

บทที่ 1

บทนำ

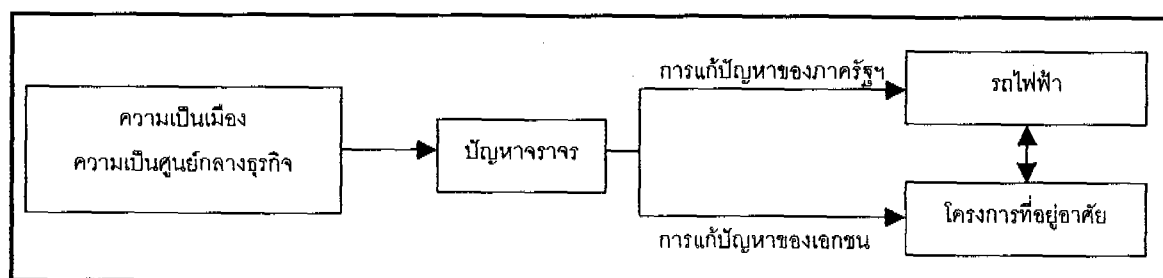
1.1 ที่มาและความสำคัญ

กรุงเทพมหานคร เป็นศูนย์กลางความเจริญในแทบทุกแขนงของประเทศไทย มีโอกาสและสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน สิ่งเหล่านี้เป็นเหตุจูงใจที่ทำให้ประชากรจากทั่วสารทิศวิ่งเข้ามาแสวงหาโอกาสกันอย่างมากมาย จึงเกิดการย้ายถิ่นฐานเข้ามาของคนทุกเพศทุกวัย และทุกสถานภาพทางเศรษฐกิจ ทำให้กรุงเทพมหานคร เมืองที่ไม่ได้ถูกออกแบบมาเพื่อรองรับสิ่งเหล่านี้เกิดปัญหาหลาย ๆ อย่างตามมา อาทิ ปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ปัญหาเกี่ยวกับการจราจร ปัญหาการกระจุกตัวของความเจริญ และปัญหาสังคมอื่น ๆ ทำให้ผู้บริหารประเทศต้องหาทางคลี่คลายปัญหาโดยวิธีต่าง ๆ

ที่สำคัญกรุงเทพมหานครยังเป็นแหล่งศูนย์กลางธุรกิจของประเทศ ซึ่งในย่านศูนย์กลางธุรกิจนี้ได้เกิดกิจกรรมทางธุรกิจขึ้นกันระหว่างชาวไทยด้วยกันเอง และชาวต่างชาติ มีประชากรที่ต้องเข้ามาใช้พื้นที่นี้เป็นจำนวนมากทำให้ที่ดินในบริเวณนี้มีราคาสูง บวกกับการใช้ที่ดินของย่านนี้มีความหนาแน่นสูง เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง ดังนั้นนักพัฒนาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์จึงมักลงทุนสร้างอาคารสูงเพื่อความคุ้มค่าของการลงทุน เพื่อเป็นการใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด และเช่นเดียวกันกับโครงการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นในย่านนี้ เพื่อเป็นการแก้ปัญหาการจราจรที่ก่อให้เกิดความรำคาญ เป็นการย่นระยะเวลาในการเดินทางจากบ้านถึงที่ทำงาน ดังภาพที่ 1.1

จากปัญหาการจราจรที่ถึงขั้นวิกฤต รัฐบาลมีโครงการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนให้มีความสะดวกรวดเร็ว และแก้ปัญหาการติด โดยให้กำเนิดโครงการรถไฟฟ้าบีทีเอสขึ้น ซึ่งโครงการนี้ได้มีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของเมือง และวิถีชีวิตของคนเมืองอย่างมาก โดยโครงการรถไฟฟ้านี้มีเส้นทางผ่านย่านธุรกิจสำคัญของกรุงเทพมหานคร และโครงการรถไฟฟ้ายังเป็นสิ่งจูงใจให้นักลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ลงทุนสร้างอาคารประเภทต่าง ๆ เพื่อรองรับ ความต้องการ ความสะดวกสบาย และผลกำไรอย่างงามที่นักลงทุนคาดว่าจะเกิดขึ้นเมื่อโครงการรถไฟฟ้าได้เปิดให้บริการ

ภาพที่ 1.1
อธิบายการแก้ปัญหาจราจร



เส้นทางของรถไฟฟ้าได้ผ่านย่านต่าง ๆ ที่รองรับกิจกรรมของคนเมือง เช่น ที่ทำงาน สถานที่พักผ่อน แหล่งจับจ่ายใช้สอย แหล่งบันเทิง ที่พักอาศัย เป็นต้น และที่พักอาศัยที่อยู่บริเวณแนวสถานีรถไฟฟ้า นั้น เป็นหนึ่งทางเลือกเพื่อความสะดวกในการเดินทางจากบ้านไปทำกิจกรรมต่าง ๆ ซึ่งนักลงทุนต่างได้หาทำเลที่ตั้งเหล่านี้เพื่อมาเป็นจุดขายของโครงการ และจากการรวบรวมข่าวสารจากสื่อต่าง ๆ ได้รายงานไปในทิศทางเดียวกันว่าทำเลทองของโครงการที่พักอาศัยคือ แนวเส้นทางของรถไฟฟ้า จึงคาดว่า การลงทุนเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะต้องเกิดขึ้นตามสายรถไฟฟ้าอย่างแน่นอน

การวิจัยครั้งนี้จึงมุ่งศึกษา รูปแบบของโครงการอาคารชุดพักอาศัย ที่เกิดขึ้นในแนวเส้นทางรถไฟฟ้า และองค์ประกอบต่าง ๆ ที่อาจเป็นปัจจัยที่สัมพันธ์ต่อลักษณะทางกายภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งผลจากการศึกษานี้จะเป็นประโยชน์ในการออกแบบ และวางแผนโครงการอาคารชุดพักอาศัย อีกทั้งยังเป็นประโยชน์ต่อภาครัฐในเรื่องการวางแผน หรือการวางผังเมือง ที่จะเตรียมรับมือกับโอกาสหรือภัยคุกคามที่จะเกิดขึ้นจากโครงการอาคารชุดพักอาศัย และเป็นประโยชน์ต่อภาคเอกชนในการศึกษาทำโครงการอาคารชุดพักอาศัยต่อไปในอนาคต

1.2 วัตถุประสงค์

1. ศึกษา เปรียบเทียบรูปแบบของโครงการอาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางและนอกเส้นทางของระบบขนส่งมวลชนระบบรางสายสีลม และสายสุขุมวิทที่กำลังเปิดขายโครงการในเขตกรุงเทพมหานคร ศูนย์กลางธุรกิจ ณ ช่วงเวลาปัจจุบัน (พ.ศ. 2546 - 2548)
2. ศึกษาความต้องการ และข้อพิจารณาของผู้บริโภคก่อนตัดสินใจซื้อโครงการอาคารชุดพักอาศัย ในและนอกเส้นทางของระบบขนส่งมวลชนระบบราง
3. ศึกษาข้อพิจารณาก่อนตัดสินใจซื้อ และทัศนคติต่อโครงการของผู้บริโภคที่อาศัยอยู่ในโครงการอาคารชุดพักอาศัย ในและนอกเส้นทางของระบบขนส่งมวลชนระบบราง
4. สรุปแนวโน้มอาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางระบบขนส่งมวลชนระบบราง

1.3 สมมติฐาน

"ระยะจากแนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชนระบบราง เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดรูปแบบของโครงการอาคารชุดพักอาศัย" โดย รูปแบบของโครงการอาคารชุดพักอาศัย ได้แก่

1. การออกแบบอาคาร
 - 1.1 ผังอาคาร
 - 1.2 การจัดแบ่งพื้นที่อาคาร (zoning)
2. การกำหนดรายละเอียดโครงการ
 - 2.1 สัดส่วนของห้องพักอาศัย
 - 2.2 ขนาดของห้องพักอาศัย
 - 2.3 ความหนาแน่นของหน่วยพักอาศัยในโครงการ (density of dwelling)
 - 2.4 ค่าประสิทธิภาพของพื้นที่ขาย (efficiency rate)
 - 2.5 พื้นที่อาคารต่อขนาดที่ดินของโครงการ (FAR: Floor Area Ratio)
 - 2.6 ร้อยละของพื้นที่พักอาศัยต่อพื้นที่อาคารรวม
 - 2.7 ร้อยละของพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่อาคารรวม
 - 2.8 ร้อยละของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR: Open Space Ratio)
 - 2.9 อัตราส่วนพื้นที่จอดรถต่อหน่วยพักอาศัย

1.4 ขอบเขต

การวิจัยครั้งนี้มุ่งศึกษาโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ในพื้นที่ที่มีรถไฟฟ้าผ่าน ซึ่งได้แก่พื้นที่ที่อยู่บริเวณเขตสถานีให้บริการของรถไฟฟ้าสายสีลม คือ ตั้งแต่สถานีตากสิน สถานีสุรศักดิ์ สถานีช่องนนทรี สถานีศาลาแดง ถึงสถานีราชดำริ และพื้นที่ที่อยู่บริเวณเขตสถานีให้บริการของรถไฟฟ้าสายสุขุมวิท คือ ตั้งแต่สถานีอ่อนนุช สถานีพระโขนง สถานีเอกมัย สถานีทองหล่อ สถานีพร้อมพงษ์ สถานีโศก สถานีนานา สถานีเพลินจิต ถึงสถานีชิดลม

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ทำการโดยแบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 บริเวณ ด้วยกันคือ

บริเวณที่ 1 คือ ในเส้นทางของระบบขนส่งมวลชนระบบราง ซึ่งเป็นบริเวณที่อยู่ภายในรัศมีของสถานีเป็นระยะทาง 500 เมตร ซึ่งเป็นระยะทางที่สามารถเดินทางด้วยเท้าถึง

บริเวณที่ 2 คือ นอกเส้นทางของระบบขนส่งมวลชนระบบราง ซึ่งเป็นบริเวณตั้งแต่รัศมี 500 เมตรจากสถานีเป็นต้นไป ซึ่งเป็นระยะทางที่ไกลเกินกว่าที่จะเดินทางด้วยเท้าถึง

1.5 ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการวิจัย

1. ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ (secondary data) โดยการรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผลกระทบของโครงการอาคารชุดพักอาศัยในด้านต่าง ๆ รวมถึงเนื้อหาต่าง ๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง โดยศึกษาจากบทความทางวิชาการ วารสาร งานวิจัย วิทยุต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องทั้งในประเทศ และต่างประเทศ

2. ศึกษาเพื่อเปรียบเทียบรูปแบบโครงการอาคารชุดพักอาศัย โดยทำการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างโครงการอาคารชุดพักอาศัย และสำรวจรูปแบบโครงการอาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางและนอกเส้นทางของระบบขนส่งมวลชนระบบรางสายสีลม และสายสุขุมวิท

3. สร้างเครื่องมือ ทดสอบเครื่องมือการวิจัย กำหนดประชากร และกลุ่มตัวอย่าง

4. เก็บรวบรวมข้อมูลของกลุ่มตัวอย่าง และเก็บรวบรวมข้อมูลในด้านของความเห็นและความพึงพอใจจากแบบสอบถาม

5. ประมวลผลและวิเคราะห์ข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง และจากแบบสอบถาม

6. เสนอแนวโน้มรูปแบบโครงการอาคารชุดพักอาศัยในเส้นทางระบบขนส่งมวลชนระบบราง โดยศึกษาจากทฤษฎีการออกแบบ ศึกษาจากกรณีศึกษา กลุ่มตัวอย่าง และศึกษาข้อมูลด้านความต้องการ และทัศนคติของผู้บริโภคจากแบบสอบถาม

1.6 คำนิยามและคำจำกัดความ

1. อาคารชุด หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (สมาคมอาคารชุดไทย, 2548)
2. อาคารชุดพักอาศัย (residential condominium) หมายถึง อาคารที่ใช้พักอาศัย โดยมีจำนวนห้องพักอาศัยหลายห้องรวมกันในอาคารเดียวกัน มีการแบ่งพื้นที่ออกเป็นส่วนต่าง ๆ ประกอบด้วย พื้นที่ส่วนบุคคล และพื้นที่ส่วนรวม (ทรัพย์สินส่วนกลาง) เป็นอาคารที่มีการใช้เอกสิทธิ์แห่งพื้นที่ร่วมกัน และใช้พื้นที่ส่วนใหญ่ในการอยู่อาศัยเป็นหลัก
3. ในเส้นทางรถไฟฟ้า หมายถึง บริเวณที่อยู่ภายในรัศมีของสถานีรถไฟฟ้าเป็นระยะทาง 500 เมตร
4. นอกเส้นทางรถไฟฟ้า หมายถึง บริเวณตั้งแต่รัศมี 500 เมตรจากสถานีเป็นต้นไป
5. ห้องพักแบบสตูดิโอ หมายถึง ห้องพักแบบที่ไม่แยกสัดส่วนห้องนอนออกจากห้องนั่งเล่น
6. พื้นที่ส่วนกลาง หมายถึง พื้นที่อาคารทั้งหมดยกเว้นพื้นที่ส่วนพักอาศัย
7. FAR ย่อมาจาก floor area ratio หมายถึง อัตราส่วนระหว่างพื้นที่อาคารรวมต่อขนาดที่ดิน โดยมีสูตรการคำนวณ ดังนี้

$$FAR = \frac{\text{พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร)}}{\text{ขนาดที่ดิน (ตารางเมตร)}}$$

8. OSR ย่อมาจาก open space ratio หมายถึง ค่าร้อยละของพื้นที่เปิดโล่งที่ไม่ถูกล้อมปกคลุมต่อพื้นที่อาคารรวม โดยมีสูตรการคำนวณ ดังนี้

$$OSR = \frac{\text{พื้นที่ว่างที่ไม่ถูกล้อมปกคลุม} \times 100}{\text{พื้นที่อาคารรวม}}$$