

บทที่ 7

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

ปัจจุบันหอพักนิสิตและอาจารย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีไม่เพียงพอกับนิสิตจำนวน 26,000 คน และอาจารย์ และข้าราชการสาย ข จำนวน 3,800 คนโดยประมาณ ซึ่งมีจำนวนห้องพักรองรับเพียง 2,000 คน และ 200 คน ตามลำดับ ถึงแม้ว่าจะมีจำนวนนิสิตผู้ที่มีภูมิลำเนาต่างจังหวัดเพียงร้อยละ 30 แต่ก็ไม่สามารถรองรับความต้องการของกลุ่มบุคคลดังกล่าว และความต้องการจากผู้พักอาศัยในกรุงเทพฯ ที่มีปัญหาในที่พักอาศัยปัจจุบันหรือการเดินทาง รวมถึงอาจารย์และบุคลากรที่ประสบปัญหาคล้ายคลึงกัน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เดิมมีแผนพัฒนาพื้นที่เขตจัดการผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัยบริเวณตึกแถวในพื้นที่สวนหลวง เขตปทุมวัน โดยการรื้อตึกแถวเดิมเพื่อก่อสร้างโครงการอาคารขนาดใหญ่ ตามแผนแม่บท หลังจากการหมดสัญญาเช่าตึกแถวจากผู้เช่ารายย่อย แต่เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำในปัจจุบันส่งผลให้โครงการดังกล่าวชะงักงัน

ดังนั้นผู้วิจัยจึงมีแนวคิดที่จะใช้ประโยชน์จากพื้นที่และอาคารดังกล่าวให้เกิดประโยชน์และสอดคล้องกับกิจกรรมของมหาวิทยาลัย โดยการฟื้นฟูสภาพและปรับปรุงตึกแถวเดิมที่ทรุดโทรมให้เป็นที่พักอาศัยสำหรับนิสิตและอาจารย์ของมหาวิทยาลัย โดยดำเนินการรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้อง เพื่อดำเนินการศึกษาวิเคราะห์หาข้อจำกัดของโครงการในด้านต่างๆ เพื่อประกอบการตัดสินใจดำเนินการ ดังนี้

7.1 ด้านกายภาพ

7.1.1 ด้านโครงสร้างอาคาร ปัจจุบันตึกแถวบริเวณสวนหลวง ซึ่งมีอายุอาคารมากกว่า 30 ปี ประกอบด้วยตึกแถว 2 ½ -3 ชั้น จำนวน 1,155 คูหา¹ มีสภาพทรุดโทรม แต่จากการสำรวจเบื้องต้น ปัจจุบันอาคารยังใช้งานอยู่แสดงว่าสภาพโครงสร้างอาคารยังอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ไม่มีอาคารใดทรุดตัวอย่างรุนแรง เพราะอาคารเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กมีอายุการใช้งานที่คงทน

ดังนั้นการซ่อมแซมโครงสร้าง จึงเป็นหน้าที่ของวิศวกรโครงสร้างที่จะต้องดำเนินการตรวจสอบ และวิเคราะห์อย่างละเอียดของโครงสร้างส่วนที่เสื่อมสภาพเพื่อทำการรื้อทิ้งก่อสร้างใหม่ในส่วนที่หมดสภาพแล้ว หรือซ่อมแซมในส่วนที่สามารถซ่อมได้เพื่อใช้งานต่อไป

¹ สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

7.1.2 ด้านรูปแบบ ประโยชน์ใช้สอยและพื้นที่อาคาร ของตึกแถวสามารถเปลี่ยนแปลงและปรับปรุงเป็นที่พักอาศัยได้ โดยการพัฒนาได้หลายรูปแบบเช่น การจัดเป็นคูหาเช่นเดิม จัดแบ่งเป็นชั้น หรือจัดแบ่งเป็นห้อง เป็นต้น

การจัดพื้นที่ห้องพักอาศัยควรจัดเป็นลักษณะการแบ่งห้องให้เช่า โดยการจัดผังพื้นที่ลักษณะอพาร์ทเมนท์ มีพื้นที่ทางเดินส่วนกลาง เพราะเหมาะสมกับการจัดระเบียบและความปลอดภัย โดยขนาดห้องพักควรจัดแบ่งตามขนาดโครงสร้างเดิม ซึ่งกว้าง 3.50 เมตร หรือ 7.00 เมตร และลึก 7.00 เมตร เพราะสะดวกต่อการก่อสร้างและค่าใช้จ่ายและสอดคล้องกับการสำรวจความต้องการส่วนใหญ่ของนิสิตและอาจารย์ซึ่งต้องการพื้นที่ใช้สอย 24 และ 49 ตารางเมตร ตามลำดับ และจัดแบ่งโซนที่พักอาศัยของนิสิตชาย นิสิตหญิง และอาจารย์ แยกจากกัน เพราะสะดวกในการจัดระบบและดูแลรักษา

