

## บทที่ 6

### แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน

ในการวางแผนการใช้ที่ดินของพื้นที่ศึกษาได้พิจารณาถึงศักยภาพ แนวโน้มการใช้ที่ดินในอนาคต นโยบายและโครงการต่าง ๆ ของภาครัฐที่ส่งผลต่อพื้นที่ศึกษาดังกล่าวในบทที่ผ่านมาการวางแผนการพัฒนาพื้นที่บริเวณเขตยานนาวาจำเป็นต้องพิจารณาถึงความสอดคล้องกับพื้นที่โดยศึกษา จากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ประกอบกับแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2540 - พ.ศ. 2544)

#### 6.1 สรุปภาพรวมของเขตยานนาวา

6.1.1 บทบาทและศักยภาพของพื้นที่ จากพื้นที่เขตยานนาวาตั้งอยู่ในพื้นที่เมืองชั้นใน มีพื้นที่ใกล้เคียงกับย่านพาณิชยกรรมบริเวณย่านสีลม จากความได้เปรียบด้านที่ตั้งประกอบกับมีพื้นที่ว่างจำนวนมาก และพื้นที่บริเวณริมน้ำ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพต่อการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นย่านพาณิชยกรรม นอกจากนี้ยังมีความพร้อมด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การใช้ที่ดิน โครงสร้างทางด้านเศรษฐกิจ ที่จะรองรับการเติบโตและพัฒนาในอนาคต

#### 6.1.2 สภาพปัญหาสำคัญของพื้นที่ศึกษา

- 1) ปัญหาการในด้านการใช้ที่ดินไม่มีประสิทธิภาพ
- 2) ปัญหาด้านการคมนาคมขนส่ง
- 3) ปัญหาด้านสภาพพื้นที่ชุมชน
- 4) ปัญหาด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

## 6.2 เป้าหมายของแผนการใช้ที่ดิน

ในการวางแผน ได้พิจารณาจากศักยภาพ และแนวโน้มการใช้ที่ดินในอนาคต การพัฒนาด้านเศรษฐกิจ และสังคมในพื้นที่เขตยานนาวา ได้แก่ การพัฒนาแบบผสมผสาน เพื่อรองรับการขยายตัวของประชากร และพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม ในอนาคตอย่างเหมาะสมและเพียงพอ โดยให้มีความสมดุลระหว่างที่อยู่อาศัย การจ้างงาน และพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม

จากการศึกษาของกรุงเทพมหานครและ M.I.T. ในการวางแผนการใช้ที่ดินแบบผสมผสาน โดยพาณิชยกรรม ธุรกิจบริการต่าง ๆ และที่อยู่อาศัยสามารถสอดคล้องและสร้างความสัมพันธ์อันดี เพื่อสร้างความสมดุลระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานในพื้นที่กรุงเทพมหานคร จะช่วยลดการสัญจรประจำวันของประชาชนในพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยประชาชนในเขตยานนาวา และพื้นที่ใกล้เคียงสามารถหาสถานที่ทำงานในพื้นที่ผสมผสานดังกล่าวได้ ในเวลาเดียวกันก็มีที่พักอาศัยอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งการพัฒนาดังกล่าวยังเป็นการสร้างสภาพแวดล้อมและกระตุ้นให้มีการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกด้านสาธารณะร่วมกัน เป็นการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ยังมีนโยบายและโครงการต่าง ๆ ทั้งของภาครัฐและเอกชน โครงการหรือนโยบายที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อพื้นที่ศึกษาและความเป็นไปได้ในอนาคตที่จะทำให้พื้นที่ศึกษาเปลี่ยนแปลงไป ดังนั้นในส่วนของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ มีส่วนสนับสนุนให้เกิดแรงกระตุ้นให้เกิดพัฒนาพื้นที่ได้อย่างเต็มที่

การวางแผนการใช้ที่ดินได้กำหนดให้พื้นที่ศึกษาเป็นระยะเวลา 20 ปี จนถึงปีพ.ศ. 2558 มีประชากรทั้งหมด 153,138 คน โดยเป็นการคาดการณ์จากแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง เพราะจากประชากรแฝงและประชากรจร และมีพื้นที่ด้านพาณิชยกรรม และใกล้แหล่งงานย่านพาณิชยกรรมบริเวณถนนสีลม ประกอบกับในพื้นที่มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ในด้านอสังหาริมทรัพย์ อยู่จำนวนมาก แม้ว่าปัจจุบันยังไม่มีผู้เข้ามาอาศัยในอาคารเหล่านั้นเต็มพื้นที่

ในการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของพื้นที่ศึกษา ได้กำหนดพื้นที่การใช้ประโยชน์ในที่ดินให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ จำนวนประชากร และการหาพื้นที่สำหรับย่านพาณิชยกรรมตลอดจนสอดคล้องกับแผนพัฒนาพื้นที่ เขตยานนาวา นอกจากนี้กำหนดให้มีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็น เพื่อเพียงพอกับความต้องการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญเพื่อรองรับกับพื้นที่ดังกล่าว สามารถให้บริการได้อย่างมีประสิทธิภาพ เช่น ระบบโครงข่ายคมนาคม ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบขนส่งมวลชน

### 6.3 แนวความคิดในการวางแผนการใช้ที่ดิน

ในการวางแผนการใช้ที่ดินของพื้นที่ศึกษา ได้ศึกษาถึงข้อกำหนดของแผนการใช้ที่ดินที่มีอยู่ ทั้งผังเมืองกรุงเทพมหานคร และ M.I.T. ในพื้นที่ศึกษามีการใช้ที่ดินหลายลักษณะ และปะปนกันไปตามพื้นที่ ในการวางแผนการใช้ที่ดินจะศึกษาจะกำหนดพื้นที่ที่เหมาะสมในการวางแผนพัฒนา และการจัดพื้นที่ตามความเหมาะสมกับศักยภาพและแนวโน้มในการพัฒนาของพื้นที่ให้มากที่สุด จากแนวความคิดดังกล่าว การกำหนดให้พื้นที่เขตยานนาวาเป็นพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน โดยการสร้างความสมดุลระหว่างย่านพาณิชย์และที่พักอาศัย แต่เนื่องจากบริเวณในพื้นที่มีการปลูกสร้างอาคารทั้งประเภทอาคารสูงในด้านที่พักอาศัยและพาณิชย์ จึงทำให้บริเวณพื้นที่เขตมีการใช้ที่ดินแบบผสมต่อเนื่องกับที่พักอาศัยหนาแน่นบริเวณพื้นที่ว่างและบริเวณสวนในของถนนสายสำคัญ เช่น ถนนพระราม 3 ถนนรัชดาภิเษก และถนนราชมรรคาสาทรนครินทร์ การพัฒนาพื้นที่จะมีระบบขนส่งมวลชนต่าง ๆ ในการส่งเสริมให้พื้นที่เขตเมืองชั้นในมีศักยภาพต่อสภาพพื้นที่จริง เช่น ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน รถขนส่งมวลชน ชสมก. และการเดินเรือโดยสาร

ตลอดจนให้เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาระบบโครงข่ายคมนาคมทั้งทางบก ในพื้นที่ได้แก่ระบบทางด่วน ชั้นที่ 1 ดินแดง บางนา และดาวคะนอง ในส่วนทางด่วนชั้นที่ 2 บางโคล่แจ้งวัฒนะ ซึ่งจะทำให้พื้นที่ทั้งเขตยานนาวามีระบบคมนาคมขนส่งในอนาคตมีเส้นทางที่ดีขึ้น จึงทำให้พื้นที่มีศักยภาพในการรองรับการขยายตัวของเมืองมากขึ้น รวมถึงระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ ในพื้นที่

### 6.4 แผนการใช้ที่ดินของเขตยานนาวา

เนื่องจากพื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่เขตชั้นในมีพื้นที่ทั้งหมด 10,413.75 ไร่ มีความหนาแน่น 5,786 คนต่อตารางกิโลเมตร มีอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรเฉลี่ยร้อยละ 1.15 คนต่อปี สำหรับการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของพื้นที่ศึกษา จากสัดส่วนการใช้ที่ดินและความต้องการในอนาคตได้มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของประชากรที่ทำงานในแหล่งงาน เนื่องจากอยู่ใกล้กับย่านการค้า ดังนั้นกำหนดการใช้ที่ดินหนาแน่นมาก เนื่องจากรูปแบบของอาคารสูงมีมากขึ้น ส่วนการใช้ที่ดินหนาแน่นปานกลางได้พิจารณาจากคาดการณ์ประชากร ส่วนการใช้ที่ดินด้านพาณิชย์กรรมจะมีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจากการคำนวณ ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ศึกษาในสภาพปัจจุบันยังคงมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยกับพาณิชย์กรรม ในที่ดินที่อยู่บริเวณเดียวกัน (แผนที่ 6.1)



แผนที่ 6.1 การใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษาปี พ.ศ.2558

แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน  
ในเขตยานนาวา

สัญลักษณ์:



ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง



คลังสินค้า



ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก



พาณิชยกรรม

ที่มา : จากการศึกษา



การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของพื้นที่ศึกษาในอนาคตมีดังนี้

1) การใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นมาก มีพื้นที่ประมาณ 2,116.1 ไร่ ประกอบไปด้วยพื้นที่บริเวณถนนจันทร์ และส่วนติดกับถนนสาธุประดิษฐ์ เนื่องจากบริเวณดังกล่าวจะมีการตัดถนนเพื่อเพิ่มเส้นทางการเข้าออกพื้นที่ รวมทั้งอยู่ใกล้แหล่งงานสามารถเดินทางได้สะดวก ใช้เส้นทางถนนนราธิวาสราชนครินทร์ โดยบริเวณพื้นที่ที่จะมีส่วนขยายจากพื้นที่เดิม คือ บริเวณเย็นอากาศและพื้นที่ใหม่ บริเวณถนนจันทร์และบริเวณช่องนนทรี

2) การใช้ที่ดินที่ประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง มีพื้นที่ทั้งหมด 2,922.2 ไร่ ในอนาคตพื้นที่ดังกล่าวไม่อาจเปลี่ยนแปลงมากนัก เป็นพื้นที่พักอาศัยจะอยู่บริเวณชอยเย็นอากาศ และถนนเชื้อเพลิง บริเวณแขวงบางโพงพาง และส่วนที่ว่างบริเวณช่องนนทรี

3) การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า มีพื้นที่ทั้งหมด 680.6 ไร่ พื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า ทางกรุงเทพมหานครได้มีมาตรการคุมการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ประกอบกับความต้องการของภาครัฐที่จะกระจายความเจริญออกสู่พื้นที่รอบนอก ทำให้การใช้ที่ดินอุตสาหกรรมเริ่มลดน้อยลงในพื้นที่ศึกษา ส่วนการใช้ที่ดินประเภทคลังสินค้ายังปรากฏอยู่บริเวณริมน้ำ ซึ่งในอนาคตอาจจะต้องลดพื้นที่ลง ซึ่งพื้นที่ของการใช้ที่ดินประเภทคลังสินค้าจะอยู่บริเวณริมแม่น้ำ พื้นที่คลังน้ำมัน

4) การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม จัดได้ว่าเป็นพื้นที่ที่มีอัตราการเติบโตสูงในพื้นที่ศึกษา ดังนั้นจากเหตุผลหลายประการที่กล่าวมาแล้วทำให้การใช้ที่ดินมีความต้องการเพิ่มมากขึ้น มีพื้นที่ประมาณ 1276.2 ไร่ บริเวณพื้นที่ของการใช้ที่ดินจะมีอยู่ 2 บริเวณคือ บริเวณริมถนนสายรัชดาภิเษก ซึ่งเป็นย่านชุมชนและมีการจราจรที่คล่องตัว กับ พื้นที่ริมถนนพระราม 3

## 6.5 มาตรการควบคุมการใช้ที่ดิน

เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขการใช้ที่ดินและแนวทางการใช้ที่ดินในปี พ.ศ. 2558 ในพื้นที่เขตยานนาวาตามแนวทางที่วางไว้ จำเป็นต้องมีมาตรการมาใช้ดำเนินการดังนี้

### 6.5.1 มาตรการทางกฎหมาย

1) มาตรการการควบคุมด้านผังเมือง เป็นการให้ประโยชน์ที่ดินและระบบคมนาคมของกรุงเทพมหานคร โดยการจัดทำผังเมือง ปี พ.ศ. 2542 ตามแนวทางผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร และจัดทำผังเฉพาะขึ้นในเขตยานนาวา

2) มาตรการทางกฎหมาย เป็นเครื่องมือทางกฎหมายในการควบคุมการพัฒนาเมืองและพื้นที่ในเขต เช่น กฎหมายผังเมือง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติควบคุมโรงงาน และกฎหมายอื่นๆ เพื่อเป็นการควบคุมการใช้ที่ดินบริเวณย่านพาณิชยกรรม

#### 6.5.2 มาตรการส่งเสริมการใช้พื้นที่

1) ส่งเสริมการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางบริเวณมีผู้ถือครองจำนวนมากราย และไม่อาจจะเวนคืนที่ดินเนื่องจากราคาของราคาที่ดินมีราคาสูงและอาจต้องเวนคืนจำนวนมากหลายรายทำให้เสียค่าใช้จ่าย สร้างความเดือดร้อนให้กับผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินเหล่านั้น ซึ่งวิธีการจัดรูปที่ดินมีจุดมุ่งหมายเพื่อการพัฒนาเมืองให้ดีขึ้น และการสนับสนุนให้การใช้ประโยชน์ที่ดินมีประสิทธิภาพสูงสุดและเป็นไปตามลักษณะผังเมือง โดยการปรับปรุงที่ดินให้สอดคล้องกับสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

2) การส่งเสริมระบบโบนัสเพื่อจูงใจต่อการพัฒนาพื้นที่ เช่น พื้นที่ที่บริการด้านพักผ่อนหย่อนใจระบบสาธารณูปโภค บริเวณขนส่งมวลชน ที่อยู่อาศัย และพื้นที่โล่ง เป็นต้น เพื่อกระตุ้นและส่งเสริมให้จัดพื้นที่ว่างหรือโบนัสรองรับต่อการจัดสรรพื้นที่เพื่อให้ได้รับโดยเพิ่มอัตราความหนาแน่นที่อนุญาตโดยการก่อสร้างเพิ่มขึ้นอีกตามเงื่อนไขที่เหมาะสมหรือข้อกำหนด เป็นการกระตุ้นเพื่อสร้างสาธารณะประโยชน์ต่อชุมชน

3) มาตรการทางด้านภาษี เป็นการดำเนินการทางภาษี เพื่อส่งเสริมการใช้ที่ดินในหลายรูปแบบ เช่น การเรียกเก็บภาษีในอัตราที่สูงกรณีที่บริเวณนั้นไม่ได้ใช้สอยประโยชน์หรือผิวดินประสงค์ และเก็บภาษีในอัตราพิเศษเพื่อส่งเสริมให้มีการใช้ที่ดินตามแนวทางการวางแผนหรือตามเงื่อนไขที่กำหนด

### 6.6 แผนการปรับปรุงและขยายระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

โดยแผนพัฒนาและปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในพื้นที่เขตยานนาวา มีวัตถุประสงค์เพื่ออำนวยความสะดวกในพื้นที่ต่อประชาชน ให้สามารถพัฒนาได้อย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับแผนการใช้ที่ดินในอนาคตที่ได้เสนอไว้ข้างต้น

6.6.1 ระบบโครงข่ายด้านการคมนาคมขนส่ง มีวัตถุประสงค์เพื่อความสะดวกในการเดินทาง การคมนาคมขนส่งให้แก่ประชาชนในพื้นที่ และเพื่อเปิดพื้นที่ที่ยังไม่มีการพัฒนาหรือเส้นทางคมนาคมยังไม่สามารถเข้าไปถึงได้ อาจจะมีเส้นทางขอย หรือ ตรอกขนาดเล็ก ทำให้พื้นที่ดังกล่าวไม่ได้รับการพัฒนาเท่าที่ควร และสามารถพัฒนาพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ

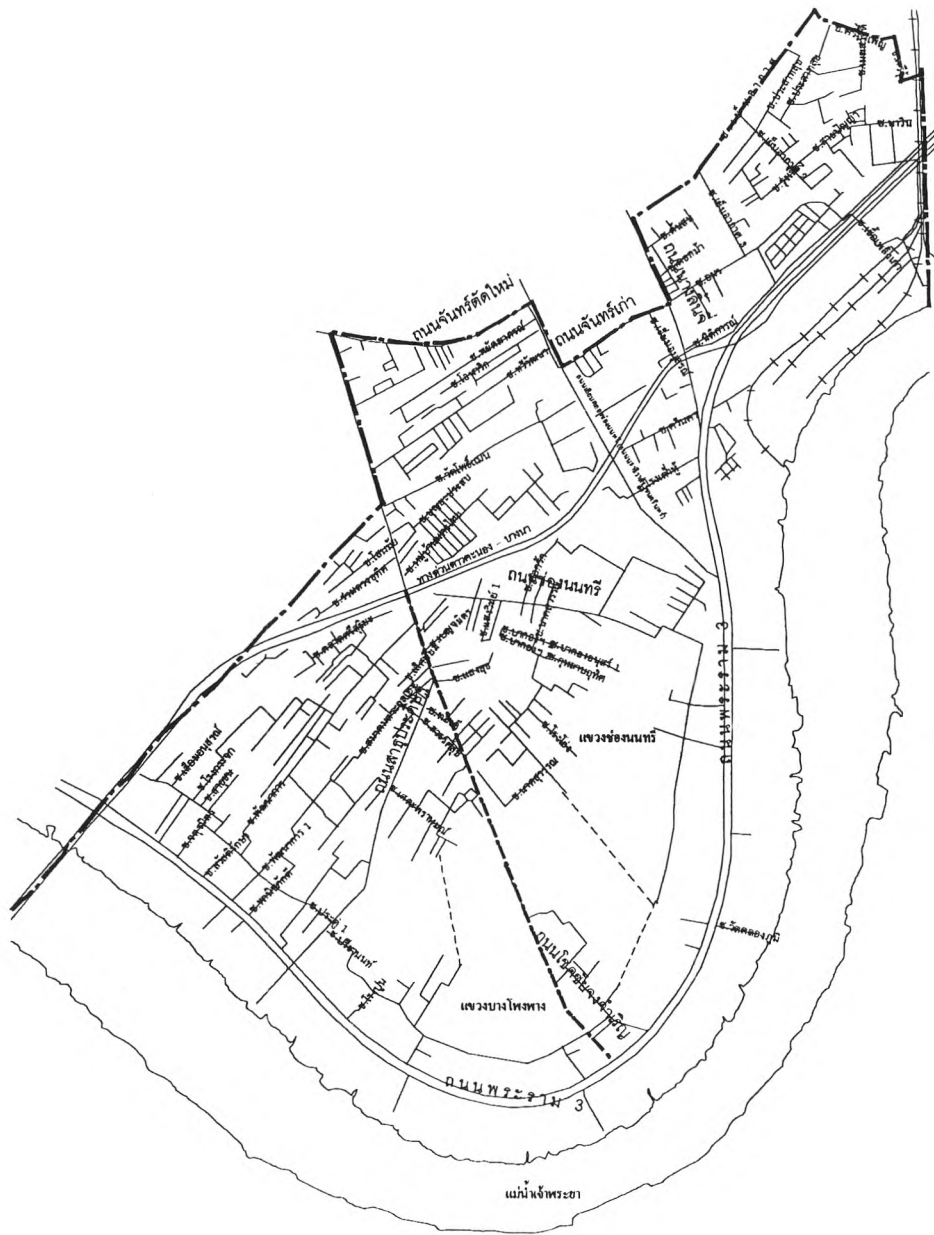
1) การปรับปรุงโครงข่ายถนน พื้นที่ศึกษาเริ่มมีการเพิ่มเส้นทางสัญจร ทำให้การคมนาคมในพื้นที่เป็นสิ่งที่ช่วยในเรื่องการพัฒนาที่ดิน ทั้งภายในเขตเองและระหว่างเขตเส้นทางหลักสายสำคัญของพื้นที่ได้แก่ ถนนพระราม 3 ถนนราธิวาสราชนครินทร์(ถนนเลียบบคลองช่องนนทรี) ถนนรัชดาภิเษก เป็นเส้นทางหลักสายประธาน ส่วนของระบบถนนสายหลักและสายรอง เช่น ถนนสาธุประดิษฐ์ ถนนจันทร์ตัดใหม่ ถนนนางลิ้นจี่ และ บริเวณตรอก ขอย ต่าง ๆ หลายเส้นทางควรมีการปรับปรุงในระบบถนนสายหลักสายรอง ตรอก และ ขอย เพื่อเพิ่มศักยภาพในการรองรับการพัฒนาเมืองในอนาคต นอกจากนี้จะต้องจัดเตรียมแผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการพัฒนาแล้ว ในการปรับปรุงโครงข่ายระบบถนนสายรองและเส้นทางลัดหลายสาย ให้สอดคล้องกับแผนการใช้ที่ดินและโครงข่ายถนนสายหลักในอนาคต เพื่อช่วยเปิดพื้นที่การพัฒนา และการระบายการจราจรจากถนนสายหลักอย่างมีประสิทธิภาพ

โดยถนนสายรองและเส้นทางลัดที่เสนอแนะเพื่อรองรับการพัฒนาในอนาคตสำหรับเขตยานนาวา ประกอบด้วย (แผนที่ 6.2)

(1) แนวถนนต่อจากถนนสาธุประดิษฐ์ สู่ถนนพระราม 3 เพื่อเปิดเส้นทางให้สามารถเดินทางเข้าถนนพระราม 3 ได้สะดวก มีเส้นทางถนนโชคชัยจรงเจริญ เป็นถนนขนาดใหญ่สามารถเชื่อมต่อกับแนวถนนต่อจากเส้นทางถนนสาธุประดิษฐ์ เพื่อเป็นพื้นที่โล่งว่าง

(2) แนวถนนต่อจากซอยปรียานนท์ สู่ถนนโชคชัยจรงเจริญ เพื่อเปิดพื้นที่บริเวณแขวงบางโพธิ์พาง มีแนวถนนขอยอยู่แล้ว และการสำรวจพื้นที่พบว่าบริเวณที่จะเชื่อมต่อกถนน เป็นพื้นที่ว่างเปล่าเหมาะสมสำหรับเชื่อมต่อ เพื่อลดปัญหาการเดินทางบนถนนพระราม 3

