

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- กิตติ บรรจงรัตนะงาม. การศึกษาการย้ายที่อยู่อาศัยในเขตสัมพันธวงศ์. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.
- เกียรติ จิวะกุล. การศึกษาเพื่อจัดทำแผนและผังพัฒนาเขต : เขตพระโขนง. กรุงเทพมหานคร : ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.
- บางนา-ตราด แชมป์ผลิตที่อยู่อาศัย". บางนา-ตราด. (ปีที่ 1 ฉบับที่ 4 ตุลาคม - ธันวาคม 2539) : 5 - 8.
- ปราโมทย์ สรรพเพชรศิริ. การศึกษาความต้องการและความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานของผู้ที่ทำงานในย่านสีลม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.
- ณอม อังคนะวัฒนา. ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีรายได้สูงในเขตชั้นกลางถึงชั้นในของ กทม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.
- พัลลภ กฤตยานวัช. "หนี้ค้างที่อยู่อาศัย : ปัญหาและแนวทางแก้ไข". ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (ปีที่ 4 ฉบับที่ 22 มกราคม-มีนาคม 2541).
- แพทโก้แลนด์. "กรุงเทพฯ ตะวันออกกับการเติบโตอย่างไม่หยุดยั้ง," บางนา-ตราด. (ปีที่ 1 ฉบับที่ 3 กรกฎาคม-กันยายน 2539) : 8.
- มรกต อรรถวิภัชน์. การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ในสำนักงาน ย่านอโศก-รัชดาภิเษก. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.
- ริชาร์ด เอวิส. (ประเทศไทย). งานวิจัยพื้นที่อาคารสำนักงาน. มกราคม 2542.
- ศิริชัย อภิรติชน. "บางนา-ตราด ทำเลทองของธุรกิจยุคใหม่". คลังสมอง. (ฉบับที่ 81 เมษายน-พฤษภาคม 2533) : 46-52.
- สมพงษ์ นิสัยศักดิ์. การประเมินการใช้จ่ายเงินรายจ่ายความสะอาดในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูง : กรณีศึกษาเปรียบเทียบโครงการปทุมวันเพลส สยามคอนโดมิเนียมเกล้า สยามคอนโดมิเนียม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

- สุกิจ ตริยวณพงศ์. ความต้องการที่อยู่อาศัยของคนทำงานย่านถนนสาทร. วิทยานิพนธ์
ปริญญาามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย, 2539.
- สุทธิพงษ์ บุญฤทธิ์. ความต้องการที่อยู่อาศัยเมื่อถึงวันเกษียณอายุของข้าราชการตำรวจ
ในเขต กทม. วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.
- สุวิทย์ อาชฎมิกุลวงศ์. การศึกษาความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองของผู้ที่ทำงานในย่าน
ศูนย์กลางธุรกิจบริเวณสีลม สุรวงศ์. วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต ภาควิชา
เคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

ภาษาอังกฤษ

Barrie Needham, "How cities Works". Pergamon Press, 1977.

Harold Carter, The study of urban geography. London ; Edward Arnold, 1995.

Raymond E. Murphy, The American City : An Urban Geography. New York : Mc Graw-Hill,
1975.

Herbert Arkin and Raymond R. Colton. Tables for Statisticians. New York : Barnes & Nobels,
Inc., 1963.

ภาคผนวก ก

ที่ คพ.ม. 1๐2 /2542

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
พญาไท กรุงเทพฯ 10330

17 มีนาคม 2542

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ในการตอบแบบสอบถาม

เรียน ผู้จัดการฝ่ายบุคคล บริษัท เดอะเนชั่นกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ด้วยนางสาววรรรัตน์ ทิมมงคล นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้รับอนุมัติให้จัดทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง “ความต้องการที่อยู่อาศัยในภาวะเศรษฐกิจถดถอยของคณาธิการสำนักงานชั้นนำ ย่านบางนา-ตราด” ในการนี้มีความจำเป็นใคร่ขอความร่วมมือจากท่านในการตอบแบบสอบถาม

จึงเรียนมาเพื่อขอได้โปรดให้ความอนุเคราะห์แก่ นางสาววรรรัตน์ ทิมมงคล ผู้ถือหนังสือฉบับนี้ เพื่อนิสิตจะได้นำข้อมูลมาประกอบในการจัดทำวิทยานิพนธ์ดังกล่าวต่อไป

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งที่จะได้รับความร่วมมือเพื่อการศึกษาของนิสิต และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ



(รองศาสตราจารย์ ดร. บันทิต จุลาสัย)

หัวหน้าภาควิชาเคหการ

ภาควิชาเคหการ

โทร. 218-4355

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

มีนาคม 2542

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ในการตอบแบบสอบถาม

เรียน ท่านผู้ตอบแบบสอบถาม

เนื่องด้วยดิฉัน นางสาววรรณี ที่มมงคล นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้ทำการวิจัยเรื่อง "ทัศนคติและผลกระทบที่มีต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในภาวะเศรษฐกิจถดถอยของพนักงานระดับต้นและกลางในอาคารสำนักงานชั้นนำบางนา-ตราด" โดยทำการศึกษาความคิดเห็นของพนักงานและผู้บริหาร เพื่อประกอบการเสนอเป็นวิทยานิพนธ์ชั้นปริญญาโท

เพื่อให้การศึกษาเป็นไปโดยสมบูรณ์ ผู้วิจัยจึงใคร่ขอความอนุเคราะห์จากท่านในการตอบแบบสอบถามให้ครบทุกข้อและตามความเป็นจริง ซึ่งข้อมูลทั้งหมดที่ท่านจะตอบโดยการรายงานผลจะเป็นการรายงานรวมมิใช่เป็นรายบุคคล แต่เป็นการประมวลและสรุปข้อมูลรายกลุ่ม เพื่อนำไปใช้ในการศึกษาและดำเนินการวิทยานิพนธ์เท่านั้น

ผลที่ได้จากการศึกษาวิจัยครั้งนี้ จะเป็นข้อมูลที่ทำให้ทราบถึงสภาพที่อยู่อาศัยที่สนองตอบกับความต้องการของกลุ่มที่ทำการศึกษา และคาดว่าจะประโยชน์ทางการศึกษาของทางคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ อีกทั้งยังเป็นแนวทางในการตัดสินใจทั้งภาครัฐและเอกชนเพื่อที่จะสร้างที่อยู่อาศัยให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มที่ทำการศึกษามากยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณล่วงหน้ามา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาววรรณี ที่มมงคล)

ติดต่อรายละเอียดเพิ่มเติม

วรรณี โทร. 221-5460



(รศ.มานพ พงศทัต)

อาจารย์ที่ปรึกษา

แบบสอบถาม
วิทยานิพนธ์ เรื่อง "ทัศนคติและผลกระทบที่มีต่อความต้องการที่อยู่อาศัย
ในภาวะเศรษฐกิจถดถอยของพนักงานระดับต้นและกลาง
ในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด"
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตอนที่ 1 เกี่ยวกับลักษณะผู้อยู่อาศัย

คำชี้แจง กรุณาเติมเครื่องหมาย X ลงในช่อง () และเติมข้อความในช่องว่าง

1. เพศ () 1. ชาย () 2. หญิง
2. อายุ.....ปี
3. สถานภาพสมรส
 () 1. โสด () 2. สมรส () 3. หม้าย () 4. หย่าร้าง/แยกกันอยู่
4. ระดับการศึกษาสูงสุด
 () 1. ต่ำกว่ามัธยมศึกษา () 2. มัธยมศึกษา/ ปวช. () 3. อนุปริญญา/ปวส.
 () 4. ปริญญาตรี () 5. ปริญญาโท () 6. ปริญญาเอก
5. ตำแหน่งหน้าที่การงานของท่านในปัจจุบัน
 () 1. พนักงานทั่วไป () 2. พนักงานระดับบน () 3. ผู้บริหารทั่วไป
 () 4. ผู้บริหารระดับบน
6. ในภาวะเศรษฐกิจถดถอย ท่านต้องการจะย้ายออกจากบ้านหลังปัจจุบันนี้หรือไม่
 () 1. ไม่ย้าย
 () 2. ย้าย เพราะ..... (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
 () 1. ค่าเช่าแพงเกินไป () 2. ไกลที่ทำงาน
 () 3. ไกลโรงเรียนลูก () 4. ไม่พอใจในสภาพที่อยู่อาศัย
 () 5. อยากมีที่อยู่เป็นของตนเอง () 6. เงินเดือนถูกลด
 () 7. ย้ายงาน () 8. ถูกเลิกจ้าง
 () 9. อื่น ๆ (ระบุ).....
7. รายได้ต่อเดือนที่เคยได้รับก่อนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ
 () 1. ต่ำกว่า 10,000 บาท () 2. 10,001 - 20,000 บาท () 3. 20,001 - 40,000 บาท
 () 4. 40,001 - 60,000 บาท () 5. 60,001 - 100,000 บาท () 6. มากกว่า 100,000 บาท
8. ปัจจุบันท่านมีปัญหาในด้านการงานอย่างไรบ้าง
 () 1. ไม่มีปัญหา () 2. เงินเดือนถูกลดลง.....% () 3. ถูกเลิกจ้าง
 () 4. ย้ายงาน () 5. สวัสดิการที่อยู่อาศัยถูกตัด () 6. อื่น ๆ (ระบุ).....
9. คู่สมรสของท่านมีปัญหาในด้านการงานอย่างไรบ้าง
 () 1. ไม่มีปัญหา () 2. เงินเดือนถูกลดลง.....% () 3. ถูกเลิกจ้าง
 () 4. ย้ายงาน () 5. สวัสดิการที่อยู่อาศัยถูกตัด () 6. แม่บ้าน
 () 7. อื่น ๆ (ระบุ).....

10. รายได้ปัจจุบันต่อเดือนของท่านในภาวะเศรษฐกิจถดถอย
- () 1. ต่ำกว่า 10,000 บาท () 2. 10,001 - 20,000 บาท () 3. 20,001 - 40,000 บาท
() 4. 40,001 - 60,000 บาท () 5. 60,001 - 100,000 บาท () 6. มากกว่า 100,000 บาท
11. รายได้ปัจจุบันของครอบครัวทั้งหมดของท่านในภาวะเศรษฐกิจถดถอย
- () 1. ต่ำกว่า 20,000 บาท () 2. 20,001 - 40,000 บาท () 3. 40,001 - 80,000 บาท
() 4. 80,001 - 100,000 บาท () 5. 100,001 - 200,000 บาท () 6. มากกว่า 200,000 บาท
12. ท่านมีปัญหาด้านการเงินในข้อใด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- () 1. ไม่มีปัญหา () 2. ผ่อนบ้าน () 3. ผ่อนรถ
() 4. ผ่อนอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ () 5. ผ่อนค่าเทอมลูก () 6. อื่น ๆ (ระบุ).....
13. ภาระค่าใช้จ่ายของบ้าน เฉพาะค่าผ่อนส่งหรือค่าเช่า คิดเป็นสัดส่วนร้อยละเท่าไรของรายได้ท่าน
- () 1. ไม่ต้องเสีย () 2. 1 - 20% () 3. 21 - 40%
() 4. 41 - 60% () 5. 61 - 80% () 6. 81 % ขึ้นไป
14. สิ่งอำนวยความสะดวกที่ท่านมี (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- () 1. รถยนต์.....คัน () 2. โทรศัพท์มือถือ () 3. วิทยุติดตามตัว
() 4. คอมพิวเตอร์ส่วนตัว () 5. เคเบิลทีวี () 6. จานรับสัญญาณดาวเทียม
() 7. บัตรเครดิต () 8. บัตรสมาชิก (Member Club)
15. การเดินทางไปทำงานของท่านส่วนใหญ่ใช้พาหนะชนิดใด เป็นประจำ
- () 1. รถยนต์ส่วนตัว () 2. รถจักรยานยนต์ () 3. รถประจำทาง
() 4. รถรับจ้าง () 5. รถไฟ () 6. รถรับส่งพนักงาน
() 7. เรือด่วน/เรือหางยาว () 8. อื่น ๆ
16. ระยะทางในการเดินทางไปทำงาน
- () 1. น้อยกว่า 3 ก.ม. () 2. 3 - 5 ก.ม. () 3. 5.1 - 10 ก.ม.
() 4. 10.1 - 20 ก.ม. () 5. มากกว่า 20 ก.ม.
17. ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน
- () 1. ต่ำกว่า 30 นาที () 2. 31 - 60 นาที () 3. 1 - 2 ชั่วโมง
() 4. มากกว่า 2 ชั่วโมง
18. ที่ทำงานของคุณสมรสของท่านตั้งอยู่ที่เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....
19. โรงเรียนของบุตรหลานท่านตั้งอยู่ที่เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....
20. การเดินทางไปทำงานของคุณสมรสท่านส่วนใหญ่ใช้พาหนะชนิดใด เป็นประจำ
- () 1. รถยนต์ส่วนตัว () 2. รถจักรยานยนต์ () 3. รถประจำทาง
() 4. รถรับจ้าง () 5. รถไฟ () 6. รถรับส่งพนักงาน
() 7. เรือด่วน/เรือหางยาว () 8. อื่น ๆ
21. ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานของคุณสมรสท่าน
- () 1. ต่ำกว่า 30 นาที () 2. 31 - 60 นาที () 3. 1 - 2 ชั่วโมง
() 4. มากกว่า 2 ชั่วโมง

22. วิธีเดินทางไปโรงเรียนของบุตรหลานท่าน

- () 1 ขับรถยนต์ส่วนตัวไปส่ง () 2 รถจักรยานยนต์ () 3 รถประจำทาง
- () 4 รถรับจ้าง () 5 รถไฟ () 6 รถรับส่งของโรงเรียน
- () 7 เรือด่วน/เรือหางยาว () 8 อื่น ๆ (ระบุ).....

23. ระยะเวลาในการเดินทางไปโรงเรียนของบุตรหลานท่าน

- () 1 ต่ำกว่า 30 นาที () 2 31 - 60 นาที () 3 1 - 2 ชั่วโมง
- () 4 มากกว่า 2 ชั่วโมง

24. ถ้าท่านมีปัญหาในการเดินทาง ท่านจะปฏิบัติอย่างไร

- () 1 ย้ายบ้านไปใกล้ที่ทำงาน () 2 เปลี่ยนที่ทำงานมาอยู่ใกล้บ้าน
- () 3 ทนต่อไป () 4 อื่น ๆ (ระบุ).....

oo

ตอนที่ 2 ข้อมูลที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

1. ภูมิภาคที่ท่านอยู่ที่จังหวัด.....

- () 1 กรุงเทพฯ และปริมณฑล () 2 ภาคกลาง () 3 ภาคเหนือ
- () 4 ภาคใต้ () 5 ภาคตะวันออก () 6 ภาคตะวันตก
- () 7 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

2. บ้านที่ท่านอยู่ในปัจจุบันอยู่ใน

เขตอำเภอ.....จังหวัด.....

3. ประเภทของบ้านที่ท่านอาศัยอยู่ในปัจจุบัน

- () 1 บ้านเดี่ยว () 2 บ้านแฝด () 3 ทาวน์เฮาส์
- () 4 อาคารพาณิชย์ () 5 คอนโดมิเนียม () 6 หอพัก/อพาร์ทเมนต์
- () 7 อื่น ๆ (ระบุ).....

4. ลักษณะของการอยู่ในบ้านหลังปัจจุบันของท่าน

- () 1 ผ่อนชำระเป็นงวดเดือนละ.....บาท () 2 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
- () 3 เช่ารายเดือนเดือนละ.....บาท () 4 เช่าระยะยาว (เช่า)
- () 5 อาศัยอยู่กับพ่อแม่/ญาติ () 6 อาศัยอยู่กับเพื่อนโดยไม่เสียเงิน
- () 7 อื่น ๆ (ระบุ).....

5. ท่านพักอาศัยอยู่ในบ้านปัจจุบันประมาณกี่ปี

- () 1 น้อยกว่า 1 ปี () 2 1 - 3 ปี () 3 4 - 10 ปี
- () 4 11 - 20 ปี () 5 มากกว่า 20 ปี

7. หากคิดจะซื้อบ้าน ประเภทบ้านหลังใหม่ที่ท่านต้องการ ตามกำลังซื้อที่มีอยู่ในปัจจุบัน

() 1. บ้านเดี่ยว () 2. บ้านแฝด () 3. ทาวน์เฮ้าส์

() 4. อาคารพาณิชย์/ตึกแถว () 5. คอนโดมิเนียม () 6. อื่น ๆ (ระบุ).....

8. แหล่งที่มาของเงินในการซื้อบ้านหลังใหม่ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

() 1. เงินเก็บของตนเอง () 2. เงินพ่อแม่/ญาติ () 3. กู้ยืมสวัสดิการ

() 4. กู้ธนาคาร/สถาบันการเงิน () 5. กู้ยืมเพื่อน () 6. อื่น ๆ (ระบุ).....

9. วัตถุประสงค์ในการซื้อบ้านหลังใหม่ของท่านที่สำคัญที่สุด

() 1. มีบ้านใกล้ที่ทำงาน () 2. เป็นบ้านหลังที่สอง () 3. ให้ลูกหรือญาติ

() 4. แต่งงาน () 5. ให้เช่า () 6. ลงทุนซื้อเพื่อขายต่อ

() 7. ต้องการแยกตัวเป็นอิสระ () 8. ต้องการสภาพแวดล้อมใหม่ () 9. อื่น ๆ (ระบุ).....

10. ความต้องการบ้านหลังใหม่ของท่านในภาวะเศรษฐกิจตกต่ำเป็นอย่างไร

() 1. ต้องการเช่า () 2. ต้องการซื้อเงินสด

() 3. ต้องการซื้อเงินผ่อน () 4. ต้องการปรับปรุงบ้านเดิม

() 5. พอใจที่อยู่อาศัยปัจจุบันแล้ว () 6. อื่น (ระบุ).....

11. ความต้องการบ้านหลังใหม่ในภาวะเศรษฐกิจตกต่ำเป็นอย่างไร

() 1. ต้องการเช่า (ให้ข้ามข้อ 13 ถึง 15)

() 2. ต้องการซื้อเงินสด (ให้ข้ามข้อ 12 และ 15)

() 3. ต้องการซื้อเงินผ่อน (ให้ข้ามข้อ 12 และ 15)

() 4. ต้องการปรับปรุงบ้านเดิม (ให้ข้ามข้อ 12 ถึง 14)

() 5. พอใจที่อยู่อาศัยปัจจุบันแล้ว (ข้ามไปตอบข้อ 16)

() 6. อื่น (ระบุ).....

12. กรณีที่ท่านเลือกเช่าบ้าน จำนวนเงินที่ท่านสามารถชำระได้เดือนละ

() 1. ต่ำกว่า 1,500 บาท () 2. 1,500 - 3,000 บาท () 3. 3,001 - 5,000 บาท

() 4. 5,001 - 10,000 บาท () 5. 10,001 - 30,000 บาท () 6. 30,001 - 50,000 บาท

() 7. มากกว่า 50,000 บาท

13. กรณีที่ท่านซื้อบ้านหลังใหม่ ระดับราคามูลค่าบ้านหลังใหม่ที่ซื้อ

() 1. ต่ำกว่า 400,000 บาท () 2. 400,001 - 800,000 บาท

() 3. 800,001 - 1,500,000 บาท () 4. 1,500,001 - 3,000,000 บาท

() 5. 3,000,001 - 5,000,000 บาท () 6. มากกว่า 5,000,000 บาท

14. กรณีที่ท่านซื้อบ้านหลังใหม่ ระดับการผ่อนส่งต่อเดือนที่สนใจ

() 1. 3,000 - 5,000 บาท () 2. 5,001 - 10,000 บาท () 3. 10,001 - 20,000 บาท

() 4. 20,001 - 40,000 บาท () 5. 40,000 - 60,000 บาท () 6. มากกว่า 60,000 บาท

15. กรณีที่ท่านต้องการปรับปรุงบ้านเดิม งบประมาณที่ใช้

() 1. ไม่เกิน 10,000 บาท () 2. 10,001 - 50,000 บาท

() 3. 50,001 - 100,000 บาท () 3. 100,001 - 500,000 บาท

() 4. 500,001 - 1,000,000 บาท () 6. มากกว่า 1 ล้านบาท

16. ทำเลบ้านหลังใหม่ที่ท่านต้องการ

- () 1. ในเมือง () 2. ชานเมือง

17. บ้านหลังใหม่ที่ท่านต้องการอยู่ในทำเลใด

- () 1. ศูนย์กลางเมืองชั้นใน ย่านพระนคร สัมพันธวงศ์ พญาไท ปทุมวัน บางรัก สาทร ราชเทวี ดุสิต
 () 2. ศูนย์กลางเมืองใหม่ย่าน สุขุมวิท อโศก รัชดาภิเษก
 () 3. ตอนบนของ กทม. ย่านลาดพร้าว บางเขน สะพานใหม่ ดอนเมือง รังสิต ปทุมธานี ลำลูกกา
 () 4. ตอนบนของ กทม. ย่านแจ้งวัฒนะ นนทบุรี ปากเกร็ด รัตนาธิเบศร์ บางบัวทอง
 () 5. ตอนใต้ของ กทม. ย่านราษฎร์บูรณะ จอมทอง บางขุนเทียน ธนบุรี-ปากท่อ พระประแดง
 อ้อมน้อย สมุทรสาคร
 () 6. ด้านตะวันออกของ กทม. ย่านพระโขนง ประเวศ สวนหลวง ศรีนครินทร์ อ่อนนุช ลาดกระบัง
 บางนา-ตราด เทพารักษ์ สำโรง ปากน้ำ
 () 7. ด้านตะวันออกเฉียงเหนือของ กทม. ย่านรามอินทรา บางกะปิ สุขาภิบาล 1,2,3 มีนบุรี หนองจอก
 () 8. ด้านตะวันตกของ กทม. ย่านตลิ่งชัน ภาษีเจริญ จรัลสนิทวงศ์ เพชรเกษม พุทธมณฑล
 หนองแขม สามพราน นครชัยศรี บางกรวย บางใหญ่
 () 9. อื่น ๆ ระบุ.....

18. ปัจจัยในการเลือกซื้อบ้านหลังใหม่ของท่านได้แก่ข้อใด (กรุณาเรียงลำดับความสำคัญ 5 อันดับแรก เมื่อ 1 สำคัญที่สุด 2, 3, 4,..... รองลงมาตามลำดับ)

- () 1. ความสะดวกในการเดินทาง () 2. ทำเลอยู่ใกล้ที่ทำงาน
 () 3. ใกล้ทางด่วน () 4. ใกล้จุดขึ้นลงรถขนส่งมวลชนไฟฟ้า
 () 5. ใกล้บ้านพ่อแม่หรือญาติพี่น้อง () 6. ระดับราคาของบ้าน
 () 7. แบบบ้าน/สไตล์บ้าน () 8. รูปแบบและประโยชน์ใช้สอยของบ้าน
 () 9. สภาพแวดล้อมของโครงการ () 10. วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง
 () 11. ชื่อเสียงผู้ประกอบการ () 12. เงื่อนไขการผ่อนกับธนาคาร
 () 13. เงื่อนไขการผ่อนเงินดาวน์ () 14. อื่น ๆ (ระบุ).....

19. ท่านต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ในโครงการหรือใกล้บ้านของท่านหรือไม่

	มาก	ปานกลาง	น้อย	ไม่ต้องการ
1. สนามเด็กเล่น/สวนสาธารณะพักผ่อน	()	()	()	()
2. สระว่ายน้ำ	()	()	()	()
3. ห้องออกกำลังกาย	()	()	()	()
4. สนามเทนนิส	()	()	()	()
5. ร้านค้า	()	()	()	()
6. ร้านอาหาร	()	()	()	()
7. ร้านซัก อบ รีด	()	()	()	()
8. การรักษาความปลอดภัย	()	()	()	()
9. อื่น ๆ (ระบุ)	()	()	()	()

20. ท่านได้รับข่าวสารข้อมูลใดในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด (ตอบเพียงข้อเดียว)

- () 1. หนังสือพิมพ์
- () 2. วิทยุ, แผ่นพับ
- () 3. ป้ายโฆษณา
- () 4. ทางวิทยุ
- () 5. ทางโทรทัศน์
- () 6. พนักงานขาย
- () 7. เพื่อนหรือผู้แนะนำ
- () 8.ญาติพี่น้อง
- () 9. งานนิทรรศการ
- () 10. อื่น ๆ (ระบุ).....

21. ถ้าหากเศรษฐกิจดีขึ้น ท่านมีความต้องการที่จะผ่อนหรือซื้อบ้านหลังใหม่หรือไม่

- () 1. ต้องการ
- () 2. ไม่ต้องการ
- () 3. เข็ดขยาดไปอีกนาน
- () 4. ยังไม่แน่ใจ
- () 5. อื่น ๆ (ระบุ).....

ตอนที่ 4 ข้อมูลความต้องการลักษณะให้สอยของบ้านใหม่ที่ท่านต้องการแต่ละประเภท (ตอบเฉพาะ ประเภทบ้านที่ท่านเลือกในตอนที่ 3 ข้อ 7 ที่ท่านสามารถมีกำลังซื้อเป็นเจ้าของได้)

สำหรับท่านที่เลือกซื้อบ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด

1. ขนาดที่ดินที่ท่านต้องการ

- () 1. ไม่เกิน 50 ตารางวา
- () 2. 51 - 75 ตารางวา
- () 3. 76 - 100 ตารางวา
- () 4. 101 - 150 ตารางวา
- () 5. 151 ตารางวาขึ้นไป

2. ลักษณะที่ท่านต้องการ

- จำนวนชั้น () ชั้นเดียว () 2 ชั้น () 3 ชั้น () มากกว่า 3 ชั้น
- ห้องนอน () 1 ห้อง () 2 ห้อง () 3 ห้อง () มากกว่า 3 ห้อง
- ห้องน้ำ () 1 ห้อง () 2 ห้อง () 3 ห้อง () มากกว่า 3 ห้อง
- ที่จอดรถ () 1 คัน () 2 คัน () 3 คัน () มากกว่า 3 คัน
- ห้องทำงาน () ต้องการ () ไม่ต้องการ
- ห้องพระ () ต้องการ () ไม่ต้องการ
- ห้องคนใช้ () ต้องการ () ไม่ต้องการ
- บ้านเล่นระดับ () ต้องการ () ไม่ต้องการ

สำหรับท่านที่เลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์/อาคารพาณิชย์

1. ขนาดที่ดินที่ท่านต้องการ

- () 1. ไม่เกิน 20 ตารางวา
- () 2. 21 - 25 ตารางวา
- () 3. 26 - 30 ตารางวา
- () 4. มากกว่า 30 ตารางวา

2. ลักษณะที่ท่านต้องการ

- จำนวนชั้น () ชั้นเดียว () 2 ชั้น () 3 ชั้น () มากกว่า 3 ชั้น
- ห้องนอน () 1 ห้อง () 2 ห้อง () 3 ห้อง () มากกว่า 3 ห้อง
- ห้องน้ำ () 1 ห้อง () 2 ห้อง () 3 ห้อง () มากกว่า 3 ห้อง
- ที่จอดรถ () 1 คัน () 2 คัน () 3 คัน () มากกว่า 3 คัน
- ดาดฟ้า () ต้องการ () ไม่ต้องการ
- บ้านเล่นระดับ () ต้องการ () ไม่ต้องการ

สำหรับท่านที่เลือกซื้อคอนโดมิเนียม

1. ขนาดห้องชุดที่ท่านต้องการ

- () 1. ไม่เกิน 30 ตารางเมตร () 2. 31 - 40 ตารางเมตร () 3. 41 - 60 ตารางเมตร
() 4. 61 - 80 ตารางเมตร () 5. 81 - 100 ตารางเมตร () 6. มากกว่า 100 ตารางเมตร

2. ลักษณะที่ท่านต้องการ

- () ห้องเดี่ยวพร้อมห้องน้ำในตัว (แบบโรงแรม Studio)
() มีห้องโถง และห้องนอน 1 ห้อง
() มีห้องโถง และห้องนอน 2 ห้อง
() มีห้องโถง และห้องนอน 3 ห้อง
() มีห้องโถง และห้องนอน 4 ห้อง
- ห้องนอน () 1 ห้อง () 2 ห้อง () 3 ห้อง () มากกว่า 3 ห้อง
- ห้องเตรียมอาหาร () ต้องการ () ไม่ต้องการ
- ระเบียง () ต้องการ () ไม่ต้องการ
- ลานซักล้าง () ต้องการ () ไม่ต้องการ
- ตกแต่งพร้อม () ต้องการ () ไม่ต้องการ
- โทรศัพท์สายตรง () ต้องการ () ไม่ต้องการ
- ที่จอดรถ () ต้องการ จำนวน.....คัน () ไม่ต้องการ

3. ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางที่เหมาะสม

- () 1. 500 - 1,000 บาท/เดือน () 2. 1,001 - 1,500 บาท/เดือน
() 3. 1,501 - 2,000 บาท/เดือน () 4. 2,001 - 2,500 บาท/เดือน
() 5. อื่น ๆ (ระบุ).....

ขอขอบพระคุณผู้ตอบแบบสอบถามทุกท่าน

นางสาววรรณ์ ทิมมงคล
นิสิตปริญญาโท
ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ข

สภาพทั่วไปของย่านศูนย์กลางธุรกิจ บางนา-ตราด

ภาวะการขยายตัวของประชากรเมืองและนโยบายการพัฒนาเมืองในแผนฯ 8

สถานการณ์การพัฒนาในช่วงที่ผ่านมา เศรษฐกิจไทยได้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด ช่วงระยะแผนฯ 6 ถึงแผนฯ 7 โดยมีอัตราการขยายตัวโดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 8 ต่อปีเป็นอย่างน้อยและมีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างเศรษฐกิจเข้าสู่ภาคอุตสาหกรรมและบริการ การขยายตัวและการปรับโครงสร้างเศรษฐกิจดังกล่าวส่งผลกระทบต่อ การขยายตัวของชุมชนเมือง เป็นผลให้ชุมชนเมืองเติบโตอย่างรวดเร็วจากประชากรเมืองที่มีอยู่เพียงร้อยละ 24 ในช่วงแผนฯ 3 จนกระทั่งในปัจจุบันมีประชากรเมืองประมาณร้อยละ 36 เป็นอย่างน้อย โดยมีอัตราการขยายตัวประชากรเมืองเฉลี่ยสูงถึงร้อยละ 4 ต่อปี

อย่างไรก็ตามประชากรเมืองส่วนใหญ่ยังคงกระจุกตัวในเขตพื้นที่เมือง กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ซึ่งมีประชากรเมืองอยู่ไม่น้อยกว่า 9 ล้านคน หรือประมาณร้อยละ 43 ของประชากรเมืองทั่วประเทศ ขณะเดียวกันมีการกระจายประชากรเมืองสู่เมืองภูมิภาครอบนอกในระดับหนึ่งอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงและการขยายตัวของเศรษฐกิจของเมือง ศูนย์กลางความเจริญในภูมิภาคตามแนวนโยบายการพัฒนาเมืองศูนย์กลางความเจริญในภูมิภาค นับตั้งแต่แผนฯ 5 เป็นต้นมา

ภาวะการขยายตัวของเมือง

จะเห็นได้ว่า กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ยังคงความเป็นศูนย์กลางที่มีบทบาทเป็นตัวจักรสำคัญในการพัฒนาของประเทศ

1. ประชากรและแรงงานได้เคลื่อนย้ายจากภาคต่าง ๆ มากระจุกตัวอยู่ใน กรุงเทพมหานครและปริมณฑลในระดับสูง โดยในปี 2538 มีประชากรอยู่อาศัยในพื้นที่นี้ อย่างหนาแน่น จำนวนไม่น้อยกว่า 10 ล้านคน หรือร้อยละ 17 ของประชากรทั่วประเทศ และคาดว่าในระยะ 10 ปีข้างหน้า กรุงเทพมหานครและปริมณฑลจะมีประชากรเพิ่มขึ้นอีก 2.3 ล้านคน แนวโน้มดังกล่าวจะเพิ่มความวิกฤตของปัญหาทั้งด้านการใช้ที่ดิน ความเสื่อมโทรมของสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะในจังหวัดปริมณฑลทั้ง 5 จังหวัด

2. เมืองโดยรอบกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลกำลังขยายตัวเชื่อมต่อกับพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกและแหล่งอุตสาหกรรมภาคกลางตอนบนจนเป็นพื้นที่เศรษฐกิจเดียวกัน

การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานทั้งด้านระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่ง และการบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ ในพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ได้ก่อให้เกิดการพัฒนากิจกรรมทางเศรษฐกิจและที่อยู่อาศัยลูกกลมตามแนวถนนสายหลักเชื่อมโยงกับพื้นที่เขตปริมณฑลและกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้การขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งอุตสาหกรรมที่เกิดขึ้นบริเวณภาคกลางตอนบน อันเนื่องมาจากการกระจายอุตสาหกรรมจากกรุงเทพมหานคร มีแนวโน้มขยายตัวเชื่อมโยงกับพื้นที่ชายฝั่งตะวันออกเช่นกัน

สำหรับทางด้านตะวันตก เริ่มมีการพัฒนาต่อเนื่องจากจังหวัดปริมณฑลไปสู่พื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันตก เพราะการขยายตัวด้านอุตสาหกรรมและแหล่งท่องเที่ยวที่มีผลเนื่องจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

แนวโน้มการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร

แนวโน้มการขยายตัวของ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล แบ่งเป็น 2 ประการสำคัญ คือ

1. การสนับสนุนการเติบโตต่อเนื่องของใจกลางเมืองธุรกิจ

จะสังเกตได้ว่าโครงการรถไฟฟ้า ทางด่วน ล้วนมีปลายทางอยู่ในเขตใจกลางเมืองธุรกิจ เช่น สีลม สุขุมวิท พระรามที่ 4 ราชประสงค์ เพลินจิต การนี้ชี้ว่า ในอนาคต การเติบโตของศูนย์กลางธุรกิจของเมืองจะยังมีความต่อเนื่อง และนัยสำคัญในตรงกันข้าม คือ โอกาสที่จะมีศูนย์กลางธุรกิจอื่นผุดขึ้นมาเทียบเคียงแทบไม่มีเลย หรือถ้ามีคงเป็นศูนย์กลางย่อยที่มีปริมณฑลที่จำกัด

2. การขยายตัวไปทิศเหนือและตะวันออก

โครงการทางด่วน รถไฟฟ้าล้วนไปทางทิศเหนือและตะวันออกเป็นหลัก ที่เป็นเช่นนี้เพราะทิศตะวันออกมี "ปลายทาง" ที่แน่ชัด คือ ภูมิภาคชายฝั่งทะเลตะวันออก และทิศเหนือมี "แนวหลัง" ที่ไพศาล คือ ประชากรและจังหวัดทางภาคกลาง ภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

ส่วนทิศตะวันตกและทิศใต้ การขยายตัวเป็นไปอย่างเชื่องช้ากว่ามาก ส่วนหนึ่งเป็นผลทางกายภาพเรื่องน้ำใต้ดิน ส่วนหนึ่งเป็นเพราะไม่มีภูมิภาคเศรษฐกิจที่ชัดเจน และมีประชากรที่จำกัดกว่าทางทิศเหนือและทิศตะวันออก

ความเติบโตของทิศใต้และทิศตะวันตกคงต้องรอโครงการใหญ่ คือ ทางด่วนพระรามที่ 2 ถนนรัตนวิเศษ-บ้านโป่งและทางด่วนชั้นที่ 4 ซึ่งโอกาสจะเป็นจริงยังอยู่อีกไกล

กรุงเทพฯ ตะวันออกกับการเติบโตอย่างไม่หยุดยั้ง

กรุงเทพฯ ฝั่งตะวันออก คือ ศูนย์กลางความเจริญแห่งใหม่ของกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้เพราะจะเป็นพื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองที่สำคัญในอนาคต ซึ่งในช่วงที่ผ่านมา รัฐมีนโยบายมุ่งกระจายความเจริญสู่ภูมิภาค และพื้นที่เศรษฐกิจใหม่หลายบริเวณ โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก หรืออีสเทิร์นซีบอร์ด

บางนา-ตราด เป็นถนนสายสำคัญที่เปรียบเสมือนเส้นใหญ่หล่อเลี้ยงกรุงเทพฯ ฝั่งตะวันออก และขณะนี้รัฐได้กำหนดแผนการลงทุนโครงการบริการขั้นพื้นฐานขนาดใหญ่เพื่อขึ้นากการพัฒนาหลายโครงการ อาทิ โครงการทางหลวงวงแหวนรอบนอกด้านตะวันออก ทางหลวงกรุงเทพฯ-ชลบุรีสายใหม่ รถไฟทางคู่หัวหมาก-จังหวัดฉะเชิงเทรา สถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่องที่ลาดกระบัง โครงการนิคมอุตสาหกรรมทั้งภาครัฐและเอกชนสนามบินหนองงูเห่า โครงการเมืองใหม่ของการเคหะแห่งชาติ โครงการศูนย์ราชการและเมืองใหม่ท่าตะเกียบของสำนักผังเมือง และแนวคิดโครงการรถไฟโดยสารความเร็วสูง

โครงการเหล่านี้ ส่วนมีอิทธิพลกระตุ้นให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน โดยเฉพาะพื้นที่โดยรอบสนามบินหนองงูเห่า และพื้นที่ในแนวต่อเชื่อมสนามบิน-เมืองใหม่ของการเคหะแห่งชาติ จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งเป็นพื้นที่เขตติดต่อกับศูนย์กลางความเจริญของกรุงเทพฯ ในรัศมีเพียงไม่เกิน 50 กิโลเมตรเท่านั้น¹

แนวโน้มการเติบโตของพื้นที่หลัก 3 บริเวณ ที่เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอย่างรวดเร็ว

พื้นที่แรก คือ บริเวณโดยรอบสนามบินหนองงูเห่า

พื้นที่สอง คือ บริเวณแนวเชื่อมต่อสนามบินหนองงูเห่าเมืองใหม่ของการเคหะแห่งชาติ จังหวัดฉะเชิงเทรา

พื้นที่สาม คือ บริเวณถนนบางนา-ตราด ช่วงบางนา-บางปะกง

¹ แพททิกแลนด์, 'กรุงเทพฯ ตะวันออกกับการเติบโตอย่างไม่หยุดยั้ง,' *บางนา-ตราด*, (ปีที่ 1 ฉบับที่ 3 กรกฎาคม-กันยายน 2539), หน้า 8.

พื้นที่โดยรอบสนามบินหนองงูเห่า

แม้ปัจจุบันจะมีข้อจำกัดการพัฒนาพื้นที่โดยรอบสนามบินหนองงูเห่า อาทิ การประกาศเขตปลอดในการเดินอากาศ การกำหนดพื้นที่สีเขียว การประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวม กทม. ข้อกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ปรากฏว่าราคาที่ดินมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นอย่างมาก

โดยพื้นที่เกษตรรอบสนามบินฯ มีราคาปรับตัวสูงขึ้นประมาณ 8-10 เท่าตัวในช่วงปี 2529 - 2532 ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปเป็นอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัยและสนามกอล์ฟ อาทิ สองฟากถนนบางนา-ตราด มีราคาประเมินโดยกรมที่ดินอยู่ประมาณ 30,000-64,000 บาท/ตรว. ส่วนราคาที่ดินเปล่าตามราคาตลาดย่านบางนา-บางปะกง ราคาซื้อขายค่อนข้างสูง โดยในช่วง กม. 1-3 ประมาณ 90,000 - 150,000 บาท/ตรว. กทม. 10 ใกล้แยกกิ่งแก้วราคาขายอยู่ระหว่าง 49,000-78,00 บาท/ตรว.

พื้นที่ในแนวเชื่อมต่อสนามบินหนองงูเห่า-เมืองใหม่การเคหะแห่งชาติ จังหวัดฉะเชิงเทรา

พื้นที่ในอิทธิพลแนวเชื่อมต่อ สนามบินหนองงูเห่า-เมืองใหม่การเคหะแห่งชาติ จังหวัดฉะเชิงเทรา จะมีบริเวณในอาณาเขตของ อ.บางบ่อ จ.สมุทรปราการ อ.บางปะกง อ.บ้านโพธิ์ อ.เมือง และอ.บางน้ำเปรี้ยว จ.ฉะเชิงเทรา

โดยจะเห็นได้ว่าปัจจุบันในพื้นที่ดังกล่าว กำลังมีโครงการพัฒนาที่ดินหลายแห่งเกิดขึ้น และที่เป็นโครงการขนาดใหญ่ที่กำลังเปิดตัวอยู่ในขณะนี้ คือ โครงการวิจิตรธานีของบริษัทแพทโก้แลนด์ จำกัด บนถนนบางนา-ตราดกิโลเมตรที่ 36 นอกจากนี้ยังมีโครงการที่จะเข้ามาเสริมศักยภาพของบางนา-ตราด ให้เป็นมิติใหม่ของกรุงเทพฯ ผังตะวันออก

ปัจจัยหลักที่กระตุ้นให้เกิดการเปลี่ยนแปลงใช้ที่ดินของพื้นที่ นี้เกิดขึ้นมาจากโครงการเมืองใหม่ของการเคหะฯ ซึ่งกำลังจะหาซื้อที่ดินในย่านนี้เพื่อทำโครงการเมืองใหม่ในลักษณะเมืองสมบูรณ์ในตัวเอง กล่าวคือ มีพร้อมทั้งที่พักอาศัยและแหล่งงานอยู่ในที่เดียวกัน ซึ่งจะใช้พื้นที่ประมาณ 10,000 ไร่ รองรับประชากรประมาณ 300,000 คน โดยมีวัตถุประสงค์ให้เป็นเมืองบริวารและรองรับความแออัดของกรุงเทพฯ

ในปี 2553 ประมาณว่าจำนวนประชากรในเขตวางผังเมืองรวม จังหวัดฉะเชิงเทรา จะเพิ่มขึ้นเป็น 96,550 คน รวมกับประชากรเป้าหมายในชุมชนเมืองใหม่อีกประมาณ 300,000 คน จะส่งผลให้เกิดการพัฒนาที่ดินเพื่อรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น

ปัจจัยที่น่าสนใจอีกประการหนึ่ง คือ ราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น ประมาณ 10-20% โดยเฉพาะบนถนนบางนา-ตราด อาทิ บริเวณบางนา-ตราด กม.24 มีราคาขายระหว่าง 25,000 - 50,000 บาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดของที่ดินที่ทำการซื้อขาย

พื้นที่ในแนวถนนบางนา-บางปะกง

บางนา-บางปะกง เส้นใหญ่ที่กำลังจะกลายเป็นเส้นยักษ์ ในอนาคตการใช้ที่ดินของพื้นที่บริเวณนี้จะเปลี่ยนไป โดยขยายพื้นที่การใช้ที่ดินในแนวกว้างมากขึ้น จะมีการพัฒนาที่ดินบริเวณด้านหลังของริมสองฟากถนนในทางลึกมากขึ้น เนื่องจากมีการตัดถนนสายรองมากขึ้นนั่นเอง

โดยเฉพาะในช่วงบางนา-บางปะกง จะมีถนนคู่ขนานทั้งตอนบนและตอนล่าง ได้แก่ โครงการก่อสร้างเชื่อมถนนวัดกิ่งแก้ว-รัตนโกสินทร์ 200 ปี และถนนเทพารักษ์ ถนนสายรองดังกล่าวนี้ จะมีถนนเชื่อมกับถนนสายหลักหลายสาย ส่งผลให้การพัฒนาการใช้ที่ดินและเป็นไปในเชิงกว้างมากขึ้น

หากจะกล่าวถึงศักยภาพของทำเลที่ตั้ง จะพิจารณาได้อย่างชัดเจนว่าทำเลบางนา-บางปะกง อยู่ท่ามกลางความเจริญของภาคมหานคร พื้นที่พัฒนาชายฝั่งทะเลตะวันออก ส่งผลให้เกิดศักยภาพของพื้นที่เพื่อรองรับ และสนับสนุนกิจกรรมของพื้นที่เศรษฐกิจหลักได้เป็นอย่างดี

โดยเฉพาะกิจกรรมบริเวณสนามบินนานาชาติหนองงูเห่า จะส่งผลให้โครงการพัฒนาในย่านนี้มีข้อได้เปรียบในด้านการเข้าถึงศูนย์กลางเศรษฐกิจ และประหยัดเวลาการเดินทาง ซึ่งโครงการเหล่านี้คาดว่าจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อการเพิ่มประชากร และการจ้างงานในย่านดังกล่าว

สำหรับราคาที่ดินในย่านนี้ยังมีราคาถูก โดยที่ดินบริเวณถนนบางนา-ตราด อาทิ บริเวณบางนา-ตราด กม.36.6 มีราคาขายประมาณ 20,000 - 28,000 บาท/ตรว. สำหรับการขายที่ดินในขนาดตั้งแต่ 4 ไร่ขึ้นไปจนถึง 36 ไร่

บางนา-บางปะกง จะมีรูปแบบการพัฒนาในเชิงคุณภาพมากขึ้น แนวโน้มในปี 2543 หรือในปี ค.ศ. 2000 นั้น คาดว่าโครงการขนาดใหญ่ทั้งหลาย ได้แก่ ถนนกรุงเทพฯ-ชลบุรีสายใหม่ ทางด่วนบางนา-บางปะกง และรถไฟความเร็วสูงจะเป็นรูปธรรมมากขึ้น โครงข่ายเหล่านี้ จะช่วยเปิดประตูเชื่อมโยงสู่พื้นที่พัฒนาชายฝั่งทะเลตะวันออกมากขึ้น ช่วยแบ่งเบาความแออัดของการจราจรย่านบางนาบางปะกง

ดังนั้นย่านบางนา-บางปะกงในปี 2543 หรือ ค.ศ. 2000 น่าจะเป็นทำเลที่มีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดี เพราะมีโครงการของรัฐที่ช่วยส่งเสริมในย่านนี้ อาทิ โครงการทางระบายน้ำหลาก หรือ ฟลัดเวย์ (Flood way) ช่วยกันการพัฒนาในลักษณะติดต่อกันเป็นแนวยาว (Corridor Development) ทำให้เกิดช่องว่างเพื่อควบคุมคุณภาพสิ่งแวดล้อมในทางอ้อมและช่วยลดปัญหาน้ำท่วมในระยยะยาว

กม. 1 - กม. 3 ย่านการค้าและธุรกิจขนาดย่อม

ช่วงหัวถนนบางนา-ตราด มีลักษณะเป็นความเจริญเติบโตต่อเนื่องมาจากถนนสุขุมวิท โดยสังเกตจากลักษณะส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์และธุรกิจขนาดย่อม เช่น ธุรกิจก่อสร้าง บริการซ่อมรถ ร้านอาหาร บริษัทห้างร้าน และหมู่บ้านจัดสรรระดับกลาง ธุรกิจที่ใหญ่ขึ้นมาหน่อย เช่น โรงพยาบาลบางนา อาคารศรีเทพไทยและอาคารรุ่งแสง เป็นอาคารสำนักงาน ส่วนที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ คือ โครงการเซ็นทรัลซิตีบางนาประกอบด้วยศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ห้างสรรพสินค้า คอนโดมิเนียม อาคารสำนักงาน¹

กม. 3 - กม. 7 ท่าเลทองของบางนา-ตราด

ช่วงกม. 3 - กม.7 บนถนนบางนา-ตราด มีถนนศรีนครินทร์ตัดผ่านช่วง กม. 4 ทำให้บริเวณนี้เป็นจุดศูนย์กลางที่สามารถเดินทางไปได้หลายแห่ง เช่น บางกะปิ พัฒนาการอ่อนนุช และปากน้ำ เป็นต้น

ปัจจุบันมีห้างสรรพสินค้าดีเซมเบอร์ของบริษัทพริยพูล อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ตั้งอยู่บริเวณ กม. 4 สามารถเข้าไปใช้บริการได้ทั้งทางด้านถนนศรีนครินทร์และถนนบางนา-ตราด ซึ่งเป็นห้างสรรพสินค้าที่เปิดบริการเป็นแห่งแรกในย่านนี้

¹ ศิวชัย อภิวณิช, 'บางนา-ตราด ท่าเลทองของธุรกิจยุคใหม่,' *คลังสมอง*, (ฉบับที่ 81 เมษายน-พฤษภาคม 2533),

ตั้งแต่ กม. 5 เป็นต้นไป มีโครงการใหญ่ ๆ หลายโครงการ เช่น อาคารเดี่ยวของ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานแห่งแรกบนถนนนี้ หมู่บ้านเลคไซด์วิลล์ 1 ราคาบ้านตั้งแต่ 11-30 ล้านบาท/หน่วย และหมู่บ้านเอเวอร์กรีนวิลล์

สำหรับโครงการขนาดใหญ่ ได้แก่ อาคารบางนาทาวเวอร์ และโครงการออฟฟิศ คอนโดมิเนียม 40 ชั้นของกลุ่มเดอะเนชั่น ซึ่งย่านดังกล่าวเป็นย่านที่มีราคาซื้อขายที่ดินกัน สูงที่สุด

กม. 7 - กม. 19 ลูกผสมหมู่บ้านกับโรงงานอุตสาหกรรม

จาก กม. 7 ถึง กม. 19 ส่วนมากเป็นโครงการระดับกลาง จะมีโครงการขนาดใหญ่บ้างพอประมาณ เช่น ธนาซิตี้ เลควูด หมู่บ้านเลคไซด์วิลล์ 2 สนามฝึกกอล์ฟบางพลี หมู่บ้านกรีนวัลเลย์ และหมู่บ้านชัยพฤกษ์ เป็นต้น

ช่วงที่เจริญมากอีกแห่ง คือ ช่วง กม. 12 เพราะนอกจากจะเป็นย่านชุมชนและยังเป็นจุดชุมทางที่สามารถเดินทางออกไปยังจุดสำคัญต่าง ๆ อีกหลายแห่ง เช่น ทางแยกด้านขวาเข้าอำเภอบางพลีเป็นชุมชนแห่งใหม่ ด้านซ้ายสามารถไปสู่มีนบุรีได้ง่ายดาย

ขณะนี้ยังเป็นปัญหาอยู่ว่า ช่วง กม. 12- กม. 18 นั้น พื้นที่ส่วนใหญ่ผังเมืองได้กำหนดเป็นพื้นที่สีเขียว ซึ่งไม่สามารถที่จะจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบการพาณิชย์หรือประกอบอุตสาหกรรมบางประเภทและที่อยู่อาศัยที่เป็นอาคารชุดขนาดใหญ่ได้ ทำให้หลาย ๆ โครงการที่ได้เปิดตัวไปแล้วต้องชะงัก จนกว่าผังเมืองรวมจะประกาศใช้ แต่ที่พบ คือ สุทธิจสนามกอล์ฟครองแชมป์ ในช่วง กม. นี้เป็นต้นไป

กม. 18 - กม. 28 ย่านอุตสาหกรรม

เริ่มตั้งแต่ กม. 18 เป็นต้นไป มีโรงงานอุตสาหกรรมตลอดเส้นทาง ทั้งฝั่งซ้ายและขวาจนกระทั่ง กม. ที่ 26 ก็มีโครงการบางนาคันทรี่คลับ มีพื้นที่ทั้งหมด 1,200 ไร่ และ กม. ที่ 27 เป็นคอมเพล็กซ์อีกแห่งชื่อ รอยัลเพลส ช่วง กม. 28 ภัตตาคารอภิชาติ ที่เปิดขายอาหารในลักษณะกึ่งรีสอร์ท

เลยช่วง กม.ที่ 28 มีโครงการขนาดใหญ่อยู่หลายโครงการ แต่อยู่ในขั้นการวางแผนและขออนุมัติ ซึ่งช่วงนี้ความเจริญเติบโตลดน้อยถอยลงไป เพราะระยะทางที่มากขึ้น และข้อกำหนดของการใช้พื้นที่ของผังเมือง แต่จะไปเจริญอีกช่วงหนึ่ง คือ แถว ๆ บางปะกง

ธุรกิจย่านถนนบางนา-ตราด

หมู่บ้านและคอนโดมิเนียมสำหรับเศรษฐกิจใหม่

ปัจจุบันมีเศรษฐกิจใหม่เกิดขึ้นมากมาย สืบเนื่องจากความเจริญทางเศรษฐกิจและการค้า ที่สำคัญ Lifestyle ของคนเริ่มเปลี่ยนแปลงไปโดยการเน้นที่คุณภาพชีวิตมากขึ้น เศรษฐีในยุคปัจจุบันไม่นิยมสร้างบ้านบนพื้นที่ดินที่ตนมีอยู่แล้วแต่กลับเลือกที่จะซื้อบ้านในหมู่บ้านขนาดใหญ่หรือคอนโดมิเนียม ทั้งนี้เพราะโครงการเหล่านี้มีมาตรฐานสากลที่ครบครัน เช่น ศูนย์กีฬาสระว่ายน้ำ สโมสร ฯลฯ ที่สำคัญ คือ มีความปลอดภัยมากกว่า และได้อยู่ในสังคมระดับเดียวกัน ลูก ๆ สามารถคบเพื่อนที่มีฐานะความเป็นอยู่และลักษณะคล้าย ๆ กัน และยังมีพื้นที่ให้เด็ก ๆ ได้วิ่งเล่น จากจุดนี้เองที่ทำให้เกิดธุรกิจที่อยู่อาศัยของคนในระดับเศรษฐกิจมากมาย ซึ่งล้วนประสบความสำเร็จในการขายแทบทั้งสิ้น

คนเหล่านี้ต้องการหลีกเลี่ยงความแออัดในตัวเมืองนี่คือเหตุผลที่ทำให้ถนนบางนา-ตราด ในปัจจุบันกลายเป็นถนนที่มีธุรกิจบ้านคนรวยมากที่สุดเพราะมีทางด่วนเป็นสื่อสำคัญที่ช่วยให้การเดินทางที่ไกลก็เหมือนใกล้

โครงการหมู่บ้านในช่วง กม. 1 - กม. 28 ได้แก่ The Village Bangkok บางนา เซ็นทรัลซิตี เอเวอร์กรีนวิลล์ เอเวอร์กรีนวิวทาวเวอร์ หมู่บ้านเลคไซด์วิลล์ 1,2 กฤษดานคร 21 กรีนเลค ธนาซิตี กรีนวิลล์ย์ เลควูด หมู่บ้านชัยพฤกษ์ บางนาคาร์เด็นส์ และรอยัลเพลส

อาคารสำนักงานและออฟฟิศคอนโดมิเนียม

อาคารสำนักงานและออฟฟิศคอนโดมิเนียม เป็นธุรกิจที่มีแนวโน้มว่าจะเจริญมาก ในย่านนี้ เมื่อมีทางด่วนมาช่วยให้การคมนาคมสะดวกขึ้น ความเจริญย่อมขยายตัวออกมา ซึ่งมีธุรกิจเกี่ยวกับอาคารสำนักงานได้เริ่มมาตั้งที่นี่ เพราะในตัวเมืองราคาที่ดินสูงมาก

อาคารสำนักงานและออฟฟิศคอนโดมิเนียม ได้แก่ อาคารเดี่ยวสูง อาคารศรีเทพ ไทย อาคารดำรงศรีรัตน์ อาคารรุ่งแสง เอเวอร์กรีนวิวทาวเวอร์ บางนาทาวเวอร์ บางนา เซ็นทรัลซิตี้ และอาคารเดอะเนชั่น

ธุรกิจนี้สามารถให้ประโยชน์ได้สูงสุดบนที่ดินซึ่งมีราคาสูงขึ้นทุกขณะ ทำให้แนวโน้มบนถนนสายนี้กลายเป็นย่านพาณิชย์ ส่วนมากจะอยู่ไม่เกิน กม. 10 เมื่อคนเริ่มทยอยมาอยู่อาศัยและประกอบอาชีพมากขึ้น ธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องจะหลั่งไหลตามมาอีกมากมาย

สนามกอล์ฟบริการผู้มีฐานะดี

ถนนสายนั้นนอกจากมีที่อยู่อาศัยสำหรับเศรษฐีหลาย ๆ โครงการแล้วยังมีเจ้าของธุรกิจและผู้บริหารระดับสูงที่มีความต้องการสนามกอล์ฟเพื่อการพักผ่อน และสนทนาภาษาธุรกิจมากขึ้นทุกที ดังนั้น บางนา-ตราด ซึ่งไม่ไกลจากตัวเมือง และกลุ่มลูกค้าระดับนี้เลย จึงเป็นที่หมายตาของธุรกิจกอล์ฟที่กำลังเป็นที่นิยมกันสุดขีดมาจับจองและสร้างบนถนนสายนี้ เช่น สนามฝึกซ้อมกอล์ฟบางพลีของ ประจวบ จำปาทอง โครงการธานีดี ของกลุ่มมงคล กาญจนพาสน์ มีสนามกอล์ฟขนาด 18 หลุม บนเนื้อที่ 400 ไร่ โครงการเลควูด คันทรี่คลับ ที่มี พ.ต.อ.ภา สารสิน เป็นประธาน ประกอบด้วยสนามกอล์ฟ 27 หลุม ราคาสมาชิก 450,000 บาท โครงการบางนาคันทรีคลับ มีธารินทร์ นิมมานเหมินท์ เป็นผู้ร่วมทุน เป็นสนามกอล์ฟ 18 หลุม ราคาสมาชิก 350,000 บาท โครงการกรีนวัลเลย์ของชนัญ เรื่องกฤติยา สร้างสนามกอล์ฟ 18 หลุม

ส่วนโครงการอื่น ๆ เช่น ป่าส้มบีช ที่กม. 26 มีสนามกอล์ฟ 36 หลุม โครงการเกียรติธานี คันทรี่คลับ ช่วง กม. 29 ส่วนมากโครงการเหล่านี้มีลักษณะครบวงจร คือ มีการจัดสรรที่เพื่อขาย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มากมายเพื่อให้บริการ นอกจากนี้ยังมีโครงการอีกหลายโครงการที่อยู่ระหว่างการศึกษารายละเอียด¹

¹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 48-50.

ถนนบางนา-ตราด ถนนสายวิชาการ

บทบาทสำคัญของถนนบางนา-ตราด อีกบทบาทหนึ่ง คือ เป็นศูนย์รวมของสถาบันการศึกษาที่มีชื่อเสียง และเป็นแหล่งวิชาการในหลาย ๆ ระดับการศึกษา ทั้งในส่วนที่เกิดจากภาครัฐและจากเอกชน ในรูปแบบของเมืองการศึกษาก็เริ่มเป็นภาพที่ชัดเจนมากขึ้นเรื่อย ๆ เพียงในระยะเวลาไม่กี่ปี

ปี 2527 มหาวิทยาลัยรามคำแหง มีความแออัดของจำนวนนักศึกษาเกินกว่าที่จะรองรับได้ จึงได้มีการก่อตั้งวิทยาเขตรามคำแหงสองเพิ่มเติมบนถนนบางนา-ตราด และนับเป็นการเปิดพื้นที่ใหม่ เกิดการพัฒนาในรูปแบบการผสมผสานระหว่างมหาวิทยาลัย ที่อยู่อาศัยและย่านพาณิชย์กรรม ในรูปแบบของเมืองมหาวิทยาลัยขึ้นมาทันที เพื่อให้เมืองมหาวิทยาลัยแห่งนี้สามารถมีธุรกิจต่อเนื่องในการเรียนการสอน โดยไม่ต้องใช้เวลาเดินทางเข้ามาจับจ่ายในตัวเมืองโดยไม่จำเป็น

ในขณะเดียวกันมหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตสอง เป็นจุดดึงดูดให้มีการเข้ามาของโครงการพัฒนาที่ดินอื่น ๆ จนได้มีการแผ่รวมของที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากขึ้นตามลำดับ

ถึงขั้นมีการก่อตั้งสถาบันการศึกษาระดับรอง ๆ ลงมา เพื่อรองรับชุมชนใหม่ที่เกิดขึ้น สถาบันที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับที่ได้มาเปิดบริการ คือ โรงเรียนเตรียมอุดมพัฒนาการ มีขอบเขตการบริการคนที่มิทะเบียนราษฎรอยู่ในแถบพื้นที่ฝั่งตะวันออกของ กทม. เป็นหลัก

ต่อมาปี 2536 มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ ได้เปิดทำการเรียนการสอนในวิชาชีพแพทย์และพยาบาล ในพื้นที่ถนนบางนา-ตราด นอกจากนี้บนถนนบางนา-ตราด กม.26 ภายในโครงการบางนา การ์ดเอนด์ มีการก่อสร้างมหาวิทยาลัยอัสสัมชัญบริหารธุรกิจ หรือ ABAC เสริมสร้างภาพพจน์ของถนนบางนา-ตราด ให้เป็นถนนสายการศึกษาอย่างเด่นชัดมากขึ้น

นอกจากนี้ยังมีสถานศึกษาตั้งแต่ชั้นอนุบาลจนถึงระดับอุดมศึกษา ประกอบด้วย โรงเรียนอนุบาล โรงเรียนนวมินทราชูทิศ เตรียมอุดมฯ โรงเรียนในเครืออัสสัมชัญ¹

¹ แพทโกแลนด์, บางนา-ตราด, หน้า 14.

สรุปความสำคัญและศักยภาพของย่านศูนย์กลางธุรกิจ บางนา-ตราด

โครงการช่วยคมนาคมที่เสริมสร้างศักยภาพของพื้นที่ย่านบางนา-ตราด ได้แก่

1. โครงการท่าอากาศยานสากลกรุงเทพฯ แห่งที่ 2 หรือสนามบินหนองงูเห่า
2. โครงการก่อสร้างทางหลวงวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร
3. โครงการนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง
4. โครงการสถานีบรรจุแยกสินค้าคลอง (ICD) ลาดกระบัง
5. โครงการก่อสร้างทางหลวงกรุงเทพฯ - ชลบุรีสายใหม่
6. โครงการก่อสร้างทางรถไฟทางคู่
7. โครงการศูนย์ราชการและเมืองใหม่
8. โครงการทางแยกต่างระดับบางนา-บางปะกง¹

โครงการช่วยคมนาคม

ถนนบางนา-ตราด เป็นถนนต่อเนื่องติดกับถนนสุขุมวิท ซึ่งเป็นเส้นทางที่เปรียบเสมือนประตูด้านสำคัญสู่พื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก (Eastern Sea Board) แต่เดิมมีเพียง 2 ช่องการจราจร ต่อมาเมื่อการขยายตัวของพื้นที่เมืองและโครงการพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ทำให้ปริมาณการจราจร บนถนนบางนา-ตราดเพิ่มขึ้นอย่างมาก จึงต้องขยายเป็น 4 ช่องจราจร และเป็น 10 ช่องจราจรในปัจจุบัน ยังมีโครงการทางด่วนยกระดับบางนา-บางปะกง ตามแนวถนนบางนา-ตราด ซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง²

ทางด่วนชั้นที่ 1 สายบางนา-ท่าเรือ-ดินแดง เริ่มเปิดใช้ตั้งแต่ พ.ศ. 2525 ทางด่วนชั้นที่ 1 นี้ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่เขตพระโขนงอย่างมาก โดยเฉพาะพื้นที่ที่อยู่ใกล้ทางขึ้น-ลงทางด่วน ทั้ง 2 ข้างทางของถนนบางนา-ตราด โครงการหมู่บ้านจัดสรร อาคารสำนักงาน ศูนย์กลางค้า โรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ตลอดจนโครงการสนามกอล์ฟได้เกิดขึ้นหลายโครงการตามแนวถนนบางนา-ตราด และเมื่อทางด่วนชั้นที่ 2 ซึ่งเชื่อมต่อกับทางด่วนชั้นที่ 1 เริ่มเปิดใช้ในปี 2536 ยิ่งทำให้ปริมาณการจราจรบนทางด่วนชั้นที่ 1 สายนี้และปริมาณการจราจรบนถนนบางนา-ตราด และถนนสุขุมวิทเพิ่มขึ้นและติดขัดยิ่งขึ้น

¹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 5.

² เกียรติ จิระกุล, 'โครงการช่วยการจราจรขนส่ง สาธารณูปโภค และการพัฒนาสภาพแวดล้อม,' การศึกษาร่วมเพื่อจัดทำแผนและผังพัฒนาเขต : เขตพระโขนง (กรุงเทพฯ : ภาควิชาการวางผังเมืองและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540), หน้า 5-1.

นอกจากทางด่วนชั้นที่ 1 ที่ผ่านเข้ามาในพื้นที่เขตพระโขนงแล้วทางด่วนอาจณรงค์-รามอินทรา มีต้นทางขึ้น-ลงอยู่ในเขตพระโขนงบริเวณซอยสุขุมวิท 50 และถนนอาจณรงค์ ซึ่งจะทำให้พื้นที่โดยรอบได้รับผลกระทบโดยตรง

ถนนสายหลักอีกเส้น คือ ถนนศรีนครินทร์ ซึ่งเป็นถนนแนวเหนือ-ใต้ เชื่อมระหว่างพื้นที่เขตบึงกุ่มบริเวณถนนรามคำแหง ผ่านเขตประเวศเข้าสู่เขตพระโขนงตัดกับถนนบางนา-ตราด เข้าสู่จังหวัดสมุทรปราการ

ส่วนถนนสายรองมี 3 สาย ได้แก่ ถนนสรรพาวุธ ถนนทางรถไฟสายปากน้ำ (ทางรถไฟสายเก่า) และซอยสุขุมวิท 103 (อุดมสุข)

ถนนสรรพาวุธ ต่อจากถนนบางนา-ตราด บริเวณทางแยกตัดกับถนนสุขุมวิทถึงถนนทางรถไฟสายปากน้ำ และเลยไปถึงแม่น้ำเจ้าพระยา ถนนเส้นนี้เป็นที่ตั้งและเส้นทางสู่ย่านอุตสาหกรรมและพื้นที่ราชการขนาดใหญ่ ได้แก่ โรงงานไม้อัดไทย บางนา องค์การแก้ว องค์การเบตเตอร์ และกรมสรรพาวุธทหารเรือ

ถนนทางรถไฟสายปากน้ำ เป็นถนนที่ต่อเนื่องมาจากบริเวณท่าเรือคลองเตยขนานมาตามทางรถไฟเข้าสู่พื้นที่อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ ปัจจุบันมีโครงการขยายความกว้างของผิวจราจรจาก 2 เลนเป็น 4 เลน เพื่อเป็นถนนวงแหวนอุตสาหกรรม เชื่อมโยงย่านอุตสาหกรรมในพื้นที่กรุงเทพมหานคร-ท่าเรือ และย่านอุตสาหกรรม ในจังหวัดสมุทรปราการ

ซอยสุขุมวิท 103 (ซอยอุดมสุข) เป็นซอยที่เชื่อมต่อระหว่างถนนสุขุมวิทกับถนนศรีนครินทร์ ที่มีความสำคัญในการกระจายการจราจรและเชื่อมต่อเป็นเส้นทางลัด ของถนนสุขุมวิท ถนนบางนา-ตราด ถนนศรีนครินทร์และถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช)

ระบบขนส่งมวลชน

ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ หรือรถไฟฟ้าชานชาลา สายสุขุมวิท-พญาไท-หมอชิต มีต้นทางอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) อยู่ระหว่างดำเนินการและจะสามารถเปิดบริการได้ในปี 2541 จะก่อให้เกิดการพัฒนาอย่างมาก โดยเฉพาะบริเวณโดยรอบสถานีในพื้นที่รอยต่อระหว่างเขตคลองเตยกับพระโขนงเข้าสู่ถนนบางนา-ตราด มีปลายทางอยู่ที่ท่าอากาศยานนานาชาติกรุงเทพแห่งที่ 2 (สนามบินหนองงูเห่า) จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาพื้นที่บริเวณ 2 ข้างทางของถนนบางนา-ตราด



อาคารเนชั่นทาวเวอร์ 1, 2



โครงข่ายคมนาคม ถนนวงแหวนรอบนอก



จุดกลับรถบนถนนบางนา-ตราด



คอมเพล็กซ์ประกอบด้วยห้าง ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน



ทางด่วนบางนา-ตราด



สภาพอาคารสำนักงานริมถนนบางนา-ตราด

ประวัติผู้วิจัย

นางสาววรรรรัตน์ ทีฆมมงคล เกิดวันที่ 20 มิถุนายน 2503 ที่กรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาปริญญาครุศาสตรบัณฑิต คณะครุศาสตร์ ภาควิชาสารัตถศึกษา วิชาเอก ธุรกิจ จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปี 2526 จากนั้นทำงานเป็นผู้สื่อข่าว ข่าวสังคม ผู้สื่อข่าวสายการตลาด และหัวหน้าข่าวสายการตลาด 2 (คอมพิวเตอร์/ไอเอและการสื่อสาร โทรคมนาคม) ของหนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจตั้งแต่ปี 2526 - 2536 และสำเร็จการศึกษา ปริญญาโทบัณฑิต สาขาวิชาเอกหนังสือพิมพ์ คณะนิเทศศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปี 2537 จากนั้นทำงานเป็นผู้สื่อข่าวอาวุโสหนังสือพิมพ์ ผู้จัดการพร็อพเพอร์ตี้ และสายการตลาด หนังสือพิมพ์ผู้จัดการรายสัปดาห์ ในเครือหนังสือพิมพ์ผู้จัดการ ตั้งแต่ปี 2538 - 2541 และเข้าศึกษาต่อในหลักสูตรเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต ที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปี 2538

