

รายงานการศึกษาส่วนบุคคล

(Individual Study)

การศึกษาวិเคราะห์

ปัญหาการขยายตัวของบ้านจัดสรรต่อการขยายตัวของเมือง

จัดทำโดยนางสาวสกุณฑลา ปัญจกุล

ตำแหน่ง นักวิเคราะห์ผังเมืองชำนาญการพิเศษ

รายงานนี้เป็นส่วนหนึ่งของการฝึกอบรม
หลักสูตรนักบริหารมหานครระดับกลาง รุ่นที่ ๑๘
สถาบันพัฒนาข้าราชการกรุงเทพมหานคร
ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๙

รายงานการศึกษาส่วนบุคคล

(Individual Study)

การศึกษาวិเคราะห์

ปัญหาการขยายตัวของบ้านจัดสรรต่อการขยายตัวของเมือง

จัดทำโดยนางสาวสกุณฑลา ปัญจกุล

ตำแหน่ง นักวิเคราะห์ผังเมืองชำนาญการพิเศษ

หลักสูตรนักบริหารมหานครระดับกลาง รุ่นที่ ๑๘

สถาบันพัฒนาข้าราชการกรุงเทพมหานคร

ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๙

รายงานนี้เป็นความคิดเห็นเฉพาะบุคคลของผู้ศึกษา

ลงชื่อ อาจารย์ที่ปรึกษา

(นางชัชวัญ นิลศิริ)

ตำแหน่ง ผู้อำนวยการกองวางผังพัฒนาเมือง.....

สังกัด สำนักผังเมือง.....

วันที่

บทสรุปผู้บริหาร

ที่อยู่อาศัยเป็น ๑ ในปัจจัย ๔ ที่มีความจำเป็นอย่างยิ่งต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ ด้วยการเพิ่มของจำนวนประชากรอย่างรวดเร็ว ทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรได้รับความนิยมจากประชาชนอย่างกว้างขวาง โครงการบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครขยายตัวออกไปยังเขตพื้นที่ชานเมืองรอบนอกมากขึ้น เนื่องจากบ้านจัดสรรสามารถสร้างที่อยู่อาศัยได้ครั้งละมากๆ ในที่ดินราคาไม่แพง มักมีศักยภาพเพียงถนนเข้าถึงเท่านั้น โดยการบริการอื่นๆ ผู้จัดสรรเป็นผู้จัดหาเพิ่มให้ เช่น ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ร้านค้าย่อย การรักษาความปลอดภัย จึงทำให้บ้านจัดสรรขยายตัวไปได้ทุกทิศทุกทาง ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน ผังเมือง การจราจร สิ่งแวดล้อม คุณภาพชีวิต และด้านอื่นๆ นอกจากนี้รัฐต้องเสียงบประมาณจำนวนมากเพื่อลงทุนระบบสาธารณูปโภคโดยไร้ทิศทางแล้ว ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรยังขาดความสะดวกสบายในการใช้บริการสาธารณะ จึงควรศึกษาสภาพปัญหาที่เกิดขึ้น เพื่อพิจารณาหาแนวทางลดผลกระทบจากการขยายตัวของเมืองไปในทุกทิศทุกทางโดยปราศจากมาตรการควบคุมและมาตรการส่งเสริมที่ดีของภาครัฐ

จากข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินในกรุงเทพมหานครของสำนักผังเมือง พบว่า ในปี พ.ศ. ๒๕๕๒ มีพื้นที่พัฒนาเมือง (Built-up Area) จำนวน ๕๒๑,๔๘๔ ไร่ และในปี พ.ศ. ๒๕๕๗ มีพื้นที่พัฒนาเมืองเพิ่มขึ้น ๕๕๓,๘๖๗ ไร่ ส่วนใหญ่มีทิศทางการขยายตัวอยู่ทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยามากกว่าทางฝั่งตะวันตก และจากข้อมูลธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่า การพัฒนาที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานครยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ. ๒๕๕๓-๒๕๕๗ มีที่อยู่อาศัยที่ขอลดทะเบียนรวมจำนวน ๓๒๔,๖๔๐ หน่วย แบ่งเป็นบ้านจัดสรร ๑๒๘,๗๓๘ หน่วย และอาคารชุด ๑๙๕,๙๐๒ หน่วย โดยแนวโน้มการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรนั้นมีการขอลดทะเบียนเพิ่มขึ้นมาโดยตลอด ตามสภาพเศรษฐกิจ การแข่งขันในด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยเร่งจากโครงการคมนาคม หรือมาตรการอื่นๆ ของภาครัฐ จะมีการขอลดทะเบียนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดที่อยู่อาศัย

กรุงเทพมหานคร โดยสำนักผังเมือง ซึ่งมีหน้าที่หลักในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในกรุงเทพมหานคร โดยมุ่งเน้นการพัฒนาและดำเนินการให้เมืองเจริญเติบโตอย่างมีทิศทางและจัดระบบการขยายตัวของเมืองอย่างเป็นระเบียบและเกิดสภาพแวดล้อมที่ดี สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน จึงต้องทำการศึกษาข้อมูลพื้นฐานของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในพื้นที่เขตต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร รวมถึงสภาพปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินย่านที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรที่เกิดขึ้น เพื่อเป็นแนวทางในการประกอบการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร และแผนผังพัฒนาพื้นที่เฉพาะแห่งต่อไป ตลอดจนเป็นแนวทางในการพัฒนา แก้ไข ปรับปรุงไม่ให้เกิดปัญหาต่างๆ ของเมืองในอนาคต เพื่อให้เกิดการพัฒนาปรับปรุงสภาพแวดล้อมของย่านที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร ดังนั้นจึงเห็นควรให้มีการศึกษา วิเคราะห์ปัญหาการขยายตัวของบ้านจัดสรรที่มีต่อการขยายตัวของเมือง เพื่อใช้เป็นข้อมูลที่สำคัญสำหรับการวางผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร และเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาและแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต

ผลการศึกษาดังกล่าวจะทำให้สำนักผังเมืองได้รายงานการศึกษาวิเคราะห์ปัญหาการขยายตัวของบ้านจัดสรรต่อการขยายตัวของเมือง เพื่อใช้เป็นแนวทางในการวางแผนให้บริการพื้นฐานแก่ประชาชนในชุมชนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร เพิ่มการให้บริการพื้นฐานและสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีแก่ประชาชนในชุมชนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในพื้นที่ ๕๐ เขตของกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้โครงการนี้ยังจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการ สมาคมที่เกี่ยวข้อง ธนาคารและสถาบันการเงินผู้อนุมัติสินเชื่อ ตลอดจนหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะร่วมกันบูรณาการความร่วมมือกันเพื่อนำไปสู่การทำให้กรุงเทพมหานครเติบโตอย่างมีระเบียบ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินและทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับสภาพการณ์ และสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปท่ามกลางการแข่งขันในกระแสโลกาภิวัตน์

ผู้จัดทำรายงานมีความเห็นว่า หากโครงการนี้เสร็จสิ้นแล้ว สำนักผังเมืองจะมีแนวทางในการวางแผนการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร และสามารถนำไปใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานประกอบการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร แผนผังพัฒนาเขต แผนผังพัฒนาพื้นที่เฉพาะ รวมทั้งโครงการที่เกี่ยวข้อง และเป็นข้อมูลพื้นฐานที่เป็นประโยชน์แก่หน่วยงานในสังกัดกรุงเทพมหานครและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสำหรับการปรับปรุงฟื้นฟูและแก้ไขปัญหาคุณภาพของชุมชนหมู่บ้านจัดสรรที่มีสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรม และเพื่อให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถนำผลการศึกษาวิเคราะห์และข้อมูลพื้นฐานไปใช้ประโยชน์ในการวางแผนเพื่อจัดบริการด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เข้าสู่ย่านชุมชนหมู่บ้านจัดสรรได้อย่างเพียงพอ ทำให้กรุงเทพมหานครอยู่ท่ามกลางการแข่งขันที่รุนแรงของกระแสโลกที่นำกระบวนการพัฒนาสู่ความเป็นเมือง (Urbanization) ที่ถาโถมเข้ามา ได้มีแนวทางการพัฒนาของตนเองที่เหมาะสมและยั่งยืน

กิตติกรรมประกาศ

รายงานนี้เป็นส่วนหนึ่งของการฝึกอบรมหลักสูตรนักบริหารมหานคร ระดับกลาง (บนก) รุ่นที่ ๑๘ ซึ่งอบรมระหว่างวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๕๙ ถึงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ประกอบวิชาการบริหารเชิงกลยุทธ์ ผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณ ดร.รัฐ ธนาติเรก วิทยากรผู้ทรงคุณวุฒิ ผู้ให้ความรู้หลักวิชาการบริหารเชิงกลยุทธ์ นางชูขวัญ นิลศิริ ผู้อำนวยการกองวางแผนพัฒนาเมือง สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ที่ได้กรุณาให้คำปรึกษาและสละเวลาอันมีค่าในการให้ปรึกษาแนะนำการจัดทำรายงานส่วนบุคคลมาโดยตลอด จนทำให้รายงานฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์

ขอขอบคุณคณะผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของสถาบันพัฒนาข้าราชการกรุงเทพมหานคร รวมทั้งเพื่อนร่วมรุ่นทุกคนที่ช่วยเป็นกำลังใจและเป็นกำลังสมองในการจัดทำรายงานในครั้งนี้ ผู้ศึกษาขอให้ประโยชน์อันเกิดจากการศึกษาในครั้งนี้เป็นประโยชน์กับส่วนร่วมของกรุงเทพมหานครต่อไป

สกุณฑลา ปัญจกุล

เมษายน ๒๕๕๙

สารบัญ

บทสรุปสำหรับผู้บริหาร

กิตติกรรมประกาศ

สารบัญ

หลักการและเหตุผล	๑
วัตถุประสงค์	๑๔
เป้าหมาย	๑๔
ปัจจัยความสำเร็จ	๑๕
ขั้นตอนการปฏิบัติและผู้รับผิดชอบ	๑๕
งบประมาณ	๑๗
ระยะเวลาดำเนินการ	๑๗
แนวทางการบริหารความเสี่ยง	๑๗
การประเมินผล	๑๙
ข้อเสนอแนะ	๑๙
บรรณานุกรม	๒๐
ประวัติผู้เขียนเอกสารรายงานการศึกษาส่วนบุคคล	๒๑

โครงการศึกษาวิเคราะห์ปัญหาการขยายตัวของบ้านจัดสรรต่อการขยายตัวของเมือง

หลักการและเหตุผล

ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัย ๑ ใน ๔ ที่มีความสำคัญและจำเป็นอย่างยิ่งต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ ดังนั้น คนทุกคนจึงต้องการที่จะมีบ้านเป็นของตนเอง โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ที่มีครอบครัวแล้ว ด้วยเหตุนี้ธุรกิจบ้านจัดสรรจึงได้เกิดขึ้น และได้รับความนิยมจากประชาชนอย่างกว้างขวางและรวดเร็ว ซึ่งการขยายตัวของโครงการบ้านจัดสรรในฐานะผู้ไปอยู่ใหม่นอกจากจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ตั้งถิ่นฐานเดิมในบริเวณโดยรอบโครงการบ้านจัดสรร ทั้งปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดิน ผังเมือง การจราจร สิ่งแวดล้อม และด้านอื่นๆ แล้ว ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรเองก็ยังขาดความสะดวกสบายในการใช้บริการสถานบริการสาธารณะอยู่ไม่น้อย จึงควรทำความเข้าใจถึงสภาพปัญหาที่เกิดขึ้น ตลอดจนแนวทางที่จะป้องกันเพื่อไม่ให้ผลกระทบเหล่านี้กลายเป็นปัญหาซับซ้อนแก้ไขได้ยากในอนาคต

การขยายตัวของเมืองตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบันเป็นการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะเขตเมืองชั้นใน ปัจจัยที่ทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองที่สำคัญ คือ การเพิ่มของจำนวนประชากร ส่งผลให้เกิดความต้องการการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในรูปแบบบ้านจัดสรร จะเห็นได้ว่าในระยะที่บ้านจัดสรรเริ่มได้รับความนิยม การขยายตัวของการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยขยายตัวออกไปรอบนอกมากขึ้น เพราะบ้านจัดสรรเป็นการลงทุนของเอกชนที่ปลูกสร้างบ้านครั้งละหลายๆ ในพื้นที่ซึ่งมีราคาที่ดินไม่แพง มีเพียงถนนเข้าถึง และมีสาธารณูปโภค สาธารณูปการของรัฐเพียงบางอย่างเท่านั้น โดยการบริหารบางอย่างผู้จัดสรรเป็นผู้จัดหาเพิ่มให้ เช่น น้ำประปา รั้วค้าย่อย การรักษาความปลอดภัย ลักษณะเช่นนี้จึงทำให้บ้านจัดสรรขยายตัวไปได้ทุกทิศทุกทาง และบางครั้งเป็นสาเหตุสำคัญให้เกิดการขยายตัวของเมืองไปในทุกทิศทุกทางโดยปราศจากการควบคุมของภาครัฐ ก่อให้เกิดปัญหาตามมา

กรุงเทพมหานคร เป็นเมืองหลวงที่กล่าวได้ว่าเป็นศูนย์กลางความเจริญทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ทำให้ประชากรอพยพหลั่งไหลเข้าสู่กรุงเทพมหานครเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้มีการขยายตัวในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินรวดเร็วตามไปด้วย โดยเฉพาะการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เป็นการขยายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยปราศจากการควบคุม ทำให้เกิดสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินสับสนไม่มีระเบียบ โดยเขตเมืองชั้นในมีการใช้ประโยชน์ที่ดินหนาแน่นเป็นย่านธุรกิจการค้า สถานที่ราชการ ขณะที่บริเวณชานเมืองเปลี่ยนแปลงจากพื้นที่เกษตรกรรม กลายเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยในรูปแบบบ้านจัดสรร โดยเกาะกลุ่มอยู่ตามเส้นทางคมนาคมสายหลักและสายรอง ทำให้การบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่สามารถให้บริการได้ทั่วถึง และในขณะเดียวกันเจ้าของหมู่บ้านจัดสรรก็ไม่ได้จัดให้มีการให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในหมู่บ้านจัดสรรอย่างพอเพียง หรือเป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดไว้ จากปัญหาดังกล่าวจะเห็นได้ว่า การขยายตัวของบ้านจัดสรรซึ่งเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้เมืองขยายออกไป ได้ก่อให้เกิดปัญหาทางผังเมืองเป็นอย่างมาก

กรุงเทพมหานครมีพื้นที่พัฒนาเมือง (Built-up Area) ในช่วงปี พ.ศ. ๒๕๕๒-๒๕๕๗ โดยข้อมูลของกองสำรวจและแผนที่ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร พบว่า ในปี พ.ศ. ๒๕๕๒ มีพื้นที่พัฒนาเมืองประมาณ ๕๒๑,๔๘๔ ไร่ และในปี พ.ศ. ๒๕๕๗ มีพื้นที่พัฒนาเมืองประมาณ ๕๕๓,๘๖๗ ไร่ ส่วนใหญ่มีทิศทางการขยายตัวอยู่ทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยามากกว่าทางฝั่งตะวันตก การพัฒนาพื้นที่เมืองยังคงมีการขยายตัวออกไปตามแนวถนนสายหลักทางด้านเหนือ ด้านตะวันออก และด้านตะวันตกเฉียงใต้ เนื่องจากมีถนนโครงการสายต่างๆ ที่มีการก่อสร้างมาโดยตลอด ทำให้มีความสะดวกในการเดินทางและขนส่ง ประกอบ

กับการมีพื้นที่ว่างชานเมืองและพื้นที่เกษตรกรรมจำนวนมากที่พร้อมจะเปลี่ยนแปลงเพื่อรองรับการพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ บริเวณที่มีพื้นที่พัฒนาเมืองเพิ่มมากที่สุดจะอยู่ในพื้นที่ชานเมืองทั้งฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตกตอนล่าง (ตารางที่ ๑)

ตารางที่ ๑ การเปลี่ยนแปลงพื้นที่พัฒนาเมือง (Built-up Area) ในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. ๒๕๕๒ และ ๒๕๕๗

กลุ่มเขต	พื้นที่พัฒนาเมือง (ไร่)		การเปลี่ยนแปลง ปี พ.ศ. ๒๕๕๒-๒๕๕๗		
	ปี ๒๕๕๒	ปี ๒๕๕๗	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ	ร้อยละต่อปี
เขตอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว	๓๔,๗๖๓	๓๕,๓๓๐	๕๖๗	๑.๖๓	๐.๓๓
เขตศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม	๙๑,๕๓๑	๙๒,๙๓๑	๑,๔๐๐	๑.๕๓	๐.๓๑
เขตที่อยู่อาศัย	๑๘๘,๐๓๘	๑๙๖,๓๗๔	๘,๓๓๖	๔.๔๓	๐.๙๐
เขตที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก	๙๐,๖๓๙	๑๐๑,๐๐๕	๑๐,๓๖๖	๑๑.๕๔	๒.๓๐
เขตที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน	๕๘,๖๕๕	๖๒,๗๗๓	๔,๑๑๘	๗.๐๒	๑.๔๐
เขตที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง	๕๗,๘๕๘	๖๕,๔๕๓	๗,๕๙๕	๑๓.๑๓	๒.๖๓
รวมฝั่งตะวันออก (ฝั่งพระนคร)	๓๘๑,๕๗๗	๔๐๑,๖๘๐	๒๐,๑๐๓	๕.๒๗	๑.๐๕
รวมฝั่งตะวันตก (ฝั่งธนบุรี)	๑๓๙,๙๐๗	๑๕๒,๑๘๗	๑๒,๒๘๐	๘.๗๘	๑.๗๖
กรุงเทพมหานคร	๕๒๑,๔๘๔	๕๕๓,๘๖๗	๓๒,๓๘๓	๖.๒๑	๑.๒๔

ที่มา : กองสำรวจและแผนที่ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

การขยายตัวของพื้นที่พัฒนาเมืองระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๕๒-๒๕๕๗ ในระดับกลุ่มเขตการวางผังพบว่า กลุ่มเขตที่มีพื้นที่พัฒนาเมืองเพิ่มขึ้นมาก ๓ อันดับแรก ได้แก่ เขตที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออกจำนวน ๑๐,๓๖๖ ไร่ เขตที่อยู่อาศัยจำนวน ๘,๓๓๖ ไร่ และเขตที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่างจำนวน ๗,๕๙๕ ไร่ ตามลำดับ แต่เมื่อพิจารณาอัตราการขยายตัวของพื้นที่พัฒนาเมืองกลับพบว่าในเขตที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง เขตที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก และเขตที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน มีอัตราการขยายตัวต่อปีสูงกว่าพื้นที่อื่นๆ คือ ร้อยละ ๒.๖๓, ๒.๓๐ และ ๑.๔๐ ตามลำดับ (ตารางที่ ๑ และแผนที่ ๑)

การขยายตัวของพื้นที่พัฒนาเมืองในระดับเขตระหว่าง ปี พ.ศ. ๒๕๕๒-๒๕๕๗ พบว่า เขตบางขุนเทียน มีพื้นที่พัฒนาเมืองเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ ๕,๕๒๒ ไร่ รองลงมาคือ เขตลาดกระบัง ๓,๘๑๙ ไร่ เขตคลองสามวา ๓,๐๖๕ ไร่ และเขตหนองจอก ๒,๑๙๐ ไร่ ตามลำดับ ซึ่งเขตเหล่านี้ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร และเมื่อพิจารณาอัตราการเพิ่มขึ้นของพื้นที่พัฒนาเมืองในระดับเขตพบว่า เขตบางขุนเทียน ซึ่งอยู่ในเขตที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง มีอัตราการเพิ่มขึ้นของการพัฒนาเมืองสูงสุด รองลงมาคือ เขตลาดกระบัง และเขตคลองสามวา ซึ่งอยู่ในเขตที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก มีอัตราการเพิ่มขึ้นของพื้นที่พัฒนาเมืองสูงสุด คือ ประมาณ ร้อยละ ๓๒.๒๘, ๑๔.๘๘ และ ๑๓.๖๒ ตามลำดับ สำหรับพื้นที่ทางฝั่งตะวันตกมีอัตราการเพิ่มขึ้นของพื้นที่พัฒนาเมืองรองลงไป โดยเฉพาะพื้นที่พัฒนาเมืองในบริเวณที่ต่อเนื่องกับศูนย์กลางเมืองและพื้นที่ด้านเหนือ คือ เขตตลิ่งชัน ร้อยละ ๑๐.๖๓ และเขตภาษีเจริญ ร้อยละ ๙.๑๘ ซึ่งอยู่ในเขตที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน เนื่องจากปัจจัยความสะดวกของโครงข่ายคมนาคมขนส่งโดยเฉพาะการเชื่อมต่อถนนกาญจนาภิเษก (ถนนวงแหวนรอบนอก) ด้านใต้ ทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัย (ตารางที่ ๒ และแผนที่ ๑)

ตารางที่ ๒ การเปลี่ยนแปลงพื้นที่พัฒนาเมือง (Built-up Area) ในกรุงเทพมหานคร
จำแนกเป็นรายเขตและกลุ่มพื้นที่การวางผัง ปี พ.ศ. ๒๕๕๒ และ พ.ศ. ๒๕๕๗

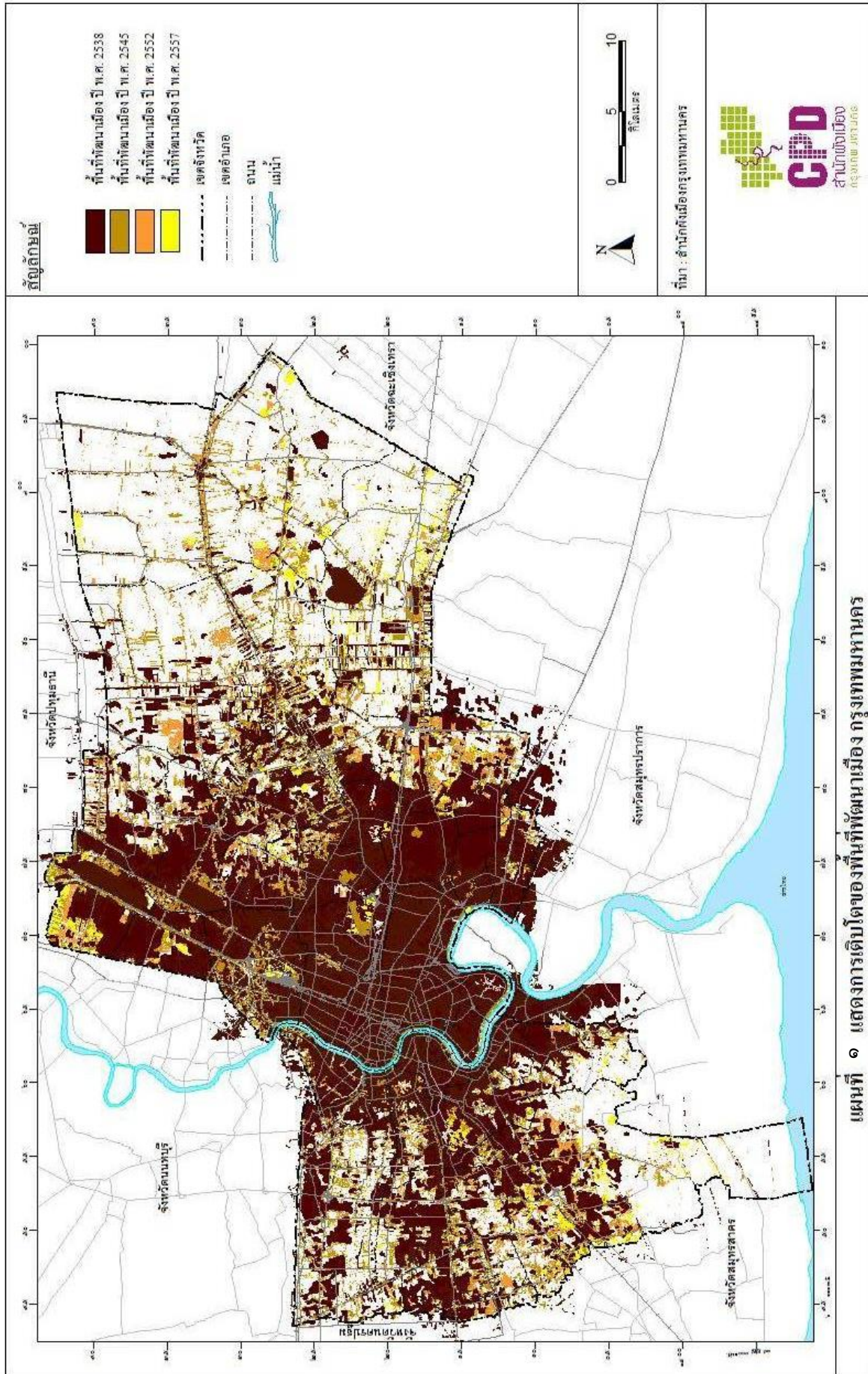
กลุ่มเขตการวางผัง	เขต	พื้นที่พัฒนาเมือง		การเปลี่ยนแปลง	
		พ.ศ. ๒๕๕๒	พ.ศ. ๒๕๕๗	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ
เขตอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว	พระนคร	๓,๐๙๕	๓,๐๙๕	๐	๐
	ป้อมปราบศัตรูพ่าย	๑,๑๗๘	๑,๑๗๘	๐	๐
	สัมพันธวงศ์	๗๖๔	๗๖๔	๐	๐
	ดุสิต	๖,๓๓๒	๖,๓๓๒	๐	๐
	ธนบุรี	๔,๘๗๗	๔,๙๖๓	๘๖	๑.๗๖
	คลองสาน	๓,๒๔๖	๓,๓๑๕	๖๙	๒.๑๓
	บางกอกใหญ่	๓,๖๒๔	๓,๖๗๕	๕๑	๑.๔๑
	บางกอกน้อย	๕,๘๐๘	๖,๐๐๙	๒๐๑	๓.๔๖
	บางพลัด	๕,๘๓๙	๕,๙๙๙	๑๖๐	๒.๗๔
รวม		๓๔,๗๖๓	๓๕,๓๓๐	๕๖๗	๑.๖๓
เขตศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม	บางซื่อ	๖,๕๒๒	๖,๗๘๖	๒๖๔	๔.๐๕
	จตุจักร	๑๙,๒๗๔	๑๙,๕๒๘	๒๕๔	๑.๓๒
	พญาไท	๕,๘๗๐	๕,๙๑๙	๔๙	๐.๘๓
	ดินแดง	๔,๙๕๗	๕,๑๔๖	๑๘๙	๓.๘๑
	ห้วยขวาง	๘,๓๕๙	๘,๔๘๕	๑๒๖	๑.๕๑
	ราชเทวี	๔,๓๔๕	๔,๓๕๙	๑๔	๐.๓๒
	ปทุมวัน	๕,๑๓๗	๕,๑๔๖	๙	๐.๑๘
	บางรัก	๓,๓๑๖	๓,๓๒๓	๗	๐.๒๑
	สาทร	๕,๕๖๙	๕,๖๗๖	๑๐๗	๑.๙๒
	บางคอแหลม	๕,๓๘๕	๕,๕๒๔	๑๓๙	๒.๕๘
	ยานนาวา	๗,๙๒๕	๘,๑๔๖	๒๒๑	๒.๗๙
	คลองเตย	๗,๓๒๘	๗,๓๓๕	๗	๐.๑๐
	วัฒนา	๗,๕๔๔	๗,๕๕๘	๑๔	๐.๑๙
รวม		๙๑,๕๓๑	๙๒,๙๓๑	๑,๔๐๐	๑.๕๓
เขตที่อยู่อาศัย	หลักสี่	๑๒,๘๔๖	๑๓,๑๗๖	๓๓๐	๒.๕๗
	ดอนเมือง	๑๗,๙๘๑	๑๘,๕๗๑	๕๙๐	๓.๒๘
	สายไหม	๑๔,๖๑๐	๑๕,๗๔๙	๑,๑๓๙	๗.๘๐
	บางเขน	๑๙,๖๑๗	๒๐,๓๗๗	๗๖๐	๓.๘๗
	ลาดพร้าว	๑๑,๙๐๒	๑๒,๖๔๓	๗๔๑	๖.๒๓
	วังทองหลาง	๑๐,๓๗๘	๑๑,๐๖๔	๖๘๖	๖.๖๑
	บางกะปิ	๑๔,๑๙๗	๑๔,๓๙๔	๑๙๗	๑.๓๙
	บึงกุ่ม	๑๑,๒๓๕	๑๑,๙๙๒	๗๕๗	๖.๗๔
	คันนายาว	๑๑,๔๘๕	๑๑,๙๔๖	๔๖๑	๔.๐๑
	สะพานสูง	๑๐,๕๓๖	๑๐,๙๒๙	๓๙๓	๓.๗๓
	สวนหลวง	๑๑,๘๐๘	๑๒,๕๕๓	๗๔๕	๖.๓๑
	ประเวศ	๒๓,๕๙๐	๒๔,๒๗๙	๖๘๙	๒.๙๒
	พระโขนง	๗,๖๑๔	๗,๘๐๒	๑๘๘	๒.๔๗
	บางนา	๑๐,๒๓๙	๑๐,๘๙๙	๖๖๐	๖.๔๕
รวม		๑๘๘,๐๓๘	๑๙๖,๓๗๔	๘,๓๓๖	๔.๔๓

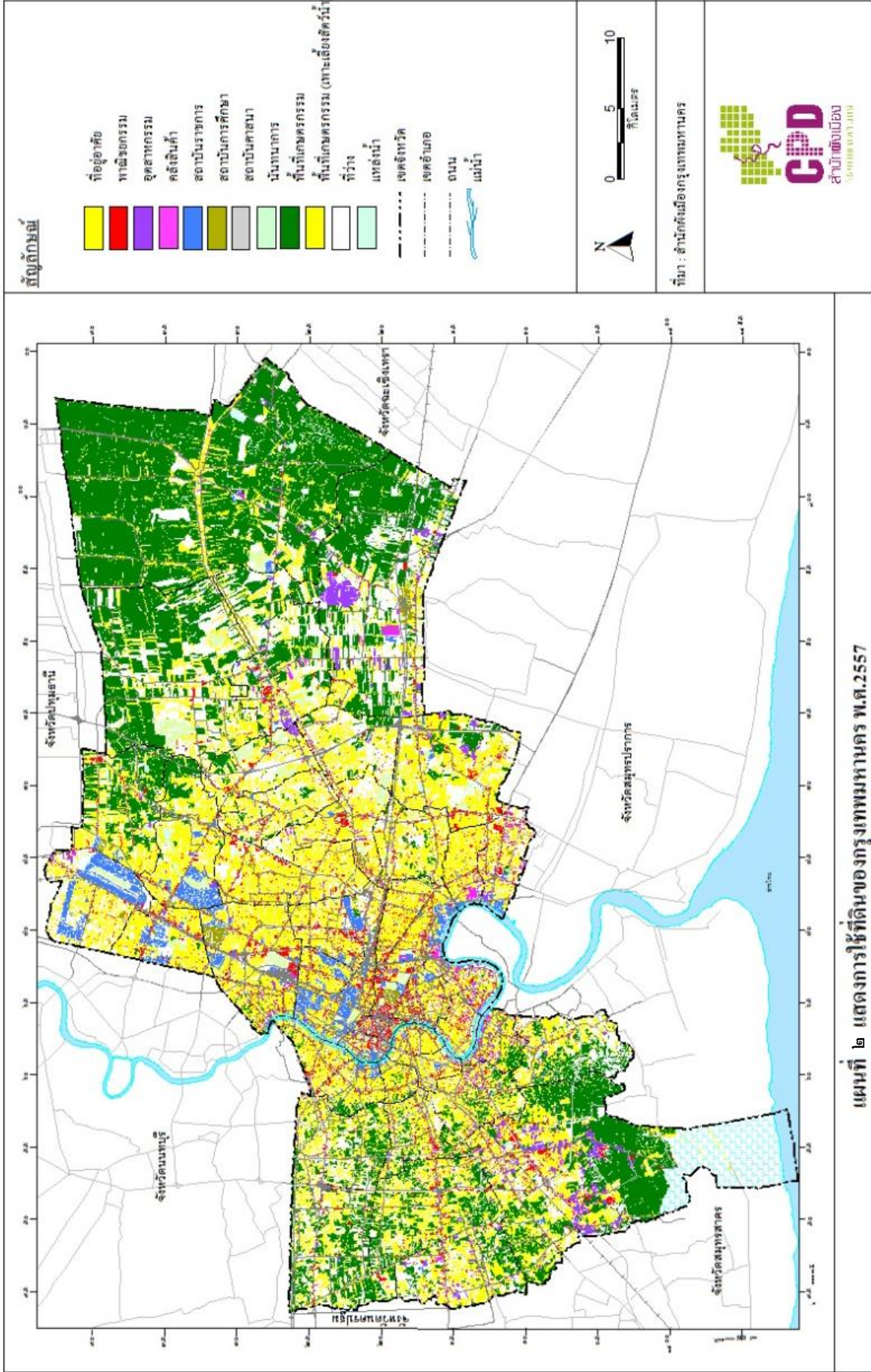
ตารางที่ ๒ การเปลี่ยนแปลงพื้นที่พัฒนาเมือง (Built-up Area) ในกรุงเทพมหานคร
จำแนกเป็นรายเขตและกลุ่มพื้นที่การวางผัง ปี พ.ศ. ๒๕๕๒ และ พ.ศ. ๒๕๕๗ (ต่อ)

กลุ่มเขตการวางผัง	เขต	พื้นที่พัฒนาเมือง		การเปลี่ยนแปลง	
		พ.ศ. ๒๕๕๒	พ.ศ. ๒๕๕๗	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ
เขตที่อยู่อาศัย ชานเมืองและ เกษตรกรรม ฝั่งตะวันออก	คลองสามวา	๒๒,๕๑๑	๒๕,๕๗๖	๓,๐๖๕	๑๓.๖๒
	มีนบุรี	๑๙,๐๗๙	๒๐,๓๗๑	๑,๒๙๒	๖.๗๗
	หนองจอก	๒๓,๓๙๑	๒๕,๕๘๑	๒,๑๙๐	๙.๓๖
	ลาดกระบัง	๒๕,๖๕๘	๒๙,๔๗๗	๓,๘๑๙	๑๔.๘๘
	รวม	๙๐,๖๓๙	๑๐๑,๐๒๕	๑๐,๓๖๖	๑๑.๔๔
เขตที่อยู่อาศัยชานเมือง และเกษตรกรรม ฝั่งตะวันตกตอนบน	ตลิ่งชัน	๙,๒๔๔	๑๐,๒๒๗	๙๘๓	๑๐.๖๓
	ทวีวัฒนา	๑๒,๙๘๔	๑๔,๐๑๗	๑,๐๓๓	๗.๙๖
	ภาษีเจริญ	๗,๑๒๕	๗,๗๗๙	๖๕๔	๙.๑๘
	บางแค	๑๖,๑๑๖	๑๖,๘๔๗	๗๓๑	๔.๕๔
	หนองแขม	๑๓,๑๘๖	๑๓,๙๐๓	๗๑๗	๕.๔๔
รวม	๕๘,๖๕๕	๖๒,๗๗๓	๔,๑๑๘	๗.๐๒	
เขตที่อยู่อาศัยชานเมือง และเกษตรกรรม ฝั่งตะวันตกตอนล่าง	ราษฎร์บูรณะ	๗,๘๒๘	๘,๐๔๙	๒๒๑	๒.๘๒
	ทุ่งครุ	๘,๗๑๙	๙,๓๐๗	๕๘๘	๖.๗๔
	จอมทอง	๑๑,๔๖๔	๑๒,๒๔๑	๗๗๗	๖.๗๘
	บางบอน	๑๒,๗๔๓	๑๓,๒๓๐	๔๘๗	๓.๘๒
	บางขุนเทียน	๑๗,๑๐๔	๒๒,๖๒๖	๕,๕๒๒	๓๒.๒๘
รวม	๕๗,๘๕๘	๖๕,๔๕๓	๗,๕๙๕	๑๓.๑๓	
ฝั่งพระนคร		๓๘๑,๕๗๗	๔๐๑,๖๘๐	๒๐,๑๐๓	๕.๒๗
ฝั่งธนบุรี		๑๓๙,๙๐๗	๑๕๒,๑๘๗	๑๒,๒๘๐	๘.๗๘
กรุงเทพมหานคร		๕๒๑,๔๘๔	๕๕๓,๘๖๗	๓๒,๓๘๓	๖.๒๑

ที่มา : กองสำรวจและแผนที่ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่พัฒนาเมืองในภาพรวม จะเห็นได้ชัดเจนว่าทั้งจำนวนและอัตราการขยายตัวของพื้นที่เมืองเปลี่ยนแปลงเพิ่มมากที่สุดที่สุดในเขตที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรมชานเมืองโดยรอบทั้งฝั่งตะวันออกและตะวันตก ส่วนบริเวณพื้นที่ศูนย์กลางเมืองซึ่งเป็นเขตศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม รวมถึงบริเวณชั้นในซึ่งเป็นเขตอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว จะมีการเพิ่มของพื้นที่พัฒนาเมืองน้อยหรือแทบไม่มีการเปลี่ยนแปลงเลย เนื่องจากปัจจัยด้านที่ดินซึ่งมีการพัฒนาเกือบเต็มพื้นที่แล้ว การเปลี่ยนแปลงส่วนใหญ่จึงเป็นการเปลี่ยนแปลงในรูปแบบของกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดิน การก่อสร้างอาคารที่มีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นหรือการพัฒนาเมืองในลักษณะฟื้นฟูเมืองบนพื้นที่เนื้อเมืองเดิม





การใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานครในช่วงปี พ.ศ. ๒๕๕๒ - ๒๕๕๗ จากกองสำรวจและแผนที่ สำนักผังเมือง พบว่า ในปี พ.ศ. ๒๕๕๗ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมากที่สุด ๓๓๙,๙๕๘ ไร่ เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. ๒๕๕๒ ประมาณ ๒๐,๙๔๓ ไร่ หรือมีการขยายตัวร้อยละ ๑.๓๑ ต่อปี (ตารางที่ ๓ และแผนที่ ๒)

ตารางที่ ๓ การใช้ประโยชน์ที่ดินรายประเภทและการเปลี่ยนแปลง พ.ศ. ๒๕๕๒ และ พ.ศ. ๒๕๕๗

ประเภท	พ.ศ. ๒๕๕๒		พ.ศ. ๒๕๕๗		การเปลี่ยนแปลง		
	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ร้อยละ/ปี
ที่อยู่อาศัย	๓๑๙,๐๑๕	๓๒.๕๔	๓๓๙,๙๕๘	๓๔.๖๗	๒๐,๙๔๓	๖.๕๖	๑.๓๑
พาณิชยกรรม	๔๕,๑๗๗	๔.๖๑	๕๒,๗๘๘	๕.๓๘	๗,๖๑๑	๑๖.๘๕	๓.๓๗
อุตสาหกรรม	๒๐,๐๕๖	๒.๐๕	๒๐,๘๔๗	๒.๑๓	๗๙๑	๓.๙๔	๐.๗๙
คลังสินค้า	๘,๓๗๗	๐.๘๕	๘,๒๕๕	๐.๘๔	-๑๒๒	-๑.๔๖	-๐.๒๙
สถาบันราชการ	๒๓,๙๒๔	๒.๔๔	๒๔,๕๘๕	๒.๕๑	๖๖๑	๒.๗๖	๐.๕๕
สถาบันการศึกษา	๑๒,๑๓๔	๑.๒๔	๑๒,๓๙๔	๑.๒๖	๒๖๐	๒.๑๔	๐.๔๓
สถานศาสนา	๕,๖๒๒	๐.๕๗	๕,๖๒๒	๐.๕๗	-	-	-
นันทนาการ	๑๓,๘๙๖	๑.๔๒	๑๕,๒๑๑	๑.๕๕	๑,๓๑๕	๙.๔๖	๑.๘๙
ถนน	๗๓,๒๘๓	๗.๔๗	๗๔,๒๐๘	๗.๕๗	๙๒๕	๑.๒๖	๐.๒๕
เกษตรกรรม	๒๘๓,๑๘๑	๒๘.๘๘	๒๗๑,๐๔๒	๒๗.๖๔	-๑๒,๑๓๙	-๔.๒๙	-๐.๘๖
ที่ว่าง	๑๑๗,๘๐๙	๑๒.๐๒	๙๙,๓๕๖	๑๐.๑๓	-๑๘,๔๕๓	-๑๕.๖๖	-๓.๑๓
แหล่งน้ำ	๕๗,๙๘๖	๕.๙๑	๕๖,๑๙๕	๕.๗๓	-๑,๗๙๑	-๓.๐๙	-๐.๖๒
รวม	๙๘๐,๔๖๐	๑๐๐	๙๘๐,๔๖๐	๑๐๐			

ที่มา : กองสำรวจและแผนที่ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ข้อมูลจากสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี พ.ศ. ๒๕๕๓-๒๕๕๗ กรุงเทพมหานครมีอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างจำนวน ๑๔๕,๑๘๙ หลัง มีพื้นที่ ๖๖,๙๗๗,๘๒๕ ตารางเมตร ส่วนใหญ่เป็นการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม จากสถิติมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลงในบางช่วงปี เช่น ปี พ.ศ. ๒๕๕๗ มีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ ๖.๑๙ และปี พ.ศ. ๒๕๕๖ มีอัตราการลดลงร้อยละ ๑๗.๙๒ ตามสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง (ตารางที่ ๔)

ตารางที่ ๔ พื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างในกรุงเทพมหานครจำแนกตามประเภทอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๓-๒๕๕๗

ปี พ.ศ.	ที่อยู่อาศัย (ตร.ม.)	พาณิชยกรรม (ตร.ม.)	อาคารสำนักงาน (ตร.ม.)	โรงแรม (ตร.ม.)	อุตสาหกรรม (ตร.ม.)	อื่นๆ (ตร.ม.)	รวม	การเปลี่ยนแปลง	
								(ตร.ม.)	ร้อยละ
๒๕๕๓	๑๐,๒๕๓,๖๔๐	๑,๕๗๓,๓๗๖	๗๘๖,๕๕๙	๙๐๓,๔๕๗	๖๖,๗๐๐	๓๑๙,๐๑๒	๑๓,๙๐๒,๗๔๔	- ๑,๑๑๙,๔๘๑	- ๗.๔๕
๒๕๕๔	๑๐,๕๗๐,๘๙๖	๑,๗๔๐,๘๐๒	๘๗๖,๒๖๒	๘๓๗,๖๑๗	๑๐๓,๒๑๖	๕๒๐,๔๓๔	๑๔,๕๔๘,๒๒๗	๓๔๖,๔๘๓	๒.๔๙
๒๕๕๕	๙,๗๙๑,๓๐๔	๒,๕๓๖,๔๘๖	๑,๑๓๓,๐๗๒	๓๗๕,๐๑๔	๑๑๕,๖๑๗	๔๖๙,๒๑๐	๑๔,๔๒๐,๗๐๓	๑๗๑,๔๗๖	๑.๒๐
๒๕๕๖	๘,๘๗๓,๗๖๒	๑,๗๕๒,๕๓๙	๘๘๕,๓๒๒	๙๔,๙๑๓	๑๓๒,๐๐๘	๔๙๗,๗๕๘	๑๑,๘๓๖,๓๐๒	- ๒,๕๘๔,๔๐๑	- ๑๗.๙๒
๒๕๕๗	๙,๒๙๒,๐๔๓	๑,๘๖๑,๔๗๐	๘๘๖,๒๔๘	๔๓๒,๙๔๗	๑๒๓,๓๒๔	๓๗๒,๘๑๗	๑๒,๕๖๘,๘๘๙	๗๓๒,๕๘๗	๖.๑๙
รวม	๔๘,๗๘๑,๖๔๕	๙,๔๖๔,๖๗๓	๓,๓๖๗,๔๖๓	๒,๖๔๓,๙๔๘	๕๔๐,๘๖๕	๒,๑๗๙,๒๓๑	๖๖,๙๗๗,๘๒๕		

ที่มา : การประมวลข้อมูลพื้นที่การก่อสร้าง สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

ข้อมูลการอนุญาตปลูกสร้างอาคารที่ออกให้โดยกองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร จากปี พ.ศ. ๒๕๕๓-๒๕๕๖ มีอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างจำนวน ๓,๖๗๑ หน่วย มีพื้นที่ ๒๕,๙๑๑,๑๘๕ ตารางเมตร ส่วนใหญ่เป็นอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม (ตารางที่ ๕)

ตารางที่ ๕ พื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๓-๒๕๕๖

ปี พ.ศ.	ที่อยู่อาศัย (ตร.ม.)	พาณิชย์กรรม (ตร.ม.)	อุตสาหกรรม (ตร.ม.)	อื่นๆ (ตร.ม.)	รวม (ตร.ม.)	การเปลี่ยนแปลง	
						(ตร.ม.)	(ร้อยละ)
๒๕๕๓	๓,๙๔๓,๓๑๐	๒,๗๒๒,๙๒๘	๑๒,๔๘๕	๓๖๘,๖๗๐	๗,๐๔๗,๓๙๓	-๑,๖๔๕,๙๓๕	-๑๘.๙๓
๒๕๕๔	๓,๒๖๙,๙๙๔	๓,๒๐๖,๘๐๕	๑๔,๑๑๑	๔๗๔,๔๗๒	๖,๙๖๕,๓๘๒	-๘๒,๐๑๑	-๑.๑๖
๒๕๕๕	๒,๖๖๐,๔๓๐	๓,๙๙๘,๕๔๒	๖๕,๐๐๙	๔๗๕,๗๓๗	๗,๑๙๙,๗๑๘	๒๓๔,๓๓๕	๓.๓๖
๒๕๕๖*	๒,๘๕๓,๕๗๐	๑,๓๔๒,๑๕๘	๒๑,๖๕๗	๔๘๑,๓๐๖	๔,๖๙๘,๖๙๑	-๒,๕๐๑,๐๒๗*	-๓๔.๗๔*
รวม	๑๒,๗๒๗,๓๐๓	๑๑,๒๗๐,๔๓๔	๑๑๓,๒๖๒	๑,๘๐๐,๑๘๕	๒๕,๙๑๑,๑๘๕		

ที่มา : กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร

หมายเหตุ : * เมื่อวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๕๖ กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา เป็นผู้ออกใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารเฉพาะอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ และสำนักงานเขตเป็นผู้ออกใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารที่ไม่ใช่อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

การพัฒนาที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานครยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง จากข้อมูลของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี พ.ศ. ๒๕๕๓-๒๕๕๗ มีที่อยู่อาศัยที่ขอลดทะเบียนรวมจำนวน ๓๒๔,๖๔๐ หน่วย แบ่งเป็นบ้านจัดสรร ๑๒๘,๗๓๘ หน่วย และอาคารชุด ๑๙๕,๙๐๒ หน่วย ซึ่งบ้านจัดสรรมีการขอลดทะเบียนเพิ่มขึ้น มาโดยตลอด แต่อาคารชุดในช่วงปีมีการขอลดทะเบียนลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เช่น ปี พ.ศ. ๒๕๕๔ และ พ.ศ. ๒๕๕๗ ทำให้ภาพรวมการขอลดทะเบียนที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานครลดลงในปีดังกล่าว แสดงถึงสภาพเศรษฐกิจ การแข่งขันในด้านธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ โดยปีที่มีสภาพเศรษฐกิจในภาพรวมมีแนวโน้มดีขึ้น หรือมีปัจจัยเร่งจากโครงการคมนาคม หรือมาตรการอื่นๆ ของภาครัฐ จะมีการขอลดทะเบียนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของตลาด (ตารางที่ ๖)

ตารางที่ ๖ จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๓-๒๕๕๗

ปี พ.ศ.	บ้านจัดสรร (หน่วย)	อาคารชุด (หน่วย)	รวม (หน่วย)	การเปลี่ยนแปลง	
				(หน่วย)	(ร้อยละ)
๒๕๕๓	๒๑,๕๓๔	๔๕,๗๓๘	๖๗,๒๗๒	๑๐,๖๒๓	๑๘.๗๕
๒๕๕๔	๒๔,๘๔๐	๒๖,๐๘๐	๕๐,๙๒๐	-๑๖,๓๕๒	-๒๔.๓๑
๒๕๕๕	๒๔,๙๘๐	๓๗,๙๘๙	๖๒,๙๖๙	๑๒,๐๔๙	๒๓.๖๖
๒๕๕๖	๒๘,๒๗๖	๕๐,๘๕๒	๗๙,๑๒๘	๑๖,๑๕๙	๒๕.๖๖
๒๕๕๗	๒๙,๑๐๘	๓๕,๒๔๓	๖๔,๓๕๑	-๑๔,๗๗๗	-๑๘.๖๗
รวม	๑๒๘,๗๓๘	๑๙๕,๙๐๒	๓๒๔,๖๔๐		

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปี พ.ศ. ๒๕๕๓-๒๕๕๗ กลุ่มเขตที่มีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยมากที่สุด คือ เขตที่อยู่อาศัยจำนวน ๑๒๓,๗๘๖ หน่วย หรือร้อยละ ๓๘.๑๓ รองลงมาคือเขตศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรมจำนวน ๗๕,๑๙๕ หน่วย หรือร้อยละ ๒๓.๑๖ และกลุ่มเขตที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก จำนวน ๔๗,๔๓๒ หน่วย หรือร้อยละ ๑๔.๖๑ ตามลำดับ (รายละเอียดตามตารางที่ ๗)

การกระจายตัวของบ้านจัดสรรระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๕๓-๒๕๕๗ มีการกระจายตัวออกจากบริเวณศูนย์กลางเมืองมากยิ่งขึ้นด้วยปัจจัยด้านราคาที่ดินในเมืองที่สูงขึ้น และความสะดวกในการเดินทางจากโครงข่ายถนนที่เพิ่มขึ้นในบริเวณชานเมือง จึงทำให้มีการพัฒนาบ้านจัดสรรในพื้นที่ต่อเนื่องกับศูนย์กลางเมืองและพื้นที่ชานเมืองเป็นจำนวนมาก โดยกลุ่มเขตที่อยู่อาศัยมีการจดทะเบียนบ้านจัดสรรมากที่สุดจำนวน ๕๑,๗๓๓ หน่วย หรือร้อยละ ๔๐.๑๘ รองลงมาเป็นกลุ่มเขตที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก มีจำนวน ๒๘,๗๘๘ หน่วย หรือร้อยละ ๒๒.๓๖ แต่ในระดับเขตพบว่า เขตคลองสามวา และเขตบางขุนเทียน ซึ่งอยู่ในกลุ่มเขตที่อยู่อาศัยชานเมืองและพื้นที่เกษตรกรรมมีการจดทะเบียนบ้านจัดสรรมากที่สุด จำนวน ๑๒,๕๓๙

หน่วย (ร้อยละ ๙.๗๔) และ ๑๐,๒๓๐ หน่วย (ร้อยละ ๗.๙๕) ตามลำดับ นอกจากนี้เขตที่มีการขยายตัวของบ้านจัดสรรในระดับมากกว่า ๕,๐๐๐ หน่วย ขึ้นไป ได้แก่ เขตสายไหม เขตดอนเมือง เขตบางเขน เขตประเวศ เขตหนองจอก และเขตหนองแขม

การขจัดทะเบียนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมีการกระจายตัวอยู่มากในเขตที่อยู่อาศัยและเขตศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม มีจำนวน ๗๒,๐๕๓ หน่วย (ร้อยละ ๓๖.๗๘) และ ๖๘,๙๖๙ หน่วย (ร้อยละ ๓๕.๒๑) ตามลำดับ โดยเขตที่มีการขจัดทะเบียนอาคารชุดมากที่สุดคือ เขตห้วยขวาง ๑๖,๑๖๐ หน่วย (ร้อยละ ๘.๒๕) เขตลาดกระบัง ๑๕,๒๙๖ หน่วย (ร้อยละ ๗.๘๑) เขตพระโขนง ๑๑,๓๘๔ (ร้อยละ ๕.๘๑) เขตจตุจักร ๑๑,๒๐๔ หน่วย (ร้อยละ ๕.๗๒) นอกจากนี้เขตที่มีการขจัดทะเบียนอาคารชุดมากกว่า ๕,๐๐๐ หน่วยขึ้นไป ได้แก่ เขตธนบุรี เขตคลองสาน เขตบางซื่อ เขตพญาไท เขตราชเทวี เขตวัฒนา เขตคลองเตย เขตสายไหม เขตบางเขน เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตสวนหลวง เขตบางนา และเขตภาษีเจริญ ซึ่งการกระจายตัวของอาคารชุดส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณที่มีความสะดวกในการคมนาคม ในพื้นที่ที่มีระบบขนส่งมวลชนระบบรางให้บริการ ส่วนเขตลาดกระบังซึ่งอยู่ในกลุ่มเขตที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก เป็นอาคารชุดที่มีการขยายตัวเพื่อรองรับแหล่งงานภาคอุตสาหกรรม สนามบินสุวรรณภูมิ และสถานศึกษา

ตารางที่ ๗ จำนวนที่อยู่อาศัยที่ขจัดทะเบียนรายเขตของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๓-๒๕๕๗

เขต	บ้านจัดสรร		อาคารชุด		รวม		
	หน่วย	ร้อยละ	หน่วย	ร้อยละ	หน่วย	ร้อยละ	
เขตอนุรักษศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว	เขตพระนคร	๒๙	๐.๐๒	-	-	๒๙	๐.๐๑
	เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	๒๙	๐.๐๒	-	-	๒๙	๐.๐๑
	เขตสัมพันธวงศ์	๓๐	๐.๐๒	-	-	๓๐	๐.๐๑
	เขตดุสิต	๑๔๑	๐.๑๑	๒,๗๗๓	๑.๔๒	๒,๙๑๔	๐.๙๐
	เขตธนบุรี	๓๓๕	๐.๒๖	๕,๗๑๙	๒.๙๒	๖,๐๕๔	๑.๘๖
	เขตบางกอกน้อย	๗๐๐	๐.๕๔	๒,๓๓๓	๑.๑๙	๓,๐๓๓	๐.๙๓
	เขตบางกอกใหญ่	๕๐๕	๐.๓๙	๙๕๒	๐.๔๙	๑,๔๕๗	๐.๔๕
	เขตบางพลัด	๔๑๒	๐.๓๒	๔,๓๙๑	๒.๒๔	๔,๘๐๓	๑.๔๘
	เขตคลองสาน	๒๘๖	๐.๒๒	๕,๔๗๔	๒.๗๙	๕,๗๖๐	๑.๗๗
	รวม	๒,๔๖๗	๑.๙๒	๒๑,๖๔๒	๑๑.๐๕	๒๔,๑๐๙	๗.๔๓
เขตศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม	เขตบางซื่อ	๗๔๘	๐.๕๘	๕,๓๗๙	๒.๗๕	๖,๑๒๗	๑.๘๙
	เขตจตุจักร	๑,๕๘๙	๑.๒๓	๑๑,๒๐๔	๕.๗๒	๑๒,๗๙๓	๓.๙๔
	เขตพญาไท	๔๒๐	๐.๓๓	๕,๑๐๒	๒.๖๐	๕,๕๒๒	๑.๗๐
	เขตราชเทวี	๑๑๑	๐.๐๙	๕,๓๒๐	๒.๗๒	๕,๔๓๑	๑.๖๗
	เขตดินแดง	๓๔๙	๐.๒๗	๒,๕๑๘	๑.๒๙	๒,๘๖๗	๐.๘๘
	เขตห้วยขวาง	๕๒๕	๐.๔๑	๑๖,๑๖๐	๘.๒๕	๑๖,๖๘๕	๕.๑๔
	เขตปทุมวัน	๔๔	๐.๐๓	๑,๑๑๖	๐.๕๗	๑,๑๖๐	๐.๓๖
	เขตบางรัก	๗๔	๐.๐๖	๑,๗๙๓	๐.๙๒	๑,๘๖๗	๐.๕๘
	เขตสาทร	๒๐๙	๐.๑๖	๑,๐๙๓	๐.๕๖	๑,๓๐๒	๐.๔๐
	เขตวัฒนา	๖๑๖	๐.๔๘	๗,๐๘๗	๓.๖๒	๗,๗๐๓	๒.๓๗
	เขตคลองเตย	๒๐๔	๐.๑๖	๘,๖๒๕	๔.๔๐	๘,๘๒๙	๒.๗๒
	เขตยานนาวา	๘๐๑	๐.๖๒	๓,๕๗๒	๑.๘๒	๔,๓๗๓	๑.๓๕
	เขตบางคอแหลม	๕๓๖	๐.๔๒	-	-	๕๓๖	๐.๑๗
	รวม	๖,๒๒๖	๔.๘๔	๖๘,๙๖๙	๓๕.๒๑	๗๕,๑๙๕	๒๓.๑๖

ตารางที่ ๗ จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนรายเขตของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๓-๒๕๕๗ (ต่อ)

เขต	บ้านจัดสรร		อาคารชุด		รวม		
	หน่วย	ร้อยละ	หน่วย	ร้อยละ	หน่วย	ร้อยละ	
เขตที่อยู่อาศัย	เขตหลักสี่	๑,๓๘๘	๑.๐๘	๕๒๗	๐.๒๗	๑,๙๑๕	๐.๕๙
	เขตดอนเมือง	๕,๑๙๘	๔.๐๔	๑,๖๒๕	๐.๘๓	๖,๘๒๓	๒.๑๐
	เขตสายไหม	๘,๔๖๓	๖.๕๗	๖,๒๓๓	๓.๑๘	๑๔,๖๙๖	๔.๕๓
	เขตบางเขน	๕,๕๐๔	๔.๒๘	๙,๓๗๙	๔.๗๙	๑๔,๘๘๓	๔.๕๘
	เขตลาดพร้าว	๒,๐๐๘	๑.๕๖	๑,๔๐๐	๐.๗๑	๓,๔๐๘	๑.๐๕
	เขตบึงกุ่ม	๒,๕๔๓	๑.๙๘	๙,๑๖๖	๔.๖๘	๑๑,๗๐๙	๓.๖๑
	เขตบางกะปิ	๒,๘๘๘	๒.๒๔	๙,๖๑๓	๔.๙๑	๑๒,๕๐๑	๓.๘๕
	เขตวังทองหลาง	๑,๔๗๐	๑.๑๔	๒,๑๗๕	๑.๑๑	๓,๖๔๕	๑.๑๒
	เขตคันนายาว	๔,๐๑๙	๓.๑๒	๔,๐๓๑	๒.๐๖	๘,๐๕๐	๒.๔๘
	เขตสะพานสูง	๓,๖๘๑	๒.๘๖	๔๗๙	๐.๒๔	๔,๑๖๐	๑.๒๘
	เขตสวนหลวง	๔,๓๕๐	๓.๓๘	๖,๖๖๙	๓.๔๐	๑๑,๐๑๙	๓.๓๙
	เขตประเวศ	๘,๕๓๑	๖.๖๓	๒,๖๐๒	๑.๓๓	๑๑,๑๓๓	๓.๔๓
	เขตพระโขนง	๗๘๔	๐.๖๑	๑๑,๓๘๔	๕.๘๑	๑๒,๑๖๘	๓.๗๕
	เขตบางนา	๙๐๖	๐.๗๐	๖,๗๗๐	๓.๔๖	๗,๖๗๖	๒.๓๖
	รวม	๕๑,๗๓๓	๔๐.๑๘	๗๒,๐๕๓	๓๖.๗๘	๑๒๓,๗๘๖	๓๘.๑๓
เขตที่อยู่อาศัยชานเมือง และเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก	เขตคลองสามวา	๑๒,๕๓๙	๙.๗๔	๓,๑๔๔	๑.๖๐	๑๕,๖๘๓	๔.๘๓
	เขตหนองจอก	๗,๕๐๒	๕.๘๓	๗๘	๐.๐๔	๗,๕๘๐	๒.๓๓
	เขตมีนบุรี	๔,๗๒๖	๓.๖๗	๑๒๖	๐.๐๖	๔,๘๕๒	๑.๔๙
	เขตลาดกระบัง	๔,๐๒๑	๓.๑๒	๑๕,๒๙๖	๗.๘๑	๑๙,๓๑๗	๕.๙๕
	รวม	๒๘,๗๘๘	๒๒.๓๖	๑๘,๖๔๔	๙.๕๒	๔๗,๔๓๒	๑๔.๖๑
เขตที่อยู่อาศัยชานเมือง และเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน	เขตคลองชัน	๒,๘๒๑	๒.๑๙	๑๖๐	๐.๐๘	๒,๙๘๑	๐.๙๒
	เขตทวีวัฒนา	๑,๙๗๒	๑.๕๓	-	-	๑,๙๗๒	๐.๖๑
	เขตบางแค	๓,๓๔๗	๒.๖๐	๙๓๑	๐.๔๘	๔,๒๗๘	๑.๓๒
	เขตหนองแขม	๕,๓๓๗	๔.๑๕	-	-	๕,๓๓๗	๑.๖๔
	เขตภาษีเจริญ	๓,๒๒๔	๒.๕๐	๕,๙๐๕	๓.๐๑	๙,๑๒๙	๒.๘๑
	รวม	๑๖,๗๐๑	๑๒.๙๗	๖,๙๙๖	๓.๕๗	๒๓,๖๙๗	๗.๓๐
เขตที่อยู่อาศัยชานเมือง และเกษตรกรรมฝั่งตะวันออกล่าง	เขตทุ่งครุ	๔,๐๒๗	๓.๑๓	-	-	๔,๐๒๗	๑.๒๔
	เขตบางบอน	๓,๖๓๖	๒.๘๒	-	-	๓,๖๓๖	๑.๑๒
	เขตบางขุนเทียน	๑๐,๒๓๐	๗.๙๕	๒,๕๕๐	๑.๓๐	๑๒,๗๘๐	๓.๙๔
	เขตจอมทอง	๓,๔๘๙	๒.๗๑	๒,๐๖๖	๑.๐๕	๕,๕๕๕	๑.๗๑
	เขตราษฎร์บูรณะ	๑,๔๔๑	๑.๑๒	๒,๙๘๒	๑.๕๒	๔,๔๒๓	๑.๓๖
รวม	๒๒,๘๒๓	๑๗.๗๓	๗,๕๙๘	๓.๘๘	๓๐,๔๒๑	๙.๓๗	
กรุงเทพมหานคร	๑๒๘,๗๓๘	๑๐๐.๐๐	๑๙๕,๙๐๒	๑๐๐.๐๐	๓๒๔,๖๔๐	๑๐๐.๐๐	

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

กรุงเทพมหานคร โดยสำนักผังเมือง ซึ่งมีหน้าที่หลักในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมุ่งเน้นการพัฒนาและดำเนินการให้เมืองเจริญเติบโตอย่างมีทิศทางและจัดระบบการขยายตัวของเมืองอย่างเป็นระเบียบและเกิดสภาพแวดล้อมที่ดี สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน จึงต้องทำการศึกษาข้อมูลพื้นฐานของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในพื้นที่เขตต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นแนวทางในการประกอบการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ตลอดจนเป็นแนวทางในการพัฒนา แก้ไข ปรับปรุงไม่ให้เกิดปัญหาต่างๆ ของเมืองในอนาคต ดังนั้นจึงเห็นควรให้มีการศึกษา วิเคราะห์ปัญหาการขยายตัวของบ้านจัดสรรที่มีต่อการขยายตัวของเมือง เพื่อใช้เป็นข้อมูลที่สำคัญสำหรับการวางผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร และเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาและแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต

แนวคิดและทฤษฎีในการดำเนินการ ประกอบด้วย

๑. แนวคิดการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยภายในเมือง

การพิจารณาทำเลที่ตั้งและรูปแบบที่อยู่อาศัย มีความสำคัญอย่างยิ่งในการวางแผน/วางผังชุมชน ซึ่งต้องพิจารณาในหลายแง่มุม ทั้งทางเศรษฐกิจ (ความคุ้มค่า) ด้านการอยู่อาศัย ด้านการเงิน และด้านศิลปะ ความสวยงาม โดยมีเกณฑ์โดยสังเขปดังนี้

(๑) คุณลักษณะของทำเลที่ตั้งชุมชน : ควรมีที่ตั้งที่มีความเหมาะสมด้านการจราจรและสัมพันธ์กับโครงข่ายระบบขนส่งมวลชนที่เชื่อมต่อกับย่านกลางเมือง แหล่งงาน ย่านพักผ่อนหย่อนใจ และย่านอื่นๆ ของเมือง มีความเหมาะสมด้านสุขอนามัย อยู่ใกล้ชิดกับพื้นที่สีเขียว เป็นบริเวณที่ปราศจากมลพิษด้านอากาศเสีย ควัน กลิ่น เสียง ได้ลมจากพื้นที่โล่ง ไม่รับลมจากย่านอุตสาหกรรม มีความเหมาะสมด้านภูมิศาสตร์ ได้แก่ ได้รับแดด ลม สามารถระบายน้ำได้ดี น้ำไม่ท่วมขัง มีสภาพภูมิประเทศที่สวยงาม เจริญตา เป็นต้น

(๒) การจราจร : ใช้พื้นที่เพื่อการจราจรอย่างประหยัด โดยมีอัตราส่วนพื้นที่การจราจรต่อจำนวนประชากร มีอัตราไม่สูงนัก เมื่อเปรียบเทียบกับชุมชนอื่น มีพื้นที่จอดรถพอเพียงต่อชุมชน มีความสะดวกในการเข้าถึงหน่วยที่อยู่อาศัย ควรแยกทางรถและทางเดินเท้าออกจากกัน

(๓) คุณลักษณะทางเทคนิคของชุมชนและที่อยู่อาศัย : มีการผสมผสานกันระหว่างที่อยู่อาศัยหลากหลายขนาดทั้งเล็ก กลาง ใหญ่ และมีความหลากหลายของขนาดการถือครองที่อยู่อาศัย และมีที่อยู่อาศัยหลายรูปแบบ ทั้งอาคารแนวราบ อาคารสูงปานกลาง อาคารสูง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ โดยผู้อยู่อาศัยสามารถซื้อขายที่อยู่อาศัยระหว่างกันได้ในกรณีที่ความต้องการของครอบครัวเปลี่ยนแปลงไปตามขนาดของสมาชิกในครอบครัวเพิ่มขึ้นหรือลดลง และจัดวางรูปแบบที่อยู่อาศัยให้สามารถลดเสียงรบกวนจากยวดยาน และการรบกวนระหว่างกันทั้งด้านเสียง และการมองเห็นเข้าไปในพื้นที่ส่วนบุคคล

(๔) การจัดวางสาธารณูปการและองค์ประกอบชุมชน : ชุมชนที่อยู่อาศัย ประกอบด้วยสถานศึกษาที่จำเป็น ตามขนาดชุมชน (อนุบาล ประถมศึกษา และมีธยมศึกษา) และมีศาสนสถานในระยะที่พอเหมาะ มีร้านค้าให้บริการสิ่งอุปโภคบริโภคที่จำเป็นตามขนาดชุมชน มีพื้นที่สีเขียวเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจไม่ห่างไกลจากที่อยู่อาศัย และมีสนามเด็กเล่น สนามกีฬา สำหรับทุกกลุ่มอายุตามขนาดชุมชน

๒. แนวคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

แนวคิดนี้จะเน้นการเข้าถึงบริการสาธารณะนั้นคือ การให้บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสภาพสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ เพื่อให้ครอบครัวได้รับประโยชน์สูงสุดจากการเลือกทำเลที่อยู่อาศัยในพื้นที่นั้น

๓. แนวคิดละแวกบ้าน

แนวคิดนี้มาจากต่างประเทศคือ Neighborhood Concept โดยเชื่อว่ากลุ่มชนที่อาศัยอยู่ร่วมกัน มีความผูกพันซึ่งกันและกันอยู่ภายใต้การควบคุมทางสังคมอันเดียวกัน จะมีอยู่ขนาดหนึ่งเป็นขนาดพอเหมาะ เรียกว่า Neighborhood แนวคิดนี้ได้รับความสนใจจากนักวางแผน ซึ่งจะนำมาใช้ในเรื่องการจัดให้มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในย่านที่อยู่อาศัย

๔. การพัฒนาที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร

จากวิวัฒนาการการตั้งถิ่นฐานของกรุงเทพมหานครตั้งแต่อดีต-ปัจจุบัน จากหนังสือจดหมายเหตุการอนุรักษ์กรุงรัตนโกสินทร์, ๒๕๒๕ สรุปได้ว่า เมื่อแรกสถาปนากรุงรัตนโกสินทร์ จนถึงรัชกาลที่ ๔

บ้านเรือนส่วนใหญ่ปลูกสร้างริมแม่น้ำลำคลอง โดยหันหน้าออกทางแม่น้ำลำคลองหลังจากเริ่มมีการตัดถนน ในช่วงปลายสมัยรัชกาลที่ ๔ เช่น ถนนบำรุงเมือง ถนนเฟื่องนคร ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเริ่มมีการปลูกสร้างสองฟากถนนในลักษณะของห้องแถวหันหน้าเข้าหาถนน โดยใช้เป็นทั้งที่อยู่อาศัยและค้าขาย ส่วนบ้านเรือนของเจ้านายและขุนนางชั้นสูงส่วนใหญ่เป็นบ้านหลังใหญ่หรือแบบยุโรปปลูกสร้างสลับกับอาคารตึกแถว ในระยะต่อมาเมื่อสภาพสังคมเปลี่ยนแปลงจากครอบครัวที่นิยมอยู่รวมกันเป็นครอบครัวใหญ่มาเป็นครอบครัวเล็กๆ แยกออกไปอยู่ต่างหาก ดังนั้นความต้องการที่อยู่อาศัยจึงเพิ่มขึ้นอย่างมาก ทำให้ปี พ.ศ. ๒๕๑๐ เกิดธุรกิจบ้านจัดสรรที่ดินขึ้น เพื่อสนองตอบความต้องการนี้ ลักษณะของหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่ในปัจจุบันจึงมีหลายรูปแบบตามลักษณะของการก่อสร้าง เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารอยู่อาศัยรวมในลักษณะอพาร์ทเมนต์หรือแฟลต และคอนโดมิเนียม เป็นต้น ซึ่งผู้ดำเนินการก่อสร้างขึ้นเพื่อขายหรือให้เช่าให้แก่ประชาชนโดยทั่วไป

๕. การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร

แนวโน้มการขยายตัวและทิศทางการขยายตัวของกรุงเทพมหานครตั้งแต่อดีต-ปัจจุบัน เป็นสิ่งซึ่งได้รับความสนใจทั้งภาครัฐและเอกชนมานานแล้ว เพียงระยะเวลาไม่กี่ทศวรรษที่ผ่านมาการขยายตัวของกรุงเทพมหานครได้ขยายตัวออกจากศูนย์กลางเมืองรุกเข้าไปในพื้นที่ชานเมืองมากขึ้น โดยเฉพาะตามแนวถนนสายหลักด้านเหนือและตะวันออกที่มีการคมนาคมเข้าถึงสะดวก ได้แก่ ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนพหลโยธิน ถนนลาดพร้าว ถนนนวมินทร์ ถนนเสรีไทย ถนนรามคำแหง ถนนประดิษฐ์มนูธรรม ถนนสายไหม ถนนรามอินทรา ถนนสุวินทวงศ์ ถนนนิมิตรใหม่ ถนนกาญจนาภิเษก และพื้นที่ต่อเนื่องกับสนามบินสุวรรณภูมิ โดยในพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก ส่วนใหญ่อยู่ในเขตสายไหม เขตบางเขน เขตคลองสามวา เขตประเวศ และเขตลาดกระบัง ในพื้นที่ฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานครมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่อยู่ในเขตต่อเมือง เกาะตัวไปตามถนนเพชรเกษม ได้แก่ เขตภาษีเจริญ เขตบางแค เขตหนองแขม และเขตจอมทอง ส่วนพื้นที่ชานเมืองตะวันตกบริเวณเขตบางบอน และเขตบางขุนเทียนมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยตามแนวถนนสายหลัก คือ ถนนเอกชัย ถนนพระรามที่ ๒ (ถนนธนบุรี-ปากท่อ)

๖. กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ข้อกฎหมายและข้อกำหนดต่างๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาวิเคราะห์ครั้งนี้ ได้แก่ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พระราชบัญญัติการผังเมือง และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญในส่วนที่เกี่ยวข้องได้ดังนี้

(๑) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

การจัดสรรที่ดิน หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย (พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓)

ผู้จัดสรรที่ดิน หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินต่อไปด้วย

สำหรับขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๔ หมวด ๒ ข้อ ๗ กำหนดขนาดของที่ดินจัดสรรแบ่งเป็น ๓ ขนาด คือ

๑.๑ ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายไม่เกิน ๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า ๑๙ ไร่

๑.๒ ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่าย ตั้งแต่ ๑๐๐-๔๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ ๑๙-๑๐๐ ไร่

๑.๓ ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ ๕๐๐ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า ๑๐๐ ไร่

(๒) พระราชบัญญัติการผังเมือง และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ เป็นกฎหมายแม่บทที่ให้อำนาจในการออกกฎกระทรวงผังเมืองรวมมาใช้บังคับควบคุมกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวมอีกทีหนึ่ง สำหรับกรุงเทพมหานครมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ เป็นฉบับที่มีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งมีข้อกำหนดห้ามการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยไว้ในกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ก.๑) ซึ่งเป็นพื้นที่กันชนและป้องกันน้ำท่วมทางด้านตะวันออก นอกจากนี้ยังมีการกำหนดห้ามแปลงที่ดินต่ำสุดในโครงการจัดสรรที่ดินในอีกหลายประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น ห้ามการจัดสรรที่ดินที่มีขนาดแปลงต่ำกว่า ๑๐๐ ตารางวา ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง ย.๑) ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (ก.๒) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.๓) นอกจากนี้ยังมีการกำหนดระยะร่นของอาคาร ความสูง รวมถึงอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) และอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ซึ่งในการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยก็ต้องปฏิบัติตามผังเมืองรวมกำหนด

๗. การทบทวนวรรณกรรม

ในการทบทวนผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการขยายตัวของบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครมีดังนี้

(๑) ปราโมทย์ สรรเพชรศิริ, ๒๕๓๖. กล่าวไว้ใน “การศึกษาความต้องการและความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัย และที่ทำงานของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม” ว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในย่านสีลมส่วนใหญ่ต้องการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ เนื่องจากสามารถเป็นเจ้าของที่ดินได้ การเลือกทำเลที่ตั้งมักไม่คำนึงถึงระยะทางในการเดินทาง แต่ขึ้นกับทำเลที่ตั้งมากกว่า ซึ่งส่วนใหญ่ต้องการอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก และราคาที่อยู่อาศัยยังไม่สูงนัก การเลือกขนาดที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับขนาดของครอบครัว รูปแบบบ้านส่วนใหญ่ต้องการรูปแบบที่ทันสมัย ระดับราคาบ้านที่ต้องการคือ ๗๕๐,๐๐๐ - ๑,๕๐๐,๐๐๐ บาท และสามารถผ่อนชำระได้

(๒) วสันต์ วิศณุวัฒนากิจ, ๒๕๓๖. กล่าวไว้ใน “ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารหมู่บ้านต่อการดูแลบริหารชุมชนประเภทบ้านจัดสรรขนาดกลางของภาคเอกชนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล” ว่า ปัญหาในการอยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลางของภาคเอกชนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่สำคัญคือ ปัญหาด้านความสะดวก การจัดเก็บขยะ การดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง ความปลอดภัย และควรมีคณะกรรมการหมู่บ้านเพื่อเป็นตัวแทนในการร่วมบริหารหมู่บ้าน โดยมีลักษณะเป็นนิติบุคคลมารับการทำงานของคณะกรรมการหมู่บ้าน

(๓) อารยา แสงวิโรจน์กุล, ๒๕๓๖. กล่าวไว้ใน “โครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ที่มีทรัพย์สินส่วนกลาง : การศึกษาปัจจัยที่กำหนดการตัดสินใจซื้อของผู้อยู่อาศัย” ว่า ปัจจัยหลักที่เป็นตัวกำหนดในการตัดสินใจซื้อทาวน์เฮาส์ที่มีทรัพย์สินส่วนกลาง ผู้ซื้อให้ความสำคัญด้านปัจจัยที่เกี่ยวกับโครงการในด้านทำเลที่ตั้ง การออกแบบตัวบ้าน และการก่อสร้าง ทรัพย์สินส่วนกลาง ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ราคา และเงื่อนไข การชำระเงิน ชื่อเสียง ความมั่นคงของบริษัท และการส่งเสริมการขายและความต้องการบริการส่วนกลาง คือ ที่จอดรถ บริการด้านความปลอดภัย สวนหย่อม สนามเด็กเล่น และสระว่ายน้ำ ส่วนบริการอื่นๆ ที่ต้องการคือ บริการซักผ้า รีดผ้า และร้านเสริมสวย เป็นต้น

(๔) อัมพร พรศรีรัตนรักษ์, ๒๕๓๘. กล่าวไว้ใน “การวิเคราะห์เชิงภูมิศาสตร์ : ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างการขยายตัวของบ้านจัดสรรกับการจัดบริการสาธารณะในเขตตลิ่งชัน และเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร ระหว่าง พ.ศ. ๒๕๓๐-๒๕๓๗” ว่า การขาดการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในชุมชนบ้านจัดสรร มีสาเหตุจากการขาดกฎหมายที่ควบคุมการบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร กฎหมายที่มีอยู่ไม่เพียงพอที่จะเอื้ออำนวยให้การบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรรดำเนินไปได้โดยสะดวก เนื่องจากไม่มีสภาพบังคับเกี่ยวกับผลที่ผู้จัดสรรที่ดินจะได้รับในกรณีที่ไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กฎหมายได้กำหนดไว้ ไม่มีกฎหมายที่เหมาะสมเข้าไปรองรับเพื่อแก้ไขปัญหา ควรจะมีการบัญญัติกฎหมายขึ้นมารองรับองค์กรที่ทำหน้าที่เกี่ยวกับการบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร เพื่อบรรเทาปัญหาในการบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรรและส่งผลให้ชุมชนบ้านจัดสรรอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข

(๕) ชโยทัย เผือกศรี, ๒๕๔๓. กล่าวไว้ใน “การศึกษาหลักการการส่งเสริมการจัดสรรที่ดินเอกชน โดยมติพิเศษคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๕-๒๕๔๐” ว่า มติพิเศษของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๕-๒๕๔๐ มีส่วนเป็นอย่างมากในการส่งเสริมการจัดสรรที่ดินเอกชน โดยอนุโลมหรือยกเว้นข้อกำหนดต่างๆ ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๕ เพื่อสนับสนุนให้ผู้ประกอบการสามารถดำเนินการจัดสรรที่ดินให้เพียงพอต่อความต้องการของประชาชน มติพิเศษของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจึงเป็นนโยบายสาธารณะของรัฐที่สามารถปรับตัวให้เข้ากับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนไป เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชน

วัตถุประสงค์

๑. เพื่อศึกษาสภาพปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินย่านที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร
๒. เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานประกอบการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร แผนผังพัฒนาเขตกรุงเทพมหานคร และแผนผังพัฒนาพื้นที่เฉพาะแห่งต่อไป
๓. เพื่อเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาด้านกายภาพและสภาพแวดล้อมของย่านที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร

เป้าหมาย

สำนักผังเมืองได้แนวทางในการวางแผนให้บริการพื้นฐานแก่ประชาชนในชุมชนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในพื้นที่ ๕๐ เขตของกรุงเทพมหานคร

ปัจจัยความสำเร็จ

ผลลัพธ์ของการศึกษาวิเคราะห์ปัญหาการขยายตัวของบ้านจัดสรรต่อการขยายตัวของเมืองคือ รายงานการศึกษาวิเคราะห์ปัญหาการขยายตัวของบ้านจัดสรรต่อการขยายตัวของเมือง เพื่อใช้เป็นแนวทางในการวางแผนให้บริการพื้นฐานแก่ประชาชนในชุมชนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร

ขั้นตอนการปฏิบัติการ/ผู้รับผิดชอบ

ขั้นตอนการวางแผนปฏิบัติการ (Action Plan)

ขั้นตอนการวางแผนปฏิบัติการมีดังนี้

ตาราง ๘ ขั้นตอนการวางแผนปฏิบัติการ (Action Plan)

หน่วยงานหลัก	มาตรการ/โครงการกิจกรรม	ระยะเวลาดำเนินการ (เดือน)												งบประมาณ (บาท)	ผู้รับผิดชอบ	
		ตค.	พย.	ธค.	มค.	กพ.	มีค.	เมย.	พค.	มิย.	กค.	สค.	กย.			
แผนพัฒนาฯ ๒๐ ปี ระยะที่ ๑ (พ.ศ. ๒๕๕๖-๒๕๖๐) ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ ๔ มหานคร กะทัดรัด	๑. รายงานการศึกษาวิเคราะห์ปัญหาการขยายตัวของบ้านจัดสรรต่อการขยายตัวของเมือง														๔๐๒,๐๐๐.-	น.ส.สุนตลา ปัญจากุล และข้าราชการกลุ่มงานวิจัย ๑ กองนโยบายและแผนงาน
	๒. สัมมนาเชิงปฏิบัติการให้แก่ภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง เช่น ผู้ประกอบการ ประชาชนที่อาศัย ในชุมชนบ้านจัดสรร หน่วยงานผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง ข้าราชการสำนักผังเมือง														๑๐๐,๐๐๐.-	
รวมทั้งสิ้น															๕๐๒,๐๐๐.-	

สำหรับรายละเอียดของการดำเนินการตามแผนปฏิบัติการมีดังนี้

๑. รายงานการศึกษาวิเคราะห์ปัญหาการขยายตัวของบ้านจัดสรรต่อการขยายตัวของเมืองมีขั้นตอนการดำเนินการดังนี้

(๑) เตรียมการจัดทำข้อกำหนดการดำเนินงาน และเอกสารเพื่อการจัดซื้อจ้างในส่วนที่เกี่ยวข้องให้เป็นไปตามระเบียบของทางราชการ

(๒) ศึกษา และรวบรวมข้อมูลบ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานครจากเอกสารและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

(๓) ทบทวนแนวคิด ทฤษฎี ข้อกฎหมาย และผลการศึกษาที่เกี่ยวข้องเพื่ออธิบายสภาพของปัญหาและพิจารณาหาแนวทางแก้ไข

(๔) ออกศึกษาสำรวจข้อมูลพื้นที่ภาคสนาม

(๕) กำหนดค่าประชากร/พารามิเตอร์เพื่อสุ่มตัวอย่างการสำรวจ

(๖) จัดทำแบบสอบถามที่ใช้ในการศึกษา รวมทั้งตรวจสอบความถูกต้อง

(๗) ออกทำการเก็บรวบรวมตัวอย่างข้อมูลบ้านจัดสรรโดยการใช้แบบสอบถามและสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร นิติบุคคลหรือผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรร และผู้ให้อนุญาตจัดสรร

(๘) นำข้อมูลต่างๆ ที่ได้รับมาประมวลผล วิเคราะห์ปัญหาการขยายตัวของบ้านจัดสรรต่อการขยายตัวของเมือง เพื่อใช้เป็นแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร

(๙) สัมมนาเชิงปฏิบัติการเพื่อระดมความเห็นจากภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง

(๑๐) จัดทำและจัดพิมพ์รายงานผลการศึกษา

(๑๑) นำเสนอผู้บริหารสำนักผังเมือง

ตารางที่ ๙ รายละเอียดของแผนงานตามขั้นตอนการดำเนินงาน

ขั้นตอนการดำเนินงาน	ระยะเวลา ดำเนินการ												หมายเหตุ	
	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.		
๑. เตรียมการตามระเบียบและข้อสั่งการที่เกี่ยวข้อง	█													
๒. ศึกษารวบรวมข้อมูล			█											
๓. ทบทวนวรรณกรรมและแนวคิดที่เกี่ยวข้อง				█										
๔. ออกสำรวจข้อมูล ภาคสนาม สุ่มตัวอย่าง บ้านจัดสรรในพื้นที่กทม. และจัดทำแบบสอบถาม รวมทั้งตรวจสอบความถูกต้อง					█									
๕. ออกเก็บรวบรวมข้อมูล โดยใช้แบบสอบถาม						█								
๖. ประมวลผล วิเคราะห์และสรุปผลการศึกษา และจัดทำรายงานขั้นต้น							█							
๗. เสนอผู้บริหารสำนักผังเมืองพิจารณา								█	█					
๘. ร่างรายงานฉบับสมบูรณ์										█	█			
๙. สัมมนาเชิงปฏิบัติการให้แก่ข้าราชการ สผม. ผู้ประกอบการ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ประชาชนที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร และผู้สนใจทั่วไป												█	█	
๑๐. จัดทำและพิมพ์รูปเล่มรายงานฉบับสมบูรณ์ และรายงานสรุปสำหรับผู้บริหาร														█
๑๑. นำเสนอผู้บริหารสำนักผังเมือง														

๒. สัมมนาเชิงปฏิบัติการ เพื่อระดมความเห็นจากผู้ประกอบการ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ประชาชนผู้อยู่อาศัยในชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ร่วมกับข้าราชการสำนักผังเมือง สำนักที่เกี่ยวข้อง และสำนักเขต รูปแบบของการสัมมนา ประกอบด้วย การบรรยายโดยวิทยากรผู้ทรงคุณวุฒิ อภิปรายแลกเปลี่ยนความคิดเห็นและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับปัญหาการขยายตัวของบ้านจัดสรรต่อการขยายตัวของเมือง ตลอดจนคุณภาพชีวิตของประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนบ้านจัดสรร แบ่งกลุ่มสัมมนาเชิงปฏิบัติการจำแนกตามกลุ่มเขต

ผู้รับผิดชอบ

นางสาวสุกนตลา ปัญญากุล นักวิเคราะห์ผังเมืองชำนาญการพิเศษ หัวหน้ากลุ่มงานวิจัย ๑ และข้าราชการฝ่ายวิจัย ๑ กองนโยบายและแผนงาน สำนักผังเมือง

ลักษณะโครงการ

เป็นโครงการที่สอดคล้องกับแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ระยะ ๒๐ ปี ระยะที่ ๑ (พ.ศ. ๒๕๕๖-๒๕๖๐) ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ ๔ มหานครกะทัดรัด ประเด็นยุทธศาสตร์ย่อยที่ ๔.๑ เมืองกรุงเทพมหานครเติบโตอย่างมีระเบียบ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินและทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เป้าประสงค์ ๔.๑.๒ เพิ่มประสิทธิภาพการใช้พื้นที่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในและเขตกรุงเทพฯ ชั้นกลาง กลยุทธ์ตามแผนของหน่วยงานปรับปรุงกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป ตัวชี้วัดกลยุทธ์คือความสำเร็จการศึกษาวិเคราะห์ปัญหาการขยายตัวของบ้านจัดสรรต่อการขยายตัวของเมือง (ผลผลิต)

งบประมาณ

งบประมาณรายจ่ายประจำปี ๒๕๖๐ ของสำนักผังเมือง ด้านการโยธาและระบบจราจร แผนงานพัฒนาการใช้ที่ดินและระบบจราจร งานนโยบายและแผนงาน หมวดรายจ่ายอื่น เป็นเงินรวมทั้งสิ้น ๕๐๒,๐๐๐ บาท (ห้าแสนสองพันบาทถ้วน) รายละเอียดค่าใช้จ่าย ดังนี้

- | | |
|---|-------------|
| - ค่าจัดทำรายงานขั้นต้น (๔๐ ชุด ชุดละ ๓๐๐ บาท) เป็นเงิน | ๑๒,๐๐๐ บาท |
| - ค่าจัดทำร่างรายงานฉบับสมบูรณ์ (๔๐ ชุด ชุดละ ๑,๐๐๐ บาท) เป็นเงิน | ๔๐,๐๐๐ บาท |
| - ค่าจัดทำรายงานฉบับสมบูรณ์ (๑๐๐ ชุด ชุดละ ๑,๒๐๐ บาท) เป็นเงิน | ๑๒๐,๐๐๐ บาท |
| - ค่าจัดทำรายงานสรุปสำหรับผู้บริหาร (๑๐๐ ชุด ชุดละ ๖๐๐ บาท) เป็นเงิน | ๖๐,๐๐๐ บาท |
| - ค่าเช่ารถสำหรับออกสำรวจเก็บข้อมูล (๓๐ วันละ ๒,๐๐๐ บาท) เป็นเงิน | ๖๐,๐๐๐ บาท |
| - ค่าจัดสัมมนาเชิงปฏิบัติการ ๑๐๐ คน สถานที่เอกชนในกรุงเทพฯ เป็นเงิน | ๑๐๐,๐๐๐ บาท |
| (รวมค่าวิทยากรที่เป็นผู้ทรงคุณวุฒิจากสถาบันการศึกษา/หน่วยงานและสมาคมวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง) | |
| - ค่าเอกสารประกอบการประชุม (๑๐๐ ชุด ชุดละ ๑๐๐ บาท) เป็นเงิน | ๑๐,๐๐๐ บาท |
| - ค่าวัสดุอุปกรณ์ | ๑๐๐,๐๐๐ บาท |
- ทั้งนี้ ให้ถือว่าจ่ายได้ทุกรายการภายในวงเงินงบประมาณที่ได้รับโดยไม่ต้องขออนุมัติเพิ่มเติม

ระยะเวลาในการดำเนินการ

ระยะเวลาในการดำเนินการ ๑๒ เดือน

แนวทางการบริหารความเสี่ยง

ปัจจัยเสี่ยง

ในการศึกษาวิเคราะห์ครั้งนี้มีปัจจัยเสี่ยงหลายประการที่ทำให้การศึกษาไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ ดังนี้

๑. การศึกษารวบรวมข้อมูล

(๑) ข้อมูลเกี่ยวกับบ้านจัดสรร การเก็บรวบรวมสถิติข้อมูล หน่วยงานที่รับผิดชอบ จึงต้องรวบรวมจากหลายแหล่งมารวมกัน หรือแม้แต่ข้อมูลหรือสถิติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมีการจัดเก็บที่ไม่เป็นระบบ เป็นอุปสรรคต่อการค้นหา ดังนั้น ข้อมูลที่ได้รับอาจไม่ครบถ้วนสมบูรณ์

(๒) ข้อมูลที่ตั้งหมู่บ้านจัดสรรที่แสดงลงตำแหน่งหมู่บ้านจัดสรรในแผนที่มีความคลาดเคลื่อน เนื่องจากบ้านจัดสรรหลายโครงการเป็นบ้านจัดสรรร้าง เนื่องจากหยุดการดำเนินโครงการโดยธนาคารไม่ปล่อยสินเชื่อ เป็นต้น

๒. การสุ่มตัวอย่าง

(๑) การใช้แบบสอบถามและสัมภาษณ์ เพื่อทราบถึงปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายในหมู่บ้าน โดยวิธีสุ่มตัวอย่างนั้น การสุ่มตัวอย่างอาจไม่เป็นตัวแทนที่ดีได้ทั้งหมดของหมู่บ้านจัดสรร

(๒) ไม่สามารถสุ่มตัวอย่างตัวแทนได้ทุกเขต เนื่องจากบางเขตไม่มีโครงการบ้านจัดสรร โดยเฉพาะในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร เช่น เขตพระนคร เขตสัมพันธวงศ์ เขตป้อมปราบฯ เป็นต้น

(๓) การกำหนดให้ผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรเป็นประชากรในการสุ่มตัวอย่าง มักมีปัญหาในโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่เปิดขายโครงการมานานแล้ว เพราะมักไม่พบตัวผู้ประกอบการอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรแล้ว

๓. การออกเก็บรวบรวมข้อมูล

(๑) ผู้ตอบแบบสอบถามไม่ประสงค์จะเปิดเผยข้อมูล เนื่องจากมีผลกระทบต่อกิจการ

(๒) ผู้ให้สัมภาษณ์ไม่มีเวลา หรืออาจจะไม่สนใจตอบ ข้อมูลบางส่วนจึงอาจจะไม่ตรงตามความเป็นจริง มีผลทำให้การวิเคราะห์คลาดเคลื่อนได้

(๓) ประชาชนยังขาดความตระหนักถึงความสำคัญของปัญหาการขยายตัวของบ้านจัดสรรและไม่เชื่อมั่นต่อแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรที่เสื่อมโทรมให้กลับมาคุณภาพชีวิตและสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น

แนวทางแก้ไข

เพื่อแก้ไขปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการเห็นสมควรดำเนินการดังนี้

๑. การศึกษารวบรวมข้อมูล

(๑) ควรแสดงความจำนงขออนุญาตวิเคราะห์ข้อมูลที่ต้องการต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องว่า ต้องการข้อมูลประเภทใด เช่น ชื่อหมู่บ้าน สถานที่ตั้ง จำนวนบ้าน เป็นต้น เพื่อสะดวกในการรวบรวม

(๒) การเก็บรวบรวมสถิติข้อมูลควรจัดทำแบบตารางแสดงข้อมูลประเภทที่ต้องการเพื่อสะดวกในการรวบรวม

๒. การสุ่มตัวอย่าง

(๑) ควรสุ่มตัวอย่างให้กระจายตัวครอบคลุมทุกหมู่บ้านในเขตกรุงเทพมหานคร

(๒) หากไม่สามารถทำแบบสอบถามและสัมภาษณ์ผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรที่เปิดขายมานานแล้วได้ ควรทำแบบสอบถามกับผู้จัดการหรือกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในฐานะเป็นกลุ่มผู้บริหารหมู่บ้านจัดสรรแทน

๓. การออกเก็บรวบรวมข้อมูล

(๑) แบบสอบถามและสัมภาษณ์ควรสั้น กระชับ มีความชัดเจน เพื่อได้รับความตอบที่ตรงประเด็น

(๒) การออกเก็บรวบรวมข้อมูลแบบสอบถามควรเก็บข้อมูลในวันหยุดราชการ หรือโทรศัพท์นัดเวลาล่วงหน้า

(๓) ควรมีการประชาสัมพันธ์เพื่อให้ประชาชนทราบถึงความจำเป็นในการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครในภาพรวม

(๔) การรวบรวมข้อมูลบ้านจัดสรรและการวิเคราะห์เพื่อใช้ประโยชน์ต่องานผังเมืองควรดำเนินการให้ต่อเนื่องทุกปีเป็นรายเขต และควรรวบรวมข้อมูลในพื้นที่ต่อเนื่องในจังหวัดปริมณฑลด้วย เพราะจะทำให้ทราบถึงสถานการณ์และแนวโน้มการพัฒนาบ้านจัดสรรที่มีผลต่อการขยายตัวของกรุงเทพมหานครได้ทั้งในภาพรวมและรายพื้นที่ได้อย่างต่อเนื่อง

การประเมินผล

กองนโยบายและแผนงาน สำนักผังเมือง เป็นหน่วยงานในการดำเนินการติดตามและประเมินผลโครงการให้เป็นไปตามแผนปฏิบัติการ

ข้อเสนอแนะ

โครงการที่จะดำเนินการจะเป็นประโยชน์ต่อสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ประชาชน ผู้ประกอบการ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ที่จะบูรณาการความร่วมมือกันเพื่อนำไปสู่การทำให้กรุงเทพมหานครเติบโตอย่างมีระเบียบ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินและทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับสภาพการณ์ และสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป หากโครงการนี้เสร็จสิ้นแล้ว สำนักผังเมืองจะมีแนวทางในการวางแผนการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร และสำนักผังเมืองจะนำไปใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานประกอบการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร แผนผังพัฒนาเขต แผนผังพัฒนาพื้นที่เฉพาะ รวมทั้งโครงการที่เกี่ยวข้อง และเป็นข้อมูลพื้นฐานที่เป็นประโยชน์แก่หน่วยงานในสังกัดกรุงเทพมหานครและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสำหรับการปรับปรุงฟื้นฟูและแก้ไขปัญหาสภาพของชุมชนหมู่บ้านจัดสรรที่มีสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรม และเพื่อให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถนำผลการศึกษาวิเคราะห์และข้อมูลพื้นฐานไปใช้ประโยชน์ในการวางแผนเพื่อจัดบริการด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เข้าสู่ย่านชุมชนหมู่บ้านจัดสรรได้อย่างเพียงพอ

บรรณานุกรม

- การเคหะแห่งชาติ. ข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพและปริมณฑล ๒๕๔๖-๒๕๕๐. กรุงเทพฯ : กองข้อมูลที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนาที่อยู่อาศัย, ๒๕๕๐.
- กรมที่ดิน. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๐. กรุงเทพฯ : กองควบคุมธุรกิจที่ดิน, ๒๕๕๐.
- _____. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓. กรุงเทพฯ : กองควบคุมธุรกิจที่ดิน, ๒๕๔๔.
- ชโนทัย เพื่อกศรี. การศึกษาหลักการการส่งเสริมการจัดสรรที่ดินเอกชนโดยมติพิเศษคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๕-๒๕๔๖. วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต ศิลปศาสตร์ (รัฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, ๒๕๔๓.
- ปราโมทย์ สรรเพชรศิริ. การศึกษาความต้องการและความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัย และที่ทำงานในย่านสีลม. กรุงเทพฯ : วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิตภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ๒๕๓๖.
- พิภพ รอดภัย. บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. กรุงเทพฯ : ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ, ๒๕๒๙.
- มานพ พงศทัต. พัฒนาการของการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร, กรุงเทพฯ : Tisco.
- วสันต์ วิศณุวัฒนาภิก. ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารหมู่บ้านต่อการดูแลบริหารชุมชนประเภทบ้านจัดสรรขนาดกลางของภาคเอกชนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. กรุงเทพฯ : วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิตภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ๒๕๓๖.
- สุโขทัยธรรมาธิราช, มหาวิทยาลัย. การพัฒนาที่อยู่อาศัย (Home Improvement). กรุงเทพฯ : สาขาวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.
- อัมพร พรศรีรัตนรักษ์. การวิเคราะห์เชิงภูมิศาสตร์ : ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างการขยายตัวของบ้านจัดสรรกับการจัดบริการสาธารณะในเขตตลิ่งชัน และเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร ระหว่างปี ๒๕๓๐-๒๕๓๗. กรุงเทพฯ : วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิตวิทยาศาสตร (ภูมิศาสตร์) มหาวิทยาลัยรามคำแหง, ๒๕๓๘.
- อาคารสงเคราะห์, ธนาคาร. การวิเคราะห์อสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. กรุงเทพฯ : ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย, ๒๕๕๐.
- อารยา แสงวิโรจน์กุล. โครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ที่มีทรัพย์ส่วนกลาง : กรณีศึกษาปัจจัยที่กำหนดการตัดสินใจซื้อของผู้อยู่อาศัย. กรุงเทพฯ : วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิตภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ๒๕๓๖.

ประวัติผู้เขียนเอกสารรายงานการศึกษาส่วนบุคคล

ชื่อ	นางสาวสกุณฑลา ปัญจกุล
วันเดือนปีเกิด	๑๐ พฤษภาคม ๒๕๐๑
ตำแหน่งหน้าที่การงาน	นักวิเคราะห์ผังเมืองชำนาญการพิเศษ หัวหน้ากลุ่มงานวิจัย ๑ กองนโยบายและแผนงาน สำนักผังเมือง
สถานที่ทำงานปัจจุบัน	กองนโยบายและแผนงาน สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ๔๔ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ๑๐๔๐๐
ประวัติการศึกษา	
พ.ศ. ๒๕๔๔	ระดับปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (ภูมิศาสตร์) จากมหาวิทยาลัยรามคำแหง
พ.ศ. ๒๕๓๘	ระดับปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต (รัฐศาสตร์) จากมหาวิทยาลัยรามคำแหง
พ.ศ. ๒๕๓๓	ระดับปริญญาตรี ครุศาสตรบัณฑิต (ดนตรีศึกษา) จากวิทยาลัยครูจันทระเกษม
พ.ศ. ๒๕๒๙	ระดับปริญญาตรี ศึกษาศาสตรบัณฑิต (สุขศึกษา) จากมหาวิทยาลัยรามคำแหง
พ.ศ. ๒๕๒๖	ระดับปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต (บรรณารักษศาสตร์) จากมหาวิทยาลัยรามคำแหง
ประวัติรับราชการ	
พ.ศ. ๒๕๒๒	ตำแหน่ง เจ้าหน้าที่อนามัย ๑ กองอนามัยสิ่งแวดล้อม สำนักอนามัย
พ.ศ. ๒๕๓๓	ตำแหน่ง เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ผังเมือง ๓ กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร
พ.ศ. ๒๕๓๙	ตำแหน่ง เจ้าหน้าที่วิเคราะห์นโยบายและแผน ๕ กองแผนบริหารและการคลัง สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร
พ.ศ. ๒๕๔๑	ตำแหน่ง เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ผังเมือง ๖ กองวิชาการและแผนงาน สำนักผังเมือง
พ.ศ. ๒๕๕๒	ตำแหน่ง เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ผังเมือง ๗ ว กองนโยบายและแผนงาน สำนักผังเมือง
พ.ศ. ๒๕๕๖	ตำแหน่ง นักวิเคราะห์ผังเมืองชำนาญการพิเศษ หัวหน้ากลุ่มงานวิจัย ๑ กองนโยบายและแผนงาน สำนักผังเมือง
รางวัลหรือผลงาน (เฉพาะที่สำคัญ)	ไม่มี