

บทที่ 3

สภาพทั่วไปของกรุงเทพมหานคร

เนื่องจากกรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลวงของประเทศ ที่มีการพัฒนา ขยายตัว และเป็นศูนย์กลางในทุกๆ ด้าน จึงทำให้มีการย้ายถิ่นของประชากรเข้าสู่พื้นที่กรุงเทพมหานครอย่างรวดเร็ว ดังนั้นผู้ศึกษาจึงมีความสนใจที่จะศึกษาถึงการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ลักษณะประชากร การใช้ประโยชน์ที่ดิน และที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร

3.1 การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร

ตั้งแต่มีการเริ่มใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติ ฉบับที่ 1 (ปี 2504-2509) ถึงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 (ปี 2545-2549) กรุงเทพมหานครมีการขยายตัวของพื้นที่เมืองและการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นมาก ทั้งนี้เนื่องจากความเป็นศูนย์กลางทางการบริหารการปกครอง เศรษฐกิจ การลงทุน การศึกษา การจ้างงาน และศูนย์รวมแห่งการแสวงหาโอกาสทางชีวิตหรือสังคมที่ดีกว่า ทำให้เกิดการย้ายถิ่นของประชากรและแรงงานจากชนบทเข้ามาสู่กรุงเทพมหานครอย่างต่อเนื่อง และทำให้พื้นที่พัฒนาเมืองมีการขยายตัวออกไปอย่างรวดเร็ว โดยแผ่ขยายไปตามแนวถนนออกไปสู่พื้นที่ข้างเคียงเป็นบริเวณกว้าง โดยเฉพาะในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 (ปี 2530-2534) ที่เน้นการพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล จึงมีโครงการลงทุนพัฒนาและขยายระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่างๆ เป็นจำนวนมาก ทำให้กรุงเทพมหานครเติบโตและขยายตัวออกไปทุกทิศทุกทาง โดยที่นักลงทุนภาคเอกชนเป็นผู้นำการพัฒนา ส่วนรัฐทำหน้าที่เป็นผู้คอยแก้ไขปัญหาในด้านต่างๆ ที่เกิดขึ้น เช่น ความเป็นระเบียบของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ความแออัดของประชากรและการปลูกสร้างอาคาร มลพิษทางสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ยังขาดการวางแผนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยที่กรุงเทพมหานครเพียงจะมีการประกาศใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวม เมื่อปี พ.ศ. 2535 ในขณะที่การขยายตัวของเมืองมีความเข้มข้นมาโดยตลอดในระยะเวลากว่า 30 ปี จึงไม่ทันกับสถานการณ์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันตลอดจนการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในอนาคต

กรุงเทพมหานครมีการขยายตัวของพื้นที่เมืองอย่างรวดเร็ว โดยพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้น 347.39 ตารางกิโลเมตร ในปี พ.ศ. 2529 เป็น 585.54 กิโลเมตร ในปี พ.ศ. 2538 อย่างไรก็ตาม ภายหลังการประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีนโยบายการควบคุมการพัฒนา

เมืองให้อยู่ในบริเวณที่มีศักยภาพจากบริการสาธารณูปโภคภายในแนวถนนวงแหวนรอบนอกและ
สงวนรักษาบริเวณชานเมืองให้เป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมเพื่อการอนุรักษ์สภาพแวดล้อมและ
ทรัพยากรทางธรรมชาติ การเติบโตของเมืองยังคงขยายออกไปในพื้นที่รอบนอกของ
กรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่อเมืองในเขตจังหวัดนนทบุรีและจังหวัดปทุมธานีทางด้านเหนือ และใน
เขตจังหวัดสมุทรปราการทางด้านใต้ โดยการเชื่อมโยงโครงข่ายของถนนสายหลักเป็นปัจจัยสำคัญ
ของการขยายพื้นที่พัฒนาเมือง ในปี พ.ศ. 2545พื้นที่พัฒนาเมืองได้เพิ่มเป็น690.70 ตาราง
กิโลเมตร หรือประมาณร้อยละ 44.54 ของพื้นที่กรุงเทพมหานคร ทิศทางการขยายตัวทางฝั่ง
ตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยายังคงมากกว่าทางฝั่งตะวันตก โดยมีพื้นที่ 506.95 และ 191.75
ตารางกิโลเมตร ตามลำดับ

ตารางที่ 3.1 การเปลี่ยนแปลงพื้นที่พัฒนาเมือง (Built-up Area) ในกรุงเทพมหานคร

| กลุ่มเขต | พื้นที่พัฒนาเมือง (ตร.กม.) | | | การเปลี่ยนแปลง | |
|------------------------|----------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| | 2529 | 2538 | 2545 | 2529-2538 | 2538-2545 |
| เมืองชั้นในตะวันออก | 120.41 | 153.04 | 157.03 | 32.63 | 3.99 |
| เมืองชั้นในตะวันตก | 24.65 | 33.36 | 35.56 | 8.71 | 2.20 |
| เขตต่อเมืองตะวันออก | 98.24 | 198.98 | 247.10 | 100.74 | 48.12 |
| เขตต่อเมืองตะวันตก | 47.91 | 92.65 | 122.60 | 44.74 | 29.95 |
| เขตชานเมืองตะวันออก | 40.72 | 80.61 | 102.83 | 39.89 | 22.22 |
| เขตชานเมืองตะวันตก | 15.46 | 26.9 | 33.60 | 11.44 | 6.70 |
| รวมฝั่งตะวันออก | 259.36 | 432.63 | 506.95 | 173.27 | 74.32 |
| รวมฝั่งตะวันตก | 88.02 | 152.9 | 191.75 | 64.88 | 38.85 |
| กรุงเทพมหานคร | 347.39 | 585.54 | 698.70 | 238.15 | 113.16 |

ที่มา : สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

การพัฒนาของพื้นที่เมืองได้ขยายตัวออกไปตามแนวถนนสายหลักทางด้านเหนือ
และตะวันออก ได้แก่ ถนนประดิษฐ์มนูธรรม ถนนวงแหวนรอบนอกด้านตะวันออก ประกอบกับ
โครงข่ายถนนสายหลักที่มีอยู่เดิมและการเชื่อมต่อถนนทางลัดของกรุงเทพมหานคร เป็นการ
ขยายตัวของเมืองในรูปแบบ Ribbon Development ทั้งนี้จำนวนพื้นที่พัฒนาเมืองที่ขยายตัว
ระหว่างปี พ.ศ. 2538-2545 ได้เพิ่มขึ้นมากที่สุดในบริเวณเขตต่อเมืองตะวันออกถึง 48.12 ตาราง
กิโลเมตร โดยเฉพาะเขตบางเขน เขตสายไหม โดยเป็นการขยายตัวของพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย
ซึ่งได้รุกเข้าไปในพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองที่ยังขาดบริการสาธารณูปโภคที่จำเป็นและมีความเสี่ยง
ต่อภาวะน้ำท่วมในช่วงฤดูน้ำหลากเนื่องจากอยู่นอกแนวคันป้องกัน สำหรับบริเวณชั้นในเมืองซึ่งมี

พื้นที่พัฒนาเมืองเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย ซึ่งเป็นการพัฒนาที่เกิดขึ้นบนพื้นที่ว่างที่ยังคงมีอยู่ทั่วไปในบริเวณศูนย์กลางเมืองและการพัฒนาที่เป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์และเพิ่มความหนาแน่นให้เหมาะสมกับสภาพทางเศรษฐกิจของที่ดิน

สรุปได้ว่า การขยายตัวของพื้นที่พัฒนาเมืองระหว่างปี พ.ศ. 2538-2545 บริเวณที่มีการขยายตัวของพื้นที่พัฒนาเมืองสูงส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ต่อเมือง ที่สามารถรองรับการขยายตัวจากพื้นที่เมืองชั้นในที่มีการพัฒนามาตามแนวถนนสายหลัก โดยเฉพาะเขตต่อเมืองตะวันออกที่มีการพัฒนาเมืองเพิ่มมากที่สุด ได้แก่ เขตบางเขน เขตสายไหม เขตดอนเมือง และเขตหลักสี่ รองลงมาคือเขตชานเมืองตะวันออก ได้แก่ เขตลาดกระบังและหนองจอก

3.2 ลักษณะประชากร

3.2.1 การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรกรุงเทพมหานคร

จากการที่กรุงเทพมหานคร เป็นศูนย์กลางความเจริญที่สำคัญของประเทศ มีแรงดึงดูดทางเศรษฐกิจสูง ส่งผลให้อัตราการเพิ่มประชากรเป็นไปอย่างไม่สมดุล จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นทั้งจากฐานประชากรเดิมของกรุงเทพมหานคร รวมกับผู้ที่อพยพมาจากต่างจังหวัดทำให้กรุงเทพมหานคร ขยายตัวออกไปสู่ชานเมืองโดยรอบ เช่น เขตหนองจอก มีนบุรี คลองสามวา สายไหม ทวีวัฒนา บางบอน หนองแขม ฯลฯ

เมื่อพิจารณาจำนวนประชากร ความหนาแน่นและการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร จะพบว่า ในปี 2540 มีความหนาแน่นประมาณ 3,573 คนต่อตารางกิโลเมตร ปี 2546 เพิ่มขึ้นเป็น 3,726 คน ต่อตารางกิโลเมตร อัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรคิดเป็นร้อยละ 4.28 เขตสายไหมในปี 2540 มีประชากร 131,179 คน คิดเป็นร้อยละ 2.34 ของจำนวนประชากรทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร มีความหนาแน่นประชากร 2,940 คนต่อตารางกิโลเมตร และในปี 2546 เขตสายไหม มีประชากร 160,170 คน คิดเป็นร้อยละ 2.74 ของจำนวนประชากรทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร มีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นเป็น 3,590 คนต่อตารางกิโลเมตร หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 22.10 อัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรคิดเป็นร้อยละ 22.1 ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับเขตอื่นๆ ในกรุงเทพมหานครนั้น เขตสายไหมยังมีความหนาแน่นประชากรไม่สูงมากนัก แต่เขตสายไหมมีอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรค่อนข้างสูงและสูงกว่าอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรของกรุงเทพมหานครถึง 5 เท่า ซึ่งการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรนี้จะทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตามมาและประกอบกับสภาพแวดล้อมที่ดีของเขตสายไหมทำ

ให้ดึงดูดประชากรเข้ามาสู่พื้นที่เป็นจำนวนมาก จึงทำให้เกิดผลกระทบต่างๆ กับผู้ที่อาศัยอยู่เดิม โดยเฉพาะชุมชนดั้งเดิมที่มีวิถีชีวิตแบบเก่าดั้งเดิม

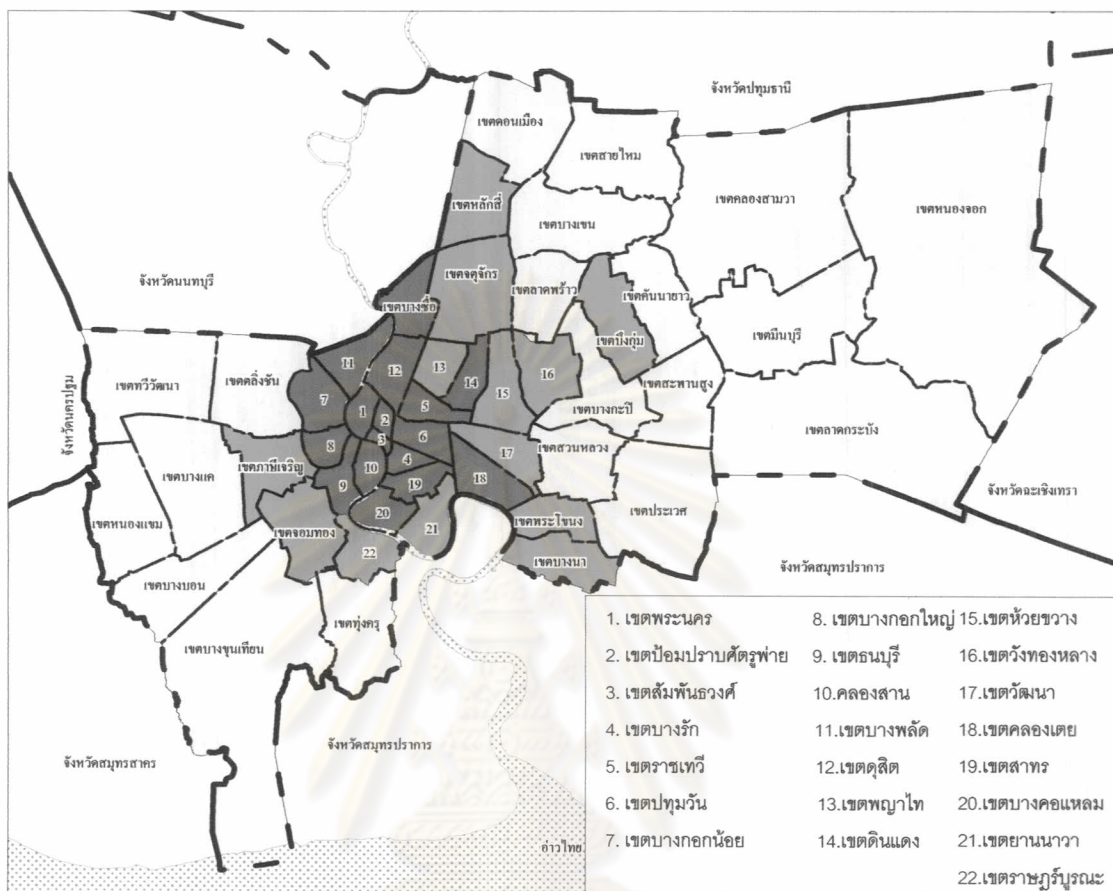
ตารางที่ 3.2 แสดงจำนวนประชากร ความหนาแน่น และการเปลี่ยนแปลงประชากรรายเขตของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2540 และ ปี พ.ศ. 2546

| เขต | พื้นที่ (ตร.กม.) | ปี พ.ศ. 2540 | | ปี พ.ศ. 2546 | | การ เปลี่ยนแปลง ประชากร (%) |
|--------------|---------------------|-----------------|----------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------------------------|
| | | ประชากร (คน) | ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.) | ประชากร (คน) | ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.) | |
| ปทุมวัน | 8.369 | 112,597 | 13,453.85 | 97,533 | 11,653.90 | -13.38 |
| ธนบุรี | 8.551 | 198,377 | 23,198.10 | 175,768 | 20,554.22 | -11.4 |
| คลองเตย | 12.994 | 147,855 | 11,378.76 | 133,131 | 10,245.62 | -9.96 |
| บางกอกน้อย | 11.944 | 169,378 | 14,180.52 | 152,867 | 12,798.20 | -9.75 |
| บางกอกใหญ่ | 6.18 | 93,859 | 15,186.42 | 85,075 | 13,765.17 | -9.36 |
| ป้อมปราบฯ | 1.931 | 79,182 | 41,015.79 | 72,040 | 37,316.28 | -9.02 |
| ดินแดง | 8.354 | 171,062 | 20,477.73 | 155,766 | 18,646.66 | -8.94 |
| บางพลัด | 11.36 | 127,566 | 11,229.33 | 116,271 | 10,235.06 | -8.85 |
| สัมพันธวงศ์ | 1.416 | 38,984 | 27,530.78 | 35,547 | 25,103.54 | -8.82 |
| คลองสาน | 6.051 | 117,301 | 19,384.02 | 107,150 | 17,706.56 | -8.65 |
| ตลิ่งชัน | 29.479 | 113,455 | 3,848.69 | 104,254 | 3,536.56 | -8.11 |
| บางคอแหลม | 10.921 | 123,082 | 11,270.67 | 113,781 | 10,418.97 | -7.56 |
| บางรัก | 5.536 | 64,989 | 11,739.60 | 60,300 | 10,892.58 | -7.22 |
| ดุสิต | 10.665 | 161,995 | 15,190.06 | 150,365 | 14,099.53 | -7.18 |
| พระนคร | 5.536 | 81,656 | 14,750.66 | 76,230 | 13,770.48 | -6.64 |
| ราชเทวี | 7.126 | 109,016 | 15,298.45 | 101,892 | 14,298.73 | -6.53 |
| สาทร | 9.326 | 113,612 | 12,181.99 | 106,333 | 11,401.50 | -6.41 |
| ราชบุรีบูรณะ | 15.782 | 102,630 | 6,502.81 | 97,273 | 6,163.38 | -5.22 |
| บางซื่อ | 11.545 | 165,644 | 14,347.78 | 158,079 | 13,692.52 | -4.57 |
| พญาไท | 9.595 | 93,296 | 9,723.32 | 90,557 | 9,437.86 | -2.94 |
| ยานนาวา | 16.662 | 94,223 | 5,654.87 | 92,110 | 5,528.06 | -2.24 |
| พระโขนง | 13.986 | 103,688 | 7,413.87 | 101,370 | 7,248.13 | -2.24 |
| ภาษีเจริญ | 17.834 | 143,113 | 8,024.89 | 140,051 | 7,853.19 | -2.14 |
| ห้วยขวาง | 15.033 | 79,793 | 5,307.89 | 79,916 | 5,316.07 | 0.15 |
| บางแค | 44.456 | 183,289 | 4,122.89 | 183,809 | 4,134.59 | 0.28 |
| จอมทอง | 26.265 | 169,360 | 6,448.03 | 173,133 | 6,591.68 | 2.23 |

ตารางที่ 3.2 แสดงจำนวนประชากร ความหนาแน่น และการเปลี่ยนแปลงประชากรราย
เขตของกรุงเทพมหานคร ปี 2540 และ ปี 2546 (ต่อ)

| เขต | พื้นที่ (ตร.กม.) | ปี พ.ศ. 2540 | | ปี พ.ศ. 2546 | | การ เปลี่ยนแปลง ประชากร (%) |
|---------------|---------------------|------------------|----------------------------|------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| | | ประชากร (คน) | ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.) | ประชากร (คน) | ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.) | |
| จตุจักร | 32.908 | 171,326 | 5,206.24 | 176,501 | 5,363.50 | 3.02 |
| วัฒนา | 12.565 | 79,902 | 6,359.21 | 82,582 | 6,572.51 | 3.35 |
| หลักสี่ | 22.841 | 116,976 | 5,121.42 | 121,815 | 5,333.28 | 4.14 |
| บึงกุ่ม | 24.311 | 134,573 | 5,535.37 | 141,465 | 5,818.86 | 5.12 |
| บางนา | 18.789 | 97,005 | 5,162.99 | 102,777 | 5,470.20 | 5.95 |
| บางกะปิ | 28.523 | 139,870 | 4,903.78 | 149,747 | 5,250.06 | 7.06 |
| สวนหลวง | 23.678 | 108,644 | 4,588.35 | 116,961 | 4,939.60 | 7.66 |
| วังทองหลาง | 19.565 | 102,218 | 5,224.44 | 111,978 | 5,723.28 | 9.55 |
| บางเขน | 42.123 | 162,765 | 3,864.02 | 178,864 | 4,246.21 | 9.89 |
| ลาดพร้าว | 21.857 | 105,158 | 4,811.22 | 115,656 | 5,291.53 | 9.98 |
| ดอนเมือง | 36.803 | 136,636 | 3,712.62 | 157,643 | 4,283.41 | 15.37 |
| คันนายาว | 25.98 | 71,377 | 2,747.35 | 82,573 | 3,178.30 | 15.69 |
| สะพานสูง | 28.124 | 67,700 | 2,407.17 | 79,974 | 2,843.59 | 18.13 |
| ประเวศ | 52.49 | 112,259 | 2,138.66 | 135,549 | 2,582.36 | 20.75 |
| สายไหม | 44.615 | 131,179 | 2,940.26 | 160,170 | 3,590.07 | 22.1 |
| ทุ่งครุ | 30.741 | 80,623 | 2,622.65 | 101,254 | 3,293.77 | 25.59 |
| มีนบุรี | 63.645 | 89,184 | 1,401.26 | 112,734 | 1,771.28 | 26.41 |
| บางขุนเทียน | 120.687 | 97,499 | 807.87 | 123,525 | 1,023.52 | 26.69 |
| ลาดกระบัง | 123.859 | 102,562 | 828.06 | 132,027 | 1,065.95 | 28.73 |
| บางบอน | 34.745 | 67,071 | 1,930.39 | 89,140 | 2,565.56 | 32.9 |
| หนองจอก | 236.261 | 79,585 | 336.85 | 109,789 | 464.69 | 37.95 |
| หนองแขม | 35.825 | 85,983 | 2,400.05 | 123,045 | 3,434.57 | 43.1 |
| คลองสามวา | 110.686 | 73,640 | 665.31 | 117,060 | 1,057.59 | 58.96 |
| ทวีวัฒนา | 50.219 | 32,035 | 637.9 | 61,177 | 1,218.19 | 90.97 |
| รวม | 1568.737 | 5,604,772 | 425,215 | 5,844,607 | 408,791 | 4.28 |

ที่มา : สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย



ผลกระทบทางสังคมจากการขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัยในเขตสายไหม กรุงเทพมหานคร

แผนที่ 3.1 แสดงความหนาแน่นของประชากร ปี 2540

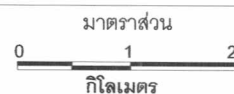
กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

--- เขตจังหวัด
 --- เขตของเขต

ความหนาแน่นประชากร/ตร.กม.

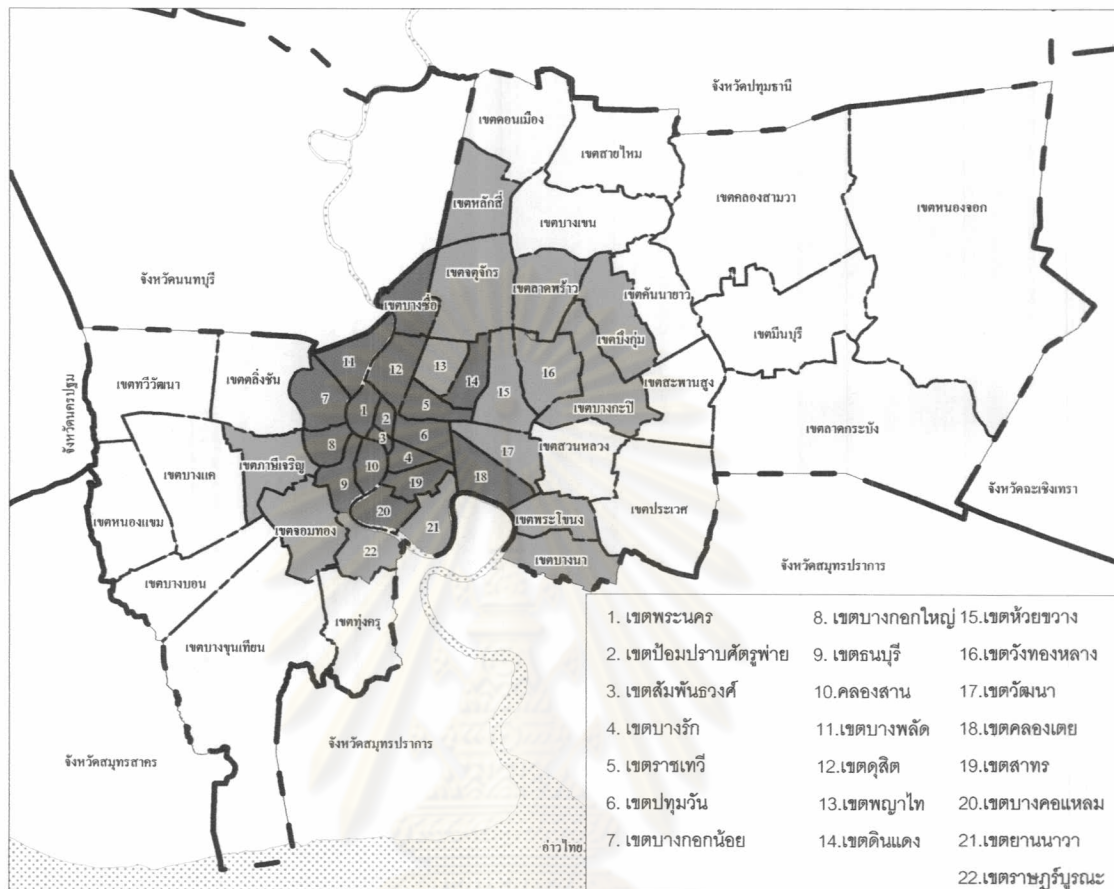
□ 1 ถึง 5,000 คน
 ■ 5,001 ถึง 10,000 คน
 ■ 10,001 คนขึ้นไป



ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ผลกระทบทางสังคมจากการขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัยในเขตสายไหม กรุงเทพมหานคร

แผนที่ 3.2 แสดงความหนาแน่นของประชากร ปี 2546

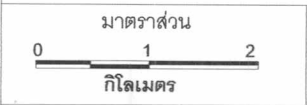
กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

----- เขตจังหวัด
 - - - - - เขตของเขต

ความหนาแน่นประชากร/ตร.กม.

□ 1 ถึง 5,000 คน
 ■ 5,001 ถึง 10,000 คน
 ■ 10,001 คนขึ้นไป



ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.2.2 การคาดประมาณการเติบโตประชากรรายเขต ระหว่างปี พ.ศ. 2550 ถึง ปี พ.ศ. 2565

จากการคาดการณ์ประชากรของกรุงเทพมหานครนั้นพบว่า บริเวณเขตเมืองชั้นในมีจำนวนประชากรลดลงอย่างต่อเนื่อง ทำให้อัตราการเติบโตประชากรมีแนวโน้มที่ลดลง เช่น เขตธนบุรี ปทุมวัน ดุสิต บางซื่อ ราชเทวี พญาไท ดินแดง บางรัก ฯลฯ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นของประชากรสูงและมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากที่อยู่อาศัยมาเป็นอาคารสำนักงานและไม่ได้มีการพัฒนาโครงข่ายเพิ่มเติม ทำให้ไม่สามารถดึงดูดประชากรเข้ามาตั้งถิ่นฐานใหม่ได้ สำหรับพื้นที่รอบนอกนั้นยังมีพื้นที่ว่างเป็นจำนวนมากและมีโครงการที่ดึงดูดการตั้งถิ่นฐานเข้ามาในพื้นที่ เช่น โครงการท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ทำให้พื้นที่เขตสวนหลวงและเขตประเวศ มีอัตราการเติบโตที่ค่อนข้างสูง และพื้นที่ที่มีอัตราการเพิ่มประชากรสูง ส่วนใหญ่อยู่ทางทิศเหนือค่อนข้างไปทางทิศตะวันออก เช่น เขตสายไหม เขตสะพานสูง เขตคลองสามวา เขตมีนบุรี เขตลาดกระบัง เขตหนองจอก ซึ่งเขตเหล่านี้อัตราการเติบโตที่สูงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากสภาพพื้นที่ยังคงเป็นธรรมชาติเหมาะสมเป็นที่พักอาศัย ส่วนพื้นที่ด้านตะวันตกเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นประชากรไม่ค่อยหนาแน่นนักและมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาก เช่น เขตบางบอน เขตบางขุนเทียน เขตหนองแขม เขตทุ่งครุ เขตทวีวัฒนา ฯลฯ

สำหรับเขตสายไหม อัตราการเติบโต ในช่วงปี พ.ศ. 2550-2555 มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 10.30 เมื่อเปรียบเทียบกับกรุงเทพมหานครมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 2.64 เท่านั้น และในช่วงปี พ.ศ. 2560-2565 เขตสายไหม มีอัตราการเปลี่ยนแปลง คิดเป็นร้อยละ 6.98 สำหรับกรุงเทพมหานครมีเพียงร้อยละ 2.20 แสดงให้เห็นอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรในอนาคตของเขตสายไหมมีอัตราที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพราะเขตสายไหมมีสภาพแวดล้อมในลักษณะกึ่งเมืองกึ่งชนบท และมีพื้นที่ว่างเป็นจำนวนมากที่สามารถรองรับการขยายตัวของประชากร แต่ต้องมีการวางแผนอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อไม่ให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมา เช่น ปัญหาสิ่งแวดล้อม การใช้ที่ดินไม่เป็นระเบียบ ฯลฯ

ตารางที่ 3.3 การคาดการณ์จำนวนประชากรของกรุงเทพมหานครรายเขต พ.ศ. 2550-2565

| เขต | 2550 | 2553 | 2555 | 2560 | 2563 | 2565 | อัตราการเติบโต 2550-2555 | อัตราการเติบโต 2560-2565 |
|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------------------------|-----------------------------|
| ธนบุรี | 182,395 | 170,343 | 164,412 | 149,586 | 140,690 | 134,759 | -9.859 | -9.912 |
| ปทุมวัน | 101,884 | 95,768 | 94,790 | 92,346 | 90,880 | 89,902 | -6.963 | -2.647 |
| ดุสิต | 155,542 | 146,943 | 144,799 | 139,438 | 136,222 | 134,078 | -6.907 | -3.844 |
| บางซื่อ | 159,557 | 150,736 | 148,537 | 143,038 | 139,739 | 137,540 | -6.907 | -3.844 |
| ราชเทวี | 109,099 | 104,802 | 103,153 | 99,029 | 96,555 | 94,906 | -5.45 | -4.163 |
| พญาไท | 93,651 | 89,963 | 88,547 | 85,007 | 82,883 | 81,467 | -5.45 | -4.164 |
| ดินแดง | 169,878 | 163,188 | 160,620 | 154,199 | 150,346 | 147,778 | -5.45 | -4.164 |
| บางรัก | 65,166 | 62,940 | 62,148 | 60,167 | 58,979 | 58,187 | -4.631 | -3.291 |
| วังทองหลาง | 109,970 | 106,126 | 105,260 | 103,094 | 101,794 | 100,928 | -4.283 | -2.101 |
| พระนคร | 86,392 | 83,752 | 82,724 | 80,154 | 78,612 | 77,584 | -4.246 | -3.206 |
| สัมพันธวงศ์ | 39,722 | 38,763 | 38,200 | 36,793 | 35,949 | 35,386 | -3.832 | -3.824 |
| บางพลัด | 131,560 | 129,089 | 128,261 | 126,192 | 124,950 | 124,122 | -2.508 | -1.64 |
| บางกอกน้อย | 173,761 | 170,497 | 169,404 | 166,672 | 165,032 | 163,939 | -2.507 | -1.64 |
| ป้อมปราบฯ | 82,011 | 80,516 | 80,036 | 78,835 | 78,114 | 77,634 | -2.408 | -1.523 |
| คลองสาน | 122,425 | 120,449 | 119,619 | 117,545 | 116,300 | 115,470 | -2.292 | -1.765 |
| ลาดพร้าว | 115,324 | 113,387 | 112,924 | 111,767 | 111,073 | 110,610 | -2.081 | -1.035 |
| บางกอกใหญ่ | 97,100 | 95,776 | 95,089 | 93,370 | 92,339 | 91,652 | -2.071 | -1.84 |
| บางคอแหลม | 131,748 | 130,624 | 129,715 | 127,443 | 126,079 | 125,170 | -1.543 | -1.784 |
| สาทร | 121,720 | 121,032 | 120,471 | 119,067 | 118,225 | 117,664 | -1.026 | -1.178 |
| ราชบุรีบูรณะ | 107,010 | 107,610 | 106,067 | 102,210 | 99,896 | 98,353 | -0.881 | -3.774 |
| จตุจักร | 193,039 | 194,256 | 191,731 | 185,419 | 181,632 | 179,107 | -0.678 | -3.404 |
| ยานนาวา | 104,178 | 103,969 | 103,790 | 103,341 | 103,072 | 102,893 | -0.372 | -0.434 |
| พระโขนง | 111,467 | 111,370 | 111,305 | 111,143 | 111,046 | 110,981 | -0.145 | -0.146 |
| วัฒนา | 90,274 | 90,250 | 90,200 | 90,074 | 89,998 | 89,948 | -0.082 | -0.14 |
| คลองเตย | 158,497 | 158,485 | 158,466 | 158,419 | 158,391 | 158,372 | -0.02 | -0.03 |
| บางนา | 115,179 | 116,611 | 115,903 | 114,134 | 113,072 | 112,364 | 0.629 | -1.551 |
| ภาษีเจริญ | 165,687 | 168,687 | 167,927 | 166,026 | 164,886 | 164,126 | 1.352 | -1.144 |
| เขตจอมทอง | 202,412 | 205,635 | 206,690 | 209,329 | 210,912 | 211,967 | 2.114 | 1.26 |
| ห้วยขวาง | 94,214 | 96,996 | 96,663 | 95,829 | 95,329 | 94,996 | 2.599 | -0.869 |
| ตลิ่งชัน | 117,617 | 120,335 | 121,061 | 122,875 | 123,963 | 124,689 | 2.928 | 1.476 |

ตารางที่ 3.3 การคาดการณ์จำนวนประชากรของกรุงเทพมหานครรายเขตพ.ศ. 2550-2565 (ต่อ)

| เขต | 2550 | 2553 | 2555 | 2560 | 2563 | 2565 | อัตราการเติบโต 2550-2555 | อัตราการเติบโต 2560-2565 |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| หลักสี่ | 140,036 | 143,776 | 145,177 | 148,681 | 150,783 | 152,184 | 3.671 | 2.356 |
| ดอนเมือง | 171,288 | 175,941 | 177,656 | 181,944 | 184,516 | 186,231 | 3.718 | 2.356 |
| บึงกุ่ม | 167,485 | 173,914 | 175,334 | 178,883 | 181,012 | 182,432 | 4.686 | 1.984 |
| บางแค | 211,162 | 219,371 | 221,371 | 226,371 | 229,371 | 231,371 | 4.835 | 2.209 |
| สวนหลวง | 134,450 | 138,953 | 142,158 | 150,171 | 154,978 | 158,183 | 5.733 | 5.335 |
| คันนายาว | 95,088 | 99,229 | 100,849 | 104,899 | 107,329 | 108,949 | 6.059 | 3.861 |
| บางกะปิ | 182,062 | 191,997 | 194,194 | 199,687 | 202,983 | 205,180 | 6.664 | 2.751 |
| บางเขน | 215,013 | 226,771 | 232,192 | 245,745 | 253,877 | 259,298 | 7.99 | 5.515 |
| บางบอน | 96,214 | 102,660 | 104,419 | 108,817 | 111,456 | 113,215 | 8.528 | 4.042 |
| ประเวศ | 149,410 | 156,840 | 163,855 | 181,391 | 191,913 | 198,928 | 9.668 | 9.668 |
| บางขุนเทียน | 140,445 | 150,114 | 154,336 | 164,890 | 171,223 | 175,445 | 9.891 | 6.401 |
| หนองแขม | 145,898 | 156,133 | 160,614 | 171,818 | 178,540 | 183,021 | 10.086 | 6.52 |
| สายไหม | 189,017 | 202,236 | 208,479 | 224,088 | 233,453 | 239,696 | 10.296 | 6.965 |
| สะพานสูง | 99,555 | 107,957 | 110,520 | 116,926 | 120,770 | 123,333 | 11.014 | 5.48 |
| ทุ่งครุ | 119,060 | 128,178 | 133,178 | 145,678 | 153,178 | 158,178 | 11.858 | 8.581 |
| ทวีวัฒนา | 72,035 | 77,986 | 80,658 | 87,339 | 91,347 | 94,019 | 11.971 | 7.648 |
| หนองจอก | 116,788 | 124,700 | 131,562 | 148,716 | 159,008 | 165,870 | 12.65 | 11.535 |
| ลาดกระบัง | 166,290 | 183,520 | 192,857 | 233,699 | 255,204 | 269,541 | 15.976 | 15.337 |
| มีนบุรี | 144,118 | 158,860 | 167,680 | 189,729 | 202,959 | 211,779 | 16.349 | 11.622 |
| คลองสามวา | 132,631 | 146,920 | 155,077 | 175,470 | 187,705 | 195,862 | 16.924 | 11.621 |
| กรุงเทพฯ | 6,596,524 | 6,714,954 | 6,770,678 | 6,927,483 | 7,018,563 | 7,079,287 | 2.64 | 2.191 |

