนแปลง ราคาเฉลี่ย	สภาพการใช้ ที่ดินบนพื้นที่
	ราคาต่ำ	ราคาสูง	ราคาต่ำ	ราคาสูง		
แขวงช่องนนทรี						
ถนนจันทร์ตัดใหม่	78.000	100.000	100.000	120.000	23.60	Bu,Re
ถนนสาธุประดิษฐ์	75.000	100.000	85.000	150.000	34.29	Bu,Re
ถนนเลียบแม่น้ำเจ้าพระยา	40.000	90.000	100.000	120.000	69.23	Bu,Re
ถนนนางลิ้นจี่	63.000	90.000	75.000	120.000	27.45	Bu,Re
ถนนช่องนนทรี	40.000	85.000	60.000	100.000	28.00	Bu,Re
ถนนเย็นอากาศ	55.000	80.000	80.000	100.000	33.33	Bu,Re
ซอยวัดช่องลม	60.000	80.000	60.000	85.000	3.57	Bu,Re
ซอยทวีวัฒนา	60.000	75.000	65.000	80.000	7.41	Bu,Re
ซอยพยุหยาภรณ์	50.000	65.000	70.000	75.000	26.09	Bu,Re
ซอยหมู่บ้านทวีวัฒนา	60.000	65.000	65.000	68.000	6.40	Bu,Re
ซอยหมู่บ้านทวีวัฒนาวิไล	60.000	65.000	65.000	68.000	6.40	Bu,Re
ซอยอมร	54.000	64.000	55.000	75.000	10.17	Bu,Re
ซอยเย็นอากาศ 3	50.000	60.000	80.000	100.000	63.64	Bu,Re
ซอยหมู่บ้านนครหลวง 2	55.000	60.000	60.000	75.000	17.39	Bu,Re
ซอยนิติการ์ณ	55.000	60.000	55.000	75.000	13.04	Bu,Re
ซอยศรีนคร	50.000	60.000	65.000	75.000	27.27	Bu,Re
ซอยดินสน	45.000	50.000	55.000	75.000	36.84	Bu,Re
ซอยสว่างอารมณ์	40.000	50.000	55.000	75.000	44.44	Bu,Re
ซอยอื่น ๆ	36.000	40.000	55.000	75.000	71.05	Bu,Re
ซอยหมู่บ้านวีรธานีเขต	31.000	35.000	45.000	80.000	89.39	Bu,Re
ซอยหมู่บ้านลิ้นจี่	30.000	32.000	45.000	80.000	101.61	Bu,Re
ซอยเชื้อเพลิง	28.000	30.000	55.000	75.000	124.14	Bu,Re
นอกเหนือ	20.000	30.000	25.000	35.000	20.00	Bu,Re
แขวงบางโพงพาง						
ถนนสาธุประดิษฐ์	75.000	100.000	85.000	130.000	22.86	Bu,Re
ถนนเลียบแม่น้ำเจ้าพระยา	72.000	100.000	100.000	120.000	27.91	Bu,Re
ซอยปริยานนท์	64.000	80.000	75.000	90.000	14.58	Bu,Re
ซอยพัฒนาการ 1	40.000	75.000	60.000	80.000	21.74	Bu,Re
ซอยอ่วมดวงอุทิศ	29.000	50.000	40.000	65.000	32.91	Re
ซอยโสนมัย	30.000	70.000	50.000	75.000	25.00	Re
ซอยปรีชา 3	40.000	50.000	60.000	75.000	50.00	Re
ซอยเข้าสมาคมบัววันฮิว	40.000	50.000	60.000	75.000	50.00	Re
ซอยสมาคมตระกูลเล็ก	35.000	40.000	40.000	65.000	40.00	Re
นอกเหนือ	20.000	40.000	40.000	65.000	75.00	Re

ที่มา : สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินปี พ.ศ. 2535

Re หมายถึง พื้นที่พักอาศัย

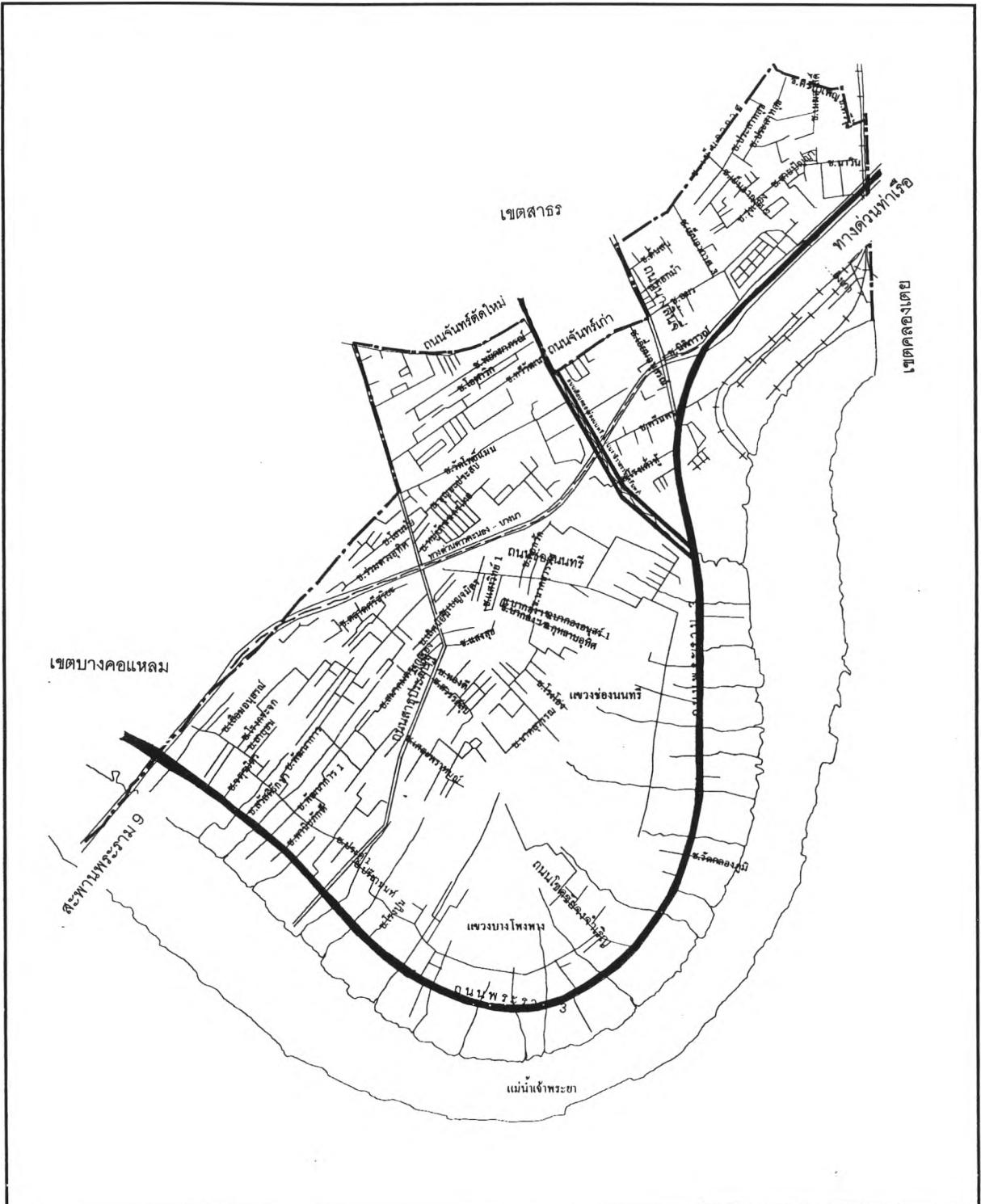
Bu หมายถึง พื้นที่พาณิชย์กรรม

เมื่อเปรียบเทียบราคาที่ดินในเขตยานนาวากับราคาที่ดินในพื้นที่เขตใกล้เคียง คือ เขตบางคอแหลม เขตสาทร เขตบางรัก ปรากฏว่าราคาที่ดินบริเวณเขตยานนาวา ยังมีราคาที่ย่อมเยาเมื่อเปรียบเทียบกับเขตอื่น ๆ กล่าวคือ ที่ดินบริเวณเขตบางรักบางพื้นที่จะมีราคาสูงถึง 500,000 บาทต่อตารางวา ในบริเวณพื้นที่ที่มีราคาสูงนี้จะอยู่บริเวณริมถนนสายสำคัญ ๆ เช่น ถนนสีลม ถนนพระราม 4 ถนนสาทร ถนนถนียะ ซึ่งบริเวณถนนเหล่านี้เป็นย่านธุรกิจการค้า (CBD) ส่วนบริเวณชอยต่าง ๆ จะมีราคาที่ดินลดลงตามลำดับ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับระยะทางหรือสภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับย่านการค้าหรือไม่ และจากสภาพพื้นที่ที่เหมาะสมที่จะเป็นแหล่งพาณิชย์กรรมได้ เพราะอยู่ในตรอกชอยจึงเหมาะที่จะเป็นย่านพักอาศัยของประชาชนที่มีรายได้สูง

ราคาที่ดินในเขตยานนาวา มีราคาเพิ่มขึ้นจากในอดีต แต่เนื่องจากมีปัจจัยต่าง ๆ ที่จะต้องส่งเสริมอีกเป็นจำนวนมากในการทำให้พื้นที่ดังกล่าวได้รับความสนใจหรือการใช้ที่ดินอย่างเหมาะสม โดยเฉพาะเรื่องราคาที่ดินที่มีการเพิ่มขึ้นในอัตราสูงกว่าในเขตบางรัก แต่ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของราคาที่ไม่ใช่เป็นปัจจัยที่ส่งเสริมพื้นที่ดังกล่าว อาจเป็นเพราะการเก็งกำไรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการปรับตัวของราคาที่ดินตามความเป็นจริง แต่พื้นที่เขตยานนาวาได้รับความสนใจจากผู้ประกอบการจำนวนมากเพราะมีในระบบโครงข่ายคมนาคมที่เชื่อมต่อกับแหล่งย่านการค้าที่สำคัญ ทำให้เกิดแรงจูงใจที่จะขยายตัวมาสู่เขตยานนาวาและบริเวณใกล้เคียง เนื่องจากการคมนาคมที่สะดวก อย่างไรก็ตามการตัดถนนสายเลียบคลองช่องนนทรี เพื่อเชื่อมเขตต่าง ๆ โดยเฉพาะเขตสาทร เขตบางรัก และเขตยานนาวา สามารถเดินทางติดต่อกันได้โดยสะดวกและเพื่อเพิ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจให้มากยิ่งขึ้น จึงมีแนวโน้มว่าที่อยู่อาศัยจะขยายตัวเข้ามาทดแทนพื้นที่ที่ไม่เหมาะสมกับกิจกรรมด้านธุรกิจการค้า เนื่องจากราคาที่ดินค่อนข้างที่จะต่ำและระบบสาธารณูปโภค - สาธารณูปการ ซึ่งรองรับการขยายตัวที่เพิ่มขึ้นในเขต





3.3.9 ระบบโครงข่ายถนน

เขตยานนาวาประกอบด้วยถนนสายสำคัญ ๆ 6 สายโดยมีความยาวรวมกัน 21.374 กิโลเมตร มีถนนสายสำคัญและ ตรอก ชอย ทั้งหมดรวมทั้งทางเดินเท้าคิดเป็นร้อยละ 9.76 ของการใช้ที่ดินทุกประเภท (แผนที่ 3.10) ระบบถนนของเขตยานนาวา แบ่งเป็นถนนออกเป็นหลายประเภท ตามที่กรมขนส่งทางบกได้กำหนดไว้ วางระบบโครงข่ายของระบบถนนเป็น 3 ประเภท ดังนี้



แผนที่ 3.10 ระบบโครงข่ายในพื้นที่เขตยานนาวา

สัญลักษณ์:

-  ถนนสายประธาน
-  ถนนสายรอง
-  ถนนทางด่วน
-  ถนนซอย

แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน
ในเขตยานนาวา



1) ถนนสายประธาน ได้แก่ ถนนสายพระราม 3 และถนนเลียบบคลองช่องนนทรี (ถนนนราธิวาสราชนครินทร์) ลักษณะของถนนประเภทนี้มีจุดประสงค์เพื่อรองรับปริมาณการจราจรที่มากและความเร็วไม่สูงอัตราความเร็วของรถยนต์จะอยู่ในระดับปานกลาง ลักษณะของถนนจะมีความกว้างประมาณ 60 - 80 เมตร มีช่องวิ่งการจราจร 4 - 6 ช่องทางมีที่ให้สำหรับจอดรถบนถนนด้วยทั้ง 2 ข้าง โดยที่บางจุดจะมีเกาะกลางถนน บางจุดไม่มี แต่เนื่องจากสภาพถนนของเขตยานนาวายังต้องอาศัยการระบายน้ำหรือการสร้างถนนต่าง ๆ ที่อยู่คร่อมคลองต่าง ๆ ดังนั้นเกาะกลางถนนของเขตยานนาวาจึงใช้เป็นทางระบายน้ำ นอกจากนี้ถนนในเขตยานนาวายังมีโครงข่ายเชื่อมต่อกันไปสู่เขตคลองสานหรือเขตคลองเตยเพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระการจราจรจากถนนสีลมและถนนสาทร ให้มีความคล่องตัวมากยิ่งขึ้น

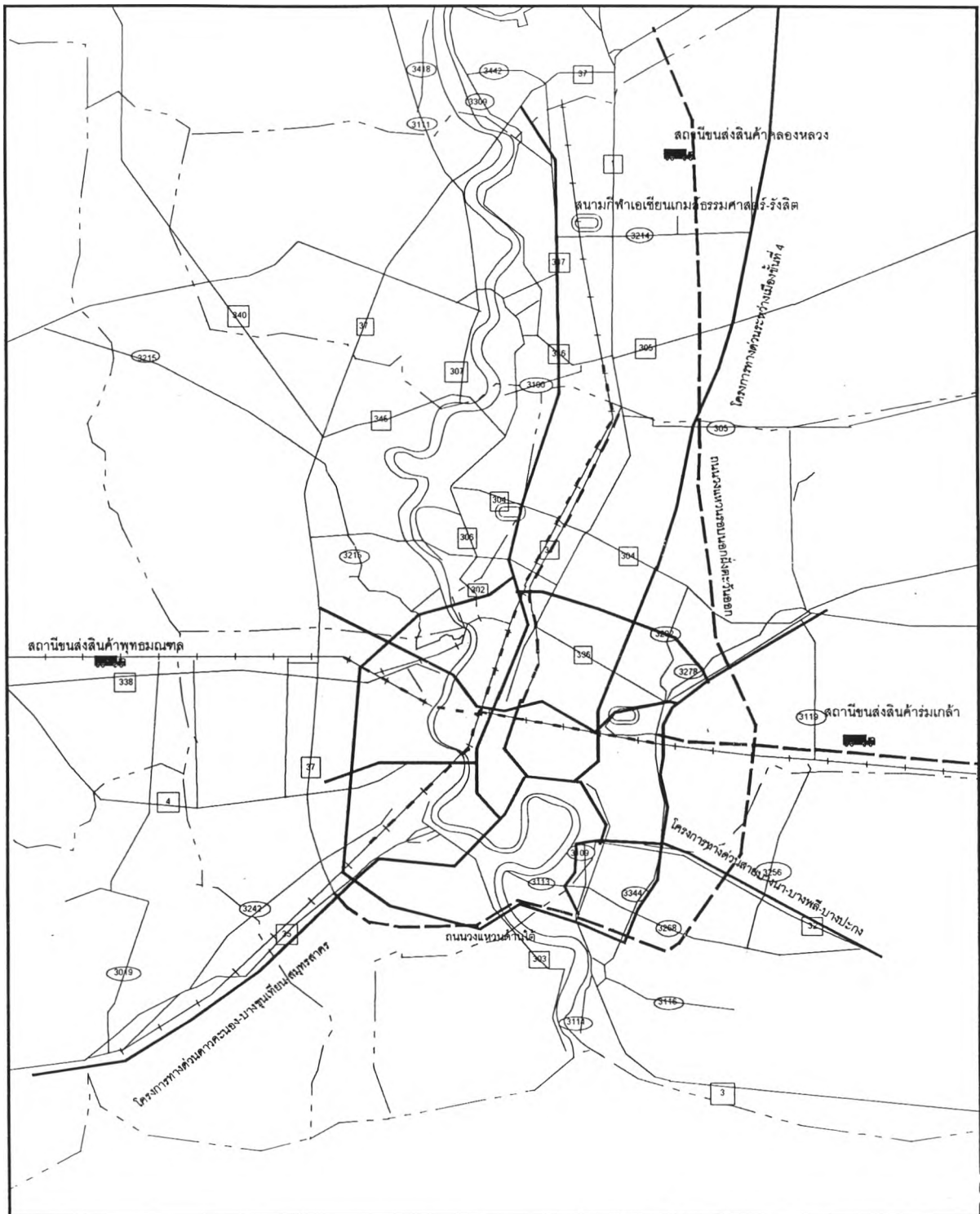
2) ถนนสายเอก ได้แก่ ถนนสายทางด่วนดาวคะนอง เป็นถนนประเภทเพื่อรองรับปริมาณการจราจรจากถนนสายรอง แล้วไปเชื่อมต่อกับถนนสายประธานซึ่งจะประกอบด้วยทางวิ่ง 4 ช่องทางและทางจอดรถทั้ง 2 ข้างไม่จำเป็นต้องมีเกาะกลาง แต่เนื่องจากเป็นเส้นทางขึ้นลงของทางด่วนสายดาวคะนอง ดังนั้นบริเวณเกาะกลางถนนของถนนดังกล่าวจึงเป็นเสาสำหรับรองรับเส้นทางด่วน และบริเวณถนนดังกล่าวมีความกว้างตั้งแต่ 40 เมตรขึ้นไป โดยลักษณะของถนนต่าง ๆ ซึ่งบริเวณริมทางเท้ามีช่องทางจราจรสำหรับจักรยานกว้างด้านละ 3 เมตรอยู่ทั้งสองฝั่ง

3) ถนนสายรอง ได้แก่ ถนนจันทร์ตัดใหม่ ถนนนางลิ้นจี่ ถนนสาธุประดิษฐ์ ประกอบด้วยทางวิ่ง 2 ช่องทาง ทางจอดรถ 1 หรือ 2 ทาง มีความกว้างตั้งแต่ 20 เมตรขึ้นไป จึงตัดผ่านบริเวณที่มีการใช้ที่ดินแล้วไปเชื่อมโยงกับถนนสายประธานหรือสายเอก

3.3.9.1 ระบบถนนทางด่วน

ระบบโครงข่ายทางด่วนชั้นที่ 1 ที่ผ่านเขตยานนาวา มีเส้นทางดินแดง - บางนา - ดาวคะนอง และโครงข่ายทางด่วนชั้นที่ 2 สายบางโคล่ - แจ่งวัฒนะ เนื่องจากเขตยานนาวาอยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจและแหล่งงาน (แผนที่ 3.11) จึงทำให้ประชากรที่ต้องทำงานในย่านธุรกิจดังกล่าวที่อาศัยอยู่บริเวณชานเมืองในเขตปริมณฑลหรือนอกเขตพื้นที่แหล่งงาน จำเป็นต้องอาศัยระบบโครงข่ายถนนทางด่วนชั้นที่ 1 และ ชั้นที่ 2 เพื่อจะเดินทางเข้ามาประกอบกิจกรรมในพื้นที่ดังกล่าว

1) ทางด่วนชั้นที่ 1 ก่อสร้างตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524 - 2530 มีระยะทาง 27.1 กิโลเมตร ได้มีการปรับปรุงและเพิ่มจุดขึ้นลงในระบบทางด่วน ในส่วนของทางด่วนชั้นที่ 1 ปัจจุบันได้ประสบกับปัญหาการจราจรที่คับคั่งบริเวณทางลงจากทางด่วนบริเวณ ทางลงที่ด้านคลองเตย สุขุมวิท และถนนเพชรบุรี ส่วนในพื้นที่ ทางลงทางด่วนชั้นที่ 1 บริเวณช่องนนทรี ไม่มีปัญหาการจราจร

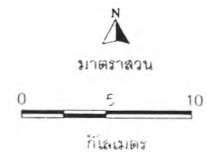


แผนที่ 3.11 โครงการพัฒนาเส้นทางขนาดใหญ่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน
ในเขตยานนาวา

สัญลักษณ์:

- | | | | |
|-------|--------------------|-------|-----------|
| ----- | ถนนวงแหวน | ----- | โวลต์เวย์ |
| ----- | เส้นแบ่งเขตจังหวัด | ———— | ทางด่วน |
| ———— | ถนน | ----- | ไฮปเวลล์ |
| +++++ | ทางรถไฟ | | |



2) ทางด่วนชั้นที่ 2 ทางด่วนแจ้งวัฒนะ - บางโคล่ เป็นแนวทางสายทิศเหนือ - ใต้ ซึ่งแบ่งการก่อสร้างออกเป็น 3 ส่วน คือ

2.1 ทางด่วนส่วน A และ C1 ตั้งแต่ถนนแจ้งวัฒนะถึงถนนพระราม 9 ระยะทาง 20.4 กิโลเมตร เป็นจุดเชื่อมต่อกับระบบทางด่วนชั้นที่ 1 ซึ่งทางด่วนสายนี้จะช่วยแบ่งเบาการจราจรสำหรับผู้ที่จะเดินทางสู่สายเหนือสามารถทำได้สะดวก

2.2 ทางด่วนส่วน B ช่วงแยกพญาไท - บางโคล่ ระยะทาง 9.4 กิโลเมตร ซึ่งทางเป็นทางด่วนยกระดับขนาด 6 ช่องทางการจราจร มีจุดเชื่อมกับทางด่วนชั้นที่ 1 บริเวณเชิงสะพานพระราม 9 ทำให้เกิดเป็นวงแหวน มีเส้นทางสายสำคัญ ๆ หลายสายที่ทำการตัดผ่าน เช่น ถนนสาทร ถนนสีลม ถนนพระราม 4 เนื่องจากสายดังกล่าวมีอิทธิพลต่อการเดินทางเข้าออกในพื้นที่กับเขตยานนาวา โดยเฉพาะจุดขึ้นลง บริเวณด้านพระราม 3 และด้านสาทร ที่ทำการเปิดใช้เส้นทางเมื่อ วันที่ 18 สิงหาคม พ.ศ. 2539

2.3 ทางด่วนส่วน D ช่วงถนนพระรามที่ 9 - ถนนรามคำแหง ระยะทาง 6.45 กิโลเมตร มีจุดเชื่อมกับทางด่วนชั้นที่ 1 เป็นการแก้ปัญหาการจราจรที่อยู่บริเวณหัวหมากและการสร้างถนนดังกล่าวเป็นการวางแผนในการเดินทางเพื่อเชื่อมสนามการแข่งขันเอเชียนเกมส์ที่ไทยเป็นเจ้าภาพ

3) ระบบทางด่วนสายรามอินทรา - อจลนครค์ เริ่มจากถนนสายรามอินทราที่ กม. 5.5 ไปสิ้นสุดทางถนนอจลนครค์ในพื้นที่เขตคลองเตย ระยะทาง 18.5 กิโลเมตร ระบบทางด่วนดังกล่าวเป็นทางด่วนยกระดับขนาด 6 ช่องทางการจราจร

4) ระบบทางด่วนชั้นที่ 3 ระยะทาง 35 กิโลเมตร แนวทางการขยายตัวของกรุงเทพฯ และเชื่อมโครงข่ายจากทิศเหนือและทิศใต้ การก่อสร้างได้แบ่งเป็น 2 ทิศทาง

- สายทิศเหนือ เป็นทางยกระดับขนาด 6 ช่องทางการจราจร เริ่มจากบริเวณถนนรัชดาภิเษก ไปสิ้นสุดโครงการที่สายชลบุรีสายใหม่ รวมระยะทาง 23 กิโลเมตร

- สายทิศใต้ เป็นทางยกระดับขนาด 4 ช่องทางการจราจร เริ่มจากถนนอจลนครค์ไปสิ้นสุดโครงการที่ ถนนสุขุมวิท เชื่อมต่อกับถนนหน้ากรม ระยะทาง 12 กิโลเมตร กำหนดเสร็จในปี พ.ศ. 2540 และมีการขยายเส้นทางเพิ่มจากบริเวณถนนหน้ากรมไปสิ้นสุดที่เขตบางปู รวมระยะทาง 16.5 กิโลเมตร กำหนดเสร็จโครงการปี พ.ศ. 2541

ดังนั้นในพื้นที่พบว่ามีจุดขึ้นลงของระบบทางด่วนหลายแห่ง เช่น บริเวณจุดขึ้นลงบริเวณช่องนนทรี สาทรประดิษฐ์ 1 และ 2 จำนวนผู้ใช้ระบบทางด่วนในปี พ.ศ. 2539 ในทางขึ้นลงของพื้นที่เขตยานนาวา จำนวน 10,159,971 เที่ยว จากการสำรวจพบว่าในบริเวณถนนรัชดาภิเษก พื้นที่แขวงบางโพธิ์พวง มีจำนวนทางขึ้นลงหลายจุด เป็นการขยายเส้นทางในการเดินทาง

3.3.9.2 ระบบขนส่งมวลชน

รถประจำทาง จากการคมนาคมขนส่งโดยระบบรถโดยสารประจำทาง จากเขตยานนาวา ไปยังพื้นที่ส่วนอื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันพบว่ายังขาดแคลนเพราะบางพื้นที่ยังไม่มีรถประจำทาง ผ่านไปถึง โดยที่มีรถประจำทางผ่านเขตยานนาวาทั้งหมด 8 สาย (แผนที่ 3.12) และบริเวณที่มีเส้นทางรถประจำทางผ่านมากที่สุดคือ ถนนพระราม 3 มีรถประจำทางผ่านถึง 4 สาย ดังนี้

สาย 205 และ ปอ.205 คลองเตย - พระราม 3 - บุคคโล - ท่าพระ

สาย 89 เทคนิคกรุงเทพฯ - วงเวียนใหญ่ - ธนบุรี - ท่าพระ

สาย 22 ตลาดรุ่งเจริญ - ถนนจันทน์ - กล้วยน้ำไท - ม.รามคำแหง

สาย 35 สาทรประดิษฐ์ - บางรัก - เจริญกรุง - เสาชิงช้า

สาย 67 ช่องนนทรี - พระราม 4 - การประปาสามเสน - ประชาชื่น

สาย 102 และ ปอ.102 (ทางด่วน) ช่องนนทรี - คลองเตย - แยกบางนา - ปากน้ำ

ปอ. 20 ช่องนนทรี - กล้วยน้ำไท - แยกอุดมสุข - ถนนศรีนครินทร์ - สวนสยาม

ปอ.พ. 34 ทำน้ำสาทรประดิษฐ์ - พระราม 4 - อนุเสาวรีย์ชัยฯ - ขนส่งสายเหนือใหม่

นอกจากนี้แล้วยังมีรถสองแถวที่ใช้วิ่งบริการรับส่งผู้โดยสารในหลายพื้นที่ที่บริการ ขนส่งมวลชนที่ไม่สามารถเข้าถึง โดยมีอัตราค่าโดยสารใกล้เคียงกับการขนส่งรถประจำทาง และมีประชากรในพื้นที่และนอกพื้นที่ใช้บริการเป็นจำนวนมาก กล่าวคือ

สายที่ 1 บางรัก - เขินหลุยส์ - ช่องนนทรี

สายที่ 2 วัดดอกไม้ - ถนนจันทน์ - บางรัก

สายที่ 3 วัดไผ่เงิน - ถนนจันทน์ - คลองเตย

สายที่ 4 คลองเตย - พระราม 3 - คลองช่องนนทรี



แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน
ในเขตยานนาวา

สายที่ 5 ตลาดรุ่งเจริญ - ถนนนนทรี - คลองช่องนนทรี

การขนส่งในเขตยานนาวาในพื้นที่ในเขตจะมีเส้นทางของรถประจำทาง วิ่งขนส่งเพียง 1 หรือ 2 สายผ่านพื้นที่เขตยานนาวาในช่วงสั้น ๆ ของระยะทาง ส่วนบริเวณภายในเขตจะมีการจราจรคับคั่งและการจราจรติดขัด เช่น บริเวณถนนสาธุประดิษฐ์ ตลาดรุ่งเจริญกับถนนนนทรี และถนนสาธุตัดกับถนนจันทร์ เนื่องจากบริเวณดังกล่าวมีปริมาณการเดินรถจำนวนมากและถนนค่อนข้างแคบ ในช่วงถนนพระราม 3 ก็จะมีปริมาณของผู้สัญจรจำนวนมากบริเวณจุดเชื่อมต่อของรถสองแถวบริเวณหน้าโรงเรียนนนทรีและบริเวณแยกสาธุประดิษฐ์เพราะเป็นชุมทางของรถประจำทาง

3.3.10 การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ก่อสร้าง

จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ก่อสร้าง (Built-up Area) (ตารางที่ 3.13) ในกรุงเทพมหานคร จะทำให้ทราบถึงลักษณะและระดับการพัฒนาและบทบาทในการรองรับพื้นที่และการเปลี่ยนแปลงแต่ละพื้นที่ โดยจะส่งผลให้มีการขยายตัวของเมืองและการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เมืองในอนาคต ดังนั้นในปี พ.ศ. 2530 พบว่าจำนวนพื้นที่ก่อสร้างในเขตเมืองชั้นในมีจำนวน 134.98 ตารางกิโลเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 44.66 ของพื้นที่เมืองทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร รองลงมาได้แก่เขตเมืองชั้นกลางและชั้นนอก ซึ่งมีการก่อสร้างพื้นที่จำนวน 110.46 และ 56.84 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 36.54 และ 18.80 ของพื้นที่เมืองทั้งหมด จากข้อมูลแสดงให้เห็นว่าพื้นที่เมืองมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นในพื้นที่ชั้นกลางและชั้นนอกในปี พ.ศ. 2536 เนื่องจากมีพื้นที่การขยายตัว ประกอบกับความเป็นเมืองมีการอัตราการขยายตัวเป็นระดับชั้นของเขต พบว่าในเขตชั้นในมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นน้อยลง ในด้านชั้นกลางและชั้นนอกของเขตกรุงเทพมหานคร มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น จากการเติบโตพบว่าในเขตชั้นกลางมีพื้นที่ก่อสร้างในเขตเมืองชั้นกลางมีจำนวน 102.54 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 51.87 ของพื้นที่เมืองทั้งหมด ส่วนพื้นที่ชั้นนอกมีจำนวน 77.70 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 39.35 ของพื้นที่เมืองทั้งหมด เขตที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดได้แก่ เขตดอนเมือง พื้นที่ปลูกสร้าง จำนวน 21.55 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 10.91 ของพื้นที่เมืองทั้งหมด

จากการศึกษาในปี พ.ศ. 2538 การเปลี่ยนแปลงในเขตชั้นในเริ่มขยายตัวน้อยลง แต่กลับมีการขยายตัวในเขตชั้นนอกเพิ่มขึ้น โดยมีจำนวนพื้นที่ก่อสร้างทั้งหมด 58.69 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 51.58 ของพื้นที่เมืองทั้งหมด ส่วนพื้นที่ชั้นกลางมีพื้นที่ก่อสร้างจำนวน 54.18 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 47.61 ของพื้นที่เมืองทั้งหมด และในเขตที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด ได้แก่ เขตบางเขนและมีนบุรี มีพื้นที่ปลูกสร้างจำนวน 15.12 และ 15.03 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 13.92 , 13.21 ของพื้นที่เมืองทั้งหมด

ตารางที่ 3.13 การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เมืองของ กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2533 - พ.ศ. 2538

ลำดับที่	เขตการปกครอง	พื้นที่ (ตร.กม.)	พ.ศ. 2530		พ.ศ. 2536		พ.ศ. 2538		รวมการขยาย ปี 2530 - 2538
			ตร.กม	ร้อยละ	ตร.กม	ร้อยละ	ตร.กม	ร้อยละ	
1	พระนคร	5.54	4.30	1.42	-	-	-	4.30	
2	ดุสิต	10.67	7.43	2.46	-	-	-	7.43	
3	บางรัก	5.54	3.62	1.20	-	-	-	3.62	
4	ปทุมวัน	8.37	5.68	1.88	-	-	-	5.68	
5	ป้อมปราบศัตรูพ่าย	1.93	2.47	0.82	-	-	-	2.47	
6	ยานนาวา	16.66	5.50	1.82	2.84	1.44	-	8.34	
7	สัมพันธวงศ์	1.42	1.29	0.43	-	-	-	1.29	
8	พญาไท	10.27	7.66	2.53	0.01	0.01	-	7.67	
9	ธนบุรี	8.63	6.33	2.09	0.92	0.47	-	7.25	
10	บางกอกใหญ่	6.18	4.65	1.54	0.23	0.12	-	4.88	
11	ห้วยขวาง	15.03	5.41	1.79	4.75	2.41	0.05	10.21	
12	คลองสาน	6.05	4.71	1.56	-	-	-	4.71	
13	บางกอกน้อย	10.52	6.70	2.22	1.97	1.00	0.87	9.54	
14	สาทร	9.33	5.70	1.89	0.59	0.30	-	6.29	
15	บางซื่อ	11.55	7.71	2.55	0.43	0.22	-	8.14	
16	จตุจักร	32.91	17.58	5.82	3.99	2.02	-	21.57	
17	บางคอแหลม	10.92	4.90	1.62	-	-	-	4.90	
18	คลองเตย	27.19	20.82	6.89	1.02	0.52	-	21.84	
19	ราชเทวี	7.16	5.90	1.95	0.16	0.08	-	6.06	
20	ดินแดง	8.35	6.62	2.19	0.44	0.22	-	7.06	
รวมเขตชั้นใน		214.23	134.98	44.66	17.35	8.79	0.92	0.81	153.25
21	บางเขน	76.61	12.51	4.14	13.95	7.06	15.12	13.29	41.58
22	บางกะปิ	48.90	19.43	6.43	6.61	3.35	4.67	4.10	30.71
23	พระโขนง	33.89	12.26	4.06	8.53	4.32	1.78	1.56	22.57
24	ภาษีเจริญ	53.95	11.48	3.80	13.72	6.95	7.98	7.01	33.18
25	ราษฎร์บูรณะ	42.87	10.73	3.55	9.78	4.95	4.47	3.93	24.98
26	บางพลัด	12.79	5.96	1.97	2.25	1.14	-	-	8.21
27	บึงกุ่ม	69.90	11.58	3.83	9.47	4.80	1.00	0.88	22.05
28	ประเวศ	61.55	6.40	2.12	11.33	5.74	9.83	8.64	27.56
29	จอมทอง	25.72	5.72	1.89	9.73	4.93	0.74	0.65	16.19
30	ลาดพร้าว	30.48	6.13	2.03	7.48	3.79	8.03	7.06	21.64
31	สวนหลวง	22.68	8.26	2.73	9.58	4.85	0.56	0.49	18.40
รวมเขตชั้นกลาง		479.34	110.46	36.54	102.43	51.87	54.18	47.61	267.07
32	หนองจอก	236.26	5.19	1.72	1.93	0.98	4.26	3.74	11.38
33	มีนบุรี	174.33	9.20	3.04	8.76	4.44	15.03	13.21	32.99
34	ลาดกระบัง	123.86	9.13	3.02	4.92	2.49	4.29	3.77	18.34
35	คลองสาม	79.70	4.36	1.44	15.45	7.82	12.60	11.07	32.41
36	บางขุนเทียน	155.43	3.98	1.32	18.46	9.35	13.98	12.29	36.42
37	หนองแขม	48.28	6.52	2.16	6.63	3.36	8.53	7.50	21.68
38	ดอนเมือง	59.79	18.46	6.11	21.55	10.91	-	-	40.01
รวมเขตชั้นนอก		877.65	56.84	18.80	77.70	39.35	58.69	51.58	193.23
กรุงเทพมหานคร		1,571.21	302.27	100.00	197.48	100.00	113.79	100.00	613.54

ที่มา : จากการแปลภาพถ่ายทางอากาศ โดย EC/BMA Project

กองสำรวจและแผนที่ สำนักงานเมือง กรุงเทพมหานคร

ส่วนพื้นที่เขตยานนาวา พบว่ามีการขยายตัวของพื้นที่เมืองในช่วงปี พ.ศ. 2530 มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เมืองมากที่สุด จำนวน 5.50 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 1.82 ของพื้นที่เมือง ซึ่งเป็นช่วงของการขยายตัวของพื้นที่เมืองเข้ามาสู่พื้นที่เขต และในปี พ.ศ. 2536 กลับมีการขยายลดลง เนื่องจากความอึดตัวของพื้นที่เมือง ทำให้การเพิ่มพื้นที่เมืองเพียง 2.84 ตารางกิโลเมตร ในปี พ.ศ. 2538 ไม่พบการขยายตัวของพื้นที่เมือง ดังนั้นการขยายตัวของพื้นที่เมืองจะช่วยให้มองเห็นแนวโน้มการพัฒนาที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่ต่าง ๆ โดยการขยายตัวด้านอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนหนึ่งของการขยายตัวของพื้นที่ ทั้งนี้การขยายตัวของการปลูกสร้างอาคารกิจการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่มีความสัมพันธ์กับศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจในพื้นที่เขตยานนาวา

1) การขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ภายในพื้นที่ศึกษาที่มีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารสูง ตั้งแต่ขนาดเล็กไปจนถึงขนาดใหญ่ มีจำนวนมากทั้งอาคารสำนักงาน ที่อยู่อาศัย และแบบผสม ในช่วงปี พ.ศ. 2534 - 2538 (ตารางที่ 3.14) ซึ่งในพื้นที่เขตมีแนวโน้มการขยายตัวของการสร้างอาคารเพิ่มสูงขึ้น มีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารจำนวน 205 ราย และมีพื้นที่ 5,103,347 ตารางเมตร โดยที่แขวงช่องนนทรีมีผู้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารจำนวนทั้งหมด 117 ราย มีพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคาร จำนวน 3,675,436 ตารางเมตร แขวงบางโพงพางมีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารจำนวน 86 ราย มีพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างจำนวน 1,427,912 ตารางเมตร เมื่อพิจารณาประเภทความสูงของอาคารพบว่าอาคารที่มีจำนวนการปลูกสร้างมากที่สุดคือมีความสูงอยู่ในระหว่าง 5 - 10 ชั้น โดยมีผู้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารจำนวน 106 รายคิดเป็นร้อยละ 51.73 ของความสูงอาคารทั้งหมด ส่วนอาคารที่มีความสูงอยู่ระหว่าง 11 - 20 ชั้น มีผู้ขออนุญาตปลูกสร้างจำนวน 26 ราย คิดเป็นร้อยละ 12.68 ของความสูงอาคารทั้งหมด ส่วนอาคารสูงที่มีขนาดตั้งแต่ 20 ชั้นขึ้นไปมีผู้ขออนุญาตปลูกสร้างจำนวน 40 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 19.51 ของความสูงอาคารทั้งหมด เมื่อพิจารณาการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารพบว่าจำนวนอาคารที่ปลูกสร้างในพื้นที่เริ่มมีปริมาณมากขึ้น รวมทั้งมักจะมีการปลูกสร้างอาคารสำนักงานที่มีความสูงของอาคารจำนวนหลาย ๆ ชั้น จากการปลูกสร้างอาคารที่มีขนาดความสูงหลายชั้นของอาคาร อาจจะมาจกสาเหตุในด้านความต้องการพื้นที่ใช้สอยของอาคารมาก ราคาที่ดิน

ส่วนประเภทผู้ที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ทั้งที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม คลังสินค้า และอาคารสำนักงาน พบว่าประเภทของที่อยู่อาศัยมีจำนวนผู้ที่ขออนุญาตปลูกสร้างมากที่สุดคือประเภทที่อยู่อาศัย จำนวน 50 ราย เมื่อพิจารณาพื้นที่อาคารปลูกสร้างประเภทอาคารสำนักงาน ที่พักอาศัยและพาณิชยกรรม มีพื้นที่จำนวน 2,4864,170 ตารางเมตร ส่วนประเภทรองลงมาประเภทอาคารสำนักงาน ที่พักอาศัย จำนวน

ตารางที่ 3.14 แสดงการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารสำนักงานประเภทต่างๆ ในพื้นที่เขตยานนาวาในปี พ.ศ. 2534 - พ.ศ. 2538

แขวง	ประเภทอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้าง																						
	ที่พักอาศัย		พาณิชย์+ที่พักอาศัย		อาคารสำนักงาน		ตม+ที่พักอาศัย+พาณิชย์		อาคารสำนักงาน+ที่พักอาศัย		อุตสาหกรรม		คลังสินค้า		อื่นๆ		รวม		ขนาดความสูงของอาคาร (ชั้น)				
	ราย	พื้นที่(ตรม.)	ราย	พื้นที่(ตรม.)	ราย	พื้นที่(ตรม.)	ราย	พื้นที่(ตรม.)	ราย	พื้นที่(ตรม.)	ราย	พื้นที่(ตรม.)	ราย	พื้นที่(ตรม.)	ราย	พื้นที่(ตรม.)	ราย	พื้นที่(ตรม.)	1-4	5-10	11-20	20 ขึ้นไป	
คลองนาเกลือ																							
2534	2	15,318	2	76,557	2	14,321	4	137,703	7	131,445			2	2,643	1	1,679	20	379,666	2	6	7	4	
2535	2	15,590	6	50,610	3	174,965	7	303,175	9	775,331			1	583	2	9,300	30	1,329,554	4	9	9	9	
2536	5	69,802	11	178,994	2	34,823	5	241,703	2	40,444			1	4,081	1	1,843	27	571,690	3	14	2	5	
2537	6	30,507	6	268,373	2	2,377	4	108,557	1	5,554			1	26			20	415,394	3	12	2	3	
2538	9	86,919	4	127,389			7	764,823									20	979,131	1	10		9	
รวม	24	219,136	29	701,923	9	226,486	27	1,656,961	19	962,774			5	7,233	4	12,822	117	3,675,496	13	51	20	30	
บางโพธิ์พวง																							
2534	1	3,740	1	1,452	4	42,268	2	26,047	3	37,304			2	3,780			13	114,591	6	5	2		
2535	1	3,740			4	24,215	1	26,690	7	117,668			1	12,540	2	4,515	16	188,358	2	11	1	2	
2536	7	25,270	4	18,165	1	13,134	3	643,722	4	53,001	1	1,356			2	5,399	22	780,047	3	14	2	3	
2537	12	38,551	3	14,436	3	10,030	4	209,866	3	15,861					2	5,566	27	294,310	3	18	1	3	
2538	5	11,213	1	49,677			1	2,884	3	6,822							10	70,596	1	7		2	
รวม	25	82,514	9	84,730	12	89,647	11	918,209	20	230,666	1	1,356	3	18,320	6	16,480	88	1,427,812	16	66	6	10	
บางนา																							
2534	3	19,058	3	78,009	6	56,589	6	163,750	10	168,749			4	6,423	1	1,679	33	494,257	8	11	9	4	
2535	3	19,330	6	50,610	7	199,180	8	328,865	16	892,999			2	13,123	4	13,815	46	1,517,922	6	20	10	11	
2536	12	95,072	15	197,159	3	47,957	8	885,425	6	93,445	1	1,356	1	4,081	3	7,242	49	1,331,737	6	28	4	8	
2537	18	69,058	9	282,809	5	12,407	8	318,423	4	21,415			1	26	2	5,566	47	709,704	6	30	3	6	
2538	14	98,132	5	177,066			8	767,707	3	6,822							30	1,049,727	2	17		11	
รวมทั้งสิ้น	50	300,650	38	785,653	21	316,133	36	2,494,170	39	1,183,430	1	1,356	8	23,653	10	28,302	206	5,103,347	28	106	26	40	

ที่มา สำนักงานโยธากรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2539

1,183,430 ตารางเมตร ในด้านของแขวงที่มีการปลูกสร้างพื้นที่อาคาร โดยแขวงชองนทรมีพื้นที่ปลูกสร้างอาคารจำนวน 3,675,436 ตารางเมตร รองลงมา ได้แก่แขวงบางโพงพาง 1,427,912 ตารางเมตร

2) ผู้ที่ขอจดทะเบียนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ อาคารชุด บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ในกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2535 - พ.ศ. 2539 มีจำนวนทั้งสิ้น 426,761 ราย ประเภทที่อยู่อาศัยที่มีผู้มาขอจดทะเบียนมากที่สุด ได้แก่ อาคารชุดมีจำนวน 203,654 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 47.72 ของจำนวนผู้ขอจดทะเบียนที่อยู่อาศัย ส่วนประเภทที่มาขอจดทะเบียนน้อยที่สุด ได้แก่ บ้านแฝด 1,142 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 0.27 ของจำนวนผู้ขอจดทะเบียนที่อยู่อาศัย เขตยานนาวามีผู้มาขอจดทะเบียนผู้อยู่อาศัยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535 - 2539 จำนวน 8,868 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 2.08 ของจำนวนผู้ที่มาขอจดทะเบียนทั่วกรุงเทพมหานคร ประเภทที่อยู่อาศัยที่มาขอจดทะเบียนจะมีลักษณะเช่นเดียวกับทางกรุงเทพมหานคร คืออาคารชุดมีจำนวน 7,729 ราย และประเภทที่มาจดทะเบียนน้อยคือ บ้านแฝดมีจำนวน 9 ราย

จากข้อมูลในตารางที่ 3.15 และแผนภูมิ 3.5 พบว่า การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล การพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปที่ดินจัดสรรและบ้านจัดสรร การพัฒนาบ้านจัดสรรมีมากในบริเวณกรุงเทพมหานคร จึงกลายเป็นที่อยู่อาศัยของประชากร จะเห็นว่าการขออนุญาตปลูกสร้างทั้ง 2 ประเภทในช่วงเวลาดังกล่าวมีผู้ขออนุญาตปลูกสร้างจำนวน 299,054 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 69.75 ของการปลูกสร้างอาคารทั้งหมด ประเภทผู้ที่ขออนุญาตปลูกสร้างบ้านเดี่ยว บ้านแฝด มีทั้งสิ้น 129,697 ราย หรือ คิดเป็นร้อยละ 30.25 ของการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

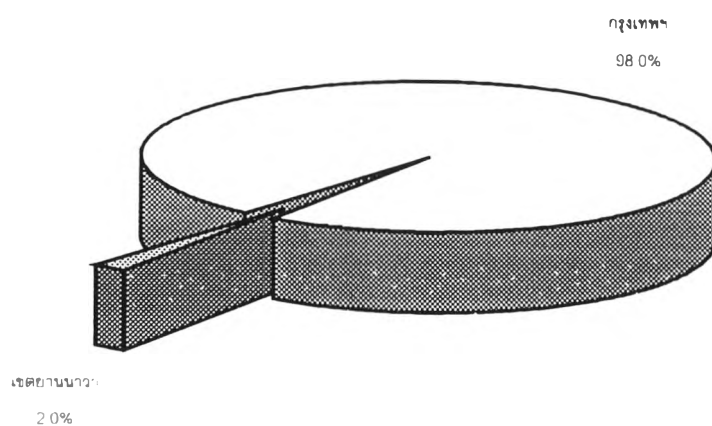
3) จากการศึกษาการปลูกสร้างอาคารสูงทั้งประเภทอาคารชุดและสำนักงาน ซึ่งพื้นที่บริเวณริมถนนเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพและเป็นพื้นที่รวมของโครงการสำนักงาน (ตารางที่ 3.16,แผนที่ 3.13) เนื่องจากต้องอาศัยการเดินทางและการติดต่อโดยใช้เส้นทางคมนาคม ซึ่งในพื้นที่มีอาคารสำนักงานหลายประเภท ทั้งประเภทอาคารให้เช่าและอาคารของบริษัทที่เข้ามาดำเนินการ อาคารหลายแห่งเป็นอาคารให้เช่าและมีจำนวนมาก เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่เกิดผลกระทบ จากการสำรวจพบว่า การเช่าของอาคารจะมีราคาที่แตกต่างกัน โดยมีการเช่าโดยคิดเป็นตารางเมตรละ 2,500 บาทขึ้นไป สำหรับประเภทอาคารชุด จะดำเนินการของผู้ประกอบการจัดสรรอาคารชุดให้เช่า มีจำนวนโครงการที่ดำเนินในพื้นที่กว่า 20 โครงการ โดยกลุ่มที่มีราคาของอาคารชุดสูงจะอยู่ในทำเลที่ดีคือ ติดถนนสายหลักและถนนสายสำคัญ แต่ปัจจุบันสภาพปัญหาด้านอุปทานส่วนเกินอยู่ (Over Supply) ของที่อยู่อาศัยและอาคารสูง ซึ่งในอนาคตความต้องการที่อยู่อาศัยคงมีเพิ่มขึ้นจากสภาพพื้นที่มีการวางระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในการรองรับ รวมทั้งภาพรวมของการขยายตัวของด้านที่อยู่อาศัยในเขตเมืองชั้นใน

ตารางที่ 3.15 จำนวนผู้จดทะเบียนที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานครกับเขตยานนาวา ปี พ.ศ.2535 - พ.ศ. 2539

ประเภทอาคาร	ผู้ขออนุญาต (ปี)					รวม
	พ.ศ.2535	พ.ศ.2536	พ.ศ.2537	พ.ศ.2538	พ.ศ.2539	
กรุงเทพฯ	75,523	72,498	92,684	90,970	95,078	426,751
อาคารพาณิชย์	23,828	19,552	15,661	16,190	20,169	95,400
อาคารชุด	28,166	27,206	49,629	45,662	52,991	203,654
บ้านเดี่ยว	22,889	25,648	27,346	28,810	21,862	126,555
บ้านแฝด	640	90	48	308	56	1,142
เขตยานนาวา	1,987	744	4,486	521	1,120	8,858
อาคารพาณิชย์	12	175	84	142	143	556
อาคารชุด	1,863	458	4,187	313	908	7,729
บ้านเดี่ยว	112	102	215	66	69	564
บ้านแฝด		9				9
อัตราส่วนร้อยละ	2.63%	1.03%	4.84%	0.57%	1.18%	2.08%

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี พ.ศ. 2540

แผนภูมิที่ 3.5 แสดงสัดส่วนที่อยู่อาศัยพื้นที่เขตยานนาวากับกรุงเทพมหานคร ปี 2536 - 2539



ตารางที่ 3.16 แสดงอาคารที่ก่อสร้างพื้นที่เขตยานนาวา ปี พ.ศ. 2540

แขวง	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง (แขวง/ถนน)	ประเภท	ขนาดอาคาร	การดำเนินการ
แขวงช่องเมฆ	RN TOWER	ก.เย็นอากาศ	สำนักงาน	22	ดำเนินการแล้ว
	Super viller	ก.เย็นอากาศ	สำนักงาน	14	ดำเนินการแล้ว
	BANA เย็นอากาศ	ก.เย็นอากาศ	ที่พักอาศัย	36	ดำเนินการแล้ว
	ลพาทเลส คอนโดมิเนียม	ก.เย็นอากาศ 2	อาคารชุด	42	กำลังก่อสร้าง
	บางกอก การ์เด็น	ก.ลาดพร้าว	ที่พักอาศัย	18	ดำเนินการแล้ว
	ฟอร์จูนคอนโดทาวน์	ก.ลาดพร้าว	สำนักงาน-ที่พักอาศัย	20 - 30	ดำเนินการแล้ว
	TP TOWER	ก.รัชดาภิเษก	สำนักงาน	17	ดำเนินการแล้ว
	อาคารเพิ่มสุขวรณ	ก.รัชดาภิเษก	สำนักงาน	8	ดำเนินการแล้ว
	THE Exective Regent	ก.นางลิ้นจี่	ที่พักอาศัย	25	ดำเนินการแล้ว
	LPN TOWER	ก.นางลิ้นจี่	สำนักงาน	22	ดำเนินการแล้ว
	อาคารไกลเด็นกรุ๊ป	ก.รัชดาภิเษก	สำนักงาน	16	ดำเนินการแล้ว
	CGD HOUSE	ก.รัชดาภิเษก	สำนักงาน	21	ดำเนินการแล้ว
	อาคาร ทวีสิน	ก.พระราม 3	สำนักงาน	16	กำลังก่อสร้าง
	อาคาร ปัญจธานี ทาวเวอร์	ก.รัชดาภิเษก	สำนักงาน	38	ดำเนินการแล้ว
	อาคาร ปากหมิงห้องเย็น	ก.รัชดาภิเษก	สำนักงาน	10	ดำเนินการแล้ว
	อาคาร โมเดิร์นไฮม	ก.พระราม 3	สำนักงาน	22	ดำเนินการแล้ว
	อาคาร เช็กโก้	ก.พระราม 3	สำนักงาน	25	กำลังก่อสร้าง
	อาคาร แลมคิง	ก.พระราม 3	สำนักงาน	35	กำลังก่อสร้าง
	บ้านนนท์	ก.จันทน์ตัดใหม่	อาคารชุด	22	ดำเนินการแล้ว
	ปาส้มพาวิลเลียม	ก.เขื่อนลิ่ง	อาคารชุด	31	กำลังก่อสร้าง
พี.แอล.ที. คอนโดวิลด์	ก.นนท์	อาคารชุด	42	กำลังก่อสร้าง	
P.S.T.City Home	ก.ช่องนนท์	อาคารชุด	26	ดำเนินการแล้ว	
ธนาคารกรุงเทพ	ก.พระราม 3	สำนักงาน	11	กำลังก่อสร้าง	
แขวงบางกอกใหญ่	อาคาร OCC	ก.รัชดาภิเษก	สำนักงาน	8	ดำเนินการแล้ว
	LEE PLACE	ก.รัชดาภิเษก	ที่พักอาศัย	11	ดำเนินการแล้ว
	อาคาร ปรีชา - โคมเพชร	ก.พระราม 3	สำนักงาน	11	ดำเนินการแล้ว
	อาคาร สันติ	ก.พระราม 3	สำนักงาน	9	กำลังก่อสร้าง
	อาคาร ปรีชา	ก.พระราม 3	สำนักงาน	10	กำลังก่อสร้าง
	อาคาร ตะลอมสัน	ก.พระราม 3	สำนักงาน	12	ดำเนินการแล้ว
	SV ซิตี	ก.พระราม 3	สำนักงาน	25 - 34	ดำเนินการแล้ว
	ศุภาลัยแกรนด์ ทาวเวอร์	ก.พระราม 3	สำนักงาน	33	กำลังก่อสร้าง
	รอยัล ริเวอร์เพล	ก.พระราม 3	ที่พักอาศัย	43	กำลังก่อสร้าง
	PM ริเวอร์ไซด์	ก.พระราม 3	ที่พักอาศัย	40	ดำเนินการแล้ว
	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	ก.พระราม 3	สำนักงาน	38	ดำเนินการแล้ว
	SV การ์เด็น	ก.พระราม 3	ที่พักอาศัย	44	กำลังก่อสร้าง
	ลาดพร้าว 29 เพลส	ก.ลาดพร้าว	อาคารชุด	29	ดำเนินการแล้ว
	เอส 2 ซิตี	ก.พระราม 3	อาคารชุด	22	ดำเนินการแล้ว
	วอเตอร์คลีฟ	ก.พระราม 3	อาคารชุด	22	ดำเนินการแล้ว

ที่มา : จากสำรวจภาคสนาม และ สำนักงานการโยธา กรุงเทพมหานคร

3.3.11 บริเวณพื้นที่ว่าง

ในพื้นที่เขตยานนาวายังมีพื้นที่ว่างบริเวณตอนกลางของเขต โดยมีขนาดแปลงที่ดินใหญ่ตั้งแต่ 2 ไร่ขึ้นไปหลายแปลง บริเวณดังกล่าวเดิมเป็นพื้นที่เกษตรกรรม ปัจจุบันไม่มีการใช้ประโยชน์เท่าที่ควรในขณะที่พื้นที่รอบข้างเริ่มมีการใช้ที่ดินหนาแน่น โดยบริเวณพื้นที่ว่างเปล่าเหล่านั้นไม่สามารถเข้าถึงได้ เพราะไม่มีถนนเข้าไปเพื่อเปิดเส้นทางเข้าออก โอกาสที่จะให้พื้นที่นั้นได้รับการพัฒนาก็น้อย

3.3.12 โครงสร้างทางเศรษฐกิจ

ระบบโครงสร้างทางเศรษฐกิจในเขตยานนาวา จากการจ้างงานในเขตยานนาวา โครงสร้างทางเศรษฐกิจประกอบด้วยภาคอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรมการพัฒนาพื้นที่ ทำให้สถานประกอบการทั้งหมดทะเบียนถูกต้องและสถานประกอบการที่ไม่ได้จดทะเบียนตั้งอยู่ในพื้นที่ ทำให้ประชาชนในเขตยานนาวาส่วนใหญ่ซึ่งประกอบอาชีพรับจ้างในส่วนของพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม ในพื้นที่มีคลังสินค้าและโรงงานขนาดใหญ่ ประกอบกับมีอุตสาหกรรมขนาดรองเป็นจำนวนมาก ได้แก่ อุดมโลหะกิจ (1975) บริษัทธนูลักษณ์ บริษัทสหพัฒน์ปิปูลย์ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา บริษัทสหวิริยา จำกัด คลังสินค้าปูนซีเมนต์ไทย

จากการที่มีสถานประกอบการเข้ามาตั้งจำนวนมากในเขตยานนาวาและเมื่อเปรียบเทียบกับทางกรุงเทพมหานครแล้ว (ตารางที่ 3.17) พบว่าทางเขตยานนาวามีสถานประกอบการจำนวน 3,166 แห่ง หรือคิดเป็นร้อยละ 2.34 ของจำนวนสถานประกอบการทั่วกรุงเทพ ในขณะที่แรงงานทั้งชายและหญิงจำนวน 96,885 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.07 ของแรงงานในกรุงเทพมหานคร และพบว่าประเภทของสถานประกอบการในเขตยานนาวาด้านการผลิตในอุตสาหกรรมมีจำนวนมากที่สุดคือ 1,128 แห่งหรือคิดเป็นร้อยละ 35.53 ของจำนวนสถานประกอบการ รองลงมาได้แก่ สถานประกอบการประเภทขายในร้านค้าภัตตาคาร ฯลฯ มีจำนวน 999 แห่ง หรือคิดเป็นร้อยละ 31.55 ของจำนวนสถานประกอบการ

3.3.12.1 ด้านพาณิชยกรรม

ในช่วงปี พ.ศ. 2537 - 2539 มีการขอจดทะเบียนธุรกิจการค้ารายใหม่ในเขตยานนาวาถึง 9,865 ราย (ตารางที่ 3.18) พิจารณาพบว่าในพื้นที่ศึกษามีกิจการค้า 6,365 รายหรือคิดเป็นร้อยละ 64.52 ของจำนวนร้านค้าที่จดทะเบียน ส่วนประเภทที่รองลงมาคือประเภทสะสม - อาหาร 1,867 ราย คิดเป็นร้อยละ 18.93 ของจำนวนร้านค้าที่จดทะเบียน จากการพิจารณาจำนวนร้านค้าที่อยู่ในช่วงปี พ.ศ. 2536 - 2539 มีจำนวนลดลง โดยในปี พ.ศ. 2538 มีจำนวนผู้จดทะเบียนลดลง 163 รายคิดเป็นร้อยละ 6.27 ของจำนวนร้านค้าที่จดทะเบียนปี พ.ศ. 2537 และในปี พ.ศ. 2539 มีจำนวนผู้จดทะเบียนลดลง 223 รายคิด

ตารางที่ 3.17 แสดงจำนวนประชากรในพื้นที่และสถานประกอบในพื้นที่เขตต่างๆ ในกรุงเทพมหานครปี 2538

เขต	สถานประกอบการ (แห่ง)	ร้อยละ	ประชากร	ลูกจ้าง	สัดส่วนลูกจ้าง : ประชากร
คลองเตย	8,949	6.62	238,624	271,901	1.14
บางรัก	7,640	5.65	69,210	210,454	3.04
ปทุมวัน	7,055	5.22	117,241	180,962	1.54
บางกะปิ	6,296	4.66	234,597	3,149	0.01
พระนคร	5,832	4.31	87,255	55,115	0.63
ราชเทวี	5,478	4.05	109,303	130,817	1.20
ภาษีเจริญ	4,965	3.67	273,109	75,691	0.28
ธนบุรี	4,833	3.57	215,778	50,861	0.24
ป้อมปราบศัตรูพ่าย	4,671	3.45	81,624	58,588	0.72
สัมพันธวงศ์	4,651	3.44	42,126	38,213	0.91
ห้วยขวาง	4,449	3.29	85,125	143,720	1.69
คลองสาน	4,339	3.21	128,184	56,809	0.44
จตุจักร	4,319	3.19	177,267	143,898	0.81
ราชบุรีบูรณะ	3,884	2.87	172,094	82,046	0.48
สาทร	3,295	2.44	124,819	78,098	0.63
พระโขนง	3,294	2.44	201,376	109,530	0.54
บางพลัด	3,276	2.42	133,520	54,634	0.41
บางกอกใหญ่	3,222	2.38	98,895	32,400	0.33
บางซื่อ	3,216	2.38	172,427	50,870	0.30
พญาไท	3,205	2.37	171,447	78,300	0.46
บางขุนเทียน	3,189	2.36	139,096	89,781	0.65
ยานนาวา	3,166	2.34	88,019	87,972	0.89
บางคอแหลม	3,162	2.34	132,087	56,448	0.43
จอมทอง	2,679	1.98	170,179	42,723	0.25
ลาดพร้าว	2,442	1.81	134,107	24,493	0.18
ดอนเมือง	2,393	1.77	233,390	113,936	0.49
บางเขน	2,375	1.76	251,199	92,895	0.37
ปิงกุ่ม	2,322	1.72	214,811	51,067	0.24
ดุสิต	2,304	1.70	171,306	32,151	0.19
ดินแดง	2,261	1.67	182,195	29,910	0.16
บางกอกน้อย	2,206	1.63	173,523	32,608	0.19
หนองแขม	2,160	1.60	110,483	44,964	0.41
สวนหลวง	2,095	1.55	107,406	41,750	0.39
ประเวศ	1,494	1.11	118,599	42,944	0.36
คลองตัน	1,396	1.03	135,100	18,945	0.14
มีนบุรี	1,338	0.99	124,273	44,965	0.36
ลาดกระบัง	952	0.70	85,123	58,259	0.68
หนองจอก	396	0.29	68,391	11,647	0.17
รวม	135,199	100.00	5,584,308	2,823,514	0.51

ที่มา : กรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน

ตารางที่ 3.18 จำนวนร้านค้าจดทะเบียนของเขตยานนาวา ปี พ.ศ. 2536 - 2539

ประเภท	จำนวนการจดทะเบียนการค้า									
	พ.ศ.2536		พ.ศ.2537		พ.ศ.2538		พ.ศ.2539		รวม	ร้อยละ
	ราย	ร้อยละ	ราย	ร้อยละ	ราย	ร้อยละ	ราย	ร้อยละ		
กิจการค้า	1,670	63.96	1,717	66.01	1,568	64.32	1,410	63.66	6,365	64.52
อาหาร - เครื่องดื่ม	200	7.66	172	6.61	187	7.67	34	1.53	593	6.01
สะสม - อาหาร	442	16.93	452	17.38	434	17.80	539	24.33	1,867	18.93
สถานที่แต่งผม	87	3.33	90	3.46	80	3.28	76	3.43	333	3.38
ช่างแต่งผม	105	4.02	93	3.58	98	4.02	76	3.43	372	3.77
ตลาดเอกชน	5	0.19	4	0.15	4	0.16	4	0.18	17	0.17
สุสาน	1	0.04	-	-	2	0.08	-	-	-	-
โรงน้ำแข็ง	4	0.15	4	0.15	4	0.16	3	0.14	15	0.15
ขยายเสียง	97	3.72	69	2.65	61	2.50	73	3.30	300	3.04
รวม	2,611	100.00	2,601	100.00	2,438	100.00	2,215	100.00	9,865	100.00

ที่มา : สำนักงานเขตยานนาวา ปี 2540

เป็นร้อยละ 9.15 ของจำนวนร้านค้าที่จดทะเบียนปี พ.ศ. 2538 โดยจำนวนร้านค้าที่จดทะเบียนของเขตยานนาวามีอัตราการลดลง เนื่องจากภาวะผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจที่ตกต่ำ

ส่วนในด้านการจดทะเบียนธุรกิจในช่วงปี พ.ศ. 2537 - 2539 มีการจดทะเบียนธุรกิจการค้ารายใหม่ในเขตยานนาวาถึง 1,458 ราย และมีเงินทุนจดทะเบียนในการจดทะเบียนประมาณ 17,170.67 ล้านบาท (ตารางที่ 3.19) ประเภทธุรกิจที่มาจดทะเบียนในพื้นที่มากที่สุด ประเภทบริษัท 1,182 รายคิดเป็นร้อยละ 81.07 ของผู้ที่จดทะเบียนทั้งหมด ส่วนประเภทห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล มีจำนวนน้อยที่สุดเพียง 2 ราย เมื่อพิจารณาจากธุรกิจที่เข้ามาจดทะเบียนในพื้นที่เขตยานนาวาพบว่าพาณิชย์กรรมประเภทธุรกิจเริ่มมีแนวโน้มที่จะขยายเพิ่มขึ้นแม้ว่าภาวะเศรษฐกิจจะอยู่ในภาวะที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการลงทุน ประเภทพาณิชย์กรรมที่อยู่ในเขต จะมีลักษณะของอาคารตึกแถวพาณิชย์กรรมทั้งขนาดเล็กและใหญ่ แต่ปัจจุบันการเข้ามาของธุรกิจประเภทอาคารขนาดใหญ่ เช่น SV ซิตี อาคารศุภาลัย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ที่เข้ามาดำเนินการทำให้เกิดการขยายตัวในรูปแบบของอาคารสูงในพื้นที่เขตยานนาวา โดยธุรกิจที่จดทะเบียนที่เข้ามาในพื้นที่มักจะถูกอยู่บริเวณริมถนน เนื่องจากต้องอาศัยการติดต่อคมนาคมเป็นหลัก

3.3.12.2 ด้านอุตสาหกรรม

เนื่องจากอุตสาหกรรมเป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สำคัญอีกประเภทหนึ่ง เขตยานนาวาถึงแม้จะเป็นเขตชั้นในของกรุงเทพฯ แต่มีกิจกรรมทางด้านอุตสาหกรรมอยู่เป็นจำนวนมากอุตสาหกรรมในเขตยานนาวาพบว่าส่วนใหญ่จะเป็นกิจกรรมขนาดเล็กโดยใช้เงินทุนไม่มากโดยมีอุตสาหกรรมที่มีขนาดการจ้างจำนวนคนงานไม่เกิน 10 คน จำนวน 319 แห่ง และมีอุตสาหกรรมที่มีขนาดการจ้างจำนวนคนงานมากกว่า 500 คน เพียงจำนวน 9 แห่ง (ตารางที่ 3.20) และเนื่องจากมีกฎหมายควบคุมโรงงานบางประเภทที่ไม่สามารถจัดตั้งอยู่ในเขตเมืองหรือย่านชุมชน ดังนั้นอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ของเขตยานนาวามักเป็นอุตสาหกรรมขนาดเบาหรืออุตสาหกรรมบริการ ซึ่งอุตสาหกรรมประเภทเหล่านี้จะประกอบกิจการอยู่ในอาคารตึกแถวหรืออาคารขนาดเล็กไม่ใหญ่นัก โดยจะกระจายตัวอยู่ทั่วไปในพื้นที่เขต ถ้าพิจารณาการกระจายตัวของโรงงานในพื้นที่ จะพบว่า โรงงานขนาดเล็กและขนาดกลางมีการกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ของแขวงบางโพงพาง มากกว่าแขวงช่องนนทรี แต่สำหรับโรงงานขนาดใหญ่ที่มีแรงงานมากกว่า 500 คนนั้น มีการกระจายอยู่ในแขวงช่องนนทรีและแขวงบางโพงพางด้วยสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

ตารางที่ 3.19 สถิติการขอจดทะเบียนธุรกิจ ของเขตยานนาวา พ.ศ.2537 - 2539

ประเภท	พ.ศ.2537		พ.ศ.2538		พ.ศ.2539		รวม		จำนวนผู้จดทะเบียน ร้อยละ
	แห่ง	ทุน จดทะเบียน	แห่ง	ทุน จดทะเบียน	แห่ง	ทุน จดทะเบียน	แห่ง	ทุน จดทะเบียน	
บริษัท จำกัด	405	4,310.74	399	2,299.60	378	3,425.12	1,182	10,035.46	81.07
ห้างหุ้นส่วน จำกัด	95	67.74	72	51.84	81	53.23	248	172.81	17.01
ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล	1	0.42			1	0.35	2	0.77	0.14
บริษัทมหาชน จำกัด	11	3,120.00	1	500.00	14	3,341.63	26	6,961.63	1.78
รวม	512	7,498.90	472	2,851.44	474	6,820.33	1,458	17,170.67	100.00

ที่มา : กรมทะเบียนการค้า กระทรวงพาณิชย์ ปี 2539

ตารางที่ 3.20 แสดงประเภทสถานประกอบการและจำนวนคนงานของเขตยานนาวา ปี พ.ศ.2538

ประเภท	รวม		1 - 9 คน		10 - 19 คน		20 - 49 คน		50 - 99 คน		100 - 299 คน		300 - 499 คน		500 - 999 คน		มากกว่า 1,000 คน	
	สปก.	ลูกจ้าง	สปก.	ลูกจ้าง	สปก.	ลูกจ้าง	สปก.	ลูกจ้าง	สปก.	ลูกจ้าง	สปก.	ลูกจ้าง	สปก.	ลูกจ้าง	สปก.	ลูกจ้าง	สปก.	ลูกจ้าง
เหมืองแร่ เหมืองหิน	1	8	1	8														
ผลิต	1,128	49,733	562	2,698	219	2,867	175	5,344	75	4,876	64	10,597	17	6,270	10	6,447	6	10,634
ไฟฟ้า ก๊าซ ประปา	14	913	11	41			2	53							1	819		
ก่อสร้าง	208	11,953	74	393	38	493	46	1,278	21	1,534	21	3,586	5	1,757	2	1,530	1	1,382
ขายในร้านค้า ภัตตาคาร ฯลฯ	999	21,471	653	2,557	183	2,507	109	3,184	34	2,387	15	2,414	2	628	1	634	2	7,110
ขนส่ง คมนาคม เก็บสินค้า	335	7,004	164	840	81	1,100	59	1,748	19	1,183	11	1,743	1	390				
การเงิน ธุรกิจ ประกันภัย	150	3,253	73	364	36	527	29	934	6	355	6	1,073						
บริการชุมชน สังคม-บุคคล	331	2,600	284	941	24	296	16	494	3	262	4	607						
รวม	3,166	96,885	1,822	7,842	581	7,790	436	13,035	158	10,597	121	20,020	25	9,045	14	9,430	9	19,126

ที่มา: กรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน

ในอนาคตจำนวนโรงงานในเขตยานนาวามีแนวโน้มจะลดลงทุกปีเนื่องจากข้อกฎหมายต่าง ๆ ประกอบกับสถานที่ตั้งเพื่อทำกิจกรรมเริ่มมีราคาสูงขึ้นไม่เหมาะสำหรับการตั้งโรงงานขนาดใหญ่หรืออุตสาหกรรมขนาดกลาง เขตยานนาวาอยู่ในเขตชั้นในและอยู่ในแหล่งชุมชนที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง จึงไม่เหมาะสมที่จะตั้งโรงงานที่อาจก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ชุมชนพักอาศัย และก่อให้เกิดปัญหาการจราจรในพื้นที่

3.3.11.3 ด้านการจ้างงาน

จากสถิติของกรุงเทพมหานครปีพ.ศ. 2538 อัตราการจ้างงานในสถานประกอบการ ประมาณ 2,823,514 คน การกระจายของแรงงานและจำนวนสถานประกอบการต่าง ๆ จะอยู่ในพื้นที่แหล่งงานสำคัญ เช่น เขตคลองเตย เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตพระโขนง เขตจตุจักร ซึ่งเขตดังกล่าว ในปัจจุบันเป็นสถานที่ตั้งของสถานประกอบการทำให้เกิดการจ้างงานขึ้น คิดเป็นร้อยละ 52.58 ของการจ้างงาน เฉพาะเขตพระนครซึ่งเป็นแหล่งที่ตั้งของสถาบันราชการต่าง ๆ จำนวนมาก โดยมีอัตราการจ้างงานในระบบราชการสูงสุดส่วนเขตสัมพันธวงศ์เป็นเขตที่มีสถานประกอบการด้านอุตสาหกรรมที่อยู่มากที่สุด

เขตยานนาวามีการจ้างงานในสถานประกอบการร้อยละ 3.07 ของอัตราการจ้างงานทั้งหมดในกรุงเทพฯ มีสถานประกอบการประมาณ 3,166 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 2.34 ของสถานประกอบการ (ตารางที่ 3.21) โดยอัตราการจ้างงานในเขตยานนาวาแยกออกตามประเภทของกิจกรรมต่าง ๆ แรงงานส่วนใหญ่จะอยู่ในสาขาการผลิต คือ อุตสาหกรรมประเภทต่าง ๆ ส่วนประเภทของกิจกรรมรองลงมา คือ ธุรกิจด้านบริการ เช่น ร้านค้า ภัตตาคาร คิดเป็นร้อยละ 31.15 ของการจ้างงานในเขตยานนาวา จากการเปรียบเทียบอัตราการจ้างงานของสถานประกอบการในแต่ละพื้นที่ของกรุงเทพฯ พบว่าแหล่งการจ้างงานที่สำคัญของกรุงเทพฯ ได้แก่ เขตคลองเตย เขตบางรัก เขตปทุมวัน สภาพทั่วไปของพื้นที่เหล่านี้เป็นแหล่งย่านการค้าและธุรกิจ มีบางส่วนในพื้นที่เป็นโรงงานอุตสาหกรรม

จากลักษณะโครงสร้างทางเศรษฐกิจ จะเห็นว่าเขตยานนาวา เป็นเขตที่มีแนวโน้มในการขยายตัวทางเศรษฐกิจสูง โดยพิจารณาจากข้อมูลด้านพาณิชย์กรรม การค้าและบริการ อุตสาหกรรม พบว่าสาขาพาณิชย์กรรมนั้น มีอัตราการเพิ่มของจำนวนร้านค้าที่ขอลดทะเบียนในอัตราที่สูงกว่าพื้นที่รอบข้าง เช่น เขตสาทร เขตปิ่นเกล้าฯ ถึงแม้ว่าจำนวนร้านค้าและบริการที่ขอลดทะเบียนในเขตยานนาวาในปี พ.ศ. 2539 มีจำนวนลดลงจากปี พ.ศ. 2537 ในด้านอุตสาหกรรม ในเขตยานนาวานั้น มีการขออนุญาตจดทะเบียนในอัตราที่ค่อนข้างสูง โดยเมื่อเปรียบเทียบกับเขตบางคอแหลมพบว่าในพื้นที่มีอัตราต่ำกว่าเขตบางคอแหลม ดังนั้นเมื่อเปรียบเทียบลักษณะโครงสร้างทางเศรษฐกิจระหว่างสาขาพาณิชย์กรรมกับอุตสาหกรรม ในพื้นที่

ตารางที่ 3.21 จำนวนสถานประกอบการและจำนวนคนงานของเขตยานนาวา กับ เขตอื่น ๆ พ.ศ.2538

ประเภท	เขตยานนาวา		เขตอื่นๆ		รวม	
	แห่ง	ร้อยละ	แห่ง	ร้อยละ	แห่ง	ร้อยละ
เหมืองแร่ เหมืองหิน	1	-	141	-	142	-
ผลิต	1,128	0.83	40,438	29.91	41,566	30.74
ไฟฟ้า ก๊าซ ประปา	14	0.01	608	0.45	622	0.46
ก่อสร้าง	208	0.15	5,963	4.41	6,171	4.56
ขายในร้านค้า ภัตตาคาร ฯลฯ	999	0.74	53,365	39.47	54,364	40.21
ขนส่ง คมนาคม เก็บสินค้า	335	0.25	4,631	3.43	4,966	3.67
การเงิน ธุรกิจ ประกันภัย	150	0.11	10,507	7.77	10,657	7.88
บริการชุมชน สังคม-บุคคล	331	0.24	16,380	12.12	16,711	12.36
รวม	3,166	2.34	132,033	97.66	135,199	100.00
รวมคนงานชายและหญิง	96,885	3.07	3,054,668	96.93	3,151,553	100.00

ที่มา: กรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน

เขตยานนาวา พบว่า การขยายตัวทางเศรษฐกิจในด้านพาณิชย์กรรมมีแนวโน้มที่จะสูงกว่าในสาขาอุตสาหกรรม นั่นคือ การเข้ามาของจดทะเบียนในรูปแบบบริษัท และบริษัทมหาชน ในพื้นที่มากขึ้นพร้อมกับการปลูกสร้างอาคารพาณิชย์มีจำนวนมากขึ้น ดังนั้นในอนาคตการเติบโตในสาขาด้านพาณิชย์จะเป็นโครงสร้างหลักของพื้นที่ในอันดับที่หนึ่ง ส่วนสาขาอุตสาหกรรมเป็นอันดับรองลงมา ในด้านการจ้างงานธุรกิจการค้าและบริการเป็นแหล่งสำคัญของพื้นที่

3.3.13 รายได้จากการเก็บภาษี

รายได้จากการเก็บภาษีของเขตยานนาวา แบ่งได้เป็น 2 ส่วน คือ ภาษีนิติบุคคล ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีการค้า และภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีที่ทางสำนักงานเขตของกรุงเทพมหานครเป็นผู้จัดเก็บ อันได้แก่ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีป้ายและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ภาษีเหล่านี้ทั้งหมดสรรพากรเขตและกรุงเทพมหานครที่จัดเก็บ จะแสดงถึงฐานะทางเศรษฐกิจของเขต เมื่อพิจารณาเฉพาะเขตยานนาวาจะเห็นได้ว่า รายได้จากภาษีต่าง ๆ มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากเดิม และมีแนวโน้มขยายตัวในปีต่อไป ดังนี้

3.3.13.1 ภาษีอากรที่จัดเก็บโดยกรมสรรพากรเขตยานนาวา

ตารางที่ 3.22 รายได้ประเภทหลักจากการเก็บภาษีมาจาก ภาษีเงินได้นิติบุคคล และภาษีมูลค่าเพิ่ม รายได้ทั้ง 2 ประเภท เมื่อพิจารณาภาษีอากรที่กรมสรรพากรจัดเก็บตั้งแต่ปี พ.ศ. 2537 - 2539 พบว่า รายได้จากการจัดเก็บมีอัตราเพิ่มขึ้นตลอดมา ในปี พ.ศ. 2537 รายได้จากการจัดเก็บมีทั้งสิ้น 3,268.6 ล้านบาท โดยที่รายได้หลักจากภาษีเงินได้นิติบุคคล และภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งคิดเป็นร้อยละ 45.14 และ 36.91 ของรายได้ภาษีอากรในปีนั้น ในปี 2538 มีการจัดเก็บภาษีอากร 3,268.5 ล้านบาท เป็นรายได้ภาษีนิติบุคคล เป็นจำนวนเงิน 1,772 ล้านบาท และภาษีมูลค่าเพิ่มจำนวน 1,405 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.37 และ 35.19 ของภาษีอากรทั้งหมด แต่พิจารณาในปี พ.ศ. 2537 กับปี พ.ศ. 2538 ปริมาณรายได้ภาษีอากรที่จัดเก็บเพิ่มขึ้นเป็นเงิน 724 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.18 ส่วนในปี พ.ศ. 2539 มีการจัดเก็บภาษีอากร 4,271 ล้านบาท ซึ่งรายได้ภาษีนิติบุคคลเก็บภาษีได้มากที่สุดเช่นเดียวกับ ปี พ.ศ. 2538 ในสัดส่วนร้อยละ 6.97 ของภาษีอากร รายได้ที่จัดเก็บประเภทต่าง ๆ ในเขตยานนาวา จะเห็นได้ว่าการขยายตัวของผู้ประกอบการและการประกอบกิจกรรมในเขตยังคงปรากฏอยู่จะเห็นได้จากการจัดเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มที่สูงขึ้นกับภาษีเงินได้นิติบุคคล มีจำนวนผู้เสียภาษีดังกล่าวจำนวนมากขึ้น ในปี พ.ศ. 2537 - 2539 ในสัดส่วนร้อยละ 18.48 กับ 6.11 ของรายได้

ตารางที่ 3.22 การจัดเก็บภาษีจำแนกตามประเภท ในเขตยานนาวาปีงบประมาณ ปี พ.ศ. 2537 - พ.ศ. 2539

ประเภทรายรับ	ปี พ.ศ. 2537			ปี พ.ศ. 2538			ปี พ.ศ. 2539			อัตราการเพิ่มขึ้น / ลดลง	
	จำนวนราย	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนราย	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนราย	จำนวนเงิน	ร้อยละ	ปี 2537-ปี 2538	ปี 2538 -ปี 2539
ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	83,586	418,397,690	12.80%	83,958	613,027,125	15.35%	89,526	693,366,711	16.23%	46.52%	13.11%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	17,905	1,475,420,806	45.14%	20,286	1,772,044,843	44.37%	22,206	1,847,822,739	43.26%	20.10%	4.28%
ภาษีการค้า	261	11,402,784	0.35%	234	11,994,089	0.30%	162	10,778,042	0.25%	5.19%	-10.14%
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	49,835	1,206,335,075	36.91%	52,714	1,405,233,918	35.19%	49,256	1,523,645,703	35.67%	16.49%	8.43%
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	2,394	108,683,086	3.33%	3,069	142,639,338	3.57%	3,156	146,549,482	3.43%	31.24%	2.74%
อากรแสตมป์	759	44,268,049	1.35%	899	44,358,981	1.11%	929	46,366,235	1.09%	0.21%	4.53%
ค่าปรับภาษี	2,315	1,659,920	0.05%	2,306	1,800,800	0.05%	2,302	1,231,320	0.03%	8.49%	-31.62%
รายได้เบ็ดเตล็ด	127	4,180	0.00%	156	6,944	0.00%	146	2,718	0.00%	66.12%	-60.86%
ค่าขายของเบ็ดเตล็ด	1	56	0.00%			0.00%	-	-	0.00%		
อื่น ๆ		2,414,168	0.07%		2,435,018	0.06%	-	2,145,742	0.05%		
รวม	157,183	3,268,585,814	100.00%	163,622	3,993,541,056	100.00%	167,683	4,271,908,692	100.00%	22.18%	6.97%

ที่มา : กรมสรรพากรเขต สำนักงานเขตยานนาวา ปี พ.ศ. 2540

ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในปีพ.ศ. 2537 มีผู้เสียภาษีจำนวน 83,586 ราย เป็นจำนวนเงิน 418 ล้านบาท ส่วนในปี พ.ศ. 2538 มีผู้เสียภาษีจำนวน 83,956 ราย มีรายได้ 613 ล้านบาท ซึ่งมีอัตราการเพิ่มของผู้เสียภาษีขึ้นเพียงร้อยละ 0.45 แต่ในปี พ.ศ. 2539 มีผู้เสียภาษีจำนวน 89,526 ราย มีรายได้ 693 ล้านบาท จากปี พ.ศ. 2538 เทียบกับปี พ.ศ. 2539 มีจำนวนผู้เสียภาษีเพิ่มขึ้น 5,568 ราย เพิ่มขึ้นคิดเป็นอัตราส่วน 6.64 ทั้งนี้การที่มีจำนวนผู้เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาที่มีจำนวนมากขึ้นแสดงให้เห็นถึงภาวะการจ้างในส่วนของภาคเอกชนทั้งพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม ที่เพิ่มสูงขึ้นในเขต

3.3.13.2 ภาษีอากรที่จัดเก็บโดยสำนักงานเขตยานนาวา

ภาษีอากรที่กรุงเทพมหานครได้จัดเก็บประจำปี เช่น ภาษีอากร ค่าธรรมเนียม รายได้อื่น ภาษีอากรที่สำนักงานเขตยานนาวาเป็นผู้จัดเก็บภาษี ในช่วงปี พ.ศ. 2535 - 2538 รายได้ที่ทางสำนักงานเขตยานนาวามีการจัดเก็บภาษีรายปีพบว่ามีกรขยายตัว โดยเฉพาะในปี พ.ศ. 2538 การจัดเก็บรายได้สูงถึง 90 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2537 มีรายได้เพียง 70,394,414 บาท มีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.22 ซึ่งรายได้หลักของภาษีอากรที่สำนักงานเขตจัดเก็บ ได้แก่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน เนื่องจากปัจจุบันการปลูกสร้างอาคารและสำนักงานเพิ่มขึ้นจำนวนมาก รวมทั้งที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงที่เพิ่มขึ้น ทำให้การจัดเก็บรายได้ของภาษีดังกล่าวมีอัตราการขยายตัวและเติบโตต่อเนื่อง (ตารางที่ 3.23)

ตารางที่ 3.23 แสดงการเปรียบเทียบประมาณการรายรับจำแนกตามประเภทปีงบประมาณปี พ.ศ. 2535 - 2539

ประเภทรายรับ	ปี 2535		ปี2536		ปี2537		ปี2538	
	จำนวนราย	จำนวนเงิน	จำนวนราย	จำนวนเงิน	จำนวนราย	จำนวนเงิน	จำนวนราย	จำนวนเงิน
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	1,745	52,105,370.39	1,827	56,919,945.78	1,792	58,914,606.53	1,527	77,245,125.95
ภาษีบำรุงท้องที่	2,026	5,173,281.94	2,120	4,911,337.59	2,114	4,869,996.20	2,141	5,346,918.35
ภาษีป้าย	1,317	2,861,018.90	1,566	6,373,911.90	1,388	6,609,812.00	1,431	7,662,975.35
รวม	5,088	60,139,671.23	5,513	68,205,195.27	5,294	70,394,414.73	5,099	90,255,019.65

ที่มา : สำนักงานเขตยานนาวา

3.4 อิทธิพลของการขยายตัวที่มีต่อเขตยานนาวา

3.4.1 อิทธิพลของการขยายตัวของกรุงเทพมหานครต่อเขตยานนาวา

จากการขยายทางด้านความเจริญทางด้านธุรกิจและการค้า ปัจจุบันย่านศูนย์กลางธุรกิจของเมืองมีอยู่หลายแห่ง เช่น ย่านสีลม ถนนสุขุมวิท พระราม 9 ในแต่ละย่านการค้าจะมีลักษณะเฉพาะที่แตกต่างแต่ละพื้นที่ การพัฒนาพื้นที่ให้เป็นย่านธุรกิจที่สำคัญพิจารณาจากลักษณะของกรุงเทพมหานคร ทางด้านทิศเหนือ ย่านถนนรัชดาภิเษก จตุจักร และลาดพร้าว มีถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต เป็นเส้นทางเชื่อมสู่พื้นที่ ส่วนทางด้านทิศตะวันออก ย่านพระราม 9 เพชรบุรีตัดใหม่ และสุขุมวิท เส้นทางที่เชื่อมสู่พื้นที่มีถนนเพชรบุรี ถนนสุขุมวิท และถนนศรีนครินทร์ ทางด้านทิศตะวันตก ย่านปิ่นเกล้า วงเวียนใหญ่ มีถนนหลายสายเพื่อนำไปย่านธุรกิจ ส่วนระบบทางด่วนในระดับชั้นที่ 1,2 และชั้นที่ 3 เป็นการเพิ่มเส้นทางในการเชื่อมโยงธุรกิจตามพื้นที่ พิจารณาพื้นที่ที่ตั้งของเขตยานนาวา เขตบางคอแหลม มีย่านธุรกิจอยู่โดยรอบ ทำให้พื้นที่นี้กลายเป็นศูนย์กลางของย่านพาณิชยกรรม สามารถเดินทางได้สะดวกในการเดินทางสู่ย่านพาณิชยกรรมแหล่งอื่น ดังนั้นพื้นที่ถนนพระราม 3 การพัฒนาโดยมีการลงทุนทั้งของภาครัฐและเอกชนในพื้นที่เขตยานนาวาและเขตบางคอแหลมให้กลายเป็นย่านพาณิชย์และธุรกิจการค้า

3.4.2 อิทธิพลของการขยายตัวของถนนสีลม - สุรวงศ์ต่อเขตยานนาวา

ย่านธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ เป็นย่านธุรกิจที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานคร เนื่องจากมีการใช้ที่ดินในด้านพาณิชยกรรมสูงมีธุรกิจการค้าหลายประเภทเข้ามาอยู่ในพื้นที่เดียวกันสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันเนื่องจากมีธุรกิจหลากหลายประเภท มีถนนสีลม เป็นเส้นทางสำคัญที่ผ่านการค้าทำให้ระบบการคมนาคมสามารถเข้าถึงได้สะดวก การใช้พื้นที่บริเวณด้านหน้าที่ติดกับถนน โดยร้านค้าที่อยู่ในพื้นที่มีอยู่มากและมีหลายประเภท ร้านอาหารขนาดเล็กและขนาดใหญ่ สถานบันเทิง ธุรกิจบริการทางการเงิน (กาญจน์ พลจันทร์ 2524 : 36) เป็นการพึ่งพาอาศัยกัน คือ เมื่อมีกิจการอย่างหนึ่งเกิดขึ้น ก็มักจะมีกิจการอื่นเกิดขึ้นมาสนับสนุนกันด้วย เพื่อให้การประกอบการเป็นไปด้วยดีมีจุดสำคัญเป็นการสร้างปัจจัยและแรงดึงดูดของนักลงทุนเข้ามาสนใจทางด้านธุรกิจการค้าและการลงทุน

ศูนย์กลางย่านธุรกิจใหม่ (เบญจวรรณ อารีสมาน 2530 : 34) ศูนย์กลางธุรกิจการค้าหลักของเมืองมีการใช้ที่ดินด้านพาณิชยกรรม มีร้านค้าและบริการตั้งเรียงรายติดต่อกันอย่างกว้างขวางของเมืองพื้นที่ที่มีสินค้าและบริการมากที่สุด เป็นศูนย์กลางการเดินทางของคนในเมือง เพราะมีระบบโครงข่ายของถนนจำนวนมากมีความหนาแน่นของการเดินทาง มีความสะดวกในการเข้าถึงได้จากหลาย ๆ ทิศทางในเวลากลางวันเป็นย่านที่มีผู้คนพลุกพล่านมาก เฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจการค้าหลักของเมือง จะมี

ปัญหาด้านการจราจรมากที่สุด เพราะเป็นศูนย์กลางของการเดินทางของประชากรที่เข้ามาใช้ประโยชน์ในเมือง

ศูนย์กลางธุรกิจการค้ามีโครงสร้างกิจกรรมทางการค้าและธุรกิจที่มีจำนวนมากที่สุดของเมือง ประกอบด้วยห้างร้านและบริษัทจำนวนมาก ร้านค้าขายปลีกมีลักษณะของสินค้ามีความหลากหลาย มีการเกาะกลุ่มของร้านค้าอย่างหนาแน่นมากที่สุดเมื่อเทียบกับพื้นที่ในเขตเมือง ความสำคัญของพื้นที่ย่านการค้า สีลม - สุรวงศ์ เป็นย่านที่มีความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะพื้นที่ ดังนี้

3.4.2.1 เป็นย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญของกรุงเทพฯ เมื่อพิจารณาจากแหล่งที่ทำงานของทั้งกรุงเทพฯ แล้วแม้ว่าบริเวณเขตพระนคร ย่านเกาะรัตนโกสินทร์ จะมีสถานที่ทำงานจำนวนมาก แต่เป็นสถานที่ทำงานของราชการและของรัฐบาล ที่ตั้งของหน่วยงานมาเป็นเวลานานแล้ว ส่วนบริเวณย่านสีลม - สุรวงศ์เป็นที่ทำงานของบริษัทเอกชนที่มีจำนวนมากเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนพื้นที่ มีสัดส่วนค่อนข้างสูงที่สุดในกรุงเทพฯ

3.4.2.2 ย่านธุรกิจการค้าที่มีองค์ประกอบต่าง ๆ ส่งเสริมกันเป็นศูนย์รวมสถาบันการเงินใหญ่ที่สุดในกรุงเทพมหานคร ได้แก่ สำนักงานใหญ่ของธนาคาร เช่น ธนาคารกรุงเทพ และมีสาขาของธนาคารอีกจำนวนมาก มีทั้งธนาคารต่างประเทศ ประกอบกับมีบริษัทการเงินธุรกิจการค้าประเภทสถาบันการเงิน เงินทุนหลักทรัพย์ ตั้งอยู่ในบริเวณย่านดังกล่าว มีแนวโน้มการขยายตัวที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้น

3.4.2.3 เป็นย่านธุรกิจที่สามารถเลี้ยงตัวเองได้ ไม่จำเป็นต้องพึ่งพาย่านอื่น เพราะมีส่วนของการบริการในทุก ๆ ด้าน โรงพยาบาลของเอกชนและหน่วยงานรัฐบาล โรงเรียนชั้นดีหลายแห่งในกรุงเทพฯ ๆ ตลาดและศูนย์การค้า และสถานพักผ่อนหย่อนใจในเมืองก็มีอยู่ในย่านนี้ ประกอบกับภาวอากาศที่จัดเก็บของทางกรุงเทพฯ และทางเขตเป็นผู้จัดเก็บมีจำนวนรายได้อยู่ค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับเขตอื่น

3.4.2.4 เนื่องจากย่านดังกล่าวเป็นย่านธุรกิจการค้า ติดต่อธุรกิจค้าขายต่อเนื่องระหว่างกัน ทั้งระบบขนส่งทางเรือ ทางอากาศ และทางบก เป็นศูนย์กลางติดต่อส่งสินค้านำเข้าและส่งออก ดังนั้นการสื่อสารทันสมัยจึงจำเป็นต่อการติดต่อในย่านธุรกิจดังกล่าว ทางโทรคมนาคม วางเครือข่ายที่เป็นระบบของการสื่อสาร เพื่อการติดต่อระหว่างประเทศได้ มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจของประเทศ

3.4.2.5 ปัจจุบันแม้ว่าย่านธุรกิจการค้า จะเป็นสนใจต่อการพัฒนาการใช้ที่ดินเป็นอันมาก และมีแนวโน้มที่จะพัฒนาการลงทุน หากจะมีการพัฒนาการใช้ที่ดินในเกิดประโยชน์สูงสุด แต่เนื่องจากการใช้ที่ดินบริเวณย่านธุรกิจเกือบเต็มรูปแบบแล้ว ทำให้ธุรกิจที่เข้ามาอยู่บนถนนสายนี้จำเป็นต้องคำนึงประโยชน์ที่จะได้รับว่าคุ้มต่อการลงทุน เช่น ธนาคาร บริษัทสายการบิน ห้างสรรพสินค้า สำนักงานธุรกิจการค้า เป็นองค์ประกอบที่สำคัญของการพัฒนาพื้นที่และทำให้ศูนย์กลางของเมืองมีบทบาทและหน้าที่ชัดเจน

ดังนั้นพื้นที่ถนนสีลมและสุรวงศ์ที่มีการพัฒนาการใช้ที่ดินอย่างหนาแน่น การที่จะทำการพัฒนาโดยการลงทุนในพื้นที่หรือทำกิจกรรมประเภทในพื้นที่ จำเป็นต้องคิดถึงต้นทุนสูงเนื่องจากราคาที่ดินเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่อื่น อาคารสูงที่จะเกิดขึ้นจำเป็นต้องย้ายสำนักงานแห่งใหม่ออกจากพื้นที่อื่น เนื่องจากลักษณะพื้นที่ในเขตยานนาวามีพื้นที่ว่าง ราคาที่ดินต่ำ ด้านคมนาคม การพัฒนาพื้นที่ในอนาคตที่คาดว่าจะสามารถรองรับการเติบโตของย่านธุรกิจการค้าบริเวณสีลม มีถนนพระราม 3 ที่ได้รับอิทธิพลต่อการขยายตัวของพื้นที่การค้า และทางกรุงเทพมหานครได้มีนโยบายส่งเสริมให้พื้นที่ถนนพระราม 3 เป็นพื้นที่เศรษฐกิจแห่งใหม่

สรุป เนื่องจากพื้นที่เขตยานนาวาเป็นพื้นที่เขตชั้นในของเมืองและมีการพัฒนาพื้นที่เป็นไปตามลำดับ ทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และประชากร เมื่อพิจารณาข้อมูลทางเศรษฐกิจเกี่ยวกับธุรกิจและพาณิชย์กรรม ซึ่งมีทิศทางการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังมีสาขาด้านอุตสาหกรรม ทั้งขนาดใหญ่ และขนาดเล็ก ในพื้นที่ศึกษา การพัฒนาพื้นที่พระราม 3 จากลักษณะการใช้ที่ดินเป็นแบบที่อยู่อาศัยอาจจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ในการรองรับกับย่านพาณิชย์กรรม ซึ่งเป็นแหล่งงานที่สำคัญให้กับเมืองและพื้นที่เขต โดยจะมีกิจกรรมที่เกิดขึ้นในเวลากลางวันมีแนวโน้มของกิจกรรมในพื้นที่เขตยานนาวา มีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงจากพื้นที่พักอาศัย ทำให้บทบาทที่อยู่อาศัยต้องเปลี่ยนเป็นพาณิชย์กรรมมากขึ้น ซึ่งจะทำให้เขตดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงด้านกิจกรรมทางเศรษฐกิจในเวลากลางวันมากขึ้น และเมื่อศึกษาพิจารณาถึงในระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ พบว่าสามารถรองรับการพัฒนาพื้นที่ในการขยายตัวของพื้นที่ในช่วงเวลาหนึ่ง ต่อไปได้ในอนาคตอาจจะไม่เพียงพอสำหรับ การรองรับการขยายตัวของพื้นที่ทั้งพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย