

บทที่ 1  
บทนำ



**ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา**

เนื่องจากที่อยู่อาศัยปัจจุบัน นับได้ว่ามีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ในโลกนี้ และจากการศึกษาเกี่ยวกับประชากรของประเทศไทย พบว่ามีอัตราการเพิ่มขึ้นทุกๆปี แม้จะได้มีการวางแผนการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมออกมาหลายฉบับควบคู่ไปเพื่อให้เกิดความสมดุลย์กับประชากรที่เพิ่มขึ้น แต่ก็ยังไม่สมดุลย์อยู่ดีและปัญหาที่อยู่อาศัยนับว่ามีบทบาทสำคัญมากติดอันดับด้วย เพราะการพัฒนาการจัดสรรที่อยู่อาศัยในประเทศไทยยังมีน้อยกว่าความต้องการและมักจะกระจุกตัวในในแนวเส้นทางคมนาคมใหญ่และชานเมืองที่มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการพร้อมอยู่แล้ว ดังนั้นเมื่อมีการขยายตัวของเมืองเชื่อมต่อเส้นทางคมนาคมและขยายไปยังชานเมือง ทำให้เกิดชุมชนขึ้นตามจุดต่างๆ ได้แก่ ถนนวงแหวนรอบนอก ถนนบางนา-ตราด ถนนวิภาวดี-รังสิต ถนนรัตนาธิเบศร์ ถนนพระรามที่ 2 (ธนบุรี-ปากท่อ) ถนนบรมราชชนนี (เป็นเกล้า-นครชัยศรี) เป็นต้น แต่เดิมเป็นถนนเพียง 2 ช่องการจราจรออกไปยังชานเมืองเท่านั้น แต่ปัจจุบันขยายออกเป็น 8 ช่องการจราจรและเป็นถนนสายหลักเดินทางไปยังจังหวัดต่างๆได้สะดวกขึ้นด้วย การขยายตัวของเมืองทำให้เกิดชุมชนทั้งขนาดเล็กและใหญ่ขึ้น เมื่อภายในเมืองมีขีดจำกัดในการขยายสถานศึกษาอันเนื่องมาจากความคับแคบ ความต้องการสถานที่ที่กว้างขึ้น และการขยายสาขาและสร้างความเจริญสู่ชานเมืองรองรับความเจริญที่จะเกิดตามมาในอนาคต และเมื่อตั้งสถานศึกษาตามเขตชานเมืองนั้นบางครั้งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการยังไม่มีหรือขยายและสร้างให้เพียงพอที่จะมารองรับกับความต้องการที่เกิดขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการจัดสร้างที่อยู่อาศัย และ แหล่งจ่ายใช้สอยต่างๆไปในบริเวณที่ดินที่เป็นของหน่วยงานราชการ หรือสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งมีขั้นตอนการพัฒนาที่ดินที่อาจจะยาวนานไม่ทันต่อความต้องการ โดยโครงการที่นำมาเป็นตัวอย่างในการศึกษาในครั้งนี้ได้แก่โครงการศาลายา 1-2-3 ตั้งอยู่ที่ถนนพุทธมณฑลสาย 4 ซึ่งบริเวณโดยรอบเป็นที่ดินที่เป็นของ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นส่วนใหญ่ เมื่อมีการก่อตั้งมหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายาขึ้นมาจึงเกิดความจำเป็นในสิ่งที่ได้กล่าวมาข้างต้น จึงเป็นที่มาของการที่จะศึกษาถึงความเป็นมาของโครงการที่อยู่อาศัยศาลายา และความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในมหาวิทยาลัย และการประเมินผลโครงการที่อยู่อาศัย ศาลายาในด้านความสำเร็จตามเป้าหมายของโครงการฯ , นโยบาย,

การตลาด , ความคิดเห็นของผู้ที่ทำงานในมหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา สภาพการอยู่อาศัย และแนวทางแก้ไขปัญหาของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการศาลายา 1 , 2 และ 3 การจัดทำโครงการดังกล่าวอาจจะ เพื่อไว้ในอนาคตจะให้มีการขยายชุมชนเมืองออกมาเกิดเป็นเมืองใหม่ดังตัวอย่างที่มองเห็นได้ชัดได้แก่ บริเวณสามย่านในอดีตที่เกิดขึ้นมาเพื่อรองรับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิตถนนพหลโยธิน เป็นต้น

### วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาความเป็นมาของโครงการศาลายา 1 , 2 และ 3 ด้านนโยบาย , ลักษณะทางกายภาพของโครงการ , การตลาด ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
2. เพื่อศึกษาสภาพการอยู่อาศัย และ ปัญหาที่เกิดขึ้นในโครงการศาลายา 1 , 2 และ 3
3. เพื่อศึกษาความคิดเห็นของผู้ที่ทำงานในมหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา
4. เพื่อเสนอแนะแนวทางการแก้ปัญหาแก่โครงการศาลายา 1 , 2 และ 3 และโครงการอื่นๆ ที่มีลักษณะเดียวกันของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

### รายละเอียดโครงการ และ ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษาในครั้งนี้จะเป็นการศึกษา โครงการจัดสรรที่อยู่อาศัยให้เช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยใช้ชื่อโครงการศาลายา มีทั้งสิ้น 3 เฟส ดำเนินโครงการโดย บริษัท แสนสุรัตน์ จำกัด (บริษัทในเครือของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ )

เริ่มโครงการ ปี 2532

สถานที่ตั้งโครงการ ริมถนนพุทธมณฑลสาย 4 ห่างจาก ถนนบรมราชชนนี (ปิ่นเกล้า-นครชัยศรี) ประมาณ 300 เมตร และ อยู่ตรงกันข้ามกับมหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา

เนื้อที่โครงการ ประมาณ 85 ไร่ (รวม 3 เฟส )

สาธารณูปโภคภายในโครงการ ได้แก่ ถนนลาดยางและคอนกรีต (ถนนหลักกว้าง 11.0 เมตร , ถนนรองกว้าง 9.0 เมตร) ระบบไฟฟ้า น้ำประปา(บาดาล) โทรศัพท์ ฯ

### รายละเอียดโครงการศาลายา 1-2-3<sup>1</sup>

ลำดับที่	ประเภทที่อยู่อาศัยให้ เช่าระยะยาว	โครงการ ที่1	โครงการ ที่2	โครงการ ที่3	รวม
1	ที่ดินว่างเปล่า	46 แปลง	53 แปลง	41 แปลง	140 แปลง
2	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	21 หน่วย	58 หน่วย	113 หน่วย	100 หน่วย
3	อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น	-	63 หน่วย	36 หน่วย	99 หน่วย
4	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น	-	61 หน่วย	59 หน่วย	120 หน่วย
	รวม	67	235	249	551 หน่วย

#### ข้อจำกัดของการทำวิจัย

1. การศึกษามุ่งที่จะศึกษาความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ของโครงการ และ ปัญหาต่างๆที่เกิดภายในโครงการศาลายา จึงไม่คำนึงถึงราคาประเมินของที่ดิน , ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างของโครงการศาลายา (เป็นความลับของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ไม่สามารถนำออกมาเผยแพร่ได้)

2. ข้อจำกัดในเรื่องข้อมูล ข่าวสาร จากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งข้อมูลบางเรื่องที่เป็นสำหรั้งานวิจัยอาจเป็นข้อมูลที่ไม่ต้องการให้เปิดเผย เช่น การคิดค่าธรรมเนียม กฎระเบียบของการเช่าที่ทรัพย์สินที่เปลี่ยนแปลงได้ตามที่เจ้าหน้าที่ของทรัพย์สินจะกำหนดเป็นเรื่องๆ ไป

3. เนื่องจากระยะเวลาที่มีจำกัดอาจทำให้การดำเนินงานวิจัย ขาดตกบกพร่องไปทำให้เนื้อความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์

<sup>1</sup> เอกสารรายละเอียดประกอบโครงการศาลายา 1,2,3 (อัดสำเนา) ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

### คำจำกัดความของศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา

**ทรัพย์สินส่วนพระองค์<sup>2</sup>** หมายความว่า “ทรัพย์สินที่เป็นของพระมหากษัตริย์อยู่ก่อนแล้ว ก่อนเสด็จขึ้นครองราชสมบัติ หรือ ทรัพย์สินที่รัฐบาลทูลเกล้าฯถวาย หรือ ทรัพย์สินที่ทรง ได้ มาไม่ว่าในทางใดและ เวลาใด นอกจากที่ทรงได้มาในฐานะที่ทรงเป็นพระมหากษัตริย์ ทั้งนี้ รวมทั้ง ดอกผลที่เกิดจาก ทรัพย์สินเช่นว่านั้นด้วย”

**ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์** หมายความว่า “ทรัพย์สินในพระมหากษัตริย์ นอกจากทรัพย์สินส่วนพระองค์ และทรัพย์สินส่วนสาธารณะสมบัติของแผ่นดินดังกล่าวแล้ว

**ทรัพย์สินส่วนสาธารณะสมบัติของแผ่นดิน** หมายความว่า “ทรัพย์สินในพระมหากษัตริย์ ซึ่งใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เป็นต้นว่า พระราชวัง”

**การประเมินโครงการ<sup>3</sup>** หมายถึง กิจกรรมการเก็บรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์ความหมาย ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับความต้องการ การหาแนวทางวิธีการปรับปรุง วิธีการจัดการเกี่ยวกับ โครงการและหาผลที่แน่ใจว่าเกิดจากโครงการฯ เพื่อเป็นการเพิ่มคุณภาพ และประสิทธิภาพ ของโครงการให้ดียิ่งขึ้น

**การเช่าทรัพย์สิน<sup>4</sup>** คือ “สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกบุคคลหนึ่ง เรียกว่าผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สิน อย่างใดอย่างหนึ่ง ชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด ของผู้เช่าตกลงจะ-ให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น”

---

<sup>2</sup> พระราชบัญญัติจัดระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2491

มาตรา 4

<sup>3</sup> นิศา ชูโต การประเมินโครงการ (กรุงเทพ 2527) หน้า 9

<sup>4</sup> ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537

การเช่าอสังหาริมทรัพย์<sup>5</sup> ตามมาตรา 543 ได้แบ่งไว้ 3 ประการ คือ

1. “ถ้าทรัพย์สินนั้นเป็นประเภท ซึ่งได้บังคับไว้ในกฎหมายว่าต้องจดทะเบียน ท่านให้ถือว่าผู้เช่าได้ทรัพย์สินไว้ในครอบครองก่อนด้วยสัญญาของตนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ ” การเช่า ซึ่งกฎหมายได้บังคับให้จดทะเบียนคือการเช่าไม่เกิน 3 ปี จึงมีหลักว่าผู้เช่าที่ได้ครอบครองก่อนโดยอาศัยสัญญาเช่ามีสิทธิดีกว่าผู้เช่ารายอื่น ๆ

2. “ถ้าการเช่าทุกราย เป็นประเภทซึ่งบังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียน ท่านให้ถือว่าผู้เช่า ซึ่งได้จดทะเบียนการเช่าของตนก่อนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ การเช่าซึ่งกฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียน คือการเช่าเกิน 3 ปีขึ้นไป หรือการเช่าตลอดอายุของผู้เช่า หรือผู้ให้เช่า มีหลักว่าผู้เช่าที่จดทะเบียนการเช่าก่อนมีสิทธิดีกว่าผู้เช่ารายอื่น “

3. “ถ้าการเช่าประเภทซึ่งต้องจดทะเบียน และ ประเภท ซึ่งไม่ต้องจดทะเบียน ตามกฎหมายอันกันอยู่ไซ้ ท่านว่าผู้เช่าคนที่ได้รับจดทะเบียนการเช่าของตนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่า เว้นแต่ผู้เช่าอื่นจะได้ทรัพย์สินนั้นไปไว้ในครอบครองด้วยการเช่าของตนแต่ก่อนวันจดทะเบียนนั้นแล้ว”

#### วิธีดำเนินการวิจัย

1. การศึกษาจากหนังสือ เอกสารรายงาน งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง
2. การศึกษาจากบันทึกข้อมูลของมหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา และ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
3. การเก็บรวบรวมข้อมูลจากภาคสนามโดย การสำรวจ การสังเกต และการสัมภาษณ์ จาก อาจารย์ เจ้าหน้าที่ที่ทำงานภายใน มหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา, เจ้าหน้าที่บริหารโครงการศาลายา และ เจ้าหน้าที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
4. นำข้อมูลที่ได้รับจากแบบสอบถามมาประมวลผลด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ โดยใช้โปรแกรม SPSS/PC
5. นำข้อมูลที่ได้รับมาทำการวิเคราะห์ และนำเสนอผลงานการวิจัย

<sup>5</sup> กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยการเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ และรับของ ผศ. จรัส เรืองวิทยา ม.รามคำแหง 2528 หน้า 29-30

### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทราบถึงความเป็นมาของโครงการศาลายา 1 , 2 และ 3 ด้านนโยบาย , ลักษณะทางกายภาพของโครงการ , การตลาด ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
2. ทราบถึงสภาพการอยู่อาศัย และ ปัญหาที่เกิดขึ้นในโครงการศาลายา 1 , 2 และ 3
3. ทราบถึงความคิดเห็นของผู้ที่ทำงานในมหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา
4. ทราบถึงแนวทางการแก้ปัญหาแก่โครงการศาลายา 1 , 2 และ 3 และ โครงการอื่นๆ ที่มีลักษณะเดียวกันของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์