

แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา

นาย สมพร พรเจริญทรัพย์



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการวางผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2540

ISBN 974-637-990-9

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

GUIDELINES FOR LAND USE PLANNING : AN ILLUSTRATION BASED
ON YANNAWA DISTRICT, BANGKOK

MR. SOMPRON PONCHAROENSUB

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning in Urban Planning

Department of Urban and Regional Planning

Graduate School

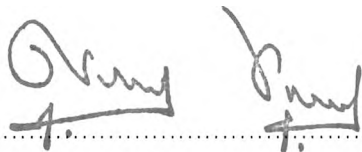
Chulalongkorn University

Academic Year 1997

ISBN 974-637-990-9


หัวข้อวิทยานิพนธ์ แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา
โดย นายสมพร พรเจริญทรัพย์
ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นิพนธ์ วิเชียรน้อย


บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยนี้เป็นส่วนหนึ่งของการ
ศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต



..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ นายแพทย์ ศุภวัฒน์ ชูติวงศ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. เกียรติ จิระกุล)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. นิพนธ์ วิเชียรน้อย)


..... กรรมการ
(ดร. เกษมสันต์ สุวรรณรัต)


..... กรรมการ
(อาจารย์ ดร. นพินทร์ ตาปนานนท์)

สมมติฐานวิจัยบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบศึกษาวิจัยนี้เพียงผู้เดียว

สมพร พรเจริญทรัพย์ : แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา (GUIDELINES FOR LAND USE PLANNING : AN ILLUSTRATION BASED ON YANNAWA DISTRICT, BANGKOK) อาจารย์ที่ปรึกษา : ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. นิพันธ์ วิเชียรน้อย ; 163 หน้า ISBN 974-637-990-9

การวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน และศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา เนื่องจากพื้นที่มีการเปลี่ยนแปลงจากการพัฒนาระบบโครงข่ายคมนาคม ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากพื้นที่เกษตรกรรมและที่ดินโล่งว่าง เป็นที่พักอาศัย และพาณิชยกรรม นอกจากนี้ยังมีนโยบายและโครงการของภาครัฐที่มีผลต่อศักยภาพและแนวโน้มการพัฒนาพื้นที่พระราม 3 โดยกำหนดให้เป็นศูนย์กลาง การบริการการเงิน การธนาคาร การคมนาคมติดต่อสื่อสาร และการบริการที่สำคัญในสาขาต่าง ๆ ส่งผลให้ราคาที่ดินในพื้นที่นี้มีราคาประเมินสูงขึ้น การใช้ที่ดินในแนวตั้ง และรูปแบบอาคารสูงที่เกิดขึ้นเพื่อให้คุ้มต่อราคาที่ดิน

จากการศึกษา พบว่าในปี พ.ศ. 2517 - พ.ศ. 2537 การใช้ที่ดินของเขตยานนาวาประเภทต่าง ๆ เช่น เกษตรกรรม อุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย สถาบันราชการ และสถานศึกษา มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เมื่อมีการเพิ่มระบบโครงข่ายคมนาคม โดยการสร้างถนนพระราม 3 และถนนรัชดาภิเษก เช่นเปลี่ยนพื้นที่เกษตรกรรม เป็นอุตสาหกรรม และคลังสินค้าตามแนวถนนสายหลัก ส่วนการใช้ที่ดินที่อยู่อาศัย เริ่มขยายเข้าไปในพื้นที่เกษตรกรรมที่อยู่ลึกจากถนนสายหลัก จึงเป็นการใช้ที่ดินแบบผสมทั้งประเภท อุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม โดยชุมชนแออัดในพื้นที่มีการขยายออกไปบางส่วน เพราะความต้องการที่ดินเพื่อการปลูกสร้างอาคาร เมื่อปี พ.ศ. 2528 พื้นที่พระราม 3 มีการเติบโตทางเศรษฐกิจและการขยายตัวด้านการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมตามริมถนนพระราม 3 โดยมีการปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ในรูปแบบอาคารสูง เนื่องจากเป็นพื้นที่อยู่ใกล้ย่านธุรกิจและเส้นทางคมนาคมที่สะดวก ต่อการเข้าถึงพื้นที่ รวมทั้งมีราคาประเมินที่ดินต่ำกว่าพื้นที่ข้างเคียง นอกจากนี้ในเขตยานนาวายังเหลือพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา (Waterfront) ซึ่งสามารถนำมาพัฒนาได้ ดังนั้นจึงเป็นแนวทางการส่งเสริมของกรุงเทพมหานครในการพัฒนาพื้นที่พระราม 3 และริมแม่น้ำเจ้าพระยาให้เป็นย่านธุรกิจใหม่

ในการวิจัยครั้งนี้ ได้เสนอแนะแนวการใช้ที่ดินที่เหมาะสม เพื่อรองรับการพัฒนาย่านธุรกิจ พื้นที่พระราม 3 และพื้นที่ที่มีศักยภาพบริเวณริมแม่น้ำ นอกจากนี้ยังเสนอแนะแนวทางการพัฒนาในการวางระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ คือ ทำเรือ สวนสาธารณะ และระบบโครงข่ายคมนาคมต่าง ๆ เพื่อรองรับการขยายตัวการใช้ที่ดินในอนาคต

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา การวางผังเมือง
ปีการศึกษา 2540

ลายมือชื่อนิติ
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

C735279 URBAN PLANNING

: MAJOR
KEY WORD: LAND USE / RESIDENTIAL AREA/ COMMERCIAL AREA

SOMPRON PONCHAROENSUB : GUIDELINES FOR LAND USE PLANNING : AN
ILLUSTRATION BASED ON YANNAWA DISTRICT , BANGKOK : THESIS

ADVISOR : ASSIST. PROF. NIPAN VICHENNOI , Ph.D. 163 pp. ISBN 974-637-990-9.

The objective of this research was to study land use changed in Yanawa district. Due to the development of transportation systems network in this area caused the changes of land uses. Land for agricultural use and open spaces have been changed to residential , commercial uses on this area . besides this the government proposed financial development centre project for Rama 3 area. The government intended to promote this area as a centre for services, business and financial , banking and communications, which created the high prices of land. Vertical land use for high - rise building have been built in order to maximize the use of land.

It was found that during 1974 - 1994 the mixing of commercial , residential , industrial and agricultural governmental offices and institutional land uses have been changed after the construction of Rama 3 road and Rachadapisaek road, agricultural use has been developed as a industrial and warehouses along the arteries. The residential area initially spilled over into agricultural area that locates deeply behind the main road. The study area is the mixed land use with industrial , dwelling house and commercial area. Land demand for building construction caused the slums in the study area moved to elsewhere implicitly. Since 1985, Rama 3 area has a rapid economic growth and expansion of commercial land use along Rama 3 road. Apart from its vicinity by CBD, accessibility and the valuation on land price lower than vicinity, the form of buildings was transformed in to high-rise buildings. Moreover, this area still has vacant land along the Chao Phraya river. The possibility to develop Rama 3 area and waterfront of Chao Phraya river is an alternative on promoting it to be a new centre business district.

The result of this study proposes the guidelines for appropriate land use to prepare for a centre business district development at Rama 3 area and potential waterfront area. Finally, the above considerations have been identified to derive the recommendation on planning guidelines for public utilities system and public facilities system such as ports, public parks and transportation networks in preparation for the land use expansion in the future.

ภาควิชา.....การวางแผนภาคและเมือง.....

สาขาวิชา.....การวางผังเมือง.....

ปีการศึกษา.....2540.....

ลายมือชื่อนิสิต..........

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..........

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

กิตติกรรมประกาศ



วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยดีด้วยความช่วยเหลือและร่วมมือจากบุคคลหลายฝ่าย โดยเฉพาะอาจารย์ในภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง ผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ทางด้านผังเมือง ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการทำวิทยานิพนธ์

ขอกราบขอบพระคุณอย่างสูงต่อรองศาสตราจารย์ ดร.นิพนธ์ วิเชียรน้อย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ได้ให้คำแนะนำ และข้อคิดเห็นต่าง ๆ อีกทั้งได้ตรวจแก้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

ขอขอบคุณบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่ได้ให้ทุนอุดหนุนในการศึกษาครั้งนี้ ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่หน่วยงานต่าง ๆ ที่อนุเคราะห์ให้ข้อมูลในการทำวิทยานิพนธ์ และขอขอบคุณ คุณครรชิต คุณธাত্রี ที่แนะนำและช่วยเหลือวิทยานิพนธ์ตลอดมา คุณสุนทรีย์ คุณอัจฉรา คุณสุรางค์รัตน์ คุณสุจินดา คุณพรสุดา คุณชลนิสา คุณปิยะนุช คุณอรรวรรณ คุณนรา คุณพรพิมล คุณสาวิตรี คุณสร้อยสุข คุณพูนทรัพย์ คุณนงนุช คุณขวัญชนก คุณเสาวลักษณ์ คุณสุนิสา คุณอรุษา และนิสิตภาควิชาการวางแผนภาคและเมืองรุ่น 19 และเพื่อนและน้อง ๆ ทุกท่านที่มีไม่ได้กล่าวถึงในการให้ความช่วยเหลือและเป็นกำลังใจในการทำวิทยานิพนธ์ และที่มีอาจลืมได้ คุณสุชุมารณ์ ที่ช่วยเหลือและเป็นแรงบันดาลใจในการทำวิทยานิพนธ์จนเป็นผลสำเร็จ

สุดท้ายนี้ขอกราบขอบพระคุณ บิดาและมารดา ผู้ให้กำเนิดและอุปการะเลี้ยงดูจนเติบโตใหญ่ พี่ ๆ น้อง ๆ และเด็ก ๆ ทุกท่านที่ให้กำลังใจและให้การสนับสนุนด้านการเงิน สถานที่ ช่วยเหลือในการทำวิทยานิพนธ์ตลอดมาอัน เป็นผลให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จด้วยดี

สมพร พรเจริญทรัพย์

พฤษภาคม 2541

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญแผนที่.....	ฉ
สารบัญแผนภูมิ.....	ท
สารบัญรูป.....	ฒ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา.....	3
1.3 ขอบเขตและพื้นที่ดำเนินการศึกษา.....	3
1.4 ขั้นตอนและวิธีการศึกษา.....	3
1.5 ข้อมูลและแหล่งข้อมูล.....	4
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา.....	5
บทที่ 2 ทฤษฎี แนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับเมืองและการเจริญเติบโตของเมือง.....	6
2.2 รูปแบบการใช้ที่ดินในเมือง.....	9
2.3 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดิน.....	14
2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	17
บทที่ 3 สภาพพื้นที่ศึกษา	
3.1 การพัฒนาพื้นที่ในเขตนานนาวา.....	18
3.2 พัฒนาการของกรุงเทพมหานคร.....	21
3.3 สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา.....	31

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
3.3.1 ที่ตั้งและอาณาเขตติดต่อ.....	31
3.3.2 เขตการปกครอง.....	31
3.3.3 ลักษณะภูมิศาสตร์.....	34
3.3.4 สาธารณูปโภคและสิ่งบริการสาธารณะ.....	35
3.3.5 การบริการด้านสาธารณูปการ.....	44
3.3.6 ประชากร.....	48
3.3.7 ชุมชนแออัดในพื้นที่เขตยานนาวา.....	49
3.3.8 ราคาที่ดิน.....	59
3.3.9 ระบบโครงข่ายถนน.....	61
3.3.10 การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ก่อสร้าง.....	68
3.3.11 พื้นที่ว่าง.....	76
3.3.12 โครงสร้างทางเศรษฐกิจ.....	76
3.4 อิทธิพลของการขยายตัวที่มีต่อเขตยานนาวา.....	87
3.4.1 อิทธิพลของการขยายตัวของกรุงเทพมหานครต่อเขตยานนาวา.....	87
3.4.2 อิทธิพลของการขยายตัวของถนนสีลม - สุรวงศ์ต่อเขตยานนาวา.....	87
บทที่ 4 สภาพการใช้ที่ดินของเขตยานนาวา	
4.1 สภาพการใช้ที่ดินบริเวณพื้นที่ศึกษา.....	90
4.1.1 สภาพการใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2519.....	90
4.1.2 สภาพการใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2529.....	93
4.1.3 สภาพการใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2539.....	97
4.2 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน.....	101
4.2.1 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2519 - พ.ศ. 2529.....	101
4.2.2 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2529 - พ.ศ. 2539.....	106
4.3 สรุปแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน.....	109
4.4 การคาดการณ์ประชากรและการใช้ที่ดิน.....	109
4.4.1 การคาดประมาณการประชากรในอนาคต ปี พ.ศ. 2543-2558.....	109

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4.4.2 การคาดการณ์การใช้ที่ดินในอนาคต.....	112
4.5 ข้อจำกัดการใช้ที่ดินเพื่อการขยายตัว.....	117
4.5.1 ข้อจำกัดทางภูมิศาสตร์.....	117
4.5.2 ข้อจำกัดด้านการใช้ที่ดิน.....	118
บทที่ 5 แนวโน้มการพัฒนาการใช้ที่ดินในอนาคต	
5.1 กรอบความคิด.....	119
5.2 วิเคราะห์ความเหมาะสม.....	119
5.3 ปัจจัยที่มีผลต่อศักยภาพพื้นที่เขตยานนาวา.....	120
5.4 การใช้ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร.....	126
5.5 การเสนอแนะการใช้พื้นที่เพื่อการขยายตัวในอนาคต.....	135
5.6 สภาพปัญหาในพื้นที่.....	135
5.6.1 ปัญหาในการใช้ที่ดินไม่มีประสิทธิภาพ.....	136
5.6.2 ปัญหาด้านการคมนาคมขนส่ง.....	136
5.6.3 ปัญหาด้านสภาพพื้นที่ของชุมชน.....	137
5.6.4 ปัญหาด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ.....	137
5.7 บทบาทและแนวโน้มในการพัฒนาพื้นที่.....	140
5.7.1 ด้านการใช้ที่ดินและการขยายตัว.....	140
5.7.2 ด้านเศรษฐกิจและสังคม.....	141
5.7.3 ด้านประชากร.....	141
บทที่ 6 แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน	
6.1 สภาพภาพรวมของเขตยานนาวา.....	144
6.1.1 บทบาทและศักยภาพของพื้นที่.....	144
6.1.2 สภาพปัญหาสำคัญของพื้นที่ศึกษา.....	144
6.2 เป้าหมายของแผนการใช้ที่ดิน.....	145
6.3 แนวความคิดในการวางแผนการใช้ที่ดิน.....	146
6.4 แผนการใช้ที่ดินของเขตยานนาวา.....	146

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
6.5 มาตรการควบคุมการใช้ที่ดิน.....	148
6.6 แผนการปรับปรุงและขยายระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ.....	149
6.6.1 ระบบโครงข่ายด้านการคมนาคมขนส่ง.....	150
6.6.2 การพัฒนาพื้นที่ชุมชนแออัด.....	152
6.6.3 พื้นที่ริมน้ำ.....	154
6.6.4 แผนการพัฒนาสวนสาธารณะ.....	157
6.6.5 แผนการเพิ่มสถานีตำรวจ.....	157
6.6.6 ระบบบำบัดน้ำเสีย.....	157
6.7 สรุปและข้อเสนอแนะ.....	159
6.7.1 สรุปผลการศึกษา.....	159
6.7.2 ข้อเสนอแนะ.....	160
รายการอ้างอิง.....	161
ประวัติผู้เขียน.....	163

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
3.1 การเปลี่ยนแปลงประชากรและความหนาแน่นปี พ.ศ. 2536 - 2538.....	27
3.2 ประชากรจำแนกตามกลุ่มอายุ เพศ ในกรุงเทพมหานคร.....	28
3.3 ปริมาณการใช้น้ำเขตนานนาวา สาร บางคอแหลม ปี พ.ศ. 2539.....	36
3.4 การใช้ไฟฟ้าในเขตนานนาวาปี พ.ศ. 2536 - พ.ศ. 2538.....	39
3.5 จำนวนเลขหมายที่มีผู้เช่าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี พ.ศ. 2534 - 2537.....	38
3.6 จำนวนผู้ใช้โทรศัพท์ในเขตพื้นที่เขตนานนาวา ปี พ.ศ. 2535 - 2545.....	42
3.7 โครงการจำกัดน้ำเสียของทางกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.....	43
3.8 การเก็บขยะมูลฝอยของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2536 - พ.ศ. 2540.....	45
3.9 ประชากรจำแนกตามกลุ่มอายุ เพศ ในเขตนานนาวา ปี 2538.....	50
3.10 แสดงจำนวนประชากรที่มีการย้ายเข้าและออกในแต่ละเขต ในกรุงเทพมหานคร.....	52
3.11 แสดงชุมชนแออัดในพื้นที่เขตนานนาวา ปี พ.ศ. 2539.....	57
3.12 แสดงราคาประเมินที่ดินในพื้นที่เขตนานนาวา.....	60
3.13 การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เมือง ของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2533 - 2538.....	69
3.14 แสดงการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารสำนักงานประเภทต่าง ๆ ปี พ.ศ.2534 -2538.....	71
3.15 จำนวนผู้จดทะเบียนที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานครกับเขตนานนาวา ปี พ.ศ. 2535 - พ.ศ. 2539	73
3.16 แสดงอาคารที่ก่อสร้างพื้นที่เขตนานนาวา.....	74
3.17 แสดงจำนวนประชากรในพื้นที่และสถานประกอบการในพื้นที่เขตต่าง ๆ ในกรุงเทพฯ ปี พ.ศ. 2538.....	77
3.18 จำนวนร้านค้าจดทะเบียนของเขตนานนาวาปีพ.ศ. 2538 - 2539.....	78
3.19 สถิติการจดทะเบียนธุรกิจของเขตนานนาวา พ.ศ. 2537 - 2539.....	80
3.20 แสดงสถานประกอบการและจำนวนคนงานของเขตนานนาวา ปี พ.ศ. 2538.....	74
3.21 จำนวนสถานประกอบการและจำนวนคนงาน กับเขตอื่น ๆ ปีพ.ศ. 2538.....	83
3.22 การจัดเก็บภาษีจำแนกตามประเภท ในเขตนานนาวา ปี 2537 - 2539.....	85
3.23 แสดงการเปรียบเทียบปริมาณการรายรับจำแนกตามประเภทปีพ.ศ. 2535 - 2539.....	86
4.1 การใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษาปี พ.ศ. 2519.....	92
4.2 การใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษาปี พ.ศ. 2529.....	95

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.3 การใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษาปี พ.ศ.2539.....	99
4.4 การเปรียบเทียบการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในพื้นที่ศึกษาปี พ.ศ.2519 - 2529	103
4.5 การเปรียบเทียบการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในพื้นที่ศึกษาปี พ.ศ. 2529 - 2539	107
4.6 แสดงการคาดการณ์ประชากรในปี พ.ศ.2539 - พ.ศ.2558.....	110
4.7 แสดงหลักเกณฑ์การใช้ที่ดิน.....	113
4.8 แสดงเกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินในการคาดประมาณการความต้องการใช้ที่ดิน ปี พ.ศ. 2543 - 2588.....	115
5.1 สรุปปัญหา สาเหตุ และผลกระทบ สภาพพื้นที่เขตนานาวา.....	138

สารบัญแนพื้นที่

แผนที่	หน้า
3.1 การแบ่งเขตชั้นเมือง.....	24
3.2 แสดงประชากรกรุงเทพมหานคร ในปี พ.ศ. 2539.....	25
3.3 ความหนาแน่นของประชากรกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2539.....	26
3.4 แสดงพื้นที่เขตยานนาวา.....	32
3.5 แสดงพื้นที่รายแขวงในเขตยานนาวา.....	33
3.6 การแบ่งพื้นที่การจ่ายน้ำประปาสาขาทุ่งมหาเมฆ.....	37
3.7 ระบบการส่งกระแสไฟฟ้าตามเส้นคมนาคมสายสำคัญ.....	40
3.8 ที่ตั้งสถานพยาบาล ศาสนสถาน และสถานการศึกษา ในเขตยานนาวา.....	46
3.9 แสดงที่ตั้งชุมชนในเขตยานนาวา.....	58
3.10 ระบบโครงข่ายในพื้นที่เขตยานนาวา.....	62
3.11 โครงการพัฒนาเส้นทางขนาดใหญ่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.....	64
3.12 เส้นทางการเดินทางประจำทาง.....	67
3.13 การปลูกสร้างอาคารสูงในพื้นที่เขตยานนาวา	75
4.1 การใช้ที่ดินของเขตยานนาวา ปี พ.ศ. 2519.....	91
4.2 การใช้ที่ดินของเขตยานนาวา ปี พ.ศ. 2529.....	94
4.3 การใช้ที่ดินของเขตยานนาวา ปี พ.ศ. 2539.....	98
4.4 การใช้ที่ดินของเขตยานนาวาตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2519 - พ.ศ. 2539.....	102
5.1 การใช้ที่ดินของเขตยานนาวา ปีพ.ศ. 2535 ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร.....	127
5.2 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน	130
5.3 สถานที่ตั้ง โรงเรียน วัด ศูนย์สาธารณสุข และ โรงพยาบาล ปี พ.ศ. 2540.....	142
6.1 การใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษาปี พ.ศ. 2558.....	147
6.2 การเพิ่มโครงข่ายถนนหลักและถนนซอยในพื้นที่เขตยานนาวา.....	151
6.3 แผนการปรับปรุงและเพิ่มเส้นทางเดินทางประจำทางและรถสองแถว.....	153

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิ	หน้า
3.1 แสดงความหนาแน่นของประชากรเรียงตามลำดับ ปี พ.ศ. 2533 กับ ปีพ.ศ. 2538.....	29
3.2 แสดงประชากรแยกตามหมวดอายุ เพศ ในกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2533.....	30
3.3 แสดงประชากรแยกตามหมวดอายุ เพศ ในกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2538.....	30
3.4 แสดงประชากรแยกตามหมวดอายุ เพศ ในเขตยานนาวาในปี พ.ศ. 2538.....	51
3.5 แสดงสัดส่วนที่อยู่อาศัยพื้นที่เขตยานนาวา กับ กรุงเทพมหานคร ปี 2536 - 2539.....	73
4.1 แสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินแต่ละประเภทในปี พ.ศ. 2519.....	92
4.2 แสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินแต่ละประเภทในปี พ.ศ. 2529.....	95
4.3 แสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินแต่ละประเภทในปี พ.ศ. 2539.....	99
4.4 การคาดประมาณการประชากรตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2539 - พ.ศ. 2558.....	111

สารบัญรูป

รูปที่		หน้า
3.1	การขยายตัวของ BUILT-UP AREA ของกรุงเทพมหานคร.....	22
5.1	บริเวณพื้นที่ริมน้ำ (Water Front).....	121
5.2	พื้นที่ว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์.....	124
6.1	แสดงพื้นที่ตั้งชุมชนแออัดในพื้นที่เขตยานนาวา.....	155
6.2	บริเวณที่ตั้งท่าเรือสาธุประดิษฐ์.....	156
6.3	บริเวณที่สามารถพัฒนาเป็นสวนสาธารณะพื้นที่เขตยานนาวา.....	158