

ผลกระทบของโครงการพักอาศัยขนาดใหญ่ที่มีต่อการพัฒนาเมือง
กรณีศึกษา : โครงการเมืองทองธานี (แจ้งวัฒนะ)

นายวุฒินันท์ นันทประสูร



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2539

ISBN 974-633-891-9

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I 16995120

THE IMPACTS OF A LARGE SCALE HOUSING PROJECT ON URBAN DEVELOPMENT:

A CASE SYUDY OF MUANG THONG THANI (CHAENG WATTANA)

MR. WUTTINANT NANTHAPRAYOON

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for The Master Degree of Urban and Regional Planning

Department of Urban and Regional Planning

Graduate School

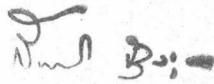
Chulalongkorn University

1996

ISBN 974-633-891-9

หัวข้อวิทยานิพนธ์ ผลกระทบของโครงการพักอาศัยขนาดใหญ่ที่มีต่อการพัฒนาเมือง
กรณีศึกษา : โครงการเมืองทองธานี (แจ้งวัฒนะ)
โดย นายวุฒินันท์ นันทประสูร
ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
อาจารย์ที่ปรึกษา อาจารย์ ดร.นพนันท์ ตาปนานนท์

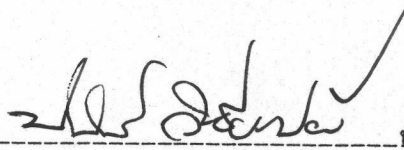
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยรับเป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต



คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

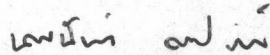
(รองศาสตราจารย์ ดร.สันติ กุงสุวรรณ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



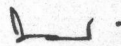
ประธานกรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นิพนธ์ วิเชียรน้อย)



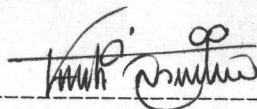
อาจารย์ที่ปรึกษา

(อาจารย์ ดร.นพนันท์ ตาปนานนท์)



อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศ์กิต)



กรรมการ

(อาจารย์ ดร.ชัยศักดิ์ สุวรรณศิริกุล)

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

วุฒินันท์ นันทประยูร : ผลกระทบของโครงการพักอาศัยขนาดใหญ่ที่มีต่อการพัฒนาเมือง : กรณีศึกษา เมืองทองธานี (แฉงวัฒนะ) [THE IMPACTS OF A LARGE - SCALE HOUSING PROJECT ON URBAN DEVELOPMENT : A CASE STUDY OF MUANG THONG THANEE (CHAENG WATTANA)]
อาจารย์ที่ปรึกษา : อ. ดร.นพพันธ์ ตาปนานนท์ 127 หน้า. ISBN 974-633-891-9

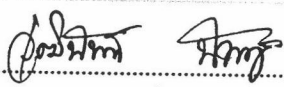
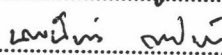
การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบของโครงการพักอาศัยขนาดใหญ่ที่มีต่อการพัฒนาเมือง โดยพิจารณาถึงการเปลี่ยนแปลงของชุมชนที่สมบูรณ์แบบในตนเองเป็นชุมชนที่พึ่งพาเมืองแม่เป็นหลัก ที่มีผลต่อประชากร การจ้างงาน และการเดินทาง

ผลการศึกษาปรากฏว่า ในเบื้องต้นแนวความคิดของโครงการพักอาศัยขนาดใหญ่เป็นชุมชนใหม่ที่พึ่งพาตนเอง โดยปริมาณการจ้างงานและผู้ที่ทำงานภายในชุมชนใหม่จะมีความสมดุลกัน กล่าวคือ ความต้องการแรงงานในชุมชนสอดคล้องกับความสามารถในการทำงานของผู้ที่พักอาศัยในพื้นที่เดียวกัน ส่งผลให้การเดินทางของผู้ที่พักอาศัยอยู่ในชุมชนใหม่ซึ่งทำงานอยู่ภายนอกชุมชนมีสัดส่วนลดน้อยลงเช่นเดียวกับปริมาณการเดินทางของผู้ที่เข้ามาทำงานในชุมชนใหม่

อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากที่ชุมชนใหม่ดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงเป็นชุมชนที่พึ่งพาเมืองหลักแล้ว จำนวนผู้ที่พักอาศัยซึ่งทำงานอยู่ในชุมชน และผู้ที่เดินทางเข้า - ออกชุมชนมีความแตกต่างไปจากเดิมเป็นอย่างมาก โดยสัดส่วนของผู้ที่พักอาศัย และทำงานภายในชุมชนใหม่ลดลง ขณะที่จำนวนผู้เดินทางเข้า - ออกโครงการไม่ว่าจะเป็นการเดินทางออกไปทำงานของผู้ที่พักอาศัยในชุมชน หรือการเดินทางเข้ามาทำงานของผู้ที่อาศัยอยู่นอกชุมชน กลับเพิ่มสูงขึ้น และมีผลกระทบต่อปริมาณการเดินทางในบริเวณพื้นที่นอกโครงการมากขึ้นด้วย

การเปลี่ยนแปลงจากชุมชนที่สมบูรณ์แบบในตนเองเป็นชุมชนพึ่งพาเมืองหลักของโครงการพักอาศัยขนาดใหญ่ จึงมีผลเชื่อมโยงถึงจำนวนผู้ที่เข้ามาอยู่อาศัยและทำงานภายในชุมชน รวมทั้งปริมาณการเดินทางที่เกิดขึ้นภายในและภายนอกชุมชนอย่างชัดเจน โดยเฉพาะการเดินทางเข้า - ออกนอกชุมชนแห่งนี้ นับว่ามีบทบาทสำคัญอย่างยิ่งต่อชุมชนเดิม ซึ่งหน่วยงานภาครัฐควรกำหนดมาตรการหรือกลไกต่างๆ ขึ้น เพื่อลดผลเสียภายนอกที่เกิดขึ้นให้น้อยที่สุด

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา การวางผังเมือง
ปีการศึกษา 2538

ลายมือชื่อนิติ 
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา 
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

C 535421 : MAJOR URBAN PLANNING

KEY WORD: IMPACT / LARGE - SCALE HOUSING / URBAN DEVELOPMENT

WUTTINANT NANTHAPRAYOON : THE IMPACTS OF A LARGE - SCALE HOUSING PROJECT ON URBAN DEVELOPMENT : A CASE STUDY OF MUANG THONG THANEE (CHAENG WATTANA). THESIS ADVISOR : NOPNANT TAPANANONT, Ph.D. 127 pp. ISBN 974-633-891-9

The purpose of this study is to analyse the impacts of a large - scale housing project on urban development, particularly population, employment and trip demand, resulting from the change of the new community concept.

The study showed that the basic concept of Muang Thong Thanee project was self - containment, that is, the demands for labor force balanced the residents within the new community. In other words, the job classification matched the qualification of residents in the community. Consequently, the number of trips generated by residents who worked outside the new community was proportionately small as that of those who came in the community.


However, due to the change which switched from the self - contained community to the dependent one, the number of residents who worked and lived in the community declined as the remainders ; the residents working outside and the outsiders working inside the community increased, affecting the added external trips around the community.

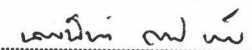
The change from the self - contained community to the dependent one relates to the number of residents who work within the new community including the difference between internal and external trips, especially the external trips play such an important role for local society that the government should provide either the guidelines or physical mechanisms in order to reduce the external effects effectively.

ภาควิชา..... การวางแผนภาคและเมือง.....

สาขาวิชา..... การวางผังเมือง.....

ปีการศึกษา..... 2538.....

ลายมือชื่อนิสิต..... 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของ ดร. ณพนันท์ ตาปานานนท์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม และ ดร.ชัยศักดิ์ สุวรรณศิริกุล ซึ่งท่านเหล่านี้ได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆ ของการวิจัย มาด้วยดีตลอด รวมทั้งกรรมการสอบทุกท่านที่ได้กรุณาสละเวลา และเนื่องจากการวิจัยนี้บางส่วน ได้รับการสนับสนุนจากทุนวิจัยของบัณฑิตวิทยาลัย จึงขอขอบพระคุณบัณฑิตวิทยาลัยมา ณ ที่นี้ด้วย

ขอขอบคุณ Mr. Nigel Pike บริษัท สินธุไพค์โบลด์ทิง จำกัด นายอำนาจ พลเตชา กองประสานพัฒนาเมือง คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คุณสุรวิรัตน์ ณ นคร สำนักผังเมืองจังหวัดนนทบุรี คุณสุจิตรา ลืออำรุง กองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน คุณธิดารัตน์ สุรินทร์ศักดิ์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่กรุณาให้ความอนุเคราะห์เกี่ยวกับเอกสารข้อมูลเบื้องต้น ทั้งหมด ตลอดจนข้อคิดเห็นต่างๆ จากเพื่อนผังเมืองรุ่นที่ 17 และ 19 โดยเฉพาะอย่างยิ่งคุณ ชลนิษา สาระพล และคุณอรุษา เรื่องիրդු และท่านอื่นๆ ที่ไม่สามารถระบุนามได้ทั้งหมดซึ่งมีส่วนช่วยเหลือให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เสร็จสิ้นสมบูรณ์ทุกประการ

หากงานวิจัยฉบับนี้ก่อให้เกิดประโยชน์แก่นิสิตนักศึกษา รวมทั้งผู้ที่สนใจงานด้านผังเมือง อยู่บ้าง ผู้จัดทำขอขอบคุณความดีดังกล่าวให้แก่คณาจารย์ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง ทุกท่าน ซึ่งเป็นผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้และประสบการณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการงานวิชาการ แขนงนี้ ตลอดจนจริยธรรมในการดำเนินชีวิต เพื่อการพัฒนาสังคมและประเทศชาติให้เจริญสืบไป

วุฒินันท์ นันทประสูร

บทคัดย่อภาษาไทย	ก
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ข
กิตติกรรมประกาศ	ค
สารบัญ	ง
สารบัญตาราง	ฉ
สารบัญแผนที่	ช
สารบัญภาพประกอบ	ฅ
บทที่ 1 ความเป็นมาและวิธีดำเนินงานวิจัย	
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์	5
1.3 ขอบเขตของการศึกษา	5
1.4 วิธีดำเนินการศึกษา	6
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	7
บทที่ 2 ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
2.1 ความหมายของชุมชนใหม่	8
2.2 แนวความคิดชุมชนใหม่	9
2.3 แหล่งงานกับที่อยู่อาศัย	10
2.4 ความสมบูรณ์แบบในชุมชนกับการเดินทาง	12

บทที่ 3	สภาพการพัฒนาที่อยู่อาศัยของจังหวัดนนทบุรี	
3.1	ลักษณะทั่วไปของจังหวัดนนทบุรี	14
3.2	บทบาทของจังหวัดนนทบุรีเพื่อการอยู่อาศัย	18
3.3	สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในจังหวัดนนทบุรี	32
บทที่ 4	โครงการเมืองทองธานี	
4.1	ประวัติความเป็นมาของโครงการ	40
4.2	วัตถุประสงค์ของโครงการ	43
4.3	ที่ตั้งและอาณาเขต	44
4.4	สภาพภายในโครงการเมืองทองธานี	46
4.5	ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ	48
บทที่ 5	การศึกษาผลกระทบของโครงการเมืองทองธานี	
5.1	ผลกระทบด้านประชากร	65
5.2	ผลกระทบด้านแรงงาน	72
5.3	ผลกระทบด้านจราจร	82
บทที่ 6	สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ	93
	รายการอ้างอิง	99
	ภาคผนวก	102
	ประวัติผู้เขียน	127

ตารางที่	หน้า
3.1	ประชากรรวมกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รายจังหวัดปี 2513-2543 ... 17
3.2	จำนวนประชากรที่ย้ายภูมิลำเนาเข้ามายังกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำแนกตามภูมิลำเนาครั้งสุดท้าย ปี 2508-2513 22
3.3	จำนวนประชากรที่ย้ายภูมิลำเนาเข้ามายังกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำแนกตามภูมิลำเนาครั้งสุดท้าย ปี 2518-2523 23
3.4	จำนวนประชากรที่ย้ายภูมิลำเนาเข้ามายังกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำแนกตามภูมิลำเนาครั้งสุดท้าย ปี 2528-2533 24
3.5	อัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรที่ย้ายภูมิลำเนาเข้ามาสู่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล จำแนกตามภูมิลำเนาครั้งสุดท้ายปี 2523 และ 2533 ... 25
3.6	มูลค่าผลิตภัณฑ์รวมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ราคาคงที่ปี 2531 ในช่วงปี 2527-2536 30
3.7	มูลค่าผลิตภัณฑ์สาขาการก่อสร้างในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ราคา คงที่ปี 2531 ในช่วงปี 2527-2536 31
3.8	มูลค่าผลิตภัณฑ์สาขาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ราคาคงที่ ปี 2531 ในช่วงปี 2527-2536 33
3.9	จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น จำแนกตามประเภท และ จังหวัด ปี 2530-2534 35
3.10	การเปรียบเทียบโครงการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน จังหวัดนนทบุรี จำแนก ตามขนาดโครงการ ปี 2531-2537 37
5.1	การคาดประมาณประชากรพักอาศัยในโครงการเมืองทองธานี 67
5.2	การคาดประมาณการจ้างงานในโครงการเมืองทองธานี 73

สารบัญแผนผัง

๒

แผนผัง

หน้า

3.1	แสดงอาณาเขตติดต่อและเขตการปกครองจังหวัดนนทบุรี	15
3.2	แสดงเส้นทางการคมนาคมจังหวัดนนทบุรีและพื้นที่เกี่ยวเนื่อง	20
3.3	แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน พ.ศ.2527-2537	28
4.1	แสดงที่ตั้งโครงการเมืองทองธานี	41
4.2	แสดงรายละเอียดพื้นที่โครงการเมืองทองธานี	45
5.1	แสดงการแบ่งเขตการจราจรภายนอกโครงการเมืองทองธานี	85
5.2	แสดงการแบ่งเขตการจราจรภายในโครงการเมืองทองธานี	86

ภาพประกอบที่		หน้า
4.1	แสดงโครงการเลควิวกอนโดมิเนียม	51
4.2	แสดงโครงการวิลล่าออฟฟิศ	52
4.3	แสดงโครงการครุเมืองทอง	53
4.4	แสดงโครงการเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ	53
4.5	แสดงโครงการไพลินสแควร์	54
4.6	แสดงระบบสาธารณูปการภายในโครงการเมืองทองธานี	54
4.7	แสดงโครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม	58
4.8	แสดงแหล่งจ้างงานภายในพื้นที่โครงการเมืองทองธานี	59
4.9	แสดงระบบโครงข่ายการคมนาคมภายในโครงการ	61