

การศึกษารูปแบบ วิวัฒนาการ และแนวโน้มการใช้ที่ดิน

เขตลุ่ม



นายอศรฯ ทอองธวัช

วิทยานิพนธ์นี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและ เมืองมหำบัตติค

ภาควิชาการวางแผนภาคและ เมือง

บัตติควิทยาลัย จุฬาลงกรณมหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2532

ISBN 974-576-904-5

ลิขสิทธิ์ของบัตติควิทยาลัย จุฬาลงกรณมหาวิทยาลัย

015960

๑ 27581743

๑ ๒๗๕๘๑๗๔

A STUDY OF FORMS, EVOLUTION, AND TRENDS OF LANDUSE
IN DUSIT DISTRICT

Mr. Isara Thongtawatch

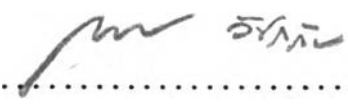
A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning
Department of Urban and Regional Planning
Graduate School
Chulalongkorn University

1989

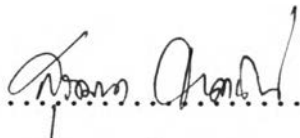
หัวข้อวิทยานิพนธ์ การศึกษารูปแบบ วิวัฒนาการและแนวโน้มการไร้ที่ดิน เขตผลิต
โดย นายอิศรา ทองธวัช
ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
อาจารย์ที่ปรึกษา อาจารย์ คมสัน สุขสุเมฆ





บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต



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

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ สุวัฒนา ธาดานิติ)


..... กรรมการ
(อาจารย์ คมสัน สุขสุเมฆ)


..... กรรมการ
(อาจารย์ ขวัญสรวง อติโพธิ์)


..... กรรมการ
(อาจารย์ จารวรรณ ลิ้มปเสนีย์)



อิศรา ทองธวัช : การศึกษารูปแบบ วิวัฒนาการ และแนวโน้มการใช้อิฐที่ดินเขตคูสิต
 (A STUDY OF FORMS, EVOLUTION, AND TRENDS OF LANDUSE IN DUSIT
 DISTRICT) อ.ที่ปรึกษา : อ.คมลักษ์ ศุภกุลเมษ, 312 หน้า, ISBN 974-576-904-5

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ทราบถึงวิวัฒนาการการใช้อิฐที่ดิน สภาพปัจจุบัน รูปแบบการใช้อิฐที่ดิน และแนวโน้มการใช้อิฐที่ดินในเขตคูสิต

ผลจากการศึกษาพบว่า คูสิตเริ่มมีสภาพเป็นเมืองเมื่อพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงโปรดเกล้าฯให้ก่อสร้างพระราชวังคูสิตทางซ้ายเหนือของพระนคร จากนั้นจึงเป็นที่อยู่อาศัยของพระราชวงศ์ และข้าราชการ แบบบ้านชานเมือง (Aristocratic Suburb) ชุมชนจะขยายตัวจากด้านทิศใต้ของเขตไปยังทิศเหนือ จากวิวัฒนาการอันยาวนาน เขตคูสิตมีสิ่งที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์มากมาย และคูสิตมีบทบาทเป็นที่อยู่อาศัยมาโดยตลอด ในระยะหลังพระราชวังบางลำบัวและวังของเจ้านายบางพระองค์ ได้เปลี่ยนการถือครองมาเป็นของราชการ และสำนักทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ ปัจจุบันมีการใช้อิฐที่ดินเพื่ออยู่อาศัยร้อยละ 40 และสถานที่ราชการร้อยละ 24 ของเนื้อที่เขต ในด้านรูปแบบพบว่า ชุมชนโดยเฉพาะที่มีอายุการตั้งถิ่นฐานมานานจะยังคงมีวิถีความเป็นอยู่ มีลักษณะความสัมพันธ์แบบบ้านใกล้เรือนเคียง (Neighbourhood) เมื่อพิจารณาองค์ประกอบด้านต่าง ๆ สามารถแบ่งพื้นที่เขตคูสิตตามลักษณะเฉพาะได้ 7 พื้นที่ คือ คูสิต มหานาค ริมแม่น้ำ บางซ้อ ประชาชื่น สถาบันทหาร และสถาบันด้านศิลปะ และพบว่าพื้นที่คูสิตที่เป็นที่อยู่แบบบ้านมิบริเวห์ กับพื้นที่ประชาชื่นมีสภาพทางกายภาพดีกว่าพื้นที่อื่น โดยเฉพาะแง่ของการอยู่อาศัย ในขณะที่พื้นที่บางซ้อและพื้นที่ริมแม่น้ำด้านบนมีสภาพความทรุดโทรมของอาคารและความขาดแคลนสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

สำหรับแนวโน้มการใช้อิฐที่ดินในอนาคตของเขตคูสิต การศึกษาครั้งนี้ได้วิเคราะห์พื้นที่เขตออกเป็น 4 ระดับ คือ พื้นที่สงวนไว้แก่พื้นที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ สถาบันต่าง ๆ พื้นที่ที่เหมาะสมหรือดีอยู่แล้ว พื้นที่ที่ควรปรับปรุงแก้ไข และพื้นที่ที่ควรเปลี่ยนแปลงหรือลดบทบาท และได้เสนอแนะแนวทางการพัฒนาการใช้อิฐที่ดินที่คิดดังต่อไปนี้คือ กำหนดให้พื้นที่อยู่บุรุษ 3 บริเวณ เสริมสร้างภูมิทัศน์ชุมชนในลักษณะต่าง ๆ 6 ประการ ควรปรับปรุงชุมชนพักอาศัยที่ทรุดโทรม 12 บริเวณ เปลี่ยนแปลงหรือลดกิจกรรมในพื้นที่ 16 บริเวณ ปรับปรุงโครงข่ายถนนให้มีขนาดความสัมพันธ์ลดหลั่นกันเป็นลำดับ มีการเชื่อมโยงระหว่างระบบขนส่งมวลชนต่าง ๆ และควบคุมการจ่อครดินบางพื้นที่

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
 สาขาวิชา
 ปีการศึกษา 2532

ลายมือชื่อนิสิต
 ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา



ISARA THONGTAWATCH : A STUDY OF FORMS, EVOLUTION, AND TRENDS OF LANDUSE IN DUSIT DISTRICT. THESIS ADVISOR : MR.KOMSON SUKSUMAKE Ed.D., 312 pp.

The Objectives of the thesis aim to study evolution, existing situation, forms and trend of the land use in Dusit district.

The study revealed that the urbanization of Dusit district was started from the mid of Ratanakosin period when the Dusit Palace was built in the north suburb of Bangkok under the reign of King Chulalongkorn. From then the district became an Aristocratic suburb where palaces, manors and houses of his Royal kinships, aristocrates are located. Development of Dusit district moved upward from the southern area (Mahanak) up to the north. With the influence of the evolution, Dusit, upto present, have long been utilized as the city's residential area. Later, government institutes especially military, have replaced those palaces and manors where most of the right of ownership of land belong to the government or the Crown property Bureau. At present, 40 percent of the land area of Dusit district is being used for residential purpose while 24 percent is for institutional use.

The study also found that , with its long, evolution in many settlements "neighbourhood" atmosphere can still be sensed. From analysis the district can be defined identifiable characteristics into 7 areas namely, Dusit, Mahanak, River Front, Bang Son, Prachachun, Military Institution, and the Institution at southern area. These areas ranking from "Dusit" and "Phachachun" where the physical quality are most satisfying to "Bang Son" and "Upper River Front" where the building and environment are deteriorating and social service are insufficient.

From the analysis of the land use trend, Dusit district can be categorized into 4 levels as follows

- areas of historical value where physical will be kept untouched.
- areas where the functional uses of land are of practical use only minor suppliment measures need to be added.
- areas where the functional uses of land may need to be reviewed and redeveloped
- areas where the functional uses must be discouraged or terminated

Measures corresponding to the above areas are also outlined ie. 3 specific areas of historical value are recommended to be reserved, 6 areas where landscape beautification are needed, 12 residential areas are recommended for upgrading, 16 areas are earmarked for termination of their functional, development pattern and heirachy of transport networks are conceptually outlined.

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา
ปีการศึกษา 2532

ลายมือชื่อนิสิต
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

กิตติกรรมประกาศ



วิทยานิพนธ์เรื่อง "การศึกษารูปแบบ วิชาการ และแนวโน้มการวิจัยที่คืน เขตอุตสาหกรรม"
สำเร็จลงได้ด้วยความช่วยเหลือจากบุคคลหลายท่าน

ขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงสำหรับ อาจารย์ คมสัน สุขสุเมธ อาจารย์ที่ปรึกษา
ซึ่งให้ความอนุเคราะห์ ช่วยเหลือ แนะนำ และให้เวลากับผู้ศึกษาอย่างสม่ำเสมอ

กราบขอบพระคุณ อาจารย์ ขวัญสรวง อติโพธิ ม.ร.ว.เปรมศิริ เกษมสันต์
คุณวิชัย เกศตะพันธ์ คุณชัยย์ พลอติ คุณประภาพรรณ จันทร์นวล และท่านอื่น ๆ ที่ได้ให้คำ
แนะนำ และให้แนวความคิดอันเป็นประโยชน์ต่อการทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้

ขอขอบพระคุณ คุณสังข์ อีสสระทิพย์ ที่ได้ศึกษาวิชาการของกรุงเทพฯ ให้อย่างชัดเจน
แจ้ง คุณมาลัย ฤทธิรงค์ ซึ่งเอื้อเฟื้อข้อมูลเกี่ยวกับประวัติความเป็นมาต่าง ๆ และขอขอบพระคุณ
เจ้าหน้าที่หน่วยงานต่าง ๆ ที่ให้ความอนุเคราะห์ในด้านข้อมูล โดยเฉพาะอย่างยิ่ง กรมแรงงาน
กรมแผนที่ทหาร กองจดหมายเหตุนานาชาติ กองผังเมือง งานทะเบียนและงานโยธา สำนักงาน
เขตอุตสาหกรรม

ขอขอบคุณ คุณสมชาย มาประเสริฐ คุณบุญส่ง อัมรัตน์ และที่ ๆ น้อง ๆ งานแผนที่
กองผังเมืองทุกท่านที่ให้ความช่วยเหลือทั้งด้านกำลังใจ กำลังใจ ตลอดจน และเพื่อน ๆ ชาว
ผังเมืองรุ่น 10 ทุกท่าน

ท้ายนี้ขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ทุกท่านที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชา กองผังเมือง
กรุงเทพมหานคร ซึ่งได้สนับสนุนให้ได้ทำการศึกษา และบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่
ให้ทุนอุดหนุนบางส่วนในการศึกษาครั้งนี้

อิสรา ทองธวัช



สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญตาราง	ญ
สารบัญแผนที่	ฐ
สารบัญรูปและแผนภูมิ	ค

บทที่

1	บทนำ	1
	1.1 สภาพปัญหา	1
	1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	5
	1.3 ขอบเขตการศึกษา	6
	1.4 วิธีการศึกษา	6
	1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับในการศึกษา	8
	1.6 ข้อจำกัดของการศึกษา	8
2	แนวความคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	9
	2.1 เมือง : วิชาการ และรูปแบบการใช้ที่ดิน	9
	2.2 ทฤษฎีการวางแผนการใช้ที่ดินในเมือง	15
	2.3 แนวความคิดในการปรับปรุงพื้นที่	17
	2.4 เทคนิคการวิเคราะห์แบบ Threshold Analysis	19
3	วิชาการของเขตอุตสาหกรรม	24
	3.1 ยุคพื้นที่เกษตรนอกเมือง	24
	3.2 ยุคก่อตั้งอุตสาหกรรม	40
	3.3 ยุคเปลี่ยนแปลงการปกครอง	73
	3.4 ยุคการมีแผนพัฒนาประเทศ	91

บทที่	หน้า
3.5	สรุปพัฒนาการการวิจัยที่ดิน 121
4	สภาพทั่วไปของ เขตคูสิต 124
4.1	สภาพทางกายภาพ 124
4.1.1	ขนาดและที่ตั้ง 124
4.1.2	พื้นที่ปกครอง 124
4.1.3	ภูมิประเทศและภูมิสัณฐาน 125
4.1.4	ภูมิอากาศ 128
4.2	ระบบการคมนาคมขนส่ง 128
4.2.1	ระบบถนน 128
4.2.2	สภาพการจราจรและปริมาณการจราจร 131
4.2.3	การขนส่งมวลชน 134
4.3	เคหะการ 138
4.3.1	อาคารในเขตคูสิต 138
4.3.2	ประเภทอาคาร 139
4.3.3	ชุมชนแออัด 141
4.4	สภาพทางเศรษฐกิจ 141
4.4.1	อุตสาหกรรม 142
4.4.2	การค้าและบริการ 145
4.4.3	แหล่งงาน 149
4.4.4	ตลาด 153
4.4.5	การค้าล้งของเขต 156
4.5	ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ 157
4.5.1	ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ 157
4.5.2	ระบบการระบายน้ำ 158

สารบัญ (ต่อ)

บทที่		หน้า
	4.5.3	สถานศึกษา 160
	4.5.4	สาธารณสุข 164
	4.5.5	การบริการเก็บขยะ 165
	4.5.6	ความปลอดภัย 167
	4.6	ประชากร 169
	4.6.1	การปรับแก้ตัวเลขประชากร 171
	4.6.2	ขนาด โครงสร้าง ความหนาแน่น และการกระจายตัว ประชากร 175
	4.6.3	การเปลี่ยนแปลงประชากร 184
	4.6.4	การคาดประมาณจำนวนประชากร 187
5		รูปแบบการใช้ที่ดิน 190
	5.1	รูปแบบ 190
	5.1.1	พื้นที่ผลิต 193
	5.1.2	พื้นที่มหานาค 202
	5.1.3	พื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา 209
	5.1.4	พื้นที่บางซ้อ 221
	5.1.5	พื้นที่ประชานิยม 228
	5.1.6	พื้นที่สถาบัน 241
	5.2	ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน 245
	5.2.1	ด้านกายภาพ 245
	5.2.2	ด้านเศรษฐกิจ 247
	5.2.3	ด้านสังคม 252
	5.2.4	นโยบายและแผนงานของรัฐ 253
	5.2.5	โครงการที่คาดว่าจะมีขึ้นในพื้นที่ 260

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่	
5.2.6 ข้อจำกัดในการพัฒนา	264
6 บทวิเคราะห์และข้อเสนอแนะ	269
6.1 ปัญหาการใช้ที่ดินในเขตอุตสาหกรรม	269
6.2 ผลวิเคราะห์การใช้ที่ดินในเขตอุตสาหกรรม	274
6.3 แนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตอุตสาหกรรม	285
6.3.1 แนวโน้มการใช้ที่ดินโดยพิจารณาแต่ละพื้นที่	285
6.3.2 ข้อเสนอแนะ	289
บรรณานุกรม	296
ภาคผนวก	299
ประวัติ	312

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่	
3.1	แสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินแต่ละประเภท พ.ศ.2474 68
3.2	แสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินแต่ละประเภท พ.ศ.2495 86
3.3	แสดงการใช้ที่ดิน พ.ศ.2495 88
3.4	แสดงการใช้ที่ดิน พ.ศ.2510 109
3.5	แสดงการใช้ที่ดิน พ.ศ.2517 111
3.6	แสดงการใช้ที่ดิน พ.ศ.2530 114
3.7	แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน พ.ศ.2510-2517 115
3.8	แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน พ.ศ.2517-2530 117
4.1	แสดงจำนวนบ้านและความหนาแน่นของบ้านต่อพื้นที่ พ.ศ.2530 139
4.2	แสดงประเภทโรงงานอุตสาหกรรม เป็นรายแขวง 143
4.3	ขนาดโรงงานจำแนกตามการจ้างงานและจำนวนเงินลงทุน 144
4.4	จำนวนสถานประกอบการจำแนกตามประเภทอุตสาหกรรม เป็นรายแขวง. 146
4.5	จำนวนสถานประกอบการและลูกจ้างจำแนกตามขนาดและอุตสาหกรรม . 147
4.6	จำนวนร้านค้า-บริการจำแนกตามลักษณะการค้า 148
4.7	จำนวนโรงงานในสถานประกอบการ เขตคูสิต 150
4.8	จำนวนสถานศึกษา ครู นักเรียน เขตคูสิตจำแนกตามประเภทและสังกัด รายแขวง 161
4.9	จำนวนเตียงและบุคลากรทางการแพทย์ 165
4.10	ประชากรรายแขวง เขตคูสิต พ.ศ.2521-2530 172
4.11	แสดงการเปรียบเทียบข้อมูลประชากรในแขวงที่มีปัญหา 173
4.12	ความหนาแน่นประชากรรายแขวง 177
4.13	อัตราการเพิ่มประชากรรายแขวง เขตคูสิต พ.ศ.2521-2530 178
4.14	การกระจายตัวประชากรระดับแขวง พ.ศ.2521 179
4.15	การกระจายตัวประชากรระดับแขวง พ.ศ.2525 180

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่	
4.16 การกระจายตัวประชากรระดับแขวง พ.ศ.2530	181
4.17 การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรรายแขวง เขตคูสิต พ.ศ.2521-2530	182
4.18 การคาดประมาณจำนวนประชากรรายแขวง พ.ศ.2534, 2539, 2544	188
5.1 เปรียบเทียบสภาพทางกายภาพ	235
5.2 เปรียบเทียบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในชุมชน	236
5.3 การขยายตัวของพื้นที่พัฒนา (Built up area) เขตคูสิต	248

สารบัญแนพื้นที่

หน้า

แผนที่ที่

1.1	พื้นที่ศึกษา	3
3.1	แผนที่แม่น้ำเจ้าพระยา	26
3.2	แสดงวัดในพื้นที่ด้านเหนือ	35
3.3	ตำแหน่งวัดที่สร้างในสมัยต่าง ๆ	36
3.4	สภาพเมืองสมัยรัชกาลที่ 4	39
3.5	กรุงเทพฯ พ.ศ.2433	43
3.6	การกระจายตัวประชากร พ.ศ.2425	46
3.7	กรุงเทพฯด้านเหนือ พ.ศ.2444	49
3.8	พระราชวังและวังในเขตคูสิต	57
3.9	แสดงชุมชนพื้นที่คูสิตด้านล่างยุคก่อตั้งคูสิต	58
3.10	ถนนในเขตคูสิตสมัยรัชกาลที่ 5	61
3.11	แนวแกนขยายเมืองไปยังด้านทิศเหนือ	62
3.12	แสดงสภาพเมือง พ.ศ.2453	65
3.13	สภาพพื้นที่ใกล้พระราชวังในยุคอู่ตั้งคูสิต	66
3.14	การไ้ที่ดิน พ.ศ.2474	72
3.15	แผนการขยายตัวของชุมชนในพื้นที่กรุงเทพฯด้านเหนือยุคเปลี่ยนแปลงการ ปกครอง	79
3.16	แสดงพื้นที่ทหารและชุมชนในแขวงถนนนครไชยศรี พ.ศ.2475	81
3.17	แสดงพื้นที่คูสิตทางด้านเหนือ พ.ศ.2475	83
3.18	การไ้ที่ดิน พ.ศ.2495	87
3.19	ถนนในกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2478 และ 2495	90
3.20	แสดงการกระจายตัวประชากร	100
3.21	แสดงพื้นที่ที่พัฒนาแล้ว (Built up area) พ.ศ.2530	101
3.22	การไ้ที่ดิน พ.ศ.2510	108

สารบัญแผนที่ (ต่อ)

แผนที่ที่	หน้า
3.23	การใช้ที่ดิน พ.ศ.2517 110
3.24	การใช้ที่ดิน พ.ศ.2530 113
4.1	แสดงเขตการปกครอง 123
4.2	คลองในเขตคูสิต 126
4.3	ระดับความสูงในพื้นที่ 127
4.4	ถนนและระบบการจราจร 130
4.5	ปริมาณการจราจรกรุงเทพมหานคร 132
4.6	ปริมาณการจราจรเขตคูสิต 133
4.7	จำนวนสายรถเมล์ 135
4.8	ท่าเรือและปริมาณมากน้อยของผู้โดยสาร 136
4.9	ชุมชนแออัดและอาคารสูง 140
4.10	แหล่งงานที่มีแรงงานประมาณ 1,000 คน ขึ้นไป 151
4.11	แสดงสถานที่ราชการ รัฐวิสาหกิจ 152
4.12	ย่านการค้า ตลาด ธนาคารและขอบเขตการให้บริการ 155
4.13	ระบบระบายน้ำ 159
4.14	สถานศึกษาในเขตคูสิต 162
4.15	สถานศึกษาระดับต้น 163
4.16	สถานบริการสาธารณสุข 166
4.17	ที่ตั้งและเขตรับผิดชอบของสถานีตำรวจ 168
4.18	การกระจายตัวประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ.2530 174
4.19	แสดงอัตราการเพิ่มประชากร พ.ศ.2530 185
5.1	แสดง 7 พื้นที่ 191

สารบัญแผนที่ (ต่อ)

	หน้า
แผนที่ที่	
5.2 อาคารพื้นที่ผลิต	194
5.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินพื้นที่ผลิต	195
5.4 ระบบสัญจรพื้นที่ผลิต	196
5.5 ภูมิศึกษาพื้นที่ผลิต (มีบริเวณ)	197
5.6 ภูมิศึกษาพื้นที่ผลิต (ไม่มีบริเวณ)	199
5.7 อาคารพื้นที่มหานาค	203
5.8 การใช้ประโยชน์ที่ดินพื้นที่มหานาค	204
5.9 ระบบสัญจรพื้นที่มหานาค	205
5.10 ภูมิศึกษาพื้นที่มหานาค	206
5.11 อาคารพื้นที่ริมแม่น้ำด้านบน	210
5.12 การใช้ประโยชน์ที่ดินพื้นที่ริมแม่น้ำด้านบน	211
5.13 ระบบสัญจรพื้นที่ริมแม่น้ำด้านบน	212
5.14 ภูมิศึกษาพื้นที่ริมแม่น้ำด้านบน	213
5.15 อาคารพื้นที่ริมแม่น้ำด้านล่าง	215
5.16 การใช้ประโยชน์ที่ดินพื้นที่ริมแม่น้ำด้านล่าง	216
5.17 ระบบสัญจรพื้นที่ริมแม่น้ำด้านล่าง	217
5.18 ภูมิศึกษาพื้นที่ริมแม่น้ำด้านล่าง	218
5.19 อาคารพื้นที่บางซ้อ	222
5.20 การใช้ประโยชน์ที่ดินพื้นที่บางซ้อ	223
5.21 ระบบสัญจรพื้นที่บางซ้อ	224
5.22 ภูมิศึกษาพื้นที่บางซ้อ	225
5.23 อาคารพื้นที่ประชาชื่น	229
5.24 การใช้ประโยชน์ที่ดินพื้นที่ประชาชื่น	230
5.25 ระบบสัญจรพื้นที่ประชาชื่น	231

สารบัญแผนที่ (ต่อ)

	หน้า
แผนที่ที่	
5.26	กรณีศึกษาพื้นที่ประชาชน 232
5.27	พื้นที่สถาบันทหารใน เขตคูสิต 242
5.28	พื้นที่สถาบันด้านทศได้ 243
5.29	ราคาที่ดิน พ.ศ.2525 250
5.30	ราคาที่ดิน พ.ศ.2530 251
5.31	ผังเมืองรวม 259
5.32	โครงการใน กทม 262
5.33	โครงการใน เขตคูสิต 263
5.34	พื้นที่ที่มีข้อบัญญัติห้ามก่อสร้างอาคาร 265
5.35	กรรมสิทธิ์ที่ดิน 267
6.1	พื้นที่สงวน 275
6.2	พื้นที่ที่ต้องปรับปรุง 281
6.3	พื้นที่ที่ควร เปลี่ยนหรือลดบทบาท 284
6.4	ข้อ เสนอแนะการใช้ที่ดิน 292
6.5	ข้อ เสนอแนะการจรรยา 294

สารบัญรูปและแผนภูมิ

หน้า

รูปและแผนภูมิที่

1.1	ขั้นตอนการศึกษา	7
2.1	ทฤษฎีรูปแบบของการขยายตัวของเมือง	13
2.2	แสดง First Boundary Intermediate Threshold	21
3.1	แสดงสภาพกรุงรัตนโกสินทร์ยุคแรก	32
4.1	โครงสร้างประชากรเขตคูสิต พ.ศ.2513 และ พ.ศ.2523	176
4.2	แสดงการกระจายตัวประชากรเขตคูสิต	183
5.1	พื้นที่คูสิต	201
5.2	พื้นที่มหานาค	208
5.3	พื้นที่ริมแม่น้ำ	220
5.4	พื้นที่บางซ้อ	227
5.5	พื้นที่ประชาชื่น	234
5.6	เปรียบเทียบพื้นที่	237