7.2 ด้านการตลาด

7.2.1 ด้านอุปสงค์ จากการสำรวจความต้องการที่พักอาศัยของโครงการพื้นที่สภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวงเพื่อเป็นที่พักอาศัย จากนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ผลได้รับความสนใจเข้าพักจากนิสิตถึงร้อยละ 40 ของกลุ่มตัวอย่างจำนวน 321 ตัวอย่าง ส่วนอาจารย์และบุคลากรสาย ข สนใจเข้าพักร้อยละ 64 ของกลุ่มตัวอย่างจำนวน 281 ตัวอย่าง

ดังนั้นโครงการสามารถตอบสนองความต้องการที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์ที่ต้องการที่พักอาศัยใกล้กับมหาวิทยาลัยจากจำนวนกลุ่มผู้ที่เช่าห้องพักของมหาวิทยาลัย ผู้ที่ลงชื่อขอพักอาศัยในห้องพักของมหาวิทยาลัย ผู้ที่เช่าที่พักอาศัยของเอกชนบริเวณเขตปทุมวันและพญาไท และกลุ่มผู้ที่มีปัญหาในการเดินทางที่ใช้เวลานานและค่าใช้จ่ายสูง ซึ่งมีอยู่จำนวนมาก

7.2.2 ด้านอุปทาน ที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์ภายในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีจำนวนไม่พอเพียง เพื่อรองรับความต้องการที่พักอาศัยใกล้กับมหาวิทยาลัยของนิสิตและอาจารย์ได้ ดังนั้นนิสิตและอาจารย์บางส่วนจึงเช่าที่พักอาศัยหอพักเอกชนหรืออพาร์ทเมนท์บริเวณใกล้กับมหาวิทยาลัย โดยเฉพาะนิสิตจะได้รับความสะดวกและอิสระในการพักอาศัยมากกว่าห้องพักของมหาวิทยาลัย แม้ว่าราคาเช่าจะสูงกว่าก็ตาม

ดังนั้นการพื้นที่สภาพตึกแถวสวนหลวงเป็นที่พักอาศัยนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นโครงการที่ได้เปรียบกว่าอพาร์ทเมนท์เอกชน เพราะสามารถกำหนดราคาเช่าได้ต่ำกว่าเพราะไม่ต้องลงทุนก่อสร้างใหม่ทั้งหมด รวมทั้งสถานที่ตั้งใกล้มหาวิทยาลัยกว่าอพาร์ทเมนท์เอกชน

7.3 ด้านการเงินและการลงทุน

7.3.1 ด้านรูปแบบการลงทุน ทางมหาวิทยาลัยสามารถลงทุนได้เองส่วนหนึ่งเป็นลักษณะหอพักนิสิตของมหาวิทยาลัย หรือสวัสดิการที่พักอาศัยให้กับอาจารย์และข้าราชการ และให้เอกชนประมูลเช่าพื้นที่ส่วนพาณิชยกรรม เพราะการลงทุนที่ต่ำและมีผลตอบแทนพอเหมาะ หรืออาจให้เอกชนลงทุนทั้งหมดเพื่อลดความเสี่ยงในการลงทุนและลดภาระการดำเนินการ โดยจัดแบ่งพื้นที่ส่วนพาณิชยกรรมเป็นแรงจูงใจ

ดังนั้นรูปแบบการลงทุนของโครงการที่เหมาะสม ควรให้เอกชนเช่าพื้นที่และตึกแถวเพื่อเข้าดำเนินการลงทุนตามที่ข้อกำหนดที่ทางมหาวิทยาลัยกำหนดเอง เพราะช่วยลดความเสี่ยงในการลงทุนเอง และไม่สิ้นเปลืองงบประมาณของมหาวิทยาลัยในการลงทุน อีกทั้งยังสอดคล้องกับกิจกรรมของมหาวิทยาลัยที่ไม่สามารถดำเนินการลงทุนเพื่อผลประโยชน์จากธุรกิจ²

7.3.2 ด้านผลตอบแทนทางการเงิน สามารถใช้เงินลงทุนต่ำและระยะเวลาดำเนินการก่อสร้างน้อยกว่าการก่อสร้างอาคารใหม่ ทำให้สามารถกำหนดราคาค่าเช่าได้ต่ำกว่าที่พักอาศัยให้เช่าของเอกชนรอบๆมหาวิทยาลัยซึ่งมีนิสิตและอาจารย์ของมหาวิทยาลัยเช่าอาศัยอยู่

ดังนั้นผลตอบแทนทางการเงินจากการเก็บรายได้จากค่าเช่าที่พักอาศัยจากนิสิตและอาจารย์นั้น อาจไม่เพียงพอในการจูงใจภาคเอกชนเข้ามาดำเนินการสัมปทาน ดังนั้นจึงต้องจัดพื้นที่ส่วนพาณิชยกรรม ในขนาดพื้นที่ที่เหมาะสมเพื่อเป็นรายได้ นอกจากค่าเช่าที่พักอาศัยจากนิสิตและอาจารย์

7.4 ด้านสังคมและกฎหมาย

7.4.1 นโยบายของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยพิจารณาจากนโยบายโครงการแผนแม่บท และแผนพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฉบับที่ 8 ซึ่งมีนโยบายพัฒนาและปรับเปลี่ยนพื้นที่พาณิชยกรรมให้มีกิจกรรมสอดคล้องกับกิจกรรมการศึกษาของมหาวิทยาลัย³ และพื้นที่สวนหลวงก็ยังเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมที่ต้องปรับเปลี่ยนเป็นพื้นที่พักอาศัยตามโครงการแผนแม่บทของมหาวิทยาลัย⁴ ดังนั้นการพัฒนาพื้นที่สภาพตึกแถวบนพื้นที่สวนหลวงซึ่งเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อเป็นที่พักอาศัยของนิสิต อาจารย์ และบุคลากรสาย ข ของมหาวิทยาลัย มีความสอดคล้องกับนโยบายของมหาวิทยาลัยดังกล่าว

² พระราชบัญญัติจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

³ แผนพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฉบับที่ 8 (พ.ศ.2540-2544) ฉบับสังเขป หน้า 13

⁴ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. การจัดทำแผนแม่บท พ.ศ.2539-2541

7.4.2 กฎกระทรวงและข้อบัญญัติที่เกี่ยวข้อง โดยการพิจารณาจากข้อกำหนดควบคุมต่างๆ ดังนี้ การพิจารณาพื้นที่อยู่จากพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ.2518 การดัดแปลงเปลี่ยนแปลงใช้สอยของอาคารจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฉบับที่ 12 (พ.ศ.2528) และการกำหนดลักษณะรูปแบบของอาคารจากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2522 รวมทั้งรูปแบบของหอพักตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507

จากข้อบังคับข้างต้น ดังนั้นตึกแถวบนพื้นที่บริเวณสวนหลวงซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่พาณิชย์กรรมภายใต้ข้อบังคับของกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ.2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ.2518 สามารถพัฒนาเป็นที่พักอาศัยได้

สามารถดัดแปลงอาคารเก่าซึ่งเป็นตึกแถวเพื่อใช้เป็นอาคารที่พักอาศัยได้เพราะการใช้งานคล้ายคลึงกัน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 12 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (พ.ศ.2528) และต้องกำหนดรูปแบบอาคารและก่อสร้างตามข้อบังคับควบคุมอาคารของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522

ถ้าทางมหาวิทยาลัยต้องการจดทะเบียนโครงการเป็นหอพัก เพื่อต้องการจัดระเบียบการจัดการเพื่อเป็นมาตรฐานที่พักอาศัยให้กับนิสิต ต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 ว่าด้วยเรื่องการควบคุมรูปแบบ ขนาดห้องพักและการจัดการหอพัก ซึ่งอาจไม่จำเป็นเพราะรูปแบบ ขนาดห้องพัก ขนาดห้องน้ำ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการสูงกว่ามาตรฐานตามข้อบังคับดังกล่าว

โดยสรุปแล้ว การศึกษาและวิเคราะห์ถึงข้อจำกัดในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการดังกล่าว เพื่อเป็นข้อมูลในการตัดสินใจดำเนินโครงการ ซึ่งโครงการจะทำให้เกิดสภาพแวดล้อมที่เอื้ออำนวยในการศึกษาในมหาวิทยาลัย เป็นชุมชนของนิสิตและอาจารย์ที่ส่งเสริมสัมพันธ์ภาพของบุคคลทั้งสองฝ่าย และยังส่งเสริมภาพลักษณ์ของทางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในการใช้พื้นที่ในเขตจัดการผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับกิจกรรมทางการศึกษาของมหาวิทยาลัย