

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กิตติ บรรจงรัตนงาม. การศึกษาการย้ายที่อยู่ในเขตสัมพันธวงศ์ วิทยานิพนธ์ ปริญญามหา
บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2537

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. การจัดทำแผนแม่บท พ.ศ. 2539-2541

ดารณี ถวิลพิพัฒนกุล. กระบวนการบ้านเมืองกับการเปลี่ยนแปลงทางสังคมในประเทศกำลัง
พัฒนา . กรุงเทพฯ ฯ : สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.

พนิชา สังข์เพชร การเขียนวิทยานิพนธ์ กรุงเทพมหานคร, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรม
ศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537

เพ็ญศรี ฉันทรวงศ์. แนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์
ปริญญามหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2529

มานพ พงศทัต โครงการอบรมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กรุงเทพมหานคร ,ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2535 หน้า 4-7

สุวัฒนา ธาดานิติ. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. เอกสารเกี่ยวกับแนว
ความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับเมือง , 2539.

สำนักงานจัดการทรัพย์สิน. การจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2529 หน้า 1-15

"อาคารที่หยุดการก่อสร้างในเขตปทุมวัน" นิตยสารข่าวช่าง (ก.ย. 2541) : หน้า 44

ภาษาอังกฤษ

Andrew , Richard B. Urban Land Economics and Public policy .
ND. Prewtice-Hall , 1971

Chulalongkorn University. Commercial Development Masterplan, 1998

Sekaran Uma . Research Methods for Business . John Wiley & Son, Inc, 1979

Zito , T.M “ Anonity and Neighboring in a Urban High - Rise Complex “
Urban Life Culture Vol 3 (October 1974) : 56-73 .

ภาคผนวก

ก. แบบสอบถาม

ข. แบบบันทึกสรุปการสัมภาษณ์

ค. อาคารที่หยุดการก่อสร้างเขตปทุมวัน

แบบสอบถาม

แบบสอบถามที่

ID 1-3 1 4

เรื่อง "ผลกระทบต่อผู้เช่าเดิมที่อยู่อาศัยในเขตพาณิชย์
ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อมีการพัฒนาตามแผนแม่บท"

แบบสอบถามสำหรับการวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบการศึกษาของนายสมจิต ชูเพชร นิสิตระดับ
ปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงที่ท่านกรุณาสละเวลาในการให้ข้อมูลตอบแบบสอบถามฉบับนี้

โปรดขีด ✓ ในช่อง () หรือเติมคำที่ต้องการตามความเห็นของท่านมากที่สุด

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

| | | สำหรับผู้วิจัย | |
|---|--|----------------|-----------------------------|
| | | รหัส | สดมภ์ |
| 1 | เพศ () 1. ชาย () 2. หญิง | A01 | <input type="checkbox"/> 5 |
| 2 | อายุ () 1. 15 - 20 ปี () 2. 21 - 30 ปี () 3. 31 - 40 ปี () 4. 41 - 50 ปี () 5. 51 - 60 ปี () 6. 61 ปีขึ้นไป | A02 | <input type="checkbox"/> 6 |
| 3 | สัญชาติ () 1. ไทย () 2. จีน () 3. อื่น ๆ (โปรดระบุ)..... | A03 | <input type="checkbox"/> 7 |
| 4 | ศาสนา () 1. พุทธ () 2. คริสต์ () 3. อิสลาม () 4. อื่น ๆ (โปรดระบุ)..... | A04 | <input type="checkbox"/> 8 |
| 5 | สถานภาพ () 1. โสด () 2. หม้าย () 3. สมรส () 4. หย่า/แยกกันอยู่ | A05 | <input type="checkbox"/> 9 |
| 6 | ระดับการศึกษาสูงสุดของท่าน () 1. ประถมศึกษา () 2. มัธยมศึกษา () 3. ปวช.ปวส (อนุปริญญา) () 4.ปริญญาตรี () 5. สูงกว่าปริญญาตรี | A06 | <input type="checkbox"/> 10 |
| 7 | จำนวนสมาชิกในครอบครัว (รวมท่านด้วย) () 1. คนเดียว () 2. 2 - 3 คน () 3. 4 - 6 คน () 4. 7 - 9 คน () 5. 10 คนขึ้นไป โปรดระบุ..... | A07 | <input type="checkbox"/> 11 |

| | | | |
|-----|---|-----|-----------------------------|
| 8. | <p>ภูมิลำเนาเดิมที่ท่านเกิด</p> <p>() 1. บริเวณที่อยู่อาศัยปัจจุบัน (เขตพื้นที่ดินของจพฯ)</p> <p>() 2. กรุงเทพมหานคร (นอกเขตพื้นที่ดินของจพฯ)</p> <p>() 3. บริเวณชล (นนทบุรี,สมุทรปราการ,สมุทรสาคร,ปทุมธานี,นครปฐม)</p> <p>() 4. ภาคกลาง</p> <p>() 5. ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ</p> <p>() 6. ภาคเหนือ</p> <p>() 7. ภาคใต้</p> <p>() 8. ต่างประเทศ (โปรดระบุ) ประเทศ</p> | A08 | <input type="checkbox"/> 12 |
| 9. | <p>สถานที่ทำงานของท่านในปัจจุบัน</p> <p>() 1. อาคารพาณิชย์ที่พักอาศัย (เขตพื้นที่ดินของจพฯ)</p> <p>() 2. บริเวณใกล้เคียงอาคารพาณิชย์ที่พักอาศัย (เขตพื้นที่ดินของจพฯ)</p> <p>() 3. นอกเขตพื้นที่ดินของจพฯ (โปรดระบุ).....</p> | A09 | <input type="checkbox"/> 13 |
| 10. | <p>อาชีพของท่านในปัจจุบัน</p> <p>() 1. เจ้าของกิจการ</p> <p>() 2. ลูกจ้างห้าง ร้าน บริษัท</p> <p>() 3. ค้าขายเล็กๆ น้อย ๆ (เบ็ดเตล็ด)</p> <p>() 4. ข้าราชการพนักงานรัฐวิสาหกิจ</p> <p>() 5. แม่บ้าน</p> <p>() 6. แรงงานฝีมือ</p> <p>() 7. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....</p> | A10 | <input type="checkbox"/> 14 |
| 11. | <p>รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของท่าน</p> <p>() 1. 5,000 - 10,000 บาท</p> <p>() 2. 10,001 - 20,000 บาท</p> <p>() 3. 20,001 - 30,000 บาท</p> <p>() 4. 30,001 - 40,000 บาท</p> <p>() 5. 40,001 - 50,000 บาท</p> <p>() 6. 50,001 บาทขึ้นไป (โปรดระบุ) บาท</p> | A11 | <input type="checkbox"/> 15 |
| 12. | <p>รายได้ของครอบครัวต่อเดือน (โดยประมาณ)</p> <p>() 1. ต่ำกว่า 20,000 บาท</p> <p>() 2. 20,001 - 40,000 บาท</p> <p>() 3. 40,001 - 60,000 บาท</p> <p>() 4. 60,001 - 80,000 บาท</p> <p>() 5. 80,001 - 100,000 บาท</p> <p>() 6. 100,001 บาทขึ้นไป (โปรดระบุ)..... บาท</p> | A12 | <input type="checkbox"/> 16 |

| | | | |
|-----|---|-----|-----------------------------|
| 13. | นอกจากรายได้ประจำเดือนของท่าน ยังมีรายได้พิเศษอื่น ๆ หรือไม่ () 1. ไม่มี () 2. มี (โปรดระบุ) บาท | A13 | <input type="checkbox"/> 17 |
| 14. | ท่านมีเงินเก็บออมในแต่ละเดือนหรือไม่ () 1. ไม่มี () 2. มีประมาณ 1,000 - 5,000 บาทต่อเดือน () 3. มีประมาณ 5,001 - 10,000 บาทต่อเดือน () 4. มีมากกว่า 10,000 บาทต่อเดือน (โปรดระบุ).....บาทต่อเดือน | A14 | <input type="checkbox"/> 18 |
| 15. | ขอแนะนำเพิ่มเติมสำหรับการอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย | A15 | <input type="checkbox"/> 19 |

ส่วนที่ 2 ข้อมูลที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

| | | | |
|-----|--|-----|-----------------------------|
| 16. | ท่านได้ใช้อาคารพาณิชย์เป็นที่อยู่อาศัยด้วยใช่หรือไม่ () 1. ใช่ () 2. ไม่ใช่ | A16 | <input type="checkbox"/> 20 |
| 17. | ท่านอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์จนถึงปัจจุบันกี่ปี () 1. ไม่เกิน 5 ปี () 2. 6 - 10 ปี () 3. 11 - 15 ปี () 4. 16 - 20 ปี () 5. 20 - 25 ปี () 6. 25 ปีขึ้นไป (โปรดระบุ).....ปี | A17 | <input type="checkbox"/> 21 |
| 18. | อาคารพาณิชย์ที่ท่านอยู่อาศัยจำนวนกี่ชั้น (เศษของชั้นปัดเป็นเต็มชั้น) () 1. 2 ชั้น () 2. 3 ชั้น () 3. 4 ชั้น () 4. มากกว่า 4 ชั้นขึ้นไป (โปรดระบุ).....ชั้น | A18 | <input type="checkbox"/> 22 |
| 19. | อาคารพาณิชย์ที่ท่านอยู่อาศัยมีกี่คูหา () 1. 1 คูหา () 2. 2 คูหา () 3. 3 คูหา () 4. 4 คูหา () 5. มากกว่า 4 คูหา (โปรดระบุ).....คูหา . | A19 | <input type="checkbox"/> 23 |

| | | | |
|-----|---|-----|-----------------------------|
| 20. | <p>ส่วนประกอบของอาคารที่ต่อเติมเพิ่ม</p> <p>() 1. ชั้นลอย</p> <p>() 2. ห้องน้ำ</p> <p>() 3. ระเบียงหลัง</p> <p>() 4. ดาดฟ้า</p> <p>() 5. หลังคาคลุมทางเดิน</p> <p>() 6. อื่น ๆ (โปรดระบุ)</p> | A20 | <input type="checkbox"/> 24 |
| 21. | <p>การใช้ประโยชน์ในอาคารพาณิชย์เป็นแบบใด</p> <p>() 1. ใช้พักอาศัยทุกชั้น (ข้ามไปตอบ ข้อ 23)</p> <p>() 2. ประกอบการค้าชั้นล่าง ชั้นบนใช้พักอาศัย</p> <p>() 3. จอดรถยนต์ชั้นล่าง ชั้นบนใช้พักอาศัย</p> <p>() 4. เป็นที่เก็บของชั้นล่าง ชั้นบนใช้พักอาศัย</p> <p>() 5. ใช้เป็นที่ประกอบการกันแบ่งห้องให้เช่าอาศัย</p> <p>() 6. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....</p> | A21 | <input type="checkbox"/> 25 |
| 22. | <p>ลักษณะการประกอบการค้า</p> <p>() 1. จำหน่ายสินค้าเบ็ดเตล็ด ของชำ หนังสือ นาฬิกา-แว่นตา เสื้อผ้าเครื่องประดับ เพอร์นิเจอร์ สุรา-บุหรี น้ำอัดลม-น้ำดื่ม ฯลฯ</p> <p>() 2. จำหน่ายเสื้อผ้า และอุปกรณ์กีฬา หรือทำซัสน์สกรีน</p> <p>() 3. จำหน่ายอะไหล่ ชิ้นส่วนอุปกรณ์ เครื่องยนต์ ทั้งเก่าและใหม่</p> <p>() 4. จำหน่ายอุปกรณ์ฮาร์ดแวร์ อุปกรณ์ก่อสร้าง ไฟฟ้า ประปา เหล็กเส้น อลูมิเนียม</p> <p>() 5. จำหน่ายอาหาร เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม เบเกอรี่-ไอศกรีม ฟาสต์ฟู้ด ภัตตาคาร และจำหน่ายอาหารอื่น ๆ เป็นต้น</p> <p>() 6. บริการทั่วไป เช่น เสริมสวย ตัดเย็บเสื้อผ้า ถ่ายรูป ถ่ายเอกสารโรเนียว-พิมพ์เขียว ซ่อมรถยนต์ ติดตั้งชิ้นส่วนอะไหล่ อุปกรณ์รถยนต์ ออกร่อมเหล็ก โรงกลึง โรงพิมพ์ เป็นต้น</p> <p>() 7. บริการทางวิชาชีพ เช่น คลินิก ร้านขายยา บริการทางการแพทย์ สำนักงานกฎหมาย-บัญชี สถาบันการเงิน อื่น ๆ เป็นต้น</p> <p>() 8. บริการทางการศึกษา เช่น สอนวิชาชีพ สอนกวดวิชา เป็นต้น</p> <p>() 9. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....</p> | A22 | <input type="checkbox"/> 26 |
| 23. | <p>อัตราค่าเช่าปัจจุบันโดยประมาณ ต่อเดือนต่อคูหา</p> <p>() 1. ไม่เกิน 5,000 บาท (โปรดระบุ) บาท</p> <p>() 2. 5,000 - 7,500 บาท</p> <p>() 3. 7,501 - 10,000 บาท</p> <p>() 4. 10,001 -15,000 บาท</p> <p>() 5. 15,001 -17,500 บาท</p> <p>() 6. 17,501 -20,000 บาท</p> <p>() 7. มากกว่า 20,000 (โปรดระบุ) บาท</p> | A23 | <input type="checkbox"/> 27 |

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| 24. | <p>การอยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ของท่านสถานภาพใด</p> <p>() 1. เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p> <p>() 2. เช่า / เช่า / เช่า ต่อจากผู้ครอบครองอาคาร</p> <p>() 3. เช่ารายเดือนจากผู้ครอบครองอาคาร</p> <p>() 4. เป็นที่อยู่อาศัยที่ทำงานจัดให้</p> <p>() 5. อยู่ฟรี เพราะ (โปรดระบุ).....</p> | A24 | <input type="checkbox"/> 28 |
| 25. | <p>ปัจจุบันท่านทำสัญญาเช่ากับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ถึงระยะสิ้นสุดการเช่าเมื่อใด</p> <p>() 1. ปีพ.ศ. 2541 () 2. ปีพ.ศ. 2542</p> <p>() 3. ปีพ.ศ. 2543 () 4. ปีพ.ศ. 2544</p> <p>() 5. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....</p> | A25 | <input type="checkbox"/> 29 |
| 26. | <p>อะไรเป็นสาเหตุของใจที่สำคัญที่ท่านตัดสินใจเลือกพักอาศัยในอาคารพาณิชย์</p> <p>() 1. ราคาเช่าถูก</p> <p>() 2. สะดวกในการทำธุรกิจการค้า</p> <p>() 3. พื้นที่ใช้สอย</p> <p>() 4. ทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางเมือง</p> <p>() 5. การเดินทางสะดวก</p> <p>() 6. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....</p> | A26 | <input type="checkbox"/> 30 |
| 27 | <p>อาคารพาณิชย์ที่ท่านอาศัยอยู่ในปัจจุบันมีปัญหาเรื่องใดบ้าง(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)</p> <p>() 1. ไม่มี () 2. สภาพอาคาร</p> <p>() 3. ถนนและทางเท้า () 4. ที่จอดรถ-การจราจร</p> <p>() 5. ไฟฟ้า - ประปา - โทรศัพท์ () 6. ชยะ กลิ่น มลพิษ เสียง</p> <p>() 7. สภาพแวดล้อม () 8. ความปลอดภัย</p> <p>() 9. ค่าเช่า () 10. ระยะเวลาเช่า</p> <p>() 11. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....</p> | A27 | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 31-32 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 33-34 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 35-36 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 37-38 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 39-40 <input type="checkbox"/> 41 |

ส่วนที่ 3 หากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พัฒนาที่ดินตามแผนแม่บท ในบริเวณที่ทำนอยุ่อาศัย จะมี
ผลกระทบต่อท่านมากน้อยเพียงใด

28. ก. ด้านกายภาพ

| รายการ | ระดับของผลกระทบ | | | | | A28 |
|--|------------------|------------|----------------|-------------|---------------------|-----------------------------|
| | มากที่สุด (5) | มาก (4) | ปานกลาง (3) | น้อย (2) | ไม่มีผลกระทบ (1) | |
| 28.1 ต้องหาที่อยู่อาศัยใหม่ | () | () | () | () | () | <input type="checkbox"/> 42 |
| 28.2 ต้องหารูปแบบพื้นที่ใช้สอยใหม่ให้เหมาะสม | () | () | () | () | () | <input type="checkbox"/> 43 |
| 28.3 ความสะดวกต่อการเข้าถึง | () | () | () | () | () | <input type="checkbox"/> 44 |
| 28.4 ความคุ้นเคยกับสิ่งอำนวยความสะดวก | () | () | () | () | () | <input type="checkbox"/> 45 |
| 28.5 สภาพสิ่งแวดล้อม | () | () | () | () | () | <input type="checkbox"/> 46 |
| 28.6 สภาพที่ตั้งการค้า | () | () | () | () | () | <input type="checkbox"/> 47 |
| 28.7 ทำเลย่านประกอบการ | () | () | () | () | () | <input type="checkbox"/> 48 |
| 28.8 อื่น ๆ (โปรดระบุ) | () | () | () | () | () | <input type="checkbox"/> 49 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

29. ข. ด้านสังคม

| รายการ | ระดับของผลกระทบ | | | | | A29 |
|--|------------------|------------|----------------|-------------|---------------------|-----------------------------|
| | มากที่สุด (5) | มาก (4) | ปานกลาง (3) | น้อย (2) | ไม่มีผลกระทบ (1) | |
| 29.1 ปัญหาด้านสังคมญาติพี่น้อง และเพื่อนบ้านใหม่ | () | () | () | () | () | <input type="checkbox"/> 50 |
| 29.2 ห่างไกลจากแหล่งงานที่เกี่ยวข้อง | () | () | () | () | () | <input type="checkbox"/> 51 |
| 29.3 ลูกค้ายามี และไม่คุ้นเคย | () | () | () | () | () | <input type="checkbox"/> 52 |
| 29.4 ความคุ้นเคยที่อยู่เดิม | () | () | () | () | () | <input type="checkbox"/> 53 |
| 29.5 กระทั่งถึงสภาพจิตใจ | () | () | () | () | () | <input type="checkbox"/> 54 |
| 29.6 ความพึงพอใจ ความสุข | () | () | () | () | () | <input type="checkbox"/> 55 |
| 29.7 อื่น ๆ (โปรดระบุ) | () | () | () | () | () | <input type="checkbox"/> 56 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

30. ค. ด้านเศรษฐกิจ

| รายการ | ระดับของผลกระทบ | | | | | A30 | |
|---|------------------|------------|----------------|-------------|----------------------|-----|-----------------------------|
| | มากที่สุด (5) | มาก (4) | ปานกลาง (3) | น้อย (2) | ไม่มีผล กระทบ (1) | | |
| 30.1 รายจ่ายเพิ่ม | () | () | () | () | () | | <input type="checkbox"/> 57 |
| 30.2 รายได้ลด | () | () | () | () | () | | <input type="checkbox"/> 58 |
| 30.3 ผลกระทบต่อค่าครองชีพ | () | () | () | () | () | | <input type="checkbox"/> 59 |
| 30.4 ผลกระทบต่ออาชีพ | () | () | () | () | () | | <input type="checkbox"/> 60 |
| 30.5 ผลกระทบต่อการประกอบการ | () | () | () | () | () | | <input type="checkbox"/> 61 |
| 30.6 ผลกระทบต่อการบริโภค | () | () | () | () | () | | <input type="checkbox"/> 62 |
| 30.7 ผลกระทบต่อความไม่มั่นคงด้านการเงิน | () | () | () | () | () | | <input type="checkbox"/> 63 |
| 30.8 อื่น ๆ (โปรดระบุ)..... | | | | | | | <input type="checkbox"/> 64 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

ID 1-3 2 4

ส่วนที่ 4 ข้อมูลที่อยู่อาศัยในอนาคต

| | | สำหรับผู้วิจัย | |
|----|---|----------------|----------------------------|
| | | รหัส | สดมภ์ |
| 31 | ท่านคิดจะหาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่เมื่อใด () 1. ภายในปี 2541 () 2. ภายในปี 2542 () 3. ภายในปี 2543 () 4. ภายในปี 2544 () 5. เมื่อจุฬาลงกรณ์ไม่ต่อสัญญาเช่าให้ () 6. อื่น ๆ (โปรดระบุ)..... | A31 | <input type="checkbox"/> 5 |
| 32 | การที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ไม่ต่อสัญญาเช่า มีส่วนในการตัดสินใจที่จะหาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ หรือไม่ () 1. มี () 2. ไม่มี () 3. อื่น ๆ (โปรดระบุ)..... | A32 | <input type="checkbox"/> 6 |

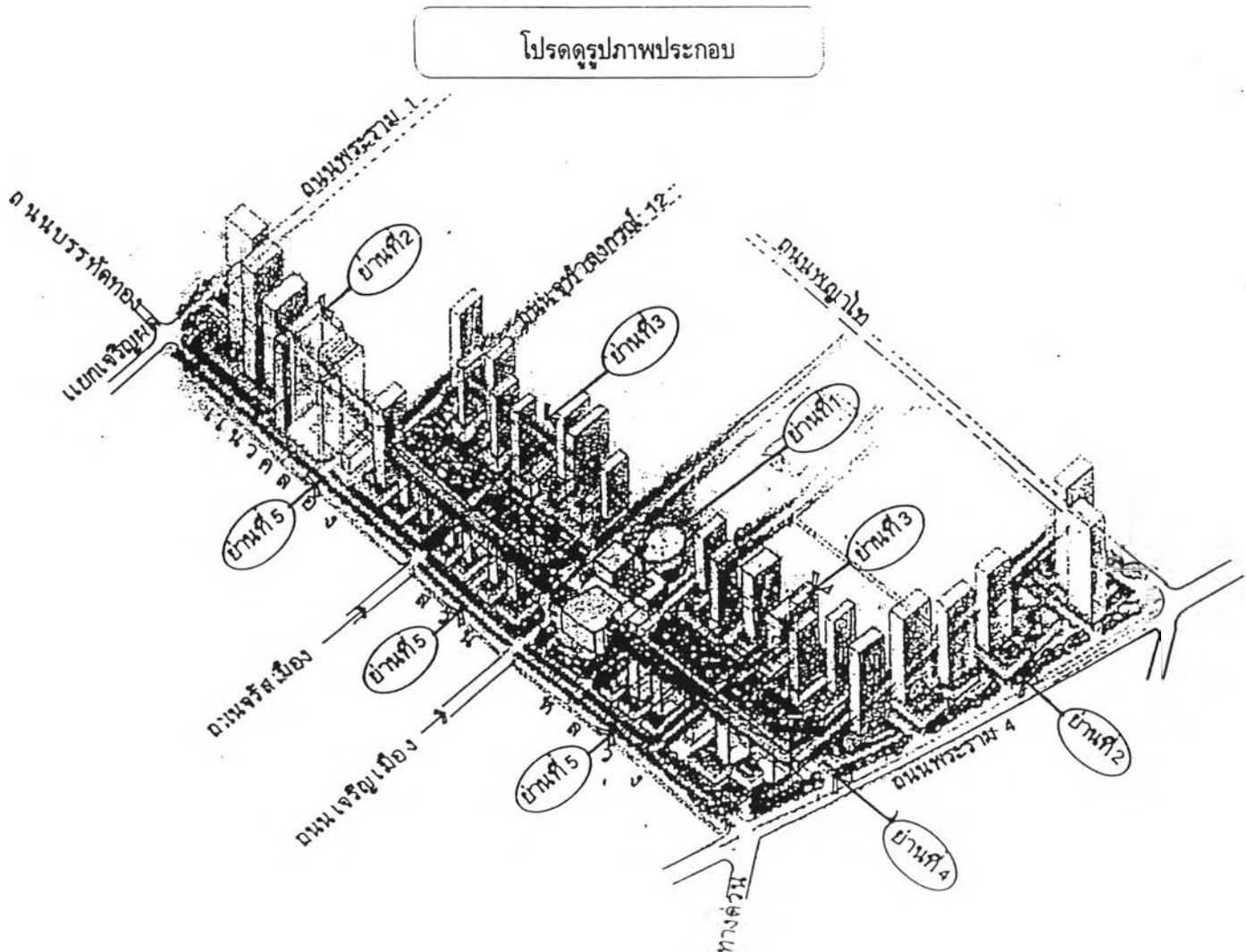
| | | | |
|----|--|-----|--|
| 33 | <p>ท่านจะใช้วิธีการอย่างไรในการโยกย้ายหรือการหาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่</p> <p>() 1. สร้างเอง</p> <p>() 2. หาซื้อใหม่จากโครงการจัดสรร</p> <p>() 3. เช่า/เช่าต่อจากเจ้าของ</p> <p>() 4. หาซื้อที่อยู่อาศัยมือสอง</p> <p>() 5. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....</p> | A33 | <input type="checkbox"/> 7 |
| 34 | <p>ลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ที่ท่านมีโครงการจะซื้อคือ</p> <p>() 1. บ้านเดี่ยว</p> <p>() 2. ทาวน์เฮ้าส์</p> <p>() 3. อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)</p> <p>() 4. อาคารพาณิชย์ (ตึกแถว)</p> <p>() 5. โฮมออฟฟิศ</p> <p>() 6. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....</p> | A34 | <input type="checkbox"/> 8 |
| 35 | <p>สาเหตุที่ท่านเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ ตามลักษณะ ข้อ 34 เพราะ <u>โปรดเรียงลำดับความสำคัญ 1, 2 และ 3</u></p> <p>.... 01. พอเหมาะกับกำลังเงิน</p> <p>.... 02. ระดับราคา/เงื่อนไขการชำระเงิน</p> <p>.... 03. เหมาะสมกับธุรกิจค้าขาย</p> <p>.... 04. สิ่งอำนวยความสะดวก</p> <p>.... 05. ทำเลที่ตั้งเหมาะสม</p> <p>.... 06. ใกล้ที่ทำงาน/โรงเรียนบุตร-หลาน</p> <p>.... 07. เข้ากับขนาดครอบครัวได้</p> <p>.... 08. ชื่อเสียงโครงการ</p> <p>.... 09. ชอบรูปแบบที่คิดไว้</p> <p>.... 10. การบริการหลังการขาย</p> <p>.... 11. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....</p> | A35 | <input type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 10 <input type="checkbox"/> 11 |

| | | | |
|----|--|-----|---|
| 36 | <p>ที่อยู่อาศัยใหม่ที่ท่านต้องการอยู่ในย่านบริเวณใด</p> <p>() 1. กรุงเทพฯ ย่านธุรกิจ พระนคร ป้อมปราบ สัมพันธวงศ์ ดุสิต คลองสาน ธนบุรี บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ บางพลัด เขียวราช พญาไท ราชเทวี ปทุมวัน บางรัก สาทร ยานนาวา ห้วยขวาง คลองเตย บางคอแหลม วัฒนา</p> <p>() 2. กรุงเทพฯ ดอนบม ย่านลาดพร้าว บางเขน สายไหม ดอนเมือง หลักสี่ นนทบุรี ปากเกร็ด ลำลูกกา ปทุมธานี ัญบุรี สามโคก</p> <p>() 3. กรุงเทพฯ ตะวันออกเฉียงเหนือ ย่านบางกะปิ บึงกุ่ม มีนบุรี วังทองหลาง คลองสามวา สะพานสูง คันนายาว หนองจอก</p> <p>() 4. กรุงเทพฯ ตะวันออก ย่านพระโขนง ประเวศ ลาดกระบัง สมุทรปราการ บางพลี ปากน้ำ บางนา</p> <p>() 5. กรุงเทพฯ ตอนใต้ ย่านราษฎร์บูรณะ จอมทอง บางขุนเทียน พระประแดง อ้อมน้อย สมุทรสาคร ทุ่งครุ บางบอน</p> <p>() 6. กรุงเทพฯ ตะวันตก ย่านตลิ่งชัน ภาษีเจริญ หนองแขม สามพราน นครชัยศรี บางกรวย บางบัวทอง บางใหญ่ ไทรน้อย ทวีวัฒนา บางแค</p> <p>() 7. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....</p> | A36 | <input type="checkbox"/> 12 |
| 37 | <p>สาเหตุสำคัญที่เลือกย่านดังกล่าว ตามข้อ 36 ได้แก่ <u>โปรดเรียงลำดับความสำคัญ 1, 2 และ 3</u></p> <p>.... 01. ราคาเหมาะสม</p> <p>.... 02. ทำเลเหมาะสม</p> <p>.... 03. สิ่งอำนวยความสะดวกและสภาพแวดล้อมที่ดี</p> <p>.... 04. ความสะดวกในการเดินทางและการจราจร</p> <p>.... 05. มีความมั่นคง และปลอดภัย</p> <p>.... 06. สาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ทางด่วน และ รถไฟฟ้า</p> <p>.... 07. สาธารณูปการ และสถานที่ราชการที่สำคัญ</p> <p>.... 08. ใกล้ที่ทำงานและสถานศึกษาของบุตร-หลาน</p> <p>.... 09. ความใกล้ชิด พ่อแม่ ญาติพี่น้อง และกลุ่มเพื่อนบ้านเดิม</p> <p>.... 10. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....</p> | A37 | <input type="checkbox"/> 13 <input type="checkbox"/> 14 <input type="checkbox"/> 15 |

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีโครงการจัดทำแผนแม่บท (Master Plan) การพัฒนาที่ดินบริเวณเขตพาณิชย์ ซึ่งเป็นบริเวณที่ทันสมัยและประกอบการค้าอยู่ในปัจจุบันนี้ โดยมีเป้าหมายเบื้องต้นให้เป็นองค์ประกอบสำคัญ เพื่อลักษณะของเมืองในเมือง (City Within City) คือมีองค์ประกอบต่าง ๆ ครอบคลุมสมบูรณ์ในตัวเอง ซึ่งมีทั้งพื้นที่พักอาศัย พักผ่อน ธุรกิจ บริการชุมชน โดยแบ่งการพัฒนาเป็น 5 ย่าน (Zone) ได้แก่

- ย่านที่ 1 ศูนย์ภูมิไทย
- ย่านที่ 2 อาคารสำนักงาน
- ย่านที่ 3 อาคารชุดพักอาศัย
- ย่านที่ 4 ธุรกิจแบบผสม
- ย่านที่ 5 อาคารพาณิชย์ตามแนวถนนบรมราชดทรง (ฝั่งตะวันออก)

พร้อมทั้งมีพื้นที่เปิดโล่งในอัตราส่วนร้อยละ 40 ของพื้นที่ทั้งหมดมีการออกแบบให้มีเอกลักษณ์ คุณค่าทางสถาปัตยกรรม ภูมิสถาปัตยกรรม เพื่อเสริมสร้างคุณภาพชีวิตในการให้บริการที่เป็น ประโยชน์แก่ชุมชน และสังคมตอบสนองการเชื่อมต่อการเป็นเมืองมหาวิทยาลัย เพื่อความสอดคล้องต่อเนื่องกับกิจกรรมการศึกษาของมหาวิทยาลัย และที่สำคัญเป็นการเฉลิมพระเกียรติการครองราชย์ของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 9 มีอาคารส่วนหนึ่งเป็นเอกลักษณ์ในลักษณะศูนย์ภูมิไทยพัฒนาเพื่อแสดงนิทรรศการ ผลงาน และแนวพระราชดำริสของพระองค์ ทั้งเป็นศูนย์กลางการขึ้นอนาคต (Future Oriented Center)



| | | | |
|-----|---|-----|---|
| 38. | <p>หลังจากที่มีโครงการจัดทำแผนแม่บท และมีการพัฒนาที่ดินเกิดขึ้นดังกล่าว ท่านคิดว่าจะมาที่โครงการหรือไม่</p> <p>() 1. มาแน่นอน</p> <p>() 2. คาดว่าจะมา</p> <p>() 3. ไม่แน่ใจว่าจะมา</p> <p>() 4. คาดว่าจะไม่มา (ข้ามไปตอบข้อ 40)</p> <p>() 5. ไม่มาแน่นอน (ข้ามไปตอบข้อ 40)</p> | A38 | <input type="checkbox"/> 16 |
| 39. | <p>สาเหตุสำคัญที่ทำให้ท่านจะมายังโครงการพัฒนาที่ดินตามข้อ 38 ได้แก่</p> <p><u>โปรดเรียงลำดับความสำคัญเพียง 1.2 และ 3</u></p> <p>..... 01. องค์กรประกอบในพื้นที่ที่น่าสนใจ</p> <p>..... 02. ผูกพันกับพื้นที่อยู่อาศัยเดิม</p> <p>..... 03. ทำเลที่ตั้งสะดวกเหมาะสมที่จะมาร่วมกิจกรรม</p> <p>..... 04. ชื่อเสียงของมหาวิทยาลัยและผู้ลงทุน</p> <p>..... 05. เพราะจะเช่า/ซื้อที่ประกอบการและที่พักอาศัยเมื่อมีโครงการเกิดขึ้น</p> <p>..... 06. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....</p> | A39 | <input type="checkbox"/> 17 <input type="checkbox"/> 18 <input type="checkbox"/> 19 |
| 40. | <p>หากมีโครงการพัฒนาที่ดินใหม่เกิดขึ้นดังกล่าว ท่านมีความสนใจที่จะเช่า/ซื้อในโครงการหรือไม่</p> <p>() 1. สนใจ</p> <p>() 2. ไม่สนใจ เพราะ..... (ข้ามไปตอบ ข้อ 44)</p> <p>() 3. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....</p> | A40 | <input type="checkbox"/> 20 |
| 41. | <p>ลักษณะของอาคารหรือพื้นที่ ที่ท่านให้ความสนใจที่เช่า/ซื้อ คือ</p> <p>() 1. อาคารสำนักงาน (ชั้นล่าง, และชั้น 2 เป็นพื้นที่ค้าขาย)</p> <p>() 2. อาคารชุดพักอาศัย</p> <p>() 3. ธุรกิจผสม (ห้างสรรพสินค้า, ซุปเปอร์มาเก็ต)</p> <p>() 4. อาคารพาณิชย์ริมถนนบรรทัดทอง (ฝั่งตะวันตก)</p> <p>() 5. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....</p> | A41 | <input type="checkbox"/> 21 |
| 42. | <p>หากท่านเลือกเช่า/ซื้อ พื้นที่โครงการตามข้อ 41 เพราะเหตุใด <u>โปรดเรียงลำดับความสำคัญเพียง 1.2 และ 3</u></p> <p>..... 01. รูปแบบเหมาะสมกับกิจการ</p> <p>..... 02. ทำเลที่ตั้งเหมาะสม</p> <p>..... 03. ราคาที่จะสามารถเช่า/ซื้อได้</p> <p>..... 04. การจราจร การเข้าถึงได้สะดวก</p> <p>..... 05. สิ่งอำนวยความสะดวกใกล้เคียงทั้งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ</p> <p>..... 06. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....</p> | A42 | <input type="checkbox"/> 22 <input type="checkbox"/> 23 <input type="checkbox"/> 24 |

| | | | |
|-----|--|-----|-----------------------------|
| 43. | <p>ราคาที่ท่านคาดว่าจะเช่า/ซื้อพื้นที่ในโครงการดังกล่าว</p> <p>() 1. ไม่เกิน 200 บาทต่อตารางเมตร</p> <p>() 2. 201-300 บาทต่อตารางเมตร</p> <p>() 3. 301-400 บาทต่อตารางเมตร</p> <p>() 4. 401-500 บาทต่อตารางเมตร</p> <p>() 5. เกิน 501 บาทต่อตารางเมตร(โปรดระบุ).....บาทต่อตารางเมตร</p> | A43 | <input type="checkbox"/> 25 |
| 44. | <p>ในโครงการพัฒนาที่ดินควรมีการอนุรักษ์และเก็บอะไรไว้เพื่อประโยชน์ของพื้นที่โครงการ</p> <p>() 1. ส막คม, ศาลเจ้า</p> <p>() 2. ตลาดสดสามย่าน ,สะพานเหล็ก, ตลาดสวนหลวง</p> <p>() 3. โรงเรียนสวนหลวง,โรงเรียนปทุมวัน</p> <p>() 4. สถานีตำรวจ, สำนักงานเขต, ศูนย์บริการของกรุงเทพมหานคร</p> <p>() 5. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....</p> | A44 | <input type="checkbox"/> 26 |
| 45. | <p>หากท่านเป็นผู้ที่จะลงทุนพัฒนาที่ดินตามแผนแม่บท จะเริ่มพัฒนาบริเวณใดก่อนเป็นอันดับแรก</p> <p>() 1. สามย่าน</p> <p>() 2. สะพานเหล็ก</p> <p>() 3. สวนหลวง</p> <p>() 4. เจริญผล</p> <p>() 5. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....</p> | A45 | <input type="checkbox"/> 27 |
| 46. | <p>ข้อคิดเห็นกับแผนแม่บทในการพัฒนาที่ดินบริเวณนี้</p> <p>() 1. เห็นด้วย</p> <p>() 2. ไม่เห็นด้วย</p> <p>() 3. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....</p> | A46 | <input type="checkbox"/> 28 |

แบบบันทึกสรุปการสัมภาษณ์

ชื่อผู้ให้ข้อมูล

.....

ตำแหน่งของผู้ให้ข้อมูล

.....

สถานที่ทำงาน.....

.....

เมื่อจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณเขตพาณิชย์ตามแผนแม่บท (Master Plan) ท่านคิดว่า จะทำให้เกิดผลกระทบต่อผู้เช่าอาคารพาณิชย์ที่อยู่อาศัยและประกอบการค้า ด้านใดบ้าง และมากน้อยเพียงไร

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

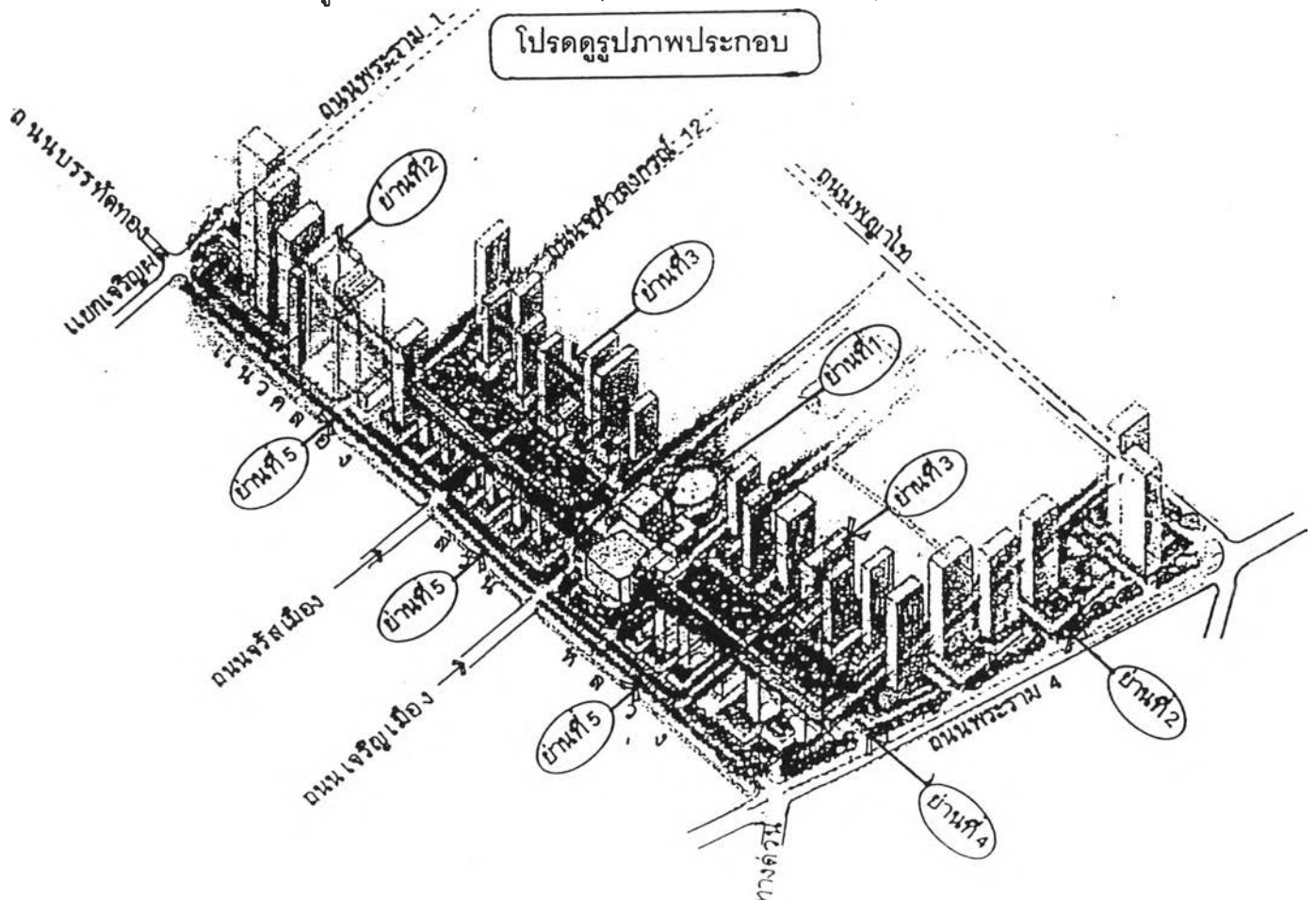
.....

ข้อมูลทั่วไปเพื่อประกอบการสัมภาษณ์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีโครงการจัดทำแผนแม่บท (Master Plan) การพัฒนาที่ดิน บริเวณเขตพาณิชย์ เนื้อที่โดยประมาณ 276 ไร่ ซึ่งเป็นบริเวณที่มีอาคารพาณิชย์เพื่อพักอาศัยและ ประกอบการค้าอยู่ในปัจจุบันนี้ โดยมีเป้าหมายเบื้องต้นให้เป็นองค์ประกอบสำคัญ เพื่อลักษณะ ของเมืองในเมือง (City Within City) คือมีองค์ประกอบต่าง ๆ ครบถ้วนสมบูรณ์ในตัวเอง ซึ่งมีทั้ง พื้นที่พักอาศัย พักผ่อน ธุรกิจ บริการชุมชนโดยแบ่งการพัฒนาเป็น 5 ย่าน (Zone) ได้แก่

| | | | |
|-----------|--|-----------|---------------|
| ย่านที่ 1 | ศูนย์ภูมิไทย | ย่านที่ 2 | อาคารสำนักงาน |
| ย่านที่ 3 | อาคารชุดพักอาศัย | ย่านที่ 4 | ธุรกิจแบบผสม |
| ย่านที่ 5 | อาคารพาณิชย์ตามแนวถนนบรรทัดทอง (ฝั่งตะวันตก) | | |

พร้อมทั้งมีพื้นที่เปิดโล่งในอัตราส่วนร้อยละ 40 ของพื้นที่ทั้งหมดมีการออกแบบ ให้มีเอกลักษณ์คุณค่าทางสถาปัตยกรรม ภูมิสถาปัตย์ เพื่อเสริมสร้างคุณภาพชีวิตในการให้ บริการที่เป็นประโยชน์แก่ชุมชน และสังคมตอบสนองการเชื่อมต่อการเป็นเมืองมหาวิทยาลัย เพื่อ ความสอดคล้องต่อเนื่องกับกิจกรรมการศึกษาของมหาวิทยาลัย และที่สำคัญเป็นการเฉลิมพระ เกียรติการครองราชย์ของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 9 มีอาคารส่วนหนึ่งเป็น เอกลักษณ์ในลักษณะศูนย์ภูมิไทยพัฒนาเพื่อแสดงนิทรรศการ ผลงาน และแนวพระราชดำริของ พระองค์ ทั้งเป็นศูนย์กลางการขึ้นอนาคต (Future Oriented Center)



| อาคารที่หยุดการก่อสร้างในเขตปทุมวัน | | |
|-------------------------------------|---------------------|-----------|
| อาคาร | ประเภท | จำนวนชั้น |
| สนง. ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ | อาคารพักอาศัย | 7 |
| จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย | อาคารพักอาศัย | 5 |
| บมจ. แอสเสอรี่ | อาคารพักอาศัย | 8 |
| สนง. ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ | อาคารพักอาศัย | 9 |
| บจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ | อาคารพักอาศัย | 7 |
| บจ. ไฟร์ พี กรุ๊ป | อาคารพักอาศัย, สนง. | 19 |
| สนง. ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ | อาคารสนง. พาณิชย์ | 43 |
| สนง. ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ | อาคารพักอาศัย | 63 |
| สนง. ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ | อาคารพักอาศัย | 25 |
| จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย | อาคารพาณิชย์, สนง. | 40 |
| สนง. พระคลังท้องที่สำนักพระราชวัง | อาคารพักอาศัย | 49 |
| บมจ. แอสเสอรี่ | อาคาร สนง. | 24 |
| บ. เวฟ ดี เวลลอปเม้นท์ | อาคารสนง. พาณิชย์ | 20 |
| บจ. เฟลิมจิตอาเขต | อาคารสนง พาณิชย์ | 35 |
| บจ. อาคารวรรณาเพลส | อาคารพักอาศัย | 25 |
| สนง. ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ | อาคารพักอาศัย | 28 |

ที่มา : นิตยสารข่าวช่าง ก.ย 41

ข้อมูลหน้า 44 สํารวจโดยสำนักงานโยธา เมื่อ ก.ค 41

ประวัติผู้เขียน

นายสมจิต ชูเพชร เกิดวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2500 ที่บ้านเลขที่ 12 หมู่ที่ 5 ตำบลคลองศก อำเภอนพม จังหวัดสุราษฎร์ธานี สำเร็จการศึกษาปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต แขนงวิชาการจัดการงานก่อสร้าง วิชาเอกการจัดการงานก่อสร้าง มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช ในปีการศึกษา 2537 และ วิทยาศาสตร์บัณฑิต โปรแกรมวิชาเทคโนโลยีอุตสาหกรรม สาขาวิชาวิทยาศาสตร์ สถาบันราชภัฏเพชรบุรีวิทยาเขตลพบุรี ในปีการศึกษา 2538 และเข้าศึกษาต่อระดับปริญญาโทในหลักสูตรเคหะพัฒน์ศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ พ.ศ. 2539 ปัจจุบันรับราชการที่ สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ตำแหน่ง หัวหน้าแผนกอาคารพาณิชย์

