

แนวโน้มการพัฒนาการใช้ที่ดินในอนาคต

5.1 กรอบการศึกษา

1) แนวความคิด การพัฒนาการใช้ที่ดินบริเวณเขตยานนาวาเป็นผลที่เกิดจากภาวะทาง การส่งเสริมทางธุรกิจและความเป็นเมืองในพื้นที่ กับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น ภายใต้ปัจจัย ด้านโครงสร้าง เศรษฐกิจ สังคม และประชากร ตลอดจนการจัดการใช้ที่ดิน การขยายตัวของการใช้ที่ดินจะเพิ่มขึ้นใน อัตรารวดเร็วหรือช้า ขึ้นอยู่กับพื้นที่เป็นปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกที่ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ศึกษา

จากลักษณะการขยายตัวของพื้นที่ อาศัยเส้นทางถนนเป็นเส้นทางหลัก จะเพิ่มขึ้นในแต่ละบริเวณ เช่น พื้นที่ว่างที่เหลืออยู่ ราคาที่ดิน ตลอดจนการใช้ที่ดินแต่ละประเภท ส่วนแนวโน้มการใช้ที่ดินและทิศทางการใช้ที่ดิน จึงควรมีการวางแผนประเภทการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับการพื้นที่ศึกษานี้

2) ขั้นตอนการศึกษา การศึกษาในบทนี้ได้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนแรกจะเป็นการวิเคราะห์ สภาพพื้นที่การใช้ที่ดินในอดีตจนถึงปัจจุบัน ความต้องการการใช้ที่ดินตลอดจนรูปแบบการใช้ที่ดิน ตลอดจนสภาพทั่วไปทางด้านกายภาพ ประชากร เศรษฐกิจ สังคม และระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ในบทที่ 3 และบทที่ 4 ในส่วนที่ 2 จะเป็นการศึกษาความต้องการพื้นที่การใช้ที่ดินที่เหมาะสม ทั้งนี้ได้ ศึกษาประชากร ความต้องการที่ดินในอนาคต จากการคาดการณ์จำนวนประชากรและความต้องการพื้นที่ ความเหมาะสมในการขยายตัวของพื้นที่มีศักยภาพ ในการขยายตัวและเสนอแนะพื้นที่การใช้ที่ดินประเภท แต่ละประเภท

5.2 วิธีวิเคราะห์ความเหมาะสม

โดยมวัตถุประสงค์หลักเพื่อวิเคราะห์บริเวณพื้นที่ที่มีศักยภาพการรองรับการขยายตัวของการใช้ ที่ดินตามช่วงเวลาที่กำหนดไว้ในอนาคต โดยอาศัยปัจจัยที่ในด้านต่าง ๆ ที่มีความสามารถบริการพื้นที่และ สามารถรองรับการขยายตัวได้ ย่อมมีศักยภาพที่จะรองรับการขยายตัวของประเภทการใช้ที่ดิน ดังนั้นระดับ ความต้องการของศักยภาพที่ได้จากการวิเคราะห์นี้นำไปพิจารณาและความต้องการขนาดของการใช้ที่ดิน ในอนาคต

ในการวิเคราะห์ที่ได้ใช้ปัจจัยต่าง ๆ ที่เป็นการกำหนดเข้ามาพิจารณา และใช้การซ้อนทับ (Overlay) เพื่อหาพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการพัฒนา

5.3 ปัจจัยที่มีผลต่อศักยภาพพื้นที่เขตยานนาวา

หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์พื้นที่สำหรับการขยายตัว จากการพิจารณาปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการขยายตัวของพื้นที่ ในการพิจารณาเพื่อวิเคราะห์หาศักยภาพในพื้นที่ โดยทั่วไปจะเป็นปัจจัยพื้นฐานที่มีความชัดเจนในด้านผลกระทบที่จะเกิดขึ้นแก่พื้นที่ ในการศึกษาได้ครอบคลุมปัจจัยทางเศรษฐกิจกายภาพ การบริการคมนาคม สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ดังนี้

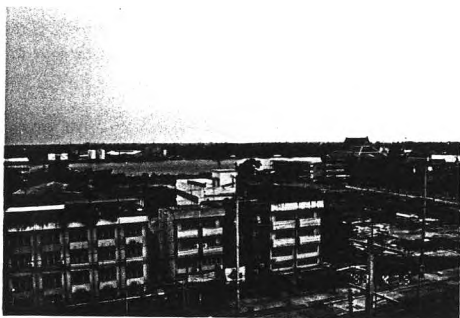
1) ลักษณะทางกายภาพ

ที่ตั้งของเขตยานนาวาอยู่บริเวณชั้นในของกรุงเทพมหานคร เป็นตำแหน่งที่ตั้งได้เปรียบ และเป็นพื้นที่ที่มีการตั้งถิ่นฐานและการพัฒนาต่อเนื่องกันมานาน ปัจจุบันมีการใช้ที่ดินโดยการปลูกสร้างอาคารหนาแน่นและยังเป็นศูนย์กลางความเจริญหรือเป็นที่ตั้งของกิจกรรมที่สำคัญ ๆ สามารถติดต่อถึงกันได้สะดวก ย่อมส่งผลให้เกิดความเจริญต่อเนื่องเข้ามาในเขตยานนาวา ประกอบกับเขตยานนาวามีพื้นที่ด้านหนึ่งติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นข้อได้เปรียบอย่างหนึ่ง เนื่องจากแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นแกนกลางของกรุงเทพมหานครที่อำนวยความสะดวก การใช้พื้นที่ริมน้ำของพื้นที่ จะเห็นว่าเป็นที่ตั้งของโกดังสินค้าและโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมาก ในการเปลี่ยนแปลงระยะหลัง มีการก่อสร้างอาคารชุดและอาคารสูงในบริเวณริมแม่น้ำ จากการที่พื้นที่ริมน้ำมีความเหมาะสมต่อการใช้ที่ดินหลายประเภท ทำให้เกิดความไม่เป็นระเบียบในการใช้ที่ดิน มีการปลูกสร้างอาคารหนาแน่น และมีการปลูกสร้างอาคารบุกรุกในพื้นที่สาธารณะการใช้พื้นที่ริมน้ำ (Water Front) เป็นการส่งเสริมให้มีการพัฒนาพื้นที่ (รูปที่ 5.1)

2) ระบบถนนและโครงข่ายถนน

การพัฒนาถนนในพื้นที่ศึกษาได้การพิจารณาใช้ระบบถนนสายหลัก หรือ ถนนสายประธาน เช่น ถนนพระราม 3 ถนนรัชดาภิเษก ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ และถนนสาธุประดิษฐ์ มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาเพราะเนื่องจากความสามารถรองรับด้านการจราจรและขนาดความกว้างของพื้นผิวถนนช่วยรองรับกับปัญหาการจราจร ถนนสายประธาน สายหลัก จะมีความสามารถในการรองรับการจราจรได้มากกว่าถนนสายเล็ก แต่คำนึงถึงเส้นทางการเดินทาง ดังนั้นความสอดคล้องของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคตเพื่อช่วยในการเดินทาง ส่วนในซอย ตรอก ต่าง ๆ พื้นที่ที่มีการเข้าถึงได้สะดวกสามารถเดินทางเข้า - ออก พื้นที่ที่มีความเหมาะสมต่อการพัฒนา

1



2



3



4



5



รูปที่ 5.1 บริเวณพื้นที่ริมน้ำ (Water Front)

แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน
ในเขตยานนาวา

1. บริเวณอาคารพาณิชย์ด้านหลังติดริมน้ำ

4 . 5 เส้นทางริมถนนพระราม 3

2. บริเวณคลังสินค้าด้านหลังติดริมน้ำ

มีเส้นทางเวียนแม่น้ำเจ้าพระยา

3. พื้นที่ว่างบริเวณริมน้ำ



ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่จริง

จะเห็นได้ว่าระบบโครงข่ายถนนของพื้นที่ศึกษามีเส้นทางมากขึ้น อย่างไรก็ตามถนนทางด่วนดาวคะนอง - ท่าเรือ ซึ่งมีจุดขึ้นลงในพื้นที่หลายจุด ทำให้การเดินทางเข้าสู่พื้นที่ได้มากยิ่งขึ้น และเป็นจุดสำคัญทำให้เกิดการกระจายปริมาณการจราจรโดยอาศัยการขึ้น - ลงบริเวณทางด่วนจำนวน 6 จุด

3) การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

สภาพการใช้ที่ดินหลาย ๆ ประเภทปะปนอยู่ด้วยกัน มีการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัย และการกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ ส่วนการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมมีการขยายตัวตามริมถนนสายพระราม 3 และส่วนลึกของถนนบริเวณที่มีการเข้า - ออก ได้สะดวก กับการใช้ที่ดินคลังสินค้าที่มักอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมเริ่มมีการขยายตัวตามเส้นทางถนนพระราม 3 ถนนรัชดาภิเษกและถนนสาธุประดิษฐ์ ส่วนแนวโน้มการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรมจะลดลง สามารถสรุปการใช้ที่ดินแต่ละประเภทในพื้นที่ศึกษาดังนี้

