

ทางเลือกในการฟื้นฟูที่อยู่อาศัย อาคารกรมภูธรศรี ถนนเยาวราช เขตสัมพันธวงศ์



นายพีระ ตริชदारัตน์

ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2546

ISBN 974-17-4771-3

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



4 5 7 4 6 1 6 4 2 5

OPTIONS IN RENEWAL FOR RESIDENTIAL AREA AT KROM BHUDHARES BUILDING
YAOWARAJ ROAD, BANGKOK METROPOLIS



Mr. Peera Treechadarat

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2003

ISBN 974-17-4771-3

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ทางเลือกในการฟื้นฟูที่อยู่อาศัย อาคารกรมภูเรศน์ ถนนเยาวราช
เขตสัมพันธวงศ์

โดย

นายพีระ ตริชदारัตน์

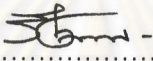
สาขาวิชา

เคหการ

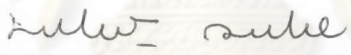
อาจารย์ที่ปรึกษา

รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต


..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)


คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโสภิชัย เมฆวิชัย)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)


..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ มาณพ พงศ์ทัต)


..... กรรมการ
(อาจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชักดิ์)


..... กรรมการ
(อาจารย์ ยวดี ศิริ)

พีระ ตริชดาวัฒน์ : ทางเลือกในการฟื้นฟูที่อยู่อาศัย อาคารกรมภูธรศน์ ถนนเยาวราช เขตสัมพันธวงศ์.
(OPTION IN RENEWAL FOR RESIDENTIAL AREA AT KROM BHUDHARES BUILDING
YAOWARAJ ROAD, BANGKOK METROPOLIS) อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์
ดร.ชวลิต นิตยะ, 89 หน้า. ISBN 974-17-4771-3.

อาคารกรมภูธรศน์ เป็นอาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้นของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่สร้างมาตั้งแต่ปี พ.ศ.2510 เป็นอาคารสูงแห่งแรกที่ตั้งอยู่ในเขตเมืองเก่า ถนนเยาวราช ผู้อยู่อาศัยเกือบทั้งหมดอยู่อาศัยมานาน ทำงานอยู่ในย่านนั้น ในปี พ.ศ. 2522 มีการยกเลิกสัญญาเช่า แต่ในปัจจุบันปรากฏว่าผู้อาศัยก็ยังคงไม่ย้ายออก ทำให้สำนักงานทรัพย์สินฯ ไม่สามารถปรับปรุงอาคารได้ ทำให้อาคารมีสภาพทรุดโทรม

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพที่อยู่อาศัย และปัญหาของผู้อยู่อาศัยในอาคารกรมภูธรศน์ พร้อมทั้งศึกษาหาแนวทางแก้ไขปรับปรุงการใช้ประโยชน์ที่อยู่อาศัย โดยศึกษาหาทางเลือกในการประสานประโยชน์ระหว่างผู้อยู่อาศัยในอาคารกรมภูธรศน์ และสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ การศึกษานี้ใช้การสังเกต การสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย โดยมีกลุ่มตัวอย่าง 160 ตัวอย่างจากประชากร 270 หน่วย พร้อมทั้งการขอความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญและการสัมภาษณ์ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง ประมวลผล และ วิเคราะห์ข้อมูล โดยใช้ค่าสถิติร้อยละ

ผลการวิจัยพบว่า ด้านกายภาพ จะเห็นได้ว่าสภาพอาคารทรุดโทรม สกปรก ไม่มีการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ผู้อยู่อาศัย ส่วนใหญ่มีอายุค่อนข้างมาก 51-60 ปี มีรายได้ครัวเรือนเพียงพอกับค่าใช้จ่าย ไม่มีหนี้สิน มีความสัมพันธ์ในชุมชนค่อนข้างมาก เพราะอยู่อาศัยมานาน ผู้อยู่อาศัยจำนวน 124 ห้อง จาก 160 ห้อง (ร้อยละ 78) เห็นว่าปัญหาที่อยู่อาศัยที่สำคัญที่สุด คือการไม่มีสัญญาเช่า ทำให้ไม่มีความมั่นคงในการอยู่อาศัย ส่งผลให้ไม่มีกำลังใจในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ปัญหาที่อยู่อาศัยอื่นๆ เป็นปัญหาสภาพอาคารที่ควรได้รับการปรับปรุง เช่น ลิฟท์ค้าง กลิ่นขยะ การระบายน้ำและน้ำรั่ว