(3) แนวถนนต่อจากถนนช่องนนทรี สู่ถนนโชคชัยจรงเจริญ เพื่อเปิดพื้นที่บริเวณแขวงช่องนนทรี มีแนวถนนอยู่และการสำรวจพื้นที่พบว่าบริเวณที่จะเชื่อมต่อกถนน เป็นพื้นที่ว่างโล่งและมีชุมชนวัดคลองใหม่ โดยเส้นทางประมาณ 325 เมตร ดังนั้นการเชื่อมเส้นทางดังกล่าวจำเป็นต้องมีการย้ายชุมชน แต่จากการสำรวจพบว่าชุมชนเหล่านั้น เป็นชุมชนที่มีการบุกรุกพื้นที่ของเอกชน การปลูกสร้างอาคารเป็นเรือนไม้ชั้นเดียว และสภาพแวดล้อมเป็นแหล่งเสื่อมโทรม ดังนั้นการเพิ่มเส้นทางแนวถนนดังกล่าวเป็นการลดปัญหาการเดินทางบนถนนพระราม 3 และมีการใช้ประโยชน์บนพื้นที่ว่างเปล่า



แผนที่ 6.2 การเพิ่มโครงข่ายถนนหลักและถนนซอยในพื้นที่เขตยานนาวา

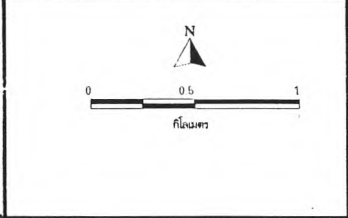
สัญลักษณ์:

——— ถนนหลัก

----- ถนนซอย

ที่มา : จากการศึกษาและสำรวจพื้นที่

แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน  
ในเขตยานนาวา





2) การปรับปรุงโครงข่ายระบบขนส่งมวลชน โดยการเสนอการปรับปรุงโครงข่ายและเพิ่มเส้นทางรถประจำทางในขนาดของพื้นที่เขตยานนาวา ประกอบด้วยเส้นทางหลักบนถนนสายสำคัญและระบบรถสองแถว หรือรถเมล์เล็ก เส้นทางหลักของรถประจำทางได้แก่ เส้นทางตามแนวถนนสายหลักในพื้นที่ย่านพาณิชย์ และบริเวณย่านที่พักอาศัยหนาแน่นมากและหนาแน่นปานกลาง โดยเฉพาะชุมชนแออัด ซึ่งมีจำนวนประชากรอาศัยมากกว่า 20,000 คนในพื้นที่ บริเวณพื้นที่จำเป็นต้องมีการเพิ่มระบบระบบขนส่งมวลชน คือ (แผนที่ 6.3)

(1) ถนนรัชดาภิเษก บริเวณใต้สะพานพระราม 9 สูพื้นที่เขตคลองเตย เนื่องจากไม่มีรถประจำทางวิ่งและบริเวณคลองเตยเป็นจุดต่อรถโดยสาร โดยการเพิ่มเส้นทางดังกล่าวเพื่อเป็นการลดระยะทางจากพื้นที่พาณิชย์เข้ามาสู่ถนนสาธุประดิษฐ์ ประกอบกับพื้นที่สองข้างทางของถนนเป็นย่านพาณิชย์และที่อยู่อาศัยหนาแน่น

(2) ถนนราชมรรคาสาทรนครินทร์ จากพื้นที่ไม่มีรถประจำทางวิ่ง เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวจะเป็นพื้นที่ย่านพาณิชย์ และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ดังนั้นการเพิ่มเส้นทางให้กับพื้นที่เป็นการส่งเสริมให้พื้นที่มีการพัฒนาด้านศักยภาพในการขนส่ง และเชื่อมต่อกับถนนพระราม 3 แม้ว่าจะมีโครงการรถเมล์รางเลียบคลองช่องนนทรี แต่จากภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำ ทำให้การลงทุนของภาคเอกชนจำเป็นต้องมีการทบทวนถึงผลตอบแทนที่จะได้รับ เพราะเป็นการลงทุนสูง ส่วนภาครัฐจำเป็นต้องใช้ทุนมหาศาลในการลงทุน แม้ว่าโดยไม่ทราบผลตอบแทนที่จะได้รับ ดังนั้นการเปิดเส้นทางรถประจำทางเป็นวิธีที่ดีที่สุดในการส่งเสริมและพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว

(3) การเพิ่มเส้นทางรถสองแถว ตามพื้นที่ชอย เช่น ชอยเย็นอากาศ ชอยวัดโพธิ์แมน ชอยพัฒนาการ และถนนนนทรี ยังคงอำนวยความสะดวกต่อการเดินทางระบบรถขนส่ง จากบริเวณชอย ส่วนใหญ่จะค่อนข้างลึกทำให้ไม่สะดวกต่อการเดินทาง ดังนั้นบริเวณชอยที่เสนอให้มีการขนส่งระบบรถสองแถวโดยพื้นที่ส่วนใหญ่ เป็น ชอยขนาดเล็ก ไม่สะดวกต่อการสัญจรเมื่อใช้รถประจำทางขนาดใหญ่

#### 6.6.2 การพัฒนาพื้นที่ชุมชนแออัด

จากปัญหาด้านที่อยู่อาศัยของชุมชนแออัดของประชากรผู้มีรายได้น้อย ลักษณะทางกายภาพของการใช้ที่ดินและอาคาร เพราะอาคารส่วนใหญ่ในบริเวณนี้จะเป็นอาคารไม้เป็นส่วนมาก การขาดแคลนระบบถนนพร้อมทั้งสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐาน นอกจากจะทำให้การตั้งถิ่นฐานของชุมชนเป็นไปอย่างกระจัดกระจาย ขาดความเป็นระเบียบแล้ว ยังมีผลทำให้ที่ดินหลายบริเวณไม่มีโอกาสที่จะพัฒนา ดังนั้นการยกมาตรฐานความเป็นอยู่ของประชากรให้สูงขึ้นได้ประการหนึ่ง เห็นสมควรที่จะต้องให้ความสนใจเกี่ยวกับ



เกี่ยวกับระบบถนนและสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน โดยการศึกษาแต่ละชุมชนและวางระบบให้เหมาะสม เพื่อให้ชุมชนเหล่านั้นมีการพัฒนาอย่างเป็นระเบียบ ในขณะที่เดียวกันส่งเสริมบริการด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้มากขึ้นในการขุดติดตั้งมิเตอร์หรือวางระบบการให้บริการ รวมทั้งการกำจัดขยะและสิ่งปฏิกูลได้ทั่วถึง แม้ว่าจะเป็นย่านชุมชนแออัด เมื่อมีความเป็นระเบียบและความสะอาดเกิดขึ้น ย่อมจะทำให้สภาพแวดล้อมทั่วไปน่าอยู่อาศัยมากขึ้น (รูปที่ 6.1)

การส่งเสริมสภาพแวดล้อมของชุมชนเป็นสิ่งที่ขาดมิได้ การสนับสนุนให้มีสภาพทางธรรมชาติในพื้นที่เมือง ได้แก่ การจัดให้มีพื้นที่โล่งหรือสวนสาธารณะเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ การปลูกต้นไม้ริมถนนหรือที่โล่งริมแม่น้ำ ให้สภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น

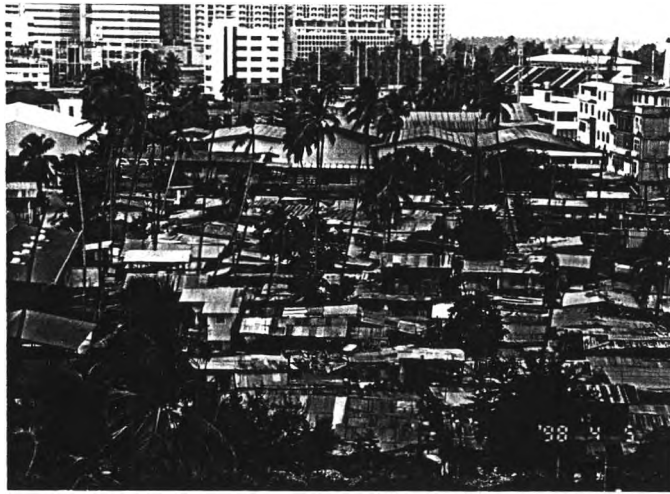
### 6.6.3 พื้นที่ริมน้ำ

ในพื้นที่ศึกษามีระบบการสัญจรทางน้ำเป็นวิธีการเดินทาง ได้มีแนวคิดริเริ่มให้พื้นที่เขตที่มีพื้นที่ติดแม่น้ำสามารถใช้ในการเดินทางดังกล่าวเป็นการช่วยบรรเทาภาวะการจราจรได้ ดังนั้น การสัญจรทางน้ำเป็นรูปแบบที่น่าจะสามารถพัฒนาการเดินทางได้

1) การใช้พื้นที่ริมน้ำจะต้องเป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ผังเมืองรวม กล่าวคือเป็นพื้นที่ริมน้ำที่กำหนดให้เป็นเขตพิเศษ ให้มีการใช้ที่ดินมีที่โล่งในมีพื้นที่ว่างมากเป็นพิเศษ กำหนดระยะถอยร่น (Set back) บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา การกำหนดใช้พื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R) เพื่อการปลูกสร้างอาคาร

2) การใช้ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพต่อการพัฒนา ควรจะกำหนดพื้นที่การใช้ที่ดินร่วมระหว่างที่พักอาศัยและเพื่อพาณิชย์กรรม โดยเสนอแนะให้มีการจัดทำโครงการปรับปรุงพื้นที่ให้ต่อเนื่องบริเวณนี้จะเป็นบริเวณที่เขตพาณิชย์กรรม สามารถสร้างรายได้ให้กับเขตยานนาวาเพิ่มขึ้นในด้านผังตรงข้ามโดยเฉพาะพื้นที่ฝั่งบางกระบือกำหนดให้เป็นพื้นที่อนุรักษ์เพื่อส่งเสริมให้มีกิจกรรมที่เกี่ยวกับการท่องเที่ยว

3) ควรเพิ่มเติม และปรับปรุงท่าเรือให้มีการเข้าถึงได้สะดวก มีทางเดินเพื่อเข้า - ออก บริเวณท่าเรือ อาคารบริเวณท่าเรือควรคำนึงถึงความปลอดภัยและสถานที่จอดรถโดยสารเพื่อเชื่อม การสัญจรทางบก พร้อมทั้งจัดหาพื้นที่จัดทำท่าเรือ เนื่องจากบริเวณพื้นที่ดังกล่าวมักจะถูกใช้ประโยชน์ ดังนั้นควรมีการใช้พื้นที่วัด เป็นท่าเรือเนื่องจากมีพื้นที่ติดริมแม่น้ำ ประกอบกับไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการสัญจร ซึ่งบริเวณวัดด้าน และวัดคลองภูมิ มีสภาพเหมาะสมสำหรับการสร้างท่าเรือ ในการสัญจรเพราะมีเส้นทางถนนติดต่อกับบริเวณท่าหน้าวัด (รูปที่ 6.2)



รูปที่ 6.1 แสดงพื้นที่ตั้งชุมชนแออัดในพื้นที่เขตยานนาวา

1. บริเวณที่ตั้งของชุมชน
2. บริเวณชุมชนที่ตั้งริมถนนพระราม 3
3. สถานที่ตลาดของชุมชนแออัด
4. ชุมชนแออัดที่มีการตั้งรอบ ๆ โรงงาน

ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่จริง

แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน  
ในเขตยานนาวา





รูปที่ 6.2 บริเวณที่ตั้งท่าเรือสาธิตประจักษ์

1. บริเวณทางเข้าท่าเรือ
2. บริเวณทางเข้าท่าเรือ
3. บริเวณท่าเรือเทียบเรือ

ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่จริง

แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน  
ในเขตนานาวา



4) กำหนดการความสูงของอาคารริมน้ำเพื่อเพิ่มทัศนียภาพ ตามลำดับริมน้ำเพื่อป้องกันการปลูกอาคารขนาดใหญ่ในการบังภูมิทัศน์บริเวณริมน้ำ

#### 6.6.4 แผนการพัฒนาสวนสาธารณะ

ในปัจจุบันพื้นที่ศึกษาไม่มีสวนสาธารณะในพื้นที่อย่างเพียงพอ แม้ว่าบางสวนในพื้นที่ที่จะมีสวนย่อมอยู่และมีการใช้พื้นที่บริเวณฐานของสะพานพระราม 9 เป็นสวนย่อมในพื้นที่บางแล้ว แต่จากการสำรวจพื้นที่และกรรมสิทธิ์ผู้ถือครองที่ดินในพื้นที่ที่กลับพบว่ามียุทธศาสตร์หลายแห่งเป็นของหน่วยงานภาครัฐและที่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ประกอบกลับพื้นที่ของภาครัฐจากการสำรวจมีพื้นที่ขนาดใหญ่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาตรงบริเวณโรงสี เหมาะสำหรับการจัดสร้างสวนสาธารณะ ปัจจุบันพื้นที่ในหน่วยงานของภาครัฐบางแห่งไม่มีการประกอบกิจกรรมใด ๆ ดังนั้นถ้าต้องการพื้นที่จัดสร้างสวนสาธารณะให้กลับเขตยานนาวา การสร้างสวนสาธารณะสำหรับประชาชนสามารถทำได้ (รูปที่ 6.3)

#### 6.6.5 แผนการเพิ่มสถานีตำรวจ

เนื่องจากบริเวณย่านถนนพระราม 3 จะกลายเป็นแหล่งย่านธุรกิจดังนั้นสถาบันการเงินจำนวนมากได้เข้ามาลงทุนในพื้นที่ โดยเฉพาะพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม อาจก่อให้เกิดความเสียหายได้ และปัญหาด้านการรักษาความปลอดภัย จากสภาพพื้นที่สถานีตำรวจอยู่ห่างไกลจากบริเวณแหล่งพาณิชย์กรรม ตั้งใช้ระยะเวลาในการเดินทางเพื่อสู่ย่านพาณิชย์ ประกอบกับบริเวณรอบข้างของพื้นที่ ไม่มีสถานีย่อย ในการแจ้งเหตุ ดังนั้นการเพิ่มสถานีตำรวจบริเวณท้องที่เพื่อลดปัญหาที่เกิดขึ้นได้

#### 6.6.6 ระบบบำบัดน้ำเสีย

จากปัญหาด้านน้ำเสียและระบบการบำบัดน้ำเสียในพื้นที่บริเวณชุมชนที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม จากการสำรวจในพื้นที่ศึกษาพบว่ายังไม่มีโครงการดำเนินการในเรื่องการบำบัดน้ำเสีย ทางกรุงเทพมหานครได้จะสร้างโรงงานบำบัดน้ำเสียเพื่อครอบคลุมในพื้นที่ เขตสาทร บางคอแหลม บางรัก และเขตยานนาวา เพื่อบำบัดน้ำเสียที่เกิดขึ้น ได้มีการวางระบบเส้นท่อให้สามารถครอบคลุมในพื้นที่ศึกษาได้อย่างทั่วถึง ในเรื่องระบบการบำบัดน้ำเสีย ดังนั้นต้องมีการวางเส้นท่อเพื่อรองรับน้ำเสียที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่



รูปที่ 6.3 บริเวณที่สามารถพัฒนาเป็นสวนสาธารณะพื้นที่เขตยานนาวา

แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน  
ในเขตยานนาวา

1.2.3. แสดงพื้นที่โดยรอบ



ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่จริง

## 6.7 สรุปและข้อเสนอแนะ

### 6.7.1 สรุปผลการศึกษา

จากพื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานคร มีแม่น้ำเจ้าพระยาอยู่บริเวณทางตอนล่างของพื้นที่ และการเชื่อมโยงพื้นที่ศึกษากับพื้นที่อื่น ๆ โดยเฉพาะพื้นที่ศูนย์กลางย่านการค้าของกรุงเทพมหานครมีส่วนดึงดูดการขยายตัวของกิจกรรมในพื้นที่มากยิ่งขึ้น การตั้งถิ่นฐานในระยะเริ่มแรกเป็นชุมชนอยู่อาศัยและชุมชนผู้มีรายได้ต่ำ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาและตามแนวคลองต่าง ๆ สภาพเศรษฐกิจส่วนใหญ่จะมีอุตสาหกรรมเป็นพื้นฐานในการพัฒนาระยะแรก

การพัฒนาและการขยายตัวของพื้นที่ในระหว่างปี พ.ศ. 2519 - พ.ศ. 2534 เป็นไปตามเส้นทางคมนาคมที่มีการตัดสู่พื้นที่ โดยส่วนใหญ่เป็นการขยายตัวตามเส้นทางคมนาคมริม 2 ข้าง เริ่มมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ และด้านพาณิชยกรรมมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามในช่วงปี พ.ศ. 2535 ถึงปัจจุบัน มีการพัฒนาพื้นที่อย่างรวดเร็ว โดยมีการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยทั้งประเภทอาคารสูงและบริเวณริมน้ำ ส่วนด้านพาณิชยกรรมมีอัตราการพัฒนาเติบโตสูงขึ้นเข้ามามีบทบาททดแทนภาคอุตสาหกรรม เนื่องจากปัญหาการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรม

โดยปัจจัยที่ส่งเสริมให้มีการขยายตัวมีหลายประการที่สำคัญ ได้แก่ การมีระบบคมนาคมที่สะดวกใกล้กับย่านธุรกิจ การมีพื้นที่ว่างคงเหลืออยู่มากโดยเฉพาะพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในขณะที่ราคาพื้นที่ใกล้เคียงกับมีราคาประเมินเพิ่มสูงขึ้น การขยายการใช้บริการสาธารณูปโภค - สาธารณูปการพื้นฐานและการขยายตัวของภาคพาณิชยกรรมที่มีอัตราเติบโตจากการเข้าของธุรกิจที่ขยายตัวสู่พื้นที่ใกล้เคียง นอกจากนี้ยังนโยบายของกรุงเทพมหานครและ M.I.T. ที่ส่งเสริมให้พื้นที่มีการพัฒนาเป็นพื้นที่ผสมผสาน โดยมีที่อยู่อาศัยและแหล่งงานในพื้นที่บริเวณเดียวกัน จากปัจจัยเหล่านี้ได้ส่งผลให้พื้นที่ศึกษากลายเป็นพื้นที่ที่เหมาะสมและมีการขยายตัวอย่างรวดเร็วเพื่อรองรับกับประชากรที่เพิ่มและกิจกรรมทางเศรษฐกิจโดยเฉพาะด้านพาณิชยกรรมที่มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นในพื้นที่

จากการขยายตัวของพื้นที่ศึกษา การใช้ที่ดินของพื้นที่ศึกษา อาจแบ่งได้เป็น 2 บริเวณ ซึ่งมีสัดส่วนพื้นที่ใกล้เคียงกัน ได้แก่ บริเวณตอนบนของพื้นที่ ซอยเย็นอากาศและบริเวณถนนจันทร์ เป็นพื้นที่ที่มีการตั้งถิ่นฐานมาแต่เดิม มีบทบาทเป็นพื้นที่อยู่อาศัย ส่วนพื้นที่บริเวณริมถนนสาทรชดาภิเษก และถนนพระราม 3 มีบทบาทเป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรม และการบริการ ในส่วนพื้นที่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาตอนบนของพื้นที่ จากสภาพพื้นที่มีบทบาทเป็นคลังสินค้า อย่างไรก็ตามจากการศึกษาพบว่าพื้นที่ศึกษาโดยรวมนั้นยัง



สามารถรองรับกับจำนวนประชากรและกิจกรรมทางเศรษฐกิจ - สังคมที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคตได้ โดยมีรูปแบบการใช้ที่ดินอาจเปลี่ยนแปลงไปและมีการใช้ประโยชน์ในที่ดินบริเวณที่ว่างเปล่า

ผลจากการพัฒนาและการใช้ที่ดินได้ก่อให้เกิดปัญหาหลายประการในพื้นที่ มีทั้งปัญหาการใช้ที่ดิน ปัญหาระบบโครงข่ายคมนาคม นอกจากนี้ยังมีปัญหาด้านชุมชนแออัด ความเสื่อมโทรมของอาคารบ้านเรือนและสภาพแวดล้อม เป็นต้น สำหรับปัญหาด้านสาธารณสุขโรค - สาธานูปการขั้นพื้นฐาน พบว่าส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่ชุมชนแออัดเป็นหลัก

แนวทางในการพัฒนาพื้นที่เขตยานนาวา ในอนาคตได้เสนอไว้ โดยได้ให้ความสำคัญต่อการขยายตัวและแนวโน้มของสภาพพื้นที่ที่จะมีการขยายตัว บริเวณพื้นที่ถนนพระราม 3 จะมีบทบาทเป็นย่านธุรกิจ มีแนวทางการพัฒนา โดยการปรับปรุงโครงข่ายระบบคมนาคม มีการขยายพื้นที่ผิวถนนและเพิ่มช่องทางการจราจร การปรับปรุงถนนซอยต่าง ๆ การส่งเสริมด้านสาธารณสุขโรคและสาธานูปการไปพร้อมกับพื้นที่ส่วนบริเวณพื้นที่อื่น ๆ แม้ว่าจะเป็นการใช้ที่ดินแบบผสม การพัฒนาพื้นที่บริเวณย่านที่พักอาศัยกับแหล่งงาน จำเป็นต้องดูสภาพพื้นที่ที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากที่ตั้ง แหล่งงาน และการเดินทาง โดยพยายามลดปัญหาเหล่านั้น ในด้านชุมชนแออัด ที่อาศัยอยู่ตามพื้นที่ริมถนน ปัจจุบันได้มีการย้ายเข้าไปส่วนด้านในของพื้นที่ เนื่องจากเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดิน การส่งเสริมชุมชนให้มีสภาพความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นต้องได้รับความร่วมมือจากทางภาครัฐ

## 6.8 ข้อเสนอแนะ

จากการวางแผนการใช้ที่ดินของพื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่เฉพาะเพื่อให้มีความชัดเจนของการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละพื้นที่และสามารถเป็นผลในทางปฏิบัติ และต้องมีมาตรการในทางกฎหมายเพื่อให้การปฏิบัติการตามผังที่วางไว้เป็นไปด้วยดีนำไปสู่การพัฒนาที่เหมาะสมและการขยายตัวที่ดี ดังนั้นการวางแผนการใช้ที่ดินอาจไม่สมบูรณ์ จำเป็นต้องมีการศึกษาเพิ่มเติมในมุมมองด้านอื่น เช่น สภาพแวดล้อม ชุมชนแออัด ให้มีความสมบูรณ์มากขึ้น