

บทที่ 4

ทิศทางและการกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร

4.1 ขอบเขตพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครตั้งอยู่บนที่ราบลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งมีความยาวประมาณ 300 กิโลเมตรและความกว้างโดยเฉลี่ย 50-150 กิโลเมตร อยู่สูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางไม่เกินหนึ่งเมตร มีพื้นที่ประมาณ 1,568.7 ตารางกิโลเมตร ครอบคลุมพื้นที่เขตการปกครองในปัจจุบัน 50 เขต ประกอบด้วย เขตพระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย สัมพันธวงศ์ ปทุมวัน บางรัก ยานนาวา สาทร ดุสิต บางซื่อ บางคอแหลม พญาไท ราชเทวี ห้วยขวาง ดินแดง พระโขนง บางนา คลองเตย วัฒนา ประเวศ สวนหลวง บางเขน สายไหม ดอนเมือง หลักสี่ จตุจักร บางกะปิ วังทองหลาง ลาดพร้าว บึงกุ่ม คันนายาว สะพานสูง หนองจอก คลองสามวา มีนบุรี ลาดกระบัง หนองปรือ คลองสาน บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ บางพลัด ภาษีเจริญ บางแค บางขุนเทียน บางบอน จอมทอง ดลิ่งชัน ทวีวัฒนา ราษฎร์บูรณะ ทุ่งครุ และหนองแขม

ปัจจุบันกรุงเทพมหานครมีบทบาทเป็นเมืองหลวงที่มีความสำคัญและเป็นศูนย์กลางความเจริญด้านต่างๆที่มีการเติบโตแบบรวมศูนย์ทั้งในด้านระบบการบริหารราชการ การค้า การคมนาคมขนส่ง การอุตสาหกรรม ตลอดจนการศึกษาและบริการสังคมด้านอื่นๆ ของภาคมหานครและประเทศ ดังนั้นประชากรและกิจกรรมทางเศรษฐกิจส่วนใหญ่จึงรวมตัวอยู่ในบริเวณนี้ในขณะที่ที่การพัฒนาเมืองได้ขยายตัวเกินขอบเขตการบริหารของกรุงเทพมหานคร ครอบคลุมบางส่วนของ 5 จังหวัดปริมณฑล ซึ่งได้แก่ สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม นนทบุรี และปทุมธานี จากการที่กรุงเทพมหานครได้แบ่งเขตการปกครองจาก 38 เขต จนเป็น 50 เขต ในปี 2541 นั้นทำให้สามารถจำแนกกลุ่มพื้นที่ตามเขตการปกครองได้ 3 กลุ่มดังนี้ (แผนที่ที่ 4.1)

1. **เขตเมืองชั้นใน (Inner City)** ประกอบด้วยศูนย์กลางเมืองเดิมและเขตต่างๆ รวม 22 เขต เป็นพื้นที่ที่มีการตั้งถิ่นฐานชุมชนในระยะแรก และพื้นที่อนุรักษ์ทางประวัติศาสตร์ สถานที่ราชการ สถานศึกษา ย่านธุรกิจการค้าหนาแน่น จำนวนประชากรตามทะเบียนราษฎรมีแนวโน้มลดลง แต่ความหนาแน่นประชากรในเขตต่างๆ ส่วนใหญ่เกินกว่า 10,000 คนต่อตารางกิโลเมตร ประกอบด้วยเขต พระนคร, ป้อมปราบศัตรูพ่าย, สัมพันธวงศ์, ปทุมวัน, ราชเทวี, บางรัก, ดุสิต, พญาไท, บางพลัด, บางกอกน้อย, บางกอกใหญ่, สาทร, ยานนาวา, บางคอแหลม, บางซื่อ, คลองสาน, หนองปรือ, จตุจักร, ห้วยขวาง, ดินแดง, คลองเตย และวัฒนา

2. เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง (Urban Fringe) เป็นเขตที่มีการขยายตัวของประชากร กิจกรรมทางการค้าและที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ตั้งอยู่ในรัศมีระหว่าง 10-20 กิโลเมตร จากศูนย์กลางเมือง ซึ่งในปัจจุบันเป็นบริเวณที่มีการพัฒนาเมืองอย่างกระจัดกระจาย ประกอบด้วยพื้นที่ทางฝั่งตะวันออก 14 เขต ได้แก่ เขต ดอนเมือง, หลักสี่, บางเขน, สายไหม, ลาดพร้าว, บางกะปิ, พระโขนง, บางนา, ประเวศ, สวนหลวง, บึงกุ่ม, วังทองหลาง, คันนายาว และสะพานสูง และทางฝั่งตะวันตกอีก 8 เขต ตลิ่งชัน, ทวีวัฒนา, ภาษีเจริญ, บางแค, หนองแขม, ราษฎร์บูรณะ, ทุ่งครุ, จอมทอง

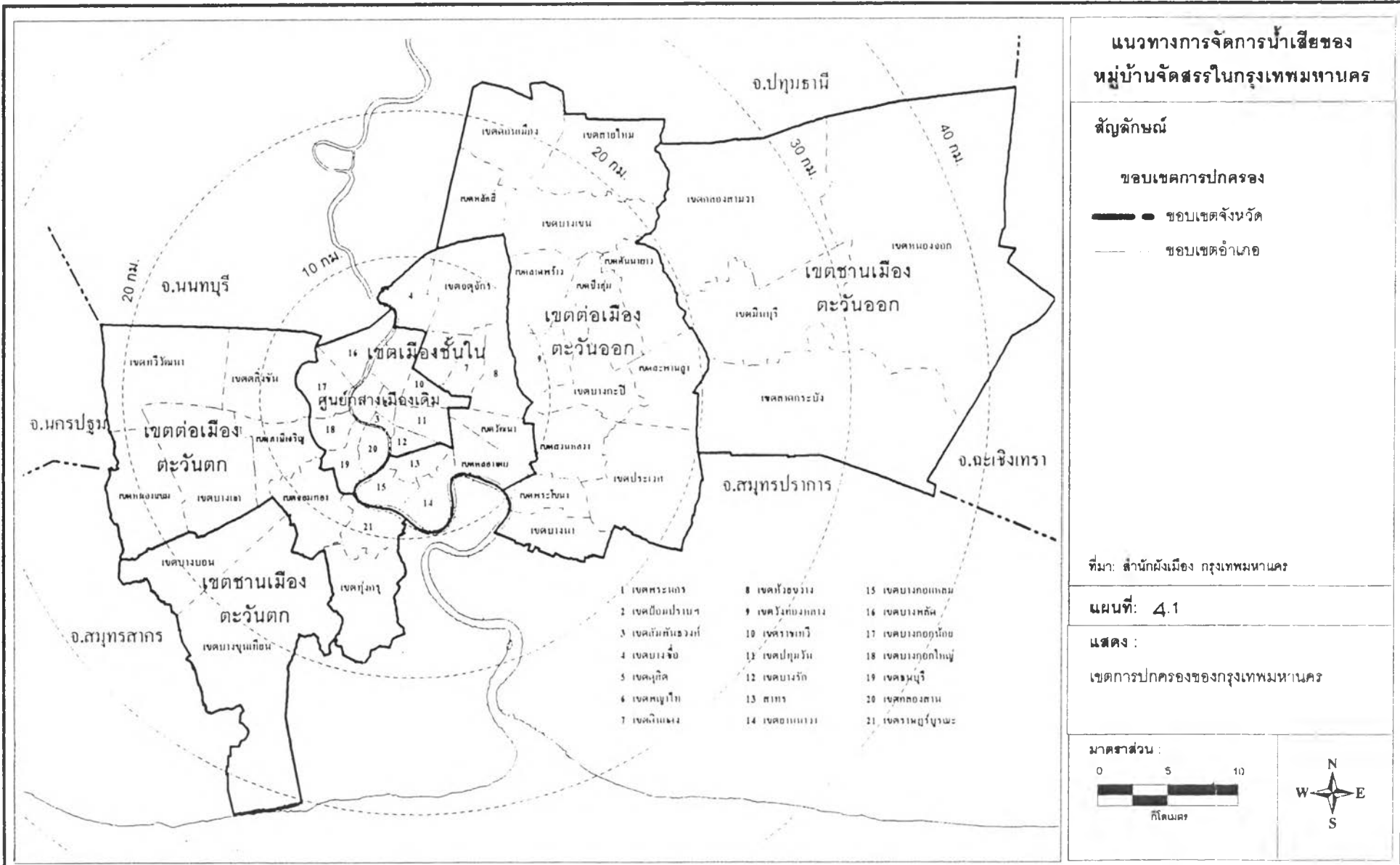
3. เขตชั้นนอกหรือชานเมือง (Suburb) เป็นพื้นที่เขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร ซึ่งยังมีที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรมอยู่เป็นส่วนใหญ่ และมีสัดส่วนสูงกว่าพื้นที่พัฒนาแบบเมือง โดยมีลักษณะผสมผสานระหว่างเมืองและชนบท เป็นเขตที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางเมืองเกินกว่า 20 กิโลเมตร ทางฝั่งตะวันออก ประกอบด้วย เขตมีนบุรี คลองสามวา หนองจอก ลาดกระบัง และทางฝั่งตะวันตก ได้แก่ เขตบางบอน และเขตบางขุนเทียน

4.2 ลักษณะทางด้านประชากร

จำนวนประชากรและลักษณะการกระจายตัวของประชากรมีผลโดยตรงต่อปริมาณน้ำเสีย ความต้องการที่อยู่อาศัยและข้อมูลที่เป็นต่อการวางแผนการจัดการน้ำเสีย เพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาในอนาคต

4.2.1 ประชากรกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน

กรุงเทพมหานครมีจำนวนประชากรในปี 2542 จำนวนทั้งสิ้น 5,662,499 คน โดยเขตชั้นในมีประชากรจำนวน 2,521,815 คน เขตชั้นกลาง 2,574,020 คน เขตชั้นนอก มีจำนวน 566,664 คน โดยมีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 44, 46 และ 10 ตามลำดับ ลักษณะการกระจายตัวของประชากรระดับเขต พบว่า ประชากรกระจายตัวอยู่ในเขตธนบุรีมากที่สุด โดยมีสัดส่วนจากประชากรโดยรวมคิดเป็นร้อยละ 3.33 รองลงมาคือ เขตจอมทอง มีสัดส่วนจากประชากรโดยรวมคิดเป็นร้อยละ 3.08 โดยเขตธนบุรีเป็นย่านพักอาศัยเก่าแก่ที่มีการตั้งถิ่นฐานมาแต่เดิมและมีที่ตั้งใกล้กับเขตเมืองชั้นใน โดยมีถนนเจริญนคร ถนนพระราม 3 และถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน รวมทั้งสะพานพระราม 9 สะพานกรุงเทพ สะพานตากสิน เชื่อมโยงกับย่านธุรกิจที่สำคัญในบริเวณถนนสาทร สีลม และเจริญกรุง ส่วนเขตจอมทองได้รับอิทธิพลจากการขยายตัวของพื้นที่เมืองจากเขต



- | | | |
|------------------|-----------------|------------------|
| 1 เขตพระนคร | 8 เขตวิภาวดี | 15 เขตบางกอกเกษม |
| 2 เขตป้อมปราบฯ | 9 เขตวังทองหลาง | 16 เขตบางพลัด |
| 3 เขตสัมพันธวงศ์ | 10 เขตราชเทวี | 17 เขตบางกอกใหญ่ |
| 4 เขตบางซื่อ | 11 เขตปทุมวัน | 18 เขตบางกอกใหญ่ |
| 5 เขตคูัด | 12 เขตบางรัก | 19 เขตธนบุรี |
| 6 เขตพญาไท | 13 ศาลา | 20 เขตคลองสาน |
| 7 เขตวัฒนา | 14 เขตอมลบุรี | 21 เขตราชบุรี |

ชั้นใน ประชากรกรุงเทพมหานครมีความหนาแน่นเฉลี่ย 3,609.59 คน/ตร.กม. โดยประชากรส่วนใหญ่กระจุกตัวในเขตเมืองชั้นใน ได้แก่ เขตป้อมปราบฯ มีความหนาแน่นประชากรมากถึง 39,699.60 คน/ตร.กม รองลงมาได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์ และเขตธนบุรี มีความหนาแน่นประชากร 26,548.73 และ 22,057.07 คน/ตร.กม. โดยทั้ง 3 เขตมีความหนาแน่นประชากรลดลงอย่างต่อเนื่อง แต่ยังคงเป็นเขตที่มีประชากรกระจุกตัวอย่างหนาแน่น อันเนื่องจากการสภาพการใช้ที่ดินและความพร้อมของโครงข่ายระบบขนส่ง แต่เนื่องจากพื้นที่ในเขตชั้นในมีการเติบโตอย่างมากจนถึงจุดอิ่มตัว ทำให้ประชากรมีแนวโน้มลดลง ส่วนเขตรอบนอก เช่น เขตบางขุนเทียน คลองสามวา และหนองจอก มีประชากรอยู่อย่างเบาบาง เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่มีการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรมและที่ว่าง โดยมีความหนาแน่นเพียง 875.12, 803.69 และ 372.87 คน/ตร.กม. ตามลำดับ (ตารางที่ 4.1 และแผนที่ 4.2)

4.2.2 การเปลี่ยนแปลงประชากรของกรุงเทพมหานคร

จากการศึกษาลักษณะประชากรของกรุงเทพมหานคร ในปี 2534 พบว่ามีประชากรทั้งหมด 5,620,591 คน โดยเขตห้วยขวางมีจำนวนประชากรมากที่สุดจำนวน 266,604 คน รองลงมา คือ เขตภาษีเจริญ และเขตธนบุรี จำนวน 261,432 คน และ 259,345 คน ตามลำดับ ส่วนเขตที่มีประชากรน้อยที่สุด คือ เขตสัมพันธวงศ์ จำนวน 46,281 คน รองลงมา คือ เขตหนองจอก และเขตลาดกระบัง จำนวน 61,682 คน และ 68,926 คน ตามลำดับ โดยประชากรจำนวนนี้ทำให้กรุงเทพมหานครมีความหนาแน่น 3,583 คน/ตร.กม. เขตที่มีความหนาแน่นประชากรมากที่สุด คือ เขตป้อมปราบฯ 44,742 คน/ตร.กม. รองลงมาคือ เขตสัมพันธวงศ์ และเขตธนบุรี 32,684 คน/ตร.กม. และ 30,065 คน/ตร.กม. ตามลำดับ ส่วนเขตที่มีความหนาแน่นต่ำที่สุด คือ เขตหนองจอก 261 คน/ตร.กม. รองลงมา คือ เขตลาดกระบัง 556 คน/ตร.กม. และเขตมีนบุรี 577 คน/ตร.กม. ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าเขตที่มีความหนาแน่นสูงจะเป็นเขตที่อยู่ในเขตชั้นใน โดยส่วนมากมีความหนาแน่นมากกว่า 10,000 คน/ตร.กม. ส่วนเขตที่มีความหนาแน่นต่ำจะเป็นเขตที่อยู่ในเขตชานเมือง โดยมีความหนาแน่นน้อยกว่า 1,000 คน/ตร.กม.

