

บทที่ 1

บทนำ



1.1 ที่มาและความสำคัญของการศึกษา

"เมืองหลวง" ของประเทศไทย ได้เติบโตขึ้นจากสภาพ "เมือง" (Town) ที่มีพื้นที่เมือง (urban area) ประมาณ 96 ตารางกิโลเมตร และประชากรเมือง (urban population) ประมาณ 1,622,461 คน ในปี ๒๕๐๑/1958 มาสู่สภาพ "มหานคร" (Metropolis) ที่มีพื้นที่เมือง ประมาณ 184 ตารางกิโลเมตร และประชากรเมืองประมาณ 3,075,300 คน ในปี ๒๕๑๔/1971 และพื้นที่เมืองประมาณ 448 ตารางกิโลเมตร และประชากรเมืองประมาณ 5,018,327 คน ในปี ๒๕๒๖/1983 (ดูตาราง 1.1 ประกอบ) การเติบโตของประชากรเมืองและพื้นที่เมือง อย่างรวดเร็ว ในช่วงเวลาดังกล่าว ได้ส่งผลกระทบต่อทั้งโดยตรงและโดยอ้อมอย่างมหาศาล คือ สภาพการใช้ที่ดิน (landuse) ทั้งภายในและรอบ ๆ เขตเมืองชั้นในดั้งเดิม. (former core area)

จากตัวเลขดังกล่าวข้างต้นจะเห็นได้ว่า ระยะเวลาเพียง 25 ปี พื้นที่เมืองขยายตัวถึง 4.7 เท่า และประชากรเมืองขยายตัวถึง 3.1 เท่า การขยายตัวอย่างรวดเร็วยิ่งดังกล่าวได้ส่งผลกระทบต่อโดยตรงคือ สภาพการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย (residential landuse) เพราะที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยพื้นฐานประการหนึ่งในการดำเนินชีวิตของมนุษย์ทุกคน จากตาราง 1.2 จะเห็นได้ว่า สภาพการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย มีสัดส่วนถึง 55.71%, 50.94%, และ 57.04% ในปี ๒๕๐๑/1958, ๒๕๑๔/1971, และ ๒๕๒๖/1983 ตามลำดับ ซึ่งล้วนมากกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่เมืองทั้งหมด นอกจากนี้ จะเห็นได้ว่า สภาพการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้เติบโตขึ้นถึง 6.0 เท่า ในเวลาเพียง 25 ปี

เมื่อ "ที่อยู่อาศัย" เป็น ปัจจัยต้องการจำเป็นขั้นพื้นฐานที่สำคัญที่สุดประการหนึ่ง ต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ทุกคน (เช่นเดียวกับ อากาศ น้ำ อาหาร และ เครื่องนุ่งห่ม) การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรเมือง ก็ย่อมดำเนินไปควบคู่กับ การขยายตัวของ สภาพการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ โดยเฉพาะเมืองที่ขยายตัวไปในแนวราบ อย่างกรุงเทพมหานคร ภายใต้การส่งเสริมการรวมศูนย์กิจกรรมทางสังคมที่สำคัญทั้งปวง ไว้ที่และเข้าสู่ เมืองหลวงแห่งนี้ ตลอดช่วงระยะเวลา 3 ทศวรรษที่ผ่านมา สภาพการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพที่เกิดขึ้น จึงปรากฏว่า "พื้นที่สีเหลือง" หรือ ที่ดินที่ถูกใช้ไปเพื่อการอยู่อาศัย ได้ขยายตัวรุกไล่พื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ว่าง สมอง-

ตารางที่ 1.1 แสดงพื้นที่เมืองและประชากรเมือง ของเมืองหลวง ปี ๒๕๐๑, ๒๕๑๔, และ ๒๕๒๖

สภาพเมือง	ปี		
	๒๕๐๑/1958	๒๕๑๔/1971	๒๕๒๖/1983
พื้นที่เมือง	96 ตร.กม.	184 ตร.กม.	448 ตร.กม.
ประชากรเมือง	1,622,461 คน	3,075,300 คน	5,018,327 คน

ที่มา : กองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร, ๒๕๒๔ : 1, และจินตนา นพพันธ์, ๒๕๒๔ : 306 และ 318

ตารางที่ 1.2 แสดงสภาพการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของเมืองหลวง ปี ๒๕๐๑, ๒๕๑๑, และ ๒๕๒๖

ประเภทการใช้ที่ดิน	๒๕๐๑/1958		๒๕๑๑/1968		๒๕๒๖/1983	
	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ
พักอาศัย	26,508	55.71	56,816.3	50.94	159,572.28	57.04
พาณิชยกรรม	2,743	5.77	10,159.8	9.11	24,651.68	8.81
อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	3,746	7.87	7,088.2	6.36	20,333.95	7.27
สาธารณูปโภคและถนน	1,714	3.60	6,874.7	6.16	28,371.88	10.14
สถานศึกษา สถาบันศาสนา และสถานที่ราชการ	11,374	23.90	28,137.1	25.23	40,626.77	14.52
สวนสาธารณะ	1,501	3.15	2,454.7	2.20	6,213.32	2.22
รวม	47,586	100	111,530.8	100	279,769.88	100

ที่มา : จินตนา นพพันธ์, ๒๕๒๔ : 318

ต่อมา การเพิ่มจำนวนประชากรอย่างรวดเร็ว ในช่วงเวลาเดียวกัน พื้นที่เพื่อการพักอาศัย หรือ
 สภาพการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ขนาดใหญ่น้อยต่างๆ ได้ขยายตัวสอดแทรกอยู่อย่างซับซ้อนยิ่งขึ้นทุกที
 ในเขตเมืองชั้นใน และขยายตัวแผ่ออกสู่เขตเมืองชั้นกลางและชั้นนอกทุกทิศทางอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะ
 เฉพาะทางด้านเหนือและตะวันออกนั้น เริ่มปรากฏสภาพเป็น "ย่านที่พักอาศัยขนาดใหญ่และขนาดยักษ์"
 ต่างๆ เสมือนเป็น "เมืองที่พักหลับนอน" (Dormitory Town) ทำให้รูปแบบของเมือง และ โครง-
 สร้างการใช้ที่ดินของเมือง เปลี่ยนแปลงไป ผลร้ายที่เกิดขึ้นจากกระบวนการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว
 ก็คือ ประสิทธิภาพการให้บริการด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการต่างๆ ที่ต่ำกว่า "ระดับเพียงพอต่อ
 ความต้องการ" มากอยู่แล้ว ยิ่งลดต่ำลงไปกว่าเดิม โดยเฉพาะในเรื่องการประปา ผลที่ตามมา คือ
 เกิดการขาดเจาะบ่อบาดาลขึ้นอย่างมากมาย เพื่อชดเชยต่อความต้องการในส่วนที่ระบบการประปาแบบ
 คลองส่งน้ำและท่อส่งน้ำไม่อาจตอบสนองได้พอเพียง การทรุดตัวของแผ่นดินจึงกลายมาเป็นผลลัพธ์ปลาย-
 ทางในที่สุด นอกจากนี้ยังได้ก่อให้เกิดปัญหาสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรมอย่างรวดเร็ว ผืนดินได้เสื่อม
 คุณภาพลงทุกขณะ และถูกปกคลุมด้วยแผ่นคอนกรีตกว้างขวางขึ้นทุกที การทำลายระบบคู-คลอง ก็ขยาย
 ตัวออกสู่เขตเมืองชั้นกลางและชั้นนอก มากยิ่งขึ้น พร้อมกับ การเติบโตขึ้นทุกขณะ ของ ระบบถนน,
 ปัญหาการจราจรติดขัด, และค่าใช้จ่ายสำหรับการเดินทางประจำวันของคนที่ต้องเดินทางไปทำงานหรือ
 ไปเรียนหนังสือ ในละแวกอื่น โดยเฉพาะในเขตเมืองชั้นใน จนน่าหวัดวิตกว่า หากไม่เร่งรีบศึกษา
 และ วางแผน นโยบาย และมาตรการ ต่างๆ ขึ้นป้องกันและแก้ไข ปัญหาการขยายตัวอย่างรวดเร็วของ
 สภาพการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในเขตชานเมืองของกรุงเทพมหานครแล้ว ผลลัพธ์อันเลวร้ายที่จะ
 เกิดขึ้นในอีก 2-3 ทศวรรษข้างหน้า ก็อาจปรากฏในสภาพ เมืองที่จมดิ่งอยู่ใต้น้ำและได้กองปัญหาที่มา
 ที่หมักหมมสั่งสมขึ้นภายในกระบวนการขยายตัวเติบโตใหญ่ ของ สภาพการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ที่ดำ-
 เนินมาแล้วระยะหนึ่ง และมีที่ท่าว่าจะดำเนินต่อไปอย่างไม่หยุดหย่อน และรุกรานทำลายผืนดินอันเหมาะแก่
 การเกษตรกรรม ณ บริเวณต่างๆ ในเขตเมืองชั้นกลางและชั้นนอก จนสูญสลายประโยชน์เชิงเกษตรกรรม
 ลงทุกที ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงในวิถีสู่กับหลักวิชาการด้านการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ และหลักวิชาการ
 การวางแผนภาค และการวางแผนเมือง-ชนบท โดยเฉพาะหลักการพื้นฐานที่ว่าด้วย "การใช้ทรัพยากร
 ให้สอดคล้องเหมาะสมกับสภาพพื้นฐานทางกายภาพ-ชีวภาพแห่งท้องถิ่น" วิทยานิพนธ์นี้เป็นผลของ
 การพยายามศึกษาการ เปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยของพื้นที่กรุงเทพมหานครและพื้นที่-
 เกี่ยวเนื่อง ซึ่งอาจเป็นพื้นฐานให้แก่การวางแผน นโยบาย และ มาตรการ ต่างๆ ในการควบคุมแนว-
 ทางการ เปลี่ยนแปลงของสภาพการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยของพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล หาก-

จะเกิดขึ้นต่อไปในอนาคตอันใกล้ โดยการผลักดันของนักวางแผนและนักปฏิบัติกลุ่มต่างๆ สังกัดต่างๆ และ ระดับต่างๆ แห่งระบบราชการไทย(และระบบการศึกษาไทยซึ่งเป็นเสี้ยวหนึ่งของระบบราชการไทย)

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. ศึกษาสภาพการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย : อดีตและปัจจุบัน
(RESIDENTIAL LANDUSE : FORMER AND EXISTING)
2. ศึกษาปัจจัยและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นประเด็นกับการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
(FACTORS AND CONDITIONS RELEVANT TO CHANGES IN RESIDENTIAL LANDUSE)
3. ศึกษาแนวโน้มสภาพการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
(RESIDENTIAL LANDUSE TREND)
4. เสนอข้อเสนอนี้ต่าง ๆ เกี่ยวกับแนวทางและนโยบายด้านการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
(PROPOSITIONS OF RESIDENTIAL LANDUSE DIRECTION AND POLICY)

1.3 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

การศึกษานี้ เป็นการศึกษาการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยที่เกิดขึ้นกับพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยสัมพันธ์กับการเปลี่ยนแปลงทางสังคม-ประวัติศาสตร์ในแต่ละสมัย ตั้งแต่มี "พื้นที่บางกอก" เกิดขึ้นจนกลายเป็น "พื้นที่กรุงเทพมหานคร" ในปัจจุบันซึ่งใหญ่โตมากจนพื้นที่บางกอกซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นของพื้นที่เมืองในบริเวณที่เรียกว่ากรุงเทพมหานครในปัจจุบันกลายเป็นเพียงชื่อที่ไม่ใคร่มีใครเรียกขานกันแล้วในภาษาไทยปัจจุบัน ปัจจุบันพื้นที่กรุงเทพมหานคร ซึ่งถือเป็นขอบเขตพื้นที่ศึกษาของผู้ศึกษาในปัจจุบัน ได้ถูกจัดแบ่งออกเป็นเขตการปกครองต่าง ๆ ทั้งหมด 24 เขต โดยมีพื้นที่ฝั่งตะวันออก 4 เขต ติดต่อกัน (บางเขน ห้วยขวาง บางกะปิ และพระโขนง) เป็นบริเวณที่สภาพการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยเติบโตมากที่สุดเสมือนเป็นเมืองที่พิกัดล้อมรอบภายในกรุงเทพมหานคร (ดูแผนที่ 1.1 และ 1.2 ประกอบ)

เขตชั้นใน

1. พระนคร
2. บ่อมปราบศัตรูพ่าย
3. สัมพันธวงศ์

4. ปทุมวัน
5. บางรัก
6. คูสิต
7. หนองจอก
8. ห้วยขวาง
9. ธนบุรี
10. คลองสาน
11. บางกอกใหญ่

เขตชั้นกลาง

12. ยานนาวา
13. พระโขนง
14. บางกะปิ
15. บางเขน
16. บางกอกน้อย
17. ภาษีเจริญ
18. ราษฎร์บูรณะ

เขตชั้นนอก

19. หนองจอก
20. มีนบุรี
21. ลาดกระบัง
22. บางขุนเทียน
23. คลิ่งชัน
24. หนองแขม

จากการแบ่งเขตเป็น 3 กลุ่มใหญ่ดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่า เขตบางเขน, เขตบางกะปิ, และเขตพระโขนง ถูกจัดอยู่ในเขตเมืองชั้นกลาง แต่เขตห้วยขวางถูกจัดอยู่ในเขตเมืองชั้นใน ดังนั้นในการศึกษาสภาพการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในปัจจุบัน แม้ว่า เขตห้วยขวาง จะไม่อยู่ในข่ายที่จะเป็น "เขตเมืองชั้นกลาง" แต่เนื่องจากผู้ศึกษาเล็งเห็นว่า เขตห้วยขวางเป็นเขตที่อยู่

ตารางที่ 1.3 แสดงจำนวนการปลูกข้าวในเขตทุ่งนาของเทศบาล พ.ศ. 2517-2526

เขต	พ.ศ.	2517	2518	2519	2520	2521	2522	2523	2524	2525	2526
หนองจอก		6,050	6,244	6,330	6,436	6,477	6,765	6,998	7,064	7,462	7,140
ถนน		5,381	5,554	5,726	5,763	7,422	6,062	8,192	8,263	9,874	10,339
คลองกระปี่		5,073	5,200	5,415	5,776	6,194	6,572	6,972	6,267	6,685	7,842
คลองเขิน		8,323	9,080	9,714	10,268	10,690	11,340	12,183	12,872	13,425	13,850
หนองนอ		5,027	5,304	5,600	5,961	6,458	7,298	8,047	8,518	9,007	9,474
บางขุนเทียน		19,281	20,218	25,382	27,041	28,221	30,776	32,920	37,418	40,524	42,633
บางกะปิ		21,960	25,347	29,107	42,281	47,526	56,906	66,412	71,962	76,322	80,868
บางเขน		39,194	41,356	45,319	50,972	55,008	60,615	66,291	71,003	76,196	79,011
ราชบุรี		12,403	13,413	14,559	16,185	17,536	18,684	20,461	21,596	22,489	23,542
ลาดพร้าว		25,511	26,704	28,182	29,831	31,192	32,770	34,724	36,116	37,365	40,226
พระโขนง		67,445	71,430	75,365	83,494	89,046	99,581	108,513	113,199	116,162	121,028
ห้วยขวาง		18,926	20,962	22,701	25,838	31,263	34,001	34,866	36,546	37,807	39,169
ยานนาวา		48,873	53,416	53,900	56,197	59,534	62,223	64,582	65,371	66,153	67,132
บางกอกใหญ่		15,465	15,864	16,007	16,954	17,942	18,701	19,283	19,669	20,018	20,291
บางกอกน้อย		37,190	38,670	40,591	42,481	46,164	48,566	50,347	51,571	53,154	54,466
พญาไท		21,166	21,334	21,496	21,638	21,988	22,049	22,241	22,338	22,407	22,469
คลองสาน		26,609	26,869	27,080	27,514	28,097	24,097	24,267	24,724	25,082	30,414
ดุสิต		43,503	44,628	45,954	46,403	47,016	48,055	48,758	49,365	50,374	51,323
บางรัก		21,714	22,132	22,375	22,716	22,877	20,226	23,500	23,535	23,622	23,610
ปทุมวัน		25,185	25,233	25,211	25,498	25,487	25,720	25,861	25,972	26,400	25,529
พญาไท		48,409	49,904	51,540	52,722	51,271	54,336	55,484	55,977	56,594	59,590
ธนบุรี		35,176	36,128	37,059	37,809	36,579	37,384	38,013	38,705	38,836	39,187
สัมพันธวงศ์		16,003	16,036	16,072	16,070	21,357	21,481	23,563	23,546	23,521	14,489
ป้อมปราบฯ		15,349	15,226	15,212	15,472	15,573	16,006	16,911	19,013	16,341	16,368
รวม		589,259	616,043	646,013	691,550	725,918	774,061	821,279	851,290	875,814	881,009

ที่มา: จินตนา นพพันธ์, การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เขตบางกะปิ, 2529

ตารางที่ 1.4 แสดงการเปลี่ยนแปลงอาคารอยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ พ.ศ. 2518

- 2525 จำนวนเป็นรายเขต

หน่วย : ไร่

เขต	พ.ศ.	2518-19	2519-20	2520-21	2521-22	2522-23	2523-24	2524-25	2518-25
หนองจอก		86	106	41	288	143	156	398	1,218
บางขุนเทียน		219	201	1,459	-534	1,304	671	1,011	4,331
ลาดกระบัง		215	361	418	378	400	-705	418	1,485
คลองเตย		634	574	402	690	803	689	553	4,345
หนองแขม		296	361	497	840	749	471	484	3,698
บางขุนเทียน		5,164	1,659	1,180	2,555	2,144	4,498	3,106	20,306
บางกะปิ		3,760	13,174	5,245	9,380	9,506	5,550	4,360	50,975
บางเขน		3,963	5,653	4,036	5,607	5,676	4,792	5,113	34,840
ราชบุรีพระ		1,146	1,626	1,351	1,148	1,777	1,135	893	9,076
ภาษีเจริญ		1,478	1,649	1,361	1,578	1,954	1,392	1,249	10,661
พระโขนง		3,935	8,129	5,552	10,535	8,932	4,686	2,963	44,732
ห้วยขวาง		1,819	3,057	5,425	2,738	865	1,680	1,261	16,845
ยานนาวา		484	2,297	3,337	2,689	2,359	789	782	12,737
บางกอกใหญ่		343	947	988	759	582	386	349	4,354
บางกอกน้อย		1,921	1,890	3,683	2,402	1,781	1,224	1,583	14,484
พระนคร		162	142	350	61	192	97	69	1,073
คลองสาน		211	434	-4,417	1,000	170	457	358	-1,787
ดุสิต		1,326	449	613	1,039	703	607	1,009	5,746
บางรัก		243	341	161	349	274	35	87	1,490
ปทุมวัน		-22	287	-11	233	141	111	428	1,167
พญาไท		1,636	1,182	-1,451	3,065	1,148	493	617	6,690
ธนบุรี		931	750	-1,230	805	629	692	131	2,708
สัมพันธวงศ์		36	-2	5,287	124	2,081	-17	-25	7,485
ป้อมปราบ		-16	260	101	435	2,903	102	-2,672	1,113
รวมเขตชั้นใน		6,669	7,847	5,810	10,608	9,688	4,643	1,612	46,884
รวมเขตชั้นกลาง		16,687	34,418	24,565	33,339	31,986	19,568	16,943	177,505
รวมเขตชั้นนอก		6,614	3,262	3,997	4,217	5,543	5,780	5,070	35,383
รวมกรุงเทพมหานคร		29,970	45,527	34,378	48,164	47,217	29,991	24,525	259,772

ที่มา: จินตนา นพพันธ์, การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เขตบางกะปิ, 2529

ตารางที่ 1.5 แสดงพื้นที่เขตต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานครเรียงจากมากไปน้อย พ.ศ. 2526

ลำดับที่	เขตปกครอง	พื้นที่ (ตร.กม.)	ลำดับกลุ่ม
1	หนองจอก	236.261	กลุ่มที่ 5 เขตปกครองที่มีขนาดพื้นที่ มากกว่า 100 ตารางกิโลเมตร
2	บางขุนเทียน	181.156	
3	ธนบุรี	174.331	
4	บางเขน	169.310	
5	บางกะปิ	149.283	
6	พระโขนง	143.559	
7	ลาดกระบัง	123.859	
8	คลองขันธ์	79.698	กลุ่มที่ 4 เขตปกครองที่มีขนาดพื้นที่ ระหว่าง 50-100 ตารางกิโลเมตร
9	ภาษีเจริญ	53.947	
10	หนองแขม	48.283	กลุ่มที่ 3 เขตปกครองที่มีขนาดพื้นที่ระหว่าง 30-50 ตารางกิโลเมตร
11	ราชบุรีระดม	42.874	
12	ยานนาวา	36.909	
13	บางกอกน้อย	23.304	กลุ่มที่ 2 เขตปกครองที่มีขนาดพื้นที่ระหว่าง 10-30 ตารางกิโลเมตร
14	ห้วยขวาง	22.679	
15	คูสิต	22.210	
16	พญาไท	17.429	
17	ธนบุรี	8.626	กลุ่มที่ 1 เขตปกครองที่มีขนาดพื้นที่น้อยกว่า 10 ตารางกิโลเมตร
18	ปทุมวัน	8.369	
19	บางกอกใหญ่	6.180	
20	คลองสาน	6.051	
21	บางรัก	5.536	
22	พระนคร	5.535	
23	ป้อมปราบฯ	1.931	
24	สัมพันธวงศ์	1.416	
	กรุงเทพมหานคร	1,568.737	

ที่มา: ฉันทนา นพพันธ์ , การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เขตบางกะปิ, 2526

ในตำแหน่งที่เชื่อมต่อระหว่าง เขตบางเขน, เขตบางกะปิ, และเขตพระโขนง อีกทั้งยังเป็นเขตที่มีเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติตั้งอยู่ และมีจำนวนที่อยู่อาศัย (แบบแฟลต) ที่สร้างโดยการเคหะแห่งชาติอยู่ในพื้นที่เขตนี้ถึง 3,406 หน่วย (การเคหะแห่งชาติ, ๒๕๒๗ : ภาคผนวก) ทั้งยังมีการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยในภาคเอกชนในรูป ทาวน์เฮาส์และบ้านจัดสรร ซึ่งกระจายตัวอยู่หลายบริเวณ โดยเฉพาะด้านตะวันออกของเขตห้วยขวาง ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับแขวงวังทองหลาง เขตบางกะปิ อันเป็นแขวงที่ถูกถนนลาดพร้าวตัดผ่ากลาง และความยาวประมาณครึ่งหนึ่งของถนนลาดพร้าวอยู่ในแขวงนี้ สภาพการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยทางด้านตะวันตกของถนนลาดพร้าวในแขวงนี้ จึงลูกกลมค่อเนื่องกับสภาพการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยทางด้านตะวันออกของเขตห้วยขวาง โดยเฉพาะเมื่อภายหลังการก่อสร้างถนนรัชดาภิเษกผ่ากลางเขตห้วยขวาง แล้วเสร็จเปิดใช้งานในปี ๒๕๒๔/1981 เป็นต้นมา อันซึ่งเป็นถนนสายที่เชื่อมต่อ เขตบางเขน, เขตบางกะปิ (โดยผ่านทางถนนลาดพร้าว), และเขตพระโขนง (โดยผ่านทางถนนสุขุมวิท 21-อโศก) เข้าด้วยกันโดยผ่านเขตห้วยขวาง นอกจากนี้ ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงจำนวนอาคารอยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครระหว่างปี ๒๕๑๔-๒๕๒๔/1975-1982 บ่งชี้ว่าในช่วงเวลาดังกล่าว เขตห้วยขวางมีอาคารอยู่อาศัยเพิ่มขึ้นถึง 16,845 หน่วย ซึ่งนับเป็นอันดับที่ 4 ในบรรดาเขตต่าง ๆ ที่อยู่ฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา รองจาก เขตบางกะปิ, เขตพระโขนง, และเขตบางเขน ซึ่งเป็นเขตที่มีจำนวนอาคารอยู่อาศัยเพิ่มมากเป็นอันดับที่ 1, 2, และ 3 ตามลำดับ (50,975 หน่วย, 44,732 หน่วย, และ 34,840 หน่วย) และหากคิดเป็นจำนวนหน่วย/พื้นที่เขตแล้ว กลับพบว่า เขตห้วยขวางมีจำนวนหน่วย/พื้นที่เขต สูงที่สุดคือ 742.757 หน่วย/ตร.กม. ขณะที่บางกะปิเป็นอันดับ 2 (341.465 หน่วย/ตร.กม.), พระโขนงเป็นอันดับ 3 (311.593 หน่วย/ตร.กม.), และบางเขนเป็นอันดับ 4 (205.776 หน่วย/ตร.กม.) และประการสุดท้าย เขตห้วยขวางเป็นเขตเมืองชั้นในเพียงเขตเดียวที่ตั้งอยู่ทางด้านตะวันออกของถนนวิภาวดีรังสิต ดังนั้น การศึกษาการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ที่ดินในเขตบางเขน, เขตบางกะปิ, และเขตพระโขนง โดยละเอียดการศึกษาการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ที่ดินในเขตห้วยขวาง ก็จะเป็นการศึกษาที่เป็นแบบหยุดนิ่ง-กลไก (static-mechanistic) ที่ยึดติดกับ "ศัพท์" ("เขตเมืองชั้นใน") อย่างไม่น่าให้อภัย อันซึ่งขัดกับวิธีการคิด-วิธีการศึกษาแบบ พลวัต-วิภาษ (dynamic-dialectical) ที่ผู้ศึกษายึดถือเป็นสภาวะ (ดูตาราง 1.3, 1.4 และ 1.5 และแผนที่ 1.1 และ 1.2 ประกอบ) ดังนี้เอง ในการศึกษาสภาพปัจจุบันของสภาพการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร จึงจะละเลยการศึกษาเขตห้วยขวางไม่ได้

1.4 ขอบเขตการศึกษา

เนื่องจากวิทยานิพนธ์นี้มีใช้เป็น "การวางแผน" (planning) ซึ่งย่อมต้องมี "ปัจจัย
 ต้องการจำเป็น" (requirements) ต่าง ๆ ดังนี้ (เป็นอย่างน้อย)

1. กำลังคน ซึ่งหมายถึง คณะทำงานที่มีประสิทธิภาพ อันประกอบไปด้วย ผู้เชี่ยวชาญ
 ในสาขาวิชาต่าง ๆ คณะหนึ่งทีกว้างขวางและหลากหลายเพียงพอ อันซึ่งวิทยานิพนธ์
 ระดับปริญญาโทของปัจเจกบุคคลสามัญ ไม่สามารถที่จะจัดตั้ง (organize) คณะ
 ทำงานที่มีประสิทธิภาพ ดังกล่าวขึ้นได้
2. ระบบข้อมูลที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพเพียงพอ ซึ่งจัดเอื้อไว้ (provide) สำหรับ
 นักวางแผน ที่จะนำไปใช้ในการวิเคราะห์ต่าง ๆ เพื่อการวางแผน ซึ่งระบบข้อมูล
 ดังกล่าวนี้อาจค้นพบในองค์กรใด ๆ ในประเทศไทยปัจจุบัน (ส่วนใหญ่ข้อมูล
 ล้าสมัยไม่ทันเหตุการณ์ และกระห่องกระแหรง-ขาดวัน-ไม่ประติดประต่อกัน)
3. กำลังทุนสนับสนุนที่เพียงพอสำหรับการดำเนินการรวบรวม, ศึกษา, และวิเคราะห์
 ข้อมูลต่าง ๆ ตลอดจนการดำเนินการในการวางแผน
4. ระยะเวลาอันยาวนานเพียงพอที่จะเอื้อให้กระบวนการวางแผนนั้น เริ่มต้นและดำเนิน
 ไปจนกระทั่งสามารถผลิต "แผน" (plan) ขึ้นได้ในท้ายสุด ซึ่งจะมีปัจจัยต้องการ
 จำเป็น 3 ประการข้างต้น ก็ยังต้องใช้ระยะเวลาอันยาวนานที่แน่นอนหนึ่ง (และ
 ยิ่งหากปราศจากปัจจัยต้องการจำเป็น 3 ประการข้างต้นแล้ว ระยะเวลายาวนาน
 เพียงใดก็ไม่อาจเอื้อให้เกิดกระบวนการวางแผนที่มีประสิทธิภาพได้)

ดังนั้น วิทยานิพนธ์นี้จึงเป็นเพียง "แบบฝึกหัดทางวิชาการ" (academic exercise)
 ที่จำกัดตัวอยู่ในหัวเรื่องที่ว่า "การศึกษาการเปลี่ยนแปลง" โดยนักศึกษาปัจเจกผู้หนึ่งซึ่ง
 ต้องยอมรับ "ข้อจำกัด" (limitation) ต่าง ๆ จำนวนมาก อันจะกล่าวถึงต่อไปในหัวข้อที่ว่า
 ด้วยข้อจำกัดในการศึกษา

และแม้ว่าจะได้จำกัดขอบเขตการศึกษาอยู่เพียงเป็น "การศึกษาการเปลี่ยนแปลง"
 (มิใช่การวางแผน) ดังกล่าวข้างต้นแล้วก็ตาม ขอบเขตการศึกษาก็ยัง "กว้างมาก" อยู่ นั่นเอง
 ทั้งในด้านพื้นที่/ระวางที่ (area/space) ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร
 และในด้านช่วงเวลา (timing) ซึ่งผู้ศึกษาหมายมุ่งไว้ที่จะมองย้อนอดีตไปหา "ต้นตอที่มา" ของ
 กรุงเทพมหานครในฐานะเมืองเอกนคร (Primate City) และจะ "แลไปข้างหน้า" อย่างน้อย
 ที่สุดจนถึงสิ้นคริสต์ศตวรรษที่ 20 (ประมาณ 15 ปี จากปัจจุบัน) เพื่อพยายามคาดการณ์ถึงแนวโน้ม

(trend) ที่จะดำเนินต่อไปในอนาคต โดยอาศัย การพยายามศึกษาเข้าใจในสภาพการณ์ต่าง ๆ ที่ได้ดำเนินมาจากอดีตจนปัจจุบัน เป็นพื้นฐานในการคาดการณ์ การคาดหวังถึงผลลัพธ์จากศึกษาครั้งนี้โดยการละเอียดหรือปฏิเสธที่จะเข้าใจใน ขอบเขตการศึกษาที่ "กว้างมาก" ภายใต้ข้อจำกัดหลายประการ) ซึ่งจะกล่าวถึงต่อไปในหัวข้อ 1.7) และเข้าใจถึงสถานภาพ (status) ที่แท้จริงแห่งวิทยานิพนธ์นี้ที่เป็นเพียง "แบบฝึกหัดทางวิชาการ" จึง เป็นสิ่งที่ควรหลีกเลี่ยงในการพิจารณาวิทยานิพนธ์นี้

1.5 แหล่งข้อมูลในการศึกษา

แหล่งข้อมูลในการศึกษาครั้งนี้ จัดแบ่งได้เป็น 4 ส่วนใหญ่ ๆ คือ

1. ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาภาคเอกสาร ข้อมูลในส่วนนี้ได้มาจากผลงานการศึกษา ค้นคว้าของนักวิชาการท่านต่าง ๆ ซึ่งแบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่ม ดังนี้
 - ก. นักวิชาการที่ดำเนินการศึกษาค้นคว้าในฐานะนักวิชาการในสังกัดหน่วยงานต่าง ๆ ภาครัฐบาล เช่น
 1. สำนักงานคณะกรรมการพัฒนา เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานรัฐมนตรี
 2. สำนักงานสถิติและสังคมแห่งชาติ สำนักงานรัฐมนตรี
 3. สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย
 4. กรุงเทพมหานคร และหน่วยงานในสังกัด
 5. การเคหะแห่งชาติ
 6. การทางพิเศษแห่งประเทศไทย
 7. การท่าอากาศยานแห่งประเทศไทย
 8. การประปานครหลวง
 9. การไฟฟ้านครหลวง
 10. องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย
 11. องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ
 12. ทบวงมหาวิทยาลัย และหน่วยงานไปสังกัด
 - ข. นักวิชาการที่เสนอผลงานการศึกษาค้นคว้าในวารสารและจุลสารต่าง ๆ
 1. วารสารธรรมศาสตร์
 2. วารสารสังคมศาสตร์



ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.7 ข้อจำกัดในการศึกษา

ข้อจำกัดในการศึกษาของวิทยานิพนธ์นี้ จัดแบ่งออกได้เป็น 11 ประเด็น ดังนี้

1. พื้นที่ศึกษา ที่กว้างใหญ่มาก ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดของกรุงเทพมหานครจึงข้อมยากอย่างยิ่งที่จะศึกษาเจาะลึกลงไปในระดับรายละเอียด (details)
2. กำลังคน ที่มีจำกัด เพราะไม่อาจจัดตั้งคณะทำงาน (ที่มีประสิทธิภาพ) อย่างเป็นทางการ (formal) ได้ ผู้ศึกษาโดยปัจเจกได้รับการช่วยเหลือเกือบทุกอย่างไม่เป็นทางการ/เป็นการส่วนตัว (informal/personal) จากญาติสนิทมิตรสหายจำนวนหนึ่ง ซึ่งทุกคนต่างก็มีภาระและข้อจำกัดส่วนตัวมากมาย
3. ข้อมูลเชิงเอกสารที่ใช้ประกอบการศึกษา ทางด้านกายภาพ/ชีวภาพทั้งหมดเป็นข้อมูลทุติยภูมิ (secondary) ซึ่งส่วนใหญ่วางอยู่บนพื้นฐานของ "กลุ่มข้อมูล" ต่าง ๆ ในภาครัฐบาล ที่ หละหลวม, สับสน, ไม่ต่อเนื่อง/ไม่เป็นระบบ/ไม่ครบวงจร/ไม่สอดคล้องกัน เท่าที่ควร, คลาดเคลื่อน, และมักประสบกับปัญหาการหลง/เก็บกักข้อมูล อยู่เนือง ๆ
4. ข้อมูลเชิงเอกสารที่ใช้ประกอบการศึกษาทางด้านสังคม-ประวัติศาสตร์ ทั้งหมดเป็นข้อมูลทุติยภูมิ ที่ได้มาจากผลงานการศึกษานักวิชาการท่านต่าง ๆ ที่ได้ศึกษาค้นคว้าไว้แล้วเป็นเรื่อง ๆ ซึ่งบางครั้งขาดความต่อเนื่องกันในเชิงเวลา (timing) ทำให้ผู้ศึกษาจำต้อง "สรุปอย่างหยาบ ๆ" ในบางส่วน จึงข้อมมีข้อบกพร่องอยู่ไม่น้อย
5. ข้อมูลภาคสนาม ที่มากมายและกว้างใหญ่ (เชิงพื้นที่) เกินกว่าความสามารถของปัจเจกบุคคลจะเก็บรวบรวมและจัดระบบได้อย่างพอเพียงและมีประสิทธิภาพ จึงข้อมมีข้อบกพร่องอยู่มาก
6. ข้อมูลจากการสอบถาม-สัมภาษณ์ คงต้องมีการคลาดเคลื่อนจากข้อเท็จจริงอยู่บ้าง อันเกิดจากข้อจำกัดของความทรงจำและการตีความของแต่ละบุคคล
7. ข้อมูลจากการตีความภาพถ่ายทางอากาศ วางอยู่บนพื้นฐานของทักษะอันค่อนข้างอ่อนค้อยของผู้ศึกษาเอง เกี่ยวกับสาขาวิชาการด้านนี้ จึงข้อมคลาดเคลื่อนจากสภาพที่เป็นจริงอยู่บ้าง
8. เงินทุนค่าใช้จ่าย อันมีอยู่อย่างจำกัด เท่าที่ชีวิตทางเศรษฐกิจที่เป็นจริงของผู้ศึกษา ในช่วงระหว่างดำเนินการศึกษาจะเอื้ออำนวยให้ได้ เพราะมิได้รับการสนับสนุนด้านเงินทุนใด ๆ จากผู้อื่นเลย นอกจากบางส่วนจากบิดา-มารดา, และการกู้ยืม

จากทฤษฎีสมมติฐานหลายในลักษณะ "ปลอดดอกเบีย" ส่วนที่เหลือทั้งหมดก็ได้มาจาก
น้ำพักน้ำแรงของผู้ศึกษาเองในการทำงานหลายประเภทในช่วงระยะ 3 ปี ที่ผ่านมา

9. ระยะเวลาในการศึกษา ที่แม้จะยาวนานประมาณ 5 ปีมานี้ แต่ช่วงระยะที่เอาจริง
เอาจริงกับการสร้างวิทยานิพนธ์นี้ ก็เพียงระยะ 10 เดือนล่าสุดนี้ ในขณะที่ก็ต้อง
ทำงานหาเลี้ยงชีพไปด้วยตลอดช่วงเวลา 7 เดือนแรก (3 เดือนล่าสุด ต้องหยุด
พักการทำงานหาเลี้ยงชีพโดยสิ้นเชิง)
10. ช่วงระยะเวลาทางประวัติศาสตร์แห่งประเทศไทยปัจจุบัน ซึ่งยังจัดอยู่ในระยะแรก
เริ่มของการศึกษาด้านการวางแผนสมัยใหม่ (initial period of study of
modern planning) ผู้ศึกษา จึงเป็นเพียงผู้หนึ่งในบรรดากลุ่มบุกเบิกการศึกษา
ด้านการวางแผนสมัยใหม่ในประเทศไทยปัจจุบัน ซึ่งย่อมประสบกับอุปสรรคต่าง ๆ
นานับประการ
11. แนวคิดทฤษฎีในการศึกษาของผู้ศึกษา มีลักษณะสวนทางกับแนวคิดทฤษฎีกระแสหลัก
ซึ่งถูกเผยแพร่โดยนักวิชาการแห่งทุนนิยมศูนย์กลางอันมีชาวอเมริกัน เป็นผู้นำอยู่ใน
ช่วงเวลาดังแต่หลังสงครามโลกครั้งที่ 2 จวบจนปัจจุบัน

การศึกษานี้และการพิจารณาวิทยานิพนธ์นี้จึงไม่อาจหลุดพ้นจากและละเลย เฝือก เจตน์เจตน์จำกั

11 ประการดังกล่าวข้างต้น

1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

เป็นการเตรียมจัดเอื้อไว้ซึ่ง ข้อมูลพื้นฐาน (โดยเฉพาะข้อมูลทางด้านสังคม-ประวัติศาสตร์
ที่ค่อนข้างเป็นระบบ) และบทวิเคราะห์เบื้องต้น สำหรับนักวิชาการ (หมายรวมถึงตัวผู้ศึกษาเอง
ในอนาคตด้วย) และ/หรือ นักปฏิบัติแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องในกระบวนการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ
ที่ได้เกิดขึ้นแล้ว และที่จะเกิดเพิ่มขึ้นต่อไปในอนาคตในเขต เมืองหลวง ที่ซึ่งอยู่
ในสภาพล่อแหลมอย่างยิ่งต่อการเป็นไป ในลักษณะไร้แผนหรือกึ่งไร้แผน (unplanned or semi-
unplanned) ในปัจจุบันและอนาคต