ผู้อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่ ร้อยละ 78 ประกอบอาชีพค้าขายในตลาดที่อยู่ชั้นล่างของอาคาร อีกร้อยละ 22 ประกอบอาชีพอยู่ในถนนเยาวราช และคลองถม จึงจำเป็นต้องอยู่ที่นี่เพราะใกล้แหล่งงาน และต้องใช้พื้นที่อยู่อาศัยในการเก็บสินค้าและเครื่องมือในการประกอบอาชีพ การลงทุนทำการค้าของผู้อยู่อาศัยเป็นการค้าขนาดเล็ก ความไม่มั่นคงในเรื่องสิทธิการอยู่อาศัย ทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่กล้าลงทุนเพิ่มเติม

ผลจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญและผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง พบว่ามีทางเลือกในการแก้ปัญหา 2 ทาง คือ(1)การรื้ออาคารและสร้างใหม่ กับ(2) การต่อสัญญากับผู้อยู่อาศัยเดิมและทำการปรับปรุงอาคาร โดยมีเงื่อนไขประกอบการต่อสัญญาทั้งสิ้น 6 แนวทาง ที่มีความเป็นไปได้ด้านการเงิน คือ (1) เซ้ง 50,000 บาท ค่าเช่า/เดือน 150 บาท ระยะเวลา 10 ปี (2) เซ้ง 25,000 บาท ค่าเช่า/เดือน 210 บาท ระยะเวลา 5 ปี (3) เซ้ง 50,000 บาท (เพิ่มหรือเปลี่ยนลิฟท์, ระบบความปลอดภัย) (4) ค่าเช่า/เดือน 680 บาท (5) ค่าเช่า/เดือนสูงกว่า 680 บาท โดยจะต้องทำการปรับปรุงอาคารให้ และ (6) ค่าเช่า/เดือนต่ำกว่า 680 บาท โดยไม่ต้องทำการปรับปรุงอาคารให้

ผลจากการสัมภาษณ์ ผู้อยู่อาศัยพบว่าร้อยละ 99 ต้องการต่อสัญญาเช่ากับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงนำไปสู่ข้อเสนอแนะ ให้ใช้แนวทางเลือกในการฟื้นฟูที่อยู่อาศัย โดย ควรมีการต่อสัญญาระยะเวลา 10 ปี มีค่าเซ้ง 50,000 บาท และค่าเช่าต่อเดือน 150 บาท อันเป็นทางเลือกที่ผู้อยู่อาศัยจำนวน 98 ครัวเรือน จาก 158 ครัวเรือน (ร้อยละ 62) เห็นด้วย ข้อเสนอแนะนี้เป็นการประสานประโยชน์ ระหว่างผู้อยู่อาศัยและสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ อันจะเป็นจุดเริ่มต้นของการพัฒนาที่ยั่งยืนต่อไป

ภาควิชา เคนการลายมือชื่อนิติ
สาขาวิชา เคนการลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ปีการศึกษา 2546ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

4574616425 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : RENEWAL / KROM BHUDHARES BUILDING

PEERA TREECHADARAT : OPTION IN RENEWAL FOR RESIDENTIAL AREA AT KROM BHUDHARES BUILDING YAOWARAJ ROAD, BANGKOK METROPOLIS. THESIS ADVISOR : ASSOCIATE PROFESSOR DR. CHAWALIT NITAYA, 89 pp. ISBN 974-17-4771-3.

