

ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและผลกระทบต่อการพัฒนาเมือง
: กรณีศึกษาเขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร



นายทรงยศินทร์ ชนปทาธิป

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการวางแผนผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2544

ISBN 974-03-0546-6

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- 3 ก.ย. 2546

I 205 99 687

LAND USE REGULATION AND ITS IMPACTS ON URBAN DEVELOPMENT
: A CASE STUDY OF BANG KHUN THIAN DISTRICT, BANGKOK

Mr. Songyasin Chonpatathip

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning in Urban Planning

Department of Urban and Regional Planning

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2001

ISBN 974-03-0546-6

ทรงยศินทร์ ชนปทาธิป : ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและผลกระทบต่อการพัฒนาเมือง : กรณีศึกษาเขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร (LAND USE REGULATION AND ITS IMPACTS ON URBAN DEVELOPMENT: A CASE STUDY OF BANG KHUN THIAN DISTRICT, BANGKOK) อ.ที่ปรึกษา : ผศ. ดร. นพพันธ์ ตาป่านนท์, 206 หน้า. ISBN 974-03-0546-6.

ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นสิ่งสำคัญในการนำผังเมืองไปสู่การปฏิบัติซึ่งจำเป็นต้องสามารถควบคุมการพัฒนาในแต่ละพื้นที่ให้เป็นไปตามผังได้โดยสมบูรณ์ วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มุ่งศึกษาถึงประสิทธิภาพของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยศึกษาเปรียบเทียบระหว่างหลักการและแนวความคิดของการใช้ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมกับสภาพการพัฒนาภายใต้การควบคุมของข้อกำหนดตลอดจนผลกระทบที่เกิดขึ้น และเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงข้อกำหนดดังกล่าว โดยเลือกพื้นที่ศึกษาในเขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นพื้นที่ประเภทชนบทและเกษตรกรรมตามผังเมืองรวมที่มีพื้นที่ปลูกสร้างเกิดขึ้นในอัตราสูงตามแรงกดดันของการขยายตัวจากความแออัดในใจกลางเมืองกรุงเทพฯ

จากการศึกษาพบว่าข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่สามารถควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษาให้เป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมของเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพตามหลักการและแนวความคิด โดยเกิดพื้นที่ปลูกสร้างจำนวนมากกระจัดกระจายเข้าแทนที่พื้นที่เกษตรเดิมเป็นบริเวณกว้าง และยังเกิดความขัดแย้งระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างชัดเจนส่งผลกระทบต่อการทำเกษตรกรรม รวมทั้งสภาพทางกายภาพโดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านสิ่งแวดล้อมและสภาพสังคมของชุมชน นอกจากนี้การควบคุมดังกล่าวยังไม่สามารถชี้นำการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานได้ ทำให้การพัฒนาไร้ทิศทางและไม่สอดคล้องตามผังเมือง ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของประชาชนและการพัฒนาเมืองในภาพรวม ทั้งนี้ได้เสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงแก้ไข โดยพยายามให้ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินสามารถควบคุมประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมทั้งที่ตั้งและขนาดของกิจกรรมให้มีความสอดคล้องกันและเหมาะสมต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทหลัก

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง

สาขาวิชา การวางผังเมือง

ปีการศึกษา 2544

ลายมือชื่อนิสิต.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

417 41108 25 : MAJOR URBAN PLANNING

KEY WORD: LAND USE REGULATION / IMPACTS ON URBAN DEVELOPMENT / BANG
KHUN THIAN

SONGYASIN CHONPATATHIP : LAND USE REGULATION AND ITS
IMPACTS ON URBAN DEVELOPMENT: A CASE STUDY OF BANG KHUN
THIAN DISTRICT, BANGKOK. THESIS ADVISOR : ASST. PROF. DR.
NOPANANT TAPANANONT, 206 pp. ISBN 974-03-0546-6.

Land use regulation is significant for the implementation of urban planning which needs the development control in according to the plan for each area. This thesis is to identify the efficiency of the land use regulation by comparing principles and concepts of the regulation, and the development and impacts under the rural and agricultural control, as well as suggestions for its improvement. The case study area in Bang Khun Thian district, Bangkok is in the rural and agricultural zone where is found the highest development due to the development pressure of Bangkok.

From the study, the land use regulation could not well regulate the principles and concepts of the control in rural and agricultural areas. There has been the dispersion of built-up areas and the conflict between land uses, which created significant impacts in environments and social condition. Moreover, the regulation could not direct infrastructure provision resulting in non-conforming development and reflecting standard of living in general. The suggestions provided improvements of the land use regulation by the indication of location and size of activities conforming to the major land use classification.

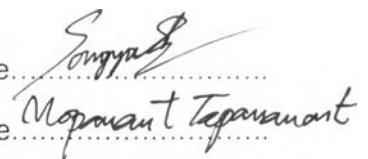
Department Urban and Regional Planning

Field of study Urban Planning

Academic year 2001

Student's signature.....

Advisor's signature.....



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลือของอาจารย์ณพนันท์ ตาปานานนท์ อาจารย์ที่ปรึกษาที่คอยให้ความช่วยเหลือและให้คำแนะนำที่มีประโยชน์ยิ่งมาตลอด ขอขอบพระคุณ อาจารย์สุวัฒน์ ชาติานิติ อาจารย์จรรุวรรณ ลิ้มปเสนีย์ คุณวีระพงษ์ บุญญานุสนธิ ที่กรุณาสละเวลา เป็นกรรมการสอบและตรวจแก้ไขวิทยานิพนธ์ ขอขอบพระคุณผู้อำนวยการทางด้านด้านผังเมืองทุก ท่านที่สละเวลาให้เข้าพบและทำการสัมภาษณ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาจารย์เฉลิม แก้วกังวาล อาจารย์ อภิชาติ วงศ์แก้ว ท่านรองพงศ์สิทธิ์ ชุมสาย ณ อยุธยา อาจารย์เลิศวิทย์ รังสีรักษ์ และท่านอื่นๆที่ไม่ได้เอ่ยนาม ณ. ที่นี้

ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร เจ้าหน้าที่กรมผังเมือง เจ้าหน้าที่สำนักงานเขตบางขุนเทียน พี่ครรชิต พี่โต้งจักรพงษ์ พี่ถีน ที่ให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลใช้ประกอบการทำวิทยานิพนธ์ ท่านก้านัน ผู้ใหญ่บ้านในพื้นที่แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียนที่ให้ข้อมูลข่าวสารที่เป็นประโยชน์ ประชาชนแขวงแสมดำที่ให้ความร่วมมืออย่างดีในการตอบแบบสอบถาม

ท้ายสุดขอขอบคุณเจ้านายที่ถามไถ่และให้กำลังใจ พี่ไก่อ้อ้อเพื่อสถานที่ นิตและนะช่วยทำแผนที่ น้องก็ช่วยเก็บข้อมูล เพื่อนๆ พี่ๆ ชาวผังเมืองที่เป็นกำลังใจให้ ตลอดจนผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการให้ความช่วยเหลือด้านต่างๆทุกท่าน

ลืมไม่ได้คือ คุณชนิษฐา JJ ที่ช่วยเหลือตั้งแต่วันแรกที่แรกจนวินาทีสุดท้าย

ขอขอบคุณพ่อ แม่ และครอบครัวที่เป็นกำลังใจและสนับสนุนด้วยดี ตลอดมา

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญภาพ.....	ญ
สารบัญแผนที่.....	ฎ
สารบัญแผนผัง.....	ฐ
บทที่	
1 บทนำ.....	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา.....	3
1.3 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	3
1.4 ขอบเขตในการศึกษา.....	3
1.5 กรอบแนวความคิด.....	4
1.6 ระเบียบวิธีวิจัย.....	7
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
2 ทฤษฎี แนวความคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	10
2.1 การใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	10
2.2 การผังเมือง.....	12
2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับพื้นที่สีเขียว.....	27
2.4 แนวความคิดเบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายเพื่อการพัฒนา.....	31
2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	36
3 พัฒนาการของพื้นที่ศึกษาและการควบคุมทางผังเมือง.....	47
3.1 พัฒนาการของกรุงเทพมหานครและการผังเมือง.....	47
3.2 พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมในกรุงเทพมหานคร.....	61
3.3 การควบคุมพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมในกรุงเทพมหานคร.....	61
3.4 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตบางขุนเทียน.....	64

บทที่	หน้า
3.5. การลดลงของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมในเขตบางขุนเทียน	72
3.6 การควบคุมพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมในเขตบางขุนเทียน.....	73
3.7 สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา.....	79
3.8 การควบคุมพื้นที่ชนบทและเกษตรในพื้นที่ศึกษา.....	102
4 หลักการและแนวความคิดของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	104
4.1 การสัมภาษณ์.....	104
4.2 กฎหมายและเอกสารทางวิชาการ.....	117
5 สภาพความเป็นอยู่ของชุมชนและผลกระทบจากการพัฒนาพื้นที่.....	126
5.1 ข้อมูลในครัวเรือน.....	127
5.2 ข้อมูลผลกระทบต่อเกษตรกร.....	132
5.3 ข้อมูลผลกระทบต่อชุมชน.....	136
5.4 ความคิดเห็นของประชาชน.....	139
6 วิเคราะห์ สรุปและเสนอแนะ.....	141
6.1 บทบาทหน้าที่ของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม.....	141
6.2 รูปแบบการพัฒนาในพื้นที่.....	143
6.3 ความสามารถในการให้บริการของแหล่งบริการร้านค้า.....	146
รายการอ้างอิง.....	155
ภาคผนวก.....	158
ประวัติผู้วิจัย.....	206

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
2.1 ข้อจำกัดการใช้อาคาร.....	17
3.1 แสดงการใช้ที่ดินในกรุงเทพมหานคร ปีพ.ศ.2539.....	57
3.2 การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรในกรุงเทพมหานคร.....	59
3.3 แสดงการใช้ที่ดินเขตบางขุนเทียน ปี พ.ศ. 2510 และปี พ.ศ.2523.....	65
3.4 แสดงการใช้ที่ดินปี พ.ศ.2523 เปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2529.....	68
3.5 แสดงการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมในเขตบางขุนเทียนระหว่าง พ.ศ. 2534-2538.....	73
3.6 แสดงจำนวนประชากรในหมู่บ้าน (พ.ศ.2544).....	84
3.7 แสดงจำนวนประชากรในแขวงแสมดำตั้งแต่ ปี พ.ศ.2533-542.....	86
3.8 การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ. 2543.....	91
3.9 แสดงพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างจำแนกตาม ประเภทการใช้ที่ดินในช่วงปี พ.ศ. 2535-2541	93
3.10 แสดงสถิติพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นของพื้นที่ศึกษา (พ.ศ.2537-2539).....	96
5.1 แสดงจำนวนคนในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่าง.....	127
5.2 แสดงอายุของกลุ่มตัวอย่าง.....	128
5.3 แสดงระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง.....	129
5.4 แสดงอาชีพของกลุ่มตัวอย่าง.....	130
5.5 แสดงรายได้รวมของครัวเรือนกลุ่มตัวอย่าง.....	131
5.6 แสดงสาเหตุของการเลิกทำอาชีพเกษตรกรของกลุ่มตัวอย่าง.....	132
5.7 แสดงประเภทการเกษตรของกลุ่มตัวอย่างที่เป็นเกษตรกร.....	133
5.8 แสดงผลกระทบจากพื้นที่เกษตรต่อพื้นที่เกษตร.....	133
5.9 การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตร.....	134
5.10 แสดงผลกระทบจากสิ่งปลูกสร้างที่เกิดขึ้นต่อพื้นที่เกษตร.....	135
5.11 แสดงความคิดเห็นในการทำอาชีพเกษตร.....	136
5.12 แสดงผลกระทบจากพื้นที่เกษตรต่อชุมชน.....	136
5.13 แสดงผลกระทบจากพื้นที่ปลูกสร้างที่เกิดขึ้นต่อชุมชน.....	137
5.14 แสดงความคิดเห็นด้านการพัฒนาพื้นที่.....	139

สารบัญภาพ

ภาพประกอบ	หน้า
3.1 Bangkok in King Rama III's Reign. (A.D. 1824-1851).....	48
3.2 คลองผดุงกรุงเกษม บรรจบคลองวัดลำพองและสถานีรถไฟหัวลำโพง เป็นศูนย์การคมนาคมขนส่งทางบกและทางน้ำ.....	49
3.3 กรุงรัตนโกสินทร์ในระยะแรก	49
3.4 ถนนราชดำเนินกลาง ในรัชกาลพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว มีต้นไม้สองข้างทางสู่พระราชวัง ในลักษณะอุทยาน.....	50
3.5 ถนนราชดำเนินกลางภายหลังการเปลี่ยนแปลงการปกครอง พ.ศ. 2475 วงเวียน นำมาใช้กับการจราจร บริเวณสี่แยกจุดตัดของถนน อาคารพาณิชย์ และโรงแรมทันสมัยสองข้างถนน จัดวางผังสมมาตร.....	51
3.6 ผังลิทธิฟิลด์ แสดงการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2533 คณะลิทธิฟิลด์จัดทำ	52
3.7 ผังนครหลวง ปรับปรุงครั้งที่ 1 การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2533 ทำตามแบบผังลิทธิฟิลด์ โดยกรมการผังเมือง.....	54
3.8 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร กฎกระทรวง ฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535) กรมการผังเมืองจัดทำขึ้นตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518.....	58
3.9 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร กฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ.2542) ผังเมืองรวมที่ท้องถิ่นคือกรุงเทพมหานครดำเนินการวางเอง ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 เป็นผังแรก.....	59
3.10 ผังเมืองรวมเขตบางขุนเทียน กฎกระทรวง ฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535) กรมการผังเมืองจัดทำขึ้นตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518.....	77
3.11 ผังเมืองรวมเขตบางขุนเทียน กฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ผังเมืองรวมที่ท้องถิ่นคือกรุงเทพมหานครดำเนินการวางเอง ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 เป็นผังแรก.....	77
3.12 ภาพถ่ายทางอากาศพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ. 2534.....	81
3.13 ภาพถ่ายทางอากาศพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ. 2539.....	82
3.14 แสดงแนวลำคลองบริเวณพื้นที่ศึกษา.....	87
3.15 แสดงสภาพป่าชายเลนและลำคลองในพื้นที่ศึกษา.....	87
3.16 แสดงการปรับพื้นที่เตรียมการปลูกสร้างอาคาร.....	89

สารบัญภาพ (ต่อ)

ฎ

ภาพประกอบ	หน้า
3.17 แสดงการเปรียบเทียบภาพถ่ายทางอากาศบริเวณพื้นที่ศึกษา พ.ศ. 2534 และ พ.ศ. 2539.....	89
3.18 แสดงการตัดถนนซอยเข้าบुकเบิกพื้นที่ป่าและเกษตรกรรมด้านในซึ่งพบเห็น ได้โดยทั่วไปในพื้นที่ศึกษา.....	90
3.19 แสดงคลังสินค้าที่อยู่ปะปนในชุมชนและคลังสินค้าขนาดใหญ่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง.....	90
3.20 แสดงพื้นที่เกษตรประเภทสวนผลไม้และบ่อเลี้ยงปลาในบริเวณพื้นที่ศึกษา.....	92
3.21 แสดงพื้นที่เกษตรติดกับโรงงานอุตสาหกรรมด้านขวา.....	92
3.22 แสดงสภาพการปะปนกันระหว่างโรงงานอุตสาหกรรม พื้นที่เกษตร (สวนป่าจาก) และบ้านจัดสรร.....	92
3.23 แสดงโครงข่ายถนนในพื้นที่ศึกษา.....	93
3.24 แสดงขยะตกค้างในพื้นที่.....	93
6.7 การปรับพื้นที่เตรียมการปลูกสร้างอาคาร.....	
5.1 สภาพการตัดถนนเข้าบुकเบิกพื้นที่ป่าและพื้นที่เกษตรกรรมเดิม.....	129
5.2 การก่อสร้างบ้านจัดสรรและโรงงานเข้าแทนที่พื้นที่เกษตรกรรมเดิม.....	129
5.3 การปรับเตรียมพื้นที่ในโครงการบ้านจัดสรร.....	130
5.4 โครงการบ้านจัดสรรติดกับพื้นที่เกษตรกรรม.....	130

สารบัญแนที่

แนที่	หน้า
1.1 พื้นที่ศึกษา.....	8
1.2 แดงที่ตั่งเขตบางขุนเทียน.....	9
3.1 แดงการใช้ที่ดินเขตบางขุนเทียนปี พ.ศ. 2510 แลว พ.ศ. 2523.....	64
3.2 การใช้ที่ดินในเขตบางขุนเทียนในปี พ.ศ. 2529.....	69
3.3 แดงการใช้ที่ดินเขตบางขุนเทียน.....	71
3.4 พื้นที่ศึกษา.....	80
3.5 พื้นที่ศึกษาในเขตบางขุนเทียน.....	83
3.6 ที่ตั่งชุมชนในพื้นที่ศึกษา.....	85
3.7 การใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษาปี พ.ศ. 2543.....	88
3.8 ที่ตั่งอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างในปี พ.ศ. 2537.....	98
3.9 ที่ตั่งอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างในปี พ.ศ. 2538.....	99
3.10 ที่ตั่งอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างในปี พ.ศ. 2539.....	100

สารบัญแนมฝั่ง

แผนฝั่ง	หน้า
1.1 กรอบแนวความคิด.....	4
1.2 ขั้นตอนการศึกษา.....	6
2.1 การแบ่งย่าน.....	22
แผนภูมิ	
3.1 การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในแขวงแสมดำ.....	86
3.2 แสดงพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างจำแนกตาม ประเภทการใช้ที่ดิน.....	94
3.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น.....	96
5.1 แสดงอายุของกลุ่มตัวอย่าง.....	128
5.2 แสดงระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง.....	129
5.3 แสดงอาชีพของกลุ่มตัวอย่าง.....	130
5.4 แสดงรายได้รวมของครัวเรือนกลุ่มตัวอย่าง.....	131

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฌ
สารบัญภาพ.....	ญ
สารบัญแผนที่.....	ฎ
สารบัญแผนผัง.....	ฏ
บทที่	
1 บทนำ.....	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา.....	3
1.3 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	3
1.4 ขอบเขตในการศึกษา.....	3
1.5 กรอบแนวความคิด.....	4
1.6 ระเบียบวิธีวิจัย.....	7
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
2 ทฤษฎี แนวความคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	10
2.1 การใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	10
2.2 การผังเมือง.....	12
2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับพื้นที่สีเขียว.....	27
2.4 แนวความคิดเบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายเพื่อการพัฒนา.....	31
2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	36
3 พัฒนาการของพื้นที่ศึกษาและการควบคุมทางผังเมือง.....	47
3.1 พัฒนาการของกรุงเทพมหานครและการผังเมือง.....	47
3.2 พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมในกรุงเทพมหานคร.....	61
3.3 การควบคุมพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมในกรุงเทพมหานคร.....	61
3.4 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตบางขุนเทียน.....	64

บทที่	หน้า
3.5. การลดลงของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมในเขตบางขุนเทียน	72
3.6 การควบคุมพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมในเขตบางขุนเทียน.....	73
3.7 สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา.....	79
3.8 การควบคุมพื้นที่ชนบทและเกษตรในพื้นที่ศึกษา.....	102
4 หลักการและแนวความคิดของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	104
4.1 การสัมภาษณ์.....	104
4.2 กฎหมายและเอกสารทางวิชาการ.....	117
5 สภาพความเป็นอยู่ของชุมชนและผลกระทบจากการพัฒนาพื้นที่.....	126
5.1 ข้อมูลในครัวเรือน.....	127
5.2 ข้อมูลผลกระทบต่อเกษตรกร.....	132
5.3 ข้อมูลผลกระทบต่อชุมชน.....	136
5.4 ความคิดเห็นของประชาชน.....	139
6 วิเคราะห์ สรุปลงและเสนอแนะ.....	141
6.1 บทบาทหน้าที่ของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม.....	141
6.2 รูปแบบการพัฒนาในพื้นที่.....	143
6.3 ความสามารถในการให้บริการของแหล่งบริการร้านค้า.....	146
รายการอ้างอิง.....	155
ภาคผนวก.....	158
ประวัติผู้วิจัย.....	206

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
2.1 ข้อจำกัดการใช้อาคาร.....	17
3.1 แสดงการใช้ที่ดินในกรุงเทพมหานคร ปีพ.ศ.2539.....	57
3.2 การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรในกรุงเทพมหานคร.....	59
3.3 แสดงการใช้ที่ดินเขตบางขุนเทียน ปี พ.ศ. 2510 และปี พ.ศ.2523.....	65
3.4 แสดงการใช้ที่ดินปี พ.ศ.2523 เปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2529.....	68
3.5 แสดงการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมในเขตบางขุนเทียนระหว่าง พ.ศ. 2534-2538.....	73
3.6 แสดงจำนวนประชากรในหมู่บ้าน (พ.ศ.2544).....	84
3.7 แสดงจำนวนประชากรในแขวงแสมดำตั้งแต่ ปี พ.ศ.2533-542.....	86
3.8 การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ. 2543.....	91
3.9 แสดงพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างจำแนกตาม ประเภทการใช้ที่ดินในช่วงปี พ.ศ. 2535-2541	93
3.10 แสดงสถิติพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นของพื้นที่ศึกษา (พ.ศ.2537-2539).....	96
5.1 แสดงจำนวนคนในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่าง.....	127
5.2 แสดงอายุของกลุ่มตัวอย่าง.....	128
5.3 แสดงระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง.....	129
5.4 แสดงอาชีพของกลุ่มตัวอย่าง.....	130
5.5 แสดงรายได้รวมของครัวเรือนกลุ่มตัวอย่าง.....	131
5.6 แสดงสาเหตุของการเลิกทำอาชีพเกษตรกรของกลุ่มตัวอย่าง.....	132
5.7 แสดงประเภทการเกษตรของกลุ่มตัวอย่างที่เป็นเกษตรกร.....	133
5.8 แสดงผลกระทบจากพื้นที่เกษตรต่อพื้นที่เกษตร.....	133
5.9 การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตร.....	134
5.10 แสดงผลกระทบจากสิ่งปลูกสร้างที่เกิดขึ้นต่อพื้นที่เกษตร.....	135
5.11 แสดงความคิดเห็นในการทำอาชีพเกษตร.....	136
5.12 แสดงผลกระทบจากพื้นที่เกษตรต่อชุมชน.....	136
5.13 แสดงผลกระทบจากพื้นที่ปลูกสร้างที่เกิดขึ้นต่อชุมชน.....	137
5.14 แสดงความคิดเห็นด้านการพัฒนาพื้นที่.....	139

สารบัญภาพ

ภาพประกอบ	หน้า
3.1 Bangkok in King Rama III's Reign. (A.D. 1824-1851).....	48
3.2 คลองผดุงกรุงเกษม บรรจบคลองวัดลำพองและสถานีรถไฟหัวลำโพง เป็นศูนย์การคมนาคมขนส่งทางบกและทางน้ำ.....	49
3.3 กรุงรัตนโกสินทร์ในระยะแรก	49
3.4 ถนนราชดำเนินกลาง ในรัชกาลพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว มีต้นไม้สองข้างทางสู่พระราชวัง ในลักษณะอุทยาน.....	50
3.5 ถนนราชดำเนินกลางภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงการปกครอง พ.ศ. 2475 วงเวียน นำมาใช้ในการจราจร บริเวณสี่แยกจุดตัดของถนน อาคารพาณิชย์ และโรงแรมทันสมัยสองข้างถนน จัดวางผังสมมาตร.....	51
3.6 ผังลิทซ์ฟีลด์ แสดงการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2533 คณะลิทซ์ฟีลด์จัดทำ	52
3.7 ผังนครหลวง ปรับปรุงครั้งที่ 1 การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2533 ทำตามแบบผังลิทซ์ฟีลด์ โดยกรมการผังเมือง.....	54
3.8 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร กฎกระทรวง ฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535) กรมการผังเมืองจัดทำขึ้นตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518.....	58
3.9 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร กฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ.2542) ผังเมืองรวมที่ท้องถิ่นคือกรุงเทพมหานครดำเนินการวางเอง ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 เป็นผังแรก.....	59
3.10 ผังเมืองรวมเขตบางขุนเทียน กฎกระทรวง ฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535) กรมการผังเมืองจัดทำขึ้นตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518.....	77
3.11 ผังเมืองรวมเขตบางขุนเทียน กฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ผังเมืองรวมที่ท้องถิ่นคือกรุงเทพมหานครดำเนินการวางเอง ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 เป็นผังแรก.....	77
3.12 ภาพถ่ายทางอากาศพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ. 2534.....	81
3.13 ภาพถ่ายทางอากาศพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ. 2539.....	82
3.14 แสดงแนวลำคลองบริเวณพื้นที่ศึกษา.....	87
3.15 แสดงสภาพป่าชายเลนและลำคลองในพื้นที่ศึกษา.....	87
3.16 แสดงการปรับพื้นที่เตรียมการปลูกสร้างอาคาร.....	89

สารบัญญภาพ (ต่อ)

ฎ

ภาพประกอบ	หน้า
3.17 แสดงการเปรียบเทียบภาพถ่ายทางอากาศบริเวณพื้นที่ศึกษา พ.ศ. 2534 และ พ.ศ. 2539.....	89
3.18 แสดงการตัดถนนซอยเข้าบุกเบิกพื้นที่ป่าและเกษตรกรรมด้านในซึ่งพบเห็น ได้โดยทั่วไปในพื้นที่ศึกษา.....	90
3.19 แสดงคลังสินค้าที่อยู่ปะปนในชุมชนและคลังสินค้าขนาดใหญ่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง.....	90
3.20 แสดงพื้นที่เกษตรประเภทสวนผลไม้และบ่อเลี้ยงปลาในบริเวณพื้นที่ศึกษา.....	92
3.21 แสดงพื้นที่เกษตรติดกับโรงงานอุตสาหกรรมด้านขวา.....	92
3.22 แสดงสภาพการปะปนกันระหว่างโรงงานอุตสาหกรรม พื้นที่เกษตร (สวนป่าจาก) และบ้านจัดสรร....	92
3.23 แสดงโครงข่ายถนนในพื้นที่ศึกษา.....	93
3.24 แสดงขยะตกค้างในพื้นที่.....	93
6.7 การปรับพื้นที่เตรียมการปลูกสร้างอาคาร.....	
5.1 สภาพการตัดถนนเข้าบุกเบิกพื้นที่ป่าและพื้นที่เกษตรกรรมเดิม.....	129
5.2 การก่อสร้างบ้านจัดสรรและโรงงานเข้าแทนที่พื้นที่เกษตรกรรมเดิม.....	129
5.3 การปรับเตรียมพื้นที่ในโครงการบ้านจัดสรร.....	130
5.4 โครงการบ้านจัดสรรติดกับพื้นที่เกษตรกรรม.....	130

สารบัญแนบที่

แนบที่	หน้า
1.1 พื้นที่ศึกษา.....	8
1.2 แสดงที่ตั้งเขตบางขุนเทียน.....	9
3.1 แสดงการใช้ที่ดินเขตบางขุนเทียนปี พ.ศ. 2510 และ พ.ศ. 2523.....	64
3.2 การใช้ที่ดินในเขตบางขุนเทียนในปี พ.ศ. 2529.....	69
3.3 แสดงการใช้ที่ดินเขตบางขุนเทียน.....	71
3.4 พื้นที่ศึกษา.....	80
3.5 พื้นที่ศึกษาในเขตบางขุนเทียน.....	83
3.6 ที่ตั้งชุมชนในพื้นที่ศึกษา.....	85
3.7 การใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษาปี พ.ศ. 2543.....	88
3.8 ที่ตั้งอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างในปี พ.ศ. 2537.....	98
3.9 ที่ตั้งอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างในปี พ.ศ. 2538.....	99
3.10 ที่ตั้งอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างในปี พ.ศ. 2539.....	100

สารบัญแนมฝั่ง

แผนฝั่ง	หน้า
1.1 กรอบแนวความคิด.....	4
1.2 ขั้นตอนการศึกษา.....	6
2.1 การแบ่งย่าน.....	22
แผนภูมิ	
3.1 การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในแขวงแสมดำ.....	86
3.2 แสดงพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างจำแนกตาม ประเภทการใช้ที่ดิน.....	94
3.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น.....	96
5.1 แสดงอายุของกลุ่มตัวอย่าง.....	128
5.2 แสดงระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง.....	129
5.3 แสดงอาชีพของกลุ่มตัวอย่าง.....	130
5.4 แสดงรายได้รวมของครัวเรือนกลุ่มตัวอย่าง.....	131