



โครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2560



กองนโยบายและแผนงาน

สำนักการวางผังและพัฒนาเมือง กรุงเทพมหานคร



คำนำ

กรุงเทพมหานครมีแนวทางในการจัดการการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพัฒนาและดำรงรักษา กรุงเทพมหานครภายในบริเวณแนวเขต โดยการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนากรุงเทพมหานครให้เป็นเมืองน่าอยู่ เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจวิทยาการของประเทศ และภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และศูนย์กลางการบริหารและการปกครองของประเทศ มีเอกลักษณ์ด้าน ศิลปวัฒนธรรมของชาติ ตลอดจนเป็นเมืองต้นแบบในด้านการรักษาสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ รวมไปถึง การลดใช้พลังงานและลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก เพื่อบรรเทาผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพ ภูมิอากาศ

รายงานการศึกษานี้ จัดทำขึ้นเพื่อศึกษาลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคาร ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2560 และวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ของลักษณะการ กระจายตัวดังกล่าว กับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการจัดการการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานคร ในอนาคตต่อไป

สารบัญ

	หน้า
คำนำ.....	ก
สารบัญ.....	ข
สารบัญแผนภูมิ.....	ง
สารบัญตาราง.....	จ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	2
1.4 ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการศึกษา.....	3
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	3
1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	4
บทที่ 2 ทฤษฎีและแนวคิดที่เกี่ยวข้อง.....	6
2.1 แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย.....	6
2.2 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556.....	9
2.3 สภาพทั่วไปของกรุงเทพมหานคร.....	13
2.3.1 ความเป็นเมืองโตเดี่ยวของกรุงเทพมหานคร.....	13
2.3.2 สภาพโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง.....	14
บทที่ 3 ภาพรวมการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดินและโครงการอาคารชุด.....	24
ในเขตกรุงเทพมหานคร	
3.1 ภาพรวมการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2557.....	25
3.2 ภาพรวมการกระจายตัวของโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2557.....	30
บทที่ 4 ลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด พ.ศ. 2557.....	35
และความสัมพันธ์กับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556	
4.1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว (กลุ่มเขตการวางผังที่ 1).....	36
4.1.1 การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท.....	36
ท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556	
4.1.2 ลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน.....	38
4.1.3 ลักษณะการกระจายตัวของโครงการอาคารชุด.....	38

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

4.1.4 ความสัมพันธ์ของโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด.....	39
กับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินฯ	
4.2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม (กลุ่มเขตการวางผังที่ 2).....	39
4.2.1 การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท.....	39
ท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556	
4.2.2 ลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน.....	42
4.2.3 ลักษณะการกระจายตัวของโครงการอาคารชุด.....	43
4.2.4 ความสัมพันธ์ของโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด.....	44
กับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินฯ	
4.3 พื้นที่อยู่อาศัย (กลุ่มเขตการวางผังที่ 3).....	45
4.3.1 การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท.....	45
ท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556	
4.3.2 ลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน.....	48
4.3.3 ลักษณะการกระจายตัวของโครงการอาคารชุด.....	49
4.3.4 ความสัมพันธ์ของโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด.....	50
กับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินฯ	
4.4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก (กลุ่มเขตการวางผังที่ 4).....	51
4.4.1 การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท.....	51
ท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556	
4.4.2 ลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน.....	52
4.4.3 ลักษณะการกระจายตัวของโครงการอาคารชุด.....	53
4.4.4 ความสัมพันธ์ของโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด.....	53
กับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินฯ	
4.5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน (กลุ่มเขตการวางผังที่ 5).....	54
4.5.1 การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท.....	54
ท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556	
4.5.2 ลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน.....	55
4.5.3 ลักษณะการกระจายตัวของโครงการอาคารชุด.....	56
4.5.4 ความสัมพันธ์ของโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด.....	57
กับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินฯ	

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

4.6	พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง (กลุ่มเขตการวางผังที่ 6).....	58
4.6.1	การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท.....	58
	ท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556	
4.6.2	ลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน.....	59
4.6.3	ลักษณะการกระจายตัวของโครงการอาคารชุด.....	60
4.6.4	ความสัมพันธ์ของโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด.....	61
	กับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินฯ	
บทที่ 5	บทสรุป.....	63
บรรณานุกรม.....		70
คณะผู้ดำเนินการ.....		71
ภาคผนวก.....		72

สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิ 3.1 จำนวนโครงการจัดสรรที่ดิน จำแนกตามกลุ่มเขตการวางผัง (โครงการ).....	25
แผนภูมิ 3.2 จำนวนหน่วยโครงการจัดสรรที่ดิน จำแนกตามกลุ่มเขตการวางผัง (หน่วย)	26
แผนภูมิ 3.3 ขนาดพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดิน จำแนกตามกลุ่มเขตการวางผัง (ไร่).....	27
แผนภูมิ 3.4 จำนวนโครงการอาคารชุด จำแนกตามกลุ่มเขตการวางผัง (โครงการ).....	30
แผนภูมิ 3.5 จำนวนหน่วยโครงการอาคารชุด จำแนกตามกลุ่มเขตการวางผัง (หน่วย).....	31
แผนภูมิ 3.6 ขนาดพื้นที่โครงการอาคารชุด จำแนกตามกลุ่มเขตการวางผัง (ไร่).....	32

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 2.1	รายชื่อนครและเทศบาลนครในประเทศไทย.....	14
ตารางที่ 2.2	สายของระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่ให้บริการในปัจจุบัน.....	21
ตารางที่ 2.3	สายของระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง.....	22
ตารางที่ 2.4	สายของระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่มีแผนการพัฒนาในอนาคต.....	22
ตารางที่ 3.1	จำนวนโครงการ จำนวนหน่วย และขนาดพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดิน.....	28
	ที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2560	
ตารางที่ 3.2	จำนวนโครงการ จำนวนหน่วย และขนาดพื้นที่โครงการอาคารชุด.....	33
	ที่จดทะเบียนอาคารชุด พ.ศ. 2560	
ตารางที่ 4.1	โครงการอาคารชุด ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 1.....	38
ตารางที่ 4.2	โครงการจัดสรรที่ดิน ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 2.....	42
ตารางที่ 4.3	โครงการอาคารชุด ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 2.....	43
ตารางที่ 4.4	โครงการจัดสรรที่ดิน ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3.....	48
ตารางที่ 4.5	โครงการอาคารชุด ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3.....	49
ตารางที่ 4.6	โครงการจัดสรรที่ดิน ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 4.....	52
ตารางที่ 4.7	โครงการอาคารชุด ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 4.....	53
ตารางที่ 4.8	โครงการจัดสรรที่ดิน ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 5.....	56
ตารางที่ 4.9	โครงการอาคารชุด ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 5.....	56
ตารางที่ 4.10	โครงการจัดสรรที่ดิน ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 6.....	60
ตารางที่ 4.11	โครงการอาคารชุด ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 6.....	61

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 มีวัตถุประสงค์หลายประการ ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการส่งเสริมคุณภาพชีวิตของประชาชน โดยการพัฒนาบริการทางสังคม สาธารณูปโภค และสาธารณูปการให้เพียงพอได้มาตรฐาน ส่งเสริมการเป็นศูนย์กลางด้านการท่องเที่ยว การเป็นศูนย์กลางการบริหารราชการ และการเป็นศูนย์กลางด้านธุรกิจและพาณิชย์กรรมของประเทศและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ส่งเสริมความสะดวก รวดเร็ว และปลอดภัยในการเดินทางและการขนส่ง โดยการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ทั้งโครงข่ายการคมนาคม และการเชื่อมโยงระบบขนส่งมวลชนให้มีประสิทธิภาพ โดยคำนึงการรักษาพื้นที่เกษตรกรรม ส่งเสริมระบบนิเวศน์ เพื่อลดปัญหาโลกร้อน และส่งเสริมความเป็นเอกลักษณ์ทางด้านศิลปวัฒนธรรมดั้งเดิมในเวลาเดียวกัน นอกจากนี้ ยังมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมความสมดุลของที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน โดยการพัฒนา ปรับปรุง และฟื้นฟูย่านที่อยู่อาศัยในเขตเมืองชั้นใน และพัฒนาศูนย์ชุมชนชานเมืองอีกด้วย

ผังเมืองรวมตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ประกอบด้วยแผนผัง 4 ประเภท ซึ่งนับเป็นกฎหมายผังเมืองรวมฉบับแรกที่มีแผนผังครบถ้วนตามมาตรา 17 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ได้แก่ แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท แผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง และแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค

สำหรับแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท เป็นแผนผังกำหนดรายละเอียดบริเวณที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ต่าง ๆ เป็นไปในทิศทางการพัฒนาของเมืองในอนาคต โดยมีความสัมพันธ์กับการขยายตัวของประชากรและเศรษฐกิจ สอดคล้องกับศักยภาพและความสามารถในการบริการของระบบคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ โดยมีข้อกำหนดระเบียบกิจกรรมที่อนุญาต กิจกรรมที่อนุญาตโดยมีเงื่อนไข และกิจกรรมที่ไม่อนุญาต เพื่อควบคุมการพัฒนาที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสุขลักษณะ ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม โดยมีข้อกำหนดระเบียบกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินและระดับความหนาแน่นของมวลอาคาร เพื่อควบคุมสภาพแวดล้อมและเป็นแนวทางของการพัฒนาในพื้นที่แต่ละบริเวณ

ด้วยความสำคัญของแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทดังกล่าวมานี้ จึงเล็งเห็นว่าเป็นความจำเป็นอย่างยิ่งที่ควรมีการศึกษาว่า ในรอบปี พ.ศ. 2560 นั้น กิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครเป็นไปในทิศทางการพัฒนาของเมืองตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 หรือไม่

ในการศึกษาครั้งนี้ จึงต้องการรวบรวมข้อมูลเพื่อศึกษาลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดินและโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร ในปี พ.ศ. 2560 และวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของลักษณะการกระจายตัวดังกล่าวกับแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2560
2. เพื่อศึกษาลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2560
3. เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ของลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2560 กับแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556
4. เพื่อรวบรวมข้อมูลและหลักฐานจากการศึกษาอันจะเป็นประโยชน์ต่อหน่วยงานราชการและผู้เกี่ยวข้องที่จะนำไปใช้ต่อไป

ขอบเขตการศึกษา

1. การศึกษา วิเคราะห์ เรื่องโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2560 นี้ เป็นการศึกษาลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุดที่จดทะเบียนอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2560 และวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของลักษณะการกระจายตัวที่ศึกษา กับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 โดยศึกษาโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด ใน 3 มิติ ได้แก่ จำนวนโครงการ จำนวนหน่วยโครงการ และขนาดพื้นที่โครงการ

2. ศึกษา วิเคราะห์โครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 50 เขต โดยแบ่งพื้นที่กรุงเทพมหานครออกเป็นกลุ่มเขตตามการแบ่งเขตการวางผังเมืองของกรุงเทพมหานคร ในการวาง และจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) ดังนี้

1) กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว จำนวน 9 เขต ประกอบด้วย เขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตสัมพันธวงศ์ เขตดุสิต เขตธนบุรี เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ เขตบางพลัด และเขตคลองสาน

2) กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม จำนวน 13 เขต ประกอบด้วย เขตบางซื่อ เขตจตุจักร เขตพญาไท เขตราชเทวี เขตดินแดง เขตห้วยขวาง เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตสาทร เขตวัฒนา เขตคลองเตย เขตยานนาวา และเขตบางคอแหลม

3) กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย จำนวน 14 เขต ประกอบด้วย เขตหลักสี่ เขตดอนเมือง เขตสายไหม เขตบางเขน เขตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตวังทองหลาง เขตคันนายาว เขตสะพานสูง เขตสวนหลวง เขตประเวศ เขตพระโขนง และเขตบางนา

4) กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยในเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก จำนวน 4 เขต ประกอบด้วย เขตคลองสามวา เขตหนองจอก เขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง

5) กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยในเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตก ตอนบน จำนวน 5 เขต ประกอบด้วย เขตตลิ่งชัน เขตทวีวัฒนา เขตบางแค เขตหนองแขม และเขตภาษีเจริญ

6) กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยในเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตก ตอนล่าง จำนวน 5 เขต ประกอบด้วย เขตทุ่งครุ เขตบางบอน เขตบางขุนเทียน เขตจอมทอง และเขตราษฎร์บูรณะ

ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการศึกษา

1. ศึกษาข้อมูลสถิติจำนวนโครงการจัดสรรที่ดินและโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2560 จากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
2. ศึกษาผลงานวิจัย และบทความที่เกี่ยวข้อง
3. นำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาวิเคราะห์ ประมวลผลหาความสัมพันธ์ โดยอาศัยหลักทางสถิติ และผังเมือง
4. นำผลที่ได้มาวิเคราะห์ลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2560 และวิเคราะห์หาความสัมพันธ์กับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 รายเขตของกรุงเทพมหานคร
5. แสดงผลการศึกษาในรูปแบบของการบรรยาย ตาราง แผนภูมิ และแผนที่ สรุปและเสนอแนะ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2560
2. ลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2560
3. ความสัมพันธ์ของลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด ปี พ.ศ. 2560 กับแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556
4. เป็นประโยชน์ในการจัดทำฐานข้อมูลสำหรับการวาง จัดทำ และประเมินผลผังประเภทต่าง ๆ รวมทั้งการให้บริการข้อมูลประชาชน

นियามศัพท์

1. **โครงการจัดสรรที่ดิน** หมายถึง โครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ที่ได้รับการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2553 **นับเฉพาะ** โครงการที่ออกใบอนุญาตจัดสรร “ทั้งโครงการ” เท่านั้น **ไม่นับรวม** โครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรร “บางส่วน” โดยแบ่งเป็น

- **บ้านเดี่ยว** มีพื้นที่ว่างโดยรอบ โดยทั่วไปมักจะเป็นบ้าน 2 ชั้น ในการจัดสรรบ้านเดี่ยว กฎหมายกำหนดให้ต้องมีขนาดที่ดินไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา โดยที่ดินต้องมีหน้ากว้างติดถนนไม่ต่ำกว่า 10 เมตร ลึก 20 เมตร
- **บ้านแฝด** เป็นบ้าน 2 หลังมีบ้านด้านหนึ่งติดกัน สร้างขึ้นเป็นคู่ กฎหมายกำหนดให้บ้านแฝดต้องมีขนาดที่ดินไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา บ้านแฝดคู่หนึ่งต้องมีความกว้างของที่ดินไม่ต่ำกว่า 16 เมตร แบ่งข้างละ 8 เมตร
- **บ้านแถว** หรือ ทาวน์เฮาส์ โดยทั่วไปจะมีความสูง 2 ชั้น แต่ในย่านใจกลางเมืองมีการสร้างสูงถึง 3-4 ชั้น กฎหมายกำหนดให้ทาวน์เฮาส์ต้องมีขนาดที่ดินไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา มีขนาดกว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร ลึก 16 เมตร
- **อาคารพาณิชย์** คือ อาคารที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย และใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์-กรรม บริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรม ที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบไม่เกิน 5 แรงม้า
- **ที่ดิน** คือ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ การครอบครองที่ดิน ต้องมีหลักฐานเอกสารต่างๆ ที่ออกให้โดยหน่วยงานราชการ เช่น โฉนดที่ดิน, นส. 3, หรือหนังสือสิทธิ์อื่นๆ ตามที่กฎหมายกำหนด

2. **โครงการอาคารชุด** หมายถึง โครงการที่ประกอบด้วยอาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินกลาง โดยเจ้าของโครงการ (ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร) ได้นำอาคารดังกล่าว ไปจดทะเบียนอาคารชุดกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2552 **นับรวม** โครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ **ไม่นับรวม** แพลตหรืออพาร์ทเมนต์ให้เช่า

3) **โครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ** หมายถึง โครงการที่อยู่อาศัยที่การเคหะแห่งชาติ (กคช.) เป็นผู้พัฒนา ซึ่งมีทั้งโครงการเช่าซื้อและโครงการเช่า ทั้งโครงการบ้านเอื้ออาทรและที่ไม่ใช่โครงการบ้านเอื้ออาทรด้วย

4) **โครงการบ้านเอื้ออาทร** เป็นโครงการเช่าซื้อ ซึ่งต้นทุนต่อหน่วย 470,000 บาท แต่เนื่องจากรัฐบาลให้เงินอุดหนุนค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคหน่วยละ 80,000 บาท ดังนั้นราคาขายต่อหน่วยจึงลดลงเหลือหน่วยละ 390,000 บาท

5) **จำนวนโครงการจัดสรรที่ดิน/อาคารชุด** หมายถึง จำนวนตัวโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุดที่จดทะเบียนอาคารชุด

6) **จำนวนหน่วยโครงการ** หมายถึง จำนวนหน่วยของที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุดที่จดทะเบียนอาคารชุด

7) **ขนาดพื้นที่โครงการ** หมายถึง ขนาดพื้นที่รวมของแต่ละโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุดที่จดทะเบียนอาคารชุด เป็นไร่ งาน และตารางวา

บทที่ 2

แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเกี่ยวกับโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2560 มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุดที่จดทะเบียนอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2560 และวิเคราะห์ถึงความสัมพันธ์กับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 รายเขตของกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ เพื่อใช้เป็นฐานข้อมูลประกอบการพิจารณากำหนดแนวทางในการพัฒนาเมืองในอนาคตต่อไป ดังนั้น จึงมีแนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาค้นคว้า ได้แก่

- 2.1 แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย
- 2.2 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556
- 2.3 สภาพทั่วไปของกรุงเทพมหานคร

2.1 แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

ประเภทที่อยู่อาศัย

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย (2553) อธิบายเกี่ยวกับรูปแบบที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ว่าแบ่งออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

- 1) ที่อยู่อาศัยแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์
- 2) ที่อยู่อาศัยแนวสูง ได้แก่ อาคารชุด

ศูนย์พัฒนาทรัพยากรการศึกษา มหาวิทยาลัยมหาสารคาม อธิบายถึงลักษณะที่อยู่อาศัยว่า ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันมีอยู่หลายลักษณะ โดยมีชื่อเรียกแตกต่างกันออกไป เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตึกแถว (Shop house) เรือนแถว ห้องแถว ทาวน์เฮ้าส์ (Town house) ห้องชุด (Flat) หรืออาคารชุด (Condominium) ไม่ว่าจะถูกเรียกอย่างไรก็ตาม แต่มีจุดมุ่งหมายคล้ายกันหรือเหมือนกันคือ ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัย ทั้งที่เป็นที่กิน ที่นอน ที่พักผ่อนหย่อนใจ ที่ทำงาน ตลอดจน การทำกิจกรรมต่างๆ อีกมากมายในชีวิตประจำวัน การที่มนุษย์เลือกที่จะสร้างที่อยู่อาศัยในลักษณะใดนั้น ขึ้นอยู่กับเหตุปัจจัยหลายประการ เช่น งบประมาณการก่อสร้างหรือซื้อ ทำเลที่ตั้ง ความสะดวกสบาย จำนวนสมาชิกภายในครอบครัว จุดมุ่งหมายเชิงธุรกิจ เป็นต้น ดังนั้น จึงแยกอธิบายที่อยู่อาศัยตามลักษณะรูปแบบแต่ละอย่างดังนี้

- 1) บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ที่อยู่อาศัยในลักษณะนี้จะถูกปลูกสร้างขึ้นเป็นหลังหากเป็นหลังเดี่ยวอิสระ จะถือว่าเป็น “บ้านเดี่ยว” หากมีผนังที่ใช้ร่วมกันด้านหนึ่ง จะถือว่าเป็น “บ้านแฝด” ซึ่งบ้านทั้งสองลักษณะนี้ มักจะมีบริเวณบ้าน และรั้วรอบขอบชิดเป็นสัดส่วนที่ชัดเจน

2) ตึกแถว (Shop house) หมายถึง อาคารที่สร้างเป็นแถวติดต่อกันเกิน 2 หน่วย (unit) ขึ้นไป อาจแบ่งได้เป็น 3 ประเภทคือ

- อาคารแถวแบบพักอาศัยล้วน ๆ
- อาคารพาณิชย์หรือร้านค้าล้วน ๆ
- อาคารกึ่งที่อยู่อาศัย กึ่งพาณิชย์ หรือตึกแถว

เมื่อมองอย่างผิวเผิน ลักษณะภายนอกของอาคารเหล่านี้ คล้ายคลึงกันมาก แต่เมื่อมองลึกเข้าไป จะมีความแตกต่างกันเรื่องประโยชน์ใช้สอย ซึ่งจุดนี้เองเป็นข้อแบ่งแยกประเภทของอาคาร มักจะพบเห็นในเขตเมือง เนื่องจากที่ดินมีราคาแพง ผู้คนหลั่งไหลเข้ามาอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก จึงมีความต้องการที่อยู่อาศัยค่อนข้างสูง ตึกแถวจึงเป็นที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม เพราะการปลูกสร้างทำเป็นหลายคูหา มีผนังเสาฐานรากร่วมกัน ช่วยประหยัดพื้นที่ วัสดุ และแรงงานก่อสร้างได้มาก

โดยทั่วไป มักทำให้ตึกแถวเป็นอาคารสารพัดประโยชน์ หรืออเนกประสงค์ (Multipurpose) เพื่อประโยชน์ใช้สอยในพื้นที่อย่างคุ้มค่า จึงมักพบว่าตึกแถวที่มีคูหาต่อๆ กันไป จะเป็นโรงงาน ร้านค้า นานาชนิด ร้านจำหน่ายอาหาร และใช้เป็นที่อยู่อาศัยไปในตัว แต่ลักษณะตึกแถว จะมีพื้นที่จำกัด มีความกว้างด้านหน้าเพียง 3.5 - 4 เมตร ส่วนลึกประมาณ 12 - 16 เมตร เท่านั้น

ด้านหน้าอยู่ชิดทางเท้าและถนน ส่วนด้านหลัง จะมีเพียงลานซักล้างเพียงแคบ ๆ เท่านั้น จึงทำให้ไม่ได้รับความสะดวกเท่าที่ควร อีกทั้ง ไม่ได้รับแสงสว่างอย่างเพียงพอ การระบายอากาศมีน้อย ไม่มีพื้นที่สำหรับปลูกต้นไม้เลย

3) ทาวน์เฮาส์ (Town house) หมายถึง บ้านแถวที่ปลูกเป็นแนวยาว อาจมีตั้งแต่ชั้นเดียวขึ้นไป จนถึง 3 - 4 ชั้น บ้านลักษณะนี้ใช้เนื้อที่ในการก่อสร้างน้อย ที่ดินแต่ละหน่วยมีขนาดเล็กมากเพียง 16 - 28 ตารางวาเท่านั้น ตัวบ้านตั้งอยู่ตรงกลางมีที่ดินเหลืออยู่เล็กน้อย โดยหน้าบ้านอาจจัดเป็นสวนหย่อม ส่วนด้านหลังบ้านเป็นลานตากผ้า ทำสวนครัว บริเวณด้านหน้าบ้านติดถนนหรือทางเท้า แต่ละหน่วยของอาคารจะใช้ผนังร่วมกัน ยกเว้นหน่วยแรกและหน่วยสุดท้ายของแถว ทำให้ช่วยประหยัดค่าวัสดุก่อสร้างอีกทางหนึ่ง จึงทำให้ราคาของบ้านต่อหน่วยไม่สูงมากนัก อยู่ในงบประมาณที่คนมีฐานะปานกลางจะซื้อหรือผ่อนส่งได้

4) แฟลต (Flat) หรือห้องชุด มีลักษณะเช่นเดียวกับอพาร์ทเมนต์ (Apartment) ที่สร้างได้ห้องมาก (Mass production) ทำให้เกิดความคุ้มค่า เพราะสร้างเป็นอาคารสูงหลายชั้นบนที่เพียงเล็กน้อย สร้างได้รวดเร็ว ลดต้นทุนในการผลิต เนื่องจากใช้ฐานรากและหลังคาอันเดียวกัน จึงทำให้ช่วยชะลอการแผ่ขยายตัวของที่อยู่อาศัยโดยรอบในแนวราบได้ดี ลดความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยไม่ให้เบียดเสียดกันมากเกินไป อาคารหนึ่ง ๆ สามารถอยู่กันหลาย ๆ ครอบครัว ถึงแม้ว่าจะปลูกสร้างอยู่ในบริเวณใจกลางเมือง ซึ่งที่ดินมีราคาสูงก็ตาม แต่เมื่อเอาจำนวนหน่วยทั้งหมดมาเฉลี่ยแล้ว จึงทำให้ราคาต่อหน่วยไม่สูงมากนัก

แฟลตจะมีลักษณะคล้ายคอนโดมิเนียมคือเป็นอาคารสูง ใช้เป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น มีระเบียบทางเดินด้านใดด้านหนึ่ง อาจเป็น 2 ด้านหรือระเบียบตรงกลาง มีการใช้ผนังห้องร่วมกัน 2 หรือ 3 ด้าน ภายในหน่วยหนึ่ง ๆ จะแบ่งย่อยเป็นห้องโถงอเนกประสงค์ ห้องนอน ห้องน้ำ และห้องครัว เพื่อให้สอดคล้องกับความ

จำเป็นพื้นฐานของการดำรงชีวิตประจำวัน แต่มีข้อเสียอยู่บ้างคือแสงสว่างส่องเข้าไปได้น้อย การระบายอากาศไม่ดี และน้ำใช้อาจจะไม่เพียงพอ เพราะใช้กันมาก

5) อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม (Condominium) เป็นอาคารที่อยู่อาศัยที่สร้างในแนวตั้งสูงกว่าแฟลต เป็นอาคารที่มีห้องร่วมกันคือ บุคคลหลายๆคน สามารถถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินผืนเดียวกัน มีลักษณะคล้ายแฟลต เริ่มตั้งแต่ห้องเดี่ยวเอนกประสงค์ไปจนถึง 3 - 4 ห้องนอน ซึ่งแต่ละหน่วยจะมีห้องต่าง ๆ เช่น ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องครัว ห้องรับแขก อย่างครบถ้วน ตลอดจนห้องทำงาน ห้องพักผ่อนส่วนตัวด้วย ในอาคารชุดจะแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุด และทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ที่ดิน

6) ชุมชนแออัด (Slum) หมายถึงบ้านที่ปลูกสร้างอยู่ติด ๆ กัน ยัดเยียดแบบหลังคาชิดติดกัน เป็นบ้านหลังเล็ก ๆ การปลูกสร้างเป็นแบบง่าย ๆ กึ่งถาวร ใช้วัสดุก่อสร้างราคาถูกหรือเป็นของเก่าที่นำมาปะติดปะต่อตามแต่เนื้อที่ที่จะเอื้ออำนวย วัสดุที่ใช้มีทั้งที่เป็นสังกะสีเก่า ไม้อัด หรือกล่องกระดาษแข็ง ทำเป็นฝาด้าน หลังคามุงสังกะสีเก่า ใต้ถุนจะเป็นแหล่งน้ำขัง เนื่องจากไม่มีทางระบายน้ำ เส้นทางสัญจรจึงต้องใช้การนำไม้กระดานยาว ๆ มาต่อกัน ๆ กัน ความเป็นอยู่ของผู้คนที่อยู่คล้ายในสลัม จึงอยู่ตามสภาพที่ไม่มีทางเลือกคุณภาพชีวิตต่ำ ผู้อยู่อาศัยอยู่กันอย่างหนาแน่น ในบ้านหลังหนึ่งอยู่กันหลายคนหรือหลายครอบครัว ซึ่งสภาพแวดล้อมไม่ดี ขาดแคลนการบริการทางด้านสังคม ด้านสาธารณสุขโรค ตั้งแต่ ไฟฟ้า น้ำประปา ระบบระบายน้ำเสีย ตลอดจนการใช้การศึกษาแก่เด็ก การรักษาพยาบาล เป็นต้น

กาญจนา พิทักษ์ธีรธรรม (๒๕๓๗ : ๔๐-๔๒ อ้างใน กฤษฎา เพ็ชรประยูร, 2545 : 34 - 35) ได้อธิบายเกี่ยวกับประเภทของที่อยู่อาศัย ดังนี้

ประเภทที่อยู่อาศัยที่แบ่งตามลักษณะการก่อสร้างสามารถแบ่งได้ 5 ประเภท คือ

1. บ้านเดี่ยว หมายถึง บ้านหลังเดียวโดด ๆ ตัวบ้านต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2 เมตร จะเป็นบ้านชั้นเดียว สองชั้น หรือมากกว่าก็ได้แล้วแต่ขนาดของครอบครัว

2. บ้านแฝด หมายถึง บ้านที่มีผนังด้านหนึ่งติดกัน รั้วด้านหนึ่งจึงใช้ร่วมกัน ตัวบ้านอีกสามด้านไม่ติดกัน ต้องห่างจากเขตที่ดินไม่ต่ำกว่า 2 เมตร

3. บ้านแถว หมายถึง บ้านหลาย ๆ หลังติดกันเป็นแถว ถ้าการก่อสร้างใช้ไม้เป็นวัสดุส่วนใหญ่มักเรียกว่า ห้องแถว หรือเรือนแถว และถ้าเป็นโครงสร้างคอนกรีตผนังก่ออิฐก็จะเรียกว่า ตึกแถว โดยเพียงจะเกิดศัพท์ใหม่ที่ใช้แทนบ้านแถวนี้ว่า ทาวน์เฮ้าส์ ตัวบ้านด้านหน้าและด้านหลังต้องห่างจากเขตที่ดินไม่ต่ำกว่า 2 เมตร

4. แฟลต หรือ อพาร์ทเมนท์ เป็นที่อยู่อาศัยที่เกิดจากความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากในที่ดิน จึงมีหลายห้องในอาคารเดียว การมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยประเภทนี้ จะมีสิทธิเฉพาะในห้องส่วนของตนเองเท่านั้น ไม่มีสิทธิ์ในอาคารส่วนรวม เช่น ทางเดินบันได หรือในที่ดินที่อาคารนั้น ๆ ตั้งอยู่ และไม่สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอีกด้วย

5. อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม เป็นที่อยู่อาศัยที่มีการก่อสร้างหลายห้อง เช่นเดียวกับแฟลตหรืออพาร์ทเมนท์ แต่มีการจัดการขายและแบ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน นิติกรรมอาคารชุดซึ่งเปรียบเสมือนโฉนด

ที่ดินที่สามารถเป็นหลักทรัพย์ได้อย่างหนึ่ง อาคารชุดบางแห่งจะมีสาธารณูปโภคเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัย เช่น สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ห้องออกกำลังกาย และห้องประชุม

สำหรับรายงานการศึกษา เรื่อง โครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2560 นี้ จะศึกษาโครงการจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ในปี พ.ศ. 2560 ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ และที่ดิน และศึกษาโครงการอาคารชุด ที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ในปี พ.ศ. 2560

2.2 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

การวางและจัดทำผังเมืองรวมตามกฎหมายดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนากรุงเทพมหานครให้เป็นเมืองน่าอยู่ เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจวิทยาการของประเทศและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และศูนย์กลางการบริหารและการปกครองของประเทศ มีเอกลักษณ์ด้านศิลปวัฒนธรรมของชาติ ตลอดจนเป็นเมืองต้นแบบในด้านการรักษาสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ รวมไปถึงการลดใช้พลังงานและลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก เพื่อบรรเทาผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ โดยมีแนวทางในการพัฒนาและดำรงรักษากรุงเทพมหานครภายในบริเวณแนวเขต ดังต่อไปนี้

- 1) ส่งเสริมคุณภาพชีวิตของประชาชน โดยการพัฒนาบริการทางสังคม สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ให้เพียงพอและได้มาตรฐาน
- 2) ส่งเสริมการเป็นศูนย์กลางด้านธุรกิจและพาณิชย์กรรมของประเทศและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกให้มีความพร้อมต่อการลงทุนในระดับที่สามารถแข่งขันได้
- 3) ส่งเสริมการเป็นศูนย์กลางด้านการท่องเที่ยวและการเป็นทางผ่านเข้าออกของประเทศและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวและบริการ
- 4) ส่งเสริมการเป็นศูนย์กลางการบริหารราชการของประเทศ และเป็นที่ตั้งของสถาบันที่สำคัญของประเทศและองค์การระหว่างประเทศ โดยพัฒนายานสถาบันราชการและองค์การระหว่างประเทศให้มีภาพลักษณ์ที่สง่างาม
- 5) ส่งเสริมความสะดวก รวดเร็ว และปลอดภัยในการเดินทางและการขนส่ง โดยการพัฒนาและเชื่อมโยงระบบขนส่งมวลชน และโครงข่ายการคมนาคมขนส่งให้สมบูรณ์และมีประสิทธิภาพ
- 6) ส่งเสริมความสมดุลของที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน เพื่อลดการเดินทาง โดยการพัฒนาปรับปรุง และฟื้นฟูย่านที่อยู่อาศัยในเขตเมืองชั้นใน และพัฒนาศูนย์ชุมชนชานเมือง
- 7) ส่งเสริมอุตสาหกรรมการผลิตที่ไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของเมืองและการผลิตที่ต้องใช้ทักษะ แรงงานฝีมือ และเทคโนโลยีขั้นสูงที่ไม่มีความเสี่ยงต่ออุบัติเหตุและปราศจากมลพิษ

8) ดำรงรักษาพื้นที่เกษตรกรรมที่มีความอุดมสมบูรณ์ โดยการบริหารจัดการการเติบโตของเมืองเพื่อให้เกิดการพัฒนาเมืองแบบกระชับ

9) ส่งเสริมความเป็นเอกลักษณ์ทางด้านศิลปวัฒนธรรมของกรุงเทพมหานครและของชาติ โดยการอนุรักษ์และฟื้นฟูสถานที่และวัตถุที่มีคุณค่าทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ และโบราณคดี

10) ส่งเสริมและรักษาระบบนิเวศน์โดยการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติที่คงคุณค่า และการบำรุงรักษา และฟื้นฟูคุณภาพสิ่งแวดล้อม

11) ส่งเสริมความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน โดยการป้องกันและบรรเทาปัญหาภัยพิบัติจากธรรมชาติและจากการกระทำของมนุษย์

12) ส่งเสริมการแก้ไขปัญหาภาวะโลกร้อน โดยการลดการใช้พลังงาน และเพิ่มพื้นที่สีเขียว เพื่อช่วยลดก๊าซเรือนกระจก

โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม จะเป็นไปตามที่แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท แผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค และรายการประกอบแผนผังท้ายกฎกระทรวง

การวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) ประกอบด้วย แผนผังต่าง ๆ ได้แก่ แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน แผนผังที่โล่ง แผนผังการคมนาคมและขนส่ง และแผนผังสาธารณูปโภค โดยในการศึกษานี้มุ่งศึกษาความสัมพันธ์ของลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดินและโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2560 กับแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินท้ายกฎกระทรวง

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร เป็นแผนผังแสดงกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณพื้นที่ต่าง ๆ ภายใต้อกรอบแนวทางของผังโครงสร้างการพัฒนากรุงเทพมหานคร โดยที่แผนผังโครงสร้างการพัฒนาจะแสดงถึงสภาพของเมืองที่จะให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์ในอนาคต ในขณะที่แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินจะเป็นแผนผังที่มีการกำหนดรายละเอียดบริเวณที่มีกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ต่าง ๆ เป็นไปในทิศทางตามที่กำหนดไว้ในผังโครงสร้างของเมือง และจะต้องมีความสัมพันธ์กับการกระจายตัวของประชากรกับการจ้างงานในปัจจุบันและอนาคต มีความสอดคล้องกับแผนงานในโครงการต่าง ๆ และการพัฒนาโครงข่ายระบบคมนาคมขนส่ง บริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

จากสภาพปัจจุบันของการใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพเศรษฐกิจที่มีความแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ ประกอบกับเงื่อนไขข้อจำกัดการพัฒนาทางกายภาพของพื้นที่ สามารถกำหนดประเภทและการกระจายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินในกรุงเทพมหานครได้เป็น 8 ประเภท ได้แก่

1) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย แบ่งเป็น 3 ประเภท ตามความหนาแน่น ได้แก่

(1) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย จำแนกเป็น

(ก) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ย.1 มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัยบริเวณเขตชานเมือง

(ข) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ย.2 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมือง

(ค) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ย.3 มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมือง

(ง) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ย.4 มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมืองซึ่งอยู่ในเขตการบริการของระบบขนส่งมวลชน

(2) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง จำแนกเป็น

(ก) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.5 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน

(ข) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.6 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ศูนย์ชุมชนชานเมือง เขตอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรม

(ค) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.7 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

(3) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก จำแนกเป็น

(ก) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.8 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่มีการส่งเสริมและดำรงรักษาทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ

(ข) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.9 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

(ค) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.10 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่ต่อเนื่องกับย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองและในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

2) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม แบ่งเป็น 5 ประเภทตามระดับการให้บริการ ได้แก่

(ก) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.1 มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรมชุมชน เพื่อกระจายกิจกรรมการค้าและการบริการที่อำนวยความสะดวกต่อการดำรงชีวิตประจำวันของประชาชนในบริเวณที่อยู่อาศัยชานเมือง

(ข) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.2 มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ชุมชนในเมือง เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการ ที่จะก่อให้เกิดความสมดุลระหว่างที่อยู่อาศัยและแหล่งงานของประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณเขตชานเมือง

(ค) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.3 มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรมเมือง เพื่อรองรับการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไป

(ง) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.4 มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมรอง เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการ ในบริเวณโดยรอบศูนย์กลางคมนาคมของระบบขนส่งมวลชน

(จ) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.5 มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลัก เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ การนันทนาการ และการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

3) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม แบ่งเป็น 2 ประเภท ตามระดับการบริหารและจัดการด้านสิ่งแวดล้อม ได้แก่

(ก) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม อ.1 มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นเขตการบริหารและจัดการด้านสิ่งแวดล้อมสำหรับการประกอบกิจกรรมประเภทอุตสาหกรรมการผลิตที่มีมลพิษน้อย

(ข) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม อ.2 มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นเขตการบริหารและจัดการด้านสิ่งแวดล้อมสำหรับการประกอบกิจกรรมประเภทอุตสาหกรรมการผลิต

4) ที่ดินประเภทคลังสินค้า มี 1 ประเภท ได้แก่

(ก) ที่ดินประเภทคลังสินค้า อ.3 มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นคลังสินค้าเพื่อการขนส่งในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

5) ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม แบ่งเป็น 3 ประเภท ตามเหตุผลความจำเป็นในการอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ได้แก่

(ก) ที่ดินประเภทและอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ก.1 มีวัตถุประสงค์เพื่อการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม ในบริเวณที่มีข้อจำกัดด้านการระบายน้ำและมีความเสี่ยงต่อการเกิดอุทกภัย

(ข) ที่ดินประเภทและอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ก.2 มีวัตถุประสงค์เพื่อการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม

(ค) ที่ดินประเภทและอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ก.3 มีวัตถุประสงค์เพื่อการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม และการส่งเสริมการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มและน้ำกร่อยในบริเวณชายฝั่งทะเล

6) **ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม** แบ่งเป็น 2 ประเภท ตามสภาพการตั้งถิ่นฐานในพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม ได้แก่

(ก) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ก.4 มีวัตถุประสงค์เพื่อเกษตรกรรมการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติและส่งเสริมเศรษฐกิจการเกษตร

(ข) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ก.5 มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นชุมชนและศูนย์กลางการให้บริการทางสังคมและส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชนในพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม

7) **ที่ดินประเภทอนุรักษ์และส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย** แบ่งเป็น 2 ประเภท ตามเหตุผลความจำเป็นในการอนุรักษ์และส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย ได้แก่

(ก) ที่ดินประเภทอนุรักษ์และส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย ศ.1 มีวัตถุประสงค์เพื่อการอนุรักษ์และส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมของชาติ และส่งเสริมกิจกรรมทางเศรษฐกิจด้านการท่องเที่ยว

(ข) ที่ดินประเภทอนุรักษ์และส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย ศ.2 มีวัตถุประสงค์เพื่อการอนุรักษ์และส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมของชาติ และส่งเสริมกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรม การบริการและการท่องเที่ยวในเขตอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรม

8) **ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (ส.)** มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นสถาบันราชการและการดำเนินกิจการของรัฐที่เกี่ยวกับการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์

2.3 สภาพทั่วไปของกรุงเทพมหานคร

2.3.1 ความเป็นเมืองเอกนครของกรุงเทพมหานคร

ความเป็นเมืองเอกนคร (Primate City) หมายถึง การที่เมืองใหญ่ที่สุดของประเทศมีจำนวนหรือขนาดของประชากรมากกว่าเมืองอันดับรองอย่างมาก ความเป็นเมืองเอกนคร จึงได้รับการเรียกขานในอีกชื่อว่า “เมืองโตเดี่ยว” ตามลักษณะความเป็นเมืองที่มีขนาดใหญ่จนมีขนาดห่างจากเมืองรองอย่างลิบลับเป็นการเติบโตเพียงเมืองเดียวล้ำหน้าเมืองอื่นๆ (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2554)

กรุงเทพมหานครมักได้รับการกล่าวถึงความเป็นเมืองที่มีความเป็นเมืองเอกนครสูงสุดเมืองหนึ่งของโลก ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันไม่มีเมืองใดในประเทศไทยที่มีประชากรเกินหนึ่งล้านคน ในขณะที่กรุงเทพมหานครมีประชากรเกินหนึ่งล้านคนมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2490 ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความโตเดี่ยวอย่างมากของกรุงเทพมหานคร

สำหรับสถิติของความเป็นเมืองเอกนคร พบว่าในปี พ.ศ. 2560 จากข้อมูลของสำนักทะเบียนกลาง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กรุงเทพมหานครมีประชากร 5,682,415 คน มีขนาดใหญ่กว่าเทศบาลนครสมุทรปราการที่ยังคงครองความเป็นเมืองใหญ่อันดับสองของประเทศ และมีประชากรอาศัยอยู่เกือบ 5 เท่า ดังตารางที่ 2.1

สถานการณ์เช่นนี้แสดงให้เห็นว่ากรุงเทพมหานครยังคงดำรงความเป็นเอกนคร เป็นเมืองใหญ่ เมืองเดียวที่ทิ้งห่างเมืองอื่น ๆ และเมื่อมีการขยายอาณาเขตพื้นที่ไปยังปริมณฑลและจังหวัดใกล้เคียง ทำให้ความโตเดี่ยวของกรุงเทพมหานครยังคงทิ้งห่างเมืองอื่น ๆ ของประเทศไทยต่อไป

ในปี พ.ศ. 2560 จะเห็นว่าขนาดเมืองในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีความเป็นเมืองอยู่ในอันดับ 1-3 ของประเทศไทย ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการเป็นเมืองโตเดี่ยวอย่างต่อเนื่อง สถานการณ์เช่นนี้แสดงให้เห็นแนวโน้มการอพยพของประชากรและความต้องการที่อยู่อาศัยในมหานครแห่งนี้ ว่ายังคงมีเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ

ตารางที่ 2.1 รายชื่อเทศบาลและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่มีจำนวนประชากรมากที่สุด 3 ลำดับแรก

ลำดับที่	จังหวัด	ชื่อเทศบาล/องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	จำนวนประชากรเมื่อสิ้นปี 2560 (คน)
1	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	5,682,415
2	สมุทรปราการ	เทศบาลนครสมุทรปราการ	1,310,766
3	นนทบุรี	เทศบาลนครนนทบุรี	1,229,735

ที่มา : ประกาศสำนักทะเบียนกลาง เรื่อง จำนวนราษฎรทั่วราชอาณาจักรตามหลักฐานการทะเบียนราษฎร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
หมายเหตุ : ข้อมูล ณ เดือนธันวาคม 2560

2.3.2 สถาปัตยกรรมพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง

เส้นทางคมนาคมเป็นปัจจัยหลักอีกปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เกิดการขยายตัวของเมือง และเป็นสิ่งที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค การพัฒนาเส้นทางคมนาคมรูปแบบต่าง ๆ ของรัฐจึงมีผลกระทบและสร้างแรงผลักดันให้เกิดการลงทุนในภาคเอกชนอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ โดยเฉพาะการเปลี่ยนการเดินทางจากทางถนนมาเป็นการเดินทางทางราง ซึ่งอาจมีผลถึงทิศทางการขยายตัวของเมืองไปตามเส้นทางเหล่านี้ ซึ่งระบบโครงสร้างคมนาคมปัจจุบันประกอบด้วย

2.3.2.1 ระบบคมนาคมขนส่งทางบกของกรุงเทพมหานคร (สุรเชษฐ เมืองแมน, 2559)

ระบบคมนาคมขนส่งของกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน เป็นระบบที่ใช้ทางบกเป็นหลัก โดยเฉพาะการคมนาคมขนส่งตามเส้นทางถนน เนื่องจากเข้าถึงชุมชนได้สะดวกกว่าระบบอื่น และเป็นการเดินทางโดยพึ่งยานพาหนะส่วนบุคคล ซึ่งอัตราส่วนการใช้รถยนต์ส่วนบุคคลมีถึงร้อยละ 53 ในขณะที่สัดส่วนการใช้รถขนส่งมวลชนมีเพียงร้อยละ 47

โครงข่ายถนนและทางด่วน โครงข่ายถนนและทางด่วนในกรุงเทพมหานคร เป็นโครงข่ายหลักที่สำคัญของการคมนาคมขนส่ง โดยในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีถนนสายสำคัญประมาณ 4,700 กิโลเมตร โดยมีถนนสายหลักที่เป็นเส้นทางเข้าออกเมืองในทิศต่าง ๆ ดังนี้

1) ด้านทิศเหนือ ได้แก่ ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนพหลโยธิน ถนนประชาชื่น ถนนงามวงศ์วาน และถนนรามอินทรา

2) ด้านทิศตะวันออก ได้แก่ ถนนสุขุมวิท ถนนเพชรบุรี ถนนพระราม 9 ถนนพระรามที่ 4 ถนนศรีนครินทร์ และถนนอ่อนนุช

3) ด้านทิศตะวันตก ได้แก่ ถนนเพชรเกษม ถนนบรมราชชนนี ถนนเจริญสุขุมวิท ถนนพุทธมณฑล และถนนวงแหวนรอบนอก

4) ด้านทิศใต้ ได้แก่ ถนนพระรามที่ 2 ถนนพระรามที่ 3 ถนนตากสิน ถนนเอกชัย ฯลฯ
แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 รายการกลุ่มโซน 6 กลุ่มเขตการวางผัง มีดังนี้

1) กลุ่มเขตอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว มีโครงการถนนตามผังเมืองรวมทั้งสิ้น 10 สาย โดยแบ่งเป็นถนนแบบ ก จำนวน 5 สาย ถนนแบบ ข จำนวน 2 สาย ถนนแบบ ง จำนวน 1 สาย และถนนแบบ จ จำนวน 2 สาย

2) กลุ่มเขตศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม มีโครงการถนนตามผังเมืองรวมทั้งสิ้น 26 สาย โดยแบ่งเป็น ถนนแบบ ข จำนวน 15 สาย ถนนแบบ ค จำนวน 1 สาย และถนนแบบ ง จำนวน 10 สาย

3) กลุ่มเขตที่อยู่อาศัย มีโครงการถนนตามผังเมืองรวมทั้งสิ้น 47 สาย โดยแบ่งเป็น ถนนแบบ ก จำนวน 10 สาย ถนนแบบ ข จำนวน 28 สาย ถนนแบบ ค จำนวน 2 สาย ถนนแบบ ง จำนวน 4 สาย ถนนแบบ จ จำนวน 2 สาย และถนนแบบ ช จำนวน 1 สาย

4) กลุ่มเขตที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก มีโครงการถนนตามผังเมืองรวมทั้งสิ้น 17 สาย โดยแบ่งเป็น ถนนแบบ ข จำนวน 9 สาย ถนนแบบ ง จำนวน 5 สาย และถนนแบบ จ จำนวน 3 สาย

5) กลุ่มเขตที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน มีโครงการถนนตามผังเมืองรวมทั้งสิ้น 19 สาย โดยแบ่งเป็น ถนนแบบ ข จำนวน 18 สาย และถนนแบบ ช จำนวน 1 สาย

6) กลุ่มเขตที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง มีโครงการถนนตามผังเมืองรวมทั้งสิ้น 17 สาย โดยแบ่งเป็น ถนนแบบ ก จำนวน 3 สาย ถนนแบบ ข จำนวน 12 สาย ถนนแบบ ง จำนวน 1 สาย และถนนแบบ ฉ 1 จำนวน 1 สาย

2.3.2.2 ระบบคมนาคมขนส่งทางน้ำของกรุงเทพมหานคร (แทนไท สุวรรณรงค์, 2559)

รูปแบบการคมนาคมที่สำคัญอย่างหนึ่งในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลคือการคมนาคมทางน้ำ ซึ่งมีให้บริการทั้งการเดินเรือในแม่น้ำเจ้าพระยาด้วยบริการเรือด่วนเจ้าพระยา และการเดินทางตามลำคลองสำคัญ เช่น คลองแสนแสบ คลองพระโขนงและคลองภาษีเจริญ เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมีโครงการเดินเรือที่ยังอยู่ในขั้นตอนการศึกษาและนโยบายของรัฐบาล เช่น คลองลาดพร้าว คลองแสนแสบ (ช่วงวัดศรีบุญเรือง-สำนักงานเขตมีนบุรี) และคลองผดุงกรุงเกษม เป็นต้น การให้บริการการคมนาคมทางน้ำนั้นมีความสำคัญอย่างมากกับการคมนาคมในกรุงเทพมหานคร เพราะนอกจากทำให้ผู้โดยสารสามารถ

เข้าถึงศูนย์กลางของกรุงเทพมหานครได้โดยเร็วแล้ว ยังช่วยแก้ไขปัญหาในช่วงโมงเร่งด่วนอีกด้วย ซึ่งเรือโดยสารในกรุงเทพมหานครมี 4 ประเภทที่สำคัญ ได้แก่ เรือโดยสารประจำทางในแม่น้ำเจ้าพระยา เรือยนต์ข้ามฟากแม่น้ำเจ้าพระยา เรือโดยสารประจำทางในลำคลอง และเรือยนต์เฟลาใบจักรยาว

1) การเดินทางด้วยเรือโดยสารประจำทางในแม่น้ำเจ้าพระยา

การเดินทางเรือในแม่น้ำเจ้าพระยาให้บริการเดินเรือตั้งแต่ท่าปากเกร็ดจนถึงท่าราษฎร์บูรณะ (บึงซี) ประกอบด้วย 4 เส้นทางเดินเรือหลัก ได้แก่

- เส้นทาง : นนทบุรี - วัดราชสิงขร
- เส้นทาง : วัดราชสิงขร - นนทบุรี
- เส้นทาง : ปากเกร็ด - นนทบุรี - สาทร
- เส้นทาง : นนทบุรี - สาทร

จำนวนท่าเรือของการเดินเรือ เรือด่วนเจ้าพระยามีจำนวน 41 ท่า และอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร 30 ท่า

2) การเดินเรือยนต์ข้ามฟากแม่น้ำเจ้าพระยา

เรือโดยสารข้ามฟากแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ดำเนินการโดยบริษัท สุภัทรา จำกัด เป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ และผู้ประกอบการอื่นอีก จำนวนท่าเรือข้ามฟากในแม่น้ำเจ้าพระยาระหว่างจังหวัดนนทบุรีจนถึงจังหวัดสมุทรปราการ มีจำนวน 31 ท่า ดังนี้

- ท่าปากเกร็ด - ท่าวัดเตย
- ท่าเทศบาลปากเกร็ด - ท่าวัชรวิงส์
- ท่าเทศบาลนนทบุรี - ท่าเทศบาลบางศรีเมือง
- ท่าวัดเขมาฯ - ท่าพยอมทอง
- ท่าวัดเขมาฯ - ท่าวัดค่างคาว
- ท่าเกียกกาย - ท่าวัดฉัตรแก้วฯ
- ท่าพายัพ - ท่าวัดอาวุธฯ
- ท่าเทเวศร์ - ท่าวัดบวรมงคล
- ท่าเทเวศร์ - ท่าวัดคฤหบดี
- ท่าพระปิ่นเกล้า (ฝั่งพระนคร)-ท่าพระปิ่นเกล้า (ฝั่งธนบุรี)
- ท่าพระจันทร์เหนือ - ท่าพระปิ่นเกล้า
- ท่าพระจันทร์เหนือ - ท่ารถไฟ
- ท่าพระจันทร์เหนือ - ท่าวังหลัง
- ท่าช้าง - ท่าวังหลัง
- ท่าช้าง - ท่าวัดระฆัง
- ท่าเตียน - ท่าวัดอรุณฯ
- ท่าอัมฤงค์ (ปากคลองตลาด) - ท่าวัดกุฎีจีน
- ท่าอัมฤงค์ (ปากคลองตลาด) - ท่าวัดกัลยาณมิตร

- ท่าราชวงศ์ - ท่าดินแดง
- ท่าสวัสดิ์ - ท่าวัดทองธรรมชาติ
- ท่าสี่พระยา - ท่ารถไฟคลองสาน
- ท่าโอเรียนเต็ล - ท่าวัดสุวรรณฯ
- ท่าสวนพลู - ท่าคูเม็กซ์
- ท่าสาทร - ท่าตากสิน
- ท่าสี่ตา - ท่าวัดเศวตฉัตร
- ท่าสารุประดิษฐ์ - ท่าพระประแดง
- ท่าคลองเตย - ท่าทั่วไป
- ท่าวัดบางนาออก - ท่าวัดบางน้ำผึ้งนอก
- ท่าบางนา - ท่าก้านตัน
- ท่าเกตรา - ท่าพระประแดง
- ท่าวิบูลย์ศรี - ท่าพระสมุทรเจดีย์

3) การเดินทางด้วยเรือโดยสารประจำทางในลำคลอง

การเดินทางเรือในคลองเป็นรูปแบบการขนส่งแบบหนึ่งที่มีให้บริการในปัจจุบัน โดยมีการเปิดเผยเส้นทางเดินเรือใน 2 เส้นทาง คือ เส้นทางคลองแสนแสบ (ช่วงผ่านฟ้า-วัดศรีบุญเรือง) และเส้นทางคลองพระโขนง ทั้งนี้ มีเส้นทางที่กำลังอยู่ระหว่างทดลองให้บริการ คือ เส้นทางคลองภาษีเจริญ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- เส้นทางคลองแสนแสบ (ช่วงผ่านฟ้า-วัดศรีบุญเรือง)

เรือโดยสารคลองแสนแสบ (ช่วงผ่านฟ้า-วัดศรีบุญเรือง) ดำเนินการโดย บริษัทครอบครัวขนส่ง 2002 จำกัด เป็นบริการเรือด่วนในคลองแสนแสบและคลองมหานาค โดยมีจุดต่อเรือที่ท่าประตุน้ำ มีจำนวนท่ารวม 27 ท่า รวมระยะทาง 17.24 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางจากต้นทางถึงปลายทางประมาณ 1 ชั่วโมง มีเรือโดยสารทั้งหมด 72 ลำ

จากสถิติจำนวนผู้โดยสารที่ใช้บริการเรือโดยสารคลองแสนแสบ ในปี 2557 (แทนไตรมาสธันวาคม, 2559) พบว่า จำนวนผู้โดยสารใช้บริการทั้งสิ้น 34,072,191 คน เฉลี่ยวันละ 93,606 คน โดยท่าเทียบเรือที่มีผู้ใช้บริการสูงสุด 10 อันดับแรก คือ ท่าประตุน้ำ ท่าเดอะมอลล์บางกะปิ ท่าวัดศรีบุญเรือง ท่าผ่านฟ้าลีลาศ ท่าอโศก ท่ามหาวิทยาลัยรามคำแหง ท่าสะพานมิตรมทไทย ท่าตลาดโบ๊เบ๊ ท่าบางกะปิ และท่าวัดกลาง

- เส้นทางเส้นทางคลองพระโขนง

การเดินทางเรือโดยสารคลองพระโขนง เส้นทางเริ่มต้นจากพระโขนงถึงตลาดเอี่ยมสมบัติ มีจำนวน 12 ท่า ระยะทางประมาณ 9 กิโลเมตร ใช้เวลาประมาณ 30 นาทีต่อเที่ยว จำนวนเรือทั้งหมด 6 ลำ วิ่งวันราชการ 3 - 5 ลำ วิ่งวันหยุดราชการ 2 ลำ จำนวนท่าเทียบเรือ ทั้งหมด 13 ท่า ดังนี้

- 1) ท่าตลาดเอี่ยมสมบัติ

- 2) ท่าสุเหร่าอัลเอียะติซอม
- 3) ท่าชุมชนคลองจวน
- 4) ท่าวัดปากบ่อ
- 5) ท่าสุเหร่าอัลกรูบรอ
- 6) ท่าวัดตันไทรย์
- 7) ท่าวัดทองใน
- 8) ท่าวัดยาง
- 9) ท่าชุมชนคลองเจ็ดชนิด
- 10) ท่าคอนโดมิเนียม
- 11) ท่าสวนหลวง
- 12) ท่าวัดมหาบุศย์
- 13) ท่าพระโขนง

จากสถิติจำนวนผู้โดยสารที่ใช้บริการเรือโดยสารคลองพระโขนง ในปี 2557 พบว่ามีจำนวนผู้โดยสารที่ใช้บริการทั้งสิ้น 239,892 คน หรือเฉลี่ยวันละ 660 คน โดยท่าที่มีจำนวนผู้โดยสารมากที่สุดคือ ท่าพระโขนง เฉลี่ยประมาณ 230 คนต่อวัน รองลงมาคือ ท่าวัดปากบ่อ และท่าตลาดเอี่ยมสมบัติ เฉลี่ยประมาณ 65 และ 60 คนต่อวัน ตามลำดับ

- เส้นทางคลองภาษีเจริญ

กรุงเทพมหานครมีนโยบายที่จะพัฒนาการเดินทางทางน้ำในคลองของกรุงเทพมหานคร โดยได้เริ่มต้นที่คลองแสนแสบส่วนต่อขยายซึ่งมีประชาชนมาใช้บริการเป็นจำนวนมาก กรุงเทพมหานครจึงมีนโยบายที่จะพัฒนาการเดินทางน้ำในคลองภาษีเจริญเพื่อรองรับเส้นทางขยายรถไฟฟ้า BTS ตากสิน-บางหว้า

เส้นทางคลองภาษีเจริญ ดำเนินการโดยบริษัท กรุงเทพมหานคร จำกัด โดยมีเส้นทางเดินเรือเริ่มตั้งแต่ท่าประตูน้ำภาษีเจริญถึงท่าเพชรเกษม 69 ระยะทาง 11.5 กิโลเมตร รวม 15 ท่าและมีโครงการในอนาคตอีก 4 ท่า ถึง ท่าเรือวัดหนองแขม ระยะทาง 5 กิโลเมตร ใช้เวลาเที่ยวละประมาณ 45 นาที โดยมีเรือโดยสารขนาด 40 ที่นั่งจำนวน 12 ลำ เริ่มให้บริการ 24 เมษายน 2557

เส้นทางภาษีเจริญ มีท่าเรือ ดังนี้

- 1) ท่าเรือประตูน้ำภาษีเจริญ
- 2) ท่าเรืออู่รถเมล์สาย 9
- 3) ท่าเรือพระราชวัง
- 4) ท่าเรือสะพานตากสิน-เพชรเกษม
- 5) ท่าเรือวัดอ่างแก้ว
- 6) ท่าเรือเพชรเกษม 31
- 7) ท่าเรือวัดรางบัว

- 8) ท่าเรือเพชรเกษม 35
- 9) ท่าเรือเพชรเกษม 37
- 10) ท่าเรือเพชรเกษม 39
- 11) ท่าเรือวัดนิมมานรดี
- 12) ท่าเรือเกษตร-บางแค
- 13) ท่าเรือสะพานกาญจนาภิเษก
- 14) ท่าเรือวัดม่วง
- 15) ท่าเรือเพชรเกษม 69

2.2.2.4 การเดินเรือยนต์เพลลาใบจักรยาว

การเดินเรือยนต์เพลลาใบจักรยาวเพื่อเสริมเส้นทางเดินเรือโดยสารในแม่น้ำเจ้าพระยา (สายหลัก) เชื่อมคลองต่าง ๆ บริเวณจังหวัดนนทบุรีและกรุงเทพมหานคร มีจำนวนผู้โดยสารใช้บริการทั้งสิ้น ในปี 2557 คือ 596,342 คน หรือเฉลี่ยต่อวัน 1,639 คน โดยมีทั้งหมด 15 เส้นทาง ได้แก่

- 1) ท่าปากเกร็ด - ท่าอิฐ
- 2) ท่าปากเกร็ด - ท่าปากคลองบางบัวทอง
- 3) ท่าปากเกร็ด - ท่าประตูน้ำบางบัวทอง (หยุดให้บริการในปี 2556)
- 4) ท่าปากเกร็ด - ท่าประตูน้ำพระอุดม
- 5) ท่านนทบุรี - ท่าบางใหญ่
- 6) ท่าคุณโกย - ท่าประตูน้ำฉิมพลี
- 7) ท่าช้าง - ท่าบางใหญ่
- 8) ท่าช้าง - ท่าบางเชือกหนัง
- 9) ท่าเตียน - ท่าบางน้อย
- 10) ท่าสะพานพุทธ - ท่าบางแวก (หยุดให้บริการในปี 2555 และ 2557)
- 11) ท่าคลองเตย - ท่าบางกอบัว (หยุดให้บริการในปี 2556)
- 12) ท่าคลองเตย - ท่าบางกะเจ้า
- 13) ท่าบางแค - ท่าบางเชือกหนัง
- 14) ท่าวิบูลย์ศรี - ท่าสหกรณ์
- 15) ท่าวิบูลย์ศรี - ท่าสาขลา

2.3.2.3 ระบบคมนาคมขนส่งทางรางในเขตกรุงเทพมหานคร (อัตรพล สุขสภา, 2559)

รถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลอยู่ภายใต้โครงข่ายระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในกรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่อเนื่อง ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการแผนแม่บทการขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่อเนื่อง ซึ่งสำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) ได้รับมอบหมายจากคณะรัฐมนตรี ในปี พ.ศ. 2541 ให้เร่งดำเนินการ โดยร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ การรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) กรุงเทพมหานคร (กทม.)

และสำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ กระทรวงการคลัง (สบน.) ปรับแผนแม่บทระบบขนส่งมวลชนใน กรุงเทพมหานครเดิม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) รถไฟชานเมือง

จำนวนผู้ใช้บริการรถไฟชานเมืองมีจำนวนลดลงโดยตลอด ทั้งก่อนการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 3 คิดเป็นการลดลงในอัตราร้อยละ 7.91 ต่อปี และหลังจากการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 3 มีอัตราการลดลง ร้อยละ 6.27 ต่อปี ซึ่งแนวโน้มของจำนวนผู้ใช้โดยสารรถไฟชานเมืองจะลดลงอย่างต่อเนื่อง แต่อัตราจะช้าลง เนื่องจากแม้จะเป็นการเดินทางที่ไม่สะดวกสบาย แต่มีราคาค่าโดยสารที่ถูก จึงเป็นทางเลือกหนึ่งของการเดินทางสำหรับผู้ที่ต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

แผนและสถานะของการดำเนินการรถไฟชานเมืองในอนาคต การรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) และสำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) จะย้ายสถานีต้นทางหลักของ กรุงเทพมหานคร จากหัวลำโพงมาที่ชุมทางบางซื่อ เพื่อเป็นที่รวมการเชื่อมต่อรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดง รถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิและรถไฟความเร็วสูง ฯลฯ เข้าไว้ด้วยกันที่ชุมทางบางซื่อพร้อมจัดเส้นทางใหม่ จากบางซื่อไปนครปฐมและกาญจนบุรี เป็นสายตะวันตก จากบางซื่อไปหัวลำโพงเชื่อมต่อสถานีวงเวียนใหญ่ไปมหาชัย เชื่อมต่อสถานีปากท่อ เป็นสายใต้ และจากบางซื่อไปสุวรรณภูมิและฉะเชิงเทรา เป็นสายตะวันออก ส่วนบางซื่อไปชุมทางบ้านภาชียังเป็นสายเหนือและสายตะวันออกเฉียงเหนือเช่นเดิม

สร้างรถไฟความเร็วสูง เป็นทางคู่ ขนาดทางมาตรฐาน กว้าง 1.435 เมตร (Standard Gauge) โดยมีข้อตกลงความร่วมมือกับประเทศจีน รวมระยะทาง 845 กิโลเมตร ดังนี้

- ช่วงกรุงเทพฯ – แก่งคอย ระยะทาง 118 กิโลเมตร
- ช่วงแก่งคอย - มาบตาพุด ระยะทาง 239 กิโลเมตร
- ช่วงแก่งคอย – นครราชสีมา ระยะทาง 134 กิโลเมตร
- ช่วงนครราชสีมา - หนองคาย ระยะทาง 354 กิโลเมตร

สร้างรถไฟความเร็วสูง เป็นทางคู่ ขนาดทางมาตรฐาน กว้าง 1.435 เมตร (Standard Gauge) ความเร็วสูง ที่ 250 กิโลเมตร/ชั่วโมงโดยร่วมมือกับประเทศญี่ปุ่น รวมระยะทาง 415.5 กิโลเมตร

- ช่วงกรุงเทพฯ – ระยอง ระยะทาง 193.5 กิโลเมตร คาดว่า ครม.จะอนุมัติรูปแบบการลงทุนเดือน พ.ค. 2560

- ช่วงกรุงเทพฯ – หัวหิน ระยะทาง 222 กิโลเมตร คาดว่า ขออนุมัติโครงการเดือน พ.ค. - ก.ค. 2563

2) รถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS)

มีการต่อขยายเส้นทางให้บริการทั้ง 2 สาย โดยสายสุขุมวิท ช่วงสถานีอ่อนนุช – สถานีแบริ่ง และสายสีลม ช่วงสถานีวงเวียนใหญ่ – สถานีบางหว้า สำหรับจำนวนผู้ใช้บริการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) มีจำนวนเพิ่มขึ้นโดยตลอด ทั้งก่อนการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 3 คิดเป็นการเพิ่มในอัตราร้อยละ 6.29 ต่อปี และภายหลังจากการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 3 มีอัตราการเพิ่มเป็นอัตรา

ร้อยละ 11.07 ต่อปี ซึ่งมีแนวโน้มที่จำนวนผู้ใช้บริการจะเพิ่มขึ้นมาก ในอัตราที่สูงขึ้นเรื่อย ๆ ตามการต่อขยายเส้นทางที่ให้บริการ

3) รถไฟฟ้าขนส่งมวลชนใต้ดิน (MRT)

จำนวนผู้ใช้บริการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนใต้ดิน (MRT) มีจำนวนเพิ่มขึ้นโดยตลอด ทั้งก่อนการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 3 คิดเป็นการเพิ่มในอัตราร้อยละ 3.53 ต่อปี และภายหลังจากการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 3 มีอัตราการเพิ่มเป็นอัตราร้อยละ 9.40 ต่อปี ซึ่งมีแนวโน้มที่จำนวนผู้ใช้บริการจะเพิ่มขึ้นมาก เมื่อเปิดให้บริการเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วง

4) รถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (ARL) จำนวนผู้ใช้บริการรถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิก่อนการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 3 ยังไม่มีข้อมูลมากนักเพราะเพิ่งเริ่มเปิดให้บริการ แต่ภายหลังจากการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 3 จำนวนผู้ใช้บริการมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปี ในสาย City Line แต่ได้ยกเลิกการให้บริการในสาย Express Line เพราะมีจำนวนผู้ใช้บริการน้อย และจำนวนผู้โดยสารโดยรวมสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องมีผลมาจากการปรับความถี่ในการให้บริการของรถสาย City Line และหากมีขบวนรถที่จะเพิ่มอีก 7 ขบวน จะสามารถให้บริการผู้โดยสารได้มากขึ้นกว่าเดิม สามารถเพิ่มศักยภาพในการขนส่งผู้โดยสารจากเดิม 3,725 คนต่อชั่วโมงต่อทิศทาง เป็น 9,305 คนต่อชั่วโมงต่อทิศทาง หรือเพิ่มขึ้น 5,580 คนต่อชั่วโมงต่อทิศทาง

ตารางที่ 2.2 แผนและสถานะของการดำเนินการรถไฟฟ้าอื่นๆ

โครงการที่เปิดบริการแล้ว รวม 6 โครงการ ระยะทาง 136 กม.

รายการ	สถานะ
1. ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร (BTS) ช่วงหมอชิต-อ่อนนุช (16.5 กม.)	เปิดให้บริการตั้งแต่เดือน ธ.ค. 2542 โดยกรุงเทพมหานคร (กทม.) ให้สัมปทาน บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (BTSC) ลงทุนโครงการและบริหารจัดการ ให้บริการเดินรถไฟฟ้า
ช่วงสะพานตากสิน-วงเวียนใหญ่ (2.2 กม.)	เปิดบริการเมื่อ พ.ศ. 2552 โดยกทม. ก่อสร้างและว่าจ้าง บริษัท กรุงเทพธนาคม จำกัด (KT) ว่าจ้าง BTSC เดินรถไฟฟ้า
ช่วงอ่อนนุช-แบริ่ง (5.5 กม.)	เปิดบริการเมื่อ พ.ศ. 2554 โดย กทม. ก่อสร้างและว่าจ้าง KT ว่าจ้าง BTSC เดินรถไฟฟ้า
ช่วงวงเวียนใหญ่-บางหว้า (5.3 กม.)	กทม. เปิดบริการเมื่อวันที่ 5 ธันวาคม 2556 ประกอบด้วย 4 สถานี ได้แก่ สถานีโพธิ์นิมิตร สถานีตลาดพลู สถานีวุฒากาศ และสถานีบางหว้า
2. สายสีน้ำเงิน (รถไฟฟ้ามหานครสายเฉลิมรัชมงคล) ช่วงบางซื่อ - หัวลำโพง (20 กม.)	เปิดให้บริการตั้งแต่เดือน ก.ค. 2547 โดย บริษัทรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (BMCL) ลงทุน ระบบรถไฟฟ้าและบริหารจัดการให้บริการเดินรถไฟฟ้า

รายการ	สถานะ
3. ระบบขนส่งทางรถไฟเชื่อม ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (Airport Rail Link) (28.5 กม.)	เปิดเดินรถเชิงพาณิชย์ วันที่ 4 ม.ค. 2554
4. สายสีแดงอ่อน ช่วงบางซื่อ-ตลิ่งชัน (15 กม.)	เปิดบริการเมื่อ 5 ธ.ค. 55 จำนวน 3 สถานี ระหว่างสถานีตลิ่งชัน-บางบำหรุ-บางซื่อ (ทดลองรถดีเซล) รอดิตตั้งระบบอาณัติสัญญาณและขบวนรถไฟพร้อมโครงการฯ ช่วงบางซื่อ-รังสิต (สัญญาที่ 3)
5. สายสีม่วง ช่วงบางใหญ่-บางซื่อ (23 กม.)	เปิดบริการเมื่อ 6 ส.ค. 59
6. สายสีเขียวเข้ม ช่วงแบริ่ง-สมุทรปราการ (12.8 กม.)	งานโยธา ก้าวหน้าร้อยละ 86.97 เร็วกว่าแผนร้อยละ 1.74 งานระบบรถไฟฟ้า อยู่ระหว่าง จจร. มอบหมายให้ กทม. เดินรถแผนเปิดบริการ กุมภาพันธ์ 2561

ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร

ตารางที่ 2.3 แผนและสถานะของการดำเนินการรถไฟฟ้าอื่นๆ

โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง รวม 4 โครงการ ระยะทาง 71.6 กม.

รายการ	สถานะ
1. สายสีน้ำเงิน ช่วงบางซื่อ-ท่าพระ (13 กม.) และหัวลำโพง-บางแค (14 กม.)	งานโยธา ก้าวหน้าร้อยละ 77.28 ล่าช้าร้อยละ 0.29 แผนเปิดบริการ 2562
2. สายสีแดงเข้ม ช่วงบางซื่อ-รังสิต (26 กม.)	งานโยธา ก้าวหน้าร้อยละ 61 แผนเปิดบริการ ก.ค. 2563
3. สายสีเขียวเข้ม ช่วงหมอชิต-คูคต (18.4 กม.)	งานโยธา ก้าวหน้าร้อยละ 7.59 เร็วกว่าแผน ร้อยละ 0.48 งานระบบรถไฟฟ้า อยู่ระหว่าง จจร. มอบหมายให้ กทม. เดินรถ แผนเปิดบริการ พ.ศ. 2562

ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร

ตารางที่ 2.4 แผนและสถานะของการดำเนินการรถไฟฟ้าอื่น ๆ

โครงการที่พร้อมประกวดราคาในปี พ.ศ. 2559 รวม 5 โครงการ ระยะทาง 135.5 กม.

โครงการ	สถานะ
1. สายสีชมพู (Monorail) ช่วงแคราย-ปากเกร็ด-มีนบุรี (36 กม.)	งานจัดกรรมสิทธิ์ อยู่ระหว่างหาตัวผู้รับจ้างสำรวจก่อสร้างฯ แผน เริ่มสร้าง พ.ศ. 2560 เปิดบริการ ส.ค. 2563

โครงการ	สถานะ
2. สายสีเหลือง (Monorail) ช่วงลาดพร้าว-พัฒนาการ-สำโรง (30.4 กม.)	งานจัดกรรมสิทธิ์ อยู่ระหว่างหาตัวผู้รับจ้างสำรวจสั่งหาฯ แผน เริ่มสร้าง พ.ศ. 2560 เปิดบริการ ส.ค. 2563
3. สายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรม-บางกะปิ-มีนบุรี (20 กม.)	กรม. ให้ สบ. จัดสรรค่าสำรวจและจัดกรรมสิทธิ์ และรฟม. ทบทวน ค่างานโยธา และ รฟม. เสนอขอเห็นชอบปรับปรุงค่างานโยธาแล้ว แผน เริ่มสร้าง 2560 เปิดบริการ มิ.ย. 2565
4. สายสีแดงอ่อน ช่วงบางซื่อ-พญาไท-หัวหมาก (19 กม.) ช่วงบางซื่อ-หัวลำโพง (6.5 กม.)	แผน เริ่มสร้าง 2560 เปิดบริการ 2563
5. สายสีม่วง ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ (วงแหวนกาญจนาภิเษก) (23.6 กม.)	ขยายแนวเส้นทางช่วง ราษฎร์บูรณะ-วงแหวนกาญจนาภิเษกเพิ่มเติม จากแผนแม่บท อยู่ระหว่างเสนอกรม. พิจารณา แผน เริ่มสร้าง 2560 เปิดบริการ มิ.ย. 2565

ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร

บทที่ 3

ภาพรวมการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดินและโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร

รายงานการศึกษานี้ได้เก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุดที่จดทะเบียน ในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 50 เขต จากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย เพื่อศึกษาลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดินและโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2560 โดยแบ่งพื้นที่กรุงเทพมหานคร ออกเป็นกลุ่มเขตตามการแบ่งเขตการวางผังเมืองของกรุงเทพมหานคร ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) ดังนี้

1. กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว จำนวน 9 เขต ประกอบด้วย เขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตสัมพันธวงศ์ เขตดุสิต เขตธนบุรี เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ เขตบางพลัด และเขตคลองสาน

2. กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม จำนวน 13 เขต ประกอบด้วย เขตบางซื่อ เขตจตุจักร เขตพญาไท เขตราชเทวี เขตดินแดง เขตห้วยขวาง เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตสาทร เขตวัฒนา เขตคลองเตย เขตยานนาวา และเขตบางคอแหลม

3. กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย จำนวน 14 เขต ประกอบด้วย เขตหลักสี่ เขตดอนเมือง เขตสายไหม เขตบางเขน เขตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตวังทองหลาง เขตคันนายาว เขตสะพานสูง เขตสวนหลวง เขตประเวศ เขตพระโขนง และเขตบางนา

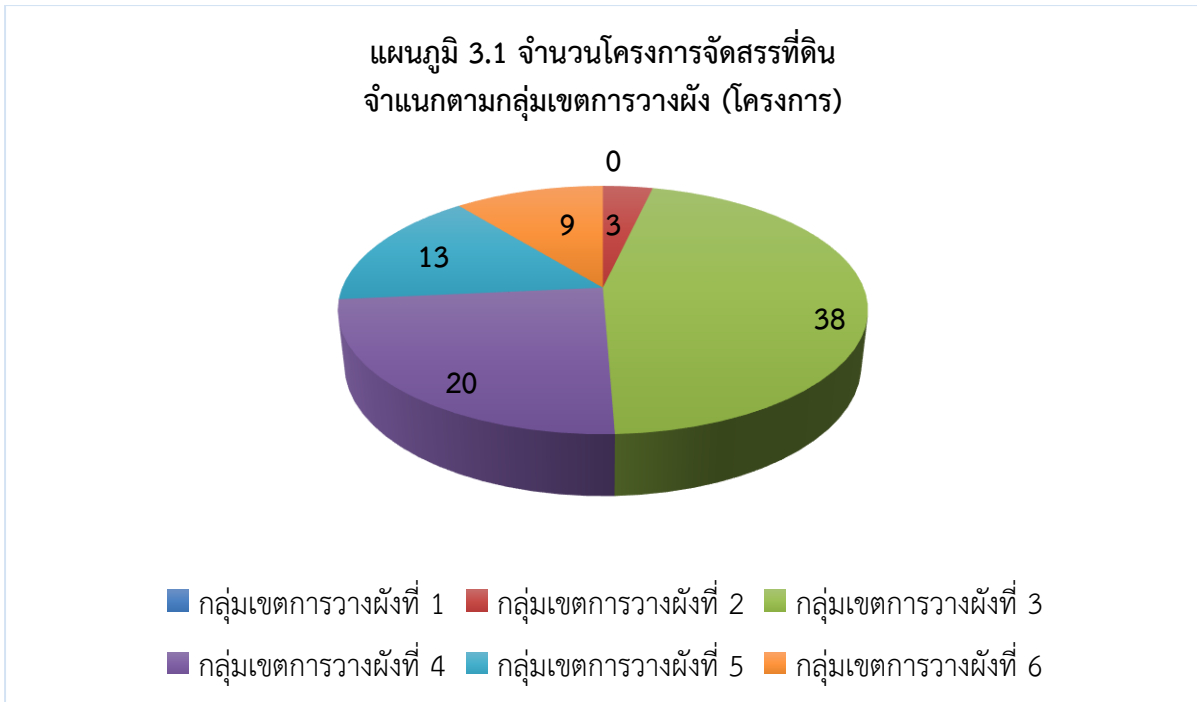
4. กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก จำนวน 4 เขต ประกอบด้วย เขตคลองสามวา เขตหนองจอก เขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง

5. กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน จำนวน 5 เขต ประกอบด้วย เขตตลิ่งชัน เขตทวีวัฒนา เขตบางแค เขตหนองแขม และเขตภาษีเจริญ

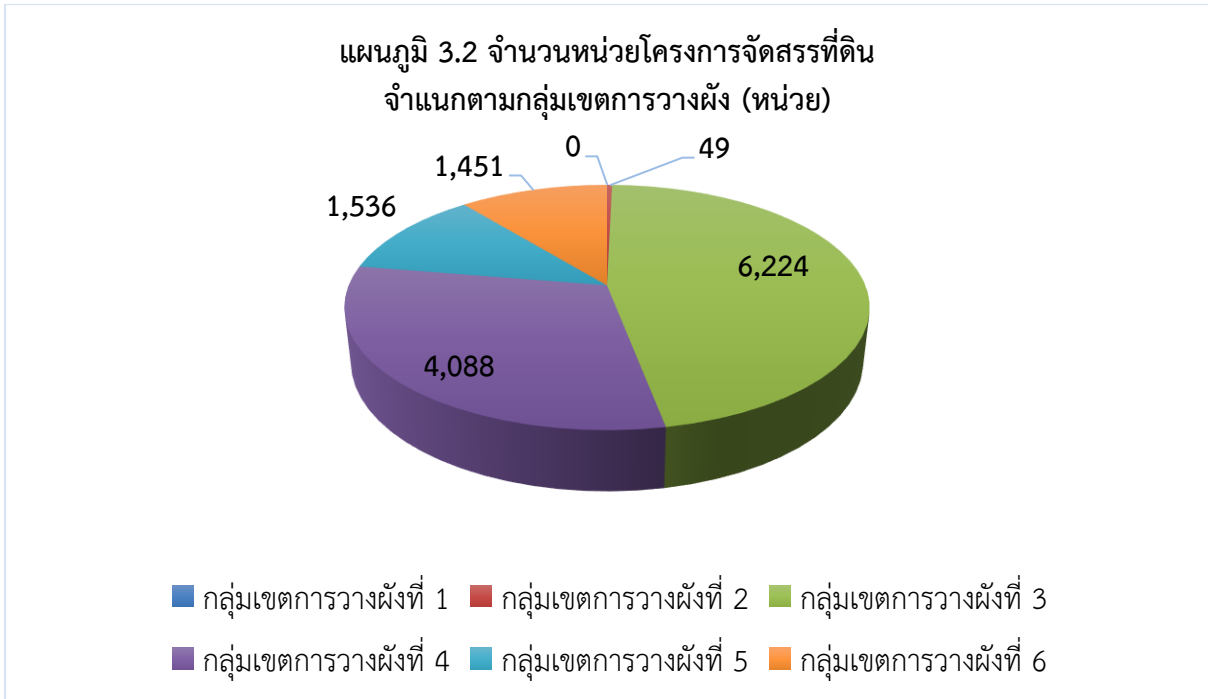
6. กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง จำนวน 5 เขต ประกอบด้วย เขตทุ่งครุ เขตบางบอน เขตบางขุนเทียน เขตจอมทอง และเขตราษฎร์บูรณะ

จากการศึกษาลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดินและโครงการอาคารชุด ในเขต กรุงเทพมหานคร ในปี พ.ศ. 2560 พบว่า

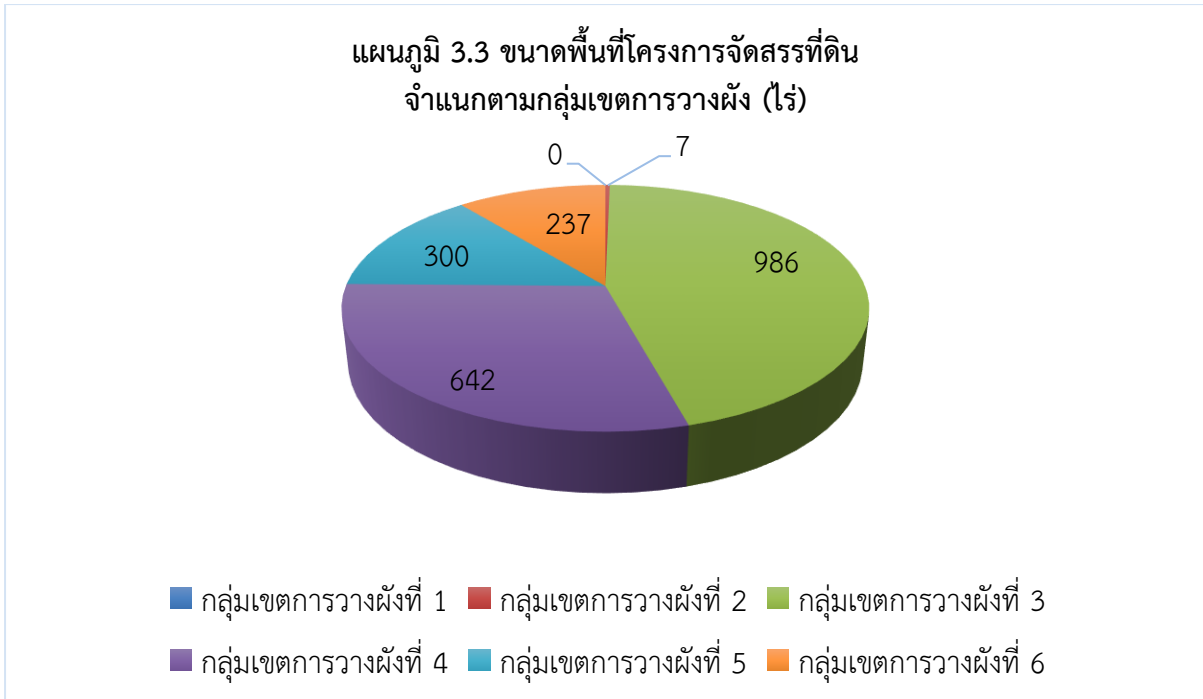
3.1 ภาพรวมการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2560



เมื่อพิจารณาจำนวนโครงการจัดสรรที่ดิน ปี พ.ศ. 2560 ในภาพรวม ตามกลุ่มเขตการวางผังของกรุงเทพมหานคร พบว่า มีโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จำนวนทั้งสิ้น 83 โครงการ ส่วนมากกระจายตัวอยู่ในพื้นที่อยู่อาศัย (กลุ่มเขตการวางผังที่ 3) จำนวน 38 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 45.78 รองลงมาเป็นโครงการจัดสรรที่ดิน ในพื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก (กลุ่มเขตการวางผังที่ 4) จำนวน 20 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 24.10 ถัดมาเป็นโครงการจัดสรรที่ดิน ในพื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน (กลุ่มเขตการวางผังที่ 5) จำนวน 13 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 15.66 ถัดมาคือโครงการจัดสรรที่ดิน ในพื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง (กลุ่มเขตการวางผังที่ 6) มีจำนวน 9 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 10.84 และโครงการจัดสรรที่ดิน ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม (กลุ่มเขตการวางผังที่ 2) จำนวน 3 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 3.61 สำหรับพื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว (กลุ่มเขตการวางผังที่ 1) ไม่มีโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ในปี พ.ศ. 2560



ในขณะที่เมื่อพิจารณาจำนวนหน่วยโครงการจัดสรรที่ดิน ปี พ.ศ. 2560 ในภาพรวมตามกลุ่มเขตการวางผังของกรุงเทพมหานคร พบว่า สัดส่วนของหน่วยโครงการจัดสรรที่ดินเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับจำนวนโครงการ กล่าวคือ มากที่สุดในพื้นที่อยู่อาศัย (กลุ่มเขตการวางผังที่ 3) จำนวน 6,224 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 46.63 รองลงมาเป็นโครงการจัดสรรที่ดิน ในพื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก (กลุ่มเขตการวางผังที่ 4) จำนวน 4,088 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 30.63 ถัดมาเป็นโครงการจัดสรรที่ดิน ในพื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน (กลุ่มเขตการวางผังที่ 5) จำนวน 1,536 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 11.51 ถัดมาคือโครงการจัดสรรที่ดิน ในพื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง (กลุ่มเขตการวางผังที่ 6) มีจำนวน 1,451 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 10.87 และโครงการจัดสรรที่ดิน ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม (กลุ่มเขตการวางผังที่ 2) จำนวน 49 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.37 สำหรับพื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว (กลุ่มเขตการวางผังที่ 1) ไม่มีโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ในปี พ.ศ. 2560



เช่นเดียวกับขนาดพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินที่มีการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ที่มี สัดส่วนของขนาดพื้นที่ (ไร่) เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับจำนวนหน่วยโครงการ และกับจำนวนโครงการ มากที่สุดอยู่ในพื้นที่อยู่อาศัย (กลุ่มเขตการวางผังที่ 3) จำนวน 986 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 45.40 รองลงมาเป็น โครงการจัดสรรที่ดิน ในพื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก (กลุ่มเขตการวางผังที่ 4) จำนวน 642 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 29.56 ถัดมาเป็นโครงการจัดสรรที่ดิน ในพื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่ง ตะวันตกตอนบน (กลุ่มเขตการวางผังที่ 5) จำนวน 300 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 13.81 ถัดมาคือโครงการจัดสรร ที่ดิน ในพื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง (กลุ่มเขตการวางผังที่ 6) มีจำนวน 237 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 10.91 และโครงการจัดสรรที่ดิน ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม (กลุ่มเขต การวางผังที่ 2) จำนวน 7 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.32 สำหรับพื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการ ท่องเที่ยว (กลุ่มเขตการวางผังที่ 1) ไม่มีโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ในปี พ.ศ. 2560

ตาราง 3.1 จำนวนโครงการ จำนวนหน่วย และขนาดพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำ
การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2560

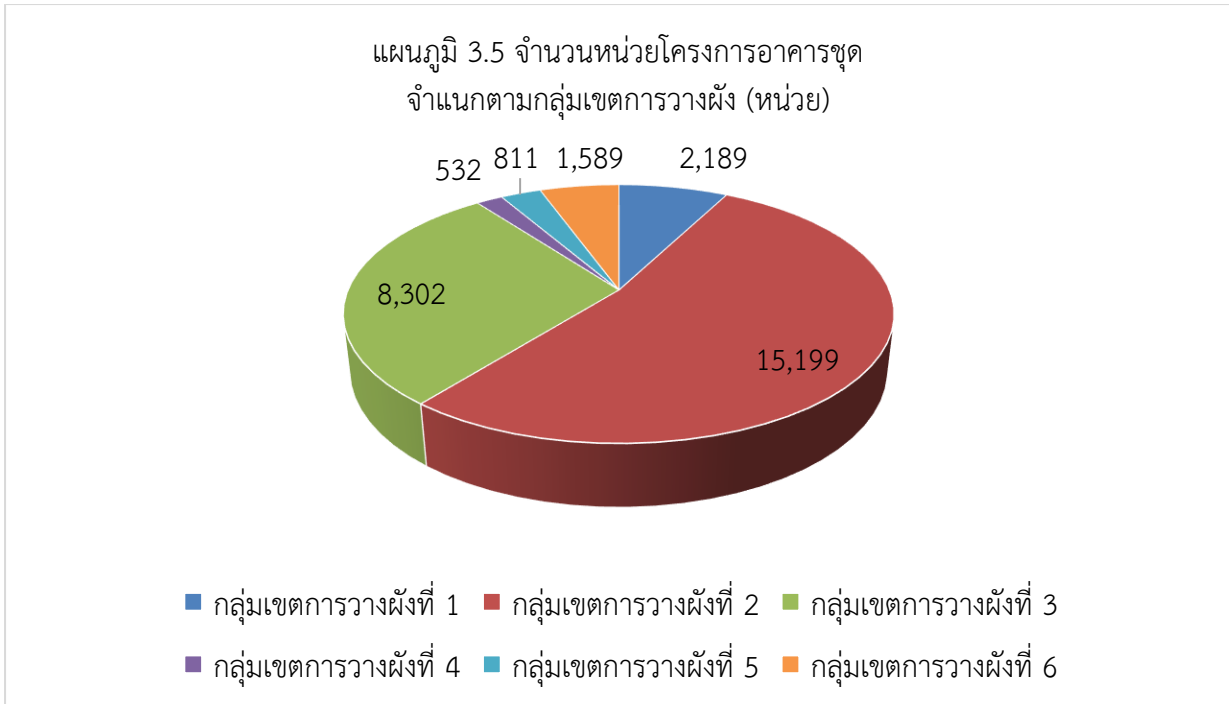
เขต	จำนวนโครงการ	ประเภทโครงการ (หน่วย)					พื้นที่โครงการ		
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านแถว	อาคารพาณิชย์	ที่ดินเปล่า	ไร่	งาน	ตรว.
กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ และพาณิชย์กรรม	3	2	12	35	0	0	7	0	95
1. เขตพญาไท	1	2	12	0	0	0	2	1	1
2. เขตห้วยขวาง	1	0	0	15	0	0	2	1	70
3. เขตวัฒนา	1	0	0	20	0	0	2	2	24
กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย	38	1,665	830	3,570	61	98	986	3	57
1. เขตดอนเมือง	4	113	352	385	0	96	146	2	28
2. เขตสายไหม	6	715	0	669	0	0	273	3	76
3. เขตบางเขน	3	276	0	368	0	0	95	2	27
4. เขตลาดพร้าว	2	47	12	18	0	0	17	0	43
5. เขตบึงกุ่ม	3	81	128	335	0	0	75	0	4
6. เขตบางกะปิ	2	16	62	112	25	0	29	3	51
7. เขตวังทองหลาง	1	7	22	0	0	0	6	2	41
8. เขตคันนายาว	2	110	0	334	0	0	60	3	13
9. เขตสะพานสูง	5	6	50	385	24	2	50	2	46
10. เขตสวนหลวง	2	0	0	78	0	0	8	3	28
11. เขตประเวศ	6	294	194	886	0	0	218	3	21
12. เขตพระโขนง	1	0	10	0	0	0	1	1	87
13. เขตบางนา	1	0	0	0	12	0	1	2	92
กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมือง และเกษตรกรรมฝั่ง ตะวันออก	20	882	272	2,908	13	13	642	0	24
1. เขตคลองสามวา	4	103	136	244	0	0	86	1	74
2. เขตหนองจอก	4	110	136	745	13	13	137	1	48

เขต	จำนวนโครงการ	ประเภทโครงการ (หน่วย)					พื้นที่โครงการ		
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านแถว	อาคารพาณิชย์	ที่ดินเปล่า	ไร่	งาน	ตรว.
3. เขตมีนบุรี	6	249	0	978	0	0	168	2	64
4. เขตลาดกระบัง	6	420	0	941	0	0	249	2	38
กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมือง และเกษตรกรรมฝั่ง ตะวันตกตอนบน	12	343	80	978	41	94	300	1	26
1. เขตตลิ่งชัน	2	176	0	0	0	0	76	1	3
2. เขตบางแค	3	0	0	623	0	0	57	1	29
3. เขตหนองแขม	5	33	80	355	41	0	56	3	60
4. เขตภาษีเจริญ	2	134	0	0	0	94	109	3	34
กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมือง และเกษตรกรรมฝั่ง ตะวันตกตอนล่าง	9	229	0	1,116	101	5	237	2	46
1. เขตทุ่งครุ	2	0	0	516	0	0	53	3	38
2. เขตบางบอน	3	229	0	120	0	0	121	0	22
3. เขตบางขุนเทียน	3	0	0	208	101	5	36	0	29
4. เขตราชบุรีบูรณะ	1	0	0	272	0	0	26	2	57
รวมทั้ง กรุงเทพมหานคร	82	3,121	1,194	8,607	216	210	2,174	0	48

3.2 ภาพรวมการกระจายตัวของโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2560



ปี พ.ศ. 2560 มีจำนวนโครงการอาคารชุดที่จดทะเบียน จำนวนทั้งสิ้น 75 โครงการ ส่วนมากกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม (กลุ่มเขตการวางผังที่ 2) และพื้นที่อยู่อาศัย (กลุ่มเขตการวางผังที่ 3) จำนวนเท่ากันคือ 31 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 41.89 ถัดมาเป็นโครงการอาคารชุด ในพื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว (กลุ่มเขตการวางผังที่ 1) และพื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง (กลุ่มเขตการวางผังที่ 6) มีจำนวนเท่ากันคือ 5 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 6.76 ลำดับต่อมาคือ โครงการอาคารชุด ในพื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก (กลุ่มเขตการวางผังที่ 4) จำนวน 2 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 2.70 และลำดับสุดท้ายคือ โครงการอาคารชุด ในพื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน (กลุ่มเขตการวางผังที่ 5) จำนวน 1 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 1.35



ในขณะที่ เมื่อพิจารณาจำนวนหน่วยของโครงการอาคารชุด พ.ศ. 2560 พบว่า จำนวนหน่วยของโครงการอาคารชุดที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครมีทั้งหมด 28,622 หน่วย อาคารชุดมีมากในพื้นที่ ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม (กลุ่มเขตการวางผังที่ 2) จำนวน 15,199 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 53.10 รองลงมาคือ อาคารชุดใน พื้นที่อยู่อาศัย (กลุ่มเขตการวางผังที่ 3) จำนวน 8,302 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 29.01 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว (กลุ่มเขตการวางผังที่ 1) จำนวน 2,189 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 7.65 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง (กลุ่มเขตการวางผังที่ 6) จำนวน 1,589 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.55 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน (กลุ่มเขตการวางผังที่ 5) จำนวน 811 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.83 และในพื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก (กลุ่มเขตการวางผังที่ 4) จำนวน 532 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.86 ตามลำดับ



เมื่อพิจารณาขนาดพื้นที่ของโครงการอาคารชุด พ.ศ. 2560 พบว่า ขนาดพื้นที่ของโครงการอาคารชุดที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครมีทั้งหมด 223 ไร่ โดยกลุ่มเขตที่มีพื้นที่ของโครงการอาคารชุดมากที่สุด คือ พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม (กลุ่มเขตการวางผังที่ 2) จำนวน 106 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 47.53 รองลงมาคือ พื้นที่อยู่อาศัย (กลุ่มเขตการวางผังที่ 3) จำนวน 80 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 35.87 ถัดมาอยู่ใน พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง (กลุ่มเขตการวางผังที่ 6) จำนวน 15 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 6.73 และ พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว (กลุ่มเขตการวางผังที่ 1) จำนวน 14 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 6.28 และกลุ่มเขตการวางผังที่มีจำนวนโครงการอาคารชุดน้อยที่สุด คือ พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก (กลุ่มเขตการวางผังที่ 4) และ พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน (กลุ่มเขตการวางผังที่ 5) ที่มีจำนวน 4 ไร่ เท่ากัน คิดเป็นร้อยละ 1.79 ตามลำดับ

ตาราง 3.2 จำนวนโครงการ จำนวนหน่วย และขนาดพื้นที่โครงการอาคารชุดที่จดทะเบียนอาคารชุด พ.ศ. 2560

เขต	จำนวนโครงการ	จำนวนห้องชุด (หน่วย)	จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่โครงการ		
				ไร่	งาน	วา (เศษ)
กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว	5	2,189	6	14	1	13
1. เขตดุสิต	2	337	3	2	3	69
2. เขตบางกอกใหญ่	2	1,047	2	6	1	57
3. เขตบางพลัด	1	805	1	4	3	87
กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม	31	15,199	43	106	331	14
1. เขตบางซื่อ	5	4,674	8	24	12	315
2. เขตจตุจักร	5	3,330	6	20	0	73
3. เขตพญาไท	2	428	2	2	2	17
4. เขตราชเทวี	2	868	2	4	0	23
5. เขตห้วยขวาง	3	1,932	3	16	3	45
6. เขตปทุมวัน	1	77	1	2	0	34
7. เขตบางรัก	2	533	2	3	1	97
8. เขตสาทร	1	7	1	0	1	22
9. เขตวัฒนา	4	496	8	10	0	10
10. เขตคลองเตย	3	1,568	7	9	3	81
11. เขตยานนาวา	1	269	1	1	2	62
12. เขตบางคอแหลม	2	1,017	2	7	1	35
กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย	31	8,302	56	80	1	53
1. เขตหลักสี่	5	1,979	13	18	2	49
2. เขตดอนเมือง	1	1,071	5	11	0	26
3. เขตสายไหม	1	78	4	1	2	17
4. เขตบางเขน	4	1,191	6	9	2	77
5. เขตลาดพร้าว	2	243	2	2	3	24
6. เขตบางกะปิ	1	338	2	2	2	79
7. เขตวังทองหลาง	1	50	1	0	1	70

เขต	จำนวนโครงการ	จำนวนห้องชุด (หน่วย)	จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่โครงการ		
				ไร่	งาน	วา (เศษ)
8. เขตคันนายาว	2	578	3	9	1	85
9. เขตประเวศ	2	107	2	1	1	60
10. เขตพระโขนง	9	1,473	12	11	1	70
11. เขตบางนา	3	1,194	6	11	0	96
กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมือง และเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก	2	532	3	4	0	0
1. เขตมีนบุรี	2	532	3	4	0	0
กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมือง และเกษตรกรรมฝั่งตะวันตก ตอนบน	1	811	1	4	0	77
1. เขตภาษีเจริญ	1	811	1	4	0	77
กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมือง และเกษตรกรรมฝั่งตะวันตก ตอนล่าง	5	1,589	15	15	2	46
1. เขตบางบอน	1	78	2	0	3	80
2. เขตบางขุนเทียน	2	1,052	10	9	3	39
3. เขตจอมทอง	1	322	2	2	3	82
4. เขตราษฎร์บูรณะ	1	137	1	1	3	44
รวมทั้งกรุงเทพมหานคร		28,622	124	223	1	3

บทที่ 4

ลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด พ.ศ. 2560 และความสัมพันธ์กับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

สำหรับบทนี้ เป็นการศึกษา วิเคราะห์ลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2560 รายกลุ่มเขตการวางผัง เพื่อศึกษา วิเคราะห์ถึงความสัมพันธ์ของลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด กับแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 รายกลุ่มเขตการวางผัง

โครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2560 รายกลุ่มเขตการวางผัง ตามการแบ่งกลุ่มเขตการวางผังเมืองของกรุงเทพมหานคร ในการวาง และจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) กรุงเทพมหานครถูกแบ่งพื้นที่จำนวน 50 เขตออกเป็นกลุ่มเขต ดังนี้

1. กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว จำนวน 9 เขต ประกอบด้วย เขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตสัมพันธวงศ์ เขตดุสิต เขตธนบุรี เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ เขตบางพลัด และเขตคลองสาน

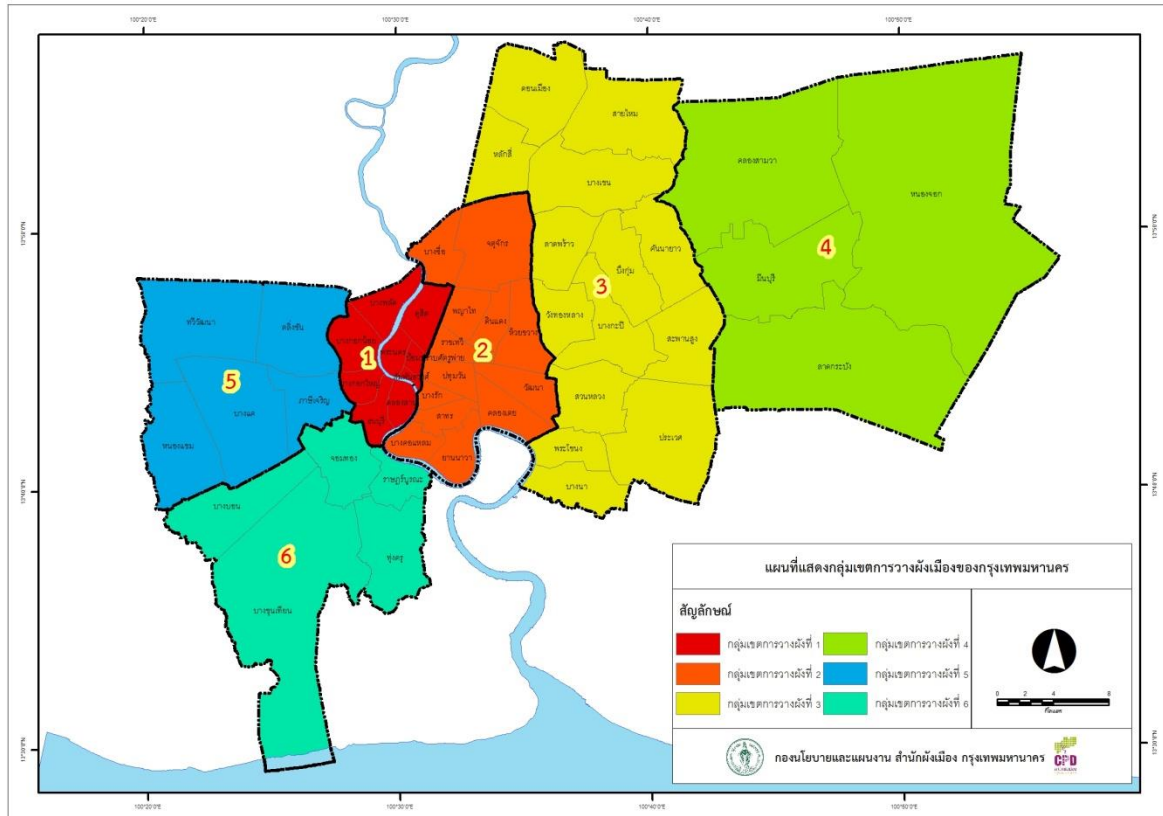
2. กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม จำนวน 13 เขต ประกอบด้วย เขตบางซื่อ เขตจตุจักร เขตพญาไท เขตราชเทวี เขตดินแดง เขตห้วยขวาง เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตสาทร เขตวัฒนา เขตคลองเตย เขตยานนาวา และเขตบางคอแหลม

3. กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย จำนวน 14 เขต ประกอบด้วย เขตหลักสี่ เขตดอนเมือง เขตสายไหม เขตบางเขน เขตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตวังทองหลาง เขตคันนายาว เขตสะพานสูง เขตสวนหลวง เขตประเวศ เขตพระโขนง และเขตบางนา

4. กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก จำนวน 4 เขต ประกอบด้วย เขตคลองสามวา เขตหนองจอก เขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง

5. กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน จำนวน 5 เขต ประกอบด้วย เขตตลิ่งชัน เขตทวีวัฒนา เขตบางแค เขตหนองแขม และเขตภาษีเจริญ

6. กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง จำนวน 5 เขต ประกอบด้วย เขตทุ่งครุ เขตบางบอน เขตบางขุนเทียน เขตจอมทอง และเขตราษฎร์บูรณะ



แผนที่ 4.1 แสดงกลุ่มเขตการวางผังเมืองของกรุงเทพมหานคร

4.1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว (กลุ่มเขตการวางผังที่ 1)

4.1.1 การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว มีจำนวน 9 เขต ประกอบด้วย เขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตสัมพันธวงศ์ เขตดุสิต เขตธนบุรี เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ เขตบางพลัด และเขตคลองสาน กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 กำหนดให้

- **เขตพระนคร** มีพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์และส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย (ศ.1) ที่มีบทบาทในการอนุรักษ์และส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมของชาติ และส่งเสริมกิจกรรมทางเศรษฐกิจด้านการท่องเที่ยว และบางส่วนเป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.3) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.8) และที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (ส.) ตามลำดับ

- **เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย** พื้นที่เกือบจะทั้งหมดเป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.3) ซึ่งใช้ประโยชน์เพื่อเป็นพาณิชยกรรมเมือง รองรับบริการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไป และมีส่วนที่อยู่อาศัยเพียงเล็กน้อย โดยเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.8) ที่รองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่มีการส่งเสริมและดำรงรักษาทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ

- **เขตสัมพันธวงศ์** พื้นที่ทั้งหมดของเขตนี้เป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม (พ.3) ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นพาณิชย์กรรมเมือง เพื่อบริการประกอบกิจการทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไป

- **เขตดุสิต** พื้นที่อยู่อาศัยในเขตนี้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.8) ที่ใช้รองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่มีการส่งเสริมและดำรงรักษาทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และมีที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (ส.) กระจายตัวอยู่ในเขตนี้โดยทั่วไป นอกจากนี้ ยังมีที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม (พ.3) อยู่ในบางจุด

- **เขตธนบุรี** พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.8) และ (ย.9) ที่ใช้รองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่มีการส่งเสริมและดำรงรักษาทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน และบางส่วนเป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม (พ.3) และ (พ.4) ที่ใช้เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการ ให้แก่ประชาชนทั่วไป และในบริเวณโดยรอบศูนย์กลางคมนาคมของระบบขนส่งมวลชน นอกจากนี้ บริเวณริมน้ำเจ้าพระยาจะถูกกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์และส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย (ศ.1) ที่มีวัตถุประสงค์เพื่ออนุรักษ์และส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมของชาติ และส่งเสริมกิจกรรมทางเศรษฐกิจด้านการท่องเที่ยวอีกด้วย

- **เขตบางกอกน้อย** พื้นที่ฝั่งตะวันออกของเขตบางกอกน้อยถูกกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.8) และ (ย.9) ที่รองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นใน ซึ่งมีบทบาทในการดำรงรักษาทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และให้บริการระบบขนส่งมวลชน ส่วนพื้นที่ฝั่งตะวันตก ถูกกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.6) และ (ย.7) ซึ่งมีบทบาทในการรองรับการอยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ศูนย์ชุมชนชานเมือง เขตอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรม และเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน นอกจากนี้ ยังมีที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม (พ.3) อยู่ในบางจุด และที่ดินประเภทอนุรักษ์และส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย (ศ.1) ในบริเวณริมน้ำเจ้าพระยา

- **เขตบางกอกใหญ่** พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.8) และ (ย.9) ที่รองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นใน ซึ่งมีบทบาทในการดำรงรักษาทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และให้บริการระบบขนส่งมวลชน และพื้นที่ฝั่งตะวันตกของเขตบางกอกใหญ่อีกบางส่วนเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.6) ซึ่งรองรับการอยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ศูนย์ชุมชนชานเมือง เขตอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรม นอกจากนี้ บริเวณริมน้ำเจ้าพระยาจะถูกกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์และส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย (ศ.1)

- **เขตบางพลัด** พื้นที่ฝั่งตะวันออกของเขตบางพลัดถูกกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.8) และ (ย.9) ที่รองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นใน ซึ่งมีบทบาทในการดำรงรักษาทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และให้บริการระบบขนส่งมวลชน ส่วนพื้นที่ฝั่งตะวันตก ถูกกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.7) ซึ่งมีบทบาทในการรองรับการ

อยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน นอกจากนี้ยังมีที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม (พ.3) และที่ดินประเภทอนุรักษ์และส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย (ศ.1) อยู่ในบางจุด

- **เขตคลองสาน** พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.8) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่มีการส่งเสริมและดำรงรักษาทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ พื้นที่บางส่วนเป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม (พ.4) ที่ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชย์กรรมรอง เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการในบริเวณโดยรอบศูนย์คมนาคมของระบบขนส่งมวลชน และที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (ส.)

4.1.2 ลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน

ในปี พ.ศ. 2560 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว (กลุ่มเขตการวางผังที่ 1) ไม่มีการขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในพื้นที่ ทั้งนี้เนื่องมาจากลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 1 ที่เป็นที่ตั้งของเมืองกรุงเทพมหานครมาตั้งแต่สมัยตั้งกรุงรัตนโกสินทร์ และเป็นพื้นที่อยู่อาศัยมาตั้งแต่ดั้งเดิมของข้าราชการตั้งแต่ต้นกรุงรัตนโกสินทร์ ทำให้พื้นที่ส่วนมากมีสิ่งก่อสร้างเต็มพื้นที่ คงเหลือที่ดินเปล่าไม่มาก ประกอบกับการเป็นย่านประวัติศาสตร์ที่การดำเนินการก่อสร้างมีขั้นตอนและกฎระเบียบมาก ส่งผลให้การเติบโตของที่อยู่อาศัยแนวราบมีไม่มากนัก

4.1.3 ลักษณะการกระจายตัวของโครงการอาคารชุด

โครงการอาคารชุด ในพื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว (กลุ่มเขตการวางผังที่ 1) มีจำนวน 5 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 6.76 ของโครงการอาคารชุดทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร เป็นพื้นที่ที่เกิดโครงการอาคารชุดมากเป็นอันดับที่ 3 โดยมีพื้นที่ทุกโครงการรวม 14 ไร่ 1 งาน 13 ตารางวา จำแนกได้ ดังนี้

ตารางที่ 4.1 โครงการอาคารชุด ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 1

เขต	จำนวนโครงการ	จำนวนห้องชุด (หน่วย)	จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่โครงการ		
				ไร่	งาน	วา (เศษ)
กลุ่มเขตการวางผังที่ 1	5	2,189	6	14	1	13
1. เขตดุสิต	2	337	3	2	3	69
2. เขตบางกอกใหญ่	2	1,047	2	6	1	57
3. เขตบางพลัด	1	805	1	4	3	87

โดยเขตที่ไม่มีโครงการอาคารชุดเกิดขึ้นในพื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว (กลุ่มเขตการวางผังที่ 1) ในปี 2560 ได้แก่ เขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตสัมพันธวงศ์ เขตธนบุรี เขตบางกอกน้อย และเขตคลองสาน ทั้งนี้ เนื่องจากเขตดังกล่าวเป็นที่ตั้งของเมืองกรุงเทพมหานครมาตั้งแต่สมัยตั้งกรุงรัตนโกสินทร์ ทำให้พื้นที่ส่วนมากมีสิ่งก่อสร้างเติมพื้นที่ โดยเฉพาะบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่อง ซึ่งเป็นย่านประวัติศาสตร์การดำเนินการก่อสร้างมีขั้นตอนและกฎระเบียบจำนวนมาก พื้นที่ดังกล่าวจึงมีการเติบโตของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ไม่มากนัก

4.1.4 ความสัมพันธ์ของโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด กับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 เป็นพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานคร ถูกกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ให้เป็นพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นประเภทพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ไปจนถึงหนาแน่นมาก และบางส่วนเป็นพื้นที่ประเภทพาณิชยกรรม และพื้นที่ประเภทอนุรักษ์และส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย

จะเห็นได้ว่า มีโครงการอาคารชุดมากกว่าโครงการจัดสรรที่ดินอย่างเห็นได้ชัด เนื่องจากบริเวณดังกล่าวมีพื้นที่เมืองเก่าบางส่วนถูกทิ้งร้างไม่ได้ใช้ประโยชน์ จากข้อจำกัดเรื่องความแออัด แต่ในปัจจุบันมีการพัฒนาอาคารไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน และส่วนต่อขยายสายสีลม ในเขตบางพลัด เขตคลองสาน และเขตธนบุรี เป็นแรงผลักดันให้เกิดการรวมแปลงที่ดินขนาดเล็กเป็นแปลงที่ดินขนาดใหญ่ และเกิดการลงทุนโครงการอาคารชุด จากจุดเด่นด้านที่ตั้ง ทางเลือกในการเดินทาง และสภาพแวดล้อมที่ดี เนื่องจากเป็นพื้นที่เกษตรกรรม

ทั้งนี้ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของโครงการอาคารชุดดังกล่าว มีความสอดคล้องกับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ที่กำหนดให้เป็นพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.5-ย.7) และพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.8-ย.10) และบางส่วนเป็นพื้นที่ประเภทพาณิชยกรรม (พ.1-พ.5) ที่สามารถก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมได้

4.2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม (กลุ่มเขตการวางผังที่ 2)

4.2.1 การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม มีจำนวน 13 เขต ประกอบด้วย เขตบางซื่อ เขตจตุจักร เขตพญาไท เขตราชเทวี เขตดินแดง เขตห้วยขวาง เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตสาทร เขตวัฒนา เขตคลองเตย เขตยานนาวา และเขตบางคอแหลม กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 กำหนดให้

- **เขตบางซื่อ** เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.8) และ (ย.9) ที่รองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นใน ซึ่งมีบทบาทในการดำรงรักษาทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมทาง

ธรรมชาติ และให้บริการระบบขนส่งมวลชน บางส่วนเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.7) ที่รองรับการอยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน นอกจากนี้ ยังมีที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม (พ.3) ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (ส.) และที่ดินประเภทอุตสาหกรรม อ.2 ซึ่งเป็นเขตการบริหารและจัดการด้านสิ่งแวดล้อม สำหรับการประกอบกิจกรรมประเภทอุตสาหกรรมการผลิต ตามลำดับ

- **เขตจตุจักร** พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.5) และ (ย.7) ที่ใช้เพื่อรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน และรองรับการอยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชนทางด้านใต้ของเขตจตุจักร ในส่วนที่ติดเขตพญาไท และเขตดินแดง ถูกกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.9) เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน และที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (ส.) รวมไปถึงเป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม (พ.4) ที่ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชย์กรรมรอง เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการ ในบริเวณโดยรอบศูนย์กลางคมนาคมของระบบขนส่งมวลชน

- **เขตพญาไท** พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.9) และ (ย.10) มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน และที่ต่อเนื่องกับย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมือง มีเพียงบางส่วนที่เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (ส.) และที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมเมือง (พ.3) ที่ใช้รองรับการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไป

- **เขตราษฎร์เทพวิ** พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม (พ.3) (พ.4) และ (พ.5) กล่าวคือ ใช้ประโยชน์เป็นพาณิชย์กรรมเมือง ศูนย์พาณิชย์กรรมรอง และศูนย์พาณิชย์กรรมหลัก ตามลำดับ ทั้งนี้เพื่อรองรับการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไป และในบริเวณโดยรอบศูนย์กลางคมนาคมของระบบขนส่งมวลชน รวมไปถึงเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ มีบางส่วนของพื้นที่เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (ส.)

- **เขตดินแดง** แทบจะทั้งหมดของพื้นที่เขตดินแดง เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.9) ที่ใช้เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน มีเพียงช่วงถนนมิตรไมตรีที่เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (ส.)