Krom Bhudhares is the Crown Property's 7 – storied apartment building built in 1967. It was the first high rise situated on Yaowaraj Road in old China Town. Most residents work in local area. Rent contract expired in 1979 and tenants still resided in the building, hindering the land lord from improving the building.

This thesis contains its core purpose in studying the urban situation and the problem of residents in Krom Bhudhares Building including to study solution of such problems and development to maximize its utility of the residents by collaboration with their residences there in and the Office of the Crown Property. The study was carried out daily by close observation and interview of the residents and the people involved including asking for the notion of the expertises as a virtue equipment. The source was from a random sampling of 160 samples out of 270 residential units with a data analysis by using percentage statistical data. The example of 124 inhabitants from the total of 160 prevailed that they, felt that there was no permanent rental contract. They can clearly describe the real physical status of the Bhudhares Building including their economic and social status. In consequence of uncertainty in contract standing pertaining the real possessing right, it had a direct effect to discourage the residences from being alert in their property and environment development.

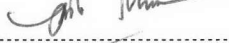
Physically, it is clearly visualize that the building was in run down position, dirty and no care taking of central property. The uncertainty in possession right imposed to the residence barely made the people availed no ownership of the property. There was no clare vision when would they be evicted out of their shelters, therefore, they were not looking outward to the future as well as the utility of their own next generation.


Economically, the majority of the people, 78% in figure, were merchants in local fresh market. The rest 22% were roaming about for their jobs along Jaowarad Road and Klongtom. That created needs of using their home as part of storage space for their merchandize and they needed to stay nearby their work place. This reflected the limit of trading investment to be small and no social investment at all. Socially, the study did additional prevail that there was not much activities or relationship in the society. All were because of the uncertainty in property legal possession right.

The study inculcated that 99% of the residents preferred to have contract with the Royal Property with the following alternatives :

1. Paying a premium of 50,000 bahts with 10 years renting contract and 150 bahts per month renting cost.
2. Paying a premium of 25,000 bahts with 5 years renting contract and 210 bahts per month renting cost.
3. Paying a premium of 50,000 bahts and improve the elevators and security system.
4. 680 bahts renting cost.
5. Renting rate higher than 680 bahts with improving the building quality.
6. Renting rate lower than 680 bahts without improving building quality.

It was found that they prefer renovation options which is selected to renewal of rental contract for a longer term of 10 years, with rental fee of 150 Baht per month together with leasing fee of a lump sum amount of 50,000 Baht. This proposal is agreed by 98 out of 158 family units, representing 62% of the target samples. The proposal would be the way of reciprocate utility of the property between residents and the Office of the Crown Property which would lead to a sustainable development for community living in Krom Bhudhares building.

Department of Housing Student's signature 

Field of study Housing Advisor's signature 

Academic year 2003 Co – advisor's signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงไปได้ ด้วยความช่วยเหลือ และความร่วมมือจากหลาย ๆ ฝ่าย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ อาจารย์ที่ปรึกษาและหัวหน้าภาควิชา ผู้ซึ่งให้คำปรึกษา ให้กำลังใจ ช่วยวางแผนและวางกรอบในการทำงานตลอดระยะเวลาการทำวิทยานิพนธ์ และขอขอบคุณ อาจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภักดิ์ อาจารย์ ยุวดี ศิริรองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต รองศาสตราจารย์ ดร. บรรณโคธิภิชฐ์ เมชวิชัย ทุกท่านนอกจากจะเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์แล้ว ยังได้กรุณาให้คำแนะนำ และข้อคิดเห็นอันเป็นประโยชน์แก่ผู้วิจัย และเป็นประโยชน์ต่อการศึกษา

ขอขอบคุณคณาจารย์ทุกท่าน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร และอาจารย์ คมกฤช วงศ์อกนิษฐ์ แม้ว่าท่านจะมีได้เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาแต่ก็มีความห่วงใย สละเวลาและกรุณาให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์มาก ทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จในเวลาที่กำหนด

ท้ายที่สุดนี้ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ทุกท่าน ที่ให้ความอนุเคราะห์ในด้านข้อมูล รวมทั้งผู้อาศัยในอาคารกรมภูธรเสนาทุกท่าน ที่สละเวลาให้สัมภาษณ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งประธานชุมชน และคณะกรรมการชุมชน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	ญ
สารบัญภาพ	ฎ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา	3
1.3 ขอบเขตของการศึกษา	3
1.4 คำจำกัดความศัพท์	4
1.5 ขั้นตอนและวิธีการศึกษา	4
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	5
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
2.1 นิยามศัพท์	6
2.2 ความหมายของการปรับปรุงฟื้นฟู	6
2.3 ประเภทการปรับปรุงฟื้นฟู	7
2.4 แนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงฟื้นฟู	10
2.5 แนวความคิดของการปรับปรุงชุมชนแออัด	12
2.6 แนวความคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและความมั่นคงในที่อยู่อาศัย	16
2.7 ความรู้เกี่ยวกับเมืองน่าอยู่	18
2.8 แผนการพัฒนาชุมชนแออัดที่ยั่งยืน	18
2.9 แนวคิดการมีส่วนร่วมของประชาชน	20
2.10 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	21

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย

3.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น	26
3.2 การศึกษาชั้นรายละเอียด	28
3.3 ขอบเขตพื้นที่การศึกษา	29
3.4 ขอบเขตทางด้านเนื้อหา	29
3.5 เครื่องมือในการวิจัย	30
3.6 การทดลองเครื่องมือ	31
3.7 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	31
3.8 ข้อจำกัดของการวิจัย	31
3.9 การวิเคราะห์ข้อมูล	31
3.10 สรุปวิธีการดำเนินการวิจัย	32

บทที่ 4 ชุมชนกรมภูเรศน์

4.1 ประวัติของชุมชนภูเรศน์	33
4.2 สถานที่ตั้ง	34
4.3 ลักษณะทั่วไปของอาคารกรมภูเรศน์	37
4.4 ลักษณะของห้องพัก	38
4.5 ลักษณะภายในชุมชนกรมภูเรศน์	40
4.6 ประวัติสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	42

บทที่ 5 ทางเลือกในการฟื้นฟูที่อยู่อาศัย

5.1 ผลจากการสัมภาษณ์ ผู้เกี่ยวข้องกับการพัฒนาชุมชน.....	44
5.2 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์	49
5.3 การวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐกิจและสังคม	50
5.4 การวิเคราะห์สภาพทางกายภาพของที่อยู่อาศัย	58
5.5 การวิเคราะห์ทางเลือกในการฟื้นฟูที่อยู่อาศัยชุมชนอาคารกรมภูเรศน์ ...	59

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 6 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	
6.1 สรุป	63
6.2 อภิปรายผล	66
6.3 ข้อเสนอแนะ	69
รายการอ้างอิง	71
ภาคผนวก	75
ภาคผนวก ก แผนที่ ที่ดินและอาคาร บริเวณตลาดกรมภูธรเรศน์	76
ภาคผนวก ข แบบสัมภาษณ์ ผู้อยู่อาศัยในอาคารกรมภูธรเรศน์	84
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	89



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 3.1	แสดงการสรุปการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น 27
ตารางที่ 3.2	แสดงการศึกษาชั้นรายละเอียด 29
ตารางที่ 5.1	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามเพศ 49
ตารางที่ 5.2	แสดงจำนวนและร้อยละของอายุผู้ให้สัมภาษณ์ 49
ตารางที่ 5.3	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์ตามอาชีพ 50
ตารางที่ 5.4	แสดงจำนวนและร้อยละสิ่งอำนวยความสะดวก ภายในครัวเรือนของผู้ให้สัมภาษณ์ 51
ตารางที่ 5.5	แสดงจำนวนและร้อยละรายได้ของครัวเรือน 52
ตารางที่ 5.6	แสดงจำนวนและร้อยละความสมดุลของรายได้ และรายจ่ายในครัวเรือน 53
ตารางที่ 5.7	แสดงจำนวนและร้อยละตามการรู้จักกันภายในชุมชน 53
ตารางที่ 5.8	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้ความช่วยเหลือภายในชุมชน 54
ตารางที่ 5.9	แสดงจำนวนและร้อยละประเภทความช่วยเหลือที่ได้รับภายในชุมชน 55
ตารางที่ 5.10	แสดงจำนวนและร้อยละบริเวณที่ทำกิจกรรมร่วมกัน 56
ตารางที่ 5.11	แสดงจำนวนและร้อยละบริเวณที่เด็กเล่น 57
ตารางที่ 5.12	แสดงจำนวนและร้อยละการมีส่วนร่วมกิจกรรม 58
ตารางที่ 5.13	แสดงจำนวนและร้อยละการมีส่วนร่วมในการเลือกตั้ง 58
ตารางที่ 5.14	แสดงจำนวนและร้อยละของปัญหาที่เกิดขึ้นจากการอยู่อาศัย 59
ตารางที่ 5.15	แสดงจำนวนและร้อยละความพอใจกับสภาพที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน 60
ตารางที่ 5.16	แสดงจำนวนและร้อยละกรณีที่ไม่พอใจ และอยากปรับปรุง โดยรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเอง 60
ตารางที่ 5.17	แสดงจำนวนและร้อยละแหล่งเงินทุน กรณีที่ต้องการปรับปรุง ที่อยู่อาศัย 61
ตารางที่ 5.18	แสดงจำนวนและร้อยละความต้องการต่อสัญญา 61

สารบัญตาราง (ต่อ)

		หน้า
ตารางที่ 5.19	แสดงจำนวนและร้อยละความคิดเห็นต่อการต่อสัญญาแบบมีเงื่อนไข	62
ตารางที่ 5.20	แสดงจำนวนและร้อยละทางเลือกอื่นของผู้อยู่อาศัยที่ไม่ต้องการต่อสัญญาแบบมีเงื่อนไข	62



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 4.1	แสดงที่ตั้งเขตสัมพันธวงศ์ 34
ภาพที่ 4.2	แสดงตำแหน่งของอาคารภูธรเรศน์ในสภาพแวดล้อม 35
ภาพที่ 4.3	แสดงภาพทัศนียภาพของอาคารกรมภูธรเรศน์ 36
ภาพที่ 4.4	แสดงประเภทการใช้งานของอาคารชั้นล่างและชั้นบน 36
ภาพที่ 4.5	แสดงอาคารชุมชนกรมภูธรเรศน์ เป็นอาคารที่สร้างแล้ว ประมาณ 30 ปี และอาคารสูง 7 ชั้น 270 ห้อง 37
ภาพที่ 4.6	แสดงทางเข้า – ออก ของชุมชนกรมภูธรเรศน์ 37
ภาพที่ 4.7	แสดงจำนวนชั้นของอาคารกรมภูธรเรศน์ 38
ภาพที่ 4.8	แสดงพื้นที่ห้องพักแต่ละห้อง ประมาณ 24 – 25 ตรม. มีห้องน้ำ และระเบียง 38
ภาพที่ 4.9	แสดงสภาพห้อง มีการแบ่งพื้นที่ ชั้นลอย และมีการดัดแปลงต่อเติม ส่วนระเบียง เป็นพื้นที่ปรุงอาหารและซักล้าง 39
ภาพที่ 4.10	แสดงลักษณะภายในชุมชนกรมภูธรเรศน์ 40
ภาพที่ 4.11	แสดงสภาพทรุดโทรมของปล่องทิ้งขยะ 41
ภาพที่ 4.12	แสดงทางเดิน และถังดับเพลิงภายในชุมชน 41