(1) การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย จากพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากและหนาแน่นปานกลาง โดยที่พื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากจะอยู่บริเวณพื้นที่ ถนนจันทน์และถนนเย็นอากาศ มีอาคารสูง และอาคารชุดขนาดใหญ่ นอกจากนี้ยังมีการปลูกสร้างที่พักอาศัยบริเวณริมน้ำหลายอาคาร ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่น ในด้านที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง จะปรากฏบริเวณพื้นที่ชุมชนหลายแห่ง รวมทั้งพื้นที่บ้านจัดสรร เป็นลักษณะหมู่บ้านจัดสรรในรูปของทาวเฮาส์ แต่บ้านเดี่ยวส่วนใหญ่จะปลูกสร้างกันเองในพื้นที่ ดั้งนั้นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางจึงกระจายอยู่ในพื้นที่

(2) การใช้ที่ดินด้านพาณิชยกรรม ส่วนใหญ่จะอยู่ติดกับถนนสายหลัก เช่น ถนนพระราม 3 ถนนรัชดาภิเษก ซึ่งเป็นบริเวณที่มีการเดินทางเข้าออกได้สะดวก หรือเป็นจุดขึ้นลงทางด่วน ที่มีแหล่งชุมชนกระจุกตัวอยู่หนาแน่น เช่น ตลาดรุ่งเจริญ การขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมจะมีทิศทางบริเวณย่านถนนพระราม 3 เนื่องจากความสะดวกในการเดินทาง และการวางระบบสาธารณูปการและสาธารณูปโภคไว้อย่างพร้อม

(3) การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า จากนโยบายที่ภาครัฐบาลต้องการจะกระจายความเจริญออกสู่นอกพื้นที่ ทำให้ความต้องการการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมลดน้อยลง โดยอุตสาหกรรมที่จะอยู่ในพื้นที่จะเป็นอุตสาหกรรมที่ไม่ก่อให้เกิดปัญหา และอาจมีขนาดเล็กลง ในด้านคลังสินค้าส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าประเภทน้ำมัน และวัตถุไวไฟ อาจจะต้องมีการควบคุมสินค้านี้ดีกว่าที่ดี

(4) การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การศึกษา และวัด เป็นที่คาดว่าจะไม่มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นมาก นอกจะมีการปลูกสร้างอาคารหรือใช้พื้นที่ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

(5) ด้านการใช้ที่ดินประเภทที่ว่างและเกษตรกรรม จะมีพื้นที่ลดลงตลอดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอื่น

การใช้ที่ดินในพื้นที่ที่มีการขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมอย่างมากและการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ

4) ด้านราคาที่ดิน

จากระดับราคาที่ดินในเขตยานนาวามีความแตกต่างกัน โดยบริเวณติดถนนใหญ่จะมีราคาสูง ส่วนบริเวณตรอก ซอย จะมีระดับราคาลดลงตามลำดับ จากบริเวณพื้นที่มีราคาที่ดินติดถนนใหญ่ราคาที่ดินจะสูง มีราคาตั้งแต่ตารางวา 2500,000 บาทขึ้นไปขึ้นอยู่กับบริเวณพื้นที่เหล่านั้น ส่วนบริเวณตรอก ซอย มีราคาต่ำตั้งแต่ 50,000 - 100,000 บาทต่อตารางวา ในอนาคตราคาที่ดินยังคงมีการขยับตัวสูงขึ้นเนื่องจากผลตอบแทนด้านธุรกิจ ซึ่งราคาที่ดินเหล่านี้มีผลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีราคาสูงจะถูกนำไปใช้ในกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนสูง และราคาที่ดินต่ำจะถูกนำไปใช้ประโยชน์หรือผลตอบแทนต่ำ

5) บริเวณพื้นที่ว่าง

จากการพิจารณาบริเวณพื้นที่เขตยานนาวา พบว่ามีที่ว่างขนาดแปลงใหญ่อยู่หลายพื้นที่ เนื่องจากบริเวณดังกล่าวไม่มีเส้นทางเข้าถึง โดยการพัฒนาพื้นที่ว่างต้องคำนึงขนาดของแปลงที่ดินที่ใช้ จากการศึกษาพบว่า ขนาดของพื้นที่มีทั้งขนาดแปลงใหญ่และขนาดแปลงเล็ก ทำให้การพัฒนาพื้นที่ในแปลงเล็กทำได้ยาก ปัจจุบันมีสภาพรกร้างไม่ได้ใช้ประโยชน์เท่าที่ควร ในขณะที่บริเวณพื้นที่ข้างเคียงมีการใช้ที่ดินหนาแน่นมาก ถ้ามีการตัดถนนผ่านเข้าไปเท่ากับเป็นการเปิดโอกาสให้พื้นที่นี้ได้รับการพัฒนา รองรับการพัฒนาตัวของการใช้ที่ดินได้มากขึ้น แต่การพัฒนาพื้นที่ว่างควรจะต้องคำนึงถึงลักษณะภูมิทัศน์ของเมือง และการพักผ่อนหย่อนใจของประชากรเป็นหลัก โดยเฉพาะบริเวณริมถนนควรกำหนดมาตรการควบคุมการใช้ที่ดินและการปลูกสร้างอาคาร ที่ควรเน้นในด้านพื้นที่ว่างโดยรอบอาคาร (รูปที่ 5.2)



รูปที่ 5.2 พื้นที่ว่างเปล่าและไม่ได้ใช้ประโยชน์

1, 2, 3, 4 บริเวณพื้นที่ว่างเปล่า

5, 6 สภาพพื้นที่ว่างเปล่าถูกใช้เป็นที่วางวัสดุเหลือใช้

ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่จริง

แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน
ในเขตยานนาวา



6) ด้านบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

ในพื้นที่ศึกษามีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอยู่เป็นจำนวนมาก จึงมีการให้ความสำคัญต่อการพัฒนาพื้นที่ ซึ่งการบริการของระบบสาธารณูปโภค จะมีความสัมพันธ์กับการใช้ที่ดินและการพัฒนาพื้นที่ ในขณะที่เดียวกันก็สามารถให้บริการประชาชนในพื้นที่ได้อย่างทั่วถึง ขณะเดียวกันก็สนับสนุน การใช้ที่ดินในอนาคตด้วย สำหรับด้านสาธารณูปการ เช่น ระบบบำบัดน้ำเสีย การกำจัดขยะ ที่ตั้งของโรงเรียน บริการด้านสาธารณูปการอื่น ๆ จำเป็นต้องสอดคล้องกับการพัฒนาพื้นที่และแผนการใช้ที่ดินในอนาคต

(1) ด้านระบบโทรศัพท์ จากการศึกษาพบว่าในองค์การโทรศัพท์ มีการวางแผนการพัฒนา ระบบโทรศัพท์ในอนาคตไว้อย่างพร้อม โดยมีชุมสายเพิ่มขึ้นสามารถรองรับการขยายตัวตามความต้องการของประชาชนได้อีกจำนวน 31,504 หมายเลขในปี พ.ศ. 2545

(2) ด้านการประปา ลักษณะพื้นที่ได้มีการวางแผนท่อและขยายขนาดท่อส่งน้ำเพื่อเพิ่มปริมาณการส่งน้ำให้ได้เพิ่มขึ้นในทุกพื้นที่ เช่น ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนพระราม 3

(3) ด้านบริการไฟฟ้า มีการขยายขนาดเส้นส่งกระแสไฟฟ้าและพื้นที่บริเวณถนนพระราม 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ และมีการขยายพื้นที่เข้าไปสู่ชุมชน ดังนั้นในอนาคตเมื่อมีการขยายตัวมากขึ้น ความต้องการใช้ไฟฟ้าในพื้นที่ศึกษาจะมีความต้องการมากขึ้น

7) จำนวนประชากรในพื้นที่เขตยานนาวา มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น โดยที่จำนวนประชากร ในแต่ละแขวงจะมีความใกล้เคียงกัน โดยประชากรในช่วงปี พ.ศ. 2530 มีอัตราการลดลงเรื่อยมา ในปี พ.ศ. 2538 เขตยานนาวามีประชากรทั้งสิ้น 96,395 คน แขวงช่องนนทรีมีจำนวนประชากร 56,129 คน แขวงบางโพงพาง มีจำนวนประชากร 40,216 คน

ความหนาแน่นของประชากรมีความสัมพันธ์ทิศทางเช่นเดียวกับจำนวนประชากร มีความหนาแน่นของประชากรประมาณ 5,786 คนต่อตารางกิโลเมตร และด้านโครงสร้างประชากรจะอยู่ในวัยแรงงานส่วนลำดับรองลงมาช่วงวัยเรียนในพื้นที่ศึกษา ในด้านการอพยพของประชากรในพื้นที่ศึกษาพบว่าในปี พ.ศ. 2538 มีจำนวนประชากรย้ายเข้ามากกว่าย้ายออกประมาณ 1,426 คนจำนวนประชากรและความหนาแน่นของประชากร

8) โครงสร้างทางเศรษฐกิจ

ในเขตยานนาวาจัดเป็นพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานคร โครงสร้างเศรษฐกิจของเขตจะมีลักษณะเป็นพาณิชยกรรมกับอุตสาหกรรม จะเห็นว่าเขตยานนาวา เป็นเขตที่มีแนวโน้มในการขยายตัวทางเศรษฐกิจสูง โดยพิจารณาจากข้อมูลด้านพาณิชยกรรม การขยายตัวในด้านพาณิชยกรรมมีแนวโน้มที่จะสูงกว่าในสาขาอุตสาหกรรม นั่นคือ การเข้ามาของจดทะเบียนในรูปบริษัท และบริษัทมหาชน ในพื้นที่มากขึ้นพร้อมกับการปลูกสร้างอาคารพาณิชย์มีจำนวนมากขึ้น ดังนั้นในอนาคตการเติบโตในสาขาด้านพาณิชย์จะเป็นโครงสร้างหลักของพื้นที่ในอันดับที่หนึ่ง ส่วนสาขาอุตสาหกรรมเป็นอันดับรองลงมา ในด้านการจ้างงานธุรกิจการค้า และบริการเป็นแหล่งสำคัญของพื้นที่

(1) การจ้างงาน จากการศึกษาการจ้างงานในกรุงเทพมหานคร พบว่ามีผู้ใช้แรงงานจำนวน 2,823,514 คน ในปี 2538 เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ศึกษา พบว่าลูกจ้างที่อยู่ในพื้นที่อยู่ 87,972 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.11 ของจำนวนลูกจ้างทั้งหมด อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาพบว่าลูกจ้างมักอยู่ในอุตสาหกรรมการผลิต ร้านค้าและภัตตาคาร ก่อสร้าง ขนส่งคมนาคม และอื่น ๆ ตามลำดับ จึงมีโรงงานอยู่จำนวนมากและต้องการแรงงานในภาคต่าง ๆ มีจำนวนเพิ่มขึ้น ทำให้มีการเคลื่อนย้ายถิ่นเข้าสู่พื้นที่ศึกษา จากข้อมูลการเคลื่อนย้ายถิ่นของประชากร

(2) ในภาคพาณิชยกรรม จากการศึกษาพบว่า จำนวนผู้ขอจดทะเบียนการค้าในพื้นที่ศึกษา และมีแนวโน้มลดลงในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา อันเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจ เมื่อวิเคราะห์พบว่าการขอจดทะเบียนแม้ว่าจะลดลง แต่พื้นที่อื่นก็มีแนวโน้มเช่นเดียวกัน แต่เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่รอบข้าง พบว่าจำนวนผู้ขอจดทะเบียนยังมีอัตราสูงกว่าพื้นที่อื่น

(3) จากการศึกษาผู้ขอจดทะเบียนธุรกิจในพื้นที่ศึกษา พบว่ามีแนวโน้มที่ลดลง เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจเช่นเดียวกัน แต่ธุรกิจที่มีขนาดใหญ่ในภาคเอกชนมีจำนวนมากขึ้นในเขตยานนาวา ทำให้มีการเปลี่ยนรูปแบบการใช้ที่ดินจากบริษัทขนาดเล็ก มาเป็นบริษัทมหาชน

5.4 การใช้ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

5.4.1 ผังเมืองรวมของกรุงเทพมหานคร

มีผลใช้บังคับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535 ได้มีการกำหนดประเภทการใช้ที่ดินตามความเหมาะสมของพื้นที่ และลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ มีผลใช้บังคับสำหรับพื้นที่เขตยานนาวา ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ได้กำหนดการใช้ที่ดินออกเป็น 4 ประเภทดังนี้ (แผนที่ 5.1)

1) พาณิชยกรรม มีเพียงบริเวณแห่งเดียวคือ บริเวณถนนจันทน์ตัดใหม่ มีพื้นที่ติดต่อกับเขตสาทร ในข้อกำหนดผังเมืองรวมได้กำหนดให้ใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมอื่น ๆ เพิ่มเติมได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ของพื้นที่ประเภทดังกล่าว และมีการห้ามการใช้ประโยชน์เพื่อการทำอุตสาหกรรมหรือโรงงาน คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขนส่ง คลังวัตถุระเบิดหรือวัตถุมีพิษ ปศุสัตว์ สุสานหรือฌาปนสถานและการกำจัดมูลฝอย มีพื้นที่ทั้งหมด 0.118 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 0.85 ของการใช้ที่ดินในพื้นที่เขตยานนาวา

2) คลังสินค้า จากการกำหนดพื้นที่คลังสินค้าในเขตยานนาวา บริเวณตอนล่างของพื้นที่เขตยานนาวาซึ่งติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา โดยกำหนดให้ใช้ประโยชน์เพื่อคลังสินค้า อุตสาหกรรมบางประเภท อุตสาหกรรมที่ไม่ก่อให้เกิดมลพิษและความรำคาญต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และให้ใช้พื้นที่เพื่อกิจการเพิ่มเติมได้ไม่เกินร้อยละ 10 ทั้งนี้ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการโรงงานสถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชราและสถานรับเลี้ยงเด็ก ปศุสัตว์ สุสานหรือฌาปนสถานและจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัย มีพื้นที่ประมาณ 3.153 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 22.59 ของการใช้ที่ดินในพื้นที่เขตยานนาวา

3) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก มีอยู่ 2 บริเวณ คือ บริเวณตอนเหนือของเขตยานนาวา บริเวณชอยเย็นอากาศ 2 กับบริเวณพื้นที่ถนนสาธุประดิษฐ์ตัดกับถนนรัชดาภิเษก (บริเวณใต้ทางด่วนดาวคะนอง - ท่าเรือ) ข้อกำหนดผังเมืองรวมได้อนุญาตให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยที่ทั้งอาคารขนาดใหญ่ สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอื่นได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของแต่ละพื้นที่ และมีให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงาน (เว้นแต่กิจกรรมโรงงานที่เกี่ยวกับอุตสาหกรรมครัวเรือนโดยไม่ก่อให้เกิดความรำคาญหรือมลพิษต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม) คลังสินค้า คลังวัตถุระเบิดหรือวัตถุมีพิษ ปศุสัตว์ สุสานหรือฌาปนสถาน สถานที่กำจัดขยะมูลฝอยและสถานที่วางเศษวัตถุ มีพื้นที่ 0.831 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 5.95 ของการใช้ที่ดินพื้นที่เขตยานนาวา

4) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง อยู่บริเวณตอนกลางของพื้นที่เขตยานนาวา ในข้อกำหนดผังเมืองรวมได้อนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยที่มีอาคารขนาดใหญ่ สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการและใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอื่นเพิ่มเติมได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของแต่ละพื้นที่ และห้ามให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการต่าง ๆ เช่นเดียวกับที่กำหนดไว้สำหรับที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก พื้นที่ 9.853 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 70.61 ของการใช้ที่ดินในพื้นที่เขตยานนาวา

พื้นที่เขตนานนาวามีการใช้ที่ดินเพื่อที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางและหนาแน่นมาก คิดเป็นอัตราร้อยละ 76.56 ของการใช้ที่ดินในพื้นที่เขตนานนาวา และมีการขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม มาก ทำให้พื้นที่ที่มีการพัฒนาทางเศรษฐกิจรวมทั้ง เป็นการควบคุมการใช้ที่ดินให้มีประสิทธิภาพอย่างยิ่ง

5.4.2 ผังเมืองรวมของกรุงเทพมหานครที่เสนอโดย M.I.T. และ EC.

