

บทที่ 5

ข้อมูลทั่วไปและปัจจัยที่เกี่ยวข้องในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

สภาพโดยทั่วไปของกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลวงของประเทศ ตั้งอยู่ภาคกลาง ลักษณะภูมิประเทศเป็นที่ราบลุ่ม ความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางประมาณ 2.31 เมตร แบ่งการปกครองเป็น 38 สำนักงานเขต 151 แขวง พื้นที่ 1,568.737 ตารางกิโลเมตร¹

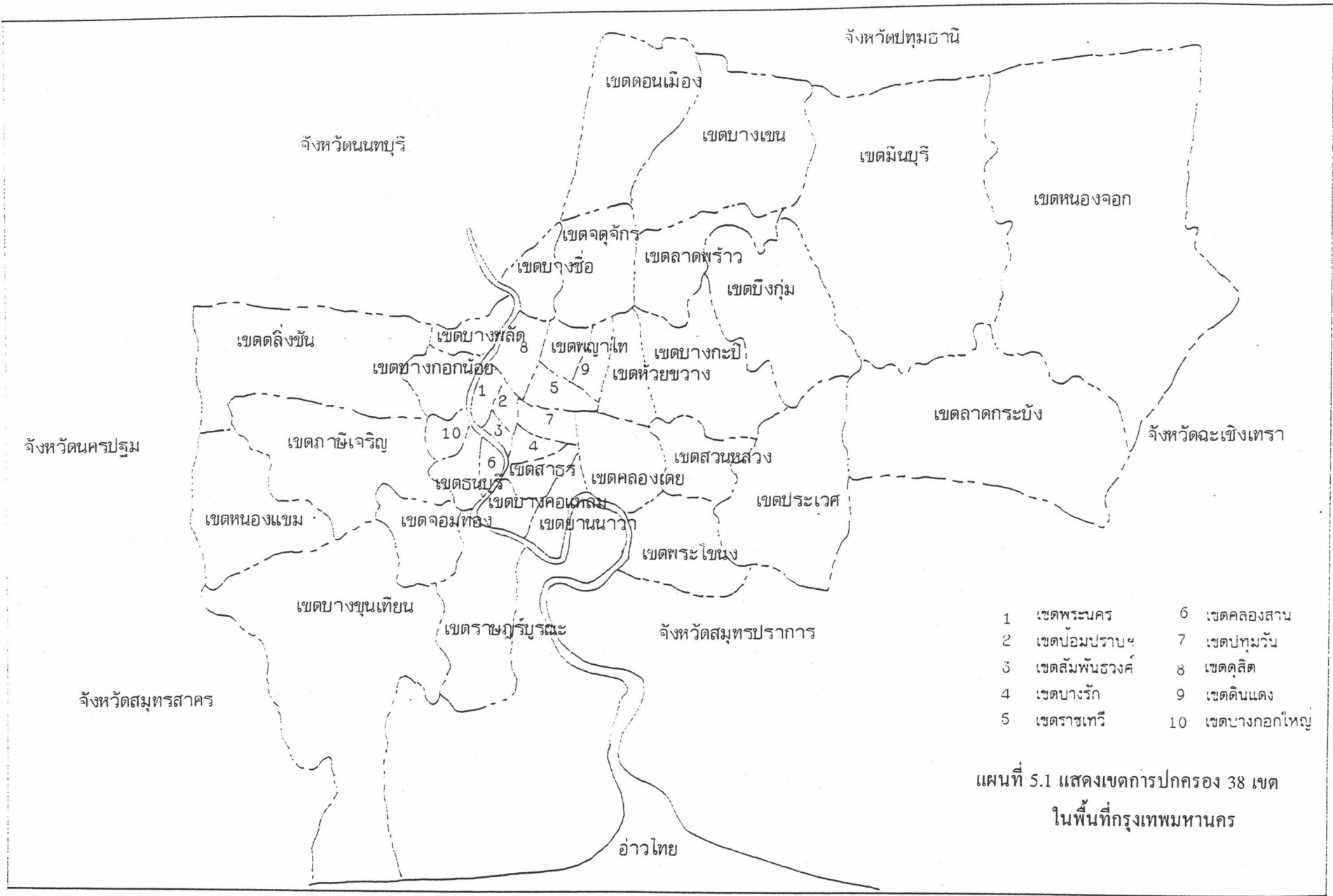
1. ด้านทำเลที่ตั้งทางภูมิศาสตร์²

กรุงเทพมหานครตั้งอยู่ระหว่างสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา อันเป็นแม่น้ำสายหลักของประเทศ โดยมีทางออกสู่อ่าวไทยที่สามารถออกสู่ทะเลหลวง เพื่อติดต่อการค้าขายกับต่างประเทศได้อย่างสะดวก บริเวณที่ตั้งของกรุงเทพมหานครยังเป็นจุดศูนย์กลางของประเทศที่สามารถเชื่อมโยงการคมนาคมติดต่อกับภูมิภาคอื่นของประเทศได้โดยสะดวกอีกด้วย

ในยุคสมัยแรกของกรุงรัตนโกสินทร์ กิจการพาณิชย์ตั้งภายในและภายนอกประเทศ ยังต้องอาศัยการติดต่อค้าขายทางเรือเป็นหลัก ต่อมาวิวัฒนาการด้านวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และการสื่อสารเจริญขึ้น การติดต่อค้าขายจึงสามารถกระทำได้หลายทาง อย่งไรก็ตาม ปัจจุบันกรุงเทพมหานครก็ยังคงดำรงความเหมาะสม และความได้เปรียบกว่าทางด้านภูมิศาสตร์อยู่ ดังเห็น

¹ สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร, สถิติรายปี กรุงเทพมหานคร 2536 (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2537), หน้า 9.

² สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร “แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 4 (พ.ศ.2535-2539)” 19 กันยายน 2534. (อัครสำเนา)



แผนที่ 5.1 แสดงเขตการปกครอง 38 เขต
ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ได้จากการเป็นที่ตั้งของท่าเรือขนส่งสินค้าที่ยังคงบทบาทสำคัญในการติดต่อค้าขายกับต่างประเทศ มีสนามบินพาณิชย์นานาชาติที่ทันสมัยเป็นที่ยอมรับและมีความสำคัญในระดับภูมิภาคเอเชีย มีถนนสายหลักที่สามารถเชื่อมโยงการคมนาคมติดต่อกับภูมิภาคอื่นของประเทศได้โดยสะดวก

อาณาเขตติดต่อ กรุงเทพมหานครนั้นมีแนวติดต่อกับจังหวัดข้างเคียงอีก 5 จังหวัด คือ

ทิศเหนือ : จรดแนวเขตจังหวัดนนทบุรี และจังหวัดปทุมธานี

ทิศใต้ : จรดแนวเขตจังหวัดสมุทรปราการ และอ่าวไทย

ทิศตะวันออก : จรดแนวเขตจังหวัดฉะเชิงเทรา

ทิศตะวันตก : จรดแนวเขตจังหวัดสมุทรสาคร และจังหวัดนครปฐม

2. ความเป็นศูนย์กลางทางการเมืองและการปกครอง ³

กรุงเทพมหานครคงความเป็นเมืองหลวงมานานกว่า 200 ปี นับแต่พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลก รัชกาลที่ 1 แห่งกรุงรัตนโกสินทร์ได้ทรงสถาปนากรุงเทพมหานครเป็นราชธานี ในปี พ.ศ.2325 เป็นต้นมา ดังนั้น สถาบันหลักที่สำคัญของประเทศ อันได้แก่ ชาติ ศาสนา และพระมหากษัตริย์ จึงล้วนแต่สถาปนาและก่อตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครทั้งสิ้น ซึ่งรวมตลอดถึงองค์กรและหน่วยงานหลักในการบริหารและปกครองประเทศ ได้แก่ กระทรวง ทบวง กรม ต่าง ๆ กรุงเทพมหานครจึงเป็นศูนย์กลางและเป็นจุดเริ่มต้นของการบริหารการปกครองประเทศมาโดยตลอดนับแต่อดีต

ปัจจุบันลักษณะการบริหารและการปกครองของประเทศยังมีรูปแบบเป็นการรวมอำนาจ (Centralization) มากกว่าการกระจายอำนาจ (Decentralization) ดังนั้น ราชการส่วนภูมิภาคจึงยังคงต้องพึ่งพาราชการส่วนกลาง โดยกระทรวงทบวงกรมต่าง ๆ อยู่ ลักษณะการบริหาร



³ เรื่องเดียวกัน

และการปกครองดังที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน จึงทำให้กรุงเทพมหานครดำรงความเป็นศูนย์กลางทางการเมืองและการปกครองต่อไป

3. ความเป็นศูนย์กลางของการศึกษา วิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี⁴

กรุงเทพมหานครมีความได้เปรียบในฐานะที่เป็นเมืองหลวง และเป็นสถานที่ตั้งของสถาบัน องค์กร และหน่วยงานหลักที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา วิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี ตลอดจนเป็นศูนย์กลางการคมนาคมและการสื่อสารที่ทันสมัย กรุงเทพมหานครจึงเป็นแหล่งรับความรู้ วิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีใหม่ ๆ จากต่างประเทศอยู่เสมอ ทำให้กรุงเทพมหานครกลายเป็นศูนย์กลางทางการศึกษา วิทยาศาสตร์ และเทคโนโลยีของประเทศ ความเป็นศูนย์กลางดังกล่าวสามารถยืนยันได้จากการมีสถานศึกษาทุกระดับตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครในสัดส่วนที่ต่างจากเมืองอื่นเป็นจำนวนมาก สถาบันอุดมศึกษาชั้นนำของประเทศส่วนใหญ่ล้วนแต่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครทั้งสิ้น นอกจากนี้ กรุงเทพมหานครยังเป็นแหล่งศึกษาค้นคว้าและทดลองของวิทยาการใหม่ ๆ อีกด้วย

4. ความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้าและบริการ

เนื่องจากหน่วยงานหลักต่าง ๆ ในการบริหารงานปกครอง ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร การติดต่อทางธุรกิจการค้าจึงเกิดขึ้นในพื้นที่เขตกรุงเทพฯ มาเป็นเวลานาน รวมทั้งการติดต่อ ขยายกับต่างประเทศทั้งทางเรือและทางอากาศ ซึ่งได้ใช้ท่าเรือคลองเตยและสนามบินดอนเมืองเป็นสถานที่ในการขนส่งสินค้า รวมถึงงานบริการในด้านต่าง ๆ ก็ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง เกิดการจ้างงาน มีการอพยพแรงงานจากชนบทลี้ภัยเข้าสู่กรุงเทพฯ เป็นจำนวนมาก จนกระทั่งกรุงเทพมหานครเป็นเมืองโตเดี่ยว (Primate City) และเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจการค้าและบริการ ก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมาอย่างมากมาย

⁴ เรืองเดียวกัน

ข้อมูลด้านประชากร การใช้ที่ดิน และสาธารณูปโภค⁵

1. ข้อมูลด้านประชากร

จากข้อมูลของสำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย พบว่าในปี 2536 มีประชากรทั่วราชอาณาจักร 58,336,072 คน ในจำนวนประชากรที่มีทะเบียนบ้านอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 5,572,712 คน เป็นชาย 2,760,480 คน หญิง 2,812,232 คน มีอัตราการเพิ่มของประชากร 0.19% ต่อปี มีประชากรมากที่สุดในเขตภาษีเจริญ 268,020 คน ประชากรน้อยที่สุดในเขตสัมพันธวงศ์ 43,220 คน ความหนาแน่นของประชากรมากที่สุดในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย 43,335 คน/ตร.กม. ความหนาแน่นของประชากรน้อยที่สุดในเขตหนองจอก 278 คน/ตร.กม. และมีความหนาแน่นของประชากรโดยเฉลี่ย 3,522 คน/ตร.กม.

อนึ่ง เป็นที่น่าสังเกตว่าข้อมูลด้านประชากรในเขตกรุงเทพมหานครดังกล่าวเป็นเพียงตัวเลขของประชากรในทะเบียนบ้านเท่านั้น แต่ในทางข้อเท็จจริงคาดว่าจะมีจำนวนผู้ที่อยู่อาศัยหรือทำงานในเขตกรุงเทพมหานคร แต่ไม่ได้ย้ายทะเบียนบ้านเข้ามาจากต่างจังหวัดเป็นจำนวนมาก ซึ่งหากนับประชากรกลุ่มนี้ด้วยแล้ว จะมีประชากรอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครไม่ต่ำกว่า 8 ล้านคน

ตารางที่ 5.1 : แสดงจำนวนประชากร พื้นที่ ความหนาแน่น จำนวนบ้าน จำแนกตามเขต
ในเขตกรุงเทพมหานคร (ณ ธันวาคม 2536) เรียงตามจำนวนประชากร

ลำดับ ที่	สำนักงานเขต	ประชากร			พื้นที่ (ตร.กม.)	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)	จำนวนบ้าน
		รวม	ชาย	หญิง			
1	ภาษีเจริญ	268,020	131,092	136,928	53,947	4,968	77,491
2	คลองเตย	242,766	119,197	123,569	25,559	9,498	78,717

⁵ สำนักนโยบายและแผน กรุงเทพมหานคร, สถิติรายปีกรุงเทพมหานคร 2536 (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2537), หน้า 9-97.

ลำดับ ที่	สำนักงานเขต	ประชากร			พื้นที่ (ตร.กม.)	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)	จำนวนบ้าน
		รวม	ชาย	หญิง			
3	บางเขน	241,611	120,705	120,906	76,613	3,154	82,253
4	บางกะปิ	233,392	111,733	121,659	48,904	4,772	64,502
5	ดอนเมือง	227,802	115,605	112,197	59,789	3,810	74,469
6	ธนบุรี	220,892	110,081	110,811	8,626	25,608	48,706
7	บึงกุ่ม	214,479	102,871	111,608	69,903	3,068	53,703
8	พระโขนง	201,541	98,110	103,431	32,775	6,149	59,694
9	พญาไท	192,005	98,728	93,277	9,595	20,011	25,494
10	จตุจักร	179,972	88,573	91,399	32,908	5,469	55,515
11	บางกอกน้อย	177,387	89,454	87,933	11,944	14,852	38,368
12	บางซื่อ	175,305	86,401	88,904	11,545	15,184	39,885
13	ดุสิต	172,890	95,754	77,136	10,665	16,211	24,678
14	ดินแดง	170,934	83,672	87,262	8,354	20,461	43,542
15	ราษฎร์บูรณะ	168,973	83,040	85,933	42,874	3,941	50,551
16	จอมทอง	167,762	82,731	85,031	25,724	6,522	44,737
17	บางพลัด	134,970	65,813	69,157	11,360	11,881	35,582
18	บางคอแหลม	133,956	66,476	67,480	10,921	12,266	31,385
19	บางขุนเทียน	133,500	65,995	67,505	155,432	859	47,600
20	ลาดพร้าว	131,888	63,079	68,809	30,476	4,328	36,851
21	คลองสาน	131,101	65,058	66,043	6,051	21,666	29,015
22	ตลิ่งชัน	130,425	63,489	66,936	79,698	1,636	37,667
23	สาทร	127,377	63,058	64,319	9,326	13,658	32,212
24	ปทุมวัน	119,887	59,984	59,903	9,369	14,325	27,249
25	มีนบุรี	116,250	57,199	59,051	174,331	667	25,220
26	ประเวศ	114,886	55,866	59,020	61,547	1,867	27,520
27	ราชเทวี	111,037	54,945	56,092	7,126	15,582	21,662
28	สวนหลวง	106,203	51,328	54,875	23,678	4,485	32,238
29	หนองแขม	103,521	50,369	53,152	48,283	2,144	36,964
30	บางกอกใหญ่	100,408	49,998	50,410	6,180	16,247	24,767
31	ยานนาวา	100,405	49,850	50,555	16,662	6,026	31,265
32	พระนคร	89,076	45,637	43,439	5,536	16,090	19,682
33	ห้วยขวาง	87,253	42,319	44,934	15,033	5,804	25,306
34	ป้อมปราบศัตรูพ่าย	83,680	42,287	41,393	1,931	43,335	18,157
35	ลาดกระบัง	81,432	39,733	41,699	123,859	657	20,740
36	บางรัก	70,838	35,323	35,515	5,536	12,796	21,179
37	หนองจอก	65,668	32,662	33,006	236,261	278	13,881
38	สัมพันธวงศ์	43,220	22,265	20,955	1,416	30,523	14,174
	รวม	5,572,712	2,760,480	2,812,232	1,568,787	3,552	1,472,321

2. การใช้ที่ดินและพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้าง

จากข้อมูลของสำนักงานกลางทะเบียนราษฎร์ กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย พบว่าในปี 2536 มีจำนวนบ้านพักอาศัยที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 1,472,621 หลัง อยู่ในพื้นที่ที่มีจำนวนบ้านมากที่สุด คือ เขตบางเขน 82,253 หลัง และในเขตที่มีจำนวนบ้านน้อยที่สุด คือ เขตหนองจอก 13,881 หลัง

จากข้อมูลของกองควบคุมอาคารสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ในปี 2536 มีผู้ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร จำนวน 1,459 ราย รวมพื้นที่ 17,502,460.98 ตารางเมตร เป็นพื้นที่พักอาศัย จำนวน 854 ราย รวมพื้นที่ 7,744,502.55 ตารางเมตร ในเขตพื้นที่ที่จำนวนผู้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารพักอาศัยมากที่สุด คือ เขตบางกะปิ 131 ราย รวมพื้นที่ 789,794.35 ตารางเมตร ในเขตที่มีพื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารพักอาศัยมากที่สุด คือ เขตดอนเมือง 27 ราย พื้นที่ 1,045,497.92 ตารางเมตร

ตารางที่ 5.2 : แสดงจำนวนรายและพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้าง
จำแนกตามประเภทอาคารพักอาศัย พ.ศ. 2536

ลำดับที่	สำนักงานเขต	รวม		พักอาศัย	
		ราย	พื้นที่	ราย	พื้นที่
1	บางกะปิ	185	1,662,969.35	131	789,794.35
2	คลองเตย	140	2,208,566.24	94	952,265.29
3	ประเวศ	133	1,343,928.86	91	806,740.50
4	ห้วยขวาง	118	1,364,285.73	76	409,294.24
5	พระโขนง	76	613,447.11	49	329,281.53
6	จตุจักร	65	776,699.54	50	357,673.54
7	ดอนเมือง	61	1,911,415.62	27	1,045,497.92
8	บางขุนเทียน	53	375,320.01	13	89,852.50
9	ลาดพร้าว	46	350,990.49	37	330,407.49
10	บางเขน	42	1,367,023.49	33	342,234.62
11	พญาไท	41	250,543.82	34	239,977.82
12	บึงกุ่ม	39	476,953.50	16	119,100.00
13	ยานนาวา	38	815,811.52	14	127,569.18
14	ภาษีเจริญ	38	296,714.01	20	267,376.41
15	ปทุมวัน	36	923,541.73	16	109,862.23

ลำดับที่	สำนักงานเขต	รวม		พักอาศัย	
		ราย	พื้นที่	ราย	พื้นที่
16	ราชบุรีบูรณะ	36	368,612.20	11	78,087.20
17	มีนบุรี	27	129,535.51	9	118,209.25
18	บางรัก	25	262,875.23	13	66,658.54
19	บางพลัด	23	197,551.14	12	126,247.69
20	ตลิ่งชัน	23	61,966.50	4	49,921.50
21	บางซื่อ	21	193,672.00	14	77,924.00
22	ราชเทวี	13	390,057.25	13	92,834.00
23	คลองสาน	19	222,850.13	14	88,252.13
24	หนองแขม	19	130,247.40	3	90,117.20
25	สาทร	17	177,478.33	10	81,233.45
26	บางกอกน้อย	17	63,088.71	10	47,704.89
27	จอมทอง	15	217,736.25	7	65,200.20
28	บางคอแหลม	13	112,458.21	6	45,467.61
29	ธนบุรี	12	62,105.52	8	45,276.58
30	ลาดกระบัง	12	52,553.00	2	5,033.00
31	บางกอกใหญ่	12	47,101.94	5	18,221.69
32	สัมพันธวงศ์	12	28,296.60	3	4,871.00
33	พระนคร	8	19,722.00	5	14,689.00
34	หนองจอก	8	13,135.00	1	2,968.00
35	ป้อมปราบฯ	5	4,280.00	1	1,058.00
36	ดุสิต	4	9,037.00	2	7,327.00
รวม		1,459	17,502,460.98	854	7,444,502.55

แหล่งข้อมูล : กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร

3. สาธารณูปโภคในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

จากข้อมูลของแผนวิเคราะห์และพยากรณ์พลังไฟฟ้า ฝ่ายเศรษฐกิจพลังไฟฟ้า การไฟฟ้านครหลวง พบว่า ในปี พ.ศ.2536 มีผู้ใช้ไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานคร รวม 1,217,386 ราย จำนวนไฟฟ้า 16,774.09 หน่วย เป็นผู้ใช้ไฟฟ้าประเภทบ้านอยู่อาศัย 1,018,000 ราย จำนวนไฟฟ้า 3,814.87 หน่วย ตามตารางที่ 14

ตารางที่ 5.3 : แสดงผู้ใช้ไฟฟ้าและหน่วยจำหน่ายตามประเภทผู้ใช้ไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานคร
ปี พ.ศ. 2535 และ 2536

ประเภทผู้ใช้ไฟฟ้า	จำนวนผู้ใช้ไฟฟ้า (ราย)		หน่วยจำหน่าย (GWH)	
	2535	2536	2535	2536
บ้านอยู่อาศัย	960,203	1,018,000	3,345.34	3,814.87
กิจการขนาดเล็ก	234,837	248,966	2,495.13	2,898.02
กิจการขนาดกลาง	11,410	12,348	5,455.39	6,005.73
ราชการและองค์กรไม่แสดงหากำไร	6,393	7,104	880.42	944.64
ไฟสาธารณะ	3,584	3,868	71.57	79.63
กิจการเฉพาะอย่าง	859	947	672.08	915.51
กิจการขนาดใหญ่	100	121	1,514.71	2,115.69
รวม	1,217,386	1,291,354	14,434.64	16,774.09

แหล่งข้อมูล : แผนวิเคราะห์และพยากรณ์พลังไฟฟ้า ฝ่ายเศรษฐกิจไฟฟ้า การไฟฟ้านครหลวง

จากข้อมูลของฝ่ายงานแผนการประปานครหลวง ในปี พ.ศ.2536 มีจำนวนผู้ใช้ไฟฟ้า
ประปาในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 1,139,299 ราย มีปริมาณการใช้น้ำเฉลี่ย 62.34 ลูกบาศก์
เมตร/ราย/เดือน ตามตารางที่ 15

ตารางที่ 5.4 : แสดงจำนวนผู้ใช้น้ำประปา ปริมาณการผลิต ปริมาณการจำหน่ายและน้ำใช้เฉลี่ยใน
เขตนครหลวง ปี พ.ศ. 2532-2536

รายการ	ปีงบประมาณ				
	2532	2533	2534	2535	2536
จำนวนผู้ใช้ (ราย)	866,673	949,411	1,027,623	1,090,995	1,139,299
ปริมาณการผลิต (ล้าน ลบ.ม.)	934.3	1,049.3	1,109.2	1,175.5	1,244.9
ปริมาณการจำหน่าย (ล้าน ลบ.ม.)	928.2	718.7	781.5	823.4	836.1
ปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย (ลบ.ม./ราย/เดือน)	62.88	65.70	65.18	64.26	62.34

แหล่งข้อมูล : ฝ่ายวางแผน การประปานครหลวง

จากข้อมูลของศูนย์พาณิชย์ ส่วนบริการโทรศัพท์นครหลวง องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย พบว่าในปี พ.ศ. 2536 มีจำนวนเลขหมายโทรศัพท์ในเขตกรุงเทพมหานคร รวม 1,441,985 เลขหมาย เป็นโทรศัพท์ในบ้านพักอาศัย จำนวน 970,066 เลขหมาย และเป็นเลขหมายของโทรศัพท์เคลื่อนที่นอกเหนือจากเลขหมายโทรศัพท์รวมอีก 23,010 เลขหมาย ตามตารางที่ 16

ตารางที่ 5.5 : จำนวนเลขหมายโทรศัพท์ที่มีผู้เช่าในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2536

ประเภทผู้เช่า	จำนวนเลขหมายโทรศัพท์
บ้านพัก	970,066
ธุรกิจ	315,721
ผู้สาขา (เอกชน)	64,913
ราชการ	46,111
โทรศัพท์สาธารณะ	25,958
องค์การโทรศัพท์	14,243
ผู้สาขา (ราชการ)	4,889
ผู้สาขา (องค์การโทรศัพท์ฯ)	84
รวม	1,441,985
โทรศัพท์เคลื่อนที่	23,010

แหล่งข้อมูล : ศูนย์พาณิชย์ ส่วนบริการโทรศัพท์นครหลวง องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย

จากข้อมูลของสำนักงานการโยธากรุงเทพมหานคร พบว่าในปี 2536 มีถนนในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร จำนวน 1,497 สาย ความยาว 1,082.736 กิโลเมตร พื้นที่ถนน 18,178,941.85 ตารางเมตร มีสะพานข้ามทางแยกจำนวน 23 แห่ง ตามตารางที่ 17

ตารางที่ 5.6 : แสดงสะพานรถยนต์ข้ามทางแยก ในกรุงเทพมหานคร

อันดับที่	สะพานรถยนต์ข้ามทางแยก	สถานที่ตั้ง	โครงสร้าง
1	ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ - ถนนราชปรารภ	ประตูน้ำ	คอนกรีต
2	ถนนเพชรบุรี - ถนนพญาไท	ชมราช	คอนกรีต
3	ถนนเพชรบุรี - ถนนพญาไท	ราชเทวี	คอนกรีต
4	ถนนพระรามที่ 3 - ถนนนางลิ้นจี่	นางลิ้นจี่	คอนกรีต

อันดับที่	สะพานรถยนต์ข้ามทางแยก	สถานที่ตั้ง	โครงสร้าง
5	ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ - ถนนอโศก	อโศก	เหล็ก
6	ถนนพระรามที่ 4 - ถนนสารบุรี/วิฑู (ไทย-เบลเยียม)	ปทุมวัน	เหล็ก
7	ถนนพระรามที่ 4 - ถนนสีลม/สุรวงศ์/สี่พระยา (ไทย-ญี่ปุ่น)	ปทุมวัน	เหล็ก
8	ถนนเพชรเกษม - ถนนรัชดาภิเษก	ท่าพระ	เหล็ก
9	ถนนราชวิถี - ถนนจรัญสนิทวงศ์	บางพลัด	เหล็ก
10	ถนนรัชดาภิเษก - ถนนพหลโยธิน	รัชโยธิน	เหล็ก
11	ถนนพหลโยธิน - ถนนประดิพัทธ์	สะพานควาย	เหล็ก
12	ถนนดินแดง - ถนนราชวิถี	สามเหลี่ยมดินแดง	เหล็ก
13	ถนนพหลโยธิน - ถนนกำแพงเพชร	จตุจักร	เหล็ก
14	ถนนพระปิ่นเกล้า - ถนนอรุณอมรินทร์	อรุณอมรินทร์	เหล็ก
15	ถนนรัชดาภิเษก - ถนนลาดพร้าว	ลาดพร้าว	เหล็ก
16	ถนนรามคำแหง - ถนนศรีนครินทร์	ลำสาลี	เหล็ก
17	ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ - ถนนสุขุมวิท 71/พัฒนาการ	คลองตัน	เหล็ก
18	ถนนรัชดาภิเษก - ถนนประชาชื่น	ประชานุกูล	เหล็ก
19	ถนนรัชดาภิเษก - ถนนกรุงเทพมหานครบุรี	วงศ์สว่าง	เหล็ก
20	ถนนงามวงศ์วาน - ถนนประชาชื่น	พงษ์เพชร	เหล็ก
21	ถนนพหลโยธิน - ถนนงามวงศ์วาน	เกษตร	เหล็ก
22	ถนนลาดพร้าว - ถนนสุขาภิบาล 2	บางกะปิ	เหล็ก
23	ถนนรัชดาภิเษก - ถนนวิภาวดีรังสิต	จตุจักร	คอนกรีต

แหล่งข้อมูล : สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร

ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมที่มีผลต่อการซื้อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร⁶

จากการศึกษาและคาดประมาณการรายได้ของครัวเรือนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี พ.ศ.2535 ของสถาบันวิจัยสังคมจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ได้นำเสนอการเคหะแห่งชาติ เรื่อง การศึกษาประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งทำให้การเคหะแห่งชาติสามารถจัดแบ่งกลุ่มของครัวเรือนในในเขตกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ.2536 ดังแสดงในตารางที่ 18 ไว้ 3 กลุ่มใหญ่ ๆ คือ

⁶คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ “เค้าโครงและทิศทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะยาว” รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย 2536 กรุงเทพมหานคร : บริษัทเรดฟอยท์ 93 จำกัด, 2537), หน้า 92-93

1) กลุ่มผู้มีรายได้น้อย ได้แก่ กลุ่มครัวเรือนที่อยู่ในลำดับที่ 10-50 ของครัวเรือนทั้งหมด ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 795,539 ครัวเรือน โดยมีระดับรายได้รวมของครัวเรือนเฉลี่ยตั้งแต่ 6,000 - 16,000 บาทต่อเดือน

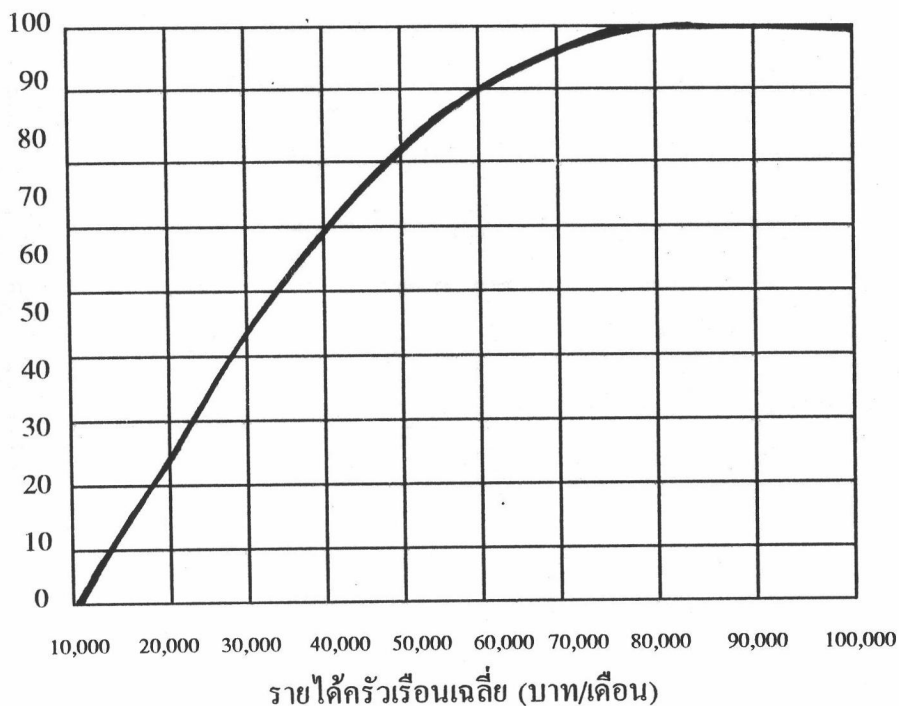
2) กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง ได้แก่ กลุ่มครัวเรือนที่อยู่ในลำดับที่ 50-70 ของครัวเรือนทั้งหมด มีจำนวนทั้งสิ้น 598,270 ครัวเรือน โดยมีระดับรายได้ครัวเรือนตั้งแต่ 16,000 - 55,000 บาทต่อเดือน

3) กลุ่มรายได้สูง ได้แก่ ครัวเรือนที่อยู่ในลำดับที่ 70 ขึ้นไป ซึ่งมีจำนวนครัวเรือนทั้งสิ้น 49,930 ครัวเรือน และมีระดับรายได้ครัวเรือนตั้งแต่ 55,000.- บาท ขึ้นไปต่อเดือน

โดยมีความสอดคล้องกันในการศึกษาเรื่องปัจจัยทางสังคมและเศรษฐกิจที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยราคาปานกลางในเขตชั้นกลาง ได้พบว่าผู้มีรายได้ปานกลางเป็นกลุ่มที่มีระดับรายได้ครัวเรือนตั้งแต่ 20,000 - 50,000 บาท ต่อเดือน ซึ่งเป็นกลุ่มที่สามารถซื้อบ้านส่วนใหญ่ของเอกชนได้ในระดับราคาไม่เกิน 2,000,000.- บาท ซึ่งเป็นราคาที่ดำเนินการขายในตลาดขณะนั้น

ลักษณะทางด้านสังคม ผู้มีรายได้ปานกลางส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาค่อนข้างดี คือระดับปริญญาตรีขึ้นไป มีอาชีพเป็นลูกจ้างบริษัทเอกชน รองลงมาอาชีพรับจ้างรัฐวิสาหกิจ สำหรับอาชีพราชการมีน้อย โดยเฉลี่ยมีขนาดของครัวเรือน 3-4 คนต่อครัวเรือน

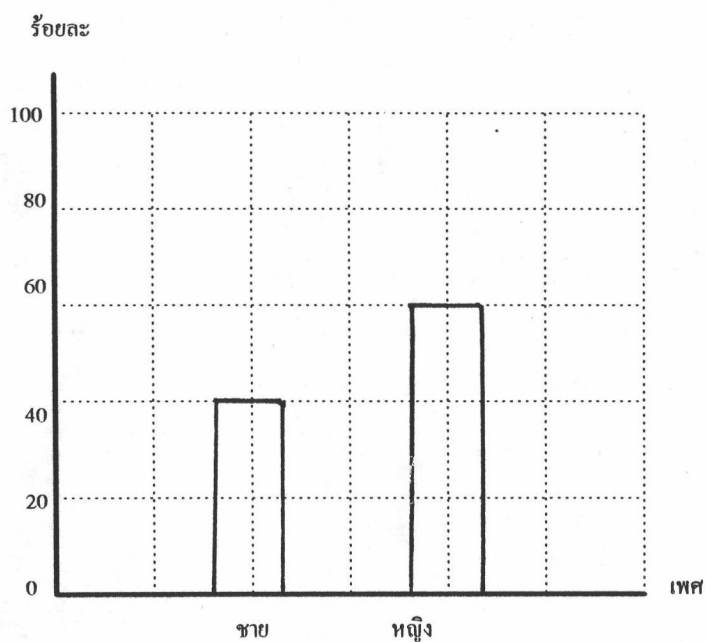
แผนภูมิที่ 5.1 : แสดงการกระจายรายได้ของครัวเรือนในเขตกรุงเทพมหานครปี พ.ศ.2535



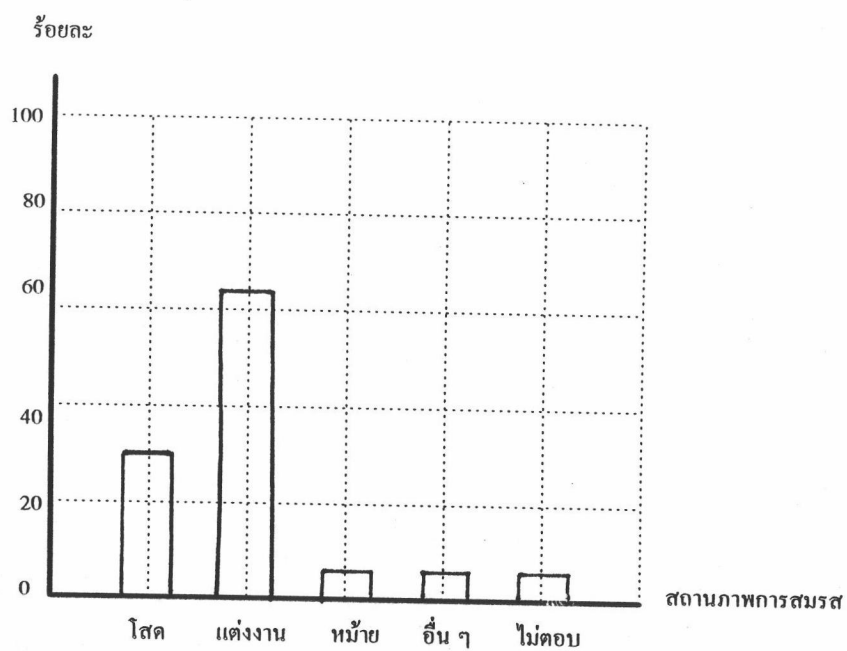
ตารางที่ 5.7 : แสดงกลุ่มชั้นทางการตลาดของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

กลุ่มรายได้น้อย	กลุ่มรายได้ปานกลาง	กลุ่มรายได้สูง
<ul style="list-style-type: none"> - เป็นกลุ่มขนาดใหญ่ - มีอาชีพรับจ้าง - ค้อยโอกาสทางการศึกษา - อยู่ตามบ้านเช่า/แฟลต - ชี้อของไม่มีการวางแผน - ชี้อของเชื่อไม่พิจารณาคุณภาพ 	<ul style="list-style-type: none"> - มีขนาดปานกลาง - พิจารณาอาชีพเป็นหลัก - มีการศึกษาดี - รายได้ดี - มีบ้านขนาดเล็กและตกแต่งดี - มีการซื้อของอย่างมีเหตุผลและรอบคอบ - ชอบซื้อของดีราคาถูก 	<ul style="list-style-type: none"> - มีตระกูลดี ร่ำรวย ฐานะมั่นคง - เจ้าของบริษัท - ชอบมีบ้านหลังใหญ่ มีหลายหลัง - มีบ้านพักตากอากาศ - มีการใช้จ่ายฟุ่มเฟือย - ชอบซื้อของแปลก และราคาแพง

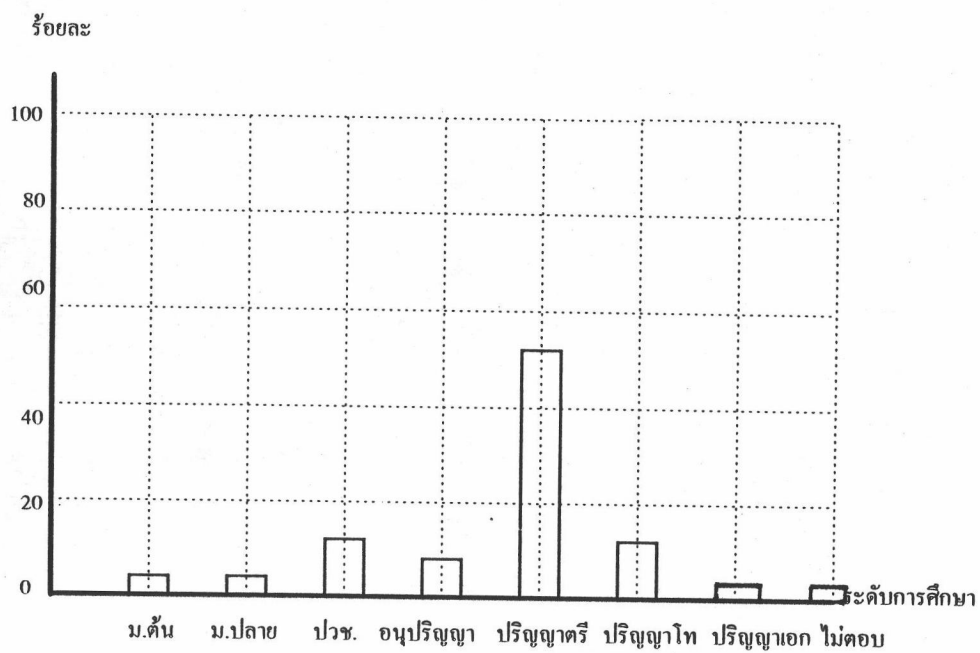
แผนภูมิที่ 5.2 : แสดงสถานเพศของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร



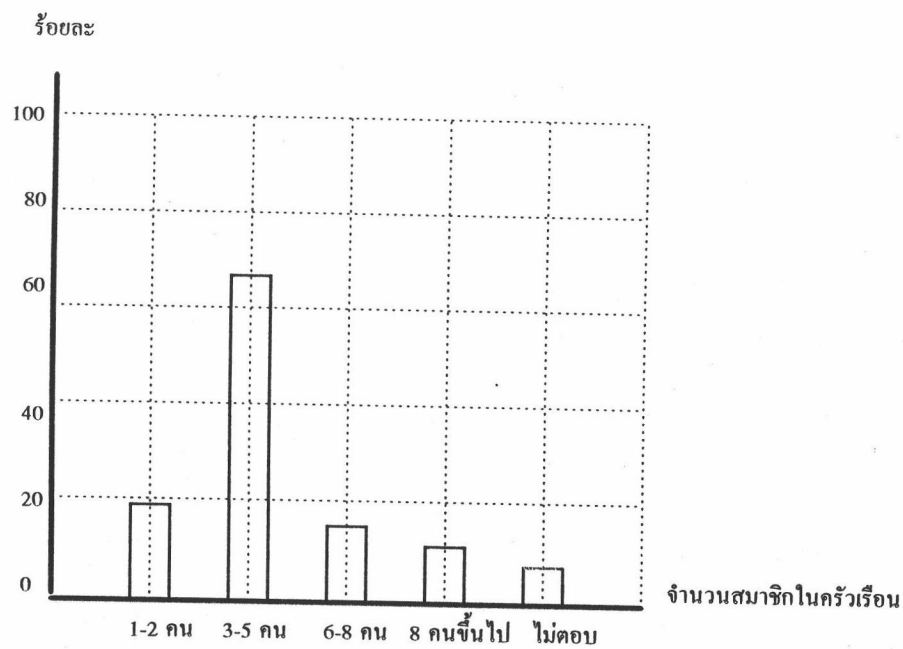
แผนภูมิที่ 5.3 : แสดงสถานภาพการสมรสของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร



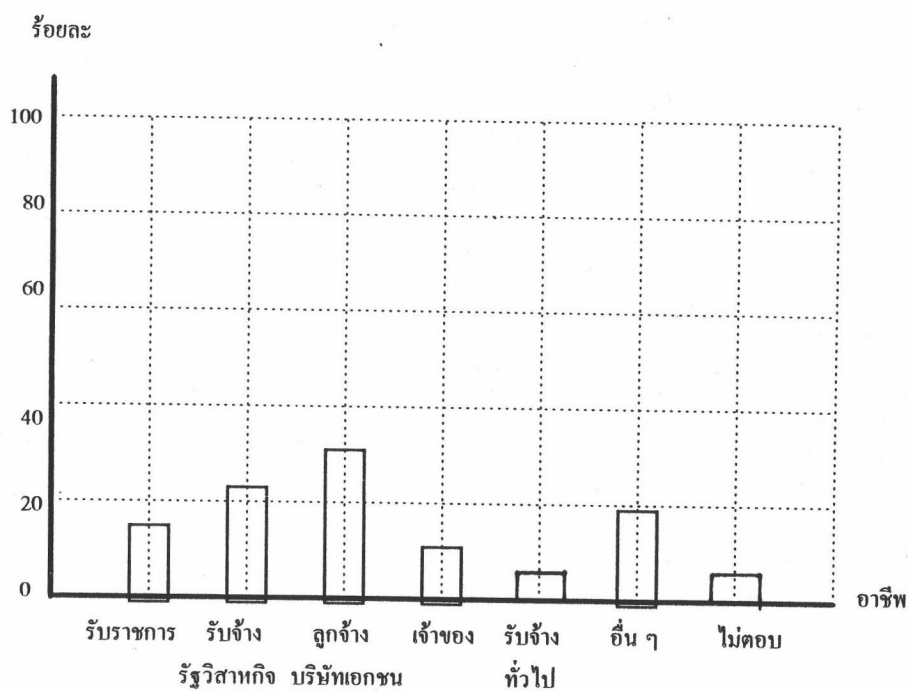
แผนภูมิที่ 5.4 : แสดงระดับการศึกษาของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร



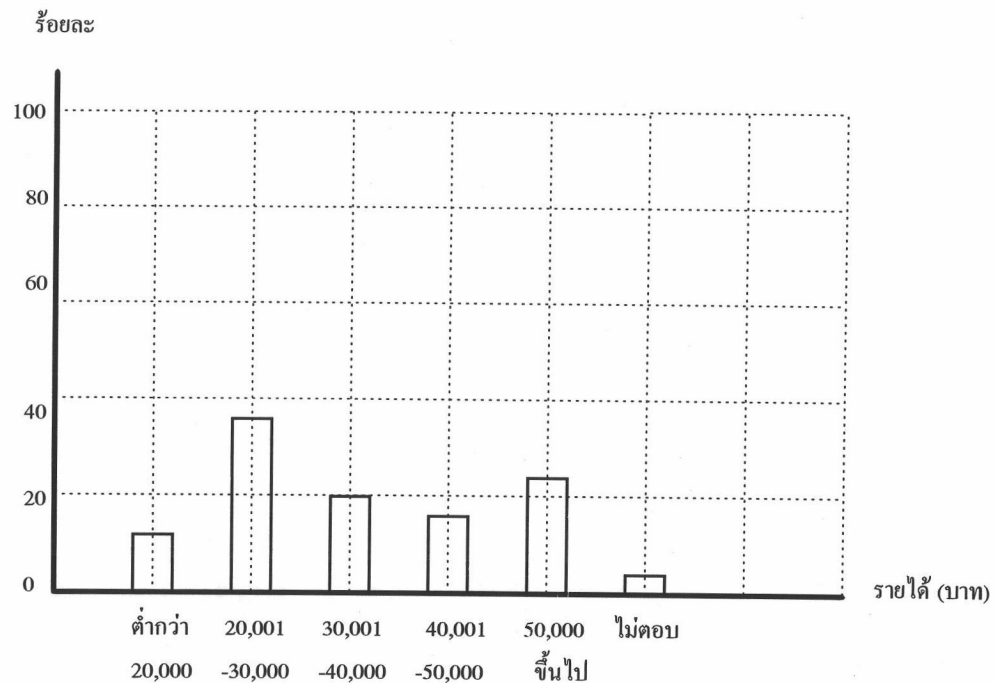
แผนภูมิที่ 5.5 : แสดงจำนวนสมาชิกในครัวเรือนของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร



แผนภูมิที่ 5.6 : แสดงอาชีพของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร



แผนภูมิที่ 5.7 : แสดงรายได้รวมของครัวเรือนของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร



โครงการพัฒนาระบบการจราจรในเขตกรุงเทพมหานคร

การเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานคร และการขยายตัวของประชากรในช่วงทศวรรษที่ผ่านมา ได้ก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมาปลายประการ โดยเฉพาะมีปัญหาคารเจริญเติบโตของชุมชน และการติดขัดของการจราจรที่อยู่ในขั้นวิกฤติ ก่อให้เกิดผลเสียหายต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศโดยรวม ซึ่งสาเหตุส่วนใหญ่มาจากการขาดแคลนโครงข่ายในการขนส่งอย่างเป็นระบบครบวงจร การขนส่งสาธารณะไม่มีประสิทธิภาพ การควบคุมปริมาณรถยนต์ส่วนบุคคลมิได้ดำเนินการอย่างจริงจัง มีปัญหาความขัดแย้งซ้ำซ้อนของโครงการขนาดใหญ่ และปัญหาการประสานงานไม่เป็นเอกภาพ กล่าวคือ⁷

⁷ สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร “การศึกษาเพื่อกำหนดกรอบการวางแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 4” 7 พฤษภาคม 2534. (อัคราเสนา)

1) สภาพปัญหาการจราจรในพื้นที่เขตชั้นในกรุงเทพมหานคร ดัดขัดทั้งวัน เนื่องจากการกระจุกตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ขาดระบบขนส่งมวลชนแบบแยกเฉพาะที่จะช่วยบรรเทาความคับคั่งของการจราจร และโครงข่ายถนนไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอในการรองรับปริมาณการจราจรจากทางด่วน

2) พื้นที่ชานเมืองที่กำลังขยายตัวยังขาดถนนสายรองเชื่อมต่อกับโครงข่ายหลัก ทำให้ปริมาณการจราจรบนถนนสายหลักคับคั่ง แม้เอกชนจะดำเนินการก่อสร้างถนนซอยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร แต่ก็ยังไม่เป็นระเบียบ และขาดการประสานเข้ากับโครงข่ายถนนสายหลักอย่างเป็นระบบ

3) การเชื่อมโยงระหว่างจังหวัดปริมณฑลและจังหวัดอื่นมีมากขึ้น ทำให้ปริมาณการจราจรในเขตกรุงเทพมหานครสูงขึ้น

แนวทางการแก้ไขปัญหารถจราจรติดขัดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อย่างหนึ่งก็คือ การพัฒนาปรับปรุงและก่อสร้างโครงข่ายถนนเพิ่มจากปัจจุบัน โดยโครงข่ายถนนในที่นี้ หมายถึง ระบบทางด่วน ถนนสายหลัก และถนนสายรอง ซึ่งในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลนี้มีหน่วยงานของรัฐที่มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินโครงการเพื่อแก้ไขปัญหารถจราจรติดขัดดังกล่าวหลายหน่วยงาน อาทิ กรุงเทพมหานคร การทางพิเศษแห่งประเทศไทย กรมทางหลวง และกรมโยธาธิการ เป็นต้น

เป็นที่ทราบกันทั่วไปว่า กรุงเทพมหานครและปริมณฑลได้รับประโยชน์จากการจัดสรรงบประมาณของประเทศสูงมากที่สุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการลงทุนด้านการจราจรและขนส่ง ปัจจุบันซึ่งอยู่ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (ระหว่าง พ.ศ.2535-2539) มีความต้องการในการลงทุนการก่อสร้างและปรับปรุงโครงข่ายถนนสูงถึง 173,141 ล้านบาท (ไม่รวมตรอก และซอย) คิดเป็นร้อยละ 52 ของด้านการจราจรขนส่งทั้งหมด หน่วยงานที่รับผิดชอบการดำเนินโครงการก่อสร้าง และปรับปรุงโครงข่ายถนนในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 ที่ต้องการเงินลงทุนมากที่สุดคือ การทางพิเศษแห่งประเทศไทย โดยคิดเป็นร้อยละ 31 ของเงินลงทุนด้านการจราจรและขนส่งทั้งหมด รองลงมาคือ กรุงเทพมหานคร และกรมทางหลวง ร้อยละ 16 เท่ากัน และกรมโยธาธิการ ร้อยละ 6 ⁸

⁸ “แผนความต้องการลงทุนด้านการจราจร-ขนส่งในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ในแผนฯ 7 (พ.ศ.2535-2539)” ผู้จัดการพร็อพเพอร์ตี้ส์ (6-12 มีนาคม 2538) : 6



ตารางที่ 5.8 : แสดงแผนความต้องการในการลงทุนด้านการจราจร-ขนส่งในเขต กรุงเทพมหานคร
และปริมณฑลในช่วงแผนฯ 7 พ.ศ. 2535-2539 ตามลักษณะโครงการ

ลักษณะโครงการ	2535	2536	2537	2538	2539	รวม	รวม (2536) บาท	สัดส่วน %
1.โครงการย่อย	20,795	29,818	47,493	36,203	38,000	172,3094	173,141	52
1.1 ระบบทางด่วน	15,127	21,660	33,403	8,554	15,326	94,070	94,675	28
1.2 ระบบทางหลวง	2,522	4,309	7,514	16,418	12,346	43,019	43,210	13
1.3 ระบบสะพาน	304	941	164	2,902	3,801	8,112	8,124	2
1.4ระบบถนนสายหลัก/รอง	2,842	2,908	6,412	8,329	6,527	27,018	27,132	8
2. การขนส่งสาธารณะ	9,636	53,658	39,419	41,035	29,430	141,238	141,623	42
3. การปรับปรุงตรอก ซอย สะพาน	74	53,658	706	455	136	1,685	1,688	1
4. การจัดระบบจราจร	31	35	332	316	221	935	936	0
5. การดำเนินการอื่น ๆ	1,117	1,773	4,739	3,518	6,602	17,749	17,794	5
รวมทั้งสิ้น	31,653	53,658	92,689	81,527	74,389	338,916		
รวม (2536 บาท)	32,919	53,658	92,689	81,527	74,389		335,182	100

หน่วย : ล้านบาท

ตารางที่ 5.9 : แสดงแผนความต้องการในการลงทุนด้านการจราจร-ขนส่งในเขตกรุงเทพมหานคร
และปริมณฑล ในช่วงแผนฯ 7 พ.ศ.2535-2539 ตามหน่วยงานที่รับผิดชอบ

ลักษณะโครงการ	2535	2536	2537	2538	2539	รวม	รวม (2536) บาท	สัดส่วน %
1. กรมทางหลวง	4,522	6,309	9,514	18,418	14,346	53,109	53,290	18
2. กรุงเทพมหานคร	3,817	3,519	15,798	13,869	17,547	54,550	54,703	18
3. กรมโยธาธิการ	765	2,187	1,013	7,371	6,776	18,112	18,143	5
4. กรมการขนส่งทางบก	0	0	1,988	977	0	2,965	2,965	1
5. การทางพิเศษฯ	14,351	26,698	40,300	7,554	13,326	102,209	102,803	31
6. องค์การขนส่งมวลชนฯ	2,818	3,152	264	1,493	0	7,727	7,840	2
7. การรถไฟฯ	5,356	11,455	14,432	20,443	10,898	62,584	62,798	19
8. องค์การรถไฟฟ้ามหานคร	0	0	7,968	10,231	10,699	28,898	28,898	9
9. กรมตำรวจ	6	82	180	335	221	824	824	0
10.สำนักผังเมือง	0	1	0	0	0	1	1	0
11.สศท.	5	56	65	0	0	126	126	0

ลักษณะโครงการ	2533	2536	2537	2538	2539	รวม	รวม (2536) บาท	สัดส่วน %
12.กรมการปกครอง	12	158	168	95	0	433	433	0
13.บขส.	0	0	839	619	455	1,913	1,913	1
14.สจร.	0.3	42	160	122	121	445	445	0
รวมทั้งสิ้น	31,652	53,659	92,689	61,257	74,389	333,916		
รวม (2536) บาท	32,915	53,659	92,689	61,527	74,389		325,182	100

หน่วย : ล้านบาท

1. กรุงเทพมหานคร⁹

โครงการตัดถนนใหม่และขยายถนนเก่าของ กทม.กว่า 20 โครงการ ที่จะใช้งบประมาณ ในปี 2539 โดยเสนอของบอุดหนุนจากรัฐกว่า 2,000 ล้านบาท และเป็นงบของ กรุงเทพมหานคร ถึง 3,000 กว่าล้านบาท พร้อมเร่งสร้างอุโมงค์ลอดทางแยกถึง 4 แห่ง เพื่อแก้ไขวิกฤติการณ์จราจร ในถนนที่มีปริมาณรถยนต์คับคั่ง

โครงการก่อสร้างและปรับปรุงถนนที่กำลังดำเนินการอยู่ขณะนี้ส่วนใหญ่จะเน้นเพื่อการ แก้ไขปัญหาการจราจรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล หากนับจำนวนโครงการทั้งหมดที่ หน่วยงานที่รับผิดชอบ คือ กรุงเทพมหานคร กรมทางหลวง และกรมโยธาธิการ ดำเนินการในแต่ละปีนั้นมีไม่น้อยกว่า 200 โครงการ

ในปี 2539 กรุงเทพมหานคร ได้เสนอขอเงินอุดหนุนจากรัฐบาลเฉพาะหมวดค่าที่ดินและ สิ่งก่อสร้างไว้ทั้งหมด 20 โครงการ ซึ่งเป็นงานก่อสร้างและปรับปรุงถนนสายต่าง ๆ ทั้งที่เป็น

⁹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 8.

โครงการใหม่และโครงการต่อเนื่อง การสร้างสะพานข้ามทางแยก ก่อสร้างสะพานลอยคนเดินข้ามทางแยกต่าง ๆ แล้ว และการก่อสร้างอุโมงค์ลอดใต้ทางแยกจุดตัดถนนสายหลักอีก 4 แห่ง คือ บริเวณแยกรัชโยธิน แยกบางพลัด แยกท่าพระ และที่แยกมไหสวรรค์ โดยเฉพาะโครงการก่อสร้างอุโมงค์ทางแยก 4 แห่ง จะเป็นงบประมาณจากรัฐและ กรุงเทพมหานคร รวมกันเป็นวงเงินถึง 2,251 ล้านบาท

แผนงานโครงการก่อสร้างและปรับปรุงถนนสายต่าง ๆ ที่ กทม.เตรียมดำเนินการในปี 2539 นั้น รวมงบประมาณที่ขอสนับสนุนจากรัฐบาลเป็นวงเงิน 2,635,583,950 ล้านบาท และงบประมาณที่เสนอขอจากสภา กรุงเทพมหานคร อีก 2,692,879,000 ล้านบาท รวมงบประมาณในปี 2539 จะใช้ทั้งหมด 5,328,462,950 ล้านบาท

ตารางที่ 5.10 : แสดงโครงการตัดถนน-ขยายถนนในงบประมาณปี 2539 ของกรุงเทพมหานคร

ชื่อโครงการ	งบจากรัฐบาล (ล้านบาท)	งบประมาณ กทม. (ล้านบาท)
1.ก่อสร้างถนนรัตนโกสินทร์สมโภชน์-ถนนนิมิตรใหม่ (เป็นถนนตามแนวผังเมืองสาย ข.2)	4,000,000	
2. ก่อสร้างถนนเลียบบคลองเปรมประชากร (ฝั่งตะวันตก)	8,000,000	
3. ก่อสร้างปรับปรุงถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล)จากคลองบางชัน-ถนนสุวินทวงศ์	272,000,000	
4. ก่อสร้างปรับปรุงถนนหลวงแพ่ง จากทางเข้าวัดพลมานีย์-สุดเขต กรุงเทพมหานคร	**128,530,000	
5. ก่อสร้างปรับปรุงถนนหลวงแพ่ง จากทางเข้าวัดพลมานีย์-สุดเขต กรุงเทพมหานคร	**187,853,950	
6. ก่อสร้างทางลอดใต้ทางแยก 4 แห่ง	1,350,600,000	900,000,000
7. ก่อสร้างสะพานข้ามทางแยกถนนเพชรเกษม-พุทธมณฑลสาย 4- สุขาภิบาล	686,600,000	4,400,000
8. จัดซื้อสะพานข้ามทางแยกชุดที่ 4	-	660,000,000
9. ก่อสร้างปรับปรุงซอยเจริญใจ-ซอยเจริญสุข	-	60,000,000
10. ก่อสร้างปรับปรุงถนนสรรพาวุธ	-	75,000,000
11. ก่อสร้างสะพานลอยคนเดินข้ามทางแยกถนนสาร-ถนนเลียบบคลองช่องนนทรี	-	52,000,000

ชื่อโครงการ	งบภาครัฐบาล (ล้านบาท)		งบประมาณ อนุมัติ (ล้านบาท)
12.จ้างสำรวจแก้ไขปรับปรุงทางแยก 5 แห่ง	-		*50,000,000
13. จ้างสำรวจออกแบบโครงการถนนอศอก ยกระดับ (ตามงบประมาณปี 2539)	-		27,800,000
14.ก่อสร้างถนนสาธุประดิษฐ์-พระรามที่ 3	-		500,000,000
15.ก่อสร้างถนนเลียบคลองทวีวัฒนา ช่วงถนน เพชรเกษมถึงสุดเขต กรุงเทพมหานคร	-	งบทั้งหมด	178,000,000
		งบปี 2539	74,148,000
16.ก่อสร้างสะพานข้ามทางแยกถนนบางแวก ตัดกับถนนวงแหวนรอบนอกระยะทำการ 2 ปี	-	งบทั้งหมด	153,990,000
		งบปี 2539	79,000,000
17.จ้างสำรวจออกแบบถนนเพชรเกษม ช่วง ถนนรัชดา-พุทธมณฑลสาย 4 ระยะ 1 ปี	-		7,853,000
18.ก่อสร้างปรับปรุงถนนเลียบบคลองภาษีเจริญ ฝั่งเหนือช่วงจากศูนย์บริการสาธารณสุข- แยกมาเจริญ ระยะดำเนินการ 2 ปี	-	งบทั้งหมด	65,100,000
		ของงบปี 2539	41,664,000
19.ก่อสร้างปรับปรุงถนนประจักษ์ศิลปาคม หนองสี-แฟดทุ่งครุ (ดำเนินการ 1 ปี)	-		40,496,000
20.ก่อสร้างถนนพระรามที่ 2 ตัดใหม่ (ดำเนินการ 3 ปี)	-	งบทั้งหมด	336,450,000
		ของงบปี 2539	120,520,000
รวมทั้งสิ้น	2,695,683,950		2,692,397,000

* ค่าออกแบบ		
** ค่าก่อสร้าง + ควบคุมงาน	รวมทั้งสิ้น	5,328,462,950 ล้านบาท

ตารางที่ 5.11 : แสดงโครงการลงทุนด้านโครงข่ายถนนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
ในช่วงแผนฯ 7 (พ.ศ.2538-2539) ของกรุงเทพมหานคร

หน่วยงาน : กรุงเทพมหานคร (กทม.)

ลำดับ โครงการ	ลักษณะโครงการ	งบประมาณ ปี 2538	งบประมาณ ปี 2538	สถานภาพ ณ พฤศจิกายน 2537
กทม.01	ก่อสร้างถ.เลียบบคลองนนทรี ถ.สุรวงศ์-แม่น้ำเจ้าพระยา	116.66	0.00	ก่อสร้าง
กทม.02	ก่อสร้าง ถ.พระราม 6 จากสาทร-เลียบบแม่น้ำเจ้าพระยา	92.54	271.00	อนุมัติจ้าง
กทม.03	ก่อสร้าง ถ.อรุณอมรินทร์ จากคลองมอญ-ประชาธิปไตย	16.00	0.00	ของงบประมาณ
กทม.04	ก่อสร้างปรับปรุง ถ.เฉลิมพระเกียรติ ร.9	60.43	32.36	ก่อสร้าง
กทม.05	ก่อสร้าง ถ.กรุงเทพกรีฑา-ถ.ร่มเกล้า	25.60	105.00	ออก พรฎ.

ลำดับ โครงการ	ลักษณะโครงการ	งบประมาณ ปี 2538	งบประมาณ ปี 2538	สถานภาพ ณ พฤศจิกายน 2537
กทม.06	ก่อสร้าง ถ.พรานนก-พุทธมณฑลสาย 4	80.00	60.00	-
กทม.07	ก่อสร้าง ถ.อักษะจาก ถ.พุทธมณฑลสาย 3-4	20.00	0.00	-
กทม.08	ก่อสร้าง ถ.พุทธมณฑลสาย 1 เพชรเกษม-สุดเขต กทม.	24.00	80.00	เวนคืนที่ดิน
กทม.09	ก่อสร้าง ถ.พุทธมณฑลสาย 3 เพชรเกษม-สุดเขต กทม.	68.40	55.00	ออกแบบ
กทม.10	ก่อสร้าง ถ.เอกมัย-รามอินทรา	446.15	634.51	ขอเงินงวด
กทม.11	เชื่อม ถ.สุขาภิบาล 2-3 ข้ามคลองแสนแสบ	171.10	0.00	-
กทม.12	ปรับปรุง ถ.สุขุมวิท 77	1.30	178.82	ก่อสร้าง
กทม.13	ปรับปรุง ถ.พระราม 3 จาก ถ.เจริญกรุง-สุนทรโกษา	212.14	446.95	ก่อสร้าง
กทม.14	ปรับปรุงถนนสายรองของ กทม.9 สาย	82.00	0.00	ดำเนินการ
กทม.15	ปรับปรุงถนนสายรองของกทม. 4 สาย (เพิ่มเติม)	152.58	286.38	ประกวดราคา
กทม.16	ปรับปรุงทางแยก ถ.ดินแดง-วิภาวดีฯ (อุโมงค์)	122.23	0.00	ประกวดราคา
กทม.17	โครงการระบบขนส่งมวลชน กทม.	7833.00	7833.00	ทดลองก่อสร้าง
กทม.18	เชื่อมขอยในพื้นที่ระหว่างถนนลาดพร้าว	33.71	0.00	ก่อสร้าง
กทม.19	เชื่อมถนนเลียบริมวารี-สังฆสันติสุข	38.00	0.00	ออก พรฎ.
กทม.20	เชื่อมถนนสุขุมวิท 77-93	0.00	12.00	ขอจัดจ้าง
กทม.21	เชื่อมถนนราษฎร์บูรณะ ขอยสุขสวัสดิ์ 33	7.00	0.00	-
กทม.22	เชื่อมถนนเจริญกรุง-ถนนพระราม 4 (ผ่านซอยวัดปรก)	45.00	0.00	-
กทม.23	เชื่อมถนนแจ้งวัฒนะถนนพหลโยธิน (ผ่านซอยแจ้งวัฒนะ 4)	3.00	3.00	เตรียมก่อสร้าง
กทม.24	เชื่อมถนนสุขุมวิท 55-53 (ผ่านซอย 49/4)	14.00	14.00	ออก พรฎ.
กทม.25	เชื่อมถ.รัชดา-ถ.สุขุมวิท (ผ่าน ซอย 4,8,10,12)	26.00	50.00	-
กทม.26	การเวนคืน ค่าจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการต่าง ๆ	530.00	587.00	ดำเนินการ
กทม.27	ก่อสร้างถนนพระราม 6 จากสี่พระยา-สุรวงศ์	100.00	46.00	-
กทม.28	ก่อสร้างถนนสาธุประดิษฐ์-ถนนพระราม 3	25.00	65.00	-
กทม.29	ก่อสร้างถนนใต้ทางด่วน-ถนนพระราม 3	50.00	80.00	ของบฯ
กทม.30	ก่อสร้างถนนเลียบบคลองบางกะปิ จากเพชรบุรี-พระราม9	19.65	0.00	ออกแบบ
กทม.31	ก่อสร้างถนนพระราม 2 ตัดใหม่ ช่วงพระราม 2-สุขสวัสดิ์	25.00	100.00	-
กทม.32	ปรับปรุงถนนบางแวก ช่วงวัดโตนด-วงแหวนรอบนอก	9.00	0.00	ประกวดราคา
กทม.33	ปรับปรุงถนนบางบอน จากถ.เอกชัย-เลียบบคลองภาษีเจริญ	28.00	0.00	-
กทม.34	ปรับปรุง ถ.ลาดกระบัง จากสุขาภิบาล-คลองกรุง	0.00	80.00	-
กทม.35	ปรับปรุงถ.สุขาภิบาล จากคลองบางชัน-ถ.สุวินทวงศ์	0.00	100.00	สำรวจออกแบบ
กทม.36	ปรับปรุง ถ.เลียบบคลองทวีวัฒนา	0.00	108.00	-
กทม.37	ปรับปรุงทางแยก ถ.ประชาชื่น -ถ.ประชาราษฎร์ สาย 2	0.00	130.00	-
กทม.38	ปรับปรุงทางแยก ถ.ศรีอยุธยา-ถ.ราชปรารภ	10.00	50.00	-
กทม.39	ปรับปรุงทางแยก ถ.อสมท. แนวถ.ดินแดง-ถ.พระราม 9	208.52	0.00	ประกวดราคา
กทม.40	ปรับปรุงทางแยก ถ.รามคำแหง-ถ.พระราม 9	0.00	0.00	งบฯรวมกับ กทม.41
กทม.41	ก่อสร้างทางลอดใต้ทางแยก 4 แห่ง แยกรัชโยธิน แยก บางพลัด แยกท่าพระ แยกมไหสวรรค์	0.00	652.0	เริ่ม 39/เสร็จ 41

ลำดับ โครงการ	ลักษณะโครงการ	งบประมาณ ปี 2538	งบประมาณ ปี 2538	สถานะภาพ ณ พฤศจิกายน 2537
กทม.42	ก่อสร้าง ถ.เลียยคลองเปรมประชากร (ฝั่งตะวันตก) จากรัชดาฯ-สุดเขต กรุงเทพมหานคร	0.00	20.00	เริ่ม 39/เสร็จ 43
กทม.43	ปรับปรุง ถ.หลวงแพ่ง จากวัดพลมานีย์-สุดเขต กทม.	0.00	300.00	เริ่ม 39/เสร็จ 41
กทม.44	ปรับปรุงทางแยก ถ.พระราม 4-เกษมราษฎร์	0.00	56.00	-
กทม.45	เชื่อม ถ.เพชรเกษม-ถ.จรัญฯ ผ่าน ซอยจรัญฯ 1	2.00	0.00	ออก พรฎ.
กทม.46	เชื่อมซอยวัดสุทธาวาส-ถ.เพชรบุรี	13.00	43.00	-
กทม.47	เชื่อม ถ.ราชดำริ-ถ.ประชาสงเคราะห์ ผ่านซอยเพิ่มสิน	3.00	0.00	-
กทม.48	เชื่อม ถ.แจ้งวัฒนะ-ถ.สรงประกา ซอยวัดเวฬุวนาราม	2.00	0.00	สำรวจ/ออกแบบ
กทม.49	เชื่อม ถ.วิภาวดีฯ -ถ.ประชาสงเคราะห์ ผ่านซอยเพิ่มสิน	2.00	3.00	อนุมัติประกวดราคา
กทม.50	เชื่อม ถ.พระราม 6-ถ.เพชรบุรี (ผ่านซอยมันสิน)	7.00	8.00	ออก พรฎ.
กทม.51	เชื่อม ถ.สุทธิสาร-ถ.พหลโยธิน ผ่านซอยร่วมศิริมิตร	4.00	4.00	ออกแบบ/ออก พรฎ.
กทม.52	เชื่อม ถ.รัชดาฯ-ถ.จอมทอง (ผ่านซอยक्रमัง)	6.00	0.00	-
กทม.53	เชื่อม ถ.วิภาวดีฯ-ถ.รัชดาฯ (ผ่านซอยโชคชัยร่วมมิตร)	4.00	0.00	-
กทม.54	ปรับปรุง ถ.พุทธบูชา จากสวนสนฯ-ถ.พระราม 2	219.05	0.00	เริ่ม 37/เสร็จ 39
กทม.55	ปรับปรุงสะพานแนวจำเนียร	91.75	0.00	เริ่ม 37/เสร็จ 38
กทม.56	ปรับปรุงทางแยก ถ.บางขุนเทียน ชายทะเล-ถ.พระราม 2	163.48	0.00	เริ่ม 37/เสร็จ 39
กทม.57	ก่อสร้างถนนเจ้าคุณทหาร ชั้นที่ 2	186.00	0.00	เริ่ม 37/เสร็จ 38
กทม.58	ก่อสร้างปรับปรุงถนนมิตรใหม่	0.00	808.15	เริ่ม 37/เสร็จ 40
กทม.59	ก่อสร้างถนนรามคำแหง-ถนนพัฒนาการ	0.00	170.42	เริ่ม 37/เสร็จ 40
กทม.60	ก่อสร้างถนนรามคำแหง-ถนนศรีนครินทร์	0.00	180.10	เริ่ม 39/เสร็จ 41
กทม.61	เชื่อมถนนรัตนโกสินทร์-ถนนมิตรใหม่	0.00	10.00	เริ่ม 39/เสร็จ 43
กทม.62	ปรับปรุงถนนฉลองกรุง จากถ.สุขุมวิท 77-ถ.สุวิทวงศ์	0.00	450.00	เริ่ม 39/เสร็จ 41
กทม.63	ก่อสร้างสะพานข้ามทางแยก ถ.เพชรเกษม-พุทธมณฑลสาย 1-ถ.สุขาภิบาล 1	0.00	11.00	เริ่ม 37/เสร็จ 41
รวมโครงการทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร		1149.19	14069.69	

2. กรมทางหลวง ¹⁰

กรมทางหลวงได้สรุปแผนงานสำหรับการก่อสร้างและปรับปรุงถนนรอบ ๆ กทม. และ ปริมาณที่จะต้องดำเนินการในขณะนี้ มีทั้งหมด 50 สายทาง รวมระยะทาง 786.7 กิโลเมตร ใช้ งบประมาณทั้งสิ้น 86,901 ล้านบาท โดยตั้งเป็นผูกพันในแต่ละปีจนกว่าจะเสร็จสิ้นโครงการ

¹⁰ เรื่องเดียวกัน, หน้า 6-7

งบประมาณดังกล่าวจะแบ่งเป็นงบโครงการเงินกู้ งบสัมปทานและงบประมาณแผ่นดิน โดยโครงการทั้ง 50 สายทาง จะอยู่ระหว่างการสำรวจออกแบบ 21 โครงการ ที่รอการประกวดราคา 13 โครงการ และกำลังดำเนินการก่อสร้าง 6 โครงการ ที่เหลือจะเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน การเตรียมเซ็นสัญญา รออนุมัติรับราคา และรอการจ้างศึกษาความเหมาะสมและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ตามแผนงานที่กรมทางหลวงวางไว้ในปี 2538 จะต้องดำเนินการเสร็จสิ้น 6 โครงการ รวมระยะทาง 72.7 กิโลเมตร ประกอบด้วยโครงการต่าง ๆ คือ โครงการก่อสร้างทางสาย อ.บางปะอิน-อ.บางปะหัน ขนาด 2 ช่องจราจร ระยะทาง 35.5 กิโลเมตร โครงการก่อสร้างทางสายแยกทางหลวงหมายเลข 3186-วัดเสด็จ-ศูนย์ศิลปาชีพฯ ขนาด 4 ช่องจราจร ระยะทาง 8.8 กิโลเมตร

โครงการก่อสร้างถนนวงแหวนรอบนอกด้านตะวันตก ขนาด 4 ช่องจราจร ระยะทาง 19.6 กิโลเมตร โครงการก่อสร้างทางแยกต่างระดับที่คอนเมือง ระยะทาง 0.4 กิโลเมตร โครงการก่อสร้างทางแยกต่างระดับที่จุดตัดระหว่างทางหลวงหมายเลข 338 กับถนนพุทธมณฑลสายสี่ ระยะทาง 2 กิโลเมตร และโครงการปรับปรุงถนนสายสำโรง-วังหิน-ปู่เจ้าสมิงพราย ซึ่งปรับปรุงจาก 4 ช่องจราจร เป็น 6 ช่องจราจร ระยะทาง 6.4 กิโลเมตร

ส่วนในปี 2539 จะต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้น 3 โครงการ ประกอบด้วย การก่อสร้างทางแยกต่างระดับที่วังน้อย การก่อสร้างปรับปรุงทางสายกรุงเทพ-ชัยนาท ตอนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี จาก 2 ช่องจราจร ให้เป็น 4 ช่องจราจร ระยะทาง 74 กิโลเมตร และการปรับปรุงถนนสายดาวคะนอง-พระประแดง จาก 4 ช่องจราจร ให้เป็น 8 ช่องจราจร ระยะทาง 5.2 กิโลเมตร

ในปี 2540 จะต้องดำเนินการเสร็จสิ้นอีก 6 โครงการ คือ โครงการก่อสร้างทางแยกต่างระดับที่คลองบางหลวง โครงการปรับปรุงทางสายรังสิต-นครนายก ตอนธัญญบุรี-อ.องครักษ์ จาก 2 ช่องจราจร เป็น 4 ช่องจราจร ระยะทาง 32.3 กิโลเมตร โครงการปรับปรุงทางขาเข้า กทม.ของเส้นทางสายกรุงเทพ-นครปฐม จาก 2 ช่องจราจร เป็น 3 ช่องจราจร ระยะทาง 31.3 กิโลเมตร และโครงการปรับปรุงถนนสายสำโรง-สมุทรปราการ จาก 4 ช่องจราจร เป็น 6 ช่องจราจร ระยะทาง 4.7 กิโลเมตร โครงการที่เหลือเป็นการดำเนินการในปีต่อ ๆ ไป

ตารางที่ 5.12 : แสดงโครงการก่อสร้างและปรับปรุงทางหลวงรอบ กทม.ของกรมทางหลวง

ลำดับ ที่	หมายเลข	ชื่อสายทาง	ระยะทาง (กิโลเมตร)	ค่าก่อสร้าง (ล้านบาท)	สถานะ		หมายเหตุ
					ผลงาน %	แล้วเสร็จ	
1	347	อ.บางปะอิน-อ.บางปะหัน รวมทางแยกต่างระดับที่จุดทางหลวงวงแหวนรอบนอก	35.5	1,427	90.4	ก.พ.37	ติดกรรมสิทธิ์ที่ดิน งานสะพาน,งานทางและแยกต่างระดับ รอคารประกวดราคา
2	3214	แยกทางหลวงหมายเลข 3186-วัดเสด็จ ศูนย์ศิลปชีพฯ รวมทางแยกเข้า ม.ธรรมศาสตร์ และส่วนหนึ่งของถนนวงแหวนรอบนอกบรรจุทางหลวงหมายเลข 1 (รวมสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา)	8.8	726	82.9	ก.ย.38	กำลังดำเนินการก่อสร้าง
3	1	ทางแยกต่างระดับที่ อ.วังน้อย		552	37.1	เม.ย.39	กำลังสำรวจออกแบบรอบการประกวดราคา
4	-	ถนนลำลูกกา-วังน้อย	-	-	-	-	กำลังสำรวจออกแบบ
5	37	วงแหวนรอบนอกด้านตะวันออก	62.9	11,892			เตรียมเซ็นสัญญา
6	347	แยกทางหลวง 346 (บางพูน)-ด้านตะวันตก	17	300			กำลังสำรวจออกแบบ
7	37	ทางแยกต่างระดับที่จุดตัดด้านตะวันตกกับทางหลวงหมายเลข 3111	1	200			รอการประกวด
8	37	ทางหลวงวงแหวนรอบนอกด้านตะวันตก (บางบัวทอง-บรรจบสาย 3111)	19.6	1,298	95	ก.พ.38	กำลังดำเนินการ

ลำดับ ที่	หมายเลข	ชื่อสายทาง	ระยะทาง (กิโลเมตร)	ค่าก่อสร้าง (ล้านบาท)	สถานะ		หมายเหตุ
					ผลงาน %	แล้วเสร็จ	
9	37	ทางแยกต่างระดับที่ จุดตัดตะวันตกกับ ทางหลวงหมายเลข 346	0.5	275			รอการประกวด
10	346	ปทุมธานี-ลาดหลุม แก้ว-บางเลน 4132	4	1,500			รอการประกวด
11	340	กรุงเทพ-ชัยนาท	74	2,640		ม.ย.39	กำลังดำเนินการ
12	306	สะพานลอยที่จุดตัด ทางหลวง 346 หมายเลข 346 กับ 306	0.5	90			กำลังสำรวจออกแบบ
13	1	ทางแยกต่างระดับที่ คลองหลวง		1,035			กำลังสำรวจออกแบบ
14	305	รังสิต-นครนายก ตอนัญญบุรี-อ.องค์ รักษ์	32.3	1,052		ม.ย.40	กำลังสำรวจออกแบบ
15	3312	แยกทางหลวงหมายเลข 1-ลำลูกกา	13	350			กำลังสำรวจออกแบบ
16	1	จุดสิ้นสุด 6 ช่อง จราจร-บรรจบทาง หลวงหมายเลข 31	3	83			กำลังสำรวจออกแบบ
17	31	ทางแยกต่างระดับที่ ดอนเมือง (ทางเข้า กองบัญชาการ ทอ.	0.4	132	73.3	ส.ค.38	กำลังดำเนินงาน
18	-	ปรับปรุงถนนเลียบริบ คลองประปา	12.5	1,100			กำลังสำรวจออกแบบ
19	306	แยกทางหลวงหมายเลข 3100 - บรรจบ ทางหลวงหมายเลข 347 ตอน 2 สะพาน ข้ามคลองรังสิต		330			กำลังสำรวจออกแบบ
20	304	หลักสี่-ปากเกร็ด	10.8	850			รอการประกวดราคา
21	1	อุโมงค์ลอดทางแยก หลักสี่	0.5	200			กำลังสำรวจออกแบบ
22	306	พระราม 6-แคราย- ปากเกร็ด	13.4	725			กำลังอนุมัติปรับราคา

ลำดับ ที่	หมายเลข	ชื่อสายทาง	ระยะทาง (กิโลเมตร)	ค่าก่อสร้าง (ล้านบาท)	สถานะ		หมายเหตุ
					ผลงาน %	แล้วเสร็จ	
23	302	เกษตรศาสตร์-แคราย	5.3	658			รอกการประกวดราคา
24	-	แยกเกษตรศาสตร์-อ. .สุขาภิบาล 1	9.2	1,600			อยู่ระหว่างการจัด กรรมสิทธิ์ที่ดิน
25	-	รัชดาภิเษก-รามอิน ทรา	11.5	5,130			กำลังสำรวจออกแบบ (รวมค่าจัดกรรมสิทธิ์ ที่ดิน)
26	1	ทางแยกต่างระดับที่ ลาดพร้าว	440				รอกการประกวดราคา
27	302	ทางแยกต่างระดับที่ บางใหญ่	200				กำลังสำรวจออกแบบ
28	-	บางใหญ่-บ้านโป่ง	60	5,200			รอแจ้งการศึกษาความ เหมาะสม และผล กระทบต่อสภาพแวดล้อม
29	338	ทางแยกต่างระดับที่ จุดตัดถนนพุทธ มณฑล สาย 2	1.6	242			รอกการประกวดราคา
30	338	ทางแยกต่างระดับที่ จุดตัดถนนพุทธ มณฑล สาย 4	2	424	45.1	ก.ย.38	กำลังดำเนินการ
31	338	บางกอกน้อย-นคร ชัยศรี	5.5	220			รอกการประกวดราคา
32	3310	แยกทางหลวงหมายเลข 4	11	200		มิ.ย.40	กำลังสำรวจออกแบบ
33	4	สะพานลอยที่บ้าน อ้อมน้อย		180			กำลังสำรวจออกแบบ
34	4	กรุงเทพ-นครปฐม	31.3	1,157		มิ.ย.40	กำลังสำรวจออกแบบ
35	37	บางบัวทอง- บางขุนเทียน	35	1,800			กำลังสำรวจออกแบบ
36	3242	บ.นาบอน-บรรจบทาง หลวง	2	50			รอกการประกวดราคา
37	35	ธนบุรี-ปากท่อ ตอน ดาวคะนอง (ทางคู่ ขนาน 2 ข้าง)	7	350			กำลังสำรวจออกแบบ

ลำดับ ที่	หมายเลข	ชื่อสายทาง	ระยะทาง (กิโลเมตร)	ค่าก่อสร้าง (ล้านบาท)	สถานะ		หมายเหตุ
					ผลงาน %	แล้วเสร็จ	
38	303	ดาวคะนอง- พระประแดง	5.2	485		ต.ค.39	กำลังสำรวจออกแบบ
39	3113	แยกทางหลวงหมายเลข 3	6.4	402	38.1	มี.ย.38	ติดตามจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน
40	37	ทางหลวงวงแหวน รอบนอก	40	22,000			ช่วงพระประแดง- บางขุนเทียน
41	3	ลำโรง-สมุทรปราการ	4.7	424		เม.ย.40	กำลังสำรวจออกแบบ
42	3268	แยกทางหลวงหมายเลข	8	225			รอการประกวดราคา
43	3268	สะพานลอยที่ทางแยก ทางหลวง	0.5	250			กำลังสำรวจออกแบบ
44	3344	สะพานลอยอ่อนนุช		180			กำลังสำรวจออกแบบ
45	343	ทางแยกต่างระดับจุด ตัดทาง	0.5	200			กำลังสำรวจออกแบบ
46	3119	ลาดกระบัง-มีนบุรี	11	500			กำลังสำรวจออกแบบ
47	36	กรุงเทพ-ชลบุรี (สายใหม่)	81.7	12,777		2541	กำลังดำเนินการ
48	3256	บางพลี-ลาดกระบัง	10.2	500			กำลังสำรวจออกแบบ รวมอยู่ในโครงการทาง เข้า-ออกสนามบินหนอง งูเห่า
49	34	บางนา-บางปะกง	28.8	3,850			รอการประกวดราคา
50	3	บางน้ำพร-คลองด่าน- บางปะกง	35.3	160	17.4%	ก.ย.40	กำลังดำเนินการ

3. กรมโยธาธิการ

ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 ในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2538-2539 กรมโยธาธิการมีโครงการลงทุนด้านโครงข่ายถนน คิดเป็นมูลค่า 11,553 ล้านบาท ดังรายละเอียดตามตารางที่ 5.13

ตารางที่ 5.13 : แสดงโครงการลงทุนด้านโครงข่ายถนนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
ในช่วงแผนฯ 7 (พ.ศ.2538-2539) ของกรมโยธาธิการ

หน่วยงาน : กรมโยธาธิการ (ยธ.)

ลำดับ โครง กร	ลักษณะ โครงการ	แหล่งเงินปี 2538		รวม ปี 2538	แหล่งเงินปี 2539		รวม ปี 2539	สถานภาพ ณ พ.ย.2537
		รัฐบาล	ผู้ดบปท		รัฐบาล	ผู้ดบปท		
ยธ. 01	ถนนเชื่อมต่อสะพานตากสิน-เพชรเกษม	126.00	447.00	573.00	388.00	596.00	984.00	คัดเลือกผู้รับจ้าง
ยธ. 02	สะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา(สะพาน กรุงเทพ)	185.00	333.00	468.00	261.00	459.00	720.00	คัดเลือกผู้รับจ้าง
ยธ.03	ด.ทำนันทน์-ด.ราชวิถี-นครชัยศรี	10.00	-	-	224.00	-	224.00	สำรวจ/เวนคืน
ยธ.04	จัดทำแผนแม่บทการจราจรและการขน ส่ง	-	-	-	-	-	-	แล้วเสร็จ
ยธ.05	สะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา (วัดนคร อินทร์)	813.00	822.00	1635.00	4212.00	1114.00	5326.00	สำรวจอสังหาฯ
ยธ.06	ถนนสายรองใน จ.นนทบุรี	271.00	-	271.00	813.00	-	813.00	สำรวจ/เวนคืน
ยธ.07	ปรับปรุง ช.แม่เรียง และ ด.เชื่อม ช.ลาซา ล	88.00	-	88.00	46.00	-	46.00	สำรวจ/เวนคืน
ยธ.08	ถนนวัดกิ่งแก้ว-ด.รัตนโกสินทร์ 200 ปี	5.00	-	5.00	587.00	-	587.00	ออกแบบ
ยธ.09	ปรับปรุงถนนศรีสมาน	100.00	-	100.00	144.00	-	144.00	คัดเลือกผู้รับจ้างฯ
ยธ.10	ด.แยกตากสิน-เพชรเกษม ไป ด.วงแหวน รอบนอก	308.00	258.00	566.00	257.00	207.00	464.00	สำรวจ/เวนคืน
ยธ.11	ด.แยกตากสิน-เพชรเกษม ไปพระราม 2	-	-	-	1510.00	-	1510.00	สำรวจอสังหาฯ
ยธ.12	ก่อสร้างสถานีเรือโดยสารที่ปากเกร็ด	10.00	-	10.00	-	-	-	ก่อสร้าง
ยธ.13	ก่อสร้างสถานีเรือโดยสารที่สะพาน ตากสิน	5.00	-	5.00	-	-	-	ก่อสร้าง
ยธ.14	ก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา (ปากเกร็ด)	30.00	-	30.00	415.00	-	415.00	สำรวจออกแบบ
ยธ.15	ก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา (สะพานพระปิ่นเกล้า)	-	-	-	106.00	-	106.00	ศึกษาเพิ่มเติม
ยธ.16	ก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา (สะพานกรุงธน)	10.00	-	10.00	179.00	-	179.00	ขออนุมัติออกแบบ
ยธ.17	ด.เพชรเกษม-ตากสิน เชื่อมทางด่วน 1	9.00	-	9.00	10.00	-	10.00	ศึกษาความเป็นไปได้
ยธ.18	ด.พระรามที่ 2-ด.นครเขื่อนขันธ์	10.00	-	10.00	10.00	-	10.00	ศึกษาความเป็นไปได้
ยธ.19	ก่อสร้างสถานีเรือโดยสารสะพานปิ่น เกล้า	-	-	-	10.00	-	10.00	ศึกษาพร้อม พช.15
ยธ.20	ก่อสร้างสถานีเรือโดยสารสะพานพุทธ	7.00	-	7.00	3.00	-	3.00	ออกแบบ
ยธ.21	การศึกษาการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำ เจ้าพระยา	7.00	-	7.00	2.00	-	2.00	ออกแบบ
รวมโครงการทั้งหมดของกรมโยธาธิการ		1944.00	1860.00	3804.00	9177.00	2376.00	11553.00	

4. การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 ในระหว่างปี พ.ศ.2538-2539 การทางพิเศษแห่งประเทศไทย มีโครงการลงทุนด้านโครงข่ายถนน คิดเป็นมูลค่า 40,811.53 ล้านบาท ดังรายละเอียดตามตารางที่ 5.14

ตารางที่ 5.14 : แสดงโครงการลงทุนด้านโครงข่ายถนนในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ในช่วงแผนฯ (พ.ศ.2538-2539) ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย

หน่วยงาน : การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

ลำดับโครงการ	ลักษณะโครงการ	งบประมาณปี 2538	งบประมาณปี 2539	สถานภาพ ณ พ.ย.2537
กทพ.01	ระบบทางด่วนชั้นที่ 2 (ส่วน B)	5498.44	-	ก่อสร้าง
กทพ.02	ระบบทางด่วนสายรามอินทรา-อาจณรงค์	4060.00	4167.72	ก่อสร้าง/เสร็จ 39
กทพ.03	ระบบทางด่วนชั้นที่ 3 สายเหนือ	60.00	10119.00	ออกแบบ
	ระบบทางด่วนชั้นที่ 3 สายใต้	-	-	คัดเลือกแนวสายทาง
กทพ.04	ปรับปรุงทางขึ้น-ลงทางด่วนเฉลิมมหานคร	1552.64	315.75	จ้างก่อสร้าง/เสร็จ 39
กทพ.05	ระบบรถไฟฟ้าฯ (เวนคืนที่ดินให้ รฟม.)	6798.00	0.00	เวนคืน/เสร็จ 38
กทพ.06	ระบบขนส่งมวลชนในพื้นที่ตามแนวเขตทางพิเศษ	30.00	0.00	ศึกษาความเหมาะสม
กทพ.07	ทางด่วนสายบางนา-บางพลี-บางปะกง	0.00	5100.00	ว่าจ้าง/เสร็จ 41
กทพ.08	ทางด่วนสายแจ้งวัฒนะ-บางพูน-บางไทร	0.00	1063.00	เสร็จ 41
กทพ.09	ทางด่วนและระบบขนส่งมวลชนเหนือคลองแสนแสบ ช่วงคลองตัน-บางชัน-มีนบุรี	0.00	506.00	เสร็จ 42
กทพ.10	ทางด่วนสายดาวคะนอง-บางขุนเทียน-สมุทรสาคร	0.00	1541.00	เสร็จ 42
	รวมโครงการทั้งหมดของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย	17999.08	22812.47	

5. โครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในกรุงเทพมหานคร¹¹

ประเทศไทยเราเริ่มคิดที่จะสร้างระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2515

¹¹ อรุณ พร้อมเทพ “ตำนานรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนของไทย” กทม.สารฉบับพิเศษ (สิงหาคม 2537) : 2-3.

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย
EXPRESSWAY AND RAPID TRANSIT AUTHORITY OF THAILAND

ระบบทางด่วน
EXPRESSWAY SYSTEM

- ระบบทางด่วนขั้นที่ 1
THE FIRST STAGE EXPRESSWAY SYSTEM
- ระบบทางด่วนขั้นที่ 2
THE SECOND STAGE EXPRESSWAY SYSTEM
- ◇ ทางม้า - ออก ระบบทางด่วน
EXPRESSWAY SYSTEM INTERCHANGE
- ระบบทางด่วนขั้นที่ 3 (แนวเชื่อมกัน)
THE THIRD STAGE EXPRESSWAY SYSTEM
- ระบบทางด่วนสายรามอินทรา - อารณรังค์
THE RAMINDRA - ATHARONG EXPRESSWAY SYSTEM

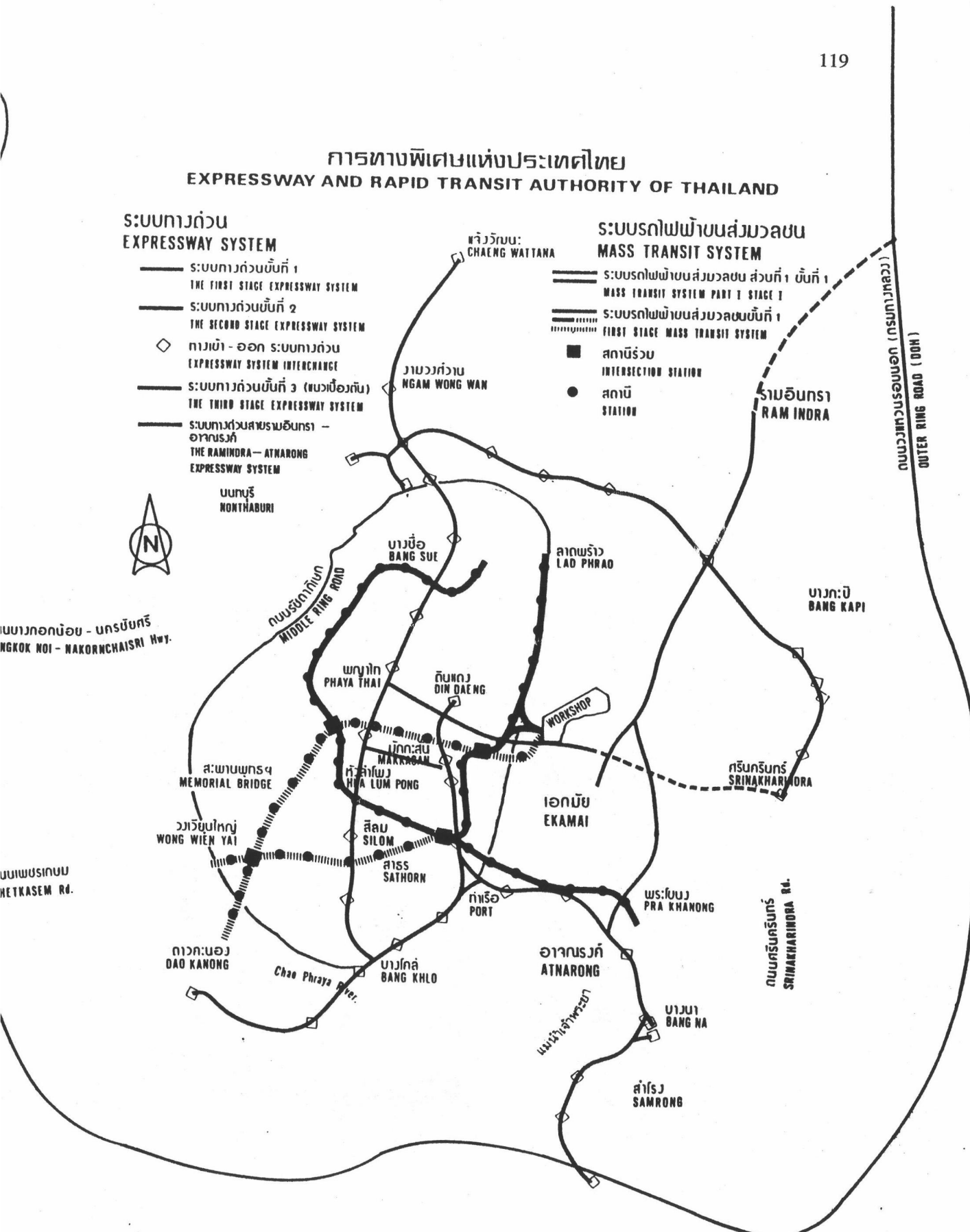
ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
MASS TRANSIT SYSTEM

- ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ส่วนที่ 1 ขั้นที่ 1
MASS TRANSIT SYSTEM PART 1 STAGE 1
- ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนขั้นที่ 1
FIRST STAGE MASS TRANSIT SYSTEM
- สถานีร่วม
INTERSECTION STATION
- สถานี
STATION



แนววงนอกน้อย - นครชัยศรี
NGKOK NOI - NAKORNCHAISRI Hwy.

แนวเพชรเกษม
HETKASEM Rd.



แผนที่ 5.3 : แสดงโครงการลงทุนด้านโครงข่ายการจราจรของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย

โดยได้ตั้งรัฐวิสาหกิจ การทางพิเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.) ขึ้นมาเป็นหน่วยงานรับผิดชอบในภาระหน้าที่นี้ จนกระทั่งปี พ.ศ. 2534 รัฐบาลเห็นว่าโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนใน กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการที่สำคัญจำเป็นเร่งด่วนที่จะต้องจัดให้มีขึ้น จึงได้แยกส่วนงานโครงการรถไฟฟ้าฯ ของ กรุงเทพมหานคร ออกมาจัดตั้งเป็นรัฐวิสาหกิจขึ้นใหม่ในสำนักนายกรัฐมนตรี ชื่อว่า “องค์การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (ร.ฟ.ม.)” มีภาระหน้าที่ดำเนินงานเฉพาะโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนต่อไป ในปัจจุบัน กรุงเทพมหานครมีโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน 3 ระบบด้วยกัน คือ

5.1 โครงการรถไฟฟ้ากรุงเทพมหานคร

เป็นโครงการของบริษัท ขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยบริษัท ทรานซ จำกัด เพื่อก่อสร้างและบริหารระบบรถไฟฟ้าฯ ซึ่งบริษัททรานซได้รับสัมปทานจาก กทม.ที่จะแก้ไขปัญหาการจราจร-ขนส่ง มีเส้นทาง 2 สาย คือ¹²

สายสุขุมวิท ซึ่งเริ่มต้นจากบริเวณปากซอยอ่อนนุชไปสิ้นสุดที่สถานีขนส่งหมอชิต เป็นระยะทางประมาณ 16.8 กิโลเมตร รวม 18 สถานี รวมสถานีร่วมบนถนนพระรามที่ 1 หรือ บริเวณหน้าสยามแสควร์

ส่วนสายที่ 2 ซึ่งจะมุ่งเข้าสู่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ ได้แก่ สายสีลม ซึ่งเริ่มจากเชิงสะพานสาทรฝั่งกรุงเทพ สิ้นสุดที่บริเวณหน้าสนามกีฬาแห่งชาติ รวมระยะทางประมาณ 6.9 กิโลเมตร มีสถานีทั้งหมด 8 สถานี (ดูตารางประกอบ)

บริเวณที่จะได้รับการพัฒนาเชิงพาณิชย์เพื่อรองรับผู้โดยสารจากรถไฟฟ้าที่เห็นได้ชัด บริเวณสถานีต้นทางและปลายทาง ได้แก่ บริเวณตลาดหมอชิต ซึ่งนอกจากจะเป็นสถานีรถไฟฟ้าแล้ว ยังเป็นอยู่ช่อมบารุงสำหรับรถไฟฟ้าทั้งหมด นอกจากนี้ ในส่วนของอยู่ช่อมบารุงจะได้รับการพัฒนาเป็นคอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่เพื่อใช้ประโยชน์พื้นที่คุ้มค่าเหมือนในต่างประเทศ

¹² “25 ท่าเลทองใหม่กลางกรุง” ผู้จัดการพร็อพเพอร์ตี้ส์ (6-12 มีนาคม 2538) : 10

แหล่งข่าวจาก กทม. กล่าวว่า กรณีของสถานีรถไฟฟ้าบริเวณตลาดหมอชิตเป็นทำเลที่ดีที่สุดสำหรับการลงทุน เนื่องจากเป็นศูนย์รวมการขนส่งระหว่างเมือง ได้แก่ บขส. และมีขสมก. ซึ่งเป็นการผสมผสานกับหลายรูปแบบ นอกจากนี้ยังเป็นจุดเชื่อมและเปลี่ยนถ่ายขนาดใหญ่ระหว่างรถไฟฟ้าธนาฯและรถไฟฟ้ามหานคร

5.2 โครงการของ รฟม.

คือ โครงการเพิ่มที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทย ให้บริษัท ลาวาลิน เป็นผู้รับสัมปทาน เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2533 หลังจากนั้นในปี 2534 บริษัท ลาวาลิน ก็ถูกบริษัท บอมบาติเออร์ ซื้อมาทั้งหมด และเปลี่ยนนโยบายใหม่ไม่ยินยอมมาดำเนินการตามเงื่อนไขเดิมของบริษัท ลาวาลิน สัญญาจึงมีอันหมดสภาพไป

หลักจากนั้น รัฐบาลได้แยกส่วนงานโครงการรถไฟฟ้าดังกล่าวออกมาจัดตั้งเป็นองค์การรถไฟฟ้ามหานคร และจ้างผู้เชี่ยวชาญจากอังกฤษมาศึกษาปรับสายทางใหม่เหลือเพียงสายเดียว คือ บางซื่อ-จตุจักร-ลาดพร้าว-รัชดาภิเษก-หัวลำโพง เป็นสายทางยกระดับทั้งหมด ยาวประมาณ 600 เมตร บนถนนพระราม 4 เข้าสู่หัวลำโพง จะลดลงมาสู่สถานีใต้ดินที่หัวลำโพง ซึ่งขณะนี้คณะรัฐมนตรีได้กำหนดให้สายทางบนถนนพระราม 4 ทั้งสาย และบนถนนรัชดาภิเษกถึงอยู่จอดรถเป็นสายทางใต้ดินที่หัวลำโพง ซึ่งขณะนี้คณะรัฐมนตรีได้กำหนดให้สายทางบนถนนพระราม 4 ทั้งสาย และบนถนนรัชดาภิเษกถึงอยู่จอดรถเป็นสายทางใต้ดิน โดยรัฐบาลอนุมัติเงินช่วยเหลือเพิ่มเติม 16,500 ล้านบาท ให้แก่บริษัท บางกอกแลนด์ ซึ่งได้รับการคัดเลือกจาก รฟม. แต่ยังมีได้มีการเซ็นสัญญาสัมปทานกัน

5.3 โครงการโฮปเวลล์

เป็นโครงการของการรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย (รฟท.) ให้สัมปทานแก่บริษัท โฮปเวลล์ ความคิดที่จะยกระดับทางรถไฟที่เข้ามาสู่เขตชั้นในของ กรุงเทพมหานคร และหัวลำโพง นั้นมีมานานแล้ว รฟท. ได้ประกาศให้เอกชนลงทุนก่อสร้างทางรถไฟยกระดับมาแล้ว 2 ครั้ง เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2532 และเมื่อวันที่ 20 กันยายน 2532 ไม่มีเอกชนรายใดสนใจที่จะลงทุน รฟท. จึงต้องเปลี่ยนนโยบายใหม่เป็นทางรถไฟยกระดับร่วมกับรถไฟฟ้าชุมชนด้วย (เหมือนรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน) และให้มีทางด่วนเหนือขึ้นไปอีกชั้นหนึ่ง นอกจากนี้ยังให้สิทธิในการพัฒนาที่ดินของ รฟท. และที่ดินใต้ทางรถไฟด้วยในเชิงพาณิชย์ รฟท. ประกาศเชิญชวนครั้งที่ 3 นี้ เมื่อวันที่ 16

ตุลาคม 2532 ให้ยื่นข้อเสนอในวันที่ 15 มกราคม 2533 มีผู้ยื่นข้อเสนอเพียงรายเดียว คือ บริษัท โยปเวลล์ จึงได้สัมปทานไปเช่นสัญญากันเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2533 มี 2 สายทาง คือ

1) สายเหนือ-ใต้ จากวิภาวดีรังสิต-ดอนเมือง-บางซื่อ-หัวลำโพง-วงเวียนใหญ่ถึงโพธิ์นิมิตร ระยะทาง 34.2 กิโลเมตร

2) สายตะวันออก-ตก จากหัวหมาก-มักกะสัน-ยมราช-ชนบุรี ถึงตลิ่งชัน และมีเฉพาะทางรถไฟจากมักกะสันถึงเลียบแม่น้ำ ระยะทางรวม 25.9 กิโลเมตร

อนึ่ง บทสรุปจากการระดมความคิดเห็นด้านการจราจรและขนส่งที่สำนักงานคณะกรรมการจัดระบบการจราจรทางบก (สจร.) จัดขึ้นเมื่อเร็ว ๆ นี้ ได้ผลสรุปออกมาทั้งหมด 12 ประการ กล่าวคือ

1) ควรแบ่งการแก้ปัญหาจราจรโดยใช้สภาพปัญหา และความจำเป็น เป็นตัวกำหนด เป็น 3 พื้นที่ คือ ก. กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ข. เมืองหลักในภูมิภาค

ค. เมืองอื่น ๆ

2) ควรกำหนดให้มีโครงข่ายการประสานระบบจราจรระดับประเทศ ระดับภาค ระดับเมืองสู่เมือง และระดับภายในเมืองให้สามารถรองรับการจราจรและขนส่งได้เพียงพอ โดยเฉพาะเมืองที่ติดต่อกับต่างประเทศ

3) การแก้ปัญหาจราจรในเมืองใหญ่ เช่น กรุงเทพมหานคร และเมืองหลักควรใช้ระบบขนส่งขนส่งสาธารณะ เช่น การปรับปรุงรถเมล์ โดยเฉพาะระบบรถไฟฟ้าจำเป็นต้องเร่งผลักดัน

4) รัฐควรรับภาระในด้านการลงทุนในระบบขนส่งสาธารณะให้มากขึ้น

5) รัฐควรช่วยเหลือและสนับสนุนระบบขนส่งสาธารณะ เช่น รถเมล์ รถไฟ รถแท็กซี่ และการเดินเรือ

6) ควรมีแผนแม่บทระบบโครงข่ายถนน เช่น ทางด่วน ถนนสายหลัก ถนนสายรอง ให้สมบูรณ์ และสอดคล้องกับการขนส่งทางรถไฟและทางน้ำ

7) ทิศทางการพัฒนาเมือง ควรมีลักษณะสามารถรองรับการขยายตัวของเมืองได้ และให้ลดการโตเดี่ยวของเมืองหลักทั้งหลาย โดยให้ภาคเอกชนเป็นหน่วยนำในการพัฒนาเมืองใหม่

8) องค์กรแก้ปัญหาจราจรต่างตั้งขึ้นโดยมีกฎหมายรองรับของตนเองแก้ไขเปลี่ยนแปลง องค์กรกลางควรทำหน้าที่กำหนดนโยบายอย่างเป็นทางการ

9) การเวนคืน ควรจะมีการแก้ไขปรับปรุง

- ขึ้น
- 10) ควรนำมาตราการจัดการจราจรและวิทยากรใหม่ ๆ มาแก้ไขปัญหารถจราจรให้มากขึ้น
- 11) การเสนอนโยบายหรือแผนการจราจร ควรพิจารณากรอบเวลามากำหนดด้วย และ
- 12) เน้นการควบคุมและป้องกันอุบัติเหตุจราจร โดยเสริมสร้างวินัยจราจรให้อยู่ในระดับสากล

ทั้งนี้ข้อสรุปดังกล่าว สำนักงานคณะกรรมการจัดระบบการจราจรทางบก จะนำไปใช้ในการจัดทำแผนสาขาการจราจรและขนส่ง เพื่อบรรจุไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 ต่อไป

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัย¹³

ตารางที่ 5.15 : แสดงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

โครงการที่อยู่อาศัย	กฎหมาย	สาระสำคัญ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
1. จัดสรรที่ดินเปล่า (ตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป)	1. ประมวลกฎหมายที่ดิน 2497	การแบ่งแยกโฉนด การถือครองกรรมสิทธิ์ และการค้าที่ดิน	กรมที่ดิน
	2. ประกาศคณะปฏิวัติที่ 286 พ.ศ. 2515	กำหนดความหมาย หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดสรร รวมทั้งการจัดตั้งองค์กรขึ้นดูแลการให้อนุญาตจัดสรรที่ดิน	กรมที่ดิน
	3. ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535	กำหนดรายละเอียดของวิธีการให้อนุญาต และควบคุมการจัดสรรที่ดิน ตาม ปว.286	กรมที่ดิน
	4. พ.ร.บ.ผังเมือง พ.ศ. 2518 และกฎกระทรวงของผังเมืองรวมในแต่ละพื้นที่	แบ่งเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็นประเภท ๆ กำหนดกิจกรรมที่ทำได้ ห้ามทำและที่ผ่อนผัน	กรมการผังเมืองเป็นผู้จัดทำผัง และหน่วยงานท้องถิ่นเป็นผู้ควบคุม
	5. ประมวลรัษฎากร	กำหนดโครงสร้างและอัตราภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	กรมสรรพากร โดยให้กรมที่ดินเป็นผู้จัดเก็บ รวมถึงภาษีธุรกิจเฉพาะที่กรมสรรพากรจัดเก็บเอง
- การจัดสรรที่ดินเปล่าเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่ 500 แปลงหรือพื้นที่เกิน 100 ไร่ขึ้นไป	พ.ร.บ.ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535	กำหนดให้เจ้าของโครงการต้องจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม	คณะรัฐมนตรี กระทรวงวิทยาศาสตร์ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้วแต่กรณี

¹³ สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย “ประมวลกฎหมายธุรกิจที่ดินและการก่อสร้างอาคาร” ตุลาคม 2535, หน้า 10-11.

โครงการที่อยู่อาศัย	กฎหมาย	สาระสำคัญ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
2. จัดสรรที่อยู่อาศัย บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์, บ้านแฝด, ตึกแถว	1. กฎหมาย 1-5 เหมือนกัน การจัดสรรที่ดินเปล่า 2. พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร 3. กฎกระทรวงมหาดไทย และ/หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร และควบคุมการก่อสร้างอาคารเฉพาะพื้นที่	กำหนดความหมายของอาคาร ที่ถูกควบคุมจัดตั้งองค์กรและมอบอำนาจให้ดูแลกำหนด กฎเกณฑ์ทั่วไป กำหนดรายละเอียด การอนุญาตก่อสร้าง ความมั่นคงแข็งแรง แนวอาคารและระยะร่น และการควบคุมหรือห้ามก่อสร้างอาคารบางประเภทไว้ในบางพื้นที่	กรมโยธาธิการ กรมโยธาธิการและหน่วยงานท้องถิ่น
3. คอนโดมิเนียมพักอาศัย 3.1 อาคารทั่วไปที่ไม่ใช่ อาคารขนาดใหญ่ (พื้นที่รวมไม่เกิน 2,000 ตรม. หรือมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร และพื้นที่รวมกันทุกชั้นไม่เกิน 1,000 ตรม.)	1. พ.ร.บ.ผังเมือง พ.ศ. 2518 และกฎกระทรวงของผังเมืองรวมในแต่ละพื้นที่ 2. พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง 3. พ.ร.บ.อาคารชุด 4. ประมวลรัษฎากร 5. ปว.286 และข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535	แบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดิน ออกเป็นประเภท ๆ กำหนดกิจกรรมที่ทำได้ ห้ามทำและที่ผ่อนผัน กำหนดหลักเกณฑ์และรายละเอียดของการก่อสร้างตัวอาคารให้มีความปลอดภัยและมั่นคงแข็งแรง กำหนดความหมายของอาคารชุด การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์และนิติบุคคลดูแลอาคารชุด รวมถึงหลักเกณฑ์การให้ตนค้างค้ำฉ้อฉลกรรมสิทธิ์ กำหนดโครงสร้างและอัตราภาษีเงินได้จากการขายหรือโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ในกรณีแบ่งแยกที่ดินเกินกว่า 10 แปลงขึ้นไปต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดิน	กรมการผังเมืองเป็นผู้จัดทำผังและหน่วยงานท้องถิ่นเป็นผู้ควบคุม กรมโยธาธิการ และหน่วยงานท้องถิ่น กรมที่ดิน กรมสรรพากร โดยให้กรมที่ดินเป็นผู้จัดเก็บ รวมถึงภาษีธุรกิจเฉพาะที่กรมสรรพากรจัดเก็บเอง กรมที่ดิน

โครงการที่อยู่อาศัย	กฎหมาย	สาระสำคัญ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
3.2 อาคารชุดที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ (พื้นที่เกิน 2,000 ตรม. หรือมี ความสูง 15 เมตรขึ้นไป และ พื้นที่รวมกันทุกชั้นเกิน 1,000 ตรม.)	1. กฎหมาย 1-5 เหมือนกับ อาคารใน 3.1 2. กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 พ.ศ. 2517	กำหนดให้อาคารประเภทต่าง ๆ ต้องมีที่จอดรถ ที่ถักรัด และ ทางเข้าออกของรถยนต์	กรมโยธาธิการ และหน่วย งานท้องถิ่น
3.3 อาคารสูง หรืออาคาร ขนาดใหญ่พิเศษ (สูงเกิน 23 เมตร หรือพื้นที่ เกิน 10,000 ตรม.)	1. กฎหมาย 1-2 เหมือนกับ อาคารในข้อ 3.2 2. กฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535	กำหนดหลักเกณฑ์รายละเอียด ของการก่อสร้างตัวอาคารให้ ปลอดภัย มั่นคงแข็งแรง รวมถึง ลักษณะของอาคารเนื้อที่ว่าง ของภายนอกอาคารและแนว อาคาร	กรมโยธาธิการ และหน่วย งานท้องถิ่น

รายละเอียดของกฎหมายที่สำคัญในการประเมินราคาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย
ในเขตกรุงเทพมหานคร

1. กฎกระทรวง ฉบับที่ 116 (พ.ศ.2535) ออกตามความใน พ.ร.บ.การผังเมือง พ.ศ.2518

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ได้ประกาศใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 6 กรกฎาคม 2535 โดยกฎกระทรวงฉบับนี้ มีอายุใช้บังคับ 5 ปี ได้จัดแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินไว้ 14 ประเภท และได้กำหนดว่าที่ดินแต่ละประเภทมีขอบเขตครอบคลุมพื้นที่อะไรบ้าง ปริมาณพื้นที่เท่าใด และในพื้นที่เหล่านี้สามารถกระทำกิจกรรมอะไรได้ กิจกรรมอะไรที่ห้ามทำ และกิจกรรมอะไรที่ผ่อนผัน ให้ทำเป็นโควตาร้อยละของพื้นที่ มีประเภทของการใช้ที่ดินดังนี้ คือ

- (1) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย กำหนดไว้เป็นสีเหลือง
- (2) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง กำหนดไว้เป็นสีส้ม
- (3) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาล
- (4) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม กำหนดไว้เป็นสีแดง
- (5) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า กำหนดไว้เป็นสีม่วง
- (6) ที่ดินประเภทคลังสินค้า กำหนดไว้เป็นสีเม็ดมะปราง

- (7) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ กำหนดไว้เป็นสีม่วงอ่อน
- (8) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม กำหนดไว้เป็นสีเขียว
- (9) ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน
- (10) ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา กำหนดไว้เป็นสีเขียวมะกอก
- (11) ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม กำหนดไว้เป็นสีเขียว มีกรอบและเส้นทะแยงสีเขียว
- (12) ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาลอ่อน
- (13) ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา กำหนดไว้เป็นสีเทาอ่อน
- (14) ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงิน

ตารางที่ 5.16 : แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

กฎหมาย ประเภทกิจกรรม	การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร									
	เหลือง	ส้ม	น้ำตาล	แดง	ม่วง	เม็ด มะพร้าว	ม่วง อ่อน	เขียว	เขียว ทะแยง	น้ำตาล อ่อน
1) ที่อยู่อาศัย										
- จัดสรรที่ดินเปล่า	Δ	Δ	Δ	○	□	□	□	○	○	Δ□
- ก่อสร้างที่อยู่อาศัยเอง	Δ	Δ	Δ	○	○	○	○	○	○	Δ□
- จัดสรรบ้านเดี่ยว	Δ	Δ	Δ	Δ	□	□	□	Δ	Δ	Δ□
- ทาวน์เฮาส์ ตึกแถว บ้านแฝด	Δ	Δ	Δ	○	○	○	○	□	□	Δ□
- ห้องชุด อาคารชุด หอพัก	Δ	Δ	Δ	○	○	○	○	□	□	Δ□
- อาคารขนาดใหญ่ (คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์)	○	○	Δ	○	○	○	○	□	□	Δ
2) การพาณิชย์กรรม										
- อาคารพาณิชย์	○	○	○	Δ	○	○	○	□	□	□
- อาคารขนาดใหญ่ (สำนักงาน ห้าง โรงแรม)	□	○	○	Δ	○	○	○	□	□	□
3) การอุตสาหกรรม										
- โรงงานทั่วไป	□	□	□	□	Δ	Δ	Δ	□	□	□
- อุตสาหกรรมบริการ	○	○	○	○	Δ	Δ	Δ	○	□	□

สัญลักษณ์

- Δ การใช้ประโยชน์หลัก
- ผ่อนผันการใช้ประโยชน์
- ห้ามการใช้ประโยชน์

การผ่อนผันการใช้ประโยชน์

- 1) 10% ของที่ดินในแต่ละบริเวณ ได้แก่ เหลือง ส้ม น้ำตาล แดง ม่วง เม็ดมะปราง ม่วงอ่อน และเขียวทะเลแยง หมายเลข 11.7-11.10
- 2) 5% ของที่ดินในแต่ละบริเวณ ได้แก่ เขียว และเขียวทะเลแยง หมายเลข 11.1-11.6

น้ำตาลอ่อน หมายเลข 12.1 12.2 12.4 12.6 12.4 12.9 12.10 สามารถใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยที่มีอาคารขนาดใหญ่

พื้นที่ห้ามการใช้ประโยชน์เพื่อกิจกรรมอื่น ได้แก่

- เขียวอ่อน ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- เขียวมะกอก ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
- เทาอ่อน ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา
- น้ำเงิน ที่ดินประเภทสถาบันราชการ

2. ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535

ตารางที่ 5.17 : แสดงรายละเอียดในข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535

รายการ	รายละเอียดในข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535
หมวดที่ 1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน	<p>แผนผังโครงการ แบ่งออกเป็น 4 ประเภท คือ</p> <ul style="list-style-type: none"> - แผนผังสังเขป แสดงที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน และทางเข้าออก - แผนผังบริเวณรวม ได้แก่ รูปต่อของเอกสารสิทธิที่ดินทุกแปลง - แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน แสดงการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย - แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
หมวดที่ 2 โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน	<p>โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ต้องระบุรายละเอียดชื่อผู้จัดสรร ที่ตั้งที่ดิน หมายเลขโฉนด หมายเลขที่ดินแปลงย่อย เนื้อที่และขนาด ประเภทของสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ การใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงย่อย วิธีการจำหน่าย การบำรุงรักษา การให้บริการ ภาระผูกพัน สิทธิของผู้ซื้อ และการจัดเก็บค่าบริการ เป็นต้น</p>

รายการ	รายละเอียดในข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535
หมวดที่ 3 ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร	1. ขนาดของโครงการจัดสรร แบ่งเป็น 3 ขนาด คือ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 ขนาดใหญ่ ที่ดิน 500 แปลง หรือ 100 ไร่ ขึ้นไป 1.2 ขนาดกลาง ที่ดิน 100-499 แปลง หรือเนื้อที่ 19-100 ไร่ 1.3 ขนาดเล็ก ที่ดิน 10-99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่ 2. ขนาดของที่อยู่อาศัย <ol style="list-style-type: none"> 2.1 บ้านเดี่ยว ขนาดไม่ต่ำกว่า 10 x 10 เมตร ที่ดิน 50 ตารางวา ถ้าไม่ได้ขนาดต้องมีที่ดินไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา ตัวอาคารโดยรอบต้องห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร 2.2 บ้านแฝด กว้างไม่ต่ำกว่า 8 เมตร เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา ตัวอาคารด้านนอกต้องห่างจากเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า 2 เมตร 2.3 บ้านแถว กว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา ตัวอาคารด้านหน้าและด้านหลังต้องห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร การเว้นช่องว่างระหว่างแปลงตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคารและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 2.4 อาคารพาณิชย์ กว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินด้านหลังไม่ต่ำกว่า 2 เมตร กรณีเว้นช่องว่างระหว่างแปลงตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคารและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
หมวดที่ 4 ระบบมาตรฐานของถนนและทางเข้า	1. ที่ดินไม่เกิน 100 แปลง หรือไม่เกิน 20 ไร่ เขตทางกว้างไม่ต่ำกว่า 8 เมตร ความกว้างขอบผิวจราจร 6 เมตร ทางเข้าด้านปีกเสาไฟไม่ต่ำกว่า 15 เมตร 2. ที่ดินไม่เกิน 300 แปลง หรือไม่เกิน 50 ไร่ เขตทางกว้างไม่ต่ำกว่า 12 เมตร ความกว้างของผิวจราจร 9 เมตร ทางเข้าข้างละ 1.5 เมตร 3. ที่ดินเกิน 300 แปลง ขึ้นไป หรือเนื้อที่เกิน 50 ไร่ เขตทางกว้างไม่ต่ำกว่า 16 เมตร ความกว้างของผิวจราจร 12 เมตร ทางเข้าข้างละ 2 เมตร 4. การจัดสรรเพื่อประกอบการอุตสาหกรรม เขตทางกว้างไม่ต่ำกว่า 16 เมตร ความกว้างผิวจราจร 12 เมตร ทางเข้าข้างละ 2 เมตร
หมวดที่ 5 ระบบการระบายน้ำ	ระบบระบายน้ำต้องประกอบด้วย ท่อระบายน้ำรวมที่รับปริมาณน้ำสูงสุดได้ รางระบายน้ำ บ่อพักท่อระบายน้ำที่รับน้ำฝนจากถนน และรับน้ำเสียจากที่ดินแปลงย่อย ย่อตรวจการระบายน้ำของที่ดินแปลงย่อย และบ่อตรวจน้ำทิ้งรวมของโครงการ โดยมีขนาดท่อระบายน้ำเสียไม่ต่ำกว่า 40 เซนติเมตร ความเอียงลาดไม่ต่ำกว่า 1 : 500 และขนาดท่อที่ใหญ่กว่า 40 เซนติเมตร ความเอียงลาดไม่เกิน 1 : 1,000
หมวดที่ 6 ระบบบำบัดน้ำเสีย	ต้องมีระบบบำบัดน้ำเสีย โดยจะใช้ระบบแยกอิสระแต่ละบ้าน หรือระบบรวมก็ได้ และให้ถือปฏิบัติตามเงื่อนไขมาตรฐานที่กำหนดไว้

รายการ	รายละเอียดในข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535
หมวดที่ 7 ระบบไฟฟ้า	ต้องจัดให้มีตามความเห็นชอบจากหน่วยราชการที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า
หมวดที่ 8 ระบบประปา	ต้องจัดให้มีโดยติดต่อหน่วยงานของรัฐในบริเวณที่สามารถให้บริการน้ำประปา ถ้าอยู่นอกบริเวณการให้บริการ ต้องจัดทำระบบประปาให้มีความสะอาดเพียงพอต่อการอุปโภค บริโภค
หมวดที่ 9 ระบบโทรศัพท์	จะจัดให้มีหรือ ไม่มีก็ได้
หมวดที่ 10 สาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามที่จำเป็น	<ol style="list-style-type: none"> 1. สนามกีฬาและสาธารณะ ทุกโครงการต้องจัดให้มี เนื้อที่ดินร้อยละ 5 ของพื้นที่ที่จัดจำหน่าย 2. โครงการขนาดใหญ่ ต้องมีพื้นที่เป็นโรงเรียนอนุบาล 1 แห่ง เนื้อที่ดิน 200 ตารางวา ถ้าไม่สามารถทำโรงเรียน ให้ใช้พื้นที่เพื่อสาธารณะอื่นแทน 3. ระบบการจัดเก็บและทำลายขยะ

3. กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร

3.1 กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมการก่อสร้างอาคาร

ตารางที่ 5.18 : แสดงหลักเกณฑ์ในการควบคุมการก่อสร้างอาคาร

ประเภทอาคาร	ตัวกฎหมาย	หลักเกณฑ์การควบคุม
1) อาคารทั่วไป	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522	<ol style="list-style-type: none"> 1. ห้ามสร้างอาคารยื่นออกมาเหนือทางหรือที่ดินสาธารณะ 2. ดึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะ ที่สร้างร่นห่างจากเขตทางไม่เกิน 2 เมตร ท้องกันสาดของพื้นชั้นแรกต้องสูงจากระดับทางเท้า 3.25 เมตร ระเบียงค้ำหน้าอาคารมีได้ตั้งแต่ระดับพื้นชั้นสามขึ้นไป 3. ห้ามสร้างอาคารสูงกว่าระดับพื้นดินเกินสองเท่าของระยะจากผนัง จดแนวดถนนฟากตรงข้าม 4. ระยะถอยร่นของอาคารที่ปลูกสร้างริมทางสาธารณะ <ol style="list-style-type: none"> 4.1 ถนนกว้างไม่ถึง 6 เมตร ตัวอาคารต้องห่างจากจุดกึ่งกลางถนน 3 เมตร 4.2 ถนนกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ตัวอาคารต้องอยู่ห่างจากจุดกึ่งกลางถนน 6 เมตร 4.3 ถนนกว้าง 10 เมตรขึ้นไป ตัวอาคารต้องอยู่ห่างจากถนนอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างถนน 4.4 ถนนกว้าง 20 เมตรขึ้นไป ตัวอาคารต้องอยู่ห่างจากแนวดถนนอย่างน้อย 2 เมตร 5. ระยะห่างของผนังอาคารจากแนวเขตที่ดิน <ol style="list-style-type: none"> 5.1 อาคารด้านผนังที่บไม่มีประตู หน้าต่างและช่องระบายอากาศสามารถสร้างชิดเขตที่ดิน แต่ห้ามถูกล้ำเขตที่ดินข้างเคียง

ประเภทอาคาร	คำกฎหมาย	หลักเกณฑ์การควบคุม
		<p>5.2 อาคารด้านผนังมีประตู หน้าต่าง และช่องระบายอากาศ สำหรับชั้นสองลงมาต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร สำหรับชั้นสามขึ้นไป ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร</p> <p>5.3 ดิ็กแถวที่มีคาคฟ้า ให้สร้างผนังที่บริดเขตที่ดินได้ แต่ต้องสูงไม่ต่ำกว่า 1.5 เมตร</p> <p>6. ที่ว่างปราศจากหลังคา หรือสิ่งปกคลุมของอาคารต่าง ๆ</p> <p>6.1 ที่พักอาศัย ต้องมีพื้นที่ว่าง 30% ของพื้นที่</p> <p>6.2 อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะ ต้องมีที่ว่าง 10% ของพื้นที่</p> <p>6.3 ห้องแถว ดิ็กแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะ ที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะ</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคารสูงกว่า 3 ชั้น ต้องห่างจากเขตที่ดินข้างเคียง 6 เมตร - อาคารสูงเกิน 3 ชั้น ต้องห่างจากเขตที่ดินข้างเคียง 12 เมตร - กรณีอาคารหันหน้าเข้าหากัน ใช้ที่ว่างร่วมกันได้ <p>7. ทางเดินด้านหลังอาคาร</p> <p>7.1 ห้องแถว ดิ็กแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะ ต้องมีที่ว่างเป็นทางเดินหลักอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร</p> <p>7.2 กรณีหันหลังเข้าหากัน ต้องมีทางเดินกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร</p> <p>7.3 กรณีหันหน้าตามกัน ให้เว้นที่ว่างหน้าอาคารของแถวหลังนับเป็นทางเดินด้านหลังของอาคารแถวหน้าได้</p> <p>8. ลักษณะอาคารห้องแถว ดิ็กแถว</p> <p>8.1 ต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 3.5 x 3.5 เมตร</p> <p>8.2 ทุกระยะ 5 ห้อง ต้องมีผนังกันไฟหนาไม่น้อยกว่า 20 ซม. ตั้งแต่ระดับพื้นขึ้นไปอยู่สูงเหนือหลังอาคารไม่น้อยกว่า 50 ซม.</p> <p>8.3 ทุกระยะ 20 ห้อง ต้องมีช่องว่างระหว่างห้องไม่น้อยกว่า 4 เมตร</p> <p>9. รั้วหรือกำแพงกันเขตที่ดิน ห้ามสร้างสูงเกิน 3 เมตร</p>
2) อาคารขนาดใหญ่	กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517)	<p>1. ความหมายของอาคารขนาดใหญ่ คือ</p> <p>1.1 อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นเกิน 1,000 ตรม.</p> <p>1.2 อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือชั้นหนึ่งชั้นใดเกิน 2,000 ตรม.</p> <p>2. กำหนดให้อาคารบางประเภทโดยเฉพาะอาคารขนาดใหญ่ ต้องมีที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้า-ออกของรถยนต์</p> <p>3. จำนวนที่จอดรถต้องจัดให้มีตามที่กำหนดในอาคารแต่ละประเภท</p> <p>4. ขนาดที่จอดรถ ต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 2.5 x 6 เมตร ขนาดของทางเข้า-ออกของรถยนต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร และกรณีที่มีจัดให้รถยนต์วิ่งทางเดียว ทางเข้า-ออกต้องไม่น้อยกว่า 3.5 เมตร</p>

ประเภทอาคาร	ตัวกฎหมาย	หลักเกณฑ์การควบคุม
		5. แนวศูนย์กลางปากทางเข้า-ออกรถยนต์ 5.1 ต้องไม่อยู่บนทางร่วมหรือทางแยก ต้องอยู่ห่างจากจุดโค้งหรือหักมุมของทางร่วมหรือทางแยก ไม่น้อยกว่า 20 เมตร สำหรับโรงพยาบาล ไม่น้อยกว่า 50 เมตร 5.2 ต้องไม่อยู่บนเชิงลาดสะพาน ต้องอยู่ห่างจากจุดเชิงลาดสะพาน ไม่น้อยกว่า 50 เมตร สำหรับโรงพยาบาล ไม่น้อยกว่า 100 เมตร
2) อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ	กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)	1. ความหมายของอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ 1.1 อาคารสูง คือ มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตร ขึ้นไป 1.2 อาคารขนาดใหญ่พิเศษ คือ มีพื้นที่อาคารรวม 10,000 ตารางเมตร ขึ้นไป 2. ที่ตั้งของอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่ 2.1 อาคารที่มีพื้นที่ต่ำกว่า 30,000 ตารางเมตร - ที่ดินต้องยาวติดถนนสาธารณะ ไม่น้อยกว่า 12 เมตร - ถนนมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร ขวาต่อเนื่องตลอดจนเชื่อมถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร 2.2 อาคารที่มีพื้นที่เกินกว่า 30,000 ตารางเมตร - ที่ดินต้องยาวติดถนนสาธารณะ ไม่น้อยกว่า 12 เมตร - ถนนมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร ขวาต่อเนื่องตลอดไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของถนนสาธารณะนั้น หรือไม่น้อยกว่า 500 เมตร จากตัวอาคาร 3. ต้องมีถนนหรือที่ว่างโดยรอบอาคารกว้าง ไม่น้อยกว่า 6 เมตร 4. อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 10 ต่อ 1 5. ที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมตามอัตราส่วนที่กำหนด - อาคารพักอาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 - อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ใช่อาคารพักอาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10

3.2 กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมการก่อสร้างเฉพาะบริเวณในเขตกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครโดยกองผังเมือง ได้กำหนดมาตรการทางผังเมืองเพื่อควบคุมและป้องกันปัญหาของเมืองที่เกิดขึ้นในพื้นที่แต่ละบริเวณ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 13 แห่งพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เสนอออกประกาศกระทรวงมหาดไทย และข้อบัญญัติ-

กรุงเทพมหานคร กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลงใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่ต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร¹⁴ ตามตารางที่ 30

ตารางที่ 5.19 : แสดงบริเวณที่ถูกควบคุมการก่อสร้างเฉพาะบริเวณในเขตกรุงเทพมหานคร

กฎหมาย	บริเวณที่ควบคุม	การควบคุมการก่อสร้าง
ประกาศกรุงเทพมหานคร 21 ธันวาคม 2535	บริเวณสองฝั่งถนนพหลโยธิน, เพลินจิต, ซอยหลังสวน, ราชดำริ-สาทรเหนือ-ใต้	ห้ามก่อสร้างอาคาร ตึกแถว ห้างแถว โรงงาน และ คลังสินค้า
เทศบัญญัติของเทศบาลนคร กรุงเทพ (ฉบับที่ 8) พ.ศ.2508	บริเวณภายในระยะ 14 เมตร จากเขตถนน ศรีอยุธยาทั้งสองฟาก ตั้งแต่แยกราช ปรารถ จนถึงแยกตัดกับถนนพระราม 6	ห้ามก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารสาธารณะ โรงงานอุตสาหกรรม เเพิง อาคาร พาณิชย์ รั้ว และอาคารพักอาศัย
ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2522	บริเวณรอบอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	- ในรัศมี 200 เมตร ห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 16 เมตร - ในรัศมี 200-300 เมตร ห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 24 เมตร
ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2524	ในระยะ 15 เมตร ของถนนเจ้าพระยา (พระรามที่ 3) ตั้งแต่ถนนเจริญกรุง จนถึง ทางแยกถนนนางลิ้นจี่	ห้ามก่อสร้างห้องแถวหรือตึกแถว
ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การกำหนดบริเวณห้าม ก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือ เปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบาง ชนิดหรือบางประเภท พ.ศ.2525	เขตมีนบุรี แขวงคลองสิบ แขวงคูฝั่ง เหนือ เขตหนองจอก และแขวงคลองสาม ประเวศ แขวงลำปลาทิว แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง	ห้ามก่อสร้างอาคารอื่นใด เว้นแต่อาคารของราชการ ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ยุ้งข้าว ถนน เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ ท่อน้ำ ทำ จอดเรือ รั้ว กำแพง ประตู ป้าย เสาไฟฟ้า ท่อ ประปา ท่อแก๊สธรรมชาติ
ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อ สร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยน แปลงอาคารบางชนิดหรือบาง ประเภท พ.ศ. 2525	- ระยะ 70 เมตร จากเขตถนนบางแวก - ระยะ 100 เมตร จากถนนพุทธมณฑล สายสอง และถนนวงแหวนรอบนอก ในท้องที่แขวงบางไผ่ แขวงบางแค เหนือ และแขวงคลองขวาง เขตภาษีเจริญ	ห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ อาคารอื่นใด เว้นแต่ อาคารเลี้ยงสัตว์, อาคารเกี่ยว เนื่องจากการเกษตร, อาคารราชการ, โรงเรียนหรือ สถานพยาบาลที่ไม่มีเตียงค้างคืนของผู้ป่วย, อาคาร พักอาศัยไม่เกิน 2 ชั้น สูงไม่เกิน 8 เมตร ที่ไม่ใช่ ห้องแถวหรือตึกแถว, อาคารร้านค้าไม่เกิน 3 ชั้น สูงไม่เกิน 12 เมตร ไม่ใช่ห้องแถวหรือตึกแถว และ มีพื้นที่ชั้นล่างไม่เกิน 100 ตารางเมตร, เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้ว กำแพง หรือประตูที่สร้างขึ้นเพื่อให้บุคคลทั่วไปใช้สอย

¹⁴ กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร มาตรการทางผังเมืองของกรุงเทพมหานคร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
(กรุงเทพมหานคร : กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร, 2535), หน้า 32-184.

กฎหมาย	บริเวณที่ควบคุม	การควบคุมการก่อสร้าง
<p>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2525</p>	<p>- ระยะ 70 เมตร จากเขตถนนฉิมพลี - ระยะ 100 เมตร จากถนนพุทธมณฑลสายหนึ่ง ถนนพุทธมณฑลสายสอง ถนนบางกอกน้อย-นครชัยศรี และถนนวงแหวนสายนอก ในท้องที่แขวงฉิมพลี แขวงบางระมาด แขวงบางเข็อกหน้ง แขวงบางพรหม เขตดล้งชั้น</p>	<p>ห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปล้ยนเปล้งการใ้ อาคารอื่่นใด เว้นแต่ อาคารเลี้งสัตว์, อาคารเกี้ว เนื่องจากการเกษตร, อาคารราชการ, โรงเรียนหรือสถานพยาบาลที่ไม่มีเตียงค้างค้ินของผู้ป่วย, อาคารพักอาศัยไม่เกิน 2 ชั้น สูงไม่เกิน 8 เมตร ที่ไม่ใ้ห้องแถวหรือตึกแถว, อาคารร้านค้าไม่เกิน 3 ชั้น สูงไม่เกิน 12 เมตร ไม้ไร้ห้องแถวหรือตึกแถว และ มีพื้นที่ชั้นล้างไม่เกิน 100 ตารางเมตร, เชื้อนสะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ ร้้ว กำแพงหรือประตูที่สร้างขึ้นเพื่อใ้บุคคลท้ว ใ้ใ้สอย</p>
<p>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปล้ยนเปล้งอาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2526</p>	<p>บริเวณรอบวังสวนจิตรลดา แขวงถนนนครชัยศรี แขวงวชิรพยาบาล แขวงดุสิต แขวงสวนจิตรลดา แขวงสี่แยกมหานคร เขตดุสิต แขวงทุ่งพญาไท แขวงวัดโสมนัส เขตป้อมปราบศ้ตรูพ้าย และ แขวงวัดสามพระยา แขวงบางขุนพรหม เขตพระนคร</p>	<p>ห้ามก่อสร้างหรือคัดแปลงอาคารอื่่นใด เว้นแต่ อาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว โรงเรียน สถานพยาบาล ศาสนสถาน อาคารราชการ ในบริเวณที่ 1 สูงไม่เกิน 12 เมตร และในบริเวณที่ 2 สูงได้้ไม่เกิน 20 เมตร</p>
<p>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปล้ยนเปล้งอาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2528</p>	<p>บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน แขวงบรมมหาราชวัง เขตพระนคร</p>	<p>ห้ามก่อสร้างหรือคัดแปลงอาคาร ห้องแถว ตึกแถว โรงงาน อาคารพาณิชย์ อาคารสาธารณะ หรืออาคารอื่่นใด ยกเว้นอาคารทางศาสนา อาคารราชการ โดยใ้มีความสูงได้้ไม่เกิน 16 เมตร</p>
<p>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปล้ยนเปล้งอาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2528</p>	<p>ในระยะ 15 เมตร ริมถนนรัชดาภิเษกท้งสองฟ้าก ในท้องที่แขวงสามเสนนอก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง และแขวงลาดยาว เขตบางเขน</p>	<p>ห้ามก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ โรงมหรสพ โรงแรม ศูนย์การค้า คล้งสินค้า หรือโรงงานอุตสาหกรรม</p>
<p>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปล้ยนเปล้งอาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2529</p>	<p>ในระยะ 15 เมตร ริมถนนรัชดาภิเษกท้งสองฟ้าก ในท้องที่แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ และแขวงตลาดพลู แขวงบุคคโล เขตธนบุรี</p>	<p>ห้ามก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ โรงมหรสพ โรงแรม ศูนย์การค้า คล้งสินค้า หรือโรงงานอุตสาหกรรม</p>
<p>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปล้ยนเปล้งอาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2530</p>	<p>บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก แขวงชนะสงคราม แขวงตลาดยอด แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ แขวงบรรณนิเวศน์ แขวงเสาชิงช้า แขวงราชบพิท แขวงสำราญราษฎร์ และแขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร</p>	<p>ห้ามก่อสร้าง คัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท รวม 10 บริเวณ ตามกฎหมายกำหนด โดยบริเวณที่ 1-9 กำหนดใ้อาคารที่ใ้รับการยกเว้นสูงได้้ไม่เกิน 16 เมตร และบริเวณที่ 10 อาคารที่ใ้รับการยกเว้น สูงได้้ไม่เกิน 37 เมตร</p>

กฎหมาย	บริเวณที่ควบคุม	การควบคุมการก่อสร้าง
<p>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2532</p>	<p>ในระยะ 15 เมตร ริมนนแจ้งวัฒนะ ทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงอนุสาวรีย์ แขวงตลาดบางเขน แขวงคลองถนน และแขวงทุ่งสองห้อง เขตบางเขน</p>	<p>ห้ามก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ โรงมหรสพ โรงแรม ศูนย์การค้า คลังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรม หรือดัดแปลงอาคารใดให้เป็นอาคารดังกล่าว</p>
<p>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2532</p>	<p>ในระยะ 15 เมตร ริมนนสุขาภิบาล 2 ทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงคลองจั่น แขวงคลองกุ่ม แขวงคันนายาว เขตบางกะปิ และแขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี</p>	<p>ห้ามก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ โรงมหรสพ โรงแรม ศูนย์การค้า คลังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรม หรือดัดแปลงอาคารใดให้เป็นอาคารดังกล่าว</p>
<p>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2532</p>	<p>บริเวณรอบศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย ในท้องที่แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง</p>	<p>- บริเวณที่ 1 ด้านทิศเหนือของศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย จดถนนเทียนร่วมมิตร ห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอื่นใด เว้นแต่อาคารพักอาศัย อาคารพาณิชย์ สูงไม่เกิน 9 เมตร ซึ่งไม่ใช่ห้องแถว ตึกแถว และมีพื้นที่อาคารชั้นล่างไม่เกิน 80 ตารางเมตร</p> <p>- บริเวณที่ 2 รอบศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย ในรัศมี 100 เมตร ห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท รวม 15 รายการ ได้แก่ ห้องแถว ตึกแถว, อาคารสูงเกิน 9 เมตร เป็นต้น</p>
<p>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2532</p>	<p>บริเวณโดยรอบสวนหลวง ร.9 ในท้องที่แขวงหนองบอน แขวงประเวศ แขวงประเวศ เขตพระโขนง</p>	<p>กำหนดพื้นที่ห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิด หรือบางประเภทออกเป็น 3 บริเวณ</p>
<p>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2534</p>	<p>ในระยะ 15 เมตร ริมนนรามอินทรา และถนนสุวินทวงศ์ทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงอนุสาวรีย์ แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน แขวงจรเข้บัว เขตลาดพร้าว แขวงคลองกุ่ม แขวงคันนายาว เขตบึงกุ่ม แขวงบางชัน แขวงมีนบุรี แขวงแสนแสบ เขตมีนบุรี</p>	<p>ห้ามก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ โรงมหรสพ โรงแรม ศูนย์การค้า คลังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรม หรือดัดแปลงอาคารใดให้เป็นอาคารดังกล่าว</p>

กฎหมาย	บริเวณที่ควบคุม	การควบคุมการก่อสร้าง
<p>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2534</p>	<p>- ในระยะ 15 เมตร ริมนนสะพานกรุงธน-ตลิ่งชันทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงบางพลัด แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด</p> <p>- ในระยะ 15 เมตร ริมนนบางกอกน้อย-นครชัยศรีทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด และแขวงตลิ่งชัน เขตตลิ่งชัน</p>	<p>ห้ามก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ โรงมหรสพ โรงแรม ศูนย์การค้า คลังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรม หรือดัดแปลงอาคารใดให้เป็นอาคารดังกล่าว</p>
<p>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2534</p>	<p>ในระยะ 15 เมตร ริมนนพระรามที่ 2 ทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงบางปะกอก เขตราชบุรีรณะ แขวงจอมทอง แขวงบางมด เขตจอมทอง แขวงท่าข้าม แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน</p>	<p>ห้ามก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ โรงมหรสพ โรงแรม ศูนย์การค้า คลังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรม หรือดัดแปลงอาคารใดให้เป็นอาคารดังกล่าว</p>
<p>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2535</p>	<p>ในระยะ 15 เมตร ริมนนพระบรมราชชนนีทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตตลิ่งชัน</p>	<p>ห้ามก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ โรงมหรสพ โรงแรม ศูนย์การค้า คลังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรม หรือดัดแปลงอาคารใดให้เป็นอาคารดังกล่าว</p>
<p>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2535</p>	<p>ในระยะ 15 เมตร ริมนนวงแหวนรองนอกทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงบางแคเหนือ แขวงบางแค เขตภาษีเจริญ แขวงหลักสอง เขตหนองแขม เขตบางบอน แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน</p>	<p>ห้ามก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ โรงมหรสพ โรงแรม ศูนย์การค้า คลังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรม หรือดัดแปลงอาคารใดให้เป็นอาคารดังกล่าว</p>
<p>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2535</p>	<p>ในระยะ 15 เมตร ริมนนคลองกรุงทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงลำปลาตีว เขตลาดกระบัง แขวงลำผักชี เขตหนองจอก และริมนนเชื่อมสัมพันธ์ทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงลำผักชี แขวงโคกแฝด แขวงกระทุ่มราย เขตหนองจอก</p>	<p>ห้ามก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ โรงมหรสพ โรงแรม ศูนย์การค้า คลังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรม หรือดัดแปลงอาคารใดให้เป็นอาคารดังกล่าว</p>
<p>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2535</p>	<p>ในระยะ 15 เมตร ริมนนสุวินทวงศ์ทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงโคกแฝด แขวงลำผักชี แขวงลำค้อยดิ่ง แขวงกระทุ่มราย เขตหนองจอก</p>	<p>ห้ามก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ โรงมหรสพ โรงแรม ศูนย์การค้า คลังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรม หรือดัดแปลงอาคารใดให้เป็นอาคารดังกล่าว</p>

กฎหมาย	บริเวณที่ควบคุม	การควบคุมการก่อสร้าง
ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2535	ในระยะ 15 เมตร ริมถนนร่มเกล้าทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงมีนบุรี แขวงแสนแสบ เขตมีนบุรี แขวงคลองสามประเวศ แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง	ห้ามก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ โรงมหรสพ โรงแรม ศูนย์การค้า คลังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรม หรือดัดแปลงอาคารใดให้เป็นอาคารดังกล่าว
ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2535	ในระยะ 15 เมตร ริมถนนสุขุมวิท 77 (ซอยอ่อนนุช) ทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงสวนหลวง แขวงประเวศ เขตประเวศ และ แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง	ห้ามก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ โรงมหรสพ โรงแรม ศูนย์การค้า คลังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรม หรือดัดแปลงอาคารใดให้เป็นอาคารดังกล่าว
ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2535	ในระยะ 15 เมตร ริมถนนกรุงธนบุรีทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงบางยี่เรือ เขตธนบุรี แขวงคลองตันไทร แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน	ห้ามก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ โรงมหรสพ โรงแรม ศูนย์การค้า คลังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรม หรือดัดแปลงอาคารใดให้เป็นอาคารดังกล่าว
ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2535	บริเวณฝั่งธนบุรี ตรงข้ามกรุงรัตนโกสินทร์ ในท้องที่แขวงบางยี่ขัน เขตบางพลัด แขวงอรุณอมรินทร์ แขวงศิริราช เขตบางกอกน้อย แขวงวัดอรุณ เขตบางกอกใหญ่ แขวงวัดกัลยาณ์ เขตธนบุรี และแขวงสมเด็จพระเจ้าพระยา เขตคลองสาน	กำหนดพื้นที่ห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไว้ 5 บริเวณ โดยห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิด หรือบางประเภทในแต่ละบริเวณ และจำกัดความสูงไม่เกิน 16 เมตร

นอกจากนี้ ในเขตกรุงเทพมหานครยังมีประกาศกระทรวงคมนาคมออกตามความในพระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ. 2497 เรื่อง กำหนดเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ ซึ่งใช้ในการควบคุมการก่อสร้าง โดยจำกัดความสูงของอาคารในบริเวณที่ควบคุม ได้แก่

- เขตปลอดภัยในการเดินอากาศบริเวณรอบสนามบินดอนเมือง ประกาศเมื่อ 25 เมษายน พ.ศ.2500
- เขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณรอบกรมการบินพาณิชย์ทุ่งมหาเมฆ ประกาศเมื่อ 17 พฤษภาคม พ.ศ.2517
- เขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณรอบสนามบินหนองจุกท่า ประกาศเมื่อ 16 ตุลาคม พ.ศ.2535