

ฐานเศรษฐกิจ

Thansettakij
Circulation: 120,000
Ad Rate: 1,250

Section: Real Estate/-

วันที่: อาทิตย์ 13 - พุธ 16 พฤศจิกายน 2559

ปีที่: 36

ฉบับที่: 3209

หน้า: 34(ล่าง)

Col.Inch: 86.21

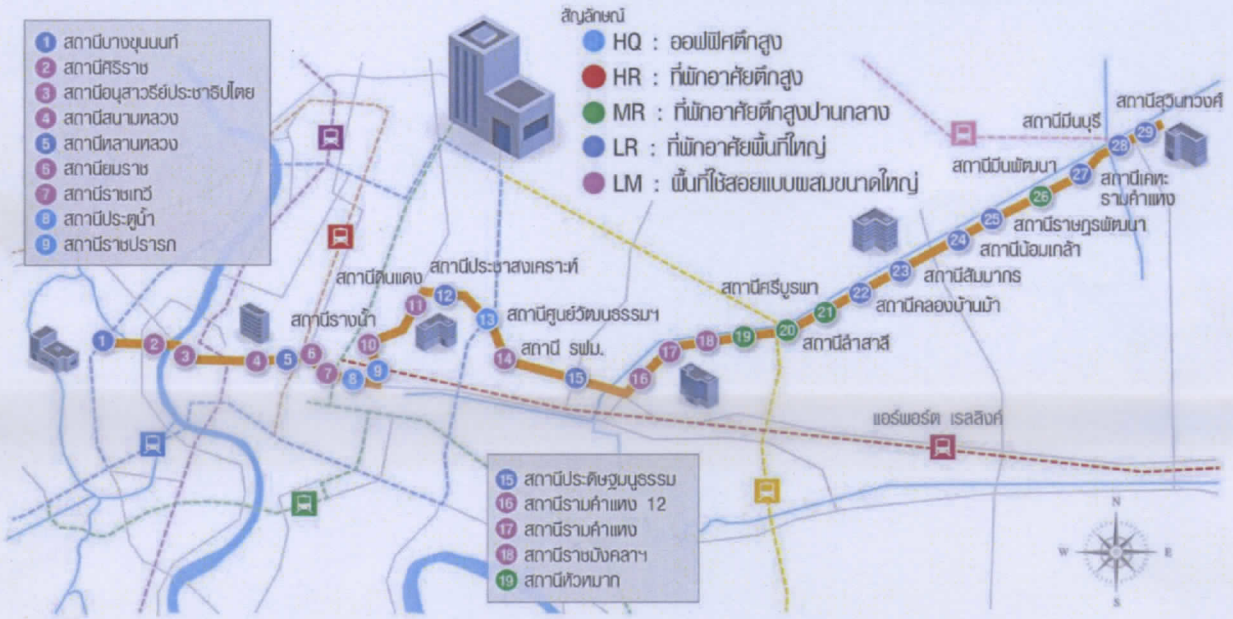
Ad Value: 107,762.50

PRValue (x3): 323,287.50

ศิลปิน: สีสี่

คอลัมน์: Real Estate Club: ส่งโอกาสในการพัฒนา บนเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้ม

ส่งโอกาสในการพัฒนา บนเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้ม



ผู้อำนวยการศูนย์วิจัย Smart City Research center สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

จากความคืบหน้าของการพัฒนาระบบรถไฟฟ้าตามแผนแม่บทการพัฒนาโครงข่ายรถไฟฟ้าของกรุงเทพและปริมณฑล รถไฟฟ้าหลากหลายสีได้เริ่มให้บริการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง และกำลังจะก่อสร้าง บทเรียนต่างๆ จากการดำเนินการวางแผน การให้บริการและการพัฒนาพื้นที่ตามแนวรถไฟฟ้า โอกาสในการพัฒนาพื้นที่ทั้งมิติของภาครัฐและเอกชนก็เริ่มแสดงออกมาตามสายทางต่างๆ ทั้งในระยะสั้น กลาง ยาว

