

## บทที่ 5

### รูปแบบการพัฒนาและการลงทุนของโครงการ

การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เพื่อเป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยการปรับปรุงตึกแถวบริเวณสวนหลวงที่มีจำนวน 1,155 คูหา ตั้งอยู่บนพื้นที่ 276 ไร่ โดยแบ่งเป็น 6 หมอน ซึ่งแต่ละหมอนมีจำนวนคูหาและการจัดวางอาคารแตกต่างกัน ดังนั้นต้องดำเนินการศึกษาตั้งแต่ศักยภาพในการพัฒนาในแต่ละหมอน จนถึงการศึกษารูปแบบของห้องพักที่เหมาะสม โดยสามารถจำแนกขั้นตอนการศึกษาเพื่อพัฒนาปรับปรุงตึกแถว ได้ดังนี้

#### 5.1 ศักยภาพของตึกแถวพื้นที่สวนหลวง

ตึกแถวบริเวณพื้นที่สวนหลวงตั้งอยู่บริเวณภายในระหว่าง ถนนจุฬาลงกรณ์ 5 กับถนนจุฬาลงกรณ์ 9 และระหว่างถนนจุฬาลงกรณ์ 32 กับถนนจุฬาลงกรณ์ 12 ประกอบด้วย 6 หมอน ซึ่งแต่ละหมอน มีศักยภาพดังนี้

- 5.1.1 ผลตอบแทนทางการเงินปัจจุบัน
- 5.1.2 ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมในการพัฒนาเป็นที่พักอาศัย
- 5.1.3 ลักษณะคูหาและพื้นที่อาคาร
- 5.1.4 ความสอดคล้องกับโครงการแผนแม่บท

##### 5.1.1 ผลตอบแทนทางการเงินปัจจุบัน

ปัจจุบันตึกแถวบริเวณสวนหลวงมีผู้อยู่อาศัยเพื่อดำเนินทางณิชยกรรมต่างๆ เช่น การค้าขายอาหาร ของชำ หรือสำนักงาน เป็นต้น ซึ่งแต่ละทำเลของแต่ละหมอนทางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กำหนดค่าเช่าที่แตกต่างกันตามรายละเอียด<sup>1</sup> ดังนี้

##### หมอนที่ 33

ตั้งอยู่ระหว่างถนนจุฬาลงกรณ์ 5 กับถนนจุฬาลงกรณ์ 9 และระหว่างถนนจุฬาลงกรณ์ 32 กับถนนจุฬาลงกรณ์ 26 มีตึกแถวจำนวน 294 คูหา ประกอบด้วย ตึกแถวขนาดพื้นที่ 98 ตารางเมตร จำนวน 228 คูหา และตึกแถวพื้นที่ 49 ตารางเมตร จำนวน 66 คูหา

ค่าเช่ารวมเท่ากับ 2,374,220 บาท ต่อพื้นที่รวม 25,578 ตารางเมตร เฉลี่ยผลตอบแทนต่อเดือน เท่ากับ 92.80 บาทต่อตารางเมตร

<sup>1</sup> เอกสารสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

| รูปแบบตึกแถว | จำนวนคูหา  | ราคาค่าเช่า (บาท/หลัง/เดือน) | ค่าเช่ารวม       | ตรม. | พื้นที่รวม    |
|--------------|------------|------------------------------|------------------|------|---------------|
| ขนาด 98 ตรม. | 138        | 10,420                       | 1,437,960        | 98   | 13,524        |
| ขนาด 98 ตรม. | 42         | 7,846                        | 329,532          | 98   | 4,116         |
| ขนาด 98 ตรม. | 48         | 6,427                        | 308,496          | 98   | 4,704         |
| ขนาด 49 ตรม. | 55         | 4,452                        | 244,860          | 49   | 2,695         |
| ขนาด 49 ตรม. | 11         | 4,852                        | 53,372           | 49   | 539           |
| <b>รวม</b>   | <b>294</b> |                              | <b>2,374,220</b> |      | <b>25,578</b> |

ตาราง 5.1 แสดงจำนวนคูหา ขนาดพื้นที่อาคารและรายได้จากค่าเช่าตึกแถวบริเวณสวนหลวง หมอนที่ 33

หมอนที่ 37

ตั้งอยู่ระหว่างถนนจุฬาลงกรณ์ 5 กับถนนจุฬาลงกรณ์ 9 และระหว่างถนนจุฬาลงกรณ์ 26 กับถนนจุฬาลงกรณ์ 20 มีตึกแถวจำนวน 199 คูหา ประกอบด้วย ตึกแถวขนาดพื้นที่ 98 ตารางเมตร จำนวน 153 คูหา และตึกแถวพื้นที่ 49 ตารางเมตร จำนวน 46 คูหา

ค่าเช่ารวมเท่ากับ 1,356,541 บาท ต่อพื้นที่รวม 17,248 ตารางเมตร เฉลี่ยผลตอบแทนต่อเดือน เท่ากับ 78.60 บาทต่อตารางเมตร

| รูปแบบตึกแถว | จำนวนคูหา  | ราคาค่าเช่า (บาท/หลัง/เดือน) | ค่าเช่ารวม       | ตรม. | พื้นที่รวม    |
|--------------|------------|------------------------------|------------------|------|---------------|
| ขนาด 98 ตรม. | 23         | 10,420                       | 239,660          | 98   | 2,254         |
| ขนาด 98 ตรม. | 41         | 7,846                        | 321,686          | 98   | 4,018         |
| ขนาด 98 ตรม. | 89         | 6,427                        | 572,003          | 98   | 8,722         |
| ขนาด 49 ตรม. | 46         | 4,852                        | 223,192          | 49   | 2,254         |
| <b>รวม</b>   | <b>199</b> |                              | <b>1,356,541</b> |      | <b>17,248</b> |

ตาราง 5.2 แสดงจำนวนคูหา ขนาดพื้นที่อาคารและรายได้จากค่าเช่าตึกแถวบริเวณสวนหลวง หมอนที่ 37

หมอนที่ 41

ตั้งอยู่ระหว่างถนนจุฬาลงกรณ์ 7 กับถนนจุฬาลงกรณ์ 9 และระหว่างถนนจุฬาลงกรณ์ 20 กับถนนจุฬาลงกรณ์ 16 มีตึกแถวจำนวน 47 คูหา ประกอบด้วย ตึกแถวขนาดพื้นที่ 98 ตารางเมตร ทั้ง 47 คูหา

ค่าเช่ารวมเท่ากับ 346,058 บาท ต่อพื้นที่รวม 4,606 ตารางเมตร เฉลี่ยผลตอบแทนต่อเดือน เท่ากับ 75.10 บาทต่อตารางเมตร

| รูปแบบตึกแถว | จำนวนคูหา | ราคาค่าเช่า (บาท/หลัง/เดือน) | ค่าเช่ารวม     | ตรม. | พื้นที่รวม   |
|--------------|-----------|------------------------------|----------------|------|--------------|
| ขนาด 98 ตรม. | 31        | 7,846                        | 243,226        | 98   | 3,038        |
| ขนาด 98 ตรม. | 16        | 6,427                        | 102,832        | 98   | 1,568        |
| <b>รวม</b>   | <b>47</b> |                              | <b>346,058</b> |      | <b>4,606</b> |

ตาราง 5.3 แสดงจำนวนคูหา ขนาดพื้นที่อาคารและรายได้จากค่าเช่าตึกแถวบริเวณสวนหลวง หมอนที่ 41

หมอนที่ 42

ตั้งอยู่ระหว่างถนนจุฬาลงกรณ์ 5 กับถนนจุฬาลงกรณ์ 7 และระหว่างถนนจุฬาลงกรณ์ 20 กับถนนจุฬาลงกรณ์ 16 มีตึกแถวจำนวน 235 คูหา ประกอบด้วย ตึกแถวขนาดพื้นที่ 98 ตารางเมตร จำนวน 141 คูหา และตึกแถวพื้นที่ 49 ตารางเมตร จำนวน 94 คูหา

ค่าเช่ารวมเท่ากับ 1,479,719 บาท ต่อพื้นที่รวม 18,424 ตารางเมตร เฉลี่ยผลตอบแทนต่อเดือน เท่ากับ 80.30 บาทต่อตารางเมตร

| รูปแบบตึกแถว | จำนวนคูหา  | ราคาค่าเช่า (บาท/หลัง/เดือน) | ค่าเช่ารวม       | ตรม. | พื้นที่รวม    |
|--------------|------------|------------------------------|------------------|------|---------------|
| ขนาด 98 ตรม. | 96         | 7,846                        | 753,216          | 98   | 9,408         |
| ขนาด 98 ตรม. | 45         | 6,427                        | 289,215          | 98   | 4,410         |
| ขนาด 49 ตรม. | 47         | 4,852                        | 228,044          | 49   | 2,303         |
| ขนาด 49 ตรม. | 47         | 4,452                        | 209,244          | 49   | 2,303         |
| <b>รวม</b>   | <b>235</b> |                              | <b>1,479,719</b> |      | <b>18,424</b> |

ตาราง 5.4 แสดงจำนวนคูหา ขนาดพื้นที่อาคารและรายได้จากค่าเช่าตึกแถวบริเวณสวนหลวง หมอนที่ 42

หมอนที่ 46

ตั้งอยู่ระหว่างถนนจุฬาลงกรณ์ 7 กับถนนจุฬาลงกรณ์ 9 และระหว่างถนนจุฬาลงกรณ์ 16 กับถนนจุฬาลงกรณ์ 12 มีตึกแถวจำนวน 143 คูหา ประกอบด้วย ตึกแถวขนาดพื้นที่ 98 ตารางเมตร จำนวน 95 คูหา และตึกแถวพื้นที่ 49 ตารางเมตร จำนวน 48 คูหา

ค่าเช่ารวมเท่ากับ 869,669 บาท ต่อพื้นที่รวม 11,662 ตารางเมตร เฉลี่ยผลตอบแทนต่อเดือน เท่ากับ 74.60 บาทต่อตารางเมตร

| รูปแบบตึกแถว | จำนวนคูหา  | ราคาค่าเช่า (บาท/หลัง/เดือน) | ค่าเช่ารวม     | ตรม. | พื้นที่รวม    |
|--------------|------------|------------------------------|----------------|------|---------------|
| ขนาด 98 ตรม. | 32         | 7,846                        | 251,072        | 98   | 3,136         |
| ขนาด 98 ตรม. | 63         | 6,427                        | 404,901        | 98   | 6,174         |
| ขนาด 49 ตรม. | 48         | 4,452                        | 213,696        | 49   | 2,352         |
| <b>รวม</b>   | <b>143</b> |                              | <b>869,669</b> |      | <b>11,662</b> |

ตาราง 5.5 แสดงจำนวนคูหา ขนาดพื้นที่อาคารและรายได้จากค่าเช่าตึกแถวบริเวณสวนหลวง หมอนที่ 46

หมอนที่ 47

ตั้งอยู่ระหว่างถนนจุฬาลงกรณ์ 5 กับถนนจุฬาลงกรณ์ 7 และระหว่างถนนจุฬาลงกรณ์ 16 กับถนนจุฬาลงกรณ์ 12 มีตึกแถวจำนวน 237 คูหา ประกอบด้วย ตึกแถวขนาดพื้นที่ 98 ตารางเมตร จำนวน 124 คูหา และตึกแถวพื้นที่ 49 ตารางเมตร จำนวน 113 คูหา

ค่าเช่ารวมเท่ากับ 1,387,164 บาท ต่อพื้นที่รวม 17,689 ตารางเมตร เฉลี่ยผลตอบแทนต่อเดือน เท่ากับ 78.40 บาทต่อตารางเมตร

| รูปแบบตึกแถว | จำนวนคูหา  | ราคาค่าเช่า (บาท/หลัง/เดือน) | ค่าเช่ารวม       | ตรม. | พื้นที่รวม    |
|--------------|------------|------------------------------|------------------|------|---------------|
| ขนาด 98 ตรม. | 60         | 7,846                        | 470,760          | 98   | 5,880         |
| ขนาด 98 ตรม. | 64         | 6,427                        | 411,328          | 98   | 6,272         |
| ขนาด 49 ตรม. | 5          | 4,852                        | 24,260           | 49   | 245           |
| ขนาด 49 ตรม. | 108        | 4,452                        | 480,816          | 49   | 5,292         |
| <b>รวม</b>   | <b>237</b> |                              | <b>1,387,164</b> |      | <b>17,689</b> |

ตาราง 5.6 แสดงจำนวนคูหา ขนาดพื้นที่อาคารและรายได้จากค่าเช่าตึกแถวบริเวณสวนหลวง หมอนที่ 47

จากข้อมูลข้างต้นแสดงให้เห็นว่า หมอนที่ 33 มีศักยภาพให้รายได้แก่มหาวิทยาลัยสูงกว่าหมอนอื่นๆ คือรายได้ต่อตารางเมตร ต่อเดือนเท่ากับ 92.80 บาท และหมอนที่ 46 ให้รายได้แก่มหาวิทยาลัยน้อยที่สุด คือรายได้ต่อตารางเมตร ต่อเดือนเท่ากับ 74.60 บาท ดังนั้นการพัฒนาปรับปรุงตึกแถวเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ควรเริ่มทดลองดำเนินการจากกลุ่มหมอนที่มีรายได้ไม่สูงนักก่อน เช่น หมอนที่ 41 หรือ 46

### 5.1.2 ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมในการพัฒนาเป็นที่พักอาศัย

นอกจากการพิจารณาจากปัจจัยรายได้จากตึกแถวแล้ว การพิจารณาทางด้านทำเลที่ตั้งของตึกแถวแต่ละหมอนในด้านทำเลที่ตั้ง ที่มีความเหมาะสมในการพัฒนาเพื่อเป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์มหาวิทยาลัย ควรพิจารณาจากตึกแถวภายในหมอนที่มีบริเวณติดกับถนนจุฬาลงกรณ์ 9 ซึ่งเป็นด้านถนนที่เลียบแนวเขตการศึกษาของมหาวิทยาลัย ประกอบด้วย ตึกแถวหมอนที่ 33 37 41 และ 46 เพราะเหมาะสมในการจัดการใช้ประโยชน์ในบริเวณเพื่อเป็นที่พักอาศัยของนิสิต และอาจารย์มหาวิทยาลัย กว่าด้านที่ติดกับถนนจุฬาลงกรณ์ 5 ซึ่งเป็นย่านการค้า

### 5.1.3 ลักษณะคูหาและพื้นที่อาคาร

การพิจารณาศักยภาพในการพัฒนาควรพิจารณาลักษณะรูปแบบ และจำนวนคูหาในแต่ละหมอนที่มีความเหมาะสมในการพัฒนา ซึ่งหมอนดังกล่าวควรมีจำนวนคูหาไม่มากเกินไป และไม่น้อยเกินไป เพราะถ้ามีจำนวนมากไปก็จะมีความเสี่ยงในการลงทุนสูงกว่า หรือมีจำนวนน้อยไปก็ไม่สนใจในการลงทุน ดังนั้นเมื่อพิจารณาแล้ว หมอนที่ควรได้รับการพัฒนาเป็นที่พักอาศัย คือ

1. หมอนที่ 37 จำนวนตึกแถว 199 คูหา ประกอบด้วย ตึกแถวลึก 14 เมตร จำนวน 153 คูหา และตึกแถวลึก 7 เมตร จำนวน 46 คูหา
2. หมอนที่ 41 จำนวนตึกแถว 47 คูหา ประกอบด้วย ตึกแถวลึก 14 เมตร จำนวน 47 คูหา
3. หมอนที่ 46 จำนวนตึกแถว 143 คูหา ประกอบด้วย ตึกแถวลึก 14 เมตร จำนวน 95 คูหา และตึกแถวลึก 7 เมตร จำนวน 48 คูหา

### 5.1.4 ความสอดคล้องกับโครงการแผนแม่บท

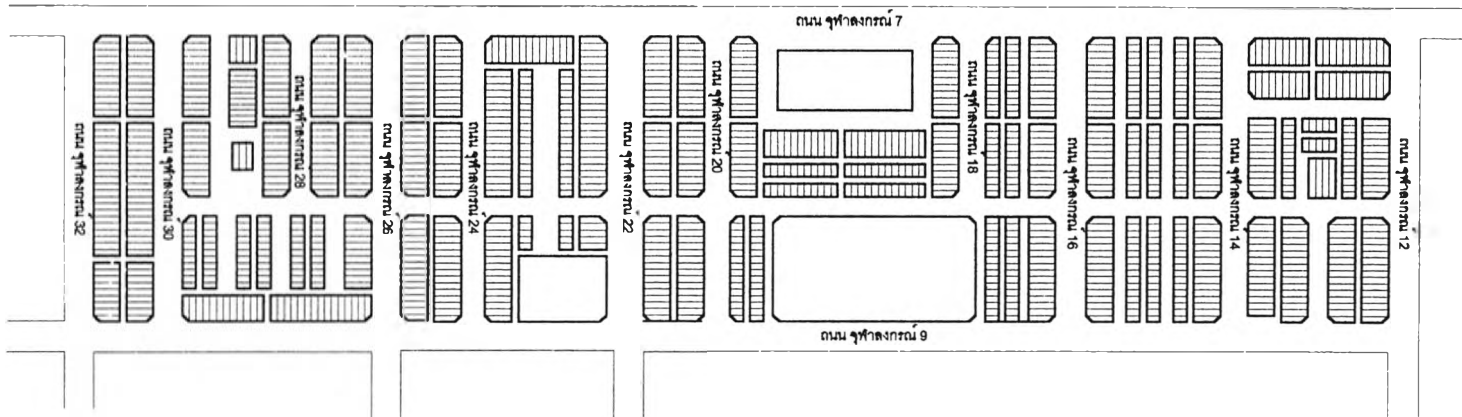
พื้นที่สวนหลวงอยู่ในพื้นที่การพัฒนาพื้นที่ตามโครงการแผนแม่บท ในบริเวณพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ในการพักอาศัยในอนาคต ดังนั้นการพัฒนาปรับปรุงตึกแถวเดิมเพื่อเป็นที่พักอาศัยบริเวณสวนหลวงสอดคล้องกับการใช้พื้นที่เพื่อการพักอาศัยในอนาคต แต่มีเงื่อนไขในการพัฒนาของโครงการตามแผนแม่บท<sup>2</sup> ดังนี้

<sup>2</sup> เอกสารสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

| ปีที่พัฒนา | หมอน                    | District               |
|------------|-------------------------|------------------------|
| 1          | ฝั่งตะวันตก, 23, 24, 28 | 13, 14                 |
| 2          | 21 - 22, 28, 33         | 9, 10, 12, 13          |
| 3          | 34                      | 8, 9, 12               |
| 4          | 29, 37, 38              | 1-2, 8, 10, 11, 13, 14 |
| 5          | 43                      | 7, 9, 10, 11           |
| 6          | 41, 42                  | 5, 7, 10               |
| 7          | 48                      | 5, 6, 7                |
| 8          | 46, 47                  | 4, 5, 6                |
| 9          | 56 - 57                 | 3, 4                   |
| 10         |                         | 3, 4                   |

ตาราง 5.7 แสดงช่วงเวลาในการพัฒนาพื้นที่ตามแผนแม่บท

จากตารางข้างต้นแสดงช่วงเวลาในการพัฒนาตามแผนแม่บทในแต่ละหมอน โดยพิจารณาหมอนที่อยู่ในช่วงเวลาส่วนหลังในการพัฒนา เช่น หมอนที่ 46 และ 47 มีความเหมาะสมในการพัฒนาพื้นที่สภาพตึกแถวเดิมเป็นที่พักอาศัยในช่วงเวลาก่อนการพัฒนาตามแผนแม่บท ซึ่งหมอนดังกล่าวมีช่วงเวลาในการพัฒนาได้ยาวนานที่สุด ทำให้มีความยืดหยุ่นในการพัฒนาได้สูงกว่าหมอนอื่นๆ และช่วงเวลาที่ยาวนานกว่ามีความสนใจในการลงทุนมากกว่าเช่นกัน



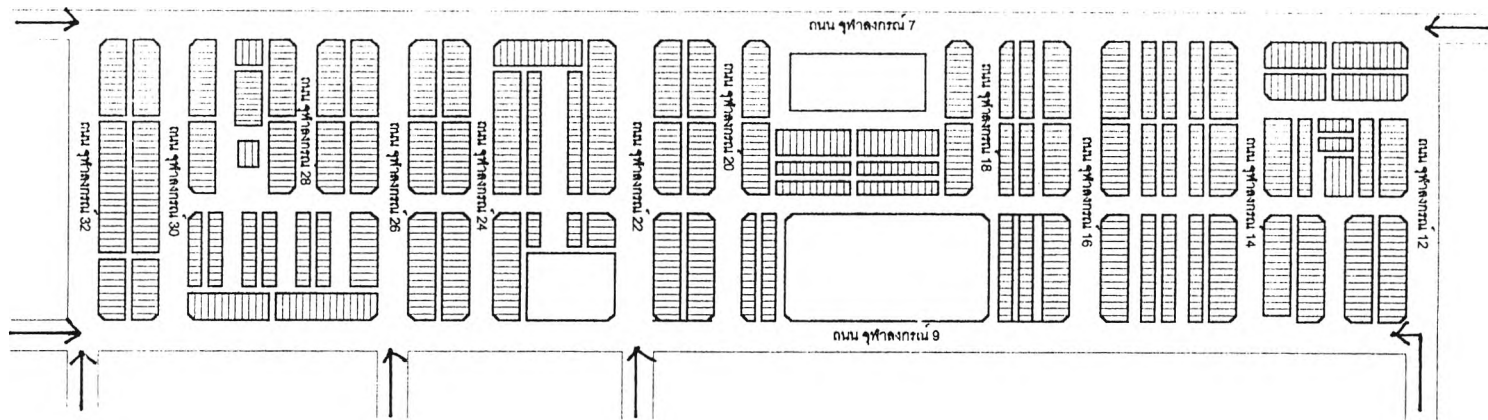
วิทยานิพนธ์เรื่อง การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวัน เป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ชื่อ นายภาสันต์ บุณยพิภ

รหัส 4074133126

แผนผัง 5. แสดงผังบริเวณตึกแถวสวนหลวง จำนวน 1,165 คูหา

มาตราส่วน



วิทยานิพนธ์เรื่อง การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวัน เป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ชื่อ นายภาสกร บุนนาค

รหัส 4074133125

แผนผัง 5. แสดงผังบริเวณตึกแถวสวนหลวง จำนวน 1,166 คูหา

มาตราส่วน



## 5.2 แนวคิดในการพัฒนาตึกแถว

จากการศึกษาศักยภาพพื้นที่ตึกแถวบริเวณสวนหลวงทั้งหมด 6 หมอน รวมตึกแถว 1,155 คูหา เพื่อฟื้นฟูสภาพเป็นที่พักอาศัยให้เข้าสำหรับนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในช่วงเวลาก่อนการรื้อตึกแถวเพื่อก่อสร้างโครงการตามแผนแม่บท โดยมีแนวคิดของโครงการดังนี้

### 5.2.1 รูปแบบโครงการ

ปัจจุบันตึกแถวบริเวณสวนหลวงมีผู้เช่าอาศัยอยู่เพื่อประกอบการค้าและการพักอาศัย มีสภาพที่ทรุดโทรมจากอายุของอาคาร และขาดการดูแลรักษาของผู้อยู่อาศัย ดังนั้นเมื่อทางผู้เช่าหมดสัญญาเช่ากับทางมหาวิทยาลัยแล้ว ถ้าหากทางมหาวิทยาลัยไม่ต่อสัญญาเช่าให้ผู้เช่าต่อไป เป็นโอกาสที่ดีในการพัฒนาพื้นที่สวนหลวงให้เป็นระเบียบเรียบร้อย และส่งเสริมกิจกรรมเพื่อการศึกษาของมหาวิทยาลัย

จึงมีแนวคิดในการพัฒนาพื้นที่สวนหลวง โดยการเปลี่ยนกิจกรรมภายในพื้นที่เป็นชุมชนมหาวิทยาลัย โดยกลุ่มเป้าหมายของโครงการคือ นิสิตและอาจารย์ที่ติดอกที่พักอาศัยใกล้กับมหาวิทยาลัย จากข้อมูลการสำรวจกลุ่มตัวอย่างเบื้องต้นมีจำนวนนิสิตที่สนใจต่อโครงการ ร้อยละ 39 และอาจารย์ที่สนใจร้อยละ 64 ซึ่งเป็นจำนวนที่มากพอสมควร

และเนื่องจากสภาพเศรษฐกิจที่ตกต่ำในปัจจุบัน การลงทุนโดยการปรับปรุงอาคารเดิม หรือซ่อมแซมในส่วนที่ชำรุดเพื่อใช้งานต่อไปแทนการก่อสร้างอาคารใหม่ เป็นแนวทางที่มีความเป็นไปได้และเหมาะสมกับสภาพปัจจุบัน

ดังนั้นการพัฒนาพื้นที่สวนหลวงเพื่อเป็นที่พักอาศัยให้เข้าสำหรับนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นแนวทางที่เหมาะสมในการลงทุนที่เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ และเมื่อพัฒนาเสร็จสิ้นแล้ว โครงการดังกล่าวยังเป็นกิจกรรมที่สอดคล้องกับกิจกรรมการศึกษาของมหาวิทยาลัยที่จะส่งเสริมภาพลักษณ์ของพื้นที่มหาวิทยาลัยอีกด้วย

### 5.2.2 การจัดลักษณะพื้นที่และประโยชน์ใช้สอย

การกำหนดกิจกรรมภายในพื้นที่ของโครงการอาคารพักอาศัยของนิสิต และอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย นอกจากการจัดแบ่งพื้นที่เพื่อการพักอาศัยแต่ละกลุ่มผู้พักอาศัยแล้ว จำเป็นต้องมีพื้นที่เพื่อกิจกรรมอื่นๆ ที่เป็นส่วนประกอบทำให้โครงการและชุมชนอยู่ได้ มีรายละเอียดดังนี้

1. ส่วนพักอาศัย เป็นส่วนประกอบหลักของโครงการที่ต้องใช้พื้นที่มากที่สุดในการพัฒนา ประกอบด้วย

- ส่วนพักอาศัยของนิสิตชาย
- ส่วนพักอาศัยของนิสิตหญิง
- ส่วนพักอาศัยของอาจารย์และบุคลากรสาย ข

โดยจัดแยกส่วนพักอาศัยทั้งสามกลุ่ม เป็นสัดส่วนไม่ปะปนกันเพื่อความสะดวกในการจัดระเบียบการพักอาศัย เพราะทั้งสามกลุ่มมีลักษณะเฉพาะกลุ่มในการดำเนินชีวิตแตกต่างกัน

2. ส่วนสันทนาการและพื้นที่เปิดโล่ง ส่วนประกอบนี้เป็นส่วนประกอบสำคัญที่ส่งเสริมคุณภาพการอยู่อาศัย และสังคมของชุมชนให้มีความน่าอยู่ยิ่งขึ้น โดยมีรายละเอียดของการจัดแบ่งพื้นที่เพื่อสันทนาการ ดังนี้

- ส่วนกิจกรรมสันทนาการ เช่น ส่วนที่นั่งพักผ่อน ส่วนอ่านหนังสือพิมพ์หรือนิตยสาร ห้องออกกำลังกายทางกีฬาที่ใช้พื้นที่ไม่มาก เช่น ปิงปอง เป็นต้น
- ส่วนพื้นที่เปิดโล่ง เช่น การจัดภูมิทัศน์ สวนหย่อมไม้พุ่มดอกและใบ ส่วนนั่งพักผ่อนใต้ร่มเงาไม้ต้นใหญ่ และลู่วิ่งออกกำลังกาย

3. ส่วนพาณิชยกรรม เป็นส่วนประกอบเสริมของโครงการที่เป็นส่วนจูงใจผู้ลงทุน ในเข้ามาการพัฒนาโครงการ และยังเป็นส่วนประกอบในการใช้สอยจับจ่ายประจำวันของนิสิตและอาจารย์ที่พักอาศัยอยู่ในโครงการ โดยส่วนพาณิชยกรรมต้องกำหนดรูปแบบของร้านค้าและสินค้าที่เหมาะสมต่อชุมชน เช่น

- ร้านขายอาหารหรือเครื่องดื่มที่ไม่มีแอลกอฮอล์
- ร้านขายหนังสือพิมพ์หรือนิตยสาร
- ร้านขายของชำหรือของใช้ประจำวัน
- ร้านขายเครื่องเขียนหรืออุปกรณ์การศึกษา
- และร้านถ่ายเอกสาร เป็นต้น

### 5.2.3 ลักษณะสถาปัตยกรรม

การจัดรูปแบบของอาคารเพื่อการพักอาศัยของนิสิตและอาจารย์มหาวิทยาลัย ควรจัดพื้นที่ใช้สอยให้เหมาะสมกับกิจกรรมการอยู่อาศัยเพื่อการศึกษา เพื่อส่งเสริมสังคมการอยู่อาศัยร่วมกันที่เป็นชุมชนทางวิชาการ ของทั้งนิสิตและอาจารย์ โดยจำแนกรายละเอียดดังนี้

1. สถาปัตยกรรมภายนอก ควรรักษาสภาพเดิมให้มากที่สุดเพราะมีลักษณะเรียบง่าย เพียงแต่ทำการซ่อมแซมส่วนที่ชำรุดและทาสีใหม่ให้สวยงามขึ้น ช่วยลดงบประมาณในการก่อสร้างปรับปรุง

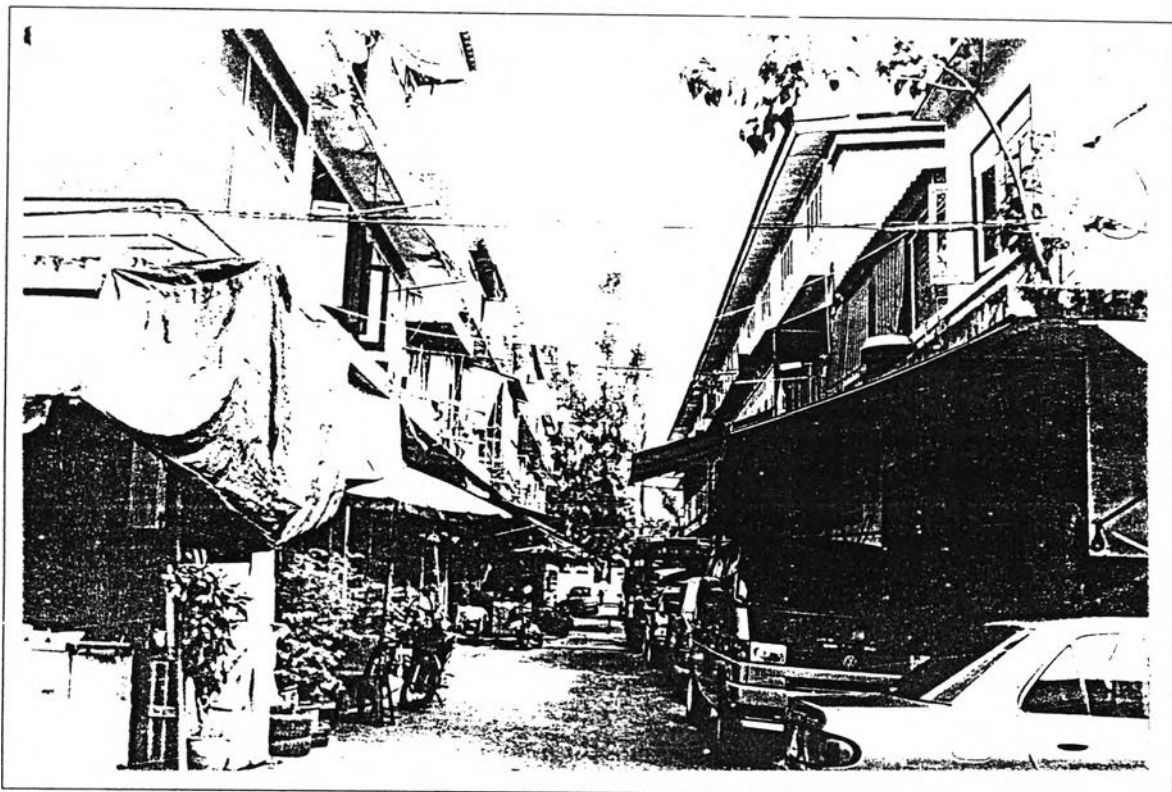
2. การจัดผังพื้นที่อาคาร ควรจัดเป็นลักษณะทางเข้าอาคารทางเดียวกันแล้วมีทางเดินร่วมภายในอาคาร เพราะสามารถควบคุมความเป็นระเบียบเรียบร้อยและความปลอดภัยในการพักอาศัยได้สะดวกจากทางเข้าอาคารเพียงทางเดียว

3. การแบ่งห้องพัก ควรจัดแบ่งตามแนวเสาและคานโครงสร้างอาคารเดิมโดยรักษาโครงสร้างเดิมให้มากที่สุด เพราะสะดวกในการก่อสร้างและลดงบประมาณการก่อสร้างดัดแปลงโครงสร้างเพิ่มเติม

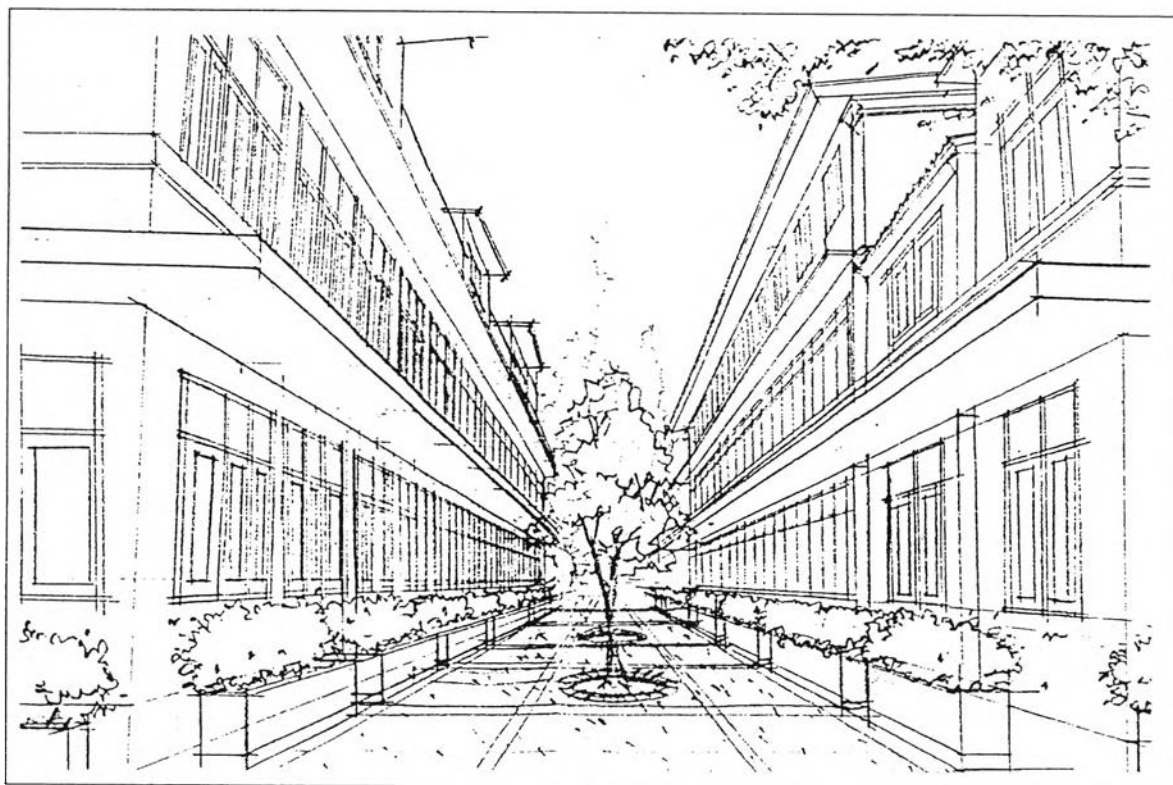
4.การจัดพื้นที่ใช้สอยในห้องพัก ควรจัดพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร เพราะอ้างอิงจากการสำรวจห้องพักของมหาวิทยาลัยและอพาร์ทเมนท์ที่นิสิตหรืออาจารย์เช่ารอบๆ มหาวิทยาลัย และพื้นที่ขนาดนี้มีความยืดหยุ่น สามารถรวมห้องข้างเคียงกันเพื่อเป็นห้องใหญ่ขึ้น โดยมีพื้นที่ไม่ใหญ่เกินไป

5.การจัดห้องน้ำ ควรจัดให้มีพื้นที่ห้องน้ำส่วนตัวภายในทุกห้องพักเพื่อความสะดวกของผู้อยู่อาศัยเอง และมีความยืดหยุ่น โดยสามารถใช้ประโยชน์เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงกลุ่มผู้อยู่อาศัยได้สะดวกกว่าการจัดห้องน้ำรวม

6.ส่วนประกอบในห้องพัก นอกเหนือจากตู้เสื้อผ้า โต๊ะ และเตียงนอนที่จำเป็นต้องเป็นส่วนประกอบภายในห้องพักแล้ว อาจต้องจัดที่วาง คอนเดนซิ่ง ยูนิต ของเครื่องปรับอากาศไว้เมื่อมีการติดตั้งภายหลัง



ภาพที่ 5.1 แสดงสภาพปัจจุบันของตึกแถวบริเวณสวนหลวง



ภาพที่ 5.2 แสดงภาพจำลองบรรยากาศหลังการฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง

### 5.3 รูปแบบการพัฒนาทางกายภาพโครงการ

แนวทางการพัฒนามีพื้นฐานจากการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ตึกแถว และแนวความคิดในการพัฒนาข้างต้น โดยมีขั้นตอนในการพิจารณาแนวทางการพัฒนาโครงการตามขั้นตอนดังนี้

5.3.1 การจัดวางผังอาคาร และส่วนประกอบโครงการ

5.3.2 การจัดแบ่งห้องพักภายในอาคาร

5.3.5 การจัดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก

โดยพิจารณาจากการคัดเลือกหมอนของตึกแถวที่เหมาะสมในการพัฒนา เป็นหุ่นจำลองเบื้องต้นในการวิเคราะห์หาแนวทางเลือกในการพัฒนาในแต่ละขั้นตอน ดังนี้

#### 5.3.1 การจัดวางผัง และส่วนประกอบโครงการ

การศึกษากการจัดวางผังอาคารได้พิจารณาคัดเลือก กลุ่มตึกแถวหมอนที่ 46 เป็นกลุ่มตึกแถวตัวอย่างในการศึกษาเพื่อพัฒนาปรับปรุงเป็นที่พักอาศัยของนิสิต และอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งประกอบด้วยอาคารตึกแถวจำนวน 143 คูหา จำแนกเป็นตึกแถวสูงสองชั้นครึ่งขนาดพื้นที่ 98 ตารางเมตร จำนวน 95 คูหา และตึกแถวสูงสองชั้นครึ่งขนาดพื้นที่ 49 ตารางเมตร จำนวน 48 คูหา โดยพิจารณาจากเหตุผล ดังนี้

1.ความเหมาะสมจากผลตอบแทนทางการเงินปัจจุบัน เนื่องจากหมอนที่ 46 มีรายได้จากค่าเช่าปัจจุบันในอัตราเฉลี่ยต่อตารางเมตร ต่อเดือนต่ำที่สุด คือ 74.60 บาท ซึ่งสมควรเป็นตัวอย่างในการพัฒนาเพราะความเสี่ยงในการดำเนินการต่ำที่สุด

2.ความเหมาะสมจากทำเลที่ตั้ง เนื่องจากที่ตั้งของหมอนที่ 46 อยู่ระหว่างถนนจุฬาลงกรณ์ 7 กับถนนจุฬาลงกรณ์ 9 และระหว่างถนนจุฬาลงกรณ์ 16 กับถนนจุฬาลงกรณ์ 12 ซึ่งอยู่บริเวณริมถนนจุฬาลงกรณ์ 9 ที่มีพื้นที่ติดกับพื้นที่การศึกษาของมหาวิทยาลัย และอยู่ในบริเวณห่างจากย่านเชียงใหม่พอสมควร

3.ความเหมาะสมจากจำนวนคูหา เนื่องจากหมอนที่ 46 ประกอบด้วยตึกแถวเพียง 143 คูหา เป็นจำนวนคูหาไม่มากหรือน้อยเกินไป ซึ่งเหมาะสมในการพัฒนาและความเสี่ยงในการดำเนินการลงทุนไม่มากเกินไป

4.ความเหมาะสมจากโครงการแผนแม่บท เนื่องจากบริเวณพื้นที่หมอนที่ 46 เป็นพื้นที่ในการพัฒนาตามแผนแม่บทในปีที่ 8 หลังจากเริ่มการพัฒนารวมทั้งสิ้น 10 ปี ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ยาวนานพอในการลงทุน

### 5.3.2 การจัดแบ่งห้องพักภายในอาคาร

การจัดพื้นที่ใช้สอยของอาคารตึกแถว ซึ่งประกอบด้วย อาคารสูงสองชั้นครึ่งขนาดพื้นที่ 98 ตารางเมตร และอาคารสูงสองชั้นครึ่งขนาดพื้นที่ 49 ตารางเมตร จำแนกรายละเอียด ได้ดังนี้

รูปแบบที่ 1 อาคารตึกแถว ขนาดพื้นที่ 98 ตารางเมตร หน้ากว้าง 3.50 เมตร ลึก 14.00 เมตร จำนวน 16 คูหา รวมพื้นที่อาคารละ 1,568 ตารางเมตร

รูปแบบที่ 2 อาคารตึกแถว ขนาดพื้นที่ 49 ตารางเมตร หน้ากว้าง 3.50 เมตร ลึก 7.00 เมตร จำนวน 16 คูหา รวมพื้นที่อาคารละ 784 ตารางเมตร

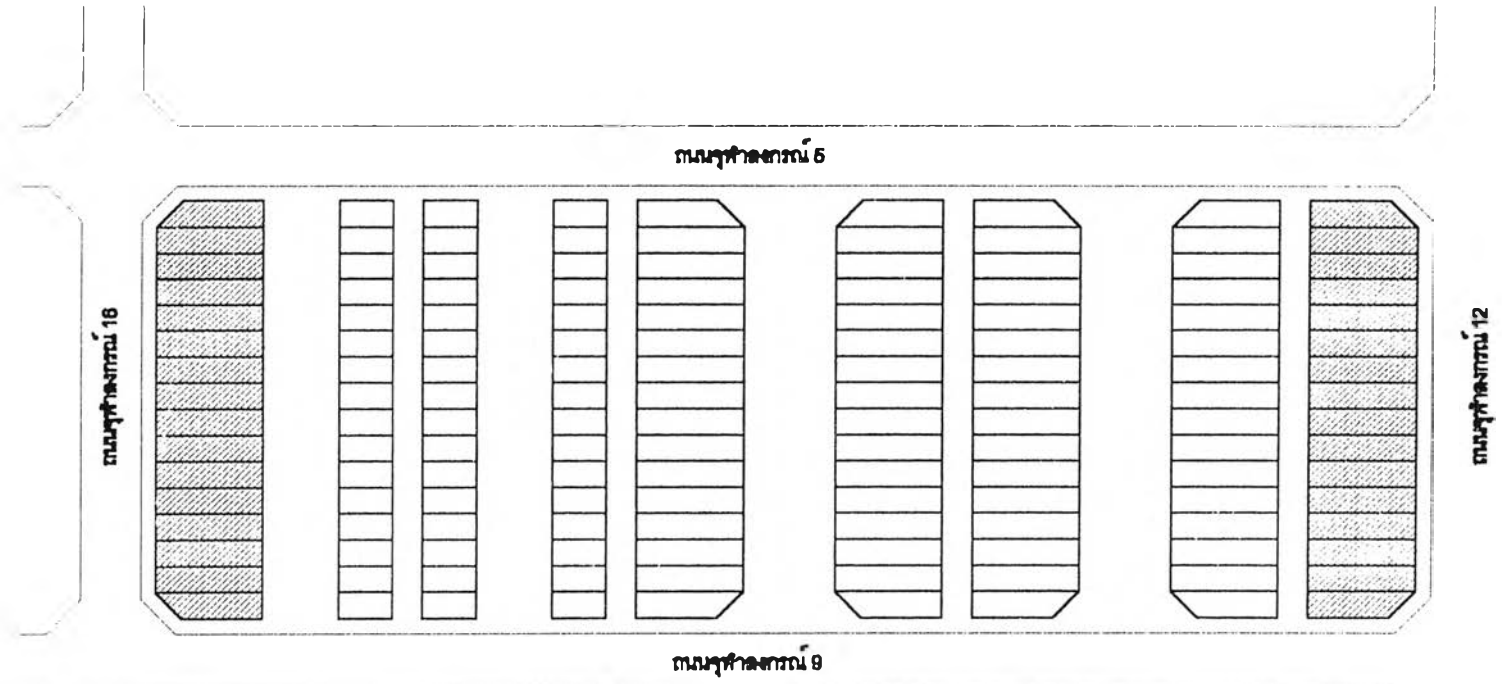
การจัดผังพื้นที่ในแต่ละแบบของอาคาร โดยการเสนอแนวทางเลือกในการจัดผังพื้นที่ของแต่ละรูปแบบอาคาร ดังนี้

รูปแบบที่ 1 มีแนวทางเลือกของการจัดผังพื้นที่ 2 แนวทาง ดังนี้

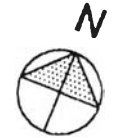
- 1.แนวทางที่ 1 โดยการแบ่งห้องพักริมด้านนอกอาคาร และจัดทางเดินร่วมกลางอาคาร
- 2.แนวทางที่ 2 โดยการแบ่งห้องพักเป็นกลุ่มๆ มีทางเข้าแยกแต่ละกลุ่ม

รูปแบบที่ 2 มีแนวทางเลือกของการจัดผังพื้นที่มีแนวทาง โดยการแบ่งห้องพักด้านหนึ่ง และทางเดินส่วนกลางอีกด้านหนึ่ง

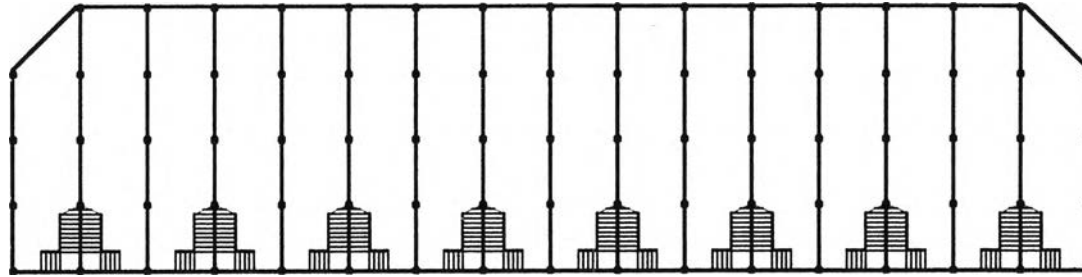
จากการเสนอรูปแบบการจัดผังพื้นที่ตามแนวทางต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น เป็นการเสนอแนวทางการความเป็นไปได้ของการจัดรูปแบบผังพื้นที่ของอาคารเบื้องต้น เพื่อแสดงให้เห็นว่าอาคารตึกแถวดังกล่าวสามารถเปลี่ยนแปลงเป็นอาคารที่พักอาศัยได้ในหลายรูปแบบ และเป็นแนวทางไปสู่การพิจารณารายละเอียดด้านส่วนประกอบภายในห้องพักในหัวข้อต่อไป



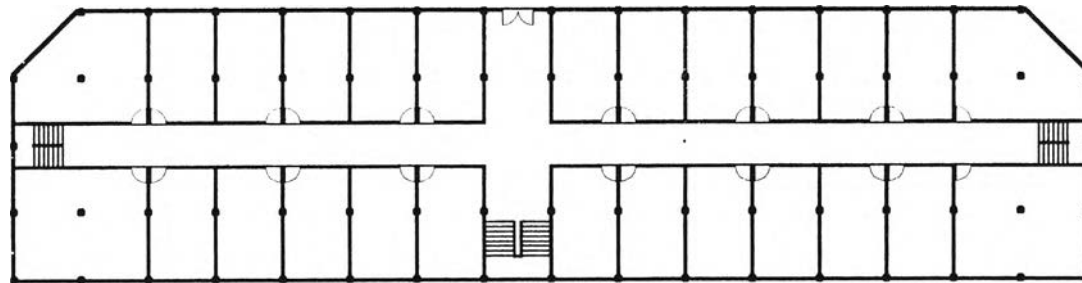
- พื้นที่ส่วนพักอาศัย
- พื้นที่ส่วนพักผ่อนหย่อนกรรม



|   |                 |
|---|-----------------|
| วิทยานิพนธ์เรื่อง การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมธานี เป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย |                 |
| จัดทำโดย นายภาคันต์ บุณทริก   | รหัส 4074133125 |
| แผนผัง 5.8 แสดงการจัดผังพื้นที่อาคารตึกแถวตัวอย่าง หมอนที่ 46 แนวทางที่ 1   | มาตราส่วน       |



ดั้งพื้นเดิม



ผังพื้นแบบที่ 1

วิทยานิพนธ์เรื่อง การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวัน เป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

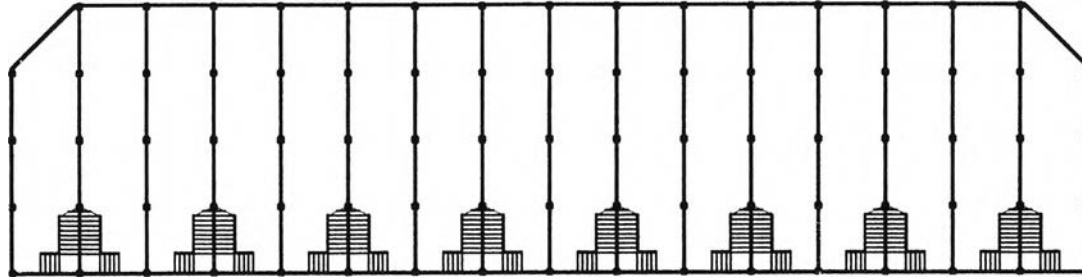
ชื่อ นายภาสันต์ บุณทริก

รหัส 4074133125

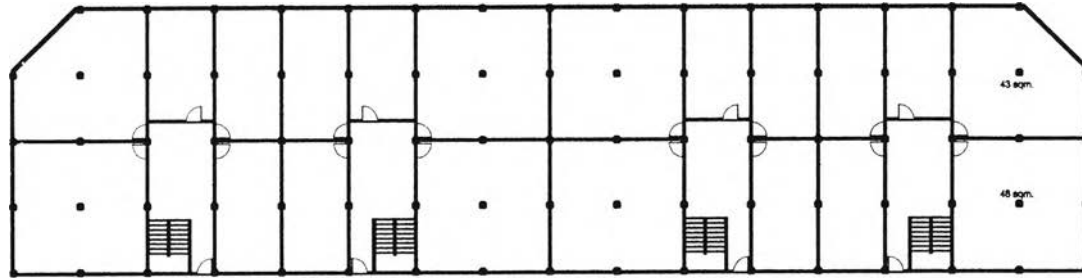
แผนผัง 5.4 แสดงเปรียบเทียบการจัดผังพื้นแบบที่ 1 และดั้งพื้นเดิม

มาตราส่วน





ผังพื้นเดิม



ผังพื้นแบบที่ 1

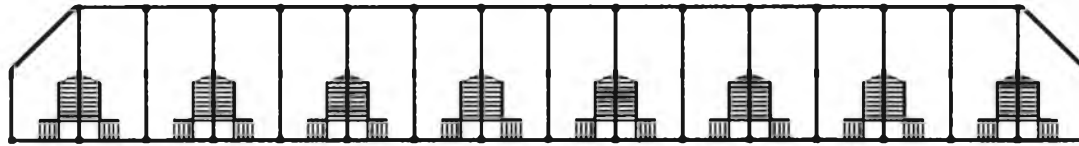
วิทยานิพนธ์เรื่อง การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวัน เป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ชื่อ นายภาสันต์ บุณชริก

รหัส 4074133125

แผนผัง 5.5 แสดงเปรียบเทียบการจัดผังพื้นแบบที่ 1 และผังพื้นเดิม

มาตราส่วน



ผังพื้นเดิม



ผังพื้นแบบที่ 1

วิทยานิพนธ์เรื่อง การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวัน เป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ชื่อ นายภาสันต์ บุณชริก

รหัส 4074133125

แผนผัง 5.6 แสดงเปรียบเทียบการจัดผังพื้นแบบที่ 1 และผังพื้นเดิม

มาตราส่วน

### 5.3.3 การจัดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก

การจัดรูปแบบห้องพักจากรูปแบบ เพื่อการพักอาศัยสำหรับนิสิต และอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีข้อกำหนดและปัจจัยที่กำหนดพื้นที่ห้องพัก ดังนี้

1. ระยะห่างช่วงเสาและคานาโครงสร้างเดิม มีระยะห่างของช่วงเสาด้านหน้ากว้าง 3.50 เมตร และด้านลึก 3.50 เมตร เป็นลักษณะผังสี่เหลี่ยมจัตุรัส มีพื้นที่ต่อหนึ่งจัตุรัสคือ 12.25 ตารางเมตร หรือ 24.50 ตารางเมตรต่อสองจัตุรัส หรือ 49.00 ตารางเมตรต่อสี่จัตุรัส

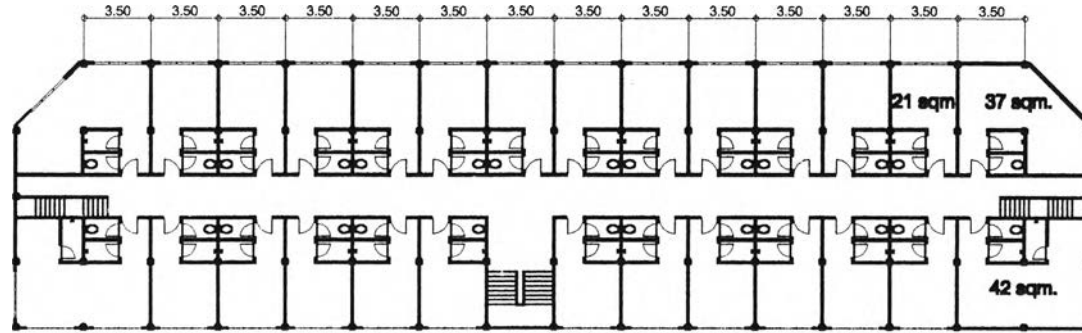
2. จากการสำรวจและรวบรวมข้อมูลที่พักอาศัยนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทั้งหอพักนิสิตและที่พักอาจารย์ของมหาวิทยาลัย และอพาร์ทเมนท์ให้เช่าบริเวณรอบๆ มหาวิทยาลัยที่นิสิตและอาจารย์เช่าพักอาศัยอยู่ ซึ่งขนาดพื้นที่ห้องพักที่มีผู้เช่าเป็นจำนวนมาก คือตั้งแต่ 20 ตารางเมตร ถึง 40 ตารางเมตร

3. ความต้องการเบื้องต้นจากการสำรวจจากแบบสอบถามนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งโดยส่วนใหญ่ต้องการพื้นที่ 24 และ 49 ตารางเมตร โดยขนาดพื้นที่ดังกล่าว กำหนดเบื้องต้นจากโครงสร้างอาคาร

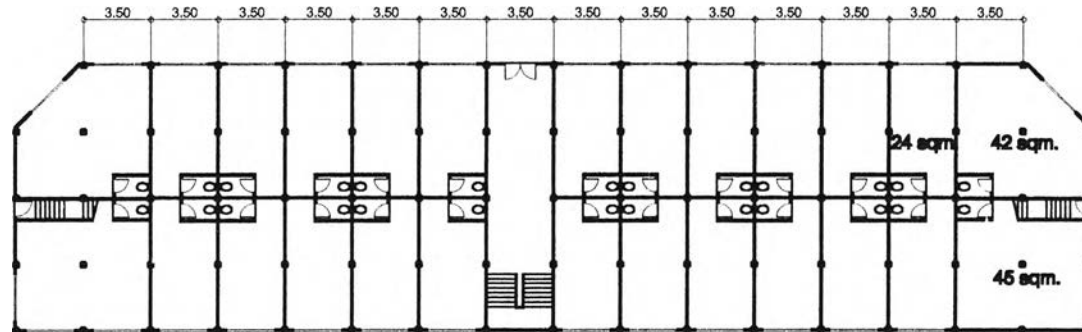
ดังนั้นจากข้อกำหนดและปัจจัยที่มีผลต่อการพิจารณาดังกล่าวข้างต้น จึงสามารถสรุปเป็นพื้นที่ตัวอย่างเพื่อการพิจารณาการจัดพื้นที่ใช้สอยเบื้องต้นของห้องพัก โดยแบ่งขนาดพื้นที่ห้องพักเป็น 2 รูปแบบ ดังนี้

1. รูปแบบ ก มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 20 – 25 ตารางเมตร เป็นลักษณะห้องเดี่ยวไม่มีห้องย่อย พักอาศัยไม่เกิน 3 คน โดยประกอบด้วย 2 – 3 เตียง และห้องน้ำภายในห้องพัก ตามผังพื้นที่แผนผังที่ 5.11

2. รูปแบบ ข มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 40 – 50 ตารางเมตร ประกอบด้วยส่วนนั่งเล่น ส่วนปรุงและทานอาหาร ห้องนอน 1 ห้อง และห้องน้ำ 1 ห้อง พักอาศัยได้ไม่เกิน 3 คน ตามผังพื้นที่แผนผังที่ 5.12



RESIDENCE FLOOR (2nd FLOOR)



COMMERCIAL FLOOR (1st FLOOR)

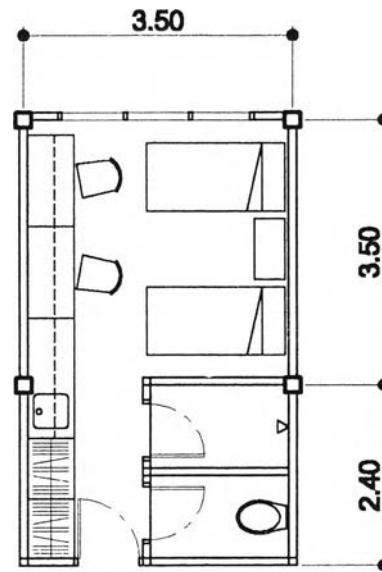
วิทยานิพนธ์เรื่อง การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวัน เป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ชื่อ นายภาสันต์ มุณฑาริก

รหัส 4074133125

แผนผัง 5.7 แสดงผังพื้นที่การจัดพื้นที่ห้องพัก และพื้นที่ร้านค้า

มาตราส่วน



ผังห้องพักขนาด 21 ตรม.

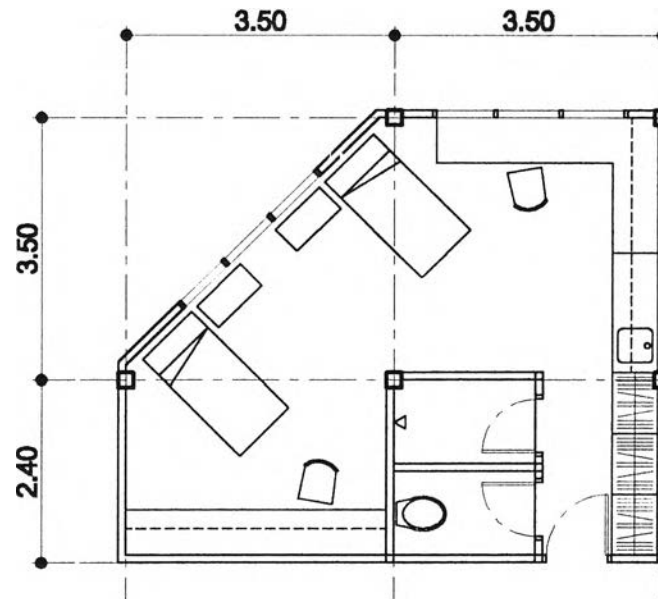
วิทยานิพนธ์เรื่อง การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวัน เป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ชื่อ นายภาสันต์ บุณทริก

รหัส 4074133125

แผนผัง 5B แสดงการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพักขนาด 21 ตารางเมตร

มาตราส่วน



ผังห้องพักขนาด 37 ตรม.

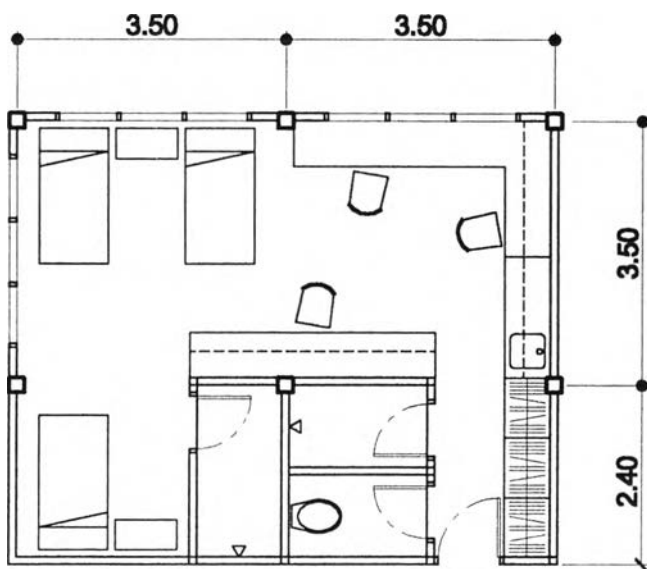
วิทยานิพนธ์เรื่อง การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวัน เป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ชื่อ นายภาสันต์ บุญขริก

รหัส 4074133125

แผนผัง 5.9 แสดงการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพักขนาด 37 ตารางเมตร

มาตราส่วน



ผังห้องพักขนาด 42 ตรม.

|  |                 |
|--|-----------------|
| วิทยานิพนธ์เรื่อง การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวัน เป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย |                 |
| ชื่อ นายภาสันต์ บุณทริก  | รหัส 4074133125 |
| แผนผัง 5.10 แสดงการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพักขนาด 42 ตารางเมตร   | มาตรฐาน         |

## 5.4 ความเป็นไปได้ในการลงทุน

การศึกษาการจัดวางผังอาคารภายในบริเวณตึกแถวหมอนที่ 46 สามารถพัฒนาพื้นที่เพื่อจัดสัดส่วนของพื้นที่ส่วนพักอาศัย พื้นที่ส่วนกลางและส่วนทางการ และพื้นที่พาณิชย์กรรม ได้ 2 ทางเลือก ดังนี้

แนวทางที่ 1 พัฒนาตึกแถวหมอนที่ 46 ทั้งหมด 143 คูหา วางผังโดยการจัดสัดส่วนพื้นที่ส่วนพักอาศัย กับพื้นที่ส่วนพาณิชย์กรรม แยกจากกันโดยจัดให้พื้นที่ให้อยู่คนละอาคารกัน โดยแบ่งสัดส่วนพื้นที่ส่วนพักอาศัยต่อส่วนพาณิชย์กรรม เป็น 70 : 30

แนวทางที่ 2 พัฒนาตึกแถวหมอนที่ 46 ทั้งหมด 143 คูหา วางผังโดยการจัดพื้นที่ส่วนพาณิชย์กรรม กระจายในทุกอาคารพักอาศัย โดยจัดให้อยู่เฉพาะชั้นล่าง และส่วนพักอาศัยอยู่ชั้นที่สอง โดยแบ่งสัดส่วนพื้นที่ส่วนพักอาศัยต่อส่วนพาณิชย์กรรม เป็น 56 : 44

โดยมีรายละเอียดในการศึกษาดังต่อไปนี้



## แนวทางที่ 1

พัฒนาตึกแถวหมอนที่ 46 ทั้งหมด 143 คูหา วางผังโดยการจัดสัดส่วนพื้นที่ส่วนพักอาศัย กับพื้นที่ส่วนพาณิชย์กรรม แยกจากกันโดยจัดให้พื้นที่ให้อยู่คนละอาคารกัน โดยแบ่งสัดส่วนพื้นที่ส่วนพักอาศัยต่อส่วนพาณิชย์กรรม เป็น 70 : 30

### แนวคิดของโครงการ

เพื่อจัดสัดส่วนแยกจากกันในการพัฒนาโครงการ การดูแลรักษาอย่างชัดเจน และรูปแบบกิจกรรมที่แตกต่างกันอาจรบกวนซึ่งกันและกัน

### ส่วนที่พักอาศัย

พัฒนาเป็นที่พักอาศัยทั้งแถวอาคาร รวม 7 แถว บริเวณภายในถนนย่อย โดยรักษาโครงสร้างอาคารไว้ทั้งหมด ปรับเปลี่ยนเฉพาะพื้นที่ภายในอาคารให้เป็นที่พักอาศัย และช่องเปิดภายนอกให้เหมาะสมกับการพักอาศัย

### ส่วนพาณิชย์กรรม

พัฒนาเป็นส่วนพาณิชย์กรรมทั้งแถวอาคาร รวม 2 แถว บริเวณติดกับถนนรอง โดยรักษาโครงสร้างอาคารและรูปแบบภายนอกไว้ เพราะเดิมเป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัย แต่อาจปรับปรุงพื้นที่ชั้นสองเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมด้วย เช่นกัน

## สรุปพื้นที่แนวทางที่ 1

|                                   |               |                  |
|-----------------------------------|---------------|------------------|
| พื้นที่อาคารพักอาศัย              | 9,310         | ตารางเมตร        |
| พื้นที่ส่วนพักอาศัย 75 %          | 6,983         | ตารางเมตร        |
| พื้นที่ส่วนกลางและสันหนากการ 25 % | 2,327         | ตารางเมตร        |
| พื้นที่อาคารพาณิชย์กรรม           | 3,920         | ตารางเมตร        |
| <b>รวมพื้นที่</b>                 | <b>13,230</b> | <b>ตารางเมตร</b> |

## การประมาณราคาค่าก่อสร้าง และการลงทุน

|  |                   |               |
|--|-------------------|---------------|
| ราคาค่าซ่อมแซมปรับปรุงโดยประมาณ              | 3,500             | บาท/ตารางเมตร |
| <b>รวมทั้งสิ้น 13,230 ตารางเมตร เป็นเงิน</b> | <b>46,305,000</b> | <b>บาท</b>    |

หมายเหตุ 3,500 บาท/ตารางเมตร คิดจาก 50% ของราคาค่าก่อสร้างตึกแถว 7,000 บาท/ตารางเมตร

### การประมาณการผลตอบแทนทางการเงินของโครงการ

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| ราคาค่าเช่าส่วนพักอาศัยต่อเดือน     | 150 บาท/ตารางเมตร <sup>3</sup> |
| รวมพื้นที่เช่าพักอาศัย 6,983 ตรม.   | 1,047,450 บาท/เดือน            |
| คิดสัดส่วนผู้เช่าพัก 80%            | 837,960 บาท/เดือน              |
| ราคาค่าเช่าส่วนพาณิชยกรรมต่อเดือน   | 400 บาท/ตารางเมตร <sup>4</sup> |
| รวมพื้นที่เช่าพาณิชยกรรม 3,920 ตรม. | 1,568,000 บาท/เดือน            |
| คิดสัดส่วนผู้เช่า 80%               | 1,254,400 บาท/เดือน            |
| รวมรายได้จากสัดส่วนผู้เช่า 80%      | 2,092,360 บาท/เดือน            |
| รวมรายได้ประจำปี โดยประมาณ          | 25,108,320 บาท                 |

<sup>3</sup> ค่าเฉลี่ยโดยประมาณจากการสำรวจราคาค่าเช่าที่พักอาศัยบริเวณใกล้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, เล่มเดียวกัน, หน้า 59

<sup>4</sup> รายงาน การศึกษาแนวทางการปรับปรุงพื้นที่ถนนจุฬาลงกรณ์ 42, 2542, หน้า 24

## การประมาณความเป็นไปได้ของโครงการ

|   |                |
|---|----------------|
| เงินกู้ 50% ของค่าซ่อมแซมและปรับปรุง                  | 23,152,500 บาท |
| อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ 12% ต่อปี (ระยะเวลา 10 ปี)       |                |
| รายจ่ายของเงินกู้ต่อปี                                | 4,051,687 บาท  |
| ค่าใช้จ่ายอาคารต่อเดือน 20 บาท/ตารางเมตร <sup>5</sup> |                |
| ค่าใช้จ่ายอาคารต่อปี (13,230 ตรม.)                    | 3,175,200 บาท  |
| รวมรายได้ประจำปี โดยประมาณ                            | 25,108,320 บาท |
| หัก รายจ่ายของเงินกู้ต่อปี                            | 5,093,550 บาท  |
| หัก ค่าใช้จ่ายอาคารต่อปี (13,230 ตรม.)                | 3,175,200 บาท  |
| คงเหลือ รายได้สุทธิประจำปี                            | 16,839,570 บาท |

<sup>5</sup> รายงาน การศึกษาแนวทางการปรับปรุงพื้นที่ถนนจุฬาลงกรณ์ 42, 2542, หน้า 24

## ข้อดี

การแบ่งอาคารพักอาศัย และอาคารพาณิชย์กรรมออกจากกันเป็นคนละอาคาร สะดวกต่อการบริหารอาคาร สะดวกในการสรรพื้นที่ในการลงทุนเมื่อมีผู้ลงทุนมากกว่าหนึ่งรายในพื้นที่เดียวกัน มีผลดีต่อการพักอาศัยไม่ถูกรบกวนจากส่วนพาณิชย์กรรม ส่งเสริมลักษณะแนวความคิดที่ต้องการให้เป็นชุมชนพักอาศัยของมหาวิทยาลัย

## ข้อด้อย

ส่วนพาณิชย์กรรมไม่กระจายเข้าสู่ส่วนพักอาศัยอย่างทั่วถึง มีส่วนมีส่วนพาณิชย์กรรมที่อยู่ชั้นสองของอาคาร ซึ่งยากต่อการค้าขาย และการจัดสัดส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรมน้อยไป ไม่สนใจในการลงทุนเท่าที่ควร

## แนวทางที่ 2

พัฒนาตึกแถวหมอนที่ 46 ทั้งหมด 143 คูหา วางผังโดยการจัดพื้นที่ส่วนส่วนพาณิชย์กรรม กระจายในทุกอาคารพักอาศัย โดยจัดให้อยู่เฉพาะชั้นล่าง และส่วนพักอาศัยอยู่ชั้นที่สอง โดยแบ่งสัดส่วนพื้นที่ส่วนพักอาศัยต่อส่วนพาณิชย์กรรม เป็น 56 : 44

### แนวคิดของโครงการ

เพื่อต้องการกระจายพื้นที่ส่วนพาณิชย์กรรมสู่พื้นที่ส่วนพักอาศัยมากที่สุด เพื่อเป็นจุดขายให้กับพื้นที่พาณิชย์กรรม และสะดวกในการจับจ่ายของใช้ประจำวันของผู้พักอาศัยในโครงการ

### ส่วนที่พักอาศัย

พัฒนาเป็นที่พักอาศัยทั้งแถวอาคาร รวม 9 แถว โดยรักษาโครงสร้างอาคารไว้ทั้งหมด ปรับเปลี่ยนเฉพาะพื้นที่ภายในอาคารชั้นที่สองให้เป็นที่พักอาศัย ซึ่งมีความปลอดภัยและเป็นส่วนตัวกว่าชั้นล่าง

### ส่วนพาณิชย์กรรม

พัฒนาเป็นส่วนพาณิชย์กรรมทั้งแถวอาคาร รวม 9 แถว โดยรักษาโครงสร้างอาคารและรูปแบบภายนอกไว้ โดยใช้พื้นที่พาณิชย์กรรมเฉพาะชั้นล่าง เพราะเดิมชั้นล่างเป็นส่วนพาณิชย์ของตึกแถวจึงไม่ต้องปรับปรุงมากนัก

## สรุปพื้นที่แนวทางที่ 2

|                                 |               |                  |
|---------------------------------|---------------|------------------|
| พื้นที่อาคารพักอาศัย            | 7,399         | ตารางเมตร        |
| พื้นที่ส่วนพักอาศัย 75 %        | 5,549         | ตารางเมตร        |
| พื้นที่ส่วนกลางและสันทนการ 25 % | 1,850         | ตารางเมตร        |
| พื้นที่อาคารพาณิชย์กรรม         | 5,831         | ตารางเมตร        |
| <b>รวมพื้นที่</b>               | <b>13,230</b> | <b>ตารางเมตร</b> |

## การประมาณราคาค่าก่อสร้าง และการลงทุน

|  |                   |               |
|--|-------------------|---------------|
| ราคาค่าซ่อมแซมปรับปรุงโดยประมาณ              | 3,500             | บาท/ตารางเมตร |
| <b>รวมทั้งสิ้น 13,230 ตารางเมตร เป็นเงิน</b> | <b>46,305,000</b> | <b>บาท</b>    |

หมายเหตุ 3,500 บาท/ตารางเมตร คิดจาก 50% ของราคาค่าก่อสร้างตึกแถว 7,000 บาท/ตารางเมตร

### การประมาณการผลตอบแทนทางการเงินของโครงการ

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| ราคาค่าเช่าส่วนพักอาศัยต่อเดือน     | 150 บาท/ตารางเมตร <sup>6</sup> |
| รวมพื้นที่เช่าพักอาศัย 5,549 ตรม.   | 832,350 บาท/เดือน              |
| คิดสัดส่วนผู้เช่าพัก 80%            | 665,880 บาท/เดือน              |
| ราคาค่าเช่าส่วนพาณิชยกรรมต่อเดือน   | 400 บาท/ตารางเมตร <sup>7</sup> |
| รวมพื้นที่เช่าพาณิชยกรรม 5,831 ตรม. | 2,332,400 บาท/เดือน            |
| คิดสัดส่วนผู้เช่า 80%               | 1,865,920 บาท/เดือน            |
| รวมรายได้จากสัดส่วนผู้เช่า 80%      | 2,531,800 บาท/เดือน            |
| รวมรายได้ประจำปี โดยประมาณ          | 30,381,600 บาท                 |

<sup>6</sup> ค่าเฉลี่ยโดยประมาณจากการสำรวจราคาค่าเช่าที่พักอาศัยบริเวณใกล้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, เล่มเดียวกัน, หน้า 59

<sup>7</sup> รายงาน การศึกษาแนวทางการปรับปรุงพื้นที่ถนนจุฬาลงกรณ์ 42, 2542, หน้า 24



### การประมาณความเป็นไปได้ของโครงการ

เงินกู้ 50% ของค่าซ่อมแซมและปรับปรุง 23,152,500 บาท

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ 12% ต่อปี (ระยะเวลา 10 ปี)

รายจ่ายของเงินกู้ต่อปี 4,051,687 บาท

ค่าใช้จ่ายอาคารต่อเดือน 20 บาท/ตารางเมตร

ค่าใช้จ่ายอาคารต่อปี (13,230 ตรม.) 3,175,200 บาท

รวมรายได้ประจำปี โดยประมาณ 30,381,600 บาท

หัก รายจ่ายของเงินกู้ต่อปี 5,093,550 บาท

หัก ค่าใช้จ่ายอาคารต่อปี (13,230 ตรม.) 3,175,200 บาท

คงเหลือ รายได้สุทธิประจำปี 22,112,850 บาท

## ข้อดี

การกระจายพื้นที่พาณิชยกรรมอยู่ส่วนชั้นล่างของแต่ละอาคาร สะดวกในการปรับปรุงพื้นที่เพราะเดิมอาคารใช้ส่วนชั้นล่างเพื่อการพาณิชย์มาก่อน ส่วนพักอาศัยจัดอยู่เฉพาะชั้นสองซึ่งมีความปลอดภัยและให้ความเป็นส่วนตัวกว่าการพักอาศัยชั้นล่าง และการจัดพื้นที่ในสัดส่วนดังกล่าวมีผลตอบแทนทางการเงินสูงกว่า ภูมิใจต่อการลงทุนกว่า

## ข้อด้อย

ส่วนพาณิชยกรรมอาจรบกวนส่วนพักอาศัยอย่างที่ต้องการความสงบ และมีพื้นที่พาณิชยกรรมในสัดส่วนที่มากเกินไป ไม่สอดคล้องกับแนวคิดของความต้องการให้เป็นชุมชนพักอาศัย