จากการศึกษาผังเมืองรวมกรุงเทพ โดยสำนักผังเมืองดำเนินการจัดทำแผนกลยุทธ์ในการพัฒนากรุงเทพมหานคร และการวางผังเมืองรวม (The Bangkok Plan) และที่ปรึกษาจากสถาบัน M.I.T. ในระหว่างปี พ.ศ. 2536 - พ.ศ. 2538 ซึ่งปัจจุบันได้จัดทำร่างผังเมืองกรุงเทพมหานคร เป็นแผนพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร ได้กำหนดแนวทางการพัฒนาตามบทบาททางเศรษฐกิจของเมือง และนโยบายที่สำคัญ คือ การส่งเสริมการพัฒนาแบบผสมผสาน การปรับปรุงและเพิ่มเส้นทางในการเดินทางด้วยระบบขนส่งมวลชน บริเวณพื้นที่เมืองชั้นใน จัดดูดยภาพของแหล่งงานและแหล่งที่พักอาศัยในเขตชานเมือง และเขตเมืองชั้นใน รวมทั้งประสานงานกับการพัฒนาของภาครัฐและเอกชน เพื่อลดปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น สำหรับแผนการพัฒนายุทธศาสตร์ในการพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานครที่น่าจะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาพื้นที่เขตนานนาวา (แผนที่ 5.2)

แผนการส่งเสริมการพัฒนาแบบผสมผสาน เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดิน การพาณิชย์ ธุรกิจ บริการต่าง ๆ และที่พักอาศัย ให้สอดคล้องและสัมพันธ์กัน เพื่อวัตถุประสงค์ดังนี้

- 1) เพื่อความจำเป็นในการเดินทางสัญจรลดน้อยลงเพราะสามารถทำภารกิจได้หลายอย่างจากการเดินทางภายในครั้งเดียว
- 2) ทำให้ระยะการเดินทางสั้นลง เพราะที่ทำงาน ร้านค้า และที่พักอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกันหรือไม่ไกลจากพื้นที่พักอาศัยมาก
- 3) เป็นการเพิ่มการบริการด้านร้านค้าและสถานบันเทิงหลากหลายในบริเวณที่พักอาศัยและสถานที่ทำงาน นอกจากนี้ ทำให้มีการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกด้านสาธารณชนที่มีราคาแพงร่วมกัน เช่น ที่จอดรถสาธารณะ
- 4) ทำให้มีสภาพแวดล้อมที่สะดวกสบายเนื่องจากการใช้บริการด้านต่าง ๆ ไม่ไกลเกินไปนัก สะดวกต่อการเดินทาง

แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน
ในเขตบางนา



สัญลักษณ์:

- เกษตรกรรม / Agriculture
- พาณิชยกรรม / Commercial
- อุตสาหกรรม / Industrial
- แบบผสม / Mixed Use
- สวนสาธารณะและพื้นที่โล่ง / Park
- พักอาศัย / Residential

ที่มา: สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร
และ MIT และ EC

แผนที่ 5.2

แสดง ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างมีระเบียบและผสมผสานอย่างมีคุณภาพ ยังเป็นสิ่งจำเป็นทางเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานครด้วย ทั้งนี้เป็นทางสร้างโอกาสสำหรับธุรกิจขนาดเล็กในการตอบสนองกับพื้นที่บริเวณเขตชั้นในได้อย่างเต็มที่ จะทำให้เศรษฐกิจของกรุงเทพมหานครเติบโตได้ทันต่อความต้องการใหม่ ๆ ของผู้บริโภค เนื่องจากธุรกิจขนาดเล็กเหล่านี้เป็นแหล่งงานสำคัญของเมือง

แผนพัฒนากรุงเทพมหานครดังกล่าวได้กำหนดการใช้ที่ดิน ออกเป็น 6 ประเภทหลักคือ (แผนที่)

- 1) การใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน
- 2) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม
- 3) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักอาศัย
- 4) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- 5) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
- 6) สวนสาธารณะและพื้นที่โล่ง

โดยผังเมืองกรุงเทพมหานครได้กำหนดสัดส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ (FAR) ในพื้นที่เขตได้พิจารณาถึงความเหมาะสม ส่วนการกำหนดค่าพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ของ M.I.T. ได้กำหนดย่านพาณิชยกรรม และย่านที่พักอาศัย โดยมีค่าที่กำหนดไว้ที่ ย่านพาณิชยกรรม 6:1 และ 4:1 และพื้นที่แบบผสมผสาน 4:1 เพื่อให้เกิดความเชื่อมโยงของผังการใช้ที่ดินที่ทางกรุงเทพกำหนด ได้วางเงื่อนไขพิเศษในการปฏิบัติตามสามารถเพิ่มพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินได้

5.4.3. โครงการและนโยบายที่มีผลกระทบต่อเขตยานนาวา

เขตยานนาวามีนโยบายการพัฒนาพื้นที่จากภาครัฐและการพัฒนาระบบโครงข่ายเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมโยงระหว่างเขตต่าง ๆ ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอย่างรวดเร็วในพื้นที่ การวางระบบสาธารณูปโภคไว้รองรับการขยายตัวเพื่อเพิ่มศักยภาพให้กับพื้นที่ รวมทั้งการวางระบบโครงข่ายให้กับพื้นที่ศึกษา เป็นการช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริการด้านคมนาคมให้กับเขตยานนาวา

5.4.3.1 นโยบายการพัฒนาเมืองในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8

มีแนวทางที่มีความเกี่ยวข้องกับการบริหารพื้นที่เมืองในการพัฒนาศักยภาพทางเศรษฐกิจ คือการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในระบบคมนาคมขนส่งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ และการจัดให้มีระบบการวางแผนเพื่อสนับสนุนให้เมืองเป็นชุมชนศูนย์กลางของพื้นที่ สามารถทำหน้าที่เป็นฐานรองรับการกระจายเพื่อพัฒนาไปสู่ชนบท มีการจัดระเบียบเมืองและชุมชนที่ดี มีการวางผังเมืองระบบสาธารณูปโภค และการควบคุมปัญหาสิ่งแวดล้อม โดยทางกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีการพัฒนาต่อเนื่องมาเป็นระยะเวลานาน มีการทั้งการพัฒนาให้กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางระบบเงินตราทั้งในและต่างประเทศ พิจารณาได้จากธนาคารต่างประเทศได้เข้ามาเปิดดำเนินการในเขตกรุงเทพมหานคร พร้อมทั้งเป็นแหล่งวิทยาการที่ทันสมัย ตลอดจนเป็นแหล่งข้อมูลในภาคพื้นเอเชีย การพัฒนาพื้นที่ในกรุงเทพมหานครได้วางแผนการเป็นศูนย์กลางในระบบการเงิน การธนาคาร และมีการขยายพื้นที่เขตกรุงเทพ ฯ ออกไป เพื่อกระจายประชากรออกไปยังชุมชนชานเมือง การระบบขนส่งมวลชนเพื่อเชื่อมโยงชุมชนย่านมหานครให้สามารถเดินทางเข้าสู่ใจกลางได้สะดวก เพื่อการพัฒนาคุณภาพความเป็นเมือง ดังนั้นการพัฒนากรุงเทพมหานครในอนาคตเพื่อให้สอดคล้องกับทิศทางการพัฒนาประเทศ กรุงเทพมหานคร มีบทบาท ดังนี้

- 1) การเป็นศูนย์กลางทางด้านเศรษฐกิจ การติดต่อสื่อสารในภูมิภาค และการคมนาคมทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ
- 2) การจัดระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ ฯ ให้เกิดประสิทธิภาพมากที่สุด
- 3) การเป็นเมืองที่มีการวางแผนการใช้ที่ดิน เพื่อรองรับการเจริญเติบโตในอนาคต
- 4) การเป็นเมืองที่มีคุณภาพชีวิตที่ดี ทั้งสิ่งแวดล้อม และทรัพยากรธรรมชาติ
- 5) การเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศ ในการอนุรักษ์มรดกทางประวัติศาสตร์ และวัฒนธรรม

5.4.3.2 โครงการปรับปรุงระบบคมนาคมและการขนส่ง

พบว่าพื้นที่ศึกษามีการก่อสร้างและปรับปรุงถนน สะพานข้ามคลอง ในพื้นที่ ทั้งที่ดำเนินการอยู่และมีบางส่วนเสร็จไปแล้วและมีอีกหลายโครงการที่มีความสัมพันธ์กับพื้นที่ศึกษา เช่น โครงการข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาแห่งที่ 2 ในเขตบางคอแหลม โครงการส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่ ได้แก่ โครงการปรับปรุงถนนพระราม 3 เพิ่มช่องทางการจราจรและผิวการจราจร โครงการลอด - ข้ามทางแยกถนนพระราม 3 จำนวน 3 แห่ง โครงการเชื่อมถนนสาธุประดิษฐ์กับถนนพระราม 3 มีการขยายถนนสายนราธิวาสราชนครินทร์เพื่อเชื่อม

โยงกับย่านการค้าบริเวณส่วนการติดต่อจากระบบโครงข่ายคมนาคมทางด่วนชั้นที่ 1, 2 และเพิ่มทางขึ้นลงในระบบทางด่วนเนื่องจากระบบขนส่งทางถนนมีความสำคัญต่อการพัฒนาพื้นที่ ดังนั้นพื้นที่ศึกษา จึงมีการวางระบบคมนาคมไว้หลายประเภทหลายระดับ จะมีผลต่อการพัฒนาพื้นที่เป็นอย่างมาก ส่งผลต่อการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย ในพื้นที่ในอนาคต

5.4.3.3 สำหรับนโยบายและการพัฒนาการขนส่ง

รถเมล์รางเลียบบคลองช่องนนทรี ในอนาคตทางกรุงเทพมหานครมีแผนที่ปรับการขนส่งบริเวณถนนสีลม - สาทร ให้สามารถเดินทางเข้า-ออกจากพื้นที่ดังกล่าวได้อย่างรวดเร็ว รถเมล์รางโดยการสร้าง ณ. จุดที่ถนนเลียบบคลองช่องนนทรี ระบบขนส่งมวลชนขนาดรอง มีแนวทางเชื่อมต่อกับกับการขนส่งมวลชนหลักลอยฟ้าธนายง (BTS) จากระบบขนส่งเลียบบคลองได้มีการศึกษาและแบ่งออกเป็น 2 สาย

- เส้นทางแรก โดยจุดเชื่อมโยงกับสถานีขนส่งหลักธนายงที่ดำเนินการก่อสร้างอยู่ มีจุดเชื่อมสถานีที่ S3 ที่ถนนเลียบบคลองช่องนนทรี ซึ่งเส้นทางจะขนานไปกับแนวคลองช่องนนทรี จนไปถึงถนนพระราม 3 แล้วเลี้ยวซ้ายไปตามถนนพระราม 3 ผ่านเข้าเขตคลองเตย เข้าถนนสุขุมวิท ไปสิ้นสุดโครงการที่ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ มีระยะทางประมาณ 12 กิโลเมตร เป็นเส้นทางนำร่อง

- เส้นทางที่สอง ศึกษาโดยสจร. ซึ่งลักษณะของเส้นทางยาวประมาณ 17 กิโลเมตร มีจุดเชื่อมกับสถานีขนส่งหลัก จากสถานีต้นทางจะมีแนวเส้นทางเช่นเดียวกับสายแรก แต่เมื่อถึงถนนพระราม 3 จะเลี้ยวขวาไปตามถนนพระราม 3 จนถึงแยกถนนเจริญกรุง โดยขนส่งมวลชนระดับรองจะมีการก่อสร้างภายในพื้นที่ศึกษาโดยตรง เพื่อสามารถเดินทางเข้า - ออก ในพื้นที่ได้สะดวกรวดเร็ว

5.4.3.4 โครงการก่อสร้างโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมในพื้นที่เขตยานนาวา

กรุงเทพมหานครเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วและมีกิจกรรมหลายประเภทในพื้นที่ศึกษา มีความต้องการทิ้งน้ำเสียลงสู่พื้นที่ เช่น อาคารบ้านเรือน กิจการค้า และสถานบริการ ดังนั้นทางกรุงเทพมหานครได้ดำเนินการโครงการบำบัดน้ำเสียอย่างเพื่อรองรับปริมาณน้ำใช้ที่เกิดขึ้นเป็นส่วนหนึ่งของระบบสาธารณสุขปกปักรักษาพื้นฐานซึ่งในระยะแรกมีสามารถรับน้ำเสียได้ 200,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

5.4.3.5 โครงการวางระบบโครงข่ายถนนสายรอง

ถนนสายย่อยและระบบขนส่งมวลชนขนาดรอง เพื่อเป็นการเพิ่มเส้นทางการเดินทางเข้าออกในพื้นที่เขต โดยมีการวางระบบโครงข่ายถนนสายรองและถนนซอย เพื่อเพิ่มโครงข่ายการเดินทางในพื้นที่ ส่วนระบบขนส่งมวลชนขนาดรองสายเลียบคลองช่องนนทรี เป็นการส่งเสริมการเดินทางโดยใช้การขนส่งสาธารณะสามารถเคลื่อนย้ายประชากรได้จำนวนมาก โดยมีเส้นทางระหว่างบริเวณถนนสีลม จนถึง ถนนพระราม 3 จากนโยบายดังกล่าวเป็นการกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาบริเวณเส้นทางที่รวางเลียบคลองช่องนนทรีพาดผ่าน

5.4.3.6 โครงการปรับปรุงพื้นที่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา

จะพัฒนาบริเวณพื้นที่ริมน้ำให้สามารถใช้ประโยชน์ในการส่งเสริมด้านพาณิชยกรรม มีการปรับปรุงบริเวณท่าเรือ บริเวณพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณทางเข้าท่าเทียบเรือ มีการส่งเสริมเรือโดยสารในการรับส่งผู้โดยสารเพื่อเป็นทางเลือกให้กับประชาชนเพื่อใช้เดินทาง มีการจัดหาพื้นที่จัดสร้างท่าเรือเพิ่มเติมและแนวป้องกันน้ำท่วม

5.4.3.7 โครงการพัฒนาด้านการสื่อสาร

จากพื้นที่ศึกษาและบริเวณย่านถนนพระราม 3 เป็นย่านเศรษฐกิจใหม่ ดังนั้นระบบการสื่อสารเป็นหัวใจของการพัฒนาพื้นที่ ดังนั้นโครงการพิจารณาการวางผังระบบคมนาคมสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน และเครือข่ายเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลสื่อสารจึงจำเป็น การกำหนดแนวทางการพัฒนาการลงทุนระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน และระบบการคมนาคมสื่อสาร ไฟเบอร์ออฟติก และโทรคมนาคมผ่านดาวเทียม

5.4.3.8 โครงการก่อสร้างสะพานคูขนานสะพานกรุงเทพ (สะพานกรุงเทพ 2)

การก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา แม้ว่าการก่อสร้างไม่ได้อยู่ในพื้นที่เขตยานนาวา แต่เนื่องจากการส่งเสริมการจราจรบนถนนสายพระราม 3 เป็นผลต่อเนื่องจากที่จะปรับปรุงพื้นที่ถนนพระราม 3 เพื่อใช้เดินทาง

ดังนั้นจะเห็นได้ว่าพื้นที่ดังกล่าวได้มีการจัดวางระบบสาธารณูปโภคไว้รองรับกับพื้นที่เศรษฐกิจแห่งใหม่ การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและระบบโครงข่าย จะส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินอย่างมาก เริ่มมีการใช้ที่ดินหนาแน่นมากขึ้นรวมทั้งความเป็นระเบียบของพื้นที่ไม่อาจเกิดประสิทธิภาพต่อการควบคุมการใช้ที่ดินเพียงพอ

5.5 การเสนอแนะการใช้พื้นที่เพื่อการขยายตัวในอนาคต

การพิจารณากำหนดลำดับขั้นการใช้พื้นที่ จากการศึกษาจำนวนประชากรที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต ความต้องการใช้ที่ดิน ข้อจำกัดการใช้ที่ดิน ที่จะรองรับการขยายตัวของพื้นที่และชุมชนดังที่กล่าวมาแล้ว ดังนั้น ผลสรุปประเด็นเพื่อใช้ในการเสนอแนะลำดับขั้นการใช้ที่ดิน เพื่อรองรับการขยายตัวของการใช้ที่ดินดังนี้

(1) จำนวนประชากรในพื้นที่ศึกษา โดยในปีพ.ศ. 2543 คาดว่าจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น 122,524 คน และในปี พ.ศ. 2558 จะมีจำนวนประชากร 153,138 คน จากการคาดประมาณการณ์โดยใช้ อัตราการขยายตัวตั้งแต่ปี พ.ศ. 2521 มีค่านวนหาอัตราการเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ย 1.23 ต่อปี

(2) ความต้องการใช้ที่ดิน ในพื้นที่ศึกษามีพื้นที่ทั้งหมด 10,149.3 ไร่ จากพื้นที่เขต ดังนั้น ในปี พ.ศ. 2543 มีความต้องการใช้ที่ดิน 8,854.3 ไร่ และในปีพ.ศ. 2558 มีการใช้ที่ดิน 10,262.71 ไร่ ทั้งนี้มีการใช้ในพื้นที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ดังที่กล่าวมาแล้ว

(3) ความเหมาะสมของพื้นที่ในการรองรับการขยายตัว จากการศึกษาถึงศักยภาพและความเหมาะสมของพื้นที่ศึกษา สามารถสรุปลักษณะที่สำคัญคือ

- บริเวณที่มีศักยภาพสูง จะอยู่บริเวณริมถนนสายสำคัญของพื้นที่ คือ ถนนพระราม 3 ถนนรัชดาภิเษก และ แนวโน้มจะขยายตัวสู่ถนน นราธิวาสราชนครินทร์ เนื่องจากเป็นเส้นทางการเดินทาง ประกอบกับอยู่ใกล้ย่านธุรกิจเดิม ทำให้สามารถเดินทางติดต่อสู่พื้นที่ดังกล่าวได้สะดวก จึงเหมาะสมสำหรับเป็นบริเวณย่านพาณิชยกรรมของพื้นที่ ส่วนบริเวณอื่น ก็มีศักยภาพเป็นพื้นที่รองลงไป เช่น ถนนสาธุประดิษฐ์ ถนนจันทร์ตัดใหม่ เป็นต้น

- บริเวณที่มีศักยภาพปานกลาง จะอยู่บริเวณส่วนในของพื้นที่เหมาะสำหรับเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและหนาแน่นปานกลาง เนื่องจากสามารถเดินทางติดต่อกับแหล่งงานได้สะดวก ประกอบกับการคมนาคมสามารถเดินทางเข้าออก รวมทั้งมีหลายเส้นทางในการเลือกเดินทาง

5.6 สภาพปัญหาในพื้นที่

สภาพปัญหา การที่ปัจจัยและสภาพแวดล้อมจากทั้งภายในและภายนอกในพื้นที่ศึกษา ได้ส่งผลให้เกิดการเพิ่มขึ้นของประชากรในพื้นที่ ในอัตราที่สูง ซึ่งทำให้ความต้องการใช้ที่ดินมีมากขึ้นไปพร้อม ๆ กัน กับการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนแออัด ในการอาศัยอยู่ในพื้นที่และพื้นที่เมืองชั้นใน จำเป็นต้องอาศัยระบบการคมนาคม - ขนส่ง บริการขั้นพื้นฐานหลายประการ เพื่อประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจ - สังคม ซึ่งการอยู่

อาศัยภายในระบบเมืองดังกล่าว ได้ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของเมือง ดังนั้นเพื่อให้เกิดการศึกษาของพื้นที่การใช้ที่ดินสามารถเติบโตและขยายตัวต่อไป จนถึงสภาพการใช้ที่ดินที่เหมาะสมอย่างมีระเบียบและมีประสิทธิภาพ จึงจำเป็นที่จะต้องได้รับการวางแผน ควบคุม และส่งเสริมให้มีการดำเนินอย่างสอดคล้อง กับหน่วยงานราชการ ทั้งภาครัฐและภาคเอกชน (ตารางที่ 5.1)

5.6.1 ปัญหาในด้านการใช้ที่ดินไม่มีประสิทธิภาพ

1) ปัญหาการใช้ที่ดินสิ้นเปลืองไม่มีประสิทธิภาพ เช่น ที่อยู่อาศัย อุตสาหกรรม เช่น บริเวณชอยประดู่ เนื่องจากใช้ที่ดินของโรงงานอุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัยมาใช้ที่ดินปะปนกันก่อให้เกิดปัญหาด้านที่อยู่อาศัย ปัญหามลพิษ ปัญหาด้านการขนส่ง การสัญจร การวางแผนระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการแม้ว่าโรงงานอุตสาหกรรมจะเป็นแหล่งงานให้กับประชากรในพื้นที่ เช่น บริเวณชุมชนวัดดอกไม้ ชุมชนชอยประดู่

2) ปัญหาพื้นที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์ กระจุกกระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่เขต บริเวณสวนลี้กของถนนสายพระราม 3 สาธุประดิษฐ์ และบริเวณแขวงช่องนนทรี มีการวางเศษวัสดุที่เหลือใช้ หรือ เป็นสถานที่จอดรถ ทำให้เกิดการขยายตัวของชุมชนเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าวได้ และการบริการพื้นฐานไม่สามารถให้บริการได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะระบบถนนที่บางแห่งยังไม่สามารถเข้าไปได้ถึงบริเวณพื้นที่

5.6.2. ปัญหาด้านการคมนาคมขนส่ง

1) ระบบโครงข่ายการคมนาคม ในพื้นที่ศึกษายังขาดแคลนถนนสายหลักและถนนสายรอง ในการเดินทางเพื่อเชื่อมต่อกับพื้นที่อื่น ปริมาณการจราจรบางแห่งของถนนมีความหนาแน่นและการจราจรติดขัดเนื่องจากจำนวนผู้ใช้รถได้เข้ามาใช้ถนนสายหลักและสายรองที่มีจำกัดในพื้นที่ เช่น ถนนสาธุประดิษฐ์ ถนนจันทร์ ถนนนางลิ้นจี่ ที่มีการจราจรติดขัดในเวลาเร่งด่วน ส่วนถนนระดับ ตรอก ซอย แม้ว่าจะเชื่อมต่อกับถนนสายประธานได้ แต่มีจำนวนน้อยไม่เพียงพอกับประชากรที่มาใช้บริการ รวมทั้ง ตรอก ซอยบางแห่งมีพื้นที่คับแคบ เช่น ซอยอร่ามดวงอุทิศ ซอยปรียานนท์

2) ปัญหาพื้นที่ริมถนนของโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า โดยส่วนใหญ่โรงงานอุตสาหกรรมจะตั้งอยู่ริมถนน หรือบริเวณชอย เช่น ซอยอร่ามดวงอุทิศ ซอยประดู่ เป็นต้น การขนส่งสินค้าของโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าทำให้เกิดขวางการจราจรในบริเวณพื้นที่ดังกล่าว จากลักษณะของชอยที่อยู่ภายในคับแคบ ก่อปัญหาการจราจรติดขัดภายในชอย

3) ปัญหาการขาดแคลนสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น เรือโดยสาร ท่าเรือโดยสาร ซึ่งสภาพพื้นที่บริเวณท่าเรือโดยสารยังไม่มีขนาดเล็กและขาดความปลอดภัยในการสัญจร สาเหตุของการขาดสิ่งอำนวยความสะดวกเนื่องมาจากขาดงบประมาณในการปรับปรุง ทำให้การเดินทางของประชาชนไม่ได้รับความสะดวกในการสัญจรทางน้ำและในพื้นที่มีท่าเรือแห่งเดียว คือ ท่าน้ำสาธิตประติษฐ์

5.6.3. ปัญหาด้านสภาพพื้นที่ของชุมชน

สภาพพื้นที่ทรุดโทรมของชุมชนแออัดส่วนใหญ่ ส่วนใหญ่จะอยู่ติดหรืออยู่ลึกจากถนนสายสำคัญ คือ ถนนพระราม 3 ถนนเชื้อเพลิง ถนนสาธิตประติษฐ์ โดยส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อยมักจะมีอยู่ใกล้แหล่งงานที่อยู่ในบริเวณย่านธุรกิจการค้าและบริการของชุมชน และในบริเวณที่มีการคมนาคมสะดวก

1) สำหรับชุมชนแออัดในเขตยานนาวาก็ประสบปัญหาเรื่องสภาพที่อยู่อาศัยต่ำกว่ามาตรฐาน เช่น สภาพบ้านเรือน เนื่องจากสภาพบ้านเรือนมีอายุประมาณ 10 - 30 ปี ดังนั้นอายุของอาคาร ทำให้บ้านเรือนจึงอยู่ในสภาพทรุดโทรม ประกอบกับทางเดินส่วนใหญ่คับแคบ

2) ปัญหาด้านสุขภาพอนามัย ประชากรที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดในพื้นที่ ขาดการบริการด้านสาธารณสุข อยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่เหมาะกับการดำรงชีพ ซึ่งเป็นปัจจัยให้เกิดปัญหาด้านสุขภาพอนามัย โดยเฉพาะสภาพแวดล้อม ทางกายภาพ เช่น อากาศเป็นพิษ เสียงดังของเครื่องจักร ซึ่งจากสภาพแวดล้อมเหล่านี้ย่อมเป็นปัจจัยทำให้เกิดโรคได้ง่าย โดยเฉพาะโรคเกี่ยวกับระบบการหายใจ

5.6.4. ปัญหาด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

1) ปัญหาไม่มีท่อระบายน้ำ โดยพื้นที่มีน้ำท่วมขังบางพื้นที่ จากพื้นที่บางแห่งอยู่ใกล้ริมแม่น้ำ เช่น บริเวณคลังน้ำมัน และบริเวณชุมชนบริเวณช่องนนทรี ส่วนในพื้นที่เขตพบว่าในฤดูฝนมักจะเกิดน้ำท่วมบริเวณ ตรอก ซอย ในพื้นที่ที่การระบายน้ำไม่ดีพอ เช่น ซอยโอง่าง ซอยพัฒนาการ ซอยโขงระพก น้ำท่วมเนื่องจากเป็นขอยลึกรระบายน้ำไม่ดีพอ

2) ปัญหาด้านการบริการด้านไฟฟ้า บริเวณที่ยังไม่สามารถให้บริการได้ ได้แก่บริเวณชุมชนแออัด เช่น ชุมชนวัดช่องลม ชุมชนคลังน้ำมัน ชุมชนริมทางรถไฟ เนื่องการไฟฟ้าสามารถให้บริการด้าน แต่เนื่องจากบริเวณชุมชนเหล่านี้ การปลูกสร้างอาคารไม่มีความมั่นคง การติดตั้งมิเตอร์วัดกระแสไฟฟ้า จึงไม่อาจติดตั้งได้ และทำให้บริเวณชุมชนขาดแคลนไฟฟ้าแสงสว่างสาธารณะ อาจก่อให้เกิดผลเสียต่อความปลอดภัยและสวัสดิภาพต่อประชาชนในชุมชนเหล่านั้น

ตารางที่ 5.1 สรุปปัญหา สาเหตุของปัญหา และผลกระทบของปัญหาในพื้นที่เขตยานนาวา ปีพ.ศ. 2540

ประเด็นของปัญหา	ลักษณะของปัญหา	สาเหตุของปัญหา	ผลกระทบ
ปัญหาการใช้ที่ดินใช้ที่ดินไม่มีประสิทธิภาพ	สับสนปะปนไม่เป็นระเบียบ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัย อุตสาหกรรม เกิดความขัดแย้งในที่ดิน	ปัญหาจากการอุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัยได้เข้ามาใช้พื้นที่รวมกัน ซึ่งบางประเภทของอุตสาหกรรมได้ก่อให้เกิดปัญหาด้านสภาพแวดล้อมต่อชุมชน และชุมชนมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ขาดการจัดการจัดระเบียบและควบคุมกิจกรรมยังไม่มีประสิทธิภาพ	เกิดปัญหาด้านคมนาคม - ขนส่ง การสัญจร สภาพแวดล้อม มลภาวะ และเป็นอุปสรรคแก่การวางแผน บริหารด้านสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน
	มีพื้นที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์ กระจัดกระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่	การพัฒนาพื้นที่ และการให้บริการพื้นฐานยังไม่ดีพอ เช่น การคมนาคม บริเวณทางเข้าพื้นที่ไม่มีหรือคับแคบ ประกอบกับการรอกการเก็งกำไรจากการความต้องการพื้นที่	การขยายตัวของชุมชนมีบางส่วนได้เข้าไปในพื้นที่ว่างเหล่านั้น ทำให้การบริหารขั้นพื้นฐานไม่ดีพอ
ปัญหาด้านคมนาคม ขนส่ง	โครงข่ายถนนยังไม่สมบูรณ์ ขาดแคลนถนนสายหลัก สายรองที่เชื่อมโยงกัน ถนนสายหลักมีจำนวนไม่เพียงพอ	ปริมาณรถยนต์ที่ใช้เส้นทางมีมากเกินความสามารถของถนนสายหลักและสายรอง ในระบบซอยไม่สามารถเดินทางเข้าออกได้ทั่วทั้งพื้นที่	การจราจรติดขัด การขยายตัวของชุมชนที่อาศัยไม่มีประสิทธิภาพ การจราจรติดขัดทำให้สูญเสียทางเศรษฐกิจ สังคม
	เกิดความไม่สะดวกในการขนส่งสินค้าในพื้นที่	จากการขนส่งสินค้าของโรงงานอุตสาหกรรมบริเวณทางเข้าออกโรงงานและผู้ที่ต้องการใช้ถนนดังกล่าว	ทำให้การสัญจรบริเวณ ซอย ถนน ไม่สามารถใช้เดินทางได้
	ขาดสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ท่าเรือ เรือโดยสาร	ขาดสิ่งอำนวยความสะดวก สาเหตุส่วนใหญ่ขาดการดูแลสภาพพื้นที่บริเวณท่าเรือ รวมทั้งพื้นที่ว่างในการหาที่จอดท่าเรือ ภาครัฐไม่ได้ส่งเสริมให้มีการเดินเรือโดยสารเพื่อเพิ่มเส้นทางหรือเปิดเส้นทางการเดินเรือสายใหม่	การเดินทางประกอบกิจกรรมของประชาชนไม่สะดวก เนื่องจากไม่มีท่าเรือ และก่อให้เกิดปัญหาการจราจร และอุบัติเหตุ

ที่มา : จากการศึกษาและออกสำรวจพื้นที่

สรุปปัญหา สาเหตุของปัญหา และผลกระทบของปัญหาในพื้นที่เขตยานนาวา ปีพ.ศ. 2540 (ต่อ)

ปัญหาของชุมชนแออัดขาดระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	มีชุมชนแออัดขาดระบบการจัดการที่ดีในเรื่องระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	มีชุมชนในพื้นที่อยู่มาก แต่ละแห่งมีความแตกต่างกันในเรื่องระบบสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา น้ำทิ้ง น้ำเสีย โดยมีจำนวนประชาชนอยู่จำนวนมากขาดการจัดสรรที่ดี	ทำให้กลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรมของพื้นที่ได้ เนื่องจากสภาพที่เป็นอยู่ไม่ได้รับการแก้ไข
ปัญหาด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ	ในบางพื้นที่ไม่มีท่อระบายน้ำ เกิดน้ำท่วมขังในพื้นที่ และระบบท่อย่อยไม่มีประสิทธิภาพ	จากการขาดระบบการวางท่อระบายน้ำและหาพื้นที่ในการรองรับน้ำทิ้ง และในพื้นที่ที่อยู่ในซอยลึกมีทางระบายน้ำเพียงทางเดียว รวมทั้งขนาดท่อระบายน้ำเล็กเกิดการอุดตันได้ง่าย การขาดระเบียบวินัยของประชาชน และการพัฒนาในระยะแรก	มีน้ำท่วมขังในพื้นที่ ทำให้การสัญจรเป็นไปได้อย่างลำบาก พื้นที่ถนนถูกทำลายก่อนระยะเวลาที่ควร สภาพแวดล้อมเสื่อมโทรม
	การบริการน้ำประปายังไม่ทั่วทั้งพื้นที่	เนื่องจากบริเวณชุมชนมีที่อยู่ไม่ถาวร ทำให้ไม่สามารถติดตั้งการจ่ายน้ำได้ และบางชุมชนแออัดไม่มีท่อส่งน้ำเข้าไปในพื้นที่	ทำให้ต้องการใช้น้ำจากแหล่งอื่น หรือจำเป็นต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซื้อน้ำประปาดังกล่าว
	การบริการด้านไฟฟ้าไม่ทั่วทั้งพื้นที่	เนื่องจากบริเวณชุมชนมีที่อยู่ไม่ถาวร ทำให้ไม่สามารถติดตั้งการจ่ายกระแสไฟฟ้าได้	ทำให้ต้องมีการขอใช้กระแสไฟฟ้าจากบ้านข้างเคียง อาจก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิต และอัคคีภัย
	ขาดพื้นที่ในการรองรับความต้องการประชาชนในเรื่องพื้นที่ด้านสาธารณะสวนพักผ่อนหย่อนใจ	การเพิ่มขึ้นของประชากร และขาดการวางพื้นที่ในการรองรับด้านความต้องการของประชากร ในส่วนของระบบสาธารณูปการ	ประชาชนในพื้นที่ไม่มีพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ ส่งผลเสียต่อสุขภาพและอนามัยของประชาชน
	มีขยะตกค้างในพื้นที่ เช่น ชุมชน ตลาดสด และ โรงงานอุตสาหกรรม	ไม่มีรถจัดเก็บขยะที่เพียงพอ มีการทิ้งขยะจำนวนมากทั้งโรงงานอุตสาหกรรม ตลาดสด และจากการขยายตัวของชุมชน	เกิดปัญหามลพิษทางอากาศ ประชาชนได้รับความเดือดร้อน

ที่มา : จากการศึกษาและออกสำรวจพื้นที่

3) ปัญหาด้านการบริการน้ำประปา โดยส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณชุมชนแออัด เนื่องจากไม่มีสถานที่พักเป็นการถาวร ทำให้ไม่สะดวกต่อการติดตั้งมิเตอร์วัดน้ำ เช่น ชุมชนโรงสี ชุมชนวัดช่องลม รวมทั้งไม่มีการวางท่อหลักของการส่งน้ำเข้ามายังบริเวณพื้นที่ เนื่องจากด้านล่างของชุมชนแออัดเป็นแหล่งน้ำเสียไม่สะดวกต่อการวางท่อน้ำดังกล่าว

4) การขาดแคลนพื้นที่การพักผ่อนหย่อนใจ เขตยานนาวาเป็นเขตที่มีประชากรอยู่อาศัยหนาแน่น แต่เนื่องจากการใช้ที่ดินที่เป็นสวนสาธารณะหรือสถานพักผ่อนหย่อนใจ สนามเด็กเล่น เพื่อให้ประชาชนเข้าไปพักผ่อนหย่อนใจมีน้อยไม่เพียงพอกับจำนวนประชากรในพื้นที่ ประกอบกับการจัดสรรที่ว่างให้เป็นที่พักผ่อนมีพื้นที่จำกัดและเป็นไปได้ยาก

5) ปัญหาการการจัดเก็บขยะตกค้างตามชุมชน ตลาดสด โรงงานอุตสาหกรรม โดยเฉพาะชุมชนแออัด มีขยะตกค้างอยู่ในพื้นที่หรือกลายเป็นพื้นที่ทิ้งขยะ จากการสำรวจพบว่าในพื้นที่หลายแห่งมีจำนวนขยะตกค้างจำนวนมาก และสถานที่ว่างเปล่าหลายแห่งมีสภาพกลายเป็นสถานที่ทิ้งขยะของพื้นที่เขต

5.7 บทบาทและแนวโน้มในการพัฒนาพื้นที่

จากการศึกษาลักษณะโครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคม รวมทั้งประเภทการใช้ที่ดินที่มีอยู่ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ในพื้นที่เขตยานนาวา ดังนั้นเพื่อหาแนวโน้มการพัฒนาพื้นที่และบทบาทที่สำคัญของพื้นที่เขตยานนาวาอาจสรุปได้ดังนี้

5.7.1 ด้านการใช้ที่ดินและการขยายตัว

การใช้ที่ดินที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ที่ดินแบบผสม โดยมีการใช้ที่ดินหลาย ๆ ประเภทปะปนในพื้นที่เดียวกัน การใช้ที่ดินที่สำคัญ ได้แก่ การใช้ที่ดินที่อยู่อาศัย ซึ่งมีการกระจายอยู่ในเขตจำนวนมาก ส่วนการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมมีพื้นที่เพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณริมถนนสายหลัก เช่น ถนนพระราม 3 ถนนรัชดาภิเษก โดยมีแนวโน้มที่จะขยายตัวตามถนน นราธิวาสราชนครินทร์ แม้ว่าด้านจะมีการขยายตัวตามเส้นทางถนน แต่การขยายตัวดังกล่าวเป็นการขยายตัวของพื้นที่ทั่วไปของทั่วทุกพื้นที่ที่มีการพัฒนาระบบโครงข่าย ส่วนการใช้ที่ดินประเภทคลังสินค้าและอุตสาหกรรม มีแนวโน้มที่จะลดพื้นที่การใช้ที่ดินจากนโยบายของกรุงเทพมหานครที่จะควบคุมการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและส่งเสริมการขยายตัวในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม การใช้ที่ดินสวนสาธารณะยังไม่เพียงพอกับความต้องการ ทั้งนี้การใช้ที่ดินที่อยู่อาศัยและการใช้ที่ดินอื่น ที่จะเพิ่มขึ้นจำเป็นต้องเข้าไปทดแทนพื้นที่ว่างเปล่าที่มีอยู่มากในเขตยานนาวา

5.7.2 ด้านเศรษฐกิจและสังคม

เนื่องจากภาคอุตสาหกรรมเป็นการสาขาพื้นฐานที่สำคัญของการพัฒนาเขต แต่อุตสาหกรรมบางประเภทได้ก่อให้เกิดปัญหารบกวนกับพื้นที่ข้างเคียง ส่วนด้านพาณิชย์กรรมเริ่มมีบทบาทเข้ามาทดแทนในภาคอุตสาหกรรมมากขึ้น มีสำนักงานใหญ่และอาคารสูงเข้ามาปลูกสร้าง พร้อมทั้งมีห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ที่เริ่มเข้ามามีบทบาทรองรับกับการขยายตัวของชุมชน ส่วนการผู้ขอจดทะเบียนเพื่อการค้าและบริการเริ่มมีแนวโน้มลดลงบ้าง เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจ แต่จะเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ข้างเคียงพบว่ามีอัตราการลดลงเช่นเดียวกัน แม้ว่าจะมีการขอจดทะเบียนลดลง แต่เมื่อเปรียบเทียบประเภทการขอจดทะเบียนประเภทพาณิชย์ พบว่าในพื้นที่เขตยานนาวามีอัตราสูงกว่าพื้นที่เขตบางคอแหลม และเขตสาทร

ด้านสังคม จากการศึกษาพบว่าในพื้นที่เขตยานนาวาพบว่ามีจำนวนโรงเรียนมีหลายระดับมีจำนวนร้อยละ 1.47 ของโรงเรียนในกรุงเทพมหานคร โดยจำนวนโรงเรียนที่อยู่ในเขตสามารถรองรับกับประชาชนได้อย่างเพียงพอ ในระดับมหาวิทยาลัยในเขตยังไม่มีสถานศึกษาในระดับที่สูงอยู่ ด้านสถานศึกษาในเขตยานนาวามีจำนวน 9 แห่ง ซึ่งเป็นวัดดั้งเดิมในอดีต อย่างไรก็ตามสภาพความเป็นอยู่ของประชากรเริ่มจะมีแนวโน้มที่เปลี่ยนไปต่อผลกระทบจากการกิจกรรมทางเศรษฐกิจมากขึ้น ส่วนในด้านสถานพยาบาลพบว่าในพื้นที่ไม่มีโรงพยาบาลของรัฐ แต่มีบริการด้านสาธารณสุขอยู่ 2 แห่งในพื้นที่ และมีผู้ใช้บริการอยู่จำนวนมาก เนื่องจากเป็นบริการของรัฐ (แผนที่ 5.3)

5.7.3 ด้านประชากร จากจำนวนประชากรตามทะเบียนราษฎร 96,395 คน อยู่ในอันดับที่ 16 ของเขตชั้นในของเมือง โดยแขวงช่องนนทรีมีจำนวนประชากร 60,762 คน ความหนาแน่นของประชากร 6,088.38 คนต่อตารางกิโลเมตร แขวงบางโพงพาง มีประชากร 48,984 คนและมีความหนาแน่นของประชากร 7,335.13 คนต่อตารางกิโลเมตร จากการเติบโตของประชากรมีแนวโน้มที่ลดลง

โครงสร้างประชากรของเขตยานนาวาในวัยแรงงานมีจำนวนมาก ส่วนประเภทรองลงมาคือประชากรในวัยเรียน ส่วนประชากรตั้งแต่ 0 - 10 ปี และวัยพึ่งพาที่มีอายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป การเพิ่มของประชากรจากการคาดการณ์ประชากรที่เพิ่มขึ้นน่าจะมาจากการย้ายเข้าของประชากรในพื้นที่อื่น

ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ จากพื้นที่เขตยานนาวาได้มีการวางระบบสาธารณูปโภคเพื่อรองรับกับการขยายตัว เช่น ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ถนน โทรศัพท แต่ในระบบสาธารณูปการบางประเภทยังขาดแคลน เช่น โรงพยาบาล และสวนสาธารณะ ไม่เพียงพอกับความต้องการประกอบกับการขยายตัวเพื่อรองรับการใช้ที่ดิน ดังนั้นการวางแผนจัดทำระบบสาธารณูปการให้เพียงพอกับการเป็นย่านธุรกิจของเมืองที่เหมาะสม

สรุปบทบาทและแนวโน้มการพัฒนาพื้นที่ เนื่องจากเขตยานนาวาเป็นเขตชั้นในของเมือง ลักษณะโครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคมในเขตยานนาวาจะเป็นลักษณะอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม แต่จากนโยบายของทางกรุงเทพมหานครที่ควบคุมโรงงานอุตสาหกรรม มีส่วนลดบทบาทในภาคอุตสาหกรรม คงเหลืออยู่ในด้านพาณิชยกรรมที่มีแนวโน้มจะขยายตัว ในด้านการใช้ที่ดินพบว่ามีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจำนวนมากแต่ลักษณะการปลูกสร้างอาคารเริ่มมีการปรับเปลี่ยนไปเป็นแบบอาคารสูง บริเวณริมถนนสายสำคัญ ด้านระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการได้มีการขยายตัวในบางประเภท แต่ยังคงพบว่าด้านสาธารณูปการ บางประเภทยังไม่เพียงพอกับการรองรับการขยายตัว เช่น สวนสาธารณะ โรงพยาบาล ดังนั้นควรมีการเตรียมพื้นที่รองรับสิ่งสาธารณะประโยชน์สำหรับอนาคต ในด้านนโยบายของรัฐที่ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ในการกำหนดพื้นที่ถนนพระราม 3 ให้เป็นย่านเศรษฐกิจแห่งภูมิภาค ได้มีการลงทุนในระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในพื้นที่ เช่น โครงการบำบัดน้ำเสีย โครงการปรับปรุงถนนพระราม 3 โครงการวางเลียบคลองช่องนนทรี ซึ่งโครงการต่าง ๆ ก่อให้เกิดศักยภาพโดยรวมที่จะช่วยสนับสนุนให้เขตยานนาวามีศักยภาพในพัฒนาสูงมาก โดยเฉพาะความเหมาะสมในการขยายตัวของพื้นที่ย่านธุรกิจ แต่ปัญหาในพื้นที่ยังมีอยู่ทั้งจากการขยายตัว สภาพพื้นที่ และจากการขยายตัวในพื้นที่เพื่อการรองรับ ดังนั้นการวางแผนการใช้ที่ดินในอนาคตและพื้นที่ที่เหมาะสมในการกำหนดพื้นที่การพัฒนาในบทต่อไป