

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- กรมแผนที่ทหาร. ภาพถ่ายทางอากาศ พ.ศ. 2517 มาตรฐาน 1/15,000
- กรมแผนที่ทหาร. ภาพถ่ายทางอากาศ พ.ศ. 2524 มาตรฐาน 1/30,000
- กรมแผนที่ทหาร. ภาพถ่ายทางอากาศ พ.ศ. 2530 มาตรฐาน 1/30,000
- กรมแผนที่ทหาร. ภาพถ่ายทางอากาศ พ.ศ. 2537 มาตรฐาน 1/50,000
- กรมแผนที่ทหาร. ภาพถ่ายทางอากาศ พ.ศ. 2543 มาตรฐาน 1/15,000
- กรมแผนที่ทหาร. แผนที่มีนบุรี(พระนคร – สมุทรปราการ)หมายเลขระวาง 497/4-47 พ.ศ. 2492 (ปีที่พิมพ์ - ปีที่สำรวจ พ.ศ. 2456-2457)
- กรุงเทพมหานคร. สถิติรายปีกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2529 - 2545. กรุงเทพมหานคร: สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร, 2529 – 2545.
- โกมล ปานซี. ผังเมืองและชุมชน. กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ, 2549.
- ชูลี ไยบัวเทศ. บทบาทของนิคมอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการขยายตัวของชุมชน: กรณีศึกษา นิคมอุตสาหกรรมบางชัน. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชาการวางแผนภาค และเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524.
- ฐนิตา เสือป่า. การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง กรณีศึกษา เขตมีนบุรี. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชาการวางแผนภาค และเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.
- दनัย ทายตะคุ. "ภูมิทัศน์ในฐานะที่อยู่อาศัยในมุมมองทางนิเวศ – ภูมิทัศน์" ใน วารสารวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ฉ.2, ปีการศึกษา 2544, กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.
- ดารณี ถวิลพิพัฒน์กุล. กระบวนการเป็นเมืองกับการเปลี่ยนแปลงทางสังคม ในประเทศกำลังพัฒนา (Urbanization and Social Change in Developing Countries). กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.
- เทียนฉาย กีระนันทน์ และคณะ. โครงการสำรวจสถานะทางเศรษฐกิจ สังคม และประชากรของ กรุงเทพมหานคร: รายงานการวิจัย. กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2525.
- จิ้งค์เน็ต, บริษัทจำกัด. แผนที่เชิงเลขGIS ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2 พ.ศ. 2547 – 2548 [CD-ROM]. 2548.

- นิพนธ์ พัวพงศกร และณรงค์ ชนวนไ้. ที่อยู่อาศัย: การศึกษาสาขาบริการ: ที่อยู่อาศัย.
กรุงเทพมหานคร: ฝ่ายวิจัยเศรษฐกิจรายสาขา สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย,
2542.
- ปราโมทย์ เกตุทอง. การเปลี่ยนแปลงของสิ่งปกคลุมพื้นดินในพื้นที่เมืองที่มีผลต่อลักษณะอุทก
วิทยาเมือง: กรณีศึกษา ย่านบางลำพู. วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต ภาควิชาภูมิ
สถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546.
- ปรีชา คุณินทร์พันธุ์. สังคมวิทยาและมานุษยวิทยา นคร. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย, 2545.
- ผັນ ศรีสว. สัมภาษณ์, 17 มีนาคม 2550.
- พรสทิพย์ ศรีเมือง. แนวทางการใช้พืชพรรณในการพัฒนาสภาพแวดล้อมเมือง. วิทยานิพนธ์
ปริญญาามหาบัณฑิต สาขาวิชาการวางแผนภาค และเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.
- พิภพ รอดภัย และโสภณ พรโชคชัย. ความรู้-ความจริง อสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย.
กรุงเทพมหานคร: Agency for Real Estate Affairs, 2539.
- ภาณุพันธ์ ชัยรัตน์. สรุปกฎหมายการพัฒนาเมือง การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน และอาคาร.
[กรุงเทพมหานคร]: [ม.ป.พ.], 2533.
- มหาวิทยาลัยศิลปากร, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์. แผนผังพัฒนาเขตกรุงเทพมหานคร เขตมีนบุรี.
กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2540
- ราชบัณฑิตยสถาน. พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542. กรุงเทพมหานคร: นานมีบุ๊คส์
, 2546
- วงเดือน เกษสุภะ. การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรกับปัญหาการขยายเมือง. วิทยานิพนธ์ปริญญา
มหาบัณฑิต สาขาวิชาการวางแผนภาค และเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527.
- วรัญญา แตรวิจิตร. ผลกระทบของการพัฒนาเมืองต่อพื้นที่เกษตรกรรมในเขตประเวศ
กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต สาขาวิชาการวางแผนภาค และเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.
- วีรנית ฐานสุพร. แนวโน้มการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและอุตสาหกรรมในเขตมีนบุรี. วิทยานิพนธ์
ปริญญาามหาบัณฑิต สาขาวิชาการวางแผนภาค และเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2532.

- สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, สำนักวิจัย. การปกครองท้องถิ่นของประเทศไทย: ข้อมูลทางสถิติของสาขาวิชาปี พ.ศ. 2512. นครหลวงฯ: สำนักวิจัย สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, 2515.
- สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. โครงการบูรณาการแผนผังพัฒนาเขตเพื่อนำไปสู่การปฏิบัติกลุ่มบูรพา. กรุงเทพมหานคร: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2548.
- สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. โครงการบูรณาการแผนผังพัฒนาเขตเพื่อนำไปสู่การปฏิบัติกลุ่มศรีนครินทร์. กรุงเทพมหานคร: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2548.
- สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. โครงการบูรณาการแผนผังพัฒนาเขตเพื่อนำไปสู่การปฏิบัติกลุ่มสุวิทวงศ์. กรุงเทพมหานคร: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2548.
- สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ เลขระวาง 8-3 มีนบุรี มาตรฐาน 1/10,000. พ.ศ. 2531
- สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ เลขระวาง 12-1 บ้านคลองหลอแหล มาตรฐาน 1/10,000. พ.ศ. 2531
- สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ เลขระวาง 8-3-C บางชัน มาตรฐาน 1/4,000. พ.ศ. 2543
- สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ เลขระวาง 12-1-A สวนสยาม มาตรฐาน 1/4,000. พ.ศ. 2543
- สุนันทา สุวรรณาคมและคณะ. ความสัมพันธ์ระหว่างความเป็นเมืองกับการพัฒนาประเทศ. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531.
- สุรียา สมุทคุปดี และคณะ. กรวด-หิน-ดิน-ทราย : รัฐ ทุนนิยม และชาวนาอีสานในยุคโลกาภิวัตน์= State, capitalism, and Isan peasantry in the globalization era. นครราชสีมา: มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี, 2538.
- อดิศักดิ์ น้อยสุวรรณ. ลักษณะการบริหารและผลที่มีต่อการใช้ที่ดินในพื้นที่ชานเมือง กรุงเทพมหานคร: กรณีศึกษา แขวงบางมด เขตราชบุรีบูรณะ. วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต สาขาวิชาการวางแผนภาค และเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

ภาษาอังกฤษ

- Berman, Cara et al. Assessment of Landscape Characterization and Classification Methods. 2006. available from: <http://depts.washington.edu/cwws/Outreach/Publications/Landscapeclassification.pdf> [2006]
- California Department of Conservation, Division of Land Resource Protection. Farmland Mapping and Monitoring Program. available from: www.conservation.ca.gov/dlrp/fmmp [2006].
- Carrion-Flores, Carmen and Irwin, Elena G. Determinants of Residential Land – Use Conversion and Sprawl at the Rural – urban Fringe. American Journal Agricultural Economics Vol.86, No. 4, pp. 889 – 904, 2004. available from: <http://www.blackwell-synergy.com/doi/pdf/10.1111/j.0002-9092.2004.00641.x> [2006]
- Chorley, Richard John. Socio-economic models in geography. Methen: University Paperbacks, 1967
- Durand – Lasserre, Alain. Land for housing the poor. Singapore: Select Books, 1983.
- Exline, Christopher H. The city: Patterns and processes in the urban ecosystem. Boulder: Westview Press, 1982.
- Forman, Richard T.T. Landscape Ecology. New York, John Wiley & Sons, 1986.
- George, Carl J and Daniel McKinley. Urban ecology: in search of an asphalt rose. New York: McGraw-Hill, 1974.
- Hanks, Lucien M. Rice and man: agricultural ecology in Southeast Asia. Chicago, Ill. Aldine Publishing, 1972.
- Jacobs, Jane. Futures by Design: The Practice of Ecological Planning. Philadelphia PA: New Society Publishers, 1994.
- Johnson, James H. Urban geography: an introductory analysis. London: Pregamon Press, 1967.
- Mori, Hiroshi. Land Conversion at the Urban Fringe: A Comparative Study of Japan, Britain and the Netherlands. Urban Studies Vol.35, No.9, 1541 – 1558, 1998. available from: <http://www.blackwell-synergy.com/doi/pdf/10.1111/j.0002-9092.1998.00641.x> [2006]

- Pierce, John T. Conversion of Rural Land to Urban: a Canadian Profile. The Professional Geographer Vol. 33, No.2, pp. 163 – 173, 1981. available from:
<http://www.blackwell-synergy.com/doi/pdf/10.1111/j.0033-0124.1981.00163.x>
[2006]
- Sharp, Lauriston. Bang Chan: social history of a rural community in Thailand. Ithaca, N.Y. Cornell University Press, 1978.
- Simonds, John Ormsbee. Landscape architecture. New York: McGraw-Hill, 1961.
- Spirn, Anne Whiston. The granite garden : Urban nature and human design. [S.l.]: Basic Books, 1984.
- Steiner, Frederick. The living landscape: An ecological approach to landscape planning. New York: McGraw-Hill, 1991.
- Sternstein, Larry. Portrait of Bangkok. Bangkok: Bangkok Metropolitan Administration, 1982.
- Thadanithi, Suwattana. Planning and Development of Metropolitan Regions. Bangkok: [s.n.], 1993.
- Wassilewski, Adam and Krukowski, Krzysztof. Land Conversion for Suburban Housing: A Study of Urbanization Around Warsaw and Olsztyn, Poland. Environmental Management Vol. 34, No.2, pp.291 – 303, 2004. available from:
<http://www.springerlink.com/content/hqf5qcx0nhpneygf/fulltext.pdf> [2006]
- Wheater, C. Philip. Urban habitats. London: Routledge, 1999.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก.

การเปลี่ยนแปลงและการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

ในสมัยก่อน การสร้างที่อยู่อาศัยเป็นเรื่องที่ประชากร หรือผู้อยู่อาศัยเป็นผู้ดำเนินการสร้างเองบ้านที่สร้างขึ้นส่วนใหญ่เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือเพื่อให้เช่า ปัจจุบันโครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคมได้เปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเร่งรัดพัฒนาประเทศไทยเน้นการพัฒนาอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครฯ ส่งผลให้ที่ดินในเขตเมืองมีราคาสูงขึ้น ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว เนื่องจากประชากรอพยพเข้ามาจากชนบทเป็นจำนวนมาก ทำให้ที่อยู่อาศัยเริ่มมีลักษณะเป็นสินค้า จึงเกิดธุรกิจบ้านจัดสรรขึ้นตามมา โดยมีปัจจัยต่างๆ ในการกำหนดการสร้างบ้านจัดสรรที่มีความสำคัญเพิ่มมากขึ้นเป็นลำดับเช่น *ทุน* ซึ่งต่อมาได้กลายเป็นเงื่อนไขสำคัญที่กำหนดภาวะความรุ่งเรืองหรือซบเซาของธุรกิจบ้านจัดสรร (เลิศชัย วัฒนาวัตตุ, 2539 อ้างถึงใน รุניתา เสือป่า, 2540: 114-129) นอกจากนี้การเข้าแทรกแซงของรัฐบาลไม่ว่าจะเป็นแง่กฎหมายและข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อธุรกิจบ้านจัดสรร ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงไม่ว่าด้านรูปแบบการก่อสร้างหรือการขาย รวมถึงมีผลให้บ้านจัดสรรขยายตัวออกไปพื้นที่ชานเมืองมากขึ้นด้วย

พัฒนาการของบ้านจัดสรร สรุปลงจากการรวบรวมของ พิภพ รอดภัย และโสภณ พรโชคชัย (2539: 189-201), รุניתา เสือป่า (2540: 114-129) และนิพนธ์ พัวพงศกร และณรงค์ ชวนใช้ (2542: 7-12) มีรายละเอียดของพัฒนาการ แบ่งเป็นยุคต่างๆ ดังนี้

1. ยุคเริ่มต้นของธุรกิจบ้านจัดสรร (ปีพ.ศ. 2510 – 2522)

แต่เดิมนั้นในสมัยรัชกาลที่ 4 และก่อนหน้า การคมนาคมส่วนใหญ่ในกรุงเทพฯ ยังคงใช้ทางแต่น้ำเป็นหลัก แต่หลังจากปีพ.ศ. 2404 เริ่มมีการตัดถนนในกรุงเทพฯ ผู้คนจึงย้ายที่อยู่จากริมคลองมาเป็นริมถนนมากขึ้น จนกระทั่งในสมัยรัชกาลที่ 5 ประเทศไทยมีการพัฒนามากขึ้น จากความเจริญของชาติตะวันตก เริ่มมีการสร้างตึกแถวริมถนนมากขึ้น เพราะสามารถใช้ชั้นล่างในการทำการค้า ส่วนชั้นบนสามารถใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือเก็บของได้ ส่วนที่อยู่อาศัยของชนชั้นสูง เป็นบ้านเรือนหลังใหญ่รูปแบบเรือนไทยผสมตึกฝรั่งมีสนามหญ้ากว้าง จนกระทั่งในสมัยรัชกาลที่ 6 จึงเริ่มมีการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่และอาคารสูงขึ้น และต่อมาสภาพสังคมได้เปลี่ยนแปลงไป คือคนที่แต่งงานนิยมแยกครอบครัวออกไปอยู่ต่างหาก ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และเกิดภาวะการขาดแคลนที่อยู่อาศัยหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 จึงเกิดการจัดสรรที่ดินเพื่อขายเช่น แถบบางกะปิ ต่อมารัฐบาลจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ ได้ออกคำสั่งคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 49 ลงวันที่ 13 มกราคม 2502 ให้ยกเลิกมาตรา 34 – 39 ของประมวลกฎหมายที่ดิน ปีพ.ศ. 2427 ว่าด้วยการกำจัดสิทธิถือครองที่ดิน เพราะเห็นว่าเป็นอุปสรรคของการลงทุนในประเทศ จึงเป็นการเปิดโอกาส

ให้นักลงทุน นักพัฒนาที่ดินรวบรวมที่ดินซื้อที่ดินแถบชานเมืองจากเกษตรกร(หรือในบางกรณีใช้วิธีการแลกเปลี่ยนกับที่ดินที่อยู่ไกลออกไป) เพื่อทำการจัดสรรหรือรอไว้เก็งกำไร โครงการจัดสรรที่ดินจึงกระจายตัวทั่วไปในเขตพระโขนง บางกะปิ และบางเขน ซึ่งเป็นชานเมืองของกรุงเทพฯในสมัยนั้น

ปีพ.ศ. 2509 รัฐบาลไทยสร้างบ้านพักนักกีฬาที่ตำบลคลองจั่น บางกะปิ เมื่อเสร็จจากกีฬาเอเซียเกมส์ แล้วจึงทำเป็นอาคารสงเคราะห์ขายแก่ประชาชน โดยวิธีการผ่อนส่งระยะยาว อัตราดอกเบี้ยถูก โครงการนี้ได้รับความนิยมอย่างมาก และทำให้ผู้คิดทำบ้านจัดสรรเกิดความมั่นใจจึงเกิดโครงการบ้านจัดสรรที่ในหลายทำเลของกรุงเทพฯ เช่น ลำโพง บางแค ซอยอ่อนนุช และแถบชานเมืองตอนเหนือและตะวันออกเฉียงเหนือ เช่น บางเขน บางกะปิ ลาดพร้าว และหัวหมาก โดยมีธนาคารกรุงเทพ เป็นผู้ให้การสนับสนุนทางการเงิน ต่อมามีการประกาศใช้ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (ปร.286) ซึ่งใช้ควบคุมผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรร มีเงื่อนไขหลายประการที่ผู้จัดสรรปฏิบัติตามได้ลำบาก ทำให้เกิดภาวะซบเซาขึ้นในช่วงปีพ.ศ. 2516 – 2518 รวมทั้งได้รับผลกระทบจากภาวะวิกฤติการณ์น้ำมันครั้งที่ 1 กลางปีพ.ศ. 2516 ทำให้ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงสูงขึ้น รวมถึงกำลังซื้อจากประชาชนลดน้อยลง ทำให้ปริมาณการผลิตบ้านจัดสรรได้ลดลงมาอย่างเห็นได้ชัด

ในปี พ.ศ. 2519 – 2522 หมู่บ้านจัดสรรเริ่มฟื้นตัวอีกครั้ง เพราะรัฐบาลสมัย มรว.คึกฤทธิ์ ปราโมช มีนโยบายสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจำนวนมาก และที่สำคัญธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้มีบทบาทสนับสนุนทางการเงิน ให้สินเชื่อระยะยาวแก่ผู้ซื้อ หรือปลูกบ้าน หรือผู้ประกอบการโดยมีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์

จากแผนที่แสดงการใช้ที่ดินปีพ.ศ. 2512 จะเห็นได้ว่าพื้นที่พักอาศัยส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่บริเวณเขตชั้นในของกรุงเทพฯ โดยมีพื้นที่อยู่อาศัย 56,816.3 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 5.79 ของพื้นที่ทั้งหมด

ทำเลที่ตั้งของโครงการหมู่บ้านจัดสรรในช่วงเริ่มต้นจะขยายตัวในบริเวณเขตชั้นกลาง โดยจะมีการจัดสรรที่ดินในเขตบางเขน เขตบางกะปิ และเขตพระโขนงมากที่สุด หมู่บ้านส่วนใหญ่จะเกิดบริเวณถนนวิภาวดี-รังสิต ถนนลาดพร้าว ถนนสุขาภิบาล 1 ถนนรามคำแหง ถนนพัฒนาการ ซอยเสนานิคม ซอยอ่อนนุช ถนนงามวงศ์วาน (วงเดือน เกษสุภา, 2527 อ้างถึงใน รุณิดา เสือป่า, 2540: 114-129)

2. ยุคซบเซาครั้งที่ 1 (ปีพ.ศ. 2523 – 2525)

ในช่วงปลายปีพ.ศ. 2522 เกิดภาวะเงินเฟ้อราคาวัสดุสูงขึ้น รัฐบาลเก็บภาษีก่อสร้างมากขึ้น ธนาคารต่างๆ ลดการปล่อยสินเชื่อเพื่อก่อสร้าง และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ภาวะของ

บ้านจัดสรรชบเขา ประกอบกับในช่วงปีพ.ศ. 2523 เกิดวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 ทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงานถีบตัวสูงขึ้น อัตราดอกเบี้ยต่างประเทศสูงขึ้น รัฐต้องประกาศปรับปรุงอัตราดอกเบี้ยเงินฝากและเงินกู้ ธนาคารต่างๆ ชลของการให้สินเชื่อแก่ประชาชน ทำให้ปริมาณการผลิตที่อยู่อาศัยลดลงอย่างมาก

ต่อมาผู้ประกอบการเริ่มใช้วิธีเปิดจองก่อนลงมือสร้างจริง โดยสร้างเพียงบ้านตัวอย่างเพียงไม่กี่หลังในระยะแรกเท่านั้น และในช่วงนี้เกิดโครงการทาว์นเฮาส์ในแถบชานเมือง เพื่อให้บ้านมีราคาถูกลง ต่อมาเมื่อสภาพเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวมากขึ้น ภาวการณ์จัดสรรจึงกระเตื้องขึ้นมาอีกครั้ง

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

3. ยุคฟื้นตัว (ปีพ.ศ. 2526 – 2529)

สภาพธุรกิจบ้านจัดสรรมีแนวโน้มดีขึ้น อันเป็นผลจากการที่อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มลดลงและสถาบันการเงินต่างๆ มีสภาพคล่องมากขึ้น โดยส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดเล็ก ต้นปีพ.ศ. 2547 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้กำหนดมาตรการจำกัดสินเชื่อ ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจบ้านจัดสรร และปรากฏว่ามีผู้หันมาลงทุนทำโครงการบ้านจัดสรรราคาสูงกันมาก ทั้งนี้เนื่องจากอุปกรณ์ของบ้านในระดับราคานี้ยังมากกว่าอุปทานนั่นเอง อีกทั้งการแข่งขันก็ยังไม่มากนัก

ปีพ.ศ. 2528 ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรหลายรายหันไปจัดโครงการระดับต่ำกัน โดยมีส่วนหนึ่งทำโครงการที่อยู่อาศัยประเภทที่สร้างบ้านให้กับหน่วยงานราชการต่างๆ เช่น กองทัพอากาศ เนื่องจากโครงการดังกล่าวไม่มีความเสี่ยงและมีกลุ่มลูกค้าที่แน่นอนอยู่แล้ว รวมทั้งได้รับการสนับสนุนทางการเงินเป็นอย่างดี ในปีพ.ศ. 2529 รัฐบาลได้เริ่มพิจารณาที่จะดำเนินมาตรการต่างๆ ที่เอื้ออำนวยต่อธุรกิจบ้านจัดสรรมากขึ้น

จากแผนที่ใช้ดินปีพ.ศ. 2529 พบว่ากรุงเทพฯ มีพื้นที่เมืองหรือพื้นที่ปลูกสร้าง (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 จากสภาพการใช้ที่ดินดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าเขตชั้นในมีการใช้ที่ดินเข้มข้นและหนาแน่นจึงทำให้มีพื้นที่ว่างที่จะ

นำมาพัฒนาเหลือน้อยมาก ส่วนเขตชั้นนอกและเขตชั้นกลางยังมีพื้นที่ว่างประมาณ 204,157.59 ไร่ และ 177,054.04 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 52.35 และ 45.40 ตามลำดับ ซึ่งสามารถจะรองรับการขยายตัวของพื้นที่เมืองได้อีกมาก (ครรชิต ห่อวิวัฒน์, 2529 อ้างถึงใน รัฐินดา เสือป่า, 2540: 114-129)

