

การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันของเขตบางกอกน้อย จำแนกออกเป็นประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินได้ 8 ประเภท คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย, การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม, การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า, การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ, การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา, การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา, การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบท และเกษตรกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่โล่งและที่รกร้างว่างเปล่า โดยสามารถสรุปการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดิน(สำนักผังเมือง, 2545: 2-11 - 2-17) ได้ดังนี้

**1. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย** นอกเหนือจากการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยที่เป็นบ้านเดี่ยวที่กระจกระบายอยู่โดยทั่วไปในทุกแขวง และการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยที่เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมทั้งส่วนที่เป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ ที่กระจุกกระจายตามแนวถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้า ถนนบรมราชชนนี ถนนบางขุนนนท์ ถนนจรัลสนิทวงศ์ แล้วการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยของเขตบางกอกน้อยส่วนใหญ่กระจุกตัวในรูปของกลุ่มชุมชน ทั้ง “ชุมชนบ้านจัดสรร” ที่มีเพียงชุมชนเดียวที่เป็นชุมชนขนาดเล็กในท้องที่แขวงบางขุนศรี “เคหะชุมชน” ที่เป็นกลุ่มบ้านพักของสถานีตำรวจนครบาลบางกอกน้อย “ชุมชนเมือง” ขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ ของชุมชนวัดเพลงวิปัสสนา ชุมชนวัดวิเศษการ-วัดฉิมพิกาวาส และชุมชนชอยบุปผาสวรรค์

ในส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยที่เป็น “ชุมชนแออัด” ประกอบด้วยกลุ่มชุมชนอยู่อาศัยขนาดเล็ก ขนาดกลางและขนาดใหญ่ ที่กระจกระบายในทุกแขวงของเขตบางกอกน้อย มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 32 ชุมชน(ปี พ.ศ.2545) ครอบคลุมพื้นที่ประมาณ 860-900 ไร่ มีประชากรอยู่อาศัยประมาณ 79,394 คน คิดเป็นร้อยละ 48 ของประชากรของเขตบางกอกน้อย มีจำนวนหลังคาเรือนประมาณ 10,986 หลังคาเรือน คิดเป็นร้อยละ 26 ของจำนวนหลังคาเรือนของเขตบางกอกน้อย โดยมีจำนวนครัวเรือนประมาณ 16,878 ครอบครั้ว มีความหนาแน่นของประชากรเฉลี่ย 91 คนต่อไร่ และมีความหนาแน่นของอาคารเฉลี่ยประมาณ 13 อาคารต่อไร่

จากการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภท “ชุมชนแออัด” ของเขตบางกอกน้อย พบว่าส่วนใหญ่กระจุกกระจายในท้องที่แขวงบ้านช่างหล่อ จำนวน 12 ชุมชน มีพื้นที่ 314 ไร่ และมีประชากร 35,265 คน รองลงมาอยู่ในแขวงบางขุนศรีจำนวน 10 ชุมชน มีพื้นที่ 364 ไร่ และมี

ประชากร 24,700 คน ในขณะที่ชุมชนแออัดส่วนที่เหลือกระจายตัวอยู่ในแขวงอรุณอมรินทร์ แขวงศิริราช และแขวงบางขุนนนท์ จำนวน 4, 4 และ 3 ชุมชนตามลำดับ

ตารางที่ 3.1 สรุปข้อมูลประเภทชุมชนตามรายแขวง เขตบางกอกน้อย

ประเภทชุมชน	แขวง	จำนวน (ชุมชน)	พื้นที่ (ไร่)	ประชากร (คน)	ความหนาแน่น ประชากร (คน/ไร่)	ความหนาแน่น ของ อาคาร (หลังคา เรือน/ไร่)
ชุมชนบ้านจัดสรร	บางขุนศรี	1	NA.	200	-	-
เคหะชุมชน	บ้านช่างหล่อ	1	4.5	1,000	222	1.13
ชุมชนเมือง	ศิริราช	1	NA.	1,700	-	-
	บางขุนศรี	2	NA.	3,290	-	-
ชุมชนแออัด	อรุณอมรินทร์	4	NA.	6,455		
	ศิริราช	4	97	4,596		
	บ้านช่างหล่อ	12	314	35,265	9	13
	บางขุนศรี	10	364	24,700		
	บางขุนนนท์	3	NA.	2,500		

หมายเหตุ NA. หมายถึง ไม่มีข้อมูล

ที่มา: จัดทำตารางจากข้อมูลข้างต้น และ สำนักผังเมือง(2545ข: 2-14 - 2-15)

โดยภาพรวมของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยของเขตบางกอกน้อยในปัจจุบัน มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 3,919.38 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 52 .50 ของพื้นที่รวมของเขตบางกอกน้อย

**2. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม** ในเขตบางกอกน้อย ที่เป็นสาขาการผลิต ในภาคธุรกิจการค้าประกอบด้วย

การค้าส่งและค้าปลีก ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้า ร้านค้าเบ็ดเตล็ดและร้านขายสินค้าเฉพาะอย่าง ร้านรับซื้อของเก่า สถานีบริการน้ำมัน ตลาดสด และผู้ประกอบการรายย่อย ประเภทหาบเร่และแผงลอย ที่มีจำนวนทั้งสิ้น 2,081 ราย

การธนาคาร ที่มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 33 แห่ง

การบริการ ได้แก่ โรงภาพยนตร์ สถานบริการและสถานบันเทิง ภัตตาคารและร้านอาหาร โรงแรมและสถานบริการเสริมสวยและความงามที่มีจำนวนทั้งสิ้น 658 ราย

ส่วนใหญ่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม กระจายตัวอยู่สองฟากถนนเจริญสนิทวงศ์ โดยกระจุกตัวตั้งแต่ชอยนครหลวงไปจนบรรจบกับชอยเจริญสนิทวงศ์ 30/1 และถนนบรมราชชนนีฟากตะวันตก โดยกระจุกตัวตั้งแต่ใกล้สี่แยกถนนเจริญสนิทวงศ์-ถนนบรมราชชนนีไปจนบรรจบกับบริเวณสถานีขนส่งสายใต้ใหม่

ในส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมบนถนนสายรอง ดังเช่น ถนนอรุณอมรินทร์จะกระจุกตัวอยู่ทั้งสองฟากถนนในบริเวณใกล้สี่แยกถนนอรุณอมรินทร์-ถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้า ถนนพรานนกมีการกระจายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ทั้งสองฟากถนนตั้งแต่สามแยกจุดตัดของถนนพรานนก-ถนนเจริญสนิทวงศ์ ถึงสี่แยกถนนพรานนก-ถนนอิสรภาพ และมีการกระจุกตัวบริเวณสี่แยกจุดตัดของถนนอรุณอมรินทร์ไปจนบรรจบกับท่าเรือพรานนกริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา

ในส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณอื่นๆ ของเขตบางกอกน้อย ส่วนใหญ่จะกระจุกกระจายเป็นพื้นที่แคบ ๆ สอดแทรกอยู่กับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยและสองฟากของถนนสายย่อยและถนนซอย

โดยภาพรวมของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมของเขตบางกอกน้อยในปัจจุบัน มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 495.94 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 6.64 ของพื้นที่รวมของเขตบางกอกน้อย

**3. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า** แม้จะมีสถานประกอบการที่เป็นโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็กอยู่บ้าง แต่ส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ ที่มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 285 ราย ส่วนใหญ่เป็นสถานประกอบการประเภทการต่อประกอบหรือซ่อมเครื่องจักร เครื่องยนต์และรถยนต์ รองลงมา ได้แก่ สถานประกอบการ

ประเภทการทำโลหะเป็นภาชนะหรือเครื่องใช้ต่างๆ และการประดิษฐ์ไม้ หรืองานเป็นสิ่งของต่าง ๆ ด้วยเครื่องจักร เป็นต้น การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ ส่วนใหญ่จะสอดคล้องอยู่กับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย โดยส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ในท้องที่แขวงบางขุนนนท์และแขวงบ้านช่างหล่อในขณะที่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นคลังสินค้ามีกระจุกกระจายในบางบริเวณของแขวงอรุณอมรินทร์และแขวงบางขุนศรี

โดยภาพรวมของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าของเขตบางกอกน้อยในปัจจุบันมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 39.09 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.52 ของพื้นที่รวมของเขตบางกอกน้อย

**4. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ**  
การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อให้บริการด้านระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการของส่วนราชการ และรัฐวิสาหกิจ ทั้งส่วนกลาง ส่วนภูมิภาคและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตลอดจนการบริการด้านสังคมของภาคเอกชน รวมทั้งสิ้น 33 แห่ง โดยส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในท้องที่แขวงบ้านช่างหล่อ และแขวงศิริราช จำนวน 10 และ 9 แห่ง ตามลำดับ บางส่วนที่เหลือกระจายตัวอยู่ในท้องที่แขวงบางขุนนนท์ แขวงอรุณอมรินทร์ และแขวงบางขุนศรี โดยสอดคล้องอยู่กับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ จำนวน 6, 6 และ 2 แห่ง ตามลำดับ

โดยภาพรวมของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของเขตบางกอกน้อยในปัจจุบัน มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 531.13 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 7.11 ของพื้นที่รวมของเขตบางกอกน้อย

**5. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา** การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อให้บริการด้านการศึกษาทั้งในระดับอนุบาล ระดับประถมศึกษา ระดับมัธยมศึกษา ระดับอาชีวศึกษา และระดับอุดมศึกษา ที่ตั้งอยู่ในเขตบางกอกน้อย จำนวน 10, 26, 6, 1 และ 1 แห่ง ตามลำดับ ที่เป็นสถาบันการศึกษาของกรุงเทพมหานคร ภาครัฐและภาคเอกชน จำนวน 15, 9 และ 16 แห่ง ตามลำดับ โดยกระจายตัวอยู่ในท้องที่แขวงอรุณอมรินทร์ แขวงศิริราช แขวงบ้านช่างหล่อ แขวงบางขุนศรีและแขวงบางขุนนนท์ จำนวน 5, 9, 12, 10 และ 4 แห่ง ตามลำดับ

โดยภาพรวมของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษาของเขตบางกอกน้อยในปัจจุบัน มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 161.06 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.16 ของพื้นที่รวมของเขตบางกอกน้อย

**6. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา** การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นศาสนสถาน ทั้งวัดในพุทธศาสนาและมัสยิดของศาสนาอิสลาม มีรวมทั้งสิ้น 34 แห่ง จำแนกเป็นวัด จำนวน 32 แห่ง และมัสยิด จำนวน 2 แห่ง โดยส่วนใหญ่กระจายตัวสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ ในท้องที่แขวงบ้านช่างหล่อ จำนวน 13 แห่ง และบางส่วนของที่เหลือกระจายตัวสอดคล้องกันในลักษณะเดียวกัน ในท้องที่แขวงอรุณอมรินทร์ แขวงศิริราช แขวงบางขุนศรีและ แขวงบางขุนนนท์ จำนวน 6, 5, 5 และ 5 แห่ง ตามลำดับ

โดยภาพรวมของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันศาสนาของเขตบางกอกน้อยในปัจจุบัน มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 182.31 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.44 ของพื้นที่รวมของเขตบางกอกน้อย

**7. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม** ในอดีตเขตบางกอกน้อยในท้องที่แขวงบางขุนนนท์ แขวงบางขุนศรีและบางส่วนของแขวงอรุณอมรินทร์ เป็นพื้นที่เกษตรกรรมในสาขาการผลิตด้านกิจกรรมทั้งไม้ผล พืชผัก ไม้ดอกและไม้ประดับ ด้วยศักยภาพของที่ตั้งของเขตบางกอกน้อยที่จะพัฒนาเป็นย่านที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้พื้นที่ศูนย์กลางของกรุงเทพมหานคร การกระจายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่างๆ ได้ขยายตัวเข้าสู่พื้นที่เกษตรกรรม ทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมของเขตบางกอกน้อยในปัจจุบันมีพื้นที่ลดลง โดยส่วนใหญ่กระจายตัวสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ในท้องที่แขวงบางขุนศรี แขวงบางขุนนนท์ และบางส่วนของแขวงอรุณอมรินทร์

โดยภาพรวมของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมของเขตบางกอกน้อยในปัจจุบัน มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 1,149.38 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 15.40 ของพื้นที่รวมของเขตบางกอกน้อย

