

การเปลี่ยนแปลงสภาพของเมืองที่เป็นผลจาก ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

Change of Urban Development as Influenced by Mass Transit in Bangkok

วศินี วสุนธราสุข

สาธิตา มาลัยธรรม

ดร.วราเมศวร์ วิเชียรแสน



ภาควิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์



หัวข้อนำเสนอ

- ❖ ที่มาและความสำคัญ
- ❖ ปัญหา
- ❖ วัตถุประสงค์
- ❖ พื้นที่ศึกษา
- ❖ การเก็บข้อมูล
- ❖ การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่
- ❖ สรุปผล

ที่มาและความสำคัญ

- ❖ การเลือกที่อยู่อาศัยหรือการตั้งราคาอสังหาริมทรัพย์
 - มีคำว่า “รถไฟฟ้า” เสมอ เช่น ใกล้รถไฟฟ้าเพียง... หรือ กำลังจะมีการโครงการเร็วๆนี้ มาเกี่ยวข้องด้วยเสมอ
- ❖ ที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเพิ่งก่อสร้างใหม่หรือว่ามีมานานแล้ว แต่ถ้าใกล้รถไฟฟ้า
 - ราคาจะสูงกว่าปกติมาก
- ❖ ในระหว่างที่อยู่บนรถไฟฟ้าหรือออกจากตัวสถานี
 - จะเห็นไซต์งานก่อสร้างอาคารสูงหลายแห่งตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า



WIND
Sukhumvit 23

วินด์ สุขุมวิท 23 (ซอยประสานมิตร)
คอนโดมิเนียม แนวคิดใหม่ อาคารสูง 22 ชั้น
220 ยูนิต ห้องตกแต่งพร้อมอยู่
พร้อมสัมปัสสรยากาศที่ผสมผสานความหรูหรา
ใจกลางย่านธุรกิจ อันใกล้แหล่งช้อปปิ้ง เดินทางสะดวก
เพียง 500 เมตร จาก BTS - อโศก และ MRT - สุขุมวิท

WIND Sukhumvit 23 (Soi Prasammit)
New Concept Condominium offer 22 stories for 220 units.
Fully Fitted Beautifully Designed Rooms.
Located in Heart of Business Area and Shopping Center.
Travel with Convenience - 500 meters away
from ASoke - BTS and Sukhumvit - MRT.

Starting Price 4 Million Baht.



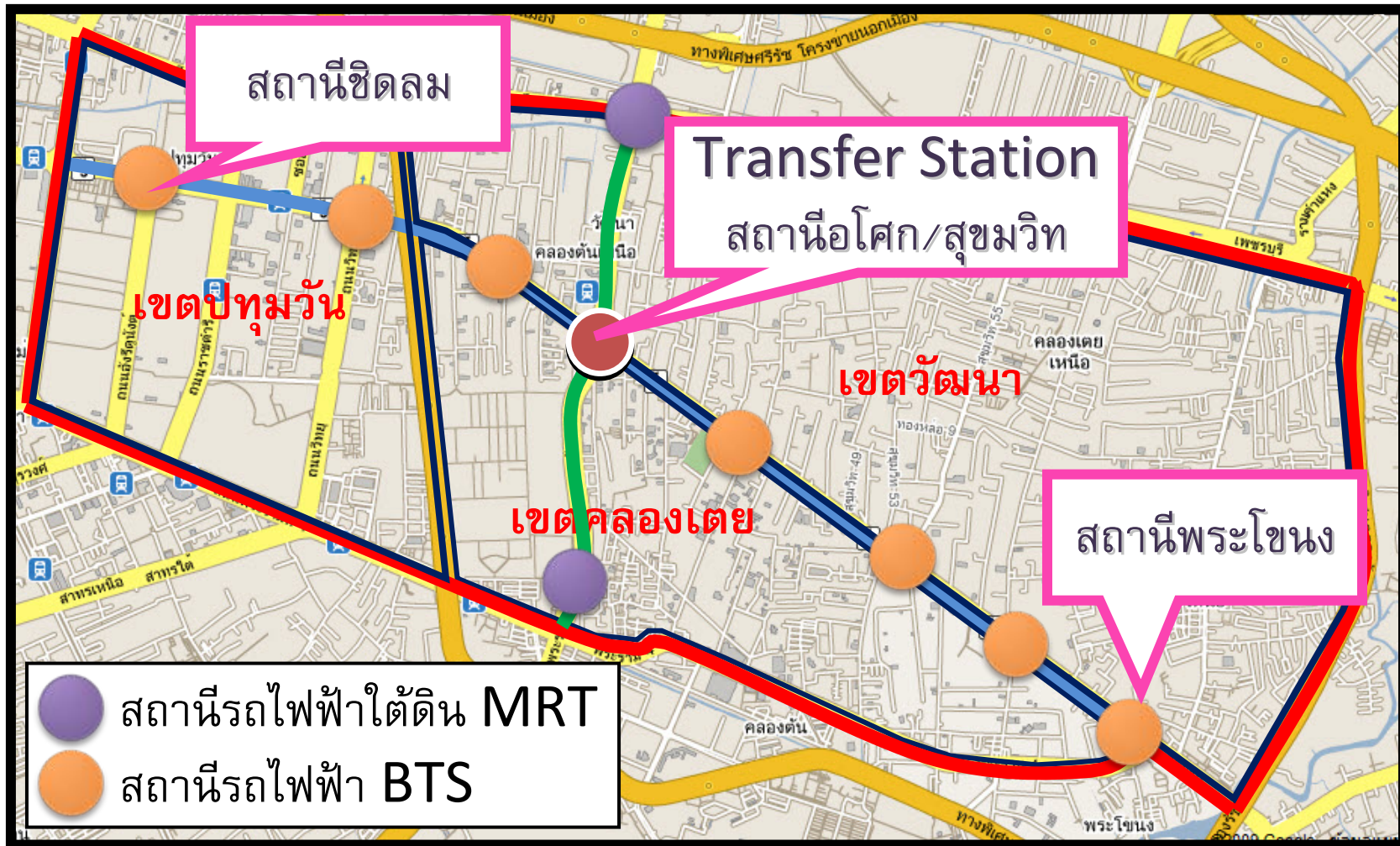
ปัญหา

- ❖ การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ที่เกิดขึ้น เช่น จำนวนสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้น ราคาที่ดินที่สูงขึ้น
 - เป็นผลมาจากระบบรถไฟฟ้า ?

