

สาธิตา มาลัยธรรม 2553: การศึกษาการพัฒนาพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส สายสุขุมวิท ปรินญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต (วิศวกรรมโยธา) สาขาวิศวกรรมโยธา ภาควิชาวิศวกรรมโยธา อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: ผู้ช่วยศาสตราจารย์ วราเมศวร์ วิเชียรแสน, Ph.D. 142 หน้า

การเปิดให้บริการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครประกอบด้วย รถไฟฟ้าบีทีเอส ในปี พ.ศ. 2542 และ รถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล ในปี พ.ศ. 2547 มี อิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าอย่างมาก ดังจะเห็นได้จากความหนาแน่นของอาคารสูงที่เพิ่มขึ้นและราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวสูงขึ้น

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิท ตั้งแต่สถานีชิดลมจนถึงสถานีอ่อนนุช โดยใช้ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจเปรียบเทียบก่อน ระหว่าง ก่อสร้างและหลังการเปิดให้บริการระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส พบว่า ระบบขนส่งมวลชนทางรางมีผล ต่อการพัฒนาพื้นที่และการเจริญเติบโตเป็นอย่างมาก กล่าวคือ ภายหลังจากเปิดให้บริการระบบ รถไฟฟ้าบีทีเอส ความหนาแน่น พื้นที่ใช้สอยรวมและความสูงของอาคารเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ ชัดเจน นอกจากนี้ ทำการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาที่อยู่อาศัยด้วยแบบจำลอง 3 วิธี ได้แก่ วิธีกำลังสองน้อยที่สุด วิธีถดถอยถ่วงน้ำหนักเชิงภูมิศาสตร์ และวิธีอัตรถดถอยเชิงพื้นที่ พบว่า อายุ ของอาคาร ชั้นที่ตั้งของห้องชุด ระยะทางไปสถานีรถไฟฟ้า การเข้าถึงการจ้างงาน และ สภาพแวดล้อมบริเวณที่ตั้งอาคารเป็นปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่อยู่อาศัย

วิธีถดถอยเชิงภูมิศาสตร์ชี้ให้เห็นถึงปัจจัยมีผลต่อราคาที่อยู่อาศัยแตกต่างกันในแต่ละ พื้นที่ ดังนั้น ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยควรคำนึงถึง เช่น ความสะดวกในการเดินทางเพื่อ เชื่อมต่อกับระบบรถไฟฟ้า การเข้าถึงการจ้างงานและสภาพแวดล้อมที่ตั้งโครงการ เป็นต้น ปัจจัยดังกล่าวข้างต้นสามารถนำมาใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและ โครงสร้างพื้นฐานสำหรับการพัฒนาระบบขนส่งให้มีความเหมาะสมในแต่ละพื้นที่ของ กรุงเทพมหานครต่อไป

---

ลายมือชื่อนิสิต

---

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก