

การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรกับปัญหาการขยายเมือง



นางวงเดือน เกษสุภะ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรการผังเมืองมหาบัณฑิต

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2528

ISBN 974-564-729-2

009162

17169975

The Role of Housing Development Projects on Urban Expansion

Mrs. Wongduen Kessupa

A Thesis Submitted in Partial Fulfilment of The Requirements

For the Degree of Master of Planning

Department of Urban and Regional Planning

Graduate School

Chulalongkorn University

1985

หัวข้อวิทยานิพนธ์ การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรกับปัญหาการขยายเมือง

โดย นางวงเดือน เกษสุภะ

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง

อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ศักดิ์ชัย ศรินทร์ภาณุ



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาคามหลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต

.....
(รองศาสตราจารย์ ดร.สุประคิษฐ์ บุญนาค)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์มานพ พงศ์ศักดิ์)

..... กรรมการ
(นายชลิตภากร วีรพลิน)

..... กรรมการ
(ดร. วีระ สัจจกุล)

..... กรรมการ
(อาจารย์คุณหญิง ทายตะคุณ)

..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย ศรินทร์ภาณุ)

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หัวข้อวิทยานิพนธ์ การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรกับปัญหาการขยายเมือง
 โดย นางวงเดือน เกษสุภะ
 อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ศักดิ์ชัย ศิริรินทร์ภาณ
 ภาควิชา กวรวางแผนภาคและเมือง
 ปีการศึกษา 2527



บทคัดย่อ

กรุงเทพมหานคร เป็นศูนย์กลางความเจริญ ทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม การเมือง
 ของประเทศ จากลักษณะดังกล่าวทำให้ประชากรอพยพหลั่งไหล เข้าสู่กรุงเทพมหานครเป็น
 จำนวนมาก ประกอบกับการเพิ่มของประชากรตามธรรมชาติ ทำให้กรุงเทพมหานครมีจำนวน
 ประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ถึง 5.2 ล้านคนในปี พ.ศ. 2524 และยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น
 ต่อไป การเพิ่มของประชากรเช่นนี้ ก่อให้เกิดการขยายตัวด้านการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ
 โดยเขตเมืองชั้นในมีการใช้ที่ดินอย่างหนาแน่น ส่วนมากเป็นประเภทธุรกิจการค้าและที่อยู่อาศัย
 หนาแน่นมาก ส่วนบริเวณชานเมืองมีการขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
 ซึ่งการขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทนี้ที่สำคัญ ก็คือ การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรร โดย
 หมู่บ้านจัดสรรเหล่านี้ส่วนใหญ่จะกระจายตัวอยู่ตามเขตแถบชานเมือง โดยเกาะกลุ่มอยู่ตาม
 เส้นทางคมนาคมสายสำคัญ ๆ จากการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าว เป็นไปโดยปราศจาก
 การควบคุมนี้ ก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ มากมาย เช่น ปัญหาการขยายตัวของเมืองตามยถากรรม
 การใช้ที่ดินสับสน ไม่คุ้มค่า ขาดแคลนสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ปัญหาด้านการจราจร
 ตลอดจนปัญหามลภาวะ จึงเป็นการสมควรอย่างยิ่งที่รัฐควรมีมาตรการต่าง ๆ เพื่อเป็นแนวทาง
 ในการป้องกัน และแก้ไขปัญหาดังกล่าว

วัตถุประสงค์ของการศึกษา ได้ศึกษาถึงทิศทางการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในแถบ
ชานเมือง รวมทั้งสภาพที่ตั้งและความพร้อมของการขยายตัวที่เกิดจากการให้บริการด้านสาธารณูปโภค
สาธารณูปการของหมู่บ้านจัดสรรในแต่ละขนาด โดยศึกษาจากตัวอย่าง หมู่บ้านจัดสรรบริเวณแถบ
ชานเมืองกรุงเทพมหานคร ด้านตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ พื้นที่เขตพระโขนง บางกะปิ บางเขน
รวม 3 เขต ซึ่งตัวอย่างในการศึกษานี้ ได้แยกประเภทเป็น 3 กลุ่ม ตามขนาดของหมู่บ้าน คือ
กลุ่มที่มีขนาดไม่เกิน 100 หน่วย ตั้งแต่ 100-200 หน่วย และ 200 หน่วยขึ้นไป

ผลการวิเคราะห์ ปรากฏว่า หมู่บ้านจัดสรรที่มีขนาดใหญ่ (เกินกว่า 200 หน่วยขึ้นไป)
มีการให้บริการด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่มีทั้งปริมาณและประสิทธิภาพดีกว่าหมู่บ้าน
จัดสรรขนาดเล็กและขนาดกลาง

