

|                   |   |
|-------------------|---|
| หัวข้อวิทยานิพนธ์ | การศึกษา เพื่อวางแผนพัฒนาบ้านกายภาพของ ศูนย์กลางบางกะปิ |
| ชื่อนักศึกษา      | นายบุญอนันต์ สัตยานุรักษ์                               |
| สาขาวิชา          | การออกแบบชุมชนเมือง                                     |
| ภาควิชา           | การออกแบบและวางผังชุมชนเมือง                            |
| ปีการศึกษา        | 2529  |

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์นี้ เป็นการศึกษา เพื่อเสนอแนะแนวทางในการวางแผนพัฒนาบ้านกายภาพของ ศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ โดยพิจารณาจากความเหมาะสมของสภาพปัจจุบัน สัถยภาพและแนวโน้ม ที่เกิดขึ้นจากปัจจัยต่าง ๆ ภายในศูนย์กลางชุมชนเอง และผลกระทบที่เกิดขึ้นจากแผนหลักในการ พัฒนาอันประกอบด้วย แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 นโยบายและเป้าหมายของ ผังนครหลวง 2543 ในเรื่องเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน รวมทั้งโครงการพัฒนาของรัฐบาลและเอกชนที่จะ จัดสร้างลงในพื้นที่บ้านตะวันออกเฉยง เทนอของกรุง เทพมหานคร โดยเฉพาะอย่างยิ่งผลกระทบจาก โครงการเหล่านี้ที่จะมีต่อชุมชนทางบ้านกายภาพ เหตุผลในการเลือกโครงการนี้เนื่องจากศูนย์กลาง ชุมชนบางกะปิเป็นศูนย์กลางที่มีความสำคัญในบริเวณพื้นที่บ้านตะวันออกเฉยง เทนอของกรุง เทพมหานคร โดยเป็นศูนย์กลางการค้า ศูนย์กลางทางคมนาคมและศูนย์กลางสถาบันราชการ แคมปาทของ ศูนย์กลางชุมชนบางกะปิแห่งนี้เป็นบทบาทที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติทำให้ก่อปัญหาต่าง ๆ ให้แก่ชุมชน ปัญหาที่สำคัญได้แก่ ปัญหาการใช้ที่ดินที่ไม่เป็นระเบียบขาดการควบคุมและการใช้ที่ดินที่ไม่คุ้มค่า ปัญหา การจราจรติดขัดไม่คล่องตัว ปัญหาความแออัดในการให้บริการของประชาชน ปัญหาการให้บริการ สิ้นค้าต่าง ๆ ยังไม่ครบถ้วนและเพียงพอ ปัญหามลพิษ ปัญหาความเสื่อมโทรมของสภาพแวดล้อม เช่น สภาพอาคารรกรุงรัง ปัญหาน้ำท่วม ฯลฯ

เพื่อเป็นการแก้ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเหล่านี้และเพื่อเป็นการวางพื้นฐานของการพัฒนาศูนย์ กลางชุมชนในอนาคตจึงจัดทำการศึกษา เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาทางบ้านกายภาพ ซึ่งรวมถึง เสนอแนะทางการออกแบบวางผังศูนย์กลางชุมชนบางกะปิให้สอดคล้องกับสภาพปัจจุบันและบทบาทของ -

ศูนย์กลางชุมชนบางกะปิในอนาคต สารสำคัญของเรื่องที่ได้ศึกษาในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ คือ

1. การศึกษาหลักการ ทฤษฎีและแนวความคิด เพื่อนำมาใช้วิเคราะห์ศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ คือ

1.1 ทฤษฎีรูปแบบการไหลที่กิน เป็นการศึกษาเรื่องราวเกี่ยวกับการไหลที่กิน 3

ทฤษฎีหลัก คือ ทฤษฎีชุมชนแบบศูนย์กลางเดี่ยว (Concentric Zone Theory) ทฤษฎีชุมชนแบบรัศมี (Radial Sector Theory) ทฤษฎีชุมชนแบบหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei Theory)

1.2 แนวความคิดในเรื่องการจัดลำดับสำคัญของศูนย์กลางชุมชน คือทฤษฎี Central Place ของ Christaller และ Rosch ตลอดจนแนวความคิดอื่น เช่น ของ Proud Foot, Brian Berry เป็นต้น

1.3 แนวความคิด ทฤษฎีในการหาขมเขตกการไหลบริการของศูนย์กลางชุมชน เช่น Breaking Point Theory หลักการของแรงดึงดูดใจ (Attractiveness)

2. การศึกษารวมถึงพื้นฐานทาง กาง ๆ ของศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ ได้แก่ ขอบเขตงานประชากร เศรษฐกิจสังคมและกายภาพ โดยได้ศึกษาข้อมูลตั้งแต่ในระดับกรุงเทพมหานครจนถึงในระดับศูนย์กลางชุมชน เพื่อหาภาพรวมของชุมชน หน้าที่สำคัญของศูนย์กลางและปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น

3. การศึกษาลำดับสำคัญของศูนย์กลางชุมชน ขมเขตกการไหลบริการและศักยภาพในการพัฒนา โดยนำผลสรุปจากการศึกษาทฤษฎีและแนวความคิดต่าง ๆ ในหัวข้อที่ 1 มาประยุกต์ใช้วิเคราะห์เพื่อหาลำดับสำคัญและขมเขตกการไหลบริการ จากการศึกษาพบว่าลำดับสำคัญของศูนย์กลางชุมชนบางกะปิเมื่อพิจารณาในขมเขตกพื้นที่ของกรุงเทพมหานครจัดอยู่ในลำดับสำคัญที่ 2 คือเป็นศูนย์ระดับศูนย์กลางชุมชนชานเมือง (Sub-Urban Center) มีขมเขตกการไหลบริการเป็นพื้นที่ 34 กม.<sup>2</sup> ไหลบริการประชาชนจำนวน 100,832 คน

4. การศึกษาบทบาทของศูนย์กลางชุมชนบางกะปิและแนวโน้มนการพัฒนาในอนาคต โดยศึกษาจากแผนและนโยบายในการพัฒนากันต่าง ๆ เช่น แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5

นโยบายและเป้าหมายของผังนครหลวง 2543 ทำการประมาณพื้นที่ใช้สอยของกิจกรรมต่าง ๆ ที่  
ต้องการในขนาดคกยหักการ Simple Ratio Method

ข้อเสนอแนะเพื่อกำหนดแนวทางในการออกแบบและวางผังศูนย์กลางชุมชนบางกะปิดังนี้

1. ในคานนโยบาย เป้าหมายและวัตถุประสงค์ ในการพัฒนาข้อเสนอแนะให้พัฒนาศูนย์กลางชุมชนบางกะปิเป็นศูนย์กลางย่อยในระดัขศูนย์กลางชุมชนชานเมืองที่สมบูรณ์แบบโคขให้เป็นที่ศูนย์กลางการค้า ศูนย์กลางคมนาคม ศูนย์กลางของสถาบันราชการโคขมีเป้าหมายสำคัญ คือ

- 1.1 พัฒนาคให้เป็นศูนย์กลางระดัขศูนย์กลางชุมชนชานเมืองที่สมบูรณ์ยิ่งขึ้นเป็นแหล่งงาน
- 1.2 เพิ่มประสิทธิภาพและการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- 1.3 แก้ปัญหาการจราจรภายในศูนย์กลางและบริเวณใกล้เคียง
- 1.4 พัฒนารูปแบบทางกายภาพและแนวทางเสริมสร้างสภาพแวดล้อมต่าง ๆ ของ

ศูนย์กลางชุมชนบางกะปิ

2. ขอบเขตของศูนย์กลางชุมชนบางกะปิที่จะทำการพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางชุมชนชานเมืองที่สมบูรณ์แบบ เสนอแนะให้กำหนดขอบเขตกว้างขวางครอบคลุมพื้นที่คานเทนิอถึงบริเวณการเคหะแห่งชาติ คานตะวันออกถึงบริเวณสถาบันนิติพัฒนบริหารศาสตร์ คานตะวันตกถึงศูนย์การค้าแฮปปีแลนด์ คานทิศใต้ถึงพื้นที่บริเวณถนนราชวรพัฒนา การเสนอแนะการออกแบบและวางผังในขั้นแรกให้กำหนดขอบเขตเฉพาะในบริเวณใจกลางของศูนย์กลาง คือบริเวณที่เป็นตลาดสด สถาบันราชการ และรานค้าย่อยรรม ๆ

3. กำหนดผังเค้าโครงของการใช้ที่ดิน ( Landuse Plan ) โดยกำหนดการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ เช่น การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม การใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถาบันราชการ การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่ส่วนสาธารณะและศาสนสถาน บริเวณานใจกลางของศูนย์กลางชุมชน รวมทั้งเสนอแนะเกี่ยวกับการวางโครงข่ายการคมนาคม เช่น การขยายถนนใหม่บริเวณถนนเคิมที่มีขนาดเล็กและคักถนนใหม่ ภายในศูนย์กลางให้เป็นระบบตาราง ( Grid System )

เพื่อแก้ไขปัญหาคารจรจรและเป็นการเปิดพื้นที่กว้างให้เกิดประโยชน์ในทางพาณิชย์ เสนอแนะให้  
ตั้งสถานีปลายทางของระบบขนส่งมวลชน รถไฟฟ้า บริเวณด้านหลังของตลาดสด

4. ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมสภาพแวดล้อม ได้เสนอแนะรูปแบบการวางผังอาคาร  
3 รูปแบบ เพื่อเป็นทางเลือกโดยมีการกำหนด F.A.R. ของย่านพาณิชย์กรรประมาณ 4.5  
Building Coverage 80% ส่วนย่านอื่น ๆ F.A.R. เท่ากับ 1.5 Building Coverage  
30 และ 40 % ความสูงของอาคารไม่เกิน 6 ชั้น ยกเว้นอาคารที่เป็น Land Mark ของพื้นที่  
นอกจากนี้ได้เสนอแนะรูปแบบทางกายภาพในลักษณะ 3 มิติ เพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบวางผัง  
ต่อไป

ผลของการศึกษาในครั้งนี้จะเป็นแนวทางในการพัฒนาทางกายภาพของศูนย์กลางชุมชน  
บางกะปิต่อไปและจะทำให้บางกะปิเป็นศูนย์กลางชุมชนที่สมบูรณ์เหมาะสมในอนาคค

มหาวิทยาลัยศิลปากร สงวนลิขสิทธิ์

|               |  |
|---------------|--|
| Thesis Title  | A Study for Physical Development<br>Planning of Bangkok center |
| Name          | Boonanon Sathayanuruk  |
| Concentration | Urban Design   |
| Department    | Urban Design and Planning                                      |
| Academic year | 1986   |

#### ABSTRACT

The main objective of this thesis is to examine socio-economic characteristics, existing physical conditions, problems, as well as future trend and development potential of Bangkok Center, in order to propose appropriate policies and guidelines for physical development planning and urban design of the center.

Bangkok Center is one of the major urban center of Bangkok, located in the north-eastern part of the Metropolitan area, within Bangkok District. Bangkok is the fast growing districts of Bangkok in term of population growth rate and urbanization. Several housing estate developments and land subdivision projects, as well as governmental institutions such as the National Housing Authority (NHA), the Sport Authority of Thailand, the National institute for Development Administration (NIDA) and Ramkhamheang University were constructed or relocated their respective offices into the district during the past 15 years. The impact of such major development has made Bangkok Center, once a small and remoted community in the

outskirt of Bangkok 20 years ago, rapidly developing to be a major urban center of the metropolitan. Unfortunately, urbanization and development of the center is unplanned and without specific guidelines or direction from the concerned government authority, thereby, creating several problems threaten its existence and future. These problems include ineffective land utilization, unorderly physical development pattern, deterioration of building and environment, traffic congestion, narrow side walk, water pollution, flooding, inadequate supply of goods and public services, etc. Thus, the center cannot efficiently serve the public.

To solve these problems, as well as to provide necessary services to the Bangkok community, or to maintain its role and functions of suburban center in the future, specific planning and urban design guidelines are required to direct further development.

The content of the thesis consists of :

1. The review of principles and theories related to urban planning and urban design such as:
  - The theory of urban structure, ie: the Concentric Zone Theory, the Radial Sector Theory and the Multiple Nuclei Theory;
  - The theory of urban hierarchy, ie: The Central Place Theory by Christaller and Resch, Prud Foot, Brian Berry, etc;
  - The theory of trade area, ie: the Breaking Point Theory

and the study of Attractiveness.

2. The gathering and analysis of socio-economic characteristics, physical conditions and relevance data of Bangkapi Center.

3. The examination of current role and functions as well as future trend, development potential, space requirement and activities.

4. The presentation of recommendation for urban development planning and design guidelines of Bangkapi Center.

Findings from the study conclude that Bangkapi Center is a secondary order of the Bangkok Metropolitan with the trade area of 43 km<sup>2</sup>, and acquired significant potential to be developed as a completed sub center in line with the poly - centric concept of the metropolitan planning.

Recommendation for future urban development planning and design guidelines of Bangkapi Center are as follows:

1. The policies and objectives of the development should be:

- To develop the Bangkapi suburban center as a secondary order center.

- To increase efficiency uses of land.

- To discongest the traffic flow within the center and adjacent area.

- To regulate land use and physical development controls.

2. The boundary of the center to be developed should cover the existing center and nearby areas, including areas towards NHA, NIDA and the Happyland Commercial Center properties in the North, East and West, respectively; and towards Rath Pattana Road in the South.

3. The use of land should be controlled and followed the land use plan which recommends an allocation of land for particular uses such as: commercial, services, recreation, open space, religious and government facilities. As for traffic and transportation improvement, a gridiron street pattern should be introduced and connected with the existence, widening of narrow street and constructing MBTA's electric train station in the project area for convenience access are also recommended.

4. Concerning the physical development, the following regulation for controlling building structures should be adopted. Floor area ratio (FAR) and building coverage in the commercial zone are 4.5 and 80%, in the other zones are 1.5 and 30 - 40%, respectively. For the whole area the maximum building height should not exceed 6 storeys except for a designated landmark structure.



กติกการ ระเทศ

วิทยาลัยนวมินทราชินีมหาวิทยาลัยราชภัฏวชิรเวศน์ จังหวัดบุรีรัมย์ โดยคุณครูช่วยศาสตราจารย์ สนิทพร ภิมขันธ์ และคุณครูช่วยศาสตราจารย์ อรุณรัตน์ อธิสุขศรีวงศ์ แห่งโรงเรียนสตรีศรีสุริโยทัย กรุงเทพมหานคร ที่ได้ให้คำแนะนําปรึกษา ให้มีหนังสือที่เป็นประโยชน์ พร้อมทั้งศึกษาค้นคว้าข้อมูลงานและแสดงความเป็นห่วงมาโดยตลอด

โดยเฉพาะอย่างยิ่งคุณครูช่วยศาสตราจารย์ สุวิมล ฐาคานนท์ ที่ได้กรุณาให้ข้อเสนอแนะ และให้หนังสือที่เป็นประโยชน์แก่การศึกษาครั้งนี้เป็นการเพิ่มเติม

ขอกราบขอบพระคุณ อาจารย์อรุณ จันทระเจริญสุข อาจารย์เสาวนีย์ รังสิริคุณ อาจารย์วิชัย บุญวาต และคุณครูช่วยศาสตราจารย์ เจกกาจ พรหมโยธี ที่ได้กรุณาให้คำแนะนํา และตรวจสอบเพื่อปรับปรุง แก้ไขให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ยังได้รับความร่วมมือและการสนับสนุนเป็นอย่างดีจากคณะกรรมการของกองคํ่าเมืองกรุงเทพมหานคร คณะข้าราชการฝ่ายประชาสัมพันธ์ของเขตนางกะปิ คณะข้าราชการกองแบบแผน กรมโยธาธิการ ที่ได้ให้อุปถัมภ์และคำปรึกษาที่เป็นประโยชน์แก่การศึกษา ได้แก่

1. นางดวงขวัญ จารุอด
2. นางสาวนํ้าทิพย์ อุมะวาทน์
3. นางสาวปาริชาติ สมณะ
4. นายวิษณุ อัญคี
5. นายสุสิทธิ์ ตาวัญศิริ

ผู้เขียนจึงขอขอบคุณท่านที่ได้กล่าวมาทั้งหมดข้างต้นไว้ ณ ที่นี้ พร้อมทั้งคณะเพื่อน ๆ ที่ให้กำลังใจสนับสนุนมาโดยตลอด โดยเฉพาะอย่างยิ่งคุณครูช่วยศาสตราจารย์ เก้ามหาวิทยาลัยราชภัฏวชิรเวศน์ ที่ได้สนับสนุนและให้ทุนในการศึกษาครั้งนี้

สุกฤษฎี ผู้เขียนขอขอบคุณมหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร ที่ได้ให้คำแนะนำใน  
การจัดพิมพ์วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จดังทุกประการ

มหาวิทยาลัยศิลปากร สงวนลิขสิทธิ์