

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพเศรษฐกิจ สังคม และสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์พาลงกรณมหาวิทยาลัย บริเวณเชิงก่งและสวนหลวง กลุ่มตัวอย่างคือ ผู้อยู่อาศัยตึกแถวบริเวณเชิงก่งและสวนหลวง ใช้เครื่องมือวิจัยคือ แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง

ผลจากการศึกษาด้านสภาพเศรษฐกิจและสังคมพบว่า ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงก่งส่วนใหญ่มีอายุ 20-29 ปี บริเวณสวนหลวงมีอายุ 30-39 ปี จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษา สถานภาพโสด มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงก่งประกอบอาชีพรับจ้าง ลูกจ้างในร้านขายเครื่องยนต์ ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงประกอบอาชีพรับจ้าง ขับแท็กซี่สามล้อ มีอาชีพเดิมคือรับจ้าง ลูกจ้างทั่วไป ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงก่งมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 10,001-20,000 บาท มีค่าใช้จ่ายต่อเดือนอยู่ในช่วง 5,001-10,000 บาท ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 5,001-10,000 บาท มีค่าใช้จ่ายต่อเดือนอยู่ในช่วง 2,501-5,000 บาท ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ไม่มีรายได้อื่นๆ นอกเหนือจากรายได้ประจำเดือน ไม่มีการกู้ยืมเงิน ไม่มีเงินออม ไม่มีภาระหนี้สิน และไม่มีแผนการออมเงินเพื่อซื้อและสร้างบ้านในแต่ละเดือน ด้านสังคม ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่รู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกัน ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีการเข้าร่วมกิจกรรมในบริเวณที่พักอาศัยน้อย

ด้านสภาพการอยู่อาศัยพบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือก่อนที่จะมาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบัน และอาศัยในบริเวณปัจจุบันเป็นระยะเวลา 1-3 ปี เหตุผลที่เลือกอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบันเนื่องจากใกล้สถานที่ทำงาน อยู่อาศัยตามแหล่งงาน และพักอาศัยอยู่กับญาติ พี่น้อง มีจำนวนคนที่พักอาศัยอยู่ด้วยกัน 3-4 คน ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ทำงานในบริเวณเดียวกับที่พักอาศัย โดยส่วนใหญ่ทำงานอยู่บริเวณปัจจุบันเป็นระยะเวลา 1-3 ปี ลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันเป็นห้องแบ่งเช่าในตึกแถว มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 8.75 ตารางเมตร โดยเช่าช่วงจากเจ้าของตึกแถว ซึ่งเป็นห้องโถงๆ ห้องเดียว และใช้ห้องน้ำรวม ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ต้องการอยู่อาศัยที่เดิมต่อ การวางแผนในเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงก่งส่วนใหญ่วางแผนจะอยู่ในเขตพาณิชย์ต่อไป แล้วค่อยหาที่อยู่ใหม่เมื่อถึงเวลาที่กำหนด แต่ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่วางแผนจะย้ายตามแหล่งงานที่ทำอยู่ในปัจจุบัน

ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งนี้คือ **บริเวณเชิงก่ง** กลุ่มของเจ้าของตึกแถว ควรมีการจัดพื้นที่ แยกที่ทำงานและที่อยู่อาศัยให้ออกจากกัน (Zoning) โดยการแบ่งระดับผู้เช่า และช่วยเหลือตามลำดับความสำคัญ โดยกันพื้นที่ส่วนหนึ่งในแผนแม่บทให้เป็นสถานที่ประกอบการค้า โดยสิ่งที่จะนำมาพิจารณาคือ ด้านการเงิน (การจ่ายค่าเช่าตรงเวลา) มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบของผู้ให้เช่าตึกแถว รวมถึงประเภทธุรกิจของเจ้าของตึกแถวด้วย สำหรับกลุ่มผู้อยู่อาศัย ผู้วิจัยเสนอว่า เจ้าของตึกแถวที่เป็นนายจ้าง ควรจัดหาแหล่งที่พักอาศัยราคาถูกและอยู่รอบๆ แหล่งงาน เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางและไม่ทำให้ในส่วนของสถานที่ทำงานมีความเสื่อมโทรม **บริเวณสวนหลวง** ผู้วิจัยเสนอว่า ควรจะย้ายแหล่งงานและที่อยู่อาศัยไปพื้นที่บริเวณอื่น เพราะสภาพเสื่อมโทรมของพื้นที่อันเกิดจากการแบ่งห้องให้เช่า โดยใช้หลักการย้ายชุมชนไปอยู่ในที่ใหม่ (Slum Relocation) ภายใต้เงื่อนไขที่สอดคล้องกับแหล่งงาน โดยใช้พื้นที่บริเวณอื่นในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยรองรับ โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอาจขอความร่วมมือกับหน่วยงานของกรุงเทพมหานครในการพัฒนาพื้นที่บริเวณดังกล่าวในการช่วยเหลือเรื่องที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยกลุ่มนี้ต่อไป ซึ่งนอกจากจะเป็นการช่วยเหลือเรื่องที่อยู่อาศัยของคนกลุ่มนี้แล้ว ยังเป็นการพัฒนาที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยให้มีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ต่อไปในอนาคตด้วย

507 42656 25 : MAJOR HOUSING

KEYWORD : LIVING CONDITIONS

ANANYA SOMDECH : LIVING CONDITIONS OF COMMERCIAL BUILDINGS RESIDENTS IN
CHULALONGKORN UNIVERSITY'S COMMERCIAL AREAS : A CASE STUDY OF
SHIANGKONG AND SUANLUANG AREAS. THESIS PRINCIPAL ADVISOR :
ASSOC.PROF. TRIRAT JARUTHAT, 273 pp.

The research aims at studying the economic, social and living conditions of the residents in the commercial buildings in the commercial areas of Chulalongkorn University called Shiangkong and Suanluang. The experimental group consisted of the residents of the commercial buildings in Shiangkong and Suanluang. Structured questionnaires were used as the research tool.

After studying the economic conditions, it was found that most of the residents living in Shiangkong were average 20-29 years old, while those in Suanluang were 30-39. They were generally single, graduated from high school and came from the Northeast. The residents living in Shiangkong were employees and shop assistants in engine shops, while those living in Suanluang were employees, taxi drivers and motor-tricycle drivers who had originally been workers or employees. The people in Shiangkong had an average income of 10,001-20,000 Baht per month and had an average living expense of 5,001 -10,000 Baht per month. For those living in Suanluang, they had an average income of Baht 5,001-10,000 and an average living expense of Baht 2,501-5,000 per month. Most of the people living in these areas did not have a means of income other than their monthly salaries. They did not have loans, savings, debts or plans of saving for buying or constructing their houses. As for the social conditions, it was found that most of the residents knew their neighbors, but they seldom took part in the community activities. Regarding living conditions, it was found that most of the residents lived in the northeastern part of the country before moving to stay in their respective areas. They had lived in these areas for 1-3 years. They chose to stay here because it was close to their work, it was also their workplace, or they could stay with their relatives. Three or four of them often lived in the same room. Most of the residents worked in the same area as their residence. They had worked in their current workplaces for 1-3 years. They lived in a room of 8.75 square meters subleased from the owners of the commercial buildings. It was a room without any furniture and they had to use the common restroom. Most of the residents wanted to continue living in the area. Regarding their future plans, most of the residents of Shiangkong wanted to continue living in this commercial area and move to a new place when the deadline for relocation comes, while those in Suanluang mostly planned to move with their current employers.

It is recommended that in the Shiangkong area, the owners of the commercial buildings should separate the buildings into working and living zones. The tenants should be classified and helped as needed. In the master plan, the business area should be specified. Financial issues (on-time rent payment), compliance of the commercial building owners to the regulations and the types of their business should be taken into consideration. For the tenants, it is recommended that the owners of the commercial buildings who are their employers should provide cheap accommodation near the workplace in order to reduce the traveling cost and avoid making the workplace look dilapidated. For the Suanluang area, it is recommended that the workplace and the living area should be moved to other places because the owners of the commercial buildings and the residents have caused the area to deteriorate due to the subleasing of the rooms. Slum relocation should be introduced under working areas concordance conditions and they should be moved to another commercial area of Chulalongkorn University. The department responsible may cooperate with the Bangkok Metropolitan Authority in the development of the new area, which can help with relocating the low-income residents as well as develop the land of Chulalongkorn University to have greater commercial potential in the future.