หมู่บ้านจัดสรรขนาดเล็กและขนาดกลาง ที่อยู่ในสภาพที่ตั้งที่มีการให้บริการด้านสาธารณูปโภค
และสาธารณูปการ จะมีผลต่อการขยายเมือง ด้านการขยายตัวของย่านการค้าเดิม โดยจะมีกิจกรรม
ด้านต่าง ๆ หนาแน่นยิ่งขึ้น

หมู่บ้านจัดสรรทั้ง 3 กลุ่มที่อยู่ในบริเวณสภาพที่ตั้งที่มีบริการสาธารณูปโภค แต่ไกลจากบริการ
ด้านสาธารณูปการ ก่อให้เกิดการขยายตัวของเมือง ส่งผลให้ย่านการค้าเดิมมีกิจการประเภทต่าง ๆ
เพิ่มมากขึ้น และเกิดย่านการค้าและบริการแห่งใหม่ในบริเวณที่มีศักยภาพสูง

หมู่บ้านจัดสรรขนาดเล็กและขนาดกลาง ที่ตั้งในบริเวณที่มีบริการสาธารณูปโภคเพียงบาง
อย่าง เช่น ถนน ไฟฟ้า จะมีผลต่อการขยายตัวของเมืองน้อยกว่า 2 กรณีแรก แต่จะมีผลต่อการขยาย
เมืองมากกว่าหมู่บ้านขนาดใหญ่ในสภาพที่ตั้งเดียวกัน ซึ่งสามารถให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
ของหมู่บ้านได้ค่อนข้างสมบูรณ์

ปัญหาที่เกิดจากการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรโดยปราศจากการควบคุม คือ ทำให้การ
ขยายตัวของเมืองเป็นไปตามยถากรรม ปราศจากการควบคุมที่เหมาะสม เกิดการใช้ที่ดินแบบ Ribbon
Development ในบริเวณระหว่างชุมชนเมืองกับหมู่บ้านจัดสรร การใช้ที่ดินสับสน ไม่เป็นระเบียบ

ไม่คุ้มค่า การรื้อล้างพื้นที่เกษตรกรรมเป็นอุปสรรคต่อการให้บริการด้านสาธารณสุขโลก และ
สาธารณสุขการ ตลอดจนผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม อันได้แก่ การระบายน้ำเสีย และการใช้น้ำบาดาล

ส่วนแนวทางที่เสนอแนะเพื่อควบคุมการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรร คือ ควรมีการวางแผนเฉพาะ (Specific Plan) ในบริเวณชานเมืองให้ชัดเจน โดยสอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ที่เกี่ยวกับกรุงเทพมหานคร และผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดขอบเขตในการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรให้แน่นอน โดยการศึกษานี้ได้เสนอแนะว่า หมู่บ้านจัดสรรขนาดเล็กและขนาดกลาง จัดสร้างได้เฉพาะในเขตที่มีบริการด้านสาธารณสุขโลก และสาธารณสุขการที่พร้อมเท่านั้น โดยทางรัฐควรมีการวางแผนเพื่อหาพื้นที่รองรับการขยายบริการดังกล่าวให้เพียงพอต่อผู้อยู่อาศัยในบริเวณนี้ด้วย ส่วนหมู่บ้านขนาดใหญ่ สามารถจัดสร้างได้ทั้งในเขตที่มีการบริการสาธารณสุขโลกและสาธารณสุขการพร้อม และในเขตที่มีการให้บริการสาธารณสุขโลกบางอย่าง ในบริเวณที่กำหนดไว้อย่างแน่นอน และหมู่บ้านจัดสรรขนาดดังกล่าวจะต้องมีบริการด้านสาธารณสุขโลกและสาธารณสุขการ เพื่อตอบสนองผู้อยู่อาศัยของคนอย่างเพียงพอด้วย

นอกจากนี้ ควรมีการปรับปรุงมาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และหมู่บ้านจัดสรรให้ชัดเจน รัดกุม มีผลในทางปฏิบัติอย่างจริงจัง เพื่อป้องกันการหลีกเลี่ยงในการจัดบริการสาธารณสุขโลกและสาธารณสุขการให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด

ส่วนเรื่องปัญหาการจราจร ผู้ศึกษาเสนอว่า ควรมีการลดจำนวนการใช้รถยนต์ส่วนตัวลง โดยจัดบริการแบบ demand responsive transit system เพื่อบรรเทาความแออัดคับคั่งของการใช้ถนน และการจราจรภายในเมือง

Thesis Title The Role of Housing Development Projects on Urban
Expansion

Name Mrs. Wongduen Kessupa

Thesis Adviser Assistant Professor Sakchai Kirinpanu

Department Urban and Regional Planning

Academic year 1984

ABSTRACT

Bangkok, the center of development in every aspect; economical social, political for the country. From this special characteristic created a great number of rural migration into Bangkok Metropolitan area. In the sametime, the population by natural growth made the total population increasing rapidly to 5.2 millions in 1981 and have the trend to go bigger in the near future. The increasing of population growth directly created the problems in different land use types. The land use in inner city area is very condensed for commercial activities and very high density for residential area. At the periphery area, the residential use is still low density only for the private housing development are spread all over along the main road access. From the distribution of these private housing development without control and created a lots of problems. For example, the haphazard growth of these housing development, the complexity of mixed use of land and inadequate of infrastructure public utilities and services, traffice congestion and pollution. The government sector should try to find measurement to prevent and improving these problems.

3

The objective of this study is to look in depth into the direction of the private, housing development around periphery area. In the other hand, to study the potential location of the expansion. Together with public utilities facilities and services for the housing in different level. By studying from the existing situation of those private housing development at the Northeastern area in the district of Bang Khen, Bang Kapi and phra Khanong. Those sampling study divided into 3 groups according to the project size; below 100 units, 100-200 units and above 200 units.

From the analysis founded that the private housing development of bigger size (more than 200 units) provided better facilities in term of quantity and efficiency.

The middle and small size of housing development which has a potential location near public utilities and facilities effected to the expansion of the city, especially to the old commercial area and created more activities.

The three groups of housing development which located at the area served by public utilities but far from those public facilities created the expansion for the city and effected to the original commercial area by increasing more activities turn out to be high potential new commercial and service area.

The middle and small size of housing development which are located at the area served with some public utilities; as road, electricity, will be more effected to the city expansion than the large housing project. This can be served with complete public utilities and facilities.

9

The uncontrol housing development created haphazard development for the city without proper control. Created ribbon development at the area between urban area and housing development project area. In the sametime, the irregular order in land use happened in the agriculture area which effected to environment of the city in drainage system and the use of sub-soil water.

The recommendation to control the expansion of housing development project are concern with the clear land use planning policy at the periphery area which go along according to the National Economic and Social Development Plan for Bangkok Metropolitan area. This will give a guideline to locate the limitation fo the housing development project expansion.

This study as a tool to recommend the small and middle size of housing project should be developed at the area which served by adequated public utilities and facilities. Government sector should adequated plan the extend of this services for those who live in this new area. But those big size project can be developed in the planned area served with good or some part of public utilities and facilities. This project should provide adequate service for the dwellers.

Besides this, the improvement of law and regulation measurement of land subdivision and housing development project should be clear and practical effected in order to prevent the avoidance of the provision of infrastructure in standardize public utilities and facilities.

For the traffic problems, this study strongly recommend to reduce the private car use by providing service of demand-responsive transit system to solve the problem of traffic congestion on the road and in the city itself.



กิติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เรื่อง "การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรกับปัญหาการขยายเมือง"
สำเร็จลงได้ด้วยคำแนะนำและความร่วมมือช่วยเหลือจากบุคคลหลายฝ่าย ทั้งทางราชการ และ
เอกชน ซึ่งข้าพเจ้าขอขอบพระคุณอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้ คือ

- อาจารย์ ชลิตภากร วีรผลิน
 - ผู้ช่วยศาสตราจารย์ สุตาดวง กำเนิดเพชร
 - คุณอภิชาติ พุทธวงศ์
 - คุณประทีป ตั้งมติธรรม
 - คุณประทีป ลิมะพิชัย เชนธรู
 - คุณสุชาติ มงคลเลิศพล ฝ่ายนิติการ กองวิชาการ กรมที่ดิน
 - เจ้าหน้าที่การประปานครหลวง
 - เจ้าหน้าที่เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
 - เจ้าหน้าที่สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการ เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
 - เจ้าหน้าที่ประจำสำนักงานหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ
 - ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่เก็บตัวอย่าง
- ที่ได้กรุณาให้ความรู้ ความร่วมมือ และอำนวยความสะดวกในด้านวิชาการ ข้อมูล
และแผนที่ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง อาจารย์ชลิตภากร วีรผลินที่ได้ให้ความรู้ด้าน
วิชาการ เอาใจใส่และให้กำลังใจตลอดมา
- คณาจารย์ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต
และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย ศิริรินทร์ภาณุ อาจารย์ที่ปรึกษาที่กรุณาติดตามเอาใจใส่
ตรวจตรา และให้กำลังใจด้วยดีตลอดมา ซึ่งข้าพเจ้าขอกราบขอบพระคุณไว้ ณ โอกาสนี้
 - บัณฑิตวิทยาลัยที่ให้เงินอุดหนุนในการทำวิทยานิพนธ์
 - บุคคลอื่น ๆ ที่ข้าพเจ้ามีอาจกล่าวนามไว้ในนี้ได้ทั้งหมด



สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ก
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ข
กิตติกรรมประกาศ	ช
สารบัญแผนที่ประกอบ	ซ
สารบัญตารางประกอบ	ฎ
สารบัญแผนภูมิประกอบ	ฅ
สารบัญรูปประกอบ	ณ
บทที่	
1) บทนำ	1
1.1/ ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2/ วัตถุประสงค์ของการศึกษา	2
1.3/ ขอบเขตของพื้นที่และขอบเขตของการศึกษา	3
1.4/ วิธีดำเนินการศึกษา	4
1.5/ แหล่งที่มาของข้อมูล	6
1.6/ ข้อจำกัดของการศึกษา	7
1.7/ ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา	8
2) ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง	9
2.1 ทฤษฎีเกี่ยวกับโครงสร้างการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยภายในเมือง	9
2.1.1 Concentric Zone Theory	9
2.1.2 Axial Development Theory	11
2.1.3 Sector Theory	12
2.1.4 Multiple Nuclei Theory	14

2.2	ทฤษฎีและแนวความคิด เกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย	16
2.3	แนวความคิดในการจัดทำหมู่บ้านจัดสรร	19
3	✓ การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร	30
3.1	การขยายตัวของกรุงเทพมหานครตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน	30
3.1.1	ระยะที่ 1 การขยายตัวในช่วงรัชกาลที่ 1-4	30
	(ปี พ.ศ. 2325-2411)	
3.1.2	ระยะที่ 2 การขยายตัวในช่วงรัชกาลที่ 5-8	32
	(ปี พ.ศ. 2411-2489)	
✓ 3.1.3	ระยะที่ 3 การขยายตัวในปัจจุบัน	36
✓ 3.1.3.1	สภาพการใช้ที่ดิน ปี พ.ศ. 2526	51
3.1.3.2	การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน	55
3.2	✓ การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร	58
3.2.1	จำนวนบ้านรายเขตของกรุงเทพมหานคร	59
	ปี พ.ศ. 2515-2524	
✓ 3.2.2	จำนวนอาคารที่อยู่อาศัยที่ขออนุญาตปลูกสร้างรายเขต	63
	ของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2515-2524	
3.2.3	จำนวนพื้นที่ถนนที่สร้างเพิ่มขึ้นรายเขตของกรุงเทพมหานคร ...	67
	ปี พ.ศ. 2515-2524	
3.3	✓ ประชากร	71
✓ 3.3.1	การกระจายตัวประชากร	71
✓ 3.3.2	ความหนาแน่นประชากร	73
✓ 3.3.3	การเปลี่ยนแปลงประชากร	80
✓ 3.3.4	การคาดประมาณประชากรในอนาคต	81

	หน้า
3.4 โครงข่ายการคมนาคม	94
3.4.1 การคมนาคมทางบก	94
3.4.1.1 ระบบถนน	94
3.4.1.2 ทางพิเศษ	98
3.4.1.3 ทางรถไฟ	100
3.4.2 การคมนาคมทางน้ำ	101
3.4.2.1 เรือข้ามฟากแม่น้ำเจ้าพระยา	101
3.4.2.2 เรือด่วน เลียบแม่น้ำเจ้าพระยา	101
3.4.2.3 เรือทางยาว	102
3.4.2.4 แพขนานยนต์ที่พระประแดง	103
✓ 3.5 การเพิ่มขึ้นของประชากรและที่อยู่อาศัยกับการขยายตัวของการใช้ที่ดิน ..	107
4/ การพัฒนาที่อยู่อาศัยและการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรของกรุงเทพมหานคร ..	109
4.1 การพัฒนาที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร	109
4.2 การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร	113
4.2.1 ยุคที่ดินจัดสรร (ปี พ.ศ. 2500-2510)	114
4.2.2 ยุคเริ่มต้นของบ้านจัดสรร (ปี พ.ศ. 2510-2515)	115
4.2.3 ยุคชบ เซาคครั้งที่ 1 (พ.ศ. 2516-2518)	116
✓ 4.2.4 ยุคทองของบ้านจัดสรรและทาวน์เฮาส์	118
(พ.ศ. 2519-2522)	
✓ 4.2.5 ยุคชบ เซาคครั้งที่ 2 (พ.ศ. 2523-2524)	119
✓ 4.2.6 ระยะเริ่มฟื้นตัว (พ.ศ. 2525-ปัจจุบัน: 2528)	121
✓ 4.3 การกระจายตัวและทิศทางการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรร	122
4.3.1 การกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรร	122
4.3.2 ทิศทางการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรร	123
✓ 4.4 ความสัมพันธ์ระหว่างการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรและโครงข่าย	130
คมนาคม	

	หน้า
5 · สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา	131
✓ 5.1 ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ศึกษา	131
5.1.1 สภาพภูมิศาสตร์	131
5.1.2 การแบ่งเขตการปกครอง	137
5.1.3 การใช้ที่ดิน	137
5.1.4 การคมนาคมขนส่ง	146
5.1.5 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	152
✓ 5.2 ลักษณะทางเศรษฐกิจ	170
5.2.1 สถานประกอบการ	170
5.2.2 อุตสาหกรรม	172
5.2.3 รายได้เขต	176
✓ 5.3 ลักษณะประชากร	176
5.4 ลักษณะทางกายภาพของถนน 5 สาย	198
5.4.1 ถนนพัฒนาการ	198
5.4.2 ถนนรามคำแหง	204
5.4.3 ถนนสุขาภิบาล 1	214
5.4.4 ถนนสุขาภิบาล 2	220
5.4.5 ถนนรามอินทรา	226
✓ 5.5 การวิเคราะห์การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่ศึกษา	235
5.5.1 ปัจจัยที่เอื้ออำนวยต่อการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรร	235
5.5.2 แนวโน้มการขยายตัว	237
5.5.3 ผลของการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในบริเวณพื้นที่ศึกษา ..	239
5.6 สภาพโดยทั่วไปของหมู่บ้านจัดสรรที่ศึกษา	241
5.6.1 หมู่บ้านปรีชา 3 โครงการ 6	241
5.6.2 หมู่บ้านชุมชนพลเทพ	244
5.6.3 หมู่บ้านเมืองทอง 2 โครงการ 2	247

5.6.4	หมู่บ้านผาสุก	249
5.6.5	หมู่บ้านเสรี	252
5.6.6	หมู่บ้านเลิศนิมิต	255
5.6.7	หมู่บ้านชุมชนชวนชื่น	257
5.6.8	หมู่บ้านสัมมากร	260
5.6.9	หมู่บ้านทานตะวัน	262
5.6.10	หมู่บ้านปรีชา 2 โครงการ 1	265
5.6.11	หมู่บ้านปรีชา 2 โครงการ 2	267
5.6.12	หมู่บ้านทวีทรัพย์ 2	269
5.6.13	หมู่บ้านอมรพันธุ์นคร	271
5.6.14	หมู่บ้านอินทรารักษ์	274
5.6.15	หมู่บ้านคงทริฎ	276
✓6	บทวิเคราะห์	279
6.1	สภาพการจราจร	279
6.1.1	แหล่งงาน	280
6.1.2	เวลาเดินทาง	285
6.1.3	ระยะทาง	285
6.2	การจัดลำดับความพร้อมของการให้บริการของหมู่บ้านจัดสรร	290
6.2.1	วิธีการศึกษา	290
6.2.2	ผลการศึกษา	295
✓6.3	การศึกษาสภาพที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรร	302
6.3.1	วิธีการศึกษา	302
6.3.2	ผลการศึกษา	308
6.4	การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างสภาพที่ตั้งและลำดับความพร้อมของ การให้บริการของหมู่บ้านจัดสรร	313
6.4.1	กลุ่มที่ 1	313

	หน้า
6.4.2	กลุ่มที่ 2 316
6.4.3	กลุ่มที่ 3 317
6.4.4	กลุ่มที่ 4 318
6.4.5	กลุ่มที่ 5 319
✓ 6.5	กฎหมายที่ใช้ควบคุมการดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน 323
	ในรูปแบบของหมู่บ้านจัดสรร
✓ 6.5.1	องค์ประกอบของการจัดสรรที่ดิน 323
✓ 6.5.2	ขอบเขตของการใช้บังคับ 324
✓ 6.5.3	องค์การควบคุม 327
✓ 6.5.4	สาระสำคัญเกี่ยวกับข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน 330
✓ 6.5.5	ข้อผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน 331
7	สรุปและเสนอแนะ 332
✓ 7.1	การขยายตัวของเมือง 332
✓ 7.2	ปัญหาอันเกิดจากการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรต่อชุมชนเมือง 332
✓ 7.2.1	ปัญหาการขยายเมืองตามยถากรรม 335
✓ 7.2.2	ปัญหาการใช้ที่ดิน 337
✓ 7.2.3	ปัญหาการจราจร 338
✓ 7.2.4	ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม 339
✓ 7.2.5	ปัญหาด้านกฎหมาย 340
7.3	ทิศทางการขยายตัวในอนาคต 341
7.3.1	โครงการตัดถนน และระบบขนส่งมวลชน 341
7.3.2	นโยบายการพัฒนาพื้นที่ 343
✓ 7.4	แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบของหมู่บ้านจัดสรร 347
✓ 7.4.1	แนวทางการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล 347
✓ 7.4.2	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2543 347
✓ 7.4.3	ความได้เปรียบในการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบหมู่บ้านจัดสรร 350

