

บทที่ 6

สรุป อภิปราย และข้อเสนอแนะ

สรุปผลการวิจัย

การสรุปผลการวิจัย สำหรับการศึกษาในครั้งนี้ได้แบ่งออกเป็น 3 ประการ

ประการที่ 1 ความพร้อมของพื้นที่และประชากรในพื้นที่บริเวณรอบสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตร สามารถสรุปผลการวิจัยที่เป็นประเด็นสำคัญ ได้ดังนี้

กลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่ (ร้อยละ 95.0) อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่แห่งนี้

กลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ตอบแบบสอบถาม มากกว่าครึ่งหนึ่ง (ร้อยละ 65.0) มีที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้เป็นแบบบ้านเดี่ยว

กลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่ (ร้อยละ 97.0) มีความคิดเห็นว่า ที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ควรมีการปรับปรุง

กลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ตอบแบบสอบถาม มากกว่าครึ่งหนึ่ง (ร้อยละ 57.0) เห็นว่าโครงการรถไฟไฮสปีดจะมีผลอย่างมากต่อศักยภาพการพัฒนาที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้

กลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่ (ร้อยละ 90.0) พร้อมทั้งจะให้ความร่วมมือในการพัฒนาที่อยู่อาศัย เมื่อเกิดโครงการรถไฟไฮสปีด

กลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ตอบแบบสอบถามต้องการให้จัดสร้างโครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบของบ้านเดี่ยวมากที่สุด (ร้อยละ 27.0)

กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม มากกว่าครึ่งหนึ่ง (ร้อยละ 68.0) มีขนาดของแปลงที่ดินต่ำกว่า 100 ตารางวา

กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามที่คิดว่ากลุ่มผู้ที่จะเข้ามาอยู่อาศัยในบริเวณนี้ น่าจะเป็นผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยที่มีการคมนาคมขนส่งที่สะดวก รวดเร็ว มีจำนวนมากที่สุด (ร้อยละ 37.0)

กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม มากกว่าครึ่งหนึ่ง (ร้อยละ 70.0) เห็นด้วย ที่จะลงที่ดินบางส่วนเพื่อให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณนี้มีมากยิ่งขึ้น

กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามและมีที่อยู่อาศัยเป็นแบบบ้านเดี่ยว ต้องการให้มีการจัดสร้างโครงการด้านที่อยู่อาศัยในรูปแบบของบ้านเดี่ยวมากที่สุด (ร้อยละ 53.8)

ประการที่ 2 ความต้องการที่อยู่อาศัยบริเวณรอบสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตรจากกลุ่มเป้าหมายที่ทำการศึกษานี้ ซึ่งได้แก่ ผู้ที่ทำงานย่านถนนสีลม สามารถสรุปผลการวิจัยที่เป็นประเด็นที่สำคัญ ได้ดังนี้

กลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่ (ร้อยละ 92.0) มีช่วงอายุอยู่ในระหว่าง 20 - 40 ปี

กลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ตอบแบบสอบถาม มากกว่าครึ่งหนึ่ง (ร้อยละ 69.0) มีสถานภาพการสมรสที่เป็นโสด

กลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ตอบแบบสอบถาม มากกว่าครึ่งหนึ่ง (ร้อยละ 59.0) มีรายได้ต่อเดือนอยู่ในช่วง 10,000 - 50,000 บาท

กลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่ (ร้อยละ 83.0) ตัดสินใจที่จะเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในบริเวณรอบสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตร หลังจากที่เกิดโครงการรถไฟฟ้าไฮปเวิลด์และได้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยเรียบร้อยแล้ว

กลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ตอบแบบสอบถาม มากกว่าครึ่งหนึ่ง (ร้อยละ 70.0) ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง

ประการที่ 3 ความคิดเห็นต่อศักยภาพการพัฒนาที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ จากผู้เชี่ยวชาญ นุคถหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งจากภาครัฐบาลและจากภาคเอกชน สามารถสรุปผลการวิจัยเป็นประเด็นสำคัญได้ดังนี้

เจ้าอาวาสวัดโพธิ์นิมิตรมีความคิดเห็นว่า โครงการรถไฟฟ้าไฮปเวิลด์มีผลมากต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ และรูปแบบโครงการที่อยู่อาศัยที่คิดว่าน่าจะจัดสร้างในอนาคตได้แก่ อาคารพาณิชย์ที่ตัวอาคารไม่ควรสูงเกิน 3 ชั้น พร้อมทั้งมีข้อเสนอ สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณรอบสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตร

ผู้เชี่ยวชาญจากสำนักผังเมืองกรุงเทพฯ มีความคิดเห็นว่าโครงการรถไฟฟ้าไฮปเวิลด์ มีผลมากต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ และรูปแบบโครงการที่อยู่อาศัยที่คิดว่าน่าจะจัดสร้างใน

อนาคต ได้แก่ ทาวน์เฮาส์ อพาร์ตเมนต์ อาคารพาณิชย์ อาคารชุด พร้อมทั้งมีข้อเสนอแนะ
สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณรอบสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตร

ผู้เชี่ยวชาญจากการเคหะแห่งชาติ กรุงเทพฯ มีความคิดเห็นว่าโครงการรถไฟไฮปเวลด์
มีผลมากต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ และรูปแบบโครงการที่อยู่อาศัยที่คิดว่าน่าจะจัดสร้าง
ในอนาคต ได้แก่ อาคารชุด พร้อมทั้งมีข้อเสนอแนะ สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณรอบสถานี
รถไฟโพธิ์นิมิตร

ผู้เชี่ยวชาญจากสำนักงานเขตรธนบุรี กรุงเทพฯ มีความคิดเห็นว่าโครงการรถไฟไฮ
ปเวลด์มีผลมากต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ และรูปแบบโครงการที่อยู่อาศัยที่คิดว่าน่าจะจัด
สร้างในอนาคต ได้แก่ อพาร์ตเมนต์ พร้อมทั้งมีข้อเสนอแนะสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณ
รอบสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตร

ผู้เชี่ยวชาญจากการรถไฟแห่งประเทศไทย กรุงเทพฯ มีความคิดเห็นว่าโครงการรถไฟ
ไฮปเวลด์ มีผลมากต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ และรูปแบบโครงการที่อยู่อาศัยที่คิดว่าน่าจะ
จะจัดสร้างในอนาคต ได้แก่ ทาวน์เฮาส์ อพาร์ตเมนต์ อาคารพาณิชย์ อาคารชุด พร้อมทั้งมีข้อ
เสนอแนะสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณรอบสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตร

ผู้เชี่ยวชาญจากกรมที่ดิน กรุงเทพฯ มีความคิดเห็นว่าโครงการรถไฟไฮปเวลด์มีผล
มากต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ และรูปแบบโครงการที่อยู่อาศัยที่คิดว่าน่าจะจัดสร้างใน
อนาคต ได้แก่ ทาวน์เฮาส์ อพาร์ตเมนต์ อาคารพาณิชย์ อาคารชุด พร้อมทั้งมีข้อเสนอแนะสำหรับ
การพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณรอบสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตร

ผู้เชี่ยวชาญจากคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีความคิดเห็นว่า
โครงการรถไฟไฮปเวลด์มีผลมากต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ และรูปแบบโครงการที่อยู่
อาศัยที่คิดว่าน่าจะจัดสร้างในอนาคต ได้แก่ ทาวน์เฮาส์ อพาร์ตเมนต์ และอาคารชุด พร้อมทั้งมีข้อ
เสนอแนะสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณรอบสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตร

ผู้เชี่ยวชาญจากบริษัท ภูมิทรัพย์ จำกัด มีความคิดเห็นว่า โครงการรถไฟไฮปเวลด์มีผล
มากต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ และรูปแบบโครงการที่อยู่อาศัยที่คิดว่าน่าจะจัดสร้างใน
อนาคต ได้แก่ ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ และอาคารชุด พร้อมทั้งมีข้อเสนอแนะสำหรับการพัฒนา
ที่อยู่อาศัยบริเวณรอบสถานีโพธิ์นิมิตร

ผู้เชี่ยวชาญจากบริษัท ซี. พี. แลนด์ มีความคิดเห็นว่า โครงการรถไฟไฮปเวลด์มีผล
มากต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ และรูปแบบโครงการที่อยู่อาศัยที่คิดว่าน่าจะจัดสร้างใน

อนาคตได้แก่ อพาร์ทเมนต์ และอาคารชุด พร้อมทั้งมีข้อเสนอแนะสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัย บริเวณรอบสถานีโทรทัศน์

บุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจากบริษัทโฮปเวลต์ (ประเทศไทย) จำกัด มีความคิดเห็นว่า โครงการรถไฟโฮปเวลต์มีผลมากต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ และรูปแบบโครงการที่อยู่อาศัยที่คิดว่าน่าจะจัดสร้างในอนาคตนั้นคิดว่าสามารถจะสร้างได้ทุกรูปแบบตามความเหมาะสม พร้อมทั้งมีข้อเสนอแนะสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณรอบสถานีโทรทัศน์

อภิปรายผลการวิจัย

การศึกษาศักยภาพการพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณรอบสถานีรถไฟโทรทัศน์ จากผลของการวิจัยและผลของการวิเคราะห์ที่ได้มาเมื่อนำมาเปรียบเทียบและประมวลผลกับแนวความคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง สามารถสรุปผลของการศึกษาและการวิจัยในลักษณะของภาพรวมได้ ดังนี้

1. ความพร้อมของพื้นที่และประชากรที่อยู่บริเวณรอบสถานีรถไฟโทรทัศน์

โดยภาพรวมผลของการวิเคราะห์สรุปได้ว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่พร้อมที่จะเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ พร้อมทั้งจะให้ที่ดินของตนเองได้เป็นส่วนหนึ่งสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่างๆ ที่จะเกิดขึ้น ภายหลังจากที่มีโครงการรถไฟและถนนยกระดับในเขตกรุงเทพมหานครเกิดขึ้นในบริเวณนี้ นอกจากนี้ ผู้ที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ส่วนใหญ่จะเป็นแบบบ้านเดี่ยว ต้องการให้โครงการทางด้านที่อยู่อาศัยที่จะจัดสร้างในอนาคตเป็นในรูปแบบของบ้านเดี่ยว

2. ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานย่านถนนสีลม

โดยภาพรวมผลของการวิเคราะห์สรุปได้ว่า กลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาซึ่งได้แก่ผู้ที่ทำงานย่านถนนสีลมส่วนใหญ่ต้องการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยบริเวณรอบสถานีรถไฟโทรทัศน์ หลังจากที่เกิดโครงการรถไฟและถนนยกระดับในเขตกรุงเทพมหานครและการพัฒนาทางด้านที่อยู่อาศัยเรียบร้อยแล้ว

3. การแสดงความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ บุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

โดยภาพรวมผลของการวิเคราะห์สรุปได้ว่า ผู้เชี่ยวชาญ บุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมีความคิดเห็นว่า โครงการรถไฟและถนนยกระดับในเขตกรุงเทพมหานครหรือโครงการรถไฟโฮปเวลต์มีผลเป็นอย่างมากต่อศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณรอบสถานีรถไฟโทรทัศน์

มิตร และโครงการด้านที่อยู่อาศัยที่น่าจะจัดสร้างในอนาคตสำหรับพื้นที่ในบริเวณนี้ โครงการที่น่าสนใจก็คือ โครงการในรูปแบบของอาคารชุด อพาร์ทเมนท์และอาคารพาณิชย์

4. เปรียบเทียบผลการศึกษาที่ได้กับแนวความคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผลจากการศึกษาที่ได้ พบว่าโครงการคมนาคมขนส่งในรูปแบบของโครงการรถไฟและถนนยกระดับที่จะเกิดขึ้นมีผลต่อศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นไปตามแนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวกับผลกระทบของการคมนาคมขนส่งต่อการใช้ที่ดิน แนวความคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างการขนส่งกับการใช้ที่ดิน และแนวความคิดในเรื่องของการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้ สถานีรถไฟโพธิ์นิมิตรยังได้ถูกกำหนดให้เป็นสถานีรถไฟปลายทางในโครงการรถไฟและถนนยกระดับในเส้นทางสายใต้ (ตามสัมปทานเส้นทางสายเดิม) ซึ่งเป็นคุณลักษณะอีกประการที่ทำให้ศักยภาพการพัฒนาที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้มีมากยิ่งขึ้น ซึ่งเป็นไปตามแนวความคิดในเรื่องของศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณรอบสถานีรถไฟ อันเนื่องมาจากโครงการรถไฟฟ้าในรูปแบบต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

ข้อเสนอแนะ

1. พื้นที่บริเวณนี้ จากการศึกษาพบว่าน่าจะเหมาะต่อการพัฒนาในรูปแบบของที่อยู่อาศัยมากกว่าจะเป็นการพัฒนาไปในรูปแบบอื่น ๆ เนื่องมาจากเหตุผลและองค์ประกอบต่างๆ ดังนี้

1.1 พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นเขตของวัด เช่น วัดอินทราราม วัดจันทร์ทาราม วัดโพธิ์นิมิตร เป็นต้น ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความเงียบสงบ มีความร่มรื่น ลักษณะดังกล่าวนี้จึงน่าจะเหมาะแก่การพัฒนาให้เป็นที่อยู่อาศัยมากกว่าจะเป็นโครงการในรูปแบบอื่น ๆ โดยเฉพาะจากโครงการที่เป็นเชิงพาณิชย์กรรม

1.2 การพัฒนาพื้นที่บริเวณรอบนอกของสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตร ในปัจจุบันได้เกิดขึ้นมากมาย โดยเฉพาะในรูปแบบเชิงพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ เช่น ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์กรรมต่าง ๆ ซึ่งอาจจะมีมากจนเกินไป และภาวะการแข่งขันทางธุรกิจค่อนข้างสูง จากเหตุผลดังกล่าว จึงไม่น่าจะพัฒนาที่ดินในรูปแบบเหล่านี้อีก สำหรับพื้นที่บริเวณรอบสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตร ซึ่งอาจจะไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน

1.3 พื้นที่รอบสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตรมีลักษณะของถนน คרוก ซอย ทางเดินขนาดเล็ก ๆ เชื่อมต่อกันเป็นจำนวนมาก ซึ่งน่าที่จะเหมาะแก่การเดินทางสัญจรในลักษณะของที่อยู่อาศัย เพื่อเดินทางไปยังแห่งต่าง ๆ ดังนั้น การพัฒนาพื้นที่บริเวณนี้ก็ควรที่จะพัฒนาไปในทิศทางของโครงการทางด้านที่อยู่อาศัยมากกว่า ซึ่งลักษณะดังกล่าวนี้คงจะไม่เหมาะหรือเอื้ออำนวยสำหรับการพัฒนาโครงการในรูปแบบอื่น ๆ เช่น โครงการพาณิชยกรรมขนาดใหญ่ในรูปแบบต่าง ๆ เป็นต้น

1.4 ราคาที่ดิน ซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญอีกประการที่น่าจะมีผลต่อการตัดสินใจในการลงทุนหรือในการพัฒนา ราคาที่ดินบริเวณสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตร 28,000 - 45,000 บาท/ตารางวา ราคาที่ดินบริเวณถนนลาดหญ้า 120,000-180,000 บาท/ตารางวา ราคาที่ดินบริเวณถนนสีลม 300,000-350,000 บาท/ตารางวา (วิจัยกร อาคารที่ดินฉบับพิเศษ : ราคาประเมินที่ดินทั่วประเทศ 2537)

จากการเปรียบเทียบจะเห็นได้ว่าราคาประเมินที่ดินบริเวณสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตรมีราคาประเมินที่ถูกกว่า ในขณะที่มีพื้นที่ที่อยู่ใกล้เคียงกัน และใช้ระยะเวลาการเดินทางไปยังวงเวียนใหญ่ และบริเวณถนนสีลมเพียงเล็กน้อยเท่านั้น สนวกกับการพัฒนาโครงการคมนาคมขนาดใหญ่ในรูปแบบต่าง ๆ ที่กำลังจะเกิดขึ้น น่าจะส่งผลให้ศักยภาพของการพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณรอบสถานีรถไฟแห่งนี้มีมากขึ้น

2. ผลจากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ตอบแบบสอบถามที่อยู่อาศัยบริเวณรอบสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตร ส่วนใหญ่ที่อยู่อาศัยจะเป็นในรูปแบบของบ้านเดี่ยวและมีความคิดเห็นว่าโครงการด้านที่อยู่อาศัยที่น่าจะจัดสร้างในอนาคตควรจะเป็นแบบบ้านเดี่ยว ซึ่งในความเป็นจริงคงจะไม่สามารถทำได้ เนื่องจากมีพื้นที่จำกัดและราคาที่ดินมีราคาสูงแม้จะไม่เทียบเท่าในเขต CBD. ก็ตาม แนวความคิดต่างๆ ที่นำมาประกอบการศึกษาก็ได้ให้แนวทางเกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณรอบสถานีรถไฟแห่งต่างๆ ก็น่าที่จะเป็นไปในรูปแบบของอาคารชุดมากกว่า นอกจากนี้การแสดงความคิดเห็นจากการตอบแบบสอบถามของกลุ่มผู้เชี่ยวชาญ นุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้มีความเห็นว่าโครงการด้านที่อยู่อาศัยที่น่าจะเกิดขึ้นในอนาคตสำหรับพื้นที่บริเวณนี้อาจเป็นไปได้หลายลักษณะ เช่น อาคารชุด อพาร์ทเมนท์ เป็นต้น แต่จากกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามไม่มีรายใดเลยที่คิดว่าควรสร้างบ้านเดี่ยวในบริเวณพื้นที่แห่งนี้

ดังนั้น เมื่อประมวลข้อเท็จจริงและเหตุผลทางด้านต่างๆ ที่นำมาประกอบการศึกษาในครั้งนี้ โครงการทางด้านที่อยู่อาศัยที่จะจัดสร้างในอนาคตสำหรับพื้นที่บริเวณนี้ น่าจะเป็นไปในรูป

แบบของ อาคารชุด อพาร์ทเมนต์ หรือ อาคารพาณิชย์ มากที่สุด และราคาที่อยู่อาศัยควรอยู่ในระดับปานกลางเมื่อเทียบกับย่านสีลมหรือในเขต CBD.

3. โครงการทางด้านที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นในบริเวณพื้นที่แห่งนี้ ควรจะมีลักษณะของความเป็นบ้านสวนที่มีความร่มรื่นของพันธุ์ไม้ต่างๆ ผสมผสานอยู่ ตัวอย่างเช่น ถ้าเป็นโครงการอาคารชุดก็ควรที่จะให้มีพื้นที่สีเขียวของพันธุ์ไม้มากเป็นพิเศษ ทั้งนี้เนื่องจากบริเวณรอบสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตรในบางช่วงยังคงลักษณะของบ้านสวนย่านฝั่งธนเอาไว้ มีสวนต้นไม้ มีลูกหลงต่างๆ โดยเฉพาะคลองบางกอกใหญ่ ดังนั้นโครงการที่จะเกิดขึ้นจึงควรที่จะรักษาภาพลักษณ์ความร่มรื่นที่มีคุณค่าเหล่านี้เอาไว้ด้วย

4. ในการร่วมมือของประชากรในพื้นที่และความร่วมมือจากเจ้าของที่ดิน ถ้าสามารถรวบรวมได้เป็นแปลงที่ดินขนาดใหญ่ โครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบของอาคารชุดขนาดใหญ่ก็น่าจะทำได้อย่างสมบูรณ์แบบและครบวงจร แต่ถ้าไม่สามารถรวบรวมแปลงที่ดินขนาดต่างๆ ให้เป็นแปลงขนาดใหญ่แปลงเดียวได้ การพัฒนาที่อยู่อาศัยก็น่าจะเป็นแบบกระจัดกระจาย เช่น เป็นอาคารพาณิชย์ เป็นอพาร์ทเมนต์ เป็นทาวน์เฮาส์และอาจมีอาคารชุดขนาดกลางหรือขนาดเล็ก ผสมผสานกันไป และอาจจะมีบ้านเช่า ชุมชนแออัดคงอยู่ในบางส่วน ซึ่งอาจจะทำให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยไม่สมบูรณ์แบบเท่าที่ควรหรือขาดความเป็นระเบียบในการตั้งถิ่นฐาน

5. จากการศึกษาและการวิจัยของหน่วยงานต่างๆ ทั้งจากภาครัฐบาลและภาคเอกชน เกี่ยวกับศักยภาพการพัฒนาที่อยู่อาศัย อันเนื่องมาจากโครงการรถไฟฟ้ามหานครส่วนต่างๆ ส่วนใหญ่จากทำการศึกษาและวิเคราะห์เฉพาะสถานีรถไฟที่มีขนาดใหญ่หรือที่เป็นเฉพาะสถานีรถไฟหลักๆ เท่านั้น เท่าที่ผ่านมายังมิได้มีการวิเคราะห์ถึงสถานีขนาดเล็กหรือที่เป็นสถานีปลายทางอย่างจริงจัง ดังนั้นการศึกษาและการวิเคราะห์ของผู้วิจัยในครั้งนี้ก็น่าที่จะเป็นตัวอย่างสำหรับการศึกษาสถานีรถไฟอื่นๆ ที่มีลักษณะทั่วไป คล้ายกับสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตรได้เป็นอย่างดี เพื่อที่จะนำไปวางแผนต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่นั้นๆ ได้เหมาะสมต่อไป

ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยในครั้งต่อไป

1. เนื่องจากการศึกษาของผู้วิจัยในครั้งนี้ ได้ทำการศึกษาในลักษณะของภาพรวม จึงมิได้ทำการศึกษารายละเอียดของรูปแบบที่อยู่อาศัยที่เป็นอาคารชุด หรืออพาร์ทเมนต์ที่จะต้องเป็นแบบใดจึงจะมีความเหมาะสมกับพื้นที่ รวมถึงความคิดเห็น ความร่วมมือจากประชากรในพื้นที่ว่าจะมีมากน้อยเพียงใด ถ้าจะมีการจัดสร้างโครงการด้านที่อยู่อาศัยในอนาคตที่เป็นรูปแบบอาคารชุดหรืออพาร์ทเมนต์แทนที่จะเป็นบ้านเดี่ยว ตามที่กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามต้องการให้จัดสร้างมากที่สุด ซึ่งเรื่องเหล่านี้ควรมีการชี้แจงเหตุผลถึงความเหมาะสมในการที่จะจัดสร้างอาคารชุด

หรืออพาร์ทเมนต์มากกว่าที่จะเป็นโครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบอื่นๆ แก่กลุ่มประชากรที่จะทำการศึกษาค้นคว้า

2. ในอนาคตได้มีการกำหนดส่วนต่อเติมด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ เริ่มจากสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตรไปตามเส้นทางรถไฟถึงโครงการเมืองใหม่บางขุนเทียน ตามแนวถนนวงแหวนรอบนอก ซึ่งจะทำให้สถานีรถไฟบางขุนเทียนแห่งใหม่ กลายเป็นสถานีรถไฟปลายทางแทนสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตรไปโดยปริยาย จึงน่าที่จะมีการศึกษาถึงแนวโน้มในการพัฒนาที่อยู่อาศัยจะเป็นไปในทิศทางใด และถ้าเกิดความเจริญของพื้นที่อย่างต่อเนื่อง จะสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยย่านนี้ทั้งหมดให้เป็นในรูปแบบของเมืองใหม่ภายในเมืองได้มากน้อยเพียงใด

3. ความต้องการที่อยู่อาศัยจากกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษา ในการศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยได้ทำการศึกษารายละเอียดของรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ชัดเจน ดังนั้นจึงเป็นเรื่องที่น่าศึกษาอย่างยิ่งสำหรับรูปแบบที่อยู่อาศัยว่าจะเป็นในลักษณะใดที่ตรงกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย หรือจากกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษา รวมถึงการศึกษาที่อยู่อาศัยในรูปแบบของอาคารชุด หรืออพาร์ทเมนต์ จะสามารถสร้างความพึงพอใจหรือเป็นที่ต้องการของกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษามีมากน้อยเพียงใด และเป็นการคุ้มค่ากับการลงทุนหรือไม่ สำหรับการจัดสร้างโครงการทางด้านที่อยู่อาศัยในบริเวณรอบสถานีแห่งนี้

การศึกษาศักยภาพการพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณรอบสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตรของผู้วิจัยในครั้งนี้ ตามที่ชี้แจงไปแล้วเป็นการศึกษาในลักษณะของภาพรวม ผู้วิจัยจึงใคร่ขอเสนอให้มีการศึกษาถึงรายละเอียดเกี่ยวกับข้อวิจัยและตัวแปรอื่นๆ ให้มากขึ้นกว่าเดิม ดังที่ได้กล่าวไปแล้วในเบื้องต้นทั้ง 3 ข้อ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการวางแผนเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยต่อไป

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย