

## บทที่ 1

### บทนำ



#### 1.1 ความเป็นมาและสาระสำคัญ

"จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย" เป็นมหาวิทยาลัยหรือสถาบันอุดมศึกษาแห่งแรกของประเทศไทย ถือกำเนิดมาจากพระราชดำริของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว "พระปิยมหาราช" รัชกาลที่ 5 และได้รับการสถาปนาเป็น "จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย" โดยพระมหากรุณาธิคุณของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 6 เมื่อวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2459 ด้วยพระปรีชาญาณทรงเล็งเห็นการณ์ไกลของพระบูรพมหากษัตริย์เจ้า ทั้งสองพระองค์ ซึ่งได้พระราชทานทรัพย์สิน (ที่ดิน) ให้เป็นกองทุนของมหาวิทยาลัย และทรงวางแนวทางในการจัดการเพื่อหารายได้ไว้ตั้งแต่เบื้องต้นสำหรับให้สามารถเลี้ยงตัวเองได้ โดยไม่ต้องพึ่งงบประมาณแผ่นดินแต่เพียงอย่างเดียว ซึ่งมหาวิทยาลัยก็ได้สนองรับยึดถือเป็นหลักปฏิบัติในการจัดการทรัพย์สินมาตลอดตราบเท่าทุกวันนี้ นับเป็นเวลา 81 ปี ส่วงมาแล้ว

เพราะฉะนั้นการจัดการทรัพย์สินจึงมีความสำคัญยิ่งในการใช้ที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยให้เป็นไปตามพระราชประสงค์ และเมื่อ พ.ศ. 2518 มหาวิทยาลัยได้จัดตั้งหน่วยงานขึ้นมาดูแลคือ "สำนักงานจัดการทรัพย์สิน" ซึ่งมีภาระหน้าที่ในการควบคุมและจัดหารายได้ให้มหาวิทยาลัย จึงมีการแบ่งที่ดินออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 ใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์ทางการศึกษาโดยตรง รวมทั้งบางพื้นที่ส่วนราชการอื่นเช่าใช้เพื่อการศึกษา เรียกว่า เขตการศึกษา ส่วนที่ 2 ใช้พื้นที่ในกิจกรรมเชิงพาณิชย์ซึ่งก่อสร้างอาคารพาณิชย์ลักษณะตึกแถวให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยกับประกอบการค้าและมีหน่วยราชการทำสัญญาเช่าใช้อยู่ด้วย เรียกว่า เขตพาณิชย์ ซึ่งมีเนื้อที่ทั้งสิ้นประมาณ 1,153 ไร่ 2 งาน 16 ตารางวา ผู้ศึกษามีความสนใจศึกษาเฉพาะพื้นที่เขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเพียงบางส่วน เนื้อที่ประมาณ 276 ไร่ ตั้งอยู่บริเวณแขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยเรียกชื่อตามที่ดินเคยมาแต่เดิมว่าย่านบรรทัดทอง สวนหลวง สามย่าน สะพานเหลือง และเจริญผล พื้นที่ประกอบด้วยอาคารพาณิชย์ลักษณะที่เป็นตึกแถวหรือห้องแถว (Shop House) ให้เช่าระยะเวลา 1-10 ปี ประมาณ 4,000 คูหา จัดได้ว่าเป็นแหล่งชุมชนพักอาศัยและประกอบกิจการค้าใจกลางเมืองที่สำคัญที่สุดแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร

ถึงแม้ว่าในเขตเมืองจะเต็มไปด้วยอาคารพาณิชย์ หรือเรียกว่าตึกแถว ซึ่งในอดีตได้แสดงถึงความเจริญของชุมชน และประชากร โดยที่แต่ละอาคารมีอายุการใช้งานมาจนปัจจุบัน ไม่ต่ำกว่า 30 ปี ทำให้อาคารเริ่มเสื่อมโทรม และมีสภาพที่ไม่สวยงาม ต่อสิ่งแวดล้อมกับพื้นที่ใกล้เคียง

ที่ได้รับการพัฒนาแล้ว ประกอบกับ เป็นผลสืบเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพเศรษฐกิจและการเปลี่ยนแปลงของสังคม ก่อให้เกิดพฤติกรรมกรการบริโภค การบริการที่นิยมไปซื้อสินค้า ตามศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ศูนย์รวมสินค้าแต่ละชนิด หรือตามร้านสะดวกซื้อ (Convenient Store) ทำให้ผู้เช่าอาคารพาณิชย์บริเวณนี้ส่วนหนึ่งไม่สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ เริ่มมีการปิดกิจการลง จึงเกิดการแปรสภาพร้านค้าเป็นที่พักอาศัยเพิ่มมากขึ้น หรือกันแบ่งห้องให้ผู้มีรายได้น้อยเช่าพักอาศัย ทอดทิ้งอาคารว่างเปล่า ส่งผลให้เกิดปัญหาแหล่งที่อยู่อาศัยเสื่อมโทรมขาดสุขลักษณะอนามัย กระทบต่อคุณภาพของที่อยู่อาศัยที่ดี ก่อความเดือดร้อนต่อผู้อยู่ใกล้เคียง ไม่เหมาะสมกับสังคมเมืองในด้านทัศนียภาพของชุมชน ด้านสิ่งแวดล้อมกับเขตการศึกษา สิ่งสำคัญที่สุดคือ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ผู้เป็นเจ้าของพื้นที่และอาคารพาณิชย์เหล่านั้น จึงไม่ประสงค์จะปล่อยให้อยู่ลักษณะสภาพดังกล่าวอีกต่อไป มหาวิทยาลัยจึงมีนโยบายที่จะทำการศึกษาถึงการใช้ประโยชน์ ในพื้นที่ดินดังกล่าวให้เกิดประโยชน์คุ้มค่าอย่างเหมาะสมกับการคิดค้นหลักการและแนวทางที่จะสามารถตอบสนองและแก้ไขปัญหาของชุมชนแห่งนี้โดยดำเนินการจัดหาบริษัท หรือกลุ่มบริษัท เพื่อจัดทำ แผนแม่บท (Master Plan) และดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการพัฒนาที่ดินโดยแผนแม่บทที่จัดทำขึ้นเป็นการวางแนวทางรูปแบบรายละเอียดการพัฒนาที่เหมาะสม ที่จะพัฒนาที่ดินเขตพาณิชย์ เนื้อที่ประมาณ 276 ไร่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้รูปแบบการพัฒนาต้องเป็นไปตามปณิธานที่มุ่งให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ชุมชน มุ่งถึงคุณภาพชีวิต การบริการสังคม กิจกรรมต้องเป็นไปตามความต้องการ เมืองในเมือง (City Within City) มีทั้งสถานที่ทำงาน ที่พักอาศัย ที่พักผ่อน และบริการชุมชน มีเอกลักษณ์คุณค่าทางสถาปัตยกรรม เป็นการเฉลิมพระเกียรติการครองราชย์ของรัชกาลที่ 9 และศูนย์กลางชั้นนำอนาคต (Future-Oriented-Center) เสริมสร้างบรรยากาศ เมืองมหาวิทยาลัย (University Life) สอดคล้องต่อเนื่องกับเขตการศึกษา ให้ประโยชน์แก่สังคม (Social Contribution) รวมถึงกิจกรรมที่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ (Generate Income) อันเป็นผลให้สอดคล้องกับผังเมืองกรุงเทพมหานคร (The Bangkok Plan) และแผนพัฒนามหาวิทยาลัย จึงทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน การขยายตัวด้านที่อยู่อาศัย และการพัฒนาที่ดินประเภทอื่น ๆ บริเวณข้างเคียงโดยรอบตามมาด้วย

ดังนั้น จึงควรที่จะมีการศึกษาผลกระทบกับผู้เช่าเดิมที่อาศัยในพื้นที่เขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อมีการพัฒนาตามแผนแม่บท ว่าในปัจจุบันผู้เช่ามีการอยู่อาศัยโดยทั่วไปและผลกระทบที่เกิดขึ้นหากมีการพัฒนาที่ดินด้านกายภาพ สังคม เศรษฐกิจ การหาที่อยู่ใหม่ และความคิดเห็นหรือสนใจโครงการพัฒนาเมื่อแล้วเสร็จ เมื่อมหาวิทยาลัยไม่ต่อสัญญาเช่า ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่เป็นต้น ซึ่งการพัฒนาที่ดินจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อชุมชนเมือง พัฒนาคุณภาพชีวิต สามารถตอบสนองการบริการให้กับสังคม และเพื่อให้ผลการศึกษาที่ได้ สามารถนำมาใช้ให้เกิดประโยชน์ในการวางแผนการตัดสินใจอันจะสร้างสรรค์บรรยากาศสภาพแวดล้อมสังคม