วัตถุประสงค์

- ❖ เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ ที่ได้รับอิทธิพลจากระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

2.1) พื้นที่ศึกษา



2.2) การสำรวจและเก็บข้อมูล

❖ ราคาประเมินที่ดิน

- พ.ศ. 2535-2538 (อ้างอิงจากกรมที่ดิน)
- พ.ศ. 2539-2542 (อ้างอิงจากกรมที่ดิน)
- พ.ศ. 2543-2546 (อ้างอิงจากกรมที่ดิน)
- พ.ศ. 2547-2550 (อ้างอิงจากกรมธนารักษ์)
- พ.ศ. 2551-2554 (อ้างอิงจากกรมธนารักษ์)

❖ ข้อมูลคุณลักษณะของที่อยู่อาศัยเช่น อายุ ขนาดพื้นที่ใช้สอย จำนวนห้องนอน

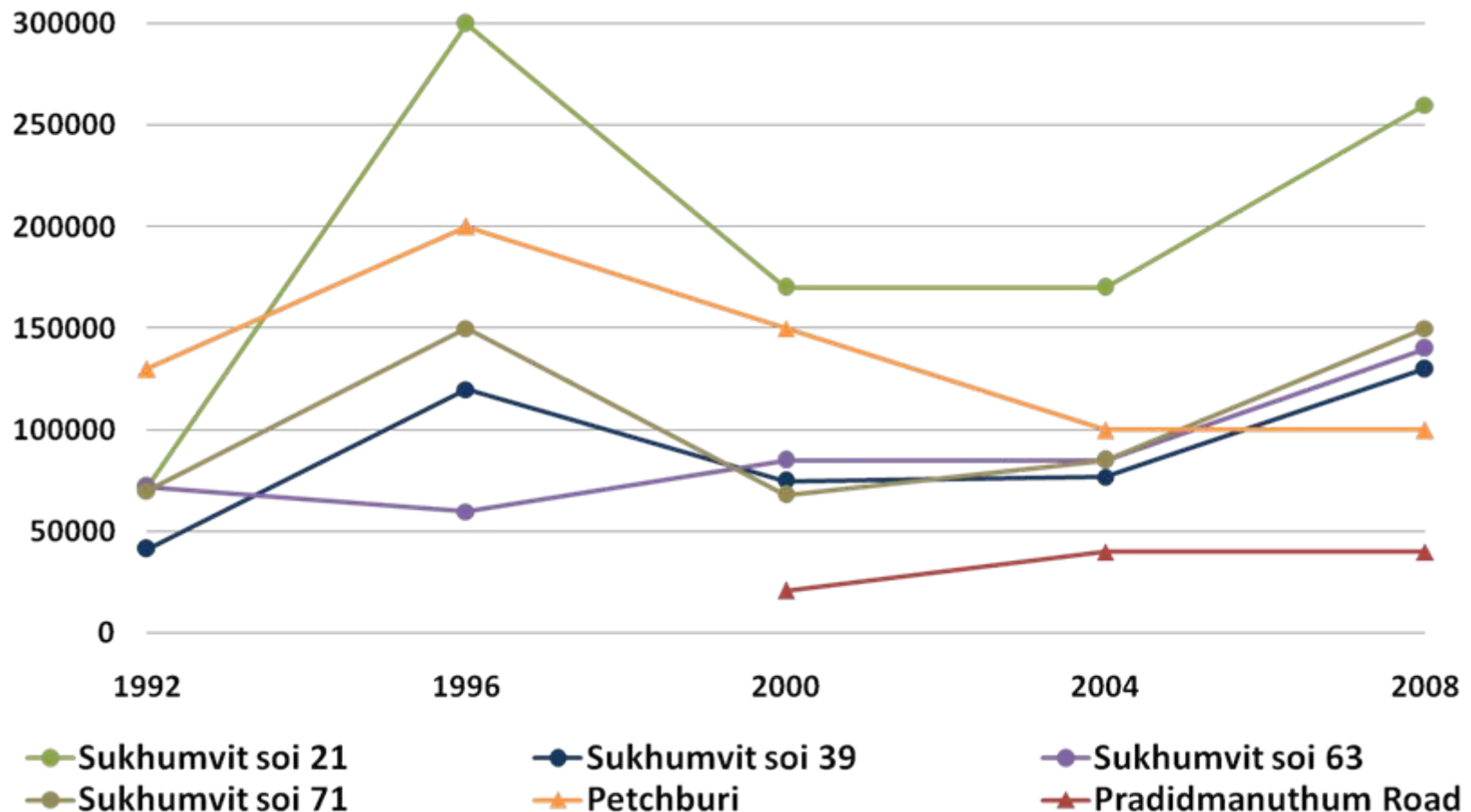
- นิตยสารและเว็บไซต์
- การสอบถามข้อมูลทางโทรศัพท์

ราคาประเมินที่ดิน

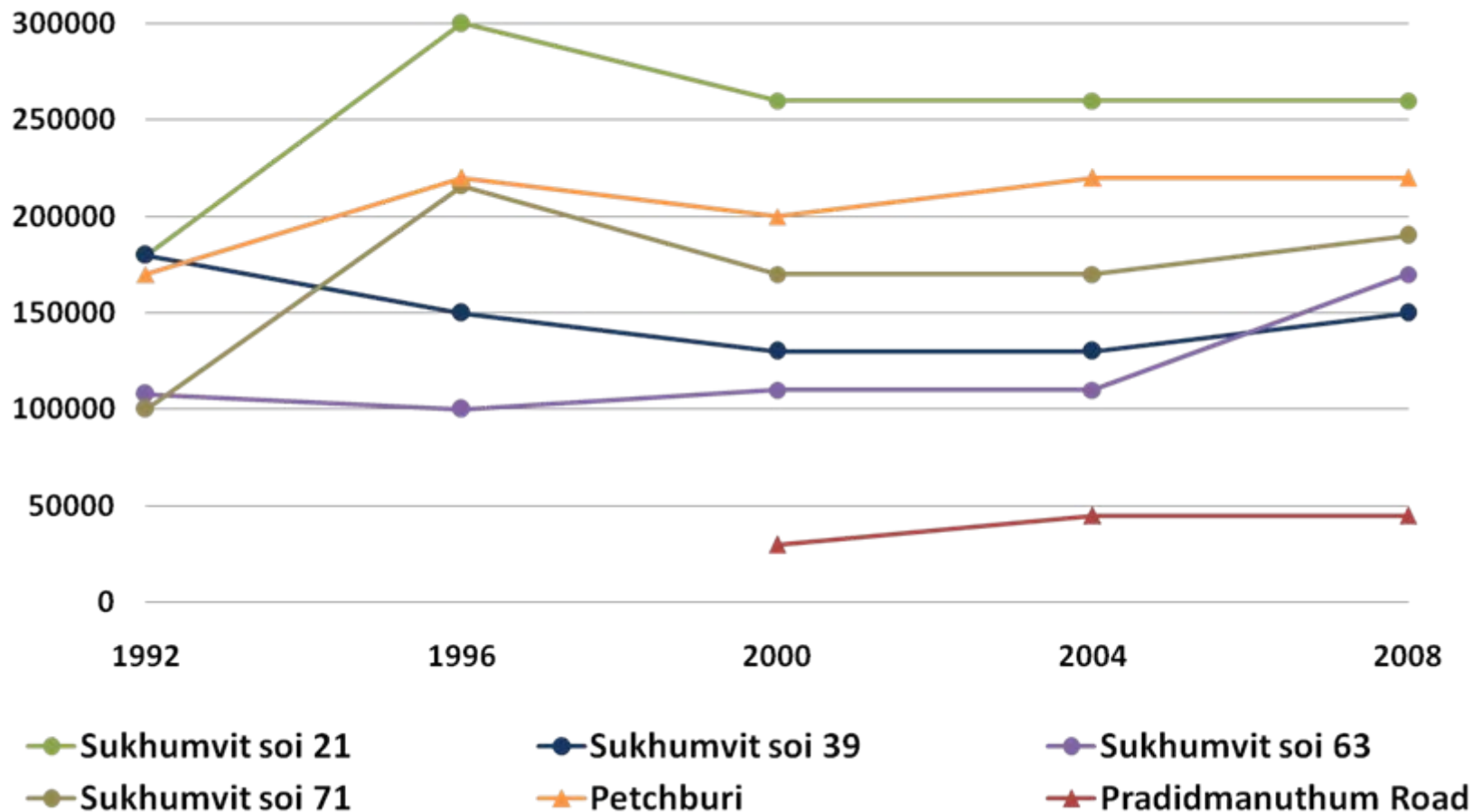
❖ ข้อมูลราคาประเมินที่ดินได้จากกรมที่ดินและกรมธนารักษ์

ซอย	2535-2538 กรมที่ดิน	2539-2542 กรมที่ดิน	2543-2546 กรมที่ดิน	2547-2550 กรมธนารักษ์	2551-2554 กรมธนารักษ์
สุขุมวิท 3	90000	200000	130000	130000	210000
สุขุมวิท 21	108000	170000	200000	170000	260000
สุขุมวิท 39	41000	75000	85000	77000	130000
สุขุมวิท 55	72000	180000	68000	68000	200000
สุขุมวิท 63	80000	100000	85000	85000	140000
สุขุมวิท 71	100000	150000	68000	85000	150000

ราคาประเมินที่ดิน (ราคาต่ำสุด)



ราคาประเมินที่ดิน (ราคาสูงสุด)



คุณลักษณะของที่อยู่อาศัย

- ❖ ข้อมูลทั่วไปของอาคาร
 - พื้นที่ใช้สอยทั้งหมดของอาคาร
 - ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ
 - อายุ
 - จำนวนชั้นทั้งหมด
- ❖ ข้อมูลตัวอย่างห้องชุด
 - พื้นที่ใช้สอย
 - ชั้นที่ (เท่าไหร่)
 - ราคาซื้อ-ขาย
 - ราคาเช่ารายเดือน
 - จำนวนห้องนอน
 - จำนวนห้องน้ำ
 - ห้องนั่งเล่น ห้องครัว ห้องคนรับใช้





ATTRANS
ASIAN TRANSPORTATION RESEARCH SOCIETY

ชุดสำรวจที่

ภาควิชาวิศวกรรมโยธา
และวิศวกรรมศาสตร์
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

แบบสำรวจ

โครงการวิจัยการพัฒนารoadที่เป็นสองอาคารไฟฟ้าขนส่งมวลชน

อาคารที่พักอาศัย

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

- (1.1) ชื่ออาคาร _____
 (1.2) ที่ตั้งอาคาร _____
 (1.3) ผู้ติดต่อ _____ (1.4) โทรศัพท์ _____
 (1.5) พิกัดดาวเทียม _____
 (1.6) ขนาดที่ดิน _____ ไร่ _____ งาน _____ ตารางวา
 (1.7) พื้นที่ขออนุญาต _____ ตารางเมตร (1.8) จำนวนชั้น _____ ชั้น
 (1.9) ประเภทอาคาร Condominium/Apartment อาคารสำนักงาน
 (1.10) ประเภทสัญญา ขาย ให้เช่า

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับทางเข้า-ออก

- (2.1) ระยะทางจากถนนสายหลัก _____ เมตร (ระบุชื่อถนน _____)
 (2.2) ทิศทางจราจร _____ ทิศทาง
 (2.3) จำนวนช่องจราจร _____ ช่อง
 (2.4) ความกว้างของถนนหน้าอาคาร _____ เมตร
 (2.5) ทางเข้าออกอาคารเชื่อมต่อกัน (ระบุชื่อถนน)
 2.5.1) _____
 2.5.2) _____
 2.5.3) _____
 (2.6) ประเภทพื้นผิวถนน/ซอย
 ดอนกสิค สาขายาง
 (2.7) ขนาดความกว้างทางเท้า
 กว้างมาก (> 3 ม.) ปกติ (1.5-3 ม.) แคบ (< 1.5 ม.)
 (2.8) สภาพทางเท้า (สภาพโดยรวม)
 สภาพดี ชำรุดเล็กน้อย ชำรุดมาก ไม่มี

วาดแผนที่ตั้งของสังขป

ข้อมูลทั้งหมดนี้จะนำมาใช้ประกอบการวิจัยและพัฒนาเพื่อการศึกษเท่านั้น

ผู้วิจัยจะเก็บข้อมูลนี้ไว้เป็นความลับและไม่ทำการเผยแพร่ใดๆทั้งสิ้น

ผู้วิจัย ขอขอบพระคุณทุกท่านเป็นอย่างยิ่งที่ให้ความกรุณาสละเวลา และให้ความร่วมมือในการตอบแบบสำรวจ

ส่วนที่ 3 บัญชีที่มีผลต่อมูลค่าของชุดโครงการ

- (3.1) ลักษณะรูปแบบอาคาร มีเอกลักษณ์โดดเด่น มีลักษณะเรียบง่าย
 (3.2) เปิดให้บริการเมื่อ พ.ศ. _____ ยังไม่เปิดให้บริการ
 (3.3) อายุอาคาร _____ ปี (3.4) จำนวนสิทธิ์โดยอาคาร _____ ตัว
 (3.5) อัตราการเช่าอยู่อาศัย มากกว่าครึ่งเกินครึ่ง อาศัยอยู่ปานกลาง อาศัยอยู่น้อย
 (> 50%) (40-50%) (< 40 %)
 (3.6) จำนวนผู้พักอาศัย _____ คน/ครัวเรือน
 แบ่งเป็น คนไทย _____ คน/ครัวเรือน คนต่างชาติ _____ คน/ครัวเรือน
 (3.7) สิ่งอำนวยความสะดวก (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)
 ห้องออกกำลังกาย สนามเทนนิส สระว่ายน้ำ ขวาน้ำ
 นวดสปา สวนหย่อม สนามเด็กเล่น ร้านกาแฟ
 ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ ร้านขายหนังสือ ธนาคาร
 ร้านซัก อบ รีด รถบริการรับส่ง อื่นๆ _____
 (3.8) การดูแลรักษาความปลอดภัย (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)
 กล้อง CCTV ระบบ key card หน่วยรักษาความปลอดภัย
 ระบบป้องกันอัคคีภัย บันไดหนีไฟ อื่นๆ _____
 (3.9) พื้นที่จอดรถรวมทั้งอาคาร _____ คัน
 (3.10) ค่าบริการพื้นที่จอดรถรายเดือน
 ฟรี (ไม่จำกัดจำนวนคัน) ฟรี (.....คันต่อห้อง)
 ฟรี (.....คัน/พื้นที่.....รวม) บาท/เดือน/คัน
 หมายเหตุ : กรณีรถเกินกว่าที่กำหนดเพิ่มบาท/เดือน/คัน
 (3.11) ระยะทางจากอาคารชุดถึงสถานที่สำคัญ

สถานี BTS อโศก _____ กิโลเมตร	ห้างเอ็มโพเรียม _____ กิโลเมตร
สถานี BTS พระราม 9 _____ กิโลเมตร	วิลล่า มาร์เก็ต _____ กิโลเมตร
สถานี BTS นานา _____ กิโลเมตร	โรบินสัน _____ กิโลเมตร
สถานี MRT ศูนย์ประชุมฯ _____ กิโลเมตร	ร้านสะดวกซื้อใกล้ที่สุด _____ กิโลเมตร
สถานี MRT เพชรบุรี _____ กิโลเมตร	ธนาคารที่ใกล้ที่สุด _____ กิโลเมตร
ทางด่วน ด้านพระราม 4 _____ กิโลเมตร	ทางด่วน ด้านสุขุมวิท _____ กิโลเมตร
โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ _____ กิโลเมตร	ร. วัฒนาวิทยาสถ _____ กิโลเมตร
มตว.-ร. ลาดชิดฯ ประสานมิตร _____ กิโลเมตร	ร. ลาดพร้าว _____ กิโลเมตร

ข้อมูลทั้งหมดนี้จะนำมาใช้ประกอบการวิจัยและพัฒนาเพื่อการศึกษเท่านั้น

ผู้วิจัยจะเก็บข้อมูลนี้ไว้เป็นความลับและไม่ทำการเผยแพร่ใดๆทั้งสิ้น

ผู้วิจัย ขอขอบพระคุณทุกท่านเป็นอย่างยิ่งที่ให้ความกรุณาสละเวลา และให้ความร่วมมือในการตอบแบบสำรวจ

ส่วนที่ 4 ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าของห้องชุดแต่ละห้อง

(4.1) ห้องชุดตัวอย่างเลขที่ _____

- (a) เนื้อที่ห้องชุด _____ ตารางเมตร (b) ตั้งอยู่ชั้นที่ _____
- (c) ห้องทั้งหมดในหนึ่งห้องชุด _____ ห้อง ประกอบด้วย
 - ห้องนอน _____ ห้อง
 - ห้องน้ำ _____ ห้อง
 - ห้องนั่งเล่น _____ ห้อง
 - ห้องครัว _____ ห้อง
 - ค้ำรายเดือน _____ บาท
 - ค่าส่วนกลาง _____ บาท
- (d) มีเฟอร์นิเจอร์หรือไม่ มี ไม่มี
- (e) ราคาค่าบริการอินเทอร์เน็ต
 - ความเร็วอินเทอร์เน็ต _____ kbps
 - ราคา _____ บาท
- (f) ราคาค่าบริการเดย์ทีวี _____ บาทต่อเดือน

(4.4) ห้องชุดตัวอย่างเลขที่ _____

- (a) เนื้อที่ห้องชุด _____ ตารางเมตร (b) ตั้งอยู่ชั้นที่ _____
- (c) ห้องทั้งหมดในหนึ่งห้องชุด _____ ห้อง ประกอบด้วย
 - ห้องนอน _____ ห้อง
 - ห้องน้ำ _____ ห้อง
 - ห้องนั่งเล่น _____ ห้อง
 - ห้องครัว _____ ห้อง
 - ค้ำรายเดือน _____ บาท
 - ค่าส่วนกลาง _____ บาท
- (d) มีเฟอร์นิเจอร์หรือไม่ มี ไม่มี
- (e) ราคาค่าบริการอินเทอร์เน็ต
 - ความเร็วอินเทอร์เน็ต _____ kbps
 - ราคา _____ บาท
- (f) ราคาค่าบริการเดย์ทีวี _____ บาทต่อเดือน

(4.2) ห้องชุดตัวอย่างเลขที่ _____

- (a) เนื้อที่ห้องชุด _____ ตารางเมตร (b) ตั้งอยู่ชั้นที่ _____
- (c) ห้องทั้งหมดในหนึ่งห้องชุด _____ ห้อง ประกอบด้วย
 - ห้องนอน _____ ห้อง
 - ห้องน้ำ _____ ห้อง
 - ห้องนั่งเล่น _____ ห้อง
 - ห้องครัว _____ ห้อง
 - ค้ำรายเดือน _____ บาท
 - ค่าส่วนกลาง _____ บาท
- (d) มีเฟอร์นิเจอร์หรือไม่ มี ไม่มี
- (e) ราคาค่าบริการอินเทอร์เน็ต
 - ความเร็วอินเทอร์เน็ต _____ kbps
 - ราคา _____ บาท
- (f) ราคาค่าบริการเดย์ทีวี _____ บาทต่อเดือน

(4.5) ห้องชุดตัวอย่างเลขที่ _____

- (a) เนื้อที่ห้องชุด _____ ตารางเมตร (b) ตั้งอยู่ชั้นที่ _____
- (c) ห้องทั้งหมดในหนึ่งห้องชุด _____ ห้อง ประกอบด้วย
 - ห้องนอน _____ ห้อง
 - ห้องน้ำ _____ ห้อง
 - ห้องนั่งเล่น _____ ห้อง
 - ห้องครัว _____ ห้อง
 - ค้ำรายเดือน _____ บาท
 - ค่าส่วนกลาง _____ บาท
- (d) มีเฟอร์นิเจอร์หรือไม่ มี ไม่มี
- (e) ราคาค่าบริการอินเทอร์เน็ต
 - ความเร็วอินเทอร์เน็ต _____ kbps
 - ราคา _____ บาท
- (f) ราคาค่าบริการเดย์ทีวี _____ บาทต่อเดือน

(4.5) ห้องชุดตัวอย่างเลขที่ _____

- (a) เนื้อที่ห้องชุด _____ ตารางเมตร (b) ตั้งอยู่ชั้นที่ _____
- (c) ห้องทั้งหมดในหนึ่งห้องชุด _____ ห้อง ประกอบด้วย
 - ห้องนอน _____ ห้อง
 - ห้องน้ำ _____ ห้อง
 - ห้องนั่งเล่น _____ ห้อง
 - ห้องครัว _____ ห้อง
 - ค้ำรายเดือน _____ บาท
 - ค่าส่วนกลาง _____ บาท
- (d) มีเฟอร์นิเจอร์หรือไม่ มี ไม่มี
- (e) ราคาค่าบริการอินเทอร์เน็ต
 - ความเร็วอินเทอร์เน็ต _____ kbps
 - ราคา _____ บาท
- (f) ราคาค่าบริการเดย์ทีวี _____ บาทต่อเดือน

สำหรับเจ้าหน้าที่ข้อมูล

- (5.1) ประเภทข้อมูล รูปภาพ แผ่นพับ, เอกสาร ไฟล์ข้อมูล
- (5.2) แหล่งข้อมูลเพิ่มเติม สื่อดิจิทัล โทรศัพท์ _____
- เว็บไซต์ _____
- (5.3) ผู้สำรวจข้อมูล _____ (5.4) วันที่สำรวจ _____
- (5.5) ผู้บันทึกข้อมูล _____ (5.6) วันที่บันทึก _____
- (5.7) ผู้ตรวจสอบ _____ (5.8) วันที่ตรวจสอบ _____
- (5.9) ผู้รับไฟล์ข้อมูล _____ (5.10) วันที่ตรวจรับ _____

หมายเหตุ: _____

ข้อมูลทั้งหมดนี้จะผ่านการใช้ประกอบการวิจัยและพัฒนาเพื่อการศึกษาเท่านั้น

ผู้วิจัยจะเก็บข้อมูลที่ไว้เป็นความลับและไม่ทำการเผยแพร่ใดๆทั้งสิ้น

ผู้วิจัย ขอขอบพระคุณทุกท่านเป็นอย่างยิ่งที่ให้ความกรุณาสละเวลา และให้ความร่วมมือในการตอบแบบสำรวจ

ข้อมูลทั้งหมดนี้จะผ่านการใช้ประกอบการวิจัยและพัฒนาเพื่อการศึกษาเท่านั้น

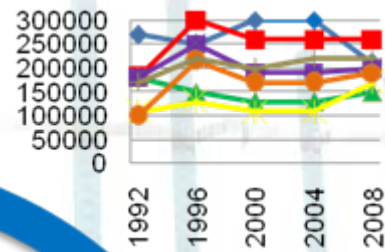
ผู้วิจัยจะเก็บข้อมูลที่ไว้เป็นความลับและไม่ทำการเผยแพร่ใดๆทั้งสิ้น

