

บทที่ 4

พัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงพื้นที่อยู่อาศัยของเขตเมือง

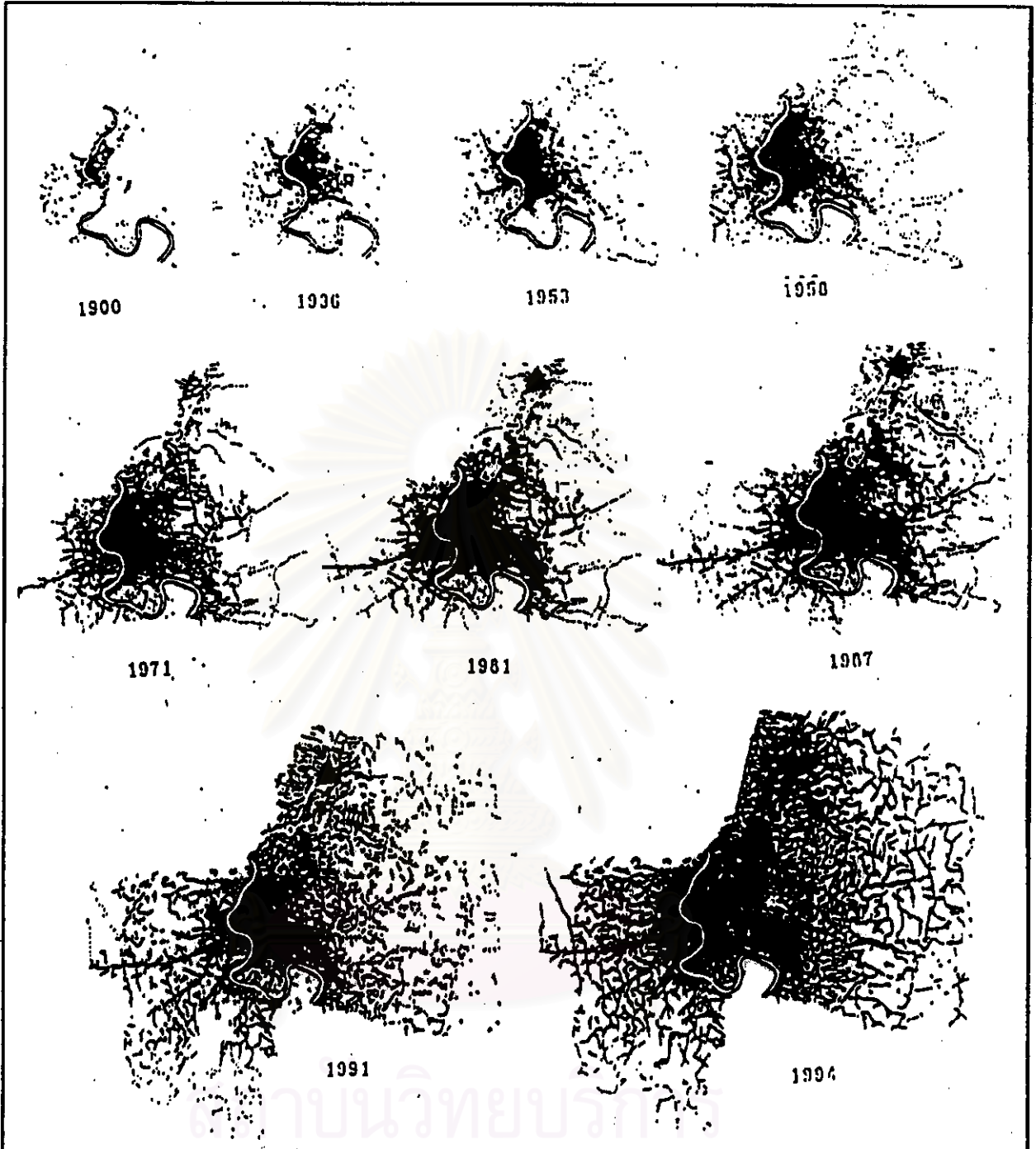
4.1 การเปลี่ยนแปลงและการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ

ในสมัยก่อนการสร้างที่อยู่อาศัยเป็นเรื่องที่ประชากรหรือผู้อยู่อาศัยเป็นผู้ดำเนินการสร้างเอง บ้านที่สร้างขึ้นส่วนใหญ่เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือเพื่อให้เช่า ปัจจุบันโครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคมได้เปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเร่งรัดพัฒนาประเทศไทยเน้นการพัฒนาอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ ส่งผลให้ที่ดินในเขตเมืองมีราคาสูงขึ้น อุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วเนื่องจากประชากรอพยพเข้ามาเป็นจำนวนมาก ทำให้ที่อยู่อาศัยเริ่มมีลักษณะเป็นสินค้าจึงเกิดธุรกิจบ้านจัดสรร โดยปัจจัยต่าง ๆ ในการกำหนดการสร้างบ้านจัดสรรที่มีบทบาทสำคัญเพิ่มขึ้นเป็นลำดับ เช่นทุน ซึ่งต่อมาได้กลายเป็นเงื่อนไขสำคัญที่กำหนดภาวะความรุ่งเรืองหรือชะตาของธุรกิจบ้านจัดสรร (เลิศชัย วัฒนาวิฑู, 2539) นอกจากนี้การเข้าแทรกแซงของรัฐบาลไม่ว่าจะเป็นแบงก์กฎหมายและข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อธุรกิจบ้านจัดสรร ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงไม่ทางด้านรูปแบบการก่อสร้างหรือการขาย รวมถึงมีผลให้หมู่บ้านจัดสรรขยายตัวออกไปไปพื้นที่ชานเมืองมากขึ้นด้วย

พัฒนาการของบ้านจัดสรรในแต่ละยุค มีรายละเอียดดังนี้

4.1.1 ยุคเริ่มต้นของธุรกิจบ้านจัดสรร (ปี 2510-2522)

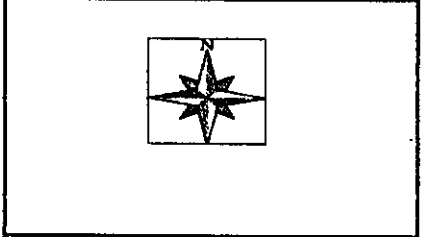
ในสมัยรัชกาลที่ 4 การคมนาคมส่วนใหญ่ยังคงใช้ทางน้ำ แต่หลังจากปี 2404 เริ่มมีการตัดถนนในกรุงเทพฯ ผู้คนจึงย้ายที่อยู่จากริมคลองมาเป็นริมถนนมากขึ้น จนกระทั่งสมัยรัชกาลที่ 5 ประเทศพัฒนามากขึ้นจากความเจริญของชาติตะวันตก เริ่มมีการสร้างตึกแถวริมถนนมากขึ้น เพราะสามารถใช้ชั้นล่างในการทำการค้า ส่วนชั้นบนสามารถใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือเก็บของได้ ส่วนที่อยู่อาศัยของชนชั้นสูง เป็นเรือนหลังใหญ่รูปแบบเรือนไทยผสมตึกฝรั่งมีสนามหญ้ากว้าง จนกระทั่งในสมัยรัชกาลที่ 6 จึงเริ่มมีการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่และอาคารสูงชัน และต่อมาสภาพสังคมได้เปลี่ยนแปลงไป คือ คนที่แต่งงานนิยมแยกครอบครัวออกไปอยู่ต่างหาก ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และเกิดภาวะการขาดแคลนที่อยู่อาศัยหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 จึงเกิดการจัดสรรที่ดินเพื่อขาย เช่นแถบบางกะปิ ต่อมารัฐบาลจอมพลถนอมฯ อนุมัติ ได้ออกคำสั่งคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 49 ลงวันที่ 13 มกราคม 2502 ให้ยกเลิกมาตรา 34-39 ของประมวลกฎหมายที่ดิน ปี 2427 ว่าด้วยการกำจัดสิทธิถือครองที่ดิน เพราะเห็นว่าเป็นอุปสรรคของการลงทุนในประเทศ จึงเป็นการเปิดโอกาสให้นักลงทุน นักพัฒนาที่ดินรวบรวม



การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง กรณีศึกษา เขตมีนบุรี

แผนที่ 4-1 แสดงการขยายตัวของพื้นที่เมืองกรุงเทพมหานคร ปี 1990-1994

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กว่านซื้อที่ดินแถบชานเมืองจากเกษตรกร เพื่อทำการจัดสรรหรือรอไว้เก็งกำไร โครงการจัดสรรที่ดินจึงกระจายตัวทั่วไปในเขตพระโขนง บางกะปิ และบางเขน ซึ่งเป็นชานเมืองของกรุงเทพฯ ในสมัยนั้น

ปี 2509 รัฐบาลไทยสร้างบ้านพักนักกีฬาที่ตำบลคลองจั่น บางกะปิ เมื่อเสร็จจากกีฬาอาเซียนเกมส์แล้วจึงทำเป็นอาคารสงเคราะห์ขายแก่ประชาชน โดยวิธีการผ่อนส่งระยะยาวอัตราดอกเบี้ยถูก โครงการนี้ได้รับความนิยมและทำให้ผู้คิดทำบ้านจัดสรรเกิดความมั่นใจจึงเกิดโครงการบ้านจัดสรรที่ลำโพง บางแค ขอยอ่อนนุช และแถบชานเมืองตอนเหนือและตะวันออกเชิงเหนือ เช่น บางเขน บางกะปิ ลาดพร้าว และหัวหมาก โดยมีธนาคารกรุงเทพ เข้ามาสนับสนุนทางการเงิน ต่อมามีการประกาศใช้ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (ปร.286) ซึ่งให้ควบคุมผู้ประกอบการบ้านจัดสรร มีเงื่อนไขหลายประการที่ผู้จัดสรรปฏิบัติตามได้ลำบาก จึงเกิดภาวะซบเซาขึ้นในช่วงปี 2516-2518 รวมทั้งได้รับผลกระทบจากภาวะวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 1 กลางปี 2516 ทำให้ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงสูงขึ้น รวมถึงกำลังซื้อจากประชาชนลดน้อยลง ทำให้ปริมาณการผลิตบ้านจัดสรรได้ลดลงมาอย่างเห็นได้ชัด

ในปี 2519-2522 หมู่บ้านจัดสรรเริ่มฟื้นตัวอีกครั้ง เพราะรัฐบาลสมัย มรว.คึกฤทธิ์ ปราโมช มีนโยบายสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจำนวนมาก และที่สำคัญธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้มีบทบาทสนับสนุนทางการเงินให้สินเชื่อระยะยาวแก่ผู้ซื้อหรือปลูกบ้าน หรือผู้ประกอบการโดยมีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์

จากแผนที่แสดงการใช้ที่ดินปี 2512 จะเห็นได้ว่าพื้นที่พักอาศัยส่วนใหญ่ยังกระจุกตัวอยู่บริเวณเขตชั้นในของกรุงเทพฯ โดยมีพื้นที่อยู่อาศัย 56,816.3 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 5.79 ของพื้นที่ทั้งหมด

ทำเลที่ตั้งของโครงการหมู่บ้านจัดสรรในช่วงเริ่มต้นจะขยายตัวในบริเวณเขตชั้นกลาง โดยจะมีการจัดสรรที่ดินในเขตบางเขน เขตบางกะปิ และเขตพระโขนงมากที่สุด หมู่บ้านส่วนใหญ่จะเกิดบริเวณถนนวิภาวดี-รังสิต ถนนลาดพร้าว ถนนสุขุมวิท 1 ถนนรามคำแหง ถนนพัฒนาการ ขอยเสนานิคม ขอยอ่อนนุช ถนนงามวงศ์วาน (วงเดือน เกษสุภา, 2527)

4.1.2 ยุคซบเซาครั้งที่ 1 (ปี 2523-2525)

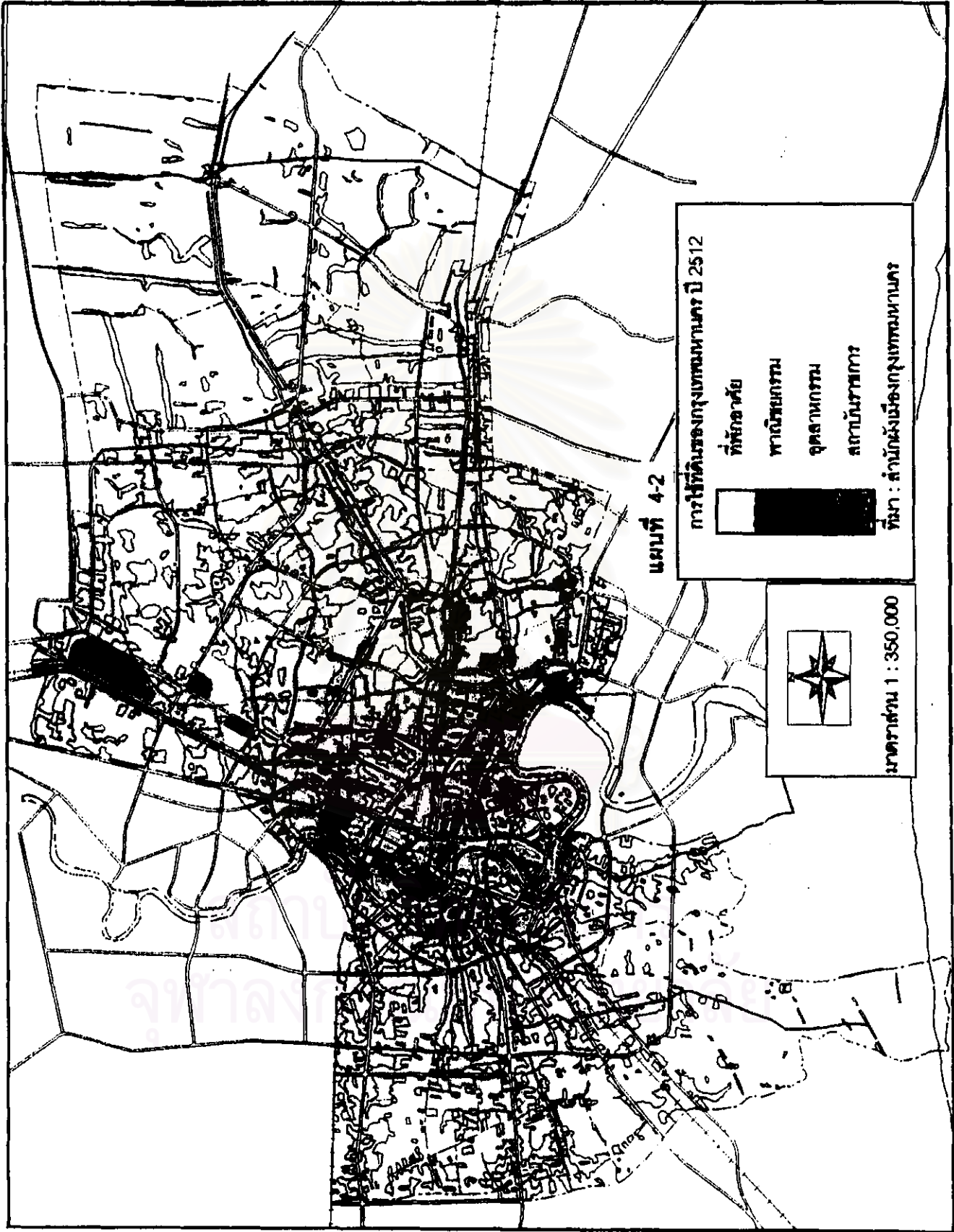
ปลายปี 2522 เกิดภาวะเงินเฟ้อราคาวัสดุสูงขึ้น รัฐบาลเก็บภาษีก่อสร้างมากขึ้น ธนาคารต่าง ๆ ลดการปล่อยสินเชื่อเพื่อก่อสร้าง และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ภาวะของบ้านจัดสรรซบเซา ประกอบกับในช่วงปี 2523 เกิดวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 ทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงานถีบตัวสูงขึ้น

ตารางที่ 4-1 แสดงการการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร ปี 2512,2529 และปี 2539

ประเภทการใช้ที่ดิน	ปี 2512		ปี 2529		ปี 2539	
	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	56,816.3	5.79	113,118.9	11.54	307,501.1	31.36
พาณิชย์กรรม	10,159.8	1.04	11,147.0	1.14	45,919.6	4.68
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	7,088.2	0.72	18,191.5	1.86	29,695.4	3.03
ถนน	6,874.7	0.70	26,712.4	2.72	60,415.4	6.16
สถาบันศาสนา สถานศึกษา และสถานที่ราชการ	28,137.1	2.87	26,082.1	2.66	62,314.4	6.36
ที่พักผ่อนหย่อนใจ	2,454.1	0.25	2,498.4	0.25	15,701.3	1.60
พื้นที่เกษตร ที่ว่าง และอื่น ๆ	868,930.4	88.62	782,710.2	79.83	458,305.5	46.74
รวม	980,460.6	100.00	980,460.6	100.00	980,460.6	100.00


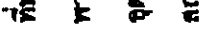

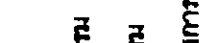
ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย




แผนที่ 4-2

การพัฒนาระบบกรุงเทพมหานคร ปี 2512

-  ที่ก่อสร้าง
-  ทางพิเศษ
-  จุดสถานี
-  สถานี

ที่มา : สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร



มาตราส่วน 1 : 350,000

อัตราดอกเบี้ยต่างประเทศสูงขึ้น รัฐต้องประกาศปรับปรุงอัตราดอกเบี้ยเงินฝากและเงินกู้ ธนาคารต่าง ๆ ตลอดจนการให้สินเชื่อแก่ประชาชน ทำให้ปริมาณการผลิตที่อยู่อาศัยลดลงอย่างมาก

ต่อมาผู้ประกอบการเริ่มใช้วิธีเปิดจองก่อนลงมือสร้างจริง โดยสร้างเพียงบ้านตัวอย่างในระยะแรกเท่านั้น และในช่วงนี้เกิดโครงการทาวน์เฮาส์ในแถบชานเมือง เพื่อให้บ้านมีราคาถูกลง ต่อมาเมื่อสภาพเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวมากขึ้น ภาวะการจัดสรรจึงกระเตื้องขึ้นมาอีกครั้ง

ในระยะนี้หมู่บ้านจัดสรรเริ่มมีทิศทางการขยายตัวไปทางเหนือ และตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ โดยขยายตัวมากขึ้นในเขตบางเขน เขตบางกะปิ และเขตพระโขนง และเริ่มขยายออกสู่พื้นที่รอบนอกได้แก่ เขตมีนบุรี หนองจอก และที่ตั้งของหมู่บ้านส่วนใหญ่จะอยู่บนถนนรามอินทรา ถนนแจ้งวัฒนะ ซอยโชคชัย 4 ถนนสุขาภิบาล 1

4.1.3 ยุคฟื้นตัว ปี 2526-2529

สภาพธุรกิจบ้านจัดสรรมีแนวโน้มดีขึ้น อันเป็นผลจากการที่อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มลดลงและสถาบันการเงินต่าง ๆ มีสภาพคล่องมากขึ้น โดยส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดเล็ก ต้นปี 2527 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้กำหนดมาตรการจำกัดสินเชื่อ ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจบ้านจัดสรร และปรากฏว่ามีผู้หันมาลงทุนทำโครงการบ้านจัดสรรราคาสูงกันมาก ทั้งนี้เนื่องจากอุปสงค์ของบ้านในระดับราคานี้ยังมีมากกว่าอุปทานนั่นเอง อีกทั้งการแข่งขันก็ยังไม่มากนัก

ปี 2528 ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรหลายรายหันไปจัดโครงการระดับต่ำกัน โดยมีส่วนหนึ่งทำโครงการที่อยู่อาศัยประเภทที่สร้างบ้านให้กับหน่วยงานราชการต่าง ๆ เช่นกองทัพอากาศ เนื่องจากโครงการดังกล่าวไม่มีความเสี่ยงและมีกลุ่มลูกค้าที่แน่นอนอยู่แล้ว รวมทั้งได้รับการสนับสนุนทางการเงินเป็นอย่างดี ในปี 2529 รัฐบาลได้เริ่มพิจารณาที่จะดำเนินมาตรการต่าง ๆ ที่เอื้ออำนวยต่อธุรกิจบ้านจัดสรรมากขึ้น

จากแผนที่การใช้ที่ดินปี 2529 พบว่ากรุงเทพฯมีพื้นที่เมือง (Built-up Area) ประมาณ 210,765.48 ไร่ หรือร้อยละ 21.50 ของพื้นที่กรุงเทพฯ โดยนอกนั้นเป็นพื้นที่เกษตร ที่ว่าง และคูคลอง ประมาณ 769,695.14 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 78.50 โดยเขตชั้นในเป็นเขตที่มีสัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทเมืองสูงสุด มีพื้นที่ประมาณ 107,444.94 ไร่ หรือร้อยละ 78.92 พื้นที่เขตชั้นกลางมีการใช้ที่ดินประเภทเมืองประมาณ 52,265.94 ไร่ หรือร้อยละ 27.76 และเขตชั้นนอกมีการใช้ที่ดินประเภทเมืองประมาณ 51,054.60 ไร่ หรือร้อยละ 9.68 จากสภาพการใช้ที่ดินดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าเขตชั้นในมีการใช้ที่ดินเข้มข้นและหนาแน่นจึงทำให้มีพื้นที่ว่างที่จะนำมาพัฒนาเหลือน้อยมาก ส่วนเขตชั้นนอกและเขต

ชั้นกลางยังมีพื้นที่ว่างประมาณ 204,157.59 ไร่ และ 177,054.04 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 52.35 และ 45.40 ตามลำดับ ซึ่งสามารถจะรองรับการขยายตัวของพื้นที่เมืองได้อีกมาก (ครรชิต ห่อวิวัฒน์, 2529)

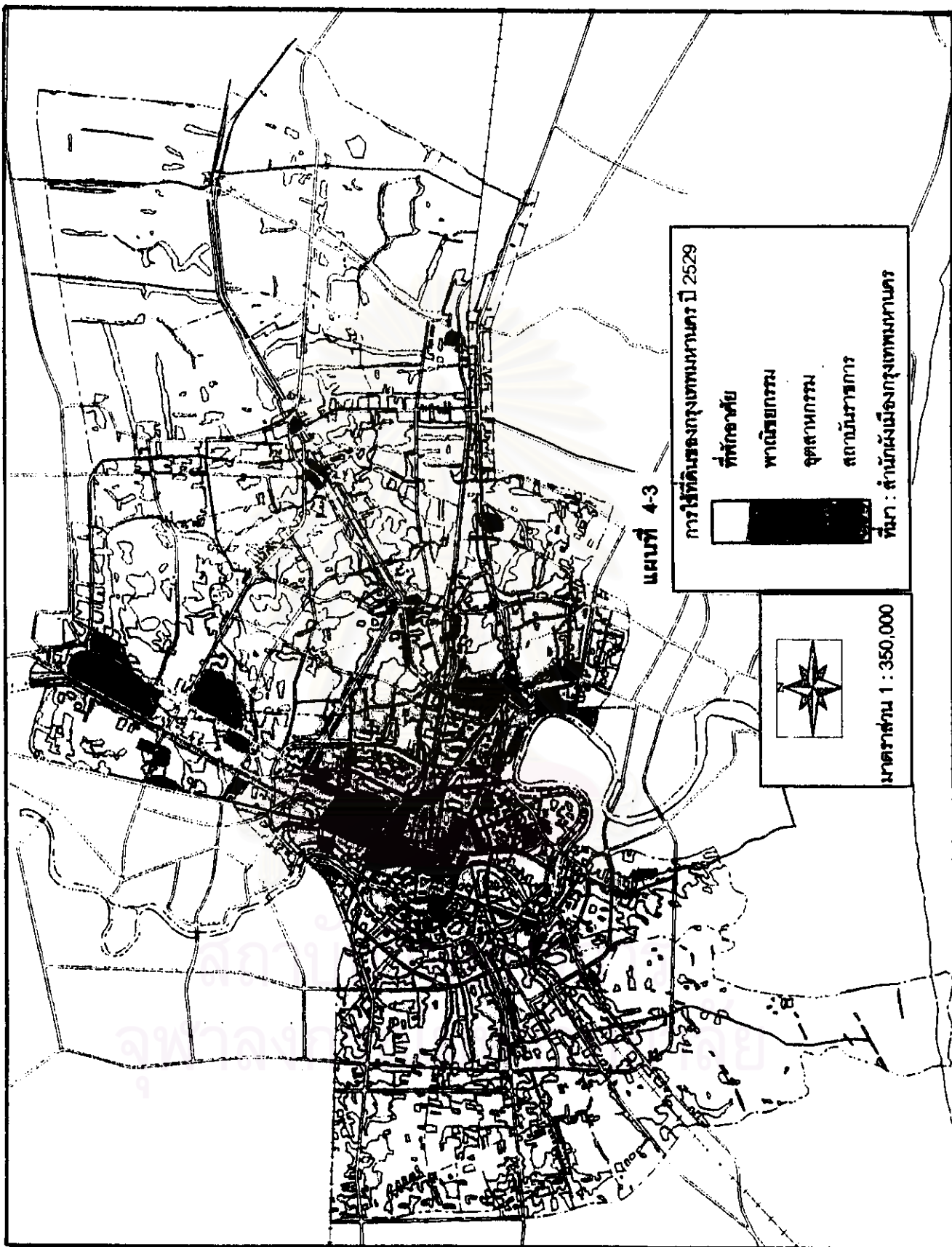
เมื่อพิจารณาการใช้ที่ดินประเภทอยู่อาศัย ในปี 2529 มีพื้นที่ประมาณ 113,118.93 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 11.54 ของพื้นที่ทั้งหมดของกรุงเทพฯ ส่วนใหญ่อยู่ในเขตชั้นกลางประมาณ 54,499.06 ไร่ โดยเฉพาะในเขตบางกะปิ พระโขนง และบางเขน เป็นเขตที่มีพื้นที่อยู่อาศัยมากที่สุดตามลำดับ จากแผนที่แสดงการใช้ที่ดิน จะเห็นว่าการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยส่วนใหญ่รวมตัวอยู่บริเวณสองฟากถนนสายสำคัญ เช่น ถนนลาดพร้าว ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนพหลโยธิน ถนนรามอินทรา ถนนสุขุมวิท เป็นต้น พื้นที่อยู่อาศัยในเขตชั้นกลาง ส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นไม่มากนัก รวมตัวกันเป็นกลุ่ม ๆ ในลักษณะบ้านจัดสรรเป็นส่วนใหญ่ โดยแทรกตัวปะปนกันพื้นที่ว่างและพื้นที่เกษตร ส่วนเขตชั้นในการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยค่อนข้างหนาแน่นมีตึกแถวประเภทพาณิชย์-พักอาศัยค่อนข้างสูง โดยแทรกตัวปะปนกับกับกิจการค้าด้านพาณิชย์กรรมและสถาบันต่าง ๆ ขณะที่เขตชั้นนอกการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยกระจายตัวปะปนกับพื้นที่เกษตรและที่ว่าง

ที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรในช่วงนี้จะอยู่บริเวณถนนวิภาวดี-รังสิต ถนนพหลโยธิน ถนนแจ้งวัฒนะ ถนนศรีนครินทร์ที่เชื่อมเขตบางกะปิ พระโขนง เป็นย่านที่อยู่อาศัยด้านตะวันออกเฉียงใต้ของกรุงเทพฯ ถนนศรีนครินทร์ตัดผ่านถนนสายสำคัญหลายสาย คือถนนบางนา-ตราด ถนนสุขุมวิท 103 (อุดมสุข) ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) และถนนพัฒนาการ ถนนงามวงศ์วาน ซึ่งเชื่อมถนนวิภาวดี รังสิตและถนนประชาชื่น ถนนติวานนท์เชื่อมจังหวัดนนทบุรีและจังหวัดปทุมธานี ทางด้านตะวันตกพื้นที่ก่อสร้างถูกจำกัดภายในถนนเพชรเกษม ถนนจรัลสนิทวงศ์ และชุมชนริมคลองสายหลัก เช่น คลองบางกอกน้อย คลองชักพระ และคลองบางกอกใหญ่ เป็นต้น

4.1.4 ยุคเจริญเติบโต (ปี 2530-2534)





สืบเนื่องจากภาวะขบเซาในปี 2528 และต้นปี 2529 ในปี 2530รัฐบาลได้กำหนดนโยบายให้มีการเร่งรัดพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อเป็นเครื่องกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจและการจ้างงาน ดังนั้นนโยบายต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ในปี 2529 จึงส่งผลดีต่อธุรกิจบ้านจัดสรรในปี 2530 หลายประการ เช่น ให้นาคารแห่งประเทศไทยสนับสนุนให้นาคารพาณิชย์ให้สินเชื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และขยายขอบข่ายการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นต้น ผลจากนโยบายดังกล่าวทำให้ ปี 2530 เป็นปีที่ธุรกิจบ้านจัดสรรได้ขยายตัวสูงสุด ทั้งนี้เนื่องจากปัจจัยต่าง ๆ คือ

1. ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรได้หันมาสร้างบ้านจัดสรรในระดับราคาปานกลางและราคาถูกมากขึ้นและตลาดบ้านในระดับราคานี้มีความต้องการสูง ทำให้โครงการส่วนใหญ่ได้รับความสำเร็จ




แผนที่ 4-3

การใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร ปี 2529

-  ที่อยู่อาศัย
-  พาณิชยกรรม
-  จุดราชการ
-  สถาบันราชการ

ที่มา : สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร



มาตราส่วน 1 : 350,000

2. ตั้งแต่ปี 2527 เป็นต้นมา รัฐบาลได้มีการขยายโครงข่ายสาธารณูปโภคออกไปสู่ชนเมืองมากขึ้น ทำให้ที่ดินต่าง ๆ ที่ถูกเก็บไว้ได้นำมาพัฒนามากขึ้น และส่วนใหญ่ของการพัฒนาจะนำมาพัฒนาเพื่อที่อยู่อาศัย

3. ได้มีการเปลี่ยนแปลงด้านเงินทุนเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยในรอบ 2 ปีที่ผ่านมา โดยลดอัตราดอกเบี้ยเพื่อการกู้ยืมในการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยทำให้การผลิตบ้านจัดสรรลงทุนน้อยลง และเพิ่มขีดความสามารถในการซื้อให้ประชาชนสูงขึ้น

จากสาเหตุดังกล่าวทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรเกิดการเปลี่ยนแปลง ทั้งด้านรูปแบบและราคาของบ้านที่มีลักษณะและการใช้สอยที่พัฒนาไปมาก ดังนั้นจึงถือว่าปี 2530 เป็นปีที่ธุรกิจบ้านจัดสรรได้ก้าวเข้ามามีบทบาทในการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริง

ในช่วงปี 2531 ความต้องการบ้านจัดสรรมีมากขึ้นถึงแม้ราคาบ้านจัดสรรจะสูงขึ้นกว่าปี 2530 สาเหตุมากจากความต้องการบ้านจัดสรรของคนที่มีรายได้ปานกลางมีสูง ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยเพื่อจัดซื้อที่อยู่อาศัยยังอยู่ในอัตราที่เอื้ออำนวยต่อความสามารถในการซื้อของประชาชน ส่วนในด้านการผลิตบ้านจัดสรรนับว่ายังคงอยู่ในระดับสูง เพราะสามารถผลิตที่อยู่อาศัยให้กับผู้ที่มีรายได้สูงและปานกลางได้มาก อย่างไรก็ตามยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นอุปสรรคในการขยายตัวของธุรกิจบ้านจัดสรร เช่น เรื่องราคาที่ดินที่มีราคาสูงขึ้น แต่ก็ยังมีปัจจัยเกื้อหนุนอีกหลายตัว เช่น นโยบายสนับสนุนด้านที่อยู่อาศัยจากทางราชการและราคาน้ำมันมีราคาลดลง ดังนั้นธุรกิจบ้านจัดสรรในปี 2531 จึงยังคงสภาพที่ดีต่อเนื่องจากปี 2530

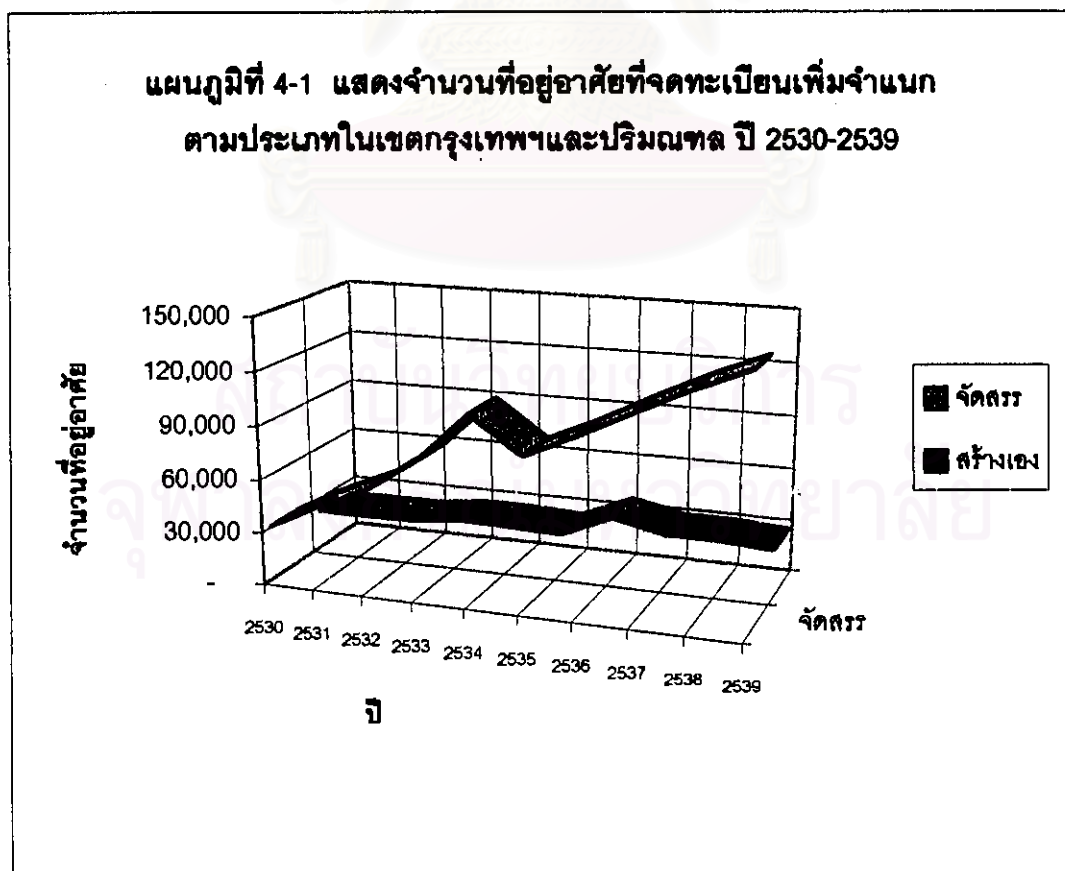
ในปี 2532 ปริมาณการผลิตบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง การสร้างบ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตกรุงเทพฯ สมุทรปราการ นนทบุรี ปทุมธานี ตามลำดับ นอกจากนี้จำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยภาคเอกชนสูงขึ้นเป็นลำดับ ดังจะเห็นได้จากตารางจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มในปี 2530 เป็นการก่อสร้างถึงร้อยละ 57 ของการสร้างทั้งหมด และเพิ่มขึ้นปี 2531 อีก ร้อยละ 67 และ ปี 2532 ร้อยละ 72 การสร้างที่อยู่อาศัยโดยบริษัทผู้ประกอบการจัดสรรสูงขึ้น เนื่องจากการจัดสร้างบ้านระบบเดิม คือ เจ้าของบ้านจัดสร้างเองนั้น มีค่าใช้จ่ายสูงและเป็นภาระมากสำหรับเจ้าของบ้าน ส่วนการซื้อบ้านสำเร็จรูปที่สามารถผลิตได้ในจำนวนมาก ๆ สะดวกและประหยัดกว่า นอกจากนี้หมู่บ้านจัดสรรยังมีการจัดสาธารณูปโภค การรักษาความปลอดภัย ได้ดีกว่า

