

การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง



ว่าที่ ร.ต.ครรชิต ห่อวิวัฒน์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาด มหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2531

ISBN 974 - 569 - 211 - 5

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

014105

119419149

A GUIDELINE STUDY FOR RESIDENTIAL LANDUSE DEVELOPMENT
OF HUAI KWANG DISTRICT

Sub. Lt. Kanchit Hovidwat

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning
Department of Urban and Regional Planning
Graduate School
Chulalongkorn University

1988

ISBN 974 - 569 - 211 - 5

ครรชิต ห่อวิวัฒน์, ว่าที่ ร.ด. : การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง (A GUIDELINE STUDY FOR RESIDENTIAL LANDUSE DEVELOPMENT OF HUAI KWANG DISTRICT.) อ.ที่ปรึกษา : รศ.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ, 381 หน้า.

การศึกษานี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อเป็นแนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง จากปัจจัยพื้นฐานที่เขตห้วยขวางเป็นเขตชั้นในใกล้ใจกลางเมือง มีพื้นที่ชุมชนเมืองร้อยละ 51.46 ของพื้นที่เขต และมีพื้นที่ว่างผืนใหญ่อยู่ทางด้านตะวันออกของเขตซึ่งยังมีได้นำมาใช้ประโยชน์ และผลจากการพัฒนาการใช้ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยอย่างรวดเร็ว ก่อให้เกิดปัญหาการใช้ที่ดินไม่คุ้มค่าและขยายตัวรุกเข้าสู่พื้นที่ว่างอย่างไม่มีระเบียบ ซึ่งมีผลก่อให้เกิดปัญหาต่อเนื่องหลายประการ ได้แก่ ปัญหาชุมชนแออัด ปัญหาการรักษาความปลอดภัย การจัดการบริการสาธารณูปโภค และสภาพแวดล้อมเสื่อมลง ฉะนั้นจึงได้ศึกษาเพื่อกำหนดแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินของเขตห้วยขวางโดยการนำเทคนิค Potential Surface Analysis มาวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่และประยุกต์แนวความคิดของทฤษฎีค่าเช่าของ David Ricardo มาประกอบพิจารณา กำหนดแนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2544

จากการศึกษาโดยพิจารณาปัจจัยด้านถนนในปัจจุบันและถนนโครงการ สภาพการใช้ที่ดินปัจจุบัน ราคาที่ดิน และอุปสรรคของการพัฒนา คือ สภาพแนวคลองธรรมชาติ และแนวทางรถไฟสายตะวันออกที่ผ่านพื้นที่ตอนล่างของเขต ทำให้ไม่สามารถพัฒนาการใช้ที่ดินใกล้เคียงได้อย่างคุ้มค่า และจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 และผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 จึงได้กำหนดแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ดังนี้

- การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม กำหนดให้พาณิชย์กรรมอาคารสูงอยู่ริมถนนสายหลัก และให้พาณิชย์กรรมทั่วไปกระจายอยู่ในย่านชุมชนทั่วไป
- การใช้ที่ดินประเภทอยู่อาศัย กำหนดให้ที่อยู่อาศัยอาคารสูง (หนาแน่นสูง) อยู่ทางด้านตะวันตกของถนนรัชดาภิเษก ที่อยู่อาศัยอาคารทั่วไป (หนาแน่นปานกลางและหนาแน่นน้อย) อยู่ทางด้านตะวันออกของถนนรัชดาภิเษก

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง.....
สาขาวิชา การวางผังเมือง.....
ปีการศึกษา 2530.....

ลายมือชื่อผู้จัดทำ
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ

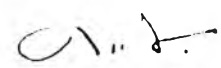
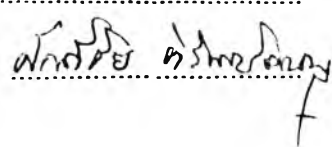


KANCHIT HOVIDEAT, Sub.Lt. : A GUIDELINE STUSY FOR RESIDENTIAL LANDUSE DEVELOPMENT OF HUAI KWANG DISTRICT. THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. SAKCHAI KIRINPANU, 381 PP.

Nowadays there are many areas consisting of disorderly and densely located residential that affected to the problems of slum, security, pollution and public service facility, Huai Kwang district is selected as the case study with the reason that there have been a high spread rate of residential and large vacant land in the east of district. In addition, the urban community has located only half of area. The purpose of this study is to guide for the residential landuse development by concentrating various factors (existing landuse, existing road, land price, railway and natural canal line, public investment projects, Bangkok Metropolitan Administration Master Plan B.E.2524 and the Sixth National Five-Year Development Plan). The results of the study are used to identify the potential areas by means of Potential Surface Analysis (P.S.A.) and economic rent approach.

The findings in the study indicate that the areas identified as very potential to high commercial buildings are located along the main roads. The others are distributed. In addition, the high residential buildings are located in the west of Ratchada Phisek road. On the other hand the rest of residential are located on the other side of this road.

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา การวางผังเมือง
ปีการศึกษา 2530

ลายมือชื่อผู้คิด 
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา 



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ ด้วยความเอื้อเฟื้อช่วยเหลือ และความร่วมมือเป็น
อย่างดีจากหน่วยงาน และบุคคลต่าง ๆ หลายฝ่าย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง รองศาสตราจารย์ศักดิ์ชัย
ศิริรินทร์ภาณุ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำ และข้อคิดเห็นต่าง ๆ ที่เป็น
ประโยชน์อย่างยิ่ง ตลอดจนการตรวจแก้ไขวิทยานิพนธ์มา ณ โอกาสนี้

ขอขอบพระคุณผู้บังคับบัญชา และเจ้าหน้าที่กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร
เจ้าหน้าที่ในหน่วยงานราชการของกรุงเทพมหานคร นิสิตภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
 ตลอดจนเพื่อนมิตรสหายทุกคน ซึ่งไม่อาจกล่าวได้ในที่นี้ได้ทั้งหมด ที่ได้มีส่วนสนับสนุนช่วยเหลือใน
การศึกษาครั้งนี้

ขอขอบพระคุณแม่และญาติพี่น้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คุณสุวรรณี ท่อวิวัฒน์ ที่คอยเป็น
กำลังใจอย่างดียิ่งเสมอมา และช่วยรับภาระดูแลครอบครัวแทนตลอดที่ดำเนินการศึกษา

สุดท้ายนี้ขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ทุกท่านในภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง ที่
ได้ประสิทธิ์ประสาทความรู้ในแขนงวิชาการต่าง ๆ ซึ่งสามารถนำมาใช้ในการทำวิทยานิพนธ์และ
การทำงาน และบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ให้ทุนการศึกษาบางส่วนในการศึกษา
ครั้งนี้

ว่าที่ ร.ต.ครรชิต ท่อวิวัฒน์

เมษายน 2531

สารบัญ



	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ข
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ง
กิตติกรรมประกาศ	จ
สารบัญตาราง	ฉ
สารบัญรูป	ค
สารบัญแผนที่	ท
สารบัญแผนภูมิ	บ
บทที่ 1 บทนำ	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์	3
ขอบเขตของการศึกษา	3
วิธีการศึกษา	4
แหล่งที่มาของข้อมูล	4
ข้อจำกัดของการศึกษา	5
บทที่ 2 ทฤษฎี แนวความคิด และเทคนิควิธีที่ใช้ในการศึกษา.....	6
ทฤษฎี และแนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบ และโครงสร้างการใช้ที่ดิน.....	6
ก. รูปแบบโครงสร้างการใช้ที่ดินในเมือง	6
1) รูปแบบการใช้ที่ดินเป็นรูปวงกลม	6
2) รูปแบบการใช้ที่ดินเป็นส่วนของวงกลม	7
3) รูปแบบการใช้ที่ดินแบบหลายศูนย์กลาง	8
ข. แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินภายในเมือง	10
1) ด้านกายภาพ	10
ค. แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย	12
1) ด้านระบบนิเวศน์	12
2) ด้านเศรษฐกิจ	13
3) สภาพกายภาพและสังคม	13

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
ง. แนวความคิดในการขยายตัวของเมือง	16
1) วิศวนาการของเมือง	16
2) ปัจจัยที่ส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวของเมือง	18
3) ปัจจัยอุปสรรคที่มีต่อการขยายตัวของเมือง	19
จ. แนวความคิดเกี่ยวกับชุมชนที่อยู่อาศัยระดับ Neighbourhood.....	19
ฉ. แนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาชุมชนใหม่	23
ช. แนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง	24
ซ. แนวความคิดเมืองใหม่	25
ฅ. ประเภทที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร	26
ญ. ปัญหาผังเมืองกรุงเทพมหานครกับที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร.....	27
ฎ. แนวความคิดในการคัดเลือกพื้นที่	28
ฏ. เทคนิคที่ใช้ในการวิเคราะห์พื้นที่	29
ฐ. ทิศนคติในการเลือกที่อยู่อาศัยของประชาชนในกรุงเทพมหานคร.....	34
ท. มาตรฐานขององค์ประกอบชุมชนที่อยู่อาศัยของไทย.....	34
บทที่ 3	
สภาพทั่วไป	45
สภาพทั่วไปของกรุงเทพมหานคร	45
ก. ความเป็นมาของกรุงเทพมหานคร	45
1. การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร	46
ข. ความเป็นมาของเขตห้วยขวาง	52
1. วิศวนาการของเขตห้วยขวาง	55
2. การจัดตั้งเขตห้วยขวาง	58
3. พื้นที่ ขนาด และรูปร่าง	61
ค. ลักษณะทางกายภาพ	63
1. ที่ตั้งและอาณาเขตติดต่อ	63
2. สภาพทางภูมิศาสตร์ของเขตห้วยขวาง	64
ก. ลักษณะของดิน	64
ข. สภาพภูมิอากาศ	64
ค. แหล่งน้ำ	68
3. ลักษณะภูมิประเทศ	68

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4. น้ำบาดาล	68
5. แผ่นดินทรุด	70
6. พื้นที่น้ำท่วม	70
ง. การคมนาคมขนส่ง	73
1. โครงข่ายถนนในกรุงเทพมหานคร	73
ก. เส้นทางคมนาคมทางบก	73
ข. โครงข่ายการคมนาคมทางบก	75
2. โครงข่ายถนนในเขตห้วยขวาง	76
ก. ถนนสายหลัก	79
ข. ถนนสายรอง	79
ค. ถนนสายท้องถิ่น (ถนนสายย่อย).....	80
3. ปัญหาการคมนาคมขนส่ง	81
4. ปริมาณการจราจร	82
5. ปัญหาการจราจร	86
6. การบริการขนส่งมวลชน	86
จ. สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ	88
1. ไฟฟ้า	88
2. ประปา	91
3. โทรศัพท	93
4. การระบายน้ำ	96
5. การเก็บ ขน และทำลายขยะมูลฝอย	98
6. การไปรษณีย์	102
7. สถานรักษาพยาบาล	102
8. สถานศึกษา	103
9. ความปลอดภัยในชีวิตประจำวัน	107
ฉ. สภาพแวดล้อม	111
1. สวนสาธารณะ และสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ.....	111
ช. สภาพเศรษฐกิจ	113
1. รายได้	113
ก. ภาษีจัดเก็บโดยกรมสรรพากร	116
ข. ภาษีที่จัดเก็บโดยกรุงเทพมหานคร	117

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
2. ราคาที่ดิน	123
3. แหล่งงาน	126
4. สถานประกอบการค้า	135
5. ตลาด	136
6. ศูนย์การค้า	136
7. ธนาคาร	141
8. การอุตสาหกรรม	141
ซ. สภาพทางสังคม	145
1. ขนาดประชากรในกรุงเทพมหานคร	145
ก. จำนวนประชากร	145
ข. ความหนาแน่นของประชากร	148
2. ประชากรในเขตห้วยขวาง	151
ก. จำนวนประชากร	151
ข. โครงสร้างประชากร	152
ค. การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร	152
ง. ความหนาแน่นประชากร.....	162
จ. การกระจายตัวประชากร	162
๓. ชุมชนแออัด	164
บทที่ 4 การใช้ที่ดิน	168
การใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครและเขตห้วยขวาง	168
ก. โครงสร้างการใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน	168
1. โครงสร้างการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร.....	168
ก. การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน	168
ข. สภาพการใช้ที่ดินและบทบาทการใช้ที่ดินปัจจุบัน	172
ค. บทบาทการใช้ที่ดิน	177
2. สภาพการใช้ที่ดิน	177
ก. แนวโน้มการขยายตัวและทิศทาง	177
ข. การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย	177
1. การกระจายตัวของที่อยู่อาศัย	177
2. ความหนาแน่นของที่อยู่อาศัย	181

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
3. การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย	181
ค. รูปแบบที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร	185
1. ประเภทบ้านจัดสรร	185
2. ชุมชนแออัด	188
3. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง	189
ง. บทบาทของการเคหะแห่งชาติต่อที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร	192
3. การใช้ที่ดินของเขตห้วยขวาง	193
ก.) การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2517	193
ข.) การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2523	193
ค.) การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2528	194
4. การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตห้วยขวาง	206
ก. การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตห้วยขวาง	
พ.ศ.2517-2523	206
ข. การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตห้วยขวาง	
พ.ศ.2523-2528	208
ค. การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตห้วยขวาง.....	
พ.ศ.2517-2528	211
5. การขยายตัวของการใช้ที่ดินในเขตห้วยขวาง	216
ข. อาคารและรูปแบบของที่อยู่อาศัยในเขตห้วยขวาง	219
1. ประเภทอาคารในเขตห้วยขวาง	219
ก. ประเภทที่อยู่อาศัย	219
ข. ประเภทพาณิชย์กรรม	221
2. รูปแบบอาศัยในเขตห้วยขวาง	221
ก. บ้านจัดสรร	221
ข. อาคารที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง	223
1. อาคารสงเคราะห์การเคหะแห่งชาติ	223
2. อพาร์ทเมนท์	223
3. อาคารชุดและหอพัก	223

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
ค. ความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินกับอาคารและที่ดิน	223
1. ความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินและอาคาร	223
ก. อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)	225
ข. อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (GAC)	225
ค. การถือครองที่ดิน	227
2. ลักษณะสิ่งก่อสร้างในเขตห้วยขวาง	229
ก. สภาพอาคาร	229
ข. ความสูงอาคาร	229
3. วัสดุโครงสร้างอาคาร	232
ง. ปัจจัยที่ส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัย	232
จ. ปัญหาที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการใช้ที่ดิน	235
ฉ. นโยบายและแผนงานของรัฐ	238
1. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ	238
2. แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร	243
ก. แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร	243
ข. นโยบายหลักของผู้บริหารกรุงเทพมหานคร	244
ค. แผนพัฒนาเขตห้วยขวาง	244
3. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	246
ก. ผังนครหลวง 2533 (ผังลิทซ์ฟิลด์)	246
ข. ผังนครหลวง 2533 ปรับปรุงครั้งที่ 1	246
ค. ผังนครหลวง 2543	250
ง. ผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร 2544	250
4. โครงข่ายการคมนาคม	254
ก. ระบบถนนในเขตห้วยขวาง	254
ข. ระบบทางด่วนและรถไฟฟ้า	258
5. การควบคุมการใช้ที่ดินในเขตห้วยขวาง	258
ก. มาตรการควบคุมการใช้ที่ดินและอาคารริมถนน	258
ข. มาตรการควบคุมการใช้ที่ดินและอาคารรอบศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย.....	259

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 5 การกำหนดวัตถุประสงค์ในการวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดิน.....	262
ก. นโยบายหลักและแผนงานของรัฐ	262
1. ด้านกายภาพ	262
2. ด้านเศรษฐกิจ	263
3. ด้านสังคม-ประชากร	263
4. ด้านสิ่งแวดล้อม	263
ข. ปัญหาในชุมชนเขตห้วยขวาง	263
1. ปัญหาด้านกายภาพ	264
2. ปัญหาด้านเศรษฐกิจ	264
3. ปัญหาด้านสังคม-ประชากร	264
4. ด้านสิ่งแวดล้อม	265
ค. การกำหนดวัตถุประสงค์ของการศึกษา	265
1. ด้านกายภาพ	265
ง. ด้านเศรษฐกิจ พัฒนาแหล่งงาน รายได้ประชากร และรายได้ของเขต (ท้องถิ่น)	266
จ. ด้านสังคม-ประชากร พัฒนาที่อยู่อาศัย	
แหล่งเสื่อมโทรม และแหล่งชุมชนแออัด	266
ฉ. พัฒนาสภาวะแวดล้อม	267
การคาดประมาณจำนวนประชากรในอนาคต พ.ศ.2544	267
ก. จำนวนประชากร.....	267
ข. การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร	270
ค. การคาดประมาณความต้องการพื้นที่ในอนาคต	271
1. เกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดิน	271
ง. การวิเคราะห์พื้นที่เพื่อหาพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนา เพื่ออยู่อาศัย	277
1. การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ (PSA)	280
2. ศักยภาพของพื้นที่เพื่อใช้ในการพัฒนา	281
3. การวัดค่าคะแนนปัจจัย	286
4. การกำหนดค่าคะแนนปัจจัย	293
5. ค่าถ่วงน้ำหนัก (Weighting)	293
6. การหาศักยภาพพื้นที่	299

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
7. ศักยภาพพื้นที่ตามประเภทกิจกรรม	302
8. ศักยภาพพื้นที่รวม	317
จ. ข้อจำกัดของพื้นที่ในการพัฒนา	317
ฉ. การกำหนดพื้นที่ที่เหมาะสมเพื่อรองรับการขยายตัว	317
บทที่ 6 แนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตห้วยขวาง	
รูปแบบการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครและบทบาทของ	
เขตห้วยขวาง	327
ก. แนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดิน	331
ข. แนวความคิดในการกำหนดผังเพื่อวางแผนการพัฒนาการใช้ที่ดิน	
(Conceptual Plan)	333
1. พื้นที่ทางด้านตะวันตกของถนนรัชดาภิเษก	
(Zone W)	333
2. พื้นที่ทางด้านตะวันออกของถนนรัชดาภิเษก	
(Zone E)	335
ค. การคัดเลือกพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย	336
สภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบัน	337
ง. การกำหนดพื้นที่เพื่อรองรับการพัฒนา	337
1. พื้นที่ที่จะไม่ใช้ในการพัฒนา	338
2. พื้นที่ที่จะใช้รองรับการพัฒนาการใช้ที่ดิน	338
จ. การกำหนดแนวทางการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2544	339
1. พื้นที่ด้านตะวันตกของถนนรัชดาภิเษก	339
2. พื้นที่ดินด้านตะวันออกของถนนรัชดาภิเษก	340
ฉ. แนวทางการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2544	341
1. พาณิชยกรรมประเภทอาคารสูง	341
2. พาณิชยกรรมประเภททั่วไป	341
3. ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง	341
4. ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารทั่วไป	343
ช. ข้อเสนอแนะในการพัฒนาการใช้ที่ดิน	343
1. การใช้ที่ดินของชุมชน	343
2. ปรับปรุงและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด	344

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
3. ส่วนสาธารณะ และสถานที่พักผ่อน	345
4. สภาวะแวดล้อมชุมชน	346
5. สาธารณูปโภค	349
6. การคมนาคม	350
7. การขนส่งมวลชน	352
ซ. มาตรการในการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามแผน	353
1. มาตรการด้านการเงินและงบประมาณ	353
2. มาตรการด้านกฎหมาย	353
3. มาตรการเฉพาะเรื่อง	358
ฉ. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการพัฒนาเขตห้วยขวาง สำหรับการอยู่อาศัย	360
ก. ด้านกายภาพ	360
ข. ด้านเศรษฐกิจ	361
ค. ด้านสังคม	361
ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป	362
บรรณานุกรม	363
ภาคผนวก ก	368
ภาคผนวก ข	371
ภาคผนวก ค	374
ภาคผนวก ง	376
ภาคผนวก จ	379
ประวัติผู้เขียน	381



สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
2.1	องค์ประกอบชุมชน	36
2.2	มาตรฐานขององค์ประกอบชุมชน	38
2.3	องค์ประกอบสำนักงานบริหารบุคคล	39
2.4	องค์ประกอบสถานบริการอนามัย	40
2.5	องค์ประกอบบริการสื่อสาร	41
2.6	จำนวน ขนาดโรงเรียน และระยะทางไกลจากบ้านถึงโรงเรียน เขตในเมือง	42
3.1	เขตการปกครอง และพื้นที่เขตต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานคร	57
3.2	คลองที่สำคัญในเขตห้วยขวาง.....	66
3.3	ถนนในเขตห้วยขวางและกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2528.....	78
3.4	ปริมาณการจราจรบนถนนสายสำคัญของเขตห้วยขวาง พ.ศ. 2527.....	84
3.5	จำนวนไฟฟ้าและจำนวนผู้ใช้กระแสไฟฟ้า ในเขตห้วยขวาง ปี พ.ศ. 2528.....	89
3.6	จำนวนคาบประมาณความต้องการใช้พลังงานไฟฟ้า.....	90
3.7	สภาพภาพเลขหมาย และการจองหมายเลข.....	94
3.8	จำนวนคาบประมาณความต้องการใช้โทรศัพท์ในอนาคต.....	95
3.9	จำนวนอุปกรณ์ และเจ้าหน้าที่รับผิดชอบปฏิบัติงาน รักษาความสะอาดในเขตห้วยขวาง.....	99
3.10	จำนวนอุตสาหกรรมการแพทย์ พยาบาล และเตียงคนไข้ ของสถานรักษาต่าง ๆ ในเขตห้วยขวาง.....	104
3.11	จำนวนเจ้าหน้าที่ตำรวจนครบาลต่าง ๆ ที่รับผิดชอบ ในพื้นที่เขตห้วยขวาง พ.ศ. 2528.....	108
3.12	ตุ๋ยามตำรวจและที่ตั้งในเขตห้วยขวาง.....	109
3.13	จำนวนคดีและประเภทคดีที่เกิดขึ้นในพื้นที่เขตห้วยขวาง จำแนกตามสถานีตำรวจใน ปี 2522 และปี 2528.....	110
3.14	จำนวนอุปกรณ์และเจ้าหน้าที่ดับเพลิงในปี พ.ศ. 2528.....	112
3.15	เงินรายได้ของกรุงเทพมหานครจากภาษี 6 ประเภท ปี 2527.....	114
3.16	สถิติการจัดเก็บรายได้ของกรมสรรพกร.....	118
3.17	สถิติการจัดเก็บรายได้ของกรุงเทพมหานคร.....	121

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
3.18	เงินภาษีที่จัดเก็บได้ของเขตห้วยขวางปี พ.ศ. 2526 - 2527.....	122
3.19	การกระจายตัวของการจ้างงานในกรุงเทพมหานครเป็นรายเขต ปี พ.ศ. 2526.....	128
3.20	แรงงานในภาคอาชีพต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครปี 2528.....	133
3.21	แรงงานในภาคต่างๆ ของเขตห้วยขวางปี พ.ศ. 2528.....	135
3.22	จำนวนและประเภทกิจการค้าที่อยู่ในความควบคุมในเขตห้วยขวาง ปี พ.ศ. 2527.....	137
3.23	รายละเอียดประเภทจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมรายแขวง ปี พ.ศ. 2528.....	138
3.24	จำนวนตาราง แฉกค้า ในเขตห้วยขวางปี พ.ศ. 2527.....	129
3.25	การใช้พื้นที่แต่ละแขวงในการประกอบการอุตสาหกรรม พ.ศ. 2527...	144
3.26	ตารางเปรียบเทียบ จำนวนโรงงานอุตสาหกรรม จำแนกประเภทอุตสาหกรรมรายแขวงในเขตห้วยขวาง ปี พ.ศ. 2527-2528.....	146
3.27	ความเคลื่อนไหวของประชากรเขตห้วยขวางระหว่าง พ.ศ. 2521 - 2527.....	157
3.28	จำนวนประชากรในเขตห้วยขวาง พ.ศ. 2521 - 2527.....	158
3.29	การเปลี่ยนแปลงประชากรรายแขวงในเขตห้วยขวางระหว่าง ปี 2521 - 2527	159
3.30	การเปลี่ยนแปลงประชากรเขตห้วยขวางรายแขวงระหว่าง ปี 2521 -2525.....	159
3.31	การเปลี่ยนแปลงประชากรในเขตห้วยขวางระหว่าง ปี 2525 - 2527.....	160
3.32	ความหนาแน่นของประชากรระดับแขวงในเขตห้วยขวาง ปี พ.ศ. 2521 - 2528.....	163
3.33	จำนวนหลังคาเรือนและพื้นที่ชุมชนแออัดรายแขวงเขตห้วยขวาง ปี พ.ศ. 2525.....	166
4.1	การใช้ที่ดินประเภทเมืองของกรุงเทพมหานคร.....	169
4.2	การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2501 2511 และ 2528.....	170

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
4.3	การใช้ที่ดินกรุงเทพมหานครจำแนกตามประเภทการใช้ที่ดินเป็นรายเขต ปี พ.ศ. 2528.....	171
4.4	จำนวนอาคารที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร 2521 - 2526.....	179
4.5	ความหนาแน่นของอาคารอยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2518 - 2526.....	182
4.6	การเปลี่ยนแปลงอาคารอยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร.....	183
4.7	อัตราการเปลี่ยนแปลงอาคารอยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2521 - 2525 จำแนกเป็นรายเขต.....	184
4.8	จำนวนบ้านที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครปี พ.ศ. 2517 และ พ.ศ. 2527.....	186
4.9	การใช้ที่ดินประเภทต่างๆ เขตห้วยขวาง พ.ศ. 2517.....	201
4.10	การใช้ที่ดินประเภทต่างๆ เขตห้วยขวาง พ.ศ. 2523.....	203
4.11	การใช้ที่ดินประเภทต่างๆ เขตห้วยขวาง พ.ศ. 2528.....	205
4.12	การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ รายแขวงเขตห้วยขวาง ปี พ.ศ. 2517 - 2525.....	213
4.13	การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ รายแขวงเขตห้วยขวาง ปี พ.ศ. 2523 - 2528.....	214
4.14	การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ รายแขวงเขตห้วยขวาง ปี พ.ศ. 2517 - 2528.....	215
4.15	จำนวนบ้านในหมู่บ้านจัดสรรเขตห้วยขวาง ปี 2517 - 2528.....	222
4.16	จำนวนที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติในเขตห้วยขวาง.....	223
4.17	ลักษณะสิ่งก่อสร้างอาคารในเขตห้วยขวางปี พ.ศ. 2528.....	230
4.18	พื้นที่จำแนกประเภทการใช้ที่ดินในเขตห้วยขวางตามผังเมืองรวม 2544.....	256
5.1	การขาดประมาณประชากรรวมแขวงของเขตห้วยขวางในอนาคต.....	268
5.2	จำนวนประชากรที่คาดประมาณได้ในปี พ.ศ. 2544.....	268
5.3	ตรรกะของการเปลี่ยนแปลงอันดับ (Relocation Index) ความหนาแน่นประชากร.....	269
5.4	จำนวนประชากร ขนาดพื้นที่และความหนาแน่นประชากรรายแขวง.....	272
5.5	มาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ.....	275

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
5.6	ผลการขาดประมาณความต้องการพื้นที่ในอนาคตของเขตห้วยขวาง.....	278
5.7	แสดงพื้นที่ที่ต้องการใช้เพิ่มขึ้นในอนาคต.....	279
5.8	ปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบของแต่ละประเภทกิจกรรม.....	285
5.9	ผู้เชี่ยวชาญและมีความรู้ประสบการณ์ด้านผังเมืองจำนวน 5 ท่านซึ่งเป็นผู้กำหนดค่าถ่วงน้ำหนัก ค่าคะแนนปัจจัย.....	299
5.10	การให้ค่าถ่วงน้ำหนัก (Weighting).....	300
5.11	ระดับศักยภาพของพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยสำหรับกิจกรรมพาณิชยกรรม ประเภทอาคารสูง.....	302
5.12	กลุ่มศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับกิจกรรม ประเภทอาคารสูง.....	303
5.13	ระดับศักยภาพของพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยสำหรับกิจกรรมพาณิชย์ ประเภทอาคารทั่วไป.....	306
5.14	กลุ่มศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับกิจกรรม ประเภทพาณิชย์ทั่วไป.....	307
5.15	ระดับศักยภาพพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย สำหรับที่อยู่อาศัยอาคารสูง.....	309
5.16	กลุ่มศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับกิจกรรม ประเภทที่อยู่อาศัยอาคารสูง.....	310
5.17	ระดับศักยภาพของพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยสำหรับที่อยู่อาศัยทั่วไป.....	313
5.18	กลุ่มศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับกิจกรรม ประเภทที่อยู่อาศัยทั่วไป.....	314



สารบัญรูป

รูปที่		หน้า
2.1	รูปแบบและ โครงสร้างการใช้ที่ดินภายในเมือง.....	9
2.2	ขั้นตอนวิวัฒนาการของเมืองตามแนวความคิดของ Pettrick Gedds..	17
2.3	การเติบโตของเมืองตามการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยี การคมนาคมขนส่ง.....	18
2.4	Diagram การขยายตัวของเมืองและแรงต้านทานการขยายตัว.....	19
2.5	ผัง Neighbourhood ตามแนวความคิดของ Clarence A. Perry..	20
2.6	การรวมกลุ่ม Neighbourhood เป็น Community ตามแนวความคิดของ N.L. Engelhardt Jr.	22
2.7	การแข่งขันการใช้ที่ดินระหว่างกิจกรรม 5 ประเภท โดยประยุกต์จาก ทฤษฎีของ ฟอน ทุเนน	28
5.1	แสดงค่าคะแนนปัจจัยสำคัญ	294

สารบัญแนบที่

แนบที่		หน้า
3.1	ที่ตั้งและแหล่งชุมชนสมัยพระเจ้าตากสินมหาราช พ.ศ. 2310 - 2325..	47
3.2	ผังกรุงเทพฯ ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว พ.ศ. 2394 - 2411.....	47
3.3	ผังใจกลางกรุงเทพมหานครในการรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระ- พระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว พ.ศ. 2411 - 2453.....	47
3.4	โครงสร้างกรุงรัตนโกสินทร์ยุคใหม่ ปลายรัชกาลที่ 5.....	49
3.5	การใช้ที่ดินหลักในเขตอำเภอชั้นในกรุงรัตนโกสินทร์ สมัยรัชกาลที่ 7....	49
3.6	การขยายตัวของ Built - up Area ของกรุงเทพมหานคร.....	51
3.7	การวิวัฒนาการของเขตห้วยขวาง ร.ศ. 124 (พ.ศ. 2449).....	53
3.8	เขตเทศบาลกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2480 - 2508.....	54
3.9	แบ่งเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร.....	59
3.10	การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตห้วยขวาง.....	60
3.11	เขตปกครองและแขวงปกครองเขตห้วยขวาง.....	62
3.12	คลองในเขตห้วยขวาง.....	65
3.13	ระดับน้ำบาดาลในชั้นน้ำบริเวณกรุงเทพมหานคร.....	69
3.14	แผ่นดินทรุดในเขตกรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียง.....	71
3.15	พื้นที่น้ำท่วม.....	72
3.16	โครงข่ายระบบถนนในกรุงเทพมหานคร.....	74
3.17	ระบบถนนในเขตห้วยขวาง.....	77
3.18	ปริมาณการจราจรปี 2527.....	85
3.19	เส้นทางเดินรถยนต์ โดยสารประจำทาง.....	87
3.20	พื้นที่ที่ได้รับบริการน้ำประปา.....	92
3.21	แนวท่อระบายน้ำและขนาดท่อ.....	97
3.22	พื้นที่ได้รับบริการการเก็บขยะในกรุงเทพมหานคร.....	100
3.23	โครงข่ายการบริการด้านการสื่อสารไปรษณีย์.....	101
3.24	ที่ตั้งสถานศึกษาในเขตห้วยขวาง.....	106
3.25	ราคาประเมินที่ดินกลางในเขตห้วยขวางปี พ.ศ. 2525 - 2529.....	127
3.26	ตลาดและศูนย์การค้า.....	140
3.27	ที่ตั้งธนาคาร.....	142
3.28	การกระจายตัวประชากรในเขตห้วยขวาง พ.ศ. 2527.....	161

สารบัญแนบที่ (ต่อ)

แนบที่		หน้า
3.29	ที่ตั้งชุมชนแออัด.....	167
4.1	การใช้ที่ดินเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2528	173
4.2	ทิศทางการขยายตัว	178
4.3	พื้นที่เมืองกรุงเทพมหานคร	187
4.4	การกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร	191
4.5	การใช้ที่ดินเขตห้วยขวาง ปี พ.ศ.2517	200
4.6	การใช้ที่ดินเขตห้วยขวาง ปี พ.ศ.2523	202
4.7	การใช้ที่ดินเขตห้วยขวาง ปี พ.ศ.2528ก.....	204
4.8	การขยายตัว Built - up Area ในเขตห้วยขวาง	217
4.9	ที่ตั้งที่อยู่อาศัย.....	218
4.10	พื้นที่หมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในเขตห้วยขวาง.....	220
4.11	อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)	224
4.12	อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (GAC)	226
4.13	ที่ดินราชพัสดุ	228
4.14	แผนการการลงทุนแก้ไขปัญหาดูแลจราจร ในเขตห้วยขวาง	245
4.15	ผังนครหลวง 2523 (ผังลิทซ์ฟีลด์)	247
4.16	ผังนครหลวง 2523 ปรับปรุงครั้งที่ 1	248
4.17	ผังนครหลวง 2543	249
4.18	ผังเมืองรวมเขตห้วยขวาง	251
4.19	ผังเมืองรวม 2544	255
4.20	โครงข่ายระบบทางด่วนและรถไฟฟ้าในเขตห้วยขวาง	257
4.21	พื้นที่ที่มีกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดิน	261
5.1	ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับพาณิชย์ประเภทอาคารสูง	304
5.2	ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับอาคารพาณิชย์ประเภททั่วไป	308
5.3	ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง	312
5.4	ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับที่อยู่อาศัยประเภททั่วไป	316
5.5	ศักยภาพรวมพื้นที่ที่เหมาะสมกับการพัฒนา	318
5.6	พื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการพัฒนา	319
5.7	ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับกิจกรรม	321

สารบัญแนพื้นที่ (ต่อ)

แผนที่		หน้า
5.8	ศักยภาพพื้นที่เหมาะสมกับกิจกรรมพาณิชย์กรรม ประเภทอาคารสูง	323
5.9	ศักยภาพพื้นที่เหมาะสมกับกิจกรรมพาณิชย์กรรม ประเภทอาคารทั่วไป	324
5.10	ศักยภาพพื้นที่เหมาะสมกับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง	325
5.11	ศักยภาพพื้นที่เหมาะสมกับกิจกรรมเพื่ออยู่อาศัยประเภททั่วไป	326
6.1	โครงสร้างการใช้ที่ดินของเขตห้วยขวาง.....	328
6.2	โครงข่ายถนนและถนนชั้นนำการพัฒนาในเขตห้วยขวาง.....	330
6.3	แนวความคิดการพัฒนากการใช้ที่ดิน.....	332
6.4	การแบ่งกลุ่มพื้นที่	334
6.5	แนวทางการใช้ที่ดิน พ.ศ.2544	342



สารบัญแนภูมิ

แนภูมิที่		หน้า
2.1	ตัวอย่างการหาศัณภาพของพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการอยู่อาศัย โดยวิธี PSA	30
2.2	ขั้นตอนในการศึกษา.....	44
3.1	โครงสร้างประชากรของเขตห้วยขวาง ปี พ.ศ. 2523	153
3.2	จำนวนประชากรระหว่างปี พ.ศ. 2516 - 2528.....	154