

### บทที่ 3

#### การพัฒนาย่านชานเมืองของกรุงเทพมหานคร

ในบทนี้จะเป็นการศึกษาสภาพการพัฒนาทางด้านต่าง ๆ ของกรุงเทพฯ ปัจจัยซึ่งเกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่มีลักษณะกระจัดกระจาย (Urban Sprawl) อันได้แก่ จำนวนประชากร อัตราการเจริญเติบโต และความหนาแน่นของประชากร การขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจ การขยายตัวของพื้นที่เมือง การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ โดยพิจารณาในรายละเอียดของพื้นที่ที่พักอาศัย พื้นที่ตรอกซอย พื้นที่ว่าง พื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ และพื้นที่เกษตรกรรม นอกจากนี้ ยังศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร เห็นถึงสภาพการพัฒนาพื้นที่ประเภทต่าง ๆ โดยเฉพาะบริเวณชานเมืองของกรุงเทพมหานคร

#### สภาพการพัฒนาเมืองในกรุงเทพมหานคร

ในอดีตชานเมืองกรุงเทพฯ มีสภาพพื้นที่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม ที่ดินมีความอุดมสมบูรณ์ เป็นพื้นที่เกษตรกรรมชั้นหนึ่ง จากการเจริญเติบโตในทุก ๆ ด้านของกรุงเทพมหานคร ส่งผลโดยตรงต่อพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองลดลง มีการเริ่มการพัฒนาทางด้านต่าง ๆ โดยเฉพาะโครงข่ายสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เพื่อตอบสนองความต้องการของประชากรที่เพิ่มมากขึ้น ด้วยความเจริญก้าวหน้าของกรุงเทพฯ ดีกว่าเมืองอื่น ทำให้เกิดความแออัดคับคั่ง เนื่องจากการกระจุกตัวของประชากร และกิจกรรมต่าง ๆ ในเมืองเป็นที่มาของปัญหาทั้งสภาพแวดล้อมเศรษฐกิจและสังคม และปัญหาที่สำคัญหลายประการ จากการที่พื้นที่เมืองได้แผ่ขยายอย่างกระจัดกระจายไร้ระเบียบทิศทาง ก่อให้เกิดปัญหาขาดแคลนสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การไม่ประหยัดต่อขนาดและพื้นที่ที่รกร้างว่างเปล่าจำนวนมาก

จากสภาพพื้นที่ว่างเปล่าเพิ่มขึ้นในปัจจุบัน โดยสาเหตุหลักเกิดจากความต้องการพื้นที่ที่อยู่อาศัยพื้นที่เมืองจำนวนมากสูงกว่าองค์ประกอบที่รองรับการขยายตัวของพื้นที่เมืองมาก โดยความต้องการพื้นที่ของประชากรเมืองเพิ่มมากขึ้นอย่างรวดเร็ว ในเขตพื้นที่ชานเมือง เนื่องมาจากความหนาแน่นของประชากรภายในเมืองมีมาก ความแออัดคับคั่ง โดยเฉพาะเมืองเจริญเติบโตในแนวสูงเพิ่มมากขึ้น ก่อให้เกิดสภาพและสิ่งแวดล้อมที่ไม่น่าอยู่ ประชากรจำนวนมากต้องการที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่มาก ประกอบกับที่ดินชานเมืองมีราคาถูกกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่ดินในเมือง ประชากรเมืองจึงขยับขยายหาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ ทั้งนี้มีผลมาจาก

1. การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร ประชากรเป็นหนึ่งในปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนากรุงเทพมหานครในปีพ.ศ. 2539 มีจำนวน 5,584,963 คน จากการคาดประมาณประชากรในปีพ.ศ. 2545 จะมีประชากรสูงถึง 8,221,809 คน<sup>1</sup> ประชากรเป็นจำนวนมากนี้ สืบเนื่องมาจากกรุงเทพฯ เป็นศูนย์รวมแห่งความเจริญ และการค้า การบริการด้านต่าง ๆ และเป็นแหล่งงานที่ใหญ่ที่สุดของประเทศ อันเป็นปัจจัยที่ดึงดูดให้ประชากรจากส่วนต่าง ๆ อพยพเข้าสู่กรุงเทพฯ จากจำนวนประชากรที่เพิ่มมากขึ้นนี้ ส่งผลต่อความต้องการพื้นที่ที่อยู่อาศัยอันเป็นพื้นที่เมือง เพื่อให้เห็นภาพแนวโน้มการเพิ่มของประชากรและการเปลี่ยนแปลงด้านกระจายตัวของประชากรกรุงเทพฯ ได้ชัดเจน จึงจัดกลุ่มเขตปกครองของกรุงเทพฯ ออกเป็น 3 กลุ่ม ตามที่ตั้งของเขตเหล่านี้ ดังนี้ (แผนที่ 3.1)

- พื้นที่วงแหวนชั้นใน ประกอบด้วยเขตการปกครอง 17 เขต คือ คลองสาน ดุสิต ธนบุรี บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ บางคอแหลม บางซื่อ บางพลัด บางรัก ปทุมวัน ป้อมปราบศัตรูพ่าย พญาไท พระนคร ยานนาวา ราชเทวี สัมพันธวงศ์ และสาทร

- พื้นที่วงแหวนชั้นกลาง ประกอบด้วยเขตการปกครอง 11 เขต คือ คลองเตย จตุจักร จอมทอง ดินแดง บางกะปิ บางเขน พระโขนง ภาษีเจริญ ราษฎร์บูรณะ ลาดพร้าว และห้วยขวาง และสวนหลวง

- พื้นที่วงแหวนชั้นนอก ประกอบด้วยเขตการปกครอง 10 เขต คือ ดอนเมือง ตลิ่งชัน บางขุนเทียน บึงกุ่ม ประเวศ มีนบุรี ลาดกระบัง หนองแขม และหนองจอก

1.1 ขนาดของประชากร ประชากรของกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นโดยลำดับจาก 1,908,059 คน ในปี พ.ศ. 2500 เป็น 5,584,963 คนในปี พ.ศ. 2539 (ตารางที่ 3.1) กล่าวคือ ในช่วง 40 ปีดังกล่าวนี้ ประชากรของกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นประมาณ 3.7 ล้านคนหรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 ต่อปี เมื่อพิจารณาอัตราการเพิ่มของประชากรเป็นรายปี พบว่าอัตราการเพิ่มของประชากรของกรุงเทพฯ สูงขึ้นค่อนข้างมาก ปีที่มีอัตราการเพิ่มของประชากร สูงผิดปกติคือ ปีพ.ศ. 2506 (ร้อยละ 10.54) ส่วนปีที่มีอัตราการเพิ่มของประชากรต่ำผิดปกติคือ ปีพ.ศ. 2526 และปีพ.ศ. 2533 (ร้อยละ -8.59 และ -5.03 ตามลำดับ) อัตราการเพิ่มที่สูงและต่ำผิดปกติเช่นนี้น่าจะเป็นผลมาจากการปรับปรุงระบบการจดทะเบียน ข้อสังเกตที่น่าสนใจประการหนึ่งคือ อัตราการเพิ่มของประชากรของกรุงเทพฯ ลดลงโดยลำดับ และในช่วง 3 - 4 ปีที่ผ่านมาประชากรของกรุงเทพฯ มีอัตราการเพิ่มต่ำมาก แต่กรุงเทพฯ ยังคงมีความหนาแน่นของประชากรสูงมาก ถึง 3,560 คนต่อตารางกิโลเมตรในปีพ.ศ. 2539

<sup>1</sup>สำนักงานสถิติแห่งชาติ, ประมวลข้อมูลสถิติที่สำคัญของประเทศไทย (2538), หน้า 5

ตารางที่ 3.1 จำนวนประชากรของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2500-2539

ปี	ประชากร	การเพิ่ม		ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)
		จำนวน	อัตรา	
2500	1,908,059	134,738	7.06	1,216
2501	2,008,344	100,285	4.99	1,280
2502	2,074,306	65,962	3.18	1,322
2503	2,168,657	94,351	4.35	1,382
2504	2,305,454	136,797	5.93	1,470
2505	2,428,658	123,204	5.07	1,548
2506	2,698,236	269,578	9.99	1,720
2507	2,741,118	42,882	1.56	1,747
2508	2,895,352	154,234	5.33	1,846
2509	3,001,706	106,354	3.54	1,913
2510	3,123,602	121,896	3.90	1,991
2511	3,247,339	123,737	3.81	2,070
2512	3,382,221	134,882	3.99	2,156
2513	3,516,829	134,608	3.83	2,242
2514	3,659,474	142,645	3.90	2,333
2515	3,793,763	134,289	3.54	2,418
2516	3,967,081	173,318	4.37	2,529
2517	4,129,609	162,528	3.94	2,632
2518	4,349,494	219,885	5.06	2,773
2519	4,545,608	196,114	4.31	2,898
2520	4,742,774	197,166	4.16	3,023
2521	4,876,509	133,735	2.74	3,109
2522	4,999,515	123,006	2.46	3,187
2523	5,153,902	154,387	3.00	3,285
2524	5,331,402	177,500	3.33	3,399
2525	5,468,275	136,873	2.50	3,486
2526	5,018,327	-449,948	-8.97	3,199
2527	5,174,682	156,355	3.02	3,299
2528	5,363,378	188,696	3.52	3,419
2529	5,468,915	105,537	1.93	3,486
2530	5,609,352	140,437	2.50	3,576
2531	5,716,779	107,427	1.88	3,644
2532	5,832,843	116,064	1.99	3,718
2533	5,546,937	-285,906	-5.15	3,536
2534	5,620,591	73,654	1.31	3,583
2535	5,562,141	-58,450	-1.05	3,546
2536	5,572,712	10,571	0.19	3,552
2537	5,584,226	11,514	0.21	3,560
2538	5,570,743	-13,483	-0.24	3,551
2539	5,584,963	14,220	0.26	3,560

แหล่งข้อมูล : รายงานสถิติจำนวนประชากร (กองการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย) (เอกสารอัดสำเนา)

ตารางที่ 3.2 จำนวนประชากร และอัตราการเพิ่มของประชากรของกรุงเทพมหานคร จำแนกตามที่ตั้ง  
ของเขตการปกครอง พ.ศ. 2533-2539

พื้นที่	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539
จำนวนประชากร <sup>1</sup>							
พื้นที่ชั้นใน	2,318,986	2,298,646	2,250,395	2,184,434	2,127,782	2,074,070	2,004,120
พื้นที่ชั้นกลาง	2,076,602	2,117,679	2,084,767	2,094,112	2,119,772	2,110,467	2,122,347
พื้นที่ชั้นนอก	1,151,349	1,204,266	1,226,979	1,294,166	1,336,672	1,386,206	1,458,496
รวม	5,546,937	5,620,591	5,562,141	5,572,712	5,584,226	5,570,743	5,584,963
อัตราการเพิ่มของประชากร							
พื้นที่ชั้นใน	-	-0.88	-2.10	-2.93	-2.59	-2.52	-3.37
พื้นที่ชั้นกลาง	-	1.98	-1.55	0.45	1.23	-0.44	0.56
พื้นที่ชั้นนอก	-	4.60	1.89	5.48	3.28	3.71	5.22
รวม	-	1.33	-1.04	0.19	0.21	-0.24	0.26

ตารางที่ 3.3 การกระจายตัวของประชากร และความหนาแน่นของประชากรและขนาดพื้นที่ของ  
กรุงเทพมหานคร จำแนกตามที่ตั้งของเขตการปกครอง พ.ศ. 2533-2539

พื้นที่	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539
การกระจายตัวตามพื้นที่							
พื้นที่ชั้นใน	41.81	40.90	40.46	39.20	38.10	37.23	35.88
พื้นที่ชั้นกลาง	37.44	37.68	37.48	37.58	37.96	37.88	38.00
พื้นที่ชั้นนอก	20.76	21.43	22.06	23.22	23.94	24.88	26.12
รวม	100	100	100	100	100	100	100
ความหนาแน่นของประชากร							พื้นที่(กม <sup>2</sup> )
พื้นที่ชั้นใน	16,241	16,098	1,576	15,298	14,902	14,525	14,036
พื้นที่ชั้นกลาง	5,282	5,386	5,302	5,326	5,392	5,368	5,398
พื้นที่ชั้นนอก	1,115	1,166	1,188	1,253	1,294	1,342	1,412
รวม	3,536	3,583	3,546	3,552	3,560	3,551	3,560

<sup>1</sup> ประมวลจากรายงานสถิติจำนวนประชากร (กองการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย) (เอกสารอัดสำเนา)




เมื่อพิจารณาเฉพาะช่วงปีพ.ศ. 2533 ถึงปีพ.ศ. 2539 พบว่าประชากรของกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นเพียง 38,026 คน จาก 5,546,937 คนเป็น 5,584,963 คน (ตารางที่ 3.2) นั่นคือ ในช่วงเวลาดังกล่าวนี้ประชากรของกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 0.17 ต่อปี และเมื่อพิจารณาเป็นรายปีก็พบว่ากรุงเทพฯ มีทั้งการเพิ่มทางลบและการเพิ่มทางบวก และเป็นอัตราการเพิ่มในระดับที่ค่อนข้างต่ำ (ระหว่างร้อยละ -1.04 ถึงร้อยละ 1.33 ต่อปี) ในช่วง 4 ปีดังกล่าวนี้ ประชากรของเขตที่ตั้งอยู่ในพื้นที่วงแหวนชั้นในลดจำนวนลงจาก 2,318,986 คนเป็น 2,004,120 คน นั่นคือ ประชากรของเขตที่ตั้งอยู่ในพื้นที่วงแหวนชั้นในมีอัตราการเพิ่มติดลบ (ร้อยละ -2.25 ต่อปี) ขณะที่ประชากรของเขตที่ตั้งอยู่ในพื้นที่วงแหวนชั้นกลางเพิ่มจำนวนขึ้นเล็กน้อย จาก 2,076,602 คนเป็น 2,122,347 คน (เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.45 ต่อปี) และประชากรของเขตที่ตั้งอยู่ในพื้นที่วงแหวนชั้นนอกเพิ่มจำนวนขึ้นค่อนข้างมาก จาก 1,151,349 คนเป็น 1,458,496 คน (เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.83 ต่อปี) (แผนที่ 3.3, 3.4)

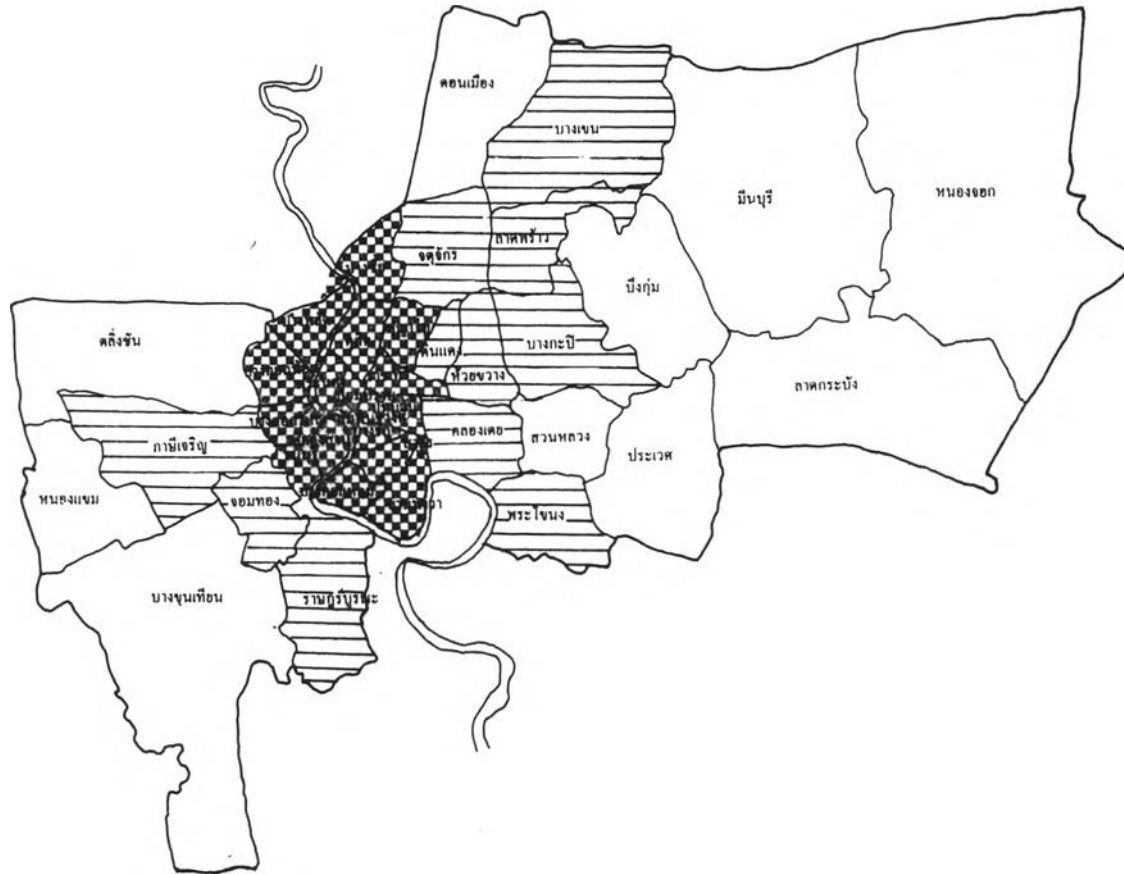
1.2 การกระจายตัวของประชากรตามพื้นที่ ข้อมูลปีพ.ศ. 2533 แสดงว่าเขตที่ตั้งอยู่ในพื้นที่วงแหวนชั้นในมีประชากรอาศัยอยู่มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 41.8 ของประชากรของกรุงเทพฯ (ตารางที่ 3.3) รองลงไปเป็นเขตที่ตั้งอยู่ในพื้นที่วงแหวนชั้นกลาง (ร้อยละ 37.4) ส่วนที่เหลือ (ร้อยละ 20.8) เป็นเขตที่ตั้งอยู่ในพื้นที่วงแหวนชั้นนอก ประชากรของกรุงเทพฯ เปลี่ยนแปลงด้านการกระจายตัวของประชากรค่อนข้างมากในช่วง 7 ปีที่ผ่านมา (พ.ศ. 2533 - 2539) เนื่องจากประชากรของเขตที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ของกรุงเทพฯ ขยายตัวในอัตราที่ไม่เท่ากันดังกล่าวยังต้น ประชากรของเขตที่ตั้งอยู่ในพื้นที่วงแหวนชั้นในจึงมีสัดส่วนลดลงจากร้อยละ 41.8 ในปีพ.ศ. 2533 เป็นร้อยละ 38.1 ในปีพ.ศ. 2537 ขณะที่ประชากรของเขตที่ตั้งอยู่ในพื้นที่วงแหวนชั้นกลางมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 37.4 เป็นร้อยละ 38.0 และประชากรของเขตที่ตั้งอยู่ในพื้นที่วงแหวนชั้นนอกมีสัดส่วนสูงค่อนข้างมาก จากร้อยละ 20.8 เป็นร้อยละ 23.9 หลังจากพ.ศ. 2537 - 2539 พื้นที่เขตชั้นในมีการเปลี่ยนแปลง การกระจายตัวที่ลดลงจากร้อยละ 38.10 ในปีพ.ศ. 2537 เป็นร้อยละ 35.88 ในปีพ.ศ. 2539 ซึ่งเป็นการแสดงถึงประชากรย้ายออกจากเขตชั้นในเพิ่มมากขึ้น

เมื่อพิจารณาความหนาแน่นของประชากร ในช่วงเวลาดังกล่าวนี้ พบว่าพื้นที่วงแหวนชั้นในมีประชากรอาศัยอยู่หนาแน่นที่สุด รองลงไปคือพื้นที่วงแหวนชั้นกลางและพื้นที่วงแหวนชั้นนอกตามลำดับ และโดยเหตุที่ประชากรของเขตที่ตั้งอยู่ในพื้นที่วงแหวนชั้นในมีจำนวนลดลงโดยลำดับ ความหนาแน่นของประชากรของพื้นที่นี้จึงลดลงโดยลำดับเช่นกัน (จาก 16,241 คนต่อตารางกิโลเมตร ในปีพ.ศ. 2533 เป็น 14,036 คนต่อตารางกิโลเมตร ในปีพ.ศ. 2539) ขณะที่พื้นที่วงแหวนชั้นกลางและพื้นที่วงแหวนชั้นนอกต่างก็มีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นโดยลำดับ กล่าวคือ พื้นที่วงแหวนชั้นกลางมีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นจาก 5,282 คนต่อตารางกิโลเมตรเป็น 5,398 คนต่อตาราง

แนวทางการพัฒนาพื้นที่ป่อย่าง  
บริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร :  
กรณีศึกษาเขตบึงกุ่ม

สัญลักษณ์ :

-  พื้นที่วงแหวนชั้นใน
-  พื้นที่วงแหวนชั้นกลาง
-  พื้นที่วงแหวนชั้นนอก



แสดงการจัดกลุ่มเขตการปกครอง  
ของกรุงเทพมหานคร



แผนที่ 3.1



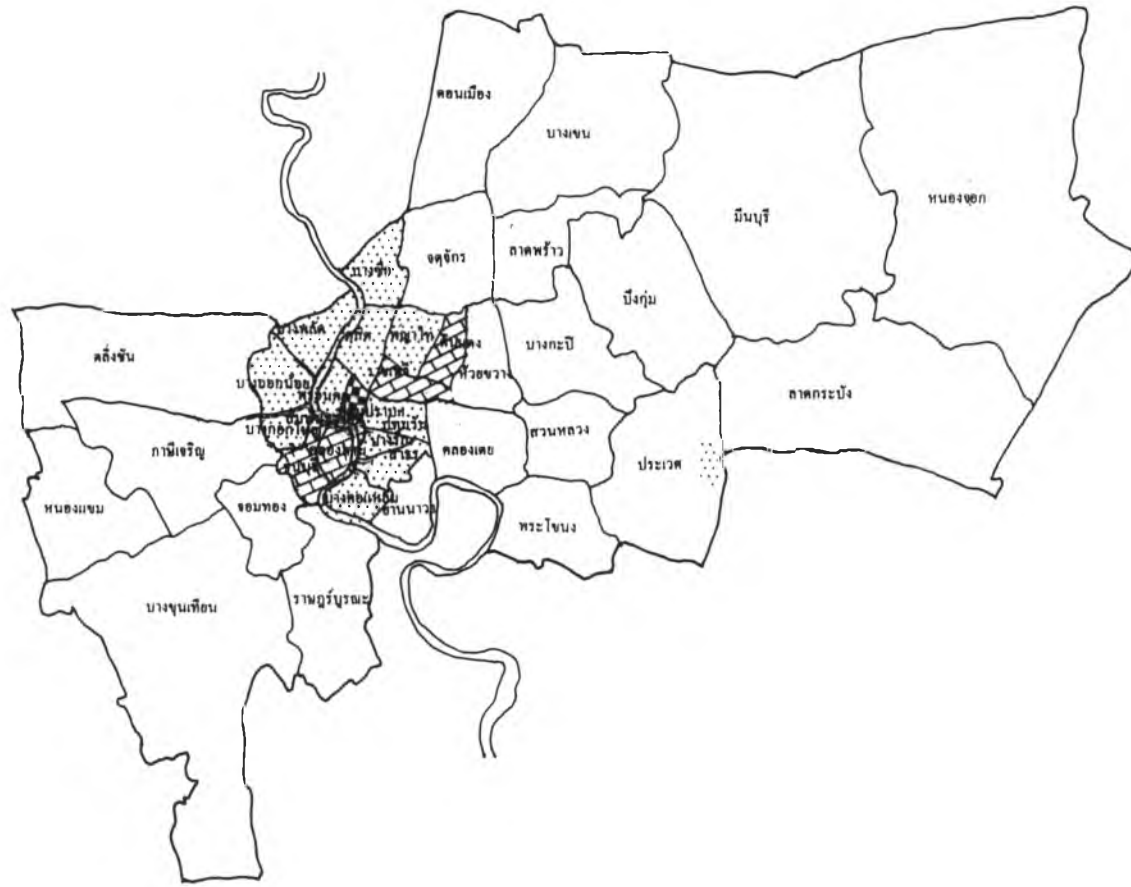
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : สำนักผังเมือง กทม.











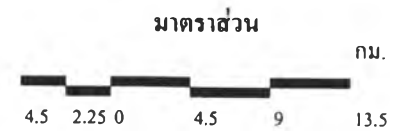


แนวทางการพัฒนาพื้นที่ป่ล่อยว่าง  
บริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร :  
กรณีศึกษาเขตป่ิงกู่ม

สัญลักษณ์ :

-  ต่ำกว่า 10,000 คน/ตร.กม.
-  10,001-20,000 คน/ตร.กม.
-  20,001-30,000 คน/ตร.กม.
-  มากกว่า 30,001 คน/ตร.กม.

แสดงความหนาแน่นของประชากร  
ในกรุงเทพมหานครปี 2538



แผนที่ 3.4



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : สำนักผังเมือง กทม.

กิโลเมตร และพื้นที่วงแหวนชั้นนอกมีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นจาก 1,115 คนต่อตารางกิโลเมตร เป็น 1,412 คนต่อตารางกิโลเมตร (แผนที่ 3.5, 3.6)

1.3 การคาดประมาณประชากรระดับเขต การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงด้านขนาดของประชากรของกรุงเทพฯ ตามพื้นที่ระดับเขตในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา (พ.ศ. 2533 - 2538) ช่วยให้สามารถจำแนกเขตการปกครองของกรุงเทพฯ เป็น 4 กลุ่ม (แผนที่ 3.7)





1. พื้นที่อิมตัว ซึ่งประกอบด้วยเขตที่มีอัตราการเพิ่มทางลบในระดับสูง
  2. พื้นที่ขยายตัวช้า ซึ่งประกอบด้วยเขตที่มีอัตราการเพิ่มทางลบในระดับต่ำ
  3. พื้นที่ขยายตัวปานกลาง ซึ่งประกอบด้วยเขตที่มีอัตราการเพิ่มทางบวก หรืออัตราการเพิ่มทางลบในระดับต่ำมาก
  4. พื้นที่ขยายตัวเร็ว ซึ่งประกอบด้วยเขตที่มีอัตราการเพิ่มทางบวกในระดับสูง
- เมื่อนำเกณฑ์การจัดแบ่งเขตการปกครอง ตามอัตราการเพิ่มของประชากรดังกล่าวนี้ ผสมกับเกณฑ์การจัดแบ่งเขตการปกครองตามที่ตั้งของเขต (คือ พื้นที่วงแหวนชั้นใน พื้นที่วงแหวนชั้นกลาง และพื้นที่วงแหวนชั้นนอก) ทำให้สามารถจำแนกพื้นที่ระดับเขตของกรุงเทพฯ ออกเป็น 8 กลุ่มดังนี้ (ภาพ 3.8)

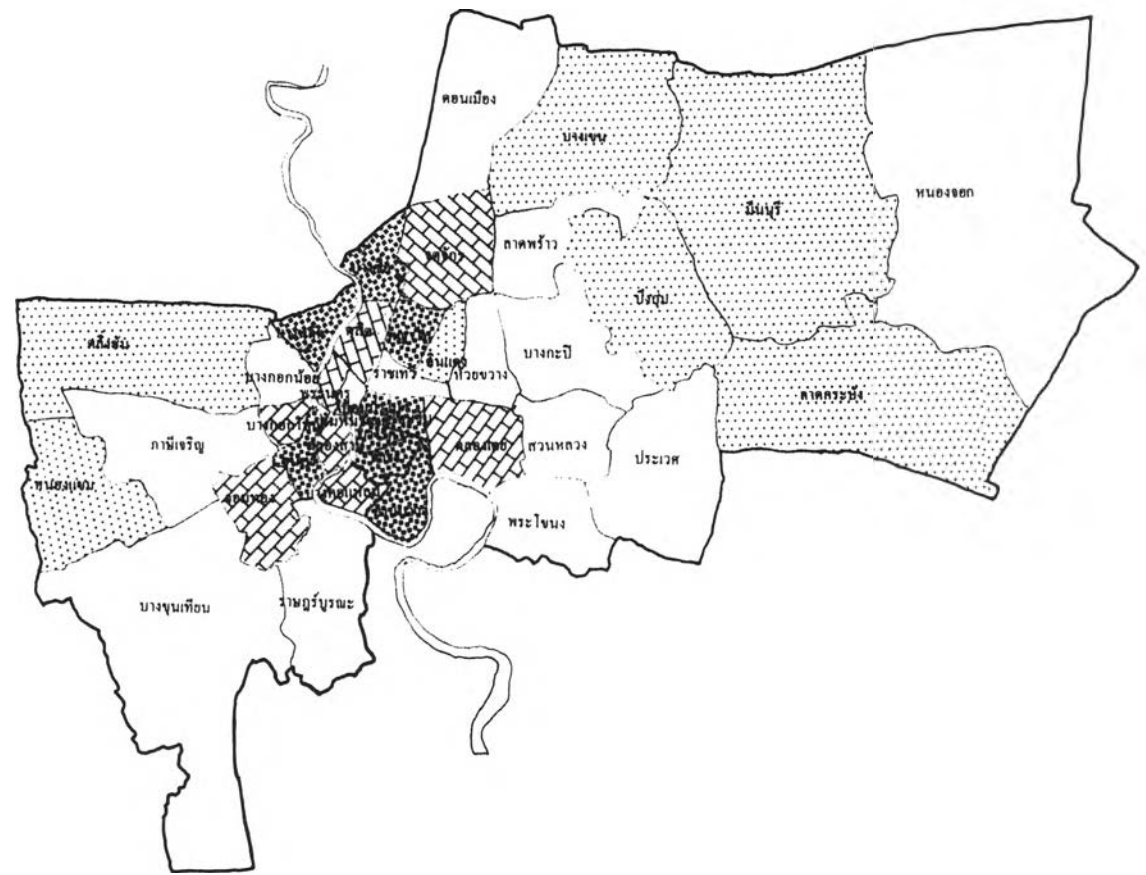
1. พื้นที่อิมตัว ได้แก่ พื้นที่ วงแหวนชั้นใน ประกอบด้วยเขตการปกครอง 8 เขต คือ ธนบุรี บางซื่อ บางพลัด บางรัก ปทุมวัน พญาไท ยานนาวา และสาทร
2. พื้นที่ขยายตัวช้า ได้แก่ พื้นที่ วงแหวนชั้นใน ประกอบด้วยเขตการปกครอง 6 เขต คือ คลองสาน ดุสิต บางกอกใหญ่ บางคอแหลม พระนคร และสัมพันธวงศ์
3. พื้นที่ขยายตัวช้า ได้แก่ พื้นที่ วงแหวนชั้นกลาง ประกอบด้วยเขตการปกครอง 3 เขต คือ คลองเตย จตุจักร และจอมทอง
4. พื้นที่ขยายตัวปานกลาง ได้แก่ พื้นที่ วงแหวนชั้นใน ประกอบด้วยเขตการปกครอง 3 เขต คือ บางกอกน้อย ป้อมปราบศัตรูพ่าย และราชเทวี
5. พื้นที่ขยายตัวปานกลาง ได้แก่ พื้นที่ วงแหวนชั้นกลาง ประกอบด้วยเขตการปกครอง 6 เขต คือ บางกะปิ พระโขนง ภาษีเจริญ ราษฎร์บูรณะ ลาดพร้าว และห้วยขวาง
6. พื้นที่ขยายตัวปานกลาง ได้แก่ พื้นที่ วงแหวนชั้นนอก ประกอบด้วยเขตการปกครอง 5 เขต คือ ดอนเมือง บางขุนเทียน ประเวศ สวนหลวง และหนองจอก
7. พื้นที่ขยายตัวเร็ว ได้แก่ พื้นที่ วงแหวนชั้นกลาง ประกอบด้วยเขตการปกครอง 2 เขต คือ ดินแดง และบางเขน
8. พื้นที่ขยายตัวเร็ว ได้แก่ พื้นที่ วงแหวนชั้นนอก ประกอบด้วยเขตการปกครอง 5 เขต คือ ดลิ่งชัน บึงกุ่ม มีนบุรี ลาดกระบัง และหนองแขม



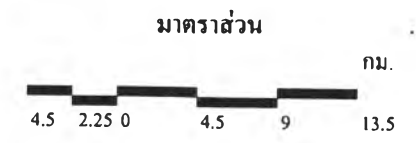
แนวทางการพัฒนาพื้นที่ป่อย่าง  
บริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร :  
กรณีศึกษาเขตปทุม

สัญลักษณ์ :

-  พื้นที่อิมตัว
-  พื้นที่ขยายตัวช้า
-  พื้นที่ขยายตัวปานกลาง
-  พื้นที่ขยายตัวเร็ว



แสดงการขยายตัวของพื้นที่เมือง



แผนที่ 3.6

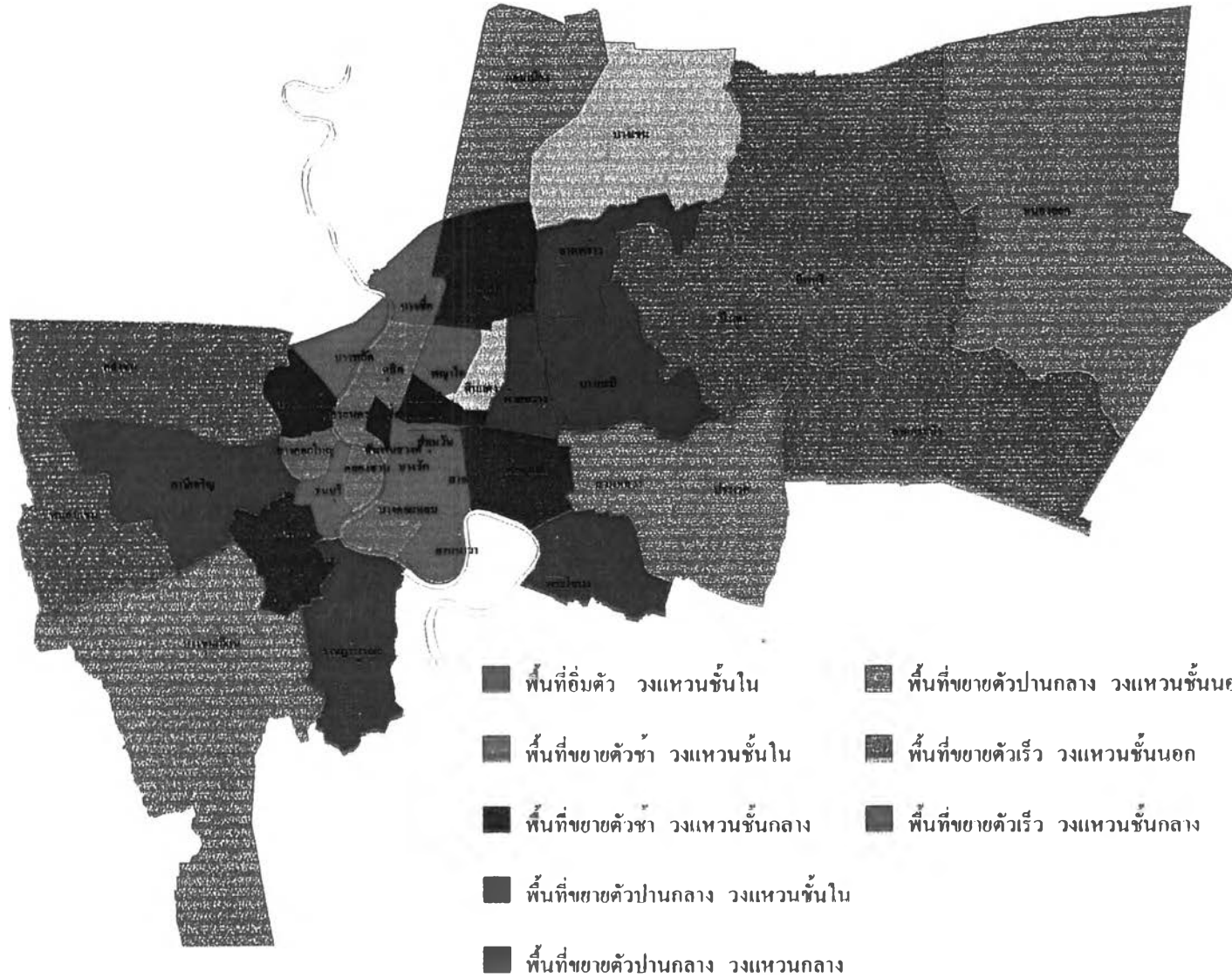


ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

แนวทางการพัฒนาพื้นที่ป่อย่าง  
บริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร :  
กรณีศึกษาเขตบึงกุ่ม

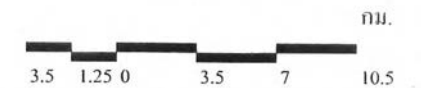
สัญลักษณ์ :



ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

แสดงการจัดแบ่งเขตการปกครอง  
ตามอัตราการเพิ่มประชากร

มาตราส่วน



แผนที่ 3.7



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การเพิ่มขึ้นของประชากรอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะพื้นที่ขยายตัวรวดเร็วอยู่ในเขตวงแหวนชั้นกลางและชั้นนอก พื้นที่ดังกล่าวจะอยู่บริเวณชานเมือง ซึ่งเป็นบริเวณเขตที่อยู่อาศัยของกรุงเทพ

เมื่อพิจารณาข้อมูลประชากร จากการบันทึกข้อมูลประชากรรายเขต โดยสำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กระทรวงมหาดไทย ได้จัดเก็บข้อมูลประชากรตั้งแต่ปีพ.ศ. 2524 - พ.ศ. 2539 ในการศึกษาได้แบ่งการพิจารณาเป็นสองช่วงปี คือ พ.ศ. 2524 - พ.ศ. 2530 กรุงเทพมหานครมีเขตการปกครอง 24 เขต และพ.ศ. 2531 - พ.ศ. 2539 มีเขตการปกครอง 38 เขต เพื่อหาอัตราการเจริญเติบโตของประชากร โดยเฉพาะพื้นที่ชานเมืองกรุงเทพที่เปลี่ยนแปลงไป

ระหว่างพ.ศ. 2524 - พ.ศ. 2530 มีจำนวนประชากรของกรุงเทพในเขตเมืองชั้นในซึ่งประกอบด้วยเขต 13 เขต ได้แก่(ตารางที่ 3.4) เขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตสัมพันธวงศ์ เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตดุสิต เขตพญาไท เขตห้วยขวาง เขตยานนาวา เขตธนบุรี เขตคลองสาน เขตบางกอกใหญ่ เขตบางกอกน้อย มีจำนวนประชากรลดลงในทุก ๆ เขตในช่วง 7 ปี สำหรับเขตชานเมืองฝั่งตะวันออก ประกอบด้วย 3 เขต ได้แก่ เขตพระโขนง เขตบางเขน และเขตบางกะปิ เขตบางกะปิมีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นโดยมีอัตราการเจริญเติบโตสูงที่สุด มีค่าเฉลี่ย 6.12% (ตารางที่ 3.5) รองลงมาคือ เขตบางเขน และเขตพระโขนง มีอัตราการเพิ่มประชากรมีค่าเฉลี่ย 5.14% และ 2.57% ในเขตชานเมืองตะวันตก ประกอบด้วยเขต 5 เขต ได้แก่ เขตภาษีเจริญ เขตราษฎร์บูรณะ เขตบางขุนเทียน เขตตลิ่งชัน และเขตหนองแขม อัตราการเพิ่มประชากรเฉลี่ยเขตหนองแขมเพิ่มสูงมากที่สุด มีค่าเฉลี่ย 5.57% รองลงมาคือ เขตตลิ่งชัน เขตบางขุนเทียน เขตราษฎร์บูรณะ และเขตภาษีเจริญ มีค่าเฉลี่ย 5.00%, 4.29%, 3.86% และ 3.14% ตามลำดับ สำหรับเขตชั้นนอก เขตลาดกระบังมีอัตราการเพิ่มประชากรสูงที่สุด สูงถึง 7.00% รองลงมาคือเขตมีนบุรีและเขตหนองจอก มีค่าเฉลี่ย 4.86% และ 2.14% ตามลำดับ จากการพิจารณาการเปรียบเทียบอัตราการเพิ่มประชากรพบว่า ในเขตชั้นในของกรุงเทพมีอัตราการเจริญเติบโตของประชากรลดลง ในช่วงพ.ศ. 2524 - พ.ศ. 2530 แต่สำหรับเขตชานเมืองและเขตชั้นนอกมีอัตราประชากรเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะชานเมืองตะวันออก

ส่วนจำนวนประชากรพ.ศ. 2531 - พ.ศ. 2539 รายเขตเนื่องจากมีการแบ่งเขตการปกครองจาก 24 เขตเป็น 36 เขตในปีพ.ศ. 2530 และมีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตเป็น 38 เขตในปีพ.ศ. 2535 (ตารางที่ 3.6) ซึ่งมีการแบ่งเขตเพิ่มขึ้นจากเดิมอีก 14 เขต ในการพิจารณาเขตชั้นในประกอบด้วยจำนวนเขต 21 เขต ได้แก่ เขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตสัมพันธวงศ์ เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตดุสิต เขตบางซื่อ เขตพญาไท เขตราชเทวี เขตห้วยขวาง เขตดินแดง เขตยานนาวา เขตสาทร เขตบางคอแหลม เขตจตุจักร เขตคลองเตย เขตธนบุรี เขตคลองสาน เขตบางกอกใหญ่ เขตบางกอกน้อย และเขตบางพลัด เขตชั้นในมีจำนวนประชากรที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยมีค่าเฉลี่ย

ตารางที่ 3.4 จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2524-2530

เขต	สำนักงานเขต	2524	2525	2526	2527	2528	2529	2530
เขตเมือง ชั้นใน	1. พระนคร	121,935	117,649	113,376	112,332	114,124	111,875	104,791
	2. ป้อมปราบฯ	190,093	189,207	92,950	89,330	89,539	87,955	83,412
	3. สัมพันธวงศ์	76,559	75,581	53,504	52,816	52,397	51,121	50,089
	4. ปทุมวัน	233,884	233,978	114,820	157,330	155,868	143,199	145,110
	5. บางรัก	136,673	141,667	88,869	88,197	91,088	90,672	88,554
	6. ดุสิต	528,357	546,868	550,369	558,832	565,339	562,990	561,979
	7. พญาไท	520,443	520,507	346,319	357,726	360,603	359,604	350,780
	8. ห้วยขวาง	208,129	231,069	235,739	239,742	247,274	255,774	262,262
	9. ยานนาวา	382,585	386,843	392,279	396,420	410,288	415,703	414,235
	10. ธนบุรี	267,398	268,662	267,767	267,616	273,542	274,176	274,949
	11. คลองสาน	139,625	139,310	139,736	139,444	142,590	143,719	146,781
	12. บางกอกใหญ่	102,719	103,365	104,024	104,716	107,486	106,732	108,171
	13. บางกอกน้อย	385,286	388,325	283,296	285,265	291,035	294,938	287,324
เขตชานเมือง ตะวันออก	14. พระโขนง	545,926	559,812	578,541	594,902	614,854	629,386	650,572
	15. บางเขน	408,720	429,977	457,544	483,717	520,861	548,078	581,508
เขตชานเมือง ตะวันตก	16. บางกะปิ	291,484	314,780	335,171	356,033	386,005	409,785	442,420
	17. ภาษีเจริญ	190,108	196,138	207,409	211,125	219,606	228,202	236,572
	18. ราษฎร์บูรณะ	118,099	122,614	127,726	131,550	140,245	148,166	154,177
	19. บางขุนเทียน	213,440	223,388	232,532	240,835	254,597	265,453	286,165
	20. ดลิ่งชัน	70,201	72,608	78,995	81,349	85,559	90,135	98,552
เขตชั้น นอก	21. หนองแขม	45,166	47,487	50,248	52,946	57,303	60,426	65,822
	22. มีนบุรี	58,451	61,349	64,266	66,966	70,289	74,052	81,110
	23. หนองจอก	52,131	51,799	54,011	54,952	56,863	57,704	60,142
	24. ลาดกระบัง	43,990	45,303	48,836	50,541	56,023	59,070	69,875
รวม		5,331,402	5,468,286	5,018,327	5,174,682	5,363,378	5,468,915	5,605,352

ที่มา : กรมทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

ตารางที่ 3.5 อัตราการเพิ่มประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2524-2530

(%)

เขต	สำนักงานเขต	2525	2526	2527	2528	2529	2530	อัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย
เขตเมือง ชั้นใน	1. พระนคร	-3.515	-3.632	-0.921	1.595	-1.971	-6.332	-2.14
	2. ป้อมปราบฯ	-0.466	-50.874	-3.895	0.234	-1.769	-5.165	-8.86
	3. สัมพันธวงศ์	-1.277	-29.210	-1.286	-0.793	-2.435	-2.019	-5.29
	4. ปทุมวัน	0.040	-50.927	37.023	-0.929	-8.128	1.335	-3.14
	5. บางรัก	3.654	-37.269	-0.756	3.278	-0.457	-2.336	-4.86
	6. คูสิต	3.504	0.640	1.538	1.164	-0.416	-0.180	0.86
	7. พญาไท	0.012	-33.465	3.294	0.804	-0.277	-2.454	-4.57
	8. ห้วยขวาง	11.022	2.021	1.698	3.142	3.437	2.537	3.43
	9. ยานนาวา	1.113	1.405	1.056	3.498	1.320	-0.353	1.14
	10. ธนบุรี	0.473	-0.333	-0.056	2.214	0.232	0.282	0.43
	11. คลองสาน	-0.226	0.306	-0.209	2.256	0.792	2.131	0.71
	12. บางกอกใหญ่	0.629	0.638	0.665	2.645	-0.701	1.348	0.71
	13. บางกอกน้อย	0.789	-27.047	0.695	2.023	1.341	-2.582	-3.57
เขตชานเมือง ตะวันออก	14. พระโขนง	2.544	3.346	2.828	3.354	2.363	3.366	2.57
15. บางเขน	5.201	6.411	5.720	7.679	5.225	6.099	5.14	
16. บางกะปิ	7.992	6.478	6.224	8.418	6.161	7.964	6.14	
เขตชานเมือง ตะวันตก	17. ภาษีเจริญ	3.172	5.746	1.792	4.017	3.914	3.668	3.14
18. ราษฎร์บูรณะ	3.823	4.169	2.994	6.610	5.648	4.057	3.86	
19. บางขุนเทียน	4.661	4.093	3.571	5.714	4.264	7.803	4.29	
20. คลิ่งชัน	3.429	8.797	2.980	5.175	5.348	9.338	5.00	
21. หนองแขม	5.139	5.814	5.369	8.229	5.450	8.930	5.57	
เขตชั้น นอก	22. มีนบุรี	4.958	4.755	4.201	4.962	5.354	9.531	4.86
23. หนองจอก	-0.637	4.270	1.742	3.478	1.479	4.225	2.14	
24. ลาดกระบัง	2.985	7.799	3.491	10.847	5.439	18.292	7.00	
รวม		2.568	-8.229	3.116	3.646	1.968	2.495	0.86

ที่มา : กรมทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย



ตารางที่ 3.6 จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2531-2539

เขต	สำนักงานเขต	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539
เขตเมือง ชั้นใน	1. พระนคร	102,382	98,487	92,701	90,522	91,590	89,076	87,255	83,671	82,885
	2. ป้อมปราบฯ	81,440	76,940	85,260	86,397	85,941	83,680	85,123	80,932	80,173
	3. สัมพันธวงศ์	48,377	47,480	47,035	46,281	44,349	43,220	42,126	40,412	39,585
	4. ปทุมวัน	146,499	137,710	139,592	138,071	123,371	119,887	124,273	116,195	112,920
	5. บางรัก	87,175	81,518	86,653	85,421	73,276	70,838	69,210	68,081	65,966
	6. ดุสิต	267,601	257,654	177,502	175,663	178,525	172,890	172,094	166,617	163,572
	7. บางซื่อ	304,854	304,103	189,246	189,873	176,540	175,305	172,427	169,148	167,045
	8. พญาไท	228,234	228,409	204,967	201,261	212,035	192,005	182,195	108,728	102,133
	9. ราชเทวี	112,239	107,401	97,380	95,175	112,203	111,037	110,483	163,210	133,872
	10. ห้วยขวาง	265,164	272,071	266,407	266,604	252,605	87,253	85,125	80,974	80,201
	11. ดินแดง	*	*	*	*	*	170,934	171,447	177,685	173,672
	12. ยานนาวา	115,172	117,468	110,797	110,139	102,962	100,405	98,895	96,395	95,059
	13. สาทร	148,242	146,503	143,526	142,095	131,702	127,377	124,819	119,913	116,067
	14. บางคอแหลม	148,897	149,769	150,985	150,288	136,339	133,956	135,100	129,356	125,011
	15. จตุจักร	199,606	201,185	205,324	207,239	183,637	179,972	177,267	173,677	172,115
	16. คลองเตย	276,978	271,748	252,300	251,431	256,951	242,766	251,199	232,935	230,534
	17. ธนบุรี	269,975	264,471	262,384	259,345	227,980	220,892	215,778	208,061	203,369
	18. คลองสาม	145,901	147,407	122,409	121,780	136,118	131,101	132,087	125,216	121,766
	19. บางกอกใหญ่	107,548	109,036	103,885	102,600	102,975	100,408	99,019	96,364	94,975
	20. บางกอกน้อย	153,018	163,228	143,355	160,168	176,281	177,387	173,523	171,012	170,494
	21. บางพลัด	145,372	163,554	161,309	143,567	138,208	134,970	139,096	130,759	129,228
เขตชานเมือง ตะวันออก	22. พระโขนง	190,044	196,165	204,333	209,461	200,835	201,541	201,376	200,447	200,384
	23. ประเวศ	197,226	203,312	200,826	205,906	205,127	114,886	117,241	121,080	125,700
	24. สวนหลวง	*	*	*	*	*	106,203	109,303	107,064	107,183
	25. บางเขน	199,670	209,429	208,567	221,274	235,100	241,611	238,624	256,759	263,401
	26. ดอนเมือง	206,925	215,825	226,813	235,155	218,437	227,802	233,390	236,143	247,111
	27. บางกะปิ	214,519	225,443	231,707	235,494	232,506	233,392	234,597	234,598	236,294
	28. ลาดพร้าว	116,595	121,327	115,758	120,732	128,761	131,888	133,520	135,128	138,467
	29. บึงกุ่ม	147,634	162,037	178,143	188,789	204,662	214,479	214,811	226,652	235,012
เขตชานเมือง ตะวันตก	30. ภาษีเจริญ	243,195	257,120	255,345	261,432	262,991	268,020	273,109	274,552	278,013
	31. จอมทอง	182,249	189,383	171,043	174,976	166,380	167,762	170,079	169,382	170,194
	32. ราษฎร์บูรณะ	157,124	164,724	165,818	169,036	165,001	168,973	171,306	174,330	179,072
	33. บางขุนเทียน	118,609	129,490	124,346	130,546	126,932	133,500	134,107	147,646	156,437
	34. ดลิ่งชัน	104,538	113,131	119,649	126,205	124,937	130,425	128,184	137,827	142,090
35. หนองแขม	70,491	77,618	80,834	86,439	96,632	103,521	107,406	116,891	125,531	
เขตชั้น นอก	36. มีนบุรี	86,558	92,741	94,232	100,618	109,508	116,250	118,599	132,957	148,600
	37. หนองจอก	61,417	62,272	60,821	61,682	64,139	65,668	68,391	70,801	75,198
	38. ลาดกระบัง	65,311	66,684	65,685	68,926	76,605	81,432	81,642	89,145	95,634
รวม		5,716,779	5,832,843	5,546,937	5,620,591	5,562,141	5,572,712	5,584,226	5,570,743	5,584,963

ตารางที่ 3.7 แสดงอัตราการเพิ่มประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2531-2539

(%)

เขต	สำนักงานเขต	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	อัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย
เขตเมือง ชั้นใน	1. พระนคร	-3.8	-5.87	-2.35	0.97	-2.74	-2.04	-4.11	-0.94	-2.32
	2. ป้อมปราบฯ	-5.53	10.81	1.33	-0.53	-2.63	1.72	-4.92	-0.94	-0.08
	3. สัมพันธวงศ์	-1.85	-0.94	-1.60	-4.17	-2.55	-2.53	-4.07	-2.50	-2.25
	4. ปทุมวัน	-6.00	1.37	-1.09	-10.65	-2.82	3.66	-6.50	-2.90	-2.77
	5. บางรัก	-6.49	6.30	-1.42	-14.22	-3.33	-2.30	-1.63	-3.11	-2.91
	6. ดุสิต	-3.72	-31.11	-1.04	1.63	-3.16	-0.46	-3.18	-1.83	-4.76
	7. บางซื่อ	-0.25	-37.77	0.33	-7.02	-1.11	-1.64	-1.90	-1.24	-5.62
	8. พญาไท	0.08	-10.26	-1.81	5.35	-9.45	-5.11	-40.32	-6.07	-7.51
	9. ราชเทวี	-4.31	-9.33	-2.26	17.89	-1.04	-0.50	47.72	-17.98	3.35
	10. ห้วยขวาง	2.60	2.08	0.07	-5.25	-65.46	-2.44	-4.88	-0.95	-8.71
	11. ดินแดง	-	-	-	-	-	0.30	3.64	-2.26	0.19
	12. ยานนาวา	1.99	-5.68	-0.59	-6.52	-2.48	-1.50	-2.53	-1.39	-2.08
	13. สาทร	-1.17	-2.03	-1.00	-7.31	-3.28	-2.01	-3.93	-3.21	-2.66
	14. บางคอแหลม	0.59	0.81	-0.46	-9.28	-1.75	0.85	-4.25	-3.36	-1.87
	15. จตุจักร	0.79	2.06	0.93	11.39	-2.11	-1.50	-2.03	-0.90	0.96
	16. คลองเตย	-1.89	-7.16	-0.34	2.20	-5.52	3.47	-7.27	1.03	-1.72
	17. ธนบุรี	-2.04	-0.79	-1.16	-12.09	-3.11	-2.32	-3.58	-2.26	-3.04
	18. คลองสาน	1.03	-16.96	-0.51	11.77	-3.69	0.75	-5.20	-2.76	-1.73
	19. บางกอกใหญ่	1.38	-4.72	-1.24	0.37	-2.49	-1.38	-2.68	-1.44	-1.36
	20. บางกอกน้อย	6.67	-12.17	11.73	10.06	0.63	-2.18	-1.45	-0.30	1.44
	21. บางพลัด	12.51	-1.37	-11.00	-3.73	-2.34	3.06	-5.99	-1.17	-1.11
เขตชานเมือง ตะวันออก	22. พระโขนง	3.22	4.16	2.51	4.12	0.35	-0.08	-0.46	-0.03	1.53
	23. ประเวศ	3.09	-1.22	2.53	-0.38	-43.99	2.05	3.27	3.82	-3.43
	24. สวนหลวง	-	-	-	-	-	2.92	-2.05	0.11	0.11
	25. บางเจนน	4.89	-0.41	6.09	6.25	2.77	-1.24	7.61	2.59	3.17
	26. ดอนเมือง	4.30	5.09	3.68	-7.11	4.29	2.45	1.21	4.65	2.06
	27. บางกะปิ	5.09	2.78	1.63	-1.27	0.38	0.52	0.000426	0.72	1.09
	28. ลาดพร้าว	4.06	-4.59	4.30	6.65	2.43	1.24	1.20	2.47	1.97
	29. บึงกุ่ม	9.76	9.94	5.98	8.41	4.81	0.15	5.51	3.69	5.36
	เขตชานเมือง ตะวันตก	30. ภาษีเจริญ	5.73	-0.69	2.38	0.60	1.91	1.90	0.53	1.26
31. จอมทอง		3.91	-9.68	2.30	-4.91	0.83	1.38	-0.41	0.48	-0.68
32. ราษฎร์บูรณะ		4.84	0.66	1.94	-2.39	2.41	1.38	1.77	2.72	1.48
33. บางขุนเทียน		9.17	-3.97	4.99	-2.77	5.17	0.45	10.10	5.95	3.23
34. ดลิ่งชัน		8.22	5.76	5.48	-1.04	4.39	-1.72	7.52	3.09	3.52
35. หนองแขม		10.11	4.14	6.93	11.79	7.13	3.75	8.83	6.88	6.62
เขตชั้น นอก	36. มีนบุรี	7.14	1.61	6.78	8.83	6.16	2.02	12.11	11.77	6.27
	37. หนองจอก	1.39	-2.33	1.42	3.98	2.38	4.15	3.52	6.21	2.30
	38. ลาดกระบัง	2.10	-1.50	4.93	11.14	6.30	0.26	9.19	7.28	4.41
รวม		2.03	-4.90	1.33	-1.04	0.19	0.21	-0.24	0.26	-0.24

อัตราการเจริญเติบโตลดลงอย่างต่อเนื่อง (ตารางที่ 3.7) ยกเว้นเขตราชเทวี มีอัตราการเจริญเติบโตของประชากรเพิ่มขึ้นมีค่าเฉลี่ยช่วง 9 ปี เป็น 3.35% เขตดินแดงซึ่งแบ่งแยกออกจากเขตห้วยขวาง มีอัตราการเพิ่มประชากรเฉลี่ย 0.19% เขตจตุจักรเป็นเขตที่แบ่งแยกออกจากเขตบางเขน มีอัตราการเพิ่มขึ้นประชากรเฉลี่ย 0.96% และเขตบางกอกน้อยมีอัตราการเพิ่มประชากรเฉลี่ย 1.44%

เขตชานเมืองตะวันออกประกอบด้วย 8 เขตโดยเขตพระโขนง แบ่งแยกออกเป็นเขตประเวศและเขตสวนหลวง สำหรับเขตพระโขนงและเขตสวนหลวงมีอัตราการเจริญเติบโตของประชากรเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 1.53% และ 0.11% แต่เขตประเวศมีอัตราการเจริญเติบโตของประชากรลดลง มีค่าเฉลี่ย -3.43% สำหรับเขตบางเขนและเขตดอนเมืองมีอัตราการเจริญเติบโตของประชากรเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 3.17% และ 2.06% ตามลำดับ ส่วนเขตบางกะปิ มีการแบ่งแยกเขตออกเป็น เขตลาดพร้าว และเขตบึงกุ่ม มีอัตราการเจริญเติบโตเฉลี่ยของประชากรเพิ่มสูงขึ้น คือ มีค่า 1.09%, 1.97% และ 5.36% ตามลำดับ

เขตชานเมืองตะวันตก เขตภาษีเจริญมีการแบ่งเขตย่อยเป็นเขตจอมทอง เขตภาษีเจริญ จำนวนประชากรเพิ่มขึ้นโดยมีอัตราการเจริญเติบโตเฉลี่ย 1.51% และเขตจอมทองมีอัตราการเจริญเติบโตเฉลี่ยลดลง -0.68% สำหรับเขตราษฎร์บูรณะ เขตบางขุนเทียน เขตตลิ่งชัน และเขตหนองแขม จำนวนประชากรเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะเขตหนองแขมมีอัตราการเพิ่มประชากรสูงถึง 6.62%

เขตชั้นนอก เขตมีนบุรีมีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นมากกว่าเขตลาดกระบัง ค่าเฉลี่ยอัตราการเจริญเติบโตของประชากร 4.41% และหนองจอก ยังคงมีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้น มีอัตราการเจริญเติบโตของประชากรเฉลี่ย 2.30%

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาเขตชานเมืองกรุงเทพมหานครทั้ง 2 ช่วงปี คือ ปีพ.ศ. 2524 - 2530 และปีพ.ศ. 2531 - 2539 พบว่าชานเมืองตะวันออกมีอัตราการเจริญเติบโตของประชากรสูงกว่าชานเมืองตะวันตก ยกเว้นเขตหนองแขมที่มีอัตราการเจริญเติบโตของประชากรเฉลี่ย ช่วงพ.ศ. 2524 - 2530 เป็น 5.57% และช่วงพ.ศ. 2531 - 2539 เป็น 5.36% สำหรับเขตบางกะปิชานเมืองตะวันออก จากเดิมที่มีอัตราการเจริญเติบโตสูงสุด ในช่วงพ.ศ. 2524 - 2530 และเมื่อถึงช่วงพ.ศ. 2531 - 2539 หลังจากการแบ่งแยกเขตเป็นเขตลาดพร้าว และเขตบึงกุ่ม ทั้งสองเขตที่แยกตัวออกจากเขตบางกะปิ ยังคงมีอัตราการเจริญเติบโตช่วงหลังที่สูง

2. การขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจ จากการศึกษาทางด้านเศรษฐกิจด้วยการใช้ข้อมูลทฤษฎีภูมิ จากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ พบว่าภาคอุตสาหกรรม และบริการมีอัตราความเจริญเติบโตที่สูงมากกว่าภาคเกษตรกรรม สัดส่วนต่อผลิตภัณฑ์มวลรวม มีมูลค่าที่สูงเพิ่มขึ้นทุกปี ทำให้ภาวะการจ้างงานในประเทศเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ตลาดแรงงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีแนวโน้มการจ้างงานนอกภาคเกษตรสูงเพิ่มขึ้น พิจารณาจากโครงสร้างการ

จ้างงานของกรุงเทพฯ จากข้อมูลสำนักงานสถิติแห่งชาติแสดงให้เห็นว่า การจ้างงานนอกภาคเกษตร ได้เพิ่มจากร้อยละ 93 ในปีพ.ศ. 2523 เป็นร้อยละ 96.38 ในปีพ.ศ. 2528 และเป็นร้อยละ 96.53 ในปีพ.ศ. 2537 ในขณะที่การจ้างงานในภาคเกษตรได้ลดลงจากร้อยละ 7 ในปีพ.ศ. 2523 เป็นร้อยละ 3.56 ในปีพ.ศ. 25238 เป็นร้อยละ 3.43 ในปีพ.ศ. 2537 ตามลำดับ<sup>2</sup> ดังนั้น การจ้างงานนอกภาคเกษตร (อุตสาหกรรมและบริการ) จึงทวีความสำคัญมากขึ้น และจะสะท้อนถึงการใช้นิคมและพื้นที่สีเขียวของกรุงเทพฯ ด้วยเช่นกัน การจ้างงานเหล่านี้จะอยู่ในเขตเมืองเป็นส่วนใหญ่ ตลาดแรงงานในเมืองที่ใหญ่ที่สุดในประเทศก็คือ กรุงเทพฯ มีการจ้างงานในเมืองถึงร้อยละ 60.5 ของการจ้างงานในเมืองทั้งหมดของทั้งประเทศ

มูลค่าเพิ่มของสาขาเกษตรกรรมและการจ้างงานในสาขานี้ ลดลงเรื่อย ๆ ในขณะที่ภาคอุตสาหกรรมและบริการมีมูลค่าเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ โดยเฉพาะภาคบริการในกรุงเทพฯ จะเป็นภาคที่มีความสำคัญต่อความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ ทั้งในแง่ของมูลค่าเพิ่มและการจ้างงานโดยในปีพ.ศ. 2528 ภาคบริการมีการจ้างงานคิดเป็นร้อยละ 64 ของการจ้างงานรวมทั้งกรุงเทพฯ ซึ่งสูงเป็นอันดับ 1 และในปีพ.ศ. 2535 และ พ.ศ. 2537 สาขาบริการมีการจ้างงานรวมคิดเป็นร้อยละ 63.2 และ 69.06 ของการจ้างงานรวมทั้งกรุงเทพฯ ตามลำดับ ซึ่งยังคงสูงเป็นอันดับ 1 มีอัตราจ้างงานสาขาบริการในระยะ 10 ปีโดยเฉลี่ยต่อปี 65%

ในระหว่างปีพ.ศ. 2528 - 2537 การจ้างงานของสาขาเศรษฐกิจต่าง ๆ ของกรุงเทพฯ มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นในระดับสูงทุกสาขา ยกเว้น สาขาเกษตรกรรม สาขาเศรษฐกิจที่มีการจ้างงานมากที่สุด คือ สาขาบริการ มีการจ้างงานโดยเฉลี่ยปีละ 65% รองลงมาคือ สาขาอุตสาหกรรมซึ่งมีอัตราการขยายตัวของการจ้างงาน โดยเฉลี่ยปีละ 27% ติดตามด้วยสาขาการก่อสร้าง ซึ่งอัตราการขยายตัวของการจ้างงานโดยเฉลี่ยปีละ 5.6%

กล่าวได้ว่า การที่การจ้างงานในภาคบริการรวมมีการขยายตัวสูงที่สุด เนื่องจากกรุงเทพฯ มีบทบาทมากขึ้นในการเป็นศูนย์กลางอำนวยความสะดวกแก่ภาคต่าง ๆ โดยบทบาทของภาคอุตสาหกรรมในกรุงเทพฯ มีความคงที่หรือเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย แต่สัดส่วนต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมของภาคบริการยังคงมากกว่าเป็นเท่าตัว อันเนื่องจากปัจจัยหลายประการ โดยเฉพาะในเรื่องของนโยบายการกระจายอุตสาหกรรมสู่ภูมิภาคของรัฐบาล ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อสาขาอุตสาหกรรมของกรุงเทพฯ และต่อเสถียรภาพทางเศรษฐกิจของกรุงเทพฯ

---

<sup>2</sup>สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ รายได้ประชาชาติของประเทศไทย ฉบับพ.ศ. 2537

การจ้างงานจำแนกตามเขตและขนาดของสถานประกอบการ เมื่อพิจารณาการจ้างงานของสถานประกอบการที่มีลูกจ้างน้อยกว่า 100 คน ทั้งประเทศนั้นมีถึงร้อยละ 96.35 โดยมีร้อยละ 35.39 ที่มีลูกจ้างน้อยกว่า 5 คน ในขณะที่เขตกรุงเทพฯเองมีจำนวนสถานประกอบการที่มีลูกจ้างน้อยกว่า 5 คนอยู่ร้อยละ 47.30 ส่วนนครปฐม นนทบุรี และสมุทรสาคร มีร้อยละ 50.14, 47.2 และ 44.1 ตามลำดับ จังหวัดสมุทรปราการ และปทุมธานี มีสถานประกอบการขนาดเล็ก ลูกจ้างน้อยกว่า 5 คนอยู่ร้อยละ 26.5 และ 30.0 เมื่อคิดรวมกรุงเทพฯ และปริมณฑล จะมีสัดส่วนของจำนวนสถานประกอบการที่มีลูกจ้างน้อยกว่า 5 คนอยู่ร้อยละ 46.4 ซึ่งแตกต่างจากการดูจำนวนลูกจ้าง จะพบว่าทั่วประเทศนั้นสัดส่วนของลูกจ้างที่มีอยู่ในสถานประกอบการขนาดใหญ่มากกว่า 1,000 คน มีอยู่ร้อยละ 22 ของจำนวนลูกจ้างทั้งหมด ซึ่งมากที่สุดเมื่อเทียบกับทุกขนาดสถานประกอบการ สอดคล้องกับกรณีของกรุงเทพฯ ที่มีอยู่ร้อยละ 26 ส่วนนนทบุรี และปทุมธานี มีจำนวนลูกจ้างในสถานประกอบการขนาดมากกว่า 1,000 คนอยู่ถึงร้อยละ 57.4 และ 42.1 ตามลำดับ

การกระจายตัวสถานประกอบการขนาดใหญ่และเล็ก ตามเขตต่าง ๆ มีลักษณะดังนี้คือ เขตพื้นที่ที่อิมตัวชั้นในจะมีจำนวนสถานประกอบการตั้งอยู่มากสุดถึงร้อยละ 26.53 รองลงมาคือ เขตพื้นที่ขยายตัวปานกลาง, ชั้นกลาง และพื้นที่ขยายตัวช้า, ชั้นใน มีจำนวนสถานประกอบการตั้งอยู่ร้อยละ 18.45 และร้อยละ 17.74 ตามลำดับ แสดงว่าจำนวนสถานประกอบการกระจุกตัวอยู่ในเขตพื้นที่อิมตัว และพื้นที่ขยายตัวช้าโดยมีสัดส่วนจำนวนลูกจ้างอยู่ในเขตพื้นที่เหล่านี้ถึงร้อยละ 55.44 ในจำนวนนี้เป็นลูกจ้างอยู่ในสถานประกอบการที่มีขนาดน้อยกว่า 100 คน อยู่เป็นจำนวน 738,618 คนหรือร้อยละ 24.84 ในเขตพื้นที่อิมตัว, ชั้นใน เขตพื้นที่ขยายตัวช้า, ชั้นใน และเขตพื้นที่ขยายตัวปานกลาง, ชั้นกลาง มีจำนวนสถานประกอบการขนาดใหญ่มากกว่า 1,000 คน มีอยู่จำนวน 62, 11 และ 44 แห่งตามลำดับ ซึ่งพื้นที่อิมตัว, ชั้นใน ก็ยังคงเป็นเขตที่มีจำนวนสถานประกอบการขนาดใหญ่อยู่มากที่สุดนั่นเอง

กรุงเทพฯ และปริมณฑล เป็นแหล่งผลิตที่สำคัญที่สุดของประเทศ เป็นศูนย์กลางของการผลิตและบริการ โดยมีผลิตภัณฑ์มวลรวมมากกว่าร้อยละ 50 ของประเทศ โดยเฉพาะกรุงเทพฯ ร้อยละของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมต่อมูลค่าผลิตภัณฑ์ทั้งประเทศ มีมากกว่าร้อยละ 10 มีอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปี ร้อยละ 9.61 ในขณะที่มูลค่าผลิตภัณฑ์ทั้งประเทศมีอัตราการเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยต่อปี ร้อยละ 8.18 มีอัตราต่ำกว่ากรุงเทพฯ<sup>3</sup>

<sup>3</sup>สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานกฤษฎมนตรี  
ผลิตภัณฑ์ภาคและจังหวัด, 2537

รายได้ต่อหัวปีพ.ศ. 2537 ของกรุงเทพฯ และปริมณฑลยังคงอยู่ในระดับแรกเสมอแต่เมื่อเทียบระดับจังหวัด ความแตกต่างได้จากค่าเฉลี่ยผลิตภัณฑ์จังหวัดต่อหัวประชากรของจังหวัด (per capita GPP) มีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมอย่างมาก โดยมีสาเหตุจากการกระจายตัวและการย้ายฐานการผลิตในสาขาออกสู่ปริมณฑล (ตารางที่ 3.8 และ 3.9)

ตารางที่ 3.8

รายได้ต่อหัว ปี 2537 (บาท)	
กรุงเทพฯ และปริมณฑล	186,167
ภาคตะวันออก	100,321
ภาคกลาง	57,022
ภาคตะวันตก	46,028
ภาคใต้	39,789
ภาคเหนือ	31,789
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	20,235
เฉลี่ยทั่วประเทศ	61,335

ตารางที่ 3.9

10 จังหวัดที่มีรายได้ต่อหัวสูงสุด (บาท/ปี)					
2533		2535		2537	
1. สมุทรปราการ	162,275	1. ปทุมธานี	191,196	1. สมุทรสาคร	248,216
2. กรุงเทพมหานคร	139,978	2. สมุทรสาคร	170,037	2. ปทุมธานี	245,555
3. ปทุมธานี	118,389	3. กรุงเทพมหานคร	167,549	3. ชลบุรี	208,925
4. ชลบุรี	114,472	4. สมุทรปราการ	161,815	4. กรุงเทพมหานคร	203,650
5. ภูเก็ต	85,498	5. ชลบุรี	146,151	5. สมุทรปราการ	173,006
6. สมุทรสาคร	80,878	6. ระยอง	110,682	6. ระยอง	137,846
7. ระยอง	77,188	7. ภูเก็ต	96,593	7. ภูเก็ต	108,652
8. สระบุรี	66,049	8. สระบุรี	77,947	8. สระบุรี	103,550
9. นนทบุรี	61,810	9. ระนอง	71,630	9. ระนอง	89,384
10. ระนอง	56,081	10. นนทบุรี	63,908	10. นครปฐม	80,978

ทั้งนี้รายได้ต่อหัวยังคงเกาะกลุ่มอยู่ที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ทำให้โครงสร้างทางเศรษฐกิจจะยังคงมีอัตราเติบโตสูงอยู่ต่อไป ความแตกต่างระหว่างกรุงเทพฯ กับจังหวัดอื่น ๆ จะเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านเงินทุนและแรงงาน

3. การขยายตัวของพื้นที่เมืองของกรุงเทพมหานคร การเปลี่ยนแปลงในทุกด้านของกรุงเทพฯ เป็นองค์ประกอบซึ่งนำการขยายตัวทางด้านกายภาพ ของพื้นที่เมืองออกไปทุกทิศทุกทาง ทั้งนี้หากไม่มีข้อจำกัดทางด้านกายภาพ ของพื้นที่และเส้นทางการสัญจรที่เหมาะสมแล้ว จะทำให้การเปลี่ยนแปลง รูปร่างลักษณะของรูปแบบการพัฒนาเมืองไปในลักษณะที่ กระจายกระจาย เป็นการก้าวกระโดดของกลุ่มความเจริญ พื้นที่เมืองเป็นกลุ่มของอาคารต่าง ๆ ตามแนวถนน และไม่ได้เกิดขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามจังหวะเวลาที่ควรเป็นไป

ในการพัฒนาที่เหมาะสมในพื้นที่เมืองเขตชั้นใน เขตชั้นกลาง และเขตชั้นนอกชานเมือง ยังแฝงไว้ด้วยพื้นที่ว่างเปล่าที่ถูกปล่อยปละไม่ใช้ประโยชน์อยู่อีกจำนวนหนึ่ง ปรัชญาของการแผ่กระจายพื้นที่เมือง จะกระจายกระจายมาทางทิศตะวันออกของกรุงเทพฯ มาก เนื่องจากมีแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นปัจจัยทางธรรมชาติที่สำคัญ สกัดกั้นและชะลอความเจริญไม่ให้ไปในทางทิศตะวันตกมากนัก ประกอบกับจำนวนสะพานเชื่อมความเจริญระหว่างฝั่งพระนคร และฝั่งธนบุรีมีน้อยไม่ทัน

ต่อความเจริญที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว ในช่วงพ.ศ. 2533<sup>4</sup> การพัฒนาเมืองได้ทวีความรุนแรงมากยิ่งขึ้น ในลักษณะกระจุกกระจายไปตามแนวถนน ทำให้ที่ดินที่ติดถนนมีราคาสูง บริเวณดังกล่าวได้รับการพัฒนาทั้งทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการอย่างทั่วถึง ผิดกับพื้นที่ถัดจากแนวถนนเข้าไป บางบริเวณยังไม่ได้รับการพัฒนาขาดทางเข้าออก เหลือพื้นที่ว่างเปล่าไว้โดยไม่ใช้ประโยชน์ การพัฒนาเมืองลักษณะดังกล่าวได้แผ่ขยายรัศมีกว้างกว่า 30 กิโลเมตร ในพ.ศ. 2537 (ภาพที่ 3.8) และยังคงดำเนินการแผ่ขยายรัศมีกว้างขึ้นนับแต่อดีตจนกระทั่งปัจจุบัน โดยเฉพาะเขตพื้นที่ชานเมืองที่มีการกระจุกกระจายไม่เป็นระเบียบของพื้นที่เมือง เป็นผลเนื่องมาจาก ขบวนการกลายเป็นเมือง (Suburbanization) ที่ได้แปรเปลี่ยนพื้นที่เกษตรกรรมให้เป็นพื้นที่เมือง

การขยายตัวของพื้นที่เมืองในรูปแบบการพัฒนาพื้นที่ใหม่ เป็นตัวชี้ที่สำคัญที่สุด ที่จะแสดงให้เห็นถึงกระบวนการกลายเป็นเมืองที่ยังดำเนินอยู่ จากการวิเคราะห์ภาพถ่ายทางอากาศ 3 ครั้งของกรุงเทพฯ ในปีพ.ศ. 2530 2536 และ 2538 โดยสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานครทำให้สามารถศึกษาโดยประมาณการขนาดของพื้นที่ตัวเมืองในช่วงเวลาดังกล่าวพร้อมทั้งลักษณะกระจุกกระจายของการพัฒนา (แผนที่ 3.2) จากการสังเกตพบว่า การพัฒนาพื้นที่เมืองจะกระจายออกตามถนนสายสำคัญ ๆ จากภาพดังกล่าว การพัฒนาพื้นที่เมืองมีปริมาณเกือบร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมด ทั้งนี้ เขตพื้นที่ชานเมืองซึ่งมีพื้นที่เมืองกระจุกกระจายตามแนวถนนสายหลัก พื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออกที่พัฒนาด้วยปริมาณพื้นที่เมืองที่มากกว่าฝั่งตะวันตก แต่ยังคงเหลือพื้นที่ที่ยังไม่พัฒนามีจำนวนมากกว่า โดยเฉพาะเป็นพื้นที่ว่างเปล่ากระจุกกระจายปะปนกับพื้นที่เมือง ทั้งนี้ จะสังเกตทิศทางการเจริญเติบโตของพื้นที่เมืองแนวราบ ไปตามทิศต่าง ๆ ของกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นแผนที่ประกอบการสรุปด้วยรูปแบบของปริมาณ (ตารางที่ 3.10) ซึ่งมีสาระสำคัญได้แก่ การเพิ่มขึ้นของพื้นที่ตัวเมือง (Urbanised Area) อย่างมากมายจาก 306 ตารางกิโลเมตรในปีพ.ศ. 2530 มาเป็น 505 ตารางกิโลเมตร ในปีพ.ศ. 2536 หรือเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 65 ในเวลาเพียง 6 ปีพื้นที่ตัวเมืองนี้ได้เพิ่มขนาดจาก 20% ของพื้นที่ทั้งหมดในปีพ.ศ. 2530 มาเป็นร้อยละ 32 ในปีพ.ศ. 2536

---

<sup>4</sup>คณะกรรมการกลุ่มประชาคมยุโรปและสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร “โครงการวางแผนและจัดทำผังเมือง และระบบสารสนเทศที่ดิน,” รายงานการศึกษาระยะที่ 2 ฉบับที่ 2 (พฤษภาคม 2539)



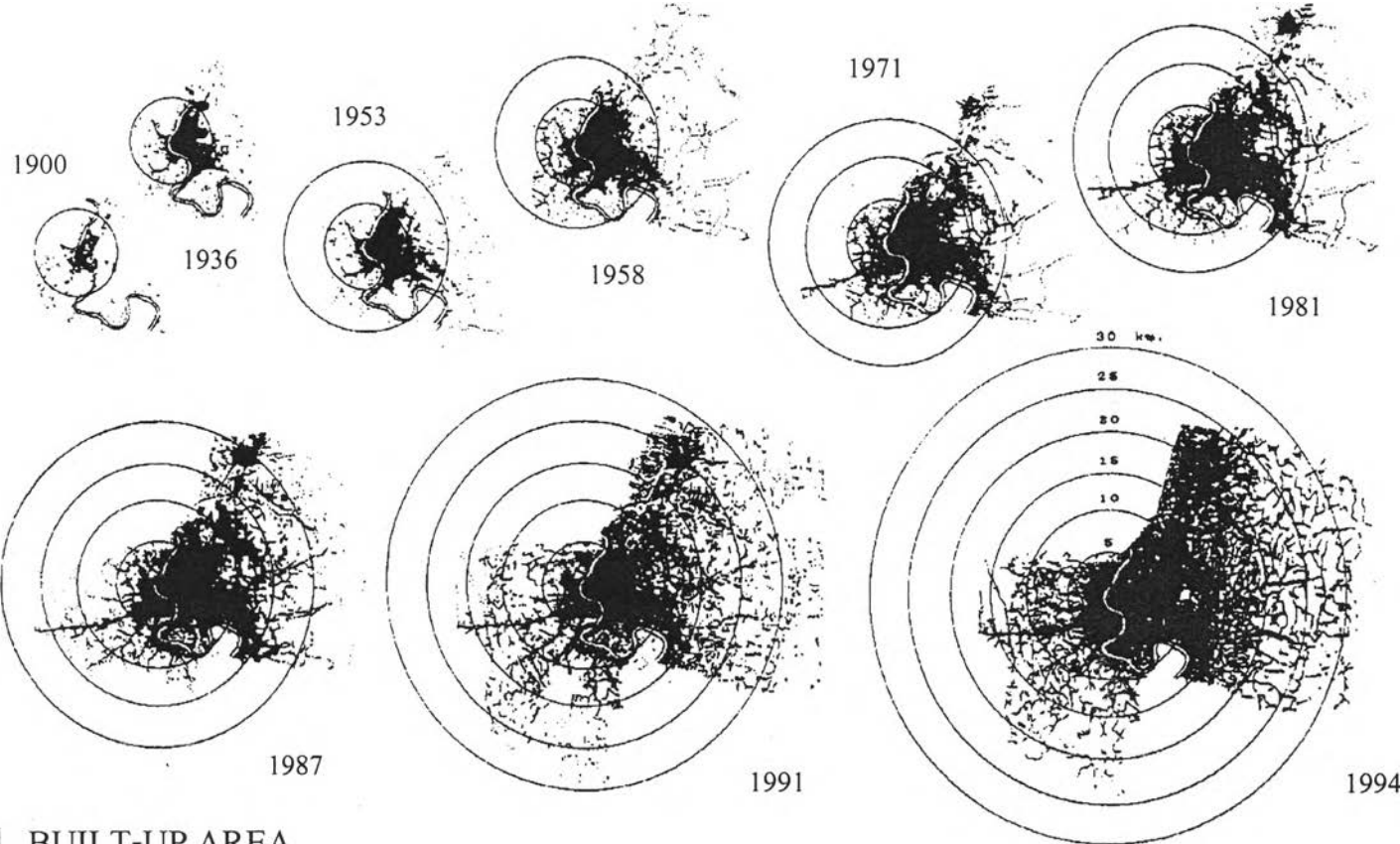
ตารางที่ 3.10 พื้นที่ตัวเมืองและนอกตัวเมืองในปีพ.ศ. 2530 และพ.ศ.2536 โดยแบ่งเป็นบริเวณหลัก ๆ

บริเวณหลัก	พื้นที่เมืองพ.ศ.2530		พื้นที่เมืองพ.ศ.2536		พ.ศ.2530-2536		อัตราเพิ่ม	พื้นที่นอกเมืองพ.ศ.2536		บริเวณ	ยอดรวม	พ.ศ.2536	
	ก.ม. <sup>2</sup>	อัตราร้อยละ(%)	ก.ม. <sup>2</sup>	อัตราร้อยละ(%)	ก.ม. <sup>2</sup>	% เพิ่ม		ก.ม. <sup>2</sup>	อัตราร้อยละ(%)			% ตัวเมือง	% นอกเมือง
ใจกลางเมือง	14,090	46	16,151	32	2,061	15	10	4,812	4.52	-	20,963	77	23
ชานเมืองตะวันออก	9,602	31	18,451	37	8,849	92	45	20,716	19.45	-	39,167	47	53
ชานเมืองตะวันตก	4,566	15	11,941	24	7,375	162	37	30,252	28.41	-	42,193	28	72
ริมเมืองตะวันออก	2,352	8	3,914	8	1,562	66	8	50,703	47.62	-	54,617	7	93
<b>ยอดรวม</b>	<b>30,610</b>	<b>100</b>	<b>50,457</b>	<b>100</b>	<b>19,847</b>	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>106,483</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>156,940</b>	<b>32</b>	<b>68</b>

บริเวณหลักและบริเวณย่อย จำแนกเป็นเขตบริหาร

1. ใจกลางเมือง                      Inner city                      พระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย สัมพันธวงศ์ ปทุมวัน บางรัก สาทร ยานนาวา บางคอแหลม  
 ดุสิต บางซื่อ พญาไท ราชเทวี บางพลัด บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ คลองสาน ธนบุรี จตุจักร  
 ห้วยขวาง ดินแดง คลองเตย
2. ชานเมืองตะวันออก                      Eastern Suburbs                      ดอนเมือง บางเขน ลาดพร้าว บางกะปิ บึงกุ่ม พระโขนง สวนหลวง ประเวศ  
 ชานเมืองตะวันตก                      Western Suburbs                      คลิ่งชัน ภาษีเจริญ หนองแขม บางขุนเทียน ราษฎร์บูรณะ จอมทอง
3. ริมเมืองตะวันออก                      Eastern Fringe                      มีนบุรี ลาดกระบัง หนองจอก

# URBAN GROWTH OF BANGKOK



แนวทางการพัฒนาพื้นที่ป่อย่างว่าง  
บริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร :  
กรณีศึกษาเขตบึงกุ่ม

สัญลักษณ์ :

แสดงการขยายตัวเมือง  
ของกรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน

แผนที่ 3.8



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Source : Litchfield Whiting Brown Associates.  
: Basis Planning "Information 1972" Planning Division BMA.  
: Mapping Section, Sub Division 1, City Planning Division BMA.



Survey and Mapping Sub Division  
City Planning Division  
Permanent Secretary BMA.



แนวทางการพัฒนาพื้นที่ป่อย่างว่าง  
บริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร :  
กรณีศึกษาเขตบึงกุ่ม

สัญลักษณ์ :

ที่มา : สำนักผังเมือง กทม.

แสดงพื้นที่เมือง (Built up Area)  
ปี พ.ศ.2530, 2536 และ 2538

มาตราส่วน



แผนที่ 3.9



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นมานี้ ส่งผลถึงการพัฒนาที่อยู่อาศัย การขออนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นความต้องการของผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในปีพ.ศ. 2530 - พ.ศ. 2539 (ตารางที่ 3.11) มีจำนวนทั้งสิ้น 160,872,023.81 ตารางเมตร<sup>5</sup> การกระจายตัวของที่อยู่อาศัย ที่ขออนุญาตก่อสร้างใหม่ส่งผลอย่างมากกับการขยายตัวของเมือง อันเป็นผลมาจากการพัฒนาสาธารณูปโภค จากข้อมูลของการขออนุญาตก่อสร้างอาคารจำนวนมากนั้น พื้นที่เขตชั้นกลาง และพื้นที่เขตชั้นในที่เชื่อมต่อกันกับพื้นที่เขตชั้นกลาง โดยมีลำดับเขตที่มีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารจำนวนมาก 3 ลำดับเขตคือ เขตคลองเตย จตุจักรและบางกะปิ ในแง่ของการขยายตัวพื้นที่ปลูกสร้าง พบว่าพื้นที่เมืองชั้นกลางเชื่อมต่อกับชั้นใน มีแนวโน้มการก่อสร้างสูงเป็นการเพิ่มความหนาแน่นของพื้นที่ก่อสร้างอาคารในพื้นที่ว่างเป็นบล็อกขนาดใหญ่ (Super Block) เช่น ถนนรัชดาภิเษก ถนนลาดพร้าว เป็นต้น ถึงแม้ว่าภายใน Super Block นั้นมีการก่อสร้างสูง แต่ทั้งนี้ระบบถนนที่ปรากฏอยู่มีลักษณะสภาพที่สับสน ขาดเส้นทางถนนสายหลักและสายรองอีกมากพอสมควร ทั้งนี้สามารถสังเกตได้จากสภาพของพื้นที่ที่เป็นอยู่ ในเขตพื้นที่ชั้นกลางครอบคลุมพื้นที่เขต 11 เขต ได้แก่ พระโขนง ประเวศ บางเขน บางกะปิ ลาดพร้าว บึงกุ่ม ภาษีเจริญ จอมทอง ราษฎร์บูรณะ และบางพลัด มีพื้นที่ทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 30.44 ของพื้นที่ทั้งหมด มีพื้นที่อาคาร 43,666,388.63 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 37.32 มีจำนวนหน่วยถึง 154,205 หน่วย ซึ่งสูงที่สุดเมื่อเทียบกับเขตชั้นต่าง ๆ ของกรุงเทพฯ ดังนั้นสิ่งปลูกสร้างในปีพ.ศ. 2530 - พ.ศ. 2539 ขยายตัวมากในเขตพื้นที่ชานเมือง (แผนภูมิที่ 3.1)

การขยายตัวของพื้นที่อาคาร ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารในกรุงเทพฯรายเขตปีพ.ศ. 2530 - พ.ศ. 2539 พื้นที่เขตชั้นกลางขยายตัวอยู่ในระดับต้นและกลาง จะสังเกตได้ถึงการลดลงของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างได้ จากกรุงเทพมหานครเป็นไปในลักษณะลดลงมากในบริเวณชานเมืองชั้นกลาง และค่อย ๆ ลดน้อยลงในเขตเมืองชั้นในและใจกลางเมือง ทั้งนี้พื้นที่เขตเมืองชั้นในและใจกลางเมืองมีสภาพที่ค่อนข้างอึดอัด การก่อสร้างจึงลดลง

จากปัจจัยทางด้านประชากร ความหนาแน่นประชากรในเขตเมือง เมื่อการพัฒนาเมืองดำเนินต่อไป ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างความหนาแน่นประชากรกับพื้นที่ และช่วงเวลาการพัฒนาอธิบายได้ว่า พื้นที่เขตเมืองมีความหนาแน่นสูง เมื่อเทียบกับพื้นที่ชานเมือง มีความหนาแน่นต่ำกว่า ในปีพ.ศ. 2530 เมื่อเวลาผ่านไป พ.ศ. 2536 ความหนาแน่นประชากรในเขตพื้นที่ชานเมืองมี

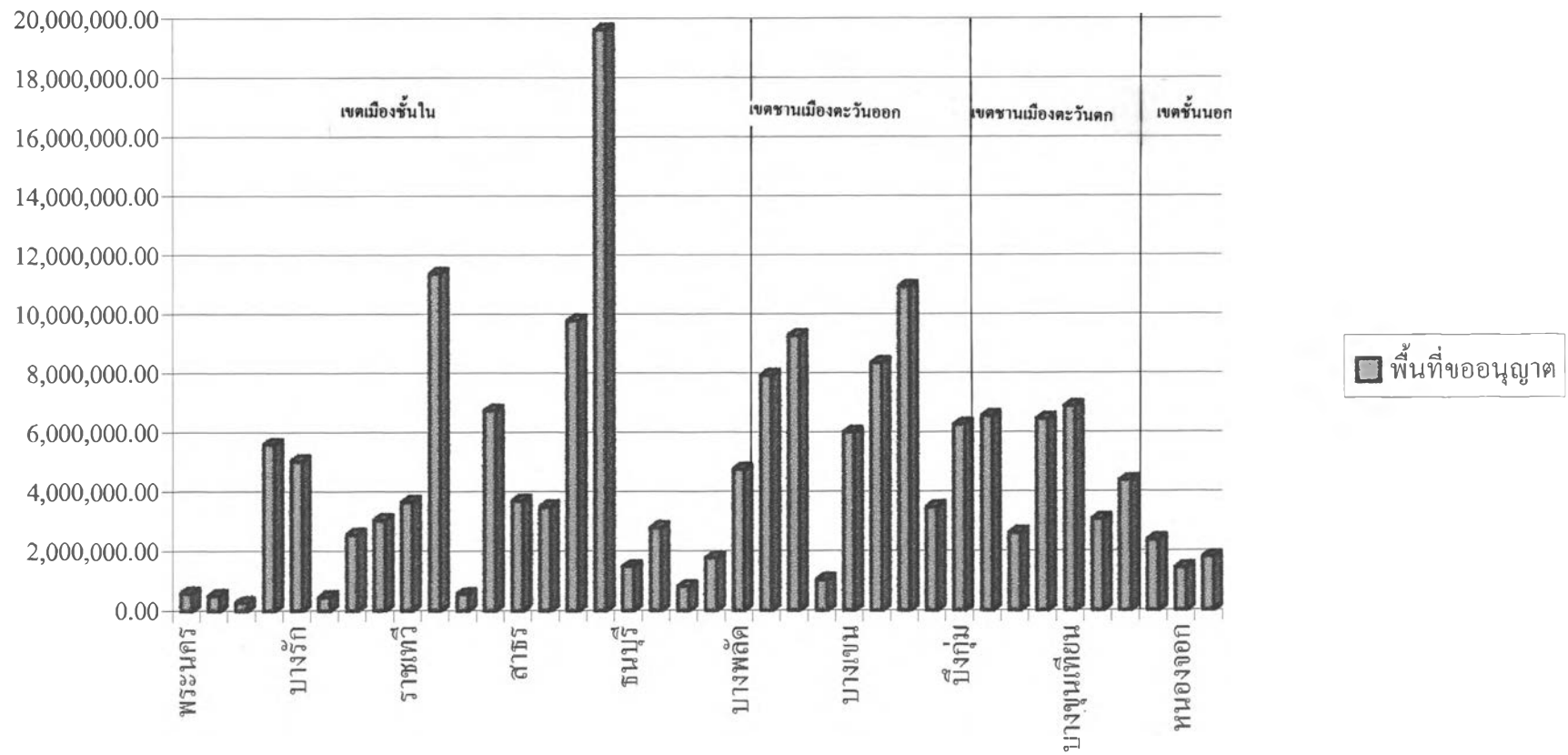
<sup>5</sup>สำนักนโยบายและแผน กรุงเทพมหานคร, สถิติกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2537 พ.ศ. 2538 พ.ศ. 2539 พ.ศ. 2540

ตาราง 3.11 แสดงพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้าง ในเขตกรุงเทพมหานครปี พ.ศ. 2530 - 2539

เขต		พื้นที่ขออนุญาต
เขตเมืองชั้นใน	พระนคร	568,370.20
	ป้อมปราบฯ	396,702.40
	สัมพันธวงศ์	273,358.30
	ปทุมวัน	5,325,553.73
	บางรัก	4,249,161.05
	ดุสิต	452,532.80
	บางซื่อ	2,376,115.30
	พญาไท	2,736,777.32
	ราชเทวี	3,427,583.15
	ห้วยขวาง	9,911,094.03
	ดินแดง	566,698.00
	ยานนาวา	5,605,170.29
	สาทร	3,368,047.00
	บางคอแหลม	3,217,910.75
	จตุจักร	8,129,256.76
	คลองเตย	17,071,866.86
	ธนบุรี	1,443,799.56
	คลองสาน	2,433,541.18
บางกอกใหญ่	803,198.64	
บางกอกน้อย	1,506,526.71	
บางพลัด	4,011,600.40	
เขตชานเมือง ตะวันออก	พระโขนง	7,389,458.53
	ประเวศ	8,523,341.78
	สวนหลวง	1,037,585.74
	บางเขน	5,776,869.89
	ดอนเมือง	8,139,335.77
	บางกะปิ	10,024,831.45
	ลาดพร้าว	3,306,926.70
	บึงกุ่ม	5,999,029.00
เขตชานเมือง ตะวันตก	ภาษีเจริญ	6160286.33
	จอมทอง	2,491,581.45
	ราษฎร์บูรณะ	5,253,394.09
	บางขุนเทียน	6,688,780.61
	ตลิ่งชัน	2,993,602.26
	หนองแขม	4,137,428.54
เขตชั้นนอก	มีนบุรี	2,273,433.21
	หนองจอก	1,034,444.50
	ลาดกระบัง	1,741,484.53
กรุงเทพมหานคร		160,872,023.81

แผนภูมิที่ 3.1 แสดงพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างในเขตกรุงเทพมหานครปีพ.ศ. 2530 -2539

พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)



สูงขึ้น ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงสภาพขานเมืองจะต้องใช้เขตในการพัฒนาหลายปี และขานเมืองยังมีพื้นที่ที่สามารถรองรับประชากรเมืองเพิ่มขึ้นได้อีกจำนวนหนึ่ง ทั้งนี้ขึ้นกับความต้องการใช้พื้นที่เมืองในอนาคต และพื้นที่ขานเมืองยังสามารถรองรับความต้องการพื้นที่เมืองที่สูงขึ้น แต่ความต้องการพื้นที่ในเขตเมืองที่มีความหนาแน่นประชากรสูงกลับลดต่ำลง

### การใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานคร

การขยายตัวเมืองอย่างรวดเร็ว และกระจัดกระจายออกจากเขตเมืองชั้นในไปในทุกทิศทางการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานครได้เปลี่ยนรูปแบบไปจากเมืองขนาดเล็กที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา เมื่อ 3 - 4 ทศวรรษที่ผ่านมากลายเป็นเมืองขนาดใหญ่ การพัฒนาให้เจริญเติบโตโดยขาดการควบคุมที่เหมาะสม และชัดเจน ทั้งนี้จากข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2529 และพ.ศ. 2539 ช่วงระยะเวลา 10 ปี

การใช้ประโยชน์ที่ดินปีพ.ศ. 2529 กรุงเทพมหานครประกอบด้วย 24 เขต พบว่ามีพื้นที่ที่พักอาศัยคิดเป็นร้อยละ 11.54 ที่พักผ่อนหย่อนใจ ร้อยละ 0.26 พื้นที่สาธารณูปโภค ถนน ตรอก ซอย ร้อยละ 2.72 พื้นที่ว่าง ร้อยละ 39.77 เกษตรกรรม ร้อยละ 34.62 ของพื้นที่กรุงเทพทั้งหมด (ตารางที่ 3.12, แผนที่ 3.10) การพัฒนาอย่างกระจัดกระจายที่เติบโตด้วยพื้นที่ว่างเปล่าสูงถึงร้อยละ 39.77 ของพื้นที่กรุงเทพทั้งหมด ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์จำนวนมาก

ในเขตพื้นที่ขานเมืองทางด้านตะวันออก ประกอบด้วยเขตพระโขนง เขตบางเขน และเขตบางกะปิ มีพื้นที่พักอาศัยในเขตบางกะปิมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 14.43 ของพื้นที่เขต สำหรับในเขตพระโขนงและเขตบางเขนมีพื้นที่พักอาศัยคิดเป็นร้อยละ 12.35 และ 14.43 ของพื้นที่เขต สำหรับพื้นที่ถนน ตรอก ซอย เขตบางกะปิมียพื้นที่ดังกล่าวสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 4.69 ของพื้นที่เขต ส่วนเขตบางเขนและเขตพระโขนงมีพื้นที่อาศัยคิดเป็นร้อยละ 3.25 และ 2.71 ของพื้นที่เขตตามลำดับ ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการพัฒนาในเขตดังกล่าว และพื้นที่ว่างที่ปรากฏ เขตบางกะปิซึ่งมีพื้นที่พักอาศัยและพื้นที่ถนน ตรอก ซอยอยู่จำนวนมาก พบว่ามีพื้นที่ว่างเปล่าเหลืออยู่จำนวนมาก คิดเป็นร้อยละของพื้นที่เขตสูงถึง ร้อยละ 71.45 ซึ่งพื้นที่เขตซึ่งสูงกว่าเขตพระโขนงและเขตบางเขน ซึ่งมีพื้นที่ว่างคิดเป็นร้อยละ 59.28 และ 39.17 ของพื้นที่เขตตามลำดับ ทั้งนี้ยังรวมถึงการพิจารณาพื้นที่เกษตรกรรมในเขตบางกะปิลดลงเหลือเพียงร้อยละ 5.22 ของพื้นที่เขต ซึ่งมีจำนวนที่น้อยเมื่อเปรียบเทียบกับเขตบางเขน และเขตพระโขนงคิดเป็นร้อยละ 27.45 และ 11.99 ของพื้นที่เขต

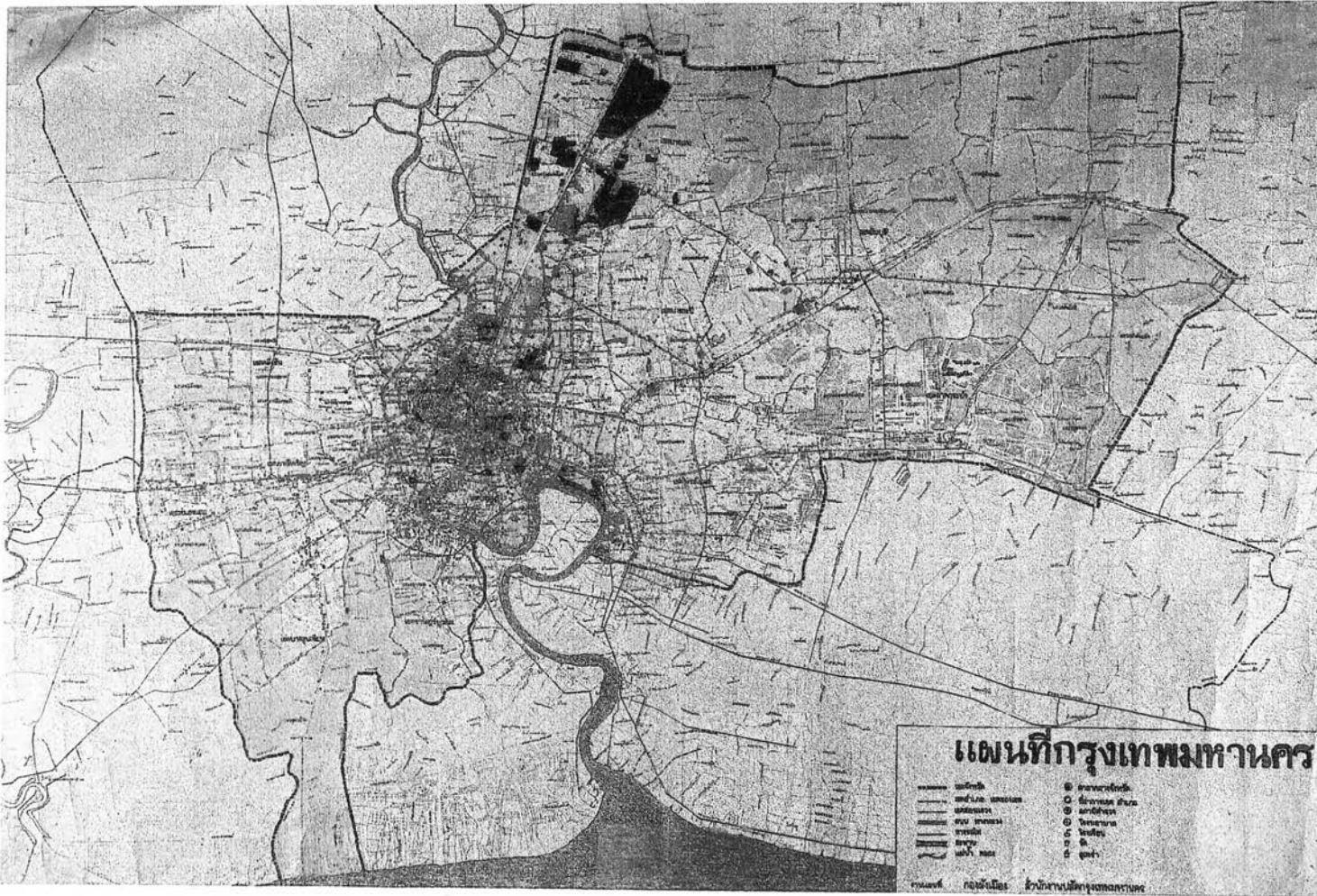
และเมื่อพิจารณาพื้นที่ว่างรายเขตเมื่อคิดเทียบกับพื้นที่กรุงเทพทั้งหมด พบว่าพื้นที่ขานเมืองตะวันออก มีจำนวนพื้นที่ว่างสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 16.35 ของพื้นที่กรุงเทพทั้งหมดและเขต

แนวทางการพัฒนาพื้นที่ป่อย่างว่าง  
บริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร :  
กรณีศึกษาเขตบึงกุ่ม

สัญลักษณ์ :

-  พักอาศัย
-  พาณิชยกรรม
-  สถานที่ราชการ
-  สถาบันการศึกษา
-  ศาสนสถาน
-  อุตสาหกรรม
-  คลังสินค้า
-  รั้วพิกัดเขตอำเภอใจ
-  อาคารอุทกโยค
-  แหล่งรวบรวม
-  ที่ว่างที่ไม่ได้พัฒนา

แสดงการใช้อาคารและที่ดิน  
ของเขตกรุงเทพมหานครปี พ.ศ.2529



มาตราส่วน 1:100,000

แผนที่ 3.10



ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ตารางที่ 3.12 แสดงการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร จำแนกตามประเภทการใช้ที่ดินเป็นรายเขต ปีพ.ศ. 2529

เขต		ประเภทการใช้ที่ดิน													
		พื้นที่เขต		พักอาศัย		พาณิชย์กรรม		อุตสาหกรรม		คลังสินค้า		สถานที่ราชการ		สถาบันศึกษา	
		ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%
เขตเมือง ชั้นใน	1. พระนคร	3,460.000	100.00	732.744	21.18	428.406	12.38	37.837	1.09	14.979	0.43	688.432	19.89	188.912	5.46
	2. ป้อมปราบ	1,206.875	100.00	350.220	29.02	229.580	19.02	31.520	2.61	14.530	1.20	67.740	5.61	39.080	3.24
	3. กัมปนาท	885.000	100.00	162.574	18.37	227.359	25.69	7.611	0.86	65.047	7.35	12.213	1.35	16.107	1.82
	4. ปทุมวัน	5,230.625	100.00	1,026.655	19.63	719.800	13.76	34.410	0.66	32.450	0.62	672.210	12.85	786.400	15.03
	5. บางรัก	3,460.000	100.00	1,123.858	32.49	873.967	25.26	50.975	1.47	43.174	1.24	172.238	4.98	148.181	4.29
	6. ดุสิต	13,881.250	100.00	5,431.000	39.13	630.121	4.54	511.814	3.69	119.608	0.86	3,083.430	22.21	644.566	4.64
	7. พญาไท	10,893.125	100.00	6,741.791	61.89	585.744	5.38	34.393	0.32	14.200	0.13	1,202.715	11.04	208.629	1.92
	8. ห้วยขวาง	14,174.375	100.00	4,890.120	34.49	465.690	3.29	211.990	1.50	60.210	0.42	310.140	2.19	220.530	1.56
	9. ยานนาวา	23,068.125	100.00	7,128.050	30.90	904.270	3.92	899.660	3.90	1,093.430	4.74	908.880	3.94	588.240	2.55
	10. ธนบุรี	5,391.250	100.00	3,038.600	56.36	276.480	5.13	130.950	2.43	85.110	1.58	27.260	0.51	149.190	2.77
	11. คลองสาน	5,781.875	100.00	1,723.700	29.81	198.550	3.43	8,343.000	144.31	120.710	2.09	66.890	1.16	52.980	0.92
	12. บางกอกใหญ่	3,862.500	100.00	1,797.600	46.54	90.260	2.34	81.170	2.10	14.930	0.39	98.890	2.56	53.730	1.39
	13. บางกอกน้อย	14,565.000	100.00	3,575.620	24.55	357.340	2.45	409.410	2.81	34.850	0.24	112.760	0.77	227.630	1.56
เขตชานเมือง ตะวันออก	14. พระโขนง	89,724.375	100.00	11,076.667	12.35	1,107.276	1.23	2,447.637	2.73	639.966	0.71	2,551.747	2.85	942.498	1.05
	15. บางเขน	105,818.750	100.00	10,251.021	9.69	844.798	0.80	517.985	0.49	229.909	0.22	15,468.749	14.62	751.715	0.71
	16. บางกะปิ	933,301.875	100.00	13,465.600	1.44	631.140	0.07	535.530	0.06	183.630	0.02	106.010	0.01	456.390	0.05
เขตชานเมือง ตะวันตก	17. ภาษีเจริญ	33,716.875	100.00	6,507.730	19.30	488.100	1.45	890.040	2.64	71.950	0.21	72.710	0.22	259.130	0.77
	18. ราษฎร์บูรณะ	26,796.250	100.00	2,494.370	9.31	221.630	0.83	740.500	2.76	265.770	0.99	8.610	0.03	568.040	1.00
	19. บางขุนเทียน	113,222.500	100.00	8,389.430	7.41	859.380	0.76	1,825.690	1.61	640.570	0.57	41.570	0.04	457.410	0.40
	20. ดลิ่งชัน	49,811.250	100.00	5,985.890	12.02	140.620	0.28	42.550	0.09	45.020	0.09	26.230	0.05	181.580	0.36
	21. หนองแขม	30,176.875	100.00	945.404	3.13	149.459	0.49	614.923	2.04	46.737	0.15	519.000	1.72	169.397	0.56
เขตชั้น นอก	22. มีนบุรี	108,956.875	100.00	6,703.125	6.15	370.500	0.34	781.250	0.72	90.350	0.08	107.500	0.10	240.250	0.22
	23. หนองจอก	147,663.125	100.00	4,172.890	2.83	78.125	0.05	119.375	0.08	64.281	0.04	59.375	0.04	208.750	0.14
	24. ลาดกระบัง	77,411.875	100.00	5,404.375	6.98	218.750	0.28	2,718.750	3.51	15.625	0.02	121.875	0.16	928.250	1.20
กรุงเทพมหานคร		980,460.625	100.00	113,118.934	11.54	11,147.045	1.14	13,903.316	1.42	4,288.150	0.44	26,082.144	2.66	8,188.085	0.84

ตารางที่ 3.12 แสดงการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร จำแนกตามประเภทการใช้ที่ดินเป็นรายเขต ปีพ.ศ. 2529 (ต่อ)

เขต		ประเภทการใช้ที่ดิน															
		ศาสนสถาน		ที่พักผ่อนหย่อนใจ		สาธารณูปโภค		ถนน ดרך ซอย		ที่ว่าง		เกษตรกรรม		แม่น้ำ ลำคลอง		อื่น ๆ	
		ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%
เขตเมือง ชั้นใน	1. พระนคร	300.126	8.67	136.018	3.33	21.545	0.62	494.938	14.30	1.020	0.03	-	-	372.537	10.78	42.606	1.24
	2. ป้อมปราบ	107.320	8.89	-	-	28.120	2.33	235.090	19.49	71.545	5.93	-	-	32.130	2.66	-	-
	3. สัมพันธวงศ์	76.464	8.64	-	-	0.177	0.02	80.183	9.06	17.169	1.94	-	-	51.418	5.81	118.678	13.41
	4. บรมวรม	58.050	1.11	678.300	13.14	173.090	3.31	740.450	14.16	68.730	1.31	-	-	59.250	1.13	171.830	3.29
	5. บางรัก	101.469	2.92	-	-	2.242	0.07	560.253	16.17	12.900	0.38	-	-	121.627	3.52	249.116	7.21
	6. ดุสิต	219.876	1.58	103.398	0.75	292.143	2.10	806.666	5.81	568.748	4.10	881.393	6.35	415.828	3.00	172.661	1.24
	7. พญาไท	60.438	0.55	9.790	0.09	462.237	4.24	1,037.890	9.53	218.247	2.00	-	-	186.385	1.71	130.666	1.20
	8. ห้วยขวาง	43.250	0.31	110.790	0.78	37.840	0.26	871.750	6.13	6,375.535	44.98	78.020	0.54	287.780	2.03	212.740	1.50
	9. ย่านนาวา	401.390	1.74	13.240	0.06	138.410	0.60	943.480	4.09	3,257.220	14.12	2,996.340	12.99	2,461.370	10.67	1,333.335	5.78
	10. ธนบุรี	205.280	3.81	6.090	0.15	152.330	2.82	526.900	9.77	127.950	2.37	236.990	4.40	292.990	5.43	133.130	2.47
	11. คลองสาน	87.490	2.31	21.560	0.57	2.720	0.07	320.680	8.48	537.100	14.20	60.830	1.60	417.390	11.03	87.730	2.31
	12. บางกอกใหญ่	123.810	3.21	-	-	0.390	0.01	98.920	2.56	695.230	18.00	489.000	12.65	318.570	8.25	-	-
	13. บางกอกน้อย	230.010	1.58	-	-	40.330	0.28	56.450	3.85	5,186.270	35.61	2,312.500	15.88	1,517.830	10.42	-	-
เขตชานเมือง ตะวันออก	14. พระโขนง	259.950	0.29	89.203	0.08	125.646	0.14	2,431.020	2.71	53,185.734	59.28	10,758.221	11.99	1,437.249	1.60	2,691.561	2.99
	15. บางเขน	180.509	0.17	297.287	0.28	709.822	0.67	3,442.858	3.25	41,452.402	39.17	29,052.071	27.45	1,354.633	1.28	1,265.051	1.20
	16. บางกะปิ	137.370	0.15	619.860	0.66	10.780	0.01	4,376.310	4.69	66,664.630	71.43	4,868.725	5.22	1,142.350	1.22	103.550	0.11
เขตชานเมือง ตะวันตก	17. กทม.เจริญ	320.400	0.95	-	-	15.140	0.04	573.570	1.70	3,013.670	8.94	21,227.645	62.96	276.790	0.82	-	-
	18. รามเกล้าบูรณะ	59.790	0.22	147.830	0.55	139.490	0.52	363.260	1.34	4,304.120	16.06	17,125.580	63.92	657.260	2.45	-	-
	19. บางขุนเทียน	635.010	0.56	1,010	0.00	83.000	0.07	1,679.260	1.48	7,180.710	6.34	73,224.000	64.67	18,205.460	16.08	-	-
	20. ดุสิต	272.380	0.55	99.300	0.20	20.330	0.04	1,077.450	2.16	6,302.660	12.65	34,181.640	68.63	1,435.600	2.88	-	-
	21. ทนงเกษม	89.700	0.23	208.24	0.07	0.301	0.00	821.176	2.06	9,934.099	32.92	16,818.077	55.06	432.034	1.43	38.249	0.14
เขตชั้น นอก	22. มีนบุรี	169.375	0.16	-	-	46.250	0.04	70.000	0.06	94,801.525	87.01	4,652.375	4.27	924.375	0.85	-	-
	23. หนองจอก	170.625	0.12	-	-	134.375	0.09	1,356.250	0.92	23,384.857	17.19	114,728.597	77.70	1,185.325	0.80	-	-
	24. ลาดกระบัง	136.875	0.18	147.500	0.20	45.625	0.06	761.250	0.98	60,353.750	78.22	5,967.500	7.71	386.250	0.50	-	-
กรุงเทพมหานคร		4,426.957	0.45	2,495.438	0.26	2,682.333	0.27	24,030.440	2.45	389,915.821	39.77	339,455.724	34.62	33,972.731	3.45	6,750.903	0.69



แนวทางการพัฒนาพื้นที่ปล่อยว่าง  
บริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร :  
กรณีศึกษาเขตบึงกุ่ม

สัญลักษณ์ :

-  ที่อยู่อาศัย
-  พาณิชยกรรม
-  อุตสาหกรรม
-  คลังสินค้า
-  สถาบันราชการ
-  สถาบันศาสนา
-  สถาบันการศึกษา
-  พื้นที่ันทนาการ
-  พื้นที่เกษตรกรรม
-  พื้นที่โล่งว่าง

ที่มา : สำนักผังเมือง กทม.

แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน  
ของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2539



แผนที่ 3.11



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3.13 แสดงการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร จำแนกตามประเภทการใช้ที่ดินเป็นรายเขต ปี พ.ศ. 2539

เขต		ประเภทการใช้ที่ดิน													
		พื้นที่เขต		พักอาศัย		พาณิชยกรรม		อุตสาหกรรม		คลังสินค้า		สถานบริการ		สถาบันศึกษา	
		ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%
เขตเมืองชั้นใน	1. พระนคร	3,460.00	100.00	538.785	15.34	630.365	18.22	37.837	1.09	14.979	0.43	680.047	19.65	188.912	5.46
	2. ป้อมปราบฯ	1,206.875	100.00	354.635	29.38	295.71	24.5	31.52	2.61	15.53	1.29	95.86	7.94	39.08	3.24
	3. ถิ่นพันธุวงศ์	885.00	100.00	162.574	18.37	413.206	46.69	7.611	0.86	65.047	7.35	12.39	1.4	16.107	1.82
	4. ปทุมวัน	5,230.625	100.00	961.655	18.39	960.269	18.36	34.41	0.66	32.45	0.62	845.3	16.16	786.4	15.03
	5. บางรัก	3,460.00	100.00	1,067.847	30.85	1,079.605	31.2	48.438	1.4	41.028	1.19	174.48	5.04	148.181	4.28
	6. ดุสิต	6,665.625	100.00	967.831	14.52	544.813	8.17	204.229	3.06	70.462	1.06	3,116.238	46.75	337.183	5.06
	7. บางซื่อ	7,215.625	100.00	3,633.195	50.36	1,106.52	15.34	307.585	4.26	49.146	0.68	259.335	3.59	307.383	4.26
	8. พญาไท	5,996.875	100.00	2,314.542	38.6	1,328.249	22.15	2,556	0.04	14.2	0.24	1,055.451	17.6	90.589	1.51
	9. ราชเทวี	4,453.75	100.00	277.895	6.24	1,885	0.42	31.854	0.72	-	-	861.791	19.35	326.406	7.33
	10. หัวซอวง	9,395.625	100.00	2,438.422	25.95	1,936.369	20.61	211.99	2.26	60.21	0.64	1,031.386	10.98	129.941	1.38
	11. ดินแดง	5,221.25	100.00	2,261.897	43.32	1,424.107	27.28	234.548	4.49	-	-	561.791	10.76	90.589	1.74
	12. ฐานนาหวา	10,413.75	100.00	4,669.716	44.84	518.249	4.98	143.615	1.38	1,226.17	11.77	122.491	1.18	124.613	1.2
	13. สาทร	5,828.75	100.00	484.542	8.31	2,909.759	49.92	452.115	7.76	7.848	0.13	862.921	14.8	252.952	4.34
	14. บางคอแหลม	6,825.625	100.00	3,129.825	45.86	476.688	6.98	160.142	2.35	350.234	5.13	46.3	0.68	231.813	3.4
	15. จตุจักร	20,567.5	100.00	8,584.5	41.74	2,574.6	12.52	393.625	1.91	150.399	0.71	3,851.43	18.73	925.423	4.50
	16. คลองเตย	15,974.375	100.00	5,633.468	35.28	3,723.677	23.31	528.644	3.31	688.035	4.31	1,409.097	8.82	182.029	1.14
	17. ธนบุรี	5,391.25	100.00	1,946.421	36.1	1,396.735	25.91	130.95	2.43	85.11	1.58	179.59	3.33	149.19	2.77
	18. คลองสาน	3,781.875	100.00	1,723.7	45.58	317.194	8.39	108.066	2.86	120.71	3.19	101.408	2.68	52.98	1.4
	19. บางกอกใหญ่	3,862.5	100.00	1,577.676	40.85	602.119	15.59	176.126	4.56	14.93	0.39	99.28	2.57	53.73	1.39
	20. บางกอกน้อย	7,465.00	100.00	3,286.5	44.03	764.722	10.24	109.41	1.47	34.85	0.47	153.09	2.05	227.63	3.05
	21. บางพลัด	7,100.00	100.00	3,435.25	48.38	931.625	13.12	237.5	3.35	45.875	0.65	184.33	2.6	29.204	0.41
เขตชานเมือง ตะวันออก	22. พระโขนง	20,484.275	100.00	11,852.757	57.86	1,908.847	9.32	1,314.51	6.42	71.458	0.35	715.033	3.49	342.498	1.67
	23. ประเวศ	38,466.875	100.00	14,983.61	38.96	487.81	1.27	604.483	1.57	-	-	622.446	1.62	49.43	0.13
	24. สวนหลวง	14,798.75	100.00	7,992.185	54.01	425.973	2.88	402.95	2.72	50.23	0.34	58.75	0.4	43.2	0.29
	25. บางพลน	47,883.125	100.00	19,319.824	40.35	1,150.95	2.4	317.985	0.66	79.51	0.17	3,167.55	6.62	484.53	0.01
	26. ดอนเมือง	37,368.125	100.00	18,068.153	48.35	1,379.4	3.69	752.15	2.01	20.785	0.06	7,876.5	21.08	198.34	0.53
	27. บางกะปิ	30,565.00	100.00	16,616.65	54.36	3,223.9	10.55	270.65	0.89	183.63	0.6	86.92	0.28	199.035	0.65
	28. ลาดพร้าว	19,047.5	100.00	15,253.76	80.09	587.5	3.04	941.3	4.94	-	-	154.25	0.81	113.935	0.6
	29. บึงกุ่ม	43,689.375	100.00	22,512.72	51.53	1,072.89	2.46	325	0.73	243.25	0.56	93.5	0.21	92.5	0.21

ตาราง 3.13 แสดงการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร จำแนกตามประเภทการใช้ที่ดินเป็นรายเขต ปี พ.ศ. 2539 (ต่อ)

เขต		ประเภทการใช้ที่ดิน													
		พื้นที่เขต		พักอาศัย		พาณิชย์กรรม		อุตสาหกรรม		คลังสินค้า		สถานที่ราชการ		สถาบันศึกษา	
		ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%
เขตชานเมือง ตะวันออก	30. กาเข็ญรัฐ	33,716.875	100.	12,706.897	37.69	1,924.931	5.71	1,171.05	3.47	71.95	0.21	162.367	0.48	259.13	0.77
	31. จอมทอง	16,077.5	100.	8,764.875	54.52	968.424	6.02	730.574	4.54	152.375	0.95	162.497	1.01	73.648	0.46
	32. วานธุ์บุรณะ	26,796.25	100.	8,488.899	31.65	579.618	2.13	1,465.151	5.47	342.61	1.28	148.1	0.55	421.644	1.57
	33. บางขุนเทียน	97,145.	100.	8,214.845	8.46	897.873	0.92	1,625.69	1.67	580.57	0.6	124.57	0.13	457.41	0.47
	34. คลังชัน	49,811.25	100.	10,733.225	21.55	653.141	1.31	42.55	0.09	45.02	0.09	185.9	0.37	181.58	0.36
	35. หมอชเวช	30,176.875	100.	8,851.82	29.34	677.673	2.25	6,020.97	19.95	46.737	0.15	2,520.598	8.35	872.36	2.89
เขตชานนอก	36. บึงบุรี	108,956.875	100.	15,443.412	14.17	923.759	0.85	1,049.472	0.96	90.53	0.08	282.875	0.26	240.25	0.22
	37. หมองออก	147,663.125	100.	6,819.5	4.62	78.125	0.05	301.866	0.2	64.281	0.04	1,619.44	1.1	451.636	0.31
	38. ลาดกระบัง	77,411.875	100.	11,153.587	14.41	348.825	0.45	4,355.828	5.63	16.207	0.02	167.5	0.22	928.75	1.2
กรุงเทพมหานคร		980,460.625	100.	267,168.197	27.25	43,109.22	4.4	25,284.95	2.58	5,146.356	0.52	33,852.802	3.45	10,100.211	1.03

ตาราง 3.13 แสดงการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร จำแนกตามประเภทการใช้ที่ดินเป็นรายเขต ปี พ.ศ. 2539 (ต่อ)

เขต		ประเภทการใช้ที่ดิน													
		สถานสถาน		อสังหาริมทรัพย์		ถนน ทางบก ขอบ		ตามความหนา		แม่น้ำ ลำคลอง		สีฟ้า		อื่นๆ	
		ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%
เขตเมืองชั้นใน	1. พระนคร	300.13	8.67	507.13	8.89	496,249	14.34	-	-	372,537	10.77	1,02	0.03	-	-
	2. ป้อมปราบฯ	107.32	8.89	-	-	215.09	19.46	-	-	32.13	2.66	-	-	-	-
	3. สัมพันธวงศ์	76.46	8.64	-	-	80.183	9.06	-	-	51.418	5.81	-	-	-	-
	4. ปทุมวัน	58.05	1.11	497.7	13.14	885,541	15.4	-	-	59.25	1.13	-	-	-	-
	5. บางรัก	101.47	2.93	-	-	877,538	19.51	-	-	121.627	3.52	-	-	-	-
	6. ดุสิต	124.28	1.86	396.74	4.37	882,885	12.83	-	-	181,503	2.72	18.74	0.21	-	-
	7. บางซื่อ	95.6	1.32	-	-	984,09	13.64	142,277	1.11	234,325	3.25	74,868	1.83	-	-
	8. พญาไท	60.44	1.01	97.5	0.16	1,837,885	17.31	-	-	83,175	13.87	-	-	-	-
	9. รามคำแหง	7.09	0.16	30	0.03	933,727	28.96	-	-	103.21	2.31	6.78	0.15	-	-
	10. หัวขวง	22.15	0.24	16,88	0.11	458,973	4.8	-	-	215,835	2.3	2,888.87	38.68	-	-
	11. ดินแดง	21.1	0.41	75.7	1.77	488,523	8.82	-	-	71,945	1.38	1.25	0.04	-	-
	12. ถนนนา	127.44	1.22	19,34	0.17	2,814,688	19.33	153,16	1.47	1,088,206	10.45	211,582	2.83	-	-
	13. สาทร	133.8	2.03	2,11	0.03	995,383	18.21	-	-	142.35	2.44	64,887	1.1	-	-
	14. บางคอแหลม	140.15	2.05	-	-	1,314,431	19.4	-	-	925,729	13.56	41,884	1.1	-	-
	15. จตุจักร	47.51	0.23	380,38	2.8	2,725,777	13.25	-	-	489.25	2.38	235.4	1.14	-	-
	16. คลองเตย	117.23	0.73	183,188	1.18	2,813,81	17.81	3,55	8.88	521,919	3.27	168,53	1.88	-	-
	17. ธนบุรี	205.28	3.81	8,88	1.7	994,643	18.45	-	-	292.99	5.43	2,258	0.84	-	-
	18. คลองสาม	87.49	2.31	11,45	0.37	621,397	16.43	60.85	1.68	417.39	11.04	296,888	6.28	-	-
	19. บางกอกใหญ่	123.81	3.21	78,888	8.9	979,54	15	-	-	318.57	8.25	193,282	5	-	-
	20. บางกอกน้อย	104.5	1.4	-	-	1,188.5	15.92	82.4	0.5	910,698	12.2	632.4	8.47	-	-
	21. บางพลัด	126.75	1.79	-	-	1,154,394	16.23	23.2	0.11	607,132	8.55	325,738	4.59	-	-
เขตชานเมือง ตะวันออก	22. พระโขนง	98.26	0.48	81,881	0.3	1,326,48	6.48	8,194	0.14	737,248	3.6	2,899,937	9.98	-	-
	23. ประเวศ	68.2	0.18	1,388,74	0.18	1,726,41	9.89	1,116,384	2.1	853,375	2.22	14,662,941	58.12	-	-
	24. สวนหลวง	73.25	0.49	548,188	5.71	2,348,25	15.87	18,211	0.11	614,875	4.15	2,216,57	14.94	-	-
	25. บางเขน	143.1	0.3	1,141,878	2.38	2,186,95	4.57	13,917.7	29.82	784,625	1.64	5,188,72	18.84	-	-
	26. ดอนเมือง	47.84	0.13	298,177	0.3	2,873,96	7.16	78.41	1.24	667.75	1.79	5,343.7	14.3	-	-
	27. บางกะปิ	75.85	0.29	1,786.3	0.48	2,884,878	8.82	116.91	0.38	862.75	2.82	5,167,925	16.91	-	-
	28. ลาดพร้าว	43.88	0.23	-	-	975,888	3.82	-	-	431,256	2.26	943,758	4.95	-	-
	29. บึงกุ่ม	50.76	0.12	2,788,375	5.4	2,888,536	6.59	3,882.84	6.87	1,102,875	2.52	9,898.28	22.58	103,478	0.24

ตาราง 3.13 แสดงการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร จำแนกตามประเภทการใช้ที่ดินเป็นรายเขต ปี พ.ศ. 2539 (ต่อ)

เขต		ประเภทการใช้ที่ดิน													
		ศาสนสถาน		โรงพยาบาล/โรงเรียน		สวนสาธารณะ		อาคารรวม		แม่น้ำ ลำคลอง		สีม่วง		อื่น ๆ	
		ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%
เขตชานเมือง ตะวันออก	30. ภาษีเจริญ	320.4	0.99	1,002.11	0.7	929.877	2.88	10,101.792	29.94	276.79	0.82	5,693.07	16.89	-	-
	31. จอมทอง	252.68	1.57	-	-	959.677	3.97	757.6	4.7	652.35	4.06	2,682.1	16.19	-	-
	32. ราษฎร์บูรณะ	59.79	0.22	1,178.5	0.4	1,083.789	3.94	9,643.658	26.8	657.26	2.45	3,226.48	12.04	-	-
	33. บางขุนเทียน	635.01	0.69	1,011.1	0.11	1,927.142	1.91	98,828.043	98.5	17,553.11	18.07	6,180.78	6.34	-	-
	34. คลองสาน	272.38	0.59	1,000.19	0.11	2,003.14	10.17	24,659.811	61.88	1,435.6	2.88	6,487.58	12.88	-	-
	35. หนองแขม	129.98	0.43	1,002.54	0.17	631.176	2.86	4,081.072	13.31	432.034	1.43	3,912.633	19.59	38.158	0.13
เขตชานนอก	36. มีนบุรี	169.38	0.16	1,188.35	1.89	6,896.4	5.6	69,372.628	63.67	924.375	0.85	11,215.434	10.29	-	-
	37. หนองจอก	170.63	0.12	1,007.35	1.81	1,386.25	0.92	110,194.387	74.62	1,185.625	0.8	22,448.815	15.2	-	-
	38. ลาดกระบัง	136.88	0.19	1,007.35	0.1	1,343.419	3.05	46,353.785	39.88	586.25	0.76	10,867.43	14.04	-	-
กรุงเทพมหานคร		4,936.281	0.5	15,791.363	1.6	60,316.396	6.15	352,653.185	39.87	36,999.337	3.77	129,858.876	12.71	141.636	0.01

บางกะปิเป็นเขตที่มีที่ว่างสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 6.7 ของพื้นที่กรุงเทพมหานครทั้งหมด รองลงมาคือ เขต พระโขนงและเขตบางเขน คิดเป็นร้อยละ 5.42 และ 4.23 ตามลำดับ

ช่วงระยะเวลา 10 ปีต่อมา พ.ศ. 2539 มีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นมากมายในการใช้ประโยชน์ที่ดิน จากเดิมกรุงเทพมหานครมีพื้นที่เขตการปกครองทั้งหมด 24 เขต มีการแบ่งเขตเพิ่มขึ้นถึง 38 เขต พื้นที่ว่างเปล่า ปีพ.ศ. 2529 เดิมมีพื้นที่ว่างเปล่าคิดเป็นร้อยละ 39.77 ของพื้นที่กรุงเทพ ในปีพ.ศ. 2539 คงเหลือร้อยละ 12.76 ของพื้นที่กรุงเทพและเมื่อพิจารณาถึงพื้นที่ว่างรายเขตเมื่อเทียบกับพื้นที่กรุงเทพมหานคร ชานเมืองตะวันออกยังคงมีพื้นที่ว่างเปล่าอยู่จำนวนมากคิดเป็นร้อยละ 4.65 ของพื้นที่กรุงเทพ ซึ่งในเขตชานเมืองตะวันตกและเขตนอกเมือง มีพื้นที่ว่างเปล่าคิดเป็นร้อยละ 3.06 และ 4.5 ของพื้นที่กรุงเทพทั้งหมด (ตารางที่ 3.13, แผนที่ 3.11) เขตชานเมืองตะวันออกเดิมมีทั้งหมด 3 เขต แต่ขณะที่ทำการศึกษาอยู่นี้ได้ถูกแบ่งย่อยจนมีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็น 8 เขต โดยเขตบางกะปิแบ่งเพิ่มเป็นเขตลาดพร้าวและเขตบึงกุ่ม สำหรับเขตพระโขนงแบ่งได้เป็น เขตประเวศ เขตคลองเตย และเขตสวนหลวง ส่วนเขตบางเขนแบ่งเพิ่มขึ้นเป็นเขตดอนเมือง และเมื่อพิจารณาประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดิน พื้นที่ที่พักอาศัยคิดเป็นร้อยละ แบ่งจากมากไปหาน้อย ได้แก่ เขตลาดพร้าว เขตพระโขนง เขตบางกะปิ เขตสวนหลวง เขตบึงกุ่ม เขตดอนเมือง เขตบางเขน และเขตประเวศ โดยมีร้อยละของพื้นที่ ดังนี้ 80.09, 57.86, 54.01, 51.53, 48.35, 40.35 และ 38.96 ของพื้นที่เขตตามลำดับ

สำหรับพื้นที่ถนน ตรอก ซอย รายเขตเรียงตามลำดับ คิดเป็นร้อยละของพื้นที่เขตมีดังนี้ เขตสวนหลวง เขตประเวศ เขตบางกะปิ เขตดอนเมือง เขตบึงกุ่ม เขตพระโขนง เขตบางเขน และเขตลาดพร้าว คิดเป็นร้อยละของพื้นที่เขตดังนี้ 15.87, 9.69, 8.82, 7.16, 6.59, 6.48, 4.57 และ 3.02 ของพื้นที่เขตตามลำดับ ส่วนพื้นที่ว่างคิดเป็นร้อยละตามลำดับมากไปน้อย ได้แก่ เขตประเวศ เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตสวนหลวง เขตดอนเมือง เขตบางเขน เขตพระโขนง และเขตลาดพร้าว คิดเป็นร้อยละของพื้นที่เขตดังนี้คือ 38.12, 22.55, 16.91, 14.94, 14.3, 10.81, 9.96 และ 4.95 ของพื้นที่เขตตามลำดับ ส่วนพื้นที่เกษตรกรรมที่คงเหลืออยู่พบว่าเขตบางเขนมีพื้นที่เพื่อการเกษตรสูงถึงร้อยละ 29.07 ของพื้นที่เขต รองลงมาคือเขตบึงกุ่มมีพื้นที่เกษตรกรรมคิดเป็นร้อยละ 6.87 ของพื้นที่เขต รองลงมาคือ เขตประเวศ เขตบางกะปิ ส่วนเขตสวนหลวงและเขตดอนเมืองมีจำนวนพื้นที่ว่างที่เหลืออยู่คิดเป็นร้อยละ 0.19 ของพื้นที่เขต เขตพระโขนงมีพื้นที่ว่างรองลงมาคิดเป็นร้อยละ 0.14 และเขตลาดพร้าวไม่มีพื้นที่เกษตรกรรมเลย

จากข้อมูลทั้งหมดอธิบายได้ว่า ชานเมืองฝั่งตะวันออกของกรุงเทพฯ พ.ศ. 2529 เขตบางกะปิมียพื้นที่พักอาศัยสูงสุดเมื่อเทียบกับเขตอื่นในพื้นที่ชานเมืองของกรุงเทพฯ อันแสดงถึงลักษณะของพื้นที่เมืองที่แผ่ขยายเข้าไปในเขต อีกทั้งมีพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจสูงสุดเช่นกัน นอกจากนี้ พื้นที่ถนน ตรอก ซอย ยังคงมีพื้นที่มากที่สุด เมื่อเทียบเขตต่าง ๆ ในพื้นที่ชานเมืองกรุงเทพฯ และ



ยังคงเหลือพื้นที่ว่างเปล่าสูงถึง ร้อยละ 71.45 ของพื้นที่เขตยังคงมีพื้นที่ว่างเปล่ามากที่สุด เป็นที่สังเกตว่ามีการปล่อยว่างของพื้นที่จำนวนมากเพื่อรอการพัฒนา เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่เกษตรกรรมแล้ว เขตบางกะปิมีพื้นที่เกษตรกรรมเหลือเพียง ร้อยละ 5.22 ของพื้นที่เขต ซึ่งเป็นพื้นที่ที่เหลือน้อยที่สุด เมื่อเทียบกับเขตอื่นในพื้นที่ชานเมืองกรุงเทพ และเมื่อเวลาผ่านไป 10 ปี พ.ศ. 2539 เขตที่มีพื้นที่พักอาศัยสูงสุด คือ เขตลาดพร้าวสูงถึงร้อยละ 80.09 ของพื้นที่เขต รองลงมาคือเขตพระโขนง เขตบางกะปิ เขตสวนหลวง เขตดอนเมือง เขตบางเขน และเขตประเวศ ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับพื้นที่ที่พักอาศัยในปีพ.ศ. 2529 สำหรับที่พักรุ่นย่อยใจ เขตบึงกุ่มมีพื้นที่พักรุ่นย่อยใจสูงถึงร้อยละ 5.4 ของพื้นที่เขต ในเรื่องของพื้นที่ถนน ตรอก ซอย เขตสวนหลวงมีการพัฒนาสูงสุด กล่าวคือ มีพื้นที่ถนน ตรอก ซอย สูงถึงร้อยละ 15.87 ของพื้นที่เขต ในขณะที่พื้นที่เกษตรกรรมเหลืออยู่เพียงร้อยละ 0.19 ของพื้นที่เขต ซึ่งเป็นจำนวนเท่ากับเขตดอนเมือง ทั้งนี้พื้นที่เกษตรกรรมที่คงเหลือจำนวนมากที่สุด คือ เขตบางเขน สูงถึงร้อยละ 29.07 ของพื้นที่เขต รองลงมาคือเขตบึงกุ่ม ร้อยละ 6.87 ของพื้นที่เขต มีความแตกต่างจากเขตอื่นในด้านจำนวนของพื้นที่เกษตรค่อนข้างสูง และพื้นที่ว่างเปล่า เขตที่มีจำนวนพื้นที่ว่างเปล่าสูงสุด คือ เขตประเวศ กล่าวคือ คิดเป็นร้อยละ 38.12 ของพื้นที่เขต รองลงมาคือ เขตบึงกุ่มซึ่งมีจำนวนร้อยละ 22.55 ของพื้นที่เขต มีพื้นที่ว่างคงเหลืออยู่มากต่างจากเขตอื่น ๆ ในพื้นที่ชานเมืองกรุงเทพ

จากข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานคร เขตชานเมืองตะวันออกมีพื้นที่ว่างเปล่าสูงที่สุด 4.68 ของพื้นที่กรุงเทพฯ ทั้งหมด เมื่อพิจารณาร่วมกับการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในเขตกรุงเทพฯปีพ.ศ. 2531 และพ.ศ. 2539 ซึ่งเป็นบัญชีประเมินราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธินิติกรรมโดยกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย เพื่อประกอบการศึกษา เขตชานเมืองตะวันออก (ตารางที่ 3.14) ราคาประเมินต่ำสุดสูงสุดรายเขต ปีพ.ศ. 2531 กับพ.ศ. 2539 พบว่ามีการเปลี่ยนแปลง

- เขตพระโขนง	ราคาต่ำสุด เพิ่มขึ้น	520%	ราคาสูงสุด เพิ่มขึ้น	140%
- เขตประเวศ	ราคาต่ำสุด เพิ่มขึ้น	900%	ราคาสูงสุด เพิ่มขึ้น	50%
- เขตสวนหลวง	ราคาต่ำสุด เพิ่มขึ้น	317%	ราคาสูงสุด เพิ่มขึ้น	178%
- เขตบางเขน	ราคาต่ำสุด เพิ่มขึ้น	520%	ราคาสูงสุด เพิ่มขึ้น	160%
- เขตดอนเมือง	ราคาต่ำสุด เพิ่มขึ้น	1,100%	ราคาสูงสุด เพิ่มขึ้น	60%
- เขตบางกะปิ	ราคาต่ำสุด เพิ่มขึ้น	500%	ราคาสูงสุด เพิ่มขึ้น	60%
- เขตลาดพร้าว	ราคาต่ำสุด เพิ่มขึ้น	500%	ราคาสูงสุด เพิ่มขึ้น	160%
- เขตบึงกุ่ม	ราคาต่ำสุด เพิ่มขึ้น	500%	ราคาสูงสุด เพิ่มขึ้น	100%

จากข้อสังเกตราคาสูงสุดระหว่างเขตประเวศและบึงกุ่ม เขตประเวศ ณ ราคาสูงสุดปีพ.ศ. 2539 เพิ่มขึ้นเพียง 50% สำหรับเขตบึงกุ่มราคาสูงสุดเพิ่มขึ้น 100% ในปี 2539 จากการสังเกตดัง

จากข้อสังเกตราคาสูงสุดระหว่างเขตประเวศและบึงกุ่ม เขตประเวศ ณ ราคาสูงสุดปีพ.ศ. 2539 เพิ่มขึ้นเพียง 50% สำหรับเขตบึงกุ่มราคาสูงสุดเพิ่มขึ้น 100% ในปี 2539 จากการสังเกตดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงเขตบึงกุ่มมีการปรับเปลี่ยราคาสูงสุดขึ้นใหม่ถึง 100% การปรับเปลี่ยราคานี้แสดงถึงภาวะการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินราคาจึงปรับตัวสูงขึ้นมาก ซึ่งเป็นปรากฏการณ์ของการกักเก็บพื้นที่ จึงทำให้ราคาที่ดินปรับตัวสูงถึง 100%

ตารางที่ 3.14 แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในเขตกรุงเทพ ปีพ.ศ. 2531 และ 2539

ราคาประเมิน บาทตารางเมตร

เขต	ปี พ.ศ. 2531		ปี พ.ศ. 2539		
	ราคาต่ำสุด	ราคาสูงสุด	ราคาต่ำสุด	ราคาสูงสุด	
เขตเมือง ชั้นใน	1. เขตพระนคร	15,000	250,000	52,000	455,000
	2. เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	15,000	150,000	60,000	450,000
	3. เขตสัมพันธวงศ์	25,000	250,000	50,000	700,000
	4. เขตปทุมวัน	10,000	150,000	75,000	525,000
	5. เขตบางรัก	21,000	250,000	60,000	80,000
	6. เขตดุสิต	3,000	100,000	12,000	156,000
	7. เขตบางซื่อ	2,000	60,000	6,000	144,000
	8. เขตพญาไท	5,000	90,000	30,000	250,000
	9. ราชเทวี	8,000	150,000	30,000	280,000
	10. เขตห้วยขวาง	3,000	50,000	15,000	350,000
	11. เขตดินแดง	4,000	45,000	25,000	350,000
	12. เขตยานนาวา	4,000	60,000	20,000	240,000
	13. เขตสาทร	4,000	80,000	20,000	400,000
	14. เขตบางคอแหลม	4,000	45,000	20,000	200,000
	15. เขตจตุจักร	1,500	800,000	5,600	180,000
	16. เขตคลองเตย	1,500	150,000	5,000	400,000
	17. เขตธนบุรี	2,500	100,000	10,000	200,000
	18. เขตคลองสาน	3,000	100,000	12,000	180,000
	19. เขตบางกอกใหญ่	1,500	45,000	10,000	120,000
	20. เขตบางกอกน้อย	1,000	50,000	8,000	200,000
	21. เขตบางพลัด	2,000	60,000	8,000	200,000
เขตชานเมือง ตะวันออก	22. เขตพระโขนง	1,000	100,000	6,200	240,000
	23. เขตประเวศ	300	100,000	3,000	150,000
	24. เขตสวนหลวง	1,200	90,000	5,000	250,000
	25. เขตบางเขน	400	50,000	2,500	130,000
	26. เขตดอนเมือง	500	60,000	6,000	160,000
	27. เขตบางกะปิ	1,000	100,000	6,000	160,000
	28. เขตลาดพร้าว	500	25,000	3,000	65,000
	29. เขตบึงกุ่ม	500	60,000	3,000	120,000
เขตชานเมือง ตะวันตก	30. เขตภาษีเจริญ	600	80,000	5,000	120,000
	31. เขตจอมทอง	250	25,000	4,500	100,000
	32. เขตราษฎร์บูรณะ	150	40,000	1,200	120,000
	33. เขตบางขุนเทียน	100	15,000	1,000	80,000
	34. เขตตลิ่งชัน	300	15,000	2,000	60,000
	35. หนองแขม	200	8,000	3,000	75,000
เขตชั้นนอก	36. เขต มีนบุรี	100	40,000	1,200	120,000
	37. เขตหนองจอก	75	5,000	1,000	20,000
	38. เขตลาดกระบัง	50	20,000	1,000	55,000

ที่มา: บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

## สรุป

สภาพการพัฒนาชานเมืองกรุงเทพมหานคร จากการขยายตัวของพื้นที่เมืองด้วยลักษณะการจัดกระจายก่อให้เกิดพื้นที่ว่างเปล่า ไม่ได้ได้รับการพัฒนาจำนวนมาก ที่ดินดังกล่าวมีลักษณะปล่อยว่างไว้ไม่ได้ใช้ประโยชน์ใด ๆ โดยที่พื้นที่รอบข้างมีศักยภาพที่จะพัฒนา ทั้งทางด้านกายภาพ และเศรษฐกิจ ทั้งนี้ส่วนหนึ่งเป็นผลเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของประชากร ความหนาแน่นของประชากรในเขตเมืองชั้นใน ชั้นกลาง และชั้นนอก อัตราการเจริญเติบโตของประชากร โดยเฉพาะเขตชานเมืองตะวันออก การเพิ่มขึ้นของพื้นที่เมืองที่ปรากฏจากข้อมูลพื้นที่สิ่งปลูกสร้างที่ปรากฏ

จากข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินในปี พ.ศ. 2529 โดยกองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานครในสมัยนั้นพบว่า การพัฒนาในกรุงเทพในการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเภทต่าง ๆ นั้น พื้นที่ว่างเปล่ามีจำนวนสูงถึง 389,915.821 ไร่ จากจำนวนพื้นที่กรุงเทพทั้งหมด 980,460.625 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 39.77 ของพื้นที่กรุงเทพ หรือมากกว่า 1 ใน 3 ของพื้นที่กรุงเทพ โดยเฉพาะเขตบางกะปิ และเขตพระโขนงซึ่งเป็นพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออกมีพื้นที่ว่างเปล่าสูงถึง 53,185.734 ไร่ และ 66,664.630 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 71.45 และ 59.28 ของพื้นที่แต่ละเขต เมื่อการพัฒนาผ่านไป 10 ปี ในพ.ศ. 2539 กรุงเทพมหานครมีเขตการปกครองถึง 38 เขต จากการศึกษาพื้นที่ว่างเปล่าโดยสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร พบว่ามีพื้นที่ว่างเปล่า ร้อยละ 12.7 ของพื้นที่กรุงเทพหรือ 125,058.876 ไร่ ทั้งนี้ในเขตชานเมืองฝั่งตะวันออก ได้แก่ เขตประเวศและเขตบึงกุ่มที่แยกมาจากเขตพระโขนง และเขตบางกะปิ มีพื้นที่ว่างเปล่าสูงถึง ร้อยละ 38.12 และ 22.55 ของพื้นที่แต่ละเขต

จากข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2529 และ พ.ศ. 2539 ถึงแม้เขตประเวศจะมีพื้นที่ว่างเปล่าสูงกว่าเขตบึงกุ่ม แต่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น อันได้แก่ พื้นที่พักอาศัย พื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ พื้นที่เกษตรกรรม เขตประเวศยังเป็นรองเขตบึงกุ่มอยู่จำนวนมาก ถึงแม้จะมีพื้นที่ถนนตรอก ซอย เขตประเวศจะสูงกว่าเขตบึงกุ่มก็ตาม

จะเห็นได้ว่าเขตบึงกุ่มมีลักษณะที่เป็นเมืองมากกว่า ด้วยพื้นที่ที่พักอาศัยที่มีจำนวนมาก ประกอบกับราคาที่ใช้ในการประเมินราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธินิติกรรม ราคาสูงสุดใน พ.ศ. 2531 และพ.ศ. 2539 ที่เพิ่มขึ้นสูงถึง 100% ของราคาประเมิน เป็นที่น่าสังเกตว่าการเปลี่ยนแปลงราคาแสดงถึงภาระการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ที่เป็นปรากฏการณ์รูปแบบหนึ่งของการเก็งกำไรที่ดิน ราคาที่ดินสูงสุดจึงปรับตัวสูงขึ้น แต่ยังมีที่ว่างเปล่าเหลืออยู่จำนวนมาก ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ จึงสมควรศึกษาในรายละเอียดของสาเหตุของการปล่อยพื้นที่ว่างเปล่า