

การศึกษาเพื่อวางแนวทางการพัฒนาพื้นที่ตำบล :  
กรณีศึกษาเขตบางกะปิ

นายกิตติพล ประชากุล



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2535

ISBN 974-581-682-5

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

018724

11740406X

**A STUDY TO PROPOSE GUIDELINES FOR THE DEVELOPMENT OF  
BLIND AREA : A CASE STUDY OF BANG KAPI DISTRICT**

**Mr. Kittiphol Prachakul**

**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**

**1992**

**ISBN 974-581-682-5**





พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

กิตติพล ประชากุล : การศึกษาเพื่อวางแนวทางพัฒนาพื้นที่ตาบอด : กรณีศึกษาเขตบางกะปิ  
(A STUDY TO PROPOSE GUIDELINES FOR THE DEVELOPMENT OF BLIND AREA :  
A CASE STUDY OF BANG KAPI DISTRICT) อ.ที่ปรึกษา : ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.  
สัวัฒนา ชาดานิติ, 186 หน้า. ISBN 974-581-682-5

การวิจัยครั้งนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษารูปแบบ ลักษณะด้านต่าง ๆ และวิวัฒนาการของพื้นที่  
ตาบอดในเขตบางกะปิ และเสนอแนวทางพัฒนาที่เหมาะสม

ผลการวิจัยพบว่า พื้นที่ตาบอดในเขตบางกะปิที่พบจากการสำรวจมีย่อยทั้งหมด 7 แห่ง มีรูปแบบการเกิดเป็นพื้นที่ตาบอดที่คล้ายคลึงกัน คือถูกปิดกั้นโดยแนวคลองและพื้นที่เมืองซึ่งขยายตัวกระจุกกระจายทั่วไปในเขตบางกะปิ พื้นที่ตาบอดเหล่านี้สามารถแบ่งตามลักษณะความเป็นอยู่ได้เป็น 3 กลุ่ม คือ 1. พื้นที่ที่มีสภาพความเป็นอยู่คงลักษณะเดิมของชุมชนเกษตรกรรมชานเมือง 2. พื้นที่ที่มีสภาพเป็นชุมชนแออัด และ 3. พื้นที่ที่มีสภาพเป็นทั้งชุมชนแออัดและชุมชนเกษตรกรรมชานเมือง ปัจจัยที่ทำให้เกิดพื้นที่ตาบอด ประกอบด้วย การเปลี่ยนแปลงองค์ประกอบหน้าในการตั้งถิ่นฐานจากคลองมาเป็นถนน และการขยายตัวของพื้นที่เมืองซึ่งกำหนดโดยภาคเอกชน ปัญหาที่พบในพื้นที่ตาบอดคือ ปัญหาการขาดโอกาสในการพัฒนาพื้นที่ ปัญหาสภาพทางกายภาพ ปัญหาด้านสาธารณสุข และปัญหาการป้องกันอัคคีภัย

แนวทางในการพัฒนาพื้นที่ตาบอด แบ่งออกเป็น 3 แนวทาง เพื่อให้เหมาะสมและถูกต้องตามสภาพความเป็นจริง รวมทั้งสอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ดังนี้คือ 1. แนวทางพัฒนาสำหรับพื้นที่ที่มีสภาพความเป็นอยู่คงลักษณะเดิมของชุมชนเกษตรกรรมชานเมือง ใช้การก่อสร้างถนนเข้าสู่พื้นที่เพื่อเปิดพื้นที่ให้มีโอกาสได้รับการพัฒนา 2. แนวทางพัฒนาพื้นที่ที่มีลักษณะของชุมชนแออัด ใช้การปรับปรุงทางด้านกายภาพ โดยยึดถือตามมาตรฐานการปรับปรุงทางด้านกายภาพของการเคหะแห่งชาติ และ 3. แนวทางพัฒนาพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นทั้งชุมชนแออัดและชุมชนเกษตรกรรมชานเมือง ใช้การก่อสร้างถนนเพื่อเปิดพื้นที่ร่วมกับการปรับปรุงทางด้านกายภาพ

ภาควิชา ..... การวางแผนภาคและเมือง  
สาขาวิชา ..... การวางผังเมือง  
ปีการศึกษา ..... 2534

ลายมือชื่อนิสิต .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม .....

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมเพียงแผ่นเดียว

## C035129 : MAJOR URBAN PLANNING

KEY WORD : DEVELOPMENT/BLIND AREA/BANG KAPI

KITTIPHOL PRACHAKUL : A STUDY TO PROPOSE GUIDELINES FOR THE DEVELOPMENT OF BLIND AREA : A CASE STUDY OF BANG KAPI DISTRICT.

THESIS ADVISOR : ASST. PROF. SUWATTANA THADANITI. 186 PP.

ISBN 974-581-682-5

The objective of this research is to study patterns, characteristics and evolution of the blind area (the area with no accessibility by car) in Bang Kapi district and propose proper guidelines for the development of the area.

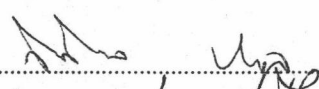
Seven blind areas in Bang Kapi district are selected to study. According to the study, their patterns are similar; that is the areas have been limited by canals and the urban area which scatters within the district. These areas can be categorized by their condition into 3 groups i.e. 1. suburban agricultural community area 2. slum area, and 3. suburban agricultural community-cum-slum area. The factors involved in the evolution of the blind areas are the change in major factor of settlement from canal to road and the urban expansion guided by private sector. The problems found in the areas are the lack of opportunity for development, fire protection, physical and public health problem.

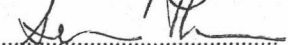
Three development guidelines are proposed in accordance with the existing condition of the areas and the needs of the people living in the areas. The guideline for the development of the suburban agricultural community areas is to construct a road network within the area that links to the existing road system outside in order to provide a chance for the development. For the slum areas, the guideline is to improve physical condition of the areas using the standards for physical improvements of slums set by National Housing Authority. And lastly, for the suburban agricultural community-cum-slum areas, the proposed guideline is to construct a road network within the areas and improve the areas physical condition.

ภาควิชา.....การวางแผนภาคและเมือง.....

สาขาวิชา.....การวางผังเมือง.....

ปีการศึกษา.....2534.....

ลายมือชื่อนิสิต..........

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..........

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลงได้ด้วยความช่วยเหลือและคำแนะนำจากผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุวัฒนา ธาดานิติ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และความอนุเคราะห์จาก ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. นิพันธ์ วิเชียรน้อย ประธานกรรมการสอบ รวมทั้งผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ศิริวรรณ ศิลาพัชรนันท์ และคุณพงศ์สิทธิ์ ชุมสาย ณ อยุธยา ผู้เป็นกรรมการสอบ ที่ได้กรุณาสละเวลาให้ความคิดเห็น และคำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาในครั้งนี้

ขอขอบคุณ

1. คุณอิทธิพงศ์ ตันมณี
2. คุณเบญจวรรณ คงสว่าง
3. คุณครรชิต ห่อวิวัฒน์
4. คุณศรีสุดา จตุรพิธพรชัย
5. คุณถิ่น หงษ์ทอง
6. คุณธิดารัตน์ พินิจจิรวงศ์
7. คุณธีรพงศ์ ครุฑคิลกานันท์
8. คุณนิรชา บัณฑิตย์ชาติ
9. คุณขวัญชัย กลั่นประยูร
10. คุณพยงค์ กังวานสุระ
11. คุณจินตนา นพพันธ์

และผู้มีอุปการะคุณท่านอื่น ซึ่งมิได้ปรากฏนามอยู่ ณ ที่นี้ หากสถิตย์อยู่ในความระลึกถึง ด้วยซาบซึ้งในความกรุณาตลอดไป

กิตติพล ประชากุล

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฎ
สารบัญแผนที่.....	ฏ
สารบัญภาพ.....	ท

### บทที่

1. บทนำ.....	1
2. แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	8
2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบและโครงสร้างการใช้ที่ดิน..	8
2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินภายในเมือง.....	14
2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย.....	15
2.4 แนวความคิดในการขยายตัวของเมือง.....	20
2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างการขนส่งกับ ปัจจัยด้านต่าง ๆ ของเมือง.....	27
2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา.....	30
3. การขยายตัวของเขตบางกะปิ.....	33
3.1 ประวัติเขตบางกะปิ.....	33
3.2 วิวัฒนาการเขตบางกะปิ.....	34
3.3 ที่ตั้งและการแบ่งเขตการปกครอง.....	34
3.4 ลักษณะภูมิประเทศ.....	36
3.5 เส้นทางสัญจร.....	38
3.6 โครงสร้างการใช้ที่ดินประเภทเมือง.....	43
3.7 สภาพการใช้ที่ดินประเภทเมือง.....	48

3.8	การขยายพื้นที่เมืองและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน.....	57
3.9	รูปแบบการขยายตัวของเขตบางกะปิ.....	63
3.10	ปัจจัยที่เอื้ออำนวยต่อการขยายพื้นที่เมืองในเขตบางกะปิ.	64
3.11	สรุปการขยายตัวของเขตบางกะปิ.....	65
4.	พื้นที่ตามอคในเขตบางกะปิ.....	66
4.1	พื้นที่ที่ 1.....	68
4.1.1	ที่ตั้งและขอบเขต.....	68
4.1.2	สภาพทางกายภาพ.....	68
4.1.3	การสำรวจ.....	73
4.1.4	ลักษณะการอยู่อาศัยและกรรมสิทธิ์ที่ดิน.....	75
4.1.5	สภาพทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย...	75
4.1.6	ความเป็นมา.....	77
4.2	พื้นที่ที่ 2.....	77
4.2.1	ที่ตั้งและขอบเขต.....	77
4.2.2	สภาพทางกายภาพ.....	79
4.2.3	การสำรวจ.....	79
4.2.4	ลักษณะการอยู่อาศัยและกรรมสิทธิ์ที่ดิน.....	84
4.2.5	สภาพทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย...	85
4.2.6	ความเป็นมา.....	85
4.3	พื้นที่ที่ 3.....	85
4.3.1	ที่ตั้งและขอบเขต.....	87
4.3.2	สภาพทางกายภาพ.....	87
4.3.3	การสำรวจ.....	87
4.3.4	ลักษณะการอยู่อาศัยและกรรมสิทธิ์ที่ดิน.....	94
4.3.5	สภาพทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย...	94
4.3.6	ความเป็นมา.....	94



4.4	พื้นที่ที่ 4.....	94
4.4.1	ที่ตั้งและขอบเขต.....	94
4.4.2	สภาพทางกายภาพ.....	96
4.4.3	การสำรวจ.....	96
4.4.4	ลักษณะการอยู่อาศัยและกรรมสิทธิ์ที่ดิน.....	103
4.4.5	สภาพทางสังคมและ เศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย.....	103
4.4.6	ความเป็นมา.....	103
4.5	พื้นที่ที่ 5.....	105
4.5.1	ที่ตั้งและขอบเขต.....	105
4.5.2	สภาพทางกายภาพ.....	105
4.5.3	การสำรวจ.....	105
4.5.4	ลักษณะการอยู่อาศัยและกรรมสิทธิ์ที่ดิน.....	112
4.5.5	สภาพทางสังคมและ เศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย.....	112
4.5.6	ความเป็นมา.....	112
4.6	พื้นที่ที่ 6.....	114
4.6.1	ที่ตั้งและขอบเขต.....	114
4.6.2	สภาพทางกายภาพ.....	114
4.6.3	การสำรวจ.....	114
4.6.4	ลักษณะการอยู่อาศัยและกรรมสิทธิ์ที่ดิน.....	119
4.6.5	สภาพทางสังคมและ เศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย.....	119
4.6.6	ความเป็นมา.....	122
4.7	พื้นที่ที่ 7.....	122
4.7.1	ที่ตั้งและขอบเขต.....	122
4.7.2	สภาพทางกายภาพ.....	124
4.7.3	การสำรวจ.....	124
4.7.4	ลักษณะการอยู่อาศัยและกรรมสิทธิ์ที่ดิน.....	129
4.7.5	สภาพทางสังคมและ เศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย.....	129
4.7.6	ความเป็นมา.....	131

4.8	สรุปรูปแบบและลักษณะของพื้นที่ตาบอด.....	131
4.9	ปัจจัยที่ทำให้เกิดพื้นที่ตาบอด.....	134
4.10	ปัญหาเนื่องมาจากการเกิดสภาพพื้นที่ตาบอด.....	150
5.	แนวทางพัฒนาพื้นที่ตาบอดและข้อเสนอแนะ.....	153
5.1	ทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อแนวทางการพัฒนา.....	153
5.2	แนวทางพัฒนาพื้นที่ตาบอด.....	155
5.3	หน่วยงานที่รับผิดชอบ.....	163
5.4	มาตรการในการดำเนินการ.....	165
5.5	ข้อเสนอแนะ.....	166
	บรรณานุกรม.....	171
	ภาคผนวก.....	176
	ประวัติผู้เขียน.....	186

## สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1.1	ความสัมพันธ์ระหว่างการแปรสภาพที่ดินกับระยะห่างจาก ศูนย์กลางเมือง.....	2
1.2	จำนวนที่อยู่อาศัยตามประเภทของที่อยู่อาศัยใน กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2527-2531.....	4
3.1	คลองในเขตบางกะปิ.....	39
3.2	โครงสร้างการใช้ที่ดินประเภทเมืองของเขตบางกะปิ จำแนกเป็นรายแขวง พ.ศ. 2517.....	44
3.3	โครงสร้างการใช้ที่ดินประเภทเมืองของเขตบางกะปิ จำแนกเป็นรายแขวง พ.ศ. 2524.....	45
3.4	โครงสร้างการใช้ที่ดินประเภทเมืองของเขตบางกะปิ จำแนกเป็นรายแขวง พ.ศ. 2529.....	46
3.5	การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทเมืองของเขตบางกะปิ จำแนกเป็นรายแขวง ระหว่าง พ.ศ.2517-2524.....	58
3.6	การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทเมืองของเขตบางกะปิ จำแนกเป็นรายแขวง ระหว่าง พ.ศ. 2524-2529.....	61
4.	ความสัมพันธ์ระหว่างความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่ ตาดอกกับระยะห่างจากศูนย์กลางการบริการ.....	135
5.	ทัศนคติของผู้ที่อยู่อาศัยต่อแนวทางพัฒนา.....	154

## สารบัญแนพื้นที่

แนพื้นที่	หน้า
3.1 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....	35
3.2 การแบ่งเขตการปกครอง.....	37
3.3 แนวคลองสำคัญ.....	40
3.4 โครงข่ายการจราจร.....	42
3.5 การใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2517.....	49
3.6 การใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2524.....	51
3.7 การใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2529.....	55
4.1 ตำแหน่งที่ตั้งพื้นที่ตาบอดในเขตบางกะปิ.....	67
4.2 อาณาเขตและพื้นที่ที่ 1.....	69
4.3 การใช้พื้นที่ปิดกั้นโดยรอบ.....	70
4.4 เส้นทางเข้า-ออก.....	74
4.5 วิศวนาการพื้นที่ตาบอดที่ 1.....	76
4.6 อาณาเขตและพื้นที่ที่ 2.....	78
4.7 การใช้พื้นที่ปิดกั้นโดยรอบ.....	80
4.8 เส้นทางเข้า-ออก.....	83
4.9 วิศวนาการพื้นที่ตาบอดที่ 2.....	86
4.10 อาณาเขตและพื้นที่ที่ 3.....	88
4.11 การใช้พื้นที่ปิดกั้นโดยรอบ.....	89
4.12 เส้นทางเข้า-ออก.....	93
4.13 วิศวนาการพื้นที่ตาบอดที่ 3.....	95
4.14 อาณาเขตและพื้นที่ที่ 4.....	97
4.15 การใช้พื้นที่ปิดกั้นโดยรอบ.....	98
4.16 เส้นทางเข้า-ออก.....	101

4.17	วิวัฒนาการพื้นที่ตาบอดที่ 4.....	104
4.18	อาณาเขตและพื้นที่ที่ 5.....	106
4.19	การใช้พื้นที่ปิดกั้นโดยรอบ.....	107
4.20	เส้นทางเข้า-ออก.....	111
4.21	วิวัฒนาการพื้นที่ตาบอดที่ 5.....	113
4.22	อาณาเขตและพื้นที่ที่ 6.....	115
4.23	การใช้พื้นที่ปิดกั้นโดยรอบ.....	116
4.24	เส้นทางเข้า-ออก.....	120
4.25	วิวัฒนาการพื้นที่ตาบอดที่ 6.....	121
4.26	อาณาเขตและพื้นที่ที่ 7.....	123
4.27	การใช้พื้นที่ปิดกั้นโดยรอบ.....	125
4.28	เส้นทางเข้า-ออก.....	128
4.29	วิวัฒนาการพื้นที่ตาบอดที่ 7.....	130
5.1	แนวดนที่เสนอแนะสำหรับพื้นที่ที่ 3.....	156
5.2	แนวดนที่เสนอแนะสำหรับพื้นที่ที่ 4.....	158
5.3	แนวดนที่เสนอแนะสำหรับพื้นที่ที่ 1.....	161
5.4	แนวดนที่เสนอแนะสำหรับพื้นที่ที่ 6.....	162

## สารบัญภาพ

รูปที่		หน้า
2.1	รูปแบบและโครงสร้างการใช้ที่ดินภายในเมือง.....	12
2.2	ขั้นตอนวิวัฒนาการของเมืองตามแนวความคิดของ Patrick Gedds.....	21
2.3	การเติบโตของเมืองตามการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยี การคมนาคมขนส่ง.....	23
2.4	การขยายตัวของเมืองและแรงต้านทานการขยายตัว.....	24
4.1	สภาพภายในพื้นที่ที่ 1.....	71
4.2	สภาพภายในพื้นที่ที่ 2.....	81
4.3	สภาพภายในพื้นที่ที่ 3.....	90
4.4	สภาพภายในพื้นที่ที่ 4.....	99
4.5	สภาพภายในพื้นที่ที่ 5.....	108
4.6	สภาพภายในพื้นที่ที่ 6.....	117
4.7	สภาพภายในพื้นที่ที่ 7.....	126