ที่มา : สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

3.3 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

สภาพการใช้ที่ดินในปี พ.ศ. 2545 บริเวณเขตเมืองชั้นในยังคงเป็นศูนย์รวมของแหล่งงาน ด้านพาณิชยกรรม การค้าบริการ และที่ตั้งสถาบันราชการขนาดใหญ่ที่ก่อให้เกิดปริมาณการเดินทางเข้าสู่บริเวณศูนย์กลางเมือง โดยเฉพาะบริเวณพื้นที่เมืองชั้นในฝั่งตะวันออก สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยมีจำนวน 366.36 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 23.36 ของพื้นที่กรุงเทพมหานคร พื้นที่พัฒนาเมืองมีการพัฒนาทั้งในด้านการเพิ่มความหนาแน่นของการใช้พื้นที่ภายในเมืองตามมูลค่าทางเศรษฐกิจของที่ดิน และการพัฒนาที่ยังคงกระจายออกสู่พื้นที่รอบนอกของเมืองโดยรุกเข้าไปในบริเวณพื้นที่เกษตรกรรมที่ยังขาดความพร้อมในด้านระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ จากสภาพการพัฒนามีผลให้เกิดพื้นที่ที่รกร้างไม่ได้ใช้ประโยชน์

จำนวนมาก โดยมีพื้นที่ 378.97 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 24.16 ของพื้นที่กรุงเทพมหานคร กระจายอยู่ทั่วไปทั้งบริเวณพื้นที่ในเมืองและพื้นที่รอบนอก

ตารางที่ 3.4 การใช้ประโยชน์ที่ดินในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2545

| ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน | พื้นที่ (ตร.กม.) | ร้อยละ |
|----------------------------|------------------|------------|
| ที่อยู่อาศัย | 366.385 | 23.36 |
| พาณิชยกรรม | 61.308 | 3.91 |
| อุตสาหกรรม | 27.714 | 1.77 |
| คลังสินค้า | 12.315 | 0.79 |
| สถาบันราชการ | 45.607 | 2.91 |
| สถาบันการศึกษา | 19.403 | 1.24 |
| สถานบันศาสนา | 11.564 | 0.74 |
| นันทนาการ | 25.535 | 1.63 |
| ถนน | 128.871 | 8.21 |
| เกษตรกรรม | 369.837 | 23.58 |
| ที่ว่าง | 378.974 | 24.16 |
| แหล่งน้ำ | 121.224 | 7.73 |
| รวม | 1568.737 | 100 |

ที่มา : สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ผลกระทบทางสังคมจากการขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัยในเขตสายไหม กรุงเทพมหานคร

แผนที่ 3.3 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานคร ปี 2545

สัญลักษณ์

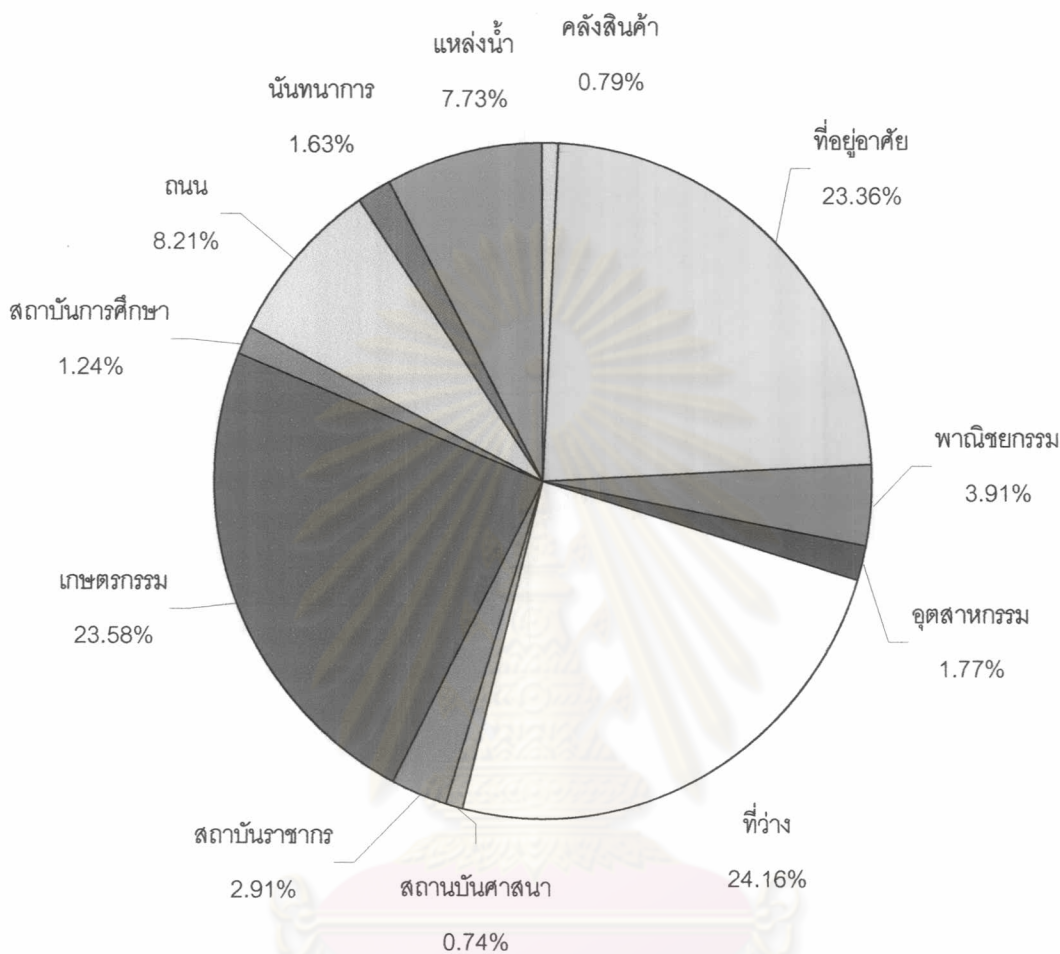
- | | | | | | |
|-------|------------|---|----------------|---|--------------|
| ----- | เขตจังหวัด | □ | ที่อยู่อาศัย | ■ | สถาบันราชการ |
| ----- | เขตของเขต | ■ | พาณิชยกรรม | ■ | เกษตรกรรม |
| ~~~~~ | แม่น้ำ | ■ | อุตสาหกรรม | ■ | นันทนาการ |
| | | ■ | คลังสินค้า | □ | อื่นๆ |
| | | ■ | สถาบันการศึกษา | | |
| | | ■ | สถาบันศาสนา | | |

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิ 3.1 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2545



ที่มา : สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

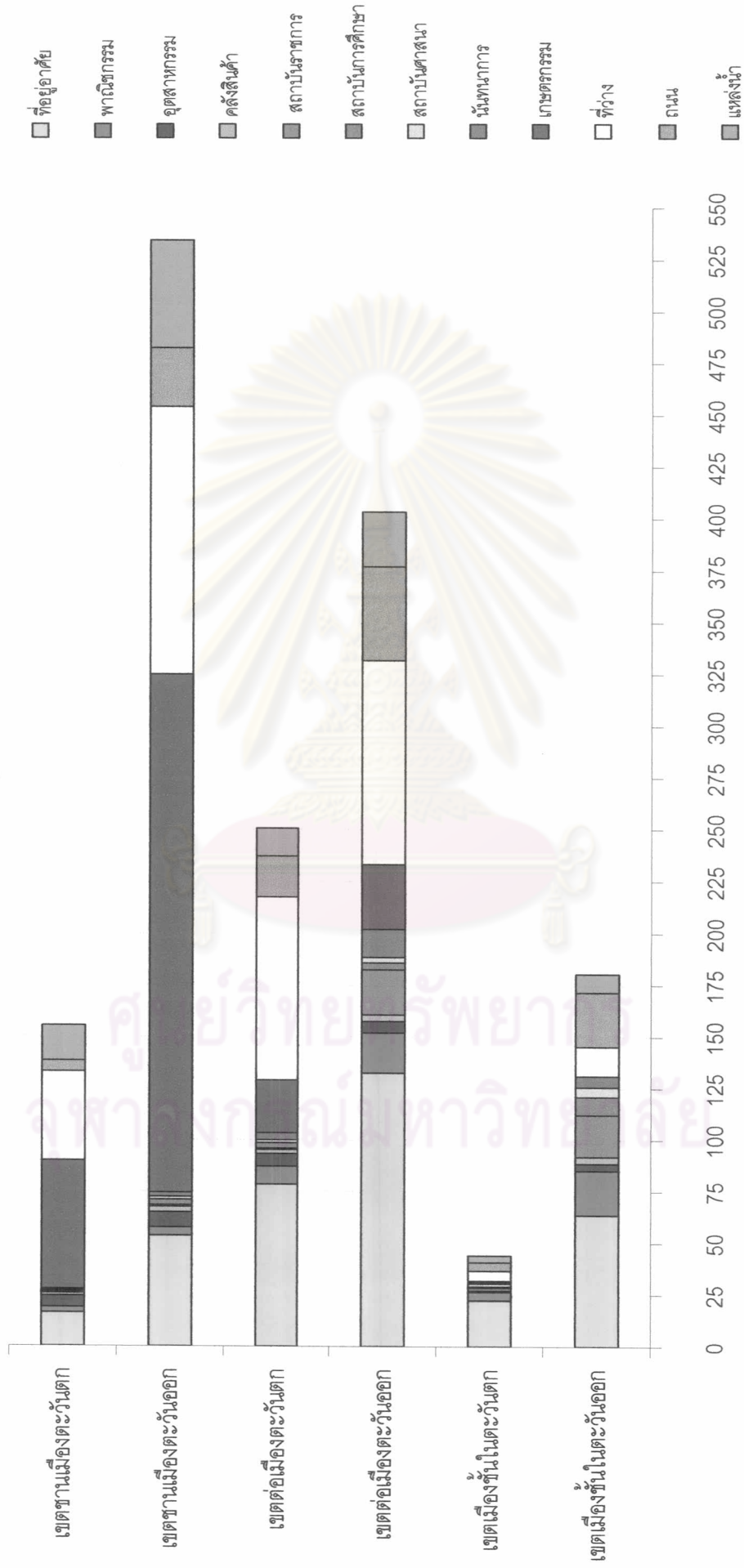
สำหรับการกระจายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินในกรุงเทพมหานครนั้น พื้นที่ต่อเมืองตะวันออก เป็นบริเวณที่รองรับการขยายตัวจากการพัฒนาพื้นที่เมืองชั้นในจึงมีอัตราส่วนของการใช้ที่ดินทางเศรษฐกิจและการจ้างงานที่มีการขยายตัวออกสู่บริเวณชานเมืองอย่างรวดเร็ว ทำให้พื้นที่พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และสถาบันราชการ สูงรองลงมาจากพื้นที่เมืองชั้นในตะวันออก และที่สำคัญมีการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยสูงสุด โดยที่เขตบางเขน ประเวศ สวนหลวง และสายไหมมีการใช้ที่ดินที่อยู่อาศัยสูงสุด สำหรับเขตบางกะปิ สวนหลวง บางนา ประเวศ และวังทองหลาง ซึ่งมีแนวโครงข่ายถนนสายหลักผ่านและเป็นบริเวณจุดเชื่อมต่อของโครงข่ายคมนาคมจึงมีอัตราส่วนของการใช้ที่ดินพาณิชยกรรม นอกจากนี้เขตบางน่ายังมีการใช้ที่ดินอุตสาหกรรมสูงสุดของบริเวณพื้นที่ต่อเมืองตะวันออก สำหรับการที่ดินสถาบันราชการมีการใช้ประโยชน์จำนวนมากบริเวณพื้นที่ด้านเหนือในเขตดอนเมืองและเขตบางเขน ซึ่งเป็นการใช้ที่ดินใน

กิจการของทหารและสถานีขนส่งทางอากาศ (สนามบิน) และในพื้นที่เขตหลักสี่ซึ่งเป็นที่ตั้งของหน่วยงานราชการส่วนกลางและองค์การรัฐวิสาหกิจที่ขยายไปจากบริเวณย่านศูนย์กลางเมือง อย่างไรก็ตามผลจากการขยายตัวของเมืองที่ออกมาสู่บริเวณชานเมืองนั้นทำให้เกิดพื้นที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์กระจายอยู่ในพื้นที่ต่อเมืองตะวันออก

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครนั้น จากการขยายตัวทางเศรษฐกิจและการพัฒนาโครงข่ายระบบคมนาคมที่สร้างความสะดวกในการเดินทางเชื่อมโยงระหว่างศูนย์กลางเมืองและชานเมืองมีผลต่อการพัฒนาและการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในบริเวณต่อเมืองและชานเมือง โดยเฉพาะการเพิ่มของที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ต่อเมืองตะวันออกที่มีการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมากกว่าเขตพื้นที่อื่นๆ โดยเฉพาะเขตสายไหมมีพื้นที่การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย 10.74 ตารางกิโลเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 2.93 ของพื้นที่กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นเขตที่มีพื้นที่ที่อยู่อาศัยค่อนข้างสูงเมื่อเปรียบเทียบกับเขตอื่นๆ ในกรุงเทพมหานคร และเป็นเขตที่มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากสภาพแวดล้อมของเขตสายไหมเป็นแบบกึ่งเมืองกึ่งชนบท เหมาะสมเป็นที่อยู่อาศัย ประกอบกับการพัฒนาและปรับปรุงโครงข่ายคมนาคมภายในพื้นที่และสามารถเชื่อมต่อกับโครงข่ายถนนภายนอกพื้นที่ได้สะดวกมากขึ้น จึงเป็นแรงดึงดูดให้ประชากรและการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตสายไหมเพิ่มจำนวนขึ้นอย่างต่อเนื่องและรวดเร็ว ซึ่งเป็นการกระจายประชากรออกสู่พื้นที่ชานเมืองมากขึ้น แต่สำหรับย่านพาณิชยกรรมและบริการของย่านใจกลางเมืองยังคงมีความสำคัญอยู่ ทำให้ผู้อาศัยในชานเมืองยังต้องเดินทางไปทำงานในเขตเมืองก่อให้เกิดปัญหาจราจรตามมา

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิ 3.2 การใช้ที่ดินในกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2545 จำแนกตามกลุ่มเขต



ที่มา : สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 3.5 การใช้ประโยชน์ที่ดินกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2545 จำแนกตามกลุ่มเขต (หน่วย : ตารางกิโลเมตร)

| เขตการปกครอง | ที่อยู่อาศัย | พาณิชยกรรม | อุตสาหกรรม | คลังสินค้า | สถาบันราชการ | สถาบันการศึกษา | สถาบันศาสนา | นันทนาการ | เกษตรกรรม | ที่ว่าง | ถนน | แหล่งน้ำ | รวม |
|--------------|--------------|--------------|------------|-------------|--------------|----------------|-------------|------------|-----------|--------------|--------------|-------------|---------------|
| พระนคร | 0.821 | 0.927 | 0.015 | 0.015 | 0.92 | 0.277 | 0.485 | 0.281 | 0 | 0.03 | 1.172 | 0.593 | 5.536 |
| ป้อมปราบฯ | 0.56 | 0.498 | 0.007 | 0.031 | 0.11 | 0.024 | 0.214 | 0 | 0 | 0.046 | 0.402 | 0.039 | 1.931 |
| สัมพันธวงศ์ | 0.229 | 0.542 | 0.001 | 0.022 | 0.024 | 0.032 | 0.104 | 0.004 | 0 | 0.025 | 0.234 | 0.199 | 1.416 |
| ปทุมวัน | 1.278 | 1.718 | 0.008 | 0.037 | 1.089 | 1.081 | 0.107 | 1.115 | 0 | 0.514 | 1.319 | 0.103 | 8.369 |
| ราชเทวี | 1.935 | 1.019 | 0.009 | 0.029 | 1.79 | 0.352 | 0.059 | 0.046 | 0 | 0.435 | 1.328 | 0.124 | 7.126 |
| บางรัก | 1.167 | 1.674 | 0.027 | 0.017 | 0.19 | 0.162 | 0.119 | 0.029 | 0 | 0.897 | 1.049 | 0.205 | 5.536 |
| ดุสิต | 1.948 | 0.621 | 0.128 | 0.012 | 4.009 | 0.678 | 0.229 | 0.573 | 0 | 0.138 | 1.594 | 0.735 | 10.665 |
| พญาไท | 4.329 | 1.02 | 0.029 | 0.039 | 1.808 | 0.132 | 0.024 | 0.031 | 0 | 0.545 | 1.526 | 0.112 | 9.595 |
| สาทร | 2.985 | 1.208 | 0.188 | 0.093 | 0.666 | 0.471 | 0.194 | 0.673 | 0 | 0.837 | 1.784 | 0.227 | 9.326 |
| ยานนาวา | 4.576 | 2.223 | 0.785 | 0.967 | 0.095 | 0.168 | 0.196 | 0.264 | 0 | 2.255 | 2.842 | 2.291 | 16.662 |
| บางคอแหลม | 3.531 | 1.28 | 0.327 | 0.317 | 0.093 | 0.1 | 0.214 | 0.733 | 0 | 1.245 | 1.462 | 1.619 | 10.921 |
| บางซื่อ | 6.158 | 1.119 | 0.419 | 0.388 | 0.231 | 0.316 | 0.189 | 0.058 | 0.001 | 1.032 | 1.085 | 0.549 | 11.545 |
| จตุจักร | 13.594 | 3.066 | 0.296 | 0.353 | 3.506 | 2.728 | 0.039 | 1.475 | 0 | 2.757 | 4.378 | 0.716 | 32.908 |
| ห้วยขวาง | 5.461 | 2.297 | 0.177 | 0.098 | 1.693 | 0.241 | 0.082 | 0.079 | 0 | 2.579 | 1.902 | 0.424 | 15.033 |
| ดินแดง | 4.151 | 0.516 | 0.045 | 0.027 | 1.78 | 0.054 | 0.051 | 0.111 | 0 | 0.388 | 1.161 | 0.07 | 8.354 |
| คลองเตย | 2.962 | 0.488 | 0.465 | 0.503 | 2.103 | 1.593 | 2.203 | 0.311 | 0 | 0.023 | 1.579 | 0.764 | 12.994 |
| วัฒนา | 7.713 | 1.755 | 0.174 | 0.171 | 0.167 | 0.524 | 0.088 | 0.017 | 0 | 0.649 | 1.021 | 0.286 | 12.565 |
| รวม | 63.4 | 21.97 | 3.1 | 3.12 | 20.28 | 8.93 | 4.6 | 5.8 | 0 | 14.39 | 25.84 | 9.06 | 180.48 |

เอกสารนี้เป็นเอกสารราชการ

ตารางที่ 3.5 การใช้ประโยชน์ที่ดินกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2545 จำแนกตามกลุ่มเขต (หน่วย : ตารางกิโลเมตร) (ต่อ)

| เขตการปกครอง | ที่อยู่อาศัย | พาณิชย์กรรม | อุตสาหกรรม | คลังสินค้า | สถาบันราชการ | สถาบันการศึกษา | สถาบันศาสนา | นันทนาการ | เกษตรกรรม | ที่ว่าง | ถนน | แหล่งน้ำ | รวม |
|------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|--------------|----------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| เขตกรุงเทพมหานคร | บางพลัด | 1.151 | 0.096 | 0.073 | 0.129 | 0.233 | 0.262 | 0.07 | 0.508 | 0.765 | 0.969 | 1.069 | 11.36 |
| | บางกอกน้อย | 0.951 | 0.092 | 0.033 | 0.78 | 0.197 | 0.377 | 0.078 | 0 | 2.182 | 1.027 | 0.644 | 11.944 |
| | บางกอกใหญ่ | 0.479 | 0.1 | 0.028 | 0.124 | 0.167 | 0.253 | 0.034 | 0 | 0.711 | 0.561 | 0.278 | 6.18 |
| | คลองสาน | 0.767 | 0.063 | 0.085 | 0.117 | 0.085 | 0.142 | 0.079 | 0 | 0.39 | 0.668 | 0.674 | 6.051 |
| | ธนบุรี | 0.772 | 0.107 | 0.111 | 0.232 | 0.237 | 0.34 | 0.057 | 0 | 0.758 | 1.267 | 0.552 | 8.551 |
| | รวม | 4.12 | 0.46 | 0.33 | 1.38 | 0.92 | 1.37 | 0.32 | 0.51 | 4.81 | 4.49 | 3.22 | 44.09 |
| เขตกรุงเทพมหานคร | ดอนเมือง | 1.231 | 0.398 | 0.214 | 11.32 | 0.307 | 0.146 | 0.287 | 1.269 | 6.112 | 4.618 | 1.998 | 36.803 |
| | หลักสี่ | 1.365 | 0.317 | 0.18 | 2.78 | 0.399 | 0.023 | 0.627 | 0.053 | 4.545 | 2.355 | 1.285 | 22.841 |
| | บางเขน | 1.539 | 0.401 | 0.116 | 4.731 | 0.404 | 0.282 | 1.859 | 3.266 | 7.838 | 4.382 | 3.165 | 42.123 |
| | สายไหม | 0.634 | 0.134 | 0.061 | 0.419 | 0.416 | 0.158 | 0.003 | 16.768 | 9.846 | 3.685 | 1.748 | 44.615 |
| | ลาดพร้าว | 1.134 | 0.067 | 0.102 | 0.039 | 0.269 | 0.11 | 0.041 | 0.027 | 5.836 | 2.454 | 2.709 | 21.857 |
| | บางกะปิ | 2.791 | 0.321 | 0.228 | 0.152 | 0.13 | 0.978 | 1.598 | 0.627 | 6.949 | 3.614 | 1.877 | 28.523 |
| | วังทองหลาง | 1.647 | 0.325 | 0.149 | 0.075 | 0.265 | 0.038 | 0.388 | 0.049 | 4.377 | 3.25 | 1.125 | 19.565 |
| | พระโขนง | 1.431 | 0.448 | 0.87 | 0.189 | 0.277 | 0.099 | 0.182 | 0 | 1.893 | 1.479 | 0.137 | 13.986 |
| | บางนา | 1.79 | 0.858 | 0.352 | 1.141 | 0.349 | 0.060 | 0.067 | 0.74 | 4.44 | 2.163 | 0.529 | 18.789 |
| | ประเวศ | 1.677 | 0.72 | 0.397 | 0.359 | 0.228 | 0.172 | 3.544 | 3.309 | 15.921 | 5.841 | 6.219 | 52.49 |
| | สวนหลวง | 2.308 | 0.312 | 0.235 | 0.1 | 0.206 | 0.17 | 0.134 | 0.117 | 5.891 | 2.55 | 0.413 | 23.678 |
| | บึงกุ่ม | 0.817 | 0.173 | 0.109 | 0.018 | 0.199 | 0.094 | 1.221 | 0.324 | 8.313 | 2.308 | 1.083 | 24.311 |
| | คันนายาว | 0.858 | 0.542 | 0.115 | 0.149 | 0.273 | 0.071 | 2.468 | 0.987 | 8.38 | 2.529 | 2.104 | 25.98 |
| สะพานสูง | 0.487 | 0.115 | 0.129 | 0.033 | 0.184 | 0.043 | 1.033 | 3.443 | 8.685 | 3.863 | 2.191 | 28.124 | |
| รวม | 132.6 | 19.71 | 5.13 | 3.26 | 21.5 | 3.9 | 2.44 | 13.45 | 30.98 | 99.03 | 45.09 | 26.58 | 403.69 |

