

# บทที่ 1 บทนำ



## 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ

ปัจจุบันการพัฒนาที่อู่อาศัย มีความสำคัญต่อกรุงเทพมหานครเป็นอย่างมาก เนื่องจากกรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางความเจริญทุกด้าน ทำให้มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วทั้งจำนวนประชากรจากตัวกรุงเทพมหานครเอง และจำนวนประชากรที่อพยพจากต่างจังหวัดเพื่อเข้ามาประกอบอาชีพ ลักษณะเช่นนี้ส่งผลให้มีการขยายตัวด้านการใช้ที่ดินอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะการใช้ที่ดินเพื่ออู่อาศัย

ในอดีตที่อู่อาศัยจะตั้งอยู่ติดกับตัวเมืองชั้นใน เมื่อเศรษฐกิจเจริญเติบโตมากขึ้น จำนวนประชากรเพิ่มขึ้น ความต้องการที่อู่อาศัยก็มากขึ้นด้วย ในขณะที่เขตชั้นในเกิดความแออัดจึงเกิดการขยายตัวของที่อู่อาศัยออกไปสู่เขตชั้นกลางและชานเมืองชั้นนอกตามเส้นทางคมนาคมสายหลักและสายรอง ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ชานเมืองมีที่ว่างเหลือเป็นจำนวนมาก ที่ดินมีราคาถูกและรัฐได้ขยายบริการพื้นฐานเข้าไปมากขึ้น ทำให้เอกชนเข้ามาลงทุนบ้านจัดสรรทั้งโครงการขนาดเล็กและขนาดใหญ่เป็นจำนวนมาก จะเห็นได้จากการสร้างที่พักอาศัยในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นจากปีละประมาณ 50,000 หน่วยในช่วงปี 2523-2533 เป็นปีละประมาณ 100,000 หน่วยในช่วงกลางปี 2533 (สถาบัน MIT, 2539) จำนวนที่อู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลได้เพิ่มจาก 998,000 หน่วยในปี 2527 เป็น 2,662,000 หน่วยในปี 2539 ลักษณะการผลิตที่อู่อาศัยได้เปลี่ยนแปลงจากการสร้างเพื่ออู่อาศัยเองมาเป็นการสร้างโดยผู้ประกอบการมากขึ้นจากร้อยละ 27 ในปี 2527 เป็นร้อยละ 75 ในปี 2539 (มานพ พงศทัต, 2539) การขยายตัวในลักษณะนี้ได้ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในพื้นที่ชานเมือง คือเกิดลักษณะการใช้ที่ดินที่ผสมปนประหวางการใช้ที่ดินเพื่ออู่อาศัย การค้า อุตสาหกรรม เกษตรกรรม โดยเฉพาะการพัฒนาที่อู่อาศัยในรูปบ้านจัดสรร มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่ดินขนาดใหญ่ตามทำเลที่ตั้งของโครงการนั้น ๆ ซึ่งการขยายตัวจะมีพื้นที่รองรับดังนี้ ทิศเหนือ ได้แก่ รังสิต ปทุมธานี ทิศตะวันออก ได้แก่ รามอินทรา มีนบุรี ศรีนครินทร์ รัชดาภิเษก และบางนา-ตราด ทิศตะวันตก ได้แก่ ย่านปิ่นเกล้า-นครชัยศรี และทางทิศใต้ ได้แก่ ถนนเอกชัย-บางบอน ธนบุรี-ปากท่อ (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2537)

การพัฒนาที่อู่อาศัยตามแถบชานเมือง แม้ว่าจะช่วยแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อู่อาศัยได้ แต่การพัฒนาได้ก่อให้เกิดการใช้ที่ดินที่ไม่เหมาะสมกับสภาพของพื้นที่ ทำให้การขยายตัวของเมืองเป็นไป

อย่างไม่มีระเบียบแบบแผน เกิดรูปแบบการพัฒนาเกาะกลุ่มอยู่ตามเส้นทางคมนาคม (Ribbon Development) เกิดปัญหาการใช้ที่ดินสับสน ไม่เป็นระเบียบ ไม่สามารถให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการได้ทั่วถึง เกิดปัญหาจราจร เนื่องจากแหล่งงานส่วนใหญ่อยู่ในเขตชั้นใน รวมทั้งเกิดปัญหาสิ่งแวดล้อมตามมา และที่สำคัญคือ การบุกรุกพื้นที่เกษตรกรรม นอกจากนี้การพัฒนาที่อยู่อาศัยยังก่อให้เกิดกิจกรรมอื่น ๆ ตามมาอีกด้วย เช่น กิจกรรมทางการค้าและบริการ อุตสาหกรรมบางประเภท สิ่งเหล่านี้จะก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงและส่งผลกระทบต่อพื้นที่ชานเมืองเป็นอย่างมาก

เขตมีนบุรีเป็นเขตชั้นนอก ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันพื้นที่เขตมีนบุรีแบ่งออกเป็นสองส่วนตามผังเมือง คือ พื้นที่รองรับน้ำทางด้านตะวันออกของเขต และพื้นที่เศรษฐกิจด้านตะวันตก จากการขยายตัวของเมืองที่ผ่านมามีผลให้พื้นที่ของเขตนี้ได้เปลี่ยนจากเกษตรกรรมมาเป็นหมู่บ้าน อาคารพาณิชย์ โรงงาน และกิจการร้านค้าขนาดเล็กและขนาดใหญ่มากขึ้น โดยเฉพาะด้านตะวันออกของเขต ซึ่งติดต่อกับเขตบางเขน เขตบึงกุ่ม และเขตบางกะปิซึ่งเขตเหล่านี้มีอัตราการขยายตัวสูง ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอย่างรวดเร็วในเขตมีนบุรี ประกอบกับมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรอยู่ในระดับสูง อัตราการขยายตัว ปี 2530-2536 เพิ่มขึ้นร้อยละ 143.34 อัตราการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรมาเป็นพื้นที่เมืองร้อยละ 95 ในปี 2539 เขตมีนบุรีมีที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นถึง 6,820 หน่วย จัดเป็น 1 ใน 5 เขตของกรุงเทพมหานครที่มีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นสูง และมีบ้านเดี่ยวเพิ่มเป็นอันดับหนึ่งของกรุงเทพมหานคร (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2539)

การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ปราศจากการควบคุมนี้ ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตมีนบุรีเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะในพื้นที่ด้านตะวันออกของเขต ซึ่งเป็นพื้นที่รับน้ำหลากของกรุงเทพมหานคร แต่มีหมู่บ้านจัดสรรเข้ามาตั้งในพื้นที่นอกคันกันน้ำถึง 50 กว่าโครงการ ทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา ทั้งปัญหาการขัดแย้งการใช้ที่ดิน พื้นที่เกษตรกรรมลดลง ปัญหาการใช้ที่ดินสับสน ไม่เป็นระเบียบ บริการพื้นฐานของรัฐไม่สามารถเข้าถึงได้ เกิดปัญหาระบายน้ำ เนื่องจากหมู่บ้านหลายแห่งสร้างขวางทางระบายน้ำ ปัญหาแผ่นดินทรุด น้ำท่วม ปัญหาการจราจร และปัญหาสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ราคาที่ดินที่สูงขึ้นทำให้เกษตรกรขายที่ดินแก่นายทุน ก่อให้เกิดการถือขายที่ดินเพื่อเก็งกำไร โดยไม่ทำประโยชน์อย่างอื่น

แม้ว่าจะมีปัญหาดังกล่าวเกิดขึ้น แต่มีนบุรีถือได้ว่าเป็นศูนย์กลางชานเมืองด้านตะวันออกที่มีการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็ว เนื่องจากมีความพร้อมในด้านระบบโครงข่ายคมนาคม เช่น ถนนวงแหวนรอบนอก ทางด่วน ที่ตั้งที่อยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ สามารถเชื่อมโยงกับพื้นที่เขตชั้นในของ

กรุงเทพฯ รวมทั้งศูนย์กลางความเจริญเติบโตในเขตปริมณฑลและจังหวัดใกล้เคียง เช่น ฉะเชิงเทราได้ ซึ่งจะมีผลให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยมากขึ้นในอนาคต

ดังนั้นการศึกษาพัฒนาการของรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยจึงมีความสำคัญ เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในอนาคต รวมทั้งปัญหาและผลกระทบที่มีต่อสภาพแวดล้อมของพื้นที่ เพื่อเสนอแนวทางการวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยให้สอดคล้องกับการใช้ที่ดินและสภาพแวดล้อมของเขตมีนบุรีต่อไป

## 1.2 วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาสภาพทั่วไป และการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตมีนบุรี
2. เพื่อศึกษาพัฒนาการของรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ที่ตั้ง การกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในเขตมีนบุรี
3. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัย และแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในอนาคตของเขตมีนบุรี
4. เพื่อศึกษาปัญหาและผลกระทบของการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่อการใช้ที่ดินและสภาพแวดล้อมของเขตมีนบุรี
5. เพื่อเสนอแนะแนวทางที่เหมาะสมในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมของเขตมีนบุรี

## 1.3 ขอบเขตการศึกษา

1. ขอบเขตพื้นที่ศึกษา คือ พื้นที่เขตมีนบุรี โดยครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด 174.331 ตารางกิโลเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในเขตราชามืองชั้นนอกด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร
2. ขอบเขตเนื้อหา ศึกษาการขยายตัวของเมืองด้านตะวันออกเฉียงเหนือ และความเชื่อมโยงกับพื้นที่ใกล้เคียง ศึกษาสภาพการใช้ที่ดินในเขตมีนบุรี โดยเน้นการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย พัฒนาการรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตมีนบุรี เพื่อนำมาวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัย และแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในอนาคต รวมทั้งวิเคราะห์สภาพปัญหา และผลกระทบที่มีต่อการใช้ที่ดินและสภาพแวดล้อม เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาที่เหมาะสมกับสภาพพื้นที่

## 1.4 ขั้นตอนและวิธีดำเนินการศึกษา

1. ศึกษางานวิจัย แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการขยายตัวของเมือง การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตชานเมือง การเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย สถานการณ์ที่อยู่อาศัยของกรุงเทพฯ กฎหมายและนโยบายของรัฐที่มีผลต่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัย
2. เก็บรวบรวมเอกสาร ข้อมูลทางสถิติ แผนที่ ภาพถ่ายทางอากาศ ด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ประชากร การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน พัฒนาการของรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ลักษณะที่ตั้ง การกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตมีนบุรีจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการออกสำรวจภาคสนาม
3. ศึกษาสำรวจภาคสนามโดยการสัมภาษณ์ ออกแบบสอบถามเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่
4. วิเคราะห์ปัญหาและผลกระทบของการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่อการใช้ที่ดิน และสภาพแวดล้อมของเขตมีนบุรี
5. สรุป เสนอแนวทางการพัฒนาที่เหมาะสม

## 1.5 แหล่งที่มาของข้อมูล

1. ข้อมูลปฐมภูมิ ได้จากการศึกษาภาคสนาม การออกสำรวจพื้นที่ ออกแบบสอบถาม
2. ข้อมูลทุติยภูมิ ได้จากการรวบรวมข้อมูลสถิติ เอกสาร แผนที่ รายงานจากหน่วยงานต่าง ๆ

เช่น

- สำนักงานเขตมีนบุรี
- กรมการผังเมือง
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ
- กรุงเทพมหานคร
- กรมที่ดิน
- การทางพิเศษแห่งประเทศไทย
- กรมแผนที่ทหาร
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์
- หอสมุดกลาง ห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- การเคหะแห่งชาติ ฯลฯ

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อทราบถึงพัฒนาการของรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ปัจจุบันที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัย และแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตเมือง
2. เพื่อทราบถึงปัญหาและผลกระทบของการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่อการใช้ที่ดินและสภาพแวดล้อมของเขตเมือง
3. เพื่อนำผลการศึกษาไปประกอบการวางแผนการใช้ที่ดินในพื้นที่เขตเมือง และพื้นที่อื่นที่มีการเปลี่ยนแปลงในลักษณะเดียวกัน.



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### แผนภูมิที่ 1-1 แสดงขั้นตอนการศึกษา