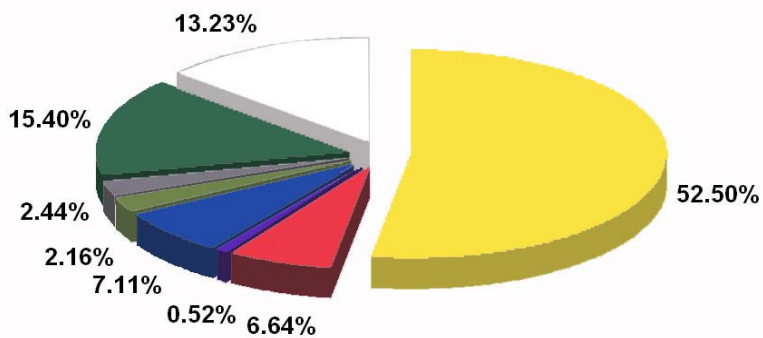
**8. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่โล่งและที่รกร้างว่างเปล่า** การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นพื้นที่โล่ง (Open Spaces) เพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมพื้นที่โล่งที่เป็นโครงข่ายระบบถนน พื้นที่โล่งเป็นโครงข่ายระบบคลอง พื้นที่ริมน้ำ (Waterfront) ของแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองบางกอกน้อย และการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นที่รกร้างว่างเปล่า (Abandon Land) ที่กระจายตัวสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ

โดยภาพรวมของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่โล่งและที่รกร้างว่างเปล่าของเขตบางกอกน้อยในปัจจุบัน มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 986.71 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 13.23 ของพื้นที่รวมของเขตบางกอกน้อย

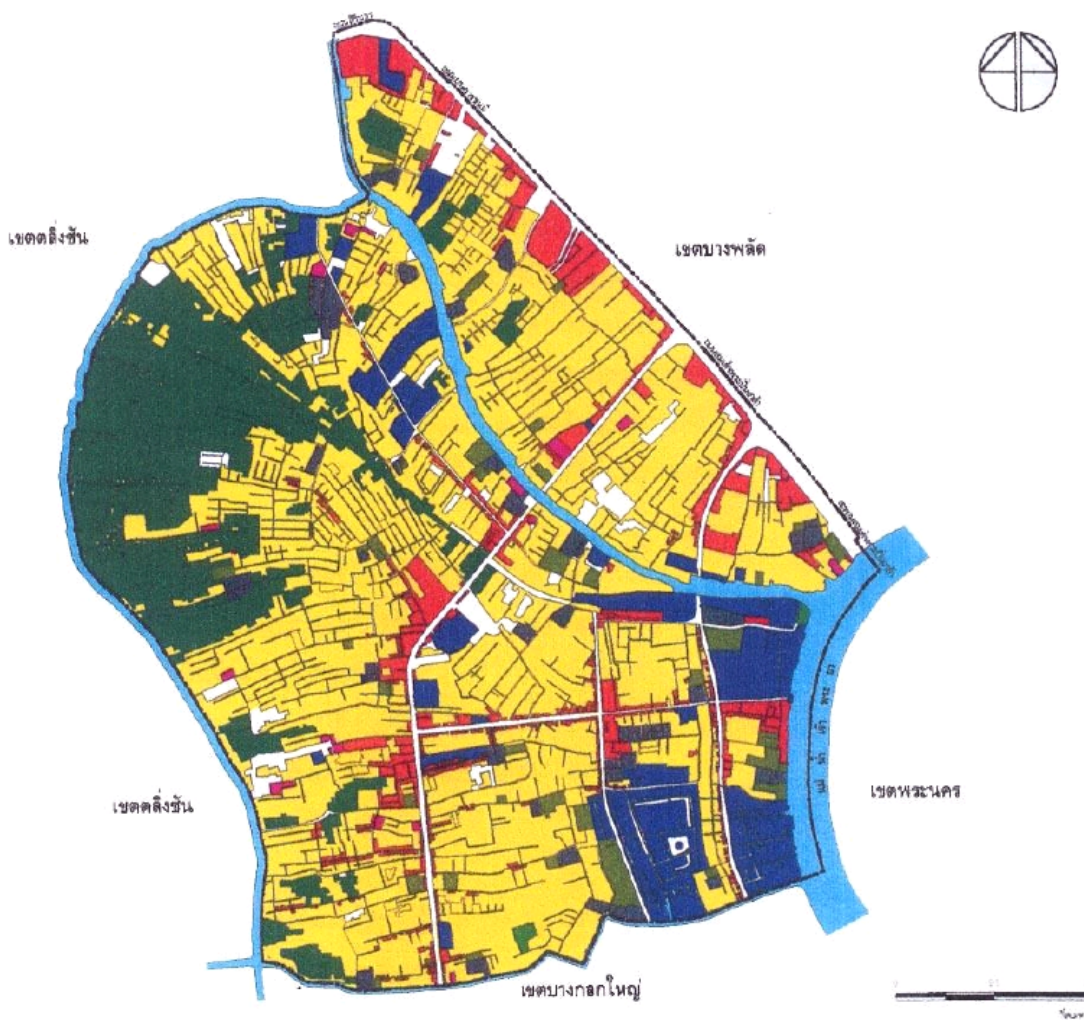
ตารางที่ 3.2 สรุปการใช้ประโยชน์ที่ดิน เขตบางกอกน้อย

ลำดับ ที่	ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่(ไร่)	สัดส่วน(%)
1	การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย(สีเหลือง)	3,919.38	52.50
2	การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม(สีแดง)	495.94	6.64
3	การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและ คลังสินค้า(สีม่วง)	39.09	0.52
4	การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ(สีน้ำเงิน)	531.13	7.11
5	การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา(สี เขียวมะกอก)	161.06	2.16
6	การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานศึกษา(สีเทา)	182.31	2.44
7	การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและ เกษตรกรรม(สีเขียว)	1,149.38	15.40
8	การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่โล่งและที่รกร้างว่าง เปล่า(สีขาว)	986.71	13.23
	<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>7,465.00</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: สำนักผังเมือง(2545ข: 2-17)



ภาพที่ 3.15 แผนภูมิแสดงเปอร์เซ็นต์สัดส่วนการประ โยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ เขตบางกอกน้อย



ภาพที่ 3.16 แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ เขตบางกอกน้อย  
ที่มา: สำนักผังเมือง(2545ข: 2-18)

จากตารางที่ 3.2 และภาพที่ 3.16 พบว่า ในเขตบางกอกน้อยมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย(สีเหลือง)มากที่สุด ซึ่งจะอยู่ถัดเข้ามาจากถนนสายหลัก อันได้แก่ ถนนบรมราชชนนี ถนนจรัญสนิทวงศ์ ถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้า ถนนอรุณอมรินทร์ ถนนอิสรภาพ ถนนบางกอกน้อย-ตลิ่งชัน และถนนพรานนก โดยจะแผ่ขยายเกิดตามแนวถนนสายรองและถนนสายย่อยในพื้นที่

ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม(สีแดง) จะเกิดตามแนวถนนสายหลัก โดยเฉพาะถนนบรมราชชนนี ถนนจรัญสนิทวงศ์ และถนนอรุณอมรินทร์ ซึ่งเป็นถนนที่มีเชื่อมต่อกับเขตอื่นๆของกรุงเทพมหานคร

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า(สีม่วง) จะพบกระจุกกระจายทั่วไปในพื้นที่แต่ไม่มากนัก

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ(สีน้ำเงิน) จะเกาะกลุ่มกันมากบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันตกที่เป็นพื้นที่วังเดิมในสมัยกรุงธนบุรี

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา(สีเทา) ) และการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา(สีเขียวมะกอก) จะพบกระจุกกระจายทั่วไปในพื้นที่ ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินสองประเภทนี้มักจะอยู่ด้วยกัน พบมากตามแนวเส้นทางคมนาคมทางน้ำ คือ แม่น้ำเจ้าพระยาและคลองบางกอกน้อย หรือตามแนวที่เคยเป็นเส้นทางคมนาคมทางน้ำเดิมมาก่อนที่ปัจจุบันตื้นเขินหรือเป็นเพียงลำรางระบายน้ำ ดังภาพที่ 3.21

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม(สีเขียว) และการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่โล่งและที่รกร้างว่างเปล่า(สีขาว) พบมากบริเวณพื้นที่ส่วนในถัดจากแนวถนนย่อยในพื้นที่แขวงบางขุนศรี ตรงคู่งน้ำคลองชักพระที่ยังคงใช้เส้นทางคมนาคมทางน้ำอยู่