

ศักยภาพในการพัฒนาที่ดินรอบสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตรเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย

นาย กรกฎ ยอดศึกษา



สถาบันวิทยบริการ
วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต
ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

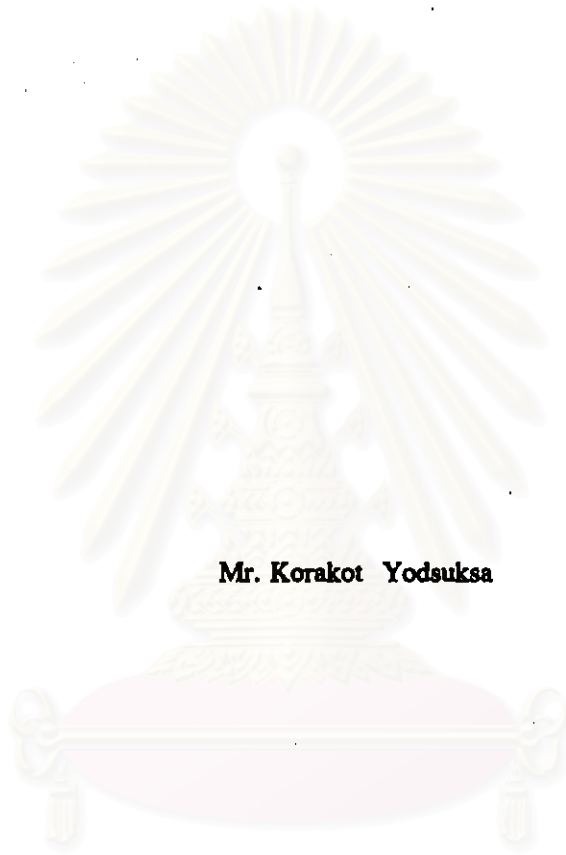
ปีการศึกษา 2539

ISBN 974-635-379-9

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I17460177

**POTENTIAL LANDUSE FOR HOUSING DEVELOPMENT
AROUND PHOENIMITR RAILWAY STATION**



Mr. Korakot Yodsuksa

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Housing Development

Graduate School

Chulalongkorn University

Academic Year 1996


ISBN 974-635-379-9

หัวข้อวิทยานิพนธ์ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดินรอบสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตรเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย
โดย นาย กรกฎ ขอดศึกษา
ภาควิชา เศรษฐศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร

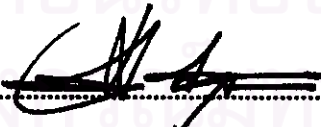
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยรับนี้เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ


.....รักษาราชการแทนคณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ นายแพทย์ สุวัฒน์ ชูติวงศ์)

คณะกรรมการวิทยานิพนธ์


.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ มานพ หงส์หัด)


.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร)


.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

กรกฎ ยอดศึกษา : ศักยภาพในการพัฒนาที่ดินรอบสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตรเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย
(POTENTIAL LAND USE FOR HOUSING DEVELOPMENT AROUND POENIMITR
RAILWAY STATION) อาจารย์ที่ปรึกษา : รศ.สุปรินา ทิรัญโร, 182 หน้า.
ISBN 974-635-379-9

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อการศึกษาถึงศักยภาพในการพัฒนาที่ดินรอบสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตรเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยต่อปัจจัยหรือตัวแปรทางด้านต่าง ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต โดยเฉพาะจากโครงการรถไฟไฮสปีด โดยทำการแบ่งกลุ่มที่ทำการศึกษากออกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มประชากรในพื้นที่ กลุ่มผู้ที่ทำงานในถนนสี่ลมที่ต้องการที่อยู่อาศัย กลุ่มผู้เชี่ยวชาญบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อแสดงความคิดเห็น


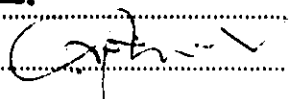
ผลการศึกษาพบว่า กลุ่มประชากรในพื้นที่บริเวณรอบสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตร ร้อยละ 90.0 พร้อมทั้งจะให้ความร่วมมือในการพัฒนาโครงการทางด้านที่อยู่อาศัยในอนาคต กลุ่มของผู้ที่ทำงานย่านถนนสี่ลมที่ต้องการที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ร้อยละ 83.0 ตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ภายหลังจากการปรับปรุงพัฒนาและได้เกิดโครงการรถไฟของไฮสปีดแล้ว กลุ่มของผู้เชี่ยวชาญ ร้อยละ 100.0 คิดเห็นว่าโครงการรถไฟไฮสปีดมีผลอย่างมากต่อศักยภาพการพัฒนาที่อยู่บริเวณรอบสถานีรถไฟแห่งนี้

รูปแบบของโครงการทางด้านที่อยู่อาศัยที่มีความเป็นไปได้และน่าที่จะจัดสร้างในบริเวณพื้นที่แห่งนี้่าเป็นในลักษณะของ อาคารชุด อพาร์ตเมนต์และอาคารพาณิชย์ในบางส่วนมากกว่าจะเป็นรูปแบบอื่น ๆ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านเช่า เป็นต้น และราคาที่อยู่อาศัยควรอยู่ในระดับปานกลาง โดยภาพรวมแล้วปัจจัยและตัวแปรต่าง ๆ ที่ทำการศึกษาในครั้งนี้ น่าจะมีผลเป็นอย่างมากต่อศักยภาพการพัฒนารอบสถานีรถไฟโดยเฉพาะทางด้านที่อยู่อาศัย

สถาบันวิทยบริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา เศรษฐกิจ
สาขาวิชา เศรษฐกิจ
ปีการศึกษา 2539

ลายมือชื่อนิสิต 
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา 
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกหาร่วม



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงไปด้วยความช่วยเหลือและคำแนะนำอย่างดียิ่งของ รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ นอกจากนี้ผู้วิจัยขอขอบคุณ รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต ประธานคณะกรรมการ สอบวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ ดร. ชวลิต นิตยะ กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่ได้ให้คำแนะนำ และได้ให้เกียรติเป็นคณะกรรมการ สอบวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้

ขอขอบคุณบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่ได้มอบทุนการศึกษายกเว้นค่าเล่าเรียนในปีการศึกษา 2536 และ 2537 ตามลำดับ

นอกจากนี้ผู้วิจัยขอขอบคุณ หน่วยงานจากภาครัฐบาล ภาครัฐวิสาหกิจ ภาคเอกชน ที่ได้ให้ความร่วมมือและความอนุเคราะห์ทางด้านข้อมูลเพื่อประกอบการศึกษา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้งานวิจัยครั้งนี้สามารถสำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

สุดท้ายขอขอบพระคุณ บิดา มารดา ครูบาอาจารย์ ญาติพี่น้องโดยเฉพาะท่านเจ้าคุณ อริยะแห่งวัดปทุมวนาราม นางงามสม ยอดศึกษา ผู้เป็นมารดา นางสาวพรทิพย์ ยอดศึกษา ผู้เป็นพี่สาว ซึ่งท่านเหล่านี้ได้ให้กำลังใจและสนับสนุนทุนทรัพย์เพื่อการศึกษามาโดยตลอด ขอขอบคุณเพื่อน ๆ และรุ่นพี่ทุกท่านที่ได้ให้ความช่วยเหลือและแนะนำในการทำวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้มาโดยตลอด ขอขอบคุณ

กรรกฎ ยอดศึกษา

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	ฅ
สารบัญภาพ	ฉ
สารบัญแผนที่	ณ
บทที่ 1 บทนำ	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	1
ขอบเขตการวิจัย	1
วิธีดำเนินการวิจัย	2
คำจำกัดความของศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย	2
ข้อจำกัดของการวิจัย	2
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย	3
บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	6
แนวความคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวกับผลกระทบของการคมนาคมขนส่ง	
ต่อการใช้ที่ดิน	6
แนวความคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างการขนส่งกับการใช้ที่ดิน	7
แนวความคิดในเรื่องการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย	8
แนวความคิดในเรื่องของศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณรอบ	
สถานีรถไฟฟ้าอันเนื่องมาจากโครงการรถไฟฟ้าในรูปแบบต่าง ๆ	
ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต	8
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย	22
การสำรวจและการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น	22
ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	23
ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง	23

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	25
การเก็บรวบรวมข้อมูล	28
การวิเคราะห์ข้อมูล	31
บทที่ 4 ลักษณะทั่วไปของที่อยู่อาศัยบริเวณรอบสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตร์และปัจจัย ที่น่าจะมีผลต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย	36
บทที่ 5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	50
บทที่ 6 สรุป อภิปราย และข้อเสนอแนะ	84
รายการอ้างอิง	92
ภาคผนวก	94
ก. ภาพถ่ายแสดงลักษณะของที่อยู่อาศัยบริเวณรอบสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตร์	
ข. ภาพถ่ายแสดงลักษณะของพื้นที่แห่งต่าง ๆ ที่คาดว่าจะมีผลต่อศักยภาพ ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณรอบสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตร์	
ค. รูปแบบของโครงการต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตอันเนื่องมาจาก โครงการรถไฟและถนนยกระดับในเขตกรุงเทพมหานคร	
ง. การออกแบบสอบถามและการแสดงความคิดเห็น จากผู้เชี่ยวชาญ บุคคล หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	
จ. แบบสอบถาม	
ฉ. จดหมายขอความร่วมมือ	
ประวัติผู้วิจัย	182

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่

5.1	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามเพศ ของประชากรในพื้นที่	51
5.2	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามอายุ ของประชากรตามพื้นที่	52
5.3	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามสถานภาพการสมรสของ ประชากรในพื้นที่	53
5.4	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามจำนวนบุตรของประชากร ในพื้นที่	54
5.5	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามสถานภาพของผู้ตอบ แบบสอบถาม	55
5.6	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน	56
5.7	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามลักษณะที่อยู่อาศัย	57
5.8	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามความคิดเห็น	58
5.9	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามความคิดเห็นของผลการพัฒนา ...	59
5.10	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกจากการให้ความร่วมมือ	60
5.11	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามรูปแบบโครงการ ที่อยู่อาศัยที่จะจัดสร้าง	61
5.12	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามขนาดของแปลงที่ดิน	62
5.13	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามขนาดของแปลงที่ดิน ที่มีมากกว่า 1 ไร่	63
5.14	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกความคิดเห็นต่อกลุ่มผู้ที่จะเข้า มาอยู่อาศัยในบริเวณรอบสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตร	64
5.15	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามความคิดเห็นที่จะสละ ที่ดินบางส่วน	65

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
5.16 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกจากความสัมพันธ์ของที่อยู่อาศัย บนที่ดินแห่งนี้เป็นแบบบ้านเดียวกับรูปแบบโครงการทางด้านที่อยู่อาศัย ที่ต้องการจัดสร้างในอนาคต	66
5.17 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกจากความสัมพันธ์ของที่อยู่อาศัย บนที่ดินแห่งนี้เป็นแบบบ้านเช่ากับรูปแบบโครงการทางด้านที่อยู่อาศัย ที่ต้องการจัดสร้างในอนาคต	67
5.18 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกจากความสัมพันธ์ของที่อยู่อาศัย บนที่ดินแห่งนี้เป็นแบบทาวน์เฮ้าส์กับรูปแบบโครงการทางด้านที่อยู่อาศัย ที่ต้องการจัดสร้างในอนาคต	68
5.19 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกจากความสัมพันธ์ของที่อยู่อาศัย บนที่ดินแห่งนี้เป็นแบบอาคารพาณิชย์กับรูปแบบโครงการทางด้านที่ อยู่อาศัยที่ต้องการจัดสร้างในอนาคต	69
5.20 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกจากความสัมพันธ์ของที่อยู่อาศัย บนที่ดินแห่งนี้เป็นแบบพาร์ตเมนต์กับรูปแบบโครงการทางด้านที่อยู่อาศัย ที่ต้องการจัดสร้างในอนาคต	70
5.21 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกจากความสัมพันธ์ของที่อยู่อาศัย บนที่ดินแห่งนี้เป็นแบบลักษณะอื่น ๆ กับรูปแบบโครงการทางด้านที่อยู่อาศัย ที่ต้องการจัดสร้างในอนาคต	71
5.22 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามเพศ ของผู้ที่ทำงานย่าน ถนนสีลม	72
5.23 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามช่วงอายุ ของผู้ที่ทำงานย่าน ถนนสีลม	73
5.24 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามสถานภาพการสมรสของผู้ที่ ทำงานย่านถนนสีลม	74

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
5.25 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามจำนวนบุตรของผู้ที่ทำงาน ย่านถนนสีลม	75
5.26 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามรายได้ต่อเดือนของผู้ตอบ แบบสอบถาม	76
5.27 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกจากการตัดสินใจเลือกซื้อ ที่อยู่อาศัย	77
5.28 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามความต้องการของกรรมสิทธิ์ ในการอยู่อาศัย	78
5.29 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับตำแหน่งและสถานที่ทำงานของผู้เชี่ยวชาญ บุคคล หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	79
5.30 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ บุคคล หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	80
5.31 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามลักษณะโครงการทางด้าน ที่อยู่อาศัยที่คาดว่าจะจัดสร้างจากความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ บุคคล หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	81

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
2.1 ลักษณะของอาคาร สิ่งปลูกสร้างและที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นบริเวณรอบสถานีรถไฟ ที่ VANCOUVER CANADA	11
2.2 ลักษณะของอาคาร สิ่งปลูกสร้างและที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นบริเวณรอบสถานีรถไฟ ที่ LILLE FRANCE	12
2.3 ลักษณะของอาคาร สิ่งปลูกสร้างและที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นบริเวณรอบสถานีรถไฟ ที่ OSAKA JAPAN	13
2.4 ลักษณะของอาคาร สิ่งปลูกสร้างและที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นบริเวณรอบสถานีรถไฟ ที่ KOBE PORT ISLAND JAPAN	14
2.5 ลักษณะของอาคาร สิ่งปลูกสร้างและที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นบริเวณรอบสถานีรถไฟ ที่ CHIBA JAPAN	15
2.6 ลักษณะของอาคาร สิ่งปลูกสร้างและที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นบริเวณรอบสถานีรถไฟ ที่ CHIBA JAPAN	16
4.1 แสดงรายละเอียดและรูปแบบของโครงการรถไฟและถนนยกระดับในเขต กรุงเทพมหานคร	40
4.2 แสดงรายละเอียดและรูปแบบของโครงการรถไฟและถนนยกระดับในเขต กรุงเทพมหานคร	41
4.3 แสดงรายละเอียดและรูปแบบของโครงการรถไฟและถนนยกระดับในเขต กรุงเทพมหานคร	42
4.4 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงลักษณะที่อยู่อาศัยบริเวณรอบสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตร	45

สารบัญแนพื้นที่

แผนที่	หน้า
1.1 แสดงที่ตั้งของสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตร	4
1.2 แสดงลักษณะเขตชนบุรี ซึ่งเป็นที่ตั้งของสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตร	5
3.1 แสดงลักษณะการใช้ที่ดินบริเวณรอบสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตรในรัศมี 200 เมตร ...	33
3.2 แสดงลักษณะแปลงที่ดินในรัศมี 200 เมตร รอบรถไฟโพธิ์นิมิตร	34
3.3 แสดงพื้นที่จากแปลงที่ดินที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม (พื้นที่แรงงา)	35
4.1 แสดงเส้นทางสัมปทานสายเดิมของโครงการรถไฟและถนนยกระดับ ในเขตกรุงเทพมหานคร	39
4.2 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยในระยะ 400 เมตร รอบสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตร	46
4.3 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยในระยะ 200 เมตร รอบสถานีรถไฟโพธิ์นิมิตร	47
4.4 แสดงเส้นทางสัมปทานส่วนต่อขยายของโครงการรถไฟและถนนยกระดับ ในเขตกรุงเทพมหานครที่น่าจะมีขึ้นในอนาคต	48
4.5 แสดงจุดตัดสถานีที่จะเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากโครงการรถไฟในรูปแบบต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต	49