เมืองและทำเลที่ตั้ง ทำให้มีศักยภาพเหมาะสมกับการพัฒนาที่ดิน บริเวณเขตพาณิชย์ของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อย่างเหมาะสมและได้ประโยชน์คุ้มค่าการลงทุนในการพัฒนาที่ดินต่อไปในอนาคตให้ประสบความสำเร็จ ตามวัตถุประสงค์ในการจัดทำแผนแม่บทต่อไป

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาการอยู่อาศัยในปัจจุบันทางด้านกายภาพ สังคม และเศรษฐกิจ ของผู้เช่าที่อยู่อาศัย ในอาคารพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
2. เพื่อทราบผลกระทบด้านกายภาพ สังคมและเศรษฐกิจของผู้เช่าที่อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ เมื่อจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจะไม่ต่อสัญญาเช่า เนื่องจากต้องการพัฒนาที่ดินตามแผนแม่บท
3. เพื่อทราบข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในพื้นที่หลังจากมีการพัฒนาที่ดิน ตามแผนแม่บท หรือบริเวณย่านอื่น ๆ เมื่อมีการโยกย้าย
4. เพื่อนำผลการศึกษาที่ได้สำหรับผู้ลงทุนพัฒนาที่ดินพิจารณาในการจัดหาที่อยู่อาศัย และที่ประกอบการในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยหรือบริเวณย่านอื่น ๆ

## 1.3 ขอบเขตของการศึกษา

พื้นที่ที่จะทำการศึกษา เป็นพื้นที่อยู่ในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยประกอบด้วยอาคารพาณิชย์ จำนวน 4,000 คูหาโดยประมาณ ก่อสร้างมาตั้งแต่ปี พ.ศ.2509 ลักษณะสภาพที่ตั้งภายในพื้นที่มีถนนจุฬาลงกรณ์ซอยต่างๆผ่านและเข้าถึงทุกคูหา โดยแบ่งเป็นเขตเพื่อการควบคุมดูแลของสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จำนวน 6 เขต ในแต่ละเขตจะแบ่งเป็นหมอน จำนวน 17 หมอน (กลุ่ม) ในแต่ละหมอนจะแบ่งเป็นล็อก(แถว) และแต่ละล็อกจะแบ่งเป็นคูหาตามจำนวนข้างต้น เนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 276 ไร่ และยังไม่มีการพัฒนาที่ดิน จึงเป็นไปตามเกณฑ์ของระยะทางที่มีความพอเหมาะต่อการเดินสัญจร (Walking Distance) และอยู่ในระยะทางระยะวิถีที่เดินเท้าได้ (Quarter Mile) ขอบเขตของบริเวณที่ดำเนินศึกษา มีดังนี้

ทิศเหนือ	จรดถนนพระราม 1 ถนนจุฬาลงกรณ์ 12 และถนนจุฬาลงกรณ์ 42
ทิศใต้	จรดถนนพระราม 4
ทิศตะวันออก	จรดถนนจุฬาลงกรณ์ 5 ถนนจุฬาลงกรณ์ 9 และถนนพญาไท
ทิศตะวันตก	จรดคลองสวนหลวง (ตามแนวขนานถนนบรรทัดทอง)

## 1.4 ข้อจำกัดของการศึกษา

ข้อจำกัดของการศึกษา ได้กำหนดไว้ 4 ประการ เพื่อตอบประเด็นปัญหาที่สนใจจะศึกษาไว้ดังนี้ คือ

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นแนวโน้มในอนาคต ไม่ใช่จะเกิดขึ้นในปัจจุบันขณะกำลังดำเนินการศึกษา อาจจะมีข้อจำกัดบางประการ เช่น การตัดสินใจตอบแบบสอบถาม การเลือกและแสดงความคิดเห็น

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยในด้านลบมากกว่าด้านบวก ทำให้ไม่ได้รับความร่วมมือในการให้ข้อมูลสำหรับการตอบแบบสอบถาม

ก่อนการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินต้องมีการจัดทำแผนแม่บท ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการวางแผนศึกษาความเป็นไปได้ ไม่ใช่งานออกแบบอาคาร เพราะฉะนั้นแนวคิดและการวางแผนความเป็นไปได้ต้องมีการปรับเปลี่ยนได้ตามความเหมาะสม

พฤติกรรมของผู้อาศัยเดิม ที่มีการประกอบการค้าอาชีพเดียวกันในพื้นที่ที่ทำการศึกษามีเหมือนกัน สำหรับอุปสรรคการโยกย้ายมักจะเกิดขึ้นกับผู้ประกอบการและผู้อาศัยที่มีรายได้สูงมากกว่าผู้มีรายได้ต่ำ

## 1.5 นิยามคำศัพท์ที่สำคัญ

ผลกระทบ หมายถึง ผลที่เกิดขึ้นภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงสิ่งใดสิ่งหนึ่ง ในที่นี้เป็นการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

ผู้เช่าเดิม หมายถึง ผู้อยู่อาศัยและผู้ประกอบการกับพักอาศัย ในอาคารพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยคาดว่ามี ประมาณ 4,000 คน (ข้อมูล จากสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) จากจำนวนอาคารที่มีอยู่ทั้งหมด ประมาณ 4,000 คูหา ( 1 คนต่อ 1 คูหา)

เขตพาณิชย์ หมายถึง ที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในส่วนที่ใช้การจัดหาผลประโยชน์นอกเหนือจากเขตพื้นที่การศึกษาซึ่งมีตึกแถวปลูกสร้างรวมเป็นสัดส่วนลักษณะรูปแบบผสม โดยทำสัญญาเช่าจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยตามระยะเวลาที่กำหนด 1-3 ปี

การพัฒนา หมายถึง การปรับปรุง เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยการสร้างมูลค่าเพิ่ม (Value Adds) ให้เกิดศักยภาพตามที่ได้ศึกษาไว้

แผนแม่บท หมายถึง แผนแม่บทการพัฒนาที่ดินในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประกอบกับผลที่ได้จากการดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ ในการจัดการพัฒนาที่ดิน ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

## 1.6 วิธีดำเนินการศึกษา

โดยการรวบรวมข้อมูลที่เป็นปฐมภูมิ (Primary Data) ซึ่งได้จากข้อมูลเดิมจากการลงพื้นที่สำรวจ และที่เป็นทุติยภูมิ (Secondary Data) ซึ่งได้จากข้อมูลเอกสาร หนังสือ งานวิจัยต่าง ๆ เป็นต้น ทั้งที่มาจากมหาวิทยาลัย บริษัทที่ปรึกษาผู้จัดทำแผนแม่บท หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง บุคคลภาคเอกชน และผู้ที่ให้ข้อมูลได้โดยการสัมภาษณ์

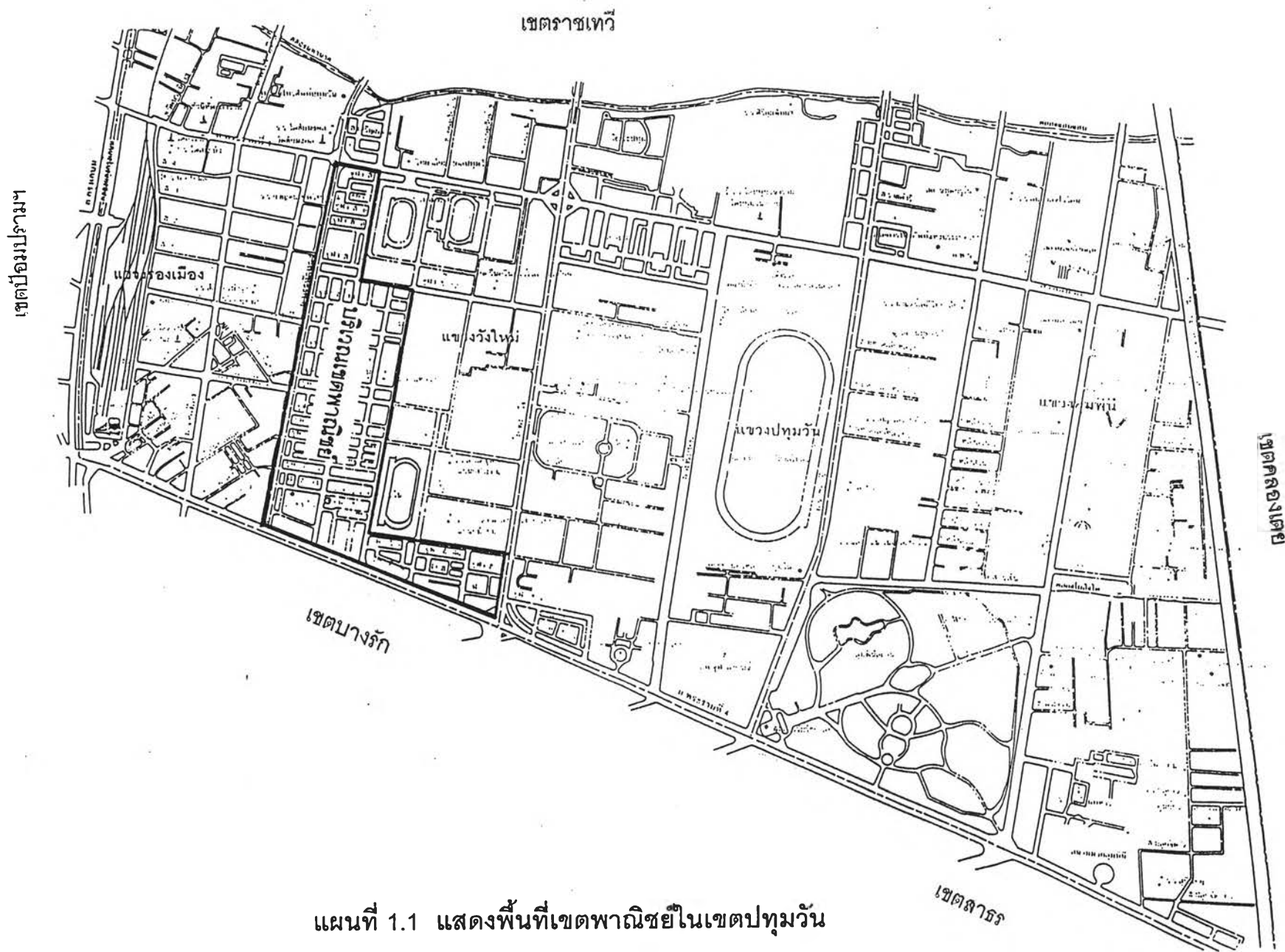
ศึกษาทฤษฎีและแนวความคิด เกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน และการเลือกทำเลที่ตั้งเพื่อการอยู่อาศัย

การเก็บประมวลผลจากการลงพื้นที่จริงในลักษณะเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยอาศัยแบบสอบถาม แบ่งตามสัดส่วนของผู้เช่าที่พักอาศัยในอาคารพาณิชย์ทั่วบริเวณ การใช้แผนผัง ภาพถ่ายประกอบการศึกษา และรวบรวมข้อมูล ที่ได้นำมาวิเคราะห์ทางสถิติเชิงพรรณนา โดยการนำเสนอตามหลักวิชาการอย่างเป็นระบบ พร้อมทั้งสรุปผลที่ได้ให้มีความชัดเจน และสามารถนำไปใช้ให้เกิดประโยชน์ตามความเหมาะสมได้ระดับหนึ่งต่อไป

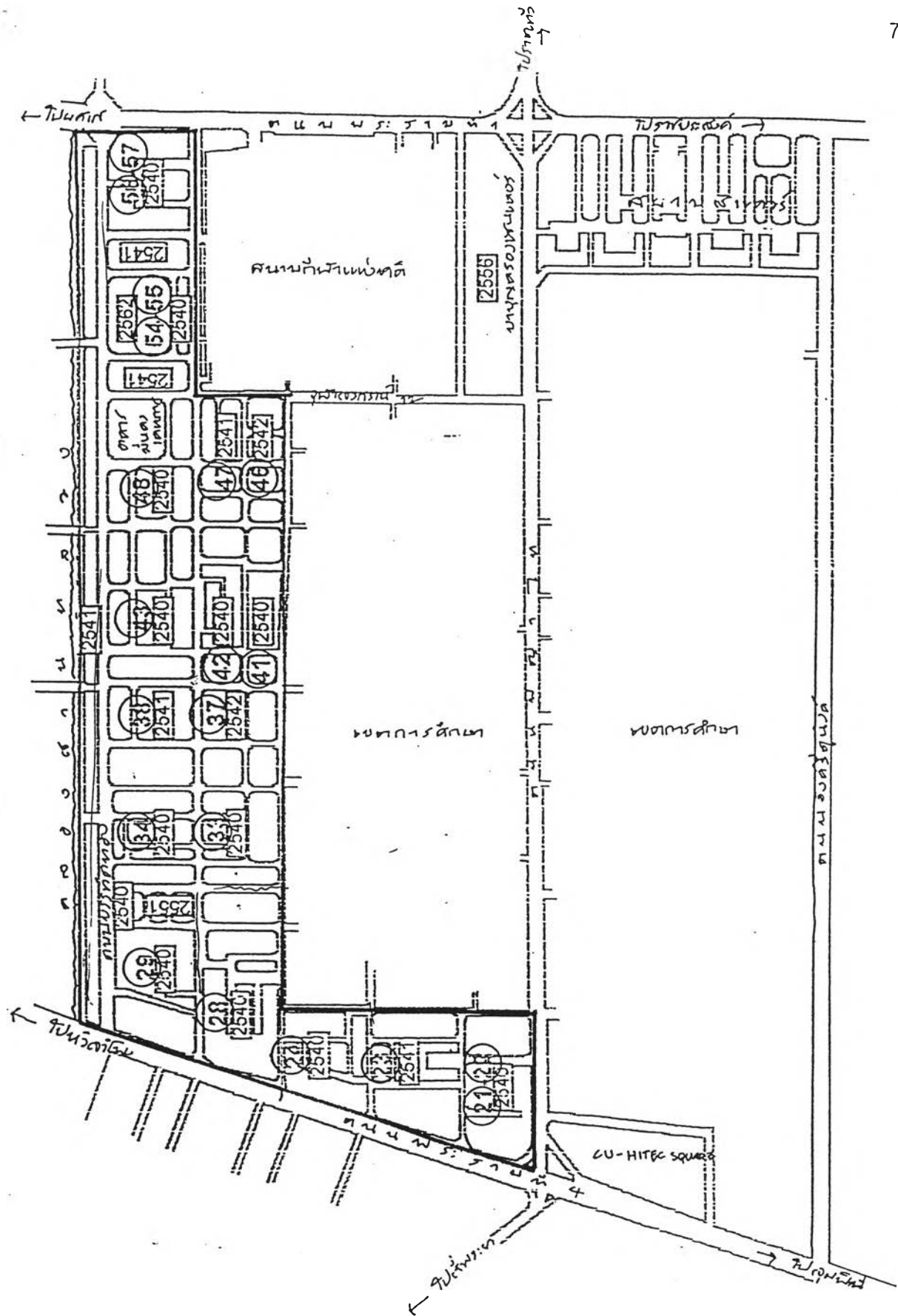
นำเสนอผลการศึกษาในรูปแบบของการบรรยาย ตาราง รูปภาพ และแผนผังแผนภูมิ

## 1.7 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

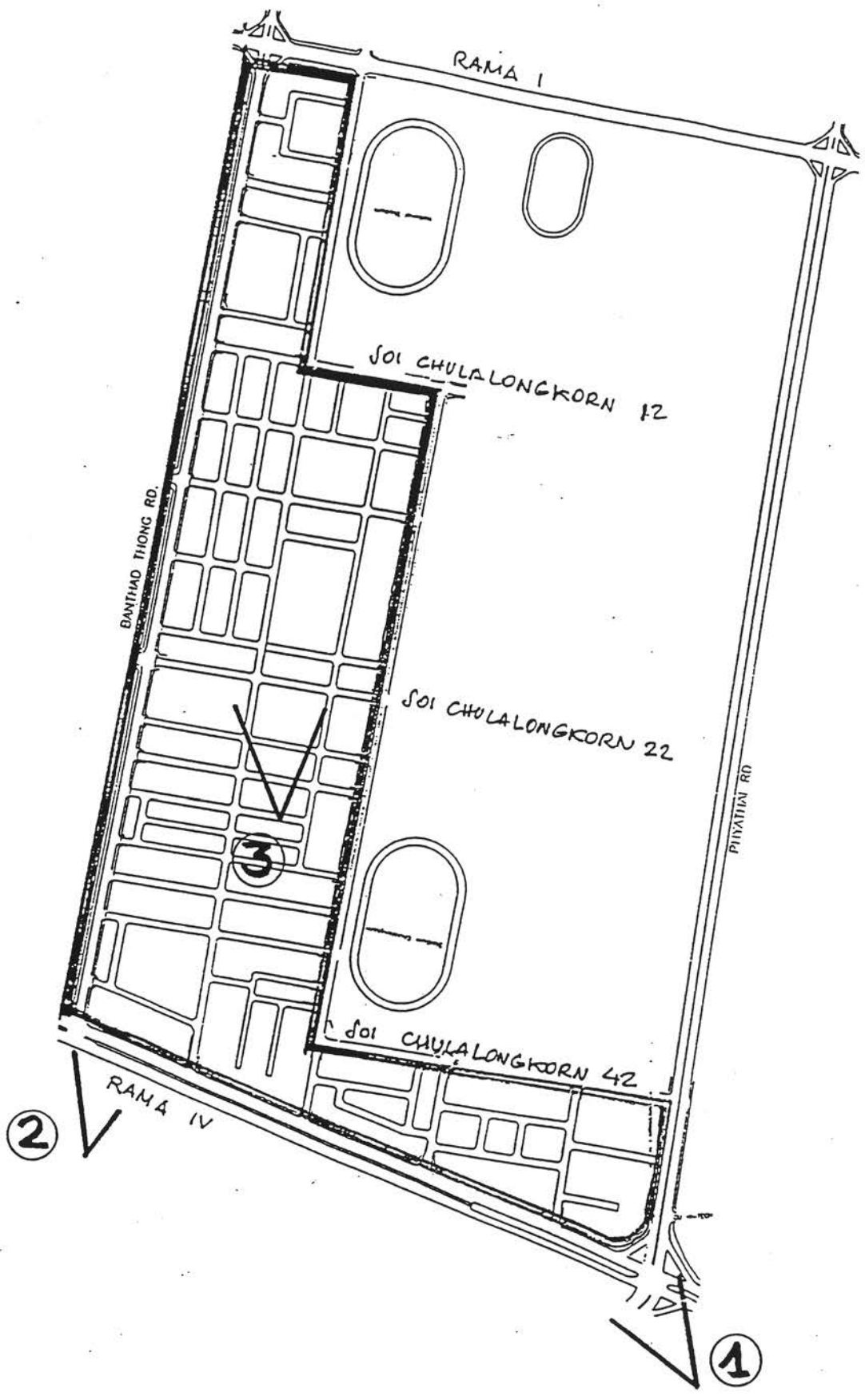
1. ได้ทราบถึงความผูกพันระหว่างที่อยู่อาศัยกับพื้นที่ ตลอดจนการประกอบการค้าของผู้อยู่อาศัยในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
2. ทราบถึงปัญหาผลกระทบด้านกายภาพ สังคม และเศรษฐกิจ ที่เกิดขึ้นกับผู้อาศัย ในอาคารพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อจะมีการพัฒนาที่ดินตามแผนแม่บท
3. ทำให้ทราบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ และแนวโน้มการโยกย้ายที่อยู่อาศัยในอนาคต หลังจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยไม่ต่อสัญญาเช่า เพื่อพัฒนาที่ดินตามแผนแม่บท
4. สามารถนำผลการศึกษาไปใช้กับการวางแผน ข้อกำหนด รูปแบบ ลักษณะการพัฒนาที่ดินตามแผนแม่บทในด้านที่อยู่อาศัย ก่อนการจัดหาผู้ลงทุนพัฒนาที่ดิน



แผนที่ 1.1 แสดงพื้นที่เขตพาณิชย์ในเขตปทุมวัน



แผนที่ 1.2 แสดงเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ 1.3 แสดงเขตพื้นที่ที่ศึกษาและมุมมองถ่าย





1

ภาพที่ 1.1 แสดงพื้นที่บริเวณเขตพาณิชย์ (สามย่าน)



②

ภาพที่ 1.2 แสดงพื้นที่บริเวณเขตพาณิชย์ (สะพานเหลือง)



3

ภาพที่ 1.3 แสดงพื้นที่บริเวณเขตพาณิชย์ (สวนหลวง)