ปี 2533 สถานการณ์การผลิตบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีปริมาณเพิ่มสูงสุดในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้เนื่องจากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ แต่ในช่วงปลายปี 2533 ได้เกิด

ตารางที่ 4-2 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น(แยกตามประเภท)ในเขตกรุงเทพฯและ
ปริมณฑล ปี 2530-2539

ปี	ประเภทที่อยู่อาศัย				
	จัดสรร	ร้อยละ	สร้างเอง	ร้อยละ	รวม
2530	30,653	57.45	22,700	42.55	53,353
2531	45,175	66.97	22,276	33.03	67,451
2532	57,502	71.85	22,529	28.15	80,031
2533	76,395	74.65	25,940	25.35	102,335
2534	104,413	80.51	25,275	19.49	129,688
2535	84,284	78.04	23,717	21.96	108,001
2536	97,627	72.81	36,459	27.19	134,086
2537	112,604	79.02	29,904	20.98	142,508
2538	126,546	80.88	29,921	19.12	156,467
2539	138,726	83.18	28,059	16.82	166,785

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์



วิกฤตการณ์อ่าวเปอร์เซีย ทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรเกิดการชะงักงัน และในปีนี้นับว่าบ้านจัดสรรได้มีการเปลี่ยนแปลงทั้งราคาและรูปแบบเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน วัสดุก่อสร้าง แรงงาน และเงินทุน โดยจะมีการผลิตที่อยู่อาศัยประเภทแฟลต คอนโดมิเนียมและทาวน์เฮ้าส์มากขึ้น ในขณะที่การผลิตที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวซึ่งต้องการที่ดินมากมีปริมาณลดลง ยกเว้นเจ้าของบ้านสร้างเอง

ปี 2534 พบว่าบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลมีการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นสูงมาก โดยมีปัจจัยที่ส่งเสริมหลายประการ ไม่ว่าจะเป็นการที่ระบบเศรษฐกิจของไทยขยายตัวสูงอย่างต่อเนื่อง ทำให้ประชาชนมีรายได้และกำลังซื้อเพิ่มขึ้น การที่ระบบการเงินมีสภาพคล่องตัวและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำ ทั้งนี้พบว่า ปี 2534 มีที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลจำนวน 129,688 หน่วยโดยมีการจัดสรรจำนวน 104,413 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 80.5 ในขณะที่ปีก่อนมีเพียงร้อยละ 74.7 เท่านั้น (ตารางที่ 4-2) แสดงว่าประชาชนนิยมบ้านที่ผลิตโดยการจัดสรรมากกว่าการจัดสร้างเอง และยังพบว่าบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ได้รับความนิยมมากที่สุด และรูปแบบบ้านจัดสรรได้เปลี่ยนจากแนวราบมาเป็นอาคารสูงมากขึ้น

ในช่วงนี้เขตที่มีการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ เขตบางเขน เขตราชบุรี บรมณะ เขตจตุจักร เขตภาษีเจริญ และเขตบึงกุ่ม นอกจากนี้ยังได้ขยายตัวเข้าสู่เขตจังหวัดปริมณฑล โดยเฉพาะในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ และอำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี การขยายตัวของพื้นที่พักอาศัยยังคงแผ่ไปตามถนนสายหลัก โดยมีทิศทางการขยายตัวดังนี้

ทิศเหนือ มีการเจริญเติบโตและขยายตัวไปตามแนวถนนพหลโยธิน เริ่มแผ่ขยายจากสามแยกเกษตรไปถึงสะพานใหม่ และขยายตัวตามถนนวิภาวดี-รังสิต และถนนกรุงเทพ-นนทบุรี

ทิศตะวันออก มีการเจริญเติบโตและขยายตัวไปตามแนวถนนลาดพร้าว ถนนรามอินทรา ซอยโชคชัย 4 ขยายตัวไปถึงซอยเสนานิคม ลาดปลาเค้า ถนนสุธาภิบาล 1,2,3 ทำให้ชุมชนบางกะปิเปลี่ยนจากชุมชนโดดเดี่ยวเป็นชุมชนหนาแน่นต่อเนื่องกับเขตพระโขนง มีแนวโน้มขยายเข้าเขตมีนบุรี และขยายตัวตามถนนรามคำแหง ถนนแพชรบุรี ถนนพระรามสี่ และถนนสุขุมวิท

ทิศใต้ มีการเจริญเติบโตและขยายตัวไปตามแนวถนนปู่เจ้าสมิงพราย และถนนสุขสวัสดิ์

ทิศตะวันตก มีการเจริญเติบโตและขยายตัวไปตามแนวถนนจรัญสนิทวงศ์ และถนนพระเจ้าตากสิน ถนนบางกอกน้อยนครชัยศรีเชื่อมโครงข่ายถนนวงแหวน ถนนพุทธมณฑลเชื่อมถนนบางกอกน้อยนครชัยศรีกับถนนเพชรเกษม (สุรศักดิ์ สังข์รุ่ง, 2537)

4.1.5 ยุคขบเซาะครั้งที่ 2 (ปี 2535-2539)

ปี 2535 บ้านจัดสรรที่สร้างเสร็จขยายตัวในอัตราที่ลดลง เนื่องจากภาวะชะงักงันทางเศรษฐกิจจากวิกฤตการณ์อ่าวเปอร์เซียเมื่อปลายปี 2533 และการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองเมื่อต้นปี 2535 (เหตุการณ์พฤษภาทมิฬ) ทำให้บรรยากาศการลงทุนโดยทั่วไปขบเซาะ สังเกตได้จากการขออนุญาตจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีจำนวนลดลง แต่เอกชนยังคงมีบทบาทหลักในการผลิตที่อยู่อาศัยโดยผลิตได้ร้อยละ 78 ซึ่งใกล้เคียงกับปีก่อน

ปี 2536 การขยายตัวของแปลงที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรมีอัตราการขยายตัวที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยในปีนี้มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่ได้รับอนุญาตจากกรมที่ดินทั่วประเทศรวมทั้งสิ้น 137,381 ลดลงจากปี 2534 ร้อยละ -3.5 และปี 2536 มีจำนวน 125,925 แปลงลดลงจากปี 2535 ร้อยละ -8.7 ส่งผลให้บ้านจัดสรรในแนวราบที่จะก่อสร้างแล้วเสร็จ ใน 1-2 ปีข้างหน้ามีแนวโน้มการขยายตัวลดลงตามไปด้วย รวมทั้งโครงการบ้านจัดสรรที่เปิดตัวใหม่จะเป็นบ้านแบบทาวน์เฮ้าส์มากที่สุด บ้านเดี่ยวมีการเปิดตัวใหม่น้อยมาก (เลิศชัย วัฒนาวัดตุ, 2539)

การผลิตบ้านจัดสรรในระยะ 2-3 ปีนี้ กล่าวได้ว่ามีมากจนล้นตลาด (Over Supply) โดยปรากฏให้เห็นชัดเจนในปี 2535 และปี 2536 อย่างไรก็ตามความต้องการบ้านจัดสรรอย่างแท้จริง ก็ยังมีอยู่อย่างต่อเนื่องในบ้านจัดสรรทุกประเภท ซึ่งจากรายงานวิจัยของบริษัท Agency for Real Estate Affairs พบว่าปี 2536 บ้านจัดสรรประเภทห้องชุดซึ่งส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง และรายได้ค่อนข้างน้อยสามารถขายได้มากที่สุด โดยส่วนใหญ่มีราคาขายต่ำกว่า 600,000 บาท รองมาได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์

ปี 2537 การขยายตัวของแปลงที่ดินที่ได้รับอนุญาตจัดสรรได้เพิ่มขึ้นเป็นปีแรกนับจากปี 2533 เป็นต้นมา โดยปี 2537 มีจำนวน 163,889 เพิ่มขึ้นจากปี 2536 ร้อยละ 31 การขยายตัวดังกล่าวทำให้การก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในแนวราบ (ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์) ในอีก 1-2 ปีข้างหน้ามีแนวโน้มขยายตัวมากขึ้น

จากการรวบรวมข้อมูลของการเคหะแห่งชาติ พบว่าโครงการบ้านจัดสรรเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2537 เพิ่มขึ้นมากเป็นประวัติการณ์โดยมีการเปิดตัวอย่างต่อเนื่องทุกเดือนเดือนละประมาณ 50-70 โครงการ เฉลี่ยเดือนละ 23,436 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2536 สูงถึงร้อยละ 127 ในจำนวนนี้เป็นที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดมากที่สุด รองลงมา ได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์

ปี 2538 สถานการณ์ตลาดบ้านจัดสรรอยู่ในภาวะซบเซาต่ำกว่าปีที่ผ่านมา ราคาบ้านจัดสรรค่อนข้างทรงตัวแม้ว่าต้นทุนการผลิตจะเพิ่มขึ้น ทำให้ตลาดบ้านจัดสรรจึงเป็นตลาดของผู้ซื้อ ทำให้ผู้ประกอบการต้องแข่งขันในด้านการตลาดและการขายอย่างเข้มข้น จากข้อมูลของการเคหะแห่งชาติพบว่า โครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลปี 2538 มีจำนวน 142,043 หน่วย ลดลงจากปี 2537 ซึ่งมีจำนวน 254,561 หรือลดลงร้อยละ 44.2

เมื่อพิจารณาการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทในเขตต่าง ๆ โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวที่มีการเพิ่มขึ้นมากที่สุด 5 อันดับแรก ยังอยู่ในเขตกรุงเทพฯทั้งหมด โดยเฉพาะในเขตชั้นกลางและชั้นนอก ได้แก่ เขตมีนบุรีจำนวน 5,501 หน่วย มากเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมาได้แก่ เขตบางขุนเทียนจำนวน 4,363 หน่วย เขตปทุมธานีจำนวน 2,201 หน่วย เขตลาดกระบังจำนวน 2,198 หน่วย และเขตประเวศจำนวน 1,963 หน่วย

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมในปี 2539 อยู่ในช่วงที่ซบเซาและถดถอย และมีแนวโน้มจะตกต่ำถึงขีดสุดในปี 2540 ทั้งนี้เป็นไปตามธรรมชาติของวงจรรุ่งเรืองและตกต่ำของที่อยู่อาศัย ซึ่งมักจะขยายและหดตัวเร็วและแรงกว่าภาวะการขยายตัวและหดตัวของภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ภาวะตกต่ำของธุรกิจที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ในปี 2540 มีแนวโน้มความรุนแรงกว่าทุกครั้งที่ผ่านมา โดยจะส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องอย่างกว้างขวาง และจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงินของสถาบันการเงินที่ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย รวมทั้งต่อเสถียรภาพของเศรษฐกิจโดยรวม ดังนั้นแม้ว่ารัฐบาลจะมีนโยบายในการกระตุ้นกำลังซื้อและส่งเสริมสภาพคล่องทางการเงินแก่ผู้ประกอบการด้วยมาตรการต่าง ๆ อย่างไรก็ดีตามมาตรการเหล่านี้จะช่วยบรรเทาสถานการณ์วิกฤตตลาดที่อยู่อาศัยและวิกฤตความเชื่อมั่นในสถาบันการเงินเท่านั้น โดยยังไม่สามารถกระตุ้นให้สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2540 พื้นตัวในระยะสั้นได้ นอกจากนี้ในปี 2540 คาดว่าผู้ประกอบการจัดสรรยังคงประสบปัญหาการขายและผลการประกอบการไม่เป็นไปตามเป้าหมาย และปัญหามหาเศรษฐีมีมากจนล้นตลาด (Over Supply)

ปัจจุบัน ปี 2539 บ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพฯมีการจำนวนเพิ่มขึ้นมากที่สุดที่เขตมีนบุรี จำนวน 2,725 หน่วยรองลงมาได้แก่ เขตบางขุนเทียนจำนวน 2,277 หน่วย เขตหนองจอก 2,100 หน่วย เขตตลิ่งชันจำนวน 1,960 หน่วย และเขตดอนเมืองจำนวน 1,757 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์เพิ่มมากที่สุดที่เขตมีนบุรี จำนวน 3,687 หน่วย รองลงไปได้แก่เขตหนองแขม เขตบางเขน เขตปทุมธานี และเขตบางขุนเทียน จำนวน 3,125 2,434 1,636 และ 1,198 หน่วยตามลำดับ ส่วนห้องชุดที่สร้างเสร็จมาก

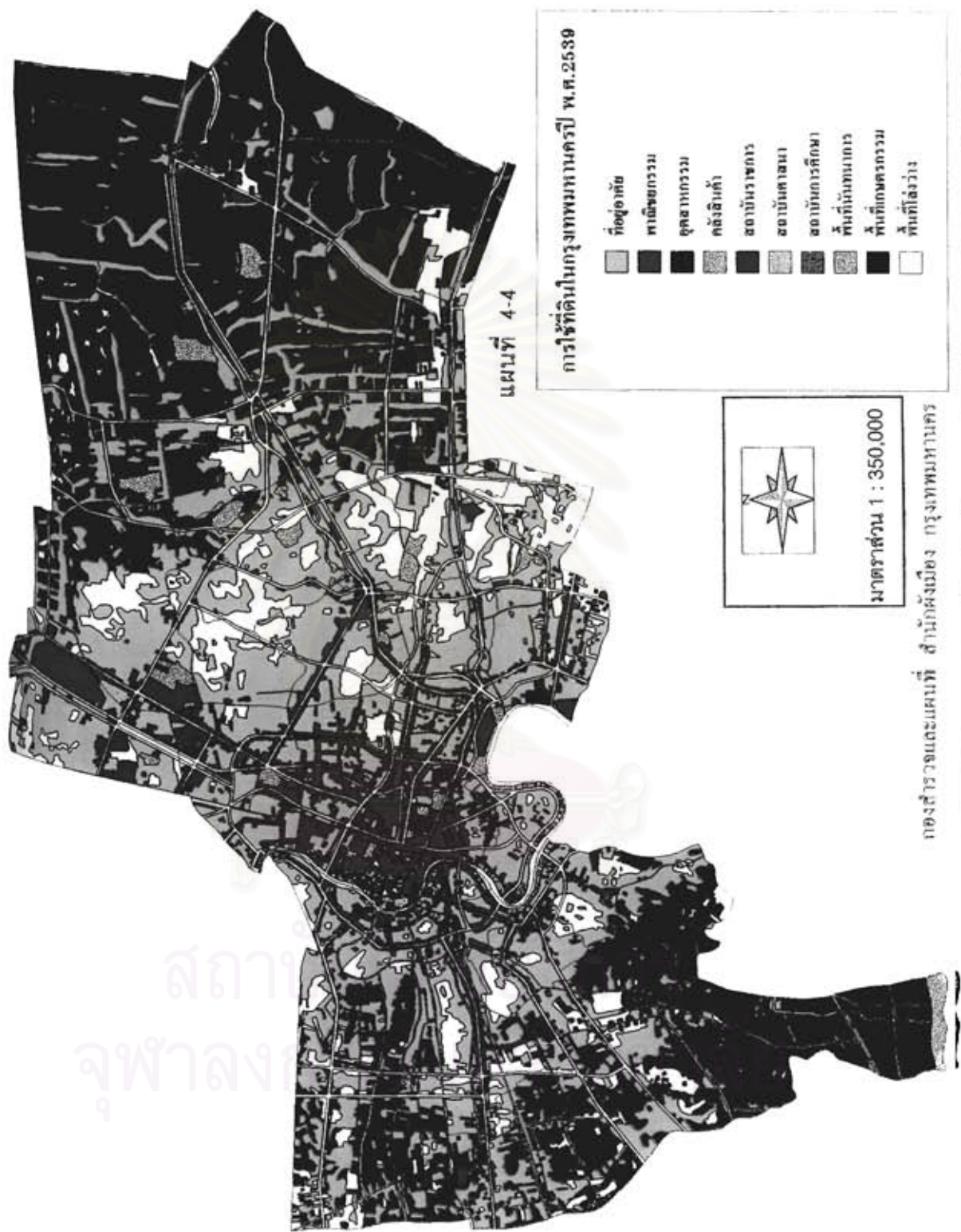
ที่สุดได้แก่ เขตบางกะปิ จำนวน 9,189 หน่วย รองลงมาได้แก่เขตสวนหลวง เขตจตุจักร เขตบึงกุ่ม เขต
ห้วยขวาง จำนวน 4,424 4,176 3,781 และ 3,490 ตามลำดับ ดังตารางที่ 4-6

จากการศึกษาการใช้ที่ดินในปัจจุบัน ปี 2539 พบว่ากรุงเทพมหานครมีพื้นที่เมือง (Built-up Area) ประมาณ 458,303.57 ไร่ หรือร้อยละ 46.74 ของพื้นที่กรุงเทพฯ โดยนอกนั้นเป็นพื้นที่เกษตร ที่
ว่าง และคูคลอง ประมาณ 522,157.05 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 53.26 โดยมีพื้นที่อยู่อาศัย 307,501.14 ไร่
เพิ่มจากปี 2529 ซึ่งมีจำนวน 113,118.93 ไร่ หรือเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 171.84 ซึ่งส่วนใหญ่จะขยายตัวอยู่
ในเขตชั้นกลางและเขตชั้นนอก โดยมีพื้นที่พักอาศัยสูงที่สุดในเขตบึงกุ่ม เขตมีนบุรี และเขตบางเขน
จำนวน 22,512.7 , 21,443.4 , 19,319.8 ตามลำดับ

ทิศทางการขยายตัวมีดังนี้ ทางทิศเหนือ ได้แก่ ย่านรังสิต ปทุมธานี ทิศตะวันออก ได้แก่
รัชดาภิเษก ถนนรามอินทรา มีนบุรี ศรีนครินทร์ และบางนา-ตราด ทิศตะวันตก ได้แก่ ย่านปิ่นเกล้า-นคร
ชัยศรี ทิศใต้ ได้แก่ ถนนเอกชัย-บางบอน และถนนธนบุรี-ปากท่อ

จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประกอบกับพัฒนาการของหมู่บ้านจัดสรรในช่วง
ต่างๆ จะเห็นได้ว่า กรุงเทพมหานคร มีการขยายตัวของเมืองจากเขตชั้นในไปยังเขตชั้นกลางและเขต
ชั้นนอก เนื่องจากมีปัจจัยเอื้ออำนวยหลายประการ ได้แก่ พื้นที่ว่างในเขตต่างๆ บริเวณโดยรอบซึ่งมีอยู่
จำนวนมากและราคาที่ดินก็ไม่สูงมากนัก นอกจากนี้ยังมีโครงข่ายด้านคมนาคม มีบริการด้าน
สาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สำคัญเข้าไปในบริเวณดังกล่าว และพบว่าการขยายตัวของการใช้
ที่ดินส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย โดยมีโครงสร้างการใช้ที่ดิน 3 ช่วงปีดังนี้ ปี 2512 ปี 2529
และ ปี 2539 การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมีจำนวนมากที่สุด โดยมีสัดส่วนมากกว่า ร้อยละ 50 ของการใช้
ที่ดินทั้งหมด โดยในปี 2512 มีพื้นที่อยู่อาศัย 56,816 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 5.79 ในปี 2529 พื้นที่อยู่อาศัย
เพิ่มขึ้นเป็น 113,118 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 11.54 ปี 2539 มีพื้นที่พักอาศัย 307,501.14 ไร่ คิดเป็นร้อยละ
31.36 ของพื้นที่ทั้งหมด

จากโครงสร้างและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน จะเห็นว่าการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเป็นประเภท
การใช้ที่ดินที่มีบทบาทสำคัญและมีพื้นที่มากที่สุด โดยมากกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่เมืองทั้งหมดและเป็น
ประเภทการใช้ที่ดินที่มีการขยายตัวของพื้นที่มากกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ อย่างไรก็ตามการพัฒนา
ที่ดินของภาคเอกชนที่ขยายตัวเข้าไปในพื้นที่ชานเมืองนั้น แม้ว่าจะช่วยแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่
อาศัยได้ แต่ก็ได้ก่อให้เกิดปัญหาอื่น ๆ ตามมาด้วย ซึ่งสามารถสรุปปัญหาที่มีต่อพื้นที่ชานเมืองได้ดังนี้



แผนที่ 4-4

การใช้ที่ดินในกรุงเทพมหานครปี พ.ศ.2539

- ที่อยู่อาศัย
- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- คลังสินค้า
- สถาบันราชการ
- สถาบันศาสนา
- สถาบันการศึกษา
- พื้นที่นันทนาการ
- พื้นที่เกษตรกรรม
- พื้นที่ว่าง


 มาตรฐาน 1 : 350,000

กองสำรวจและแผนที่ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

สถาปัตย์
จุฬาลงกรณ์

- การขาดการควบคุมที่ตั้งของบ้านจัดสรร ทำให้บ้านจัดสรรรุกล้ำเข้าไปในพื้นที่เกษตรกรรม ชานเมือง ซึ่งเป็นที่ลุ่มต่ำ การถมดินเพื่อการก่อสร้างเป็นการวางการระบายน้ำตามแนวระดับ ทำให้ปัญหาน้ำท่วมซึ่งมีความรุนแรงยิ่งขึ้น เป็นการพัฒนาเมืองที่สวนทางกับแผนการป้องกันและแก้ปัญหา น้ำท่วมของกรุงเทพฯ

- การขาดการควบคุมขนาดของบ้านจัดสรรที่แน่นอ้น ทำให้มีการขออนุญาตจัดสรรหลายครั้งในที่ดินที่ต่อเนื่องกันซึ่งเมื่อทุกโครงการเสร็จแล้วจะกลายเป็นหมู่บ้านขนาดใหญ่ แต่สาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จัดเตรียมไว้ต่ำกว่ามาตรฐานของขนาดหมู่บ้านที่เป็นจริง

- การจัดบริการสาธารณะของหมู่บ้านมีประสิทธิภาพต่ำ เช่น การจัดเก็บขยะมูลฝอยไม่ทั่วถึง ขาดความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัย ไม่มีรถประจำทางหรือรถสาธารณะผ่าน เป็นต้น

- หมู่บ้านจัดสรรบางแห่งอยู่นอกเขตบริการน้ำประปา ทำให้มีการสูบน้ำบาดาลมาใช้ ซึ่งน้ำบาดาลบางบริเวณมีคุณภาพต่ำใช้ในการบริโภคไม่ได้ และยังเป็นสาเหตุที่ทำให้เกิดแผ่นดินทรุด

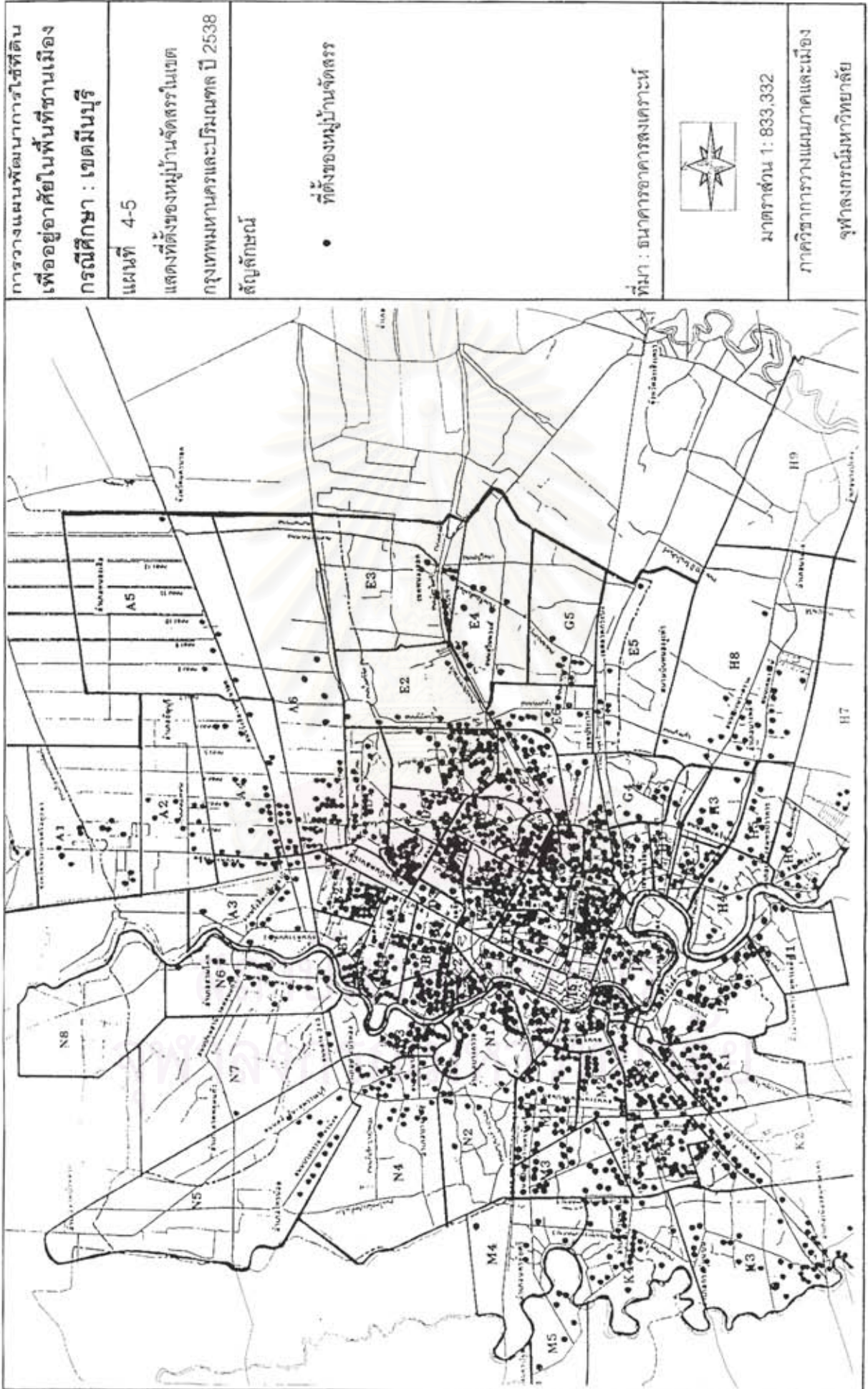
- การพัฒนาอาคารขนาดใหญ่ เช่น ห้องชุดพักอาศัยในพื้นที่ที่มีโครงการสร้างสาธารณูปโภคสำหรับการรองรับอาคารแนวราบที่มีความหนาแน่นน้อย ทำให้เป็นการระงับการจัดสาธารณูปโภคในภาครัฐบาล ซึ่งไม่สามารถขยายขีดความสามารถในการให้บริการสาธารณูปโภคได้ทัน และการอยู่อาศัยหนาแน่นในทางสูง ทำให้มีความต้องการสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ สวนสาธารณะท้องถิ่นในบริเวณใกล้เคียงซึ่งยังขาดแคลนอยู่มาก

ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจึงควรมีมาตรการมาควบคุม เพื่อแก้ไขและป้องกันปัญหาที่จะเกิดในอนาคต

4.2 การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพฯ

จากพัฒนาการของหมู่บ้านจัดสรร จะเห็นได้ว่าที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ได้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าในบางปีจะประสบปัญหาทำให้หยุดชะงักไปบ้าง แต่ความต้องการที่อยู่อาศัยยังมีอยู่มาก เนื่องจากจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นทุกปี และมีความสัมพันธ์โดยตรงกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน มีผลให้กรุงเทพฯ ขยายตัวออกไปยังพื้นที่ชานเมืองมากขึ้น โดยการกระจายตัวอยู่ในรัศมี 10-20 กิโลเมตรจากศูนย์กลางทางทิศตะวันออก ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใกล้ย่านชุมชน และเส้นทางคมนาคมสายสำคัญ ซึ่งได้ขยายตัวออกไปตามถนนสุขาภิบาล 1 พัฒนาการ रामคำแหง ลาดพร้าว และรามอินทรา การขยายตัวออกมาทำให้เกิดศูนย์กลางพาณิชย์กรรม และที่พักอาศัยในเขตชานเมืองมากขึ้น

เมื่อพิจารณาการขยายตัวของพื้นที่เมืองในเขตกรุงเทพฯ นั้น จะเห็นว่าพื้นที่เขตชั้นในทั้งฝั่งตะวันตกและฝั่งตะวันออก มีการขยายตัวของพื้นที่ก่อสร้าง (Built-up Area) เกือบเต็มพื้นที่แล้ว ส่วนเขต



ตารางที่ 4-3 แสดงเหตุการณ์สำคัญของการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแต่ละช่วงปี

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
2510-2522	<p>ยุคเริ่มต้นของธุรกิจบ้านจัดสรร</p> <ul style="list-style-type: none"> - หลังสงครามโลกครั้งที่ 2 เกิดการจัดสรรที่ดินแถบบางกะปิ - คำสั่งคณะปฏิวัติฉบับ 49 เปิดโอกาสให้นักลงทุน นักพัฒนาที่ดิน - ปี 2509 สร้างบ้านพักนักกีฬาที่บางกะปಿನำมาขายให้ประชาชน ได้รับความนิยมมาก - หมู่บ้านจัดสรรเริ่มชบเขาจากภาวะวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 1 - ปี 2519-2522 ธนาคารอาคารสงเคราะห์เข้ามามีบทบาท การจัดสรรเริ่มพื้นตัว - ทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณเขตชั้นกลาง บางเขน บางกะปิ พระโขนง ถนนวิภาวดี-รังสิต, ลาดพร้าว, สุขาภิบาล 1, รามคำแหง, พัฒนาการ เสนานิคม, อ่อนนุช, งามวงศ์วาน
2523-2525	<p>ยุคชบเขาครั้งที่ 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - ภาวะวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 อัตราดอกเบี้ย วัลดูอุปการณ์ราคาสูง ปริมาณการผลิตที่อยู่อาศัยลดลง - ผู้ประกอบการใช้วิธีเปิดจองก่อนลงมือสร้างจริง การจัดสรรกระเตื้องขึ้น - เกิดบ้านทาวน์เฮ้าส์แถบชานเมือง - ทำเลที่ตั้งขยายตัวทางทิศเหนือ, ตะวันออกเฉียงเหนือ ขยายตัวมากขึ้น ในเขตบางเขน บางกะปิ พระโขนง และขยายออกสู่รอบนอก มีนบุรี หนองจอก ถนนรามอินทรา, แจ้งวัฒนะ, โชคชัย 4, สุขาภิบาล 1
2526-2529	<p>ยุคฟื้นตัว</p> <ul style="list-style-type: none"> - สภาพธุรกิจบ้านจัดสรรมีแนวโน้มดีขึ้น เนื่องจากสภาพการเงินคล่องตัว มากขึ้น ดอกเบี้ยลดลง - ผู้ประกอบการนิยมโครงการระดับต่ำและโครงการราชการ เนื่องจากมีกลุ่มลูกค้าแน่นอน - ทำเลที่ตั้งได้แก่ ริมถนนสายสำคัญ ถนนลาดพร้าว, วิภาวดี-รังสิต พหลโยธิน, รามอินทรา, สุขุมวิท, ถนนศรีนครินทร์
2530-2534	<p>ยุคเจริญเติบโต</p> <ul style="list-style-type: none"> - นโยบายของรัฐเร่งรัดพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งภาครัฐและเอกชน อัตรา ดอกเบี้ยลดลง เป็นการกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจ

ตารางที่ 4-3 (ต่อ) แสดงเหตุการณ์สำคัญของการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแต่ละช่วงปี

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
	<p>จะผลิตในรูปแบบฟลต คอนโดมิเนียม ทาวน์เฮ้าส์มากขึ้น และเป็นราคาปานกลางและราคาถูก</p> <ul style="list-style-type: none"> - การขยายตัวจะออกไปในพื้นที่ชานเมืองและจังหวัดปริมณฑล ได้แก่ ทิศเหนือ ถนนพหลโยธิน, วิภาวดี-รังสิต, กรุงเทพฯ-นนท์, นนทบุรี ทิศตะวันออก ถนนลาดพร้าว, รามอินทรา, สุขาภิบาล 1, 2, 3, สุวินทวงศ์ ทิศใต้ ถนนปู่เจ้าสมิงพราย, สุรสวัสดิ์, สมุทรปราการ ทิศตะวันตก ถนนจรัลสนิทวงศ์, พระเจ้าตากสิน, บางกอกน้อย-นครชัยศรี
2535-2539	<p>ยุคชบเซาครั้งที่ 2</p> <ul style="list-style-type: none"> - การเปลี่ยนแปลงทางการเมือง (พฤษภาทมิฬ) เกิดภาวะชะงักงันทางเศรษฐกิจ - การลงทุนชบเซา การขออนุญาตจัดสรรลดลง - การผลิตบ้านจัดสรรเริ่มมีมากจนล้นตลาด เกิดปัญหาบ้านว่าง - สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมชบเซา ถดถอย เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ - บ้านจัดสรรที่เปิดตัวใหม่มักเป็นแบบทาวน์เฮ้าส์ ห้องชุด และโครงการที่เปิดตัวใหม่จะอยู่แถบชานเมือง - การขยายตัวมีดังนี้ <p>ทิศเหนือ ย่านรังสิต ปทุมธานี</p> <p>ทิศตะวันออก รัชดาภิเษก, รามอินทรา, มีนบุรี, ศรีนครินทร์, บางนา-ตราด</p> <p>ทิศตะวันตก ย่านปิ่นเกล้า-นครชัยศรี</p> <p>ทิศใต้ ถนนเอกชัย-บางบอน, สนบุรี-ปากท่อ</p>

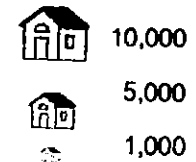
การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดิน
เพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง
กรณีศึกษา : เขตมินบุรี

แผนที่ 4-6

แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่จัดทะเบียนเพิ่ม
ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ปี 2539

สัญลักษณ์

จำนวน (หน่วย)



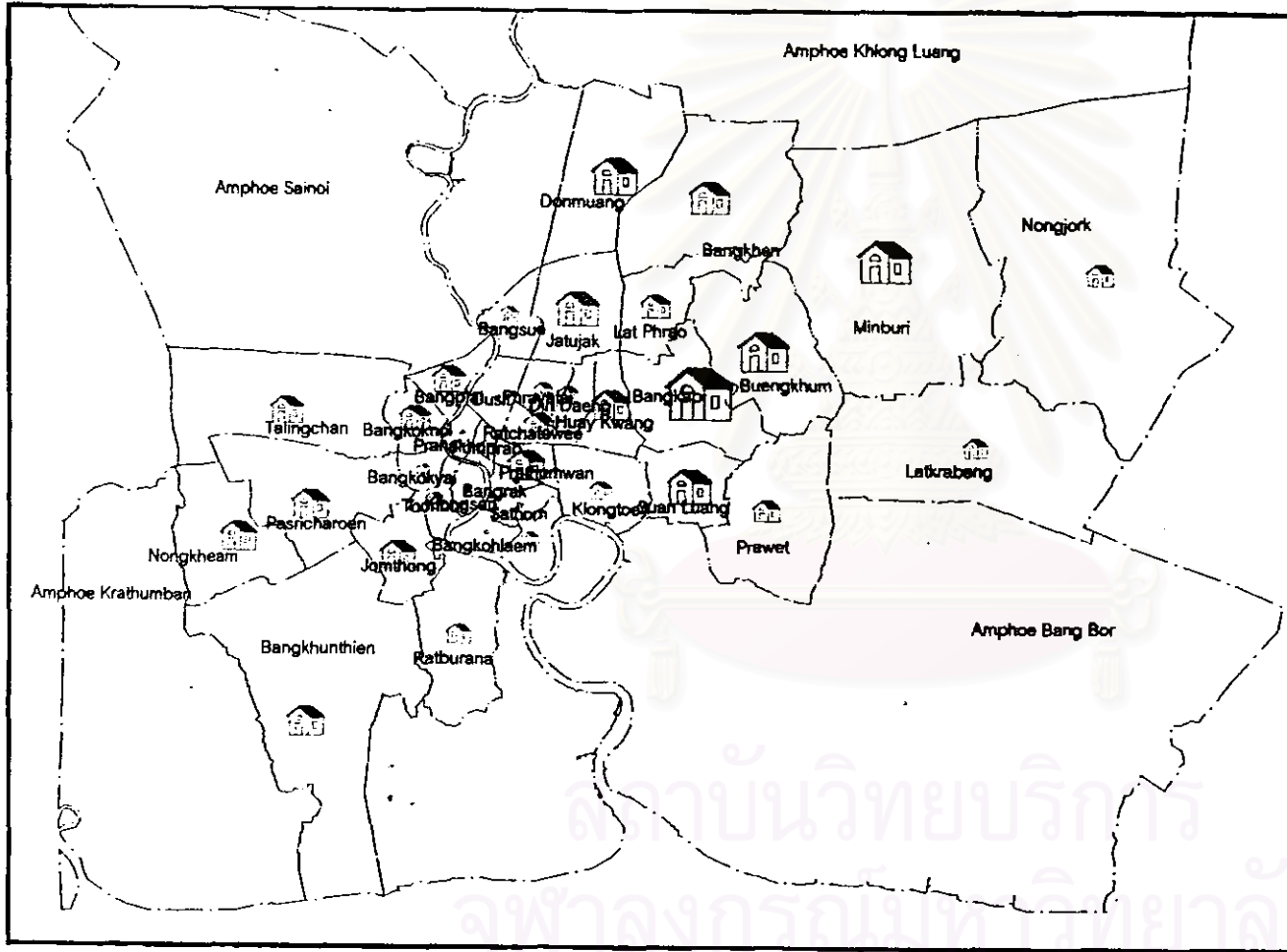
ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์



1:724,400

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ชั้นกลางและเขตชานเมืองรอบนอกยังมีพื้นที่ว่างเหลืออีกเป็นจำนวนมาก เส้นทางคมนาคมขนส่งสายหลักจะมีอิทธิพลต่อรูปแบบการกระจายตัวของพื้นที่เมืองในบริเวณนี้อย่างมาก โดยพื้นที่เมืองส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นและการขยายตัวออกไปตามแนวยาวของถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนพหลโยธิน ลาดพร้าว รามอินทรา เพชรเกษม ในระยะหลังการขยายตัวของพื้นที่เมืองจะกระจายออกสู่พื้นที่ชั้นกลางต่อเนื่องสู่พื้นที่รอบนอกมากขึ้น โดยถนนยังคงมีอิทธิพลต่อรูปแบบการขยายตัวอย่างชัดเจนฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยาจะมีการขยายตัวเกิดชุมชนใหม่ ๆ อย่างรวดเร็ว ส่วนฝั่งตะวันออกซึ่งมีพื้นที่กว้างใหญ่กว่า จะมีการขยายตัวเกิดขึ้นเด่นชัดด้านทิศเหนือและทิศตะวันออก

ในแผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 4 ซึ่งเป็นไปตามกรอบการพัฒนาจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 ที่มุ่งหมายให้กรุงเทพฯเป็นฐานเศรษฐกิจหลักเพื่อแข่งขันกับนานาชาติ ได้มีส่วนในการกำหนดและชี้นำการเจริญเติบโตของกรุงเทพฯและปริมณฑล ไปในทิศทางเชื่อมต่อกับเขตอุตสาหกรรมชายฝั่งทะเลตะวันออกหรือ "อีสเทิร์นซีบอร์ด (Eastern Sea Board) ทำให้กรุงเทพฯขยายตัวออกไปทั้งด้านเศรษฐกิจ ประชากร และพื้นที่เมือง และทำให้พื้นที่เมืองขยายตัวรุกล้ำพื้นที่ในเขตชานเมืองรอบนอกฝั่งตะวันออกทั้ง 3 เขต คือ เขตมีนบุรี เขตลาดกระบัง และเขต หนองจอก ซึ่งมีพื้นที่รวมกันประมาณ 334,032 ไร่ หรือ 534.45 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 34.07 ของพื้นที่กรุงเทพฯ และส่วนใหญ่มีสภาพเป็นพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ว่างเปล่า

ลักษณะภูมิประเทศโดยทั่วไปของพื้นที่ด้านตะวันออก จะเป็นพื้นที่ราบลุ่มดินตะกอน มีระดับพื้นที่ค่อนข้างต่ำเหมาะสำหรับการเพาะปลูก พื้นที่โดยรวมจะมีคลองธรรมชาติและคลองที่ขุดขึ้นมากมาย ทำให้เป็นแหล่งน้ำที่มีประโยชน์ต่อการเกษตรกรรม พื้นดินมีความอุดมสมบูรณ์เหมาะกับการเพาะปลูกและใช้เป็นทางคมนาคมทางน้ำตลอดจนการระบายน้ำในช่วงฤดูฝน ต่อมาเมื่อมีการตัดถนนสายสำคัญเข้ามาในพื้นที่ ได้แก่ ถนนพหลโยธิน ถนนรามอินทรา รูปแบบการตั้งถิ่นฐานจึงเปลี่ยนมากระจุกตัวหนาแน่นตามแนวถนนดังกล่าว หลังจากนั้นจึงมีการตัดถนนสายรองและซอยต่าง ๆ เพื่อบริการให้กับชุมชนที่มารวมตัวตั้งถิ่นฐานเพิ่มมากขึ้นจนกลายเป็นลักษณะพื้นที่ชุมชนเมือง ลักษณะการตั้งถิ่นฐานของชุมชนที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม ก่อให้เกิดสังคมเมืองแทนที่สังคมชนบท เกิดลักษณะการขยายตัวของชุมชนกระจายออกเป็นบริเวณกว้างในลักษณะ หมู่บ้านจัดสรรตามแนวถนนสายหลักต่าง ๆ โดยการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินตามถนนสายต่าง ๆ ในเขตรอบนอกและเขตชานเมือง สรุปได้ดังนี้

- ถนนรามคำแหง พัฒนาเป็นย่านการศึกษาตั้งแต่ระดับมัธยมศึกษาจนถึงอุดมศึกษา ทำให้เกิดความต้องการหอพัก ห้องเช่า บ้านเช่า ในย่านนี้เป็นจำนวนมาก อีกทั้งยังมีบ้านจัดสรรขนาดใหญ่ จึง

ทำให้เกิดกำลังซื้อสูง ซึ่งมีห้างสรรพสินค้าหลายแห่งพัฒนาขึ้นในถนนสายนี้ รวมทั้งอาคารสำนักงาน ซึ่งจะทำให้ถนนสายนี้เป็นย่านธุรกิจการค้าและการบริหารที่ขยายจากใจกลางเมือง

- ถนนรามอินทรา เป็นบริเวณที่มีการจัดสรรที่ดินขยายตัวสูง ทั้งบ้านจัดสรร แฟลต อาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย รวมทั้งบ้านและที่ดินจัดสรรสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูง เนื่องจากมีที่ดินว่างเปล่าเหลืออยู่อีกมาตามถนนสายย่อยต่าง ๆ ทางด้านเหนือของถนนรามอินทรา อีกทั้งมีทางด่วนอาจณรังค์-รามอินทรา ถนนวงแหวนรอบนอกตัดผ่านมายังถนนสายนี้ จึงเป็นปัจจัยที่ทำให้ราคาที่ดินในย่านนี้เพิ่มสูงมาก

- ถนนแจ้งวัฒนะ มีหน่วยงานของรัฐ ได้แก่ กรมไปรษณีย์โทรเลข องค์การโทรศัพท์ การสื่อสารแห่งประเทศไทย ทำให้ธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องในแขนงนี้ย่านมาตั้งบนถนนสายนี้และยังมีโครงการเมืองใหม่ซึ่งจัดสร้างโดยเอกชน คือ เมืองทองธานี มีเนื้อที่ 4,000 ไร่ ประกอบด้วยสวนอาคารชุดสำนักงาน อาคารชุดพักอาศัย อาคารชุดอุตสาหกรรม ห้างสรรพสินค้า โรงเรียน ฯลฯ ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงเป็นเมืองสูงในย่านนี้ โดยมีทางด่วนบางโคต-แจ้งวัฒนะเป็นปัจจัยเร่งที่สำคัญ

- ถนนลาดพร้าว บริเวณริมถนนลาดพร้าวทั้งสองฝั่งมีการขยายตัวของพื้นที่พาณิชย์กรรมสูง โดยมีสำนักงาน บริษัทห้างร้าน ศูนย์การค้า กระจายอยู่ตั้งแต่ต้นถนนถึงปลายถนน ส่วนในซอยจะเป็นที่พักอาศัยทั้งบ้านเดี่ยวที่สร้างเอง บ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุดพักอาศัย กระจายตัวอยู่อย่างหนาแน่น

- ถนนสุขาภิบาล1 (ถนนนวมินทร์) ถนนสุขาภิบาล2 (ถนนบึงกุ่ม) ถนนสุขาภิบาล3 (ถนนรามคำแหง) เป็นย่านพักอาศัยที่มีความหนาแน่นเพิ่มมากขึ้น ส่วนใหญ่เป็นบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว และปัจจุบันเริ่มมีโครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์อาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง

- ถนนศรีนครินทร์ เป็นพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ซึ่งแต่เดิมเป็นพื้นที่อยู่อาศัย แต่ในปัจจุบันมีการพัฒนาเป็นย่านพาณิชย์กรรมที่กระจายตัวไปตามแนวถนนมากขึ้น

- ถนนพัฒนาการ เป็นบริเวณที่มีการจัดสรรสูงอีกแห่งหนึ่ง โดยพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร มีพื้นที่พาณิชย์กรรมกระจายอยู่บริเวณริมถนน

การกระจายตัวของเมืองตามแนวถนนนี้ มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เศรษฐกิจ และสังคมภายในพื้นที่ โดยเฉพาะในเขตชานเมืองที่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมที่ยังมีลักษณะเป็นชุมชนชนบทอยู่ และการใช้ที่ดินส่วนใหญ่ยังคงเป็นการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม การขยายตัวของเมืองได้ขยายออกไปตามแนวถนนออกสู่พื้นที่รอบนอกมากขึ้น ได้แก่ การขยายตัวไปในถนนรามอินทรา ถนนร่มเกล้า ถนนนิมิตรใหม่ ถนนสุวินทวงศ์ ซึ่งเป็นถนนสายหลักของพื้นที่ และกระจายตัวไปตามแนวถนนย่อยต่าง ๆ ที่ลึกเข้าไปภายในพื้นที่

โครงสร้างด้านเศรษฐกิจของพื้นที่ด้านนี้ มีแหล่งงานสำคัญในภาคอุตสาหกรรมที่สำคัญ ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมบางชัน นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง และย่านอุตสาหกรรมลำลูกกาซึ่งตั้งอยู่ไม่ไกลมากนัก ในด้านการค้าและบริการจะขยายตัวตามแนวถนนสายหลัก เช่น มีห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ บนถนนรามอินทรา ถนนสุขาภิบาล3 ซึ่งเป็นแหล่งจ้างงานที่สำคัญในย่านนี้

การขยายตัวของพื้นที่เมืองของเขตชานเมืองด้านตะวันออก จากแผนที่ 4-6 จะเห็นได้ชัดว่าเขตมีนบุรีมีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เมืองรวดเร็วกว่าเขตอื่น โดยจะเกิดขึ้นในแขวงมีนบุรีและแขวงบางชัน ซึ่งเป็นแขวงที่ตั้งอยู่ทางด้านตะวันตกของเขตและมีโครงข่ายถนนสายหลัก ถนนเชื่อมและถนนซอยหนาแน่นกว่าบริเวณอื่น รวมทั้งเป็นแขวงที่มีพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตชั้นกลางที่กำลังมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว คือ เขตบางเขน และเขตปทุมวัน ส่วนเขตที่มีการเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด คือเขตหนองจอก ซึ่งเป็นเขตที่มีพื้นที่เกษตรกรรมเหลืออยู่มากที่สุดของกรุงเทพฯ คือ มีพื้นที่เกษตรกรรมประมาณ 95,211 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 54.51 ของพื้นที่เขต

การขยายตัวของพื้นที่เมืองได้แผ่ขยายจากเขตชั้นในสู่เขตชั้นกลางและต่อเนื่องสู่พื้นที่ชานเมืองรอบนอก ซึ่งเดิมเป็นพื้นที่เกษตรกรรม ทำให้เกิดการสูญเสียพื้นที่เกษตรอย่างรวดเร็วเพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง โดยเฉพาะเขตมีนบุรีซึ่งเป็นเขตที่มีอัตราการสูญเสียพื้นที่เกษตรรวดเร็วซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของประชากร จำนวนบ้าน และพื้นที่เมืองในเขตนี้

เขตชานเมืองฝั่งตะวันออกแม้จะมีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นทุกปี แต่ความหนาแน่นของประชากรในเขตนี้ยังจัดว่าเป็นเขตที่มีประชากรเบาบาง โดยมีความหนาแน่นไม่เกิน 1,000 คนต่อตารางกิโลเมตร โดยเขตมีนบุรีเป็นเขตที่มีการเปลี่ยนแปลงประชากรรวดเร็วกว่าเขตอื่น โดยมีอัตราการเพิ่มประชากรเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.02 ต่อปี ในขณะที่เขตชานเมืองด้านตะวันออกอื่น ๆ ได้แก่ เขตลาดกระบัง เขตหนองจอก มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพียงร้อยละ 4.97 และ 3.45 ต่อปี และการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่เกิดขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของประชากรในเขตชานเมืองฝั่งตะวันออกนี้ ส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นในรูปที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรขนาดใหญ่ รวมทั้งอาคารสำนักงาน ร้านค้าและสถานที่เพื่อนันทนาการ

ภาพรวมของการพัฒนาในอนาคต โอกาสและทิศทางการพัฒนาของพื้นที่ด้านตะวันออกจะขยายตัวไปทางด้านเหนือและตอนกลางของพื้นที่ ซึ่งเกิดจากอิทธิพลของโครงการถนนสายหลักและโครงข่ายถนน โดยเฉพาะโครงการก่อสร้างทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์ ของพื้นที่เขตบางเขนและถนนวงแหวนรอบนอก จะเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้พื้นที่มีศักยภาพในการพัฒนาเหมาะกับการเป็นย่านที่อยู่อาศัยและศูนย์กลางพาณิชย์กรรมที่จะรองรับการขยายตัวของประชากรในอนาคต โดยเฉพาะอย่าง



การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง กรณีศึกษา เขตมีนบุรี
 แผนที่ 4-7 แสดงพื้นที่ก่อสร้างในเขตชานเมืองด้านตะวันออก ปี 2530 และปี 2539



พื้นที่ก่อสร้างปี 2530

พื้นที่ก่อสร้างปี 2539



มาตราส่วน 1:100,000

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ยิ่งในพื้นที่เขตมีนบุรี เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่เหมาะสมในการเป็นที่ตั้งที่มีโครงข่ายถนนที่สามารถเชื่อมโยงกับชุมชนชั้นในด้านตะวันตกและชุมชนในปริมณฑล คือจังหวัดปทุมธานี จังหวัดนนทบุรี จังหวัดสมุทรปราการ รวมทั้งชุมชนด้านตะวันออก จังหวัดฉะเชิงเทรา จังหวัดชลบุรี ศูนย์อุตสาหกรรมมาบตาพุด ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง โครงการท่าอากาศยานสากลกรุงเทพมหานครแห่งที่ 2 (หนองงูเห่า) มีส่วนทำให้พื้นที่บริเวณนี้มีโอกาสพัฒนาเหมาะกับการลงทุนด้านที่อยู่อาศัย อุตสาหกรรม การค้าบริการต่อไปในอนาคต

4.3 การเปลี่ยนแปลงและการขยายตัวของที่อยู่อาศัยเขตมีนบุรี

การใช้ที่ดินที่มีความสำคัญของเขตมีนบุรีรองจากการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม คือ การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยโดยรูปแบบเดิมจะเป็นที่อยู่อาศัยที่อยู่ตามริมคลอง โดยเฉพาะบริเวณคลองแสนแสบและคลองสามวา แต่ในปัจจุบันการพัฒนาเส้นทางคมนาคมทางถนน ทำให้ที่อยู่อาศัยกระจายตัวไปตามเส้นทางคมนาคมสายสำคัญของเขต และที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นจะเป็นลักษณะของโครงการหมู่บ้านจัดสรรมากกว่าดำเนินการสร้างเอง ทั้งนี้เป็นเพราะปัจจุบันมีสถาบันทางการเงินรองรับการให้สินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยมากขึ้น และโครงการหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ทำให้มีรูปแบบบ้านและราคาให้เลือกหลากหลาย ซึ่งทำให้ลูกค้ามีทางเลือกมากขึ้น

รูปแบบการอยู่อาศัยของเขตมีนบุรีแบ่งได้ดังนี้

- ชุมชนที่พักอาศัยแบบชนบท ตั้งบ้านเรือนอยู่ริมคลอง ประกอบอาชีพเกษตรกรรม ได้แก่ บริเวณริมคลองแสนแสบ คลองสามวา คลองลาดบัวขาว คลองพระยาสุเรนทร์ คลองหนึ่ง ตะวันตก คลองสองตะวันตก คลองสามตะวันตก คลองสี่ตะวันตก คลองแปด และคลองแก้ว เป็นต้น
- ชุมชนที่พักอาศัยที่ตั้งอยู่ริมถนนสายสำคัญ (ไม่ใช่หมู่บ้านจัดสรร) เช่น ริมถนนรามอินทรา ถนนสุขุมวิท ถนนหทัยราษฎร์ ถนนนิมิตรใหม่ แขวงที่มีที่อยู่อาศัยหนาแน่น ได้แก่ แขวงมีนบุรี บางชัน และแสนแสบ แขวงที่มีที่อยู่อาศัยเบาบาง ได้แก่ แขวงสามวาตะวันตก สามวาตะวันออก ท้ายกองดิน และท้ายกองดินใต้
- ชุมชนหมู่บ้านจัดสรร กระจายอยู่ทั่วไปและเพิ่มจำนวนมากขึ้นในระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา พื้นที่ที่หมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นมาก ได้แก่ ริมถนนรามอินทรา ถนนพระยาสุเรนทร์ ถนนสุขุมวิท ถนนหทัยราษฎร์ ถนนนิมิตรใหม่ ถนนประชาร่วมใจ ถนนราษฎร์อุทิศ ถนนสุขาภิบาล 3 ถนนร่มเกล้า โดยจะกระจุกตัวหนาแน่นในแขวงบางชัน มีนบุรี และแสนแสบ ลักษณะของบ้านจะเป็นบ้านแถว บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดเป็นส่วนใหญ่

โครงการหมู่บ้านจัดสรรได้เกิดขึ้นในเขตมินบุรีตั้งแต่ปี 2525 โดยเริ่มจากช่วงปี 2516-2518 มีการก่อสร้างถนนรามคำแหงช่วงบางกะปิ สุวินทวงศ์ จึงเกิดการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรตามมาบนถนนสุขาภิบาล 3 โดยมีหมู่บ้านล้มมากกรเป็นหมู่บ้านรุ่นแรก ๆ บนถนนสายนี้ ต่อจากนั้นก็ยังมีหมู่บ้านเกิดตามมาอีกหลายแห่ง และเริ่มขยายตัวเข้าสู่เขตมินบุรีทางทิศใต้ในช่วงต่อมา ประกอบกับในปี 2523-2525 หมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นมากในเขตบางเขน โดยเฉพาะบนถนนรามอินทราช่วงต้น จากนั้นจึงกระจายตัวต่อมาเรื่อย ๆ จนถึงรามอินทรา กม.8 และเข้าสู่เขตมินบุรีทางทิศตะวันตก โดยในช่วงแรก ๆ จะเป็นหมู่บ้านจัดสรรขนาดเล็ก ราคาไม่สูงมาก ต่อมาในปี 2531 เขตมินบุรีมีโครงการจัดสรรมากกว่า 40 โครงการ และเริ่มมีที่อยู่อาศัยในลักษณะอาคารชุด คอนโดมิเนียมราคาไม่แพงนัก เกิดขึ้นแล้ว 3-4 โครงการ หมู่บ้านจัดสรรในสมัยนั้นกระจายตัวอยู่ตามแนวถนนรามอินทรา พระยาสุเรนทร์ หนักราษฎร์สุขาภิบาล3 (รามคำแหง) สุวินทวงศ์ และจะหนาแน่นมากในแขวงมินบุรีและแขวงบางชัน ซึ่งถือได้ว่าเป็นการตั้งถิ่นฐานที่ขยายตัวไปตามแนวเส้นทางคมนาคม (Ribbon Development) (วีรนิตรฐานสุพร,2532)

ในช่วงปี 2530-2534 ซึ่งเป็นช่วงที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัวสูงสุด เขตมินบุรีเองก็มีจำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นทุกปีเช่นกัน และมาเพิ่มสูงสุดในช่วงปี 2538 ซึ่งเป็นช่วงที่ธุรกิจบ้านจัดสรรได้ขยายเข้ามาสู่เขตชานเมืองมากขึ้น โดยในปี 2538และปี 2539 เขตมินบุรีมีจำนวนบ้านเดี่ยวที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นสูงที่สุดในเขตกรุงเทพฯ ในปี 2539 มีจำนวน 6,820 หน่วย โดยส่วนใหญ่จะเป็นประเภททาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ รองลงมาคือ บ้านเดี่ยว

4.3.1 จำนวนที่อยู่อาศัยและการเปลี่ยนแปลงจำนวนที่อยู่อาศัย

● การกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตมินบุรี

จากตารางที่ 4-4 จะพบว่า จำนวนบ้านของเขตมินบุรีในปี 2535 มีจำนวน 23,083 หลัง และได้เพิ่มขึ้นเป็น 54,951 หลังในปี 2539 โดยที่แขวงที่มีจำนวนบ้านมากที่สุด คือ แขวงมินบุรี มีจำนวน 17,629 หลัง คิดเป็นร้อยละ 32 ของจำนวนบ้านทั้งหมดในเขตมินบุรี รองลงไปได้แก่ แขวงบางชันมีจำนวน 13,746 หลัง คิดเป็นร้อยละ 25 และแขวงสามวาตะวันตก 9,727 หลัง คิดเป็นร้อยละ 18 ตามลำดับ

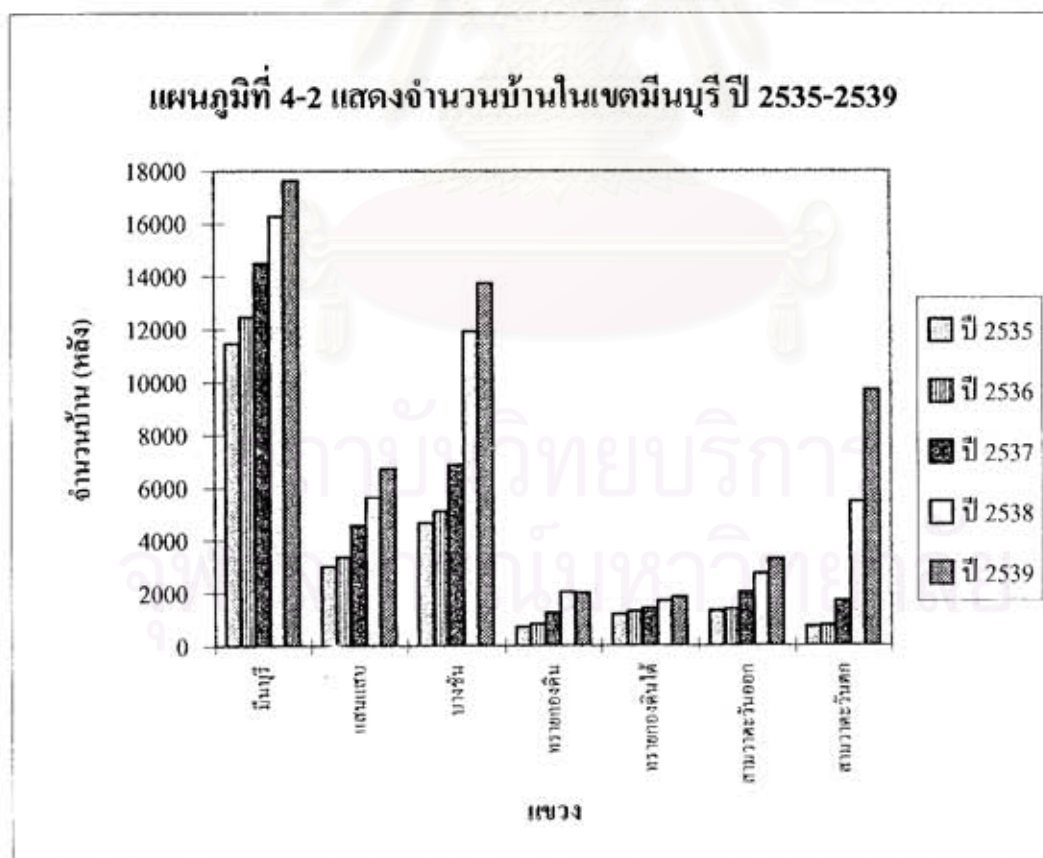
● การเปลี่ยนแปลงจำนวนที่อยู่อาศัย

เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงจำนวนบ้าน พบว่าในช่วงปี 2535-2539 เขตมินบุรีมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนบ้านเพิ่มขึ้นจากเดิมสูงถึงร้อยละ 138 ในระดับแขวงมีการเปลี่ยนแปลงในแขวงสามวาตะวันตกสูงที่สุด ร้อยละ 1,234 รองลงมาได้แก่ แขวงบางชันและแขวงทรายกองดินร้อยละ 194

ตารางที่ 4-4 แสดงจำนวนบ้านในเขตมีนบุรีรายแขวง ปี 2535- 2539

แขวง	ปี 2535	ปี 2536	ปี 2537	ปี 2538	ปี 2539	การเปลี่ยนแปลง(%)
มีนบุรี	11,470	12,460	14,512	16,276	17,629	53.70
แสงแสง	3,005	3,381	4,559	5,637	6,723	123.73
บางชัน	4,668	5,109	6,874	11,916	13,746	194.47
ทรายทองดิน	714	833	1,260	2,039	2,007	181.09
ทรายทองดินใต้	1,189	1,295	1,415	1,703	1,830	53.91
สามวาตะวันออก	1,308	1,365	2,038	2,726	3,289	151.45
สามวาตะวันตก	729	777	1,689	5,472	9,727	1,234.29
รวมเขตมีนบุรี	23,083	25,220	32,347	45,769	54,951	138.06

ที่มา : สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย



และ 181 ตามลำดับ จะเห็นได้ว่า แม้ว่าในแขวงมินบุรีจะมีจำนวนบ้านสูงที่สุด แต่ปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนแปลงจากเดิมเพียงเล็กน้อย ทั้งนี้เป็นเพราะในแขวงมินบุรีมีประชากรเข้ามาอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นแล้ว จึงได้ขยายตัวไปในแขวงอื่น ๆ มากขึ้น และเป็นที่น่าสังเกตว่าในช่วงปี 2535-2538 จำนวนบ้านในแขวงมินบุรีจะมีมากเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมาคือ แขวงบางซัน และแดนแลบ ตามลำดับ แต่ในปี 2539 กลับมีการเปลี่ยนแปลงอย่างเห็นได้ชัด คือแขวงมินบุรีและแขวงบางซันยังมีจำนวนบ้านมากเป็นอันดับที่หนึ่งและที่สองคงเดิม แต่อันดับสามได้แก่ แขวงสามวาตะวันตก ซึ่งมีจำนวนบ้านเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วจากปี 2535 มีเพียง 729 หลัง เพิ่มขึ้นเป็น 9,727 หลัง ในปี 2539 มากกว่าแขวงแดนแลบที่เคยเป็นอันดับสามของเขต ซึ่งการเปลี่ยนแปลงนี้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรดังที่กล่าวแล้วในบทที่สาม ทั้งนี้เนื่องจากแขวงสามวาตะวันตกมีหมู่บ้านจัดสรรเข้ามาตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก ประกอบกับเป็นพื้นที่ที่มีอาณาเขตติดต่อกับอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ซึ่งเป็นพื้นที่ที่เจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ทำให้แขวงนี้มีจำนวนประชากรเข้าไปตั้งถิ่นฐานมากขึ้น

● จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่ม

จากสถิติที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพฯ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2539 (ตารางที่ 4-6) พบว่า เขตมินบุรีมีจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มร้อยละ 7.17 ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นทั้งหมดในเขตกรุงเทพฯ ซึ่งมีจำนวนสูงเป็นอันดับสองรองจากเขตบางกะปิ ถือได้ว่าเขตมินบุรีเป็นพื้นที่ชานเมืองพื้นที่หนึ่งซึ่งมีอัตราการขยายตัวด้านที่อยู่อาศัยสูง

เมื่อพิจารณาจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตมินบุรี ตั้งแต่ปี 2530-2539 (ตารางที่ 4-5) จะพบว่า ในช่วงแรกปี 2530-2531 มีจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 98 ปีต่อ ๆ มา มีจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย จนกระทั่งในปี 2534 เริ่มมีจำนวนเพิ่มขึ้นอีกครั้งและเพิ่มขึ้นสูงสุดในปี 2538 โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 136 ในปี 2539 กลับมีการเปลี่ยนแปลง ลดลงถึงร้อยละ 30 ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงได้เป็นไปตามสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ซึ่งมีการขยายตัวสูงในช่วงปี 2533-2538 บ้านจัดสรรได้ขยายตัวออกมายังพื้นที่ชานเมืองมากขึ้น มินบุรีเป็นอีกพื้นที่หนึ่งที่ได้รับผลกระทบดังกล่าว แต่มีภาวะขบเขาในปี 2539-2540 ดังที่ได้กล่าวไปแล้วในหัวข้อที่ 4.2

เมื่อพิจารณາตารางที่ 4-7 จะเห็นได้ว่าในปี 2537 เขตมินบุรีเป็นพื้นที่ที่มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่จำนวน 4,135 โครงการ จัดอยู่ในอันดับที่แปดของพื้นที่การปกครองในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2538 ได้มีโครงการเปิดตัวใหม่เพิ่มขึ้นเป็น 10,042 โครงการ ขึ้นมาเป็นอันดับที่สอง และในปี 2539 มีจำนวน 4,621 โครงการ เพิ่มขึ้นเป็นอันดับที่หนึ่งของพื้นที่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ทั้งหมด

ตารางที่ 4-5 แสดงสถิติที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น ในเขตมินบุรี ปี 2530-2539

ปี	จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่ม	การเปลี่ยนแปลง(%)
2530	1,171	
2531	2,322	98.29
2532	2,667	14.86
2533	2,798	4.91
2534	3,262	16.58
2535	3,496	7.17
2536	3,385	(3.18)
2537	4,135	26.76
2538	9,770	136.28
2539	6,820	(30.19)

ที่มา : รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ปี 2530-2539 โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์



ตารางที่ 4-6 แสดงสถิติที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มจำนวนตามประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่กทม.ปี 2539

เขต	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านแถวและอาคารพาณิชย์	แฟลตและอาคารชุด	รวม
ป้อมปราบฯ	28	-	4	-	32
สัมพันธวงศ์	8	-	33	-	41
บางคอแหลม	72	1	31	-	104
พระนคร	93	-	62	-	155
ดุสิต	140	-	18	-	158
คลองสาน	87	-	119	-	206
บางรัก	32	-	27	183	242
สาทร	91	-	7	238	336
บางกอกใหญ่	105	-	202	236	543
ธนบุรี	73	-	108	618	799
พญาไท	99	-	27	866	992
บางซื่อ	275	-	175	543	993
ยานนาวา	69	-	143	908	1,120
ดินแดง	178	-	133	919	1,230
คลองเตย	130	-	21	1,277	1,428
ลาดกระบัง	1,547	-	92	-	1,639
ราษฎร์บูรณะ	865	-	805	-	1,670
หนองจอก	2,100	-	59	60	2,219
ประเวศ	1,301	-	937	-	2,238
ราชเทวี	33	-	80	2,179	2,292
ลาดพร้าว	386	38	263	1,723	2,390
พระโขนง	288	-	528	1,758	2,574
บางกอกน้อย	152	-	165	2,321	2,638
คลองจั่น	1,960	12	239	844	3,055
บางพลัด	294	-	91	2,718	3,101
จอมทอง	331	-	876	1,978	3,185
ปทุมวัน	6	-	86	3,329	3,421
บางขุนเทียน	2,277	-	1,198	55	3,530
ภาษีเจริญ	1,707	-	839	1,025	3,571
หนองแขม	481	-	3,125	-	3,606
นัยแขวง	109	-	70	3,490	3,669
บางเขน	566	-	2,434	1,274	4,274
จตุจักร	250	-	194	4,176	4,620
สวนหลวง	258	-	333	4,424	5,015
ดอนเมือง	1,757	5	1,003	2,473	5,238
บึงกุ่ม	607	-	1,638	3,781	6,024
มีนบุรี	2,726	-	3,687	408	6,820
บางกะปิ	404	-	319	9,189	9,912
รวม	21,864	56	20,169	52,991	95,080

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 4-7 แสดงพื้นที่การปกครอง 10 อันดับแรกที่มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่มากที่สุดในปี 2537-2539

ปี 2537		ปี 2538		ปี 2539	
พื้นที่	จำนวนหน่วย	พื้นที่	จำนวนหน่วย	พื้นที่	จำนวนหน่วย
เขตประเวศ	16,041	อ.บางบัวทอง นนทบุรี	12,874	เขตมีนบุรี	4,621
อ.ธัญบุรี ปทุมธานี	12,364	เขตมีนบุรี	10,042	อ.ธัญบุรี ปทุมธานี	4,474
อ.ปากเกร็ด นนทบุรี	10,381	เขตประเวศ	8,130	เขตภาษีเจริญ	3,533
อ.ลำลูกกา ปทุมธานี	5,612	อ.ธัญบุรี ปทุมธานี	7,638	เขตหนองจอก	2,833
เขตบึงกุ่ม	4,747	เขตบางเขน	4,756	อ.คลองหลวง ปทุมธานี	2,812
อ.สามพราน นครปฐม	4,530	เขตบางกะปิ	4,674	เขตบางขุนเทียน	2,115
เขตยานนาวา	4,466	อ.ลำลูกกา ปทุมธานี	4,574	เขตบางกะปิ	2,026
เขตมีนบุรี	4,135	อ.เมือง นนทบุรี	3,934	เขตประเวศ	2,003
เขตคลองเตย	3,775	อ.สามพราน นครปฐม	3,609	เขตบางเขน	1,547
อ.กระทุ่มแบน สมุทรสาคร	3,334	อ.บางกรวย นนทบุรี	1,996	อ.บางบัวทอง นนทบุรี	1,353

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ในปี 2539 เขตมีนบุรีมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้นจำนวน 6,820 หน่วย และพบว่าเป็นการจัดสร้างเองเพียง 807 หน่วย อีก 6,013 หน่วย เป็นการจัดสรร โดยแบ่งประเภทได้ดังนี้

◆ บ้านเดี่ยวจัดสรร จำนวน	1,918	หน่วย
◆ บ้านเดี่ยวสร้างเอง จำนวน	807	หน่วย
◆ บ้านแถวและอาคารพาณิชย์	3,687	หน่วย
◆ แฟลตและอาคารชุด	408	หน่วย
◆ รวมจัดสรร	6,013	หน่วย
◆ รวมสร้างเอง	807	หน่วย

โครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในปี 2539 มีจำนวนทั้งสิ้น 22 โครงการ โดยส่วนใหญ่จะเป็น ทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 2,015 หน่วย รองลงมาได้แก่ บ้านเดี่ยวจำนวน 1,648 หน่วย ดังรายละเอียดข้างล่างนี้ (สถานการณ์การที่อยู่อาศัยปี 2539/2540)

◆ ทาวน์เฮ้าส์จำนวน	2,015	หน่วย
◆ บ้านเดี่ยว	1,648	หน่วย
◆ ที่ดินจัดสรร	493	หน่วย
◆ คอนโดมิเนียม	240	หน่วย
◆ โฮมออฟฟิศ	195	หน่วย
◆ อาคารพาณิชย์	30	หน่วย
◆ รวม	4,621	หน่วย

จะเห็นได้ว่าในปัจจุบัน แม้ว่าจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นและโครงการที่เปิดตัวใหม่ จะลดลงตามภาวะเศรษฐกิจ แต่ในเขตมีนบุรีแม้จะมีจำนวนลดลง แต่ก็ยังมีจำนวนสูงกว่าพื้นที่อื่น ๆ ซึ่งจำนวนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นนี้จะเป็นการจัดสรรของเอกชนมากกว่าการปลูกสร้างเอง โดยในช่วงแรก จะเป็นบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว แต่ในช่วงหลังจะเป็นประเภททาวน์เฮ้าส์

- พื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้าง

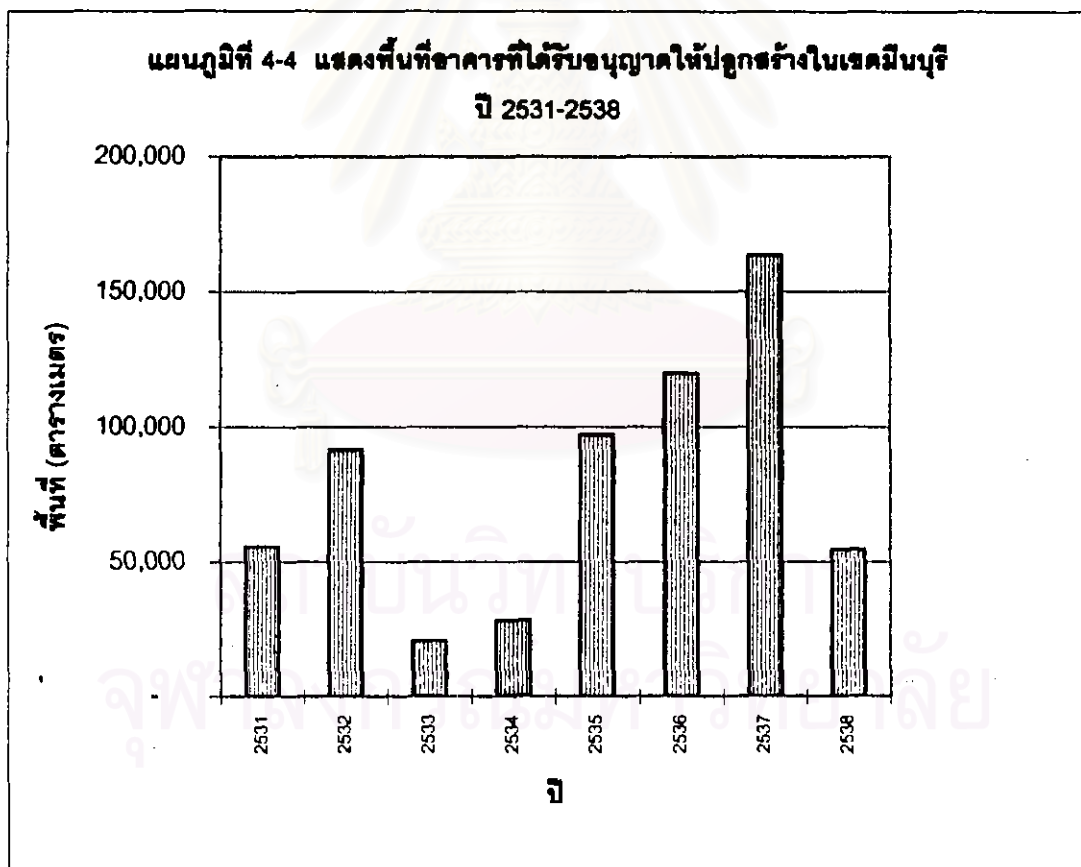
เมื่อพิจารณาพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้าง ในปี 2531-2538 ของเขตมีนบุรี จะพบว่ามีจำนวนเพิ่มมาขึ้นทุกปี โดยในปี 2535 มีพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นสูงสุด คือ ร้อยละ 241.85 และเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในปี 2536-2537 แต่จะลดลงในปี 2538 ทั้งจำนวนรายและพื้นที่อาคาร (ตารางที่ 4-8)

ตารางที่ 4-8 แสดงจำนวนและพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างในเขตมินบุรี ปี 2531-2538

ปี	จำนวนราย	พื้นที่	การเปลี่ยนแปลง(%)
2531	25	55,681	
2532	14	91,525	64.37
2533	12	20,782	(77.29)
2534	16	28,387	36.59
2535	16	97,041	241.85
2536	33	119,845	23.50
2537	41	163,466	36.40
2538	20	54,702	(66.54)

ที่มา : กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร

กองวิชาการและแผนงาน สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



เมื่อพิจารณาในระดับแขวง (ตารางที่ 4-9) จะเห็นได้ว่าสภาพการพัฒนาส่วนใหญ่ของเขตมีนบุรี จะอยู่ในแขวงมีนบุรี บางชัน และทรายกองดิน โดยในปี 2538 แขวงมีนบุรีมีพื้นที่ปลูกสร้างอาคารร้อยละ 79.61 แขวงบางชันรองลงมาร้อยละ 16.11 แขวงแสนแสบมีพื้นที่ปลูกสร้างอาคารลดลงตั้งแต่ปี 2536 และในปี 2537-2538 ไม่ปรากฏการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร เช่นเดียวกับแขวงสามวาตะวันตก ส่วน แขวงทรายกองดินมีการปลูกสร้างอาคารเพียงเล็กน้อยแต่มีต่อเนื่องทุกปี ในขณะที่แขวงสามวาตะวันออกไม่มีสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่สีเขียวใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรกรรม

จากสถิติจำนวนและพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้าง จำแนกตามประเภทอาคารในเขตมีนบุรีปี 2535-2538 ดังตารางที่ 4-10 พบว่าพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างส่วนใหญ่จะใช้เป็นอาคารพักอาศัยมากที่สุด รองลงมาคือ อาคารพาณิชย์ และอาคารพาณิชย์-พักอาศัย ส่วนประเภทอื่น ๆ มีเพียงเล็กน้อย ส่วนในเรื่องความสูงของอาคารนั้น อาคารที่ปลูกสร้างในเขตมีนบุรีมีความสูงไม่มากนัก คือ ไม่เกิน 10 ชั้น และส่วนใหญ่จะเป็นอาคารที่มีความสูงระหว่าง 5-10 ชั้น

จากสถิติจำนวนและพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างในเขตมีนบุรี ทั้งข้อมูลในระดับแขวงและการจำแนกตามประเภทอาคาร จะเห็นว่าการขออนุญาตมีจำนวนลดลงในปี 2538 ซึ่งเป็นผลมาจากภาวะเศรษฐกิจที่เริ่มซบถตัว ทำให้การพัฒนาในด้านต่าง ๆ ทั้งอาคารที่พักอาศัยและอาคารพาณิชย์มีจำนวนลดลงตามไปด้วย

● สถานการณ์บ้านว่าง

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ทำการสำรวจและวิจัยเรื่อง "บ้านว่างในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล" ซึ่งเป็นการสำรวจที่อยู่อาศัยทุกประเภทในโครงการบ้านจัดสรรที่สร้างเสร็จระหว่างปี 2533-2538 ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล (รวม 3 จังหวัดปริมณฑล ได้แก่ จังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ) ความหมายของบ้านว่างในที่นี้หมายถึง

1. บ้านที่สร้างเสร็จสมบูรณ์แล้วแต่ยังไม่มีผู้เช่าอยู่อาศัย ปล่อยให้โดยไม่ได้ใช้ประโยชน์ใด ๆ
2. ครอบครัวบ้านทุกประเภทได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ตึกแถว อาคารชุด
3. เป็นบ้านที่สร้างแล้วเสร็จประมาณไม่เกิน 5 ปี (แล้วเสร็จตั้งแต่ 1 มกราคม 2533)
4. เป็นบ้านในโครงการจัดสรรเท่านั้น

ตารางที่ 4-9 แสดงจำนวนและพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารในแขวงต่าง ๆ ของเขตมีนบุรี ปี 2535-2538

พื้นที่ : ตารางเมตร

แขวง	พื้นที่แขวง	2535			2536			2537			2538		
		จำนวน	พื้นที่	ร้อยละ	จำนวน	พื้นที่	ร้อยละ	จำนวน	พื้นที่	ร้อยละ	จำนวน	พื้นที่	ร้อยละ
มีนบุรี	22.059	8	35,865.00	36.81	15	87,821.00	73.28	21	57,931.00	35.44	8	43,550.00	79.61
แสนแสบ	35.186	2	23,804.00	24.43	5	4,246.00	3.54	-	-	-	-	-	-
บางชัน	20.294	3	26,521.00	27.22	7	23,280.00	19.43	19	103,387.00	63.25	3	8,811.00	16.11
สามวาตะวันออก	40.574	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สามวาตะวันตก	28.249	1	2,652.00	2.72	2	2,106.00	1.76	-	-	-	-	-	-
ทรายทองดิน	12.146	2	8,595.00	8.82	4	2,391.66	2.00	1	2,148.00	1.31	9	2,341.00	4.28
ทรายทองดินใต้	15.823	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม	174.331	16	97,437.00	100.00	33	119,844.66	100.00	41	163,466.00	100.00	20	54,702.00	100.00

ที่มา : กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

กองวิชาการและแผนงาน สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4-10 แสดงจำนวนรายและพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้าง จำแนกตามประเภทอาคารในเขตมิเนรี ปี 2535-2538

พื้นที่ : ตารางเมตร

ปี	รวม		พาณิชย์		พักอาศัย		พาณิชย์-พักอาศัย		สาธารณะ		อุตสาหกรรม		อื่น ๆ	
	ราย	พื้นที่	ราย	พื้นที่	ราย	พื้นที่	ราย	พื้นที่	ราย	พื้นที่	ราย	พื้นที่	ราย	พื้นที่
2535	16	97,041	3	24,623	4	39,003	1	976	3	5,716	3	18,128	2	8,595
2536	33	119,845	10	5,486	19	111,192	1	1,408	1	864	-	-	2	895
2537	41	163,466	8	15,211	24	135,056	7	10,995	1	56	1	2,148	-	-
2538	20	54,702	2	1,712	18	52,990	-	-	-	-	-	-	-	-

ตารางที่ 4-11 จำนวนหลังอาคารและความสูงที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างในเขตมิเนรี ปี 2535-2537

ปี	จำนวนหลัง				
	รวม	1-4 ชั้น	5-10 ชั้น	11-20 ชั้น	มากกว่า 20 ชั้น
2535	16	10	6	-	8
2536	33	13	20	-	-
2537	41	15	26	-	-

ที่มา : กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

กองวิชาการและแผนงาน สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

จากการสำรวจพบว่า โครงการที่อยู่อาศัยทั้งสิ้นรวม 1,512 โครงการ จำนวน 318,921 หน่วย พบว่าเป็นบ้านว่างที่ไม่มีคนอยู่จำนวน 128,999 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 40.4 ของจำนวนที่อยู่อาศัย ทั้งหมด ในจำนวนนี้มี 17,350 หน่วยที่ยังไม่ได้ขาย คิดเป็นร้อยละ 13.4 ของจำนวนบ้านว่างทั้งหมด จำนวนที่เหลือคือ 111,649 หน่วย หรือร้อยละ 86.5 เป็นบ้านที่มีผู้ซื้อไปแล้วแต่ยังว่างอยู่ หากรวมกับ จำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จก่อนปี 2533 ด้วยแล้ว คาดว่าจะมีจำนวนบ้านว่างทั้งหมดประมาณ 300,000 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 14.5 ของจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด ซึ่งมีจำนวนกว่า 2 ล้านหน่วย ซึ่งจะมีมูลค่าสูงถึง 409,101 ล้านบาท(โครงการสำรวจวิจัยบ้านว่างในเขตกทม.และปริมณฑลท.ศ 2538,2538)

เมื่อพิจารณาตามประเภทบ้านจะพบว่า ตึกแถวเป็นแบบบ้านที่มีสัดส่วนการว่างสูงสุดถึง ร้อยละ 47.5 ของจำนวนตึกแถวทั้งหมด หรืออาจกล่าวได้ว่าในปัจจุบันตึกแถวที่ไม่มีผู้เช่าอยู่อาศัยใน กรุงเทพฯ มีจำนวนสูงถึง 17,465 หน่วย รองลงมาได้แก่ อาคารชุดร้อยละ 47.5 ของจำนวนตึกแถวทั้งหมด หรืออาจกล่าวได้ว่าในปัจจุบันตึกแถวที่ไม่มีผู้เช่าอยู่อาศัยในกรุงเทพฯ มีจำนวนสูงถึง 17,465 หน่วย รองลงมาได้แก่ อาคารชุดร้อยละ 44.8 ทาวน์เฮาส์ร้อยละ 34.7 บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดมีสัดส่วนการว่างน้อยที่สุด คือร้อยละ 30.4 และ 30.9 ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาตามระดับราคาพบว่า บ้านราคาถูกกว่ามีจำนวนหน่วยว่างมากกว่าบ้านราคาแพง ทั้งนี้เพราะมีการก่อสร้างบ้านราคาถูกมากกว่า แต่หากพิจารณาในรายละเอียดจะพบว่า บ้านราคาถูก เป็นพิเศษคือ ไม่เกิน 0.4 ล้านบาท และบ้านราคาแพงตั้งแต่ 4 ล้านบาทขึ้นไปมีสัดส่วนการว่างต่ำกว่า กลุ่มอื่น ทั้งนี้เนื่องจากผู้ซื้อต้องการซื้อบ้านไว้อยู่อาศัยเองเป็นสำคัญ กลุ่มที่มีการว่างมากเป็นพิเศษคือ บ้านระดับราคาปานกลางค่อนข้างถูก ราคา 0.41-0.8 ล้านบาท และกลุ่มราคาค่อนข้างแพง คือ ตั้งแต่ 1.51-3.0 ล้านบาท

ทำเลที่มีบ้านว่างมากที่สุดได้แก่ บริเวณติวานนท์-นวลฉวี มีสัดส่วนบ้านว่างรวมกันถึงร้อยละ 10.9 ของจำนวนบ้านว่างทั้งหมด (ทำเลนี้รวมโครงการเมืองทองธานีได้ด้วย) รองลงมาคือบริเวณ บางนา-เทพารักษ์กม.30 ขึ้นไป มีบ้านว่างรวมกันถึงร้อยละ 4.5 และบริเวณบางบัวทองร้อยละ 3.9 ประชาอุทิศ-พุทธบูชาร้อยละ 3.5 ตามลำดับ

สาเหตุของบ้านว่างนั้นพบว่า เหตุผลหลัก คือ การซื้อเพื่อเก็งกำไร การให้เช่าหรือซื้อมากกว่า 1 หลัง และจะย้ายไปอยู่ที่ดีกว่าที่เคยซื้อไว้ รองลงมาคือ เหตุผลเรื่องการกำลังจะย้ายเข้าแต่ยังคงค้างไม่

ตารางที่ 4-12 แสดงจำนวนบ้านว่างแยกตามประเภทบ้านในเขตกทม.และปริมณฑล ปี 2538

ประเภทบ้าน	จำนวนทั้งหมด	เข้าอยู่แล้ว	บ้านว่าง		รวม บ้านว่าง	% ในแต่แบบบ้าน	% จากทั้งหมด
			ยังไม่ขาย	ขายแล้ว			
บ้านเดี่ยว	24,835	17,279	401	7,155	7,556	30.4	5.9
บ้านแฝด	4,096	2,832	21	1,243	1,264	30.9	1.0
ทาวน์เฮาส์	106,501	69,508	993	36,000	36,993	34.7	28.7
ตึกแถว	36,796	19,331	870	16,595	17,465	47.5	13.5
ห้องชุด	146,693	80,972	15,065	50,656	65,721	44.8	50.9
รวม	318,921	189,922	17,350	111,649	128,999	40.4	100.0

ตารางที่ 4-13 แสดงจำนวนบ้านว่างแยกตามระดับราคาในเขตกทม.และปริมณฑล ปี 2538

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทบ้าน	จำนวนทั้งหมด	เข้าอยู่แล้ว	บ้านว่าง		รวม บ้านว่าง	% ในแต่แบบบ้าน	% จากทั้งหมด
			ยังไม่ขาย	ขายแล้ว			
<0.41	49,755	31,727	1,994	16,034	18,028	36.2	14.0
0.41-0.6	46,021	26,838	5,986	13,197	19,183	41.7	14.9
0.61-0.8	41,012	22,651	3,529	14,832	18,361	44.8	14.2
0.81-1.0	40,143	24,817	1,008	14,318	15,326	38.2	11.9
1.01-1.5	50,032	30,868	1,246	17,918	19,164	38.3	14.9
1.51-2.0	30,254	16,544	967	12,743	13,710	45.3	10.6
2.01-2.5	17,343	9,739	474	7,130	7,604	43.8	5.9
2.51-3.0	9,884	5,387	261	4,236	4,497	45.5	3.5
3.01-4.0	11,244	6,851	401	3,992	4,393	39.1	3.4
4.01-5.0	6,591	4,200	301	2,090	2,391	36.3	1.9
>5.0	16,642	10,300	1,183	5,159	6,342	38.1	4.9
รวม	318,921	189,922	17,350	111,649	128,999	40.4	100.0

ที่มา : โครงการสำรวจและวิจัยบ้านว่างในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2538

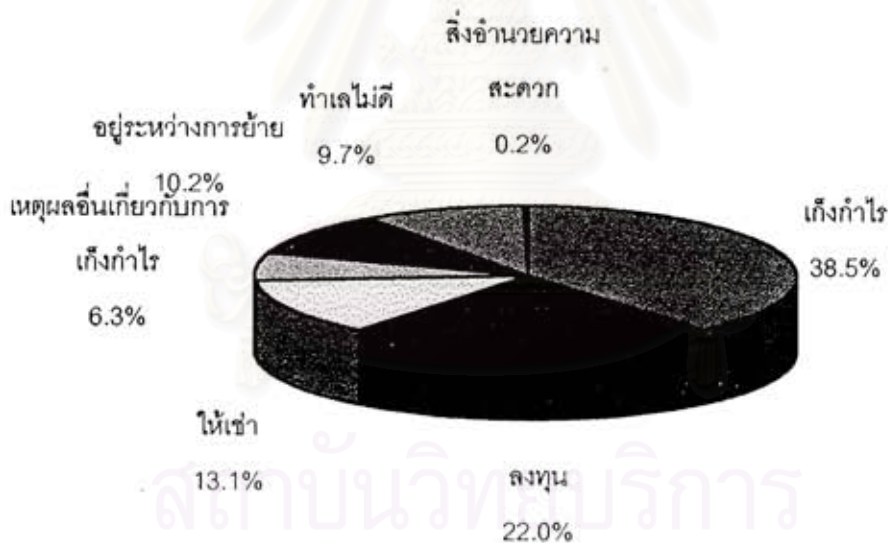
แผนภูมิที่ 4-5 แสดงจำนวนบ้านว่าง



แผนภูมิที่ 4-6 แสดงประเภทของบ้านว่าง



แผนภูมิที่ 4-7 แสดงสาเหตุของบ้านว่าง

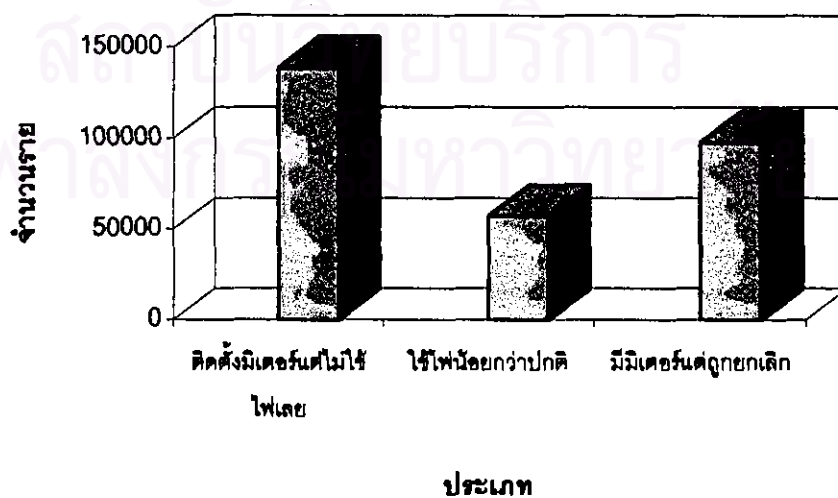


สถาบันวิจัยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4-14 แสดงดัชนีชี้ภาวะบ้านว่างจากสถิติการใช้ไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง ณ เดือนมีนาคม 2540

การไฟฟ้าเขต	จำนวนผู้ใช้ไฟฟ้าทั้งหมด	จำนวน (ราย)				
		ติดตั้งมิเตอร์แต่ไม่ใช้ไฟเลย	ใช้ไฟน้อยกว่าปกติ	มีมิเตอร์แต่ถูกยกเลิก	รวม	สัดส่วน(%)
บางกะปิ	162,792	17,619	6,102	10,379	34,100	11.63
บางใหญ่	138,214	17,554	7,751	8,067	33,372	11.38
มีนบุรี	153,186	15,476	6,371	9,630	31,477	10.74
นนทบุรี	186,188	14,502	5,673	9,159	29,334	10.00
บางพลี	130,022	15,763	4,716	8,441	28,920	9.86
บางเขน	131,475	14,086	5,073	5,070	24,229	8.26
สมุทรปราการ	127,050	9,638	4,410	8,331	22,379	7.63
บางขุนเทียน	112,528	9,515	4,351	5,738	19,604	6.69
ราษฎร์บูรณะ	104,657	8,181	3,612	6,858	18,651	6.36
ยานนาวา	84,962	5,196	2,257	8,094	15,547	5.30
ธนบุรี	95,791	4,832	2,477	6,570	13,879	4.73
สามเสน	111,211	3,379	2,064	4,836	10,279	3.51
คลองเตย	46,907	1,219	1,043	3,613	5,875	2.00
วัดเขยิบ	37,651	1,631	1,055	2,864	5,550	1.89
รวมทั้งสิ้น	1,622,634	138,591	56,955	97,650	293,196	100.00
สัดส่วน (%)	100.00	8.54	3.51	6.02	18.07	

แผนภูมิที่ 4-8 แสดงจำนวนบ้านว่างจากสถิติการใช้ไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง ปี 2540



เสร็จแต่ก็มีสัดส่วนน้อยมาก นอกจากนี้ยังมีเหตุผลอื่น ๆ คือ เรื่องสาธารณูปโภคไม่ดี การก่อสร้างไม่ดี สภาพแวดล้อมและทำเลที่ตั้งไม่น่าอยู่ เป็นต้น

สถานการณ์บ้านว่างของเขตมีนบุรี ได้มีการศึกษาแยกไว้ตามทำเลดังนี้ บริเวณหทัยราษฎร์-พระยาสุเรนทร์ บริเวณนิมิตรใหม่-ประชาร่วมใจ บริเวณสุวินทวงศ์ และบริเวณสุขาภิบาล2,3 สัดส่วนบ้านว่างในเขตมีนบุรีจัดว่ามีสัดส่วนน้อยกว่าพื้นที่อื่น โดยบริเวณที่มีสัดส่วนบ้านว่างมากที่สุดในเขตมีนบุรี คือ บริเวณสุวินทวงศ์ มีสัดส่วนการว่างร้อยละ 48.4 ของจำนวนบ้านทั้งหมดในทำเลนี้ บริเวณนิมิตรใหม่-ประชาร่วมใจ และบริเวณหทัยราษฎร์-พระยาสุเรนทร์ มีสัดส่วนใกล้เคียงกัน คือร้อยละ 36.1 และ 33.7 ตามลำดับ ส่วนบริเวณสุขาภิบาล2,3 มีบ้านว่างเพียงร้อยละ 28.6

เมื่อพิจารณาประเภทของบ้านว่างพบว่า ทุกทำเลทาวน์เฮาส์จะมีสัดส่วนการว่างมากที่สุด รองลงมาคือ ห้องชุด บ้านเดี่ยว และตึกแถว ตามลำดับ ส่วนเรื่องราคานั้นจะมีจำนวนบ้านว่างในทุกระดับราคา เมื่อพิจารณาภาพรวมจะพบว่าประเภทบ้านเดี่ยวระดับราคา 1.51-2.0 และ 2.51-3.0 ล้านบาท (ร้อยละ 29.1 และ 21.1) จะมีสัดส่วนการว่างมากที่สุด (ตารางที่ 4-16) บ้านแฝดจะมีจำนวนบ้านว่างมากที่สุดที่ระดับราคา 0.41-0.6 ล้านบาท (ร้อยละ 38) ทาวน์เฮาส์ที่ระดับราคา 0.61-0.8 ล้านบาทจะมีสัดส่วนบ้านว่างสูงมาก (ร้อยละ 40.6) ตึกแถวมีจำนวนบ้านว่างมากที่สุดที่ระดับราคา 1.51-2.0 (ร้อยละ 35.3) และห้องชุดที่ระดับราคา น้อยกว่า0.41 มีสัดส่วนบ้านว่างสูงมากถึงร้อยละ 50.5

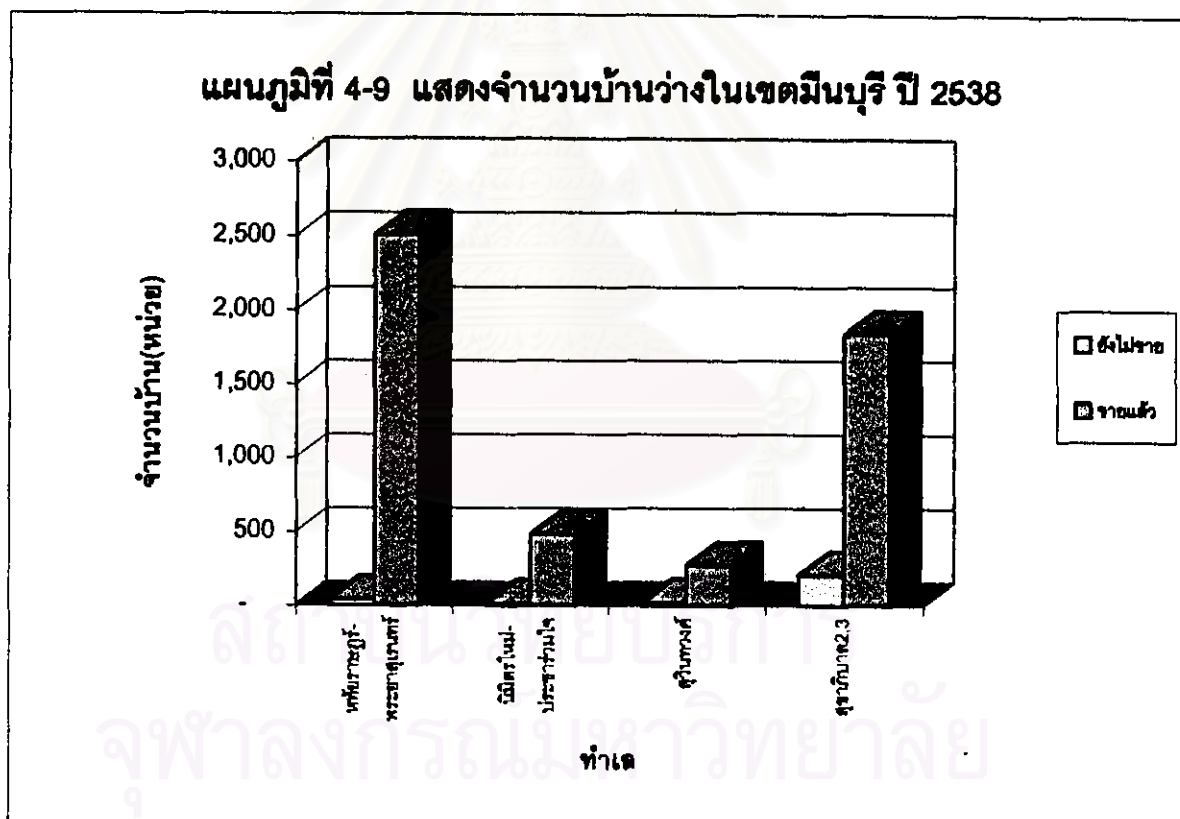
จากข้อมูลข้างต้นแสดงให้เห็นว่าในเขตมีนบุรีบ้านว่างส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณที่ห่างจากศูนย์กลางของเขต ซึ่งก็คือ บริเวณถนนสุวินทวงศ์ หมู่บ้านที่ตั้งอยู่ในบริเวณนี้จะทอดตัวยาวไปตามถนนจนถึงเขตหนองจอก ส่วนบ้านว่างในทำเลอื่น ๆ คาดว่าเป็นเหตุผลเดียวกับภาพรวมของกรุงเทพฯ คือ การซื้อเพื่อเก็งกำไร หมู่บ้านมีระบบสาธารณูปโภค การก่อสร้างไม่ดี หรือที่ตั้งอยู่ไกลเกินไป เป็นต้น อย่างไรก็ตามประเภทบ้านว่างนั้น ทาวน์เฮาส์จะมีสัดส่วนการว่างมากที่สุด อาจเป็นเพราะมีการซื้อไว้เก็งกำไร และจะสังเกตเห็นว่า ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด และห้องชุดจะมีจำนวนบ้านว่างในระดับราคาที่ต่ำมาก คาดว่าอาจเป็นเพราะที่ระดับราคาดังกล่าวจะมีการซื้อไว้เพื่อเก็งกำไรหรือเพื่อให้เช่ามากที่สุด

จากข้อมูลของการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งได้ทำการประเมินสถานการณ์ "บ้านว่าง" จากปริมาณการใช้ไฟฟ้าของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และ 2 จังหวัดปริมณฑล ได้แก่ จังหวัดนนทบุรี และจังหวัดสมุทรปราการ โดยได้จัดทำสถิติการใช้ไฟของการไฟฟ้านครหลวงขึ้นเพื่อเป็นดัชนีชี้ภาวะบ้านว่างในปี 2539 ซึ่งพบว่า จากจำนวนผู้ใช้ไฟฟ้าทั้งหมด ได้แบ่งเป็นประเภทผู้ใช้ไฟที่ติดตั้งมิเตอร์แต่ไม่ได้ใช้ไฟ ผู้ที่

ตารางที่ 4-15 แสดงจำนวนบ้านว่างในเขตมิเนบุรี

ทำเล	จำนวนทั้งหมด	เข้าอยู่แล้ว	บ้านว่าง		รวม บ้านว่าง	% ในแต่ละทำเล	% จากทั้งหมด
			ยังไม่ขาย	ขายแล้ว			
หทัยราษฎร์-พระยาสุเรนทร์	7,589	5,017	43	2,509	2,552	33.7	47.4
นิมิตรใหม่-ประชาวมใจ	1,365	872	13	480	493	36.1	9.1
สุวินทวงศ์	607	313	20	274	294	48.4	5.5
สุขาภิบาล2,3	7,169	5,119	210	1,840	2,050	28.6	38.0
รวม	16,710	11,321	286	5,103	5,389	32.3	100.0

ที่มา : โครงการสำรวจและวิจัยบ้านว่างในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2538



ตารางที่ 4-16 แสดงจำนวนบ้านว่างแยกตามประเภทบ้านและราคาในเขตเมือง

หมวดชนิด	จำนวนบ้านว่าง	% บ้านว่าง ในประเภท	% บ้านว่าง จากทั้งหมด
บ้านเดี่ยว			
0.81-1.0	35	4.9	0.8
1.01-1.5	56	7.9	1.0
1.51-2.0	207	29.1	3.8
2.01-2.5	9	1.3	0.2
2.51-3.0	150	21.1	2.6
3.01-4.0	129	18.1	2.4
4.01-5.0	5	0.7	0.1
>5.0	120	16.9	2.2
รวม	711	100.0	13.2
บ้านแฝด			
0.41-0.6	41	38.0	0.8
0.61-0.8	10	9.3	0.2
0.81-1.0	13	12.0	0.2
1.0-1.5	4	3.7	0.1
1.51-2.0	10	9.3	0.2
2.01-2.5	30	27.8	0.6
รวม	108	100.0	2.0
พารามินท์			
0.41-0.6	52	2.1	1.0
0.61-0.8	990	40.6	18.4
0.81-1.0	546	22.4	10.1
1.01-1.5	545	22.3	10.1
1.51-2.0	217	8.9	4.0
2.01-2.5	41	1.7	0.8
3.01-4.0	48	2.0	0.9
รวม	2,439	100.0	45.3
ตึกแถว			
0.81-1.0	91	12.5	1.7
1.01-1.5	117	16.0	2.2
1.51-2.0	257	35.3	4.8
2.01-2.5	64	8.8	1.2
2.51-3.0	129	17.7	2.4
3.01-4.0	40	5.5	0.7
4.01-5.0	24	3.3	0.4
>5.0	7	1.0	0.1
รวม	729	100.0	13.5
ห้องชุด			
<0.41	708	50.5	13.1
0.41-0.6	183	13.1	3.4
0.61-0.8	168	12.0	3.1
0.82-1.0	343	24.5	6.4
รวม	1,402	100.0	26.0
รวมทั้งทั้งหมด	5,389		100.0

ที่มา: โครงการสำรวจและวิจัยบ้านว่างในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2538

ใช้ไฟน้อยกว่าปกติ และผู้ที่มีมิเตอร์แต่ถูกยกเล็ก ซึ่งเป็นลักษณะการใช้ไฟที่คาดว่าจะเป็นเครื่องใช้ภาวะบ้านว่างมีจำนวนทั้งสิ้น 293,196 ราย คิดเป็นร้อยละ 18 และเฉพาะที่การไฟฟ้าเขตมีนบุรีมีจำนวนผู้ไม่ใช้ไฟทั้งสิ้น 31,477 ราย คิดเป็นร้อยละ 10.7 ของจำนวนผู้ไม่ใช้ไฟทั้งหมด

สถานการณ์บ้านว่างนี้ชี้ให้เห็นว่า จำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นเป็นจำนวนมากจนล้นตลาด (Over Supply) นั้น กลับมีจำนวนบ้านที่ไม่มีคนอยู่อาศัยอีกเป็นจำนวนมาก ทั้ง ๆ ที่คนส่วนใหญ่ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยแต่ไม่สามารถซื้อได้ ส่วนสาเหตุการว่างนั้นเป็นเพราะการเก็งกำไรหรือเพื่อการลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้เกิดจากในช่วงที่ราคาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็วระหว่างปี 2530-2533 ปรัชการณณ์บ้านว่างนับได้ว่าเป็นความสูญเสียทางเศรษฐกิจด้วยการไม่ได้ใช้สอย ในขณะที่มีประชากรอีกเป็นจำนวนมากที่ยังอาศัยอยู่บ้านเช่า แสดงให้เห็นถึงการผลิตบ้านไม่สอดคล้องกับความต้องการและความสามารถในการซื้อของประชาชน ความสูญเสียทางเศรษฐกิจนี้ย่อมมีผลกระทบต่อเสถียรภาพของสถาบันทางการเงิน รวมทั้งเสถียรภาพทางการเงินของประเทศ ดังนั้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยจึงควรที่จะมีการวางแผน ศึกษาความเป็นไปได้ และดำเนินการอย่างรอบคอบเพื่อให้เกิดการพัฒนาที่มีประสิทธิภาพและตอบสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อสังคมและเศรษฐกิจโดยรวม

สถานการณ์บ้านว่างในปัจจุบัน ถือว่าเป็นจุดสูงสุดของบ้านว่างในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลแล้ว คาดว่าในอนาคตปริมาณบ้านว่างจะลดลง เนื่องจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2538-2539 ได้มีจำนวนลดลงบ้างแล้ว

4.3.2 ราคาที่ดินและราคาที่อยู่อาศัย

ราคาที่ดิน

ราคาที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญอีกปัจจัยหนึ่งที่จะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน และเป็นปัจจัยดึงดูดให้ประชากรเข้ามาพักอาศัยมากขึ้น หากบริเวณนั้นมีราคาที่ดินถูกมีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการพร้อมและมีสภาพแวดล้อมดี จากตารางที่ 4-17 จะพบว่าราคาประเมินที่ดินที่สูงที่สุดอยู่บริเวณถนนสีหบุรานุกิจ โดยมีราคาประเมินที่ดินตารางวาละ 40,000-85,000 บาท ถนนรามอินทรา ตารางวาละ 38,000-80,000 บาท ถนนร่มเกล้าตารางวาละ 35,000-60,000 บาท ถนนสุขาภิบาล 2 ตารางวาละ 30,000-55,000บาท ถนนสุขาภิบาล 3 ตารางวาละ 18,000-50,000 บาท ในย่านที่มีราคาที่ดินสูงจะเป็นพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมของเขต และเป็นพื้นที่ที่สามารถติดต่อกับเขตอื่น ๆ ได้อย่างสะดวก เช่น เขตบางเขน ลาดพร้าว มีนบุรี ทั้งสองข้างทางมีลักษณะการใช้ที่ดินเป็นแบบเมืองค่อนข้างชัดเจนกว่าพื้นที่อื่น ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่จะอยู่ในแขวงมีนบุรี

ตารางที่ 4-17 แสดงราคาประเมินที่ดินตามแนวถนน ชอย เขตมีนบุรี

ลำดับ	ถนน	ราคาเก่า(2537)	ราคาใหม่(2539)	การเปลี่ยนแปลง (%)
		บาท/ตร.ว.	บาท/ตร.ว.	
1	ถนนสีหบุรานุกิจ	20,000-48,000	40,000-85,000	100-77
2	ถนนรามอินทรา	30,000-48,000	38,000-80,000	27-67
3	ถนนร่มเกล้า	20,000	35,000-60,000	75
4	ถนนสุขาภิบาล 2	15,000-30,000	30,000-55,000	100-83
5	ถนนสุขาภิบาล 3	9,000-25,000	18,000-50,000	100
6	ถนนพระยาสุเรนทร์	5,000-15,000	6,000-35,000	20-133
7	ถนนนิมิตรใหม่	3,500-10,000	4,500-35,000	29-250
8	ถนนปฎิญารามอินทรา	6,000-7,000	30,000	328
9	ถนนสามวา	7,000-10,000	12,000-30,000	71-200
10	ถนนประชาร่วมใจ	3,000-9,000	4,500-22,000	50-144
11	ถนนกลางคลองสอง	7,500	8,500-20,000	13
12	ถนนหทัยราษฎร์	2,500-12,000	4,000-20,000	60-66
13	ถนนราษฎร์อุทิศ	2,800-7,000	5,000-20,000	79-186
14	ถนนสุวินทวงศ์	4,000-7,500	12,000-20,000	200-167
15	ชอยเจริญพัฒนา	6,000-10,000	7,000-18,000	17-80
16	ถนนเข้าสู่ห้วยคลอง1	7,000	16,000	128
17	ถนนเข้ารร.คลองสอง	4,000-5,000	5,000-15,000	25-200
18	ถนนเข้าวัดคลองส้มฤทธิ	3,500-4,000	12,000-15,000	243-275
19	ถนนเข้ารร.คลองสี่	3,000-5,000	10,000-13,000	233-160
20	ถนนสายแบนชะโด	4,000	8,000-10,000	100
21	ถนนไมตรีจิตร์	3,500	10,000	186
22	ถนนน้อยจรูญ	1,500	5,000	233
23	ถนนไทยรามัญ	1,500	2,500-4,500	67

ที่มา : สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน

ย่านที่มีราคาประเมินที่ดินปานกลาง คือราคาประเมินสูงสุดอยู่ในช่วงตารางวาละ 20,000-35,000 บาท ได้แก่ ถนนพระยาสุเรนทร์ นิมิตรใหม่ สามวา บึงฉวนอินทรา ประชาร่วมใจ ราษฎร์อุทิศ สุวินทวงศ์ หทัยราษฎร์ กลางคลองสอง ซึ่งในย่านนี้จะมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรเข้ามาตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก เนื่องจากราคาที่ดินยังไม่สูงมาก และการเดินทางติดต่อกับพื้นที่อื่น ๆ ค่อนข้างสะดวก

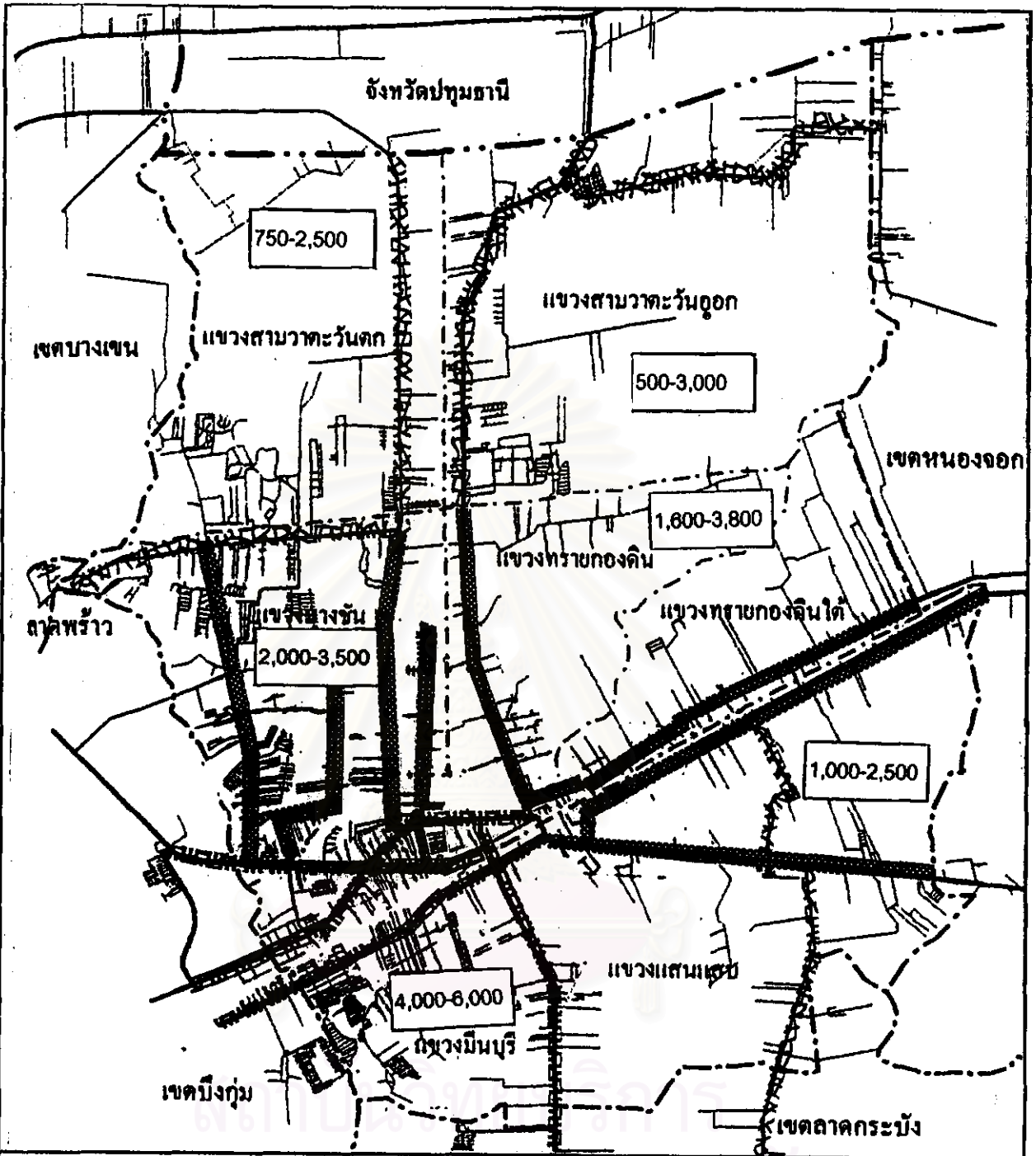
ย่านที่มีราคาประเมินที่ดินต่ำ คือมีราคาประเมินสูงสุดต่ำกว่า ตารางวาละ 20,000 บาท ได้แก่ ถนนสายย่อย ตรอก ซอย ต่าง ๆ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ที่การคมนาคมไม่สะดวกหรือเป็นพื้นที่เกษตรกรรม

ราคาที่ดินของเขตมีนบุรีมีการเปลี่ยนแปลงสูงมาก (ตารางที่ 4-17) คือ ริมถนนสายหลักของเขต จะมีการเปลี่ยนแปลงมากกว่าร้อยละ 100 ราคาที่ดินในเขตมีนบุรีในพื้นที่ด้านตะวันออก ซึ่งเป็นพื้นที่สีเขียวจะมีราคาประเมินต่ำกว่าพื้นที่ด้านตะวันตก โดยบริเวณที่มีราคาที่ดินสูงจะอยู่ในแขวงมีนบุรีและแขวงบางขัน ซึ่งมีโครงข่ายคมนาคมค่อนข้างจะสมบูรณ์กว่าแขวงอื่น จึงมีความสะดวกในการเข้าถึงมากกว่าพื้นที่อื่น ๆ การที่ราคาที่ดินไม่สูงมาก ทำให้มีโครงการจัดสรรเข้ามาลงทุนก่อสร้างจำนวนมาก ทั้งประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ และมีราคาต่ำกว่าพื้นที่ใกล้เคียง ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตมีนบุรีอย่างรวดเร็ว

ราคาที่อยู่อาศัย

จากตารางที่ 4-18 แสดงให้เห็นราคาที่อยู่อาศัยทั้งประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และห้องชุดในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลโดยแบ่งพื้นที่ออกเป็น

- กรุงเทพฯตอนบน ได้แก่ เขตจตุจักร ลาดพร้าว บางเขน ดอนเมือง นนทบุรี ปากเกร็ด ลำลูกกา ปทุมธานี ธีรบุรี ตามโคก
- กรุงเทพฯตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ เขตบางกะปิ บึงกุ่ม มีนบุรี หนองจอก
- กรุงเทพฯตะวันออก ได้แก่ พระโขนง ประเวศ ลาดกระบัง สมุทรปราการ บางพลี ปากน้ำ
- กรุงเทพฯตอนใต้ ได้แก่ ราษฎร์บูรณะ จอมทอง บางขุนเทียน พระประแดง อ้อมน้อย สมุทรสาคร
- กรุงเทพฯตะวันตก ได้แก่ ดลิ่งชัน ภาษีเจริญ หนองแขม สามพราน นครชัยศรี บางกรวย บางใหญ่ บางบัวทอง ไทรน้อย
- กรุงเทพฯศูนย์กลางธุรกิจ ได้แก่ เขตพระนคร สัมพันธวงศ์ ป้อมปราบฯ ดุสิต คลองสาน บางกอกใหญ่ บางกอกน้อย บางพลัด ปทุมวัน บางรัก สาทร ราชเทวี พญาไท ยานนาวา หัวขวง คลองเตย บางคอแหลม



การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง กรณีศึกษา เขตมื่นบุรี

แผนที่ 4-8 แสดงราคาที่ดินในเขตมื่นบุรี ปี 2539

- แผนผัง** ราคาที่ดินสูง 40,000-80,000 บาทต่อตร.วา
- เส้นทึบ** ราคาที่ดินปานกลาง 20,000-35,000 บาทต่อตร.วา
- เส้นประ** ราคาที่ดินต่ำกว่า 20,000 บาทต่อตร.วา
- ราคาที่ดินพื้นที่ด้านใน



มาตราส่วน 1:100,000

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : บัญชีราคาประเมินที่ดิน

จากแผนภูมิจะเห็นได้ว่า ราคาบ้านเดี่ยวต่ำสุด ได้แก่พื้นที่กรุงเทพฯตอนใต้ ราคาประมาณ 0.45 ล้านบาท รองลงมาได้แก่ กรุงเทพฯตอนบนราคาประมาณ 0.57 ล้านบาท พื้นที่กรุงเทพฯตะวันออก เชียงเหนือและกรุงเทพฯตะวันออกใกล้เคียงกัน ราคาประมาณ 0.91 ล้านบาท กรุงเทพฯตะวันตก ราคาประมาณ 1 ล้านบาท ส่วนกรุงเทพฯศูนย์กลางธุรกิจไม่ปรากฏว่ามีโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว เนื่องจากราคาที่ดินสูงและไม่มีพื้นที่ว่างพอที่จะทำโครงการ ทำให้โครงการประเภทนี้กระจายตัวอยู่ในพื้นที่ชานเมือง เมื่อพิจารณาเขตมีนบุรี พบว่าราคาบ้านเดี่ยวประมาณ 1.4-7.9 ล้านบาท ซึ่งจัดว่าไม่สูงมาก แม้จะมีราคาต่ำสุดสูงกว่าพื้นที่อื่น ๆ แต่ขนาดที่ดินจะมากกว่าที่อื่น ส่วนราคาสูงสุดก็ต่ำกว่าพื้นที่อื่น ประกอบกับมีขนาดที่ดินให้เลือกหลายขนาด ทำให้โครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในเขตมีนบุรีได้รับความนิยมมากกว่าโครงการประเภทอื่น

โครงการจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ต่าง ๆ ไม่แตกต่างกันมากนัก คือจะอยู่ในช่วง 0.3-9 ล้านบาท โดยพื้นที่กรุงเทพฯตอนบนจะมีราคาสูงกว่าพื้นที่อื่น ยกเว้นกรุงเทพฯศูนย์กลางธุรกิจที่จะมีราคาสูงกว่าที่อื่นอย่างเห็นได้ชัด คือ ราคาจะอยู่ในช่วง 3.5-7 ล้าน ทั้งนี้เนื่องจากราคาที่ดินในเมืองสูง ไม่สามารถสร้างบ้านเดี่ยวได้ ส่วนโครงการประเภททาวน์เฮ้าส์ยังได้รับความนิยมอยู่ เนื่องจากมีขนาดกะทัดรัดและราคาไม่สูงมาก ส่วนในเขตมีนบุรีโครงการประเภททาวน์เฮ้าส์ได้รับความนิยมรองจากบ้านเดี่ยว ซึ่งเหมาะสำหรับครอบครัวขนาดเล็กที่มีรายได้ปานกลาง โดยมีราคาไม่สูงมากอยู่ในช่วง 0.3 ล้านบาทขึ้นไป

ส่วนราคาอาคารพาณิชย์ พบว่า ในพื้นที่กรุงเทพฯตะวันออก กรุงเทพฯตอนใต้ จะมีราคาสูงกว่าพื้นที่อื่น ๆ ส่วนเขตศูนย์กลางธุรกิจจะเป็นการก่อสร้างในรูปแบบอาคารสำนักงานมากกว่าจึงมีอาคารประเภทนี้น้อย ในประเภทห้องชุดในพื้นที่กรุงเทพฯศูนย์กลางธุรกิจจะมีราคาสูงมาก ส่วนเขตมีนบุรียังมีอาคารทั้งสองประเภทนี้น้อยมาก และราคาไม่สูงมากนัก

เมื่อพิจารณารายพื้นที่พบว่า โครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวจะกระจุกตัวอยู่ในบริเวณ กรุงเทพฯตะวันออก เชียงเหนือ กรุงเทพฯตอนใต้ กรุงเทพฯตะวันตก เช่นเขตบางกะปิ บึงกุ่ม มีนบุรี จอมทอง ดลิ่งชัน บางขุนเทียน หนองแขม ซึ่งพื้นที่เหล่านี้เป็นพื้นที่ชานเมืองที่ยังมีพื้นที่ว่างเหลืออีกเป็นจำนวนมาก และราคาที่ดินไม่สูงมาก ทำให้สามารถจัดสรรบ้านเดี่ยวขายในราคาที่ไม่สูงมาก ส่วนโครงการประเภททาวน์เฮ้าส์มีมากในทุกพื้นที่ เนื่องจากมีราคาถูกกว่าบ้านเดี่ยว ขนาดกะทัดรัดเหมาะสมสำหรับครอบครัวในยุคปัจจุบัน ส่วนห้องชุดจะมีอยู่เฉพาะบางพื้นที่ ได้แก่ พื้นที่กรุงเทพฯศูนย์กลางธุรกิจ กรุงเทพฯตอนบน กรุงเทพฯตะวันออก เช่นในเขตจตุจักร ลาดพร้าว พระโขนง ปทุมวัน บางรัก สาทร เป็นต้น เนื่องจากเป็นพื้นที่ในย่านใจกลางเมืองที่ดินมีราคาสูง การจัดสรรบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ไม่คุ้ม

ตารางที่ 4-18 แสดงราคาที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ปี 2540

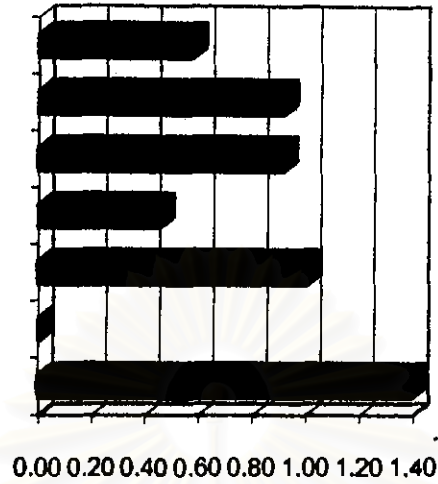
พื้นที่	ราคาต่ำสุด-สูงสุด(หน่วย:ล้านบาท)			
	บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	ห้องชุด
กรุงเทพฯตอมบน	0.57-30	0.7-9.7	0.6-9.8	0.32-2.33
กรุงเทพฯตะวันออกเชียงใหม่	0.91-14	0.3-9	1.59-5.3	0.25-1.3
กรุงเทพฯตะวันออก	0.91-11.3	0.48-8.9	3	0.28-36
กรุงเทพฯตอมใต้	0.45-10	0.37-3.65	2.99-4.5	0.25-2.5
กรุงเทพฯตะวันตก	1-25	0.37-1.9	1.7-5	1.2-2.4
กรุงเทพฯศูนย์กลางธุรกิจ	-	3.5-7	-	0.8-12
เขตมีนบุรี	1.39-7.9	0.3-9	1.69-4.3	-

ที่มา : HOME BUYERS' GUIDE ปีที่ 5 ฉบับที่ 54 เดือนมิถุนายน 2540

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 4-10 แสดงราคาบ้านเดี่ยวในเขตกทม.และ
ปริมณฑล

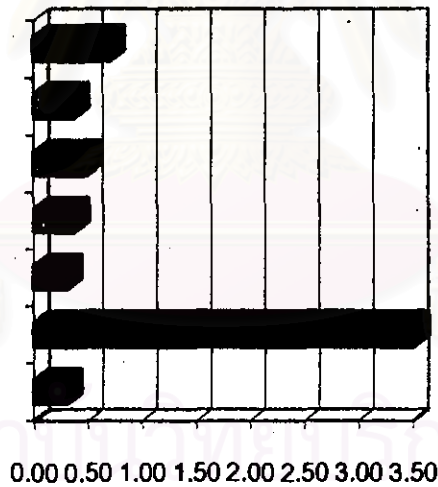
กทม.ตชบน
กทม.ตช.เจียงเหนือ
กทม.ตช.
กทม.ตช.นใต้
กทม.ตช.
กทม.ศูนย์กลางธุรกิจ
เขตมีนบุรี



ราคา(ล้านบาท)

แผนภูมิที่ 4-11 แสดงราคาทาวน์เฮ้าส์ในเขตกทม.และ
ปริมณฑล

กทม.ตชบน
กทม.ตช.เจียงเหนือ
กทม.ตช.
กทม.ตช.นใต้
กทม.ตช.
กทม.ศูนย์กลางธุรกิจ
เขตมีนบุรี

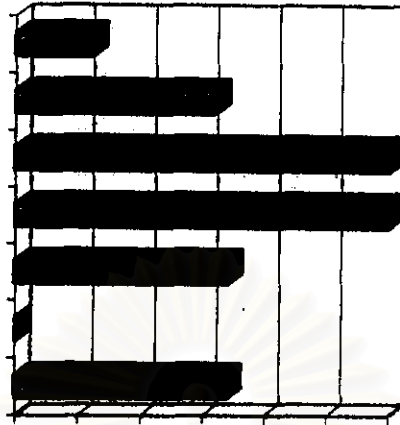


ราคา(ล้านบาท)

แผนภูมิที่ 4-12

แสดงราคาอาคารพาณิชย์ในเขตกทม.และปริมณฑล

กทม.ตอเมม
 กทม.ตอ.เจียงเหนือ
 กทม.ตอ.
 กทม.ตอ.นใต้
 กทม.ตต.
 กทม.ศูนย์กลางธุรกิจ
 เขตมีนบุรี



0.00 0.50 1.00 1.50 2.00 2.50 3.00

ราคา(ล้านบาท)

แผนภูมิที่ 4-13 แสดงราคาห้องชุดในเขตกทม.และ
ปริมณฑล

กทม.ตอเมม
 กทม.ตอ.เจียงเหนือ
 กทม.ตอ.
 กทม.ตอ.นใต้
 กทม.ตต.
 กทม.ศูนย์กลางธุรกิจ
 เขตมีนบุรี



0.00 0.20 0.40 0.60 0.80 1.00 1.20

ราคา(ล้านบาท)

ทุน ประชาชนที่ต้องการที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานจึงเลือกอยู่ห้องชุดในย่านใจกลางเมือง ซึ่งผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นคนวัยทำงานและยังไม่มีครอบครัว

4.3.3 ที่ตั้งและการกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรร

จำนวนหมู่บ้านจัดสรรของเขตมีนบุรีในปัจจุบัน มีประมาณ 180 โครงการ โดยมีทั้งประเภท บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด ดังตารางที่ 4-19 ซึ่งแสดงให้เห็นว่า แขวงบางชันเป็นแขวงที่มีหมู่บ้านจัดสรรกระจายตัวอยู่มากที่สุด คือ 75 แห่ง รองลงมาคือ แขวงมีนบุรีจำนวน 45 แห่ง แขวง แล่นแสบจำนวน 23 แห่ง แขวงสามวาตะวันออกจำนวน 11 แห่ง แขวงทรายกองดินจำนวน 10 แห่ง แขวงทรายกองดินใต้จำนวน 9 แห่งและแขวงสามวาตะวันตกจำนวน 7 แห่ง

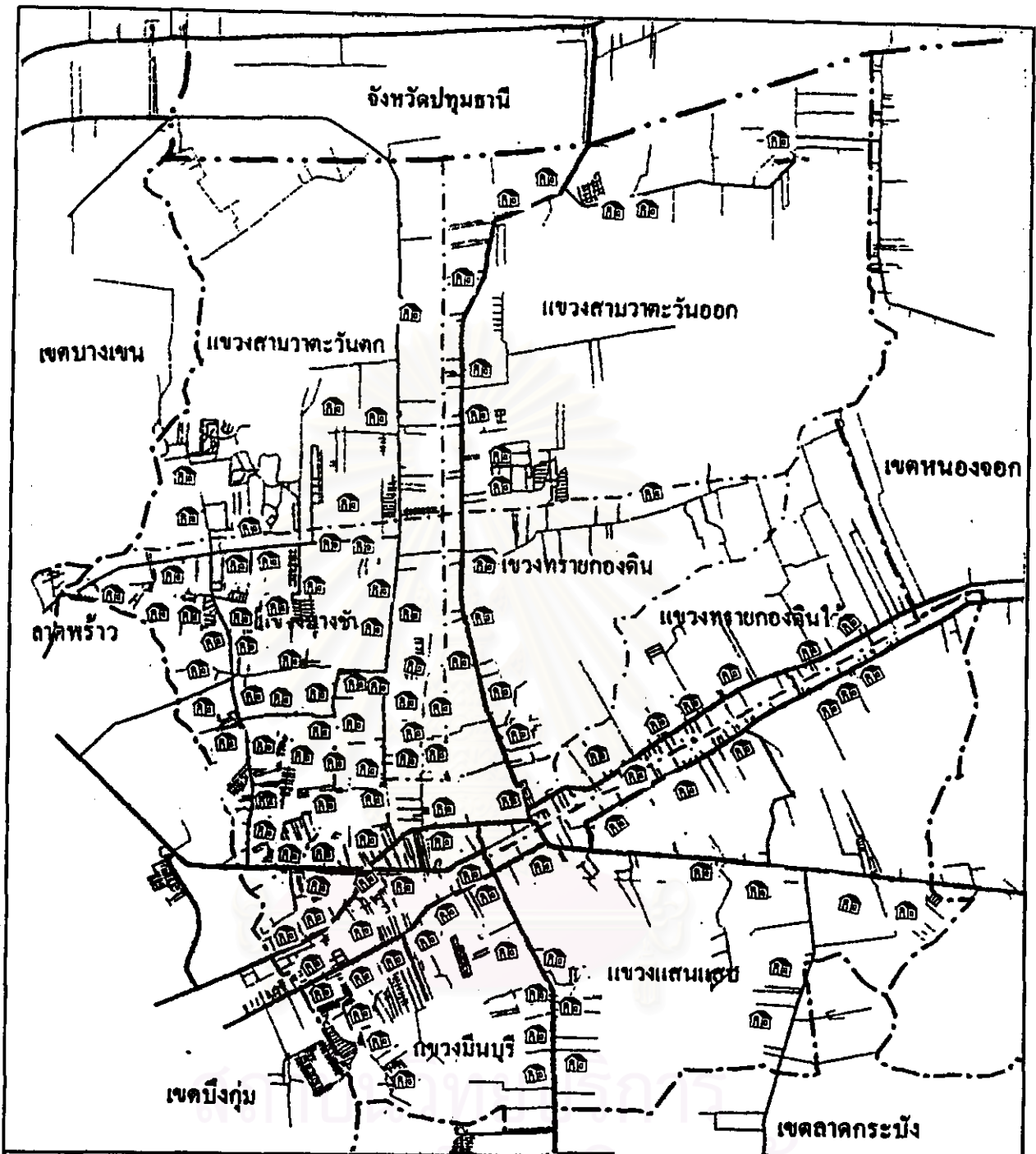
ที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรจะอยู่ตามริมถนนสายสำคัญ และถนนสายรองที่สามารถใช้เป็นเส้นทาง ลัดติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียงได้สะดวก ถนนสายสำคัญที่มีหมู่บ้านจัดสรรกระจายตัวอยู่อย่างหนาแน่น ได้แก่ ถนนพระยาสุเรนทร์ มีจำนวน 33 แห่ง ซึ่งถนนนี้ตั้งอยู่ในแขวงบางชันและเป็นเส้นทางที่ติดต่อกับ ถนนรามอินทราทำให้สามารถเดินทางไปยังเขตบางเขน เขตปทุมธานีได้สะดวก รองลงมา คือ ถนน สุราภิบาล 3 (รามคำแหง) จำนวน 20 แห่ง ถนนสายนี้ตั้งอยู่ในแขวงมีนบุรีเป็นถนนสายหลักของเขตจึงมี ที่อยู่อาศัยตั้งอยู่มาก ประกอบกับสามารถเดินทางติดต่อกับเขตบางกะปิได้อย่างสะดวก ส่วนถนนสาย อื่น ๆ จะมีหมู่บ้านจัดสรรกระจายตัวอยู่ทั่วไป ซึ่งหมู่บ้านจัดสรรได้ขยายตัวเข้าไปในถนนสายต่างๆ ของ เขตมีนบุรีมากขึ้น โดยแต่เดิมจะมีหมู่บ้านจัดสรรตั้งอยู่บริเวณถนนรามอินทรา พระยาสุเรนทร์ หนักราษฎร์ สุราภิบาล 3 สุวินทวงศ์ ปัจจุบันถนนเหล่านี้ก็มีหมู่บ้านจัดสรรเข้ามาตั้งเพิ่มมากขึ้น และยัง เพิ่มขึ้นในถนนสายอื่น ๆ อีกด้วย ได้แก่ ถนนนิมิตรใหม่ ถนนร่มเกล้า ถนนประชาร่วมใจ ถนนราษฎร์อุทิศ ถนนไมตรีจิต ถนนสามวา ถนนชอยแสงสี แสดงให้เห็นว่า พื้นที่พักอาศัยได้ขยายตัวเข้าไปในหลายพื้นที่ ของเขตมีนบุรี และจะสังเกตได้ว่าแม้ว่าแขวงบางชันจะเป็นแขวงที่มีจำนวนโครงการหมู่บ้านจัดสรรมากที่สุด แต่จำนวนบ้านทั้งหมดในเขตมีนบุรีจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นในแขวงมีนบุรีมากที่สุด แสดงให้เห็นว่า จำนวนบ้านที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในแขวงมีนบุรีจะเป็นลักษณะที่ก่อสร้างเอง ในขณะที่แขวงบางชันจะ เป็นการจัดสรรที่ดินเป็นส่วนใหญ่

ตารางที่ 4-19 แสดงที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรในเขตมีนบุรี


แขวง	ถนนสีหราชานุกิจ	ถนนสุรินทวงศ์	ถนนรามอินทรา	ถนนสุขาภิบาล2	ถนนสุขาภิบาล3	ถนนร่มเกล้า	ถนนประชาสามัคคี	ถนนราษฎร์อุทิศ	ถนนนิมิตใหม่	ถนนโมเดิร์นดิส	ถนนสามวา	ถนนหทัยราษฎร์	ถนนซอยเจริญพัฒนา	ถนนปัญญาอินทรา	ถนนกลางคลองสอง	ถนนวิบูลย์	กิ่งกษเกษมรังสี	ถนนพระยาสุเมินทร์	รวม
มีนบุรี	3	3	1	5	20	7					2	3	1						45
แสนแสบ		8				7		8											23
บางชัน			1								8	7	10	1	6	6	6	30	75
ทรายกองดิน									10										10
ทรายกองดินใต้							9												9
สามวาตะวันออก									7	4									11
สามวาตะวันตก												4						3	7
รวม	3	11	2	5	20	14	9	8	17	4	10	14	11	1	6	6	6	33	180


ที่มา : กองควบคุมธุรกิจที่ดินและการสำรวจภาคสนาม

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง กรมศึกษา เขตมื่นบุรี
 แผนที่ 4-9 แสดงที่ตั้งและการกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในเขตมื่นบุรี ปี 2539

 ที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรร
 ที่มา : การสำรวจภาคสนาม


 มาตรฐาน 1:100,000
 ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.4 ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัยในเขตมินบุรี

ในการศึกษาและวิจัยครั้งนี้ นอกจากจะศึกษาข้อมูลทั่วไปของเขตมินบุรี ทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของพื้นที่แล้ว ยังได้ออกแบบสอบถามเพื่อสำรวจข้อมูลภาคสนาม เพื่อให้ทราบถึง ข้อมูลเกี่ยวกับผู้อยู่อาศัย ลักษณะที่อยู่อาศัยและการครอบครองที่ดิน ปัญหาของระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ข้อมูลเกี่ยวกับการจราจรและการเดินทาง และสภาพแวดล้อม รวมทั้งความคิดเห็นต่าง ๆ ต่อปัญหาที่เกิดขึ้นตลอดจนความต้องการในการพัฒนาพื้นที่เขตมินบุรี เพื่อให้ทราบถึงลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคม สภาพปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่โดยรับฟังจากความคิดเห็นของประชาชน ในการศึกษาคั้งนี้ได้ใช้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 150 ชุด คิดเป็น 100 เปอร์เซ็นต์ โดยกระจายแบบสอบถาม ครอบคลุมทุกแขวงในเขตมินบุรีตามสัดส่วนของจำนวนหมู่บ้านจัดสรรในแต่ละแขวง โดยในแขวง บางขันจำนวน 50 ชุด แขวงมินบุรีจำนวน 30 ชุด แขวงแสนแสนจำนวน 25 ชุด แขวงสามวาตะวันออก จำนวน 15 ชุด แขวงทรายทองดินจำนวน 10 ชุด แขวงทรายทองดินใต้จำนวน 10 ชุด แขวงสามวาตะวันตกจำนวน 10 ชุด ซึ่งผลการศึกษามีดังนี้ (ตารางที่ 4-20)

1. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้อยู่อาศัย

เพศและอายุ

ผู้ตอบแบบสอบถามเป็นหญิงร้อยละ 53.3 เป็นชายร้อยละ 46.7 ถือว่ามีสัดส่วนใกล้เคียงกัน เมื่อจำแนกตามกลุ่มอายุพบว่า กลุ่มอายุ 20-30 ปี มีจำนวนมากที่สุดถึงร้อยละ 48.7 และจะมีจำนวนลดลงตามกลุ่มอายุที่มากขึ้น คือ กลุ่มอายุ 31-40 ปี ร้อยละ 36 กลุ่มอายุ 41-50 ปี ร้อยละ 11.3 กลุ่มอายุ 51 ปีขึ้นไปมีเพียงร้อยละ 4.0 ทั้งนี้กลุ่มตัวอย่างที่ศึกษาส่วนใหญ่จะเป็นหัวหน้าครอบครัว หรือตัวแทนของครอบครัวเป็นผู้ตอบแบบสอบถาม และมักจะเป็นคนที่อยู่ในวัยทำงาน อายุของกลุ่มตัวอย่าง จึงอยู่ในช่วง 20-40 ปีมากที่สุด

การศึกษา อาชีพ และรายได้

ในด้านการศึกษาผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับปริญญาตรีถึงร้อยละ 44 รองลงมาคือระดับมัธยมศึกษาร้อยละ 16 ระดับอนุปริญาตร้อยละ 14.7 ระดับอาชีวะศึกษาร้อยละ 12.7 ระดับประถมศึกษาร้อยละ 9.3 และระดับสูงกว่าปริญญาตรีร้อยละ 3.3 ในด้านอาชีพพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ทำงานในหน่วยงานเอกชนร้อยละ 33.3 ซึ่งสอดคล้องกับระดับการศึกษาที่ส่วนใหญ่ จบการศึกษาระดับปริญญาตรี รองลงมาคือค้าขายและทำกิจการส่วนตัว ร้อยละ 29.3 รับจ้าง ร้อยละ 13.3 อาชีพอื่น ๆ ซึ่งได้แก่ แม่บ้าน เกษียณ เป็นต้น ร้อยละ 12 ส่วนรับราชการและรัฐวิสาหกิจมีเพียงเล็กน้อย คือร้อยละ 6.7 และ 5.3 ตามลำดับ ส่วนรายได้ต่อเดือนส่วนใหญ่จะมีรายได้มากกว่า 30,000 บาท ร้อยละ 38 รองลงมาคือกลุ่มที่มีรายได้ 10,001-20,000 บาท ร้อยละ 30 กลุ่มที่มีรายได้ 21,000-30,000 บาท ร้อยละ 17.3 และกลุ่มที่มีรายได้ต่ำกว่า 10,000 บาท ร้อยละ 14.7

สถานการณ์สมรรถและจำนวนสมาชิกในครัวเรือน

ผู้ตอบแบบสอบถามมีสถานการณ์สมรรถแล้วเป็นส่วนใหญ่ คือ ร้อยละ 66.7 สถานภาพโสด ร้อยละ 33.3 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนจะมีจำนวนสมาชิก 3-4 คน มากที่สุด ร้อยละ 50 รองลงมาคือ จำนวนสมาชิก 5-6 คน ร้อยละ 24 และจำนวนสมาชิก 1-2 คน ร้อยละ 24 และจำนวนสมาชิก 1-2 คน ร้อยละ 18

2. ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะที่อยู่อาศัย และการครอบครองที่ดิน

ระยะเวลาที่อยู่อาศัยและกรรมสิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัย

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรที่เข้ามาตั้งโครงการในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ระยะเวลาที่อยู่อาศัยในเขตมีนบุรีส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 1-3 ปี ร้อยละ 48.7 รองลงมาคือน้อยกว่า 1 ปี และ 4-6 ปี มีสัดส่วนใกล้เคียงกัน คือร้อยละ 22 และ 18 ตามลำดับ ส่วนกรรมสิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัยนั้น ส่วนใหญ่จะซื้อโดยการผ่อนชำระสูงถึง ร้อยละ 74.7

การย้ายที่อยู่อาศัยและสาเหตุการย้าย

การย้ายที่อยู่อาศัยจะย้ายมาจากเขตต่าง ๆ ของกทม.มากที่สุด ถึงร้อยละ 66.7 ย้ายมาจากต่างจังหวัดร้อยละ 29.3 และไม่เคยย้าย ร้อยละ 4 การย้ายที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะย้ายจากเขตในด้านทิศตะวันออกของ กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นพื้นที่อยู่ใกล้เคียงกับเขตมีนบุรี ได้แก่ เขตปทุมธานี ร้อยละ 12 รองลงมา ได้แก่ เขตบางกะปิ เขตลาดพร้าว และเขตมีนบุรี นอกนั้นจะย้ายมาจากเขตอื่น ๆ ของ กทม. ส่วนผู้ที่ย้ายมาจากต่างจังหวัดจะมาจากหลายจังหวัดกระจายครบทุกภาค และมีสัดส่วนไม่แตกต่างกันมากนัก

สาเหตุการย้ายส่วนใหญ่จะมาจากการแยกครอบครัวรองลงมาคือสาเหตุอื่น ๆ ได้แก่ ต้องการขยายขยายมาอยู่บ้านที่ใหญ่ขึ้น เนื่องจากบ้านเดิมคับแคบหรืออยากมีบ้านเป็นของตนเอง ต้องการออกมาอยู่ที่ชานเมือง ย้ายที่ทำงาน หรือมาศึกษาต่อ หรือบ้านเดิมที่ซื้อไว้มีปัญหาและราคาที่ดินในเมืองไม่สามารถซื้อได้เป็นต้น

เหตุผลที่เลือกมาอาศัยอยู่ที่เขตมีนบุรี

สำหรับเหตุผลที่เลือกมาอาศัยอยู่ที่เขตมีนบุรี ผลการวิเคราะห์จากแบบสอบถามพบว่าเหตุผลที่คนส่วนใหญ่เลือกมาอาศัยอยู่ที่นี้ เนื่องจากมีบรรยากาศดี สงบร่มรื่น น่าอยู่อาศัย เป็นเหตุผลอันดับหนึ่ง สูงถึงร้อยละ 69.3 รองลงมาคือเรื่อง เหมาะสมกับขนาดครอบครัว ราคาบ้านเหมาะสม ขนาดของที่ดิน และขนาดของบ้านเพียงพอกับความต้องการ ร้อยละ 66.7, 54, 50 ตามลำดับ สำหรับเหตุผลเรื่องเป็นบริเวณที่น้ำไม่ท่วม และทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่สะดวกในการเข้าถึง ได้รับเลือกพอสมควร คือ ร้อยละ 36 และ 35.3

โครงการที่จะย้ายไปที่อื่น

ในเรื่องการย้ายไปที่อื่นจะไม่ย้าย ร้อยละ 78 ผู้ที่จะย้ายมีเพียง ร้อยละ 21.3 โดยผู้ที่จะย้ายนั้น จะย้ายไปเขตต่าง ๆ ใน กรุงเทพฯ และต่างจังหวัดมีสัดส่วนใกล้เคียงกัน ผู้ที่จะย้ายไปใน กรุงเทพฯ ให้เหตุผลว่า การเดินทางสะดวกกว่าที่อยู่ปัจจุบัน หรืออยู่ใกล้ที่ทำงาน ส่วนเหตุผลอื่น ๆ เช่น แยกครอบครัว สภาพแวดล้อมรอบ ๆ หมู่บ้านไม่ดี เป็นต้น ส่วนผู้ที่จะย้ายไปต่างจังหวัดให้เหตุผลว่าต้องการ กลับภูมิลำเนาเดิม อยู่ใกล้ญาติพี่น้อง ต่างจังหวัดอากาศดี และสงบกว่า กรุงเทพฯ ต้องการย้ายที่ทำมาหากิน เป็นต้น

3. ข้อมูลเกี่ยวกับจราจรและการเดินทาง

การเดินทางไปทำงาน ระยะทาง และเวลาที่ใช้ในการเดินทาง

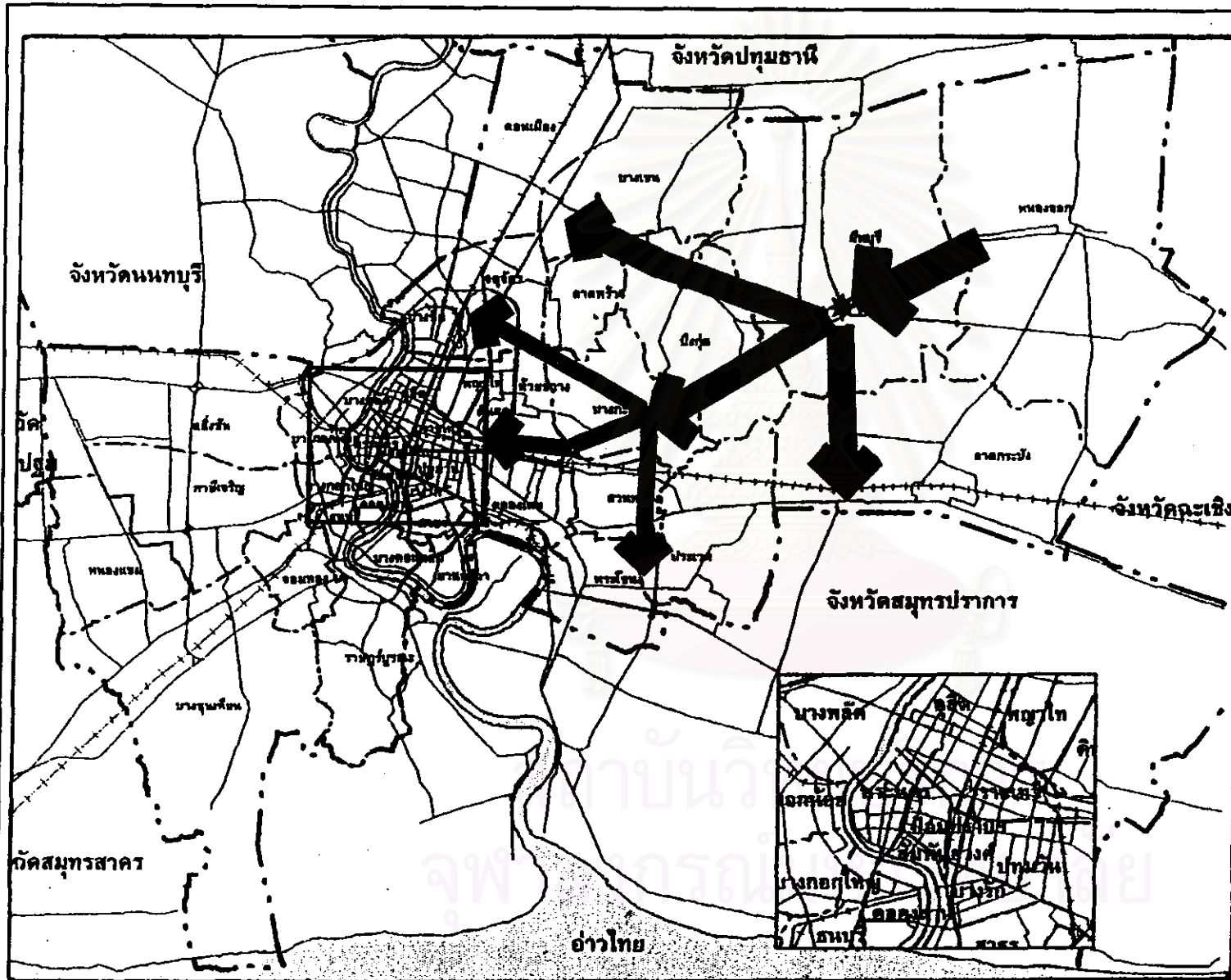
การเดินทางไปทำงานส่วนใหญ่จะเดินทางไปโดยรถยนต์ส่วนตัว ร้อยละ 64.7 ระยะทางค่อนข้างไกล คือจะมากกว่า 20 กิโลเมตร ร้อยละ 38 แต่จะใช้เวลาเดินทางไม่มากนัก คือ ส่วนใหญ่จะอยู่ในช่วง 30 นาที - 1 ชั่วโมง ร้อยละ 29.3 รองลงมาคือ 1-2 ชั่วโมง ร้อยละ 26 อาจเป็นเพราะใช้รถยนต์ส่วนตัวจึงใช้เวลาเดินทางไม่มากนัก และจากการสัมภาษณ์พบว่าส่วนใหญ่จะออกเดินทางแต่เช้า ช่วง 5.00 - 5.30 น. ซึ่งในช่วงนั้นการจราจรยังไม่ติดขัดมาก สถานที่ทำงานส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตใกล้เคียง คือ เขตมีนบุรี เขตบางกะปิ และเขตปทุมวัน นอกนั้นจะกระจายตัวอยู่ในเขตเมืองชั้นใน ซึ่งมีระยะทางไกล และค่อนข้างมีปัญหาในการเดินทาง

การเดินทางไปซื้อของอุปโภคและบริโภค ไปพักผ่อนหย่อนใจ ระยะทาง และเวลาที่ใช้ในการเดินทาง

การเดินทางไปซื้อของอุปโภคและบริโภค และการเดินทางไปพักผ่อนหย่อนใจ จะมีค่าตอบที่คล้ายคลึงกัน คือ ส่วนใหญ่จะเดินทางไปโดยรถยนต์ส่วนตัว ระยะทางประมาณ 3 กิโลเมตรขึ้นไป และใช้เวลาเดินทางน้อยกว่า 30 นาที ซึ่งแหล่งซื้อของอุปโภคบริโภครวมทั้งแหล่งพักผ่อนหย่อนใจในเขตมีนบุรีค่อนข้างมีปัญหา คือ บริเวณหมู่บ้านจะไม่มีร้านค้าขายของอยู่ใกล้เคียง ตลาดก็จะอยู่ไกลออกไป การซื้อของจึงต้องซื้อก่อนกลับบ้าน ตามศูนย์การค้า หรือชุปเปอร์มาเก็ต รวมทั้งแหล่งพักผ่อนหย่อนใจค่อนข้างขาดแคลน ส่วนใหญ่จะไปที่ศูนย์การค้า สวนสวนสนุก สวนสาธารณะเอกชน มีราคาค่อนข้างแพง ทำให้บางครอบครัวไม่สามารถไปใช้บริการได้บ่อย ๆ

ความพอใจต่อการเดินทางจากบ้านไปยังสถานที่ต่าง ๆ

สำหรับความพอใจจากการเดินทาง ส่วนใหญ่จะตอบว่าพอใจ ร้อยละ 53.3 ผู้ที่ตอบว่าไม่พอใจจะมาจากปัญหาการจราจรติดขัดมากที่สุด ร้อยละ 22.7




การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดิน
เพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง
กรณีศึกษา : เขตมีนบุรี

แผนที่ 4-10
แสดงทิศทางการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน
ของประชากรที่พักอาศัยในเขตมีนบุรี

สัญลักษณ์

← ทิศทางการเดินทาง

ที่มา : จากแบบสอบถาม



มาตราส่วน 1 : 400,000

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4. ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพแวดล้อม

ความคิดเห็นเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัย

ความคิดเห็นเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยในเขตมีนบุรีนั้น ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะเห็นว่าเหมาะสม เพราะมีความสงบร่มรื่น อากาศดี เป็นปัจจัยหลักถึงร้อยละ 71.3 รองลงมาคือเหมาะสมฐานะ และการเดินทางสะดวก ร้อยละ 46.40 ตามลำดับ และมีความปลอดภัยร้อยละ 30.7 ผู้ที่เห็นว่าไม่เหมาะสมโดยให้เหตุผลว่าการคมนาคมไม่สะดวก เป็นเหตุผลอันดับหนึ่ง ร้อยละ 16 รองลงมาคือเรื่อง ความไม่ปลอดภัยร้อยละ 13 ส่วนเรื่องเสียงรบกวนจากรถยนต์ มลพิษจากโรงงานอุตสาหกรรม น้ำท่วม น้ำเสีย และน้ำเน่า มีสัดส่วนเล็กน้อย ส่วนความคิดเห็นในเรื่องอื่น ๆ ได้แก่ เรื่องหมู่บ้านเริ่มแออัด ไม่น่าอยู่ และเรื่องน้ำท่วมขัง

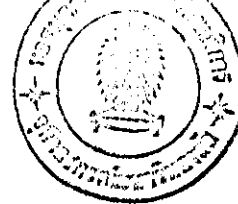
จะเห็นได้ว่าในเรื่องการเดินทาง และความปลอดภัยจะมีผู้ตอบแบบสอบถามส่วนหนึ่งเห็นว่าการเดินทางสะดวก และบริเวณที่อยู่อาศัยมีความปลอดภัยดี แต่อีกกลุ่มหนึ่งมีความคิดเห็นตรงกันข้าม อาจเป็นเพราะผู้ตอบว่าการเดินทางสะดวกนั้นใช้รถยนต์ส่วนตัวจึงไม่มีปัญหามากนัก ส่วนผู้ที่ต้องเดินทางโดยรถประจำทางจะมีปัญหามากกว่า เนื่องจากจำนวนรถประจำทางมีน้อย ไม่เพียงพอกับความต้องการ ต้องต่อรถหลายต่อ เนื่องจากที่ทำงานอยู่ไกล รวมทั้งยังมีปัญหาเรื่องการจราจรติดขัดอีกด้วย ทำให้การเดินทางลำบาก ส่วนเรื่องความปลอดภัย บริเวณหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่จะมียามดูแลความปลอดภัยให้ แต่หมู่บ้านขนาดเล็ก ขนาดกลางที่อยู่ในซอยลึก ๆ ค่อนข้างเปลี่ยวและป่ากั้ว รวมทั้งไม่มียามคอยดูแล ทำให้มีโจรผู้ร้ายขุกชุม ส่วนใหญ่จะเป็นการลักขโมยของในบ้าน

ความคิดเห็นเกี่ยวกับหมู่บ้านละแวกใกล้เคียงเหมาะสมจะเป็นชุมชนที่พักอาศัยหรือไม่

ความคิดเห็นเกี่ยวกับหมู่บ้านละแวกใกล้เคียงเหมาะสมจะเป็นชุมชนที่พักอาศัยหรือไม่นั้น ส่วนใหญ่จะเห็นว่าเหมาะสมสูงถึงร้อยละ 94.7 ผู้ที่ตอบว่าไม่เหมาะสมร้อยละ 5.3 โดยให้เหตุผลว่าไม่ปลอดภัย หมู่บ้านเริ่มแออัดเกินไป ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้นิคมอุตสาหกรรมบางชั้น เป็นต้น

ความคิดเห็นเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของชุมชนใกล้เคียงในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา

ความคิดเห็นเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของชุมชนใกล้เคียงในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา ส่วนใหญ่จะเห็นว่าการเปลี่ยนแปลง โดยเห็นว่า มีหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้น ร้อยละ 68.7 และประชากรเพิ่มขึ้นมีสัดส่วนใกล้เคียงกัน คือ ร้อยละ 64.7 รองลงมาเห็นว่า มีถนนและรถยนต์เพิ่มขึ้นร้อยละ 53.3 มีศูนย์การค้าและตลาดเพิ่มขึ้นและราคาที่ดินสูงขึ้นร้อยละ 47.3 และ 32 ตามลำดับ ส่วนความคิดเห็นอื่น ๆ ได้แก่ ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินลดลง และหมู่บ้านร้างไม่มีคนมาอยู่



ตารางที่ 4-20 แสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถาม

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้อยู่อาศัย

ตัวแปร	ความถี่	ร้อยละ
1. เพศ		
ชาย	70	46.70
หญิง	80	53.30
2. อายุ		
20-30 ปี	73	48.70
31-40 ปี	54	36.00
41-50 ปี	17	11.30
51 ปีขึ้นไป	6	4.00
3. การศึกษา		
ประถมศึกษา	14	9.30
มัธยมศึกษา	24	16.00
อนุปริญญา	22	14.70
อาชีวะ	19	12.70
ปริญญาตรี	66	44.00
สูงกว่าปริญญาตรี	5	3.30
4. อาชีพ		
รับราชการ	10	6.70
ค้าขาย/กิจการส่วนตัว	44	29.30
รับจ้าง	20	13.30
ทำงานในหน่วยงานเอกชน	50	33.30
ทำงานรัฐวิสาหกิจ	8	5.30
อื่น ๆ	18	12.00
5. รายได้ต่อเดือนของทุกคนในครอบครัว		
ต่ำกว่า 10,000 บาท	22	14.70
10,001-20,000 บาท	45	30.00
20,001-30,000 บาท	26	17.30
มากกว่า 30,000 บาท	57	38.00
6. สถานภาพสมรส		
โสด	50	33.30
สมรส	100	66.70

ตัวแปร	ความถี่	ร้อยละ
7.จำนวนสมาชิกในครัวเรือน		
1-2 คน	27	18.00
3-4 คน	75	50.00
5-6 คน	36	24.00
7-8 คน	7	4.70
9 คนขึ้นไป	5	3.30

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะที่อยู่อาศัยและการครอบครองที่ดิน

ตัวแปร	ความถี่	ร้อยละ
1.ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ที่นี้		
น้อยกว่า 1 ปี	33	22.00
1-3 ปี	73	48.70
4-6 ปี	27	18.00
7-9 ปี	11	7.30
มากกว่า 10 ปี	6	4.00
2.กรรมสิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัย		
ได้รับมรดก	2	1.30
ซื้อด้วยเงินสด	21	14.00
ซื้อด้วยการผ่อนชำระ	112	74.70
เช่า	15	10.00
3.การย้ายที่อยู่อาศัย		
ไม่เคยย้าย	6	4.00
ย้ายจากกทม.	100	66.70
ย้ายจากต่างจังหวัด	44	29.30
4.สาเหตุที่ย้ายจากบ้านเดิม		
แยกครอบครัว	54	36.00
อยู่ไกลจากที่ทำงาน	25	16.70
สภาพแวดล้อมไม่ดี	26	17.30
บ้านเดิมชำรุดทรุดโทรม	4	2.70
จำเป็นต้องออกจากบ้านราชการ/หน่วยงานเอกชน	6	4.00
อื่น ๆ	35	23.30
5.เหตุผลที่ท่านเลือกมาอาศัยอยู่ที่นี้ (เลือกตอบได้หลายข้อ)		

ตัวแปร	ความถี่	ร้อยละ
ด้านกายภาพ		
ทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่สะดวกในการเข้าถึง สามารถติดต่อกับส่วนอื่น ๆ ของเมืองได้อย่างรวดเร็ว	53	35.30
เป็นบริเวณที่น้ำท่วมไม่ถึง	54	36.00
บรรยากาศดี สงบร่มรื่น น่าอยู่อาศัย	104	69.30
ระยะทางไม่ไกลจากที่ทำงาน	50	33.30
อยู่ติดกับถนนใหญ่หรือถนนสายสำคัญของเขต	45	30.00
การจัดวางผังของหมู่บ้านเหมาะสม	18	12.00
ขนาดของที่ดิน/ขนาดของบ้านเพียงพอกับความต้องการ	75	50.00
ลักษณะและรูปแบบบ้านสวยงาม	24	16.00
ความน่าเชื่อถือของบริษัทเจ้าของโครงการ	31	20.70
ด้านเศรษฐกิจ		
ราคาบ้านเหมาะสม	81	54.00
ระบบการชำระเงินเหมาะสม	61	40.70
ลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง	31	20.70
ด้านสังคม		
เป็นสถานที่เกิด	2	1.30
อยู่ใกล้ญาติพี่น้อง เพื่อน	33	22.00
เหมาะสมกับขนาดครอบครัว	100	66.70
อยู่ใกล้กับเพื่อนบ้านที่มีฐานะใกล้เคียงกัน	18	12.00
ปลอดภัย	35	23.30
อื่น ๆ	13	8.60
6.โครงการที่จะย้ายไปที่อื่น		
ไม่ย้าย	118	78.70
ย้าย	32	21.30
รวม	150	100.00

ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับการจราจรและการเดินทาง

ตัวแปร	ความถี่	ร้อยละ
1.เดินทางไปทำงานโดย		
รถยนต์ส่วนตัว	97	64.70
รถประจำทาง/รถสาธารณะ/รถรับจ้าง	27	18.00
รถมอเตอร์ไซด์	9	6.00
รถจักรยาน	2	1.30
อื่น ๆ	15	10.00
2.ระยะทางจากบ้านถึงที่ทำงาน		
น้อยกว่า 5 กิโลเมตร	20	13.30
6-10 กิโลเมตร	20	13.30
11-15 กิโลเมตร	17	11.30
16-20 กิโลเมตร	21	14.00
มากกว่า 20 กิโลเมตร	57	38.00
อื่น ๆ	15	10.00
3.เวลาที่ใช้ในการเดินทาง		
น้อยกว่า 30 นาที	35	23.30
30 นาที - 1 ชั่วโมง	44	29.30
1 - 2 ชั่วโมง	39	26.00
2 - 3 ชั่วโมง	9	6.00
3 ชั่วโมงขึ้นไป	8	5.30
อื่น ๆ	15	10.00
4.เดินทางไปซื้อของอุปโภคบริโภคโดย		
รถยนต์ส่วนตัว	108	72.00
รถประจำทาง/รถสาธารณะ/รถรับจ้าง	28	18.70
รถมอเตอร์ไซด์	13	8.70
รถจักรยาน	1	0.70
5.ระยะทางประมาณ		
น้อยกว่า 1 กิโลเมตร	31	20.70
1-2 กิโลเมตร	37	24.70
3 กิโลเมตรขึ้นไป	82	54.70
6.ใช้เวลาเดินทางประมาณ		
น้อยกว่า 30 นาที	93	62.00
30 นาที - 1 ชั่วโมง	44	29.30

ตัวแปร	ความถี่	ร้อยละ
มากกว่า 1 ชั่วโมง	13	8.70
7.เดินทางไปพักผ่อนหย่อนใจโดย(ไป สวนสาธารณะ/สนามเด็กเล่น/ศูนย์การค้า)		
รถยนต์ส่วนตัว	112	74.70
รถประจำทาง/รถสาธารณะ/รถรับจ้าง	31	20.70
รถมอเตอร์ไซด์	7	4.70
8.ระยะทางประมาณ		
น้อยกว่า 1 กิโลเมตร	24	16.00
1-2 กิโลเมตร	23	15.30
3 กิโลเมตรขึ้นไป	103	68.70
9.ใช้เวลาเดินทางประมาณ		
น้อยกว่า 30 นาที	62	41.30
30 นาที - 1 ชั่วโมง	52	34.70
มากกว่า 1 ชั่วโมง	36	24.00
10.ความพอใจต่อการเดินทางจากบ้าน ไปยังสถานที่ต่าง ๆ		
พอใจ	80	53.30
ไม่พอใจ เพราะ		
ปัญหาการจราจรติดขัด	34	22.70
รถรถประจำทางนาน	11	7.30
ปัญหาการจราจรติดขัด/ต่อรถไม่สะดวก	1	0.70
การจราจรติดขัด/รถรถประจำทางนาน	3	2.00
ต่อรถไม่สะดวก/รถรถประจำทางนาน	5	3.30
รถติด/ต่อรถไม่สะดวก/รถรถประจำทางนาน	11	7.30
อื่น ๆ	8	5.30

ส่วนที่ 5 ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพแวดล้อม

ตัวแปร	ความถี่	ร้อยละ
1.สภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยมีความเหมาะสมหรือไม่		
เหมาะสม เพราะ		
การเดินทางสะดวก	60	40.00
สงบร่มรื่น อากาศดี	107	71.30
เหมาะสมฐานะ	69	46.00
ปลอดภัย	46	30.70

ตัวแปร	ความถี่	ร้อยละ
ไม่เหมาะสม เพราะ		
เสี่ยงรบกวนจากรถยนต์	4	2.70
มลพิษจากโรงงานอุตสาหกรรม	5	3.30
น้ำท่วม	7	4.70
น้ำเสียน้ำเน่า	8	5.30
การคมนาคมไม่สะดวก	24	16.00
ไม่ปลอดภัย (โจรผู้ร้ายขูกรุม)	20	13.00
อื่นๆ	5	3.30
2.หมู่บ้านละแวกใกล้เคียงเหมาะสมที่จะเป็นชุมชน ที่พักอาศัยหรือไม่		
เหมาะสม	142	94.70
ไม่เหมาะสม	8	5.30
3.ความคิดเห็นเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของชุมชน ใกล้เคียงในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา		
ไม่เปลี่ยนแปลง	28	18.70
เปลี่ยนแปลง		
ประชากรเพิ่มขึ้น	97	64.70
ถนน รถยนต์เพิ่มขึ้น	80	53.30
หมู่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้น	103	68.70
ศูนย์การค้า/ ตลาดเพิ่มขึ้น	48	32.00
ราคาที่ดินสูงขึ้น	71	47.30
อาชีพของคนในหมู่บ้านเปลี่ยนไป	20	13.30
อื่นๆ	5	3.30
4.ทราบหรือไม่ว่าเขตมีนบุรีตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่สีเขียว และพื้นที่ด้านตะวันออกเป็นพื้นที่รับน้ำหลาก		
ไม่ทราบ	53	35.30
ทราบ	97	64.70
5.บ้านหรือหมู่บ้านของท่านได้ก่อให้เกิดปัญหาหรือ มีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมโดยรอบหรือไม่		
ไม่มี	135	90.00
มี	15	10.00
รวม	150	100.00

ความคิดเห็นเกี่ยวกับเรื่องเขตมินบุรีตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่สีเขียวและพื้นที่ด้านตะวันออกเป็นพื้นที่รับน้ำหลาก

ความคิดเห็นเกี่ยวกับเรื่องเขตมินบุรีตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่สีเขียวและพื้นที่ด้านตะวันออกเป็นพื้นที่รับน้ำหลากนั้น ส่วนใหญ่ผู้ตอบแบบสอบถามจะทราบร้อยละ 64.7 ไม่ทราบร้อยละ 35.3

ความคิดเห็นเรื่องบ้านหรือหมู่บ้านได้ก่อให้เกิดปัญหาหรือผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ความคิดเห็นเรื่องบ้านหรือหมู่บ้านได้ก่อให้เกิดปัญหาหรือผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมนั้น ส่วนใหญ่เห็นว่าไม่มีผลกระทบร้อยละ 90 มีเพียงร้อยละ 10 ที่เห็นว่ามีผลกระทบ โดยให้เหตุผลว่าหมู่บ้านมีการระบายน้ำเสียลงคลอง ทำให้น้ำในคลองเน่าเสีย เกิดแผ่นดินทรุดเนื่องจากหมู่บ้านขุดเจาะน้ำบาดาล หมู่บ้านบุกรุกพื้นที่เกษตรกรรม การที่คนเข้ามาอยู่มากทำให้การจราจรติดขัด การเดินทางไม่สะดวก และทำให้ชุมชนที่อยู่อาศัยเกิดความแออัด

จากความคิดเห็นข้างต้น จะเห็นได้ว่าผู้ที่อยู่อาศัยในเขตมินบุรี ได้เห็นความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ที่ตนอาศัยอยู่ แต่ส่วนใหญ่ก็ยังเห็นว่าเขตมินบุรีมีความเหมาะสมที่จะอยู่อาศัย และผู้ที่เลือกมาอยู่อาศัยในเขตมินบุรีทราบว่าพื้นที่เขตมินบุรีเป็นพื้นที่สีเขียวและด้านตะวันออกเป็นพื้นที่รับน้ำหลาก แต่มีเพียงส่วนน้อยที่เห็นบ้านหรือหมู่บ้านของตนได้ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

4.5 สภาพปัญหาที่เกิดขึ้นในเขตมินบุรี

จากการสำรวจความคิดเห็นของประชาชนในเขตมินบุรีเกี่ยวกับปัญหาของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ พบว่าสามารถจัดกลุ่มได้ดังตารางที่ 4-21

1. กลุ่มที่มีปัญหามาก

1.1 โทรศัพท์สาธารณะ

ลักษณะของปัญหา บางหมู่บ้านไม่มีตู้โทรศัพท์สาธารณะ บางแห่งมีจำนวนน้อยไม่เพียงพอ ความต้องการหรือมีแต่เสีย และไม่มีการแก้ไขจากเจ้าหน้าที่ ซึ่งทำให้ผู้ที่ไม่มีโทรศัพท์ หรือยังขาดโทรศัพท์ไม่ได้จะมีปัญหามาก ส่วนผู้ที่มีโทรศัพท์อยู่ที่บ้านหากโทรศัพท์เสียก็จะไม่สามารถหาโทรศัพท์สาธารณะใช้ได้

1.2 รถประจำทางหรือรถสาธารณะ

ลักษณะของปัญหา รถประจำทางในเขตมินบุรีมีน้อย บางหมู่บ้านมีรถรับส่งแต่มีเป็นบางเวลา ทำให้ไม่เพียงพอ รวมทั้งตอนกลางคืนไม่มีรถเข้าหมู่บ้าน ช่วงเช้าและเย็นต้องรอรถประจำทางนาน รถมอเตอร์ไซด์มีราคาแพง รวมทั้งการเดินทางเข้าเมืองต้องต่อรถหลายทอด ประกอบกับการจราจรติด

ขัดทำให้การเดินทางไม่สะดวก และในหมู่บ้านบางแห่งอยู่ลึกจากถนนใหญ่มาก และไม่มีรถรับจ้าง สาธารณะต้องอาศัยแต่รถส่วนตัว ทำให้การเดินทางไม่สะดวก

1.3 สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

ลักษณะของปัญหา สถานที่พักผ่อนหย่อนใจของรัฐมีไม่เพียงพอ อยู่ไกลจากบ้าน หรือไม่มีในละแวกใกล้เคียงที่พักอาศัยเลย ส่วนสถานที่พักผ่อนหย่อนใจของเอกชนมีราคาแพงทำให้บางครอบครัวไม่สามารถไปใช้บริการได้บ่อย ๆ และบางแห่งมีคนมากเกินไป จึงไม่สะดวกที่จะไปใช้บริการ เช่น สระว่ายน้ำของเอกชน รวมทั้งมีปัญหาที่หมู่บ้านบางแห่งไม่จัดให้มีตามสัญญา คนส่วนใหญ่จึงนิยมไปเที่ยวที่ศูนย์การค้า

1.4 ระบบป้องกันอัคคีภัย

ลักษณะของปัญหา หมู่บ้านหลายแห่งไม่มีระบบป้องกันอัคคีภัย ไม่มีการติดตั้งหัวดับเพลิง หรืออุปกรณ์ดับเพลิงในหมู่บ้าน

2. กลุ่มที่มีปัญหาปานกลาง

2.1 สถานที่รับเลี้ยงเด็ก

ลักษณะของปัญหา ส่วนใหญ่จะอยู่ไกลรวมทั้งโรงเรียนอนุบาล ซึ่งมีไม่เพียงพอและมีสภาพไม่ดี

2.2 ระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำ

ลักษณะของปัญหา หมู่บ้านหลายแห่งมีน้ำท่วมขัง โดยเฉพาะเวลาฝนตก สาเหตุเนื่องจากบางแห่งไม่มีท่อระบายน้ำ บางแห่งมีแต่ท่อมีขนาดเล็กเกินไป ไม่สามารถระบายน้ำได้ทัน หรือท่อระบายน้ำตัน หรือมีระบบระบายน้ำที่ไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอ

2.3 ระบบน้ำประปา

ลักษณะของปัญหา การให้บริการน้ำประปายังไม่ทั่วถึงในบางพื้นที่ (ดังแผนที่ในบทที่ 3) ส่วนใหญ่ผู้ที่อาศัยในเขตมินบุรียังใช้น้ำบาดาล ซึ่งมีคุณภาพไม่ดี ชื้น สกปรก มีกลิ่นเหม็น และไหลอ่อน รวมทั้งหยุดไหลเป็นบางเวลา คุณภาพน้ำที่ไม่ดีทำให้ผู้ใช้บางคนแพ้หน้า เกิดอาการคันและเป็นโรคผิวหนัง เป็นต้น

2.4 การรักษาความปลอดภัย

ลักษณะของปัญหา หมู่บ้านขนาดกลางและขนาดเล็ก รวมทั้งบ้านอยู่อาศัยทั่วไปที่ไม่มียามรักษาความปลอดภัย หมู่บ้านที่อยู่ในซอยลึก เบื้องหลัง ทำให้มีโจรผู้ร้ายชุกชุม ส่วนใหญ่จะเป็นการลักขโมยของในบ้านในตอนกลางวันที่ไม่มีคนอยู่ หมู่บ้านบางแห่งแม้จะมียามแต่มีจำนวนน้อย ต้องเสียค่าจ้างแพง แต่ไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอ ทำให้ไม่มีความปลอดภัยในหมู่บ้าน

2.5 โรงพยาบาล

ลักษณะของปัญหา โรงพยาบาลในเขตมีนบุรีมีเพียงโรงพยาบาลเอกชนแห่งเดียว ซึ่งไม่เพียงพอ ประชาชนในเขตมีนบุรีต้องไปใช้บริการในเขตใกล้เคียง และโรงพยาบาลในละแวกนั้นส่วนใหญ่เป็นโรงพยาบาลเอกชนจึงมีราคาแพง ทำให้ประชาชนต้องเดินทางไปรักษาในพื้นที่ไกลออกไป

2.6 แสงสว่างและไฟฟ้าสำหรับทางเดินในหมู่บ้านหรือในซอย

ลักษณะของปัญหา ไฟฟ้าสำหรับทางเดินมีน้อยเกินไป และไม่สว่างเพียงพอ บางแห่งมีแต่เสียบหรือไม่เปิดไฟ ทำให้ตอนกลางคืนไม่ปลอดภัย

2.7 ที่ทำการไปรษณีย์

ลักษณะของปัญหา อยู่ไกลและมีเพียงแห่งเดียว ประชาชนส่วนใหญ่ยังไม่ทราบว่าที่ทำการไปรษณีย์ตั้งอยู่ที่ใด

2.8 ระบบถนน

ลักษณะของปัญหา ถนนแคบเกินไป มีไม่เพียงพอ บางแห่งสภาพถนนขรุขระ หลุมตื้น มีฝุ่นละอองมาก บางแห่งสร้างไม่เสร็จ และไม่มีเจ้าหน้าที่มาดำเนินการต่อ

2.9 การกำจัดขยะ

ลักษณะของปัญหา ถังขยะมีน้อยไม่เพียงพอ นาน ๆ ครั้งรถขยะจึงมาเก็บ

3. กลุ่มที่มีปัญหาน้อย

3.1 ศูนย์การค้า ตลาด โรงภาพยนตร์

ลักษณะของปัญหา อยู่ไกล ไม่มีร้านค้า ตลาดบริเวณที่พักอาศัย

3.2 สถานตำรวจ

ลักษณะของปัญหา อยู่ไกล ไม่มีในละแวกที่พักอาศัย พื้นที่ดูแลกว้างเกินไปทำให้ดูแลได้ไม่ทั่วถึง

3.3 โรงเรียน

ลักษณะของปัญหา ไม่เพียงพอ โรงเรียนขนาดใหญ่ที่มีชื่อเสียงอยู่ไกล

3.4 ไฟฟ้า

ลักษณะของปัญหา ค่าไฟฟ้าแพง และไฟดับบ่อย

3.5 โทรศัพท์

ลักษณะของปัญหา ยังขอไม่ได้

3.6 ปัญหาอื่น ๆ

ลักษณะของปัญหา ได้แก่ การจลาจลติดขัดในช่วงเช้า-เย็น การก่อสร้างบ้านไม่ดี มีท่อน้ำรั่ว ห้องน้ำสร้างไม่ดี มีมลภาวะในหมู่บ้านเนื่องจากตั้งอยู่ใกล้โรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็ก มีฝุ่นละอองมาก เสียงดังรบกวน รวมทั้งมีปัญหารถในหมู่บ้านวิ่งเร็วซึ่งเป็นอันตรายต่อเด็ก ๆ ในหมู่บ้าน

ส่วนหัวข้อที่ให้ผู้ตอบแบบสอบถามแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาที่ต้องการให้แก้ไขนั้น พบว่าปัญหาลำดับที่ต้องการให้แก้ไขและพัฒนาอย่างเร่งด่วน ได้แก่ เรื่องน้ำประปา ระบบขนส่งมวลชน สาธารณะ ความปลอดภัยในหมู่บ้าน การระบายน้ำ และแหล่งพักผ่อนหย่อนใจ

ในส่วนปัญหาของชุมชนดั้งเดิมในเขตเมืองบุรีได้ใช้การสัมภาษณ์ชาวบ้าน ประกอบกับการสำรวจพื้นที่และการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่เขตเมืองบุรี พบว่าปัญหาในพื้นที่ที่ต้องแก้ไขอย่างเร่งด่วน ได้แก่

1. **การคมนาคมขนส่ง** ในพื้นที่ตอนในของเขต ซึ่งส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม มักจะขาดถนนสายย่อยที่จะมาเชื่อมโยงกับถนนสายหลัก รวมถึงขาดระบบขนส่งมวลชน ประชากรที่อยู่ในพื้นที่ไกลออกไปจะประสบปัญหาในการเดินทางเข้าสู่พื้นที่ศูนย์กลางของเขต

2. **การให้บริการน้ำประปา** การให้บริการยังไม่ทั่วถึงในบางพื้นที่ มีผลให้ประชาชนต้องใช้น้ำบาดาล ซึ่งก่อให้เกิดแผ่นดินทรุด และคุณภาพน้ำไม่ดี น้ำในคลองเริ่มเน่าเสียไม่สามารถใช้อุปโภคบริโภคได้

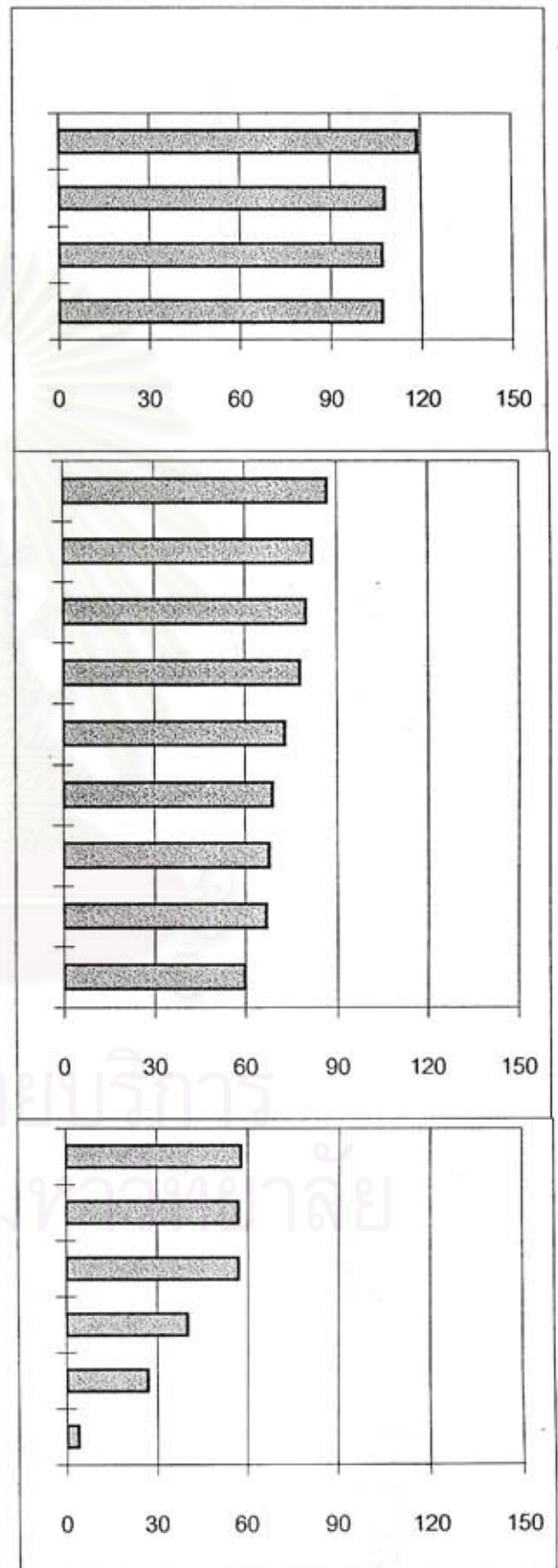
3. **การระบายน้ำ** ระบบท่อระบายน้ำข้างถนนในเขตเมืองบุรียังมีไม่เพียงพอ ส่วนการระบายน้ำตามธรรมชาติเป็นไปอย่างเร็วช้าในหน้าฝน จึงต้องใช้เครื่องสูบน้ำช่วย ซึ่งจะต้องมีการปรับปรุงคูคลองระบายน้ำและสร้างท่อระบายน้ำเพิ่มขึ้น

4. **โรงพยาบาล** เนื่องจากเขตเมืองบุรีไม่มีโรงพยาบาลรัฐตั้งอยู่และมีโรงพยาบาลเอกชนเพียง 1 แห่ง ทำให้ประชาชนในพื้นที่ต้องประสบปัญหาต้องเดินทางไกลไปใช้โรงพยาบาลในเขตอื่น ประกอบกับโรงพยาบาลในละแวกใกล้เคียงเป็นโรงพยาบาลเอกชนจึงมีราคาแพง ศูนย์บริการสาธารณสุขมีไม่เพียงพอ

5. **ปัญหาในการทำเกษตรกรรม** เกษตรกรประสบปัญหาความเสื่อมโทรมของดิน เนื่องจากขาดความรู้ในการใช้สารเคมีเพื่อเพิ่มผลผลิต ทำให้มีปริมาณสารพิษตกค้างในดินสูงและมีผลต่อคุณภาพและปริมาณผลผลิตของเกษตรกร รวมทั้งเกษตรกรขาดความรู้ความชำนาญในการใช้เทคโนโลยีการเกษตรสมัยใหม่ ผลผลิตที่ได้จึงมีปริมาณต่ำและคุณภาพไม่ได้มาตรฐาน มีปัญหาการขาดแคลนน้ำเพื่อทำการเกษตรในฤดูแล้ง น้ำท่วมในฤดูน้ำหลาก รวมทั้งมีราคาสผลผลิตทางการเกษตรไม่แน่นอนทำให้เสี่ยงต่อการขาดทุน และมีหนี้สินเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินมาลงทุน โดยเฉพาะเกษตรกรที่ต้องเช่าที่ดินทำกิน ปัญหาเหล่านี้ทำให้เกษตรกรตัดสินใจขายที่ดินให้กับนายทุนในที่สุด

ตารางที่ 4-24 แสดงกลุ่มของปัญหา

ประเภทปัญหา	ความถี่	ร้อยละ
1.กลุ่มที่มีปัญหามาก		
โทรศัพท์สาธารณะ	119	79.30
รถประจำทางหรือรถสาธารณะ	108	72.00
สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ	107	71.30
ระบบป้องกันอัคคีภัย	107	71.30
2.กลุ่มที่มีปัญหาปานกลาง		
สถานรับเลี้ยงเด็ก	87	58.00
ระบบบำบัดน้ำเสีย/ระบายน้ำ	82	54.66
ระบบน้ำประปา	80	53.30
การรักษาความปลอดภัย	78	52.00
โรงพยาบาล	73	48.70
แสงสว่าง/ไฟฟ้าสำหรับทางเดิน	69	46.00
ในหมู่บ้านหรือในซอย		
ที่ทำกาารไปรษณีย์	68	45.30
ระบบถนน	67	44.60
การกำจัดขยะ	60	40.00
3.กลุ่มที่มีปัญหาน้อย		
ศูนย์การค้า/ตลาด/โรงพยาบาล	58	38.70
สถานีตำรวจ	57	38.00
โรงเรียน	57	38.00
ไฟฟ้า	40	26.70
โทรศัพท์	27	18.00
อื่นๆ	4	2.70



ตารางที่ 4-22 แสดงผลการสรุปข้อมูลจากแบบสอบถาม

เรื่อง	หัวข้อ	ร้อยละ
1. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้อยู่อาศัย		
1.เพศ	หญิง	53.3
2.อายุ	20-30 ปี	48.7
3.การศึกษา	ปริญญาตรี	44
4.อาชีพ	หน่วยงานเอกชน	33.3
5.รายได้	มากกว่า 30,000 บาท	38
6.สถานภาพสมรส	สมรส	66.7
7.จำนวนสมาชิกครัวเรือน	3-4 คน	50
2. ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะที่อยู่อาศัยและการครอบครองที่ดิน		
1.ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ที่นี้	1-3 ปี	48.7
2.กรรมสิทธิ์ในการครอบครอง	ซื้อด้วยการผ่อนชำระ	74.7
ที่อยู่อาศัย		
3.การย้ายที่อยู่อาศัย	ย้ายจากกทม.	66.7
4.สาเหตุการย้าย	แยกครอบครัว	38
5.เหตุผลที่เลือกมาอาศัยอยู่ที่นี้	บรรยากาศดี สงบ ร่มรื่น	69.3
	เหมาะสมกับขนาดครอบครัว	66.7
	ราคามันเหมาะสม	54
3. ข้อมูลเกี่ยวกับการจราจรและการเดินทาง		
1.เดินทางไปทำงานโดย	รถยนต์ส่วนตัว	64.7
2.ระยะทางจากบ้านถึงที่ทำงาน	มากกว่า 20 กิโลเมตร	38
3.เวลาที่ใช้ในการเดินทาง	30 นาที - 1 ชั่วโมง	29.3
	1 - 2 ชั่วโมง	26
4.เดินทางไปซื้อของอุปโภคบริโภค	รถยนต์ส่วนตัว	72
5.ระยะทางประมาณ	มากกว่า 3 กิโลเมตร	54.7
6.ใช้เวลาเดินทาง	น้อยกว่า 30 นาที	62
7.เดินทางไปพักผ่อนหย่อนใจ	รถยนต์ส่วนตัว	74.7
8.ระยะทางประมาณ	มากกว่า 3 กิโลเมตร	68.7
9.ใช้เวลาเดินทาง	น้อยกว่า 30 นาที	41.3
10.ความพอใจในการเดินทาง	พอใจ	53.3
จากบ้านไปยังสถานที่ต่าง ๆ		

ตารางที่ 4-22 (ต่อ) แสดงผลการสรุปข้อมูลจากแบบสอบถาม

เรื่อง	หัวข้อ	ร้อยละ
4. ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพแวดล้อม		
1.สภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัย		
มีความเหมาะสม เพราะ	สงบร่มรื่น อากาศดี	71.3
ไม่เหมาะสม เพราะ	การคมนาคมไม่สะดวก	16
2.หมู่บ้านสะดวกใกล้เคียงเหมาะสม		
ที่จะเป็นชุมชนที่พักอาศัย หรือไม่	เหมาะสม	94.7
3.ความคิดเห็นเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลง		
ชุมชนในระยะ 5 ปี ที่ผ่านมา	หมู่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้น	68.7
	ประชากรเพิ่มขึ้น	64.7
4.ทราบหรือไม่ว่าเขตมีนบุรีตั้งอยู่ใน		
บริเวณพื้นที่สีเขียว	ทราบ	64.7
5.หมู่บ้านหรือบ้านของท่านได้ก่อให้เกิด		
ปัญหาหรือผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม	ไม่มีผลกระทบ	90
หรือไม่		

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สรุปปัญหาที่สำคัญของเขตมีนบุรีได้แก่

1. การคมนาคมขนส่งและระบบขนส่งมวลชน ในบางพื้นที่ถนนยังมีไม่เพียงพอ หรือมีสภาพชำรุด ต้องการการปรับปรุงและขยายถนนในบริเวณที่มีประชากรอยู่อย่างหนาแน่น
2. น้ำประปา เนื่องจากน้ำบาดาลมีคุณภาพไม่ดี น้ำในคลองเริ่มเน่าเสีย
3. โรงพยาบาล ขาดแคลนโรงพยาบาลของรัฐ
4. สวนสาธารณะและสนามกีฬา เนื่องจากพื้นที่ที่ก่อกองหย่อนใจในเขตมีนบุรีส่วนใหญ่จะเป็นของเอกชนมีราคาแพง จึงควรมีโครงการขยายพื้นที่สวนสาธารณะที่มีอยู่เดิม และโครงการใช้พื้นที่ว่างสาธารณะของรัฐเป็นสวนสาธารณะ รวมทั้งบึงหลาย ๆ แห่งที่สามารถพัฒนาเป็นสวนสาธารณะได้
5. การระบายน้ำ ทั้งการระบายน้ำระบบท่อริมถนนและการระบายน้ำตามธรรมชาติในคูคลองต่าง ๆ ยังมีปัญหามาก
6. บริการสาธารณะในหมู่บ้าน เช่น โทรศัพท์สาธารณะ ความปลอดภัยในหมู่บ้าน
7. ปัญหาในการทำเกษตรกรรม

4.6 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัย

จากข้อมูลทั่วไปของเขตมีนบุรีทำให้สามารถสรุปบทบาทหน้าที่ของเขตมีนบุรีได้หลายด้าน ได้แก่ บทบาทด้านศูนย์กลางการคมนาคมขนส่ง ด้านที่อยู่อาศัยด้านเศรษฐกิจ ด้านศูนย์กลางสถาบันราชการในพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพฯ และด้านการเป็นพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่รับน้ำหลาก และจากการพัฒนาในด้านต่าง ๆ ทั้งระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่เกิดขึ้นในเขตมีนบุรี ทำให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยเกิดการขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประชากรได้อพยพเข้ามาพักอาศัยอยู่ในเขตนี้มีจำนวนสูงขึ้นทุกปี การขยายตัวของพื้นที่พักอาศัยของเขตมีนบุรี จึงถือว่ามีผลสำคัญรองจากการทำเกษตรกรรม ซึ่งปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัยของเขตมีนบุรี ได้แก่

4.6.1 การพัฒนาเส้นทางคมนาคม

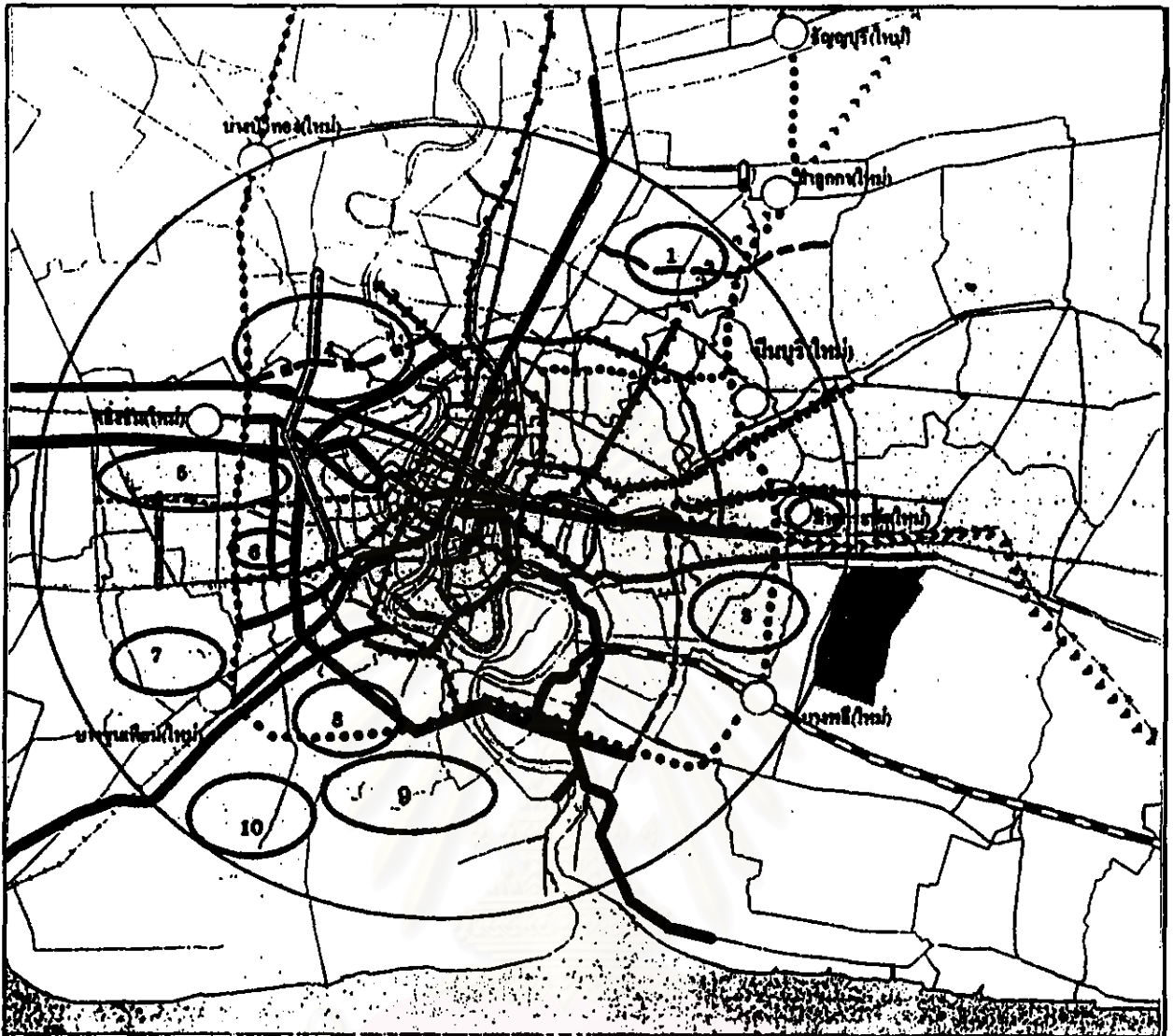
เส้นทางคมนาคมติดต่อที่สะดวกรวดเร็วเป็นปัจจัยสำคัญต่อการขยายตัวของเมือง ดังเช่นที่ Jay Siegel ได้กล่าวไว้ว่าปัจจัยที่สำคัญปัจจัยหนึ่งในการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัย คือ ความสะดวกในการเข้าถึงในเขตมีนบุรีมีถนนและซอยทั้งสิ้น จำนวน 83 สาย ประกอบกับที่ตั้งอยู่ไม่ห่างจากใจกลางกรุงเทพฯ มากนัก ทำให้สะดวกในการเดินทางไปยังเขตชั้นในและเขตมีนบุรียังมีเส้นทางคมนาคมที่สามารถเชื่อมต่อไปยังจังหวัดใกล้เคียงได้อีก โดยการติดต่อกับเขตต่าง ๆ สามารถใช้เส้นทางต่อไปนี้ การติดต่อกับเขตบางเขนและเขตลาดพร้าวใช้ถนนรามอินทรา เขตปทุมธานีใช้ถนนสุขาภิบาล 2 และสุขาภิบาล 3

เขตลาดกระบังใช้ถนนร่วมเกล้า ส่วนการติดต่อกับเขตหนองจอกและจังหวัดฉะเชิงเทราสามารถใช้เส้นทางถนนสุวินทวงศ์ ถนนประชาร่วมใจ และถนนราษฎร์อุทิศ การเดินทางไปยังอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานีสามารถใช้ถนน นิมิตรใหม่ ทำให้ในเขตมีนบุรีมีชุมชนใหม่ ๆ รวมทั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นตามริมถนนสายหลักต่าง ๆ และขยายตัวไปตามแนวยาวของถนน ถนนส่วนใหญ่จะอยู่ทางด้านตะวันตกซึ่งเป็นพื้นที่ที่อยู่ในคันกันน้ำ โดยแขวงมีนบุรีและบางชั้นจะเป็นแขวงที่มีโครงข่ายถนนมากกว่าเขตอื่น ทำให้สามารถติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียงทั้งภายในและภายนอกเขตได้สะดวก มีผลให้มีการตั้งถิ่นฐานอย่างหนาแน่นในทั้งสองแขวงนี้

ถนนหลายสายในเขตมีนบุรีสามารถใช้เป็นเส้นทางลัดเชื่อมต่อกันได้ เช่น ถนนซอยวัดบำเพ็ญใช้เป็นทางลัดเชื่อมถนนรามอินทรา กับถนนสุราภิบาล 2 ถนนซอยแสงศรีใช้เป็นทางลัดเชื่อมต่อกับถนนพระยาสุเรนทร์ ซอยเจริญพัฒนา และถนนหทัยราษฎร์ เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีโครงการเชื่อมต่อและปรับปรุงถนนอีกหลายสาย เช่น ถนนนิมิตรใหม่ ถนนคูบอน ถนนเหล่านี้หากเชื่อมต่อเสร็จ จะทำให้การเดินทางจากถนนนิมิตรใหม่สู่ถนนหทัยราษฎร์ เชื่อมต่อกับถนนพระยาสุเรนทร์ จากนั้นต่อด้วยถนนปัญญาอินทรา ซึ่งจุดนี้มีจุดขึ้นลงถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก จะทำให้การเดินทางเข้าสู่พื้นที่อื่น ๆ สะดวกขึ้น นอกจากนี้ หากผ่านถนนปัญญาอินทรา เข้าถนนคูบอนซึ่งในอนาคตจะมีทางเชื่อมเข้าสู่ถนนวัชรพล สามารถขึ้นทางด่วนสู่อาจณรงค์ หรือเข้าถึงย่านสะพานใหม่ได้อย่างรวดเร็วโดยไม่ต้องใช้เส้นทางถนนพหลโยธิน

โครงการพัฒนาเส้นทางคมนาคมสายหลักหลายสาย ได้แก่ ถนนวงแหวนรอบนอกผ่านพื้นที่แขวง บางชั้น แขวงสามวาตะวันตก ได้เสนอให้ก่อสร้างทางแยกต่างระดับระหว่างถนนวงแหวนกับถนนสายหลักทุกสายที่เข้ามาเชื่อมต่อกับถนนวงแหวน เส้นทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์ที่จุดขึ้นลงบนถนนรามอินทรา บริเวณถนนวัชรพลเขตบางเขน สามารถใช้เดินทางเข้าสู่พื้นที่เขตมีนบุรีได้ ถนนรัชดาภิเษก-รามอินทรา ตัดผ่านถนนวงแหวนรอบนอกไปสิ้นสุดที่ถนนรามอินทราประมาณกม.ที่ 12 โดยห่างจากจุดตัดทางแยกต่างระดับวงแหวนรอบนอกประมาณ 1-2 กิโลเมตร

การดำเนินการปรับปรุงถนนและขยายถนนสายหลักและสายรองของเขตมีนบุรี ก็มีโครงการดำเนินการอีกหลายสาย รวมทั้งการปรับปรุงโครงข่ายการเดินทางเรือในคลอง ซึ่งจะทำให้การเดินทางสามารถเชื่อมโยงกับพื้นที่เขตชั้นในและพื้นที่ใกล้เคียงได้อย่างสะดวกรวดเร็ว เส้นทางคมนาคมในเขตมีนบุรีจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากชนบทและเกษตรกรรมมาเป็นการใช้ที่ดินแบบเมือง ทั้งในรูปของที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และการจัดสรรที่ดิน เป็นต้น ซึ่งเขตมีนบุรีค่อนข้างจะมีความได้เปรียบกว่าเขตอื่น ๆ โดยเฉพาะเขตหนองจอกซึ่งอยู่ใกล้เคียงแต่มีการ



สัญลักษณ์

การทางในกรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	กรมการขนส่ง
ระบบขนส่งมวลชนที่ 1	ถนนพหลโยธิน ๓ (วงเวียน-โม)	โครงการถนนสายพิเศษ-สุขาภิบาล 1
ระบบขนส่งมวลชนที่ ๒	ถนนพหลโยธิน ๓-โม	โครงการถนนสายพิเศษ-อภิรักษ์ฯ-เกษมสันติ
ระบบขนส่งมวลชนที่ ๓	ถนนสุขุมวิท ๓๖๓-สุขุมวิท	โครงการถนนสายพิเศษ-ถนนสุขุมวิท-สุขุมวิท
รถเมล์	ถนนพหลโยธิน ๓๖๓ ๒ 1	โครงการถนนสายพิเศษ-ถนนสุขุมวิท-สุขุมวิท
รถแท็กซี่	ถนนพหลโยธิน ๓๖๓ ๒ ๒	โครงการถนนสายพิเศษ-สุขุมวิท-สุขุมวิท
ระบบขนส่งมวลชนที่ ๔	ถนนพหลโยธิน ๓๖๓ ๒ ๓	โครงการถนนสายพิเศษ-สุขุมวิท-สุขุมวิท
รถจักรยานยนต์สาธารณะ-สุขุมวิท ๓๖๓-สุขุมวิท ๓๖๓	ถนนพหลโยธิน ๓๖๓ ๒ ๓	โครงการถนนสายพิเศษ-สุขุมวิท-สุขุมวิท
รถจักรยานยนต์สาธารณะ-สุขุมวิท ๓๖๓-สุขุมวิท ๓๖๓	ถนนพหลโยธิน ๓๖๓ ๒ ๓	โครงการถนนสายพิเศษ-สุขุมวิท-สุขุมวิท
รถจักรยานยนต์สาธารณะ-สุขุมวิท ๓๖๓-สุขุมวิท ๓๖๓	ถนนพหลโยธิน ๓๖๓ ๒ ๓	โครงการถนนสายพิเศษ-สุขุมวิท-สุขุมวิท
รถจักรยานยนต์สาธารณะ-สุขุมวิท ๓๖๓-สุขุมวิท ๓๖๓	ถนนพหลโยธิน ๓๖๓ ๒ ๓	โครงการถนนสายพิเศษ-สุขุมวิท-สุขุมวิท
โครงการทางรถไฟสายพิเศษ-สุขุมวิท-สุขุมวิท	ถนนพหลโยธิน ๓๖๓ ๒ ๓	โครงการถนนสายพิเศษ-สุขุมวิท-สุขุมวิท
โครงการระบบขนส่งมวลชนที่พิเศษ-ถนนพหลโยธิน ๓๖๓	ถนนพหลโยธิน ๓๖๓ ๒ ๓	โครงการถนนสายพิเศษ-สุขุมวิท-สุขุมวิท

แผนที่ 4-11 แสดงการกระจายตัวรถของเมืองและโครงข่ายระบบขนส่งมวลชน

เปลี่ยนแปลงน้อยมาก ในอนาคตการพัฒนาระบบคมนาคมขนส่ง จะเป็นแรงดึงดูดที่สำคัญที่จะทำให้คนเข้ามาพักอาศัยในเขตเมืองมากขึ้น ดังทฤษฎีของ Henry George ที่กล่าวว่า "Transportation opened new lands to urban use"

4.6.2 ราคาที่ดิน

ราคาที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญอีกปัจจัยหนึ่งที่จะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ในเขตกรุงเทพฯ มีหลายพื้นที่นักลงทุนและนักจัดสรรที่ดิน มีบทบาทเป็นผู้ชี้นำทิศทางการขยายตัวของเมือง โดยเข้าไปกว้านซื้อที่ดิน เก็บกำไรที่ดินล่วงหน้า จากนั้นก็จะพัฒนาพื้นที่นั้นให้เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงหรือรายได้ปานกลางขึ้นอยู่กับลักษณะของโครงการ ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดของ Homer Hoyt (รายละเอียดในบทที่ 2)

ในเขตเมืองราคาประเมินที่ดินที่สูงที่สุดอยู่บริเวณ ถนนสีหบุรานุกิจ ถนนรามอินทรา ถนนร่มเกล้า ถนนสุขาภิบาล 2 ถนนสุขาภิบาล 3 ในย่านที่มีราคาที่ดินสูงทั้งข้างทางมีลักษณะการใช้ที่ดินเป็นแบบเมืองค่อนข้างชัดเจนกว่าพื้นที่อื่น ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่จะอยู่ในแนวเมืองมนบุรี ย่านที่มีราคาประเมินที่ดินปานกลาง ได้แก่ ถนนพระยาสุเรนทร์ นิมิตรใหม่ สามวา ปัญญาอินทรา ประชากรวมใจ ราษฎร์อุทิศ สุวินทวงศ์ หทัยราษฎร์ กลางคลองสอง ซึ่งในย่านนี้จะมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรเข้ามาตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก เนื่องจากราคาที่ดินยังไม่สูงมาก และการเดินทางติดต่อกับพื้นที่อื่น ๆ ค่อนข้างสะดวก ย่านที่มีราคาประเมินที่ดินต่ำ ได้แก่ ถนนสายย่อย ตรอก ซอย ต่าง ๆ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ที่การคมนาคมไม่สะดวกหรือเป็นพื้นที่เกษตรกรรม

จากราคาประเมินที่ดิน แสดงให้เห็นว่า บริเวณที่ราคาที่ดินไม่สูงมาก คือ อยู่ถัดจากถนนสายหลักเข้าไป และมีระบบสาธารณูปโภคเพียงพอ จะเป็นพื้นที่ที่มีแรงดึงดูดให้เกิดการขยายตัวของชุมชน โดยนักพัฒนาที่ดินจะเข้ามาลงทุนในรูปที่ดินจัดสรร ทำให้มีการขยายตัวของพัฒนาที่อยู่อาศัยเข้ามาเป็นจำนวนมาก รวมทั้งอาคารพาณิชย์ที่เริ่มขยายตัวเข้ามาให้บริการประชาชนในพื้นที่

ราคาที่ดินในเขตเมืองในพื้นที่ย่านตะวันออก ซึ่งเป็นพื้นที่สีเขียวจะมีราคาประเมินต่ำกว่าพื้นที่ด้านตะวันตก โดยบริเวณที่มีราคาที่ดินสูงจะอยู่ในแนวเมืองมนบุรีและแนวบางชัน ซึ่งมีโครงข่ายคมนาคมค่อนข้างจะสมบูรณ์กว่าแนวอื่น จึงมีความสะดวกในการเข้าถึงมากกว่าพื้นที่อื่น ๆ และจากการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน จะเห็นได้ว่าพื้นที่ริมถนนสายหลักทุกสายมีราคาที่ดินสูงขึ้น โดยเฉพาะถนนพระยาสุเรนทร์ ร่มเกล้า สุวินทวงศ์ อย่างไรก็ตาม แม้ว่าราคาที่ดินในเขตเมืองมนบุรีจะมีการเปลี่ยนแปลงสูง แต่ยังมีราคาต่ำกว่าพื้นที่ใกล้เคียง ได้แก่ เขตบางกะปิ บึงกุ่ม บางเขน ซึ่งมีราคาที่ดินสูงกว่ามาก ราคาที่ดินที่ไม่สูงมากทำให้มีต้นทุนการผลิตต่ำ ราคาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองมนบุรีจึงไม่สูงมาก ซึ่งมีความสัมพันธ์ต่อเนื่องไป

ถึงระดับรายได้ของคนที่เข้ามาอยู่ คือ เป็นกลุ่มคนที่มีรายได้ปานกลาง ซึ่งมีความสามารถในการจ่ายเงิน อันเป็นปัจจัยสำคัญต่อการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัย การลงทุนทั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรรและอาคารพาณิชย์ ในเขตมีนบุรีมีความคุ้มทุนมากกว่า จึงเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้นักลงทุนเข้ามาลงทุนในเขตมีนบุรีมากขึ้น ประกอบกับในเขตมีนบุรียังมีพื้นที่ว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์เหลืออีกเป็นจำนวนมากซึ่งง่ายต่อการขยายตัวของเมืองเข้ามาในเขตนี้ และเมื่อพิจารณาผลการวิเคราะห์จากแบบสอบถาม ก็พบว่า เหตุผลที่คนส่วนใหญ่เลือกมาอาศัยอยู่ที่เขตมีนบุรีเป็นเหตุผลด้านเศรษฐกิจ ในเรื่องราคาบ้านเหมาะสมถึงร้อยละ 54 และระบบการชำระเงินเหมาะสมร้อยละ 40.7 สิ่งเหล่านี้จึงเป็นปัจจัยสนับสนุนสำคัญที่ทำให้เกิดการขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัยในเขตมีนบุรี

4.6.3 ลักษณะประชากร

เนื่องจากในเขตชั้นในของกรุงเทพฯเริ่มมีความแออัด อีกทั้งจำนวนประชากรของกรุงเทพฯได้เพิ่มความหนาแน่นมากขึ้นเรื่อย ๆ ทั้งจากการเพิ่มประชากรของกรุงเทพฯเองและจากการอพยพของประชากรในส่วนต่าง ๆ ของประเทศ อันมีสาเหตุมาจากความเป็นศูนย์กลางความเจริญของกรุงเทพฯ ทำให้เกิดการขยายตัวอย่างต่อเนื่องออกสู่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯอย่างรวดเร็ว ซึ่งเป็นลักษณะของเมืองส่วนใหญ่ในเอเชียตามแนวความคิดของ McGee ที่จะมีประชากรหลังไหลเข้ามาในพื้นที่ชานเมืองสูง โดยเฉพาะเมื่อมีการคมนาคมขนส่งที่สะดวก เขตมีนบุรีเป็นพื้นที่ชานเมืองอีกแห่งหนึ่งที่ได้รับผลกระทบดังกล่าว โดยเขตมีนบุรีมีอัตราการเพิ่มประชากรเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.02 ต่อปี ในขณะที่เขตชานเมืองด้านตะวันออกอื่น ๆ ได้แก่ เขตลาดกระบัง เขตหนองจอก มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพียงร้อยละ 4.97 และ 3.45 ต่อปีส่วนประชากรในเขตชั้นในมีแนวโน้มลดลง และในปี 2535-2539 เขตมีนบุรีมีการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากรสูงที่สุด เมื่อเปรียบเทียบกับเขตต่าง ๆ ในกรุงเทพฯคือสูงถึงร้อยละ 35.7

การเปลี่ยนแปลงประชากรในเขตมีนบุรี จะมีการเปลี่ยนแปลงมากในบางสัปดาห์วันตก บางวันและบางวันและบางสัปดาห์วันตก ส่วนใหญ่การเพิ่มขึ้นของประชากรจะเป็นการย้ายเข้า การที่จำนวนประชากรเพิ่มสูงขึ้นทุกปี จึงเป็นปัจจัยสำคัญต่อการขยายตัวของมีนบุรีในด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งจะทำให้มีความต้องการพื้นที่พักอาศัยมากขึ้นรวมทั้งความต้องการพื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมด้านพาณิชยกรรม สถานที่ทำงาน สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการเพิ่มมากขึ้นด้วย

4.6.4 นโยบายการพัฒนาของรัฐ

นโยบายการพัฒนาของรัฐที่เกี่ยวข้องกับเขตมีนบุรีที่สำคัญมี 4 นโยบาย ได้แก่

1. แผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 4 (ปี 2535-2539)และฉบับที่ 5 (ปี 2540-2544)
2. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

3. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและประกาศกระทรวงมหาดไทย

4. กลยุทธ์ในการพัฒนากรุงเทพมหานครตามข้อเสนอของคณะที่ปรึกษา MIT.

นโยบายเหล่านี้เป็นตัวกำหนดแนวทางในการพัฒนาพื้นที่เขตมีนบุรี ส่งผลให้มีการพัฒนาเขตมีนบุรีในหลาย ๆ ด้านเพื่อรองรับการขยายตัวของกรุงเทพฯ

1. แผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 4 (ปี 2535-2539) และฉบับที่ 5 (ปี 2540-2544)

แผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 4 (ปี 2535-2539) ประกอบด้วยเป้าหมายหลักเพื่อให้ประชากรในกรุงเทพฯ มีสภาพความเป็นอยู่และคุณภาพชีวิตดีขึ้น โดยอย่างน้อยที่สุดให้ได้ตามเกณฑ์ความจำเป็นพื้นฐาน โดยมีแผนสาขาทั้งสิ้น 5 แผน ส่วนแผนสาขาที่เกี่ยวข้องกับเขตมีนบุรี คือ แผนสาขาที่ 1 แผนสาขาสีเขียวและสิ่งแวดล้อม และแผนสาขาที่ 2 แผนสาขาการใช้ที่ดิน ระบบจราจรและสาธารณูปโภค ดังนี้

- แผนสาขาที่ 1 แผนสาขาสีเขียวและสิ่งแวดล้อม ประกอบด้วยแผนงานย่อย 5 แผน คือ แผนงานพัฒนาสภาพแวดล้อม แผนงานป้องกันน้ำท่วมและการระบายน้ำ แผนงานกำจัดน้ำเสีย แผนงานจัดการขยะมูลฝอยสิ่งปฏิกูลและของเสียที่เป็นอันตราย และแผนงานป้องกันแก้ไขมลพิษอากาศและเสียง โดยแผนงานที่เกี่ยวข้องกับเขตมีนบุรีได้แก่ แผนงานป้องกันน้ำท่วมและระบายน้ำ ที่มุ่งเน้นการป้องกันน้ำจากพื้นที่รอบนอกไม่ให้เข้ามาในพื้นที่ และทำการระบายน้ำออกโดยวิธีสูบน้ำ ก่อสร้างระบบป้องกันน้ำท่วมและระบบระบายน้ำเสริมให้เสร็จสมบูรณ์ โดยมีเป้าหมายหลักที่จะก่อสร้างประตูระบายน้ำ สถานีสูบน้ำ ก่อสร้างเขื่อนคอนกรีตเสริมเหล็ก และท่อระบายน้ำ โดยมีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพฯ คือ

- 1) เพิ่มประสิทธิภาพในการระบายน้ำ และลงวนพื้นที่รับน้ำไว้ให้มากที่สุดเพื่อลดต้นทุนด้านการก่อสร้างระบบระบายน้ำอื่น ๆ
- 2) ควบคุมการใช้ที่ดินเพื่อให้สอดคล้องกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยไม่ให้เป็นอุปสรรคในการป้องกันน้ำท่วมและการระบายน้ำ

- แผนสาขาที่ 2 แผนสาขาการใช้ที่ดิน ระบบจราจร และสาธารณูปโภค ประกอบด้วยแผนงานย่อย 2 แผนงาน คือ แผนงานด้านผังเมืองและการใช้ที่ดิน และแผนงานจัดระบบการจราจรและสาธารณูปโภค โดยมีเป้าหมายหลักเพื่อให้การพัฒนาเมืองเป็นไปอย่างมีระเบียบแบบแผนเหมาะสมและทั่วถึง โดยมีแนวทางและมาตรการที่สำคัญ ดังนี้

- 1) กำหนดและออกมาตรการทางผังเมือง เพื่อให้มีผลใช้บังคับการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการเจริญเติบโตของเมืองอย่างมีแบบแผนและมีประสิทธิภาพโดยการแบ่งการ

ใช้ที่ดินและอาคารออกเป็นประเภทต่าง ๆ เช่น พื้นที่พักอาศัย โรงงานอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม เป็นต้น

- 2) บูรณะปรับปรุงฟื้นฟูบริเวณพื้นที่เฉพาะแห่งที่สภาพเสื่อมโทรมให้มีการใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่า โดยการวางผังเฉพาะท้องถิ่นให้สอดคล้องกับผังเมืองรวมและเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3) สนับสนุนให้ภาคเอกชนและหน่วยงานรัฐเข้ามามีบทบาทในการกำหนดแนวทางปรับปรุงและบริหารการจัดการโครงข่ายการบริการพื้นฐานและเข้ามามีบทบาทในการจัดสร้างที่อยู่อาศัย โดยให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาเมืองที่มีประสิทธิภาพ

ดังนี้

แผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 5 (ปี 2540-2544) ได้กำหนดวัตถุประสงค์หลักไว้ 3 ประการ

1. เพื่อให้กรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่เติบโตอย่างเป็นระบบ ตามหลักการสากลของการพัฒนาเมือง
2. เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตประชาชนและสิ่งแวดล้อมของเมือง ให้กรุงเทพมหานครเป็น "เมืองที่น่าอยู่"
3. เพื่อให้การบริการสังคมแก่ประชาชนเป็นไปอย่างทั่วถึง โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ด้อยโอกาสในสังคม

ดังนี้

แนวทางการพัฒนากรุงเทพมหานครตามแผนสาขาต่าง ๆ มีส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เขตมีนบุรี

- **แผนสาขาผังเมืองและการใช้ที่ดิน** จากการพัฒนาและการขยายตัวอย่างรวดเร็วของกรุงเทพฯ ที่กระจายออกไปทุกทิศทุกทางจนกลายเป็นมหานคร (Metropolis) และการขาดมาตรฐานในการกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินและแนวทางการพัฒนาที่ดินอย่างเป็นระบบ ทำให้การใช้ที่ดินย่านใจกลางเมืองมีความหนาแน่นมากขณะเดียวกันก็เกิดที่ว่างตาบอดกระจายอยู่ทั่วไปในหลายบริเวณ นอกจากนี้การขยายตัวออกไปยังเขตชั้นนอกก็เป็นการขยายตัวไปตามแนวถนนสายหลัก โดยขาดโครงข่ายถนนสายรองและถนนในชุมชนรองรับ และการขาดระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ซึ่งรัฐไม่สามารถให้บริการได้ทันกับการขยายตัวของเมือง ในแผนพัฒนาฉบับนี้ได้มีโครงการที่เกี่ยวข้องดังนี้

- 1) ปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่
- 2) วางผังท้องถิ่น (ผังเขต) และผังเฉพาะบริเวณ และกำหนดการใช้ที่ดินให้สอดคล้องกับรูปแบบการพัฒนาเมือง
- 3) จัดตั้งศูนย์กลางชุมชนชานเมือง

4) วางผังระบบคมนาคมขนส่ง และระบบโครงข่ายถนนสายหลักสายรองให้เชื่อมโยงกัน

- แผนสภาวะการจราจร การขนส่ง และสาธารณูปโภค การที่พื้นที่อยู่อาศัยในเขตชั้นนอกขยายตัวอย่างรวดเร็วโดยไม่สัมพันธ์กับแหล่งจ้างงานซึ่งส่วนใหญ่อยู่เขตชั้นใน อีกทั้งระบบโครงข่ายคมนาคมไม่สามารถเชื่อมโยงได้อย่างสมบูรณ์ ขาดถนนสายรองที่จะระบายปริมาณการจราจรจากถนนสายหลัก ประกอบกับระบบขนส่งมวลชนขาดประสิทธิภาพ ทำให้ปัญหาจราจรของกรุงเทพฯ อยู่ในภาวะวิกฤติ เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้มีแนวทางพัฒนาดังนี้

- 1) โครงการปรับปรุง ก่อสร้างถนน ตรอก ซอย สะพาน เพื่อพัฒนาระบบโครงข่ายถนนให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับผังเมืองรวมของกรุงเทพมหานคร
- 2) โครงการพัฒนาการขนส่งทางน้ำ

- แผนสภาวะสิ่งแวดล้อม การพัฒนาสภาวะแวดล้อมมีแนวทางและมาตรการดังนี้

- 1) ปรับปรุงพื้นที่ว่างเปล่าสาธารณะและที่สาธารณะโดยให้มีศักยภาพเหมาะสมต่อการพักผ่อนหย่อนใจ โดยมีโครงการก่อสร้างสวนสาธารณะปิงกระเทียมในเขตมีนบุรี
- 2) กำหนดมาตรการทางผังเมือง เพื่อส่งเสริมให้เกิดพื้นที่สีเขียวเพิ่มมากขึ้น
- 3) พื้นที่อุตสาหกรรมคลองให้มีศักยภาพเหมาะสมต่อการใช้เป็นเส้นทางระบายน้ำคมนาคมขนส่ง และหรือมีสภาพภูมิทัศน์ที่ดี

ในด้านการป้องกันน้ำท่วมและการระบายน้ำ มีโครงการจัดหาพื้นที่ลุ่มขานเมืองเป็นที่รองรับกักเก็บน้ำก่อนระบายลงสู่คลองและทะเล

2. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

ผังเมืองรวมเป็นแนวทางในการใช้ที่ดิน โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของพื้นที่และแห่งในการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท เพื่อให้สอดคล้องกับการขยายตัวและความเจริญของเมืองในอนาคต

ตามข้อกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมของกรุงเทพฯ ของซึ่งประกาศใช้เมื่อปี 2535 ได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตมีนบุรีไว้ 2 บริเวณ คือ

1) ด้านทิศตะวันตกติดกับเขตบางเขน เขตลาดพร้าว และเขตปทุมธานี ซึ่งเป็นพื้นที่ภายในคันกันน้ำตามข้อกำหนดในผังเมืองรวมกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า และที่ดินประเภทสถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ซึ่งตามผังเมืองรวมได้เปิดโอกาสให้บริเวณที่ดินทั้ง 4 ประเภทนี้ สามารถก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่และใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินแต่ละประเภทนี้ นอกจากนี้ยังมีโครงการตัดถนนสาย ข2 และสาย จ1 ตามข้อเสนอของกรุงเทพมหานครในโครงการพัฒนาโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง ซึ่งเป็นการเปิดพื้นที่บริเวณที่ดิน

ตัดผ่าน คาดว่าในอนาคตจะเกิดการบุกรุกพื้นที่เกษตรกรรมในรูปของที่พักอาศัยและโครงการบ้านจัดสรรขนาดใหญ่ในบริเวณนี้เพิ่มขึ้น

2) ด้านตะวันออกของเขตติดกับเขตหนองจอกและเขตลาดกระบัง ตามข้อกำหนดในผังเมืองรวมกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ถือเป็นพื้นที่สีเขียว (Green Area) และเป็นพื้นที่รับน้ำหลาก โดยการใช้ที่ดินประเภทนี้มีพื้นที่ร้อยละ 61.45 ของพื้นที่เขต หรือ 107.12 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 70.9 ของพื้นที่สีเขียวด้านตะวันออก โดยพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมดังกล่าวถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ และให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจกรรมประเภทอื่นๆ ได้เพียงไม่เกินร้อยละ 5 และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจกรรมดังต่อไปนี้

- การจัดสรรเพื่อประกอบการพาณิชย์ หรือประกอบอุตสาหกรรม
- การอยู่อาศัยและหรือการประกอบพาณิชย์กรรม
- การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก
- การอยู่อาศัยและหรือการประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่
- โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ

โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมการเกษตร และโรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

ตามข้อบัญญัติในผังเมืองรวมยังคงเปิดช่องให้มีการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยแบบบ้านเดี่ยวทั้งในรูปของโครงการบ้านจัดสรรขนาดใหญ่ และพื้นที่จัดสรร ซึ่งส่วนใหญ่จะกระจายตัวออกไปตามถนนนิมิตร์ใหม่ ถนนสุรินทวงศ์ ถนนราษฎร์อุทิศ และถนนประชาร่วมใจ

3. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและประกาศกระทรวงมหาดไทย

ข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่แขวงมีนบุรีและแขวงบางชัน ริมถนนสุขาภิบาล 3 (รวมคำแห่ง) กับริมถนนสุขาภิบาล 2 โดยบัญญัติขึ้นเพื่ออนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมหรือชลอการเปลี่ยนแปลงในบริเวณถนนสายหลักและสายรองที่ตัดผ่านท้องที่เขตมีนบุรี และห้ามมิให้มีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ ศูนย์การค้า โรงงานอุตสาหกรรม และคลังสินค้า ฯลฯ ริมถนนสายดังกล่าวทั้งสองฟากในระยะ 15 เมตร













ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่แขวงมีนบุรี แขวงแสนแสบและแขวงบางชัน ริมถนนร่วมเกล้า

การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดิน
เพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง
กรณีศึกษา : เขตมีนบุรี

แผนที่ 4-12

แสดงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตาม
ผังเมืองรวม ปี 2535

สัญลักษณ์

-  พื้นที่รวมกันของ เขตพิเศษ เขตเมือง
-  พื้นที่ 2-5 ไร่ถึง 99 ไร่ เขตพิเศษ เขตเมือง
-  พื้นที่รวมกันของ เขตพิเศษ เขตเมือง
-  พื้นที่ 2-5 ไร่ถึง 99 ไร่
-  พื้นที่ 2-5 ไร่ถึง 99 ไร่
-  พื้นที่รวมกันของ เขตพิเศษ เขตเมือง
-  พื้นที่รวมกันของ เขตพิเศษ เขตเมือง
-  พื้นที่รวมกันของ เขตพิเศษ เขตเมือง
-  พื้นที่รวมกันของ เขตพิเศษ เขตเมือง
-  พื้นที่รวมกันของ เขตพิเศษ เขตเมือง
-  พื้นที่รวมกันของ เขตพิเศษ เขตเมือง
-  พื้นที่รวมกันของ เขตพิเศษ เขตเมือง

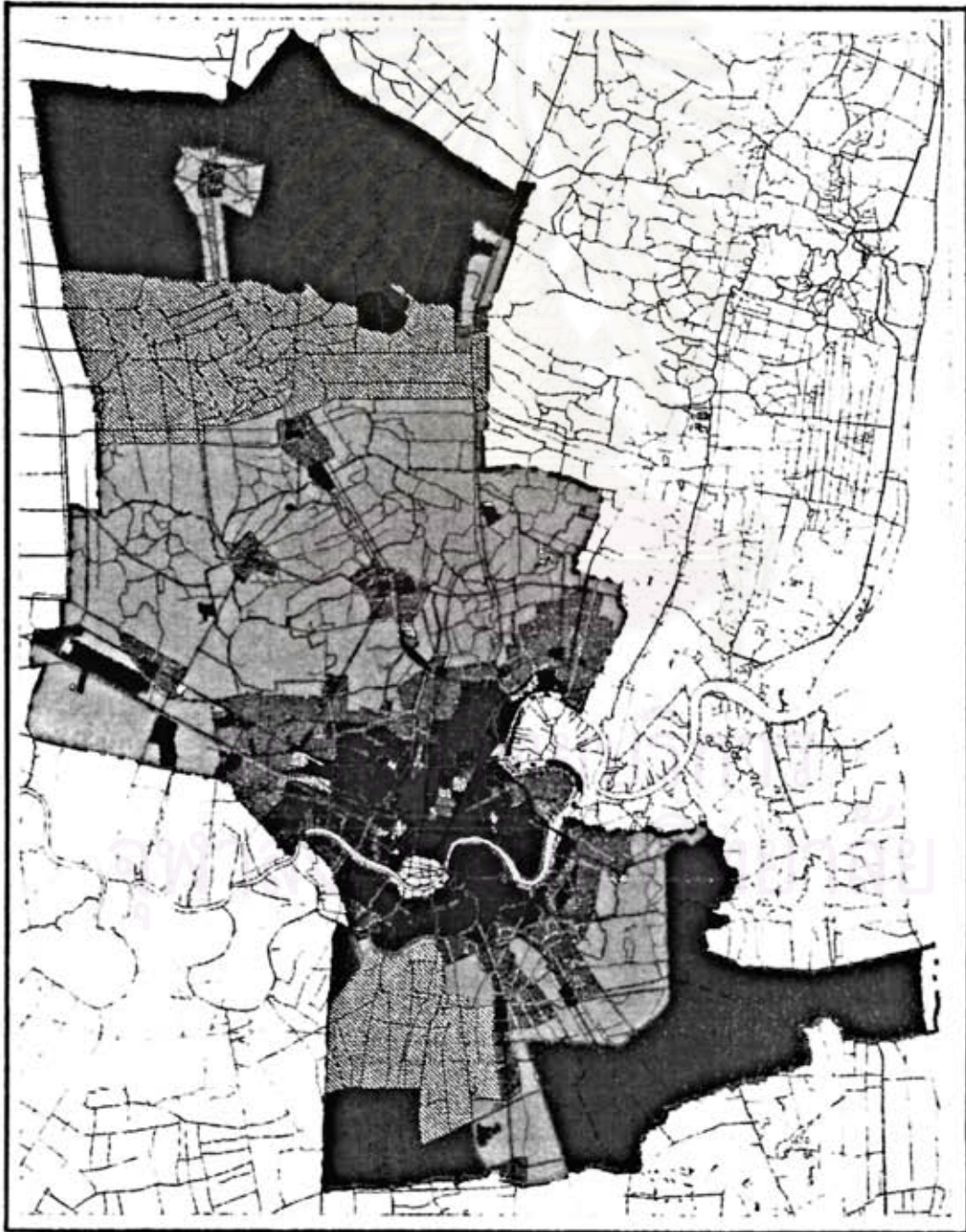
ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



อัตราส่วน

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ถนนรามอินทรา ถนนสุวินทวงศ์ โดยห้ามมิให้มีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ ศูนย์การค้า โรงงาน อุตสาหกรรม และคลังสินค้า ฯลฯ ริมถนนสายดังกล่าวทั้งสองฟากในระยะ 15 เมตร

ตามข้อกำหนดและข้อบัญญัติต่าง ๆ ทำให้เขตมีนบุรีมีพื้นที่ที่สามารถรองรับการเปลี่ยนแปลงได้อย่างอิสระไม่ถึงร้อยละ 50 ของพื้นที่เขตทั้งหมด โดยพื้นที่ส่วนที่เหลือจะอยู่ด้านทิศตะวันตกของเขต ซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ชั้นกลางของกรุงเทพฯ ที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็วถึง 3 เขต ได้แก่ เขตบางเขน เขตลาดพร้าว และเขตบึงกุ่ม การขยายตัวอย่างรวดเร็วของพื้นที่ด้านตะวันตกของเขตมีนบุรีทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากชนบทมาเป็นการใช้ที่ดินแบบเมืองอย่างรวดเร็ว เนื่องจากได้รับอิทธิพลจากเขตทั้งสาม ในขณะที่พื้นที่ด้านตะวันออกของเขตมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอย่างช้า ๆ และส่วนใหญ่ยังคงมีลักษณะการใช้ที่ดินแบบสังคมชนบทอยู่ โดยแขวงที่มีการเปลี่ยนแปลงชัดเจนที่สุดคือ แขวงมีนบุรี และแขวงบางชัน ซึ่งเป็นแขวงที่มีโครงข่ายคมนาคมหนาแน่นกว่าแขวงอื่น

อย่างไรก็ตามการควบคุมพื้นที่สีเขียวตามกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารนี้ ได้รับการคัดค้านจากประชาชนบางส่วน เพราะนอกจากจะเป็นการจำกัดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่เพื่อกิจกรรมที่จะก่อให้เกิดผลตอบแทนสูงแล้วยังทำให้เกิดความไม่เท่าเทียมกันในการใช้ที่ดิน ก่อให้เกิดปัญหาราคาที่ดินตกต่ำลง และเป็นข้อเสียเปรียบที่เกษตรกรต้องรับภาระ โดยรัฐมิได้มีมาตรการที่จะเป็นการชดเชยมูลค่าของที่ดินที่เกษตรกรต้องสูญเสียไป และชดเชยความเสียหายที่เกิดจากการรับภาระถูกน้ำท่วมซึ่งเป็นเวลานาน ซึ่งได้สร้างความเสียหายให้กับพื้นที่เกษตรกรรมในบริเวณนี้เป็นอย่างมาก

4. กลยุทธ์ในการพัฒนากรุงเทพมหานครตามข้อเสนอของคณะที่ปรึกษา MIT.

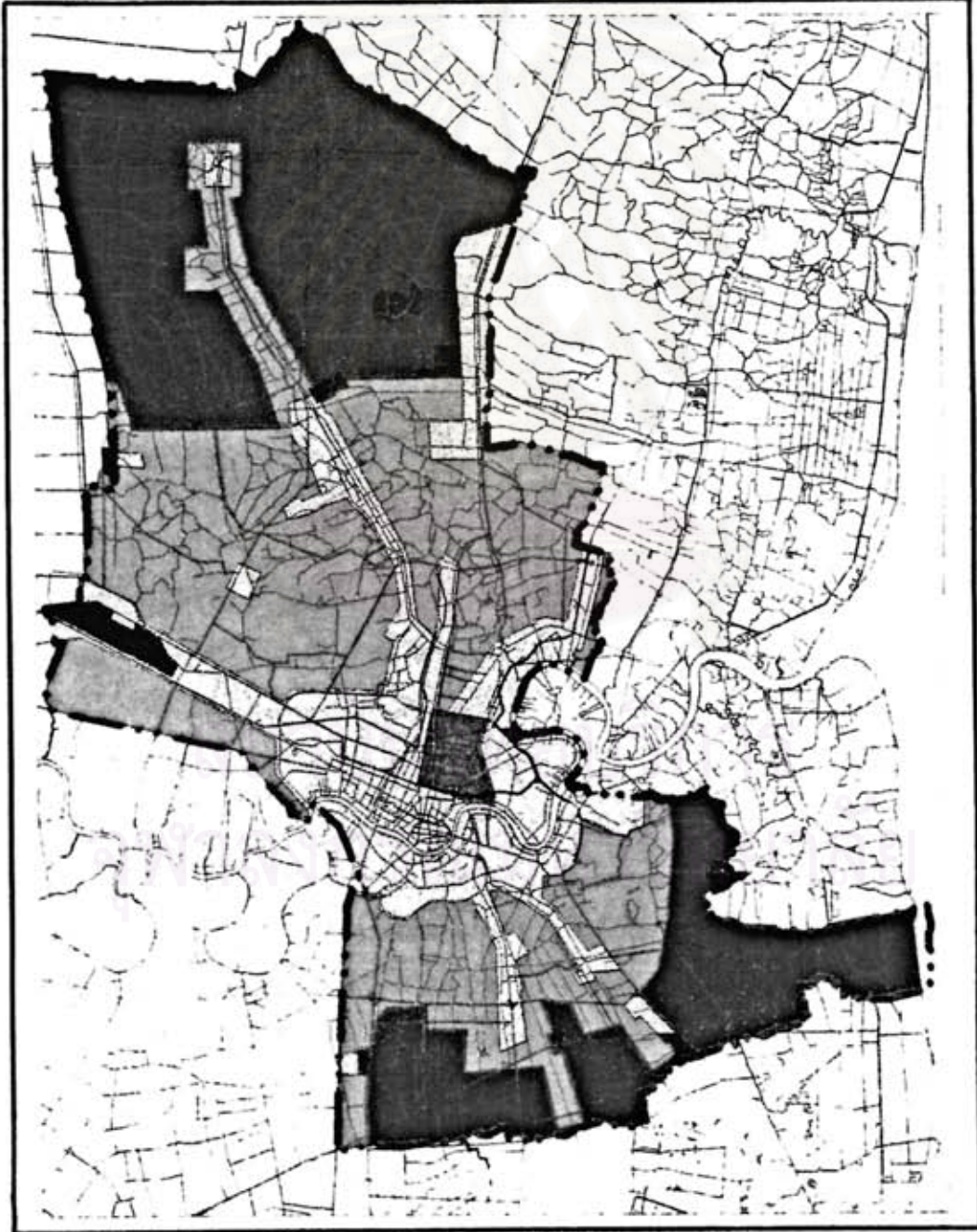
คณะที่ปรึกษา MIT. ได้เสนอให้มีนบุรีเป็นศูนย์กลางชุมชนเมือง 1 ใน 11 แห่ง โดยอาศัยแนวถนนวงแหวนรอบนอกเป็นตัวเชื่อมโยงกับศูนย์กลางหลัก ศูนย์ชุมชนเมืองส่วนขยายมีนบุรี เป็นศูนย์กลางชุมชนเมืองระดับรองที่เชื่อมต่อกับความเจริญของศูนย์กลางเมือง 2 แห่ง คือ ศูนย์ชุมชนเมืองลาดกระบังและศูนย์กลางเมืองลำลูกกา ซึ่งศูนย์กลางส่วนขยายจะอยู่บริเวณพื้นที่ด้านตะวันตกของเขตมีนบุรี โดยเสนอให้มีการวางแผนเพื่อพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางชุมชนแห่งใหม่ที่ครบวงจร มีการพัฒนาระบบขนส่งสาธารณะ โดยให้มีการขยายระบบขนส่งสาธารณะทั้งด้านตะวันออกและตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยาและการพัฒนาระบบโครงข่ายถนน เช่น โครงการถนนวงแหวนรอบนอก โครงการทางด่วนชั้นต่าง ๆ เป็นต้นเพื่อให้โครงการพัฒนาเหล่านี้เชื่อมต่อกับเขตชั้นใน ชั้นกลางต่อเนื่องถึงด้านตะวันตกของเขตมีนบุรี

นอกจากนี้ยังได้เสนอให้พื้นที่ด้านตะวันตกของเขตเป็นพื้นที่ที่สมควรได้รับการพัฒนา เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยให้ขยายแนวพื้นที่พักอาศัยออกไปตามแนวถนนราษฎรฤทธิศและ

การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดิน
 เพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง
 กรณีศึกษา : เขตมีนบุรี
 แผนที่ 4-13
 แสดงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตาม
 ข้อเสนอของ MIT.
 สัญลักษณ์

- เขตเทศบาลเมือง
- เขตที่ควบคุมความหนาแน่น
- เขตที่ควบคุมความสูง
- เขตที่ควบคุมความหนาแน่น
- เขตที่ควบคุมความสูง
- เขตที่ควบคุมความหนาแน่น

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ถนนประชาร่วมใจ รุกกล้าพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมจนจุดพื้นที่พักอาศัยพักอาศัยเดิมของเขตหนองจอก และเสนอให้การใช้ที่ดินบริเวณริมถนนร่วมเกล้าทั้งสองฟากเป็นพื้นที่ขยายตัวของอุตสาหกรรม และกำหนดให้พื้นที่บริเวณริมถนนสุธาภิบาล 2 ถนนสุธาภิบาล 3 ถนน รามอินทรา ถนนสีหบุรานุกิจ ถนนสุวินทวงศ์(ช่วงตั้งแต่สี่แยกมีนบุรีถึงเชิงสะพานริมคลองสามวาฝั่งตะวันตก)ทั้งสองฟาก เป็นพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์แบบผสมผสานโดยมีลักษณะการขยายตัวเป็นแนวยาวตามเส้นทางคมนาคม ดังกล่าว

การดำเนินการตามนโยบายดังกล่าวจะทำให้มีการพัฒนาพื้นที่เมืองในเขตมีนบุรีอย่างกว้างขวาง ทำให้การขยายตัวของพื้นที่เมืองเกิดขึ้นรวดเร็วกว่าเดิม เนื่องจากกฎหมายเปิดโอกาสให้สะดวกขึ้น โดยเฉพาะด้านตะวันตกซึ่งติดกับเขตปทุมธานีและด้านตะวันตกเฉียงใต้ที่ติดกับเขตลาดกระบัง นโยบายดังกล่าวจะเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้มีนบุรีมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินรวดเร็วขึ้น

4.6.5 แหล่งงาน

การกระจายตัวของแหล่งงานเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของเมือง ซึ่งผู้อาศัยจะพิจารณาในเรื่องความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัว ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางและราคาที่ดินที่เหมาะสม ซึ่ง Brian Goodall เห็นว่าการเข้าถึงแหล่งงาน (Job Access) โดยที่ที่พักอาศัยอยู่ใกล้กับแหล่งงานจะมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางต่ำ ก็จะเป็นความได้เปรียบเชิงเศรษฐกิจ ในเขตมีนบุรีมีการพัฒนาในด้านเศรษฐกิจ โดยมีนิคมอุตสาหกรรมตั้งอยู่ในพื้นที่เขตมีจำนวนโรงงาน พื้นที่พาณิชย์กรรมเพิ่มมากขึ้นทุกปี จำนวนโรงงานเพิ่มขึ้นจากปี 2531 ถึง 120 แห่ง ส่วนใหญ่เป็นโรงงานอุตสาหกรรมประเภทผลิตภัณฑ์ โลหะ เครื่องจักร อุปกรณ์ ซึ่งต้องใช้จำนวนคนงานมาก ส่วนโรงงานประเภทอื่น ๆ อีกหลายแห่งที่ตั้งอยู่ในเขต เช่น โรงงานผลิตอาหาร เครื่องดื่ม สิ่งทอ เครื่องแต่งกาย เฟอร์นิเจอร์ แต่ละแห่งต้องการคนงานจำนวนมากกว่า 1,000 คนขึ้นไป นอกจากนี้ในการภาคการค้าและบริการ ก็มีจำนวนสถานประกอบการต่าง ๆ ทั้งบริษัท ห้างร้าน และศูนย์การค้าขนาดใหญ่ สถานประกอบการเหล่านี้จึงเป็นแหล่งงานที่สำคัญ สำหรับผู้ที่อาศัยอยู่ในเขตมีนบุรีแต่เดิมและผู้ที่อพยพเข้ามาอยู่ใหม่

เมื่อพิจารณาจากแบบสอบถาม จะเห็นว่าผู้ที่เข้ามาอยู่อาศัยในเขตมีนบุรี ส่วนใหญ่จะทำงานในเขตมีนบุรีหรือเขตใกล้เคียง อย่างไรก็ตามการที่เศรษฐกิจภาคอื่นมีการขยายตัวมากขึ้นก็มีผลให้อาชีพเกษตรกรรมที่เคยเป็นอาชีพสำคัญของเขตได้ลดความสำคัญลงมาก เนื่องจากประชากรเปลี่ยนอาชีพเข้าสู่ภาคอุตสาหกรรมและการค้าบริการมากขึ้น อีกทั้งในอนาคตมีนโยบายจัดตั้งมีนบุรีเป็นศูนย์ชุมชนเมือง ซึ่งจะทำให้มีการพัฒนาแหล่งงานในเขตมีนบุรีเพิ่มมากขึ้น

4.6.6 สภาพแวดล้อมของพื้นที่

พื้นที่เขตเมืองบุรีรัมย์ละ 38.1 เป็นพื้นที่เกษตรกรรม และได้กำหนดให้พื้นที่ด้านตะวันออกของเขตเป็นพื้นที่สีเขียว มีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างต่าง ๆ มีผลให้พื้นที่ด้านตะวันออกมีการตั้งถิ่นฐานเบาบาง ส่วนพื้นที่ด้านตะวันตกเป็นย่านพาณิชย์กรรมของเขต มีการตั้งถิ่นฐานหนาแน่นปานกลาง การใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตส่วนใหญ่จะเป็นการทำเกษตรกรรม รองลงมาคือ พื้นที่พักอาศัย สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปของเขตเมืองบุรีรัมย์มีอากาศดี ค่อนข้างสงบ ยังไม่มีปัญหาน้ำเสีย ขยะ หรือเสียงดังรบกวน ทำให้เขตเมืองบุรีรัมย์เป็นพื้นที่ที่น่าอยู่อาศัย ประกอบกับอยู่ไม่ไกลจากตัวเมืองมากนัก และมี เส้นทางคมนาคมที่สะดวก ทำให้ประชากรได้อพยพเข้ามาตั้งถิ่นฐานในเขตนี้มากขึ้น

จากผลการวิเคราะห์แบบสอบถามในเรื่องเหตุผลที่เลือกมาอยู่อาศัยในเขตเมืองบุรีรัมย์ เหตุผลอันดับหนึ่งที่คนส่วนใหญ่เลือก (ร้อยละ 69.3) คือ เรื่องเขตเมืองบุรีรัมย์มีบรรยากาศดี สงบร่มรื่น น่าอยู่อาศัย และจากการสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของหมู่บ้านว่ามีความน่าอยู่อาศัยหรือไม่นั้น ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เห็นว่าเหมาะสม โดยให้เหตุผลว่ามีความสงบร่มรื่น อากาศดี เป็นปัจจัยสำคัญถึงร้อยละ 71.3

ด้วยเหตุผลดังกล่าวทำให้ประชากรเลือกที่จะเข้ามาอยู่อาศัยในเขตเมืองบุรีรัมย์ โดยเฉพาะเมืองในเขตชั้นในมีความแออัดมาก ประกอบกับราคาที่ดินสูง ทำให้คนส่วนใหญ่ไม่สามารถที่จะมีบ้านที่มีบริเวณในเขตเมืองได้ จึงต้องอาศัยอยู่ในทาวน์เฮ้าส์ หรืออาคารชุดที่ค่อนข้างคับแคบและมีปัญหาเรื่องมลพิษทางอากาศและเสียง แม้แต่ในเขตบางเขน บางกะปิ ซึ่งเป็นเขตติดต่อกับเขตเมืองบุรีรัมย์ ก็เริ่มมีการตั้งถิ่นฐานหนาแน่น มีความแออัดมากขึ้น รวมทั้งมีปัญหาต่าง ๆ ตามมาทั้งปัญหาการจราจร น้ำเสีย ขยะ ในขณะที่เขตเมืองบุรีรัมย์ยังมีสภาพแวดล้อมที่ดี ราคาบ้านและที่ดินไม่สูงมากอยู่ในกำลังที่ผู้บริโภคสามารถซื้อได้ และอยู่ไม่ไกลมากนัก สิ่งเหล่านี้จึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการขยายตัวของพื้นที่พักอาศัยในเขตเมืองบุรีรัมย์อย่างรวดเร็ว

4.7 สรุป

จากผลการศึกษาจะเห็นได้ว่า เขตเมืองบุรีรัมย์เป็นเขตชั้นนอกที่มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยอย่างรวดเร็ว โดยเริ่มจากการมีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมทำให้มีชุมชนกระจายตัวอยู่ทั่วไปตามริมคลองสายสำคัญของเขต ต่อมาเมื่อการคมนาคมทางถนนมีความสำคัญจึงเกิดชุมชนที่พักอาศัยกระจายตัวตามแนวถนน และเริ่มขยายตัวมากขึ้นเมื่อถนนรามอินทราและถนนสุขุมวิท 3 ได้รับการปรับปรุง ทำให้มีหมู่บ้านจัดสรรกระจายตัวตามถนนดังกล่าว จนถึงปัจจุบันการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมีการขยายตัวมาก

กว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น และเขตมีนบุรีมีหมู่บ้านจัดสรรมากกว่า 180 แห่ง ซึ่งกระจุกตัวหนาแน่นใน
 แขวงมีนบุรีและบางชั้น จากข้อมูลในแบบสอบถามพบว่า กลุ่มคนที่เข้ามาอยู่ใหม่เป็นกลุ่มคนหนุ่มสาว
 วัยทำงาน อายุ 20-40 ปี มีการศึกษาระดับปริญญาตรี ส่วนใหญ่จะทำงานบริษัทเอกชนหรือทำกิจการ
 ส่วนตัว โดยมีรายได้มากกว่า 30,000 บาท และมักจะเป็นครอบครัวขนาดเล็กมีสมาชิก 3-4 คน ซึ่ง
 เหตุผลสำคัญที่ต้องการมาอยู่ คือ เรื่องบรรยากาศดี สงบร่มรื่น น่าอยู่อาศัย รองลงมาคือ เรื่องขนาดบ้าน
 เหมาะสมและมีราคาไม่สูงมาก ซึ่งเขตมีนบุรีมีปัจจัยที่สามารถสนองความต้องการเหล่านี้ได้ ทั้งเรื่อง
 ทำเลที่ตั้งของเขตที่ไม่ไกลจากศูนย์กลางของเมืองมากนัก มีโครงข่ายคมนาคมขนส่งที่สะดวก ราคาที่ดิน
 และราคาที่อยู่อาศัยไม่สูงมาก สภาพแวดล้อมที่น่าอยู่อาศัย มีพื้นที่ว่างเปล่าเหลืออยู่เป็นจำนวนมาก
 ทำให้เขตมีนบุรีมีความได้เปรียบกว่าเขตอื่นในบริเวณเดียวกัน สามารถดึงดูดความเจริญต่าง ๆ เข้ามา
 ในพื้นที่ โดยเฉพาะโครงการหมู่บ้านจัดสรรทั้งประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์

อย่างไรก็ตาม เขตมีนบุรียังมีปัญหาที่ต้องการแก้ไข ได้แก่ ถนนสายรองและสายย่อย ประกอบ
 กับยังไม่มียระบบขนส่งมวลชนที่มีประสิทธิภาพ รวมทั้งระบบสาธารณูปโภคบางอย่างยังให้บริการไม่ทั่ว
 ถึง เช่น น้ำประปา ซึ่งการขยายตัวของที่อยู่อาศัยและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่เกิดขึ้นในเขตมีนบุรีนี้
 นอกจากจะนำความเจริญเข้ามาในเขตแล้ว ยังก่อให้เกิดผลกระทบต่อพื้นที่อีกหลายประการ ซึ่งผล
 กระทบบางอย่างทำให้พื้นที่เขตมีนบุรีต้องสูญเสียทรัพยากรอันมีค่าไปอย่างน่าเสียดาย ควรจะต้องวาง
 แผนแก้ไขปัญหา ดังจะกล่าวถึงในบทต่อไป.

สถาบันวิทยบริการ
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย