

ผลกระทบของแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยต่อการเปลี่ยนแปลงเชิง  
กายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ในเขตพาณิชยกรรมสวนหลวง-สามย่าน ในช่วงเปลี่ยนผ่าน



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการวางแผนภาคและเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2561  
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE IMPACTS OF CHULALONGKORN UNIVERSITY'S REDEVELOPMENT MASTER PLAN ON  
PHYSICAL, ECONOMIC, AND SOCIAL ASPECTS IN SUAN LUANG-SAM YAN COMMERCIAL  
AREAS ON TRANSITION PERIOD



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning in Urban and Regional  
Planning

Department of Urban and Regional Planning

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2018

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ผลกระทบของแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยต่อการเปลี่ยนแปลงเชิงกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ในเขตพาณิชยกรรมสวนหลวง-สามย่าน ในช่วงเปลี่ยนผ่าน

โดย

น.ส.ฐานิตา แก้วกลัด

สาขาวิชา

การวางแผนภาคและเมือง

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

ดร.พรสรร วิเชียรประดิษฐ์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจฤดี)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร.พนิต ภูจันดา)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
(ดร.พรสรร วิเชียรประดิษฐ์)

..... กรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ไซศรี ภัคดีสุขเจริญ)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(รองศาสตราจารย์ ดร.ยงฉนิศร์ พิมลเสถียร)

ฐานิตา แก้วกลัด : ผลกระทบของแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยต่อการเปลี่ยนแปลงเชิงกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ในเขตพาณิชย์กรรมสวนหลวง-สามย่าน ในช่วงเปลี่ยนผ่าน. ( THE IMPACTS OF CHULALONGKORN UNIVERSITY'S REDEVELOPMENT MASTER PLAN ON PHYSICAL, ECONOMIC, AND SOCIAL ASPECTS IN SUAN LUANG-SAM YAN COMMERCIAL AREAS ON TRANSITION PERIOD) อ.ที่ปรึกษาหลัก : ดร.พรสวรรค์ วิเชียรประดิษฐ์

งานวิจัยนี้ศึกษาผลกระทบจากการพัฒนาพื้นที่ตามแผนแม่บทของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในพื้นที่สวนหลวง-สามย่าน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษารูปแบบการพัฒนาที่เกิดขึ้น การโยกย้ายผู้เช่าเดิมในพื้นที่ และการเข้ามาของผู้เช่าใหม่ และศึกษาการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมที่เกิดขึ้นจากโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณสวนหลวง-สามย่าน ตามแผนแม่บทฯ ในช่วงเปลี่ยนผ่าน ซึ่งเป็นช่วงเริ่มต้นของการโยกย้ายของผู้เช่าบางส่วนเข้าไปในพื้นที่ที่รองรับการโยกย้ายชั่วคราว เพื่อนำพื้นที่มาพัฒนาแบบรีอแล้วสร้างใหม่

การพัฒนาที่เกิดขึ้นทำให้ผู้เช่าเดิมที่ได้รับผลกระทบต้องโยกย้ายการประกอบกิจการไปยังโครงการพัฒนาใหม่ที่รองรับ ตามนโยบายของแผนแม่บทฯ ซึ่งจะคัดเลือกกิจการบางประเภทของผู้เช่าให้อยู่ต่อในพื้นที่ได้ โดยจะได้รับสิทธิและเงื่อนไขในการพิจารณาจากสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งพื้นที่ที่สามารถรองรับการโยกย้ายของผู้เช่าเดิม มีด้วยกัน 3 พื้นที่ ได้แก่ โครงการสวนหลวงสแควร์ โครงการ Stadium One และตึกแถวริมถนนบรรทัดทอง

ผลการศึกษา พบว่า หลังการโยกย้ายทำให้ผู้เช่ามีรายรับมากขึ้น แต่ด้วยค่าเช่าใหม่มีราคาสูงขึ้น ประกอบกับผู้เช่าได้ลงทุนทำร้านใหม่ จึงทำให้เงินออมของผู้เช่าส่วนใหญ่เท่าเดิม ทั้งนี้กลุ่มที่มีปัญหาในเรื่องรายได้และเงินออมมากที่สุด คือ กลุ่มผู้เช่าที่ประกอบกิจการประเภทจำหน่ายเสื้อผ้าและอุปกรณ์กีฬาที่โยกย้ายไปยังตึกแถวริมถนนบรรทัดทอง ส่วนทางด้านสังคม ความสัมพันธ์ของผู้เช่ากับร้านค้าโดยรอบเดิมลดลง เนื่องจากแยกย้ายกระจายกันไปประกอบกิจการตามหมอนต่างๆ และผู้เช่าส่วนใหญ่ยังไม่ได้สร้างความสัมพันธ์กับร้านค้าโดยรอบใหม่ เพราะเพิ่งย้ายมาประกอบกิจการในที่แห่งใหม่ได้ไม่นาน

สาขาวิชา การวางแผนภาคและเมือง  
ปีการศึกษา 2561

ลายมือชื่อนิสิต .....  
ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก .....

# # 5873309125 : MAJOR URBAN AND REGIONAL PLANNING

KEYWORD:

Thanita Kaewklad : THE IMPACTS OF CHULALONGKORN UNIVERSITY'S REDEVELOPMENT MASTER PLAN ON PHYSICAL, ECONOMIC, AND SOCIAL ASPECTS IN SUAN LUANG-SAM YAN COMMERCIAL AREAS ON TRANSITION PERIOD. Advisor: Pornsan Vichienpradit, Ph.D.

This research studied on the impacts of Chulalongkorn University's Redevelopment Master Plan in Suan Luang-Sam Yan area. The objectives are to follow up development plans, relocation of tenants within the area and entry of new tenants, and to study the physical, economic and social changes affected from development project in Suan Luang-Sam Yan area on transition period of the present master plan, when some tenants had moved into temporarily developed areas in order to acquire land for redevelopment.

The development has affected former tenants to relocate their businesses to the temporarily developed area according to the policy the master plan. Some selected business types were privileged by the Property Management of Chulalongkorn University to move and stay within the area under certain conditions. There are three specific areas that could absorb transferring of existing tenants, namely Suan Luang Square, Stadium One Project, and rows of shophouse buildings on Banthat Thong Road.

It is found that after relocation, most of the made more income; however, the higher rental prices and renovation costs even out their profits, and their saving did not increase. The group that confronted income and saving problems most were clothing and sports equipment businesses which move to shophouse buildings along Banthat Thong Road. For social aspect, interactions and relationship between tenants have decreased due to dispersing from their original areas. Most of the business owners have not yet established new relationships with the surrounding tenants because the instant moving and unfamiliarity.

Field of Study:      Urban and Regional Planning      Student's Signature .....

Academic Year:      2018      Advisor's Signature .....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี เพราะได้รับความกรุณาจากผู้มีพระคุณหลายท่าน ทำให้สามารถบรรลุถึงจุดหมายของการศึกษา ขอกราบขอบพระคุณบุคคลท่านแรก ดร.พรสรร วิเชียรประดิษฐ์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ได้กรุณาสละเวลาอันมีค่าในการให้คำปรึกษา คำแนะนำ และข้อคิดเห็นต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาในครั้งนี้ รวมถึงแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ในแต่ละขั้นตอน เพื่อให้การเขียนวิทยานิพนธ์นี้สมบูรณ์ที่สุด นอกจากนี้ขอกราบขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ ดร.พนิต ภูจินดา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ไชศรี ภักดีสุขเจริญ และรองศาสตราจารย์ ดร.ยงฉนิศร์ พิมลเสถียร ที่ให้เกียรติเป็นประธานและคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้

ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่จากสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่เอื้อเฟื้อข้อมูลอันเป็นประโยชน์อย่างมากในการทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้ ตลอดจนผู้เช่าเพื่อพาณิชยกรรมในพื้นที่เขตพาณิชยกรรมสวนหลวง-สามย่าน ที่สละเวลาในการตอบแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์ ที่ทำให้วิทยานิพนธ์นี้บรรลุตามวัตถุประสงค์ของการศึกษาที่ตั้งไว้แต่ต้น

ขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณพี่ พี่สาว และคุณแฟน ที่คอยให้กำลังใจ ให้ความช่วยเหลือ และสนับสนุนตลอดระยะเวลาที่ศึกษา ซึ่งเป็นกำลังสำคัญที่ทำให้การทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี



ฐานิตา แก้วก๊าด

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฉ
สารบัญภาพ.....	ฐ
สารบัญแผนผัง.....	1
สารบัญแผนภูมิ.....	1
บทที่ 1.....	1
บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 คำถามงานวิจัย.....	3
1.3 สมมติฐาน.....	3
1.4 วัตถุประสงค์.....	3
1.5 ขอบเขตการศึกษา.....	4
1.5.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา.....	4
1.5.2 ขอบเขตด้านพื้นที่.....	4
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
1.7 ข้อตกลงเบื้องต้น.....	6
1.8 นิยามศัพท์.....	6
บทที่ 2.....	7

ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	7
2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเมือง.....	7
2.1.2 การพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	11
2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับเงินตรึฟิเคชัน.....	11
2.2.1 ความหมายของเงินตรึฟิเคชัน.....	11
2.2.2 ผลกระทบของเงินตรึฟิเคชัน.....	13
2.2.3 เงินตรึฟิเคชันกับการฟื้นฟูเมือง.....	14
2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับผู้เช่า.....	16
2.3.1 สาเหตุของการโยกย้าย.....	17
2.3.2 ปัจจัยการเลือกที่ประกอบการ.....	17
2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลง.....	18
2.4.1 ผลกระทบทางเศรษฐกิจและตัวชี้วัด.....	19
2.4.2 ผลกระทบทางสังคม.....	20
2.5 แนวความคิดของผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	21
2.5.1 ผังแม่บทในอดีตที่ผ่านมา.....	23
2.5.1.1 ผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2529.....	24
2.5.1.2 Commercial Zone Development Master Plan For Chulalongkorn University (ผังฝรั่งเศส) พ.ศ. 2539.....	26
2.5.1.3 ผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2543.....	28
2.5.1.4 โครงการทบทวนแผนแม่บท (Master Plan) การพัฒนาเขตพาณิชย์ของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2552.....	29
2.5.1.5 ผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี.....	31
2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	35
2.6.1 งานวิจัยเกี่ยวกับเงินตรึฟิเคชัน.....	35



2.6.2 งานวิจัยที่เกี่ยวกับการอยู่อาศัยในพื้นที่สวนหลวง – สามย่าน .....	36
บทที่ 3 .....	39
ระเบียบวิธีวิจัย .....	39
3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	39
3.2 ตัวแปรและตัวชี้วัด .....	40
3.3 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล .....	40
3.4 หน่วยวิเคราะห์.....	41
3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	42
3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล .....	43
3.7 ข้อจำกัดของงานวิจัย.....	44
บทที่ 4 .....	45
การเปลี่ยนแปลงด้านกายภาพ .....	45
4.1 ประวัติความเป็นมาของที่ดินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย .....	45
4.1.1 แรกเริ่มการจัดหาผลประโยชน์จากที่ดิน .....	46
4.1.2 แผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย .....	49
4.1.3 การดำเนินการพัฒนาพื้นที่สวนหลวง-สามย่านในปัจจุบัน .....	58
4.2 เปรียบเทียบแผนแม่บทในปัจจุบันกับแผนแม่บทเดิม.....	70
4.3 พื้นที่สำหรับรองรับการโยกย้ายของผู้เช่าเดิม .....	78
4.3.1 โครงการสวนหลวงสแควร์ .....	78
4.3.2 โครงการ Stadium One .....	82
4.3.3 ตึกแถวริมถนนบรรทัดทอง.....	85
4.4 สรุป .....	88
บทที่ 5 .....	93
การเปลี่ยนแปลงด้านเศรษฐกิจและสังคม .....	93

5.1 ข้อมูลทั่วไป .....	94
5.2 ลักษณะการเช่าในปัจจุบันและเหตุผลของการเช่า .....	99
5.2.1 บริเวณเดิมที่ประกอบกิจการก่อนทำการโยกย้าย .....	99
5.2.2 การถือครองประเภทการเช่า.....	102
5.2.3 ระยะเวลาที่ประกอบกิจการ .....	103
5.2.4 เหตุผลที่เลือกประกอบกิจการในอาคารปัจจุบัน.....	105
5.2.5 การต่อสัญญาเช่า.....	106
5.2.6 การดำเนินกิจการในพื้นที่ต่อและการทราบข้อมูลของแผนแม่บท.....	107
5.3 ลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคม.....	108
5.3.1 การประกอบกิจการ.....	108
5.3.2 ระดับรายได้.....	111
5.3.3 เงินออม .....	113
5.3.4 ความสัมพันธ์กับร้านค้าโดยรอบ .....	115
5.4 ผลกระทบที่เกิดขึ้นหลังการพัฒนาตามแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	117
5.5 ผลวิเคราะห์จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเพิ่มเติม.....	121
5.6 สรุปผลการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจและสังคม .....	122
บทที่ 6 .....	125
สรุปผลการวิจัย .....	125
6.1 สรุปผลการวิจัย.....	125
6.2 การวิเคราะห์สมมติฐาน.....	131
6.3 อภิปรายผล .....	132
6.4 ข้อเสนอแนะ .....	133
6.4.1 ข้อเสนอแนะในการเผยแพร่แผนแม่บท.....	133
6.4.2 ข้อเสนอแนะสำหรับการทำวิจัยต่อไป .....	134

ภาคผนวก.....	135
บรรณานุกรม.....	140
ประวัติผู้เขียน.....	144



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**

## สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1 แสดงผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อพื้นที่ของการเกิดเจเนตริฟิเคชัน .....	13
ตารางที่ 2 แสดงช่วงเวลาของการเกิดแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่สวนหลวง-สามย่าน.....	50
ตารางที่ 3 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละโซน .....	55
ตารางที่ 4 แสดงการพัฒนา ray เฟส.....	57
ตารางที่ 5 แสดงแผนการพัฒนาที่ดินรอบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ระยะ 4 ปี (2551-2554).....	59
ตารางที่ 6 สรุปการดำเนินการแต่ละหมอนในปัจจุบัน (พ.ศ. 2562) .....	68
ตารางที่ 7 เปรียบเทียบแนวความคิดของแผนแม่บทใหม่กับแผนแม่บทเดิม.....	70
ตารางที่ 8 เปรียบเทียบขนาดพื้นที่รายหมอน.....	73
ตารางที่ 9 ความหนาแน่นสุทธิของประชากร คำนวณตามมาตรฐานด้านผังเมืองกรุงเทพมหานคร..	76
ตารางที่ 10 แสดงช่วงเวลาของการเกิดการพัฒนาศูนย์พื้นที่สวนหลวง-สามย่าน .....	88
ตารางที่ 11 การดำเนินการในปัจจุบัน.....	90
ตารางที่ 12 แสดงจำนวนแบบสอบถามของกลุ่มผู้เช่าเก่า.....	93
ตารางที่ 13 จำนวนร้อยละการประกอบกิจการในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (พ.ศ. 2555-2560) ของกลุ่มตัวอย่างแยกตามพื้นที่ .....	110
ตารางที่ 14 จำนวนร้อยละการประกอบกิจการในปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่างแยกตามพื้นที่.....	110
ตารางที่ 15 จำนวนร้อยละการเปลี่ยนแปลงระดับรายได้ต่อเดือนหลังการโยกย้ายของกลุ่มตัวอย่างแยกตามพื้นที่ .....	112
ตารางที่ 16 จำนวนร้อยละการเปลี่ยนแปลงระดับรายได้ต่อเดือนหลังการโยกย้ายของกลุ่มตัวอย่างแยกตามการประกอบกิจการ .....	113
ตารางที่ 17 จำนวนร้อยละการเปลี่ยนแปลงเงินออมต่อเดือนหลังการโยกย้ายของกลุ่มตัวอย่างแยกตามพื้นที่.....	114

ตารางที่ 18 จำนวนร้อยละการเปลี่ยนแปลงเงินออมต่อเดือนหลังการโยกย้ายของกลุ่มตัวอย่างแยกตามการประกอบกิจการ..... 115

ตารางที่ 19 จำนวนร้อยละการเปลี่ยนแปลงความสัมพันธ์กับร้านค้าโดยรอบหลังการโยกย้ายของกลุ่มตัวอย่างแยกตามพื้นที่ ..... 116

ตารางที่ 20 จำนวนร้อยละการเปลี่ยนแปลงความสัมพันธ์กับร้านค้าโดยรอบหลังการโยกย้ายของกลุ่มตัวอย่างแยกตามการประกอบกิจการ ..... 117

ตารางที่ 21 ค่าเฉลี่ยและการแปรผลของผลกระทบที่เกิดขึ้นหลังการพัฒนา..... 118

ตารางที่ 22 ค่าเฉลี่ยของผลกระทบที่เกิดขึ้นหลังการพัฒนาแยกตามพื้นที่ ..... 120



## สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1 แสดงร้อยลະສັດສ່ວນພື້ນທີ່ຂອງຈຸຮ່າລຸງກຣຸນົມຫາວິທະຍາລັຍ .....	22
ภาพที่ 2 แสดงการแบ่งพื้นที่การใช้ประโยชน์ของมหาวิทยาลัย .....	23
ภาพที่ 3 แสดงผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2529 .....	25
ภาพที่ 4 แสดงแนวความคิดการวางผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2529 .....	25
ภาพที่ 5 แสดงผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2539 (ผังฝรั่งเศส) .....	27
ภาพที่ 6 แสดงผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2543 .....	28
ภาพที่ 7 โครงการทบทวนแผนแม่บทการพัฒนาเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2552 .	30
ภาพที่ 8 แสดงผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี .....	31
ภาพที่ 9 แสดงแผนผังพัฒนาเขตพาณิชย์กรรมสวนหลวง-สามย่าน .....	32
ภาพที่ 10 แสดงแกนพื้นที่สีเขียวเชื่อมพื้นที่การศึกษากับเขตพาณิชย์กรรม .....	33
ภาพที่ 11 แสดงแนวคิดในการจัดพื้นที่สีเขียว .....	33
ภาพที่ 12 แสดงแนวแกนเหนือ-ใต้/ ตะวันออก-ตะวันตก .....	34
ภาพที่ 13 แสดงผังแม่บท 100 ปี .....	34
ภาพที่ 14 หน่วยวิเคราะห์ส่วนที่ 1 .....	41
ภาพที่ 15 หน่วยวิเคราะห์ส่วนที่ 2 .....	42
ภาพที่ 16 แบบแปลนตึกบัญชาการโรงเรียนข้าราชการพลเรือน .....	45
ภาพที่ 17 ผังพื้นที่ในอดีต .....	46
ภาพที่ 18 ลักษณะพื้นที่เดิมของมหาวิทยาลัยในอดีต .....	46
ภาพที่ 19 แผนที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จัดทำขึ้นเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2467 .....	47
ภาพที่ 20 แผนที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยแบบแบ่งเขตพื้นที่ .....	49
ภาพที่ 21 องค์ประกอบหลักของผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย .....	52

ภาพที่ 22	ขอบเขตพื้นที่การวางผังแม่บทเขตพาณิชย์บริเวณสวนหลวง-สามย่าน .....	55
ภาพที่ 23	โซนการพัฒนาพื้นที่บริเวณสวนหลวง-สามย่าน.....	56
ภาพที่ 24	แสดงการพัฒนารายเฟสแต่ละหมอน .....	58
ภาพที่ 25	การแบ่งเขตหมอน บริเวณสวนหลวง-สามย่าน .....	59
ภาพที่ 26	โครงการสามย่าน มิตรทาวน์ .....	60
ภาพที่ 27	ระเบียบจามจุรีและเรือนวิรัชมิตร .....	61
ภาพที่ 28	โครงการ Stadium One.....	61
ภาพที่ 29	ตำแหน่งที่ตั้งโครงการสวนหลวงสแควร์ .....	62
ภาพที่ 30	โครงการสวนหลวงสแควร์ .....	63
ภาพที่ 31	ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ I'm park .....	63
ภาพที่ 32	โครงการ I'm park.....	64
ภาพที่ 33	ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ZY Walk.....	64
ภาพที่ 34	โครงการ ZY Walk.....	65
ภาพที่ 35	ตำแหน่งที่ตั้งโครงการอุทยานจุฬาฯ 100 ปี .....	65
ภาพที่ 36	โครงการอุทยานจุฬาฯ 100 ปี .....	66
ภาพที่ 37	การใช้ประโยชน์ที่ดินในปี 2560 .....	67
ภาพที่ 38	การใช้ประโยชน์อาคารในปี 2560 .....	67
ภาพที่ 39	แผนผังเขตจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยปัจจุบัน .....	69
ภาพที่ 40	เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนแม่บทเดิมและปัจจุบัน .....	70
ภาพที่ 41	แนวคิดโครงข่ายพื้นที่สีเขียว (ผัง 100 ปี).....	74
ภาพที่ 42	พื้นที่สีเขียวในพื้นที่โครงการ .....	75
ภาพที่ 43	การรองรับผู้เช่าจากหมอนต่างๆ ที่โยกย้ายเข้ามา .....	79
ภาพที่ 44	หมอนเดิมที่ผู้เช่าประกอบกิจการก่อนโยกย้าย .....	100

## สารบัญแผนผัง

หน้า

แผนผังที่ 1 พื้นที่ศึกษาเขตพาณิชย์สวนหลวง –สามย่าน .....	5
แผนผังที่ 2 แสดงประเภทของการประกอบการของสวนหลวงสแควร์ (หมอนที่ 47).....	80
แผนผังที่ 3 แสดงร้านค้าเก่าที่โยกย้ายและร้านค้าใหม่ของสวนหลวงสแควร์ (หมอนที่ 47) .....	81
แผนผังที่ 4 แสดงประเภทของการประกอบการของ Stadium One (หมอนที่ 56-57).....	83
แผนผังที่ 5 แสดงร้านค้าเก่าที่โยกย้ายและร้านค้าใหม่ของ Stadium one (หมอนที่ 56-57) .....	84
แผนผังที่ 6 แสดงประเภทของการประกอบการของตึกแถวริมถนนบรรทัดทอง.....	86
แผนผังที่ 7 แสดงร้านค้าเก่าที่โยกย้ายมาและร้านค้าเก่าที่อยู่เกิน 5 ปี ริมถนนบรรทัดทอง.....	87
แผนผังที่ 8 ตำแหน่งการประกอบกิจการแต่ละประเภทในปัจจุบันของผู้เช่า .....	98
แผนผังที่ 9 ตำแหน่งหมอนเดิมของผู้เช่าก่อนโยกย้าย.....	100



## สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย .....	39
แผนภูมิที่ 2 วิธีดำเนินการวิจัย.....	44
แผนภูมิที่ 3 จำนวนร้อยละช่วงอายุของผู้เช่า.....	94
แผนภูมิที่ 4 จำนวนร้อยละช่วงอายุของผู้เช่าแยกรายพื้นที่.....	95
แผนภูมิที่ 5 จำนวนร้อยละระดับการศึกษาของผู้เช่า.....	95
แผนภูมิที่ 6 จำนวนร้อยละระดับการศึกษาของผู้เช่าแยกรายพื้นที่.....	96
แผนภูมิที่ 7 จำนวนร้อยละการใช้ประโยชน์อาคารของผู้เช่า.....	96
แผนภูมิที่ 8 จำนวนร้อยละการใช้ประโยชน์อาคารของผู้เช่าแยกรายพื้นที่.....	97
แผนภูมิที่ 9 จำนวนร้อยละการประกอบกิจการในปัจจุบันของผู้เช่า.....	97
แผนภูมิที่ 10 จำนวนร้อยละการประกอบกิจการของผู้เช่าแยกรายพื้นที่.....	98
แผนภูมิที่ 11 จำนวนร้อยละหมอนที่ประกอบกิจการก่อนย้ายของผู้เช่า.....	99
แผนภูมิที่ 12 จำนวนร้อยละหมอนที่ประกอบกิจการก่อนย้ายของผู้เช่าแยกรายพื้นที่.....	101
แผนภูมิที่ 13 จำนวนร้อยละการถือครองการเช่าของผู้เช่า.....	102
แผนภูมิที่ 14 จำนวนร้อยละการถือครองที่การเช่าของผู้เช่าแยกรายพื้นที่.....	103
แผนภูมิที่ 15 จำนวนร้อยละระยะเวลาการประกอบกิจการในพื้นที่สวนหลวง-สามย่าน จนปัจจุบัน.....	104
แผนภูมิที่ 16 จำนวนร้อยละระยะเวลาการประกอบกิจการในอาคารปัจจุบัน.....	104
แผนภูมิที่ 17 จำนวนร้อยละการประกอบกิจการในอาคารปัจจุบันแยกรายพื้นที่.....	105
แผนภูมิที่ 18 เหตุผลที่เลือกประกอบกิจการในอาคารปัจจุบัน.....	105
แผนภูมิที่ 19 จำนวนร้อยละการถือครองการเช่าของผู้เช่า.....	106
แผนภูมิที่ 20 เหตุผลในการเลือกต่อสัญญาเช่า.....	106

แผนภูมิที่ 21 การดำเนินกิจการในพื้นที่ต่อ.....	107
แผนภูมิที่ 22 การทราบระดับของแผนพัฒนา.....	108
แผนภูมิที่ 23 จำนวนร้อยละการประกอบกิจการในช่วง 5 (พ.ศ. 2555-2560) ปีที่ผ่านมาของผู้เช่า .....	109
แผนภูมิที่ 24 จำนวนร้อยละการประกอบกิจการในปัจจุบันของผู้เช่า .....	109
แผนภูมิที่ 25 จำนวนร้อยละระดับรายได้ก่อนโยกย้ายของผู้เช่า.....	111
แผนภูมิที่ 26 จำนวนร้อยละระดับรายได้หลังโยกย้ายของผู้เช่า .....	111
แผนภูมิที่ 27 เปรียบเทียบจำนวนร้อยละเงินออมของผู้เช่าก่อนและหลังการโยกย้าย .....	114
แผนภูมิที่ 28 เปรียบเทียบจำนวนร้อยละความสัมพันธ์กับร้านค้าโดยรอบของผู้เช่าก่อนและหลังการ โยกย้าย.....	116



# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal) ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสภาพกายภาพของพื้นที่เมืองที่มีอยู่ ทั้งในด้านประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ โดยจะสะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงด้านประชากร เศรษฐกิจและสังคมที่เกิดขึ้นกับเมือง การฟื้นฟูเมืองเกิดขึ้นได้ในหลายรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นโครงการขนาดใหญ่หรือขนาดเล็ก ดำเนินการโดยภาครัฐ เอกชน หรือร่วมทุน และเน้นการฟื้นฟูเฉพาะด้านกายภาพหรือครอบคลุมถึงด้านเศรษฐกิจสังคม ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูเมืองจึงมีอยู่มากมาย ตั้งแต่ประเด็นด้านเศรษฐกิจ สังคม การเมือง การบริหารจัดการ ไปจนถึงเรื่องสุนทรียภาพของเมือง ทั้งนี้รูปแบบและวิธีการฟื้นฟูเมืองที่เกิดขึ้นส่งผลให้เกิดการดึงดูดกลุ่มคนที่เล็งเห็นถึงความได้เปรียบด้านพื้นที่และผลประโยชน์ทางด้านเศรษฐกิจ ย้ายเข้ามาแทนที่คนกลุ่มเดิมในพื้นที่นั้นๆ แล้วทำการเปลี่ยนสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมไปจากเดิม กระบวนการที่เกิดขึ้น เรียกว่า การแทนที่โดยคนภายนอก

การแทนที่โดยคนภายนอก หรือ เจนตรีฟิเคชัน (Gentrification) เป็นปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นควบคู่ หรือตามหลังแผนและนโยบายของการฟื้นฟูเมืองในทางปฏิบัติอยู่เสมอ เป็นการแทนที่ของกลุ่มคน หรือก็คือ การที่คนกลุ่มหนึ่งถูกแทนที่โดยคนอีกกลุ่มหนึ่ง เมื่อสภาพแวดล้อมของแหล่งที่อยู่นั้นเปลี่ยนแปลงไป โดยการเข้ามาของกลุ่มคนเหล่านั้นทำให้สภาพเศรษฐกิจและสังคมในพื้นที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม ส่วนใหญ่พบว่าแหล่งที่เกิดเจนตรีฟิเคชันมักจะเป็นย่านเก่าที่อยู่เขตพื้นที่ชั้นในเมือง หรือ ในย่านชุมชนเก่าแก่ตามเมืองต่างๆ หรือ ย่านที่มีการพัฒนาแบบรื้อร้างสร้างใหม่

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีที่ตั้งอยู่ในเขตพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมืองของกรุงเทพมหานคร และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินขนาดใหญ่เนื้อที่กว่า 1,153 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่เขตพาณิชย์กรรม 385 ไร่ โดยมีพื้นที่สวนหลวง-สามย่านเป็นเขตพาณิชย์กรรมที่สำคัญและมีเนื้อที่ประมาณ 291 ไร่ ทั้งนี้มหาวิทยาลัยมีการพัฒนาแผนแม่บทอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอดและยังสืบเนื่องกับวิสัยทัศน์การพัฒนาของมหาวิทยาลัย เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่ามากขึ้น โดยเฉพาะการพัฒนาที่ดินเขตพาณิชย์กรรมและเขตผลประโยชน์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยบริเวณสวนหลวง-สามย่าน เนื่องจากเป็นพื้นที่ต้นแบบย่านการค้าที่สร้างรายได้และการจ้างงานมาสู่ชุมชน มีเอกลักษณ์ทางธุรกิจเฉพาะตัวที่โดดเด่น ถึงแม้ว่าจะมีการประกอบธุรกิจต่างๆ ที่หลากหลาย แต่ที่ขึ้นชื่อในย่านนี้คือ “เซียงกง” หรือ

ชื่อเป็นทางการว่า เชียงกงสวนหลวง หรือ เชียงกงปทุมวัน ซึ่งเป็นแหล่งขายอะไหล่เก่า และยังเป็นแหล่งรวมเสื้อผ้ากีฬาและอุปกรณ์กีฬา รวมถึงแหล่งรวมร้านอาหารเจ้าดังต่างๆ มากมายอีกด้วย ส่งผลให้เกิดการจัดทำแผนแม่บทเขตพาณิชย์กรรมฉบับแรกขึ้นในปี พ.ศ. 2539 ให้เป็นรูปแบบและแนวทางการดำเนินงานโดยชัดเจน เพื่อให้มีความสอดคล้องระหว่างที่ดินเขตพาณิชย์กรรมและเขตการศึกษา ได้แก่ แผนแม่บทการพัฒนาเขตพาณิชย์สวนหลวง-สามย่าน และได้มีการทบทวนแผนแม่บทมาโดยตลอดเพื่อปรับให้เหมาะสมตามสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลา

และในปัจจุบัน พื้นที่บริเวณนี้มีความได้เปรียบในการพัฒนามากกว่าพื้นที่โดยรอบในเรื่องทำเลที่ตั้ง จากการเชื่อมโยงพื้นที่กับถนนหลายสายที่ล้อมรอบและมีการเข้าถึงที่หลากหลายรูปแบบ โดยจะพัฒนาภายใต้แนวคิด Eco-City และ Sustainable Compact City ให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หนาแน่นขึ้น รวมถึงกิจกรรมในพื้นที่ให้มีความหลากหลาย ทั้งนี้ยังมุ่งเน้นการพัฒนาเชิงพาณิชย์กรรม โดยวางแผนให้มีร้านค้าและสำนักงานกระจายเต็มพื้นที่ และยังมีการผสมผสานการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่พักอาศัยแนวสูงและสวนสาธารณะ เพื่อรองรับการใช้งานหลากหลายรูปแบบ

โดยโครงการพัฒนาจะเกิดขึ้นจากการรื้อถอนอาคาร ปรับปรุงตึกแถวเก่าที่มีอายุกว่า 40 ปี ที่หมดสัญญาเช่ากับสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้ที่ดินโดยรอบแปลงผู้เช่าเดิม รวมถึงการโยกย้ายกิจการสู่ตำแหน่งอื่นในพื้นที่โครงการ จึงส่งผลกระทบต่อผู้เช่าเดิมอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เนื่องจากผู้เช่าเดิมต้องออกจากแหล่งที่อยู่อาศัยและแหล่งงานเดิม และยังต้องพบกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมใหม่จากการพัฒนาที่เกิดขึ้น นอกจากนี้โครงการพัฒนาที่เกิดขึ้นจะเป็นการดึงดูดกลุ่มคนที่เล็งเห็นถึงประโยชน์จากการเป็นจุดยุทธศาสตร์และความได้เปรียบของพื้นที่ให้เข้ามาลงทุน ส่งผลให้พื้นที่บริเวณดังกล่าวเกิดการเปลี่ยนแปลงของกิจกรรม การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเศรษฐกิจและการค้า และเปลี่ยนแปลงทางสังคมที่แตกต่างไปจากเดิมอย่างชัดเจน เนื่องจากการใช้ประโยชน์ที่ดินในแปลงที่ดินที่มีศักยภาพสูงและเป็นพื้นที่ยุทธศาสตร์ที่เหมาะสมแก่การพัฒนา ซึ่งจากการพัฒนาที่เกิดขึ้นจึงนำมาสู่ประเด็นในการศึกษาถึงผลกระทบจากโครงการพัฒนาตามแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยกับการแทนที่ของกลุ่มคน และผลกระทบต่อผู้เช่าเดิมทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม ด้วยเหตุนี้ จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่จะศึกษาหาข้อเท็จจริงในรายละเอียดเพื่อทราบถึงผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น รวมถึงศึกษารูปแบบของการพัฒนา การโยกย้ายที่อยู่เพื่อพาณิชย์กรรมของผู้เช่าเดิมในพื้นที่ และเหตุผลในการโยกย้าย

ของผู้เช่า เพื่อจะได้นำข้อมูลเหล่านั้นมาจัดการแก้ไขกับผลกระทบที่เกิดขึ้น ควบคู่ไปกับการปรับปรุงพัฒนาแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้อย่างมีประสิทธิภาพ

## 1.2 คำถามงานวิจัย

1. ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเชิงกายภาพของพื้นที่สวนหลวง-สามย่าน จากการพัฒนาตามแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นอย่างไร

โดยมีคำถามงานวิจัยย่อย ได้แก่

- ผู้เช่าพักอาศัยเพื่อพาณิชย์กรรมเดิมส่วนใหญ่มีการโยกย้ายที่อยู่อาศัยในพื้นที่อย่างไร
- เหตุผลในการโยกย้ายของผู้เช่าเป็นอย่างไร

2. ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเชิงเศรษฐกิจ-สังคมของพื้นที่สวนหลวง-สามย่าน จากการพัฒนาตามแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นอย่างไร

## 1.3 สมมติฐาน

1. การพัฒนาตามแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่เกิดขึ้นในพื้นที่เขตพาณิชย์กรรมสวนหลวง-สามย่าน ทำให้ผู้เช่าเดิมในพื้นที่ต้องปรับตัวและทำการโยกย้ายใกล้เคียงที่ประกอบการเดิม

2. การพัฒนาตามแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่เกิดขึ้นในพื้นที่เขตพาณิชย์กรรมสวนหลวง-สามย่าน ทำให้ผู้เช่ามีรายได้หลังหักค่าใช้จ่ายมากขึ้น แต่ความเป็นชุมชนเดิมของพื้นที่หายไป

## 1.4 วัตถุประสงค์

1. ศึกษารูปแบบการพัฒนาที่เกิดขึ้น การโยกย้ายผู้เช่าเดิมในพื้นที่ และการเข้ามาของผู้เช่าใหม่

2. ศึกษาการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพที่เกิดขึ้นจากโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณสวนหลวง-สามย่านตามแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. ศึกษาการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมที่เกิดขึ้นจากโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณสวนหลวง-สามย่าน ตามแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## 1.5 ขอบเขตการศึกษา

### 1.5.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ศึกษาการเปลี่ยนแปลงทั้ง 3 ด้าน ได้แก่ ด้านกายภาพ ด้านเศรษฐกิจ และด้านสังคม รวมถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณสวนหลวง-สามย่าน ตามแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยมีตัวชี้วัดต่างๆ ในการศึกษา ดังนี้

ด้านกายภาพ ได้แก่ รูปแบบกิจกรรมที่เกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงที่ตั้งของกิจกรรมการค้า

ด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงการประกอบอาชีพ การเปลี่ยนแปลงรายได้-รายจ่าย และเงินออม

ด้านสังคม ได้แก่ การถือครองที่อยู่อาศัย และการเปลี่ยนแปลงความสัมพันธ์โดยรอบ

### 1.5.2 ขอบเขตด้านพื้นที่

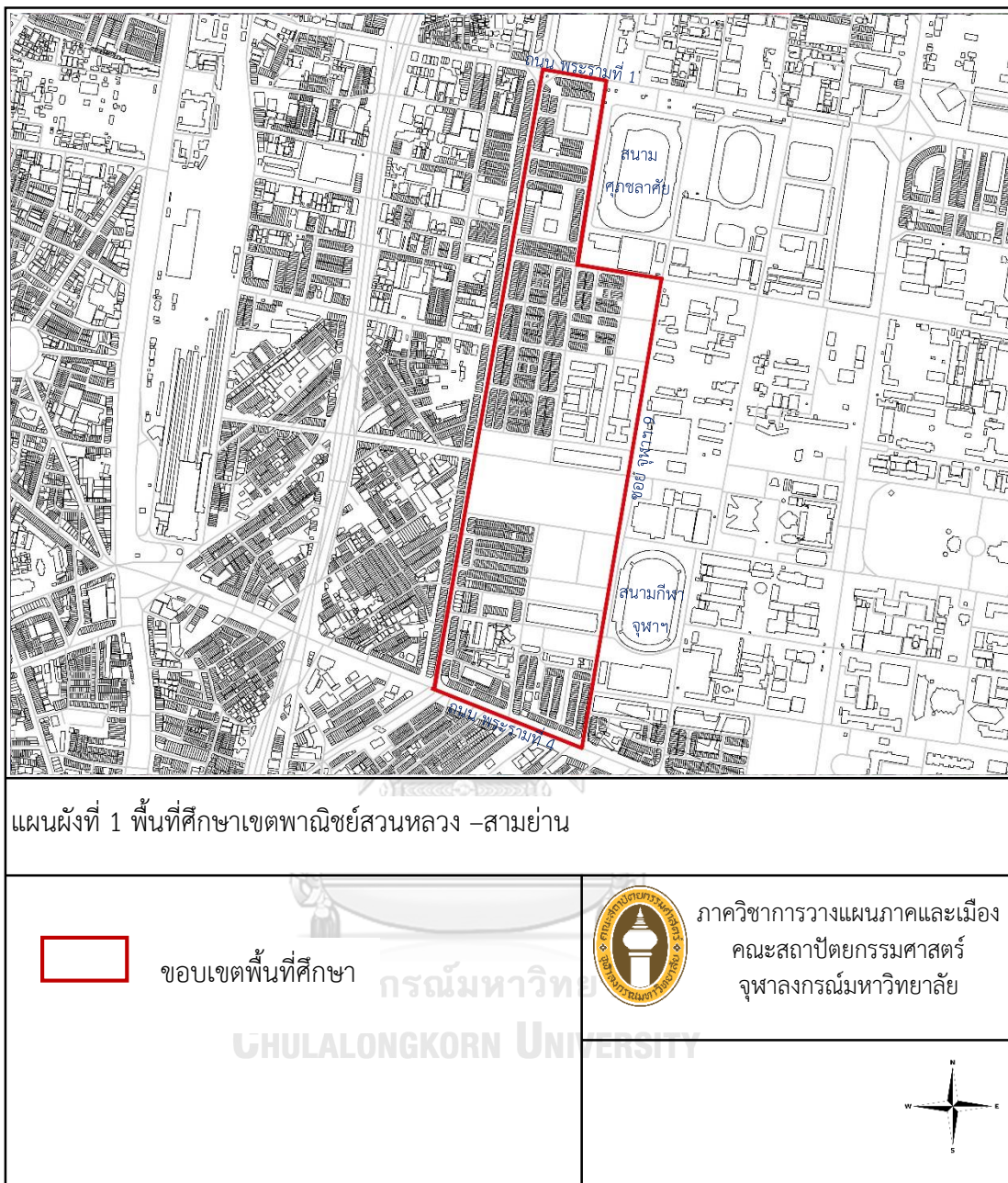
ครอบคลุมพื้นที่เขตพาณิชย์สวนหลวง-สามย่าน เนื้อที่ประมาณ 291 ไร่ ตั้งอยู่ที่แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียง ดังนี้ (แผนผังที่ 1.1)

ทิศเหนือ ติดกับ ถนนพระราม 1

ทิศใต้ ติดกับ ถนนพระราม 4

ทิศตะวันออก ติดกับ ซอยจุฬาลงกรณ์ 5 และซอยจุฬาลงกรณ์ 9

ทิศตะวันตก ติดกับ ถนนบรรทัดทอง



### 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม จากการพัฒนาตามแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและการจัดการโยกย้ายผู้เช่าในพื้นที่
2. ทราบถึงผลกระทบและสามารถเสนอแนะแนวทางการจัดการเพื่อนำไปปรับใช้กับพื้นที่ที่คล้ายกันได้

## 1.7 ข้อตกลงเบื้องต้น

การวิจัยนี้เน้นกิจกรรมที่เกิดขึ้น พิจารณาเฉพาะร้านค้าเท่านั้น ไม่เน้นรูปแบบอาคาร หรือที่อยู่อาศัย เนื่องจากการพัฒนาใหม่ที่เกิดขึ้นเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้เช่าเดิมสามารถโยกย้ายในพื้นที่ได้ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นร้านค้า โดยติดตามโครงการที่เกิดขึ้นจากการแก้ไขปรับปรุงพื้นที่เป็นหลัก ส่วนหนึ่งจะศึกษาต่อยอดจากงานวิจัยเรื่อง ผลกระทบด้านเศรษฐกิจต่อผู้เช่าจากการรื้อถอนอาคาร ในชุมชนสวนหลวง เพื่อการพัฒนาตามการวางผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (กันยพัชร ธนกุลวุฒิโรจน์, 2554) วิเคราะห์หาผลกระทบที่เกิดขึ้นภายหลังจากทำการรื้อถอนตึกแถวเป็นที่เรียบร้อยเพื่อพัฒนาโครงการตามแผนแม่บท เปรียบเทียบในปีพ.ศ. 2561 กับปีพ.ศ. 2554 เพื่อหาความเปลี่ยนแปลงด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ที่เกิดขึ้น

## 1.8 นิยามศัพท์

1. แผนแม่บท หมายถึง การวางแผนหรือโครงการในอนาคต คำนี้ถึงผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้น โดยส่วนรวมและคุ้มค่าการลงทุน และใช้เป็นต้นแบบในการนำมาปฏิบัติ
2. เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หมายถึง เขตที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่ถูกแบ่งเป็นพื้นที่เขตพาณิชย์กรรม รับผิดชอบโดยสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พื้นที่มีการก่อสร้างเป็นตึกแถวเพื่อใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ ซึ่งทำสัญญาเข้ากับทางมหาวิทยาลัย โดยในงานวิจัยนี้จะให้ความสนใจในเขตพาณิชย์กรรมสวนหลวง-สามย่านเท่านั้น
3. หมอน หมายถึง การกำหนดพื้นที่ที่มีขนาดใหญ่ โดยมีลือกหลายๆ ลือกรวมกัน ใช้เรียกแผนผังจัดการผลประโยชน์บริเวณที่ดินของมหาวิทยาลัย
4. ช่วงเปลี่ยนผ่าน หมายถึง ช่วงเริ่มต้นของการโยกย้ายของผู้เช่าบางส่วนที่เข้าไปในพื้นที่ที่รองรับการโยกย้ายชั่วคราว เนื่องจากพื้นที่ที่ประกอบกิจการเดิมของผู้เช่าเกิดการพัฒนาตามแผนแม่บทแบบรื้อแล้วสร้างใหม่



## บทที่ 2

### ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัยได้ทำการค้นคว้าและแบ่งหมวดหมู่การทบทวนวรรณกรรมในส่วนที่ใช้สำหรับการศึกษาในหัวข้อต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

1. แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเมือง
2. แนวความคิดเกี่ยวกับเงินตรีฟเคชั่น
3. แนวความคิดเกี่ยวกับผู้เช่า
4. แนวความคิดเกี่ยวกับผลกระทบทางเศรษฐกิจและสังคม
5. แนวความคิดของผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
6. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเมือง

เมือง (Urban area) คือ บริเวณที่มีประชากรตั้งถิ่นฐานหนาแน่นเป็นชุมชน และประชากรส่วนใหญ่มีได้มีอาชีพเป็นเกษตรกร แต่มีการประกอบอาชีพที่หลากหลาย สุริย์ บุญญานุกงศ์ ได้ขยายความว่า การประกอบอาชีพที่หลากหลาย เช่น ประกอบการอุตสาหกรรม ค้าขาย ข้าราชการ ครู แพทย์ ทนายความ เป็นต้น อาชีพเหล่านี้ทำให้คนต้องอยู่ในบริเวณที่มีความสะดวกในการติดต่อกับลูกค้า หรือผู้ใช้บริการ และต้องมีอาคารสิ่งก่อสร้างต่างๆ ที่เหมาะสมแก่การใช้งานในกิจกรรมการประกอบอาชีพต่างๆ เช่น โรงงานอุตสาหกรรม อาคารบ้าน เรือน สถานที่ทำงาน โรงเรียน ร้านค้า รวมทั้งจะต้องมีการพัฒนาถนนหนทางติดต่อกันทั้งภายในเมืองและระหว่างเมืองอื่น ซึ่งเป็นผลทำให้เมืองมีลักษณะกายภาพที่แตกต่างไปจากชนบท (สุริย์ บุญญานุกงศ์, 2544)

สามารถพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามลักษณะพื้นที่ 4 ประเภท ประกอบด้วย

1. ศูนย์กลางเมือง เป็นบริเวณที่ใช้เป็นย่านการค้า มีกิจกรรมด้านการบริหาร การบริการทางสังคม เป็นศูนย์กลางที่มีการรวมตัวของกิจกรรมที่สำคัญต่างๆ อย่างหนาแน่น และเป็นศูนย์กลางการบริการ ทั้งร้านค้า สำนักงาน ธนาคาร และสถานที่ราชการ
2. ย่านอุตสาหกรรม จะเป็นบริเวณที่ตั้ง เพื่อประกอบกิจกรรมอุตสาหกรรมการผลิต และอุตสาหกรรมบริการขนาดใหญ่
3. ย่านที่พักอาศัย เป็นบริเวณที่พักอาศัยของประชาชน ซึ่งจะประกอบด้วยอาคารพักอาศัยแบบต่างๆ และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ รวมอยู่ด้วย เช่น ย่านการค้าท้องถิ่น โรงเรียน และพื้นที่ว่าง

4. ที่ว่าง ส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณที่พักอาศัย พื้นที่ในโรงเรียน โรงพยาบาล และสถาบันต่างๆ นอกจากนี้ยังพบที่ว่างในบริเวณแถบชานเมือง เช่น พื้นที่สวน และสนามกอล์ฟ

กิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมืองขนาดต่างๆ จะมีความแตกต่างกันไปตามลักษณะของความแตกต่างทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม ทั้งนี้ นุชจรี ท้าวไทยชนะ ได้อธิบายเพิ่มเติมว่า กิจกรรมต่างๆ ทำให้รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการกำหนดทำเลที่ตั้ง การกำหนดขนาดของพื้นที่ และประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินมีความหลากหลายไปตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นๆ เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เป็นต้น ซึ่งสามารถสรุปปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมืองได้ (นุชจรี ท้าวไทยชนะ, 2540) ดังนี้

1. ทางด้านธรรมชาติ เช่น ลักษณะภูมิประเทศ แม่น้ำ ภูเขา โดยลักษณะทางกายภาพเหล่านี้จะแตกต่างกันไปตามส่วนต่างๆ ของเมือง ซึ่งเป็นอุปสรรคหลักต่อการขยายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมือง

2. ราคาที่ดิน เป็นปัจจัยทางเศรษฐกิจที่สำคัญ ทั้งนี้ราคาที่ดินจะแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ เนื่องจากให้ผลตอบแทนที่ต่างกัน โดยราคาที่ดินสูงสุดอยู่บริเวณใจกลางเมือง และลดลงไปเรื่อยๆ ตามระยะทางที่ห่างไกลออกไป อีกทั้งราคาที่ดินยังมีความสัมพันธ์กับการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านพาณิชยกรรม รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินจึงมีความเข้มข้นสูงสุดบริเวณศูนย์กลางเมือง และบริเวณจุดตัดของถนน เนื่องจากมีความสะดวกต่อการเข้า-ออกเมือง ที่ดินที่อยู่ใกล้ถนนจะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่อยู่ห่างจากถนนออกไป ดังนั้นปัจจัยทางเศรษฐกิจนับว่า เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลมากที่สุดในการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเมือง

3. รูปแบบการคมนาคม นับเป็นลักษณะของการพัฒนาทางเทคโนโลยี กล่าวคือ เมื่อพื้นที่มีโครงข่ายการคมนาคมที่สะดวกขึ้น มีการตัดถนนใหม่ ย่อมก่อให้เกิดการเก็งกำไรราคาที่ดิน เกิดการใช้ประโยชน์พื้นที่จนเมืองขยายตัวไปตามโครงข่ายคมนาคม ซึ่งส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมการใช้ที่ดินจากกิจกรรมหนึ่ง ไปสู่อีกกิจกรรมหนึ่งอย่างเห็นได้ชัด คือ กิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินจากภาคเกษตรกรรมเปลี่ยนเป็นภาคบริการ หรืออุตสาหกรรม

4. ลักษณะทางสังคม และวัฒนธรรม เป็นปัจจัยหนึ่งที่มีอิทธิพลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยเฉพาะในเมืองใหญ่จะเห็นความแตกต่างของการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างชัดเจน เนื่องจากภายในเมืองจะมีประชากรอาศัยอยู่กันอย่างหนาแน่น อีกทั้งมีความเชื่อ ค่านิยม และความพอใจเข้ามาเกี่ยวข้อง จึงทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเกาะกลุ่มกันตามเชื้อชาติ ศาสนา และวัฒนธรรม

5. นโยบายในการพัฒนาเมือง โดยเฉพาะนโยบายการพัฒนาเมืองที่เน้นการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ จึงส่งผลต่อการกำหนดโซนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท

ต่างๆ และข้อกำหนดทางผังเมือง โดยอาจไม่สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง เนื่องจากการพัฒนาพื้นที่ของภาคเอกชนเป็นไปอย่างรวดเร็วกว่าแผนนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดิน อีกทั้งกฎหมายการบังคับใช้ยังไม่รัดกุม ขาดความเข้มงวดในการปฏิบัติ ทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ ภายในเมืองปะปนอยู่ในพื้นที่เดียวกัน

สุรีย บัญญานูพงศ์ ได้อธิบายถึงการจะพิจารณาหรือตัดสินใจว่าพื้นที่ใดหรือบริเวณใดในเมืองควรจะมีกิจกรรมการใช้ที่ดินประเภทใดนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ (สุรีย บัญญานูพงศ์, 2544) ดังนี้

1. ปัจจัยทางด้านกายภาพ ได้แก่ ความสูงต่ำของพื้นที่ ความชัน แสงแดด ลม รวมถึงความแตกต่างของเนื้อดิน ลักษณะกายภาพเหล่านี้จะแตกต่างกันไปตามพื้นที่ต่างๆ ซึ่งจะมีผลต่อการเลือกลงทุนก่อสร้างบนพื้นที่ เช่น โรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งใช้เครื่องจักรขนาดใหญ่จำเป็นต้องเลือกพื้นที่ที่มีระดับราบ สามารถรองรับตัวตึกและเครื่องจักรที่มีน้ำหนักมาก พื้นที่เนินเขาถือว่าเป็นพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับเป็นที่อยู่อาศัย แต่จะต้องมีดินแน่นพอที่จะไม่เกิดการไหลลื่น พื้นที่ลุ่มน้ำท่วมขังจะต้องพิจารณาอย่างมากหากจะนำมาใช้ประโยชน์ในกิจกรรมต่างๆ เพราะจะต้องลงทุนมาก ในการก่อสร้างต้องเสียค่าใช้จ่ายในการถมที่เพิ่มขึ้น

2. ปัจจัยทางเศรษฐกิจ เป็นการประเมินผลตอบแทนที่จะเกิดขึ้นจากการใช้ที่ดินออกมาเป็นตัวเงิน เช่น พื้นที่แปลงหนึ่งที่ตั้งที่ว่างไว้และเตี้ยๆ ได้ใช้เป็นสนามเด็กเล่นโดยเจ้าของที่ดิน ไม่ได้ผลตอบแทนแต่อย่างใด หากจะมีการลงทุนพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย เจ้าของที่ดินจะพิจารณาว่าควรสร้างเป็นที่อยู่อาศัยแบบใดเพราะการสร้างเป็นบ้านเดี่ยวให้เขาจะได้ผลตอบแทนน้อยกว่าตึกแถวหรือแฟลต ดังนั้นเจ้าของที่ดินอาจตกลงใจสร้างเป็นแฟลตเพราะผลตอบแทนที่ได้ตัวเป็นเงินมีมากกว่าบ้านเดี่ยวอย่างเห็นได้ชัด ผลตอบแทนที่เป็นเงินนี้เจ้าของที่ดินหรือนักลงทุนจะคิดจากกำไรสุทธิซึ่งหักค่าใช้จ่ายต่างๆ แลแล้ว และมีผลตอบแทนมากที่สุดเท่าที่จะทำได้ ปัจจัยทางเศรษฐกิจนี้เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมืองมากที่สุดในปัจจุบัน

3. ปัจจัยทางสังคม การใช้ที่ดินบางประเภทไม่สามารถกำหนดได้โดยลักษณะทางกายภาพ หรือผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ แต่เป็นเรื่องของความพอใจ ค่านิยม และความเชื่อ เช่น บางพื้นที่ควรใช้เพื่อกิจกรรมทางการค้าหรือธุรกิจเพราะมีเส้นทางคมนาคมที่สำคัญตัดผ่านอยู่กลางย่านพักอาศัย ซึ่งสามารถมีลูกค้าได้พอเพียง แต่เพราะมีความเชื่อว่า พื้นที่นั้นทำการค้าขายไม่ขึ้นหรือเจ้าที่แรง ทำให้ที่ดินบริเวณนั้นต้องถูกทิ้งเป็นที่ว่าง นอกจากนี้บางบริเวณจะมีการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยต่อเนื่องกันเป็นย่าน โดยมีรูปแบบของที่พักอาศัยในลักษณะเหมือนกัน เนื่องจากผู้พักอาศัยเป็นกลุ่มเชื้อชาติเดียวกัน หรือเป็นเครือญาติกันจึงเลือกพักอาศัยในย่านเดียวกัน ทั้งที่พื้นที่ดังกล่าวมีลักษณะกายภาพไม่เหมาะสมที่จะใช้เป็นย่านที่พักอาศัยก็ตาม

4. ปัจจัยทางด้านการเมือง การใช้ที่ดินบางอย่างอาจจะมีกฎหมายกำหนดการใช้แน่นอนลงไป เพื่อความปลอดภัยของบ้านเมือง เช่น บริเวณเขตทหาร หรือเพื่อความเหมาะสมและความถูกต้องเป็นส่วนรวม เช่น การกำหนดการใช้ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง เป็นต้น

5. ปัจจัยทางด้านเทคโนโลยี การใช้ที่ดินบางอย่างมีลักษณะกายภาพที่ไม่เหมาะสมสำหรับกิจกรรม เช่น บริเวณน้ำท่วมถึงหรือเป็นพื้นที่ที่มีน้ำท่วมทุกปี แต่เนื่องจากเมืองนั้นมีเทคโนโลยีในด้านการป้องกันน้ำท่วมดีมาก และมีพื้นฐานทางเศรษฐกิจเอื้ออำนวย ก็สามารถ用地เทคโนโลยีที่มีอยู่พัฒนาพื้นที่นั้นพัฒนาให้เป็ย่านที่พักอาศัยหรือย่านธุรกิจการค้าได้

โดยทั่วไปแล้วการพิจารณาหรือตัดสินใจเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจกรรมอย่างหนึ่ง อย่างใด มักจะใช้ปัจจัยหลายอย่างประกอบกัน แต่อาจจะมีบางปัจจัยที่เป็นปัจจัยหลักที่เด่นชัดที่สุด เช่น การใช้ที่ดินในกรุงเทพมหานครหรือและเทศบาลนคร มักจะใช้ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจเป็นปัจจัยหลักในการตัดสินใจ การใช้ที่ดินบางประเภทอาจใช้ปัจจัยทางด้านสังคมเป็นปัจจัยหลักในการพิจารณา เช่น การสร้างสวนสาธารณะในเมือง

มานพ พงศทัต อธิบายเพิ่มเติมถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเจริญเติบโตของเมืองที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (มานพ พงศทัต, 2527) ซึ่งประกอบด้วย

1. ประชากร (Population) เมื่อจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นจึงทำให้เกิดความต้องการใช้พื้นที่สำหรับประกอบกิจกรรมต่างๆ เพิ่มขึ้นตาม เช่น พื้นที่อยู่อาศัย พื้นที่พักผ่อน และทำงาน ส่งผลให้การใช้ประโยชน์ที่ดินจะมีการขยายตัวเพื่อรองรับกิจกรรมนั้นๆ

2. การคมนาคม และการเข้าถึง (Transportation Services and Accessibility) พื้นที่ที่มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวกในการเข้าถึง จะกลายเป็นพื้นที่ศูนย์กลางเมือง ซึ่งทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินมีโอกาสขยายตัวมากกว่าบริเวณอื่นๆ

3. นโยบายของรัฐ (State Policy) ได้แก่ นโยบายการพัฒนาพื้นที่ นโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินของรัฐ เพื่อกำหนดแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสมสำหรับแต่ละพื้นที่

4. ราคาที่ดิน (Land Cost) ที่ดินนับเป็นปัจจัยการผลิตเบื้องต้น ราคาที่ดินจึงเป็นตัวกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต โดยราคาที่ดินที่สูงย่อมใช้ในกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนสูงในทางตรงข้าม ถ้าราคาที่ดินต่ำ จะถูกใช้ในกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนต่ำ ดังนั้นราคาที่ดินนอกจากจะมีความสำคัญต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันแล้ว ยังถือเป็นปัจจัยที่สำคัญในการระบุถึงกิจกรรมที่จะใช้ในอนาคต

### 2.1.2 การพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ลอยหล้า ชิตเดชะ ได้มีความเห็นให้พิจารณาการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินถึงประเด็นหลัก 2 ประการ (ลอยหล้า ชิตเดชะ 2531) ดังนี้

1. ความเหมาะสมของที่ดิน ในการพิจารณาว่า ที่ดินควรใช้ประโยชน์เพื่อกิจกรรมใดจึงจะเหมาะสม เกิดผลดีต่อส่วนรวม และไม่ทำให้เกิดความเสื่อมโทรมนั้น ควรคำนึงถึงลักษณะภูมิประเทศ ภูมิอากาศ และการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันเป็นหลัก

2. สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทว่าควรมีปริมาณและสัดส่วนเท่าใดจึงจะพอดี ควรคำนึงถึงปัจจัยในด้านระบบเศรษฐกิจและสังคม ระดับความรู้ของประชาชน นโยบายของรัฐ และสภาพแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในงานวิจัยนี้ จะเป็นการใช้ที่ดินประเภทศูนย์กลางเมือง เป็นบริเวณที่ใช้เป็นย่านการค้า และเป็นศูนย์กลางการบริการ ทั้งร้านค้า สำนักงาน และสถานที่ราชการ จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประกอบด้วย นโยบายในการพัฒนาเมือง ราคาที่ดิน รูปแบบการคมนาคม และประชากร ซึ่งจากปัจจัยข้างต้นจะนำไปพัฒนาแบบสอบถามสำหรับการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในงานวิจัยนี้ต่อไป

## 2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับเจนตรีฟิเคชัน

### 2.2.1 ความหมายของเจนตรีฟิเคชัน

ศัพท์ผังเมืองฉบับราชบัณฑิตยสถาน ได้บัญญัติศัพท์และให้ความหมายไว้ว่า การแปลงพื้นที่เพื่อเปลี่ยนชนชั้น (ราชบัณฑิตยสถาน, 2554)

เจนตรีฟิเคชัน (Gentrification) เป็นคำศัพท์ที่มีรากศัพท์มาจาก “Gentry” ที่แปลว่า “พวกผู้ดี” และ “Gentrifier” ที่แปลว่า “พวกผู้ดีที่เข้ามาถือครอง” ถูกอธิบายความหมายครั้งแรกโดย Ruth Glass นักสังคมวิทยาชาวอังกฤษ ในปี ค.ศ.1964 ให้ความหมายอย่างกว้างๆ ซึ่งอ้างถึงการเปลี่ยนแปลง โดยสังเกตถึงโครงสร้างทางสังคมและตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชั้นในของกรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ ซึ่งกระบวนการของ “เจนตรีฟิเคชัน” เริ่มและถูกแทนที่อย่างรวดเร็วจนครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมด ส่งผลให้ชนชั้นแรงงานซึ่งเป็นผู้ครอบครองพื้นที่เดิมได้ออกจากที่อยู่ไป และทำให้ลักษณะทางสังคมทั้งหมดในเขตย่านเปลี่ยนแปลงไปด้วย (Glass, 1964)

Neil Smith และ Peter Williams ได้กล่าวไว้ว่า เป็นการฟื้นฟูของชนชั้นแรงงานและที่อยู่อาศัยที่ถูกทิ้งร้าง โดยเป็นผลมาจากการเปลี่ยนรูปของพื้นที่ที่เป็นเขตชั้นกลาง (Smith & Williams, 1986)

Sean Zielenbach ได้ให้ความหมายของ Gentrification หมายถึง เป็นการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองในมุมมองทางเศรษฐกิจและสังคม ซึ่งเน้นพัฒนาพื้นที่เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับอสังหาริมทรัพย์มากกว่าสนใจในคุณภาพชีวิตของคน เกิดจากคนจากภายนอกที่มีปัจจัยทางเศรษฐกิจดีกว่าคนที่อยู่ในพื้นที่ปัจจุบัน หรือก็คือ มีการศึกษาและรายได้ที่สูงกว่าคนในพื้นที่เดิม ย้ายเข้ามาอยู่ในพื้นที่นั้นๆ เนื่องจากมีแรงดึงดูดของทำเลที่ตั้งที่อยู่ในเขตเมืองชั้นในที่มีข้อดีมากมาย ไม่ว่าจะเป็นการอยู่ใกล้แหล่งงานในใจกลางเมือง การได้ประโยชน์จากสภาพทางภูมิศาสตร์ เช่น อยู่ริมแม่น้ำ อยู่ในพื้นที่ใกล้สวนสาธารณะ รวมถึงอยู่ในอาคารประวัติศาสตร์ที่มีเอกลักษณ์แตกต่างจากการอยู่อาศัยในพื้นที่รอบนอกที่มีลักษณะเหมือนกันหมด ทั้งนี้มีข้อเสียที่เกิดขึ้น คือ เกิดการต่อต้านจากคนในชุมชนเดิม รวมทั้งวิถีชีวิตเดิมถูกเปลี่ยนไปตามการเข้ามาของวัฒนธรรมภายนอก (Zielenbach, 2000)

ในช่วงหลายทศวรรษที่ผ่านมา นักวิชาการที่ศึกษาเกี่ยวกับเมืองได้กำหนดนิยามใหม่ของคำว่า “Gentrification” โดย Mark Davidson และ Loretta Lees ได้ขยายความว่า ประกอบไปด้วย 4 องค์ประกอบ ที่ประยุกต์ได้และมีความเกี่ยวข้องในบริบทที่แตกต่างกัน ได้แก่ 1) การลงทุนใหม่ของเงินทุน 2) การยกระดับทางสังคมของพื้นที่โดยกลุ่มที่เข้ามาที่รายได้สูง 3) การเปลี่ยนแปลงภูมิทัศน์ และ 4) การย้ายออกทางตรงและทางอ้อมในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย (Davidson & Lees, 2005)

ยงธนิศร์ พิมลเสถียร ได้อธิบายความหมายไว้ว่า เป็นปรากฏการณ์ที่คนจากภายนอกที่มีปัจจัยทางเศรษฐกิจดีกว่าคนที่อยู่ปัจจุบัน มีการศึกษาและรายได้สูงกว่าย้ายเข้ามาอยู่ในพื้นที่ (ยงธนิศร์ พิมลเสถียร, 2556)

ทั้งนี้ส่วนใหญ่ให้ผลสรุปไปในทางเดียวกัน คือ การที่กลุ่มคนจากภายนอก ซึ่งเป็นระดับชนชั้นกลางขึ้นไปเข้ามาในพื้นที่ มีอิทธิพลต่อชุมชนเดิมจนทำให้สภาพสังคมและเศรษฐกิจของชุมชนเปลี่ยนแปลงไป จะเห็นได้ว่าเมื่อกล่าวถึงนิยามที่เกี่ยวกับเจนตริฟิเคชัน สิ่งที่จะต้องคำนึงถึงด้วยทุกครั้ง คือ การเน้นไปที่เรื่องมิติทางด้านชนชั้นบนความเปลี่ยนแปลงของย่านชุมชนด้วย

จากการศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับ Gentrification สามารถสรุปได้ว่า การที่กลุ่มคนที่มีความคิดและการประกอบอาชีพที่คล้ายกัน รวมถึงมีฐานะทางการเงินที่ดีกว่า ถูกดึงดูดด้วยเหตุผลด้านพื้นที่กับผลประโยชน์ทางด้านเศรษฐกิจ ย้ายเข้ามาแทนที่คนกลุ่มเดิมในพื้นที่นั้นๆ ทำการเปลี่ยนสภาพทางสังคมและเศรษฐกิจไปจากเดิม ทำให้พื้นที่บริเวณนั้นมีราคาสูงและร่วมสมัยมากขึ้น ซึ่งในงานวิจัยนี้ จะติดตามผลกระทบที่เกิดขึ้นจากปรากฏการณ์เจนตริฟิเคชันที่ทำให้คนกลุ่มใหม่เข้ามาจากการพัฒนาเมืองและการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดขึ้น แล้วทำให้คนกลุ่มเดิมต้องปรับตัว

### 2.2.2 ผลกระทบของเจนตรีฟิเคชัน

Rowland Atkinson และ Gary Bridge ได้อธิบายว่า ผลที่ตามมาจากการเกิดปรากฏการณ์เจนตรีฟิเคชัน คือ เกิดการสูญเสียความแท้ของย่าน โดยเฉพาะพื้นที่ประวัติศาสตร์จะทำให้เปลี่ยนคุณลักษณะของพื้นที่ย่านประวัติศาสตร์ไป และถ้าเมืองหรือย่านนั้นไม่มีประชากรมาสืบทอดความเก่าแก่ต่อไป และยังถูกแทนที่ด้วยกลุ่มคนจากภายนอกที่มีรายได้สูงกว่า จะส่งผลให้คุณลักษณะของพื้นที่นั้นถูกเปลี่ยนแปลงไปจนไม่เหลือ เพราะว่าประชากรเดิมหรือชุมชนไม่ได้เป็นเจ้าของพื้นที่แล้ว (Atkinson & Bridge, 2005)

**ตารางที่ 1** แสดงผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อพื้นที่ของการเกิดเจนตรีฟิเคชัน

ผลกระทบในทางบวก	ผลกระทบในทางลบ
<ul style="list-style-type: none"> <li>- กาเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สิน</li> <li>- การรักษาเสถียรภาพของพื้นที่ที่ลดลง</li> <li>- ลดอัตราพื้นที่ว่าง</li> <li>- การเพิ่มขึ้นของรายได้ท้องถิ่น</li> <li>- การสนับสนุนและเพิ่มขึ้นของการทำงานได้ในการพัฒนาต่อไป</li> <li>- การเติบโตอย่างไร้ทิศทางลดลง</li> <li>- การเพิ่มขึ้นของสังคมที่หลากหลาย</li> <li>- การฟื้นฟูการให้บริการทั้งที่มีและไม่มีการสนับสนุนจากรัฐ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การเพิ่มขึ้นของราคาและค่าเช่า</li> <li>- ความไม่พอใจของชุมชนและความขัดแย้ง</li> <li>- การสูญเสียของที่อยู่ราคาต่ำ</li> <li>- การเก็งกำไรไม่ยั่งยืน</li> <li>- คนไม่มีที่อยู่อาศัย</li> <li>- พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม เข้ามาแทนที่</li> <li>- ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น และเกิดการเปลี่ยนแปลงบริการในท้องถิ่น</li> <li>- การแทนที่ และแรงกดดันที่ต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ราคาต่ำโดยรอบ</li> <li>- การสูญเสียความหลากหลายทางสังคม</li> <li>- การสูญเสียประชากรเดิมในพื้นที่</li> </ul>

ที่มา: Atkinson & Bridge, 2005

สามารถสรุปได้ว่า ผลที่ตามมาจากการเกิดปรากฏการณ์เจนตรีฟิเคชัน หรือ ผลจากการเข้ามาของพวกผู้มีรายได้ระดับกลางหรือมากกว่า คือ การปรับปรุงสภาพทางกายภาพของอาคาร อาคารบางกลุ่มถูกเปลี่ยนแปลงรูปแบบอย่างเห็นได้ชัดเจน ทั้งรูปแบบภายนอกและภายใน เกิดการรองรับกิจกรรมที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมจากอาคารที่พักอาศัยมาเป็นอาคารที่ใช้ในเชิงพาณิชย์อย่างเดียว หรือก็คือ ไม่มีการพักอาศัยในพื้นที่ รวมถึงช่วงเวลาของการเกิดกิจกรรมเปลี่ยนแปลงไป มีกลุ่มคนหน้าใหม่เข้ามาในพื้นที่จำนวนมากจนทำให้รูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้คนในย่านเปลี่ยนแปลงไป

### 2.2.3 เจนตรีพีเคชันกับการฟื้นฟูเมือง

การฟื้นฟูเมืองเป็นการพัฒนาเมืองที่เน้นวิธีการพลิกฟื้นพื้นที่ชั้นในของเมืองให้มีคุณภาพ และสามารถตอบรับกับความต้องการของผู้ใช้สอยมากยิ่งขึ้น โดยความร่วมมือระหว่างภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาชน เพื่อความยั่งยืนของเมืองและสุขภาวะของผู้คนที่อยู่อาศัยในเมืองนั้น โดย Wilfred Burn ได้อธิบายไว้ว่า การฟื้นฟูเมืองเป็นกระบวนการที่ซึ่งพื้นที่ขนาดใหญ่ของเมือง หรือ ทั้งศูนย์กลางเมืองได้เปลี่ยนแปลงใหม่อย่างช้าๆ ในตัวมันเอง และจึงค่อยๆ เปลี่ยนคุณลักษณะของตัวมัน จนลงตัวกับความต้องการของสังคมที่ร่วมสมัยมากขึ้น (Burn, 1963)

โดย Burn ได้กล่าวไว้ว่า การฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal) คือ การพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่เสื่อมโทรมของเมืองให้ดีขึ้น ทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยมีลักษณะและรูปแบบที่ครอบคลุมถึงการพัฒนาและปรับปรุงสภาพชุมชนเดิม หรือการพัฒนาพื้นที่ว่างเปล่า มีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ปัญหาสภาพของชุมชนเมืองในด้านต่างๆ อาทิ การแก้ปัญหาทางด้าน เศรษฐกิจ เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ให้ได้ผลคุ้มค่าในเชิงเศรษฐกิจ และเพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ของชุมชนให้ดีขึ้น มีสุขอนามัยที่ดี อยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี มีมาตรฐานความเป็นอยู่และสภาพสังคมที่ดี โดยมีรูปแบบและวิธีการฟื้นฟูเมือง ดังนี้

1. การอนุรักษ์ (Urban Conservation) คือ การรักษาพื้นที่บริเวณใดบริเวณหนึ่ง เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการพัฒนาหรือ การขยายตัวของเมืองเข้าไปทำลายสิ่งที่มีคุณค่าเหล่านั้น รวมถึงการเก็บรักษาและพัฒนาสภาพแวดล้อมทางกายภาพของย่านเก่าอันมีคุณค่า ให้ดูดีมีระเบียบและสอดคล้องกับวิถีชีวิตสมัยใหม่

2. การแก้ไขปรับปรุงพื้นที่ (Urban Rehabilitation) คือ การปรับปรุง การบูรณะ พื้นที่หรือบริเวณเดิมให้มีลักษณะที่ดีขึ้น มั่นคงขึ้น โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่น้อยมาก และยังคงสภาพเดิมไว้เป็นส่วนใหญ่ เช่น การปรับปรุงชุมชนแออัด หรือ การปรับเปลี่ยนการใช้สอยของอาคารหรือพื้นที่ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการใช้ประโยชน์ที่ดิน

3. การพัฒนาแบบรื้อสร้างใหม่ (Urban Redevelopment) คือ การปรับปรุงพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่คุ้มค่าในเชิงเศรษฐกิจ หรือที่มีสภาพการอยู่อาศัย และสภาพแวดล้อมที่เสื่อมโทรม ให้มีสภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น หรือก็คือ การ ฟื้นฟูเมืองในพื้นที่ที่สภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อมยากเกินกว่าจะแก้ไขปรับปรุง จึงจำเป็นที่จะต้องรื้อถอนอาคารและโครงสร้างพื้นฐานที่มีอยู่เดิม เพื่อก่อสร้างขึ้นมาใหม่เพื่อตอบรับวัตถุประสงค์ของการฟื้นฟูพื้นที่นั้นๆ



ดังนั้นความหมายของการฟื้นฟูเมือง คือ กระบวนการที่ทำให้พื้นที่ของเมืองเปลี่ยนแปลงไป โดยการสงวนรักษา การปรับปรุงฟื้นฟูสภาพ และการพัฒนาขึ้นมาใหม่ เพื่อแก้ไขปัญหาพื้นที่เมืองที่มีความชำรุดทรุดโทรมให้กลับมามีสภาพที่ดีดังเดิม โดยเฉพาะการแก้ปัญหาด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ซึ่งส่วนใหญ่จะให้ความสำคัญกับพื้นที่พาณิชยกรรมของเมืองเป็นหลัก

เจนตรีฟิเคชันเป็นปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นควบคู่ หรือตามหลังแผนและนโยบายของการฟื้นฟูเมืองในทางปฏิบัติอยู่เสมอ จากการศึกษาของ Nezar Alsayyad และ Mirle Rabinowitz พบว่า ในอดีต การฟื้นฟูเมืองของสหภาพโซเวียตและสหรัฐอเมริกา มีนโยบายที่ระหนักถึงการให้ประโยชน์สูงสุดจากที่ดินใจกลางเมือง โดยนำกระบวนการเจนตรีฟิเคชันมาใช้เป็นวิธีการเพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่วางไว้ในการจัดการกับปัญหาที่อยู่อาศัยของคนรายได้น้อย (Alsayyad & Rabinowitz, 1988)

ชีวิสิทธิ์ บุญยเกียรติ ได้ศึกษากรณีของประเทศสิงคโปร์ ที่ต้องการจะปรับปรุงเศรษฐกิจของประเทศและความอยู่ดีกินดีของประชาชนในเมือง โดยรัฐบาลวางแผนจะสร้างโครงการเมืองใหม่ที่ทำให้กลุ่มผู้อยู่อาศัยมีความทันสมัยมากขึ้น เป็นผลมาจากการพัฒนาความเป็นอยู่ของประชากร โดยโครงการเคหะแห่งชาติ (HDR -Housing and Development Board) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขนาดเล็กที่กระจุกกระจายในย่านพาณิชยกรรมใจกลางเมืองจะถูกเวนคืนและนำมารวมกันเป็นที่ดินขนาดใหญ่เพื่อการพัฒนาใหม่โดยองค์การพัฒนาเมือง (URA - Urban Redevelopment Authority) ซึ่งเป็นคณะกรรมการที่ถูกจัดตั้งโดยรัฐบาล ผลที่ตามมาคือ ชาวบ้านเกือบทั้งหมดที่เคยอาศัยอยู่แต่เดิมในย่านไชน่าทาวน์ (ย่านคนจีน) และกัมปง กีลาม (ย่านคนมาเลย์) ได้ถูกย้ายไปยังโครงการกลุ่มอาคารพักอาศัยอื่นๆ ที่ทางรัฐได้จัดเตรียมไว้ให้ ส่งผลให้พื้นที่ย่านพาณิชยกรรมและธุรกิจที่ได้สร้างขึ้นในโครงการเมืองใหม่ได้เปิดโอกาสให้เกิดเจนตรีฟิเคชันขึ้นในพื้นที่ นอกจากนี้ยังมีกรณีศึกษาของย่านบูกิส (Bugis) ที่ต้องการปรับปรุงเศรษฐกิจของประเทศ โดยวิธีการย้ายผู้อยู่อาศัยเดิมออกไปหมด และปรับปรุงให้เป็นศูนย์การค้าที่ทันสมัย จึงส่งผลให้เกิดปรากฏการณ์เจนตรีฟิเคชันในพื้นที่เช่นกัน ซึ่งปัจจุบันย่านบูกิสเป็นย่านการค้าที่เกิดขึ้นทีหลังจากการขยายของเมือง และสถานีรถไฟใต้ดินบูกิส (Bugis Station) ทำให้บริเวณรอบสถานีมีแต่ห้างใหญ่ๆ ที่ทันสมัย ส่วนย่านกัมปง กีลาม (Kampong Glam) เป็นย่านที่อยู่ติดกันที่ปัจจุบันแยกกันไม่ค่อยออก เป็นแหล่งที่อยู่ของชาวอาหรับและชาวมลายูที่นับถือศาสนาอิสลาม มีร้านค้าต่างๆ สโตร์อาหรับและมัสดิที่สวยมากที่สุดแห่งหนึ่งของประเทศสิงคโปร์ (ชีวิสิทธิ์ บุญยเกียรติ, 2557)

### 2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับผู้เช่า

กรมที่ดิน ได้ให้ความหมาย ผู้เช่า หมายถึง สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง ชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

จากการศึกษาเรื่องความรู้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ พบว่า ในการทำสัญญาเช่าที่ดิน หรือสัญญาเช่าบ้านนั้น สิ่งที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าต้องมีความรู้ความเข้าใจประกอบด้วย 3 ส่วนคือ สัญญา ผู้เช่า ผู้ให้เช่า (DDproperty, 2562) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. สัญญาเช่าที่ดิน หรือสัญญาเช่าบ้าน มีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทน หมายถึงคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายคือผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีความสัมพันธ์ในลักษณะที่ต่างฝ่ายก็ต่างมีหน้าที่ที่จะต้องกระทำต่อกัน ที่เห็นได้ชัดคือผู้เช่าจะต้องจ่ายค่าเช่า ส่วนผู้ให้เช่าก็ต้องให้สิทธิในการครอบครองที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดิน หรือสัญญาเช่าบ้าน

2. ผู้เช่า คือ บุคคลซึ่งได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง โดยตกลงที่จะชำระค่าเช่าเพื่อการนี้ นอกจากหน้าที่ของผู้เช่าที่จะต้องจ่ายค่าเช่าให้ให้การตอบแทนแก่ผู้ให้เช่า ตามจำนวนและเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน หรือสัญญาเช่าบ้านแล้ว ผู้เช่ายังมีหน้าที่ต้องดูแลรักษาบ้านที่ตนเช่าในระดับเดียวกับที่ตนเองปฏิบัติกับบ้านของตัวเองอีกด้วย ซึ่งผู้เช่าจะต้องคืนการครอบครองให้ผู้ให้เช่าเมื่อครบกำหนดเวลาเช่า รวมไปถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ตกลงกันเพิ่มเติมในสัญญาเช่าที่ดิน หรือ สัญญาเช่าบ้าน ทั้งนี้ผู้ให้เช่าสามารถเจาะจงในสัญญาได้ว่าจะให้เช่าเฉพาะผู้เช่าคนไหนเท่านั้น ซึ่งทำให้สิทธิในการเช่าไม่สามารถโอนยังบุคคลอื่นได้ แต่ขณะเดียวกันก็สามารถระบุในสัญญาเช่าที่ดิน หรือสัญญาเช่าบ้านให้สิทธิในการเช่าตกทอดไปสู่ทายาทของผู้ให้เช่าได้เช่นกัน

3. ผู้ให้เช่า คือ บุคคลหนึ่งที่ตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน โดยได้รับค่าตอบแทนคือ ค่าเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่มอบสิทธิในการครอบครองใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้เช่าตลอดระยะเวลาของการเช่า ผู้ให้เช่าสามารถกำหนดในสัญญาว่าสิทธิการให้เช่านั้นเฉพาะอยู่ที่ผู้ให้เช่าเท่านั้น ทำให้เมื่อผู้ให้เช่าเสียชีวิตระหว่างที่สัญญาเช่ายังไม่หมด จะทำให้สัญญาเช่าระงับลงไม่ตกทอดไปสู่ทายาท ในทางกลับกันผู้ให้เช่าสามารถระบุให้สิทธิการให้เช่าตกทอดไปสู่ทายาทได้เช่นกัน ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แต่เป็นใครก็ได้ที่ได้รับมอบอำนาจหรือความยินยอมจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้นำทรัพย์สินนั้นออกให้เช่า

ซึ่งในแนวความคิดนี้จะพิจารณา 2 เรื่อง ได้แก่ สาเหตุของการโยกย้าย และปัจจัยการเลือกที่ประกอบการ

### 2.3.1 สาเหตุของการโยกย้าย

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร ได้กล่าวว่า การเลือกที่อยู่อาศัยหรือที่ประกอบกิจการใหม่ มีสาเหตุมาจาก 4 ปัจจัย (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2519) ดังนี้

1. ความจำเป็นต้องย้ายออกจากแหล่งเก่าด้วยเหตุผลต่างๆ เช่น ภูเก็ตที่ ภูเก็ตออกตลอดจนไม่สามารถจ่ายค่าเช่าได้
2. เกิดความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น แต่งงาน ตาย หรือหย่าร้าง หรือเกิดการเปลี่ยนแปลงการประกอบกิจการใหม่ หรือรายได้ของครัวเรือนเปลี่ยนไป
3. ความต้องการในเรื่องทำเลที่ตั้งเปลี่ยนไป อาจจะมาจกสภาพแวดล้อมบางอย่างภายในละแวกเปลี่ยนไป เช่น การพัฒนาพื้นที่
4. เกิดจากแรงดึงดูดของการย้าย อันเนื่องมาจากมีที่ใหม่ที่ดีกว่า

### 2.3.2 ปัจจัยการเลือกที่ประกอบการ

งานวิจัยนี้มีทำการวิเคราะห์ผู้เช่าที่ทำการโยกย้าย จึงจำเป็นต้องมีการศึกษาปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อการเลือกที่ประกอบการของผู้เช่า

Brain Berry and Frank Horton ได้เสนอว่า ปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่ตั้งใหม่ มี 3 ประการ ได้แก่ ราคาหรือค่าเช่าของอาคาร ชนิดของอาคาร และที่ตั้งของอาคาร ซึ่งปัจจัยทั้ง 3 นี้ มีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผลในการเลือกที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการของแต่ละบุคคล เช่น รายได้ สภาพสมรส ขนาดครอบครัว หรือการดำเนินชีวิต (Berry & Horton, 1970)

William Alonso ได้สรุปว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการควรพิจารณา 3 ประการ คือ 1) ราคา ซึ่งต้องสัมพันธ์กับรายได้ และความสามารถในการจ่ายสำหรับอาคารนั้น 2) รูปแบบอาคาร ที่ก่อให้เกิดความพึงพอใจแก่ผู้ประกอบการ ซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดของการประกอบกิจการด้วย และ 3) ที่ตั้งของอาคารที่ประกอบการ จะต้องสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคม (Alonso, 1964)

จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่ทำให้ผู้เช่าโยกย้าย ประกอบด้วย ราคาเช่า รูปแบบของอาคาร และที่ตั้งของอาคาร ซึ่งจากปัจจัยข้างต้นจะนำไปสร้างแบบสอบถามสำหรับการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในงานวิจัยนี้ต่อไป

## 2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลง

Coralie Bryant และ Louise G. White ได้อธิบายว่า ผลกระทบ หมายถึง ผลทั้งหมดของนโยบายที่เกิดขึ้นในสภาพจริง อันได้แก่ผลกระทบที่เกิดขึ้นที่มีต่อสถานการณ์และกลุ่มเป้าหมายเกิดขึ้นทั้งในปัจจุบันและอนาคต นอกจากนี้ยังได้ให้ความหมายเพิ่มเติมว่า เป็นผลกระทบของกิจกรรมใดกิจกรรมหนึ่งที่เกิดขึ้นจากการดำเนินกิจกรรมนั้น หรือผลที่เกิดขึ้นตามมาจากผลผลิต เช่น ผลผลิตของโครงการหนึ่งคือมีการรักษาพยาบาลที่เพิ่มขึ้น ผลกระทบอย่างหนึ่งที่จะเกิดตามมา คือ การลดการตายของทารก (Bryant & White, 1982)

บันลือ สุทธารมณ ได้ให้ความหมายผลกระทบ หมายถึง ผลที่เกิดจากผลของงานต่างๆ ที่ได้กระทำลงไป ซึ่งผลกระทบดังกล่าวนี้เป็นได้ทั้งทางบวกและทางลบ เกิดขึ้นกับกลุ่มเป้าหมายหรือมิใช่กลุ่มเป้าหมาย โดยเกิดทั้งในปัจจุบันและอนาคต และยังอธิบายเพิ่มเติมว่า เป็นผลในชั้นระดับประภมระดับมัธยม และผลในระดับต่อไปของการเปลี่ยนแปลงตามวัตถุประสงค์ของแผนงานหรือโครงการต่างๆ (บันลือ สุทธารมณ, 2527)

ประสิทธิ์ ตงยั้งศิริ ได้กล่าวว่า ผลกระทบ หมายถึง ผลของการดำเนินกิจกรรมของมนุษย์ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในสิ่งแวดล้อม โดยผลกระทบที่เกิดขึ้น ได้แก่ การสูญเสียทางเศรษฐกิจ เช่น การสูญเสียงาน ที่ดินทำกิน มูลค่าบ้านและทรัพย์สินลดลง และสูญเสียวิถีการดำเนินชีวิต ทั้งนี้ขนาดของผลกระทบจะมีตั้งแต่ระดับน้อยถึงมาก และระยะเวลาของผลกระทบก็จะมีตั้งแต่ระยะสั้นไปจนถึงระยะยาว (ประสิทธิ์ ตงยั้งศิริ, 2542)

อนันต์ เกตุวงศ์ ได้ให้ความหมาย ผลกระทบ หมายถึง ผลที่เกิดจากผลงานของแผนพัฒนาโครงการต่างๆ ในขั้นแรกจะเกิดผลกระทบในระดับน้อย แล้วค่อยเพิ่มระดับความรุนแรงของผลกระทบไปตามแต่ละระดับต่อๆ กันไปตามแต่ละกรณี ซึ่งผลกระทบนั้นๆ อาจมีสาเหตุการเกิดขึ้นด้วยหลายเหตุผลหลายเงื่อนไข แต่ที่พบเห็นส่วนมากเป็นผลที่เกิดจากวัตถุประสงค์ของแผนนโยบายโครงการพัฒนาต่างๆ โดยมีผลกระทบในด้านบวกหรือด้านลบ ซึ่งผลลัพธ์ของผลกระทบนั้นสามารถเกิดขึ้นได้ทั้งในปัจจุบันและอนาคต นอกจากนี้ผลกระทบอาจเกิดกับกลุ่มเป้าหมายหรือมิใช่กลุ่มเป้าหมายก็ได้ (อนันต์ เกตุวงศ์, 2543)

ชวลิต โภชนพันธ์ ได้อธิบายความหมายไว้ว่า ผลที่เกิดขึ้นจากการกระทำเรื่องใดเรื่องหนึ่ง อาจเป็นผลที่เกิดขึ้นทั้งในปัจจุบันและอนาคต เป็นได้ทั้งทางบวกและทางลบ และอาจเกิดขึ้นกับกลุ่มเป้าหมายและมีมิใช่กลุ่มเป้าหมาย หรือกระทบต่อสถานการณ์ต่างๆ ทั้งทางตรงและทางอ้อม (ชวลิต โภชนพันธ์, 2543)

จึงสามารถสรุปได้ว่า ผลกระทบ คือ ผลที่เกิดขึ้นจากแผนงานโครงการต่างๆ ในทางบวกและทางลบ ซึ่งอาจเกิดได้ทั้งในปัจจุบันและในอนาคต มีตั้งแต่ระยะสั้นไปจนถึงระยะยาว โดยเกิดขึ้นกับกลุ่มเป้าหมายหรือกลุ่มที่ไม่ใช่เป้าหมายก็ได้

#### 2.4.1 ผลกระทบทางเศรษฐกิจและตัวชี้วัด

เศรษฐกิจนั้นว่ามีความสำคัญมากสำหรับการดำรงชีวิตของมนุษย์ในทุกๆระดับ เมื่อกล่าวถึงกลุ่มคนที่มีระดับเศรษฐกิจดี จะพบว่า กลุ่มคนเหล่านั้นมีการกินดี อยู่ดี รวมถึงได้รับโอกาสในการเข้าถึงบริการสาธารณสุขที่ดีกว่า ทั้งนี้ราชบัณฑิตยสถาน ได้ให้ความหมายของเศรษฐกิจว่า การผลิต การจำหน่าย จ่ายแจกและการใช้สอยสิ่งต่างๆ ของชุมชน” (ราชบัณฑิตยสถาน, 2539: 786)

เอียอย่าง ต่งเซ่ง ได้อธิบายว่า เมื่อเกิดโครงการพัฒนาต่างๆ แทนที่พื้นที่ของชุมชน ทำให้ชุมชนเดิมต้องย้ายไปอยู่ที่ใหม่ และเกิดคนกลุ่มใหม่เข้ามาในพื้นที่ ส่งผลให้เกิดผลกระทบต่อพื้นที่ในเชิงเศรษฐกิจและสังคมอันไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ ซึ่งผลกระทบทางเศรษฐกิจนั้น คือ การเปลี่ยนแปลงไปในด้านบวกหรือด้านลบของกิจกรรมต่างๆ เช่น การประกอบอาชีพของครัวเรือน รายได้และรายจ่ายของครัวเรือน เงินออม การถือครองที่ดินอยู่อาศัย และแหล่งงานที่สำคัญของชุมชน โดยผลกระทบทางเศรษฐกิจเป็นผลที่เกิดจากการกระทำเรื่องใดเรื่องหนึ่ง อันเป็นผลมาจากโครงการ แผนงาน หรือนโยบายต่างๆ ทั้งของรัฐและเอกชน ซึ่งผลดังกล่าวจะกระทบต่อเศรษฐกิจของกลุ่มคนที่อยู่อาศัยในพื้นที่นั้นๆ ในทิศทางบวกและลบ โดยในทิศทางบวก คือ การที่ผลกระทบนั้นเกิดขึ้นแล้วส่งผลให้เศรษฐกิจของกลุ่มคนที่เกี่ยวข้องดีขึ้น ชุมชนมีรายได้สูงกว่าเดิม มีอาชีพ มีงานทำที่สามารถเลี้ยงชีพตัวเองได้ มีเงินสะสม และเข้าถึงการบริการสาธารณสุข ส่วนผลกระทบในทิศทางลบ คือ การที่ผลกระทบนั้นเกิดขึ้นแล้วส่งผลให้คนในพื้นที่นั้นๆ หรือกลุ่มคนที่เกี่ยวข้องได้รับความเดือดร้อน เศรษฐกิจในชุมชนถดถอยลง ต้องเปลี่ยนการประกอบอาชีพ รายได้ลดลง รายจ่ายเพิ่มขึ้น และไม่มีเงินออม (เอียอย่าง ต่งเซ่ง, 2557)

ทั้งนี้ United Nations Development Programme: UNDP หรือ สำนักงานโครงการพัฒนาแห่งสหประชาชาติ ได้กำหนดตัวชี้วัดความมั่นคงทางเศรษฐกิจทั้งหมด 9 ตัวชี้วัด ได้แก่ รายได้ขั้นพื้นฐาน เงินอุดหนุนจากภาครัฐ การจ้างงาน ผู้ไม่มีงานทำ จำนวนคนจน ที่ดินทำกิน การเข้าถึงแหล่งเงินทุน อัตรารายได้ และการไม่มีที่อยู่อาศัย (United Nations Development Programme, 1997)

เมื่อพิจารณาถึงตัวชี้วัดของความมั่นคงทางเศรษฐกิจ พบว่า กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ได้กำหนดตัวชี้วัดความมั่นคงของมนุษย์ระดับบุคคล ด้านการมีงานทำและ

รายได้ ไว้ 6 ตัวชี้วัด ได้แก่ สถานภาพการทำงาน รายได้จากการทำงานและทรัพย์สิน ปริมาณหนี้สิน ภาระในการส่งหนี้สิน เงินออม และความพึงพอใจในงาน (กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, 2548)

นอกจากนี้จากการศึกษาของ ยูวัฒน์ วุฒิเมธี ได้กำหนด 4 ตัวชี้วัด ได้แก่ รายได้ เงินออม ภาวะหนี้สิน และสภาพการทำงาน เป็นส่วนหนึ่งของการชี้วัดการพัฒนาด้านเศรษฐกิจ โดยมีรายละเอียด (ยูวัฒน์ วุฒิเมธี, 2557) ดังนี้

1. รายได้ ประกอบด้วย รายได้ของครอบครัว รายได้ต่อหัว และรายจ่ายของครอบครัว
2. เงินออม ประกอบด้วย จำนวนเงินออม ความถี่ของการออม วิธีการออม และสถานที่ออมทรัพย์
3. ภาวะหนี้สิน ประกอบด้วย ภาวะหนี้สินของประชาชน จำนวนผู้เป็นหนี้ จำนวนเงินที่เป็นหนี้ และลักษณะของการกู้เงินไปใช้
4. สภาพการทำงาน ประกอบด้วย สภาพการทำงาน การมีงานทำ การว่างงาน การอพยพเข้า-ออก เพื่อหางานทำ อัตราค่าจ้างแรงงาน ประเภทของงานที่จ้าง และระยะเวลาจ้าง

จากการศึกษาผลกระทบทางเศรษฐกิจและตัวชี้วัด สามารถสรุปตัวชี้วัดด้านการพัฒนาทางเศรษฐกิจออกเป็น 4 ตัวชี้วัด ดังนี้ การมีงานทำ รายได้และรายจ่าย เงินออม และภาวะหนี้สิน ทั้งนี้จะนำตัวชี้วัดข้างต้นมาวิเคราะห์ความเหมาะสมในการนำไปใช้ในแบบสอบถามต่อไป

#### 2.4.2 ผลกระทบทางสังคม

วราคม ทีสุภะ ให้ความหมายว่า การเปลี่ยนแปลงทางสังคม คือ การเปลี่ยนแปลงด้านโครงสร้างและหน้าที่ของรูปแบบสังคม เป็นการกระทำทั้งในระดับบุคคลหรือกลุ่ม ผลกระทบที่เกิดขึ้นมีทั้งแง่ดีและแง่ลบ โดยผลกระทบในแง่ดี จะมองจากการพัฒนาตนเอง มีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นอุดมสมบูรณ์ไปด้วยปัจจัย 4 ส่วนผลกระทบในแง่ลบ จะเป็นการปรับเปลี่ยนในเรื่องของความรู้สึก ทศนคติ ค่านิยม รวมถึงการปรับเปลี่ยนพฤติกรรม ซึ่งการเปลี่ยนแปลงค่อนข้างรวดเร็วและมีจำนวนมากหลาย (วราคม ทีสุภะ, 2527)

จุมพล หนีมพานิช อธิบายว่า การเปลี่ยนแปลงทางสังคมเป็นการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากโครงสร้างหน้าที่และแบบแผนวิธีการที่ต่างออกไปในสังคมนั้นๆ ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงของความสัมพันธ์ของคนในสังคม หรือความสัมพันธ์ของสมาชิกภายในครอบครัว ซึ่งการเปลี่ยนแปลงนั้น

ส่งผลให้โครงสร้างและหน้าที่ของสังคมส่วนใดส่วนหนึ่งเปลี่ยนแปลงไปในช่วงเวลาหนึ่ง (จุมพล หนิมพานิช, 2538)

ณรงค์ เสียงประชา กล่าวว่า เป็นการเปลี่ยนแปลงรูปร่างลักษณะของสังคม เช่น ขนาด ความหนาแน่น ระดับการศึกษา สุขภาพอนามัย ฯลฯ โดยจะเน้นในเรื่องการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของความสัมพันธ์ (ณรงค์ เสียงประชา, 2541)

เอี้ยอย่าง ต่งเซ่ง (2557) กล่าวว่า การพัฒนาใดๆ ล้วนแต่มีผลกระทบต่อชุมชนและผู้ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางตรงและอ้อม ส่งผลให้สังคมนั้นๆ ได้รับอิทธิพลและเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งอาจเปลี่ยนไปในทิศทางที่ก้าวหน้าหรือถดถอย เช่น การเปลี่ยนแปลงขนาดประชากร ขนาดครอบครัว การเปลี่ยนแปลงความสัมพันธ์ของกลุ่มคนในสังคม ค่านิยม รสนิยม และความเชื่อทางศาสนา โดยตัวชี้วัดผลกระทบทางสังคม ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงความสัมพันธ์ของเพื่อนบ้านเก่าและใหม่ กิจกรรมทางศาสนา โครงสร้างประชากร และทัศนคติของชุมชนต่อการดำเนินการของผู้รับผิดชอบในการวางแผนโยกย้ายที่อยู่อาศัย (เอี้ยอย่าง ต่งเซ่ง, 2557)

มนุษย์นั้นเป็นสัตว์สังคมซึ่งต้องอาศัยอยู่ร่วมกันกับผู้อื่นและมีการปะสังสรรค์ซึ่งกัน การเปลี่ยนแปลงความสัมพันธ์ต่อกันของคน คือ การเปลี่ยนแปลงทางสังคม ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงทางสังคม จึงหมายถึง การเปลี่ยนแปลงในระบบความสัมพันธ์ของมนุษย์ที่อยู่ร่วมกันในสังคม รวมถึงการเปลี่ยนแปลงในโครงสร้างของสังคมในลักษณะต่างๆ ของการดำรงชีวิต ซึ่งการเปลี่ยนแปลงนี้อาจก้าวหน้าหรือถดถอย และถาวรหรือชั่วคราวก็ได้ ทั้งนี้ผลกระทบทางสังคมเป็นผลที่เกิดมาจากการกระทำเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามแผนพัฒนาต่างๆ ทั้งของรัฐและเอกชน ส่งผลให้กลุ่มคนที่อยู่อาศัยในพื้นที่นั้นๆ ได้รับอิทธิพลและเปลี่ยนแปลงไป เกิดการเปลี่ยนแปลงของความสัมพันธ์ของคนในสังคม หรือความสัมพันธ์ของสมาชิกภายในครอบครัว ซึ่งอาจเปลี่ยนไปในทิศทางบวกและทางลบก็ได้ ทั้งนี้จากการศึกษาผลกระทบทางสังคม สามารถสรุปตัวชี้วัดด้านสังคมออกเป็น 3 ตัวชี้วัด ได้แก่ ความสัมพันธ์ของคนในสังคม ค่านิยม และขนาดประชากร ทั้งนี้จะนำตัวชี้วัดข้างต้นมาวิเคราะห์หาความเหมาะสมในการนำไปใช้ในแบบสอบถามต่อไป

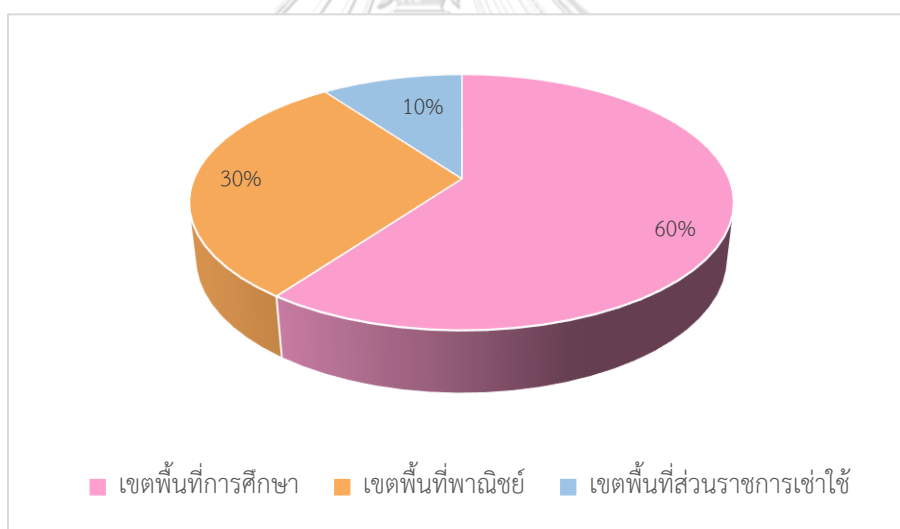
## 2.5 แนวความคิดของผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในเขตปทุมวันล้อมรอบไปด้วย ถนนพระรามที่ 4 ถนนพระรามที่ 1 ถนนบรรทัดทอง และถนนอังรีดูนังต์ มีพื้นที่ทั้งหมด 1,153 ไร่ แบ่งการใช้พื้นที่ออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

1. เขตพื้นที่การศึกษา มีพื้นที่ประมาณ 637 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60 ได้แก่ บริเวณพื้นที่ของคณะต่างๆ หน่วยงานในมหาวิทยาลัย หอประชุม อาคารสำนักงาน พื้นที่ส่วนกลาง ตลอดจนโรงเรียนและหน่วยงานราชการอื่นใช้บางส่วน

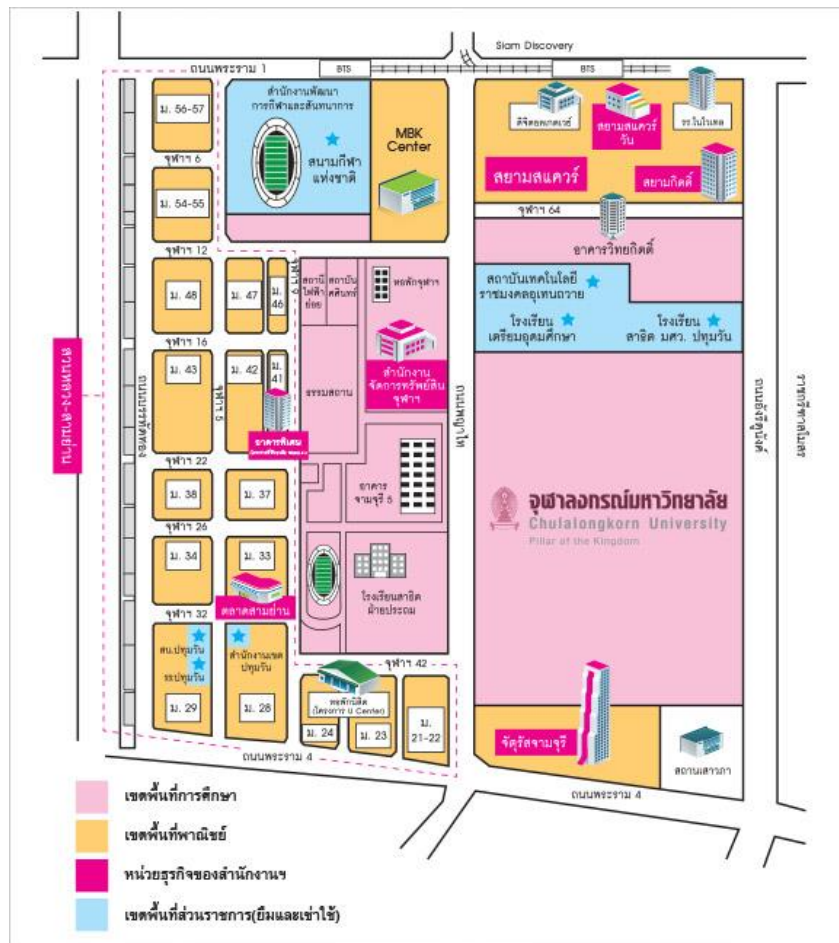
2. เขตพื้นที่พาณิชย์ มีพื้นที่ประมาณ 385 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30 โดยแบ่งเป็นพื้นที่ฝั่งตะวันตก คือ บริเวณพื้นที่สวนหลวง-สามย่าน และมาบุญครอง (เอ็มบีเคเซ็นเตอร์) และพื้นที่ฝั่งตะวันออก คือ บริเวณสยามสแควร์ และจัตุรัสจามจุรี โดยมีทั้งเอกชนเช่าลงทุนและส่วนที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจัดการพัฒนาเอง

3. ส่วนราชการอื่นและเช่าใช้ มีพื้นที่ประมาณ 131 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10 ได้แก่ บริเวณสนามกีฬาแห่งชาติ โรงเรียนสาริต มศว ปทุมวัน โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลตะวันออก วิทยาเขตอุเทนถวาย สำนักงานเขตปทุมวัน สถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน สถานีดับเพลิง ศูนย์สาธารณสุข สถานีไฟฟ้าย่อยสามย่าน สถานีไฟฟ้าย่อยปทุมวัน เป็นต้น



**ภาพที่ 1** แสดงร้อยละสัดส่วนพื้นที่ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ที่มา: รายงานประจำปีสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2558





2. Commercial Zone Development Master Plan For Chulalongkorn University (ผังผังเศส) พ.ศ. 2539

3. ผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2543

4. โครงการทบทวนแผนแม่บท (Master Plan) การพัฒนาเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2552

โดยสิ่งที่คำนึงถึงมาตลอดของแผนแม่บทของการพัฒนาทั้งหมด คือ พื้นที่กิจกรรมที่จะต้องต่อเนื่องกับแนวแกนพื้นที่สีเขียว การสนับสนุนให้เกิดพื้นที่พาณิชย์กรรมเพื่อนำรายได้มาพัฒนาและส่งเสริมส่วนการศึกษา และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานทั้งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ตอบโจทย์กลุ่มนิสิตและบุคลากรในแต่ละยุคสมัย โดยในแต่ละแผนการพัฒนาทั้ง 4 แผนนั้น มีวิสัยทัศน์และจุดมุ่งหมายที่สอดคล้องกัน ดังนี้

#### 2.5.1.1 ผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2529

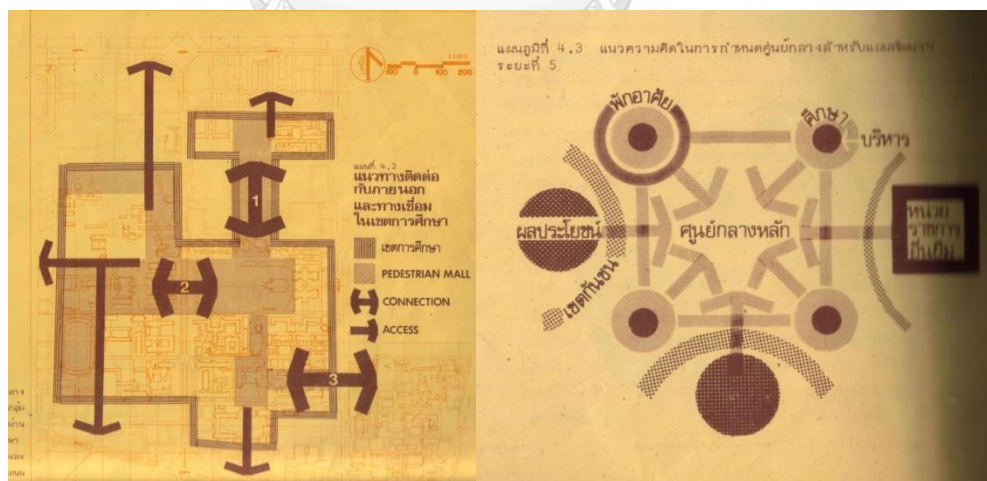
จัดทำขึ้นในปี พ.ศ. 2529 มีแนวคิดหลัก 4 ข้อ ได้แก่

- 1) เน้นการพัฒนาเข้าสู่ศูนย์กลาง
- 2) สร้างแนวเขตกันชนระหว่างพื้นที่การศึกษากับพื้นที่พาณิชย์กรรม
- 3) การเชื่อมต่อบริเวณส่วนกลางของมหาวิทยาลัยกับส่วนอื่น
- 4) เน้นรูปแบบการสัญจรด้วยการเดินเท้า

โดยมีการวางแผนระบบการเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่การศึกษากับพื้นที่พาณิชย์กรรมเกิดเป็นแนวพื้นที่กันชน มีการจำกัดการเข้าถึงของพื้นที่ที่อยู่ยาก ทำให้กิจกรรมของ 2 ส่วนนี้แยกออกจากกันอย่างชัดเจน กล่าวคือ ส่วนการศึกษาจะค่อนข้างเงียบและเปลี่ยวในเวลากลางวัน ในขณะที่เวลากลางวันจะคึกคักมาก นอกจากนี้ผังแม่บทยังได้ระบุถึงการเชื่อมโยงสำคัญของมหาวิทยาลัยทั้ง 3 แขนง ได้แก่ 1) แขนงเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่การศึกษาผ่านคณะทันตแพทยศาสตร์สู่สยามสแควร์ 2) แขนงเชื่อมโยงระหว่าง 2 ผังมหาวิทยาลัย บริเวณประตูกลาง และ 3) แขนงเชื่อมโยงบริเวณคณะรัฐศาสตร์สู่ถนนอังรีดูนัง จะเห็นได้ว่า แขนงการเชื่อมโยงดังกล่าวไม่ได้ระบุรายละเอียดในการเชื่อมโยง และสภาพความเป็นจริงทางกายภาพก็ไม่เอื้อให้เกิดการเชื่อมโยงอย่างแท้จริงอีกด้วย



ภาพที่ 3 แสดงผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2529  
 ที่มา: รายงานขั้นสมบูรณ์ โครงการศึกษาและทบทวนแผนแม่บท การพัฒนาเขตพาณิชย์ของ  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง-สามย่าน, 2560



ภาพที่ 4 แสดงแนวความคิดการวางผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2529  
 ที่มา: รายงานฉบับสมบูรณ์โครงการทบทวนแผนแม่บท การพัฒนาเขตพาณิชย์ของมหาวิทยาลัย, 2554

สามารถสรุปได้ว่า ผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2529 ต้องการเชื่อมพื้นที่ต่างๆ ในจุฬาฯ ด้วยระบบการเดิน โดยมีแผนการเดินทางตามแนวตะวันออก-ตก และในแนวเหนือ-ใต้ เป็นสองแกนเพื่อเชื่อมพื้นที่พาณิชยกรรมกับพื้นที่สถานศึกษาเข้าด้วยกัน

### 2.5.1.2 Commercial Zone Development Master Plan For Chulalongkorn University (ผังฝรั่งเศส) พ.ศ. 2539

จัดทำขึ้นในปี พ.ศ. 2539 - 2540 โดยบริษัท Villes Nouvelles De France, Space Group of Korea และ Tesco ภายใต้การกำกับดูแลของ บริษัท โบวิส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาพื้นที่เขตพาณิชยกรรมของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ชุมชนในด้านคุณภาพชีวิตและการบริการสังคมในลักษณะเมืองในเมือง (City within the city) มีแนวคิดหลัก 4 ข้อ ได้แก่

- 1) The Square Strip เป็นแนวพื้นที่สี่เหลี่ยมล้อมรอบเขตการศึกษา
- 2) เชื่อมโยงแกนเหนือ - ใต้ เพื่อเชื่อมต่อการใช้พื้นที่กับบริเวณใกล้เคียง
- 3) เชื่อมต่อกันระหว่างฝั่งตะวันออก - ตะวันตก
- 4) สร้างหอเฉลิมพระเกียรติ รัชกาลที่ 9

ทั้งนี้ผังแม่บทได้แบ่งออกเป็น 5 กิจกรรมหลัก คือ สำนักงาน (Office) ที่พักอาศัย (Residential) กิจกรรมผสมผสาน (Mixed Use) ธุรกิจร้านค้า (Retail) และศูนย์ภูมิไทย (Bhumi Thai Territory) โดยระบุพื้นที่ที่เหมาะสมในการประกอบกิจกรรมการใช้ประโยชน์ต่างๆ ดังนี้ 1) บริเวณริมถนนพระราม 1 กำหนดให้เป็นการใช้ประโยชน์แบบผสมผสานและสำนักงาน 2) บริเวณริมถนนบรรทัดทอง ฝั่งตะวันออกกำหนดให้เป็นการใช้ประโยชน์ประเภทสำนักงาน ส่วนฝั่งตะวันตกกำหนดให้เป็นร้านค้า และ 3) บริเวณริมซอยจุฬาฯ 9 กำหนดให้เป็นการใช้ประโยชน์ประเภทที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้ผังแม่บทยังได้ระบุให้สร้างแนวการเชื่อมโยงทิศตะวันออก-ตะวันตก บริเวณเดียวกันกับแกนเชื่อมโยง 2 ฝั่งของผังแม่บท พ.ศ. 2529 แต่ให้มีความยาวต่อเนื่องครอบคลุมตั้งแต่ถนนบรรทัดทองไปจนถึงถนนพญาไท นอกจากนี้ยังได้เพิ่มแกนพื้นที่สี่เหลี่ยมล้อมรอบเขตการศึกษา และส่วนพาณิชยกรรมของสวนหลวง-สามย่าน มีเส้นทางครอบคลุมซอยจุฬาฯ 5 ซอยจุฬาฯ 12 ซอยจุฬาฯ 42 และซอยที่ตัดผ่านด้านหลังพระบรมรูป 2 รัชกาล โดยบริเวณจุดตัดของแกนการเชื่อมโยงและซอยจุฬาฯ 5 (ปัจจุบันคือบริเวณของอุทยานจุฬาฯ 100 ปี) กำหนดให้เป็นพื้นที่ก่อสร้าง

หอเฉลิมพระเกียรติ รัชกาลที่ 9 สามารถเชื่อมโยงต่อเนื่องตั้งแต่ถนนพระราม 4 ถึง ถนนพระราม 1 เท่านั้น ในขณะที่การเชื่อมโยงอื่นๆ ระหว่างพื้นที่การศึกษาและพื้นที่พาณิชยกรรมยังไม่มี ความชัดเจน

ผังแม่บทฉบับนี้เป็นผังที่พัฒนาต่อจากผังฉบับก่อนหน้าโดยมุ่งเน้นให้มีแกนเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่การศึกษากับพื้นที่พาณิชยกรรมมากยิ่งขึ้น โดยยังคงแกนหลักอยู่ที่แนวเดิม คือ แนวตะวันออก-ตก จำนวน 3 แนว ได้แก่ แนวที่ผ่านลานพระบรมรูป 2 รัชกาล แนวซอยจุกฟ้า 12 และแนวซอยจุกฟ้า 42 และจะเน้นแกนเชื่อมโยงทิศเหนือ-ใต้เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะแกนที่ลากผ่านด้านหลังของพระบรมรูปทรงม้าและแนวซอยจุกฟ้า 5 และซอยจุกฟ้า 9 อย่างไรก็ตามการเชื่อมโยงตามผังแม่บทนี้ยังไม่เกิดขึ้นอย่างเป็นรูปธรรม ด้วยเหตุผลที่คล้ายคลึงกับผังแม่บทฉบับก่อนหน้า คือ ลักษณะทางกายภาพและความพร้อมในเชิงพื้นที่ที่ไม่เอื้ออำนวย ความชัดเจนถึงวิธีการส่งเสริมให้เกิดขึ้นจริง รวมถึงการกำหนดรูปแบบการใช้ประโยชน์พื้นที่ยังขาดรายละเอียดอยู่มาก มีแค่เพียงภาพรวมของการใช้ประโยชน์เท่านั้น จึงส่งผลให้ความเชื่อมโยงระหว่างส่วนพื้นที่การศึกษา กับส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมเกิดขึ้นได้ยาก



**ภาพที่ 5** แสดงผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2539 (ผังฝรั่งเศส)  
ที่มา: รายงานขั้นสมบูรณ์ โครงการศึกษาและทบทวนแผนแม่บท การพัฒนาเขตพาณิชย์ของ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง-สามย่าน, 2560

### 2.5.1.3 ผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2543

จัดทำขึ้นในปี พ.ศ. 2543 มีแนวคิดในการสร้างศูนย์รวมกิจกรรมเพื่อส่งเสริมการศึกษา ซึ่งเชื่อมพื้นที่ภายในตามแกนการเดินหลักผ่านกลางพื้นที่มหาวิทยาลัยในแนวตะวันออก-ตะวันตก และเชื่อมออกสู่พื้นที่ภายนอกออกจากแกนหลัก

จะเห็นได้ว่า ผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2543 ยังคงแนวแกนสีเขียวสำคัญไว้ดังผังแม่บทฉบับก่อนหน้า แต่จะมุ่งเน้นแนวคิดในส่วนของพื้นที่การศึกษาเป็นหลัก โดยกำหนดให้มีจุดศูนย์กลางอยู่บริเวณหอสมุดกลาง (หลังอาคารจามจุรี 1) และมีโครงข่ายเชื่อมโยงไปยังพื้นที่โดยรอบภายในเขตพื้นที่การศึกษาอีก 4 จุด ทั้งนี้ ผังผังฉบับนี้ไม่ได้เน้นการเชื่อมโยงของพื้นที่เขตพาณิชยกรรมและเขตการศึกษาเพิ่มเติมมากดังผังก่อนหน้า แต่จะเป็นการเพิ่มศักยภาพของพื้นที่ภายในมหาวิทยาลัยให้มีประสิทธิภาพเพิ่มมากขึ้นนั่นเอง



ภาพที่ 6 แสดงผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2543

ที่มา: รายงานขั้นสมบูรณ์ โครงการศึกษาและทบทวนแผนแม่บท การพัฒนาเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง-สามย่าน, 2560

#### 2.5.1.4 โครงการทบทวนแผนแม่บท (Master Plan) การพัฒนาเขตพาณิชย์ของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2552

จัดทำขึ้นในปี พ.ศ. 2552 ภายใต้วิสัยทัศน์ “ยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในพื้นที่ โดยตั้งอยู่บนฐานของการพัฒนาเมืองที่สมดุลและยั่งยืน” มีรายละเอียดของแนวคิดหลักที่สำคัญ ดังนี้

- 1) ส่งเสริม Eco-City Concept และ Sustainable Compact City
- 2) ส่งเสริมการพัฒนาชุมชนยั่งยืนทั้งด้านสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม
- 3) เชื่อมแกนที่เน้นบริเวณถนนบรรทัดทอง ซอยจุฬาฯ 5 ทางเดินลอดใต้ดิน เชื่อมระหว่างสยามสแควร์กับจามจุรีสแควร์ และแกนสีเขียวหลักของมหาวิทยาลัย
- 4) พัฒนาพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ คือ แกนเดียวกับหอประชุมจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประกอบไปด้วย หอคอยเทิดพระเกียรติ รัชกาลที่ 9 ให้ใช้เป็นพื้นที่พักผ่อน ทำกิจกรรม และเป็นพื้นที่นันทนาการ
- 5) กำหนดจุดกิจกรรมใหม่เพื่อดึงดูดคน 4 จุด ได้แก่ (1) บริเวณสนามกีฬาแห่งชาติให้พัฒนาเป็น Sport Center (2) บริเวณถัดจาก Sport Center ลงมาทางใต้ให้พัฒนาเป็น Science Park พื้นที่ศูนย์รวมระบบไอทีและการสื่อสาร (3) บริเวณริมพระราม 4 ดัดถนนบรรทัดทองให้พัฒนาเป็น Convention Center ศูนย์ประชุมสัมมนาและแสดงสินค้า และ (4) บริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าให้พัฒนาเป็นพื้นที่เปลี่ยนถ่ายใหม่ของมหาวิทยาลัย
- 6) กำหนดให้มีการควบคุมความสูงที่เอื้อให้เกิดการมองเห็นพื้นที่สีเขียวของโครงการได้

โดยแบ่งเฟสการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาผังแม่บท ซึ่งเฟสแรกที่ทำกรรื้อถอน ได้แก่ หมอนที่ 37 38 41 และ 42 โดยหมอนที่ 37 และ 38 จะทำการรื้ออาคารพาณิชย์ออกทั้งหมด ปรับปรุงให้เป็นสวนสาธารณะ พื้นที่เอนกประสงค์ จัดตลาดนัด และกิจกรรมเฉพาะ ส่วนหมอนที่ 41 และ 42 จะทำการสร้างอาคารพาณิชย์ใหม่ โดยหมอนที่ 41 มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัย และคอนโดมิเนียม

จะเห็นได้ว่า โครงการทบทวนแผนแม่บท (Master Plan) การพัฒนาเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2552 เป็นการวางแผนผังเพื่อเชื่อมพื้นที่จุฬาฯ ทั้งหมดเข้าด้วยกัน โดยมีการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินในส่วนในพื้นที่จัดหาผลประโยชน์ของจุฬาฯ ใหม่ และสร้างความเป็นย่านใหม่ต่างๆ ที่มีความเหมาะสมตามแต่ละพื้นที่ ซึ่งจะมุ่งเน้นรายละเอียดของ

รูปแบบการใช้ประโยชน์อาคารเพิ่มมากขึ้นจากฉบับก่อนหน้านี้ ดังจะเห็นได้จากการระบุถึงแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ที่จะเป็นจุดดึงดูดกิจกรรมและกลุ่มคนที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว ทั้งนี้ภายใต้แนวคิดของ Eco – City และ Sustainable Compact City ทำให้ภาพรวมของผังแม่บทมีการใช้ประโยชน์ที่หนาแน่นมากยิ่งขึ้น และมีระบบโครงข่ายของพื้นที่สีเขียวที่ชัดเจนขึ้นจากเดิม โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเชื่อมโยงในทิศตะวันออกของมหาวิทยาลัย นอกจากนี้ ผังแม่บทฉบับนี้ยังได้เน้นแนวคิดในการเข้าถึงพื้นที่จากการมองเห็น ทำให้เกิดแนวทางในการออกแบบภูมิทัศน์เมืองที่เอื้อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดี แต่อย่างไรก็ตาม จากแนวคิดในข้างต้น พบว่า ผังแม่บทฉบับนี้ยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาในการเชื่อมกันของส่วนพื้นที่การศึกษา กับพื้นที่พาณิชยกรรมให้มากขึ้นกว่าเดิม และไม่มีรายละเอียดของวิธีการในการเชื่อมโยงพื้นที่ทั้งสอง ตลอดจนแนวทางในการดำเนินการเพื่อให้เกิดรูปธรรมที่ชัดเจน



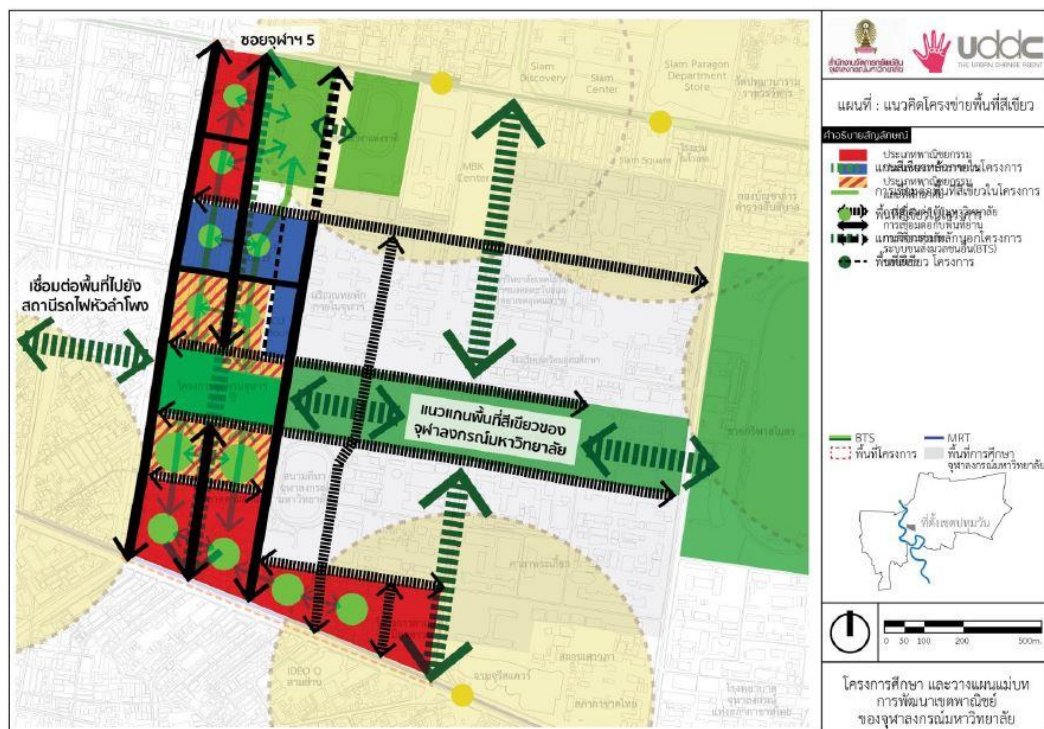
ภาพที่ 7 โครงการทบทวนแผนแม่บทการพัฒนาเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2552  
ที่มา: รายงานขั้นสมบูรณ์ โครงการศึกษาและทบทวนแผนแม่บท การพัฒนาเขตพาณิชย์ของ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง-สามย่าน, 2560



### 2.5.1.5 ผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี

เกิดจากการประสานแนวคิดและแผนพัฒนาทางกายภาพของมหาวิทยาลัย ที่ผ่านมากับแนวคิดใหม่ที่มีพื้นฐานมาจากวิสัยทัศน์เกี่ยวกับมหาวิทยาลัยในอนาคต กำหนดเป็นแนวคิดของผังแม่บทที่มหาวิทยาลัยจะใช้เป็นเครื่องมือชี้้นำการพัฒนาทางกายภาพไปสู่เป้าหมายปีที่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีอายุครบ 100 ปี ในปี พ.ศ. 2559 โดยมีวัตถุประสงค์ที่สำคัญ คือ

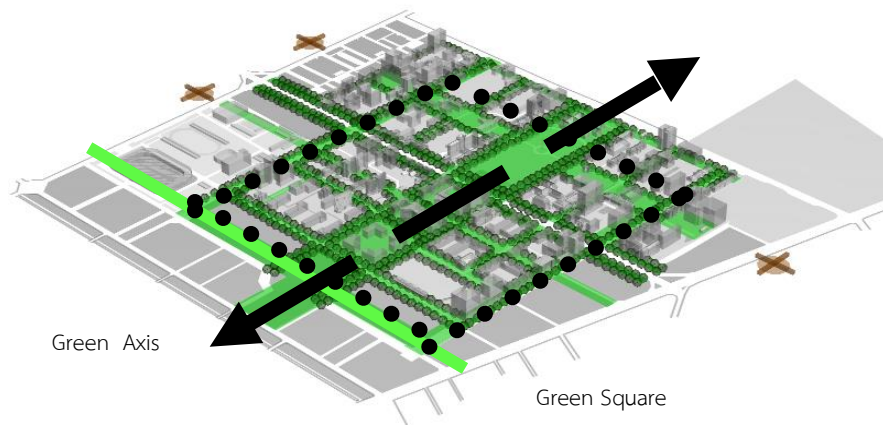
1. เพื่อปรับผังแม่บทเขตการศึกษาของมหาวิทยาลัยให้มีความสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงทั้งภายในและภายนอกมหาวิทยาลัย ด้วยการศึกษาสภาพปัญหา ข้อจำกัด และแนวโน้มของความต้องการการใช้ที่ดิน อาคาร ภูมิทัศน์ และสาธารณูปโภคของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
2. เพื่อปรับผังแม่บทการใช้ที่ดิน การจัดการสัญจรและการจราจร การจัดกลุ่มและวางผังอาคารและภูมิทัศน์ และสาธารณูปโภคของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ให้สอดคล้องสัมพันธ์กับการพัฒนาพื้นที่เขตผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัย พื้นที่หน่วยราชการอื่นยืมใช้และพื้นที่โดยรอบ
3. เพื่อสนองแนวทาง มาตรการ และแผนการดำเนินการให้เกิดการพัฒนาตามผังแม่บทที่ได้วางไว้



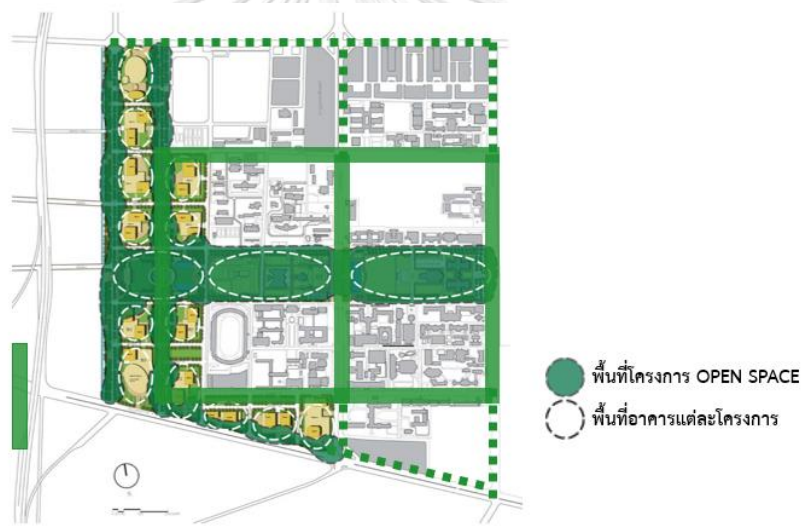
ภาพที่ 8 แสดงผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี

ที่มา: รายงานขั้นสมบูรณ์ โครงการศึกษาและทบทวนแผนแม่บท การพัฒนาเขตพาณิชย์ของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง-สามย่าน, 2560





ภาพที่ 10 แสดงแกนพื้นที่สีเขียวเชื่อมพื้นที่การศึกษากับเขตพาณิชย์กรรม  
ที่มา: รายงานฉบับสมบูรณ์โครงการทบทวนแผนแม่บท การพัฒนาเขตพาณิชย์ของมหาวิทยาลัย, 2554



ภาพที่ 11 แสดงแนวคิดในการจัดพื้นที่สีเขียว  
ที่มา: รายงานฉบับสมบูรณ์โครงการทบทวนแผนแม่บท การพัฒนาเขตพาณิชย์ของมหาวิทยาลัย, 2554

3. เพิ่มแนวแกนเหนือ - ใต้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเชื่อมต่อการใช้พื้นที่กับบริเวณใกล้เคียงเพื่อจัดระบบคมนาคม ระบบขนส่งมวลชน ระบบทางเดินเท้าของคนและระบบสาธารณูปโภคโครงการ

4. การเชื่อมต่อระหว่างฝั่งตะวันออก - ตะวันตก โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเน้นเชื่อมต่อกับเขตการศึกษา เป็นพื้นที่สีเขียวตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และเป็นพื้นที่สันทนาการสำหรับผู้พักอาศัยในพื้นที่



แล้ว ส่วนพื้นที่ตอนเหนือมีการปรับปรุงโครงสร้างตึกแถวเดิมบางส่วนให้เป็นโครงการพาณิชย์กรรม เฉพาะทาง

จากการทบทวนการจัดทำผังแม่บทที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่เขตพาณิชย์กรรม สวนหลวง-สามย่านของมหาวิทยาลัยที่ผ่านมา พบว่า พื้นที่ที่มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด โดยส่งต่อในเรื่องแนวแกนพื้นที่สีเขียวที่เชื่อมต่อพื้นที่การศึกษากับเขตพาณิชย์กรรม แต่มีรูปแบบการพัฒนาที่เปลี่ยนไปตามยุคสมัยและแตกต่างกันตามแต่วัตถุประสงค์ของแต่ละผัง เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างคุ้มค่า มีประสิทธิภาพ และยั่งยืน เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นที่ดินขนาดใหญ่ ใจกลางเมือง มีขนาดและรูปร่างของแปลงที่ดินที่เอื้อต่อการพัฒนาในเกือบทุกรูปแบบ มีกรรมสิทธิ์ที่ดิน รายเดียวจึงทำให้การดำเนินการไม่ซับซ้อนมาก และตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ใจกลางเมืองที่อยู่ระหว่างย่านเก่า ในเกาะรัตนโกสินทร์และย่านศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม อาทิ ย่านสีลม-สาทร ย่านสยาม-ปทุมวัน เป็นต้น ที่สำคัญคือ เป็นที่ดินขนาดใหญ่เพียงแห่งเดียวที่ตั้งอยู่ติดกับพื้นที่การศึกษาหรือติดกับ มหาวิทยาลัย

## 2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัยได้ศึกษางานวิจัยเกี่ยวกับเจเนตรีฟิเคชันจำนวน 1 งาน และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยในพื้นที่สวนหลวง-สามย่าน จำนวน 4 งาน ดังนี้

### 2.6.1 งานวิจัยเกี่ยวกับเจเนตรีฟิเคชัน

การศึกษาของ จาตุรงค์ โปะคะรัตน์ศิริ เรื่อง การศึกษาปรากฏการณ์ “เจเนตรีฟิเคชัน” ใน การอนุรักษ์ชุมชนเมือง: กรณีศึกษาผลกระทบทางสังคมในย่านชุมชนบางลำพู กรุงเทพมหานคร มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาผลกระทบทางสังคมต่อย่านชุมชนในพื้นที่เขตชั้นในของเมือง เมื่อมีการเข้ามาแทนที่โดยกลุ่มคนที่มีคุณลักษณะแตกต่างจากกลุ่มคนเดิมในชุมชน โดยทำการเก็บแบบสอบถามร่วมกับการสังเกตและการสัมภาษณ์เข้าร่วม และใช้โปรแกรมวิเคราะห์ผลเชิงสถิติ SPSS เพื่อจำแนกกลุ่มประชากรเป็น 2 กลุ่มใหญ่ ตามคุณลักษณะที่กำหนดไว้ ผลการศึกษาพบว่า กลุ่มคนที่เข้ามาเพื่อถือครองพื้นที่อยู่อาศัย เป็นกลุ่มคนหน้าใหม่จากภายนอกย่าน ถือครองอาคารระยะไม่เกิน 10 ปี ส่วนใหญ่รุ่นอายุหนุ่มสาว โสด หรือใช้ชีวิตคู่แต่ไม่มีบุตร การศึกษาระดับอุดมศึกษาขึ้นไปและมีรายได้ที่สูงกว่าผู้ถือครองเดิม ประกอบอาชีพบริการรูปแบบใหม่ โดยพบว่าเข้ามาถือครองเพื่อประโยชน์ทางด้านพาณิชย์ ไม่ใช่เพื่อพักอาศัย เช่น ประกอบธุรกิจร้านอาหารที่เน้นการสร้าง

บรรยากาศอันน่าหลงใหลของเมืองเก่า และเกสต์เฮาส์ นอกจากนี้ยังมีวิถีการดำเนินชีวิตแตกต่างจากชุมชนเดิมและไม่มีกลิ่นอายชิตกับชุมชน (จาตุรงค์ โปะคะรัตน์ศิริ, 2546)

## 2.6.2 งานวิจัยที่เกี่ยวกับการอยู่อาศัยในพื้นที่สวนหลวง – สามย่าน

การศึกษาของ สมจิต ชูเพชร เรื่อง ผลกระทบต่อผู้เช่าเดิมที่อยู่อาศัยในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อมีการพัฒนาตามแผนแม่บท โดยศึกษาผลกระทบด้านกายภาพ สังคม และเศรษฐกิจ พบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่มีอายุ 31 - 60 ปี พักอาศัยในอาคารพาณิชย์ประมาณ 25 ปี ขึ้นไป เป็นผู้เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยใช้อาคารพาณิชย์เป็นสถานที่ทำงาน ประกอบกิจการเฉพาะชั้นล่าง ส่วนชั้นบนของอาคารใช้เป็นที่อยู่อาศัย เหตุผลที่เลือกใช้อาคารเป็นที่อยู่อาศัยด้วยเพราะทำเลที่ตั้งมีความเหมาะสม และมีความสะดวกในการประกอบธุรกิจ ส่วนปัญหาที่มีผลต่อการอยู่อาศัยคือ ค่าเช่าแพง และระยะเวลาการเช่าสั้นเกินไป ทั้งนี้เมื่อพิจารณาถึงผลกระทบที่มีต่อผู้เช่าเมื่อมีการพัฒนาที่ดินตามแผนแม่บททางด้านกายภาพและสังคมพบว่า ผู้เช่าต้องหาที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งห่างไกลสังคมเดิม ส่งผลให้กระทบกับลูกค้ำ และแหล่งงานเดิม ด้านเศรษฐกิจพบว่า ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น รายได้ลดลง เกิดความไม่มั่นคงทางการเงิน หรือปัญหาหนี้สิน ในด้านความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่จากการพัฒนาที่ดินตามแผนแม่บท พบว่า ผู้เช่าให้ความสนใจที่จะเช่าซื้อโครงการ แต่ตั้งใจจะเช่าซื้ออาคารพาณิชย์ตามแนวถนนบรรทัดทองเท่านั้น โดยระดับราคาที่เขาซื้อได้ประมาณ 201-300 บาท ต่อตารางเมตร (สมจิต ชูเพชร, 2541)

การศึกษาของ ภาสันต์ บุณชกริก เรื่อง การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวันของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นที่อยู่อาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สืบเนื่องมาจากการที่ทางมหาวิทยาลัยมีแผนพัฒนาพื้นที่ โดยต้องการรื้อตึกแถวเดิมเพื่อจะก่อสร้างโครงการอาคารขนาดใหญ่ แต่เนื่องจากสถานะเศรษฐกิจตกต่ำทำให้ไม่สามารถดำเนินการตามแผนแม่บทได้ ประกอบกับตึกแถวจะสิ้นสุดสัญญาเช่า จึงมีแนวคิดที่จะใช้ประโยชน์จากตึกแถวดังกล่าวให้เป็นที่พักอาศัยสำหรับนิสิตและอาจารย์ของมหาวิทยาลัย โดยงานวิจัยเป็นการศึกษาความเป็นไปได้ของการฟื้นฟูสภาพตึกแถวที่มีสภาพเสื่อมโทรมให้เป็นที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทางกายภาพและสังคมที่ดีขึ้นในช่วงเวลาก่อนการรื้ออาคารทิ้ง เพื่อดำเนินโครงการตามแผนแม่บทต่อไป (ภาสันต์ บุณชกริก, 2542)

การศึกษาของ อนัญญา สมเดช เรื่อง สภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย: กรณีศึกษาบริเวณเชียงกงและสวนหลวง โดยเป็นการศึกษาสภาพเศรษฐกิจ สังคม และสภาพการอยู่อาศัย พบว่า ด้านสภาพเศรษฐกิจและสังคม ผู้อยู่อาศัย

บริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีอายุ 30 – 39 ปี จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษา สถานภาพโสด มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ประกอบอาชีพรับจ้าง และลูกจ้างทั่วไป โดยมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 5,001 – 10,000 บาท มีค่าใช้จ่ายต่อเดือนประมาณ 2,501 – 5,000 บาท ส่วนใหญ่ไม่มีเงินออม และไม่มีแผนการออมเงินเพื่อซื้อและสร้างบ้าน ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีการเข้าร่วมกิจกรรมในบริเวณที่พักอาศัย และรู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกัน ส่วนด้านสภาพการอยู่อาศัย พบว่าเหตุผลที่เลือกอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบัน เนื่องจากอยู่ใกล้สะพานที่ทำงาน อาศัยเป็นระยะเวลา 1 – 3 ปี ลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นห้องแบ่งเช่าในตึกแถว โดยเช่าช่วงจากเจ้าของตึกแถว เป็นห้องโล่งๆ ห้องเดียว และใช้ห้องน้ำรวม ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความต้องการที่จะอยู่อาศัยที่เดิมต่อ เนื่องจากเน้นใกล้แหล่งงานเป็นหลัก (อนัญญา สมเดช, 2551)

การศึกษาของ กัญพัชร ธนกุลวุฒิโรจน์ เรื่อง ผลกระทบด้านเศรษฐกิจต่อผู้เช่าจากการรื้อถอนอาคารในชุมชนสวนหลวง เพื่อการพัฒนาตามการวางผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยมุ่งเน้นการหาข้อเท็จจริงของปัจจัยการย้ายออกและการเปลี่ยนแปลงแหล่งงานที่มีผลกระทบต่อความไม่มั่นคงทางเศรษฐกิจของผู้เช่าในชุมชนสวนหลวง พบว่า จากการรื้อถอนอาคารตามการพัฒนาตามผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ส่งผลให้ร้านค้าค้าปลีก การเข้าถึงพื้นที่ที่มีความยากลำบาก ไม่มีที่จอดรถรองรับ รวมถึงการปรับค่าเช่าที่สูงขึ้น ส่งผลต่อการประกอบการ และค่าครองชีพ ทำให้ผู้เช่าส่วนใหญ่ได้รับผลกระทบ โดยผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบมากที่สุด คือ ผู้เช่าที่อาศัยอยู่ในพื้นที่มานาน ส่วนมากเป็นผู้เช่าช่วงต่อจากผู้เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งเป็นผู้ที่มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ประกอบอาชีพขายอาหาร ของชำ และแผงลอย ส่วนใหญ่จะกลับภูมิลำเนาเดิม เพื่อหาแหล่งงานและที่อยู่อาศัยใหม่ เมื่อพิจารณาถึงตัวชี้วัดความมั่นคงทางเศรษฐกิจ พบว่า ผู้เช่ามีรายได้สุทธิลดลงหลังจากการรื้อถอนอาคาร มีรายจ่ายและค่าเช่าที่สูงขึ้น ส่งผลถึงความไม่มั่นคงทางเศรษฐกิจในระดับรายบุคคลของผู้เช่าในชุมชน นอกจากนี้ผู้เช่าส่วนใหญ่ไม่มีเงินออม ส่วนผลกระทบเชิงบวกที่เกิดขึ้นภายหลังการรื้อถอนอาคาร คือ เจ้าของที่ดินสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างคุ้มค่ามากขึ้น (กัญพัชร ธนกุลวุฒิโรจน์, 2554)

จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องดังกล่าว พบว่า เดิมในพื้นที่สวนหลวง-สามย่าน ผู้เช่าเลือกอยู่อาศัยและประกอบการ ด้วยเหตุผลของทำเลที่ตั้งใกล้สะพานที่ทำงาน และมีความสะดวกในการประกอบธุรกิจ โดยใช้อาคารพาณิชย์เป็นสถานที่ทำงาน ประกอบกิจการเฉพาะชั้นล่าง ส่วนชั้นบนของอาคารใช้เป็นที่อยู่อาศัย ทำการเช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้างและลูกจ้างทั่วไป ต่อมาเมื่อมีการพัฒนาตามแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในสมัย

นั้น ทำให้ผู้เช่าบางส่วนต้องโยกย้ายออกจากพื้นที่ไป ส่วนผู้เช่าที่อยากอยู่อาศัยและประกอบกิจการในพื้นที่ต่อส่วนใหญ่จะโยกย้ายไปยังบริเวณริมถนนบรรทัดทอง เพราะมีค่าเช่าที่ถูกกว่าบริเวณอื่นที่เป็นโครงการพัฒนาใหม่ โดยลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นห้องแบ่งเช่าในตึกแถว เช่าช่วงจากเจ้าของตึกแถว เนื่องจากผู้เช่ามีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในระดับต่ำ และไม่มีเงินออม ทั้งนี้ในด้านสังคม ผู้เช่ามีการเข้าร่วมกิจกรรมในบริเวณที่อยู่อาศัย และรู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกัน จนกระทั่งพื้นที่ได้ทำการรื้อถอนอาคารเพื่อพัฒนาตามโครงการทบทวนแผนแม่บทการพัฒนาเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2552 ส่งผลให้ร้านค้าลดลง การเข้าถึงพื้นที่ที่มีความยากลำบาก ไม่มีที่จอดรถรองรับ รวมถึงการปรับค่าเช่าที่สูงขึ้น ส่งผลต่อการประกอบกิจการและค่าครองชีพ ซึ่งผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบมากที่สุด คือ ผู้เช่าที่อาศัยอยู่ในพื้นที่มานาน ส่วนมากเป็นผู้เช่าช่วงต่อจากผู้เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หลังจากการรื้อถอนอาคาร ผู้เช่ามีรายจ่ายและค่าเช่าที่สูงขึ้น ไม่มีเงินออม ทั้งนี้ผู้เช่าส่วนใหญ่มีความต้องการที่จะอยู่อาศัยที่เดิมต่อ ส่วนผลกระทบเชิงบวกที่เกิดขึ้นภายหลังการรื้อถอนอาคาร คือ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างคุ้มค่ามากขึ้น

จะเห็นได้ว่า พื้นที่เขตพาณิชย์กรรมสวนหลวง-สามย่านมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด และถูกพัฒนาไประดับหนึ่งแล้ว ซึ่งการพัฒนาที่เกิดขึ้นทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่อย่างเห็นได้ชัด โดยในปัจจุบันอยู่ในขั้นการดำเนินการให้เป็นไปตามที่แผนระยะสั้นและผังแม่บทกำหนดไว้ ซึ่งสามารถสังเกตเห็นความเปลี่ยนแปลงเชิงกายภาพได้อย่างชัดเจน จึงเป็นที่สนใจว่า การเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจและสังคมที่เป็นผลมาจากการพัฒนาตามผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นอย่างไร

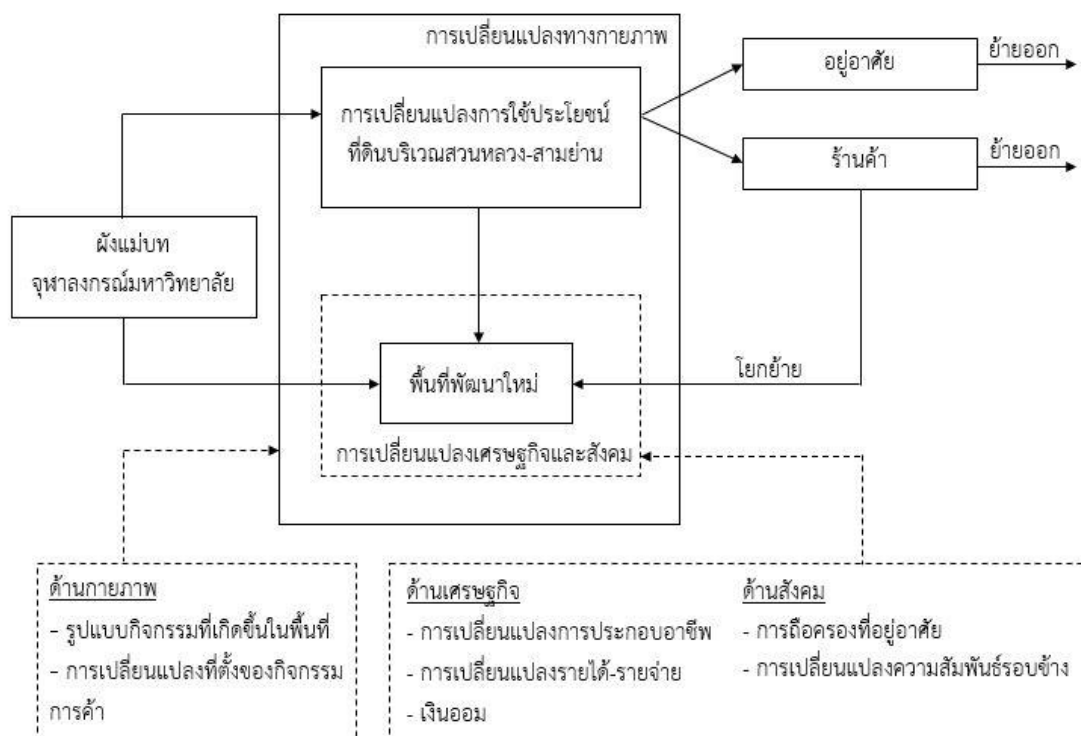


### บทที่ 3

#### ระเบียบวิธีวิจัย

งานวิจัยในครั้งนี้เป็นการศึกษาผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาตามแผนแม่บทการปรับปรุงพื้นที่ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่ผู้เช่าต้องทำการโยกย้ายภายในพื้นที่มายังโครงการพัฒนาใหม่ที่สามารถรองรับได้ เนื่องจากการพัฒนาตามแผนแม่บทที่สืบเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน ทำให้ผู้เช่าเดิมต้องย้ายออกไปจำนวนหนึ่ง และผู้เช่าที่ไม่สามารถประกอบกิจการต่อในพื้นที่ได้ต้องทำการย้ายออกไปเช่นกัน โดยวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการเปรียบเทียบก่อนและหลังการพัฒนาตามแผนแม่บทเพื่อศึกษาความเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมที่เกิดขึ้น ดังนั้นผู้วิจัยจึงทำการกำหนดกรอบวิจัยและขั้นตอนการศึกษาเพื่อให้สามารถดำเนินการเป็นไปตามแนวทางดังกล่าวได้ ดังต่อไปนี้

#### 3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย



แผนภูมิที่ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

ที่มา: ผู้วิจัย, 2561

จากแผนภูมิที่ 1 ได้แสดงถึงกรอบแนวคิดในการวิจัย โดยศึกษาจากแผนแม่บทการปรับปรุงพื้นที่ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพ โดยการพัฒนาที่เกิดขึ้นเป็นการพัฒนาแบบรื้อทิ้งแล้วสร้างใหม่และปรับปรุงใหม่ ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตพาณิชยกรรมสวนหลวง-สามย่านทั้งหมด เกิดเป็นพื้นที่ใหม่พัฒนาพิเศษที่รองรับเฉพาะร้านค้าเท่านั้น และจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดขึ้นทำให้เกิดการโยกย้ายของกลุ่มผู้เช่าเพื่ออยู่อาศัยและกลุ่มผู้เช่าเพื่อพาณิชยกรรม โดยกลุ่มผู้เช่าเพื่ออยู่อาศัยต้องย้ายออกจากพื้นที่เป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากเป็นกิจกรรมที่นโยบายการพัฒนาไม่รองรับให้อยู่ต่อ ในขณะที่กลุ่มผู้เช่าเพื่อพาณิชยกรรมส่วนหนึ่งก็ต้องย้ายออกจากพื้นที่เช่นกัน ด้วยเหตุผลเดียวกันกับข้างต้น และอีกส่วนหนึ่งได้ทำการโยกย้ายมายังพื้นที่พัฒนาใหม่ ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมไปจากเดิม โดยงานวิจัยนี้จะศึกษาเฉพาะกลุ่มผู้เช่าเดิมที่เคยประกอบกิจการในพื้นที่เขตพาณิชยกรรมสวนหลวง-สามย่านที่ทำการเช่าเพื่อพาณิชยกรรมและทำการโยกย้ายไปยังพื้นที่พัฒนาใหม่ที่รองรับเท่านั้น เพราะสามารถติดตามความเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ที่เกิดขึ้นก่อนและหลังการพัฒนาตามแผนแม่บทได้

### 3.2 ตัวแปรและตัวชี้วัด

จากการทบทวนแนวคิด งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และการสำรวจภาคสนามเบื้องต้นในพื้นที่ศึกษาสามารถวัดความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม โดยมีตัวชี้วัดต่างๆ ในการศึกษา ดังนี้

ด้านกายภาพ ได้แก่ รูปแบบกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่ และการเปลี่ยนแปลงที่ตั้งของกิจกรรมการค้า

ด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงการประกอบอาชีพ การเปลี่ยนแปลงรายได้-รายจ่าย และเงินออม

ด้านสังคม ได้แก่ การถือครองที่อยู่อาศัย และการเปลี่ยนแปลงความสัมพันธ์รอบข้าง

### 3.3 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

1. ข้อมูลปฐมภูมิ ข้อมูลจากพื้นที่ศึกษา ซึ่งได้จากการลงพื้นที่สำรวจจริง แจกแบบสอบถามผู้เช่าเดิมในพื้นที่สวนหลวง-สามย่านที่โยกย้ายเข้ามาประกอบการในโครงการพัฒนาใหม่ทั้งหมด และสัมภาษณ์ตามแบบสอบถามที่เตรียมไว้

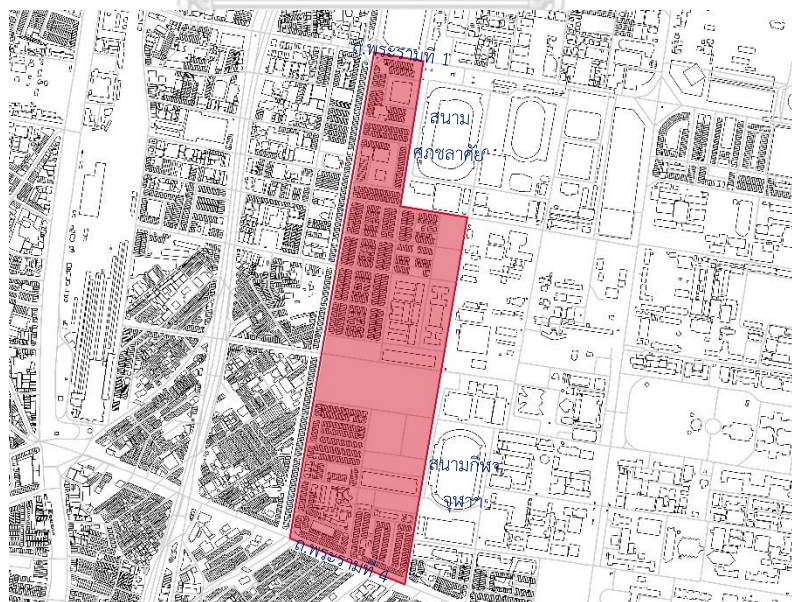
2. ข้อมูลทุติยภูมิ ทบทวนเอกสาร ข้อมูลที่นำมาใช้ในการดำเนินการวิจัย ส่วนหนึ่งได้มาจากการทบทวนเอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยสืบค้นงานวิจัยเกี่ยวกับพื้นที่สวนหลวง-สามย่าน ย้อนหลัง 5-10 ปี

### 3.4 หน่วยวิเคราะห์

หน่วยวิเคราะห์ในการศึกษามีด้วยกัน 2 ส่วน ประกอบด้วย

1. วิเคราะห์ในเรื่องของการเปลี่ยนแปลงเชิงกายภาพ ใช้หน่วยวิเคราะห์เป็นอาคารและการใช้ที่ดินบริเวณเขตพาณิชย์สวนหลวง-สามย่าน (ภาพที่ 14)

2. วิเคราะห์ในเรื่องของการเปลี่ยนแปลงเชิงเศรษฐกิจและสังคม ใช้หน่วยวิเคราะห์เป็นผู้เช่าเดิมในพื้นที่ที่ทำการโยกย้ายไปยังโครงการพัฒนาใหม่ที่รองรับ ประกอบด้วย 3 พื้นที่ ได้แก่ โครงการสวนหลวงสแควร์ (หมอนที่ 47) โครงการ Stadium One (หมอนที่ 56-57) และตึกแถวริมถนนบรรทัดทอง เนื่องจากเป็นโครงการต่อเนื่องที่ดำเนินการแล้วเสร็จจากแผนการพัฒนาที่ดินรอบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ระยะ 4 ปี (พ.ศ. 2555-2559) และเป็นโครงการแรกๆที่ดำเนินการแล้วเสร็จในเฟสแรกของโครงการศึกษาและทบทวนแผนแม่บทการพัฒนาเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง-สามย่าน ปี พ.ศ. 2560 (ผัง 100 ปี) โดยใช้วิธีเก็บแบบสอบถามทั้งหมดจากผู้เช่าเก่า ทั้งหมดจำนวน 64 ราย แต่เนื่องจากมีผู้ประกอบการบางรายไม่สะดวกในการให้ข้อมูล จึงทำให้ได้มาทั้งสิ้นจำนวน 55 ราย (ภาพที่ 15)



ภาพที่ 14 หน่วยวิเคราะห์ส่วนที่ 1

ที่มา: ผู้วิจัย, 2561



ภาพที่ 15 หน่วยวิเคราะห์ส่วนที่ 2

ที่มา: ผู้วิจัย, 2561

### 3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

1. การสังเกตการณ์ (Observation) เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลส่วนที่ศึกษาเกี่ยวกับด้านกายภาพ เก็บข้อมูลทั่วไปของพื้นที่ที่สามารถมองเห็นได้ เพื่อสังเกตถึงผลกระทบทางกายภาพที่เกิดขึ้น โดยพิจารณาถึงรูปแบบกิจกรรม รวมถึงตำแหน่งที่ตั้งที่เกิดขึ้นในพื้นที่ศึกษา

2. การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview) เพื่อหาข้อเท็จจริงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาตามแผนแม่บท ทำให้สามารถระบุพื้นที่เป้าหมายสำหรับการศึกษาด้านเศรษฐกิจและสังคมได้ ซึ่งเป็นการสัมภาษณ์ที่มีการวางแผน จัดเตรียมชุดคำถาม และวิธีการสัมภาษณ์อย่างเป็นระบบและมีขั้นตอนล่วงหน้า ทำการสัมภาษณ์บุคลากรฝ่ายสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จำนวน 2 คน เพื่อสอบถามข้อมูลเกี่ยวกับนโยบายของแผนแม่บท การปรับปรุงพื้นที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในพื้นที่เขตพาณิชย์กรรมสวนหลวง-สามย่าน โดยเน้นเรื่องความเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินก่อนและหลังการปรับปรุงตามแผนแม่บท การให้สิทธิ์แก่ผู้เช่าเดิมในการโยกย้ายพื้นที่เช่า และการเปิดโอกาสสำหรับผู้เช่าใหม่ นอกจากนี้ยังสัมภาษณ์ผู้เช่าเพิ่มอย่างต่อเนื่องทั้งที่ระหว่างที่ดำเนินการเก็บแบบสอบถาม

3. แบบสอบถาม (Questionnaire) เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลส่วนที่ศึกษาเกี่ยวกับด้านเศรษฐกิจและสังคม มีทั้งแบบปลายปิดและปลายเปิด ซึ่งข้อมูลของผลกระทบทางเศรษฐกิจและสังคมในพื้นที่ศึกษาจะได้จากแบบสอบถามเป็นหลัก โดยมีประเด็นสอบถามในเรื่อง

ความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาตามแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในพื้นที่เขต พาณิชยกรรมสวนหลวง-สามย่าน โดยสอบถามความเปลี่ยนแปลงใน 6 ประเด็น ได้แก่ อาชีพ รายได้ และรายจ่าย เงินออม การถือครองที่อยู่อาศัย ความสัมพันธ์กับพื้นที่รอบข้าง และผลกระทบที่เกิดขึ้น หลังการพัฒนา ทำการสอบถามโดยเลือกตัวแทนของหลังคาเรือนที่มีคุณลักษณะตามที่ต้องการ คือ ผู้ที่เป็นเจ้าของกิจการ หรือผู้ที่เป็นหัวหน้าครัวเรือน หรือผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในการถือครอง ทำการจัดเก็บ แบบสอบถามในวันที่ 5 และ 19 เมษายน 2562 ทั้งนี้โครงสร้างของแบบสอบถามประกอบด้วย 4 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลที่อยู่อาศัย ได้แก่ การถือครองอาคาร การใช้ประโยชน์จากอาคาร ระยะเวลา ในการอยู่อาศัย (เดิม-ปัจจุบัน) และเหตุผลที่เลือกอาศัยในอาคารปัจจุบัน

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเศรษฐกิจและสังคม ได้แก่ การประกอบกิจการ รายรับสุทธิ และ ความสัมพันธ์กับร้านค้ารอบข้าง

ส่วนที่ 3 ข้อมูลความคิดเห็นในการวางแผน

ส่วนที่ 4 ข้อมูลทั่วไป ได้แก่ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา และอาชีพ

### 3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

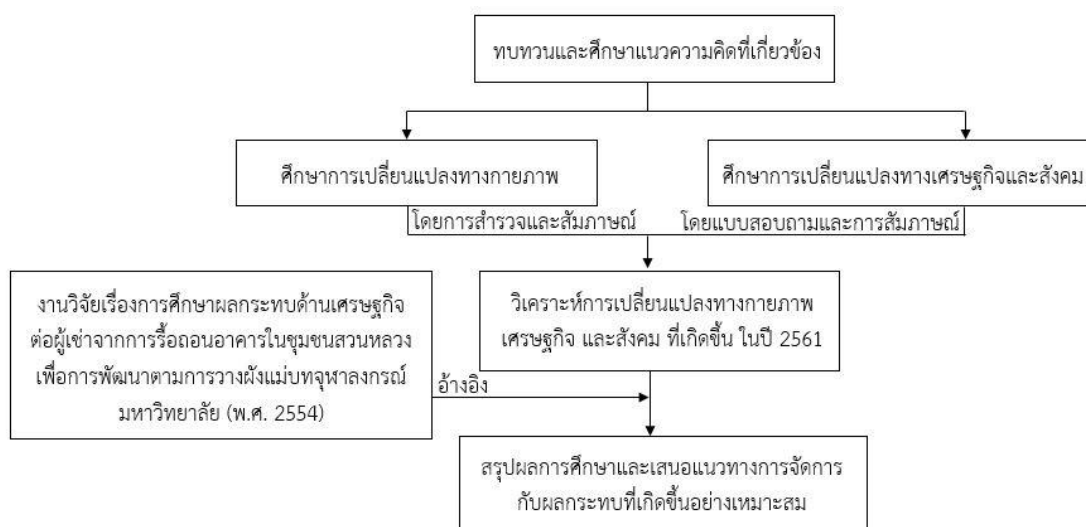
1. วิเคราะห์ทางด้านกายภาพ โดยศึกษาแนวคิดและทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง รวมถึง ศึกษาและทบทวนแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่เขตพาณิชยกรรมสวนหลวง-สามย่าน

2. ใช้โปรแกรมเพื่อการวิเคราะห์ผลทางสถิติ SPSS วิเคราะห์ผลจากแบบสอบถาม และ นำเสนอข้อมูลในเชิงพรรณนา ซึ่งข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจและสังคมจะได้จากแบบสอบถามเป็นหลัก

3. นำข้อมูลที่ได้จากการประมวลผลแบบสอบถามประกอบกับข้อมูลจากการสัมภาษณ์ มา สรุปลผล ซึ่งจะใช้วิธีการสถิติอย่างง่าย เช่น ค่าเฉลี่ย ร้อยละ เป็นต้น และแสดงผลในเชิงพรรณนา ตาราง และแผนภูมิ

4. เปรียบเทียบข้อมูลบางส่วนทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ที่เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2561 กับปี พ.ศ. 2554 เพื่ออธิบายถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น

5. สรุปลผลการศึกษาจากผลการวิเคราะห์ข้อมูล รวมทั้งเสนอแนะแนวทางการจัดการกับ ผลกระทบที่เกิดขึ้นอย่างเหมาะสม



แผนภูมิที่ 2 วิธีดำเนินการวิจัย

ที่มา: ผู้วิจัย, 2561

### 3.7 ข้อจำกัดของงานวิจัย

งานวิจัยนี้ต้องการศึกษาถึงความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมจากการพัฒนาตามแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณพื้นที่เขตพาณิชย์สวนหลวง-สามย่าน ซึ่งช่วงเวลาที่ทำการวิจัย พื้นที่ส่วนใหญ่ได้ทำการรื้อตึกแถวเป็นที่เรียบร้อยแล้วและเกิดการย้ายออกของผู้เช่าบางส่วน จึงจำเป็นจะต้องเก็บข้อมูลและติดตามผลกระทบที่เกิดขึ้นจากกลุ่มผู้เช่าเดิมในพื้นที่สวนหลวง-สามย่าน ที่ทำการโยกย้ายที่ประกอบกิจการไปยังโครงการพัฒนาใหม่ที่สามารถรองรับให้ผู้เช่าเดิมเข้าไปเช่าเพื่อประกอบกิจการเดิมต่อไปได้นั้น เพื่อจะได้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงก่อนและหลังการพัฒนา รวมถึงการได้มาของข้อมูลในพื้นที่เป็นเพียงการสำรวจในช่วงระยะเวลาสั้นที่จำกัด จึงต้องใช้เอกสารที่เกี่ยวข้องและการสัมภาษณ์มาประกอบเพื่อสร้างความเข้าใจและสรุปเพิ่มเติม

## บทที่ 4

### การเปลี่ยนแปลงด้านกายภาพ

#### 4.1 ประวัติความเป็นมาของที่ดินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากการศึกษาและทบทวนหนังสือ 100 ปี การบริหารจัดการที่ดินเขตจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เกี่ยวกับประวัติความเป็นมาของที่ดินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้พบว่า พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงโปรดเกล้าฯ ให้จัดตั้ง “โรงเรียนมหาดเล็ก” เพื่อสำหรับฝึกหัดวิชาข้าราชการฝ่ายพลเรือนขึ้น เมื่อ พ.ศ. 2442 ซึ่งโรงเรียนแห่งนี้เป็นสถานศึกษาสำหรับกุลบุตรที่จะเข้ารับราชการฝ่ายพลเรือน ต่อมาเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2453 พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงประกาศสถาปนาโรงเรียนมหาดเล็ก พระราชทานนามว่า “โรงเรียนข้าราชการพลเรือนของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว”

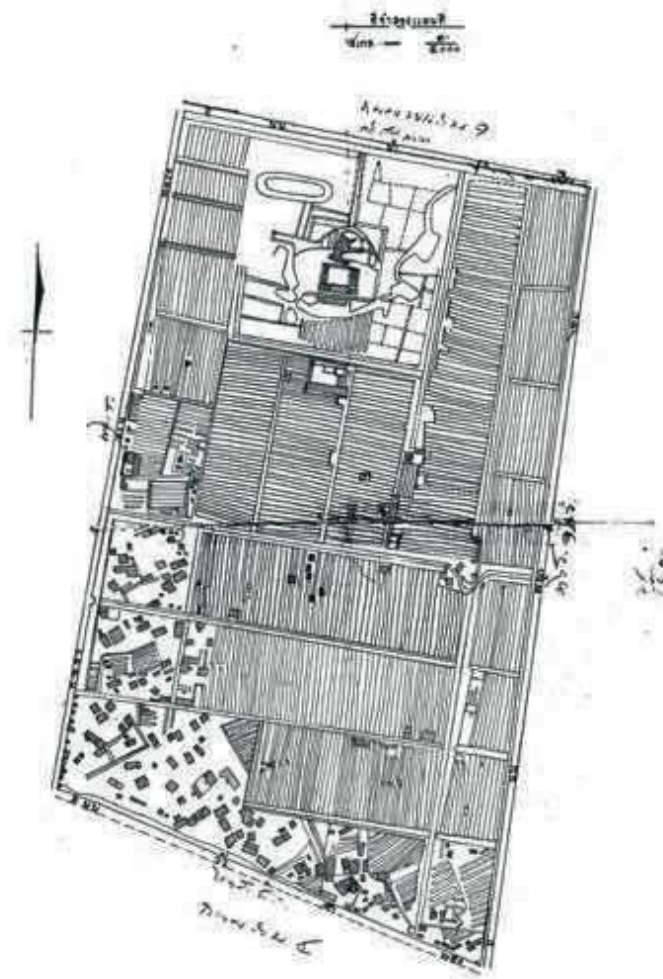


ภาพที่ 16 แบบแปลนตึกบัญชาการโรงเรียนข้าราชการพลเรือน

ที่มา: 100 ปี การบริหารจัดการที่ดินเขตจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2560

ในเวลาต่อมาพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงโปรดเกล้าฯ ให้ประดิษฐานโรงเรียนข้าราชการพลเรือนของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวขึ้นเป็นมหาวิทยาลัย พระราชทานนามว่า “จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย” เมื่อวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2459 นับเป็นมหาวิทยาลัยแห่งแรกของประเทศไทย ทั้งนี้ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยนี้ เป็นที่ดินที่พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงใช้พระราชทรัพย์ส่วนพระองค์ในการจัดซื้อ จนกระทั่ง พ.ศ. 2482 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้รับกรรมสิทธิ์ที่ดินพระราชทานมาโดยสมบูรณ์

#### 4.1.1 แรกเริ่มการจัดหาผลประโยชน์จากที่ดิน



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ภาพที่ 17 ผังพื้นที่ในอดีต

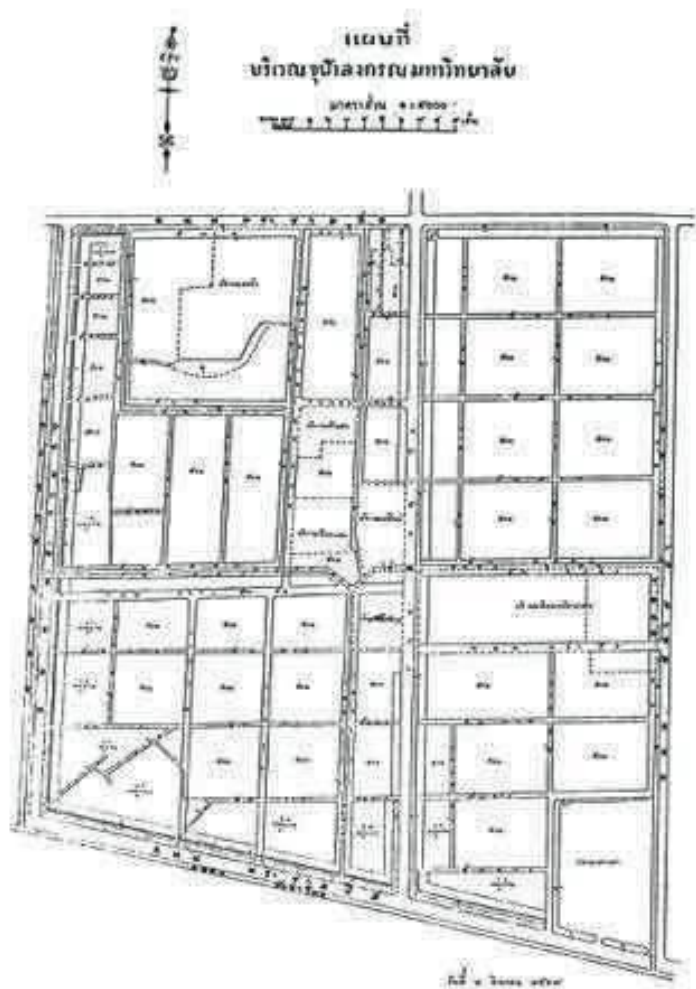
ที่มา: 100 ปี การบริหารจัดการที่ดินเขตจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2560



ภาพที่ 18 ลักษณะพื้นที่เดิมของมหาวิทยาลัยในอดีต

ที่มา: 100 ปี การบริหารจัดการที่ดินเขตจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2560





ภาพที่ 19 แผนที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จัดทำขึ้นเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2467  
ที่มา: 100 ปี การบริหารจัดการที่ดินเขตจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2560

ตามแผนที่ พ.ศ. 2467 แสดงอาณาบริเวณของมหาวิทยาลัยในครั้งนั้น นอกจากเขตการศึกษาแล้ว มีคนอยู่อาศัยเป็นหมู่บ้านเพียง 3 บริเวณ คือ บริเวณสะพานเหลือง สามย่าน และตลาดเจริญผล นอกจากนั้นพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นสวนผักและสวนมะลิ

เมื่อเริ่มมีพระราชบัญญัติจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2477 ซึ่งเป็นกฎหมายฉบับแรกของมหาวิทยาลัย โดยในมาตรา 7 มีบทบัญญัติให้มหาวิทยาลัยมีรายได้อีกทางหนึ่ง คือ รายได้จากเงินผลประโยชน์ ซึ่งรายได้ประเภทนี้มหาวิทยาลัยมีอำนาจรักษาและจัดการได้เอง

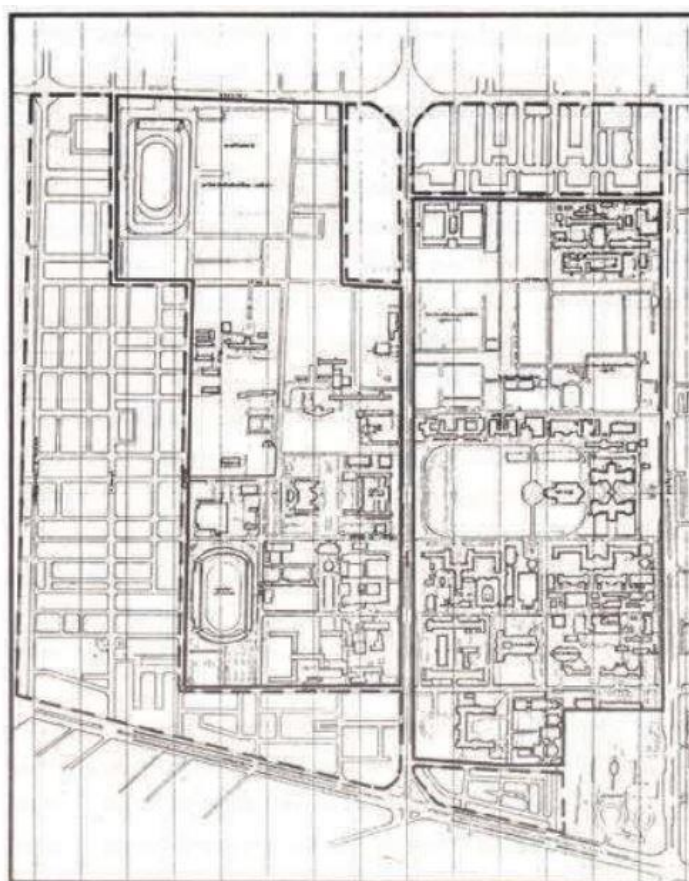
จุดเปลี่ยนสำคัญเกิดขึ้นใน พ.ศ. 2504 เมื่อรัฐบาลในขณะนั้นมีนโยบายพัฒนาเมือง โดยมุ่งเน้นการกำจัดแหล่งเสื่อมโทรม มหาวิทยาลัยจึงได้จัดแบ่งเขตที่ดินเป็นเขตการศึกษาและเขตเพื่อประโยชน์ทางราชการ ส่วนที่เหลือซึ่งเป็นพื้นที่ 352 ไร่ ให้พัฒนาเป็นเขตผลประโยชน์ ครอบคลุม

บริเวณสวนหลวงและสยามสแควร์ อันได้แก่ ที่ดินบริเวณถนนพญาไทถึงถนนพระราม 1 ที่ดินบริเวณสยามสแควร์ และที่ดินบริเวณสามย่านติดกับคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี ซึ่งการจัดการผลประโยชน์ในระยะเริ่มแรก ทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยแบ่งออกตามลักษณะการใช้ประโยชน์ เป็น 2 ส่วน คือ 1) ส่วนหลัก หมายถึง ส่วนที่ใช้ประโยชน์ในกิจกรรมการศึกษาโดยตรง รวมทั้งพื้นที่ส่วนราชการบางส่วนให้เช่าเพื่อการศึกษา เรียกว่า เขตการศึกษา และ 2) ส่วนสนับสนุน หมายถึง ส่วนที่ใช้ประโยชน์เพื่อจัดหารายได้มาบำรุงมหาวิทยาลัย โดยจะก่อสร้างอาคารพาณิชย์เป็นตึกแถวให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยกับประกอบการค้า และยังมีหน่วยราชการที่ทำสัญญาเช่าใช้อยู่ด้วย เรียกว่า เขตพาณิชย์ และสามารถเปลี่ยนเป็นส่วนหลัก คือ นำมาใช้ในกิจกรรมการศึกษาได้เมื่อถึงคราวจำเป็น

การจัดการทรัพย์สินเฉพาะส่วนที่จัดหารายได้ อยู่ในอำนาจหน้าที่ของฝ่ายสำนักงานจัดการทรัพย์สินโดยตรงเท่านั้น โครงการพัฒนาที่ดินเขตผลประโยชน์แห่งแรก คือ บริเวณสวนหลวง-สามย่าน ได้ทำสัญญาปรับปรุงที่ดินกับบริษัท วังใหม่ จำกัด เพื่อให้มีการจัดสรรการใช้ประโยชน์อย่างมีแบบแผน ปรับปรุงและบูรณะตัดถนน มีการวางผัง ก่อสร้างตึกแถวที่มีความแข็งแรงทนทานและถูกสุขลักษณะ ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงตามสัญญาให้แล้วเสร็จภายใน 10 ปี (พ.ศ. 2504-2513) ระหว่างนี้อาคารใดปรับปรุงแล้วเสร็จ บริษัทฯ มีสิทธิ์เก็บผลประโยชน์ต่อไปได้อีก 10 ปี หลังจากนั้นเมื่อครบกำหนดเวลาแล้ว มหาวิทยาลัยจึงจะได้สิทธิจัดหาผลประโยชน์เองโดยสมบูรณ์

ทั้งนี้ที่มาของคำว่า “ล็อก” และ “หมอน” ในการใช้เรียกแผนผังจัดการผลประโยชน์บริเวณที่ดินของมหาวิทยาลัย พบว่า เดิมเนื้อที่ส่วนใหญ่เป็นสวนผักและสวนมะลิ มีหมู่บ้านเล็กๆ ที่เจริญผล สามย่าน และสะพานเหลืองเท่านั้น ต่อมาเมื่อผู้อพยพเข้ามาอยู่อาศัยบนที่ดินดังกล่าวมากขึ้น หน่วยราชการต่างๆ ก็เข้ามาเช่าที่ดินจำนวนมาก สภาพพื้นดินซึ่งเป็นสวนจึงเปลี่ยนเป็นอาคาร บ้านอยู่อาศัย และในที่สุดที่เป็นทำเลค้าขายนั้น มหาวิทยาลัยจึงได้สร้างตึกแถวจำนวน 251 ห้อง ให้เช่า เรียกที่ดินแต่ละจุดว่า “หมอน” ซึ่งเป็นศัพท์เทคนิคของกรมที่ดินที่ใช้เรียกที่ดินแต่ละจุดบนที่ดินแปลงใหญ่ เพื่อให้เฉพาะเจาะจงได้ว่ากำลังกล่าวถึงที่ดินจุดใด ในแต่ละหมอนสามารถแบ่งย่อยลงได้อีก เรียกว่า “ล็อก” และการที่เดิมพื้นที่ดินพระราชทานมีผู้อยู่อาศัยใช้เป็นพื้นที่ปลูกผัก ทำให้ที่ดินถูกแบ่งย่อยเป็นแปลงผักหลายแปลง ดังนั้น ในการจัดทำแผนผังที่ดินของมหาวิทยาลัย จึงได้อ้างอิงจากแผนที่บริเวณจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่จัดทำขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2467 และแผนที่ในเอกสารแนบท้ายโฉนดที่ดินเลขที่ 2057 และ 2059 เพื่อให้สามารถระบุพื้นที่ที่ตั้งได้ถูกต้องสอดคล้องกับลักษณะการใช้พื้นที่ที่เป็นแปลงผักและเข้าใจตรงกัน จึงเรียกแต่ละแปลงผักว่า “ล็อก” และใส่หมายเลขกำกับในแต่ละล็อก ส่วนคำว่า “หมอน” นั้น ใช้สำหรับเรียกพื้นที่ที่มีขนาดใหญ่ขึ้น โดยมีล็อกหลายๆ ล็อกรวมกันและใส่หมายเลขกำกับเช่นกัน ซึ่งในเวลาต่อมามหาวิทยาลัยได้นำมาใช้กับการกำหนดที่ดินเขตจัดการผลประโยชน์ด้วย มีข้อสันนิษฐานว่าการจัดแบ่งล็อกและหมอนตรงกับการจัดแบ่งแปลงสวนของที่ดิน

ตามแผนที่ดินบริเวณจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2467 แต่ไม่ปรากฏหลักฐานว่าใครเป็นผู้บัญญัติศัพท์คำว่า “ล็อก” และ “หมอน” โดยโฉนด เลขที่ 2059 มีจำนวนแปลงสวน 20 แปลง (หมอน) ปัจจุบันคงเหลือหมอน 1-3 และหมอน 20 และโฉนดที่ดินเลขที่ 2057 มีจำนวน 37 แปลง ปัจจุบันคงเหลือหมอน 21-22, 23, 24, 28, 29, 33, 34, 37, 38, 41, 42, 43, 46, 47, 48, 51, 54-55 และ 56-57



- พื้นที่เขตการศึกษา  
(รวมพื้นที่บริหาร พักอาศัย หน่วยราชการอื่นใช้)
- - - - - พื้นที่เขตผลประโยชน์

#### ภาพที่ 20 แผนที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยแบบแบ่งเขตพื้นที่

ที่มา: 100 ปี การบริหารจัดการที่ดินเขตจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2560

#### 4.1.2 แผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

มีการจัดทำและทบทวนแผนแม่บทการพัฒนาเขตพาณิชย์สวนหลวง-สามย่าน หลายต่อหลายครั้ง เพื่อจะให้เข้าใจมากขึ้น จึงแสดงภาพรวมแสดงช่วงเวลาของการเกิดแผนแม่บทการพัฒนาเขตพาณิชย์สวนหลวง-สามย่าน รายละเอียด ดังตาราง

**ตารางที่ 2** แสดงช่วงเวลาของการเกิดแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่สวนหลวง-สามย่าน

ปี พ.ศ.	
2539 - 2540	สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาฯ ได้ทำสัญญากับกลุ่มบริษัท Villes Nouvelles De France, Space Group of Korea และ Tesco ภายใต้การกำกับดูแลของบริษัทโบวิส ดิเวลลอปเมนต์ จำกัด จัดทำแผนแม่บทของมหาวิทยาลัยบริเวณพื้นที่สวนหลวง-สามย่าน ฉบับแรก (ผังฝรั่งเศส)
2540	แผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่เขตพาณิชย์ บริเวณสวนหลวง-สามย่านได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดการทรัพย์สินและสภามหาวิทยาลัย
2551	ทบทวนแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่เขตพาณิชย์ บริเวณสวนหลวง - สามย่าน ครั้งที่ 1
2557	มอบให้บริษัทเอ-เซเวนคอร์ปอเรชัน เป็นผู้ดำเนินการศึกษาและทบทวนการจัดทำแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่เขตพาณิชย์ของมหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง - สามย่าน ครั้งที่ 2
2559	มอบให้ศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง (UddC) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นผู้ดำเนินการศึกษาและทบทวนการจัดทำแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่เขตพาณิชย์ของมหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง - สามย่าน ครั้งที่ 3 (ผัง 100 ปี)

ที่มา: 100 ปี การบริหารจัดการที่ดินเขตจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2560

เดิมมหาวิทยาลัยมีเพียง “ผัง” แสดงถนนและจำนวนคูหาอาคารพาณิชย์เรียงไปตามถนน ต่อมาในปี 2539-2540 สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาฯ ได้ทำสัญญากับกลุ่มบริษัท Villes Nouvelles De France, Space Group of Korea และ Tesco ภายใต้การกำกับดูแลของบริษัทโบวิส ดิเวลลอปเมนต์ จำกัด จัดทำแผนแม่บทของมหาวิทยาลัยบริเวณพื้นที่สวนหลวง-สามย่าน ฉบับแรก โดยสมาคมนิสิตเก่าจุฬาฯ (พลอากาศเอก นายแพทย์ประกอบ บุรพรัตน์) สนับสนุนค่าใช้จ่ายในการจ้างที่ปรึกษาบางส่วน เพื่อพัฒนาพื้นที่เขตพาณิชย์ของมหาวิทยาลัยให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ชุมชนในด้านคุณภาพชีวิตและการบริการสังคมในลักษณะเมืองในเมือง (City within the City)



ภาพที่ 4.6 แผนผังเขตพาณิชย์ในอดีต

ที่มา: 100 ปี การบริหารจัดการที่ดินเขตจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2560



ภาพที่ 4.7 แสดงแนวความคิดการวางผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2539

ที่มา: รายงานฉบับสมบูรณ์โครงการทบทวนแผนแม่บท การพัฒนาเขตพาณิชย์ของมหาวิทยาลัย, 2554

โดยแผนแม่บทดังกล่าวมีองค์ประกอบหลัก 5 ประการ คือ

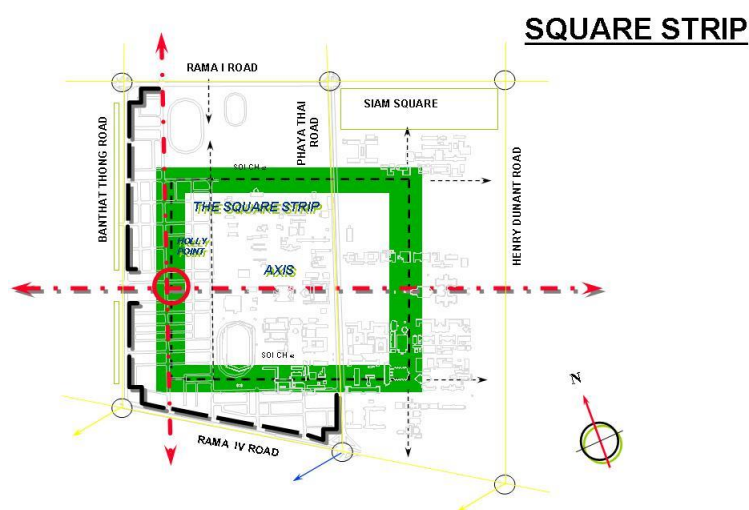
1. **The Square Strip** มีการจัดทำแนวเส้นขนาดใหญ่ กว้างประมาณ 80-1,000 เมตร ยาว 800 เมตร ตัดผ่านในที่ดินที่จัดทำแผนเชื่อมต่อไปยังที่ดินฝั่งตะวันออก เพื่อให้เกิดความเชื่อมโยงระหว่างที่ดินเขตการศึกษาและที่ดินเขตพาณิชย์ ซึ่งทำหน้าที่เป็นแนวเขตบริเวณที่ดินมหาวิทยาลัย เสริมสร้างจุดเชื่อมต่อ East/ West Axis และ North/ South Axis ในแผนแม่บท ก่อให้เกิดพื้นที่โล่งขนาดใหญ่ เป็นประโยชน์ต่อสาธารณะ

2. **East/ West Axis** แกนหลักจากฝั่งตะวันออก เริ่มจากที่ตั้งพระบรมรูปสองรัชกาลไปยังศูนย์ภูมิไทยซึ่งอยู่ฝั่งตะวันตก (ถนนบรรทัดทอง) เพื่อสร้างให้เกิดพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ ขยายให้เกิดแกนขนาดใหญ่ที่เป็นจุดตัด North/ South Axis และให้เห็นตำแหน่งบริเวณศูนย์ภูมิไทย

3. **North/ South Axis** แกนรอง ใช้แนวถนนซอยจุฬาฯ 5 จากถนนพระรามที่ 1 ถึงถนนพระรามที่ 4 เพื่อให้เป็นสื่อในการนำเข้าสู่จุดศูนย์กลางของพื้นที่โครงการด้วยการใช้เส้นทางเดินเท้าหรือระบบขนส่งที่ได้จัดไว้

4. **The Grid** ถนนในลักษณะตาราง เป็นสภาพปัจจุบันที่ทำได้ยากในการใช้ Grid Network ในที่ดินอื่นของกรุงเทพมหานคร จึงคงลักษณะ Grid ไว้ จึงมีการวางแผนจัดตั้งเป็นตัวแบ่งพื้นที่ กำหนดให้เป็น 14 Districts

5. **The Bhumi Thai Center and Territory** สร้างหอเฉลิมพระเกียรติ รัชกาลที่ 9 เป็นองค์ประกอบในการจัดทำแผนที่สำคัญ โดยเจตนารมณ์เพื่อเทิดทูนพระเกียรติพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 9 กำหนดให้เป็นศูนย์กลางทางศิลปวัฒนธรรม ภูมิปัญญา และวิทยาศาสตร์ โดยกำหนดให้ตั้งอยู่บนจุดตัดของแนวแกนทั้งสอง



ภาพที่ 21 องค์ประกอบหลักของผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา: 100 ปี การบริหารจัดการที่ดินเขตจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2560

ทั้งนี้ได้แบ่งการใช้ที่ดินออกเป็น 5 กิจกรรมหลัก คือ สำนักงาน ที่พักอาศัย กิจกรรมผสมผสาน ธุรกิจร้านค้า และศูนย์ภูมิไทย

การกำหนดพื้นที่โดยแบ่งเป็นกิจกรรม 2 ประเภท คือ กิจกรรมเชิงพาณิชย์ ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัย โรงแรม ศูนย์การค้า ร้านค้าย่อย พื้นที่ Gross Floor Area (GFA) รวมพื้นที่จอดรถประมาณ 2.1 ล้านตารางเมตร และกิจกรรมที่ไม่ได้มุ่งเชิงพาณิชย์ ประกอบด้วยศูนย์ภูมิไทย (อุทยาน) และที่ตั้งของส่วนราชการ คือ สำนักงานเขตปทุมวัน สถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน และสถานีดับเพลิง และ Maintenance Area รวมพื้นที่ประมาณ 2.6 หมื่นตารางเมตร

ดังนั้น ในที่ดินของมหาวิทยาลัยจึงกำหนดเป็นพื้นที่เขตพาณิชย์ 136 ไร่ พื้นที่ส่วนกลาง 41 ไร่ ศูนย์ภูมิไทย 27 ไร่ ส่วนที่เหลือเป็นระบบสาธารณูปโภคและอาคารเดิม ซึ่งเป็นอาคารตามโครงการพัฒนาที่ดินและมีอายุสัญญาเช่าระยะยาว โดยจำแนกอัตราการใช้ที่ดินเป็นพื้นที่พาณิชย์ ร้อยละ 47 พื้นที่ส่วนกลาง ร้อยละ 15 ศูนย์ ภูมิไทย ร้อยละ 10 พื้นที่สำหรับระบบสาธารณูปโภคร้อยละ 24 และที่ตั้งอาคารสูงเดิม ร้อยละ 4

เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2540 แผนแม่บทได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดการทรัพย์สินและสภามหาวิทยาลัย ต่อมาได้มีการทบทวนผัง/แผนแม่บทการพัฒนาเขตพาณิชย์สวนหลวง-สามย่านหลายครั้ง ดังนี้

ครั้งที่ 1 เมื่อ พ.ศ. 2551 สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาฯ มีการศึกษาเพื่อทบทวนแผนแม่บทการพัฒนาที่ดินเขตพาณิชย์ที่จัดทำขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2539-2540 บริเวณสวนหลวง-สามย่าน พื้นที่ประมาณ 276 ไร่ เนื่องจากสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม และมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นมากมาย ทำให้ศักยภาพของพื้นที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ข้อมูลที่ได้ศึกษาครั้งนั้น จัดทำขึ้นช่วงก่อนที่ประเทศเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ ทำให้สถานการณ์ด้านต่างๆ และเทคโนโลยีการก่อสร้างและระบบอาคารได้เปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก มหาวิทยาลัยจึงให้มีการทบทวนแผนแม่บท เพื่อวางนโยบายการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดในระยะยาว โดยรองศาสตราจารย์ไตรรัตน์ จารุทัศน์ เป็นผู้ศึกษานำเสนอคณะกรรมการทรัพย์สินและสภามหาวิทยาลัยเพื่ออนุมัติ

ครั้งที่ 2 เมื่อ พ.ศ. 2557 มีการทบทวนแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์ของมหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง-สามย่าน โดยบริษัทเอ-เซเวนคอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยมุ่งเน้นถึงการจัดลำดับในการพัฒนาพื้นที่ตามแนวนอนพระราม 4 และบริเวณสวนหลวง-สามย่าน

ครั้งที่ 3 เมื่อต้นปี พ.ศ. 2559 พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่สวนหลวง-สามย่านอย่างมีนัยสำคัญ และเรื่องการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอก คือ สภาพเศรษฐกิจและกลไกตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงไปจากอดีต ที่ประชุมคณะกรรมการจัดการทรัพย์สินฯ ครั้งที่ 5/2559 จึงอนุมัติหลักการและแนวทางการทบทวนแผนแม่บท โดยมอบให้ศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง (UddC) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นผู้ดำเนินการศึกษาและทบทวนการจัดทำแผนแม่บท เห็นควรดำเนินการแผนแม่บทในระยะสั้น เพื่อให้สำนักงานจัดการทรัพย์สินฯ สามารถนำแผนแม่บทไปใช้รองรับการพัฒนาพื้นที่ในระยะเวลา 1-2 ปีข้างหน้า เห็นควรทบทวนแผนแม่บทอยู่ภายใต้ข้อกำหนดและขอบเขตการศึกษา (TOR) ทั้งนี้ให้นำเสนอต่อที่ประชุมสภามหาวิทยาลัยเพื่อพิจารณาอนุมัติ

โครงการศึกษาปรับผังแม่บท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี (ผัง 100 ปี) ประกอบด้วยพื้นที่เขตสวนหลวง-สามย่าน ประมาณ 320 ไร่ หรือคิดเป็น 512,700 ตารางเมตร ซึ่งบางส่วนของพื้นที่รวมเป็นพื้นที่ที่พัฒนาไปแล้ว จึงเหลือพื้นที่ที่สามารถพัฒนาได้อีกประมาณ 145 ไร่ คิดเป็นประมาณ 232,700 ตารางเมตร

ผัง 100 ปีเกิดจากการประสานแนวคิดและแผนพัฒนาทางกายภาพของมหาวิทยาลัยที่ผ่านมากับแนวคิดใหม่ที่มีพื้นฐานมาจากวิสัยทัศน์เกี่ยวกับมหาวิทยาลัยในอนาคต กำหนดเป็นแนวคิดของผังแม่บทที่มหาวิทยาลัยจะใช้เป็นเครื่องมือชี้นำการพัฒนาทางกายภาพไปสู่เป้าหมายที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีอายุครบ 100 ปี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ

1. ปรับผังแม่บทให้มีความสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงทั้งภายนอกและภายในมหาวิทยาลัย ด้วยการศึกษาสภาพปัญหาข้อจำกัดและแนวโน้มของความต้องการการใช้ที่ดิน อาคาร ภูมิทัศน์ และสาธารณูปโภคของมหาวิทยาลัย
2. เพื่อปรับผังแม่บทการใช้ที่ดิน การจัดการสัญจรและการจราจร การจัดกลุ่ม การวางผังอาคารและภูมิทัศน์ และสาธารณูปโภค ให้สอดคล้องกับพื้นที่เขตผลประโยชน์ และพื้นที่หน่วยราชการอื่นใช้
3. เพื่อเสนอแนวทางมาตรการ และแผนการดำเนินงานให้เกิดการพัฒนาตามผังแม่บทที่ได้วางไว้







ในโซนนี้มุ่งเน้นกิจกรรมเชิงนวัตกรรมและการเรียนรู้ผ่านการพัฒนาสำนักงานแบบใหม่ที่เรียกว่า “co – creation space” สำหรับพื้นที่กลุ่มพาณิชย์กรรมส่วนใหญ่จะมุ่งเน้นแค่ร้านค้าที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตประจำวันเท่านั้น ในขณะที่ที่อยู่อาศัยจะมีระดับที่ค่อนข้างสูงกว่าที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ในโซนอื่นๆ

โซน D ประกอบไปด้วยหมอน 42 43 46 47 และ 48 เป็นพื้นที่อยู่อาศัยใหม่และศูนย์ราชการ ตั้งอยู่ใกล้ย่านที่อยู่อาศัยของมหาวิทยาลัยเดิม สนามกีฬา และสามารถเดินเข้าสู่มหาวิทยาลัยได้สะดวก โดยหมอน 46 ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่ศูนย์ราชการใหม่ ซึ่งประกอบไปด้วยสำนักงานเขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร และสถานีตำรวจปทุมวัน ภาพรวมการพัฒนาในโซนนี้จึงมุ่งเน้นที่อยู่อาศัยเป็นสำคัญ ในขณะที่สัดส่วนของ co – creation space จะเน้นรูปแบบของการเป็นห้องเรียนรู้และห้องทำงานสำหรับนิสิต นักศึกษา โดยมีสัดส่วนของกิจกรรมเชิงพาณิชย์กรรมคล้ายกับโซน C คือ เน้นเฉพาะร้านค้าที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตประจำวันเท่านั้น

โซน E ประกอบไปด้วยหมอน 54-55 และ 56-57 เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมหนาแน่นและแหล่งส่งเสริมความเป็นเลิศทางกีฬา ตั้งอยู่ติดกับสนามกีฬาแห่งชาติ และไม่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ผังเมืองรวมกำหนดให้เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมประเภท พ.3 มี FAR สูงสุดคือ 7 : 1 ภาพรวมการพัฒนาโซนนี้จะคล้ายกับโซน E แต่มุ่งเน้นธุรกิจและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับวิทยาศาสตร์ การกีฬา ตลอดจนกิจกรรมการใช้ประโยชน์อื่นๆ ที่อาจส่งเสริม อาทิ ห้องทดลอง ที่พักประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงแรม หอพักนักกีฬา เป็นต้น

โดยพื้นที่ที่ศึกษาอยู่ในโซน B C D และ E ประกอบไปด้วย 16 หมอน ได้แก่ หมอนที่ 28 29 33 34 37 38 41 42 43 46 47 48 54 55 56 และ 57 เนื่องจากโครงการศึกษาและทบทวนแผนแม่บท การพัฒนาเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง-สามย่าน แบ่งการพัฒนาเป็น 4 เฟส และพื้นที่ที่ทำการศึกษาอยู่ในการพัฒนาเฟสที่ 1 โดยมีรายละเอียด ดังตารางต่อไปนี้ (ตารางที่ 4)

**ตารางที่ 4** แสดงการพัฒนารายเฟส

การพัฒนาลำดับที่	ระยะเวลา (พ.ศ.)	หมอนที่จะดำเนินการ
1	2561 - 2565	33 34 43 46 56 และ 57
2	2566 - 2570	29
3	2571 - 2575	28
4	2576 - 2580	48

ที่มา: รายงานขั้นสมบูรณ์ โครงการศึกษาและทบทวนแผนแม่บท การพัฒนาเขตพาณิชย์ของ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง-สามย่าน, 2560



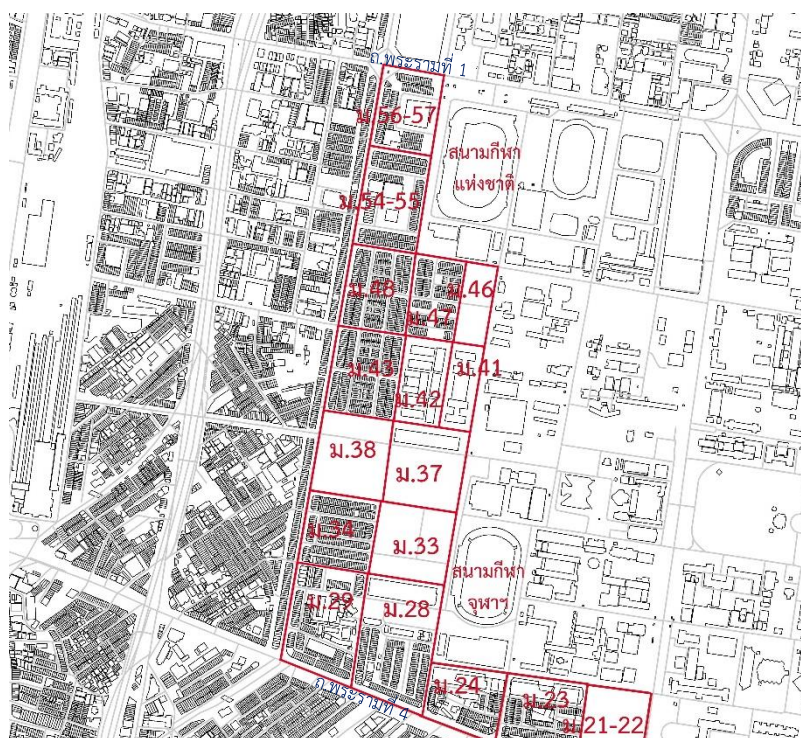
ภาพที่ 24 แสดงการพัฒนารายเฟสแต่ละหมอน

ที่มา: ผู้จัดทำ, 2561

#### 4.1.3 การดำเนินการพัฒนาพื้นที่สวนหลวง-สามย่านในปัจจุบัน

แผนแม่บทที่ใช้อ้างอิงในการพัฒนาพื้นที่สวนหลวง-สามย่านที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน มีด้วยกัน 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นการพัฒนาที่เป็นผลพวงจากแผนระยะสั้น ได้แก่ แผนการพัฒนาที่ดินรอบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ระยะ 4 ปี (สมัยที่ 1 พ.ศ. 2551-2554 และสมัยที่ 2 พ.ศ. 2555-2559) กับส่วนที่เกิดจากแผนแม่บทระยะยาวที่ศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง (UddC) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นผู้ดำเนินการศึกษาและทบทวนจัดทำแผนแม่บท

จากการศึกษาแผนการพัฒนาที่ดินรอบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ระยะ 4 ปี สมัยที่ 1 พ.ศ. 2551-2554 ประกอบกับรายงานทบทวนแผนแม่บทการพัฒนาที่ดินเขตพาณิชย์ บริเวณสวนหลวง-สามย่าน ครั้งที่ 1 พบว่า จากการพัฒนาเมืองที่เกิดขึ้นตามกาลเวลา ส่งผลให้การใช้ที่ดินโดยรอบเปลี่ยนแปลงมาก อีกทั้งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยออกนอกระบบ และเพื่อให้มีการพัฒนาเต็มศักยภาพ ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ด้วยเหตุผลดังกล่าวจึงทำให้พื้นที่ชุมชนสวนหลวงจำเป็นต้องมีการรื้อถอนอาคาร โดยแผนการพัฒนาที่ดินรอบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ระยะ 4 ปี (2551-2554) ได้กำหนดการพัฒนาพื้นที่ไว้ (ภาพที่ 25, ตารางที่ 5) ดังนี้



ภาพที่ 25 การแบ่งเขตหมอน บริเวณสวนหลวง-สามย่าน

ที่มา: ผู้วิจัย, 2561

ตารางที่ 5 แสดงแผนการพัฒนาที่ดินรอบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ระยะ 4 ปี (2551-2554)

หมอน	แผนพัฒนา
21, 22, 23, 24, และ 28	สร้างโครงการอาคารขนาดใหญ่พิเศษ 30,000 ตารางเมตร มีถนนหน้ากว่า 36 เมตร
34, 38, 43, 48, 54-55 และ 56-57	สร้างโครงการอาคารขนาดใหญ่พิเศษ 10,000 ตารางเมตร มีถนนหน้ากว่า 18 เมตร มีด้านที่ติดกับถนนหลัก
33, 37, 41, 42, 46 และ 47	ขยายถนนเป็น 30 เมตร

ที่มา: รายงานทบทวนแผนแม่บท สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554

แผนการพัฒนาที่ดินรอบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ระยะ 4 ปี (2551-2554) มุ่งเน้นวิเคราะห์พื้นที่ตามศักยภาพของถนน ซึ่งจากตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่า ได้กำหนดให้แต่ละหมอนมีการพัฒนา รายละเอียด ดังนี้

- หมอนที่ 21, 22, 23, 24, และ 28 ซึ่งอยู่ติดกับถนนพระรามที่ 4 สามารถพัฒนาสร้างโครงการอาคารขนาดใหญ่พิเศษ 30,000 ตารางเมตร มีถนนหน้ากว่า 36 เมตร (ซึ่งตาม

กฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ถนนหน้ากว้าง 30 เมตร และยาวในระยะไม่ต่ำกว่า 16 เมตร)

- หมอนที่ 34, 38, 43, 48, 54-55 และ 56-57 ซึ่งอยู่ติดกับถนนบรรทัดทอง สามารถสร้างโครงการอาคารขนาดใหญ่พิเศษ 10,000 ตารางเมตร มีถนนหน้ากว้าง 18 เมตร มีด้านที่ติดกับถนนหลัก

- หมอนที่ 33, 37, 41, 42, 46 และ 47 ซึ่งอยู่ติดกับซอยจุฬาฯ 9 ต้องขยายถนนเป็น 30 เมตร เพื่อการพัฒนาได้ตามผังเมืองรวม จึงจะสามารถพัฒนาได้เต็มที่

โดยโครงการที่เริ่มพัฒนาและปรับปรุงในการพัฒนาระยะแรกของแผน (ปี พ.ศ. 2552) คือ

1. ที่ดินหมอนที่ 21 และ 22 บริเวณห้วมุมสามย่าน เนื้อที่ประมาณ 13 ไร่ ตรงข้ามจามจุรีสแควร์ ได้แก่ โครงการสามย่าน มิตรทาวน์ (Samyan Mitrtown) โดยจะพัฒนาเป็นโครงการขนาดใหญ่ในลักษณะการใช้ประโยชน์อาคารแบบผสม คือ มีทั้งที่อยู่อาศัย พลาซ่า และออฟฟิศ ปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนการก่อสร้าง เป็นโครงการพัฒนาเอกชนร่วมลงทุน โดยมีบริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือโกลเด้นแลนด์ เป็นผู้ลงทุนพัฒนาเป็นที่ดินที่เช่าระยะยาวจากมหาวิทยาลัย 30 ปี โดยคาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการได้ในปี 2562



ภาพที่ 26 โครงการสามย่าน มิตรทาวน์

ที่มา: รายงานประจำปี 2559-2560, 2560

2. ที่ดินหมอนที่ 41 และ 42 เนื้อที่ประมาณ 10 ไร่ ติดสนามกีฬาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จะพัฒนาให้เป็นโซนที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์จากต่างประเทศ และเป็นที่พักอาศัยสำหรับบุคลากรและบุคคลทั่วไป ตามแผนแม่บทบทธวนการพัฒนาเขตพาณิชย์ พ.ศ. 2539 ซึ่งตามแผนแม่บทฉบับบทธวน พ.ศ. 2552 กำหนดให้เขตที่พักอาศัยเป็นพื้นที่คั่นระหว่างเขตการศึกษา กับเขตพาณิชย์ ทั้งนี้รูปแบบการพัฒนาโครงการจะเป็นอาคารชุดให้เช่าระยะยาว แบ่งเป็นที่พักอาศัยจำนวน 2 อาคาร คือ

- ระเบียงจามจรี (CU Terrace) เป็นอาคารที่พักอาศัยสำหรับบุคลากรและบุคคลทั่วไป ประเภท 1-2 ห้องนอน ขนาดห้องพักประมาณ 28-55 ตารางเมตร จำนวน 510 ยูนิต สูง 22 ชั้น
- เรือนวิรัชมิตร (CU iHouse) เป็นอาคารที่พักอาศัยสำหรับนิสิตและอาจารย์จากต่างประเทศ ขนาดห้องพักประมาณ 24 ตารางเมตร จำนวน 846 ยูนิต อาคารสูง 26 ชั้น



ภาพที่ 27 ระเบียงจามจรีและเรือนวิรัชมิตร

ที่มา: รายงานประจำปี 2559-2560, 2560

3. ที่ดินหมอนที่ 56 และ 57 บริเวณถนนบรรทัดทองติดกับถนนพระรามที่ 1 ใกล้สี่แยกเจริญผล จะพัฒนาในรูปแบบศูนย์รวมกีฬา ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของโครงการ Stadium One มีขนาดพื้นที่รวม 10 ไร่ 3 งาน 80 ตารางวา หรือ 19,000 ตารางเมตร โดยบริษัท เดอะ สपोर्ट โซไซตี้ จำกัด ได้สัมปทานพื้นที่จากจุฬาฯ ด้วยสัญญา 7 ปี ดำเนินการพัฒนาก่อสร้างกลางปี พ.ศ. 2560 โดยรีดิกแถวเดิมในพื้นที่ออกบางส่วนเพื่อสร้างอาคารใหม่ พัฒนาโครงการที่เกิดขึ้นเป็นศูนย์รวมเกี่ยวกับกีฬาโดยเฉพาะ แบ่งพื้นที่ออกเป็นส่วนร้านค้าปลีก ส่วนของศูนย์บริการการออกกำลังกาย และส่วนลานจัดกิจกรรม ซึ่งส่วนที่เป็นร้านค้าจะมีทั้งโซนที่ขายเกี่ยวกับกีฬาทุกประเภท และโซนอาหาร



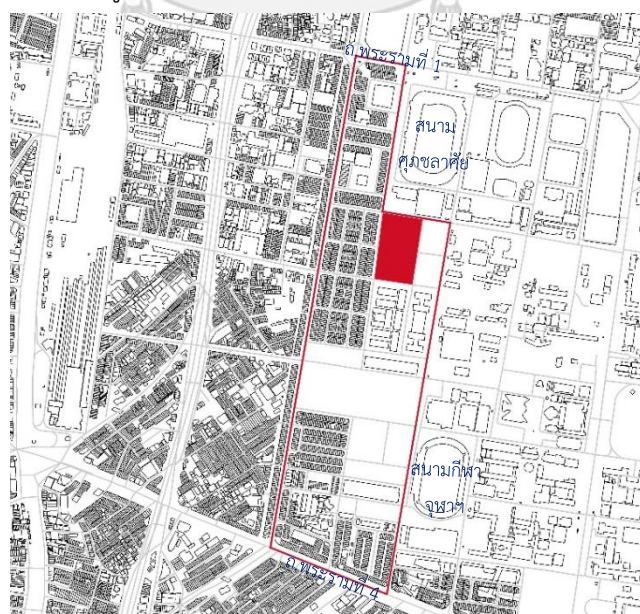
ภาพที่ 28 โครงการ Stadium One

ที่มา: 100 ปี การบริหารจัดการที่ดินเขตจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2560

4. ที่ดินหมอนที่ 29 เนื้อที่ 24 ไร่ บริเวณห้วยมูมสะพานเหลือง ถนนบรรทัดทอง มีแผนจะพัฒนาเป็นศูนย์การจัดประชุมสัมมนาและแสดงนิทรรศการ (M.I.C.E) ปัจจุบันยังไม่ได้ดำเนินการ

จากการศึกษาแผนการพัฒนาที่ดินรอบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ระยะ 4 ปี สมัยที่ 2 พ.ศ. 2555-2559 พบว่า พื้นที่ที่มีทั้งส่วนที่สำนักงานจัดการทรัพย์สินฯ ดำเนินการเอง ได้แก่ โครงการสวนหลวงสแควร์ และโครงการที่สำนักงานจัดการทรัพย์สินฯ มอบให้เอกชนเข้ามาลงทุน ได้แก่ โครงการ l'm park และ ZY Walk นอกจากนี้แล้ว ได้วางแผนพัฒนาพื้นที่หมอนที่ 37-38 ให้เป็นพื้นที่สีเขียวและปอดของชุมชน ได้แก่ โครงการอุทยานจุฬาฯ 100 ปี และโครงการถนนจุฬาฯ 100 ปี ที่บริเวณถนนบรรทัดทอง โดยจะขยายถนนให้กว้างขึ้น และสร้างทางเท้าให้ผู้คนได้สัญจรสามารถเดินเล่น พักผ่อน เพื่อเป็นประโยชน์ควบคู่กันไปได้อย่างกลมกลืน รายละเอียด ดังนี้

1. โครงการสวนหลวงสแควร์ พื้นที่โครงการเดิมเป็นที่อยู่อาศัยของชุมชนชาวจีนที่ประกอบกิจการประเภทร้านอาหารและขายอะไหล่เก่าเชียงกงมายาวนาน ตั้งอยู่หมอนที่ 47 มีขนาดพื้นที่รวม 15,100 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ก่อสร้างอาคารรวมประมาณ 97,060 ตารางเมตร ในรูปแบบอาคารพาณิชย์ 2-3 ชั้น จำนวน 171 คูหา ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2558 โดยจะพัฒนาโครงการเป็นศูนย์รวมร้านอาหารอร่อยใจกลางเมือง ประกอบด้วยร้านค้า 3 โซน ได้แก่ โซนอาหาร โซนสินค้ากีฬา และโซนสินค้าและบริการอื่นๆ ดำเนินการปรับปรุงพื้นที่อาคารทุกหลังในพื้นที่ โดยเลือกเก็บโครงสร้างเดิมไว้ แล้วเน้นปรับเปลี่ยนองค์ประกอบด้านหน้าของอาคารแทน เปลี่ยนการใช้ประโยชน์อาคารเดิมจากที่อยู่อาศัยเป็นร้านค้า และขยายทางเดินให้กว้างขึ้น



ภาพที่ 29 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการสวนหลวงสแควร์

ที่มา: ผู้จัดทำ, 2561

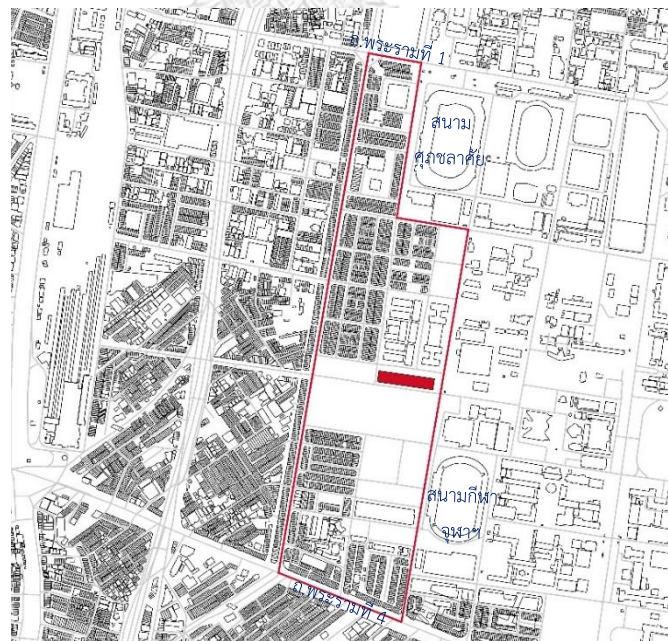




ภาพที่ 30 โครงการสวนหลวงสแควร์

ที่มา: รายงานประจำปี 2559-2560, 2560

2. โครงการ l'm park ตั้งอยู่หมอนที่ 37 ระหว่างถนนจุฬาฯ ซอย 5 กับจุฬาฯ ซอย 9 และจุฬาฯ ซอย 20 กับจุฬาฯ ซอย 22 ซึ่งติดกับโครงการอุทยานจุฬาฯ 100 ปี พื้นที่ประมาณ 4 ไร่ 22 ตารางวา รูปแบบแนวคิดโครงการเป็นอาคารจำนวน 3 ชั้น และได้ดิน 1 ชั้น เพื่อพัฒนาพื้นที่ให้เป็นศูนย์รวมร้านอาหารและอื่นๆ ในลักษณะ Community Mall โดยมีบริษัท แกรนด์ ยูนิแลนด์ จำกัด เป็นผู้ลงทุนพัฒนา เปิดให้บริการเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2557



ภาพที่ 31 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ l'm park

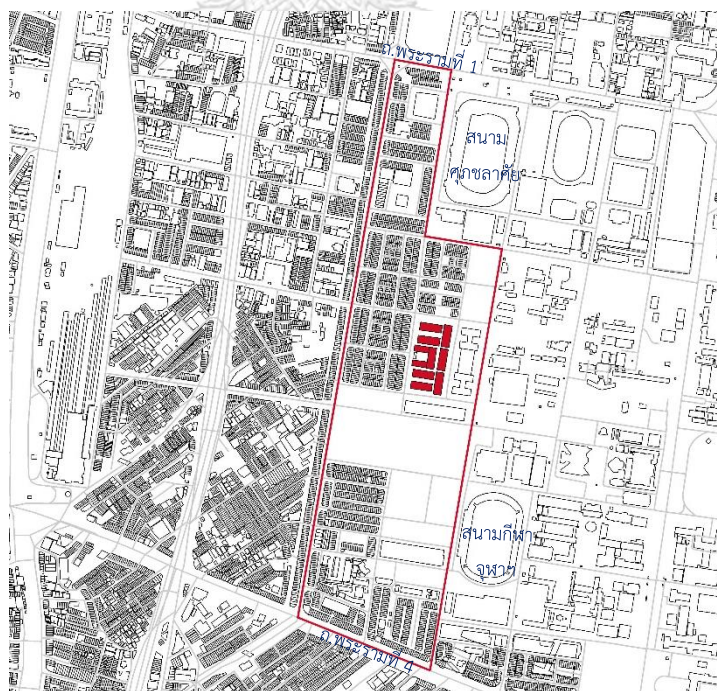
ที่มา: ผู้จัดทำ, 2561



ภาพที่ 32 โครงการ l'm park

ที่มา: รายงานประจำปี 2559-2560, 2560

3. โครงการ ZY Walk (ซียวอล์ค) ตั้งอยู่หมอนที่ 42 ระหว่างถนนจุฬาฯ ซอย 5 กับ จุฬาฯ ซอย 7 บริเวณตลาดสวนหลวงเดิม พื้นที่ประมาณ 10 ไร่ 1 งาน รูปแบบแนวคิดโครงการเป็น อาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้น เพื่อพัฒนาพื้นที่ให้เป็นศูนย์รวมร้านค้าและอื่นๆ ในลักษณะ Gallery mall โดยบริษัท รวมนครก่อสร้าง (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ลงทุนพัฒนาและดำเนินงานบริหาร เปิดโครงการในปี 2559



ภาพที่ 33 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ZY Walk

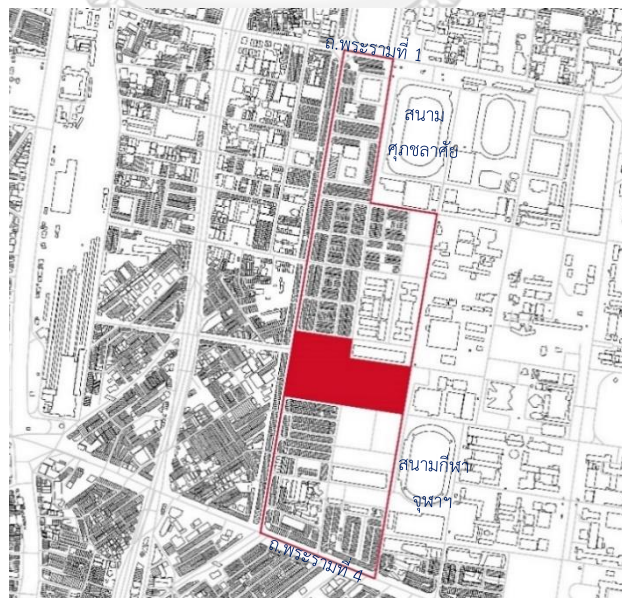
ที่มา: ผู้จัดทำ, 2561



ภาพที่ 34 โครงการ ZY Walk

ที่มา: รายงานประจำปี 2559-2560, 2560

4. โครงการอุทยานจุฬาฯ 100 ปี ตั้งอยู่หมอนที่ 37-38 เป็นสวนสาธารณะขนาดใหญ่ บนเนื้อที่ 29 ไร่ บริเวณซอยจุฬาฯ 9 จดถนนบรรทัดทอง นอกจากนี้ ยังมีถนนจุฬาฯ 100 ปี คือ ซอย จุฬาฯ 5 เชื่อมต่อระหว่างถนนพระราม 1 สู่ถนนพระราม 4 ขยายความกว้างของเขตทางเป็น 30 เมตร ความยาวประมาณ 1.35 กิโลเมตร เป็นถนนสองช่องจราจร เน้นการเป็นถนนคนเดินและช่องทางจักรยาน ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ อยู่ใต้ดิน เตรียมเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต รม รื่นด้วยพืชพื้นถิ่นที่หลากหลายตลอดแนวถนน สามารถเดินเล่น พักผ่อน และใช้ประโยชน์ควบคู่กันไป ได้อย่างกลมกลืน เริ่มดำเนินการในปี พ.ศ. 2555 และเปิดดำเนินการ พ.ศ. 2560



ภาพที่ 35 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการอุทยานจุฬาฯ 100 ปี

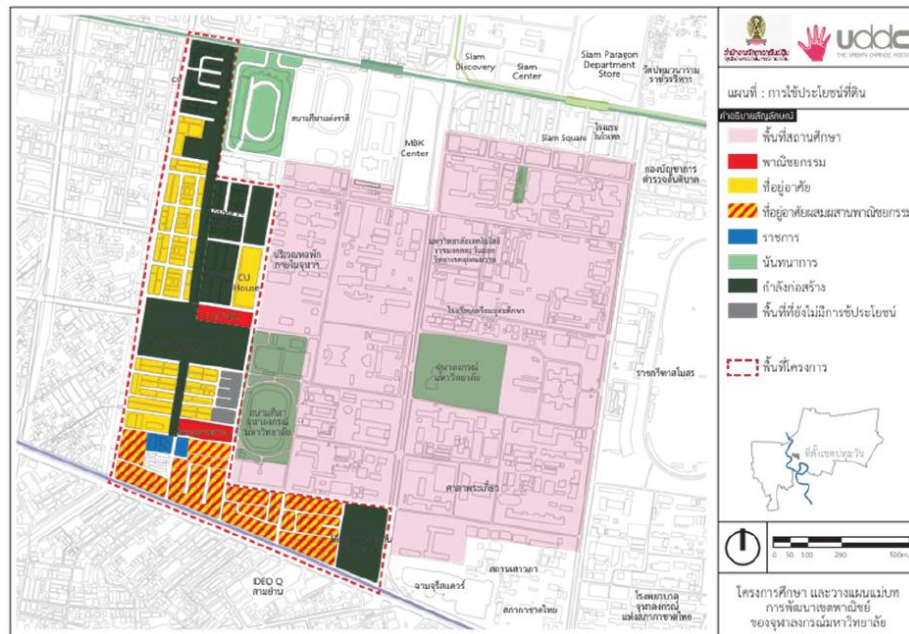
ที่มา: ผู้จัดทำ, 2561



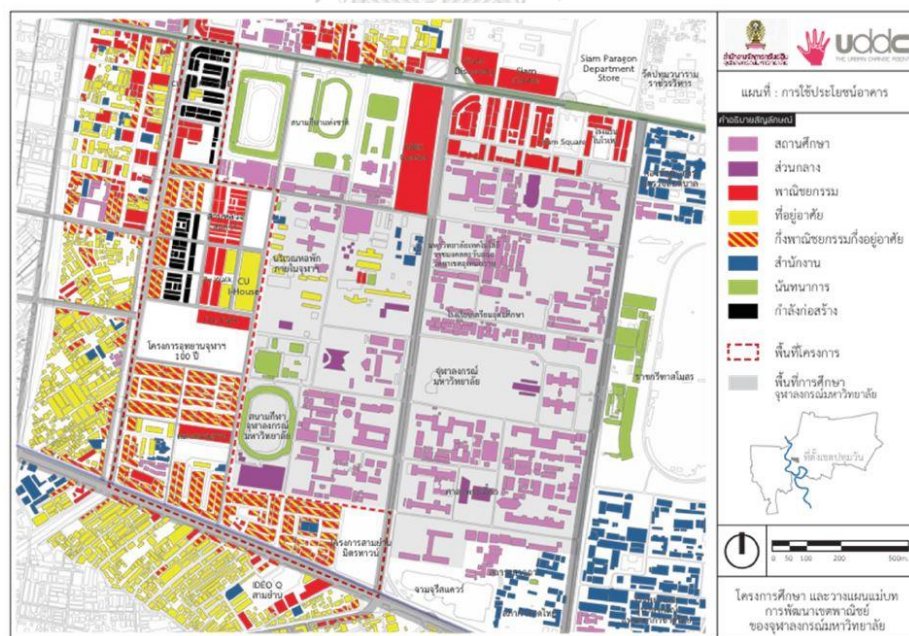
**ภาพที่ 36** โครงการอุทยานจุฬาฯ 100 ปี  
ที่มา: รายงานประจำปี 2559-2560, 2560

ทั้งนี้ยังมีโครงการพัฒนาในอนาคตที่จะเกิดขึ้น ได้แก่ โครงการพัฒนาหมอน 33 และโครงการพัฒนาหมอน 34 ซึ่งปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนออกแบบและก่อสร้าง มีรายละเอียด ดังนี้

1. โครงการพัฒนาหมอน 33 เป็นโครงการพัฒนาที่ดินขนาด 13.5 ไร่ ในรูปแบบโครงการผสมผสาน ภายใต้แนวคิด “Residential & Wellness” โดยเป็นโครงการที่อยู่อาศัยติดอุทยานจุฬาฯ 100 ปี เพื่อสร้างย่านที่พักอาศัยที่เสริมสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่ชุมชนอย่างยั่งยืนใจกลางกรุงเทพฯ
2. โครงการพัฒนาหมอน 34 เป็นโครงการพัฒนาที่ดินขนาด 11 ไร่ พัฒนาให้เป็น “พิพิธภัณฑ์แห่งอนาคต” หรือ “Futurium & Exhibition Center” ซึ่งมีแนวคิดในการพัฒนาให้เป็นศูนย์รวมงานแสดงเทคโนโลยี และนวัตกรรมขั้นดี (Innovation Experience) รวมถึงพื้นที่แสดงผลงานด้านนวัตกรรม จากบริษัทชั้นนำต่างๆ ทั้งของประเทศไทยและทั่วโลก มุ่งเน้นให้เป็นพิพิธภัณฑ์แห่งอนาคต แลนด์มาร์คใหม่ที่จะเป็นจุดมุ่งหมายสำหรับทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติได้



ภาพที่ 37 การใช้ประโยชน์ที่ดินในปี 2560  
 ที่มา: รายงานขั้นสมบูรณ์ โครงการศึกษาและทบทวนแผนแม่บท การพัฒนาเขตพาณิชย์ของ  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง-สามย่าน, 2560



ภาพที่ 38 การใช้ประโยชน์อาคารในปี 2560  
 ที่มา: รายงานขั้นสมบูรณ์ โครงการศึกษาและทบทวนแผนแม่บท การพัฒนาเขตพาณิชย์ของ  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง-สามย่าน, 2560

การพัฒนาตามแผนแม่บทที่เกิดขึ้นทั้งหมด ทำให้ปัจจุบันพื้นที่เขตพาณิชย์สวนหลวง-  
สามย่าน มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด โดยมีโครงการที่เกิดขึ้นและกำลังดำเนินการ (ตาราง  
ที่ 6) ดังนี้

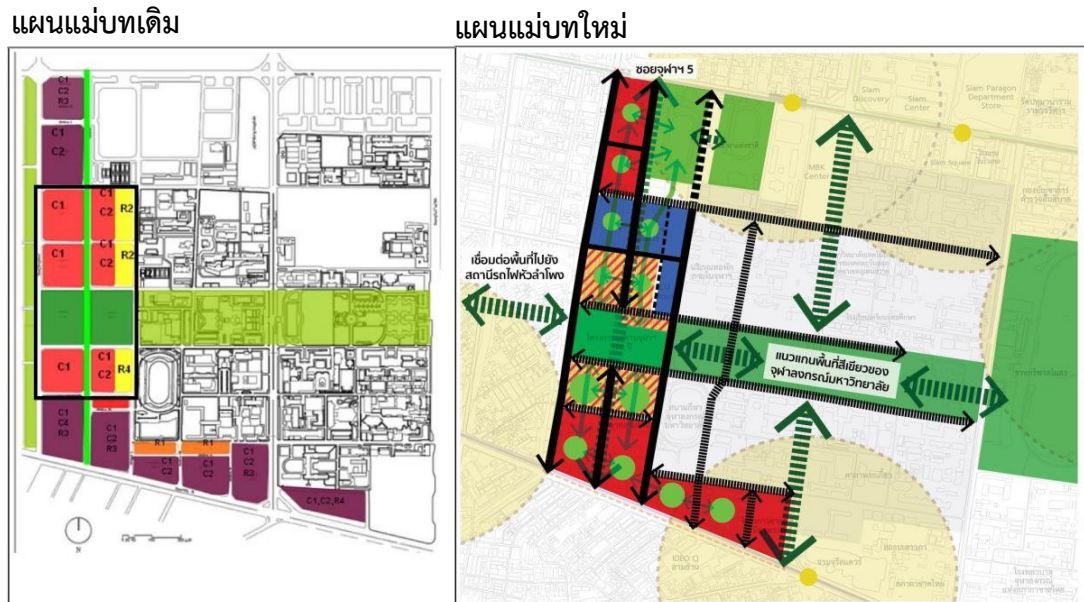
**ตารางที่ 6** สรุปการดำเนินการแต่ละหมอนในปัจจุบัน (พ.ศ. 2562)

หมอน	การดำเนินการในปัจจุบัน
28	ต่อสัญญาเช่า จะทำเป็นพาณิชย์กรรมและสำนักงาน อยู่ในขั้นเตรียมจัดจ้างผู้ออกแบบ
29	ต่อสัญญาเช่า จะทำเป็นศูนย์การจัดประชุมสัมมนาและแสดงนิทรรศการ อยู่ในขั้นเตรียมจัดจ้างผู้ออกแบบ
33	รื้ออาคารเป็นที่เรียบร้อยแล้ว อยู่ในขั้นออกแบบและก่อสร้าง
34	ผู้เช่าเดิมทยอยออกแล้ว จะทำเป็นศูนย์แสดงนวัตกรรม อยู่ในขั้นศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
37	เป็นที่ตั้งของโครงการอุทยานจุฬา 100 ปี
38	เป็นที่ตั้งของโครงการอุทยานจุฬา 100 ปี
41	เป็นที่ตั้งของโครงการ CU i-house และ CU terrace หมดสัญญาเช่าปี พ.ศ. 2586
42	เป็นที่ตั้งของโครงการ Zy walk ดำเนินการโดยเอกชน
43	ต่อสัญญาเช่า จะทำเป็นอาคารสำนักงาน อยู่ในขั้นศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
46	รื้ออาคารเป็นที่เรียบร้อยแล้ว อยู่ในขั้นก่อสร้างอาคารที่ทำการสถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน
47	ต่อสัญญาเช่า เป็นที่ตั้งของโครงการสวนหลวงสแควร์ จะใช้รองรับการย้ายของกลุ่มผู้เช่าจากหมอน 28 29 33 34 และ 43 ในช่วงที่หมอนดังกล่าวอยู่ระหว่างการก่อสร้าง
48	ต่อสัญญาเช่า
56 - 57	เป็นที่ตั้งของโครงการ Stadium One

ที่มา: ผู้จัดทำ, 2562



#### 4.2 เปรียบเทียบแผนแม่บทในปัจจุบันกับแผนแม่บทเดิม



ภาพที่ 40 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนแม่บทเดิมและปัจจุบัน  
ที่มา: รายงานขั้นสมบูรณ์ โครงการศึกษาและทบทวนแผนแม่บท การพัฒนาเขตพาณิชย์ของ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง-สามย่าน, 2560

แผนแม่บทเดิมที่ใช้ก่อนหน้านี้ ได้แก่ โครงการทบทวนแผนแม่บท การพัฒนาเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปี พ.ศ. 2552 ส่วนแผนแม่บทในปัจจุบันที่กำลังดำเนินการอยู่ ได้แก่ โครงการศึกษาและทบทวนแผนแม่บท การพัฒนาเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี (ฝั่ง 100 ปี) เมื่อนำมาพิจารณาเปรียบเทียบ สามารถสรุปแนวความคิดได้ (ตารางที่ 7) ดังนี้

ตารางที่ 7 เปรียบเทียบแนวความคิดของแผนแม่บทใหม่กับแผนแม่บทเดิม

แนวคิดแผนแม่บท ปี พ.ศ. 2552	แนวคิดฝั่ง 100 ปี
แนวคิดพัฒนาแบบพึ่งตัวเองได้	สภาพแวดล้อมแบบมนุษย์นิยม
ค่านิยมการใช้รถยนต์ให้น้อยลง	ส่งเสริมการเดินเท้า
เกิด มลพิษให้น้อยลง	ระบบสัญจรเบาที่ผสมผสานไปกับพื้นที่สาธารณะสีเขียว เป็นการเดินทางที่ปลอดมลพิษ
เพิ่มพื้นที่สีเขียวของต้นไม้ให้มากขึ้น	สร้างพื้นที่ว่างสาธารณะที่ต่อเนื่องและเป็นเอกลักษณ์
การใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ	พื้นที่เมืองต่อเนื่อง



สัญจรด้วยเท้ามากขึ้น	เป็นแหล่งธุรกิจสร้างสรรค์ อุตสาหกรรมใหม่ กลางเมือง
เกิดเมืองน่าอยู่ เกิดสภาพแวดล้อมที่ดี	เป็นศูนย์รวมการจัดแสดงสินค้า เทคโนโลยี และ นวัตกรรม
เกิดเมืองสมดุลอย่างองค์รวม	เน้นพัฒนาร้านค้าที่ในชีวิตประจำวันเป็นหลัก

ที่มา: รายงานขั้นสมบูรณ์ โครงการศึกษาและทบทวนแผนแม่บท การพัฒนาเขตพาณิชย์ของ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง-สามย่าน, 2560

ภาพรวมแนวคิดของโครงการทบทวนแผนแม่บทการพัฒนาเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปี พ.ศ. 2552 ได้แก่ แนวคิด ECO-CITY CONCEPT & SUSTAINABLE เป็นแนวคิดแบบพึ่งตนเองได้ เศรษฐกิจแบบพอเพียง การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้เพียงพอ ลดการใช้พลังงานโดยใช้ให้เกิดประสิทธิภาพมากที่สุด ทั้งยังผสมผสานแนวความคิดให้สอดคล้องกับวิสัยทัศน์มหาวิทยาลัยและโครงการพัฒนา โดยจะเน้นการเข้าถึงและเชื่อมโยงกับระบบขนส่งมวลชน เพื่อลดการใช้รถยนต์และหันมาใช้ระบบขนส่งมวลชนลดระยะการเดินทาง เพิ่มพื้นที่สีเขียว และเน้นการพัฒนา Node เพื่อให้เป็นศูนย์กลางในการพัฒนา มีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนี้

- หมอนที่ 21 ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทผสมผสาน กำหนดเป็นสำนักงาน ร้านค้าขายปลีก และอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (อาคารอยู่อาศัยรวม)
- หมอนที่ 22 28 29 และ 56-57 ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทผสมผสาน กำหนดเป็นสำนักงาน ร้านค้าขายปลีก และโรงแรม
- หมอนที่ 23 และ 24 ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง กำหนดเป็นหอพัก และใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทผสมผสาน กำหนดเป็นสำนักงาน และร้านค้าขายปลีก
- หมอนที่ 33 ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย กำหนดเป็นอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (อาคารอยู่อาศัยรวม) และใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม กำหนดเป็นสำนักงาน และร้านค้าขายปลีก
- หมอนที่ 34 43 และ 48 ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม กำหนดเป็นสำนักงาน
- หมอนที่ 41 และ 46 ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย กำหนดเป็นที่อยู่อาศัย และคอนโดมิเนียม
- หมอนที่ 42 และ 47 ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม กำหนดเป็นสำนักงาน และร้านค้าขายปลีก

- หมอนที่ 54-55 ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทผสมผสาน กำหนดเป็นสำนักงาน และร้านค้าขายปลีก

โดยระยะแรกของแผนแม่บทที่ทำการพัฒนาและปรับปรุง ได้แก่ ที่ดินหมอนที่ 41 และ 42 พัฒนาเป็นโซนที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์จากต่างประเทศ โดยพัฒนาเป็นอาคารชุดให้เช่าระยะยาว

ภาพรวมแนวคิดในการพัฒนาของผัง 100 ปี แบ่งเป็น 3 ประเด็นสำคัญ ได้แก่ พื้นที่ต้นแบบเมืองสุขภาวะ พื้นที่ต้นแบบทางธุรกิจ-สังคมใหม่ และพื้นที่ต้นแบบเมืองอัจฉริยะ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. พื้นที่ต้นแบบเมืองสุขภาวะ ออกแบบพื้นที่เมืองที่ต่อเนื่อง และสร้างพื้นที่ว่างสาธารณะที่ต่อเนื่องเป็นเอกลักษณ์และสวยงาม เน้นสถาปัตยกรรมร่วมสมัย สภาพแวดล้อมแบบมนุษย์นิยมที่ส่งเสริมบรรยากาศการอยู่อาศัยและการใช้ชีวิตภายในโครงการ โดยส่งเสริมการเดินเท้าและระบบสัญจรเบาที่ผสมผสานไปกับพื้นที่สาธารณะสีเขียวที่เอื้อให้เกิดกิจกรรมทางกาย และการเดินทางที่ปลอดภัย

2. พื้นที่ต้นแบบทางธุรกิจ-สังคมใหม่ เป็นแหล่งธุรกิจสร้างสรรค์ อุตสาหกรรมใหม่กลางเมือง และศูนย์รวมการจัดแสดงสินค้าเทคโนโลยีและนวัตกรรม โดยจะมุ่งเน้นเฉพาะร้านค้าที่สนับสนุนการใช้ชีวิตประจำวันเป็นหลัก

3. พื้นที่ต้นแบบเมืองอัจฉริยะ สร้างความสมดุลระหว่างจำนวนคนอยู่อาศัยและคนทำงาน เพื่อลดการเดินทางระหว่างโครงการกับพื้นที่อื่นๆ และยังช่วยให้พื้นที่ในตอนกลางคืนคึกคัก

ทั้งนี้ผัง 100 ปี จะมีแกนสีเขียวหลักภายในโครงการเพื่อเชื่อมต่อพื้นที่สีเขียวในแต่ละโครงการเข้าไว้ด้วยกัน และมีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนี้

- หมอนที่ 23 24 28 29 54-55 และ 56-57 ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

- หมอนที่ 33 34 42 และ 43 ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่พักอาศัย

- หมอนที่ 41 46 47 และ 48 ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ โดยเปลี่ยนแปลงตำแหน่งที่ตั้งของสาธารณูปการสำคัญ ได้แก่ สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง และสำนักงานเขต จากแผนแม่บทเดิมที่อยู่พื้นที่ตอนใต้จะทำการโยกย้ายไปพื้นที่ตอนเหนือในหมอนที่ 46

โดยระยะแรกของแผนแม่บทที่ทำการพัฒนาและปรับปรุง ได้แก่ ที่ดินหมอนที่ 33 34 และ 43 ซึ่งเป็นพื้นที่ติดอุทยานจุฬาฯ 100 ปี มีศักยภาพสูงในการพัฒนา เนื่องจากมีอาคารพาณิชย์และตึกแถวอยู่ในหมอนที่ใกล้กับพื้นที่สีเขียว ดำเนินการโดยทางมหาวิทยาลัยเอง และที่ดินหมอนที่ 46

และ 56-57 ดำเนินการโดยภาคส่วนอื่น และเมื่อพิจารณาถึงระยะสัญญาเช่า พบว่า การต่อสัญญาเช่า ในปัจจุบันถูกปรับระยะเวลาสัญญาให้สั้นลง โดยจะเป็นการต่อสัญญาแบบปีต่อปีไปเรื่อยๆ จนกว่าจะ เกิดโครงการพัฒนา

ตารางที่ 8 เปรียบเทียบขนาดพื้นที่รายหมอน

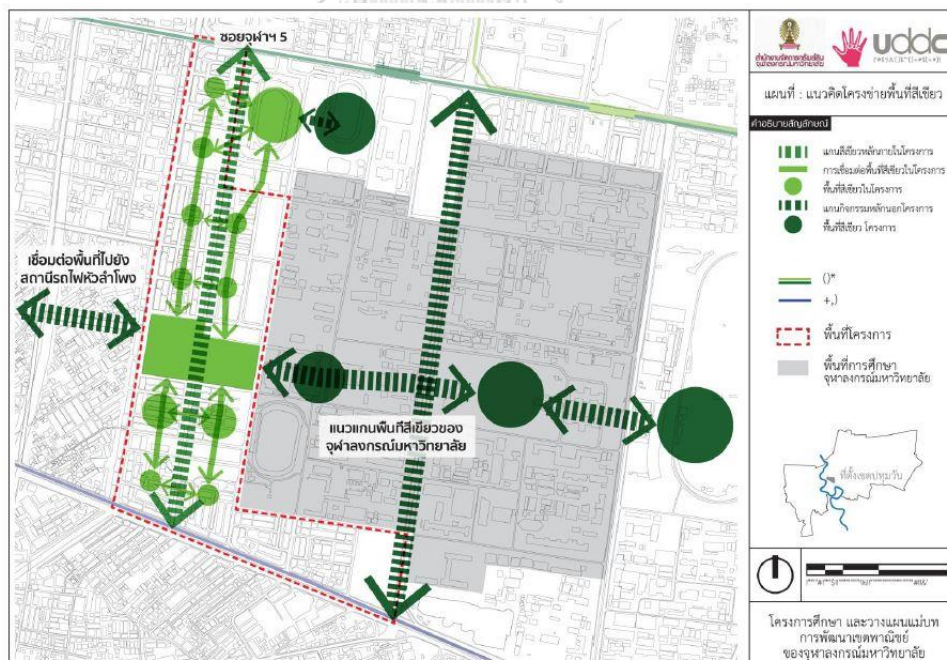
หมอนที่	ฝั่งเดิม		ฝั่งปัจจุบัน		เปลี่ยนแปลง	
	พื้นที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	พื้นที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	พื้นที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)
23	20,218	141,526	25,000	240,560	4,782	99,034
24	13,457	94,199	18,000	159,380	4,543	65,181
28	26,978	188,846	28,900	224,400	1,922	35,554
29	27,909	195,363	25,700	179,900	-2,209	-15,463
33	19,309	135,163	21,800	151,400	2,491	16,237
34	21,723	152,061	17,500	126,400	-4,223	-25,661
37	18,723	131,061	45,167		5,287	
38	21,157	148,099				
41	10,096	70,672	11,584	62,151	1,488	-8,521
42	13,097	91,679	16,975		3,878	-91,679
43	33,065	231,455	19,300	75,450	-13,765	-156,005
46	28,404	198,828	8,400	57,350	-20,004	-141,478
47	13,969	97,783	15,100	97,060	1,131	-723
48	11,326	79,282	16,900	105,080	5,574	25,798
54-55	17,270	120,890	17,100	125,570	-170	4,680
56-57	30,680	214,760	19,000	85,400	-11,680	-129,360
<b>รวม</b>	<b>327,381</b>	<b>2,291,667</b>	<b>306,426</b>	<b>1,690,101</b>	<b>-20,955</b>	<b>-601,566</b>

ที่มา: รายงานชั้นสมบูรณั โครงการศึกษาและทบทวนแผนแม่บทการพัฒนาเขตพาณิชย์ของ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง-สามย่าน, 2559

การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพที่เห็นได้ชัดและเป็นลักษณะเด่นของแผนแม่บทที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน (ฝั่ง 100 ปี) คือ การเพิ่มขึ้นของพื้นที่สีเขียว โดยมีแนวคิดโครงข่ายพื้นที่สีเขียวเพื่อเชื่อมต่อกันที่ภายในโครงการ แบ่งเป็น 2 ลักษณะสำคัญ ได้แก่ พื้นที่สีเขียวแบบจุดหรือพื้นที่สีเขียวระหว่างกลุ่มอาคาร และพื้นที่โครงข่ายพื้นที่สีเขียว รายละเอียด ดังนี้

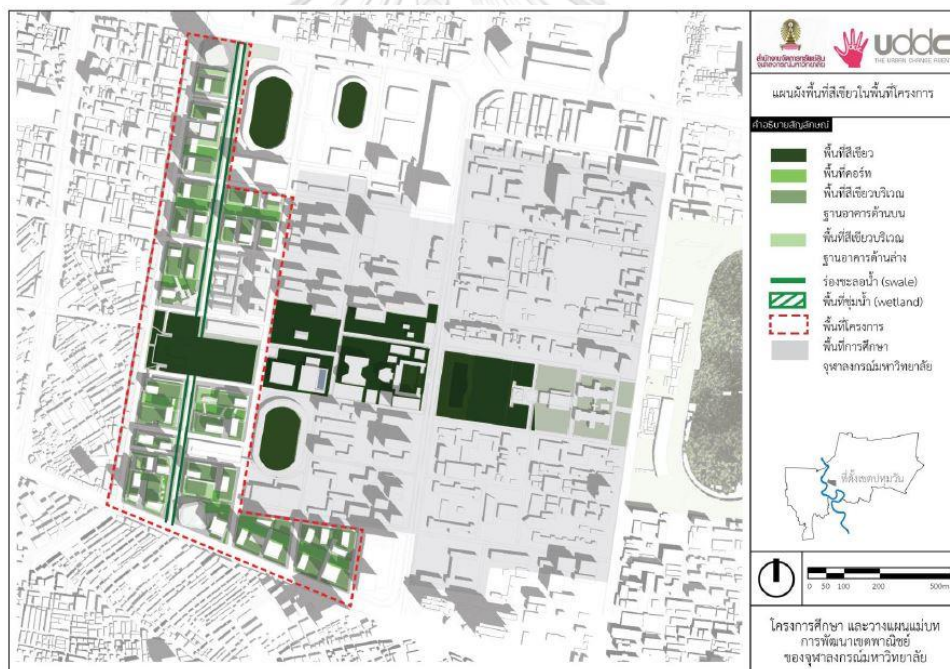
1. พื้นที่สีเขียวแบบจุดหรือพื้นที่สีเขียวระหว่างกลุ่มอาคาร โดยกำหนดให้มีการกระจายพื้นที่สีเขียวในลักษณะของพื้นที่ว่างระหว่างกลุ่มอาคาร หรือ “court” เพื่อให้ในทุกๆ หมอมนมีพื้นที่สีเขียวเป็นของตนเอง มีการออกแบบให้เหมาะสมต่อการใช้งานในแต่ละกลุ่มประเภทอาคารที่มีการใช้งานแตกต่างกัน
2. พื้นที่โครงข่ายพื้นที่สีเขียว ที่เชื่อมต่อพื้นที่สีเขียวแบบจุดทั้งในระดับพื้นที่โครงการมหาวิทยาลัย ตลอดจนพื้นที่ย่านข้างเคียง เพื่อสร้างให้เกิดสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการสัญจรที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมที่มีประสิทธิภาพสูงมากขึ้น อาทิ ทิศตะวันออก-ตก กำหนดให้พื้นที่โครงการสามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่ส่วนการศึกษาของมหาวิทยาลัยได้อย่างสะดวก เนื่องจากกิจกรรมในอนาคตของมหาวิทยาลัยจะเกี่ยวข้องกับการพัฒนาใหม่ในพื้นที่โครงการมากยิ่งขึ้น โดยการพัฒนายังกำหนดให้ต่อเนื่องจากพื้นที่ส่วนของศึกษาของมหาวิทยาลัย ไปถึงราชกรีฑาสโมสร สวนลุมพินี สวนเบญจกิติ และสถานีรถไฟหัวลำโพงที่มีแผนพัฒนาให้เป็นสถานที่ท่องเที่ยวแห่งใหม่อีกด้วย ทิศเหนือ-ใต้ กำหนดให้มีแกนการเชื่อมโยงโครงข่ายพื้นที่สีเขียวเพิ่มเติมที่นอกเหนือไปจากแกนหลักของถนนจุฬา 100 ปี คือการเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่สีเขียวแบบจุดในแนวเหนือใต้ ซึ่งจะช่วยให้การไหลเวียนของคนภายในพื้นที่โครงการมีทางเลือกในการสัญจรมากยิ่งขึ้น



ภาพที่ 41 แนวคิดโครงข่ายพื้นที่สีเขียว (ผัง 100 ปี)

ที่มา: รายงานขั้นสมบูรณ์ โครงการศึกษาและทบทวนแผนแม่บท การพัฒนาเขตพาณิชย์ของ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง-สามย่าน, 2560

ผังแม่บทระบุให้มีการจัดทำแผนผังพื้นที่สีเขียวภายในพื้นที่โครงการซึ่งประกอบไปด้วย อุทยานจุฬา 100 ปี ถนนจุฬา 100 ปี สาธารณูปโภคเขียว (Green Infrastructure) และพื้นที่สีเขียว ภายในกลุ่มอาคารที่กระจายตัวอยู่ในพื้นที่ ซึ่งจะทำให้พื้นที่สีเขียวเพื่อการบริการและสันทนาการต่อ จำนวนประชากรสูงมากกว่า 5 ตารางเมตรต่อคน นอกจากนี้ โครงข่ายเส้นทางธรรมชาติของโครงการ จะครอบคลุมพื้นที่โครงการและพื้นที่จุฬาฯ โดยอาศัยแกนสีเขียวหลักของจุฬาฯ เดิม ซึ่งเกิดจาก แนวคิดมหาวิทยาลัยสีเขียวเป็นแกนหลักเชื่อมต่อกับเส้นทางโครงข่ายพื้นที่สีเขียวใหม่ที่โครงการ พัฒนาขึ้น อาทิ อุทยานจุฬาฯ 100 ปี ถนนจุฬา 100 ปี แนวสาธารณูปโภคเขียว ตลอดจนเส้นทาง สีเขียวที่เชื่อมโยงพื้นที่สีเขียวภายในกลุ่มอาคาร เกิดเป็นโครงข่ายเส้นทางธรรมชาติใหม่ที่ครอบคลุม ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในพื้นที่โครงการที่สามารถเข้าถึงได้จากที่อยู่อาศัยของโครงการภายในระยะ 500 เมตร และเชื่อมต่อกับเส้นทางจราจรและการขนส่ง โดยเฉพาะการขนส่งมวลชนที่สามารถเข้าถึง เส้นทางธรรมชาติดังกล่าวได้อย่างสะดวก



ภาพที่ 42 พื้นที่สีเขียวในพื้นที่โครงการ

ที่มา: รายงานขั้นสมบูรณ์ โครงการศึกษาและทบทวนแผนแม่บท การพัฒนาเขตพาณิชย์ของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง-สามย่าน, 2560

เมื่อพิจารณาถึงความหนาแน่นสุทธิของประชากร ผัง 100 ปี ได้คำนวณความหนาแน่นสุทธิของประชากรไว้ 2 รูปแบบ ได้แก่ คำนวณตามมาตรฐานด้านผังเมืองกรุงเทพมหานคร และคำนวณตามประเภทการใช้ประโยชน์อาคาร รายละเอียด ดังนี้

### 1. คำนวณตามมาตรฐานด้านผังเมืองกรุงเทพมหานคร

อ้างอิงจากรายงานฉบับสมบูรณ์โครงการจัดทำมาตรฐานด้านผังเมืองของกรุงเทพมหานคร ซึ่งพื้นที่โครงการถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมหนาแน่นสูง พ.5 และ พ.3 ทำให้สามารถอนุมานได้ว่า ในพื้นที่โครงการทั้งสิ้น 145 ไร่ จะมีความหนาแน่นสุทธิของประชากรกลางวันตามการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทศูนย์พาณิชยกรรมหลัก หรือ 180 คนต่อไร่ และศูนย์กลางพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก หรือ 80 คนต่อไร่ คิดเป็นค่าความหนาแน่นสุทธิของประชากรกลางวันประมาณ 21,710 คนต่อวัน ในขณะที่ ความหนาแน่นสุทธิของประชากรกลางคืนจะตามที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากประเภทอาคารสูงในบริเวณเขตเมืองชั้นใน หรือ 80 คนต่อไร่ คิดเป็นค่าความหนาแน่นสุทธิของประชากรกลางคืนประมาณ 11,635 คนต่อวัน ทั้งนี้ ค่าความหนาแน่นสุทธิของประชากรทั้งสองในข้างต้น มิได้รวมถึงจำนวนประชากรที่ผ่านเข้า-ออก พื้นที่ในลักษณะของการเข้ามาเพื่อเปลี่ยนถ่ายการสัญจร แต่เป็นจำนวนประชากรที่เข้ามาอยู่อาศัยหรือทำงานจริงในพื้นที่โครงการ

#### ตารางที่ 9 ความหนาแน่นสุทธิของประชากร คำนวณตามมาตรฐานด้านผังเมืองกรุงเทพมหานคร

หมอน ที่	พื้นที่ดิน (ไร่)	ความหนาแน่นสุทธิประชากรกลางวัน		ความหนาแน่นสุทธิประชากรกลางคืน	
		สัดส่วนที่ใช้ในการ คำนวณ (คน/ไร่)	จำนวนประชากร (คน)	สัดส่วนที่ใช้ในการ คำนวณ (คน/ไร่)	จำนวน ประชากร (คน)
23	16	180	1,875	80	1,250
24	11	180	1,350	80	900
28	18	80	1,445	80	1,445
29	16	80	1,285	80	1,285
33	14	80	1,090	80	1,090
34	11	80	875	80	875
43	12	80	956	80	956
46	5	80	420	80	420
47	9	80	75	80	755
48	11	80	845	80	845
54-55	11	80	855	80	855
56-57	12	80	950	80	950
รวม	146		12,710		11,635

ที่มา: รายงานขั้นสมบูรณ์ โครงการศึกษาและทบทวนแผนแม่บทการพัฒนาเขตพาณิชย์ของ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง-สามย่าน, 2559

## 2. คำนวณตามประเภทการใช้ประโยชน์อาคาร

คือ การคำนวณเพื่อหาความหนาแน่นสุทธิของประชากรโดยแบ่งตามประเภทการใช้ประโยชน์อาคารจริงที่เกิดขึ้นจากสมมติฐานการใช้ประโยชน์อาคารในข้างต้น โดยมีสมมติฐานที่ใช้ในการคำนวณที่แบ่งเป็นประชากรกลางวันและประชากรกลางวันตามการใช้ประโยชน์อาคาร ดังนี้

- สำนักงาน แบ่งเป็น 2 รูปแบบ คือ 1) สำนักงานรูปแบบพิเศษ หรือ Co-Creation Space สำหรับคำนวณกับพื้นที่เช่าได้ในส่วนฐานอาคาร (Podium) คิดเป็นประชากรกลางวัน 1 คน ต่อพื้นที่เช่า 9 ตารางเมตร และ 2) สำนักงานรูปแบบปกติสำหรับคำนวณกับพื้นที่เช่าในส่วนอาคารสูง (Tower) คิดเป็นประชากรกลางวัน 1 คน ต่อพื้นที่เช่า 5 ตารางเมตร

- ร้านค้า คิดเป็นประชากรกลางวัน 1 คน 15 ตารางเมตร

- โรงแรม คิดเป็นประชากรกลางวัน 2 คน ต่อ 1 ห้อง

- ที่อยู่อาศัย แบ่งเป็น 3 รูปแบบ คือ 1) ห้องสตูดิโอ คิดเป็นประชากรกลางวัน 1 คน ต่อ 1 ห้อง 2) ห้อง 1 ห้องนอน คิดเป็นประชากรกลางวัน 2 คน ต่อ 1 ห้อง และ 3) ห้อง 2 ห้องนอน คิดเป็นประชากรกลางวัน 4 คน ต่อ 1 ห้อง

ดังนั้น เมื่อพิจารณาสมมติฐานสัดส่วนการใช้ประโยชน์อาคารและจำนวนประชากรในข้างต้น ทำให้สามารถอนุมานได้ว่า ในพื้นที่โครงการทั้งสิ้น 145 ไร่ จะมีความหนาแน่นสุทธิของประชากรกลางวันตามการใช้ประโยชน์อาคาร 3 ประเภท คือ 1) ร้านค้า ประมาณ 56,000 ตารางเมตร 2) สำนักงานรูปแบบพิเศษ หรือ Co-Creation Space ประมาณ 48,000 ตารางเมตร 3) สำนักงานรูปแบบปกติ 240,000 ตารางเมตร คิดเป็นความหนาแน่นสุทธิของประชากรกลางวันประมาณ 58,000 คนต่อวัน ในขณะที่ความหนาแน่นสุทธิของประชากรกลางวันจะคำนวณตามการใช้ประโยชน์อาคาร 2 ประเภท คือ 1) โรงแรม 68,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็นประมาณ 2,400 ห้อง และ 2) ที่อยู่อาศัย 316,000 ตารางเมตร แบ่งเป็น ห้องสตูดิโอ 4,500 ห้อง ห้อง 1 ห้องนอน 4,500 ห้อง และห้อง 2 ห้องนอน 630 ห้อง เมตร คิดเป็นความหนาแน่นสุทธิของประชากรกลางวันประมาณ 21,000 คนต่อวัน ทั้งนี้ ค่าความหนาแน่นสุทธิของประชากรทั้ง 2 ในข้างต้น มิได้รวมถึงจำนวนประชากรที่ผ่านเข้า-ออกพื้นที่ในลักษณะของการเข้ามาเพื่อเปลี่ยนถ่ายการสัญจร แต่เป็นจำนวนประชากรที่เข้ามาอยู่อาศัยหรือทำงานจริงในพื้นที่โครงการ

### 4.3 พื้นที่สำหรับรองรับการโยกย้ายของผู้เช่าเดิม

ผลกระทบจากการพัฒนาตามแผนแม่บท ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของพื้นที่ เนื่องจากรูปแบบการพัฒนาเป็นการรื้อแล้วสร้างใหม่และปรับปรุงใหม่ ส่งผลให้ผู้เช่าเดิมในพื้นที่ที่ต้องการประกอบกิจการต่อต้องทำการโยกย้ายไปยังหมอนใหม่ในพื้นที่สวนหลวง-สามย่านที่สามารถรองรับให้ผู้เช่าเข้าไปเช่าเพื่อประกอบกิจการเดิมต่อได้ ทั้งนี้ผู้เช่าจะได้รับสิทธิและเงื่อนไขในการพิจารณาจากสำนักงานจัดการทรัพย์สินฯ เนื่องจากเป็นผู้เช่าเก่าในพื้นที่มาก่อน และประกอบกิจการตรงตามนโยบายที่สำนักงานจัดการทรัพย์สินฯ ต้องการ ซึ่งโครงการที่เกิดขึ้นสามารถรองรับการโยกย้ายของผู้เช่าได้เพียงชั่วคราวเท่านั้น

โดยงานวิจัยนี้ จะติดตามการโยกย้ายของผู้เช่าเดิมที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ศึกษา ซึ่งจากการสัมภาษณ์ พบว่า ประกอบด้วย 3 พื้นที่หลักที่จะทำการศึกษา ได้แก่ โครงการสวนหลวงสแควร์ โครงการ Stadium One และตึกแถวริมถนนบรรทัดทอง มีรายละเอียด ดังนี้

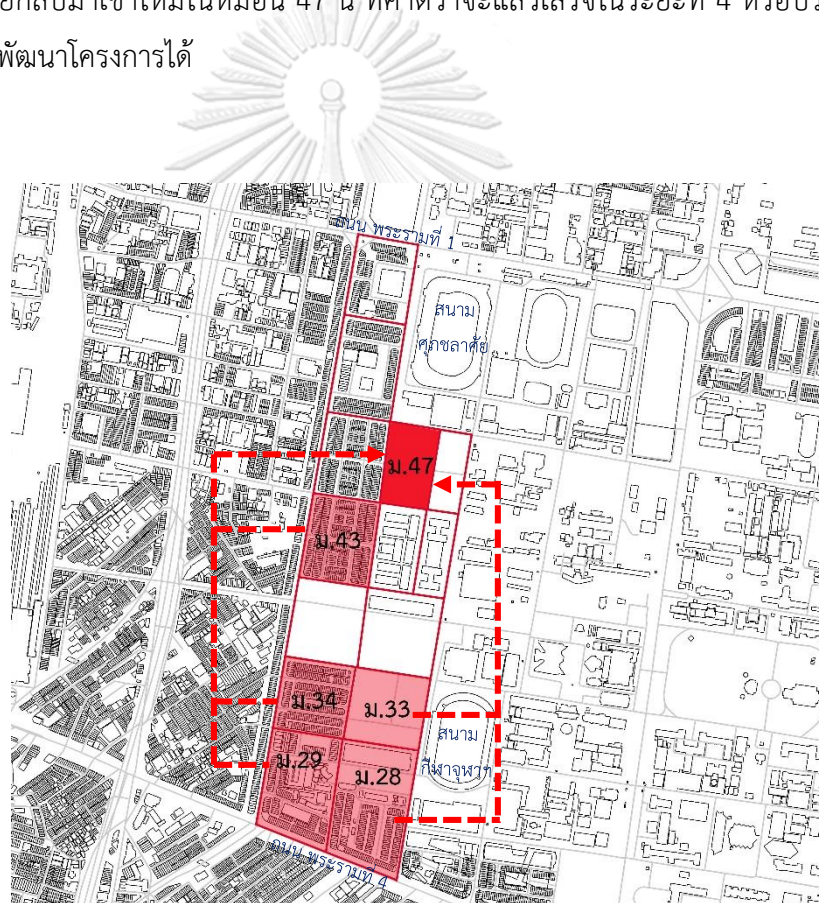
#### 4.3.1 โครงการสวนหลวงสแควร์

ตั้งอยู่หมอนที่ 47 เป็นโครงการพัฒนาของแผนการพัฒนาที่ดินรอบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ระยะ 4 ปี (พ.ศ. 2555-2559) ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2558 พื้นที่อาคารรวม 97,060 ตารางเมตร รูปแบบอาคารพาณิชย์ 2-3 ชั้น โดยจะพัฒนาโครงการเป็นศูนย์รวมร้านอาหารอร่อยใจกลางเมือง ประกอบด้วยร้านค้า 3 โซน ได้แก่ โซนอาหาร โซนสินค้ากีฬา และโซนสินค้าและบริการอื่นๆ

จากการสำรวจประเภทของการประกอบการของโครงการ พบว่า ส่วนใหญ่เป็นร้านอาหาร ขนมหวาน และร้านกาแฟ จะอยู่รอบนอกริมถนนซอยจุฬาลงกรณ์ 5 และริมถนนซอยจุฬาลงกรณ์ 12 มีทั้งผู้เช่าเก่าที่โยกย้ายภายในพื้นที่และผู้เช่าใหม่ที่เข้ามาปะปนกัน แต่ส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าใหม่ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในนโยบายของสำนักงานจัดการทรัพย์สินฯ ที่จะจัดให้มีการกระจุกตัวรวมกันของร้านค้าและร้านอาหารชื่อดัง ทั้งนี้หากผู้เช่าเดิมสนใจ จะให้สิทธิผู้เช่าเดิมไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมแรกเข้า และมีสิทธิในการเลือกพื้นที่ว่างก่อน นอกจากนี้อาจมีผู้เช่าเดิมที่ทางสำนักงานจัดการทรัพย์สินฯ สนใจ โดยทางสำนักงานจะทำการติดต่อไป ส่วนผู้เช่าใหม่ที่สนใจจะต้องเสียค่าธรรมเนียมแรกเข้า โดยเสีย 60,000 บาท สำหรับอาคารขนาดใหญ่ และเสีย 30,000 บาท สำหรับอาคารขนาดเล็ก ทั้งนี้มีการโยกย้ายของผู้เช่าเก่าทั้งสิ้นจำนวน 5 ราย 9 คูหา



และจากการศึกษารายงานโครงการศึกษาและทบทวนแผนแม่บทการพัฒนาเขต  
พาณิชยกรรมของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง-สามย่าน (ฝั่ง 100 ปี) ในเรื่องการพัฒนา  
โครงการในช่วงเวลาเปลี่ยนผ่าน พบว่า ได้กำหนดให้โครงการสวนหลวงสแควร์ เป็นที่รองรับการย้าย  
ของกลุ่มผู้เช่าจากหมอน 28 29 33 34 และ 43 ในช่วงที่หมอนดังกล่าวอยู่ระหว่างการก่อสร้าง  
เนื่องจากโครงการสวนหลวงสแควร์ หรือหมอนที่ 47 ได้ดำเนินการแล้วเสร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้วก่อนการ  
พัฒนาโครงการในหมอนอื่นๆ โดยรอบ ทั้งนี้ให้ต่อสัญญาเช่าหมอนไปเรื่อยๆ แบบปีต่อปีจนถึงช่วง  
ระยะที่ 3 หรือประมาณปีที่ 11-15 ของการพัฒนาโครงการ จึงยุติสัญญา ทั้งนี้หากผู้เช่าเดิมที่ยัง  
ต้องการดำเนินกิจการต่อ สามารถโยกย้ายกิจการเป็นการชั่วคราวไปอยู่ที่หมอน 33 34 และ 43 ก่อน  
และสามารถย้ายกลับมาเช่าใหม่ในหมอน 47 นี้ ที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในระยะที่ 4 หรือประมาณปีที่  
16-20 ของการพัฒนาโครงการได้



ภาพที่ 43 การรองรับผู้เช่าจากหมอนต่างๆ ที่โยกย้ายเข้ามา

ที่มา: ผู้วิจัย, 2562

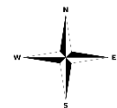


แผนผังที่ 2 แสดงประเภทของการประกอบการของสวนหลวงสแควร์ (หมอนที่ 47)

- จำหน่ายอาหาร ขนมหวาน คาเฟ่
- จำหน่ายเสื้อผ้า/อุปกรณ์กีฬา
- บริการทั่วไป เสริมสวย ตัดผม ทำเล็บ เย็บปัก บอร์ดเกม
- บริการวิชาชีพ บริการทางการแพทย์ คลินิก ร้านขายยา
- บริการทางการศึกษา สอนวิชาชีพ กวดวิชา
- จำหน่ายสินค้าทั่วไป อะไหล่รถยนต์ อุปกรณ์ดนตรี เครื่องเขียน
- สำนักงานขาย
- ขอบเขตพื้นที่



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



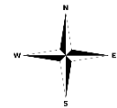


แผนผังที่ 3 แสดงร้านค้าเก่าที่โยกย้ายและร้านค้าใหม่ของสวนหลวงสแควร์ (หมอนที่ 47)

- ร้านค้าใหม่ที่เข้ามา
- ร้านค้าเก่าที่โยกย้ายเข้า



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



### 4.3.2 โครงการ Stadium One

ตั้งอยู่หมอนที่ 56-57 เป็นโครงการพัฒนาที่แล้วเสร็จในเฟสแรกของการพัฒนาตามโครงการศึกษาและทบทวนแผนแม่บท การพัฒนาเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง-สามย่าน ปี พ.ศ. 2560 พื้นที่อาคารรวม 85,400 ตารางเมตร รายละเอียดโครงการพัฒนาและรูปแบบธุรกิจของหมอนนี้กำหนดให้เป็นหมอนยุทธศาสตร์สำคัญของทิศเหนือ เปรียบเสมือนทางเข้าสู่พื้นที่โครงการจากถนนพระราม 1 ทั้งยังมีที่ตั้งติดกับสนามกีฬาแห่งชาติ และเป็นพื้นที่ต่อเนื่องที่สามารถเดินถึงจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสสนามกีฬาแห่งชาติ การพัฒนาในหมอนนี้ จึงเน้นการพัฒนาเชิงพาณิชย์กรรมที่สอดคล้องกับกิจกรรมโดยรอบหมอน อาทิ โรงแรม พาณิชยกรรม ประเภทกีฬา ร้านค้า และร้านอาหารชั้นดี ทั้งนี้เพื่อสร้างให้เกิดแนวกิจกรรมการค้าที่ต่อเนื่องจากสี่แยกปทุมวันเข้ามาในพื้นที่โครงการด้วย โดยแบ่งพื้นที่โครงการออกเป็นสวนร้านค้าปลีก ส่วนของศูนย์บริการการออกกำลังกาย และส่วนลานจัดกิจกรรม ซึ่งส่วนที่เป็นร้านค้าจะมีทั้งโซนที่ขายเกี่ยวกับกีฬาทุกประเภท และโซนอาหาร โดยมีทั้งร้านค้าเดิมในพื้นที่และร้านใหม่ที่เข้ามาอีกด้วย

จากการสำรวจประเภทของการประกอบการของโครงการ พบว่า ร้านอาหาร ขนมหวาน และร้านกาแฟ จะอยู่รอบนอกริมถนนบรรทัดทอง ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นร้านค้าเก่าแก่ที่เคยอยู่ในพื้นที่สวนหลวง-สามย่านมาก่อนและทำการโยกย้ายเข้ามาในโครงการ นอกจากนี้ยังมีร้านค้าบางส่วนที่อยู่รอบๆ พื้นที่ของจุฬาฯ เช่น บริเวณสะพานเหลือง ได้ทำการโยกย้ายเข้ามาในโครงการอีกด้วย ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากนโยบายของแผนแม่บทที่จะให้เกิดการกระจุกตัวรวมกันของร้านค้าและร้านอาหารชื่อดังดั้งเดิมในย่านสวนหลวง-สามย่านอีกด้วย ทั้งนี้มีการโยกย้ายของผู้เช่าเก่าจำนวน 9 ราย 20 คูหา

จากการศึกษารายงานโครงการศึกษาและทบทวนแผนแม่บทการพัฒนาเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง-สามย่าน (ฝั่ง 100 ปี) ในเรื่องการพัฒนาโครงการในช่วงเวลาเปลี่ยนผ่าน พบว่า ได้กำหนดให้โครงการ Stadium One ยุติสัญญา ซึ่งคาดว่าจะเริ่มได้ประมาณระยะที่ 3 หรือประมาณปีที่ 11-15 ของการพัฒนาโครงการ และให้ผู้เช่าในหมอนนี้ที่ยังต้องการดำเนินกิจการต่อ สามารถโยกย้ายกิจการเป็นการชั่วคราวไปอยู่ที่หมอน 43 และ 46 ก่อน และสามารถย้ายกลับมาเช่าใหม่ในหมอน 56-57 นี้ ที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในระยะที่ 4 หรือประมาณปีที่ 16-20 ของการพัฒนาโครงการ



แผนผังที่ 4 แสดงประเภทของการประกอบการของ Stadium One (หมอนที่ 56-57)

- จำหน่ายอาหาร ขนมหวาน คาเฟ่
- จำหน่ายเสื้อผ้า/อุปกรณ์กีฬา
- บริการทั่วไป ตัดผม เสริมสวย ร้านแว่น ร้านเกม
- บริการวิชาชีพ บริการทางการแพทย์ คลินิก
- บริการทางการศึกษา สอนวิชาชีพ
- โฮสเทล
- Sport Community
- Co-working space
- ขอบเขตพื้นที่



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



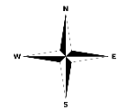


แผนผังที่ 5 แสดงร้านค้าเก่าที่โยกย้ายและร้านค้าใหม่ของ Stadium one (หมอนที่ 56-57)

- ร้านค้าใหม่ที่เข้ามา
- ร้านค้าเก่าที่โยกย้ายเข้า



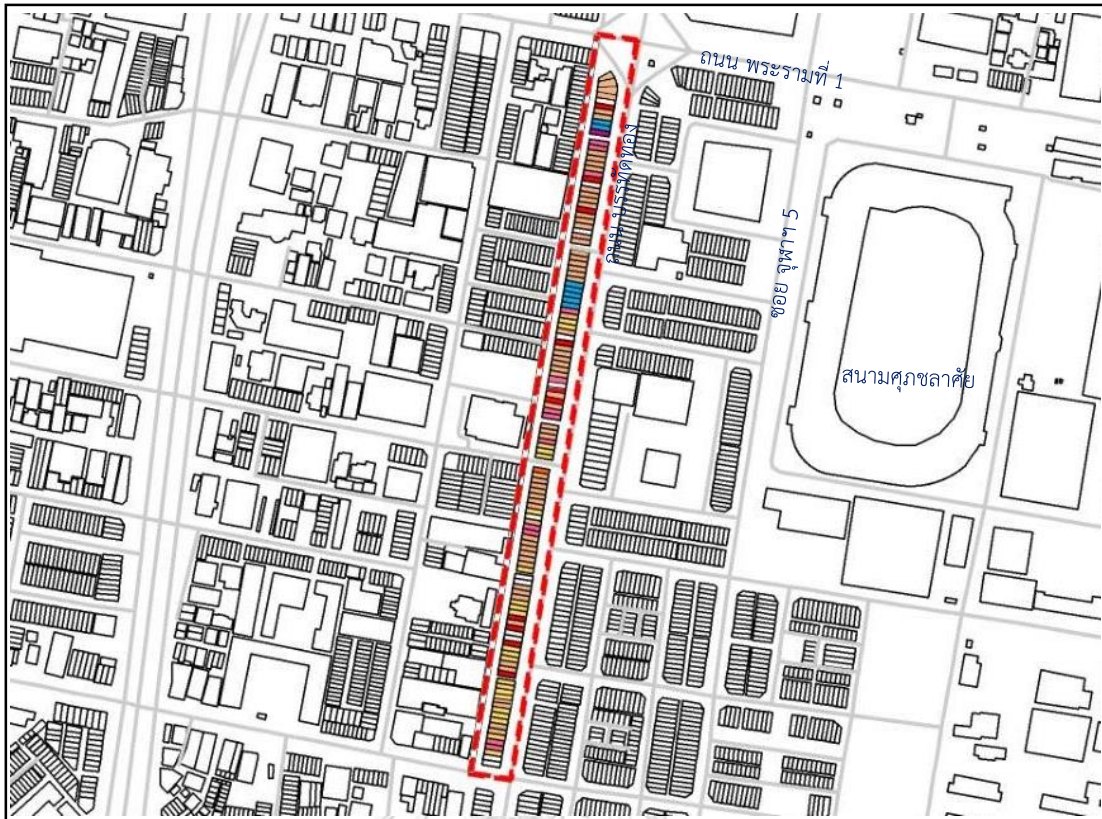
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



### 4.3.3 ตึกแถวริมถนนบรรทัดทอง

ถนนบรรทัดทอง เป็นถนนสายรองพาดผ่านทางทิศตะวันตกตามแนวเหนือ-ใต้ มีจุดเริ่มต้นตั้งแต่แยกสะพานเหลืองตัดกับถนนพระรามที่ 4 ไปจนถึงแยกเพชรพระราม ตัดกับถนนเพชรบุรี เส้นทาง 4 ช่องจราจร เป็นถนนที่ตัดผ่านสนามกีฬาแห่งชาติ หรือที่นิยมเรียกกันว่า สนามศุภชลาศัย จึงทำให้มีร้านจำหน่ายอุปกรณ์กีฬาและชุดกีฬาจำนวนมากบริเวณนั้น โดยตึกแถวที่ทำการศึกษาดังอยู่ริมถนนบรรทัดทอง จากการพัฒนาตามแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พบว่าพื้นที่ดังกล่าวไม่ได้พัฒนาเป็นโครงการ หรือมีโครงการพัฒนาพิเศษเกิดขึ้น แต่เมื่อพิจารณาถึงร้านค้าดั้งเดิมเกี่ยวกับเสื้อผ้ากีฬา และอุปกรณ์กีฬา ที่เคยประกอบการในพื้นที่สวนหลวง-สามย่านมาก่อน โดยเฉพาะหมอนที่ 56-57 ก่อนจะเกิดโครงการ Stadium One พบว่า ได้ทำการโยกย้ายไปอยู่ที่ตึกแถวริมถนนบรรทัดทองอีกฝั่งของถนนเป็นจำนวนมาก เนื่องจากเป็นตึกแถวที่สัญญาเช่ายังว่างมีราคาถูกกว่า และที่สำคัญที่เลือกโยกย้ายมายังพื้นที่ใกล้เคียงที่เดิม เนื่องจากต้องการกลุ่มลูกค้าเดิมอีกด้วย และจากการได้สัมภาษณ์บุคลากรฝ่ายสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้ความว่า พื้นที่บริเวณนี้ยังไม่มีกำหนดประเภทของกิจการ แต่จะเป็นการอธิบายถึงเงื่อนไขและข้อจำกัดของตึกแถวให้ผู้เช่าทราบแทน โดยข้อจำกัด คือ ไม่มีที่จอดรถ ทั้งนี้หากผู้เช่าต้องการเช่าเพื่ออยู่อาศัยโดยเฉพาะ สามารถทำได้ แต่จะเป็นคูลาเล็กๆ อยู่ในพื้นที่ด้านในที่โดนตึกอื่นบัง หรือผู้เช่าแบ่งเช่ากันเอง

จากการสำรวจประเภทของการประกอบการ พบว่า ส่วนใหญ่เป็นร้านจำหน่ายอุปกรณ์กีฬาและชุดกีฬา รองลงมาเป็นร้านจำหน่ายอะไหล่ยนต์ โดยผู้เช่าเก่าที่อยู่ตึกแถวริมถนนบรรทัดทองเกิน 5 ปี ส่วนใหญ่จะประกอบการเกี่ยวกับอะไหล่ยนต์ ทั้งนี้มีการโยกย้ายของผู้เช่าเก่าทั้งสิ้นจำนวน 42 ราย 61 คูหา

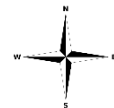


แผนผังที่ 6 แสดงประเภทของการประกอบการของตึกแถวริมถนนบรรทัดทอง

- จำหน่ายอาหาร ขนมหวาน คาเฟ่
- จำหน่ายเสื้อผ้า/อุปกรณ์กีฬา
- บริการทั่วไป ตัดผม เสริมสวย ร้านแว่น ซ่อมเครื่องยนต์
- บริการวิชาชีพ บริการทางการแพทย์ คลินิก
- ธนาคาร
- โฮสเทล
- จำหน่ายสินค้าทั่วไป อะไหล่รถยนต์
- ขอบเขตพื้นที่



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





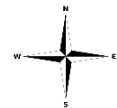


แผนผังที่ 7 แสดงร้านค้าเก่าที่โยกย้ายมาและร้านค้าเก่าที่อยู่เกิน 5 ปี ริมนถนนบรรทัดทอง

- ร้านค้าเก่าในพื้นที่ที่โยกย้ายมายังริมถนนบรรทัดทอง  
หลังเกิดการพัฒนาตามแผนแม่บท
- ร้านค้าเก่าที่อยู่ริมถนนบรรทัดทองเกิน 5 ปี



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



#### 4.4 สรุป

การพัฒนาที่เกิดขึ้นในพื้นที่เขตพาณิชย์สวนหลวง-สามย่าน มีลำดับช่วงเวลาของการพัฒนาดังนี้ (ตารางที่ 10)

**ตารางที่ 10** แสดงช่วงเวลาของการเกิดการพัฒนาพื้นที่สวนหลวง-สามย่าน

ปี พ.ศ.	
2482	ได้รับกรรมสิทธิ์ที่ดินพระราชทานโดยสมบูรณ์
2483 - 2503	สภาพที่ดินส่วนใหญ่เป็นสลัม สวนผัก และสวนมะลิ ต่อมา มีผู้คนและหน่วยงานราชการเข้ามาเช่าที่ดินมากขึ้น สภาพที่ดินจึงเริ่มกลายเป็นอาคารบ้านเรือน ส่วนทำเลค้าขาย มหาวิทยาลัยได้สร้างตึกแถวให้เช่าจากทุนทรัพย์ของมหาวิทยาลัยเอง
2504	ทำสัญญาปรับปรุงที่ดินกับบริษัทวังใหม่ จำกัด เป็นการบริหารจัดการที่ดินในเขตพาณิชย์แห่งแรกของมหาวิทยาลัย
2513	เกิดย่านธุรกิจเชียงกงสวนหลวง
2516	ก่อตั้งสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
2554	ลงนามสัญญาพัฒนาโครงการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ Zy Walk และก่อสร้าง CU iHouse และ CU Terrace
2555	ก่อสร้างโครงการอุทยาน จุฬาฯ 100 ปี และถนนจุฬาฯ 100 ปี
2556	เปิดใช้อาคารที่พักอาศัยเรือนวิรัชมิตร (CU iHouse) และระเบียงจามจุรี (CU Terrace) และก่อสร้างโครงการ I'm Park
2557	ศูนย์การค้า I'm Park เปิดให้บริการ
2558	เปิดใช้อาคารสวนหลวงสแควร์ และพัฒนาโครงการนิวเจริญผล
2560	เปิดอุทยานจุฬาฯ 100 ปี และถนนจุฬาฯ 100 ปี และก่อสร้างโครงการ Stadium One
2561	โครงการ Stadium One เปิดให้บริการ

ที่มา: 100 ปี การจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2560

พื้นที่เขตพาณิชย์สวนหลวง-สามย่าน มีการพัฒนาตามแผนแม่บทอย่างต่อเนื่องและปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพื้นที่มาโดยตลอด ซึ่งภาพรวมการพัฒนาเกิดจากการรื้อตึกแถวเพื่อพัฒนาตามแผนแม่บท ทำการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินควบคู่ไปกับการปรับเปลี่ยนตึกแถว จากการศึกษาและทบทวนแผนแม่บท พบว่า การพัฒนาแบบรื้อแล้วสร้างใหม่เป็นผลพวงจากการดำเนินงานตามแผน

แม่บทในปี 2550 หรือทบทวนแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่เขตพาณิชย์ บริเวณสวนหลวง-สามย่าน ครั้งที่ 1 โดยหลังจากการรื้อตึกแถว พื้นที่จะถูกพัฒนาเป็นรายโครงการ โดยโครงการที่เกิดขึ้นจะรองรับการย้ายของกลุ่มผู้เช่าจากหมอนต่างๆ ในช่วงที่หมอนดังกล่าวของผู้เช่าอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งการดำเนินการพัฒนาโครงการมีทั้งสำนักงานจัดการทรัพย์สินฯ ลงทุนเอง และให้เอกชนลงทุน ได้แก่ โครงการสามย่านมิตรทาวน์ โครงการ CU Terrace และ CU iHouse โครงการ Stadium One โครงการสวนหลวงสแควร์ โครงการ l'm park โครงการ ZY Walk และโครงการอุทยานจุฬาฯ 100 ปี ทั้งนี้เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบแผนแม่บทในปี 2552 กับแผนแม่บทในปัจจุบัน พบว่า แนวความคิดผัง 100 ปี จะมุ่งเน้นเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้มากขึ้นกว่าเดิม โดยมีโครงข่ายพื้นที่สีเขียวเชื่อมต่อไปยังพื้นที่ภายในแต่ละโครงการและพื้นที่สีเขียวแนวถนนยาวต่อเนื่องท่ามกลางย่านพาณิชย์กรรม เป็นพื้นที่เขตพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่สีเขียวเป็นทางราบ ให้สามารถเดินต่อเนื่องยาวเพื่อเชื่อมต่อไปยังหมอนต่างๆ และสะดวกโดยรอบได้ จึงเป็นการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพที่เห็นได้ชัด กำหนดให้พื้นที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมอยู่ทางตอนเหนือและตอนใต้ ส่วนตอนกลางจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย และสถาบันราชการ ทั้งนี้จะเริ่มพัฒนาหมอนที่อยู่โดยรอบอุทยานจุฬาฯ 100 ปี เป็นอันดับแรก เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง มีอาคารพาณิชย์และตึกแถวอยู่ในหมอนที่ใกล้กับพื้นที่สีเขียว และเป็นการกำหนดทิศทางการพัฒนาที่เห็นได้ชัดอีกด้วย

ทั้งนี้การพัฒนาที่เกิดขึ้นในรูปแบบรื้อแล้วสร้างใหม่และปรับปรุงใหม่ ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ผู้เช่าบางส่วนต้องโยกย้ายออกจากพื้นที่ไป และบางส่วนต้องย้ายออกจากพื้นที่ประกอบการเดิมเพื่อไปยังที่ใหม่ที่สามารถรองรับให้ผู้เช่าเข้าไปเช่าเพื่อประกอบกิจการเดิมต่อได้ ซึ่งพื้นที่ที่สามารถรองรับการโยกย้ายของผู้เช่าเดิม ในช่วงเปลี่ยนผ่าน มีด้วยกัน 3 พื้นที่ ได้แก่ โครงการสวนหลวงสแควร์ โครงการ Stadium One และตึกแถวริมถนนบรรทัดทอง โดยผู้เช่าจะได้รับสิทธิ์และเงื่อนไขในการพิจารณาจากสำนักงานจัดการทรัพย์สินฯ เนื่องจากเป็นผู้เช่าเก่าในพื้นที่มาก่อน ซึ่งโครงการที่เกิดขึ้นสามารถรองรับการโยกย้ายของผู้เช่าได้เพียงชั่วคราวเท่านั้น

โดยนโยบายของแผนแม่บทนำมาซึ่งการคัดเลือกการประกอบกิจการบางประเภทของผู้เช่าให้อยู่ในพื้นที่ได้ และกิจการบางประเภทให้ทำการย้ายออกไป โดยกิจการที่สามารถประกอบการต่อได้ แต่ต้องทำการโยกย้ายภายในพื้นที่ ได้แก่ กิจการประเภทร้านอาหาร และกิจการที่เกี่ยวกับกีฬา อันเนื่องมาจากเป็นนโยบายของการรวมกลุ่มของประเภทกิจการที่แผนแม่บทให้ความสนใจ ทั้งนี้ตึกแถวริมถนนบรรทัดทองไม่ได้ถูกพัฒนาเป็นโครงการ และยังไม่มีการกำหนดประเภทของกิจการ จึง

เป็นพื้นที่ที่ผู้เช่าเดิมให้ความสนใจ เนื่องจากเป็นตึกแถวที่สัญญาเช่ายังว่าง มีราคาถูกลงกว่า และผู้เช่าต้องการโยกย้ายมายังพื้นที่ใกล้ที่เดิม เพราะต้องการกลุ่มลูกค้าเดิมอีกด้วย

เมื่อพิจารณาถึงการดำเนินการในปัจจุบัน จะเห็นได้ว่า บริเวณพื้นที่เขตพาณิชย์สวนหลวง-สามย่านตอนเหนือมีการรื้อตึกแถวเดิมในพื้นที่ออกบางส่วนเพื่อสร้างอาคารใหม่ พื้นที่ทั้งหมด 36,100 ตารางเมตร ได้แก่ หมอน 54-55 และ 56-57 ซึ่งโครงการที่เกิดขึ้นถูกพัฒนาให้เป็นศูนย์รวมเกี่ยวกับกีฬา โดยเฉพาะ โดยหมอนที่ 56-57 เป็นการพัฒนาเฟสแรกของแผนแม่บท (พ.ศ. 2561-2565) ถูกพัฒนาเป็นโครงการ Stadium One โดยเป็นศูนย์รวมเกี่ยวกับกีฬา จากการสัมภาษณ์และสำรวจพื้นที่ พบว่าร้านอาหารที่เคยประกอบกิจการบริเวณพื้นที่ตอนใต้ของสวนหลวง-สามย่านได้ถูกโยกย้ายให้มาประกอบกิจการรวมกันในโครงการนี้อีกด้วย

บริเวณพื้นที่เขตพาณิชย์สวนหลวง-สามย่านตอนกลางมีการรื้อทิ้งแล้วก่อสร้างใหม่ ซึ่งเป็นการพัฒนาเฟสแรกของแผนแม่บท (พ.ศ. 2561-2565) พื้นที่ทั้งหมด 410,200 ตารางเมตร ได้แก่ หมอน 33 34 43 และ 46 จากการสัมภาษณ์และสำรวจพื้นที่ พบว่า หมอนที่ 33 และ 46 ได้ทำการรื้อตึกแถวเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และกำลังดำเนินการก่อสร้าง โดยหมอนที่ 33 จะพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย และร้านค้า คาดว่าจะดำเนินการก่อสร้างเสร็จปี พ.ศ. 2564 ส่วนหมอนที่ 46 พัฒนาเป็นศูนย์ราชการเขตปทุมวัน ซึ่งกำลังก่อสร้างอาคารที่ทำการสถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน และจะทำการย้ายสถานีดับเพลิง และสำนักงานเขตจากบริเวณพื้นที่ตอนใต้ขึ้นมาไว้รวมกันในหมอนนี้อีกด้วย ส่วนหมอนที่ 34 จะพัฒนาเป็นศูนย์แสดงนวัตกรรม อยู่ในขั้นตอนดำเนินการรื้อตึกแถว และหมอนที่ 43 จะพัฒนาเป็นอาคารและสำนักงาน อยู่ในขั้นตอนต่อสัญญาเช่า และศึกษาความเป็นไปได้

#### ตารางที่ 11 การดำเนินการในปัจจุบัน

หมอน	โครงการที่จะเกิดขึ้น	การดำเนินการในปัจจุบัน
33	ผสมผสาน ที่อยู่อาศัย และร้านค้า	รื้อตึกแถวเรียบร้อยแล้ว คาดว่าจะดำเนินการเสร็จ ปี พ.ศ. 2564
34	ศูนย์แสดงนวัตกรรม	กำลังดำเนินการรื้อตึกแถว
43	อาคาร และสำนักงาน	ต่อสัญญาเช่า และศึกษาความเป็นไปได้
46	สำนักงานเขตปทุมวัน	ทำการรื้อตึกแถวออกแล้ว และก่อสร้างอาคารที่ทำการสถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน

ที่มา: บุคลากรฝ่ายสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2561

ทั้งนี้ในเรื่องการต่อสัญญาเช่า ส่วนใหญ่จะเป็นการต่อสัญญารายปี โดยจะยังคงต่อสัญญาไปเรื่อยๆ จนกว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการใหม่ในพื้นที่ ทั้งนี้หากอยู่ในช่วงมีแผน หรือมีโครงการแล้ว แต่ยังคงอยู่ในช่วงศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การต่อสัญญาก็ยังคงดำเนินการอยู่ โดยหมอนที่ 47 และ 48 ยังคงต่อสัญญาเช่าเรื่อยๆ ส่วนหมอนที่ 37 และ 38 ถูกพัฒนาพื้นที่โดยหน่วยงานรัฐ

บริเวณพื้นที่เขตพาณิชย์สวนหลวง-สามย่านตอนใต้ พบว่า มีร้านค้าจำนวนมาก โดยเฉพาะร้านอาหารถูกโยกย้ายกระจายไปยังพื้นที่ตอนเหนือและตอนกลาง ส่วนสถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง และสำนักงานเขต จะทำการโยกย้ายไปพื้นที่ตอนเหนือ ทั้งนี้ในเรื่องการต่อสัญญาเช่า จะต่อสัญญาเช่าผู้เช่าเดิมที่ประกอบกิจการอยู่ในฝั่งที่ติดถนนพระราม 4 ไปจนถึงปี พ.ศ. 2563

เมื่อพิจารณาถึงความเป็นย่าน พบว่า พื้นที่เขตพาณิชย์สวนหลวง-สามย่าน เป็นย่านการค้าที่มีการรวมตัวของกิจกรรมต่างๆ มากมาย ดึงดูดผู้คนให้เข้ามาใช้บริการและใช้งานมากกว่าพื้นที่อื่นโดยรอบ เป็นย่านธุรกิจการค้าที่เกิดขึ้นจากการรวมกลุ่มของกิจกรรมประเภทต่างๆ โดยเฉพาะประเภทเกี่ยวกับกีฬาและร้านอาหารชื่อดัง ถือเป็นย่านที่มีลักษณะของความเป็นย่านที่สมบูรณ์ คือมีคนภายนอกเข้ามาติดต่อ พบปะเพื่อแลกเปลี่ยน เกิดกิจกรรม รวมถึงปฏิสัมพันธ์กับคนที่อยู่ในย่าน มีชุมชนรองรับอยู่เบื้องหลัง คนในชุมชนประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจประเภทเดียวกัน รวมตัวกันจนเกิดเป็นย่านที่มีลักษณะเด่นกว่าพื้นที่โดยรอบ ทั้งนี้การโยกย้ายการประกอบกิจการประเภทร้านอาหารจากตอนใต้มายังตอนเหนือยังเป็นการช่วยกระตุ้นให้เกิดลูกค้าเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากเป็นการรวมกลุ่มที่ทำให้ง่ายและสะดวกต่อการเข้าถึงมากกว่าเดิม มีที่จอดรถรองรับได้อย่างเพียงพอ ร้านค้าอยู่ติดถนนบรรทัดทอง ใกล้ถนนพระรามที่ 1 และสี่แยกเจริญผล ทำให้เกิดการสัญจรที่เข้าถึงได้หลากหลายเส้นทาง และยังเป็นระยะเดินได้จากรถไฟฟ้าสถานีสนามกีฬาแห่งชาติ นอกจากนี้การจัดการภายในโครงการยังช่วยในเรื่องการประชาสัมพันธ์ของพื้นที่และร้านค้าให้เป็นที่รู้จักมากขึ้นกว่าเดิมอีกด้วย และจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเพิ่มเติม พบว่า ตำแหน่งที่ตั้งร้านใหม่ไม่ได้อยู่หัวมุม แม้เดิมที่ตั้งของร้านจะอยู่หัวมุม แต่ขนาดพื้นที่ของร้านในที่ใหม่กลับเพิ่มขึ้น และอยู่ติดถนนมีผู้คนผ่านไปมาในแต่ละวันมากกว่า ทำให้มีลูกค้าใหม่เพิ่มขึ้น มีที่จอดรถรองรับ ทำให้ง่ายและสะดวกในการเข้าถึงของลูกค้า นอกจากนี้การมีอุทยานจุฬาฯ 100 ปี ซึ่งเป็นสวนสาธารณะระดับเมืองในพื้นที่ ยังเป็นการช่วยดึงดูดให้คนจากภายนอกเข้ามาใช้บริการมากขึ้น ปรับเปลี่ยนความสัมพันธ์ของคนในพื้นที่ให้ขยายกว้างและมีการรวมกลุ่มที่หลากหลายมากยิ่งขึ้น

จะเห็นได้ว่า แผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทำให้เกิดปรากฏการณ์การแทนที่โดยคนภายนอก หรือเจนตรีฟิเคชัน เนื่องจากการพัฒนาแบบรีโอแล้วสร้างใหม่และปรับปรุงใหม่ที่เกิดขึ้น ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ เช่น อาคารเปลี่ยนรูปแบบไปจากเดิม พื้นที่ถูกใช้สอยอย่างคุ้มค่ามากขึ้น และผลจากแผนพัฒนาและนโยบายที่ทางสำนักงานจัดการทรัพย์สินฯ มอบให้เอกชนเข้ามาลงทุน ยังเป็นการเอื้อให้กลุ่มคนใหม่เข้ามาอีกด้วย โดยเป็นกลุ่มคนใหม่ที่ตรงตามเป้าหมายการพัฒนาของทางมหาวิทยาลัย ได้เข้ามาแทนที่คนกลุ่มเดิมที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการในพื้นที่เดิม ทำให้สภาพเศรษฐกิจและสังคมเปลี่ยนไปจากเดิม นอกจากนี้ยังทำให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้นและมีความร่วมสมัยมากขึ้นด้วย ผลกระทบที่เกิดขึ้นทำให้ผู้เช่าบางส่วนที่ไม่สามารถประกอบกิจการต่อในพื้นที่ได้ โดยกลุ่มผู้เช่าที่เปราะบางต้องย้ายออกจากพื้นที่ไปก่อน ส่วนผู้เช่าบางส่วนที่ต้องการประกอบกิจการต่อต้องปรับตัว โดยการโยกย้ายภายในพื้นที่ไปยังโครงการพัฒนาใหม่ที่ตรงตามประเภทกิจการที่ถูกคัดเลือกและเงื่อนไขในการโยกย้ายของสำนักงานจัดการทรัพย์สินฯ แทน จะเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดเจนตรีฟิเคชัน ซึ่งจากการทบทวนวรรณกรรม พบว่า เป็นหนึ่งในสาเหตุของการทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอื่นๆ ในพื้นที่ต่อไป ดังนั้นจากแนวความคิดเกี่ยวกับเจนตรีฟิเคชันที่ได้สรุปความหมายไว้ข้างต้นในบทที่ 2 พบว่า สิ่งที่เกิดขึ้นในพื้นที่เขตพาณิชย์สวนหลวง-สามย่านเป็นไปตามแนวความคิดดังกล่าวที่ได้สรุปไว้

## บทที่ 5

### การเปลี่ยนแปลงด้านเศรษฐกิจและสังคม

ในงานวิจัยนี้ ทำการศึกษาโดยเก็บข้อมูลจากประชากรทั้งหมดของหน่วยวิจัย ซึ่งเป็นประชากรผู้เช่าเกาที่อาศัยเพื่อพาณิชย์กรรมในตึกแถวพื้นที่เขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง-สามย่านและทำการโยกย้าย เนื่องจากเป็นกลุ่มที่สามารถให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นก่อนและหลังการโยกย้ายได้ โดยเลือกตัวแทนของหลังคาเรือนที่มีคุณลักษณะตามที่ต้องการ คือ ผู้ที่เป็นเจ้าของกิจการ หรือผู้ที่เป็นหัวหน้าครัวเรือน หรือผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในการถือครอง

จากการรวบรวมข้อมูลของผู้เช่าที่ทำการโยกย้าย พบว่า มีทั้งหมด 64 ราย ทั้งนี้ในการลงพื้นที่เก็บข้อมูล เนื่องจากผู้ประกอบการบางรายไม่สะดวกในการให้ข้อมูล จึงทำให้ได้มาทั้งสิ้นจำนวน 55 ชุด โดยแบ่งเป็นผู้เช่าเกาในโครงการสวนหลวงสแควร์ (พื้นที่ที่ทำการปรับปรุงใหม่) จำนวน 4 ชุด ผู้เช่าเกาในโครงการ Stadium One (พื้นที่ที่ทำการรื้อทิ้งแล้วสร้างใหม่) จำนวน 9 ชุด และกลุ่มผู้เช่าเกาในตึกแถวริมถนนบรรทัดทอง (พื้นที่คงเดิม) จำนวน 42 ชุด (ตารางที่ 12) และจากการสัมภาษณ์บุคลากรฝ่ายสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จำนวน 2 คน

**ตารางที่ 12** แสดงจำนวนแบบสอบถามของกลุ่มผู้เช่าเกา

กลุ่มผู้เช่าเกา	จำนวนแบบสอบถาม
กลุ่มผู้เช่าเกาในโครงการสวนหลวงสแควร์	4
กลุ่มผู้เช่าเกาในโครงการ Stadium One	9
กลุ่มผู้เช่าเกาในตึกแถวริมถนนบรรทัดทอง	42
<b>รวม</b>	<b>55</b>

ที่มา: ผู้วิจัย, 2561

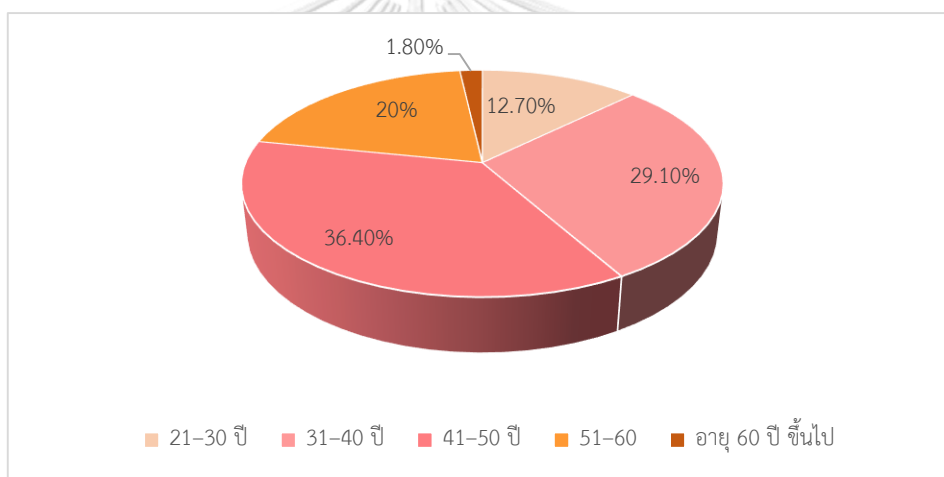
จากนั้นนำข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามไปวิเคราะห์ประกอบกับผลการสัมภาษณ์ เพื่อสรุปผลหาความเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมที่เกิดขึ้นหลังจากรื้อถอนอาคารและเกิดการพัฒนาโครงการตามแผนแม่บท โดยตัวชี้วัดทางด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงการประกอบอาชีพ การเปลี่ยนแปลงรายได้-รายจ่าย และเงินออม ส่วนตัวชี้วัดทางด้านสังคม ได้แก่ การถือครองที่อยู่อาศัย และการเปลี่ยนแปลงความสัมพันธ์โดยรอบ ควบคู่ไปกับข้อมูลผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการย้ายที่อยู่อาศัยเชิงพาณิชย์กรรมของผู้เช่าเกา ทำการวิเคราะห์โดยใช้สถิติเบื้องต้นของผู้ตอบ

แบบสอบถาม โดยจะวิเคราะห์ในภาพรวม วิเคราะห์เป็นรายพื้นที่ และวิเคราะห์เป็นรายประเภทของการประกอบกิจการ เพื่อตอบคำถามงานวิจัย

### 5.1 ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลที่ได้จากการรวบรวมแบบสอบถามผู้เข้าอาศัยเพื่อพาณิชย์กรรมในตึกแถวพื้นที่เขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง-สามย่าน จำนวน 55 ชุด สามารถเสนอผลการศึกษาที่ได้รับจากการวิเคราะห์แบบสอบถามโดยการประมวลผลด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติเพื่อการวิจัยด้านสังคมศาสตร์ หรือ SPSS (Statistical Package for the Social Science) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

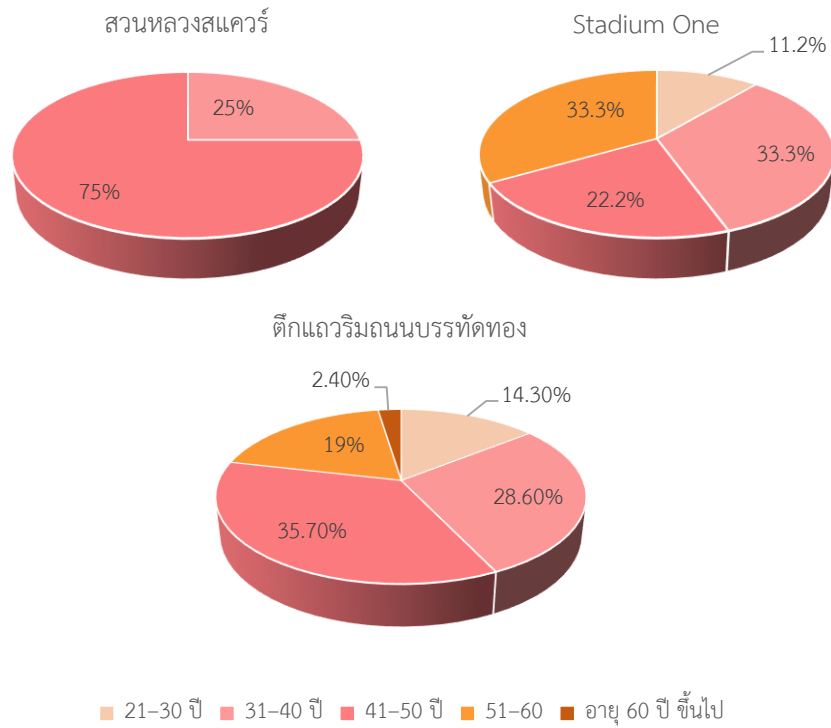
ช่วงอายุ พบว่า ผู้เข้าส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 41-50 ปี รองลงมา ได้แก่ ช่วงอายุ 31-40 ปี และช่วงอายุ 51-60 ปี คิดเป็นร้อยละ 36.40 29.10 และ 20 ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 3)



แผนภูมิที่ 3 จำนวนร้อยละช่วงอายุของผู้เข้า

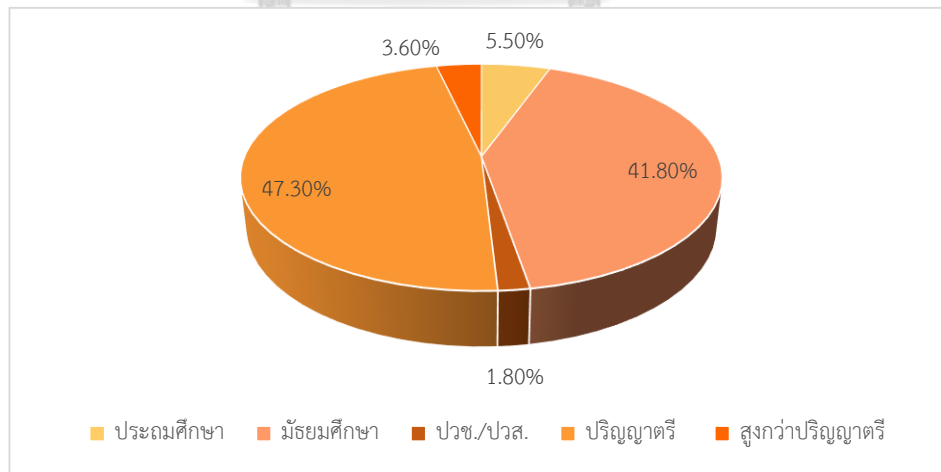
จากการวิเคราะห์แยกตามพื้นที่โครงการ พบว่า ผู้เข้าโครงการสวนหลวงสแควร์และผู้เข้าที่ตึกแถวริมถนนบรรทัดทอง ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 41-50 ปี รองลงมา มีอายุระหว่าง 31-40 ปี ส่วนผู้เข้าโครงการ Stadium One ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 31-40 ปี และ 51-60 ปี รองลงมา มีอายุระหว่าง 41-50 ปี (แผนภูมิที่ 4)





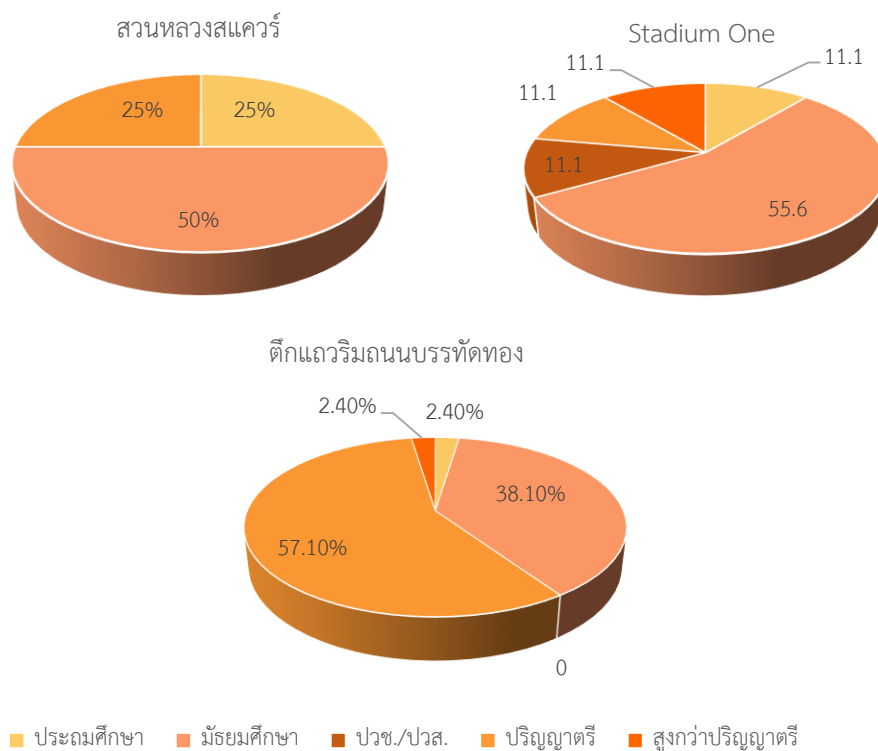
แผนภูมิที่ 4 จำนวนร้อยละช่วงอายุของผู้เช่าแยกรายพื้นที่

ระดับการศึกษา พบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับปริญญาตรี รองลงมา ได้แก่ มัธยมศึกษา และประถมศึกษา คิดเป็นร้อยละ 47.30 41.80 และ 5.50 ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 5)

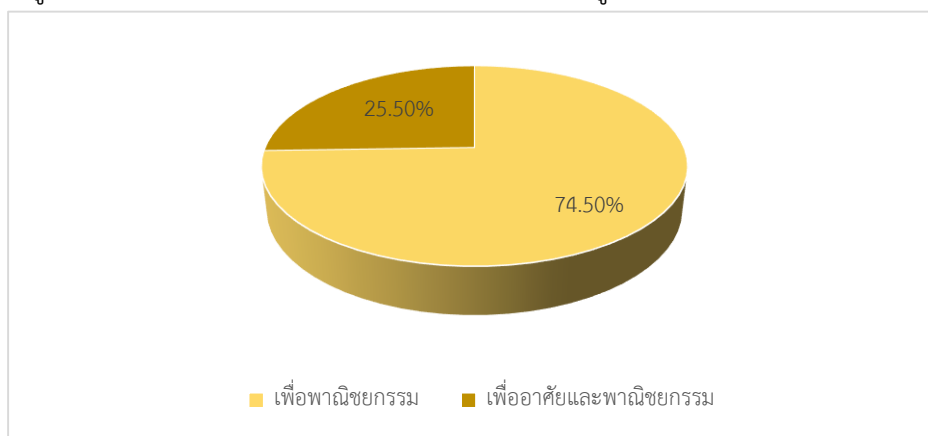


แผนภูมิที่ 5 จำนวนร้อยละระดับการศึกษาของผู้เช่า

เมื่อพิจารณาระดับการศึกษาแยกเป็นพื้นที่ พบว่า ผู้เข้าโครงการสวนหลวงสแควร์และผู้เข้าโครงการ Stadium One ครึ่งหนึ่งจบการศึกษาระดับมัธยมศึกษา ส่วนผู้เข้าที่ตึกแถวริมถนนบรรทัดทอง ส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับปริญญาตรี รองลงมาระดับมัธยมศึกษา (แผนภูมิที่ 6)

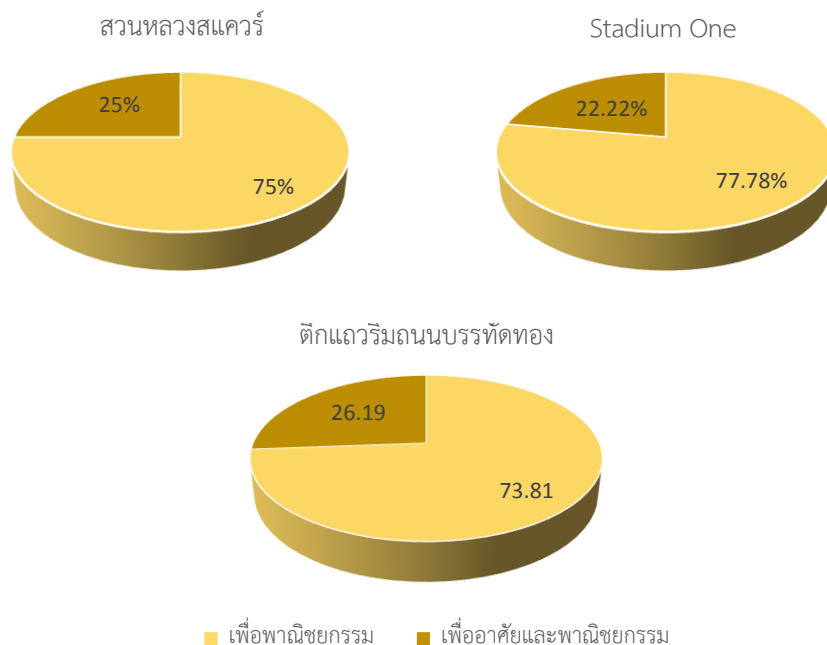


แผนภูมิที่ 6 จำนวนร้อยละระดับการศึกษาของผู้เข้าแยกรายพื้นที่  
 การใช้ประโยชน์อาคารในภาพรวม พบว่า ผู้เข้าประมาณ 3 ใน 4 เข้าเพื่อพาณิชย์กรรมอย่างเดียว ในขณะที่มีผู้เข้า 1 ใน 4 เข้าเพื่ออาศัยและพาณิชย์กรรม (แผนภูมิที่ 7)



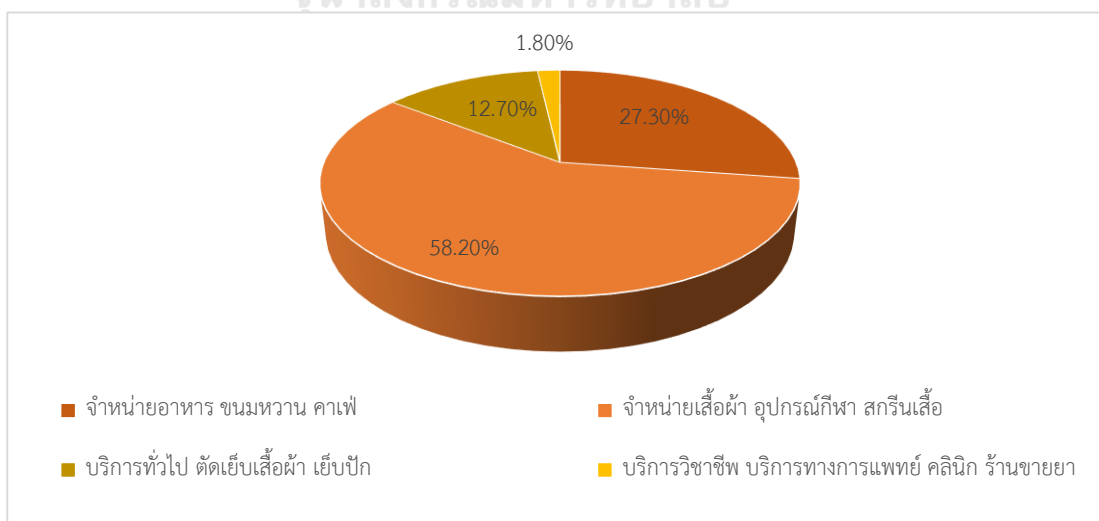
แผนภูมิที่ 7 จำนวนร้อยละการใช้ประโยชน์อาคารของผู้เข้า

เมื่อพิจารณาการใช้ประโยชน์อาคารแยกเป็นพื้นที่ พบว่า ทั้ง 3 พื้นที่มีส่วนใกล้เคียงกันกับสัดส่วนในภาพรวม (แผนภูมิที่ 8)

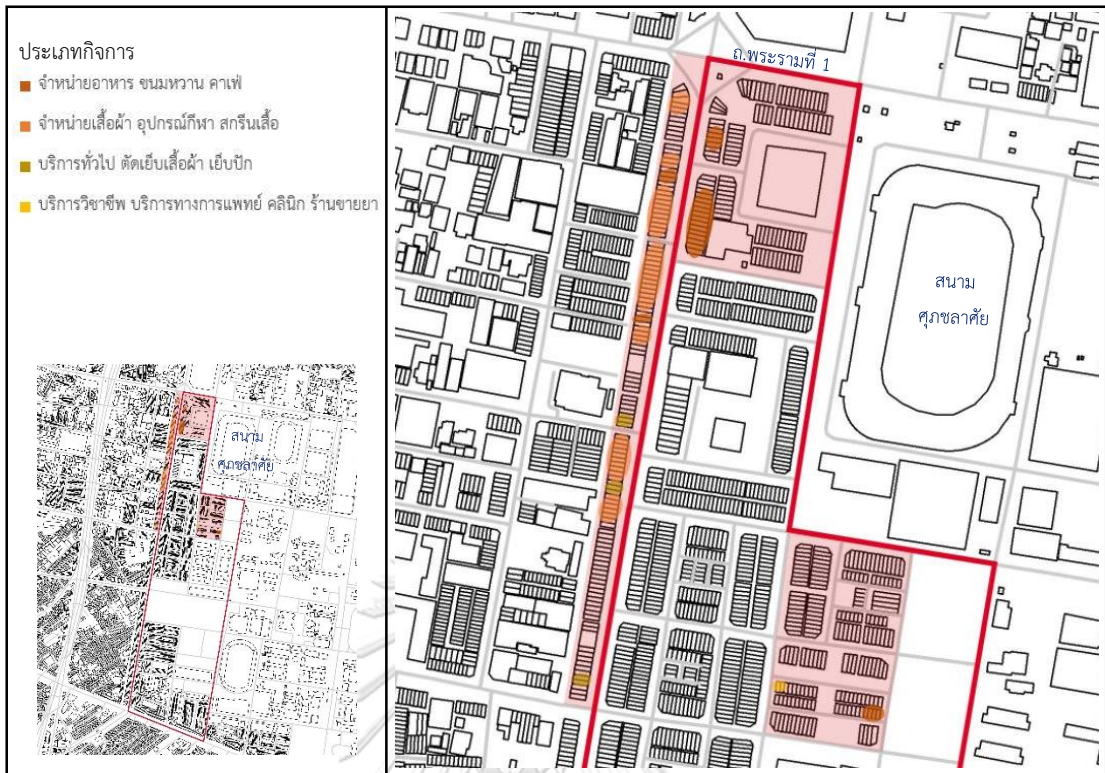


แผนภูมิที่ 8 จำนวนร้อยละการใช้ประโยชน์อาคารของผู้เช่าแยกรายพื้นที่

การประกอบกิจการในปัจจุบันในภาพรวม พบว่า ผู้เช่าประมาณครึ่งหนึ่งประกอบกิจการประเภทจำหน่ายเสื้อผ้า อุปกรณ์กีฬา สกรีนเสื้อ รองลงมาประกอบกิจการประเภทจำหน่ายอาหาร ขนมหวาน คาเฟ่ และประกอบกิจการประเภทบริการทั่วไป ตัดเย็บเสื้อผ้า เย็บปัก ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 9, แผนผังที่ 8)

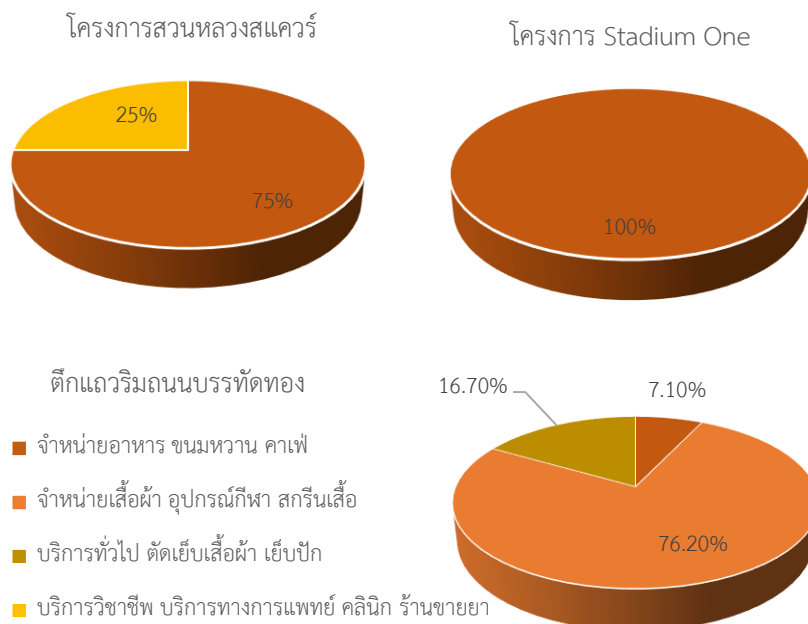


แผนภูมิที่ 9 จำนวนร้อยละการประกอบกิจการในปัจจุบันของผู้เช่า



แผนผังที่ 8 ตำแหน่งการประกอบกิจการแต่ละประเภทในปัจจุบันของผู้เช่า

เมื่อพิจารณาการประกอบกิจการในปัจจุบันแยกเป็นพื้นที่ พบว่า โครงการสวนหลวงสแควร์ 3 ใน 4 ของผู้เช่าประกอบกิจการประเภทจำหน่ายอาหาร ขนมหวาน กาแฟ โครงการ Stadium One ผู้เช่าทั้งหมดประกอบกิจการประเภทจำหน่ายอาหาร ขนมหวาน กาแฟ และตึกแถวริมถนนบรรทัดทอง 3 ใน 4 ของผู้เช่าประกอบกิจการประเภทจำหน่ายเสื้อผ้า อุปกรณ์กีฬา สกรีนเสื้อ (แผนภูมิที่ 10)



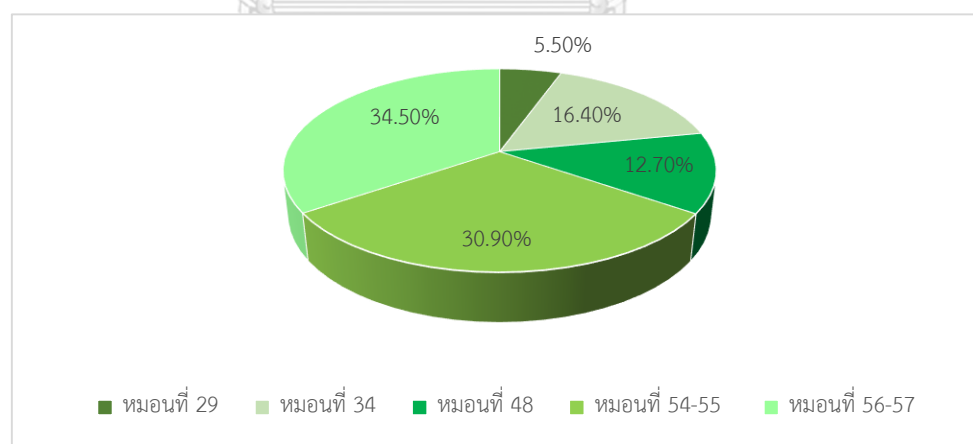
แผนภูมิที่ 10 จำนวนร้อยละการประกอบกิจการของผู้เช่าแยกรายพื้นที่

จะเห็นได้ว่ารูปแบบประเภทการค้าที่เกิดขึ้นในแต่ละโครงการเป็นการนำกิจกรรมประเภทเดียวกันมาไว้รวมกัน และกำหนดกิจกรรมอย่างชัดเจนในรายโครงการนั้นๆ ซึ่งจากการสัมภาษณ์บุคลากรสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเกี่ยวกับการดำเนินการ พบว่า เมื่อผู้เช่าหมดสัญญา มีการเสนอเงื่อนไขสิทธิประโยชน์ให้สิทธิ์ผู้เช่าเดิมไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมแรกเข้า และมีสิทธิในการเลือกพื้นที่ว่างก่อน โดยจะมีการแจ้งล่วงหน้าว่าจะมีโครงการใหม่เกิดขึ้น แล้วพื้นที่ตรงไหนที่ยังว่าง ถ้าผู้เช่าเดิมสนใจให้มาคุยรายละเอียด และทำการเปลี่ยนสัญญาเช่า โดยใช้ราคาเช่าเป็นราคาตลาด ทั้งนี้แล้วแต่การเจรจาด้วย ซึ่งจะให้ระยะเวลาในการโยกย้าย 1 เดือน โดยไม่คิดค่าเช่า นอกจากนี้อาจมีผู้เช่าเดิมที่ทางสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาฯ ให้ความสนใจ โดยทางสำนักงานจะทำการติดต่อไปโดยตรง แต่ส่วนใหญ่ผู้เช่าเก่าจะทำการโยกย้ายใกล้เคียงหมอนเดิมที่หมดสัญญา หรือถูกรื้อถอนอาคาร เนื่องจากต้องการกลุ่มลูกค้าเดิม และจะพิจารณาถึงราคาเช่าที่ใหม่ด้วย เนื่องจากแต่ละหมอนมีราคาเช่าไม่เท่ากัน

## 5.2 ลักษณะการเช่าในปัจจุบันและเหตุผลของการเช่า

### 5.2.1 บริเวณเดิมที่ประกอบกิจการก่อนทำการโยกย้าย

ก่อนย้ายมายังอาคารปัจจุบันในภาพรวม พบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่ประกอบกิจการอยู่หมอนที่ 56-57 รองลงมาอยู่หมอนที่ 54-55 และ 34 ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 11)

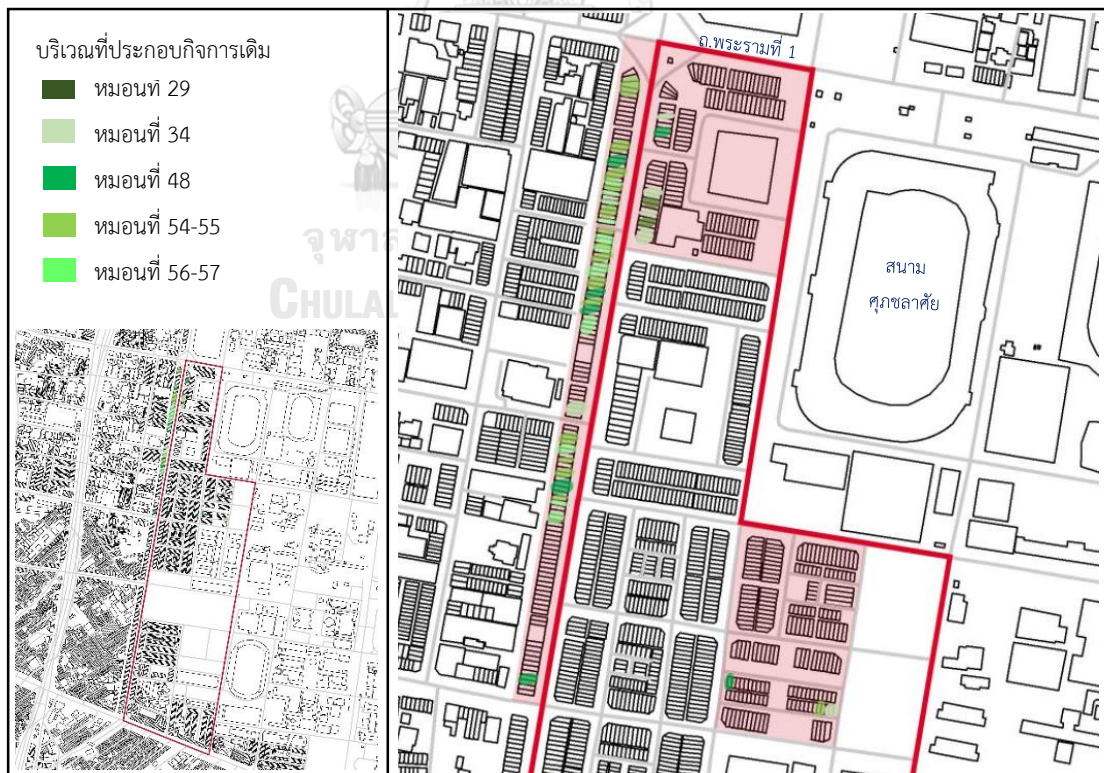


แผนภูมิที่ 11 จำนวนร้อยละหมอนที่ประกอบกิจการก่อนย้ายของผู้เช่า



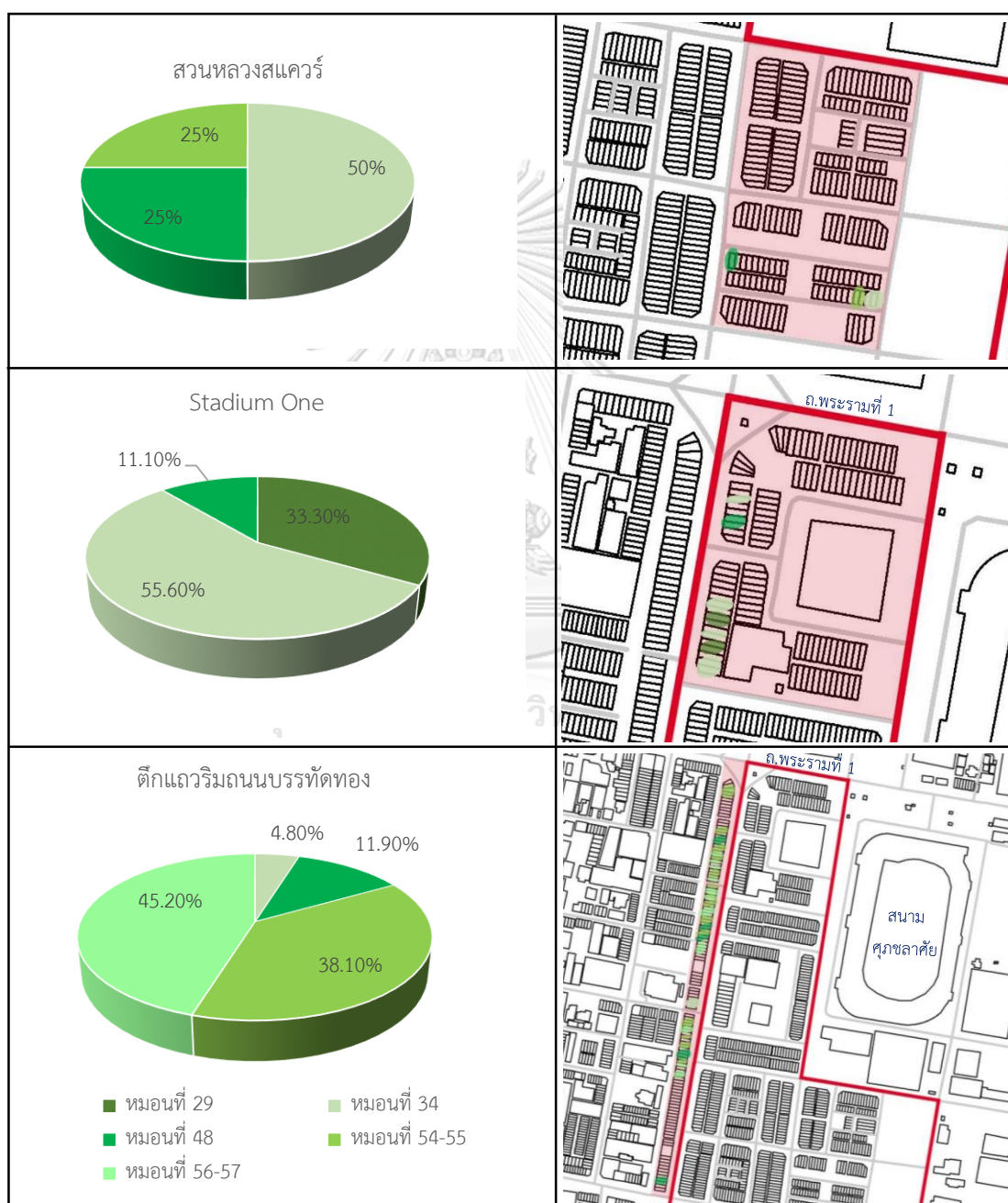
ภาพที่ 44 หมอนเดิมที่ผู้เช่าประกอบกิจการก่อนโยกย้าย

ที่มา: ผู้จัดทำ, 2562



แผนผังที่ 9 ตำแหน่งหมอนเดิมของผู้เช่าก่อนโยกย้าย

เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงที่ตั้งของกิจกรรมการค้าแยกเป็นพื้นที่ พบว่า ก่อนย้ายมายังอาคารปัจจุบัน โครงการสวนหลวงสแควร์ ส่วนใหญ่ประกอบกิจการอยู่หมอนที่ 34 รองลงมาอยู่หมอนที่ 48 กับ 54-55 โครงการ Stadium One ส่วนใหญ่ประกอบกิจการอยู่หมอนที่ 34 รองลงมาอยู่หมอนที่ 29 และตึกแถวริมถนนบรรทัดทองส่วนใหญ่ประกอบกิจการอยู่หมอนที่ 56-57 รองลงมาอยู่หมอนที่ 54-55 (แผนภูมิที่ 12)

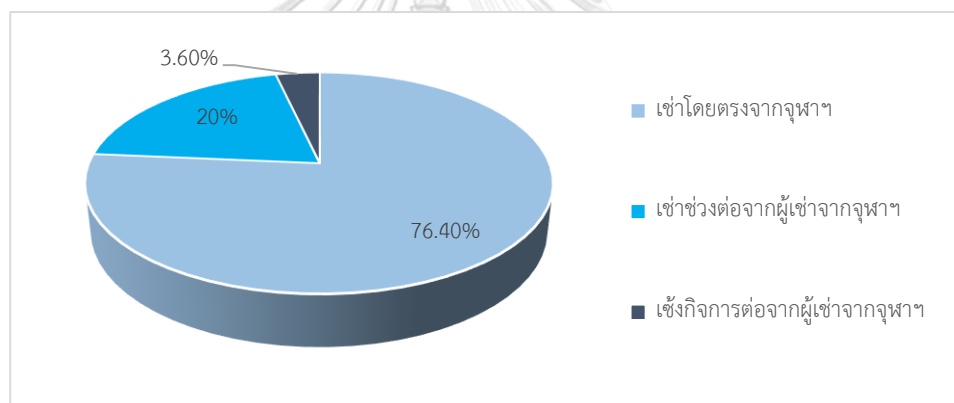


แผนภูมิที่ 12 จำนวนร้อยละหมอนที่ประกอบกิจการก่อนย้ายของผู้เช่าแยกรายพื้นที่

จะเห็นได้ว่า รูปแบบการโยกย้ายของผู้เช่าที่มายังตึกแถวริมถนนบรรทัดทองมีรูปแบบการโยกย้ายที่ใกล้เคียงกับหมอนเดิม เนื่องจากต้องการกลุ่มลูกค้าเดิม รวมถึงพื้นที่เดิมที่ผู้เช่าโยกย้ายออกมายังถูกพัฒนาเป็นศูนย์รวมด้านกีฬาอีกด้วย ผู้เช่าจึงเลือกโยกย้ายออกจากที่เดิมไม่ไกลมากนัก ส่วนโครงการสวนหลวงสแควร์ และโครงการ Stadium One จากการสัมภาษณ์บุคลากรสำนักงานจัดการทรัพย์สินฯ พบว่า รูปแบบการโยกย้ายของผู้เช่าส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากนโยบายและเงื่อนไขในการโยกย้ายของสำนักงานจัดการทรัพย์สินฯ ที่ต้องการตั้งร้านอาหารเจ้าเก่าชื่อดังในพื้นที่มาไว้รวมกัน

### 5.2.2 การถือครองประเภทการเช่า

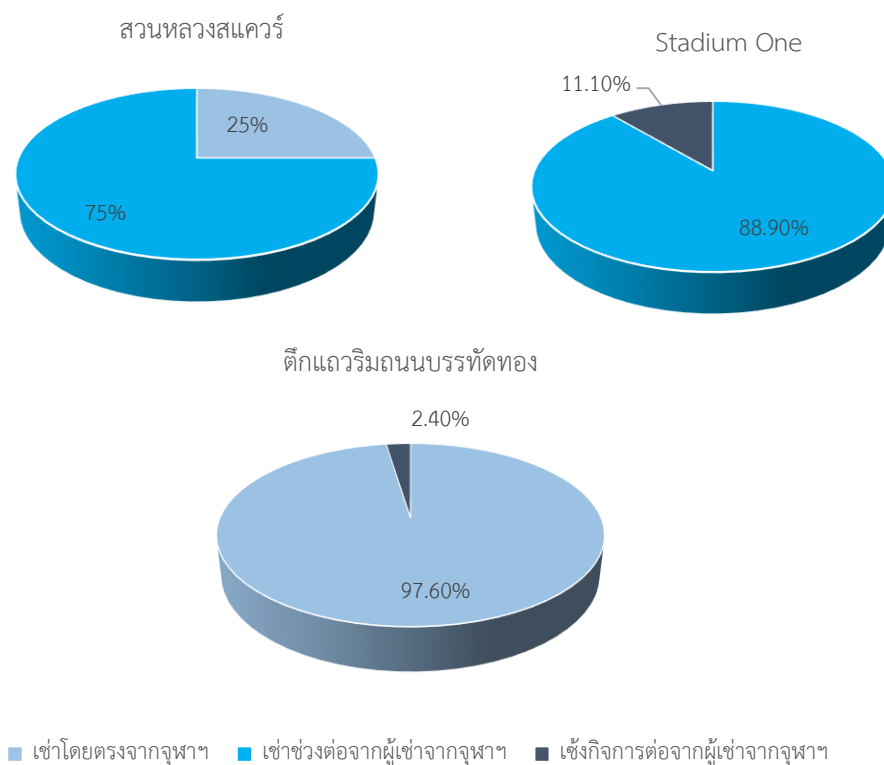
การถือครองประเภทการเช่าในภาพรวม พบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณมาเช่าช่วงต่อจากผู้เช่าจากจุฬาลงกรณ และเช่ากิจการต่อจากผู้เช่าจากจุฬาลงกรณ ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 13)



แผนภูมิที่ 13 จำนวนร้อยละการถือครองการเช่าของผู้เช่า

เมื่อพิจารณาการถือครองที่ประเภทการเช่าแยกเป็นพื้นที่ พบว่า โครงการสวนหลวงสแควร์ ส่วนใหญ่เช่าช่วงต่อจากผู้เช่าจากจุฬาลงกรณ โครงการ Stadium One ส่วนใหญ่เช่าช่วงต่อจากผู้เช่าจากจุฬาลงกรณ และตึกแถวริมถนนบรรทัดทองส่วนใหญ่เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ (แผนภูมิที่ 14)



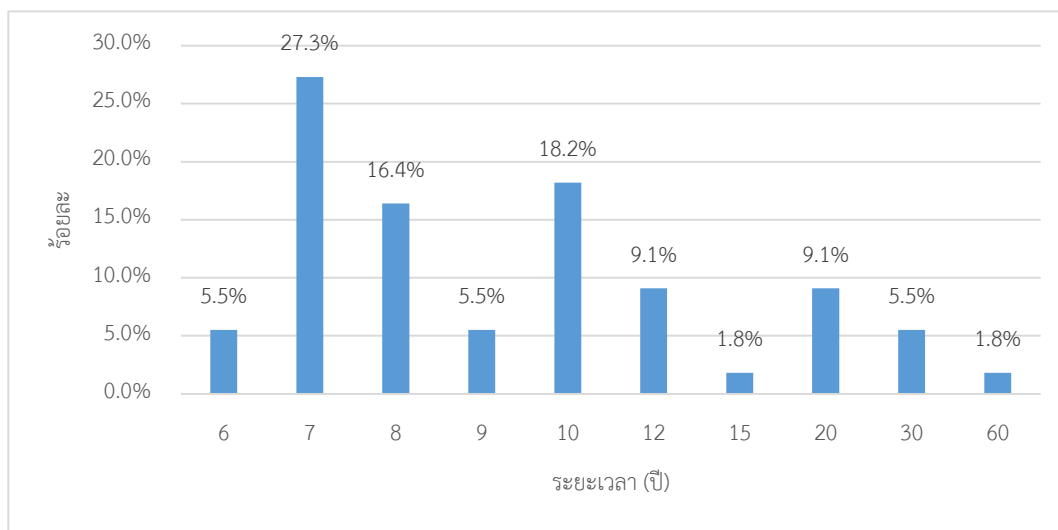


#### แผนภูมิที่ 14 จำนวนร้อยละการถือครองที่การเข้าของผู้เข้าแยกรายพื้นที่

จากการสัมภาษณ์บุคลากรฝ่ายสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และผู้เช่า โครงการใหม่ที่เกิดขึ้นมีขนาดหรือจำนวนคูหาที่ลดลงจากเดิม และทางมหาวิทยาลัยได้เพิ่มค่าเช่าและปรับระยะเวลาของสัญญาเช่าให้น้อยลง โดยหมอนที่หมดสัญญาเช่าทำให้ผู้เช่าต้องย้ายออก หมอนข้างเคียงบางส่วนที่ใกล้จะหมดสัญญา ผู้เช่าบางส่วนจึงทำการย้ายออกเช่นกัน ส่งผลให้ผู้เช่าที่หมดสัญญาเช่าและถูกรื้อถอนอาคารส่วนใหญ่ย้ายเข้ามาแทนที่กลุ่มผู้เช่าในหมอนข้างเคียงที่ย้ายออกไป เกิดการเช่าช่วงเกิดขึ้น ส่วนหมอนที่ 56-57 ทางมหาวิทยาลัยได้ให้สัมปทานแก่บริษัท เดอะสปอร์ต โซไซตี้ จำกัด เป็นระยะเวลา 7 ปี ในการบริหารจัดการพื้นที่หรือก็คือโครงการ Stadium One นั้นเอง

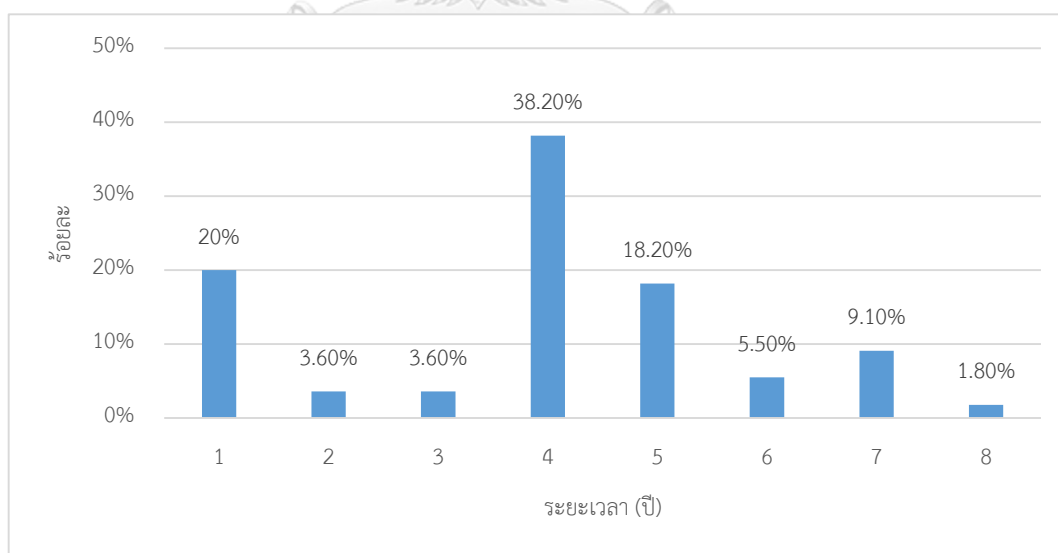
#### 5.2.3 ระยะเวลาที่ประกอบกิจการ

โดยระยะเวลาที่ประกอบกิจการในพื้นที่สวนหลวง-สามย่าน จนปัจจุบัน พบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่ประกอบกิจการเป็นระยะเวลา 7 ปี คิดเป็นร้อยละ 27.3 รองลงมา 10 ปี คิดเป็นร้อยละ 18.2 ทั้งนี้โดยรวมผู้เช่าส่วนใหญ่ประกอบกิจการเป็นระยะเวลาเฉลี่ย 12 ปี (แผนภูมิที่ 15)



แผนภูมิที่ 15 จำนวนร้อยละระยะเวลาการประกอบกิจการในพื้นที่สวนหลวง-สามย่าน จนปัจจุบัน

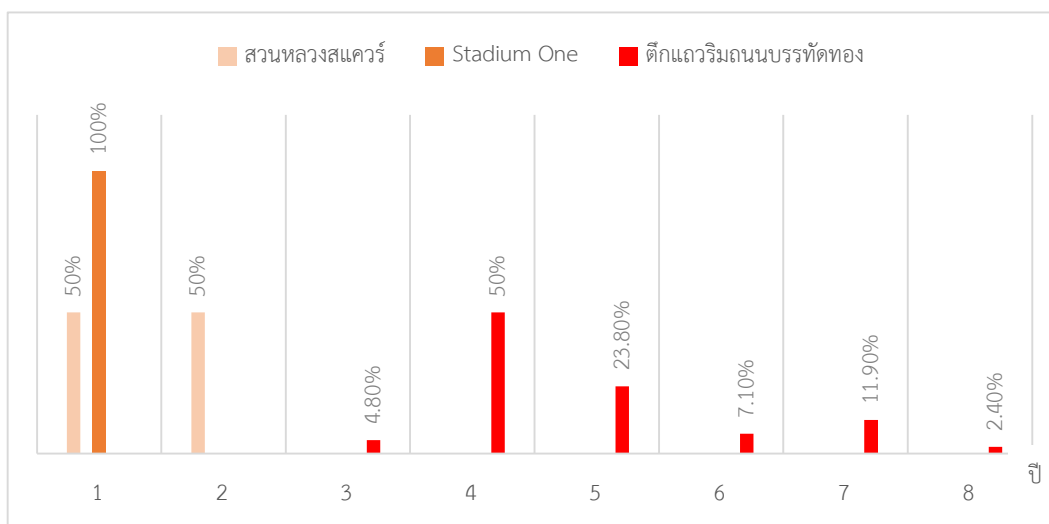
เมื่อพิจารณาระยะเวลาที่ประกอบกิจการในอาคารปัจจุบัน เนื่องจากการพัฒนาทำให้ต้องโยกย้ายที่ประกอบกิจการใหม่ พบว่า ผู้เช่าประกอบกิจการเป็นระยะเวลา 4 ปี คิดเป็นร้อยละ 38.2 รองลงมา 1 ปี คิดเป็นร้อยละ 20 ทั้งนี้โดยรวมผู้เช่าส่วนใหญ่ประกอบกิจการเป็นระยะเวลาเฉลี่ย 4 ปี (แผนภูมิที่ 16)



แผนภูมิที่ 16 จำนวนร้อยละระยะเวลาการประกอบกิจการในอาคารปัจจุบัน

และเมื่อพิจารณาแยกเป็นรายพื้นที่จะเห็นได้ว่า โครงการสวนหลวงสแควร์ส่วนใหญ่ประกอบกิจการเป็นระยะเวลาเฉลี่ย 1.5 ปี โครงการ Stadium One ประกอบกิจการเป็นระยะเวลา

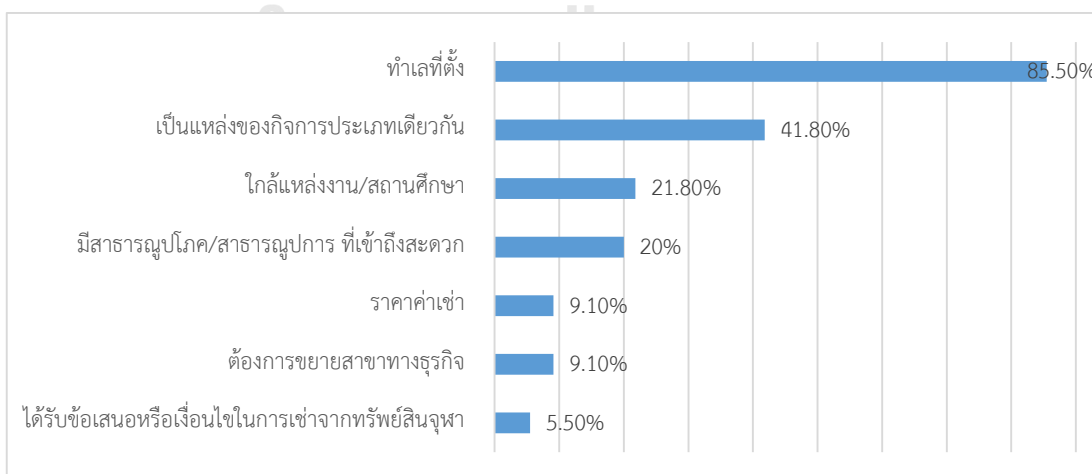
เฉลี่ย 1 ปี และตึกแถวริมถนนบรรทัดทองส่วนใหญ่ประกอบกิจการเป็นระยะเวลาเฉลี่ย 5 ปี ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลของการพัฒนาพื้นที่โครงการ ผู้เช่าส่วนใหญ่จึงน่าจะประกอบกิจการในโครงการตั้งแต่แรกเริ่มเปิดโครงการ (แผนภูมิที่ 17)



แผนภูมิที่ 17 จำนวนร้อยละการประกอบกิจการในอาคารปัจจุบันแยกรายพื้นที่

#### 5.2.4 เหตุผลที่เลือกประกอบกิจการในอาคารปัจจุบัน

เหตุผลที่เลือกประกอบกิจการในอาคารปัจจุบัน พบว่า 4 อันดับแรก ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง เป็นแหล่งของกิจการประเภทเดียวกัน ใกล้แหล่งงาน/สถานศึกษา และมีสาธารณูปโภค/สาธารณูปการที่เข้าถึงสะดวก ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 18)

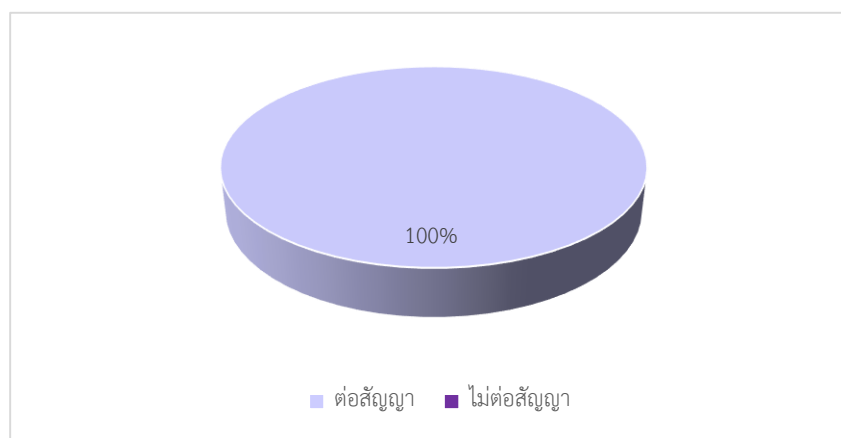


แผนภูมิที่ 18 เหตุผลที่เลือกประกอบกิจการในอาคารปัจจุบัน

จะเห็นได้ว่า เหตุผลที่ผู้เช่าเลือกประกอบกิจการในอาคารปัจจุบัน คือ ทำเลที่ตั้ง จากการสัมภาษณ์ผู้เช่าและข้อสันนิษฐานได้ความว่า ผู้เช่าต้องการประกอบกิจการใกล้แหล่งเดิม เนื่องจากต้องการกลุ่มลูกค้าเดิม

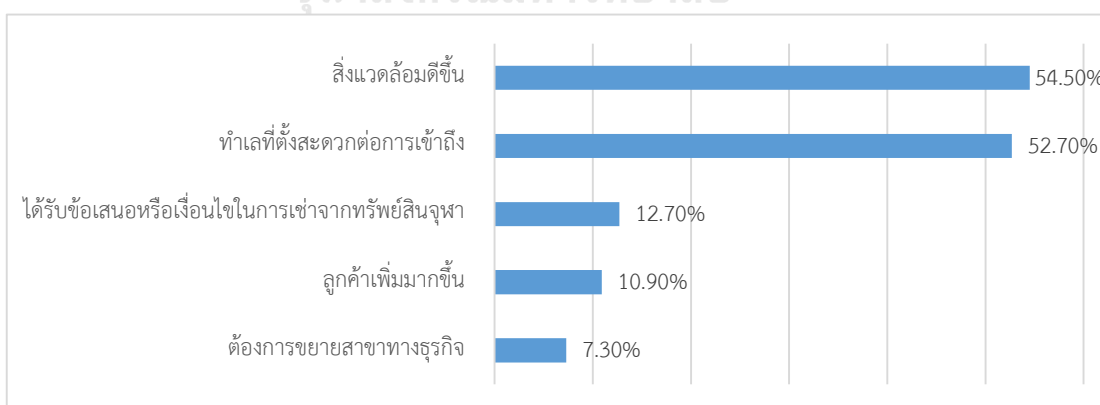
### 5.2.5 การต่อสัญญาเช่า

เมื่อหมดสัญญาเช่าในปัจจุบัน ผู้เช่าทั้งหมดเลือกจะต่อสัญญาเช่า (แผนภูมิที่ 19)



แผนภูมิที่ 19 จำนวนร้อยละการถือครองการเช่าของผู้เช่า

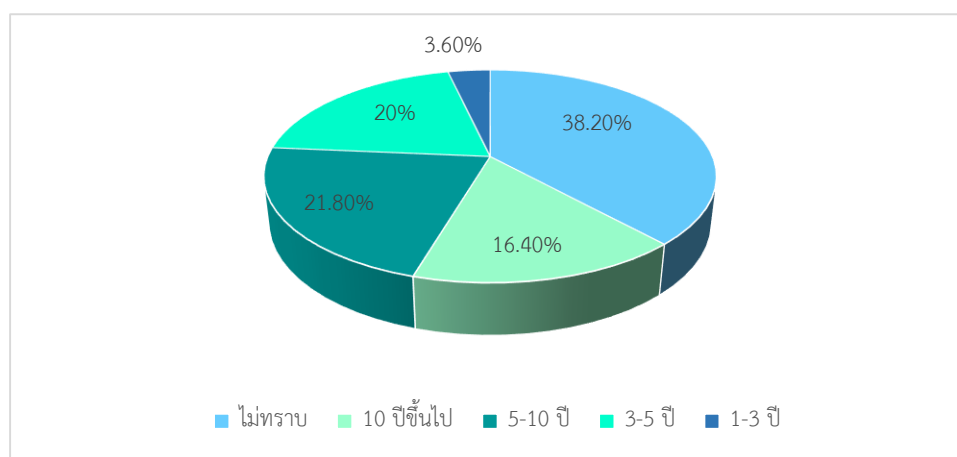
โดย 2 อันดับแรกของเหตุผลที่ผู้เช่าเลือกต่อสัญญาเช่า ได้แก่ สิ่งแวดล้อมดีขึ้น และทำเลที่ตั้งสะดวกต่อการเข้าถึง (แผนภูมิที่ 20)



แผนภูมิที่ 20 เหตุผลในการเลือกต่อสัญญาเช่า

### 5.2.6 การดำเนินกิจการในพื้นที่ต่อและการทราบข้อมูลของแผนแม่บท

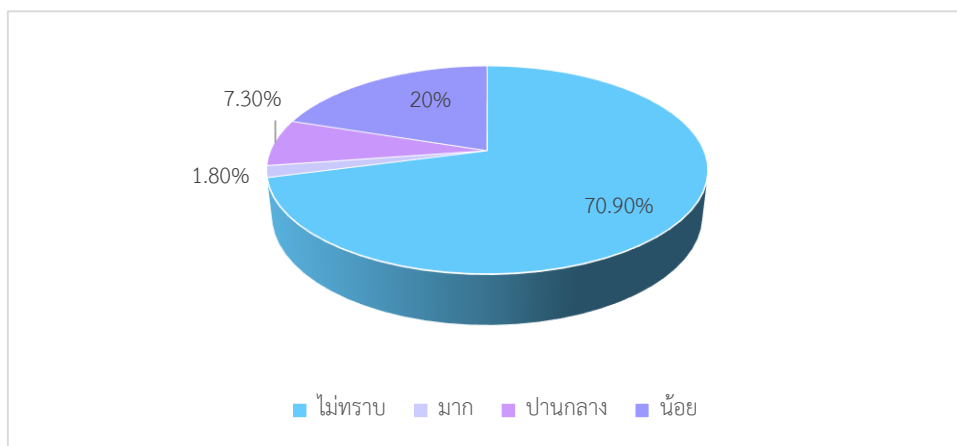
การดำเนินกิจการในพื้นที่ต่อ พบว่า ผู้เข้าส่วนใหญ่ไม่ทราบว่าจะสามารถดำเนินกิจการในพื้นที่ต่อไปได้อีกกี่ปี คิดเป็นร้อยละ 38.20 รองลงมาคิดว่าจะสามารถดำเนินกิจการในพื้นที่ต่อได้อีก 5-10 ปี และ 3-5 ปี คิดเป็นร้อยละ 21.80 และ 20 ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 21)



แผนภูมิที่ 21 การดำเนินกิจการในพื้นที่ต่อ

จะเห็นได้ว่า ผู้เข้าส่วนใหญ่ต้องการประกอบกิจการต่อในพื้นที่ ไม่ว่าจะเป็นระยะสั้นหรือระยะยาว มีเพียงส่วนน้อยที่จะดำเนินกิจการต่อในระยะสั้นเท่านั้น จากการสัมภาษณ์บุคลากรฝ่ายสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเกี่ยวกับสัญญาเช่า พบว่า มีการปรับระยะเวลาของสัญญาเช่าให้สั้นลง เป็นระยะ 1-3 ปี ส่วนพื้นที่ที่มีแนวโน้มจะเรียกคืนเพื่อพัฒนาในเวลาอันใกล้นี้จะเป็นการต่อสัญญารายปี โดยจะยังคงต่อสัญญาไปเรื่อยๆ จนกว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการใหม่ในพื้นที่ เป็นการบอกให้ผู้เช่าทราบว่าพื้นที่ที่ผู้เช่าประกอบกิจการในปัจจุบันให้เช่าได้แค่ชั่วคราวเท่านั้น ทั้งนี้หากมีการกำหนดโครงการที่ชัดเจนแล้ว จะเรียกผู้เช่ามาพูดคุยเพื่อแจ้งล่วงหน้าให้ทราบ ถ้าผู้เช่าเต็มสนใจจะประกอบกิจการต่อในพื้นที่ ทางสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจะเสนอเงื่อนไขให้แก่ผู้เช่าในการโยกย้ายไปยังโครงการอื่นในพื้นที่ที่ยังว่างแทน และทำการเปลี่ยนสัญญาเช่าให้

การทราบข้อมูลของแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พบว่า ผู้เข้าส่วนใหญ่ไม่ทราบ รองลงมาทราบน้อย และทราบปานกลาง ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 22)



แผนภูมิที่ 22 การทราบระดับของแผนพัฒนา

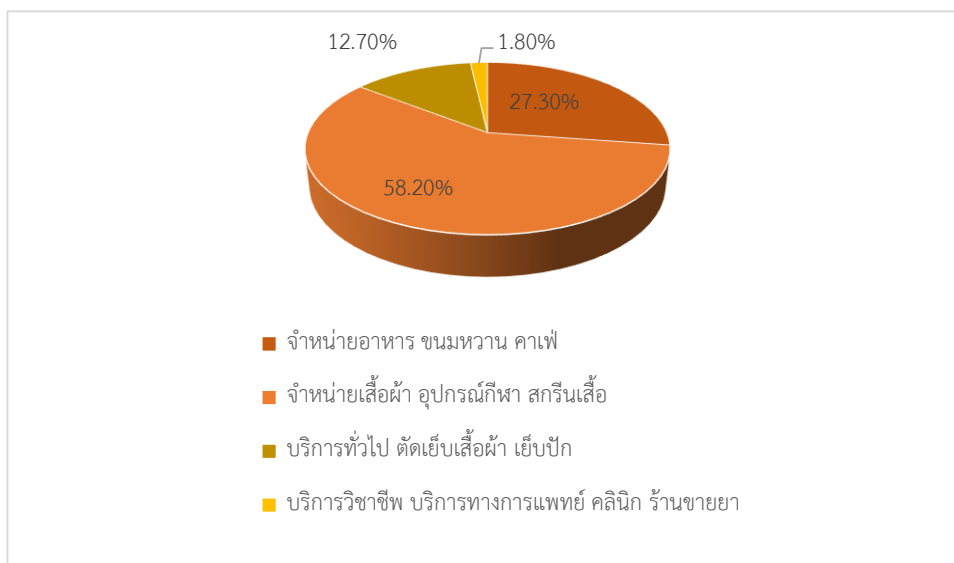
โดยภาพรวมผู้เข้าส่วนใหญ่ต้องกรประกอบกิจการในพื้นที่ต่อไปในระยะยาว แต่ผู้เข้าไม่ทราบถึงข้อมูลการพัฒนาของแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่จะเกิดขึ้น ส่งผลให้ไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่า จะดำเนินกิจการในพื้นที่ต่อไปได้อีกกี่ปี ทั้งนี้แผนแม่บทมีการพัฒนาปรับเปลี่ยนการใช้งานพื้นที่อยู่ตลอด ดังนั้นสิ่งที่เห็นได้ชัด คือ ผู้เข้าต้องการเช่าอาคารเพื่อประกอบกิจการต่อไปในอนาคต แต่การพัฒนาของแผนแม่บทไม่รับประกันว่ากิจกรรมที่เกิดขึ้นในปัจจุบันจะสามารถดำเนินอยู่ได้ตลอดไป เพราะรูปแบบอาคารและการใช้ประโยชน์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้

### 5.3 ลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคม

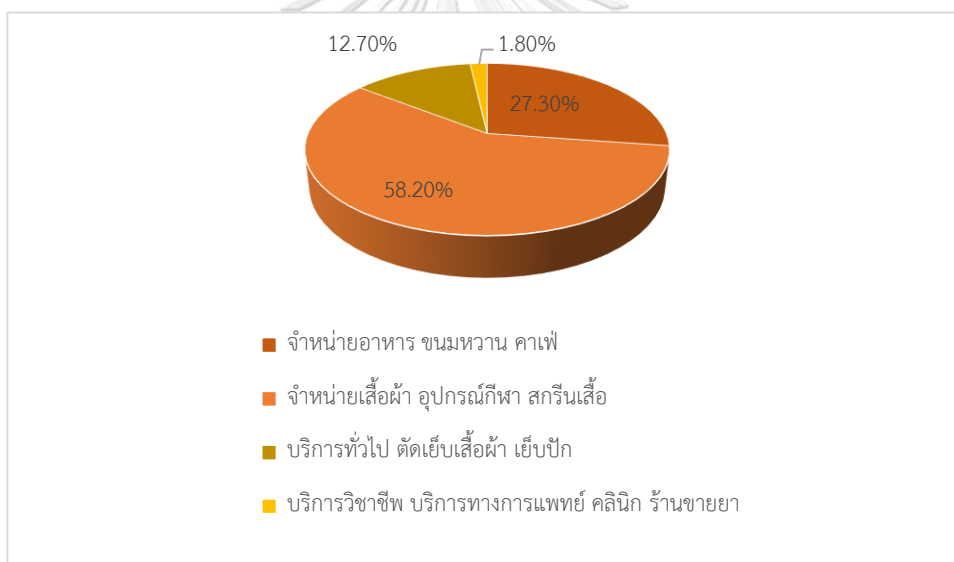
ข้อมูลในส่วนนี้จะเป็นการวิเคราะห์เพื่อหาผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการโยกย้ายของผู้เข้าเปรียบเทียบกับก่อนการโยกย้าย เมื่อเกิดการพัฒนาตามแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### 5.3.1 การประกอบกิจการ

การประกอบกิจการในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (พ.ศ. 2555-2560) ในภาพรวม พบว่า ผู้เข้าส่วนใหญ่ประกอบกิจการประเภทจำหน่ายเสื้อผ้า อุปกรณ์กีฬา สกรีนเสื้อ รองลงมาประกอบกิจการประเภทจำหน่ายอาหาร ขนมหวาน คาเฟ่ และประกอบกิจการประเภทบริการทั่วไป ตัดเย็บเสื้อผ้า เย็บปัก ตามลำดับ ทั้งนี้เมื่อมีการโยกย้าย การประกอบกิจการในปัจจุบันไม่พบว่ามีเปลี่ยนแปลง (แผนภูมิที่ 23, 24)



แผนภูมิที่ 23 จำนวนร้อยละการประกอบกิจการในช่วง 5 (พ.ศ. 2555-2560) ปีที่ผ่านมาของผู้เช่า



แผนภูมิที่ 24 จำนวนร้อยละการประกอบกิจการในปัจจุบันของผู้เช่า

เมื่อพิจารณาการประกอบกิจการในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (พ.ศ. 2555-2560) แยกเป็นพื้นที่ พบว่า โครงการสวนหลวงสแควร์ ส่วนใหญ่ประกอบกิจการประเภทจำหน่ายอาหาร ขนมหวาน คาเฟ่ รองลงมาประกอบกิจการประเภทบริการวิชาชีพ บริการทางการแพทย์ คลินิก ร้านขายยา โครงการ Stadium One ส่วนใหญ่ประกอบกิจการประเภทจำหน่ายอาหาร ขนมหวาน คาเฟ่ และ ดิเกอริมถนนบรรทัดทองส่วนใหญ่ประกอบกิจการประเภทจำหน่ายเสื้อผ้า อุปกรณ์กีฬา สกรีนเสื้อ รองลงมาประกอบกิจการประเภทบริการทั่วไป ตัดเย็บเสื้อผ้า เย็บปัก (ตารางที่ 13)

**ตารางที่ 13** จำนวนร้อยละการประกอบกิจการในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (พ.ศ. 2555-2560) ของกลุ่มตัวอย่างแยกตามพื้นที่

การประกอบกิจการในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (พ.ศ. 2555 - 2560)	กลุ่มผู้เช่า					
	สวนหลวงสแควร์		Stadium One		ตึกแถวริมถนน บรรทัดทอง	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
จำหน่ายอาหาร ขนมหวาน คาเฟ่	3	75.0	9	100	3	7.1
จำหน่ายเสื้อผ้า อุปกรณ์กีฬา สกรีนเสื้อ	-	-	-	-	32	76.2
บริการทั่วไป ตัดเย็บเสื้อผ้า เย็บปัก	-	-	-	-	7	16.7
บริการวิชาชีพ บริการทางการแพทย์ คลินิก ร้านขายยา	1	25.0	-	-	-	-
รวม	4	100	9	100	42	100

ที่มา: วิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามโดยใช้โปรแกรม SPSS, โดยผู้วิจัย, 2562

เมื่อพิจารณาการประกอบกิจการในปัจจุบันแยกเป็นพื้นที่ พบว่า โครงการสวนหลวงสแควร์ ส่วนใหญ่ประกอบกิจการประเภทจำหน่ายอาหาร ขนมหวาน คาเฟ่ รองลงมาประกอบกิจการประเภทบริการวิชาชีพ บริการทางการแพทย์ คลินิก ร้านขายยา โครงการ Stadium One ทั้งหมดประกอบกิจการประเภทจำหน่ายอาหาร ขนมหวาน คาเฟ่ และตึกแถวริมถนนบรรทัดทองทั้งหมดประกอบกิจการประเภทจำหน่ายเสื้อผ้า อุปกรณ์กีฬา สกรีนเสื้อ รองลงมาประกอบกิจการประเภทบริการทั่วไป ตัดเย็บเสื้อผ้า เย็บปัก ทั้งนี้ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการโยกย้ายการประกอบกิจการตามแผนพัฒนาอีกด้วย (ตารางที่ 14)

**ตารางที่ 14** จำนวนร้อยละการประกอบกิจการในปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่างแยกตามพื้นที่

การประกอบกิจการในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (พ.ศ. 2555 - 2560)	กลุ่มผู้เช่า					
	สวนหลวงสแควร์		Stadium One		ตึกแถวริมถนน บรรทัดทอง	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
จำหน่ายอาหาร ขนมหวาน คาเฟ่	3	75.0	9	100	3	7.1
จำหน่ายเสื้อผ้า อุปกรณ์กีฬา สกรีนเสื้อ	-	-	-	-	32	76.2
บริการทั่วไป ตัดเย็บเสื้อผ้า เย็บปัก	-	-	-	-	7	16.7
บริการวิชาชีพ บริการทางการแพทย์ คลินิก ร้านขายยา	1	25.0	-	-	-	-
รวม	4	100	9	100	42	100

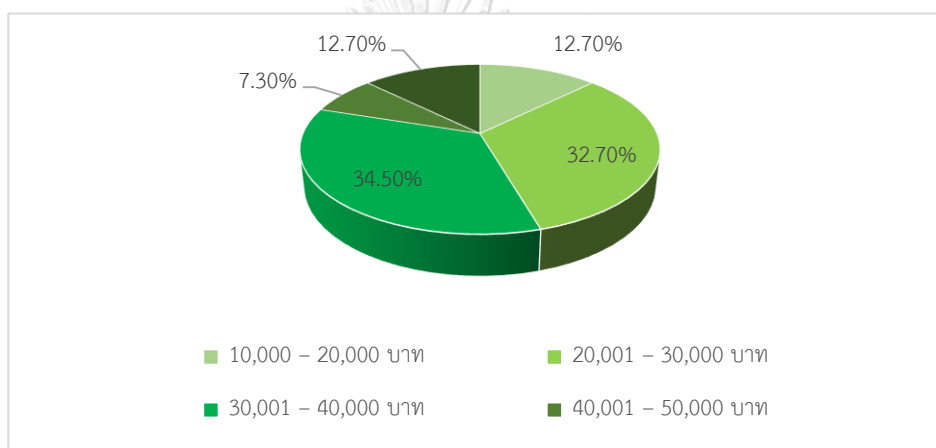
ที่มา: วิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามโดยใช้โปรแกรม SPSS, โดยผู้วิจัย, 2562



เมื่อเปรียบเทียบการประกอบกิจการในช่วง 5 ปีที่ผ่านมากับการประกอบกิจการในปัจจุบัน จะเห็นได้ว่า ผู้เช่าทั้งหมดประกอบกิจการดั้งเดิม ไม่ได้เปลี่ยนแปลงแต่อย่างใด เป็นเพียงแค่โยกย้ายที่ตั้งเท่านั้น อันเนื่องมาจากประกอบกิจการดังกล่าวมาเป็นเวลานาน สืบทอดต่อๆ กันมาจากรุ่นสู่รุ่น และมีฐานลูกค้าเก่า

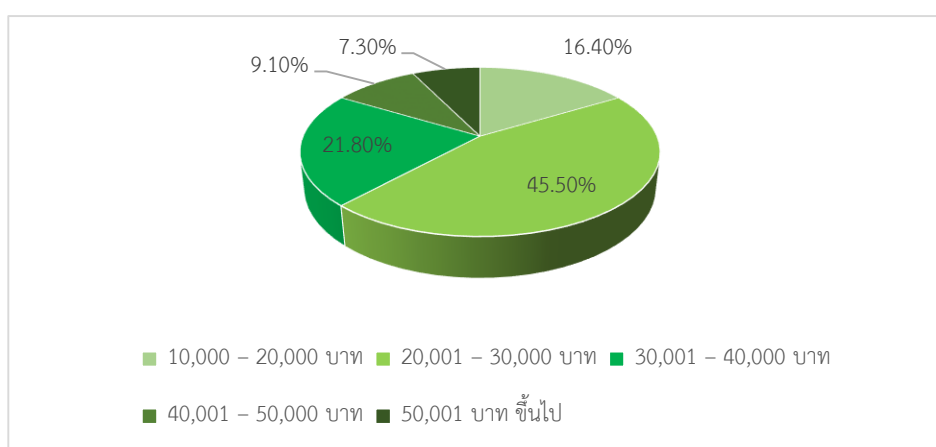
### 5.3.2 ระดับรายได้

ก่อนการพัฒนาตามแผนแม่บท หรือ ก่อนย้ายเข้ามาในอาคารปัจจุบัน ในภาพรวม ผู้เช่าส่วนใหญ่มีระดับรายได้ (ยอดขายหักค่าใช้จ่าย) ต่อเดือนที่ 30,001-40,000 บาท รองลงมา 20,001-30,000 บาท และ 10,000-20,000 บาท กับ 40,001-50,000 บาท ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 25)



แผนภูมิที่ 25 จำนวนร้อยละระดับรายได้ก่อนโยกย้ายของผู้เช่า

หลังการโยกย้ายผู้เช่าส่วนใหญ่มีระดับรายได้ต่อเดือนในปัจจุบันที่ 20,001-30,000 บาท รองลงมา 30,001-40,000 บาท และ 10,000-20,000 บาท ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 26)



แผนภูมิที่ 26 จำนวนร้อยละระดับรายได้หลังโยกย้ายของผู้เช่า

จากผลการวิเคราะห์ พบว่า ส่วนใหญ่ผู้เช่ามีระดับรายได้ต่อเดือนเฉลี่ยอยู่ที่ระดับรายได้ในช่วงขั้นที่สูงกว่าระดับรายได้ต่อเดือนในปัจจุบัน แสดงว่า หลังการรื้อถอนอาคารเพื่อพัฒนาตามแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ผู้เช่าส่วนใหญ่มีระดับรายได้ที่ลดลงจากเดิมจาก 30,001-40,000 บาทต่อเดือน ลดลงเหลือเพียง 20,001-30,000 บาทต่อเดือน และเมื่อพิจารณาระดับรายได้ตั้งแต่ 50,001 บาท ขึ้นไป ซึ่งเป็นระดับรายได้ที่สูงกลับมีจำนวนลดลงอย่างเห็นได้ชัดหลังการโยกย้าย ในขณะที่ระดับรายได้ 10,000-20,000 บาทต่อเดือน และ 20,001-30,000 บาทต่อเดือน ซึ่งถือว่าเป็นระดับรายได้น้อยกลับมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นหลังการโยกย้าย เมื่อสอบถามสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงรายได้จากผู้เช่า พบว่าเกิดจากการเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้ง เนื่องจากค่าเช่าใหม่มีราคาสูงขึ้น ประกอบกับผู้เช่าได้ลงทุนทำร้านใหม่อีกด้วย และจากการสัมภาษณ์เพิ่มเติม ผู้เช่าบางรายขอให้ข้อมูลระดับรายได้ต่ำกว่าความเป็นจริง เนื่องจากอาจทำให้มีปัญหาในเรื่องการจ่ายภาษีได้

ทั้งนี้จะทำการวิเคราะห์การโยกย้ายของผู้เช่าเปรียบเทียบกับโยกย้ายใน 2 ส่วนที่ต่างกัน ได้แก่ วิเคราะห์แยกตามพื้นที่ และวิเคราะห์แยกตามการประกอบกิจการ

เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงระดับรายได้ต่อเดือนแยกเป็นพื้นที่ พบว่า โครงการสวนหลวงสแควร์ ส่วนใหญ่มีระดับรายได้เท่าเดิม โครงการ Stadium One ส่วนใหญ่มีระดับรายได้เท่าเดิม และตึกแถวริมถนนบรรทัดทองส่วนใหญ่มีระดับรายได้ที่เท่าเดิม แต่มีผู้เช่าที่มีระดับรายได้ลดลงอยู่ประมาณร้อยละ 30 (ตารางที่ 15)

**ตารางที่ 15** จำนวนร้อยละการเปลี่ยนแปลงระดับรายได้ต่อเดือนหลังการโยกย้ายของกลุ่มตัวอย่างแยกตามพื้นที่

ระดับรายได้ต่อเดือน หลังการโยกย้าย	กลุ่มผู้เช่า					
	สวนหลวงสแควร์		Stadium One		ตึกแถวริมถนนบรรทัดทอง	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ลดลง	-	-	1	11.11	13	30.96
เท่าเดิม	4	100	8	88.89	26	61.90
เพิ่มขึ้น	-	-	-	-	3	7.14
รวม	4	100	9	100	42	100

ที่มา: วิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามโดยการใช้โปรแกรม SPSS, โดยผู้วิจัย, 2562.

เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงระดับรายได้ต่อเดือนแยกตามประเภทของการประกอบกิจการ พบว่า ผู้เช่าที่ประกอบกิจการทั้ง 4 ประเภท ส่วนใหญ่มีระดับรายได้เท่าเดิม แต่มีผู้เช่าที่ประกอบกิจการประเภทจำหน่ายเสื้อผ้า อุปกรณ์กีฬา สกรีนเสื้อ ประมาณ 1 ใน 3 ที่มีระดับรายได้ลดลง (ตารางที่ 16)

**ตารางที่ 16** จำนวนร้อยละการเปลี่ยนแปลงระดับรายได้ต่อเดือนหลังการโยกย้ายของกลุ่มตัวอย่างแยกตามการประกอบกิจการ

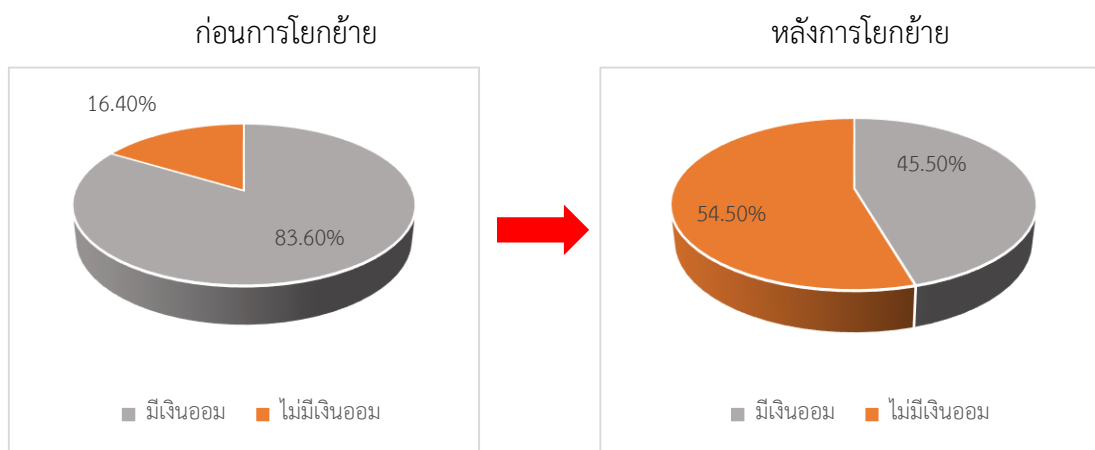
ระดับรายได้ ต่อเดือน หลังการโยกย้าย	กลุ่มผู้เช่า							
	จำหน่ายอาหาร ขนมหวาน		จำหน่ายเสื้อผ้า อุปกรณ์กีฬา สกรีนเสื้อ		บริการทั่วไป ตัดเย็บเสื้อผ้า เย็บปัก		ร้านขายยา	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ลดลง	1	6.67	10	31.25	2	28.57	-	-
เท่าเดิม	14	93.33	20	62.50	4	57.14	1	100
เพิ่มขึ้น		-	2	6.25	1	14.29	-	-
รวม	15	100	32	100	7	100	1	100

ที่มา: วิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามโดยการใช้โปรแกรม SPSS, โดยผู้วิจัย, 2562.

จากการสัมภาษณ์ผู้เช่าถึงสาเหตุของรายได้ แม้ว่าผู้เช่าส่วนใหญ่จะมีรายรับมากขึ้นหลังการโยกย้าย แต่เนื่องจากมีรายจ่ายที่มากขึ้นตาม อันเนื่องมาจากค่าเช่าที่สูงขึ้น และการลงทุนทำร้านใหม่ จึงส่งผลให้ระดับรายได้ (ยอดขายหักค่าใช้จ่าย) ต่อเดือนของผู้เช่าเท่าเดิม ทั้งนี้เมื่อพิจารณาถึงประเภทการประกอบกิจการ พบว่า กิจการประเภทจำหน่ายเสื้อผ้า อุปกรณ์กีฬา และสกรีนเสื้อ มีระดับรายได้ลดลง ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในตึกแถวริมถนนบรรทัดทอง จึงสอดคล้องกันกับการวิเคราะห์ก่อนหน้า

### 5.3.3 เงินออม

เมื่อพิจารณาเงินออมก่อนและหลังการโยกย้าย พบว่า โดยรวมก่อนการโยกย้ายผู้เช่าส่วนใหญ่มีเงินออม แต่หลังการโยกย้ายผู้เช่าที่มีเงินออมมีจำนวนลดลงร้อยละ 38.1 ส่วนผู้เช่าที่เงินออมลดลงหลังการโยกย้ายเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 38.1 เนื่องจากหลังการโยกย้าย เงินออมถูกนำมาใช้ในการลงทุนทำร้านใหม่ จึงส่งผลให้จำนวนผู้เช่าที่มีเงินออมลดลง และผู้เช่าที่ไม่มีเงินออมกลับเพิ่มขึ้นหลังการโยกย้าย (แผนภูมิที่ 27)



แผนภูมิที่ 27 เปรียบเทียบจำนวนร้อยละเงินสดของผู้เข้าก่อนและหลังการโยกย้าย

ทั้งนี้จะทำการวิเคราะห์การโยกย้ายของผู้เข้าเปรียบเทียบกับโยกย้ายใน 2 ส่วนที่ต่างกัน ได้แก่ วิเคราะห์แยกตามพื้นที่ และวิเคราะห์แยกตามการประกอบกิจการ

เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงเงินสดต่อเดือนหลังการโยกย้ายแยกเป็นพื้นที่ พบว่าโครงการสวนหลวงสแควร์และโครงการ Stadium One ทั้งหมดมีเงินสดเท่าเดิม ส่วนตึกแถวริมถนนบรรทัดทองร้อยละ 22 มีเงินสดลดลง และร้อยละ 20 มีเงินสดเท่าเดิม (ตารางที่ 17)

ตารางที่ 17 จำนวนร้อยละการเปลี่ยนแปลงเงินสดต่อเดือนหลังการโยกย้ายของกลุ่มตัวอย่างแยกตามพื้นที่

เงินสดต่อเดือน หลังการโยกย้าย	กลุ่มผู้เข้า					
	สวนหลวงสแควร์		Stadium One		ตึกแถวริมถนนบรรทัดทอง	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ลดลง	-	-	-	-	22	52.38
เท่าเดิม	4	100	9	100	20	47.62
เพิ่มขึ้น	-	-	-	-	-	-
รวม	4	100	9	100	42	100

ที่มา: วิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามโดยใช้โปรแกรม SPSS, โดยผู้วิจัย, 2562.

เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงเงินสดต่อเดือนหลังการโยกย้ายแยกตามประเภทของการประกอบกิจการ พบว่า ผู้เข้าที่ประกอบกิจการประเภทจำหน่ายอาหาร ขนมหวาน ประเภทบริการทั่วไป ตัดเย็บเสื้อผ้า เย็บปัก และประเภทบริการวิชาชีพ บริการทางการแพทย์ ร้านขายยา

ส่วนใหญ่มีเงินออมเท่าเดิม แต่ผู้เช่าที่ประกอบกิจการประเภทประเภทจำหน่ายเสื้อผ้า อุปกรณ์กีฬา สกรีนเสื้อ ส่วนใหญ่มีเงินออมลดลง (ตารางที่ 18)

**ตารางที่ 18** จำนวนร้อยละการเปลี่ยนแปลงเงินออมต่อเดือนหลังการโยกย้ายของกลุ่มตัวอย่างแยกตามการประกอบกิจการ

เงินออม ต่อเดือน หลังการ โยกย้าย	กลุ่มผู้เช่า							
	จำหน่ายอาหาร ขนมหวาน		จำหน่ายเสื้อผ้า อุปกรณ์กีฬา สกรีนเสื้อ		บริการทั่วไป ตัดเย็บเสื้อผ้า เย็บปัก		ร้านขายยา	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ลดลง	3	20	19	59.38	1	14.29	-	-
เท่าเดิม	12	80	13	40.62	6	85.71	1	100
เพิ่มขึ้น	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม	15	100	32	100	7	100	1	100

ที่มา: วิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามโดยใช้โปรแกรม SPSS, โดยผู้วิจัย, 2562.

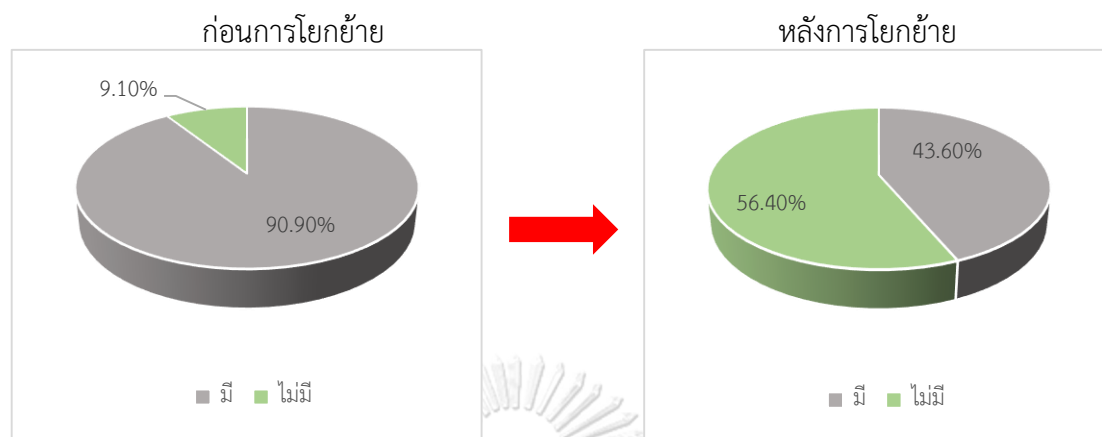
จะเห็นได้ว่า หลังโยกย้ายกลุ่มที่มีปัญหาเรื่องเงินออมลดลงที่เห็นได้ชัด คือ กลุ่มที่ประกอบกิจการประเภทจำหน่ายเสื้อผ้า อุปกรณ์กีฬา สกรีนเสื้อ ที่โยกย้ายไปประกอบกิจการที่ตึกแถวริมถนนบรรทัดทอง แต่ด้วยข้อเท็จจริงของข้อมูลทำให้ทราบว่า ราคาเช่าของทุกพื้นที่เพิ่มขึ้น จึงสันนิษฐานว่า กลุ่มผู้ประกอบการในโครงการสวนหลวงสแควร์และโครงการ Stadium One ที่ให้คำตอบว่ามีเงินออมเท่าเดิมน่าจะมีรายได้และลูกค้าที่เพิ่มมากขึ้นด้วย

ทั้งนี้จากการสัมภาษณ์ผู้เช่าที่ตึกแถวริมถนนบรรทัดทองประกอบกับข้อสันนิษฐานของผู้วิจัย การรวมกลุ่มกันอาจทำให้เกิดการแย่งลูกค้ากันเองได้ และเป็นผลมาจากการมีคู่แข่งที่ประกอบกิจการเหมือนกันในโครงการ Stadium One ซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่า ไม่ว่าจะเป็นที่จอดรถรองรับได้ถึง 700 คัน การเป็นศูนย์รวมเกี่ยวกับกีฬาโดยเฉพาะ รวมถึงมีผู้ประกอบการรายใหญ่เกี่ยวกับเสื้อผ้าและอุปกรณ์กีฬาอยู่ในโครงการ นอกจากนี้ยังมีเรื่องของต้นทุนการผลิตที่สูงขึ้นอีกด้วย

#### 5.3.4 ความสัมพันธ์กับร้านค้าโดยรอบ

ความสัมพันธ์กับร้านค้าโดยรอบก่อนและหลังการโยกย้าย พบว่า โดยรวมก่อนการโยกย้ายผู้เช่าส่วนใหญ่รู้จัก หรือ มีความสัมพันธ์กัน แต่หลังการโยกย้ายผู้เช่าที่มีความสัมพันธ์กับร้านค้าโดยรอบลดลงร้อยละ 47.3 ส่วนผู้เช่าที่ไม่มีความสัมพันธ์กับร้านค้าโดยรอบหลังการโยกย้ายเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 47.3 เนื่องจากหลังการโยกย้าย ผู้เช่ากระจายกันไปตามหมอนต่างๆ ความสัมพันธ์

กับร้านค้าสะดวกโดยรอบใหม่จึงต้องใช้เวลา ส่งผลให้จำนวนผู้เช่าที่มีความสัมพันธ์กับร้านค้าโดยรอบลดลง และผู้เช่าที่ไม่มีความสัมพันธ์กับร้านค้าโดยรอบกลับเพิ่มขึ้นหลังการโยกย้าย (แผนภูมิที่ 28)



แผนภูมิที่ 28 เปรียบเทียบจำนวนร้อยละความสัมพันธ์กับร้านค้าโดยรอบของผู้เช่าก่อนและหลังการโยกย้าย

ทั้งนี้จะทำการวิเคราะห์การโยกย้ายของผู้เช่าเปรียบเทียบกับโยกย้ายใน 2 ส่วนที่ต่างกัน ได้แก่ วิเคราะห์แยกตามพื้นที่ และวิเคราะห์แยกตามการประกอบกิจการ

เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงความสัมพันธ์กับร้านค้าโดยรอบหลังการโยกย้ายแยกเป็นพื้นที่ พบว่า โครงการสวนหลวงสแควร์ ส่วนใหญ่ความสัมพันธ์ลดลง โครงการ Stadium One ส่วนใหญ่มีความสัมพันธ์เท่าเดิม และตึกแถวริมถนนบรรทัดทองส่วนใหญ่มีความสัมพันธ์ลดลงและเท่าเดิม ในสัดส่วนเท่าๆ กัน (ตารางที่ 19)

**ตารางที่ 19** จำนวนร้อยละการเปลี่ยนแปลงความสัมพันธ์กับร้านค้าโดยรอบหลังการโยกย้ายของกลุ่มตัวอย่างแยกตามพื้นที่

ความสัมพันธ์ หลังการโยกย้าย	กลุ่มผู้เช่า					
	สวนหลวงสแควร์		Stadium One		ตึกแถวริมถนนบรรทัดทอง	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ลดลง	3	75	3	33.33	20	47.62
เท่าเดิม	1	25	5	55.56	18	42.86
เพิ่มขึ้น	-	-	-	-	-	-
ไม่มีความสัมพันธ์	-	-	1	11.11	4	9.52
รวม	4	100	9	100	42	100

ที่มา: วิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามโดยใช้โปรแกรม SPSS, โดยผู้วิจัย, 2562.

เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงความสัมพันธ์กับร้านค้าโดยรอบหลังการโยกย้าย แยกตามประเภทของการประกอบกิจการ พบว่า ผู้เช่าที่ประกอบกิจการประเภทจำหน่ายอาหาร ขนมหวาน ร้อยละ 53.33 มีความสัมพันธ์กับร้านค้าโดยรอบเท่าเดิม และร้อยละ 40 มีความสัมพันธ์กับร้านค้าโดยรอบลดลง ผู้เช่าที่ประกอบกิจการประเภทจำหน่ายเสื้อผ้า อุปกรณ์กีฬา สกรีนเสื้อ ร้อยละ 50 มีความสัมพันธ์กับร้านค้าโดยรอบลดลง และร้อยละ 37.5 มีความสัมพันธ์กับร้านค้าโดยรอบเท่าเดิม ผู้เช่าที่ประกอบกิจการประเภทบริการทั่วไป ตัดเย็บเสื้อผ้า เย็บปัก ร้อยละ 57.14 มีความสัมพันธ์กับร้านค้าโดยรอบเท่าเดิม และร้อยละ 42.86 มีความสัมพันธ์กับร้านค้าโดยรอบลดลง และผู้เช่าที่ประกอบกิจการประเภทบริการวิชาชีพ บริการทางการแพทย์ ร้านขายยา มีความสัมพันธ์กับร้านค้าโดยรอบลดลง (ตารางที่ 20)

**ตารางที่ 20** จำนวนร้อยละการเปลี่ยนแปลงความสัมพันธ์กับร้านค้าโดยรอบหลังการโยกย้ายของกลุ่มตัวอย่างแยกตามการประกอบกิจการ

ความสัมพันธ์ หลังการ โยกย้าย	กลุ่มผู้เช่า							
	จำหน่ายอาหาร ขนมหวาน		จำหน่ายเสื้อผ้า อุปกรณ์กีฬา สกรีนเสื้อ		บริการทั่วไป ตัดเย็บเสื้อผ้า เย็บปัก		ร้านขายยา	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ลดลง	6	40.0	16	50.0	3	42.86	1	100
เท่าเดิม	8	53.33	12	37.5	4	57.14	-	-
เพิ่มขึ้น	-	-	-	-	-	-	-	-
ไม่มี	1	6.67	4	12.5	-	-	-	-
รวม	15	100	32	100	7	100	1	100

ที่มา: วิเคราะห์ข้อมูลแบบสอบถามโดยการใช่โปรแกรม SPSS, โดยผู้วิจัย, 2562.

จะเห็นได้ว่า การพัฒนาที่เกิดขึ้นส่งผลกระทบต่อด้านสังคมในเรื่องความสัมพันธ์ เนื่องจากผู้เช่าโยกย้ายกระจายกันไปตามที่ต่างๆ ทำให้ความสัมพันธ์กับร้านค้าโดยรอบเดิมลดลง ส่วนความสัมพันธ์ใหม่ที่ใหม่ยังต้องใช้เวลาในการปรับตัวและสร้างความสัมพันธ์

#### 5.4 ผลกระทบที่เกิดขึ้นหลังการพัฒนาตามแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสอบถามที่ได้ทำการเก็บรวบรวมมา มีการสอบถามในเรื่องผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผู้เช่าหลังการโยกย้าย ประกอบไปด้วย 3 ด้าน รายละเอียด ดังนี้

ด้านกายภาพ ได้แก่ ทำเลที่ตั้งของร้านค้า ที่จอดรถสำหรับลูกค้า การเข้าถึงสถานที่ของลูกค้า และสภาพแวดล้อมโดยรอบ

ด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ ราคาค่าเช่า เงินออม และการเพิ่มขึ้นของลูกค้า

ด้านสังคม ได้แก่ การรู้จักร้านค้าละแวกโดยรอบ การช่วยเหลือกันทางการค้า และการร่วมกิจกรรมในชุมชน

โดยการแจกแจงระหว่างปัจจัยต่างๆ กับระดับของผลกระทบที่เกิดขึ้น ผู้วิจัยได้แบ่งค่าระดับผลกระทบออกเป็น 7 ค่าระดับ คือ 1) มีผลกระทบด้านลบมาก 2) มีผลกระทบด้านลบปานกลาง 3) มีผลกระทบด้านลบน้อย 4) ไม่มีผลกระทบ 5) มีผลกระทบด้านบวกน้อย 6) มีผลกระทบด้านบวกปานกลาง และ 7) มีผลกระทบด้านบวกมาก โดยกำหนดเกณฑ์การแปลผลของระดับผลกระทบ (ตารางที่ 21) ดังนี้

$\bar{X} < 1.5$	มีผลกระทบด้านลบมาก
$1.51 \leq \bar{X} < 2.50$	มีผลกระทบด้านลบปานกลาง
$2.51 \leq \bar{X} < 3.50$	มีผลกระทบด้านลบน้อย
$3.51 \leq \bar{X} < 4.50$	ไม่มีผลกระทบ
$4.51 \leq \bar{X} < 5.50$	มีผลกระทบด้านบวกน้อย
$5.51 \leq \bar{X} < 6.50$	มีผลกระทบด้านบวกปานกลาง
$6.51 \leq \bar{X} < 7.0$	มีผลกระทบด้านบวกมาก

ตารางที่ 21 ค่าเฉลี่ยและการแปลผลของผลกระทบที่เกิดขึ้นหลังการพัฒนา

รายการ	$\bar{X}$	ระดับผลกระทบ
ทำเลที่ตั้งของร้านค้า	3.91	ไม่มีผลกระทบ
ที่จอดรถสำหรับลูกค้า	3.60	ไม่มีผลกระทบ
การเข้าถึงสถานที่ของลูกค้า	4.03	ไม่มีผลกระทบ
สภาพแวดล้อมโดยรอบ	4.05	ไม่มีผลกระทบ
ราคาค่าเช่า	2.96	มีผลกระทบด้านลบน้อย
เงินออม	3.44	มีผลกระทบด้านลบน้อย
การเพิ่มขึ้นของลูกค้า	3.58	ไม่มีผลกระทบ
การรู้จักร้านค้าละแวกโดยรอบ	3.91	ไม่มีผลกระทบ
การช่วยเหลือกันทางการค้า	3.80	ไม่มีผลกระทบ
การร่วมกิจกรรมในชุมชน	3.75	ไม่มีผลกระทบ

ที่มา: ผู้วิจัย, 2562.



จากการวิเคราะห์และการสัมภาษณ์ผู้เช่า ในภาพรวม พบว่า ผู้เช่ามีผลกระทบด้านลบในเรื่องราคาเช่าและเรื่องเงินออม ซึ่งเป็นผลมาจากทางมหาวิทยาลัยได้เพิ่มค่าเช่าและปรับระยะเวลาของสัญญาเช่าให้น้อยลง ทำให้ผู้เช่าต้องเสียค่าเช่าเฉลี่ยต่อปีมากขึ้นกว่าก่อน แต่เนื่องจากผู้เช่าต้องการประกอบกิจการในพื้นที่นี้ต่อไปอีกในระยะยาว จึงมีความต้องการเช่าพื้นที่ต่อแม้ว่าค่าเช่าจะถูกปรับสูงขึ้น ดังนั้นถึงแม้ว่าการโยกย้ายจะทำให้ผู้เช่ามีรายรับมากขึ้น แต่รายจ่ายก็มากขึ้นเช่นกัน รวมถึงการลงทุนทำร้านใหม่ประกอบกับค่าเช่าซึ่งเป็นต้นทุนการผลิตนั้นมีราคาสูงขึ้น จึงทำให้เงินออมเท่าเดิม ทั้งนี้เมื่อพิจารณาถึงค่าระดับของผลกระทบในเรื่องของราคาเช่าและเงินออม จะพบว่า ราคาเช่า เป็นสิ่งที่ผู้เช่าเลือกตอบค่อนข้างมากกว่า ในขณะที่เงินออมมีผู้เช่าส่วนหนึ่งเลือกตอบ

เมื่อพิจารณาผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผู้เช่าหลังการโยกย้ายแยกเป็นพื้นที่ พบว่า ในโครงการสวนหลวงสแควร์ ผู้เช่ามีผลกระทบด้านลบในเรื่องเงินออม การช่วยเหลือกันทางการค้า และการร่วมกิจกรรมในชุมชน ในระดับค่าที่เท่ากัน เมื่อพิจารณาถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นดังกล่าว สรุปได้ว่าการเปลี่ยนแปลงทางด้านสังคมไปในทางที่แย่ลงกว่าเดิมก่อนการโยกย้าย สันนิษฐานได้ว่า สาเหตุนี้มาจากการรวมกันของประเภทกิจการที่หลากหลายที่เกิดขึ้นในพื้นที่ ทำให้ผู้เช่าไม่ค่อยสนใจกันเท่าที่ควร เนื่องจากมีความถนัดที่ต่างกันและจำเป็นต้องมีการแข่งขันกันเพื่อให้ได้ผลประกอบการที่สูงขึ้น

ในโครงการ Stadium One ผู้เช่ามีผลกระทบด้านลบในเรื่องราคาเช่า และมีผลกระทบด้านบวกในเรื่องทำเลที่ตั้งของร้านค้า ที่จอดรถสำหรับลูกค้า และการเข้าถึงสถานที่ของลูกค้า เมื่อพิจารณาถึงค่าระดับจะเห็นได้ว่า โครงการ Stadium One มีการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพไปในทางที่ดีขึ้นกว่าเดิมก่อนการโยกย้าย ซึ่งอาจเป็นผลจากการมีที่จอดรถรองรับได้ถึง 700 คัน อยู่ภายในพื้นที่โครงการ

ศึกแถวริมถนนบรรทัดทองผู้เช่ามีผลกระทบด้านลบในเรื่องราคาเช่า เงินออม ที่จอดรถสำหรับลูกค้า และการลดลงของลูกค้า จะเห็นได้ว่า มีการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจไปในทางที่แย่ลงกว่าเดิมก่อนการโยกย้าย (ตารางที่ 22)

ตารางที่ 22 ค่าเฉลี่ยของผลกระทบที่เกิดขึ้นหลังการพัฒนาแยกตามพื้นที่

รายการ	กลุ่มผู้เช่า					
	สวนหลวงสแควร์		Stadium One		ตึกแถวริมถนนบรรทัดทอง	
	$\bar{X}$	ระดับผลกระทบ	$\bar{X}$	ระดับผลกระทบ	$\bar{X}$	ระดับผลกระทบ
ทำเลที่ตั้งของร้านค้า	4.75	มีผลกระทบด้านบวกน้อย	4.67	มีผลกระทบด้านบวกน้อย	3.83	ไม่มีผลกระทบ
ที่จอดรถสำหรับลูกค้า	4.00	ไม่มีผลกระทบ	4.56	มีผลกระทบด้านบวกน้อย	3.36	มีผลกระทบด้านลบน้อย
การเข้าถึงสถานที่ของลูกค้า	4.50	ไม่มีผลกระทบ	4.56	มีผลกระทบด้านบวกน้อย	3.74	ไม่มีผลกระทบ
สภาพแวดล้อมโดยรอบ	4.25	ไม่มีผลกระทบ	4.11	ไม่มีผลกระทบ	3.76	ไม่มีผลกระทบ
ราคาค่าเช่า	3.75	ไม่มีผลกระทบ	3.11	มีผลกระทบด้านลบน้อย	3.05	มีผลกระทบด้านลบน้อย
เงินออม	3.25	มีผลกระทบด้านลบน้อย	4.44	ไม่มีผลกระทบ	3.24	มีผลกระทบด้านลบน้อย
การเพิ่มขึ้นของลูกค้า	4.50	ไม่มีผลกระทบ	3.89	ไม่มีผลกระทบ	3.38	มีผลกระทบด้านลบน้อย
การรู้จักร้านค้าละแวกโดยรอบ	4.00	ไม่มีผลกระทบ	4.00	ไม่มีผลกระทบ	3.88	ไม่มีผลกระทบ
การช่วยเหลือกันทางการค้า	3.25	มีผลกระทบด้านลบน้อย	3.89	ไม่มีผลกระทบ	3.83	ไม่มีผลกระทบ
การร่วมกิจกรรมในชุมชน	3.25	มีผลกระทบด้านลบน้อย	3.89	ไม่มีผลกระทบ	3.76	ไม่มีผลกระทบ

ที่มา: ผู้วิจัย, 2562.

จะเห็นได้ว่า พื้นที่ที่ได้ผลกระทบด้านลบมากกว่าพื้นที่อื่นที่ทำการศึกษา ได้แก่ ตึกแถวริมถนนบรรทัดทอง โดยได้รับผลกระทบมากที่สุดในเรื่องของราคาค่าเช่า สันนิษฐานว่า เป็นผลมาจากการที่พื้นที่ไม่มีที่จอดรถสำหรับลูกค้าและอยู่ใกล้กับโครงการ Stadium One ที่มีการประกอบกิจการประเภทเสื้อผ้ากีฬาและอุปกรณ์กีฬาเช่นกัน แต่เป็นโครงการพัฒนาที่มีความครบครันและสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่า ทำให้เกิดการดึงดูดลูกค้าและแย่งฐานลูกค้ากัน จึงส่งผลให้เงินออมและการเพิ่มขึ้นของลูกค้าในพื้นที่ตึกแถวริมถนนบรรทัดทองได้รับผลกระทบในด้านลบตามมาอีกด้วย

## 5.5 ผลวิเคราะห์จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเพิ่มเติม

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเพิ่มเติมเพื่อทำความเข้าใจกับข้อค้นพบจากแบบสอบถามพบว่า การรื้อถอนอาคารเพื่อพัฒนาตามแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ส่งผลกระทบเชิงลบและเชิงบวกกับผู้เช่าเป็นจำนวนมาก โดยมีรายละเอียด ดังตัวอย่างต่อไปนี้

ร้านก๋วยเตี๋ยวเจริญผล ในตึกแถวริมถนนบรรทัดทอง ให้สัมภาษณ์ว่า เคยอยู่อาศัยและประกอบกิจการในพื้นที่สวนหลวง-สามย่านมาเป็นเวลาประมาณ 50 ปี เพราะเป็นร้านที่สืบทอดมาตั้งแต่รุ่นคุณปู่-คุณย่า ตำแหน่งที่ตั้งของร้านค้าเดิม บรรพบุรุษเป็นคนจับจองไว้ ร้านเล็กและแคบ แต่ว่าได้ทำเลอยู่ตรงหัวมุม ค่าเช่าประมาณแสนบาท เมื่อทำการโยกย้ายมายังอาคารปัจจุบัน ไม่ได้สิทธิ์จากสำนักงานจัดการทรัพย์สินฯ จึงเลือกเช่าในตึกแถวริมถนนบรรทัดทอง เนื่องจากมีที่ว่างและรู้จักกับผู้เช่าคนก่อน โดยทำการรับช่วงสิทธิ์ (เช่า) ประมาณล้านบาท ตำแหน่งที่ตั้งของร้านใหม่ไม่ได้อยู่หัวมุมเช่นเดิม แต่มีพื้นที่โดยรวมมากกว่า ไม่มีที่จอดรถสำหรับลูกค้า แรกเริ่มต้องเสียค่าตกแต่งร้านเพิ่ม ทำการปูพื้นและทาสีใหม่ และเพิ่มจำนวนโต๊ะและเก้าอี้ เนื่องจากพื้นที่ร้านใหม่ใหญ่กว่าพื้นที่เก่า ในส่วนของรายรับหลังหักค่าใช้จ่าย เมื่อจ่ายค่าเช่าแล้วสามารถเหลือเก็บได้นิดหน่อย ลูกค้าเป็นลูกค้าเดิมที่ตามมาและลูกค้าใหม่ ทั้งนี้รู้สึกผูกพันและชอบพื้นที่เก่ามากกว่า เพราะอยู่อาศัยและประกอบกิจการมาตั้งแต่เด็ก มีความเป็นชุมชน จึงรู้จักเพื่อนบ้านและร้านค้าโดยรอบเป็นอย่างดี รวมถึงมีฐานลูกค้าประจำอยู่ ส่วนที่ใหม่ไม่ค่อยรู้สึกผูกพัน แต่ก็สามารถอยู่ได้ และอยากให้ทางมหาวิทยาลัยให้ความช่วยเหลือในเรื่องหาบริเวณที่อยู่อาศัยและที่ประกอบการใหม่รองรับ เนื่องจากต้องการอยู่ประกอบกิจการในพื้นที่ต่อ

ร้านกาแฟ ภายในโครงการ Stadium One ให้สัมภาษณ์ว่า ที่เดิมก่อนทำการโยกย้ายมีทำเลที่ตั้งที่ไม่ดี อยู่ในซอยลึกและแคบ ไม่ค่อยมีลูกค้า แต่ค่าเช่าราคาถูก เป็นการหารค่าเช่าและแบ่งพื้นที่ร้านกันกับเพื่อน เมื่อทำการโยกย้ายมายังที่ใหม่ ก็มาจากการชักชวนจากเพื่อนเช่นเดิม หารค่าเช่าและแบ่งพื้นที่ร้านกัน โดยตัวเองจะได้พื้นที่ร้าน 1 ใน 3 ซึ่งพื้นที่โดยรวมมากกว่าเดิม มีทำเลที่ตั้งดี ติดถนน มีที่จอดรถรองรับสำหรับลูกค้าได้อย่างเพียงพอ และมีการประชาสัมพันธ์ที่ดีจากโครงการ แรกเริ่มเสียค่าตกแต่งไปจำนวนมาก เนื่องจากเป็นร้านกาแฟ จึงอยากตกแต่งร้านให้สวยงาม เพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้า สามารถมาใช้บริการและถ่ายรูปเล่นได้ ในส่วนของรายรับหลังหักค่าใช้จ่าย รายได้เพิ่มขึ้นแต่ค่าเช่าก็เพิ่มขึ้นตาม แต่ก็ยังเพียงพอให้มีเงินเก็บ แต่อาจขายได้ไม่เต็มที่เท่าที่ควร เนื่องจากร้านติดกับร้านสะดวกซื้อ ลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็นฐานลูกค้าจากร้านอาหารของเพื่อนที่สั่งน้ำเพิ่มและลูกค้า

ใหม่โดยเฉพาะนิสัย ทั้งนี้ไม่รู้รู้สึกผูกพันในที่เก่า เนื่องจากที่เก่าไม่ค่อยมีลูกค้า ส่วนที่ใหม่ก็ยังไม่ผูกพันมากนัก เนื่องจากเพิ่งย้ายมาได้ไม่นาน

ร้านก๋วยเตี๋ยวภายในโครงการ Stadium One ให้สัมภาษณ์ว่า อยู่อาศัยและประกอบกิจการในพื้นที่สวนหลวง-สามย่านมาเป็นเวลานาน เพราะเป็นร้านที่สืบทอดมาจากคุณพ่อ-คุณแม่ ตำแหน่งที่ตั้งของร้านค้าเดิมอยู่ในซอยลึก ที่จอดรถรองรับไม่เพียงพอ รู้สึกผูกพันในพื้นที่ เนื่องจากมีเพื่อนบ้านและร้านค้าในละแวกโดยรอบที่ดี อยู่ร่วมกันมากกว่า 20 ปี เมื่อทำการโยกย้ายมายังที่ใหม่ ค่าเช่าสูงขึ้น พื้นที่โดยรวมของร้านมากขึ้น มีทำเลที่ตั้งติดถนน ลูกค้าสามารถหาร้านได้ง่ายและสะดวกในการเข้าถึง และมีที่จอดรถรองรับสำหรับลูกค้าได้อย่างเพียงพอ ทั้งนี้เลือกที่จะประกอบกิจการต่อไปในพื้นที่ เพราะยังมีฐานลูกค้าประจำอยู่และมีลูกค้าใหม่เพิ่ม รู้สึกผูกพันกับพื้นที่ มีความเคยชินกลัวว่าถ้าย้ายไปยังแหล่งใหม่นอกสวนหลวง-สามย่านที่ไม่คุ้นเคย จะไม่มีลูกค้า

จะเห็นได้ว่า ถึงแม้ว่าราคาค่าเช่าในที่ใหม่จะสูงขึ้น แต่ทำเลที่ตั้งของร้านติดถนน พื้นที่ร้านมีขนาดมากขึ้น และมีที่จอดรถรองรับอย่างเพียงพอ จึงเป็นการอำนวยความสะดวกต่อลูกค้า ประกอบกับการจัดการที่ดีและการประชาสัมพันธ์ภายในโครงการ จึงทำให้ลูกค้าเพิ่มมากขึ้น ในส่วนของรายรับเมื่อหักค่าใช้จ่ายแล้วพอเพียง มีเงินออม ทางด้านสังคม ผู้เช่ามีความผูกพันและชอบพื้นที่เก่ามากกว่า เนื่องจากอยู่อาศัยและประกอบกิจการมาเป็นเวลานาน พื้นที่เดิมมีความเป็นชุมชน พังพาอาศัยกัน จึงรู้จักเพื่อนบ้านและร้านค้าโดยรอบเป็นอย่างดี รวมถึงมีฐานลูกค้าประจำอยู่ ส่วนที่ใหม่ยังไม่รู้สึกผูกพัน แต่ก็สามารถอยู่ได้ เพียงแต่ต้องใช้เวลาในการปรับตัว ทั้งนี้ต้องการประกอบกิจการในพื้นที่ต่อ เพราะรู้สึกผูกพันและมีความเคยชินในพื้นที่เป็นอย่างดี

## 5.6 สรุปผลการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจและสังคม

จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลจากแบบสอบถาม และการสัมภาษณ์ พบว่า เดิมก่อนทำการโยกย้ายผู้เช่าใช้ตึกแถวเป็นที่พักอาศัยและค้าขาย โดยทำการเช่าโดยตรงจากสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาฯ และเช่าจากผู้ครองครองอาคารในจำนวนที่ใกล้เคียงกัน มีปัญหาในเรื่องความแออัด และระยะเวลาในการเช่า รongลงมาในเรื่องการเงินและค่าเช่า ทางด้านสังคม ผู้เช่ารู้จักเพื่อนบ้านและร้านค้าในละแวกที่ตัวเองประกอบการและใกล้เคียง เข้าร่วมกิจกรรมบริเวณที่อยู่อาศัยน้อย เมื่อโยกย้ายมาประกอบการยังที่ใหม่ ผู้เช่าไม่ทราบเรื่องแผนแม่บทการพัฒนาที่ดินที่จะเกิดขึ้น แต่เลือกที่จะวางแผนอยู่ในพื้นที่ต่อไป เนื่องจากอยู่มานาน มีความผูกพัน มีความเคยชิน และมีความสะดวกสบายในการเดินทาง ประกอบกับการพัฒนาใหม่ทำให้สิ่งแวดล้อมโดยรอบดีขึ้น และทำเล

ที่ตั้งสะดวกต่อการเข้าถึง เมื่อหมดสัญญาเช่าถึงจะทำการหาที่ประกอบการใหม่ โดยจะย้ายตามแหล่งงาน และอยากให้ทางมหาวิทยาลัยให้ความช่วยเหลือในเรื่องหาบริเวณที่อยู่อาศัยและประกอบการใหม่รองรับ แต่ถ้ามีโอกาสเลือกได้ ต้องการอยู่ประกอบการในพื้นที่ต่อ ถ้าทางมหาวิทยาลัยดำเนินโครงการพัฒนาพื้นที่เสร็จเรียบร้อยแล้ว จะกลับมาเช่าที่อยู่อาศัยและที่ประกอบการในบริเวณปัจจุบัน

เมื่อพิจารณาแยกเป็นรายพื้นที่ ประกอบกับข้อมูลจากแบบสอบถามและการสัมภาษณ์ พบว่าผู้เช่าในโครงการสวนหลวงสแควร์ ก่อนย้ายมายังโครงการปัจจุบันส่วนใหญ่ประกอบกิจการอยู่หมอนที่ 34 หลังการโยกย้ายผู้เช่าในโครงการสวนหลวงสแควร์ประมาณ 3 ใน 4 เช่าเพื่อพาณิชย์กรรมเพียงอย่างเดียว โดยประกอบกิจการแบบเดิม คือ ประกอบกิจการประเภทจำหน่ายอาหาร ขนมหวาน คาเฟ่ ส่วนใหญ่ประกอบกิจการในโครงการตั้งแต่แรกเริ่มเปิดโครงการเป็นระยะเวลาเฉลี่ย 1.5 ปี มีระดับรายได้และเงินออมต่อเดือนเท่าเดิมทั้งก่อนและหลังการโยกย้าย ส่วนความสัมพันธ์กับร้านค้าโดยรอบหลังการโยกย้ายลดลง เมื่อพิจารณาผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผู้เช่าหลังการโยกย้าย ผู้เช่ามีผลกระทบด้านลบในเรื่องเงินออม การช่วยเหลือกันทางการค้า และการร่วมกิจกรรมในชุมชน ในระดับค่าที่เท่ากัน ทั้งนี้เมื่อหมดสัญญาเช่าในปัจจุบัน ผู้เช่าทั้งหมดเลือกจะต่อสัญญาเช่า

ผู้เช่าในโครงการ Stadium One ก่อนย้ายมายังโครงการปัจจุบันส่วนใหญ่ประกอบกิจการอยู่หมอนที่ 34 ร้านมีขนาดเล็ก มีพื้นที่ของร้านน้อย ได้ทำเลที่ตั้งไม่ได้อยู่ในซอย ไม่มีที่จอดรถรองรับสำหรับลูกค้า หลังโยกย้าย ผู้เช่าในโครงการ Stadium One ประมาณ 3 ใน 4 เช่าเพื่อพาณิชย์กรรมเพียงอย่างเดียว โดยผู้เช่าทั้งหมดประกอบกิจการแบบเดิมเหมือนก่อนทำการโยกย้าย คือ ประกอบกิจการประเภทจำหน่ายอาหาร ขนมหวาน คาเฟ่ ส่วนใหญ่ประกอบกิจการในโครงการตั้งแต่แรกเริ่มเปิดโครงการเป็นระยะเวลาเฉลี่ย 1 ปี มีระดับรายได้และเงินออมต่อเดือนเท่าเดิมทั้งก่อนและหลังการโยกย้าย ส่วนความสัมพันธ์กับร้านค้าโดยรอบหลังการโยกย้ายเท่าเดิม เมื่อพิจารณาผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผู้เช่าหลังการโยกย้าย ผู้เช่ามีผลกระทบด้านลบในเรื่องราคาเช่า และมีผลกระทบด้านบวกในเรื่องทำเลที่ตั้งของร้านค้า ที่จอดรถสำหรับลูกค้า และการเข้าถึงสถานที่ของลูกค้า ทั้งนี้เมื่อหมดสัญญาเช่าในปัจจุบัน ผู้เช่าทั้งหมดเลือกจะต่อสัญญาเช่า

ผู้เช่าในตึกแถวริมถนนบรรทัดทองก่อนย้ายมายังโครงการปัจจุบันส่วนใหญ่ประกอบกิจการอยู่หมอนที่ 56-57 หลังโยกย้ายส่วนใหญ่ผู้เช่าในตึกแถวริมถนนบรรทัดทองเช่าโดยตรงจากจุฬาฯ ซึ่งผู้เช่าประมาณ 3 ใน 4 เช่าเพื่อพาณิชย์กรรมเพียงอย่างเดียว โดยประกอบกิจการแบบเดิม คือ ประกอบกิจการประเภทจำหน่ายเสื้อผ้า อุปกรณ์กีฬา สกรีนเสื้อ ส่วนใหญ่ประกอบกิจการเป็น

ระยะเวลาเฉลี่ย 5 ปี มีระดับรายได้ต่อเดือนเท่าเดิม เงินออมลดลง ส่วนความสัมพันธ์กับร้านค้า โดยรอบเท่าเดิมและลดลงในอัตราใกล้เคียงกัน เมื่อพิจารณาผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผู้เช่าหลังการโยกย้าย ผู้เช่ามีผลกระทบด้านลบในเรื่องราคาเช่า เงินออม ที่จอดรถสำหรับลูกค้า และการลดลงของลูกค้า ทั้งนี้เมื่อหมดสัญญาเช่าในปัจจุบัน ผู้เช่าทั้งหมดเลือกจะต่อสัญญาเช่า เนื่องจากอยู่อาศัย และประกอบกิจการมาเป็นเวลานานตั้งแต่รุ่นพ่อแม่ สืบต่อธุรกิจกันมารุ่นสู่รุ่น และรู้สึกผูกพันกับพื้นที่ ไม่อยากไปเริ่มในที่ใหม่นอกพื้นที่เขตพาณิชย์สวนหลวง-สามย่าน

เมื่อพิจารณาแยกตามประเภทการประกอบกิจการ ผู้เช่าที่ประกอบกิจการประเภทจำหน่ายอาหาร ขนมหวาน ประเภทบริการทั่วไป ตัดเย็บเสื้อผ้า เย็บปัก และประเภทบริการวิชาชีพ บริการทางการแพทย์ ร้านขายยา มีระดับรายได้และเงินออมต่อเดือนเท่าเดิม ส่วนผู้เช่าที่ประกอบกิจการประเภทจำหน่ายเสื้อผ้า อุปกรณ์กีฬา สกรีนเสื้อ มีระดับรายได้และเงินออมต่อเดือนลดลง ทั้งนี้อาจเป็นผลมาจากการรวมกลุ่มกันของกิจการประเภทนี้อาจทำให้เกิดการแย่งลูกค้ากันเองได้ รวมถึงการมีคู่แข่งที่ประกอบกิจการเหมือนกันในโครงการ Stadium One ซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่า ไม่ว่าจะเป็นที่จอดรถรองรับได้ถึง 700 คัน การเป็นศูนย์รวมเกี่ยวกับกีฬาโดยเฉพาะ มีผู้ประกอบการรายใหญ่เกี่ยวกับเสื้อผ้าและอุปกรณ์กีฬาอยู่ในโครงการ และยังมีเรื่องของต้นทุนการผลิตที่สูงขึ้นอีกด้วย

พื้นที่และประเภทกิจการที่ได้รับปัญหามากที่สุด คือ ผู้เช่าที่ประกอบกิจการประเภทจำหน่ายเสื้อผ้ากีฬา อุปกรณ์กีฬา และสกรีนเสื้อ ที่โยกย้ายมายังตึกแถวริมถนนบรรทัดทอง ซึ่งได้รับผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจมากกว่าพื้นที่อื่น มีการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจไปในทางที่แยงลงกว่าเดิมก่อนการโยกย้าย โดยพิจารณาได้จากการที่ผู้เช่าส่วนใหญ่เลือกตอบว่าได้รับผลกระทบทางด้านลบในเรื่องราคาเช่าและเงินออม เนื่องจากผู้เช่าในโครงการสวนหลวงสแควร์และโครงการ Stadium One มีเงินออมเท่าเดิมหลังการโยกย้าย ในทางกลับกันผู้เช่าในตึกแถวริมถนนบรรทัดทองกลับมีเงินออมที่ลดลงทั้งที่ค่าเช่ามีการปรับสูงขึ้นเหมือนกัน จึงสันนิษฐานได้ว่า กลุ่มผู้ประกอบกิจการในโครงการสวนหลวงสแควร์และโครงการ Stadium One น่าจะมีรายได้และลูกค้าเพิ่มมากขึ้น ซึ่งส่วนหนึ่งอาจเป็นผลมาจากการมีทำเลที่ตั้งของร้านค้าดี และมีที่จอดรถที่รองรับลูกค้าได้อย่างเพียงพอ ส่วนการเปลี่ยนแปลงทางสังคมอยู่ในระดับที่คล้ายของเดิม ผู้เช่าจึงสามารถปรับตัวได้

## บทที่ 6

### สรุปผลการวิจัย

#### 6.1 สรุปผลการวิจัย

ในส่วนนี้จะสรุปผลการวิจัยไปตามวัตถุประสงค์ ดังนี้

**วัตถุประสงค์ที่ 1 คือ ศึกษารูปแบบการพัฒนาที่เกิดขึ้น การโยกย้ายผู้เช่าเดิมในพื้นที่ และการเข้ามาของผู้เช่าใหม่**

ภาพรวมของการพัฒนา พบว่า พื้นที่เขตพาณิชย์สวนหลวง-สามย่าน เป็นย่านที่ขึ้นชื่อในเรื่องอาหารอร่อยและเป็นศูนย์รวมเกี่ยวกับกีฬา การพัฒนาที่เกิดขึ้นจะเริ่มพัฒนาหมอนที่อยู่โดยรอบอุทยานจุฬาฯ 100 ปี เป็นอันดับแรก เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง มีอาคารพาณิชย์และตึกแถวอยู่ในหมอนที่ใกล้กับพื้นที่สีเขียว กำหนดให้พื้นที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมอยู่ทางตอนเหนือและตอนใต้ ส่วนตอนกลางจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย และสถาบันราชการ ทำการโยกย้ายร้านค้าชื่อดังจากพื้นที่ตอนใต้มารวมกันในพื้นที่ตอนเหนือเพื่อให้ง่ายและสะดวกต่อการเข้าถึงมากกว่าเดิม และเพิ่มพื้นที่สีเขียวในแนวราบให้สามารถเดินเชื่อมต่อไปยังพื้นที่ต่างๆ ภายในย่านและละแวกโดยรอบได้ ซึ่งการพัฒนาที่เกิดขึ้นดำเนินการโดยแบ่งพื้นที่ออกเป็นโซน ซึ่งแต่ละโซนจะมีรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินที่แตกต่างกัน โดยโครงการ Stadium One อยู่ในโซนที่กำหนดให้เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมหนาแน่นและแหล่งส่งเสริมความเป็นเลิศทางกีฬา มุ่งเน้นธุรกิจและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับวิทยาศาสตร์การกีฬาตลอดจนกิจกรรมการใช้ประโยชน์อื่นๆ ที่ส่งเสริมกัน เริ่มก่อสร้างกลางปี พ.ศ. 2560 โดยรื้อตึกแถวเดิมในพื้นที่ออกบางส่วนเพื่อสร้างอาคารใหม่ โครงการที่เกิดขึ้นจึงเป็นการนำการประกอบกิจการเหมือนกันมาไว้รวมกัน เพื่อพัฒนาเป็นศูนย์รวมเกี่ยวกับกีฬาโดยเฉพาะ ส่วนโครงการสวนหลวงสแควร์อยู่ในโซนที่กำหนดให้เป็นพื้นที่อยู่อาศัยใหม่และศูนย์ราชการ เน้นรูปแบบของการเป็นห้องเรียนรัฐและห้องทำงานสำหรับนิสิต นักศึกษา และเน้นเฉพาะร้านค้าที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตประจำวันเท่านั้น โดยปรับปรุงตึกแถวเดิมในพื้นที่

การโยกย้ายของผู้เช่าเดิมในพื้นที่ พบว่า หมอนที่หมดสัญญาเช่าทำให้ผู้เช่าต้องย้ายออกและหาที่ใหม่ หมอนข้างเคียงบางส่วนที่ใกล้จะหมดสัญญา ผู้เช่าบางส่วนจึงทำการย้ายออกเช่นกัน ส่งผลให้ผู้เช่าที่หมดสัญญาเช่าและถูกรื้อถอนอาคารส่วนใหญ่ย้ายเข้ามาแทนที่กลุ่มผู้เช่าในหมอนข้างเคียงที่ย้ายออกไป จะเห็นได้ว่า ผู้เช่าเลือกโยกย้ายใกล้เคียงหมอนเดิม เพราะต้องการประกอบกิจการเดิมต่อไปในพื้นที่เขตพาณิชย์กรรมสวนหลวง-สามย่าน และต้องการกลุ่มลูกค้าเดิม ซึ่งการโยกย้ายนี้จะ

พิจารณาถึงค่าเช่าด้วย เนื่องจากราคาค่าเช่าในแต่ละหมอนมีราคาไม่เท่ากัน นอกจากนี้แผนแม่บทได้มีการวางแผนพัฒนาโครงการในช่วงเวลาเปลี่ยนผ่าน เพื่อบอกบทบาทของแต่ละหมอนในการรองรับผู้เช่าเมื่อหมอนใดหมอนหนึ่งเกิดการรื้อถอนอาคาร หรืออยู่ระหว่างกำลังดำเนินการพัฒนา ทั้งนี้หากผู้เช่าเดิมต้องการประกอบกิจการต่อภายในพื้นที่ ทางมหาวิทยาลัยจะให้สิทธิ์ผู้เช่าเดิมไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมแรกเข้าและมีสิทธิ์ในการเลือกพื้นที่ว่างก่อนอีกด้วย โดยผู้เช่าจะได้รับสิทธิ์และเงื่อนไขในการพิจารณาจากสำนักงานจัดการทรัพย์สินฯ เนื่องจากเป็นผู้เช่าเก่าในพื้นที่มาก่อน รวมถึงนโยบายของแผนแม่บทนำมาซึ่งการคัดเลือกการประกอบกิจการบางประเภทของผู้เช่าให้อยู่ต่อในพื้นที่ได้ และกิจการบางประเภทให้ทำการย้ายออกไป โดยกิจการที่สามารถประกอบกิจการต่อได้ แต่ต้องทำการโยกย้ายภายในพื้นที่ ได้แก่ กิจการประเภทร้านอาหาร และกิจการที่เกี่ยวกับกีฬา ทั้งนี้ตึกแถวริมถนนบรรทัดทองไม่ได้ถูกพัฒนาเป็นโครงการ และยังไม่มีการกำหนดประเภทของกิจการ จึงเป็นพื้นที่ที่ผู้เช่าเดิมให้ความสนใจ เนื่องจากเป็นตึกแถวที่สัญญาเช่ายังว่างและมีราคาถูกกว่า

การเข้ามาของผู้เช่าใหม่จะถูกคัดเลือกให้เป็นไปตามกำหนดของแผนพัฒนาแม่บท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในรายหมอนนั้นๆ ซึ่งแผนแม่บทได้กำหนดให้พื้นที่เขตพาณิชย์กรรมสวนหลวง-สามย่านเป็นย่านพาณิชย์กรรมใจกลางเมือง และเป็นพาณิชย์กรรมที่ส่งเสริมกิจกรรมเชิงการเรียนรู้สมัยใหม่ สนับสนุนให้เกิดพื้นที่สำหรับการทำงานในรูปแบบใหม่ๆ เช่น Coffee Shop Plus คือ ร้านกาแฟที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกให้คนสามารถนั่งทำงาน ใช้อินเทอร์เน็ตได้อย่างสะดวก และ Co-Working Space คือ พื้นที่ทำงานที่เปิดให้คนสามารถเข้ามานั่งทำงานเป็นสำนักงานแบบรายวันได้ มีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่คนสามารถมาใช้งานร่วมกันได้ ดังนั้นผู้เช่าใหม่ที่เข้ามาจึงถูกกำหนดประเภทของกิจการไว้ โดยมีเงื่อนไขและค่าใช้จ่ายสำหรับผู้เช่ารายใหม่ซึ่งจะแตกต่างจากกรณีผู้เช่าเดิมที่โยกย้ายภายในพื้นที่สวนหลวง-สามย่าน โดยผู้เช่าใหม่จะต้องเสียค่าธรรมเนียมแรกเข้าประมาณ 60,000 บาท สำหรับเช่าอาคารขนาดใหญ่ และประมาณ 30,000 บาท สำหรับเช่าอาคารขนาดเล็ก

**วัตถุประสงค์ที่ 2 คือ ศึกษาการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพที่เกิดขึ้นจากโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณสวนหลวง-สามย่าน ตามแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย**

โครงการศึกษาและทบทวนแผนแม่บทการพัฒนาเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยบริเวณสวนหลวง-สามย่าน มีแนวคิดที่ต้องการเปลี่ยนจากการพัฒนาแต่ละหมอนสู่แนวคิด Smart Cluster Zone ที่มองศักยภาพของพื้นที่ศึกษาเป็นกลุ่มที่มีความพร้อมในการพัฒนา ให้เป็นกลุ่มของ



ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกันมารวมตัวดำเนินกิจการอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน มีความร่วมมือเกื้อหนุน เชื่อมโยง และเสริมกิจการซึ่งกันและกันอย่างครบวงจร โดยแผนแม่บทจะเป็นเครื่องมือสำคัญที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ผ่านการปรับปรุงและฟื้นฟูพื้นที่ว่างและอาคาร โครงข่ายการสัญจร ระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการ รูปแบบกิจกรรมและการใช้ประโยชน์ ภูมิทัศน์ของย่าน ตลอดจนการประยุกต์ใช้นวัตกรรมและเทคโนโลยีสมัยใหม่ เพื่อการเพิ่ม ประสิทธิภาพของการดำเนินการ การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพที่เห็นได้ชัดและเป็นลักษณะเด่นของ แผนแม่บทที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน (ฝั่ง 100 ปี) คือ การเพิ่มขึ้นของพื้นที่สีเขียว โดยมีแนวคิดโครงข่าย พื้นที่สีเขียวเพื่อเชื่อมต่อพื้นที่ภายในโครงการ แบ่งเป็น 2 ลักษณะสำคัญ ได้แก่ พื้นที่สีเขียวแบบจุด หรือพื้นที่สีเขียวระหว่างกลุ่มอาคาร และพื้นที่โครงข่ายพื้นที่สีเขียว เกิดเป็นพื้นที่เขตพณิชยกรรมที่มี พื้นที่สีเขียวเป็นทางราบ ให้สามารถเดินต่อเนื่องยาวเพื่อเชื่อมต่อไปยังหมอนต่างๆ และละแวก โดยรอบได้ กำหนดให้พื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพณิชยกรรมอยู่ทางตอนเหนือและตอนใต้ ส่วนตอนกลางจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย และสถาบันราชการ ซึ่งภาพรวมการพัฒนาตามแผนแม่บทที่เกิดขึ้นเกิดจากการรื้อตึกแถวออกแล้วสร้างใหม่และปรับปรุง ตึกแถวบางส่วน ทำการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินควบคู่ไปกับการปรับเปลี่ยนตึกแถว ทำให้ผู้เช่า เดิมที่ได้รับผลกระทบต้องโยกย้ายการประกอบกิจการไปยังที่ใหม่ในพื้นที่ หรือไปยังโครงการ พัฒนาใหม่ที่เกิดขึ้นที่สามารถรองรับให้ผู้เช่าเข้าไปเช่าเพื่อประกอบกิจการเดิมต่อได้ ซึ่งจะเริ่มพัฒนา หมอนที่อยู่โดยรอบอุทยานจุฬาฯ 100 ปี เป็นอันดับแรก เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง มีอาคาร พานิชย์และตึกแถวอยู่ในหมอนที่ใกล้กับพื้นที่สีเขียว และเป็นการกำหนดทิศทางการพัฒนาที่เห็นได้ ชัดอีกด้วย ทั้งนี้ในปีพ.ศ. 2558 ได้ทำการปรับปรุงตึกแถวบางส่วนในหมอนที่ 47 เพื่อก่อสร้าง โครงการสวนหลวงสแควร์ พื้นที่อาคารรวม 97,060 ตารางเมตร จากเดิมที่มีพื้นที่อาคารรวม 97,783 ตารางเมตร และในปีพ.ศ. 2560 ทำการรื้อตึกแถวหมอนที่ 56-57 เพื่อเริ่มดำเนินโครงการ Stadium One พื้นที่อาคารรวม 85,400 ตารางเมตร จากเดิมที่มีพื้นที่อาคารรวม 214,760 ตารางเมตร ก่อน จะแล้วเสร็จในปีพ.ศ. 2561 โดยโครงการพัฒนาใหม่ที่เกิดขึ้นจากแผนพัฒนาที่ผู้เช่าได้เข้ามา ประกอบการนั้น ภาพรวมมีการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพไปในทางที่ดีขึ้นในเรื่องของทำเลที่ตั้งและ ที่จอดรถมากกว่าเดิม โดยโครงการสวนหลวงสแควร์มีที่จอดรถรองรับได้ถึง 500 กว่าคัน และ โครงการ Stadium One รองรับได้ถึง 700 คัน ซึ่งง่ายต่อการเข้าถึงและอำนวยความสะดวกต่อลูกค้า เป็นอย่างมาก รวมถึงสภาพแวดล้อมโดยรอบที่เกิดขึ้นดูเป็นสัดส่วน โครงการพัฒนาที่เกิดขึ้นมีการ แบ่งโซนประเภทของการประกอบกิจการอย่างชัดเจน สามารถเดินเชื่อมถึงกันได้ระหว่างโครงการ

ต่างๆ และที่สำคัญพื้นที่ที่มีความสะอาด เนื่องจากหาบเร่และแผงลอยได้ลดลง เป็นการเพิ่มประสิทธิภาพทำให้เกิดการดึงดูดลูกค้าในระดับหนึ่งอีกด้วย

จะเห็นได้ว่าการพัฒนาตามแผนแม่บทแบบปรับแล้วสร้างใหม่และปรับปรุงใหม่ส่งผลดีต่อเมือง เนื่องจากการพัฒนาที่เกิดขึ้นสามารถดำเนินการพัฒนาพื้นที่ได้อย่างเต็มรูปแบบ ทำให้สภาพพื้นที่โดยรวมสามารถพัฒนาได้อย่างเต็มที่ เกิดระบบ มีผังและโครงสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐานที่ดีขึ้น นอกจากนี้การปรับปรุงใหม่ ยังเป็นการปรับปรุงพัฒนาระบบสาธารณูปโภคหรือบริการพื้นฐานที่จำเป็น ตลอดจนพัฒนาสภาพแวดล้อมของเดิมให้ดียิ่งขึ้น เพื่อให้คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยและประกอบกิจการในพื้นที่ดีขึ้น และเชื่อมโยงกับการพัฒนาด้านอื่นๆ ทั้งนี้พื้นที่เขตพาณิชย์สวนหลวง-สามย่านเป็นย่านการค้าที่มีการรวมตัวของกิจกรรมต่างๆ มากมาย จึงเกิดการดึงดูดผู้คนให้เข้ามาใช้บริการและใช้งานมากกว่าพื้นที่อื่นโดยรอบ เป็นย่านธุรกิจการค้าที่เกิดขึ้นจากการรวมกลุ่มของกิจกรรมประเภทต่างๆ โดยเฉพาะประเภทเกี่ยวกับกีฬาและร้านอาหารชื่อดัง ทั้งนี้การโยกย้ายการประกอบกิจการประเภทร้านอาหารจากตอนใต้มายังตอนเหนือยังเป็นการช่วยกระตุ้นให้เกิดลูกค้าเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากเป็นการรวมกลุ่มที่ทำให้ง่ายและสะดวกต่อการเข้าถึงมากกว่าเดิม มีที่จอดรถรองรับได้อย่างเพียงพอ ร้านค้าอยู่ติดถนนบรรทัดทอง ใกล้ถนนพระรามที่ 1 และสี่แยกเจริญผล ทำให้เกิดการสัญจรที่เข้าถึงได้หลากหลายเส้นทาง และยังเป็นระยะเดินได้จากรถไฟฟ้าสถานีสนามกีฬาแห่งชาติ นอกจากนี้การจัดการภายในโครงการยังช่วยในเรื่องการประชาสัมพันธ์ของพื้นที่และร้านค้าให้เป็นที่รู้จักมากขึ้นกว่าเดิมอีกด้วย

**วัตถุประสงค์ที่ 3 คือ ศึกษาการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมที่เกิดขึ้นจากโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณสวนหลวง – สามย่าน ตามแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย**

ภาพรวมก่อนการโยกย้ายผู้เช่ามีระดับรายได้ต่อเดือนเดิมเฉลี่ยอยู่ที่ระดับรายได้ในช่วงชั้นที่สูงกว่าระดับรายได้ต่อเดือนในปัจจุบัน ผู้เช่ามีรายได้อยู่ในระดับ 30,001-40,000 บาทต่อเดือน แต่หลังการโยกย้ายกลับมีจำนวนลดลงอย่างชัดเจนเหลือเพียง 20,001-30,000 บาทต่อเดือน ซึ่งถือว่าเป็นรายได้น้อยถึงปานกลางแต่กลับมีจำนวนผู้เช่าอยู่ในระดับนี้เพิ่มขึ้น ส่วนผู้เช่าที่มีเงินออมหลังการโยกย้ายลดลงร้อยละ 38.1

เนื่องจากทางมหาวิทยาลัยได้ปรับราคาเช่าสูงขึ้นและมีระยะเวลาของสัญญาที่น้อยลง เป็นเหตุให้ผู้ประกอบการบางรายไม่มีความมั่นใจและไม่กล้าที่จะลงทุนในการพัฒนาสินค้าหรือบริการของตนอย่างเต็มที่เพราะอาจไม่คุ้มค่าในระยะเวลานานสั้นหากไม่ได้ต่อสัญญาเช่าในปีต่อไป ประเด็นของ

ค่าเช่าและระยะเวลาของสัญญาจึงเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้การพัฒนาพื้นที่เขตพาณิชย์กรรมสวนหลวง-สามย่านเป็นไปอย่างไม่เต็มที่ หรืออาจเกิดผลเสียกับผู้บริโภคบางประการ เช่น ราคาของสินค้าหรือบริการที่อาจมีการปรับเพิ่มขึ้น

และเมื่อพิจารณาแยกเป็นรายพื้นที่และแยกตามการประกอบกิจการ พบว่า การประกอบกิจการในโครงการพัฒนาใหม่ ทำให้ผู้เช่ามีรายรับที่มากขึ้น แต่ด้วยค่าเช่าใหม่มีราคาสูงขึ้น ประกอบกับผู้เช่าได้ลงทุนทำร้านใหม่ จึงทำให้เงินออมของผู้เช่าเท่าเดิม ในขณะที่ผู้เช่าบางกลุ่มยังคงมีปัญหาในเรื่องระดับรายได้และเงินออมลดลงอย่างเห็นได้ชัด คือ กลุ่มที่ประกอบกิจการประเภทจำหน่ายเสื้อผ้า อุปกรณ์กีฬา สกรีนเสื้อ ที่โยกย้ายไปประกอบกิจการที่ตึกแถวริมถนนบรรทัดทอง ซึ่งการรวมกลุ่มกันอาจทำให้เกิดการแย่งลูกค้ากันเองได้ และเป็นผลมาจากการมีคู่แข่งที่ประกอบกิจการเหมือนกันในโครงการ Stadium One ซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่า ไม่ว่าจะเป็นที่จอดรถรองรับได้ถึง 700 คัน การเป็นศูนย์รวมเกี่ยวกับกีฬาโดยเฉพาะ รวมถึงมีผู้ประกอบการรายใหญ่เกี่ยวกับเสื้อผ้าและอุปกรณ์กีฬาอยู่ในโครงการ นอกจากนี้ยังมีเรื่องของต้นทุนการผลิตที่สูงขึ้นอีกด้วย

หลังการโยกย้ายภาพรวมความสัมพันธ์ของผู้เช่ากับร้านค้าโดยรอบเดิมลดลง เนื่องจากแยกย้ายกระจายกันไปประกอบกิจการตามหมอนต่างๆ และผู้เช่าส่วนใหญ่ยังไม่ได้สร้างความสัมพันธ์กับร้านค้าโดยรอบใหม่ เพราะเพิ่งย้ายมาประกอบการในที่แห่งใหม่ได้ไม่นาน และเมื่อพิจารณาแยกเป็นรายพื้นที่และแยกตามการประกอบกิจการ พบว่า กลุ่มที่ประกอบกิจการประเภทจำหน่ายเสื้อผ้า อุปกรณ์กีฬา สกรีนเสื้อ และประกอบกิจการประเภทจำหน่ายอาหาร ขนมหวาน ที่โยกย้ายไปประกอบกิจการที่โครงการ Stadium One และตึกแถวริมถนนบรรทัดทอง มีความสัมพันธ์ทั้งเท่าเดิมและลดลงในจำนวนที่ใกล้เคียงกัน เนื่องจากมีผู้เช่าครั้งหนึ่งโยกย้ายมายังโครงการพัฒนาใหม่ และอีกครั้งหนึ่งโยกย้ายไปยังหมอนอื่นที่ไม่ได้พัฒนาใหม่ ประกอบกับอยู่ในพื้นที่มานาน ถึงแม้จะมีการโยกย้าย แต่ก็ยังมีการอุดหนุนช่วยเหลือกันบ้าง ซึ่งการพัฒนาตามแผนแม่บทที่เกิดขึ้นทางด้านสังคมจะเน้นไปที่การรวมกลุ่มของการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกันมากกว่า โดยนำกิจการประเภทเดียวกันมารวมตัวดำเนินกิจการอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความร่วมมือ เชื่อมโยง และเสริมกิจการซึ่งกันและกันอย่างครบวงจร

จากการศึกษางานวิจัยเรื่อง ผลกระทบด้านเศรษฐกิจต่อผู้เช่าจากการรื้อถอนอาคารในชุมชนสวนหลวง เพื่อการพัฒนาตามการวางผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (กันยพัชร์ ธนกุลวุฒิโรจน์, 2554) เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับงานวิจัยนี้จะพบความเปลี่ยนแปลงว่า การรื้อถอนอาคารและ

การโยกย้ายของผู้เช่าทำให้สูญเสียความเป็นชุมชนเดิมที่มีมาอย่างยาวนาน วิถีชีวิต สภาพความเป็นอยู่แบบเก่า ความช่วยเหลือซึ่งกันและกัน รวมถึงรูปแบบของการประกอบกิจการที่หลากหลาย เช่น หาบเร่ แผงลอย ได้ลดลงไป และที่สำคัญจะเห็นได้ว่าเดิมพื้นที่มีการอยู่อาศัยและประกอบกิจการเป็นแบบชุมชน มีการช่วยเหลือกันในเรื่องการเช่าอาศัย โดยจะเช่าร่วมกันหลายครัวเรือนเพื่อประหยัดค่าเช่า หลังเกิดโครงการพัฒนาผู้เช่าที่เหลืออยู่ส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์จากอาคารเพื่อพาณิชย์กรรมเพียงอย่างเดียว และมีที่อยู่อาศัยอยู่อื่นอีก จึงเป็นอีกสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ผู้เช่ามีรายจ่ายที่เพิ่มขึ้น เงินเก็บที่เหลือต่อเดือนลดลง หรือก็คือรายได้สุทธิของผู้เช่าที่ลดลง ค่าใช้จ่ายอาจส่งผลถึงราคาของสินค้าและบริการที่อาจมีการปรับเพิ่มขึ้นในผู้ประกอบการบางราย เนื่องจากผู้เช่ามีต้นทุนที่ต้องใช้สูงขึ้นนั่นเอง

นอกจากนี้การพัฒนาที่เกิดขึ้นจะส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงในระดับเมือง เนื่องจากมีผู้เช่าเก่าในเขตพาณิชย์กรรมสวนหลวง-สามย่านบางรายได้กระจายไปประกอบกิจการในละแวกโดยรอบ และจากการที่พื้นที่เขตพาณิชย์กรรมสวนหลวง-สามย่านได้เกิดการพัฒนาขึ้นในหลายด้าน และกำหนดการใช้งานในพื้นที่ที่หลากหลายไม่ว่าจะเป็นการใช้งานประเภทสำนักงานและพาณิชย์กรรม การใช้งานประเภท Co-Creation และพาณิชย์กรรม การใช้งานประเภทศูนย์ประชุม (Convention Center) รวมถึงให้เป็นศูนย์รวมของกีฬาและอุปกรณ์กีฬาโดยเฉพาะ และยังเป็นศูนย์รวมของร้านอาหารอร่อยเจ้าดังในพื้นที่อีกมากมาย ทำให้ผู้ประกอบการโดยรอบต้องมีการพัฒนาสินค้าและบริการของตนเพื่อให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการที่อยู่ในพื้นที่ที่ถูกพัฒนาแล้วได้ ซึ่งเป็นผลดีกับเมืองโดยรวม รวมถึงผู้บริโภคที่จะได้ใช้บริการที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น ดังนั้นการพัฒนาที่เกิดขึ้นในพื้นที่เขตพาณิชย์กรรมสวนหลวง-สามย่านจึงเป็นผลดีในการสร้างแรงผลักดันให้พื้นที่โดยรอบเกิดการพัฒนาเนื่องจากความต้องการในการแข่งขันได้ ส่วนผลเสียที่จะเกิดขึ้นนั้นก็อาจทำให้ผู้ประกอบการโดยรอบที่ไม่สามารถพัฒนาสินค้าและบริการของตนขึ้นมาแข่งขันกับพื้นที่เขตพาณิชย์กรรมสวนหลวง-สามย่านที่ถูกพัฒนาให้มีความสะดวกสบายในการเข้าถึง มีการใช้งานในพื้นที่ที่หลากหลาย และเป็นศูนย์รวมของสินค้าและบริการสำหรับผู้มาใช้บริการได้นั้นต้องปิดกิจการไป นอกจากนี้การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นยังเป็นการสร้างรายได้ให้กับผู้ที่ประกอบอาชีพรับจ้างในพื้นที่ ได้แก่ มอเตอร์ไซค์รับจ้าง รถยนต์สามล้อรับจ้าง (ตุ๊กตุ๊ก) เนื่องจากเป็นการเดินทางที่สะดวกและรวดเร็วภายในพื้นที่ ผู้ใช้บริการส่วนมากจึงเลือกใช้บริการรถรับจ้างขนาดเล็กเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาการจราจรทำให้เป็นประโยชน์กับผู้ประกอบการรถรับจ้างทั้งในพื้นที่ของโครงการพัฒนาและพื้นที่เมืองโดยรอบ เนื่องจากมีการสัญจรไปมาที่เพิ่มขึ้นนั่นเอง

## 6.2 การวิเคราะห์สมมติฐาน

การวิจัยที่เกิดขึ้นเพื่อป้องกันผลกระทบด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ในเขตพาณิชย์กรรมสวนหลวง-สามย่าน ซึ่งเกิดจากการพัฒนาตามแผนแม่บทการปรับปรุงพื้นที่ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยสมมติฐาน คือ

**1. การพัฒนาตามแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่เกิดขึ้นในพื้นที่เขตพาณิชย์กรรมสวนหลวง-สามย่าน ทำให้ผู้เช่าเดิมในพื้นที่ต้องปรับตัวและทำการโยกย้ายใกล้เคียงที่ประกอบการเดิม**

ผลการวิเคราะห์เป็นไปตามสมมติฐาน เนื่องจากการพัฒนาที่เกิดขึ้นเป็นแบบรีโอแล้วสร้างใหม่ โดยจะทำการรื้อตึกแถวที่อยู่รอบอุทยานจุฬาฯ 100 ปีก่อน เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง มีอาคารพาณิชย์อยู่ในหมอนที่ใกล้พื้นที่สีเขียว เป็นการกำหนดทิศทางการพัฒนาของพื้นที่ ผู้เช่าในบริเวณดังกล่าวจึงได้รับผลกระทบก่อน เมื่อหมอนหมดสัญญา ผู้เช่าจึงทำการโยกย้ายออกจากพื้นที่ หมอนข้างเคียงบางส่วนที่ใกล้จะหมดสัญญา ผู้เช่าบางส่วนจึงทำการย้ายออกเช่นกัน ส่งผลให้ผู้เช่าที่หมดสัญญาเช่าและถูกรื้อถอนอาคารส่วนใหญ่ย้ายเข้ามาแทนที่กลุ่มผู้เช่าในหมอนข้างเคียงที่ย้ายออกไป ผู้เช่าเลือกโยกย้ายใกล้เคียงที่ประกอบการเดิม เนื่องจากต้องการฐานลูกค้าเดิม และมีความผูกพันในพื้นที่เขตพาณิชย์สวนหลวง-สามย่าน ไม่อยากย้ายออกจากพื้นที่ และไม่ออกไปเริ่มธุรกิจในที่ใหม่ ทั้งนี้การพัฒนาที่เกิดขึ้น มีการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพไปในทางที่ดีขึ้น สภาพแวดล้อมโดยรอบน่าอยู่ มีที่จอดรถรองรับเพียงพอ มีการเข้าถึงที่สะดวกและหลากหลายรูปแบบ สามารถเดินเชื่อมต่อไปยังย่านอื่นๆ โดยรอบได้ รวมถึงการจัดการในแต่ละหมอนเป็นระเบียบมากขึ้น ทำให้ผู้เช่าสามารถปรับตัวให้เข้ากับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นได้

**2. การพัฒนาตามแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่เกิดขึ้นในพื้นที่เขตพาณิชย์กรรมสวนหลวง-สามย่าน ทำให้ผู้เช่ามีรายได้หลังหักค่าใช้จ่ายมากขึ้น แต่ความเป็นชุมชนเดิมของพื้นที่หายไป**

ผลการวิเคราะห์เป็นไปตามสมมติฐาน ในเรื่องผลกระทบด้านเศรษฐกิจและสังคม เนื่องจากโครงการพัฒนาที่เกิดขึ้นมีทำเลที่ตั้งใกล้กับรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีสนามกีฬาแห่งชาติ อยู่ไม่ไกลจากสาธารณูปการที่จำเป็นต่อการดำเนินชีวิตและการประกอบกิจการ มีการเข้าถึงที่สะดวกเนื่องจากติดถนนพระรามที่ 1 ซอยจุฬาลงกรณ์ 12 และถนนบรรทัดทอง มีป้ายบอกทางของโครงการอย่างชัดเจน ทำให้ง่ายต่อการค้นหาสถานที่ของลูกค้า และยังมีที่จอดรถที่กว้างขวาง โครงการสวนหลวงสแควร์รองรับได้ถึง 500 กว่าคัน และโครงการ Stadium One รองรับได้ถึง 700 คัน ทั้งนี้กลุ่มร้านอาหาร

ที่เคยประกอบกิจการในหมอนอื่นที่มีปัญหาในเรื่องไม่มีที่จอดรถรองรับลูกค้า เมื่อได้ทำการย้ายมายังโครงการ จึงมีที่จอดรถรองรับลูกค้าได้อย่างเพียงพอ ซึ่งจะเห็นได้ว่าการพัฒนาตามแผนแม่บทที่เกิดขึ้นทำให้พื้นที่เขตพาณิชย์กรรมสวนหลวง-สามย่าน เป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมสำหรับการเป็นพาณิชย์กรรมใจกลางเมืองอีกด้วย จึงเป็นการดึงดูดลูกค้าให้เพิ่มมากขึ้น ทั้งฐานลูกค้าเดิมที่มี และฐานลูกค้าใหม่ที่สัญจรผ่านไปมา และถึงแม้ว่าค่าเช่าจะสูงขึ้น แต่รายรับของผู้ประกอบการก็มากขึ้นเช่นกัน จึงทำให้รายรับหลังหักค่าใช้จ่ายของผู้เช่ามากขึ้น ส่วนในด้านสังคม พบว่า หลังการโยกย้ายความสัมพันธ์กับร้านค้าละแวกโดยรอบเดิมได้ลดลง เนื่องจากร้านค้าได้กระจายกันไปยังหมอนต่างๆ และผู้เช่าส่วนใหญ่ยังไม่ได้สร้างความสัมพันธ์กับร้านค้าละแวกโดยรอบใหม่ และจากการรื้อถอนที่เกิดขึ้น ทำให้ความเป็นชุมชนเดิมที่มีมาอย่างยาวนาน รวมถึงวิถีชีวิตของคนในชุมชนเดิมจางหายไป

### 6.3 อภิปรายผล

จากการศึกษางานวิจัยเรื่อง ผลกระทบด้านเศรษฐกิจต่อผู้เช่าจากการรื้อถอนอาคารในชุมชนสวนหลวง เพื่อการพัฒนาตามการวางผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พบว่า มีกลุ่มผู้เช่าที่อ่อนไหวในพื้นที่อยู่ ได้แก่ ผู้เช่าช่วงและแผงลอย ทั้งนี้เป็นผลมาจากกลุ่มผู้เช่าที่อ่อนไหว ไม่สามารถหาแหล่งงานใหม่ในพื้นที่ต่อได้ ประกอบกับไม่ใช่กลุ่มเป้าหมายตามนโยบายของสำนักงานจัดการทรัพย์สินฯ ซึ่งส่วนใหญ่ทำการย้ายออกจากพื้นที่ไปแล้ว และพบว่าผู้เช่าที่สามารถย้ายแหล่งประกอบกิจการใหม่ได้ภายในพื้นที่จะเป็นผู้เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เนื่องจากจะมีการเจรจาต่อรองระยะเวลาสัญญาเช่าระหว่างสองฝ่าย และทราบว่าหมอนใดจะหมดสัญญาเช่าเมื่อใด จึงสามารถเตรียมตัวหาที่ตั้งใหม่เพื่อโยกย้ายได้ทัน ในด้านเศรษฐกิจและสังคม พิจารณาจากผู้เช่าในอาคารพาณิชย์พบว่า ผู้เช่าได้ทำเลใหม่ที่ไม่ดี ร้านมีขนาดเล็กลง รายได้ลดลง เนื่องจากกลุ่มลูกค้าน้อยลงทำให้ค้าขายได้กำไรน้อยลงตามมา และมีความกังวลกับแหล่งที่จะประกอบกิจการใหม่ในเรื่องของสิ่งแวดล้อมและความสัมพันธ์กับร้านค้าละแวกโดยรอบ ทั้งนี้จากการศึกษาคุณภาพเบื้องต้นในปัจจุบัน พบว่า มีกลุ่มผู้เช่าที่ได้อพยพมาข้างต้นเหลืออยู่ในพื้นที่น้อยมากแล้ว เป็นผลให้ไม่สามารถนำมาระบุในงานวิจัยนี้ได้

รูปแบบของการพัฒนาที่เกิดขึ้นในส่วนที่เป็นพาณิชย์กรรมเป็นรูปแบบของการรื้อแล้วสร้างใหม่และปรับปรุงใหม่ โดยสำนักงานจัดการทรัพย์สินฯ มีนโยบายรวมกิจการประเภทเดียวกันมาไว้รวมกัน ซึ่งการดำเนินการเกี่ยวกับผู้เช่าเก่าจะทำการคัดเลือกประเภทกิจการของผู้เช่าให้ตรงตามนโยบาย และจะให้สิทธิ์ผู้เช่าเดิมไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมแรกเข้า รวมถึงให้สิทธิ์ในการเลือกพื้นที่ว่างก่อน โดยจะมีการแจ้งล่วงหน้าว่าจะมีโครงการใหม่เกิดขึ้น แล้วพื้นที่ตรงไหนที่ยังว่าง ถ้าผู้เช่าเดิม

สนใจให้มาเจรจารายละเอียด และทำการเปลี่ยนสัญญาเช่า นอกจากนี้อาจมีผู้เช่าเดิมที่ทางสำนักงานจัดการทรัพย์สินฯ สนใจ โดยจะทำการติดต่อไป ถึงแม้จะมีการให้สิทธิผู้เช่าเก่าดังที่กล่าวมาแล้วก็ตาม แต่ผลการวิจัยครั้งนี้ชี้ให้เห็นว่า จำนวนผู้เช่าเก่าในพื้นที่สวนหลวง-สามย่านที่ทำการโยกย้ายมายังโครงการพัฒนาใหม่เป็นส่วนน้อยเมื่อเทียบกับทั้งโครงการ เนื่องจากการพัฒนาที่เกิดขึ้นจะมีผลกระทบต่อผู้เช่า โดยเฉพาะประเด็นการโยกย้ายที่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้นในการทำร้านใหม่ และค่าเช่าที่สูงขึ้น รวมถึงการปรับเปลี่ยนสภาพแวดล้อมที่แตกต่างไปจากเดิมมาก จากการสอบถามผู้เช่า พบว่า การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นอยู่ในระดับที่ผู้เช่าสามารถปรับตัวให้เข้ากับการพัฒนาและสภาพแวดล้อมใหม่ได้ เนื่องจากเป็นความเคยชินของผู้เช่าที่ประกอบกิจการอยู่แล้ว และการประกอบกิจการของผู้เช่าไปตรงกับประเภทกิจการที่สำนักงานจัดการทรัพย์สินฯ ต้องการ

ทั้งนี้กลุ่มที่สามารถปรับตัวได้ดี เป็นเพียงกิจการบางประเภทในบางพื้นที่เท่านั้น เห็นได้จากโครงการ Stadium One โดยเฉพาะการประกอบกิจการประเภทร้านอาหาร เมื่อมารวมกลุ่มกันแล้วทำให้มีผลที่ติดกันยิ่งขึ้น เนื่องจากก่อนการโยกย้ายร้านค้าเหล่านี้ไม่มีที่จอดรถให้ลูกค้า แต่เมื่อทำการย้ายมายังโครงการดังกล่าว มีที่จอดรถที่สามารถรองรับลูกค้าได้อย่างเพียงพอ แต่หากพิจารณาในระยะยาว การพัฒนาที่จะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพใหม่จะสามารถทำให้ผู้เช่าเดิมที่เคยโยกย้ายมาแล้วสามารถปรับตัวเพื่อประกอบกิจการต่อไปในพื้นที่ได้อีก เพื่อไม่ให้เกิดคนกลุ่มใหม่เข้ามาแทนที่จนไม่เหลือคุณค่าเดิมของพื้นที่ เป็นประเด็นที่ควรให้ความสำคัญสำหรับการวางแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยต่อไป

## 6.4 ข้อเสนอแนะ

### 6.4.1 ข้อเสนอแนะในการเผยแพร่แผนแม่บท

1. ผู้เช่าไม่ทราบข้อมูลของแผนแม่บท และไม่กล้าลงทุนปรับปรุงตึกแถวที่ตัวเองเช่า จึงปล่อยให้ตึกแถวมีสภาพเสื่อมโทรม ทางสำนักงานจัดการทรัพย์สินฯ ควรมีการประชาสัมพันธ์ข้อมูลของแผนพัฒนาระยะยาวให้กับผู้เช่าได้ทราบ เพื่อที่ผู้เช่าจะได้มีทางเลือกและมีการวางแผนในการดำเนินกิจการต่อไปในพื้นที่ เนื่องจากนโยบายในการคัดเลือกประเภทของกิจการการค้าให้อยู่ต่อและให้ออกจากพื้นที่ จะส่งผลกระทบต่อผู้เช่าในการประกอบอาชีพ นอกจากนี้ยังส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายในการโยกย้ายที่เกิดขึ้น เพราะเงินออมถูกนำมาใช้ในการทำร้านใหม่อีกด้วย

2. ทางมหาวิทยาลัยควรมีลักษณะการเช่าที่เอื้อต่อผู้เช่ามากขึ้น เพื่อช่วยลดต้นทุนของผู้เช่าได้ ดังจะเห็นได้จากกิจการประเภทร้านอาหารที่ต้องเสียค่าทำร้านใหม่ในการโยกย้าย หาก

การพัฒนาใหม่มีการจัดพื้นที่รองรับโดยเฉพาะ เช่น ศูนย์อาหาร จะช่วยให้ผู้เช่าสามารถลดต้นทุนของโต๊ะทานอาหารสำหรับลูกค้า หรือการตกแต่งภายในร้านได้

#### 6.4.2 ข้อเสนอแนะสำหรับการทำวิจัยต่อไป

จากผลการวิจัย พบว่า ผู้เช่าที่ประกอบกิจการประเภทจำหน่ายเสื้อผ้ากีฬา อุปกรณ์กีฬา และสกรีนเสื้อ ที่โยกย้ายมายังตึกแถวริมถนนบรรทัดทอง ได้รับผลกระทบด้านลบในเชิงเศรษฐกิจมากกว่าพื้นที่อื่น เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวไม่ได้พัฒนาเป็นโครงการ หรือมีโครงการเกิดขึ้น จึงไม่ถูกกำหนดประเภทของกิจการในพื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลให้การประกอบกิจการ ประเภทดังกล่าวของผู้เช่า ไม่ใช่ประเภทของกิจการที่อ้างอิงในเรื่องของสถานที่ตั้งโดยตรง เพราะฉะนั้น การโยกย้ายภายในพื้นที่ที่ไม่ใช่โครงการพัฒนาใหม่ อาจไม่ส่งผลในการประกอบกิจการ รวมถึงการมีปัจจัยต่างๆ เข้ามาข้องเกี่ยว เช่น โครงการ Stadium One ที่มีการประกอบกิจการประเภทเสื้อผ้ากีฬาและอุปกรณ์กีฬาเช่นกัน แต่เป็นโครงการพัฒนาที่มีความครบครันและสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่า ทำให้เกิดการดึงดูดลูกค้าและแย่งฐานลูกค้ากัน สำหรับการประกอบกิจการประเภทจำหน่ายอาหารขนมหวาน อยู่ในแนวโน้มที่สามารถประกอบกิจการต่อได้ เนื่องจากการพัฒนาพื้นที่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน และเป็นการแก้ไขปัญหาของกายภาพเดิมที่หมอนเก่าของผู้เช่าไม่สามารถให้ได้ เช่น การมีที่จอดรถรองรับลูกค้าได้อย่างเพียงพอ รวมถึงการรวมกลุ่มกันของกิจการประเภทเดียวกัน จึงเป็นผลดีต่อการประกอบกิจการประเภทนี้ นอกจากนี้ ในภาพรวมการพัฒนาตามแผนแม่บทที่เกิดขึ้น ทำให้การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของพื้นที่อยู่ในระดับที่ผู้เช่ารับได้และไม่ส่งผลต่อผู้เช่ามากนัก เนื่องจากผู้เช่ามีความพึงพอใจในทำเลที่ตั้งใหม่ในการประกอบกิจการ จึงสามารถปรับตัวให้เข้ากับการพัฒนาที่เกิดขึ้นรวมถึงสภาพแวดล้อมใหม่ได้ ทั้งนี้หากในอนาคตพื้นที่มีการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพที่มากขึ้น จึงไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าผู้เช่าจะยังคงปรับตัวและรับได้หรือไม่ ซึ่งต้องทำการศึกษาต่อไป



## ภาคผนวก

### แบบสอบถาม (กลุ่มคนเก่าที่โยกย้ายภายในพื้นที่)

เรื่อง การเข้าแทนที่ของคนภายนอกในพื้นที่ปรับปรุง : ผลกระทบของแผนแม่บทการปรับปรุงพื้นที่ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยต่อการเปลี่ยนแปลงเชิงกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ในเขตพาณิชย์กรรมสวนหลวง - สามย่าน

โปรดขีด ✓ ใน หรือเติมคำในช่องว่างให้ตรงกับความเห็นของท่านมากที่สุด

#### ส่วนที่ 1 ข้อมูลที่อยู่อาศัย

1. ท่านถือครองอาคารนี้ในลักษณะใด

- เช่า โดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย       เช่าช่วงต่อจากผู้เช่าจากจุฬาฯ
- เช่ากิจการต่อจากผู้เช่าจากจุฬาฯ

2. ท่านใช้ประโยชน์ใดจากอาคารที่ท่านถือครอง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- เพื่อพักอาศัย       เพื่อพาณิชย์กรรม       สำนักงาน
- อื่นๆ.....

3. ระยะเวลาที่ท่านอาศัย/ประกอบกิจการในพื้นที่สวนหลวง - สามย่าน จนปัจจุบัน .....ปี

4. ก่อนย้ายมาในอาคารปัจจุบัน ท่านอาศัยอยู่หมอนที่.....

หรือ บริเวณโดยรอบพื้นที่ให้เช่าของจุฬาฯบริเวณ.....

หรือ ตึกแถวริมถนนบรรทัดทอง.....

5. ระยะเวลาที่ท่านเข้ามาอาศัย/ประกอบกิจการในอาคารปัจจุบัน

โปรดระบุ.....ปี



6. เหตุผลที่ท่านเลือกอาศัยในอาคารปัจจุบัน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> ทำเลที่ตั้ง                                   | <input type="checkbox"/> ต้องการขยายสาขาทางธุรกิจ |
| <input type="checkbox"/> เป็นแหล่งของกิจการประเภทเดียวกัน              | <input type="checkbox"/> ราคาเช่า                 |
| <input type="checkbox"/> มีสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ ที่เข้าถึงสะดวก     | <input type="checkbox"/> ใกล้แหล่งงาน/สถานศึกษา   |
| <input type="checkbox"/> ได้รับข้อเสนอหรือเงื่อนไขในการเช่าจากสำนักงาน | <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....               |

จัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเศรษฐกิจและสังคม

7. ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (พ.ศ. 2555 - 2560) ท่านประกอบการประเภทใด

- จำหน่ายอาหาร ขนมหวาน คาเฟ่
- จำหน่ายเสื้อผ้า อุปกรณ์กีฬา สกรีนเสื้อ
- จำหน่ายสินค้าเบ็ดเตล็ด นาฬิกา แวน เครื่องประดับ เพอร์นิเจอร์
- จำหน่ายอะไหล่ ชิ้นส่วนอุปกรณ์เครื่องยนต์
- จำหน่ายอุปกรณ์ฮาร์ดแวร์ อุปกรณ์ก่อสร้าง ไฟฟ้า ประปา เหล็กเส้น อลูมิเนียม
- บริการทั่วไป เสริมสวย ตัดเย็บเสื้อผ้า ทำเล็บ พิมพ์เขียว บอร์ดเกม
- บ้านเช่า สำหรับพักอาศัยรายเดือน
- ที่พักชั่วคราวหรือรายวัน โฮสเทล
- บริการวิชาชีพ บริการทางการแพทย์ คลินิก ร้านขายยา สำนักงานกฎหมาย บัญชี
- บริการทางการศึกษา สอนวิชาชีพ กวดวิชา
- อื่นๆ .....

ปัจจุบันท่านประกอบกิจการประเภทใด

- จำหน่ายอาหาร ขนมหวาน คาเฟ่
- จำหน่ายเสื้อผ้า อุปกรณ์กีฬา สกรีนเสื้อ
- จำหน่ายสินค้าเบ็ดเตล็ด นาฬิกา แวน เครื่องประดับ เพอร์นิเจอร์
- จำหน่ายอะไหล่ ชิ้นส่วนอุปกรณ์เครื่องยนต์
- จำหน่ายอุปกรณ์ฮาร์ดแวร์ อุปกรณ์ก่อสร้าง ไฟฟ้า ประปา เหล็กเส้น อลูมิเนียม
- บริการทั่วไป เสริมสวย ตัดเย็บเสื้อผ้า ทำเล็บ บอร์ดเกม

- บ้านเช่า สำหรับพักอาศัยรายเดือน
- ที่พักชั่วคราวหรือรายวัน โฮสเทล
- บริการวิชาชีพ บริการทางการแพทย์ คลินิก ร้านขายยา สำนักงานกฎหมาย บัญชี
- บริการทางการศึกษา สอนวิชาชีพ กวดวิชา
- อื่นๆ .....

สำหรับผู้อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวให้ข้ามไปตอบข้อที่ 9

8. ยอดขายหักค่าใช้จ่ายเฉลี่ยของร้าน/กิจการต่อเดือนในปัจจุบัน

- ต่ำกว่า 10,000 บาท       10,000 – 20,000 บาท
- 20,001 – 30,000 บาท       30,001 – 40,000 บาท
- 40,001 – 50,000 บาท       50,001 บาท ขึ้นไป

ยอดขายหักค่าใช้จ่ายเฉลี่ยของร้าน/กิจการต่อเดือน (เดิม ก่อนการพัฒนาตามแผนแม่บท หรือก่อนย้ายเข้ามาในอาคารปัจจุบัน)

- ต่ำกว่า 10,000 บาท       10,000 – 20,000 บาท
- 20,001 – 30,000 บาท       30,001 – 40,000 บาท
- 40,001 – 50,000 บาท       50,001 บาท ขึ้นไป

9. ก่อนย้ายมายังอาคารปัจจุบันท่านรู้จัก หรือ มีความสัมพันธ์ กับร้านค้าโดยรอบหรือไม่

- มี       ไม่มี

10. ปัจจุบันท่านรู้จัก หรือ มีความสัมพันธ์ กับร้านค้าโดยรอบหรือไม่

- มี       ไม่มี

ส่วนที่ 3 ข้อมูลความคิดเห็นในการวางแผน

11. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไร กับพื้นที่ที่ท่านได้ย้ายมาประกอบกิจการในปัจจุบัน เปรียบเทียบกับพื้นที่เดิมก่อนทำการย้าย

.....

.....

.....

12. ในความคิดเห็นของท่าน การพัฒนาตามแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ส่งผลต่อท่านในประเด็นต่อไปนี้ มากน้อยเพียงใด

-3 = มีผลกระทบด้านลบมาก      -2 = มีผลกระทบด้านลบปานกลาง      -1 = มีผลกระทบด้านลบน้อย

1 = มีผลกระทบด้านบวกน้อย      2 = มีผลกระทบด้านบวกปานกลาง      3 = มีผลกระทบด้านบวกมาก

0 = ไม่มีผลกระทบ

รายการ	ระดับของผลกระทบ						
	-3	-2	-1	0	1	2	3
1) ทำเลที่ตั้งของร้านค้า							
2) ที่จอดรถสำหรับลูกค้า							
3) การเข้าถึงสถานที่ของลูกค้า							
4) สภาพแวดล้อมโดยรวม							
5) ราคาเช่า							
6) เงินออม							
7) การเพิ่มขึ้นของลูกค้า							
8) การรู้จักร้านค้าสะดวกโดยรอบ							
9) การช่วยเหลือกันทางการค้า							
10) การร่วมกิจกรรมในชุมชน							

CHULALONGKORN UNIVERSITY

13. ถ้าหมดสัญญาเช่าในปัจจุบัน ท่านจะต่อสัญญาหรือไม่ เพราะเหตุใด

ต่อสัญญา เพราะ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

สิ่งแวดล้อมดีขึ้น

ราคาเช่าเหมาะสม

ต้องการขยายสาขาทางธุรกิจ

ได้รับข้อเสนอหรือเงื่อนไขในการเช่าจาก

ทรัพย์สินจุฬา

ลูกค้าเพิ่มมากขึ้น

ทำเลที่ตั้งสะดวกต่อการเข้าถึง

ไม่ต่อสัญญา

เพราะ.....

14. ท่านคิดว่าจะสามารถดำเนินกิจการในพื้นที่ต่อไปได้อีกกี่ปี

- 1 – 3 ปี     3 – 5 ปี     5 – 10 ปี     10 ปีขึ้นไป     ไม่ทราบ

15. ท่านทราบการพัฒนาของแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในระดับไหน

- มาก     ปานกลาง     น้อย     ไม่ทราบ     อื่นๆ.....

16. ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมต่อการพัฒนาตามแผนแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในพื้นที่สวนหลวง-สามย่าน

.....

.....

.....

#### ส่วนที่ 4 ข้อมูลทั่วไป

17. อายุ     น้อยกว่า 20 ปี     21 – 30 ปี     31 – 40 ปี  
 41 – 50 ปี     51 – 60 ปี     60 ปี ขึ้นไป

18. สถานภาพ  โสด     สมรส     หย่าร้าง     แยกกันอยู่     อื่นๆ.....

19. ระดับการศึกษาสูงสุด     ประถมศึกษา     มัธยมศึกษา     ปวช./ปวส.  
 ปริญญาตรี     สูงกว่าปริญญาตรี

20. อาชีพ     รับจ้าง โปรตรระบุ.....     เจ้าของกิจการ ห้างร้าน บริษัท

ค้าขายอาหาร ทั่วไป (เบ็ดเตล็ด)     รับราชการ

พนักงานเอกชน/รัฐวิสาหกิจ     อื่นๆ .....

## บรรณานุกรม

Alonso, W. (1964). *Location and Land Use : Toward a General Theory of Land Rent*. London: Harvard University Press.

Alsayyad, N., & Rabinowitz, M. (1988). The Concept of Urban Renewal: Comparative Notes. *International Journal of Housing Science and Its Applications*, 12, 83-100.

Atkinson, R., & Bridge, G. (2005). *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*. London: Routledge.

Berry, B. J. L., & Horton, F. E. (1970). New Jersey: Prentice-Hall.

Bryant, C., & White, L. G. (1982). *Managing development in the Third World* (1 st ed.): Westview Press.

Burn, W. (1963). *New towns for old: The technique of urban renewal* (1st ed.): Leonard Hill.

Davidson, M., & Lees, L. (2005). New-Build 'Gentrification' and London's Riverside Renaissance. 37, 1165-1190.

DDproperty. (2562). ความรู้เรื่องสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์. Retrieved from <https://www.ddproperty.com/%E0%B8%84%E0%B8%B9%E0%B9%88%E0%B8%A1%E0%B8%B7%E0%B8%AD%E0%B8%8B%E0%B8%B7%E0%B9%89%E0%B8%AD%E0%B8%82%E0%B8%B2%E0%B8%A2/%E0%B8%84%E0%B8%A7%E0%B8%A3%E0%B8%A3%E0%B8%B9%E0%B9%89%E0%B8%81%E0%B9%88%E0%B8%AD%E0%B8%99%E0%B9%83%E0%B8%AB%E0%B9%89%E0%B9%80%E0%B8%8A%E0%B9%88%E0%B8%B2/%E0%B8%84%E0%B8%A7%E0%B8%B2%E0%B8%A1%E0%B8%A3%E0%B8%B9%E0%B9%89%E0%B9%80%E0%B8%A3%E0%B8%B7%E0%B9%88%E0%B8%AD%E0%B8%87%E0%B8%AA%E0%B8%B1%E0%B8%8D%E0%B8%8D%E0%B8%B2%E0%B9%80%E0%B8%8A%E0%B9%88%E0%B8%B2%E0%B8%AD%E0%B8%AA%E0%B8%B1%E0%B8%87%E0%B8%AB%E0%B8%B2%E0%B8%A3%E0%B8%B4%E0%B8%A1%E0%B8%97%E0%B8%A3%E0%B8%B1%E0%B8%9E%E0%B8%A2%E0%B9%8C-4371>

Glass, R. (1964). *London : aspects of change* (Print book : EnglishView all editions and formats ed.). London MacGibbon & Kee, 1964.

Smith, N., & Williams, P. (1986). *Gentrification of the City Boston* Boston: Allen & Unwin.

United Nations Development Programme. (1997). *Human Development Report 1997*.  
New York.

Zielenbach, S. (2000). *The Art of Revitalization*. New York: Garland Publishing.

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. (2548). เอกสารประกอบการสัมมนาทางวิชาการ การศึกษาและ  
พัฒนาดัชนีชี้วัดมาตรฐานความมั่นคงของมนุษย์. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

กันยพัชร์ ธนกุลวุฒิโรจน์. (2554). ผลกระทบด้านเศรษฐกิจต่อผู้เช่าจากการรื้อถอนอาคารในชุมชนสวนหลวง เพื่อการ  
พัฒนาตามการวางผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. (การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต), จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย,

จาตุรงค์ โปะะรัตน์ศิริ. (2546). การศึกษาปรากฏการณ์เจเนตรีฟิเคชันในการอนุรักษ์ชุมชนเมือง: กรณีศึกษาผลกระทบ  
ทางสังคมในย่านชุมชนบางลำพู กรุงเทพมหานคร. (การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต), สถาบัน  
เทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง,

จุมพล หนีมนานิช. (2538). ระบบราชการเปรียบเทียบในเอกสารการสอนวิชาการบริหารรัฐกิจเปรียบเทียบและการ  
บริหารการพัฒนา. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมธิราช.

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. (2519). กระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัย. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ไทยวัฒนา  
พานิช.

ชวลิต โภชนพันธ์. (2543). ผลการดำเนินงานแก้ไขปัญหาผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมและสังคมมาจากการดำเนิน  
นโยบายพัฒนานิคมอุตสาหกรรมมาตาพุด : ศึกษากรณีโรงเรียนมาตาพุดพันพิทยาคาร (ภาคนิพนธ์รัฐ  
ประศาสนศาสตร์มหาบัณฑิต), บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยบูรพา,

ชีวิสิทธิ์ บุญยเกียรติ. (2557). มรดกเชิงสร้าง : เมืองและย่านประวัติศาสตร์ในมะละกาและปีนัง. *ดำรงวิชาการ*, 13(2),  
39-74.

ณรงค์ เส็งประชา. (2541). มนุษย์กับสังคม กรุงเทพมหานคร: โอเดียนสโตร์.

นุชจรี ท้าวไทยชนะ. (2540). รูปแบบและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเมืองรอง: กรณีศึกษา ชุมชนเมืองสุรินทร์.  
(วิทยาสตรมหาบัณฑิต), มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,

บันลือ สุทธารมณ. (2527). สิ่งแวดล้อมทางเศรษฐกิจ. มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์,

ประสิทธิ์ ตงยั้งศิริ. (2542). การวางแผนและการวิเคราะห์โครงการ. กรุงเทพมหานคร: เม็ดทรายพรีนติ้ง.

ภาสันต์ บุญชริก. (2542). การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวัน ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นที่พัก  
อาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์. (เคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,

มานพ พงศทัต. (2527). รูปแบบการใช้ที่ดินระบบและโครงสร้างการสัญจรของกรุงเทพมหานคร: การพัฒนาและ  
แนวโน้มในอนาคต. กรุงเทพมหานคร: สถาบันวิจัยสภาวะแวดล้อม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ยงธนทร์ พิมลเสถียร. (2556). การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองและการอนุรักษ์เมือง. กรุงเทพมหานคร:  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ยุวัฒน์ วุฒิเมธี. (2557). ความสัมพันธ์ระหว่างวินัยทางการเงิน และการมีส่วนร่วมของสมาชิกกับความเข้มแข็งของ  
สถาบันการเงินชุมชนปากเกร็ดร่วมใจ 2 จังหวัดนนทบุรี. *วารสารสังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์*, 40(2),

121-137.

ราชบัณฑิตยสถาน. (2554). ศัพท์ผังเมือง อังกฤษ-ไทย ไทย-อังกฤษ ฉบับราชบัณฑิตยสถาน. กรุงเทพมหานคร:

ราชบัณฑิตยสถาน

ลอยหล้า ชิตเดชะ (2531). แนวทางการพัฒนาทางกายภาพของชุมชนประมงในอ่าวไทยฝั่งตะวันออก

(สถาปัตยกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต (การออกแบบชุมชนเมือง)), มหาวิทยาลัยศิลปากร,

วราคม ที่สุภะ. (2527). สังคมวิทยาสำหรับผู้เริ่มเรียน (สังคมวิทยาเบื้องต้น) (พิมพ์ครั้งที่ 3 ed.). กรุงเทพมหานคร:

โรงพิมพ์มิตรสยาม

สมจิต ชูเพชร. (2541). ผลกระทบต่อผู้เช่าเดิมที่อยู่อาศัยในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อมีการพัฒนา

ตามแผนแม่บท. (เคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,

สุรีย์ บุญญาพงศ์. (2544). แนวทางการนำน้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสียชุมชนกลับมาใช้ประโยชน์ในประเทศไทย

(พิมพ์ครั้งที่ 1 ed.). เชียงใหม่: สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

อนัญญา สมเดช. (2551). สภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย :

กรณีศึกษาบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง. (เคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,

อนันต์ เกตุวงศ์. (2543). หลักและเทคนิคการวางแผน (พิมพ์ครั้งที่ 8 ed.). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์:

กรุงเทพมหานคร.

เอี้ยย่ง ต่งเซ่ง. (2557). ผลกระทบด้านเศรษฐกิจและสังคมต่อชุมชนจากการถูกโยกย้ายที่อยู่อาศัยในโครงการก่อสร้าง

สนามบินหลวงพระบาง สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. (การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต),

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,





จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**

## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล

ฐานิตา แก้วกลัด

วัน เดือน ปี เกิด

9 กุมภาพันธ์ 2536



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY