

ความเหมาะสมด้านกายภาพของการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาศูนย์ชุมชนเมืองมินบุรี



นายนิกร ด่วงทรง

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการวางผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2540

ISBN 974-638-938-6

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

SUITABILITY IN PHYSICAL ASPECT OF LAND READJUSTMENT FOR THE
DEVELOPMENT OF MIN BURI SUBCENTER



Mr. Nikorn Duangsong

สภามหาวิทยาลัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

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 974-638-938-6

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ความเหมาะสมด้านกายภาพของการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนา
ศูนย์ชุมชนชนานเมืองมีนบุรี

โดย

นายนิกร ด่วงทรง

ภาควิชา

การวางแผนภาคและเมือง

อาจารย์ที่ปรึกษา

อาจารย์ ดร. นพรัตน์ ตาปนานนท์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นักศึกษานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วน
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต



.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

(ศาสตราจารย์ นายแพทย์ศุภวัฒน์ ชูติวงศ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



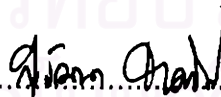
.....ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร.เกียรติ จิระกุล)



.....อาจารย์ที่ปรึกษา

(อาจารย์ ดร.นพรัตน์ ตาปนานนท์)



.....กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุวัฒนา ชาติานิติ)



.....กรรมการ

(อาจารย์ ดร.ดุชนีย์ ชาญลิจิต)

นิกร ด่วงทรง : ความเหมาะสมด้านกายภาพของการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาศูนย์ชุมชนเมือง
มินบุรี (SUITABILITY IN PHYSICAL ASPECT OF LAND READJUSTMENT FOR THE DEVELOPMENT OF
MIN BURI SUBCENTER) อ.ที่ปรึกษา อ.ดร. นพพันธ์ ตาปนานนท์, 158 หน้า. ISBN 974-638-938-6

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดแนวทางการพัฒนาโดยการจัดรูปที่ดินที่เหมาะสมต่อสภาพพื้นฐานของ
ที่ตั้งศูนย์ชุมชนเมืองมินบุรี โดยมีขอบเขตการศึกษา 3 ประเด็น คือ ประเด็นแรก เป็นการศึกษาสภาพทั่วไปของการ
พัฒนาที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่เขตมินบุรีและพื้นที่ต่อเนื่อง ประเด็นที่สอง เป็นการเลือกที่ตั้งของศูนย์ชุมชนเมืองมินบุรี
และประการสุดท้าย เป็นการวิเคราะห์ความเหมาะสมด้านกายภาพของการจัดรูปที่ดินในพื้นที่ศูนย์กลางชุมชนเมือง
มินบุรี

สภาพทั่วไปของการพัฒนาพื้นที่ พบว่าแขวงมินบุรีและบางชั้นมีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจาก
เกษตรกรรมเป็นพื้นที่เมืองและเป็นพื้นที่ที่มีการเข้าถึงสะดวกมากที่สุด ตลอดจนโครงการของรัฐด้านตะวันออกของ
กรุงเทพมหานครจะช่วยส่งเสริมให้ศูนย์ชุมชนมินบุรีเพิ่มบทบาทเป็นศูนย์กลางคมนาคมขนส่งที่เข้มแข็งขึ้น รวมทั้งเป็น
แรงผลักดันให้เกิดการใช้ที่ดินแบบเมืองขยายตัวมาในบริเวณชานเมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร

การเลือกที่ตั้งศูนย์ชุมชนเมืองมินบุรี กำหนดให้มีทิศทางการขยายตัวทางทิศใต้ของศูนย์ชุมชนเดิม
โดยมีบทบาทหน้าที่เป็นศูนย์กลางการค้าและบริการที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ชุมชนโดยรอบและชุมชนที่ต่อเนื่องของ
กรุงเทพมหานคร เป็นศูนย์กลางบริหารราชการพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร และเป็นศูนย์กลางรองรับแหล่ง
งานที่เกี่ยวข้องธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่ตั้งในภาคมหานครและที่ต่อเนื่องกับกรุงเทพมหานครด้านตะวันออกและด้านเหนือ
และกำหนดให้พื้นที่ศึกษาเป็นศูนย์กลางชุมชน (Core Area) มีพื้นที่ประมาณ 1.3 ตารางกิโลเมตร โดยขอบเขตของพื้นที่นั้น
ทิศเหนือจดคลองแสนแสบ ทิศใต้จดคลองปิงขวาง ทิศตะวันออกจดถนนร่มเกล้า และทิศตะวันตกจดคลองสองต้นนุ่น

ส่วนความเหมาะสมด้านกายภาพของการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาศูนย์ชุมชนเมืองมินบุรี ได้ทำการ
ศึกษาบริเวณศูนย์กลางชุมชน พบว่ามีความเหมาะสมตามเงื่อนไขที่กำหนด นั่นคือ เป็นพื้นที่ที่มีความสูงเหมาะสมสำหรับการ
พัฒนา มีการกระจายตัวในการถือครองที่ดิน มีแปลงที่ดินที่ถูกปิดล้อม (Block) ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ขาดแคลนสาธารณูปโภค
สาธารณูปการ มีแปลงที่ดินที่มีลักษณะแคบ-ยาว มีแปลงที่ดินที่เป็นเศษเสี้ยว และเป็นพื้นที่ว่างเปล่าที่ไม่มีอาคาร
ปลูกสร้างมากนัก

ผลจากการศึกษาได้เสนอแนะให้มีการศึกษาความเหมาะสมของการจัดรูปที่ดินในพื้นที่ศึกษาในด้านสังคมที่
เกี่ยวกับทัศนคติ การยอมรับและให้ความร่วมมือของเจ้าของที่ดิน และความเป็นไปได้ทางด้านการลงทุน รัฐควรดำเนินการ
ควบคุมการจัดสรรที่ดินในพื้นที่ศึกษา หากมีความสนใจที่จะพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวให้เป็นศูนย์กลางชุมชนเมืองมินบุรี
ต่อไปในอนาคต

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา การวางผังเมือง
ปีการศึกษา 2540

ลายมือชื่อนิติกร นิกร ด่วงทรง
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา นพพันธ์
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

C735153: MAJOR URBAN PLANNING

KEY WORD: SUITABILITY / LAND READJUSTMENT / DEVELOPMENT /
SUBCENTER / MIN BURI

NIKORN DUANGSONG : SUITABILITY IN PHYSICAL ASPECT OF LAND
READJUSTMENT FOR THE DEVELOPMENT OF MIN BURI SUBCENTER.

THESIS ADVISOR : NOPANANT TAPANANONT, Ph.D 158 pp.

ISBN 974-638-938-6

The study aims to designate direction of development by means of suitable land readjustment focusing on basic physical location of Min Buri subcenter. The study covers 3 main topics: firstly, the study deals with general development occurred inside Min Buri district. Secondly, location of Min Buri subcenter is selected, and lastly, the thesis involves suitability study in physical aspect of land readjustment for the development of Min Buri Subcenter.

Generally speaking, the spatial development in Min Buri district and Bang Chan district are converted from agricultural areas to accessible and urbanized areas. Moreover, government projects released in the eastern part of Bangkok Metropolitan will not only strengthen the Min Buri subcenter as a center of transportation but instigate urban sprawl into this part of Bangkok as well.

The new Min Buri subcenter, chosen in the southern part of the old one, takes part as business and service center which provides good urban facilities. To surrounded and continuous subcenters. It is assigned to be an administrative center in the east of Bangkok and a center of job related to business or industrial activities which are located on this site and the eastern and northern adjacent areas. In addition, the new Min Buri subcenter, designated as core area, covers an area of about 1.3 square kilometers: Khlong San Saeb in the north; Khlong Bung Khwang in the south; Rom Klao road in the east, and the western part of the study area is Khlong Song Ton Nun.

It is found that the suitability of physical aspect of land readjustment for the development of Min Buri subcenter meets the criteria of making land readjustment since the study area is ripen and ready to be developed. It is blocked and lacking in urban infrastructure. The land is relatively narrow and long in shape. Furthermore, it has many small fragments of land and vacant areas with rare buildings.

This study suggests the suitability study in physical aspect of land readjustment concerning social viewpoints, acceptance and cooperation of landowners and possibility of investment. The government should launch measures to control land subdivision within the study area in case that the area has a potential to develop as Min Buri subcenter in the future.

ภาควิชา..... การวางแผนภาคและเมือง.....

สาขาวิชา..... การวางผังเมือง.....

ปีการศึกษา..... 2540.....

ลายมือชื่อผู้คิด..... นิกอร์ ดุรงค์.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... นพานันท์ ตพานนท์.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

กิตติกรรมประกาศ

การทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ขอขอบพระคุณคณาจารย์ และเจ้าหน้าที่ประจำภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ ดร. เกียรติ จิระกุล ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุวัฒนา ชาติานิติ อาจารย์ ดร. ดุษฎี ชาญลิติต และ อาจารย์ ดร. นพพันธ์ ตาปานนท์ ที่ให้คำปรึกษา แนะนำ และปรับปรุงแก้ไขจนแล้วเสร็จ

ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่สำนักกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน เจ้าหน้าที่กองจัดรูป ที่ดินและโครงการเมืองใหม่ กรมการผังเมือง ที่ให้ความช่วยเหลือทางด้านข้อมูล เจ้าหน้าที่ สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร คุณครรชิต ห่อวิวัฒน์ คุณถิ่น หงษ์ทอง และคุณสุรเชษฐ์ เมืองแมน ที่ให้ความช่วยเหลือทางด้านข้อมูล แผนที่และภาพถ่ายทางอากาศ

ขอขอบคุณ คุณอนุสรณ์ ชมพัฒนา ที่ได้อนุเคราะห์เครื่องคอมพิวเตอร์ เพื่อนผังเมือง รุ่นที่ 19 พี่น้องคริสตจักรใจใสแมน และคุณสุวรรณา รัตนบุรีมย์ คู่หมั้นที่ให้ความช่วยเหลือ ห่วงใย และเป็นกำลังใจ

ท้ายนี้ผู้วิจัยใคร่ขอกราบพระคุณบิดา-มารดา ที่เป็นแรงบันดาลใจและผลักดันให้ผู้วิจัยทำ วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จนสำเร็จการศึกษา

นิกร ด่วงทรง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญภาพ.....	ฎ
บทที่ 1. บทนำ.....	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา.....	3
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	3
1.4 ขั้นตอนการศึกษา.....	3
1.5 แหล่งที่มาข้อมูล.....	4
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
2. แนวความคิด ทฤษฎี และรายงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	5
2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดิน.....	5
2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับศูนย์ชุมชนชานเมือง.....	28
3. แผนและนโยบายการพัฒนาศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรี.....	36
3.1 แผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 (พ.ศ.2520-2524)	37
3.2 แผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2535 - 2539)	39
3.3 แผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (พ.ศ.2540 - 2544)	40
3.4 แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร.....	44
3.5 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535.....	46
3.6 ผังเมืองกรุงเทพมหานคร (The Bangkok Plan).....	47
3.7 ผังศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรี (ตามข้อเสนอ MIT).....	53

3.8	ผังศูนย์ชุมชนชนานเมืองมีนบุรี (ตามข้อเสนอในแผนผังพัฒนาเขตมีนบุรี)	58
3.9	แผนพัฒนาโครงการหลัก ที่มีผลผลักดันให้เกิดการพัฒนาในท้องที่ ฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร และเขตมีนบุรี.....	63
4.	การวิเคราะห์ที่ตั้งศูนย์ชุมชนชนานเมืองมีนบุรี.....	66
4.1	ความจำเป็นในการตั้งศูนย์ชุมชนชนานเมืองมีนบุรี.....	66
4.2	สภาพทั่วไปของการพัฒนาพื้นที่มีนบุรี และพื้นที่ต่อเนื่อง.....	67
4.3	การวิเคราะห์ที่ตั้งศูนย์ชุมชนชนานเมืองมีนบุรี.....	81
4.4	การคัดเลือกที่ตั้งศูนย์ชุมชนชนานเมืองมีนบุรี.....	85
5.	การวิเคราะห์ความเหมาะสมของการจัดรูปที่ดินในพื้นที่ศึกษา.....	88
5.1	ที่ตั้งของพื้นที่ศึกษา.....	88
5.2	สภาพพื้นที่ศึกษา.....	88
5.3	สภาพภูมิอากาศ.....	90
5.4	การคมนาคมขนส่ง.....	90
5.5	ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ศึกษา.....	94
5.6	ความเหมาะสมทางกายภาพของการจัดรูปที่ดิน.....	115
5.7	บทบาทหน้าที่ของศูนย์กลางชุมชนชนานเมืองมีนบุรี.....	128
5.8	การคาดการณ์ประชากร และแรงงานในพื้นที่ศึกษา.....	130
5.9	เป้าหมายในการวางแผนการใช้ที่ดินของศูนย์ชุมชนชนานเมืองมีนบุรี.....	133
5.10	การจัดทำแผนแนวความคิด.....	134
5.11	อัตราเป็นส่วนโดยเฉลี่ย.....	137
6.	สรุปและข้อเสนอแนะ.....	139
6.1	สรุปผลการศึกษา.....	139
6.2	ข้อเสนอแนะ.....	143

รายการอ้างอิง.....	144
ภาคผนวก.....	146
ประวัติผู้เขียน.....	158



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

	หน้า
ตาราง 2.1 ศัพท์ทางเทคนิคของการจัดรูปที่ดิน	8
2.2 รายการแสดงในแผนที่พื้นที่ศึกษาก่อนดำเนินโครงการ.....	16
2.3 รายการศึกษาสภาพพื้นที่.....	17
3.1 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของศูนย์ชุมชนมินบุรี.....	55
4.1 การเปลี่ยนแปลงประชากรในเขตมินบุรี พ.ศ. 2526-2537.....	68
4.2 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงประชากรของพื้นที่ทั้งสองเขตใน พ.ศ. 2544 และ พ.ศ. 2549.....	69
4.3 การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมรายแขวงในเขตมินบุรี พ.ศ. 2531 -2537....	77
4.4 การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมในเขตมินบุรี พ.ศ. 2506 - 2537.....	78
4.5 การกระจายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมรายแขวงในเขตมินบุรี พ.ศ. 2525 -2536	80
5.1 ขนาดแปลงที่ดิน.....	94
5.2 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา พ.ศ. 2541.....	98
5.3 อาคารใช้สอยในพื้นที่ศึกษา.....	100
5.4 วัสดุอาคารในพื้นที่ศึกษา.....	105
5.5 สัดส่วนจำนวนชั้นของอาคารในพื้นที่ศึกษา.....	107
5.6 แปลงที่ดินพื้นที่ต่อบอด.....	108
5.7 พื้นที่เศษเสี้ยว.....	110
5.8 ขนาดเนื้อที่ของแปลงที่ดินรูปร่างแคบ-ยาว.....	113
5.9 ราคาประเมินต่อจำนวนแปลงที่ดิน.....	113
5.10 การคาดประมาณการขยายตัวที่หักอาศัยและแหล่งงาน.....	132
5.11 การเปรียบเทียบการใช้ที่ดินก่อนและหลังแผนงานการจัดรูปที่ดิน.....	136
6.1 สรุปความเหมาะสมด้านกายภาพของการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนา ศูนย์ชุมชนเมืองมินบุรี.....	142

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพ 2.1 โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อเปลี่ยนพื้นที่เกษตรกรรมให้เป็นพื้นที่เมือง.....	10
2.2 ขั้นตอนมาตรฐานในการจัดทำและดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน.....	12
2.3 ขั้นตอนการศึกษาก่อนดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง.....	14
2.4 ศูนย์ชุมชนชนานเมือง กรุงโตเกียว ประเทศญี่ปุ่น.....	32
3.1 ผังโครงสร้างภาคมหานคร.....	43
3.2 ศูนย์ชุมชนชนานเมืองกรุงเทพมหานคร.....	49
3.3 ผังศูนย์ชุมชนชนานเมืองมีนบุรี.....	57
3.4 ผังศูนย์ชุมชนชนานเมืองมีนบุรีส่วนขยาย.....	60
3.5 โครงข่ายถนนศูนย์ชุมชนชนานเมือง.....	61
3.6 ทศนิยมภาพโครงการศูนย์ชุมชนมีนบุรีส่วนขยาย.....	62
4.1 แนวโน้มการขยายตัวของชุมชนเขตมีนบุรี.....	71
4.2 โครงข่ายถนนเขตมีนบุรีและบริเวณต่อเนื่องในปัจจุบัน.....	73
4.3 การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2537	76
4.4 ที่ตั้งทางเลือกศูนย์ชุมชนชนานเมืองมีนบุรี.....	84
5.1 รูปถ่ายทางอากาศแสดงสภาพพื้นที่ศึกษา.....	89
5.2 ระบบคลองในพื้นที่ศึกษา.....	91
5.3 โครงข่ายระบบถนนภายในพื้นที่ศึกษา.....	93
5.4 ขนาดแปลงที่ดิน.....	95
5.5 การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา พ.ศ. 2541.....	97
5.6 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา พ.ศ. 2541.....	98
5.7 ประเภทการใช้สอยอาคาร.....	99
5.8 อาคารใช้สอยในพื้นที่ศึกษา.....	101
5.9 ประเภทวัสดุอาคาร.....	104
5.10 วัสดุอาคารในพื้นที่ศึกษา.....	105
5.11 ความสูงของอาคารปลูกสร้างในพื้นที่ศึกษา.....	106
5.12 สัดส่วนจำนวนชั้นของอาคารในพื้นที่ศึกษา.....	107
5.13 แปลงที่ดินตาบอด ไม่สามารถเข้า-ออก ได้.....	109

5.14 ที่ดินเศษเสี้ยว.....	111
5.15 แปลงที่ดินที่มีรูปร่างแคบ-ยาว.....	112
5.16 ราคาประเมินที่ดิน.....	114
5.17 โครงข่ายระบบไฟฟ้าในพื้นที่ศึกษา.....	119
5.18 โครงข่ายระบบน้ำประปาในพื้นที่ศึกษา.....	120
5.19 การใช้ที่ดินเกษตรกรรมในพื้นที่ศึกษา พ.ศ. 2541.....	122
5.20 สัดส่วนเนื้อที่ของการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม พ.ศ. 2541.....	123
5.21 สัดส่วนเนื้อที่การถือครองของเจ้าของที่ดิน.....	126
5.22 สัดส่วนการถือครองที่ดินของกลุ่มตระกูลต่าง ๆ	127
5.23 พื้นที่ศูนย์กลางชุมชนชนานเมืองมีนบุรี ส่วนขยาย.....	129



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย