



บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมา และความสำคัญของการศึกษา

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลวงได้มีผู้เปรียบเทียบกับนานาเมืองกันว่า คือ ประเทศไทย ทั้งนี้เนื่องจากกรุงเทพฯ เป็นศูนย์กลางความเจริญของประเทศทุก ๆ ด้าน ทั้งในด้านการบริหาร ราชการ ธุรกิจการค้า การธนาคาร การอุตสาหกรรม การศึกษา และในด้านการคมนาคมขนส่งทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ และกรุงเทพฯ เป็นเมืองที่ใหญ่ที่สุดและเป็นเมืองเดียวของประเทศ ที่มีพื้นที่ใหญ่กว่า 20 เท่าของเมืองเชียงใหม่ ซึ่งเป็นเมืองที่ใหญ่เป็นที่สอง และมีประชากรมากถึง 50 เท่า ของประชากรในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่ ทำให้กรุงเทพฯ กลายเป็นเมืองที่มีลักษณะการเจริญเติบโตแบบเมืองเอกนคร (Primate City)

จากการเป็นจุดรวมความเจริญ และกิจกรรมต่าง ๆ ที่สำคัญ ทำให้กรุงเทพฯ เติบโตขยายตัวอย่างรวดเร็ว และเป็นแหล่งที่ดึงดูดประชากร (Pull Factor) ส่วนต่าง ๆ ของประเทศ เข้ามาตั้งถิ่นฐานและหางานทำ ทำให้จำนวนประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วจากตัวเลขจำนวนประชากรกรุงเทพฯ พบว่าใน พ.ศ. 2490 กรุงเทพฯ มีประชากรเพียง 780,000 คน แต่เมื่อถึงสิ้นปี พ.ศ. 2526 ประชากรกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นเป็น 5,018,327 คนปรากฏว่าประชากรได้เพิ่มขึ้นถึง 7 เท่าตัว ซึ่งประชากรเหล่านี้ต้องการที่อยู่อาศัย บริการทั้งด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เนื่องจากในบริเวณเขตใจกลางเมืองมีการใช้ที่ดินค่อนข้างหนาแน่นทำให้การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ แผ่ขยายออกไปโดยรอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยไปแผ่ขยายออกไปสู่ชานเมือง ทั้งนี้เนื่องจากที่ดินยังมีราคาถูกกว่า

การขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยได้แผ่ขยายไปในทิศทางด้านทิศเหนือ ได้แก่ เขตบางเขน เขตบางกะปิ ด้านตะวันออกได้แก่ เขตพระโขนง เขตลาดกระบัง และด้านทิศตะวันตกได้แก่ เขตธนบุรี เขตราชวัตรบุรณะ เขตภาษีเจริญและเขตบางขุนเทียน ทำให้เขตชานเมืองของกรุงเทพฯ กำลังประสบปัญหาการรุกคืบพื้นที่สีเขียว ทำให้สูญเสียพื้นที่ที่มีความอุดมสมบูรณ์เหมาะสมกับการทำการเกษตรซึ่งเป็นแหล่งอาหาร พื้นที่ใช้รองรับน้ำและพื้นที่โล่ง ซึ่งเป็นแหล่งพักผ่อนหย่อนใจ การรุกคืบจะเป็นไปตามแบบยถากรรม ปราศจากแผนผังหรือการควบคุมด้านผังเมือง การกระจายตัวของประชากรไปสู่ชานเมืองทำให้เกิดการเดินทางเข้า-ออก

สู่ใจกลางเมืองเพื่อประกอบธุรกิจ หรือทำงาน ในช่วงเวลาเช้าและเย็น เนื่องจากจำนวนถนน และระบบโครงข่ายถนนในกรุงเทพฯ ยังไม่สามารถปรับปรุงแก้ไขให้สามารถรองรับความเจริญที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว และปริมาณการจราจรจำนวนมาก ทำให้การเดินทางต้องใช้เวลาเพิ่มขึ้น จากการสำรวจของกลุ่มนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปี พ.ศ. 2513 ประชากรในกรุงเทพฯ จะต้องใช้เวลาเดินทางโดยเฉลี่ยวันละ 2 ชั่วโมง และในปี พ.ศ. 2520 พบว่ามีการใช้เวลาในการเดินทางเพิ่มขึ้นเฉลี่ยวันละ 2 ชั่วโมงครึ่ง นอกจากนี้ในพื้นที่ชานเมืองยังได้รับบริการไม่ทั่วถึงในด้านสาธารณูปโภคได้แก่ โทรศัพท์ ประปายังไม่ทั่วถึงในด้านสาธารณูปการ และปัญหาความปลอดภัย ขณะเดียวกันการใช้ที่ดินมีแนวโน้มขยายห่างไกลออกไปเรื่อย ๆ และค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงที่ดินมีราคาสูง ไม่คุ้มกับการลงทุน ทำให้การขยายตัวเกิดการชะงักงัน และเกิดการตัดสินใจเลือกที่อยู่ในเขตใจกลางเมืองใกล้แหล่งงาน และไม่ต้องเสียเวลาในการเดินทาง เป็นการประหยัดค่าใช้จ่าย นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2522 เป็นต้นมา ได้มีการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยลักษณะอาคารสูงซึ่งเรียกว่า คอนโดมิเนียม ขึ้นในเขตใจกลางเมืองในบริเวณที่เป็นย่านธุรกิจได้แก่ ย่านสุขุมวิท เพลินจิต สีลม สาทร ลาดพร้าวและจรัลสนิทวงศ์ เพื่อสนองและรองรับความต้องการที่อยู่อาศัย แต่อย่างไรก็ตามก็ยังไม่ได้รับความนิยมมากนัก เนื่องจากราคาในการซื้อขายมีราคาแพง และที่อยู่อาศัยในลักษณะเป็นห้องชุดและอาคารสูง ยังไม่เป็นที่คุ้นเคยกับลักษณะนิสัยของคนไทย ซึ่งนิยมที่จะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่อยู่ติดบนพื้นดินมากกว่า และมีนิสัยชอบความอิสระและความเป็นเอกเทศ

เขตห้วยขวางเป็นเขตที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตชั้นใน ตามลักษณะการแบ่งพื้นที่ของความเป็นเมืองและเป็นเขตเดียวที่พื้นที่ส่วนใหญ่ยังเป็นพื้นที่โล่งว่าง ซึ่งจากการสำรวจจากภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหารปี พ.ศ. 2523- 2524 พบว่าพื้นที่ที่ถูกใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่เมืองมีประมาณ 46.6% เท่านั้น พื้นที่ส่วนที่เหลือประมาณ 52.4% ยังเป็นที่ว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์ โดยพื้นที่เมืองมีการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยซึ่งจะเห็นได้จากมีโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติสร้างขึ้น เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยอยู่อาศัย ต่อมาในปี พ.ศ. 2521 - 2525 ได้มีการจัดสร้างถนนรัชดาภิเษกตามโครงการถนนวงแหวนชั้นกลาง ผ่านกลางพื้นที่เขต ทำให้ได้มีการเปลี่ยนแปลงพัฒนาการใช้ที่ดิน โดยเฉพาะในด้านที่อยู่อาศัย ได้แก่ หมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นจำนวนมาก และจากผังแนวทางการใช้ที่ดินของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ได้กำหนดให้เขตห้วยขวาง เป็นเขตที่มีบทบาทในด้านที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย และได้กำหนดโครงข่ายการคมนาคมในอนาคตได้แก่ การสร้างเส้นทางด่วนพิเศษ เส้นทางรถไฟฟ้า และที่ตั้งสถานีซ่อมบำรุงรถไฟฟ้า เมื่อพิจารณาในด้านความสามารถในการรองรับประชากร จะเห็นว่า เขตห้วยขวาง ในปี พ.ศ. 2521 มีประชากรจำนวน 187,321 คน และในปี พ.ศ. 2528 มีจำนวน 247,274 คน มีจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น 59,953 คน คิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 3.4 ต่อปี และมีความหนาแน่น

เฉลี่ยประมาณ 17 คนต่อไร่ ซึ่งมีความหนาแน่นที่เบาบาง เหมาะสมที่จะพัฒนาและส่งเสริมให้เป็นเขตสำหรับอยู่อาศัยต่อไป

จากอิทธิพลการขยายตัวของจำนวนประชากรของกรุงเทพมหานคร ความต้องการที่อยู่อาศัย และความได้เปรียบในทำเลที่ตั้งและพื้นที่ที่ว่างของเขตห้วยขวาง ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงในด้านการใช้ที่ดินอย่างมากและรวดเร็ว และคาดว่าจะมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคตและจะเกิดขึ้นในรูปแบบตามยถากรรม ซึ่งจะก่อให้เกิดปัญหาต่อเศรษฐกิจและสังคมของกรุงเทพมหานครอย่างไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ และถ้าไม่รีบดำเนินการศึกษาวางแผนแนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดินให้เป็นระเบียบ และให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดแล้ว อาจจะทำให้เกิดปัญหาในอนาคตในด้านสภาพแวดล้อม การขาดแคลน หรือการให้บริการไม่ทั่วถึง ในด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการ ตลอดจนทำลายสภาพภูมิทัศน์ชุมชน และอาจส่งผลถึงปัญหาข้างต้นให้มีความรุนแรงขึ้นก็เป็นได้

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาถึงรูปแบบการใช้ที่ดินของเขตห้วยขวางในอดีต ถึงปัจจุบัน และแนวโน้มในอนาคต
2. ศึกษาปัจจัย หรืออิทธิพลที่มีผลต่อการขยายตัวในด้านการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย
3. เพื่อศึกษา และวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่ในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย
4. เสนอแนะรูปแบบ และแนวทาง การใช้ที่ดินของเขตห้วยขวาง

ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้จะกำหนดขอบเขตศึกษาเฉพาะการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตห้วยขวางเท่านั้น ในพื้นที่ศึกษาทั้งหมดประมาณ 22.679 ตารางกิโลเมตร หรือ 14,174.375 ไร่

วิธีการศึกษา

การศึกษาในครั้งนี้จะทำการศึกษา ดังนี้

1. ศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิ โดยค้นคว้าจากเอกสารต่าง ๆ ที่มีผู้รวบรวมไว้ หรือหน่วยงานจัดทำขึ้นได้แก่ ข้อมูลสถิติ ข้อมูลพื้นฐานต่าง ๆ เช่น ด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม
2. ศึกษาพื้นที่และอิทธิพลของพื้นที่ ทั้งการใช้ที่ดิน ข้อจำกัดและสิ่งที่จะมาจำกัด ในการขยายตัวในด้านการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย โดยจากการสำรวจ และศึกษาจากภาพถ่ายทางอากาศ
3. ศึกษาเกี่ยวกับประชากร ความหนาแน่น การกระจายตัว การเปลี่ยนแปลง และการเพิ่มของประชากรในอนาคต โดยใช้วิธีการทางสถิติ
4. นำผลจากการประมวลมาวิเคราะห์ หาความสัมพันธ์ และอิทธิพลที่มีต่อกันของ ปัจจัยต่าง ๆ เพื่อนำมาคาดประมาณแนวโน้มในอนาคต ที่จะส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ในอนาคต
5. กำหนดแนวทางการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพทางกายภาพ สาธารณูปโภคสาธารณูปการ และประชากรในอนาคต
6. แสดงผลของการศึกษาในรูปของการบรรยาย ตาราง แผนภูมิ และแผนที่

แหล่งที่มาของข้อมูล

1. ข้อมูลต่าง ๆ ในการศึกษาส่วนใหญ่เป็นข้อมูลจากหน่วยงานราชการต่าง ๆ ได้แก่
 1. กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร
 2. กองปกครองและทะเบียน กรุงเทพมหานคร
 3. กองวิศวกรรมจราจร สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร
 4. กองรายได้ กรุงเทพมหานคร
 5. เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
 6. กองควบคุมอาคาร กรุงเทพมหานคร
 7. สำนักนโยบายและแผน กรุงเทพมหานคร

8. สำนักงานการศึกษา กรุงเทพมหานคร
9. สำนักงานระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร
10. สำนักงานรักษาความสะอาด กรุงเทพมหานคร
11. สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย
12. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร กรมที่ดิน
13. สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
14. การเคหะแห่งชาติ
15. การประปานครหลวง
16. องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย
17. การไฟฟ้านครหลวง
18. กรมสามัญ กระทรวงศึกษาธิการ
19. หน่วยราชการและหน่วยงานเอกชนอื่น ๆ

2. ข้อมูลจากการสำรวจภาคสนาม โดยการสังเกต และสอบถาม

3. แผนที่ และภาพถ่ายทางอากาศจากกรมแผนที่ทหาร กระทรวงกลาโหม

ข้อจำกัดของการศึกษา

1. ข้อมูลต่าง ๆ ที่ใช้ในการศึกษาส่วนใหญ่เป็นข้อมูลจากหน่วยราชการ ซึ่งเป็นข้อมูลที่ไม่สมบูรณ์ และมีการจัดเก็บไม่สมบูรณ์ ทำให้การศึกษาไม่ชัดเจน

2. การจัดเก็บข้อมูลในอดีต เป็นข้อมูลที่ไม่สมบูรณ์และไม่ครบถ้วน ทำให้ไม่สามารถวิเคราะห์ และ ทำให้การคาดการณ์คลาดเคลื่อนได้

3. โครงการที่ไม่ชัดเจนจะไม่ได้นำมาใช้ศึกษา