ผู้วิจัย ขอขอบพระคุณทุกท่านเป็นอย่างยิ่งที่ให้ความกรุณาสละเวลา และให้ความร่วมมือในการตอบแบบสำรวจ

3) วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่

รถไฟฟ้าบีทีเอส, BTS
 -เริ่มก่อสร้างปี 2535
 -เปิดให้บริการปี 2542

รถไฟฟ้ามหานคร, MRT
 -เริ่มก่อสร้างปี 2542
 -เปิดให้บริการปี 2547

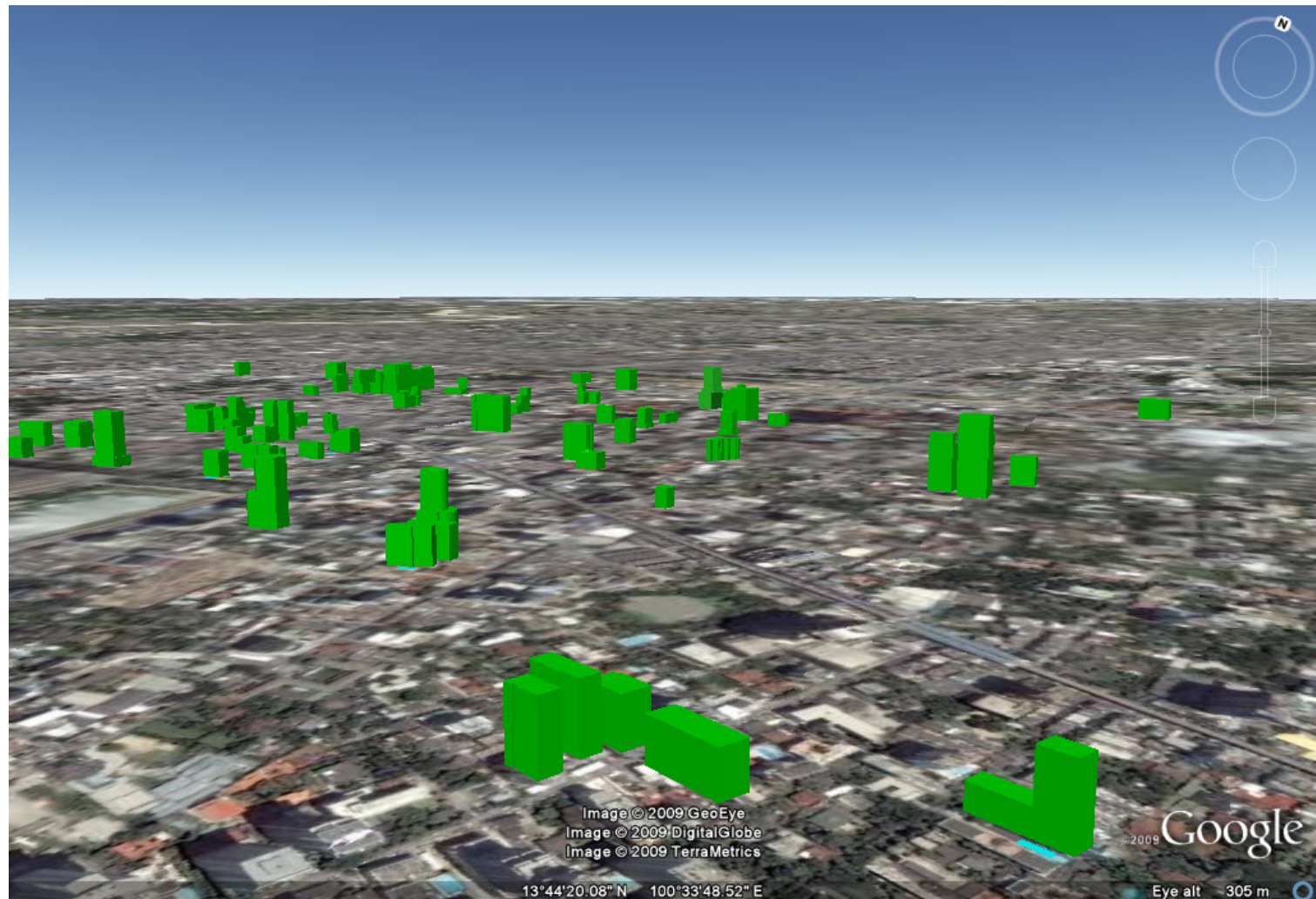


	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	โครงการรถไฟฟ้าสายสีแดง								
2	พื้นที่	พื้นที่รวม	2542	2540	2544	2545	2546	2547	2550
3	1	พื้นที่รวม	164800	12259	27596	32796	42796	47294	28328
4	2	พื้นที่	20399	31512	9654	9554	159031	82842	347991
5	3	พื้นที่	999	18064	12274	12274	247729	402943	219277
6	4	พื้นที่	4747	3354	10002	10102	42239	72783	53997
7	รวม	246794	40083	87328	87328	845429	1889814	942258	

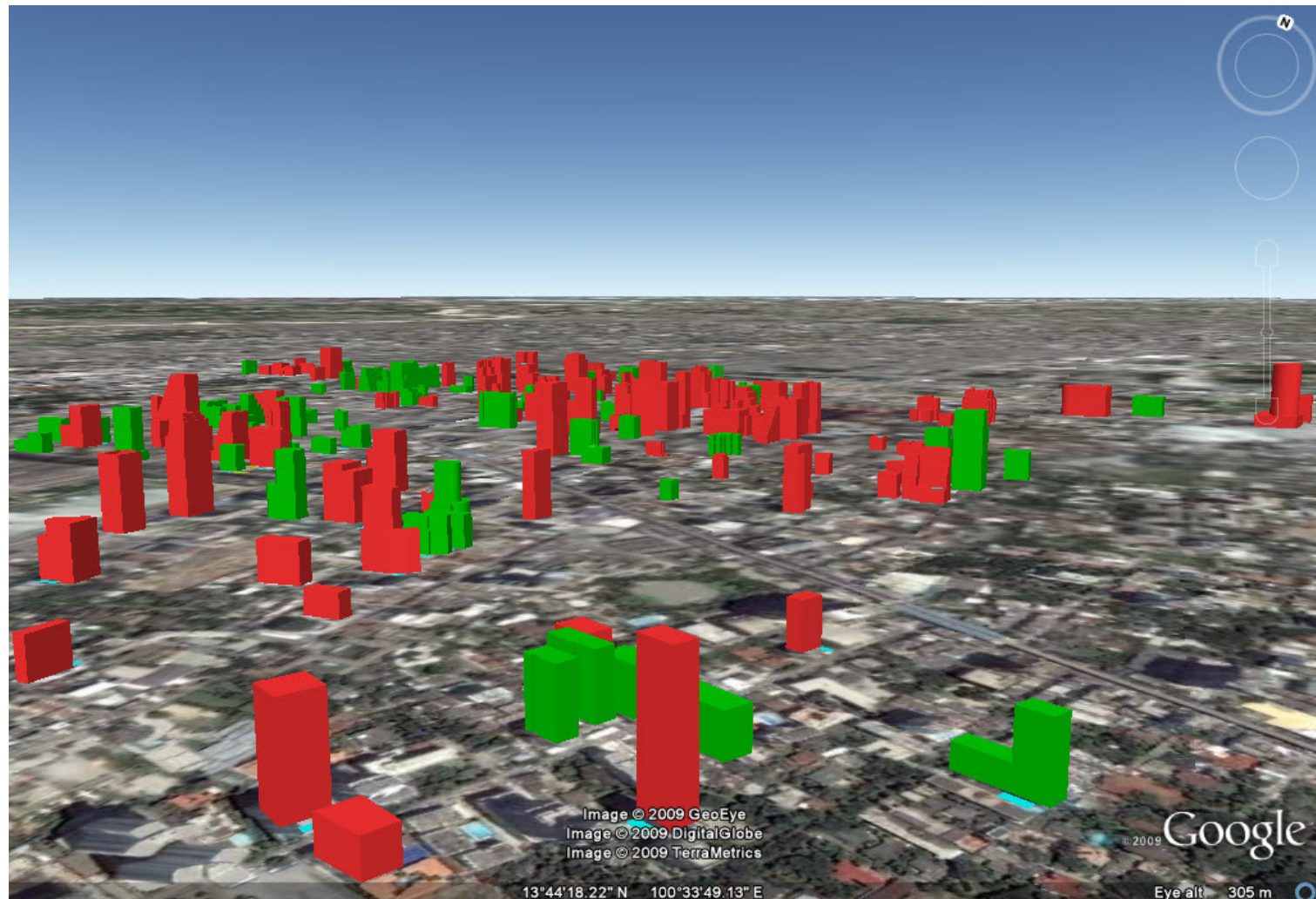


เปรียบเทียบข้อมูลก่อน ระหว่างก่อสร้าง และ หลังเปิดให้บริการรถไฟฟ้า

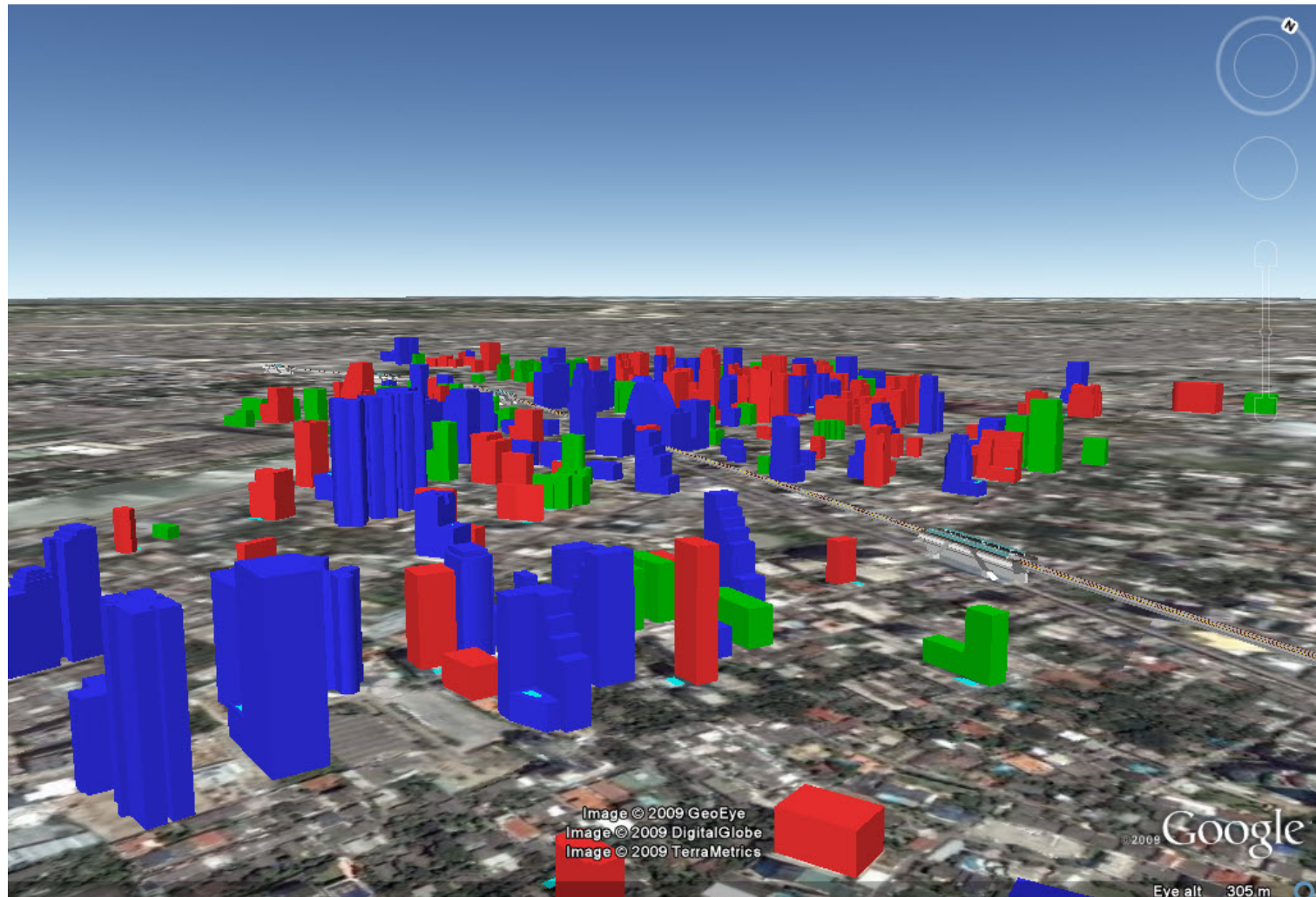
อาคารสูงก่อนก่อสร้างรถไฟฟ้าบีทีเอส



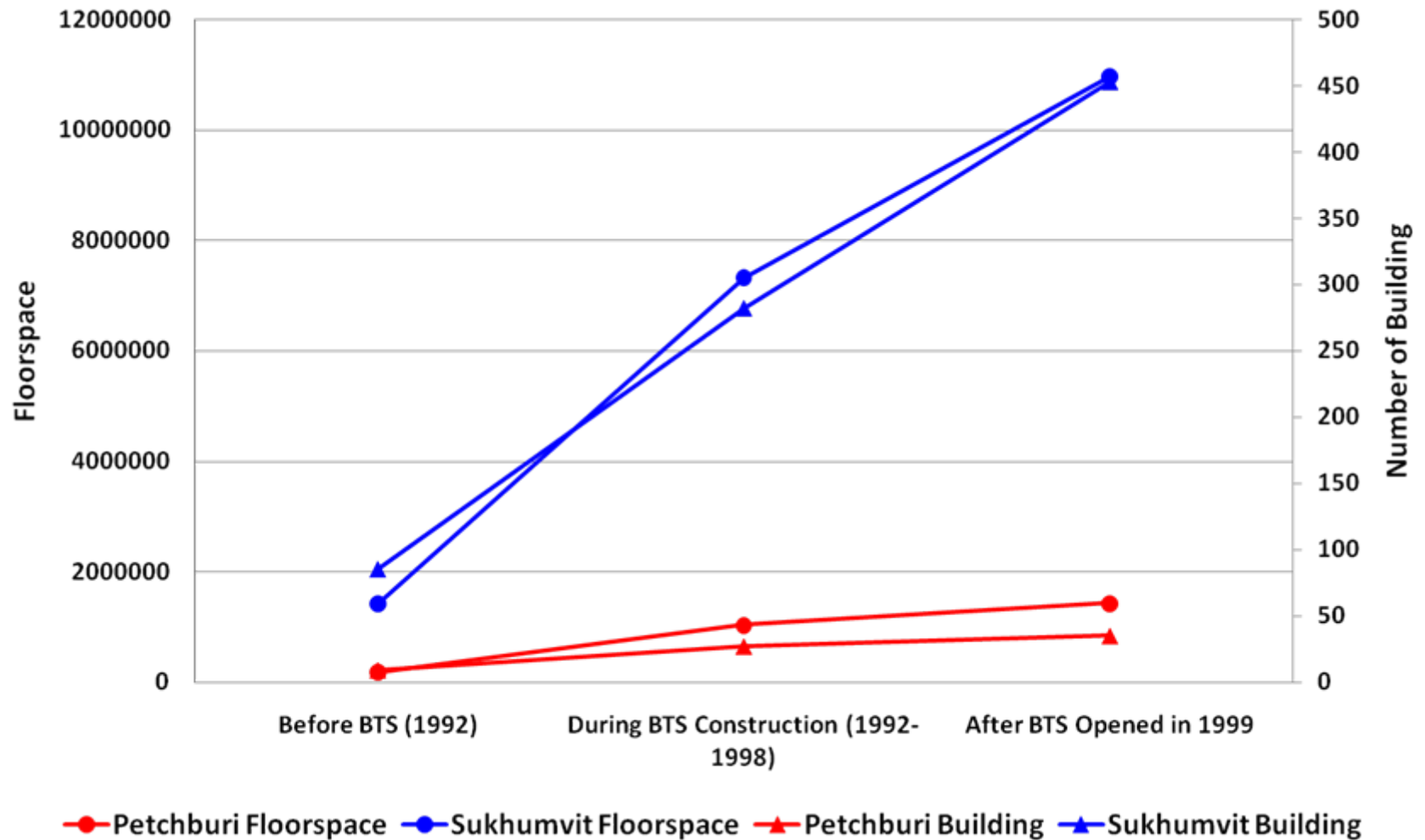
อาคารสูงในช่วงระหว่างก่อสร้างรถไฟฟ้าบีทีเอส



อาคารสูงภายหลังเปิดให้บริการรถไฟฟ้าบีทีเอส



การเปลี่ยนแปลงจำนวนอาคารและพื้นที่ใช้สอยรวม



ผลการศึกษา

- ❖ การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นที่เป็นผลมากจากรถไฟฟ้า
 - จำนวนอาคารและจำนวนพื้นที่ใช้สอย
 - ราคาประเมินที่ดิน

สรุป

การศึกษานี้แสดงให้เห็นว่า การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ทั้งในส่วนของจำนวนอาคารสูงและราคาที่ดิน เป็นผลจากอิทธิพลของระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ดังจะเห็นได้จาก จำนวนอาคารสูงมีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นและราคาประเมินที่ดินสูงขึ้น ตั้งแต่เริ่มมีการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม บทความนี้นำเสนอแค่ผลสำรวจการเปลี่ยนแปลงจากระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนเพียงอย่างเดียว แต่ยังมีอีกหลายปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่โดยรอบ เช่น สภาวะเศรษฐกิจ ศูนย์กลางห้างสรรพสินค้าและแหล่งบันเทิง