- **เขตห้วยขวาง** พื้นที่ส่วนใหญ่ โดยเฉพาะในฝั่งตะวันตกของเขตห้วยขวาง ถูกกำหนดเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.6) และ (ย.7) ซึ่งใช้เพื่อการอยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ศูนย์ชุมชนชานเมือง เขตอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรม และเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

สำหรับบริเวณฝั่งเลียบถนนรัชดาภิเษก ถูกกำหนดเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.9) ใช้เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

- **เขตปทุมวัน** นับได้ว่าเขตปทุมวันถูกกำหนดให้เป็นย่านพาณิชย์กรรมอย่างแท้จริง โดยฝั่งเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ได้กำหนดให้พื้นที่ส่วนใหญ่ในเขตปทุมวันเป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม (พ.3) และ (พ.5) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นพาณิชย์กรรมเมือง และศูนย์พาณิชย์กรรมหลัก เพื่อรองรับการประกอบกิจกรรมและเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ การนันทนาการที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไป และการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

นอกจากนี้ พื้นที่ในสัดส่วนที่เท่ากันนี้ เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (ส.) ซึ่งจะอยู่ในบริเวณใจกลางของเขต

สำหรับพื้นที่สำหรับอยู่อาศัยนั้น เขตปทุมวันมีพื้นที่ดังกล่าวเพียงเล็กน้อย ในพื้นที่ฝั่งตะวันออกของเขต บริเวณที่ติดกับเขตคลองเตย โดยถูกกำหนดเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.10) ซึ่งใช้ในการรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่ต่อเนื่องกับย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมืองและในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

- **เขตบางรัก** ทุกพื้นที่ถูกกำหนดเป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม (พ.5) ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชย์กรรมหลัก เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ การนันทนาการ และการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

- **เขตสาทร** พื้นที่ส่วนใหญ่ถูกกำหนดเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.8) (ย.9) และ (ย.10) เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นใน ที่มีการส่งเสริมและดำรงรักษาทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และพื้นที่ต่อเนื่องกับย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมือง รวมไปถึงบริเวณที่อยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

- **เขตวัฒนา** พื้นที่ฝั่งตะวันตกซึ่งติดกับเขตราชเทวี และเขตปทุมวัน เป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม (พ.5) ที่ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชย์กรรมหลัก และพื้นที่บริเวณตอนกลางของเขตซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.9) และ (ย.10) ใช้เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน และในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่ต่อเนื่องกับย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมืองและในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน สำหรับพื้นที่ฝั่งตะวันตกที่ติดกับเขตสวนหลวง และเขตห้วยขวางนั้น เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.7) ที่ใช้รองรับการอยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

- **เขตคลองเตย** พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.8) และ (ย.9) ใช้เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่มีการส่งเสริมและดำรงรักษาทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

บริเวณฝั่งตะวันตกที่ติดกับเขตปทุมวัน และเขตวัฒนา เป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม (พ.5) หรือศูนย์พาณิชย์กรรมหลัก นอกจากนี้ บริเวณทิศใต้ของเขตคลองเตยที่ติดกับอ่าวไทย ยังมีที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (ส.) ที่กว้างขวางพอสมควร

- **เขตยานนาวา** พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.8) และ (ย.9) ใช้เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่มีการส่งเสริมและดำรงรักษาทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน โดยมีพื้นที่ฝั่งตะวันออกที่ติดกับอ่าวไทยเป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม (พ.3) ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นพาณิชย์กรรมเมือง เพื่อรองรับการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไป

- **เขตบางคอแหลม** แทบจะทั้งพื้นที่ถูกกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.8) และ (ย.9) ใช้เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่มีการส่งเสริมและดำรงรักษาทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

4.2.2 ลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน

โครงการจัดสรรที่ดิน ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม (กลุ่มเขตการวางผังที่ 2) มีเพียงจำนวน 3 โครงการ โดยสามารถแบ่งประเภทบ้านจัดสรรได้ ดังนี้

ตาราง 4.2 โครงการจัดสรรที่ดิน ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 2

เขต	จำนวนโครงการ	ประเภทโครงการ (หน่วย)					พื้นที่โครงการ		
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านแถว	อาคารพาณิชย์	ที่ดินเปล่า	ไร่	งาน	ตรว.
กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ และพาณิชย์กรรม	3	2	12	35	0	0	7	0	95
1. เขตปทุมวัน	1	2	12	0	0	0	2	1	1
2. เขตห้วยขวาง	1	0	0	15	0	0	2	1	70
3. เขตวัฒนา	1	0	0	20	0	0	2	2	24

จะเห็นได้ว่า โครงการจัดสรรที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวนี้ เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถวมากที่สุด คือ 35 หน่วย เมื่อเทียบกับบ้านแฝดและบ้านเดี่ยว ที่มีเพียง 12 หน่วย และ 2 หน่วย ตามลำดับ แต่ถึงกระนั้นก็ยังนับว่าในกลุ่มเขตดังกล่าวมีโครงการจัดสรรที่ดินน้อยมาก เพียง 3 เขต ในเขตปทุมวัน เขตห้วยขวาง และเขตวัฒนา เท่านั้น โดยเขตที่ไม่มีโครงการจัดสรรที่ดินมีถึง 10 เขต ได้แก่ เขตบางซื่อ เขตจตุจักร เขตราชเทวี เขตดินแดง เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตสาทร เขตคลองเตย เขตยานนาวา และเขตบางคอแหลม ทั้งนี้เนื่องมาจากลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ที่เป็นเขตเมืองชั้นใน ย่านพาณิชย์กรรมเมือง เป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ

การค้า การบริการ และนันทนาการ ซึ่งมีสิ่งก่อสร้างเติมพื้นที่ คงเหลือที่ดินเปล่าที่กว้างขวางไม่มาก ส่งผลให้การเติบโตของที่อยู่อาศัยแนวราบมีไม่มากเช่นเดียวกับกลุ่มเขตการวางผังที่ 1

4.2.3 ลักษณะการกระจายตัวของโครงการอาคารชุด

โครงการอาคารชุด ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม (กลุ่มเขตการวางผังที่ 2) มีจำนวน 33 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 35.48 ของโครงการอาคารชุดทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร เป็นพื้นที่ที่เกิดโครงการอาคารชุดมากที่สุดในเขตกรุงเทพมหานคร ส่วนจำนวนหน่วยโครงการ มีจำนวน 8,613 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 20.69 ของโครงการอาคารชุดทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร และมีพื้นที่ทุกโครงการรวม 78 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 17.97 ของโครงการอาคารชุดทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร จำแนกได้ ดังนี้

ตาราง 4.3 โครงการอาคารชุด ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 2

เขต	จำนวนโครงการ	จำนวนห้องชุด (หน่วย)	จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่โครงการ		
				ไร่	งาน	วา (เศษ)
กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและ พาณิชยกรรม	31	15,199	43	106	331	14
1. เขตบางซื่อ	5	4,674	8	24	12	315
2. เขตจตุจักร	5	3,330	6	20	0	73
3. เขตพญาไท	2	428	2	2	2	17
4. เขตราชเทวี	2	868	2	4	0	23
5. เขตห้วยขวาง	3	1,932	3	16	3	45
6. เขตปทุมวัน	1	77	1	2	0	34
7. เขตบางรัก	2	533	2	3	1	97
8. เขตสาทร	1	7	1	0	1	22
9. เขตวัฒนา	4	496	8	10	0	10
10. เขตคลองเตย	3	1,568	7	9	3	81
11. เขตยานนาวา	1	269	1	1	2	62
12. เขตบางคอแหลม	2	1,017	2	7	1	35

โดยเขตที่ไม่มีโครงการอาคารชุดเกิดขึ้นในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม (กลุ่มเขตการวางผังที่ 2) ในปี พ.ศ. 2560 คือ เขตดินแดง เพียงเขตเดียว

กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 มีจำนวนโครงการ จำนวนหน่วยอาคารชุด และขนาดพื้นที่ที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดมากที่สุดในเขตกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ ยังสามารถวิเคราะห์ลักษณะพื้นที่ของกลุ่มเขตการวางผังได้ ดังนี้

1) ที่ดินว่างเปล่าที่กว้างขวางในกลุ่มเขตดังกล่าวมีไม่มาก การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยจึงเป็นลักษณะของการนำที่ดินเปล่าขนาดเล็ก และที่ดินรกร้างมาพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยประเภทโครงการอาคารชุด ที่จะได้หน่วยที่มากกว่าที่อยู่อาศัยแนวราบอย่างโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งนี่เป็นสาเหตุที่ว่าเหตุใดโครงการอาคารชุดในกลุ่มเขตการวางผังที่ 2 จึงมีจำนวนโครงการมาก

2) การที่โครงการอาคารชุดเกิดขึ้นมากในกลุ่มเขตการวางผังที่ 2 แสดงให้เห็นว่ากลุ่มเขตการวางผังที่ 2 นี้มีกระแสของการพัฒนาการขนส่งมวลชนโดยรถไฟฟ้าสายต่าง ๆ จำนวนมาก ทั้งปัจจุบันและอนาคต เพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยใกล้ระบบขนส่งมวลชนของผู้บริโภค แต่เนื่องด้วยข้อจำกัดด้านขนาดพื้นที่ ทำให้ต้องแบ่งการดำเนินโครงการเป็นโครงการขนาดเล็ก หลายโครงการตามที่กล่าวไว้ในข้อ 1) นั้นเอง

4.2.4 ความสัมพันธ์ของโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด กับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 เป็นพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานคร ถูกกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ให้เป็นพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นประเภทพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ไปจนถึงหนาแน่นมาก และต่อเนื่องกับย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง พาณิชยกรรมหลัก พาณิชยกรรมรอง ที่ส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ การนันทนาการ และการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

จะเห็นได้ว่า มีโครงการอาคารชุดมากกว่าโครงการจัดสรรที่ดินอย่างเห็นได้ชัด เนื่องจากการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนประเภทต่าง ๆ โดยเฉพาะรถไฟฟ้า เป็นแรงผลักดันให้เกิดการรวมแปลงที่ดินขนาดเล็กเป็นแปลงที่ดินขนาดใหญ่ และเกิดการลงทุนโครงการอาคารชุด จากจุดเด่นด้านความเป็นย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง

ทั้งนี้ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของโครงการอาคารชุดดังกล่าว มีความสอดคล้องกับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ที่กำหนดให้เป็นพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.5-ย.7) และพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.8-ย.10) และบางส่วนเป็นพื้นที่ประเภทพาณิชยกรรม (พ.1-พ.5) ที่สามารถก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมได้

4.3 พื้นที่อยู่อาศัย (กลุ่มเขตการวางผังที่ 3)

4.3.1 การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย มีจำนวน 14 เขต ประกอบด้วย เขตหลักสี่ เขตดอนเมือง เขตสายไหม เขตบางเขน เขตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตวังทองหลาง เขตคันนายาว เขตสะพานสูง เขตสวนหลวง เขตประเวศ เขตพระโขนง และเขตบางนา กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 กำหนดให้

- **เขตหลักสี่** มีที่ดินหลายประเภทอยู่ในเขตหลักสี่ โดยพื้นที่อยู่อาศัย มีตั้งแต่ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.3) และ (ย.4) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมือง ไปจนถึงเขตการบริการของระบบขนส่งมวลชน และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.5) และ (ย.6) ที่ใช้เพื่อรองรับการขยายตัวของการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน รวมไปถึงศูนย์ชุมชนชานเมือง เขตอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรม

นอกจากนี้ยังมีที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (ส.) กระจุกตัวอยู่บริเวณส่วนกลางของเขต รวมถึงและที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.1) และ (พ.3) ซึ่งเป็นแหล่งพาณิชยกรรมชุมชน และพาณิชยกรรมเมือง กระจายอยู่เป็นแห่ง ๆ

- **เขตดอนเมือง** มีพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.3) และ (ย.4) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมือง และบริเวณชานเมืองซึ่งอยู่ในเขตการบริการของระบบขนส่งมวลชน และเพียงบางส่วนทางตอนใต้ของเขตดอนเมือง ที่เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.5) และ (ย.6) ที่ใช้รองรับการขยายตัวของการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน และศูนย์ชุมชนชานเมือง เขตอุตสาหกรรมและนิคม นอกจากนี้ในพื้นที่ฝั่งตะวันตกของเขตดอนเมืองยังมีที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (ส.) ที่กว้างขวางพอสมควร

- **เขตสายไหม** พื้นที่แทบจะทั้งหมดเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.3) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมือง และบางส่วนเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.2) และ (ย.4) และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.6) ที่รองรับการอยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ศูนย์ชุมชนชานเมือง เขตอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรม

- **เขตบางเขน** พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.3) และ (ย.4) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมือง และชานเมืองซึ่งอยู่ในเขตการบริการของระบบขนส่งมวลชน มีในส่วนของด้านตะวันออกและตะวันตกเพียงเล็กน้อยที่เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.6) ที่ใช้รองรับการอยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ศูนย์ชุมชนชานเมือง เขตอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรม

นอกจากนี้ส่วนเล็กน้อยของพื้นที่ฝั่งตะวันตกของเขตบางเขน ยังถูกกำหนดเป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.3) ที่ใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรมเมือง และที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (ส.)

- **เขตลาดพร้าว** พื้นที่แทบจะทั้งหมดเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.4) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมืองซึ่งอยู่ในเขตการบริการของระบบขนส่งมวลชน และยังมีบางส่วนเป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.1) และ (พ.3) มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรมชุมชน และพาณิชยกรรมเมือง เพื่อกระจายกิจกรรมการค้า และการบริการ และประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการ ให้แก่ประชาชน

- **เขตบึงกุ่ม** พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.4) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมืองซึ่งอยู่ในเขตการบริการของระบบขนส่งมวลชน และทางฝั่งตะวันออกของเขตบึงกุ่มในส่วนของที่ดินติดกับเขตคันนายาว เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.3) ซึ่งเป็นย่านอยู่อาศัยที่รักษาสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมือง

นอกจากนี้ส่วนที่ติดกับเขตคันนายาว และเขตบางกะปิบางส่วน ถูกกำหนดเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.6) ที่ใช้รองรับการอยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ศูนย์ชุมชน ชานเมือง เขตอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรม โดยที่ส่วนกลางของเขตบึงกุ่ม มีที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.1) ที่เป็นพาณิชยกรรมชุมชน สำหรับกระจายกิจกรรมการค้าและการบริการอยู่ใจกลางของเขต

- **เขตบางกะปิ** มีความหลากหลายของประเภทพื้นที่ค่อนข้างมากเมื่อเทียบกับเขตในกลุ่มเขตการวางผังเดียวกัน โดยมีที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.3) (ย.4) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.5) และ (ย.6) ปะปนกัน และมีบางส่วนเป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.1) และ (พ.3) ซึ่งใช้เพื่อเป็นพาณิชยกรรมชุมชน และพาณิชยกรรมเมือง สำหรับกระจายกิจกรรมการค้าและการบริการ และประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการ ให้แก่ประชาชน

- **เขตวังทองหลาง** พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.4) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมืองซึ่งอยู่ในเขตการบริการของระบบขนส่งมวลชน และมีที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.6) และ (ย.7) และที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.1) ที่เป็นพาณิชยกรรมชุมชน สำหรับการกระจายกิจกรรมการค้าและการบริการอยู่ในด้านบนและด้านล่างของเขตวังทองหลาง

- **เขตคันนายาว** เป็นอีกเขตหนึ่งในฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานครที่มีความหลากหลายของประเภทพื้นที่ โดยพื้นที่แนวกลางของเขตเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.5) และ (ย.6) ที่รองรับการขยายตัวของอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน รวมถึงศูนย์ชุมชน ชานเมือง เขตอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรม และพื้นที่แนวฝั่งตะวันออกและตะวันตกของเขต เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.3) ที่เป็นย่านอยู่อาศัยที่ดำรงรักษาสภาพแวดล้อมดี

นอกจากนี้ ยังมีที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.1) และ (พ.2) ที่เป็นพาณิชยกรรมชุมชน ศูนย์ชุมชนชานเมือง และที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (ส.) อยู่ใจกลางของเขต

พื้นที่ฝั่งตะวันออกที่ติดกับเขตมินบุรี ยังมีที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (อ.2) ที่ใช้เป็นเขตการบริหารและจัดการด้านสิ่งแวดล้อมสำหรับการประกอบกิจกรรมประเภทอุตสาหกรรมการผลิต อีกด้วย

- **เขตสะพานสูง** เรียกว่าเขตสะพานสูง ถูกกำหนดเป็นที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อยโดยแท้ โดยพื้นที่ทั้งหมดของเขต เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.3) ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมือง

- **เขตสวนหลวง** ตอนบนของเขตสวนหลวงเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.5) และ (ย.7) ส่วนล่างของเขตเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.4) ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมืองซึ่งอยู่ในเขตการบริการของระบบขนส่งมวลชน นอกจากนี้ยังมีที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.1) และ (พ.3) ซึ่งใช้เพื่อเป็นพาณิชยกรรมชุมชน และพาณิชยกรรมเมือง สำหรับกระจายกิจกรรมการค้าและการบริการ และประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการ กระจายอยู่สี่มุมของเขต

- **เขตประเวศ** พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.3) ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมือง และพื้นที่ฝั่งตะวันตกตอนล่างของเขต ในส่วนที่ติดกับเขตสวนหลวง เขตพระโขนง และเขตบางนา เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.7) โดยมีที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (ส.) กระจายอยู่ตามส่วนต่าง ๆ ของเขต นอกจากนี้ พื้นที่ฝั่งตะวันออกของเขตประเวศ ในส่วนที่ติดกับจังหวัดสมุทรปราการ บางส่วนเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (อ.1) และ (อ.2) ที่เป็นเขตการบริหารและจัดการด้านสิ่งแวดล้อมสำหรับการประกอบกิจกรรมประเภทอุตสาหกรรมการผลิตที่มีมลพิษน้อย และอุตสาหกรรมการผลิตทั่วไป

- **เขตพระโขนง** พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.6) และ (ย.7) ที่ใช้สำหรับรองรับการอยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ศูนย์ชุมชนชานเมือง เขตอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรม และบริเวณที่อยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

- **เขตบางนา** พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.6) และ (ย.7) เช่นเดียวกับเขตพระโขนง แต่เขตบางนามีที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.3) ที่ใช้รองรับการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไป อีกด้วย

4.3.2 ลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน

พื้นที่อยู่อาศัย (กลุ่มเขตการวางผังที่ 3) เป็นพื้นที่ที่เกิดโครงการจัดสรรที่ดินมากที่สุด มีจำนวนหน่วยโครงการจัดสรรที่ดินมากที่สุด และมีขนาดพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินมากที่สุด คือ มีจำนวน 38 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 45.78 ของโครงการจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวนหน่วยโครงการ จำนวน 6,224 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 46.63 ของจำนวนหน่วยโครงการจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร และขนาดพื้นที่ จำนวน 986 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 45.40 ของขนาดพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร

ทั้งนี้ เนื่องจากกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 เป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากศูนย์กลางเมืองในอดีต จึงเป็นเป้าหมายหลักในการพัฒนาที่อยู่อาศัยทุกประเภท เนื่องจากพื้นที่มีความโดดเด่นด้านที่ตั้งที่เชื่อมต่อกับพื้นที่ศูนย์กลางเศรษฐกิจและย่านประวัติศาสตร์ ซึ่งเป็นที่ตั้งของหน่วยราชการในปัจจุบัน ทำให้บริเวณนี้เป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยมากที่สุด และต่อเนื่องในทุกเขต โดยสามารถแบ่งประเภทบ้านจัดสรรได้ ดังนี้

ตาราง 4.4 โครงการจัดสรรที่ดิน ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3

เขต	จำนวนโครงการ	ประเภทโครงการ (หน่วย)					พื้นที่โครงการ		
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านแถว	อาคารพาณิชย์	ที่ดินเปล่า	ไร่	งาน	ตรว.
กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย	38	1,665	830	3,570	61	98	986	3	57
1. เขตดอนเมือง	4	113	352	385	0	96	146	2	28
2. เขตสายไหม	6	715	0	669	0	0	273	3	76
3. เขตบางเขน	3	276	0	368	0	0	95	2	27
4. เขตลาดพร้าว	2	47	12	18	0	0	17	0	43
5. เขตบึงกุ่ม	3	81	128	335	0	0	75	0	4
6. เขตบางกะปิ	2	16	62	112	25	0	29	3	51
7. เขตวังทองหลาง	1	7	22	0	0	0	6	2	41
8. เขตคันนายาว	2	110	0	334	0	0	60	3	13
9. เขตสะพานสูง	5	6	50	385	24	2	50	2	46
10. เขตสวนหลวง	2	0	0	78	0	0	8	3	28
11. เขตประเวศ	6	294	194	886	0	0	218	3	21
12. เขตพระโขนง	1	0	10	0	0	0	1	1	87
13. เขตบางนา	1	0	0	0	12	0	1	2	92

ประเภทโครงการจัดสรรที่ดินของกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 ที่มีจำนวนหน่วยมากที่สุด คือ ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถว ที่มีอยู่ถึง 3,570 หน่วย นอกจากนี้เขตที่มีจำนวนโครงการจัดสรรที่ดิน และจำนวนหน่วยโครงการจัดสรรที่ดินมากที่สุดในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 ได้แก่ เขตสายไหม เขตดอนเมือง และเขตบางเขน ซึ่งเมื่อพิจารณาและจะพบว่า การขยายตัวของที่อยู่อาศัยแนวราบใน 3 เขตดังกล่าวนี้จะเป็นผลมาจากโครงการรถไฟฟ้าสายสีแดงเข้มที่กำลังมีการก่อสร้างอยู่ในขณะนี้ และมีกำหนดแล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. 2559 ประกอบกับพื้นที่ในเขตดังกล่าวยังมีที่ดินมากทำให้ที่อยู่อาศัยแนวราบยังคงเติบโตได้ในพื้นที่นี้

4.3.3 ลักษณะการกระจายตัวของโครงการอาคารชุด

พื้นที่อยู่อาศัย (กลุ่มเขตการวางผังที่ 3) เป็นพื้นที่ที่มีโครงการอาคารชุด จำนวนหน่วยโครงการอาคารชุด และขนาดพื้นที่โครงการอาคารชุดมากที่สุดเป็นอันดับสองของกลุ่มเขตต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร คือมีจำนวนโครงการ 31 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 41.89 ของโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวนหน่วยโครงการ 8,302 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 29.01 ของจำนวนหน่วยโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร และขนาดพื้นที่ 80 ไร่ 1 งาน 53 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 35.87 ของขนาดพื้นที่โครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร

ทั้งนี้ เนื่องมาจากกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 เป็นพื้นที่ที่มีความโดดเด่นด้านที่ตั้งที่เชื่อมต่อกับพื้นที่ศูนย์กลางเศรษฐกิจและย่านประวัติศาสตร์ ซึ่งเป็นที่ตั้งของหน่วยราชการในปัจจุบัน ทำให้บริเวณนี้เป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยจำนวนมาก โดยเฉพาะอาคารชุด ที่เกาะตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายต่าง ๆ

สามารถจำแนกรายเขตได้ ดังนี้

ตาราง 4.5 โครงการอาคารชุด ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3

เขต	จำนวนโครงการ	จำนวนห้องชุด (หน่วย)	จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่โครงการ		
				ไร่	งาน	วา (เศษ)
กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย	31	8,302	56	80	1	53
1. เขตหลักสี่	5	1,979	13	18	2	49
2. เขตดอนเมือง	1	1,071	5	11	0	26
3. เขตสายไหม	1	78	4	1	2	17
4. เขตบางเขน	4	1,191	6	9	2	77
5. เขตลาดพร้าว	2	243	2	2	3	24
6. เขตบางกะปิ	1	338	2	2	2	79
7. เขตวังทองหลาง	1	50	1	0	1	70
8. เขตคันนายาว	2	578	3	9	1	85

เขต	จำนวนโครงการ	จำนวนห้องชุด (หน่วย)	จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่โครงการ		
				ไร่	งาน	วา (เศษ)
9. เขตประเวศ	2	107	2	1	1	60
10. เขตพระโขนง	9	1,473	12	11	1	70
11. เขตบางนา	3	1,194	6	11	0	96

4.3.4 ความสัมพันธ์ของโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด กับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 เป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากศูนย์กลางเมืองในอดีต จึงเป็นเป้าหมายหลักในการพัฒนาที่อยู่อาศัยทุกประเภท ถูกกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ให้เป็นพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นประเภทพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ลงมาจนถึงหนาแน่นน้อย และเป็นย่านพาณิชย์กรรมชุมชนและพาณิชย์กรรมเมือง ที่รองรับการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไป และกระจายกิจกรรมการค้าและการบริการที่อำนวยความสะดวกต่อการดำรงชีวิตประจำวันของประชาชนในบริเวณที่อยู่อาศัยขานเมือง

จะเห็นได้ว่า กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 เป็นกลุ่มเขตที่มีโครงการจัดสรรที่ดินมากกว่ากลุ่มเขตอื่น ๆ ทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วยโครงการ และขนาดพื้นที่โครงการ ในขณะที่มีโครงการอาคารชุดเป็นอันดับสองเมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มเขตการวางผังอื่น ๆ ทั้งเรื่องจำนวนโครงการ จำนวนหน่วยโครงการ และขนาดพื้นที่โครงการ

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์กับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 จะพบว่า สาเหตุที่เป็นเช่นนั้น เนื่องมาจากผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ที่กำหนดให้พื้นที่ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.3) ไปจนถึง (ย.7) ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม (พ.1) ไปจนถึง (พ.3) และที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (อ.1) และ (อ.2) ทำให้การก่อสร้างโครงการอาคารชุดในพื้นที่ดังกล่าวมีข้อจำกัดจากเงื่อนไขของการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ในขณะที่การก่อสร้างโครงการจัดสรรที่ดินในพื้นที่ดังกล่าว แทบไม่มีข้อจำกัดจากเงื่อนไขต่าง ๆ ของการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

4.4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก (กลุ่มเขตการวางผังที่ 4)

4.4.1 การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก มีจำนวน 4 เขต ประกอบด้วย เขตคลองสามวา เขตหนองจอก เขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 กำหนดให้

- **เขตคลองสามวา** พื้นที่ฝั่งตะวันตกของเขตคลองสามวาเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.1) (ย.2) และ (ย.3) มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมสภาพแวดล้อม รองรับการพัฒนาขยายตัวของการอยู่อาศัยบริเวณเขตชานเมือง และดำรงรักษาสภาพแวดล้อมที่ดีในบริเวณชานเมือง

ส่วนพื้นที่ฝั่งตะวันออกของเขตคลองสามวา เป็นที่ดินประเภทและอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (ก.1) ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม ในบริเวณที่มีข้อจำกัดด้านการระบายน้ำและมีความเสี่ยงต่อการเกิดอุทกภัย

- **เขตหนองจอก** พื้นที่ส่วนใหญ่ของเขตหนองจอก เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.4) ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อเกษตรกรรมการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติและการส่งเสริมเศรษฐกิจการเกษตร และพื้นที่ใจกลางของเขต เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.3) และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.5) นอกจากนี้ ยังมีที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.1) ซึ่งเป็นพาณิชยกรรมชุมชน ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (อ.1) ซึ่งเป็นเขตการบริหารและจัดการด้านสิ่งแวดล้อมสำหรับการประกอบกิจกรรมประเภทอุตสาหกรรมการผลิตที่มีมลพิษน้อย และที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (ส.) กระจายอยู่ในพื้นที่

- **เขตมีนบุรี** พื้นที่ฝั่งตะวันตกของเขตมีนบุรี ส่วนใหญ่เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.2) (ย.3) (ย.4) และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.6) และยังมีที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (อ.2) ซึ่งเป็นเขตการบริหารและจัดการด้านสิ่งแวดล้อมสำหรับการประกอบกิจกรรมประเภทอุตสาหกรรมการผลิต ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.2) และ (พ.3) ซึ่งเป็นศูนย์ชุมชนชานเมือง และพาณิชยกรรมเมืองปะปนอยู่

ส่วนพื้นที่ฝั่งตะวันออกของเขตมีนบุรี ทั้งหมดเป็นที่ดินประเภทและอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (ก.1) ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม ในบริเวณที่มีข้อจำกัดด้านการระบายน้ำและมีความเสี่ยงต่อการเกิดอุทกภัย

- **เขตลาดกระบัง** มีความหลากหลายของประเภทที่ดินมากที่สุดเขตหนึ่ง โดยพื้นที่ฝั่งตะวันออกของเขตลาดกระบัง ส่วนใหญ่เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.2) และ (ย.3) พื้นที่ตอนกลางของเขต ส่วนใหญ่เป็นที่ดินประเภทและอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (ก.1) และพื้นที่ฝั่งตะวันออกของเขต ส่วนใหญ่เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.4) และ (ก.5) ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรมการสงวน

รักษาสภาพทางธรรมชาติและส่งเสริมเศรษฐกิจการเกษตร และเศรษฐกิจชุมชนในพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม

นอกจากนี้ ยังมีที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.5) และ (ย.6) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.1) และ (พ.2) ซึ่งเป็นพาณิชยกรรมชุมชน และศูนย์ชุมชนชานเมือง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (อ.2) ที่ดินประเภทคลังสินค้า (อ.3) ซึ่งเป็นคลังสินค้าเพื่อการขนส่งในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (ส.) กระจายอยู่ตามบริเวณต่าง ๆ ของเขตลาดกระบัง

4.4.2 ลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน

พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก (กลุ่มเขตการวางผังที่ 4) เป็นพื้นที่ที่มีโครงการจัดสรรที่ดิน จำนวนหน่วยโครงการจัดสรรที่ดิน และขนาดพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินมากที่สุดเป็นอันดับ 2 รองจากกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 คือมีจำนวน 20 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 24.10 ของโครงการจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวนหน่วยโครงการ 4,088 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 30.63 ของจำนวนหน่วยโครงการจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร และขนาดพื้นที่ 642 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 29.56 ของขนาดพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร

ทั้งนี้ เนื่องมาจากกลุ่มเขตการวางผังที่ 4 เป็นพื้นที่เกษตรกรรมเดิมที่รองรับการขยายตัวของเมือง โดยเฉพาะฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งมีสนามบินสุวรรณภูมิเป็นแรงผลักดันสำคัญ ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยจากผู้คนที่มีความเกี่ยวข้องกับสนามบิน และปัจจัยสำคัญอีกประการ คือ ปัจจัยราคาที่ดิน ที่มีราคาไม่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับเขตเมืองชั้นใน ทำให้ที่อยู่อาศัยแนวราบซึ่งต้องในพื้นที่ใช้สอยมากกว่าอาคารชุด เติบโตอย่างต่อเนื่องในบริเวณนี้ โดยสามารถแบ่งประเภทโครงการจัดสรรที่ดินได้ ดังนี้

ตาราง 4.6 โครงการจัดสรรที่ดิน ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 4

เขต	จำนวนโครงการ	ประเภทโครงการ (หน่วย)					พื้นที่โครงการ		
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านแถว	อาคารพาณิชย์	ที่ดินเปล่า	ไร่	งาน	ตรว.
กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมือง และเกษตรกรรมฝั่ง ตะวันออก	20	882	272	2,908	13	13	642	0	24
1. เขตคลองสามวา	4	103	136	244	0	0	86	1	74
2. เขตหนองจอก	4	110	136	745	13	13	137	1	48

จะเห็นได้ว่าเขตหนองจอก เป็นเขตที่มีจำนวนโครงการจัดสรรที่ดิน จำนวนหน่วยโครงการจัดสรรที่ดิน และขนาดพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินมากที่สุดในกลุ่มเขต น่าจะเนื่องมาจากการที่เขตหนองจอกเป็นเขตที่มีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ให้มีพื้นที่ของที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมากกว่าอีก 3 เขต จึงทำให้มีพื้นที่ที่สามารถดำเนินการโครงการจัดสรรที่ดินมากกว่านั่นเอง ในขณะที่เขตมีนบุรี และเขตลาดกระบังนั้น มีพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม และที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ซึ่งถูกกำหนดให้ไม่สามารถก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ ในพื้นที่ดังกล่าวได้ ส่งผลให้จำนวนโครงการจัดสรรที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวมีไม่มากตามไปด้วย

4.4.3 ลักษณะการกระจายตัวของโครงการอาคารชุด

พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก (กลุ่มเขตการวางผังที่ 4) เป็นพื้นที่ที่มีหน่วยโครงการอาคารชุดน้อยที่สุดในบรรดากลุ่มเขตการวางผังอื่น ๆ คือ มีจำนวน 532 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.86 ของจำนวนหน่วยโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร

เมื่อพิจารณาโครงการอาคารชุดรายเขต สามารถจำแนกได้ดังนี้

ตาราง 4.7 โครงการอาคารชุด ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 4

เขต	จำนวนโครงการ	จำนวนห้องชุด (หน่วย)	จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่โครงการ		
				ไร่	งาน	วา (เศษ)
กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมือง และเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก	2	532	3	4	0	0
1. เขตมีนบุรี	2	532	3	4	0	0

นับได้ว่า การพัฒนาที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ เป็นการเติบโตของที่อยู่อาศัยแนวราบอย่างแท้จริง ซึ่งน่าจะมาจากปัจจัยราคาที่ดิน

4.4.4 ความสัมพันธ์ของโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด กับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ของเขตต่าง ๆ ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 4 ไม่ว่าจะเป็นเขตคลองสาม เขตหนองจอก เขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง ถูกกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.1 - ย.3) ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม และอุตสาหกรรม เป็นส่วนใหญ่ ทำให้มีพื้นที่ที่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดได้ไม่มาก เพียงบางส่วนของแต่ละเขต

นอกจากนี้ การดำเนินโครงการอาคารชุดในกลุ่มเขตนี้ก็มีเงื่อนไขเรื่องความกว้างถนนและความสูงของอาคารที่ยู้งยาก ทำให้โครงการอาคารชุดในกลุ่มเขตการวางผังที่ 4 มีลักษณะความสูงของอาคารไม่มาก และใช้พื้นที่มากกว่าโครงการอาคารชุดในกลุ่มเขตการวางผังอื่น ๆ

4.5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน (กลุ่มเขตการวางผังที่ 5)

4.5.1 การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน มีจำนวน 5 เขต ประกอบด้วย เขตตลิ่งชัน เขตทวีวัฒนา เขตบางแค เขตหนองแขม และเขตภาษีเจริญ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 กำหนดให้

- **เขตตลิ่งชัน** มีพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินประเภทและอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (ก.2) ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม ริมน้ำฝั่งตะวันออกของเขต ในส่วนที่ติดกับเขตบางกอกน้อย เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.3) ในฝั่งตะวันออกตอนบนเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.4) และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.6)

- **เขตทวีวัฒนา** พื้นที่ฝั่งตะวันตกของเขตทวีวัฒนาถูกกำหนดเป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.4) ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อเกษตรกรรมการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติและการส่งเสริมเศรษฐกิจการเกษตร ส่วนฝั่งตะวันออกของเขตทวีวัฒนา เป็นที่ดินประเภทและอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (ก.2) ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม

- **เขตบางแค** ตอนบนของเขตบางแค ซึ่งติดกับเขตทวีวัฒนา เขตตลิ่งชัน และเขตภาษีเจริญ ถูกกำหนดเป็นที่ดินประเภทและอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (ก.2) ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม ส่วนพื้นที่ตอนล่างของเขตบางแค ถูกกำหนดเป็นพื้นที่อยู่อาศัย โดยเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.2) และ (ย.3) มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวและดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมือง และบางส่วนเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.6) ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ศูนย์ชุมชนชานเมือง เขตอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรม

พื้นที่ส่วนที่อยู่ติดกับเขตบางบอน ยังมีที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.4) ที่ใช้เพื่อการเกษตรกรรมการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติและการส่งเสริมเศรษฐกิจการเกษตร

นอกจากนี้ พื้นที่ขนาดใหญ่ในส่วนที่ติดกับเขตภาษีเจริญ ยังเป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.3) ซึ่งเป็นพาณิชยกรรมเมือง ที่รองรับการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไป

- **เขตหนองแขม** พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.3) (ย.4) และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.5) ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของ การอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน และพื้นที่ส่วนบนของเขตหนองแขม ที่ติดกับเขตทวีวัฒนา เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.4) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อเกษตรกรรมการสงวนรักษาสภาพ ทางธรรมชาติและการส่งเสริมเศรษฐกิจการเกษตร

นอกจากนี้ บางส่วนของพื้นที่ยังเป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.1) ซึ่งเป็น พาณิชยกรรมชุมชน เพื่อกระจายกิจกรรมการค้าและการบริการในบริเวณที่อยู่อาศัยชานเมือง และที่ดิน ประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (ส.)

- **เขตภาษีเจริญ** พื้นที่ส่วนใหญ่ของเขตภาษีเจริญ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นปานกลาง (ย.5 - ย.7) ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับ เขตเมืองชั้นใน ศูนย์ชุมชนชานเมือง เขตอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัยที่อยู่ในเขตการ ให้บริการของระบบขนส่งมวลชน และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.9) ในส่วนที่ติดกับเขต บางกอกใหญ่ และเขตธนบุรี ซึ่งใช้รองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการ ของระบบขนส่งมวลชน นอกจากนี้ ฝั่งตะวันตกตอนบน ในส่วนที่อยู่ติดกับเขตตลิ่งชัน และเขตบางแค เป็น ที่ดินประเภทและอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (ก.2) ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการสงวนรักษาสภาพทาง ธรรมชาติของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม

4.5.2 ลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน

พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน (กลุ่มเขตการวางผังที่ 5) เป็น พื้นที่ที่มีโครงการจัดสรรที่ดิน จำนวนหน่วยโครงการจัดสรรที่ดิน และขนาดพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินมากเป็น ลำดับ 3 รองจากพื้นที่อยู่อาศัย (กลุ่มเขตการวางผังที่ 3) และพื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่ง ตะวันออก (กลุ่มเขตการวางผังที่ 4) กล่าวคือ มีจำนวนโครงการ 13 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 15.66 ของ โครงการจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวนหน่วยโครงการ 1,536 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 11.51 ของ จำนวนหน่วยโครงการจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร และขนาดพื้นที่ 300 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 13.81 ของ ขนาดพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมีโครงการจัดสรรที่ดินในทุกเขต ดังนี้

ตาราง 4.8 โครงการจัดสรรที่ดิน ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 5

เขต	จำนวนโครงการ	ประเภทโครงการ (หน่วย)					พื้นที่โครงการ		
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านแถว	อาคารพาณิชย์	ที่ดินเปล่า	ไร่	งาน	ตรว.
กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมือง และเกษตรกรรมฝั่ง ตะวันตกตอนบน	12	343	80	978	41	94	300	1	26
1. เขตตลิ่งชัน	2	176	0	0	0	0	76	1	3
2. เขตบางแค	3	0	0	623	0	0	57	1	29
3. เขตหนองแขม	5	33	80	355	41	0	56	3	60
4. เขตภาษีเจริญ	2	134	0	0	0	94	109	3	34

4.5.3 ลักษณะการกระจายตัวของโครงการอาคารชุด

พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน (กลุ่มเขตการวางผังที่ 5) เป็นพื้นที่ที่มีจำนวนโครงการอาคารชุด จำนวนหน่วยโครงการ และขนาดพื้นที่โครงการ น้อยที่สุด จากทุกกลุ่มเขตการวางผัง กล่าวคือ มีจำนวนโครงการ 1 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 1.35 ของโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวนหน่วยโครงการ 811 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.83 ของจำนวนหน่วยโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร และขนาดพื้นที่โครงการ 4 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 1.79 ของขนาดพื้นที่โครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร โดยเมื่อพิจารณาโครงการอาคารชุดรายเขต สามารถจำแนกได้ดังนี้

ตาราง 4.9 โครงการอาคารชุด ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 5

เขต	จำนวนโครงการ	จำนวนห้องชุด (หน่วย)	จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่โครงการ		
				ไร่	งาน	วา (เศษ)
กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมือง และเกษตรกรรมฝั่งตะวันตก ตอนบน	1	811	1	4	0	77
1. เขตภาษีเจริญ	1	811	1	4	0	77

ปี พ.ศ. 2560 ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 5 มีเขตภาษีเจริญเท่านั้นที่มีการจดทะเบียนอาคารชุด เนื่องจากการพัฒนาโครงข่ายรถไฟฟ้า ที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าผ่านเข้ามาในเขตภาษีเจริญมากที่สุด เมื่อเทียบกับเขตต่าง ๆ ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 5

4.5.4 ความสัมพันธ์ของโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด กับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน (กลุ่มเขตการวางผังที่ 5) เป็นพื้นที่รอยต่อระหว่างที่อยู่อาศัยดั้งเดิม และพื้นที่เกษตรกรรมของฝั่งธนบุรี เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัย โดยผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยตั้งแต่หนาแน่นน้อยไปจนถึงหนาแน่นปานกลาง และหนาแน่นมากบางส่วน ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ที่ดินประเภทและอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณสุขโรค และสาธารณสุขการ

จากการศึกษาลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุดของกลุ่มเขตการวางผังที่ 5 ทำให้เห็นว่ากลุ่มเขตการวางผังที่ 5 มีการดำเนินโครงการจัดสรรที่ดินมากกว่าโครงการอาคารชุด ซึ่งมีความสอดคล้องกับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยไปจนถึงหนาแน่นปานกลาง ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม และที่ดินประเภทและอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ซึ่งเป็นประเภทที่ดินที่มีข้อกำหนดเงื่อนไขในการดำเนินโครงการอาคารชุดค่อนข้างมาก ประกอบกับกลุ่มเขตการวางผังที่ 5 นี้ เป็นเขตชานเมืองทำให้ยังมีพื้นที่เปล่าจำนวนมาก และราคาที่ดินไม่สูงมากนัก ทำให้ผู้ประกอบการดำเนินโครงการจัดสรรที่ดินมากกว่าโครงการอาคารชุดนั่นเอง

อย่างไรก็ตาม ในปี พ.ศ. 2555 - 2557 ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด เริ่มมีสัดส่วนเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะในเขตภาษีเจริญ ซึ่งมีเส้นทางรถไฟฟ้าผ่านเข้ามาในพื้นที่ และในอนาคต แนวโน้มที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดจะมีเพิ่มขึ้นในเขตอื่นด้วยเช่นกัน เนื่องจากแผนการพัฒนาในอนาคตของโครงการรถไฟฟ้าในพื้นที่ เช่น โครงการรถไฟฟ้าสายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน - บางซื่อ) ที่มีแผนจะเปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2561 โครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียวอ่อน (ตลิ่งชัน - บางหว้า) ที่มีแผนดำเนินการในปี พ.ศ. 2562 และโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง - ท่าพระ - บางแค) ที่ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งในอนาคตจะมีการสร้างอาคารชุดตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า มากกว่าการขยายตัวของบ้านเดี่ยว เนื่องจากข้อจำกัดด้านราคาที่ดินและความต้องการที่อยู่ที่มีเพิ่มสูงขึ้น

4.6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง (กลุ่มเขตการวางผังที่ 6)

4.6.1 การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง มีจำนวน 5 เขต ประกอบด้วย เขตทุ่งครุ เขตบางบอน เขตบางขุนเทียน เขตจอมทอง และเขตราชบุรีบูรณะ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 กำหนดให้

- **เขตทุ่งครุ** ตอนบนของเขตทุ่งครุ ที่ติดกับเขตราชบุรีบูรณะ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.5) (ย.6) มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน รวมไปถึง ศูนย์ชุมชนชานเมือง เขตอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรม

ตอนกลางของเขตทุ่งครุ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.1 - ย.3) มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัยบริเวณเขตชานเมือง รวมถึงรองรับการขยายตัว และดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมือง

และตอนล่างของเขตทุ่งครุ ที่ติดกับอ่าวไทยและเขตบางขุนเทียน เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.4) (ก.5) ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อเกษตรกรรมการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติและส่งเสริมเศรษฐกิจการเกษตร และเป็นชุมชนและศูนย์กลางการให้บริการทางสังคมและส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชนในพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม

- **เขตบางบอน** พื้นที่ฝั่งตะวันตกของเขตบางบอน เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.4) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อเกษตรกรรมการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติและการส่งเสริมเศรษฐกิจการเกษตร ส่วนฝั่งตะวันออกของเขตบางบอน เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.2 - ย.4) และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.6)

นอกจากนี้ เขตบางบอนยังเป็นแหล่งอุตสาหกรรมขนาดใหญ่แห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร โดยมีพื้นที่ขนาดใหญ่เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (อ.1) ที่ใช้เป็นเขตการบริหารและจัดการด้านสิ่งแวดล้อมสำหรับการประกอบกิจกรรมประเภทอุตสาหกรรมการผลิตที่มีมลพิษน้อย และติดกันนั้นเป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.1) ที่เป็นพาณิชยกรรมชุมชน เพื่อกระจายกิจกรรมการค้าและบริการในบริเวณที่อยู่อาศัยชานเมือง

- **เขตบางขุนเทียน** พื้นที่ตอนล่างของเขตบางขุนเทียน ส่วนที่ล้อมรอบด้วยทะเลอ่าวไทย เป็นที่ดินประเภทและอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (ก.3) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม และการส่งเสริมการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มและน้ำกร่อยในบริเวณชายฝั่งทะเล

พื้นที่ตอนกลางของเขตบางขุนเทียน เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.4) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อเกษตรกรรมการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติและส่งเสริมเศรษฐกิจการเกษตร

และตอนบนของเขตบางขุนเทียน ที่ติดกับเขตบางบอน เขตจอมทอง และเขตทุ่งครุ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.2) (ย.3) มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวและดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมือง และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.5) (ย.6) ที่ใช้รองรับการขยายตัวของการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ศูนย์ชุมชนชานเมือง เขตอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรม

นอกจากนี้ ยังมีที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (อ.1) (อ.2) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.2) และที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (ส.) กระจายอยู่ตามจุดต่าง ๆ ของเขต

- **เขตจอมทอง** พื้นที่แทบจะทั้งหมดเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.5 - ย.7) มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ศูนย์ชุมชนชานเมือง เขตอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัยซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน นอกจากนี้ยังมีที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.3) และที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (ส.) กระจายอยู่ตามจุดต่าง ๆ

- **เขตราษฎร์บูรณะ** พื้นที่แทบจะทั้งหมดเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.5 - ย.7) มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ศูนย์ชุมชนชานเมือง เขตอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัยซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน นอกจากนี้บางส่วน ยังเป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.3) ซึ่งเป็นแหล่งพาณิชยกรรมเมือง ที่ใช้รองรับการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไป

4.6.2 ลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน

พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง (กลุ่มเขตการวางผังที่ 6) เป็นพื้นที่ที่มีโครงการจัดสรรที่ดิน จำนวนหน่วยโครงการจัดสรรที่ดิน และขนาดพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินมากเป็นลำดับ 4 กล่าวคือ มีจำนวนโครงการ 9 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 10.84 ของโครงการจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวนหน่วยโครงการ 1,451 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 10.87 ของจำนวนหน่วยโครงการจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร และขนาดพื้นที่ 237 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 10.91 ของขนาดพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมีโครงการจัดสรรที่ดินในทุกเขต ดังนี้

ตาราง 4.10 โครงการจัดสรรที่ดิน ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 6

เขต	จำนวนโครงการ	ประเภทโครงการ (หน่วย)					พื้นที่โครงการ		
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านแถว	อาคารพาณิชย์	ที่ดินเปล่า	ไร่	งาน	ตรว.
กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมือง และเกษตรกรรมฝั่ง ตะวันตกตอนล่าง	9	229	0	1,116	101	5	237	2	46
1. เขตทุ่งครุ	2	0	0	516	0	0	53	3	38
2. เขตบางบอน	3	229	0	120	0	0	121	0	22
3. เขตบางขุนเทียน	3	0	0	208	101	5	36	0	29
4. เขตราษฎร์บูรณะ	1	0	0	272	0	0	26	2	57

จะเห็นได้ว่า กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 มีโครงการจัดสรรที่ดินประเภทบ้านแถวมากที่สุด น่าจะเนื่องมาจากเป็นพื้นที่ติดต่อกับอ่าวไทย และจังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมาก ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยจากคนหลายกลุ่ม และลักษณะพื้นที่ที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม ที่มีความกว้างขวาง ประกอบกับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครมีข้อจำกัดในการดำเนินโครงการอาคารชุดในพื้นที่ประเภทดังกล่าวที่ยุงยาก ทำให้ที่อยู่อาศัยแนวราบหรือโครงการบ้านจัดสรรเป็นตัวเลือกที่ได้รับความสนใจจากผู้ประกอบการในการลงทุน

4.6.3 ลักษณะการกระจายตัวของโครงการอาคารชุด

พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง (กลุ่มเขตการวางผังที่ 6) มีจำนวนโครงการ 5 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 6.76 ของโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวนหน่วยโครงการ 1,589 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.55 ของจำนวนหน่วยโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร และขนาดพื้นที่โครงการ 15 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 6.73 ของขนาดพื้นที่โครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร เมื่อพิจารณาโครงการอาคารชุดรายเขต สามารถจำแนกได้ดังนี้

ตาราง 4.11 โครงการอาคารชุด ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 6

เขต	จำนวนโครงการ	จำนวนห้องชุด (หน่วย)	จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่โครงการ		
				ไร่	งาน	วา (เศษ)
กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยในเมือง และเกษตรกรรมฝั่งตะวันตก ตอนล่าง	5	1,589	15	15	2	46
1. เขตบางบอน	1	78	2	0	3	80
2. เขตบางขุนเทียน	2	1,052	10	9	3	39
3. เขตจอมทอง	1	322	2	2	3	82
4. เขตราชบุรีบูรณะ	1	137	1	1	3	44

4.6.4 ความสัมพันธ์ของโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด กับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 ถูกกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ส่วนใหญ่ในเขตบางบอน เขตบางขุนเทียน และเขตทุ่งครุ เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.3 - ก.5) ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อเกษตรกรรม การสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติและการส่งเสริมเศรษฐกิจการเกษตร และเป็นชุมชนและศูนย์กลางการให้บริการทางสังคมและส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชนในพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.1 - ย.3)

ในส่วนของเขตจอมทอง และเขตราชบุรีบูรณะ เป็นที่ดินประเภทหนาแน่นปานกลาง (ย.5 - ย.7) ที่รองรับการขยายตัวของการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน รวมไปถึงศูนย์ชุมชนชานเมือง เขตอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรม

นอกจากนี้ ยังมีที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (อ.1 - อ.2) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.1 - พ.3) และที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (ส.) กระจายอยู่ตามจุดต่าง ๆ ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 6

จากการศึกษาลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุดของกลุ่มเขตการวางผังที่ 6 ทำให้เห็นว่ากลุ่มเขตการวางผังที่ 6 มีการดำเนินโครงการจัดสรรที่ดินในบริเวณชานเมือง ซึ่งอยู่ห่างจากเขตต่อเมืองชั้นใน ได้แก่ เขตบางขุนเทียน เขตบางบอน และเขตทุ่งครุ ซึ่งนอกจากจะเกิดจากปัจจัยด้านราคาที่ดินที่มีราคาถูกกว่า และพื้นที่ว่างขนาดใหญ่ที่มีมากกว่าแล้ว ยังมีความสอดคล้องกับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ที่กำหนดให้เขตบางบอน เขตบางขุนเทียน และเขตทุ่งครุ เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.3 - ก.5) ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อ

เกษตรกรรม การสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติ และการส่งเสริมเศรษฐกิจการเกษตร และเป็นชุมชนและศูนย์กลางการให้บริการทางสังคมและส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชนในพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.1 - ย.3) ซึ่งที่ดินประเภทต่างๆ ดังกล่าวนี้อาจก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบ หรือโครงการจัดสรรที่ดินได้ โดยมีข้อจำกัดและเงื่อนไขที่น้อยกว่าการดำเนินโครงการอาคารชุด หรือไม่มีข้อจำกัดเงื่อนไขใด ๆ เลย โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ซึ่งจะเห็นได้ว่าเขตบางขุนเทียน เขตบางบอน และเขตทุ่งครุ เป็นเขตที่ไม่มีอาคารชุดเลย

ส่วนโครงการอาคารชุดมีการดำเนินการในเขตที่อยู่ติดกับเขตต่อเมืองชั้นใน ได้แก่ เขตราชบุรีบูรณะ และเขตจอมทอง ซึ่งนอกจากจะเกิดจากปัจจัยด้านราคาที่ดินที่มีราคาสูงกว่า และพื้นที่ว่างขนาดใหญ่ที่เหลือน้อยลงแล้ว ยังมีความสอดคล้องกับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ที่เป็นที่ดินประเภทหนาแน่นปานกลาง (ย.5 - ย.7) ที่รองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน รวมไปถึงศูนย์ชุมชนชานเมือง เขตอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งที่ดินประเภทดังกล่าวนี้สามารถก่อสร้างที่อยู่อาศัยได้แทบทุกประเภท โดยมีข้อจำกัดเพียงกับโครงการอาคารชุดที่มีพื้นที่รวมเกิน 10,000 ตารางเมตร เท่านั้น ซึ่งประกอบกับการพัฒนาโครงการรถไฟฟ้าในพื้นที่ทั้งสองเขตดังกล่าวที่เกิดขึ้นแล้ว และกำลังจะเกิดขึ้นในอนาคต ทำให้ผู้ประกอบการมีความสนใจลงทุนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมากกว่า เนื่องจากคุ้มค่าในการลงทุนโครงการในบริเวณโดยรอบโครงการรถไฟฟ้า ซึ่งมีความต้องการของผู้บริโภคจำนวนมาก

บทที่ 5

บทสรุป

รายงานการศึกษานี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2560 เพื่อศึกษาลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2560 และเพื่อศึกษาความสัมพันธ์ของลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2560 กับแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ซึ่งจะเป็นการรวบรวมข้อมูลและหลักฐานจากการศึกษาอันจะเป็นประโยชน์ต่อหน่วยงานราชการและผู้เกี่ยวข้องที่จะนำไปใช้วิเคราะห์ข้อมูลในลำดับต่อไป

จากการศึกษาจำนวน จำนวนหน่วย และขนาดพื้นที่ของโครงการจัดสรรที่ดินและโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2560 เป็นรายเขตและรายกลุ่มเขตการวางผัง สามารถสรุปผลการศึกษาได้ ดังนี้

พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว (กลุ่มเขตการวางผังที่ 1)

ในปี พ.ศ. 2560 กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 ไม่มีการขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในพื้นที่ ทั้งนี้ เนื่องจากลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 1 ที่เป็นที่ตั้งของเมืองกรุงเทพมหานคร มาตั้งแต่สมัยตั้งกรุงรัตนโกสินทร์ และเป็นพื้นที่อยู่อาศัยมาตั้งแต่ดั้งเดิมของข้าราชการตั้งแต่ต้นกรุงรัตนโกสินทร์ ทำให้พื้นที่ส่วนมากมีสิ่งก่อสร้างเต็มพื้นที่ คงเหลือที่ดินเปล่าไม่มาก ประกอบกับการเป็นย่านประวัติศาสตร์ที่การดำเนินการก่อสร้างมีขั้นตอนและกฎระเบียบมาก ส่งผลให้การเติบโตของที่อยู่อาศัยแนวราบมีไม่มากนัก

ส่วนโครงการอาคารชุด ในพื้นที่กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 มีจำนวน 5 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 6.76 ของโครงการอาคารชุดทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร เป็นพื้นที่ที่เกิดโครงการอาคารชุดมากเป็นอันดับที่ 3 โดยมีพื้นที่ทุกโครงการรวม 14 ไร่ 1 งาน 13 ตารางวา โดยเขตที่ไม่มีโครงการอาคารชุดเกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2560 ได้แก่ เขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตสัมพันธวงศ์ เขตธนบุรี เขตบางกอกน้อย และเขตคลองสาน ทั้งนี้ เนื่องจากเขตดังกล่าวเป็นที่ตั้งของเมืองกรุงเทพมหานครมาตั้งแต่สมัยตั้งกรุงรัตนโกสินทร์ ทำให้พื้นที่ส่วนมากมีสิ่งก่อสร้างเต็มพื้นที่ โดยเฉพาะบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่อง ซึ่งเป็นย่านประวัติศาสตร์การดำเนินการก่อสร้างมีขั้นตอนและกฎระเบียบจำนวนมาก พื้นที่ดังกล่าวจึงมีการเติบโตของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ไม่มากนัก

กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 เป็นพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานคร ถูกกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ให้เป็นพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นประเภทพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ไปจนถึงหนาแน่นมาก และบางส่วนเป็นพื้นที่ประเภทพาณิชยกรรม และพื้นที่ประเภทอนุรักษ์และส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย

จะเห็นได้ว่า มีโครงการอาคารชุดมากกว่าโครงการจัดสรรที่ดินอย่างเห็นได้ชัด เนื่องจากบริเวณดังกล่าวมีพื้นที่เมืองเก่าบางส่วนถูกทิ้งร้างไม่ได้ใช้ประโยชน์ จากข้อจำกัดเรื่องความแออัด แต่ในปัจจุบันมีการพัฒนาจากรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน และส่วนต่อขยายสายสีลม ในเขตบางพลัด เขตคลองสาน และเขตธนบุรี เป็นแรงผลักดันให้เกิดการรวมแปลงที่ดินขนาดเล็กเป็นแปลงที่ดินขนาดใหญ่ และเกิดการลงทุนโครงการอาคารชุด จากจุดเด่นด้านที่ตั้ง ทางเลือกในการเดินทาง และสภาพแวดล้อมที่ดี เนื่องจากเป็นพื้นที่เกษตรกรรม ทั้งนี้ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของโครงการอาคารชุดดังกล่าว มีความสอดคล้องกับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ที่กำหนดให้เป็นพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.5-ย.7) และพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.8-ย.10) และบางส่วนเป็นพื้นที่ประเภทพาณิชยกรรม (พ.1-พ.5) ที่สามารถก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมได้

พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม (กลุ่มเขตการวางผังที่ 2)

โครงการจัดสรรที่ดิน ในพื้นที่กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 มีเพียงจำนวน 3 โครงการ เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถวมากที่สุด รองลงมาคือบ้านแฝดและบ้านเดี่ยว นับว่าในกลุ่มเขตดังกล่าวมีโครงการจัดสรรที่ดินน้อยมาก เพียง 3 เขต ในเขตพญาไท เขตห้วยขวาง และเขตวัฒนา เท่านั้น โดยเขตที่ไม่มีโครงการจัดสรรที่ดินมีถึง 10 เขต ได้แก่ เขตบางซื่อ เขตจตุจักร เขตราชเทวี เขตดินแดง เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตสาทร เขตคลองเตย เขตยานนาวา และเขตบางคอแหลม ทั้งนี้ เนื่องมาจากลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ที่เป็นเขตเมืองชั้นใน ย่านพาณิชยกรรมเมือง เป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการ ซึ่งมีสิ่งก่อสร้างเต็มพื้นที่ คงเหลือที่ดินเปล่าที่กว้างขวางไม่มาก ส่งผลให้การเติบโตของที่อยู่อาศัยแนวราบมีไม่มาก เช่นเดียวกับกลุ่มเขตการวางผังที่ 1

ส่วนโครงการอาคารชุด ในพื้นที่กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 เป็นพื้นที่ที่มีการจดทะเบียนโครงการอาคารชุดมากที่สุดในเขตกรุงเทพมหานคร ทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วยอาคารชุด และขนาดพื้นที่ โดยเขตที่ไม่มีโครงการอาคารชุดเกิดขึ้น ในปี พ.ศ. 2560 คือ เขตดินแดง เพียงเขตเดียว น่าจะเนื่องมาจากที่ดินว่างเปล่าที่กว้างขวางในกลุ่มเขตดังกล่าวมีไม่มาก การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยจึงเป็นลักษณะของการนำที่ดินเปล่าขนาดเล็ก และที่ดินรกร้างมาพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยประเภทโครงการอาคารชุด ที่จะได้หน่วยที่มากกว่าที่อยู่อาศัยแนวราบอย่างโครงการจัดสรรที่ดิน

นอกจากนี้ การที่โครงการอาคารชุดเกิดขึ้นมากในกลุ่มเขตการวางผังที่ 2 แสดงให้เห็นว่ากลุ่มเขตการวางผังที่ 2 นี้มีกระแสของการพัฒนาการขนส่งมวลชนโดยรถไฟฟ้าสายต่าง ๆ จำนวนมาก ทั้งปัจจุบันและอนาคต เพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยใกล้ระบบขนส่งมวลชนของผู้บริโภค

กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 เป็นพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานคร ถูกกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ให้เป็นพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นประเภทพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ไปจนถึงหนาแน่นมาก และต่อเนื่องกับย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง พาณิชยกรรมหลัก พาณิชยกรรมรอง ที่ส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ การนันทนาการ และการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน จะเห็นได้ว่า มีโครงการอาคารชุดมากกว่าโครงการจัดสรรที่ดินอย่างเห็นได้ชัด เนื่องจากการพัฒนาระบบขนส่งมวลชน

ประเภทต่าง ๆ โดยเฉพาะรถไฟฟ้า เป็นแรงผลักดันให้เกิดการรวมแปลงที่ดินขนาดเล็กเป็นแปลงที่ดินขนาดใหญ่ และเกิดการลงทุนโครงการอาคารชุด จากจุดเด่นด้านความเป็นย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมือง

ทั้งนี้ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของโครงการอาคารชุดดังกล่าว มีความสอดคล้องกับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ที่กำหนดให้เป็นพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.5-ย.7) และพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.8-ย.10) และบางส่วนเป็นพื้นที่ประเภทพาณิชย์กรรม (พ.1-พ.5) ที่สามารถก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมได้

พื้นที่อยู่อาศัย (กลุ่มเขตการวางผังที่ 3)

กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 เป็นพื้นที่ที่เกิดโครงการจัดสรรที่ดิน จำนวนหน่วยโครงการจัดสรรที่ดิน และมีขนาดพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินมากที่สุดในบรรดากลุ่มเขตการวางผังอื่น ๆ เนื่องจากกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 เป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากศูนย์กลางเมืองในอดีต จึงเป็นเป้าหมายหลักในการพัฒนาที่อยู่อาศัยทุกประเภท เนื่องจากพื้นที่มีความโดดเด่นด้านที่ตั้งที่เชื่อมต่อกับพื้นที่ศูนย์กลางเศรษฐกิจและย่านประวัติศาสตร์ ซึ่งเป็นที่ตั้งของหน่วยราชการในปัจจุบัน ทำให้บริเวณนี้เป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยมากที่สุดและต่อเนื่องในทุกเขต

ประเภทโครงการจัดสรรที่ดินของกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 ที่มีจำนวนหน่วยมากที่สุด คือ ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถว ที่มีอยู่ถึง 3,570 หน่วย นอกจากนี้เขตที่มีจำนวนโครงการจัดสรรที่ดิน และจำนวนหน่วยโครงการจัดสรรที่ดินมากที่สุดในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 ได้แก่ เขตสายไหม เขตดอนเมือง และเขตบางเขน ซึ่งเมื่อพิจารณาแล้วจะพบว่า การขยายตัวของที่อยู่อาศัยแนวราบใน 3 เขตดังกล่าวนี้จะเป็นผลมาจากโครงการรถไฟฟ้าสายสีแดงเข้มที่กำลังมีการก่อสร้างอยู่ในขณะนี้ และแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2559 ประกอบกับพื้นที่ในเขตดังกล่าวยังมีที่ดินมากทำให้ที่อยู่อาศัยแนวราบยังคงเติบโตได้ในพื้นที่นี้

ส่วนโครงการอาคารชุด กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 มีจำนวนหน่วยโครงการอาคารชุด และขนาดพื้นที่โครงการอาคารชุดมากที่สุดเป็นอันดับสอง เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีความโดดเด่นด้านที่ตั้งที่เชื่อมต่อกับพื้นที่ศูนย์กลางเศรษฐกิจและย่านประวัติศาสตร์ ซึ่งเป็นที่ตั้งของหน่วยราชการในปัจจุบัน ทำให้บริเวณนี้เป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยจำนวนมาก โดยเฉพาะอาคารชุด ที่เกาะตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายต่าง ๆ

กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 เป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากศูนย์กลางเมืองในอดีต จึงเป็นเป้าหมายหลักในการพัฒนาที่อยู่อาศัยทุกประเภท ถูกกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ให้เป็นพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นประเภทพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ลงมาจนถึงหนาแน่นน้อย และเป็นย่านพาณิชย์กรรมชุมชนและพาณิชย์กรรมเมือง ที่รองรับการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไป และกระจายกิจกรรมการค้าและการบริการที่อำนวยความสะดวกต่อการดำรงชีวิตประจำวันของประชาชนในบริเวณที่อยู่อาศัยในเมือง

จะเห็นได้ว่า กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 เป็นกลุ่มเขตที่มีโครงการจัดสรรที่ดินมากกว่ากลุ่มเขตอื่น ๆ ทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วยโครงการ และขนาดพื้นที่โครงการ ในขณะที่มีโครงการอาคารชุดเป็น

อันดับสองเมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มเขตการวางผังอื่น ๆ ทั้งเรื่องจำนวนโครงการ จำนวนหน่วยโครงการ และขนาดพื้นที่โครงการ

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์กับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 จะพบว่า สาเหตุที่เป็นเช่นนั้น เนื่องมาจากผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ที่กำหนดให้พื้นที่ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.3) ไปจนถึง (ย.7) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.1) ไปจนถึง (พ.3) และที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (อ.1) และ (อ.2) ทำให้การก่อสร้างโครงการอาคารชุดในพื้นที่ดังกล่าวมีข้อจำกัดจากเงื่อนไขของการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ในขณะที่การก่อสร้างโครงการจัดสรรที่ดินในพื้นที่ดังกล่าว แทบไม่มีข้อจำกัดจากเงื่อนไขต่าง ๆ ของการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

พื้นที่อยู่อาศัยในเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก (กลุ่มเขตการวางผังที่ 4)

กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 เป็นพื้นที่ที่มีโครงการจัดสรรที่ดิน จำนวนหน่วยโครงการจัดสรรที่ดิน และขนาดพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินมากที่สุดเป็นอันดับ 2 รองจากกลุ่มเขตการวางผังที่ 3 เนื่องมาจากกลุ่มเขตการวางผังที่ 4 เป็นพื้นที่เกษตรกรรมเดิมที่รองรับการขยายตัวของเมือง โดยเฉพาะฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งมีสนามบึงสุวรรณภูมิเป็นแรงผลักดันสำคัญ ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยจากผู้คนที่มิกิจกรรมเกี่ยวข้องกับสนามบึง และปัจจัยสำคัญอีกประการ คือ ปัจจัยราคาที่ดิน ที่มีราคาไม่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับเขตเมืองชั้นใน ทำให้ที่อยู่อาศัยแนวราบซึ่งต้องในพื้นที่ใช้สอยมากกว่าอาคารชุด เติบโตอย่างต่อเนื่องในบริเวณนี้ โดยเขตหนองจอก เป็นเขตที่มีจำนวนโครงการจัดสรรที่ดิน จำนวนหน่วยโครงการจัดสรรที่ดิน และขนาดพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินมากที่สุดในกลุ่มเขต น่าจะเนื่องมาจากการที่เขตหนองจอกเป็นเขตที่มีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ให้มีพื้นที่ของที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมากกว่าอีก 3 เขต จึงทำให้มีพื้นที่ที่สามารถดำเนินการโครงการจัดสรรที่ดินมากกว่านั่นเอง ในขณะที่เขตมีนบุรี และเขตลาดกระบังนั้น มีพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม และที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ซึ่งถูกกำหนดให้ไม่สามารถก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ ในพื้นที่ดังกล่าวได้ ส่งผลให้จำนวนโครงการจัดสรรที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวมีไม่มากตามไปด้วย

ในทางกลับกัน กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 เป็นพื้นที่ที่มีหน่วยโครงการอาคารชุดน้อยที่สุดในบรรดากลุ่มเขตการวางผังอื่น ๆ เนื่องจากปัจจัยราคาที่ดินที่ยังมีราคาถูกกว่าเขตเมืองชั้นใน ทำให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ เป็นการเติบโตของที่อยู่อาศัยแนวราบ

ส่วนการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครของเขตต่าง ๆ ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 4 ไม่ว่าจะเป็นเขตคลองสาม เขตหนองจอก เขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง ถูกกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.1 - ย.3) ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม และอุตสาหกรรมเป็นส่วนใหญ่ ทำให้มีพื้นที่ที่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดได้ไม่มาก เพียงบางส่วนของแต่ละเขต นอกจากนี้ การดำเนินโครงการอาคารชุดในกลุ่มเขตนี้ก็มีเงื่อนไขเรื่องความกว้างถนนและความสูง

ของอาคารที่ยุงยาก ทำให้โครงการอาคารชุดในกลุ่มเขตการวางผังที่ 4 มีลักษณะความสูงของอาคารไม่มาก และใช้พื้นที่มากกว่าโครงการอาคารชุดในกลุ่มเขตการวางผังอื่น ๆ

พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน (กลุ่มเขตการวางผังที่ 5)

เป็นพื้นที่ที่มีโครงการจัดสรรที่ดิน จำนวนหน่วยโครงการจัดสรรที่ดิน และขนาดพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินมากเป็นลำดับ 3 รองจากพื้นที่อยู่อาศัย (กลุ่มเขตการวางผังที่ 3) และพื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก (กลุ่มเขตการวางผังที่ 4)

ส่วนโครงการอาคารชุด ปี พ.ศ. 2560 กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 เป็นพื้นที่ที่มีจำนวนโครงการอาคารชุด จำนวนหน่วยโครงการ และขนาดพื้นที่โครงการ น้อยที่สุด จากทุกกลุ่มเขตการวางผัง มีเพียงเขตภาษีเจริญเท่านั้นที่มีการจดทะเบียนอาคารชุด เนื่องจากการพัฒนาโครงข่ายรถไฟฟ้า ที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าผ่านเข้ามาในเขตภาษีเจริญมากที่สุด เมื่อเทียบกับเขตต่าง ๆ ในกลุ่มเขตการวางผังที่ 5

จากการศึกษาลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุดของกลุ่มเขตการวางผังที่ 5 ทำให้เห็นว่ากลุ่มเขตการวางผังที่ 5 มีการดำเนินโครงการจัดสรรที่ดินมากกว่าโครงการอาคารชุด ซึ่งมีความสอดคล้องกับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยไปจนถึงหนาแน่นปานกลาง ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม และที่ดินประเภทและอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ซึ่งเป็นประเภทที่ดินที่มีข้อกำหนดเงื่อนไขในการดำเนินโครงการอาคารชุดค่อนข้างมาก ประกอบกับกลุ่มเขตการวางผังที่ 5 นี้ เป็นเขตชานเมืองทำให้ยังมีพื้นที่เปล่าจำนวนมาก และราคาที่ดินไม่สูงมากนัก ทำให้ผู้ประกอบการดำเนินโครงการจัดสรรที่ดินมากกว่าโครงการอาคารชุดนั่นเอง

อย่างไรก็ตาม ในปี พ.ศ. 2555 - 2560 ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด เริ่มมีสัดส่วนเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะในเขตภาษีเจริญ ซึ่งมีเส้นทางรถไฟฟ้าผ่านเข้ามาในพื้นที่ และในอนาคต แนวโน้มที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดจะมีเพิ่มขึ้นในเขตอื่นด้วยเช่นกัน เนื่องจากแผนการพัฒนาในอนาคตของโครงการรถไฟฟ้าในพื้นที่ เช่น โครงการรถไฟฟ้าสายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน - บางซื่อ) ที่มีแผนจะเปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2561 โครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียวอ่อน (ตลิ่งชัน - บางหว้า) ที่มีแผนดำเนินการในปี พ.ศ. 2562 และโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง - ท่าพระ - บางแค) ที่ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งในอนาคตจะมีการสร้างอาคารชุดตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า มากกว่าการขยายตัวของบ้านเดี่ยว เนื่องจากข้อจำกัดด้านราคาที่ดินและความต้องการที่อยู่ที่มีเพิ่มสูงขึ้น

พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง (กลุ่มเขตการวางผังที่ 6)

เป็นพื้นที่ที่มีโครงการจัดสรรที่ดิน จำนวนหน่วยโครงการจัดสรรที่ดิน และขนาดพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินมากเป็นลำดับ 4 เป็นการจัดสรรที่ดินประเภทบ้านแถวมากที่สุด เนื่องมาจากกลุ่มเขตการวางผังที่ 6 เป็นพื้นที่ติดต่อกับอ่าวไทย และจังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมาก ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยจากคนหลายกลุ่ม และลักษณะพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม ที่มีความกว้างขวาง ประกอบกับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวม

กรุงเทพมหานครมีข้อจำกัดในการดำเนินโครงการอาคารชุดในพื้นที่ประเภทดังกล่าวที่ยุงยาก ทำให้ที่อยู่อาศัยแนวราบหรือโครงการบ้านจัดสรรเป็นตัวเลือกที่ได้รับความสนใจจากผู้ประกอบการในการลงทุน

กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 ถูกกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ส่วนใหญ่ในเขตบางบอน เขตบางขุนเทียน และเขตทุ่งครุ เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.3 - ก.5) ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อเกษตรกรรมการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติและส่งเสริมเศรษฐกิจการเกษตร และเป็นชุมชนและศูนย์กลางการให้บริการทางสังคมและส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชนในพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.1 - ย.3)

ในส่วนของเขตจอมทอง และเขตราษฎร์บูรณะ เป็นที่ดินประเภทหนาแน่นปานกลาง (ย.5 - ย.7) ที่รองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน รวมไปถึงศูนย์ชุมชนชานเมือง เขตอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรม นอกจากนี้ ยังมีที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (อ.1 - อ.2) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.1 - พ.3) และที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (ส.) กระจายอยู่ตามจุดต่าง ๆ ของกลุ่มเขตการวางผังที่ 6

จากการศึกษาลักษณะการกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการอาคารชุดของกลุ่มเขตการวางผังที่ 6 ทำให้เห็นว่ากลุ่มเขตการวางผังที่ 6 มีการดำเนินโครงการจัดสรรที่ดินในบริเวณชานเมือง ซึ่งอยู่ห่างจากเขตต่อเมืองชั้นใน ได้แก่ เขตบางขุนเทียน เขตบางบอน และเขตทุ่งครุ ซึ่งนอกจากจะเกิดจากปัจจัยด้านราคาที่ดินที่มีราคาสูงกว่า และพื้นที่ว่างขนาดใหญ่ที่มีมากกว่าแล้ว ยังมีความสอดคล้องกับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ที่กำหนดให้เขตบางบอน เขตบางขุนเทียน และเขตทุ่งครุ เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.3 - ก.5) ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อเกษตรกรรมการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติและส่งเสริมเศรษฐกิจการเกษตร และเป็นชุมชนและศูนย์กลางการให้บริการทางสังคมและส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชนในพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.1 - ย.3) ซึ่งที่ดินประเภทต่างๆ ดังกล่าวนี้อาจก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบ หรือโครงการจัดสรรที่ดินได้ โดยมีข้อจำกัดและเงื่อนไขที่น้อยกว่าการดำเนินโครงการอาคารชุดหรือไม่มีข้อจำกัดเงื่อนไขใด ๆ เลย โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ซึ่งจะเห็นได้ว่าเขตบางขุนเทียน เขตบางบอน และเขตทุ่งครุ เป็นเขตที่ไม่มีการจดทะเบียนอาคารชุดเลย

ส่วนโครงการอาคารชุดมีการดำเนินการในเขตที่อยู่ติดกับเขตต่อเมืองชั้นใน ได้แก่ เขตราษฎร์บูรณะ และเขตจอมทอง ซึ่งนอกจากจะเกิดจากปัจจัยด้านราคาที่ดินที่มีราคาสูงกว่า และพื้นที่ว่างขนาดใหญ่ที่เหลือน้อยลงแล้ว ยังมีความสอดคล้องกับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ที่เป็นที่ดินประเภทหนาแน่นปานกลาง (ย.5 - ย.7) ที่รองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน รวมไปถึงศูนย์ชุมชนชานเมือง เขตอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งที่ดินประเภทดังกล่าวนี้สามารถก่อสร้างที่อยู่อาศัยได้แทบทุกประเภท โดยมีข้อจำกัดเพียงกับโครงการอาคารชุดที่มีพื้นที่รวมเกิน 10,000 ตารางเมตร เท่านั้น ซึ่งประกอบกับการพัฒนาโครงการรถไฟฟ้าในพื้นที่ทั้งสองเขตดังกล่าวที่เกิดขึ้นแล้ว และกำลังจะเกิดขึ้นในอนาคต ทำให้ผู้ประกอบการมีความ

สนใจลงทุนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมากกว่า เนื่องจากคู้มค่าในการลงทุนโครงการในบริเวณโดยรอบโครงการรถไฟฟ้า ซึ่งมีความต้องการของผู้บริโภคจำนวนมาก

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษา โครงการจัดสรรที่มีลักษณะเป็นที่อยู่อาศัยในแนวราบมีการขยายตัวมากในกลุ่มพื้นที่อยู่อาศัย และกลุ่มพื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก ขณะที่โครงการอาคารชุดซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวอาคารสูง มีการขยายตัวมากในกลุ่มพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม และกลุ่มพื้นที่อยู่อาศัย ซึ่งการขยายตัวของที่อยู่อาศัยทั้งสองประเภทดังกล่าวสอดคล้องกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ แต่อย่างไรก็ตาม แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยยังคงมีอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะบริเวณตามแนวโครงการรถไฟฟ้าทั้งที่เปิดดำเนินการแล้วและที่กำลังก่อสร้าง

ที่ดินที่จะมีการพัฒนาและสามารถปรับการใช้ประโยชน์ได้มากขึ้น เช่น โชนตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ เขตวัฒนา เขตลาดกระบัง เขตวังทองหลาง และเขตสวนหลวง เพราะว่าโชนเหล่านี้มีอัตราการเติบโตของประชากร มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัย รวมไปถึงมีการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานรถไฟฟ้า และสนามบินสุวรรณภูมิ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตลาดกระบัง ส่วนเขตวังทองหลาง เขตสวนหลวง และเขตลาดพร้าว ก็จะมีการพัฒนาเพื่อให้รองรับรถไฟฟ้าสายสีชมพูและสายสีเหลือง ทั้งนี้ การปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครต้องพิจารณาปัจจัยอื่น ๆ ประกอบ เพื่อให้การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยได้อย่างเหมาะสมต่อไป

คณะผู้ดำเนินการ

ที่ปรึกษา

นายมานะ วิมุตติไชย

นายปริญญา จันทรสุมบัติ

ผู้อำนวยการกองนโยบายและแผนงาน

หัวหน้ากลุ่มงานวิจัยผังเมือง 2

กองนโยบายและแผนงาน

ผู้ดำเนินการ

นางสรินทร์พร จินตามุกข์

นักวิเคราะห์ผังเมืองปฏิบัติการ

กลุ่มงานวิจัยผังเมือง 2 กองนโยบายและแผนงาน

รายชื่อผู้จัดสรรที่ดิน รายชื่อโครงการ สถานที่ตั้ง ประเภทโครงการ และวันที่ออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2560 รายการกลุ่มเขตการวางผัง รายเขต และรายแขวง

ชื่อผู้จัดสรรที่ดิน	ชื่อโครงการ	แขวง	ประเภทโครงการ (หน่วย)						พื้นที่โครงการ			วันที่ออก ใบอนุญาต	
			บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านแถว	อาคาร พาณิชย์	ที่ดินเปล่า	อื่น ๆ	ไร่	งาน	ตรว.		
กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม			2	12	35	0	0	0	7	0	95		
เขตพญาไท													
1	วินน์ เอสเตท (บจ.)	-	สามเสนใน	2	12	0	0	0	0	2	1	1	27 พ.ย. 60
			รวม	2	12	0	0	0	0	2	1	1	
เขตห้วยขวาง													
1	เอทีพลัส แอสเสท (บจ.)	ไพรม์ไนน์ เอกมัย	บางกะปิ	0	0	15	0	0	0	2	1	70	26 ธ.ค. 60
			รวม	0	0	15	0	0	0	2	1	70	
เขตวัฒนา													
1	เอ็นวี สวิสตี (บจ.)	-	คลองตันเหนือ	0	0	20	0	0	0	2	2	24	27 พ.ย. 60
			รวม	0	0	20	0	0	0	2	2	24	
กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย			1,665	830	3,570	61	98	0	986	3	57		
เขตดอนเมือง													
1	พุกษา เรียลเอสเตท (บมจ.)	ภัสสร สรงประภา (PS 77)	สีกัน	96	0	0	0	0	0	25	0	31	16 ส.ค. 60
2	กัสโต้ วิลเลจ (บจ.)	กัสโต้ ดอนเมือง-สรงประภา	สีกัน	0	0	385	0	0	0	37	2	6	12 ต.ค. 60
3	เบิ้ล แอสเซทส์ (บจ.)	แกรนด์ คาแนล ดอนเมือง (3)	สีกัน	0	0	0	0	96	0	23	1	11	21 พ.ย. 60

ชื่อผู้จัดสรรที่ดิน	ชื่อโครงการ	แขวง	ประเภทโครงการ (หน่วย)						พื้นที่โครงการ			วันที่ออกใบอนุญาต	
			บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านแถว	อาคารพาณิชย์	ที่ดินเปล่า	อื่น ๆ	ไร่	งาน	ตรว.		
4	ควอลิตี้เฮาส์ (บมจ.)	คางา เพรสโต้ ดอนเมือง-สรง ประภา	สีกัน	17	352	0	0	0	0	60	2	81	27 ธ.ค. 60
				รวม	113	352	385	0	96	0	146	2	
เขตสายไหม													
1	พฤษภา เรียดเอสเตท (บมจ.)	บ้านนภัสสร เพรสทิจ จตุโชติ - วัชรพล (PS69)	ออเงิน	165	0	0	0	0	0	36	2	91	20 ม.ค. 60
2	พฤษภา เรียดเอสเตท (บมจ.)	พฤษภาวิลล์ 96	คลองถนน	0	0	203	0	0	0	19	0	20	7 ก.ค. 60
3	แสนสิริ (บมจ.)	บุราสิริ วัชรพล	คลองถนน	242	0	0	0	0	0	94	2	89	12 ก.ค. 60
4	เอพี (ไทยแลนด์) (บมจ.)	-	คลองถนน	0	0	321	0	0	0	31	0	78	15 ก.ย. 60
5	วี.แลนด์พรีอเพอร์ตี (บจ.)	เพพ รามอินทรา-วงแหวน	ออเงิน	308	0	0	0	0	0	78	0	45	21 ก.ย. 60
6	เอเซียน พรีอเพอร์ตี (บจ.)	-	คลองถนน	0	0	145	0	0	0	14	0	53	8 ธ.ค. 60
รวม				715	0	669	0	0	0	273	3	76	
เขตบางเขน													
1	มั่นคงเคหะการ (บมจ.)	ชวนชื่นซีที นอร์ทวิลล์ วัชรพล	ท่าแร่	10	0	0	0	0	0	1	2	49	23-Feb-60
2	พฤษภา เรียดเอสเตท (บมจ.)	PATIO รามอินทรา	ท่าแร่	0	0	368	0	0	0	34	3	38	27 ก.พ. 60
3	เอเซียน พรีอเพอร์ตี (บจ.)	-	ท่าแร่	266	0	0	0	0	0	59	0	40	1 ธ.ค. 60
รวม				276	0	368	0	0	0	95	2	27	

ชื่อผู้จัดสรรที่ดิน	ชื่อโครงการ	แขวง	ประเภทโครงการ (หน่วย)						พื้นที่โครงการ			วันที่ออกใบอนุญาต	
			บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านแถว	อาคารพาณิชย์	ที่ดินเปล่า	อื่น ๆ	ไร่	งาน	ตรว.		
เขตลาดพร้าว													
1	บ้านภูริบุรี (บจ.)	บ้านภูริบุรี สตรีวิทยา 2	ลาดพร้าว	0	0	18	0	0	0	1	2	43	31 ส.ค. 60
2	อนันดา ดีเวลอปเมนท์ วัน (บจ.)	อาร์เทล เกษตร นวมินทร์	ลาดพร้าว	47	12	0	0	0	0	15	2	0	25 ก.ย. 60
			รวม	47	12	18	0	0	0	17	0	43	
เขตบึงกุ่ม													
1	เฟิร์ส แสควร์ (บจ.)	โกลเด้น ทาวน์ 2 ลาดพร้าว-เกษตรนวมินทร์	คลองกุ่ม	0	0	335	0	0	0	33	0	13	13 ก.ย. 60
2	โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ (บจ.)	โกลเด้น นีโอ ลาดพร้าว-เกษตรนวมินทร์	คลองกุ่ม	0	128	0	0	0	0	22	2	41	13 ก.ย. 60
3	ยูไนเต็ด โฮมส์ (บจ.)	แกรนด์โอ ลาดพร้าว-เกษตรนวมินทร์	คลองกุ่ม	81	0	0	0	0	0	19	1	50	26 ธ.ค. 60
			รวม	81	128	335	0	0	0	75	0	4	
เขตบางกะปิ													
1	รีโว เอสเตท (บจ.)	ARCO (Home office life) เอกมัย - รามอินทรา	คลองจั่น	0	0	0	25	0	0	3	0	94	16 มิ.ย. 60
2	ศุภาลัย (บมจ.)	ศุภาลัย เอสเซ้นส์ ลาดพร้าว 107	คลองจั่น	16	62	112	0	0	0	26	2	57	3 ต.ค. 60
			รวม	16	62	112	25	0	0	29	3	51	

ชื่อผู้จัดสรรที่ดิน	ชื่อโครงการ	แขวง	ประเภทโครงการ (หน่วย)						พื้นที่โครงการ			วันที่ออกใบอนุญาต	
			บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านแถว	อาคารพาณิชย์	ที่ดินเปล่า	อื่น ๆ	ไร่	งาน	ตรว.		
เขตวังทองหลาง													
1	เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น (บมจ.)	เวคเพลส ทาวน์อินทาวน์	พลับพลา	7	22	0	0	0	0	6	2	41	9 ม.ค. 60
			รวม	7	22	0	0	0	0	6	2	41	
เขตคันนายาว													
1	พฤษา เรียวเอสเตท (บมจ.)	PASSORN วงแหวน-รามอินทรา (PS 78)	คันทันยาว	110	0	0	0	0	0	28	1	17	31 ส.ค. 60
2	เอพี (ไทยแลนด์) (บมจ.)	-	คันทันยาว	0	0	334	0	0	0	32	1	96	
			รวม	110	0	334	0	0	0	60	3	13	
เขตสะพานสูง													
1	กรีนเวย์ สมาร์ทโฮม (บจ.)	นลิน อเวนิว 4	สะพานสูง	0	0	20	0	0	0	1	1	23	4 ม.ค. 60
2	เจอาร์ไอ พร็อพเพอร์ตี้ (บจ.)	-	สะพานสูง	6	50	0	0	0	0	10	0	42	15 มี.ค. 60
3	โฮมเพลส ดีเวลลอปเม้นท์ (บจ.)	จีซีโอ-รามคำแหง	สะพานสูง	0	0	21	24	1	0	5	0	29	5 มิ.ย. 60
4	ศิภา เรียวเอสเตท (บจ.)	นลิน แกรนด์ อเวนิว	สะพานสูง	0	0	197	0	1	0	19	2	81	12 ต.ค. 60
5	พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (บมจ.)	เดอะเมทโร พระราม 9 กรุงเทพมหานคร	สะพานสูง	0	0	147	0	0	0	14	1	71	18 ธ.ค. 60
			รวม	6	50	385	24	2	0	50	2	46	

ชื่อผู้จัดสรรที่ดิน	ชื่อโครงการ	แขวง	ประเภทโครงการ (หน่วย)						พื้นที่โครงการ			วันที่ออกใบอนุญาต	
			บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านแถว	อาคารพาณิชย์	ที่ดินเปล่า	อื่น ๆ	ไร่	งาน	ตรว.		
เขตสวนหลวง													
1	เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ (บจ.)	-	สวนหลวง	0	0	51	0	0	0	5	2	85	6 ม.ค. 60
2	เดอะ คลาสสิก พร็อพเพอร์ตี้ (บจ.)	-	สวนหลวง	0	0	27	0	0	0	3	0	43	10 มี.ค. 60
			รวม	0	0	78	0	0	0	8	3	28	
เขตประเวศ													
1	พฤษภา เรียวเอสเตท (บมจ.)	บ้านพฤษภาทาวน์ (PKT 06)	ประเวศ	67	68	361	0	0	0	52	0	90	16 ม.ค. 60
2	โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ (บจ.)	โกลเด้น ทาวน์ บางนา - สวนหลวง	ดอกไม้	0	0	426	0	0	0	48	0	64	15 มี.ค. 60
3	เอ็น แอล แอสเซ็ท (บจ.)	พรีเมี่ยม ไทมิโฮม สวนหลวง ร.9	หนองบอน	0	0	99	0	0	0	10	0	0	18 ก.ค. 60
4	เอพี (ไทยแลนด์) (บมจ.)	-	ประเวศ	145	0	0	0	0	0	45	1	90	15 ก.ย. 60
5	มั่นคงเคหะการ (บมจ.)	ชวนชื่น พาร์ค อ่อนนุช-วงแหวน	ประเวศ	0	126	0	0	0	0	19	0	44	22 ก.ย. 60
6	กรุงเทพบ้านและที่ดิน (บมจ.)	ทู แกรนด์ โมนาโค บางนา-วงแหวน	ดอกไม้	82	0	0	0	0	0	43	3	33	27 พ.ย. 60
			รวม	294	194	886	0	0	0	218	3	21	
เขตพระโขนง													
1	เดอะ ไนน์ เรียวเอสเตท (บจ.)	-	สวนหลวง	0	10	0	0	0	0	1	1	87	23 พ.ย. 60
			รวม	0	10	0	0	0	0	1	1	87	

ชื่อผู้จัดสรรที่ดิน	ชื่อโครงการ	แขวง	ประเภทโครงการ (หน่วย)						พื้นที่โครงการ			วันที่ออกใบอนุญาต	
			บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านแถว	อาคารพาณิชย์	ที่ดินเปล่า	อื่น ๆ	ไร่	งาน	ตรว.		
เขตบางนา													
1	เด็กสร้างบ้าน (บจ.)	-	บางนา	0	0	0	12	0	0	1	2	92	21 ส.ค. 60
			รวม	0	0	0	12	0	0	1	2	92	
กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก				882	272	2,908	13	13	0	642	0	24	
เขตคลองสามวา													
1	สินทวีเคหะภัณฑ์ (บจ.)	The Sweet Garden @ Phrayasuren 40	สามวาตะวันตก	39	0	0	0	0	0	14	1	18	5 มิ.ย. 60
2	พรีอเพอร์ตี เพอร์เฟค (บมจ.)	เพอร์เฟค เพลส 2 รามอินทรา วงแหวน	สามวาตะวันตก	0	130	0	0	0	0	35	1	51	20 ก.ค. 60
3	ฉัตรชนก พรีอเพอร์ตี (บจ.)	-	สามวาตะวันตก	64	6	0	0	0	0	15	0	0	8 ส.ค. 60
4	พนาลี เอสเตท (บจ.)	พนาลี 57 "วงแหวน-รามอินทรา (3)"	บางชัน	0	0	244	0	0	0	21	3	5	21-Dec-60
			รวม	103	136	244	0	0	0	86	1	74	
เขตหนองจอก													
1	พฤษา เรียดเอสเตท (บมจ.)	พฤษา 118	ลำผักชี	0	30	453	13	0	0	46	0	17	19 ม.ค. 60
2	พฤษา เรียดเอสเตท (บมจ.)	เดอะแพลนท์ ฉลองกรุง (PS 72)	ลำผักชี	104	0	0	0	0	0	41	0	30	11 ส.ค. 60
3	สิริฤดี (บจ.)	-	หนองจอก	6	106	292	0	0	0	43	3	8	15 ส.ค. 60
4	พิบูลย์คณาทรัพย์ (บจ.)	-	กระทุ่มราย	0	0	0	0	13	0	6	1	93	6 ธ.ค. 60
			รวม	110	136	745	13	13	0	137	1	48	

ชื่อผู้จัดสรรที่ดิน	ชื่อโครงการ	แขวง	ประเภทโครงการ (หน่วย)						พื้นที่โครงการ			วันที่ออกใบอนุญาต	
			บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านแถว	อาคารพาณิชย์	ที่ดินเปล่า	อื่น ๆ	ไร่	งาน	ตรว.		
เขตมีนบุรี													
1	เบลีส แอสเสท กรุป (บจ.)	เบลีส วิลล์ รามอินทรา 117-เจริญพัฒนา 8	บางชัน	0	0	115	0	0	0	10	1	0	25 ม.ค. 60
2	ไวต์ลิฟวิ่ง (บจ.)	เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน-รามอินทรา 2	บางชัน	0	0	179	0	0	0	16	2	16	1 ก.พ. 60
3	แลนด์แอนด์เฮ้าส์ นอร์ธอีส (บจ.)	Indy ศรีนครินทร์-ร่มเกล้า	มีนบุรี	0	0	317	0	0	0	31	2	77	18 ก.ค. 60
4	แลนด์แอนด์เฮ้าส์ (บมจ.)	ชัยพฤกษ์ ศรีนครินทร์-ร่มเกล้า	มีนบุรี	249	0	0	0	0	0	70	0	67	25 ต.ค. 60
5	พิศาลเฮ้าส์ซิ่ง (บจ.)	-	ทับยาว	0	0	187	0	0	0	17	0	92	23 พ.ย. 60
6	เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (บจ.)	-	สามวาตะวันตก	0	0	180	0	0	0	22	3	12	21 ธ.ค. 60
รวม				249	0	978	0	0	0	168	2	64	
เขตลาดกระบัง													
1	ยูไนเต็ด โฮมส์ (บจ.)	โกลเด้น ทาวน์ อ่อนนุช-ลาดกระบัง	ลาดกระบัง	0	0	308	0	0	0	25	0	4	20 ม.ค. 60
2	เอพี (ไทยแลนด์) (บมจ.)	-	คลองสองต้นนุ่น	141	0	0	0	0	0	31	2	44	15 มี.ค. 60
3	สัมมากร (บมจ.)	สัมมากร อเวนิว สุวรรณภูมิ	คลองสองต้นนุ่น	0	0	322	0	0	0	32	0	22	25 ก.ค. 60
4	พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (บมจ.)	เพอร์เฟคเพลส-กรุงเทพฯกรีฑา	คลองสองต้นนุ่น	111	0	0	0	0	0	38	3	10	18 ก.ย. 60
5	โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ (บจ.)	โกลเด้น ทาวน์ 2 อ่อนนุช-ลาดกระบัง	ลาดกระบัง	0	0	311	0	0	0	26	2	79	27 ก.ย. 60

ชื่อผู้จัดสรรที่ดิน	ชื่อโครงการ	แขวง	ประเภทโครงการ (หน่วย)							พื้นที่โครงการ			วันที่ออกใบอนุญาต	
			บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านแถว	อาคารพาณิชย์	ที่ดินเปล่า	อื่น ๆ	ไร่	งาน	ตรว.			
6	พรีอเพอร์ตี เพอร์เฟค (บมจ.)	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ พระราม 9 กรุงเทพมหานคร	คลองสองต้นนุ่น	168	0	0	0	0	0	95	2	80	26 ธ.ค. 60	
				รวม	420	0	941	0	0	0	249	2		38
กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน				343	80	978	41	94	0	300	1	26		
เขตตลิ่งชัน														
1	เอ็นริช วิลลา (บจ.)	The Maro ปิ่นเกล้า	บางพรหม	26	0	0	0	0	0	11	1	80	24 ก.ค. 60	
2	เอพี (ไทยแลนด์) (บมจ.)	The City ราชพฤกษ์- ปิ่นเกล้า	ฉิมพลี	150	0	0	0	0	0	64	3	23	14 ธ.ค. 60	
รวม				176	0	0	0	0	0	76	1	3		
เขตบางแค														
1	ที.เอ.เอส พรีอเพอร์ตี (บจ.)	ดีไอโซน	บางแค	0	0	209	0	0	0	19	0	3	27 ม.ค. 60	
2	พฤษา เรียวเอสเตท (บมจ.)	พาทีโอ กัลปพฤกษ์	บางแค	0	0	117	0	0	0	10	2	46	12 มิ.ย. 60	
3	อัคร บ้านและที่ดิน (บจ.)	The Miracle Plus เพชรเกษม 63 โครงการ 2	หลักสอง	0	0	297	0	0	0	27	2	79	8 พ.ย. 60	
รวม				0	0	623	0	0	0	57	1	29		
เขตหนองแขม														
1	บ้านมณฑลพรีอเพอร์ตี (บจ.)	-	หนองค้างพลู	0	0	0	10	0	0	1	0	6	6 มี.ค. 60	
2	บ้านมณฑลพรีอเพอร์ตี (บจ.)	-	หนองค้างพลู	1	0	0	9	0	0	1	1	25	6 มี.ค. 60	
3	हरรรษา เรียวเอสเตท (บจ.)	हरรรษาทาว์น เพชรเกษม	หนองแขม	0	0	32	0	0	0	2	2	20	16 มี.ค. 60	

ชื่อผู้จัดสรรที่ดิน	ชื่อโครงการ	แขวง	ประเภทโครงการ (หน่วย)							พื้นที่โครงการ			วันที่ออกใบอนุญาต
			บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านแถว	อาคารพาณิชย์	ที่ดินเปล่า	อื่น ๆ	ไร่	งาน	ตรว.		
4 เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น (บมจ.)	เวิร์ฟ เพชรเกษม 81	หนองค้างพลู	0	0	159	22	0	0	18	0	24	12 ต.ค. 60	
5 เอ็น.พี.เฮ้าส์ (หจก.)		บ้านอรุณทอง 6	หนองแขม	32	80	164	0	0	0	33	3	85	8 ธ.ค. 60
เขตภาษีเจริญ			รวม	33	80	355	41	0	0	56	3	60	
1 ภัทรา เอสเตท (บจ.)	ภัทรา เรสซิเดนซ์	บางไผ่	0	0	0	0	94	0	37	1	88	6 มิ.ย. 60	
2 เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น (บมจ.)		บางกอก บูเลอวาร์ด สาทร-ราชพฤกษ์	บางแวก	134	0	0	0	0	72	1	47	8 พ.ย. 60	
รวม			134	0	0	0	94	0	109	3	34		
กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยในเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง			229	0	1,116	101	5	0	237	2	46		
เขตทุ่งครุ													
1 ธีเอ็นพี เอสเตท (บจ.)	อะชิ ประชาอุทิศ 54	บางมด	0	0	35	0	0	0	3	1	53	25 ต.ค. 60	
2 โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ (บจ.)		โกลเด้น ทาวน์ 3 สุขสวัสดิ์-พุทธบูชา	บางมด	0	0	481	0	0	50	1	85	9 พ.ย. 60	
รวม			0	0	516	0	0	0	53	3	38		
เขตบางบอน													
1 แลนด์แอนด์เฮ้าส์ (บมจ.)	-	บางบอน	198	0	0	0	0	0	91	3	66	13 ม.ค. 60	
2 เจ.เอส.พี.พรีอเพอร์ตี (บมจ.)		บางบอน	0	0	120	0	0	0	12	0	23	16 มิ.ย. 60	

ชื่อผู้จัดสรรที่ดิน	ชื่อโครงการ	แขวง	ประเภทโครงการ (หน่วย)							พื้นที่โครงการ			วันที่ออกใบอนุญาต
			บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านแถว	อาคารพาณิชย์	ที่ดินเปล่า	อื่น ๆ	ไร่	งาน	ตรว.		
3 อัสว พร็อพเพอร์ตี้ กรุ๊ป (บจ.)	The Pavilla (Kanchanphisek-Bangbon 3)	บางบอน	31	0	0	0	0	0	17	0	33	26 มิ.ย. 60	
		รวม	229	0	120	0	0	0	121	0	22		
เขตบางขุนเทียน													
1 มั่งมี วิลเลจ (บจ.)	-	แสมดำ	0	0	0	101	0	0	12	2	68	16 มี.ค. 60	
2 แคปปิตอล กูรู (บจ.)	-	ท่าข้าม	0	0	113	0	5	0	13	2	43	30 มิ.ย. 60	
3 บุคเลิศ พร็อพเพอร์ตี้ (บจ.)	-	ท่าข้าม	0	0	95	0	0	0	9	3	18	26 ก.ย. 60	
รวม			0	0	208	101	5	0	36	0	29		
เขตราชบุรีบูรณะ													
1 ไพร์ม พลัส แอสเซ็ท (บจ.)	โกlden ทาวน 2 สุขสวัสดิ์ - พุทธบูชา	บางปะกอก	0	0	272	0	0	0	26	2	57	21 มิ.ย. 60	
รวม			0	0	272	0	0	0	26	2	57		

รวมทั้งกรุงเทพมหานคร	3,121	1,194	8,607	216	210	0	2,174	0	48
----------------------	-------	-------	-------	-----	-----	---	-------	---	----

หมายเหตุ

- ข้อมูลจากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน
- ประมวลผลโดย กลุ่มงานวิจัย 2 กองนโยบายและแผนงาน สำนักผังเมือง

รายชื่อเจ้าของโครงการอาคารชุด รายชื่ออาคารชุด สถานที่ตั้ง จำนวนห้อง จำนวนอาคาร ขนาดที่ดิน และวันที่จดทะเบียนอาคารชุด
ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2560 รายกลุ่มเขตการวางผัง รายเขต และรายแขวง

ลำดับ	ชื่อเจ้าของโครงการ	ชื่ออาคารชุด	ที่ตั้ง (แขวง)	จำนวนห้องชุด (หน่วย)	จำนวนอาคาร (หลัง)	ขนาดที่ดิน			จดทะเบียนเมื่อ
						ไร่	งาน	วา (เศษ)	
กลุ่มเขตการวางผังที่ 1 พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและส่งเสริมการท่องเที่ยว				2,189	6	14	1	13	
เขตดุสิต									
1	เยลโล่พินน์ ดิเวลลอปเม้นท์ (บจ.)	พินน์ อารีย์	สามเสนใน	79	1	0	2	73	15 มิ.ย. 60
2	ศุภาลัย (บมจ.)	ศุภาลัย เอลิท์ พญาไท	ถนนพญาไท	258	2	2	0	96	8 พ.ย. 60
				รวม	337	3	2	3	69
เขตบางกอกใหญ่									
1	เอส แอนด์ เอส (2556) พร็อพเพอร์ตี้ (บจ.)	อินดี้ คอนโด	วัดอรุณ	203	1	1	3	40	3 ก.พ. 60
2	อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ (บจ.)	ไอดีโอ ท่าพระ อินเตอร์เซ็นจ์	วัดท่าพระ	844	1	4	2	17	5/2560
				รวม	1,047	2	6	1	57
เขตบางพลัด									
1	เอพี.เอ็มอี (บจ.)	ไลฟ์ ปิ่นเกล้า	บางยี่ขัน	805	1	4	3	87	26 ก.ย. 60
				รวม	805	1	4	3	87
กลุ่มเขตการวางผังที่ 2 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม				15,199	43	106	331	14	
เขตบางซื่อ									
1	ศุภาลัย (บมจ.)	ศุภาลัย เวอเรนต้า รัชวิภา - ประชา ชื่น	บางซื่อ	1,731	1	11	3	55	7/2560

ลำดับ	ชื่อเจ้าของโครงการ	ชื่ออาคารชุด	ที่ตั้ง (แขวง)	จำนวนห้องชุด (หน่วย)	จำนวนอาคาร (หลัง)	ขนาดที่ดิน			จดทะเบียนเมื่อ
						ไร่	งาน	วา (เศษ)	
2	เรียลแอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์ (บจ.)	เดอะ สเตจ เตापูน อินเตอร์เนชั่น	บางซื่อ	777	1	3	3	85	9/2560
3	พรีอเพอร์ตี เพอร์เฟค (บมจ.)	เมโทร สกาย ประชาชื่น	วงศ์สว่าง	1,328	3	7	2	34	10/2560
4	ชีวาทัย (บมจ.)	ชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ	บางซื่อ	172	2	1	1	94	3 ส.ค. 60
5	อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตापูน (บจ.)	ไอดีโอ โมบี บางซื่อ แกรนด์ อินเตอร์เนชั่น	บางซื่อ	666	1	2	3	47	30 ส.ค. 60
รวม				4,674	8	24	12	315	
เขตจตุจักร									
1	แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ (บจ.)	ยู ดีไลท์ รัชวิภา	ลาดยาว	881	1	6	0	69	28 ธ.ค. 59
2	วิซดอม ฟินนาเคิล คอร์ปอเรชั่น (บจ.)	วิซดอม อเวนิว รัชดา ลาดพร้าว	จอมพล	499	1	3	0	45	8 ส.ค. 60
3	บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง วัน (บจ.)	เดอะ ไลน์ จตุจักร - หมอชิต	จอมพล	841	1	4	2	90	21 ส.ค. 60
4	ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ (บมจ.)	เคนซิงตัน พหลฯ - เกษตร	เสนานิคม	229	1	1	3	59	16 ส.ค. 60
5	เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท (บจ.)	เอ็ม จตุจักร	จอมพล	880	2	4	1	10	7 ก.ย. 60
รวม				3,330	6	20	0	73	
เขตพญาไท									
1	ซี เอ็ม วาย เฟรนด์ (บจ.)	เดอรูฟ	สามเสนใน	42	1	0	2	24	1/2560
2	เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2015) (บจ.)	ริเริ่ม รามน้ำ	พญาไท	386	1	1	3	93	28 ก.ย. 60
รวม				428	2	2	2	17	

ลำดับ	ชื่อเจ้าของโครงการ	ชื่ออาคารชุด	ที่ตั้ง (แขวง)	จำนวนห้องชุด (หน่วย)	จำนวนอาคาร (หลัง)	ขนาดที่ดิน			จดทะเบียนเมื่อ
						ไร่	งาน	วา (เศษ)	
เขตราชเทวี									
1	ชีวาทัย (บมจ.)	ชีวาทัย เรสซิเดนซ์ อโศก	มักกะสัน	316	1	1	2	63	18 ก.ย. 60
2	อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี (บจ.)	ไอดีโอ คิว สยาม-ราชเทวี	ถนนพญาไท	552	1	2	1	60	25 ส.ค. 60
				รวม	868	2	4	0	23
เขตห้วยขวาง									
1	โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ (บมจ.)	โนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา	ห้วยขวาง	766	1	3	1	93	2/2560
2	อควาเรียส โฮเทล แอนดี รีสอร์ท (บจ.)	เอคิว เอลิคซ์	บางกะปิ	67	1	0	2	62	27 ก.ค. 60
3	ศุภาลัย (บมจ.)	ศุภาลัย เวลลิงตัน 2	ห้วยขวาง	1,099	1	12	2	91	8 ก.ย. 60
				รวม	1,932	3	16	3	45
เขตปทุมวัน									
1	แสนสิริ (บมจ.)	๙๘ ไวร์เลส	ลุมพินี	77	1	2	0	34	6 ธ.ค. 59
				รวม	77	1	2	0	34
เขตบางรัก									
1	แลนด์แอนด์เฮ้าส์ (บมจ.)	เดอะรूम เจริญกรุง 30	บางรัก	214	1	1	3	89	23 พ.ย. 59
2	โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ (บมจ.)	โนเบิล รีโว สีสลม	สีลม (สาทร)	319	1	1	2	8	5 มิ.ย. 60
				รวม	533	2	3	1	97
เขตสาทร									
1	นายประภา และนางวัชรี สมุทรโคจร	คอนโดสุวรรณสวัสดิ์	ทุ่งมหาเมฆ	7	1	0	1	22	23 พ.ค. 60
				รวม	7	1	0	1	22

ลำดับ	ชื่อเจ้าของโครงการ	ชื่ออาคารชุด	ที่ตั้ง (แขวง)	จำนวนห้องชุด (หน่วย)	จำนวนอาคาร (หลัง)	ขนาดที่ดิน			จดทะเบียนเมื่อ
						ไร่	งาน	วา (เศษ)	
เขตวัฒนา									
1	เมเจอร์ เรสซิเดนส์ (บจ.)	มาร์ค สุขุมวิท	คลองตันเหนือ	148	1	3	0	0	8 มิ.ย. 60
2	ฤาชา ดีเวลลอปเม้นท์ (บจ.)	เพน্থเฮ้าส์ คอนโดมิเนียม 2	คลองตันเหนือ	7	1	0	1	34	8 ก.พ. 60
3	แสนสิริ (บมจ.)	โมริ เฮาส์	พระโขนงเหนือ	262	3	4	3	11	16 ส.ค. 60
4	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ (บจ.)	แอชตัน เรสซิเดนซ์ 41	คลองตันเหนือ	79	3	1	3	65	12 ต.ค. 60
รวม				496	8	10	0	10	
เขตคลองเตย									
1	พราวดี เรสซิเดนซ์ (บจ.)	พาร์ค 24 นิติบุคคลอาคารชุด 1	คลองตัน	836	3	5	0	82	15 มิ.ย. 60
2	บีก ทรี แอสเสท (บจ.)	ทรี คอนโด สุขุมวิท 50	พระโขนง	118	1	0	3	98	7 เม.ย. 60
3	เอพี (ไทยแลนด์) (บมจ.)	ไลฟ์ สุขุมวิท 48	พระโขนง	614	3	3	3	1	9 ต.ค. 60
รวม				1,568	7	9	3	81	
เขตยานนาวา									
1	เจ้าพระยามหานคร (บมจ.)	แบงค็อก ออทธไรซอน สาทร นราธิวาส 14	ทุ่งวัดดอน	269	1	1	2	62	3 พ.ย. 59
รวม				269	1	1	2	62	

ลำดับ	ชื่อเจ้าของโครงการ	ชื่ออาคารชุด	ที่ตั้ง (แขวง)	จำนวนห้องชุด (หน่วย)	จำนวนอาคาร (หลัง)	ขนาดที่ดิน			จดทะเบียนเมื่อ
						ไร่	งาน	วา (เศษ)	
เขตบางคอแหลม									
1	อิริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ (บมจ.)	นอตติ้ง ฮิลล์ ดี เอ็กซ์คลูซีฟ เจริญกรุง	วัดพระยาไกร	132	1	1	1	69	15 มิ.ย. 60
2	แลนด์แอนด์เฮาส์ (บมจ.)	เดอะคีย์ สาทร - เจริญราษฎร์	บางโคล่	885	1	5	3	66	4 พ.ค. 60
		รวม		1,017	2	7	1	35	
กลุ่มเขตการวางผังที่ 3 พื้นที่อยู่อาศัย				8,302	56	80	1	53	
เขตหลักสี่									
1	ภัทรเฮ้าส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ (บจ.)	โมทีฟ คอนโดมิเนียม เอ	ทุ่งสองห้อง	65	1	0	2	14	1/2560
2	พฤษา เรียวเอสเตท (บมจ.)	พลัม คอนโด แจ่งวัฒนะ สเตชั่น เฟส 1	บางเขน	809	3	6	2	64	3/2560
3	ภัทรารมย์ เรียวเอสเตท (บจ.)	โมทีฟ คอนโดมิเนียม บี	ทุ่งสองห้อง	65	1	0	2	11	4/2560
4	พฤษา เรียวเอสเตท (บมจ.)	พลัม คอนโด แจ่งวัฒนะ สเตชั่น เฟส 2	บางเขน	970	7	10	1	28	12 ต.ค. 60
5	ทิพย์สิริ แมเนจเม้นท์ (บจ.)	เวลาดี คอนโด	ทุ่งสองห้อง	70	1	0	2	32	8/2560
		รวม		1,979	13	18	2	49	
เขตดอนเมือง									
1	อินฟินิท เรียวเอสเตท (บจ.)	แฮปปี้ คอนโด ดอนเมือง เดอะเทอมินอล	สีกัน	1,071	5	11	0	26	3 ต.ค. 60
		รวม		1,071	5	11	0	26	

ลำดับ	ชื่อเจ้าของโครงการ	ชื่ออาคารชุด	ที่ตั้ง (แขวง)	จำนวนห้องชุด (หน่วย)	จำนวนอาคาร (หลัง)	ขนาดที่ดิน			จดทะเบียนเมื่อ
						ไร่	งาน	วา (เศษ)	
เขตสายไหม									
1	อนัญธนา คอร์ปอเรชั่น (บจ.)	เพิ่มสินทรัพย์ บูทีก คอนโด	คลองถนน	78	4	1	2	17	29 ก.ย. 60
			รวม	78	4	1	2	17	
เขตบางเขน									
1	ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ (บมจ.)	ไนท์บริดจ์ สกายซิตี สะพานใหม่	อนุสาวรีย์	490	1	2	3	61	1/2560
2	เอสเตท คิว (บจ.)	เอชทู โกลว์ คอนโดมิเนียม	อนุสาวรีย์	79	1	0	1	99	2/2560
3	สุขาต์ธนกิจ (บจ.)	สุขาริไลฟ์	ทุ่งสองห้อง	177	1	1	2	7	2 ส.ค. 60
4	แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ (บจ.)	คอนโด ยู เกษตร - นวมินทร์	อนุสาวรีย์	445	3	4	3	11	20 ก.ย. 60
			รวม	1,191	6	9	2	77	
เขตลาดพร้าว									
1	เท็น ไทย ดีเวลลอปเม้นท์ (บจ.)	ดี ยูนิค เกษตร-นวมินทร์	ลาดพร้าว	54	1	0	3	15	13 ม.ค. 60
2	วัน สี่ฟวิง ดีเวลลอปเม้นท์ (บจ.)	มิติ คอนโดมิเนียม	ลาดพร้าว	189	1	2	0	9	3/2560
			รวม	243	2	2	3	24	
เขตบางกะปิ									
1	คิวิ็บ เรียด พร็อพเพอร์ตี้ (บจ.)	เดอะ คิวิ็บ รามอินทรา-นวมินทร์	คันทนายาว	338	2	2	2	79	27 ก.ค. 60
			รวม	338	2	2	2	79	
เขตวังทองหลาง									
1	แอลแอนด์ดี ดีเวลลอปเม้นท์ (ไทย แลนด์) (บจ.)	คิวิ็บ คอนโด อาคารเอ	คลองเจ้าคุณสิงห์	50	1	0	1	70	27 ก.ค. 60
			รวม	50	1	0	1	70	

ลำดับ	ชื่อเจ้าของโครงการ	ชื่ออาคารชุด	ที่ตั้ง (แขวง)	จำนวนห้องชุด (หน่วย)	จำนวนอาคาร (หลัง)	ขนาดที่ดิน			จดทะเบียนเมื่อ
						ไร่	งาน	วา (เศษ)	
เขตคันทนายาว									
1	ไซมิส แอสเสท (บจ.)	บลอสซั่ม คอนโด แอท แฟชั่น อัลที ทูดย์	คันทนายาว	326	1	5	0	0	6 มิ.ย. 60
2	เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น (บมจ.)	แชมเบอร์ส เมอ	รามอินทรา	252	2	4	1	85	3/2560
รวม				578	3	9	1	85	
เขตประเวศ									
1	สนท.พร็อพเพอร์ตี้ (บจ.)	พฤษภาธานี ฟิฟ คอนโดเทล อาคารบี	ประเวศ	79	1	0	3	71	8 ก.พ. 60
2	นางสาวภัสพร รื่นจิตร	วินเวเต้	หนองบอน	28	1	0	1	89	25 ม.ค. 60
รวม				107	2	1	1	60	
เขตพระโขนง									
1	มีสินดี (บจ.)	มี ลิน ดี อพาร์ทเม้นท์ คอนโด	พระโขนงเหนือ	63	1	0	1	29	11 ม.ค. 60
2	วีทีแอส (บจ.)	เดอะ ไลท์ นิวยอร์ก	บางจาก	168	1	1	0	53	8 ก.พ. 60
3	ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ (บมจ.)	ดี เอ็กเซล ปาร์ค	บางนา	104	1	1	0	2	17 พ.ค. 60
4	ฟิฟที โนนท์ ทาวเวอร์ (บจ.)	เอ.พี.สวีทส์ สุขุมวิท 59	พระโขนง	53	1	0	2	23	27 มี.ค. 60
5	ชั้นเคียว โฮม (ไทยแลนด์) (บจ.)	โมนีค สุขุมวิท 64	บางจาก	368	2	3	1	89	2 พ.ค. 60
6	เลเจนด์ พร็อพเพอร์ตี้ (บจ.)	ดี เอช เอกมัย	คลองตัน	69	2	0	1	83	27 มิ.ย. 60

ลำดับ	ชื่อเจ้าของโครงการ	ชื่ออาคารชุด	ที่ตั้ง (แขวง)	จำนวนห้องชุด (หน่วย)	จำนวนอาคาร (หลัง)	ขนาดที่ดิน			จดทะเบียนเมื่อ
						ไร่	งาน	วา (เศษ)	
7	ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ (บมจ.)	ดี เอ็กเซล อุดมสุข	บางจาก	228	1	1	2	11	10 ต.ค. 60
8	ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ (บมจ.)	พอส สุขุมวิท 103	บางนา	254	2	1	2	53	9 พ.ย. 60
9	พฤษภา เรียวเอสเตท (บมจ.)	เดอะ ทรี อ่อนนุช สเตชั่น	บางจาก	166	1	1	1	26	21/2560
				รวม	1,473	12	11	1	70
เขตบางนา									
1	มานะ พัฒนาการ (บจ.)	เอสเพน คอนโด เฟส เอ	บางนา	398	2	3	1	66	25 ก.ค. 60
2	ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ (บมจ.)	ดี เอ็กเซล กรูฟ อาคารเอ	บางนา	182	1	2	0	20	7 พ.ย. 60
3	แอล พี เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ (บมจ.)	ลุมพินี เฟส บางนา กม.3	บางนา	614	3	5	3	11	13 พ.ย. 60
				รวม	1,194	6	11	0	96
กลุ่มเขตการวางผังที่ 4 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออก					532	3	4	0	
เขตมีนบุรี									
1	อัสสกาญจน์ (บจ.)	อัสสกาญจน์ ซิตี เฟสบี อาคารบี 4	มีนบุรี	196	1	1	0	96	19 มิ.ย. 60
2	คิวบ์ เรียว พร็อพเพอร์ตี้ (บจ.)	เดอะ คิวบ์ พลัส มีนบุรี	มีนบุรี	336	2	2	3	4	1 พ.ย. 60
				รวม	532	3	4	0	

ลำดับ	ชื่อเจ้าของโครงการ	ชื่ออาคารชุด	ที่ตั้ง (แขวง)	จำนวนห้องชุด (หน่วย)	จำนวนอาคาร (หลัง)	ขนาดที่ดิน			จดทะเบียนเมื่อ
						ไร่	งาน	วา (เศษ)	
กลุ่มเขตการวางผังที่ 5 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนบน									
เขตภาษีเจริญ									
1	ชัยพัฒนาที่ดิน (บจ.)	เดอะ เพรสซิเด็นท์ สาทร - ราชพฤกษ์ (เฟส 3)	ปากคลองภาษี เจริญ	811	1	4	0	77	9 ส.ค. 60
			รวม	811	1	4	0	77	
กลุ่มเขตการวางผังที่ 6 พื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองและเกษตรกรรมฝั่งตะวันตกตอนล่าง									
เขตบางบอน									
1	แกรนด์ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ (บจ.)	โมเดิร์น คอนโด 2	บางบอน	78	2	0	3	80	22-Nov-59
			รวม	78	2	0	3	80	
เขตบางขุนเทียน									
1	เฮลิคซ์ (บจ.)	ยูนิโอ พระราม 2 - ท่าข้าม	แสมดำ	728	7	6	2	45	1 พ.ย. 60
2	เจ ดับบลิว พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอป เม้นท์ (บจ.)	เดอะ เบลล่า คอนโด พระราม 2	แสมดำ	324	3	3	0	94	
			รวม	1,052	10	9	3	39	
เขตจอมทอง									
1	เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (บมจ.)	เดอะนิช ไอที พระราม 2 เฟส2	บางมด	322	2	2	3	82	17 ส.ค. 60
			รวม	322	2	2	3	82	

ลำดับ	ชื่อเจ้าของโครงการ	ชื่ออาคารชุด	ที่ตั้ง (แขวง)	จำนวนห้องชุด (หน่วย)	จำนวนอาคาร (หลัง)	ขนาดที่ดิน			จดทะเบียนเมื่อ	
						ไร่	งาน	วา (เศษ)		
1	ไอศลิ้งก์ เรียด เอสเตท (บจ.)	เดอะ คิวบ์ ประชาอุทิศ อาคารเอ	ราษฎร์บูรณะ	137	1	1	3	44	26 ก.ค. 60	
			รวม	137	1	1	3	44		
			รวมทั้งกรุงเทพมหานคร			28,622	124	223		1

หมายเหตุ

- ข้อมูลจากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน
- ประมวลผลโดย กลุ่มงานวิจัย 2 กองนโยบายและแผนงาน สำนักผังเมือง