เมื่อพิจารณาการใช้ที่ดินประเภทอยู่อาศัย ในปีพ.ศ. 2529 มีพื้นที่ประมาณ 113,118.93 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 11.54 ของพื้นที่ทั้งหมดของกรุงเทพฯ ส่วนใหญ่อยู่ในเขตชั้นกลางประมาณ 54,499.06 ไร่ โดยเฉพาะในเขตบางกะปิ พระโขนง และบางเขน เป็นเขตที่มีพื้นที่อยู่อาศัยมากที่สุดตามลำดับ จากแผนที่แสดงการใช้ที่ดิน จะเห็นว่าการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยส่วนใหญ่รวมตัวอยู่บริเวณสองฟากถนนสายสำคัญเช่น ถนนลาดพร้าว ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนพหลโยธิน ถนนรามอินทรา ถนนสุขุมวิท เป็นต้น พื้นที่อยู่อาศัยในเขตชั้นกลาง ส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นไม่มากนัก รวมตัวกันเป็นกลุ่มๆ ในลักษณะบ้านจัดสรรเป็นส่วนใหญ่ โดยแทรกตัวปะปนกับพื้นที่ว่างและพื้นที่เกษตร ส่วนเขตชั้นในการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยค่อนข้างแน่นมีตึกแถวประเภทพาณิชย์-พักอาศัยค่อนข้างสูง โดยแทรกตัวปะปนกับกิจการค้าด้านพาณิชย์กรรมและสถาบันต่างๆ ขณะที่เขตชั้นนอกการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยกระจายตัวปะปนกับพื้นที่เกษตรและที่ว่าง

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

4. ยุคเจริญเติบโต (ปีพ.ศ. 2530 - 2534)

สืบเนื่องจากภาวะชบเซาในปีพ.ศ. 2528 และต้นปีพ.ศ. 2529 ในปีพ.ศ. 2530 รัฐบาลได้กำหนดนโยบายให้มีการเร่งรัดพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อเป็นเครื่องกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจและการจ้างงาน ดังนั้นนโยบายต่างๆ ที่กำหนดไว้ในปีพ.ศ. 2529 จึงส่งผลดีต่อธุรกิจบ้านจัดสรรในปีพ.ศ. 2530 หลายประการเช่น ให้ธนาคารแห่งประเทศไทยสนับสนุนให้ธนาคารพาณิชย์ให้สินเชื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และขยายขอบข่ายการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นต้น ผลจากนโยบายดังกล่าว ทำให้ปีพ.ศ. 2530 เป็นปีที่ธุรกิจบ้านจัดสรรได้ขยายตัวสูงสุด ทั้งนี้เนื่องจากปัจจัยต่างๆ คือ

1. ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรร ได้หันมาสร้างบ้านจัดสรรในระดับราคาปานกลาง และราคาถูกมากขึ้น และตลาดบ้านในระดับนี้มีความต้องการสูง ทำให้โครงการส่วนใหญ่ได้รับความสำเร็จ
2. ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2527 เป็นต้นมา รัฐบาลได้มีการขยายโครงข่ายสาธารณูปโภคออกไปสู่ชานเมือง มากขึ้น ทำให้ที่ดินต่างๆ ที่ถูกเก็บไว้ได้นำมาพัฒนามากขึ้น และส่วนใหญ่ของการพัฒนาจะนำมาพัฒนาเพื่อที่อยู่อาศัย
3. ได้มีการเปลี่ยนแปลงด้านเงินทุนเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยในรอบ 2 ปีที่ผ่านมา โดยลดอัตราดอกเบี้ย เพื่อการกู้ยืม ในการลงทุนด้านที่อยู่อาศัย ทำให้การผลิตบ้านจัดสรรลงทุนน้อยลง และเพิ่มขีดความสามารถในการซื้อให้ประชาชนสูงขึ้น

จากสาเหตุดังกล่าว ทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรเกิดการเปลี่ยนแปลง ทั้งด้านรูปแบบ และราคาของบ้านที่มีลักษณะและการใช้สอยที่พัฒนาไปมาก ดังนั้นถือว่าปีพ.ศ. 2530 เป็นปีที่ธุรกิจบ้านจัดสรรได้ก้าวเข้ามามีบทบาทในการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริง

ในช่วงปีพ.ศ. 2531 ความต้องการบ้านจัดสรรมีมากขึ้นถึงแม้ราคาบ้านจัดสรรจะสูงขึ้นกว่าปีพ.ศ. 2530 สาเหตุมาจากความต้องการบ้านจัดสรรของคนที่มีรายได้ปานกลางมีสูง ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยเพื่อจัดซื้อที่อยู่อาศัยยังอยู่ในอัตราที่เอื้ออำนวยต่อความสามารถในการซื้อของประชาชน ส่วนในด้านการผลิตบ้านจัดสรรนับว่ายังคงอยู่ในระดับสูง เพราะสามารถผลิตที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีที่มีรายได้สูงและปานกลางได้มาก อย่างไรก็ตามยังมีปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นอุปสรรคในการขยายตัวของธุรกิจบ้านจัดสรร เช่น เรื่องราคาที่ดินที่มีราคาสูงขึ้น แต่ยังมีปัจจัยเกื้อหนุนอีกหลายตัว เช่น นโยบายสนับสนุนด้านที่อยู่อาศัยจากทางราชการและราคาน้ำมันที่มีราคาลดลง ดังนั้นธุรกิจบ้านจัดสรรในปีพ.ศ. 2531 จึงยังคงสภาพที่ดีต่อเนื่องจากปีพ.ศ. 2530

ในปีพ.ศ. 2532 ปริมาณการผลิตบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง การสร้างบ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตกรุงเทพฯ สมุทรปราการ นนทบุรี ปทุมธานี ตามลำดับ นอกจากนี้จำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยภาคเอกชนสูงขึ้นเป็นลำดับ ดังจะเห็นได้จากตารางจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มในปีพ.ศ. 2530 เป็นการจัดสรรถึงร้อยละ 57 ของการสร้างทั้งหมด และเพิ่มขึ้นในปีพ.ศ. 2531 อีก ร้อยละ 67 และปีพ.ศ. 2532 ร้อยละ 72 การสร้างที่อยู่อาศัยโดยบริษัทผู้ประกอบการจัดสรรสูงขึ้น เนื่องจากการจัดสร้างบ้านระบบเดิม คือ เจ้าของบ้านจัดสร้างเองนั้น มีค่าใช้จ่ายสูงและเป็นภาระมากสำหรับเจ้าของบ้าน ส่วนการซื้อบ้านสำเร็จรูปที่สามารถผลิตได้ในจำนวนมากๆ สะดวกและประหยัดกว่า นอกจากนี้หมู่บ้านจัดสรรยังมีการจัดสาธารณูปโภค การรักษาความปลอดภัย ได้ดีกว่า

ปีพ.ศ. 2533 สถานการณ์การผลิตบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีปริมาณเพิ่มสูงสุดในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้เนื่องจากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ แต่ในช่วงปลายปีพ.ศ. 2533 ได้เกิดวิกฤตการณ์อ่าวเปอร์เซีย ทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรเกิดการชะลอตัว และในปีนี้นับว่าบ้านจัดสรรได้มีการเปลี่ยนแปลงทั้งราคาและรูปแบบ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน วัสดุก่อสร้าง แรงงาน และเงินทุน โดยจะมีการผลิตที่อยู่อาศัยประเภทแฟลต คอนโดมิเนียม และทาวน์เฮาส์มากขึ้น ในขณะที่การผลิตที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวซึ่งต้องการที่ดินมากมีปริมาณลดลง ยกเว้นเจ้าของบ้านสร้างเอง

ปีพ.ศ. 2534 พบว่าบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นสูงมาก โดยมีปัจจัยที่ส่งเสริมหลายประการ ไม่ว่าจะเป็นการที่ระบบเศรษฐกิจของไทยขยายตัวสูงอย่างต่อเนื่อง ทำให้ประชาชนมีรายได้และกำลังซื้อเพิ่มขึ้น การที่ระบบการเงินมีสภาพคล่องตัวและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำ ทั้งนี้พบว่า ปีพ.ศ. 2534 มีที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จำนวน 129,688 หน่วยโดยมีการจัดสรรจำนวน 104,413 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 80.5 ในขณะที่ปีก่อนมีเพียงร้อยละ 74.70 เท่านั้น แสดงว่าประชาชนนิยมบ้านที่ผลิตโดยการจัดสรรมากกว่าการจัดสร้างเอง และยังพบว่าบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ได้รับความนิยมมากที่สุด และรูปแบบบ้านจัดสรรได้เปลี่ยนจากแนวราบมาเป็นอาคารสูงมากขึ้น

ในช่วงนี้เขตที่มีการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ เขตบางเขน เขตราชบุรี บูรณะ เขตจตุจักร เขตภาษีเจริญ และเขตบึงกุ่ม นอกจากนี้ยังได้ขยายตัวสู่เขตจังหวัดปริมณฑล โดยเฉพาะในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ และอำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี การขยายตัวของพื้นที่พักอาศัยยังคงแผ่ไปตามถนนสายหลัก โดยมีทิศทางขยายตัวดังนี้

ทิศเหนือ มีการเจริญเติบโตและขยายตัวไปตามแนวถนนพหลโยธิน เริ่มแผ่ขยายจากสามแยกเกษตรไปถึงสะพานใหม่ และขยายตัวตามถนนวิภาวดี-รังสิต และถนนกรุงเทพ-นนทบุรี

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

ทิศใต้ มีการเจริญเติบโตและขยายตัวไปตามแนวถนนปู่เจ้าสมิงพราย และถนนสุขสวัสดิ์

ทิศตะวันตก มีการเจริญเติบโตและขยายตัวไปตามแนวถนนจรัญสนิทวงศ์ และถนนพระเจ้าตากสิน ถนนบางกอกน้อยนครชัยศรี เข็มโครงข่ายถนนวงแหวน ถนนพุทธมณฑลเชื่อมถนนบางกอกน้อยนครชัยศรีกับถนนเพชรเกษม

4.1.5 ยุคซบเซาครั้งที่ 2 (ปีพ.ศ. 2535 – 2539)

ปีพ.ศ. 2535 บ้านจัดสรรที่สร้างเสร็จขายตัวในอัตราที่ลดลง เนื่องมาจากภาวะชะงักงันทางเศรษฐกิจจากวิกฤติการณ์อ่าวเปอร์เซียเมื่อปลายปีพ.ศ. 2533 และการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองเมื่อต้นปีพ.ศ. 2535 (เหตุการณ์พฤษภาทมิฬ) ทำให้บรรยากาศการลงทุนโดยทั่วไปซบเซาส่งเกตได้จากการขออนุญาตจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีจำนวนลดลง แต่เอกชนยังคงมีบทบาทหลักในการผลิตที่อยู่อาศัยโดยผลิตได้ร้อยละ 78 ซึ่งใกล้เคียงกับปีก่อน

ปีพ.ศ. 2536 การขยายตัวของแปลงที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรมีอัตราการขยายตัวที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยในปีนี้มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่ได้รับอนุญาตจากกรมที่ดินทั่วประเทศรวมทั้งสิ้น 137,381 ลดลงจากปี พ.ศ. 2534 ร้อยละ -3.5 และปีพ.ศ. 2536 มีจำนวน 125,925 แปลงลดลงจากปีพ.ศ. 2535 ร้อยละ -8.7 ส่งผลให้บ้านจัดสรรในแนวราบที่จะก่อสร้างแล้วเสร็จใน 1-2 ปี ข้างหน้ามีแนวโน้มการขยายตัวลดลงตามไปด้วย รวมทั้งโครงการบ้านจัดสรรที่เปิดตัวใหม่จะเป็นบ้านแบบทาวน์เฮาส์มากที่สุด บ้านเดี่ยวมีการเปิดตัวใหม่น้อยมาก (เลิศชาย วัฒนาวิถิตู, 2539 อ้างถึงใน รุณิดา เสือป่า, 2540: 114-129)

การผลิตบ้านจัดสรรในช่วงระยะ 15 ปีที่ผ่านมา นี้ กล่าวได้ว่า มีมากจนล้นตลาด (Over supply) โดยปรากฏให้เห็นชัดเจนในปีพ.ศ. 2535 และปีพ.ศ. 2536 อย่างไรก็ตามความต้องการบ้านจัดสรรอย่างแท้จริง ก็ยังมีอยู่อย่างต่อเนื่องในบ้านจัดสรรทุกประเภท ซึ่งจากรายงานวิจัยของบริษัท Agency for Real Estate Affairs พบว่าปีพ.ศ. 2536 บ้านจัดสรรประเภทห้องชุดซึ่งส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง และรายได้ค่อนข้างน้อยสามารถขายได้มากที่สุด โดยส่วนใหญ่มีราคาขายต่ำกว่า 600,000 บาท รองมาได้แก่ ทาวน์เฮาส์

ปีพ.ศ. 2537 การขยายตัวของแปลงที่ดินที่ได้รับอนุญาตจัดสรรได้เพิ่มขึ้นเป็นปีแรกนับจากปีพ.ศ. 2533 เป็นต้นมา โดยปีพ.ศ. 2537 มีจำนวน 163,889 เพิ่มขึ้นจากปีพ.ศ. 2536 ร้อยละ 31 การขยายตัวดังกล่าวทำให้การก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในแนวราบ (ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์) ในอีก 1-2 ปีข้างหน้ามีแนวโน้มขยายตัวมากขึ้น

จากการรวบรวมข้อมูลของการเคหะแห่งชาติ พบว่าโครงการบ้านจัดสรรเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปีพ.ศ. 2537 เพิ่มขึ้นมากเป็นประวัติการณ์โดยมีการเปิดตัวอย่างต่อเนื่องทุกเดือน เดือนละประมาณ 50-70 โครงการ เฉลี่ยเดือนละ 23,436 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปีพ.ศ. 2536 สูงถึงร้อยละ 127 ในจำนวนนี้เป็นที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดมากที่สุด รองลงมา ได้แก่ ทาวน์เฮาส์

ปีพ.ศ. 2538 สถานการณ์ตลาดบ้านจัดสรรอยู่ในภาวะชะลอตัวกว่าปีที่ผ่านมา ราคาบ้านจัดสรรค่อนข้างทรงตัวแม้ว่าต้นทุนการผลิตจะเพิ่มขึ้น ทำให้ตลาดบ้านจัดสรรจึงเป็นตลาดของผู้ซื้อ ทำให้ผู้ประกอบการต้องการแข่งขันในด้านการตลาดและการขายอย่างเข้มข้น จากข้อมูล

ของการเคหะแห่งชาติพบว่า โครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี พ.ศ. 2538 มีจำนวน 142,043 หน่วย ลดลงจากปีพ.ศ. 2537 ซึ่งมีจำนวน 254,561 หรือลดลงร้อยละ 44.2

เมื่อพิจารณาการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทในเขตต่างๆ โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวที่มีการเพิ่มขึ้นมากที่สุด 5 อันดับแรก ยังอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ทั้งหมด โดยเฉพาะในเขตชั้นกลางและชั้นนอก ได้แก่ เขตมีนบุรี จำนวน 5,501 หน่วย มากเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมาได้แก่ เขตบางขุนเทียน จำนวน 4,363 หน่วย เขตบึงกุ่ม จำนวน 2,201 หน่วย เขตลาดกระบัง จำนวน 2,198 หน่วย และเขตประเวศ จำนวน 1,963 หน่วย

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมในปีพ.ศ. 2539 อยู่ในช่วงที่ซบเซาและถดถอย และมีแนวโน้มจะตกต่ำถึงขีดสุดในปีพ.ศ. 2540 ทั้งนี้เป็นไปตามธรรมชาติของวงจรรุ่งเรือง และตกต่ำของที่อยู่อาศัย ซึ่งมักจะขยายและหดตัวเร็วและแรงกว่า ภาวะการขยายตัวและหดตัวของภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ภาวะตกต่ำของธุรกิจที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ในปีพ.ศ. 2540 มีแนวโน้มความรุนแรงกว่าทุกครั้งที่ผ่านมา โดยจะส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องอย่างกว้างขวาง และจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงิน ของสถาบันการเงินที่ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย รวมทั้งต่อเสถียรภาพของเศรษฐกิจโดยรวม ดังนั้นแม้ว่ารัฐบาลจะมีนโยบายในการกระตุ้นกำลังซื้อและส่งเสริมสภาพคล่องทางการเงินแก่ผู้ประกอบการด้วย มาตรการต่างๆ อย่างไรก็ตาม มาตรการเหล่านี้จะช่วยบรรเทาสถานการณ์วิกฤตตลาดที่อยู่อาศัย และวิกฤตความเชื่อมั่นในสถาบันการเงินเท่านั้น โดยยังไม่สามารถกระตุ้นให้สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในปีพ.ศ. 2540 พื้นตัวในระยะสั้นได้ นอกจากนั้นในปีพ.ศ. 2540 คาดว่าผู้ประกอบการจัดสรรยังคงประสบปัญหาการขายและผลการประกอบการไม่เป็นไปตามเป้าหมาย และปัญหามันจัดสรรมีมากจนล้นตลาด (Over supply)

ในปีพ.ศ. 2539 บ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพฯ มีการเพิ่มขึ้นจำนวนมากที่สุดในเขตมีนบุรี จำนวน 2,725 หน่วย รองลงมาได้แก่ เขตบางขุนเทียน จำนวน 2,277 หน่วย เขตหนองจอก จำนวน 2,100 หน่วย เขตตลิ่งชัน จำนวน 1,960 หน่วย และเขตดอนเมือง จำนวน 1,757 หน่วย ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์เพิ่มมากที่สุด ในเขตมีนบุรี จำนวน 3,687 หน่วย รองลงไปได้แก่ เขตหนองแขม เขตบางเขน เขตบึงกุ่ม และเขตบางขุนเทียน จำนวน 3,125 2,434 1,636 และ 1,198 หน่วย ตามลำดับ ส่วนห้องชุดที่สร้างเสร็จมากที่สุดได้แก่ เขตบางกะปิ จำนวน 9,189 หน่วย รองลงมาได้แก่ เขตสวนหลวง เขตจตุจักร เขตบึงกุ่ม เขตห้วยขวาง จำนวน 4,424 4,176 3,781 และ 3,490 ตามลำดับ

จากข้อมูลการใช้ที่ดินใน ปีพ.ศ. 2539 พบว่ากรุงเทพมหานคร มีพื้นที่เมืองหรือพื้นที่ปลูกสร้าง (Built-up area) ประมาณ 458,303.57 ไร่ หรือร้อยละ 46.74 ของพื้นที่กรุงเทพฯ โดย

นอกนั้นเป็นพื้นที่เกษตร ที่ว่าง และคูคลอง ประมาณ 552,157.05 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 53.26 โดยมีพื้นที่อยู่อาศัย 307,501.14 ไร่ เพิ่มจากปีพ.ศ. 2529 ซึ่งมีจำนวน 113,118.93 ไร่ หรือเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 171.84 ซึ่งส่วนใหญ่จะขยายตัวอยู่ในเขตชั้นกลาง และเขตชั้นนอก โดยมีพื้นที่พักอาศัยสูงที่สุดในเขตบึงกุ่ม เขตมีนบุรี และเขตบางเขน จำนวน 22,512.70 21,443.40 19,319.80 ตามลำดับ

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

จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประกอบกับพัฒนาการของหมู่บ้านจัดสรร ในช่วงต่างๆ จะเห็นได้ว่า กรุงเทพมหานคร มีการขยายตัวของเมืองจากเขตชั้นในไปยังชั้นกลาง และเขตชั้นนอก เนื่องจากมีปัจจัยเอื้ออำนวยหลายประการ ได้แก่ พื้นที่ว่างในเขตต่างๆ บริเวณโดยรอบซึ่งมีอยู่จำนวนมากและราคาที่ดินก็ไม่สูงมากนัก นอกจากนี้ยังมีโครงข่ายด้านคมนาคม มีบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ที่สำคัญเข้าไปในบริเวณดังกล่าว และพบว่า การขยายตัวของการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีโครงสร้างการใช้ที่ดิน 3 ช่วงปี ดังนี้ ปีพ.ศ. 2512 ปีพ.ศ. 2529 ปีพ.ศ. 2539 การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมีจำนวนมากที่สุด โดยมีสัดส่วนมากกว่า ร้อยละ 50 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด โดยในปีพ.ศ. 2512 มีพื้นที่อยู่อาศัย 56,816 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 5.79 ในปีพ.ศ. 2529 พื้นที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็น 113,118 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 11.54 ปีพ.ศ. 2539 มีพื้นที่พักอาศัย 307,501.14 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 31.36 ของพื้นที่ทั้งหมด

จากโครงสร้างและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน จะเห็นว่าการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเป็นประเภทการใช้ที่ดินที่มีบทบาทสำคัญและมีพื้นที่มากที่สุด โดยมากกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่เมืองทั้งหมดและเป็นประเภทการใช้ที่ดินที่มีการขยายตัวของพื้นที่มากกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ อย่างไรก็ตามการพัฒนาที่ดินของภาคเอกชนที่ขยายตัวเข้าไปในพื้นที่ชานเมืองนั้น แม้ว่าจะช่วยแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยได้ แต่ก็ได้ก่อให้เกิดปัญหาอื่นๆ ตามมาด้วย ซึ่งสามารถสรุปปัญหาที่มีต่อพื้นที่ชานเมืองได้ดังนี้

1. การขาดการควบคุมที่ตั้งของบ้านจัดสรร ทำให้บ้านจัดสรรรุกล้ำเข้าไปในพื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง ซึ่งเป็นที่ลุ่มต่ำ การถมดินเพื่อการก่อสร้างเป็นการขวางการระบายน้ำตามแนวระดับ ทำให้ปัญหาน้ำท่วมซึ่งมีความรุนแรงยิ่งขึ้น เป็นการพัฒนาเมืองสวนทางกับแผนการป้องกันและแก้ปัญหา น้ำท่วมกรุงเทพฯ
2. การขาดการควบคุมขนาดของบ้านจัดสรรที่แน่นอน ทำให้มีการขออนุญาตจัดสรรหลายครั้งในที่ดินที่ต่อเนื่องกันซึ่งเมื่อทุกโครงการเสร็จแล้วจะกลายเป็นหมู่บ้านขนาดเล็ก

ใหญ่ แต่สาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จัดเตรียมไว้ต่ำกว่ามาตรฐานของหมู่บ้าน
ที่เป็นจริง

3. การจัดบริการสาธารณะของหมู่บ้านมีประสิทธิภาพต่ำ เช่น การจัดเก็บขยะมูลฝอย
ไม่ทั่วถึงขาดความปลอดภัยต่อชีวิต และทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัย ไม่มีรถประจำทาง
หรือรถสาธารณะผ่าน เป็นต้น
4. หมู่บ้านจัดสรรบางแห่งอยู่นอกเขตบริการน้ำประปา ทำให้มีการสูบน้ำบาดลมาใช้
ซึ่งน้ำบาดลบางบริเวณมีคุณภาพต่ำใช้ในการบริโภคไม่ได้ และยังเป็นสาเหตุที่ทำให้
เกิดแผ่นดินทรุด
5. การพัฒนาอาคารขนาดใหญ่ เช่น ห้องชุดพักอาศัยในพื้นที่ที่มีโครงการสร้าง
สาธารณูปโภค สำหรับการรองรับอาคารแนวราบที่มีความหนาแน่นน้อย ทำให้เป็น
ภาระในการจัดสาธารณูปโภคในภาครัฐบาล ซึ่งไม่สามารถขยายขีดความสามารถใน
การให้บริการสาธารณูปโภคได้ทัน และการอยู่อย่างหนาแน่นในทางสูง ทำให้มีความ
ต้องการสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ สวนสาธารณะท้องถิ่นในบริเวณใกล้เคียงซึ่งยังขาด
แคลนอยู่มาก

ปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นจึงควรมีมาตรการมาควบคุม เพื่อแก้ไขและป้องกันปัญหาที่จะ

เกิดในอนาคต

ภาคผนวก ข.

แผน นโยบาย กฎหมาย และการเปลี่ยนแปลงทางสังคม เศรษฐกิจอื่น ๆ

ก. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

มิ่งงานศึกษาและวิจัยทั้งของไทยและต่างประเทศหลายชิ้นที่ระบุว่าความเปลี่ยนแปลงของเมืองทั้งในด้านขนาดและระดับความเป็นเมืองนั้นเป็นผลลัพธ์ที่มาจาก นโยบายด้านการเมือง การปกครองและนโยบายในการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม อันได้แก่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติซึ่งเริ่มมีการประกาศเป็นนโยบายแห่งชาติ และนำมาเป็นแนวทางในการบังคับใช้ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2504 เป็นต้นมา ในด้านการกำหนดแนวนโยบายและรูปแบบการพัฒนาเมือง การพัฒนาทางด้านอุตสาหกรรมและการผลิต การเกษตร หรือการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาตินั้น ปัจจุบัน (พ.ศ. 2549) อยู่ในระยะปีสุดท้ายของแผนฯฉบับที่ 9 และกำลังเริ่มการใช้แผนฯฉบับที่ 10 โดยเนื้อหาสาระที่สำคัญของแผนฯ ในแต่ละฉบับ ที่มีความเกี่ยวข้องสอดคล้องกับการพัฒนาเมืองการเปลี่ยนแปลงของเมือง และการเติบโตและขยายตัวของเมืองนั้น มีรายละเอียดโดยสังเขปดังนี้

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2504-2509)

แผนฯฉบับแรกนี้แบ่งการใช้ออก เป็น 2 ระยะเนื่องจากเหตุผลสำคัญที่ว่ากระทรวง ทบวง กรม และรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการดำเนินงานพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศยังไม่พร้อมที่จะเสนอโครงการที่สมบูรณ์และเพียงพอตลอดระยะเวลา 6 ปี โครงการส่วนใหญ่จึงมีความสมบูรณ์เพียงในระยะเวลา 3 ปีแรกของแผนฯเท่านั้น สาระสำคัญของนโยบายและแนวทางในการดำเนินงานของแผนแรกนั้นส่วนใหญ่เน้นหนักไปในการเร่งรัดพัฒนาพื้นฐานทางด้านเศรษฐกิจ (Infrastructure Facilities) เช่น การชลประทาน การพลังงาน การทาง การรถไฟ การโทรคมนาคม เป็นต้น นอกจากนี้แล้วก็มีโครงการซึ่งมีลักษณะเป็นการบริการ (Service Project) ที่ได้รับความสำคัญเป็นอันดับสูงคือ โครงการวิจัย ทดลองและส่งเสริม ทั้งในด้านการเกษตรและอุตสาหกรรม โครงการพัฒนาการศึกษาและสาธารณสุข เป็นต้น

ผลของการพัฒนาเศรษฐกิจในแผนฯฉบับแรกนี้นับว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ดี เช่นรายได้ประชาชาติเพิ่มขึ้นตรงตามที่กำหนดไว้ในแผนฯ ผลผลิตที่สำคัญทั้งด้านเกษตรและอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นเกินที่คาดการณ์ไว้ โครงการพัฒนาเศรษฐกิจสำคัญในด้านการชลประทานและการพลังงานไปได้ดี แต่โครงการด้านการคมนาคมและขนส่ง โดยเฉพาะ โครงการทางหลวงยังมีความล่าช้าไปบ้าง ทั้งนี้การที่แผนฯดำเนินไปได้ด้วยดีนั้นเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศและของ

โลกนับว่ามีส่วนในการสนับสนุนด้วยเนื่องจากในช่วงเวลานั้นราคาของผลผลิตต่างๆของประเทศในตลาดโลกมีราคาที่สูงพอสมควร

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2510-2514)

นโยบายและแนวทางในการดำเนินงานของแผนฯในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมืองและการอุตสาหกรรมนั้น จะเน้นไปที่การลงทุนเพื่อบูรณะและเสริมสร้างบริการขั้นพื้นฐานทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเพิ่มผลผลิตด้านเกษตรกรรม แต่ในแผนฯฉบับนี้นั้น ยังคงเน้นการพัฒนาเฉพาะกรุงเทพมหานคร โดยมีโครงการอาคารสงเคราะห์สำหรับผู้มีรายได้น้อย โครงการปรับปรุงก่อสร้างระบบน้ำสำหรับพระนครธนบุรี โครงการก่อสร้างและปรับปรุงถนน โครงการประปานครหลวงและการผังเมืองอันเนื่องมาจากเริ่มมีการตระหนักถึงการล้นไหลของประชากรเข้าสู่กรุงเทพมหานครในช่วงการดำเนินแผนฯฉบับแรก

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2515-2519)

นโยบายและแนวทางในการดำเนินงานของแผนฯในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมืองและการอุตสาหกรรมนั้น ยังคงคล้ายกับแผนฯฉบับที่ 2 ซึ่งเป็นการเน้นพัฒนาและแก้ปัญหาเฉพาะส่วนกรุงเทพมหานคร อันเกิดจากผลกระทบที่สำคัญคือการขยายตัวของประชากรกรุงเทพมหานครอย่างรวดเร็วเนื่องจากการอพยพเข้ามาของประชากรจากชนบทตั้งที่มีกล่าวไว้ในแผนฯนี้ว่า "... ชาวชนบทได้อพยพเข้าสู่เมืองมากขึ้น และก่อให้เกิดปัญหาแก่นครหลวงทางด้าน การวางผังเมือง ที่อยู่อาศัย การประปา การจราจร การระบายน้ำฝนและน้ำโสโครก ตลอดจนการจัดทำสวนสาธารณะเพื่อเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ..."

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2520-2524)

นโยบายและแนวทางในการดำเนินงานของแผนฯในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมืองและการอุตสาหกรรมนั้นมีระบุไว้ค่อนข้างชัดเจน โดยการชี้ให้เห็นถึงลักษณะการกระจายตัวและการตั้งถิ่นฐานที่ก่อให้เกิดปัญหาและเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาเมืองว่า การย้ายถิ่นเข้าสู่เขตเมืองส่วนใหญ่ย้ายเข้าสู่กรุงเทพมหานครและเขตจังหวัดใกล้เคียง ที่มีการพัฒนาอุตสาหกรรมทำให้เกิดปัญหาตามมานับประการและได้ชี้ให้เห็นถึงปัญหาของการพัฒนาเมืองในอดีตว่า การพัฒนาเมืองและกรุงเทพมหานครในอดีต ขาดแผนนโยบายหลักที่ชัดเจนและขาดการสนับสนุนด้านงบประมาณและการวางโครงการพัฒนาเมืองอย่างมีระบบ ด้วยเหตุดังกล่าว แผนฯฉบับที่ 4 จึงได้ระบุสาระสำคัญของการพัฒนาเมืองและกรุงเทพมหานครไว้อย่างชัดเจน โดยได้เน้นไปในด้านการกระจายความเจริญออกจากกรุงเทพมหานคร โดยการพัฒนาเมืองหลักขึ้นในส่วนภูมิภาค เพื่อเป็น

แหล่งสกัดการอพยพของประชากรจากชนบทเข้าสู่กรุงเทพมหานคร และเพื่อเป็นศูนย์กลางที่จะกระจายความเจริญออกไปสู่ชนบท ในขณะที่เดียวกันก็กำหนดขอบเขตของการขยายตัวของกรุงเทพมหานครให้อยู่ในขนาดที่เหมาะสม เพื่อลดความแออัดและปรับปรุงสภาพแวดล้อมที่เสื่อมโทรมให้ดีขึ้น

ผลของแผนฯ ฉบับนี้นั้น ไม่บรรลุผลตามเป้าหมายเท่าที่ควร เนื่องจากมาตรการที่สำคัญบางประการยังไม่ได้รับการดำเนินการ การขาดการประสานงานของระดับนโยบายและระดับปฏิบัติการระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ปัญหาการขาดแผนปฏิบัติการที่มีประสิทธิภาพ ปัญหาบริการขั้นพื้นฐานทางเศรษฐกิจของเมืองหลักบางประการยังไม่เพียงพอ ทำให้มีความยากลำบากที่จะไปพัฒนาให้ทัดเทียมกับกรุงเทพมหานครได้ มาตรการด้านการกระจายอุตสาหกรรมยังไม่ได้ผล อุตสาหกรรมต่างๆ ยังคงรวมตัวอยู่ในกรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียง

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525-2529)

แผนฯ ฉบับนี้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาระบบเมืองหลัก เมืองรองและชุมชนชนบทให้ประสานกัน โดยชะลอความเติบโตและลดอิทธิพลทางเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานครลง ในขณะเดียวกันก็พัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑลให้ไปในทิศทางที่จะมีส่งเสริมนโยบายการกระจายความเจริญไปสู่ส่วนภูมิภาคด้วย แนวความคิดเกี่ยวกับเมืองรองได้สร้างความชัดเจนในแผนฯ ฉบับนี้ด้วย โดยมีจุดมุ่งหมายสำคัญว่า หลังจากที่มีการพัฒนาเมืองหลักให้เกิดขึ้นแล้ว จำเป็นต้องพัฒนาระบบเมืองรองและชุมชนชนบท ให้สามารถกระจายการพัฒนาจากเมืองหลักไปสู่เมืองรองและชุมชนชนบท เพื่อเชื่อมโยงการพัฒนาไปสู่ประชาชนชนบท กล่าวโดยสรุปแล้ว แผนฯ ฉบับนี้ มีสาระสำคัญของนโยบาย 3 ประการคือ การพัฒนาเมืองหลัก การพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล และการพัฒนาเมืองรอง

ผลของแผนฯ ฉบับนี้ยังคงมีปัญหาและอุปสรรคที่จะดำเนินงานให้สอดคล้องกับแนวนโยบายพัฒนาเมือง พอที่จะสรุปได้ว่า การพัฒนาเมืองหลักยังคงประสบปัญหาเนื่องจากความเข้าใจเกี่ยวกับขอบเขตของเมืองหลักในแต่ละหน่วยงานไม่ตรงกัน การแบ่งหน้าที่รับผิดชอบและเป้าหมายไม่ชัดเจนตรงกัน รวมถึงการจัดสรรงบประมาณในการลงทุนซึ่งต้องใช้งบประมาณสูงมาก ในส่วนของการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑลด้านที่เน้นการชะลอการขยายตัวของกรุงเทพมหานครนั้นก็ยังคงมีปัญหาในทางปฏิบัติ เนื่องจากโครงการพัฒนาทั้งของหน่วยงานของรัฐบาลและเอกชนมีแนวโน้มที่จะขยายตัวอย่างไม่มีทิศทาง ซึ่งยิ่งก่อให้เกิดความเจริญและความคับคั่งแออัดอยู่ในกรุงเทพมหานครมากยิ่งขึ้น

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530-2534)

แผนฯ ฉบับนี้นั้นยังคงมีแนวนโยบายที่คล้ายกับในแผนฯ ฉบับที่ 5 แต่เป็นไปในทิศทางที่ชัดเจนยิ่งขึ้น โดยยังคงให้ความสำคัญกับการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑลให้เป็นฐานเศรษฐกิจและฐานการจ้างงานที่ใหญ่ที่สุดของประเทศต่อไป โดยเน้นการเพิ่มคุณภาพชีวิตผู้มีรายได้น้อยซึ่งอาศัยอยู่ในเขตชุมชนแออัด เพิ่มการพัฒนาพื้นที่บริเวณฝั่งทะเลด้านตะวันออก (Eastern Seaboard) และพื้นที่อื่นๆ ให้เป็นพื้นที่เศรษฐกิจใหม่เพื่อการกระจายตัวของประชากรในอนาคต โดยสรุปแล้วเป้าหมายการพัฒนาเมืองและพื้นที่เฉพาะของแผนฯ ฉบับนี้ เน้นไปที่การพัฒนา 3 พื้นที่คือ เมืองศูนย์กลางความเจริญในภูมิภาค กรุงเทพมหานครและปริมณฑล และพื้นที่บริเวณฝั่งทะเลตะวันออก

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539)

แผนฯ ฉบับนี้มีสาระสำคัญที่มีการกำหนดแนวทางการพัฒนาประเทศที่ครอบคลุมในทุกสาขา สำหรับส่วนที่เกี่ยวข้องกับกรุงเทพมหานครโดยตรงคือส่วนของการพัฒนาภาคมหานครและเขตเศรษฐกิจใหม่ โดยมุ่งเน้นการแก้ปัญหาทางด้านการเพิ่มขึ้นของประชากรที่เกิดจากการอพยพของแรงงานมาจากชนบท และการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่มีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้เกิดปัญหาต่อเนื่องด้านอื่น เช่น ปัญหาการจราจรแออัด ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย ปัญหามลภาวะเป็นพิษและปัญหาสิ่งแวดล้อมอื่นๆ โดยที่แผนฯ ฉบับนี้มีเป้าหมายการพัฒนาที่สำคัญคือ การกำหนดพื้นที่ภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และพื้นที่ชายฝั่งทะเลด้านตะวันออก เรียกว่า "ภาคมหานคร" เพื่อพัฒนาให้เป็นระบบโครงข่ายชุมชนเมืองเดียวกัน การกำหนดให้สระบุรีเป็นศูนย์กลางพื้นที่แหล่งอุตสาหกรรมของพื้นที่ภาคกลางตอนบน ซึ่งจะเชื่อมกับระบบเศรษฐกิจของภาคมหานครเข้าด้วยกัน และการกำหนดพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกเป็นเขตเศรษฐกิจใหม่ของประเทศ นอกจากนี้แนวคิดและเป้าหมายการเชื่อมโยงชุมชนเข้าด้วยกันในระบบโครงข่ายชุมชนเมืองและการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับการเจริญเติบโตดังกล่าวแล้ว ประเด็นการดำเนินแผนการป้องกันน้ำท่วมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลให้เป็นระบบถาวรซึ่งส่งผลต่อการรักษาพื้นที่สีเขียวในพื้นที่โครงการซึ่งมีสภาพเป็นพื้นที่รับน้ำอยู่แล้วก็เป็นอีกประเด็นที่กล่าวถึง

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540-2544)

แผนฯ ฉบับนี้ได้กำหนดยุทธศาสตร์ของการพัฒนาศักยภาพทางเศรษฐกิจเพื่อใช้เป็นแนวทางหนึ่งสำหรับการพัฒนาเศรษฐกิจในช่วง 5 ปีตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540-2544 โดยกำหนดแนวทางการพัฒนาจากข้อได้เปรียบของสภาพภูมิเศรษฐกิจของพื้นที่ ซึ่งจากยุทธศาสตร์ดังกล่าว ได้

กำหนดการพัฒนาพื้นที่ภาคมหานครให้เป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาหลายๆพื้นที่ โดยมีสาระสำคัญของแผนฯคือ การพัฒนาพื้นที่โดยกำหนดแนวทางการขยายตัว การจัดการใช้ประโยชน์ที่ดินและการจัดโครงสร้างพื้นฐานให้สอดคล้องกัน มีการพัฒนาในลักษณะชุมชนที่เกื้อหนุนกันในด้านเศรษฐกิจได้แก่ ชุมชนกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ชุมชนชายฝั่งทะเลตะวันออก ชุมชนอนุภาคกลางตอนบนและชุมชนอนุภาคตะวันตก การพัฒนาพื้นที่โดยจัดระเบียบและวางแผนพัฒนาพื้นที่ชุมชนชานมมหานคร และชุมชนเมืองใหม่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานคร ด้วยการใช้นโยบายขนส่งมวลชนเป็นตัวเชื่อมกับส่วนใจกลางมหานครเพื่อลดความแออัดของใจกลางมหานคร เสนอแนวทางแก้ไขปัญหารถราจรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลโดยการพัฒนาระบบขนส่งมวลชน การเชื่อมโครงข่ายถนนวงแหวนรอบนอกกับโครงข่ายถนนเลียบเมืองรอบเขตกรุงเทพมหานคร ในส่วนของการพัฒนาศักยภาพทางเศรษฐกิจของพื้นที่ มีการกำหนดแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยกำหนดบริเวณพื้นที่ด้านตะวันออกและตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา ตั้งแต่จังหวัดอ่างทองจนถึงสมุทรปราการให้เป็นพื้นที่สำหรับการระบายน้ำ และรอยต่อของพื้นที่ชุมชนเมืองต่างๆให้เป็นพื้นที่หนาแน่นน้อยโดยกันให้เป็นพื้นที่น้ำหลากเพื่อป้องกันน้ำท่วมในเขตชุมชนเมือง การกำหนดพื้นที่เพื่อการอนุรักษ์และพื้นที่สีเขียว

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2545-2549)

แผนฯฉบับนี้เป็นแผนที่ได้อัญเชิญแนวปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง ตามพระราชดำรัสของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว มาเป็นปรัชญานำทางในการพัฒนาและบริหารประเทศ โดยยึดหลักทางสายกลาง เพื่อให้ประเทศรอดพ้นจากวิกฤต สามารถดำรงอยู่ได้อย่างมั่นคง และนำไปสู่การพัฒนาที่สมดุล มีคุณภาพและยั่งยืน ภายใต้กระแสโลกาภิวัตน์และสถานการณ์เปลี่ยนแปลงต่างๆ เพื่อให้การพัฒนาประเทศเป็นไปตามจุดมุ่งหมายของวิสัยทัศน์ร่วม ภายใต้ “ปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง” และสังคมไทยที่พึงประสงค์ในอนาคต แผนฯฉบับนี้จึงกำหนดวัตถุประสงค์หลักของการพัฒนาประเทศไว้ว่า เพื่อฟื้นฟูเศรษฐกิจให้มีเสถียรภาพและมีภูมิคุ้มกัน เพื่อวางรากฐานการพัฒนาประเทศให้เข้มแข็ง ยั่งยืน สามารถพึ่งตนเองได้อย่างรู้เท่าทันโลก เพื่อให้เกิดการบริหารจัดการที่ดีในสังคมไทยทุกระดับ และเพื่อแก้ปัญหาความยากจนและเพิ่มศักยภาพและโอกาสของคนไทยในการพึ่งพาตนเอง โดยมีเป้าหมายของแผนฯคือ เป้าหมายดุลยภาพทางเศรษฐกิจ เป้าหมายการยกระดับคุณภาพชีวิต เป้าหมายการบริหารจัดการที่ดี และเป้าหมายการลดความยากจน สาระสำคัญของแผนฯฉบับนี้ที่มีต่อภาคนครหลวงหรือกรุงเทพมหานคร คือ การกำหนดยุทธศาสตร์การพัฒนาเมืองและชนบทให้เกิดความสมดุลดังที่ระบุไว้ในส่วนของยุทธศาสตร์การปรับโครงสร้างการพัฒนาชนบทและเมืองอย่างยั่งยืน ที่ให้ความสำคัญกับการสร้างความเข้มแข็งของชุมชนและการพัฒนาเมืองนำอยู่ ชุมชนนำอยู่ การ

แก้ปัญหาความยากจนในชนบทและเมืองภายใต้กระบวนการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วนในสังคม การสร้างความเชื่อมโยงของการพัฒนาชนบทและเมืองอย่างเกื้อกูล เพื่อกระจายโอกาสทาง เศรษฐกิจและสังคมให้เท่าเทียมกัน

ข. แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร

แผนพัฒนากรุงเทพมหานครเป็นส่วนหนึ่งของนโยบายการวางแผนพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติที่อยู่ในขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรุงเทพมหานคร ขอบเขตของแผนฯ นี้ใน เบื้องต้นขึ้นอยู่กับองค์ประกอบ 2 ประการ คือ แนวทางการพัฒนากรุงเทพมหานคร ตามที่กำหนด ไว้ใน *แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2520 - 2524) และอำนาจหน้าที่* ของกรุงเทพมหานคร ตามมาตรา 66 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2518 ซึ่งกำหนดให้กรุงเทพมหานครมีอำนาจหน้าที่ดำเนินกิจการในเขตกรุงเทพมหานคร ไว้ 23 กิจกรรม

แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2520 - 2524)

เป็นแผนฯ ฉบับแรกที่ได้จัดทำขึ้น นับตั้งแต่มีการจัดตั้งกรุงเทพมหานครเป็นต้นมา โดยมีวัตถุประสงค์ในการจัดทำเพื่อให้เป็นแผนแม่บทหลักในการพัฒนากรุงเทพมหานคร เนื่องจาก กรุงเทพมหานคร ต้องประสบกับปัญหาต่าง ๆ หลายด้าน เพราะความเป็นศูนย์กลางทั้งทางด้าน เศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ทำให้ประชาชนจากทุกภาคของประเทศไทยพากันหลั่งไหลเข้ามา เป็นจำนวนมาก เพื่อแสวงหาโอกาสต่างๆ ที่ดีกว่า ทั้งทางด้านการศึกษา การประกอบอาชีพและ บริการอื่นๆ จากรัฐบาล ทำให้อัตราการเพิ่มของประชากรสูงกว่าอัตราการเพิ่มอันเนื่องจากการเกิด โดยปกติ และสูงกว่าอัตราเฉลี่ยของประเทศ ประมาณร้อยละ 2.8 ต่อปี โดยมีอัตราการเพิ่มถึง ร้อยละ 4.7 ต่อปี ปรากฏการณ์ต่าง ๆ เหล่านี้เป็นสาเหตุทำให้เกิดปัญหาต่างๆ อาทิเช่น ปัญหา แหล่งเสื่อมโทรม ปัญหาการจราจร ปัญหาการขาดแคลนสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะที่ เพียงพอ ปัญหาการระบายน้ำ ปัญหาสิ่งแวดล้อมเป็นพิษ ปัญหาขยะมูลฝอย ตลอดจนปัญหา การศึกษา และสุขภาพอนามัยของประชาชน ซึ่งปัญหาต่างๆ เหล่านี้เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว มีความ ยุ่งยากสลับซับซ้อน และมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา จึงจำเป็นต้องมีการกำหนดเป้าหมายที่ แน่นนอนและวางแผนล่วงหน้าเพื่อแก้ไข และในการวางแผนนี้จำเป็นต้องให้สอดคล้องกับ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ทั้งในเรื่องของระยะเวลาและเป้าหมายการดำเนินงาน ด้วย

แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2525-2529)

ได้ดำเนินการพัฒนาในด้านต่างๆ คือ การป้องกันน้ำท่วม การระบายน้ำ การกำจัดน้ำเสีย การรักษาความสะอาด การพัฒนารายได้ การใช้ที่ดินและระบบจราจร การสาธารณสุข การศึกษา การพัฒนาสังคม การบูรณะและปรับปรุงเมือง เศรษฐกิจ ระบบบริหาร และสภาพสิ่งแวดล้อมเพื่อแก้ไขปัญหาของกรุงเทพมหานครไม่ให้ประสบความรุนแรงไปตามความเจริญ ซึ่งทวีมากขึ้นเป็นระยะๆ เนื่องจากความเป็นศูนย์กลางในหลายๆ ด้าน และเป็นแหล่งรวมของกิจกรรมต่างๆ มากมาย

การพัฒนาดังกล่าว ข้างต้นเป็นผลให้สามารถแก้ไขปัญหาของกรุงเทพมหานครได้ในบางส่วน อย่างไรก็ตาม ก็เป็นเพียงการแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้าที่เกิดขึ้นในแต่ละปี มากกว่าจะเป็นการพัฒนาตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ จึงเห็นได้ว่าการพัฒนากรุงเทพมหานครในช่วงแผนฯ ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2525-2529) นั้นยังไม่บรรลุเป้าหมาย ทั้งนี้นอกจากจะเนื่องมาจากสาเหตุการขาดปัจจัยในการบริหารในหลายๆ ด้านแล้ว แผนงานซึ่งปรากฏในแผนฯ ฉบับที่ 2 ส่วนใหญ่เป็นแผนงานที่เกิดขึ้นโดยมิได้สำรวจความต้องการที่แท้จริง (Need) ของแต่ละหน่วยงาน และแผนงานบางส่วนก็ถูกกำหนดขึ้น เกินกว่าขีดความสามารถของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง จะรับไปดำเนินงานได้ อย่างไรก็ตามแผนฯ ฉบับที่ 2 นี้ ก็เป็นกรอบกำหนดให้หน่วยงานต่างๆ ดำเนินการปฏิบัติงานตามแผนฯ ได้สำเร็จลุล่วงได้ผล พอสมควร

แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2530 – 2534)

มีจุดมุ่งหมายหลัก ที่จะยกระดับการให้บริการแก่ประชาชนในกรุงเทพมหานคร ควบคู่ไปกับการแก้ปัญหาในด้านต่างๆ ที่สะสมมาตั้งแต่อดีต ทั้งนี้เพื่อให้ประชาชนในกรุงเทพมหานคร มีสภาพความเป็นอยู่และคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น แต่เนื่องจากแผนฯ ฉบับที่ 3 ได้จัดทำขึ้นภายใต้ข้อจำกัดหลายประการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งความจำกัดทางด้านการเงิน การคลัง ทั้งของรัฐบาลและของกรุงเทพมหานคร ดังนั้น การดำเนินงานตามแผนฯ เพื่อให้บรรลุจุดมุ่งหมายดังกล่าว จึงขึ้นอยู่กับความสามารถในการพัฒนาทรัพยากร ทางการบริหารของกรุงเทพมหานคร ทั้งในด้านเจ้าหน้าที่ งบประมาณ วัสดุอุปกรณ์ การบริหารและการจัดการให้มีศักยภาพ เพียงพอที่จะบริการประชาชนตามอำนาจหน้าที่ให้ได้รับความสะดวก รวดเร็ว และทั่วถึงยิ่งขึ้น รวมทั้งความสามารถประสานความร่วมมือระหว่างกรุงเทพมหานคร หน่วยงานของรัฐ ภาคเอกชน และประชาชน ในการป้องกัน แก้ไขปัญหาและพัฒนากรุงเทพมหานคร ได้อย่างเป็นระบบและมีประสิทธิภาพ

แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2535 – 2539)

การพัฒนาประเทศไทยในช่วงที่ผ่านมา ทำให้กรุงเทพมหานครขยายตัวจากเมืองหลวงขนาดเล็กกลายเป็นมหานครใหญ่แห่งหนึ่งของโลก และมีบทบาทสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศให้เจริญก้าวหน้าอย่างรวดเร็ว โดยเป็นทั้งศูนย์กลางการบริหารราชการ ธุรกิจการค้า การบริการต่างๆ ตลอดจนเป็นแหล่งอุตสาหกรรมและแหล่งจ้างงานที่ใหญ่ที่สุดของประเทศ และการเติบโตอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานครและขยายตัวของประชากรในช่วงทศวรรษที่ผ่านมา (พ.ศ. 2525-2534) ดังกล่าว ได้ก่อให้เกิดปัญหาต่างๆตามมามากมายประการ โดยเฉพาะปัญหาการเติบโตของชุมชน การใช้ที่ดินว่างเปล่าในเขตชั้นในและเกิดความคับคั่ง การติดขัดของการจราจร ปริมาณรถโดยสารประจำทางไม่เพียงพอ ปัญหาน้ำท่วม แผ่นดินทรุด บริการประปาไม่ทั่วถึง ตลอดจนการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของคนจนเมือง การแผ่ขยายของชุมชนแออัดและความเสื่อมโทรมของสภาพแวดล้อม ซึ่งมีแนวโน้มที่จะยิ่งทับถมทวีความรุนแรงยิ่งขึ้นในอนาคต

จากสถานการณ์และสภาพปัญหาของกรุงเทพมหานครดังกล่าว กรุงเทพมหานครในฐานะองค์กรการบริหารส่วนท้องถิ่นที่มีหน้าที่รับผิดชอบโดยตรง จึงต้องวางแผนพัฒนาเมืองอย่างมีแบบแผนเป็นระบบและต่อเนื่อง โดยการจัดทำแผนพัฒนาระยะ 5 ปี (แผนพัฒนากรุงเทพฯ ฉบับที่ 4 พ.ศ.2535 -2539) เพื่อเป็นกรอบปฏิบัติให้กับหน่วยงานต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร ยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติงานและบริการด้านต่างๆ แก่ประชาชน โดยมุ่งที่จะลดปัญหาต่างๆ และกระตุ้นให้การพัฒนากรุงเทพมหานครเจริญเติบโตในทิศทางที่เหมาะสมสอดคล้องกับการพัฒนาประเทศโดยรวม

แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2540 – 2544)

โดยเหตุที่กรุงเทพมหานครเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ทำให้การพัฒนาและการสนับสนุนบริการพื้นฐานสาธารณะไม่เพียงพอกับการขยายตัวของประชากร และได้ก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมามากมายประการ อันได้แก่ การใช้ที่ดินไม่มีระเบียบและขาดประสิทธิภาพ ปัญหาด้านการจราจร การขาดระบบขนส่งมวลชนที่มีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ การขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจและชุมชนเมืองโดยขาดการควบคุมและจัดการสภาวะแวดล้อมที่เหมาะสมทำให้เกิดปัญหาสภาวะแวดล้อมเสื่อมโทรมและมลพิษโดยทั่วไป ซึ่งส่งผลกระทบต่อวิถีชีวิตความเป็นอยู่ทางสังคม นอกจากนี้ คุณภาพชีวิตของประชาชนที่ต่ำกว่ามาตรฐาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มผู้ด้อยโอกาสทางสังคมและคนจนเมือง จะยิ่งได้รับผลกระทบจากปัญหาต่าง ๆ รุนแรงยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตามการบริหารและการดำเนินงานขององค์กรของกรุงเทพมหานครควรได้รับการปรับปรุง

ให้สามารถรองรับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นทางสังคมได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้การพัฒนาและการแก้ไขปัญหากรุงเทพมหานครบังเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ประชาชน

สรุปสาระสำคัญของแผนฯฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2540 – 2544)นโยบายการพัฒนากรุงเทพมหานคร ทั้งในระดับชาติและระดับท้องถิ่นกำหนด แนวทางการพัฒนากรุงเทพมหานครให้เป็นเมืองศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและเทคโนโลยีที่สำคัญของภูมิภาคเอเชีย ดังนั้น เพื่อให้การพัฒนากรุงเทพมหานครเจริญเติบโตในทิศทางที่เหมาะสมสอดคล้องกับการพัฒนาประเทศโดยส่วนรวมควบคู่ไปกับการแก้ไขปัญหาในด้านต่าง ๆ การจัดทำแผนฯฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2540 – 2544) จึงกำหนดทิศทางการพัฒนากรุงเทพมหานคร โดยคำนึงถึงความสามารถในการบริหารของกรุงเทพมหานคร ทั้งในด้านบุคลากร งบประมาณ วัสดุอุปกรณ์ เทคโนโลยี ตลอดจนการบริหารจัดการเพื่อให้กรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่เจริญเติบโตอย่างเป็นระบบ ตามหลักการสากลของการพัฒนาเมือง เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตประชาชนและสิ่งแวดล้อมของเมือง ให้กรุงเทพมหานครเป็น “เมืองที่น่าอยู่” และเพื่อให้การบริการสังคมแก่ประชาชนเป็นไปอย่างทั่วถึง โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ด้อยโอกาสในสังคม

แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2545 – 2549)

เป็นแผนฯฉบับแรก ที่มีลักษณะเป็นแผนยุทธศาสตร์ระยะ 5 ปี ซึ่งเน้นกระบวนการในการวิเคราะห์สถานการณ์และสภาพแวดล้อมเพื่อทราบถึงจุดเด่น จุดด้อย โอกาส และอุปสรรคเพื่อกำหนดทิศทางในการพัฒนาโดยเริ่มจากการกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และยุทธศาสตร์ในการพัฒนากรุงเทพมหานคร เพื่อให้การจัดสรรทรัพยากรและการบริหารจัดการของกรุงเทพมหานครเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีความยืดหยุ่น สอดคล้องกับสถานการณ์และสภาพแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว โดยยึดหลักปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียงเป็นแกนความคิดหลักในการพัฒนาแบบองค์รวม และให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการดูแลบ้านเมืองด้วยกระบวนการที่หลากหลายในระดับต่าง ๆ อย่างใกล้ชิด

ค. พระราชบัญญัติการผังเมืองและผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

พระราชบัญญัติการผังเมืองเป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับงานวางแผนการใช้ที่ดินของรัฐ มีสาระสำคัญเกี่ยวกับ คณะกรรมการผังเมือง การสำรวจเพื่อวางผังและจัดทำผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะ การวางผังและจัดทำผังเมืองรวม การใช้บังคับผังเมืองรวม การวางผังและจัดทำผังเมืองเฉพาะ การใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ คณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น การรื้อย้ายหรือตัดแปลงอาคารและการอุทธรณ์

เดิมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเรื่องนี้คือ พระราชบัญญัติการผังเมืองและผังชนบท พ.ศ. 2495 แต่เนื่องจากมีการใช้บังคับเป็นเวลานาน ไม่เหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการณ์ในขณะนั้น เพราะมีการพัฒนาด้านเกษตรกรรม พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมอย่างรวดเร็ว ประกอบกับ จำนวนประชากรในท้องที่ต่างๆ ได้ทวีความหนาแน่นมากขึ้น ทำให้มาตรการและโครงการที่กำหนดไว้ในกฎหมายไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนา ทำให้ต้องมีการปรับปรุงใหม่ให้สอดคล้องกับความก้าวหน้าทางการผังเมืองและสภาพพื้นที่เมือง

การวางผังและจัดทำผังเมืองนั้น มี 2 ลักษณะคือผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะซึ่งเป็นหน้าที่โดยตรงของสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทยและเจ้าพนักงานท้องถิ่นนั้นตามลำดับ

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครจัดเป็นการวางผังและจัดทำผังเมืองเฉพาะ มีการประกาศใช้บังคับครั้งแรกในปี พ.ศ. 2535 โดยกฎกระทรวงฉบับที่ 116 และมีการปรับปรุงตามที่พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 กำหนดทุก 5 ปี และประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1 เป็นกฎกระทรวงฉบับที่ 414 ในปี พ.ศ. 2542 จนครบอายุการใช้งานในปี พ.ศ. 2547 และมีการขยายอายุการใช้บังคับเพื่อให้ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2 เสร็จสิ้นขั้นตอนทางกฎหมายและประกาศใช้ในปี พ.ศ. 2548 ต่อมา

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร เป็นกฎหมายที่แสดงในรูปแผนผังที่มีข้อกำหนดการใช้ที่ดินประกอบ เป็นการกำหนดกรอบนโยบายซึ่งนำการพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานคร นโยบายของผังเมืองรวม กรุงเทพมหานครที่สัมพันธ์กับการพัฒนาเมืองในปัจจุบัน คือการกระจายความเจริญและกิจกรรมออกจากศูนย์กลางเมืองเดิมของกรุงเทพมหานคร ออกไปสู่พื้นที่ชานเมืองโดยเฉพาะย่านศูนย์ชุมชนชานเมือง (Sub Centers) ที่ยังมีที่ว่างรองรับการพัฒนาได้อีก โดยเฉพาะพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออกที่อยู่ใกล้กับสนามบินสุวรรณภูมิ ที่ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครได้กำหนดให้เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม (สีแดง) และที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) เพื่อเปิดโอกาสให้มีการพัฒนาการใช้ที่ดินในบริเวณเหล่านี้ ได้มากกว่าพื้นที่ข้างเคียงบริเวณรอบนอกที่ได้กำหนดเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ซึ่งพื้นที่ศึกษา (ศูนย์ชุมชนมีนบุรีมีนบุรี) ก็เป็นหนึ่งในพื้นที่ดังกล่าวด้วย

แต่เนื่องจากพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออกมีสภาพทางธรรมชาติของพื้นที่ที่เป็นที่ลุ่มต่ำ ทำให้ประสบปัญหาน้ำท่วมขังและการระบายน้ำออกจากพื้นที่ อีกทั้งปัญหาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในพื้นที่ชานเมืองยังมีเครือข่ายการบริการที่ไม่เพียงพอกับความต้องการของประชาชน ดังนั้นผังเมืองรวมฯ จึงกำหนดนโยบายที่จะจำกัดการพัฒนาในพื้นที่ชานเมืองในบางบริเวณไว้ก่อน จนกว่าปัญหาดังกล่าวจะได้รับการแก้ไข

ง. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องการสงวนพื้นที่รับน้ำหรือชะลอน้ำ

"ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่เขตมีนบุรี แขวงคลองสิบ แขวงคูฝั่งเหนือ เขตหนองจอกและแขวงคลองสามประเวศ แขวงลำปลาทิว แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ฉบับ พ.ศ. 2525 และแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2544"

ข้อบัญญัติฉบับนี้มีสาระสำคัญคือ การห้ามการก่อสร้างอาคารทุกประเภท ยกเว้นอาคารหรือสถานที่ทำการของทางราชการ อาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ยุ้งข้าว ถนน เขื่อน สะพาน อุโมงค์ทางหรือท่อระบายน้ำ และอื่นๆ ทำให้เป็นข้อจำกัดการพัฒนาพื้นที่สำหรับโครงการบางชนิดหรือบางประเภท การพัฒนาพื้นที่ในบริเวณนี้จำเป็นต้องคำนึงถึงเรื่อง การระบายน้ำและการหาพื้นที่แก้มลิงทดแทนพื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น

จ. ประกาศกระทรวงคมนาคมเรื่องเขตปลอดภัยทางการบินรอบสนามบิน

"ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง การกำหนดเขตบริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ ในท้องที่เขตมีนบุรี เขตหนองจอก เขตบึงกุ่ม เขตลาดกระบัง เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร และอำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอบางป่อ จังหวัดสมุทรปราการ เป็นเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ พ.ศ. 2535" ประกาศฉบับนี้ มีสาระสำคัญคือ การประกาศกำหนดเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ ซึ่งจะครอบคลุมพื้นที่รอบสนามบินสุวรรณภูมิโดยรอบ และครอบคลุมพื้นที่ของกรุงเทพมหานครในเขตมีนบุรี เขตหนองจอก เขตบึงกุ่ม เขตลาดกระบัง เขตประเวศ ซึ่งมีผลในการตัดสินใจอนุญาตโครงการพัฒนาพื้นที่ใดๆ เพราะจะต้องได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับสนามบินด้วย ดังนั้น การกำหนดแผนการพัฒนาพื้นที่จำเป็นต้องคำนึงถึงสาระสำคัญของข้อกำหนดนี้ด้วย

ฉ. โครงการป้องกันน้ำท่วมฝั่งตะวันออกของลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาในพระราชดำริ

พื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียวทแยง) ในฝั่งตะวันออก อยู่ในพื้นที่ 4 เขต คือ เขตลาดกระบัง เขตหนองจอก รวมถึงเขตมีนบุรีและเขตคลองสามวาซึ่งเป็นพื้นที่ศึกษา โดยมีพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมดังกล่าวในพื้นที่ทั้ง 4 เขตรวมกันประมาณ 165 ตร.กม. หรือ 103,125 ไร่ เพราะสภาพพื้นที่เป็นที่ลุ่มต่ำแอ่งกระทะ จึงถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่เกษตรกรรม ที่มีวัตถุประสงค์หลักให้เป็นพื้นที่พักน้ำหรือชะลอน้ำ (Water Retention area หรือ Flood Way) ตามโครงการป้องกันน้ำท่วมกรุงเทพมหานครตั้งแต่ปี พ.ศ. 2525 เป็นต้นมา

วัตถุประสงค์ในการกำหนดไว้เพื่อเป็นพื้นที่พักน้ำหรือชะลอน้ำ (แก้มลิง) ก่อนจะไหลลงสู่อ่าวไทย ทั้งนี้เป็นผลมาจากสภาพธรรมชาติของพื้นที่กรุงเทพมหานคร ที่เป็นพื้นที่ลุ่มมีความ

สูงของพื้นที่จากระดับน้ำทะเลปานกลางประมาณ 1 ถึง 2 เมตร บางพื้นที่ต่ำกว่าระดับน้ำทะเลปานกลาง มีลักษณะเป็นแอ่งขนาดใหญ่ มีความลาดเอียงต่ำ ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่ของกรุงเทพฯ มีสภาพทางภูมิศาสตร์ที่เปราะบางต่อปัญหาน้ำท่วม โดยเฉพาะในฤดูน้ำหลากดังนั้นการจัดหาบึงแอ่งรับน้ำเพื่อช่วยรองรับน้ำ ในช่วงเวลาที่มีฝนตกก่อนปล่อยออกสู่ระบบระบายน้ำหลักจึงเป็นสิ่งจำเป็น นอกจากนี้การป้องกันน้ำท่วมพื้นที่เขตชั้นในได้ดำเนินการโดยการสร้างระบบปิดล้อมพื้นที่ (Polder System) เริ่มจากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาไปจนจรดแนวคันกันน้ำด้านตะวันออก (King Dike) ซึ่งเป็นโครงการพระราชดำริเพื่อป้องกันน้ำท่วมเมืองฝั่งตะวันออก พื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียวลาย) ฝั่งตะวันออก จึงจำเป็นต้องกำหนดสงวนรักษาไว้เป็นพื้นที่โล่งเพื่อรับน้ำและชะลอน้ำ มีการอนุญาตให้มีการก่อสร้างได้น้อยที่สุด เฉพาะเท่าที่จำเป็นต่อการดำเนินวิถีชีวิตของประชาชนในพื้นที่โดยไม่ให้เกิดขวางการทำหน้าที่เป็นพื้นที่พักน้ำหรือพื้นที่ชะลอน้ำของบริเวณนี้ ดังนั้นข้อบัญญัติฯฉบับนี้มีผลต่อการกำหนดแผนการพัฒนาพื้นที่ในบริเวณที่กำหนด

ช. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการใช้ที่ดินและอาคาร มีเนื้อหาสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการควบคุมการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายและใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น การอุทธรณ์และการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ เป็นต้น เพื่อให้เกิดความเหมาะสมสอดคล้องกับสถานการณ์ และเพิ่มประสิทธิภาพในด้านการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายวชิร สอแสง เกิดเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2514 ณ จังหวัดอุบลราชธานี จบการศึกษาปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต จากมหาวิทยาลัยศิลปากรเมื่อปี พ.ศ.2539 ประกอบอาชีพสถาปนิกในบริษัทออกแบบด้านสถาปัตยกรรมมาโดยตลอดตั้งแต่จบการศึกษาจนถึงปี พ.ศ.2548 ได้มาเรียนปริญญาโทด้านภูมิสถาปัตยกรรม โดยมีความคาดหวังว่าจะได้รับความรู้ที่กว้างขวางและเป็นระบบมากขึ้น เพื่อนำไปใช้ในประกอบวิชาชีพทั้งทางด้านสถาปัตยกรรมหลักและทางภูมิสถาปัตยกรรมต่อไป