7.5	ข้อเสนอแนะ	351
✓ 7.5.1	การวางผังเมืองรวม	351
✓ 7.5.2	การวางผังเมืองเฉพาะบริเวณชานเมือง	352
✓ 7.5.3	การพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบหมู่บ้านจัดสรร	352
7.5.4	การจราจร	353
7.5.5	การปรับปรุงมาตรการทางกฎหมาย	355

สารบัญแผนที่

แผนที่	เรื่อง	หน้า
3.1	แสดงที่ตั้งและแหล่งชุมชนสมัยสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช พ.ศ. 2318-2325	31
3.2	แสดงถนน วัง วัด และชุมชนในสมัยของรัชกาลที่ 1-2-3	31
3.3	ผังกรุงเทพฯในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว พ.ศ. 2394-2411	33
3.4	ผังใจกลางกรุงเทพฯในกลางรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าฯ พ.ศ. 2431-2442	33
3.5	โครงสร้างกรุงรัตนโกสินทร์ยุคใหม่ ปลายรัชกาลที่ 5	34
3.6	กรุงเทพฯ ร.ศ. 115 (พ.ศ. 2440)	35
3.7	การใช้ที่ดินหลักในเขตอำเภอชั้นในกรุงรัตนโกสินทร์ สมัยรัชกาลที่ 7	37
3.8	เขตเทศบาลนครกรุงเทพฯ - ธนบุรี และเขตกรุงเทพมหานคร	38
3.9	พื้นที่เขตการปกครองของกรุงเทพมหานคร	42
3.10	การขยายตัวด้านพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร	49
3.11	การใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2526	53
3.12	การใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2522	57
3.13	การเปลี่ยนแปลงจำนวนบ้านราย เขตของกรุงเทพมหานครระหว่าง พ.ศ. 2515-2524	61
3.14	การเพิ่มจำนวนอาคารที่อยู่อาศัยที่ขออนุญาตปลูกสร้างรวมตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2515-2524	66
3.15	การเพิ่มจำนวนพื้นที่ถนนรวมตั้งแต่ปี พ.ศ. 2515-2524	70
3.16	จำนวนประชากรกรุงเทพมหานครจำแนกเป็นรายเขต	74
3.17	ความหนาแน่นประชากรกรุงเทพมหานครปี พ.ศ. 2516	77
3.18	ความหนาแน่นประชากรกรุงเทพมหานครปี พ.ศ. 2520	78
3.19	ความหนาแน่นประชากรกรุงเทพมหานครปี พ.ศ. 2525	79

3.20	การเปลี่ยนแปลงประชากร (Relative Change)	83
	ปี พ.ศ. 2516-2520	
3.21	การเปลี่ยนแปลงประชากร (Relative Change).....	84
	ปี พ.ศ. 2520-2525	
3.22	การเปลี่ยนแปลงประชากร (Absolute Change)	85
	ปี พ.ศ. 2516-2520	
3.23	การเปลี่ยนแปลงประชากร (Absolute Change)	86
	ปี พ.ศ. 2520-2525	
3.24	แสดงระบบการขนส่ง	95
3.25	แสดงทางหลวงวงแหวนรอบนอก	97
3.26	แสดงจุดศูนย์กลางของบริเวณต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานคร	105
4.1	แสดงที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครสำรวจถึง	124
	ปี พ.ศ. 2527	
4.2	แสดงการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในเขตบางเขน บางกะปิ.....	128
	และพระโขนง (ตั้งแต่เริ่มก่อสร้าง - ปี พ.ศ. 2527)	
5.1	พื้นที่ศึกษา	132
5.2	การทรุดตัวของพื้นดินในเขตกรุงเทพมหานครและที่ตั้งหมู่บ้านจัดสรร	135
5.3	การแบ่ง เขตการปกครองเขตพระโขนง	139
5.4	การแบ่ง เขตการปกครองเขตบางกะปิ	140
5.5	การแบ่ง เขตการปกครองเขตบางเขน	141
5.6	การใช้ที่ดินเขตพระโขนง ปี พ.ศ. 2524	143
5.7	การใช้ที่ดินเขตบางกะปิ ปี พ.ศ. 2524	145
5.8	การใช้ที่ดินเขตบางเขน ปี พ.ศ. 2526	147
5.9	เส้นทางคมนาคม	148
5.10	เขตจำหน่ายไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง	153

	หน้า
5.11	เขตการให้บริการประปา155
5.12	ระบบระบายน้ำ157
5.13	บริเวณป้องกันน้ำท่วมจากน้ำทูน162
5.14	โครงการป้องกันน้ำท่วม เนื่องจากน้ำฝน165
5.15	ที่ตั้งโรงเรียนประถมศึกษา167
5.16	ที่ตั้งโรงพยาบาล169
5.17	เขตท้องที่ความรับผิดชอบและที่ตั้งของสถานีตำรวจนครบาล171
5.18	ที่ตั้งตลาดและย่านการค้า173
5.19	การกระจายตัวของประชากร ปี 2516192
5.20	การกระจายตัวของประชากร ปี 2525193
5.21	ความหนาแน่นของประชากร ปี 2516194
5.22	ความหนาแน่นของประชากร ปี 2525195
5.23	การเปลี่ยนแปลงประชากร (Relative Change).....196
	ปี 2520-2525
5.24	การเปลี่ยนแปลงประชากร (Absolute Change)197
	ปี 2520-2525
5.25	เส้นทางเดินรถประจำทาง234
6.1	แสดงความสัมพันธ์ของแหล่งงานกับแหล่งที่อยู่อาศัย281
6.2	การจัดลำดับความพร้อมของการให้บริการ297
6.3	แสดงค่าคะแนนของการศึกษาสภาพที่ตั้ง315

สารบัญตาราง

ตาราง		หน้า
3.1	แสดงการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนกรุงเทพมหานคร แยกรายเขต และจังหวัดใกล้เคียง ปี พ.ศ. 2510	44
3.2	แสดงการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนกรุงเทพมหานคร แยกรายเขตและ จังหวัดใกล้เคียง ปี พ.ศ. 2524	47
3.3	แสดงการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2511, 2522 และ 2526	52
3.4	แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2511-2522 และปี พ.ศ. 2522-2526	56
3.5	จำนวนบ้านและการเปลี่ยนแปลงจำนวนบ้านรายเขตของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2515-2524	60
3.6	จำนวนอาคารที่อยู่อาศัยที่ขออนุญาตปลูกสร้างในแต่ละปี รายเขตของ กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2515-2524	64
3.7	จำนวนพื้นที่ถนนที่สร้างเพิ่มขึ้นในแต่ละปี รายเขตของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2515-2524	68
3.8	แสดงจำนวนประชากร และความหนาแน่นประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2516, 2520 และ 2525	72
3.9	แสดงจำนวนประชากรที่เปลี่ยนแปลง เพิ่ม-ลด (Relative Change และ Absolute Change) ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2516-2520 และปี พ.ศ. 2520-2525	82
3.10	จำนวนประชากรของกรุงเทพมหานครและอัตราการเพิ่มประชากร เฉลี่ยต่อปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2462-2525	88
3.11	จำนวนประชากรโดยประมาณปี พ.ศ. 2525-2545	89

ตาราง		หน้า
3.12	จำนวนประชากรโดยประมาณจำแนกตามเขต ปี พ.ศ. 2525-2545	90
3.13	การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรและที่อยู่อาศัย (Relative - Change) ของกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2511-2526	108
4.1	แสดงจำนวนโครงการบ้านจัดสรรที่มีอยู่ในเขตต่าง ๆ ที่วกรุงเทพมหานคร จนถึง ปี พ.ศ. 2527	125
4.2	แสดงปริมาณพื้นที่ที่ขออนุญาตค้าและจัดสรรที่ดิน	126
5.1	เขตการปกครองและพื้นที่รายแขวงของเขตพระโขนง บางกะปิ และบางเขน	138
5.2	การใช้ที่ดินของเขตพระโขนง บางกะปิ และบางเขน ปี พ.ศ. 2526	166
5.3	จำนวนสถานศึกษาจำแนกตามประเภทสถานศึกษาเขตพระโขนง บางกะปิ และบางเขน ปี พ.ศ. 2525	166
5.4	จำนวนสถานรักษาพยาบาลจำแนกตามประเภทสถานรักษาพยาบาลของเขตพระโขนง บางกะปิ และบางเขน	168
5.5	จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมจำแนกตามประเภท ของเขตพระโขนง ปี พ.ศ. 2524	174
5.6	จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมจำแนกตามประเภท ของเขตบางกะปิ ปี พ.ศ. 2524	175
5.7	จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมจำแนกตามประเภท ของเขตบางเขน ปี พ.ศ. 2525	177
5.8	สถิติการจัดเก็บรายได้ของเขตพระโขนง บางกะปิ และบางเขน ปีงบประมาณ 2523 - 2525	178
5.9	จำนวนประชากรรายแขวงของเขตพระโขนงตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2516 - 2525	179
5.10	ความหนาแน่นประชากรรายแขวงของเขตพระโขนงตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2516 - 2525	181
5.11	การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรรายแขวงของเขตพระโขนงในช่วงปี พ.ศ. 2520 - 2525	182

ตาราง

หน้า

5.12	จำนวนประชากรรายแขวงของเขตบางกะปิ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2516-2525	184
5.13	ความหนาแน่นประชากรรายแขวงของเขตบางกะปิ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2516-2525	185
5.14	การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรรายแขวงของเขตบางกะปิในช่วงปี พ.ศ. 2516-2520 และ พ.ศ. 2520-2525	186
5.15	จำนวนประชากรรายแขวงของเขตบางเขน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2516-2525	188
5.16	ความหนาแน่นประชากรรายแขวงของเขตบางเขน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2516-2525	190
5.17	การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรรายแขวงของเขตบางเขนในช่วงปี พ.ศ. 2516-2520 และ พ.ศ. 2520-2525	191
5.18	ประเภทกิจกรรมบนถนนพัฒนาการ	201
5.19	ประเภทกิจกรรมบนถนนรามคำแหง	209
5.20	ประเภทกิจกรรมบนถนนสุขาภิบาล 1	217
5.21	ประเภทกิจกรรมบนถนนสุขาภิบาล 2	222
5.22	ประเภทกิจกรรมบนถนนราอินทรา	229
5.23	แสดงรายละเอียดของถนน 5 สาย ที่ทำการศึกษา	233
6.1	แสดงแหล่งงานของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัสสรร	282
6.2	แสดงจำนวนสถานประกอบการและลูกจ้างในกรุงเทพมหานคร นับแต่เมื่อ 31 มกราคม 2526	283
6.3	จำนวนรถแยกตามประเภทปี พ.ศ. 2521-2524	284
6.4	แสดงจำนวนรถยนต์ส่วนตัวที่ออกจากหมู่บ้านในช่วงเวลา 6.00-8.30 น.	286
6.5	แสดงเวลาที่ใช้ในการเดินทางและระยะทาง	287
6.6	แสดงปัจจัยและค่าน้ำหนักที่ใช้จัดลำดับความของการให้บริการ	298
6.7	แสดงปัจจัยและค่าน้ำหนักที่ใช้พิจารณาสภาพที่ตั้งของหมู่บ้านจัสสรร ...	309
7.1	แสดงโครงการของการเคหะแห่งชาติที่ปลูกสร้างในช่วงแผน พ.ศ. - 2525 - 2529	345

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่		หน้า
4.1	แสดงจำนวนอาคารบ้านจัดสรรที่สร้างขึ้นแต่ละปีในเขต กรุงเทพมหานคร	127
6.1	แสดงการจัดกลุ่มความพร้อมของการให้บริการ	301
6.2	แสดงการจัดกลุ่มสภาพที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรร	314

สารบัญรูป

รูปที่		หน้า
2.1	ทฤษฎีเกี่ยวกับโครงสร้างการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยภายในเมือง	10
2.2	Neighbourhood Concept	20
2.3	Northwest Neighbourhood	28
2.4	General Plan Showing Neighbourhood	29
5.1	ผังหมู่บ้านปรีชา 3 โครงการ 6	243
5.2	ผังหมู่บ้านชุมชนพลเทพ	245
5.3	ผังหมู่บ้านเมืองทอง 2 โครงการ 2	248
5.4	ผังหมู่บ้านผาสุก	250
5.5	ผังหมู่บ้านเสรี	253
5.6	ผังหมู่บ้านเลิศนิมิต	256
5.7	ผังหมู่บ้านชุมชนชวนชื่น	258
5.8	ผังหมู่บ้านสัมมากร	261
5.9	ผังหมู่บ้านทานตะวัน	263
5.10	ผังหมู่บ้านปรีชา 2 โครงการ 1	266
5.11	ผังหมู่บ้านปรีชา 2 โครงการ 2	268
5.12	ผังหมู่บ้านทวีทรัพย์ 2	270
5.13	ผังหมู่บ้านอมรพันธ์นคร	272
5.14	ผังหมู่บ้านอินทราภิรักษ์	275
5.15	ผังหมู่บ้านคงทิรัญ	277