สำหรับรถไฟฟ้าที่กำลังจะเข้าสู่กระบวนการประมูลผู้รับเหมาก่อสร้างอีกสายคือ รถไฟฟ้าสายสีส้มซึ่งแต่เดิมจะมีระยะทางทั้งสิ้น 35.4 กม. วิ่งจากแนวตะวันออกของเมืองจากมีนบุรีไปยังแนวตะวันตกของเมืองในพื้นที่ตลิ่งชัน แบ่งเป็นโครงสร้างยกระดับ 9.2 กม. และโครงสร้างใต้ดิน 26.2 กม. โดยโครงสร้างยกระดับจะอยู่ในตอน 7 สถานีสุดท้ายด้านชีกะวันออกของเมือง โดยในการก่อสร้างช่วงแรกจะเป็นก่อนชีกะวันออกของเมืองจากมีนบุรีมายังสถานีศูนย์วัฒนธรรม

เป็นระยะทางทั้งสิ้น 21.2 กม. หากจัดลำดับศักยภาพของเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีต่างๆ คงต้องยกให้สายสีส้มเป็นหนึ่งในพระเอก เพราะจะเป็นสายทางที่เส้นทางหลักจากชีกะวันออกผ่านบริเวณใจกลางของกรุงเทพและพาดผ่านไปยังชีกะวันตกของเมืองโดยที่จะมีจุดตัดและเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายอื่นๆ อีก 6 สาย (หรือทั้งหมดของสายรถไฟฟ้าในแผนปัจจุบัน) ทั้งสายสีชมพูที่สถานีมีนบุรี สายสีเหลืองจะตัดที่แยกลำสาสี สายสีน้ำเงินจะตัดที่สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย สายสีเขียวที่ราชเทวี สายสีแดงที่ยมราช และสายสีม่วง (ท่อนใต้) ที่ถนนราชดำเนินช่วงใกล้สะพานผ่านฟ้า

รถไฟฟ้าสายสีส้มจะเป็นเส้นทางหลักของการเดินทางในการมุ่งหน้าจากทิศตะวันออก และตะวันตกของเมืองเข้าสู่ส่วนกลาง โดยสายสีชมพู สายสีเหลือง

รหัสข่าว: C-161113022164 (12 พ.ย. 59/07:18)

หน้า: 1/2



บริษัท อินโฟเคสท์ จำกัด 888/178 อาคารมหาพูนพลาซ่า ชั้น 17 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทร 0-2253-5000, 0-2651-4700 แฟกซ์ 0-2253-5001, 0-2651-4701 อีเมล: help@iqnewsclip.com

ฐานเศรษฐกิจ

Thansettakij
Circulation: 120,000
Ad Rate: 1,250

Section: Real Estate/-

วันที่: อาทิตย์ 13 - พุธ 16 พฤศจิกายน 2559

ปีที่: 36

ฉบับที่: 3209

หน้า: 34(ล่าง)

Col.Inch: 86.21

Ad Value: 107,762.50

PRValue (x3): 323,287.50

คลิก: สีสี่

คอลัมน์: Real Estate Club: ส่งโอกาสในการพัฒนา บนเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้ม

สายสีม่วง และแม้แต่กระทั่งสายสีน้ำเงิน จะทำหน้าที่เป็น Feeder เข้าสู่เส้นทางของสายสีส้ม หากเปรียบสายสีเขียวเหมือนเส้นเลือดใหญ่ระหว่างท่อนเหนือและใต้ของกรุงเทพฯและปริมณฑล สายสีส้มก็จะเป็นเส้นเลือดใหญ่ของเมืองระหว่างชีกตะวันออกและตะวันตกในอนาคต

หากวิเคราะห์รูปแบบและโอกาสในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มจะพบว่ารูปแบบการพัฒนาที่แตกต่างกันตามสภาพพื้นที่ โดยในพื้นที่ที่พาดผ่านย่านศูนย์กลางทางธุรกิจจะมีกิจกรรมการใช้ที่ดินที่หลากหลาย และมีความหนาแน่นสูง ส่วนพื้นที่ที่อยู่บริเวณตัวเมือง และออกไปทางชานเมืองจะมีกิจกรรมการใช้ที่ดินที่หนาแน่นรองลงมา

โดยเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มมีทั้งสิ้น 29 สถานี มีรูปแบบการพัฒนาในปัจจุบันทั้งสิ้น 4 รูปแบบ ดังต่อไปนี้ คือ รูปแบบที่ 1 พื้นที่ที่มีการพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานสูงเป็นหลัก (HO) มีทั้งสิ้น 3 สถานี โดยบริเวณ ทั้ง 3 สถานีนี้มีอาคารสูงขึ้นอยู่หนาแน่นตามที่ตั้งของสถานีรถไฟฟ้า ไม่ว่าจะเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ โรงแรม อาคารสำนักงาน และที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม และอพาร์ทเมนต์ ซึ่งอาคารเหล่านี้ใช้พื้นที่น้อย สามารถเข้าถึงสถานีรถไฟฟ้าได้อย่างสะดวก และรวดเร็ว มีระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าไม่เกิน 100 เมตร

รูปแบบที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ในพื้นที่ประเภทอาคารสูงมีการขยายตัวตามถนนสายหลัก และเข้าไปในซอยในระยะประมาณ 100-200 เมตร สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและตึกแถวมีการกระจายตัวอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าตั้งแต่ 100 เมตรขึ้นไป ยกเว้นชุมชนเก่าที่เป็นอาคารพาณิชย์ตามริมถนนที่มีอยู่

รูปแบบที่ 2 พื้นที่ที่มีการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงปานกลางเป็นหลัก (MR) มีทั้งสิ้น 4 สถานี ซึ่งสถานีเหล่านี้ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ชานเมืองที่มีพื้นที่รองรับการพัฒนาอยู่มาก โดยรูปแบบการพัฒนาในปัจจุบันมีอพาร์ทเมนต์ และอาคารพาณิชย์เกาะอยู่ตามจุดที่ตั้งสถานีลักษณะของอาคารมีความสูงไม่เกิน 23 เมตร รวมทั้งมีอาคารสำนักงานขึ้นอยู่รอบสถานีด้วยเช่นกัน สำหรับบริเวณที่อยู่ห่างออกจากสถานีรถไฟฟ้าจะมีที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์เป็นจำนวนมาก และสำหรับระยะที่ห่างออกไปประมาณ 200-300 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้าจะมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว และตึกแถว โดยภาพรวมมีการใช้พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยมาก และมีพื้นที่ที่เป็นร้านค้า และอาคารสำนักงานเป็นกิจกรรมรองในพื้นที่

รูปแบบที่ 3 พื้นที่ที่มีการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยประเภทใช้พื้นที่มากเป็นหลัก (LR) มีทั้งสิ้น 11 สถานี ซึ่งสถานีเหล่านี้ตั้งอยู่ชานเมือง มีพื้นที่โล่งว่าง รูปแบบการพัฒนาในปัจจุบันเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว หมู่บ้านจัดสรร และตึกแถว มีการขยายตัวในแนวราบและใช้พื้นที่มาก

โดยที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้กับสถานีมีทั้งที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว และบ้านเดี่ยว สำหรับที่อยู่อาศัยที่อยู่ห่างจากสถานีประมาณ 200 เมตรขึ้นไป ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านเดี่ยว และหมู่บ้านจัดสรรทั้งหมด รวมถึงมีพื้นที่ว่างสามารถรองรับการพัฒนาในอนาคตได้และมีความหนาแน่นต่ำ

รูปแบบที่ 4 พื้นที่ที่มีการพัฒนากิจกรรมผสมผสานบนพื้นที่ขนาดใหญ่ (LM) มีทั้งสิ้น 11 สถานี ซึ่งสถานีเหล่านี้ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใน

ย่านเมืองเก่าที่มีการพัฒนามาเต็มพื้นที่แล้วในอดีต ยกเว้นพื้นที่บางสถานีที่อยู่ชานเมืองที่ต้องเสียเวลาในการเดินทางเข้าเมือง จึงต้องมีกิจกรรมหลายอย่างรองรับการอยู่อาศัยในพื้นที่

ส่วนที่อยู่อาศัยโดยรอบสถานีเป็นอาคารพาณิชย์ทั้งหมด รวมทั้งมีการขยายตัวออกไปตามซอยต่างๆ เต็มพื้นที่ สำหรับกิจกรรมอื่นๆ โดยรอบสถานีมีกิจกรรมที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ และขนาดกลาง มีสถานศึกษาระดับประถม และมีมัธยมศึกษาเป็นจำนวนมาก โดยสภาพอาคารมีความเก่า ลักษณะอาคารที่อยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า และที่อยู่ห่างไกลออกไปมีลักษณะใกล้เคียงกัน มีความหนาแน่นปานกลาง