

รูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตชานเมืองด้านตะวันออกของ
กรุงเทพ : กรณีศึกษา เขตบางกะปิ และเขตมีนบุรี

นางสาวกมลรัตน์ อีสมาแอล

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาคามหลักสูตร ปรินญาอักษรศาสตรมหาบัณฑิต
ภาควิชาภูมิศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2531

ISBN 974-569-342-1

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

013913

PATTERNS OF RESIDENTIAL LAND-USE IN THE EASTERN
SUBURBS OF BANGKOK : A CASE STUDY OF
BANGKAPI AND MINBURI DISTRICTS

Miss Kamolrat Ismael

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Arts
Department of Geography
Graduate School
Chulalongkorn University
1988

ISBN 974-569-342-1

PATTERNS OF RESIDENTIAL LAND-USE IN THE EASTERN
SUBURBS OF BANGKOK : A CASE STUDY OF
BANGKAPI AND MINBURI DISTRICTS

Miss Kamolrat Ismael

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Arts

Department of Geography

Graduate School

Chulalongkorn University

1988

ISBN 974-569-342-1

หัวข้อวิทยานิพนธ์ รูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตชานเมืองด้านตะวันออกของ
กรุงเทพ : กรณีศึกษา เขตบางกะปิ และเขตมีนบุรี

โดย นางสาวกมลรัตน์ อีสมาแอล

ภาควิชา ภูมิศาสตร์

อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์สุรศักดิ์ กิริไพบูลย์สินธ์
รองศาสตราจารย์ ดร. ฉัตรชัย พงศ์ประยูร

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้แนบวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร. ถาวร วัชรากัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ดวงพร นพคุณ)

.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์สุรศักดิ์ กิริไพบูลย์สินธ์)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(รองศาสตราจารย์ ดร. ฉัตรชัย พงศ์ประยูร)

.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์รัชนิกร บุญหลง)

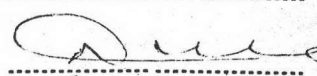
กมลรัตน์ อีสมาแอล : รูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตชานเมืองด้านตะวันออกของ
 กรุงเทพฯ : กรณีศึกษาเขตบางกะปิ และเขตมีนบุรี (PATTERNS OF RESIDENTIAL LAND-
 USE IN THE EASTERN SUBURBS OF BANGKOK : A CASE STUDY OF BANGKAPI AND
 MINBURI DISTRICTS) อ.ที่ปรึกษา ผศ.สุรศักดิ์ ทิทธิไพบูลย์สินธ์ และ รศ.ดร.ฉัตรชัย
 พงศ์ประยูร, 115 หน้า

การวิจัยนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษา รูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตชานเมืองทางด้าน
 ตะวันออกของกรุงเทพมหานคร (เขตบางกะปิและเขตมีนบุรี) ซึ่งได้วิเคราะห์ถึงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อ
 อยู่อาศัย ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินดังกล่าว รวมถึงแนวโน้มการขยายตัวในอนาคตและผล
 กระทบต่อการสูญเสียพื้นที่เกษตรในพื้นที่ศึกษา โดยใช้ภาพถ่ายทางอากาศและวิธีการทางสถิติต่าง ๆ ทาง
 ภูมิศาสตร์ เพื่อวิเคราะห์ผลที่ได้จากการศึกษา

ผลจากการวิเคราะห์ได้พบว่า

- (1) รูปแบบการตั้งถิ่นฐานที่สำคัญมี 2 รูปแบบคือ การพัฒนาตามแนวลำคลองในอดีต และ
 การพัฒนาตามแนวถนนในอนาคต โดยที่บ้านจัดสรรทั้งที่ดำเนินการโดยภาครัฐบาลและเอกชน มีบทบาท
 สำคัญในการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเกษตรกรรม เป็นการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในช่วง 20 ปีที่ผ่านมา
 โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตบางกะปิ
- (2) ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาในเขตมีนบุรี คือ
 ลำคลอง และในเขตบางกะปิคือ ถนน
- (3) แนวโน้มในอนาคต โดยประกอบกับการเพิ่มจำนวนประชากร การขยายตัวของการใช้
 ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย จะเพิ่มขึ้นใน 2 เขตนี้โดยเฉพาะอย่างยิ่งตามแกนถนนสายหลัก 2 สายคือ ถนนราม-
 คำแหงและถนนรามอินทรา นี่คือหลักฐานที่ยืนยันการลดลงของพื้นที่เกษตรในพื้นที่ทั้ง 2 เขตนี้

ภาควิชา ภูมิศาสตร์
 สาขาวิชา ภูมิศาสตร์
 ปีการศึกษา 2530

ลายมือชื่อนิติ กมลรัตน์ อีสมาแอล
 ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา 

KAMOLRAT ISMAEL : PATTERNS OF RESIDENTIAL LAND-USE IN THE EASTERN SUBURBS OF BANGKOK : A CASE STUDY OF BANGKAPI AND MINBURI DISTRICTS. THESIS ADUISOR : ASSIST. PROF. SURASAK SIRIPAIBULSIN AND ASSO. PROF. CHATCHAI PONGPRAYOON, PH.D. 115 PP.

The Purpose of this research is to study the patterns of residential land use in the eastern suburb of Bangkok Metropolis (Bangkapi and Minburi Districts). Patterns of residential land-use, factors influencing on those patterns, trend of residential expansion in the future and any affect on the loosing of agricultural land in the study area were analysed. Aerial photos and various statistical methods in geography were used in analysing the needed results concerning this study.

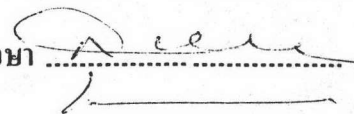
From the analysis we found that.

(1) Ribbon Development along the canals in the past and along the main roads in present were the most important patterns for residential settlement and the housing estates operated by both the government and the private sectors played the very significant role in changing the agricultural land-use into residential land-use in the last 2 decade especially in Bangkapi Districts.

(2) Canals in Minburi district and roads in Bangkapi District were the main factors infuencing on patterns of residential land-use in each area.

(3) For the future trend, together with the increasing number of population, the expansion of residential land-use will enlarge into these 2 districts especially along the 2 main roads : Ramkhamhaeng and Ramindha. This is the evidence for the decreasing of agricultural land in both areas.

ภาควิชา ภูมิศาสตร์
สาขาวิชา ภูมิศาสตร์
ปีการศึกษา 2530

ลายมือชื่อนิสิต พลพล พลพล ๐๖๒๓/๓๐.
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา 

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยการช่วยเหลือและการให้ความร่วมมือจาก
หลายบุคคลและหลายหน่วยงาน ซึ่งผู้วิจัยใคร่ขอขอบพระคุณทุกท่านเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

ขอขอบพระคุณอย่างสูงต่อ ผู้ช่วยศาสตราจารย์สุรศักดิ์ ศิริไพบูลย์สินธ์ อาจารย์
ที่ปรึกษา และ รองศาสตราจารย์ ดร. ฉัตรชัย พงศ์ประยูร อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ที่ได้
ให้การช่วยเหลือแนะนำให้คำปรึกษา และแนวทางในการแก้ไขวิทยานิพนธ์จนสำเร็จลุล่วงไป
ได้ด้วยดี

ขอขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ดวงพร นพคุณ ประธานกรรมการ และ
รองศาสตราจารย์รัชนิกร บุญ-หลง กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่ได้ให้ข้อเสนอแนะเพื่อ
ปรับปรุงให้วิทยานิพนธ์นี้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณ คุณอภิญา บินเช็ค เลขาธิการภาควิชาภูมิศาสตร์ ที่ช่วยเหลือ
ในด้านการติดต่อประสานงาน และขอขอบพระคุณต่อหน่วยงานต่าง ๆ ที่ได้ให้ความร่วมมือ
ในการให้ข้อมูลแก่ผู้วิจัย อาทิเช่น หน่วยงานโยธา เขตบางกะปิ และเขตมีนบุรี งานเกษตร
เขตบางกะปิ และเขตมีนบุรี การเคหะแห่งชาติ กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร
และอีกหลายหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ท้ายที่สุดนี้ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ คุณแม่พี่ และคุณพ่อสมาน อิศมาแอล ที่ได้
ให้กำลังใจห่วงใยและสนับสนุนการวิจัยตลอดมา ขอขอบพระคุณ คุณสุนันท์ อิศมาแอล
ที่สาวที่ให้กำลังใจและให้คำปรึกษาด้วยดีตลอดเวลา ขอขอบคุณ คุณธนิต ธรรมณี ที่ได้ช่วย
สละเวลาเร่งพิมพ์และให้ข้อเสนอแนะในการจัดพิมพ์วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จนสำเร็จลุล่วงสมความ
มุ่งหมาย และขอขอบพระคุณสำหรับผู้ที่อยู่เบื้องหลังความสำเร็จในการศึกษาคั้งนี้ทุก ๆ ท่าน
มาไว้ ณ ที่นี้

กมลรัตน์ อิศมาแอล

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ก
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญตาราง.....	ข
สารบัญแผนที่.....	ฅ
สารบัญแผนภาพ ภาพและแผนภูมิ.....	ฉ
บทที่	
1. บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	7
1.3 สมมติฐานของการวิจัย.....	7
1.4 ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการวิจัย.....	7
1.4.1 วิธีการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถาม....	8
1.4.2 วิธีการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตั้งถิ่นฐาน	11
1.4.3 การศึกษาข้อมูลจากแผนที่ และภาพถ่ายทาง	
อากาศ.....	14
1.5 แหล่งที่มาข้อมูล.....	15
1.6 นิยามศัพท์.....	16
1.7 ขอบเขตของการศึกษา.....	16

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
1.8 ข้อจำกัดในการศึกษา.....	16
1.9 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา.....	17
2. ทฤษฎีและแนวคิดที่เกี่ยวข้อง.....	18
2.1 ทฤษฎีการขยายตัวของเมือง.....	19
2.1.1 ทฤษฎีวงแหวนร่วม.....	20
2.1.2 ทฤษฎีรูปเสี้ยว.....	20
2.1.3 ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง.....	20
2.1.4 โครงสร้างของเมืองที่ไม่ใช่ตะวันตก.....	21
2.2 ทฤษฎีการตั้งถิ่นฐานในชนบท.....	23
2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	26
3. พื้นที่ศึกษา.....	31
3.1 ลักษณะทางกายภาพ.....	31
3.2 การปกครอง.....	34
3.3 การคมนาคม.....	38
3.4 สภาพทางเศรษฐกิจ.....	38
3.5 ลักษณะทางประชากร.....	43
4. บทวิเคราะห์.....	49
4.1 รูปแบบของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย.....	49
4.1.1 รูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยตามแนว ลำคลอง.....	50
4.1.2 รูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยตามแนวถนน.....	53
4.1.3 รูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยที่กระจายอยู่ เป็นกลุ่ม ๆ.....	54

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4.2 วิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เพื่ออยู่อาศัย.....	62
4.3 แนวโน้มการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและ.. ผลกระทบต่อการใช้ที่ดินทางการเกษตร.....	78
4.3.1 แนวโน้มการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่ อาศัย.....	78
4.3.2 ผลกระทบต่อการใช้ที่ดินทางการเกษตร....	88
4.3.3 สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถาม	94
5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	99
5.1 บทสรุป.....	99
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	100
บรรณานุกรม.....	102
ภาคผนวก.....	107
ประวัติผู้เขียน.....	115

สารบัญตาราง

ตารางที่

หน้า

1.1	โครงสร้างการใช้ที่ดินรายเขตในพื้นที่ด้านตะวันออกของ กทม. ปี 2522.....	4
1.2	จำนวนครัวเรือนภาคเกษตรและภาคนอกเกษตรในพื้นที่ศึกษา	10
3.1	เนื้อที่ถือครองทางการเกษตรพื้นที่ศึกษาปี 2521.....	39
3.2	จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่ศึกษาตั้งแต่ปี 2512- 2524.....	41
3.3	รายได้จากการจัดเก็บภาษีอากรในพื้นที่ศึกษาปี 2523-2525	42
3.4	จำนวนประชากรระหว่างปี 2516-2527.....	45
3.5	ความหนาแน่นประชากรในพื้นที่ศึกษาปี 2516 และปี 2517	47
4.1	จำนวนโครงการและประเภทของบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพ ตั้งแต่อดีต-ก.ค. 28.....	58
4.2	จำนวนโครงการบ้านจัดสรรในพื้นที่ศึกษาเปรียบเทียบปี 2517-2527.....	60
4.3	จำนวนบ้านจัดสรรตามแนวถนนที่ตัดผ่านพื้นที่ศึกษา.....	61
4.4	ตารางบันทึกการให้คะแนนและโอกาสในการตั้งถิ่นฐานโดย ปัจจัยทางกายภาพ.....	65
4.5	ตารางบันทึกการให้คะแนนและโอกาสในการตั้งถิ่นฐานโดย ปัจจัยความเป็นเมืองและชุมชน.....	68

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
4.6	จำนวนหน่วยการตั้งถิ่นฐานที่ทดสอบได้.....	71
4.7	การหาค่าความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนการตั้งถิ่นฐานที่ทดสอบ ได้กับจำนวนบ้าน.....	73
4.8	สัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในพื้นที่ศึกษาปี 2522 และ 2529.....	79
4.9	การกระจายตัวของบ้านในพื้นที่ศึกษาปี 2516, 2527 และ 2535.....	84
4.10	สัดส่วนของการใช้ที่ดินที่สูญเสียไปจากภาคเกษตรปี 2529	89

สารบัญแนพื้นที่

แนพื้นที่	หน้า
3.1 พื้นที่ศึกษา.....	32
3.2 สมรรถนะของดินในพื้นที่ศึกษา.....	33
3.3 ระบบถนนและคลองในพื้นที่ศึกษา.....	35
3.4 เขตการปกครอง.....	36
4.1 รูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา.....	51
4.2 การเพิ่มปริมาณของบ้านจากปี 2516 ถึง 2527.....	56
4.3 ลักษณะโครงข่ายรูปทรงแหลี่ยมบนพื้นที่ศึกษา.....	64
4.4 การกระจายตัวของหน่วยการตั้งถิ่นฐานที่ทดสอบได้.....	70
4.5 แนวโน้มการเพิ่มของที่อยู่อาศัยในปี 2535.....	86
4.6 การขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา.....	87
4.7 พื้นที่เกษตรปี 2526.....	92
4.8 การสูญเสียพื้นที่เกษตรในปี 2529.....	93

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิ		หน้า
	3.1 ลักษณะการเพิ่มประชากรในพื้นที่ศึกษา.....	46
	4.1 สัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในพื้นที่ศึกษา ปี 2529..	80
	4.2 สัดส่วนของการใช้ที่ดินที่เปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรในปี 2529	90