

บทที่ 1

บทนำ

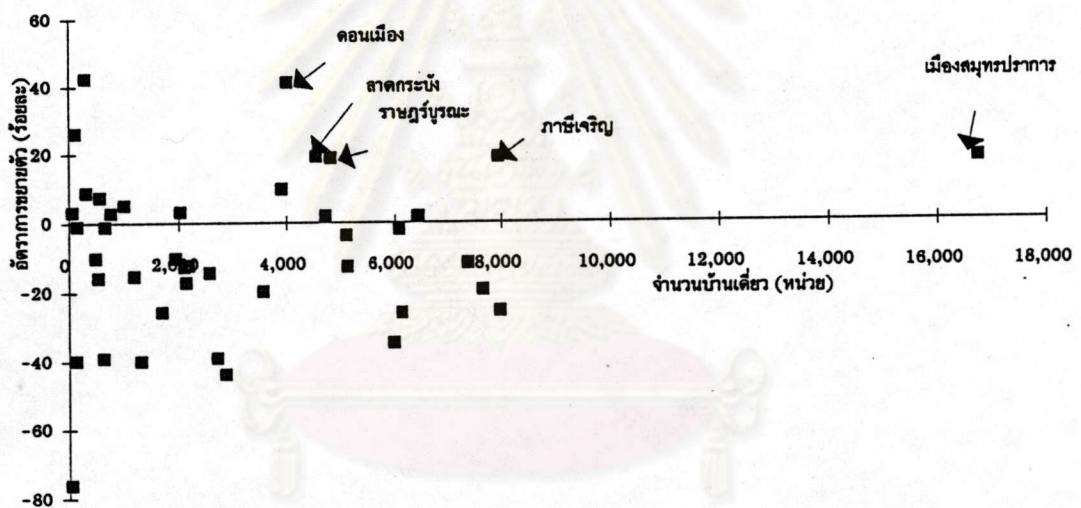


### ความเป็นมาและสาระสำคัญ

การพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นสาขาการผลิตหนึ่งของระบบเศรษฐกิจประเทศมีมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมเท่ากับ 44,740 ล้านบาทในปี พ.ศ.2524 เพิ่มขึ้นเป็น 63,181 ล้านบาทในปี พ.ศ.2534 และอัตราขยายตัวในช่วงเวลาเดียวกันละ 3.5 ต่อปี (ตารางผนวกที่ 1-1) เมื่อพิจารณารายละเอียดจำนวนรวมของที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ ปทุมธานีและนนทบุรีในช่วงปี พ.ศ.2530-2535 พบว่ามีจำนวนเพิ่มขึ้นจาก 53,353 หน่วยเป็น 108,001 หน่วยหรือขยายตัวในช่วงเวลาเดียวกันสูงถึงร้อยละ 15.2 ต่อปี อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณารายละเอียดเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่จดทะเบียนในเขตพื้นที่เดียวกันพบว่าในช่วงปี พ.ศ. 2530-2536 ได้มีการก่อสร้างบ้านเดี่ยวสะสมรวมกันทั้งสิ้น 238,953 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.3 ของจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด และสัดส่วนดังกล่าวลดน้อยลงในช่วงปี พ.ศ.2530-2534 และเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ.2535 (ตารางผนวกที่ 1-2) อย่างไรก็ตามจากข้อเท็จจริงที่ว่าแม้ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจะมีราคาแพงก็ยังคงเป็นประเภทที่อยู่อาศัยที่ทุกคนใฝ่ฝันต้องการ (Ideal house) สูงมาก ซึ่งในความเป็นจริงแล้วจะมีเฉพาะคนพิเศษในระดับหนึ่งเท่านั้นที่สามารถซื้อบ้านเดี่ยวได้ ในประเด็นดังกล่าว บริษัท เอเจนซีฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ (2536) ได้สำรวจพบว่าในปี พ.ศ.2536 กรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 22,524 หน่วย หรือร้อยละ 11.7 ของจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยทั้งหมด มีมูลค่าการพัฒนาสูงถึงร้อยละ 24.5 ของมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยทั้งหมด และยังมีเหลือขายอยู่มากถึงร้อยละ 60.7 เช่นกัน ในขณะที่มีอัตราการขายเฉลี่ยต่อเดือนเพียงร้อยละ 9.1 ของจำนวนบ้านเดี่ยวที่เสนอขายทั้งหมดในปี พ.ศ. 2536 และราคาที่ขายดีที่สุดคือราคาหน่วยละไม่เกิน 1,000,000 บาท การที่มีผู้ประกอบการพัฒนาบ้านเดี่ยวราคาถูกขึ้นมาจึงมีผู้สนใจซื้อมากขึ้น ซึ่งผู้ซื้อบ้านเหล่านี้ก็คงต้องทำใจในระดับคุณภาพและประโยชน์ใช้สอยที่จำกัดในอนาคตด้วย เมื่อพิจารณาอีกทางหนึ่งแสดงให้เห็นว่าการซื้อบ้านเดี่ยวจะมีลักษณะการเก็งกำไรหรืออีกนัยหนึ่งเป็นการลงทุนระยะยาวอยู่พอสมควร ทั้งนี้เพราะแม้บ้านเดี่ยวเหล่านี้ปัจจุบันจะอยู่ห่างไกล แต่ในอนาคตแล้วสถานการณ์จะค่อยเปลี่ยนไปคือจะกลายเป็นไม่ไกลไปเนื่องจากความเจริญต่างๆ จะค่อยๆ ขยายตัวไปถึง ดังนั้นการซื้อบ้านในลักษณะดังกล่าวในปัจจุบันจึงเป็นผลดีสำหรับการลงทุนในระยะยาวอีกช่องทางหนึ่ง

เมื่อพิจารณาสถานการณ์ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่จดทะเบียนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลแยกเป็นรายเขต/อำเภอในช่วงปี พ.ศ.2533-2535 โดยพิจารณาจากจำนวนและอัตราการขยายตัวของประเภทที่อยู่อาศัยดังกล่าว พบว่าสามารถแบ่งตามพัฒนาการด้านที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวได้ 3 กลุ่ม (แผนภูมิที่ 1-1 และตารางผนวกที่ 1-3) ดังรายละเอียดของแต่ละกลุ่มพื้นที่ ดังนี้

1. กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพพัฒนาระดับสูง เป็นกลุ่มเขต/อำเภอที่มีจำนวนบ้านเดี่ยวมากกว่า 5,000 หลังขึ้นไป และมีอัตราการขยายตัวบ้านเดี่ยว (ปี พ.ศ.2533-2535) ร้อยละ 10-20 ได้แก่อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ และเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร



แผนภูมิที่ 1-1 พัฒนาการด้านที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ปี พ.ศ.2533-2535

2. กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพพัฒนาระดับปานกลาง เป็นเขต/อำเภอที่มีจำนวนบ้านเดี่ยวไม่เกิน 5,000 หลัง และมีอัตราการขยายตัว (ปี พ.ศ.2533-2535) ไม่เกินร้อยละ 42.2 ได้แก่เขตบางขุนเทียน หนองแขม ราชบุรีบูรณะ ธนบุรี คลองสาน ดุสิต บางซื่อ บางรัก ลาดกระบัง ปทุมวัน สาทร คอนเมือง กรุงเทพมหานคร อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี

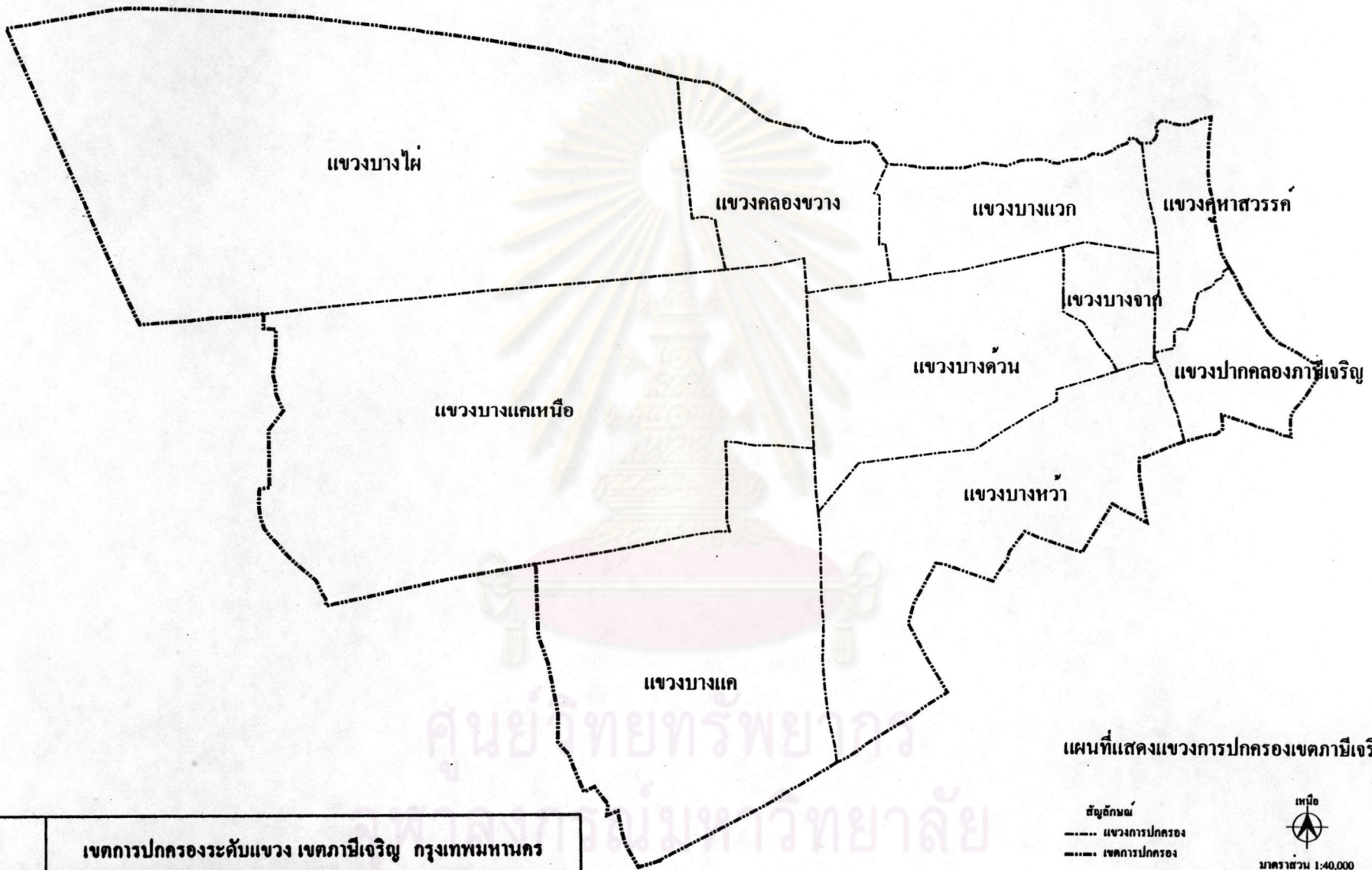
3. กลุ่มพื้นที่มีศักยภาพพัฒนาในระดับต่ำ เป็นเขต/อำเภอที่มีจำนวนบ้านเดี่ยวจำนวนไม่เกิน 5,000 หลังและมีอัตราการขยายตัวดีดลป ได้แก่เขตประเวศ มีนบุรี บางกอกใหญ่ พระนคร ราชเทวี คลิ่งชัน บางเขน บึงกุ่ม จอมทอง บางกอกน้อย บางพลัด ป้อมปราบศัตรูพ่าย ยานนาวา บางคอแหลม พญาไท ห้วยขวาง จตุจักร บางกะปิ ลาดพร้าว พระโขนง คลองเตย หนองจอก กรุงเทพมหานคร อำเภอพระประแดง บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

ผลจากการวิเคราะห์ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวพบว่าเขตภาษีเจริญซึ่งเป็น 1 ใน 36 เขตของกรุงเทพมหานคร (แผนที่ที่ 1-1) มีศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในระดับสูงแบ่งเป็น 10 แขวง ได้แก่แขวงบางหว้า บางด้วน บางแค บางแคเหนือ บางไฟ บางจาก บางแวก คลองขวาง ปากคลองภาษีเจริญและแขวงคูหาสวรรค์ (แผนที่ที่ 1-2) เป็นเขตที่อยู่ไม่ห่างไกลจากศูนย์กลางธุรกิจของเมือง (Central business district) มากนัก โดยเฉพาะย่านสีลม สาทร วงเวียนใหญ่ ย่านบางแค ฯลฯ และยังมีถนนสายหลักคือถนนเพชรเกษมเชื่อมไปสู่จังหวัดนครปฐมและภาคใต้ในแนวตะวันออก-ตะวันตก และยังมีถนนวงแหวนรอบนอกเชื่อมในแนวเหนือ-ใต้เชื่อมไปสู่จังหวัดนนทบุรี สุพรรณบุรีและจังหวัดต่างๆในภาคเหนือ นอกจากนั้นยังมีถนนสายรองและลำคลองต่างๆตัดและไหลผ่าน อาทิ ถนนพามีชการธนบุรี คลองบางเชือกหนัง ทำให้ระบบการสัญจรทางถนนและทางน้ำมีความสะดวกพอสมควร (แผนที่ที่ 1-3) และเมื่อพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตภาษีเจริญพบว่า เป็นเขตที่มีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 (ภาคผนวกที่ 1) และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่แขวงบางไฟ บางแคเหนือ และแขวงคลองขวาง (ภาคผนวกที่ 2) คิดเป็นเนื้อที่มากถึงประมาณร้อยละ 50 ของเนื้อที่เขต (แผนที่ที่ 1-4 และแผนที่ที่ 1-5) การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทดังกล่าวก็เพื่อวัตถุประสงค์หลักในการกำหนดพื้นที่สีเขียวเพื่ออนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมและการขยายตัวของเมืองในทิศทางด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร และให้ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอื่นเพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ 5-10 ของที่นดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ อย่างไรก็ตามปัจจุบันกรมการผังเมืองเตรียมการแก้ไขกฎกระทรวงผังเมืองรวม เพื่ออนุญาตให้มีการจัดสรรที่ดินและบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ รวมทั้งอาคารพาณิชย์ในพื้นที่สีเขียวได้ ที่ผ่านมารกรมการผังเมืองได้นำเรื่องนี้เข้าที่ประชุมคณะกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาและขอมติ ผลปรากฏว่ามีคณะกรรมการฯ ที่เป็นนักวิชาการหลายคนไม่เห็นด้วยและให้นำเรื่องนี้กลับไปพิจารณาใหม่ วิเคราะห์ถึงผลดีผลเสียที่จะได้รับคุ้มกันหรือไม่กับการเอื้อประโยชน์ให้กับกลุ่มคนเล็กน้อย แต่ผลกระทบที่เกิดขึ้นส่งผลต่อสังคมส่วนรวมในวงกว้างมาก กรณีของการผ่อนปรนพื้นที่

สี่เข็ว นั้น ผู้ที่จะได้รับผลประโยชน์โดยตรงถ้ามองจากสายตาของคนทั่วไปแล้วคือนักพัฒนาที่ดินที่สามารถลงทุนพัฒนาโครงการในดินที่ถูกลง แต่สามารถขายในราคาเดิมหรือสูงกว่าเดิมได้แน่นอน ทั้งที่ดินราคาที่ดินถูกกว่าเดิม นายหน้าค้าที่ดินที่ขณะนี้กว้านซื้อที่ดินเอาไว้ในมือจำนวนมาก รอเพียงจังหวะเวลาที่กฎหมายมีผลบังคับใช้ ถึงตอนนั้นพื้นที่สี่เข็วคงจะสร้างเศรษฐกิจในประเทศไทยให้แจ้งเกิดได้อีกหลายคน อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาในรายละเอียดแล้วพบว่าข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครได้มีข้อยกเว้นการก่อสร้างอาคารของทางราชการ สถานพยาบาล อาคารร้านค้า (ไม่เกิน 3 ชั้น สูงไม่เกิน 12 เมตรและไม่ใช้ห้องแถว) และอาคารที่พักอาศัย (ไม่เกิน 2 ชั้น สูงไม่เกิน 8 เมตรและไม่ใช้ห้องแถว) ซึ่งมาตรการตามกฎหมายที่กล่าวแล้วมีส่วนเอื้อให้มีการลงทุนจัดสรรบ้านและที่ดินในพื้นที่สี่เข็วในเขตภาษีเจริญ และการจัดสรรส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้สูง ซึ่งทำเลที่ตั้งโครงการส่วนมากมักจะเกาะกลุ่มอยู่ 2 ข้างถนนสายหลัก คือ เพชรเกษมและถนนวงแหวนรอบนอก นอกจากการเอื้อประโยชน์ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินแล้วพื้นที่เขตภาษีเจริญก็ยังมีระบบโครงข่ายบริการพื้นฐานหลัก ซึ่งได้แก่ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ฯลฯ ค่อนข้างพอเพียง โดยเฉพาะ 2 ข้างถนนสายหลักดังกล่าวแล้ว จากเหตุผลทางด้านที่ตั้งของเขต พัฒนาการต่างๆ ของภาคเอกชนและแนวโน้มในอนาคตคงได้กล่าวแล้วเขตภาษีเจริญจึงมีความเหมาะสมที่จะเป็นพื้นที่ตัวอย่างในการวิจัยครั้งนี้

เมื่อพิจารณาภาพรวมความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งพักอาศัย (Live place) และแหล่งงาน (Work place) ของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จะพบว่าแหล่งงานที่เป็นโรงงานอุตสาหกรรมถึงร้อยละ 50 ของโรงงานที่จดทะเบียนปี พ.ศ.2535 ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โรงงานจำนวนดังกล่าวว่าจ้างคนงานมากกว่าร้อยละ 62 และใช้ทุนทั้งหมดถึงร้อยละ 81 (ตารางผนวกที่ 1-4) ข้อมูลเหล่านี้ชี้ชัดว่ากรุงเทพมหานครและปริมณฑลยังเป็นศูนย์กลางของโรงงานอุตสาหกรรมและการว่าจ้างแรงงานอยู่ตราบนานเท่านานและเป็นแหล่งจ้างงานนอกการเกษตรอยู่อีกในช่วงศตวรรษหน้า และเมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงจำนวนโรงงานและจำนวนคนงานในระดับเขตพบว่าเขตภาษีเจริญมีการเปลี่ยนแปลงค่อนข้างสูง คือมากกว่าร้อยละ 3 และร้อยละ 1-3 ตามลำดับ (ตารางผนวกที่ 1-5)

เมื่อพิจารณาการกระจายตัวของประชากรในกรุงเทพมหานครช่วง 10 ปีที่ผ่านมา (ปี พ.ศ. 2526-2536) พบว่าสามารถแบ่งออกได้ 6 กลุ่ม คือ กลุ่มพื้นที่อิมตัว พื้นที่ขยายตัวช้า พื้นที่ขยายตัวปานกลาง:วงแหวนชั้นกลาง พื้นที่ขยายตัวปานกลาง:วงแหวนชั้นนอก พื้นที่ขยายตัวเร็ว:วงแหวนชั้นกลาง และพื้นที่ขยายตัวเร็ว:วงแหวนชั้นนอก (ตารางผนวกที่ 1-6) โดย

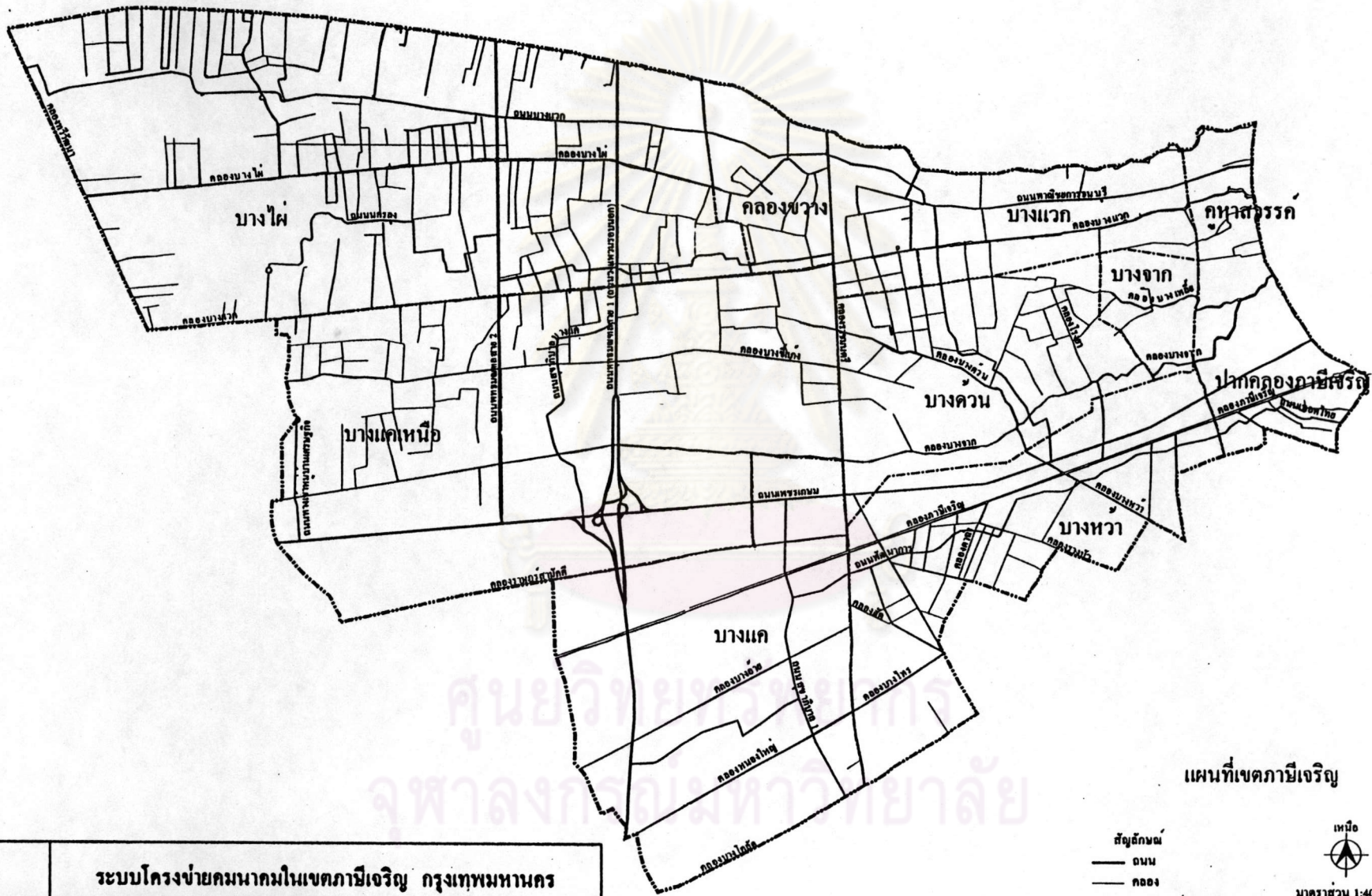


แผนที่ที่ 1-2	เขตการปกครองระดับแขวง เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร
แนวโน้มความต้องการวันเดย์ไคเซกภาษีเจริญของผู้ลงทะเบียนไปเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร	

แผนที่แสดงแขวงการปกครองเขตภาษีเจริญ

สัญลักษณ์  
 - - - - - แขวงการปกครอง  
 - . . . . - เขตการปกครอง





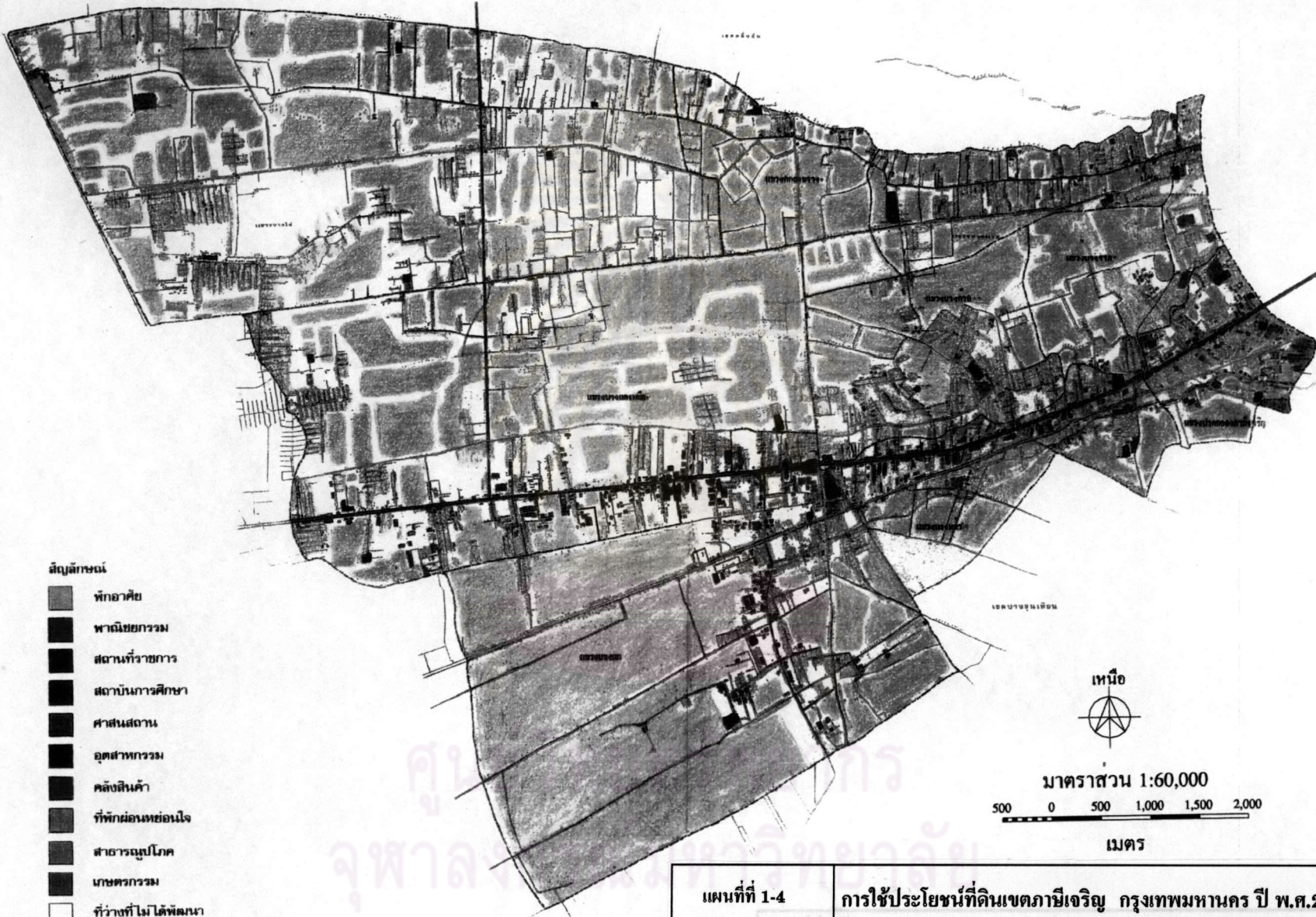
แผนที่เขตภาษีเจริญ

- สัญลักษณ์
- ถนน
  - คลอง
  - - - - - แนวการปกครอง
  - ..... เขตการปกครอง



แผนที่ที่ 1-8	ระบบโครงข่ายคมนาคมในเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร
แนวไปนครบาลโครงการปรับปรุงและขยายเขตภาษีเจริญของมีปีแห่งงานในเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร	





- สัญลักษณ์
- พักอาศัย
  - พาณิชยกรรม
  - สถานที่ราชการ
  - สถาบันการศึกษา
  - ศาสนสถาน
  - อุตสาหกรรม
  - คลังสินค้า
  - ที่พักผ่อนหย่อนใจ
  - สาธารณูปโภค
  - เกษตรกรรม
  - ที่ว่างที่ไม่ได้พัฒนา



มาตราส่วน 1:60,000  
 500 0 500 1,000 1,500 2,000  
 เมตร

แผนที่ที่ 1-4	การใช้ประโยชน์ที่ดินเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2529
แนวโน้มความต้องการบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร	

ที่มา : กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร





1. พื้นที่อ้อมตัว ได้แก่พื้นที่วงแหวนชั้นใน มีการพัฒนาใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเต็มที่แล้ว ประชากรในเขตนี้มีจำนวนค่อนข้างคงที่หรือลดลง สภาพกายภาพของอาคารที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมอยู่ในสภาพที่เก่าและเสื่อมโทรม พื้นที่นี้ประกอบด้วยเขตพระนคร บางรัก ปทุมวัน ราชเทวี ป้อมปราบศัตรูพ่าย และเขตสัมพันธวงศ์ เป็นที่น่าสังเกตว่าพื้นที่เหล่านี้เป็นพื้นที่ซึ่งมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นมาก

2. พื้นที่ขยายตัวช้า ได้แก่พื้นที่วงแหวนชั้นใน เป็นพื้นที่ที่แม้ประชากรจะยังคงเพิ่มขึ้น แต่อยู่ในอัตราที่ต่ำมาก และพื้นที่ที่ยังไม่ได้พัฒนาใช้ประโยชน์เป็นสัดส่วนที่ต่ำมากเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ทั้งหมด พื้นที่นี้ประกอบด้วยเขตสาทร บางคอแหลม ดุสิต บางซื่อ พญาไท ธนบุรี คลองสาน บางกอกน้อย บางพลัด และเขตบางกอกใหญ่

3. พื้นที่ขยายตัวปานกลาง:วงแหวนชั้นกลาง ได้แก่พื้นที่ในเขตวงแหวนชั้นกลางมีระดับการพัฒนาที่ดินในสัดส่วนที่สูง และประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นมากเมื่อเปรียบเทียบกับเขตอื่นๆ ในวงแหวนชั้นกลาง พื้นที่นี้ประกอบด้วยเขตคลองเตย จตุจักร และเขตภาษีเจริญ

4. พื้นที่ขยายตัวปานกลาง:วงแหวนชั้นนอก ได้แก่เขตหนองจอก

5. พื้นที่ขยายตัวเร็ว:วงแหวนชั้นกลาง ได้แก่พื้นที่เขตในวงแหวนชั้นกลาง ซึ่งแม้ว่าจะได้มีการพัฒนาใช้ที่ดินค่อนข้างมากในช่วง 10-15 ปีที่ผ่านมา แต่ก็ยังคงมีพื้นที่ว่างเปล่าที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์เหลืออยู่พอสมควร ทำให้ศักยภาพในการขยายตัวของพื้นที่ยังคงเหลืออยู่มาก พื้นที่นี้ประกอบด้วยเขตยานนาวา ห้วยขวาง พระโขนง บางเขน บางกะปิ ลาดพร้าว จอมทอง และเขตราชบุรีบูรณะ

6. พื้นที่ขยายตัวเร็ว:วงแหวนชั้นนอก ได้แก่พื้นที่ที่อยู่ในระยะการเปลี่ยนแปลง หรือเพิ่งที่จะเปลี่ยนแปลงจากพื้นที่เกษตรกรรมเป็นที่อยู่อาศัย เป็นผลสืบเนื่องจากการลงทุนก่อสร้างใหม่ๆเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว พื้นที่นี้มีประชากรอาศัยอยู่เบาบางที่สุดในกรุงเทพมหานคร แต่มีอัตราการขยายตัวสูงที่สุด เขตในพื้นที่นี้ประกอบด้วยเขตดอนเมือง ประเวศ บึงกุ่ม มีนบุรี ลาดกระบัง บางขุนเทียน คลองสามวา และเขตหนองแขม

เมื่อพิจารณาถึงจำนวนและอัตราเพิ่มประชากรของกรุงเทพมหานครแยกตามรายเขต (ตารางผนวกที่ 1-6) สามารถแสดงให้เห็นได้ว่าในขณะที่อัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรในพื้นที่อ้อมตัวอยู่ในอัตราติดลบ หรือในอัตราที่ต่ำมากในช่วงปี พ.ศ.2533-2536 อัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรในพื้นที่ขยายตัวเร็วในเขตวงแหวนชั้นกลางและวงแหวนชั้นนอกอยู่ในอัตราที่สูงถึงร้อยละ 2.39-3.85 ต่อปีในช่วงเวลาเดียวกัน ความแตกต่างนี้ทำให้สัดส่วนประชากรที่อาศัยอยู่ของเขตในพื้นที่ขยายตัวเร็วเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 44.57 ในปี พ.ศ.2533 เป็นร้อยละ 46.47 ในปี พ.ศ.2536 ในขณะที่สัดส่วนประชากรของเขตพื้นที่อ้อมตัวและพื้นที่ขยายตัวช้าลงจากร้อยละ 41.84 เป็นร้อยละ 39.96 ในช่วงระยะ

เวลาเดียวกัน และเมื่อพิจารณาจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นแต่ละปีแล้วพบว่าประชากรในพื้นที่ขยายตัวเร็วจะเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยประมาณ 65,247 คนต่อปี ในขณะที่ประชากรในพื้นที่อ้อมตัวและพื้นที่ขยายตัวช้าเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยน้อยกว่า 2,000 คนต่อปี เป็นที่น่าสังเกตว่ากว่าร้อยละ 60 ของประชากรที่เพิ่มขึ้นทั้งหมดของกรุงเทพมหานครจะอยู่ในเขตพื้นที่ขยายตัวเร็วในวงแหวนชั้นกลางและชั้นนอก การเปลี่ยนแปลงประชากรในลักษณะดังกล่าวนี้มีผลกระทบโดยตรงต่อรูปแบบคมนาคมในกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้เพราะประชากรที่เพิ่มขึ้นซึ่งส่วนมากอยู่ในพื้นที่ชานเมืองหรือวงแหวนชั้นกลาง ดังนั้นประชากรจำนวนมากจึงจำเป็นต้องเดินทางเข้ามาเพื่อทำงานในพื้นที่ชั้นใน ยังผลให้ระยะเดินทางมาทำงานโดยเฉลี่ยในกรุงเทพมหานครเพิ่มสูงขึ้น ยังผลให้ปัญหาจราจรติดขัดเลวร้ายลงกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

การขยายตัวของกรุงเทพมหานครด้านพื้นที่ (Corridor development) ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมาในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5-6 โดยใช้ข้อมูลภาพถ่ายจากดาวเทียม แสดงให้เห็นชัดเจนว่าการสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาและการตัดถนนสายใหม่เป็นแกนนำในการพัฒนาเมือง ในปี พ.ศ.2522 พื้นที่เมืองหนาแน่นในเขตชั้นในและชั้นกลาง การพัฒนาคอนข้างเต็มพื้นที่แล้ว ในปี พ.ศ.2525 เมืองขยายตัวรุกเข้าเขตสวนมากขึ้น ในช่วงนี้มีสะพานสาทรซึ่งเพิ่งสร้างเสร็จเป็นปัจจัยเร่งการพัฒนาขยายพื้นที่ฝั่งธนบุรีด้านใต้ในเขตคลองสานและภาษีเจริญ ส่วนธนบุรีด้านเหนือก็เริ่มการสร้างถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันตกแต่ยังไม่แล้วเสร็จ โครงการพัฒนาสาธารณูปโภคที่มีผลต่อการพัฒนาเมืองอย่างมากคือการก่อสร้างถนนรัชดาภิเษกเชื่อมคลองเตย-อโศก และการสร้างทางด่วนคลองเตย-ธนบุรี (ปากท่อ) โดยมีสะพานพระราม 9 เชื่อมฝั่งกรุงเทพมหานคร-ธนบุรี ยังทำให้พื้นที่เมืองขยายรุกเข้าไปในสวนฝั่งตะวันตกมากยิ่งขึ้น ในขณะเดียวกันโครงข่ายถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันตกซึ่งสร้างแล้วเสร็จเกือบสมบูรณ์ซึ่งก็เป็นแกนนำการพัฒนาเป็นเมืองโดยเปลี่ยนการใช้ที่ดินจากสวนผสมเป็นที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตดลิ่งชั้น ส่วนสะพานพระนั่งเกล้าเจ้าอยู่หัวก็มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินแถบอำเภอบางใหญ่และอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ซึ่งเปลี่ยนแปลงจากการใช้ที่ดินประเภทสวนผสมเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง

เมื่อพิจารณาแหล่งงานของกรุงเทพมหานครจากการใช้ที่ดินพาณิชยกรรม ย่านธุรกิจและย่านอุตสาหกรรมแล้ว การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์จะกระจุกตัวในสวนใจกลางเมือง อาศัยความสะดวกในการคมนาคม ความได้เปรียบในแง่ที่ตั้งซึ่งเป็นแหล่งรวมของสินค้านานาชาติ อาคารพาณิชย์รวมอยู่ในรูปตึกแถว ห้องแถวซึ่งพัฒนามานานแล้ว ย่านการค้าในเมืองแยกเป็น 2 ส่วน ส่วนแรกได้แก่ย่านค้าส่ง (หรือสินค้าพิเศษ) เป็นย่านการค้าในเขตเมืองเก่าหรือเมืองชั้นในบริเวณคลองถม วัดตึก วรรณจักร เชียงกง ประตูนํ้า โข่งเตี้ย สำเพ็ง พาหุรัด ท่าเตียน ส่วนที่ 2 ได้แก่ย่านค้าปลีก เป็นย่าน

มักมีตลาดสดเป็นองค์ประกอบสำคัญ ได้แก่เขาวราช บางรัก สะพานควาย สะพานใหม่ รังสิต พระโขนง โชคชัย 4 บางกะปิ วงเวียนใหญ่ สะพานกรุงธน พรานนก เป็นต้น อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาถึงย่านธุรกิจพบว่าสี่สมยังคงเป็นย่านธุรกิจที่ยังคงความเป็น 1 ของกรุงเทพมหานคร มีอาคารขนาดใหญ่พัฒนาขึ้นมากบนถนนสายนี้ เป็นย่านที่ราคาที่ดินสูงที่สุดในกรุงเทพมหานครถึงตารางวาละ 300,000 บาท ถนนสี่ลมประกอบด้วยศูนย์กลางธุรกิจที่สำคัญได้แก่ ธนาคาร ประกันภัย การเงิน การค้าระหว่างประเทศ การเดินเรือ สายการบิน โรงแรมชั้น 1 เมื่อถนนสี่ลมเกิดการอึดตัวเนื่องจากการไม่มีที่ดินว่างเปล่าที่จะพัฒนาได้อีก จึงเกิดย่านธุรกิจในบริเวณใกล้เคียงซึ่งยังมีที่ดินว่างเปล่าและราคาที่ดินต่ำกว่า ได้แก่ถนนวิฑูย ถนนพระราม 4 ถนนสุขุมวิท ถนนอโศก การที่เศรษฐกิจและการค้าระหว่างประเทศขยายตัวทำให้มีความต้องการสำนักงานเพิ่มขึ้นมากจึงเกิดย่านธุรกิจใหม่บริเวณเมืองชั้นกลาง ได้แก่ ถนนพหลโยธิน วิภาวดีรังสิต รัชดาภิเษก ลาดพร้าว รามคำแหง และถนนศรีนครินทร์ ส่วนในการทำงานย่านอุตสาหกรรมนั้นในกรุงเทพมหานครมีย่านอุตสาหกรรมสำคัญในเขตราชบุรีบูรณะ และเขตบางขุนเทียน ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับย่านอุตสาหกรรมในอำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

การติดต่อเดินทางระหว่างพื้นที่ที่อยู่อาศัยและพื้นที่ทำงานของประชากรในเขตภาษีเจริญซึ่งมีลักษณะเด่นเป็นที่พักอาศัยกับแหล่งงานต่างที่กระจายทั่วไปในกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะย่านพาณิชยกรรมและย่านอุตสาหกรรม ประกอบกับปัญหาถนนมีน้อย ขาดระบบโครงข่ายที่ดี และจากจำนวนรถยนต์ที่วิ่งในกรุงเทพมหานครที่มีจำนวนมากถึง 850,000 คัน ซึ่งมากกว่าครึ่งหนึ่งเป็นรถยนต์ส่วนตัวซึ่งมีผู้โดยสารเฉลี่ย 1.75 คน การที่ระบบขนส่งสาธารณะไม่เพียงพอและขาดประสิทธิภาพทำให้เกิดการเพิ่มปริมาณรถยนต์ส่วนตัวและรถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง จากการวิจัยของ Japan International Co-operation Agency (JICA) พบว่ามีการเดินทางภายในวงแหวนรอบนอกของกรุงเทพมหานครประมาณ 12,000,000 เที่ยวต่อวัน และเดินทางออกจากพื้นที่วงแหวนรอบนอกถึงวันละ 460,000 เที่ยวต่อวัน มีรถยนต์ที่เดินทางเข้ามาในเขตวงแหวนถึง 750,000 เที่ยวต่อวัน ความเร็วเฉลี่ยในการเดินทางในชั่วโมงเร่งด่วนในเขตพื้นที่ธุรกิจชั้นในเพียง 13-15 กิโลเมตรต่อชั่วโมง

เมื่อพิจารณาการกระจายตัวประชากรของเขตภาษีเจริญจำแนกตามรายแขวง (ตารางผนวกที่ 1-7) พบว่าในปี พ.ศ.2536 แขวงบางแคเหนือมีการกระจายตัวประชากรสูงสุดถึงร้อยละ 17.69 ของประชากรเขต ในขณะที่แขวงบางหว้า บางแค บางด้วน บางไผ่ และแขวงปากคลองภาษีเจริญ มีจำนวนประชากรกระจายตัวกันอยู่ร้อยละ 15.55, 14.78, 14.23, 11.03, และ 10.63 ตามลำดับ ส่วนแขวงที่เหลือนั้นกระจายตัวต่ำอยู่ระหว่างร้อยละ 2.53-7.19 ซึ่งจะเห็นได้ว่าแขวงที่มีการกระจายตัวประชากรมากจะอยู่ต่อเนื่องกับเขตรมนบุรีและเขตบางกอกใหญ่ หรือเขตตอนในที่ติดแม่น้ำ

เจ้าพระยา ส่วนแขวงที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรในช่วงปี พ.ศ.2535-2536 ค่อนข้างมากคือ ร้อยละ 2.00 ขึ้นไปนั้นมีแขวงบางไผ่ (ร้อยละ 2.33) บางแคเหนือ (ร้อยละ 2.25) บางด้วน (ร้อยละ 2.16) และแขวงบางแวก (ร้อยละ 2.14) ซึ่งส่วนใหญ่ก็ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับพื้นที่ที่มีจำนวนประชากรมากนั่นเอง อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจำนวนธุรกิจทางการค้าและบริการ ในปี พ.ศ.2531 พบว่าเขตภาษีเจริญมี 6,245 กิจการ การค้าปลีกมีจำนวนสูงสุดคือ 4,128 กิจการ รองลงมาได้แก่การ ขายบริการ ภัตตาคาร ในดัดลับๆ และกิจกรรมอื่นๆ (หลายกิจกรรม) มีจำนวน 20-939 กิจการ ส่วน กิจการที่เหลือมีน้อยมากคือระหว่าง 0-45 กิจการ (ตารางผนวกที่ 1-8)

เมื่อพิจารณาอาชีพของผู้มีแหล่งงานทำในเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร พบว่าส่วน ใหญ่คือร้อยละ 19.16 ทำงานอาชีพการค้า รองลงมาทำงานด้านวิชาชีพ (ร้อยละ 15.05) เสมียน (ร้อยละ 11.90) ด้านบริการ (ร้อยละ 10.11) และบริหาร (ร้อยละ 6.53) ของผู้มีงานทำทั้งหมด ส่วนที่ เหลือจะเป็นอาชีพที่ไม่เกี่ยวข้องมากนัก (ตารางผนวกที่ 1-9)

เมื่อพิจารณาพัฒนาการของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญจากการสำรวจ ในช่วงวันที่ 8-15 มีนาคม พ.ศ.2538 พบว่ามีจำนวน 29 โครงการ รวมหน่วยอาศัย 4,975 หน่วย ขาย ไปแล้ว 2,894 หน่วยคิดเป็นร้อยละ 56.3 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด (ตารางที่ 1-1) บ้านเดี่ยวในพื้นที่ ดังกล่าวได้พัฒนามาแล้วประมาณ 8 ปี (พ.ศ.2530-2538) ทั้งนี้เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการ พัฒนาสูง มีระยะห่างจากใจกลางเมืองไม่มากนัก ข้อกำหนดในการปลูกสร้างอาคารเอื้ออำนวยต่อการ ปลูกสร้างบ้านเดี่ยว ตลอดจนการเดินทางที่สะดวก ผลการวิจัยพบว่าส่วนใหญ่บ้านเดี่ยวดังกล่าว กระจายตัวในแขวงบางไผ่ บางแคเหนือ และแขวงคลองขวาง 2 ซ้างถนนสายหลักคือถนนวงแหวน รอบนอก พุทธมณฑลสาย 2 เพชรเกษม และถนนบางแวก (แผนที่ที่ 1-3)

เมื่อพิจารณาราคาที่ดินของเขตภาษีเจริญตามแนวถนนสายหลักของพื้นที่ (ตารางที่ 1-2) พบว่าถนนเพชรเกษมบริเวณชุมสายโทรศัพท์บางแค ราคาประเมินที่ดินในย่านนี้จะอยู่ระหว่างตาราง วาละ 4,500-15,000 บาท ส่วนบริเวณที่อยู่ใกล้แนวถนนเพชรเกษมราคาที่ดินจะสูง ตารางวาละกว่า 100,000 บาทขึ้นไป ซึ่งคาดว่าราคาที่ดินในย่านนี้จะพุ่งขึ้นอีกหลายเท่าตัวทีเดียว ถ้าโครงการถนน เชื่อมโครงการสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณวัดนครอินทร์ ซึ่งจะเริ่มดำเนินการเวนคืนที่ดิน ประมาณปลายปี 2537-2539 และจะเริ่มก่อสร้างในปี 2539 คาดว่าจะเสร็จประมาณปี 2542

ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แล้วเขตภาษีเจริญ ถือได้ว่าเป็นอีกย่านหนึ่งที่มี นักลงทุนเข้ามาทำโครงการต่างๆ มากมายไม่ว่าจะเป็น กลุ่มแลนด์แอนด์เฮาส์ สุภาลัยกรุ๊ป เอ็น.เค. กรุ๊ป สานติแลนด์ เอสซีที.คอร์ปอเรชั่น เป็นต้น ซึ่งโครงการส่วนใหญ่จะกระจายอยู่ตามแนวของ ถนนสายหลัก ดังนี้คือ

ตารางที่ 1-1 บ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร จำแนกตามชื่อหมู่บ้าน ประเภท ปีที่  
ก่อสร้าง จำนวนหน่วย และจำนวนหน่วยที่ขายได้แล้ว

หมายเลข	ชื่อหมู่บ้าน	ประเภท	ปีที่ก่อสร้าง	จำนวนหน่วย	หน่วยที่ขายแล้ว	หมายเหตุ
1	ศรีตรัง	บ้านเดี่ยว	2532	110	110	ขายหมดแล้ว
2	วิชรธานี	บ้านเดี่ยว	2533	32	30	
3	ราชพฤกษ์	บ้านเดี่ยว	2532	700	500	
4	มหามงคล	บ้านเดี่ยว	2532	250	250	ขายหมดแล้ว
5	ธีราคร	บ้านเดี่ยว	2532	72	72	ขายหมดแล้ว
6	วิลดาร์อนบก	บ้านเดี่ยว	2535	70	70	ขายหมดแล้ว
7	สินทรัพย์นคร	บ้านเดี่ยว	2530	204	80	
8	เพชรเกษม 3	บ้านเดี่ยว	2535	600	70	
9	พุทธรักษา	บ้านเดี่ยว	2533	30	30	ขายหมดแล้ว
10	ศศิเมณฑล	บ้านเดี่ยว	2535	25	18	
11	บ้านพิมาน	บ้านเดี่ยว	2535	300	160	
12	ศุภาลัยออร์คิดปาร์ค	บ้านเดี่ยว	2537	500	100	
13	เอเวอร์กรีนฟิโรนเซ่	บ้านเดี่ยว	2535	250	80	
14	รั้วรอยนิเวศน์ 2	บ้านเดี่ยว	2534	84	23	
15	ศุภาวรรณ	บ้านเดี่ยว	2537	60	30	
16	นิศาชล	บ้านเดี่ยว	2538	40	5	
17	บ้านชนช้าง	บ้านเดี่ยว	2537	15	10	
18	กาญจนา	บ้านเดี่ยว	2536	20	10	
19	บ้านนันทวัน	บ้านเดี่ยว	2534	368	170	
20	อรุณสุนทร	บ้านเดี่ยว	2537	30	10	
21	พรณิการ์	บ้านเดี่ยว	2533	131	131	ขายหมดแล้ว
22	ชลกานต์	บ้านเดี่ยว	2536	71	71	ขายหมดแล้ว
23	พัชราภรณ์	บ้านเดี่ยว	2538	54	8	
24	เพชรมณฑล	บ้านเดี่ยว	2535	57	57	ขายหมดแล้ว
25	อุ่นเรือน	บ้านเดี่ยว	2538	28	6	
26	ภัสรี	บ้านเดี่ยว	2532	180	175	
27	สินทรัพย์นคร 2	บ้านเดี่ยว	2531	204	198	
28	บ้านอิมอัมพร 2	บ้านเดี่ยว	2533	400	400	ขายหมดแล้ว
29	เดอะ เลกซี่ ปิ่นเกล้า	บ้านเดี่ยว	2535	90	20	
				4,975	2,894	

ที่มา : สํารวจภาคสนาม เมื่อวันที่ 8-15 มีนาคม พ.ศ.2538

ตารางที่ 1-2 ราคาประเมินตามแนวถนนและซอย เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร

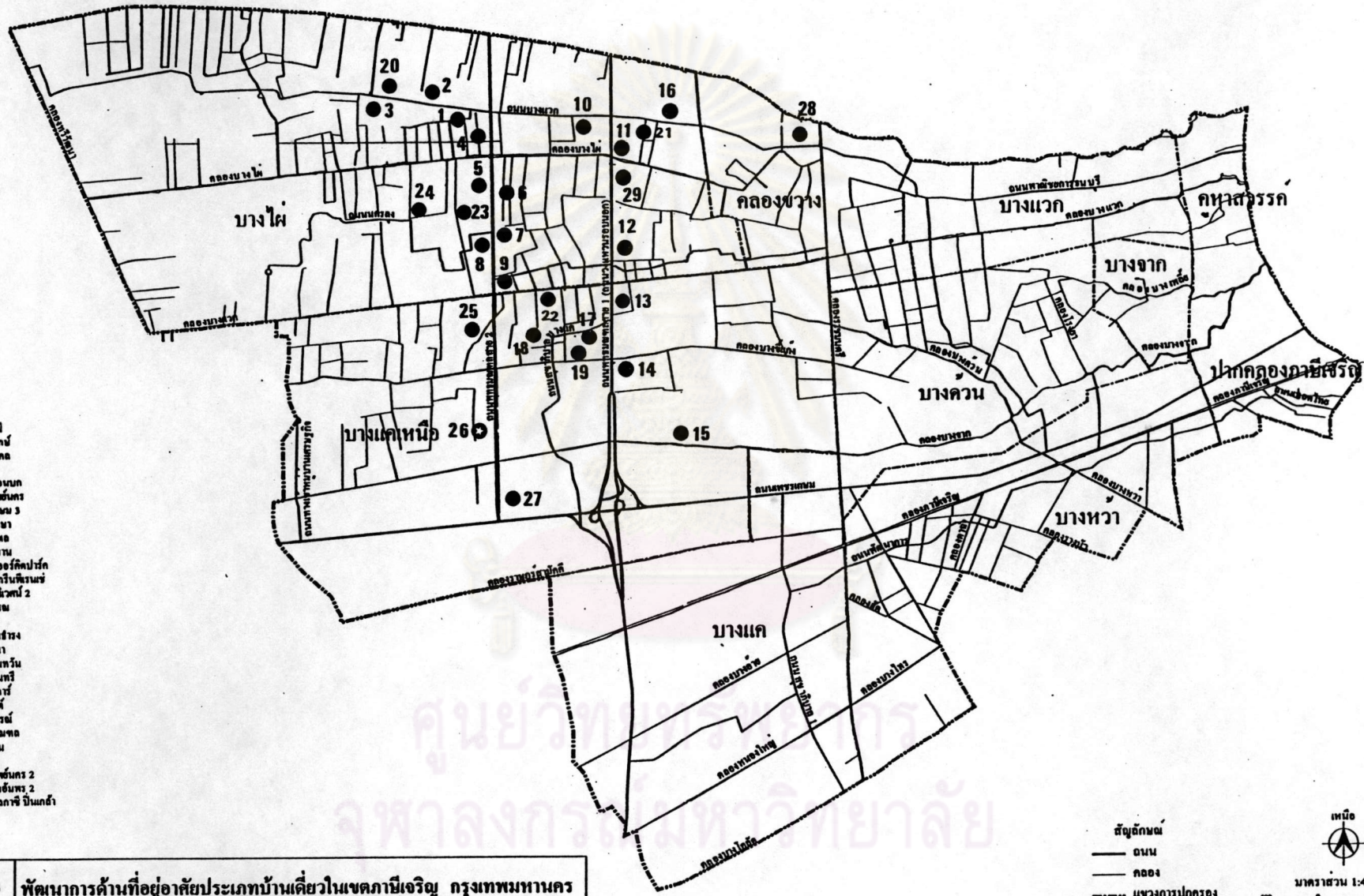
ลำดับ	บริเวณที่ดิน	ราคา/ตารางวา		สภาพการใช้ประโยชน์
		ต่ำ	สูง	
<b>แขวงบางไผ่</b>				
1	ถนนพุทธมณฑลสาย 3	3,500	22,000	อยู่อาศัย-เกษตร
2	ถนนพุทธมณฑลสาย 3	6,000	25,000	อยู่อาศัย-เกษตร
3	ถนนบางแกว	10,000	20,000	อยู่อาศัย-เกษตร
4	ทางหลวงสายพระประแดง-บางแค	8,000	25,000	อยู่อาศัย-เกษตร
5	ซอยโรงเรียนอัสสัมชัญ	15,000	15,000	พาณิชย์-อยู่อาศัย
6	ซอยเข้าหมู่บ้านเศรษฐกิจ	4,000	15,000	อยู่อาศัย
7	ซอยวิวัฒน์	5,000	10,000	อยู่อาศัย-ว่าง
8	ถนนนครปฐม	3,000	10,000	อยู่อาศัย-ว่าง
9	ถนนเลียบคลองบางแกว	8,000	22,000	อยู่อาศัย-ว่าง
10	ถนน, ซอย, ทาง	4,000	18,000	อยู่อาศัย-ว่าง
11	นอกเหนือ	1,500	3,500	อยู่อาศัย-ว่าง
<b>แขวงคลองขวาง</b>				
1	ถนนบางแกว (เจริญสนิทวงศ์ 13)	10,000	30,000	พาณิชย์-อยู่อาศัย
2	ถนน, ซอย, ทาง	3,000	28,000	พาณิชย์-อยู่อาศัย
3	นอกเหนือ	3,000	8,000	พาณิชย์-อยู่อาศัย
<b>แขวงบางแวก</b>				
1	ถนนเจริญสนิทวงศ์ 13	10,000	30,000	พาณิชย์-อยู่อาศัย
2	ถนน, ซอย, ทาง	3,000	21,000	อยู่อาศัย-ว่าง
3	นอกเหนือ	1,500	3,000	อยู่อาศัย-ว่าง
<b>แขวงคูหาสวรรค์</b>				
1	ซอยพาณิชย์การฯ	20,000	24,000	พาณิชย์-อยู่อาศัย
2	ถนน, ซอย, ทาง	3,500	16,000	อยู่อาศัย-ว่าง
3	นอกเหนือ	3,000	6,000	อยู่อาศัย-ว่าง
<b>แขวงปากคลองภาษีเจริญ</b>				
1	ถนนเพชรเกษม	10,000	90,000	พาณิชย์-อยู่อาศัย
2	ซอยเพชรเกษมต่างๆ	9,000	40,000	พาณิชย์-อยู่อาศัย
3	ถนนพัฒนาการ	6,000	40,000	อยู่อาศัย
4	ถนนเทอดไทย	30,000	40,000	พาณิชย์-อยู่อาศัย
5	ถนน, ซอย, ทาง	8,000	24,000	อยู่อาศัย-ว่าง
6	นอกเหนือ	1,400	8,000	อยู่อาศัย-ว่าง
<b>แขวงบางจาก</b>				
1	ติดถนน, ซอย, ทาง	4,500	15,000	อยู่อาศัย-ว่าง
2	นอกเหนือ	2,500	4,000	อยู่อาศัย-ว่าง

ตารางที่ 1-2 ราคาประเมินตามแนวถนนและซอย เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร (ต่อ)

ลำดับ	บริเวณที่ดิน	ราคา/ตารางวา		สภาพการใช้ประโยชน์
		ต่ำ	สูง	
<b>แขวงบางด้วน</b>				
1	ซอยเพชรเกษมต่างๆ	12,000	30,000	พาณิชย์-อยู่อาศัย
2	ถนน, ซอย, ทาง	3,000	20,000	อยู่อาศัย-ว่าง
3	นอกเหนือ	2,000	8,000	อยู่อาศัย-ว่าง
<b>แขวงบางแคเหนือ</b>				
1	ถนนเพชรเกษม	30,000	70,000	พาณิชย์-อยู่อาศัย
2	ถนนพุทธมณฑลสาย 3	9,500	70,000	พาณิชย์-อยู่อาศัย
3	ทางหลวงสายพระประแดง-บางแค	12,000	30,000	พาณิชย์-อยู่อาศัย
4	ถนนหมู่บ้านเศรษฐกิจ	10,000	30,000	อยู่อาศัย-ว่าง
5	ซอยถนนเพชรเกษมต่างๆ	12,000	60,000	อยู่อาศัย-ว่าง
6	ถนนสุขาภิบาลบางแค	10,000	13,000	อยู่อาศัย-ว่าง
7	ถนน, ซอย, ทาง	3,500	50,000	อยู่อาศัย-ว่าง
8	นอกเหนือ	2,500	20,000	อยู่อาศัย-ว่าง
<b>แขวงบางแค</b>				
1	ถนนเพชรเกษม	40,000	100,000	พาณิชย์-อยู่อาศัย
2	ทางหลวงสายพระประแดง-บางแค	10,000	30,000	อยู่อาศัย-ว่าง
3	ถนนสุขาภิบาล 1	22,000	40,000	อยู่อาศัย-ว่าง
4	ซอยเพชรเกษมต่างๆ	15,000	30,000	พาณิชย์-อยู่อาศัย
5	ถนนพัฒนาการ	8,000	25,000	อยู่อาศัย-ว่าง
6	ซอยนิมาธรดี	13,000	30,000	อยู่อาศัย-ว่าง
7	ซอยบุญมี 1	18,000	40,000	อยู่อาศัย-ว่าง
8	ถนนคลองหนองใหญ่	15,000	25,000	อยู่อาศัย-ว่าง
9	ถนน, ซอย, ทาง	7,500	25,000	อยู่อาศัย-ว่าง
10	นอกเหนือ	1,500	8,000	อยู่อาศัย-ว่าง
<b>แขวงบางทวี</b>				
1	ถนนเพชรเกษม	30,000	90,000	พาณิชย์-อยู่อาศัย
2	ถนนพัฒนาการ	10,000	25,000	พาณิชย์-อยู่อาศัย
3	ซอยเพชรเกษมต่างๆ	15,000	35,000	พาณิชย์-อยู่อาศัย
4	ซอยหมู่บ้านทรัพย์สิน	7,500	20,000	อยู่อาศัย-ว่าง
5	ถนน, ซอย, ทาง	2,000	20,000	อยู่อาศัย-ว่าง
6	นอกเหนือ	1,500	14,000	อยู่อาศัย-ว่าง

ที่มา : กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย





- 1 ศรีรัง
- 2 วัชรานี
- 3 ราชฤกษ์
- 4 นวมงคล
- 5 ธีราทร
- 6 รัตนาชนก
- 7 สันติสุขนคร
- 8 เศรษฐนคร 3
- 9 สุขสวัสดิ์
- 10 ศนิมเขต
- 11 บ้านพิบูล
- 12 สุภาวดีศรีนครินทร์
- 13 เยาวราชวิเศษนคร
- 14 รัชชานันทน์ 2
- 15 สุทวาราม
- 16 นันท
- 17 บ้านธนธานี
- 18 กาญจน
- 19 บ้านนิมิต
- 20 อรุณสุนทร
- 21 ทรัพย์เจริญ
- 22 อดิเรก
- 23 ศิรินคร
- 24 เศรษฐนคร
- 25 อรุณ
- 26 ฟ้า
- 27 สันติสุขนคร 2
- 28 บ้านอินทร์ 2
- 29 หอ: เอกชัย บินเกล้า

**แผนที่ที่ 1-6 พัฒนาการด้านที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร**

แนวให้มีความต้องการบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญของผู้มีแผนจะมาเป็นเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

- ถนน
- คลอง
- - - - - แนวเขตการปกครอง
- ..... เขตการปกครอง

เหนือ

มาตราส่วน 1:40,000

0 500 1,000 เมตร

ถนนเพชรเกษม เป็นถนนสายเมนใหญ่ที่มีราคาที่ดินที่แพงที่สุดของเขตภาษีเจริญเลขที่  
 ว่าได้ โดยจะมีระดับราคาประมาณ ตารางวาละ 10,000-150,000 บาท โดยเฉพาะย่านบางแคราคาจะ  
 ค่อนข้างสูงกว่าย่านอื่นๆ ลักษณะโครงการส่วนใหญ่จะเป็นบ้านเดี่ยวระดับราคาตั้งแต่ 3,000,000-  
 15,000,000 บาท โดยมีโครงการใหญ่ๆ คือ บ้านนันทวัน ปิ่นเกล้า ของบริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์  
 จำกัด (มหาชน) เป็นบ้านเดี่ยว ราคา 4,800,000-15,000,000 บาท ถือเป็นโครงการที่มีราคาสูงที่สุดใน  
 ย่านนี้ สานตินิเวศน์ บางแค ของ บริษัทสานติแลนด์ จำกัด อยู่ในซอยเพชรเกษม 55 เป็นบ้านเดี่ยว  
 ราคา 3,920,000-9,200,000 บาท

ถนนวงแหวนรอบนอก ถือเป็นถนนสายหลักอีกสายหนึ่งในย่านนี้ ราคาที่ดินค่อนข้าง  
 สูงโดยจะมีระดับราคาประมาณตารางวาละ 10,000-40,000 บาท ซึ่งอาจจะมีบางย่านที่มีราคาแพงกว่า  
 นี้ โดยเฉพาะย่านชุมชน โดยมีโครงการใหญ่ๆ คือ สุภาลัย ออร์คิด ปาร์คของบริษัทสุภาลัย  
 จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่บนพื้นที่ประมาณ 185 ไร่ เป็นบ้านเดี่ยวระดับราคา 4,100,000-28,400,000  
 บาท พื้นที่ตั้งแต่ 70 ตารางวาขึ้นไป จำนวน 500 หน่วย มูลค่าโครงการรวมประมาณ 2,000 ล้านบาท

ถนนพุทธมณฑลสาย 2 เป็นถนนที่มีความเจริญอย่างรวดเร็วมีโครงการหมู่บ้านจัดสรร  
 ขึ้นเรียงรายตลอดแนวถนน ทำให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นค่อนข้างสูง โดยมีราคาที่แตกต่างกันมากแล้วแต่ทำเล  
 ในช่วงนั้นๆ โดยราคาประเมินที่ดินในย่านแขวงบางแคเหนือ ราคาอยู่ระหว่าง 9,500-70,000 บาท  
 ส่วนในแขวงบางไผ่ราคาประเมินจะอยู่ในช่วง 6,000-24,000 บาท โดยมีโครงการใหญ่ๆ ในย่านนี้คือ  
 ชัยพฤกษ์ ปิ่นเกล้า ของบริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นบ้านเดี่ยวราคา 2,300,000  
 บาทขึ้นไป พัทธราภรณ์ กรีนวิลล์ ของบริษัทคุณภาพทรูส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด พื้นที่โครงการ 11.5 ไร่  
 เป็นบ้านเดี่ยวขนาด 50 และ 60 ตารางวาจำนวน 54 หน่วย ราคาหน่วยละ 2,850,000 บาทขึ้นไป  
 มูลค่าโครงการรวม 185 ล้านบาท บ้านเพชรเกษม 3 ของบริษัทบ้านเพชรเกษม จำกัด เป็นบ้านเดี่ยว  
 ราคา 2,790,000 บาทขึ้นไป ชัยพฤกษ์ ปิ่นเกล้า ของบริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็น  
 บ้านเดี่ยว ราคา 2,300,000 บาท

ถนนพุทธมณฑลสาย 3 เป็นถนนอีกเส้นหนึ่งที่กำลังมีความเจริญขึ้นอย่างรวดเร็ว ถนน  
 เส้นนี้ผ่านเข้ามาในแขวงบางไผ่ แล้วตัดกับคลองทวีออกไปยังพื้นที่เขตหนองแขม ราคาประเมินที่ดิน  
 ถือได้ว่าสูงพอสมควร ระดับราคาอยู่ระหว่าง 3,500-22,000 บาทต่อ ตารางวา ถนนเส้นนี้เป็นอีกเส้น  
 หนึ่งที่จะเชื่อมระหว่างถนนเพชรเกษมกับถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี ซึ่งขณะนี้ราคาที่ดินกำลังซบตัวสูง  
 ขึ้นมากที่สุดทีเดียว

นอกจากนี้ทางเขตภาษีเจริญมีโครงการจะสร้างสะพานทางยกระดับถนนวงแหวน  
 รอบนอกบริเวณสี่แยกถนนพุทธมณฑลสาย 3 ตัดถนนบางแวก หรือสี่แยกทศกัณฐ์เพื่อลดปัญหา  
 การจราจรในสี่แยกดังกล่าว ซึ่งกรุงเทพมหานครกำลังศึกษาความเป็นไปได้อยู่

โดยภาพรวมแล้วพื้นที่เขตภาษีเจริญส่วนใหญ่เป็นพื้นที่สีเขียวและมีเส้นทางคมนาคมสายหลักหลายสาย ทำให้ความเจริญแผ่กระจายไปอย่างรวดเร็ว ทางด้านโทรศัพท์นั้น บริษัทเทเลคอมเอเชีย ได้ขยายครอบคลุมพื้นที่เกือบทั้งหมดแล้ว นอกจากนั้นทางด้านประปาและไฟฟ้าก็มีพร้อมรองรับความเจริญได้ค่อนข้างสมบูรณ์ทีเดียว

ดังนั้นจากปัญหาที่หลากหลายที่เกี่ยวข้องกับเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร และบางส่วนของพื้นที่ปริมณฑล ทั้งประเด็นที่เกี่ยวข้องกับพัฒนาการด้านพื้นที่โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว พัฒนาการด้านกายภาพ ภาพรวมความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งพักอาศัยและแหล่งงาน การกระจายตัวกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และประเด็นที่เกี่ยวข้องกับด้านประชากรและการจ้างงาน สามารถสรุปได้ว่าเขตภาษีเจริญนั้นมีทิศทางและลักษณะการใช้ที่ดินในอนาคตเป็นศูนย์กลางที่อยู่อาศัย เพราะมีลักษณะที่เด่นชัดมากกว่าด้านธุรกิจการค้าและด้านอุตสาหกรรม (ตารางผนวกที่ 1-10) จึงเป็นประเด็นที่น่าสนใจว่าพัฒนาการและพฤติกรรมของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดินโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวทั้งในปัจจุบันและอนาคตจะเป็นอย่างไร แนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจะมีมากน้อยเพียงใด ดังนั้นการวิจัยแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในครั้งนี้จึงได้กำหนดวัตถุประสงค์ให้สอดคล้องกับความเป็นมาของปัญหาดังที่ได้กล่าวถึงแล้ว เพื่อนำมาสรุปเป็นภาพรวมการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว การสืบค้นพัฒนาการของพฤติกรรมของผู้ที่อาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยวในอดีต ปัจจุบัน และแนวโน้มในอนาคต นอกจากนั้นยังได้ศึกษาสถานะด้านการตลาดของบ้านเดี่ยว โดยคาดการณ์ความต้องการบ้านเดี่ยว ทั้งนี้ก็เพื่อผสมผสานแนวความคิดด้านการตลาดกับการวิจัยเชิงสังคมวิทยาที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเข้ากัน นอกจากนี้การวิจัยนี้ยังให้ความสำคัญในเชิงนิเวศน์วิทยาที่เกี่ยวกับคุณภาพชีวิตของผู้ที่อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวอีกด้วย

#### วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาภาพรวมและสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร
2. เพื่อศึกษาแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญกรุงเทพมหานคร
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร



### ขอบเขตของการวิจัย

การวิจัยในครั้งนี้ได้จำกัดขอบเขตการศึกษาดังนี้

1. ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเป็นที่อยู่อาศัยที่มีราคาแพงและเป็นที่ยอมรับของทุกคน ซึ่งส่วนใหญ่สร้างโดยภาคเอกชนมีราคาเฉลี่ยตั้งแต่ 1,600,000 บาทขึ้นไปเป็นการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้สูงเท่านั้น
2. กลุ่มตัวอย่างเป็นครอบครัวที่มีรายได้สูงคือมากกว่า 25,000 บาทขึ้นไปและมีแหล่งงานอยู่ในเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร
3. เนื่องจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลงที่ค่อนข้างรวดเร็วโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีเป้าหมายลูกค้าเพียงกลุ่มเดียวคือกลุ่มผู้มีรายได้สูงและส่วนใหญ่มีบ้านอาศัยแล้ว กลยุทธ์ด้านการตลาดที่นำมาใช้อย่างต่อเนื่องและรวดเร็วให้ทันกับสถานะที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ดังนั้นกรอบด้านเวลาของการเก็บข้อมูลครั้งนี้จึงจำเป็นที่จะต้องเร่งสอบถามกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งได้ตั้งกรอบเวลาไว้ไม่เกิน 1 เดือน

### คำอธิบายศัพท์และตัวแปร

ที่อยู่อาศัย (Housing) หมายถึง บ้านหรือที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนกับกระทรวงมหาดไทย

บ้านเดี่ยว หมายถึง บ้านที่ปลูกอยู่หลังเดียวโดยรอบรั้วหรือรั้วครึ่ง โรงรถ เรือนคนใช้ด้วยถ้ามีเป็นที่อยู่อาศัยของบุคคลในครัวเรือนเดียวกัน และได้ก่อสร้างขึ้นในเนื้อที่ประมาณ 50 ตารางวาขึ้นไป

สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัย หมายถึง ลักษณะของที่อยู่อาศัย ระดับราคา วัสดุที่ใช้ ปัจจัยที่ใช้เลือกที่อยู่อาศัย รวมทั้งปัญหาในการอยู่อาศัย

แนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัย หมายถึง ความปรารถนาที่มีต่อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยหรือผู้ที่มีที่อยู่อาศัยอยู่แล้วแต่ยังไม่พอใจสภาพที่อยู่อาศัยที่เป็นอยู่ได้แบ่งความต้องการ

3 ลักษณะได้แก่ความต้องการที่อยู่อาศัยด้านกายภาพ ด้านเศรษฐกิจ และความต้องการที่อยู่อาศัยด้านสังคม

ความต้องการที่อยู่อาศัยด้านกายภาพ หมายถึง ความต้องการหรือความปรารถนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่เกี่ยวกับที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ของที่อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว ระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการของที่อยู่อาศัยและพื้นที่รอบ

- ความต้องการที่อยู่อาศัยด้านเศรษฐกิจ หมายถึง ความต้องการหรือความปรารถนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่เกี่ยวกับรายได้ รายจ่ายของผู้ที่อาศัยในบ้านเดี่ยว และราคาบ้าน
- ความต้องการที่อยู่อาศัยด้านสังคม หมายถึง ความต้องการหรือความปรารถนาที่อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวที่เกี่ยวกับสภาพแวดล้อมภายในและบริเวณรอบโครงการ ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน และเพื่อนบ้าน
- ระดับการศึกษา หมายถึง วุฒิการศึกษาสูงสุดที่ได้รับ การวิจัยครั้งนี้ได้แบ่งเป็น 4 ระดับได้แก่ ต่ำกว่าปริญญาตรี ปริญญาตรี ปริญญาโท และปริญญาเอก
- อายุ หมายถึง ระยะเวลาที่บุคคลดำรงชีวิตอยู่ตั้งแต่เกิดจนถึงวันที่ 30 เดือนกันยายน 2537 การวิจัยครั้งนี้ได้แบ่งหน่วยอายุเป็นปี
- สถานภาพสมรส หมายถึง ฐานะการแต่งงานโดยยึดถือการจดทะเบียนสมรสเป็นหลัก สถานภาพสมรสในการวิจัยครั้งนี้ได้แบ่งออกเป็น 4 สถานะได้แก่ โสด หม้าย แต่งงานแล้ว และหย่า
- อายุการทำงาน หมายถึง ระยะเวลาในการปฏิบัติงานในฐานะเจ้าหน้าที่หรือพนักงาน การวิจัยนี้ได้แบ่งหน่วยอายุการทำงานเป็นปี
- ตัวแปรหรือปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความต้องการ (Demand determinant) หมายถึง ตัวแปรหรือปัจจัยด้านจำนวนประชากร รายได้เฉลี่ยต่อบุคคลต่อปี
- พฤติกรรม (Behavior) หมายถึง สิ่งที่บุคคลกระทำ แสดงออก ตอบสนอง หรือได้ตอบสนองต่อสิ่งใดสิ่งหนึ่งในสภาพการณ์ใดสภาพการณ์หนึ่งที่สามารถสังเกตเห็นได้ ได้ยินได้ อีกทั้งวัดได้ตรงกันด้วยเครื่องมือที่เป็นวัตถุวิสัยไม่ว่าการแสดงออกหรือการตอบสนองนั้นจะเกิดขึ้นภายในหรือภายนอกร่างกาย
- พฤติกรรมภายในตัวบุคคล หมายถึง ความต้องการ ความคิด ความรู้สึกและการเรียนรู้
- พฤติกรรมเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ ลักษณะของเพื่อนบ้าน และสภาพและลักษณะสิ่งแวดล้อมของหมู่บ้านพักที่อาศัยอยู่
- ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ หมายถึง ผลตอบแทนที่เกิดจากการปฏิบัติงานในฐานะเจ้าหน้าที่ของรัฐ/รัฐวิสาหกิจ องค์กรเอกชน หรือผู้ประกอบการอาชีพอิสระ
- ผลตอบแทนในรูปตัวเงิน หมายถึง เงินเดือน การวิจัยครั้งนี้ได้แบ่งหน่วยผลตอบแทนในรูปตัวเงินเป็นบาท
- ผลตอบแทนในรูปสวัสดิการต่างๆที่สามารถเปรียบเทียบเป็นเงินได้ หมายถึง ค่าประกันชีวิตและอุบัติเหตุ ค่ารักษาพยาบาล การลาพักผ่อนประจำปี หรือผลตอบแทนอื่นใดที่ไม่ใช่ผลตอบแทนในรูปตัวเงิน

- ผู้มีงานทำ** หมายถึง บุคคลที่มีอายุ 13 ปีขึ้นไป ซึ่งในสัปดาห์แห่งการสำรวจปี พ.ศ.2530 และปี พ.ศ.2535 (สำรวจรอบที่ 1 เดือนกุมภาพันธ์ และรอบที่ 2 เดือนพฤษภาคม) เป็นผู้
- ทำงานอย่างน้อย 1 ชั่วโมง โดยได้รับค่าจ้าง เงินเดือน ผลกำไร เงินปันผล หรือค่าตอบแทนที่มีลักษณะอย่างอื่นสำหรับผลงานที่ทำเป็นเงินสดหรือสิ่งของ หรือ
  - ไม่ได้ทำงานเลย แต่ยังคงมีตำแหน่งหน้าที่การงาน ธุรกิจ ไร่นาเกษตรของตนเอง ได้หยุดงานชั่วคราวเนื่องจากเจ็บป่วยหรือบาดเจ็บ หยุดพักผ่อน สถานที่ทำงานปิด ดินฟ้าอากาศไม่อำนวย นอกฤดูกาล หรือด้วยเหตุผลอื่นๆ เช่นการปิดที่ทำงานชั่วคราวโดยไม่คำนึงว่าจะได้รับค่าจ้างจากนายจ้างในระหว่างที่ไม่ได้ทำงานหรือไม่ก็ตาม จะต้องมีการกำหนดว่าภายใน 30 วันนับจากวันที่สถานที่ทำงานปิดจะได้กลับมาทำงาน ณ สถานที่ทำงานนั้นอีก หรือ
  - ทำงานอย่างน้อย 1 ชั่วโมง โดยไม่ได้รับค่าจ้างในวิสาหกิจหรือไร่นาเกษตรของหัวหน้าครัวเรือนหรือของสมาชิกในครัวเรือน

**อาชีพอิสระ** หมายถึง ประเภทหรือชนิดของงานที่แพทย์ ทนายความ สถาปนิก และวิศวกรที่ทำงานส่วนตัว โดยประกอบธุรกิจของตนเองหรือได้ดำเนินการร่วมกับผู้อื่นในรูปห้างหุ้นส่วน โดยหวังผลกำไรหรือส่วนแบ่ง และไม่ได้จ้างบุคคลอื่นมาทำงานในฐานะลูกจ้าง

**นักธุรกิจ** หมายถึง ผู้ประกอบธุรกิจที่ตนเองอาจดำเนินการคนเดียว หรือดำเนินการร่วมกับผู้อื่น และมีการจ้างบุคคลตั้งแต่ 1 คนขึ้นไปเข้ามาทำงานในฐานะลูกจ้างเพื่อผลกำไรหรือส่วนแบ่ง

**ลูกจ้างรัฐบาล** หมายถึง ผู้ซึ่งทำงานในหน่วยราชการหรือรัฐวิสาหกิจโดยได้รับค่าจ้าง ลูกจ้างรัฐบาล ได้แก่ข้าราชการพลเรือน ข้าราชการตำรวจ พนักงานเทศบาล ลูกจ้างของรัฐวิสาหกิจ เป็นต้น

**ลูกจ้างเอกชน** หมายถึง ผู้ซึ่งทำงานโดยได้รับค่าจ้างในสถานธุรกิจซึ่งไม่ใช่หน่วยราชการ หรือรัฐวิสาหกิจ และมีนายจ้างเป็นเจ้าของหรือผู้ดำเนินการ

### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ผลการวิจัยความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวของผู้มีแหล่งงานในเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานครนั้นคาดว่าจะทำให้ทราบถึงสถานการณ์และแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ซึ่งผลจากการผสมผสานทั้งข้อเท็จจริงและแนวโน้มดังกล่าวในพื้นที่วิจัยจะทำให้สามารถเสนอแนะแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวได้เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาวะด้านธุรกิจที่อยู่อาศัยที่นับวันจะมีการแข่งขันกันรุนแรงมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ยังสามารถที่จะใช้รูปแบบให้ผู้สนใจการวิจัยแนวเดียวกันได้ต่อไป