จากการเปรียบเทียบลักษณะประชากรในปี 2534 และปี 2542 (ตารางที่ 4.1-4.2 และแผนภูมิที่ 4.1) พบว่า จำนวนประชากรในกรุงเทพมหานครหลายเขตมีการเพิ่มจนถึงจุดสูงสุดแล้วและมีแนวโน้มที่จะลดจำนวนลง ส่งผลให้ความหนาแน่นของประชากรในเขตต่างๆ เหล่านี้ลดลงไปด้วย ปრაกฏการณ์นี้เกิดขึ้นในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครซึ่งเป็นย่านธุรกิจใจกลางเมืองสะท้อนให้เห็นถึงการขยายตัวของย่านธุรกิจที่เบียดให้ที่อยู่อาศัยต้องย้ายออกไปจากเขตเมืองชั้นในไปสู่เขตต่อเมืองในปี 2534 โดยเฉพาะในเขตดอนเมือง เขตตลิ่งชัน และเขตภาษีเจริญ ซึ่งมี

ถนนสายหลักติดต่อกับเขตเมืองชั้นในได้อย่างสะดวกรวดเร็ว คือ ถนนวิภาวดี-รังสิต ถนนบรมราชชนนี และถนนเพชรเกษม ตามลำดับ จนกระทั่งในปี 2540 นั้น พบว่า มีการย้ายถิ่นออกจากเขตต่อเมืองบางเขตไปสู่เขตชานเมืองโดยพื้นที่ที่เป็นเป้าหมายสำคัญในการย้ายถิ่นนั้น คือ เขตที่มีพื้นที่สีเขียวตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ได้แก่เขตมีนบุรี หนองจอก และลาดกระบัง (ลือชัย ครุฑน้อย, 2541:3-16)

ตารางที่ 4.1 เปรียบเทียบลักษณะประชากรของกรุงเทพมหานคร แยกตามเขตการปกครอง ในปี 2534 และ 2542

เขตการปกครอง	จำนวนประชากร (คน)		พื้นที่ (ตร.กม.)		ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)	
	พ.ศ. 2534	พ.ศ. 2542	พ.ศ. 2534	พ.ศ. 2542	พ.ศ. 2534	พ.ศ. 2542
เขตเมืองชั้นใน						
1. พระนคร	90,522	82,921	5.536	5.536	16,352	14,979
2. ป้อมปราบฯ	86,397	76,602	1.931	1.931	44,742	39,670
3. สัมพันธวงศ์	46,281	37,593	1.416	1.416	32,684	26,549
4. ดุสิต	175,663	157,331	10.665	10.665	16,471	14,752
5. ราชเทวี	95,175	106,728	7.164	7.126	13,285	14,977
6. ปทุมวัน	138,071	104,066	8.369	8.369	16,498	12,435
7. พญาไท	201,261	91,616	10.265	9.595	19,607	9,548
8. ธนบุรี	259,345	188,610	7.164	8.551	30,065	22,057
9. คลองสาน	121,780	113,817	8.369	6.051	20,126	18,810
10. บางพลัด	143,567	123,035	10.265	11.360	11,226	10,831
11. บางกอกน้อย	160,168	162,502	8.626	11.944	15,232	13,605
12. บางกอกใหญ่	102,600	89,763	6.051	6.180	16,602	14,525
13. บางรัก	85,421	63,038	12.789	5.536	15,430	11,387
14. คลองเตย	251,431	142,029	10.515	12.994	9,246	10,930
15. วัฒนา**	-	80,930	-	12.565	-	6,441
16. จตุจักร	207,239	170,408	6.180	32.908	6,298	5,178
17. บางซื่อ	189,873	161,393	5.536	11.545	16,449	13,979
18. ห้วยขวาง	266,604	78,593	27.193	15.033	11,756	5,228
19. ดินแดง*	-	166,187	32.908	8.354	-	19,893
20. สาทร	142,095	110,491	11.543	9.326	15,236	11,848
21. บางคอแหลม	150,288	120,388	2.679	10.921	13,761	11,024
22. ยานนาวา	110,139	93,774	9.326	16.662	6,610	5,628
23. ดอนเมือง	235,155	143,737	59.789	36.803	3,933	3,906
24. หลักสี่**	-	117,644	-	22.841	-	5,151
25. บางเขน	221,274	168,060	76.613	42.123	2,888	3,990
26. สายไหม**	-	141,713	-	44.615	-	3,176
27. ลาดพร้าว	120,732	107,372	30.746	21.485	3,962	4,981
28. บางกะปิ	235,494	142,347	48.904	28.523	4,815	4,991

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

เขตการปกครอง	จำนวนประชากร (คน)		พื้นที่ (ตร.กม.)		ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)	
	พ.ศ. 2534	พ.ศ. 2542	พ.ศ. 2534	พ.ศ. 2542	พ.ศ. 2534	พ.ศ. 2542
29. พระโขนง	209,461	100,071	33.887	13.986	6,181	7,155
30. บางนา**	-	100,201	-	18.789	-	5,333
31. ประเวศ	205,906	118,330	82.479	52.490	2,496	2,254
32. สวนหลวง*	-	111,047	-	23.678	-	4,690
33. บึงกุ่ม	188,789	136,617	69.903	24.311	2,701	5,620
34. รังทองกลาง**	-	106,563	-	19.937	-	5,364
35. คันนายาว**	-	76,535	-	25.980	-	2,946
36. สะพานสูง**	-	71,629	-	28.124	-	2,547
37. ตลิ่งชัน	126,205	99,695	79.698	29.479	1,584	3,382
38. ทวีวัฒนา**	-	52,099	-	50.219	-	1,037
39. ภาษีเจริญ	261,432	142,174	53.947	17.834	4,846	7,972
40. บางแค**	-	172,026	-	44.456	-	3,870
41. หนองแขม	86,439	109,320	48.283	35.825	1,790	3,052
42. ราษฎร์บูรณะ	169,036	94,620	42.874	15.782	3,943	5,995
43. ทุ่งครุ**	-	87,609	-	30.741	-	2,850
44. จอมทอง	174,976	174,611	25.724	26.265	6,802	6,648
เขตชานเมือง						
45. มีนบุรี	100,618	98,303	174.331	63.645	577	1,545
46. คลองสามวา**	-	88,957	-	110.686	-	804
47. ลาดกระบัง	68,926	112,967	123.859	123.859	556	912
48. หนองจอก	61,682	88,095	236.261	236.261	261	373
49. บางขุนเทียน	130,545	105,616	155.432	120.687	840	875
50. บางบอน**	-	72,726	-	34.745	-	2,093
กรุงเทพมหานคร	5,620,591	5,662,499	1,568.735	1,568.737	3,583	3,610

ที่มา : สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร์ กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ : * ยังไม่มีการแบ่งเขตเป็น 38

** ยังไม่มีการแบ่งเขตเป็น 50 เขต

**แนวทางการจัดการน้ำเสียของ
หมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร**

สัญลักษณ์



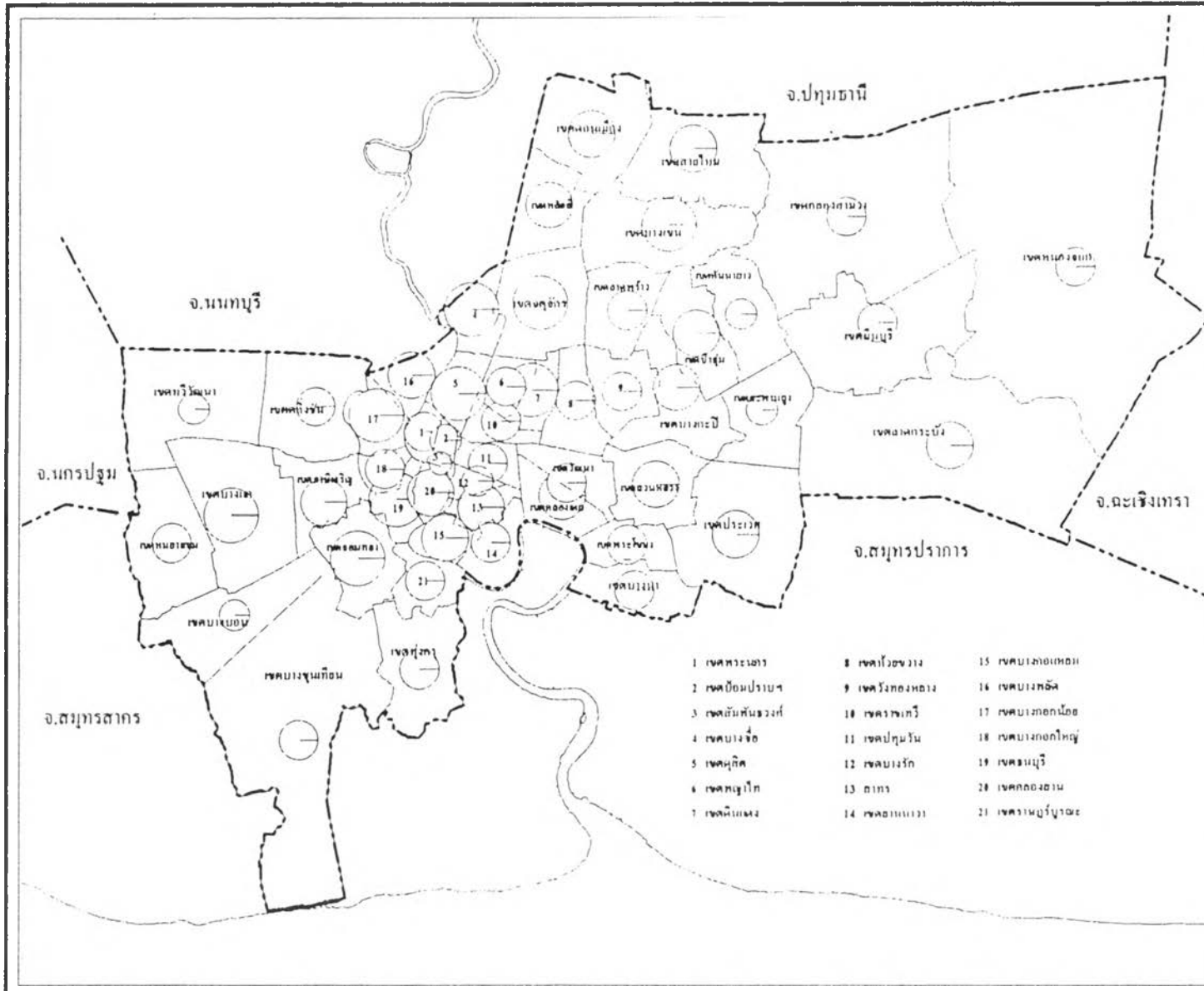
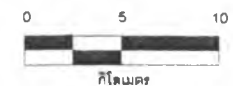
ที่มา: จากตารางที่ 4.1

แผนที่: 4.2

แสดง:

ความหนาแน่นประชากรของกรุงเทพมหานคร
จำแนกตามเขต ปี 2542

มาตราส่วน:

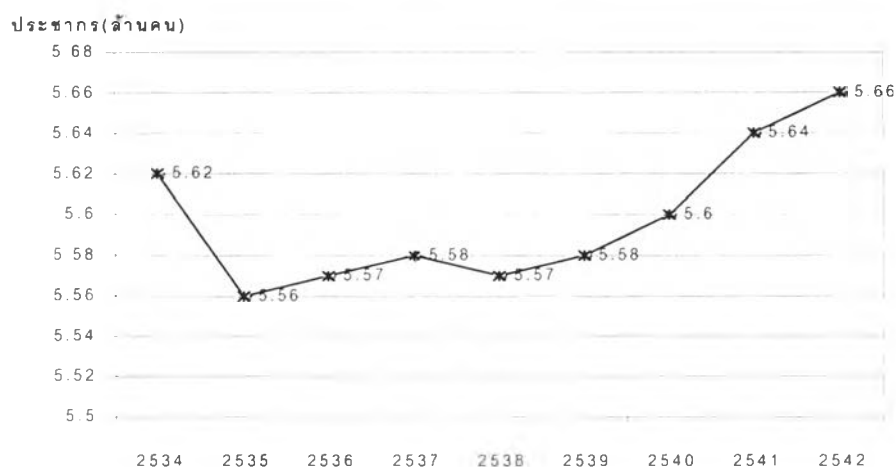


ตารางที่ 4.2 จำนวนประชากร ความหนาแน่น และอัตราการเพิ่มของประชากรในกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ปี 2534-2542

ปี พ.ศ.	จำนวนประชากร (คน)	ความหนาแน่นของประชากร (คน/ตร.กม.)	อัตราการเพิ่มของประชากร (%) เปรียบเทียบกับปีถัดขึ้นไป
2534	5,620,591	3,583	1.33
2535	5,562,141	3,546	-1.04
2536	5,572,712	3,552	0.19
2537	5,584,226	3,560	0.21
2538	5,570,743	3,551	-0.24
2539	5,584,963	3,560	0.26
2540	5,604,772	3,573	0.35
2541	5,647,799	3,600	0.77
2542	5,662,499	3,610	2.6

ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย,2543

แผนภูมิที่ 4.1 การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ปี 2534-2542



ที่มา : ตารางที่ 4.2

4.2.3 การคาดการณ์ประชากรในอนาคต

สำหรับจำนวนประชากรในอนาคตจากการศึกษาการตั้งถิ่นฐานของชุมชนพบว่า พื้นที่กรุงเทพมหานครมีการพัฒนาการตั้งถิ่นฐานยาวนาน มีการขยายตัวของประชากรและความหนาแน่นจนพื้นที่ใจกลางเมืองมีจำนวนประชากรลดลงและพื้นที่ชานเมืองซึ่งขยายตัวสูงก็ได้กระจายออกมาอยู่ในพื้นที่บริเวณชานเมืองทั้งหมด วิวัฒนาการของประชากรในกรุงเทพมหานคร

จึงมีลักษณะชลดตัวก่อนถึงปี 2530 และหลังจากนั้นเริ่มมีแนวโน้มลดลงทำให้สัดส่วนของประชากรของกรุงเทพมหานครลดลงร้อยละ 68.16 ในปี 2526 เหลือร้อยละ 63.55 ในปี 2536 แนวโน้มดังกล่าวคาดว่าจะยังมีต่อไปอีก 20 ปีข้างหน้า เนื่องจากมีแรงผลักดันจากปัญหาสภาพแวดล้อมและราคาที่ดินสูงภายในพื้นที่กรุงเทพมหานครกับมีแรงดึงดูดในพื้นที่ชานเมืองและปริมณฑลมากขึ้น จากการก่อสร้างทางด่วนและโครงการขนส่งมวลชนสาธารณะระหว่างชานเมืองกับในเมือง ตลอดจนโครงการสร้างแหล่งงาน และบริการในพื้นที่ชานเมืองที่เป็นของรัฐและเอกชนมีแนวโน้มมากขึ้น ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของโครงการก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียมจำนวนมากในพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร จากเหตุผลดังกล่าวจึงคาดว่าจำนวนประชากรของกรุงเทพมหานครจะมีสัดส่วนลดลงในอีก 10 และ 20 ปีข้างหน้าหรือเป็นประชากรโดยประมาณ 5.8 และ 6.1 ล้านคนในปี 2549 และ 2559 ตามลำดับ (กองวางแผนทรัพยากรมนุษย์, 2540)

4.3 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

การเจริญเติบโตของชุมชนและการขยายตัวของกรุงเทพมหานครมีการพัฒนาสืบเนื่องนับแต่อดีต แต่เดิมเมืองมีขนาดเล็กกระจุกตัวในพื้นที่ศูนย์กลาง (Concentric Zone) ต่อมาความเจริญได้ขยายตัวอย่างรวดเร็ว สืบเนื่องมาจากการพัฒนาสาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆ ซึ่งเป็นสิ่งที่มีอิทธิพลที่สำคัญที่เป็นตัวกำหนดรูปร่างของเมือง ทำให้ศูนย์กลางเมืองขยายตัวออกไปตามแนวถนนหลัก การขยายตัวเป็นการขยายตัวออกไปในทิศทางและเป็นไปในลักษณะกระจายกระจาย (Urban Sprawl)

กรุงเทพมหานครมีการใช้ที่ดินในลักษณะผสม (Mixed Land Use) จากสภาพการใช้ที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครปี 2539 พบว่า มีสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุดในการใช้ประโยชน์ที่ดินทุกประเภทและในพื้นที่แต่ละเขต โดยมีสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมและสถาบันราชการ รวมทั้งสาธารณูปโภคต่างๆ ในเขตเมืองชั้นในค่อนข้างสูง เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่เขตอื่นๆ สำหรับพื้นที่เขตต่อเมืองหรือเขตชั้นกลางทั้งฝั่งตะวันตกและฝั่งตะวันออกเป็นแหล่งที่พักอาศัยมากที่สุดกว่าทุกเขตและมีสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมใกล้เคียงกันทางฝั่งตะวันตกและตะวันออกโดยเกาะตัวออกไปตามถนนสายสำคัญ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมเขตต่อเมืองทางฝั่งตะวันตกจะมีสัดส่วนพื้นที่สูงกว่าพื้นที่เขตอื่นๆ ส่วนพื้นที่ชั้นนอกเป็นพื้นที่เกษตรกรรมที่พักอาศัย (ตารางที่ 4.3 และแผนที่ 4.3)

ตารางที่ 4.3 การใช้ที่ดินในกรุงเทพมหานครปี 2539

เขต	ประเภทการใช้ที่ดิน													
	พื้นที่เขต	พักอาศัย	พาณิชย์กรรม	อุตสาหกรรม	คลังสินค้า	สถานที่ราชการ	สถาบันการศึกษา	ศาสนสถาน	ที่พักผ่อนหย่อนใจ	ถนนตรอก ซอย	เกษตรกรรม	แม่น้ำลำคลอง	ที่ว่าง	อื่น ๆ
เขตชั้นใน	105.96	32.53	24.86	2.50	0.93	14.91	4.27	2.22	2.23	14.58	0.59	4.07	2.26	-
1 พระนคร	5.54	1.17	0.69	0.06	0.02	1.09	0.30	0.48	0.33	0.79	-	0.60	0.00	-
2 ดุสิต	10.67	1.55	0.87	0.33	0.11	4.99	0.54	0.20	0.48	1.28	-	0.29	0.03	-
3 บางรัก	5.54	1.71	1.73	0.08	0.07	0.28	0.24	0.16	-	1.08	-	0.19	-	-
4 ปทุมวัน	8.37	1.54	1.54	0.06	0.05	1.35	1.26	0.09	1.10	1.29	-	0.09	-	-
5 ป้อมปราบฯ	1.93	0.57	0.47	0.05	0.02	0.15	0.06	0.17	-	0.38	-	0.05	-	-
6 สัมพันธวงศ์	1.42	0.26	0.66	0.01	0.10	0.02	0.03	0.12	-	0.13	-	0.08	-	-
7 พญาไท	9.60	3.70	2.13	0.00	0.02	1.69	0.14	0.10	0.02	1.66	-	0.13	-	-
8 ห้วยขวาง	15.03	3.78	6.30	0.34	0.10	1.65	0.21	0.04	0.03	0.72	0.12	0.35	1.41	-
9 บางซื่อ	11.55	5.85	1.77	0.49	0.08	0.41	0.49	0.15	-	1.57	0.23	0.37	0.12	-
10 ราชเทวี	7.13	0.38	2.87	0.04	-	1.77	0.45	0.01	0.03	1.42	-	0.14	0.01	-
11 ดินแดง	8.35	3.62	2.28	0.38	-	0.90	0.14	0.03	0.15	0.74	-	0.12	0.00	-
12 ธนบุรี	8.63	3.11	2.23	0.21	0.14	0.29	0.24	0.33	0.01	1.59	-	0.47	0.00	-
13 บางกอกใหญ่	6.18	2.52	0.96	0.28	0.02	0.16	0.09	0.20	0.06	0.93	0.14	0.51	0.31	-
14 คลองสาน	6.05	2.76	0.37	0.17	0.19	0.16	0.08	0.14	0.03	0.99	0.10	0.67	0.38	-
เขตชั้นกลาง	644.91	305.07	41.29	16.55	4.89	31.83	6.87	3.28	12.40	54.49	54.21	19.99	93.89	0.17
15 บางเขน	76.61	30.91	1.84	0.51	0.13	5.07	0.78	0.23	1.83	3.50	22.27	1.26	8.03	-
16 บางกะปิ	48.90	26.59	5.16	0.43	0.29	0.14	0.32	0.12	1.71	4.31	0.19	1.38	8.27	-
17 พระโขนง	32.78	18.96	3.05	2.10	0.11	1.14	0.55	0.16	0.11	2.12	0.01	1.18	3.26	-
18 ยานนาวา	16.66	7.43	1.14	0.26	0.90	0.23	0.26	0.23	0.03	3.17	0.02	2.00	0.44	-
19 สาทร	9.33	0.65	4.66	0.72	0.01	1.38	0.40	0.21	0.00	0.95	-	0.23	0.10	-
20 บางคอแหลม	10.92	5.01	0.76	0.26	0.56	0.07	0.37	0.22	-	2.12	-	1.48	0.07	-
21 คลองเตย	25.56	9.02	5.96	0.85	1.10	2.25	0.29	0.19	0.29	4.50	0.01	0.84	0.27	-
22 ทั่วประเทศ	61.55	23.98	0.78	0.97	-	1.00	0.08	0.11	2.06	5.96	1.79	1.37	23.46	-

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

เขต	ประเภทการใช้ที่ดิน														
	พื้นที่เขต	พักอาศัย	พาณิชย์กรรม	อุตสาหกรรม	คลังสินค้า	สถานที่ราชการ	สถาบันการศึกษา	ศาสนสถาน	ที่พักผ่อนหย่อนใจ	ถนนตรอก ซอย	เกษตรกรรม	แม่น้ำลำคลอง	ที่ว่าง	อื่น ๆ	
23	ดอนเมือง	59.79	28.91	2.21	1.20	0.03	12.60	0.32	0.08	0.43	4.28	0.11	1.07	8.55	-
24	จตุจักร	32.91	13.74	4.12	0.63	0.24	6.16	1.48	0.08	0.94	4.36	-	0.78	0.38	-
25	ลาดพร้าว	30.48	24.41	0.94	1.51	-	0.25	0.18	0.07	-	0.92	-	0.69	1.51	-
26	ปทุม	69.90	36.02	1.72	0.52	0.39	0.15	0.15	0.08	3.78	4.61	4.80	1.76	15.76	0.17
27	สวนหลวง	23.68	12.79	0.68	0.64	0.08	0.09	0.07	0.12	0.88	3.76	0.05	0.98	3.54	-
28	บางกอกน้อย	11.94	5.26	1.22	0.18	0.06	0.24	0.36	0.17	-	1.90	0.08	1.46	1.01	-
29	ภาษีเจริญ	53.95	25.13	3.08	1.87	0.12	0.26	0.41	0.51	0.11	1.54	11.36	0.44	9.11	-
30	ราษฎร์บูรณะ	42.87	16.77	0.96	2.34	0.55	0.24	0.67	0.10	0.24	2.57	12.26	1.05	5.16	-
31	บางพลัด	11.36	5.50	1.49	0.38	0.07	0.29	0.05	0.20	-	1.84	0.04	0.97	0.52	-
32	จอมทอง	25.72	14.02	1.55	1.17	0.24	0.26	0.12	0.40	-	1.54	1.21	1.04	4.17	-
	เขตชั้นนอก	817.86	153.55	6.87	21.19	1.26	28.62	4.94	2.33	10.47	27.56	461.90	32.77	66.33	0.06
33	มีนบุรี	174.33	34.31	1.48	1.68	0.14	0.45	0.38	0.27	5.04	9.75	111.00	1.48	8.34	-
34	ลาดกระบัง	123.66	25.85	0.56	6.97	0.03	0.27	1.49	0.22	0.24	3.75	74.17	0.94	9.39	-
35	หนองจอก	236.26	40.99	0.13	0.49	0.10	23.39	0.72	0.27	4.76	2.17	141.43	1.90	19.92	-
36	ตลิ่งชัน	79.70	21.97	1.05	0.07	0.07	0.30	0.29	0.44	0.22	8.10	34.64	2.30	10.25	-
37	บางขุนเทียน	155.43	16.27	1.30	2.36	0.84	0.18	0.66	0.92	0.17	2.80	95.49	25.46	8.97	-
38	หนองแขม	48.28	14.16	2.36	9.63	0.07	4.03	1.40	0.21	0.03	0.99	5.17	0.69	9.46	0.06
	กรุงเทพมหานคร	1,568.74	491.15	73.02	40.24	7.09	75.37	16.08	7.83	25.10	96.63	516.69	56.82	162.48	0.23

ที่มา : สำนักผังเมือง, 2542



**แนวทางการจัดการน้ำเสียของ
หมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร**

สัญลักษณ์

- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- พื้นที่คลังสินค้า
- พื้นที่พาณิชยกรรม
- พื้นที่อุตสาหกรรม
- พื้นที่เกษตรกรรมและที่โล่ง
- พื้นที่อนุรักษ์
- สถาบันราชการ
- สถาบันศาสนา
- สวนสาธารณะ
- โรงเรียน

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

แบบที่: 4.3

แสดง:

เขตการปกครองของกรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน:



4.4 การจัดการน้ำเสีย

จากสภาพความเป็นเมืองและการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานครที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วและมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น จึงทำให้กรุงเทพมหานครประสบปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมเนื่องจากของเสีย ขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูลมากกว่าภูมิภาคอื่นของประเทศ ปัญหาที่สำคัญและเห็นได้ชัดเจน เช่น น้ำเสีย เนื่องจากมีการระบายน้ำเสียจากแหล่งต่างๆ ลงสู่คลองและแม่น้ำเจ้าพระยาโดยไม่ผ่านการบำบัดหรือบำบัดได้ไม่สมบูรณ์ ข้อบัญญัติอาคารยังขาดการควบคุมน้ำทิ้ง และกรุงเทพมหานครยังไม่มีระบบบำบัดน้ำเสียรวม (Central Sewerage System) ที่สมบูรณ์และถูกสุขลักษณะ ทำให้สถานะน้ำเสียในคูคลองของกรุงเทพมหานครที่ความรุนแรงมากยิ่งขึ้น

4.4.1 หน่วยงานที่รับผิดชอบจัดการน้ำเสียของกรุงเทพมหานคร

ปัจจุบันงานบำบัดน้ำเสียในเขตกรุงเทพมหานคร อยู่ในความดูแลของสำนักงานการระบายน้ำ ที่ได้ดำเนินการบำบัดน้ำเสียบางส่วนของกรุงเทพมหานคร อาทิ โรงงานบำบัดน้ำเสียสี่พระยา โรงบำบัดน้ำเสียของหมู่อาคารของการเคหะแห่งชาติหมู่ต่างๆ ที่กระจายอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร นอกจากนั้นกรุงเทพมหานครยังได้ควบคุมการก่อสร้างอาคารต่างๆ ที่ต้องเป็นไปตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฉบับที่ 33 พ.ศ.2535 กำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารใหญ่พิเศษต้องจัดทำระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้งไปสู่แหล่งน้ำธรรมชาติซึ่งออกตามความในพรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ประกอบกับการประสานงานกับกรมที่ดิน ควบคุมการก่อสร้างบ้านจัดสรรที่จะต้องมีการบำบัดน้ำเสียของโครงการหรือการควบคุมโรงงานต่างๆ ที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครให้มีการบำบัดน้ำเสียก่อนและไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

สำหรับในอนาคตกรุงเทพมหานครจะเน้นการดำเนินการในรูปแบบของระบบบำบัดน้ำเสียชุมชน โดยจะดำเนินการสำรวจเป็ยบริเวณเฉพาะ เช่น หมู่บ้าน สถานที่ราชการ บริเวณชุมชน ระบบบำบัดชุมชนจะมีขนาดเล็กและเมื่อมีความหนาแน่นของชุมชนมากขึ้น ก็สามารถขยายเป็นโรงบำบัดน้ำเสียขนาดเล็ก มีความสามารถบำบัดน้ำเสียได้ประมาณ 10,000 ลบ.ม./วัน จำนวนประชากรประมาณ 50,000 คน การบำบัดน้ำเสียจะมีประสิทธิภาพมากขึ้นเนื่องจากมีลักษณะการกระจายตัวประชากรที่สม่ำเสมอ และสามารถลดงบประมาณรายจ่ายได้

4.4.2 การแบ่งเขตการจัดการน้ำเสีย

การศึกษาการจัดการน้ำเสียในเขตกรุงเทพมหานครเป็นการดำเนินภายใต้ของกรมควบคุมมลพิษ กระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม โดยว่าจ้างบริษัทแมคโครคอนซัลแตนท์ จำกัด สถาบันวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย และบริษัท Environmental Technology Consultants Limited แห่งประเทศอังกฤษ ให้ดำเนินการกำจัดน้ำเสียกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งสำนักงานระบายน้ำกรุงเทพมหานครได้นำการศึกษาดังกล่าวมาเป็นแนวทางในการจัดทำแผนด้านการจัดการน้ำเสียในเขตกรุงเทพมหานคร ดังนี้ (สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2542:5-29)

จากสภาพพื้นที่การระบายน้ำในเขตกรุงเทพมหานคร ได้ทำการกำหนดเขตการจัดการน้ำเสียโดยพิจารณาสภาพการระบายน้ำหรือพื้นที่รับน้ำเป็นหลัก และได้ตั้งเกณฑ์ในแง่อื่นๆ เพื่อใช้เป็นแนวทางประกอบการพิจารณาแบ่งเขต ดังนี้

1. แนวโน้มหรือความเป็นไปได้ในการจัดหาที่ดิน และขนาดที่ดินที่จะใช้ก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสีย
2. แต่ละเขตครอบคลุมประชากรประมาณ 100,000-600,000 คน
3. เขตแต่ละเขตครอบคลุมพื้นที่ประมาณ 30-100 ตร.กม. และเส้นผ่าศูนย์กลางของพื้นที่ไม่ควรเกิน 10 กม. เพื่อประหยัดค่าก่อสร้างและค่าดำเนินการ (เขตที่มีประชากรอยู่หนาแน่นจะแบ่งให้ครอบคลุมพื้นที่น้อยกว่าเขตที่มีประชากรเบาบาง)
4. ลู่ทางและความเหมาะสมในการวางท่อรวบรวมน้ำเสีย เช่น อาจต้องวางตามแนวคลองในพื้นที่หรือบริเวณข้างเคียงซึ่งอาจอยู่นอกพื้นที่รับน้ำได้
5. ขอบเขตของแต่ละพื้นที่ที่จะใช้แนวถนนหรือคูคลองเป็นเส้นแบ่งเพื่อความชัดเจนในทางปฏิบัติ
6. จะไม่แบ่งคร่อมเขตการปกครองระหว่างจังหวัดเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาการจัดการ

นอกจากนี้ยังได้พิจารณาแผนการใช้ที่ดินในอนาคตประกอบ โดยพื้นที่ทางฝั่งตะวันออกได้ใช้แนวคันดินป้องกันน้ำท่วมหรือ Green Belt เป็นแนวเขตแบ่งแยกพื้นที่เมืองกับชนบทหรือพื้นที่เกษตรออกจากกันและในพื้นที่ทางฝั่งตะวันตกได้พิจารณาแนวป้องกันน้ำเค็มที่อยู่ทางส่วนล่างของพื้นที่เป็นแนวเขตด้านล่างสุดในการแบ่งเขตการจัดการน้ำเสียและได้นำแนวถนนสายหลักที่จะก่อสร้างในอนาคตมาพิจารณาประกอบใช้เป็นแนวแบ่งเขตด้วย

เพื่อให้สอดคล้องกับแผนงานที่ทางกรุงเทพมหานครกำลังดำเนินอยู่ การแบ่งเขตบริเวณตอนกลางของกรุงเทพมหานครจึงยึดถือตามขอบเขตพื้นที่โครงการรวม 6 โครงการที่กรุงเทพมหานครได้กำหนดขึ้น ได้แก่ โครงการเกาะรัตนโกสินทร์ โครงการสี่พระยา โครงการยานนาวา โครงการหนองแขม-ภาษีเจริญ โครงการราษฎร์บูรณะ และโครงการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียรวมระยะที่ 1

เขตการจัดการน้ำเสียมีทั้งหมด 18 เขต ซึ่งเมื่อรวมกับพื้นที่อีก 6 เขตที่กรุงเทพมหานครกำลังดำเนินการจะได้จำนวนเขตการจัดการน้ำเสียรวม 24 เขต ขนาดของพื้นที่ของแต่ละเขตได้แสดงในตาราง ส่วนหมายเลขเขตจัดการน้ำเสียของโครงการกรุงเทพมหานคร 6 โครงการได้จัดทำใหม่ดังนี้ (แผนที่ 4.4)

- (ก) พื้นที่หมายเลข 19 : โครงการเกาะรัตนโกสินทร์ (บ้านพานถม)
- (ข) พื้นที่หมายเลข 20 : โครงการสี่พระยา
- (ค) พื้นที่หมายเลข 21 : โครงการยานนาวา
- (ง) พื้นที่หมายเลข 22 : โครงการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียรวมระยะที่ 1
- (จ) พื้นที่หมายเลข 23 : โครงการหนองแขม-ภาษีเจริญ
- (ฉ) พื้นที่หมายเลข 24 : โครงการราษฎร์บูรณะ

เขตการจัดการน้ำเสียอีก 18 โครงการ มีรายละเอียดดังนี้

1. พื้นที่หมายเลข 1 ครอบคลุมพื้นที่ 105.83 ตร.กม. ของเขตดอนเมือง และเขตสายไหม โดยมีความสามารถในการบำบัดน้ำเสียในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นประชากรสูงสุด 6,409 คน/ตร.กม. และได้เสนอที่ตั้งสถานีบำบัดน้ำเสียในบริเวณโรงกำจัดขยะรวมอินทรา
2. พื้นที่หมายเลข 2 ครอบคลุมพื้นที่ 30.70 ตร.กม. ของเขตหลักสี่ โดยมีความสามารถในการบำบัดน้ำเสียในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นประชากรสูงสุด 5,384 คน/ตร.กม. และได้เสนอที่ตั้งสถานีบำบัดน้ำเสียในบริเวณคลองเปรมประชากร ใกล้ทางรถไฟสายใต้ เขตบางซื่อ
3. พื้นที่หมายเลข 3 ครอบคลุมพื้นที่ 6.61 ตร.กม.ของเขตบางซื่อ โดยมีความสามารถในการบำบัดน้ำเสียในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นประชากรสูงสุด 14,316 คน/ตร.กม. และได้เสนอที่ตั้งสถานีบำบัดน้ำเสียในบริเวณใกล้กับคลองบางเขน
4. พื้นที่หมายเลข 4 ครอบคลุมพื้นที่ 40.41 ตร.กม.ของเขตจตุจักรและลาดพร้าว บางส่วน โดยมีความสามารถในการบำบัดน้ำเสียในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นประชากรสูงสุด 11,891 คน/ตร.กม. และได้เสนอที่ตั้งสถานีบำบัดน้ำเสียในบริเวณใกล้กับคลองบางซื่อ (ใกล้สนามกอล์ฟ ร.ฟ.ท.)

5. พื้นที่หมายเลข 5 ครอบคลุมพื้นที่ 64.73 ตร.กม.ของเขตวังทองหลาง และเขตลาดพร้าวบางส่วน โดยมีความสามารถในการบำบัดน้ำเสียในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นประชากรสูงสุด 11,909 คน/ตร.กม. และได้เสนอที่ตั้งสถานีบำบัดน้ำเสียบริเวณบึงพระรามเก้า
6. พื้นที่หมายเลข 6 ครอบคลุมพื้นที่ 28.05 ตร.กม.ของเขตวัฒนา โดยมีความสามารถในการบำบัดน้ำเสียในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นประชากรสูงสุด 14,182 คน/ตร.กม. และได้เสนอที่ตั้งสถานีบำบัดน้ำเสียบริเวณบึงมักกะสัน
7. พื้นที่หมายเลข 7 ครอบคลุมพื้นที่ 45.99 ตร.กม.ของเขตพระโขนง เขตบางนา และเขตสวนหลวง โดยมีความสามารถในการบำบัดน้ำเสียในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นประชากรสูงสุด 8,835 คน/ตร.กม. และได้เสนอที่ตั้งสถานีบำบัดน้ำเสียบริเวณบริษัทสามัคคีส์ดีวี (เดิม)
8. พื้นที่หมายเลข 8 ครอบคลุมพื้นที่ 55.13 ตร.กม.ของเขตประเวศบางส่วน โดยมีความสามารถในการบำบัดน้ำเสียในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นประชากรสูงสุด 4,279 คน/ตร.กม. และได้เสนอที่ตั้งสถานีบำบัดน้ำเสียบริเวณบึงหนองบอน
9. พื้นที่หมายเลข 9 ครอบคลุมพื้นที่ 56.84 ตร.กม.ของเขตประเวศบางส่วน และเขตสะพานสูงบางส่วน โดยมีความสามารถในการบำบัดน้ำเสียในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นประชากรสูงสุด 2,548 คน/ตร.กม. และได้เสนอที่ตั้งสถานีบำบัดน้ำเสียบริเวณโรงกำจัดขยะอ่อนนุช
10. พื้นที่หมายเลข 10 ครอบคลุมพื้นที่ 86.69 ตร.กม.ของเขตคันนายาวบางส่วน โดยมีความสามารถในการบำบัดน้ำเสียในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นประชากรสูงสุด 7,179 คน/ตร.กม. และได้เสนอที่ตั้งสถานีบำบัดน้ำเสียบริเวณซอยวัดบำเพ็ญ เขตมีนบุรี
11. พื้นที่หมายเลข 11 ครอบคลุมพื้นที่ 75.84 ตร.กม.ของเขตคันนายาวบางส่วน โดยมีความสามารถในการบำบัดน้ำเสียในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นประชากรสูงสุด 2,848 คน/ตร.กม. และได้เสนอที่ตั้งสถานีบำบัดน้ำเสียบริเวณใกล้คลองท่าแร้ง เขตบางเขน
12. พื้นที่หมายเลข 12 ครอบคลุมพื้นที่ 39.66 ตร.กม.ของเขตคลองสามวา และเขตหนองจอกบางส่วน โดยมีความสามารถในการบำบัดน้ำเสียในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นประชากรสูงสุด 7,776 คน/ตร.กม. และได้เสนอที่ตั้งสถานีบำบัดน้ำเสียบริเวณเขตหนองจอก
13. พื้นที่หมายเลข 13 ครอบคลุมพื้นที่ 36.41 ตร.กม.ของเขตลาดกระบัง โดยมีความสามารถในการบำบัดน้ำเสียในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นประชากรสูงสุด 5,650 คน/ตร.กม. และได้เสนอที่ตั้งสถานีบำบัดน้ำเสียบริเวณเขตลาดกระบัง
14. พื้นที่หมายเลข 14 ครอบคลุมพื้นที่ 38.85 ตร.กม.ของเขตบางกอกน้อย บางพลัด และบางกอกใหญ่ โดยมีความสามารถในการบำบัดน้ำเสียในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นประชากรสูงสุด 17,121 คน/ตร.กม. และได้เสนอที่ตั้งสถานีบำบัดน้ำเสียบริเวณใกล้คลองบางระมาด เขตตลิ่งชัน

15. พื้นที่หมายเลข 15 ครอบคลุมพื้นที่ 84.51 ตร.กม.ของเขตจอมทอง ธนบุรี คลองสาน และราษฎร์บูรณะบางส่วน โดยมีความสามารถในการบำบัดน้ำเสียในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นประชากรสูงสุด 14,900 คน/ตร.กม. และได้เสนอที่ตั้งสถานีบำบัดน้ำเสียบริเวณใกล้คลองบางประทุน เขตบางขุนเทียน

16. พื้นที่หมายเลข 16 ครอบคลุมพื้นที่ 40.66 ตร.กม.ของเขตตลิ่งชัน โดยมีความสามารถในการบำบัดน้ำเสียในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นประชากรสูงสุด 5,972 คน/ตร.กม. และได้เสนอที่ตั้งสถานีบำบัดน้ำเสียบริเวณใกล้คลองกับคลองสัตว์ดักถ้ำ เขตตลิ่งชัน

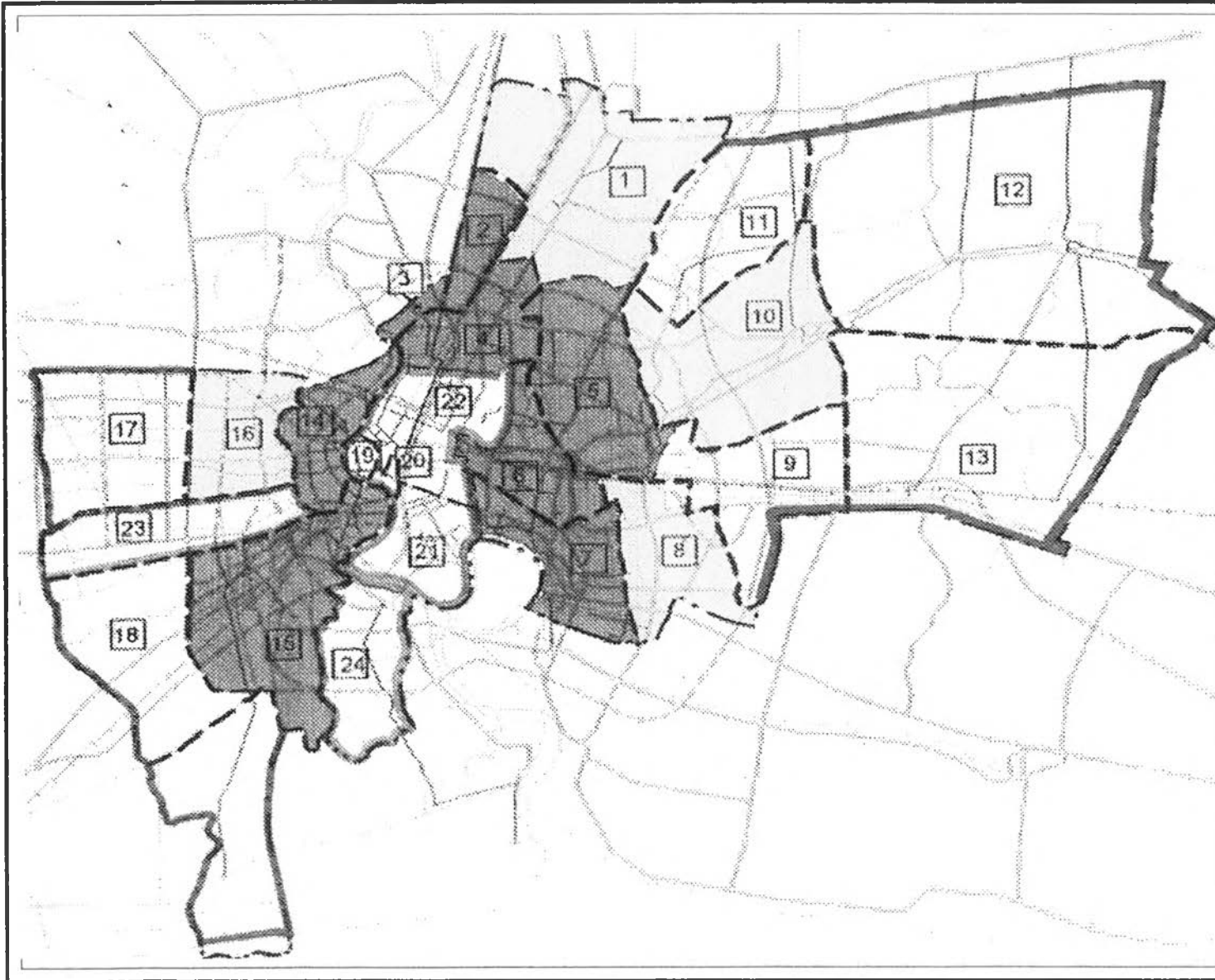
17. พื้นที่หมายเลข 17 ครอบคลุมพื้นที่ 71.71 ตร.กม.ของเขตทวีวัฒนา และหนองแขมบางส่วน โดยมีความสามารถในการบำบัดน้ำเสียในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นประชากรสูงสุด 2,234 คน/ตร.กม. และได้เสนอที่ตั้งสถานีบำบัดน้ำเสียบริเวณใกล้คลองกับคลองบางกอกน้อย เขตตลิ่งชัน

18. พื้นที่หมายเลข 18 ครอบคลุมพื้นที่ 105.05 ตร.กม.ของเขตหนองแขมบางส่วน และเขตบางบอน โดยมีความสามารถในการบำบัดน้ำเสียในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นประชากรสูงสุด 2,155 คน/ตร.กม. และได้เสนอที่ตั้งสถานีบำบัดน้ำเสียบริเวณใกล้คลองบางพราน เขตบางขุนเทียน

4.4.3 แผนงานและโครงการในอนาคต








กรุงเทพมหานครได้ดำเนินการแก้ไขปัญหาน้ำเสีย โดยได้ดำเนินโครงการต่างๆ เช่น โครงการปล่อยน้ำจากแม่น้ำเจ้าพระยาเข้ามาเจือจางน้ำเสียในคลองชั้นในของกรุงเทพมหานคร โครงการบำบัดน้ำเสียในคลองด้วยระบบบำบัดน้ำเสียแบบ Aerated Lagoon ได้แก่ บำบัดน้ำเสียจากคลองสามเสนในบึงมักกะสัน บำบัดน้ำเสียจากคลองลาดพร้าวที่บึงพระราม 9 เป็นต้น นอกจากนี้ กรุงเทพมหานครยังรับโอนโรงงานบำบัดน้ำเสียของการเคหะแห่งชาติมาแล้ว จำนวน 6 แห่ง สามารถบำบัดน้ำเสียได้รวมประมาณ 13,000 ลบ.ม./วัน และจะได้รับโอนเพิ่มเติมอีกจำนวน 7 แห่ง ซึ่งสามารถบำบัดน้ำเสียได้อีกประมาณ 9,000 ลบ.ม./วัน เพื่อนำมาขยายขีดความสามารถในการนำน้ำเสียโดยรอบเคหะชุมชนมาร่วมบำบัดด้วย ในขณะที่เดียวกันกรุงเทพมหานครก็ได้ดำเนินการด้านแผนหลักการบำบัดน้ำเสียรวมไปด้วย ดังนี้

1.แผนหลักของบริษัทวิศวกรรมที่ปรึกษา C.D.M. (พ.ศ.2511) รัฐบาลไทยได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษา C.D.M. ศึกษาและจัดทำแผนหลักระบบระบายน้ำ บำบัดน้ำเสียและป้องกันน้ำท่วม และได้จัดทำแล้วเสร็จเมื่อปี พ.ศ. 2511



**แนวทางการจัดการน้ำเสียของ
หมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร**

สัญลักษณ์

-  ขอบเขตของกรุงเทพมหานคร
-  ขอบเขตของพื้นที่การจัดการน้ำเสีย
-  พื้นที่การจัดการน้ำเสีย
-  พื้นที่ที่ กทม. กำลังดำเนินการ 6 เขต
-  เขตการจัดการน้ำเสียกลุ่มเร่งด่วน
อันดับแรก 6 เขต
-  เขตการจัดการน้ำเสียกลุ่มเร่งด่วน
อันดับที่สอง 4 เขต
-  พื้นที่ส่วนที่เหลือ คือ กลุ่มอันดับสาม
รวม 6 เขต

ที่มา: กรมควบคุมมลพิษ

แผนที่: 4.4

แสดง :
การแบ่งเขตการจัดการน้ำเสีย

มาตราส่วน :

Not to Scale



2. แผนหลักของใจก้าว (พ.ศ.2524) กรุงเทพมหานครได้รื้อฟื้นแผนการแก้ไขปัญหาน้ำเสียขึ้นใหม่ โดยได้ขอความช่วยเหลือจากรัฐบาลญี่ปุ่น ในการส่งเสริมคณะวิศวกรเข้ามาดำเนินการจัดทำแผนหลักระบบบำบัดน้ำเสียขึ้นใหม่ โดยการพิจารณาข้อขัดแย้งและข้อมูลต่างๆ ของแผนหลักเดิม และได้นำแผนหลักใหม่เสนอกรุงเทพมหานคร เมื่อปี พ.ศ. 2524 แผนของใจก้าว ได้แบ่งระบบบำบัดน้ำเสียรวมกรุงเทพมหานครให้มีขนาดเล็กลง โดยแบ่งออกเป็น 10 ส่วน แต่ละส่วนสามารถสร้างเสร็จได้ภายในเวลา 5 ปี และงบประมาณค่าก่อสร้างแต่ละส่วนจะน้อยลงเพื่อให้มีความเป็นไปได้มากขึ้น

3. แผนดำเนินการบำบัดน้ำเสียของกรุงเทพมหานคร (Action Plan) จากแผนหลักระบบบำบัดน้ำเสียกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2524 สนับสนุนโดยใจก้าว ได้ศึกษาการคุ้มครองในการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวมว่า ควรจะดำเนินการในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นของประชากรอย่างน้อย 15,000 คน/ตร.กม. และจากการศึกษาเพื่อจัดทำแผนหลักการกำจัดน้ำเสียกรุงเทพมหานคร และปริณทลของกรมควบคุมมลพิษ กระทรวงวิทยาศาสตร์และสิ่งแวดล้อม ในปีพ.ศ.2536 กรุงเทพมหานครจึงได้ดำเนินการมาตรการทางด้านกรก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียในพื้นที่ชั้นใน ซึ่งมีความหนาแน่นของประชากรสูง รวม 7 พื้นที่

4. แผนงานการบำบัดน้ำเสียตามแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2540-2544) ตามแผนงานฯ ของแผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 5 แผนงานกำจัดน้ำเสียประกอบด้วย 5 แผนงานดังนี้

4.1 แผนงานย่อย การก่อสร้างโรงงานบำบัดน้ำเสียที่ลงทุนโดยกรุงเทพมหานคร และรัฐบาลประกอบด้วย 3 โครงการ คือ

(1) โครงการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียรวมระยะที่ 5 (พระโขนง-คลองเตย) ดำเนินการก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสีย มีขีดความสามารถบำบัดน้ำเสียได้ 320,000 ลบ.ม./วัน เพื่อบำบัดน้ำเสียครอบคลุมพื้นที่เขตพระโขนง เขตคลองเตย และเขตประเวศ รวม 57.3 ตร.กม. จำนวนประชากร 850,000 คน งบประมาณ 8,680 ล้านบาท เริ่มโครงการในปี 2540

(2) โครงการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียรวมระยะที่ 6 (ธนบุรี) ดำเนินการก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสีย มีขีดความสามารถบำบัดน้ำเสียได้ 550,000 ลบ.ม./วัน เพื่อบำบัดน้ำเสียครอบคลุมพื้นที่เขต บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ ธนบุรีและคลองสาน รวม 51 ตร.กม. จำนวนประชากร 1,270,000 คน งบประมาณ 10,925 ล้านบาท เริ่มโครงการในปี 2540

(3) โครงการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียรวมระยะที่ 7 (หนองบอน) ดำเนินการก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสีย มีขีดความสามารถบำบัดน้ำเสียได้ 125,000 ลบ.ม./วัน เพื่อบำบัดน้ำเสียครอบคลุมพื้นที่เขต ประเวศและพระโขนง รวม 55 ตร.กม. จำนวนประชากร 220,400 คน งบประมาณ 3,700 ล้านบาท เริ่มโครงการในปี 2541

พื้นที่ทั้ง 3 โครงการครอบคลุมพื้นที่รวม 163.3 ตร.กม. สามารถบำบัดน้ำเสียได้เพิ่มอีกประมาณ 995,000 ลบ.ม./วัน ในการดำเนินการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียรวมดังกล่าว คาดว่า หากสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จรวมทั้งส่วนที่จัดทำแผนไว้ในแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 5 จะสามารถบำบัดน้ำเสียได้รวมประมาณ 2 ล้านลบ.ม./วัน คิดเป็นประมาณ 75% ของปริมาณน้ำเสียที่คาดว่าจะมีในปี 2545

4.2 แผนงานย่อย การก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสียที่ลงทุนโดยกรุงเทพมหานคร และรัฐบาลที่ก่อสร้างในช่วงแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2535-2539) ที่ยังต้องดำเนินการต่อเนื่อง 4 โครงการ ประกอบด้วย 4 โครงการคือ

- (1) โครงการก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสียยานนาวา
- (2) โครงการก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสียรวมระยะที่ 1
- (3) โครงการก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสียหนองแขม ภาษีเจริญ ราชบุรีบูรณะ
- (4) โครงการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียรวมระยะที่ 4

4.3 แผนงานย่อย การปรับปรุงก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสียที่รับโอนจากการเคหะแห่งชาติ

4.4 แผนงานย่อย การศึกษาความพร้อมด้านการบริหารและการจัดการเกี่ยวกับน้ำทิ้งประกอบด้วย 2 โครงการ คือ

- (1) โครงการศึกษาเพื่อการจัดเก็บค่าธรรมเนียมการบำบัดน้ำเสีย
- (2) จัดทำแผนดำเนินการจัดเก็บค่าธรรมเนียมในการบำบัดน้ำเสียของโรงบำบัดน้ำเสียขนาดใหญ่ของกรุงเทพมหานคร และกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมที่เหมาะสมตลอดจนวิธีการจัดเก็บ การบริหารงาน และการดำเนินการ

(3) โครงการศึกษา ออกแบบ และก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียทดลองในชุมชนพักอาศัย

4.5 แผนงานย่อย การเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ด้านน้ำเสีย ประกอบด้วย

(1) โครงการเผยแพร่ประชาสัมพันธ์การบำบัดน้ำเสียให้ถูกต้องตามกฎหมายส่งเสริมและเผยแพร่การบำบัดน้ำเสียที่ถูกต้อง สร้างจิตสำนึกที่จะป้องกันแก้ไขปัญหาน้ำเน่าเสีย

(2) โครงการควบคุมคุณภาพน้ำทิ้งของสถานประกอบการให้มีการบำบัดที่เหมาะสมฝึกอบรมให้ความรู้แก่เจ้าหน้าที่ ส่วนราชการ ผู้ประกอบการ และบริษัทเอกชนที่ปรึกษา ออกแบบระบบบำบัดน้ำเสีย ให้มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการบำบัดน้ำเสียให้ถูกต้องตามกฎหมาย

4.5 การพัฒนาที่อยู่อาศัย

กรุงเทพมหานครเป็นแหล่งดึงดูดให้คนจากทั่วประเทศหลั่งไหลเข้ามาแสวงโชคและแสวงหาโอกาสทางเศรษฐกิจ ทำให้กรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่มีประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในระยะแรกของการขยายตัวของกรุงเทพมหานครนั้น การเพิ่มประชากรเกิดขึ้นควบคู่กับการขยายตัวทางเขตพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร ทำให้ความหนาแน่นของประชากรไม่มากนัก ในที่สุดพื้นที่ของกรุงเทพมหานครมีขนาดเท่ากับ 1,568.737 ตารางกิโลเมตร ปัจจุบันกรุงเทพมหานครมีจำนวนประชากรอาศัยอยู่ประมาณ 5.6 ล้านคน (ดูตารางที่ 4.1) ถึงแม้อัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรกรุงเทพมหานครเองตั้งแต่ปี 2533 เป็นต้นมาจะเพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำกว่าร้อยละ 3 แต่การอพยพของประชาชนจากต่างจังหวัดเข้าสู่กรุงเทพมหานครยังมีอัตราการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงสองทศวรรษที่ผ่านมามีคนย้ายถิ่นเข้าสู่กรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นมากกว่า 90,000 คนปี ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นด้วย ในช่วงปี 2534-2536 ธุรกิจการก่อสร้างขยายตัวถึงร้อยละ 93 (แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 5, 2539:53) ซึ่งถือว่าเป็นยุคเฟื่องฟูของธุรกิจการจัดสรรที่ดินก่อนเกิดวิกฤตการณ์พองสบู่แตกในปี 2539 โดยการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมีถึง 60-80% ของพื้นที่ทั้งหมด (มานพ พงศทัต, 2541:168)

การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครได้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องมาจากการเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจ และจำนวนประชากร ก่อให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบแตกต่างกัน ตามฐานะทางเศรษฐกิจและเทคโนโลยีของการก่อสร้างที่ทันสมัย สภาพการพัฒนาของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครมีรูปแบบที่สำคัญ 6 ประเภท ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์) บ้านแฝด ตึกแถว แฟลต อพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียม การพัฒนาที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นทั้งในลักษณะของประชาชนสร้างเอง การจัดสรรโดยผู้ประกอบการธุรกิจภาคเอกชน และโครงการเคหะชุมชนซึ่งเป็นลักษณะการผลิตที่อยู่อาศัยที่มีรูปทรงเหมือนกันจำนวนมากโดยภาครัฐบาล

การพัฒนาที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานครตามลักษณะพื้นที่ออกเป็นเขตเมืองชั้นใน เขตต่อเมือง และเขตชานเมือง สามารถสรุปได้ดังนี้

1. เขตเมืองชั้นใน ที่อยู่อาศัยในเขตเมืองชั้นในของกรุงเทพมหานครมีลักษณะสำคัญ 2 ประการ คือ

1.1) ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงรัตนโกสินทร์ ย่านสถาบันราชการ และย่านการค้าเก่า ได้แก่ เขตพระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย สัมพันธวงศ์ บางกอกน้อย ธนบุรี ฯลฯ ซึ่งเป็นย่านพักอาศัยชุมชนเก่าแก่

1.2) ที่อยู่อาศัยในเขตย่านธุรกิจการค้า สำนักงาน และการบริการ ได้แก่ เขตบางรัก ปทุมวัน สาทร คลองเตย ฯลฯ

ที่อยู่อาศัยในเขตชั้นในแต่เดิมนั้น ประกอบด้วยย่านพักอาศัยชุมชนเก่าแก่ในเขตพระนคร ป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ ลักษณะอาคารส่วนใหญ่ ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว ตึกแถว บ้านแถว หอพัก แฟลต/อพาร์ทเมนต์ ตึกแถว มีลักษณะการขยายตัวเพิ่มขึ้นมากเช่นเดียวกับบ้านเดี่ยว และทาว์นเฮาส์ เช่นกัน จากสถิติที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัยที่ขออนุญาตก่อสร้างในช่วงปี พ.ศ. 2535-2541 พบว่า เขตเมืองชั้นในมีสัดส่วนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นน้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 13.20 โดยเขตที่มีที่อยู่อาศัยเพิ่มมากที่สุดได้แก่ เขตคลองเตย คิดเป็นร้อยละ 14.24 รองลงมา ได้แก่ เขตจตุจักร บางซื่อ และยานนาวา คิดเป็นร้อยละ 10.06, 8.39 และ 8.25 ตามลำดับ

2. เขตต่อเมือง ที่อยู่อาศัยในเขตต่อเมืองของกรุงเทพมหานคร มีลักษณะสำคัญ 3 ประการคือ

2.1) ที่อยู่อาศัยในลักษณะชุมชนเมืองใหญ่ ซึ่งประกอบด้วย ศูนย์การค้า สำนักงาน ธุรกิจ สถาบันราชการ และมีบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สมบูรณ์ ได้แก่ เขตบางกะปิ พระโขนง ภาษีเจริญ และราชบุรีบูรณะ ฯลฯ

2.2) ที่อยู่อาศัยซึ่งตั้งอยู่ในเขต Super Block ขนาดใหญ่ซึ่งมีถนนสายหลัก 4 สายผ่าน และถนนซอยจำนวนมาก ให้บริการในการเข้าถึงที่อยู่อาศัย ได้แก่ เขตบางเขน บึงกุ่ม ดอนเมือง และลาดพร้าว เป็นต้น

2.3) ที่อยู่อาศัยซึ่งตั้งกระจายตัวอยู่ตามเส้นทางคมนาคมขนส่งทางถนน ทางรถไฟ และคลอง ได้แก่ เขตตลิ่งชัน หนองแขม และประเวศ เป็นต้น

ที่อยู่อาศัยในเขตต่อเมืองมีลักษณะแบบผสมผสานของอาคารพักอาศัยหลายประเภท ได้แก่ บ้านเดี่ยวที่มีขนาดที่ดินตั้งแต่ 50-100 ตารางวา ทาวน์เฮาส์ที่มีความสูง 2-4 ชั้น ตึกแถว หอพัก แฟลต/อพาร์ทเมนต์ที่มีความสูง 4 ชั้นขึ้นไป จากสถิติที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัยที่ขออนุญาตก่อสร้างในช่วงปี พ.ศ. 2535-2541 พบว่า เขตต่อเมืองมีสัดส่วนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากที่สุดที่สุดคิดเป็นร้อยละ 60.83 โดยเขตที่มีที่อยู่อาศัยเพิ่มมากที่สุดได้แก่ เขตบางเขน คิดเป็นร้อยละ 16.89 รองลงมา ได้แก่ เขตบึงกุ่ม ประเวศ และภาษีเจริญ คิดเป็นร้อยละ 11.36, 10.52 และ 9.18 ตามลำดับ

3. เขตชานเมือง ที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองมีลักษณะสำคัญ ได้แก่

3.1) ที่อยู่อาศัยซึ่งตั้งกระจายตัวอยู่ตามเส้นทางคมนาคมขนส่ง ทางถนน ทางรถไฟ และคลอง ได้แก่ เขตมีนบุรี ลาดกระบัง เป็นต้น

3.2) ที่อยู่อาศัยซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่เกษตร ได้แก่ เขตหนองจอก และเขตบางขุนเทียน

ที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองส่วนใหญ่เป็นอาคารบ้านเดี่ยวสูง 1-2 ชั้น และทาว์นเฮาส์เป็นส่วนใหญ่ และมีสภาพเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นเบาบางตามจำนวนประชากร

จำนวนบ้าน และขนาดพื้นที่เขตการปกครองซึ่งมีขนาดใหญ่และเดิมเป็นพื้นที่เกษตรกรรม จากสถิติที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัยที่ขออนุญาตก่อสร้างในช่วงปี 2535-2542 พบว่า เขตชานเมืองมีสัดส่วนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากที่สุดที่สุดคิดเป็นร้อยละ 25.97 โดยเขตที่มีที่อยู่อาศัยเพิ่มมากที่สุด ได้แก่ เขตมีนบุรี คิดเป็นร้อยละ 41.81 รองลงมา ได้แก่ เขตบางขุนเทียน และลาดกระบัง คิดเป็นร้อยละ 25.09 และ 17.04 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.4 สถิติที่อยู่อาศัยที่ขออนุญาตก่อสร้างใหม่ ระหว่างปี 2535-2541 (ตัวเลขสะสม)

เขต	จำนวนรวมทั้งสิ้น (หลัง)	เขต	จำนวนรวมทั้งสิ้น (หลัง)
เขตเมืองชั้นใน			
1. พระนคร	417	26. สายไหม	1,181
2. ป้อมปราบฯ	145	27. ลาดพร้าว	6,727
3. สัมพันธวงศ์	354	28. บางกะปิ	10,419
4. ดุสิต	761	29. พระโขนง	6,273
5. ราชเทวี	583	30. บางนา**	28
6. ปทุมวัน	186	31. ประเวศ	17,854
7. พญาไท	2,138	32. สวนหลวง*	6,073
8. ธนบุรี	1,099	33. บึงกุ่ม	19,302
9. คลองสาน	2,076	34. วังทองหลาง**	99
10. บางพลัด	1,855	35. คันนายาว**	71
11. บางกอกน้อย	2,274	36. สะพานสูง**	325
12. บางกอกใหญ่	2,819	37. ดลิ่งชัน	11,194
13. บางรัก	351	38. ทวีวัฒนา**	48
14. คลองเตย	5,250	39. ภาษีเจริญ	15,588
15. วัฒนา**	156	40. บางแค**	1,340
16. จตุจักร	3,710	41. หนองแขม	13,983
17. บางซื่อ	3,092	42. ราษฎร์บูรณะ	12,566
18. ห้วยขวาง	2,667	43. ทุ่งครุ**	64
19. ดินแดง*	1,928	44. จอมทอง	4,085
20. สาทร	903	เขตชานเมือง	
21. บางคอแหลม	1,052	45. มีนบุรี	30,303
22. ยานนาวา	3,040	46. คลองสามวา**	441
เขตต่อเมือง		47. ลาดกระบัง	12,347
23. ดอนเมือง	13,788	48. หนองจอก	11,055
24. หลักสี่**	92	49. บางขุนเทียน	18,188
25. บางเขน	28,681	50. บางบอน**	145
กรุงเทพมหานคร			279,116

ที่มา : กองข้อมูลที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ, 2542

4.6 สถานการณ์ที่อยู่อาศัย

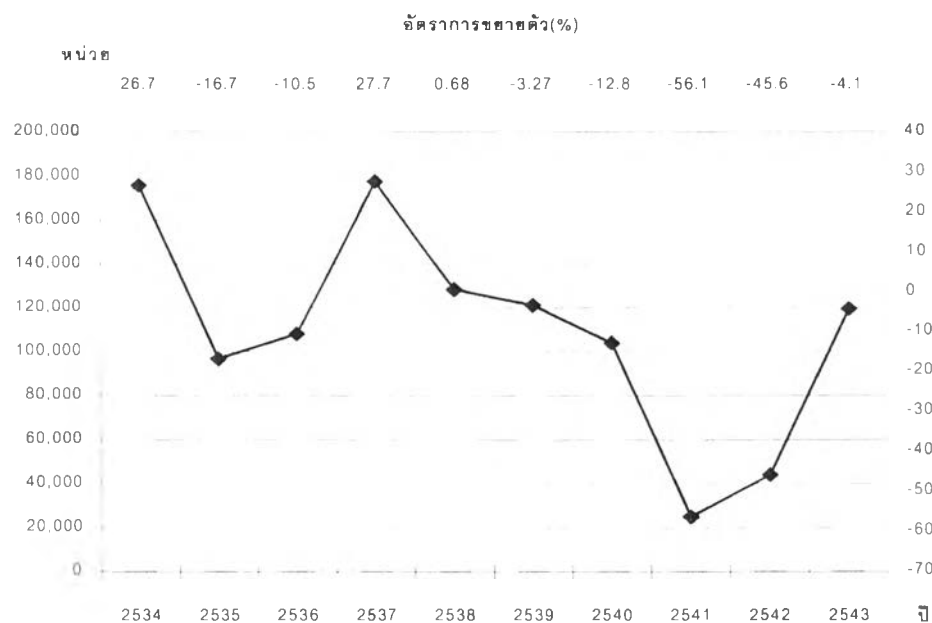
เมื่อมองย้อนกลับไปในช่วงปี 2533-2535 แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยมีการชะลอตัวอันเนื่องมาจากเหตุการณ์สำคัญๆ ที่มีผลกระทบต่อธุรกิจที่อยู่อาศัยภายในประเทศ ได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจเริ่มชะลอตัวลง ภาวะอัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น เกิดการปฏิวัติโดยคณะรสช.และเหตุการณ์พฤษภาทมิฬ ส่วนเหตุการณ์ของโลกได้แก่ การเกิดสงครามอ่าวเปอร์เซีย ซึ่งส่งผลกระทบทำให้เศรษฐกิจโดยรวมของโลกหดตัวอย่างรวดเร็วและทำให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยเกิดการชะลอตัว หลังจากนั้นปี 2536 ภาวะวิกฤตการณ์ต่างๆ เริ่มคลี่คลายในทางที่ดีขึ้น เศรษฐกิจมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ได้ลดต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ส่งผลให้อำนาจซื้อของผู้บริโภคสูงขึ้น โดยเฉพาะธุรกิจที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยมีโครงการเปิดตัวใหม่เข้าสู่ตลาดอย่างมหาศาล โดยเห็นได้อย่างชัดเจนในปี 2537 จากนั้นธุรกิจที่อยู่อาศัยก็เริ่มชะลอตัวลงอีกครั้งตั้งแต่ปลายปี 2538 ต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน (ตารางที่ 4.5)

ตารางที่ 4.5 จำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตั้งแต่ปี 2534-2543

ปี พ.ศ.	จำนวนที่อยู่อาศัย (หน่วย)	อัตราการขยายตัว (%)
2534	129,688	26.7
2535	108,001	-16.7
2536	96,620	-10.5
2537	171,254	27.7
2538	172,419	0.68
2539	166,785	-3.27
2540	145,355	-12.8
2541	63,864	-56.1
2542	33,382	-45.6
2543	32,028	-4.1

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2544

แผนภูมิที่ 4.2 จำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตั้งแต่ปี 2534-2543



ที่มา : ตารางที่ 4.5

4.7 วิวัฒนาการหมู่บ้านจัดสรร

ในช่วงระยะเวลาก่อนปี พ.ศ. 2510 คำว่า “บ้านจัดสรร” ซึ่งนับเป็นคำสามัญที่รู้จักกันทั่วไปในปัจจุบันยังไม่เป็นที่คุ้นเคยของประชาชนในประเทศไทย เนื่องจากในช่วงเวลานั้นประชาชนมักจะสร้างบ้านกันเอง หรือใช้วิธีว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างให้เป็นผู้สร้างบ้านให้การดำเนินการจัดสรรเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเท่าที่ปรากฏอยู่ประปราย ได้แก่ การจัดสรรที่ดินเปล่า นักจัดสรรที่ดินจะหาซื้อแปลงใหญ่แถบชานเมืองจากเจ้าของที่ดินซึ่งมักเป็นเกษตรกรมาแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อขายให้แก่ผู้ที่สนใจจะซื้อไว้สร้างบ้านเอง โดยที่นักจัดสรรที่ดินมิได้นำที่ดินนั้นมาพัฒนาก่อนการแบ่งขาย การขายที่ดินนั้นเป็นเพียงที่ดินเปล่าไม่มีอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัยบนที่ดินนั้น รูปแบบของการซื้อขายมีทั้งชนิดที่ชำระจากลูกค้าด้วยตนเอง ไม่มีสถาบันการเงินเข้าไปมีบทบาทเกี่ยวข้อง

ในเวลาต่อมา ปรากฏว่าผู้ซื้อที่ดินส่วนมากประสบกับความไม่สะดวกในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ไม่ว่าจะดำเนินการด้วยตนเองหรือว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างให้ดำเนินการให้ก็ล้วน

แต่เป็นวิธีที่ต้องเสียค่าใช้จ่ายสูงทั้งสิ้น เนื่องจากเป็นการที่ต่างคนต่างสร้าง จึงขาดการพึ่งพาหรือเฉลี่ยต้นทุนซึ่งกันและกันในการก่อสร้าง ในปี พ.ศ. 2510 ได้เกิดธุรกิจบ้านจัดสรรขึ้นเป็นครั้งแรกในประเทศไทย โดยบริษัทข้ามชาติจากสหรัฐอเมริกาสองรายเข้ามาร่วมทุนกับบริษัทในประเทศไทยเพื่อดำเนินธุรกิจสร้างบ้านจัดสรรตามแนวนโยบายส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอันจะทำให้เกิดความรู้สึกร่วมในการเป็นเจ้าของประเทศชาติ ทั้งนี้เพื่อให้เป็นปรากฏการณ์ที่จะต่อต้านการแผ่ขยายอิทธิพลของลัทธิคอมมิวนิสต์ในช่วงสงครามอินโดจีนในขณะนั้น รัฐบาลสหรัฐอเมริกาได้มีนโยบายให้กู้เงินเพื่อการดังกล่าว ช่วยให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยในราคาที่ไม่สูงนัก กล่าวคือ ราคาหลังละ 10,000 เหรียญสหรัฐอเมริกา และในภายหลังยังลดลงไปอีกเหลือเพียง 8,000 เหรียญสหรัฐอเมริกา โดยมีเงื่อนไขการผ่อนชำระที่เลือกอำนวยความสะดวกต่อผู้ซื้อบ้านจัดสรรจนอาจกล่าวได้ว่าเป็นราคามิตรภาพสอดคล้องกับชื่อของหมู่บ้านแห่งนั้นสำเร็จในการดำเนินโครงการบ้านจัดสรรของเอกชนเป็นครั้งแรกนี้ ได้ส่งผลกระทบในทางบวกต่อโครงการบ้านจัดสรรอื่นๆ อีกมากในแถบชานเมืองของกรุงเทพมหานคร ธุรกิจบ้านจัดสรรได้ขยายตัวอย่างรวดเร็วไปตามการขยายตัวของภาวะเศรษฐกิจของประเทศสถาบันการเงินในประเทศในขณะนั้นมีสภาพคล่องสูง จึงขยายการให้สินเชื่อแก่ธุรกิจด้านนี้เพิ่มขึ้น จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2516 อันเป็นปีที่ทั่วโลกได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์น้ำมัน ส่งผลให้ธุรกิจบ้านจัดสรรมีต้นทุนการก่อสร้างสูงขึ้นไปด้วย ในขณะที่อำนาจการซื้อของประชาชนลดลง ด้วยเหตุนี้ รูปแบบของบ้านจัดสรรซึ่งเคยเป็นบ้านเดี่ยวหนึ่งหลัง มีเนื้อที่โดยประมาณไม่ต่ำกว่า 100 ตารางวา ตามมโนภาพของคนทั่วไป ก็เริ่มเปลี่ยนแปลงไปโดยมีเนื้อที่น้อยลง ประกอบกับสภาพจราจรที่เริ่มแออัดมากขึ้น ผู้คนต้องใช้เวลามากขึ้นในการเดินทางไปกลับระหว่างบ้านซึ่งอยู่ชานเมืองและสถานที่ทำงานซึ่งอยู่ในตัวเมือง ผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรจึงเริ่มหันไปสร้างทาวน์เฮ้าส์ในย่านใจกลางเมืองแทน เพื่อให้สามารถลดเนื้อที่ในการก่อสร้างได้มากในขณะที่ราคาขายก็จะใกล้เคียงกับบ้านจัดสรรแถบชานเมือง ภาวะของการก่อสร้างซบเซาอย่างต่อเนื่องจนถึงปี พ.ศ. 2517 และกระเตื้องขึ้นในปี พ.ศ. 2518 หลังจากนั้นซบเซาลงอีกตั้งแต่ปลายปี พ.ศ. 2522 เนื่องมาจากวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 และวิกฤตการณ์ทางการเงิน ประกอบกับการมีพระราชบัญญัติอาคารชุดเกิดขึ้น ทำให้มีนักจัดสรรบางรายหันไปทำโครงการอาคารชุดในใจกลางเมือง ในปี พ.ศ. 2526 ธุรกิจบ้านจัดสรรเริ่มมีแนวโน้มที่จะขยายตัวดีขึ้นเนื่องจากผลของอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มลดลง

นับจากปี พ.ศ. 2529 ประเทศไทยเริ่มมีแนวโน้มที่จะมีพัฒนาการทางเศรษฐกิจเป็นประเทศอุตสาหกรรมใหม่ (Newly Industrialized Countries-NICs) อย่างชัดเจน จากข้อมูลที่สำคัญงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้รวบรวมไว้ จะเห็นได้ว่าผลผลิตของภาคอุตสาหกรรมสูงกว่าผลผลิตของภาคเกษตรกรรมอย่างเด่นชัด ผลผลิตทางอุตสาหกรรม

ประมาณหนึ่งในสี่ของผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ ส่วนใหญ่ผลิตโดยคนไทย 10% ที่รวมตัวกันอาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นหลัก รูปแบบของบ้านหรือที่อยู่อาศัยในประเทศอุตสาหกรรมมักมีลักษณะเป็นที่พักอาศัยเพื่อการหลับนอนในตอนกลางคืน และออกไปทำงานในวันใหม่มากขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากภาวะบีบคั้นทางด้านการงานมีมากขึ้น ขนาดของบ้านจะเล็กลงแต่มีประสิทธิภาพหรือประโยชน์ในการใช้สอยสูงสุด เนื่องจากราคาที่ดินแพงขึ้น มีคนมากขึ้น มีความต้องการสูงขึ้น และที่ดินจะถูกใช้ประโยชน์ในทางอื่นที่สร้างผลผลิตได้มากกว่าการเป็นบ้าน ระบบที่อยู่อาศัยของเมืองต่างๆ แบ่งออกได้เป็นสองกลุ่มใหญ่ คือ ที่อยู่อาศัยภาคไม่เป็นทางการซึ่งมีมาแต่เดิม หรือที่เรียกกันว่า พวคนอกระบบ อันได้แก่ บ้านที่สร้างกันเองแบบตามมีตามเกิด และที่อยู่อาศัยภาคทางการซึ่งถือว่าเป็นที่อยู่อาศัยในระบบ อันได้แก่ บ้านจัดสรรที่สร้างตามมาตรฐานที่กำหนด ในปี พ.ศ. 2500 บ้านในกรุงเทพมหานครประมาณ 45% เป็นบ้านที่ไม่ได้มาตรฐาน ส่วนในปี พ.ศ. 2517 จากการแปรภาพถ่ายทางอากาศ พบว่า สัดส่วนนี้ลดลงเหลือประมาณ 24% ของบ้านทั้งหมด ปัจจุบันสัดส่วนดังกล่าว ลดลงไปอีกเรื่อยๆ เนื่องจากในช่วงปีหลังๆ ได้เกิดบ้านจัดสรรขึ้นอย่างมากมาย สัดส่วนของบ้านที่ไม่ได้สร้างตามมาตรฐานกำหนดจึงลดลงเรื่อยๆ ตลอดเวลาเกือบสิบปีที่ผ่านมา อัตราการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครสูงกว่าอัตราการเติบโตของประชากรกรุงเทพมหานครอยู่เสมอ ซึ่งอาจแสดงให้เห็นว่าแต่เดิมที่อยู่อาศัยยังไม่ได้มาตรฐาน จึงมีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ๆ ที่ได้มาตรฐานมากกว่าเป็นจำนวนมาก จนกระทั่งสูงกว่าอัตราการเพิ่มของประชากร

ในช่วงปี พ.ศ. 2530-2533 บ้านมีราคาแพงขึ้นประมาณ 5-6 เท่าตัว การแก้ปัญหาที่สำคัญของผู้จัดสรรในช่วงนั้นเป็นเรื่องการบริหารการก่อสร้างให้ทันกำหนดเวลาที่ได้สัญญาไว้กับลูกค้า เนื่องจากเป็นช่วงที่วัสดุก่อสร้างมีปัญหาขาดแคลน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในปี พ.ศ. 2531 นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534 ซึ่งได้รับผลกระทบจากสงครามอ่าวเปอร์เซียในกลางปี พ.ศ. 2533 นั้น ธุรกิจบ้านจัดสรรค่อนข้างซบเซากว่าแต่ก่อน ราคาของบ้านจึงไม่สูงขึ้นมากเท่ากับในยามที่ธุรกิจประเภทนี้เฟื่องฟู มีการนำกลยุทธ์ทางการตลาดออกมาใช้กันมากรวมถึงการจูงใจผู้บริโภคด้วยการเสนอสิ่งอำนวยความสะดวก ตลอดจนบริการหลังการขายในรูปแบบต่างๆ ให้ผู้บริโภคมีโอกาสเปรียบเทียบกันระหว่างโครงการจัดสรรแต่ละโครงการ ธุรกิจบ้านจัดสรรซึ่งเคยเริ่มต้นในแถบชานเมืองของกรุงเทพมหานครนั้น ปัจจุบันกำลังมีการพัฒนาการขยายตัวต่อเนื่องออกไปจากกรุงเทพมหานครมากขึ้นทุกที โดยขยายออกไปยังปริมณฑลและจังหวัดใกล้เคียง เช่น ปทุมธานี นนทบุรี สมุทรสาคร นครปฐม อยุธยา เป็นต้น จากข้อมูลเกี่ยวกับเงินให้สินเชื่อแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ไทยในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ได้แสดงให้เห็นว่า ธุรกิจประเภทบ้านจัดสรรได้รับสินเชื่อสูงเป็นอันดับแรก สอดคล้องกับข้อมูลเกี่ยวกับเงินให้สินเชื่อแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

เงินทุนที่ได้แสดงให้เห็นว่า ธุรกิจประเภทการจัดสรรที่ดินและหรือบ้านนั้นได้รับสินเชื่อบริการเป็นอันดับแรกเช่นกัน

4.8 ทำเลและที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร

การดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรในประเทศไทยเริ่มต้นเป็นครั้งแรกหลังปี 2500 เป็นต้นมา ในยุคเริ่มต้นของธุรกิจบ้านจัดสรรยังเป็นธุรกิจรายเล็กในพื้นที่ต่างๆ ของกรุงเทพมหานครยังไม่มีรายได้ที่จะส่อแววเป็นยักษ์ใหญ่ในอนาคต จะมีแค่บางโครงการที่เป็นที่รู้จักของคนทั่วไปในยุคนั้นคือ บ้านจัดสรรของ อาจารย์ สุนทร เปรมฤทัย แต่หลังจากวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งแรก ในปี 2518-2522 บ้านจัดสรรเริ่มขยายตัวเป็นโครงการขนาดใหญ่อย่างจริงจัง เริ่มมีหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่เกิดขึ้น เช่น หมู่บ้านเสนานิเวศน์ หมู่บ้านเสรี หมู่บ้าน ช.อมรพันธ์ หมู่บ้านอัมรินทร์นิเวศน์ เป็นต้น หมู่บ้านเหล่านี้ได้ขยายตัวออกไปรอบๆโครงการเดิม ทำให้ชุมชนบ้านจัดสรรขยายตัวออกเป็นชุมชนขนาดใหญ่บนพื้นที่บริเวณกว้าง เห็นได้ชัดว่าโครงการบ้านจัดสรรในระยะขยายตัวเป็นชุมชนใหญ่ไม่เพียงพอแต่ตอบสนองความต้องการของคนในท้องถิ่นหรือพื้นที่ใกล้เคียงอีกต่อไปแล้ว ทั้งนี้เพราะการขยายตัวของความต้องการของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครมีมากขึ้น ต่อมาหมู่บ้านจัดสรรและบ้านพักอาศัยได้ขยายตัวไปสู่ชานเมืองมากขึ้น เพราะราคาที่ดินในเมืองเริ่มสูงขึ้น ผู้ซื้อยังต้องการซื้อบ้านที่มีบริเวณกว้างขวาง สภาพแวดล้อมและบรรยากาศค่อนข้างดี จึงเริ่มมีการสร้างบ้านจัดสรรในแถบชานเมืองมากขึ้น นอกจากสาเหตุด้านราคาที่ดินในเมืองสูงขึ้นแล้ว การที่กรุงเทพมหานครมีความแออัดมากขึ้น ก็เป็นอีกสาเหตุหนึ่งที่ทำให้เกิดหมู่บ้านจัดสรรในชานเมือง

ที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่จะกระจุกตัวหนาแน่นทางด้านตะวันออกของฝั่งพระนคร ในระยะประมาณ 10-20 กิโลเมตรจากเขตเมืองชั้นใน โดยอยู่หนาแน่นช่วงประมาณ 10-20 ก.ม. หรือบริเวณเขตต่อเมือง และหนาแน่นน้อยลงในช่วง 20-30 ก.ม. ส่วนบริเวณอื่นๆ มีการกระจายตัวค่อนข้างเบาบางลงไป จะเห็นได้ว่าการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจะเกิดขึ้นในบริเวณชานเมืองมากกว่า เนื่องจากยังมีที่ดินสำหรับการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยอีกมาก และราคาไม่แพง ในขณะที่พื้นที่ในเมืองไม่สามารถที่จะขยายตัวได้อีกแล้ว (แผนที่ 4.5)

ลักษณะที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะอยู่ใกล้เส้นทางคมนาคม และใกล้ย่านชุมชน แต่จะไม่รวมอยู่ในย่านชุมชนเลย นอกจากจะอยู่เข้าไปในขอบหรือลึกเข้าไปในย่านพักอาศัยที่เบาบาง เส้นทางคมนาคมสายสำคัญๆ ที่เป็นที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรร โดยสามารถแบ่งได้ดังนี้ (แผนที่ 4.6)

ทิศเหนือ	ได้แก่ ถนนวิภาวดี-รังสิต พหลโยธิน และลาดพร้าว
ทิศตะวันออกเฉียงเหนือ	ได้แก่ ถนนรามอินทรา รามคำแหง และสุขาภิบาล 1,2 และ3
ทิศตะวันออก	ได้แก่ ถนนสุขุมวิท บางนา-ตราด พัฒนาการ และศรีนครินทร์
ทิศตะวันตก	ได้แก่ ถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี และเพชรเกษม
ทิศใต้	ได้แก่ ถนนพระรามที่ 2 และถนนบุรี-ปากท่อ

โครงสร้างของเส้นทางคมนาคมในกรุงเทพมหานคร เท่าที่ผ่านมาส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวของเมืองเป็นแบบเส้นตรง (Linear Growth) ออกไปทางทิศเหนือสู่ นนทบุรี ปทุมธานี และทิศตะวันออกเป็นส่วนใหญ่ ส่วนทางด้านตะวันตกนั้นเริ่มต้นขึ้นหลังจากโครงการสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาและถนนวงแหวนรอบนอกเมืองหลายสายได้เสร็จสิ้นลง สำหรับทางด้านพิเศษชั้นที่ 1 จำนวน 3 สาย คือ ดินแดง-ท่าเรือ บางนา-ท่าเรือ และดาวคะนอง-ท่าเรือ ซึ่งเชื่อมการคมนาคมภาคเหนือ (ถ.วิภาวดีรังสิต) ภาคตะวันออก (บางนา-ตราด) และภาคใต้ (ถนนธนบุรี-ปากท่อ) ของกรุงเทพมหานครเข้าด้วยกัน เป็นตัวการสำคัญที่ทำให้การขยายตัวของกรุงเทพมหานครออกไปทางใต้มากขึ้น ลักษณะโครงสร้างของเส้นทางคมนาคมโดยเฉพาะอย่างยิ่งถนนเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดในการเลือกทำเลสร้างบ้านจัดสรร เพราะถนนเป็นตัวการสำคัญที่ก่อให้เกิดการพัฒนากระบวนสาธารณูปโภคอื่นๆ และการพัฒนาที่ดินตามมาโดยกฎหมายและนโยบายของรัฐที่เกี่ยวกับผังเมืองและการใช้ที่ดินก็เป็นสิ่งสำคัญอันดับรองลงมาที่ผู้ประกอบการต้องพิจารณาอย่างใกล้ชิด

4.9 ทิศทางการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร

ทำเลและแนวโน้มการจัดสรรที่ดินมักจะสอดคล้องไปกับทิศทางการขยายตัวของเมืองและการขยายตัวของประชากร พื้นที่กรุงเทพมหานครในปัจจุบันมีการขยายตัวออกไปทุกทิศทาง ซึ่งมีทิศทางเริ่มต้นจากเขตกรุงเทพฯชั้นในกระจายออกสู่เขตศูนย์กลางธุรกิจในปัจจุบัน จนกระทั่งเขตดังกล่าวเกิดความหนาแน่นจากการกระจุกตัวของแหล่งที่อยู่อาศัย และการจ้างงาน จึงขยายตัวต่อเนื่องจากที่เป็นอยู่เดิมไปทางทิศเหนือ และทิศตะวันออกในเวลาใกล้เคียงกัน และขยายตัวอย่างต่อเนื่องไปยังพื้นที่ด้านตะวันตกและทิศใต้ในเวลาต่อมา โดยอาศัยเส้นทางคมนาคม สาธารณูปโภค และบริการต่างๆ ของรัฐ เป็นตัวรองรับและดึงดูดการขยายตัวของบ้านจัดสรร ที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรเมื่อแยกตามเขตการปกครอง จะเห็นว่าหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่เขต บางกะปิ คิดเป็นร้อยละ 18.06 ของจำนวนหมู่บ้านจัดสรรทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร (ตารางที่ 3.1) โดยรวมตัวกันอยู่ตามถนนสุขาภิบาล พัฒนาการ รามคำแหง รามอินทรา และลาดพร้าว

ทิศทางการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรไม่แตกต่างจากการขยายตัวของเมืองมากนัก คือ จะไปในทิศทางเดียวกัน โดยเจ้าของโครงการต้องการจัดทำโครงการไปในทิศทางที่เมืองขยายตัวออกไป และมีการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคในบริเวณนั้นๆ เพราะจะทำให้สามารถสร้างและขายโครงการได้ดี จะแตกต่างกันบ้างก็เพียงแต่การขยายตัวของเมือง เริ่มต้นจากพื้นที่บริเวณเขตชั้นกลางแล้วขยายตัวอยู่ในบริเวณเดิมแต่จะออกไปบริเวณรอบนอกมากขึ้น แต่การขยายตัวของที่อยู่อาศัยเริ่มต้นจากบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์ออกมาในบริเวณเขตชั้นกลางและชั้นนอก จากตารางที่ 3.1 แสดงปริมาณพื้นที่ขออนุญาตค้าและจัดสรรที่ดินตั้งแต่ อดีต - ปี 2542 จะเห็นว่าในระยะแรก การขอจัดสรรที่ดินจะอยู่ในเขต บางกะปิ บางเขน และพระโขนง แต่พอถึงช่วงปี 2530 เป็นต้นมา มีการขอจัดสรรที่ดินบริเวณเขตอื่นๆ บ้างแต่ยังคงมีปริมาณไม่มาก และมีแนวโน้มมากขึ้นในกลุ่มเขต มีนบุรี บางเขน ภาษีเจริญ และตลิ่งชัน เป็นต้น ลักษณะเช่นนี้อาจกล่าวได้ว่าทิศทางการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรมีแนวโน้มการขยายตัวไปทางด้านตะวันออกเฉียงเหนือ ทิศเหนือและทิศตะวันตกของกรุงเทพมหานคร โดยอยู่เขตชานเมืองมากขึ้นตามลำดับ ซึ่งกล่าวโดยสรุปคือ ทิศทางของการขยายตัวของเมืองที่นำไปสู่ความเจริญในอนาคต และสอดคล้องกับการขยายตัวของประชากร จะทำให้มีการพัฒนาเป็นชุมชนบ้านจัดสรรได้มากขึ้น

จากทิศทางการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร สามารถสรุปได้ว่าแนวโน้มการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรได้มีการขยายตัวออกไปทุกทิศทาง เนื่องจากมีการพัฒนาสาธารณูปโภคและบริการของรัฐต่างๆ เป็นปัจจัยสำคัญ อาจสรุปได้ว่าพื้นที่ใดมีถนนตัดผ่าน ความเจริญเติบโตของการจัดสรรที่ดินก็จะตามไปด้วย นอกจากนี้การขยายตัวของประชาชนก็จะ เป็นปัจจัยเสริมให้มีการพัฒนาแหล่งที่อยู่อาศัยด้วย เมื่อศึกษาลักษณะการขยายตัวของการจัดสรรที่ดินของกรุงเทพมหานคร จะเห็นว่าการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจะเกิดขึ้นบริเวณชานเมืองมากกว่า เนื่องจากยังมีที่ดินสำหรับการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยอีกมาก ราคาไม่แพง และยังมีสภาพแวดล้อมที่ดีอยู่ ในขณะที่พื้นที่ในเมืองไม่สามารถขยายตัวได้อีกแล้ว