

การศึกษา การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตชานเมืองชั้นนอก กรุงเทพมหานคร

: กรณีศึกษา เฉพาะ เขตหนองจอก



นาย ชัยย์ ปลอดภัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของ การศึกษาตามหลักสูตรปริญญา การวาง แผนภาคและ เมือง มหาบัณฑิต

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2530

ISBN 974-568-148-2

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

012798

I 10296384

Land Use Changes in Outer Suburbs of Bangkok  
Metropolis : A Case Study of Nong-Chok District

Mr. Chut Ploddee

This 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

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตชานเมืองชั้นนอก

กรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษา เฉพาะเขตหนองจอก

โดย

นายชัยย์ ปลอดภัย

ภาคริชา

การวางแผนภาคและเมือง

อาจารย์ที่ปรึกษา

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ลุวัฒนา ธาตานิติ



ปรีชาติพิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้มหาวิทยาลัยรัตนบัณฑิต เป็นส่วนหนึ่ง  
ของการศึกษา ตามหลักสูตรปริญญา มหาบัณฑิต

..... คณบดีปรีชาติพิทยาลัย  
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วชิรัมย์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดุษฎี ทายตะคุ)

.....กรรมการ  
(อาจารย์ ขวัญสำรวจ อติโพธิ์)

.....ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ลุวัฒนา ธาตานิติ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ลุวัฒนา ธาตานิติ)

.....กรรมการ  
(อาจารย์นิล หิณชรี นันท)



งานวิทยานิพนธ์นี้ได้ทำการศึกษาลักษณะความเป็นจริงในพื้นที่ด้านต่าง ๆ ของเขต  
 ย่านเมือง โดยเฉพาะพื้นที่เกษตรกรรม เพื่อให้ทราบถึงสถานะ การเปลี่ยนแปลง ปัญหาและ  
 แนวโน้มของการเปลี่ยนแปลง โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์ศักยภาพแห่งการพัฒนาของพื้นที่ใน  
 ทุก ๆ บริเวณบนแผนที่ (Potential Surface Analysis : PSA.) ผลของการศึกษาพบว่า  
 เขตหนองจอกมีพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นการเกษตรกรรม สัมฤทธิ์ดินเหมาะสำหรับการทำเกษตรกรรม  
 มีระบบโครงข่ายคลองที่หนาแน่น การคมนาคมขนส่งทางถนนสะดวกบริเวณตอนกลางของพื้นที่  
 ซึ่งเป็นที่ตั้งของศูนย์กลางชุมชน เป็นบริเวณแหล่งการค้าและบริการที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน  
 รูปแบบการตั้งถิ่นฐานของประชากรจะกระจายตามแนวยาวของลำคลอง การเปลี่ยนแปลงการ  
 ใช้ที่ดินจากพื้นที่เกษตรกรรม เป็นพื้นที่เมือง เป็นไปอย่างเชื่องช้า โดยในปี พ.ศ. 2517 เขต  
 หนองจอกมีพื้นที่เกษตรกรรม 116,760.73 ไร่ และในปี พ.ศ. 2527 มีพื้นที่เกษตรกรรม  
 114,057.02 ไร่ จะเห็นว่าระหว่างปี พ.ศ. 2517 ถึงปี พ.ศ. 2527 เขตหนองจอกมีพื้นที่  
 เกษตรกรรมลดลง 2,703.71 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.11 ทั้งนี้มีสาเหตุเนื่องจากแรงบุกหรือ  
 ความต้องการลงทุนในพื้นที่อยู่ในระดับต่ำ ขณะที่แรงต้านหรือความต้องการอนุรักษ์พื้นที่ของ  
 เกษตรกร ก็อยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากเกษตรกรไม่มีแรงจูงใจที่จะก่อให้เกิดความกระตือรือร้น  
 ในการประกอบอาชีพ ในอนาคตแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมยังคงไปอย่าง  
 เชื่องช้าตามลักษณะการเพิ่มของประชากรตามธรรมชาติ ในพื้นที่ เนื่องจากไม่มีการลงทุนก่อ  
 ให้เกิดความต้องการพื้นที่เมืองต่อเนื่อง แรงบุกที่เพิ่มขึ้นไม่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างรุนแรง  
 ความต้องการใช้ที่ดินในอนาคตเพิ่มขึ้นประมาณ 357 ไร่ ในช่วง 5 ปีแรก และ 398 ไร่ ใน  
 ช่วง 5 ปีหลัง มีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยต่อปีประมาณร้อยละ 1.34 และ 1.40

ทิศทางและแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ โดยการศึกษาศักยภาพในการพัฒนา  
 พื้นที่ (PSA) ซึ่งวิเคราะห์ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักของปัจจัยที่ส่งเสริมและเอื้ออำนวยต่อการพัฒนา  
 พื้นที่ สามารถกำหนดพื้นที่ที่มีศักยภาพหรือมีแนวโน้มเพื่อรองรับการพัฒนาได้แก่ บริเวณศูนย์  
 กลางชุมชนและพื้นที่ต่อเนื่อง คือ ถนนเสียววาริ ถนนเชื่อมสัมพันธ์ รวมพื้นที่ประมาณ 9,300 ไร่  
 หรือประมาณ 6.32 ของพื้นที่เขตหนองจอก

จากการศึกษาวิเคราะห์ลักษณะต่าง ๆ ทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ประชากร  
 และแนวโน้มการลงทุนของภาครัฐบาลและเอกชน ได้เสนอความเหมาะสมสำหรับการใช้ที่ดินในอนาคต

ของเขตหนองจอกให้เป็นรูปแบบของพื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง ที่มีข้อกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินที่เด่นชัด เพื่อประโยชน์แก่ชุมชนท้องถิ่น และเป็นผลดีต่อชุมชนส่วนรวม คือ กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นแนวทางการวางแผนการพัฒนาพื้นที่เขตหนองจอกต่อไป และได้เสนอแนะเป้าหมายหลักของการวางแผนการใช้ที่ดินในเขตหนองจอก โดยมีนโยบายการใช้ที่ดินจะต้องมีการใช้ที่ดินให้ตรงตามสมรรถนะดิน จะต้องกำหนดขอบเขตการขยายตัวของชุมชนเมืองให้อยู่ในพื้นที่ที่เหมาะสมโดยไม่รุกล้ำพื้นที่เกษตรกรรม และส่งเสริมโครงการพื้นที่เกษตรกรรม โดยรัฐบาลให้ความช่วยเหลือแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ของเกษตรกร และมีมาตรการต่าง ๆ เพื่อให้เกิดผลในทางปฏิบัติ

Thesis Title            Land Use Changes in Outer Suburbs of Bangkok  
 Metropolis : A Case Study of Nong-Chok District

Name                     Mr. Chut Ploddee

Thesis Advisor         Assistant Professor Suwattana Thadaniti

Department             Urban and Regional Planning

Academic Year         1986



#### ABSTRACT

Nong-Chok District has been classified as one of outer suburbs at the east of Bangkok Metropolis. Suburbs are between the urban and rural land where they can mark the city boundaries. Most of land uses in the suburbs are for the agricultural activities. However, their physical aspect have not been totally devoted to the rural characteristics but included some urban landuse. In general, the rural land of the suburbs has been invaded by the expansion of urban land from the city centre. Such phenomena has mostly been encouraged by the transport improvement.

Loss of Bangkok agricultural land has been very rapidly during the years 2506-2521 BE. The urban intrusion has been greatly occurred at the middle districts of the city and rather little at the outer suburbs, especially, at the Nong-Chok District. It is expected that there are many factors that can be regarded as the obstacles of urbanization of this suburb. It is the aim of this thesis to demonstrate such factors by the study of the natural aspect of the land, the landuse changes as well as the problems of local people caused by urbanization. The research result is believed to create the better understanding of the thresholds of suburbanization in Nong-Chok that can lead to the control of urban growth.

The thesis has revealed the existing situation of the Nong-Chok suburb, especially, its agricultural landuse by the technique of Potential Surface Analysis. It is found that Nong-Chok District has the fertile soil that is very suitable for agriculture. The land has been fed by the dense networks of canals that created the linear settlements along their banks. The central part of the area has been very convenient in road transport that leads to the location of the district centre and commercial activities. The changes from rural to urban use has been very slowly. In 2517 BE. there were 116,760.73 rais in Nong-Chok district and 114,057.02 rais in 2527 BE, or they were only 2.11 per cent of total agricultural area. The slowness of changes could be explained on the basis that eventhough the resistance force or demand in conserve land for agriculture is very low, the invasion force or the demand of investment in Non-Chok is low too. In future, the trend of the landuse changes will remain slowly as well as the natural increase of population. The need of urban landuse in Non-Chok in the first five years will be 357 rais and 398 rais in the later five years. Thus, the increasing rate will be annually 1.34 and 1.40 per cent per five years.

The Potential Surface Analysis process has suggested the direction and trend of urban growth in Nong-Chok. The potential developed area or the location of community centre and the vicinity should be at the Leab Waree and Cheam Sampan Roads on the land of 9,300 rais or 6.32 per cent of the total land of the district.

For the factor analysis of physical, economic, social, population and trend of investment by private and public sector in Nong-Chok District, the agricultural landuse is the recommendation for the future growth. However, the clear zoning for the landuse



pattern must be done for the benefit of the local dwellers and for Bangkok as a whole. The main target of landuse planning in this outer suburb should accord the land capability with the policy to limit of urban development. To implement that target, the government must encourage the development projects advantageous to farmers. Finally, the factors to improve the quality of life of the Nong-Chok farmers must be done to increase the resistance force in the outer suburbs of Bangkok.



## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงได้ ด้วยความช่วยเหลืออย่างยิ่งของ ผู้ช่วยศาสตราจารย์  
สุวัฒนา รัตตานิธิ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ ของ  
การทำวิทยานิพนธ์ด้วยดีตลอดมา จึงขอกราบขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอขอบพระคุณ คุณชลิตภากร วีระผลิน ที่ช่วยชี้ทางการศึกษาทางด้านผังเมือง เกษตร-  
อำเภอเขตหนองจอก, เจ้าหน้าที่งานโยธา และงานอนามัยสิ่งแวดล้อม, เพื่อน ๆ และเจ้าหน้าที่  
กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร ที่กรุณาช่วยเหลือเอื้อเฟื้อข้อมูล แผนที่ และคำแนะนำ  
ต่าง ๆ คุณสุริยภัทร์ แก้วเพิ่ม ที่ช่วยจัดทำต้นฉบับแผนที่ แผนภูมิ

ขอกราบขอบพระคุณอาจารย์ทุกท่านในภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง ที่ได้ให้  
ความรู้ในแขนงวิชาการต่าง ๆ ซึ่งสามารถนำมาใช้ในการทำวิทยานิพนธ์ และการทำงานใน  
โอกาสต่อไป

ท้ายนี้ ขอกราบขอบพระคุณ บิดา-มารดา ซึ่งสนับสนุนในด้านการเงิน และให้กำลังใจ  
แก่ผู้วิจัย ส้มอม่าจนสำเร็จการศึกษา .

ชัยย์ ปลอดดี

พฤษภาคม 2530



สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ช
กิตติกรรมประกาศ.....	ญ
สารบัญตาราง.....	ฉ
สารบัญแผนที่.....	ถ
สารบัญแผนภูมิ.....	ธ
บทที่	
1 บทนำ.....	1
✓ ความ เป็นมา และความ สำคัญ ของ ปัญหา.....	1
✓ วัตถุประสงค์ ของ การ ศึกษา.....	2
ขอบเขต ของ การ ศึกษา.....	3
วิธี ดำเนิน การ ศึกษา.....	3
แหล่ง ที่มา ของ ข้อมูล.....	3
ข้อ จำกัด ของ การ ศึกษา.....	4
ประโยชน์ ที่ คาดว่า จะ ได้ รับ.....	4
2 แนวความคิด และ งานวิจัย ที่ เกี่ยวข้อง.....	6
แนวความคิด ของ คำว่า ชานเมือง.....	7
แนวความคิด ที่ เกี่ยว กับ พื้นที่ เกษตร ชานเมือง.....	8
แนวความคิด ที่ เกี่ยว กับ การ ขยาย ตัว ของ เมือง.....	10
แนวความคิด ที่ เกี่ยว กับ การ เปลี่ยนแปลง ของ เมือง.....	11
แนวความคิด ที่ เกี่ยว กับ พื้นที่ สีเขียว.....	11
ผล ของ การ วิจัย ที่ เกี่ยวข้อง.....	13

## สารบัญ (ต่อ)

บทที่		หน้า
3	สภาพโดยทั่วไปของ เขตหนองจอก.....	16
	ประวัติความเป็นมา.....	16
	ที่ตั้งและการแบ่ง เขตการปกครอง.....	17
	ลักษณะภูมิประเทศ.....	19
	ลักษณะประชากร.....	20
	รูปแบบการตั้งถิ่นฐานและรูปร่างของการตั้งถิ่นฐาน.....	25
	ลักษณะอาชีพประชากร.....	25
	สภาพเศรษฐกิจ.....	26
	การคมนาคมขนส่ง.....	27
	การสาธารณสุข.....	29
	การศึกษาและคำสนสถาน.....	30
	การให้บริการด้านสาธารณสุขปโภค.....	30
	ปฏิสัมพันธ์ (Interaction) ของเขตหนองจอกกับพื้นที่ข้างเคียง.....	31
4	การใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตหนองจอก.....	34
	การสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมโดยกระบวนการเป็นเมือง (Urbanization).....	34
	เขตชานเมืองชั้นนอกฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร.....	41
	ก) สภาพทั่วไปของเขตชานเมืองฝั่งตะวันออก.....	41
	ข) จำนวนประชากรของเขตชานเมืองชั้นนอกฝั่งตะวันออกและ การเปลี่ยนแปลง.....	47
	ค) การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมและเปลี่ยนแปลง พ.ศ. 2517- 2526.....	58
	ง) จำนวนบ้านพักอาศัยและการเปลี่ยนแปลง.....	65
	จ) ลักษณะทางเศรษฐกิจ.....	69

## สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
บทสรุปการศึกษาเปรียบเทียบเขตหนองจอกกับเขตชานเมืองฝั่งตะวันออก ของกรุงเทพมหานคร .....	72
การใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตหนองจอก.....	74
ก) การใช้ที่ดินในเขตหนองจอกในอดีต.....	74
ข) การใช้ที่ดินในเขตหนองจอกในปัจจุบัน.....	77
ค) ลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตหนองจอก.....	88
การวิเคราะห์ลักษณะประชากรของเขตหนองจอก.....	92
ก) ความหนาแน่นประชากร.....	92
ข) การกระจายตัวของประชากร.....	97
ค) ดัชนีการรวมตัวกันของประชากร.....	97
ง) ดัชนีการเปลี่ยนแปลงการกระจายตัวของประชากรเขต หนองจอก.....	99
จ) ขนาดของประชากรระดับแขวง.....	100
ฉ) การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร.....	103
ช) การคาดประมาณประชากรเขตหนองจอก.....	109
การเปลี่ยนแปลงจำนวนบ้านและการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารใน เขตหนองจอก.....	110
บทสรุปการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรและจำนวนบ้านในเขต หนองจอก.....	117
5. สำเหตุปัจจัยที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาพื้นที่เขตหนองจอก.....	119
แรงผลักดันในการตั้งการใช้พื้นที่ของเมือง (แรงบวก).....	120
ก. ในระดับภาค-กรุงเทพมหานครและปริมณฑล.....	120
ข. แรงผลักดันในการตั้งการใช้พื้นที่ในเขตชานเมืองชั้นนอก ฝั่งตะวันออก.....	126

## ลํารับัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
ค. ศักยภาพของเขตหนองจอก ศึกษาเปรียบเทียบกับชานเมือง ฝั่งตะวันออก.....	128
ง. แรงผลักดันในการต้องการใช้พื้นที่ที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน.....	136
จ. บทสรุปแรงผลักดันในการต้องการใช้พื้นที่ของเมือง (แรงบุก) ที่มีต่อพื้นที่เขตหนองจอก.....	140
ความพร้อมของพื้นที่ที่จะเปลี่ยนแปลง (แรงต้าน).....	141
ก. ลักษณะธรรมชาติของพื้นที่และโครงการที่มีผลกระทบต่อความ พร้อมของพื้นที่ที่จะเปลี่ยนแปลง.....	141
1. Green belt.....	142
2. โครงการพัฒนาระบบถนน.....	145
ข. ทศันคติ การดำเนินชีวิต ความเชื่อของประชากรในพื้นที่เขต หนองจอก.....	147
1. ทศันคติ การดำเนินชีวิต ความเชื่อของเกษตรกร.....	147
2. ความเห็น ทศันคติของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมใน เขตหนองจอก.....	150
บทสรุปปัจจัยที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาพื้นที่เขตหนองจอก.....	152
6 การวิเคราะห์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมในเขต หนองจอก.....	154
แนวโน้มของแรงต้านในพื้นที่เขตหนองจอก.....	154
ก. สภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และความคิดเห็นของเกษตรกร เขตหนองจอก.....	155
ข. กฎเกณฑ์มาตรการต่าง ๆ ในพื้นที่เขตหนองจอก.....	155
แนวโน้มของแรงบุกในเขตหนองจอก.....	156

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
ก. แนวโน้มของการลงทุนในพื้นที่เขตหนองจอก.....	157
1) การลงทุนของภาครัฐบาลในพื้นที่เขตหนองจอก.....	157
2) การลงทุนภาคเอกชนในพื้นที่เขตหนองจอก.....	158
3) บทสรุปแนวโน้มของการลงทุนในพื้นที่เขตหนองจอก.....	158
ข. อัตราการเพิ่มความต้องการใช้พื้นที่.....	159
ทิศทางและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน.....	160
ก. ปัจจัย (Factors).....	161
ข. การวัดค่าปัจจัย.....	161
ค. ค่าถ่วงน้ำหนัก (Weighting).....	169
ผลจากการศึกษาศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่.....	178
สรุปผลการวิเคราะห์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมในเขต หนองจอก.....	182
แนวโน้มของการใช้ที่ดินในเขตชานเมืองชั้นนอก กรณีที่ไม่มีแผนกำหนด การใช้ที่ดิน.....	183
ความเหมาะสมในการใช้ที่ดินในอนาคตของเขตหนองจอก.....	184
๙ 7 สรุปและข้อ เสนอแนะ.....	185
บรรณานุกรม.....	192
ภาคผนวก.....	194
ประวัติผู้เขียน.....	214

## สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
3.1	แสดงจำนวนประชากรเขตหนองจอก พ.ศ.2527 จำแนกตามแขวง.....	23
4.1	การสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมในรายเขตของกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2506-2521.....	36
4.2	สมรรถนะที่ดินและขุดดิน จำแนกตามแขวง.....	45
4.3	จำนวนประชากรและความหนาแน่นของเขตมีนบุรี หนองจอก ลาดกระบัง รายแขวง พ.ศ.2517, 2522 และ 2527.....	49
4.4	ประเภทและพื้นที่ของการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร จำแนกตามประเภทเกษตรกรรม รายแขวง.....	60
4.5	การเปลี่ยนแปลงพื้นที่การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม พ.ศ.2517-2526.....	62
4.6	จำนวนบ้านและการเปลี่ยนแปลง พ.ศ.2519 และ 2527.....	66
4.7	รายรับของเขต รายรับต่อหัวประชากร และอัตราขยายตัวเฉลี่ย พ.ศ.2519-2528.....	71
4.8	งบประมาณรายจ่ายของเขต รายจ่ายต่อหัวประชากร อัตราขยายตัวเฉลี่ย พ.ศ.2519-2529.....	71
4.9	งบประมาณรายจ่าย จำแนกตามหมวดรายจ่าย พ.ศ.2529,...	71
4.10	แสดงพื้นที่ทำนาข้าวรายแขวงของเขตหนองจอก.....	77
4.11	แสดงพื้นที่เกษตรกรรมรายแขวงของเขตหนองจอก พ.ศ.2527.....	79
4.12	แสดงจำนวนพื้นที่การเกษตรแต่ละประเภทของเขตหนองจอก พ.ศ.2527.....	79
4.13	แสดงประเภทและพื้นที่เกษตรกรรมรายแขวงของเขตหนองจอก พ.ศ.2527.....	82



## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
4.14	แสดงการใช้ที่ดินรายแขวง เขตหนองจอก พ.ศ.2527.....	85
4.15	แสดงการใช้พื้นที่เกษตรกรรมเปรียบเทียบกับพื้นที่นอกเกษตรกรรม พ.ศ.2517-2527.....	88
4.16	แสดงการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมรายแขวง ของเขตหนองจอก ปี พ.ศ.2517, 2527.....	89
4.17	แสดงความหนาแน่นของประชากรระดับแขวงในเขตหนองจอก พ.ศ.2520 และ 2527.....	93
4.18	แสดงความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่เขตหนองจอก พ.ศ. 2519-2527.....	94
4.19	การกระจายตัวประชากรในแขวงต่าง ๆ ของเขตหนองจอก พ.ศ.2520.....	95
4.20	การกระจายตัวประชากรในแขวงต่าง ๆ ของเขตหนองจอก พ.ศ.2527.....	95
4.21	การหาตรรกะของการเปลี่ยนแปลงการกระจายตัวของประชากร เขตหนองจอก.....	100
4.22	แสดงจำนวนประชากรเขตหนองจอก จำแนกเป็นรายแขวง พ.ศ.2519-2527.....	101
4.23	แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรโดยการย้ายถิ่น และการเพิ่ม ประชากรตามธรรมชาติ จำแนกตามรายแขวง พ.ศ.2519- 2527.....	102
4.24	การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรรายแขวงในเขตหนองจอก พ.ศ.2520 และ พ.ศ.2527.....	104
4.25	แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากร เขตหนองจอก จำแนกเป็น รายแขวง พ.ศ.2519-2527.....	107
4.26	แสดงการย้ายถิ่นของประชากร เขตหนองจอก จำแนกเป็นราย แขวง พ.ศ.2519-2527.....	108

## ลํารับญัตราวาง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.27 แสดงการคาดประมาณลํานวนประชากรรายแขวง เขตหนองจอก พ.ศ. 2534, 2539 และ 2544.....	109
4.28 การเปลี่ยนแปลงลํานวนบ้านรายแขวงในเขตหนองจอก พ.ศ. 2521, 2527.....	110
4.29 ลํานวนการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารจำแนกรายแขวงของเขตหนองจอก พ.ศ. 2521-2527.....	113
4.30 ภูมิสำเนาของผู้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในเขตหนองจอก พ.ศ. 2521-2527.....	114
4.31 ประเภทอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างในเขตหนองจอก พ.ศ. 2521-2527.....	115
5.1 การคาดประมาณประชากรในกลุ่มพื้นที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็ว และการเปลี่ยนแปลง.....	123
5.2 การคาดประมาณประชากรในกลุ่มพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออกของ กทม. และการเปลี่ยนแปลง.....	127
5.3 ราคาที่ดินสูงสุด-ต่ำสุด และค่าเฉลี่ยรายแขวง พ.ศ. 2518, 2524 และ 2527.....	138
6.1 การคาดประมาณความต้องการใช้ที่ดินรายแขวง พ.ศ. 2534 และ 2539.....	157
6.2 การให้ค่าถ่วงน้ำหนัก (Weighting).....	167
6.3 ศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่.....	196

สารบัญแนบที่

แผนที่ที่	หน้า	
3.1	แสดงที่ตั้งและเขตการปกครอง . . . . .	18
3.2	แสดงการแบ่งกลุ่มเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร . . . . .	22
3.3	แสดงที่ตั้งศาลากลาง . . . . .	28
4.1	แสดงการสูญเสีย พื้นที่เกษตรกรรมกรุงเทพมหานคร 2506, 2521..	40
4.2	แสดงที่ตั้งย่านเมืองชั้นนอกฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร . . . . .	42
4.3	แสดงสมรรถนะที่ดิน เขตย่านเมืองชั้นนอก กทม. . . . .	44
4.4	แสดงกลุ่มแขวงตามจำนวนประชากร พ.ศ.2527 . . . . .	51
4.5	แสดงความหนาแน่นประชากร ปี พ.ศ.2527 . . . . .	52
4.6	แสดงพื้นที่รับบริการเพิ่มประชากร สูง-ต่ำ . . . . .	54
4.7	แสดงพื้นที่ที่มีอัตราเพิ่มประชากรสูง-ต่ำ . . . . .	57
4.8	แสดงสัดส่วนของการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมในแต่ละแขวง . . . . .	61
4.9	แสดงการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรม พ.ศ.2517-2526 . . . . .	63
4.10	แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนบ้านรายแขวง พ.ศ.2519-2527 . . . . .	67
4.11	แสดงการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ.2527 . . . . .	81
4.12	แสดงการใช้ที่ดิน พ.ศ.2527 . . . . .	84
4.13	แสดงการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมรายแขวง พ.ศ.2517-2527 .	91
4.14	แสดงพื้นที่รองรับการเพิ่มประชากรสูง-ต่ำ พ.ศ.2520-2527 . . . . .	105
4.15	แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนบ้านรายแขวง พ.ศ.2521-2527 . . . . .	111
5.1	แสดงการคาดประมาณพื้นที่ที่มีอัตราการเพิ่มของประชากรสูง-ต่ำ พ.ศ.2529-2534 และ พ.ศ.2534-2539 . . . . .	124
5.2	แสดงพื้นที่รองรับการเพิ่มประชากรในอนาคต พ.ศ.2534, 2539 . . . . .	125
5.3	แสดงบริเวณที่มีความสะดวกในการเข้าถึง . . . . .	130
5.4	แสดงบริเวณที่มีพื้นที่เกษตรกรรมลดลงมาก . . . . .	131
5.5	แสดงบริเวณที่มีความได้เปรียบด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ . . . . .	132

## สารบัญแนบที่ (ต่อ)

แผนที่ที่	หน้า
5.6 แสดงพื้นที่กิจกรรมอันเป็นปัจจัยถึงจุด.....	133
5.7 แสดงพื้นที่ที่มีศักยภาพในการรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสูง-ต่ำ.	134
5.8 แสดงโครงการที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาพื้นที่เขตหนองจอก.....	144
6.1 แสดงระยะห่างจากศูนย์กลาง.....	162
6.2 แสดงความสะดวกในการเข้าถึง.....	163
6.3 แสดงราคาที่ดินปี พ.ศ.2529.....	164
6.4 แสดงพื้นที่ก่อสร้าง (Built-up Area).....	165
6.5 แสดงพื้นที่สีเขียว (Green belt).....	166
6.6 แสดงค่าศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ : โดยวัดระยะห่างจากศูนย์กลาง ภายใน.....	170
6.7 แสดงค่าศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ : โดยวัดระยะห่างจากศูนย์กลาง ภายนอก.....	171
6.8 แสดงค่าศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ : โดยวัดจากลักษณะการเข้าถึง...	172
6.9 แสดงค่าศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ : โดยวัดจากราคาที่ดิน.....	173
6.10 แสดงค่าศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ : โดยวัดจากพื้นที่ก่อสร้าง.....	174
6.11 แสดงค่าศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ : โดยวัดจากโครงการพื้นที่รั้ว สีเขียว.....	175
6.12 แสดงค่าศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ : โดยวัดจากบริการสาธารณูปโภค	176
6.13 แสดงค่ารวมศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่.....	177
6.14 แสดงระดับศักยภาพของการพัฒนาพื้นที่.....	179
6.15 แสดงกลุ่มศักยภาพของการพัฒนาพื้นที่.....	180

## สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่		หน้า
4.1	การกระจายตัวของพื้นที่เกษตรกรรมของกรุงเทพมหานคร และการเปลี่ยนแปลง.....	37
4.2	Lorenz Curve แสดงการกระจายตัวประชากรของเขตหนองจอก เปรียบเทียบระหว่าง พ.ศ.2520 กับ พ.ศ.2527.....	96
4.3	จำนวนการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารรายแขวงของเขตหนองจอก พ.ศ.2521-2527.....	116
4.4	ภูมิสำเนาของผู้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในเขตหนองจอก พ.ศ. 2521-2527.....	116
5.1	แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินรายแขวง พ.ศ.2518, 2514, 2527.....	139