

## บทที่ 4

### สภาพทั่วไปของอาคารจุฬานิวาส

#### 4.1 ความเป็นมาของอาคารจุฬานิวาส

กลุ่มอาคารจุฬานิวาส ประกอบด้วยอาคารพักอาศัย 5 ชั้น 4 อาคาร ก่อสร้างขึ้นในปี พ.ศ. 2513-2523 โดยแบ่งเป็น 3 ระยะ ระยะแรกคือ อาคารจุฬานิวาส 1 แล้วเสร็จในปี 2514 ระยะที่ 2 คือ อาคารจุฬานิวาส 2 แล้วเสร็จในปี 2517 และระยะที่ 3 อาคารจุฬานิวาส 3 และ 4 แล้วเสร็จในปี 2523 ในบริเวณจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยฝั่งตะวันตก ติดกับซอยจุฬาซอย 9

กลุ่มอาคารจุฬานิวาส ประกอบด้วยอาคาร 4 อาคาร ดังนี้

##### อาคารจุฬานิวาส 1

ก่อสร้างเมื่อ	23 มิถุนายน พ.ศ. 2513 - 19 มีนาคม พ.ศ.2514
ความสูง	5 ชั้น 18 เมตร
จำนวนห้องพัก	46 ห้อง ขนาดห้องพัก 39.75 ตารางเมตร
พื้นที่	2,425.01 ตารางเมตร
งบประมาณ	2,245,000 บาท

##### อาคารจุฬานิวาส 2

ก่อสร้างเมื่อ	24 กรกฎาคม พ.ศ. 2516 - 30 มีนาคม พ.ศ.2517
ความสูง	5 ชั้น 18 เมตร
จำนวนห้องพัก	46 ห้อง ขนาดห้องพัก 39.75 ตารางเมตร
พื้นที่	2,425.01 ตารางเมตร
งบประมาณ	2,480,000 บาท

### อาคารจุฬานิวาส 3

ก่อสร้างเมื่อ	21 เมษายน พ.ศ. 2521 - 27 มีนาคม พ.ศ.2523
ความสูง	5 ชั้น 20 เมตร
จำนวนห้องพัก	40 ห้อง ขนาดห้องพัก 42.00 ตารางเมตร
พื้นที่	2,453.25 ตารางเมตร
งบประมาณ	15,448,000 บาท

### อาคารจุฬานิวาส 4

ก่อสร้างเมื่อ	20 เมษายน พ.ศ. 2522 - 27 มีนาคม พ.ศ.2523
ความสูง	5 ชั้น 19 เมตร
จำนวนห้องพัก	40 ห้อง ขนาดห้องพัก 42.00 ตารางเมตร
พื้นที่	2,453.25 ตารางเมตร
งบประมาณ	15,448,000 บาท

ตารางที่ 4.1 แสดงรายละเอียดสวัสดิการหอพักนิสิต

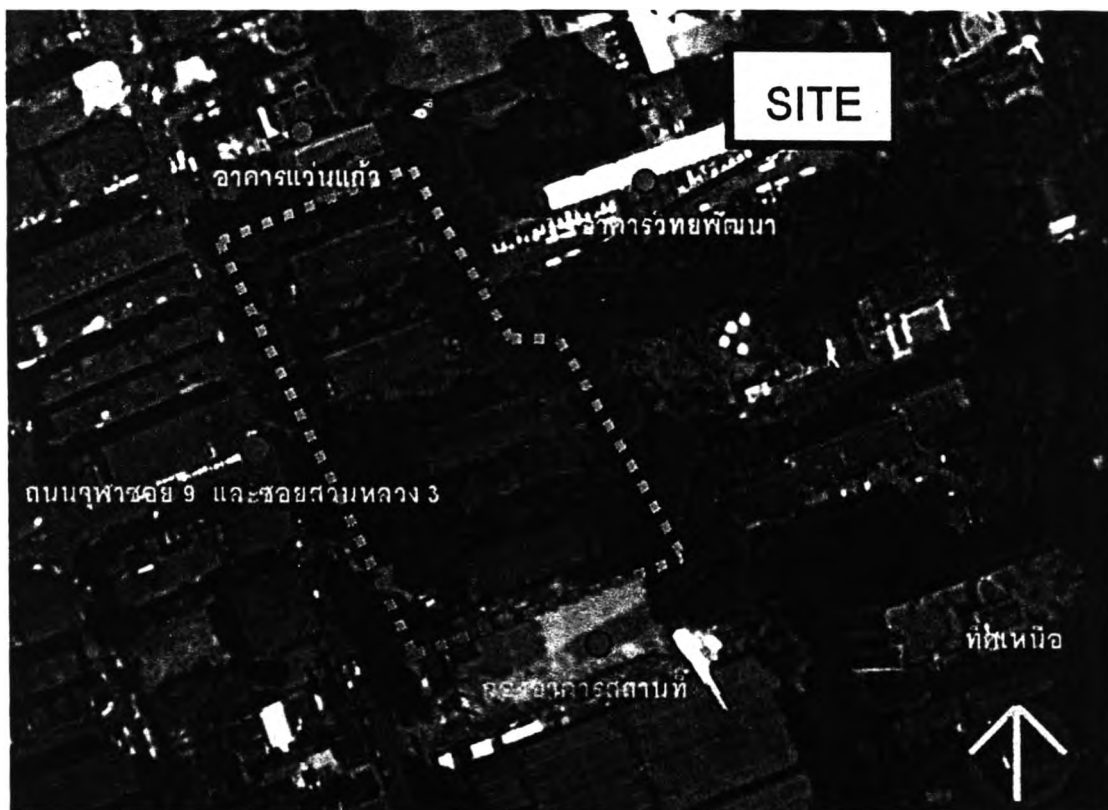
ประเด็น	รายละเอียด
1. วัตถุประสงค์	-เพื่อความสะดวกและรวดเร็วในการปฏิบัติหน้าที่
2. คุณสมบัติ	-เพื่อการดูแลทรัพย์สินและการรักษาความปลอดภัยของมหาวิทยาลัย
3. คุณสมบัติ	<p>-ต้องเป็นข้าราชการ หรือลูกจ้างประจำ และต้องปฏิบัติงานในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยแล้วไม่น้อยกว่า 1 ปี</p> <p>-ต้องเป็นผู้ที่มีหน้าที่ ยาม พนักงานขับรถ นักการภารโรง หรือตำแหน่งอื่น ซึ่งมหาวิทยาลัยเห็นความจำเป็นในการปฏิบัติหน้าที่ในหน่วยงานของมหาวิทยาลัย</p> <p>-ไม่เคยถูกไล่ออกจากหน่วยงาน หอพัก หรือบ้านพักของหน่วยงานของมหาวิทยาลัย</p> <p>-ไม่เคยได้รับสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ของมหาวิทยาลัย หรือของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ทั้งนี้รวมคู่สมรสด้วย</p> <p>-ผู้บังคับบัญชารับรองความประพฤติ คุณสมบัติ และความจำเป็นในการขอเช่าพักอาศัย</p>
3. ระยะเวลาการพัก	-คราวละไม่เกิน 2 ปีและไม่เกิน 5 วาระติดต่อกัน โดยจะถือว่าวันที่ 1 เมษายน เป็นวันเริ่มต้น
4. จำนวนและลักษณะห้อง	<p>-มีจำนวน 4 ตึก รวม 172 ห้อง</p> <p>-ห้องโสดพักได้ไม่เกิน 4 คนต่อห้อง</p> <p>-ห้องครอบครัวให้พักได้ไม่เกิน 7 คน (เฉพาะบุคลากร บิดามารดา และบุตรที่ไม่มีครอบครัว)</p>
5. ค่าใช้จ่าย	<p>- ภายในห้องเป็นห้องโถงมีห้องน้ำในตัว</p> <p>- ค่าบำรุงรักษา: ห้องโสด 100 บาท/เดือน/คน</p> <p style="text-align: center;">ห้องครอบครัว 200 บาท/เดือน/ห้อง</p> <p>- ค่าประกันความเสียหาย 1,000 บาท โดยมหาวิทยาลัยจะหักจากเงินเดือน เดือนละ 100 บาทจนครบจำนวน</p> <p>- ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้าจ่ายตามที่เกิดขึ้นจริง</p>
6. ค่าปรับ	-กรณีหมกมิดสิทธิ์การเข้าพักตามที่มหาวิทยาลัยกำหนด จะคิดค่าปรับในช่วงเวลาที่อยู่เกิน ในอัตราไม่เกินวันละ 200 บาท

## 4.2 ที่ตั้งของอาคารจุฬานิวาส

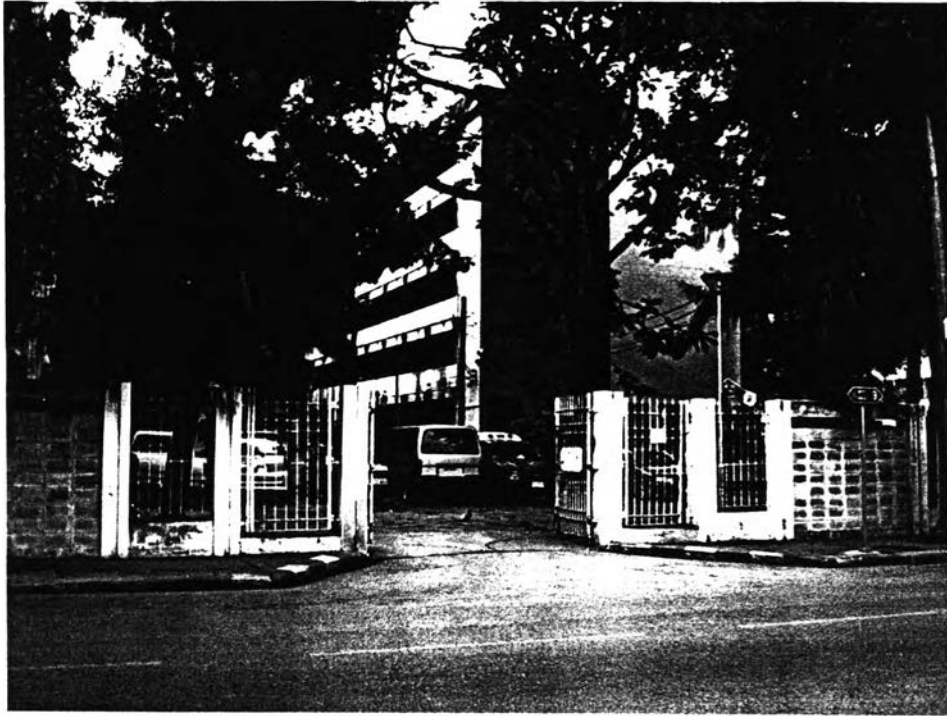
หอพักจุฬานิวาสตั้งอยู่ในพื้นที่ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยประกอบด้วย อาคารสูง 5 ชั้น 4 หลัง พื้นที่ตั้งอาคารนี้มีทางเข้าออกสองทาง ทางเข้าหลักติดกับถนนจุฬารอย 9 ซึ่งสามารถนำรถยนต์เข้ามาในพื้นที่ได้ส่วนทางรองเป็นทางสำหรับเดินเท่านั้น (ดูภาพที่ 4.2 และ 4.3 ประกอบ) สภาพโดยรอบพื้นที่ร่มรื่น มีการปลูกต้นไม้เป็นระยะ พื้นที่โดยรอบมีคูน้ำเป็นเสมือนแนวรั้วในการแยกพื้นที่ของหอพักออกจากพื้นที่ของมหาวิทยาลัย

พื้นที่บริเวณโดยรอบอาคารเป็นดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ	ติดกับอาคารแวนแกว
ทิศใต้	ติดกับกองอาคารสถานที่
ทิศตะวันออก	ติดกับพื้นที่ของอาคารวิทย์พัฒนา
ทิศตะวันตก	ติดกับถนนจุฬารอย 9 และซอยสวนหลวง 3



รูปที่ 4.1 แสดงภาพถ่ายทางอากาศของหอพักจุฬานิวาส



รูปที่ 4.2 แสดงภาพทางเข้าหลักของหอพักพญานิเวศ



รูปที่ 4.3 แสดงภาพทางเข้ารองของหอพักพญานิเวศ

## 4.3 สภาพปัจจุบันของอาคารจุฬานิวาส

### 4.3.1 สภาพภายนอกอาคาร

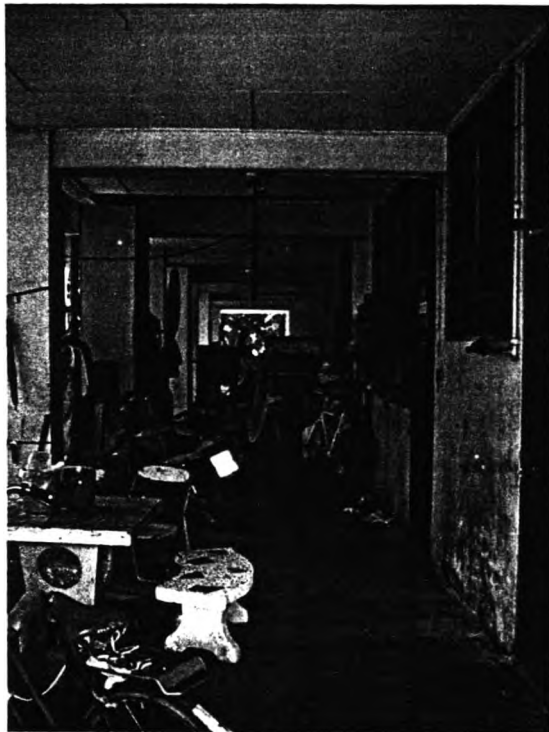
อาคารจุฬานิวาส 1-4 เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 5 ชั้น มีอายุการใช้งานประมาณ 25-34 ปี สภาพภายนอกของอาคารค่อนข้างเก่าและทรุดโทรม ในส่วนของผนังอาคารมีการหลุดลอกของสีและมีคราบตะไคร่จับอยู่ทั่วไป พื้นที่ระหว่างอาคารใช้เป็นพื้นที่อเนกประสงค์เป็นลานคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นที่โดยรอบอื่นๆประกอบไปด้วย สนามเด็กเล่นทางด้านตะวันออกของพื้นที่ และร้านขายอาหารชั่วคราวใกล้กับบริเวณลานจอดรถ ซึ่งตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกติดกับทางเข้าบริเวณถนนจุฬารอย 9



รูปที่ 4.4 แสดงภาพภายนอกอาคารของหอพักจุฬานิวาส

### 4.3.2 สภาพภายในอาคาร

ความสะอาดของอาคารและการดูแลรักษาอยู่ในเกณฑ์ที่ไม่ดี สภาพภายในของแต่ละอาคารอยู่ในสภาพค่อนข้างเก่าและทรุดโทรม โดยเฉพาะผนังและฝ้าเพดานที่มีสภาพทรุดโทรมมาก สภาพทางเดิน บันได และได้ดูอาคาร มีสิ่งของวางอยู่โดยทั่วไปทั้งที่มีการใช้งานอยู่และไม่ได้ใช้งานแล้ว นอกจากนี้ยังมีการใช้พื้นที่ทางเดินบริเวณหน้าห้องพักเพื่อทำกิจกรรมต่างๆ เช่น ตากผ้า, เก็บสิ่งของ และเลี้ยงสัตว์ สำหรับพื้นที่ได้ดูและทางเดินบริเวณชั้นล่างของอาคารถูกดัดแปลงเป็นที่จอดรถจักรยานและรถจักรยานยนต์



รูปที่ 4.5 แสดงการใช้ประโยชน์ของใต้ถุนอาคารหน้าห้องพักของหอพักจุฬานิวาส



รูปที่ 4.6 แสดงการใช้ประโยชน์ของใต้ถุนอาคารส่วนทางเดินของหอพักจุฬานิวาส

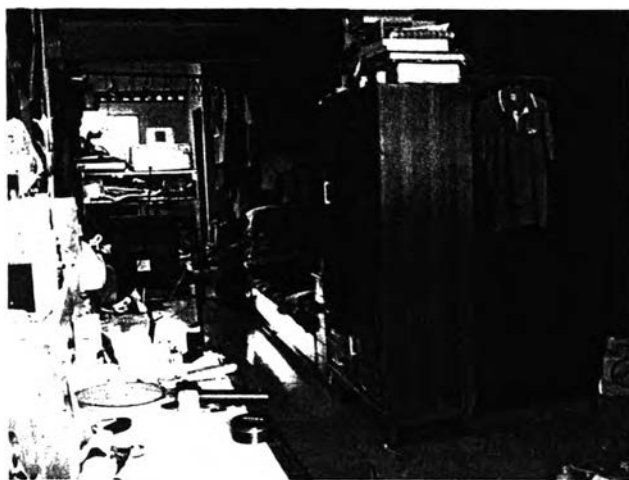


รูปที่ 4.7 แสดงการใช้ประโยชน์ของทางเดินหน้าห้องพักชั้นบนของหอพักจุฬานิวาส

#### 4.3.3 สภาพความเป็นอยู่

##### ด้านขนาดและพื้นที่ใช้สอย

ภายในห้องพักแต่ละห้องเป็นห้องโล่งเพียงห้องเดียวมีห้องน้ำขนาดเล็กอยู่ภายใน ส่วนหลังสุดของห้องติดกับระเบียงเป็นพื้นที่สำหรับทำอาหาร ชักผ้า ตากผ้า หรืออเนกประสงค์ โดยมากจะพักอาศัยอยู่เป็นครอบครัว หากมีสมาชิกประมาณ 1-3 คน พบว่าขนาดและพื้นที่ใช้สอยค่อนข้างพอเหมาะ แต่หากครอบครัวใดมีสมาชิกตั้งแต่ 5 คนขึ้นไปจะทำให้มีสภาพแออัดคับแคบ และขาดความเป็นระเบียบเรียบร้อย



รูปที่ 4.8 แสดงภาพขนาดและพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก





รูปที่ 4.9 แสดงภาพการใช้ชีวิตที่วิตกกังวลของสมาชิกของครอบครัวในห้องพัก



รูปที่ 4.10 แสดงภาพขนาดและพื้นที่ใช้สอยภายในห้องน้ำของห้องพัก



รูปที่ 4.11 แสดงภาพขนาดและพื้นที่ใช้สอยบริเวณระเบียงหลังห้องพัก



รูปที่ 4.12 แสดงภาพการใช้สอยบริเวณทางเดินภายในห้องพัก

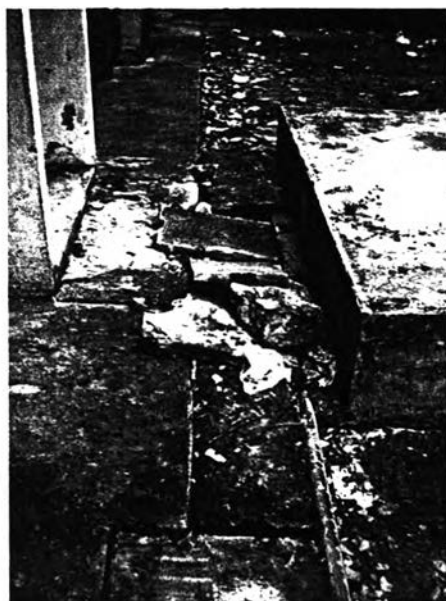
จากการสำรวจพื้นที่ทุกส่วนของห้องพัก พบว่าทุกบริเวณของพื้นที่ใช้สอยมีการนำมาใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ โดยเฉพาะบริเวณระเบียงหลังห้องพักมีการดัดแปลงฝาผนังเป็นที่เก็บของต่างๆ บางห้องดัดแปลงเป็นครัว ส่วนซักล้าง หรือปลูกต้นไม้ทั้งนี้ขึ้นกับความพึงพอใจของแต่ละคน

#### **ด้านสภาพแวดล้อม**

บรรยากาศโดยรอบค่อนข้างร่มรื่นเนื่องจากมีต้นไม้ใหญ่เป็นระยะ แต่รอบบริเวณค่อนข้างสกปรก ตลอดจนทางเท้า ที่นั่งพักผ่อน และบริเวณร้านค้าภายในอยู่ในสภาพเสื่อมโทรม อีกทั้งยังมีกลิ่นขยะรบกวนเป็นครั้งคราว รวมถึงเสียงดังจากยานพาหนะรบกวนเป็นระยะ พื้นที่ว่างบางบริเวณกลายเป็นที่รวมของกองขยะและสิ่งของที่ไม่ได้ใช้แล้ว ทำให้สภาพแวดล้อมโดยรอบค่อนข้างแย่ และขาดการดูแลรักษา



รูปที่ 4.13 แสดงสภาพแวดล้อมของที่นั่งพักผ่อนบริเวณอาคารรพ.พานิवास



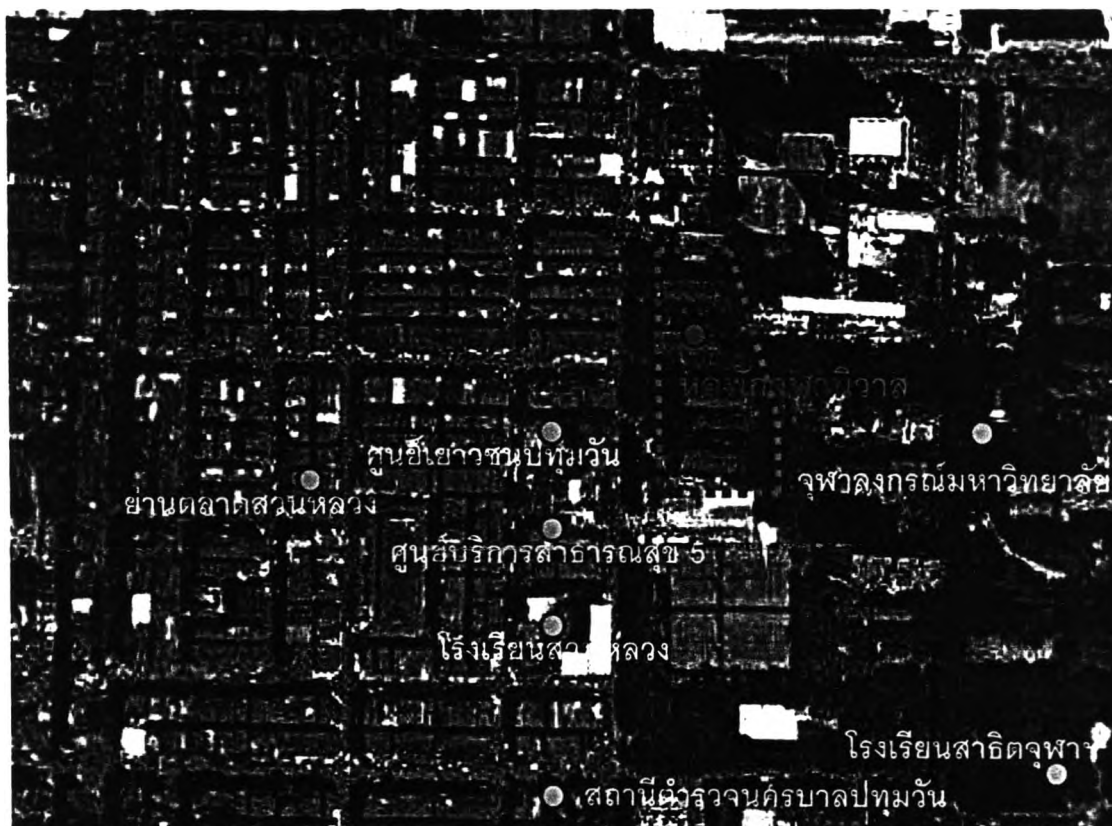
รูปที่ 4.14 แสดงสภาพทางเดินและท่อระบายน้ำบริเวณอาคารรพ.พานิवास



รูปที่ 4.15 แสดงสภาพแวดล้อมโดยรอบบริเวณอาคารรพ.พานิवास

### ด้านความสะดวก

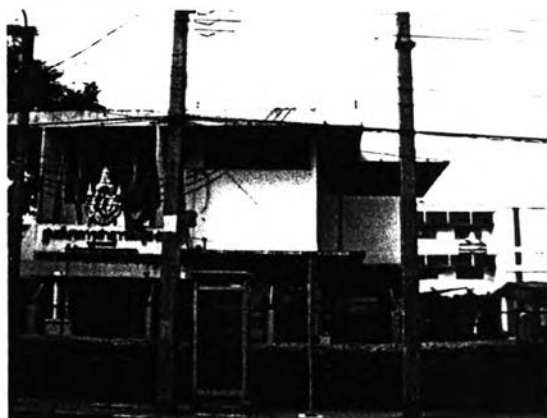
ด้านความสะดวกในการเดินทางพบว่าบริเวณที่ตั้งของอาคารจุฬานิวาสนี้ มีความสะดวกอย่างมากในการเดินทางไปยังแหล่งต่างๆ เนื่องจากบริเวณใกล้เคียงมีสถานที่สำคัญตั้งอยู่ไม่ว่าจะเป็นตลาด, โรงพยาบาล, โรงเรียน, ศูนย์เยาวชน ฯลฯ



รูปที่ 4.16 แสดงภาพสาธารณูปการรอบบริเวณหอพักจุฬานิวาส



รูปที่ 4.17 แสดงภาพศูนย์เยาวชนปทุมวัน



รูปที่ 4.18 แสดงภาพศูนย์บริการสาธารณสุข 5



รูปที่ 4.19 แสดงภาพโรงเรียนสวนหลวง



รูปที่ 4.20 แสดงภาพโรงเรียนสาธิตจุฬาฯ



รูปที่ 4.21 แสดงภาพย่านตลาดสวนหลวง



รูปที่ 4.22 แสดงภาพตลาดสามย่าน

### ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก

สิ่งอำนวยความสะดวกบริเวณอาคารมีครบครัน เช่น ลานอเนกประสงค์ ที่จอดรถ สนามเด็กเล่น โทรศัพทสาธารณะ ม้านั่งพักผ่อน ถึงดับเพลิง ที่ทิ้งขยะ แต่ขาดการบำรุงรักษาจึงทำให้มีสภาพที่เสื่อมโทรม และเกิดการชำรุดตามกาลเวลา อีกทั้งในเวลากลางคืนพบว่าแสงไฟตามทางเดินมีความสว่างไม่เพียงพอ และมีการชำรุดบางจุด

จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบบริเวณพบว่า บริเวณลานอเนกประสงค์มีการใช้พื้นที่บางส่วนเป็นร้านขายของ ร้านอาหาร และบางส่วนมีม้านั่งสำหรับนั่งพักผ่อนซึ่งถือได้ว่าเป็นอีกจุดหนึ่งในการนัดพบปะพูดคุยกันของคนที่พักอาศัย โดยเฉพาะช่วงหลังเลิกงาน จะมีการจับกลุ่มนั่งคุยบ้างนั่งทานอาหารบ้าง บางครั้งบริเวณลานโล่งก็เป็นที่วิ่งเล่นของเด็กในช่วงหลังเลิกเรียน

สำหรับบริเวณสนามเด็กเล่นพบว่า มีการใช้พื้นที่ส่วนนี้ค่อนข้างน้อย ทั้งนี้อาจเนื่องมาจาก มีขนาดเล็กและมีสภาพทรุดโทรมมาก โดยมีหญ้าขึ้นรกเต็มบริเวณทำให้ผู้ปกครองส่วนใหญ่ไม่ อนุญาตให้บุตรหลานของตนลงไปใช้พื้นที่ส่วนนี้



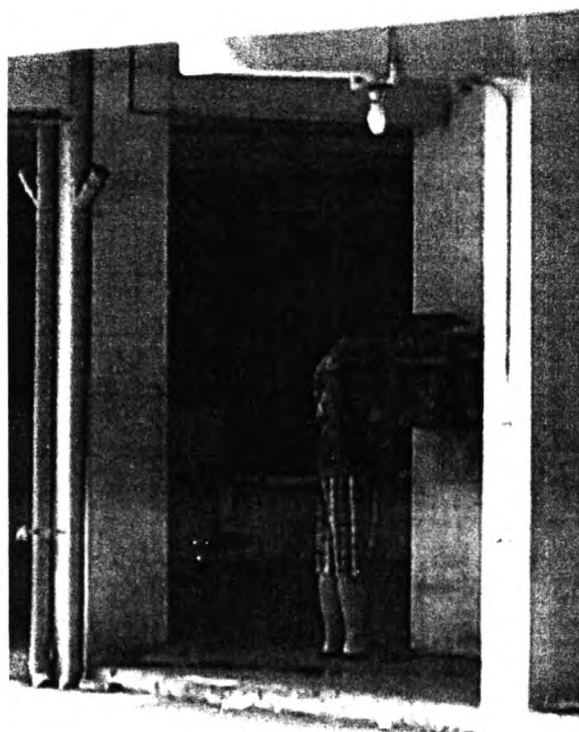
รูปที่ 4.23 แสดงภาพลานอเนกประสงค์บริเวณหอพักจุฬานิวาส



รูปที่ 4.24 แสดงภาพสนามเด็กเล่นบริเวณหอพักจุฬานิวาส



รูปที่ 4.25 แสดงภาพโทรศัพท์สาธารณะบริเวณหอพักจุฬานิวาส



รูปที่ 4.26 แสดงภาพตู้รับจดหมายบริเวณหอพักจุฬานิวาส