

บทที่ 6

สรุป อภิปรายผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

6.1 สรุปผลการวิจัย

จากการวิจัย เรื่องผลกระทบต่อผู้เช่าเดิมที่อยู่อาศัยในเขตพาณิชย์ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อมีการพัฒนาตามแผนแม่บท โดยมีวัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาการอยู่อาศัยในปัจจุบันทางด้านกายภาพ สังคมและเศรษฐกิจของผู้เช่าที่อยู่อาศัย ในอาคารพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
2. เพื่อทราบผลกระทบด้านกายภาพ สังคม และเศรษฐกิจ ของผู้เช่าที่อยู่อาศัย ในอาคารพาณิชย์ เมื่อจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จะไม่ต่อสัญญาเช่าเนื่องจากต้องการพัฒนาที่ดินตามแผนแม่บท
3. เพื่อทราบข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ในพื้นที่พัฒนาที่ดินตามแผนแม่บท หรือบริเวณย่านอื่น ๆ เมื่อมีการโยกย้าย
4. เพื่อนำผลการศึกษาที่ได้ สำหรับผู้ลงทุนพัฒนาที่ดินพิจารณาในการจัดหาที่อยู่อาศัย และที่ประกอบการ ในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หรือบริเวณย่านอื่น

การสรุปผลจากการวิจัยจะเน้นประเด็นที่สำคัญตามวัตถุประสงค์ทั้ง 4 ข้อ ได้ดังนี้

1. จากการวิจัยพบว่า การอยู่อาศัยของผู้เช่าในปัจจุบันทางด้านกายภาพพบว่าส่วนใหญ่อาคารพาณิชย์จำนวนชั้น 3 ชั้นมากที่สุด โดยใช้อาคารเพียง 1 คูหาถึง 4 คูหา จะทำการต่อเติมปรับปรุงอาคารให้มีสภาพดีขึ้น เช่น พื้น , ผนัง , ฝ้าเพดาน ห้องทำงาน ห้องครัว ห้องนอน เหล็กดัด เพื่อป้องกันขโมย ระยะเวลาการเช่าที่ทำนิติกรรมกับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปรากฏว่าสิ้นสุดปี 2541 (เดือนธันวาคม) จำนวนสมาชิกที่อยู่อาศัยในครอบครัวประมาณ 4-6 คน สถานที่ทำงานในอาคารพาณิชย์ที่พักอาศัยและประกอบการค้า ระยะเวลาที่อยู่อาศัยในอาคาร 25 ปีขึ้นไป เหตุที่มีสิ่งจูงใจเลือกอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ เห็นว่าเหมาะสมและสะดวกในการประกอบธุรกิจการค้า ปัญหาที่กระทบมากกับการอยู่อาศัยในอาคาร ได้แก่ ปัญหาเรื่องค่าเช่าแพงกับระยะเวลาการเช่า อาชีพที่ประกอบการปัจจุบัน เป็นเจ้าของกิจการ สถานะการอยู่อาศัยจะเช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยการใช้ประโยชน์ในอาคารพาณิชย์ จะทำการค้าประกอบการที่ชั้นล่าง

ส่วนชั้นบนใช้พักอาศัย ลักษณะประกอบการค้า เป็นการให้บริการทั่วไป ได้แก่ เสริมสวย ตัดเย็บเสื้อผ้า ถ่ายรูป ถ่ายเอกสารพิมพ์เขียว โรเนียว ซ่อมรถยนต์ ติดตั้งชิ้นส่วนและอุปกรณ์อะไหล่รถยนต์ ตกแต่งประดับยนต์ อีกรวมเหล็ก โรงกลึง โรงพิมพ์ เป็นต้น อัตราค่าเช่าที่ต้องชำระอยู่ระหว่างอัตรา 7,501-17,500 บาท รายได้ต่อเดือน อยู่ระหว่าง 5,000-10,000 บาท รายได้ต่อครอบครัวต่อเดือน ไม่เกิน 20,000 บาท มีเงินออมต่อเดือนต่อคนระหว่าง 5,000 - 10,000 บาท การอยู่อาศัยในอาคารโดยการเช่าโดยตรงจากมหาวิทยาลัยเป็นกลุ่มตัวอย่างที่ประกอบอาชีพเจ้าของกิจการค้าของตนเอง ซึ่งมีรายได้ต่อเดือนอยู่ในอัตรา 5,000-50,000 บาท และอายุของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่ระหว่าง 31-60 ปี จะอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ของมหาวิทยาลัย เกิน 25 ปีขึ้นไป

2. จากการวิจัยพบว่า ผลกระทบด้านกายภาพ สังคม และเศรษฐกิจ ของผู้เช่าที่อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ เมื่อมีการพัฒนาที่ดินตามแผนแม่บทนั้น ด้านกายภาพ พบว่าจะเกิดขึ้นก่อนและหลังการพัฒนาที่ดิน จึงส่งผลกระทบต่อผู้เช่าอาคารพาณิชย์ ในการเตรียมการในการหาที่อยู่อาศัยใหม่ รูปแบบพื้นที่ใช้สอยลักษณะของที่อยู่อาศัยใหม่ ความสะดวกในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยใหม่ ความคุ้นเคยกับสิ่งอำนวยความสะดวกสภาพแวดล้อม สภาพที่ตั้งของที่อยู่และประกอบการค้าตลอดจนทำเลย่านประกอบการรวมถึงสิ่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ล้วนแต่ ต้องเป็นสิ่งกระทบกับผู้เช่าอาคารพาณิชย์มากโดยมีปัญหาระทบด้านกายภาพนี้จะปรากฏการณ์ เปลี่ยนแปลงเห็นได้ชัดเจนจึงเป็นปัญหาที่กระทบมากที่สุด ส่วนด้านสังคม พบว่าวิถีชีวิตความเป็นอยู่ วัฒนธรรมสภาพชุมชนเมืองแห่งนี้กลุ่มตัวอย่างถึงร้อยละ 70 อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์เกิน 20 ปีขึ้นไป ฉะนั้นผลกระทบด้านสังคมจะเป็นปัญหาที่มองเห็นในด้าน ต้องห่างไกลสังคมเพื่อนบ้านเดิม สังคมญาติพี่น้อง ต้องห่างไกลแหล่งงาน การติดต่อของลูกค้าไม่มีความสะดวก ความผูกพันกับที่อยู่อาศัยเดิม สภาพด้านจิตใจ ความรู้สึก ความสุขที่เคยได้รับมีอันต้องมากระทบทันที นอกจากนั้นยังพบว่าลำดับของปัญหาเฉลี่ยแล้วมีปานกลางถึงมาก สำหรับด้านเศรษฐกิจนั้น เป็นผลกระทบต่อการดำรงชีพของผู้เช่าที่อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ จึงส่งผลกระทบในการต้องมีรายจ่ายต้องเพิ่มรายได้ตลอด ปัญหาค่าครองชีพ การประกอบอาชีพธุรกิจการค้า การบริโภค ความไม่มั่นคงทางการเงิน หรือการจะไม่มีเงินออม ปัญหานี้ล้นคงเพิ่มขึ้นอีก โดยกลุ่มตัวอย่างตอบว่ามีผลกระทบมากที่สุด

3. จากการวิจัยพบว่า ข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตพื้นที่ย่านพัฒนาตามแผนแม่บท และย่านอื่น ๆ ของกลุ่มตัวอย่างนั้น มีความคิดจะหาที่อยู่อาศัยใหม่ เมื่อจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยไม่ต่อสัญญาเช่า วิธีในการหาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่จะซื้อจากโครงการจัดสรร และเช่า/หรือเช่าจากเจ้าของ รูปแบบและลักษณะที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ เลือกอาคารพาณิชย์ เหตุที่เลือกอาคารพาณิชย์พักอาศัยเพราะทำเลที่ตั้งเหมาะสม เหมาะกับธุรกิจการค้าและหาที่พอเหมาะกับการกำลังเงินจะเช่า/ซื้อ หรือ เช่า ย่านที่ให้ความสนใจที่จะเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ คือ กรุงเทพมหานคร

ได้แก่ย่านพระนคร ป้อมปราบ สัมพันธวงศ์ ดุสิต คลองสาน ธนบุรี บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ บางพลัด เขาวราช พญาไท ราชเทวี ปทุมวัน บางรัก สาทร ยานนาวา ห้วยขวาง คลองเตย บางคอแหลม สาเหตุที่เลือกย่านที่กล่าวข้างต้น เพราะทำเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวกและสภาพแวดล้อมดี ราคาพอที่จะหาซื้อ/เช่า หรือเช่าได้ สำหรับย่านพัฒนาที่ดินตามแผนแม่บท กลุ่มตัวอย่างมีความสนใจและต้องการพร้อมให้เห็นคือ ความคิดที่จะมาโครงการมีค่าที่จะมาและไม่แน่ใจว่าจะมาโครงการพอ ๆ กัน สาเหตุที่จะมาโครงการเพราะมีความผูกพันกับพื้นที่อยู่อาศัยเดิม ทำเลที่ตั้งสะดวกเหมาะสมที่จะมาร่วมกิจการได้ และองค์ประกอบของโครงการน่าสนใจ การสนใจโครงการพบว่าย่านอาคารพาณิชย์ ตามแนวถนนบรรทัดทอง (ฝั่งตะวันตก) มากที่สุด รองลงมา ย่านธุรกิจผสมและสำนักงาน เหตุผลที่เลือกย่านที่ต้องการเพราะทำเลที่ตั้งเหมาะสม ราคาที่คาดว่าจะสามารถเช่า/ซื้อได้ และ คาดว่ารูปแบบเหมาะสมกับกิจการ ราคาที่จะเช่าซื้ออยู่ระหว่าง 201-300 บาท ต่อตารางเมตร สถานที่ที่จะเก็บไว้โดยไม่ต้องรื้อย้าย คือ สมาคมและศาลเจ้า ความเห็นที่คิดว่าจะพัฒนาที่ดินย่าน สามย่านก่อนและมีความเห็นไม่เห็นด้วยกับแผนพัฒนาที่ดินตามแผนแม่บทของกลุ่มตัวอย่างถึงร้อยละ 76.4

4. ความคิดเห็นของผู้ทรงคุณวุฒิ หรือบุคคลที่เป็นตัวแทนจากหน่วยงานภาครัฐและเอกชน ที่เป็นผู้ประกอบการมีส่วนเกี่ยวข้องของให้เห็น โดยการสัมภาษณ์ถึงโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณเขตพาณิชย์ตามแผนแม่บท (Master Plan) คิดว่าจะทำให้เกิดผลกระทบต่อผู้เช่าอาคารพาณิชย์ด้านใดบ้างเล็กน้อยเพียงไร และรูปแบบและองค์ประกอบของโครงการเหมาะสม หรือมีส่วนใดต้องเพิ่มเติมหรือไม่ สามารถสรุปผลการวิจัยเป็นประเด็นสำคัญได้ดังนี้

กรรมการทรัพย์สิน มีความเห็นว่า แผนแม่บทมีเป้าหมายและวัตถุประสงค์เป็นหัวใจหลักที่คำนึงถึงหลักจริยธรรมและความเป็นธรรมอย่างยิ่งกับผู้เช่าที่อยู่อาศัยค้าขายในอาคารพาณิชย์ การดำเนินการต้องกระทำอย่างระมัดระวังเพื่อลดข้อครหาว่าพื้นที่พระราชทาน เนื่องจากความอ่อนไหวของสาธารณะนี้ องค์ประกอบต่าง ๆ ที่ได้รับการกำหนดจากการออกแบบแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่จะต้องมีเป้าหมายเพื่อคืนผลประโยชน์แก่ชุมชน พัฒนาคุณภาพของชีวิต และการให้บริการแก่สังคม

ผู้อำนวยการศูนย์เศรษฐศาสตร์นิเวศ จุฬาฯ มีความเห็นว่าเงื่อนไขและข้อกำหนดโดยรวมของการเตรียมพื้นที่เพื่อพัฒนาในลักษณะที่แต่ละแปลงหมดสัญญาเช่าไปพร้อมกันแต่จากสภาพความเป็นจริงบ่งบอกให้เห็นว่าส่วนหนึ่งของผู้เช่าจะย้ายออกทันที อีกส่วนหนึ่งจะยอมย้ายออกก็ต่อเมื่อได้มีการตกลงเจรจาเป็นการเฉพาะของแต่ละผู้เช่า ส่วนกลุ่มสุดท้ายซึ่งเป็นส่วนน้อยจะยังคงยึดครองต่อซึ่งจะเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินงานของโครงการพัฒนาต่อไป

คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาฯ มีความเห็นว่าได้แจ้งผู้เช่าที่อยู่อาศัย ในอาคารพาณิชย์ ให้ทราบล่วงหน้าแล้วก็คงไม่กระทบเรื่องการโยกย้ายการหาที่อยู่ใหม่ ส่วนองค์ประกอบของแผนแม่บท ควรพิจารณาว่า โครงการที่ยังมีปัญหานั้นเป็นอุปสรรคเพราะอะไร ต้องทบทวนหลายด้านที่จะมุ่งเน้นให้เช่า/ซื้อ พื้นที่พักอาศัย สำนักงาน หรือพื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ คงต้องมีการเปลี่ยนแปลงตามสถานการณ์เหตุการณ์ในอนาคตด้วย

กรรมการผู้อำนวยการ สำนักบริการวิชาการ จุฬาฯ มีความเห็นปัญหาผลกระทบกับผู้เช่าในการพัฒนาที่ดินตามแผนแม่บท หากมีแผนหรือขั้นตอนที่ชัดเจน คงไม่มีปัญหาระหว่างมหาวิทยาลัยกับผู้เช่า หัวใจสำคัญอยู่ที่ระยะเวลาการรื้อย้าย แต่ทั้งนี้เมื่อมหาวิทยาลัยมีวัตถุประสงค์และเป้าหมายชัดเจนที่จะให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดก็ต้องดำเนินการอย่างต่อเนื่องต่อไป ส่วนเรื่ององค์ประกอบควรจัดให้หน่วยงานเชิงพาณิชย์ของมหาวิทยาลัยมาอยู่ในบริเวณนี้ด้วยในเรื่องรูปแบบควรเน้นเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว โดยคำนึงถึงรูปแบบที่เหมาะสมกับสิ่งแวดล้อม โดยรวมตอบสนองสังคมชุมชน และมหาวิทยาลัยได้ดีมากว่า คำนึงถึงผลตอบแทนทางการเงิน

นายกสโมสรรอาจารย์ จุฬาฯ มีความเห็น ว่า ผลกระทบที่มีต่อผู้เช่าเดิมคงมีไม่มากนัก เพราะนโยบาย ของมหาวิทยาลัยได้แจ้งทำความเข้าใจให้ทราบมาเป็นระยะ ๆ มาแล้ว หากมีโครงการพัฒนาจริง ๆ อาจจะใช้เวลาไม่เกิน 2-3 ปี ในการดำเนินการให้ผู้เช่าย้ายจากอาคารที่เช่า คงไม่ต้องใช้เวลานานเกินไปเหมือนกับการพัฒนาที่ดินบริเวณสามย่านข้างคณะพาณิชย์ศาสตร์ และการบัญชี สำหรับความสำเร็จของโครงการจะขึ้นอยู่กับปัจจัยค้นคว้าอย่างระมัดระวัง การวิเคราะห์แนวโน้มของการพัฒนาพื้นที่การวางแผนออกแบบที่รัดกุม การวางแผนการตลาดที่ดีเยี่ยมแล้ว ยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจมีผลต่อความอยู่รอดของการพัฒนาโครงการอีกด้วย

กรรมการกลางสมาคมนิสิตเก่า จุฬาฯ มีความเห็น ว่า ผู้เช่าอาคารพาณิชย์ทุกรายต้องได้รับผลกระทบไม่มากก็น้อยในทุก ๆ ด้าน เช่น ด้านจิตใจ ด้านสังคม ด้ายกายภาพ เป็นต้น แต่คิดว่าคงไม่ถึงขั้นต้องเดินขบวนเพื่อขอต่อรองใด เพราะเป็นที่แน่นอนว่าฝ่ายที่ดูแลรับผิดชอบของมหาวิทยาลัยต้องมีการแจ้งชี้แจงมาเป็นระยะรวมถึงการดำเนินการที่ละเอียดอ่อนด้วย ในส่วนรูปแบบองค์ประกอบของแผนแม่บทเห็นด้วยอย่างยิ่ง และขอให้ดำเนินการตามนโยบายของมหาวิทยาลัย ในฐานะเจ้าของที่ดินซึ่งคงเป็นเมืองมหาวิทยาลัย มีที่เรียนที่พัก ที่เพียบพร้อมรวมถึงให้มีการขยายมหาวิทยาลัยเป็นวิทยาเขตในสวนภูมิภาคต่อไป

ผู้อำนวยการเขตปทุมวัน มีความเห็น ว่า ผู้เช่าที่อาศัยบริเวณแขวงวังใหม่ในอาคารพาณิชย์คงต้องได้รับผลกระทบแน่นอน รวมทั้งสำนักงานเขตปทุมวันและหน่วยงานที่สังกัดกรุงเทพมหานคร ได้รับผลกระทบเช่นกันเพราะไม่มีแผนรองรับการรื้อย้าย สำหรับองค์ประกอบพื้นที่เปิดโล่ง 40% เป็นประโยชน์ต่อชุมชนและผู้ประกอบการธุรกิจได้ การแบ่งโซน ๆ ไม่ปะปนกันก็ดี แต่ไม่มีรูปแบบที่รองรับหน่วยงานของกรุงเทพมหานครในพื้นที่เขตพัฒนาโครงการ

อาจารย์ใหญ่ โรงเรียนปทุมวัน มีความเห็นว่า ผลกระทบ เช่นด้านการศึกษารวมใหญ่ นักเรียนประมาณ 70% อยู่ในพื้นที่และอาคารพาณิชย์ของมหาวิทยาลัย ด้านบุคลากรของโรงเรียน และผู้ปกครอง จะได้รับความเดือดร้อนในการย้ายที่อยู่อาศัย เนื่องจากโรงเรียนได้รับการเชื่อถือและ ศรัทธาในคุณภาพมาตั้งแต่รุ่นบิดาลงมาถึงลูกหลาน ในส่วนของแผนแม่บทที่จะพัฒนาที่ดินสมควร มีการจัดให้มีโรงเรียนที่สามารถรองรับเด็กจากโรงเรียนปทุมวันและสวนหลวงหรืออาจจะให้นักเรียน โรงเรียนสาธิตแทนเท่ากับเป็นการช่วยเหลือสังคมที่ด้วยโอกาส ซึ่งเป็นคนส่วนมากของประเทศ

เจ้าหน้าที่พยาบาลศูนย์บริการสาธารณสุข 5 ปทุมวัน มีความเห็นว่าผู้เช่าเดิมที่อยู่ อาศัยและประกอบการค้าอยู่ขณะนี้มีความเป็นอยู่อย่างชุมชนในเมืองที่มีความผูกพันกับบริเวณนี้ มากนานมากหากจะไม่มีการพัฒนา ก็ควรมีกฎระเบียบ กติกา และบทลงโทษกับผู้เช่าที่ไม่รักษา ความสะอาด ร้านอาหารที่วางกองอุปกรณ์สิ่งของนอกอาคาร การจอดรถ เป็นต้น ซึ่งเป็นที่มาของผู้ ใช้บริการจะได้รับความเดือดร้อน แต่หากมีการพัฒนาตามแผนแม่บทแล้วจะมีความแออัดด้วย อาคารสูงเหมือนชุมชนลอยฟ้า คงจะมีปัญหาเช่นโครงการอื่นที่เป็นอยู่ทั่วไปที่ประสิทธิภาพด้านการ จราจร ด้านสิ่งแวดล้อม และด้านความปลอดภัย

ผู้กำกับสถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน มีความเห็นว่า ผลกระทบของผู้เช่าหรือประชาชน ที่ได้รับในระยะแรกเป็นการไม่สะดวกและสับสนวุ่นวายกับการจัดการวิถีชีวิต รวมถึงเจ้าหน้าที่ ตำรวจและครอบครัวที่อยู่อาศัยในแฟลตประมาณ 240 หน่วยคงได้รับผลกระทบมาเช่นกัน หาก เมื่อมีการได้ทำเลที่ตั้งใหม่ คงกระทบถึงจิตใจความคุ้นเคยเช่นกัน สำหรับองค์ประกอบของรูปแบบ ตามแผนพัฒนาที่ดิน อาจจะทำให้ความเห็นได้ไม่มาก เพราะไม่ถนัดในการในวิชาชีพด้านนี้ แต่ขอ เสริมว่าหากมีการบรรจุ สถานีตำรวจอยู่ในแผนข้างต้น และเข้ากับผังเมืองของกรุงเทพมหานครก็จะ เป็นการดีมาก

สารวัตรดับเพลิงที่ 16 สถานีตำรวจดับเพลิงบรรทัดทอง มีความเห็นว่าประชาชนผู้ เช่าที่อยู่อาศัยบริเวณอาคารพาณิชย์ของมหาวิทยาลัยอยู่มากกว่า 30 ปี จะมีนโยบายให้ย้ายภายใน 3-5 ปี เห็นว่าคงเป็นไปได้ยากทุกคนต้องได้รับความเดือดร้อนมากทุก ๆ ด้าน โดยเฉพาะชุมชนขนาดใหญ่เช่นนี้หากเป็นไปได้ควรจัดที่อยู่อาศัยทดแทนให้ด้วย ส่วนรูปแบบอาคารในโครงการแผนแม่บท เป็นอาคารสูงเกือบทั้งสิ้น ซึ่งจะเป็นปัญหาการดับเพลิง ถ้าหากมีความสูงไม่เกิน 50 เมตร จะเป็นการถ่ายต่อระบบป้องกันภัย หรือจะไม่คุ้มกับการลงทุนของโครงการ ก็อาจจะดูเรื่องระบบความปลอดภัยทุกระบบให้ดีที่สุดจะได้เหมาะสมกับโครงการชั้นนำของประเทศต่อไป

อธิบดีกรมพลศึกษา มีความเห็นว่ามหาวิทยาลัยต้องแจ้งผู้เช่าให้แน่นอนในการต่ออายุ ของสัญญาเช่า การรื้อถอนอาคารส่วนใดก่อนหลัง เพราะเป็นสิ่งที่มีความกระทบอย่างเด่นชัดในการ อยู่อาศัยและดำเนินธุรกิจ ในส่วนรูปแบบพระองค์ประกอบของโครงการมีข้อเสนอว่าบริเวณย่าน ใกล้เคียงกับสนามกีฬาแห่งชาติน่าจะมีการออกแบบที่กลมกลืนเข้ากับสนามโดยรอบได้ เช่น ที่พัก ผ่อน นันทนาการ ถึงแม้กรมพลศึกษาจะมีที่ทำกาใหม่แล้วในอนาคต แต่สนามกีฬาแห่งชาติคง ต้องอยู่คู่กับพื้นที่ของมหาวิทยาลัยตลอดไป

ประธานกรรมการ บริษัทมั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) มีความเห็นว่าผู้เช่าที่อยู่อาศัยและประกอบการค้า ต้องได้รับผลกระทบแน่นอน เพราะมีความสัมพันธ์กับที่ดินบริเวณนี้มานาน การจะพัฒนาต้องแบ่งเป็นที่ละพื้นที่เป็นบล็อก ๆ ในส่วนอาคารสำนักงานซึ่งได้ทำสัญญาเช่ากับมหาวิทยาลัยระยะยาวเห็นว่ารูปแบบอาคารคงเข้ากับแผนพัฒนาได้ โดยให้ทำสัญญาเช่าต่อไป สำหรับองค์ประกอบรูปแบบที่เป็นอาคารสูง เห็นว่าไม่สมควรมีอาคารพักอาศัยให้มาก เพราะระบบการขนส่งเข้าถึงโครงการได้หลายทาง และศูนย์ภูมิไทยหากมีการออกแบบที่ดีจะเป็นเอกลักษณ์ของมหาวิทยาลัยสืบไป

ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท เอ็มบีเค พร็อพเพอร์ตี้ส์ แอน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีความเห็นว่า ผลกระทบของผู้เช่าที่อาศัยในอาคารพาณิชย์ซึ่งเป็นกลุ่มผู้บริโภคหรือใช้บริการกับมานุญครองมากที่สุด อาจต้องกระทบในการต้องหาที่อยู่อาศัยใหม่ และที่ประกอบการใหม่ในทันทีที่มหาวิทยาลัยจะไม่ต่อสัญญาเช่าให้ ในส่วนศูนย์การค้ามานุญครองที่มีสัญญาเช่ากับมหาวิทยาลัยระยะยาวอาจต้องกระทบในการที่ผังแม่บทจะมีธุรกิจผสมในโครงการจะเป็นคู่แข่งทางธุรกิจได้ และหวังว่าบริษัทฯ มีศักยภาพที่จะเป็นผู้ลงทุนตามแผนแม่บทได้ สำหรับองค์ประกอบของแผนแม่บท เห็นว่ามีการออกแบบไว้เหมาะสมในระดับหนึ่ง แต่คงต้องมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดสรรพื้นที่ตามสถานการณ์ของธุรกิจในอนาคตต่อไป

เลขานุการสมาคมส่งเสริมผู้ค้าเครื่องยนต์เก่าและอะไหล่เก่า มีความเห็นว่าผลกระทบขณะนี้มืออยู่สองประเด็น ประการแรกคือ การที่กระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม ได้มีมาตรการห้ามนำชิ้นส่วนอะไหล่ยนต์เก่าเข้ามาจากต่างประเทศและประการที่สอง คือการที่มหาวิทยาลัยจะไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดการต่อครั้งต่อไปคือปี 2545 โดยที่ผู้ค้าผู้เช่าอาคารพาณิชย์ของมหาวิทยาลัยมาร่วม 30 ปี ถึงแม้จะมีโครงการเมืองเชียงใหม่บางนา-ตราด และเชียงใหม่เดอรัทริงสิต ก็ยังไม่มีสมาชิกไปประกอบการที่นั่น เพราะความคุ้นเคย การค้าขายสะดวกบริเวณท่าเลบริเวณนี้ จึงมีความผูกพันมาก ในส่วนของรูปแบบองค์ประกอบที่จะพัฒนาที่ดินบริเวณนี้คงเชื่อในความเป็นเลิศของมหาวิทยาลัยที่จะจัดการดำเนินการให้สำเร็จตามเป้าหมายที่ได้วางไว้ทุกประการ

ผู้แทนผู้เช่าอาคารพาณิชย์ 32 คูหา มีความเห็นว่าถึงแม้จะเช่าอาคารซึ่งเป็นสัญญาระยะยาวถึงปี 2558 คงได้รับผลกระทบในการที่เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่ามหาวิทยาลัยคงไม่ต่อสัญญาเช่าต่อไป เพราะอาคารพาณิชย์ 3 ล็อก รูปแบบไม่เข้ากับแผนแม่บทที่มหาวิทยาลัยกำหนด จึงต้องหาที่อยู่อาศัยและที่ประกอบการใหม่ทันทีที่รับแจ้ง ส่วนรูปแบบองค์ประกอบดูตามลักษณะในภาพยังไม่เสนอแนะใด ๆ ได้เพียงพอ

เจ้าของกิจการภัตตาคารสมบูรณ์โภชนา มีความเห็นว่าผลกระทบในการไม่ต่อสัญญาและจะรื้อถอนอาคารเพื่อพัฒนาที่ดิน ได้ประสบมาแล้วโดยที่เดิมได้เช่าอาคารพักอาศัยและประกอบการบริเวณพื้นที่พัฒนาโครงการเชียงใหม่ ข้างคณะพาณิชย์ศาสตร์และการบัญชี เมื่อได้ที่

พักอาศัยและประกอบการใหม่ที่ปัจจุบันนี้ทำให้คิดว่าคงใช้ประโยชน์ในอาคารได้ถึงสิ้นสุดสัญญาเช่า และต้องได้รับความเดือดร้อนในการโยกย้ายอีก และหวังว่ามหาวิทยาลัยคงพิจารณาให้ได้เป็นผู้เช่าในโครงการพัฒนาตามแผนแม่บทตามความเหมาะสมด้วย สิ่งที่เห็นในรูปแบบน่าจะให้ออกาสผู้ประกอบการที่เช่าอาคารพาณิชย์ได้แสดงความจำนงในการเข้าประกอบการในย่านอาคารพาณิชย์ตามแนวดนนวนรรัตนวงศ์ตะวันตกได้ตามศักยภาพของแต่ละรายด้วย

รองเลขาธิการ สมาคมกรีฑาสมัครเล่นแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ มีความเห็นว่าสมาคมฯ ได้ก็เช่าอาคารพาณิชย์ใช้เป็นที่พักเก็บตัวนักกีฬาและเป็นที่ทำการสมาคมด้วยประมาณ 9 คูหา คงได้รับผลกระทบในการย้ายสถานที่ใหม่ ซึ่งคงไม่สะดวกสบายเท่ากับอยู่บริเวณใกล้สนามศุภชลาศัย หากต้องมีการแจ้งจากมหาวิทยาลัยสมาคมฯ ก็คงให้ความร่วมมือย้ายออกจากอาคารโดยไม่มีเงื่อนไข โดยมีภาคเอกชนได้มีโครงการหาสถานที่พร้อมสร้างสนามและอาคารรองรับต่อไป ในส่วนแผนแม่บทที่มีรูปแบบองค์ประกอบสำคัญต่าง ๆ เห็นว่าเหมาะสมกับมหาวิทยาลัยที่ต้องมีชุมชนโดยรอบเป็นเมืองมหาวิทยาลัยหรือเมืองวิชาการที่ทันสมัยต่อไป

ผู้แทนผู้เช่า ผู้ประกอบการตัดเย็บเสื้อผ้าย่านเจริญผล มีความเห็นว่ามีการพาณิชย์ที่ประกอบการดังกล่าวอยู่ประมาณ 20-30 ราย คงใช้อาคารประกอบการและพักอาศัยด้วยกัน เมื่อมหาวิทยาลัยมีแผนพัฒนาที่ดิน คงต้องมีผลกระทบที่แน่นอนชัดเจน คือ การหาที่อยู่และทำเลการค้าใหม่ และคงไม่พร้อมสะดวกมากนักบางรายถึงกับต้องเลิกกิจการในขณะนี้ ความคุ้นเคยกับพื้นที่ รวมถึงแหล่งร้านค้าตัดเย็บเสื้อผ้าที่อยู่คู่กับกรุงเทพมหานครมีไม่กี่ย่านเช่น เจริญผล ปดิพัทธ์ สะพานควาย เท่านั้น สำหรับรูปแบบในแผนแม่บท มหาวิทยาลัยสมควรจัดให้กิจการเหล่านี้ได้อยู่ในอาคารที่จะพัฒนาต่อไปโดยเฉพาะย่านเจริญผล

ผู้แทนผู้เช่า ผู้ประกอบการ ตัดเย็บ-จำหน่ายเสื้อผ้าและอุปกรณ์กีฬา มีความเห็นว่ากิจการนี้ต้องอยู่ใกล้สนามกีฬา โดยเฉพาะสนามกีฬาแห่งชาติ สนามศุภชลาศัย อาคารเหล่านี้ได้ประกอบการและพักอาศัยมาเป็นระยะเวลากว่า 30 ปี มีความเคยชิน ความสะดวก เป็นที่รู้จักของผู้ใช้บริการทั่วไป ถึงแม้จะมีการสร้างสนามเกิดขึ้นหลายแห่ง และกิจการก็มีการย้ายตามออกไปด้วยก็มีส่วนน้อย ส่วนมากจะอยู่บริเวณอาคารพาณิชย์ของจุฬาฯ จึงมีผลกระทบทุกด้านต่อไป ความเห็นเกี่ยวกับรูปแบบตามแผนพัฒนาที่ดินนั้น คิดว่าพิจารณาให้กิจการที่เอื้ออำนวยกับพื้นที่ได้เช่าพื้นที่ในโครงการในการประกอบการก็คงทำให้มีเอกลักษณ์เฉพาะควบคู่กับความเคยชินของผู้ใช้บริการทั่วไป

6.2 อภิปรายผลการวิจัย

การศึกษาผลกระทบต่อผู้เช่าเดิมที่อยู่อาศัยในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อมีการพัฒนาตามแผนแม่บท จากผลการวิจัยและผลของการวิเคราะห์ที่ได้มาเมื่อทำการเปรียบเทียบและประมวลผลแนวความคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง มีข้อค้นพบของการศึกษาเรื่องนี้มีประเด็นน่าสนใจควรนำมาอภิปรายดังต่อไปนี้

1. ความเป็นอยู่ของกลุ่มตัวอย่าง ประชากรที่อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์โดยภาพรวมผลของการวิเคราะห์สรุปว่ามีความผูกพันกับบริเวณเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มานาน โดยใช้อาคารเป็นที่อยู่อาศัยกับประกอบการค้า มานานเกิน 25 ปีขึ้นไป มีความคุ้นเคยกับชีวิตในอาคารพาณิชย์ มาตลอดจัดเป็นชุมชนในเมืองที่สำคัญแห่งหนึ่ง ที่เป็นจุดศูนย์กลางของกรุงเทพมหานครเพราะฉะนั้นระยะเวลาที่ผ่านมาทำให้อาคารพาณิชย์เริ่มทรุดโทรมลง มหาวิทยาลัยจำเป็นต้องพัฒนาที่ดิน ซึ่งเป็นไปตามทฤษฎีวิถีจักรของอสังหาริมทรัพย์

2. ผลกระทบทางด้านกายภาพ ชลสามารถมองเห็นได้ชัดเป็นรูปธรรมเพราะเมื่อเกิดปัญหาในการทราบมหาวิทยาลัยจะไม่ต่อสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์ เพื่อพัฒนาที่ดินตามแผนแม่บท จะต้องมีการย้ายที่อยู่อาศัยจึงส่งผลให้ส่งผลกระทบต่อที่อยู่อาศัยของผู้เช่าทันทีในเรื่องต้องหาที่อยู่อาศัยหารูปแบบและลักษณะของที่อยู่อาศัยใหม่ มีผลถึงความไม่สะดวก ไม่คุ้นเคยสิ่งแวดล้อมสถานที่ตั้ง รวมถึงทำเลที่ประกอบการ และเป็นไปตามปัจจัยที่เป็นมูลเหตุให้ย้ายที่อยู่อาศัย ตามแนวคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย ของฉัตรชัย พงษ์ประยูร ที่กล่าวว่า ผู้เช่าบ้านมีแนวโน้มที่จะย้ายที่อยู่อาศัยมากกว่าผู้เป็นเจ้าของโดยตรง

3. ผลกระทบทางด้านสังคม โดยพื้นฐานทางสังคม และวัฒนธรรมไทยไม่นิยมจะให้เกิดปัญหาเกิดเรื่องราวกัน จึงมีผลกระทบด้านลบมากกว่าเพราะกระทบต่อกิจวัตรประจำวัน ความผูกพันกับญาติพี่น้องเพื่อนบ้านห่างไกลแหล่งงาน ลูกค้าไม่สะดวก สภาพจิตใจ ความสุขที่ได้รับกับการอยู่ที่ใหม่ เป็นต้น ซึ่งเป็นไปตามแนวคิดของกัณพงศ์ ชุณหสวัสดิกุล ผลกระทบที่เกิดกับการย้ายที่ทำงานและประกอบกิจการเป็นปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ เลือกทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งงาน

4. ผลกระทบด้านเศรษฐกิจ จะปรากฏในรูปของความเป็นอยู่ด้านรายจ่าย รายได้ ค่าครองชีพ การบริโภค การค้าขายแลกเปลี่ยนในรูปแบบใหม่ ความไม่มั่นคงทางการเงิน ไม่มีเงินออม หนี้สินเพิ่ม ซึ่งเป็นพื้นฐานที่กลุ่มตัวอย่างได้รับอาจมีความคิดเห็นทั่ว ๆ ไป จากความรู้สึกว่า โครงการพัฒนาตามแผนแม่บท จะเป็นเหมือนโครงการอื่นในโลกกลางศูนย์กลางธุรกิจที่ผ่านมาได้นำพื้นที่พัฒนา เพื่อการดำเนินการเชิงพาณิชย์อย่างเดียว โดยไม่คำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้เช่าเดิมโดยรวมแต่อย่างใด เพราะฉะนั้นมีความเป็นไปได้ที่ชุมชนกลุ่มตัวอย่างที่ได้รับผลกระทบที่

ได้รับความเดือดร้อนในบริเวณทำการพัฒนาตามแผนแม่บท จะขอสนับสนุนจากองค์กรหรือกลุ่มอื่น ๆ เพื่อทำการต่อต้าน ดังที่เคยปรากฏสำหรับโครงการมาบุญครอง และซียูไฮเทค โดย Van Arsdol , Sabagh และ Butter มีแนวคิดว่าการย้ายที่อยู่อาศัยเป็นผลจากความไม่พอใจในการได้รับผลกระทบในสภาวะปัจจุบันโดยย้ายไปสถานที่ใหม่ที่โอกาสทางเศรษฐกิจที่ดีกว่า

5. ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต โดยกลุ่มตัวอย่างได้ตอบว่า จะคิดถึงเรื่องที่อยู่อาศัยใหม่ เมื่อจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ไม่ต่อสัญญาเช่าถึงร้อยละ 37.5 และมีเพียงร้อยละ 7.7 เท่านั้นที่จะย้ายที่อยู่อาศัยเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ธันวาคม 2541 แสดงว่ากลุ่มตัวอย่างยังคงมีความสัมพันธ์กับการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ต่อไปอีกสักระยะหนึ่ง ที่ยังไม่ตัดสินใจในขณะนี้ ประกอบกับขณะนี้มหาวิทยาลัยได้มีนโยบายให้ผู้เช่าต่อสัญญาอยู่ในอาคารพาณิชย์ได้อยู่ต่อไปอีกถึงธันวาคม พ.ศ. 2545 เป็นการต่อสัญญาเช่า 2 ครั้งคือ มกราคม พ.ศ.2542 ถึง ธันวาคม พ.ศ. 2543 และ มกราคม พ.ศ. 2544 ถึงธันวาคม พ.ศ. 2545 ถึงแม้ว่าเป็นระยะสั้นก็เป็นไปตามเงื่อนไข จึงกล่าวได้ว่าจะเป็นที่สามารถคาดหวังได้ว่า จะมีการโยกย้ายออกจากพื้นที่ทำการพัฒนาตามแผนแม่บทในระยะเวลาที่กำหนดไว้ ทั้งนี้อาจจะด้วยความเต็มใจหรือจากการเจรจาต่อรองก็ตามแต่ทั้งนี้คงหลีกเลี่ยงไม่ได้ที่จะยังคงมีบางส่วนยึดครองอยู่ต่อหลังจากหมดสัญญาเช่า ถึงแม้จะมีการเตรียมการอย่างดีเยี่ยมก็ตาม อาจเป็นคดีความแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งขั้นตอนของการแจกแจงและดำเนินการในศาลซึ่งเป็นที่เข้าใจเป็นอย่างดี แต่ทั้งนี้สามารถก่อให้เกิดผลกระทบด้านเวลาแต่หากมหาวิทยาลัยมีประสบการณ์กรณีเช่นนี้ก็คงลดความเสี่ยงลงไปได้มาก ซึ่ง Haberkorn กล่าวว่าผู้ย้ายมักใช้เวลาในการพิจารณาตัดสินใจในกระบวนการต่าง ๆ ล่วงหน้าก่อนตัดสินใจย้ายประมาณ 1 ปี

6. ความต้องการที่อยู่อาศัยและประกอบการบริเวณย่านพัฒนาที่ดินตามแผนแม่บท ตามองค์ประกอบย่านต่าง ๆ แล้ว กลุ่มตัวอย่างให้ความสนใจ ย่านอาคารพาณิชย์ตามแนวถนนบรรทัดทอง ฝั่งตะวันตกมากที่สุด ร้อยละ 44.2 โดยให้เหตุผลว่าผูกพันกับพื้นที่อาศัยและประกอบการค้าเดิม และทำเลที่ตั้งเหมาะสมน่าจะมีสิทธิ์และจองโครงการได้ในอนาคต แม้มีข้อพิจารณาว่ากลุ่มตัวอย่างต้องการในอัตราเช่า/ซื้อในอัตราราคา 201-300 บาท ต่อตารางเมตร แต่มีปัญหาสภาพโดยรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทในปัจจุบัน ยังคงอยู่ในสภาพซบเซา ผู้เช่า/ซื้อขาดสภาพคล่องทางการเงิน คาดว่าหลังจากปี พ.ศ. 2545 คงจะฟื้นขึ้นบ้างมีผลให้ความสัมพันธ์กับโครงการแผนแม่บท หากจะริเริ่มจัดหาผู้ลงทุนพัฒนาที่ดินเพราะการขยายตัวของเศรษฐกิจจะสะท้อนถึงอำนาจซื้อได้ และ Becker กล่าวว่า การตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยต้องคำนึงถึงรายได้ของครอบครัวและราคา

7. จากการสัมภาษณ์ผู้ทรงคุณวุฒิจากภาครัฐ และตัวแทนจากเอกชน ผู้ประกอบการค้า ทั้งหมด 20 คน โดยรวมแล้วสรุปได้ว่า การที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเขต ปทุมวันและกรุงเทพมหานคร จะดำเนินการพัฒนาที่ดินตามแผนแม่บท จึงย่อมมีผลกระทบต่อ พื้นที่และชุมชนผู้ค้ากับอยู่อาศัยในบริเวณโดยตรงอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในแง่ของผู้เช่าเดิม ที่มีความผูกพันมานานกว่า 30 ปี ย่อมมีความกังวลเมื่อทราบว่าทางมหาวิทยาลัยจะไม่ต่อสัญญา เช่า การโยกย้าย หาทີอยู่อาศัยใหม่ซึ่งจะเป็นผลในแง่ลบตลอด แต่ทั้งนี้สามารถทำให้ผลกระทบต่อ ในแง่ลบต่าง ๆ ลดน้อยลงได้ ถ้าทางมหาวิทยาลัยจัดประชาสัมพันธ์ต่อผู้เช่าเดิมอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ทราบความคืบหน้าและสนับสนุนโครงการพัฒนาดังกล่าว ซึ่งในการนำเสนอต่อไปใน ลักษณะนี้ จะต้องเน้นที่ความทุ่มเทเพื่อเสนอเจตนารมณ์ เพื่อบริการแก่ชุมชนใจกลางเมืองตาม แผนแม่บทที่มหาวิทยาลัยมุ่งหวังไว้เพื่อประสบความสำเร็จ

6.3 ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยต่อไป

1. เนื่องจากการศึกษาของผู้วิจัยในครั้งนี้ ได้ทำการศึกษาผลกระทบของผู้เช่าเดิมซึ่งเป็น กลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในอาคารพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อมีการพัฒนาตามแผนแม่ บทในลักษณะของภาพรวมทางด้านกายภาพสังคมและเศรษฐกิจ ทั้งความเป็นอยู่ในอาคาร พาณิชยกรรม และความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในบริเวณพื้นที่พัฒนาและย่านอื่น ๆ เท่านั้น จึงมิได้ทำ การศึกษาถึงรายละเอียดของรูปแบบที่ต้องการของกลุ่มตัวอย่างจะต้องเป็นแบบใดจึงจะมีความ เหมาะสมกับกิจการและพื้นที่ รวมถึงความคิดเห็น ความร่วมมือจะมีมากน้อยเพียงใด ตามที่กลุ่ม ตัวอย่างตอบแบบสอบถามว่าหากมีการเช่าซื้อ อาคารพาณิชย์มากที่สุด ซึ่งเรื่องเหล่านี้ ควรมีการชี้แจงเหตุผลถึงความเหมาะสมในการจัดสร้างมากกว่าแบบอื่น ๆ หรือไม่

2. ในสภาวะปัจจุบันที่ทำการศึกษานี้ การอยู่อาศัยและประกอบการของผู้เช่าใน อาคารพาณิชย์ ยังคงดำเนินการได้ถึงปี 2545 ซึ่งสัญญาเช่าจะสิ้นสุด จึงน่าจะมีการศึกษาแนวโน้ม การโยกย้ายในอนาคตที่ชัดเจนแท้จริง รวมถึงกรณีแพลตฟอร์มเจ้าหน้าที่ตำรวจ สถานีตำรวจนครบาล ปทุมวันด้วย

3. ตามที่มหาวิทยาลัยได้จัดทำแผนแม่บทไว้แล้ว คงอยู่ในขั้นตอนจัดหาผู้ลงทุนพัฒนา ที่ดินนั้น สมควรมีการศึกษาถึงศักยภาพของการพัฒนาที่ดินบริเวณเขตพาณิชย์ พื้นที่ 276 ไร่ที่ว่า มี แนวทางการพัฒนาพื้นที่ให้มีความเหมาะสมสอดคล้องต่อการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ ที่เกิดตาม สภาวะการณ์หรือเหมาะสมกับพื้นที่การศึกษาของมหาวิทยาลัยและจะเป็นส่วนหนึ่งของความ สำเร็จในการพัฒนากรุงเทพมหานครด้วยหรือไม่

4. ในการศึกษาครั้งนี้จะทราบเพียงการอยู่อาศัยในปัจจุบันทางด้านกายภาพสังคมและเศรษฐกิจโดยรวม ไม่ได้เฉพาะเจาะจงในเรื่องใดให้ลึกซึ้ง จึงเห็นได้ว่าวิวัฒนาการของอาคารพาณิชย์ที่ผ่านมามีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมในด้านรูปแบบ การใช้พื้นที่ภายในอาคารผู้อาศัยในอาคารพาณิชย์พยายามนำเอาอาคารพาณิชย์มาสนองประโยชน์ใช้สอยในกิจกรรมด้านต่าง ๆ เกือบทุกประเภทที่มีอยู่ในเมืองแต่ต่อไปในอนาคตถ้าหากว่าตัวแปรในด้านเศรษฐกิจหรือความสำคัญมากขึ้นกว่าปัจจุบัน อันได้แก่ราคาที่ดิน การจัดระบบจราจร และการวางผังการใช้ที่ดิน รวมถึงเทคโนโลยีในการก่อสร้างสูงขึ้น คาดว่าควรจะมีอาคารในรูปแบบอื่นที่พัฒนาเข้ามาแทนที่ หรือหากมีข้อจำกัดบางประการเกี่ยวกับระยะถอยร่น คงหาทางพิจารณาปรับปรุงดัดแปลงอาคารพาณิชย์ที่มีอยู่เดิมให้มีความคุ้มค่าจึงควรมีการศึกษาอาคารพาณิชย์ริมถนนบรรทัดทอง (ฝั่งตะวันตก) ว่ามีความเหมาะสมจะพัฒนาได้ตามแผนแม่บทหรือไม่

เพราะฉะนั้นการศึกษาของผู้วิจัยครั้งนี้ ตามที่ชี้แจงไปแล้วว่าเป็นการศึกษาในลักษณะของภาพรวม ผู้วิจัยใคร่ขอเสนอให้มีการศึกษาถึงรายละเอียดเกี่ยวกับข้อวิจัยและตัวแปรอื่น ๆ ให้มากขึ้นกว่าเดิม ดังได้กล่าวไปแล้วในเบื้องต้น ทั้ง 4 ข้อ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการออกแบบแผนแม่บทการพัฒนาที่ดินเขตพาณิชย์ที่ต้องมีเป้าหมายเพื่อคืนผลประโยชน์แก่ชุมชน พัฒนาคุณภาพของชีวิตการให้บริการแก่สังคม และสร้างสรรค์สภาพแวดล้อมให้เกิดบรรยากาศที่สอดคล้องกับพื้นที่การศึกษาปัจจุบันของมหาวิทยาลัยสืบไป