ตารางที่ 3.5 การใช้ประโยชน์ที่ดินกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2545 (หน่วย : ตารางกิโลเมตร) (ต่อ)

| เขตการปกครอง | ที่อยู่อาศัย | พาณิชย์กรรม | อุตสาหกรรม | คลังสินค้า | สถาบันราชการ | สถาบันการศึกษา | สถาบันศาสนา | นันทนาการ | เกษตรกรรม | ที่ว่าง | ถนน | แหล่งน้ำ | รวม | |
|------------------|-------------------|--------------|-------------|-------------|--------------|----------------|-------------|-------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| เขตปกครองกลาง | ดุสิต | 0.778 | 0.15 | 0.147 | 0.072 | 0.23 | 0.376 | 0.015 | 3.398 | 9.754 | 1.964 | 2.879 | 29.479 | |
| | ทวีวัฒนา | 1.071 | 0.059 | 0.116 | 0.045 | 0.246 | 0.059 | 0.787 | 6.24 | 22.974 | 3.945 | 1.824 | 50.219 | |
| | ภาษีเจริญ | 1.105 | 0.395 | 0.1 | 0.042 | 0.341 | 0.391 | 0.004 | 1.045 | 5.626 | 0.999 | 0.264 | 17.834 | |
| | บางแค | 1.655 | 1.073 | 0.274 | 0.16 | 0.357 | 0.157 | 0.473 | 7.104 | 12.988 | 3.975 | 1.222 | 44.456 | |
| | หนองแขม | 0.819 | 1.599 | 0.473 | 0.222 | 0.233 | 0.116 | 0.029 | 0.851 | 14.428 | 1.645 | 5.628 | 35.825 | |
| | ราชบุรีจรณะ | 1.304 | 1.186 | 0.644 | 0.069 | 0.158 | 0.112 | 0.867 | 0.062 | 3.874 | 1.982 | 0.537 | 15.782 | |
| | ทุ่งครุ | 0.55 | 0.559 | 0.141 | 0.084 | 0.38 | 0.111 | 0.844 | 3.157 | 13.897 | 1.672 | 0.734 | 30.741 | |
| | จอมทอง | 1.414 | 0.8 | 0.328 | 0.117 | 0.181 | 0.258 | 0.559 | 3.623 | 5.285 | 2.869 | 0.612 | 26.265 | |
| | รวม | 78.71 | 8.7 | 5.82 | 2.22 | 0.81 | 2.13 | 1.58 | 3.58 | 25.48 | 88.83 | 19.05 | 13.7 | 250.6 |
| | เขตปกครองตะวันออก | มีนบุรี | 1.694 | 0.92 | 0.296 | 0.204 | 0.388 | 0.143 | 0.083 | 15.888 | 23.683 | 3.814 | 6.921 | 63.645 |
| คลองสามวา | | 0.462 | 0.211 | 0.118 | 0.018 | 0.271 | 0.411 | 0.128 | 54.981 | 22.848 | 5.982 | 12.04 | 63.645 | |
| ลาดกระบัง | | 1.215 | 5.75 | 1.761 | 0.573 | 1.559 | 0.301 | 0.169 | 27.496 | 47.318 | 11.322 | 11.08 | 110.686 | |
| หนองจอก | | 0.469 | 0.794 | 0.183 | 0.229 | 0.465 | 0.335 | 1.628 | 152.675 | 34.843 | 7.426 | 21.849 | 123.859 | |
| รวม | 53.51 | 3.84 | 7.67 | 2.36 | 1.02 | 2.68 | 1.19 | 2.01 | 251.04 | 128.69 | 28.54 | 51.89 | 534.45 | |
| เขตปกครองตะวันตก | บางขุนเทียน | 1.589 | 3.695 | 0.389 | 0.356 | 0.498 | 0.356 | 0.014 | 56.995 | 29.357 | 3.324 | 14.975 | 120.687 | |
| | บางบอน | 1.383 | 1.834 | 0.639 | 0.255 | 0.338 | 0.023 | 0.365 | 4.834 | 13.872 | 2.531 | 1.803 | 34.745 | |
| | รวม | 16.01 | 2.97 | 5.53 | 1.03 | 0.61 | 0.84 | 0.38 | 61.83 | 43.23 | 5.86 | 16.78 | 155.43 | |
| กรุงเทพมหานคร | 366.38 | 61.31 | 27.71 | 12.31 | 45.61 | 19.4 | 11.56 | 25.54 | 369.84 | 378.97 | 128.87 | 121.23 | 1,568.74 | |

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

3.4 ที่อยู่อาศัย

เมื่อในอดีต การสร้างที่อยู่อาศัยเป็นเรื่องที่ประชากรหรือผู้อาศัยเป็นผู้ดำเนินการสร้างเอง และบ้านที่สร้างขึ้นส่วนใหญ่เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือเพื่อให้เช่า ปัจจุบันโครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคมได้เปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเร่งรัดพัฒนาประเทศไทยเน้นการพัฒนาอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร ส่งผลให้ที่ดินในเขตเมืองมีราคาสูงขึ้น อุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วเนื่องจากประชากรอพยพเข้ามาเป็นจำนวนมาก ทำให้ที่อยู่อาศัยเริ่มมีลักษณะเป็นสินค้าจึงเกิดธุรกิจบ้านจัดสรร โดยปัจจัยต่างๆ ในการกำหนดการสร้างบ้านจัดสรรที่มีบทบาทสำคัญเพิ่มขึ้นเป็นลำดับ ซึ่งต่อมาได้กลายเป็นเงื่อนไขสำคัญที่กำหนดภาวะความรุ่งเรืองหรือซบเซาของธุรกิจบ้านจัดสรร (เลิศชัย วัฒนาวิฑู, 2539) นอกจากนี้การเข้ามาควบคุมของรัฐบาลในรูปของกฎหมายและข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย เป็นปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อธุรกิจบ้านจัดสรรและมีผลทำให้หมู่บ้านจัดสรรขยายตัวออกไปยังพื้นที่ชานเมืองมากขึ้น

การขยายตัวทางเศรษฐกิจและการพัฒนาโครงข่ายระบบคมนาคมที่สร้างความสะดวกในการเดินทางเชื่อมโยงระหว่างศูนย์กลางเมืองกับชานเมือง ทำให้มีการขยายตัวที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะในรูปแบบของหมู่บ้านจัดสรร แม้ว่าในบางปีจะประสบปัญหาภาวะเศรษฐกิจตกต่ำทำให้การขยายตัวของที่อยู่อาศัยหยุดชะงักไปบ้าง แต่ความต้องการที่อยู่อาศัยยังมีอยู่มาก เนื่องจากจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นทุกปี และมีความสัมพันธ์โดยตรงกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน มีผลให้กรุงเทพฯ ขยายตัวออกไปยังพื้นที่ชานเมืองมากขึ้น โดยการกระจายตัวอยู่ในรัศมี 10-20 กิโลเมตรจากศูนย์กลาง ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใกล้ย่านชุมชนและเส้นทางคมนาคมสายสำคัญ การขยายตัวออกมาทำให้เกิดศูนย์กลางพาณิชย์กรรมและที่พักอาศัยในเขตชานเมืองมากขึ้น

จากสถิติจำนวนบ้านของกรุงเทพมหานครมีจำนวนบ้านเพิ่มจาก 1.81 ล้านหลัง ในปี พ.ศ. 2540 เป็น 2.02 ล้านหลังในปี พ.ศ. 2546 ซึ่งคิดเป็นการเพิ่มโดยเฉลี่ยประมาณ 30,000 หลังต่อปี บริเวณที่มีจำนวนบ้านพักอาศัยมากที่สุด ได้แก่ พื้นที่ต่อเมืองตะวันออก ซึ่งในปี พ.ศ. 2540 มีจำนวน 581,272 หลังและในปี พ.ศ. 2546 มีจำนวน 671,457 หลัง มีการเพิ่ม 90,185 หลัง หรือร้อยละ 15.52 ของจำนวนบ้านที่เพิ่ม เขตที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดคือ เขตประเวศ เขตคันทนา และเขตสายไหม คิดเป็นร้อยละ 38.61, 23.54 และ 21.90 ของจำนวนบ้านที่เพิ่มตามลำดับ

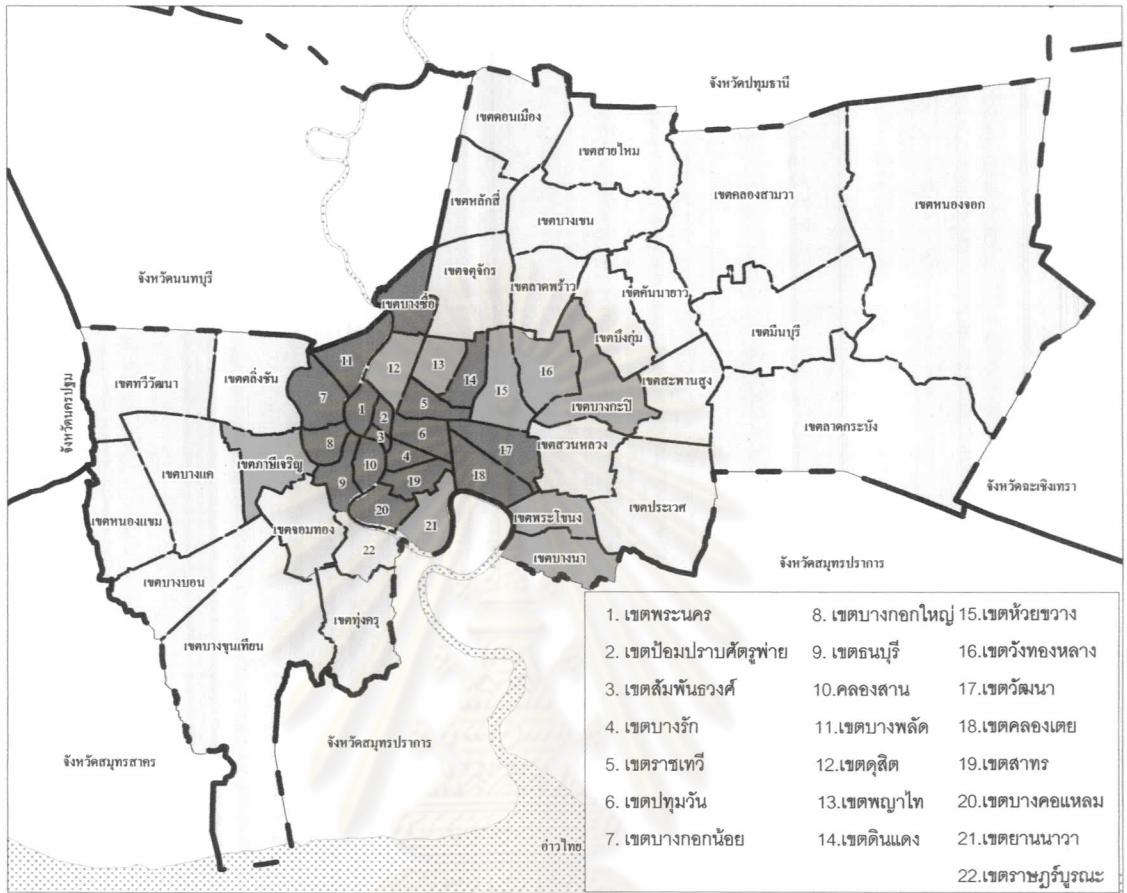
ตารางที่ 3.6 แสดงจำนวนบ้านในกรุงเทพมหานครรายเขตและการเปลี่ยนแปลงระหว่างปี พ.ศ. 2540-2546

| เขตปกครอง | | จำนวนบ้าน | | การเปลี่ยนแปลง | |
|---------------------|----------------|-----------|---------|----------------|---------|
| | | 2540 | 2546 | จำนวน (หลัง) | ร้อยละ |
| เมืองชั้นในตะวันออก | เขตพระนคร | 18,023 | 18,577 | 554 | 3.074 |
| | เขตป้อมปราบ | 18,204 | 19,602 | 1,398 | 7.680 |
| | เขตสัมพันธวงศ์ | 14,039 | 13,183 | -856 | -6.097 |
| | เขตปทุมวัน | 26,939 | 24,476 | -2,463 | -9.143 |
| | เขตราชเทวี | 25,418 | 30,182 | 4,764 | 18.743 |
| | เขตบางรัก | 23,855 | 23,194 | -661 | -2.771 |
| | เขตดุสิต | 26,693 | 29,197 | 2,504 | 9.381 |
| | เขตพญาไท | 25,837 | 28,067 | 2,230 | 8.631 |
| | เขตสาทร | 31,392 | 32,362 | 970 | 3.090 |
| | เขตยานนาวา | 38,445 | 40,611 | 2,166 | 5.634 |
| | เขตบางคอแหลม | 33,065 | 34,088 | 1,023 | 3.094 |
| | เขตบางซื่อ | 43,489 | 45,962 | 2,473 | 5.686 |
| | เขตจตุจักร | 65,564 | 75,304 | 9,740 | 14.856 |
| | เขตห้วยขวาง | 31,795 | 26,568 | -5,227 | -16.440 |
| | เขตดินแดง | 45,900 | 46,939 | 1,039 | 2.264 |
| | เขตคลองเตย | 51,739 | 53,280 | 1,541 | 2.978 |
| เขตวัฒนา | 40,357 | 41,834 | 1,477 | 3.660 | |
| รวม | | 560,794 | 583,472 | 22,678 | 4.044 |
| เมืองชั้นในตะวันตก | เขตบางพลัด | 38,317 | 35,909 | -2,408 | -6.284 |
| | เขตบางกอกน้อย | 41,243 | 43,128 | 1,885 | 4.570 |
| | เขตบางกอกใหญ่ | 26,058 | 41,630 | 15,572 | 59.759 |
| | เขตคลองสาน | 27,788 | 28,299 | 511 | 1.839 |
| | เขตธนบุรี | 41,624 | 28,067 | -13,557 | -32.570 |
| รวม | | 175,030 | 177,033 | 2,003 | 1.144 |
| ต่อเมืองตะวันออก | เขตดอนเมือง | 48,845 | 55,616 | 6,771 | 13.862 |
| | เขตหลักสี่ | 38,461 | 43,456 | 4,995 | 12.987 |
| | เขตบางเขน | 66,398 | 73,420 | 7,022 | 10.576 |
| | เขตสายไหม | 52,777 | 64,333 | 11,556 | 21.896 |
| | เขตลาดพร้าว | 36,791 | 41,238 | 4,447 | 12.087 |

ตารางที่ 3.6 แสดงจำนวนบ้านในกรุงเทพมหานครรายเขตและการเปลี่ยนแปลงระหว่างปี พ.ศ. 2540-2546 (ต่อ)

| เขตปกครอง | | จำนวนบ้าน | | การเปลี่ยนแปลง | |
|------------------|----------------|-----------|-----------|----------------|--------|
| | | 2540 | 2546 | จำนวน (หลัง) | ร้อยละ |
| ต่อเมืองตะวันออก | เขตบางกะปิ | 62,110 | 74,002 | 11,892 | 19.147 |
| | เขตวังทองหลาง | 40,837 | 46,639 | 5,802 | 14.208 |
| | เขตพระโขนง | 32,426 | 34,839 | 2,413 | 7.442 |
| | เขตบางนา | 37,706 | 43,890 | 6,184 | 16.401 |
| | เขตประเวศ | 35,312 | 48,945 | 13,633 | 38.607 |
| | เขตสวนหลวง | 41,862 | 44,203 | 2,341 | 5.592 |
| | เขตบึงกุ่ม | 43,825 | 48,015 | 4,190 | 9.561 |
| | เขตคันนายาว | 22,457 | 27,743 | 5,286 | 23.538 |
| | เขตสะพานสูง | 21,465 | 25,118 | 3,653 | 17.018 |
| รวม | | 581,272 | 671,457 | 90,185 | 15.515 |
| ต่อเมืองตะวันตก | เขตคลองจั่น | 33,866 | 31,688 | -2,178 | -6.431 |
| | เขตทวีวัฒนา | 15,276 | 24,918 | 9,642 | 63.119 |
| | เขตภาษีเจริญ | 40,687 | 42,788 | 2,101 | 5.164 |
| | เขตบางแค | 66,193 | 67,044 | 851 | 1.286 |
| | เขตหนองแขม | 32,304 | 42,148 | 9,844 | 30.473 |
| | เขตราษฎร์บูรณะ | 31,237 | 31,907 | 670 | 2.145 |
| | เขตทุ่งครุ | 32,844 | 41,281 | 8,437 | 25.688 |
| | เขตจอมทอง | 49,658 | 55,392 | 5,734 | 11.547 |
| รวม | | 302,065 | 337,166 | 35,101 | 11.620 |
| ชานเมืองตะวันออก | เขตมีนบุรี | 29,094 | 38,230 | 9,136 | 31.402 |
| | เขตคลองสามวา | 33,947 | 43,292 | 9,345 | 27.528 |
| | เขตลาดกระบัง | 36,004 | 46,864 | 10,860 | 30.163 |
| | เขตหนองจอก | 22,341 | 33,638 | 11,297 | 50.566 |
| รวม | | 121,386 | 162,024 | 40,638 | 33.478 |
| ชานเมืองตะวันตก | เขตบางขุนเทียน | 37,642 | 47,007 | 9,365 | 24.879 |
| | เขตบางบอน | 32,381 | 38,020 | 5,639 | 17.415 |
| รวม | | 70,023 | 85,027 | 15,004 | 21.427 |
| รวม | | 1,810,570 | 2,016,179 | 205,603 | 11.356 |

ที่มา : สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร์ กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย



ผลกระทบทางสังคมจากการขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัยในเขตสายไหม กรุงเทพมหานคร

แผนที่ 3.4 แสดงความหนาแน่นของบ้าน ปี 2540

กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

--- เขตจังหวัด
 --- เขตของเขต

ความหนาแน่นของบ้าน/ตร.กม.

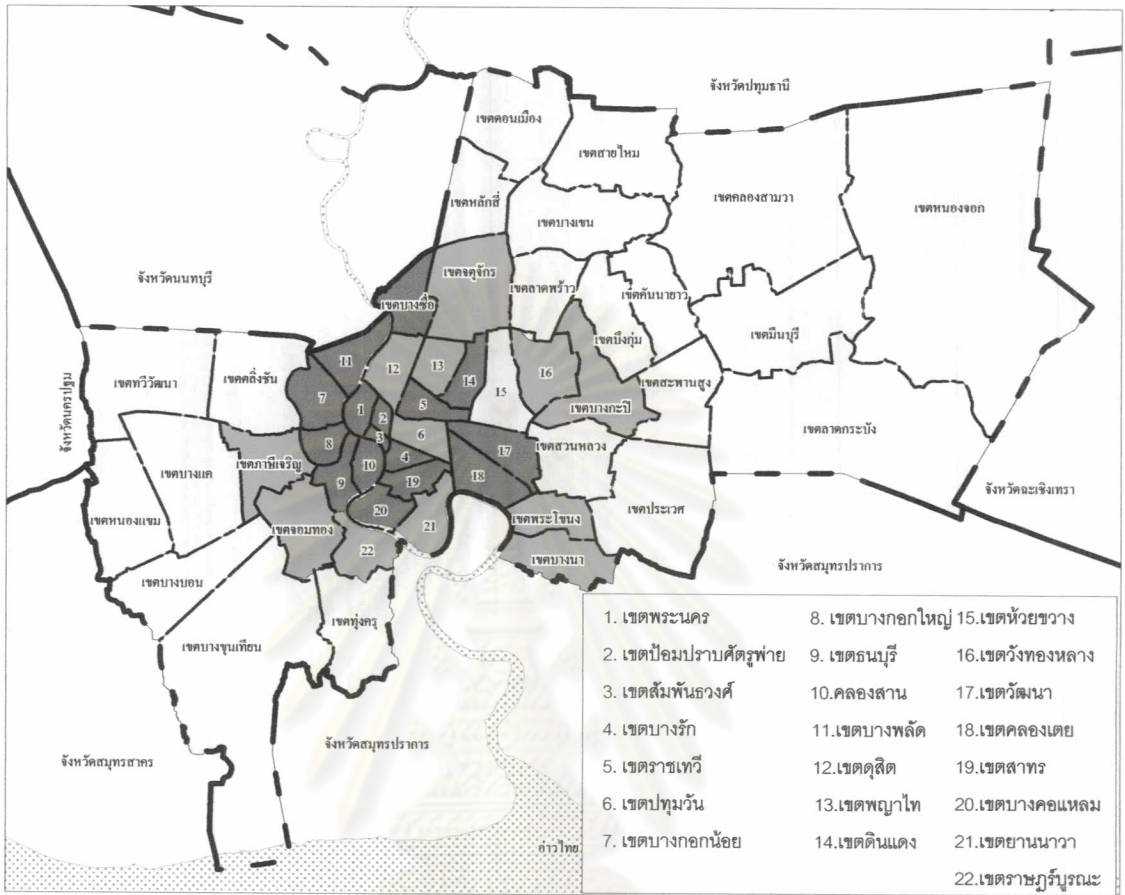
□ 1 ถึง 2,000 หลัง
 ■ 2,001 ถึง 3,000 หลัง
 ■ 3,001 หลังขึ้นไป



ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ผลกระทบทางสังคมจากการขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัยในเขตสายไหม กรุงเทพมหานคร

แผนที่ 3.5 แสดงความหนาแน่นของบ้าน ปี 2546

กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

- เขตจังหวัด
- - - เขตของเขต

ความหนาแน่นของบ้าน/ตร.กม.

- 1 ถึง 2,000 หลัง
- 2,001 ถึง 3,000 หลัง
- 3,001 ถึง 20,000 หลัง

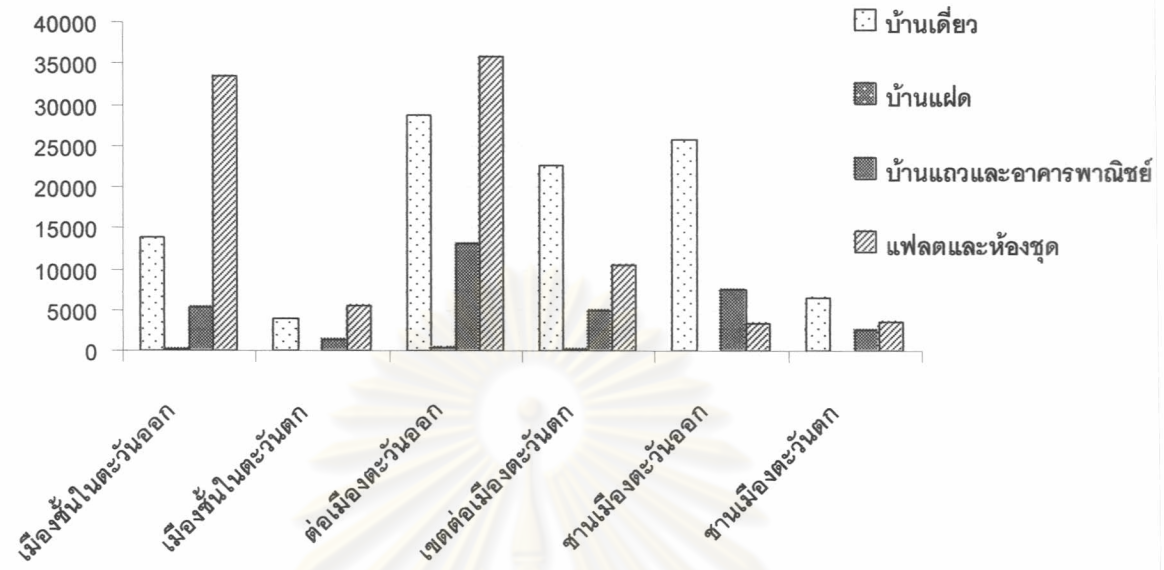


ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิ 3.3 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนในกรุงเทพมหานคร



ที่มา : ฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์

การพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครได้ขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากการเจริญเติบโตด้านเศรษฐกิจและการเพิ่มของประชากรซึ่งส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยมีบทบาทที่สำคัญต่อการพัฒนาและการใช้ประโยชน์ที่ดิน จากการศึกษาของธนาคารอาคารสงเคราะห์ระหว่างปี พ.ศ. 2540-2546 มีที่อยู่อาศัยของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานคร 229,163 หน่วย

การกระจายตัวของที่อยู่อาศัยจะอยู่ในพื้นที่รอบนอกในเขตต่อเมืองและชานเมือง โดยมีมากที่สุดที่เขตต่อเมืองตะวันออก ซึ่งเป็นบริเวณที่มีการขยายตัวของเมืองสูงสุดจากปัจจัยของพื้นที่ซึ่งไม่ไกลจากแหล่งงาน มีความสะดวกในการเดินทางด้วยระบบคมนาคมขนส่งและที่ดินในด้านราคาและพื้นที่ว่างที่สามารถนำมาพัฒนาได้ แต่ในการพัฒนาบางพื้นที่ยังขาดบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการสำหรับการอยู่อาศัยที่มีคุณภาพ และเป็นการพัฒนาที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องทำให้เกิดสภาพของการพัฒนาที่กระจุกกระจายและไร้ทิศทางขึ้น เขตที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ได้แก่ เขตบางกะปิ มีจำนวน 16,816 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 7.34 ของที่อยู่อาศัย รองลงได้แก่ เขตบางเขน มีจำนวน 9,010 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.93 ของที่อยู่อาศัย และ เขตสายไหม มีจำนวน 8,102 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.54 ของที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 3.7 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนในกรุงเทพมหานครแยกตามประเภทระหว่างปี พ.ศ. 2540-2546

| เขตปกครอง | | บ้านเดี่ยว | บ้านแฝด | ทาวน์เฮาส์และ อาคารพาณิชย์ | อาคาร ชุด | รวม | ร้อยละ |
|---------------------|-------------|---------------|------------|-------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| เมืองชั้นในตะวันออก | พระนคร | 364 | 5 | 140 | 644 | 1,153 | 0.5 |
| | ป้อมปราบฯ | 207 | 2 | 46 | 505 | 760 | 0.33 |
| | สัมพันธวงศ์ | 343 | 2 | 39 | 419 | 803 | 0.35 |
| | ปทุมวัน | 518 | 5 | 233 | 1,786 | 2,542 | 1.11 |
| | ราชเทวี | 279 | 7 | 52 | 1,400 | 1,738 | 0.76 |
| | บางรัก | 682 | 3 | 203 | 1,793 | 2,681 | 1.17 |
| | ดุสิต | 770 | 6 | 351 | 2,160 | 3,287 | 1.43 |
| | พญาไท | 1,078 | 10 | 332 | 5,271 | 6,691 | 2.92 |
| | สาทร | 685 | 7 | 106 | 765 | 1,563 | 0.68 |
| | ยานนาวา | 898 | 12 | 125 | 2,619 | 3,654 | 1.59 |
| | บางคอแหลม | 620 | 0 | 439 | 1,296 | 2,355 | 1.03 |
| | บางซื่อ | 2,097 | 14 | 1,055 | 701 | 3,867 | 1.69 |
| | จตุจักร | 2,377 | 9 | 1,598 | 4,778 | 8,762 | 3.82 |
| | ห้วยขวาง | 831 | 19 | 94 | 1,996 | 2,940 | 1.28 |
| | ดินแดง | 599 | 3 | 182 | 1,968 | 2,752 | 1.2 |
| | คลองเตย | 828 | 10 | 154 | 5,308 | 6,300 | 2.75 |
| วัฒนา | 728 | 2 | 189 | 86 | 1,005 | 0.44 | |
| รวม | | 13,904 | 116 | 5,338 | 33,495 | 52,853 | 23.06 |
| เมืองชั้นในตะวันตก | บางพลัด | 1,481 | 0 | 219 | 717 | 2,417 | 1.05 |
| | บางกอกน้อย | 850 | 27 | 193 | 1,663 | 2,733 | 1.19 |
| | บางกอกใหญ่ | 543 | 9 | 144 | 525 | 1,221 | 0.53 |
| | คลองสาน | 483 | 4 | 118 | 2,560 | 3,165 | 1.38 |
| | ธนบุรี | 701 | 2 | 734 | 60 | 1,497 | 0.65 |
| รวม | | 4,058 | 42 | 1,408 | 5,525 | 11,033 | 4.81 |
| ต่อเมืองตะวันออก | ดอนเมือง | 2,333 | 9 | 1,854 | 3,052 | 7,248 | 3.16 |
| | หลักสี่ | 1,377 | 25 | 114 | 605 | 2,121 | 0.93 |
| | บางเขน | 4,284 | 45 | 2,805 | 1,876 | 9,010 | 3.93 |
| | สายไหม | 2,221 | 67 | 654 | 5,160 | 8,102 | 3.54 |

ตารางที่ 3.7 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนในกรุงเทพมหานครแยกตามประเภท
ระหว่างปี พ.ศ. 2540-2546 (ต่อ)

| เขตปกครอง | | บ้านเดี่ยว | บ้านแฝด | ทาวน์เฮาส์และ อาคารพาณิชย์ | อาคารชุด | รวม | ร้อยละ |
|----------------------|-------------|----------------|------------|-------------------------------|---------------|----------------|--------------|
| ต่อเมืองตะวันออก | บางกะปิ | 3,261 | 0 | 994 | 12,561 | 16,816 | 7.34 |
| | วังทองหลาง | 1,443 | 0 | 38 | 1,264 | 2,745 | 1.2 |
| | พระโขนง | 1,538 | 37 | 390 | 4,641 | 6,606 | 2.88 |
| | บางนา | 732 | 1 | 328 | 1,256 | 2,317 | 1.01 |
| | ประเวศ | 3,762 | 54 | 800 | 836 | 5,452 | 2.38 |
| | สวนหลวง | 1,119 | 2 | 859 | 1,884 | 3,864 | 1.69 |
| | บึงกุ่ม | 2,275 | 1 | 3,472 | 673 | 6,421 | 2.8 |
| | คันนายาว | 1,137 | 30 | 130 | 1,664 | 2,961 | 1.29 |
| | สะพานสูง | 1,234 | 10 | 118 | 52 | 1,414 | 0.62 |
| รวม | | 28,704 | 301 | 12,979 | 35,915 | 77,899 | 33.99 |
| เขตต่อเมืองตะวันตก | ตลิ่งชัน | 4,601 | 78 | 501 | 1,329 | 6,509 | 2.84 |
| | ทวีวัฒนา | 3,315 | 23 | 43 | 1,009 | 4,390 | 1.92 |
| | ภาษีเจริญ | 2,896 | 18 | 1,196 | 2,113 | 6,223 | 2.72 |
| | บางแค | 1,894 | 2 | 64 | 1,090 | 3,050 | 1.33 |
| | หนองแขม | 3,043 | 2 | 1,029 | 834 | 4,908 | 2.14 |
| | ราษฎร์บูรณะ | 2,053 | 35 | 240 | 1,029 | 3,357 | 1.46 |
| | ทุ่งครุ | 2,425 | 29 | 1,650 | 816 | 4,920 | 2.15 |
| | จอมทอง | 2,253 | 7 | 264 | 2,191 | 4,715 | 2.06 |
| รวม | | 22,480 | 194 | 4,987 | 10,411 | 38,072 | 16.61 |
| ชานเมืองตะวันออก | มีนบุรี | 6,050 | 4 | 3,129 | 730 | 9,913 | 4.33 |
| | คลองสามวา | 4,844 | 11 | 1,637 | 1,562 | 8,054 | 3.51 |
| | ลาดกระบัง | 3,330 | 0 | 2,136 | 334 | 5,800 | 2.53 |
| | หนองจอก | 11,485 | 1 | 716 | 766 | 12,968 | 5.66 |
| รวม | | 25,709 | 16 | 7,618 | 3,392 | 36,735 | 16.03 |
| ชานเมืองตะวันตก | บางขุนเทียน | 4,428 | 26 | 2,438 | 1,871 | 8,763 | 3.82 |
| | บางบอน | 2,115 | 24 | 73 | 1,596 | 3,808 | 1.66 |
| รวม | | 6,543 | 50 | 2,511 | 3,467 | 12,571 | 5.49 |
| กรุงเทพมหานคร | | 101,398 | 719 | 34,841 | 92,205 | 229,163 | 100 |

ที่มา : ฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับพื้นที่เมืองชั้นใน ซึ่งที่ดินโดยทั่วไปมีราคาสูงและส่วนใหญ่มีการพัฒนาแล้ว จึงมีโครงการบ้านจัดสรรน้อยกว่าในพื้นที่รอบนอก ซึ่งเป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปอาคารชุดพักอาศัยอยู่ในบริเวณที่มีความหนาแน่นสูง ส่วนใหญ่อยู่บริเวณพื้นที่ศูนย์กลางเมือง เนื่องจากความต้องการอยู่ใกล้แหล่งงานและสถานศึกษา ส่วนโครงการบ้านจัดสรรซึ่งเป็นรูปแบบการใช้ที่ดินที่มีความหนาแน่นเบาบางถึงปานกลาง ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ต่อเมืองตะวันออกและตะวันตก เนื่องจากปัจจัยด้านราคาที่ดินและปริมาณพื้นที่ว่างที่สามารถนำมาพัฒนาได้และเป็นการพัฒนาในบริเวณที่มีถนนเข้าถึง ซึ่งในบางพื้นที่ยังขาดบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการสำหรับการอยู่อาศัยที่มีคุณภาพ นอกจากนี้ยังเป็นการพัฒนาที่เกิดขึ้นอย่างไม่ต่อเนื่องทำให้เกิดสภาพของการพัฒนาที่กระจุกกระจายและไร้ทิศทางขึ้น โดยเฉพาะในเขตสายไหม

3.5 สรุป

เนื่องจากแผนพัฒนาสังคมเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 (ปี พ.ศ. 2530-2534) ได้เน้นการพัฒนาพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล จึงมีโครงการการลงทุนพัฒนาและขยายระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่างๆ ทำให้กรุงเทพมหานครเติบโตและขยายตัวออกไปทุกทิศทุกทาง โดยที่นักลงทุนภาคเอกชนเป็นผู้นำการพัฒนา ส่วนภาครัฐทำหน้าที่เป็นผู้คอยแก้ปัญหาในด้านต่างๆ เช่น ความไม่เป็นระเบียบของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ความแออัดของประชากรและสิ่งปลูกสร้าง ปัญหามลพิษทางสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ยังขาดการวางแผนอย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้นกรุงเทพมหานครได้ประกาศใช้กฎกระทรวงผังเมืองในปี พ.ศ. 2535 ซึ่งมีการขยายตัวของพื้นที่เมืองอย่างรวดเร็วตามสภาวะการณ์การเติบโตของเศรษฐกิจ การลงทุน และการจ้างงานที่ใหญ่ที่สุดของประเทศ ซึ่งปรากฏว่าพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้น 347.39 ตารางกิโลเมตรในปี พ.ศ. 2529 เป็น 585.54 กิโลเมตร ในปี พ.ศ. 2538 และตั้งแต่ปี พ.ศ. 2538-2545 มีการขยายตัวดังกล่าวเพิ่มมากขึ้นและมากที่สุดในบริเวณเขตเมืองตะวันออกถึง 48.12 ตารางกิโลเมตร โดยเฉพาะเขตสายไหม ซึ่งเป็นการขยายตัวของการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยที่ได้รุกกล้าเข้าไปในพื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง ขาดบริการสาธารณูปโภคที่จำเป็น และมีความเสี่ยงต่อภาวะน้ำท่วมในช่วงฤดูน้ำหลาก และในปี พ.ศ. 2545 ได้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องและขยายตัวออกสู่บริเวณชานเมืองอย่างรวดเร็ว ซึ่งเป็นการพัฒนาตามแนวถนนสายหลัก โดยเฉพาะการพัฒนาในพื้นที่เขตสายไหม ที่เป็นการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่

ประเด็นสำคัญประการหนึ่ง คือ ในปี พ.ศ. 2546 อัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรในเขตสายไหมมีจำนวนถึง 160,170 คน คิดเป็นร้อยละ 2.74 ของจำนวนประชากรทั้งหมดในเขต

กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นเป็น 3,590 คนตารางกิโลเมตร หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 22.10 อัตราการเปลี่ยนแปลงประชากร คิดเป็นร้อยละ 22.1 เมื่อเปรียบเทียบกับเขตอื่นๆ ในกรุงเทพฯ และอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรดังกล่าวสูงกว่าอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรของกรุงเทพมหานครถึง 5 เท่า ซึ่งส่งผลให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตามมา โดยเฉพาะเขตสายไหมซึ่งมีสภาพแวดล้อมที่ดี มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจ และการพัฒนาโครงข่ายระบบคมนาคมที่สร้างความสะดวกในการเดินทางเชื่อมโยงระหว่างศูนย์กลางเมืองกับชานเมือง และที่ดินมีราคาสูงขึ้นพร้อมกับธุรกิจบ้านจัดสรรได้ถูกควบคุมในรูปของกฎหมายและข้อกำหนดต่างๆ ทำให้หมู่บ้านจัดสรรขยายตัวออกไปยังพื้นที่ชานเมืองมากขึ้น โดยเป็นการพัฒนาที่กระจัดกระจายและไร้ทิศทาง จึงทำให้เกิดผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงแปลงการใช้ที่ดิน ซึ่งการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในพื้นที่เขตสายไหมจะศึกษาในบทต่อไป และการขยายตัวของที่อยู่อาศัยยังก่อให้เกิดผลกระทบทางด้านสังคมต่อผู้ที่อาศัยอยู่เดิม โดยเฉพาะชุมชนเกษตรที่มีวิถีชีวิตแบบดั้งเดิม และยังคงมีชีวิตในพื้นที่เกษตรกรรม



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย