

17 7

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเขตพระโขนง ปี พ.ศ. 2539

F-RS-



นางสาวทรงลักษณ์ อวทิ์พิมพ์งศ์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาคามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาวิทยาลัย

ศูนย์วิทยทรัพยากร

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2530


ISBN 974-568-036-2

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

012833

I1029790X

A STUDY FOR LAND USE PLANNING OF PHRA KHANONG DISTRICT IN A.D. 1996



Miss Songluk Urapeepatanapong

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
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 974-568-036-2

หัวข้อวิทยานิพนธ์ การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเขตพระโขนง ปี พ.ศ. 2539


โดย นางสาวทรงลักษณ์ อรุณีพัฒน์พงศ์

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง

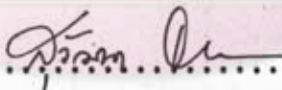
อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ คุณหญิง ทายตะคุ




บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยนี้เป็นส่วนหนึ่ง  
ของการศึกษาคามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

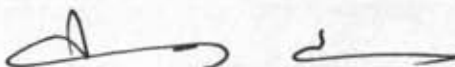
  
..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย  
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรารักษ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

  
..... ประธานกรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ สุวัฒนา ธาตานิติ)

  
..... กรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ คุณหญิง ทายตะคุ)

  
..... กรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นิพันธ์ วิเชียรน้อย)

  
..... กรรมการ  
(นายสันศักดิ์ สมศิริดา)

หัวข้อวิทยานิพนธ์      การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเขตพระโขนง ปี พ.ศ. 2539  
ชื่อผู้ผลิต                นางสาวทรงลักษณ์ อรุณีพัฒพงศ์  
อาจารย์ที่ปรึกษา       ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดุษฎี ทายตะคุ  
ภาควิชา                    การวางแผนภาคและเมือง  
ปีการศึกษา                2529



บทคัดย่อ

กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางความเจริญของประเทศ กล่าวคือ เป็นศูนย์กลางการบริหารราชการ การค้า การศึกษา และแหล่งงาน จึงเป็นปัจจัยดึงดูด ทำให้เกิดการย้ายถิ่นจากชนบทเข้าสู่กรุงเทพมหานคร และเนื่องจากเขตชั้นในมีการใช้ที่ดินหนาแน่นแล้ว จึงได้มีการขยายตัวมายังเขตชั้นกลางมากขึ้น จะเห็นได้ว่า ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2523 เป็นต้นมา เขตพระโขนงมีจำนวนประชากรมากที่สุดในกรุงเทพมหานคร ประมาณ 523,831 คน ในปี พ.ศ. 2528 เพิ่มขึ้นเป็น 614,854 คน และการเพิ่มขึ้นของประชากรเป็นผลจากการย้ายถิ่นมากกว่าการเพิ่มตามธรรมชาติ ประกอบกับเขตพระโขนงยังมีพื้นที่ว่างเพื่อรองรับประชากรได้อีก การใช้ที่ดินจึงได้มีการขยายตัวมากขึ้นโดยไม่มีมาตรการควบคุม ก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา เช่น ปัญหาการใช้ที่ดินไม่เหมาะสม ปัญหาการให้บริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ปัญหาสิ่งแวดล้อม และปัญหาความปลอดภัยของชุมชน ปัญหาเหล่านี้จะทวีความรุนแรงและขยายขอบเขตออกไปมากยิ่งขึ้น

เพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนการใช้ที่ดินสำหรับรองรับประชากรที่เพิ่มขึ้นในเขตพระโขนง ผู้ศึกษาจึงได้ทำการศึกษา

1. ภาพรวมของกรุงเทพมหานคร เพื่อดูความเป็นไปได้ในการพัฒนาเขตพระโขนงสำหรับรองรับการขยายตัวของการใช้ที่ดิน
2. การกระจายตัวของประชากรและกิจกรรมต่าง ๆ บนพื้นที่เขตพระโขนง
3. วิวัฒนาการการใช้ที่ดินของเขตพระโขนง เพื่อดูแนวโน้มและทิศทางการขยายตัว

ของการใช้ที่ดินประเภทอยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม

4. ปัญหาและประสิทธิภาพการให้บริการพื้นฐานในปัจจุบันของเขตพระโขนง
5. แนวโน้มการขยายตัวของชุมชน ทิศทาง ขนาดพื้นที่และความต้องการ การให้บริการพื้นฐานต่าง ๆ
6. กำหนดแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม

ผลการศึกษาพบว่า

1. กรุงเทพมหานครมีการขยายตัวอย่างรวดเร็วในกลุ่มเขตชั้นกลาง โดยเฉพาะในเขตพระโขนง บางกะปิ บางเขน โดยมีการขยายตัวทั้งในด้านการใช้ที่ดิน ประชากร และการให้บริการพื้นฐานต่าง ๆ และในอนาคตโครงการพัฒนาต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครจะอยู่ในกลุ่มเขตเหล่านี้ เช่น โครงการตัดถนน โครงการป้องกันน้ำท่วม โครงการขยายการให้บริการประปา ฯลฯ นอกจากนี้ เขตเหล่านี้ยังมีพื้นที่ว่างสำหรับรองรับการขยายตัวของชุมชนได้อีกมาก ดังนั้นเขตในกลุ่มนี้จึงมีความพร้อมสำหรับรองรับการขยายตัวของชุมชนค่อนข้างสูง
2. ในด้านประชากรพบว่า เขตพระโขนงมีจำนวนประชากรมากที่สุดในกรุงเทพมหานคร แต่มีความหนาแน่นประชากรค่อนข้างต่ำ คือในปี พ.ศ. 2528 มีความหนาแน่นประชากรประมาณ 4,283 คน/ตารางกิโลเมตร แขวงที่มีประชากรหนาแน่นส่วนใหญ่จะอยู่ในแขวงชั้นในทางด้านตะวันตกของเขต ได้แก่ แขวงคลองเตย แขวงคลองตัน และแขวงพระโขนง เนื่องจากเป็นแขวงที่อยู่ใกล้ย่าน C.B.D. ของกรุงเทพมหานคร และเป็นที่ตั้งศูนย์ชุมชนของเขต ทั้งศูนย์ชุมชนเก่าแก่ คือ ย่านการค้าพระโขนง และศูนย์ชุมชนใหม่ เช่น ย่านการค้าคลองเตย
3. โครงสร้างการใช้ที่ดินของเขตพระโขนง ประกอบด้วย พื้นที่อยู่อาศัยเป็นสำคัญ รองลงมาคือพื้นที่อุตสาหกรรม และพาณิชยกรรม สำหรับการใช้ที่ดินประเภทอื่นมีสัดส่วนต่ำมาก เมื่อเทียบกับพื้นที่เมือง (Built up area) ทั้งหมดของเขตพระโขนง การกระจายตัวของการใช้ที่ดินส่วนมากจะเกาะตัวอยู่บริเวณสองฟากถนน โดยเฉพาะถนนสุขุมวิท ถนนพระราม 4 และถนนสุขุมวิท 71

ในเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพบว่า การใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยมีพื้นที่เพิ่มขึ้นมากที่สุด คือ จากปี พ.ศ. 2511-2528 เขตพระโขนงมีพื้นที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นประมาณ 17,898.63 ไร่ แต่เมื่อพิจารณาอัตราการเปลี่ยนแปลงในปี พ.ศ. 2523-2528 พบว่า พื้นที่อุตสาหกรรมมีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นมากที่สุด

4. การให้บริการพื้นฐาน พบว่าปัจจุบันเขตพระโขนงยังมีการให้บริการพื้นฐานต่าง ๆ ยังไม่สมบูรณ์นัก แต่ตามแผนงานและนโยบายการพัฒนาของหน่วยงานต่าง ๆ เช่น โครงการขยายการให้บริการประปา โครงการม็องกันน้ำท่วม หรือโครงการตัดถนน ฯลฯ ส่วนใหญ่จะลงในพื้นที่เขตพระโขนงด้วย ดังนั้น ปัญหาการให้บริการพื้นฐานต่าง ๆ จะบรรเทาลง แต่อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันเขตพระโขนงยังมีปัญหาการให้บริการพื้นฐานอยู่ เช่น ปัญหาการขาดแคลนศูนย์บริการสาธารณสุข การขาดแคลนถนนสายหลัก เป็นต้น

5. ในการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเพื่ออยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม พบว่าศักยภาพที่เหมาะสมของทั้ง 3 กิจกรรมอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันมาก โดยบริเวณที่มีศักยภาพสูงสำหรับการพัฒนาทั้ง 3 กิจกรรม จะอยู่ทางด้านตะวันตกของเขตตามแนวถนนสุขุมวิทและถนนพระราม 4 ในแขวงคลองเตย คลองตัน และพระโขนง ส่วนบริเวณที่มีศักยภาพต่ำส่วนใหญ่จะอยู่ทางด้านตะวันออกของเขต ได้แก่ พื้นที่ในแขวงคลองไม้ และบางส่วนของแขวงหนองบอน และประเวศ ซึ่งเป็นพื้นที่เกษตรกรรม

พื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัวจะกำหนดบริเวณที่มีศักยภาพสูงสำหรับรองรับการพัฒนา ก่อนตามลำดับ ซึ่งจากการคาดประมาณความต้องการการใช้ที่ดิน พบว่า ในปี พ.ศ. 2539 เขตพระโขนงต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้นสำหรับรองรับการขยายตัวประมาณ 4,251.25 ไร่

6. แนวทางในการกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินในเขตพระโขนง ได้เสนอแนวทางออกเป็น 3 ทางเลือก โดยได้นำเอาทฤษฎีรูปแบบของเมืองมาประกอบการพิจารณา จากนั้น จึงเปรียบเทียบข้อดีข้อเสียของรูปแบบการใช้ที่ดินทั้ง 3 ทางเลือกแล้วนำมาประเมินผลทางเลือก โดยวิธีการตอบสนองวัตถุประสงค์ (Goal Achievement) ซึ่งปรากฏว่าทางเลือกที่ 3 คือ ทางเลือกตามทฤษฎี Poly Centric Development ได้ค่าคะแนนสูงสุด ซึ่งสอดคล้องกับสภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบัน การแก้ไขและลดปัญหาของพื้นที่ และสอดคล้องกับโครงร่างการใช้ที่ดินหลักของกรุงเทพมหานคร

Thesis Title / A Study for Land Use Planning of Phra Khanong  
District in A.D. 1996

Name Miss Songluk Urapeepatanapong

Thesis Advisor Assistant Professor Dussadee Taitaku

Department Urban and Regional Planning

Academic Year 1986



#### ABSTRACT

Bangkok Metropolis is the growth centre of the country. It is the administrative centre, trade centre, academic centre and job opportunities. So this factors generate in-migration from rural to Bangkok Metropolis. Because of the high dense of the inner zone, the urban area expands to the middle zone. It is obvious that since 1980 Phra Khanong District has the most population in Bangkok Metropolis, increasing from 523,831 in 1980 to 614,854 in 1985. Population increase of this district results from in-migration increase. The district have a vacant area for absorbing the expansion of urban area but no regulation controls this expansion. Such expansions generated many problems : unsuitable land use pattern, insufficiency of utility and facility service, environment problems and safety problems of the community. These problems multiply in intensity and areana.

In order to be a guideline for land use planning to absorb the increasing population, the following matters are studied:

1. General perspectives of Bangkok Metropolis to investigate the possibility of Phra Khanong Districts as a land use absorbtive area.
2. Population distribution and activities of Phra Khanong District.
3. Evolution of land use pattern in order to search for trend and direction of the expansion : residential, commercial and industrial landuse.
4. Efficiency of existing basic services/infrastructures in Phra Khanong District.
5. Tendency of community expansion, direction, size, and need for infrastructures.
6. Determine guideline for residential, commercial and industrial landuse.

According to the study, it is found that

1. Bangkok Metropolis has expanded rapidly among the cities in the middle zone, particularly Phra Khanong, Bangkok, and Bangkaen District. There are expansions in landuse, population and infrastructures. In the future, the development projects will be invested in these zones such as road construction project, flood-control project, waterworks project, etc. Besides, these zones have enough vacant land to absorb the growth. Therefore, districts in these zones have a high ability and readiness to absorb the growth of the community.



2. Phra Khanong District has the most population of Bangkok Metropolis but fairly low population density, ie. in 1985 there were about 4,283 persons per square kilometre. Densed neighborhood mostly locates on the west of the district such as Klong Toiy neighborhood, Klong Ton neighborhood and Phra Khanong neighborhood. Because these neighborhood locate near the C.B.D. of the Bangkok Metropolis and they are the neighborhood centre of the district community both old neighborhood centre, which is Phra Khanong commercial centre and new neighborhood centre such as klong Toiy commercial centre.

3. The Phra Khanong landuse structure mainly comprises of residential, industrial, and commercial areas respectively. Other landuses have low proportions when they are compared with the Phra Khanong built-up area. It holds the linear pattern of landuse particularly along Sukumvit Road, Rama IV, and Sukumvit 71 Road,

About landuse changing, It is found that residential landuse increases most. From 1968-1985, the residential area increased about 17,898.63 rai. But on considering the rate of change in 1980-1985, it is found that industrial landuse had the greatest rate of change.

4. About infrastructures. It is found that the existing infrastructures in Phra Khanong District is not completed, However, development plans and policies of government agencies such as waterworks plan, flood control plan and road construction plan, are now invested in Phra Khanong District, Hence the problems of insufficiency will be alleviated. However, at present, it still lacks class rooms, sanitary centres, main road construction, etc.

5. About potential surface analysis (PSA) for residential, commercial and industrial landuse, it is found that the most favorable areas is in the west of the district : along Sukumvit Road and Rama IV in Klong Toiy, Klong Ton and Phra Khanong neighborhood. While, the low potential is in the east part : Dok Mai, Nong Bon and Pra Wet neighborhood.

About the absorbing area of expansion, the highest potential will be utilized first. It is estimated that, in 1996, Phra Khanong District will need an area of expansion of about 4,251.25 rai.

6. About the guideline for landuse pattern in Phra Khanong District. According to urban pattern theory, there are three alternatives for landuse pattern. All of these alternatives are evaluated by method of Goal Achievement. From evaluation the third alternative by the Poly Centric Development Theory gets highest score that corresponds with existing landuse, solving and decreasing the area problem and also corresponds with the Master Plan of Bangkok Metropolis.

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กิตติกรรมประกาศ



วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของผู้ช่วยศาสตราจารย์  
คุณหญิง หายตะคุ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ และ  
เนื่องจากทุนการวิจัยครั้งนี้ บางส่วนได้รับมาจากทุนอุดหนุนการวิจัยของบัณฑิตวิทยาลัย จึงขอ  
ขอบพระคุณบัณฑิตวิทยาลัยมา ณ ที่นี้ด้วย

นอกจากนี้ ผู้ศึกษาขอขอบพระคุณเพื่อน ๆ ทุกคน ที่กรุณาให้ความช่วยเหลือในการจัด  
ทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ จนสำเร็จด้วยดี โดยเฉพาะ คุณวิชัย เกดตะทันต์ คุณอุทุมพร จีวราชภรณ์อำนวยการ  
คุณณรงค์ หิระภิญโญ คุณสุนิสา ทอวงศ์รัตน์ คุณจุฑารัตน์ ตติรัตน์ คุณนริสา โห้เคซ คุณอิสรา  
ทองธวัช คุณสมชาย มาประเสริฐ คุณจินตนา นพพันธ์ คุณประภาพรรณ จันทร์นวล และที่ ๆ  
เพื่อน ๆ ที่มีได้กล่าวนามไว้ ณ ที่นี้

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	ข
กิตติกรรมประกาศ .....	ฉ
สารบัญตาราง .....	ญ
สารบัญแผนที่ .....	ต
สารบัญแผนภูมิ .....	ด
<b>บทที่</b>	
1    บทนำ .....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา .....	2
ขอบเขตของการศึกษา .....	3
วิธีการศึกษา .....	3
แหล่งที่มาของข้อมูล .....	4
ข้อจำกัดของการศึกษา .....	5
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	5
2    ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง .....	7
ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับเมือง .....	7
ทฤษฎีรูปแบบของเมือง .....	10
แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกบริเวณอยู่อาศัยและรูปแบบ ของที่อยู่อาศัย .....	16
แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกบริเวณพาณิชย์กรรม .....	17

	แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกบริเวณอุตสาหกรรม .....	17
	แนวความคิดการพัฒนาชุมชนใหม่ .....	19
	เทคนิคการวิเคราะห์ความเหมาะสมของพื้นที่เพื่อการพัฒนา .....	20
	การวัดการกระจายตัวของประชากร .....	23
3	สภาพทั่วไปของเขตพระโขนง .....	24
	วิวัฒนาการการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร .....	24
	วิวัฒนาการการขยายตัวของเขตพระโขนง .....	29
	สภาพทางกายภาพ .....	30
	1. ที่ตั้งและการแบ่งเขตการปกครอง .....	30
	2. ลักษณะภูมิประเทศ .....	31
	3. ลักษณะทางธรณีวิทยา .....	31
	4. โครงข่ายการคมนาคมขนส่ง .....	35
	5. สภาพการใช้ที่ดิน .....	38
	5.1 สภาพการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2526 .....	38
	5.2 สภาพการใช้ที่ดินของเขตพระโขนง ปี พ.ศ.2528 .....	43
	5.3 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเขตพระโขนง ปี พ.ศ.2511-2515, ปี พ.ศ.2515-2523 และปี พ.ศ. 2523-2528 .....	49
	6. ราคาที่ดินในเขตพระโขนง .....	57
	สภาพทางเศรษฐกิจ .....	61
	1. เกษตรกรรม .....	61
	2. อุตสาหกรรม .....	64
	3. การค้าและบริการ .....	73
	3.1 สถานประกอบการ .....	73
	3.2 กิจการค้าและบริการ .....	73
	3.3 ธนาคาร .....	76

4. แหล่งงาน .....	80
5. การคลังท้องถิ่น .....	84
ระบบสาธารณสุขในเขตพระโขนง .....	87
1. ระบบการคมนาคม .....	87
1.1 ถนนสายหลัก .....	87
1.2 ถนนสายรอง .....	89
2. โครงการเกี่ยวกับการคมนาคม .....	91
2.1 อยู่ในระหว่างดำเนินการ .....	91
2.2 อยู่ในขั้นเตรียมการ .....	91
2.3 อยู่ในพื้นที่เกี่ยวเนื่อง .....	94
3. การขนส่งสาธารณะ .....	96
4. โครงการการขนส่งสาธารณะ .....	98
5. การระบายน้ำ .....	98
5.1 การระบายน้ำเสีย .....	98
5.2 การระบายน้ำฝน .....	101
6. การเก็บขยะมูลฝอย .....	105
7. ประปา .....	107
8. ไฟฟ้า .....	108
9. โทรศัพท์ .....	110
ระบบสาธารณสุขการในเขตพระโขนง .....	113
1. การบริการด้านการศึกษา .....	113
2. การบริการด้านความปลอดภัย .....	117
3. การบริการด้านสาธารณสุข .....	117
4. ไปรษณีย์ โทรเลข .....	117
5. สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ .....	121
6. หาสถนสถาน .....	123

ประชากร .....	128
1. จำนวนประชากร .....	129
2. ความหนาแน่นประชากร .....	137
3. การกระจายตัวประชากร .....	140
4. การเปลี่ยนแปลงประชากร .....	140
5. การเกิด คาย และย้ายถิ่น .....	149
6. การคาดประมาณจำนวนประชากร .....	158
ปัญหาและนโยบายการพัฒนา .....	170
1. ปัญหาต่าง ๆ ในเขตพระโขนง .....	170
2. นโยบายและโครงการพัฒนา .....	173
การกำหนดวัตถุประสงค์ในการพัฒนาการใช้ที่ดิน .....	182
1. นโยบายของชุมชน .....	183
2. ปัญหาในชุมชน .....	184
3. การกำหนดวัตถุประสงค์เพื่อการพัฒนาชุมชน .....	185
4. การจัดลำดับความสำคัญของวัตถุประสงค์ .....	187
5. วัตถุประสงค์ในการวางแผนการใช้ที่ดินในเขตพระโขนง .....	188
การคาดประมาณการใช้ที่ดินในอนาคต .....	190
1. การใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย .....	190
2. การใช้ที่ดินสำหรับการพาณิชย์รวม .....	191
3. การใช้ที่ดินสำหรับการอุตสาหกรรม .....	191
4. การใช้ที่ดินสำหรับสถาบันศึกษา .....	191
5. การใช้ที่ดินสำหรับศาสนสถาน .....	192
6. การใช้ที่ดินสำหรับสถานที่ราชการและสาธารณูปโภคสาธารณูปการ ..	192
7. การใช้ที่ดินสำหรับสวนสาธารณะ .....	192
8. การใช้พื้นที่ถนน .....	193

บทที่		หน้า
4	การวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่เขตพระโขนง.....	196
	การกำหนดปัจจัย (Factors) .....	196
	การกำหนดเกณฑ์การวัดและการวัดค่าปัจจัย .....	198
	การกำหนดค่าน้ำหนัก (Weighting) .....	208
	ศักยภาพของพื้นที่ .....	211
5	รูปแบบการใช้ที่ดินของเขตพระโขนง ปี พ.ศ. 2539 .....	220
	ทางเลือกรูปแบบการใช้ที่ดิน .....	220
	1. ทางเลือกที่ 1 (Alternative Structure Plan I) .....	220
	2. ทางเลือกที่ 2 (Alternative Structure Plan II) .....	222
	3. ทางเลือกที่ 3 (Alternative Structure Plan III) .....	224
	การเปรียบเทียบทางเลือกรูปแบบการใช้ที่ดิน .....	229
	การประเมินทางเลือก .....	230
	รูปแบบการใช้ที่ดินเขตพระโขนง ปี พ.ศ. 2539 .....	230
	มาตรการในการปฏิบัติให้เป็นไปตามแผน .....	233
	บรรณานุกรม .....	240
	ภาคผนวก .....	243
	ประวัติผู้เขียน .....	292

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
3.1	ระดับการให้บริการของโครงการคมนาคมในปัจจุบันและอนาคต จำแนกเป็นรายเขต ..... 39
3.2	การใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2526 ..... 40
3.3	การใช้ที่ดินของเขตพระโขนง ปี พ.ศ. 2528 ..... 44
3.4	การใช้ที่ดินของเขตพระโขนง ปี พ.ศ. 2511, 2515, 2523 และ 2528 ..... 50
3.5	การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเขตพระโขนง ปี พ.ศ.2511-2515 ..... 51
3.6	ประเภทและจำนวนพื้นที่ดินที่ใช้เพื่อการเกษตรของเขตพระโขนง จำแนกเป็นรายแขวง ปี พ.ศ. 2526 ..... 62
3.7	การเปลี่ยนแปลงพื้นที่การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรมของเขตพระโขนง จำแนกเป็นรายแขวง ปี พ.ศ. 2517-2526 ..... 65
3.8	จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมในกรุงเทพมหานครจำแนกเป็นรายเขต ปี พ.ศ. 2512-2524 ..... 66
3.9	จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมในกรุงเทพมหานครจำแนกตามประเภท เป็นรายเขต ปี พ.ศ. 2524 ..... 67
3.10	จำนวนโรงงานและจำนวนคนงานโรงงานอุตสาหกรรมในเขตพระโขนง จำแนกเป็นรายแขวง ปี พ.ศ. 2516-2528 ..... 68
3.11	จำนวนสถานประกอบการในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2525 ..... 74
3.12	จำนวนร้านค้าในเขตพระโขนงจำแนกเป็นรายแขวงและประเภทของ ร้านค้า ปี พ.ศ. 2528 ..... 75
3.13	จำนวนธนาคารในเขตพระโขนงจำแนกเป็นรายแขวง ปี พ.ศ.2528 ..... 76
3.14	จำนวนตลาดสด ห้างสรรพสินค้า โรงแรม โรงภาพยนตร์ สถานบันเทิง และภัตตาคารในเขตพระโขนง จำแนกเป็นรายแขวง ปี พ.ศ. 2528 .... 78
3.15	จำนวนประชากรวัยแรงงาน การจ้างงาน และสัดส่วนการจ้างงานต่อ ประชากรวัยแรงงานของกรุงเทพมหานครจำแนกเป็นรายเขต ปี พ.ศ. 2525 และ 2545 ..... 81

ตาราง	หน้า
3.16	รายรับของกรุงเทพมหานครจำแนกเป็นรายเขต ..... 85
3.17	รายรับของเขตพระโขนงจำแนกตามประเภทรายรับ ปี พ.ศ. 252๕, 2527 และ 2528 ..... 86
3.18	ความยาวและพื้นที่ผิวจราจรของถนนสายหลัก สายรอง และถนนซอย ในเขตพระโขนง ..... 91
3.19	ความยาวเขตทางและพื้นที่ผิวจราจรของถนนสายต่าง ๆ ในเขตพระโขนง.. 92
3.20	การเก็บขยะมูลฝอยในเขตพระโขนง ปี พ.ศ. 2526, 2527 และ 2528.. 107
3.21	จำนวนเลขหมายที่มีชุมสายต่าง ๆ ในเขตพระโขนง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524-2528 ..... 112
3.22	จำนวนเลขหมายที่มีผู้เช่าในชุมสายต่าง ๆ ในเขตพระโขนง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524-2528 ..... 112
3.23	จำนวนสถานศึกษาระดับต่าง ๆ ของเขตพระโขนงจำแนกเป็นรายแขวง ปี พ.ศ. 2528 ..... 114
3.24	จำนวนนักเรียนและครูของโรงเรียนระดับประถมศึกษาในเขตพระโขนง จำแนกเป็นรายแขวง ปี พ.ศ. 2528 ..... 116
3.25	จำนวนสถานบริการสาธารณสุขของกรุงเทพมหานครของรัฐและเอกชน ในเขตพระโขนงจำแนกเป็นรายแขวง ปี พ.ศ. 2528 ..... 119
3.26	จำนวนศาสนสถานในเขตพระโขนง ..... 126
3.27	จำนวนประชากรของกรุงเทพมหานครจำแนกเป็นรายเขต ปี พ.ศ. 2516-2528 ..... 131
3.28	แสดงจำนวนประชากรของเขตพระโขนง ตั้งแต่ปี พ.ศ.2516-2528 ..... 134
3.29	จำนวนประชากรและความหนาแน่นประชากรจำแนกเป็นรายเขต ปี พ.ศ. 2526 ..... 138
3.30	ความหนาแน่นของประชากรในเขตพระโขนงตั้งแต่ปี 2516-2528 ..... 141
3.31	การกระจายตัวประชากรรายแขวงในเขตพระโขนง ปี พ.ศ. 2516, 2520, 2526 และ 2528 ..... 144
3.32	การเปลี่ยนแปลงประชากรจำแนกเป็นรายเขต ปี พ.ศ.2516-2525 ..... 145

ตาราง	หน้า
3.33	อัตราการผลิตเปลี่ยนแปลงประชากรจำแนก เป็นรายเขต ปี พ.ศ. 2516-2525 ..... 150
3.34	การเปลี่ยนแปลงประชากรของ เขตพระโขนงจำแนก เป็นรายแขวง ปี พ.ศ. 2516-2528 ..... 152
3.35	อัตราการผลิตเปลี่ยนแปลงประชากรของ เขตพระโขนงจำแนก เป็นรายแขวง ปี พ.ศ. 2516-2528 ..... 153
3.36	อัตราการเกิด ตาย และอัตราการเพิ่มธรรมชาติของประชากร กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2516-2525 ..... 155
3.37	จำนวนประชากร เพิ่มตามธรรมชาติ จำแนก เป็นรายเขต พ.ศ.2517-2525.. 156
3.38	จำนวนประชากรย้ายถิ่นสุทธิ จำแนก เป็นรายเขต ปี พ.ศ.2517-2525 ... 157
3.39	การเพิ่มประชากรตามธรรมชาติของเขตพระโขนง ปี พ.ศ.2519-2527 .. 159
3.40	การเปลี่ยนแปลงประชากรโดยการย้ายถิ่นเขตพระโขนง ปี พ.ศ. 2519-2527 ..... 160
3.41	จำนวนประชากรในอนาคคของกรุงเทพมหานคร ..... 161
3.42	จำนวนประชากรกรุงเทพมหานครในระดับเขต ปี พ.ศ. 2523-2544 .... 163
3.43	การคาดประมาณจำนวนประชากรรายแขวง เขตพระโขนง ปี พ.ศ. 2534, 2539 และ 2544 ..... 164
3.44	การกำหนดวัตถุประสงค์เพื่อการพัฒนาชุมชน ..... 185
3.45	ความต้องการพื้นที่สำหรับการใช้ที่ดินแต่ละประเภท พ.ศ.2534 และ 2539. 195
4.1	ปัจจัย (Factors) ที่นำมาพิจารณาหาศักยภาพของพื้นที่เขตพระโขนง ... 197
4.2	ดัชนีตัวชี้วัดปัจจัยในการวิเคราะห์การใช้ที่ดินด้านที่อยู่อาศัย พาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม ..... 199
4.3	ลำดับความสำคัญของปัจจัยสำหรับการใช้ที่ดินประเภทอยู่อาศัย, พาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม ..... 209
4.4	ค่าน้ำหนักสำหรับปัจจัยในการใช้ที่ดินประเภทอยู่อาศัย, พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม ..... 210
5.1	เปรียบเทียบทางเลือกผังโครงสร้างการใช้ที่ดินในเขตพระโขนง ..... 229

สารบัญแนบที่

แนบที่		หน้า
3.1	ที่ตั้งและแหล่งชุมชนสมัยสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช พ.ศ. 2318-2325 (สันนิษฐานจากเอกสารทางประวัติศาสตร์) .....	25
3.2	ฝั่งกรุงเทพฯ ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว พ.ศ. 2394-2411 .....	25
3.3	ฝั่งใจกลางกรุงเทพฯ ในกลางรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้า เจ้าอยู่หัว พ.ศ. 2431-2442 .....	25
3.4	โครงสร้างกรุงรัตนโกสินทร์ยุคใหม่ ปลายรัชกาลที่ 5 .....	27
3.5	การใช้ที่ดินหลักในเขตอำเภอชั้นใน กรุงรัตนโกสินทร์ สมัยรัชกาลที่ 7 ....	27
3.6	การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2443-2524 .....	28
3.7	ระบบคลองในเขตพระโขนง .....	32
3.8	ระดับพื้นผิวดินของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2523 .....	33
3.9	สมรรถนะดินในเขตพระโขนง .....	34
3.10	การทรุดตัวของพื้นที่เขตพระโขนง .....	36
3.11	สถานีรถไฟในเขตพระโขนง .....	37
3.12	การใช้ที่ดินของ กทม. ปี 2526 .....	41
3.13	การใช้ที่ดินในเขตพระโขนง ปี พ.ศ. 2528 .....	48
3.14	การใช้ที่ดินในเขตพระโขนง ปี พ.ศ. 2511 .....	52
3.15	การใช้ที่ดินในเขตพระโขนง ปี พ.ศ. 2515 .....	53
3.16	การใช้ที่ดินในเขตพระโขนง ปี พ.ศ. 2523 .....	54
3.17	ราคาที่ดินในเขตพระโขนง .....	58
3.18	พื้นที่เกษตรกรรมในเขตพระโขนง .....	63
3.19	จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมในเขตพระโขนง ปี พ.ศ. 2528 .....	70
3.20	ธนาคารในเขตพระโขนง ปี พ.ศ. 2528 .....	77
3.21	ที่ตั้งตลาดสดในเขตพระโขนง .....	79
3.22	แหล่งงานในกรุงเทพมหานคร .....	82

แผนที่	หน้า
3.23	สัดส่วนแหล่งงานต่อประชากรวัยแรงงาน ..... 83
3.24	ระบบถนนในเขตพระโขนง ..... 88
3.25	โครงการถนนในเขตพระโขนง ..... 93
3.26	โครงการถนนวงแหวนรอบนอก ..... 95
3.27	จำนวนเส้นทางรถประจำทาง ..... 97
3.28	แนวทางระบบขนส่งมวลชนชานเมือง ..... 99
3.29	ระบบท่อระบายน้ำในเขตพระโขนง ..... 100
3.30	พื้นที่น้ำท่วมกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2526 ..... 102
3.31	พื้นที่น้ำท่วมในเขตพระโขนง ..... 103
3.32	โครงการป้องกันน้ำท่วมในเขตพระโขนง ..... 104
3.33	พื้นที่เก็บขยะในเขตพระโขนง ..... 106
3.34	เขตการให้บริการประปาในเขตพระโขนง ..... 109
3.35	ที่ตั้งชุมสายโทรศัพท์ ..... 111
3.36	ที่ตั้งเรียนระดับประถมศึกษาในเขตพระโขนง ..... 115
3.37	ที่ตั้งสถานีตำรวจ สถานีตำรวจดับเพลิง และป้อมยามในเขตพระโขนง .... 118
3.38	ที่ตั้งโรงพยาบาลและศูนย์บริการสาธารณสุขในเขตพระโขนง ..... 120
3.39	ที่ตั้งที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขในเขตพระโขนง ..... 122
3.40	ที่ตั้งสวนสาธารณะในเขตพระโขนง ..... 124
3.41	ที่ตั้งศาสนสถานในเขตพระโขนง ..... 125
3.42	การกระจายตัวประชากร พ.ศ. 2526 ..... 130
3.43	จำนวนประชากร ปี พ.ศ. 2528 ..... 133
3.44	ความหนาแน่นประชากรกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2526 ..... 139
3.45	ความหนาแน่นประชากรเขตพระโขนง ปี พ.ศ. 2528 ..... 142
3.46	จำนวนประชากรเพิ่มขึ้น พ.ศ. 2516-2525 ..... 146
3.47	อัตราการเปลี่ยนแปลงประชากร พ.ศ. 2516-2525 ..... 148

แผนที่	หน้า
4.1	ศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัย ..... 213
4.2	ศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรม ..... 215
4.3	ศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม ..... 217
4.4	ศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ทั้ง 3 กิจกรรม ..... 218
5.1	ทางเลือกรูปแบบการใช้ที่ดิน ทางเลือกที่ 1 ..... 223
5.2	ทางเลือกรูปแบบการใช้ที่ดิน ทางเลือกที่ 2 ..... 225
5.3	ทางเลือกรูปแบบการใช้ที่ดิน ทางเลือกที่ 3 ..... 228
5.4	ผังเมืองรวม กทม. : เขตพระโขนง ..... 232



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิ	หน้า
3.1	สัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม ปี พ.ศ. 2511, 2515, 2523 และ 2528 ..... 55
3.2	จำนวนโรงงานอุตสาหกรรม ปี พ.ศ. 2516, 2520, 2524 และ 2528 ..... 71
3.3	จำนวนคนงานในโรงงานอุตสาหกรรม ปี 2516, 2520, 2524 และ 2528 ..... 72
3.4	จำนวนประชากรของกรุงเทพมหานครจำแนกเป็นรายเขต ปี พ.ศ. 2528 ..... 132
3.5	จำนวนประชากรของเขตพระโขนงจำแนกเป็นรายแขวง ปี พ.ศ. 2528 ..... 135
3.6	การเพิ่มของประชากรรายแขวง ปี พ.ศ. 2516-2528 ..... 136
3.7	ความหนาแน่นของประชากรในเขตพระโขนงจำแนกเป็นรายแขวง ปี พ.ศ. 2528 ..... 143
3.8	อัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรในกรุงเทพมหานครจำแนกเป็นรายเขต ปี พ.ศ. 2516-2525 ..... 151
3.9	อัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรในเขตพระโขนงจำแนกเป็นรายแขวง ปี พ.ศ. 2516-2528 ..... 154
3.10	จำนวนประชากรในอนาคตของเขตพระโขนงจำแนกเป็นรายแขวง ปี พ.ศ. 2534 และ 2539 ..... 165