

บทที่ 1

บทนำ



## 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นมหาวิทยาลัยที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองของกรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ประมาณ 1,153 ไร่ มีการใช้พื้นที่เป็นสามลักษณะคือ เขตการศึกษา ไร่ย้อยละ 49 หน่วยราชการ ไร่ย้อยละ 18 และ เขตจัดการผลประโยชน์ ไร่ย้อยละ 33<sup>1</sup>

พื้นที่บริเวณสวนหลวงซึ่งอยู่ในเขตจัดการผลประโยชน์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประกอบด้วยตึกแถว 2 1/2 - 3 1/2 ชั้น จำนวน 1,155 คูหา โดยมหาวิทยาลัยได้รายได้จากค่าเช่าจากตึกแถวมาเป็นเวลา 30 กว่าปีแล้ว ปัจจุบันตึกแถวบริเวณนี้ถึงกำหนดสิ้นสุดสัญญาเช่ากับทางมหาวิทยาลัย เพราะฉะนั้นทางมหาวิทยาลัยจึงมีโครงการรื้อถอนอาคารเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามแผนแม่บทเป็นอาคารขนาดใหญ่ ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน อาคารพักอาศัย และอาคารพาณิชย์กรรม แต่ในสภาพเศรษฐกิจที่ตกต่ำในปัจจุบันทำให้การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มีปัญหา ส่งผลให้การพัฒนาโครงการตามแผนแม่บทชะงักงัน

ขณะเดียวกันจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีจำนวนนิสิตมากถึง 26,000 คน แต่มีหอพักสำหรับนิสิตเพียง 2,000 คน โดยประมาณ จึงไม่สามารถรองรับความต้องการอยู่หอพักของนิสิตได้ และมีจำนวนอาจารย์และบุคลากรสาย ข จำนวน 3,800 คน แต่มีหอพักรองรับได้ไม่ถึง 300 คน<sup>2</sup> โดยประมาณ ขณะที่อัตราการความต้องการเพิ่มขึ้นของผู้สมัครเข้าอยู่หอพักมีเพิ่มมากขึ้นทุกปี ทั้งนิสิตที่มีภูมิลำเนาต่างจังหวัดและอาจารย์ที่อาศัยในกรุงเทพมหานคร เนื่องจากปัญหาจราจรติดขัดในการเดินทางจากที่พักอาศัยมายังมหาวิทยาลัย

ดังนั้นผู้วิจัยจึงมีแนวความคิดในการปรับปรุงตึกแถวบริเวณสวนหลวง ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่ติดกับพื้นที่การศึกษาของมหาวิทยาลัย และเป็นพื้นที่ที่ถูกกำหนดเป็นส่วนพักอาศัยตามโครงการแผนแม่บท ที่ยังมีสภาพโครงสร้างอาคารที่ดีอยู่ เพื่อพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยชั่วคราวก่อนการดำเนินการโครงการพัฒนาตามแผนแม่บท เพื่อจัดให้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับนิสิต อาจารย์ หรือบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>1</sup> สำนักงานทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย การจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , หน้าที่ 5

<sup>2</sup> แผนพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ระยะที่ 8 (พ.ศ.2540-2844), หน้าที่ 42

## 1.2 วัตถุประสงค์

1. ศึกษาความเป็นไปได้ของการฟื้นฟูสภาพตึกแถวที่มีสภาพเสื่อมโทรมให้เป็นที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทางกายภาพ และสังคมที่ดีสำหรับการอยู่อาศัยของนิสิต อาจารย์ และบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. เพื่อเสนอแนวทางประกอบการพิจารณาสำหรับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยดำเนินโครงการต่อไป

## 1.3 ขอบเขตของการศึกษา

1. ศึกษาเฉพาะตึกแถวในเขตจัดการผลประโยชน์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเฉพาะบริเวณสวนหลวงเท่านั้น คือพื้นที่ภายในบริเวณระหว่างถนนสวนหลวงถึงจุฬาลงกรณ์ซอย 7 และระหว่างจุฬาลงกรณ์ซอย 2 ถึงจุฬาลงกรณ์ซอย 3 (ตามแผนผัง 1.2)

2. กำหนดระยะเวลาของการใช้อาคารหลังการฟื้นฟูสภาพตึกแถวเป็นที่อยู่อาศัยเป็นเวลาไม่เกิน 10 ปี ก่อนการพัฒนาพื้นที่ตามแผนแม่บท

## 1.4 วิธีดำเนินการศึกษา

### 1. รวบรวมข้อมูล

1.1 ข้อมูลของตึกแถวบริเวณสวนหลวง ในเขตจัดการผลประโยชน์จุฬาฯ จากข้อมูลปฐมภูมิโดยวิธีการสำรวจสภาพแวดล้อมทางกายภาพของอาคาร สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และพื้นที่ใกล้เคียง ส่วนข้อมูลทุติยภูมิจากทางเอกสารของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เช่น ประวัติความเป็นมา สภาพปัจจุบัน และโครงการในอนาคต

1.2 ข้อมูลของประชากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จากข้อมูลทุติยภูมิจากทางเอกสาร เช่น จำนวนนิสิต อาจารย์ บุคลากรของจุฬาฯ จำนวนผู้ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยใกล้กับมหาวิทยาลัย ส่วนข้อมูลปฐมภูมิ โดยการออกแบบสอบถามนิสิต อาจารย์และบุคลากรสาย ข เพื่อทราบถึงสถานการณ์และปัญหาของที่อยู่อาศัย การเดินทางจากที่พักมายังมหาวิทยาลัย และความต้องการที่พักอาศัยใกล้กับมหาวิทยาลัย โดยดำเนินการสุ่มตัวอย่าง<sup>3</sup> จากเกณฑ์การคัดเลือกจำนวนกลุ่มตัวอย่างต่อจำนวนประชากรจริง

สรุปจำนวนกลุ่มตัวอย่างเพื่อทำการสำรวจโดยแบบสอบถาม สามารถจำแนกเป็นสองกลุ่ม คือ กลุ่มตัวอย่างนิสิตซึ่งประกอบด้วยนิสิตระดับปริญญาบัณฑิตและมหาบัณฑิต และกลุ่มตัวอย่างบุคลากรซึ่งประกอบด้วยอาจารย์และบุคลากรสาย ข ตามตาราง 1.1 ดังนี้

<sup>3</sup> Herber F. Raimon R. Colton. Statistical Method. 1963, page 63

สถานภาพบุคคล	ประชากร (คน)	จำนวนตัวอย่าง (คน)
นิสิตปริญญาบัณฑิต และบัณฑิตศึกษา	26,000	321
อาจารย์ และข้าราชการสาย ข	3,800	281

ตาราง 1.1 แสดงสัดส่วนจำนวนกลุ่มตัวอย่างจากจำนวนประชากรจริง

1.3 ข้อมูลของหอพักนิสิตและที่พักอาศัยของอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย รวมทั้งหอพักเอกชนหรืออพาร์ทเมนต์ในบริเวณใกล้เคียง จากข้อมูลปฐมภูมิโดยวิธีการสำรวจรายละเอียดด้านต่างๆ ของอาคาร ส่วนข้อมูลทุติยภูมิจากทางเอกสาร เช่น ที่ตั้ง รูปแบบ ค่าเช่าของที่พักของนิสิต และอาจารย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## 2.วิเคราะห์ข้อมูล

2.1 วิเคราะห์ปัจจัยทางกายภาพ เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพกายภาพของอาคาร พื้นที่ใช้สอย ลักษณะโครงสร้างอาคาร

2.2 วิเคราะห์ปัจจัยทางการตลาด เช่น ความต้องการของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และวิเคราะห์คู่แข่ง เช่น อพาร์ทเมนต์หรือหอพักนิสิตของเอกชน บริเวณใกล้ๆ มหาวิทยาลัย รวมทั้งหอพักนิสิตและอาจารย์ของมหาวิทยาลัย

2.3 วิเคราะห์ปัจจัยทางการเงินการลงทุน เช่น รูปแบบการลงทุนของโครงการ ค่าก่อสร้างปรับปรุง ผลตอบแทนจากรายได้ของโครงการ

2.4 วิเคราะห์ปัจจัยทางสังคมและกฎหมาย เช่น แผนพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กฎกระทรวง ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร และกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อสภาพตึกแถวเพื่อเป็นที่พักอาศัย

3.สรุปความเป็นไปได้และเสนอแนะแนวทางการพัฒนาตึกแถวเพื่อเป็นที่พักอาศัยสำหรับนิสิต อาจารย์ และบุคลากรสาย ข จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่เหมาะสม

## 1.5 ประโยชน์ของการศึกษา

1. เพื่อเป็นข้อมูลในการพิจารณาดำเนินโครงการสำหรับทางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ก่อนดำเนินโครงการ

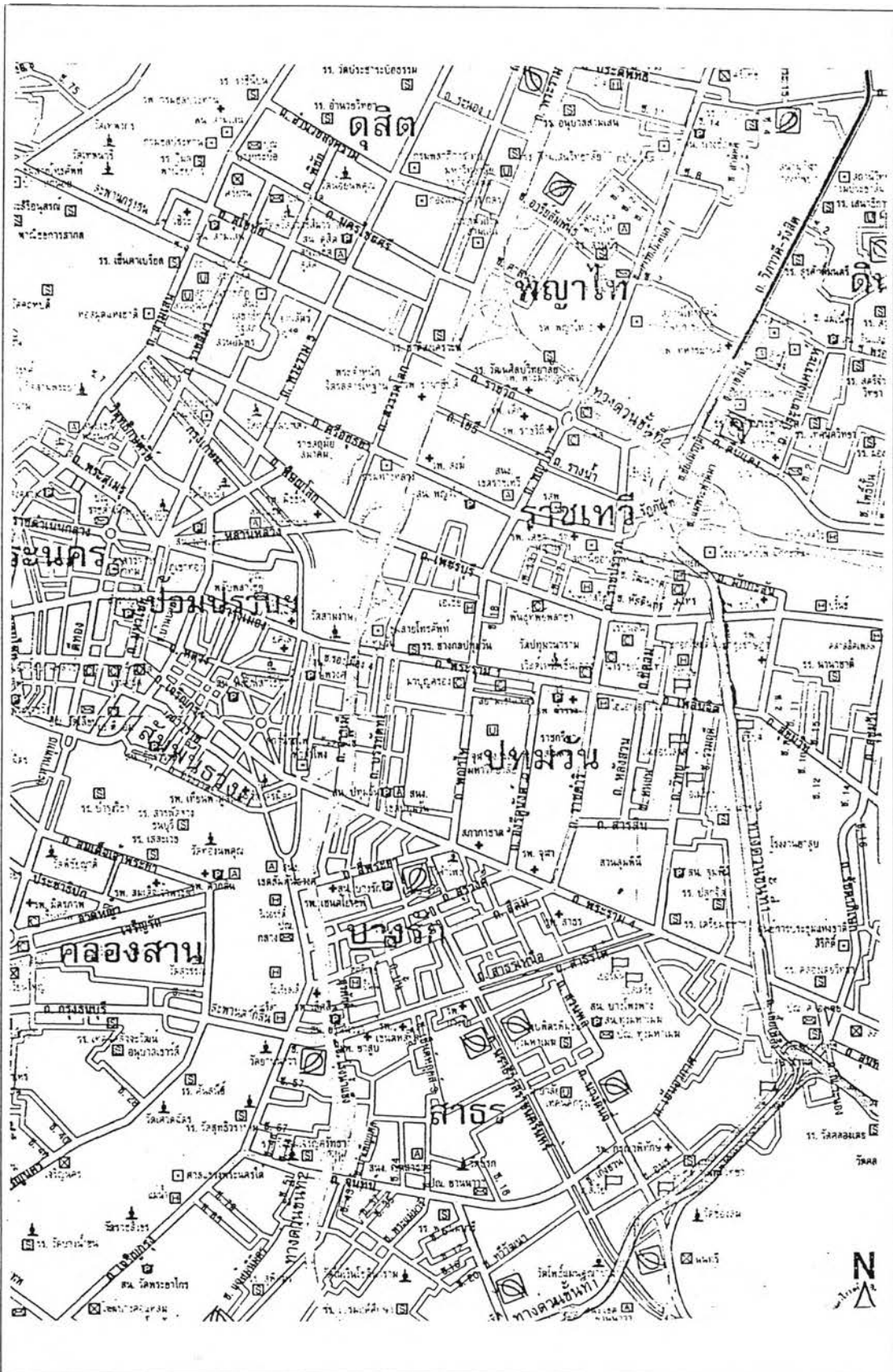
2. เพื่อเป็นแนวทางการศึกษาการพัฒนาอาคารเก่าทั่วไปเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรืออื่นๆ

## 1.6 คำสำคัญ

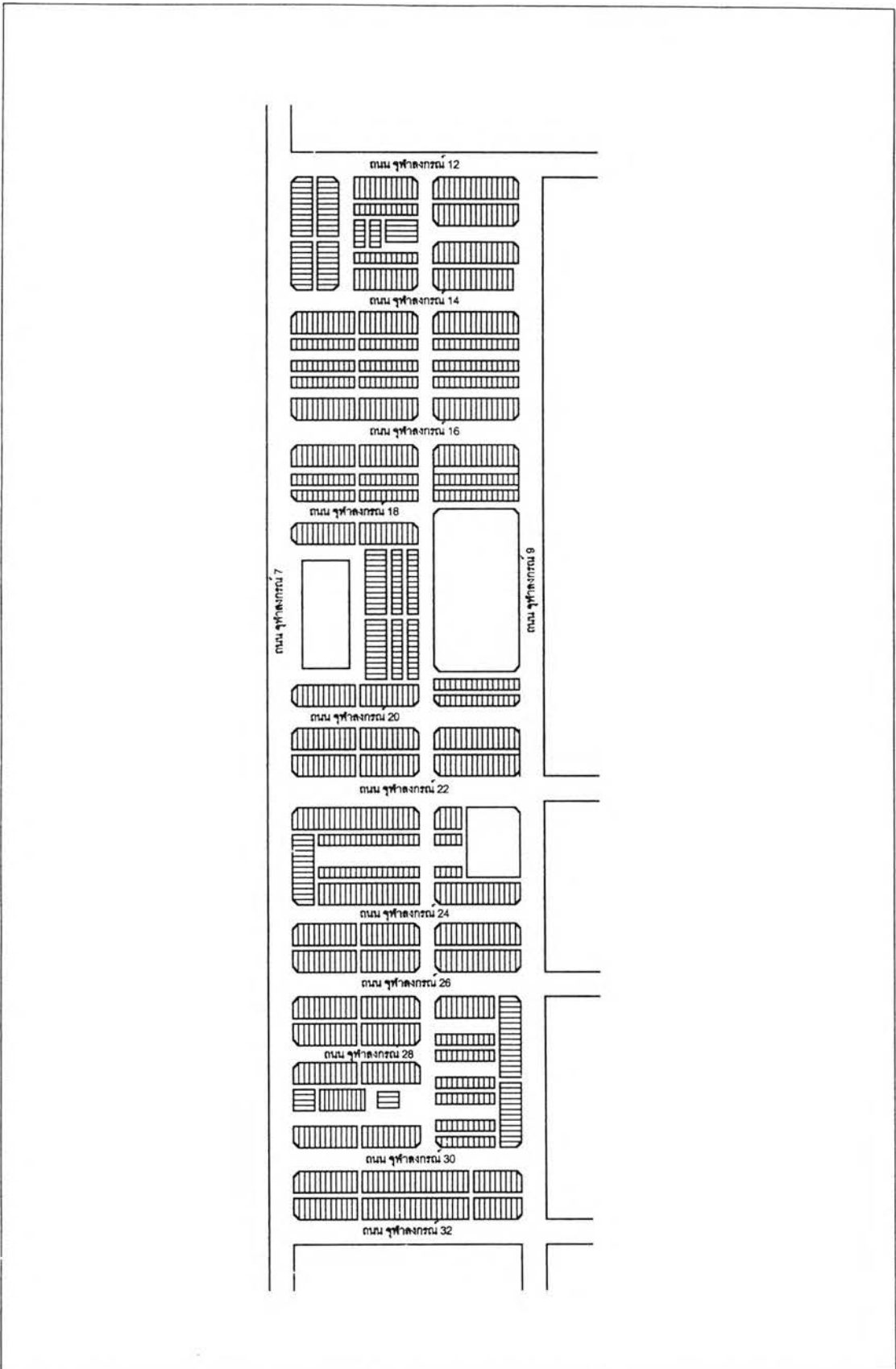
1. ตึกแถว หมายถึง ตึกแถวบริเวณสวนหลวงในเขตจัดการผลประโยชน์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. การฟื้นฟูสภาพอาคาร หมายถึง การปรับปรุงอาคารเดิมที่มีสภาพภายนอกทรุดโทรมให้มีสภาพการอยู่อาศัยทางกายภาพ สังคม และเศรษฐกิจที่ดีขึ้น โดยการยังคงสภาพพื้นที่อาคารและโครงสร้างส่วนใหญ่อาคารเดิมไว้

3. ที่พักอาศัย หมายถึง ที่พักอาศัยเพื่อให้เช่าสำหรับนิสิต อาจารย์ และบุคลากรสาย ข จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



<p>วิทยานิพนธ์เรื่อง</p>	<p>การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวันเป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>
<p>ชื่อ นายภาสันต์ บุณตริก</p>	<p>รหัส 4074133125</p>
<p>แผนผัง 1.1 แสดงทำเลที่ตั้งของตึกแถวสวนหลวง เขตปทุมวัน</p>	<p>ที่มา แผนที่กรุงเทพฯ บริษัทบางจาก</p>



<p>วิทยานิพนธ์เรื่อง</p>	<p>การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวันเป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>
<p>ชื่อ นายภาสสันต์ บุญซริก</p>	<p>รหัส 4074133125</p>
<p>แผนผัง 1.2 แสดงขอบเขตและผังบริเวณตึกแถวสวนหลวง</p>	<p>ที่มา สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาฯ</p>