

แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง
ในเขตกรุงเทพมหานคร (2525-2528)



นายขยงยุทธ ดิลกตระการกิจ

ศูนย์วิทยพัชร์พยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2527

ISBN 974-563-555-3

009427

i 17048977

GROWTH TREND AND DIRECTION OF MIDDLE INCOME HOUSING

IN BANGKOK METROPOLIS (1982-1985)

Mr. Yongyoot Diloktrakarnkit

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Architecture

Department of Architecture

Graduate School

Chulalongkorn University

1984

ISBN 974-563-555-3

วิทยานิพนธ์ เรื่อง แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง
ในเขตกรุงเทพมหานคร (2525-2528)

โดย นายยงยุทธ ดิลกตระการกิจ

ภาควิชา สถาปัตยกรรม

อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่งของ
การศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

๑๒/๑๗ ๒๕๕๕

.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุประดิษฐ์ บุนนาค)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์ เฉลิม สุจิต)

.....กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ รังสรรค์ ต่อสุวรรณ)

.....กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

.....กรรมการ

(อาจารย์ประกาภัทร นิยม)

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์ เรื่อง แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง
ในเขตกรุงเทพมหานคร (2525-2528)
ชื่อ นิสิต นายยงยุทธ ดิลกตระการกิจ
อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต
ภาควิชา สถาปัตยกรรม
ปีการศึกษา 2526



บทคัดย่อ

ปัจจุบันกรุงเทพมหานครได้ขยายตัวออกไปอย่างไม่มีจุดหมาย ที่อยู่อาศัยในช่วง
ระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2515 ถึง 2524 ได้มีปริมาณเพิ่มสูงขึ้นทุกปี โดยที่
ในแต่ละปีมีปริมาณที่เพิ่มขึ้นในอัตราเฉลี่ย 23,000 ครัวเรือน และนับวันจะมีจำนวนมากขึ้น
อย่างไรก็ตามการเพิ่มขึ้นนี้เป็นการเพิ่มขึ้นโดยไม่มีควบคุม จึงก่อให้เกิดปัญหาทางผังเมือง
ปัญหาสาธารณูปการ ปัญหาการจราจร ซึ่งมีส่วนที่จะทำให้เกิดการสูญเสียทรัพยากรของ
ประเทศไทยไปปีละไม่ใช่น้อย

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนมีวัตถุประสงค์ให้ทราบถึงปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย
ในอนาคต แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร
ในปี พ.ศ. 2525 ถึงปี พ.ศ. 2528 เพื่อที่จะสามารถคาดการณ์และวางแผนการผังเมือง
จัดสาธารณูปการ สาธารณูปโภค ให้สอดคล้องกับการขยายตัวที่จะเกิดขึ้น ซึ่งเชื่อว่าสามารถ
นำมาเป็นข้อมูลในการศึกษาและลดปัญหาต่าง ๆ ดังกล่าว การศึกษานี้ได้พยายามหาแบบจำลอง
ที่เป็นมาตรฐานเพื่อการคาดการณ์ในอนาคตต่อไป และได้อาศัยทฤษฎีเทรตโฮลด์และสถิติ
วิเคราะห์ด้วยหลักสมการถดถอยพหุคูณโดยศึกษาถึงปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัย ปริมาณการ
ก่อสร้างถนน และรายได้ของประชากรในแต่ละปีทั้งอดีตและปัจจุบันมา เป็นข้อมูลในการคาดคะเน
ดังกล่าว

ผลการวิเคราะห์ปรากฏว่า ปริมาณการเพิ่มขึ้นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง
ในเขตกรุงเทพมหานครในอนาคต จะเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ย 40,000 ครัวเรือนต่อปี ในช่วงปี
พ.ศ. 2525 ถึง 2528 โดยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในเขตชั้นกลางรอบนอกมากที่สุด และเป็นรูปแบบ

ที่อยู่อาศัยในแนวรายนี้นั้นมากกว่าประเภทอื่น ทิศทางการขยายตัวจะไปทางทิศตะวันออกเสียเป็นส่วนใหญ่ ได้แก่ เขตบางกะปิ เขตพระโขนง และเขตบางเขน เป็นต้น และพบว่า การขยายตัวของที่อยู่อาศัยได้รับอิทธิพลจากปริมาณถนนร้อยละ 44 และปริมาณรายได้ของประชากรร้อยละ 46 การขยายตัวในอัตราที่สูงเช่นนี้ ควรมีการวางแผนงานล่วงหน้า เสริมสร้างสาธารณูปการให้เพียงพอตามความต้องการในอนาคต อันจะเป็นการลดปัญหาที่จะเกิดขึ้นต่อไป



ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Thesis Title Growth Trend and Direction of Middle Income
 Housing in Bangkok Metropolis (1982-1985)
Name Mr. Yongyoot Diloktrakarnkit
Thesis Advisors Assistance Professor Manop Bongsadatt
Department Architecture
Academic Year 1983


ABSTRACT

At present, Bangkok metropolitan has been expanding randomly. The housing has increased tremendously during the last ten years. From 1972 to 1981, the housing in Bangkok metropolitan has been increased by 23,000 households annually, and growing at a steady rate of about 7.8 percent per year. It has been suffering from the inadequacy of water facilities and traffic congestion which ultimately lead to waste nation resource and social failure of the community.

This thesis concentrates on the demand for future housing, growth trend and directions of middle income housing in Bangkok metropolitan from 1982 to 1985, to present results of housing growth study to analyse future requirement and to make a sufficient information in the form of statistic model by using two variables are the number of increased street area annually and the number of population income annually. The method of analysis draws on Threshold theory and multiple regression analysis.

The result of the analysis shows that middle income housing growth in Bangkok metropolitan in the future will increase on the average of 40,000 households annually during 1982 to 1985. The

expansion spearheads mainly to the outer-middle ring of Bangkok metropolitan area, and will be a low-rise housing. The direction of growth spearheads mainly to east, southeast and northeast of Bangkok metropolitan such as Bangkapi district, Prakanong district and Bangkhen district. The number of increase street area was the influency factor at a steady rate of about 44 percent and the influency factor from population income at a rate of about 46 percent. Consequently, it's necessary for housing growth prediction to formulation of a effective planning for future development.



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กิตติกรรมประกาศ



วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยความช่วยเหลือและให้คำแนะนำจาก ผู้ช่วยศาสตราจารย์มานพ พงศทัต ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วิมลสิทธิ์ ทรยางกูร และท่านคณาจารย์แผนกวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์อีกหลายท่าน

นอกจากนี้ยังได้รับความช่วยเหลืออนุเคราะห์ข้อมูลจากท่านหัวหน้า เขตทุก เขต ในกรุงเทพมหานคร ตลอดจนเจ้าหน้าที่ในหน่วยราชการที่ได้ต้อนรับและค้นข้อมูลให้เป็นอย่างดี จึงขอแสดงความขอบพระคุณมา ณ ที่นี้

ยงยุทธ ดิลกตระการกิจ

ศูนย์วิทยพัชการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ



	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ฉ
กิตติกรรมประกาศ.....	ช
สารบัญตารางประกอบ.....	ฏ
สารบัญแผนภูมิประกอบ.....	ฐ
สารบัญภาพประกอบ.....	ฒ
บทที่ 1. บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษาและวิจัย.....	4
ข้อตกลงเบื้องต้น.....	5
ขอบเขตของการศึกษาและวิจัย.....	6
ความไม่สมบูรณ์ของการวิจัย.....	6
คำจำกัดความ.....	6
วิธีดำเนินการวิจัย.....	7
ผลที่คาดว่าจะได้รับ.....	9
บทที่ 2. การศึกษาทฤษฎีและนโยบายของรัฐบาลที่เกี่ยวข้อง.....	10
ทฤษฎีเกี่ยวกับการขยายตัวและกำหนดทิศทาง.....	11
รูปแบบของการใช้ที่ดิน.....	11
ทฤษฎีของที่ตั้ง.....	14
ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวกับการเจริญเติบโตของเมือง.....	15
แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวกับเทคนิคการคาดการณ์การใช้ที่ดิน ในอนาคต.....	15
ทฤษฎีเทรคโฮลด์.....	20
ทฤษฎีการถดถอย.....	21
นโยบายของรัฐที่มีผลต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัย.....	24

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 3. ความเป็นมาของที่อยู่อาศัยในอดีตถึงปัจจุบัน.....	27
การพัฒนาที่อยู่อาศัยในอดีตถึงปัจจุบัน.....	29
ปัญหาที่มีผลต่อดังของที่อยู่อาศัย.....	32
การย้ายถิ่นฐาน เข้าสู่ตัว เมือง.....	33
การ เพิ่มขึ้นของประชากรตามธรรมชาติ.....	33
เส้นทางการคมนาคม.....	34
การ เพิ่มขึ้นของผู้มีรายได้ปานกลาง.....	35
การ เข้ามาให้ความช่วยเหลือของรัฐบาล.....	36
การใช้ที่ดินอย่างขาดประสิทธิภาพ.....	41
ปัญหาที่ดังของที่อยู่อาศัย.....	41
นโยบายของรัฐบาลที่มีผลต่อดังของที่อยู่อาศัย.....	43
การวิเคราะห์ที่ดังที่ เป็นอยู่และ เป็นไป.....	45
สาเหตุของทิศทางการขยายตัวที่ เป็นอยู่.....	46
เขตอิทธิพล.....	47
ความเป็นมาและปัญหาของการคมนาคมใน เขตกรุง เทพมหานคร.....	50
ภาวะ เศรษฐกิจในช่วงระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา.....	60
บทที่ 4. วิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในกรุงเทพฯ..	65
ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง.....	65
การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของ เขตต่าง ๆ 24 เขต	
ในกรุงเทพมหานคร.....	66
การศึกษาปริมาณถนนที่สร้างขึ้นของแต่ละ เขตในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา...	78
การศึกษาปริมาณรายได้ของประชากรใน เขตต่าง ๆ ในช่วง	
10 ปีที่ผ่านมา.....	83

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 5. แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของที่อยู่อาศัย.....	87
การวิเคราะห์แนวโน้มของการขยายตัวของที่อยู่อาศัย โดยอาศัย	
แบบจำลองและข้อสมมุติ.....	90
ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อขนาดความต้องการที่อยู่อาศัย.....	91
การวิเคราะห์แนวโน้มของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของเขตต่าง ๆ.....	92
บทที่ 6. บทสรุปและการนำผลสรุปจากเขตบางกะปิมา เสนอแนะรูปแบบการพัฒนา	
เพื่อไปสู่การออกแบบ.....	145
สรุปโดยทั่วไป.....	145
สรุปผลที่ได้จากการศึกษา.....	146
การนำผลสรุปจากเขตบางกะปิมา เสนอแนะรูปแบบการพัฒนา เพื่อไปสู่การ	
ออกแบบ.....	152
ข้อเสนอแนะในการศึกษาในแนวทางเดียวกัน.....	183
บรรณานุกรม.....	185
ภาคผนวก ก. ตารางแสดงจำนวนที่อยู่อาศัยขออนุญาตของเขตต่าง ๆ	
ปี 2515-2524.....	187
ภาคผนวก ข. การคำนวณปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร	
(2525 - 2528).....	212
ภาคผนวก ค. บัญชีรายชื่อหมู่บ้านจัดสรรและที่ตั้งในเขตบางกะปิระดับรายได้ของผู้มี	
รายได้ปานกลาง.....	263
ประวัติผู้เขียน.....	273

สารบัญตารางประกอบ

	หน้า
ตารางที่ 1	การ เจริญเติบโตของประชากรและครัวเรือน..... 31
ตารางที่ 2	ประมาณการจำนวนประชากรและความต้องการที่อยู่อาศัย..... 34
ตารางที่ 3	ประมาณการขาดแคลนที่อยู่อาศัย..... 37
ตารางที่ 4	อัตราการเพิ่มที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และสัดส่วนการตลาด ของการเคหะแห่งชาติ..... 38
ตารางที่ 5	อัตราการเพิ่มที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และสัดส่วนการตลาด ของการเคหะแห่งชาติ..... 39
ตารางที่ 6	สมรรถภาพการจัดสร้างที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ..... 40
ตารางที่ 7	จำนวนอาคารที่พักอาศัยที่ขออนุญาตปลูกสร้างของแต่ละเขต ในแต่ละปี 2515-2524..... 79
ตารางที่ 8	จำนวนพื้นที่ถนนที่สร้างขึ้นของแต่ละเขตในแต่ละปี 2515-2524..... 82
ตารางที่ 9	จำนวนเงินได้จากภาษีอากรของแต่ละเขตในแต่ละปี 2515-2524..... 84
ตารางที่ 10	การคาดการณ์จำนวนพื้นที่ถนนที่สร้างขึ้นของแต่ละเขต ในแต่ละปี 2525-2528..... 85
ตารางที่ 11	การคาดการณ์จำนวนเงินได้จากภาษีอากรของแต่ละเขต ในแต่ละปี 2525-2528..... 86
ตารางที่ 12	การพยากรณ์แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัย จำนวนที่เพิ่มขึ้นของแต่ละเขตแต่ละปี 2525-2528..... 138

สารบัญแผนภูมิประกอบ

	หน้า
แผนภูมิที่ 1 ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยใน เขตกรุงเทพมหานคร ปี 2515 ถึง 2528.....	93
แผนภูมิที่ 2 ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยใน เขตบางรัก ปี 2515 ถึง 2528.....	95
แผนภูมิที่ 3 ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยใน เขตพระโขนง ปี 2515 ถึง 2528.....	96
แผนภูมิที่ 4 ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยใน เขตปทุมวัน ปี 2515 ถึง 2528.....	98
แผนภูมิที่ 5 ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยใน เขตป้อมปราบ..... ปี 2515 ถึง 2528.....	100
แผนภูมิที่ 6 ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยใน เขตสัมพันธวงศ์ ปี 2515 ถึง 2528.....	102
แผนภูมิที่ 7 ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยใน เขตดุสิต ปี 2515 ถึง 2528.....	104
แผนภูมิที่ 8 ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยใน เขตพญาไท ปี 2515 ถึง 2528.....	106
แผนภูมิที่ 9 ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยใน เขตพระนคร..... ปี 2515 ถึง 2528.....	107
แผนภูมิที่ 10 ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยใน เขตบางเขน ปี 2515 ถึง 2528.....	109
แผนภูมิที่ 11 ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยใน เขตยานนาวา ปี 2515 ถึง 2528.....	111
แผนภูมิที่ 12 ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยใน เขตบางกะปิ ปี 2515 ถึง 2528.....	113
แผนภูมิที่ 13 ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยใน เขตห้วยขวาง ปี 2515 ถึง 2528.....	115

สารบัญแผนภูมิประกอบ (ต่อ)

	หน้า
แผนภูมิที่ 14 ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยใน เขตราชภัฏรบุรีระ ปี 2515 ถึง 2528.....	116
แผนภูมิที่ 15 ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยใน เขตภาษีเจริญ ปี 2515 ถึง 2528.....	118
แผนภูมิที่ 16 ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยใน เขตคลองสาน ปี 2515 ถึง 2528.....	120
แผนภูมิที่ 17 ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยใน เขตบางกอกน้อย ปี 2515 ถึง 2528.....	122
แผนภูมิที่ 18 ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยใน เขตมีนบุรี ปี 2515 ถึง 2528.....	124
แผนภูมิที่ 19 ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยใน เขตธนบุรี ปี 2515 ถึง 2528.....	125
แผนภูมิที่ 20 ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยใน เขตบางกอกใหญ่ ปี 2515 ถึง 2528.....	127
แผนภูมิที่ 21 ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยใน เขตหนองแขม ปี 2515 ถึง 2528.....	129
แผนภูมิที่ 22 ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยใน เขตบางขุนเทียน ปี 2515 ถึง 2528.....	131
แผนภูมิที่ 23 ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยใน เขตลาดกระบัง ปี 2515 ถึง 2528.....	133
แผนภูมิที่ 24 ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยใน เขตคลองสาน ปี 2515 ถึง 2528.....	135
แผนภูมิที่ 25 ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยใน เขตหนองจอก ปี 2515 ถึง 2528.....	137

สารบัญภาพประกอบ

	หน้า
ภาพที่ 1 การใช้ที่ดินลักษณะ เป็นวงกลมออกจากศูนย์กลาง.....	11
ภาพที่ 2 การใช้ที่ดินลักษณะ แบ่ง เป็นสี่ส่วน.....	12
ภาพที่ 3 การใช้ที่ดินลักษณะ เป็นรูปดาว.....	13
ภาพที่ 4 การใช้ที่ดินลักษณะ มีศูนย์กลางหลายแห่ง.....	14
ภาพที่ 5 เขตอิทธิพลในกรุงเทพมหานคร.....	48
ภาพที่ 6 ทิศทางและความสูงของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร ตามแนวเหนือ-ใต้.....	139
ภาพที่ 7 ทิศทางและความสูงของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร ตามแนวตะวันออก-ตะวันตก.....	139
ภาพที่ 8 ลักษณะความสูงของการขยายตัวของที่อยู่อาศัย.....	140
ภาพที่ 9 ปริมาณการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครมองตามแนวตั้ง.....	140
ภาพที่ 10 ระดับการเพิ่มที่อยู่อาศัยของเขตต่าง ๆ ตามตำแหน่งในแผนที่.....	141
ภาพที่ 11 เขตกรุงเทพมหานครแยกตามชั้น.....	141
ภาพที่ 12 เขตกรุงเทพมหานครแยกตามชั้น.....	142
ภาพที่ 13 ลักษณะการขยายตัวของที่อยู่อาศัยรูปทัศนียภาพ.....	143
ภาพที่ 14 ทิศทางการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร.....	144
ภาพที่ 15 ที่ดินที่มีการใช้สอยในเขตบางกะปิ.....	173
ภาพที่ 16 ระดับราคาที่ดินในเขตบางกะปิ.....	174
ภาพที่ 17 อิทธิพลของถนนและลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัย.....	175
ภาพที่ 18 ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตบางกะปิ ปี 2528.....	177
ภาพที่ 19 ลักษณะการจัดผังหมู่บ้านทั่วไป.....	178
ภาพที่ 20 ผังเสนอนณะที่ 1	179
ภาพที่ 21 ผังเสนอนณะที่ 2.....	180
ภาพที่ 22 ผังเสนอนณะที่ 3.....	181
ภาพที่ 23 ผังเสนอนณะที่ 4.....	182