

บทที่ 4

สภาพการใช้ที่ดินของเขตนานนาวา

4.1 สภาพการใช้ที่ดินบริเวณพื้นที่ศึกษา

4.1.1 สภาพการใช้ที่ดิน ปี พ.ศ. 2519

ลักษณะการใช้ที่ดินของพื้นที่เขตนานนาวา พ.ศ. 2519 ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ว่างร้อยละ 58.33 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด การปลูกสร้างอาคารจะเกิดขึ้นตามริมถนนสายสาธูประดิษฐ์ ถนนจันทร์ และถนนนางลิ้นจี่ และบริเวณจุดตัดของถนน

การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยกระจายตามริมถนนและด้านในของถนน การปลูกสร้างอาคารของที่อยู่อาศัยในปัจจุบันนี้เป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ ในรูปแบบของหมู่บ้านจัดสรร และมีชุมชนเดิมในพื้นที่หลายแห่ง พื้นที่อยู่อาศัยมีทั้งหมดประมาณ 1,440.00 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 13.83 ของการใช้ที่ดิน ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด (ตารางที่ 4.1 ,แผนภูมิที่ 4.1,แผนที่ 4.1)

ส่วนการใช้ที่ดินย่านพาณิชยกรรมพบบริเวณจุดตัดของถนนสายสาธูประดิษฐ์กับถนนจันทร์ กับถนนนางลิ้นจี่ มีพื้นที่พาณิชยกรรมประมาณ 100.62 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.97 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด

การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเดิมตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากการความสะดวกในด้านการเดินทางขนส่ง ต่อมีถนนและโครงข่ายคมนาคมทำให้ความจำเป็นของการขนส่งทางน้ำลดลง ทำให้ที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมจึงมาอยู่บริเวณถนนที่สำคัญ ลักษณะของโรงงานมีทั้งโรงงานขนาดใหญ่และขนาดเล็กที่ต้องการแรงงานเพื่อใช้ในการผลิต ในปัจจุบันนี้พื้นที่อุตสาหกรรมประมาณ 240.63 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.31 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด

การใช้ที่ดินประเภทคลังสินค้า มีการปลูกสร้างอาคารในพื้นที่เขตนานนาวาตั้งแต่ก่อนปีพ.ศ. 2519 จากสภาพพื้นที่ที่ติดแม่น้ำเจ้าพระยา โดยอาศัยการขนส่งทางน้ำในเพื่อใช้รับ-ส่งสินค้า คลังสินค้าที่พบส่วนมากจะเป็นคลังสินค้าด้านผลผลิตทางการเกษตร ในการพัฒนาพื้นที่ระยะที่ 1 ได้ให้ความสำคัญทางสัญจรทางน้ำ การใช้ที่ดินประเภทคลังสินค้ามีพื้นที่ประมาณ 455.63 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 4.38 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด



แผนที่ 4.1 การใช้ที่ดินในพื้นที่เขตยานนาวาในปี พ.ศ. 2519

แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน
ในเขตยานนาวา

สัญลักษณ์:

- | | | |
|---|---|---|
|  ที่อยู่อาศัย |  สถาบันการศึกษา |  ถนน |
|  พาณิชยกรรม |  สถาบันศาสนา | |
|  อุตสาหกรรม |  สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ | |
|  คลังสินค้า |  สถานราชการ | |
| |  ขอบเขตพื้นที่ศึกษา | |

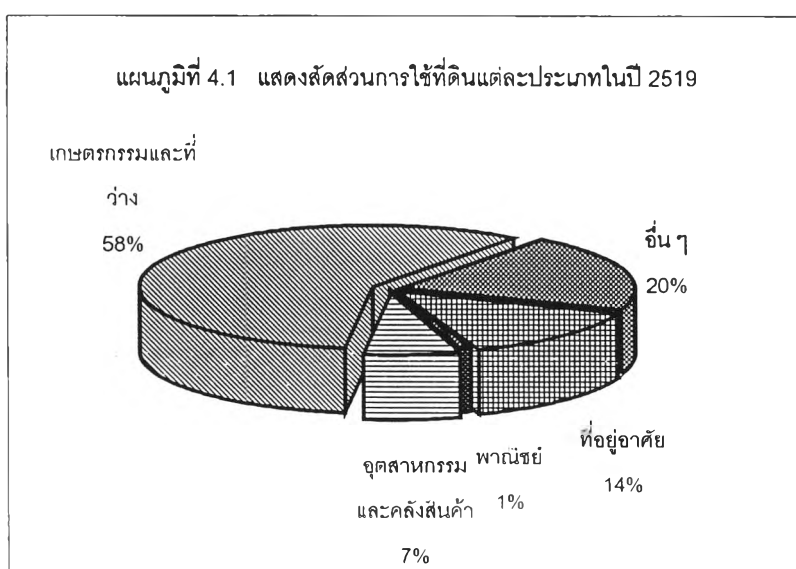


ที่มา สมศักดิ์ เศรษฐนันท์ การศึกษาแนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 2526 : 225

ตารางที่ 4.1 การใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษาปี 2519

การใช้ที่ดิน	พ.ศ. 2519	
	ไร่	%
ที่อยู่อาศัย	1,440.00	13.83
พาณิชยกรรม	100.62	0.97
อุตสาหกรรม	240.63	2.31
คลังสินค้า	455.63	4.38
สถาบันราชการ ศาสนา การศึกษา	218.75	2.10
เกษตรกรรม ที่ว่างเพื่อการพัฒนา	6,074.50	58.33
แม่น้ำ ลำคลอง	1,295.63	12.44
ถนนและโครงข่าย	588.00	5.65
รวม	10,413.76	100.00

ที่มา : สมศักดิ์ เศรษฐนันท์ การศึกษาแนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 2526 : 174



การใช้ที่ดินประเภทอื่น มีหลายประเภท ได้แก่ สถาบันการศึกษาและศาสนสถาน ส่วนของแม่น้ำและลำคลองที่อยู่ในพื้นที่ศึกษามีลำคลองอยู่กระจายทั่วพื้นที่ คลองที่ใช้ในด้านการเกษตรเพื่อรับน้ำจากแม่น้ำเจ้าพระยา และเป็นทางระบายน้ำมีการใช้ที่ดิน 1,295.63 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 12.44 ของการใช้ที่ดิน

จะเห็นได้ว่าสภาพการใช้ที่ดินในพื้นที่ปี พ.ศ. 2519 มีการใช้ประโยชน์ที่ดินและพื้นที่อาคารไม่หนาแน่นมากนัก ส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่บริเวณริมถนนและบริเวณจุดตัดกันของถนนที่เป็นย่านการค้าของชุมชน

4.1.2 สภาพการใช้ที่ดิน ปี พ.ศ. 2529

ในปี พ.ศ. 2529 การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ว่างเปล่าหรือที่ว่างเพื่อภาคเกษตรกรรม รองลงมาเป็นที่พักอาศัย ในพื้นที่ว่างทั้งหมดรองรับการพัฒนาอีกมากประมาณ 4,212.6 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 40.15 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด ส่วนการใช้ที่ดินรองลงมา ได้แก่ ที่อยู่อาศัย มีพื้นที่ 2,809.5 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 27.0 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด พบบริเวณถนนจันทน์ ถนนสาธุประดิษฐ์ ถนนพระราม 3 ถนนนางลิ้นจี่ และบริเวณตรอก ซอย บางแห่ง (ตารางที่ 4.2, แผนภูมิที่ 4.2 ,แผนที่ 4.2)

การใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัย ส่วนใหญ่เป็นอาคารพักอาศัย มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารตึกแถวพาณิชย์ กระจายทั่วไปบริเวณริมถนนและด้านในซอยต่าง ๆ ที่สามารถเข้าออกได้ง่าย ส่วนอาคารขนาดใหญ่ เช่น คอนโดมิเนียม ยังไม่ได้รับความนิยม หรือเป็นที่ต้องการของประชากรในเขต ทำให้พื้นที่เวลานี้ไม่ปรากฏการสร้างอาคารประเภทนี้ การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยได้ขยายตัวจากชุมชนกระจายออกไปทางใต้ของบริเวณถนนจันทน์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยของชุมชนริมคลอง

การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม ส่วนใหญ่เป็นการปลูกสร้างอาคารตึกแถวพาณิชย์หรืออาคารไม่อยู่ริมถนนสายสำคัญ ๆ หรือบริเวณพื้นที่ที่มีการคมนาคมสะดวก อาจกระจายตัวตามบริเวณตรอกซอยที่มีทางเข้าออกได้สะดวก ลักษณะการใช้ที่ดินแบบพาณิชย์กรรมเป็นลักษณะการเจริญเติบโต ริมและพัฒนาตามถนน ดังนั้น เมื่อมีการพัฒนาระบบคมนาคมจะทำให้เกิดการเติบโตในด้านพาณิชย์กรรมตามริมถนนข้างทางทั้ง 2 ฝั่งถนน อาคารที่สร้างเพื่อรองรับการเติบโต ของบริเวณย่านการค้ามักเป็นตึกแถวพาณิชย์กรรม ลักษณะการใช้อาคารส่วนใหญ่พบว่า บริเวณชั้นล่างของอาคารจะประกอบกิจการ ทางด้านธุรกิจการค้าหรือพาณิชย์กรรม ส่วนชั้นบนของอาคารเป็นที่พักอาศัยการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมมีพื้นที่ประมาณ 300.1 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.9 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด



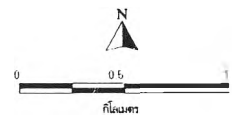
แผนที่ 4.2 การใช้ที่ดินในพื้นที่เขตยานนาวาในปี พ.ศ. 2529

สัญลักษณ์:

- | | | |
|--|--|---|
|  ที่อยู่อาศัย |  สถาบันการศึกษา |  ถนน |
|  พาณิชยกรรม |  สถาบันศาสนา | |
|  อุตสาหกรรม |  สถานทูตและสถานทูตการ | |
|  คลังสินค้า |  สถานราชการ | |
| |  ขอบเขตพื้นที่ศึกษา | |

ที่มา : จากการศึกษา

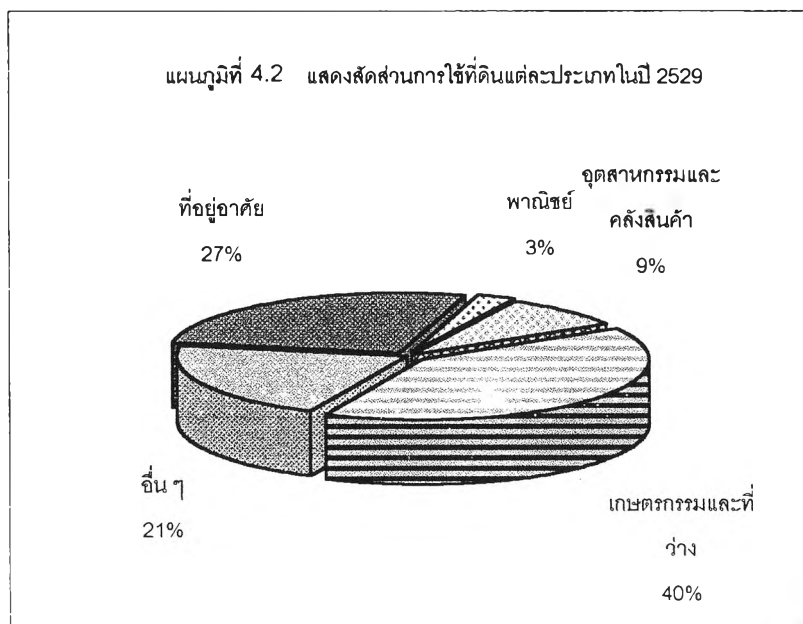
แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน
ในเขตยานนาวา



ตารางที่ 4.2 การใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษาปี 2529

การใช้ที่ดิน	พ.ศ. 2529	
	ไร่	%
ที่อยู่อาศัย	2,809.00	26.97
พาณิชย์กรรม	300.10	2.88
อุตสาหกรรม	272.10	2.61
คลังสินค้า	650.70	6.25
สถาบันราชการ ศาสนา การศึกษา	238.10	2.29
เกษตรกรรม ที่ว่างเพื่อการพัฒนา	4,212.60	40.45
แม่น้ำ ลำคลอง	1,295.63	12.44
ถนนและโครงข่าย	635.20	6.10
รวม	10,413.43	100.00

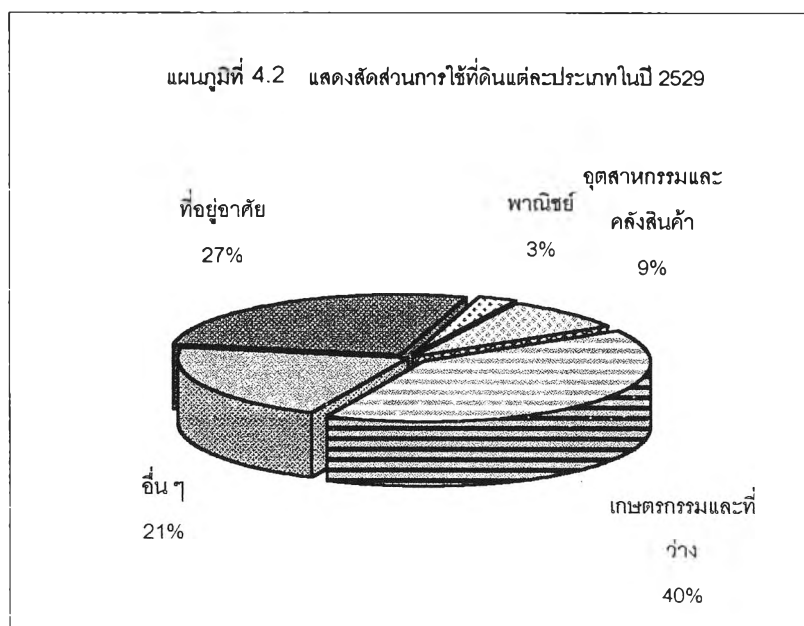
ที่มา : จากการศึกษา



ตารางที่ 4.2 การใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษาปี 2529

การใช้ที่ดิน	พ.ศ. 2529	
	ไร่	%
ที่อยู่อาศัย	2,809.00	26.97
พาณิชย์กรรม	300.10	2.88
อุตสาหกรรม	272.10	2.61
คลังสินค้า	650.70	6.25
สถาบันราชการ ศาสนา การศึกษา	238.10	2.29
เกษตรกรรม ที่ว่างเพื่อการพัฒนา	4,212.60	40.45
แม่น้ำ ลำคลอง	1,295.63	12.44
ถนนและโครงข่าย	635.20	6.10
รวม	10,413.43	100.00

ที่มา : จากการศึกษา



การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม โรงงานอุตสาหกรรมได้รับการปลูกสร้างเนื่องจากการเริ่มปรับเปลี่ยนจากพื้นที่ว่างเปล่าหรือด้านการเกษตร และการตัดถนนเข้าในพื้นที่ทำให้การคมนาคมขนส่งสะดวกจึงมีอุตสาหกรรมประเภทต่าง ๆ เป็นโรงงานทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่เกิดขึ้นจำนวนมาก เช่น โรงสีข้าว โรงงานสิ่งทอ โรงงานอุตสาหกรรมชิ้นส่วนประกอบรถยนต์ เป็นต้น โดยกระจายอยู่ในพื้นที่โดยรอบ จากสภาพของโรงงานอุตสาหกรรมเหล่านี้จำเป็นต้องใช้คนงานจำนวนมาก ทำให้ในพื้นที่เขตจึงเป็นที่อยู่ของประชากรที่เป็นแรงงานมีฝีมือและประเภทใช้แรงงาน ภาคอุตสาหกรรมประเภทต่าง ๆ ในเขตนี้ได้ ในส่วนของอุตสาหกรรมขนาดเล็ก มีลักษณะของกิจกรรมไม่ใช้คนงานหรือพื้นที่มากนัก สามารถประกอบกิจกรรมด้านอุตสาหกรรมในอาคารได้ มีการกระจายอยู่ทั่วไปพื้นที่ศึกษามีการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมรวม 272.1 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.6 ของการใช้ที่ดิน

การใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้า จากลักษณะภูมิศาสตร์ของเขตยานนาวาที่มีแม่น้ำเจ้าพระยา ในการส่งเสริมให้พื้นที่เขตมีความเหมาะสมสำหรับการขนส่งสินค้าทั้งประเภทพืชผลทางการเกษตรกรรม ที่นำมาจากภูมิภาคของประเทศ และสินค้าประเภทต่าง ๆ ทำให้พื้นที่เขตมีความเหมาะสมสำหรับเก็บสินค้าต่าง ๆ จึงมีคลังสินค้าอยู่บริเวณริมน้ำเป็นส่วนใหญ่มิทั้งขนาดใหญ่และขนาดเล็ก อาคารคลังสินค้าเหล่านี้ต้องอาศัยการขนส่งทั้งทางบกและทางน้ำเพื่อสะดวกต่อการขนถ่าย-ย้ายสินค้า เช่น บริษัทกรุงเทพโกดัง โกดังอุตสาหกรรมพืชผงคผล โกดังไทยสถาพร เป็นต้น สินค้าบางประเภทที่นำเข้ามาจากต่างประเทศจะใช้คลังสินค้าเป็นจุดถ่ายสินค้า ได้แก่ คลังน้ำมันของบริษัทเอกชน ที่มีจำนวนมากในเขตยานนาวา จึงจำเป็นต้องการขนถ่ายน้ำมันจากต่างประเทศ โดยอาศัยทางน้ำเป็นสำคัญ และเข้ามาเก็บในคลังสินค้านี้ดังกล่าว จากนั้นจึงแจกจ่ายสู่พื้นที่บริเวณเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพฯ ฯ อาศัยคมนาคมทางบกมากที่สุดคือ แขวงช่องนนทรี มีการใช้ที่ดินประมาณ 650.3 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 6.2 ของการใช้ที่ดิน

การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการ การศึกษา และศาสนสถาน เนื่องจากลักษณะเขตยานนาวามีประเภทของการใช้ที่ดินเหล่านี้ปะปนกัน สามารถแบ่งประเภทได้ดังนี้

1) สถาบันราชการในเขตยานนาวาที่สำคัญ ๆ เช่น หน่วยงานราชการบางแห่ง หรือบางประเภทที่ยังมีสถานที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เขต ได้แก่ ที่ว่าการเขตยานนาวา สถานีตำรวจดับเพลิงถนนจันทร์ สถานีตำรวจดับเพลิงเย็นอากาศ เป็นต้น

2) สถาบันการศึกษา ในเขตยานนาวา ส่วนใหญ่จะมีความผูกพันกับวัดหรือใกล้กับศาสนสถานที่ตั้งในปัจจุบัน สถาบันการศึกษาต่าง ๆ เหล่านี้ สังกัดกรุงเทพมหานคร อีกส่วนหนึ่งเป็นของภาคเอกชนที่

สามารถดำเนินงานจัดสร้างสถาบันการศึกษาและเปิดทำการสอนให้แก่ประชาชน จึงมีการใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถาบันการศึกษาในพื้นที่เขตยานนาวาอยู่จำนวนมาก

3) ศาสนสถาน พบว่าในพื้นที่ที่มีวัดอยู่หลายแห่ง การใช้ที่ดินเพื่อการศาสนายังมีการขยายตัวที่ลดลงเนื่องจากสภาพความต้องการพื้นที่เพื่อประกอบประโยชน์

ดังนั้น มีการใช้ที่ดินรวมทั้งหมด 238.1 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.3 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด

การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมและพื้นที่ว่างเปล่า เมื่อมีการตัดถนนเส้นพระราม 3 การเข้าออกพื้นที่เขตสามารถให้ความสะดวกยิ่งขึ้น ลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินมีมากขึ้น โดยเฉพาะในด้านเกษตรกรรมมีพื้นที่น้อยลง เหลือแต่พื้นที่ปลูกไม้ผลและไม้ยืนต้น ส่วนที่ดินเป็นที่ว่างที่สามารถรองรับการพัฒนาขนาดใหญ่ จากสภาพการคมนาคมไม่สะดวกทำให้การเข้าออกพื้นที่เป็นไปได้อย่าง และบางพื้นที่เป็นพื้นที่ " ตาบอด " บางส่วนพื้นที่ที่สามารถเดินทางได้แต่เป็นตรอก ซอยขนาดเล็ก ซึ่งการตัดถนนเป็นการเพิ่มเส้นทางการเข้าออกในพื้นที่ต่าง ๆ มากยิ่งขึ้น ทำให้ราคาที่ดินในพื้นที่เขตยานนาวามีราคาสูงขึ้น เฉพาะที่ดินที่เป็นที่ว่างเปล่า ส่วนใหญ่เป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์แล้ว เจ้าของที่ดินได้วางเว้นไว้โดยมิได้นำไปพัฒนาต่อไป โดยมีปริมาณการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และพื้นที่ว่าง 4,212.6 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 40.5 ของการใช้ที่ดิน

การใช้ที่ดินเพื่อการคมนาคมทางบก มีถนนสายสำคัญ ๆ อยู่เช่น ถนนพระราม 3 ถนนรัชดาภิเษก ถนนจันทน์ ถนนสาธุประดิษฐ์ ถนนนางลิ้นจี่ ซึ่งนับว่าน้อยมาก เมื่อเปรียบเทียบกับขนาดของพื้นที่เขตยานนาวา ดังนั้นจึงเริ่มมีการเปิดเส้นทางใหม่ คือถนนสายรัชดาภิเษกเนื่องจากสภาพของการจราจรเริ่มมีมากขึ้นระบบคมนาคมระบบทางด่วนจึงเข้ามามีส่วนร่วมบนถนนสายรัชดาภิเษก เมื่อมีการตัดถนนดังกล่าวเป็นการเพิ่มผิวจราจรให้มีมากขึ้น สำหรับการสัญจรและการเดินทาง การตัดถนนดังกล่าวมีส่วนช่วยในการขยายเส้นทางเข้าสู่พื้นที่ต่าง ๆ ให้มากยิ่งขึ้น รวมทั้งเป็นการสร้างระบบโครงข่ายของถนนสำหรับชุมชนเมืองในเขตของกรุงเทพมหานคร พื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินการใช้ที่ดินเพื่อการคมนาคมดังกล่าวอยู่ประมาณ 635.2 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 6.1 ของการใช้ที่ดิน

4.1.3 สภาพการใช้ที่ดิน ปี พ.ศ. 2539 (ตารางที่ 4.3 แผนที่ 4.3,แผนภูมิที่ 4.3)

ในปี พ.ศ. 2539 มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการใช้ที่ดินไปอย่างรวดเร็ว มีกิจกรรมประเภทต่าง ๆ เข้ามาแทนที่ให้ผลตอบแทนได้ดีกว่า ในระยะแรกของการเปลี่ยนแปลงทางการใช้ที่ดินจากการเกษตรกรรม เป็นอาคารโรงงานอุตสาหกรรม โกดังสินค้า หรือที่พักอาศัย เนื่องจากราคาที่ดินในระยะแรกนั้นยังมีราคาไม่สูงมากนัก จึงโรงงานอุตสาหกรรมและโกดังสินค้าเกิดขึ้นมากมาย รวมทั้งการก่อสร้างที่พักอาศัยทั้งประเภทอาคาร ตึกแถวที่อยู่บริเวณริมถนนและตรอกซอยต่าง ๆ และทาวนเฮาส์ กันมาก เนื่องจาก



แผนที่ 4.3 การใช้ที่ดินในพื้นที่เขตยานนาวาในปี พ.ศ. 2539

สัญลักษณ์:

-  ที่อยู่อาศัย
-  สถาบันศาสนา
-  พาณิชยกรรม
-  สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
-  อุตสาหกรรม
-  สถานที่ราชการ
-  คลังสินค้า
-  สถาบันการศึกษา
-  ขอบเขตพื้นที่ศึกษา
-  ถนน

แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน
ในเขตยานนาวา



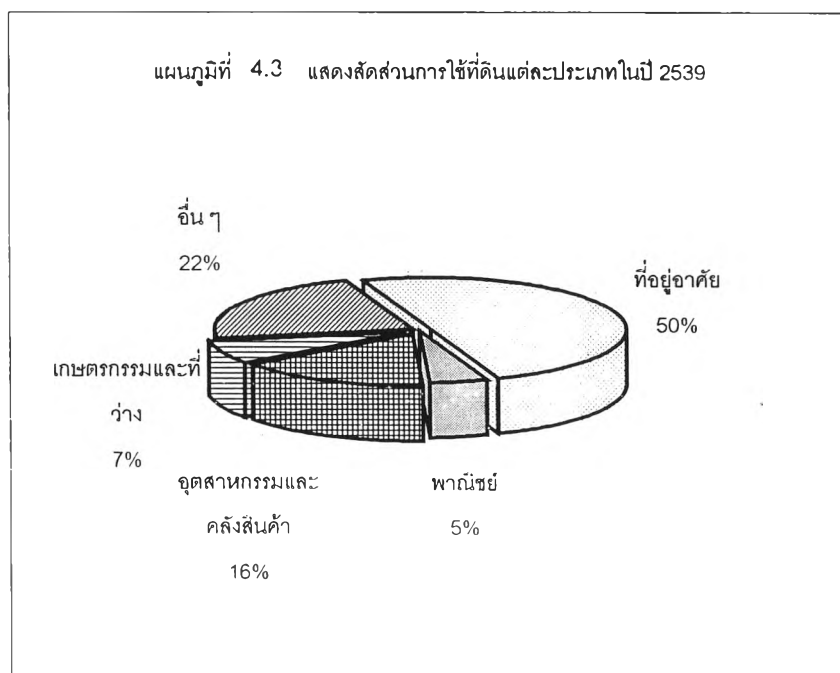
ที่มา : สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร และจากภาพถ่ายทางอากาศกรุงเทพมหานครปี 2538

ตารางที่ 4.3 การใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษาปี 2539

การใช้ที่ดิน	พ.ศ. 2539	
	ไร่	%
ที่อยู่อาศัย	5,216.35	50.09
พาณิชยกรรม	471.26	4.53
อุตสาหกรรม	475.41	4.57
คลังสินค้า	1,176.18	11.29
สถาบันราชการ ศาสนา การศึกษา	316.18	3.04
เกษตรกรรม ที่ว่างเพื่อการพัฒนา และอื่น ๆ	756.39	7.26
แม่น้ำ ลำคลอง	1,295.63	12.44
ถนนและโครงข่าย	706.35	6.78
รวม	10,413.75	100.00

ที่มา : ข้อมูลจากสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร และภาพถ่ายทางอากาศปี 2538

แผนภูมิที่ 4.3 แสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินแต่ละประเภทในปี 2539



ความนิยมในลักษณะคล้ายอาคารตึกแถว รวมทั้งการพัฒนาการก่อสร้างถนนสายทางด่วนดาวคะนอง และเป็นการขยายถนนเส้นเดิม สามารถติดต่อและเดินทางเข้าสู่พื้นที่ได้สะดวก อาคารพาณิชย์ที่ขึ้นอยู่บริเวณริมเส้นทางถนนสายสำคัญมีการปลูกสร้างอาคารเพิ่มเติม มีการปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ตลอดเส้นทาง ในช่วงเวลาที่ผ่านมารุดถนนเพื่อเปิดเส้นทางการสัญจร จากการตัดถนนสายเลียบคลองช่องนนทรีเป็น เกิดเส้นทางการเดินทางเข้าออกพื้นที่สู่ย่านธุรกิจการค้า ทำให้ความเข้มข้นของการใช้ที่ดินมีจำนวนเพิ่มขึ้น อาคารที่พักอาศัยชุมชนเมือง ลักษณะเป็นอาคารชุดที่พักอาศัย หรือคอนโดมิเนียม หรือประเภทอาคาร ความสูง ส่วนของโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า เริ่มที่จะมีแนวโน้มการขยายตัวลดลง เนื่องจากมาตรการควบคุมการขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมและข้อกำหนดการตั้งโรงงานอุตสาหกรรมในเขตชุมชน

การใช้ที่ดินเพื่อที่พักอาศัย การปลูกสร้างอาคารที่พักอาศัยปี พ.ศ. 2539 อาคารหรือที่พักอาศัยมีความแตกต่างกัน มีทั้งบ้านเดี่ยว ตึกแถว และประเภทอาคารสูง บริเวณที่พักอาศัยที่เพิ่มขึ้นนี้บางส่วนได้กระจายลึกเข้าไปในซอย ลักษณะอาคารที่พักอาศัยที่มีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัย ได้มีการปลูกสร้างกันมากขึ้น สถานที่พักของอาคารและสถานที่แหล่งงานไม่ไกลกันมากนัก อาคารพาณิชย์หรือตึกแถวมีการกระจายอยู่ในพื้นที่ศึกษาจากบริเวณริมถนน การสร้างอาคารเข้าไปใน ตรอก ซอย มีการคมนาคม ได้แก่ บริเวณสาทรประดิษฐ์ ซอยประดู่ ถนนจันทร์ การใช้ที่ดินเพื่อที่พักอาศัยมีปริมาณการใช้ที่ดินดังกล่าวในจำนวน 5,216.35 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.01 ของพื้นที่ทั้งหมด

การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม ลักษณะของอาคารพาณิชย์จะอยู่บริเวณถนน หรือบริเวณจุดตัดของถนนสายสำคัญ การปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ในด้านการค้าและการบริการ เช่น ห้างเซ็นทรัล พระราม 3 ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา พื้นที่ดังกล่าวเหมาะสมสำหรับภาคธุรกิจและการขยายตัวในพื้นที่ มีการก่อสร้างอาคารขนานกับพื้นที่ริมถนนสายสำคัญ เช่น ถนนพระราม 3 เส้นทางด่วนดาวคะนอง ส่วนอาคารตึกแถวพาณิชย์กรรม มีการปลูกสร้างอาคารในพื้นที่ จำนวน 471.26 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 4.50 ของการใช้ที่ดิน

การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมจำนวนโรงงานที่ปลูกสร้าง ในพื้นที่ศึกษามีจำนวนโรงงานลดลงจากมีพื้นที่ในการรองรับอุตสาหกรรม ทำให้เขตยานนาวามีอัตราการขยายตัวลดลง ทั้งอุตสาหกรรมการผลิต อุตสาหกรรมบริการ และทำให้เกิดอุตสาหกรรมต่อเนื่องปัจจุบันในพื้นที่ มีโรงงานอุตสาหกรรมทั้งสิ้น 566 โรง มีทั้งโรงงานขนาดเล็กและขนาดใหญ่ มีจำนวนการใช้พื้นที่ทั้งหมดประมาณ 475.41 ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 4.6 ของพื้นที่ทั้งหมด

การใช้ที่ดินเพื่อเป็นคลังสินค้า มีอัตราการขยายตัวน้อยลง จากราคาที่ดินมีราคาค่อนข้างสูงได้ปรับตัวสูงขึ้นทำให้ผู้ประกอบการคลังสินค้าเบาบางลง แต่ก็มีคลังสินค้าที่ยังคงอยู่ในพื้นที่ ได้แก่ คลังน้ำมัน คลังแก๊ส จากลักษณะสินค้าดังกล่าวจำเป็นจะต้องขนถ่ายสินค้าอาศัยทางน้ำเป็นหลัก มีจำนวนการใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้าจำนวน 1,176.18 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 11.3 ของพื้นที่ทั้งหมด

การใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถาบันราชการ การศึกษา และศาสนา มีการใช้ที่ดินประเภทดังกล่าวจำนวน 326.18 ไร่คิดเป็นร้อยละ 3.0 ของพื้นที่ทั้งหมด

การใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและพื้นที่ว่าง สภาพของพื้นที่ส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรมอย่างมาก เป็นพื้นที่หลักและเป็นการใช้ที่ดินประเภทสำคัญของเขตยานนาวา การปรับเปลี่ยนการใช้ที่ดินประเภทหรือการใช้ที่ดินประเภทที่สองต่อ จึงต้องเข้าไปแทนที่การใช้ที่ดินประเภทดังกล่าวแทน ประกอบกับผลตอบแทนที่คุ้มค่ากว่าการถือครองการใช้ที่ดินประเภทเดิม ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมจำนวนมาก ถูกปรับเปลี่ยนเป็นประเภท เช่น ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม การพัฒนาพื้นที่เขตให้มีความพร้อมสามารถรองรับความเจริญและการขยายตัวที่เข้ามาสู่เขต ด้านพาณิชยกรรมที่มีแนวโน้มในการขยายตัว การใช้ที่ดินประเภทนี้มีจำนวน 756.39 ไร่คิดเป็นร้อยละ 7.3 ของพื้นที่ทั้งหมด

การใช้ที่ดินเพื่อเป็นถนน ในปี พ.ศ. 2539 เนื่องจากความต้องการพื้นที่ถนนในการสัญจรที่เพิ่มขึ้น ในขนาดของเขตยานนาวา มีทั้งถนนสายหลักและระบบทางด่วนซึ่งเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ ในเชื่อมโยงต่อเขตกรุงเทพมหานครและการปรับปรุงถนนสายหลัก สายรอง รวมทั้งทางถนน ซอยต่าง ๆ มีจำนวนการใช้ที่ดินประเภทถนน 706.35 ไร่เป็นร้อยละ 6.8 ของพื้นที่ทั้งหมด

4.2 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

4.2.1 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินปี พ.ศ.2519 - พ.ศ. 2529 (ตารางที่ 4.4, แผนที่4.4)

1) สภาพพื้นที่ในปี พ.ศ.2519 พื้นที่เขตยานนาวาในด้านการใช้ที่ดินประเภทอื่น เช่น พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และคลังสินค้า ได้มีการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นตามลำดับ เนื่องจากสภาพพื้นที่และราคาที่ดินในปี พ.ศ. 2519 บริเวณบางโพธิ์บางที่ดินที่มีราคาต่ำ เช่น สาธุประดิษฐ์ ถนนเลียบแม่น้ำ ราคาที่ดินประมาณ 6,000 - 8,000 บาทต่อตารางวา ส่วนที่ลึกจากถนนก็จะมีราคาต่ำลงตามลำดับ ส่วนบริเวณช่องนนทรี ที่ดินที่มีราคาปานกลาง เช่น ถนนนางลิ้นจี่ เชื้อเพลิง ถนนเลียบแม่น้ำเจ้าพระยา ราคาที่ดินประมาณ 6,000 - 9,000 บาทต่อตารางวา ส่วนการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยมีการกระจายตามชุมชนและบริเวณเส้นทางถนนและอยู่ในช่วงถนนเลียบแม่น้ำเจ้าพระยา สาธุประดิษฐ์ นางลิ้นจี่ การปลูกสร้าง

การใช้ที่ดินในปี พ.ศ. 2519



การใช้ที่ดินในปี พ.ศ. 2529



การใช้ที่ดินในปี พ.ศ. 2539

แผนที่ 4.4 แสดงการใช้ที่ดินในพื้นที่เขตยานนาวาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2519 - 2539

สัญลักษณ์:

- | | | |
|---|---|---|
|  ท่อระบายน้ำ |  สถาบันการศึกษา |  ถนน |
|  พาณิชยกรรม |  สถาบันศาสนา | |
|  อุตสาหกรรม |  สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ | |
|  คลังสินค้า |  สถานราชการ | |
| |  ขอบเขตพื้นที่ศึกษา | |

แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน
ในเขตยานนาวา



ตารางที่ 4.4 การเปรียบเทียบการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในพื้นที่เขตยานนาวาระหว่าง ปี พ.ศ. 2519 - 2529

ประเภทการใช้ที่ดิน	ปี พ.ศ. 2519		ปี พ.ศ. 2529		การเปลี่ยนแปลง (ปี 2519 กับ 2529)	
	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%
ที่อยู่อาศัย	1,440.0	13.8	2,809.5	27.0	1,369.5	13.2
พาณิชย์กรรม	100.6	1.0	300.1	2.9	199.5	1.9
อุตสาหกรรม	240.6	2.3	272.1	2.6	31.4	0.3
คลังสินค้า	455.6	4.4	650.7	6.2	195.1	1.9
สถาบันราชการ ศาสนา การศึกษา	218.8	2.1	238.1	2.3	19.3	0.2
แม่น้ำ ลำคลอง	1,295.6	12.4	1,295.6	12.4	(0.0)	(0.0)
ถนนและโครงข่าย	588.0	5.6	635.2	6.1	47.2	0.5
ที่ว่างเพื่อพัฒนา+เกษตรกรรม+อื่น ๆ	6,074.5	58.3	4,212.6	40.5	(1,861.9)	(17.9)
รวม	10,413.76	100.0	10,413.76	100.0	1,861.92	

ที่มา : จากสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร และแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ

อาคารที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2519 พบว่าอาคารที่ปลูกสร้างเวลานั้นเป็นแบบบ้านเดี่ยวมีบริเวณกว้าง ส่วนตึกแถวไม่มีบริเวณ ถึงร้อยละ 43.8 ของอาคารที่ปลูกสร้าง ส่วนเรือนแถวไม้ 21.6 ของอาคารที่ปลูกสร้าง

การใช้ที่ดินด้านพาณิชยกรรมมีจำนวนการใช้ที่ดิน โดยย่านพาณิชยกรรมที่อยู่ บริเวณริมถนนสาย สาธุประดิษฐ์ ถนนจันทร์ ส่วนถนนเลียบแม่น้ำการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมยังไม่ได้รับความสนใจเท่าไร

การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมมีจำนวนโรงงานทั้งสิ้น 33 แห่ง ในพื้นที่ศึกษา ตั้งอยู่บริเวณริมถนนเลียบแม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณถนนสาธุประดิษฐ์ โรงงานบางแห่งเป็นโรงงานอุตสาหกรรมดั้งเดิมคงอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา

การใช้ที่ดินประเภทคลังสินค้ามีพื้นที่ส่วนใหญ่มีสินค้าที่ต้องขนถ่ายทางน้ำเป็นหลัก จากการขนส่งมาจากที่อื่นได้ปริมาณมาก เช่น คลังสินค้าปูนซีเมนต์ คลังน้ำมัน ทำให้ที่ดินในเวลานี้ยังมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น

การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ ศาสนา และการศึกษา ในปี พ.ศ. 2519 จากลักษณะสังคม และวัฒนธรรมของประชากรในเขตมีอยู่หลายกลุ่ม หลายสังคมประกอบด้วย วัด มัสยิด ศาสนาอิสลาม แต่เนื่องจากในพื้นที่มีศาสนสถานจำนวนหลายแห่ง ส่วนสถานศึกษา ทั้งระดับประถมศึกษา มัธยมศึกษา ที่ดำเนินการโดยภาครัฐและเอกชน ส่วนใหญ่ก่อตั้งอยู่ริมถนน

2) สภาพพื้นที่การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2529 ของพื้นที่ศึกษา ถนนมีความสำคัญต่อการขยายตัวและการตั้งถิ่นฐานของกิจกรรมหลายประเภท เห็นได้จากถนนเลียบแม่น้ำได้และถนนสาธุประดิษฐ์ การใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยในปี พ.ศ. 2529 มีจำนวนเพิ่มมากขึ้น 2,809 ไร่มีการเพิ่มขึ้นจากเดิมเฉลี่ยร้อยละ 13.2 ของพื้นที่ทั้งหมด อาคารที่ปลูกสร้างเริ่มมีแนวโน้มที่จะปรับเปลี่ยนจากบ้านเดี่ยวหรือเรือนแถว เริ่มมีการปลูกสร้างเป็นตึกแถวและมีจำนวนชั้นเพิ่มขึ้น

การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม เริ่มมีการขยายตัวโดยเฉพาะบริเวณย่านชุมชน และบริเวณย่านการค้าของชุมชน จากจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นจากเดิม เช่น บริเวณตลาดสดรุ่งเจริญ สะพาน 3 ตลาดนางคิง^๕ มีพื้นที่ประมาณ 300.1 ไร่เมื่อเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในปี พ.ศ. 2519 พบว่ามีการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 1.9 ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด ส่วนด้านอาคารที่ปลูกสร้างอาคารพาณิชยกรรมเริ่มมีความสูงของอาคารมากขึ้นโดยส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณริมถนนในการสร้างเป็นแหล่งพาณิชยกรรม

การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ได้มีการขยายตัวไปจากเดิมมากขึ้นเช่นเดียวกับบริเวณสองข้างถนนและสวนลี้กด้านในของถนน ดังนั้นพื้นที่ประมาณ 272.1 ไร่ มีอัตราการเพิ่มจากปี พ.ศ. 2519 ร้อยละ 0.3 ของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

การใช้ที่ดินประเภทคลังสินค้า ได้มีการขยายตัวบริเวณริมแม่น้ำและเนื้อที่ว่างเปล่า โดยมีการตั้งคลังสินค้าประเภท คลังน้ำมัน คลังแก๊ส และต่อมาได้มีการตั้งคลังสินค้าประเภทอุตสาหกรรมสิ่งทอ มีพื้นที่ 650.7 ไร่หรือคิดเป็นร้อยละ 6.2 ของพื้นที่ศึกษา เมื่อเปรียบเทียบกับจากการใช้พื้นที่ในปี พ.ศ. 2529 พบว่ามีจำนวนเพิ่มขึ้นถึง 1.95 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด

การใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ มีการเปลี่ยนแปลง สถานที่ราชการ ศาสนสถาน เช่น วัดคลองภูมิ มีการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ถนน ซอย มีการตัดถนนสายใหม่ หรือการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงให้ดีขึ้น การใช้ที่ดินไปในแต่ละประเภททำให้สัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทอื่นนอกเหนือจากด้านการเกษตรและที่ว่างเปล่า เพื่อการพัฒนาเพิ่มขึ้นมีผลทำให้พื้นที่ด้านการเกษตรกรรมและที่ว่างเปล่าลดลงคิดเป็นร้อยละ 17.9 ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด

ดังจะเห็นได้ว่าช่วงที่มีการขยายตัวของกิจกรรมในหลายประเภทในพื้นที่มากขึ้นส่งผลให้มีการขยายตัวของสิ่งปลูกสร้างมีมากขึ้นในพื้นที่ศึกษา

เมื่อเปรียบเทียบการใช้ที่ดินในปี พ.ศ. 2519 กับปี พ.ศ. 2529 จะเห็นได้ว่า

- การใช้ที่ดินที่พักอาศัยมีอัตราที่เพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2529 เมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2519 โดยมีพื้นที่เพิ่มขึ้น 1,396.5 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 95.1 และคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 13.2 ของพื้นที่ทั้งหมด
- การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม โดยมีพื้นที่การใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2529 จำนวน 199.5 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 13.9 และคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 1.9 ของพื้นที่ทั้งหมด
- การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ในปีพ.ศ. 2529 มีการเพิ่มขึ้นของการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม จำนวน 31.4 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.2 และคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 0.3 ของพื้นที่ทั้งหมด
- การใช้ที่ดินประเภทคลังสินค้า มีการเพิ่มขึ้นของการใช้ที่ดินประเภทคลังสินค้าในปีพ.ศ. 2529 จำนวน 195.1 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 13.5 และคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 1.9 ของพื้นที่ทั้งหมด
- การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ ศาสนา และการศึกษา มีการเพิ่มของการใช้ที่ดินประเภทนี้ ในปี พ.ศ. 2529 จำนวน 19.3 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 1.3 และคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 0.2 ของพื้นที่ทั้งหมด
- การใช้ที่ดินประเภทถนนและโครงข่าย มีการเพิ่มของการใช้ที่ดินประเภทนี้ ในปีพ.ศ. 2529 จำนวน 47.2 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 3.3 และคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 0.5 ของพื้นที่ทั้งหมด

- การใช้ที่ดินประเภทที่ว่างและเกษตรกรรม มีการลดลงของการใช้ที่ดินประเภทนี้ในปีพ.ศ. 2529 จำนวน 1861.9 ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนลดลงร้อยละ 129.3 และคิดเป็นอัตราส่วนลดลงร้อยละ 17.9 ของพื้นที่ทั้งหมด

4.2.2 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในปี พ.ศ.2529 - พ.ศ. 2539 (ตารางที่ 4.5)

(1) การใช้ที่ดินในปี พ.ศ. 2539 สภาพพื้นที่การใช้ที่ดินด้านที่พักอาศัยครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด 5,216.35 ไร่ มีอัตราเพิ่มขึ้นจากปี 2529 ร้อยละ 23.1 ของพื้นที่ศึกษา พื้นที่สำหรับที่พักอาศัยหลายประเภทได้มีการขยายตัวอย่างมาก โดยเฉพาะพื้นที่แขวงช่องนนทรี แขวงบางโพงพาง และบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา มีการปลูกสร้างอาคารสูงกันมากเพิ่มความหนาแน่น เช่น SV ชิดดี รอยัลคิลิเบ SV รอยัล ปาร์ค

การใช้ที่ดินด้านพาณิชยกรรมยังคงกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่จุดตัดของถนน และบริเวณสะพาน 3 มีการอาคารพาณิชย์ ส่วนอาคารสูงในพื้นที่ได้มีหลายแห่ง บริเวณริมถนนพระราม 3 หรือถนนเลียบริมแม่น้ำเจ้าพระยาเดิม และถนนรัชดาภิเษก การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม 471.26 ไร่ มีอัตราการเปลี่ยนแปลงจากปี 2529 คิดเป็นร้อยละ 1.6 ของการใช้ที่ดิน ลักษณะของพาณิชยกรรมเริ่มมีประเภทของอาคารสูงเข้ามาและอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ของภาคเอกชนหลายแห่ง

การใช้ที่ดินด้านอุตสาหกรรมมีพื้นที่ 475.41 อัตราเพิ่มขึ้นในปีพ.ศ. 2529 เฉลี่ยร้อยละ 2.0 พื้นที่อุตสาหกรรมจะมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นแต่นโยบายของรัฐที่กำหนดให้มีการควบคุมโรงงานอุตสาหกรรม ทำให้ประเภทและพื้นที่อุตสาหกรรมขยายตัวลดลง

การใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้ามีพื้นที่ 1,176.13 ไร่คิดเป็นร้อยละ 11.3 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด การใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้าคงมีการขยายตัวจากเดิมร้อยละ 5.0 ของพื้นที่ศึกษา พื้นที่หลักที่ส่งผลต่อการขยายตัวของคลังสินค้า คือบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา และปัจจุบันคลังสินค้าหลายแห่งได้กระจายตัวในพื้นที่

การพื้นที่เขตยานนาวาในระยะนี้ยังคงอาศัยแนวถนนเป็นสำคัญและมีพื้นที่ขยายไปส่วนลึกของถนนและบริเวณซอยต่าง ๆ นอกจากนี้พื้นที่ว่างเปล่า ได้ถูกกระตุ้นให้มีการปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ในการปลูกสิ่งก่อสร้างมากยิ่งขึ้น ก่อสร้างอาคารเข้ามาใช้พื้นที่ที่มีการพัฒนาไปตามลำดับจากที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีการวิวัฒนาการเป็นอาคารสูง ส่วนด้านพาณิชยกรรมอาคาร แต่เดิมเป็นตึกแถวพาณิชย์ไม่กี่ชั้น ต่อมามีการพัฒนาเป็นอาคารสูงเพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น ส่วนประเภทคลังสินค้าและอุตสาหกรรมได้ถูกลดพื้นที่ลง

ตารางที่ 4.5 การเปรียบเทียบการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในพื้นที่เขตยานนาวาระหว่าง ปี พ.ศ. 2529 - 2539

ประเภทการใช้ที่ดิน	ปี 2529		ปี 2539		การเปลี่ยนแปลง (ปี 2529 กับ 2539)	
	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%
ที่อยู่อาศัย	2,809.5	27.0	5216.35	50.1	2,406.9	23.1
พาณิชยกรรม	300.1	2.9	471.26	4.5	171.1	1.6
อุตสาหกรรม	272.1	2.6	475.41	4.6	203.4	2.0
คลังสินค้า	650.7	6.2	1176.18	11.3	525.5	5.0
สถาบันราชการ ศาสนา การศึกษา	238.1	2.3	316.18	3.0	78.1	0.8
แม่น้ำ ลำคลอง	1,295.6	12.4	1295.63	12.4	0.0	0.0
ถนนและโครงข่าย	635.2	6.1	706.35	6.8	71.2	0.7
ที่ว่างเพื่อพัฒนา+เกษตรกรรม+อื่น ๆ	4,212.6	40.5	756.39	7.3	(3,456.2)	(33.2)
รวม	10,413.76	100.00	10,413.75	100.0	3,456.18	

ที่มา : จากการแปลสภาพทางอากาศเปรียบเทียบกับข้อมูลสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

(2) การใช้ที่ดินที่มีสัดส่วนมากที่สุดได้แก่การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เมื่อเปรียบเทียบกับการใช้ที่ดินในปี พ.ศ. 2529 กับปี พ.ศ. 2539 พบว่าปัจจุบันมีการเติบโตของการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมาก มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 85.7 การใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2529 ถึง 2,406.9 ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 23.1 ของพื้นที่ทั้งหมด

การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้น ในอัตราร้อยละ 6.1 การใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2529 ถึง 171.1 ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 1.6 ของการใช้ที่ดิน จากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินดังกล่าว การขยายตัวของย่านธุรกิจการค้าบริเวณถนนสีลม และถนนสาทร ปัจจัยทางด้านราคาที่ดิน ทำให้มีการมองหาที่ตั้งของประเภทอาคารเพิ่มขึ้น บริเวณถนนพระราม 3 และสายทางด่วนดาวคะนอง - ท่าเรือ

การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้น ในอัตราร้อยละ 7.2 ของพื้นที่ทั้งหมด การใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2529 ถึง 203.4 ไร่ หรือคิดเป็นอัตราส่วนการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 ของพื้นที่ทั้งหมด

การใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้ามีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้น คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 18.7 ของการใช้ที่ดิน จำนวนเนื้อที่ 525.5 ไร่ หรือคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 5.0 ของพื้นที่ทั้งหมด ในด้านการใช้ที่ดินเพื่อสถาบัน ศาสนาและการศึกษา มีการเพิ่มขึ้นของการใช้ที่ดินจำนวน 78.1 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.8 และคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 0.8 ของพื้นที่ทั้งหมด

ส่วนการใช้ที่ดินเพื่อเป็นถนนและโครงข่ายมีการเพิ่มขึ้นจำนวน 71.2 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.5 และคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 0.7 ของพื้นที่ทั้งหมด และจากการเพิ่มขึ้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ จึงส่งผลให้การใช้ที่ดินเพื่อที่ว่างและเกษตรกรรม มีจำนวนพื้นที่น้อยลงคือลดลง 3,456.2 ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนการลดลงร้อยละ 123.0 และคิดเป็นอัตราส่วนลดลงร้อยละ 33.2 ของพื้นที่ทั้งหมด

4.3 สรุปแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

จากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่ผ่านมา จากการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม เปลี่ยนเป็นอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม คลังสินค้า และในปัจจุบันพบว่าการเปลี่ยนแปลงจากที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม จำนวนอาคารตึกแถว เป็นพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ ซึ่งได้รับอิทธิพลมาจากพัฒนาพื้นที่ด้วยระบบโครงข่ายระบบคมนาคมที่สะดวก รวดเร็ว และการพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางความเจริญหรือเขตเศรษฐกิจใหม่ทำให้แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในอนาคต จะเป็นศูนย์กลางความเจริญและสถาบันการเงิน ซึ่งเป็นพื้นที่เศรษฐกิจใหม่หรือย่านศูนย์กลางเศรษฐกิจใหม่ (CBD.) ของกรุงเทพมหานครและของประเทศ

4.4 การคาดการณ์ประชากรและการใช้ที่ดิน

4.4.1 คาดประมาณการณประชากรในอนาคตปี พ.ศ. 2543 - พ.ศ. 2558

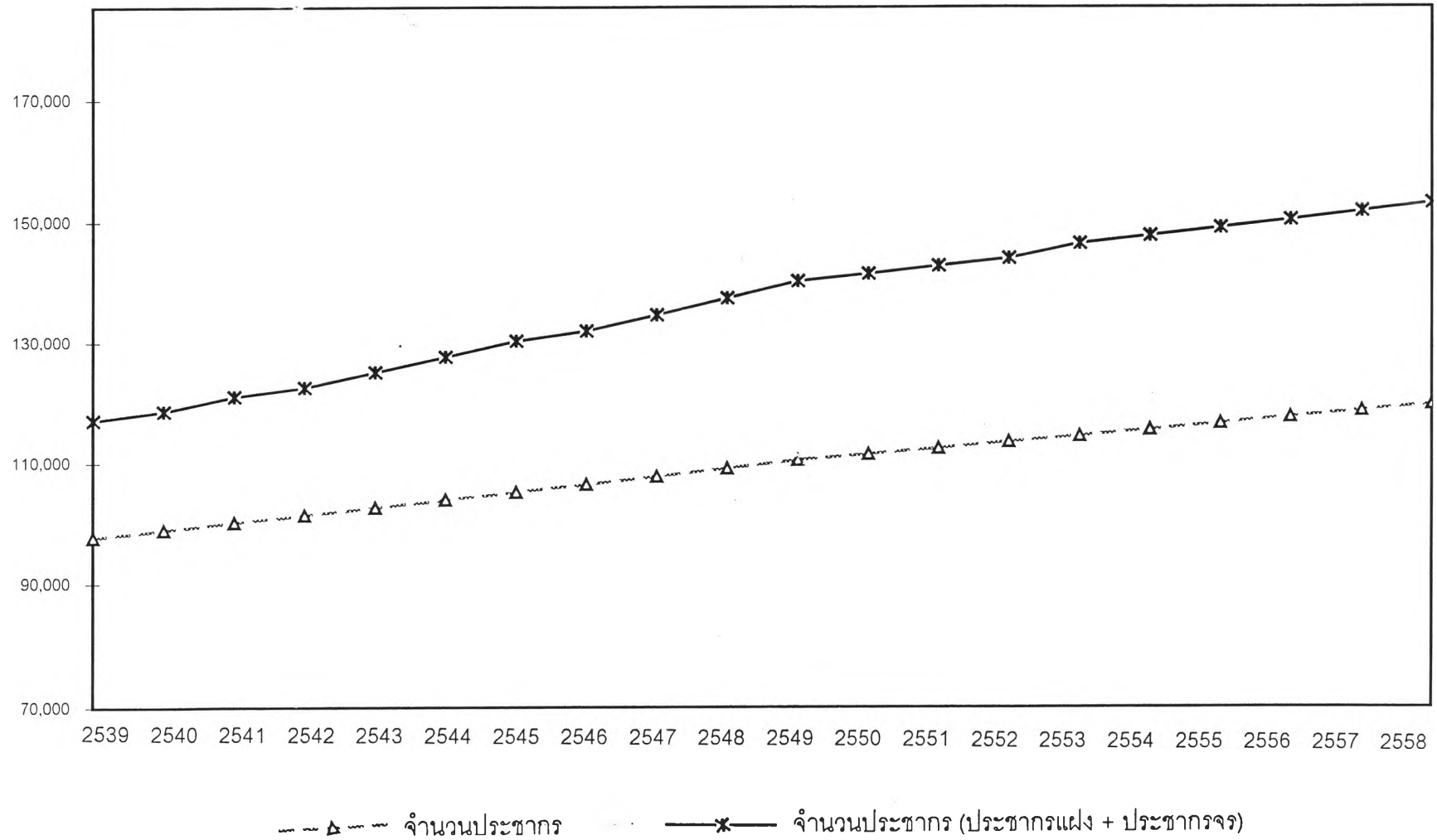
จากการศึกษาการคาดการณ์ประชากรในพื้นที่เขตยานนาวา โดยใช้ข้อมูลสถิติประชากรเป็นหลักของ ปี พ.ศ. 2538 มีจำนวนประชากรในพื้นที่ 96,395 คน และความหนาแน่นประชากร 5,786 คนต่อตารางกิโลเมตร อัตราการขยายตัวในช่วง ปี พ.ศ. 2521 - พ.ศ. 2538 มีอัตราเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 1.52 ของจำนวนประชากร จากการคาดการณ์ประมาณประชากรตามทะเบียนราษฎรและจำนวนประชากรแฝง ในส่วนของประชากรจรได้รวมกับจำนวนประชากรในช่วงแรก คาดการณ์การใช้ที่ดินพบว่า ในปี พ.ศ. 2543 มีจำนวนประชากร 122,524 คน เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2538 จำนวน 25,985 คน สาเหตุของการเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเข้ามาของประชากรแฝงและประชากรจร และภาวะโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นจำนวนมาก จำนวนมากกว่า 8,000 ยูนิต ในการรองรับที่พักอาศัย ส่วนการพัฒนาพื้นที่เพื่อพาณิชยกรรม มีอัตราที่เพิ่มสูงขึ้น โดยสอดคล้องตามนโยบายของกรุงเทพมหานคร ในปี พ.ศ. 2558 ในเวลา 20 ปี มีจำนวนประชากรจากการคิดประมาณ 153,138 คน เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2543 ประมาณ 31,072 คน คิดเป็นร้อยละ 25.35 ของประชากรในปีพ.ศ. 2543 การขยายตัวของประชากรในเขตยานนาวาในระยะ 5 ปี เนื่องจากเป็นภาวะที่มีปรับเปลี่ยนพื้นที่ให้เหมาะสมกับย่านธุรกิจ แต่หลังจากนั้น มีอัตราที่ค่อนข้างสูงในพื้นที่เขตชั้นในของเมือง ในด้านการพัฒนาพื้นที่พบว่ามีการใช้ประโยชน์ ประเภทพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย การขยายตัวเพิ่มขึ้นในอัตราส่วนที่เริ่มสูงขึ้น (ตารางที่ 4.6, แผนภูมิที่ 4.4)

ตารางที่ 4.6 แสดงการคาดการณ์จำนวนประชากร ปี พ.ศ. 2539 - พ.ศ. 2558

ปี พ.ศ.	จำนวนประชากร(คน)	จำนวนประชากร (คน) (จำนวนแฝง + ประชากรจร)
2539	97,589	117,106
2540	98,797	118,557
2541	100,021	121,025
2542	101,259	122,524
2543	102,513	125,066
2544	103,783	127,653
2545	105,068	130,285
2546	106,369	131,898
2547	107,687	134,608
2548	109,020	137,365
2549	110,370	140,170
2550	111,364	141,432
2551	112,366	142,705
2552	113,377	143,989
2553	114,398	146,429
2554	115,427	147,747
2555	116,466	149,077
2556	117,514	150,418
2557	118,572	151,772
2558	119,639	153,138

ที่มา : สำนักทะเบียนราษฎร

แผนภูมิที่ 4.4 การคาดประมาณการประชากรตั้งแต่ ปี พ.ศ.2539 - พ.ศ.2558 ในพื้นที่เขตยานนาวา



4.4.2 การคาดการณ์การใช้ที่ดินในอนาคต

การศึกษาในส่วนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อคาดการณ์การใช้ที่ดินโดยรวม และการใช้ที่ดินแต่ละประเภท โดยแบ่งตามช่วงเวลาเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนและย่านพาณิชย์ ในอนาคต ในการคาดการณ์ได้พิจารณาจากจำนวนประชากร มาตรฐานการใช้ที่ดิน ประกอบกับสภาพปัญหา ตลอดจนนโยบายและโครงการที่เกี่ยวข้องทั้งนี้ได้แบ่งช่วงเวลาการคาดการณ์ออกเป็น 2 ระยะคือ 5 ปีแรก และ 20 ปี เพื่อให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาในระดับที่ใหญ่ขึ้น คาดการณ์การใช้ที่ดินในอนาคตในปี พ.ศ. 2543 ถึงปี พ.ศ. 2558 มีรายละเอียดการพิจารณาดังนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

4.4.2.1 เกณฑ์มาตรฐานของการใช้ที่ดิน ในการกำหนดเกณฑ์มาตรฐานของการใช้ที่ดินในเขตยานนาวาโดยสัมพันธ์กับจำนวนประชากรในปัจจุบันและการคาดการณ์ในอนาคต (ปีพ.ศ.2543 ถึง ปี พ.ศ. 2558) จะพิจารณาเกณฑ์มาตรฐานที่ใช้ในการศึกษานี้ แยกประเภทต่าง ๆ ดังนี้ คือ (ตารางที่ 4.7)

1) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง เกณฑ์มาตรฐานที่ใช้ในการพิจารณาคือ 60 คนต่อไร่ ของสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร โดยมีเหตุผลการเลือกใช้เกณฑ์มาตรฐานนี้คือ ในปัจจุบันเขตยานนาวามีพื้นที่เพื่อพักอาศัยจำนวน 5,216.35 ไร่ และมีความหนาแน่นประชากรต่อพื้นที่เพื่อพักอาศัย 19 คนต่อไร่

ส่วนประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก เกณฑ์มาตรฐานที่ใช้ในการพิจารณา 150 คนต่อไร่ ของสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยโดยเปรียบเทียบช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2529 - พ.ศ. 2539 มีการเพิ่มขึ้นของพื้นที่เพื่อพักอาศัยประมาณ 2,406.9 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 6.1 แนวโน้มการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในอนาคตจะมีเพิ่มสูงขึ้น

2) ประเภทพาณิชยกรรม เกณฑ์มาตรฐานที่ใช้ในการพิจารณาคือ 215 คนต่อไร่ของโครงการพัฒนาเมืองหลัก โดยมีเหตุผลการเลือกคือ ปัจจุบันเขตยานนาวามีพื้นที่เพื่อพาณิชยกรรม 471.26 ไร่คิดเป็นหนาแน่นประชากรต่อพื้นที่พาณิชยกรรม 204.55 คนต่อไร่ และแนวโน้มจะมีการเพิ่มขึ้นของพื้นที่เพื่อพาณิชยกรรมโดยสัมพันธ์กับประชากร

3) ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า เกณฑ์มาตรฐานที่ใช้ในการพิจารณา 160 คนต่อไร่ของสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร โดยมีเหตุผลการเลือก คือ ปัจจุบันเขตยานนาวามีพื้นที่เพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า รวม 1,651.59 ไร่ คิดเป็นความหนาแน่นประชากรต่อพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า 58.36 คนต่อไร่

ตารางที่ 4.7 แสดงหลักเกณฑ์การใช้ที่ดิน

หน่วย คน : ไร่

เกณฑ์การใช้ที่ดิน ประเภทการใช้ที่ดิน	สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร	โครงการพัฒนา เมืองหลัก	สำนักผังเมือง	HARLAND BARTHOLOMEW
ที่พักอาศัย - หนาแน่น	250 คน/ไร่	60 คน/ไร่	42 คน/ไร่	180 คน/ไร่
- ปานกลาง	135 คน/ไร่	48 คน/ไร่	24 คน/ไร่	120 คน/ไร่
- เบาบาง	60 คน/ไร่	18 คน/ไร่	12 คน/ไร่	18 คน/ไร่
พาณิชยกรรม		315 คน/ไร่	300 คน/ไร่	172 คน/ไร่
สถาบันราชการ		20 % ของพื้นที่ชุมชน		
การศึกษา	160 คน/ไร่	263 คน/ไร่	100 คน/ไร่	
อุตสาหกรรม / คลังสินค้า	3270 คน/ไร่		100 คน/ไร่	158 คน/ไร่
นันทนาการ	250 คน/ไร่	167 คน/ไร่	100 คน/ไร่	85 คน/ไร่
สาธารณูปโภค	120 คน/ไร่			
พื้นที่ถนน		20 - 30 % ของพื้นที่		

ที่มา : สำนักผังเมือง

โครงการพัฒนาเมืองหลัก กระทรวงมหาดไทย

Claire 1973 : 235

4) ประเภทสถาบันราชการ เกณฑ์มาตรฐานที่ใช้ในการพิจารณา คือ ร้อยละ 2.93 ของพื้นที่ชุมชน ในด้านสถานศึกษา เกณฑ์มาตรฐานที่ใช้ในการพิจารณา คือ 362 คนต่อไร่ โดยในปัจจุบันเขตยานนาวา มีพื้นที่เพื่อสถาบันการศึกษา 1,307 คนต่อไร่ คิดเป็นความหนาแน่นประชากรต่อพื้นที่สถาบันราชการและสถานศึกษา 362 คนต่อไร่

5) ประเภทพื้นที่ถนน เกณฑ์มาตรฐานที่ใช้ในการพิจารณา คือ ร้อยละ 20 ของชุมชนเมือง โดยปัจจุบันเขตยานนาวามีพื้นที่ถนน 706.35 หรือคิดเป็นร้อยละ 6.78 ของพื้นที่ทั้งหมด

6) ประเภทสถานศึกษา เกณฑ์มาตรฐานที่ใช้พิจารณา คือ 2.5 ไร่ต่อ 1,000 คน โดยการใช้ที่ดินประเภทนี้ในปัจจุบัน

4.4.2.2 การคาดการณ์การใช้ที่ดินในอนาคตปี พ.ศ. 2543 และปี พ.ศ. 2558

การศึกษาในส่วนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อคาดการณ์การใช้ที่ดินรวมและการใช้ที่ดินแต่ละประเภท (ตารางที่ 4.8) โดยแบ่งช่วงเวลาออกเป็น 2 ช่วงคือ ปี พ.ศ. 2543 และปี พ.ศ. 2558 ในการคาดการณ์ได้พิจารณาจากจำนวนประชากรในอนาคต โดยแบ่งคาดการณ์ 5 ปี และคาดการณ์ 20 ปี เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและแนวทางการพัฒนาพื้นที่เขตยานนาวา

1) การคาดการณ์การณ์ในปี พ.ศ. 2543

การใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยมีพื้นที่ทั้งหมด 5,445.5 ไร่ ในปัจจุบันอยู่บริเวณ ซอยเย็นอากาศ และถนนเชื้อเพลิง และกระจัดกระจายในพื้นที่อื่น เช่น ซอยประดู๋ ซอยจตุรมิตร ซอยร่วมดวงอุทิศ ซอยโรงปูน และเป็นที่ตั้งของชุมชนขนาดใหญ่หลายชุมชน ดังนั้นการหาพื้นที่เพื่อรองรับกับความต้องการใช้ที่ดิน จำเป็นต้องมีการเปิดพื้นที่ใหม่ให้สามารถเป็นที่พักอาศัยได้

การใช้ที่ดินที่ประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางมีพื้นที่ทั้งหมด 3,539.6 ไร่ จากการใช้ที่ดินในอนาคตบริเวณคาดว่าจะมีการใช้พื้นที่ว่างเปล่าขึ้นเพื่อรองรับกับความต้องการที่มากขึ้นกับจำนวนประชากรที่อพยพเข้ามาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ค่าเฉลี่ยมาตรฐานในปี พ.ศ. 2543 ที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง จะอยู่ในระหว่าง 30 คนต่อไร่

การใช้ที่ดินที่ประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นมากมีพื้นที่ทั้งหมด 1,905.9 ไร่ การหาพื้นที่เพื่อรองรับกับความต้องการใช้ที่ดินจะเป็นที่มีอยู่เดิมแต่ลักษณะของอาคารที่ปลูกสร้างจะเป็นอาคารสูงจำนวนมาก เช่น C.P. LAND บริเวณถนนจันทน์ซึ่งมีจำนวนมากกว่า 5,000 ยูนิต และบริเวณถนนเย็นอากาศ เป็นที่ตั้งถิ่น

ตารางที่ 4.8 แสดงเกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินในการคาดประมาณการความต้องการใช้ที่ดินปี พ.ศ.2543 และปี พ.ศ. 2558

ประเภทการใช้ที่ดิน	ค่าเฉลี่ยมาตรฐาน ปี 2538	เกณฑ์มาตรฐาน การใช้ที่ดิน	ที่มาเกณฑ์มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ยที่คาดประมาณ ในปี 2543	จำนวนพื้นที่ที่ต้องการ ในปี 2543 (ไร่)	จำนวนพื้นที่ที่ต้องการ ในปี 2558 (ไร่)
1. ที่พักอาศัย - ปานกลาง	19 คนต่อไร่	80 คนต่อไร่	สำนักงานผังเมือง กรุงเทพฯ	23 คนต่อไร่	3539.6	2922.2
- หนาแน่นมาก	80 คนต่อไร่	150 คนต่อไร่	สำนักงานผังเมือง กรุงเทพฯ	91 คนต่อไร่	1905.9	2116.1
2. พาณิชยกรรม	204 คนต่อไร่	215 คนต่อไร่	โครงการพัฒนาเมืองหลัก	257 คนต่อไร่	680.7	1276.2
3. อุตสาหกรรม / คลังสินค้า	58 คนต่อไร่	160 คนต่อไร่	สำนักงานผังเมือง กรุงเทพฯ	73 คนต่อไร่	942.5	680.6
4. สถาบันราชการ	ร้อยละ 2.93 ของพื้นที่ชุมชน	1.2 ไร่ต่อที่อยู่อาศัย	โครงการพัฒนาเมืองหลัก		65.3	60.5
5. การศึกษา	1,307 คนต่อไร่	362 คนต่อไร่	โครงการพัฒนาเมืองหลัก	1,643 คนต่อไร่	338.46	423.03
6. นันทนาการ	-	1.5 ไร่ต่อ 1,000 คน	สำนักงานผังเมือง กรุงเทพฯ		183.79	229.71
7. พื้นที่ถนน	ร้อยละ 6.78 ของพื้นที่ชุมชน	ร้อยละ 20 - 25 ของพื้นที่ชุมชน	โครงการพัฒนาเมืองหลัก		1198.0	1259.6

ที่มา : จากการศึกษาและคำนวณ

ฐานเดิมและปัจจุบันการปลูกสร้างอาคารสูงมีจำนวนมากขึ้นเริ่มกลายเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่น ที่พักอาศัยหนาแน่นมากจะอยู่ในระหว่าง 90 คนต่อไร่

การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม อัตราการขยายตัวและการที่ได้รับการส่งเสริมในพื้นที่ให้เป็นย่านพาณิชย์กรรม ทำให้การใช้ที่ดินมีความต้องการเพิ่มมากขึ้น มีพื้นที่ประมาณ 680.7 ไร่

การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า มีพื้นที่ทั้งหมด 942.5 ไร่ พื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า ทางกรุงเทพมหานครได้มีมาตรการคุมเข้มในใช้ที่ดิน ประกอบกับความต้องการของภาครัฐที่จะกระจายความเจริญทางด้านอุตสาหกรรมออกสู่พื้นที่รอบนอก ทำให้การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเริ่มลดน้อยลงในพื้นที่ศึกษา ส่วนการใช้ที่ดินประเภทคลังสินค้ายังปรากฏอยู่ในพื้นที่เนื่องจากต้องอาศัยระบบขนส่งที่ใกล้กับจุดหมายและมีการขนส่งทางน้ำทำให้พื้นที่โดยรอบ บริเวณพื้นที่ศึกษาเป็นแหล่งที่ตั้งของคลังสินค้าจำนวนมาก

การใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ที่อยู่ในพื้นที่ศึกษา พบว่าความต้องการใช้ที่ดินเพื่อสถานพักผ่อนหย่อนใจมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต เนื่องจากพื้นที่ศึกษามีที่ดินประเภทสวนสาธารณะอยู่เพียง 50 ไร่ เมื่อเทียบกับประชากรนับว่าน้อย ดังนั้นคาดว่าในอนาคตควรมีพื้นที่ 338.46 ไร่ต่อจำนวนประชากร 122,524 คน ของพื้นที่เขตยานนาวา ส่วนการใช้ที่ดินประเภทถนนและโครงข่ายคมนาคมพบว่าความต้องการได้เพิ่มจำนวนมากประมาณ 1,198.0 ไร่ เพิ่มจากเดิมในปี พ.ศ. 2539 ถึงร้อยละ 85.24 ของการใช้ที่ดิน เนื่องจากปัญหาการจราจรบริเวณพื้นที่ดังกล่าวได้มีนโยบายในการพัฒนาดังนั้นการวางแผนเพื่อสร้างโครงข่ายเพื่อรองรับปัญหาการจราจรที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

2) การคาดประมาณการณ์ในปี พ.ศ. 2558

การใช้ที่ดินที่ประเภทที่พักอาศัยมีพื้นที่ทั้งหมด 5,038.3 ไร่ ส่วนหนึ่งเป็นการเปิดพื้นที่ใหม่เพื่อรองรับกับจำนวนประชากรที่เพิ่มแต่ลักษณะที่อยู่อาศัยก็เป็นปัจจัยหนึ่งที่ต้องพิจารณาเมื่อพื้นที่มีการใช้เต็มพื้นที่แล้ว

การใช้ที่ดินที่ประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางทั้งหมด 2,922.2 ไร่ แม้ว่าจะมีการเปิดพื้นที่เพื่อรองรับกับจำนวนประชากรที่เพิ่มแต่ลักษณะที่อยู่อาศัยก็เป็นปัจจัยหนึ่งที่ต้องพิจารณาเมื่อพื้นที่มีการใช้เต็มพื้นที่แล้ว จะมีความหนาแน่นประมาณ 44.56 คนต่อไร่

การใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นมากทั้งหมด 2,116.1 ไร่ เริ่มมีการขยายพื้นที่ข้างเคียง ซึ่งมีการใช้ที่ดินบริเวณที่ว่างเปล่านำมาพัฒนาเป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่น และพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางเริ่มมีการพัฒนาจากด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้พื้นที่ที่มีการพัฒนาเป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก จากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคารและความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น

การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม จัดได้ว่าเป็นพื้นที่ที่มีอัตราการขยายตัวและการที่ได้รับการส่งเสริมในพื้นที่ให้เป็นย่านพาณิชย์กรรม และบริเวณย่านพาณิชย์บริเวณริมถนนสายสำคัญเริ่มมีความสำคัญมากขึ้น ที่ดินบริเวณริมถนนเริ่มได้รับการพัฒนามากขึ้นและบริเวณด้านลึกของถนน ทำให้มีความต้องการพื้นที่มากขึ้นดังเช่นถนนสีลม ดังนั้นทำให้การใช้ที่ดินมีความต้องการเพิ่มมากขึ้น มีพื้นที่ประมาณ 1,276.2 ไร่

การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า มีพื้นที่ทั้งหมด 680.6 ไร่ พื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า เนื่องจากนโยบายกรุงเทพมหานคร ที่ส่งเสริมให้พื้นที่เป็นย่านธุรกิจการเงิน ดังนั้นอุตสาหกรรมประเภทก่อให้เกิดอันตรายจำเป็นต้องออกจากพื้นที่ รวมทั้งคลังสินค้าบางประเภท จึงลดพื้นที่การใช้ที่ดินลง คงเหลืออยู่เฉพาะที่สำคัญบริเวณริมน้ำในการขนถ่ายสินค้าที่ต้องใช้ทางน้ำเป็นหลัก

การใช้ที่ดินประเภท ที่อยู่ในพื้นที่ศึกษา พบว่าความต้องการใช้ที่ดินเพื่อสถานพักผ่อนหย่อนใจมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต เนื่องจากพื้นที่ศึกษามีที่ดินประเภทสวนสาธารณะอยู่เพียง 50 ไร่ ในปี พ.ศ. 2558 เมื่อเทียบกับประชากรนับว่าน้อยกว่า ดังนั้นคาดว่าในอนาคตควรมีพื้นที่ 423.03 ไร่ต่อจำนวนประชากร 153,138 คนของพื้นที่เขตยานนาวา

4.5 ข้อจำกัดการใช้ที่ดินเพื่อการขยายตัว

จากการศึกษาวิเคราะห์และประเด็นข้อจำกัดสำคัญที่จะมีผลต่อการขยายตัวของการใช้ที่ดิน ทั้งนี้ เพื่อที่จะนำไปพิจารณาและเสนอแนะลำดับการใช้ที่ดินและการขยายตัวของพื้นที่ที่เหมาะสม ดังรายละเอียดดังนี้

4.5.1 ข้อจำกัดทางภูมิศาสตร์

พื้นที่ศึกษามีที่ตั้งติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งถือได้ว่าเป็นแนวอาณาเขตทางธรรมชาติที่เป็นอุปสรรค ทำให้ไม่สามารถติดต่อกับพื้นที่อื่น และส่งผลทำให้การพัฒนาและการขยายตัวตามบริเวณพื้นที่โดยรอบพื้นที่เป็นไปอย่างค่อนข้างช้า อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากสภาพพื้นที่ด้านการขยายตัวของชุมชนภายใน

พื้นที่ ก็ไม่สามารถทำได้โดยสะดวก เนื่องจากมีแนวคลองต่าง ๆ ดังกล่าวจะเป็นอุปสรรคและเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการก่อสร้างทางข้ามหรือสะพานในการเชื่อมโยง

4.5.2 ข้อจำกัดด้านการใช้ที่ดิน

ข้อจำกัดและอุปสรรคในการขยายตัวของพื้นที่ในอนาคต โดยพื้นที่สงวน เช่น ที่ตั้งของสถานที่ราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ซึ่งจำเป็นต้องสงวนไว้ ไม่สามารถนำมาใช้เพื่อรองรับกิจกรรมประเภทอื่น ๆ จากการใช้ที่ดิน ส่วนอุปสรรคในการขยายตัวอีกประการ คือ ย่านชุมชนแออัด ในปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวหากนำมาใช้จะต้องดำเนินการในลักษณะปรับปรุงหรือเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ โดยเฉพาะพื้นที่บางชุมชนเป็นทรัพย์สินของทางราชการหรือทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

สรุป จากศึกษาพื้นที่เขตยานนาวาพบว่ามีการพัฒนาการใช้ที่ดินและการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวการใช้ที่ดินมากขึ้นทั้งในประเภทที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม จากการขยายตัวนี้ทำให้การใช้ที่ดินในพื้นที่ มีการเปลี่ยนแปลงไปค่อนข้างมาก จากนโยบายภาครัฐที่กำหนดให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่เศรษฐกิจใหม่ จะก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทำให้มีความต้องการใช้ที่ดินมากขึ้น ในพื้นที่เขตยานนาวาสามารถรองรับกับการเติบโตทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และประชากร ได้มากขึ้น ดังนั้นกับการคาดการณ์จำนวนประชากรและความต้องการใช้ที่ดิน สามารถกำหนดทิศทางการใช้ที่ดินในบทต่อไป