

### บทที่ 3

#### ลักษณะทั่วไป

ปัญหาที่อยู่อาศัยนับเป็นปัญหาที่สำคัญสำหรับประชาชนทั่วไป ซึ่งประชาชนส่วนใหญ่จำเป็นต้องหาที่พักอาศัยในบริเวณที่ไม่ห่างไกลจากสถานที่ทำงานหรือศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business Destrict) เพื่อความสะดวกในการติดต่อธุรกิจและประกอบอาชีพ หรือการทำกิจกรรมในด้านอื่นๆ ที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากที่ดินในย่านธุรกิจการค้า เป็นที่ต้องการของนักธุรกิจ จึงทำให้ที่ดินมีราคาแพง การจัดหาที่อยู่อาศัยในย่านธุรกิจจึงเป็นไปได้ยาก ทำให้มีผู้ที่ปรารถนาจะมีที่อยู่อาศัยนั้นเริ่มขยายขยายสู่ชานเมือง ซึ่งยังมีที่ดินราคาถูกตอบสนองความต้องการของประชาชนเหล่านั้นได้ หมู่บ้านจัดสรรชานเมือง จึงเป็นที่นิยมและมีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว แต่ครั้งเมื่อเกิดวิกฤตการณ์น้ำมัน ในปี พ.ศ. 2516 ทำให้ราคาสินค้าแพงขึ้น ตามการเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันที่สูงขึ้น ลักษณะเช่นนี้ได้ก่อให้เกิดปัญหาความเปลี่ยนแปลงของผู้อาศัยในชานเมืองในการเดินทางเข้าออกเมืองอยู่เป็นประจำ ส่งผลให้พฤติกรรมกาอยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นอีกครั้งหนึ่ง โดยนักพัฒนาที่อยู่อาศัยได้หันมาสร้างที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่จำกัดมีขนาดประมาณ 15-20 ตารางวา ซึ่งอยู่ไม่ไกลจากศูนย์กลางธุรกิจมากนักและมีราคาถูก เรียกว่า บ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์ (TOWNHOUSE) ซึ่งก็เป็นที่นิยมของบุคคลทั่วไป แต่เมื่อถึงระยะเวลาหนึ่งความนิยมของทาวน์เฮาส์เริ่มลดลง ทั้งนี้เนื่องจากราคาวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้น การลงทุนก่อสร้างทาวน์เฮาส์จึงมีต้นทุนสูง ผู้ประกอบการจึงหันมาก่อสร้างอาคารชุด (CONDOMINIUM) ซึ่งจะมีต้นทุนที่ต่ำกว่าและสามารถสร้างหน่วยที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่จำกัดได้มากกว่า ในขณะที่เดียวกันสามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยในระดับต่างๆ ได้เป็นอย่างดี

อาคารชุดหรือ CONDOMINIUM เป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับเมืองขนาดใหญ่ที่สามารถตอบสนองปัญหาความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นภายในเมืองได้ดีกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ ทั้งนี้เนื่องจากราคาของที่ดินภายในเมืองที่สูงขึ้นนั่นเอง อาคารชุดจึงเป็นที่นิยมอย่างแพร่หลายของบุคคลทั่วไป ที่ต้องการอาศัยอยู่ในใจกลางเมืองหรือแหล่งงาน ซึ่งส่วนใหญ่จะตอบสนองสำหรับผู้ที่มีรายได้สูงหรือปานกลาง ในขณะที่ผู้มีรายได้น้อยยังไม่ได้รับการตอบสนองอย่างเต็มที่ อาคารชุดราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยในบริเวณใจกลางเมืองหรือแหล่งงาน ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะถูกสร้างขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงสุขลักษณะ และความสะดวกสบายในด้านต่างๆ ของผู้อยู่อาศัย ผู้ลงทุนมุ่งหวังที่จะให้ตนเองมีกำไรจากการขายห้องจำนวนมากมากกว่าการตอบสนองในด้านของความสะดวกสบายให้กับผู้อยู่อาศัย ทำให้ขาดระเบียบ ความเรียบร้อยและ

มาตรฐานที่ดีสำหรับอาคารชุดราคาถูก นำไปสู่ปัญหาความเสื่อมโทรม ปัญหาการใช้ สาธารณูปโภค สภาพแวดล้อมและสังคมภายในชุมชนและบริเวณใกล้เคียงที่อาคารชุดราคาถูก นั้นตั้งโครงการอยู่

### 3.1 ความเป็นมาของอาคารชุด

อาคารชุดเป็นวิวัฒนาการใหม่สำหรับที่อยู่อาศัย ที่เริ่มพัฒนาขึ้นเมื่อประมาณ 10 กว่าปีมานี้เอง สำหรับประเทศไทยเริ่มได้รับความสนใจตั้งแต่ปี พ.ศ. 2513 โดยมีนักธุรกิจกลุ่ม หนึ่ง ได้นำความคิดจากต่างประเทศมาสร้างโครงการอาคารชุดบนถนนราชดำริ (ปัจจุบันคือ สถานที่ตั้งโรงแรมริเจนท์เฟ้นนิชล่า) ซึ่งมีราคาประมาณหน่วยละ 800,000-12,000,000 บาท แต่สังคมในสมัยนั้นยังไม่นิยม และประกอบกับความต้องการที่อยู่อาศัยในขณะนั้นยังมี ปริมาณน้อย ขณะเดียวกันราคาขายต่อหน่วยของโครงการก็อยู่ในระดับสูง จึงไม่ประสบความสำเร็จ ระยะเวลาในปี พ.ศ. 2516 ได้มีบริษัทพัฒนาที่ดินจัดทำโครงการอาคารชุดที่พักอาศัย ระดับราคาปานกลาง มีราคาขายประมาณหน่วยละ 500,000 บาท ตั้งอยู่บนถนนสาทร แต่ก็ยังคงไม่ประสบความสำเร็จอีกเช่นเคย ทั้งนี้เนื่องจากวิกฤตการณ์น้ำมันและสงครามอินโดจีน โครงการจึงล้มเลิกไป การลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยประเภทนี้จึงซบเซาลงไปในระยะหนึ่ง ต่อมา ได้เริ่มมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทนี้อย่างจริงจังอีกครั้งหนึ่ง ในช่วงปี พ.ศ. 2519-2520 โดยการเคหะแห่งชาติ ซึ่งเป็นหน่วยงานรัฐบาลที่ดำเนินการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย โดยการสร้างแฟลตที่มีความสูงหลายชั้น และขายให้แก่ประชาชนแต่ติดขัดเรื่องกฎหมายกรรม สิทธิรับรอง จึงได้มีการจัดทำกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดขึ้น ซึ่งก็ถูกคัดค้านไปเนื่องจากมีข้อขัดแย้งบางประการในส่วนของกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ก็ได้พยายามปรับปรุงและออก กฎหมาย จนมาเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522 ที่มีใช้อยู่ในปัจจุบัน

พระราชบัญญัติอาคารชุดที่ประกาศใช้ มีสาระสำคัญเพื่อการดำเนินงานและการจัด กรรมสิทธิของผู้อยู่อาศัย ทำให้ดูเหมือนว่าธุรกิจอาคารชุดได้รับความสนใจมากขึ้น หลังจาก ที่พระราชบัญญัตินี้ออกมาได้ไม่นานนัก ได้มีโครงการอาคารชุดเกิดขึ้นหลายโครงการ เช่น สยามเพนท์เฮาส์ 1,2 แกรนด์วิวเฮาส์และคลองตันคอนโดมิเนียม นับว่าเป็นโครงการอาคารชุด รุ่นบุกเบิกก็ว่าได้ ธุรกิจอาคารชุดเริ่มเติบโตมากขึ้นและได้รับความสนใจอย่างจริงจังในระหว่าง ปี พ.ศ. 2524-2526 การลงทุนอาคารชุดในช่วงนี้จะมีสภาพเป็นอาคารชุดเพื่อที่อยู่อาศัย สำหรับคนที่มียรายได้ปานกลางขึ้นไป โดยราคาขายจะอยู่ระหว่าง 200,000-3,000,000 บาท ต่อหน่วย ซึ่งยังไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร บางโครงการต้องเปลี่ยนไปเป็นอพาร์ทเมนท์

ให้เช่า ทั้งนี้เนื่องจากราคาค่าเช่าแฟลตหรือพาร์ทเมนท์ในขณะนั้นไม่สูง ประชาชนจึงนิยมที่จะเช่าพักอาศัยมากกว่า ประกอบกับผู้ประกอบการและผู้ซื้อยังขาดความรู้ ความเข้าใจที่ดีเกี่ยวกับการพักอาศัยในอาคารชุด

ต่อมาในปี พ.ศ. 2530-2532 เป็นช่วงระยะเวลาที่เศรษฐกิจของไทยมีการขยายตัวสูงในปี พ.ศ. 2531 จากรายงานของคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้ประมาณการว่าประเทศไทย จะมีอัตราการขยายตัวของความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจร้อยละ 12 ซึ่งสูงกว่าอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2530 ที่มีอัตราการขยายตัวร้อยละ 8.4 การขยายตัวทางเศรษฐกิจโดยรวมในปี พ.ศ. 2531 ทำให้การลงทุนในภาครัฐและเอกชนมีมากขึ้นโดยเฉพาะการลงทุนจากต่างประเทศ ทำให้เกิดความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานอย่างมากมาย จนไม่เพียงพอกับความต้องการของนักลงทุน ความต้องการอาคารสำนักงานดังกล่าวนี้จึงเป็นการจุดประกาย ให้มีการลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงานเป็นอย่างยิ่ง รวมถึงที่อยู่อาศัยภายในเมืองด้วย โดยเฉพาะพาร์ทเมนท์ระดับที่มีราคาสูงมีไม่เพียงพอกับความต้องการของนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาพำนักในประเทศไทย เป็นผลให้เกิดการลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยมากขึ้น ในขณะเดียวกันการยอมรับการอยู่อาศัยในอาคารชุดของคนไทยเริ่มมีมากขึ้น กลุ่มนักธุรกิจระดับสูงยอมรับที่จะอยู่อาศัยในอาคารชุดระดับสูง เพื่อหนีปัญหาการจราจรติดขัดของกรุงเทพมหานคร ซึ่งอาคารชุดเหล่านี้จะช่วยประหยัดเวลาในการเดินทางแล้ว ยังมีความพร้อมในด้านบริการต่างๆ มากกว่าบ้านชานเมือง เช่น ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น

จากสภาพความเป็นจริงของสภาวะเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2532 วงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถือว่าเป็นยุคทองของอาคารชุด อันเนื่องมาจากปัจจัยพื้นฐานต่างๆ ทั้งในด้านราคาของพื้นที่ ราคาวัสดุก่อสร้าง ประกอบกับสภาพเศรษฐกิจที่ดีเยี่ยม รวมทั้งค่านิยมของผู้บริโภคที่เริ่มมีความสนใจมากขึ้น จากสถิติของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งได้รวบรวมไว้พบว่า ในปี พ.ศ. 2532 โครงการอาคารชุดมีจำนวนหน่วยรวมทั้งสิ้น 60,822 หน่วย 237 โครงการ แยกเป็นเขตกรุงเทพมหานคร 136 โครงการ และต่างจังหวัด 101 โครงการ โครงการที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่เป็นโครงการอาคารชุดราคาประหยัด สำหรับผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำ ที่เคยพักอาศัยในแฟลต หอพัก และบ้านเช่า ซึ่งจะกระจายอยู่ตามชานเมืองและเขตอุตสาหกรรม เพื่อสนองตอบคนทำงานในโรงงานอุตสาหกรรม และนักศึกษา โดยราคาของโครงการจะอยู่ระหว่าง 120,000-400,000 บาทต่อหน่วย มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 24-36 ตารางเมตรต่อหน่วย ลักษณะอาคารสูงไม่เกิน 8 ชั้น มักไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัย

ต่อมาในปี พ.ศ. 2533 ช่วงระยะไตรมาสแรกของปี การแข่งขันทางด้านโครงการอาคารชุดมีการแข่งขันอย่างสูง ทั้งโครงการอาคารชุดราคาสูงและราคาถูก ส่งผลให้เกิดการตื่นตัวของผู้ซื้อที่กำลังต้องการที่อยู่อาศัย รวมถึงผู้ซื้อเพื่อหวังเก็งกำไรจากการขายอาคารชุดที่ตนเองจองไว้ เป็นผลให้ยอดจองของแต่ละโครงการสูงขึ้น ผู้ลงทุนจึงต้องรีบสร้างอาคารชุดพักอาศัยมากขึ้นเพื่อสนองตอบความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีมากขึ้น โดยเฉพาะในเขตเมืองที่มีที่ดินจำกัด ดังนั้นในเมืองที่มีที่ดินราคาแพงหรือมีที่ดินจำกัด ธุรกิจที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดจึงเป็นรูปแบบที่อยู่ที่คุ้มค่าต่อการลงทุนและยังตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด จึงเป็นรูปแบบที่อยู่ที่คุ้มค่าต่อการลงทุนและยังตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยภายในเมืองได้เป็นอย่างดี อาคารชุดที่เกิดขึ้นในช่วงนี้ จะกระจายอยู่โดยรอบเขตกรุงเทพมหานคร การขยายตัวของอาคารชุดยังปรากฏให้เห็นอยู่ตลอดเวลา แต่การขยายตัวในลักษณะดังกล่าวเป็นไปในแบบชะลอตัว เนื่องจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ ทั้งในและต่างประเทศส่งผลเรื่อยมาจนถึงปี พ.ศ. 2535 ที่เกิดเหตุการณ์ ร.ส.ช. ยึดอำนาจ สงครามอ่าวเปอร์เซีย ภาวะพหุภาคี ส่งผลให้ภาพรวมของธุรกิจชะลอตัวลง ซึ่งรวมถึงธุรกิจที่อยู่อาศัยด้วย

สำหรับอาคารชุดที่มีราคาถูกนั้น มีจุดกำเนิดมาจากในช่วงที่เป็นยุคทองของคอนโดมิเนียมคือ ปี พ.ศ. 2534 ทั้งนี้เนื่องจากราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร มีราคาพุ่งขึ้นสูงอย่างรวดเร็ว ประกอบกับราคาวัสดุก่อสร้างที่ขาดแคลนและราคาแพง ส่งผลให้โครงการในรูปแบบทาวน์เฮาส์ที่เคยมีราคาถูกเริ่มมีราคาแพงขึ้น ทำให้ผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถซื้อได้ ผู้ประกอบการจึงหันมาผลิตโครงการคอนโดราคาถูก โดยช่วงแรกระดับราคาจะอยู่ระหว่าง 0.2-0.4 ล้านบาท กำหนดขนาดของโครงการเล็กสุดเฉลี่ยประมาณ 32 หน่วย จนถึงขนาดใหญ่ 7,000 กว่าหน่วย แต่โดยเฉลี่ยแล้วจำนวนหน่วยต่อโครงการจะอยู่ระหว่าง 400-500 หน่วย ขนาดของห้องชุดจะอยู่ระหว่าง 30-45 ตารางเมตร สำหรับราคาขายเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 0.2-0.28 ล้านบาท

อาคารชุดราคาถูกที่เกิดขึ้นโดยส่วนใหญ่พบว่า จะไม่กระจุกตัวอยู่ ณ จุดใดจุดหนึ่ง ไม่เหมือนอาคารชุดราคาแพงที่มักจะอยู่ใจกลางเมืองแต่จะกระจายอยู่ทั่วไปในเขตเมืองชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล เช่น บริเวณถนนลาดพร้าว บางกะปิ บางใหญ่ ดิوانนท์ และท่าเสาเมืองที่ใกล้แหล่งชุมชน รวมทั้งย่านนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ การเกิดขึ้นของอาคารชุดส่วนใหญ่มิได้เกิดขึ้นเพราะความต้องการของผู้อยู่อาศัย แต่เกิดขึ้นเพราะมีสาเหตุมาจากผู้ประกอบการไม่สามารถสร้างบ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์ตอบสนองผู้มีรายได้น้อย ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยจึงเปลี่ยนมาเป็นอาคารสูงในรูปของอาคารชุดราคาถูก การจัดทำโครงการอาคารชุดราคาถูกนั้นจะมีลักษณะเป็นโครงการขนาดใหญ่ ผู้ประกอบการจะคำนึงถึงตัวอาคาร

มากกว่าองค์ประกอบของชุมชน ซึ่งถ้าเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีประชากรอาศัยอยู่กว่า 10,000 คนขึ้นไป การจัดทำโครงการควรจะต้องมีบริการชุมชนที่ได้มาตรฐานอย่างเพียงพอ เช่น ที่จอดรถ ถนน ทางเข้าออก สนามหญ้า สนามเด็กเล่น สาธารณูปการต่างๆ ซึ่งขึ้นอยู่กับขนาดโครงการแต่ละโครงการ นอกจากนี้ขนาดของอาคารที่จัดทำอย่างประหยัดอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบทางด้านภาวะอากาศไม่เพียงพอ แสงสว่างเขาไม่ถึง ซึ่งจะเป็นผลต่อสุขภาพร่างกายของผู้อยู่อาศัย ดังนั้นผู้จัดทำโครงการควรจะพัฒนาในจุดนี้เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยมีโอกาสอยู่อาศัยในอาคารชุดราคาถูกลง แต่สภาพแวดล้อมและบริการเทียบเท่าอาคารชุดราคาสูง

### 3.2 การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

#### 3.2.1 ภาพรวมการขยายตัวของอาคารชุดในประเทศไทย

หลังจากมีพระราชบัญญัติอาคารชุดในปี 2522 แล้ว ภาคเอกชนได้หันมาลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยมีสาเหตุสำคัญ คือ การมุ่งใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเมืองให้คุ้มค่าที่สุดและตอบสนองผู้ต้องการที่อยู่อาศัยใกล้ศูนย์กลางเมืองหรือแหล่งงานเพื่อความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน อาคารชุดในยุคแรกนั้นมุ่งสนองความต้องการของผู้มีรายได้สูงและรายได้ปานกลางเป็นหลัก ซึ่งอาคารชุดที่ปรากฏในเมืองไทยนั้นจึงมีอยู่ 3 ประเภท คือ

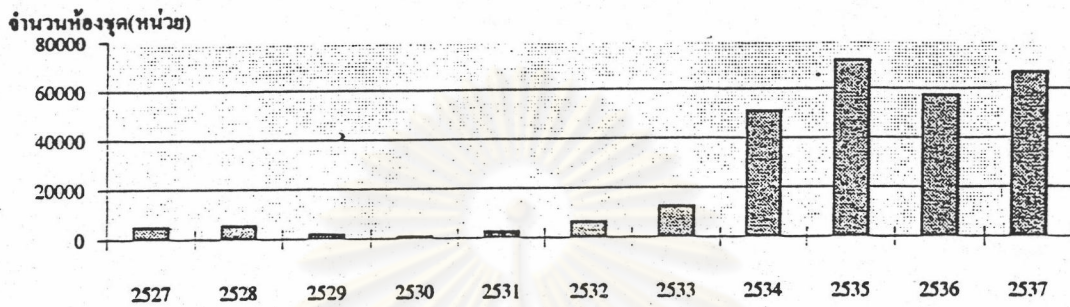
1. คอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัย (Residential Condominium) เป็นคอนโดมิเนียมที่นิยมแพร่หลายมากที่สุดทั้งต่างประเทศและในประเทศไทยทั้งนี้ก็ด้วยการที่คอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัย สามารถจะเปลี่ยนลักษณะของการถือกรรมสิทธิ์จากการเช่าเป็นกรรมสิทธิ์ในตัวอาคารและที่ดิน อีกทั้งสามารถบรรจุน่วยของที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น ในปริมาตรของที่ดินที่ถูกกำหนดไว้ ซึ่งเป็นอาคารที่จัดสร้างเป็นอาคารสูงหลายๆ ชั้น แต่ละชั้นจะแบ่งออกเป็นหลายหน่วย (ห้องชุด) ในแต่ละหน่วยมีสภาพเหมือนบ้านทั่วๆ ไป มีการแบ่งพื้นที่ใช้สอยออกเป็นห้องนอน ห้องรับแขก ห้องนั่งเล่น ห้องครัว จำนวนห้องขึ้นอยู่กับขนาดของพื้นที่ในหน่วยนั้นๆ

2. คอนโดมิเนียมเพื่อการพักผ่อนตากอากาศ (Resort Condominium) เป็นอาคารชุดที่มีลักษณะเช่นเดียวกับอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัยในด้านต่างๆ แตกต่างกันตรงที่ทำเลที่ตั้งของอาคารชุดประเภทนี้จะอยู่บริเวณแหล่งท่องเที่ยวตากอากาศที่สำคัญๆ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมกับการพักผ่อนเพิ่มมากขึ้น เช่น อุปกรณ์กีฬาทางน้ำ สโมสร จุดชมวิว ซึ่งผู้ซื้ออาคารชุดประเภทนี้วัตถุประสงค์ส่วนใหญ่ มิได้ซื้อเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย เพียงแต่ต้องการที่จะใช้เป็นสถานที่พักผ่อนส่วนตัวในช่วงวันหยุดของครอบครัว หรือพนักงานของบริษัท ซึ่งสามารถที่จะใช้งานได้ตลอดเวลา

3. คอนโดมิเนียมสำนักงาน (Office Condominium) เป็นอาคารชุดที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นสำนักงานหรือประกอบธุรกิจการค้า โดยขายให้กับบริษัทต่างๆ ที่ต้องการซื้อไว้เป็นสำนักงานซึ่งดีกว่าการเช่า ทั้งนี้เนื่องจากลักษณะการเช่าอาคารไม่ได้ช่วยสร้างทรัพย์สินให้กับบริษัท อีกทั้งไม่สามารถนำไปหักค่าเสื่อมราคา และไม่ช่วยเสริมสร้างโครงสร้างของบริษัทให้ดีขึ้น ซึ่งการเป็นเจ้าของคอนโดมิเนียมสำนักงานจะเป็นการเพิ่มทรัพย์สินการลงทุน (Capital Gain) สามารถที่จะนำไปคำนวณเพื่อขยายธุรกิจได้ด้วย จากการคาดการณ์ในเบื้องต้นของธนาคารแห่งประเทศไทย ในปี พ.ศ. 2527 คอนโดมิเนียมสำนักงานจะมีพื้นที่เพิ่มขึ้นอีกประมาณ 200,000 ตารางเมตร ซึ่งในปัจจุบันคอนโดมิเนียมสำนักงานก็มีพื้นที่มากกว่าล้านตารางเมตรแล้ว

ในอนาคตคอนโดมิเนียมสำนักงาน อาจจะมีการพัฒนารูปแบบออกไปเป็นคอนโดมิเนียมเพื่อธุรกิจในด้านต่างๆ เช่น คอนโดมิเนียมเพื่อธุรกิจการค้าคอนโดมิเนียมในลักษณะห้างสรรพสินค้าและที่อาจจะเป็นไปได้ คือคอนโดมิเนียมเพื่อการอุตสาหกรรม (Condominium for industries) สำหรับประเทศไทยยังไม่ปรากฏคอนโดมิเนียมในลักษณะเช่นนี้มากนัก แต่สำหรับในฮ่องกงและสิงคโปร์ ซึ่งมีที่ดินไม่มากนักส่วนใหญ่จะเป็นโรงงานขนาดย่อม ที่จะต้องอยู่ในเมือง และไม่ก่อให้เกิดมลพิษมากนัก เช่น โรงงานทำของเล่น โรงงานตุ๊กตา โรงงานประกอบทรานซิสเตอร์ สามารถอยู่ซ้อนกันในทางที่สูงได้ ทั้งนี้ในประเทศไทยจะปรากฏอยู่ในลักษณะของตึกแถวติดๆ กัน ซึ่งถ้ามีที่ดินน้อยก็สามารถนำมาซ้อนกันที่สูงแล้วจัดกลุ่มเป็นคอนโดมิเนียมเพื่อการอุตสาหกรรมได้ ในขณะที่กระทรวงอุตสาหกรรมก็กำลังสนับสนุนให้อุตสาหกรรมขนาดย่อมมารวมตัวกันเป็นชุมชน เพื่ออำนวยความสะดวกและควบคุมซึ่งอาจจะเป็นไปได้สำหรับประเทศไทยในอนาคต

จากการรวบรวมข้อมูลของธนาคารสงเคราะห์ ระหว่างปี พ.ศ. 2535-2537 พบว่ามีอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและจดทะเบียนอาคารชุดเกิดมากขึ้น โดยเฉพาะในปี 2534 มีอาคารชุดขยายตัวมากขึ้นถึง 50,946 หน่วย มากกว่าในปี 2533 จำนวน 38,554 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.12 ในจำนวนนี้เกือบครึ่งหนึ่ง เป็นอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร สำหรับปี 2535 อาคารชุดยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ซึ่งมีจำนวนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นถึง 71,293 หน่วย และยังคงเพิ่มขึ้นในระดับสูง โดยในปี 2536 เพิ่มขึ้นจำนวน 57,315 หน่วย ในขณะที่ปี 2537 เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 66,533 ในจำนวนนี้ประมาณร้อยละ 42 เป็นอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร



ภาพที่ 3-1 แสดงจำนวนห้องชุดที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นทั่วประเทศ 2524-2537

ที่มา : ธอส. จากข้อมูลของกรมที่ดิน

ตารางที่ 3-1 แสดงจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นทั่วประเทศ

พื้นที่	พ.ศ. 2535		พ.ศ. 2536		พ.ศ. 2537	
	จำนวน หน่วย	สัดส่วน	จำนวน หน่วย	สัดส่วน	จำนวน หน่วย	สัดส่วน
กรุงเทพมหานคร	33,316	46.73	31,486	54.94	27,769	41.47
ต่างจังหวัด	37,977	53.27	25,829	45.06	38,764	58.26
รวม	71,293	100.00	57,315	100.00	66,533	100.00

ที่มา : ธอส. จากข้อมูลของกรมที่ดิน, การเคหะแห่งชาติ, ธนาคารแห่งประเทศไทย,  
กรมการปกครอง

### 3.2.2 การขยายตัวของอาคารชุดราคาถูกในเขตกรุงเทพและปริมณฑล

จากลักษณะโดยรวมแล้ว จะพบว่าการแข่งขันของตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เป็นตลาดที่มีการแข่งขันสูงและเป็นตลาดที่ไม่ใหญ่มาก ซึ่งประเภทของที่อยู่อาศัยจะมีอยู่หลายประเภท ตั้งแต่ราคาบ้านหลังละสิบล้านบาท จนถึงบ้านแถวและอาคารชุดราคาสองถึงสามแสนบาท การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในระยะที่ผ่านมา 5-6 ปี มีจำนวนหน่วยผลิตที่สูงขึ้นเฉลี่ย 60,000 หน่วย โดยเฉพาะอาคารชุดในช่วงแผนพัฒนาฉบับที่ 6 ผ่านมามีที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นสะสมจำนวน 432,858 หน่วย เป็นอาคารชุดจำนวน 71,729 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.6 ของที่อยู่อาศัยสะสมทั้งหมด โดยมีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยต่อปีสูงที่สุดถึงร้อยละ 118.8 และเมื่อพิจารณาโครงสร้างตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยภาพรวมจะเห็นได้ว่า โครงสร้างที่อยู่อาศัยได้เปลี่ยนไปจากบ้านเดี่ยวมาเป็นอาคารสูง ในลักษณะของอาคารชุดมากขึ้นจะเห็นได้จากในปี 2530 บ้านเดี่ยวมีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 65 และมีสัดส่วนลดลงมาตลอดจนถึงปี 2534 และเพิ่มขึ้นมาไม่มากในช่วงของปี 2535 และ 2536 และก็มีสัดส่วนลดลงอย่างรวดเร็วเหลือร้อยละ 28 ในปี 2537 ในขณะที่อาคารชุดมีสัดส่วนของการเพิ่มขึ้นของหน่วยที่อยู่อาศัยในลักษณะก้าวกระโดด ซึ่งในปี 2530 มีอาคารชุดที่จดทะเบียนแล้วเพียงร้อยละ 3 และในปี 2534 มีสัดส่วนพุ่งขึ้นถึงร้อยละ 30 และในปี 2537 มีอาคารชุดที่จดทะเบียนแล้ว ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มสูงขึ้นถึงร้อยละ 40

ตารางที่ 3-2 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นใน กรุงเทพมหานคร และจังหวัดปริมณฑล

	ช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 6				ช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 7			
	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537
บ้านเดี่ยว	34,683	36,575	40,844	38,693	36,409	34,070	46,882	48,883
	65.01	54.22	51.04	37.81	28.07	31.55	34.96	28.35
ทาวน์เฮาส์	16,314	26,741	31,281	42,510	51,698	34,779	44,273	54,169
	30.58	39.64	39.08	41.54	39.86	32.20	33.02	31.63
แฟลตและอาคารชุด	1,699	3,680	7,062	20,327	38,971	36,744	42,446	67,941
	3.18	5.46	8.82	19.86	30.05	34.02	31.66	39.67
บ้านแฝด	657	455	845	805	2,610	2,408	485	261
	1.23	0.67	1.06	0.79	2.01	2.23	0.36	0.15
รวม	53,353	67,451	80,031	102,33	129,68	108,00	134,08	171,25
				5	8	1	6	4

หมายเหตุ : ตัวเอนเป็นสัดส่วนของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์



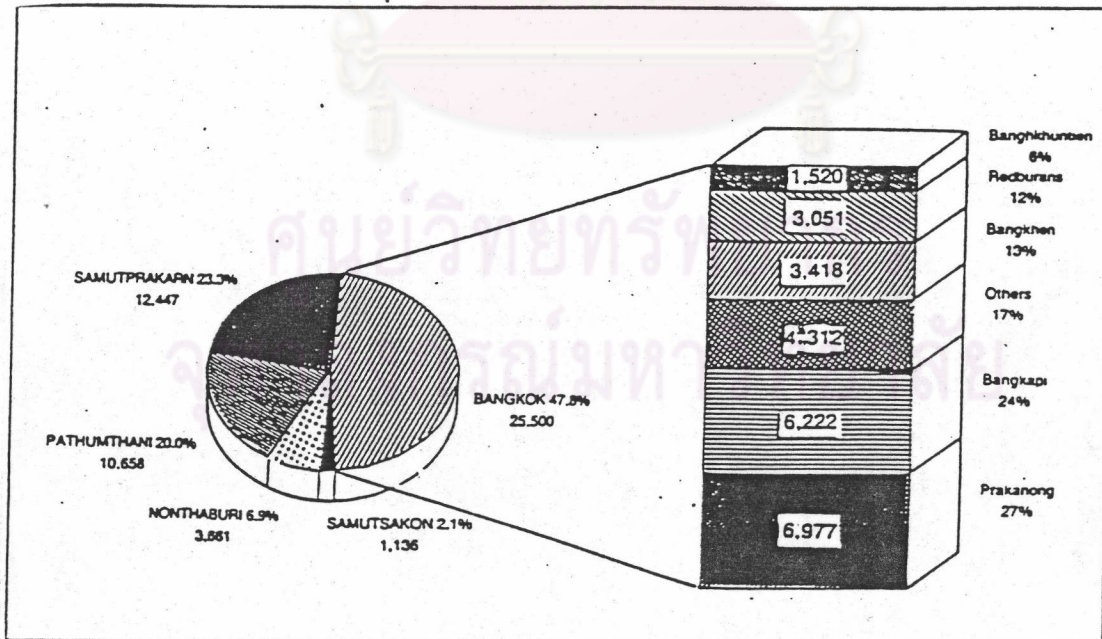
ทั้งนี้เนื่องจากในช่วงเวลาดังกล่าว เป็นยุคที่เศรษฐกิจขยายตัวสูง และเป็นจังหวะที่ธุรกิจทางด้านที่อยู่อาศัยมีความเจริญรุ่งเรือง ทำให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้น วัสดุก่อสร้างมีราคาแพง และขาดแคลน เป็นผลให้การก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถว (TOWN HOUSE) มีราคาสูงขึ้น โดยเฉลี่ยโครงการประเภทบ้านแถว จะมีราคาขั้นต่ำโดยประมาณอยู่ที่ 600,000-700,000 บาท และอยู่ไกลจากศูนย์กลางเมืองทำให้กลุ่มประชากรที่มีรายได้น้อย ซึ่งเป็นกลุ่มที่ใหญ่ที่สุดไม่สามารถจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับตัวเองได้ ผู้ประกอบการทั้งหลายจึงหันมาตอบสนองกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้น้อย ด้วยการก่อสร้างอาคารชุดราคาถูก ซึ่งมีราคาเฉลี่ยโดยประมาณ 200,000-400,000 บาท และกระจายอยู่บริเวณชานเมืองใกล้แหล่งชุมชนหรือย่านโรงงานอุตสาหกรรม

จากรายงานวิจัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งจัดทำโดยบริษัท เอเจนซี ฟอร์เรย์ลเอสเตท แอฟแฟร์ จำกัด ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับโครงการอาคารชุดราคาถูกในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่าการจดทะเบียนอาคารชุดทั้งหมดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตั้งแต่ปี 2534-2536 โดยแยกอาคารชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงานออกแล้ว ปรากฏว่ามีอาคารชุดที่จดทะเบียนแล้วทั้งสิ้น 159,047 หน่วย โดยเป็นอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครมากที่สุดถึง 103,254 หน่วย หรือร้อยละ 64.9 ของอาคารชุดทั้งหมด รองลงมาได้แก่ สมุทรปราการและนนทบุรี ซึ่งสามารถแบ่งออกได้เป็น อาคารชุดชั้นดี อาคารชุดระดับราคาปานกลางและอาคารชุดราคาถูก (ราคาตามการสำรวจไม่เกิน 400,000 บาท ตามเงื่อนไขที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้สินเชื่อในการก่อสร้าง) และการแยกระดับราคาออกในลักษณะเช่นนี้ พบว่าอาคารชุดระดับราคาปานกลางมีมากที่สุดจำนวน 81,353 หน่วยหรือร้อยละ 51.15 รองลงมาคืออาคารชุดราคาถูก และอาคารชุดชั้นดี มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยประมาณ 65,084 และ 12,610 หน่วย คิดเป็นอัตราร้อยละ 40.92 และ 7.93 ตามลำดับ นอกจากนี้ยังมีโครงการที่ก่อสร้างแล้ว แต่ยังมีได้ขอจดทะเบียนอีกหลายโครงการ

ตารางที่ 3-3 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นใน กทม. และปริมณฑล

พื้นที่	ปี พ.ศ.				
	2533	2534	2535	2536	2537
4.1 กรุงเทพมหานคร	72,051	89,851	75,523	72,496	92,684
	13.69	24.70	(15.95)	(4.01)	27.85
	70.41	69.28	69.93	54.07	54.12
4.2 สมุทรปราการ	14,593	24,144	18,338	11,115	13,363
	44.01	65.45	(24.05)	(39.39)	20.22
	14.26	18.62	16.98	8.29	7.80
4.3 นนทบุรี	8,914	12,755	11,228	17,659	19,668
	71.95	43.69	(11.97)	57.28	11.38
	8.71	9.84	10.40	13.17	11.48
4.4 ปทุมธานี	6,777	2,938	2,912	18,341	27,500
	366.74	(56.65)	(0.88)	529.84	49.94
	6.62	2.27	2.70	13.68	16.06
4.5 นครปฐม				8,647	10,897
				6.45	6.36
4.6 สมุทรสาคร				5,828	7,142
				4.35	4.17

ที่มา : ที่ว่าการเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาลและสำนักงานจังหวัด



ภาพที่ 3-2 แสดงจำนวนอาคารชุดราคาถูกจำหน่ายตามเขตการปกครอง (2530-2537)

### 3.2.3 การส่งเสริมการลงทุนในโครงการอาคารชุดราคาถูกของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

หลังจากที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ได้ประกาศให้กิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางเป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2536 เป็นต้นมา โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญคือ พื้นที่ต่อหน่วยที่อยู่อาศัยต้องไม่ต่ำกว่า 31 ตารางเมตร และมีราคาไม่เกินหน่วยละ 600,000 บาท ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจหันมาทำโครงการในลักษณะเช่นนี้เพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้จะเห็นได้จากภายหลังการประกาศของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) จนถึงเดือนตุลาคม 2537 ระยะเวลาประมาณปีกว่าก็มีโครงการที่ได้รับการส่งเสริมจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแล้ว 217 โครงการ 109,624 หน่วย คิดเป็นมูลค่าของโครงการ 60,616 ล้านบาท และยังมีโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยอีกมากที่ยังรอขอรับการส่งเสริม จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ตารางที่ 3-4 ที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุน BOI ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2536-1 ตุลาคม 2537

ที่ตั้ง	จำนวนโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม (หน่วย)	ทาวน์เฮาส์ (หน่วย)	บ้านเดี่ยว (หน่วย)	รวม (หน่วย)	สัดส่วน (%)
เขต 1	126	45,154	32,428	46,377	890	79,695	72.70
เขต 2	35	6,639	1,405	9,568	271	11,244	10.26
เขต 3	56	8,823	6,745	7,547	4,393	18,685	17.04
รวม	217	60,616	40,578	63,492	5,554	109,624	100.00
สัดส่วนที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท (%)			37.02	57.92	5.07	100.00	

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

จากจำนวนที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน พบว่าเป็นอาคารชุดจำนวน 40,578 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 37.02 ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับการส่งเสริมทั้งหมดจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โดยที่อาคารชุดดังกล่าวนี้ยังคงกระจุกตัวอยู่ในเขตการส่งเสริมการลงทุนในเขตที่ 1 ซึ่งได้แก่ เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยมีจำนวนมากถึง 32,428 หน่วย หรือร้อยละ 79.92 ของจำนวนหน่วยอาคารชุดทั้งหมดสำหรับในต่างจังหวัดหรือเขตการส่งเสริมการลงทุนอื่นๆ ส่วนใหญ่ยังเป็นทาวน์เฮาส์หรือบ้าน ทั้งนี้เพราะในต่างจังหวัดยังมีต้นทุนของที่ดินต่ำประกอบกับความนิยมในอาคารชุดของประชาชนยังมีน้อย

### 3.3 ลักษณะสำคัญของโครงการอาคารชุดราคาถูก

จากการพิจารณาลักษณะของโครงการอาคารชุดราคาถูกในระดับราคาต่ำกว่า 400,000 บาท สามารถสรุปประเด็นสำคัญ ๆ ได้ดังนี้

1) ขนาดของโครงการ โครงการอาคารชุดราคาถูกเหล่านี้โดยเฉลี่ยจะมีจำนวนหน่วยต่อโครงการประมาณ 400-500 หน่วยต่อโครงการ ในขณะที่ขนาดของหน่วยแต่ละโครงการแตกต่างกันมากคือ ตั้งแต่หน่วยที่มีขนาดเล็กที่สุด 32 หน่วย จนถึงขนาดใหญ่มากถึง 7,000 กว่าหน่วย (แฟลตปลาทอง)

2) ขนาดของห้องชุด ขนาดห้องชุดของอาคารชุดพักอาศัยราคาถูกมักจะมีหลายขนาดแตกต่างกัน ตั้งแต่ขนาดเล็กสุด 17 ตารางเมตร จนถึงใหญ่สุดประมาณ 45 ตารางเมตร แต่ในระยะหลัง ๆ อาคารชุดราคาถูกที่สร้างเสร็จแล้ว จะมีขนาดเล็กลงเฉลี่ยประมาณ 35 ตารางเมตร และลดลงมาเรื่อย ๆ จนถึงปัจจุบัน จะมีขนาดห้องชุดเฉลี่ยประมาณ 27 ตารางเมตร

3) ระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองจากการสู่มตัวอย่างโครงการอาคารชุดราคาถูก 60 โครงการ ในปี 2534 พบว่า โดยเฉลี่ยแล้วจะอยู่ห่างจากศูนย์กลางเมือง (หัวลำโพง) 18 กิโลเมตร สำหรับในปี 2537 พบว่าระยะทางจากบ้านถึงศูนย์กลางเมือง (ธนาคารกรุงเทพ สำนักงานใหญ่สีลม) เฉลี่ย 16.7 กิโลเมตร ซึ่งแสดงให้เห็นว่าโครงการอาคารชุดราคาถูกไม่ได้อยู่ใกล้เมืองนักแต่ระยะทางจากโครงการอาคารชุดราคาถูกของผู้อยู่อาศัยถึงที่ทำงานมีระยะทางไม่ไกลมากนักเฉลี่ยประมาณ 9.8 กิโลเมตร

4) ราคาขายและการผ่อนชำระโครงการอาคารชุดราคาถูกที่เกิดขึ้นก่อนปี 2537 โดยส่วนใหญ่จะมีราคาเริ่มต้นระหว่าง 130,000-400,000 บาท ซึ่งมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 220,000-280,000 บาทเท่านั้น สำหรับผู้ซื้ออาคารชุดราคาถูกจะต้องมีเงินดาวน์ประมาณ ร้อยละ 27 ของราคาขาย โดยมีการกู้เงินจากธนาคารในวงเงินกู้เฉลี่ยประมาณ 150,000-200,000 บาท และทำการผ่อนชำระเฉลี่ยประมาณเดือนละ 2,800-3,000 บาท จากรายได้ของครอบครัว ซึ่งอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ ดังนั้นอาคารชุดราคาถูกจึงเป็นที่อยู่อาศัย ที่ผู้มีรายได้น้อยสามารถมีกำลังผ่อนชำระได้ง่าย ทั้งนี้เพราะว่า ค่าผ่อนชำระต่อเดือนของอาคารชุดราคาถูกจะสูงกว่าค่าเช่าแฟลตหรืออพาร์ทเมนท์ราคาถูกทั่วไปไม่มากนัก

ตารางที่ 3-5 แสดงลักษณะสำคัญของอาคารชุดราคาถูก จากการสำรวจปี 2534-2537

	สำรวจครั้งที่ 1 2534**	สถิติครั้งที่ 2 2535***	สำรวจครั้งที่ 3 2536****
<b>1) ภายภาพโครงการ</b>			
- จำนวนโครงการ	60	20	64
- จำนวนหน่วย	30,358	9,275	29,459
- ขนาดโครงการ	32-7,696	83-1,758	-
- ขนาดโครงการเฉลี่ย	506	463	460
- จำนวนอาคารต่อโครงการ	-	-	3.6
- พื้นที่โครงการเฉลี่ย (ไร่)	-	3.25	4.52
- ความหนาแน่นเฉลี่ย (หน่วย/ไร่)	-	151	118
- สัดส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นดิน (FAR)	-	-	2.14:1
- ขนาดห้องชุดต่ำสุด (ตร.ม.)	17.25	17.50	19.00
- ขนาดห้องชุดเฉลี่ยต่ำสุด (ตร.ม.)	25.25-44	27.4-44.5	-
- ขนาดห้องชุดเฉลี่ย	34.5	31.12	36.75
- ระยะทางเฉลี่ยจากบ้านถึงที่ทำงาน (กม.)	-	-	9.80
- ระยะเฉลี่ยจากศูนย์กลางเมือง (กม.)	18.00	-	16.70
	(หัวลำโพง)		(ช.กรุงเทพ สีลม)
<b>2) ราคาขาย</b>			
- ราคาขายต่ำสุด	130,000	150,000	213,333
- ราคาขายขั้นต่ำเฉลี่ย	-	354,584	-
- ราคาขายเฉลี่ยของห้องชุด	215,181	-	251,882
- ราคาขายต่ำสุด (ต่อ ตร.ม.)	-	5,000	8,684
- ราคาขายเฉลี่ย (ต่อ ตร.ม.)	-	10,079	10,534
<b>3) ภาระค่าใช้จ่าย</b>			
- เงินดาวน์เฉลี่ย	60,842	-	75,544
- สัดส่วนเงินดาวน์ต่อราคาขาย (%)	27.10	-	26.80
- วงเงินกู้เฉลี่ย	145,566	-	195,076
- เงินผ่อนส่งเฉลี่ย	2,777	-	3,024
- รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	16,964	-	15,995
- เงินผ่อนส่ง/รายได้เฉลี่ยต่อครอบครัว (%)	16.40	-	18.90
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางต่อเดือน	187	-	216

หมายเหตุ : \*\* จากการสำรวจอาคารชุดราคาถูกไม่เกิน 400,000 บาท จำนวน 60 โครงการ  
ที่เจ้าของโครงการมาขอรับการสนับสนุนสินเชื่อแก่ผู้ซื้อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์  
ในช่วงปี 2530-2534

\*\*\* สถิติอาคารชุดราคาถูก 20 โครงการแรก ที่เจ้าของโครงการมาขอรับการ  
สนับสนุนสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ในปี 2536

\*\*\*\* งานการวิจัยอาคารชุดราคาถูกของธนาคารอาคารสงเคราะห์จำนวน 64  
โครงการ ดำเนินการสำรวจโดยบริษัท Agency for Real Estate Affairs

ที่มา : รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย 2537 และแนวโน้ม 2538 โดยคณะกรรมการนโยบาย  
ที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

สัญลักษณ์



น้อยกว่า 400 หน่วย



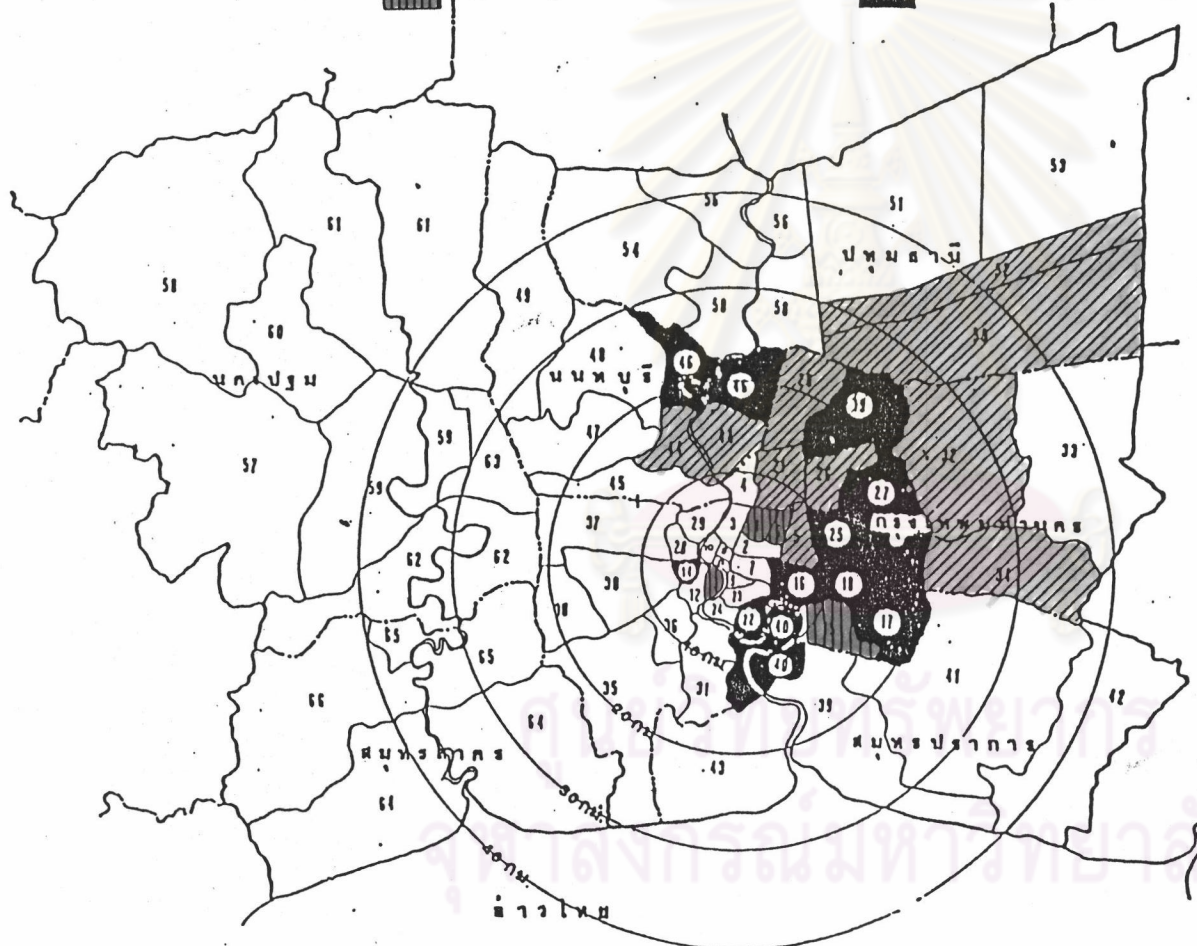
401-800 หน่วย



801-1,200 หน่วย



มากกว่า 1,200 หน่วย



แสดงจำนวนแผลตและอาคารชุดที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตต่าง ๆ ในปี 2537



สัญลักษณ์

จังหวัด	จังหวัด
1. กรุงเทพฯ	29. นครศรีธรรมราช
2. เชียงใหม่	30. นครราชสีมา
3. ชลบุรี	31. พะเยา
4. นครศรีธรรมราช	32. พะนาญ
5. นครราชสีมา	33. นครราชสีมา
6. เชียงใหม่	34. นครราชสีมา
7. เชียงใหม่	35. นครราชสีมา
8. นครราชสีมา	36. นครราชสีมา
9. นครราชสีมา	37. นครราชสีมา
10. นครราชสีมา	38. นครราชสีมา
11. นครราชสีมา	39. นครราชสีมา
12. นครราชสีมา	40. นครราชสีมา
13. นครราชสีมา	41. นครราชสีมา
14. นครราชสีมา	42. นครราชสีมา
15. นครราชสีมา	43. นครราชสีมา
16. นครราชสีมา	44. นครราชสีมา
17. นครราชสีมา	45. นครราชสีมา
18. นครราชสีมา	46. นครราชสีมา
19. นครราชสีมา	47. นครราชสีมา
20. นครราชสีมา	48. นครราชสีมา
21. นครราชสีมา	49. นครราชสีมา
22. นครราชสีมา	50. นครราชสีมา
23. นครราชสีมา	51. นครราชสีมา
24. นครราชสีมา	52. นครราชสีมา
25. นครราชสีมา	53. นครราชสีมา
26. นครราชสีมา	54. นครราชสีมา
27. นครราชสีมา	55. นครราชสีมา
28. นครราชสีมา	56. นครราชสีมา
29. นครราชสีมา	57. นครราชสีมา
30. นครราชสีมา	58. นครราชสีมา
31. นครราชสีมา	59. นครราชสีมา
32. นครราชสีมา	60. นครราชสีมา
33. นครราชสีมา	61. นครราชสีมา
34. นครราชสีมา	62. นครราชสีมา
35. นครราชสีมา	63. นครราชสีมา
36. นครราชสีมา	64. นครราชสีมา
37. นครราชสีมา	65. นครราชสีมา
38. นครราชสีมา	66. นครราชสีมา
39. นครราชสีมา	67. นครราชสีมา
40. นครราชสีมา	68. นครราชสีมา
41. นครราชสีมา	69. นครราชสีมา
42. นครราชสีมา	70. นครราชสีมา
43. นครราชสีมา	71. นครราชสีมา
44. นครราชสีมา	72. นครราชสีมา
45. นครราชสีมา	73. นครราชสีมา
46. นครราชสีมา	74. นครราชสีมา
47. นครราชสีมา	75. นครราชสีมา
48. นครราชสีมา	76. นครราชสีมา
49. นครราชสีมา	77. นครราชสีมา
50. นครราชสีมา	78. นครราชสีมา
51. นครราชสีมา	79. นครราชสีมา
52. นครราชสีมา	80. นครราชสีมา

การก่อสร้างอาคารพาณิชย์ในจังหวัดที่มีแนวโน้มสูงที่สุดตาม  
จังหวัดตามเมืองกรุงเทพมหานคร

ภาพที่ 3-3      มาตรฐาน: 0 5 10 15 20

ที่มา:

ภาววิชาการวางแผนภาคและเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 3.4 ปัญหาการจัดสิ่งบริการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของอาคารชุดราคาถูก

การก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง นับได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่าในบริเวณใจกลางเมืองหรือบริเวณที่ใกล้แหล่งงาน ทั้งนี้เพราะราคาของที่ดินที่มีราคาสูงขึ้นตลอดเวลา ทำให้ไม่สามารถจะสร้างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮาส์ได้ และในขณะเดียวกันการสร้างอาคารสูงจะถือได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่า แต่ก็ไม่สามารถช่วยให้ผู้ที่มีรายได้น้อยสามารถจะซื้ออาคารชุดภายในใจกลางเมืองที่มีราคาสูงกว่าบ้านเดี่ยวบางโครงการในแถบๆ ชานเมืองแต่ไม่ห่างไกลจากแหล่งงานมากนัก การขยายตัวของอาคารชุดราคาถูก จะขยายตัวออกไปในบริเวณชานเมืองเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งเป็นบริเวณที่โครงข่ายของการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของรัฐยังไม่สามารถเข้าถึงได้ ทำให้ผู้ประกอบการต้องจัดสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการขึ้นมาเพื่อรองรับโครงการของตนเอง โดยมีได้มีการวางแผนและประสานงานกับหน่วยราชการ ทำให้สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ขาดแคลนและไม่เพียงพอต่อกิจกรรมของชุมชนที่มีอยู่แล้ว และขยายตัวออกมาสู่บริเวณชานเมืองในอนาคต ซึ่งเมื่อเป็นเช่นนี้ ในระยะเวลาต่อมาสิ่งที่เกิดขึ้นคือ การร้องเรียนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดราคาถูก เกี่ยวกับความเสื่อมโทรมของสภาพแวดล้อมกายภาพ ในบริเวณโครงการและสิ่งบริการอื่นๆ ตลอดจนสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ได้จัดหาไว้ให้ ก็มิได้รับการใส่ใจดูแลจากผู้ดำเนินการ ซึ่งในขณะเดียวกัน คณะกรรมการนิติบุคคล ก็เป็นคนละกลุ่มกับผู้จัดทำโครงการ ทำให้บริการภายในโครงการเกิดปัญหาขึ้นมา เช่น ถนนเข้าโครงการชำรุด ที่จอดรถไม่เพียงพอ ท่อระบายน้ำอุดตัน น้ำไม่ไหล ไฟดับ ปัญหาเหล่านี้หน่วยงานราชการไม่สามารถเข้าไปดำเนินการได้อย่างเต็มที่ ถึงแม้ว่าจะมีกฎหมายควบคุมอยู่ แต่กฎหมายที่มีได้ระบุไปอย่างชัดเจนว่า จำนวนหน่วยของห้องชุดในแต่ละโครงการควรมีจำนวนเท่าไร จะต้องสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการเท่าไร เพียงแต่บอกว่าจัดให้มีตามกฎหมายที่ปรากฏเท่านั้น มิได้ออกเป็นพระราชบัญญัติหรือกฎหมายที่มีผลบังคับอย่างชัดเจน

ปัญหาของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดราคาถูกที่พบบ่อยในแต่ละโครงการต่างๆ ไป โดยส่วนใหญ่แล้ว จะเกี่ยวกับการมีปัญหซึ่งกันและกันของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด อาจจะเป็นเรื่องของการละเมิดสิทธิ โดยห้องบางห้องเปิดโทรทัศน์ หรือวิทยุเสียงดังเกินไป ซึ่งจะรบกวนห้องข้างเคียง ปัญหาเหล่านี้ต้องเกิดขึ้นกับอาคารชุดราคาถูกแน่นอน จึงขึ้นอยู่กับผู้บริหารว่าจะแก้ไขอย่างไร และสิ่งที่สำคัญอีกประการหนึ่งคือ ศักยภาพของผู้ประกอบโครงการนั้นๆ จะดำเนินการแล้วเสร็จเมื่อไหร่ และรวมถึงการที่เจ้าของนำเงินของผู้ซื้ออาคารชุดแล้วหนีไปโดยที่โครงการยังไม่เสร็จเรียบร้อย และก็ไม่มีใครรับผิดชอบเกี่ยวกับปัญหาที่เกิดขึ้น สำหรับปัญหาที่เกิดขึ้นภายในโครงการอาคารชุดราคาถูกสามารถสรุปได้ดังนี้

### 1. ปัญหาด้านสาธารณสุขภาค

- น้ำประปา จะมีปัญหาในเรื่องของความสะอาด ท่อส่งน้ำชำรุดง่าย น้ำไหลไม่สม่ำเสมอ และหยุดไหลในบางช่วง ทำให้ชั้นสูงๆ มักจะไม่ค่อยได้นำน้ำมาใช้ในชีวิตประจำวัน ทั้งนี้อาจจะเนื่องมาจากอุปกรณ์ในระบบชำรุดหรือเสียหาย อุปกรณ์ไม่ได้มาตรฐาน
- ไฟฟ้า แสงสว่าง การให้แสงสว่างตามที่สาธารณะต่างๆ เช่น ระเบียบ บันได บริเวณโถงทางเดิน โดยทั่วไปแล้วจะเป็นลักษณะของหลอดไฟเสีย ขาดการซ่อมแซม แสงสว่างน้อยเกินไป

### 2. ปัญหาของสิ่งอำนวยความสะดวก

สำหรับกรณีที่อาคารสูงกว่า 5 ชั้นขึ้นไป โครงการอาคารชุดเหล่านี้จะมีลิฟท์ให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งก็ต้องเพียงพอกับความต้องการใช้ ปัญหาที่พบก็คือ ลิฟท์เกิดขัดข้อง มีกำหนดเวลาการใช้ลิฟท์ มีลิฟท์ไม่เพียงพอต่อปริมาณการใช้และที่สำคัญ คือ พื้นที่จอดรถ อาคารชุดราคาถูกลงจะไม่มีกำหนดหรือระบุชื่อสำหรับผู้พักอาศัยที่จะจอดรถ ใครมาก่อนจอดก่อน อาศัยความเคยชินที่จอดรถบริเวณนั้นก่อนแล้วยึดเป็นของตัวเอง ปัญหาส่วนใหญ่ก็คือ ที่จอดรถไม่สัมพันธ์กับจำนวนห้องชุดทำให้การจอดรถไม่มีระเบียบเรียบร้อย และเป็นปัญหาในด้านการจราจรต่อบริเวณข้างเคียง

### 3. ปัญหาด้านการรักษาความปลอดภัยและการป้องกันอัคคีภัย

ทุกโครงการประเภทอาคารชุดจะต้องมียามรักษาความปลอดภัย คอยดูแลทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยในทุกโครงการ จำนวนยามรักษาความปลอดภัยขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการในแต่ละโครงการ ปัญหาที่พบคือ จำนวนยามรักษาความปลอดภัยมีน้อย การตรวจตราตามบริเวณต่างๆ ไม่ทั่วถึง การปฏิบัติหน้าที่ไม่เข้มงวด ทำให้คนภายนอกเข้ามาโจรกรรมทรัพย์สินของผู้พักอาศัยภายในโครงการ ในส่วนของการป้องกันอัคคีภัยซึ่งเป็นสิ่งที่จำเป็นสำหรับอาคารชุด ปัญหาโดยส่วนใหญ่ที่เกิดขึ้นเนื่องจากผู้อยู่อาศัยไม่ทราบจุดที่ตั้งของสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้และเครื่องมือที่ใช้ในการดับเพลิง จึงทำให้การป้องกันอัคคีภัยไม่ได้ผลเท่าที่ควร และเมื่อเกิดเพลิงไหม้ก็จะสูญเสียทั้งชีวิตและทรัพย์สิน

### 4. ปัญหาในการให้บริการส่วนกลาง

ปกติผู้บริหารอาคารชุด จะต้องจัดพนักงานทำความสะอาดประจำอาคาร เพื่อรักษาความสะอาดบริเวณอาคารและรอบๆ บริเวณอาคาร และส่วนของทรัพย์สินรวม แต่บริเวณอาคารในส่วนต่างๆ ก็มิได้รับการดูแลอย่างทั่วถึง ทำให้สภาพอาคารสกปรก มีสภาพทรุดโทรม ทั้งนี้รวมถึงการทิ้งขยะมูลฝอย ในบริเวณจุดที่กำหนดไว้ ถ้าผู้อยู่อาศัยไม่มีความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการจัดการทิ้งมูลฝอย ซึ่งจะทำให้เกิดความสกปรกในบริเวณจุดที่กำหนดและกลิ่นก็จะก่อให้เกิดความรำคาญต่อห้องอื่นๆ นอกจากนี้การเก็บค่าบริการส่วนกลาง ซึ่งทางผู้บริหารอาคารชุดจัดเก็บได้ไม่ครบถ้วน เนื่องจากผู้พักอาศัยไม่ยอมจ่ายค่าบริการสำนักงานส่วนกลาง



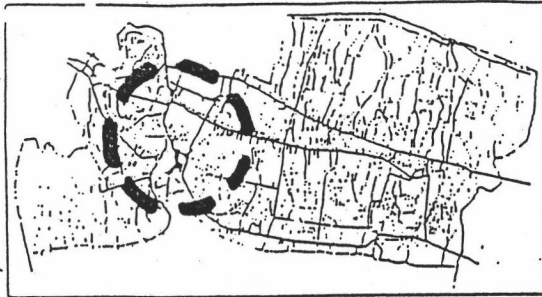
โดยอ้างสาเหตุต่างๆ นานา หรือยังไม่มีผู้เข้าพักอาศัย ผู้บริหารจึงไม่สามารถเก็บเงินของผู้พักอาศัย เพื่อนำมาใช้บริหารงานบริการส่วนกลาง ในเรื่องของการจ้างยามรักษาความปลอดภัย พนักงานทำความสะอาด เป็นต้น

#### 5. ปัญหาในการอยู่ร่วมกัน

สาเหตุของปัญหาการอยู่ร่วมกันของอาคารชุดส่วนใหญ่ เกิดจากการส่งเสียงรบกวนห้องอื่นๆ การไม่ช่วยกันรักษาความสะอาด ไม่ช่วยกันรักษาทรัพย์สินส่วนรวม เป็นผลให้บริการเหล่านี้หมดสภาพและขาดหายไป ดังนั้นการอยู่ร่วมกัน ผู้อยู่อาศัยต้องรู้จักรับผิดชอบต่อระเบียบและข้อบังคับต่างๆ ที่ถูกกำหนดขึ้น ซึ่งจะช่วยให้ลักษณะโดยรวมมีสภาพดีขึ้น และผู้อยู่อาศัยก็จะไม่เกิดความรำคาญ และยังช่วยกันรักษาความสะอาดของบริเวณในโครงการและบริเวณใกล้เคียง

#### 3.5 ที่อยู่อาศัยภายในจังหวัดสมุทรปราการ

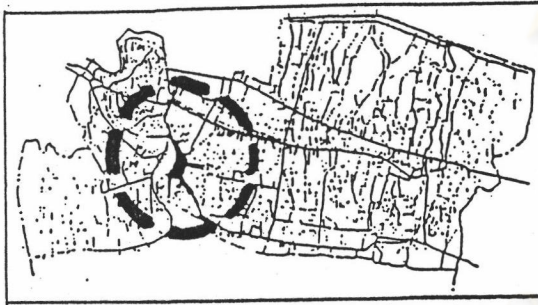
จังหวัดสมุทรปราการ เป็นจังหวัด 1 ใน 5 จังหวัดปริมณฑล ที่ได้รับอิทธิพลความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจจากกรุงเทพมหานครมากที่สุด สาเหตุเนื่องมาจากทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมประกอบกับการเดินทางติดต่อระหว่างกรุงเทพมหานคร และชายฝั่งทะเลภาคตะวันออกได้อย่างสะดวก โรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ จึงเลือกที่จะเข้ามาประกอบการในเขตจังหวัดสมุทรปราการ การเจริญเติบโตของจังหวัดสมุทรปราการ เริ่มต้นจากการที่รัฐบาลมีนโยบายการกระจายความเจริญสู่ภูมิภาค มีนโยบายส่งเสริมให้โรงงานอุตสาหกรรมในกรุงเทพมหานครออกไปตั้งโรงงานประกอบกิจการในจังหวัดรอบ ๆ มากขึ้น จังหวัดสมุทรปราการซึ่งมีอาณาเขตติดต่อใกล้กรุงเทพมหานครมากที่สุด โดยเฉพาะบริเวณตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ เป็นบริเวณที่มีการขยายตัวมากทั้งด้านการค้า พาณิชยกรรม อุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัยเป็นบริเวณที่ได้รับอิทธิพลจากการขยายตัวของกรุงเทพมหานครโดยตรง มีการตั้งนิคมอุตสาหกรรมขึ้นในเขตตำบลบางปู และอำเภอบางพลี โดยเริ่มดำเนินการตั้งแต่ปี 2532 จนถึงปัจจุบัน มีโรงงานอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 341 โรงงาน ภายใต้การดูแลของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เมื่อรวมกับโรงงานในเขตอำเภอต่าง ๆ ปรากฏว่า จังหวัดสมุทรปราการ มีโรงงานอุตสาหกรรมทั้งสิ้น 5,356 โรง มีจำนวนแรงงานทั้งหมดประมาณ 462,640 คน จำนวนแรงงานและโรงงานอุตสาหกรรมมาก ที่สุดอยู่ในเขตอำเภอเมืองคิดเป็นร้อยละ 35.13 รองลงมาได้แก่ อำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอพระสมุทรเจดีย์ อำเภอบางบ่อ คิดเป็นร้อยละ 29.42, 18.46, 6.77 และ 2.12 ตามลำดับ



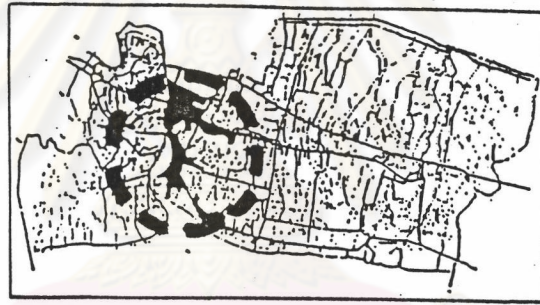
2492



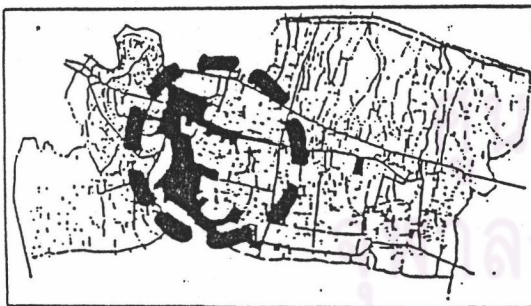
2508



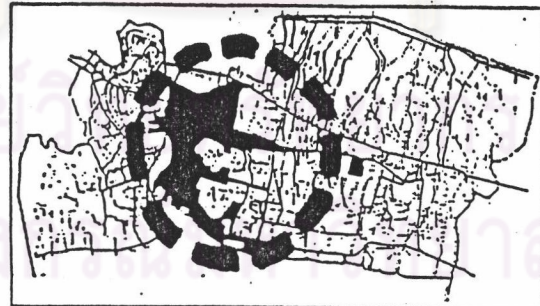
2518



2527



2530




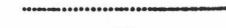
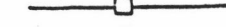



2534

แสดงการขยายตัวของอำเภอเมืองสมุทรปราการ



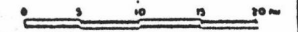
สัญลักษณ์

-  เขตภาคเกษตร
-  เขตไร่
-  เขตป่า
-  เขตสวน
-  ทางหลวงแผ่นดิน
-  ทางหลวงพิเศษ

การจัดทำภาพอากาศจากภาพถ่ายดาวเทียมปี 2550 โดยกรมแผนที่ทหาร  
กรมวิชาการเกษตร

ภาพที่ 3-4

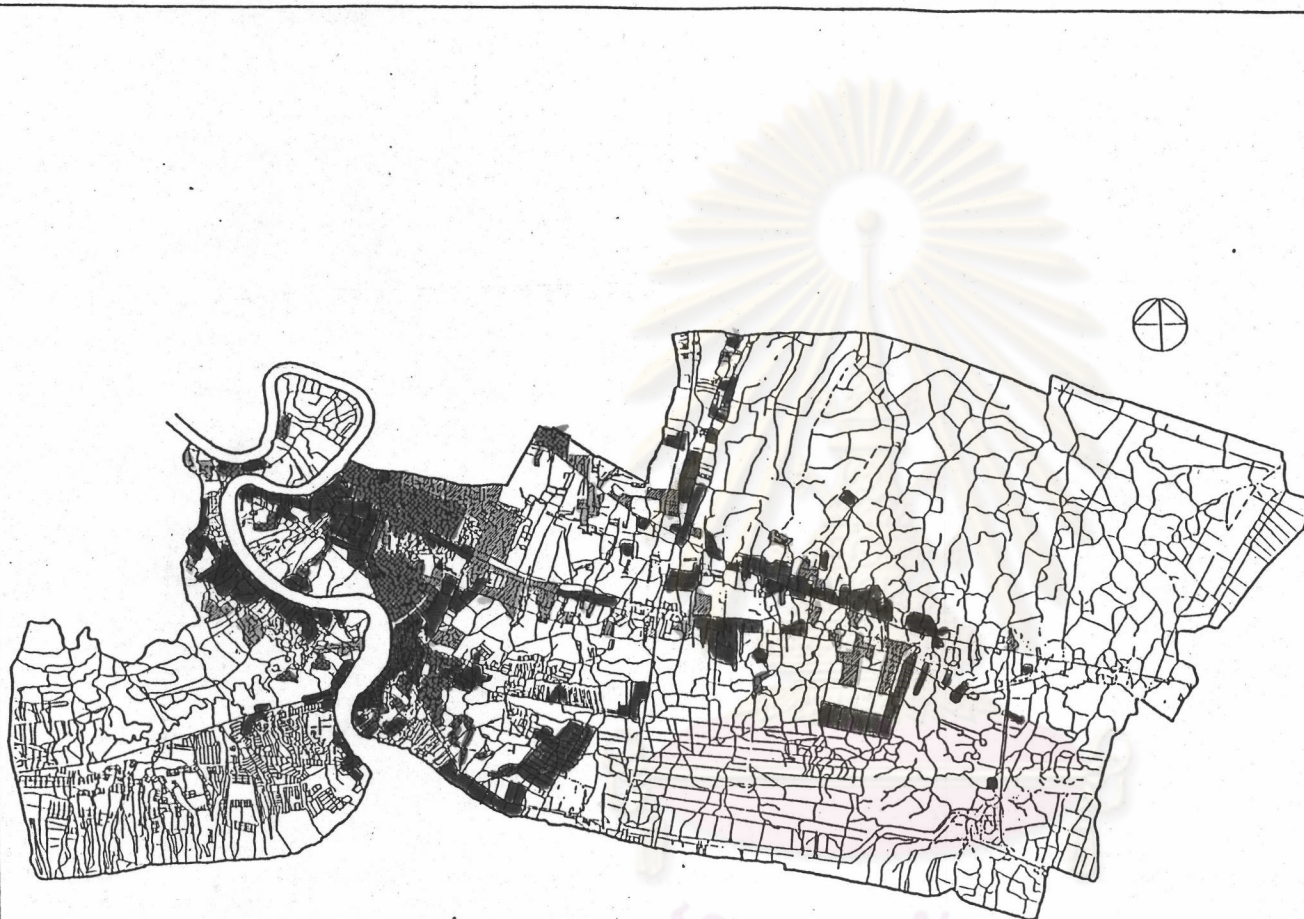
มาตราส่วน:










ที่มา:

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย











LEGEND

- |  |  |
|--|--|
|  RESIDENTIAL-HIGH DENSITY   |  INDUSTRIAL             |
|  RESIDENTIAL-MEDIUM DENSITY |  GOVERNMENT DEVELOPMENT |
|  RESIDENTIAL-LOW DENSITY    |  AGRICULTURE AND PARK   |
|  COMMERCIAL                 |  |

0 1 2 3 4 5 10 KM

แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน ปี พ.ศ. 2537

สัญลักษณ์

- |   |                |
|---|----------------|
|  | เขตเทศบาล      |
|  | เขตจังหวัด     |
|  | เขตอำเภอ       |
|  | เขตตำบล        |
|  | ทางหลวงแผ่นดิน |
|  | ทางหลวงจังหวัด |

การจัดระบบบริหารราชการส่วนท้องถิ่นมีฐานะเป็นอยู่ในเขตเทศบาลนคร  
มณฑลพิษณุโลกมีระบบบริหารราชการ

ภาพที่ 3-6

มาตราส่วน: 0 5 10 15 20 KM

ที่มา:

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ตารางที่ 3-6 จำนวนโรงงานอุตสาหกรรม เงินทุนและคนงาน รายอำเภอ ปี 2537







อำเภอ	สถานประกอบการ (ราย)	เงินทุน (ล้านบาท)	จำนวนคนงาน (คน)
1. เมืองสมุทรปราการ	2,223	50,900.000	217,237
2. พระประแดง	1,576	40,500.000	113,464
3. บางพลี	1,080	43,200.000	94,807
4. บางบ่อ	114	1,305.000	5,753
5. พระสมุทรเจดีย์	363	18,400.000	31,361
รวม	5,356	54,305.000	462,622

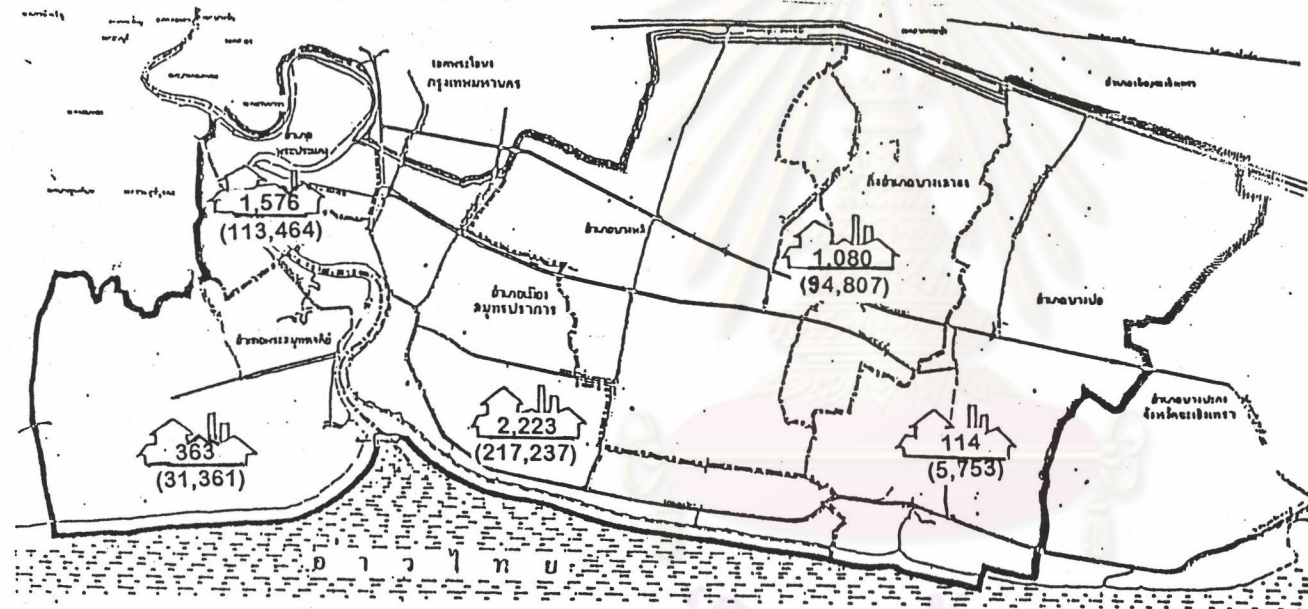
ที่มา : สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดสมุทรปราการ

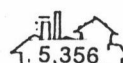
การเพิ่มขึ้นของโรงงานอุตสาหกรรมทำให้กิจกรรมที่เกี่ยวข้องมีมากขึ้น โดยเฉพาะจำนวนแรงงาน จากที่เคยอพยพเข้าสู่กรุงเทพมหานครเพียงแห่งเดียว ก็เปลี่ยนทิศทางการเข้ามาทำงานภายในกรุงเทพมหานคร ก็มุ่งหน้าสู่จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งนับวันจะมีแรงงานเพิ่มขึ้น ในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการโรงงานอุตสาหกรรมส่วนใหญ่จะหนาแน่นบริเวณตำบลสำโรงเหนือ ตำบลท้ายบ้าน และตำบลบางปูใหม่ เพราะเป็นบริเวณที่เริ่มมีการก่อตั้งโรงงานต่าง ๆ ตั้งแต่ในปี 2502 จากนโยบายการย้ายโรงงานอุตสาหกรรมพอกหนึ่งออกจากกรุงเทพมหานคร และเกิดมีโรงงานต่าง ๆ ตั้งอยู่บริเวณรอบ ๆ พื้นที่ดังกล่าว ปัจจุบันโรงงานใหม่ ๆ จะกระจายตัวตามแนวถนนเทพารักษ์ ตำบลสำโรงเหนือ มากกว่าบริเวณอื่น ๆ เนื่องจากทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม และการคมนาคมขนส่งที่สะดวก

สาขาการผลิตในภาคอุตสาหกรรม นับเป็นสาขาการผลิตที่สำคัญของจังหวัดสมุทร-ปราการเป็นสาขาการผลิตที่ทำรายได้ให้กับจังหวัดเป็นอย่างมาก อุตสาหกรรมการผลิตที่สำคัญ ได้แก่ อุตสาหกรรมแปรรูป อุตสาหกรรมสิ่งทอ ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ ฯลฯ ทั้งนี้จะเห็นได้จากมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดสมุทรปราการ ในปี 2532 มีมูลค่าถึง 78,969,726 ล้านบาท หรือร้อยละ 74.39 ของสาขาการผลิตทั้งหมด และในปี 2536 สาขาการผลิตในภาคอุตสาหกรรม ก็ยังมีการเจริญเติบโตสูงกว่า การผลิตในสาขาต่าง ๆ เกือบสองเท่าเปรียบเทียบกับปี 2532 คือมีมูลค่าประมาณ 146,874,714 ล้านบาท มีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นจากปี 2532-2536 ร้อยละ 21.66 การเพิ่มขึ้นของภาคอุตสาหกรรมส่งผลให้กิจกรรมต่าง ๆ มีการเติบโตตามมา ในปี 2536 พบว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของสาขาการบริการมีการเจริญเติบโตสูงกว่าสาขาการผลิตอื่น ๆ ถึงร้อยละ 40.39 ซึ่งเป็นการเติบโตเพื่อรองรับการผลิตในสาขาอื่น ๆ

สัญลักษณ์

-  เขตพรมแดน
-  เขตจังหวัด
-  เขตอำเภอ
-  เขตตำบล
-  สถานีรถไฟ
-  สถานีรถโดยสาร



 5,356 จำนวนโรงงาน  
(462,622) (จำนวนแรงงาน)

แสดงจำนวนโรงงานและแรงงานในเขตจังหวัดสมุทรปราการ



การวิจัยและวิเคราะห์ข้อมูลด้านสุขภาพของประชากร  
มหาวิทยาลัยมหาวชิราลงกรณ

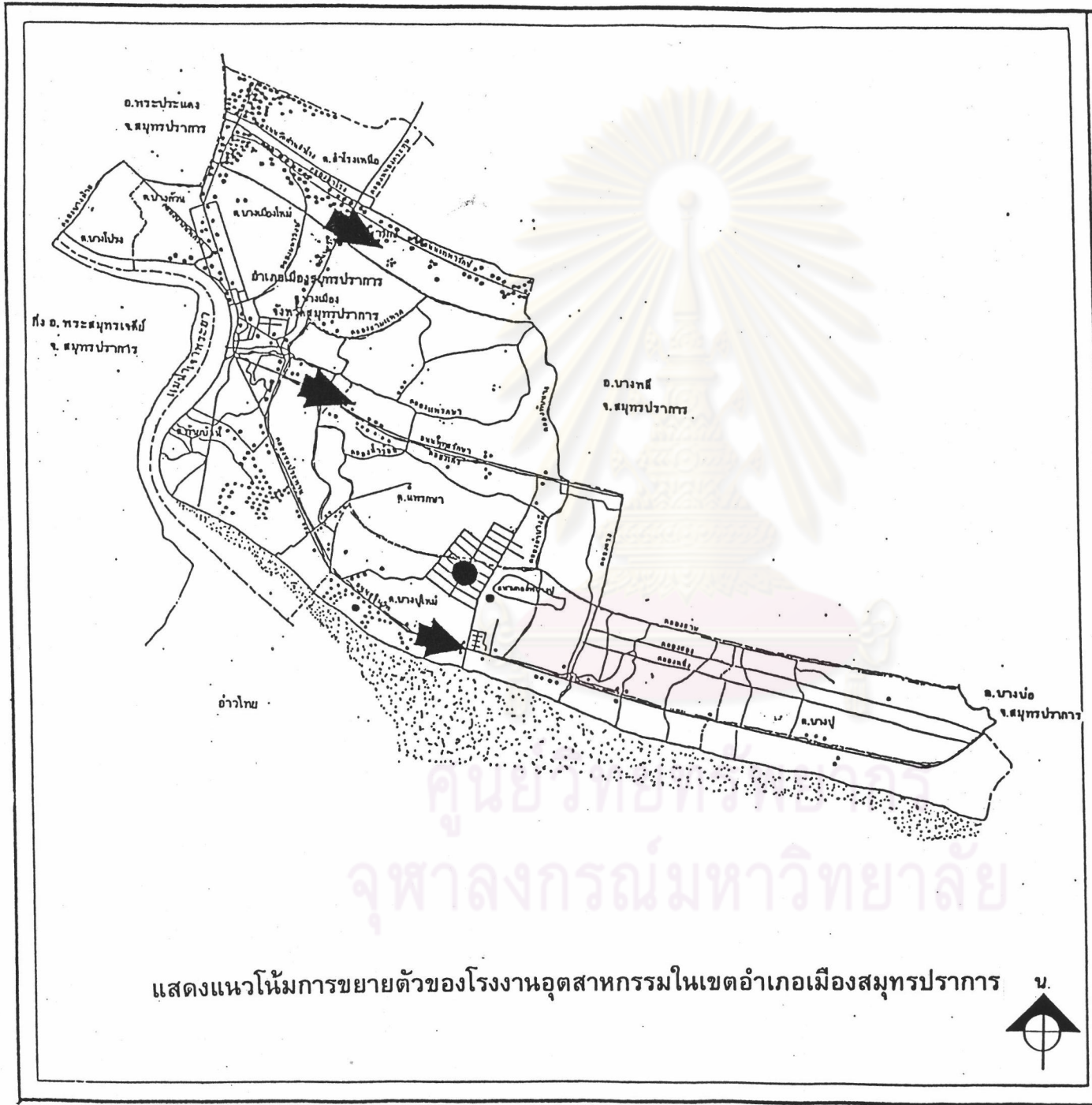
ภาพที่ 3-8      มาตรการ: 0 5 10 กม.

ที่มา: ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย









แสดงแนวโน้มการขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ



สัญลักษณ์

- เขตสภาพถนน
- เขตโพธิ์
- เขตตำบล
- เขตตำบล
- ทิศทางแม่น้ำ
- ทิศทางจังหวัด



ทิศทางการขยายตัว

การวิจัยเชิงสหศาสตร์จากนักวิจัยด้านภูมิศาสตร์และผังเมืองในเขตอุตสาหกรรม  
คณะศึกษาศาสตร์มหาวิทยาลัยบูรพา

ภาพที่ 3-11	มาตราส่วน: 0 5 10 15 20 กม.
----------------	--------------------------------

ที่มา:

ภาวิชการวางแผนภาคและเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3-7 แสดงผลิตภัณฑ์มวลรวมสมุทรปรากฏการ จำแนกตามสาขาการผลิต  
ปี พ.ศ. 2532-2536

สาขาการผลิต	2532		2536		(หน่วย : ล้านบาท)
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	อัตราการเติบโต
					ปี 2532-2536
ภาคเกษตรกรรม	5,377,884	5.08	9,588,318	4.94	19.57
1. กสิกรรม	496,945	0.47	369,286	0.19	-6.42
2. ปศุสัตว์	105,280	0.10	53,881	0.03	-12.21
3. ประมง	2,315,617	2.19	4,251,272	2.19	20.90
4. ป่าไม้	0	0.00	0	0.00	0.00
5. บริการทางการเกษตร	15,130	0.01	11,654	0.01	-5.74
6. แปรรูปการเกษตร	2,444,912	2.31	4,902,225	2.53	25.13
ภาคอุตสาหกรรม	80,989,204	76.56	150,924,139	77.78	21.59
7. เหมืองแร่ ย่อยหิน	5,859	0.01	0	0.00	-25.00
8. อุตสาหกรรม	78,696,726	74.39	146,874,714	75.70	21.66
9. การก่อสร้าง	2,286,619	2.16	4,049,425	2.09	19.27
ภาคบริการ	19,416,176	18.35	33,518,914	17.27	18.16
10. ไฟฟ้า ประปา	4,516,824	4.27	6,878,033	3.54	13.07
11. คมนาคม สื่อสาร	2,522,277	2.38	4,205,851	2.17	16.69
12. คำสั่ง ค้าปลีก	5,997,752	5.67	8,977,872	4.63	12.42
13. ธนาคาร อสังหาริมทรัพย์	2,166,166	2.05	3,968,971	2.05	20.81
14. ที่อยู่อาศัย	1,130,490	1.07	1,767,421	0.91	14.09
15. การบริหาร	481,939	0.46	918,583	0.47	22.65
16. การบริการ	2,600,728	2.46	6,802,183	3.51	40.39
ผลิตภัณฑ์มวลรวม	05,783,264	100.00	194,031,371	100.00	20.86
รายได้เฉลี่ยต่อหัว (บาท)	182,236		226,672		
จำนวนประชากร (พันคน)	824		856		

ที่มา : กองบัญชีรายได้ประชาชาติ คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

จังหวัดสมุทรปราการนับว่าเป็นจังหวัดที่มีการเติบโตทางด้านเศรษฐกิจสูง และต่อเนื่องตลอดเวลา จากข้อมูลประชากรของสำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง พบว่า จังหวัดสมุทรปราการมีประชากรในปี 2537 จำนวน 914,360 คน มากเป็นหนึ่งในห้าจังหวัดปริมณฑล และเมื่อพิจารณาอัตราการเพิ่มและความหนาแน่นของประชากรระดับจังหวัดทั้งหมด 5 จังหวัด ในเขตปริมณฑลแล้วพบว่า จังหวัดสมุทรปราการ มีอัตราการเพิ่มประชากรเป็นอันดับที่ 4 ของจังหวัดปริมณฑลคือ มีอัตราเพิ่มร้อยละ 1.98 และมีความหนาแน่นของประชากรเป็นอันดับ 2 รองจากจังหวัดนนทบุรี (911 คนต่อตารางกิโลเมตร) จากลักษณะข้อมูลดังกล่าวประชากรในจังหวัดสมุทรปราการจะกระจุกตัวอยู่ในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ และอำเภอพระประแดง (ตารางที่ 3-6)

ในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ ปี 2537 พบว่า ประชากรของตำบลบางด้วน มีจำนวนน้อยที่สุด 7,179 คน ในขณะที่ตำบลสำโรงเหนือ เป็นตำบลที่ประชากรมากที่สุด จำนวน 75,429 คน และเมื่อนำจำนวนประชากรรายตำบลในปี 2537 มาเปรียบเทียบกับขนาดของพื้นที่ในแต่ละตำบลสามารถแบ่งความหนาแน่นของประชากรในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการได้ดังนี้

ตารางที่ 3-8 แสดงจำนวน อัตราเพิ่ม และความหนาแน่นของประชากรใน 5 จังหวัดปริมณฑล ของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2532-2537

จังหวัด/อำเภอ	เนื้อที่ (ตร.กม.)	จำนวนประชากร						อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)
		2532	2533	2534	2535	2536	2537		
ปทุมธานี	1,520.86	441,930	452,693	465,968	484,586	500,086	511,448	3.21	336
นครปฐม	2,168.33	646,803	657,182	664,190	671,386	710,290	719,265	2.16	332
นนทบุรี	622.303	627,667	668,760	703,187	698,704	717,405	740,564	3.39	1,190
สมุทรสาคร	872.347	349,680	358,155	365,274	372,605	373,464	381,316	1.75	437
สมุทรปราการ	1,004.09	829,412	854,883	882,164	871,806	895,384	914,360	1.98	911
เมืองสมุทรฯ	190.557	329,824	341,793	354,482	379,023	388,619	396,768	3.78	2,082
พระประแดง	73.368	195,822	199,213	203,322	193,455	197,568	200,028	0.46	2,726
บางพลี	374.782	143,307	151,080	158,694	151,700	156,808	162,595	2.62	433
บางบ่อ	245.007	85,138	85,696	86,450	77,685	78,202	79,030	1.06	322
พระสมุทรเจดีย์	120.387	75,321	77,101	79,216	69,943	74,187	75,939	0.37	630
5 จังหวัดปริมณฑล	6,187.93	2,895,492	2,991,673	3,080,783	3,099,087	3,196,625	3,266,953	2.45	528
กรุงเทพมหานคร	1,568.74	5,832,843	5,546,937	5,620,591	5,562,141	5,572,712	5,584,226	-0.84	3,560

ที่มา : สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

ตารางที่ 3-9 จำนวนประชากรรายตำบลอำเภอเมืองสมุทรปราการ พ.ศ. 2534-2537

เขตการปกครอง	พื้นที่ (ตร.กม.)	2534	2535	2536	2537	ความหนาแน่น (พ.ศ. 2537)	อัตราการเติบโต 2534-2537
ต.สำโรงเหนือ	18.256	68,707	73,146	74,141	75,429	4,132	3.26
ต.บางเมือง	15.937	39,078	38,385	39,736	41,271	2,590	1.87
ต.บางเมืองใหม่	6.29	40,495	42,771	43,836	45,126	7,174	3.81
ต.ท้ายบ้าน	23.776	44,839	53,143	54,998	56,392	2,372	8.59
ต.บางปูใหม่	35.97	22,776	26,857	27,876	28,714	798	8.69
ต.แพรรษา	40.843	10,351	10,844	11,135	11,515	282	3.75
ต.บางโปรง	3.84	7,686	8,186	8,277	8,311	2,164	2.71
ต.บางปู	24.573	6,093	6,269	6,342	6,423	261	1.81
ต.บางด้วน	5.04	6,954	7,010	7,114	7,179	1,424	58.92
ต.เทพารักษ์	8.7	40,325	41,877	43,713	45,046	5,178	3.90
ต.ปากน้ำ	7.332	70,358	71,824	71,858	71,362	9,733	0.48
อ.เมือง	190.557	353,302	380,312	389,026	396,768	2,082	4.10

ที่มา : สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

1. ตำบลที่มีความหนาแน่นสูง (มากกว่า 3,000 คนต่อตารางกิโลเมตร) มีทั้งหมด 4 ตำบล ได้แก่

- ตำบลปากน้ำ มีพื้นที่ 7.332 ตารางกิโลเมตร ความหนาแน่นของประชากรประมาณ 9,733 คนต่อตารางกิโลเมตร

มีการอาศัยอย่างหนาแน่น เนื่องจากเป็นตำบลที่มีการตั้งถิ่นฐานมานาน ประชากรส่วนใหญ่ประกอบอาชีพการค้า รับจ้างในโรงงานอุตสาหกรรมและรับราชการ เนื่องจากตำบลปากน้ำเป็นที่ตั้งศูนย์กลางบริหาร ประกอบกับยังมีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่มากเป็นอันดับสองรองจากตำบลสำโรงเหนืออีก ทำให้มีการตั้งบ้านเรือนอยู่ใกล้กับโรงงานซึ่งอยู่กันอย่างหนาแน่น การขยายตัวมีแนวโน้มลดลง เนื่องจากการขยายตัวของประชากรมีลักษณะอ้อมตัว และถูกจำกัดทางด้านพื้นที่

- ตำบลบางเมืองใหม่ มีพื้นที่ 6.29 ตารางกิโลเมตร ความหนาแน่นของประชากรประมาณ 7,174 คนต่อตารางกิโลเมตร

ประชากรประกอบอาชีพรับจ้างและค้าขาย เป็นชุมชนที่มีที่อยู่อาศัยมากปะปนกับโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็กและขนาดกลางเป็นช่วง เป็นพื้นที่รองรับแรงงานจากตำบลสำโรงเหนือ และเทพารักษ์

- ตำบลเทพารักษ์ มีพื้นที่ 8.7 ตารางกิโลเมตร ความหนาแน่นของประชากรประมาณ 5,178 คนต่อตารางกิโลเมตร

ประชากรประกอบอาชีพในโรงงานอุตสาหกรรมเป็นส่วนใหญ่ มีโรงงานตั้งอยู่มากเนื่องจากการขยายตัวออกมาจากตำบลสำโรงเหนือ ในขณะที่เดียวกันก็มีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น มีบ้านจัดสรร อพาร์ทเมนท์ตั้งอยู่มากมายเพราะเป็นตำบลที่รองรับการขยายตัวของผู้ใช้แรงงานในบริเวณตำบลสำโรงเหนือและตำบลปากน้ำ

- ตำบลสำโรงเหนือ มีพื้นที่ 18.256 ตารางกิโลเมตร ความหนาแน่นของประชากรประมาณ 4,132 คนต่อตารางกิโลเมตร

ประชากรส่วนใหญ่อพยพมาจากต่างจังหวัดเพื่อประกอบอาชีพรับจ้างในโรงงานอุตสาหกรรม จะตั้งบ้านเรือนที่พักอาศัยใกล้กับโรงงานอุตสาหกรรม เป็นตำบลที่มีการขยายตัวของโรงงานมาก เป็นจุดที่เชื่อมติดต่อกับกรุงเทพมหานคร การขยายตัวเริ่มชะลอตัวเมื่อมีการแบ่งแยกเขตการปกครอง เป็นตำบลเทพารักษ์ แต่ประชากรยังไม่มีการโยกย้ายเนื่องจากความสะดวกในการเดินทางที่มีสูงนั่นเอง

2. กลุ่มที่มีความหนาแน่นปานกลาง (1,000-3,000 คนต่อตารางกิโลเมตร) มีทั้งหมด 4 ตำบล ได้แก่

- ตำบลบางเมือง มีพื้นที่ 15.937 ตารางกิโลเมตร ความหนาแน่นของประชากรประมาณ 2,590 คนต่อตารางกิโลเมตร

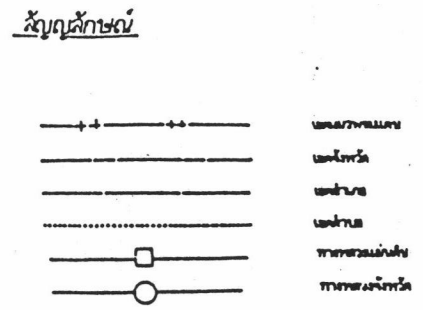
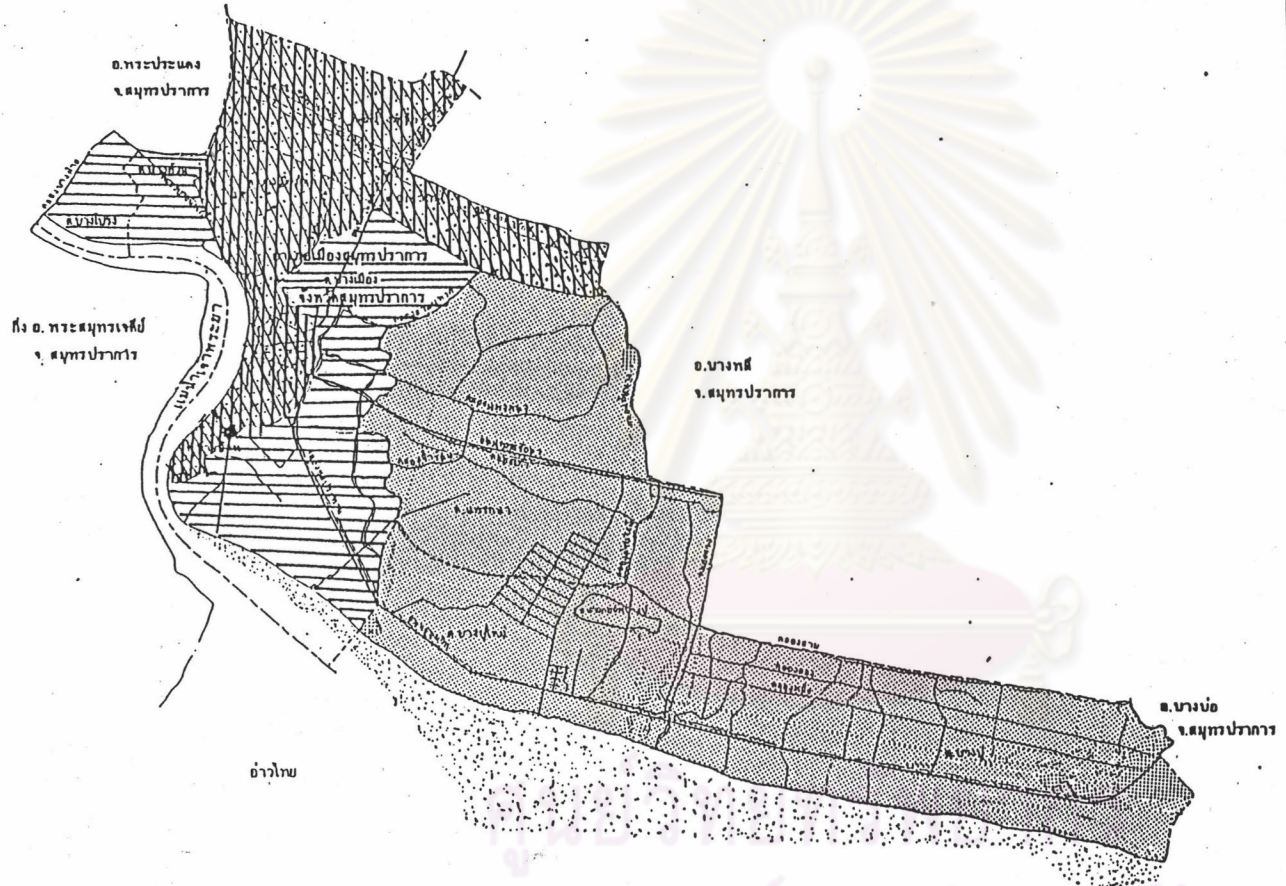
พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ของโรงงานขนาดเล็กและขนาดกลาง มีอาคารพาณิชย์ตั้งอยู่บ้างประปราย ประชากรจะมีอาชีพรับจ้าง ค่าขาย เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของประชากรที่ทำงานในตำบลสำโรงเหนือและตำบลเทพารักษ์

- ตำบลท้ายบ้าน มีพื้นที่ 23.776 ตารางกิโลเมตร ความหนาแน่นของประชากรประมาณ 2,372 คนต่อตารางกิโลเมตร

สภาพโดยทั่วไป บริเวณ 2 ฟังถนนสุขุมวิทมีอาคารพาณิชย์ตั้งอยู่ปะปนกับโรงงานอุตสาหกรรมขนาดต่างๆ มีบางพื้นที่ที่ยังเป็นพื้นที่เกษตรกรรม ประชากรประกอบอาชีพรับจ้างเป็นส่วนใหญ่ แต่เดิมจะประกอบอาชีพเกษตรกรรม แต่เนื่องจากการขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมทำให้พื้นที่ใกล้เคียงไม่สามารถจะทำการเกษตรได้

- ตำบลบางโปรง มีพื้นที่ 3.84 ตารางกิโลเมตร ความหนาแน่นของประชากรประมาณ 2,164 คนต่อตารางกิโลเมตร เป็นชุมชนที่เกิดขึ้นใหม่ เนื่องมาจากการจัดสรรที่ดิน และหมู่บ้านจัดสรร เป็นบริเวณที่อยู่อาศัยของแรงงานในอำเภอพระประแดงและตำบลสำโรงเหนือ

- ตำบลบางด้วน มีพื้นที่ 5.04 ตารางกิโลเมตร ความหนาแน่นของประชากรประมาณ 1,424 คนต่อตารางกิโลเมตร ประชากรส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้างในโรงงาน เป็นชุมชนที่อยู่อาศัยใหม่



- ความหนาแน่นมากกว่า 3,000 คน/ตร.ม.
- ความหนาแน่น 1,000 - 3,000 คน/ตร.ม.
- ความหนาแน่นน้อยกว่า 1,000 คน/ตร.ม.

การวิเคราะห์การขยายตัวของเมืองตามพื้นที่ในเขตภาคพิเศษ  
กรณีศึกษาอำเภอเมืองสมุทรปราการ

ภาพที่ 3-12      มาตราส่วน:

ที่มา:  
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แสดงความหนาแน่นของประชากรรายตำบลในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. ตำบลที่มีความหนาแน่นน้อยที่สุด (น้อยกว่า 1,000 คนต่อตารางกิโล-  
เมตร) มีทั้งหมด 3 ตำบล ได้แก่

- ตำบลบางปูใหม่ มีพื้นที่ 35.97 ตารางกิโลเมตร มีความหนาแน่น  
ของประชากร 798 คนต่อตารางกิโลเมตร เป็นตำบลที่มีนิคมอุตสาหกรรมตั้งอยู่ มีอาคาร  
พาณิชย์และบ้านเรือนตั้งอยู่ริมฝั่งถนนทิศใต้ ประชากรประกอบอาชีพรับจ้างในโรงงาน  
อุตสาหกรรม-กรรม เกษตรกรรม เช่น ทำนาทุ่งและกึ่งค้าขาย เป็นชุมชนที่เกิดขึ้นมาควบคู่กับนิคม  
อุตสาหกรรม

- ตำบลแพรงษา มีพื้นที่ 40.843 ตารางกิโลเมตร มีความหนาแน่น  
ของประชากร 282 คนต่อตารางกิโลเมตร พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เพื่อเกษตรกรรม ประเภท  
บ่อปลา นาข้าว แต่ในปัจจุบันบ้านจัดสรรเริ่มขยายตัวเข้าไปหา ประชากรรุ่นใหม่ไม่สนใจที่จะ  
ทำการเกษตร

- ตำบลบางปู มีพื้นที่ 24.573 ตารางกิโลเมตร มีความหนาแน่นของ  
ประชากร 261 คนต่อตารางกิโลเมตร พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม มีชุมชนตั้งอยู่  
เป็นกลุ่มตามสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญๆ เช่น เมืองโบราณ ฟาร์มจระเข้ สถานที่พักผ่อนอากาศ  
บางปู เริ่มมีบ้านจัดสรร และการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามริมถนนสุขุมวิท และด้านทิศเหนือคลอง  
ชลประทาน

ประชากรในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือ  
ลดลงในบางช่วงเวลา แตกต่างกัน แต่จากลักษณะภาพรวมของการเปลี่ยนแปลงประชากรใน  
อดีตของจังหวัดสมุทรปราการ พบว่า จำนวนประชากรในแต่ละอำเภอของจังหวัดสมุทรปราการ  
มีการเพิ่มขึ้นอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งเป็นผลต่อเนื่องมาจากการเติบโตทางเศรษฐกิจของจังหวัด ที่ส่ง  
ผลให้จำนวนประชากรเพิ่มอย่างสม่ำเสมอตลอดเวลา

จากการศึกษาของสถาบันวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย ร่วมกับ  
บริษัท แมคโครคอนซัลแตนท์ จำกัด ในการจัดทำแผนหลักการกำจัดน้ำเสียกรุงเทพมหานคร  
และปริมณฑล ได้ทำการคาดคะเนจำนวนประชากรในแต่ละอำเภอของจังหวัด ในเขตปริมณฑล  
ในปี 2543, 2553 และ 2563 เป็นจำนวน 1,176,500 , 1,637,900 และ 2,173,800  
ตามลำดับ และในขณะเดียวกัน เมื่อเทียบประชากรรายอำเภอของจังหวัดสมุทรปราการ อำเภอ  
เมืองสมุทรปราการ ยังคงมีจำนวนประชากรมากที่สุด โดยมีอำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี  
อำเภอบางบ่อ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ มีจำนวนประชากร ลดหลั่นกันตามลำดับ



ตารางที่ 3-10 แสดงการคาดประมาณจำนวนประชากรใน 5 จังหวัดปริมณฑลของ  
กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2543, 2553, 2563

จังหวัด/อำเภอ	เนื้อที่ (ตร.กม.)	จำนวนประชากร		
		2543	2553	2563
ปทุมธานี	1,520.86	663,700	973,000	1,426,500
นครปฐม	2,168.33	960,200	1,393,400	2,016,100
นนทบุรี	622.303	947,700	1,315,700	1,764,300
สมุทรสาคร	872.347	512,300	730,300	1,036,600
สมุทรปราการ	1,004.09	1,176,500	1,637,900	2,173,800
- เมืองสมุทรฯ	190.557	451,100	582,600	677,500
- พระประแดง	73.368	287,100	412,700	554,200
- บางพลี	374.782	221,500	324,700	476,100
- บางบ่อ	245.007	125,600	184,200	270,000
- พระสมุทรเจดีย์	120.387	91,200	133,700	196,000
5 จังหวัดปริมณฑล	6,187.93	4,260,400	6,050,300	8,417,300
กรุงเทพมหานคร	1,568.74	6,793,800	8,370,700	10,234,200

ที่มา : สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย

จากการขยายตัวในภาคอุตสาหกรรมที่มีอัตราการขยายตัวสูงขึ้น ส่งผลต่อเนื่องไปสู่กิจกรรมในด้านต่าง ๆ ของจังหวัดให้เกิดการเติบโตอย่างรวดเร็ว ประกอบกับเป็นแหล่งงานที่สำคัญมีการอพยพของแรงงานสูง อีกทั้งการเพิ่มขึ้นของประชากรภายในจังหวัดยังมีอยู่ตลอดเวลา และมีแนวโน้มที่สูงขึ้น การเพิ่มของแรงงานและประชากรในเขตจังหวัดสมุทรปราการ ส่งผลให้การเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยมีมากขึ้นตามไปด้วย เนื่องจากกลุ่มคนเหล่านี้มีความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับตนเอง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยหรือประกอบกิจกรรมทางด้านอื่น ๆ ภายในจังหวัด ซึ่งที่อยู่อาศัยก็เป็นสิ่งจำเป็นขั้นพื้นฐานของกลุ่มคนทุกระดับ จังหวัดสมุทรปราการในระยะเวลาที่ผ่านมา การพัฒนาที่อยู่อาศัยก็มีการพัฒนาเพิ่มขึ้นอย่างมาก ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในเขตจังหวัดสมุทรปราการที่เกิดขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากรทั้งภายในจังหวัดและประชากรจากกรุงเทพมหานครด้วย เนื่องจากความเหมาะสมของที่ตั้งเส้นทางคมนาคม ตลอดจนราคาที่ดินของจังหวัดสมุทรปราการยังมีราคาไม่สูงนัก ทำให้กลุ่มนักพัฒนาที่ดินเข้ามาลงทุนในด้านที่อยู่อาศัยในเขตจังหวัดสมุทรปราการมากพอสมควร และก็ได้ได้รับการตอบสนองเป็นอย่างดีจากผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

จากการสำรวจของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ถึงจำนวนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่า ในจังหวัดสมุทรปราการ มีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็นอันดับสามรองจากจังหวัดปทุมธานี และจังหวัดนนทบุรี ในปี 2537 มีจำนวน 13,363 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 7.8 ของที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในปี 2537 จังหวัดสมุทรปราการมีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นแยกเป็นประเภทต่างๆ คือ บ้านเดี่ยว จำนวน 4,307 หน่วย บ้านแฝด 92 หน่วย บ้านแถวและอาคารพาณิชย์ 3,437 หน่วย แฟลตและอาคารชุด 5,527 หน่วย อำเภอที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยทุกประเภทเพิ่มขึ้นมากที่สุดได้แก่ อำเภอบางพลี รองลงมาคือ อำเภอพระประแดง อำเภอเมือง อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และอำเภอบางบ่อ ตามลำดับ

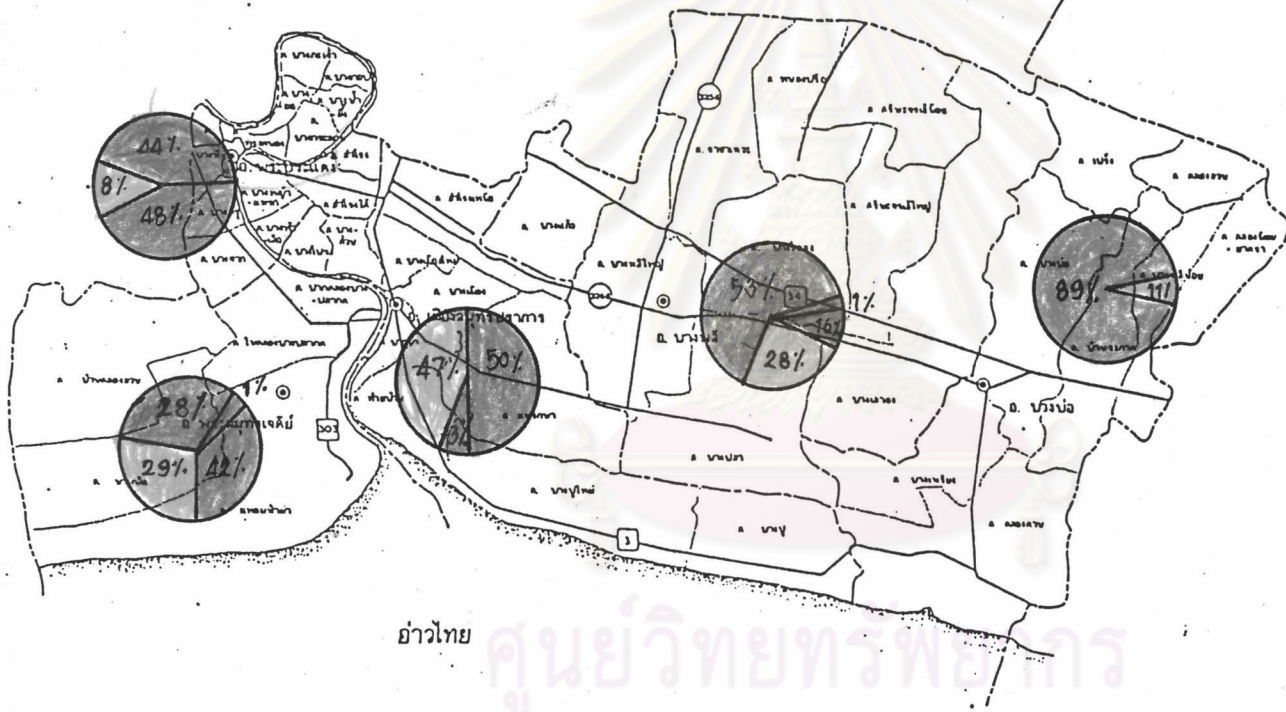
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว มีการเพิ่มมากขึ้นในเขตอำเภอพระประแดง คิดเป็นร้อยละ 34.61 ของบ้านเดี่ยวที่เกิดขึ้นทั้งหมดในจังหวัดสมุทรปราการ โดยมีอำเภอบางพลีที่มีที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นเป็นอันดับสองรองจากอำเภอพระประแดง คิดเป็นร้อยละ 26.65 อำเภอเมือง อำเภอพระสมุทรเจดีย์และอำเภอบางบ่อ มีการเพิ่มขึ้นของบ้านเดี่ยว ตามลำดับ บ้านเดี่ยวในเขตอำเภอเมืองจะกระจายอยู่ห่างจากศูนย์กลางชุมชน และบริเวณถนนสายใหม่ เช่น ถนนศรีนครินทร์ บริเวณชานเมือง ในบริเวณตำบลสำโรงเหนือ ตำบลบางเมือง และตำบลแพรกษา

อำเภอบางพลี เป็นอำเภอที่มีที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถวและอาคารพาณิชย์ ตลอดจนมีที่อยู่อาศัยแฟลตและอาคารชุด เพิ่มมากขึ้นที่สุดภายในจังหวัดสมุทรปราการ คิดเป็นร้อยละ 57 และ 70 ตามลำดับ ในส่วนของบ้านแถวและอาคารพาณิชย์ อำเภอที่มีการเพิ่มขึ้นเป็นอันดับสอง ได้แก่ อำเภอเมือง อำเภอพระสมุทรเจดีย์ อำเภอพระประแดง อำเภอบางบ่อ ตามลำดับ ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถวและอาคารพาณิชย์ ในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ ส่วนมากจะเป็นอาคารพาณิชย์ กระจายอยู่บริเวณศูนย์กลางของชุมชนและย่านการค้า ริมนถนนสุขุมวิท ถนนเทพารักษ์ ถนนท้ายบ้าน ถนนศรีนครินทร์ และซอยวัดด่านสำโรง อยู่ในตำบลปากน้ำ และตำบลสำโรงเหนือ เป็นส่วนใหญ่

สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด พบว่ามีเพิ่มขึ้นในสองอำเภอ คือ อำเภอเมืองสมุทรปราการและอำเภอบางพลี เพียงสองอำเภอเท่านั้น คิดเป็นสัดส่วนของการเกิดขึ้นของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด ร้อยละ 60 และ 36 ตามลำดับ โดยอำเภออื่น ๆ ไม่มีการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยประเภทนี้



กรุงเทพมหานคร



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แสดงสัดส่วนของที่อยู่อาศัยภายในจังหวัดสมุทรปราการ

สัญลักษณ์

- +-----+-----+-----+-----+ : เขตเทศบาลเมือง
- : เขตอำเภอ
- : เขตตำบล
- : เขตหมู่บ้าน
- : ทางหลวงแผ่นดิน
- : ทางหลวงพิเศษ

- บ้านเดี่ยว
- บ้านแฝด
- บ้านแถวและอาคารพาณิชย์
- แฟลตและอาคารชุด

การวิจัยรับฟังความคิดเห็นจากเกษตรกรในจังหวัดสมุทรปราการ  
กรณีศึกษาบ้านเมืองสมุทรปราการ

ภาพที่ 3-13 มาตราส่วน  
0 5 10 15 20 กม.

ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3-11 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัย ที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตจังหวัดสมุทรปราการ  
ปี 2537

อำเภอ	บ้านเดี่ยว		บ้านแฝด		บ้านแถวและ อาคารพาณิชย์		แฟลตและ อาคารชุด		รวมทั้งหมด	
	จำนวน	สัดส่วน	จำนวน	สัดส่วน	จำนวน	สัดส่วน	จำนวน	สัดส่วน	จำนวน	สัดส่วน
อ.เมืองสมุทรปราการ	925	21.48	55	59.78	876	25.49	-	-	1,856	13.89
อ.พระประแดง	1,491	34.62	-	-	239	6.95	1,388	25.11	3,118	23.33
อ.บางพลี	1,148	26.65	33	35.87	1,976	57.49	3,839	69.46	6,996	52.35
อ.บางบ่อ	306	7.10	-	-	39	1.13	-	-	345	2.58
อ.พระสมุทรเจดีย์	437	10.15	4	4.35	307	8.93	300	5.43	1,048	7.84
รวม	4,307		92		3,437		5,527		13,363	

ในปี 2537 การเพิ่มขึ้นของแฟลตและอาคารชุด มีการเพิ่มขึ้นในสามอำเภอ คือ อำเภอบางพลี อำเภอพระประแดง อำเภอพระสมุทรเจดีย์ เท่านั้น ในส่วนของอำเภอเมืองสมุทรปราการ พบว่าไม่มีการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตและอาคารชุด แต่จากการรวบรวมข้อมูลของสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ พบว่า อาคารชุดพักอาศัยในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการมีทั้งหมด 60 โครงการ มีจำนวนหน่วยพักอาศัย 20,781 หน่วย ส่วนใหญ่เป็นอาคารชุดพักอาศัยราคาถูก อาคารชุดพักอาศัยราคาถูกในเขตอำเภอเมืองจะกระจุกตัวอยู่บริเวณศูนย์กลางย่านพาณิชย์กรรมและการค้าบริการ และบริเวณใกล้กับโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่กระจายตัวอยู่ทั่วไปในเขตอำเภอเมือง บริเวณที่มีอาคารชุดพักอาศัยราคาถูกมากที่สุด ได้แก่ ตำบลสำโรงเหนือ บริเวณชอว์วัดด่านสำโรง ถนนเทพารักษ์ ตำบลท้ายบ้าน และตำบลบางปูใหม่ ซึ่งเป็นย่านพาณิชย์กรรมการค้าและอุตสาหกรรม

ลักษณะอาคารชุดพักอาศัยที่พบส่วนใหญ่ ในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการส่วนใหญ่ มีจำนวนชั้นเฉลี่ยไม่เกิน 5 ชั้น ถึงร้อยละ 65.96 จากอาคารชุดทั้งหมด และเป็นจำนวนชั้นที่พบมากที่สุด ทั้งนี้ เนื่องจากการก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 5 ชั้น จะต้องมีลิฟท์โดยสารคนเข้ามารองรับภายในอาคาร ทำให้อาคารชุดส่วนใหญ่ที่ก่อสร้างจะมีความสูงไม่เกิน 5 ชั้น ในขณะที่ขนาดของห้องชุด ที่พบจะอยู่ระหว่าง 26-28 ตารางเมตร ซึ่งเป็นขนาดห้องชุดที่พบมากจากโครงการทั้งหมด สำหรับจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยพบมากที่สุด คือ จะอยู่ในช่วงไม่เกิน 150 หน่วยต่อโครงการ มีราคาอยู่ระหว่าง 215,000-290,000 เป็นส่วนมาก และพบว่าอาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่ในเขตอำเภอเมืองเป็นอาคารชุดที่มีราคาไม่เกิน 400,000 บาท เป็นส่วนใหญ่ (รายละเอียดดังตารางที่ ผ-1 ในภาคผนวก ก.)











จากลักษณะที่ตั้งของโครงการอาคารชุดราคาถูกในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ โดยส่วนใหญ่จะมีที่ตั้งอยู่ใกล้กับโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอเมือง อยู่ในรัศมีไม่เกิน 5 กิโลเมตร ทั้งนี้จุดประสงค์ของโครงการเหล่านี้ เพื่อรองรับแรงงานภายในเขตอุตสาหกรรม ทำให้การเดินทางของผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุด ที่ทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมมีการเดินทางไม่ไกลจากที่พักอาศัยมากนัก และจากลักษณะที่ตั้งของโครงการอาคารชุดราคาถูกที่ปรากฏในเขตอำเภอเมืองจะกระจายตัว และกระจุกตัวบริเวณที่มีการตั้งโรงงานอุตสาหกรรม เป็นส่วนมาก ซึ่งได้แก่บริเวณตำบลสำโรงเหนือ ตำบลเทพารักษ์ ตำบลบางปูใหม่ และมีแนวโน้มที่จะขยายตัวไปตามถนนสายสำคัญ ๆ เช่น ถนนซอยวัดด่านสำโรง ถนนเทพารักษ์ ถนนศรีนครินทร์ ถนนพุทธรักษา ถนนสุขุมวิท ทั้งนี้จะมีที่ตั้งที่เข้าถึงง่าย และสะดวกต่อการเดินทางไปใช้บริการต่าง ๆ ของเมือง



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย