

การศึกษาเพื่อวางแผนทางการวางแผนการใช้ที่ดินเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร

ด้านผังธนบุรี : พื้นที่การศึกษา เขตภาษีเจริญ



นายเพิ่มยศ เจริญวงศ์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2530

ISBN 974-568-461-9

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I 16751012

013927

A STUDY FOR LAND USE PLANNING OF THE MIDDLE ZONE  
OF THONBURI, BANGKOK METROPOLIS : A CASE STUDY  
OF PHASI CHAROEN DISTRICT.

Mr. Permyos Chareonwong

คณะวิศวกรรมศาสตร์  
มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี  
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

1987

ISBN. 974-568-461-9

หัวข้อวิทยานิพนธ์      การศึกษาเพื่อวางแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเขตชั้นกลางของ  
กรุงเทพมหานคร ด้านฝั่งธนบุรี : พื้นที่กรณีศึกษาเขตภาษีเจริญ


โดย                                  นายเพิ่มยศ เจริญวงศ์

ภาควิชา                                  การวางแผนภาคและเมือง

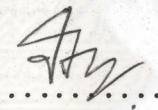
อาจารย์ที่ปรึกษา                  ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ลุวัฒนา รัตานิติ

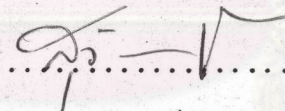


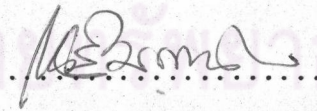
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้รับวิทยานิพนธ์เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา  
ตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต


  
.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย  
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วีชร่าง)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

  
.....ประธานกรรมการ  
(อาจารย์ ขวัญสว่าง อติโพธิ์)

  
.....อาจารย์ที่ปรึกษา  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ลุวัฒนา รัตานิติ)

  
.....กรรมการ  
(นายเฉลิม แก้วกิ่งวาล)

  
.....กรรมการ  
(อาจารย์ ขวัญสว่าง อติโพธิ์)



เพ็ญยศ เจริญวงศ์ : การศึกษาเพื่อวางแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน เขตชั้นกลาง ของ กรุงเทพมหานคร ด้านฝั่งธนบุรี : พื้นที่กรณีศึกษาเขตภาษีเจริญ (A STUDY FOR LAND USE PLANNING OF THE MIDDLE ZONE OF THON BURI, BANGKOK METROPOLIS : A CASE STUDY OF PHASI CHAROEN DISTRICT) อ.ที่ปรึกษา : ผ.ศ.สุวัฒนา รัตานิติ, 442 หน้า.

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาถึงวิวัฒนาการของการใช้ที่ดิน และการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตภาษีเจริญ
2. เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน และสภาพปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น
3. เพื่อแสดงแนวทางในการวางแผนการใช้ที่ดิน การกำหนดนโยบาย และเป้าหมายในการพัฒนาและเสนอแนะรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคตของเขตภาษีเจริญ

ผลการศึกษาปรากฏผลดังนี้

วิวัฒนาการของการใช้ที่ดินเขตภาษีเจริญ เริ่มต้นจากหมู่บ้านส่วนริมคลองต่าง ๆ ต่อมาเปลี่ยนแปลงเป็นชุมชนล่องฟ้ากถนน มีการขยายตัวของอาคารตึกแถวพาณิชย์-พักอาศัย และโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ เกิดขึ้น ปัจจัยที่ผลักดันให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ได้แก่ การปรับปรุงเส้นทางถนน และการเพิ่มประชากร ในช่วงปี พ.ศ. 2522-2527 การใช้ที่ดินพักอาศัยมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 58.7 % ต่อปี การใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 22.3 % ต่อปี การใช้ที่ดินเกษตรกรรมมีการเปลี่ยนแปลงลดลง 1.69 % ต่อปี

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ได้แก่ การปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคม การเพิ่มประชากร การบริการสังคมดีขึ้น โครงการเคหะชุมชน โครงการและแผนงานป้องกันน้ำท่วม และนโยบายการพัฒนาเมือง ล้วนมีผลกระทบทำให้เขตภาษีเจริญมีบทบาทสำคัญเป็นย่านพักอาศัย รองลงมาเป็นย่านพาณิชย์กรรมระดับรองและบริเวณเกษตรกรรม ปัญหาสำคัญที่เกิดขึ้นได้แก่ ปัญหาการใช้ที่ดินไม่คุ้มค่า สืบสานและขยายตัวในลักษณะล่องฟ้ากถนน ซึ่งมีผลกระทบก่อให้เกิดปัญหาต่อเนื่องหลายประการ เช่น ปัญหาการประกอบอาชีพเกษตรกรรม ปัญหาชุมชนแออัด ปัญหาการรักษาความปลอดภัย การบริการสาธารณสุขไปโรค และสภาพแวดล้อมเสื่อมลง

แนวทางการกำหนดนโยบายและเป้าหมายการพัฒนามีจุดประสงค์เพื่อแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ตอบสนองความต้องการของชุมชน บทบาทของเขตภาษีเจริญ และสอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 และผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 การเสนอแนะรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคตของเขตภาษีเจริญใช้เทคนิค Threshold และ Potential Surface Analysis ในรูปแบบหลายศูนย์กลางของกรุงเทพมหานคร

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

ลายมือชื่อนิสิต ..... ผ.พ. ช.พ. ....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา ..... สุวัฒนา รัตานิติ .....



PERMYOS CHAREONWONG : A STUDY FOR LAND USE PLANNING OF THE MIDDLE ZONE OF THON BURI, BANGKOK METROPOLIS : A CASE STUDY OF PHASI CHAROEN DISTRICT. THESIS ADVISOR : ASSIT. PROF. SUWATTANA THADANITI, 442 pp.

#### OBJECTIVES OF STUDY

1. To Study about the evaluation of land use and changes of Land use from the past to date in the area of Phasi Charoen District.
2. To Study about its problems and the factors which are affected Land use expansion.
3. To propose guide lines in land use planning of the Phasi Charoen District. It will be the policies and goals of development, the guideline plan of Land use on Phasi Charoen District in the future.

#### IT IS FOUND THAT (FINALLY OF STUDY):

The original settlement of Phasi Charoen District was the agriculture community along the banks of canals, after that they changed their Characteristic to be Ribbon Development along the main roads. Many activities expanded especially commercial buildings and factories. The various factors that affected to the urban growth are population increase and road improvements in the time between B.E. 2522-2527. Residential land use increasing rate is as high as 58.7 % per year; Commercial land use is 22.3 % per year, but Agriculture land use are decreasing with the rate of 1.69 % per year

The major problems of Phasi Charoen District are the conflict in land use and expanded in the pattern of Ribbon Development along bothe sides of main roads. Those problems are associated and affected with the other problems; agriculture, slum, security, and environments or pollutions. There are many factors that affected to land use expansion, communication networks development, population increase, social welfare improvement, population housing projects, project of drainage and flood protection and urban development policy. The important roles of Phasi Charoen are recommended to be an urban residential area, the secondary level commercial center and agricultural area.

The result of this study is expected to be the guideline of the policy and development planning to prevent and solve the problems of community to support role of Phasi Charoen District according to the Sixth National Economic and Social Development Planning (1987-1992) and Bangkok Metropolitan Administration Master Plan B.E. 2544. It will be also the guideline of land use on Phasi Charoen urban community, B.E. 2544. Land use pattern in the future resulted from the techniqe of Threshold and Potential Susface Analysis proposed the land use development of Phasi Charoen District in the form of poly-centric.

ภาควิชา ..... การวางแผนภาคและเมือง.....  
สาขาวิชา ..... การวางแผนผังเมือง.....  
ปีการศึกษา ..... 2530.....

ลายมือชื่อนิสิต ..... *Permyos Chareonwong* .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา ..... *Suwattana Thadaniti* .....



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงได้ด้วยความช่วยเหลือและความร่วมมือจากหน่วยงานและบุคคลต่าง ๆ หลายฝ่าย โดยเฉพาะ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ สุวัฒน์ ธาตานิติ ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาที่ได้ให้คำแนะนำ และชี้แนะทางอันเป็นประโยชน์อย่างยิ่ง ในการจัดทำวิทยานิพนธ์นี้ จึงขอกราบขอบพระคุณ มา ณ โอกาสนี้

นอกจากนี้ ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ของหน่วยราชการต่าง ๆ เช่น สำนักงานเกษตร กรุงเทพฯ มหานคร สำนักงานเขตภาษีเจริญ สำนักผังเมือง และหน่วยงานรัฐวิสาหกิจอื่น ๆ ที่กรุณาเอื้อเฟื้อข้อมูล เจ้าหน้าที่กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร ที่กรุณาเอื้อเฟื้อข้อมูลแผนที่และคำแนะนำต่าง ๆ ตลอดจน บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ให้ความอนุเคราะห์ทุนในการวิจัย

สุดท้ายนี้ ขอกราบขอบพระคุณอาจารย์ทุกท่านในภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง ที่กรุณาสั่งสอนและชี้แนะให้ความรู้แขนงต่าง ๆ สามารถนำมาใช้ในการทำวิทยานิพนธ์และใช้ในการประกอบอาชีพในอนาคตต่อไป

นายเพิ่มยศ เจริญวงศ์

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ลํารบญ

หนา

บทศัดยอภาษาไทย .....	ง
บทศัดยอภาษาอังกฤษ .....	จ
กิตติกรรมประกาศ .....	ฉ
ลํารบญ .....	ช
ลํารบญตาราง .....	ด
ลํารบญแผนทึ .....	ป
ลํารบญแผนภูมิ .....	พ

บททึ

1	บทหนา .....	1
1.1	ความเป็นมาและความลําคัญของบญหา .....	1
1.2	วัตถุประสงค์ของการศึษา .....	5
1.3	ขอบเขตของการศึษา .....	6
1.4	แนวความคิดในการศึษา .....	6
1.5	วิธีดําเนินการศึษา .....	6
1.6	แหล่งที่มาของข้อมูล .....	7
1.7	ประโยชน์คาคัดว่าจะได้รับจากการศึษา .....	7
2	แนวความคิดและทฤษฎีทึ เกี่ยวข้องกับการศึษา .....	9
✓ 2.1	แนวความคิดเรื่องชานเมือง และพื้นที่เกษตรกรรม .....	9
✓ 2.2	มาตรการในการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรม .....	15
✓ 2.3	แนวความคิดเกี่ยวกับพื้นที่สีเขียว : (Green Belt) .....	15
✓ 2.4	แนวความคิดเกี่ยวกับความหนาแน่นประชากร .....	17
✓ 2.5	แนวความคิดเกี่ยวกับการวางแผนการใชที่ดิน .....	22

	ช
	หน้า
2.6 เทคนิคที่ใช้ในการวิเคราะห์พื้นที่เพื่อการวางผังกายภาพ .....	27
1. Threshold Analysis .....	27
2. Potential Surface Analysis .....	29
2.7 สรุปผลการศึกษาแนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา .....	31
3 ✓ สภาพพื้นฐานทั่วไป เขตภาษีเจริญ .....	32
3.1 ลักษณะทางด้านกายภาพ .....	32
เขตการปกครอง .....	54
ลักษณะภูมิประเทศ .....	56
ลักษณะดินและสมรรถนะดินเพื่อการเกษตร .....	56
แหล่งน้ำ .....	58
แผ่นดินทรุด .....	58
พื้นที่น้ำท่วม .....	61
ประวัติค่าสตรีและความสำคัญ .....	63
วิวัฒนาการของการใช้ที่ดิน .....	63
การใช้ที่ดิน .....	63
ความต่อเนื่องของเขตภาษีเจริญและบริเวณโดยรอบ .....	67
สรุปสภาพพื้นฐานทั่วไปทางด้านกายภาพ .....	73
✓ 3.2 ลักษณะทางด้านประชากร .....	74
ขนาดของประชากรระดับแขวง .....	76
ความหนาแน่นประชากร .....	76
การวัดการกระจายตัวประชากร .....	81
การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร .....	84
การเปลี่ยนแปลงจำนวนบ้านและจำนวนคนต่อบ้าน .....	92
โครงสร้างประชากรตามหมวดอายุและเพศ .....	92
สรุปลักษณะทั่วไปทางด้านประชากร .....	97



✓ 3.3 ลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ .....	98
สถานประกอบการ .....	98
1) พาณิชยกรรม .....	99
2) อุตสาหกรรม .....	102
3) เกษตรกรรม .....	102
การจ้างแรงงาน .....	102
1) แรงงานภาคพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม .....	102
2) แรงงานภาคเกษตรกรรม .....	107
3) มูลค่าผลผลิตภาคเกษตรกรรม .....	108
รายได้จากการจัดเก็บภาษี .....	110
ราคาที่ดิน .....	117
สรุปลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ .....	119
ลักษณะทางด้านสังคม .....	120
ลักษณะทั่วไปของหัวหน้าครัวเรือน .....	121
การย้ายถิ่น .....	121
ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน .....	122
การประกอบอาชีพของหัวหน้าครัวเรือนและระดับรายได้ ..	122
การเดินทางของหัวหน้าครัวเรือน .....	122
ทัศนคติความต้องการพัฒนาชุมชนในด้านต่าง ๆ .....	123
ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาความเดือดร้อนรำคาญจากสิ่ง	
สิ่งแวดล้อม .....	123
ลักษณะทั่วไปของสังคมเกษตร .....	125
ภาวะการถือครองที่ดิน .....	125
กรรมสิทธิ์ในที่ดินของเกษตรกร .....	125
ภาวะการเช่าที่ดิน .....	127
ลักษณะการเช่าที่ดินของเกษตรกร .....	127

ลักษณะการจ่ายค่าเช่าของเกษตรกร .....	127
การประกอบอาชีพของเกษตรกร .....	127
ทุนในการประกอบการผลิตทางเกษตรกรรม .....	129
ลักษณะการจำหน่ายผลผลิตของเกษตรกร .....	129
รายได้การขายผลผลิตของเกษตรกร .....	129
ทัศนคติของเกษตรกรในการทำเกษตรกรรม .....	132
ความคิดและเหตุผลในการเปลี่ยนอาชีพของเกษตรกร .....	132
ความต้องการของเกษตรกรในการประกอบอาชีพของบุตรหลาน	132
ปัญหาในการทำเกษตรกรรมของเกษตรกรในเขตภาคีเจริญ .	135
แนวโน้มนโยบายที่ดินในอนาคตของเกษตรกร .....	137
สรุปลักษณะทางด้านสังคม .....	137
สรุปลักษณะสังคมเกษตรกร .....	138
3.5 ลักษณะทางด้านบริการสังคม .....	139
การบริการสาธารณสุข	140
การบริการทางการศึกษา .....	140
การบริการด้านคำปรึกษา .....	143
การบริการด้านสาธารณสุข	143
การบริการด้านการรักษาความสงบ ความปลอดภัย .....	146
การป้องกันระงับอัคคีภัยและสาธารณภัยต่าง ๆ .....	147
การบริการด้านตลาดสด .....	147
การเก็บขยะ .....	147
การบริการสาธารณูปโภค .....	148
การประปา .....	148
การโทรศัพท์ .....	150
การไฟฟ้า .....	150
การระบายน้ำ .....	151

การคมนาคมขนส่ง .....	151
1) การคมนาคมขนส่งทางบก .....	151
2) การคมนาคมขนส่งทางน้ำ .....	154
3) การบริการรถโดยสารประจำทาง .....	156
สรุปลักษณะทางด้านบริการสังคม .....	158
สาธารณูปการ .....	158
สาธารณูปโภค .....	159
สรุปผลการศึกษาลักษณะพื้นฐานทั่วไป เขตภาษีเจริญ .....	160
4. การใช้ประโยชน์ที่ดินเขตภาษีเจริญ .....	164
4.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน .....	164
4.2 รายละเอียดการใช้ที่ดินแบบเมือง .....	171
1) บริเวณที่อยู่อาศัย .....	171
2) บริเวณพาณิชยกรรม .....	177
3) บริเวณอุตสาหกรรมและคลังสินค้า .....	179
4) บริเวณสถาบันทางการศึกษาและคำสนาสถาน .....	182
5) บริเวณสถาบันราชการและสาธารณูปโภค .....	183
6) บริเวณถนน .....	185
7) บริเวณที่ว่างเปล่า .....	187
8) บริเวณเกษตรกรรม .....	189
4.3 รายละเอียดการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร .....	189
1) การทำสวนผลไม้ .....	191
2) การทำสวนผัก .....	191
3) การทำสวนไม้ดอกไม้ประดับ .....	193
4) การทำนา .....	194

✓ 4.4	ลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร .....	194
	1) พื้นที่ปลูกไม้ผลไม้ยืนต้น .....	194
	2) พื้นที่ปลูกสวนผัก .....	196
	3) พื้นที่ปลูกไม้ดอกไม้ประดับ .....	196
	4) พื้นที่ทำนา .....	196
	5) พื้นที่ปลูกพืชไร่ .....	198
4.5	ลักษณะการใช้ที่ดินในแต่ละแขวง .....	198
	✓ 1) แขวงปากคลองภาษีเจริญ .....	198
	2) แขวงคูหาสวรรค์ .....	199
	3) แขวงบางจาก .....	199
	4) แขวงบางแกว .....	199
	5) แขวงบางด้วน .....	200
	✓ 6) แขวงคลองขวาง .....	200
	✓ 7) แขวงบางหว้า .....	200
	✓ 8) แขวงบางแค .....	201
	✓ 9) แขวงบางแคเหนือ .....	202
	✓ 10) แขวงบางไผ่ .....	202
✓ 4.6	ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน .....	205
	1) การปรับปรุงโครงสร้างการคมนาคมของกรุงเทพฯ .....	205
	2) การเพิ่มประชากรและการเติบโตของกรุงเทพฯ .....	206
	3) ระดับการให้บริการด้านสังคมของกรุงเทพฯ .....	217
	4) การบริการด้านสาธารณูปโภค .....	219
	5) โครงการเคหะชุมชนของภาครัฐบาลและเอกชน .....	221
	6) โครงการและแผนงานการป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วม .....	226
	7) นโยบายของรัฐในการพัฒนาเมือง .....	230
✓ 4.7	แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในอนาคต .....	232

✓ 4.8	สรุปผลการศึกษาวิจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน . . . . .	268
	1) กลุ่มเขตชั้นใน . . . . .	268
	2) กลุ่มเขตชั้นกลาง . . . . .	270
	3) กลุ่มเขตชั้นนอก . . . . .	272
✓ 4.9	สรุปบทบาทเขตภาษีเจริญ . . . . .	273
	1. บทบาทด้านที่อยู่อาศัยในเขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี . . . . .	274
	2. บทบาทด้านศูนย์การค้าย่อยเฉพาะย่าน . . . . .	276
	3. บทบาททางด้านกร เป็นพื้นที่เกษตรกรรม . . . . .	279
✓ 5	การกำหนดนโยบายและเป้าหมายการวางแผนการใช้ที่ดิน . . . . .	281
5.1	สภาวะการณ์ชุมชนปัจจุบันและบทบาทในอนาคต . . . . .	281
	1. บทบาทด้านที่อยู่อาศัย . . . . .	283
	2. บทบาทด้านศูนย์การค้าย่อย . . . . .	283
	3. บทบาททางด้านกร เป็นพื้นที่เกษตรกรรม . . . . .	283
✓ 5.2	ประเด็นปัญหาหลักและปัญหารอง . . . . .	284
	1. ปัญหาด้านกายภาพ . . . . .	284
	2. ปัญหาด้านเศรษฐกิจ . . . . .	285
	3. ปัญหาด้านสังคม . . . . .	287
	4. ปัญหาด้านสาธารณูปโภค . . . . .	287
	5. ปัญหาด้านสภาวะแวดล้อม . . . . .	291
5.3	ความต้องการของชุมชน . . . . .	295
5.4	นโยบายในการพัฒนา . . . . .	296
5.5	การกำหนดเป้าหมายในการวางแผนการใช้ที่ดิน . . . . .	300
5.6	การกำหนดวัตถุประสงค์ของการพัฒนาการใช้ที่ดิน . . . . .	310

6	บทสรุปและข้อเสนอแนะ .....	314
6.1	แนวทางการวางแผนเพื่อเสนอแนะผังการใช้ที่ดิน .....	314
1)	การคาดประมาณความต้องการพื้นที่ในเมืองใน เขตภาคีเจริญในอนาคต .....	314
2)	การวิเคราะห์ศักยภาพของ เขตภาคีเจริญในการรองรับ พื้นที่เมืองและชนบท .....	326
2.1	การวิเคราะห์พื้นที่สำหรับการรองรับการขยายตัว ของประชากรและชุมชนเมือง .....	326
2.2	การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาการ ใช้ที่ดิน ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และเกษตรกรรม .....	329
3)	การกำหนดผังการใช้ที่ดิน (การกำหนดประเภทการใช้ ที่ดิน) .....	360
6.2	การกำหนดกลวิธีในการปฏิบัติตามผัง .....	369
6.3	มาตรการในการปฏิบัติให้เป็นไปตามผังการใช้ที่ดิน .....	374
6.4	สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ .....	378
	บรรณานุกรม .....	381
	ภาคผนวก .....	385
	ภาคผนวก ก .....	386
	ภาคผนวก ข .....	418
	ภาคผนวก ค .....	423
	ประวัติผู้เขียน .....	442

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
3.1	สถิติบ่อน้ำบาดาลในเขตน้ำบาดาลกรุงเทพมหานคร ปี 2521-2526 .....	37
3.2	สถิติบ่อน้ำบาดาลในเขตภาษีเจริญ ปี 2521-2525 .....	37
3.3	จำนวนและการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ชุมชนเมือง เกษตรกรรม และที่โล่งว่าง ของเขตภาษีเจริญ พ.ศ. 2517, 2522, 2527 .....	54
3.4	การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่พัฒนาแล้ว กรุงเทพมหานคร ปี 2526 .....	61
3.5	การใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท จำแนกตามกลุ่มพื้นที่เขต .....	62
3.6	จำนวนประชากร ของกรุงเทพมหานคร ปี 2526 .....	75
3.7	พื้นที่ จำนวนประชากรและความหนาแน่นของประชากรระดับแขวงของ เขตภาษีเจริญ พ.ศ. 2518, 2522, 2525 .....	78
3.8	การเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากร ปี 2518-2525 เขตภาษีเจริญ	79
3.9	จำนวนประชากร และการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรระดับแขวง เขตภาษีเจริญ พ.ศ. 2518-2526 .....	85
3.10	การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรและจำนวนบ้าน จำนวนคนต่อบ้าน ระหว่าง พ.ศ. 2518-2526 เขตภาษีเจริญ .....	93
3.11	จำนวนประชากรระหว่าง พ.ศ. 2513-2528 เขตภาษีเจริญ .....	95
3.12	สัดส่วนจำนวนประชากร เพิ่มสุทธิตามธรรมชาติและจากการย้ายถิ่น พ.ศ. 2518-2526 .....	96
3.13	จำนวนสถานประกอบการ จำนวนแรงงานของเอกชน รัฐวิสาหกิจ และ อัตราส่วนแรงงานต่อประชากร ปี 2526 จำแนกเป็นรายเขตของ กรุงเทพมหานคร .....	100
3.14	จำนวนสถานประกอบการ จำแนกตามรายแขวงของเขตภาษีเจริญ พ.ศ. 2526 .....	101

ตารางที่	หน้า
3.15 จำนวนการจ้างแรงงาน (เอกชนและรัฐวิสาหกิจ) จำแนกตามรายแขวง ในเขตภาคีเจริญ พ.ศ. 2526 .....	103
3.16 รายชื่อโรงงานอุตสาหกรรมในเขตภาคีเจริญ ที่มีจำนวนการจ้างงาน ตั้งแต่ 100 คนขึ้นไป .....	104
3.17 ภาวะอุตสาหกรรมของเขตภาคีเจริญ พ.ศ. 2516-2526 .....	133
3.18 มูลค่าการลงทุนและการจ้างแรงงานเฉลี่ยต่อโรงงานของเขตภาคีเจริญ พ.ศ. 2516-2521, 2521-2526 .....	106
3.19 ยอดรวมจำนวนโรงงานอุตสาหกรรม ตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2516, 2520, 2525 .....	107
3.20 แสดงจำนวนครัวเรือนเกษตร เขตภาคีเจริญ พ.ศ. 2525 .....	108
3.21 มูลค่าผลผลิตทางเกษตรกรรม 5 ประเภท ที่สำคัญใน 11 เขต กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2525 .....	109
3.22 สถิติจำนวนภาษีที่จัดเก็บได้ในกรุงเทพมหานคร และเขตภาคีเจริญ ตั้งแต่ พ.ศ. 2519-2525 .....	111
3.23 สถิติเงินภาษีที่เก็บได้ของเขตภาคีเจริญ (หน่วยเงิน : ล้านบาท) พ.ศ. 2522-2527 .....	112
3.24 ภาษีสรรพากร เขตภาคีเจริญ และเขตใกล้เคียง พ.ศ. 2519-2526 ..	113
3.25 ภาษีการค้าเขตภาคีเจริญ และเขตใกล้เคียง (2522-2527) (หน่วยเงิน : ล้านบาท) .....	114
3.26 สถิติภาษีที่จัดเก็บโดยกรุงเทพมหานคร เมืองธนบุรี 9 เขต .....	115
3.27 รายได้ต่อเดือนของหัวหน้าครัวเรือน .....	124
3.28 ขนาดพื้นที่ถือครองของครอบครัวเกษตรกร เขตภาคีเจริญ .....	126
3.29 กรรมสิทธิ์ในที่ดินของเกษตรกร เขตภาคีเจริญ .....	126
3.30 ภาวะการเช่าที่ดินเกษตรกร .....	128
3.31 ลักษณะการเช่าที่ดินของเกษตรกร .....	128



ตารางที่		หน้า
3.32	ลักษณะการจ่ายค่าเช่าของเกษตรกร .....	128
3.33	การประกอบอาชีพของเกษตรกร .....	130
3.34	ทุนในการประกอบการผลิตของเกษตรกร เขตภาคีเจริญ .....	130
3.35	ลักษณะการจำหน่ายผลผลิตของเกษตรกร เขตภาคีเจริญ .....	131
3.36	รายได้การขายผลผลิตของเกษตรกร เขตภาคีเจริญ .....	131
3.37	ทัศนคติของเกษตรกร เกี่ยวกับอาชีพเกษตรกรกรรม .....	133
3.38	ความคิดและเหตุผลในการเปลี่ยนอาชีพของเกษตรกร .....	134
3.39	ความต้องการของเกษตรกร ในการประกอบอาชีพของบุตรหลาน ...	134
3.40	ปัญหาในการทำเกษตรกรรมของเกษตรกร .....	135
3.41	แนวโน้มการใช้ที่ดินในอนาคตของเกษตรกร .....	136
3.42	จำนวนนักเรียนและจำนวนครู เขตภาคีเจริญ ปีการศึกษา 2526 ...	140
3.43	จำนวนนักเรียนและครูรายแขวง เขตภาคีเจริญ พ.ศ. 2526 .....	141
3.44	ขนาดพื้นที่รับผิดชอบและจำนวนประชากรแต่ละสถานีตำรวจ พ.ศ.2524	146
4.1	การใช้ประโยชน์ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เขตภาคีเจริญ พ.ศ. 2522-2527 .....	167
4.2	การใช้ประโยชน์ที่ดิน เขตภาคีเจริญ พ.ศ. 2527 จำแนกเป็น รายแขวง (หน่วย, ไร่, %) .....	168
4.3	ความหนาแน่นประชากรบริเวณที่อยู่อาศัย (Net Residential Density) และค่าเฉลี่ยขนาดแปลงที่ดินพักอาศัย 1 หน่วย .....	175
4.4	ความสัมพันธ์ระหว่างค่า Ground Area Coverage และ Floor Area Ratio รายแขวง ปี 2526 .....	176
4.5	การใช้พื้นที่เกษตรกรรม จำแนกตามประเภทเกษตรกรรม จำแนกเป็น รายแขวง .....	192
4.6	จำนวนและความหนาแน่นประชากรในภาคกรุงเทพฯและปริมณฑล พ.ศ. 2525 .....	207

ตารางที่		หน้า
4.7	จำนวนประชากรและอัตราการเพิ่มของลำปางกรุงเทพและปริมณฑล พ.ศ. 2503-2525 .....	207
4.8	การให้บริการด้านสังคมในระดับเขต พ.ศ. 2525 .....	218
4.9	ปริมาณที่อยู่อาศัยซึ่งดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติ .....	222
4.10	การเปลี่ยนแปลงจำนวนหมู่บ้านจัดสรร ระหว่างปี พ.ศ. 2517-2527..	224
4.11	โครงการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ได้ออก ใบอนุญาต ในปี พ.ศ. 2527 .....	225
4.12	แสดงการคาดประมาณจำนวนประชากรในอนาคตของกรุงเทพฯ .....	239
4.13	การคาดประมาณจำนวนประชากร กรุงเทพฯ พ.ศ. 2534, 2539, 2544 จำแนกเป็นรายเขต .....	241
4.14	ความต้องการน้ำประปาสำหรับกรุงเทพฯ ปี พ.ศ. 2544 .....	243
4.15	โครงการปรับปรุงกิจการประปาตามแผนหลัก พ.ศ. 2543 .....	243
4.16	ความต้องการพลังงานไฟฟ้าของประชากรในกรุงเทพฯ พ.ศ. 2544 .....	246
4.17	ความต้องการเลขหมายโทรศัพท์ที่เพิ่มขึ้น สำหรับกรุงเทพฯ พ.ศ. 2544..	246
4.18	โครงการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณา และมีมติอนุญาตแล้ว อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อนออกใบอนุญาต .....	250
4.19	การใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต กรุงเทพฯ ตามผังเมืองรวม พ.ศ. 2544	263
4.20	การใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตเขตภาษีเจริญ ปี 2544 .....	266
5.1	แสดงสภาพปัญหาของเขตภาษีเจริญในปัจจุบัน .....	292
5.2	สรุปการวิเคราะห์ปัจจัย ประกอบการกำหนดเป้าหมายการใช้ที่ดินเขต ภาษีเจริญ .....	302
5.3	สรุปการพิจารณาปัจจัยประกอบต่าง ๆ ในการกำหนดเป้าหมายหลักในการ วางแผนการใช้ที่ดิน เขตภาษีเจริญ .....	309
6.1	จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นตามช่วงเวลาของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและ สังคมแห่งชาติ .....	315

ตารางที่	หน้า
6.2	จำนวนพื้นที่ที่ต้องการใช้เพิ่มเติมเพื่อการอยู่อาศัย จำแนกตามระดับความหนาแน่นมาตรฐานสำนักผังเมือง ..... 317
6.3	จำนวนพื้นที่ที่ต้องการใช้เพิ่มเติมเพื่อพาณิชยกรรม จำแนกตามเกณฑ์เฉลี่ยของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2526 ..... 318
6.4	จำนวนพื้นที่ที่ต้องการใช้เพิ่มเติมเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า จำแนกตามเกณฑ์เฉลี่ยของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2526 ..... 318
6.5	จำนวนนักเรียนที่เพิ่มขึ้นในอนาคต จำแนกตามระดับการศึกษา ..... 319
6.6	จำนวนพื้นที่ที่ต้องการใช้เพิ่มเติมเพื่อสถาบันการศึกษา จำแนกตามระดับการศึกษา ..... 320
6.7	การคาดประมาณพื้นที่สถานศึกษาโดยการโยกย้ายการใช้ที่ดินปัจจุบัน ..... 320
6.8	จำนวนพื้นที่ที่ต้องการใช้เพิ่มเติมเพื่อสาธารณูปโภค จำแนกตามเกณฑ์เฉลี่ยของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2526 ..... 322
6.9	จำนวนพื้นที่ที่ต้องการใช้เพิ่มเติมเพื่อเป็นถนน จำแนกตามเกณฑ์เฉลี่ยของกรุงเทพฯ ..... 323
6.10	จำนวนพื้นที่ที่ต้องการใช้เพิ่มเติมเพื่อส่วนสาธารณะ จำแนกตามมาตรฐานต่างๆ ..... 323
6.11	สรุปการคาดประมาณการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้น พ.ศ. 2535, 2539 และ 2544 ..... 324
6.12	ดัชนีตัวชี้วัดค่าปัจจัยต่าง ๆ ในการวิเคราะห์ค่าการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ..... 338
6.13	รายละเอียดตามระดับศักยภาพสำหรับที่อยู่อาศัย ..... 340
6.14	ดัชนีตัวชี้วัดค่าปัจจัยต่าง ๆ ในการวิเคราะห์ค่าการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม ..... 348
6.15	รายละเอียดตามระดับศักยภาพสำหรับพาณิชยกรรม ..... 349
6.16	ดัชนีตัวชี้วัดค่าปัจจัยต่าง ๆ ในการวิเคราะห์ค่าการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ..... 356
6.17	รายละเอียดตามระดับศักยภาพสำหรับเกษตรกรรม ..... 357

ตารางที่		หน้า
ผ.1	การกระจายตัวของประชากรระดับแขวงของเขตภาษีเจริญ พ.ศ. 2518	386
ผ.2	การกระจายตัวของประชากรระดับแขวงของเขตภาษีเจริญ พ.ศ. 2522	387
ผ.3	การกระจายตัวของประชากรระดับแขวงของเขตภาษีเจริญ พ.ศ. 2526	388
ผ.4	ประเภทและจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมในเขตภาษีเจริญ (รวบรวมตั้งแต่ พ.ศ. 2513-2526) .....	389
ผ.5	ร้อยละของลักษณะทางด้านสังคมของหัวหน้าครัวเรือน เขตภาษีเจริญ ..	392
ผ.6	ร้อยละของหัวหน้าครัวเรือน จำแนกตามสถานที่เกิดและเขตที่อยู่ปัจจุบัน ..	393
ผ.7	ร้อยละของหัวหน้าครัวเรือน จำแนกตามสถานภาพการย้ายถิ่น (ตั้งแต่เกิด) .....	393
ผ.8	ลักษณะการประกอบอาชีพของหัวหน้าครัวเรือน ปี 2526 .....	394
ผ.9	สถานภาพการทำงาน .....	394
ผ.10	ร้อยละของหัวหน้าครัวเรือนและภรรยา จำแนกตามสถานที่ทำงาน ....	395
ผ.11	ร้อยละของหัวหน้าครัวเรือน จำแนกตามระยะทางจากบ้านถึงที่ทำงาน ..	395
ผ.12	ร้อยละของหัวหน้าครัวเรือนและภรรยาจำแนกตามพาหนะที่ใช้ในการเดินทางไปทำงานในเขตกรุงเทพฯ .....	396
ผ.13	ร้อยละของหัวหน้าครัวเรือน จำแนกตามภาวะการไปส่งบุตรธิดาไปโรงเรียนในเขตอื่นใน และเขตภาษีเจริญ .....	396
ผ.14	ร้อยละของหัวหน้าครัวเรือน จำแนกตามความถี่ในการจับจ่ายซื้อของในเขตเมืองอื่นใน และเขตภาษีเจริญ .....	397
ผ.15	ร้อยละของหัวหน้าครัวเรือน จำแนกตามความถี่ในการเดินทางไปพักผ่อนหย่อนใจในเขตเมืองอื่นใน .....	397
ผ.16	ร้อยละของหัวหน้าครัวเรือนจำแนกตามความต้องการให้มีการพัฒนาชุมชน	398
ผ.17	ร้อยละของหัวหน้าครัวเรือน จำแนกตามความต้องการพัฒนาชุมชนในเรื่องต่าง ๆ .....	398
ผ.18	ร้อยละของหัวหน้าครัวเรือน จำแนกตามปัญหาความเดือดร้อนรำคาญจากสิ่งแวดล้อม ในเขตภาษีเจริญ .....	399



## ตารางที่

## หน้า

ผ.19	การใช้ที่ดินพักอาศัยและประเภทของอาคารพักอาศัย เขตภาษีเจริญ พ.ศ. 2527 จำแนกเป็นรายแขวง .....	400
ผ.20	ลักษณะทางกายภาพของอาคารพักอาศัยพิจารณาจากประเภทของวัสดุ โครงสร้างและความสูงอาคาร .....	401
ผ.21	การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมและจำนวนหน่วยของกิจการ จำแนกตาม ประเภทกิจการ จำแนกเป็นรายแขวง .....	402
ผ.22	การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม และจำนวนหน่วยของโรงงาน จำแนกตาม ประเภทกิจการ จำแนกเป็นรายแขวง .....	403
ผ.23	การใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้า .....	404
ผ.24	การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษา จำนวนนักเรียนและโรงเรียน จำแนก เป็นรายแขวง .....	405
ผ.25	การใช้พื้นที่และจำนวนคำสน้ำสถานที่ จำแนกเป็นรายแขวง .....	406
ผ.26	การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการและสาธารณูปโภค จำแนกเป็นรายแขวง .	407
ผ.27	รายละเอียดถนนสายสำคัญในเขตภาษีเจริญ .....	408
ผ.28	ความสัมพันธ์ระหว่างอัตราส่วนการใช้ที่ดินแบบเมืองและพื้นที่ถนน จำแนก เป็นรายแขวง .....	409
ผ.29	จำนวนถนนและความยาวถนนในกรุงเทพมหานคร จำแนกเป็นรายเขต .	410
ผ.30	ระดับการให้บริการของโครงการคมนาคมในปัจจุบันและอนาคต จำแนก เป็นรายเขต .....	411
ผ.31	จำนวนการเปลี่ยนแปลงประชากรและความหนาแน่นประชากร ปี 2516- 2526 (10 ปี) .....	412
ผ.32	อัตราการเกิด ตาย และอัตราการเพิ่มตามธรรมชาติและอัตราการเพิ่ม ของการย้ายถิ่นกรุงเทพฯ พ.ศ. 2516-2525 .....	413
ผ.33	จำนวนประชากรเพิ่มตามธรรมชาติ จำแนกเป็นรายเขต พ.ศ. 2517- 2525 .....	414

ตารางที่		หน้า
ผ.34	จำนวนประชากรย้ายถิ่นสุทธิ จำแนกเป็นรายเขต พ.ศ. 2517-2525	415
ผ.35	จำนวนประชากรย้ายถิ่นสุทธิ จำแนกเป็นรายแขวง เขตภาคีเจริญ พ.ศ. 2519-2527 .....	416
ผ.36	จำนวนประชากรเพิ่มตามธรรมชาติ จำแนกเป็นรายแขวง เขต ภาคีเจริญ พ.ศ. 2519-2527 .....	417



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแนบที่

แนบที่		หน้า
1.1	กรุงเทพมหานคร แสดงการแบ่งเขตชั้นใน ชั้นกลาง ชั้นนอกและเขตภาษีเจริญ พื้นที่กรณีศึกษา .....	2
1.2	กรุงเทพมหานคร แสดงบริเวณที่มีข้อบัญญัติกรุงเทพฯ เพื่อรักษาคุ้มครองพื้นที่ เกษตร .....	4
3.1	กรุงเทพมหานคร แสดงการแบ่งเขตการปกครองระดับแขวง .....	34
3.2	เขตภาษีเจริญ แสดงสัมรณะดิน .....	35
3.3	กรุงเทพมหานคร แสดงบริเวณที่มีปัญหาแผ่นดินทรุด .....	38
3.4	เขตภาษีเจริญ แสดงพื้นที่น้ำท่วมและพื้นที่ป้องกันน้ำท่วม .....	40
3.5 ก	กรุงเทพมหานคร แสดงโครงข่ายคลอง .....	43
3.5 ข	เขตภาษีเจริญ แสดงคลองที่ใช้เพื่อการคมนาคมขนส่ง .....	44
3.6	แสดงคลองขุดในสมัยรัชกาลที่ 4 ภายหลังจากสิ้นรัชญาเบาริง .....	46
3.7	แสดงคลองขุดในสมัยรัชกาลที่ 5 ภายหลังจากสิ้นรัชญาเบาริง .....	46
3.8	วิวัฒนาการ การใช้ที่ดินของกรุงเทพฯ ในช่วงปี 2443-2514 .....	47
3.9	กรุงเทพฯ ร.ศ. 124 (พ.ศ. 2448) แสดงเขตภาษีเจริญ .....	48
3.10	เขตภาษีเจริญ แสดงการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ชุมชนเมือง เกษตรกรรม และ ที่โล่งว่าง พ.ศ. 2517-2527 .....	55
3.11	กรุงเทพมหานคร แสดงโครงข่ายถนน .....	59
3.12	กรุงเทพมหานคร แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2526 .....	60
3.13	ภาพถ่ายทางอากาศ เขตภาษีเจริญ พ.ศ. 2526 แสดงพื้นที่พัฒนา .....	68
3.14	กรุงเทพฯ (เฉพาะด้านฝั่งธนบุรี) แสดงการใช้ที่ดินพื้นที่ต่อเนื่องเขตภาษีเจริญ)	70
3.15	เขตภาษีเจริญ แสดงการกระจายตัวประชากรระดับแขวง .....	71
3.16	เขตภาษีเจริญ แสดงความหนาแน่นประชากรระดับแขวง พ.ศ. 2518, 2522 และ 2526 .....	80

แผนที่	หน้า
3.17	เขตภาษีเจริญ แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรเปรียบเทียบระดับ แขวง (% Relative Change) ..... 87
3.18	เขตภาษีเจริญ แสดงร้อยละของการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร เปรียบเทียบระดับแขวงต่อเขต (% Absolute Change) ..... 90
3.19	เขตภาษีเจริญ แสดงราคาที่ดินปานกลางของทางราชการ ..... 118
3.20	เขตภาษีเจริญ แสดงที่ตั้งสถาบันการศึกษา ..... 142
3.21	เขตภาษีเจริญ แสดงที่ตั้งสถานบริการสาธารณสุข ..... 144
3.22	เขตภาษีเจริญ แสดงที่ตั้งบริการน้ำประปา ..... 149
3.23	เขตภาษีเจริญ แสดงระบบท่อระบายน้ำทิ้ง ..... 152
3.24	เขตภาษีเจริญ แสดงปริมาณการจราจร ..... 155
3.25	เขตภาษีเจริญ แสดงที่ตั้งและเส้นทางเรือหางยาว และเส้นทางเดินรถ โดยสารประจำทาง ..... 157
4.1	การใช้ประโยชน์ที่ดิน เขตภาษีเจริญ พ.ศ. 2522 ..... 166
4.2	การใช้ประโยชน์ที่ดิน เขตภาษีเจริญ พ.ศ. 2527 ..... 170
4.3	การใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทกอก้าย ..... 173
4.4	การใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทพาณิชย์ยกรรม ..... 178
4.5	การใช้ประโยชน์ที่ดิน อุตสาหกรรมและคลังสินค้า ..... 181
4.6	การใช้ประโยชน์ที่ดิน สถาบันการศึกษา คำลั่นสถาน สถาบันราชการ และสาธารณูปโภค ..... 184
4.7	เขตภาษีเจริญ แสดงเส้นทางคมนาคมขนส่ง สายหลัก สายรอง ..... 186
4.8	เขตภาษีเจริญ แสดงที่ว่างเปล่า ..... 188
4.9	เขตภาษีเจริญ แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินเกษตรกรรม ..... 190
4.10	เขตภาษีเจริญ แสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินชุมชนเมืองรายแขวง ..... 203
4.11	กรุงเทพมหานคร แสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินเกษตรกรรมต่อพื้นที่แขวง ..... 204
4.12	กรุงเทพมหานคร แสดงขนาดประชากร ปี 2526 ..... 209
4.13	กรุงเทพมหานคร แสดงความหนาแน่นประชากร ปี 2526 ..... 211



แผนที่	หน้า
4.14 กรุงเทพมหานคร แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรระดับเขต ชั่ววงปี 2516-2526 .....	213
4.15 กรุงเทพมหานคร แสดงการกระจายตัวของประชากรเพิ่มขึ้น (% Absolute Change) .....	214
4.16 กรุงเทพมหานคร แสดงโครงการป้องกันน้ำท่วม .....	228
4.17 กรุงเทพมหานคร แสดงประเภทถนน .....	234
4.18 กรุงเทพมหานคร โครงการถนนภายในพื้นที่เขตภาษีเจริญและพื้นที่ต่อเนื่อง ..	236
4.19 โครงการถนนภายในพื้นที่เขตภาษีเจริญ .....	238
4.20 กรุงเทพมหานคร แสดงพื้นที่จำหน่ายน้ำตามโครงการปรับปรุงกิจการประปา ..	285
4.21 กรุงเทพมหานคร แสดงอาณาเขตจำหน่ายการไฟฟ้านครหลวง .....	247
4.22 กรุงเทพมหานคร แสดงโครงการโทรศัพท์นครหลวง .....	248
4.23 โครงการและแผนงานป้องกันและแก้ไขน้ำท่วมเฉพาะเขตฝั่งธนบุรี .....	253
4.24 ผังเค้าโครงการใช้ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ปี 2543 .....	265
4.25 ผังเค้าโครงการใช้ที่ดินตามผังเมืองรวมเขตภาษีเจริญ ปี 2543 .....	267
6.1 พื้นที่ที่เป็นข้อจำกัดหรือเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของชุมชน (Ultimate Threshold) .....	328
6.2 พื้นที่โล่งว่างที่สามารถนำมาใช้เพื่อรองรับการขยายตัวของประชากร และชุมชนเมือง .....	340
6.3 ระดับศักยภาพของพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย .....	341
6.4 กลุ่มศักยภาพของพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย .....	343
6.5 ระดับศักยภาพของพื้นที่สำหรับพาณิชยกรรม .....	351
6.6 กลุ่มศักยภาพของพื้นที่สำหรับพาณิชยกรรม .....	352
6.7 ระดับศักยภาพของพื้นที่สำหรับเกษตรกรรม .....	358
6.8 กลุ่มศักยภาพของพื้นที่สำหรับเกษตรกรรม .....	359
6.9 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต ปี 2544 .....	368

แผนที่	หน้า
ผ.1 คำศัถยภาพลัสำหรับปลัศัศยการเข้าถึงทางถนน (ลัสำหรับฟักอาศัศ และ พานลัศยกรรรม) .....	425
ผ.2 คำศัถยภาพลัสำหรับปลัศัศยมีรถประจ่าทางฝ่าน (ลัสำหรับฟักอาศัศ และ พานลัศยกรรรม) .....	426
ผ.3 คำศัถยภาพลัสำหรับปลัศัศยมีบรการประปา (ลัสำหรับฟักอาศัศและพานลัศยกรรรม)	427
ผ.4 คำศัถยภาพลัสำหรับปลัศัศยที่มทอระบายน้ำฝ่าน (ลัสำหรับฟักอาศัศ และ พานลัศยกรรรม).....	428
ผ.5 คำศัถยภาพลัสำหรับปลัศัศยพึนที่น้ำท่วม .....	429
ผ.6 คำศัถยภาพลัสำหรับปลัศัศยการเข้าถึงสถานคัศษา (ลัสำหรับฟักอาศัศ) .....	430
ผ.7 คำศัถยภาพลัสำหรับปลัศัศยการเข้าถึงคูนัศการค้ำประจ่าเขต (ลัสำหรับ ฟักอาศัศ และพานลัศยกรรรม) .....	431
ผ.8 คำศัถยภาพลัสำหรับปลัศัศยการเข้าถึงโรงพยาบาลหรือคูนัศบรการลัารณลัศ (ลัสำหรับฟักอาศัศ) .....	432
ผ.9 คำศัถยภาพลัสำหรับปลัศัศยการเข้าถึงหล่งงานภายนอกเขต (ลัสำหรับฟักอาศัศ)	433
ผ.10 คำศัถยภาพลัสำหรับปลัศัศยราคาที่ดิน (ลัสำหรับฟักอาศัศ) .....	434
ผ.11 คำศัถยภาพลัสำหรับปลัศัศยพึนที่มีขัอบัญญัติกรง เทพฯ ห้ามปลุกลัสร้างอาคาร บางประเภท (ลัสำหรับฟักอาศัศและพานลัศยกรรรม) .....	435
ผ.12 คำศัถยภาพลัสำหรับปลัศัศยราคาที่ดิน (ลัสำหรับพานลัศยกรรรม) .....	436
ผ.13 คำศัถยภาพลัสำหรับปลัศัศยอยัในคัศทางที่มีความหนาแน่นประจ่ากรลั่ง (ลัสำหรับพานลัศยกรรรม) .....	437
ผ.14 คำศัถยภาพลัสำหรับปลัศัศยความอดมลั่มบุนธัของดิน (ลัสำหรับเกษตรกรรรม) .	438
ผ.15 คำศัถยภาพลัสำหรับปลัศัศยโครงข่ายคลง (ลัสำหรับเกษตรกรรรม) .....	439
ผ.16 คำศัถยภาพลัสำหรับปลัศัศยอัตรากการเปลัศยนเปล่งความหนาแน่นประจ่ากรต่า (ลัสำหรับเกษตรกรรรม) .....	490
ผ.17 คำศัถยภาพลัสำหรับปลัศัศยนโยบายคัศมครองพึนที่ เกษตรและกั ทนดขอบเขต เมือง (ลัสำหรับเกษตรกรรรม) .....	441

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่		หน้า
3.1	Lorenz Curve แสดงการกระจายตัวของประชากร เขตภาษีเจริญ พ.ศ. 2518, 2522 และ 2526 .....	83
3.2	โครงสร้างประชากร เขตภาษีเจริญตามหมวดอายุและเพศ ปี 2523..	94
3.3	จำนวนประชากร ระหว่างปี 2510-2526 .....	94
4.1	จำนวนการไ้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของเขตภาษีเจริญ ปี พ.ศ.2522- 2527 .....	169
4.2	ลักษณะการเปลี่ยนแปลงการทำเกษตรกรรม เขตภาษีเจริญ .....	195
4.3	การเปลี่ยนแปลงประเภทการไ้ที่ดินเพื่อการเกษตร เขตภาษีเจริญ พ.ศ. 2522-2527 .....	197
4.4	การเปลี่ยนแปลงมูลค่าผลผลิตทางการเกษตร เขตภาษีเจริญ พ.ศ. 2522-2527 .....	197

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย