

บทที่ 1

บทนำ



1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

อำเภอยานนาวามีการเปลี่ยนแปลงการปกครองเป็นเขตยานนาวาในปี พ.ศ. 2515 เนื่องจากกรุงเทพมหานคร มีการจัดพื้นที่ออกเป็นส่วนต่าง ๆ เดิมเขตยานนาวามีพื้นที่ประมาณ 36.909 ตารางกิโลเมตร มีพื้นที่ติดต่อกับเขตบางรัก เขตพระโขนง และมีแม่น้ำเจ้าพระยาล้อมรอบพื้นที่เขตทั้ง 2 ด้าน เนื่องจากเขตยานนาวาเป็นเขตที่มีพื้นที่เหมาะต่อการทำเกษตรกรรม เช่น สวนผลไม้หลายชนิด ในปี พ.ศ. 2517 มีการเพิ่มเส้นทางคมนาคมเพื่อตัดเส้นทางเข้ามาสู่พื้นที่เขตการสร้างถนนเลียบริมแม่น้ำเจ้าพระยา เพื่อเป็นเส้นทางในการสัญจรกับพื้นที่เขตคลองสานและเขตคลองเตย เป็นต้น ดังนั้นการใช้ที่ดินและเพื่อใช้ประโยชน์ในที่ดินก็จะต้องเปลี่ยนไป เนื่องจากที่ดินส่วนใหญ่ในพื้นที่เป็นประเภทเกษตรกรรมและมีกิจกรรมประเภทอื่น ๆ ทั้งพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม ที่พักอาศัยและชุมชนแออัดหลายชุมชนที่อาศัยอยู่ในเส้นทางถนนตัดผ่านในพื้นที่ การตัดถนนเข้ามาและการปรับเปลี่ยนสภาพของการใช้ที่ดินมีมากขึ้นทำให้การหาผลประโยชน์ตอบแทนทางการใช้ที่ดินมีมากขึ้นจึงมีการเปิดพื้นที่ใหม่ ๆ จากลักษณะดังกล่าวทำให้เขตยานนาวามีอาณาเขตกว้างขวางและมีประชากรอาศัยอยู่ในพื้นที่ รวมทั้งเขตมีการพัฒนาเกิดขึ้นอย่างมาก ต่อมา ในปี 2532 ได้แบ่งพื้นที่เขตยานนาวาเดิม ออกเป็น 3 เขตใหม่ ได้แก่ เขตสาทร เขตบางคอแหลม และเขตยานนาวา เพื่อลดพื้นที่ในการบริหาร การปกครอง และการให้บริการเพื่อการติดต่อภายในเขตได้สะดวกรวดเร็ว พื้นที่เขตยานนาวาจึงประกอบด้วย 2 แขวงได้แก่ แขวงช่องนนทรี และแขวงบางโพงพาง มีพื้นที่การปกครอง 16.692 ตารางกิโลเมตร ในปีพ.ศ. 2540 จากการสำรวจของสำนักงานเขตยานนาวาพบว่า มีประชากรที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 117,468 คน

ในปี พ.ศ. 2537 เขตยานนาวาได้มีการตัดเส้นทางคมนาคมเพิ่มขึ้น คือ ถนนเลียบริมคลองช่องนนทรี มีจุดเริ่มต้นที่ถนนพระราม 3 และสิ้นสุดถนนสุรวงศ์ จากการเพิ่มระบบโครงข่ายคมนาคมทำให้เป็นการกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาพื้นที่เขตยานนาวาเป็นอย่างมากประกอบกับทางในปี พ.ศ. 2540 กรุงเทพมหานครมีนโยบายที่จะส่งเสริมพื้นที่เขตยานนาวา บางคอแหลม และถนนสาทรให้เป็นพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม โดยการพัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัว จะเป็นการผสมผสานระหว่างการใช้ที่ดินย่านที่พักอาศัยกับ

กิจกรรมทางเศรษฐกิจประเภทอื่น ดังนั้นอิทธิพลของย่านการค้าบริเวณย่านถนนสีลม จึงมีแนวโน้มที่จะส่ง ผลมายังเขตยานนาวา เช่น การปลูกสร้างอาคารโดยเฉพาะอาคารสูงได้ย้ายไปยังพื้นที่ใหม่หรือบริเวณเขต ยานนาวา ทำให้พื้นที่ที่มีการพัฒนาและการใช้ที่ดินแบบผสมเป็นหลักโดยมีที่พักอาศัย และพาณิชย์กรรม เนื่องจากมีที่ว่างเปล่าเพื่อรองรับกับการพัฒนาอยู่มาก และในด้านการประเมินราคาที่ดินของเขตยานนาวา จะมีราคาที่ดินต่ำ

นอกจากนั้นสภาพทางภูมิศาสตร์ของพื้นที่เขตยานนาวาที่ขนานไปตามแนวแม่น้ำเจ้าพระยา ในปี พ.ศ. 2531 - 2532 การใช้ที่ดินบริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาดังแต่บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ จนถึง เขต พระโขนง มีการใช้ที่ดินบริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาจะเป็นที่อยู่อาศัย สถาบันราชการ อาคารคลังสินค้า และ ที่ว่างเปล่าบางส่วน นอกเหนือไปจากบริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้า จากการศึกษาในพื้นที่เขต ยานนาวาและพื้นที่บางคอแหลมมีพื้นที่ริมน้ำประมาณ 12 กิโลเมตร มีพื้นที่บริเวณริมน้ำอยู่เป็นบริเวณกว้าง สามารถนำไปใช้ประโยชน์หรือพัฒนาพื้นที่ริมน้ำ (Water Front) ทางกรุงเทพมหานครได้มีแนวคิดในการ พัฒนาพื้นที่ริมน้ำให้เป็นที่ตั้งพื้นที่ด้านพาณิชย์กรรม จากการศึกษาพื้นที่เขตยานนาวาและพื้นที่อื่นบริเวณ ริมน้ำ พบว่าพื้นที่เขตยานนาวามีที่ว่างอยู่มากกว่าพื้นที่อื่นและมีสภาพพื้นที่ที่เหมาะสมในการพัฒนาพื้นที่ เพื่อเกิดศักยภาพบริเวณพื้นที่ริมฝั่งน้ำให้เกิดประโยชน์ จากที่ตั้งบริเวณสิ่งปลูกสร้างบริเวณริม 2 ฝั่งแม่น้ำ เจ้าพระยาโดยเฉพาะมีการใช้ที่ดินประเภทคลังสินค้า ปัจจุบันการใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษาได้มีการปลูกสร้าง อาคารบริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ทั้งประเภทที่อยู่อาศัย สำนักงาน โรงแรม ทำให้ที่ดินบริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยากลายเป็นพื้นที่สำคัญของการพัฒนา เขตยานนาวากำลังจะเปลี่ยนแปลงไปตามผลกระทบที่ เข้ามา เพื่อแก้ไขปัญหาด้านการจราจร การส่งเสริมระบบสัญจรทางน้ำ ทั้งภูมิทัศน์ทางน้ำที่สะท้อนความ เป็นธรรมชาติของฝั่งแม่น้ำและสถาปัตยกรรมสมัยก่อนที่สวยงาม เหมาะสมกับการส่งเสริมการใช้พื้นที่ บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาให้เกิดประโยชน์ ซึ่งปัญหาส่วนใหญ่ของเขตยานนาวาคือ ปัญหาการใช้ที่ดิน ปะปนกันขาดมาตรการควบคุมการใช้ที่ดิน ปัญหาด้านชุมชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ ปัญหาโรงงานอุตสาหกรรม ปัญหาการจราจรที่เพิ่มขึ้นจากภาวะการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้น ปัญหาน้ำท่วม ปัญหาการเก็บขยะ ปัญหาด้าน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ปัญหาต่าง ๆ นี้ถ้าปล่อยให้เกิดขึ้นโดยไม่มีมาตรการควบคุมและการ กำหนดแนวทางไว้ล่วงหน้าที จะทำให้ลักษณะสำคัญของพื้นที่ต้องสูญเสียไป จำเป็นต้องได้รับการวางแผน การพัฒนาพื้นที่เขตยานนาวา

จึงเล็งเห็นความจำเป็นที่จะต้องมีการศึกษาวิเคราะห์แนวทางในการวางแผนการใช้ที่ดิน เขต ยานนาวาเพื่อเป็นการกำหนดนโยบายล่วงหน้าและชี้แนะแนวทางการพัฒนาอย่างเหมาะสม รวมทั้งเสนอแนะให้มีการใช้ประโยชน์ในพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อนำไปพัฒนาจากกรุงเทพมหานครมีนโยบายที่จะ

ส่งเสริมพื้นที่ศูนย์กลางการบริการ การเงินและการธนาคาร คมนาคมติดต่อสื่อสาร และการบริการที่สำคัญ ในสาขาต่าง ๆ ซึ่งพื้นที่สำคัญในการพัฒนาพื้นที่ในการรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจ และย่านชุมชน เมือง

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาถึงสภาพปัจจุบันของเขตนานนาวาในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม
2. เพื่อศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตนานนาวา
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางในการวางแผนการใช้ที่ดินของเขตนานนาวาที่เหมาะสมในอนาคต

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

พื้นที่ศึกษาเขตนานนาวา ซึ่งประกอบด้วย 2 แขวง คือ แขวงบางโพงพาง และแขวงช่องนนทรี รวมเนื้อที่ทั้งหมด ประมาณ 16.692 ตารางกิโลเมตร

1.4 ขั้นตอนและวิธีการศึกษา

1. ศึกษาทฤษฎีและแนวความคิดพื้นฐานที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน
2. เก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และประชากร ตลอดจนข้อมูล โครงการ และแผนงานของรัฐทางด้านระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่กำลังดำเนินการในพื้นที่ศึกษา และพื้นที่ต่อเนื่อง จากเอกสารของหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งภาครัฐและเอกชน
3. เก็บข้อมูลปฐมภูมิโดยการสำรวจภาคสนาม และสอบถามข้อเท็จจริง จากประชากรในพื้นที่ศึกษา
4. วิเคราะห์ข้อมูลทั้งหมดและเสนอผลการศึกษาในรูปของการบรรยาย แผนที่ แผนภูมิ และตาราง

1.5 ข้อมูลและแหล่งข้อมูล

- สำนักงานนโยบายและแผน กรุงเทพมหานคร
- สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร
- สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร
- กองวิชาการ สำนักงานรักษาความสะอาด กรุงเทพมหานคร
- กองควบคุมบำบัดน้ำเสีย กรุงเทพมหานคร
- สำนักงานเขตยานนาวา
- กรมที่ดิน
- กรมแผนที่ทหาร
- คณะกรรมการ สำนักงานส่งเสริมการจราจรทางบก
- สำนักงานการประปาทุ่งมหาเมฆ
- การไฟฟ้านครหลวง สาขาวัดเลียบ
- การไฟฟ้านครหลวง สาขาถนนตึก
- องค์การโทรศัพท์ สาขาพระราม 4
- บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- การเคหะแห่งชาติ
- กองควบคุมโรงงาน กรมโรงงานอุตสาหกรรม
- กรมทะเบียนการค้า กระทรวงพาณิชย์
- กองอนามัยสิ่งแวดล้อม สำนักอนามัย กรุงเทพมหานคร
- กรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน
- กองรายได้ สำนักงานคลัง กรุงเทพมหานคร

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบถึงสภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และประชากร ในปัจจุบัน
2. ทราบถึงการใช้ที่ดินเขตยานนาวาและปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเปลี่ยนแปลงโครงข่ายคมนาคม
3. ผลการศึกษาสามารถนำไปใช้เป็นแนวทาง ในการวางแผนการขยายการให้บริการด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่
4. เพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนการใช้ประโยชน์จากที่ดินในการกำหนดแนวทางในอนาคต