

การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง : กรณีศึกษา เขตมีนบุรี



นางสาวฐนิตา เลือป่า

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการวางผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2540

ISBN 974-639-040-6

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

27 ส.ค. 2546

**THE DEVELOPMENT PLANNING FOR RESIDENTIAL LANDUSE IN THE SUBURBAN AREA :
A CASE STUDY OF MIN BURI DISTRICT**



MISS. TANITA SUEPA

สถาบันวิทยบริการ
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 974-639-040-6

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง :
กรณีศึกษา เขตมีนบุรี

โดย

นางสาวฐนิตา เสือป่า

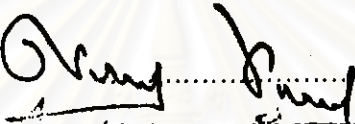
ภาควิชา

การวางแผนภาคและเมือง

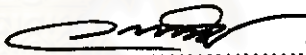
อาจารย์ที่ปรึกษา

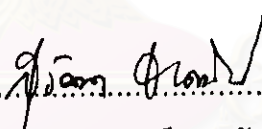
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุวัฒนา ธาดานิติ

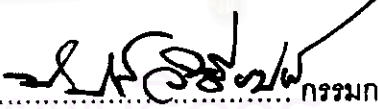
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต

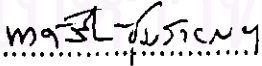
 คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ นายแพทย์ ศุภวัฒน์ ชูติวงศ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

 ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.วรรณศิลป์ ธีรพันธุ์)

 อาจารย์ที่ปรึกษา
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุวัฒนา ธาดานิติ)

 กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นิพันธ์ วิเชียรน้อย)

 กรรมการ
(นายพงศสิทธิ์ ชุมลาย ณ อยุธยา)

ฐนิตา เสือป่า : การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง กรณีศึกษา เขตมีนบุรี

(THE DEVELOPMENT PLANNING FOR RESIDENTIAL LANDUSE IN THE SUBURBAN AREA : A CASE STUDY OF MIN BURI DISTRICT) อ. ที่ปรึกษา : ผศ.ดร. สุวีณา ธาดานิติ ; 341 หน้า.

ISBN 974-639-040-6.

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของพื้นที่เขตมีนบุรี ปัจจุบันที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของพื้นที่พักอาศัย ปัญหาและผลกระทบของการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่อการใช้ที่ดินและสภาพแวดล้อมของเขตมีนบุรี และเสนอแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมของเขต

การขยายตัวของกรุงเทพมหานครทำให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัย, อุตสาหกรรม, การค้าและการบริการในเขตมีนบุรี โดยเฉพาะในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา โดยมีปัจจัยสำคัญ คือ การพัฒนาเส้นทางคมนาคม, ราคาที่ดิน, ลักษณะประชากร, นโยบายการพัฒนาของรัฐ, แหล่งงานและสภาพแวดล้อมของพื้นที่ การพัฒนาได้ก่อให้เกิดปัญหาในการใช้ที่ดิน คือ การใช้ที่ดินปะปนกันทั้งอุตสาหกรรม, เกษตรกรรม, และที่อยู่อาศัย เกิดการขยายตัวแบบเกาะตามเส้นทางคมนาคม ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่เพียงพอ เกิดปัญหาแผ่นดินทรุด น้ำท่วม การระบายน้ำ และปัญหาพื้นที่เกษตรลดลง

งานวิจัยครั้งนี้จึงเสนอแนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในอนาคต โดยแบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 เขต คือ เขตพัฒนา และเขตอนุรักษ์ เพื่อให้สอดคล้องกับศักยภาพและข้อจำกัดของพื้นที่ รวมทั้งนโยบายที่เกี่ยวข้อง ในเขตพัฒนา กำหนดให้มีศูนย์กลางบริเวณตลาดมีนบุรีเดิม ส่วนพื้นที่อยู่อาศัยให้ขยายตัวขึ้นไปในแขวงสามวาตะวันตก ส่วนเขตอนุรักษ์ให้ทำหน้าที่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่รับน้ำหลากของกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ยังได้เสนอแนวทางการปรับปรุงสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และมาตรการต่าง ๆ ที่สอดคล้องกับแผนการใช้ที่ดินและลำดับความสำคัญของการพัฒนาในแต่ละพื้นที่.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา การวางแผนเมือง
ปีการศึกษา 2540

ลายมือชื่อนิติกร ฐนิตา เสือป่า
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา สุวีณา ธาดานิติ
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาช่วย -

#C 835432 : MAJOR URBAN PLANNING

KEY WORD: LANDUSE PLAN / RESIDENTIAL LANDUSE / MIN BURI

TANITA SUEPA : THE DEVELOPMENT PLANNING FOR RESIDENTIAL LANDUSE

IN THE SUBURBAN AREA : A CASE STUDY OF MIN BURI DISTRICT : THESIS

ADVISOR : ASST.PROF.SUWATANA THADANITI, Ph.D. 341 pp.

ISEN 974-639-040-6.

The objective of this study is to study the landuse changes of Min Buri District, the factors which influence the expansion of a residential area, the problems and the impact of development on real estates to landuse and environment of Min Buri and to propose the development planning for a residential landuse that is accordance with environment of Min Buri District.

The growth of Bangkok Metropolis brought about the development on real estates, manufacture, and commercial business and services in Min Buri, especially in the past ten years. The important factors are the development of road network, land prices, the population growth, public policy, place of work, and environment of this area. The expansion of the built-up area caused problems in the mixed uses of industrial-residential-agricultural areas, the ribbon pattern of the residential development along the major road, the inadequacy of the public utilities and services, the problem of flood, drainage, and decrease in agricultural area.

This research proposed the development planning for residential landuse by proposing two areas which are "the development area" and "the preserved area" according to potential and restriction of this area as well as a public policy. For the development area, the center will be the original commercial area and the residential area will expand to Samwatawankok. The preserved area will function as an agricultural area and flood zone. Finally, infrastructure and measures are recommended to develop in accordance with landuse plan and development hierarchy of this area.

ภาควิชา.....การวางแผนภาคและเมือง

สาขาวิชา.....การวางผังเมือง

ปีการศึกษา.....2540

ลายมือชื่อนิติ.....*บุษมา ฝ่อง*

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....*สุวตนา ถาดนิตี*

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี โดยได้รับความช่วยเหลืออย่างดียิ่งจาก ผศ.ดร. สุวัฒน์ ภาดานิติ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ มาโดยตลอด รวมทั้งได้ตรวจแก้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

เนื่องจากทุนการวิจัยครั้งนี้ บางส่วนได้รับมาจากทุนอุดหนุนการวิจัยของบัณฑิตวิทยาลัย จึงขอขอบพระคุณบัณฑิตวิทยาลัยมา ณ ที่นี้ด้วย

ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่หน่วยงานต่าง ๆ ที่ได้ให้ความอนุเคราะห์ข้อมูล ขอขอบคุณที่ฟ้าสำหรับความช่วยเหลือด้านแผนที่และความสะดวกในการถ่ายเอกสาร ขอขอบคุณเพื่อนผั่งเมือง รุ่น 20 ที่เป็นกำลังใจ และให้ความช่วยเหลือมาโดยตลอด โดยเฉพาะพี่เจียบ พี่นิต บี น้องบ๊ิด

ท้ายนี้ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณพ่อ คุณแม่ น้องจ๊อบ ที่ให้กำลังใจและให้การสนับสนุนมา โดยตลอด ขอขอบคุณน้อง ๆ ทุกคนที่ช่วยออกสำรวจภาคสนาม อันเป็นผลให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลง ได้ด้วยดี.

ฐนิตา เลือป่า

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ก
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ข
กิตติกรรมประกาศ.....	ค
สารบัญ.....	ง
สารบัญตาราง.....	ช
สารบัญแผนที่.....	ญ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฎ
สารบัญภาพ.....	ฅ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ.....	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	3
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	3
1.4 ขั้นตอนและวิธีการศึกษา.....	4
1.5 แหล่งที่มาของข้อมูล.....	4
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
บทที่ 2 แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	7
2.1 ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับการขยายตัวของเมือง.....	7
2.1.1 ทฤษฎีเกี่ยวกับโครงสร้างการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยภายในเมือง.....	7
2.1.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการขยายตัวของเมือง.....	11
2.1.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการขยายตัวของชานเมือง.....	13
2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย.....	20
2.2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับชุมชนที่อยู่อาศัยระดับ NEIGHBORHOOD.....	21
2.2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัย.....	25
2.2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตชานเมือง.....	30
2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการวางแผนการใช้ที่ดิน.....	32
2.3.1 แนวความคิดเกี่ยวกับกระบวนการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	32
2.3.2 แนวความคิดเกี่ยวกับวิธีการตัดสินใจแก้ปัญหาในการวางแผน.....	36
2.3.3 ทฤษฎีการวิเคราะห์ศักยภาพและข้อจำกัดของพื้นที่.....	37

สารบัญ (ต่อ)

		หน้า
	2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	39
	2.5 สรุปและกรอบความคิดในการวิจัย.....	42
บทที่ 3	สภาพทั่วไปของเขตมีนบุรี.....	46
	3.1 การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร.....	46
	3.2 การขยายตัวของเมืองในเขตมีนบุรี.....	51
	3.3 ที่ตั้งและสภาพทางภูมิศาสตร์.....	52
	3.4 การแบ่งเขตการปกครอง.....	56
	3.5 รูปแบบการตั้งถิ่นฐาน.....	56
	3.6 ลักษณะประชากร.....	60
	3.6.1 การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรของกรุงเทพฯและเขตมีนบุรี.....	60
	3.6.2 โครงสร้างประชากร การกระจายตัว ความหนาแน่นและ การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรรายแขวงของเขตมีนบุรี.....	61
	3.6.3 การคาดการณ์ประชากร.....	71
	3.7 ลักษณะทางเศรษฐกิจ.....	75
	3.7.1 ภาคเกษตรกรรม.....	75
	3.7.2 ภาคอุตสาหกรรม.....	76
	3.7.3 ภาคการค้าและบริการ.....	82
	3.8 ระบบโครงสร้างพื้นฐาน.....	84
	3.8.1 ระบบโครงข่ายคมนาคม.....	84
	3.8.2 ระบบสาธารณูปโภค.....	92
	3.8.3 ระบบสาธารณูปการ.....	99
	3.9 การใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเขตมีนบุรี.....	105
	3.10 สรุปบทบาทของเขตมีนบุรีในปัจจุบัน.....	111
บทที่ 4	พัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงพื้นที่อยู่อาศัยของเขตมีนบุรี.....	114
	4.1 การเปลี่ยนแปลงและการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร.....	114
	4.1.1 ยุคเริ่มต้นของธุรกิจบ้านจัดสรร (ปี 2510-2522).....	114
	4.1.2 ยุคขบเขาคครั้งที่ 1 (ปี 2523-2525).....	116
	4.1.3 ยุคพื้นที่ตัว (ปี 2526-2529).....	119
	4.1.4 ยุคเจริญเติบโต (ปี 2530-2533).....	120

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
4.1.5 ยุทธศาสตร์ครั้งที่ 2 (ปี 2534-2539).....	125
4.2 การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร.....	129
4.3 การเปลี่ยนแปลงและการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตมีนบุรี.....	138
4.3.1 จำนวนที่อยู่อาศัยและการเปลี่ยนแปลงจำนวนที่อยู่อาศัย.....	139
- การกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตมีนบุรี.....	139
- การเปลี่ยนแปลงจำนวนที่อยู่อาศัย.....	139
- จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่ม.....	141
- พื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้าง.....	145
- สถานการณ์บ้านว่าง.....	147
4.3.2 ราคาที่ดินและราคาที่อยู่อาศัย.....	157
4.3.3 ที่ตั้งและการกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรร.....	165
4.4 ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่อยู่อาศัยในเขตมีนบุรี.....	168
4.5 สภาพปัญหาที่ขึ้นในเขตมีนบุรี.....	179
4.6 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัย.....	186
4.7 สรุป.....	199
บทที่ 5 การวิเคราะห์ศักยภาพการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย.....	200
5.1 ผลกระทบของการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่อการใช้ที่ดินและสภาพแวดล้อม.....	200
5.1.1 ผลกระทบที่มีต่อการใช้ที่ดิน.....	200
5.1.2 ผลกระทบที่มีต่อสภาพแวดล้อม.....	214
5.2 แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของเขตมีนบุรี.....	228
5.3 การวิเคราะห์ศักยภาพการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย.....	223
5.3.1 การคาดการณ์การใช้ที่ดินในอนาคต.....	223
5.3.2 การวิเคราะห์ศักยภาพและข้อจำกัดของพื้นที่.....	236
5.3.3 พื้นที่ที่เหมาะสมกับการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย.....	238
5.4 สรุป.....	244
บทที่ 6 การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตมีนบุรี.....	247
6.1 นโยบายการพัฒนาพื้นที่ด้านตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร.....	247
6.2 ศักยภาพและข้อจำกัดของพื้นที่.....	256
6.3 แนวทางการพัฒนา.....	259

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
6.3.1 วัตถุประสงค์.....	259
6.3.2 เป้าหมาย.....	259
6.4 แนวความคิดในการวางแผนการใช้ที่ดิน.....	260
6.4.1 แผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	261
6.4.2 ลำดับความสำคัญในการพัฒนา.....	264
6.5 แนวทางปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ.....	266
- โครงข่ายคมนาคม.....	266
- ระบบขนส่งมวลชน.....	268
- ระบบประปา.....	270
- ระบบระบายน้ำ การป้องกันน้ำท่วมและการอนุรักษ์คลอง.....	272
- การป้องกันและการแก้ปัญหาหน้าเสี้ย.....	272
- การกำจัดขยะ.....	275
- สถานศึกษา.....	275
- สถานพยาบาล.....	277
- สวนสาธารณะ.....	277
6.6 มาตรการที่เกี่ยวข้อง.....	280
6.6.1 มาตรการพัฒนาบ้านว่างเพื่อเช่าอยู่อาศัย.....	280
6.6.2 มาตรการควบคุมการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปหมู่บ้านจัดสรร.....	280
6.6.3 มาตรการด้านผังเมือง.....	281
6.6.4 มาตรการในการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรม.....	282
6.7 สรุป.....	283
6.8 ข้อเสนอแนะ.....	284
รายการอ้างอิง.....	286
ภาคผนวก.....	290
ประวัติผู้เขียน.....	341

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
3-1	แสดงบริเวณพื้นที่สีเขียว (Green Area) ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร.....	54
3-2	แสดงหมู่บ้าน พื้นที่ จำนวนประชากร ความหนาแน่นของจำนวนประชากรเขตมีนบุรี รายแขวงปี 2539.....	58
3-3	แสดงจำนวนประชากร ความหนาแน่น และการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นรายเขต ของกรุงเทพมหานครปี 2535 และปี 2539.....	62
3-4	แสดงการกระจายตัวของประชากรในเขตมีนบุรีจำแนกตามรายแขวง ปี 2535-2539....	65
3-5	แสดงจำนวนประชากรจำแนกตามหมวดอายุและเพศของเขตมีนบุรี ปี 2539.....	66
3-6	แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรรายแขวงของเขตมีนบุรีปี 2530-2535 และปี 2535-2539.....	69
3-7	แสดงการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นของประชากรรายแขวงของเขตมีนบุรี ปี 2530-2535 และปี 2535-2539.....	70
3-8	แสดงจำนวนคนเกิด คนตาย ย้ายเข้า ย้ายออกเขตมีนบุรี ปี 2533และปี 2539.....	70
3-9	แสดงอัตราการเพิ่มประชากร.....	72
3-10	แสดงการคาดการณ์ประชากร.....	73
3-11	แสดงข้อมูลด้านการเกษตรของเขตมีนบุรี ปี 2538.....	76
3-12	แสดงประเภทการเกษตรของเขตมีนบุรี	77
3-13	แสดงจำนวนโรงงาน คนงาน และเงินทุนจดทะเบียนรายแขวงของเขตมีนบุรี ปี 2539.....	79
3-14	แสดงจำนวนโรงงาน คนงาน และเงินทุนจำแนกตามประเภทอุตสาหกรรม ในเขตมีนบุรีปี 2539.....	80
3-15	แสดงจำนวนโรงงานอุตสาหกรรม ปี 2525 ,2531,2536 และ 2539.....	81
3-16	แสดงลักษณะคลองระบายน้ำสายหลัก และสายรองบางสายที่ผ่านเขตมีนบุรี.....	93
3-17	แสดงแนวคันกันน้ำตามโครงการพระราชดำริฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร.....	93
3-18	แสดงจำนวนถนนในเขตมีนบุรี.....	94
3-19	แสดงจำนวนคูคลองในเขตมีนบุรี.....	94
3-20	แสดงจำนวนประตูระบายน้ำในเขตมีนบุรี.....	94
3-21	แสดงการเก็บขนขยะมูลฝอยของเขตมีนบุรีปีงบประมาณ 2537-2538.....	94
3-22	แสดงจำนวนสาธารณสุขการในเขตมีนบุรี ปี 2538.....	102
3-23	แสดงจำนวนสถานประกอบการ ปี 2538.....	102

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
3-24	แสดงการใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเขตมีนบุรี ปี 2531 และปี 2539.....	106
4-1	แสดงการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร ปี 2512,2529 และ ปี 2539.....	117
4-2	แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น (แยกตามประเภท)ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ปี 2530-2539.....	123
4-3	แสดงเหตุการณ์สำคัญของการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแต่ละช่วงปี.....	131
4-4	แสดงจำนวนบ้านในเขตมีนบุรีรายแขวง ปี 2535-2539.....	140
4-5	แสดงสถิติที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตมีนบุรี ปี 2530-2539.....	142
4-6	แสดงสถิติที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ ปี 2539.....	143
4-7	แสดงพื้นที่การปกครอง 10 อันดับแรกที่มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่มากที่สุดในปี 2537-2539.....	144
4-8	แสดงจำนวนและพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างในเขตมีนบุรี ปี 2531-2538..	146
4-9	แสดงจำนวนและพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารในแขวงต่าง ๆ ของเขตมีนบุรี ปี 2535-2538.....	148
4-10	แสดงจำนวนรายและพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างจำแนกตามประเภทอาคารในเขตมีนบุรีปี 2535-2538.....	149
4-11	แสดงจำนวนอาคารและความสูงที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างในเขตมีนบุรีปี 2535-2537.....	149
4-12	แสดงจำนวนบ้านว่างแยกตามประเภทบ้าน.....	151
4-13	แสดงจำนวนบ้านว่างแยกตามระดับราคา.....	151
4-14	แสดงดัชนีภาวะบ้านว่างจากสถิติการใช้ไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง ณ. เดือนมีนาคม 2540.....	153
4-15	แสดงจำนวนบ้านว่างในเขตมีนบุรี.....	155
4-16	แสดงจำนวนบ้านว่าง แยกตามประเภทบ้านและราคาในเขตมีนบุรี.....	156
4-17	แสดงราคาประเมินที่ดินตามถนน ซอย เขตมีนบุรี.....	158
4-18	แสดงราคาที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2540....	162
4-19	แสดงที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรในเขตมีนบุรี.....	166

สารบัญญัตราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
4-20	แสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถาม.....	173
4-21	แสดงกลุ่มของปัญหา.....	183
4-22	แสดงผลการสรุปข้อมูลจากแบบสอบถาม.....	184
5-1	แสดงผลกระทบด้านบวกของการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่อการใช้ที่ดิน.....	202
5-2	แสดงคุณภาพน้ำในคลองแสนแสบ.....	222
5-3	แสดงผลกระทบด้านลบของการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่อการใช้ที่ดิน และสภาพแวดล้อม.....	224
5-4	แสดงการคาดการณ์การใช้ที่ดินในอนาคต.....	234
5-5	แสดงความต้องการการใช้ที่ดินในอนาคต.....	237
6-1	แสดงโครงการและโครงข่ายคมนาคมขนส่งที่มีผลต่อการพัฒนาเขตมีนบุรี.....	257
6-2	แสดงข้อกำหนดอนุญาตประเภทการใช้ที่ดินในเขตมีนบุรี.....	265

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแนพื้นที่

แผนที่		หน้า
3-1	พื้นที่ศึกษา.....	48
3-2	พื้นที่ก่อสร้าง (Built-up Area) ของกรุงเทพมหานคร ปี 2530, 2536 และปี 2538.....	50
3-3	พื้นที่นอกเขตคันกันน้ำในเขตมีนบุรี.....	55
3-4	เขตการปกครองของเขตมีนบุรี.....	57
3-5	ที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมในเขตมีนบุรี.....	83
3-6	โครงข่ายเส้นทางคมนาคมขนส่งทางบกในเขตมีนบุรี.....	87
3-7	พื้นที่ให้บริการของระบบขนส่งมวลชนในเขตมีนบุรี.....	89
3-8	โครงข่ายคลองในเขตมีนบุรี.....	91
3-9	พื้นที่ให้บริการน้ำประปา.....	97
3-10	ที่ตั้งสถานศึกษา สถานบริการสาธารณสุข โรงพยาบาล สถานตำรวจ ที่ทำการไปรษณีย์ในเขตมีนบุรี.....	103
3-11	ที่ตั้งวัดและมัสยิดในเขตมีนบุรี.....	104
3-12	การใช้ที่ดินของเขตมีนบุรี ปี 2531.....	109
3-13	การใช้ที่ดินของเขตมีนบุรี ปี 2539.....	110
4-1	การขยายตัวของพื้นที่เมืองกรุงเทพมหานคร ปี 1990-1994.....	115
4-2	การใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร ปี 2512.....	118
4-3	การใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร ปี 2529.....	121
4-4	การใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร ปี 2539.....	128
4-5	ที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพและปริมณฑล ปี 2538.....	130
4-6	จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ปี 2539.....	133
4-7	พื้นที่ก่อสร้างในเขตชานเมืองด้านตะวันออกปี 2530 และปี 2539.....	137
4-8	ราคาที่ดินในเขตมีนบุรีปี 2539.....	160
4-9	ที่ตั้งและการกระจายของหมู่บ้านจัดสรรในเขตมีนบุรี ปี 2539.....	167
4-10	ทิศทางการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานของประชากรที่พักอาศัยอยู่ในเขตมีนบุรี.....	171
4-11	การกระจายตัวของเมืองและโครงข่ายระบบขนส่งมวลชน.....	188
4-12	แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมปี 2535.....	195
4-13	แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อเสนอของ MIT.....	197
5-1	พื้นที่รองรับน้ำท่วมฝั่งตะวันออก.....	215

สารบัญแนบที่ (ต่อ)

แผนที่		หน้า
5-2	พื้นที่วิกฤตน้ำบาดาลในเขตกรุงเทพมหานคร.....	216
5-3	พื้นที่น้ำท่วมในเขตมีนบุรี 2538,2539.....	218
5-4	ที่ตั้งหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่นอกเขตคันกันน้ำในเขตมีนบุรี.....	219
5-5	พื้นที่ที่มีปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนา.....	231
5-6	แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของเขตมีนบุรี.....	232
5-7	พื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการขยายตัว (พื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม).....	239
5-8	พื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการขยายตัว (พื้นที่ลุ่มต่ำมีอัตราการทรุดตัวสูง).....	240
5-9	พื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการขยายตัว (พื้นที่ขาดแคลนน้ำประปา).....	241
5-10	พื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการขยายตัว (พื้นที่ไม่สะดวกในการเข้าถึง).....	242
5-11	พื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการขยายตัว (พื้นที่ห่างไกลแหล่งบริการ).....	243
5-12	ลำดับศักยภาพในการพัฒนา.....	245
6-1	ผังโครงสร้างภาคมหานคร.....	249
6-2	แนวคิดผังโครงสร้างระดับมหานคร.....	251
6-3	ผังโครงสร้างการพัฒนาพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร.....	254
6-4	แนวคิดแผนแม่บทของศูนย์ชุมชนย่อยและแนวเส้นทางคมนาคมในอนาคต.....	255
6-5	ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตมีนบุรีในอนาคต.....	263
6-6	การพัฒนาโครงข่ายคมนาคมขนส่งในอนาคต.....	269
6-7	พัฒนาระบบขนส่งมวลชน.....	271
6-8	พื้นที่ให้บริการน้ำประปาในอนาคต.....	273
6-9	พัฒนาระบบคลองและบึงรับน้ำเพื่อป้องกันน้ำท่วม.....	274
6-10	สถานศึกษาที่เสนอแนะ.....	276
6-11	สถานพยาบาลที่เสนอแนะ.....	278
6-12	ที่ตั้งสวนสาธารณะ.....	279
6-13	ทิศทางการขยายตัวของเมืองและแนวโน้มการใช้ที่ดินของเขตมีนบุรี.....	285

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่	หน้า
1-1 แสดงขั้นตอนในการศึกษา.....	6
2-1 แสดงแนวความคิดกระบวนการวางแผนของ Brian Mccloughlin.....	33
2-2 แสดงแนวความคิดกระบวนการวางแผนของ George Chadevick.....	34
2-3 แสดงแนวความคิดกระบวนการวางแผนของ Alan Wilson.....	35
2-4 แสดงกรอบความคิดในการวิจัย.....	45
3-1 แสดงการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่น (%) รายเขตปี 2539.....	64
3-2 แสดงการเติบโตของประชากรรายแขวงของเขตมินบุรี ปี 2535-2539.....	65
3-3 แสดงโครงสร้างอายุประชากรเขตมินบุรี ปี 2539.....	67
3-4 แสดงการคาดการณ์ประชากรในอนาคตของเขตมินบุรี.....	74
3-5 แสดงประเภทเกษตรกรรมในเขตมินบุรี ปี 2538.....	77
3-6 แสดงจำนวนโรงงาน คนงาน และเงินทุนจดทะเบียนรายแขวงของเขตมินบุรี ปี 2539.....	79
3-7 แสดงจำนวนโรงงาน และเงินทุนจำแนกตามประเภทอุตสาหกรรม ในเขตมินบุรีปี 2539.....	80
3-8 แสดงการเติบโตของโรงงานอุตสาหกรรมรายแขวงของเขตมินบุรี ปี 2525-2539.....	81
3-9 แสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินเขตมินบุรี ปี 2539.....	106
4-1 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น (แยกตามประเภท)ในเขตกรุงเทพฯและ ปริมณฑล ปี 2530-2539.....	123
4-2 แสดงจำนวนบ้านในเขตมินบุรีรายแขวง ปี 2535-2539.....	140
4-3 แสดงสถิติที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตมินบุรี ปี 2530-2539.....	142
4-4 แสดงพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างในเขตมินบุรี ปี 2531-2538.....	146
4-5 แสดงจำนวนบ้านว่างในเขตกรุงเทพมหานคร.....	152
4-6 แสดงประเภทบ้านว่างในเขตกรุงเทพมหานคร.....	152
4-7 แสดงสาเหตุบ้านว่าง.....	152
4-8 แสดงจำนวนบ้านว่างจากสถิติการใช้ไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง ปี 2540.....	153
4-9 แสดงจำนวนในเขตมินบุรี ปี 2538.....	155
4-10 แสดงราคาบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล.....	163
4-11 แสดงราคาทาวน์เฮ้าส์ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล.....	163
4-12 แสดงราคาอาคารพาณิชย์ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล.....	164

สารบัญแผนภูมิ (ต่อ)

แผนภูมิที่		หน้า
4-13	แสดงราคาห้องชุดในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล.....	164
5-1	แสดงผลกระทบด้านบวกของการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่อการใช้ที่ดิน.....	203
5-2	แสดงผลกระทบด้านลบของการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่อการใช้ที่ดิน และสภาพแวดล้อม.....	227



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
2-1	แสดงรูปแบบของเมือง (Urban Pattern).....	10
2-2	แสดงขั้นตอนวิวัฒนาการของเมืองตามแนวความคิดของ Patrick Gedds.....	12
2-3	แสดงทฤษฎีการใช้ที่ดินของ McGEE.....	17
2-4	แสดงผัง Neighbourhood ตามแนวความคิดของ Clarence A. Perry.....	23
2-5	แสดงผัง Neighbourhood ตามแนวความคิดของ Clarence Stein.....	24
2-6	แสดงรูปแบบที่อยู่อาศัยแบบ Transit-Oriented Development (TOD).....	26
2-7	แสดงรูปแบบที่อยู่อาศัยแบบ The Hierarchical Concept of Neighbourhood- Village-Town.....	27
5-1	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินคุ้มค่า.....	204
5-2	แสดงการขยายตัวของโครงสร้างพื้นฐาน.....	205
5-3	แสดงการขยายตัวของเมืองปราศจากการควบคุม.....	207
5-4	แสดงการใช้ที่ดินขัดแย้งกัน.....	209
5-5	แสดงพื้นที่เกษตรลดลง.....	211
5-6	แสดงปัญหาในการระบายน้ำ.....	223

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย