

สภาการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยดีกแฉวในพื้นที่เขตพาดิษฐ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
: กรณีสึกษาบริเวณเชียงกงและสวนหลวง



นางสาว อนัญญา สมเดช

คูนบยัวิททยทรัพพยากร  
วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2551

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

LIVING CONDITIONS OF COMMERCIAL BUILDINGS RESIDENTS IN  
CHULALONGKORN UNIVERSITY'S COMMERCIAL AREAS : A CASE STUDY OF  
SHIANGKONG AND SUANLUANG AREAS



Miss Ananya Somdech

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing

Department of Housing  
Faculty of Architecture  
Chulalongkorn University

Academic Year 2008

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

สภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขต  
พาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย : กรณีศึกษาบริเวณ  
เชียงใหม่และสวนหลวง

โดย

นางสาว อนัญญา สมเดช

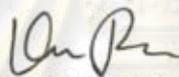
สาขาวิชา

เคหการ

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

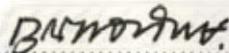
รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยานิพนธ์ฉบับนี้  
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

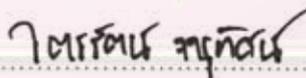


..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(ศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



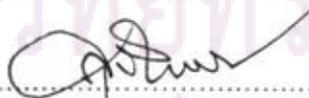
..... ประธานกรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์)



..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
(รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์)



..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(ดร. ชีรร ธาราไชย)



..... กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ สุปรียา นีร์ญาโร)



..... กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

อนัญญา สมเดช : สภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย : กรณีศึกษาบริเวณเชียงกงและสวนหลวง. (LIVING CONDITIONS OF COMMERCIAL BUILDINGS RESIDENTS IN CHULALONGKORN UNIVERSITY'S COMMERCIAL AREAS : A CASE STUDY OF SHIANGKONG AND SUANLUANG AREAS) อ.ที่ ป ร ี ก ษ า วิ ท ย า น ิ พ ญ ์ ห ล ก : ร ศ . ไ ต ร ร ัต น ี จ า รุ ท ี ศ น ี , 273 หน้า.

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพเศรษฐกิจ สังคม และสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงกงและสวนหลวง กลุ่มตัวอย่างคือ ผู้อยู่อาศัยตึกแถวบริเวณเชียงกงและสวนหลวง ใช้เครื่องมือวิจัยคือ แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง

ผลจากการศึกษาด้านสภาพเศรษฐกิจและสังคมพบว่า ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกงส่วนใหญ่มีอายุ 20-29 ปี บริเวณสวนหลวงมีอายุ 30-39 ปี จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษา สถานภาพโสด มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกงประกอบอาชีพรับจ้าง ลูกจ้างในร้านขายเครื่องยนต์ ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงประกอบอาชีพรับจ้าง ขับแท็กซี่ ลามล้อ มีอาชีพเดิมคือรับจ้าง ลูกจ้างทั่วไป ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกงมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 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 ซึ่งเป็นห้องเดี่ยว ห้องเดียว และใช้ห้องน้ำรวม ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ต้องการอยู่อาศัยที่เดิมต่อ การวางแผนในเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกงส่วนใหญ่วางแผนจะอยู่ในเขตพาณิชย์ต่อไป แล้วค่อยหาที่อยู่ใหม่เมื่อถึงเวลาที่กำหนด แต่ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่วางแผนจะย้ายตามแหล่งงานที่ทำอยู่ในปัจจุบัน

ข้อเสนอแนะในการศึกษานี้คือ บริเวณเชียงกง 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) ภายได้เงื่อนไขที่สอดคล้องกับแหล่งงาน โดยใช้พื้นที่บริเวณอื่นในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยรองรับ โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอาจขอความร่วมมือกับหน่วยงานของกรุงเทพมหานครในการพัฒนาพื้นที่บริเวณดังกล่าวในการช่วยเหลือเรื่องที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยกลุ่มนี้ต่อไป ซึ่งนอกจากจะเป็นการช่วยเหลือเรื่องที่อยู่อาศัยของคนกลุ่มนี้แล้ว ยังเป็นการพัฒนาที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยให้มีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ต่อไปในอนาคตด้วย

ภาควิชา..... เหนกา..... ลายมือชื่อนิสิต..... อนัญญา สมเดช ..  
 สาขาวิชา..... เหนกา..... ลายมือชื่ออ. ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก..... ไตรรัตน์ จารุทัศน์ ..  
 ปีการศึกษา..... 2551.....

# # 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.

Department : Housing

Student's Signature : อนันดา สอเดจ

Field of Study : Housing

Principal Advisor's Signature : ทวีรัตน์ จารุทัต

Academic Year : 2008

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความกรุณาจาก รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์ และคณาจารย์ภาควิชาเคหการทุกท่าน ซึ่งเป็นผู้ที่ได้ให้คำแนะนำและดูแลเอาใจใส่เป็นอย่างดี ในการจัดทำวิทยานิพนธ์จนสำเร็จ

ท่านประธาน และคณะกรรมการในการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่านที่ได้ให้เกียรติ และเสียสละเวลาอันมีค่า เป็นคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้

เจ้าหน้าที่ของสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทุกท่านที่ได้ให้ความร่วมมือในการเอื้อเฟื้อด้านข้อมูล และร่วมลงพื้นที่กับผู้วิจัย รวมถึงเจ้าของตึกแถวและผู้อยู่อาศัยในบริเวณเชิงกงและสวนหลวงที่ได้ให้ความร่วมมือเป็นอย่างดีในการให้ข้อมูลในการทำงานวิจัยในครั้งนี้

ท้ายนี้ขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา และพี่สาวของผู้วิจัย ซึ่งเป็นแรงบันดาลใจและแรงผลักดันที่ทำให้ผู้วิจัยสามารถทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จลุล่วงด้วยดี รวมทั้งขอบคุณผู้บังคับบัญชา เพื่อนร่วมงาน และเพื่อนร่วมรุ่นทุกคนที่คอยให้คำแนะนำและสนับสนุนในการเรียนมาโดยตลอด

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

# สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฎ
สารบัญแผนผัง.....	ฏ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฐ
สารบัญภาพ.....	ณ
<b>บทที่ 1 บทนำ.....</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	4
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	4
1.4 ข้อยกเว้นของการวิจัย.....	6
1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	6
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
<b>บทที่ 2 แนวความคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....</b>	<b>8</b>
2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับลักษณะผู้มีรายได้น้อยในเมืองและที่อยู่อาศัยของ ผู้มีรายได้น้อยในเมือง.....	8
2.2 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย.....	11
2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย.....	17
2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการเพิ่มคุณภาพที่อยู่อาศัย.....	33
2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน.....	35
2.6 แนวความคิดและวิธีการปรับปรุงชุมชนแออัด.....	46
2.7 งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง.....	51

<b>บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....</b>	<b>61</b>
3.1 การศึกษาจากแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	61
3.2 การศึกษาโดยการสำรวจ.....	62
3.3 การศึกษาโดยใช้แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง.....	62
3.3.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น.....	63
3.3.2 การสร้างแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง.....	65
3.3.3 ประชากรที่ใช้ศึกษา.....	67
3.3.4 ขนาดตัวอย่างและการสุ่มตัวอย่าง.....	68
3.3.5 วิธีเก็บรวบรวมข้อมูล.....	70
3.3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	72
3.3.7 ระยะเวลาในการศึกษา.....	72
<b>บทที่ 4 สภาพทั่วไปของเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง.....</b>	<b>75</b>
4.1 ข้อมูลเบื้องต้นของพื้นที่ในเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	75
4.1.1 ประวัติความเป็นมาของที่ดินเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	75
4.1.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินในอดีต.....	80
4.1.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน.....	81
4.1.4 ที่ตั้งของพื้นที่ที่ทำการศึกษา บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง.....	82
4.1.5 ประวัติพื้นที่สวนหลวงและสามย่าน.....	86
4.1.6 การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง.....	87
4.1.7 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ.....	87
4.1.8 ประวัติการจัดการทรัพย์สินในเขตพาณิชย์ของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	89
4.1.9 การจัดการทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยและองค์กรที่เกี่ยวข้อง.....	90

4.2	สภาพโดยทั่วไปของพื้นที่บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง.....	93
4.2.1	สภาพทั่วไปของพื้นที่บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง.....	94
4.2.2	สภาพโดยทั่วไปของตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง.....	98
<b>บทที่ 5</b>	<b>สภาพเศรษฐกิจ สังคม และสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง.....</b>	<b>105</b>
5.1	กลุ่มของผู้อยู่อาศัย.....	106
5.1.1	กลุ่มผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	106
5.1.2	กลุ่มผู้อยู่อาศัยสวนหลวง.....	138
5.2	กลุ่มเจ้าของตึกแถว .....	171
5.2.1	กลุ่มเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	171
5.2.2	กลุ่มเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	199
<b>บทที่ 6</b>	<b>สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....</b>	<b>228</b>
6.1	สรุปผลการวิจัยเรื่อง สภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย : กรณีศึกษาบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง.....	229
6.1.1	สรุปผลการวิจัยในส่วนของผู้อยู่อาศัย.....	229
6.1.2	สรุปผลการวิจัยในส่วนของเจ้าของตึกแถว.....	234
6.1.3	ผลสรุปจากการสัมภาษณ์กลุ่มของผู้ที่มีประสบการณ์และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์.....	239
6.2	อภิปรายผลการวิจัยเรื่อง สภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย : กรณีศึกษาบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง.....	243
6.3	ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยต่อไป.....	248

	หน้า
รายการอ้างอิง.....	250
ภาคผนวก.....	253
ภาคผนวก ก.....	254
ภาคผนวก ข.....	262
ภาคผนวก ค.....	270
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	273



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญตาราง

	หน้า	
ตารางที่ 3.1	แสดงจำนวนประชากรทั้งหมดของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง.....	68
ตารางที่ 3.2	แสดงจำนวนสัดส่วนกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา.....	69
ตารางที่ 3.3	แสดงระยะเวลาในการดำเนินงานวิทยานิพนธ์.....	72
ตารางที่ 5.1	แสดงกิจกรรมตั้งแต่ตื่นนอน-เข้านอนของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	129
ตารางที่ 5.2	แสดงปัญหาในการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	132
ตารางที่ 5.3	แสดงกิจกรรมตั้งแต่ตื่นนอน-เข้านอนของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	162
ตารางที่ 5.4	แสดงปัญหาในการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	165
ตารางที่ 5.5	แสดงปัญหาในการอยู่อาศัยของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	192
ตารางที่ 5.6	แสดงปัญหาในการอยู่อาศัยของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	220


  
**ศูนย์วิทยทรัพยากร**  
**จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย**

## สารบัญแผนผัง

	หน้า
แผนผังที่ 1.1	แสดงขอบเขตพื้นที่การศึกษา..... 5
แผนผังที่ 2.1	แสดงลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย..... 10
แผนผังที่ 3.1	แสดงการดำเนินงานวิทยานิพนธ์..... 73
แผนผังที่ 3.2	แสดงกรอบแนวคิดงานวิจัย สภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย: กรณีศึกษาบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง..... 74
แผนผังที่ 4.1	แสดงพื้นที่เขตการศึกษาและเขตพาณิชย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย..... 79
แผนผังที่ 4.2	แสดงขอบเขตเขตพาณิชย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวงสามย่าน..... 82
แผนผังที่ 4.3	แสดงขอบเขตพื้นที่ทำการศึกษา บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง..... 84
แผนผังที่ 4.4	แสดงขอบเขตพื้นที่บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวงในแต่ละหมอน..... 85
แผนผังที่ 4.5	แสดงสภาพทั่วไปของหมอนที่ 33..... 94
แผนผังที่ 4.6	แสดงสภาพทั่วไปของหมอนที่ 34..... 94
แผนผังที่ 4.7	แสดงสภาพทั่วไปของหมอนที่ 37..... 95
แผนผังที่ 4.8	แสดงสภาพทั่วไปของหมอนที่ 38..... 95
แผนผังที่ 4.9	แสดงสภาพทั่วไปของหมอนที่ 41-42..... 96
แผนผังที่ 4.10	แสดงสภาพทั่วไปของหมอนที่ 43..... 96
แผนผังที่ 4.11	แสดงสภาพทั่วไปของหมอนที่ 46-47..... 97
แผนผังที่ 4.12	แสดงสภาพทั่วไปของหมอนที่ 48..... 97

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญแผนภูมิ

		หน้า
แผนภูมิที่ 5.1	แสดงเพศของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	106
แผนภูมิที่ 5.2	แสดงอายุของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	107
แผนภูมิที่ 5.3	แสดงระดับการศึกษาของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	107
แผนภูมิที่ 5.4	แสดงสถานภาพของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	108
แผนภูมิที่ 5.5	แสดงการอยู่อาศัยกับภรรยาและลูกของผู้ที่มีสถานภาพสมรสแล้วของ ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	109
แผนภูมิที่ 5.6	แสดงภูมิลำเนาเดิมของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	109
แผนภูมิที่ 5.7	แสดงอาชีพปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	110
แผนภูมิที่ 5.8	แสดงอาชีพเดิมก่อนที่จะมาประกอบอาชีพปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณ เชียงใหม่.....	111
แผนภูมิที่ 5.9	แสดงรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	111
แผนภูมิที่ 5.10	แสดงรายได้อื่นๆ นอกเหนือจากรายได้ประจำเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณ เชียงใหม่.....	112
แผนภูมิที่ 5.11	แสดงค่าใช้จ่ายต่อเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	112
แผนภูมิที่ 5.12	แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายต่อเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	113
แผนภูมิที่ 5.13	แสดงความเพียงพอของรายได้กับรายจ่ายของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่...	114
แผนภูมิที่ 5.14	แสดงการกู้ยืมเงินในแต่ละเดือนของผู้อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยบริเวณ เชียงใหม่.....	114
แผนภูมิที่ 5.15	แสดงเงินออมในแต่ละเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	115
แผนภูมิที่ 5.16	แสดงภาระหนี้สินในแต่ละเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	115
แผนภูมิที่ 5.17	แสดงแผนการออมเงินเพื่อซื้อหรือสร้างบ้านของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.	116
แผนภูมิที่ 5.18	แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกหรือทรัพย์สินในที่พักของผู้อยู่อาศัยบริเวณ เชียงใหม่.....	117
แผนภูมิที่ 5.19	แสดงจำนวนสิ่งอำนวยความสะดวกหรือทรัพย์สินในที่พักของผู้อาศัย บริเวณ เชียงใหม่.....	117
แผนภูมิที่ 5.20	แสดงการรู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกันของผู้อยู่อาศัย บริเวณเชียงใหม่.....	118
แผนภูมิที่ 5.21	แสดงการเข้าร่วมกิจกรรมของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	118

แผนภูมิที่ 5.22	แสดงบริเวณที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่จะมาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบันของผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	120
แผนภูมิที่ 5.23	แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	120
แผนภูมิที่ 5.24	แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยเดิมของผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	121
แผนภูมิที่ 5.25	แสดงระยะเวลาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบันของผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	122
แผนภูมิที่ 5.26	แสดงเหตุผลที่อาศัยอยู่ในปัจจุบันของผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	122
แผนภูมิที่ 5.27	แสดงเหตุผลที่เลือกอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบันของผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	123
แผนภูมิที่ 5.28	แสดงผู้ที่พักอาศัยอยู่ด้วยกันในปัจจุบันของผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	124
แผนภูมิที่ 5.29	แสดงจำนวนผู้ที่พักอาศัยอยู่ด้วยกันในปัจจุบันของผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	124
แผนภูมิที่ 5.30	แสดงสถานที่ทำงานในปัจจุบันของผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	125
แผนภูมิที่ 5.31	แสดงสถานที่ทำงานเดิมก่อนที่จะมาทำงานในสถานที่ปัจจุบันของผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	126
แผนภูมิที่ 5.32	แสดงระยะเวลาที่ทำงานในบริเวณปัจจุบันของผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	126
แผนภูมิที่ 5.33	แสดงจำนวนวันทำงานของผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	127
แผนภูมิที่ 5.34	แสดงวันหยุดของผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	128
แผนภูมิที่ 5.35	แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	130
แผนภูมิที่ 5.36	แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมของผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	131
แผนภูมิที่ 5.37	แสดงพื้นที่ใช้สอยที่อาศัยในปัจจุบันของผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	131
แผนภูมิที่ 5.38	แสดงความต้องการอยู่อาศัยในกรณีเจ้าของที่อยู่อาศัย ณ ปัจจุบัน ยกเลิกการเช่าของผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	133
แผนภูมิที่ 5.39	แสดงประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการ กรณีต้องการอาศัยอยู่ที่เดิมของผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	134
แผนภูมิที่ 5.40	แสดงกรรมสิทธิ์ที่ต้องการในการครอบครองที่อยู่อาศัย กรณีต้องการอาศัยที่เดิมของผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	134
แผนภูมิที่ 5.41	แสดงค่าเช่าที่สามารถชำระได้ต่อเดือน กรณีต้องการอาศัยที่เดิมของผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	135

แผนภูมิที่ 5.42	แสดงการวางแผนในเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต กรณีเจ้าของพื้นที่มีความจำเป็นต้องยกเลิกการให้เช่าที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่...	136
แผนภูมิที่ 5.43	แสดงความช่วยเหลือที่ต้องการ กรณีต้องย้ายของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่.....	136
แผนภูมิที่ 5.44	แสดงเพศของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	138
แผนภูมิที่ 5.45	แสดงอายุของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	139
แผนภูมิที่ 5.46	แสดงระดับการศึกษาของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	139
แผนภูมิที่ 5.47	แสดงสถานภาพของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	140
แผนภูมิที่ 5.48	แสดงการอยู่อาศัยกับภรรยาและลูกของผู้ที่มีสถานภาพสมรสแล้วของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	141
แผนภูมิที่ 5.49	แสดงภูมิลำเนาเดิมของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	141
แผนภูมิที่ 5.50	แสดงอาชีพปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	142
แผนภูมิที่ 5.51	แสดงอาชีพเดิมก่อนที่จะมาประกอบอาชีพปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	143
แผนภูมิที่ 5.52	แสดงรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	143
แผนภูมิที่ 5.53	แสดงรายได้อื่น ๆ นอกเหนือจากรายได้ประจำเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	144
แผนภูมิที่ 5.54	แสดงค่าใช้จ่ายต่อเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	145
แผนภูมิที่ 5.55	แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายต่อเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	145
แผนภูมิที่ 5.56	แสดงความเพียงพอของรายได้กับรายจ่ายของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง	146
แผนภูมิที่ 5.57	แสดงการกู้ยืมเงินในแต่ละเดือนของผู้อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	147
แผนภูมิที่ 5.58	แสดงเงินออมในแต่ละเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	147
แผนภูมิที่ 5.59	แสดงภาระหนี้สินในแต่ละเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	148
แผนภูมิที่ 5.60	แสดงแผนการออมเงินเพื่อซื้อหรือสร้างบ้านของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	149
แผนภูมิที่ 5.61	แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกหรือทรัพย์สินในที่พักของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	149
แผนภูมิที่ 5.62	แสดงจำนวนสิ่งอำนวยความสะดวกหรือทรัพย์สินในที่พักของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	150

แผนภูมิที่ 5.63	แสดงการรู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	151
แผนภูมิที่ 5.64	แสดงการเข้าร่วมกิจกรรมของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	151
แผนภูมิที่ 5.65	แสดงบริเวณที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่จะมาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	153
แผนภูมิที่ 5.66	แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	153
แผนภูมิที่ 5.67	แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยเดิมของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	154
แผนภูมิที่ 5.68	แสดงระยะเวลาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	155
แผนภูมิที่ 5.69	แสดงเหตุผลที่อาศัยอยู่ในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	155
แผนภูมิที่ 5.70	แสดงเหตุผลที่เลือกอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	156
แผนภูมิที่ 5.71	แสดงผู้ที่พักอาศัยอยู่ด้วยกันในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง....	157
แผนภูมิที่ 5.72	แสดงจำนวนผู้ที่พักอาศัยอยู่ด้วยกันในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	157
แผนภูมิที่ 5.73	แสดงสถานที่ทำงานในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	158
แผนภูมิที่ 5.74	แสดงสถานที่ทำงานเดิมก่อนที่จะมาทำงานในสถานที่ปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	159
แผนภูมิที่ 5.75	แสดงระยะเวลาที่ทำงานในบริเวณปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง .....	159
แผนภูมิที่ 5.76	แสดงจำนวนวันทำงานของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	160
แผนภูมิที่ 5.77	แสดงวันหยุดของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	160
แผนภูมิที่ 5.78	แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	163
แผนภูมิที่ 5.79	แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	164
แผนภูมิที่ 5.80	แสดงพื้นที่ใช้สอยที่อาศัยในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	164
แผนภูมิที่ 5.81	แสดงความต้องการอยู่อาศัยในกรณีเจ้าของที่อยู่อาศัย ณ ปัจจุบัน ยกเลิกการเช่าของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	166

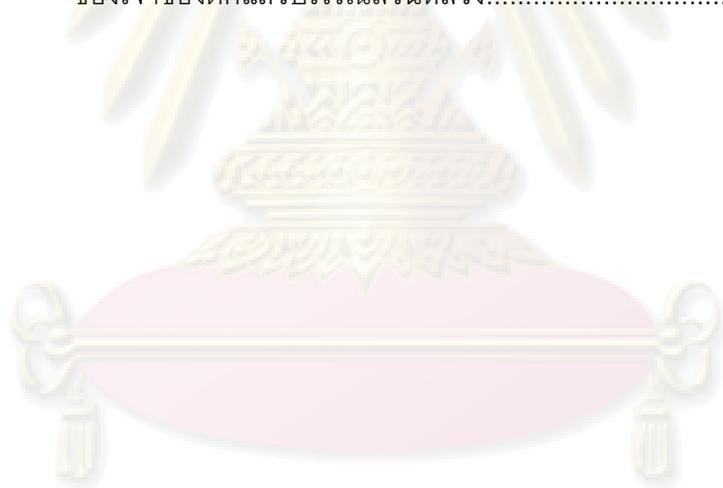
แผนภูมิที่ 5.82	แสดงประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการ กรณีต้องการอาศัยอยู่ที่เดิมของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	167
แผนภูมิที่ 5.83	แสดงกรรมสิทธิ์ที่ต้องการในการครอบครองที่อยู่อาศัย กรณีต้องการอยู่อาศัยที่เดิมของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	167
แผนภูมิที่ 5.84	แสดงค่าเช่าที่สามารถชำระได้ต่อเดือน กรณีต้องการอยู่อาศัยที่เดิมของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	168
แผนภูมิที่ 5.85	แสดงการวางแผนในเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต กรณีเจ้าของพื้นที่มีความจำเป็นจะต้องยกเลิกการให้เช่าที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง	169
แผนภูมิที่ 5.86	แสดงความช่วยเหลือที่ต้องการ กรณีต้องย้ายของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	169
แผนภูมิที่ 5.87	แสดงเพศของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	171
แผนภูมิที่ 5.88	แสดงอายุของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	172
แผนภูมิที่ 5.89	แสดงระดับการศึกษาของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	172
แผนภูมิที่ 5.90	แสดงสถานภาพของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	173
แผนภูมิที่ 5.91	แสดงภูมิลำเนาเดิมของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	174
แผนภูมิที่ 5.92	แสดงอาชีพปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	175
แผนภูมิที่ 5.93	แสดงอาชีพเดิมก่อนที่จะมาประกอบอาชีพปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	175
แผนภูมิที่ 5.94	แสดงรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	176
แผนภูมิที่ 5.95	แสดงรายได้อื่นๆ นอกเหนือจากรายได้ประจำเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	177
แผนภูมิที่ 5.96	แสดงค่าใช้จ่ายต่อเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	177
แผนภูมิที่ 5.97	แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายต่อเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	178
แผนภูมิที่ 5.98	แสดงความเพียงพอของรายได้กับรายจ่ายของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	179
แผนภูมิที่ 5.99	แสดงการกู้ยืมเงินในแต่ละเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	179
แผนภูมิที่ 5.100	แสดงเงินออมในแต่ละเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	180
แผนภูมิที่ 5.101	แสดงภาระหนี้สินในแต่ละเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	180
แผนภูมิที่ 5.102	แสดงแผนการออมเงินเพื่อซื้อหรือสร้างบ้านของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	181

แผนภูมิที่ 5.103	แสดงการรู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	181
แผนภูมิที่ 5.104	แสดงการเข้าร่วมกิจกรรมของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	182
แผนภูมิที่ 5.105	แสดงบริเวณที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่จะมาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	183
แผนภูมิที่ 5.106	แสดงการอาศัยอยู่ในตึกแถวของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	184
แผนภูมิที่ 5.107	แสดงการใช้ประโยชน์ตึกแถวของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	184
แผนภูมิที่ 5.108	แสดงจำนวนคูหาที่ครอบครองในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	185
แผนภูมิที่ 5.109	แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณ เชียงง.....	185
แผนภูมิที่ 5.110	แสดงผู้เป็นเจ้าของตึกแถวพักอาศัยอยู่ด้วยในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	186
แผนภูมิที่ 5.111	แสดงจำนวนผู้ที่พักอาศัยอยู่ด้วยกันในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	186
แผนภูมิที่ 5.112	แสดงระยะเวลาที่อาศัยจนถึงปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่....	187
แผนภูมิที่ 5.113	แสดงเหตุผลที่อาศัยอยู่ในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	188
แผนภูมิที่ 5.114	แสดงเหตุผลที่เลือกอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	188
แผนภูมิที่ 5.115	แสดงสถานที่ทำงานในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	189
แผนภูมิที่ 5.116	แสดงสถานที่ทำงานเดิมก่อนที่จะมาทำงานในสถานที่ปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	190
แผนภูมิที่ 5.117	แสดงระยะเวลาที่ทำงานในบริเวณที่ทำงานปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	190
แผนภูมิที่ 5.118	แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	191
แผนภูมิที่ 5.119	แสดงเรื่องแผนแม่บทการพัฒนาที่ดินในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	193
แผนภูมิที่ 5.120	แสดงการวางแผนในเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต เมื่อทางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยไม่ต่อสัญญาเช่าตึกแถวของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่....	193

แผนภูมิที่ 5.121	แสดงความต้องการอยู่อาศัย ในกรณีเจ้าของพื้นที่ไม่ต่อสัญญาของ เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	194
แผนภูมิที่ 5.122	แสดงประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการ กรณีต้องการอาศัยอยู่ที่เดิมของ เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	195
แผนภูมิที่ 5.123	แสดงกรรมสิทธิ์ที่ต้องการในการครอบครองที่อยู่อาศัย กรณีต้องการอยู่ อาศัยที่เดิมของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	195
แผนภูมิที่ 5.124	แสดงค่าเช่าที่สามารถชำระได้ต่อเดือน กรณีต้องการอยู่อาศัยที่เดิมของ เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	196
แผนภูมิที่ 5.125	แสดงความช่วยเหลือที่ต้องการจากเจ้าของพื้นที่ กรณีต้องย้ายของเจ้าของ ตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	197
แผนภูมิที่ 5.126	แสดงการกลับมาเช่าที่อยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบัน ถ้าจุฬาลงกรณ์ดำเนิน โครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณเขตพาณิชย์เรียบร้อยแล้วของเจ้าของตึกแถว บริเวณเชียงใหม่.....	197
แผนภูมิที่ 5.127	แสดงเพศของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	199
แผนภูมิที่ 5.128	แสดงอายุของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	200
แผนภูมิที่ 5.129	แสดงระดับการศึกษาของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	200
แผนภูมิที่ 5.130	แสดงสถานภาพของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	201
แผนภูมิที่ 5.131	แสดงภูมิลำเนาเดิมของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	201
แผนภูมิที่ 5.132	แสดงอาชีพปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	202
แผนภูมิที่ 5.133	แสดงอาชีพเดิมก่อนจะมาประกอบอาชีพปัจจุบันของเจ้าของตึกแถว บริเวณสวนหลวง.....	203
แผนภูมิที่ 5.134	แสดงรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	203
แผนภูมิที่ 5.135	แสดงรายได้อื่น ๆ นอกเหนือจากรายได้ประจำเดือนของเจ้าของตึกแถว บริเวณสวนหลวง.....	204
แผนภูมิที่ 5.136	แสดงค่าใช้จ่ายต่อเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	205
แผนภูมิที่ 5.137	แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายต่อเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง..	205
แผนภูมิที่ 5.138	แสดงความเพียงพอของรายได้กับรายจ่ายของเจ้าของตึกแถวบริเวณ สวนหลวง.....	206
แผนภูมิที่ 5.139	แสดงการกักขังเงินในแต่ละเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	207
แผนภูมิที่ 5.140	แสดงเงินออมในแต่ละเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	207

แผนภูมิที่ 5.141	แสดงภาระหนี้สินในแต่ละเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	208
แผนภูมิที่ 5.142	แสดงแผนการออมเงินเพื่อซื้อหรือสร้างบ้านของเจ้าของตึกแถวบริเวณ สวนหลวง.....	209
แผนภูมิที่ 5.143	แสดงการรู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกันของเจ้าของตึกแถว บริเวณสวนหลวง.....	209
แผนภูมิที่ 5.144	แสดงการเข้าร่วมกิจกรรมของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	210
แผนภูมิที่ 5.145	แสดงบริเวณที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่จะมาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบันของ เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	211
แผนภูมิที่ 5.146	แสดงการอาศัยอยู่ในตึกแถวของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	212
แผนภูมิที่ 5.147	แสดงการใช้ประโยชน์ตึกแถวของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	212
แผนภูมิที่ 5.148	แสดงจำนวนคูหาที่ครอบครองในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณ สวนหลวง.....	213
แผนภูมิที่ 5.149	แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบันบริเวณสวนหลวง.....	213
แผนภูมิที่ 5.150	แสดงผู้ที่เจ้าของตึกแถวพักอาศัยอยู่ด้วยในปัจจุบันบริเวณสวนหลวง.....	214
แผนภูมิที่ 5.151	แสดงจำนวนผู้ที่พักอาศัยอยู่ด้วยกันในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณ สวนหลวง.....	214
แผนภูมิที่ 5.152	แสดงระยะเวลาที่อาศัยจนถึงปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง	215
แผนภูมิที่ 5.153	แสดงเหตุผลที่อาศัยอยู่ในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	216
แผนภูมิที่ 5.154	แสดงเหตุผลที่เลือกอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณ สวนหลวง.....	216
แผนภูมิที่ 5.155	แสดงสถานที่ทำงานในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	217
แผนภูมิที่ 5.156	แสดงสถานที่ทำงานเดิมก่อนที่จะมาทำงานในสถานที่ปัจจุบันของเจ้าของ ตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	218
แผนภูมิที่ 5.157	แสดงระยะเวลาที่ทำงานในบริเวณที่ทำงานปัจจุบันของเจ้าของตึกแถว บริเวณสวนหลวง.....	218
แผนภูมิที่ 5.158	แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	219
แผนภูมิที่ 5.159	แสดงเรื่องแผนแม่บทการพัฒนาที่ดินในเขตพาณิชย์ของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยบริเวณสวนหลวง.....	221
แผนภูมิที่ 5.160	แสดงการวางแผนในเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต เมื่อทางจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัยไม่ต่อสัญญาเช่าตึกแถวของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง	221

แผนภูมิที่ 5.161	แสดงความต้องการอยู่อาศัยของเจ้าของตึกแถว ในกรณีเจ้าของพื้นที่ไม่ต่อสัญญาของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	222
แผนภูมิที่ 5.162	แสดงประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการ กรณีต้องการอาศัยอยู่ที่เดิมของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	223
แผนภูมิที่ 5.163	แสดงกรรมสิทธิ์ที่ต้องการในการครอบครองที่อยู่อาศัย กรณีต้องการอยู่อาศัยที่เดิมของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	223
แผนภูมิที่ 5.164	แสดงค่าเช่าที่สามารถชำระได้ต่อเดือน กรณีต้องการอยู่อาศัยที่เดิมของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	224
แผนภูมิที่ 5.165	แสดงความช่วยเหลือที่ต้องการจากเจ้าของพื้นที่ กรณีต้องย้ายของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	225
แผนภูมิที่ 5.166	แสดงการกลับมาเช่าที่อยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบัน ถ้าจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยดำเนินโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณเขตพาณิชย์เรียบร้อยแล้วของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	225



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 4.1 แสดงสภาพทั่วไปบริเวณเชียงใหม่.....	98
ภาพที่ 4.2 แสดงสภาพทั่วไปบริเวณเชียงใหม่.....	98
ภาพที่ 4.3 แสดงสภาพตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	98
ภาพที่ 4.4 แสดงสภาพตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	98
ภาพที่ 4.5 แสดงสภาพตึกแถวที่ใช้ค้าขายและเป็นที่พักอาศัย.....	99
ภาพที่ 4.6 แสดงสภาพตึกแถวในส่วนที่ใช้ค้าขาย.....	99
ภาพที่ 4.7 แสดงสภาพตึกแถวในส่วนที่ใช้พักอาศัย.....	99
ภาพที่ 4.8 แสดงสภาพตึกแถวในส่วนที่ใช้พักอาศัย.....	99
ภาพที่ 4.9 แสดงสภาพการอยู่อาศัยของผู้อาศัยตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	100
ภาพที่ 4.10 แสดงสภาพการอยู่อาศัยของผู้อาศัยตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	100
ภาพที่ 4.11 แสดงสภาพการอยู่อาศัยของผู้อาศัยตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	100
ภาพที่ 4.12 แสดงสภาพการอยู่อาศัยของผู้อาศัยตึกแถวบริเวณเชียงใหม่.....	100
ภาพที่ 4.13 แสดงสภาพทั่วไปบริเวณสวนหลวง.....	101
ภาพที่ 4.14 แสดงสภาพทั่วไปบริเวณสวนหลวง.....	101
ภาพที่ 4.15 แสดงสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	101
ภาพที่ 4.16 แสดงสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง.....	101
ภาพที่ 4.17 แสดงสภาพที่อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	102
ภาพที่ 4.18 แสดงสภาพตึกแถวที่มีการแบ่งห้องให้เช่า.....	102
ภาพที่ 4.19 แสดงสภาพหน้าห้องแบ่งเช่า.....	102
ภาพที่ 4.20 แสดงสภาพภายในห้องแบ่งเช่า.....	102
ภาพที่ 4.21 แสดงสภาพห้องน้ำรวมของผู้เช่าห้องแบ่งเช่า.....	103
ภาพที่ 4.22 แสดงสภาพส่วนซักล้างของผู้เช่าห้องแบ่งเช่า.....	103
ภาพที่ 4.23 แสดงสภาพห้องน้ำและห้องส้วมของผู้เช่าห้องแบ่งเช่า.....	103
ภาพที่ 4.24 แสดงสภาพห้องน้ำของผู้เช่าห้องแบ่งเช่า.....	103
ภาพที่ 4.25 แสดงสภาพที่อยู่อาศัยของอยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	104
ภาพที่ 4.26 แสดงสภาพที่อยู่อาศัยของอยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง.....	104
ภาพที่ 4.27 แสดงสภาพร้านค้าของบริเวณสวนหลวง.....	104
ภาพที่ 4.28 แสดงสภาพร้านอาหารบริเวณสวนหลวง.....	104

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นสถาบันอุดมศึกษาแห่งแรกของประเทศไทย ถือกำเนิดจากโรงเรียนสำหรับฝึกหัดวิชาข้าราชการฝ่ายพลเรือน โดยได้รับพระมหากรุณาธิคุณจากพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว โปรดเกล้าฯ ให้จัดตั้งขึ้น<sup>1</sup> เมื่อ พ.ศ. 2445 ต่อมาในรัชกาลที่ 6 ทรงโปรดเกล้าฯ สถาปนาให้เป็น “โรงเรียนข้าราชการพลเรือนของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว” ในปี พ.ศ. 2453 และทรงสถาปนาเป็น “จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย” ในปี พ.ศ. 2459 ตามพระราชประสงค์ขององค์พระพุทธเจ้าหลวง ในการสถาปนาเป็นโรงเรียนข้าราชการพลเรือนฯ นั้น รัชกาลที่ 6 ทรงพระราชทานเงินจำนวน 982,672.47 บาท ที่เหลือจากการสร้างพระบรมรูปทรงม้า (เรียกกันว่า เงินหางม้า) เป็นทุนในการสร้างโรงเรียนนี้ และพระราชทานให้กำหนดที่ดินตำบลปทุมวัน ซึ่งขณะนั้นอยู่ในบัญชีเลี้ยงชีพบาทบริจาริกาตามพระราชโองการขององค์พระบาทสมเด็จพระพุทธเจ้าหลวง ซึ่งอยู่ในความดูแลของพระคลังข้างที่ให้เป็นอาณาเขตโรงเรียนจำนวน 1,903 ไร่ ที่ดินนี้ซื้อด้วยพระราชทรัพย์ส่วนพระองค์ของสมเด็จพระพุทธเจ้าหลวง และเคยพระราชทานพระราชกระแสว่าจะให้เป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยสืบไป ต่อมารัฐบาลได้ออกกฎหมายโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินผืนนี้ให้เป็นของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเมื่อปี พ.ศ.2482 เป็นต้นมา โดยที่ดินบริเวณปทุมวันผืนนี้ ในปัจจุบันมีขอบเขตดังนี้คือ ด้านทิศเหนือจรดถนนพระราม 1 ด้านทิศใต้จรดถนนพระราม 4 ด้านทิศตะวันออกจรดถนนอังรีดูนังค์ ด้านทิศตะวันตกจรดคลองสวนหลวง<sup>2</sup> ปัจจุบันที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในเขตปทุมวัน มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 1,154.1 ไร่ ซึ่งสามารถจำแนกการใช้ที่ดินได้ 3 ประเภท ดังนี้คือ 1.เขตการศึกษา มีพื้นที่ประมาณ 570.5 ไร่ (49.43 %) 2.เขตหน่วยราชการอื่นยืมใช้ มีพื้นที่ประมาณ 213.6 ไร่ (18.51 %) 3.เขตผลประโยชน์

<sup>1</sup> จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. ประวัติจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย[Online]. 2551. แหล่งที่มา :

<http://www.chula.ac.th> [30 มิถุนายน 2551]

<sup>2</sup> สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. เอกสารประกอบกรรณการบรรยายสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในโอกาสผู้บริหารของมหาวิทยาลัยมหาสารคามเข้าเยี่ยมชมงาน ณ วันที่ 6 มิถุนายน 2549. 2549. หน้า 2. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)

หรือที่เรียกว่า เขตพาณิชย์ของมหาวิทยาลัย มีพื้นที่ประมาณ 370.0 ไร่ (32.06%)<sup>3</sup> จากพื้นที่เขตการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจำนวนประมาณ 370 ไร่ นั้น ส่วนหนึ่งเป็นพื้นที่บริเวณสวนหลวง สามย่าน ตั้งอยู่บริเวณแขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร หรือเป็นที่รู้จักกันว่า ย่านสามย่าน สะพานเหลือง เชียงกง สวนหลวงและเจริญผล มีพื้นที่ประมาณ 276 ไร่ ประกอบด้วยตึกแถวให้เช่าประมาณ 4,000 คูหา ก่อสร้างมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2509 ซึ่งในส่วนของเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยนี้ดูแลและดำเนินการจัดเก็บรายได้โดยสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สำนักงานจัดการทรัพย์สินไม่เพียงมีภาระหน้าที่ในการจัดเก็บผลประโยชน์ที่ดินหรืออาคารพาณิชย์ตามสภาพที่เป็นอยู่เท่านั้น แต่การดำเนินงานที่ผ่านมา ภาระหน้าที่ที่สำคัญคือการเพิ่มมูลค่าให้แก่ทรัพย์สินเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บ เช่น การดำเนินโครงการพัฒนาที่ดินต่างๆ ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงสภาพจากอาคารพาณิชย์ที่เรียกว่า “ตึกแถว” มาเป็นอาคารประกอบธุรกิจขนาดใหญ่ อีกทั้งมีการจัดทำแผนแม่บทการพัฒนาที่ดินเขตพาณิชย์ของมหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง สามย่าน<sup>4</sup> ในปี พ.ศ. 2539-2540 มหาวิทยาลัยได้ทำสัญญากับกลุ่มบริษัท Villes Nouvelles De France, Space Group of Korea และ Tesco ภายใต้การกำกับดูแลของบริษัท โบวิส ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด เพื่อจัดทำแผนแม่บท (Master Plan) และดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการพัฒนาที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ชุมชน ด้านคุณภาพชีวิต และการบริการสังคมในลักษณะเมืองในเมือง (City within the city) โดยการจัดแบ่งการใช้ที่ดิน แยกเป็น 5 ย่าน แบ่งพื้นที่เขตพัฒนาบริเวณสวนหลวง สามย่านออกเป็น 14 เขต กิจกรรมหลักที่สำคัญได้แก่ ย่านธุรกิจพาณิชย์แบบผสม ย่านอาคารสำนักงาน และย่านอาคารพักอาศัย

ซึ่งจากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้นในเขตพาณิชย์บริเวณสวนหลวง สามย่าน พบว่า พื้นที่บริเวณเชียงกงและสวนหลวง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่อยู่ในหมอน 33 34 37 38 41 42 43 46 47 48 มีกลุ่มคนที่น่าสนใจที่จะศึกษา คือกลุ่มคนที่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริง เป็นกลุ่มคนที่เช่าช่วงต่อ กล่าวคือ ผู้ที่อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าวมีการเปลี่ยนสถานภาพการอยู่อาศัย จากเช่าโดยตรงกับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เปลี่ยนเป็นเช่ารายเดือนจากผู้เช่าตึกแถวปัจจุบัน (เช่าช่วง

<sup>3</sup> คณะผู้วิจัย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ และคณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

รายงานฉบับสมบูรณ์ ผังแม่บท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี โครงการศึกษาปรับผังแม่บท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2543. หน้า 1 – 6. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)

<sup>4</sup> สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. เอกสารประกอบการบรรยายสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในโอกาสผู้บริหารของมหาวิทยาลัยมหาสารคามเข้าเยี่ยมชมงาน ณ วันที่ 6 มิถุนายน 2549, หน้า 3 – 6.

ต่อ) มีการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินจากเพื่อประกอบการค้าขายและอยู่อาศัยเอง เปลี่ยนเป็นนำไปแบ่งห้องให้ผู้เช่าต่อ คนที่อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าวมีการเปลี่ยนกลุ่มจากผู้เช่าตึกแถวปัจจุบันเปลี่ยนเป็น ลูกน้อง ลูกจ้างในบริเวณพื้นที่เชียงใหม่ และคนที่มาเช่าซื้อหรือรับจ้าง ขายของ และรับจ้างทั่วไปในบริเวณพื้นที่สวนหลวง ซึ่งแสดงให้เห็นว่าสถานการณ์การครอบครองที่อยู่อาศัยได้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมที่เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยกลายเป็นเช่าจากผู้เช่าตึกแถวในปัจจุบัน ซึ่งคนที่อยู่อาศัยตึกแถวในปัจจุบันไม่ใช่เจ้าของที่แท้จริงแล้ว ส่งผลให้พื้นที่ดังกล่าวมีปัญหาที่อยู่อาศัยแออัดและเสื่อมโทรม ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อาศัย และส่งผลต่อภาพลักษณ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประกอบกับพื้นที่บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวงจะหมดสัญญาเช่ากับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในวันที่ 31 ธันวาคม 2551 ซึ่งเป็นพื้นที่ที่เตรียมการพัฒนาโครงการต่อจากพื้นที่ที่มีการพัฒนาไปแล้วบางส่วน เช่น ตลาดสดสามย่านใหม่บริเวณระหว่างซอยจุฬาฯ 32 และ 34 หอพักนิสิตพวงชมพู (หอพัก U Center) บริเวณซอยจุฬาฯ 42 เป็นต้น ซึ่งถือได้ว่าเป็นโครงการนำร่องการพัฒนาพื้นที่แล้ว และเพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดีของชุมชนและคนที่อยู่อาศัยเอง การพัฒนาพื้นที่ในบริเวณต่อไปจึงมีความสำคัญมาก อันได้แก่ บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง

ทั้งนี้จากการศึกษางานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อันได้แก่ งานวิจัยแผนแม่บทการพัฒนาที่ดินเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปีนั้น พบว่าเป็นงานวิจัยที่เน้นการศึกษาทางด้านกายภาพเป็นหลัก ไม่มีการศึกษาในด้านสังคมหรือผลกระทบต่อผู้เช่าอาศัยเดิม อีกทั้งวิทยานิพนธ์ที่มีการศึกษาเกี่ยวกับพื้นที่เขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยนั้น เป็นการศึกษาที่เน้นกลุ่มประชากรกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งเพียงกลุ่มเดียว ดังจะเห็นได้จาก พิชิต ตรีเทพา สัมพันธ์ (2542) ศึกษากลุ่มประชากรที่เป็นข้าราชการตำรวจ และ ภาสันต์ บุญทวี (2542) ศึกษา กลุ่มประชากรที่เป็นนิสิต อาจารย์ และบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเท่านั้น ทั้งนี้แม้ว่าจะมีงานวิจัยที่ศึกษาเกี่ยวกับผลกระทบต่อผู้เช่าเดิมที่อยู่อาศัยในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อมีการพัฒนาตามแผนแม่บท คือ สมจิต ชูเพชร (2541) นั้นเป็นการศึกษาภาพรวมของผู้เช่าที่อยู่อาศัยในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทั้ง 17 หมอน ไม่ได้ศึกษาแบบเจาะลึก อีกทั้งงานวิจัยดังกล่าวข้างต้นเป็นงานวิจัยที่ศึกษาเมื่อปี 2541 ซึ่งผลการศึกษาดังกล่าวอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงไป เนื่องด้วยข้อมูลสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน และข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์จัดทำแผนแม่บทเมื่อปี พ.ศ. 2539-2540 ของกลุ่มบริษัท Villes Nouvelles De France, Space Group of Korea และ Tesco นั้นได้จัดทำขึ้นก่อนช่วงที่เกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจของประเทศ ทำให้สถานการณ์ด้านต่างๆ ในการพัฒนาโครงการมีการเปลี่ยนแปลงไปมาก ซึ่งมีความแตกต่างกับสถานการณ์ในปัจจุบัน

ดังนั้นจึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องศึกษาสภาพเศรษฐกิจ สังคม และสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง เพื่อจะได้ทราบถึงสภาพเศรษฐกิจ สังคม และสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในบริเวณดังกล่าว เพื่อให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาไปใช้ในการเสนอแนวทางในการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนแม่บทในการพัฒนาพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อผู้เช่า พื้นที่โดยรอบ และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพราะว่าการพัฒนาที่ดินในบริเวณดังกล่าวจะต้องคำนึงถึงความสัมพันธ์ที่ดีกับพื้นที่และชุมชนโดยรอบ โดยจะต้องมีการวางแผนร่วมกันในพื้นที่เขตพาณิชย์ของมหาวิทยาลัย และพื้นที่โดยรอบ เพื่อกำหนดแนวทางในการพัฒนาให้เกิดประโยชน์สูงสุดสำหรับทั้งสองฝ่าย และเพื่อขจัดข้อขัดแย้งต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งถึงแม้ว่าจะเป็นเขตที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย แต่ก็ยังเป็นพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์อยู่ก่อนแล้ว ผู้อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าวจึงมีความผูกพันกับที่อยู่อาศัยมาก และเพื่อให้แผนการพัฒนาที่ดินในบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวงบรรลุวัตถุประสงค์ที่ได้วางไว้กล่าวคือ พัฒนาพื้นที่ดังกล่าวให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อชุมชน ด้านคุณภาพชีวิต และการบริการสังคม เพื่อจักได้นำรายได้ทั้งหมดมาพัฒนามหาวิทยาลัย และใช้ในการผลิตบัณฑิตที่มีคุณภาพอันเป็นทรัพยากรที่สำคัญยิ่งในการพัฒนาประเทศให้เจริญก้าวหน้าต่อไป

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษาสภาพเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง
2. ศึกษาสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง

## 1.3 ขอบเขตของการวิจัย

### 1. ขอบเขตด้านพื้นที่

พื้นที่ที่ทำการศึกษาคือบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง เป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ตั้งอยู่บริเวณแขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ในพื้นที่ดังกล่าว

เป็นตึกแถว จำนวน 2,405 คูหา มีการแบ่งเป็นกลุ่ม เรียกว่า หมอน<sup>5</sup> จำนวน 10 หมอน ในแต่ละหมอนจะแบ่งเป็นแถว โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริเวณเซียงกง จำนวน 4 หมอน บริเวณหมอนที่ 33 34 37 38 มีจำนวนตึกแถว 1,020 คูหา

บริเวณสวนหลวง จำนวน 6 หมอน บริเวณหมอนที่ 41 42 43 46 47 48 มีจำนวนตึกแถว 1,385 คูหา

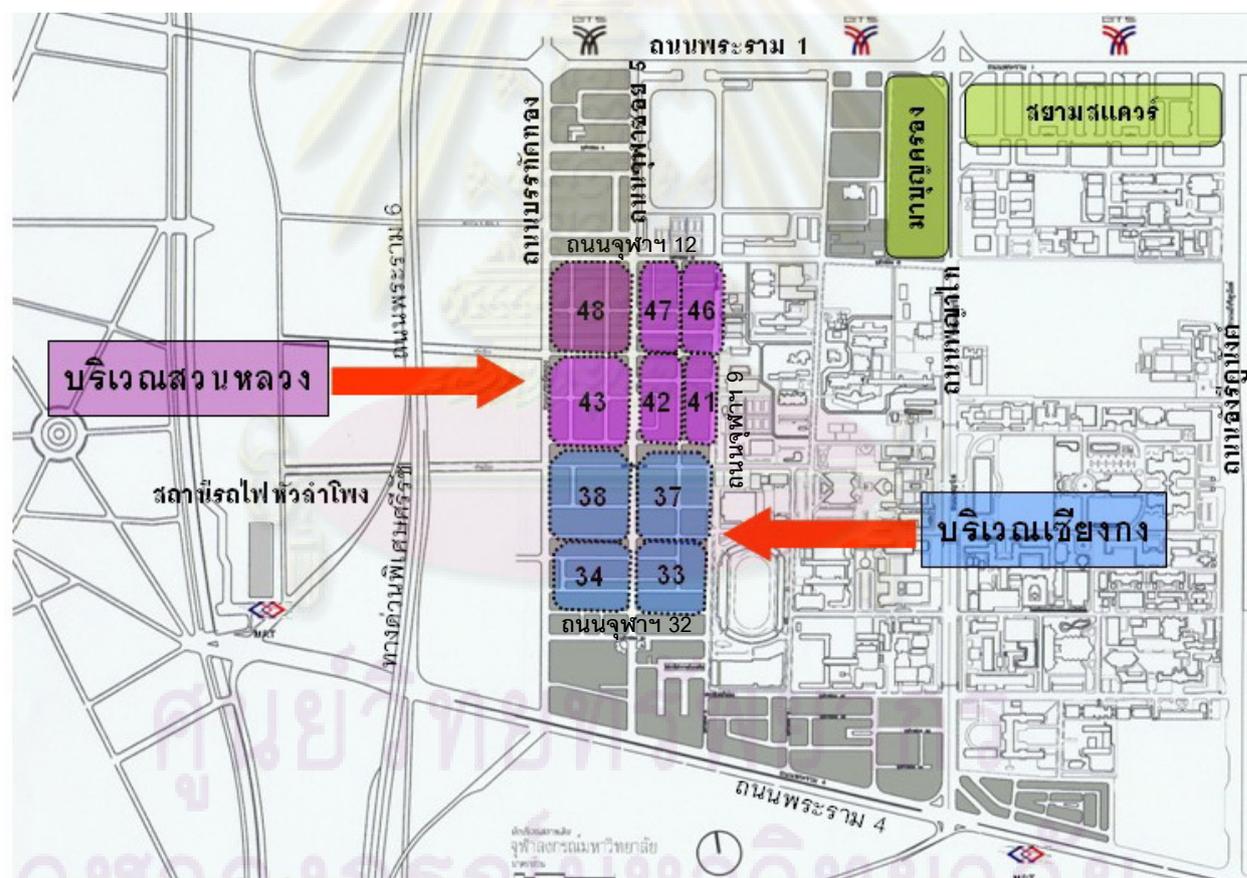
มีขอบเขต ตามแผนผังที่ 1.1 ดังนี้คือ

ด้านทิศเหนือจรดถนนจุฬาฯ 12

ด้านทิศใต้จรดจรดถนนจุฬาฯ 32

ด้านทิศตะวันออกจรดถนนจุฬาฯ 9

ด้านทิศตะวันตกจรดถนนบรรทัดทอง



แผนผังที่ 1.1 แสดงขอบเขตพื้นที่การศึกษา

<sup>5</sup> เนตรนภิส นาควัชร. รายงานเบื้องต้นการใช้ที่ดินและลักษณะทางประชากรในพื้นที่กรรมสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. กรุงเทพมหานคร : สถาบันประชากรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2518. หน้า 2.

## 2. ขอบเขตด้านเนื้อหา

ประเด็นหลักที่ผู้วิจัยต้องการทำการศึกษาคือ

- ศึกษาเฉพาะผู้อยู่อาศัยเท่านั้น ในด้านสภาพเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัย ตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง
- ศึกษาด้านสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง

### 1.4 ข้อจำกัดของการวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยจะศึกษาโดยเน้นในด้านสภาพเศรษฐกิจ สังคม และสภาพ การอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเท่านั้น ไม่ได้ ศึกษาทางด้านกายภาพ

### 1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ

สภาพการอยู่อาศัย (Living condition)<sup>6</sup> หมายถึง องค์ประกอบหรือลักษณะของที่อยู่อาศัย ซึ่งพิจารณาจากความสามารถของที่อยู่อาศัยแห่งนั้นในการดำรงรักษาและส่งเสริมสุขภาพและ ความกินดีอยู่ดีของผู้อยู่อาศัยโดยทั่วไปได้

ตึกแถว หมายถึง อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่ง อาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่<sup>7</sup>

เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หมายถึง ที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในส่วนที่ใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ ซึ่งได้มีการก่อสร้างเป็นตึกแถวและทำสัญญาเช่าโดย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย<sup>8</sup>

<sup>6</sup> European Environment Agency. Environmental Terminology Discovery Service [Online]. 2551. แหล่งที่มา : <http://glossary.eea.europa.eu/terminology/concept.html?term=living%20condition> [15 สิงหาคม 2551]

<sup>7</sup> กฎหมายอาคาร อาษา 2548, พิมพ์ครั้งที่ 1 (กรุงเทพฯ : เมฆา เพรส, 2548), หน้า 3-207.

<sup>8</sup> สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

หน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถนำความรู้ที่ได้จากการศึกษาสภาพเศรษฐกิจ สังคม และสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง มาปรับใช้เป็นแนวทางในการเตรียมการวางแผนการรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าวเพื่อให้เป็นไปตามแผนแม่บทในการพัฒนาที่ดินในเขตพาณิชย์ ในด้านของผู้อยู่อาศัย หน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถนำข้อมูลที่ได้มาปรับใช้ในการปรับปรุงหรือพัฒนาในเรื่องของที่อยู่อาศัยของผู้ที่อยู่อาศัยตึกแถวในบริเวณพื้นที่อื่นๆ ในเขตพาณิชย์ ซึ่งจะส่งผลต่อคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัย และส่งผลดีต่อภาพลักษณ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยต่อไป



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## บทที่ 2

### แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่อง สภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย : กรณีศึกษาบริเวณเชียงกงและสวนหลวงนั้น เป็นการศึกษาในเรื่องของสภาพเศรษฐกิจ สภาพสังคม และสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงกงและสวนหลวง โดยผู้วิจัยได้รวบรวมแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้เป็นแนวทางในการศึกษา โดยมีรายละเอียดดังนี้คือ

- 2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับลักษณะผู้มีรายได้น้อยในเมืองและที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมือง
- 2.2 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย
- 2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย
- 2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการเพิ่มคุณภาพที่อยู่อาศัย
- 2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน
- 2.6 แนวความคิดและวิธีการปรับปรุงชุมชนแออัด
- 2.7 งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับลักษณะผู้มีรายได้น้อยในเมืองและที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมือง

##### 2.1.1 ลักษณะและที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมือง<sup>1</sup>

1. ระดับรายได้กลุ่มผู้มีรายได้น้อยในเมือง หมายถึง กลุ่มผู้มีรายได้น้อยในช่วงต่อไป

- |                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| - กลุ่มผู้มีรายได้ระหว่าง             | 10,001 - 15,000 บาท |
| - กลุ่มผู้มีรายได้ระหว่าง             | 6,501 - 10,000 บาท  |
| - กลุ่มผู้มีรายได้น้อยกว่าหรือเท่ากับ | 6,500 บาท           |

<sup>1</sup> บรรณโคธิษฐ เมฆวิชัย และคณะ. รายงานฉบับสมบูรณ์ มาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (ในเมือง) (โครงการต่อเนื่อง ปีงบประมาณ 2548). 2549. หน้า 3-3 – 3-10. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)

2. อาชีพของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในเมือง

2.1 กลุ่มอาชีพรับจ้างทั่วไป ผู้ประกอบอาชีพอิสระ หาบเร่ แผงลอย มีรายได้แต่ละเดือนไม่แน่นอน

2.2 กลุ่มพนักงาน ลูกจ้างหน่วยงานภาครัฐและเอกชน มีรายได้ค่อนข้างแน่นอน

2.3 กลุ่มนักเรียน นักศึกษา มีรายได้ค่อนข้างแน่นอนจากผู้ปกครอง

3. ลักษณะอาชีพและรายได้ของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย สามารถแบ่งกลุ่มผู้มีรายได้น้อยเป็น 3 กลุ่ม โดยมีรายได้เป็น 3 ระดับ ตามเกณฑ์ที่กำหนดข้างต้น

3.1 กลุ่มผู้มีรายได้ประจำ มีระดับรายได้ตั้งแต่ 6,501 - 15,000 บาทต่อเดือน

3.2 กลุ่มผู้มีรายได้ไม่แน่นอน ซึ่งอาจมีระดับรายได้ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาทต่อเดือน

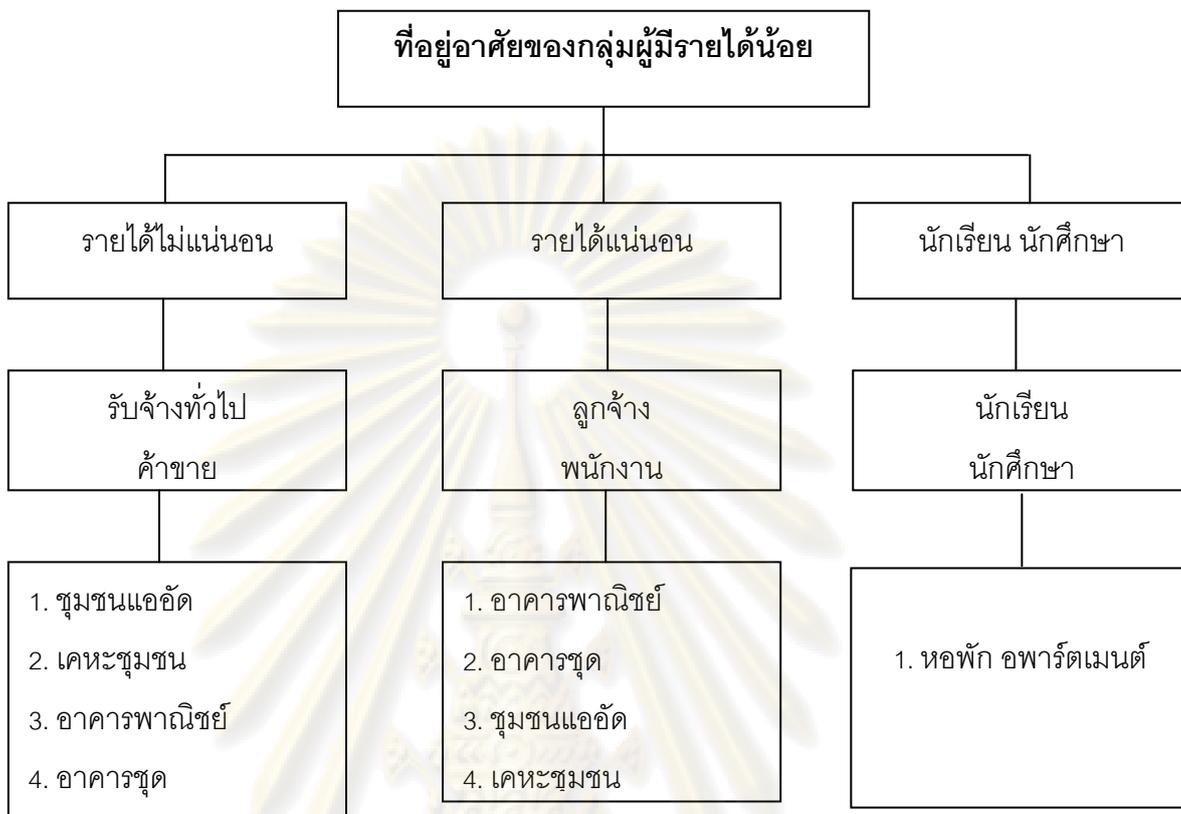
3.3 กลุ่มนักเรียน นักศึกษา มีระดับรายได้ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาทต่อเดือน

2.1.2 ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมือง แบ่งออกเป็น 5 รูปแบบ ดังนี้คือ

1. ที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด
2. อาคารพาณิชย์พักอาศัยที่มีการแบ่งพื้นที่เช่า เพื่อการอยู่อาศัยบางส่วน
3. อาคารชุดราคาถูก สำหรับผู้ที่สามารถจ่ายค่าเช่าไม่เกิน 3,500 บาทต่อเดือน
4. เคหะชุมชนประเภทแฟลต รวมทั้งที่จัดสร้างโดยการเคหะแห่งชาติ
5. หอพัก อพาร์ทเมนต์ สำหรับผู้ที่สามารถจ่ายค่าเช่าไม่เกิน 3,500 บาทต่อเดือน

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนผังที่ 2.1 ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย



เมื่อพิจารณาลักษณะการครอบครองและลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัยสามารถสรุปลักษณะที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมืองได้เป็น 4 ประเภทดังนี้

1. ที่อยู่อาศัยชั่วคราว เป็นการเช่าอยู่ระยะสั้น (อยู่น้อยกว่า 5 ปี) แบ่งเป็น
  - 1.1 แนวราบ เช่น ที่อยู่ในชุมชนแออัด อาคารพาณิชย์ให้เช่า
  - 1.2 แนวสูง เช่น หอพัก/อพาร์ทเมนต์ อาคารชุด
2. ที่อยู่อาศัยถาวร เป็นการเช่าระยะยาว (อยู่มากกว่า 5 ปี) หรือครอบครองเป็นเจ้าของ แบ่งเป็น
  - 2.1 แนวราบ เช่น ที่อยู่ในชุมชนแออัด
  - 2.2 แนวสูง เช่น เคหะชุมชน อาคารชุด

ทั้งนี้สำหรับการกำหนดหน่วยพักอาศัย แต่ละหน่วยประกอบด้วย 3 ส่วนคือ 1) ส่วนนอน 2) ส่วนอเนกประสงค์ ใช้สำหรับทำกิจกรรมหลายประเภท 3) ส่วนห้องน้ำ/ส้วม/ซักล้าง โดยจัดเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูง ซึ่งแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยชั่วคราวและถาวร มีเนื้อที่ดังต่อไปนี้

## 1. การอยู่อาศัยชั่วคราว

1.1 ที่อยู่แนวราบ	พื้นที่	15	ตารางเมตร
	จำนวนคน	2	คน
	พื้นที่ต่อคน	7.5	ตารางเมตรต่อคน
1.2 ที่อยู่แนวสูง	พื้นที่	20	ตารางเมตร
	จำนวนคน	2	คน
	พื้นที่ต่อคน	10	ตารางเมตรต่อคน

## 2. การอยู่อาศัยถาวร

2.1 ที่อยู่แนวราบ	พื้นที่	21	ตารางเมตร
	จำนวนคน	3-4	คน
	พื้นที่ต่อคน	5.25	ตารางเมตรต่อคน
2.2 ที่อยู่แนวสูง	พื้นที่	28	ตารางเมตร
	จำนวนคน	3-4	คน
	พื้นที่ต่อคน	7.0	ตารางเมตรต่อคน

## 2.2 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

### 2.2.1 การตัดสินใจเลือกทำเลที่อยู่อาศัย<sup>2</sup>

เมื่อพูดถึงการตัดสินใจเลือกทำเลที่อยู่อาศัยของคน เราจะพบว่าหน่วยผลิตมีอิทธิพลต่อการกำหนดทำเลที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจมากกว่าบุคคล ประชาชนจึงมีแนวโน้มที่จะถูก “ดึง” เข้าสู่ศูนย์กลางหรือในพื้นที่ที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจรุ่งเรือง การที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจรุ่งเรืองย่อมนำมาซึ่ง ผลผลิตต่อหัวเพิ่มขึ้น หรือค่าจ้างสูง หรือลดอัตราว่างงานลงได้ ประชาชนจะถูก “ดัน” ออกจากพื้นที่ที่มีระดับผลผลิตต่อหัวต่ำหรือค่าจ้างต่ำ หรืออัตราการว่างงานสูง เมื่อเราพิจารณาถึงการเคลื่อนไหวของบุคคลระหว่างเมืองสองเมือง แรง “ดึง” และแรง “ดัน” ดังกล่าวนี้อาจถดถอยลงได้ ถ้าระยะทางระหว่างเมืองทั้งสองมากขึ้น เหตุผลประการนี้อาจเป็นเพราะว่า ระยะทางยิ่งเพิ่มขึ้นหมายถึง การที่ประชาชนจะได้รับข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับโอกาสในการหางานน้อยลงนั่นเอง ถ้าจะพิจารณาให้ชัดลงไปอีกคือ การที่ประชาชนอพยพจากเมือง ก.ไปยังเมือง ข. เพราะเขาหวังว่าเขาจะมีรายได้ในช่วงชีวิตที่เหลืออยู่ในเมือง ข. ได้มากกว่า

<sup>2</sup> วันชัย ริมวิทยาการ. เศรษฐศาสตร์เมือง, พิมพ์ครั้งที่ 3. (กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2541), หน้า 14-136.

ในเมือง ก. ซึ่งอันนี้เป็นมุมมองในระยะยาว ซึ่งการมองในประเด็นนี้ทำให้ปัจจัยอื่นที่มีผลกระทบต่อการอพยพของประชาชน เช่น ค่าใช้จ่ายในการอพยพโยกย้ายโดยอาศัยความสำคัญลงไป ทั้งนี้ เพราะว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นต้นทุนคงที่ ประเด็นนี้ถ้าจะมองในแง่ของค่าใช้จ่ายหรือต้นทุนแล้ว ต้นทุนทางด้านจิตใจและต้นทุนทางเศรษฐศาสตร์ในการปรับตัวให้เข้ากับสิ่งใหม่ๆ คุณจะมี ความสำคัญกว่าในด้านระยะทางหรือค่าอพยพโยกย้าย

การตัดสินใจเลือกทำเลที่อยู่อาศัยมักจะถูกดึงเข้าสู่ศูนย์กลางหรือในพื้นที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจรุ่งเรือง ซึ่งเป็นบริเวณที่มีค่าจ้างสูงหรือมีอัตราการว่างงานต่ำ ในขณะที่เดียวกันก็มี แรงดันให้ออกจากพื้นที่ที่มีระดับผลผลิตต่อหัวต่ำหรืออัตราการว่างงานสูง เหตุผลสำคัญของการเกิดแรงดึง และแรงดันระหว่างสองพื้นที่ก็คือระยะทางและข่าวสารข้อมูลในด้านการทำางาน ระหว่างพื้นที่ทั้งสองนั่นเอง

Concentric Zones เมืองในทัศนะของ Burgess มีลักษณะการขยายตัวจากศูนย์กลางในรูปของวงแหวน เหมือนกับการโยนก้อนหินลงในสระน้ำจะมีการเคลื่อนของน้ำเป็นวงแหวนขยายตัวออกจากจุดที่ก้อนหินตกกระทบกว้างออกไปเป็นลำดับ ซึ่ง Burgess ได้แบ่งเขตเป็นรูปวงแหวนของเมืองหนึ่ง มีกิจกรรมต่างๆ แบ่งออกเป็น 5 ประเภทแบ่งเขตกันอยู่ล้อมรอบย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District, CBD ) ซึ่งโดยปกติแล้ว CBD จะประกอบไปด้วย ตึกสำนักงานต่างๆ โรงแรม ฟิฟิธธ์ ห้างสรรพสินค้า และสถานเริงรมย์ต่างๆ วงแหวนวงที่หนึ่งจะเป็นที่ตั้งของกิจการค้าส่ง ซึ่งประกอบด้วยสถานที่แสดงสินค้า สถานที่กักเก็บสินค้า เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ธุรกิจที่อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ วงแหวนที่สองเป็นเขตของ Transitional ซึ่งมักจะมีส่วนผสมปนกันระหว่างบ้านคุณภาพต่ำหรือสลัม (Slum) กับธุรกิจเล็กๆ น้อยๆ ที่กระจุกกระจายกันอยู่ เขตที่ 3 เป็นเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ระดับต่ำและระดับปานกลาง และคนงานก่อสร้าง ที่อยู่อาศัยในเขตที่ 4 เป็นเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ดี เป็นครอบครัวเดี่ยว และในเขตนอกสุดเป็นที่อยู่อาศัยของคนมีรายได้สูง ซึ่งมักจะเลือกที่อยู่อาศัยตามชานเมือง เนื่องจากบริเวณศูนย์กลาง (CBD) เป็นแหล่งที่ตั้งของกิจกรรมต่างๆ เมื่อ CBD เจริญเติบโตขึ้นและขยายตัวออกไปโดยรอบ ก็จะทำให้เกิดแรงกดดันต่อโซนที่อยู่ถัดไปตามลำดับให้แต่ละโซนขยายตัวออกไปเป็นสัดส่วนไม่มากก็น้อย ดังนั้น เราจะมีการใช้ที่ดินในลักษณะสลับทอดกันเป็นลำดับตามกาลเวลา บ้านอยู่อาศัยจะถูก “กรองลงมา” (Filter down) หรือผ่านมือจากครอบครัวที่มีรายได้สูงกว่ามาสู่ครอบครัวที่มีรายได้ต่ำกว่า แต่ถ้าประชากรของเมืองลดลงไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม โซนรอบนอกจะยังคงเป็นเหมือนเดิม ในขณะที่โซนที่ 2 จะหดตัวเข้าไปเป็นส่วนหนึ่งของโซนการค้าส่ง และบริเวณย่านธุรกิจใจกลางเมือง สถานการณ์เช่นนี้จะนำไปสู่การหดตัวของย่านธุรกิจใจกลางเมือง และการขยายตัวของสลัมหรือแหล่งเสื่อมโทรมของเมือง โซนที่ 2 นี้ มูลค่าปัจจุบันที่ทอนส่วนลดแล้วหรือราคาของที่ดินจะสูงมาก เพราะนักเก็งกำไรจะทำการถือครองที่ดินไว้ในลักษณะที่มีการใช้

ประโยชน์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน เพื่อรอคอยวันที่จะได้กำไรก้อนใหญ่เมื่อดินดังกล่าวถูกนำไปใช้ในทางที่ได้ประโยชน์มากกว่าในอนาคต ในช่วงเวลาของการรอคอยนี้ จะมีแรงจูงใจน้อยมากสำหรับนักเก็งกำไรที่จะบำรุงรักษาสิ่งก่อสร้างบนที่ดินให้อยู่ในสภาพดี ดังนั้นค่าเช่าหรือราคา ค่าบริการของที่ดินต่อปีจึงมักจะต่ำจนครอบคลุมที่มีรายได้ต่ำสามารถสู้ได้ ในขณะเดียวกัน ความเสื่อมโทรมของบ้านอยู่อาศัยและละแวกบริเวณ จะทำให้ครอบคลุมที่มีรายได้สูงมีความพอใจน้อยมากต่อที่ดินในโซนนี้ และจะเสนอค่าเช่าในอัตราที่ต่ำ ผลลัพธ์ก็คือครอบคลุมที่มีรายได้ต่ำจะเป็นกลุ่มที่ได้ที่ดินในโซนที่ 2 ไปใช้เป็นที่อยู่อาศัยในทางปฏิบัติ การแบ่งห้องของบ้านเก่าๆ เป็นอพาร์ทเมนต์หลายๆ หน่วยเพื่อให้เช่า จะช่วยทำให้ค่าเช่าต่อหน่วยของที่ดินเพิ่มสูงขึ้น เป็นเหตุให้นักเก็งกำไรผู้เป็นเจ้าของที่ดินดังกล่าวสามารถดำรงชีวิตได้อย่างสุขสบายตลอดระยะเวลาที่ทำการรอคอย

W. Alonso ได้แสดงข้อคิดเห็นว่า ผู้ที่มีรายได้สูงมักจะให้ความสนใจพิเศษกับขนาดของที่ดินแปลงที่ตนจะซื้อมากกว่าระยะทางไกลหรือไกลจากศูนย์กลาง และโดยที่ที่ดินแปลงใหญ่มีราคาถูกกว่าในโซนรอบนอกของเมือง กลุ่มผู้มีรายได้สูงจึงเท่ากับว่ายอมแลกระหว่างการได้มาซึ่งที่ดินแปลงใหญ่ (ในราคาถูก) กับค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้ามาทำงาน ณ บริเวณศูนย์กลางที่เพิ่มขึ้น กล่าวได้ว่า สำหรับผู้มีรายได้สูงแล้วการสามารถเข้าถึง (ศูนย์กลาง) ได้โดยง่าย (Accessibility) เป็นสินค้าประเภท Inferior ซึ่งมีความยืดหยุ่นของ อุปสงค์ต่อรายได้เป็นลบ

## 2.2.2 การตัดสินใจเลือกที่ตั้ง (Location Decision)<sup>3</sup>

ที่อยู่อาศัย ซึ่งก็เหมือนหน่วยที่ตั้งแบบอื่นที่พยายามเลือกที่ตั้งของตนให้บรรลุจุดมุ่งหมายของตนได้ดีที่สุด เพียงแต่ว่าจุดมุ่งหมายของหน่วยที่อยู่อาศัยไม่ใช่อยู่ที่การแสวงหากำไรสูงสุด แต่เป็นการพยายามทำให้ความเจริญหูเจริญตา (Amenity) ที่ได้รับจากที่อยู่อาศัยนั้นๆ สูงที่สุด เมื่อเปรียบเทียบกับต้นทุนที่ต้องจ่าย เพื่อการครอบครองบ้านนั้นๆ ต้นทุนที่หน่วยที่อยู่อาศัยต้องคำนึงถึงประกอบด้วยราคาซื้อหรือค่าเช่าบ้านและที่ดิน รวมทั้งค่าบำรุงรักษาบ้านและที่ดินนั้นๆ ค่าสาธารณูปโภค ภาษี ต้นทุนการเดินทางไปทำงาน จับบ้างซื้อของ ไปโรงเรียน ไปเยี่ยมเพื่อนฝูงญาติพี่น้อง ฯลฯ ส่วนผลตอบแทนที่ได้จากที่อยู่อาศัยนั้นอาจประเมินอยู่ในรูปของตัวเงินได้บางส่วน เช่น โอกาสของการทำงาน (Job Opportunity) ที่แตกต่างกันแต่โดยทั่วไปแล้วผลตอบแทนที่ได้มักประเมินอยู่ในรูปของความพอใจที่ได้รับ ซึ่งประกอบด้วยความพอใจในตัวเองบ้าน

<sup>3</sup> บุญกิจ ว่องไวกิจไพศาล. เศรษฐศาสตร์ภูมิภาค, พิมพ์ครั้งที่ 1. (กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2540), หน้า 23-24.

ที่ตั้ง เพื่อนบ้าน สภาพแวดล้อม ฯลฯ การประเมินนี้ค่อนข้างยาก อย่างไรก็ตามการตัดสินใจเกี่ยวกับที่ตั้งของหน่วยที่อยู่อาศัยก็เหมือนกับหน่วยที่ตั้งอื่น คือ จะเปลี่ยนแปลงเฉพาะในภาวะสำคัญซึ่งมักเกี่ยวพันกับการเริ่มทำงาน การแต่งงาน การมีบุตร การหมดภาระในการเลี้ยงดูบุตร การเป็นหม้าย การปลดเกษียณ นอกจากนี้ยังอาจเกิดจากสาเหตุอื่น เช่น การเปลี่ยนแปลงของรายได้ โอกาสการเปลี่ยนงานใหม่ หรือการเปลี่ยนแปลงในคุณสมบัติเพื่อนบ้าน อย่างไรก็ตามการตัดสินใจเลือกที่ตั้งของหน่วยที่ตั้งทั้งสามประเภทเป็นการเสี่ยงอย่างหนึ่ง เช่นหน่วยที่อยู่อาศัยไม่มีทางที่จะแน่ใจได้ว่า สภาพแวดล้อมที่เลือกเอาไว้จะไม่เปลี่ยนแปลงไปในทางที่เลวลง สภาพแวดล้อมที่ว่าก็คือ ความสามารถเข้าถึง (Accessibility) (คือความสามารถไปยังสถานที่ที่ต้องการหรือสามารถได้รับสิ่งที่ต้องการด้วยความสะดวก รวดเร็ว และประหยัดค่าใช้จ่าย) ระดับรายได้ของเพื่อนบ้าน ความสวยงามของละแวกบ้าน ฯลฯ

### 2.2.3 การกำหนดทำเลที่พักอาศัย (Residential Location)<sup>4</sup>

ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดทำเลที่ตั้ง (Location) ในยุคแรกๆ มุ่งเน้นไปที่สถานที่สำหรับการอุตสาหกรรมและพาณิชย์เป็นส่วนใหญ่ ในสภาพแวดล้อมแบบชุมชนเมืองทฤษฎีเช่นนี้ถือว่าแปลกมาก เนื่องจากที่ดินส่วนใหญ่ในเมืองสมัยใหม่เป็นพื้นที่ปลูกสร้างบ้านพักอาศัย การศึกษาด้านการกำหนดทำเลที่ตั้งสำหรับการอุตสาหกรรมในช่วงต้น ศึกษาจากสมมุติฐานง่ายๆ ว่าผู้คนจะตอบสนองกับการก่อตั้งของบริษัทต่างๆ และเพื่อที่จะได้รับประโยชน์จากโอกาสในการจ้างงานและการอุปโภคบริโภค จึงควรกำหนดทำเลที่พักอาศัยรอบๆ แหล่งอุตสาหกรรม เช่นที่ John F. Kain กล่าวว่า “อุตสาหกรรมการผลิตเป็นตัวกำหนดทำเลที่ตั้งของที่พักอาศัย มิใช่ในทางตรงกันข้าม”

ความยากลำบากในการศึกษาการกำหนดทำเลแหล่งที่พักอาศัยนั้นอยู่ที่การตัดสินใจอาศัยในบ้านหลังใดหลังหนึ่งนั้น ครอบครัวยุคหนึ่งๆ มิได้ตัดสินใจง่ายๆ จากทำเลที่ตั้งเท่านั้น บ้านหนึ่งหลังมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย (เช่น พื้นที่สำหรับการอยู่อาศัย ความสมบูรณ์ ความเจริญหูเจริญตา และอื่นๆ) ซึ่งจะต้องนำมาพิจารณาพร้อมกับตำแหน่งทางภูมิศาสตร์ ไม่จำเป็นว่าบ้านหลังหนึ่งจะเติมเต็มความต้องการทั้งหมดของครอบครัวผู้อยู่อาศัยได้ด้วยเหตุนี้การชั่งน้ำหนักระหว่างคุณสมบัติที่มีและที่ขาดของบ้านแต่ละหลังจึงเป็นสิ่งจำเป็น ตัวอย่างเช่น ทำเลที่ชอบน้อยกว่าอาจได้รับเลือก เนื่องจากตัวบ้านมีคุณสมบัติตรงตาม

<sup>4</sup> K.J. Button. *Urban Economics*. (London: Macmillan Press, 1976), p. 46-48.

ความต้องการของครอบครัวนั้นๆ ไม่ชัดเจนว่าคุณค่าใดที่ทุกคนใช้ตัดสินใจเลือกทำเลและอาคารที่ต่างกัน แม้จะมีนักเศรษฐศาสตร์อย่างน้อยท่านหนึ่ง Kaiser ให้ความเห็นว่าทำเลที่ตั้งมีความสำคัญน้อยในการตัดสินใจ อย่างไรก็ตาม Brian Goodall แย้งว่าอาจมีกรณีที่คุณลักษณะทางกายภาพของบ้านเป็นเรื่องสำคัญรองลงไปกว่าปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งหากมีการพิจารณาเรื่องต้นทุนค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

มีปัจจัยหลัก 3 ประการที่มีความสำคัญต่อการพิจารณากำหนดที่พักอาศัยของผู้คน รายได้ของครอบครัวถือเป็นสิ่งสำคัญหนึ่งที่ต้องนำมาพิจารณา รายได้ที่สูงย่อมทำให้มีตัวเลือกด้านทำเล รวมทั้งขนาดของที่ดินมากกว่า ทั้งยังมีหลักฐานที่ชัดเจนแสดงให้เห็นด้วยว่าอายุของอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อนั้นจะแปรผกผันกับรายได้ของผู้พักอาศัย กลุ่มผู้มีรายได้มากมีแนวโน้มที่จะชอบที่พักในทำเลที่สามารถเข้าถึงใจกลางเมืองได้ง่าย รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกด้านการเดินทาง ปัจจัยเหล่านี้ดึงดูดความสนใจของผู้มีรายได้สูงให้พักอยู่ย่านชานเมือง เนื่องจากเป็นบริเวณที่มีพื้นที่ให้ปลูกบ้านได้และตั้งอยู่ใกล้กับเส้นทางคมนาคมหลัก

รายได้มิใช่ปัจจัยหลักเพียงประการเดียวในการเลือกทำเลที่อยู่อาศัย อย่างน้อยสิ่งที่มีความสำคัญไม่แพ้กัน ก็คือการเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกและโอกาสในการทำงานในย่านนั้น บริเวณในชุมชนเมือง มักได้เปรียบเนื่องจากอยู่ใกล้กับทั้งแหล่งอำนวยความสะดวกเพื่อพักผ่อนหย่อนใจหลักหรือสถานที่ทำงาน ดังนั้นจึงเป็นที่ต้องการมากกว่า

ปัจจัยประการสุดท้าย แต่ก็ยังเป็นสิ่งที่มีความสำคัญเช่นกันในการพิจารณาคือคุณภาพของเพื่อนบ้าน ผู้ที่อยู่ในชนชั้นทางสังคมเดียวกันมีแนวโน้มที่จะอาศัยในละแวกเดียวกัน แม้ส่วนหนึ่งอาจเพราะเหตุผลด้านรายได้ แต่เรื่องของความคล้ายคลึงกันด้านรสนิยมก็มีส่วนด้วยเช่นกัน ในย่านที่อยู่อาศัยหนึ่งๆ อาจก่อให้เกิด Snob Effect หรือความต้องการที่จะซื้อสินค้าที่ทำให้รู้สึกว่าเป็นสินค้าที่หรูหรา มีเกียรติ นอกจากนี้ผู้คนจะมีความรู้สึกปลอดภัยเมื่ออาศัยอยู่ใกล้กับคนในระดับเดียวกัน โดยมักจะมีความเสี่ยงน้อยมากที่จะเกิดความเปลี่ยนแปลงทางสิ่งแวดล้อมกลายเป็นในทางตรงกันข้าม เพราะฉะนั้นครอบครัวหรือญาติมิตรมีแนวโน้มที่จะอยู่ในระดับชั้นทางสังคมระดับเดียวกัน และจะส่งผลต่อพฤติกรรมทำเลที่อยู่อาศัยด้วยการรวมกลุ่มนั้นเห็นได้ชัดในกลุ่มผู้อพยพที่มักจะอาศัยอยู่ในบริเวณเดียวกัน ส่วนหนึ่งเนื่องจากวัฒนธรรมเฉพาะของกลุ่มเชื้อชาติตน และอีกส่วนหนึ่งเนื่องจากพวกเขามีปัญหาในการเข้ากับชนกลุ่มอื่นในชุมชน

ทฤษฎีเกี่ยวกับการกำหนดทำเลที่พักอาศัยในช่วงแรกเป็นเพียงการขยายความรูปแบบทำเลการเกษตร และทำเลการอุตสาหกรรมที่มีอยู่แล้วขึ้นมาเพียงเล็กน้อย รูปแบบการกำหนดทำเลที่พักอาศัยที่ชี้เฉพาะรูปแบบแรกนั้นเป็นของ Park, Burgess and McKenzie โดยจากการศึกษาเมืองศูนย์กลางหลายแห่ง ทั้ง 3 พบว่ากลุ่มคนร่ำรวยในชุมชนเมืองเลือกที่จะ

อาศัยอยู่ในบริเวณรอบนอกเขตเมือง เนื่องจากคนกลุ่มนี้ให้ความสำคัญกับขนาดอาคารที่ใหญ่ และความใหม่ของอาคารเป็นอย่างมาก บริเวณชานเมืองยังมีที่ดินราคาถูกลงที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาที่สามารถสร้างอาคารแบบดังกล่าวอยู่

สำหรับทฤษฎีสมัยใหม่นั้นจะเน้นที่ความสำคัญของรายได้และการเข้าถึงคู่มือรูปแบบเหล่านี้ จะแสดงให้เห็นว่าครอบครัวต่างๆ พยายามที่จะเลือกทำเลที่สอดคล้องกับประโยชน์ใช้สอยของตนเองมากที่สุด (หรือสวัสดิภาพ) โดยอยู่ภายใต้กรอบด้านรายได้ รูปแบบการเลือกที่พักอาศัยเช่นนั้น รูปแบบหนึ่งพัฒนาขึ้นโดย William Alonso ซึ่งสันนิษฐานว่าครอบครัวหนึ่งๆ จะใช้เงินรายได้ไปกับ (1) ที่ดินผืนหนึ่งที่จะอาศัยอยู่ (2) การเดินทาง และ (3) สินค้าอื่นๆ อีกทั้งยังได้สันนิษฐานด้วยว่าที่ดินจะราคาถูกลง หากอยู่ห่างจากย่านธุรกิจ และค่าใช้จ่ายด้านการคมนาคมจะถูกกำหนดโดยตรงจากระยะทางที่ห่างจากย่านธุรกิจนั่นเอง หากรายได้เพิ่มขึ้นครอบครัวนั้นจะสามารถทำได้ทั้งยอมจ่ายค่าเดินทางเพิ่มขึ้นแล้วไปอาศัยอยู่ห่างจากย่านธุรกิจมากขึ้นบนที่ดินขนาดใหญ่ขึ้นหรือเก็บเงินที่เพิ่มขึ้นไว้สำหรับ สินค้าอื่นๆ การตัดสินใจสุดท้ายที่ออกมาจะขึ้นอยู่กับความพอใจของแต่ละครอบครัว แต่ตามหลักการโดยทั่วไปแล้วครอบครัวหนึ่งๆ จะเลือกส่วนผสมของทั้ง 3 อย่างที่จะช่วยเพิ่มสวัสดิภาพความกินดีอยู่ดีให้ได้มากที่สุด ซึ่งจะสามารถเกิดขึ้นได้ทั้งจากความสามารถอุปโภคบริโภคสินค้าอื่นได้มากขึ้น และทั้งจากการย้ายไปอยู่ในพื้นที่ที่กว้างขวางขึ้น ดังนั้น ผู้ที่ต้องการซื้อที่ดินขนาดใหญ่จะตัดสินใจย้ายไปอยู่ไกลมากกว่าผู้ที่ให้ความสำคัญกับการซื้อสินค้าอื่นๆ ได้มากกว่า

แต่แนวคิดของ Alonso นั้นเกิดจากข้อสันนิษฐานที่ว่าค่าใช้จ่ายด้านการเดินทางจะขึ้นอยู่กับระยะทางเท่านั้น และผู้ที่มิงานทำทุกคนทำงานอยู่ในย่านธุรกิจ อีกทั้งยังพิจารณาเพียงทำเลที่ตั้งเท่านั้นโดยมิได้พิจารณาลักษณะที่แท้จริงของตัวบ้าน Jay Siegal มีความยึดหยุ่นกับข้อสันนิษฐานดังกล่าวมากกว่าและสรุปว่าการตัดสินใจกำหนดทำเลที่พักอาศัยขึ้นอยู่กับปัจจัย 3 ประการ ได้แก่ การเข้าถึง คุณภาพของสภาพแวดล้อม และลักษณะเฉพาะของที่พักแต่ละแห่ง ครอบครัวหนึ่งๆ จะคำนวณประโยชน์ใช้สอยที่จะได้รับสูงสุดจากลักษณะ 3 ประการข้างต้น โดยขึ้นอยู่กับรายได้ของตน หากหัวหน้าครอบครัวมีตัวเลือกของสถานที่ทำงานเข้ามาเกี่ยวข้องด้วย เขาก็จะต้องตัดสินใจ 2 สิ่งในเวลาเดียวกัน นั่นคือ จะอาศัยอยู่ที่ใดและจะทำงานที่ใด แล้ววิธีการคิดแบบคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอยเป็นหลัก (Utility Maximising Approach) ก็จะถูกนำมาใช้อีกครั้ง อีกทั้งการตัดสินใจเลือกทำเลในการอยู่อาศัยยังต้องพิจารณาจาก การเข้าถึง ผู้คนย่อมต้องการที่จะเดินทางอย่างสะดวกสบายจากที่บ้านไปที่ทำงาน ไปช้อปปิ้ง ไปโรงเรียน สถานที่อำนวยความสะดวกดังกล่าวมักรวมตัวกันอยู่ ดังนั้น ที่พักอาศัยจึงมักตั้งอยู่โดยรอบแหล่งทำงานหรือช้อปปิ้งเหล่านั้นและ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจภายนอก トラบเท่าที่ครัวเรือนหนึ่งๆ ต้องจ่ายเงินค่าถนนภายในที่พักอาศัย บริการด้านวิศวกรรม โรงเรียน คลินิก และสิ่งอำนวยความสะดวกทาง

สังคมอื่นๆ การอาศัยอยู่รวมกันจึงช่วยให้ค่าใช้จ่ายตรงนี้ถูกกว่า เนื่องจากการจัดหาโครงสร้างพื้นฐานทางกายภาพและสิ่งอำนวยความสะดวกทางสังคมเหล่านั้นจะมีราคาถูกลงกว่า หากจัดให้ประชากรที่อาศัยอยู่รวมกันมากกว่าที่อาศัยอยู่แยกกัน<sup>5</sup>

## 2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย<sup>6</sup>

### 2.3.1 กระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัย

การย้ายที่อยู่อาศัยภายในเมืองไม่ว่าขนาดเล็กหรือใหญ่เกิดขึ้นไม่เว้นแต่ละวัน การย้ายที่อาศัยจากบ้านหนึ่งไปอีกบ้านหนึ่ง มีผลกระทบต่อกิจวัตรประจำวัน และบริเวณที่อยู่อาศัยด้วยทั้งเก่าและที่ใหม่ เขตที่อยู่อาศัยจึงไม่หยุดนิ่งอยู่กับที่จะต้องเปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลาทางด้านกายภาพ ถนนหนทาง ทางสังคม ประชากร ความแน่น และอื่นๆ อีกมาก

การศึกษาทำความเข้าใจต่อการเปลี่ยนแปลงการย้ายที่อยู่อาศัยจะมีประโยชน์ต่อการประเมินผลการตัดสินใจของบุคคลและของส่วนรวมไปในตัว การศึกษาการย้ายที่อยู่อาศัยทำให้เข้าใจพฤติกรรมบางอย่างของชาวเมือง อันเป็นการย้ายที่ของคนกลุ่มหนึ่ง ซึ่งอาจไปมีผลกระทบต่อคนอีกกลุ่มในที่ใหม่ การศึกษาการย้ายครอบครัวจากภายในตัวเมืองออกไปสู่แถบชานเมือง หรือการย้ายเข้าเมืองของชาวชนบท ย่อมมีผลต่อองค์ประกอบของประชาชนในแถบหรือย่านหนึ่งของเมือง สังคมที่มีอัตราการเคลื่อนย้ายสูง ดังเช่น สังคมคนอเมริกัน ประมาณร้อยละ 20 ของประชากรย้ายที่อยู่ทุกปีและจำนวนประชากรมากกว่าร้อยละ 50 เปลี่ยนที่อยู่อย่างน้อยหนึ่งครั้งใน 5 ปี การย้ายภายในเมืองเองมีมากกว่าการย้ายระหว่างเมือง และส่วนมากย้ายในระยะสั้นไม่เกินรัศมี 8 กิโลเมตร

#### 1. สาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัย

การย้ายที่อยู่อาศัยประกอบด้วย การตัดสินใจหาที่อยู่ใหม่ และการค้นหาเลือกที่อยู่ใหม่ การตัดสินใจเลือกที่อยู่ใหม่อาจขึ้นอยู่กับค่านิยมของเราเอง หรือเกี่ยวกับวิถีชีวิตสภาพบ้านที่ต้องการหรือลະแวกที่ต้องการอาศัย แม้ว่าค่านิยมเหล่านี้จะเป็นเรื่องวัดยากคือเป็นเรื่องของแต่ละคน แต่ก็มิอิทธิพลต่อการตัดสินใจของแต่ละคน นอกจากนี้อาจเกี่ยวกับตัวบ้าน

<sup>5</sup> Barrie Needham. How Cities Work : an Introduction, (Oxford: Pergamon Press, 1977), p. 96-97.

<sup>6</sup> ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. ภูมิศาสตร์เมือง. (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช. 2531) . หน้า 97-101.

ที่จะค้นหาว่าจะใหญ่เล็กเพียงใด มีกี่ห้อง และราคาเป็นอย่างไร เป็นต้น การเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ มีมูลเหตุมาจาก

(1) ความจำเป็นต้องย้ายออกจากที่อยู่เก่าด้วยเหตุผลนานาประการ เช่น ถูกไล่ที่ ถูกไล่ออก ตลอดจนไม่สามารถเสียดำเช่าได้

(2) เกิดความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น แต่งงาน ตาย หรือหย่าร้างเกิดขึ้นในครอบครัว หรือเกิดเปลี่ยนงานใหม่ หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนแปลงไป

(3) ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไป อันอาจเนื่องมาจากสภาพแวดล้อมบางอย่างภายในบ้านเปลี่ยนแปลงไป เช่น ขนาดของครอบครัวใหญ่ขึ้น

(4) เกิดจากแรงดึงดูดของการย้ายที่อยู่อาศัยอันเกิดขึ้นในแถบชานเมืองเป็นตัวดึงดูด

สำหรับสาเหตุต่าง ๆ ใน 2 ข้อแรก อาจเรียกว่า เป็นการย้ายที่แบบถูกบังคับ (Forced moves) ส่วนสองประการหลังเป็นแบบสมัครใจ (Voluntary moves)

## 2. แรงกระตุ้นอันช่วยให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย

แทนที่จะพิจารณาสาเหตุเป็นแบบรวมๆ อาจแบ่งสาเหตุออกเป็นข้อย่อยๆ อีกก็ได้ ซึ่งทั้งหมดนี้จัดเป็นแรงกระตุ้นให้เกิดการย้ายเคหสถาน ซึ่งประกอบด้วยแรงกระตุ้นไม่พึงปรารถนา และแรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา

### 1. แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา ประกอบด้วย

(1) ขนาดของเคหสถาน แรงกระตุ้นที่สำคัญอันทำให้คนเราต้องย้ายที่อยู่ใหม่ คือความไม่พอใจที่อยู่อาศัยเก่า ซึ่งเกิดได้ทั้งในวัยเริ่มต้นครอบครัวและวัยชรา วัยเริ่มต้นสมาชิกครอบครัวจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ส่วนวัยชราจำนวนสมาชิกจะลดลง อาจจะต้องปรับขนาดของบ้านให้พอดีกับความต้องการ

(2) ราคาบ้าน ปัญหาราคาทรัพย์สินคือ ตัวบ้านรวมทั้งที่ดินอาจเป็นสาเหตุให้เกิดการโยกย้ายที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในรายที่เช่าบ้านอยู่ ถ้าราคาเช่าแพงขึ้นเรื่อยๆ ก็อาจมีการย้ายที่อยู่ใหม่ ในรายที่มีฐานะดีขึ้นก็อาจจะขยับขยายไปอยู่ในตัวเคหสถานที่มีราคาสูงขึ้นก็ได้

(3) สภาพตัวบ้านและละแวกที่อยู่อาศัย สภาพทั่วไปของตัวบ้านและละแวกที่อยู่อาศัย ซึ่งเกี่ยวกับการดูแลสุขภาพความสะอาดและปราศจากสิ่งรบกวน เป็นองค์ประกอบสำคัญของสภาพแวดล้อมรอบบ้าน ผู้ที่ตกอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่พึงปรารถนาก็คงอยากที่จะหาที่อยู่ใหม่ ถ้าหากเป็นไปได้

(4) ความสะดวกในการเข้าถึง ความสะดวกในเรื่องการเดินทางไปทำงาน ทำธุรกิจ ตลอดจนการรับบริการต่างๆ เป็นมูลเหตุที่สำคัญที่ทำให้คนย้ายที่อยู่ใหม่ แต่ใน

ขณะเดียวกัน ถ้าหากที่อยู่อาศัยอยู่ไกลใจกลางเมืองเกินไป ใกล้ศูนย์การค้า โรงเรียน โรงพยาบาล หรือสถานพักผ่อน และใกล้ที่ทำงานมากก็อาจไม่เหมาะอีก เพราะเป็นแหล่งมีเสียงรบกวน ยวดยานพาหนะ และกลิ่นเหม็นจากโรงงานอุตสาหกรรม ดังนั้น ความสะดวกในการเข้าถึงจึงเป็น ปัญหาสองแง่สองนัย เป็นเรื่องต่างจิตต่างใจ หรือพฤติกรรมของแต่ละคนมากกว่า

(5) ลักษณะสภาพแวดล้อมของละแวกที่อยู่ โดยทั่วไปหมายถึง องค์ประกอบของย่านที่อยู่อาศัย ซึ่งเปลี่ยนไปในทางใด เช่น โครงสร้างของประชากรในละแวก เปลี่ยนไป อาจมีการย้ายถิ่นเข้ามามาก พวกที่ย้ายเข้ามามีฐานะที่ลำบากกว่าพวกที่อยู่เก่า หรือ สภาพสาธารณสุขปกคในหมู่บ้านกำลังอยู่ในสภาพที่แย่ง สภาพดังกล่าวทำให้ผู้ที่อาศัยอยู่ก่อน อาจต้องพิจารณาปรับตัว คืออาจย้ายที่อยู่อาศัยได้

**2. แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา** ประกอบด้วยสาเหตุต่าง ๆ กัน ตั้งแต่ แรงดึงดูดจากเขตที่อยู่อาศัยอื่น ซึ่งมีวิถีชีวิตตามที่ผู้นั้นต้องการ หรือไม่มีสภาพแวดล้อมเหมือน ดังที่คาดหวัง สมมุติว่าพบบ้านที่ต้องการก็อาจย้ายเข้าไปอยู่ก็ได้ สาเหตุในการดึงดูดอื่นๆ อาจมี ดังนี้

(1) ความหวังในเรื่องการอยู่ดีกินดี แรงดันทางด้านนี้เกิดจากความ สะดวกสบายทางวัตถุของสังคมสมัยใหม่ ในแง่ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย ซึ่งสนองความต้องการ ดังกล่าวได้ดี คือ อพาร์ทเมนต์อันตั้งอยู่ในเมืองใกล้กับความสะดวกทุกอย่าง ซึ่งอาจถูกใจคนโสด หรือคู่แต่งงานที่อยู่ในวัยหนุ่มสาวซึ่งยังไม่มีบุตร และในขณะเดียวกันอาจดึงดูดคู่สามีภรรยาที่ชรา แล้ว และไม่มีบุตรเป็นภาระอีกแล้วเช่นกัน การดูแลรักษาบ้านขนาดใหญ่และการขาดความสะดวก เป็นปัญหาของคนในวัยเหล่านี้

(2) ความหวังชื่อเสียงทางสังคม ส่วนมากเกิดจากวิถีชีวิตในอาชีพ ที่ประกอบและชุมชนที่อยู่อาศัย โดยทั่วไปในสังคมตะวันตก ก็คือ การมีเคหสถานอยู่ตามชานเมือง เพราะเป็นละแวกของชุมชนชั้นกลางขึ้นไป บ้านช่องก็มีราคาแพง และมักจะได้รับ การดึงดูด โฆษณาจากผู้จัดสรรที่ดินว่าเป็นละแวกที่อยู่อาศัยของชุมชนที่มีฐานะดีเหมือนๆ กัน

(3) ความหวังเกี่ยวกับครอบครัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพแวดล้อมที่ เหมาะสมต่อการเติบโตของเด็กๆ ตัวบ้าน สนามหญ้าและอุปกรณ์อื่นๆ ซึ่งได้รับการตกแต่งอย่างดี และเป็นปัจจัยดึงดูดให้ครอบครัวของชนชั้นกลางขึ้นไปอาศัยอยู่ในย่านเดียวกัน

(4) ความหวังเกี่ยวกับชุมชน เรื่องนี้จัดเป็นวิถีชีวิตซึ่งประสบผลสำเร็จ ถ้ามีการพบปะติดต่อกับผู้ที่มีฐานะทางสังคมเหมือนกัน ในสังคมตะวันตกจะเห็นได้ชัดจากกลุ่มชน ที่มีชีวิตคล้ายกันจะอยู่ในละแวกเดียวกัน เช่น กลุ่มผู้สูงอายุ กลุ่มฮิปปีหรือไปฮิปเมเนียน และกลุ่ม ข้าราชการบำนาญ เป็นต้น

### 3. แรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัย

แม้ว่าแรงกระตุ้นภายนอกเป็นแรงดึงดูดให้มีการย้ายที่อยู่อาศัยผนวกเข้ากับแรงผลักดันภายในให้คนเราคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยมีมากก็ตาม ในบางครั้งคนเราก็มีอาจย้ายที่อยู่อาศัยได้ เพราะยังมีแรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นได้เช่นกัน แรงดังกล่าวอาจระงับการคิดหาที่อยู่อาศัยใหม่เสียเลยก็ได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งทวนรอนในการย้ายสูง เมื่อคิดเปรียบเทียบกับผลประโยชน์ที่พึงได้รับจากการย้ายที่อยู่ใหม่ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับทวนรอนในการย้ายอีกด้วย

(1) ลักษณะการถือครอง ไม่ว่าจะพิจารณาในด้านเศรษฐกิจ จิตวิทยา หรือทางกายภาพก็ตามที่ โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของบ้านไม่ค่อยคิดที่จะย้ายบ่อยเหมือนผู้ที่เช่าอยู่ ถ้าไม่ต้องคำนึงถึงอายุหรือรายได้ ผู้เช่าบ้านอยู่มีแนวโน้มที่จะย้ายที่อยู่มากกว่าผู้เป็นเจ้าของบ้านเอง

(2) ระยะเวลาอาศัย การอาศัยอยู่ในที่หนึ่งนานๆ จะช่วยลดความเป็นไปได้ในการย้ายให้น้อยลง ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากเกิดนิสัยความเคยชินกับที่อยู่เก่าไม่อยากจะไปปรับตัวเข้ากันใหม่

(3) พลังทางสังคม ครั้งหนึ่งเคยเข้าใจกันว่ากรอยู่ใกล้เพื่อนฝูงและญาติสนิทเป็นปัจจัยสำคัญ จึงทำให้คนเราต้องย้ายบ้านไปอยู่ใกล้บุคคลเหล่านั้น แต่ในปัจจุบันความเชื่อดังกล่าวอยู่ในขั้นสงสัยเสียแล้ว ทั้งนี้ยกเว้นกลุ่มผู้สูงอายุที่เคลื่อนไหวไปไหนมาไหนลำบาก อาจต้องอยู่ใกล้ญาติพี่น้อง แต่ในคนกลุ่มอายุอื่นต้องพิจารณาในเรื่องคุณภาพของการติดต่อซึ่งกันและกันด้วย แทนที่จะมองเฉพาะระยะทาง ถ้าบุคคลผู้นั้นเห็นว่าเขามีบทบาทสำคัญทางสังคมที่จะย้ายไปอยู่ใหม่ อาจทำให้เขาตัดสินใจย้ายมากขึ้นก็ได้

### 4. บทบาทของความสัมพันธ์ในการย้ายที่อยู่

จากสาเหตุต่างๆ อันเชื่อว่าทำให้คนเราย้ายที่อยู่หรือคิดจะย้ายที่อยู่ตลอดจนอุปสรรคต่างๆ ในการขัดขวางมิให้คนเราคิดย้ายที่อยู่ใหม่ จริงๆ แล้วอาจสรุปลงได้เพียง 3 สาเหตุด้วยกันคือ

(1) วัยของชีวิต ในการศึกษาเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัยนั้น รายงานส่วนมากเห็นความสัมพันธ์ระหว่างจังหวะหรือวัยแห่งชีวิตกับการย้ายที่อยู่เป็นอย่างดี ตั้งแต่เริ่มมีครอบครัวขยายครอบครัวเจริญจนถึงขึ้นอยู่ตัวและแยกย้ายกันมีครอบครัว ล้วนแล้วแต่มีการย้ายที่อยู่กันด้วย ในช่วงแรกของชีวิตครอบครัวคือ ตอนแต่งงานจะมีแนวโน้มในการแยกครอบครัวมากที่สุด ในจังหวะที่เด็กๆ กำลังอยู่ในวัยเรียน และหัวหน้าครอบครัวกำลังมีความก้าวหน้าในอาชีพจะเป็นช่วงที่มั่นคงที่สุดคือ ไม่มีการย้ายที่อยู่ ขั้นสุดท้ายก็คือช่วงที่เด็กเติบโตแยกย้ายออกไปจากครอบครัว อาจมีการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยอีกครั้ง ดังนั้น วัยที่มีแนวโน้มในการย้ายที่อยู่สูงคือ ช่วงอายุ

20-30 ปี หลังจากวัยนั้นการย้ายจะไม่ค่อยมี จนกว่าจะถึงวัยที่เด็กเติบโตแยกย้ายออกไปจากบ้าน จึงจะมีการปรับตัวในเรื่องที่อยู่อาศัยอีกครั้งหนึ่ง

(2) สถานะทางเศรษฐกิจ สังคม เท่าที่ผลงานการวิจัยได้เปิดเผยในเรื่องนี้ ผลยังมีได้ยืนยันว่าการย้ายที่อยู่มีความสัมพันธ์กันโดยตรงกับสถานะทางเศรษฐกิจ รายงานกระทรวงเกษตรของสหรัฐอเมริกาแสดงให้เห็นว่า ผู้มีรายได้สูงโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มวิชาชีพ ชอบย้ายที่อยู่ ผู้ที่มีฐานะดีก็มักจะนิยมย้ายที่อยู่ระหว่างเมือง ในระยะทางไกลมากกว่าที่จะย้ายแหล่งที่อยู่ภายในเมืองนั่นเอง ผิดกับกลุ่มสังคมที่มีฐานะค่อนข้างยากจนจะนิยมย้ายที่อยู่ภายในเมืองเดียวกันนั่นเอง อย่างไรก็ตามปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ สังคม เป็นตัวร่วมผสมผสานกับปัจจัยอื่นด้วย เช่น อายุของหัวหน้าครอบครัว สภาพของตัวบ้าน ลักษณะการถือครอง การเข้าถึงและอื่นๆ เป็นตัวสัมพันธ์ร่วมด้วยในอันที่จะก่อให้เกิดการย้ายถิ่น

(3) เชื้อชาติ สำหรับสังคมในสหรัฐอเมริกาหรือยุโรปนั้นมีชนกลุ่มน้อยอาศัยปะปนอยู่กับชาวผิวขาว ชนกลุ่มน้อยเหล่านี้มักเข้าบ้านอาศัย มีครอบครัวขนาดใหญ่และสมาชิกอยู่ในวัยหนุ่มสาวมาก และมักจะเพิ่งอพยพเข้ามาอยู่ในเขตชุมชน องค์ประกอบต่างๆ เหล่านี้มีส่วนทำให้เขาเหล่านั้นต้องย้ายที่อยู่บ่อย

ทั้งนี้การย้ายที่อยู่อาศัยนั้นยังส่งผลกระทบต่อบริเวณที่ผู้ต้องการย้ายจะย้ายไป กล่าวคือความเปลี่ยนแปลงของเขตที่อยู่อาศัย<sup>7</sup> การย้ายเคหสถานจากเขตหนึ่งไปอยู่ในอีกเขตหนึ่ง ภายในเมือง ก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ ทั้งในระดับละแวกและของเมืองเอง กล่าวคือ ก่อให้เกิดการไร้ผู้อาศัย (Vacancy) ในเขตแรกและการขาดคนบ้านเรือนในเขตที่สอง นอกจากนี้ยังเปลี่ยนแปลงสภาพอุปสงค์อุปทานของเคหสถานด้วย สถาบันสังคมที่ช่วยอำนวยความสะดวกในเรื่องนี้ คือ ผู้จัดสรรที่ดิน เจ้าของที่ดิน บริษัทเงินกู้ และในบางเมือง รัฐบาลเป็นผู้จัดหาที่อยู่อาศัยให้ในเมืองที่มีการย้ายที่อยู่อาศัยมาก ปฏิภาณระหว่างผู้อาศัย บริษัทจัดสรรที่ดิน และผู้รับเหมาก่อสร้าง ตลอดจนสถาบันทางการเงินต่างๆ จะมีมากผิดปกติ สิ่งต่างๆ เหล่านี้เอง อาจมีอิทธิพลต่อพฤติกรรมของผู้อาศัยที่คิดจะย้ายที่อยู่ และการย้ายที่อยู่นั้นก่อให้เกิดปัญหาแหล่งเสื่อมโทรม กล่าวคือแหล่งเสื่อมโทรม ในบางย่านของเมือง เมื่อครอบครัวที่มีฐานะดีย้ายออกไปอยู่นอกเมือง ครอบครัวที่เข้ามาอยู่ใหม่มีฐานะเศรษฐกิจที่ต่ำกว่าครอบครัวที่ย้ายเข้ามาอยู่ใหม่ อาจไม่สนใจต่อสภาพตัวบ้านและสภาพแวดล้อม ครั้นนานไปทำให้ราคาที่ดิน ทรัพย์สินในบริเวณนั้นลดน้อยลง หรือเสื่อมค่า ผู้ที่มีฐานะดียิ่งย้ายออกมาก ผู้ที่มีฐานะต่ำกว่าก็ยิ่งย้ายเข้ามา กระบวนการที่เกิดขึ้นเรียกว่า กระบวนการเสื่อมค่า (Filtering down process) นานๆ เข้ามาบริเวณดังกล่าวอาจกลายเป็นแหล่ง

<sup>7</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 105-106.

เสื่อมโทรม หรือชุมชนแออัดได้ เมื่อทั้งแรงดันภายนอกและภายในเริ่มแสดงอิทธิพลให้เห็น แรงดันภายในสะท้อนให้เห็นกำลังวังชาในการต่อต้านยับยั้ง การรุกรานของกลุ่มชนที่มีฐานะทางเศรษฐกิจที่ด้อยกว่าเข้มข้นขึ้น สภาพรวมๆ ของละแวกก็เก่าเข้าทุกขณะ ค่าซ่อมแซมก็แพงขึ้น เมื่อโครงสร้างทางกายภาพ และสังคมเข้าสู่วัยเจริญเต็มที่ ละแวกนั้นก็เข้าสู่วัยเสื่อมค่า ซึ่งสังเกตได้จากความล้มสมัยนิยม เก่าแก่เสื่อมค่า และจิตใจหดหู่

ส่วนแรงดันภายนอกอาจช่วยซ้ำเติมให้แรงดันภายในเข้มข้นเข้าไปอีก การโฆษณาชวนเชื่อของสถานที่ ซึ่งใหม่กว่า การบุกรุกจากการใช้ที่ดินประเภทอื่นที่มีใช้ที่อยู่อาศัยที่ดี หรือการที่ชนกลุ่มน้อยย้ายเข้ามาอยู่ในละแวกที่ดี ทำให้สถาบันของละแวก เช่น โรงเรียน สวนสาธารณะอยู่ในสภาพที่ย่ำแย่ ในที่สุดก็ถึงขั้นย้ายออก ในบางกรณีร้านค้า และบริการที่มีในละแวกจะย้ายออกไปก่อนเสียด้วยซ้ำไป ในที่สุดละแวกก็จะแปรสภาพเป็นแหล่งเสื่อมโทรม ซึ่งคำว่าแหล่งเสื่อมโทรม เดิมทีเดิยวหมายถึงกลุ่มชนและส่วนหนึ่งของเมืองที่เต็มไปด้วยปัญหาสังคม เช่น เป็นที่อยู่อาศัยของพวกติดเหล้า เป็นที่รวมของพวกครอบครัวแตกสาแหรกขาดพวกโสเภณีและอื่นๆ นอกจากนั้นโครงสร้างทางกายภาพก็บอกถึงความคร่ำคร่า ค่าเช่าถูก ความแน่นของผู้อยู่อาศัยต่อบ้านหนึ่งหลังมีอัตราสูง ดังนั้น แหล่งเสื่อมโทรมจึงหมายถึงแง่กายภาพและสังคม และเป็นเรื่องเปรียบเทียบกันในระหว่างละแวกด้วยกัน ต่อมาคำว่า Urban Blight หรือจุดด่างก็ถูกใช้แทนคำว่า Slum แต่คำว่า Blight มักมีความหมายเฉพาะทางด้านกายภาพมากกว่าตัวคนที่อยู่ในละแวกนั้น นั่นคือ พิจารณาบทบาทหน้าที่ ละแวกที่เกิดจุดด่างของเมืองในอเมริกาเกี่ยวข้องกับบ้านเช่า ผู้เช่าไม่สนใจตกแต่งอาคาร ผู้เช่าส่วนมากเป็นพวกชนกลุ่มน้อย จำนวนห้องในบ้านมีน้อยและแคบไม่พอดีกับผู้อยู่อาศัย ทั้งหมดนี้เป็นลักษณะที่เกิดขึ้นภายในเขตที่อยู่อาศัยชั้นในติดกับเขตย่านการค้าของเมือง

### 2.3.2 การอพยพหรือการย้ายถิ่น<sup>๘</sup>

เป็นปัจจัยหรือตัวแปรตัวหนึ่งในกระบวนการทางประชากร ที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงทางประชากรอย่างมาก ในอดีตการอพยพร่อนเร่ของประชากรเพื่อเสาะแสวงหาอาหาร และหาพื้นที่ทำกินที่อุดมสมบูรณ์ หรือเพื่อลี้ภัยจากมนุษย์ด้วยกันนำไปสู่ความแตกต่างทางด้านเชื้อชาติ และวัฒนธรรมของประชากร นอกจากนี้ยังก่อให้เกิดการสังสรรค์แลกเปลี่ยนทางวัฒนธรรมระหว่างผู้อพยพหรือผู้ย้ายถิ่นกับชนพื้นเมืองดั้งเดิม และอาจก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับ

<sup>๘</sup> ศิริพันธ์ ภาวทวีวงศ์. ประชากรศาสตร์. พิมพ์ครั้งที่ 1. (กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2543), หน้า 101-115.

ชนกลุ่มน้อยตามมา การอพยพย้ายถิ่นของประชากรเกิดขึ้นมาเป็นเวลายาวนานตั้งแต่ก่อนคริสตกาล สืบเนื่องมาจากการทำมาหากิน ซึ่งขึ้นอยู่กับการเก็บและเสาะแสวงหาอาหารจากธรรมชาติ การร่อนเร่เลี้ยงสัตว์ การตั้งถิ่นฐานเกิดขึ้นเพียงชั่วคราว เมื่อเกิดความขาดแคลนอาหารก็จะพากันอพยพโยกย้ายไปอยู่ที่อื่น ซึ่งมีอาหารสมบูรณ์กว่า การอพยพหรือการย้ายถิ่นสำหรับปัจเจกบุคคลแล้วอาจจะหมายถึงการเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางเศรษฐกิจ และชีวิตทางสังคมให้ดีขึ้น แต่สำหรับสังคมแล้ว การอพยพหรือย้ายถิ่น หมายถึง การไม่สมดุลกันระหว่างแรงงานกับงานที่มีอยู่ หรือระหว่างผู้บริโภคกับผลผลิตที่มีอยู่ การอพยพหรือการย้ายถิ่นของประชากรเป็นปรากฏการณ์ที่มีผลกระทบต่อโครงสร้างทางประชากร เพราะผู้อพยพหรือผู้ย้ายถิ่นส่วนใหญ่เป็นประชากรที่มีอายุอยู่ในวัยหนุ่มสาวหรือวัยเจริญพันธุ์ ซึ่งเป็นวัยแรงงาน และเป็นวัยที่สามารถให้กำเนิดบุตรได้ นอกจากนี้ยังมีผลกระทบต่ออัตราการสมรส อัตราการเกิด อัตราการตาย และยังเป็นการทำลายความสัมพันธ์ทางสังคม รวมถึงความผูกพันในสถาบันครอบครัว และชุมชนที่ใกล้ชิดดั้งเดิมลงด้วย การอพยพหรือย้ายถิ่น แตกต่างจากการเกิดและการตายซึ่งเป็นเรื่องธรรมชาติ แต่การอพยพหรือการย้ายถิ่น เป็นเรื่องของมนุษย์ที่สามารถเลือกกระทำได้ ดังนั้น การศึกษาเกี่ยวกับการอพยพหรือการย้ายถิ่นของประชากรจึงกระทำได้ยากกว่าการเกิดและการตาย โดยเฉพาะความหมายของคำว่า ผู้อพยพหรือผู้ย้ายถิ่น (Migrant) กับผู้เคลื่อนย้าย (Mover) นักประชากรศาสตร์แต่ละท่านก็ให้ความหมายของคำว่าผู้อพยพหรือผู้ย้ายถิ่นต่างกันด้วย นักวิชาการบางท่านอาจจะบอกว่า ผู้ย้ายถิ่น คือ ผู้เคลื่อนย้าย แต่ไม่มีการคำนึงถึงว่า ย้ายเมื่อไหร่ ย้ายไปที่ไหน ย้ายเพราะอะไร และจะย้ายไปนานแค่ไหน บางคนย้ายที่ที่อยู่ แต่มิได้ย้ายสภาพแวดล้อม ความหมายของการอพยพหรือการย้ายถิ่น (Migration) ผู้อพยพ (Migrant) หมายถึง การเคลื่อนย้ายของบุคคลหรือกลุ่มคนจากที่อยู่อาศัยหนึ่งไปยังอีกที่อยู่อาศัยหนึ่ง โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะอาศัยอยู่ในถิ่นที่อยู่ใหม่เป็นระยะเวลาหนึ่งซึ่งยาวนานพอสมควร จะเห็นได้ว่าการศึกษาเรื่องการอพยพหรือการย้ายถิ่นมีเกณฑ์ 2 ด้าน คือ 1.ขอบเขตทางภูมิศาสตร์ ถ้าเป็นการย้ายถิ่นภายในประเทศ ได้แก่ ระหว่างจังหวัด อำเภอ ตำบล หรือระหว่างประเทศ 2.ช่วงระยะเวลาของการอพยพหรือย้ายถิ่น ซึ่งผู้ที่ทำการศึกษาจะกำหนดกันเอง ตามประเด็นศึกษา

ตามความหมายของสำนักงานสถิติแห่งชาติ กำหนดว่า การอพยพหรือการย้ายถิ่น หมายถึง การย้ายถิ่นที่อยู่จากหมู่บ้านหรือเขตเทศบาลหนึ่งมายังอีกหมู่บ้านหนึ่ง หรืออีกเขตเทศบาลหนึ่ง ภายในระยะเวลา 5 ปี ก่อนวันทำสำมะโน

ผู้อพยพหรือผู้ย้ายถิ่น (Migrant) หมายถึง คนที่เปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยอย่างถาวร โดยมีการย้ายไปในระยะทางที่ไกลข้ามเขตการปกครอง ซึ่งมีสภาพแวดล้อมแตกต่างกันออกไป

ผู้เคลื่อนย้าย (Mover) หมายถึง ผู้ย้ายที่อยู่ในระยะทางที่ไม่ไกล แม้จะเปลี่ยนที่อยู่ถาวร แต่สภาพแวดล้อมไม่มีการเปลี่ยนแปลง จะเป็นผู้อพยพหรือผู้ย้ายถิ่น คือผู้เคลื่อนย้าย แต่ผู้เคลื่อนย้ายทุกคนมิใช่ผู้อพยพ นอกจากนี้การคำนวณหาอัตราการอพยพก็คำนวณได้ยาก เพราะจำนวนผู้อพยพมักไม่แน่นอน

### ลักษณะการอพยพหรือการย้ายถิ่น

William Petersen นักประชากรศาสตร์ ได้ศึกษาเรื่องการอพยพของประชากรตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ได้แบ่งลักษณะของการอพยพของประชากรออกเป็น 5 ลักษณะ ดังนี้ คือ

1. การอพยพหรือการย้ายถิ่นแบบดั้งเดิม (Primitive Migration) เป็นลักษณะของการอพยพของคนในอดีตก่อนคริสตกาล ซึ่งจุดประสงค์ของการอพยพก็เพื่อเสาะแสวงหาอาหารและร่อนเร่เลี้ยงสัตว์ เป็นการอพยพหรือย้ายถิ่นเพื่อแสวงหาความเป็นอยู่ที่ดีกว่าเดิมเพื่อเอาชีวิตรอด ในปัจจุบันการอพยพของคนจากชนบทเข้าสู่เมือง เป็นจำนวนมาก และไม่ขาดสายก็มีจุดมุ่งหมาย เพื่อแสวงหาชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีกว่าถิ่นที่อยู่เดิมเช่นกัน ปีเตอร์เซ็น จึงจัดการอพยพหรือการย้ายถิ่นของคนชนบทเข้าสู่เมือง เป็นการอพยพที่มีลักษณะเหมือนกับแบบดั้งเดิม

2. การอพยพโดยถูกบังคับ (Forced Migration) เป็นลักษณะการอพยพหรือย้ายถิ่น ที่ผู้อพยพหรือผู้ย้ายถิ่นไม่มีทางเลือก เพราะถูกบังคับให้อพยพหรือย้ายถิ่น เช่น การอพยพของชาวยิวที่ถูกพวกนาซีบังคับ หรือการอพยพของพวกนิโกรอาฟริกาเข้าสู่ยุโรปและอเมริกาโดยพวกผิวขาว

3. การอพยพที่จำต้องไป (Impelled Migration) เป็นการถูกกดดันให้ต้องอพยพหรือย้ายถิ่น แต่ก็ยังมีทางเลือกไม่ไปก็ได้ เช่น การอพยพหลีกเลี่ยงการเมือง ศาสนา เป็นต้น

4. การอพยพโดยเสรี (Free Migration) เป็นการอพยพที่มีลักษณะเสรีมาก ขึ้นอยู่กับตัวบุคคลเองว่าจะตัดสินใจย้ายถิ่นหรือไม่ และต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางเอง ซึ่งปัจจุบันการอพยพหรือย้ายถิ่นโดยเสรีจะเน้นที่ปัจเจกบุคคล หรือครอบครัวเท่านั้น

5. การอพยพแบบมวลชน (Mass Migration) เป็นการอพยพที่เป็นแบบเสรี แต่เป็นการอพยพหรือย้ายถิ่นของคนเป็นจำนวนมาก เช่น การอพยพของแรงงานไทยไปทำงานต่างประเทศ อาทิเช่น เกาหลีใต้ ไต้หวัน บรูไน มาเลเซีย สิงคโปร์ และตะวันออกกลาง เป็นต้น

การศึกษาเรื่องการอพยพ หรือการย้ายถิ่น จำแนกได้เป็น 2 ส่วน คือ

1. การอพยพหรือการย้ายถิ่นภายในประเทศ (Internal Migration) เป็นการอพยพที่ปรากฏโดยทั่วไปในประเทศเสรีประชาธิปไตย ซึ่งประชากรมีเสรีภาพที่จะย้ายที่อยู่อาศัยโดยขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของตนเอง และอาจก่อให้เกิดความไม่สมดุลของการกระจายตัวของประชากรระหว่างชนบทและเมือง

2. การอพยพหรือการย้ายถิ่นระหว่างประเทศ (International Migration) เป็นการอพยพหรือการย้ายถิ่นที่มีระยะทางไกลและมีจำนวนน้อยกว่าการอพยพภายในประเทศ เนื่องจากจะต้องผ่านกฎเกณฑ์ที่เข้มงวดของรัฐบาล ซึ่งการอพยพระหว่างประเทศมีความสำคัญ ส่งผลกระทบต่อผู้อพยพที่จะต้องปรับตัวด้านวัฒนธรรม ประเพณี ภาษา และการเมือง รวมทั้งรูปแบบการใช้ชีวิต และทัศนคติที่มีต่อสิ่งต่างๆ ของผู้อพยพ

1. การอพยพหรือการย้ายถิ่นภายในประเทศ (Internal Migration) มีความสำคัญมากเพราะเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากในทุกประเทศ และผลจากการอพยพภายในประเทศของบางประเทศทำให้เมืองเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งการที่เมืองเติบโตขยายตัวอย่างรวดเร็วนี้ก่อให้เกิดปัญหาตามมาอีกมากมาย

การอพยพภายในประเทศเกิดขึ้นเมื่อราวกลางศตวรรษที่ 18 ภายหลังจากการปฏิวัติด้านอุตสาหกรรม เกิดการเปลี่ยนแปลงเศรษฐกิจจากเกษตรกรรมไปสู่แบบอุตสาหกรรมในประเทศอังกฤษและได้แพร่กระจายไปยังประเทศต่างๆ ในยุโรป อเมริกาเหนือ รวมทั้งบริเวณที่ชาวยุโรปเข้าไปตั้งถิ่นฐาน ความต้องการแรงงานเพื่อการผลิตในโรงงานเพิ่มมากขึ้น ชาวนาในชนบทจึงพากันอพยพเข้ามาเมืองมาเป็นแรงงานในโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งผลจากการอพยพของชาวนาเข้ามาเมืองในยุคนั้น ทำให้ระบบเศรษฐกิจแบบอุตสาหกรรมเจริญก้าวหน้ามาจนถึงปัจจุบัน

1.1 ทิศทางของการอพยพภายในประเทศ แบ่งออกได้เป็น 4 ทิศทางคือ

- ชนบทเข้าสู่เมือง
- เมืองเข้าสู่ชนบท
- เมืองเข้าสู่เมือง
- ชนบทเข้าสู่ชนบท

ทิศทางที่มีความสำคัญตั้งแต่ศตวรรษที่ 18 มาจนถึงปัจจุบัน ได้แก่ การอพยพจากชนบทเข้าสู่เมือง ซึ่งเกิดขึ้นต่อเนื่องมาโดยตลอด ส่วนทิศทางที่มีความสำคัญน้อยที่สุดเพราะมีจำนวนน้อย และมีภาระหน้าที่ต่อสังคมน้อยด้วย ได้แก่ การอพยพจากชนบทเข้าสู่ชนบท ส่วนอีก 2 ทิศทาง คือ เมืองออกสู่ชนบท และเมืองเข้าสู่เมือง เพิ่งเกิดขึ้นเมื่อประมาณ 30 ปีที่ผ่านมา และมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะทิศทางจากเมืองออกสู่ชนบท สาเหตุเนื่องมาจากคนรุ่นใหม่เบื่อหน่ายชีวิตในเมือง ซึ่งเร่งรีบ แก่งแย่ง แข่งขัน นิยมวัตถุ และสิ่งแวดล้อมเป็นพิษ พากันอพยพออกไปสู่ชนบท และพยายามที่จะใช้ชีวิตตามธรรมชาติ ปรากฏเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ โดยเฉพาะในประเทศสหรัฐอเมริกา

## 1.2 ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการอพยพหรือการย้ายถิ่น

เอเวอร์เรท ลี (Everett Lee) นักประชากรศาสตร์ได้เสนอว่า การตัดสินใจอพยพหรือไม่อพยพของประชากรนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัย 4 ประการ โดยลี ได้สร้างแบบจำลองทฤษฎีการตัดสินใจย้ายถิ่น ในปี 1966 ซึ่งเขาได้พัฒนาแนวคิดมาจากข้อเสนอของ อี ราเวนสไตน์ (E. Ravenstein) ที่เสนอไว้ในปี 1889 ปัจจัย 4 ประการ ซึ่งมีผลต่อการตัดสินใจอพยพหรือย้ายถิ่น ได้แก่

ก. ปัจจัยบวกหรือลบที่ถิ่นที่อยู่เดิม (Place of origin)

ข. ปัจจัยบวกหรือลบที่ถิ่นที่อยู่ใหม่ (Place of destination)

ค. ปัจจัยส่วนบุคคล

ง. อุปสรรคแทรก (Intervening obstacle)

ก. ถิ่นที่อยู่เดิม หมายถึงสถานที่ที่บุคคลย้ายหรืออพยพออกมา ซึ่งอาจจะเป็นบ้านเกิด มูลเหตุที่อพยพออกอาจจะเกิดจากสภาพความเป็นอยู่ ดินฟ้าอากาศ การทำมาหากิน ความปลอดภัย

ข. ถิ่นที่อยู่ใหม่ คือ สถานที่ที่บุคคลอพยพเข้าไปอยู่ ซึ่งจะประกอบด้วยโอกาสในการทำงาน รายได้ ความสะดวกสบายในความเป็นอยู่

ค. ปัจจัยส่วนบุคคล หมายถึง ขนาดครอบครัว ความรู้ การเรียนรู้ รวมถึงการตระหนักถึงเหตุการณ์ต่างๆ

ง. อุปสรรคแทรก หมายถึง อุปสรรคทางกายภาพและการเมือง ได้แก่ ทะเล ภูเขาสูง มหาสมุทร สุขภาพอ่อนแอ หรือกฎ ระเบียบ ตลอดจนกฎหมายต่างๆ ไม่เอื้ออำนวย

## 1.3 สาเหตุที่ทำให้คนอพยพ

ก. แรงจูงใจด้านจิตวิทยาสังคม เช่น ปรารถนาได้งานดี เงินดี สิ่งแวดล้อมดี

ข. แรงจูงใจด้านกายภาพสังคม เช่น การขยายตัวด้านอุตสาหกรรม ทำให้มีงานเพิ่มมากขึ้น หรือสภาพดินฟ้าอากาศดี สวัสดิการทางสังคมสูง เสียภาษีต่ำ

ค. ปัจจัยผลักดัน จะพบในพื้นที่ที่เป็นถิ่นที่อยู่เดิม เช่น อัตราการเพิ่มทางธรรมชาติของประชากรสูง ทำให้ผลผลิตด้านการเกษตรที่ผลิตได้ไม่พอเพียงในการบริโภค หรืออาจจะเนื่องมาจากภัยธรรมชาติ ดินไม่ดี น้ำท่วม แห้งแล้ง จะเป็นพลังผลักดันให้คนอพยพออก

ง. ปัจจัยที่เป็นพลังดึงดูด จะพบในพื้นที่ที่เป็นถิ่นที่อยู่ใหม่ เช่น เขตเมือง งานอุตสาหกรรมต่างๆ รายได้ โอกาสก้าวหน้าทางเศรษฐกิจ และสังคม เป็นต้น

**สรุปแล้ว** จะพบว่า เศรษฐกิจ เป็นตัวการที่สำคัญ ผลักดันและดึงดูดบุคคลให้อพยพทั้งระยะใกล้และระยะไกล

#### 1.4 การอพยพในเมืองใหญ่

เกิดขึ้นในตอนต้นศตวรรษที่ 20 สืบเนื่องมาจากประชากรจากชนบทอพยพเข้าเมืองเป็นจำนวนมาก ตั้งแต่ภายหลังการปฏิวัติด้านอุตสาหกรรม ในศตวรรษที่ 20 เมืองได้ขยายตัวเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว และทำให้เกิดปัญหาภายในเมืองตามมา เนื่องจากประชากรมาแออัดกันอยู่อย่างมาก และเนื่องจากประชากรที่อพยพเข้ามาสู่เมืองส่วนใหญ่เป็นพวกที่มีการศึกษาน้อย ยากจน คุณภาพแรงงานต่ำ หรือเป็นชนต่างเชื้อชาติที่หลบหนีเข้าเมือง หรือชนกลุ่มน้อย เมื่อเข้ามาอยู่ในเมืองก็มารวมตัวกันอยู่ในชุมชนแออัด ซึ่งอยู่ในย่านธุรกิจการค้าและบริการ และต้องต่อสู้เพื่อเอาตัวรอดท่ามกลางสังคมเมืองที่มีค่าครองชีพสูง ชุมชนเมืองจึงมีชุมชนแออัดเพิ่มมากขึ้น คนว่างงานมากขึ้น ตลอดจนปัญหาสังคมอื่นๆ เพิ่มมากขึ้น เช่น ปัญหาอาชญากรรม โสเภณี เด็กเร่ร่อน และที่สำคัญคือ มลภาวะ

**ในประเทศพัฒนาแล้ว** จากการที่คนชนบทอพยพเข้ามาแออัดยัดเยียดกันอยู่ตามชุมชนแออัดใกล้ศูนย์ธุรกิจการค้าบริการ หรือใกล้โรงงานอุตสาหกรรมมีจำนวนมากขึ้น ปัญหาสังคมก็เพิ่มขึ้น ดังนั้น บุคคลที่มีฐานะทางด้านเศรษฐกิจดีและปานกลางจึงพากันอพยพไปอยู่แถบชานเมือง ทำให้ชานเมืองขยายตัวขึ้นอย่างรวดเร็วมีลักษณะเป็นวงแหวนล้อมรอบเขตเมือง (Sub-urban ring) ทั้งนี้เพราะขอบเมืองหรือชานเมืองยังมีที่ว่างที่เป็นธรรมชาติอยู่มากและอากาศดี มีมลภาวะน้อย ซึ่งการย้ายออกไปอยู่ชานเมืองของคนมีรายได้ปานกลางและรายได้สูงนอกจากจะย้ายที่พักอาศัยแล้ว เขายังได้ย้ายที่ทำงาน ตลอดจนสถานประกอบกิจการต่างๆ ตามออกไปด้วย อาทิเช่น โรงเรียน โรงพยาบาล สถานพักผ่อนหย่อนใจ ร้านค้า สรรพสินค้า โรงภาพยนตร์ต่างๆ ดังนั้น พวกผู้อพยพออกจึงไม่มีความจำเป็นที่จะต้องเข้ามาทำงานหรือประกอบกิจการในเมืองอีก ทำให้สภาพในเมืองมีคนยากจน ผู้อพยพเข้าเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งบุคคลเหล่านี้ต้องพึ่งพาสวัสดิการของรัฐอย่างมาก แต่มีรายได้เสียภาษีให้แก่รัฐน้อย สภาพในเมืองจึงทรุดโทรมลงอย่างมาก ปრაการการณ์นี้เกิดขึ้นในเมืองภาคตะวันออกของสหรัฐอเมริกา ปารีสและลอนดอน แม้ว่าหนุ่มสาวที่เกิดเมื่อหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 เติบโตถึงวัยจะมีครอบครัวของตนเอง จะนิยมซื้อบ้านเก่าบริเวณศูนย์กลางเมืองของพวกมีการศึกษา หรือพวกผู้ดีที่ละทิ้งไปมาช่อมแซมตกแต่งใหม่ เพื่อใช้อยู่ในระยะต้น เนื่องจากบ้านเหล่านี้มีราคาถูกกว่าไปซื้อบ้านใหม่แต่เมื่อเศรษฐกิจเขาดีขึ้น อายุมากขึ้น เขาก็จะไปซื้อบ้านที่ใหม่และใหญ่กว่าที่ชานเมือง ภายในเมืองจึงเต็มไปด้วยชุมชนแออัด สกปรกรกรุงรัง และมีปัญหาสังคมตามมา

**ในประเทศกำลังพัฒนา** การที่คนชนบทอพยพเข้ามาแออัดอยู่ในเมืองเพิ่มมากขึ้น ทำให้เกิดปัญหาชุมชนแออัดเกิดขึ้นทั่วไปในบริเวณใกล้ศูนย์กลางด้านธุรกิจ การค้า ตลอดจนโรงงานอุตสาหกรรมและเนื่องจากผู้อพยพจากชนบทส่วนใหญ่มีการศึกษาน้อย ยากจน คุณภาพแรงงานต่ำ การหางานทำจึงหาได้ยาก ทำให้มาตรฐานการครองชีพต่ำลงไปอีก เพราะ

ค่าครองชีพในเมืองสูง ที่อยู่อาศัยแพง ผู้อพยพเข้าบางคนหางานทำไม่ได้ จึงต้องหันไปประกอบอาชีพที่ทุจริต ผิดกฎหมาย ก่อปัญหาสังคมขึ้น ดังนั้นผู้ที่มีรายได้ปานกลางจึงได้อพยพออกไปหาซื้อที่พักอาศัยแถบชานเมือง ซึ่งที่ดินและบ้านยังมีราคาไม่แพงมากโดยวิธีการเช่าซื้อหรือผ่อนส่ง แต่กิจกรรมอื่นๆ ยังคงอยู่ในเมือง รวมทั้งบริการสาธารณะ สวัสดิการสังคมด้วย ดังนั้น ประชากรที่อพยพออกจึงยังคงต้องเข้ามาประกอบกิจกรรมต่างๆ ในเมือง และกลับไปพักอาศัยชานเมืองทุกวัน ผลที่ตามมาคือในช่วงเช้า-เย็น การคมนาคมขนส่งจะติดขัดมาก เกิดมลภาวะทางอากาศ เกิดการแก่งแย่งกันในการใช้บริการขนส่งสาธารณะ ทำให้เกิดความเครียดแก่ประชากรทุกเพศวัย นอกจากนี้บริการด้านการคมนาคมขนส่งและบริการสาธารณสุขูปโภคและสาธารณูปการที่เป็นพื้นฐานรัฐบาลก็ไม่สามารถจัดให้ได้อย่างพอเพียง จึงทำให้เกิดปัญหาสังคมตามมามากมาย

### 1.5 ลักษณะของผู้อพยพ

ก. อายุ การอพยพทั้งภายในประเทศและระหว่างประเทศ ผู้อพยพส่วนใหญ่จะเป็นวัยรุ่นหนุ่มสาวและผู้ใหญ่วัยต้นๆ โดยเฉพาะในกลุ่มอายุ 15-25 ปี หลังอายุ 25 ปี สัดส่วนของผู้อพยพจะค่อยๆ ลดลงในกลุ่มอายุที่สูงขึ้น ซึ่งผู้อพยพจำนวนมากจะเริ่มเคลื่อนย้ายที่อยู่อาศัยภายหลังจากที่เขาจบการศึกษาระดับหนึ่ง โดยมีจุดประสงค์เพื่อหางานทำและแสวงหาโอกาสในชีวิต อาทิเช่น ทำงานภาคฤดูร้อน หาสามีหรือภรรยา หรือหาสถานที่ที่จะปักหลักฐานในชีวิต ซึ่งช่วงชีวิตของเขายังไม่ผูกพันกับใครแน่นอน และเขายังมีพลังมากมายในการที่จะแสวงหาความเจริญก้าวหน้าในชีวิต แต่ก็ได้หมายความว่า ประชากรในวัยสูงอายุจะมีได้เคลื่อนย้าย เพราะข้อมูลเมื่อไม่นานมานี้แสดงให้เห็นว่าผู้สูงอายุก็มีการย้ายถิ่นเพิ่มขึ้น เพราะมีเงินมีอิสระและมีพลังที่จะก้าวเดินไปสู่จุดหมายที่เขาตั้งใจไว้ ในปี 1980 - 1984 พบว่าผู้สูงอายุประมาณ 4.9% ของผู้อพยพภายในประเทศ และส่วนใหญ่อพยพไปคนเดียว

ข. เพศ ในการอพยพหรือย้ายถิ่น เพศของผู้อพยพจะแตกต่างกันไปในแต่ละสถานการณ์ เช่น การอพยพระยะทางไกล เพศชายจะมีแนวโน้มจะอพยพมากกว่าเพศหญิง ซึ่งนิยมอพยพระยะทางใกล้ๆ ภายในประเทศจากชนบทเข้าสู่เมือง เพราะมีความมั่นคงและปลอดภัยมากกว่าในการอพยพระหว่างประเทศ โดยทั่วไปพบว่า เพศชายจะมีมากกว่า เพราะระยะทางไกลต้องปรับตัวมาก จากการศึกษาในสหรัฐอเมริกา และแคนาดา พบว่า สัดส่วนทางเพศของผู้อพยพจะอยู่ในอัตราที่ต่ำ โดยเฉพาะการอพยพจากชนบทเข้าสู่เมือง และผู้อพยพส่วนใหญ่จะแตกต่างกันไปจากอดีตที่นิยมไปคนเดียว กลายเป็นส่วนใหญ่จะไปทั้งครอบครัว โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อแสวงหาโอกาส ตลอดจนจนความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น และบางสังคม เช่น สตรีอิสลามในอัลจีเรีย อาฟริกาเหนือ จะอพยพไปสู่ประเทศฝรั่งเศส และประเทศอื่นๆ ในยุโรป ด้วยเหตุผลเพื่อหลีกเลี่ยงความตึงเครียดด้านวัฒนธรรม นอกจากนี้ยังมีการศึกษาพบว่า ครอบครัวที่ไม่มีลูกจะมีการอพยพสูงกว่าครอบครัวที่มีลูก และครอบครัวที่มีลูกเล็กมีแนวโน้มที่จะอพยพสูงกว่าครอบครัวที่มีลูกโต

### ค. ลักษณะทางสังคมของผู้อพยพ

การศึกษา การอพยพภายในประเทศ ผู้อพยพส่วนใหญ่จะมีการศึกษาสูงกว่าผู้ที่มีได้อพยพ เพราะผู้ที่ได้รับการศึกษาสูงมักจะมีปัญหาการปรับตัวเข้ากับถิ่นที่อยู่เดิม และชอบอยู่ในโลกที่ไม่ติดดิน ซึ่งต่างจากผู้ที่ไม่ได้อพยพ ถ้าพิจารณาในระดับพื้นที่จะพบว่า อัตราการอพยพออกของประชากรจะเป็นปฏิภาคกลับกับจำนวนปีที่ศึกษาจบ

อาชีพ การอพยพจากชนบทเข้าสู่เมือง บุคคลจะเปลี่ยนอาชีพจากเกษตรกรรมมาสู่อาชีพที่มีใช้เกษตร การอพยพภายในประเทศ รวมถึงการอพยพของแรงงานด้านวิชาชีพและกึ่งวิชาชีพ ซึ่งมีเป็นสัดส่วนค่อนข้างสูง ส่วนการอพยพระหว่างประเทศ พวกช่างฝีมือช่างเครื่องและพวกกรรมกรจะอพยพมาก แต่ถ้ามาดูที่ตัวปัจเจกชน จะพบว่าพวกทำงานด้านวิชาชีพจะมีการเคลื่อนไหวกว่าในขณะที่แรงงานไร้ฝีมือหรือกึ่งฝีมือมีอัตราการเคลื่อนไหวกว่า

### 1.6 รูปแบบการอพยพภายในประเทศกำลังพัฒนา

ซึ่งส่วนใหญ่มีทิศทางการอพยพจากชนบทเข้าสู่เมือง และมักจะมีลักษณะของการอพยพส่วนใหญ่เป็นแบบชั่วคราว ไม่ถาวร ซึ่งรูปแบบเหล่านี้ไม่เคยปรากฏในภูมิภาคยุโรปหรือสหรัฐอเมริกา เพราะการอพยพภายในประเทศของประเทศที่พัฒนาแล้วส่วนใหญ่จะเป็นการอพยพแบบถาวร การอพยพแบบชั่วคราวหรือไม่ถาวร ได้แก่

ก. การอพยพตามฤดูกาล (Seasonal Migration) เป็นการอพยพของชาวไร่ชาวนาภายหลังฤดูกาลเก็บเกี่ยว เพื่อหางานทำ เพราะหลังจากเก็บเกี่ยวแล้ว จะไม่มีงานทำ การอพยพเข้าเมืองชั่วคราวระยะเวลาหนึ่งเพื่อหางานทำจึงเป็นการเพิ่มพูนรายได้ เมื่อถึงฤดูทำไร่ทำนา ก็จะอพยพกลับแล้วก็วนเวียนกลับมาใหม่เมื่อภายหลังเก็บเกี่ยว

ข. การอพยพแบบขั้นตอน (Relay migration) จะพบในประเทศแถบละตินอเมริกา เกิดจากครอบครัวชาวอินเดียน อพยพจากชนบทเข้าสู่เมืองเพื่อหางานทำ แต่การอพยพนั้นมีลักษณะเป็นขั้นตอน คือ พ่อจะเป็นผู้เริ่มต้นอพยพเข้าเมืองก่อน เมื่อลูกๆ โตก็จะทยอยกันอพยพเข้าเมืองเพื่อหางานทำตามลำดับ โดยที่แม่ยังคงทำไร่ทำนาอยู่ในชนบท

ค. การอพยพแบบวนเวียน (Circular Migration) เป็นลักษณะการอพยพของคนจากชนบทเข้าเมือง โดยทำงานหลายรูปแบบวนเวียนกันไป เช่น ทำงานในโรงงาน → ลูกจ้างชั่วคราวของรัฐ → ลูกจ้างทั่วไปนอกระบบ เช่น รับจ้างหาบขนมขาย ขายส้มตำ ไซ้แป้ง → ตกงาน → ย้ายกลับชนบท → กลับมาทำงานใหม่แล้วแต่จะหาได้ วนเวียนไปเรื่อยๆ ไม่แน่นอน

### 1.7 ผลจากการอพยพภายในประเทศ

จากการที่คนอพยพเคลื่อนย้ายที่อยู่อาศัยในอดีตถือว่าเป็นผลดี เพราะโรงงานอุตสาหกรรมที่เกิดขึ้นต้องการแรงงาน การอพยพจึงมีหน้าที่ต่อระบบเศรษฐกิจ ทำให้ระบบเศรษฐกิจแบบอุตสาหกรรมเจริญก้าวหน้ามาจนถึงปัจจุบัน แต่ในบางสังคมการอพยพภายในประเทศมิได้มีผลดีแต่เพียงอย่างเดียว แต่มีผลเสียอย่างมากร่วมด้วย

#### ผลดี ได้แก่

- เป็นการกระจายรายได้
- เป็นการแลกเปลี่ยนแรงงาน
- การอพยพอย่างถาวร ทำให้มีสถานภาพทางเศรษฐกิจและสังคมสูงขึ้น

#### ผลเสีย ได้แก่

- เมืองเติบโตอย่างรวดเร็วจนขาดความสมดุลระหว่างจำนวนประชากรกับทรัพยากรที่มีอยู่ ทำให้เกิดปัญหาตามมามากมาย

#### การอพยพภายในประเทศไทย

การอพยพภายในประเทศไทยส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นแบบชั่วคราวตามฤดูกาล ทิศทางของการอพยพจะเป็นแบบชนบทเข้าสู่เมืองเป็นส่วนใหญ่ ทั้งนี้เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจของครอบครัว คนชนบทจึงต้องออกจากบ้านเพื่อมาหางานทำ หารายได้เพื่อเลี้ยงตัวเองและครอบครัว ซึ่งการอพยพระยะสั้นชั่วคราวจะเกิดขึ้นอย่างมากในช่วงหน้าแล้งหลังการเก็บเกี่ยวหรือย้ายมาอยู่ในเมืองอย่างถาวร เพราะชนบทไม่สามารถจะเลี้ยงตัวเองได้ หรือแม้แต่คนเมืองเองก็มีการย้ายที่อยู่เป็นจำนวนมาก เพื่อให้อยู่ใกล้ที่ทำงาน ซึ่งมีทั้งชั่วคราวและถาวรเช่นกัน

#### ผลดีจากการอพยพภายในประเทศไทย

##### ผลดี

1. ผู้อพยพออกถาวรส่วนใหญ่มีการศึกษาสูง จึงมีรายได้สูงขึ้น
2. ผู้อพยพชั่วคราวส่วนใหญ่มีการศึกษาต่ำ เป็นการหารายได้เสริมให้แก่

ครอบครัวในเวลาว่างจากการทำไร่ทำนา

3. ลดจำนวนแรงงานภาคการเกษตรลงบ้าง

##### ผลเสีย

1. การอพยพเข้าสู่กรุงเทพฯ ของคนชนบท ทำให้กรุงเทพฯ แออัด และเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว จนจำนวนคนที่มีอยู่มากเกินกว่าที่เมืองจะรับไว้ได้ กรุงเทพฯ จึงมีปัญหามากมาย

2. แรงงานไร้ฝีมือในกรุงเทพฯ เพิ่มมากขึ้น นำไปสู่ปัญหาด้านเศรษฐกิจ และสังคมตามมา

3. การอพยพอย่างเลือนลอย เสียค่าใช้จ่าย และถูกล่อลวง

4. ผู้อพยพเข้ากรุงเทพฯ ส่วนใหญ่มีการศึกษาต่ำ จึงมักตกเป็นเหยื่อของพวก

นายทุนกดขี่ในด้านแรงงาน

### การแก้ปัญหาการอพยพภายในประเทศไทย

1. การขยายสถาบันการศึกษาระดับสูงออกสู่ภูมิภาคมากขึ้น

2. ขยายความเจริญออกสู่ภูมิภาคมากขึ้น เช่น ขยายนิคมอุตสาหกรรมไปสู่จังหวัดต่างๆ มากขึ้น ตลอดจนการคมนาคมขนส่ง และการสร้างโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็นให้พอเพียงมากขึ้น

3. ส่งเสริมการสร้างเมืองหลักตามภูมิภาค เพื่อให้เป็นศูนย์กลางของการอพยพเข้าในแต่ละภาค

4. การส่งเสริมการอพยพกลับชนบท โดยมีนโยบายการพัฒนาชนบทแห่งชาติ และกระทรวงแรงงานฯ ได้จัดเตรียมโครงการ เพื่อสนับสนุนการใช้แรงงานในชนบท

5. การปลูกฝังค่านิยมการใช้ชีวิตในชนบทไว้ในหลักสูตรประชากรศึกษา

6. การส่งเสริมนิคมสร้างตนเอง โดยมีปรัชญาเพื่อให้ประชาชนสามารถพึ่งตนเองได้

ซึ่งสาเหตุที่ทำให้มีการอพยพของประชกรนั้นเกิดจาก ประชากรที่เกิดขึ้นในระยะเบบี้บูมหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ต่างเติบโตและเข้าสู่วัยแรงงานในระยะเวลาประมาณหนึ่งถึงสองทศวรรษต่อมา แต่เนื่องด้วยโอกาสการจ้างงานที่มีอยู่อย่างจำกัดในภูมิภาคและพื้นที่ชนบทโดยทั่วไปของประเทศ ประชากรเหล่านั้นจึงต้องอพยพเข้าสู่มหานครและเมืองขนาดใหญ่ ซึ่งมีโอกาสการจ้างงานที่มากกว่า ดังเช่น กรุงเทพมหานคร การเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของจำนวนประชากร โดยการอพยพย้ายถิ่นเข้ามายังกรุงเทพมหานครดังกล่าวนี้ เป็นผลทำให้กรุงเทพมหานครทวีความเหลื่อมล้ำด้วยสภาพการเป็นเอกนคร (Primate City)

นอกจากสภาพความเหลื่อมล้ำด้านประชากรของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลโดยสภาพความเป็นเอกนครดังกล่าวข้างต้นแล้ว สภาพทางเศรษฐกิจในระดับภาคของประเทศไทยยังแสดงความเหลื่อมล้ำอย่างชัดเจนโดยที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีส่วนแบ่งทางเศรษฐกิจในปัจจุบันถึงกว่าร้อยละ 40 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product หรือ GDP) สภาพความเหลื่อมล้ำทางเศรษฐกิจดังกล่าว เป็นสาเหตุสำคัญของการอพยพย้ายถิ่นเข้ามายังกรุงเทพมหานคร โดยได้มีอัตราส่วนของผู้อพยพย้ายถิ่นเพื่อเข้ามาหางานทำตามการจูงใจโดยลัษณะในประชากรในปี พ.ศ. 2533 และ 2543 สูงถึงร้อยละ 50.78 และ 33.24 ตามลำดับ และหากนับรวมถึงจำนวนผู้อพยพย้ายถิ่นโดยสาเหตุอื่นๆ ซึ่งได้แก่ การได้งานทำการโอนหรือเปลี่ยนงาน การย้ายตามหน้าที่การงาน และการย้ายเนื่องจากงานโดยไม่ทราบสาเหตุ

แล้ว จำนวนผู้อพยพย้ายถิ่นจะมีจำนวนรวมกันถึงร้อยละ 57.74 และ 47.22 ของจำนวนผู้อพยพย้ายถิ่นในช่วงเวลาดังกล่าวตามลำดับ ทั้งนี้ในจำนวนผู้อพยพย้ายถิ่นเข้ามายังกรุงเทพมหานครเป็นผู้ที่มาจากเขตชนบทถึงร้อยละ 57.37 และ 52.92 ในแต่ละช่วงเวลาดังกล่าว ย่อมจะเป็นข้อยืนยันถึงมูลเหตุทางเศรษฐกิจ ทั้งด้วยปัจจัยผลักดันโดยแรงงานส่วนเกินในเขตชนบท ประกอบกับปัจจัยดึงดูดจากโอกาสการมีงานทำในเขตเมืองโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลได้อย่างชัดเจน

กรุงเทพมหานครต้องรองรับการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วโดยการอพยพย้ายถิ่นของประชากรจากทั่วทุกภูมิภาคของประเทศนั้น การเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของจำนวนประชากรของกรุงเทพมหานครได้ส่งผลกระทบต่อปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัย ปัญหาแหล่งเสื่อมโทรม และปัญหาการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้มาตรฐาน<sup>9</sup> และจากการศึกษา การจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยเมืองของการเคหะแห่งชาติตั้งแต่ปี พ.ศ. 2547 จนถึงปัจจุบัน ได้มีการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเมืองในภูมิภาคหลายเมือง พบว่า วิสัยทัศน์การพัฒนาของเมือง จะส่งผลกระทบต่อการกำหนดกิจกรรมทางเศรษฐกิจของเมือง ซึ่งเป็นแรงดึงดูดประชากรให้อพยพเข้ามาอยู่อาศัยในเมือง ประชากรที่เข้ามาอยู่อาศัยในเมืองแบ่งได้เป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่มีความสามารถในการจ่าย ที่อยู่อาศัยในระบบตลาดปกติ ทั้งตลาดซื้อชานบ้าน และตลาดบ้านเช่า กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่ไม่สามารถจ่ายเพื่อที่จะมีที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับสภาพของตนได้ ยิ่งเมืองที่มีการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจสูงจะดึงให้กลุ่มผู้มีรายได้น้อยอพยพเข้ามาหางานทำในเมืองเป็นจำนวนมาก กลุ่มผู้มีรายได้น้อยเหล่านี้มีความจำเป็นต้องอยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน ซึ่งมักจะอยู่ในย่านใจกลางเมืองที่ที่ดินมีราคาแพง ดังนั้น หากไม่มีการวางแผนการจัดการเมืองไว้ล่วงหน้าว่าจะจัดให้มีที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อยเหล่านั้นอย่างไร เมืองก็จะต้องประสบปัญหาชุมชนแออัด ชุมชนบุกรุกต่อไปในอนาคตอย่างแน่นอน<sup>10</sup>

# ศูนย์วิทยพัทยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>9</sup> นพรัตน์ ตาปนานันท์. กรุงเทพฯมหานคร การพัฒนาที่แปรเปลี่ยนในทศวรรษหน้า. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์. ปีที่ 14 ฉบับที่ 53 (เมษายน- มิถุนายน 2551) : 53-55.

<sup>10</sup> การเปลี่ยนแปลงของประชากรไทยและความต้องการที่อยู่อาศัยในทศวรรษหน้า. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์. ปีที่ 14 ฉบับที่ 54 (กรกฎาคม- กันยายน 2551) : 13.

## 2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการเพิ่มคุณภาพที่อยู่อาศัย<sup>11</sup>

### 2.4.1 แนวคิดเกี่ยวกับ “การกรองผ่านมือ (Filtering Concept)”

แนวความคิดที่เรียกว่า “Filtering Concept ” หรือ “การกรอง” ซึ่งเป็นแนวความคิดที่ว่า เมื่อผู้คนจะเข้ามาอยู่ในเมือง หรือ เมื่อมีการเพิ่มรายได้และโอกาสมากขึ้นในสังคม ก็จะเริ่มกรองจากความหนาแน่นไปที่ละขั้นสู่ตะแกรงของความละเอียดละอ่อน คนจนก็จะเข้ามาอยู่ในที่อยู่คุณภาพต่ำในเมือง และย้ายขึ้นไปสู่ที่อยู่อาศัยที่คุณภาพดียิ่งขึ้น และยิ่งขึ้นไปไม่รู้จบตราบเท่ากำลังซื้อ และความต้องการเพิ่มคุณภาพชีวิตให้กับตัวเอง ในขณะที่เดียวกันที่อยู่อาศัยเดิมก็มีคนมาอยู่ทดแทนต่อๆ กันไป เป็นขั้นๆ ของการกรองเช่นนี้ไปเรื่อยๆ ทำให้ที่อยู่อาศัยต่างมีคุณภาพและก็สนองต่อการเลื่อนขั้น หรือกลั่นกรองเป็นขั้นตอนด้วย อันที่จริงแนวความคิดนี้น่าจะเรียกว่า “ขั้นบันได” “Threshold Concept” มากกว่า “Filtering” ก็เพราะแนวความคิดด้านการ “ขั้นขั้นบันได” จะแสดงถึงการเลื่อนขั้นของคุณภาพที่อยู่อาศัยของคนระดับต่างๆ ไม่จำเป็นจะต้องเข้าผ่านขั้นกรองของผู้มีรายได้น้อยที่เข้ามาอยู่ในเมืองใหญ่หรือเมืองอุตสาหกรรมของประเทศตะวันตกแต่อย่างไรก็ตาม แนวความคิดด้าน Filter หรือ Threshold (ขั้นบันได) ก็น่าจะเป็นการแสดงออกอีกลักษณะหนึ่งของการเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาและนวัตกรรม (Dynamic) ของความต้องการที่อยู่อาศัย และการเพิ่มคุณภาพชีวิตของมนุษย์แต่ละสังคม ซึ่งนอกจากจะเพิ่มคุณภาพแล้วยังเพิ่มจำนวนที่อยู่อาศัยให้ตัวเอง ที่เมื่อมีกำลังซื้อมากขึ้นได้ด้วยเป็นขั้นบันได ซึ่งในประเทศพัฒนาแล้ว เช่น อเมริกา ผู้คนในช่วงชีวิตหนึ่ง อาจจะไปเปลี่ยนที่อยู่อาศัยร่วม 5 ครั้งในชีวิต ตั้งแต่อยู่กับ พ่อ – แม่ ย้ายไปเรียนในต่างถิ่น ย้ายถิ่น เริ่มทำงาน ย้ายบ้านเมื่อเริ่มมีครอบครัว ย้ายอีกเมื่อครอบครัวมีลูกและรายได้มากขึ้น และขายบ้านทั้งหมด ซื้อบ้านตอนเกษียณ ส่วนคนไทยก็เริ่มแยกครอบครัวเมื่อ “แต่งงาน” มากขึ้นทุกทีเป็นการเปลี่ยนแปลงของสังคม ครอบครัวในทศวรรษใหม่นี้และทุกครั้งเมื่อมีรายได้เพิ่มขึ้นก็จะเป็นการ “ขั้นบันไดของคุณภาพ” ที่อยู่อาศัยโดยปริยาย และจาก “กำลังซื้อ” (Buying Power) ซึ่งมากขึ้นของสังคมบริโภค (Consumer Society) ก็จะทำให้ผู้มีรายได้สูงและรายได้ปานกลางเริ่มจ่ายฟุ่มเฟือยและเสริม “คุณภาพชีวิตของตัวเองมากขึ้น” นอกจากบริโภคด้านอื่นแล้วก็จะเริ่มมองที่อยู่อาศัยเป็นทั้งการเสริมคุณภาพชีวิต และเพื่อการลงทุน โดยการที่มีบ้าน

<sup>11</sup> มานพ พงศทัต และ ไตรรัตน์ จารุทัศน์. แนวความคิดทฤษฎีเรื่องที่อยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์.

เอกสารคำสอนประกอบการอบรมทางวิชาการ เรื่องกลยุทธ์การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคการแข่งขันรุนแรง รุ่นที่ 31 ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2551. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

หลังที่สอง (Second Home) เพิ่มขึ้นในประเทศที่เศรษฐกิจดี ผู้มีรายได้สูง อาจจะมีบ้านคนละตั้งแต่ 2 หลัง หรือ 3 หลัง เช่น บ้านในเมืองเพื่อทำงาน บ้านชานเมืองที่ทั้งอยู่อาศัยและเพื่อทำงานในเมือง และบ้านริมน้ำชายทะเล บ้านพักผ่อนบนเขา หรือบ้านริมสนามกอล์ฟ เป็นต้น และท้ายสุดคือบ้านเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งแนวความคิดนี้น่าจะส่งเสริมความคิดด้าน Multiple Housing ของสังคมที่มีสภาพเศรษฐกิจดีขึ้น อย่างไรก็ตามคงจะต้องให้ความสำคัญของคนใน “สังคมที่ด้อยโอกาสและยังไม่มีที่อยู่” และต้องการมีบ้านหลังแรก (First Home – Buyer) เสียก่อนด้วย โดยเฉพาะสังคมผู้มีรายได้น้อย มักจะมีรายได้ไม่พอเพียง จำเป็นจะต้องคำนึงถึงความสามารถในการจ่าย ในแนวคิดนี้เรียกว่า “Affordability” และถ้ายังมีรายได้ไม่เพียงพอ ภาครัฐก็จำเป็นต้องเข้ามาช่วยเหลือในรูปแบบของอาคารสงเคราะห์ ที่เรียกว่า “Public Housing”

โดยภาพรวมความคิดด้านที่อยู่อาศัย ที่จะนำไปสู่แนวนโยบายในอนาคต น่าจะผสมผสานกันระหว่าง “1) บัณฑิต 2) สินค้าทางเศรษฐกิจ 3) การกระจายให้ทุกคนเป็นเจ้าของ 4) การสร้างมาตรฐานที่ดีให้กับชุมชน 5) การยกระดับคุณภาพชีวิต” และทั้งนี้ควรพิจารณาถึง **“ทุกคนในสังคม” และทุกระดับรายได้** โดยเฉพาะ **กลุ่มผู้ด้อยโอกาส** ภาครัฐควรจะเข้ามา “ช่วยเหลือ” ทำหน้าที่เพียง “สนับสนุน” โดยเฉพาะองค์ประกอบเบื้องต้นที่สำคัญ คือ “ที่ดิน” ที่รัฐควรที่จะสร้าง “กรอบการใช้ที่ดิน” ในรูปของผังเมืองรวม หรือ ผังชุมชนและสนับสนุนการได้สิทธิการใช้ในรูปแบบต่างๆ ทั้งการเป็นเจ้าของและการเช่าระยะยาวด้วย แนวคิดเกี่ยวกับ “การกรองผ่านมือ” (“Filtering” Concept)<sup>12</sup> เมื่อกล่าวถึงสถานการณ์ด้านอุปทานของที่อยู่อาศัยในเขตเมือง นักเศรษฐศาสตร์เมือง และผู้เชี่ยวชาญในเรื่องอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก มีความเชื่อว่าบ้านหรือที่อยู่อาศัยหลังใหม่ๆ เป็นจำนวนมากที่ถูกสร้างขึ้น ณ บริเวณชานเมืองหรือใกล้เคียงกัน เป็นบ้านหรือที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางและกลุ่มผู้มีรายได้สูงของเมือง หลังจากทั้ง 2 กลุ่มอพยพเข้าไปอยู่ในบ้านหลังใหม่แล้ว บ้านเก่าของพวกเขาในศูนย์กลางของเมืองหรือใกล้เคียงก็ จะถูก “กรองผ่านมือ” (“Filtered”) ลงไปให้กลุ่มผู้มีรายได้น้อย ทฤษฎีว่าด้วยการกรองผ่านมือของบ้านหรือที่อยู่อาศัยนี้ได้รับความสนใจจากนักเศรษฐศาสตร์เมืองมากพอสมควร โดยมีตัวอย่างให้เห็นในสภาพความเป็นจริงของชุมชนเมืองส่วนใหญ่ว่ากลุ่มผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางค่อนข้างต่ำมักจะอาศัยอยู่ในบ้านมือสอง มือสาม หรือเก่ากว่านั้นอีก ในขณะที่เดียวกันกลุ่มผู้มีรายได้สูงของเมืองจะกระจายกันอยู่อาศัยในบ้านหรือที่อยู่อาศัยที่มีสภาพค่อนข้างใหม่ ณ บริเวณชานเมืองหรือใกล้เคียงโดยทั่วไปแล้ว “การกรองผ่านมือ” หมายถึง การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าที่แท้จริง (Real Value) ของสต็อกที่อยู่แล้วแต่เดิม ความคิดเห็นที่เชื่อมโยงกลุ่มผู้มีรายได้น้อยของเมืองเข้ากับบ้านหรือที่อยู่อาศัยที่เป็นมือสอง มือสาม หรือเก่ากว่านั้น จึงแสดงนัยว่ามูลค่าที่แท้จริงของบ้าน

<sup>12</sup> วันชัย ริมวิทยาการ. เศรษฐศาสตร์เมือง, หน้า 176-177.

หรือที่อยู่อาศัยที่มีอยู่แล้ว (Existing Housing Unit) หนึ่งๆ จะลดลงตามกาลเวลา จนกระทั่งถึงจุดที่กลุ่มผู้มีรายได้น้อยพอที่จะเข้าอยู่ได้ (Affordable) ความคิดเห็นดังกล่าวมีสมมติฐานว่า ที่อยู่อาศัยจะถูกกรองผ่านมือจากกลุ่มผู้มีรายได้น้อยกว่าลงมาสู่กลุ่มผู้มีรายได้น้อยกว่าเสมอ (Filtering Down) แต่โดยที่แท้จริงแล้ว ถ้าหากกลไกตลาดทำงานอย่างมีประสิทธิภาพจริงๆ ก็อาจเป็นไปได้ว่าจะมีการกรองผ่านมือของที่อยู่อาศัยจากกลุ่มผู้มีรายได้น้อยกว่าขึ้นไปสู่กลุ่มผู้มีรายได้น้อยกว่า (Filtering Up) ได้เช่นกัน นั่นคือ มูลค่าที่แท้จริงของบ้านหรือที่อยู่อาศัยหน่วยที่มีอยู่แล้ว (หน่วยเก่า) ก็อาจจะเพิ่มสูงขึ้นตามกาลเวลาได้เหมือนกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ถ้ากลไกตลาดทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ

## 2.5 แนวคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน (Mixed use / Mixing use)

ในการจัดทำแผนแม่บทพัฒนาพื้นที่เขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยนั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเสนอสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัยและการทำงานในเขตตัวเมืองที่สำคัญ ซึ่งมีความสัมพันธ์อย่างสูงยิ่งกับองค์ประกอบทางกายภาพ และวัฒนธรรมของกรุงเทพมหานคร โดยให้ความสำคัญต่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน เปี่ยมด้วยคุณภาพ รวมทั้งเป็นการพัฒนาแบบผสมผสาน ทั้งนี้ผู้วิจัยได้ศึกษาแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน โดยมีสาระสำคัญดังนี้คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน<sup>13</sup> หมายถึง การผสม (Mixing) การรวมกัน (Combining) ของการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อลดการการุ้ยานพาหนะส่วนตัว และเพิ่มความเป็นชุมชนมากขึ้น การใช้ประโยชน์ที่ดินผสมผสานจะประสบความสำเร็จได้ เมื่อมีการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย งาน การบริการ และสถานที่พักผ่อนอยู่ใกล้กันหรืออยู่คนละชั้น แต่อยู่ในอาคารเดียวกัน และใช้การเดินทาง หรือการขนส่งสาธารณะในการเดินทางไปยังสถานที่เหล่านั้น อีกทั้งยังเป็นแนวคิดที่ใช้ในการพัฒนาการใช้ที่ดินให้มีมูลค่าสูงสุด การใช้งานพื้นที่ชุมชนอย่างผสมผสาน โดยการสร้างเป็นเมืองภายในเมือง (City within the city) สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เป็นของเอกชน และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เป็นของรัฐจะประกอบกันให้สิ่งแวดล้อมที่ดีที่สุดแก่โครงการนั้นๆ ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานนั้นเป็นส่วนหนึ่งของการสร้างสรรค์โครงสร้างชุมชนเมืองให้เป็นเมืองที่น่าอยู่และยั่งยืน

<sup>13</sup> อ่างในวีรวัน อ้อศิริมานนท์. ความสมดุลระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานในย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน : กรณีศึกษาเขตดินแดงและเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการวางแผนภาคและผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2546). หน้า 20.

### 2.5.1 ความสำคัญของโครงสร้างเมือง<sup>14</sup>

โครงสร้างเมืองคือพื้นฐานสำคัญ สำหรับการออกแบบรายละเอียดองค์ประกอบเมืองต่างๆ โครงสร้างจัดให้เกิดภาพรวมที่เกี่ยวข้องสัมพันธ์กัน (Coherent Framework) ซึ่งจะเป็นพื้นฐานหลัก ให้กับรูปแบบสิ่งก่อสร้างต่างๆ ที่จะถูกสร้างโดยคนหลายกลุ่ม ทั้งนี้เพื่อให้มีความสำเร็จร่วมกันของพื้นที่เมือง ร่วมกัน 5 ประการ ดังนี้

- 1) ความเกี่ยวเนื่องสัมพันธ์ (Integration)
- 2) การใช้งานพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ (Functional Efficiency)
- 3) ความสอดคล้องกลมกลืนกันของสภาพแวดล้อมโดยรวม (Environmental Harmony)
- 4) คุณลักษณะเฉพาะของพื้นที่ (A sense of place)
- 5) ความมีชีวิตชีวาทางเศรษฐกิจ (Commercial Viability)

โดยสรุปพื้นที่ชุมชนเมืองจึงควรได้รับการออกแบบโครงสร้างพื้นที่ ให้มีความต่อเนื่องและซบซ้อนทับกับบริเวณโดยรอบ ซึ่งจะทำให้แต่ละองค์ประกอบ (อาคาร ถนน พื้นที่โล่ง ฯลฯ) ทำงานร่วมกันโดยทุกส่วนเป็นส่วนหนึ่งของโครงสร้างร่วมที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งจะก่อให้เกิดรูปแบบพื้นที่เมืองซึ่งใช้พลังงานอย่างคุ้มค่า และเป็นมิตรกับระบบนิเวศน์โดยรวม ก่อให้เกิดลักษณะพื้นที่ซึ่งโดดเด่น ทั้งนี้โดยต่อยอดลักษณะเฉพาะของท้องถิ่นนั้นตลอดจนตอบสนองเศรษฐกิจที่แท้จริง นั่นคือ ชุมชนเมือง คือพื้นที่ซึ่งมีการใช้งานและรูปแบบการสัญจรขนส่งหลากหลาย

### 2.5.2 การใช้งานพื้นที่ชุมชนอย่างผสมผสาน (Mixing uses)

ชุมชนเมืองที่จะประสบความสำเร็จนั้น ต้องการบริการพื้นฐานท้องถิ่น และสาธารณูปโภคต่างๆ อย่างพร้อมสรรพ ทั้งด้านพาณิชยกรรม การศึกษา สุขภาพ ศาสนา และศูนย์ราชการ ฯลฯ บริการที่จำเป็นเหล่านี้ต้องถูกจัดอยู่ในพื้นที่ซึ่งสะดวก และเชื่อมต่อกับพื้นที่พักอาศัยด้วยเส้นทางที่ปลอดภัยและสะดวกสบาย แต่ดั้งเดิมเมืองจะพัฒนาขึ้น ณ บริเวณทางแยกศูนย์รวมกิจกรรมชุมชน หรือบริเวณย่านของร้านค้าพาณิชยกรรมพร้อมด้วยการค่อยๆ ขยายตัวของชุมชนพักอาศัย ร้านค้าปลีก และสถานที่ทำงานรอบๆ บริเวณใจกลางดั้งเดิมนั้น เป็นสิ่งที่น่า

<sup>14</sup> Llewelyn Davies. Ep English Partnerships The Housing corporation : Urban Design compendium. First Edition. London: Buckingham Palace, Inc, P.33-49.

เสียชีวิตที่แม้ว่าการใช้งานแบบผสมผสานอย่างในเมืองแบบดั้งเดิมมีอยู่แล้วมีประโยชน์หลายประการ แต่ในเมืองสมัยใหม่การใช้งานผสมผสานนั้นไม่ได้ถูกพิจารณาและให้ความสำคัญเท่าที่ควร

### ประโยชน์ของการใช้งานพื้นที่ชุมชนอย่างผสมผสาน

1. การเข้าถึงบริการพื้นฐานอย่างสะดวกสบาย
2. ลดความแออัดในการเดินทาง ระหว่างบ้านและสถานที่ทำงาน
3. เพิ่มโอกาสความสัมพันธ์ทางสังคม (เนื่องจากมีกิจกรรมหลากหลายใกล้ชิดติดต่อกัน คนหลายสาขาพบปะกันได้สม่ำเสมอ)
4. การเป็นชุมชนที่มีความหลากหลายทางสังคม
5. ความน่าตื่นตาตื่นใจของสภาพแวดล้อมอาคารต่างๆ ในระยะใกล้ชิดกัน
6. ความรู้สึกด้านความปลอดภัย เนื่องจากมีคนอยู่ในบริเวณใกล้ชิด มีสิ่งที่เป็นเสมือน “สายตาทิ่มมองเห็นกันอยู่บนถนน” (Eyes on street)
7. การใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ การใช้งานอาคารและพื้นที่อย่างมีคุณค่ามากยิ่งขึ้น
8. ผู้บริโภคมีทางเลือกในเรื่องของสไตล์ชีวิต สถานที่ และชนิดของอาคารมากกว่า
9. ความหลากหลายของชุมชนเมือง และชีวิตชีวาบนท้องถนน
10. ความอยู่รอดของบริการพื้นฐาน และการสนับสนุนวิสาหกิจขนาดย่อม (เช่น ร้านค้าชุมชน) มีมากขึ้น

### 2.5.3 การใช้งานพื้นที่ชุมชนอย่างผสมผสาน (Mixing use) มีรายละเอียดดังนี้คือ

#### ละแวกชุมชน (The Neighborhood Unit)

กฎข้อที่ 1 สร้างละแวกชุมชนที่สามารถสัญจรด้วยการเดินเป็นหลัก (Build walkable neighborhoods)

การใช้งานพื้นที่ชุมชนอย่างผสมผสาน (Mix use development) จะถูกส่งเสริมให้เกิดขึ้นได้จริงอย่างดีที่สุดหากคนสามารถเดินไปถึงบริการสาธารณะในชีวิตประจำวันที่สำคัญ อย่างเช่น ร้านค้าและป้ายรถเมล์ละแวกชุมชน คือเครื่องมือการจัดรูปชุมชนที่สำคัญอย่างยิ่ง ทั้งนี้ก็ต่อเมื่อละแวกชุมชนนั้นถูกจัดวางลงในเค้าโครงภาพรวมการสัญจร ซึ่งสัมพันธ์อย่างดีกับเนื้อเมือง (Integrated movement framework) และเป็นละแวกชุมชนที่เป็นส่วนหนึ่งของชุมชนเมืองทั้งหมด ซึ่งทั้งกิจกรรมและรูปทรงมีการเชื่อมทับกับเมือง ความหมายของละแวกชุมชนในที่นี้ ไม่ใช่พื้นที่โครงการขนาดใหญ่ที่ใช้ชื่อว่าเป็นชุมชน แต่ถูกออกแบบเป็นพื้นที่เฉพาะตัว ซึ่งขาดความต่อเนื่อง

กับเนื้อเมืองเดิม เน้นแต่การใช้งานเฉพาะอย่าง และการแยกตัวออกจากเมืองเดิม ตัวอย่างที่ดี คือ ลักษณะของละแวกชุมชนที่ใช้งานพื้นที่แบบผสม (Mixed development neighborhood) ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ในรัศมีประมาณ 400 เมตร หรือการเดินทางประมาณ 5 นาที โดยจะมีพื้นที่ชุมชนอยู่ที่ประมาณ 500,000 ตารางเมตร (300 ไร่)

### ลักษณะเฉพาะของย่าน (Character Areas)

กฎข้อที่ 2 การร้อยเรียงของกิจกรรมต่างๆ (A patchwork of different activities)

ในหลายเมืองและชุมชนเมือง เราสามารถส่งเสริมชุมชนดั้งเดิมซึ่งมีเอกลักษณ์เฉพาะตัวอยู่แล้ว อันเกิดขึ้นจากกิจกรรมอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือกิจกรรมผสมผสาน (เช่น ตลาดมหาวิทยาลัย เป็นต้น) หรือ สามารถออกแบบพื้นที่ใหม่ ซึ่งมีลักษณะพิเศษ “พื้นที่ลักษณะพิเศษ” (Character areas) เหล่านั้น จะตอกย้ำลักษณะเฉพาะท้องถิ่น อีกทั้งยังจะเป็นแหล่งดึงดูดและสร้างชื่อให้กับสถานที่หนึ่งๆ ยกตัวอย่างเช่น ย่านเครื่องประดับ (Jewellery Quarter) ที่เมืองเบอร์มิงแฮม ย่านสนามหลวงที่กรุงเทพฯ หรือ ย่านศูนย์การค้าเสริมไทยที่เมืองมหาสารคาม ฯลฯ พื้นที่เหล่านี้ อาจเป็นพื้นที่ซึ่งมีการใช้งานพิเศษเฉพาะด้าน เป็นอาคารที่โดดเด่น เป็นย่านที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ หรือมีกลุ่มชาติพันธุ์ใช้งานเฉพาะ เช่น ย่าน Chinatown ดังนั้นในการออกแบบชุมชนเมือง สถาปนิกควรจะต้องค้นหาว่าโครงการนั้นๆ มีความสัมพันธ์กับพื้นที่ลักษณะพิเศษดังกล่าวหรือไม่ หากมี ควรพิจารณาเรียงร้อยกิจกรรมต่างๆ ชนิดและรูปทรงอาคาร และการออกแบบพื้นที่เปิดโล่ง ทั้งนี้ควรคำนึงว่า จะมีลักษณะพิเศษใดถูกใส่ลงในพื้นที่ หรือมีลักษณะพิเศษที่มีอยู่เดิมอันใดที่ควรเน้น

### กิจกรรมที่ส่งเสริมซึ่งกันและกัน (Compatible Uses)

กฎข้อที่ 3 การประสานกิจกรรมหลักเข้าด้วยกัน (Combine primary activities)

#### ประสานกิจกรรมที่ไปด้วยกันได้ และลดความขัดแย้งระหว่างกิจกรรม

การใช้งานพื้นที่อย่างหลากหลาย ย่อมนำมาซึ่งความขัดแย้งในบางครั้ง พื้นที่เมืองเดิมเป็นตัวอย่างให้เห็นได้ดีว่ากิจกรรมส่วนใหญ่มักอยู่ด้วยกันได้อย่างลงตัว โดยการออกแบบในรายละเอียดสามารถแก้ปัญหาความขัดแย้งได้คุณค่าของพื้นที่ดั้งเดิม มักมีการผสมกลมกลืนของภาพ เสียง และแม้แต่กลิ่นที่หลากหลาย จนสร้างเอกลักษณ์ที่โดดเด่นได้ (แต่อย่างไรก็ตาม ไม่ใช่ว่าการผสมระหว่างกิจกรรมทุกชนิดจะลงตัวไปหมด เช่น ไม่มีความจำเป็นใดที่จะต้องจัดลานจอดรถลงไปกลางสวนหย่อมสาธารณะ และทั้งนี้บางการใช้งานก็เหมาะที่จะอยู่โดยแยกส่วนไป) ในการพิจารณาการผสมผสานการใช้งานในพื้นที่ให้เกิดทางเลือกที่ดีที่สุด คือสามารถเพิ่มสีสันชีวิตชีวาให้เมืองนั้น ควรจะต้องมีการสำรวจความเหมาะสมเชิงเศรษฐกิจด้วย ซึ่งสามารถทำไปพร้อมกับการประเมินความเหมาะสมกลมกลืนระหว่างชนิดการใช้งานกับลักษณะของชุมชนเดิมแล้วจึงสามารถวางชนิดการใช้งานลงบนพื้นที่ ซึ่งเพิ่มความเหมาะสมกลมกลืน และลดความ

ขัดแย้ง ยกตัวอย่างเช่น การใช้งานที่เพิ่มปริมาณการจราจรขนส่งมาก อย่างสถานีขนส่งสายใต้  
ควรที่จะจัดวางไว้ติดต่อกับทางแยกบนทางหลวงและสถานีรถไฟปลายทาง

### การประสานกิจกรรมหลักเข้าด้วยกัน

การประสานเอากิจกรรมปฐมภูมิได้แก่การอยู่อาศัยและการทำงานเข้าด้วยกัน จะ  
สนับสนุนให้เกิดกิจกรรมทุติยภูมิ ไม่ว่าจะเป็นพาณิชยกรรม กิจกรรมผลิตเพลิน พักผ่อนหย่อนใจ  
หรือกิจกรรมชุมชน การจัดกลุ่มให้องค์ประกอบหลักของกิจกรรมต่างๆ จะช่วยส่งเสริมพื้นที่ได้ดี ใน  
พื้นที่ใจกลางเมือง เราเรียนรู้ได้จากโครงการศูนย์การค้าต่างๆ ร้านค้าหลักจะถูกจัดวางไว้ไม่ห่างกัน  
เกิน 250 เมตร ซึ่งเป็นการจัดวางการใช้งานเพื่อดึงดูดผู้คน

### รูปแบบผสมผสานของรูปทรง การใช้งานและกลุ่มผู้ใช้ (Mixed Forms, Uses and Users)

กฎข้อที่ 4 กระจายชนิดเคหะการและระดับผู้เช่าให้ผสมผสานในเมือง (Sprinkle housing types and tenures)

กระจายชนิดเคหะการและระดับผู้เช่าให้ผสมผสานในเมือง ทั้งขนาดของ  
ศูนย์กลางเมืองและการใช้งานพื้นที่อย่างผสมผสานนั้น ขึ้นอยู่กับว่าพื้นที่ศูนย์กลางนั้นมีความสำคัญ  
ระดับใดในเมือง แม้ว่าจะมีความหลากหลายต่างกันไปแล้วแต่พื้นที่ แต่พื้นที่โดยส่วนใหญ่จะมีการ  
จัดสรรโดยแบ่งระดับออกเป็น 3 ระดับคือ 1) ศูนย์ชุมชนเมือง - Center 2) พื้นที่เชื่อมต่อ -  
Transition zone 3) พื้นที่รอบนอก Outer edge การผสมผสานระดับของผู้ใช้งานและผู้เช่าพื้นที่  
จะส่งเสริมความหลากหลายทางสังคม (Social diversity) ซึ่งในทางสังคมวิทยา และมานุษยวิทยา  
จะลดความขัดแย้งทางสังคมลง ดังนั้นจึงมีความสำคัญที่จะกระจายอาคารชนิดต่างๆ และผู้เช่า  
อาคารระดับต่างๆ ในชุมชน การโปรยผู้เช่าระดับต่างๆ ลงทั่วชุมชน ย่อมจะส่งเสริมให้เกิดความ  
หลากหลายในชนิดของเคหะการ และรูปแบบการครอบครองก็จะหลากหลายตามไปด้วย  
เป็นการป้องกันการรวมกลุ่มของผู้เช่าระดับใดระดับหนึ่งในพื้นที่ปิดล้อมเฉพาะตัว (ซึ่งอาจทำ  
ให้เกิดสังคมที่โดดเดี่ยว รวมกลุ่มกันเฉพาะผู้คนระดับเดียวกัน โดยไม่สัมพันธ์กับผู้คนในฐานะ  
สังคมระดับอื่น อาจนำไปสู่สังคมเมืองโดยรวม ที่กลุ่มสังคมต่างๆ ต่างแปลกแยกจากกันและกัน)  
ทั้งนี้ ดังตัวอย่างที่ Coin Street ในบริเวณ South Bank ของลอนดอน ได้แสดงเป็นตัวอย่างที่ดี  
นักพัฒนาเมืองจำเป็นต้องพิจารณา เรื่องการเงิน ตั้งแต่ในระยะเริ่มต้นของการออกแบบชุมชน  
เมือง ตามคำแนะนำของผู้เชี่ยวชาญ ดังนั้นการวางผังทางกายภาพควรทำควบคู่ไปกับการวางแผน  
ทางการเงินอย่างสอดคล้องกันไป

### พื้นที่บริเวณศูนย์กลาง (Centers)

กฎข้อที่ 5 เน้นกิจกรรมศูนย์กลางที่สถานีขนส่งสาธารณะ (Focus centers on public transport nodes)

## เน้นกิจกรรมศูนย์กลางที่สถานีขนส่งสาธารณะ

กิจกรรมหลักสำคัญของชุมชนเมือง โดยเฉพาะศูนย์กลางการค้าขาย จะตั้งโดยธรรมชาติที่บริเวณทางแยกและเส้นทางหลักของเมือง ศูนย์ชุมชนเหล่านี้จะมีขนาดต่างๆ ตามแต่สถานที่ตั้ง ธรรมชาติของโครงข่ายถนน (Nature of street network) ความหนาแน่นโดยรวม และระยะครอบคลุมของศูนย์ชุมชนนั้น ศูนย์ชุมชนที่มีการใช้งานผสมผสาน จะตั้งอยู่ได้ดีที่สุดบริเวณทางแยกและตามสองข้างทางของถนนสายหลักและอยู่ในระยะเดินถึงได้จากละแวกบ้าน การอยู่ในตำแหน่งที่ดีจะส่งเสริมเอกลักษณ์เฉพาะตัวของศูนย์ชุมชนนั้นๆ ก่อให้เกิดการค้าขาย และทำให้ป้ายรถเมล์และสถานีรถไฟสามารถตั้งอยู่ในชุมชนได้อย่างดี สำหรับศูนย์ชุมชนขนาดเล็กจำเป็นต้องตั้งให้เชื่อมโยงกับศูนย์ชุมชนดั้งเดิมของท้องถิ่น

## จัดวางเคหะการเข้าไปในพื้นที่ชุมชนแบบผสมผสาน

ศูนย์ชุมชนเมืองที่ได้รับการออกแบบโดยยึดหลัก การวางโซน ในยุคหลังสงครามแสดงให้เห็นถึงปัญหาหลัก ซึ่งเป็นที่ชัดเจนแล้วว่าหากเคหะการไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของการใช้งานผสม (โดยเฉพาะใจกลางเมือง) ศูนย์ชุมชนนั้นจะขาดชีวิตชีวาและศักยภาพทางเศรษฐกิจ ดังนั้นการออกแบบพื้นที่ใจกลางเมืองที่ดี ควรจัดวางพื้นที่พักอาศัยให้อยู่ร่วมกับพื้นที่ศูนย์ชุมชนเมืองที่มีการใช้งานผสมผสาน เคหะการจะทำให้กิจกรรมเมืองต่อเนื่องไปสู่เวลาหลังเลิกงาน รวมทั้งเวลาหลังร้านค้า ศูนย์การค้าปิดลง ส่วนการจัดวางกิจกรรมอื่นๆ ลงไปในพื้นที่ชุมชนพักอาศัยนั้น ย่อมมีความแตกต่างอย่างยิ่ง ระหว่างพื้นที่ศูนย์กลางเมืองไปสู่พื้นที่รอบนอกหรือชายขอบเมือง แต่ทั้งนี้เพื่อสร้างให้เกิดแรงดึงดูดที่ชัดเจนภายในชุมชน (Strong community focus) สิ่งที่สำคัญ ได้แก่ ร้านค้า ป้ายรถเมล์ และโรงเรียนประถมเป็นอย่างน้อย ส่วนในพื้นที่ชุมชนพักอาศัยขนาดใหญ่ๆ ซึ่งไม่สามารถสร้างการใช้งานอื่นเข้าไปได้มากนัก ควรพิจารณาออกแบบให้ศูนย์กลางพื้นที่นั้น เป็นศูนย์กลางพื้นที่พักอาศัยซึ่งมีร้านค้าขนาดย่อม พื้นที่พาณิชย์กรรม และบริการพื้นฐาน

## การเน้นความเป็นศูนย์กลางเมือง

องค์ประกอบหลักของโครงสร้างชุมชนเมือง ซึ่งสามารถสร้างให้เกิดเอกลักษณ์และความเป็นชุมชนได้ดียิ่ง คือบริการสาธารณะสำหรับผู้อยู่อาศัยและคนทำงาน องค์ประกอบหลักที่ควรอยู่ที่ศูนย์กลางเมืองมากที่สุดได้แก่ สถานเลี้ยงเด็กเล็ก โรงเรียนอนุบาล ห้องสมุด ศูนย์ชุมชน สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิงและสถานีราชการ เทศบาล สิ่งเหล่านี้ควรอยู่ในพื้นที่ที่เห็นได้ชัดเจนมากที่สุด คือ ศูนย์กลางเมือง ส่วนลานชุมชนเมือง (Public square) ก็สามารถใช้ในการเน้นย้ำความสำคัญของพื้นที่เหล่านั้น

## พื้นที่บริเวณแนวขอบเขต (Edges)

กฎข้อที่ 6 พื้นที่ชีวิตชีวาให้บริเวณขอบเมือง (Bring dead edges to life)

แทรกอาคาร “ศูนย์....” (Big box) กลับเข้าสู่พื้นที่ใช้งานผสมผสาน

ปัญหาใหญ่ประการหนึ่งของการวางผังปัจจุบันคือ การตั้งศูนย์การค้า ศูนย์ราชการ วิทยาเขตมหาวิทยาลัย ฯลฯ บนพื้นที่ปิดล้อมตัวเองขนาดใหญ่ กลางเมืองหรือชานเมือง (ส่วนใหญ่มักอยู่ชายขอบเมือง เนื่องจากราคาที่ดินต่ำ) ซึ่งก่อปัญหาเรื่องการจราจรติดขัด การปิดล้อมพื้นที่ตัวเองตัดขาดจากเนื้อเมือง และการสร้างพื้นที่ไร้คุณค่า (Lost space Dead space) เป็นต้น

ในทางตรงกันข้ามปรัชญาและหลักการพัฒนาเมืองให้เกิดความยั่งยืน (Sustainable development) เรียกร้องให้การพัฒนาพื้นที่ที่ชายขอบเมือง (Out-of-town development) ซึ่งโดยมากมักเป็นกิจกรรมเดี่ยวเช่น ศูนย์อุตสาหกรรม ออฟฟิศ และส่วนร้านค้าปลีกถูกจำกัดลง และพื้นที่เหล่านี้ควรถูกนำกลับไปรวมกับศูนย์ชุมชนเมือง และกลายเป็นส่วนหนึ่งของการใช้งานผสม

การแทรกเอาพื้นที่ศูนย์กิจกรรมขนาดใหญ่กลับเข้าสู่พื้นที่เมืองแบบผสมนั้น มีผลต่อรูปทรง ความหนาแน่น และการจัดพื้นที่จอดรถของเมือง ในขณะที่ผู้ลงทุนมักยังไม่ค่อยยอมเปลี่ยนทัศนคติเดิมที่ยึดติดกับศูนย์ชานเมืองกับการจัดการพื้นที่เช่นนี้จำเป็นต้องทำให้สอดคล้องกับความต้องการของท้องที่ และต้องไม่ทำลายสภาพเศรษฐกิจสังคมที่ดีของชุมชน ไม่เพิ่มปัญหาการจราจร ทัศนียภาพที่ไม่ดี หรือลดทอนความสำคัญของศูนย์ชุมชนเดิม ลักษณะของการจัดการที่เหมาะสม ได้แก่ แทรกศูนย์ฯ เข้ากับย่านพื้นที่เชื่อมต่อ (Transition area) เช่น บริเวณชายขอบย่านร้านค้าปลีกกลางเมือง ควรจัดพื้นที่บล็อกขนาดใหญ่เข้าไปในบริเวณดังกล่าว โดยออกแบบให้หน้าอาคารแทรกเข้าไปกับอาคารขนาดเล็ก เพื่อซ่อนมวลพื้นที่ที่ใหญ่โตเอาไว้ พร้อมทั้งสร้างหน้าอาคารที่มีบรรยากาศตอบสนองต่อถนน (Active frontage) ทั้งนี้โดยจัดตำแหน่งศูนย์ฯ ให้อยู่ในระยะเดินเท้าจากสถานีขนส่งสาธารณะ เพื่อเพิ่มความยั่งยืนให้รูปแบบการเดินทางของกลุ่มลูกค้า และอาจเลือกพื้นที่ปลายตัน ซึ่งอย่างน้อยด้านใดด้านหนึ่งของขอบพื้นที่ เป็นด้านปิดไม่ต้องการทางเข้าอาคาร (เช่น ติดทางรถไฟ) เพื่อลดการมองเห็นผนังอาคารผืนใหญ่และโล่งว่าง และทางบริการ

### ออกแบบหน้าอาคารให้ตอบสนองต่อถนนและบรรยากาศ

อาคารศูนย์ฯ มักตั้งโดดเดี่ยวและมีหน้าอาคารที่แปลกแยกจากพื้นที่โดยรอบ สร้างปัญหาให้บรรยากาศถนนที่คึกคัก จึงควรออกแบบปรับปรุงอาคารให้มีรายละเอียดมากขึ้น โดยผสมการใช้งานอื่นๆ เข้าไปกับอาคารศูนย์ฯ ทั้งในพื้นที่ทางแนวราบและแนวดิ่ง โดย

- สร้างอาคารเล็กๆ ติดถนน มาล้อมรอบอาคารศูนย์ฯ
- สร้างการใช้งานอื่น ด้านบนอาคาร
- ออกแบบหน้าอาคารสำหรับพื้นที่จอดรถเหนืออาคาร (Roof top parking) ให้มี

รายละเอียดที่ดี

- เพิ่มการใช้งานที่กลมกลืนกับบรรยากาศถนน เช่น ร้านกาแฟ ร้านเสื้อผ้า ตัดผม ในด้านที่ติดถนน และเพิ่มความโปร่งใสของหน้าร้าน ด้านที่ติดถนน เป็นต้น

## ชีวิตชีวาให้พื้นที่บริเวณขอบเมือง

อาคารศูนย์ฯ กิจกรรมเดียว เช่น ศูนย์อุตสาหกรรม ศูนย์ธุรกิจ ศูนย์การค้าปลีก ศูนย์พักผ่อน ออฟฟิศ หรือ อุทยานวิทยาศาสตร์ เป็นต้น มักเป็นกลุ่มอาคารความหนาแน่นน้อย ซึ่งเป็นพื้นที่ปิดล้อมตัวเอง เหมาะเฉพาะกับการเดินทางโดยรถยนต์และตัดขาดตัวเองออกจากเมือง พื้นที่เช่นนี้เป็นสิ่งท้าทายที่สุดอย่างหนึ่งของนักออกแบบชุมชนเมือง ซึ่งต้องการสร้างสรรค์พื้นที่ผสมผสาน มีชีวิตชีวา กลุ่มของบริการเหล่านี้ในพื้นที่ชายขอบเมือง ควรเกิดขึ้นเฉพาะในบางกรณี เช่น เนื่องจากมีเสียงดังหรือมลพิษ จึงจำเป็นต้องแยกออกจากย่านที่พักอาศัย และในกรณีนั้น อาจใช้พื้นที่เมือง ซึ่งไม่ค่อยได้ใช้ เช่น พื้นที่ริมรางรถไฟ

ลักษณะการพัฒนาที่ดีกว่า คือการตั้งศูนย์ฯ ซึ่งเป็นแหล่งจ้างงาน และพื้นที่พาณิชยกรรมเหล่านั้น ให้เชื่อมต่อได้ง่ายกับศูนย์ชุมชนเมืองใกล้เคียง ที่สามารถเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะเมือง พยายามเลี่ยงการเชื่อมต่อโดยตรงกับทางหลวงสายหลัก และจัดให้อยู่ในระยะที่เดินเท้าไปกลับศูนย์ชุมชนเมืองได้เช่นเดียวกับย่านพักอาศัย หากยังจำเป็นต้องมีอาคารใหญ่ ควรจัดให้เข้าโครงสร้างบล็อกโดยมีการลดทอนขนาด มีหน้าอาคารตอบสนองกับถนน พร้อมทั้งมีการจัดภูมิทัศน์อย่างดี ทั้งนี้ควรเตรียมให้มีการปรับปรุงและเพิ่มความหนาแน่น โดยเฉพาะในพื้นที่จอดรถซึ่งมักมีขนาดพื้นที่ใหญ่โต

## พื้นที่บริเวณเชื่อมต่อ (Transition Zones)

กฎข้อที่ 7 จัดพื้นที่ระหว่างศูนย์กลางและชายขอบเมืองให้ใช้งานผสมผสานอย่างคุ่มค่า (A rich mix in transition)

### การจัดพื้นที่เชื่อมต่อให้ใช้งานผสมผสานอย่างคุ่มค่า

พื้นที่เชื่อมต่อระหว่างศูนย์กลางและชายขอบเมือง (Transition zone) เป็นพื้นที่ซึ่งเหมาะสมอย่างมากในการจัดการใช้งานผสมผสาน สามารถก่อเกิดลักษณะเฉพาะที่หลากหลายขึ้นได้ เป็นพื้นที่สำคัญที่จะเชื่อมต่อย่านพาณิชยกรรมกลางเมือง และพื้นที่พักอาศัยรอบๆ เข้าด้วยกัน การผสมผสานระหว่างร้านค้า ที่ทำงาน พื้นที่เก็บสินค้าและบ้าน สามารถอยู่ใกล้ชิดกันได้โดยมีสีส้ม ราคาที่ดินของพื้นที่ซึ่งใช้งานไม่หนาแน่นมากนัก เหมาะสมกับการจัดพื้นที่พักอาศัยและทำงาน (Live-Work) เช่น ร้านขายสินค้าเฉพาะอย่าง แกลเลอรี อาคารทางด้านศิลปะและวัฒนธรรม เป็นต้น พื้นที่เชื่อมต่อยังสามารถเป็นพื้นที่กันชน ระหว่างชุมชนพักอาศัยกับย่านที่ต้องมีเสียงดังและมลพิษ พร้อมทั้งเป็นพื้นที่เหมาะสมสำหรับสถานบริการ-บันเทิงกลางคืน เช่น ผับ คลับ และร้านอาหาร ที่สำคัญพื้นที่เชื่อมต่อนักเป็นบริเวณที่ดีสำหรับโรงเรียน คือ ตั้งอยู่ระหว่างย่านพักอาศัยหนาแน่นกับศูนย์ชุมชนท้องถิ่น ใกล้กับที่อยู่ของนักเรียนจำนวนมาก และมีทางเดินเท้าติดต่อกับศูนย์ชุมชนได้โดยสะดวก

ในปัจจุบันการออกแบบชุมชนเมืองจะเน้นอย่างมากที่การสร้างสรรค “ชุมชนเมืองที่ยั่งยืน” สถานที่ซึ่งผู้คนเมืองสามารถมีคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นกว่าแต่ก่อน และยังลดการใช้ทรัพยากรหลักๆ ได้แก่ พลังงาน น้ำ และที่ดินอย่างสิ้นเปลืองลง ดังนั้นจึงนำมาซึ่งการออกแบบชุมชนเมืองบนแนวทางของ “เมืองรูปแบบหนาแน่น” ซึ่งในที่นี้ไม่ใช่เมืองที่แออัด แต่เป็นการใช้พื้นที่เมืองอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ประโยชน์ของการเพิ่มความหนาแน่นให้กับภาพรวมของเมืองนั้น กลายเป็นที่ยอมรับอย่างกว้างขวางในปัจจุบันโดยเฉพาะ “การใช้งานที่ดินแบบผสมผสาน” (Mixed use development) ซึ่งต้องการเพียงย่านที่อยู่อาศัยความหนาแน่นต่ำ แต่เพียงพอที่จะสร้างเศรษฐกิจที่ยั่งยืนให้พื้นที่ชนิดอื่นๆ แต่ความเป็นจริงหลายคนยังเข้าใจคอนเซ็ปต์ของเมืองรูปแบบหนาแน่นผิดไป โดยคิดว่าจะทำให้คุณภาพของเมืองต่ำลง กลายเป็นชุมชนแออัดและลดมาตรฐานการใช้พื้นที่ว่างลง *ความเข้าใจนี้มีผิด* ความหนาแน่นเป็นเพียงเครื่องชี้วัด (Measure) เป็นผลจากการออกแบบ ไม่ใช่ข้อกำหนดการออกแบบ ดังนั้น เป้าหมายสุดท้ายย่อมไม่ใช่การบรรลุความหนาแน่นของพื้นที่พักอาศัย ณ อัตราส่วนใดๆ แต่เป็นการสร้างกลุ่มของผู้พักอาศัยจำนวนมากเพียงพอ (Critical mass of users) ที่จะสนับสนุนบริการสาธารณะที่จำเป็น ได้แก่ ขนส่งสาธารณะ ร้านค้าปลีก โรงเรียน ฯลฯ ให้ดำรงอยู่ได้อย่างยั่งยืน จากการวิจัยของ DETR (1998) ชี้ให้เห็นชัดว่าคุณภาพของเมืองเกี่ยวข้องโดยตรงกับความหนาแน่น ในทางกลับกันการพัฒนาพื้นที่โดยใช้ความหนาแน่นมาตรฐานเดิม (เกี่ยวกับความเป็นส่วนตัว พื้นที่โล่งที่จอดรถและวิศวกรรมทางหลวง ฯลฯ) ทำให้เมืองน่าเบื่อและไร้ชีวิตชีวา

แนวทางพื้นฐานก็คือ “ใช้การออกแบบชี้นำไปสู่การสร้างชุมชนเมืองที่มีคุณภาพและยั่งยืน” ความต้องการของตลาด เป็นอีกปัจจัยที่ชี้นำการออกแบบเคหะการรูปทรงต่างๆ การออกแบบและความต้องการของตลาดจะร่วมกันทำให้ชุมชนเมืองรูปแบบหนาแน่น กลายเป็นเครื่องมือชี้วัดในการสร้างชุมชนเมืองที่มีคุณภาพ และไม่เป็นข้อกำหนด

### ประโยชน์ของการจัดเมืองรูปแบบหนาแน่น

#### ด้านสังคม

- มีความใกล้ชิดทางสังคมสูง ก่อให้เกิดความสัมพันธ์เชิงบวก และความหลากหลาย

- เพิ่มบริการสาธารณะที่มีประสิทธิภาพ และการเข้าถึงที่ดี

- ทำให้เกิดที่อยู่อาศัยซึ่งสัมพันธ์กับชุมชนดียิ่งขึ้น และมีจำนวนมากขึ้น

#### ด้านเศรษฐกิจ

- สร้างคุณภาพเศรษฐกิจให้ดียิ่งขึ้น

- ก่อให้เกิด “เศรษฐกิจของโครงสร้างพื้นฐาน” (Economies of infrastructure)

### ด้านจราจรขนส่ง

- สนับสนุนระบบขนส่งสาธารณะโดยตรง
- ลดความจำเป็นในการเดินทางโดยรถยนต์ และลดปริมาณพื้นที่จอดรถ

(สูญเสียค่าทางสังคมเศรษฐกิจ)

- ทำให้การจัดพื้นที่จอดรถยนต์ใต้ดิน มีความเหมาะสมที่จะลงทุนมากขึ้น

### ด้านสิ่งแวดล้อม

- เพิ่มประสิทธิภาพในการใช้พลังงาน (เช่น ลดระยะเดินทาง คนจำนวนมากขึ้นใช้พลังงานร่วมกัน)
- ลดการใช้ทรัพยากรอย่างสิ้นเปลืองลง
- ลดมลพิษ
- รักษา และเพิ่มงบประมาณดูแล “พื้นที่โล่งสาธารณะ”
- ลดความต้องการใช้ที่ดินในการพัฒนา หลีกเลี่ยงการพัฒนาแบบเมืองบานปลาย (Urban sprawl)

อีกทั้งเจน เจคอบส์ได้เสนอแนวคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน คือ ทฤษฎีชีวิตสังคมเมือง<sup>15</sup> กล่าวโดยสรุปก็คือ การสร้างสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ผ่านๆ มา ไม่สอดคล้องหรือตอบสนองพฤติกรรมของผู้ใช้ เนื่องจากขาดการศึกษาและความรู้ความเข้าใจในสังคมเดิมโดยเฉพาะอย่างยิ่ง สังคมเมืองใหญ่ ทฤษฎีชีวิตสังคมเมือง ที่เน้นเรื่อง ถนน และความหลากหลายดังต่อไปนี้

#### 1. ถนน

- ถนนและทางเท้าคือ ดัชนีชี้วัดคุณภาพของเมือง เมืองใดมีถนนและทางเท้าที่มีชีวิตชีวา เมืองนั้นก็มีความน่าสนใจ แต่ในทางตรงกันข้าม เมืองที่มีถนนซึ่งเงียบเหงาจะรู้สึกน่าเบื่อและไม่ปลอดภัย
- การออกแบบถนนให้มีชีวิตชีวา ทำได้โดยการดึงดูดให้มีผู้คนเดินผ่านไปมาอยู่ตลอดเวลา เช่น มีร้านรวงที่หลากหลาย จำหน่ายสินค้าพิเศษ
- การออกแบบถนนให้มีความปลอดภัย จะต้องสร้างแนวแสดงอาณาเขต (Territory) ส่วนบุคคล ส่วนสาธารณะให้แตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัด อาคารชั้นบนที่ชิดขอบทางเท้า ก็ควรออกแบบให้มีส่วนที่ยื่นล้ำออกไปในลักษณะ Bay Window เพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยภายในอาคารสามารถกวาดสายตามองเห็นสิ่งที่เกิดขึ้นบนถนนทั้งทางซ้ายทางขวาได้มากที่สุด หนึ่งถนนที่ยาวเกินไป เช่น ถนนบางสายใน นครนิวยอร์ก ซึ่งยาวถึง 300 เมตร ก็ควรตัดลงครึ่งหนึ่งเพื่อสร้าง

<sup>15</sup> กำธร กุลชล. การออกแบบชุมชนเมืองคืออะไร การติดตามหาคำตอบในรอบ 40 ปี. พิมพ์ครั้งที่ 1. (กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2545), หน้า 223-229.

เส้นทางลัดให้เดินสั้นลงและเพิ่มร้านหัวมุมถนนให้มากขึ้น ถนนซึ่งไม่ค่อยมีผู้คนเดินผ่านหรือไม่มีสายตาคอยเฝ้าระวัง มักจะกลายเป็นแหล่งอาชญากรรมของแก๊งวัยรุ่นและพวกมิจฉาชีพ

## 2. ความหลากหลาย

- ในย่านใจกลางเมืองควรวางใช้ที่ดินแบบผสมผสานที่อยู่อาศัย ที่ทำงาน ร้านค้า และแม้กระทั่งอุตสาหกรรมที่ปราศจากมลภาวะ ทั้งนี้เพื่อให้มีผู้คนผ่านไปผ่านมาจำนวนมากๆ ตลอดเวลา เจน เจคอบส์ ได้ให้เหตุผลของทฤษฎีนี้ซึ่งขัดแย้งกับทฤษฎีของ เลอคอร์บูซีเออย่างรุนแรงว่า อุตสาหกรรมสมัยใหม่เช่น อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์นั้น สามารถทำให้สะอาด เงียบ และสวยงามได้ จึงไม่จำเป็นต้องแยกตัวออกไปให้ห่างจากย่านอื่นๆ

- ควรรักษาอาคารเดิมๆ ไว้ให้มีสัดส่วนมากกว่าอาคารใหม่ เพื่อรักษาระดับเศรษฐกิจของท้องถิ่น เธอมองเห็นภัยที่เกิดจากการกว้านซื้อกิจการย่อยของนักลงทุนระดับอภิมหาโครงการ และเจ้าของธุรกิจลูกโซ่ ซึ่งจะส่งผลให้เจ้าของธุรกิจรายย่อยที่มีความสัมพันธ์อันสนิทสนมกับลูกค้าไม่สามารถต้านทานได้ และในที่สุดร้านรวงที่มีชีวิตชีวา และหลากหลายก็จะถูกแทนที่ด้วยห้างขนาดยักษ์และความสัมพันธ์กับลูกค้าแบบใหม่ซึ่งไม่จริงใจหรือแนบแน่นเหมือนเดิม

- เพื่อความมีชีวิตชีวาและความหลากหลายในย่านใจกลางเมือง โดยเฉพาะเมืองใหญ่จึงจำเป็นต้องสร้างความหนาแน่นทั้งอาคารและผู้คน แต่ไม่ใช่การสร้างความแออัด เจน เจคอบส์ เสนอว่าค่าความหนาแน่นที่เหมาะสมในย่านใจกลางเมืองนั้น ไม่ควรน้อยกว่า 40 ครอบครัวต่อไร่ ยิ่งถ้าได้ถึง 50-80 ครอบครัวต่อไร่ เหมือนกับย่านที่เธออาศัยอยู่ก็จะยิ่งดีมาก เพราะจะทำให้เกิดอาคารหลายรูปแบบ เกิดบรรยากาศที่มีชีวิตชีวา ผู้คนก็จะได้พบปะสังสรรค์ และช่วยกันสอดส่องดูแลความปลอดภัย ซึ่งกล่าวได้ว่าทฤษฎีของ เจน เจคอบส์ เป็นที่ยอมรับและมีอิทธิพลต่อสังคมนอเมริกันอย่างลึกซึ้ง และยาวนานตราบจนถึงปัจจุบัน สิ่งที่นับเป็นจุดเด่นได้แก่

- ก. การคำนึงถึงความต้องการของผู้ใช้งานไม่ใช่ของผู้ออกแบบ
- ข. การใช้ที่ดินอย่างผสมผสาน ไม่แบ่งแยกย่านอย่างเด็ดขาด
- ค. การออกแบบให้สอดคล้องกับพฤติกรรมของสังคม

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## 2.6 แนวความคิดและวิธีการปรับปรุงชุมชนแออัด<sup>16</sup>

### 2.6.1 สภาพปัญหาและแนวทางแก้ไข

สภาพปัญหา	แนวทางแก้ไข
<b>ระดับที่ 1</b> ชุมชนแออัดที่มีสภาพย่ำแย่ 1. ใต้สะพาน 2. โรงหมู ฯลฯ	1. การบรรเทาปัญหาเฉพาะหน้า <ul style="list-style-type: none"> <li>- ประปา</li> <li>- ไฟฟ้า</li> <li>- การเตรียมชุมชน (ทำบัญชีควบคุมจำนวน)</li> </ul> 2. การแก้ปัญหาถาวร <ul style="list-style-type: none"> <li>- จัดหาที่อยู่ใหม่</li> <li>- อาคารเช่ามาตรฐานรอง</li> <li>- เช่าที่ดินพร้อมสาธารณูปโภค</li> <li>- กทม. ควบคุมพื้นที่ไม่ให้บุกรุก</li> </ul> 3. การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม
<b>ระดับที่ 2</b> ชุมชนแออัดที่เสี่ยงอันตราย 1. ติดทางรถไฟ 2. ซอกโกดัง, ซอกตึก	1. จัดหาที่อยู่ใหม่ <ul style="list-style-type: none"> <li>- เช่าที่ดินพร้อมสาธารณูปโภค</li> <li>- เช่าซื้อที่ดินพร้อมสาธารณูปโภค</li> <li>- การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม</li> </ul>
<b>ระดับที่ 3</b> ชุมชนบุกรุกที่ราชการและที่เอกชน 1. กทม. – ริมคูคลอง 2. กรมศิลปากร – โบราณสถาน 3. การท่าเรือฯ – คลองเตย 4. การรถไฟฯ – ซอยโรงปูน 5. กรมชลประทาน – ริมคลอง 6. ที่ดินเอกชน ฯลฯ	1. จัดหาที่อยู่ใหม่ <ul style="list-style-type: none"> <li>- เช่าที่ดินพร้อมสาธารณูปโภค</li> <li>- เช่าซื้อที่ดินพร้อมสาธารณูปโภค</li> <li>- การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม</li> </ul>

<sup>16</sup> การปรับปรุงชุมชนแออัด โดยการเคหะแห่งชาติ, (กรุงเทพฯ : การเคหะแห่งชาติ, 2534), หน้า 6-7.

สภาพปัญหา	แนวทางแก้ไข
<b>ระดับที่ 4</b> ชุมชนถูกบอกละเมิดสัญญาและเวนคืนที่ดิน 1. ชุมชนกิ่งเพชร 2. ชุมชนวัดไผ่ตัน 3. ชุมชนพรणी 1,2 ฯลฯ	1. จัดหาที่อยู่ใหม่ <ul style="list-style-type: none"> <li>- เช่าที่ดินพร้อมสาธารณูปโภค</li> <li>- เช่าซื้อที่ดินพร้อมสาธารณูปโภค</li> <li>- พัฒนาด้านเศรษฐกิจและสังคม</li> </ul>
<b>ระดับที่ 5</b> ชุมชนแออัดทั่วไป เช่น ชุมชนเช่าหรือชุมชนที่มีสภาพการอยู่อาศัยไม่เหมาะสม	1. ปรับปรุงในที่ดินเดิม <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปรับปรุงทางเข้า ทางระบายน้ำ</li> <li>- การพัฒนาด้านเศรษฐกิจและสังคม</li> </ul> 2. จัดหาที่อยู่ใหม่ <ul style="list-style-type: none"> <li>- Land Sharing</li> <li>- Reblocking</li> <li>- Relocation</li> <li>- Reconstruction</li> </ul>

## 2.6.2 โครงการจัดหาที่อยู่ใหม่<sup>17</sup>

เป็นโครงการที่ดำเนินการโดยวิธีการย้ายประชาชนในชุมชนแออัดที่ประสบปัญหาความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยจากที่ดินเดิมไปยังที่ใหม่ ซึ่งอาจจะเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินเดิม หรือย้ายออกไปจากบริเวณเดิมหรือชุมชน โดยโครงการที่รองรับการรื้อย้ายจะจัดเป็นที่ดินแปลงโล่ง มีถนน ทางระบายน้ำ ระบบประปา ไฟฟ้า การถมดินเพื่อให้พื้นน้ำท่วม ในบางโครงการอาจจัดสร้างที่อยู่อาศัยซึ่งมีทั้งการให้เช่า ให้เช่าซื้อตามความเหมาะสมของแต่ละชุมชนโดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาชุมชนเป้าหมาย ดังนี้

1. เป็นชุมชนที่ประสบความเดือดร้อน กรณีไฟไหม้ หรือประสบภัยธรรมชาติร้ายแรงต่างๆ
2. เป็นชุมชนที่ถูกไล่ที่ในโครงการเวนคืนของรัฐ หรือไล่ที่เพื่อการจัดทำประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่งของภาครัฐ
3. เป็นชุมชนที่ถูกไล่ที่โดยเจ้าของที่ดินเอกชน หรือเป็นชุมชนบุกรุก ทั้งนี้เจ้าของที่ดินทั้งภาครัฐและภาคเอกชนจะต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำโครงการ ดังนี้

<sup>17</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 14-17.

3.1 จัดหาที่ดินผืนใหม่เพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยให้การเคหะแห่งชาติจัดทำโครงการหรือจัดสรรงบประมาณให้การเคหะแห่งชาติ จัดหาที่ดินเพื่อทำโครงการต่อไป

3.2 จ่ายค่าซื้อที่ดินเป็นค่าชดเชยที่เหมาะสมที่ชาวบ้านสามารถจัดหาที่อยู่ใหม่ได้

3.3 จ่ายค่าอพยพหรือย้าย

3.4 ยินยอมให้เช่าที่ดินเป็นสัญญาระยะยาวในราคาที่เป็นธรรม

4. ผู้อยู่อาศัยรับภาระในการจ่ายเงินคืนเป็นค่าเช่าอาคาร เช่าที่ดิน หรือค่าเช่าซื้อที่ดิน และอาคารพักอาศัย

5. การพัฒนาด้านเศรษฐกิจและสังคมในชุมชนให้องค์กรประชาชนเป็นแกนนำ โดยมีองค์กรพัฒนาเอกชน การเคหะแห่งชาติและหน่วยงานส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ให้การสนับสนุน

### 2.6.3 ขั้นตอนการดำเนินงานโครงการจัดหาที่อยู่ใหม่

โครงการ	กิจกรรม	หน่วยรับผิดชอบ
<b>เตรียมโครงการ</b> เข้าถึงปัญหาชุมชน	- สสำรวจข้อมูล,จัดทำแผนที่ - ศึกษาวิเคราะห์ข้อมูล - จัดลำดับชุมชนเข้าแผน - จัดตั้งกลุ่มชาวบ้าน	กคช., กทม., จังหวัด, ท้องถิ่น, องค์กรเอกชน, องค์กรชุมชน
เจรจาต่อรอง	เข้าร่วมการเจรจาต่อรองกับเจ้าของ ที่ดิน	กคช.
จัดหาที่ดิน	- จัดหาที่ดินที่เหมาะสม - สสำรวจ, รั้ววัด ,สอบเขต - ประมาณราคาค่าก่อสร้าง	กคช., จังหวัด
จัดทำโครงการ	ศึกษาความเหมาะสมด้านทำเลที่ดิน, ราคา, ระบบการเงิน, วางผัง, ออกแบบ, เสนอขออนุมัติ	กคช.
<b>ดำเนินการโครงการ</b> เตรียมที่ดินประสานชุมชน	- จัดหาผู้รับจ้างก่อสร้าง - วางผัง, แบ่งแปลง - ก่อสร้าง ถนน ,ทางเท้า, ทางระบาย น้ำ, ระบบประปา, ระบบไฟฟ้า, ระบบ กำจัดน้ำเสีย ฯลฯ	กคช., ไฟฟ้า, ประปา

โครงการ	กิจกรรม	หน่วยรับผิดชอบ
อพยพหรือย้าย	- พิจารณาสีทธิ - ประสานงานการรื้อย้าย - ขนย้าย, บรรจุงลงแปลง	กคช., องค์การบริหาร, องค์กรเอกชน ฯลฯ
ปลูกสร้างบ้าน	- ออกแบบ, ขออนุญาต - ช่วยเหลือวัสดุ - แนะนำการก่อสร้าง - ทะเบียนบ้าน	กคช., กทม., ท้องถิ่น
จัดการชุมชน	- นิติกรรมสัญญา - เก็บเงิน, ติดตามหนี้, ซ่อมบำรุง สาธารณูปโภค	กคช., ท้องถิ่น
พัฒนาชุมชน	ส่งเสริมกิจกรรมพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม	กคช., กทม., ท้องถิ่น, องค์กรเอกชน

### รูปแบบโครงการจัดการที่อยู่ใหม่

1. โครงการจัดการที่อยู่อาศัยใหม่ (ซึ่งเน้นการสร้างความมั่นคงในสิทธิการอยู่อาศัย การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย เจ้าของที่ดินภาครัฐและเอกชนนั้นมามีวิธีการดำเนินการดังนี้

1.1 การย้ายชุมชนไปอยู่ในที่ใหม่ (Slum Relocation) เป็นการย้ายชุมชนแออัดออกจากพื้นที่เดิมไปอยู่ในที่ดินผืนใหม่ โดยการเคหะฯ เป็นตัวกลางในการพัฒนาที่อยู่ใหม่ให้ผู้อยู่อาศัยได้ซื้อที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์หรือได้เช่าระยะยาว ทั้งนี้เจ้าของที่ดินที่ได้ประโยชน์จากที่ดินเดิมนั้นจำเป็นต้องมีส่วนร่วมรับภาระด้วย และการเคหะฯ จะแบ่งแปลงพัฒนาที่ดินทางด้านสาธารณูปโภคด้านเศรษฐกิจและสังคม และให้ผู้อยู่อาศัยผ่อนชำระค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินให้แก่การเคหะฯ หรือสถาบันการเงินต่อไป เช่น โครงการร่มเกล้า 1-6, โครงการสุวรรณประสิทธิ์ 3, โครงการแก้วนิมิตร, โครงการดวงพิทักษ์

ทั้งนี้มีตัวอย่างในการดำเนินการโครงการจัดการที่อยู่ใหม่<sup>18</sup> กล่าวคือ โครงการฟื้นฟูนครรวมเกล้าระยะ 2,3 รองรับชุมชนต่อไปนี้

1. ชุมชนรื้อย้ายจากโครงการทางด่วนขั้นที่ 2 เช่น รัฐภูมิภัณฑ์เพชรอุทัย
2. ชุมชนไฟไหม้ เช่น ประสานสารบรรณ, บางรักปากทางลาดพร้าว

<sup>18</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 21-22.

3. รองรับชุมชนประสบปัญหาหรือย้ายแห่งอื่นๆ เช่น ชุมชนดวงพิทักษ์ ชุมชนวัดบำเพ็ญเหนือ

โครงการฟื้นฟูนครร่วมเกล้า 2 และ 3 เป็นโครงการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ เพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดในแนวเขตเวนคืนตามโครงการก่อสร้างระบบทางด่วนขั้นที่ 2 (สายบางโคล่-แจ้งวัฒนะ) ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย และโครงการที่ประสบปัญหาเนื่องจากต้องรื้อย้ายจากที่ดินของรัฐหรือเอกชน เช่น ชุมชนดวงพิทักษ์ โดยการเคหะแห่งชาติได้จัดทำเป็นโครงการในลักษณะของการจัดแบ่งที่ดินแปลงย่อยพร้อมระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ได้มาตรฐาน ในเนื้อที่ประมาณ 30 ไร่

### ที่ตั้งโครงการ

โครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ดินของโครงการเคหะชุมชนร่วมเกล้า ติดกับเคหะชุมชนร่วมเกล้า ระยะ 1 ถนนร่วมเกล้า แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

### กลุ่มเป้าหมาย

ผู้มีรายได้ได้น้อยในชุมชนแออัดที่อยู่ในแนวเขตเวนคืนโครงการก่อสร้างระบบทางด่วนขั้นที่ 2 ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย, ชุมชนไฟไหม้, ชุมชนประสบปัญหาหรือย้ายแห่งอื่นๆ

### ลักษณะของโครงการ

เป็นโครงการเช่าซื้อที่ดินแปลงโล่ง ขนาดแปลงที่ดินตั้งแต่ 18 -37 ตรารางวา จำนวน 1,111 แปลง ประกอบด้วย

1. โครงการฟื้นฟูนครร่วมเกล้า 2 เนื้อที่ประมาณ 27 ไร่ แบ่งเป็น 381 แปลง
2. โครงการฟื้นฟูนครร่วมเกล้า 3 เนื้อที่ 53 ไร่ แบ่งเป็น 725 แปลง

### สาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในโครงการ

1. ถนน พร้อมท่อระบายน้ำมี 3 ขนาด คือ

ถนนสายหลักเขตทางกว้าง 12.00 เมตร

ถนนสายรองเขตทางกว้าง 8.00 เมตร

ถนนซอยเขตทางกว้าง 6.00 - 6.50 เมตร

2. ระบบน้ำใช้ ใช้น้ำประปาอบดาตของโครงการ
3. ระบบไฟฟ้า ใช้ไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง
4. ระบบกำจัดน้ำทิ้ง มีบ่อพักน้ำทิ้งจากครัวเรือนก่อนระบายออกสู่คลองธรรมชาติ

การคมนาคม มีทางเข้าโครงการ 2 ทางคือ ทางถนนร่มเกล้ากิโลเมตรที่ 5 เข้าสู่โครงการ ประมาณ 800 เมตร และทางถนนสุขาภิบาล 3 บริเวณถนนแยกเข้าหมู่บ้านเคหะนคร 3 ระยะทาง ประมาณ 5 กิโลเมตร มีรถประจำทางของ ขสมก. เข้าถึงโครงการ 3 สาย คือ

สาย 1067 รามคำแหง – ร่มเกล้า

สาย 113 มีนบุรี – หัวลำโพง

สาย 58 ประตูนํ้า – มีนบุรี

และมีรถสองแถวของเอกชนบริการจากแฮปปี้แลนด์ – ร่มเกล้า

## 2.7 งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษางานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่ผ่านมาเกี่ยวกับพื้นที่ในเขตพาณิชย์ของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยนั้น มีงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้คือ

### 2.7.1 รายงานการศึกษาวิจัยการจัดทำแผนแม่บทการพัฒนาที่ดินเขตพาณิชย์ของมหาวิทยาลัย<sup>19</sup>

ในปี พ.ศ. 2539-2540 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้ทำสัญญากับกลุ่มบริษัท Villes Nouvelles De France, Space Group of Korea และ Tesco ภายใต้การกำกับดูแลของบริษัท โบวิส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาพื้นที่เขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ชุมชนด้านคุณภาพชีวิตและการบริการสังคมในลักษณะเมืองในเมือง (City within the city) โดยแผนแม่บทดังกล่าวมีสาระสำคัญดังนี้คือ

#### การใช้ที่ดิน (Land Use Plan)

1. กำหนดเป็น 5 กิจกรรมหลักคือ สำนักงาน (Office) ที่พักอาศัย (Residential) กิจกรรมผสมผสาน (Mixed Use) ธุรกิจร้านค้า (Retail) และ ศูนย์ภูมิไทย (Bhumi Thai Territory) การกำหนดพื้นที่โดยแบ่งเป็นกิจกรรม

2. พื้นที่โครงการแบ่งเป็นกิจกรรม 2 ประเภท คือ

- กิจกรรมเชิงพาณิชย์ (Commercial) ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน อาคารพักอาศัย โรงแรม ศูนย์การค้า ร้านค้าย่อย พื้นที่ Gross Floor Area (GFA) 1,483,700 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถ 644,565 ตารางเมตร (จอดรถได้ 21,552 คัน) ดังนั้นเมื่อรวมพื้นที่ของ

<sup>19</sup> สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

GFA และ พื้นที่จอดรถ จึงทำให้พื้นที่ Gross Built Area (GBA) ของโครงการนี้เป็น 2,138,265 ตารางเมตร

- กิจกรรมที่ไม่ได้มุ่งเชิงพาณิชย์ (Non-Commercial) ประกอบด้วยศูนย์ภูมิไทย และที่ตั้งของส่วนราชการ คือ สำนักงานเขตปทุมวัน 7,000 ตารางเมตร สถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน 14,000 ตารางเมตร และ สถานีดับเพลิง 4,300 ตารางเมตร และ Maintenance Area 1,500 ตารางเมตร พื้นที่รวม 26,800 เมตร ดังนั้นในที่ดินของมหาวิทยาลัย จึงกำหนดเป็นพื้นที่เขตพาณิชย์ 136 ไร่ พื้นที่ส่วนกลาง 41 ไร่ ศูนย์ภูมิไทย 27 ไร่ ส่วนที่เหลือเป็นระบบสาธารณูปโภค และอาคารเดิมซึ่งเป็นอาคารตามโครงการพัฒนาที่ดินและมีอายุสัญญาเช่าระยะยาว โดยหากจำแนกเป็นอัตรากาใช้ที่ดินจะเป็นพื้นที่พาณิชย์ 47% พื้นที่ส่วนกลาง 15% ศูนย์ภูมิไทย 10% พื้นที่สำหรับระบบสาธารณูปโภค 24% และที่ตั้งอาคารสูงเดิม 4%

#### ระยะเวลาการพัฒนา (Development Phasing)

เกณฑ์หลัก ซึ่งเป็นตัวกำหนด Phasing การพัฒนา ประกอบด้วยปัจจัย 5 ประการ คือ Market Conditions, Land Possession and Clearance, Infrastructure Development, Controlled Lease of Lands และการแข่งขันระหว่างผู้พัฒนาภายในโครงการ โดยกำหนดระยะเวลาการพัฒนารวม 13 ปี โดยต่อเนื่องทุกปี เริ่มพัฒนาปีแรกที่ District 13 และมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี รวมระยะเวลาของโครงการทั้งสิ้น 43 ปี จากปัจจัยดังกล่าวปัจจัยที่มีผลกระทบมากที่สุดคือสภาพสภาวะทางการตลาด (Market Condition) ดังนั้นการพัฒนาจึงคำนึงถึงความยืดหยุ่นในช่วงเวลาการพัฒนา

### 2.7.2 รายงานฉบับสมบูรณ์ ผังแม่บท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี โครงการศึกษาปรับผังแม่บท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย<sup>20</sup>

ผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี เกิดจากการประสานแนวคิดและแผนพัฒนาทางกายภาพของมหาวิทยาลัยที่ผ่านมากับแนวคิดใหม่ที่มีพื้นฐานมาจากวิสัยทัศน์เกี่ยวกับมหาวิทยาลัยในอนาคต กำหนดเป็นแนวคิดของผังแม่บทที่มหาวิทยาลัยจะใช้เป็นเครื่องมือชี้้นำการพัฒนาทางกายภาพไปสู่เป้าหมายปีที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีอายุครบ 100 ปี คือ ในปี พ.ศ. 2559 โครงการศึกษาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีวัตถุประสงค์ดังนี้คือ

<sup>20</sup> คณะผู้วิจัย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ และคณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

รายงานฉบับสมบูรณ์ ผังแม่บท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี โครงการศึกษาปรับผังแม่บท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2543, หน้า 1 – 6. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)

1. เพื่อปรับผังแม่บทเขตการศึกษาของมหาวิทยาลัยให้มีความสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงทั้งภายในและภายนอกมหาวิทยาลัย ด้วยการศึกษาสภาพปัญหา ข้อจำกัด และแนวโน้มของความต้องการการใช้ที่ดิน อาคาร ภูมิทัศน์ และสาธารณูปโภคของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. เพื่อปรับผังแม่บทการใช้ที่ดิน การจัดการสัญจร และการจราจร การจัดกลุ่มและวางผังอาคาร และภูมิทัศน์ และสาธารณูปโภคของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ให้สอดคล้องสัมพันธ์กับการพัฒนาพื้นที่เขตผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัย พื้นที่หน่วยราชการอื่นยืมใช้และพื้นที่โดยรอบ

3. เพื่อเสนอแนวทาง มาตรการ และแผนการดำเนินงานให้เกิดการพัฒนาตามผังแม่บทที่ได้วางไว้ ซึ่งในผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี นั้นมีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเขตพื้นที่ผลประโยชน์ สรุปได้ดังนี้คือ

#### แนวคิดการประสานกับการใช้ที่ดินเขตพื้นที่ผลประโยชน์

จากอดีตถึงปัจจุบัน ได้มีการศึกษาและวางแผนการใช้ที่ดินเขตผลประโยชน์ 3 ครั้ง ดังนี้คือ

1. จัดทำโดย ผ.ศ. ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ จัดทำเมื่อเดือนกันยายน พ.ศ. 2527
2. จัดทำโดยนิสิตเก่า คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จัดทำเมื่อเดือนมีนาคม พ.ศ. 2534
3. จัดทำโดยบริษัท Bovis ทำ TOR การศึกษาแผนแม่บทที่ดินบริเวณเขตพาณิชย์ บริเวณบรรทัดทองและกลุ่มบริษัท Consortium ทำการศึกษาเสนอแนวทางการพัฒนาต่อทางมหาวิทยาลัย จัดทำเมื่อเดือน พ.ศ. 2540 ซึ่งการจัดทำผังแม่บทปัจจุบัน จะได้นำข้อมูลจากการศึกษาพื้นที่เขตพื้นที่ผลประโยชน์เหล่านี้เป็นหลักพิจารณาเพื่อการประสานประโยชน์กับผังแม่บทเขตการศึกษาต่อไป

### 2.7.3 วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องและผู้วิจัยต้องการศึกษานั้น ผู้วิจัยสามารถสรุปได้เป็นประเด็นดังนี้คือ

2.7.3.1 วิทยานิพนธ์ที่มีการศึกษาเกี่ยวกับพื้นที่ในเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งมีดังนี้คือ

**สมจิต ชูเพชร (2541)<sup>21</sup>** ได้ทำการศึกษาเรื่อง “ผลกระทบต่อผู้เช่าเดิมที่อยู่อาศัยในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อมีการพัฒนาตามแผนแม่บท” จากการศึกษาพบว่า ผู้เช่าที่อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์มีอายุระหว่าง 31-60 ปี พักอาศัยในอาคารพาณิชย์ ตั้งแต่ 1 ถึง 4 คูหา มีการดัดแปลงต่อเติมหรือปรับปรุงอาคารเพื่ออำนวยความสะดวก สมาชิกครอบครัวมีประมาณ 4-6 คน ใช้อาคารพาณิชย์เป็นสถานที่ทำงาน โดยประกอบกิจการเฉพาะชั้นล่างและใช้ชั้นบนของอาคารในการอยู่อาศัย ระยะเวลาที่อยู่ในอาคารประมาณ 25 ปี ขึ้นไป การครอบครองอาคาร ส่วนใหญ่เป็นลักษณะเจ้าของกิจการโดยเป็นผู้เช่าตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เหตุสนใจในการใช้อาคารเป็นที่พักอาศัย เพราะมีความสะดวกในการประกอบธุรกิจ ทำเลที่ตั้งของอาคารที่ใช้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจ ส่วนปัญหาที่มีผลต่อการอยู่อาศัยคือ ค่าเช่าแพง และระยะเวลาการเช่าสั้นเกินไป ผลกระทบที่มีต่อผู้เช่าเมื่อมีการพัฒนาที่ดินตามแผนแม่บท ด้านกายภาพพบว่า ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ พื้นที่ใช้สอย ลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ ตลอดจนความไม่คุ้นเคยกับทำเลที่ตั้งและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ด้านสังคมพบว่า ห่วงไกลสังคม เพื่อนบ้าน กระทั่งกับลูกค้า แหล่งงาน สภาพจิตใจ ความรู้สึกและความสุข ด้านเศรษฐกิจพบว่า การดำรงชีพมีค่าใช้จ่ายเพิ่ม รายได้ลด ความไม่มั่นคงทางการเงิน หรือปัญหาหนี้สิน ด้านความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่พบว่า มีความประสงค์อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในย่านธุรกิจ โดยเลือกที่จะเช่าซื้อโครงการจัดสรร หรือเช่าระยะยาวจากเจ้าของเดิม รูปแบบที่เลือกยังคงเป็นอาคารพาณิชย์ เพราะทำเลที่ตั้งกับความเหมาะสมกับธุรกิจการค้า ทั้งนี้ผู้เช่ามีความต้องการอยู่อาศัยประกอบการค้าในอาคารพาณิชย์อีกสักระยะ เพราะมีวิถีชีวิตความผูกพันมานาน หากจะมีการพัฒนาที่ดินตามแผนแม่บทก็ยังคงต้องการที่จะอยู่ในพื้นที่เดิม

**พิชิต ตริเทพาสัมพันธ์ (2542)<sup>22</sup>** ได้ทำศึกษาเรื่อง “การจัดการที่พักอาศัยของข้าราชการตำรวจ สถานีตำรวจนครบาลปทุมวันและสถานีตำรวจดับเพลิงบรรทัดทอง เมื่อมีการย้ายตามแผนแม่บทเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย” โดยพื้นที่บริเวณสวนหลวงปัจจุบันในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ทางมหาวิทยาลัยได้จัดทำแผนแม่บทพัฒนาพื้นที่เขตพาณิชย์แล้วเสร็จ โดยมีแนวคิดที่จะพัฒนาเป็นโครงการอาคารขนาดใหญ่ และตามแผนแม่บทฯ

<sup>21</sup> สมจิต ชูเพชร. ผลกระทบต่อผู้เช่าเดิมที่อยู่อาศัยในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อมีการพัฒนาตามแผนแม่บท. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2541).

<sup>22</sup> พิชิต ตริเทพาสัมพันธ์. การจัดการที่พักอาศัยของข้าราชการตำรวจ สถานีตำรวจนครบาลปทุมวันและสถานีตำรวจดับเพลิงบรรทัดทอง เมื่อมีการย้ายตามแผนแม่บทเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.)

กำหนดให้สถานีตำรวจนครบาลปทุมวันและสถานีตำรวจดับเพลิงบรรทัดทองต้องโยกย้ายไปที่ใหม่ภายในพื้นที่เขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย การวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาสถานภาพและลักษณะการพักอาศัยปัจจุบันของข้าราชการตำรวจและครอบครัวในสถานีตำรวจนครบาลปทุมวันและสถานีตำรวจดับเพลิงบรรทัดทอง แนวทางและความเหมาะสมในการจัดการที่พักอาศัยของข้าราชการตำรวจเมื่อมีการโยกย้ายตามแผนแม่บทฯ

**ภาสันต์ บุญทริก (2542)<sup>23</sup>** ได้ทำการศึกษาเรื่อง “การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวัน ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย” โดยเป็นการศึกษาความเป็นไปได้ของการฟื้นฟูสภาพตึกแถวที่มีสภาพเสื่อมโทรมให้เป็นที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทางกายภาพ และสังคมที่ดีสำหรับการอยู่อาศัยของนิสิตอาจารย์ และบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และเพื่อเสนอแนวทางการประกอบการพิจารณาสำหรับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยดำเนินโครงการต่อไป โดยเป็นการศึกษาตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยคือ บริเวณสวนหลวง ซึ่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีแผนพัฒนาพื้นที่จัดการผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง เขตปทุมวัน โดยการรื้อตึกแถวเดิมเพื่อก่อสร้างโครงการอาคารขนาดใหญ่ เนื่องจากสถานะเศรษฐกิจตกต่ำส่งผลให้ไม่สามารถดำเนินงานตามแผนแม่บทได้ ในขณะที่ตึกแถวจะสิ้นสุดสัญญาเช่า ขณะเดียวกันจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีจำนวนหอพักนิสิตและอาจารย์ของมหาวิทยาลัยไม่เพียงพอต่อความต้องการ ทั้งผู้ที่มีภูมิลำเนาต่างจังหวัด หรือผู้ที่ประสบปัญหาการเดินทางจากที่พักอาศัยในกรุงเทพฯ หรือบริเวณชานเมืองมหาวิทยาลัย จึงมีแนวคิดจะใช้ประโยชน์จากตึกแถวดังกล่าว ให้ที่พักรักษาสำหรับนิสิตและอาจารย์ของมหาวิทยาลัย ในช่วงเวลาก่อนการรื้ออาคารทิ้ง เพื่อดำเนินโครงการตามแผนแม่บทในอนาคต

#### 2.7.3.2 วิทยานิพนธ์ที่มีการศึกษาเกี่ยวกับสภาพการอยู่อาศัย

**อมรรัตน์ กล้าพลบ (2545)<sup>24</sup>** ได้ทำการศึกษาเรื่อง “ผู้อยู่อาศัยกับโอกาสในการพัฒนาที่ดินราชพัสดุชุมชนซอยพิพัฒน์ 2 เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร” จากการศึกษาพบว่า ด้านเศรษฐกิจ ผู้อยู่อาศัยในชุมชนซอยพิพัฒน์ 2 ส่วนใหญ่จะเป็นผู้มีรายได้ระดับปานกลาง มีอาชีพค้าขายและทำงานบริษัทเอกชน รายได้ต่อครัวเรือนเพียงพอต่อการดำรงชีวิตไม่มีหนี้สิน มีสิ่ง

<sup>23</sup> ภาสันต์ บุญทริก. การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวัน ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นที่พักรักษาของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.)

<sup>24</sup> อมรรัตน์ กล้าพลบ. ผู้อยู่อาศัยกับโอกาสในการพัฒนาที่ดินราชพัสดุชุมชนซอยพิพัฒน์ 2 เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.)

อำนวยความสะดวกค่อนข้างครบ ด้านสังคม ความสัมพันธ์ภายในชุมชนของผู้อยู่อาศัยจะรู้จักกันเกือบทุกคน เพราะอยู่อาศัยมานานมาก มีความสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน มีการรวมกันในการระดมความคิดและช่วยกันแก้ไขปัญหาของชุมชน และมีผู้นำชุมชนที่ผู้อยู่อาศัยไว้วางใจ ด้านกายภาพพบว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนซอยพิพัฒน์ 2 จะอยู่อาศัยในที่ดินมานานกว่า 40 ปี ลักษณะที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยโดยเฉลี่ยประมาณ 40-60 ตารางเมตร มูลค่าที่อยู่อาศัยอยู่ในช่วงราคา 100,000-400,000 บาท และการใช้ประโยชน์โดยส่วนใหญ่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยในเรื่องความคิดเห็นในการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงนี้ ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่ต้องการอยู่ในที่ดินแปลงเดิมและเห็นควรให้มีการปรับปรุงทางด้านกายภาพ โดยยินยอมให้ทางราชการปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้น รองลงมาขอรับเงินค่าชดเชยการรื้อย้าย และให้มีการประสานการใช้ประโยชน์ในที่ดิน (Land Sharing) ตามลำดับ ทั้งนี้ข้อเสนอแนะที่ได้จากผลการศึกษาพบว่า ในการย้ายชุมชนนั้นควรใช้หลักรัฐศาสตร์ควบคู่กับหลักนิติศาสตร์ ข้อเสนอแนะในระยะสั้น กรมธนารักษ์อาจใช้ผลการศึกษาเป็นข้อมูลเกี่ยวกับทางเลือกในการโยกย้ายที่อยู่อาศัย ประกอบการวางแผนและพิจารณาดำเนินการในขั้นต่อไปได้ ข้อเสนอแนะในระยะยาว กรมธนารักษ์ควรพัฒนากระบวนการรับฟังความคิดเห็นเพื่อให้ได้มา ซึ่งแนวนโยบายและทางเลือกในการพัฒนาที่ราชพัสดุเพื่อให้เห็นผลเป็นรูปธรรมต่อไป

**นิพัทธ์ ทวนนวรรตน์ (2540)<sup>25</sup>** ได้ทำการศึกษาเรื่อง “แนวทางการรื้อย้ายสำหรับโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง” จากการศึกษาพบว่า แนวทางการรื้อย้ายที่อยู่อาศัยจะต้องให้ความช่วยเหลือแก่ผู้อยู่อาศัยที่ได้รับผลกระทบจากการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองดินแดง โดยมีเงื่อนไขการดำเนินการต้องให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการและฐานะของผู้อยู่อาศัยในฐานะที่เป็นผู้เช่า ให้สามารถบรรเทาการต่อต้านการเปลี่ยนแปลงและก่อให้เกิดนโยบายที่ยุติธรรม ทั้งนี้มีผู้อยู่อาศัยเพียงร้อยละ 18 เท่านั้นที่มีระดับรายได้ต่อครัวเรือนตรงกับระดับรายได้ครัวเรือนเป้าหมายสำหรับอาคารประเภทเช่าระยะสั้นของกระทรวงพาณิชย์ ส่วนใหญ่พอใจในทำเลที่ตั้งขณะเดียวกันก็ยอมรับว่าอาคารแฟลตมีสภาพเก่าทรุดโทรมและมีปัญหาในการอยู่อาศัยบางประการ อีกทั้งผู้อยู่อาศัยทั้งหมดเข้าใจว่าสิทธิครอบครองห้องเช่าสามารถซื้อขายได้และมีราคาเท่ากับ 200,000-250,000 บาทต่อห้อง ข้อค้นพบอื่น ได้แก่ ค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือนที่เต็มใจจ่ายสำหรับห้องเช่าที่สร้างใหม่ เท่ากับ 932 บาทต่อผู้อยู่อาศัย ยังพบอีกว่าผู้อยู่อาศัยเกือบทั้งหมด (ร้อยละ 98) ต้องการได้รับสิทธิในการเช่าห้องที่สร้างใหม่

<sup>25</sup> นิพัทธ์ ทวนนวรรตน์. แนวทางการรื้อย้ายสำหรับโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.)

**ธีรวัฒน์ โปร่งรักษ์ (2541)**<sup>26</sup> ได้ทำการศึกษาเรื่อง “รูปแบบที่อยู่อาศัยและพฤติกรรมการอยู่อาศัยของผู้มีอาชีพรับจ้างขนสินค้าย่านปากคลองตลาด” จากการศึกษาพบว่า ผู้มีอาชีพรับจ้างขนสินค้าย่านปากคลองตลาด ส่วนใหญ่เป็นชายมีอายุระหว่าง 21-30 ปี มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ต่างจังหวัด มีการศึกษาระดับชั้นประถมศึกษา ก่อนเข้าสู่อาชีพนี้ทำงานก่อสร้างมากที่สุด ระยะเวลาที่เข้าสู่อาชีพนี้ไม่เกิน 5 ปี ทำงานทุกวัน มีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือนอยู่ระหว่าง 6,000-7,500 บาท มากที่สุด ค่าใช้จ่ายในครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือน ไม่เกินเดือนละ 3,000 บาท มีเงินออมไม่มีหนี้สิน มีที่อยู่อาศัยในตลาดบริเวณปากคลองตลาด สะพานพุทธฯ สะพานพระปกเกล้า และใกล้เคียง ส่วนใหญ่เป็นที่ว่างในตลาด บนรถเข็น และห้องแบ่งเช่า ซึ่งเป็นห้องโล่งๆ ห้องเดียว มีห้องน้ำรวม โดยเช่ารวมอยู่กับเพื่อนและช่วยกันออกค่าเช่า ไม่เคยเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย พอใจกับที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

**ธนส์ถ์ จังมงคลกาล (2549)**<sup>27</sup> ได้ทำการศึกษาเรื่อง “สภาพการอยู่อาศัยของผู้ขับซั้วรถสามล้อถีบ : กรณีศึกษา ย่านชุมชนซอยวัดด่าน ต.ลำโรงเหนือ จ.สมุทรปราการ” จากการศึกษา พบว่า ลักษณะตัวบ้านที่สามล้ออยู่อาศัยส่วนใหญ่อยู่ในสภาพไม่ดี มีการอยู่อาศัยที่ต่ำกว่ามาตรฐาน ไม่ถูกสุขลักษณะ และขาดความปลอดภัยในการอยู่อาศัย นอกจากนี้ยังมีบางส่วนที่มีการพักอาศัยไม่เป็นหลักแหล่ง ซึ่งเมื่อพิจารณาตามลักษณะการครอบครองรถสามล้อถีบ พบว่า กลุ่มที่เช่ารถถีบมีสภาพการอยู่อาศัยที่แย่กว่ากลุ่มที่มีรถเป็นของตนเอง ในขณะที่สภาพชุมชนที่อยู่อาศัย พบว่า ผู้ขับซั้วรถสามล้อถีบที่อยู่กับคู่บริการ หรือกลุ่มผู้เช่ารถถีบนี้ จะมีการอยู่อาศัยในชุมชนที่มีสภาพดีกว่ากลุ่มผู้ขับซั้วรถสามล้อถีบที่ไม่ได้อยู่กับคู่บริการ ด้านปัญหาการอยู่อาศัย ส่วนใหญ่กลุ่มผู้ขับซั้วรถสามล้อถีบที่มีปัญหามากที่สุด คือ กลุ่มที่อยู่ไม่เป็นหลักแหล่ง ไม่มีห้องนอน และห้องน้ำห้องส้วม รองลงมาคือ กลุ่มที่อยู่อาศัยในคู่บริการกับเพื่อนสามล้อ มีการอยู่อาศัยที่แออัด ห้องน้ำห้องส้วม และห้องนอนไม่เพียงพอ สภาพภายในไม่สะอาด และสุดท้ายกลุ่มที่มีปัญหาในตัวบ้านน้อยที่สุด คือ กลุ่มที่อยู่อาศัยกับครอบครัว ไม่มีความแออัด จากผลการศึกษาดังกล่าวได้พบว่า ต้นเหตุที่สามล้อมีการอยู่อาศัยตัวบ้านสภาพไม่ดี เกิดจากผู้เช่ารถสามล้อถีบมีรายได้น้อย ยากจน ทำให้ไม่มีค่าใช้จ่ายในการเช่า หรือจัดหาที่อยู่

<sup>26</sup> ธีรวัฒน์ โปร่งรักษ์. รูปแบบที่อยู่อาศัยและพฤติกรรมการอยู่อาศัยของผู้มีอาชีพรับจ้างขนสินค้าย่านปากคลองตลาด. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.)

<sup>27</sup> ธนส์ถ์ จังมงคลกาล. สภาพการอยู่อาศัยของผู้ขับซั้วรถสามล้อถีบ : กรณีศึกษา ย่านชุมชนซอยวัดด่าน ต.ลำโรงเหนือ จ.สมุทรปราการ. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.)

อาศัยที่มีสภาพดีได้ ในขณะที่เจ้าของผู้ประกอบการเองก็มีรายได้น้อย ไม่สามารถจัดหาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมให้ผู้ขับขี่รถสามล้อถีบได้ด้วย

**นคร วัฒนชีวินปกรณ์ (2541)<sup>28</sup>** ได้ทำการศึกษาเรื่อง “การศึกษาสภาพที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ขับรถยนต์รับจ้างและสามล้อรับจ้างในเขตกรุงเทพมหานคร” จากการศึกษาพบว่า คนขับรถยนต์รับจ้างส่วนใหญ่เป็นเพศชาย มีอายุ 25-35 ปี มีภูมิลำเนาอยู่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีการศึกษาระดับภาคบังคับขั้นประถมศึกษาตอนปลาย พักอาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานครเป็นเวลากว่า 20 ปี และประกอบอาชีพขับรถยนต์รับจ้างมาเป็นเวลา 1-3 ปี โดยจะเดินทางไปมาระหว่างภูมิลำเนาและกรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบอาชีพเกษตรกรรมในช่วงฤดูกลาง มีรายได้ครอบครัว 9,000-12,000 บาทต่อเดือน รายจ่ายครอบครัว 6,001-9,000 บาทต่อเดือน ใช้รถรับจ้างประเภทเช่าขับเป็นส่วนใหญ่ เสียค่าเช่ารถ 401-500 บาทต่อกะ ที่อยู่อาศัยเป็นประเภทห้องแบ่งเช่า อยู่กับภรรยาและบุตร เสียค่าเช่าบ้านประมาณ 1,000-2,000 บาทต่อเดือน โดยที่ตั้งจะอยู่ใกล้ผู้ประกอบการ หรือสถานที่รับส่งรถหรือที่จอดรถในระยะไม่เกิน 3 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางไม่เกิน 30 นาที มีปัญหาด้านการประกอบอาชีพ รายได้น้อย และไม่มีเงินเหลือเก็บออม ส่วนปัญหาที่อยู่อาศัยจะค้ำถึงเป็นอันดับรองลงมา ต้องการที่อยู่อาศัยแบบชั่วคราวในกรุงเทพมหานคร ในลักษณะการเช่าบ้านอยู่ เพราะเมื่อเลิกอาชีพขับรถยนต์รับจ้างแล้วจะกลับไปอยู่ในภูมิลำเนาเดิม มีเพียงส่วนน้อยที่คิดจะซื้อบ้านตั้งถิ่นฐานในกรุงเทพมหานคร

### 2.7.3.3 วิทยานิพนธ์ที่มีการศึกษาเกี่ยวกับตึกแถว

**เพ็ญศรี จันทรวงศ์ (2529)<sup>29</sup>** ได้ทำการศึกษาเรื่อง “แนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร” จากการศึกษาพบว่า อาคารตึกแถวในยุคปัจจุบันมีแนวทางการใช้อาคารที่พัฒนารูปแบบแตกต่างไปจากตึกแถวในอดีต ทั้งในด้านลักษณะทางกายภาพและรูปแบบของการใช้อาคาร กล่าวคือ นอกจากจะใช้อาคารตึกแถวเป็นที่สำหรับประกอบกิจกรรมเพื่อการพาณิชย์และพักอาศัยภายในครัวเรือนเดียวกันแล้ว ยังมีการใช้อาคารตึกแถวสำหรับประกอบกิจกรรมแบบผสมผสานหลายประเภทปะปนกันภายในอาคาร การจำแนกพื้นที่ใช้สอยและการครอบครองกรรมสิทธิ์ภายในอาคารตึกแถวซับซ้อนมากยิ่งขึ้นกว่าเดิม ภายในแต่ละหน่วยของอาคารตึกแถวยังแบ่งกรรมสิทธิ์ครอบครองพื้นที่ย่อยๆ หลายรูปแบบ ทั้งนี้เพื่อที่จะทวีจำนวนผู้ใช้

<sup>28</sup> นคร วัฒนชีวินปกรณ์. การศึกษาสภาพที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ขับรถยนต์รับจ้างและสามล้อรับจ้างในเขตกรุงเทพมหานคร. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.)

<sup>29</sup> เพ็ญศรี จันทรวงศ์. แนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2529.)

อาคาร และเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้อาคารให้เกิดผลประโยชน์ตอบแทนทางเศรษฐกิจมากยิ่งขึ้นกว่าเดิม ทั้งนี้จากการสำรวจได้แบ่งอาคารตึกแถวออกเป็น 5 ประเภทตามลักษณะของการใช้งาน คือ

### 1. อาคารตึกแถวแบบผสมกึ่งอาศัย (Residential Mixed-use)

เป็นอาคารตึกแถวที่เน้นการพักอาศัยเป็นหลักได้แก่ ตึกแถวที่ดัดแปลงเป็นหอพัก แฟลต ทำเลที่ตั้งมักอยู่ในย่านชุมชนหนาแน่น ย่านการค้า และใกล้กับย่านสถาบันการศึกษาต่างๆ

### 2. อาคารตึกแถวแบบผสมกึ่งร้านค้า (Commercial Mixed-use) เป็น

อาคารผสมระหว่างกิจกรรมทางการค้ากับกิจกรรมประเภทอื่นๆ เช่น ห้างสรรพสินค้า สหกรณ์ เป็นต้น ทำเลที่ตั้งส่วนใหญ่จะรวมตัวกันในพื้นที่ศูนย์กลางเมือง และย่านชุมชนหนาแน่น บริเวณส่วนต่างๆ ของเมือง

### 3. อาคารตึกแถวแบบผสมกึ่งอุตสาหกรรม (Industrial Mixed-use)

เป็นอาคารตึกแถวที่ดัดแปลงมาเป็นโรงงานอุตสาหกรรม เช่น โรงงานตัดเย็บเสื้อผ้า โรงพิมพ์ และโรงกลึงโลหะ เป็นต้น

### 4. อาคารตึกแถวแบบผสมกึ่งบริการ (Service Mixed-use) เป็นอาคาร

ตึกแถวที่ดัดแปลงมาดำเนินกิจการด้านบริการต่างๆ เช่น โรงแรม สถานอาบอบนวด ภัตตาคาร และสโมสร เป็นต้น ส่วนใหญ่ใช้พื้นที่ตึกแถวติดต่อกันหลายคูหาและมีการดัดแปลงอาคารเพื่อให้เหมาะกับการใช้งาน

### 5. อาคารตึกแถวผสมแบบอื่นๆ (Other Mixed-use) เป็นอาคารตึกแถว

ที่มีการใช้ในกิจกรรมผสมประเภทอื่นๆ นอกเหนือจากที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ได้แก่ ตึกแถวที่ใช้ทำที่เก็บสินค้า สถานีขนส่ง และอาคารจอดรถยนต์ โดยมีกิจกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการค้า พักอาศัย หรือบริการรวมอยู่ด้วย อีกทั้งยังพบว่า อาคารตึกแถวในเขตพื้นที่ชั้นในมีความหนาแน่นในการใช้พื้นที่ประกอบกิจกรรมมากที่สุด ทั้งนี้เนื่องมาจากข้อจำกัดในด้านที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่มีราคาสูงมาก แต่เนื่องจากประชาชนส่วนใหญ่ยังต้องการอยู่ในย่านใจกลางเมือง ซึ่งมีความสะดวกในด้านการเดินทาง และมีสิ่งบริการอำนวยความสะดวกต่างๆ ครบครัน ดังนั้นถึงแม้ว่าผู้ใช้อาคารจะมีปัญหาเกี่ยวกับการใช้อาคารและองค์ประกอบโครงสร้างอาคารตึกแถว แต่ผู้ใช้อาคารยังคงเลือกที่จะอยู่อาศัยในอาคารประเภทนี้ต่อไป

ทั้งนี้จะเห็นได้ว่างานวิจัยแผนแม่บทการพัฒนาที่ดินเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปีเป็นงานวิจัยที่เน้นการศึกษาทางด้านกายภาพเป็นหลัก ไม่มีการศึกษาในด้านสังคมหรือผลกระทบต่อผู้ที่อยู่อาศัยเดิม อีกทั้งวิทยานิพนธ์ที่มีการศึกษาเกี่ยวกับพื้นที่เขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยนั้นเป็นการศึกษาที่เน้นกลุ่มประชากรกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งเพียงกลุ่มเดียว ดังจะเห็นได้จาก พิชิต ตรีเทพาสัมพันธ์

(2542) ศึกษากลุ่มประชากรที่เป็นข้าราชการตำรวจ และ ภาสตันต์ บุญพริก (2542) ศึกษากลุ่มประชากรที่เป็นนิสิต อาจารย์ และบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเท่านั้น ทั้งนี้แม้ว่า จะม้งานวิจัยที่ศึกษาเกี่ยวกับผลกระทบต่อผู้เช่าเดิมที่อยู่อาศัยในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อมีการพัฒนาตามแผนแม่บท กล่าวคือ สมจิต ชูเพชร (2541) นั้นเป็นการศึกษาภาพรวมของผู้เช่าที่อยู่อาศัยในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทั้ง 17 หมอน ไม่ได้ศึกษาแบบเจาะลึก อีกทั้งงานวิจัยดังกล่าวข้างต้นเป็นงานวิจัยที่ศึกษาเมื่อปี 2541 ซึ่งผลการศึกษาดังกล่าวอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงไป เนื่องด้วยข้อมูลสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน และข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์จัดทำแผนแม่บทเมื่อปีพ.ศ. 2539-2540 ของกลุ่มบริษัท Villes Nouvelles De France, Space Group of Korea และ Tesco นั้นได้จัดทำขึ้นก่อนช่วงที่เกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจของประเทศ ทำให้สถานการณ์ด้านต่างๆในการพัฒนาโครงการมีการเปลี่ยนแปลงไปมาก ซึ่งมีความแตกต่างกับสถานการณ์ในปัจจุบัน ผู้วิจัยจึงมีความเห็นว่ามีควมจำเป็นจะต้องศึกษาถึงสภาพเศรษฐกิจ สังคม และสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง ซึ่งข้อมูลดังกล่าวสามารถนำมาใช้ในการเสนอแนวทางในการดำเนินการตามแผนแม่บทดังกล่าว ซึ่งมีความสำคัญต่อแนวทางการพัฒนาเขตพาณิชย์ของมหาวิทยาลัยในอนาคตต่อไป

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## บทที่ 3

### วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพเศรษฐกิจ สังคม รวมทั้งศึกษาสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง ซึ่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถนำความรู้ที่ได้จากการศึกษาสภาพเศรษฐกิจ สังคม และสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวงมาปรับใช้เป็นแนวทางในการเตรียมการวางแผนการรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าว ในส่วนของผู้อยู่อาศัยนั้น หน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถนำข้อมูลได้มาปรับใช้ในการปรับปรุงหรือพัฒนาในเรื่องของที่อยู่อาศัยของผู้ที่อยู่อาศัยตึกแถวในบริเวณพื้นที่อื่นๆ ในเขตพาณิชย์ ซึ่งจะส่งผลต่อคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อาศัย และส่งผลดีต่อภาพลักษณ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยต่อไป โดยในการวิจัยมีขั้นตอนการดำเนินงานเป็น 3 ส่วนหลักๆ ดังนี้

- 3.1 การศึกษาจากแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
  - 3.2 การศึกษาโดยการสำรวจ
  - 3.3 การศึกษาโดยใช้แบบสัมภาษณ์
- โดยมีรายละเอียดในการดำเนินงาน ดังนี้

#### 3.1 การศึกษาจากแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เป็นการศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เพื่อให้ทราบข้อมูลเบื้องต้นซึ่งเป็นข้อเท็จจริง แนวความคิด ทฤษฎี และการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับการวิจัย ซึ่งได้จากการศึกษาข้อมูลจากหนังสือ เอกสาร บทความ เว็บไซต์ และงานวิจัยต่างๆ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการกำหนดตัวแปร ประเด็นในการศึกษา และวิเคราะห์ผลข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ และการสัมภาษณ์ ประเด็นหลักที่ผู้วิจัยได้ทำการศึกษา ได้แก่

- 3.1.1 แนวความคิดเกี่ยวกับลักษณะผู้มีรายได้น้อยในเมืองและที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมือง
- 3.1.2 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

- 3.1.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย
- 3.1.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการเพิ่มคุณภาพที่อยู่อาศัย
- 3.1.5 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน
- 3.1.6 แนวความคิดและวิธีการปรับปรุงชุมชนแออัด
- 3.1.7 งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

### 3.2 การศึกษาโดยการสำรวจ

เป็นการศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) จากการลงพื้นที่สำรวจ โดยการสังเกตและถ่ายภาพ โดยการสังเกตในพื้นที่ที่ต้องการศึกษากล่าวคือ บริเวณเชียงใหม่ บริเวณหมอนที่ 33 34 37 38 มีจำนวนตึกแถว 1,020 คูหา ซึ่งอยู่บริเวณซอยจุกฟ้า 32 ถึง ซอยจุกฟ้า 22 และบริเวณสวนหลวง บริเวณหมอนที่ 41 42 43 46 47 48 มีจำนวนตึกแถว 1,385 คูหา ซึ่งอยู่บริเวณซอยจุกฟ้า 22 ถึง ซอยจุกฟ้า 12 ในวันธรรมดา (วันจันทร์ถึงวันศุกร์) และ วันเสาร์ อาทิตย์ พร้อมถ่ายภาพประกอบเพื่อให้ทราบถึงสภาพโดยทั่วไปของพื้นที่บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง สภาพโดยทั่วไปของตึกแถว สภาพที่อยู่อาศัย สภาพการอยู่อาศัย รวมทั้งสภาพแวดล้อมโดยรอบของผู้อยู่อาศัย ตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุกฟ้าลงกรณ์บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง

### 3.3 การศึกษาโดยใช้แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง

ผู้วิจัยได้แบ่งกลุ่มประชากรที่ต้องการศึกษาออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้คือ

1. กลุ่มประชากรที่อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุกฟ้าลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง ทั้งนี้ผู้วิจัยได้เก็บข้อมูลในกลุ่มของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวงเพิ่มเติมเพื่อประกอบการศึกษา ในส่วนของกลุ่มเจ้าของตึกแถวมีจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น 10 ราย แบ่งออกเป็นเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ จำนวน 5 ราย และเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง จำนวน 5 ราย ทั้งนี้กลุ่มตัวอย่างในส่วนนของเจ้าของตึกแถวมีจำนวนน้อย เพราะเป็นการศึกษาเพิ่มเติม ผลที่ออกมา จึงอาจไม่ได้เป็นตัวแทนของประชากรในส่วนนของเจ้าของตึกแถวทั้งหมด
2. กลุ่มของผู้ที่มีประสบการณ์และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งกลุ่มของตัวแทนของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่เขตพาณิชย์จุกฟ้าลงกรณ์มหาวิทยาลัยบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

## 1. กลุ่มประชากรที่อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงกงและสวนหลวง

การวิจัยครั้งนี้เป็นกลุ่มประชากรที่อยู่อาศัยตึกแถวในบริเวณเชียงกงและสวนหลวง ซึ่งจากการสำรวจเบื้องต้น ผู้วิจัยพบว่า บริเวณเชียงกง กลุ่มประชากรเป็นลูกจ้างในร้านขายเครื่องยนต์ และในบริเวณสวนหลวง กลุ่มประชากรเป็นคนที่มาซื้อพัสดุรับจ้าง ขายของ และรับจ้างทั่วไป ซึ่งบางส่วนไม่รู้หนังสือและไม่เข้าใจในข้อคำถาม ดังนั้น การศึกษาเพื่อให้ทราบถึงข้อมูลด้านเศรษฐกิจ สังคม และสภาพการอยู่อาศัย กล่าวคือ ลักษณะการอยู่อาศัย รูปแบบที่อยู่อาศัย และปัญหาในการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงกงและสวนหลวง จึงไม่สามารถใช้วิธีการสังเกตได้ ผู้วิจัยจึงใช้วิธีการสัมภาษณ์ในการเก็บข้อมูล โดยมีเครื่องมือในการเก็บข้อมูล คือ แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview) ผลที่ได้จากการศึกษาจะดำเนินการรวบรวมและประมวลผล ซึ่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถนำความรู้ที่ได้จากการศึกษาสภาพเศรษฐกิจ สังคม และสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงกงและสวนหลวง มาปรับใช้เป็นแนวทางในการเตรียมการวางแผนการรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าว ในส่วนของผู้อยู่อาศัยนั้น หน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถนำข้อมูลที่ได้มาปรับใช้ในการปรับปรุงหรือพัฒนาในเรื่องของที่อยู่อาศัยของผู้ที่อยู่อาศัยตึกแถวในบริเวณพื้นที่อื่นๆ ในเขตพาณิชย์ ซึ่งจะส่งผลต่อคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อาศัย และส่งผลดีต่อภาพลักษณ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยต่อไป

ในการสร้างแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview) มีขั้นตอนในการดำเนินงาน ดังนี้

### 3.3.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น

โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการกำหนดแนวทางขอบเขตและวางแผนการวิจัย แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

1. การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นจากแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะข้อมูลเบื้องต้นของพื้นที่ในเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กล่าวคือ ข้อมูลเบื้องต้นของพื้นที่บริเวณเชียงกง บริเวณหมอนที่ 33 34 37 38 บริเวณสวนหลวง บริเวณหมอนที่ 41 42 43 46 47 48 ข้อมูลด้านกลุ่มประชากรพื้นที่บริเวณเชียงกงและสวนหลวง
2. การสำรวจสภาพโดยทั่วไปของพื้นที่บริเวณเชียงกงและสวนหลวง สภาพโดยทั่วไปของตึกแถว สภาพที่อยู่อาศัย สภาพการอยู่อาศัย รวมทั้งสภาพแวดล้อมโดยรอบของผู้อยู่

อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์ บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง โดยการสังเกตและถ่ายภาพ โดยเป็นการสำรวจร่วมกับเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยในระหว่างการสำรวจพื้นที่ได้มีการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยที่พบโดยบังเอิญบริเวณเชียงใหม่ จำนวน 5 คน และสวนหลวง จำนวน 5 คนเกี่ยวกับประเด็นที่ได้ศึกษาจากแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยในจำนวนนี้ผู้วิจัยได้เข้าไปสัมภาษณ์และสังเกตภายในที่พักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในบริเวณเชียงใหม่ จำนวน 1 คน และสวนหลวง จำนวน 1 คน โดยได้รับความช่วยเหลือจากเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นผู้พาผู้วิจัยไปแนะนำตัว และขอความร่วมมือจากเจ้าของตึกแถวและผู้อยู่อาศัยในตึกแถว ในการสำรวจและเก็บข้อมูล เพื่อใช้ประกอบการศึกษาในครั้งนี้ ซึ่งจากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นดังกล่าว ผู้วิจัยได้ใช้เป็นข้อมูลในการสร้างแบบสัมภาษณ์และวางแผนการวิจัยในขั้นต่อไป

### 3. ตัวแปรที่ใช้ในการวิจัย

จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นจากแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และการสำรวจสภาพโดยทั่วไปของพื้นที่ที่ทำการศึกษา ผู้วิจัยสามารถกำหนดตัวแปรที่ได้นำไปใช้ในการวิจัย ดังนี้คือ

ก. ข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา สถานภาพการสมรส ภูมิลำเนาเดิม

ข. ด้านสภาพสังคมและเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง ได้แก่ อาชีพ รายได้ ค่าใช้จ่าย การออม ภาระหนี้สิน การครอบครองทรัพย์สินหรือสิ่งอำนวยความสะดวก การมีส่วนร่วม การรวมกลุ่ม การทำกิจกรรมในบริเวณที่พักอาศัย ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านบริเวณที่พักอาศัย

ค. ด้านสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง ซึ่งได้แก่

1. ลักษณะการอยู่อาศัย บริเวณที่อยู่อาศัย (เดิม-ปัจจุบัน) ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย (เดิม-ปัจจุบัน) ระยะเวลาในการอยู่อาศัย เหตุผลในการอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบัน จำนวนสมาชิกในที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน จำนวนวันในการทำงาน เวลาในการทำงาน กิจกรรมในการอยู่อาศัย อาทิเช่น การกิน การนอน การพักผ่อน กิจกรรมในวันหยุดงาน หรือยามว่าง ระยะเวลาที่ใช้ในที่พักอาศัย

2. รูปแบบที่อยู่อาศัย (เดิม-ปัจจุบัน) ขนาดและพื้นที่ใช้สอยที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน องค์ประกอบของที่อยู่อาศัยมาตรฐาน คือ ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องส้วม ส่วนซักล้าง

3. ปัญหาในการอยู่อาศัย ปัญหาเกี่ยวกับการอยู่อาศัย ปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การเตรียมตัวในเรื่องของที่อยู่อาศัยเมื่อมีการดำเนินการตามแผนแม่บทในการพัฒนาเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 3.3.2 การสร้างแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง

จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจสภาพทั่วไปของพื้นที่บริเวณเชิงกึ่งและสวนหลวง รวมทั้งผู้อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าวแล้วนั้น ผู้วิจัยได้ดำเนินการสร้างคำถามเพื่อที่จะทราบข้อมูลในด้านต่างๆ ตามวัตถุประสงค์การวิจัย โดยแบ่งประเภทของข้อคำถาม ดังนี้

1. คำถามเป็นคำถามปลายปิด (Close Questions) เป็นคำถามที่ผู้วิจัยมีจุดมุ่งหมายแน่นอน และจัดเตรียมคำตอบไว้ให้ผู้ให้สัมภาษณ์เลือกคำตอบตามที่ผู้ให้สัมภาษณ์ให้ข้อมูล โดยแต่ละคำถามจะกำหนดให้เลือกคำตอบได้ทั้งคำตอบเดียวและหลายคำตอบ ทั้งนี้แล้วแต่ประเด็นของคำถามนั้นๆ และประเด็นที่จะมุ่งไปสู่วัตถุประสงค์ของการวิจัย

2. คำถามปลายเปิด (Open Questions) เป็นคำถามที่เปิดโอกาสให้ผู้ให้สัมภาษณ์ตอบและแสดงความคิดเห็นอย่างเสรี และมีจุดมุ่งหมายให้ผู้ให้สัมภาษณ์ตอบคำถามในข้อคำถามนั้นๆ อย่างละเอียด อาทิเช่น รายละเอียดค่าใช้จ่ายในแต่ละวัน กิจกรรมการอยู่อาศัย ปัญหาในการอยู่อาศัย รวมถึงข้อเสนอแนะอื่นๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ศึกษา ซึ่งทำให้ผู้วิจัยสามารถทราบถึงรายละเอียดค่าใช้จ่าย กิจกรรมการอยู่อาศัย ปัญหาการอยู่อาศัย รวมทั้งข้อเสนอแนะอื่นๆ ที่น่าสนใจในการศึกษาในครั้งนี้ โดยโครงสร้างของแบบสัมภาษณ์ประกอบด้วยคำถาม 4 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัย ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา สถานภาพสมรส ภูมิลำเนาเดิม

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านสภาพเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัย ได้แก่ อาชีพ รายได้ ค่าใช้จ่าย การออม ภาระหนี้สิน การวางแผนการออมเงินเพื่อที่อยู่อาศัย การครอบครองทรัพย์สินหรือสิ่งอำนวยความสะดวก การมีส่วนร่วม การรวมกลุ่ม การทำกิจกรรมในบริเวณที่พักอาศัย ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านบริเวณที่พักอาศัยของผู้อยู่อาศัย

ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย ได้แก่

- คำถามที่เกี่ยวกับลักษณะการอยู่อาศัย ได้แก่ บริเวณที่อยู่อาศัย (เดิม-ปัจจุบัน) ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย (เดิม-ปัจจุบัน) ระยะเวลาในการอยู่อาศัยในปัจจุบัน เหตุผลในการอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบัน จำนวนสมาชิกในที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ระยะเวลาในการทำงาน (ตั้งแต่เริ่มงานจนถึงปัจจุบัน) สถานที่ทำงาน (เดิม-ปัจจุบัน) จำนวนวันในการทำงาน กิจกรรมในการอยู่อาศัย เช่น การนอน (สถานที่และเวลา) การกิน (สถานที่และเวลา) การทำงาน (สถานที่และเวลา) การพักผ่อนในวันหยุดงานหรือยามว่าง (สถานที่และเวลา)

- คำถามเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ได้แก่ ลักษณะหรือรูปแบบที่อยู่อาศัย (เดิม-ปัจจุบัน) ขนาดและพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

- คำถามเกี่ยวกับปัญหาในการอยู่อาศัย ได้แก่ ปัญหาเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย และคำถามเกี่ยวกับการเตรียมตัวในเรื่องของที่อยู่อาศัย เมื่อมีการดำเนินการตามแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่ในเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยผู้วิจัยได้เล็งการกล่าวถึงแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่ในเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยถามว่า ถ้าเจ้าของบ้านที่ผู้ให้สัมภาษณ์อยู่อาศัยในปัจจุบันนั้น ต้องการยกเลิกการเช่า ผู้อยู่อาศัยจะทำอย่างไรแทนการกล่าวถึงการย้ายตามแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่ในเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์ที่ทำขึ้น นำมาให้อาจารย์ที่ปรึกษาตรวจสอบด้านความตรงเชิงเนื้อหาและวัตถุประสงค์ของการวิจัย ผู้วิจัยนำกลับมาปรับปรุงแก้ไข แล้วนำไปทำการทดสอบแบบสัมภาษณ์ Pre-Test ครั้งที่ 1 กับผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงกวงและสวนหลวงที่พบโดยบังเอิญ โดยมีรายละเอียดดังนี้คือ ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงกวงจำนวน 10 คน และผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงจำนวน 10 คน รวมทั้งหมด 20 คน คิดเป็นร้อยละ 5 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา ในชุดแรกผู้วิจัยพบข้อบกพร่อง ดังนี้

1. คำถามที่ใช้ในการสัมภาษณ์ไม่ชัดเจนและไม่ต่อเนื่องมีการเรียงลำดับและการจัดหมวดหมู่ของคำถามไม่ตรงตามวัตถุประสงค์

2. ตั้งข้อคำถามมากเกินไปและไม่ใช้ประเด็นสำคัญที่นำไปใช้ในการวิเคราะห์เพื่อตอบวัตถุประสงค์ในการวิจัย

3. คำถามที่เกี่ยวกับปัญหาในการอยู่อาศัย ผู้วิจัยทำเป็นคำถามปลายปิด ซึ่งเป็นการจำกัดคำตอบของผู้สัมภาษณ์ และทำให้ผู้วิจัยไม่ทราบปัญหาในการอยู่อาศัยอย่างชัดเจนและครบถ้วน

4. ขาดคำถามที่เป็นประเด็นสำคัญ อาทิเช่น คำถามด้านสภาพสังคมและกิจกรรมการอยู่อาศัย

5. คำถามบางข้อที่เป็นคำถามปลายปิดผู้วิจัยได้กำหนดคำตอบไม่ครอบคลุม

จากปัญหาในการทดสอบแบบสัมภาษณ์ข้างต้น ผู้วิจัยได้ปรับปรุงแบบสัมภาษณ์ ดังนี้

1. เรียบเรียงคำถามในข้อที่ถามคำถามไม่ชัดเจน จัดเรียงลำดับและหมวดหมู่ของคำถามใหม่ ให้มีความต่อเนื่องตามหมวดหมู่ของคำถามและตามวัตถุประสงค์ในการวิจัย
2. ตัดคำถามบางคำถามที่ซ้ำซ้อนออกและเพิ่มคำถามในข้อที่ยังไม่ได้คำตอบที่มีนัยสำคัญ
3. เปลี่ยนลักษณะข้อคำถามในเรื่องปัญหาการอยู่อาศัย จากคำถามปลายปิดเป็นคำถามปลายเปิด
4. เพิ่มข้อคำถามเกี่ยวกับคำถามด้านสภาพสังคมและกิจกรรมการอยู่อาศัย
5. เพิ่มคำตอบในข้อคำถามที่ผู้วิจัยกำหนดคำตอบไม่ครอบคลุม เช่น คำถามที่เกี่ยวกับระดับการศึกษา เพิ่มคำตอบ “ไม่ได้เรียนหนังสือ” และรายละเอียดของค่าใช้จ่ายในแต่ละวันของผู้อยู่อาศัย

นำแบบสัมภาษณ์มาให้อาจารย์ที่ปรึกษาตรวจสอบแก้ไข แล้วนำไปทดสอบขั้น Pre-Test ครั้งที่ 2 กับผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวงที่พบโดยบังเอิญ โดยมีรายละเอียดดังนี้คือ ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่จำนวน 10 คน และผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงจำนวน 10 คน รวมทั้งหมด 20 คน คิดเป็นร้อยละ 5 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้

นำแบบสัมภาษณ์ในการ Pre-Test ครั้งที่ 2 มาปรับปรุงด้านความต่อเนื่องและประเด็นของคำถามเพื่อให้ตรงตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ได้ให้อาจารย์ที่ปรึกษาช่วยตรวจสอบความถูกต้องเป็นขั้นตอนสุดท้ายและดำเนินการจัดพิมพ์แบบสัมภาษณ์จริงเพื่อใช้ในการวิจัยต่อไป

### 3.3.3 ประชากรที่ใช้ศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาประชากรที่อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้คือ

- บริเวณเชียงใหม่ จากการลงพื้นที่สำรวจร่วมกับเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีจำนวน 4 หมอน บริเวณหมอนที่ 33 34 37 38 มีจำนวนตึกแถว 1,020 คูหา มีประชากร 4 คนต่อ 1 คูหา ดังนั้นมีประชากรทั้งสิ้น 4,080 คน

- บริเวณสวนหลวง จากการลงพื้นที่สำรวจร่วมกับเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีจำนวน 6 หมอน บริเวณหมอนที่ 41 42 43 46 47 48 มีจำนวนตึกแถว 1,385 คูหา มีการแบ่งห้องให้เช่าคูหาละ 6 ห้อง มีประชากรห้องละ 2 คนต่อ 1 ห้อง มีประชากร 12 คนต่อ 1 คูหา ดังนั้นมีประชากรทั้งสิ้น 16,620 คน รวมเป็นประชากรทั้งสิ้น 20,700 คน โดยมีรายละเอียดตามตารางที่ 3.1 ดังนี้

**ตารางที่ 3.1 แสดงจำนวนประชากรทั้งหมดของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงกงและสวนหลวง**

ลำดับที่	พื้นที่ศึกษา (หมอน)	จำนวนคูหา	วิธีการคำนวณประชากร	จำนวนประชากรทั้งหมด (คน)
1	เชียงกง 1 (33)	294	4 คน/คูหา	1,176
2	เชียงกง 2 (34)	300	4 คน/คูหา	1,200
3	เชียงกง 3 (37)	199	4 คน/คูหา	796
4	เชียงกง 4 (38)	227	4 คน/คูหา	908
5	สวนหลวง 1 (41)	47	12 คน/คูหา	564
6	สวนหลวง 2 (42)	235	12 คน/คูหา	2,820
7	สวนหลวง 3 (43)	422	12 คน/คูหา	5,064
8	สวนหลวง 4 (46)	142	12 คน/คูหา	1,704
9	สวนหลวง 5 (47)	237	12 คน/คูหา	2,844
10	สวนหลวง 6 (48)	302	12 คน/คูหา	3,624
	<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>2,405</b>		<b>20,700</b>

ที่มา : จากการสำรวจร่วมกับเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 3.3.4 ขนาดตัวอย่างและการสุ่มตัวอย่าง

#### - กลุ่มตัวอย่าง

เนื่องจากจำนวนประชากรที่จะทำการวิจัยในครั้งนี้เป็นกลุ่มประชากรขนาดใหญ่ ไม่สามารถทำการศึกษาได้ทั้งหมด จึงจำเป็นต้องมีการเลือกศึกษากับประชากรเพียงบางส่วน ดังนั้นในการทำวิจัยในครั้ง นี้ ผู้วิจัยได้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาตามการกำหนดของ Yamane ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ความคลาดเคลื่อน  $\pm 5\%$ <sup>1</sup> โดยมีผลสรุปคือได้ขนาด กลุ่มตัวอย่างเท่ากับ 392 ตัวอย่าง

<sup>1</sup> อุทุมพร (ทองอุไร) จามรมาน, การสุ่มตัวอย่างทางการศึกษา (Sampling In Education). พิมพ์ครั้งที่ 1 (โครงการตำราวิทยาศาสตร์อุตสาหกรรม : 2530) หน้า 30.

- วิธีการสุ่มตัวอย่าง

การวิจัยครั้งนี้ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบหลายขั้นตอน (Multi - Stage Sampling) ประกอบด้วย

1. วิธีการสุ่มตัวอย่างตามกลุ่ม (Cluster Sampling)

- สุ่มตามการแบ่งเป็นกลุ่ม (หมอน) ของพื้นที่ที่ต้องการศึกษาคือ เชียงกง และสวนหลวง จากจำนวนกลุ่ม (หมอน) ของตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งมีจำนวนทั้งหมด 10 กลุ่ม (หมอน) ดังนั้นกลุ่มตัวอย่างที่คัดเลือกในแต่ละบริเวณพื้นที่จะเป็นสัดส่วนระหว่างจำนวนประชากรในแต่ละกลุ่มของพื้นที่กับจำนวนประชากรในเขตพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งสามารถคัดเลือกประชากรเป็นกลุ่มตัวอย่างตามสัดส่วนที่คัดเลือก

**ตารางที่ 3.2 แสดงจำนวนสัดส่วนกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา**

ลำดับที่	บริเวณพื้นที่ที่ศึกษา (หมอนที่)	จำนวนประชากร (คน)	จำนวนกลุ่มตัวอย่าง (ราย)
1	เชียงใหม่ 1 (33)	1,176	22
2	เชียงใหม่ 2 (34)	1,200	23
3	เชียงใหม่ 3 (37)	796	15
4	เชียงใหม่ 4 (38)	908	17
5	สวนหลวง 1 (41)	564	11
6	สวนหลวง 2 (42)	2,820	53
7	สวนหลวง 3 (43)	5,064	96
8	สวนหลวง 4 (46)	1,704	32
9	สวนหลวง 5 (47)	2,844	54
10	สวนหลวง 6 (48)	3,624	69
	<b>รวม 10 หมอน</b>	<b>20,700</b>	<b>392</b>

- สุ่มตามขนาดของที่อยู่อาศัย (ตึกแถว) ซึ่งมี 2 ขนาดคือ ขนาดกว้าง 3.5 เมตร ยาว 7 เมตร และขนาดกว้าง 3.5 เมตร ยาว 14 เมตร

2. วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ (Accidental Sampling)

2. กลุ่มของผู้ที่มีประสบการณ์และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งกลุ่มของตัวแทนของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง ทำการศึกษาโดยการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview) ซึ่งกลุ่มบุคคลที่ผู้วิจัยทำการสัมภาษณ์ แบ่งได้เป็น 3 กลุ่มรวมทั้งสิ้น 8 ท่าน ดังนี้คือ

กลุ่มที่ 1 กลุ่มของผู้บริหารสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.1 รองศาสตราจารย์ นาวาอากาศเอก นายแพทย์เพิ่มยศ โกศลพันธุ์ ตำแหน่งรองอธิการบดีฝ่ายทรัพย์สิน

กลุ่มที่ 2 กลุ่มของนักวิชาการที่มีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย

2.1 รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร อาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.2 รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต อาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.3 ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นพพันธ์ ตาปนานนท์ อาจารย์ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กลุ่มที่ 3 กลุ่มของตัวแทนผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง ทั้งนี้ผู้วิจัยได้สัมภาษณ์ตัวแทนผู้อยู่อาศัยตึกแถว 2 กลุ่มคือบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง รวมทั้งสิ้น 4 คน ทั้งนี้ผู้ให้สัมภาษณ์ไม่ต้องการให้ผู้วิจัยได้ชื่อลงในงานวิจัยครั้งนี้

เครื่องมือที่ใช้ในการสัมภาษณ์คือ แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview) โดยมีประเด็นเกี่ยวกับผลกระทบจากการรื้อย้ายต่อผู้อยู่อาศัยเดิม และแนวทางในการรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยเดิมในพื้นที่เขตพาณิชย์ บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง

### 3.3.5 วิธีเก็บรวบรวมข้อมูล

วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล ผู้วิจัยได้ดำเนินการดังนี้คือ

#### 1. กลุ่มของประชากรที่อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง

การเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มประชากรผู้อยู่อาศัยในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง ผู้วิจัยใช้วิธีการสัมภาษณ์ และการสังเกตสภาพของที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์ บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง โดยผู้วิจัยมีทีมผู้ช่วยวิจัยในการเก็บข้อมูล จำนวน 3 คน โดยก่อนที่จะมีการเก็บรวบรวมข้อมูลนั้น ผู้วิจัยได้ทำความเข้าใจกับผู้ช่วยวิจัยดังนี้คือ

- อธิบายและชี้แจงเกี่ยวกับความเป็นมาของเรื่องที่จะศึกษา วัตถุประสงค์ และประโยชน์ของการวิจัย

- ขั้นตอนของการสัมภาษณ์

- คำถามที่ใช้ในการสัมภาษณ์ทั้งหมด

- การจดบันทึกข้อมูลจากการสัมภาษณ์  
ซึ่งในการลงพื้นที่เก็บข้อมูลในครั้งนี้มีขั้นตอนในการเก็บข้อมูลดังนี้คือ

- ในเบื้องต้นผู้วิจัยและผู้ช่วยวิจัยได้แนะนำตัว และชี้แจงข้อมูล และวัตถุประสงค์ในการสัมภาษณ์ในครั้งนี้แก่กลุ่มตัวอย่างที่จะต้องทำการศึกษา เพื่อขอความร่วมมือในการเก็บข้อมูล

- เริ่มดำเนินการสัมภาษณ์ โดยผู้วิจัยและผู้ช่วยวิจัยจะเป็นผู้อ่านและอธิบายคำถาม

- จดบันทึกข้อมูลในแบบสัมภาษณ์ และขออนุญาตถ่ายภาพสภาพที่อยู่อาศัยในรายชื่อที่อนุญาตให้ถ่ายภาพ ซึ่งส่วนมากผู้สัมภาษณ์จะไม่ให้ความร่วมมือ เพราะมีความจำเป็นจะต้องเร่งรีบไปประกอบอาชีพและบางรายหวาดระแวงผู้วิจัยและผู้ช่วยวิจัย ซึ่งผู้วิจัยแก้ปัญหาด้วยการขอความร่วมมือจากเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในการลงพื้นที่ร่วมกับเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้ผู้วิจัยได้ถ่ายภาพสภาพที่อยู่อาศัยมาได้แต่ไม่มากนัก เพราะบางรายก็ยังไม่อนุญาตให้ถ่ายภาพ ด้วยคิดว่าเป็นเรื่องส่วนบุคคล

- ทั้งนี้หลังจากการสัมภาษณ์เสร็จผู้วิจัยและผู้ช่วยวิจัยได้กล่าวขอบคุณผู้ให้สัมภาษณ์และได้มอบของที่ระลึกตอบแทน เพื่อเป็นการแสดงความขอบคุณในการให้ความร่วมมือในการให้สัมภาษณ์

การดำเนินงานในการเก็บข้อมูลนั้น ได้ดำเนินการในระหว่างวันเสาร์ที่ 4 ตุลาคม พ.ศ. 2551 ถึง วันอาทิตย์ที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2551 โดยแบ่งเป็นวันธรรมดา (วันจันทร์ถึงวันศุกร์) 3 วันต่อสัปดาห์ และในวันเสาร์อาทิตย์ ช่วงเวลา 9.00 – 16.00 น.

การเก็บข้อมูลครั้งนี้สามารถเก็บข้อมูลได้ 392 ตัวอย่าง หรือคิดเป็นร้อยละ 100 จากจำนวนตัวอย่างที่กำหนดไว้ 392 ตัวอย่าง

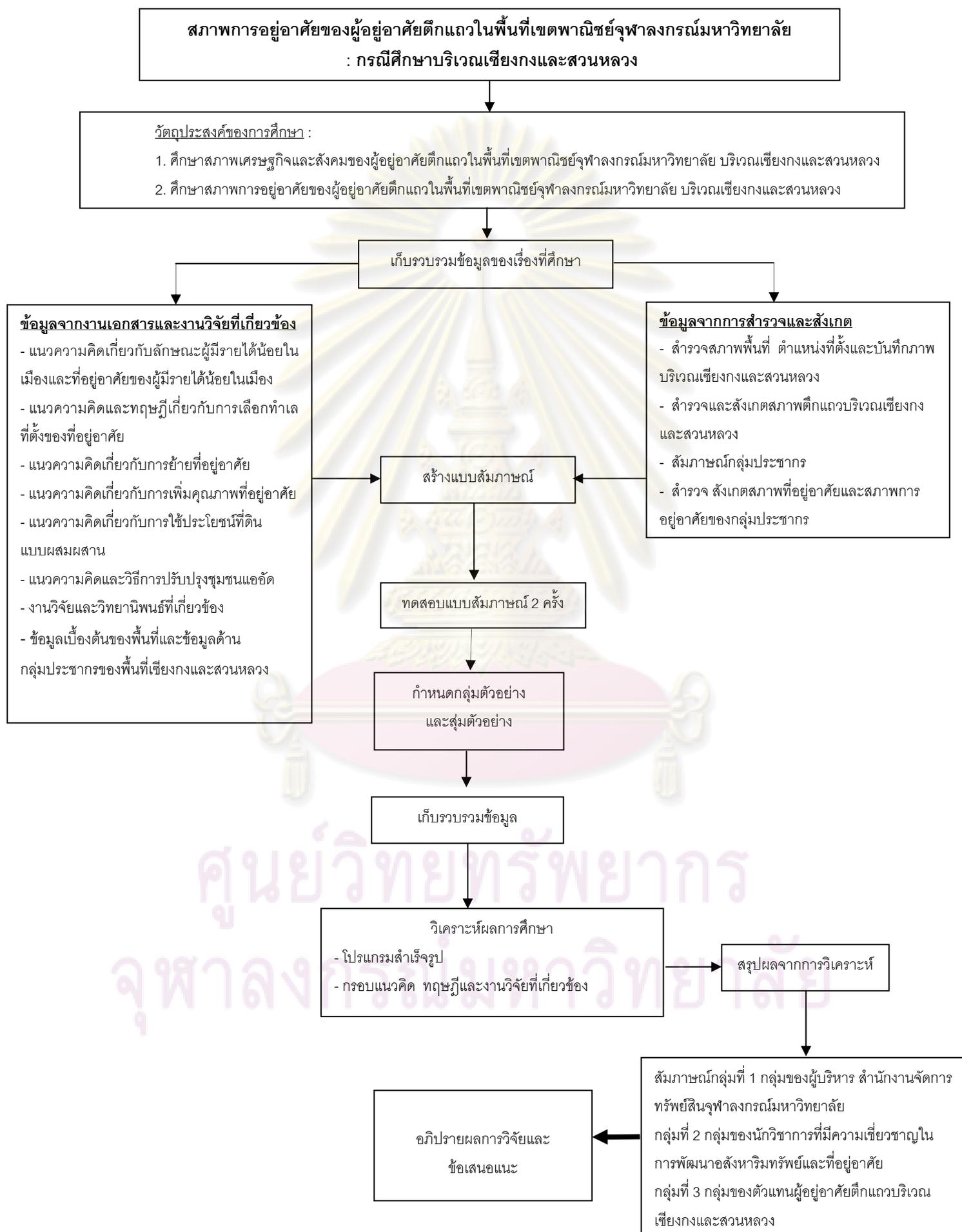
## 2. กลุ่มของผู้ที่มีประสบการณ์และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งตัวแทนของผู้อยู่อาศัย

ผู้วิจัยดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยการทำหนังสือจากทางภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อขอเข้าพบและดำเนินการสัมภาษณ์กลุ่มของผู้ที่มีประสบการณ์และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งตัวแทนของผู้อยู่อาศัย แบ่งได้เป็น 3 กลุ่ม รวมทั้งสิ้น 8 ท่าน ดังนี้คือ

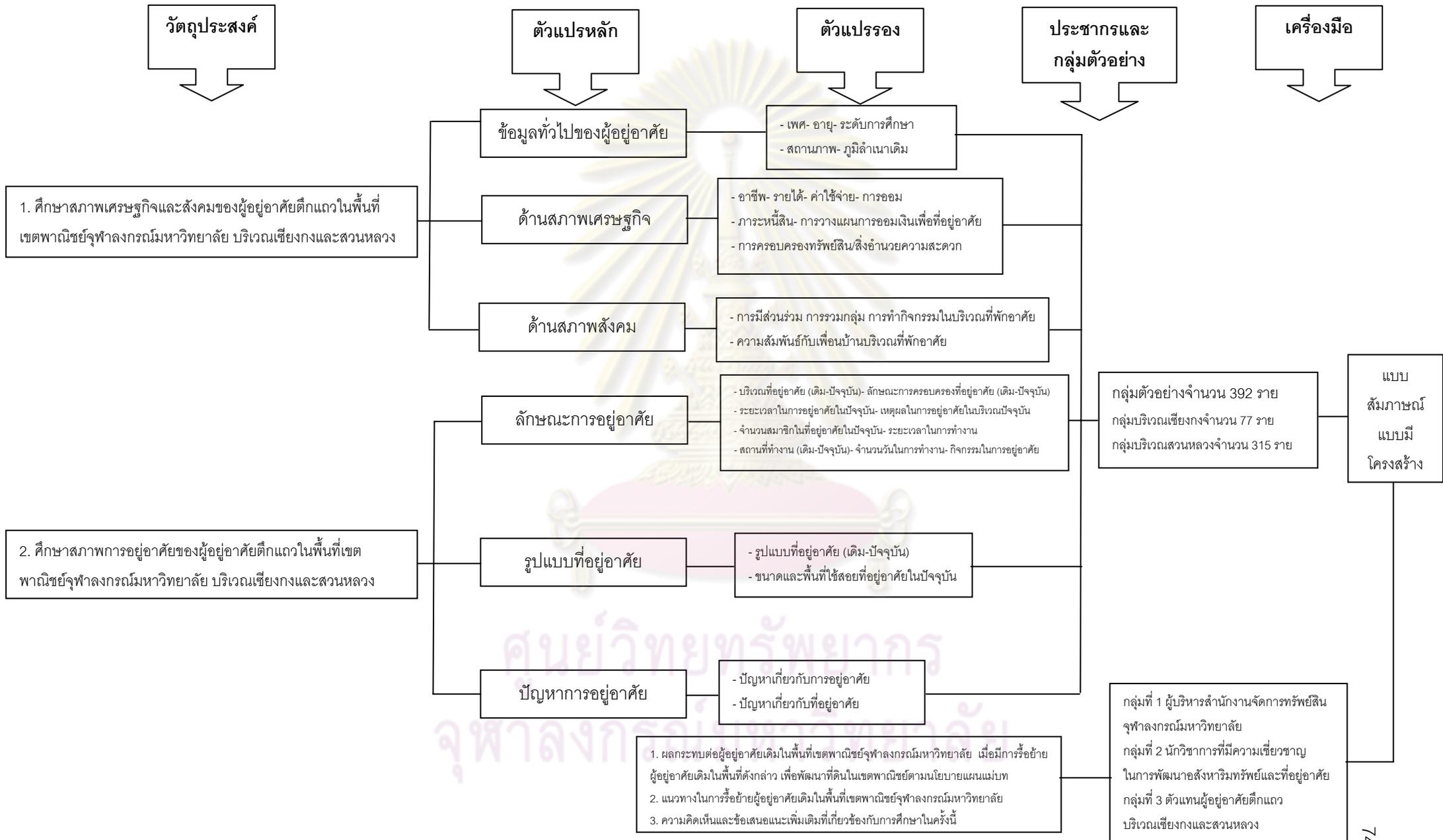
กลุ่มที่ 1           กลุ่มของผู้บริหารสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จำนวน 1 ท่าน



### แผนผังที่ 3.1 แสดงการดำเนินงานวิทยานิพนธ์



แผนผังที่ 3.2 แสดงกรอบแนวคิดงานวิจัย: สภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย: กรณีศึกษาบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง



## สภาพทั่วไปของเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงกงและสวนหลวง

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพเศรษฐกิจ สังคม รวมทั้งศึกษาสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงกง และสวนหลวง ซึ่งการศึกษาสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงกงและสวนหลวงนั้น มีประเด็นการศึกษาเกี่ยวกับลักษณะการอยู่อาศัย รูปแบบที่อยู่อาศัย และปัญหาในการอยู่อาศัย ทั้งนี้ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาดังนี้คือ

4.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะข้อมูลเบื้องต้นของพื้นที่ในเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยกล่าวคือ ข้อมูลเบื้องต้นของพื้นที่บริเวณเชียงกง บริเวณหมอนที่ 33 34 37 38 บริเวณสวนหลวง บริเวณหมอนที่ 41 42 43 46 47 48 ข้อมูลด้านกลุ่มประชากรพื้นที่บริเวณเชียงกงและสวนหลวง

4.2 การสำรวจสภาพโดยทั่วไปของพื้นที่บริเวณเชียงกงและสวนหลวง สภาพโดยทั่วไปของตึกแถว สภาพที่อยู่อาศัย สภาพการอยู่อาศัย รวมทั้งสภาพแวดล้อมโดยรอบของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์ บริเวณเชียงกงและสวนหลวง โดยการสังเกตและถ่ายภาพจากสถานที่จริง ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้คือ

### 4.1 ข้อมูลเบื้องต้นของพื้นที่ในเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### 4.1.1 ประวัติความเป็นมาของที่ดินเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย<sup>1</sup>

เมื่อปี พ.ศ. 2453 พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัวมีพระราชประสงค์ที่จะขยายการโรงเรียนให้กว้างขวางออกไป จึงทรงประกาศสถาปนาโรงเรียนมหาดเล็ก ซึ่งพระบาทสมเด็จพระพุทธเจ้าหลวงได้ทรงโปรดเกล้าฯ ให้จัดตั้งขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2445 ขึ้นเป็นโรงเรียนข้าราชการพลเรือนของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว โดยทรงพระราชดำริว่า "...ประโยชน์สิ่งใดไม่ยิ่งกว่าการปกครองราษฎรให้มีความสุขความเจริญ สมเด็จพระพุทธเจ้าหลวงได้

---

<sup>1</sup> สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. การจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (2517-2528). (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2529), หน้า 2-5.

ทรงเริ่มจัดการโรงเรียนไว้สำหรับกุลบุตรที่จะรับราชการฝ่ายพลเรือนตั้งนี้แล้ว ควรจะขยายการให้กว้างขวางต่อไปตามพระราชประสงค์ ทูนที่เหลือจากการที่ราษฎรเรียไรกันสร้างอนุสาวรีย์ ปิยมหาราช ควรจะใช้ในการจัดโรงเรียนนี้ แต่การโรงเรียนนี้ย่อมเกี่ยวข้องกับกระทรวง ทบวง กรมต่อไป จึงควรมีกรรมการดำริ และจัดการให้เป็นรูปก่อน จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ยกโรงเรียนมหาดเล็กเป็นโรงเรียนข้าราชการพลเรือน พระราชทานนามปรากฏว่า “โรงเรียนข้าราชการพลเรือนของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว”... และโปรดเกล้าฯ พระราชทานเงินที่ราษฎรเรียไรกันสร้างพระบรมรูปทรงม้าถวายเป็นพระราชสาส์นแด่สมเด็จพระปิยมหาราช ซึ่งเหลืออยู่รวมทั้งดอกเบียเป็นเงิน 982,672.47 บาท ให้เป็นทุนสำหรับการปลูกสร้างโรงเรียน แต่การปลูกสร้างโรงเรียนเกิดมีเหตุติดขัดเรื่องสถานที่ ซึ่งจำเป็นจะต้องเลือกให้เหมาะสมและมีบริเวณที่กว้างขวางเพียงพอ เพื่อให้สามารถขยายเป็นมหาวิทยาลัยที่สมบูรณ์แบบต่อไปในภายหน้าได้ ครั้นความได้ทราบถึงฝ่าละอองธุลีพระบาทแล้ว พระองค์จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ พระราชทานพระบรมราชานุญาตให้ปลูกสร้างโรงเรียนดังกล่าวในที่ดินตำบลปทุมวัน ซึ่งอยู่ในความดูแลของพระคลังข้างที่ โดยทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้กำหนดอาณาเขตไว้ ดังนี้คือ ทิศเหนือจดถนนสระปทุม (ปัจจุบันคือถนนพระรามที่ 1) ทิศใต้จดถนนหัวลำโพง (ปัจจุบันคือถนนพระรามที่ 4) ทิศตะวันออกจดถนนสนามม้า (ปัจจุบันคือถนนอังรีดูนังต์) ทิศตะวันตกจดคลองสวนหลวง สิริรวมเป็นเนื้อที่ 1,309 ไร่ และเมื่อการก่อสร้างอาคารหลังแรกเป็นรูปขึ้นแล้ว ก็ได้เสด็จพระราชดำเนินมาทรงวางศิลาฤกษ์อาคารโรงเรียนด้วยพระองค์เองเมื่อวันที่ 3 มกราคม 2458

ต่อมาเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2459 ก็ทรงประกาศประดิษฐานโรงเรียนข้าราชการพลเรือนของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวขึ้นเป็นมหาวิทยาลัย โดยมีพระราชดำริเห็นสมควรจะขยายการศึกษาในโรงเรียนนี้ให้กว้างขวางยิ่งขึ้น คือไม่เฉพาะสำหรับผู้ที่เหล่าเรียนเพื่อรับราชการทหารเท่านั้น ผู้ใดที่มีความประสงค์จะศึกษาวิชาชั้นสูงก็ให้เข้าเรียนในโรงเรียนนี้ได้ทั่วกัน เหตุฉะนั้นควรประดิษฐานขึ้นเป็นชั้นมหาวิทยาลัย ให้เหมาะแก่ความต้องการแห่งสมัยเสียทีเดียว จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ประดิษฐานโรงเรียนข้าราชการพลเรือนของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวเป็นมหาวิทยาลัย พระราชทานนามว่า “จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย” เพื่อเป็นอนุสาวรีย์สมพระเกียรติแห่งพระบาทสมเด็จพระพุทธเจ้าหลวง

จึงนับได้ว่าจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีจุดเริ่มกำเนิดมาจากโรงเรียนมหาดเล็กที่พระบาทสมเด็จพระพุทธเจ้าหลวงทรงโปรดเกล้าฯ ให้จัดตั้งขึ้น ต่อมาจึงเปลี่ยนเป็นโรงเรียนข้าราชการพลเรือนของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว และเป็นจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในที่สุด โดยได้รับพระราชทานเงินที่เหลือจากการสร้างพระบรมรูปทรงม้าจำนวน 982,672.47 บาท ให้เป็นกองทุนสำหรับใช้ปลูกสร้างอาคารเรียน และทรงพระราชทานให้กำหนดที่ดินตำบลปทุมวัน ซึ่งอยู่ในความดูแลของพระคลังข้างที่ ไว้เป็นอาณาเขตโรงเรียน

จำนวน 1,309 ไร่ หนึ่งเงินพระราชทานดังกล่าวข้างต้นนั้น พระบาทสมเด็จพระพุทธเจ้าหลวงทรงมีกระแสพระราชดำริไว้แต่เดิมแล้วว่า จะทรงสร้างสิ่งถาวรวัตถุอันจะแผ่สาธารณประโยชน์ตอบแทนพระราชทานแก่ราษฎร และที่ดินที่พระราชทานให้กำหนดไว้เป็นอาณาเขตโรงเรียนก็เป็นที่ดินส่วนพระองค์ในพระบาทสมเด็จพระพุทธเจ้าหลวงที่ทรงซื้อมาด้วยพระราชทรัพย์ส่วนพระองค์ และเคยพระราชทานพระราชกระแสจะให้เป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัย เพราะพื้นที่กว้างใหญ่ มีทางที่จะเปิดกว้างขวางสำหรับการข้างหน้าได้ ด้วยเหตุนี้จึงกล่าวได้ว่าจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้ถือกำเนิดขึ้นมาจากพระราชดำริและพระราชประสงค์ของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว พระปิยมหาราชเจ้าของประชาชนชาวไทยอย่างแท้จริง ทั้งในด้านจุดเริ่มกำเนิด เงินทุนในการก่อตั้งและที่ดินที่ตั้งมหาวิทยาลัย

เงินทุนพระราชทานและที่ดินพระราชทานดังกล่าวมาแล้วข้างต้น ถือว่าเป็นกองทุนสำคัญของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปัจจุบันนี้มหาวิทยาลัยยังคงดำรงกองทุนพระราชทานดังกล่าวไว้อย่างมั่นคงในส่วนที่เป็นเงินพระราชทานและที่ดินพระราชทาน และพยายามจัดการหาผลประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อนำดอกผลมาบำรุงการศึกษาของมหาวิทยาลัยให้เจริญก้าวหน้าต่อไป

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินพระราชทาน ในเบื้องต้น แม้ว่าพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงโปรดเกล้าฯ พระราชทานให้กำหนดที่ดินตำบลปทุมวัน ซึ่งอยู่ในความดูแลของกรมพระคลังข้างที่ไว้เป็นอาณาเขตของโรงเรียน (หรือมหาวิทยาลัยในเวลาต่อมา) ก็ตาม แต่พระองค์ท่านยังไม่สามารถจะพระราชทานกรรมสิทธิ์เด็ดขาดให้ได้ เนื่องจากที่ดินดังกล่าวติดอยู่ในบัญชีเลี้ยงชีพบาทบริจาริกา ในพระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร ดังนั้นในทางปฏิบัติโรงเรียนข้าราชการพลเรือนฯ จึงต้องทำสัญญาเช่าที่ดินกับพระคลังข้างที่ สัญญาเช่าฉบับแรกทำเมื่อวันที่ 26 ตุลาคม ร.ศ. 131 กำหนดเช่า 10 ปี นับแต่วันที่ 1 ตุลาคม ร.ศ. 131 (พ.ศ. 2454) เป็นต้นไป อัตราค่าเช่าเดือนละ 1,200.- บาท หลังจากครบกำหนดการเช่าตามสัญญาฉบับนี้แล้ว ก็ยังคงเช่ากันเรื่อยมา แต่ไม่ได้มีการทำสัญญาเช่าใหม่ จนถึง พ.ศ. 2478 มหาวิทยาลัยจึงขอทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กำหนดเวลาเช่า 30 ปี อัตราค่าเช่าร้อยละ 20 ของผลประโยชน์ที่มหาวิทยาลัยเก็บได้ แต่ไม่น้อยกว่าปีละ 14,400.- บาท

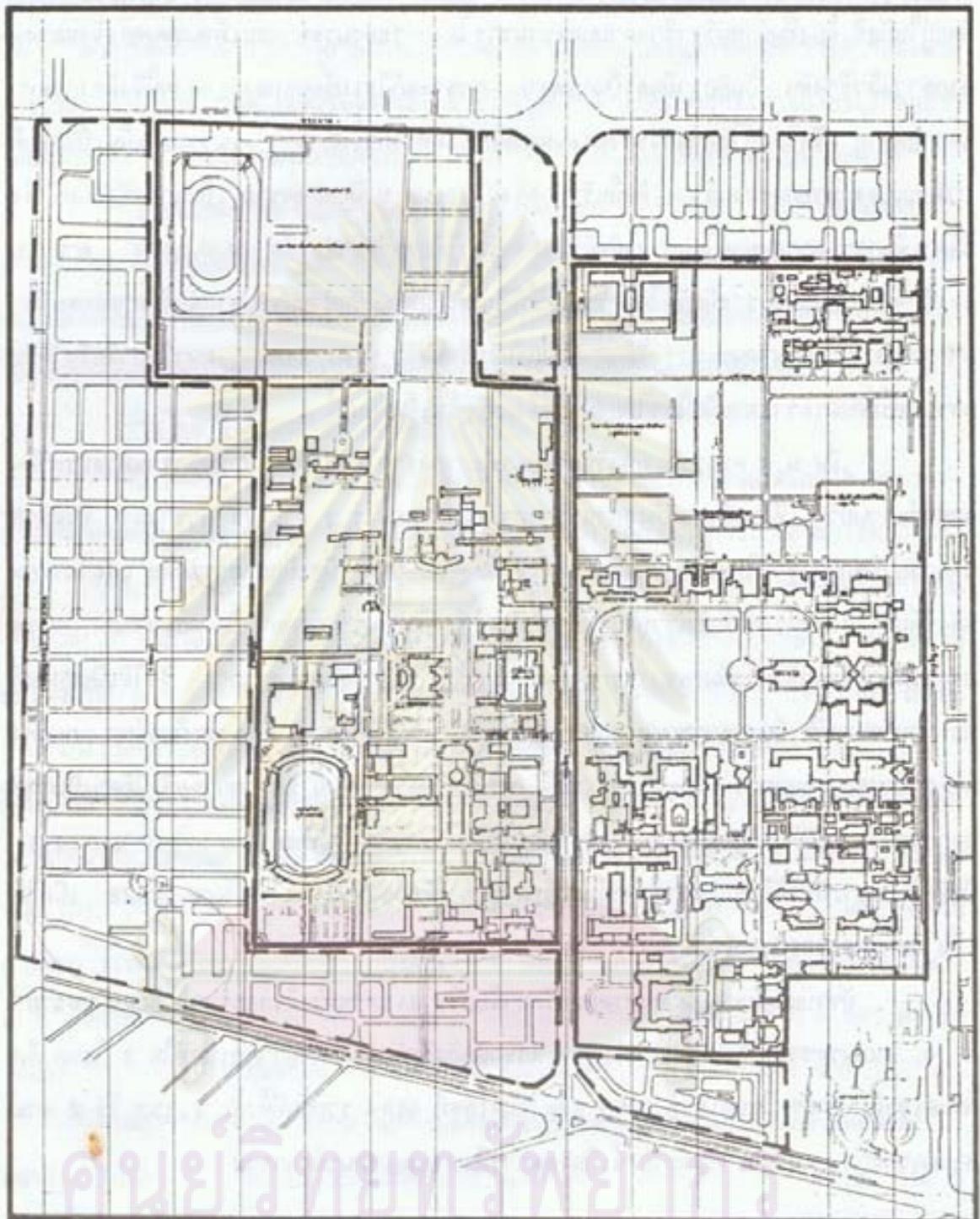
ต่อมาเมื่อ พ.ศ. 2479 ในรัชสมัยของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวอานันทมหิดล มหาวิทยาลัยได้ขอพระราชทานเพิกถอนสัญญาเช่า และขอพระราชทานที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ เพื่อให้เป็นไปตามพระราชประสงค์ของพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว แต่เนื่องจากที่ดินผืนนี้ติดอยู่ในบัญชีเลี้ยงชีพบาทบริจาริกาตามพระราชโองการของพระบาทสมเด็จพระพุทธเจ้าหลวงดังกล่าวข้างต้น อันถือว่ามีผลเป็นกฎหมาย การแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายนี้จึงต้องกระทำโดยกฎหมาย ซึ่งไม่อยู่ในอำนาจของพระมหากษัตริย์จะทรงกระทำได้ เพราะขณะนั้นเป็นสมัยที่

เปลี่ยนแปลงการปกครองแล้ว ดังนั้นรัฐบาลซึ่งมี จอมพล ป. พิบูลสงคราม เป็นนายกรัฐมนตรี จึงได้ดำเนินการออกกฎหมายโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้มหาวิทยาลัยเมื่อ พ.ศ. 2482 ตามรายละเอียดปรากฏในพระราชบัญญัติโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ตำบลปทุมวัน อำเภอปทุมวัน จังหวัดพระนคร ให้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2482 มหาวิทยาลัยจึงได้รับกรรมสิทธิ์ที่ดินพระราชทานผืนนั้นมาโดยสมบูรณ์ตั้งแต่บัดนั้น เป็นต้นมา

ปัจจุบันที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยบริเวณเขตปทุมวันจึงล้อมรอบด้วย ถนนพระรามที่ 4 ถนนพระรามที่ 1 ถนนบรรทัดทอง และถนนอังรีดูนังต์ ดังปรากฏเนื้อที่ใน 3 โฉนด คือ โฉนดเลขที่ 2057 โฉนดเลขที่ 2059 และโฉนดเลขที่ 449 รวมพื้นที่ทั้งสิ้น 1,153 ไร่ 2 งาน 61 ตารางวา แบ่งการใช้ประโยชน์เป็นเขตการศึกษาและเขตพาณิชยกรรม



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



พื้นที่เขตการศึกษา (รวมพื้นที่ บริหาร, ที่พักอาศัย, หน่วยราชการอื่นใช้)

พื้นที่เขตกีฬาและนันทนาการ

แผนผังที่ 4.1 แสดงพื้นที่เขตการศึกษาและเขตพานิชย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### 4.1.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินในอดีต

##### สภาพที่ดินก่อน พ.ศ. 2504<sup>2</sup>

ที่ดินที่ได้รับพระราชทานมา ณ ตำบลปทุมวันนี้ ห่างไกลชุมชนหนาแน่นมาก ปรากฏจากแผนที่ที่ทำเมื่อ พ.ศ. 2467 เนื้อที่ส่วนใหญ่เป็นสวนผักและสวนมะลิ มีหมู่บ้านเล็กๆที่เจริญผลสามย่าน และสะพานเหลืองเท่านั้น ต่อมาคงมีผู้คนอพยพเข้ามาอาศัยอยู่มากขึ้น หน่วยราชการต่างๆ ก็เข้ามาเช่าที่ดินจำนวนมาก สภาพที่ดิน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสวน จึงเปลี่ยนเป็นอาคารบ้านอยู่อาศัยและในที่ที่เป็นทำเลค้าขาย มหาวิทยาลัยก็ได้จัดปลูกตึกแถวให้เช่า โดยทุนทรัพย์ของมหาวิทยาลัยเอง ทั้งประชาชนและส่วนราชการต่างๆ ขอใช้ที่ดินของมหาวิทยาลัยเพื่อประโยชน์สาธารณะมากยิ่งขึ้น ที่ดินที่ให้เอกชนเช่าจึงมีผู้ปลูกห้องแถวให้เช่าอยู่กันอย่างแออัด ไม่ถูกสุขลักษณะ ไม่มีถนน ท่อระบายน้ำ จนส่วนใหญ่กลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรม การจัดเก็บผลประโยชน์ทำได้ไม่เต็มที่ มหาวิทยาลัยจะปรับปรุงเองก็เห็นว่ามีอุปสรรคหลายประการ ดังนั้นเพื่ออนุวัติให้เป็นไปตามนโยบายแก้ไขแหล่งเสื่อมโทรมในนครหลวงของรัฐบาล (สมัยจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ เป็นนายกรัฐมนตรี) มหาวิทยาลัยจึงเสนอหลักการเกี่ยวกับการที่มีผู้เสนอขอจัดการปรับปรุงที่ดินต่อที่ประชุมสภามหาวิทยาลัย ครั้งที่ 231 เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2503 อันเป็นผลทำให้มีการทำสัญญากับบริษัทวังใหม่ขึ้น เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2505 ให้เช่าที่ดินจำนวน 352 ไร่ ของมหาวิทยาลัย เพื่อปรับปรุงและบูรณะจัดแหล่งเสื่อมโทรม สลัมต่างๆ โดยสัญญาบูรณะปรับปรุง บริษัทวังใหม่จะต้องดำเนินการที่สำคัญๆ ดังนี้

1. ตัดถนนคอนกรีต ทำท่อระบายน้ำทั้งสองฝั่งถนน
2. ก่อสร้างอาคารร้านค้า และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ขึ้น
3. บริษัทจะต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายใน 5 ปี แต่ถ้าการก่อสร้างยังไม่

เรียบร้อย มหาวิทยาลัยจะขยายเวลาให้อีก 2 ปี หากบริษัทยอมให้ค่าเสียหายวันละ 1,000 บาทในปีแรก ปรากฏว่า บริษัทก่อสร้างไม่เสร็จใน 5 ปี ต้องจ่ายค่าปรับตามสัญญา ตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2509 จนถึงปี พ.ศ. 2511 แต่การดำเนินการของบริษัทฯ มีที่ทำว่าจะไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้สำเร็จ ติดค้างเงินรายได้จำนวนมาก มหาวิทยาลัยจึงได้ดำเนินการให้มีการทำสัญญากันขึ้นใหม่อีกฉบับหนึ่ง เมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2512

เมื่อสัญญาระหว่างมหาวิทยาลัยกับบริษัทวังใหม่สิ้นสุดลง ในวันที่ 10 สิงหาคม 2514 (รวมระยะเวลาการปรับปรุง 10 ปี) มหาวิทยาลัยได้รับประโยชน์จากเนื้อที่ 352 ไร่ ที่บริษัทรับไปดำเนินการดังนี้ คือ

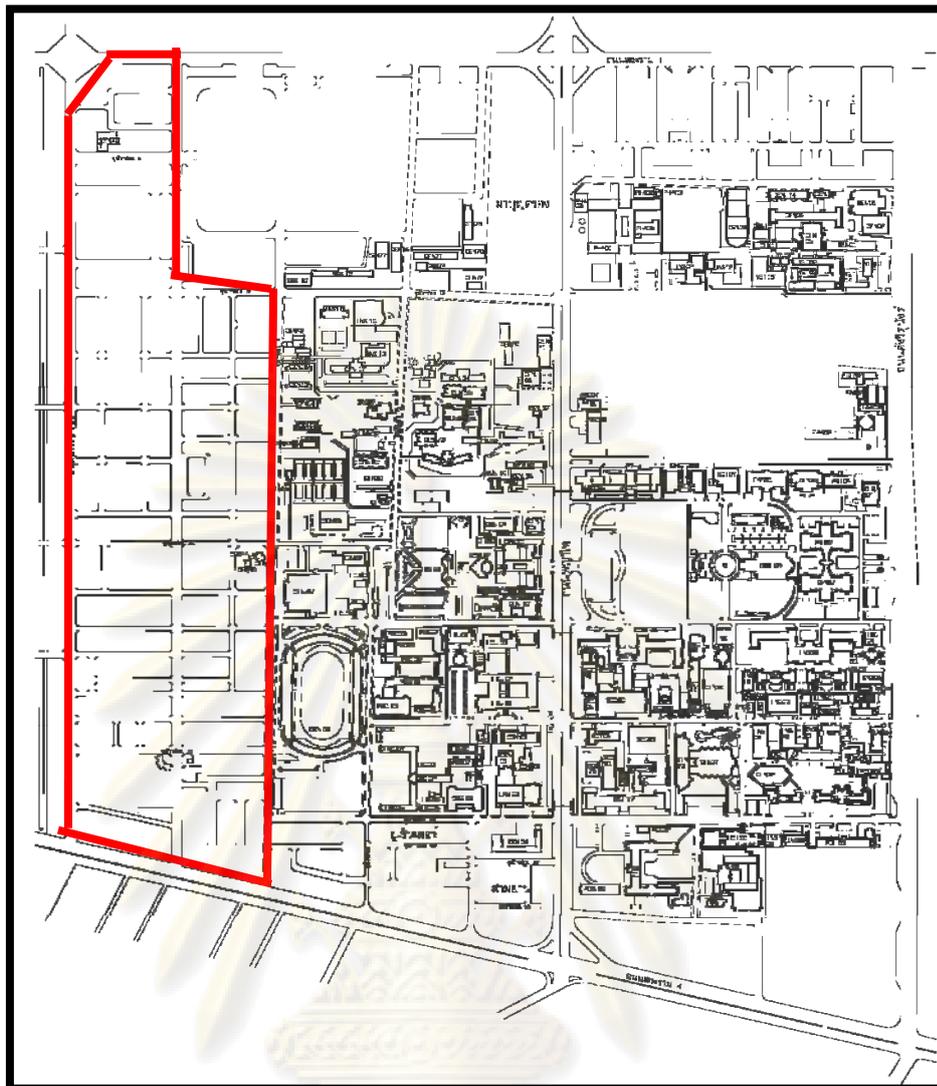
<sup>2</sup> สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. การบริหารงานจัดการทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย. (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524), หน้า 3-5.

1. อาคารพาณิชย์ จำนวน 5,028 ห้อง
2. อาคารพิเศษอีกจำนวนหนึ่ง ได้แก่ โรงภาพยนตร์สามย่านรามมา โรงภาพยนตร์สยาม โรงภาพยนตร์สกาล่า โรงภาพยนตร์ลิโด โรงโบว์ลิงสยามโบว์ล โรงเรียนกาญจนาภิเษกวิทยาลัย โรงเรียนศึกษาวัดมณเฑียร ตลาดสามย่าน ตลาดสวนหลวง ตึกบริติสเคาน์ซิล
3. สิ่งอำนวยความสะดวกและการสาธารณูปโภค ถนนคอนกรีต ท่อระบายน้ำ คิดเป็นพื้นที่ถนนประมาณ 212,954 ตารางเมตร และท่อระบายน้ำยาวประมาณ 39,735 เมตร
4. เงินบำรุงการศึกษา ค่าเช่าที่ดิน ค่าปรับ และดอกเบี้ยที่มหาวิทยาลัยได้รับจากบริษัทวังใหม่ทั้งสิ้น 44,538,993.69 บาท

#### 4.1.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน

พื้นที่บริเวณสวนหลวง สามย่าน ตั้งอยู่บริเวณแขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร หรือเป็นที่รู้จักกันว่า ย่านสามย่าน สะพานเหลือง เชียงกง สวนหลวงและเจริญผล มีพื้นที่ประมาณ 276 ไร่ ประกอบด้วยตึกแถวให้เช่าประมาณ 4,000 คูหา ก่อสร้างมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2509 ซึ่งในส่วนของเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยนี้ ดูแลและดำเนินการจัดเก็บรายได้โดยสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนผังที่ 4.2 แสดงขอบเขตเขตพาณิชย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณสวนหลวง สามย่าน

#### 4.1.4 ที่ตั้งของพื้นที่ที่ทำการศึกษ บริเวณเชียงกงและสวนหลวง

พื้นที่ที่ทำการศึกษาคือบริเวณเชียงกงและสวนหลวง เป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ตั้งอยู่บริเวณแขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ในพื้นที่ดังกล่าวเป็นดึกแถว จำนวน 2,405 คูหา มีการแบ่งเป็นกลุ่ม เรียกว่า หมอน<sup>3</sup> จำนวน 10 หมอน ในแต่ละหมอนจะแบ่งเป็นแถว โดยมีรายละเอียดดังนี้ พื้นที่เชียงกง บริเวณหมอนที่ 33

<sup>3</sup> เนตรนภิส นาควัชระ. รายงานเบื้องต้นการใช้ที่ดินและลักษณะทางประชากรในพื้นที่กรรมสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. กรุงเทพมหานคร : สถาบันประชากรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2518. หน้า 2

34 37 38 มีเนื้อที่ 80,912 ตารางเมตร มีจำนวนตึกแถว 1,020 คูหา ตั้งอยู่บริเวณซอยจุฬา 32 ถึง ซอยจุฬา 22

พื้นที่สวนหลวง บริเวณหมอนที่ 41 42 43 46 47 48 มีเนื้อที่ 109,958 ตารางเมตร มีจำนวนตึกแถว 1,385 คูหา ตั้งอยู่บริเวณซอยจุฬา 22 ถึง ซอยจุฬา 12 โดยมีอาณาเขตของที่ดิน ดังนี้คือ

ด้านทิศเหนือจรดถนนจุฬาฯ 12

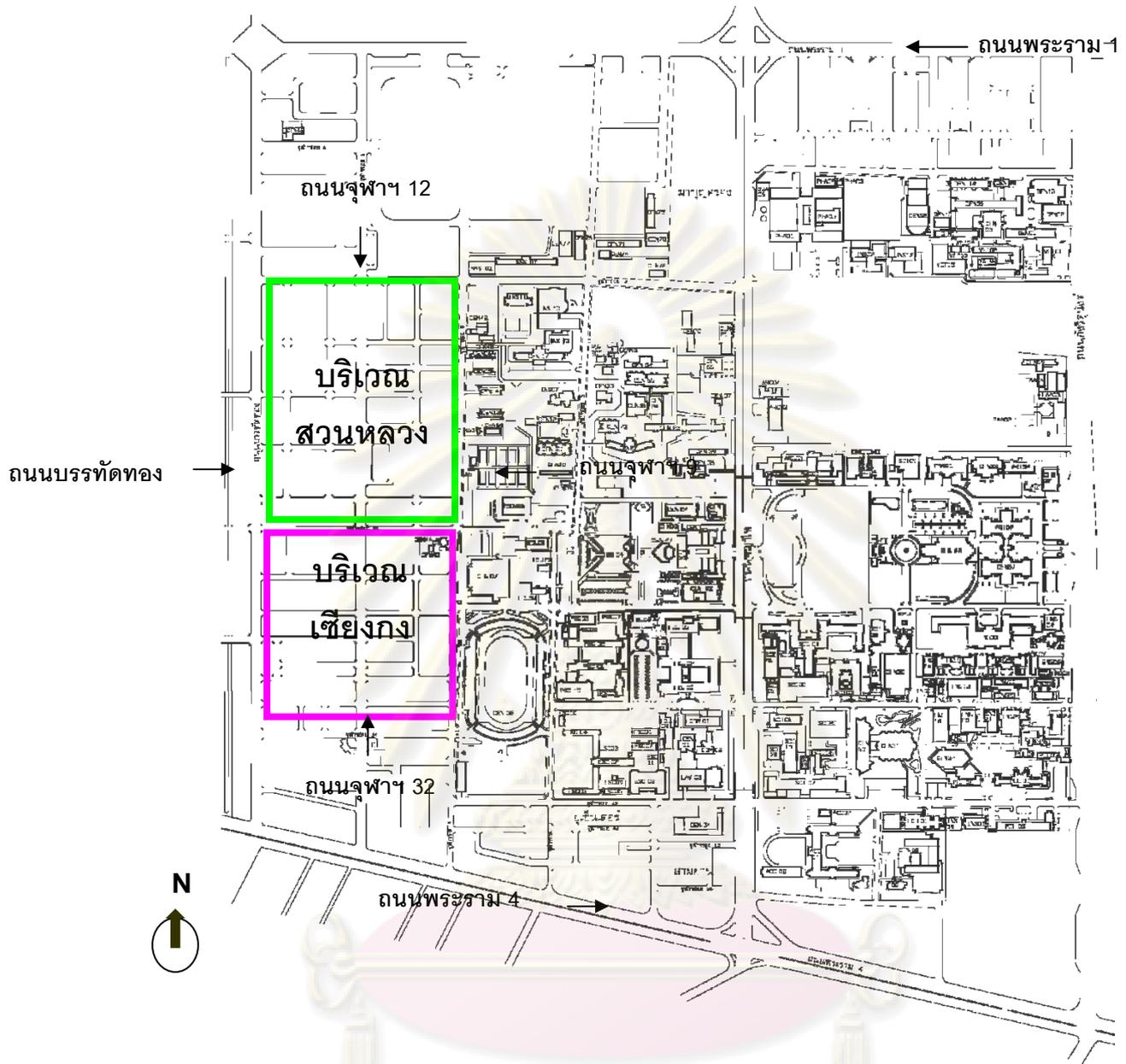
ด้านทิศใต้จรดจรดถนนจุฬาฯ 32

ด้านทิศตะวันออกจรดถนนจุฬาฯ 9

ด้านทิศตะวันตกจรดถนนบรรทัดทอง

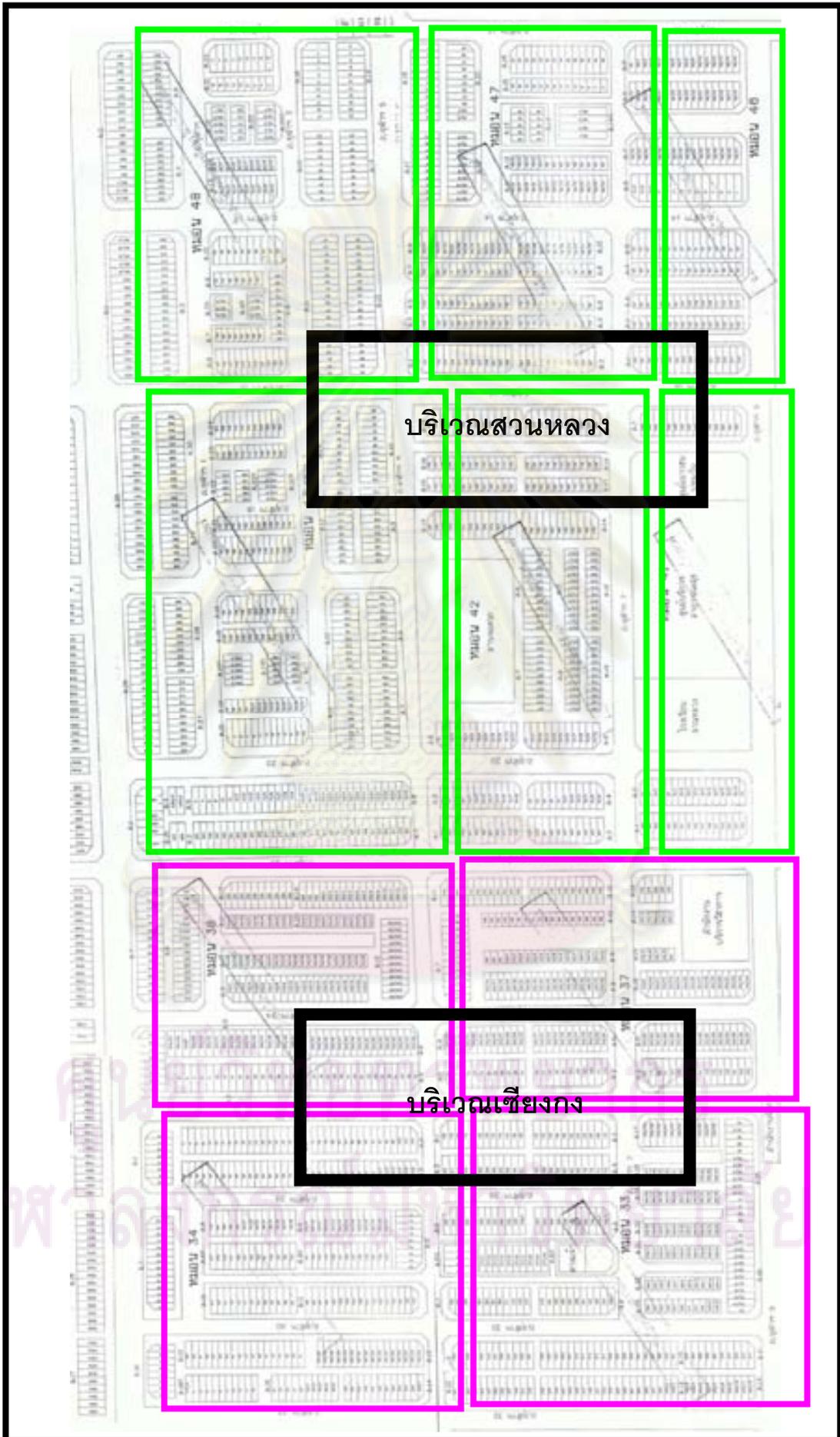


ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนผังที่ 4.3 แสดงขอบเขตพื้นที่ทำการศึกษา บริเวณเชียงกงและสวนหลวง

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนผังที่ 4.4 แสดงขอบเขตพื้นที่บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวงในแต่ละหมอน

#### 4.1.5 ประวัติพื้นที่สวนหลวงและสามย่าน<sup>4</sup>

จากสภาพที่ดินในปี พ.ศ. 2467 ซึ่งเป็นสมัยที่มหาวิทยาลัยได้รับพระราชทานที่ดินมาใหม่ ๆ ที่ดินของมหาวิทยาลัยยังอยู่ห่างจากการคมนาคม ตามแผนที่ที่สร้างขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2467 แสดงว่าอาณาบริเวณของมหาวิทยาลัยในครั้งนั้น นอกจากเขตการศึกษาคือ บริเวณตึกอักษรศาสตร์หอประชุมจุดสระน้ำหน้ามหาวิทยาลัยแล้ว มีคนอยู่อาศัยเรียกว่าเป็นหมู่บ้านได้เพียง 3 บริเวณคือ บริเวณสะพานเหลือง สามย่าน และตลาดเจริญผล นอกจากนั้นพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นสวนผักและสวนมะลิ ต่อมาเมื่อการขยายตัวของเมืองหลวงได้ขยายมาถึงที่ดินของมหาวิทยาลัย การคมนาคมสะดวก และมีผู้อพยพเข้ามาอยู่อาศัยมากขึ้น จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจึงได้ลงทุนปลูกตึกแถวให้เช่าเป็นครั้งแรก มีจำนวน 251 ห้อง ในระยะนี้ นอกจากที่ดินบริเวณบริเวณสถานเสาวภาที่สภากาชาดไทยเช่าอยู่เดิมแล้วได้มีหน่วยราชการขอเช่าใช้ที่ดินของมหาวิทยาลัยเพื่อประโยชน์แก่สาธารณชนมากขึ้นด้วย เช่น กรมพลศึกษาขอเช่าสร้างสนามกีฬา กระทรวงมหาดไทยขอเช่าสร้างที่ว่าการอำเภอ และสถานีตำรวจภูมิจังหวัด กระทรวงเศรษฐการ (ขณะนั้น) ขอเช่าสร้างตลาดไข่ ฯลฯ

เมื่อความเจริญได้ขยายตัวมากขึ้นอีก และการคมนาคมสะดวกมากยิ่งขึ้น ได้มีเอกชนมาขอเช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัยมากขึ้น และมากจนกระทั่งมีความแออัดกลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรม ดังนั้นเมื่อรัฐบาลในสมัยจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ เป็นนายกรัฐมนตรี มีนโยบายจะปรับปรุงแก้ไขแหล่งเสื่อมโทรมในนครหลวง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจึงได้พิจารณาปรับปรุงที่ดินของมหาวิทยาลัยด้วย โดยทำสัญญากับบริษัท วังใหม่ จำกัด เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2504 ให้บริษัทฯ จัดการปรับปรุงบูรณะตัดถนนหนทาง ก่อสร้างทางระบายน้ำ และปลูกสร้างอาคารให้ถูกสุขลักษณะ ในการบูรณะปรับปรุงมหาวิทยาลัยได้จัดแบ่งเขตที่ดินกันไว้เป็นเขตการศึกษาและเขตเพื่อประโยชน์ของทางราชการ ส่วนที่เหลือเนื้อที่ 352 ไร่ จึงมอบให้บริษัทฯ ดำเนินการปรับปรุงตามสัญญาของบริษัทฯ จะต้องดำเนินการปรับปรุงให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 10 ปี คือ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2504 ถึงปี พ.ศ.2513 ในระหว่างนี้อาคารใดที่บูรณะปรับปรุงแล้ว บริษัทฯ มีสิทธิเก็บเกี่ยวผลประโยชน์ต่อไปอีก 10 ปี หลัง 10 ปีแล้ว มหาวิทยาลัยจึงจะได้สิทธิจัดหาผลประโยชน์เองโดยสมบูรณ์

ในการทำสัญญาให้บริษัทฯ ดำเนินการปรับปรุงนี้มหาวิทยาลัยเรียกค่าทำสัญญา 7 ล้านบาท แต่เมื่อคิดถึงประโยชน์ ค่าบำรุงมหาวิทยาลัย ค่าเช่าที่ดิน ค่าปรับ ค่าดอกเบี้ย ฯลฯ จากบริษัท มหาวิทยาลัยได้เงินทั้งสิ้น 39,874,745.15 บาท และยังได้ทรัพย์สินเป็นสิ่งก่อสร้าง

<sup>4</sup> สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. การบริหารงานจัดการทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย, หน้า 47-48.

อาคาร 5,028 ห้อง อาคารพิเศษ เช่นโรงพยาบาลศูนย์ โรงโบริ่ง โรงเรียน ตลาด และสิ่งอำนวยความสะดวก สะดวกและการสาธารณูปโภค ได้แก่ ถนนคอนกรีตยาวประมาณ 15 กิโลเมตร หรือคิดเป็นเนื้อที่ ถนนประมาณ 212,954 ตารางเมตร และท่อระบายน้ำยาวประมาณ 40 กิโลเมตร ตามสัญญาที่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีกับบริษัท วังใหม่ จำกัดนี้ เมื่อหักช่วงระยะเวลาปรับปรุงตอนเริ่มต้น แล้ว ทรัพย์สินต่างๆ ได้เริ่มทยอยตกเข้ามาเป็นของมหาวิทยาลัยโดยตรง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2517 และ มหาวิทยาลัยจะมีกรรมสิทธิ์โดยตรงทั้งหมดในปี พ.ศ. 2524

#### 4.1.6 การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน บริเวณเชียงกงและสวนหลวง

พื้นที่บริเวณเชียงกงและสวนหลวง ตั้งอยู่บริเวณแขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยตึกแถวให้เช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้คือ บริเวณเชียงกง บริเวณหมอนที่ 33 34 37 38 มีจำนวนตึกแถว 1,020 คูหา ซึ่งอยู่บริเวณซอยจุฬา 32 ถึง ซอยจุฬา 22 และบริเวณสวนหลวง บริเวณหมอนที่ 41 42 43 46 47 48 มีจำนวนตึกแถว 1,385 คูหา ซึ่งอยู่บริเวณซอยจุฬา 22 ถึง ซอยจุฬา 12

#### 4.1.7 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

##### ระบบสาธารณูปโภค

- ระบบประปา ใช้น้ำประปาผ่านระบบท่อประปา จากการประปานครหลวง โดยสำนักงานประปาที่ใกล้เคียงกับพื้นที่ศึกษาคือ สำนักงานประปาแมนศรี ซึ่งมีพื้นที่การให้บริการทั้งหมด 34.58 ตารางกิโลเมตร มีแหล่งน้ำให้บริการ 2 แหล่ง คือโรงงานผลิตน้ำสามเสนและสถานีสูบน้ำจากน้ำผืนดิน โดยระยะทางจากโรงงานผลิตน้ำสามเสนถึงพื้นที่ศึกษามีระยะทางประมาณ 4.9 กิโลเมตร มีระบบท่อจ่ายน้ำผ่านพื้นที่ศึกษา 1 เส้น คือ ในซอยจุฬาลงกรณ์ 64 มีท่อประปาขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 150 มิลลิเมตร และผ่านพื้นที่ใกล้เคียงอีก 1 เส้น คือในถนนอังรีดูนังต์ มีท่อประปาขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 200 มิลลิเมตร

- ระบบไฟฟ้า ใช้ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง โดยพื้นที่ศึกษาอยู่ในพื้นที่ให้บริการของการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตย

- ระบบโทรศัพท์ มีโครงข่ายสัญญาณและคู่สายขององค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย

- ระบบการระบายน้ำ ระบบระบายน้ำของจุฬาลงกรณ์ในปัจจุบันประกอบด้วยคูเมืองระบายน้ำขนาด 3 เมตร ตามแนวถนนอังรีดูนังต์ ท่อระบายน้ำขนาด 1,000 มิลลิเมตร บนถนนพญาไท และท่อระบายน้ำขนาด 800 มิลลิเมตร บนถนนพระราม 1 ซึ่งเชื่อมต่อกับคูเมือง

ถนนอังรีดูนังต์ และลงสู่คลองแสนแสบ นอกจากนี้ยังมีท่อระบายน้ำสาธารณะทั้ง 2 ฝั่งของถนนบรรทัดทอง

- ระบบการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล ปัจจุบันสำนักงานเขตปทุมวันจัดให้มีรถเก็บขยะมูลฝอยเข้ามาเก็บขยะในพื้นที่ศึกษา

- เส้นทางคมนาคม

ถนนสายหลักในพื้นที่ได้แก่ ถนนพระรามที่ 1 (ต่อเนื่องเป็นถนนเพลินจิตและถนนสุขุมวิท) ตัดผ่านพื้นที่เขตในแนวถนนทางทิศเหนือ ถนนพระรามที่ 4 เป็นแบ่งเขตการปกครองทางทิศใต้ โดยถนนที่เชื่อมระหว่างถนนทั้ง 2 สายนี้ได้แก่ ถนนรองเมือง ถนนจากรูเมือง (ต่อเนื่องเป็นถนนพระรามที่ 6) ถนนบรรทัดทอง ถนนพญาไท ถนนอังรีดูนังต์ และถนนราชดำริ นอกจากนี้ยังมีถนนหลังสวน ถนนวิฑู ถนนสารสิน ถนนจรัญเมือง ถนนเจริญเมือง และทางพิเศษเฉลิมมหานคร

ระบบขนส่งมวลชน เขตปทุมวันมีรถไฟฟ้าใต้ดิน พร้อมด้วยสถานีหัวลำโพง สถานีสามย่าน สถานีสีลม และสถานีลุมพินี ตั้งอยู่ริมแนวทางทิศใต้ และรถไฟฟ้าบีทีเอส มีสถานีสยาม ซึ่งเป็นสถานีหลักอยู่ในเขตนี้ เป็นจุดเชื่อมต่อสายสีลมกับสายสุขุมวิท สถานีรถไฟฟ้าวัดอื่นๆ ในพื้นที่เขต ได้แก่ สถานีสนามกีฬาแห่งชาติ สถานีราชดำริ (สายสีลม) สถานีชิดลม และสถานีเพลินจิต (สายสุขุมวิท) ทั้งนี้ยังมีสถานีรถไฟหัวลำโพง ตั้งอยู่ในแขวงรองเมือง เป็นสถานีรถไฟกลางของกรุงเทพมหานคร รถไฟจะออกจากสถานีไปสู่จุดหมายปลายทางทั่วประเทศ

ระบบสาธารณูปการ

- สถาบันการศึกษาที่สำคัญ ในพื้นที่เขตปทุมวันแบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่ โรงเรียนในสังกัดกรุงเทพมหานคร และสถานศึกษาของรัฐบาล ดังนี้ โรงเรียนสังกัดกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย โรงเรียนวัดปทุมวนาราม โรงเรียนวัดสระบัว โรงเรียนบรมนิวาส โรงเรียนวัดชัยมงคล โรงเรียนวัดดวงแข โรงเรียนปทุมวัน โรงเรียนสวนหลวง โรงเรียนปลุกจิต และโรงเรียนสวนลุมพินี ฯลฯ

สถานศึกษาของรัฐบาล ประกอบด้วย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตอนุสาวรีย์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ปทุมวัน วิทยาลัยช่างกลปทุมวัน โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา และโรงเรียนเตรียมทหาร ฯลฯ

- สถานพยาบาลของรัฐ จำนวน 2 แห่งคือ โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ และโรงพยาบาลตำรวจ ศูนย์บริการสาธารณสุขกรุงเทพมหานคร จำนวน 2 แห่งคือ ศูนย์บริการสาธารณสุข 5 (จุฬาลงกรณ์) และศูนย์บริการสาธารณสุข 16 (ลุมพินี)

อีกทั้งยังมีสถานที่รับเลี้ยงเด็ก ศูนย์เยาวชน ตลาดสดสามย่าน สถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน สำนักงานเขตปทุมวัน สถานีดับเพลิง ซึ่งถือได้ว่า ภายในบริเวณเชียงใหม่และ

สวนหลวงมีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็นอย่างครบถ้วน ทั้งนี้พื้นที่เขตพาณิชย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวงนั้นดูแลโดยสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยมีรายละเอียดดังนี้คือ

#### 4.1.8 ประวัติการจัดการทรัพย์สินในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย<sup>5</sup>

การพัฒนาที่ดินในเขตพาณิชย์บริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยครั้งสำคัญ ดำเนินการเมื่อ พ.ศ.2504 ซึ่งนับถึงปัจจุบันเป็นเวลาประมาณ 20 ปีแล้ว การพัฒนาในครั้งนั้นเป็นการเปลี่ยนสภาพที่ดินจากแหล่งเสื่อมโทรมมาเป็นอาคารพาณิชย์จำนวนกว่า 5,000 คูหา ในที่ดินจำนวน 352 ไร่ และทำรายได้ให้มหาวิทยาลัยจากเงินค่าเช่าและค่าบำรุงในแต่ละปีมากพอที่จะเป็นส่วนเสริมสำคัญของงบประมาณที่ใช้ในการพัฒนาด้านการศึกษาของมหาวิทยาลัยในปัจจุบัน อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาถึงวิธีการพัฒนาที่ดินแล้ว ก็นับได้ว่าเหมาะสมกับสภาพการณ์ในขณะนั้น เพราะสภาพอาคารของกรุงเทพมหานครเมื่อ 20 กว่าปี ส่วนมากอาคารพาณิชย์เป็นอาคารแบบห้องแถว และสภาพที่ดินดังกล่าว ส่วนใหญ่ในบริเวณที่พัฒนาเป็นแหล่งเสื่อมโทรม ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าเป็นการพัฒนาการใช้ที่ดินในระยะแรก

ต่อมาสภาพอาคารในกรุงเทพมหานครเริ่มเปลี่ยนไปสู่อาคารอีกแบบหนึ่ง สภาพของเมืองก็เปลี่ยนไปมาก บริเวณที่ที่เคยเป็นศูนย์กลางของกรุงเทพมหานครก็เคลื่อนย้ายมาอยู่ ณ บริเวณสี่แยกปทุมวัน ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นที่ตั้งของที่ดินของมหาวิทยาลัย จำนวนรถและพลเมืองจากกรุงเทพมหานครก็เพิ่มขึ้นอย่างมากภายในระยะเวลา 20 ปีที่ผ่านมา ฉะนั้นที่ดินอันเป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัย จึงกลายเป็นย่านธุรกิจที่สำคัญของเมือง ประกอบกับมหาวิทยาลัยเองก็ขยายขอบเขตทางด้านวิชาการมาก ทำให้ต้องการที่ดินสร้างอาคารเพื่อการศึกษาเพิ่มขึ้น ในเวลาเดียวกันความต้องการรายได้จากการจัดการผลประโยชน์ที่ดินบริเวณรอบมหาวิทยาลัยก็มีได้ลดลงแต่กลับตรงข้าม ฉะนั้นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารจึงจำเป็นต้องดำเนินการจัดการพัฒนาการใช้ที่ดินในเขตผลประโยชน์ใหม่ให้สอดคล้องกับความต้องการของมหาวิทยาลัยทั้งสองประการ นอกจากนี้การพัฒนาการใช้ที่ดินที่ดี การสร้างอาคารแบบใหม่ในเขตพาณิชย์ก็ดี จะต้องเป็นไปในลักษณะที่สอดคล้องกับวิชาการที่ได้ดำเนินการสอนอยู่ในมหาวิทยาลัยด้วย เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว ผู้รับผิดชอบควรวางหลักการกว้าง ๆ ไว้ดังนี้

<sup>5</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 41.

1. พยายามวางโครงการการใช้ที่ดินเพื่อหาประโยชน์โดยใช้เนื้อที่น้อยลง แต่ให้มีรายได้สูงสุด

2. สภาพอาคารต้องเป็นอาคารที่ทันสมัย เป็นการสร้างความเจริญในด้านวัตถุให้แก่กรุงเทพมหานคร ตลอดจนแก้ปัญหาที่กรุงเทพมหานครกำลังประสบอยู่ เช่น สร้างอาคารจอดรถ สร้างสภาวะแวดล้อมที่ดี ระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ ที่ดี ทั้งนี้เป็นที่ยอมรับกันทั่วไปในนานาชาติว่า หลักการในการจัดการอุดมศึกษานั้นกำหนดไว้ว่า สถาบันอุดมศึกษาจะต้องมีความมั่นคง ยั่งยืน และมีอิสระในการบริหารงาน เพื่อให้สามารถทำการสอน วิจัย และศึกษาค้นคว้าในศาสตร์ต่างๆ ให้บรรลุความเป็นเลิศทางวิชาการ ซึ่งปัจจัยสำคัญที่จะสนับสนุนให้สำเร็จตามหลักการดังกล่าว ก็คือสถาบันอุดมศึกษานั้นจะต้องมีทรัพย์สินเป็นกองทุนของตนเอง และสามารถที่จะจัดหารายได้จากทรัพย์สินนั้นมาบำรุงการศึกษาได้ โดยไม่ต้องขึ้นกับเงินงบประมาณแผ่นดินหรือเงินอุดหนุนจากรัฐบาลแต่เพียงอย่างเดียว นักการศึกษาของไทยซึ่งมีส่วนร่วมริเริ่มในการจัดการอุดมศึกษามาแต่เบื้องต้นก็เห็นด้วย และตระหนักถึงความสำคัญของหลักการนี้เป็นอย่างยิ่ง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นมหาวิทยาลัยแห่งแรกของประเทศไทย และเป็นสถาบันอุดมศึกษา ซึ่งได้รับการวางรากฐานและรูปแบบตามหลักการในการจัดการอุดมศึกษาดังกล่าวข้างต้นมาแต่เริ่มแรก จนถึงปัจจุบันนี้ปรากฏว่า มหาวิทยาลัยสามารถพัฒนาการศึกษาทั้งด้านปริมาณและคุณภาพจนเจริญก้าวหน้า เป็นอันดับหนึ่งของประเทศและทัดเทียมกับต่างประเทศที่เจริญแล้ว องค์ประกอบสำคัญประการหนึ่งที่ทำให้มหาวิทยาลัยประสบความสำเร็จเช่นนี้ก็ คือ การที่มหาวิทยาลัยมีทรัพย์สินเป็นกองทุนของตนเอง และสามารถจัดการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินนี้มาบำรุงการศึกษาได้อย่างมีประสิทธิภาพ<sup>6</sup>

#### 4.1.9 การจัดการทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยและองค์กรที่เกี่ยวข้อง<sup>7</sup>

มหาวิทยาลัยได้ดำเนินการจัดเก็บรายได้จากบริเวณปทุมวัน โดยได้นำรายได้ทั้งหมดมาพัฒนามหาวิทยาลัย และใช้ในการผลิตบัณฑิตที่มีคุณภาพอันเป็นทรัพยากรที่สำคัญยิ่งในการพัฒนาประเทศให้เจริญก้าวหน้า ระยะแรกการบริหารงานเป็นไปตามระบบราชการจนถึงปี 2516 มหาวิทยาลัยตราระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ว่าด้วยการจัดการทรัพย์สินฉบับ พ.ศ.

<sup>6</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 1-2.

<sup>7</sup> สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. เอกสารประกอบกรรณการสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในโอกาสผู้บริหารของมหาวิทยาลัยมหาสารคามเข้าเยี่ยมชมนงาน ณ วันที่ 6 มิถุนายน 2549. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่) หน้า 3-7.

2516 และจัดตั้งสำนักงานจัดการทรัพย์สินเพื่อทำหน้าที่บริหารงาน มีหน้าที่บริหารจัดเก็บรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ในเขตพาณิชย์

### **การจัดการองค์กร**

มีรองอธิการบดีเป็นผู้กำหนดแนวทางการดำเนินงานของสำนักงานให้สอดคล้องกับนโยบายของคณะกรรมการจัดการทรัพย์สิน และกำกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้อำนวยการสำนักงาน ซึ่งมีภารกิจในการดำเนินงานของสำนักงานให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการจัดการทรัพย์สินและรองอธิการบดีกำหนด ควบคุมบังคับบัญชาพนักงานของสำนักงาน จัดรายงานการดำเนินงาน รายงานการเงิน งบประมาณ รายงานประจำปี เสนอคณะกรรมการจัดการทรัพย์สิน โดยมีผู้ช่วยผู้อำนวยการสำนักงาน 2 คน และผู้อำนวยการฝ่ายหรือหัวหน้าส่วนงานเป็นผู้ควบคุมงานในฝ่ายหรือส่วนงานนั้น ดังนั้นจึงแบ่งโครงสร้างการบริหารเป็น 4 ฝ่าย 3 ส่วน ดังนี้

1. ฝ่ายบัญชีและการเงิน แบ่งออกเป็น 2 แผนก คือ แผนกบัญชีและแผนกการเงิน
2. ฝ่ายกฎหมายและนิติกรรม แบ่งออกเป็น 2 แผนก คือ แผนกกฎหมาย และแผนกทะเบียนสัญญา
3. ฝ่ายบริหารและกิจการพิเศษ แบ่งออกเป็น 3 แผนก คือ แผนกธุรการ แผนกบริการงานสำนักงาน และแผนกพัฒนาธุรกิจ
4. ฝ่ายปฏิบัติการ แบ่งออกเป็น 2 แผนก คือ แผนกอาคารพาณิชย์ และแผนกบูรณะและพัฒนาเขตพาณิชย์
5. ส่วนระบบสารสนเทศ
6. ส่วนงานบริหารอาคารวิทยกิตติ์
7. งานบริหารการตลาด

### **นโยบายการจัดเก็บรายได้**

สำนักงานจัดการทรัพย์สิน มีภาระหน้าที่ในการจัดเก็บรายได้จากที่ดินเขตพาณิชย์ นำส่งเป็นรายได้ให้มหาวิทยาลัย เพื่อใช้ประโยชน์ในการศึกษา รวมทั้งการนำงบประมาณส่วนหนึ่งเพื่อการพัฒนาบริเวณเขตพาณิชย์ การจัดเก็บรายได้จึงกำหนดเป็นหลักปฏิบัติโดยชัดเจน ตั้งแต่กำหนดระยะเวลาสัญญาเช่า อัตราค่าเช่า อัตราค่าธรรมเนียม และวิธีการบริหารต่างๆ อย่างไรก็ตามการเป็นสถาบันการศึกษา เป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้มีข้อจำกัดในการกำหนดอัตราค่าตอบแทน ที่ต้องพิจารณาถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าได้ด้วย เพื่อให้ส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของมหาวิทยาลัยน้อยที่สุด มากกว่าการคำนึงถึงความคุ้มค่าทางธุรกิจแต่เพียงอย่างเดียว นอกเหนือจากการพิจารณากำหนดอัตราที่ต้องไม่เกินกว่าอัตราของพื้นที่ข้างเคียงโดยทั่วไป

สำนักงานจัดการทรัพย์สินไม่เพียงมีภาระหน้าที่ในการจัดเก็บผลประโยชน์จากที่ดินหรืออาคารพาณิชย์ตามสภาพที่เป็นอยู่เท่านั้น ภาระหน้าที่ที่สำคัญคือการเพิ่มมูลค่าให้แก่ทรัพย์สิน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บ เช่น การดำเนินโครงการพัฒนาที่ดินต่างๆ ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงสภาพจากอาคารพาณิชย์ที่เรียกกันว่า “ตึกแถว” มาเป็นอาคารประกอบธุรกิจขนาดใหญ่ นอกจากนั้นสิ่งที่มีมหาวิทยาลัยคำนึงถึงโดยตลอดคือ ความร่วมมือระหว่างมหาวิทยาลัยและผู้ประกอบธุรกิจ เพื่อให้เกิดความเข้าใจและให้ความร่วมมือกับการทำงานของสำนักงาน

### การใช้ประโยชน์ที่ดินเขตจัดการผลประโยชน์บริเวณปทุมวัน

สำนักงานจัดการทรัพย์สิน มีภารกิจในการจัดเก็บรายได้จากที่ดินในบริเวณนอกเขตการศึกษาคือที่ดินบริเวณปทุมวัน ทั้งฝั่งตะวันออกของถนนพญาไท ได้แก่สยามสแควร์ บริเวณสามย่านข้างคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี และฝั่งตะวันตกของถนนพญาไท นับตั้งแต่สี่แยกบรรทัดทอง สวนหลวง สะพานเหลือง และสามย่าน นอกจากนั้นแล้วยังมีส่วนพื้นที่ที่หน่วยราชการเช่าใช้ โดยมีหน้าที่ในการจัดเก็บผลประโยชน์จากการใช้ทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย บำรุงรักษาทรัพย์สิน และระบบสาธารณูปโภคนอกเขตการศึกษาที่อยู่ในความรับผิดชอบ ควบคุมการประกอบกิจการให้เป็นไปตามสัญญา จัดทำแผนแม่บทการพัฒนาที่ดินเขตพาณิชย์ของมหาวิทยาลัยจัดทำและจัดให้มีโครงการการพัฒนา และกำกับติดตามการดำเนินงานโครงการพัฒนาที่ดินของมหาวิทยาลัยที่อยู่นอกเขตการศึกษา รวบรวมและเก็บรักษาหนังสือสำคัญแสดงสิทธิ และจัดทำสารระบบข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ในการดำเนินงานมีคณะกรรมการจัดการทรัพย์สินเป็นผู้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินที่อยู่นอกเขตการศึกษาของมหาวิทยาลัย กำหนดนโยบายการบริหารของสำนักงาน และอนุมัติโครงการพัฒนาที่ดินตลอดจนงบประมาณของสำนักงานจัดการทรัพย์สิน โดยการจัดเก็บรายได้ดังกล่าวสำนักงานจักนำส่งรายได้ในการดำเนินงานให้แก่มหาวิทยาลัย และสำหรับประมาณการรายจ่ายสำนักงานใช้จ่ายตามงบประมาณรายจ่ายที่ได้รับอนุมัติเป็นปีๆ ไป การจัดเก็บรายได้ของมหาวิทยาลัยมาจากแหล่งรายได้หลักดังนี้

#### 1. การให้เช่าที่ดินและอาคารพาณิชย์ โดยจัดแบ่งเป็น 2 บริเวณ คือ

1.1 บริเวณสยามสแควร์ แบ่งเป็นผู้ประกอบการทั้งรายใหญ่และรายย่อย สยามสแควร์เป็นศูนย์การค้าที่มีเอกลักษณ์ของตนเอง คือเป็นศูนย์การค้าเปิดแนวราบ ที่คงคุณภาพมาเกือบ 40 ปี คงความนิยมต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน ทำเลที่ตั้งซึ่งอยู่กลางพื้นที่ธุรกิจ ก็มีความแตกต่างจากธุรกิจโดยรอบ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นศูนย์การค้าปิดและเป็นอาคารขนาดใหญ่ การบริหารงานของสยามสแควร์ จึงคงความเป็นเอกลักษณ์ของศูนย์การค้าเปิดที่จะให้ความสำคัญแก่กิจกรรมที่หลากหลายเพื่อตอบสนองผู้มาใช้บริการ ทั้งในรูปของอาคารพาณิชย์ พื้นที่ร้านค้าย่อยต่างๆ ธุรกิจโรงภาพยนตร์ โรงแรม การศึกษา โดยคำนึงถึงชุมชนและสังคมไปพร้อมกัน โดยจัดให้มีแผงจำหน่ายอาหารเพื่อบริการคนทำงาน การจัดตั้งสถานีตำรวจชุมชนย่อย

และสถานีตำรวจดับเพลิงย่อย เพื่อดูแลรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด รวมทั้งการทำนุบำรุงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ การบริหารงานจึงเป็นเสมือนการบริหารงานชุมชนหนึ่งในพื้นที่ธุรกิจ และต้องพยายามให้เกิดความแปลกใหม่ของธุรกิจโดยตลอดเวลา เพื่อให้สามารถคงความนิยมต่อเนื่องมาจนปัจจุบัน

1.2 บริเวณสวนหลวงสามย่าน เป็นร้านค้าเบ็ดเตล็ด นอกจากนั้นในพื้นที่ดินของมหาวิทยาลัยยังมีส่วนราชการเช่าใช้เช่น กรมพลศึกษา สถาบันเทคโนโลยีราชมงคลอุเทนถวาย สำนักงานเขตปทุมวัน และสถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน ฯลฯ เป็นต้น

นอกจากรูปแบบการจัดเก็บรายได้จากการให้เช่าอาคารพาณิชย์หรือที่ดินยังมีการจัดทำกาพัฒนาเพื่อก่อสร้างอาคารสูงโดยสำนักงานดำเนินการศึกษาเพื่อหาแนวทางพัฒนาการใช้ที่ดินนอกเขตการศึกษาให้ได้ผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุดจากเดิมที่มาของรายได้มาจากค่าเช่าอาคารพาณิชย์และที่ดินมาเป็นการดำเนินงานโครงการพัฒนาที่ดิน ซึ่งนอกเหนือจากรายได้ที่สูงขึ้นแล้ว ยังเป็นการพัฒนาและสร้างสรรค์สิ่งแวดล้อมที่ดีให้แก่ชุมชนด้วย

2. โครงการพัฒนาที่ดินของมหาวิทยาลัย ได้แก่ อาคารมานูญครองเซนเตอร์ โครงการจัตุรัสจามจุรี บริเวณห้วมถนนพระราม 4 อาคารโรงแรมโนโวเทล สยามสแควร์ โครงการ U-Center (หอพักพวงชมพู) The Center Point Of Siam Square อาคารมั่นคงเคหะการ ถนนบรรทัดทอง โครงการพัฒนาชายฝั่งทะเลหัวหิน โรงแรมวาระบุรีศรีสอร์ทแอนด์สปา

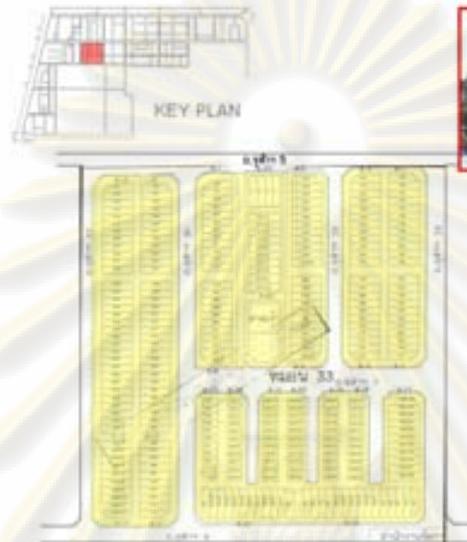
4.2 สภาพโดยทั่วไปของพื้นที่บริเวณเชียงกงและสวนหลวง สภาพโดยทั่วไปของตึกแถวสภาพที่อยู่อาศัย สภาพการอยู่อาศัย รวมทั้งสภาพแวดล้อมโดยรอบของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์ บริเวณเชียงกงและสวนหลวง

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### 4.2.1 สภาพทั่วไปของพื้นที่บริเวณเชิงกและสวนหลวง

- บริเวณเชิงก

● หมอนที่ 33



- ที่ตั้งบริเวณเชิงก
- เนื้อที่ประมาณ 9 ไร่  
58.75 ตารางวา(14,635 ตรม)
- สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์  
294 คูหา
- คงอยู่ในอาคารถึง 31 ธันวาคม  
2551

แผนผังที่ 4.5 แสดงสภาพทั่วไปของหมอนที่ 33

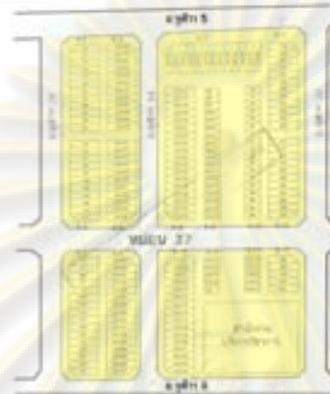
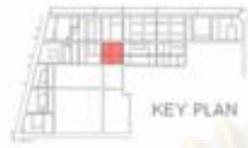
● หมอนที่ 34



- ที่ตั้งบริเวณเชิงก
- เนื้อที่ประมาณ 10 ไร่  
21.25 ตารางวา(16,085 ตรม)
- สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์  
300 คูหา
- คงอยู่ในอาคารถึง 31 ธันวาคม  
2551

แผนผังที่ 4.6 แสดงสภาพทั่วไปของหมอนที่ 34

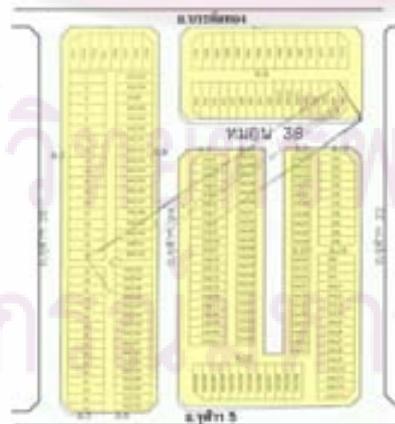
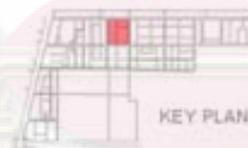
●หมอนที่ 37



- ที่ตั้งบริเวณเชิงกรุง
- เนื้อที่ประมาณ 13 ไร่ 3 งาน 65 ตารางวา(22,260 ตรม)
- สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์ 199 คูหา
- คงอยู่ในอาคารถึง 31 ธันวาคม 2551

แผนผังที่ 4.7 แสดงสภาพทั่วไปของหมอนที่ 37

●หมอนที่ 38



- ที่ตั้งบริเวณเชิงกรุง
- เนื้อที่ประมาณ 13 ไร่ 3 งาน 65 ตารางวา(22,260 ตรม)
- สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์ 227 คูหา
- คงอยู่ในอาคารถึง 31 ธันวาคม 2551

แผนผังที่ 4.8 แสดงสภาพทั่วไปของหมอนที่ 38

-บริเวณสวนหลวง

●หมอนที่ 41-42



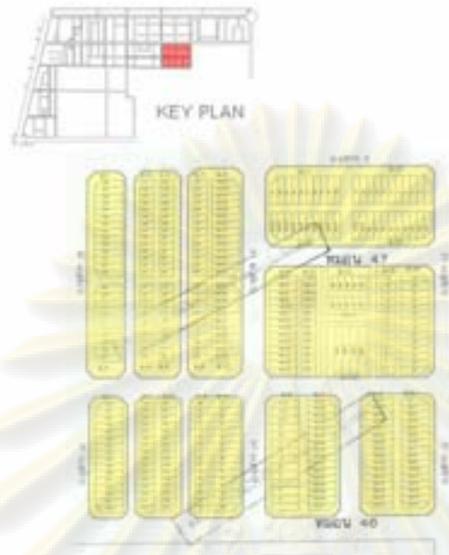
แผนผังที่ 4.9 แสดงสภาพทั่วไปของหมอนที่ 41-42

●หมอนที่ 43



แผนผังที่ 4.10 แสดงสภาพทั่วไปของหมอนที่ 43

●หมอนที่ 46-47



- ที่ตั้งบริเวณสวนหลวง
- เนื้อที่ประมาณ 10 ไร่ 3 งาน (17,210 ตรม)
- สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์ 379 คูหา
- คงอยู่ในอาคารถึง 31 ธันวาคม 2551

แผนผังที่ 4.11 แสดงสภาพทั่วไปของหมอนที่ 46-47

●หมอนที่ 48



- ที่ตั้งบริเวณสวนหลวง
- เนื้อที่ประมาณ 9 ไร่ 3 งาน 55 ตารางวา(15,820 ตรม)
- สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์ 302 คูหา
- คงอยู่ในอาคารถึง 31 ธันวาคม 2551

แผนผังที่ 4.12 แสดงสภาพทั่วไปของหมอนที่ 48

4.2.2 สภาพโดยทั่วไปของตึกแถว สภาพที่อยู่อาศัย สภาพการอยู่อาศัย รวมทั้งสภาพแวดล้อมโดยรอบของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์ บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง

●บริเวณเชียงใหม่



ภาพที่ 4.1 แสดงสภาพทั่วไปบริเวณเชียงใหม่



ภาพที่ 4.2 แสดงสภาพทั่วไปบริเวณเชียงใหม่



ภาพที่ 4.3 แสดงสภาพตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



ภาพที่ 4.4 แสดงสภาพตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



ภาพที่ 4.5 แสดงสภาพตึกแถวที่ใช้ค้าขายและเป็นที่พักอาศัย

ภาพที่ 4.6 แสดงสภาพตึกแถวที่ใช้ค้าขาย



ภาพที่ 4.7 แสดงสภาพตึกแถวในส่วนที่ใช้พักอาศัย

ภาพที่ 4.8 แสดงสภาพตึกแถวในส่วนที่ใช้พักอาศัย



ภาพที่ 4.9 แสดงสภาพการอยู่อาศัยของ  
ผู้อยู่อาศัยตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



ภาพที่ 4.10 แสดงสภาพการอยู่อาศัยของ  
ผู้อยู่อาศัยตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



ภาพที่ 4.11 แสดงสภาพการอยู่อาศัยของ  
ผู้อยู่อาศัยตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



ภาพที่ 4.12 แสดงการอยู่อาศัยของ  
ผู้อยู่อาศัยตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

●บริเวณสวนหลวง



ภาพที่ 4.13 แสดงสภาพทั่วไปบริเวณสวนหลวง



ภาพที่ 4.14 แสดงสภาพทั่วไปบริเวณสวนหลวง



ภาพที่ 4.15 แสดงสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง



ภาพที่ 4.16 แสดงสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 4.17 แสดงสภาพที่อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง      ภาพที่ 4.18 แสดงสภาพตึกแถวที่มีการแบ่งห้องให้เช่า



ภาพที่ 4.19 แสดงสภาพหน้าห้องแบ่งเช่า

ภาพที่ 4.20 แสดงสภาพภายในห้องแบ่งเช่า

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 4.21 แสดงสภาพห้องน้ำรวมของผู้เช่าห้องแบ่งเช่า

ภาพที่ 4.22 แสดงสภาพส่วนซักรีดของผู้เช่าห้องแบ่งเช่า



ภาพที่ 4.23 แสดงสภาพห้องน้ำและห้องส้วมของผู้เช่าห้องแบ่งเช่า

ภาพที่ 4.24 แสดงสภาพห้องน้ำของผู้เช่าห้องแบ่งเช่า



ภาพที่ 4.25 แสดงสภาพที่อยู่อาศัยของ  
ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง



ภาพที่ 4.26 แสดงสภาพที่อยู่อาศัยของ  
ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง



ภาพที่ 4.27 แสดงสภาพร้านขายของบริเวณสวนหลวง



ภาพที่ 4.28 แสดงสภาพร้านขายอาหารบริเวณสวนหลวง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**สภาพเศรษฐกิจ สังคม และสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่  
เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง**

จากการศึกษาเรื่อง สภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย : กรณีศึกษาบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา  
สภาพเศรษฐกิจ สังคม และสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง ผู้วิจัยได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้  
เครื่องมือคือ แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง จากกลุ่มตัวอย่าง คือกลุ่มของผู้อยู่อาศัยบริเวณ  
เชียงใหม่และสวนหลวง ซึ่งมีจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น 392 ราย แบ่งออกเป็นผู้อยู่อาศัยบริเวณ  
เชียงใหม่ จำนวน 77 ราย และผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง จำนวน 315 ราย ทั้งนี้ผู้วิจัยได้เก็บข้อมูล  
ในกลุ่มของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวงเพิ่มเติมเพื่อประกอบการศึกษา ในส่วน  
ของกลุ่มเจ้าของตึกแถวมีจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น 10 ราย แบ่งออกเป็นเจ้าของตึกแถวบริเวณ  
เชียงใหม่ จำนวน 5 ราย และเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง จำนวน 5 ราย ทั้งนี้ผู้วิจัยขอเสนอผล  
การวิเคราะห์ข้อมูล โดยแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม และมีรายละเอียดของข้อมูลคือ ข้อมูลทั่วไปของกลุ่ม  
ตัวอย่าง ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคมของกลุ่มตัวอย่าง และข้อมูลด้านสภาพการอยู่อาศัยของ  
กลุ่มตัวอย่าง ซึ่งมีรายละเอียดของข้อมูล ดังนี้คือ

5.1 กลุ่มของผู้อยู่อาศัย โดยแบ่งข้อมูลออกเป็น 2 บริเวณคือ

5.1.1 ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

5.1.2 ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

5.2 กลุ่มของเจ้าของตึกแถว โดยแบ่งข้อมูลออกเป็น 2 บริเวณคือ

5.2.1 เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

5.2.2 เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

5.1 กลุ่มของผู้อยู่อาศัย โดยแบ่งข้อมูลออกเป็น 2 บริเวณ คือ

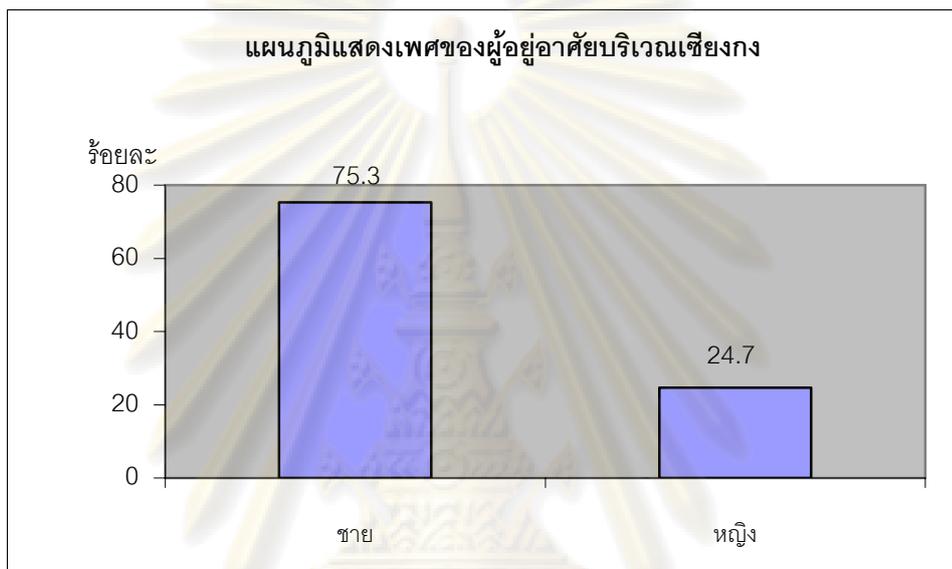
5.1.1 ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ โดยแบ่งข้อมูลออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

5.1.1.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

5.1.1.1.1) เพศของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่เป็นเพศชาย ร้อยละ 75.3 รองลงมาเป็นเพศหญิง ร้อยละ 24.7 ตามแผนภูมิที่ 5.1

แผนภูมิที่ 5.1 แสดงเพศของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

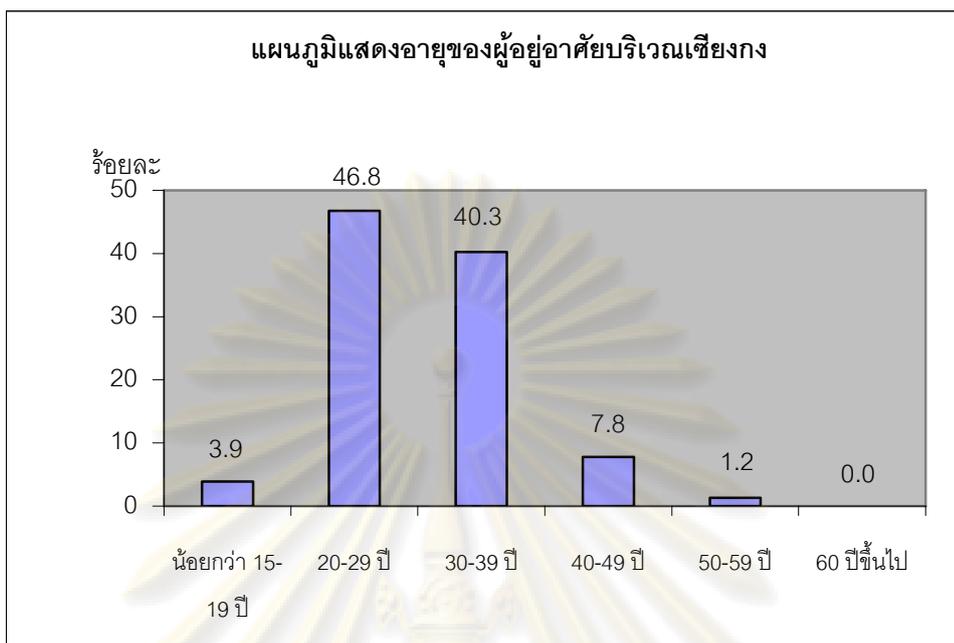


5.1.1.1.2) อายุของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีช่วงอายุ 20-29 ปี ร้อยละ 46.8 รองลงมา ช่วงอายุ 30-39 ปี ร้อยละ 40.3 และช่วงอายุ 40-49 ปี ร้อยละ 7.8 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.2

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

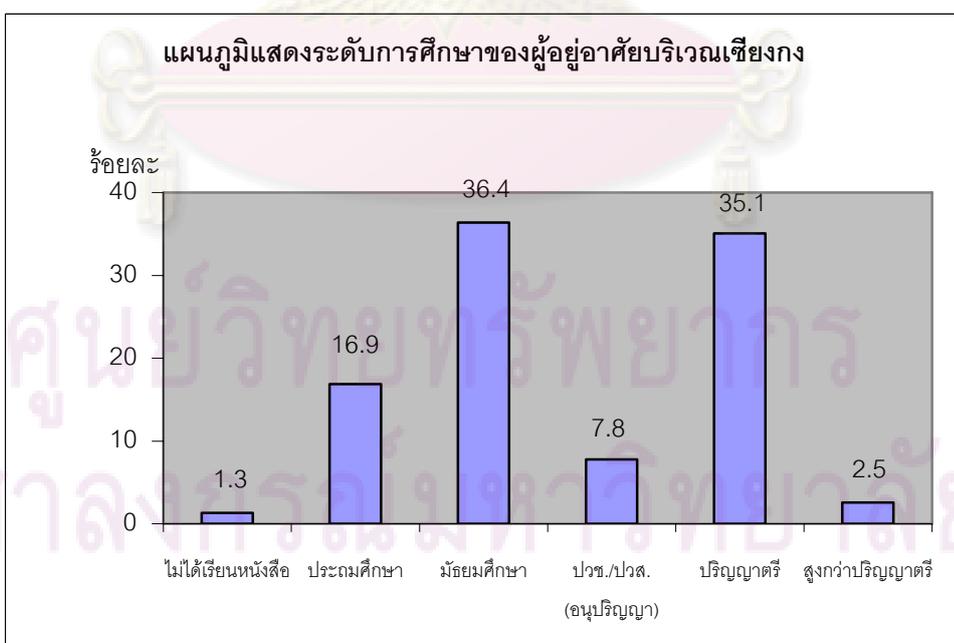
แผนภูมิที่ 5.2 แสดงอายุของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่



#### 5.1.1.1.3) ระดับการศึกษาของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษา ร้อยละ 36.4 รองลงมา ระดับปริญญาตรี ร้อยละ 35.1 และระดับประถมศึกษา ร้อยละ 16.9 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.3

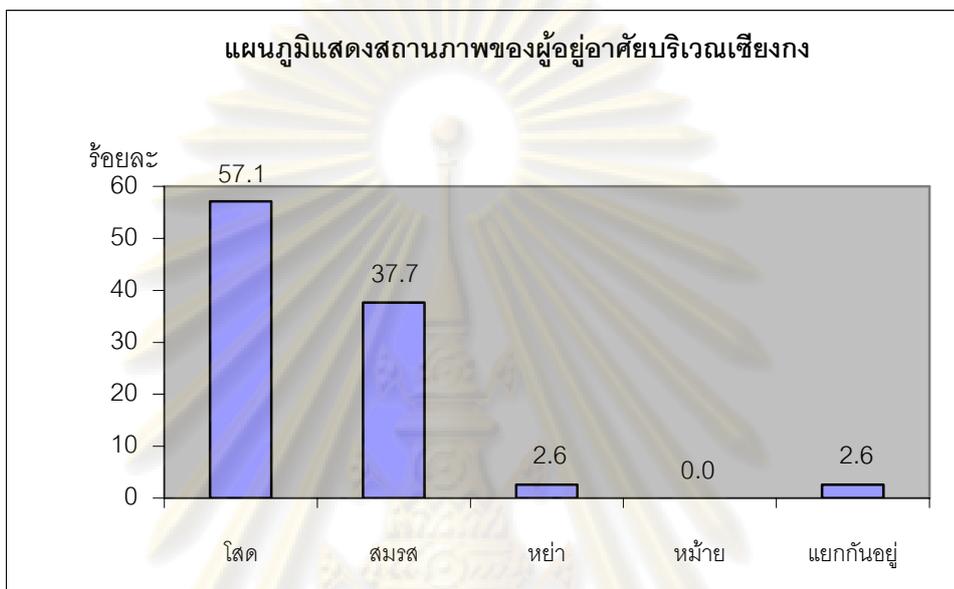
แผนภูมิที่ 5.3 แสดงระดับการศึกษาของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่



#### 5.1.1.1.4) สถานภาพของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีสถานภาพโสดร้อยละ 57.1 รองลงมา สถานภาพสมรสร้อยละ 37.7 และสถานภาพหย่า แยกกันอยู่มีสัดส่วนเท่ากัน คือ ร้อยละ 2.6 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.4

แผนภูมิที่ 5.4 แสดงสถานภาพของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่



#### 5.1.1.1.5) การอยู่อาศัยกับภรรยาและลูกของผู้ที่มีสถานภาพสมรสแล้ว ของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ที่มีสถานภาพสมรสแล้วส่วนใหญ่อยู่อาศัยกับ ภรรยาและลูกร้อยละ 75.9 และไม่ได้พักอาศัยอยู่กับภรรยาและลูก ร้อยละ 24.1 ตามแผนภูมิที่ 5.5 โดยพบว่า ผู้อยู่อาศัยที่อยู่กับภรรยาและลูกส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกที่อยู่ด้วยกันในที่พัก อาศัย ณ ปัจจุบัน จำนวน 3 คน มากที่สุด รองลงมา จำนวน 4 คน และจำนวน 2 คนตามลำดับ

ส่วนกลุ่มที่ไม่ได้พักอาศัยอยู่กับภรรยาและลูกนั้น ส่วนใหญ่ภรรยาและลูก อาศัยอยู่ที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยจังหวัดที่อาศัยอยู่มากที่สุด คือ จังหวัดขอนแก่น ยโสธร หนองบัวลำภู ตามลำดับ รองลงมาภาคกลาง โดยจังหวัดที่อาศัยอยู่มากที่สุด คือ จังหวัด สุพรรณบุรี อ่างทอง สระบุรี ตามลำดับ และภาคเหนือ โดยจังหวัดที่อาศัยอยู่มากที่สุด คือ จังหวัด น่าน ลำปาง พิจิตร ตามลำดับ และพบว่าส่วนใหญ่จะพักอาศัยอยู่กับ ปู่ย่า ตายาย มากที่สุด รองลงมาเป็นญาติพี่น้องตามลำดับ

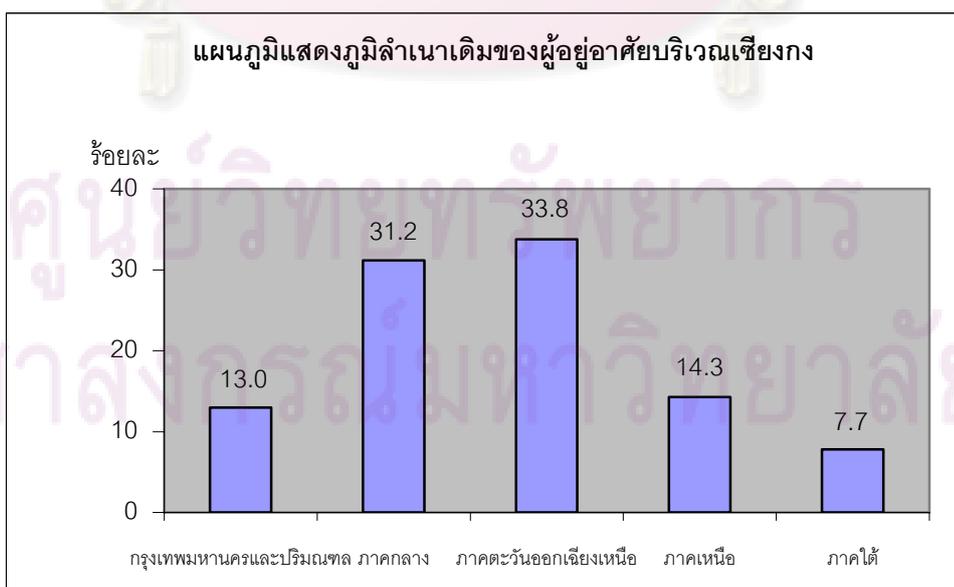
แผนภูมิที่ 5.5 แสดงการอยู่อาศัยกับภรรยาและลูกของผู้ที่มีสถานภาพสมรสแล้วของผู้อยู่อาศัย  
บริเวณเชียงใหม่



#### 5.1.1.1.6) ภูมิลำเนาเดิมของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ร้อยละ 33.8 โดยจังหวัดที่มากที่สุด คือ นครราชสีมา สกลนคร ร้อยเอ็ด ตามลำดับ รองลงมา ภาคกลาง ร้อยละ 31.2 โดยจังหวัดที่มากที่สุด คือ อุดรธานี ราชบุรี ลพบุรี ตามลำดับ และภาคเหนือ ร้อยละ 14.3 โดยจังหวัดที่มากที่สุดคือ สุโขทัย พะเยา เพชรบูรณ์ ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.6

แผนภูมิที่ 5.6 แสดงภูมิลำเนาเดิมของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่



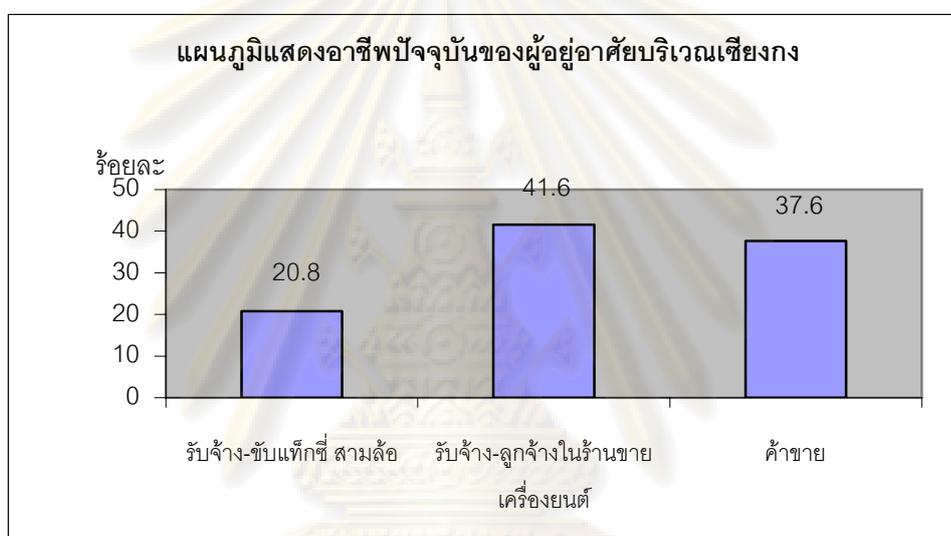
**โดยสรุป** ข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่พบว่า ส่วนใหญ่อายุ 20-29 ปี จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษา สถานภาพโสด และมีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

#### 5.1.1.2 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

##### 5.1.1.2.1) อาชีพปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้าง ลูกจ้างในร้านขายเครื่องยนต์ ร้อยละ 41.6 อาชีพรองลงมา ค้าขาย ร้อยละ 37.6 และรับจ้าง ขับแท็กซี่ สามล้อ ร้อยละ 20.8 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.7

แผนภูมิที่ 5.7 แสดงอาชีพปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

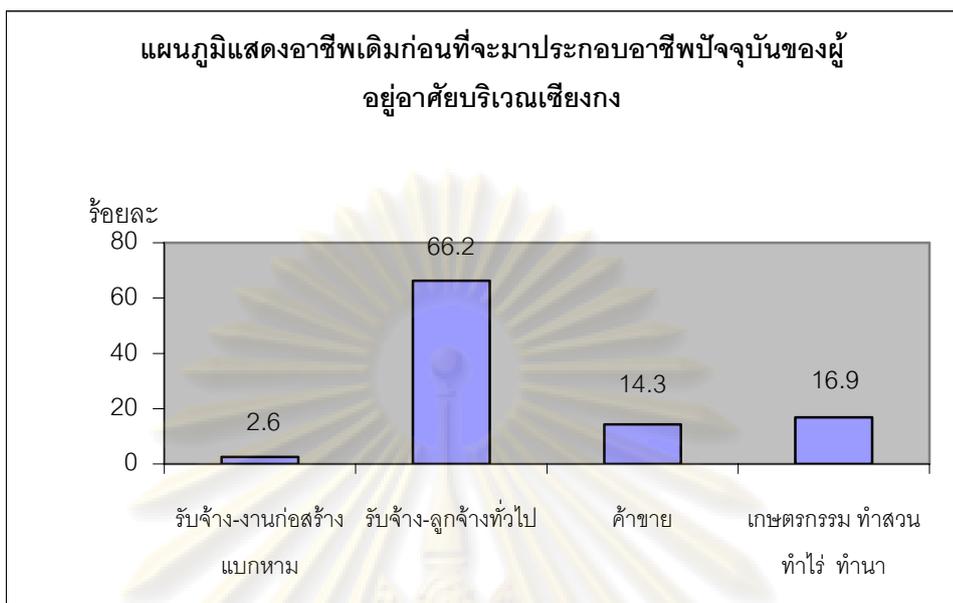


##### 5.1.1.2.2) อาชีพเดิมก่อนที่จะมาประกอบอาชีพปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีอาชีพเดิมก่อนที่จะมาประกอบอาชีพปัจจุบัน คือรับจ้าง ลูกจ้างทั่วไปร้อยละ 66.2 รองลงมาเกษตรกรรม ทำสวน ทำไร่ ทำนา ร้อยละ 16.9 และค้าขาย ร้อยละ 14.3 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.8

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

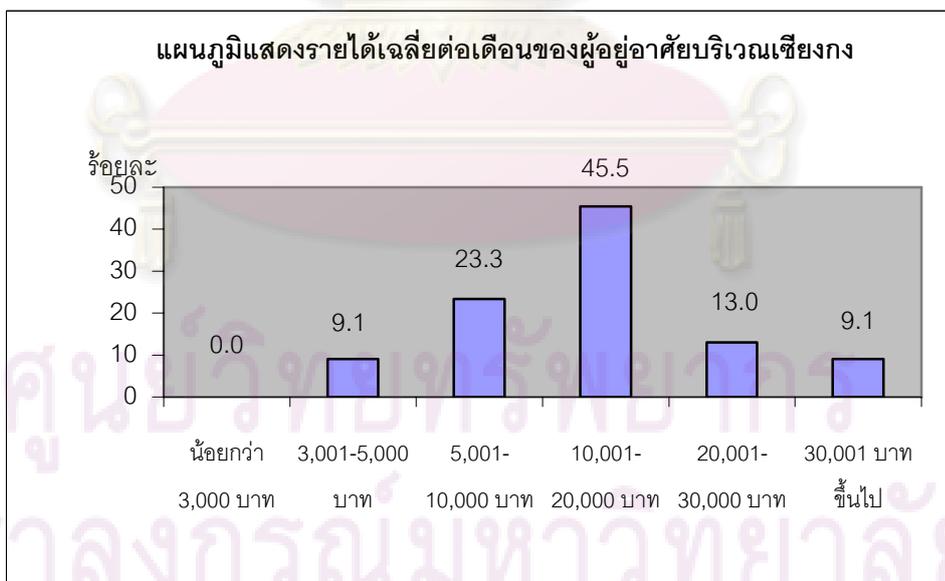
แผนภูมิที่ 5.8 แสดงอาชีพเดิมก่อนที่จะมาประกอบอาชีพปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่



5.1.1.2.3) รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 10,001-20,000 บาท ร้อยละ 45.5 มากที่สุด รองลงมา 5,001-10,000 บาท ร้อยละ 23.3 และ 20,001-30,000 บาท ร้อยละ 13.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.9

แผนภูมิที่ 5.9 แสดงรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

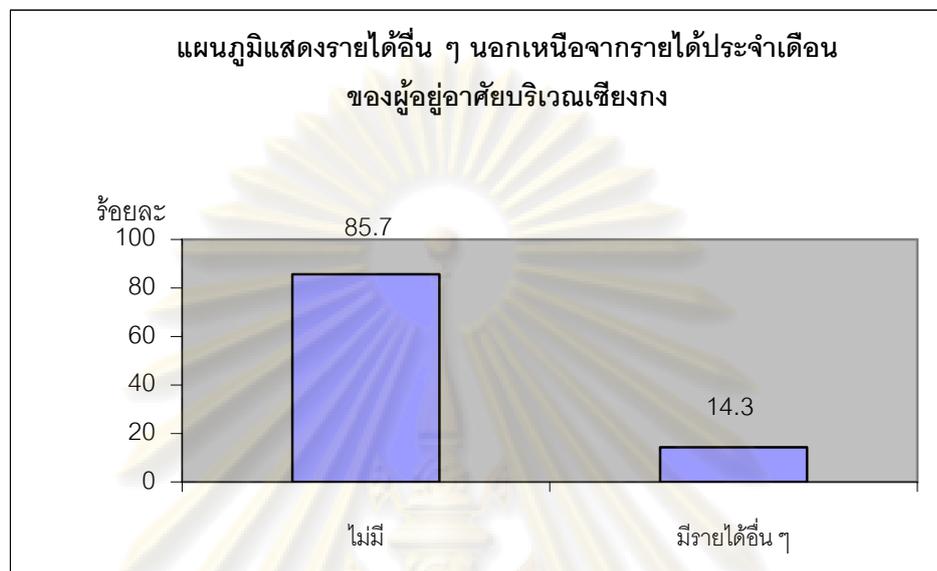


5.1.1.2.4) รายได้อื่นๆ นอกเหนือจากรายได้ประจำเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่ไม่มีรายได้อื่นๆ นอกเหนือจากรายได้

ประจำเดือน ร้อยละ 85.7 มีเพียงร้อยละ 14.3 ที่มีรายได้อื่นๆ ได้แก่ ค่าขาย ขับรถมอเตอร์ไซด์ รับจ้าง ตามแผนภูมิที่ 5.10

แผนภูมิที่ 5.10 แสดงรายได้อื่นๆ นอกเหนือจากรายได้ประจำเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่



#### 5.1.1.2.5) ค่าใช้จ่ายต่อเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายต่อเดือนอยู่ในช่วง 5,001-10,000 บาท มากที่สุด ร้อยละ 48.1 รองลงมา 2,501-5,000 บาท ร้อยละ 23.4 และ 10,001 บาทขึ้นไป ร้อยละ 18.2 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.11

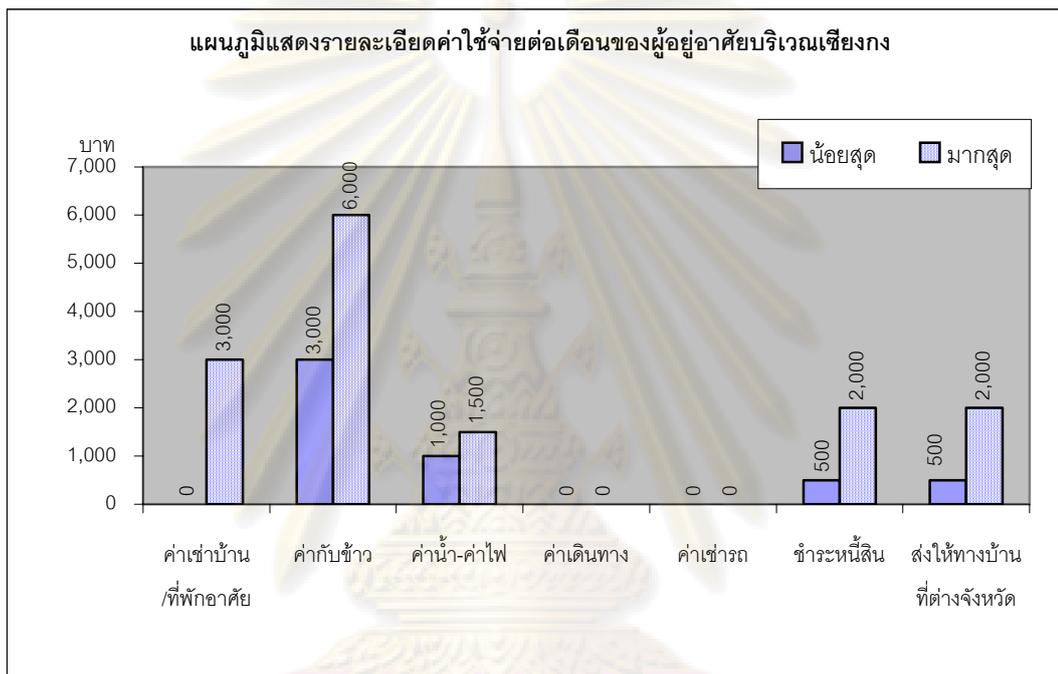
แผนภูมิที่ 5.11 แสดงค่าใช้จ่ายต่อเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่



5.1.1.2.6) รายละเอียดค่าใช้จ่ายต่อเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายมากที่สุดเรื่องค่ากับข้าว โดยค่าใช้จ่ายน้อยสุด 3,000 บาท มากสุด 6,000 บาท รองลงมาค่าเช่าบ้าน ที่พักอาศัย ค่าใช้จ่ายน้อยสุดคือ ผู้อยู่อาศัยไม่เสียค่าใช้จ่าย โดยอาศัยอยู่กับเจ้านาย เจ้าแก้ว หรืออาศัยอยู่ในบ้านพักที่เจ้านายจัดหาให้ และค่าใช้จ่ายมากที่สุด 3,000 บาท เรื่องค่าชำระหนี้สินและส่งให้ทางบ้านที่ต่างจังหวัดเท่ากันคือน้อยสุด 500 บาท มากสุด 2,000 บาท ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.12

แผนภูมิที่ 5.12 แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายต่อเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่



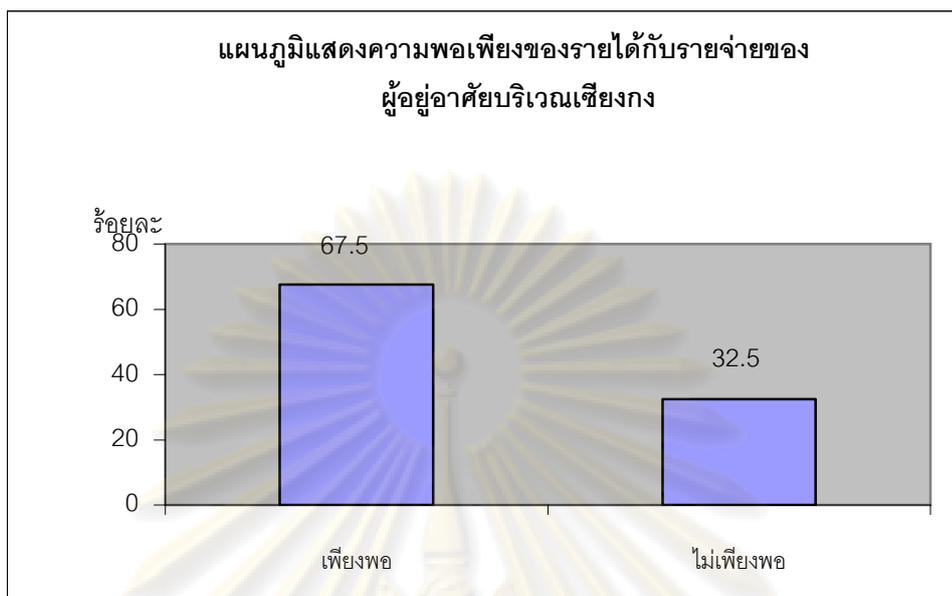
5.1.1.2.7) ความเพียงพอของรายได้กับรายจ่ายของผู้อยู่อาศัยบริเวณ

เชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีรายได้เพียงพอกับรายจ่ายร้อยละ 67.5 และมีรายได้ไม่เพียงพอกับรายจ่าย ร้อยละ 32.5 ตามแผนภูมิที่ 5.13

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

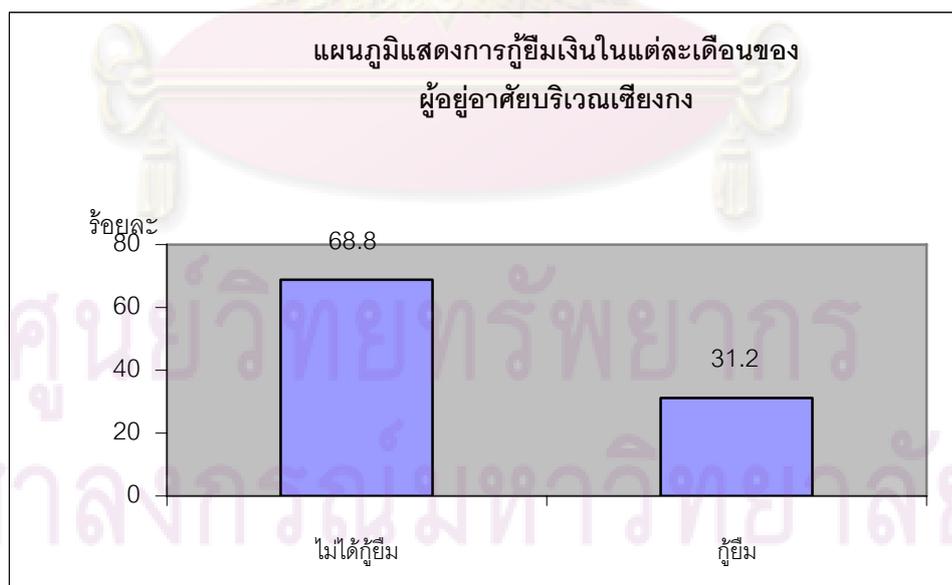
แผนภูมิที่ 5.13 ความเพียงพอของรายได้กับรายจ่ายของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่



#### 5.1.1.2.8) การกู้ยืมเงินในแต่ละเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่ไม่ได้กู้ยืมเงิน คิดเป็นร้อยละ 68.8 และมีการกู้ยืมเงิน คิดเป็นร้อยละ 31.2 ตามแผนภูมิที่ 5.14 โดยผู้ที่ไม่ได้กู้ยืมทุกคนจะใช้จ่ายอย่างประหยัด ส่วนผู้ที่กู้ยืมเงินจะกู้ยืมเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในครอบครัว ผ่อนสินค้าที่ซื้อจากห้างสรรพสินค้า โดยกู้ยืมเงินจากญาติพี่น้อง และเพื่อนร่วมงาน ตามลำดับ

แผนภูมิที่ 5.14 แสดงการกู้ยืมเงินในแต่ละเดือนของผู้อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

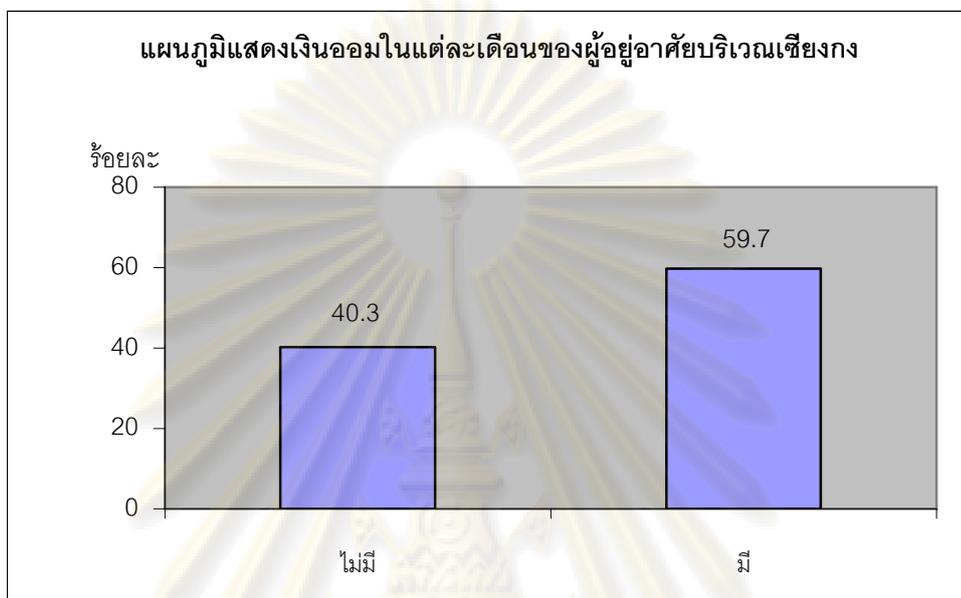


#### 5.1.1.2.9) เงินออมในแต่ละเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีเงินออมในแต่ละเดือน คิดเป็น

ร้อยละ 59.7 และไม่มีเงินออม คิดเป็นร้อยละ 40.3 ตามแผนภูมิที่ 5.15 โดยส่วนใหญ่มีเงินออมอยู่ประมาณ 1,000 บาทต่อเดือน มากที่สุด รองลงมา 3,000 บาท ต่อเดือน และ 4,000 บาทต่อเดือนตามลำดับ

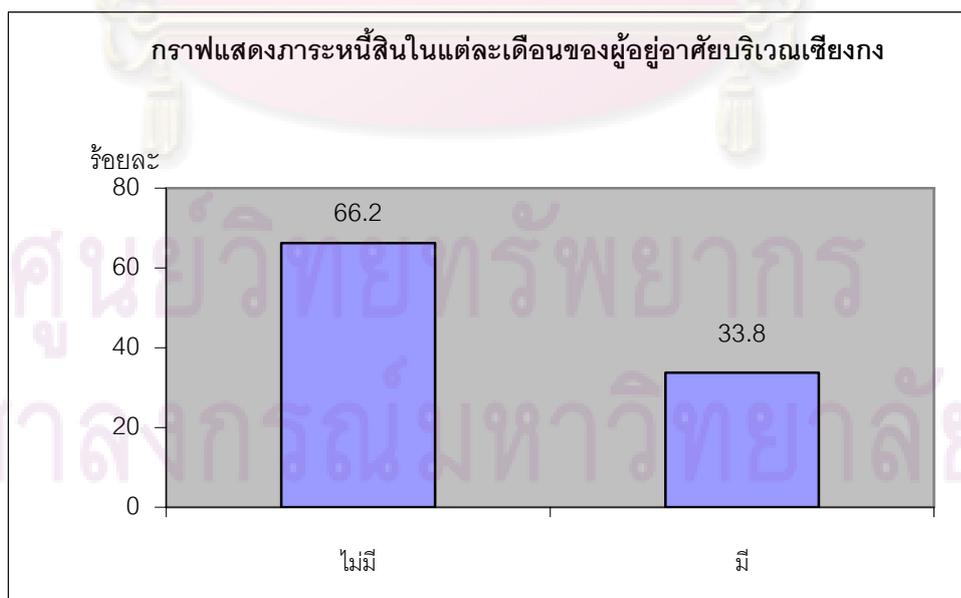
แผนภูมิที่ 5.15 แสดงเงินออมในแต่ละเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่



#### 5.1.1.2.10) ภาระหนี้สินในแต่ละเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่ไม่มีภาระหนี้สินในแต่ละเดือน คิดเป็นร้อยละ 66.2 และมีภาระหนี้สินในแต่ละเดือน คิดเป็นร้อยละ 33.8 ตามแผนภูมิที่ 5.16

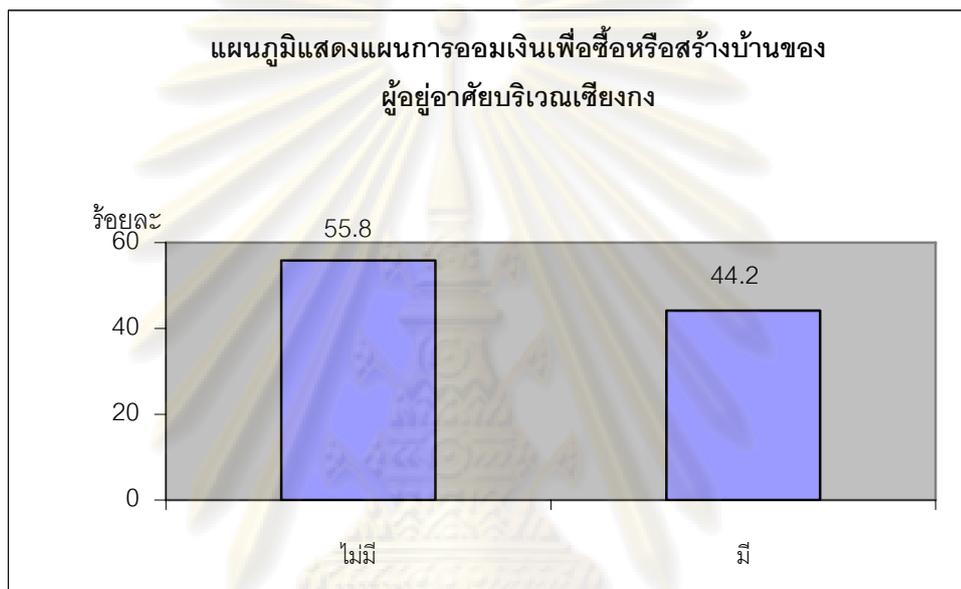
แผนภูมิที่ 5.16 ภาระหนี้สินในแต่ละเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่



#### 5.1.1.2.11) แผนการออมเงินเพื่อซื้อหรือสร้างบ้านของผู้อยู่อาศัยบริเวณ เชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่ไม่มีแผนการออมเงินเพื่อซื้อและสร้างบ้าน คิดเป็นร้อยละ 55.8 และมีแผนการออมเงินเพื่อซื้อและสร้างบ้าน คิดเป็นร้อยละ 44.2 ตามแผนภูมิที่ 5.17 โดยส่วนใหญ่ผู้ที่มีเงินออมจะวางแผนโดยการนำเงินไปฝากธนาคาร และลงทุนขายของนอกเหนือจากรายได้ประจำ

แผนภูมิที่ 5.17 แสดงแผนการออมเงินเพื่อซื้อหรือสร้างบ้านของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

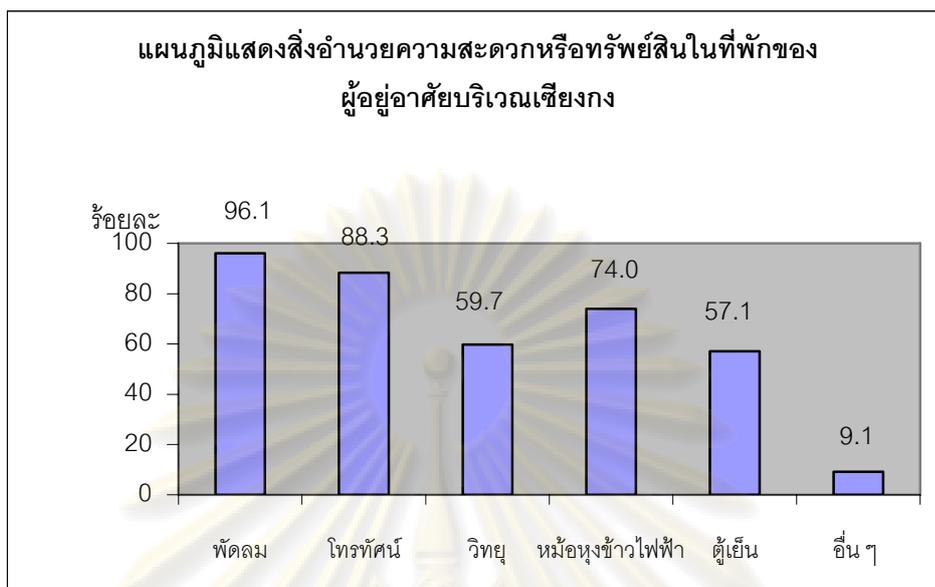


#### 5.1.1.2.12) สิ่งอำนวยความสะดวกหรือทรัพย์สินในที่พักอาศัยของ ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีสิ่งอำนวยความสะดวกหรือทรัพย์สินในที่พักอาศัย โดยพบว่ามีพัดลมมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 96.1 รองลงมาโทรทัศน์ร้อยละ 88.3 และหม้อหุงข้าวไฟฟ้าร้อยละ 74.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.18

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5.18 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกหรือทรัพย์สินในที่พักของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่



5.1.1.2.13) จำนวนสิ่งอำนวยความสะดวกหรือทรัพย์สินในที่พักอาศัยของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีจำนวนสิ่งอำนวยความสะดวกหรือทรัพย์สินในที่พักอาศัยมากที่สุดจำนวน 5 อย่าง ร้อยละ 36.4 รองลงมาจำนวน 3 อย่าง ร้อยละ 16.9 และ จำนวน 4 อย่าง ร้อยละ 15.6 ตามแผนภูมิที่ 5.19

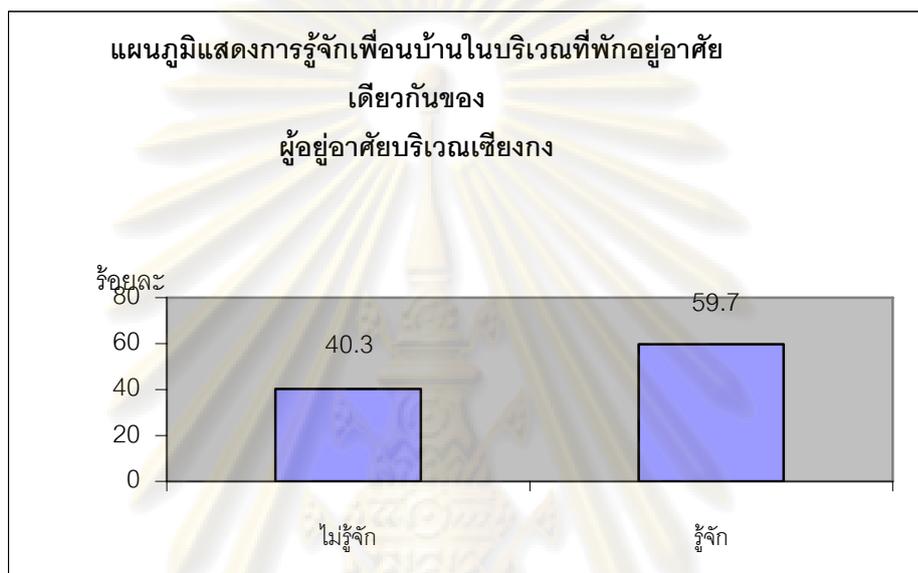
แผนภูมิที่ 5.19 แสดงจำนวนสิ่งอำนวยความสะดวกหรือทรัพย์สินในที่พักของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่



5.1.1.2.14) ความสัมพันธ์ระหว่างเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกัน  
ใกล้เคียงของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่รู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัย  
เดียวกัน โดยคิดเป็นร้อยละ 59.7 และไม่รู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกันคิดเป็นร้อยละ  
40.3 ตามแผนภูมิที่ 5.20

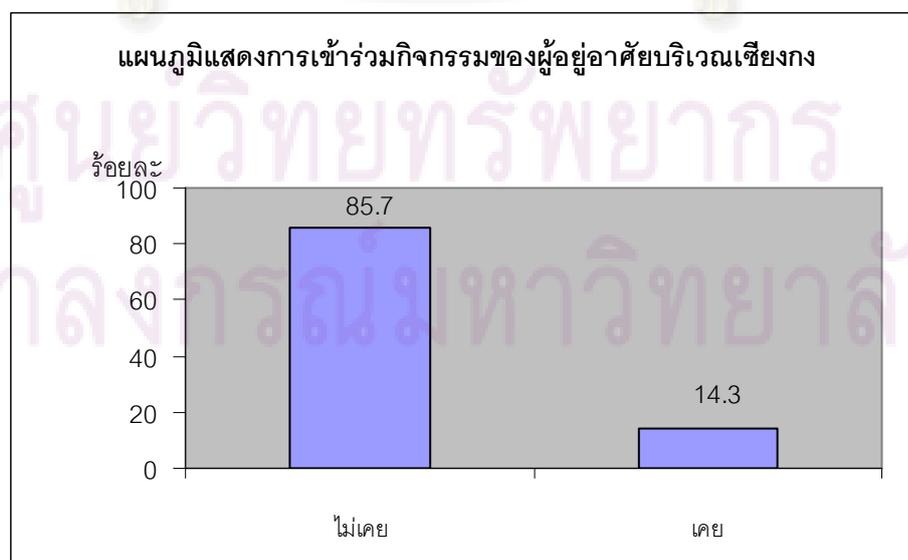
แผนภูมิที่ 5.20 แสดงการรู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกันของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่



5.1.1.2.15) การเข้าร่วมกิจกรรมในบริเวณที่พักอาศัยของผู้อยู่อาศัย  
บริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่ไม่เคยเข้าร่วมกิจกรรม คิดเป็นร้อยละ  
85.7 และเคยเข้าร่วมกิจกรรม คิดเป็นร้อยละ 14.3 ตามแผนภูมิที่ 5.21

แผนภูมิที่ 5.21 แสดงการเข้าร่วมกิจกรรมของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่



**โดยสรุป** ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกง พบว่า

**ด้านเศรษฐกิจ** ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกงส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้าง ลูกจ้างในร้านขายเครื่องยนต์ โดยมีอาชีพเดิมก่อนที่จะมาประกอบอาชีพปัจจุบัน คือรับจ้าง ลูกจ้าง ด้านรายได้ ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกงส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 10,001-20,000 บาท ไม่มีรายได้อื่นๆ นอกเหนือจากรายได้ประจำเดือน ด้านค่าใช้จ่าย ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกงมีค่าใช้จ่ายต่อเดือนอยู่ในช่วง 5,001-10,000 บาท โดยส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายมากที่สุดเกี่ยวกับค่ากับข้าว รองลงมาค่าเช่าบ้าน ที่พักอาศัย และค่าชำระหนี้สิน ส่งให้ทางบ้านที่ต่างจังหวัดตามลำดับ ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีรายได้เพียงพอกับรายจ่ายและไม่มีการกู้ยืมเงิน ทั้งนี้ส่วนใหญ่มีเงินออมในแต่ละเดือน ไม่มีภาระหนี้สินในแต่ละเดือน และไม่มีแผนการออมเงินเพื่อซื้อและสร้างบ้าน อีกทั้งพบว่า ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกงส่วนใหญ่มีสิ่งอำนวยความสะดวกหรือทรัพย์สินในที่พักอาศัย โดยพบว่าพัดลมมีมากที่สุด รองลงมาโทรทัศน์ และหม้อหุงข้าวไฟฟ้า ตามลำดับ ด้านสังคม ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่รู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกัน และมีการเข้าร่วมกิจกรรมในบริเวณที่พักอาศัยน้อย

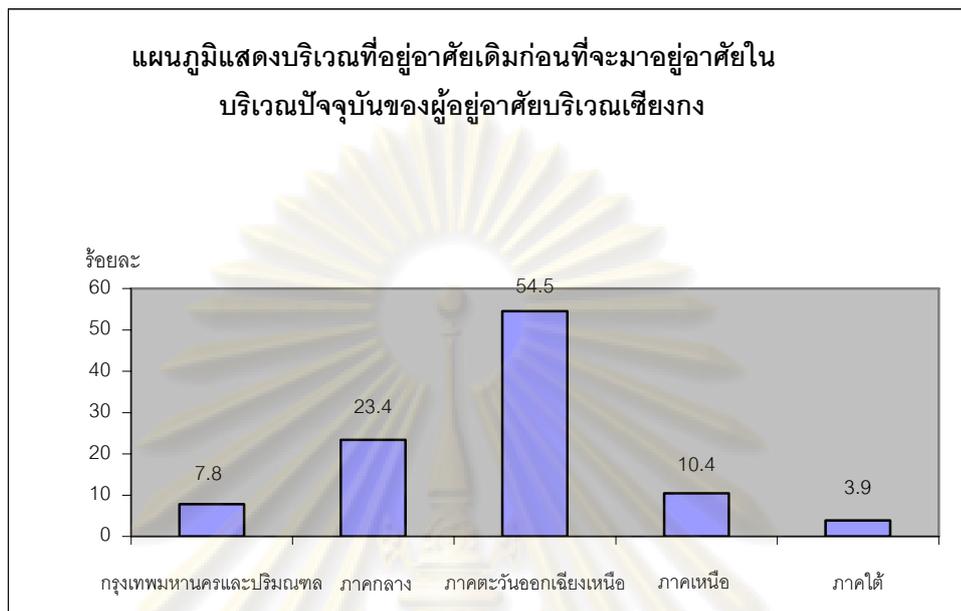
### 5.1.1.3 ข้อมูลด้านสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกง

#### 5.1.1.3.1) บริเวณที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่จะมาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบัน ของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกงส่วนใหญ่มีบริเวณที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่จะมาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบันในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ร้อยละ 54.5 โดยจังหวัดที่มากที่สุด คือ นครราชสีมา สกลนคร ร้อยเอ็ด ตามลำดับ รองลงมา ภาคกลาง ร้อยละ 23.4 โดยจังหวัดที่มากที่สุด คือ อุดรธานี ราชบุรี ลพบุรี ตามลำดับ และภาคเหนือ ร้อยละ 10.4 โดยจังหวัดที่มากที่สุด สุโขทัย พะเยา เพชรบูรณ์ ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.22

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

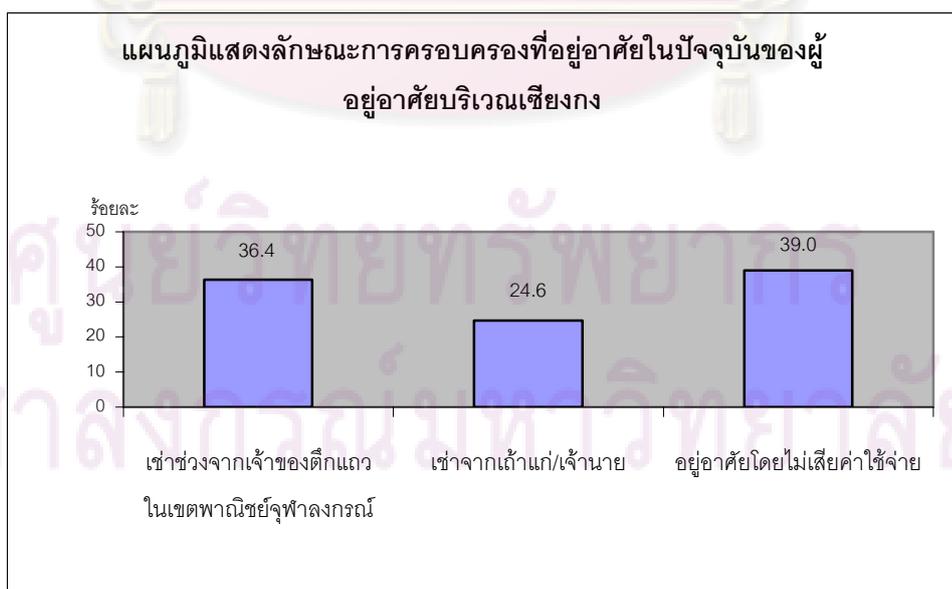
แผนภูมิที่ 5.22 แสดงบริเวณที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่จะมาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบันของผู้อยู่อาศัย  
บริเวณเชียงใหม่



#### 5.1.1.3.2) ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัย บริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่อยู่อาศัยโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย ร้อยละ 39.0 รองลงมา เข้าช่วงจากเจ้าของตึกแถวในเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์ ร้อยละ 36.4 และเช่าจากเจ้าแ่ก่เจ้านาย ร้อยละ 24.6 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.23

แผนภูมิที่ 5.23 แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

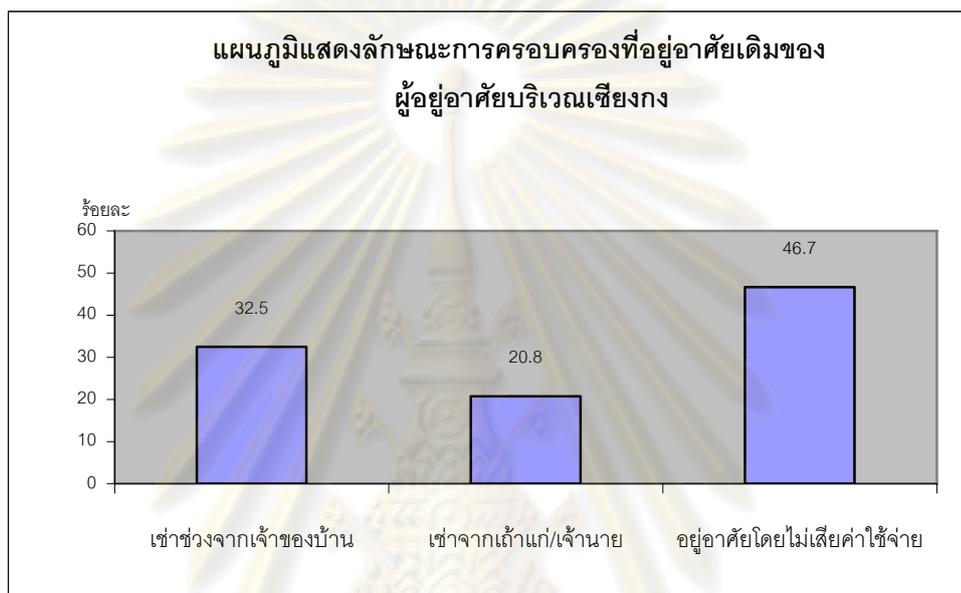


### 5.1.3.3) ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยเดิมของผู้อยู่อาศัยบริเวณ

#### เชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยเดิม โดยไม่เสียค่าใช้จ่ายมากที่สุด ร้อยละ 46.7 รองลงมาเช่าช่วงจากเจ้าของบ้าน ร้อยละ 32.5 และเช่าจากเช่าแก่/เจ้านาย ร้อยละ 20.8 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.24

แผนภูมิที่ 5.24 แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยเดิมของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่



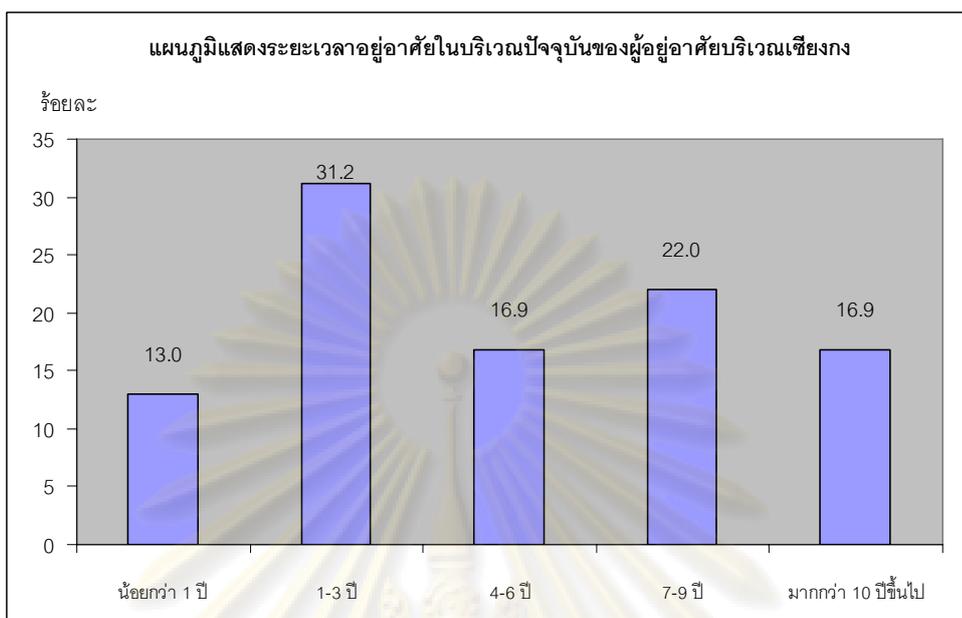
### 5.1.1.3.4) ระยะเวลาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณ

#### เชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่อาศัยในบริเวณปัจจุบันเป็นระยะเวลา 1-3 ปี ร้อยละ 31.2 รองลงมา ระยะเวลา 7-9 ปี ร้อยละ 22.0 ระยะเวลา 4-6 ปี และ มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป (โดยระยะเวลา 15 ปี มากที่สุด รองลงมา 20 ปี และ 12 ปี ตามลำดับ) เท่ากันคือ ร้อยละ 16.9 ตามแผนภูมิที่ 5.25

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

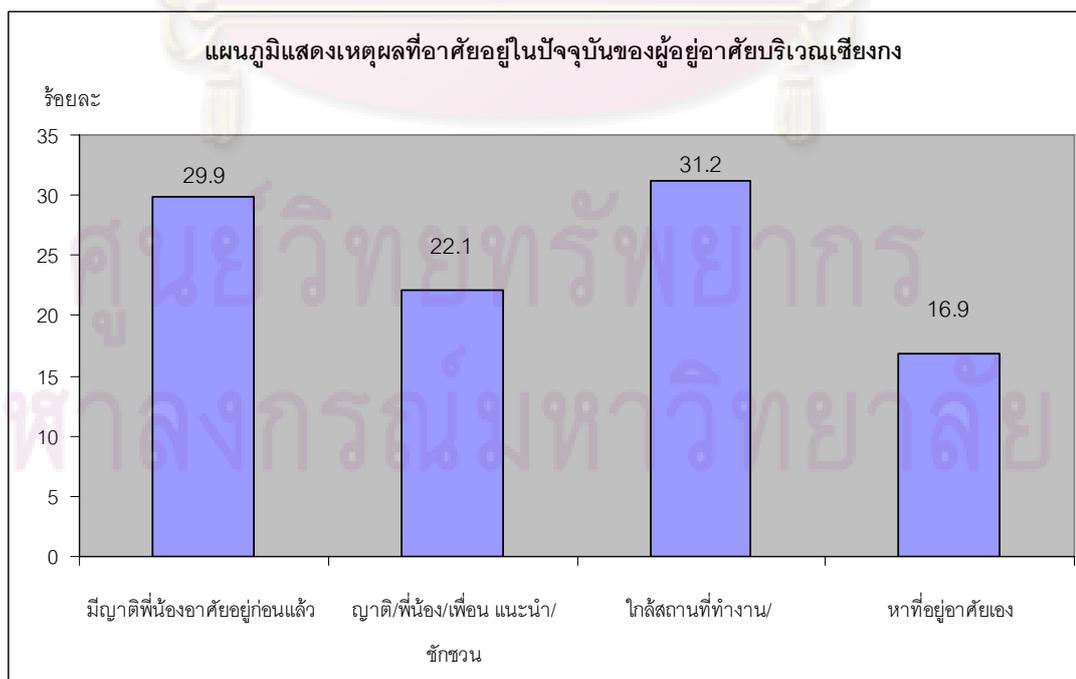
แผนภูมิที่ 5.25 แสดงระยะเวลาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่



#### 5.1.1.3.5) เหตุผลที่อาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มาอยู่อาศัยในที่ปัจจุบันเนื่องจากใกล้สถานที่ทำงาน อยู่อาศัยตามแหล่งงาน ร้อยละ 31.2 รองลงมา มีญาติพี่น้องอาศัยอยู่ก่อนแล้ว มาอาศัยอยู่กับญาติพี่น้อง ร้อยละ 29.9 และญาติ พี่น้อง เพื่อน แนะนำ ชักชวน ร้อยละ 22.1 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.26

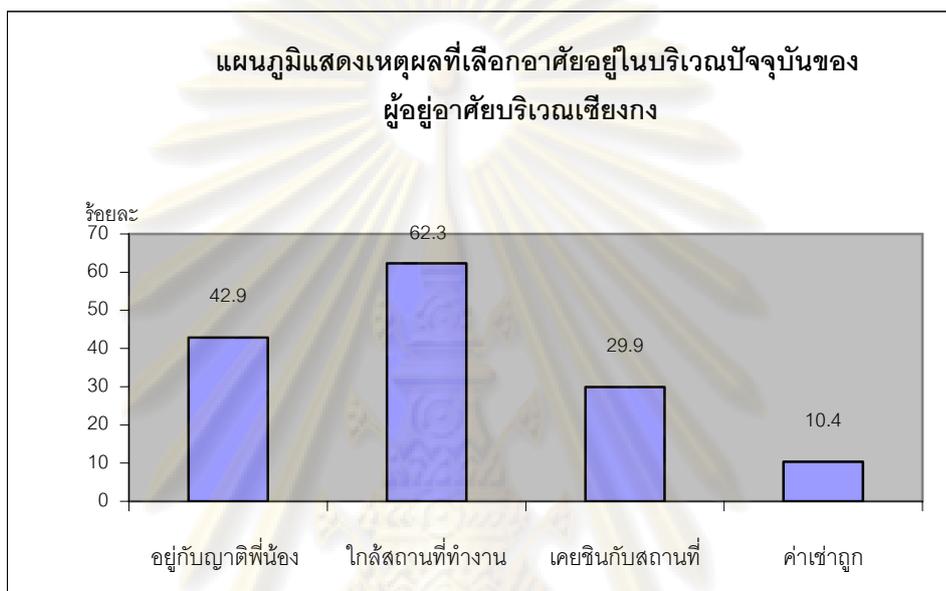
แผนภูมิที่ 5.26 แสดงเหตุผลที่อาศัยอยู่ในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่



### 5.1.1.3.6) เหตุผลที่เลือกอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบันของผู้อยู่อาศัย บริเวณเชียงใหม่

เหตุผลที่ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่เลือกอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบัน ส่วนใหญ่  
เนื่องจากใกล้สถานที่ทำงาน อยู่อาศัยตามแหล่งงาน ร้อยละ 62.3 รองลงมา อยู่กับญาติ พี่น้อง  
ร้อยละ 42.9 และ เคยชินกับสถานที่ ร้อยละ 29.9 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.27

แผนภูมิที่ 5.27 แสดงเหตุผลที่เลือกอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

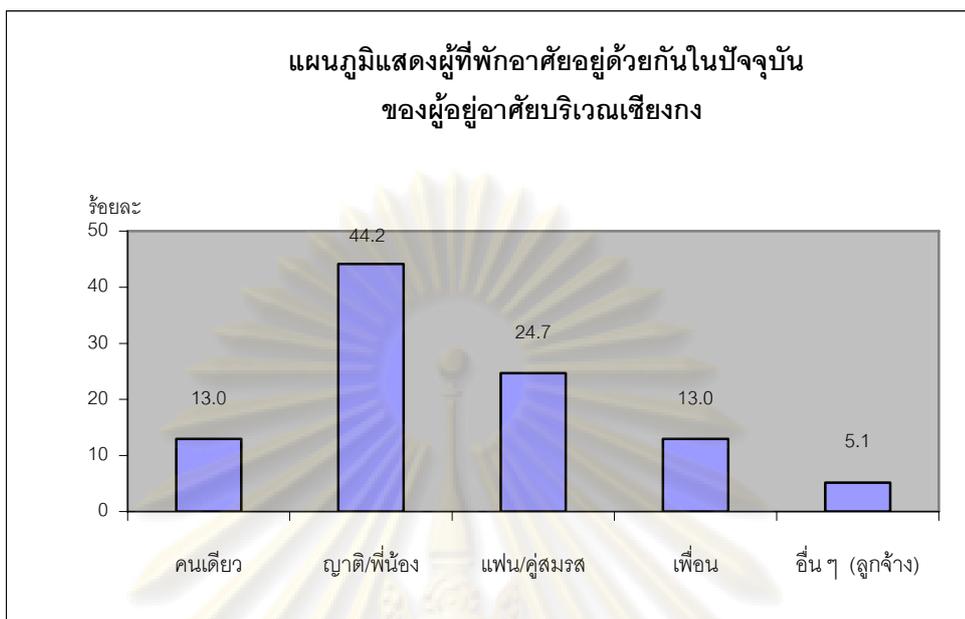


### 5.1.1.3.7) ผู้ที่พักอาศัยอยู่ด้วยกันในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่กับญาติ พี่น้อง ร้อยละ 44.2  
รองลงมา พักอาศัยอยู่กับแฟน คู่สมรส ร้อยละ 24.7 พักอาศัยอยู่คนเดียวและพักอาศัยอยู่กับ  
เพื่อนเท่ากันคือ ร้อยละ 13.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.28

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

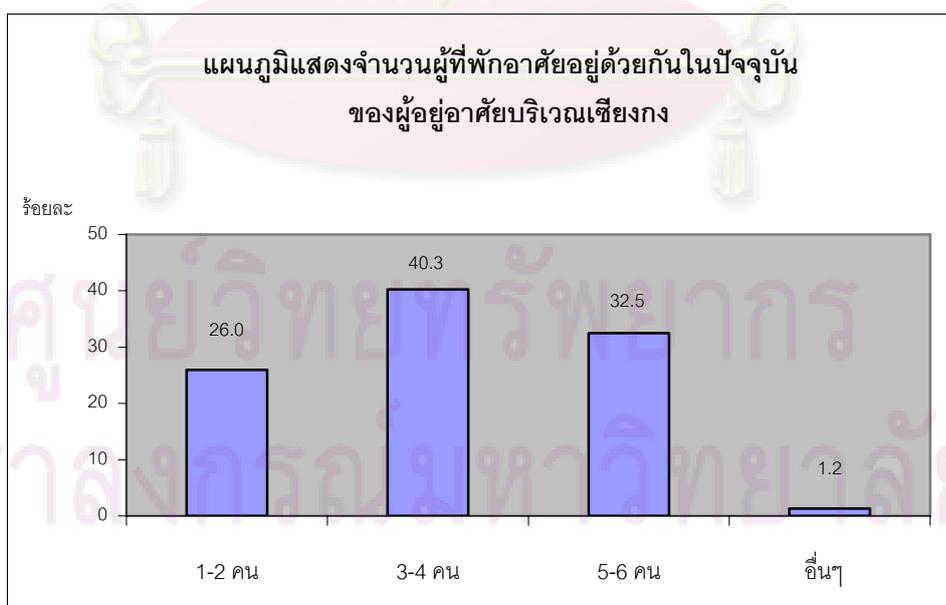
แผนภูมิที่ 5.28 แสดงผู้ที่พักอาศัยอยู่ด้วยกันในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่



#### 5.1.1.3.8) จำนวนผู้ที่พักอาศัยอยู่ด้วยกันในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่ด้วยกัน 3-4 คน ร้อยละ 40.3 รองลงมาพักอาศัยอยู่ด้วยกัน 5-6 คน ร้อยละ 32.5 และพักอยู่ด้วยกัน 1-2 คน ร้อยละ 26.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.29

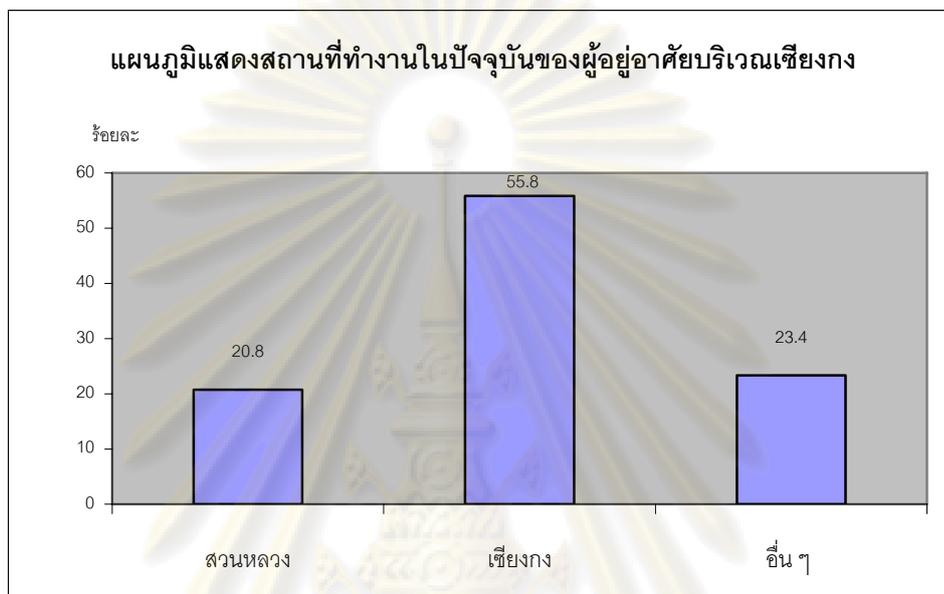
แผนภูมิที่ 5.29 แสดงจำนวนผู้ที่พักอาศัยอยู่ด้วยกันในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่



### 5.1.3.9) สถานที่ทำงานในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่ไปทำงานบริเวณเชียงใหม่ ร้อยละ 55.8 รองลงมาไปทำงานบริเวณสวนหลวง ร้อยละ 20.8 และที่อื่นๆ ร้อยละ 23.4 โดยบริเวณที่มากที่สุดคือ บางรัก บางโคลง และบางกะปิ ตามแผนภูมิที่ 5.30

แผนภูมิที่ 5.30 แสดงสถานที่ทำงานในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

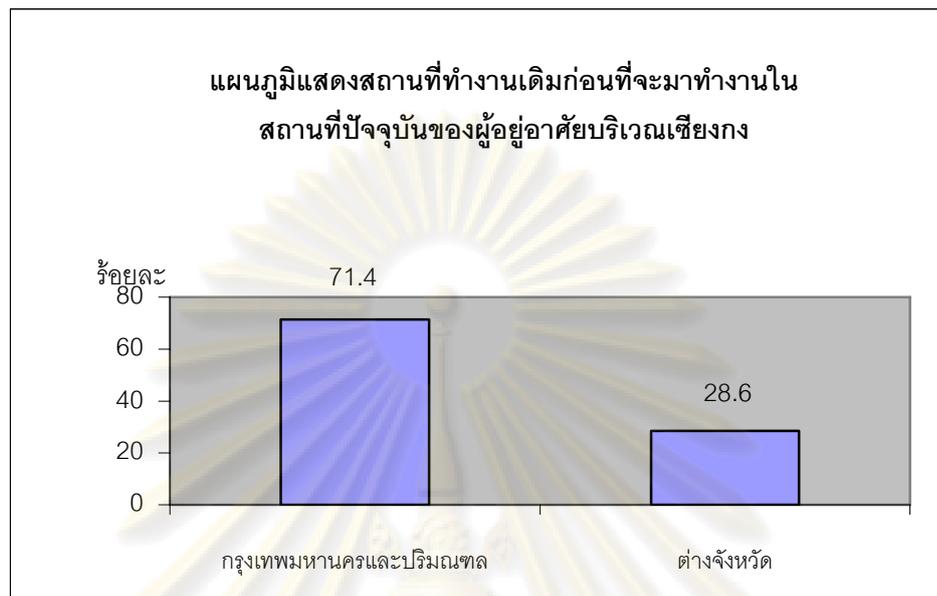


### 5.1.1.3.10) สถานที่ทำงานเดิมก่อนที่จะมาทำงานในสถานที่ปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีสถานที่ทำงานเดิมก่อนที่จะมาทำงานในสถานที่ปัจจุบันอยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ร้อยละ 71.4 โดยจังหวัดที่มากที่สุดคือ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี ตามลำดับ รองลงมาคือต่างจังหวัด ร้อยละ 28.6 โดยจังหวัดที่มากที่สุดคือ ร้อยเอ็ด ขอนแก่น หนองคาย ตามแผนภูมิที่ 5.31

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

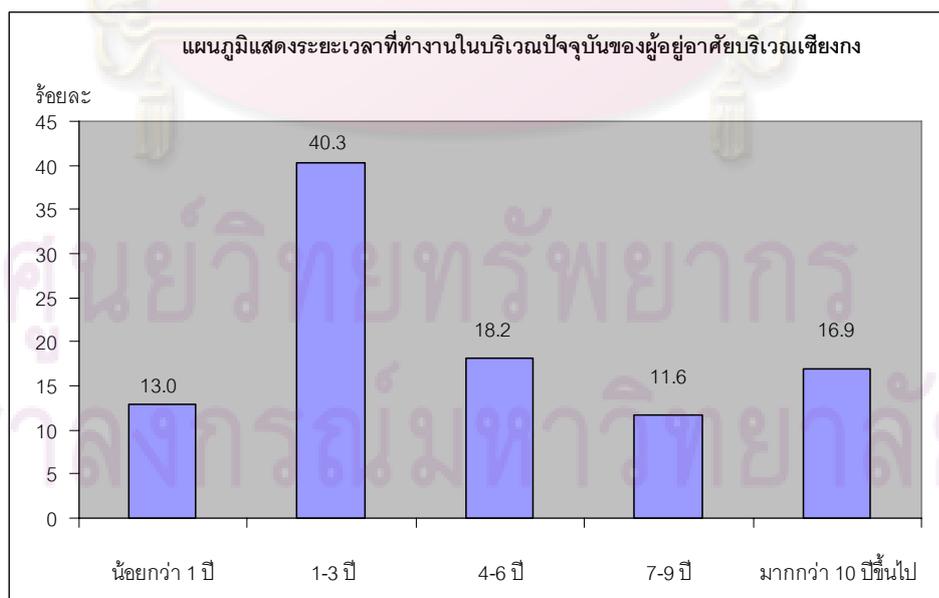
แผนภูมิที่ 5.31 แสดงสถานที่ทำงานเดิมก่อนที่จะมาทำงานในสถานที่ปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่



5.1.1.3.11) ระยะเวลาที่ทำงานในบริเวณปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่ทำงานมาเป็นระยะเวลา 1-3 ปี ร้อยละ 40.3 รองลงมาทำงานมาเป็นระยะเวลา 4-6 ปี ร้อยละ 18.2 และทำงานมามากกว่า 10 ปีขึ้นไป ร้อยละ 16.9 โดยระยะเวลาที่มากที่สุดคือ 20 ปี รองลงมาคือ 15 ปี และ 12 ปี ตามแผนภูมิที่ 5.32

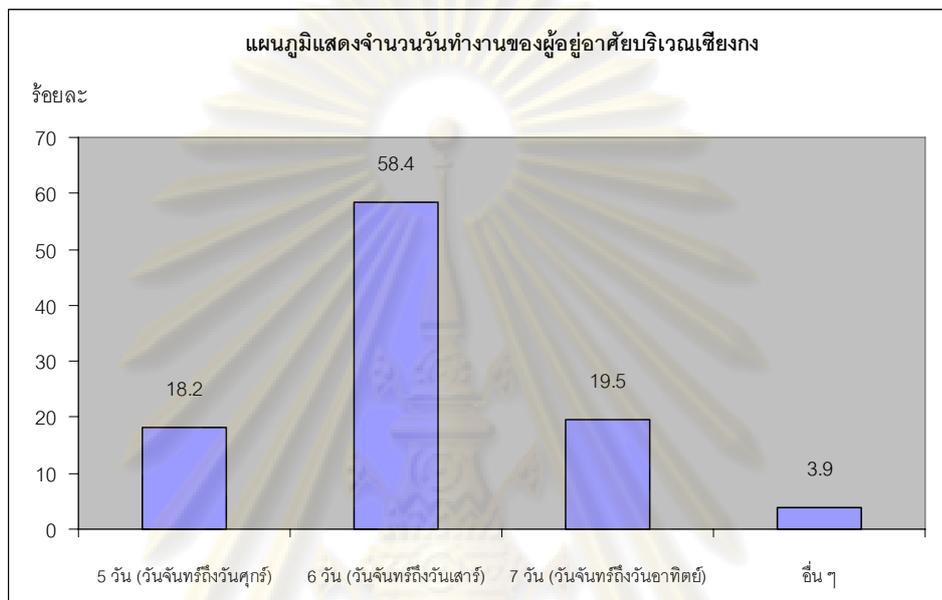
แผนภูมิที่ 5.32 แสดงระยะเวลาที่ทำงานในบริเวณปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่



### 5.1.1.3.12) จำนวนวันทำงานของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกง ส่วนใหญ่ทำงาน 6 วัน (วันจันทร์ถึงวันเสาร์) ร้อยละ 58.4 รองลงมา ทำงาน 7 วัน (วันจันทร์ถึงวันอาทิตย์) ร้อยละ 19.5 และ ทำงาน 5 วัน (วันจันทร์ถึงวันศุกร์) ร้อยละ 18.2 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.33

แผนภูมิที่ 5.33 แสดงจำนวนวันทำงานของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกง



### 5.1.1.3.13) วันหยุดทำงานของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกงส่วนใหญ่มีวันหยุดในการทำงานร้อยละ 80.5 และไม่มีวันหยุดในการทำงาน ร้อยละ 19.5 ตามแผนภูมิที่ 5.34 โดยส่วนใหญ่กิจกรรมที่ทำในวันหยุดงาน คือ นอนหลับ ทำงานบ้าน ดูทีวี เทียว ออกกำลังกาย ส่วนใหญ่ใช้เวลาทำกิจกรรมอยู่ที่ห้องพักรองลงมา ห้างสรรพสินค้า และเที่ยวต่างจังหวัด เป็นต้น

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5.34 แสดงวันหยุดของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่



#### 5.1.1.3.14) กิจกรรมตั้งแต่ตื่นนอน-เข้านอนของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ ส่วนใหญ่เริ่มงานในเวลา 07.00-08.00 น. ร้อยละ 51.9 รองลงมา เริ่มงานในเวลา 08.00-09.00 ร้อยละ 28.6 และเริ่มงานในเวลา 01.00-02.00 06.00-07.00 และ 09.00-10.00 ร้อยละ 6.5 ตามลำดับ

เวลาเลิกงาน ส่วนใหญ่เลิกงานในเวลา 17.00-18.00 น. ร้อยละ 44.2 รองลงมา เลิกงานในเวลา 16.00-17.00 น. ร้อยละ 18.2 และเลิกงานในเวลา 18.00-19.00 น. และ 19.00-20.00 น. เท่ากัน ร้อยละ 15.6 ตามลำดับ

เวลาเข้านอน ส่วนใหญ่ เข้านอนในช่วงเวลา 22.00-23.00 น. ร้อยละ 45.5 รองลงมา เข้านอนในเวลา 23.00-24.00 น. ร้อยละ 31.2 และ เข้านอนในเวลา 21.00-22.00 น. ร้อยละ 11.7 ตามลำดับ ดังตารางที่ 5.1

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.1 แสดงกิจกรรมตั้งแต่ตื่นนอน-เข้านอนของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

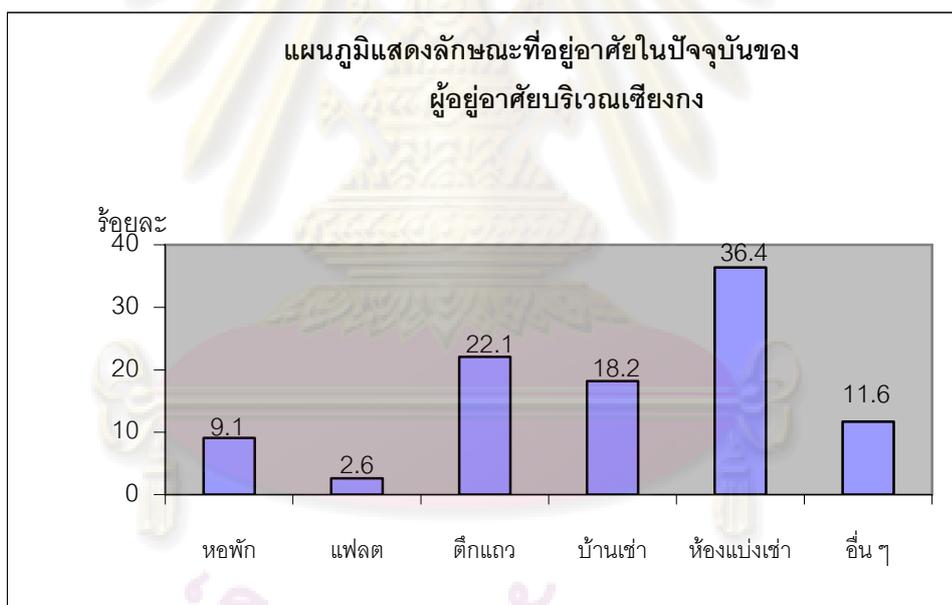
ช่วงเวลา	กิจกรรมผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่					
	เริ่มงาน		เลิกงาน		เข้านอน	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
01.00 - 02.00 น.	5	6.5	0	0.0	0	0.0
02.00 - 03.00 น.	0	0.0	0	0.0	0	0.0
03.00 - 04.00 น.	0	0.0	0	0.0	0	0.0
04.00 - 05.00 น.	0	0.0	0	0.0	0	0.0
05.00 - 06.00 น.	0	0.0	0	0.0	0	0.0
06.00 - 07.00 น.	5	6.5	0	0.0	0	0.0
07.00 - 08.00 น.	40	51.9	0	0.0	0	0.0
08.00 - 09.00 น.	22	28.6	0	0.0	0	0.0
09.00 - 10.00 น.	5	6.5	0	0.0	0	0.0
10.00 - 11.00 น.	0	0.0	0	0.0	0	0.0
11.00 - 12.00 น.	0	0.0	5	6.4	0	0.0
12.00 - 13.00 น.	0	0.0	0	0.0	0	0.0
13.00 - 14.00 น.	0	0.0	0	0.0	0	0.0
14.00 - 15.00 น.	0	0.0	0	0.0	0	0.0
15.00 - 16.00 น.	0	0.0	0	0.0	0	0.0
16.00 - 17.00 น.	0	0.0	14	18.2	0	0.0
17.00 - 18.00 น.	0	0.0	34	44.2	0	0.0
18.00 - 19.00 น.	0	0.0	12	15.6	5	6.4
19.00 - 20.00 น.	0	0.0	12	15.6	2	2.6
20.00 - 21.00 น.	0	0.0	0	0.0	2	2.6
21.00 - 22.00 น.	0	0.0	0	0.0	9	11.7
22.00 - 23.00 น.	0	0.0	0	0.0	35	45.5
23.00 - 24.00 น.	0	0.0	0	0.0	24	31.2
รวม	77	100.0	77	100.0	77	100.0

ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงกึ่งส่วนใหญ่จะนอนที่ตึกแถวที่มีการแบ่งห้องให้เช่า และซื้อกับข้าวกินมากกว่าทำกับข้าวกินเอง โดยซื้อกับข้าวบริเวณตลาด หรือร้านอาหาร บริเวณใกล้เคียงกับที่พักอาศัย และในกลุ่มที่ทำกับข้าวกินเองนั้น จะทำครัวหรือทำกับข้าวในบริเวณที่พักอาศัย ในส่วนของห้องน้ำ ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงกึ่งจะมีห้องน้ำรวม ร้อยละ 51.53 รองลงมาห้องน้ำแยก ร้อยละ 48.47 ตามลำดับ และสำหรับการล้างจาน ชักผ้า จะทำบริเวณห้องน้ำ และตากผ้าบริเวณระเบียง ดาดฟ้า และหลังห้องพัก ทั้งนี้มีกิจกรรมการพักผ่อน โดยการนอนหลับ ดูทีวี ฟังเพลง ภายในห้องพัก และเที่ยวห้างสรรพสินค้า

#### 5.1.1.3.15) ลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงกึ่ง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงกึ่งส่วนใหญ่มีลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันเป็นห้องแบ่งเช่า ร้อยละ 36.4 รองลงมาเป็นตึกแถว ร้อยละ 22.1 และบ้านเช่า ร้อยละ 18.2 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.35

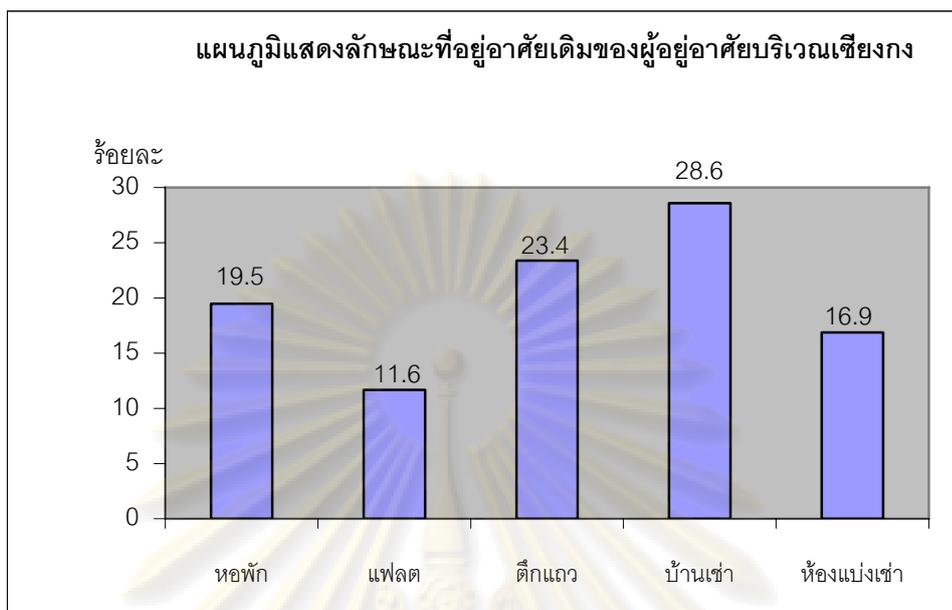
แผนภูมิที่ 5.35 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงกึ่ง



#### 5.1.1.3.16) ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงกึ่ง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงกึ่งส่วนใหญ่มีลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมเป็นบ้านเช่า ร้อยละ 28.6 รองลงมาเป็นตึกแถว ร้อยละ 23.4 และหอพัก ร้อยละ 19.5 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.36

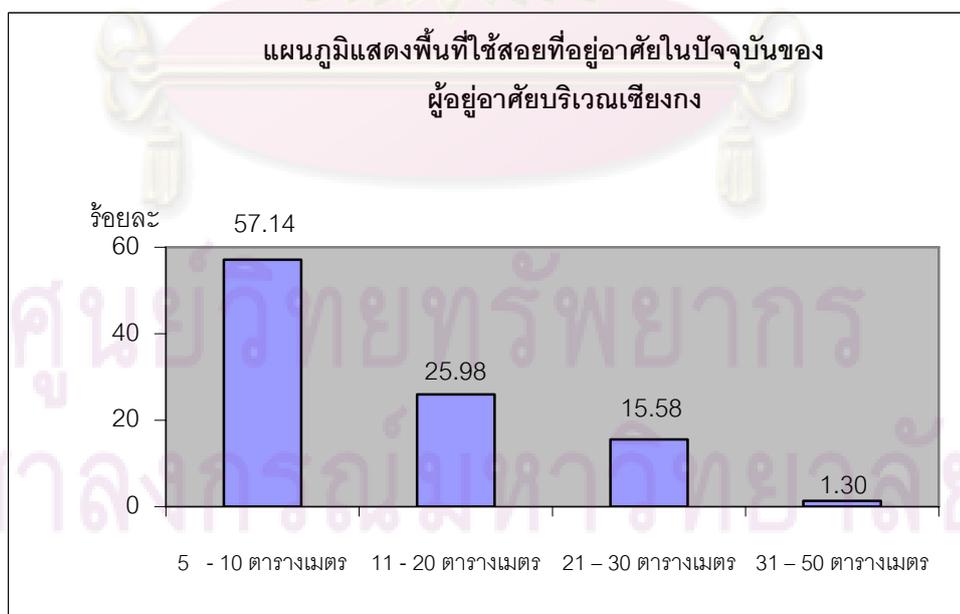
แผนภูมิที่ 5.36 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่



#### 5.1.1.3.17) ขนาดและพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ มีขนาดและพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ประมาณ 5-10 ตารางเมตร ร้อยละ 57.14 รองลงมาประมาณ 11-20 ตารางเมตร ร้อยละ 25.98 และประมาณ 21-30 ตารางเมตร ร้อยละ 15.58 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.37

แผนภูมิที่ 5.37 แสดงพื้นที่ใช้สอยที่อาศัยในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่



### 5.1.1.3.18) ปัญหาในการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกง มีปัญหาส่วนใหญ่อยู่ในระดับน้อยทุกหัวข้อ โดยเมื่อพิจารณาตามค่าเฉลี่ย พบว่า เรื่องที่มีปัญหามากที่สุด คือ ด้านความปลอดภัย (ชีวิต ทรัพย์สิน ใจรผู้ร้าย) ค่าเฉลี่ย 2.49 รองลงมา ด้านที่อยู่อาศัยแออัด ด้านที่อยู่อาศัยเสื่อมโทรม สกปรก และด้านการเงิน ค่าเฉลี่ย 2.42 เท่ากัน และด้านค่าเช่า ค่าเฉลี่ย 2.37 ตามลำดับ ตามตารางที่ 5.2 ตารางที่ 5.2 แสดงปัญหาในการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกง

ปัญหา	ค่าเฉลี่ย	ระดับ
ด้านที่อยู่อาศัยแออัด	2.42	น้อย
ด้านพื้นที่ใช้สอยในที่อาศัยไม่เพียงพอ	2.35	น้อย
ด้านที่อยู่อาศัยเสื่อมโทรม สกปรก	2.42	น้อย
ด้านความปลอดภัย (ชีวิต ทรัพย์สิน ใจรผู้ร้าย)	2.49	น้อย
ด้านสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์)	2.23	น้อย
ด้านสาธารณูปการ (สถานที่ราชการ โรงเรียน โรงพยาบาล ฯลฯ)	2.23	น้อย
ด้านสภาพแวดล้อมบริเวณที่พักอาศัย	2.30	น้อย
- ชยะ	2.29	น้อย
- กลิ่น	2.28	น้อย
- เสียง	2.28	น้อย
- มลพิษ	2.34	น้อย
- การระบายอากาศ	2.31	น้อย
- แสง	2.29	น้อย
ด้านการเงิน	2.42	น้อย
ด้านค่าเช่า	2.37	น้อย
ด้านระยะเวลาในการเช่าตึกแถว	2.36	น้อย

ทั้งนี้พบว่า ด้านสภาพแวดล้อมบริเวณที่พักอาศัย มีปัญหา ที่พบดังต่อไปนี้

- ปัญหาชยะที่พบ ได้แก่ ชยะส่งกลิ่นเหม็น เนื่องจากเจ้าหน้าที่ไม่มาเก็บชยะ

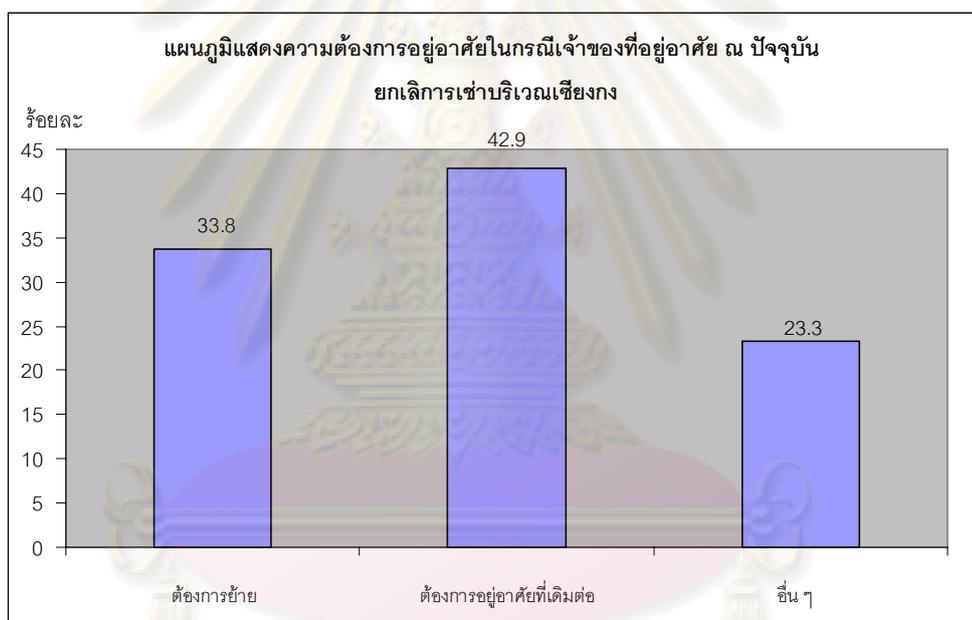
ตามเวลา ทำให้ชยะล้นถัง

- ปัญหากลิ่นที่พบ ได้แก่ กลิ่นเหม็นจากชยะ และน้ำม่านรด
- ปัญหาเสียงที่พบ ได้แก่ เสียงดังจากรถยนต์ เสียงดังจากผู้ที่ค้าขาย
- ปัญหามลพิษที่พบ ได้แก่ ควันรด คราบน้ำมันบริเวณพื้นถนน
- ปัญหาแสงที่พบ ได้แก่ ในบริเวณที่พักอาศัยไม่เพียงพอ
- ปัญหาการระบายอากาศที่พบ ได้แก่ บริเวณที่พักอาศัยอากาศไม่ถ่ายเท

### 5.1.1.3.19) ความต้องการอยู่อาศัย กรณีเจ้าของที่อยู่อาศัย ณ ปัจจุบัน ยกเลิกการเช่าของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ถ้าเจ้าของที่อยู่อาศัย ณ ปัจจุบันยกเลิกการเช่า ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ ส่วนใหญ่ต้องการอยู่อาศัยที่เดิมต่อร้อยละ 42.9 เนื่องจากหางานง่าย ใกล้ที่ทำงาน เคยชิน สะดวกสบายในการทำงานและการเดินทาง รองลงมาต้องการย้าย ร้อยละ 33.8 เนื่องจากต้องการหาที่อยู่ใหม่ และต้องการกลับบ้านไปอยู่กับครอบครัว โดยสถานที่ย้าย ส่วนใหญ่เป็น กรุงเทพมหานคร ได้แก่ เขตปทุมวัน ราชเทวี บางรัก เป็นต้น รองลงมาคือต่างจังหวัด ได้แก่ นนทบุรี ร้อยเอ็ด อุบลราชธานี เป็นต้น ในส่วนของหัวข้ออื่น ๆ คือ ยังไม่แน่ใจ รอคิวสถานการณ์ก่อน ร้อยละ 23.3 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.38

แผนภูมิที่ 5.38 แสดงความต้องการอยู่อาศัยในกรณีเจ้าของที่อยู่อาศัย ณ ปัจจุบัน ยกเลิกการเช่า  
ของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

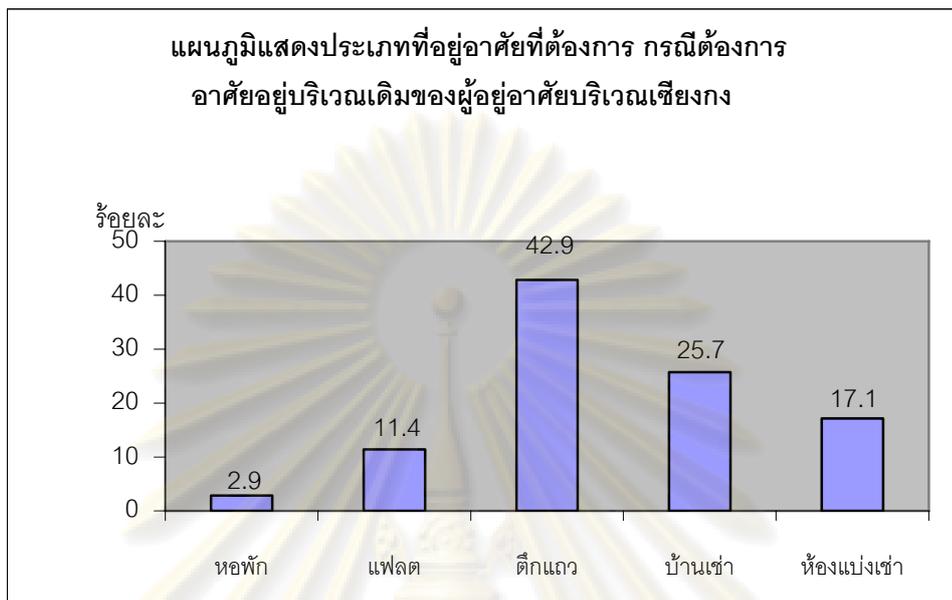


### 5.1.1.3.20) ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการ กรณีต้องการอาศัยอยู่ที่เดิมของ ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่ต้องการประเภทที่อยู่อาศัย ตึกแถว ร้อยละ 42.9 รองลงมา บ้านเช่า ร้อยละ 25.7 และ ห้องแบ่งเช่า ร้อยละ 17.1 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่

5.39

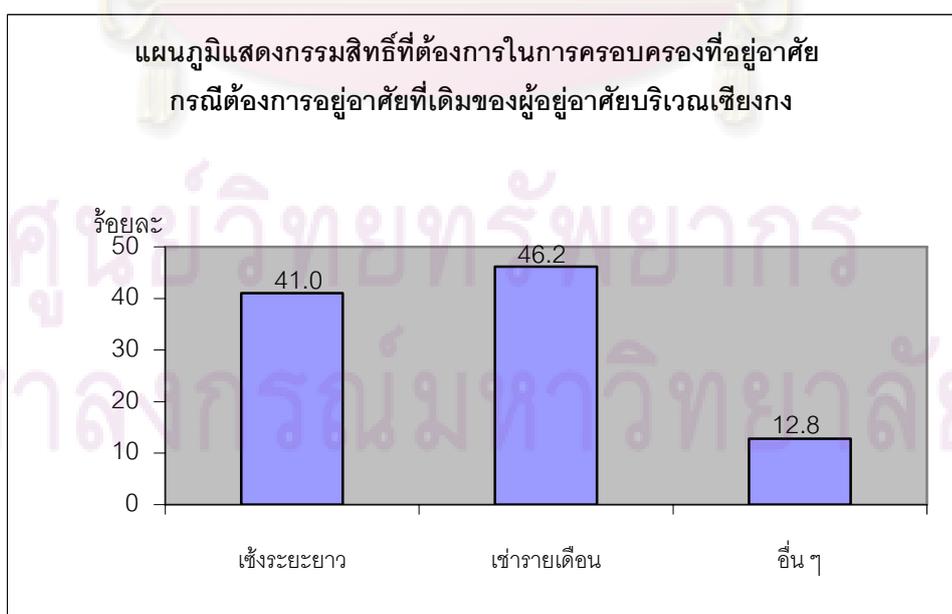
แผนภูมิที่ 5.39 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการ กรณีต้องการอาศัยอยู่ที่เดิมของผู้อยู่อาศัย  
บริเวณเชียงใหม่



#### 5.1.1.3.21) กรรมสิทธิ์ที่ต้องการในการครอบครองที่อยู่อาศัย กรณีต้องการอยู่อาศัยที่เดิมของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ ส่วนใหญ่ต้องการกรรมสิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัย คือเช่ารายเดือน ร้อยละ 46.2 รองลงมา เช้งระยะยาว ร้อยละ 41.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.40

แผนภูมิที่ 5.40 แสดงกรรมสิทธิ์ที่ต้องการในการครอบครองที่อยู่อาศัย กรณีต้องการอยู่อาศัยที่เดิมของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

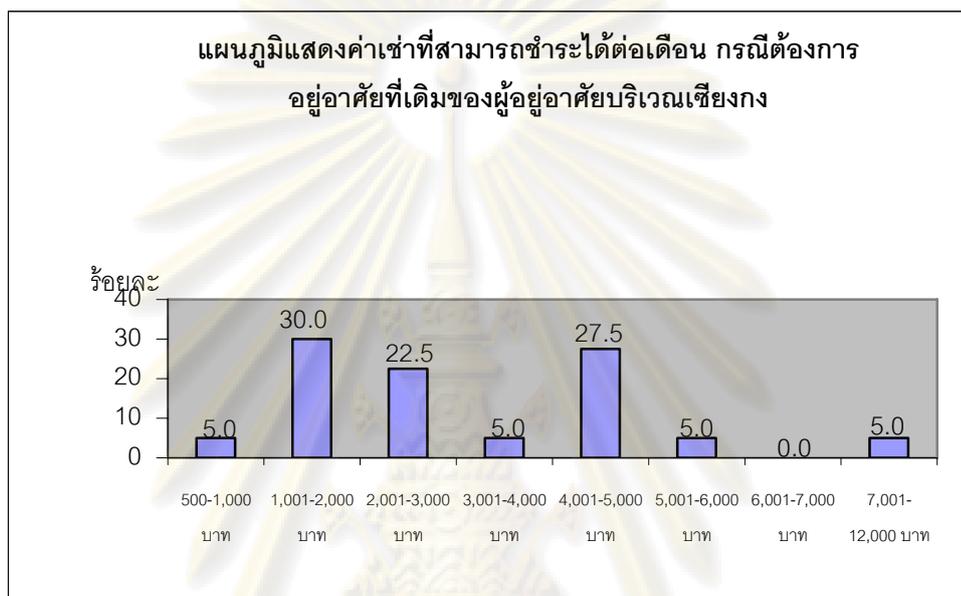


#### 5.1.1.3.22) ค่าเช่าที่สามารถชำระได้ต่อเดือน กรณีต้องการอยู่อาศัยที่เดิม

### ของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่สามารถชำระค่าเช่าได้ต่อเดือน กรณีต้องการอยู่อาศัยที่เดิมคือ 1,001-2,000 บาท มากที่สุด ร้อยละ 30.0 รองลงมา 4,001-5,000 บาท ร้อยละ 27.5 และ 2,001-3,000 บาท ร้อยละ 22.5 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.41

แผนภูมิที่ 5.41 แสดงค่าเช่าที่สามารถชำระได้ต่อเดือน กรณีต้องการอยู่อาศัยที่เดิมของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

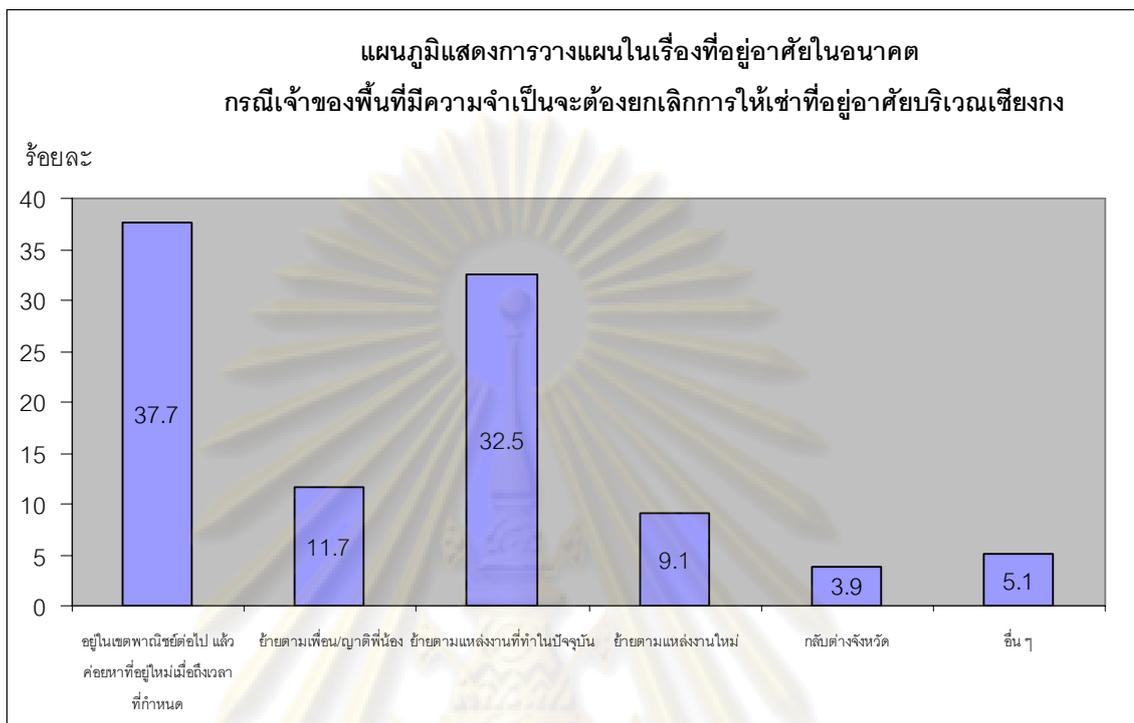


#### 5.1.1.3.23) การวางแผนในเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต กรณีเจ้าของพื้นที่มีความจำเป็นจะต้องยกเลิกการให้เช่าที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

กรณีเจ้าของพื้นที่ที่มีความจำเป็นจะต้องยกเลิกการให้เช่าที่อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่วางแผนในเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต โดยจะอยู่ในเขตพาณิชย์ต่อไป แล้วค่อยหาที่อยู่ใหม่เมื่อถึงเวลาที่กำหนด ร้อยละ 37.7 และย้ายตามแหล่งงานที่ทำอยู่ในปัจจุบัน ร้อยละ 32.5 และย้ายตามเพื่อน/ญาติพี่น้อง ร้อยละ 11.7 ตามแผนภูมิที่ 5.42

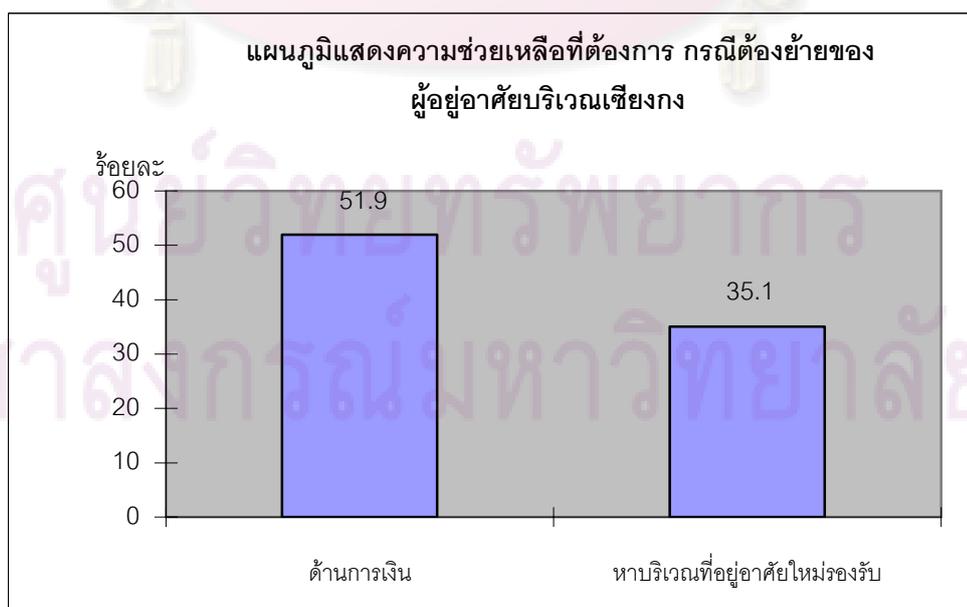
ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5.42 แสดงการวางแผนในเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต กรณีเจ้าของพื้นที่ที่มีความจำเป็นจะต้องยกเลิกการให้เช่าที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่



#### 5.1.1.3.24) ความช่วยเหลือที่ต้องการ กรณีต้องย้ายของผู้อยู่อาศัย บริเวณเชียงใหม่

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่ต้องการความช่วยเหลือด้านการเงินมากที่สุด ร้อยละ 51.9 รองลงมาหาบริเวณที่อยู่อาศัยใหม่รองรับ ร้อยละ 35.1 ตามแผนภูมิที่ 5.43  
แผนภูมิที่ 5.43 แสดงความช่วยเหลือที่ต้องการ กรณีต้องย้ายของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่



**โดยสรุป** ข้อมูลด้านสภาพการอยู่อาศัยผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกง พบว่า

**ลักษณะการอยู่อาศัย** ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกงส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือก่อนที่จะมาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบัน มีลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน โดยไม่เสียค่าใช้จ่าย โดยอาศัยอยู่กับเจ้านาย ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยเดิมส่วนใหญ่อยู่อาศัยโดยไม่เสียค่าใช้จ่ายเช่นเดียวกัน ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีระยะเวลาในการอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบันเป็นระยะเวลา 1-3 ปี เหตุผลที่ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เลือกอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบัน เนื่องจากใกล้สถานที่ทำงาน อยู่อาศัยตามแหล่งงาน และส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่กับญาติ พี่น้อง โดยมีจำนวนคนที่พักอาศัยอยู่ด้วยกัน 3-4 คน

สำหรับการทำงาน ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ทำงานในบริเวณเดียวกับที่พักอาศัย กล่าวคือ ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกงไปทำงานบริเวณเชียงกง มีสถานที่ทำงานเดิมก่อนที่จะมาทำงานในสถานที่ปัจจุบันอยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จังหวัดที่มากที่สุดคือ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี ตามลำดับ ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีระยะเวลาทำงานในบริเวณปัจจุบันเป็นระยะเวลา 1-3 ปี และส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกง ทำงาน 6 วัน (วันจันทร์ถึงวันเสาร์) มีวันหยุดในการทำงาน ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกงส่วนใหญ่จะนอนที่ตึกแถวที่มีการแบ่งห้องให้เช่า และซื้อกับข้าวกินมากกว่าทำกับข้าวกินเอง โดยซื้อกับข้าวบริเวณตลาด หรือร้านอาหารบริเวณใกล้กับที่พักอาศัย และในกลุ่มที่ทำกับข้าวกินเองนั้น จะทำครัวหรือทำกับข้าวในบริเวณที่พักอาศัย ในส่วนของห้องน้ำ ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกงจะใช้ห้องน้ำรวม และสำหรับการล้างจาน ซักผ้า จะทำบริเวณห้องน้ำ และตากผ้าบริเวณระเบียง ดาดฟ้า และหลังห้องพัก ทั้งนี้มีกิจกรรมการพักผ่อนโดยการนอนหลับ ดูทีวี ฟังเพลง ภายในห้องพัก และเที่ยวห้างสรรพสินค้า

**รูปแบบที่อยู่อาศัย** ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกงส่วนใหญ่เป็นห้องแบ่งเช่า มีขนาดกว้าง 2.50 เมตร ยาว 3.50 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยในปัจจุบันคือ 8.75 ตารางเมตร โดยมีลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมเป็นบ้านเช่า

**ปัญหาในการอยู่อาศัย** ปัญหาในการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกงส่วนใหญ่มีปัญหาด้านความปลอดภัย (ชีวิต ทรัพย์สิน โจรผู้ร้าย) รองลงมาด้านที่อยู่อาศัยแออัด ที่อยู่อาศัยเสื่อมโทรม สกปรก และด้านการเงิน ตามลำดับ

**ความต้องการในเรื่องของที่อยู่อาศัย** ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกงส่วนใหญ่ต้องการอยู่อาศัยที่เดิมต่อ เพราะหางานง่าย ใกล้ที่ทำงาน เคยชิน สะดวกสบายในการทำงานและการเดินทาง ประเภทที่อยู่อาศัย กรณีผู้อยู่อาศัยต้องการอยู่อาศัยที่เดิม คือ ตึกแถว กรรมสิทธิ์ที่ต้องการในการครอบครองที่อยู่อาศัยคือ เช่ารายเดือน ค่าเช่าที่สามารถชำระได้ต่อเดือน ส่วนใหญ่อยู่ที่ 1,001-2,000 บาท ด้านการวางแผนในเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต กรณีเจ้าของพื้นที่มีความจำเป็นจะต้องยกเลิกการให้เช่าผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงกงส่วนใหญ่วางแผนจะอยู่ในเขตพาณิชย์

ต่อไป แล้วค้อยหาที่อยู่ใหม่เมื่อถึงเวลาที่กำหนด และความช่วยเหลือที่ต้องการ กรณีต้องย้ายผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงกงส่วนใหญ่ต้องการความช่วยเหลือด้านการเงิน

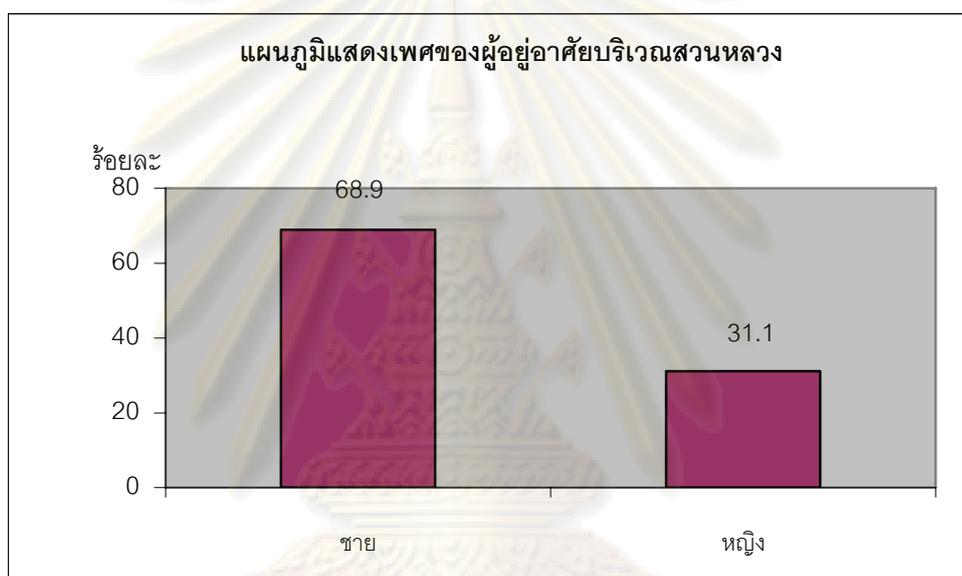
### 5.1.2 ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง โดยแบ่งข้อมูลออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

#### 5.1.2.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

##### 5.1.2.1.1) เพศของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่เป็นเพศชาย ร้อยละ 68.9 รองลงมา เป็นเพศหญิง ร้อยละ 31.1 ตามแผนภูมิที่ 5.44

แผนภูมิที่ 5.44 แสดงเพศของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

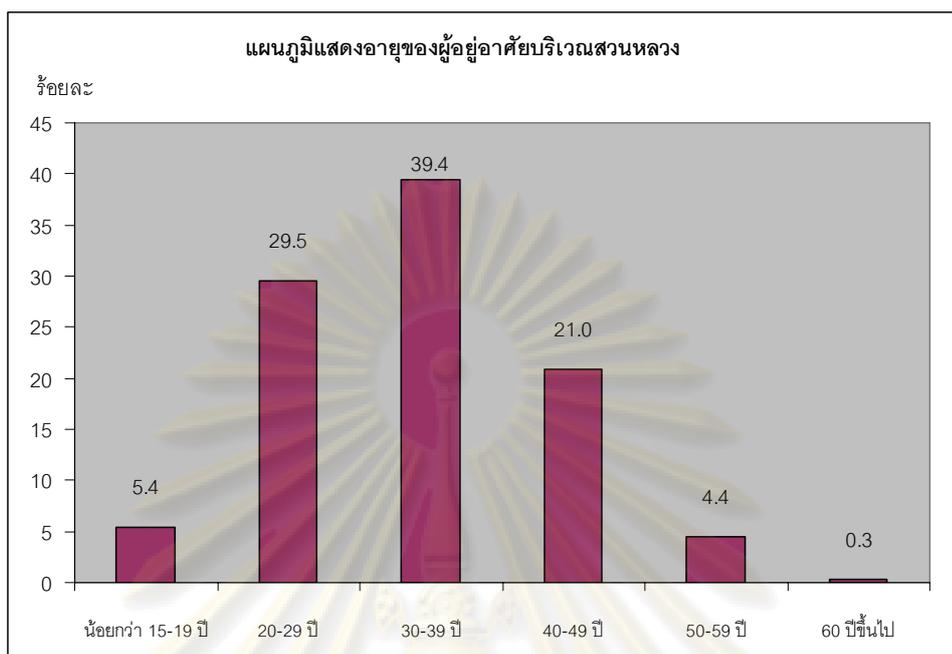


##### 5.1.2.1.2) อายุของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีช่วงอายุ 30-39 ปี ร้อยละ 39.4 รองลงมา ช่วงอายุ 20-29 ปี ร้อยละ 29.5 และช่วงอายุ 40-49 ปี ร้อยละ 21.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.45

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

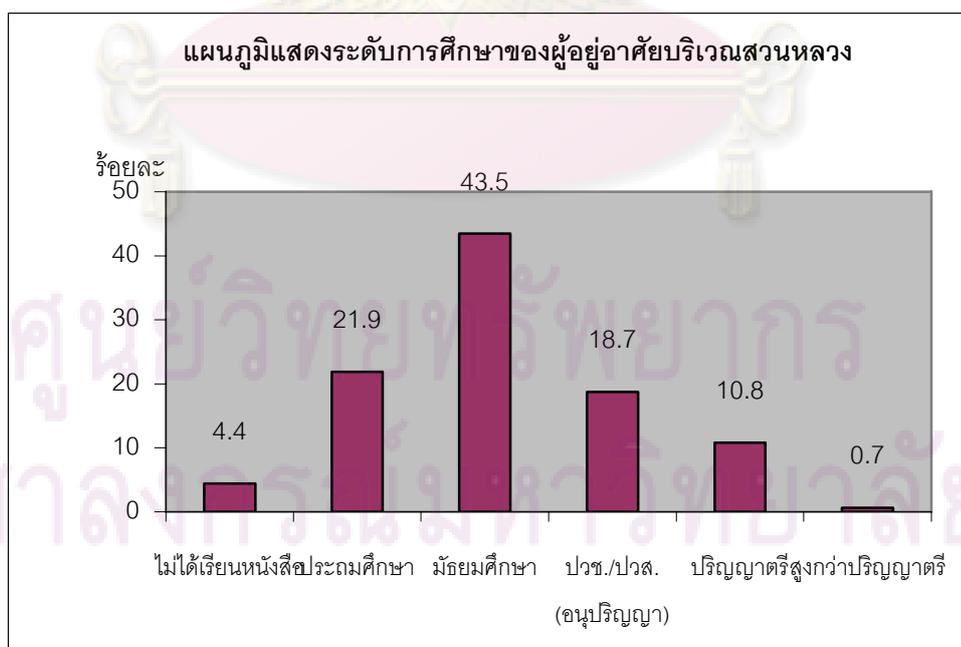
แผนภูมิที่ 5.45 แสดงอายุของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง



#### 5.1.2.1.3) ระดับการศึกษาของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษา ร้อยละ 43.5 รองลงมา ระดับประถมศึกษา ร้อยละ 21.9 และระดับ ปวช./ปวส.(อนุปริญญา) ร้อยละ 18.7 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.46

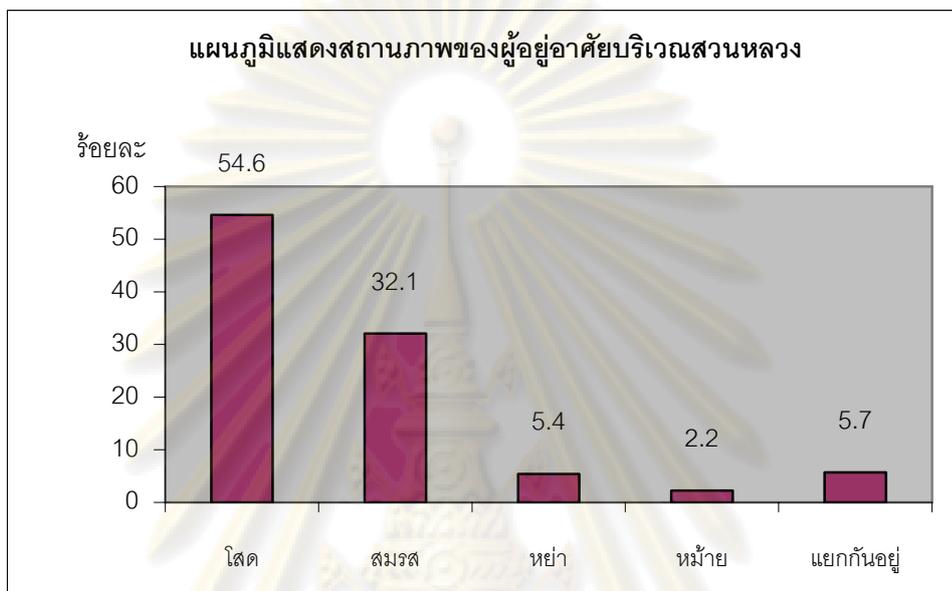
แผนภูมิที่ 5.46 แสดงระดับการศึกษาของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง



#### 5.1.2.1.4) สถานภาพของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีสถานภาพโสด ร้อยละ 54.6 รองลงมาสถานภาพสมรสแล้ว ร้อยละ 32.1 และแยกกันอยู่ ร้อยละ 5.7 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.47

แผนภูมิที่ 5.47 แสดงสถานภาพของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

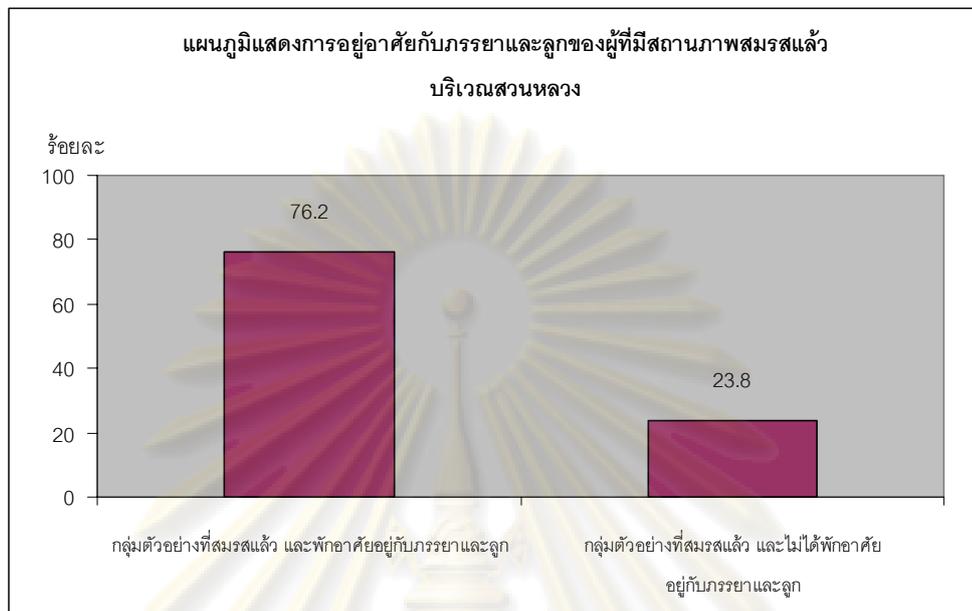


#### 5.1.2.1.5) การอยู่อาศัยกับภรรยาและลูกของผู้ที่มีสถานภาพสมรสแล้วของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงที่มีสถานภาพสมรสแล้วส่วนใหญ่อยู่อาศัยกับภรรยาและลูก ร้อยละ 76.2 และส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกครอบครัวที่อยู่ด้วยกันในที่พักอาศัย ณ ปัจจุบัน จำนวน 4 คน มากที่สุด รองลงมา จำนวน 2 คน และจำนวน 6 คน ตามลำดับ

ส่วนกลุ่มที่ไม่ได้พักอาศัยอยู่กับภรรยาและลูก ร้อยละ 23.8 ส่วนใหญ่ภรรยาและลูกอาศัยอยู่ที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยจังหวัดที่อาศัยอยู่มากที่สุด คือ จังหวัดขอนแก่น ยโสธร หนองบัวลำภู ตามลำดับ รองลงมาภาคกลาง โดยจังหวัดที่อาศัยอยู่มากที่สุด คือ จังหวัดสุพรรณบุรี อ่างทอง สระบุรี ตามลำดับ และภาคเหนือ โดยจังหวัดที่อาศัยอยู่มากที่สุด คือ จังหวัดน่าน ลำปาง พิจิตร ตามลำดับ และพบว่า ส่วนใหญ่จะพักอาศัยอยู่กับ ปู่ย่า ตายายมากที่สุด รองลงมาเป็นญาติพี่น้อง ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.48

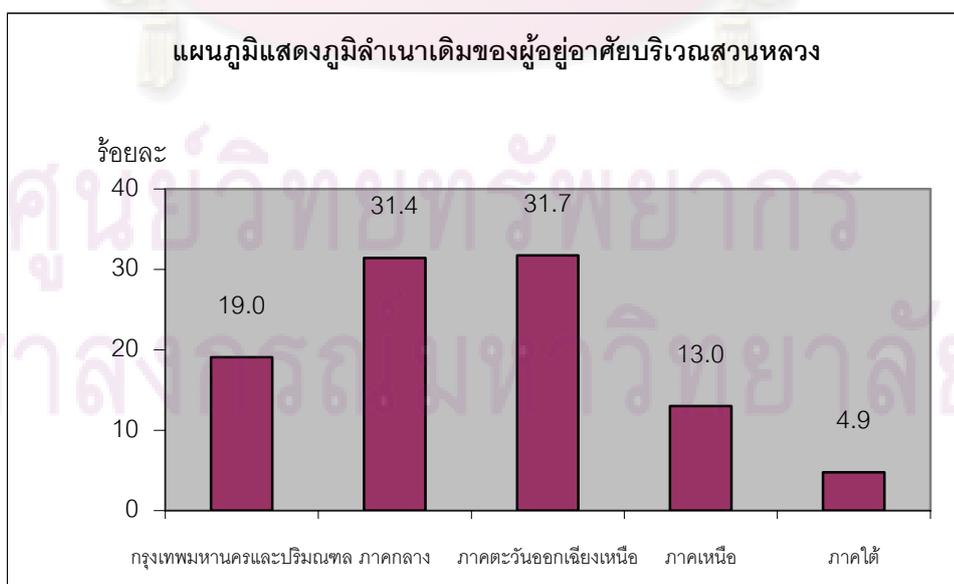
แผนภูมิที่ 5.48 แสดงการอยู่อาศัยกับภรรยาและลูกของผู้ที่มีสถานภาพสมรสแล้วของผู้อยู่อาศัย  
บริเวณสวนหลวง



#### 5.1.2.1.6) ภูมิลำเนาเดิมของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ร้อยละ 31.7 โดยจังหวัดที่อยู่มากที่สุด คือ ร้อยเอ็ด ขอนแก่น หนองคาย ตามลำดับ รองลงมา ภาคกลาง ร้อยละ 31.4 โดยจังหวัดที่มากที่สุด คือ ราชบุรี สุพรรณบุรี อัญญาตามลำดับ และกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ร้อยละ 19.1 โดยจังหวัดที่มากที่สุด คือ นนทบุรี ปทุมธานี กรุงเทพมหานคร ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.49

แผนภูมิที่ 5.49 แสดงภูมิลำเนาเดิมของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง



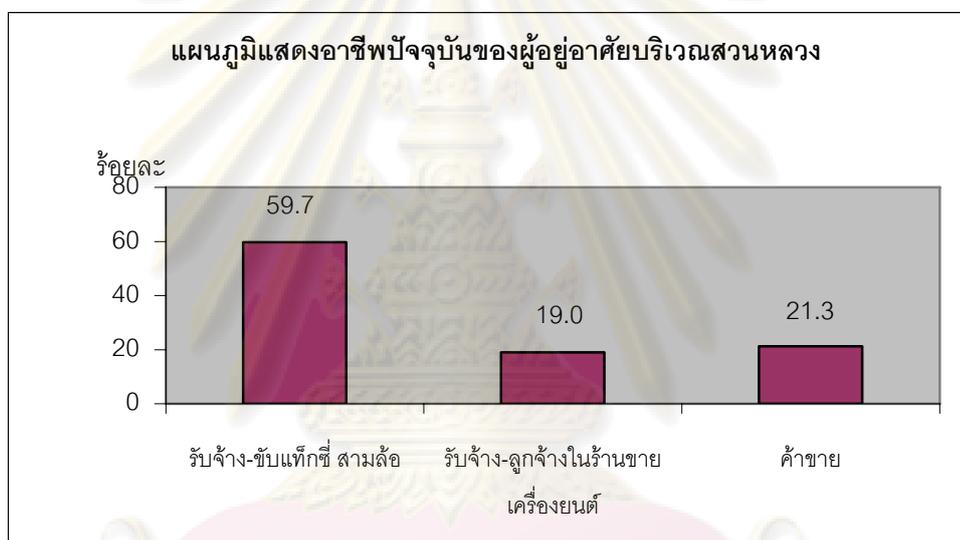
**โดยสรุป** ข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงพบว่า ส่วนใหญ่มีอายุ 30-39 ปี จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษา สถานภาพโสด และมีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

### 5.1.2.2 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

#### 5.1.2.2.1) อาชีพปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้างขับแท็กซี่ สามล้อ ร้อยละ 59.7 อาชีพรองลงมา ค้าขาย ร้อยละ 21.3 และรับจ้าง ลูกจ้างในร้านขายเครื่องยนต์ ร้อยละ 19.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.50

แผนภูมิที่ 5.50 แสดงอาชีพปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

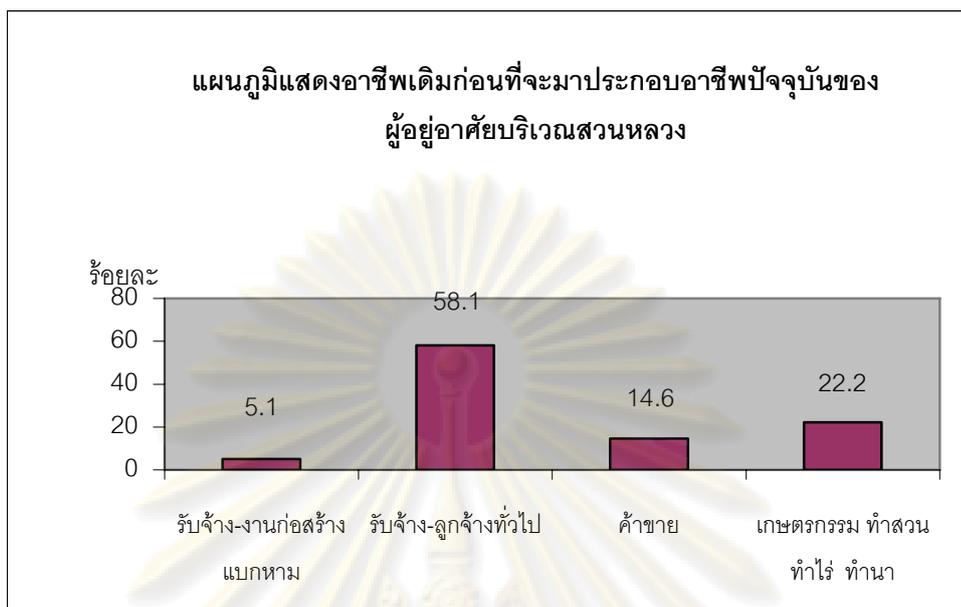


#### 5.1.2.2.2) อาชีพเดิมก่อนที่จะมาประกอบอาชีพปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยสวนหลวงส่วนใหญ่มีอาชีพเดิมก่อนที่จะมาประกอบอาชีพปัจจุบัน คือ รับจ้าง ลูกจ้างทั่วไปมากที่สุด ร้อยละ 58.1 รองลงมา เกษตรกรรม ทำสวน ทำไร่ ทำนา ร้อยละ 22.2 และค้าขาย ร้อยละ 14.6 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.51

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5.51 แสดงอาชีพเดิมก่อนที่จะมาประกอบอาชีพปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง



#### 5.1.2.2.3) รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 5,001-10,000 บาท ร้อยละ 59.7 มากที่สุด รองลงมา 10,001-20,000 บาท ร้อยละ 31.1 และ 20,001-30,000 บาท ร้อยละ 5.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.52

แผนภูมิที่ 5.52 แสดงรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

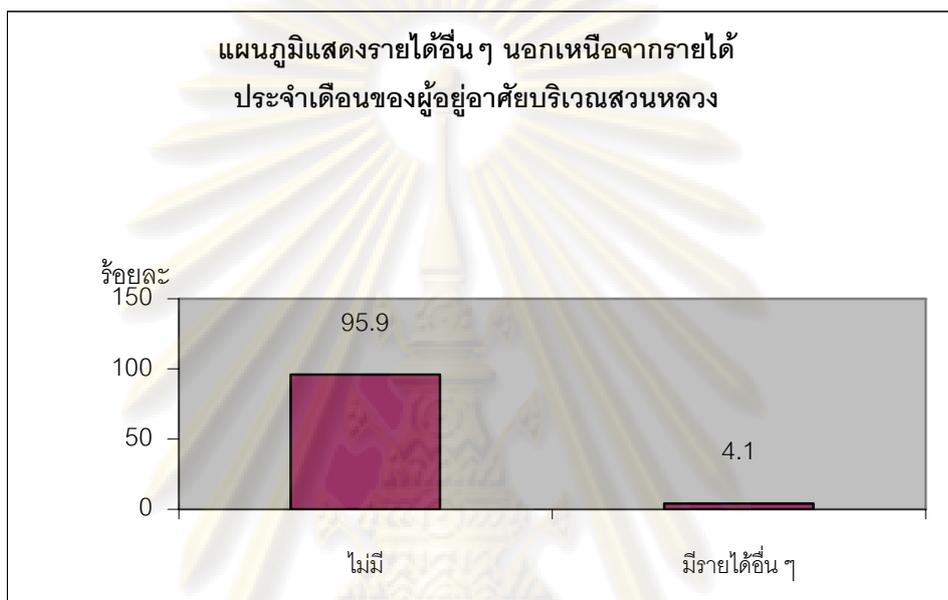


#### 5.1.2.2.4) รายได้อื่นๆ นอกเหนือจากรายได้ประจำเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ไม่มีรายได้อื่นๆ นอกเหนือจากรายได้ประจำเดือน คือร้อยละ 95.9 มีเพียงร้อยละ 4.1 ที่มีรายได้อื่นๆ ได้แก่ ค่าขาย ตามแผนภูมิที่ 5.53

แผนภูมิที่ 5.53 แสดงรายได้อื่นๆ นอกเหนือจากรายได้ประจำเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

บริเวณสวนหลวง

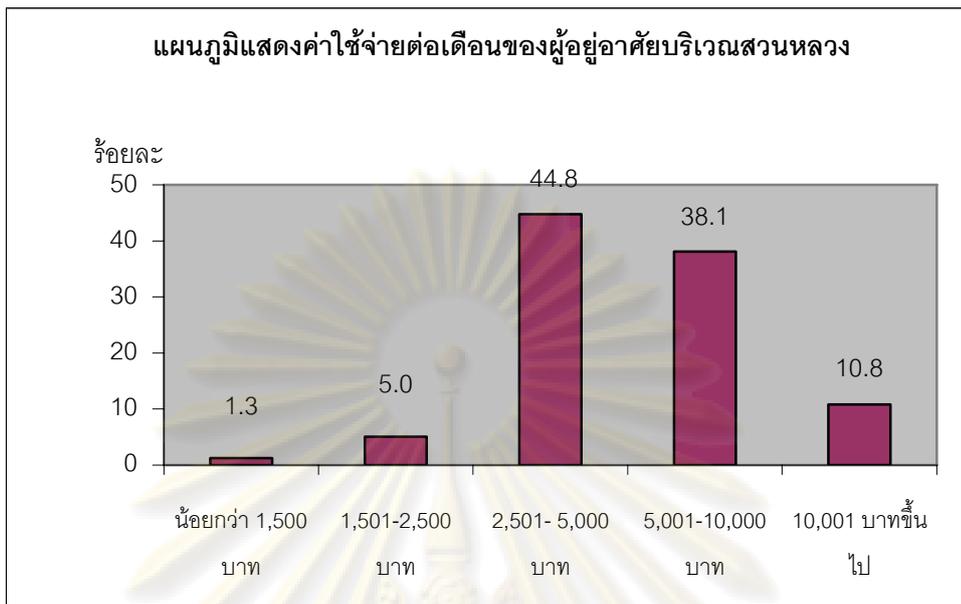


#### 5.1.2.2.5) ค่าใช้จ่ายต่อเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายต่อเดือนอยู่ในช่วง 2,501-5,000 บาท ร้อยละ 44.8 รองลงมาช่วง 5,001-10,000 บาท ร้อยละ 38.1 และช่วง 10,001 บาทขึ้นไป ร้อยละ 10.8 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.54

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5.54 แสดงค่าใช้จ่ายต่อเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

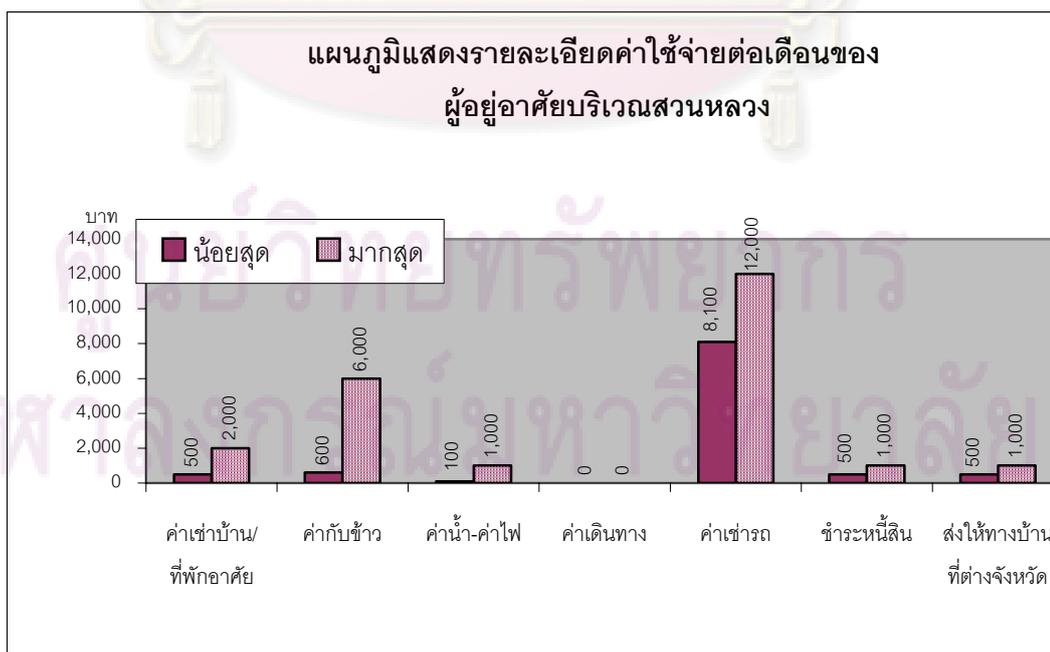


5.1.2.2.6) รายละเอียดค่าใช้จ่ายต่อเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณ

สวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มักมีค่าใช้จ่ายเรื่องค่าเช่ารถ โดยค่าใช้จ่ายน้อยสุด 8,100 บาท มากสุด 12,000 บาท รองลงมาค่าน้ำกับข้าว โดยค่าใช้จ่ายน้อยสุด 600 บาท มากสุด 6,000 บาท และค่าเช่าบ้าน ที่พักอาศัย โดยค่าใช้จ่ายน้อยสุด 500 บาท มากสุด 2,000 บาท ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.55

แผนภูมิที่ 5.55 แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายต่อเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

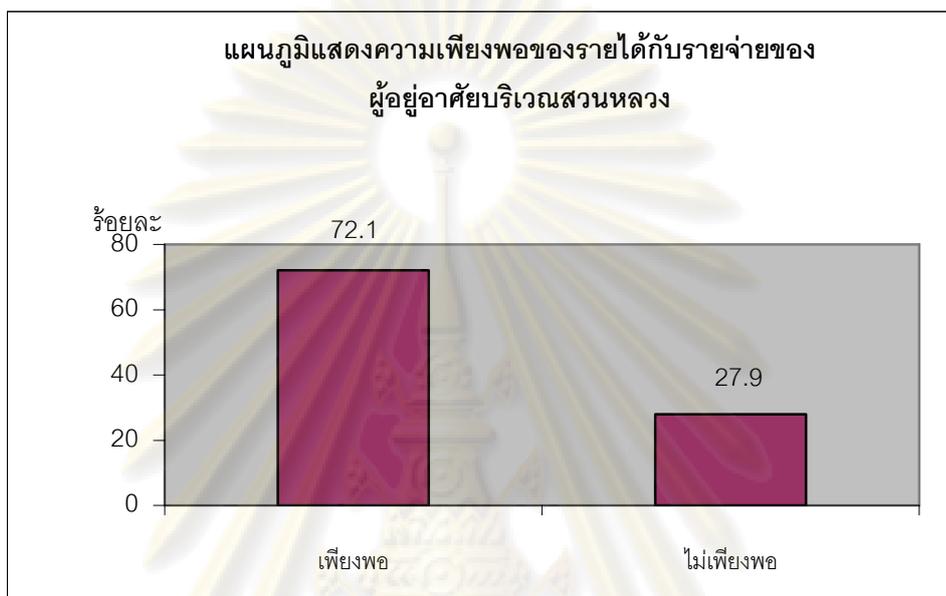


### 5.1.2.2.7) ความเพียงพอของรายได้กับรายจ่ายของผู้อยู่อาศัยบริเวณ

#### สวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีรายได้เพียงพอกับรายจ่าย โดยคิดเป็นร้อยละ 72.1 และมีรายได้ไม่เพียงพอกับรายจ่าย ร้อยละ 27.9 ตามแผนภูมิที่ 5.56

แผนภูมิที่ 5.56 แสดงความเพียงพอของรายได้กับรายจ่ายของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง



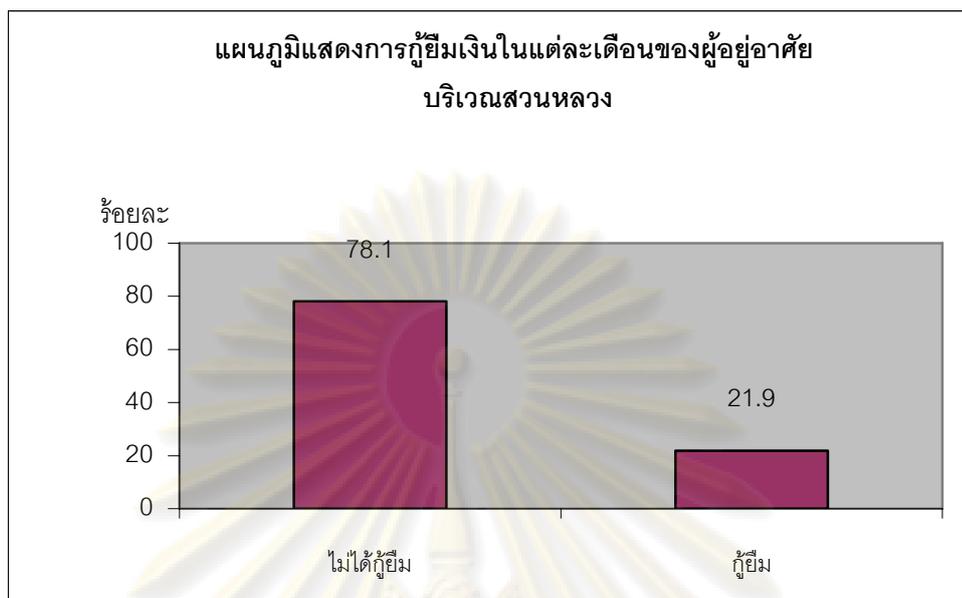
### 5.1.2.2.8) การกู้ยืมเงินในแต่ละเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง ส่วนใหญ่ไม่ได้กู้ยืมเงิน คิดเป็นร้อยละ 78.1 และมีการกู้ยืมเงิน คิดเป็นร้อยละ 21.9 ตามแผนภูมิที่ 5.57

โดยผู้ที่ไม่ได้กู้ยืมทุกคนจะใช้จ่ายอย่างประหยัด ส่วนผู้ที่กู้ยืมเงินจะกู้ยืมเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน ผ่อนสินค้าที่ซื้อจากห้างสรรพสินค้า โดยกู้ยืมเงินจากญาติพี่น้อง และเพื่อนร่วมงาน ตามลำดับ

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5.57 แสดงการกู้ยืมเงินในแต่ละเดือนของผู้อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

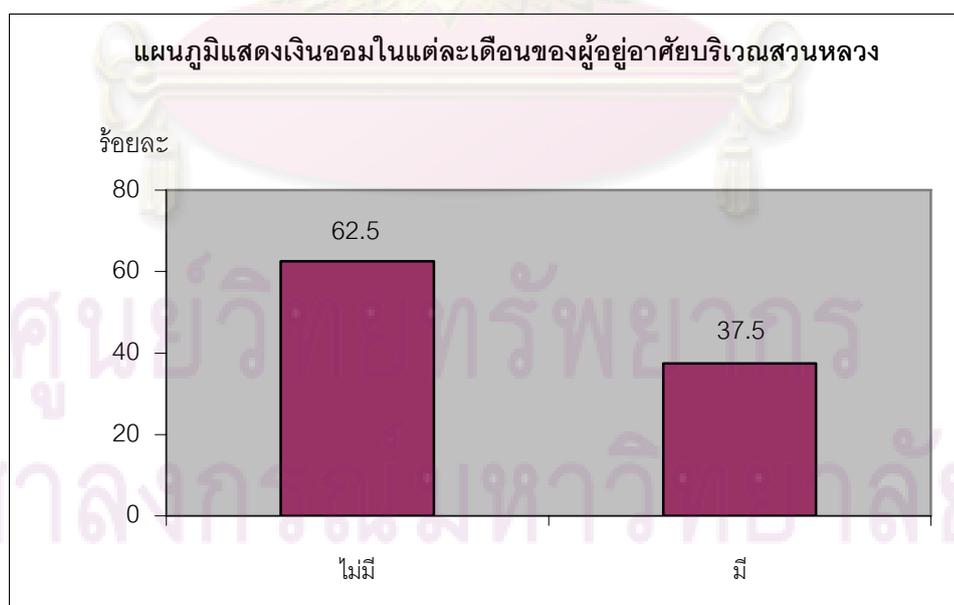


#### 5.1.2.2.9) เงินออมในแต่ละเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ไม่มีเงินออมในแต่ละเดือน ร้อยละ 37.5 และไม่มีเงินออม คิดเป็นร้อยละ 62.5 ตามแผนภูมิที่ 5.58

โดยส่วนใหญ่มีเงินออมอยู่ประมาณ 1,000 บาทต่อเดือนมากที่สุด รองลงมา 3,000 บาทต่อเดือน และ 4,000 บาทต่อเดือน ตามลำดับ

แผนภูมิที่ 5.58 แสดงเงินออมในแต่ละเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

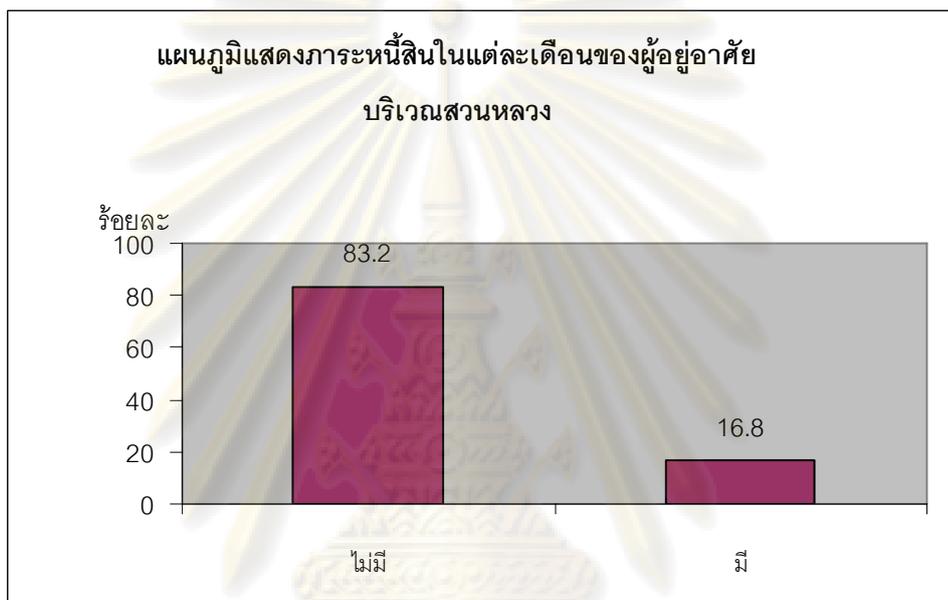


#### 5.1.2.2.10) ภาระหนี้สินในแต่ละเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ไม่มีภาระหนี้สินในแต่ละเดือน ร้อยละ 83.2 และมีภาระหนี้สินในแต่ละเดือน คิดเป็นร้อยละ 16.8 ตามแผนภูมิที่ 5.59

โดยหนี้สินที่ผ่อนชำระต่อเดือนส่วนใหญ่ ประมาณ 2,000 บาท รองลงมา 1,000 บาท และ 4,000 บาทตามลำดับ โดยระยะเวลาในการผ่อนส่วนใหญ่ 12 เดือน 15 เดือน และ 24 เดือนตามลำดับ

แผนภูมิที่ 5.59 แสดงภาระหนี้สินในแต่ละเดือนของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

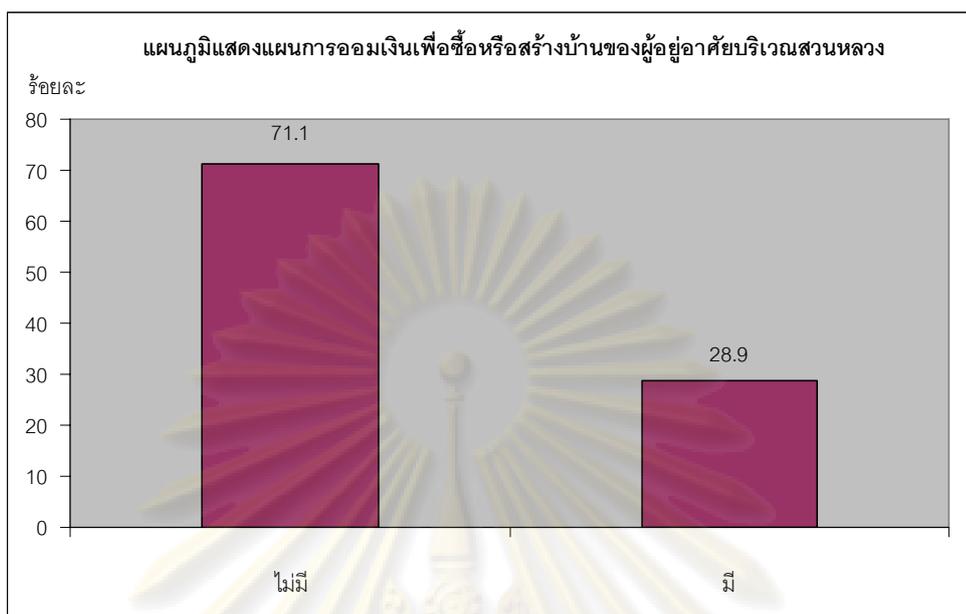


#### 5.1.2.2.11) แผนการออมเงินเพื่อซื้อหรือสร้างบ้านของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ไม่มีแผนการออมเงินเพื่อซื้อและสร้างบ้าน ร้อยละ 71.1 และมีแผนการออมเงินเพื่อซื้อและสร้างบ้าน ร้อยละ 28.9 ตามแผนภูมิที่ 5.60

โดยส่วนใหญ่ผู้ที่มีเงินออมจะวางแผนโดยการนำเงินไปฝากธนาคาร และลงทุนขายของนอกเหนือจากรายได้ประจำ

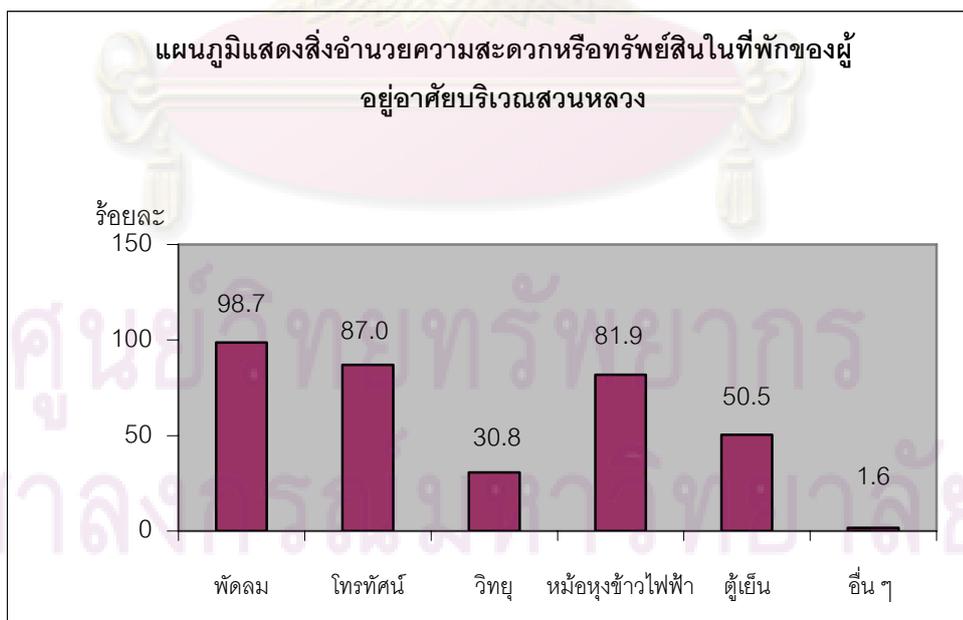
แผนภูมิที่ 5.60 แสดงแผนการออมเงินเพื่อซื้อหรือสร้างบ้านของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง



#### 5.1.2.2.12) สิ่งอำนวยความสะดวกหรือทรัพย์สินในที่พักอาศัยของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีสิ่งอำนวยความสะดวกหรือทรัพย์สินในที่พักอาศัย โดยพบว่าพัดลมมีมากที่สุด ร้อยละ 98.7 รองลงมา โทรทัศน์ร้อยละ 87.0 และหม้อหุงข้าวไฟฟ้าร้อยละ 81.9 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.61

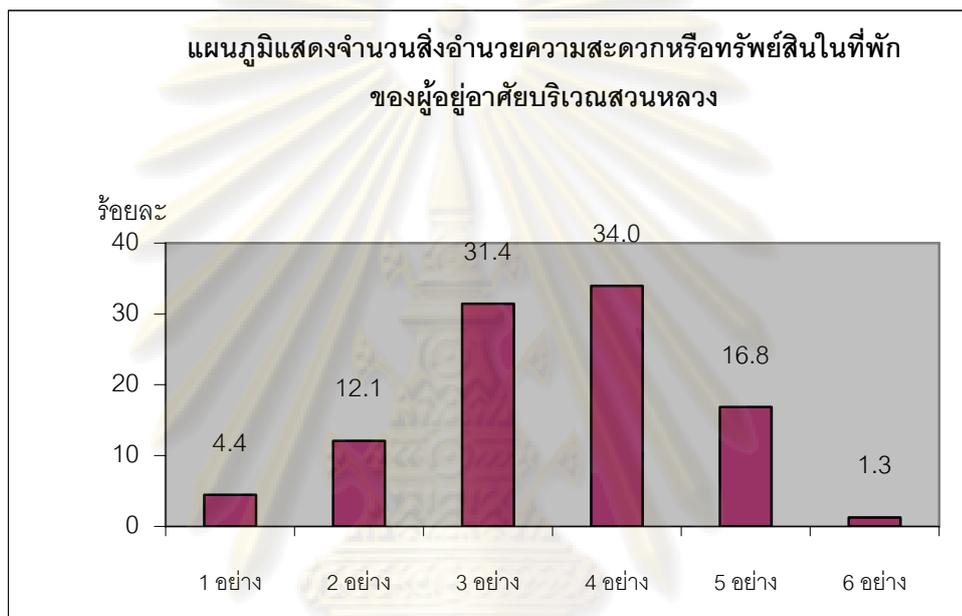
แผนภูมิที่ 5.61 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกหรือทรัพย์สินในที่พักของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง



### 5.1.2.2.13) จำนวนสิ่งอำนวยความสะดวกหรือทรัพย์สินในที่พักอาศัยของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีจำนวนสิ่งอำนวยความสะดวกหรือทรัพย์สินในที่พักมากที่สุดจำนวน 4 อย่าง ร้อยละ 34.0 รองลงมา จำนวน 3 อย่าง ร้อยละ 31.4 และ จำนวน 5 อย่าง ร้อยละ 16.8 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.62

แผนภูมิที่ 5.62 แสดงจำนวนสิ่งอำนวยความสะดวกหรือทรัพย์สินในที่พักของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

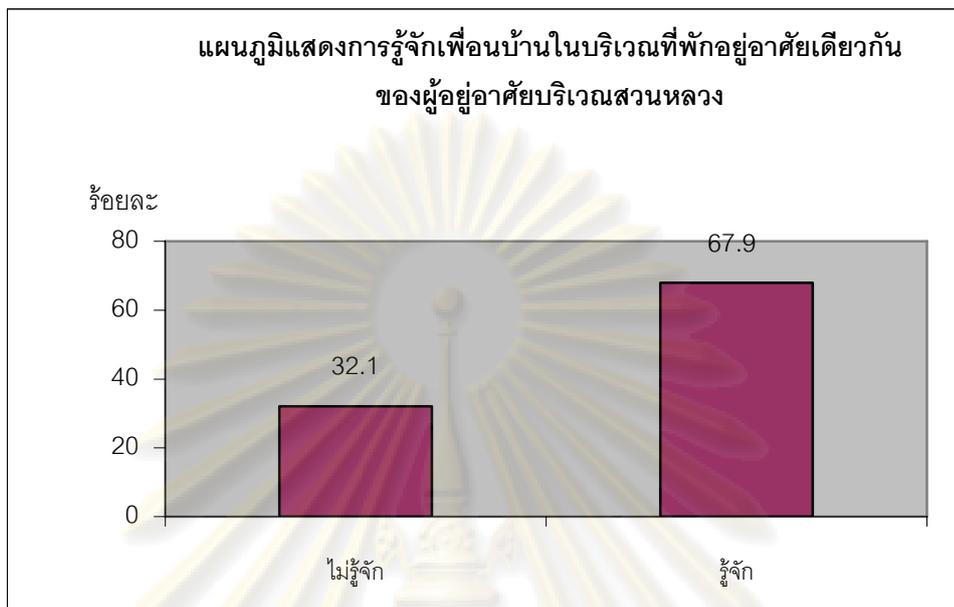


### 5.1.2.2.14) ความสัมพันธ์ระหว่างเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกัน ใกล้เคียงของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่รู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกัน คิดเป็นร้อยละ 67.9 และไม่รู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกัน คิดเป็นร้อยละ 32.1 ตามแผนภูมิที่ 5.63

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5.63 แสดงการรู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

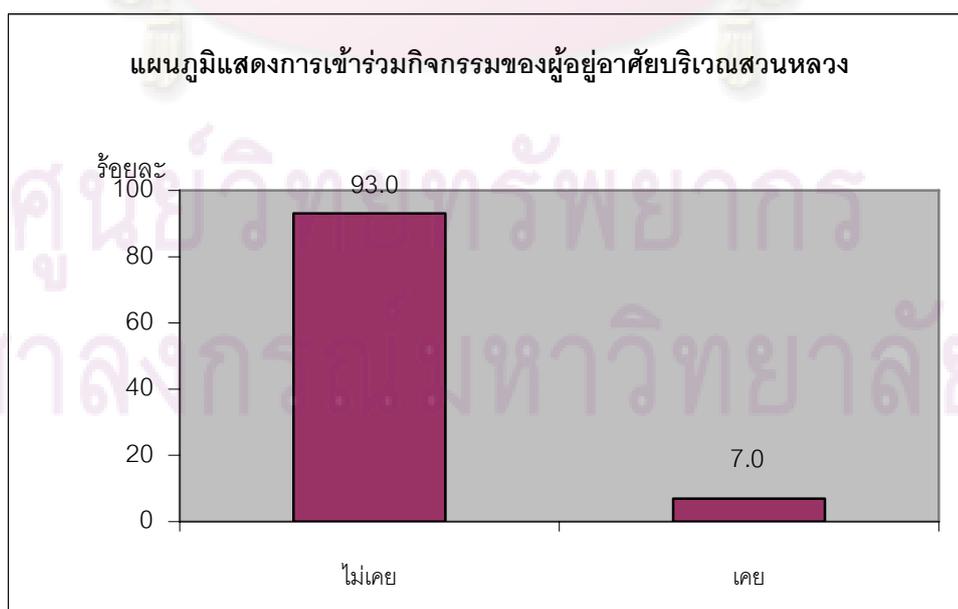


#### 5.1.2.2.15) การเข้าร่วมกิจกรรมในบริเวณที่พักอาศัยของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ไม่เคยเข้าร่วมกิจกรรม โดยคิดเป็นร้อยละ 93.0 และเคยเข้าร่วมกิจกรรม ร้อยละ 7.0 ตามแผนภูมิที่ 5.64

โดยกิจกรรมส่วนใหญ่ที่เข้าร่วม ได้แก่ กิจกรรมการออกกำลังกาย และรณรงค์ด้านยาเสพติดในบริเวณที่พักอาศัย

แผนภูมิที่ 5.64 แสดงการเข้าร่วมกิจกรรมของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง



**โดยสรุป** ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง พบว่า

**ด้านเศรษฐกิจ** ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ประกอบอาชีพในปัจจุบันคือ รับจ้าง ขับแท็กซี่ สามล้อ โดยมีอาชีพเดิมก่อนที่จะมาประกอบอาชีพในปัจจุบันคือ รับจ้าง ลูกจ้างทั่วไป ด้านรายได้ ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 5,001-10,000 บาท ไม่มีรายได้อื่นๆ นอกเหนือจากรายได้ประจำเดือน ด้านค่าใช้จ่าย ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายต่อเดือนอยู่ในช่วง 2,501-5,000 บาท โดยส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายมากที่สุดเกี่ยวกับค่าเช่ารถ รองลงมาค่ากับข้าว และค่าเช่าบ้าน ที่พักอาศัย ตามลำดับ ทั้งนี้ส่วนใหญ่มีรายได้เพียงพอกับรายจ่ายและไม่มีการกู้ยืมเงิน อีกทั้งไม่มีเงินออมในแต่ละเดือน โดยจากการศึกษาพบว่า ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ไม่มีภาระหนี้สินในแต่ละเดือน และไม่มีแผนการออมเงินเพื่อซื้อและสร้างบ้าน สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ในครอบครอง พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีสิ่งอำนวยความสะดวกหรือทรัพย์สินในที่พักอาศัย โดยพบว่าพัดลมมีมากที่สุด รองลงมาโทรทัศน์ และหม้อหุงข้าวไฟฟ้า ตามลำดับ **ด้านสังคม** ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่รู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกันและใกล้เคียง ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีการเข้าร่วมกิจกรรมในบริเวณที่พักอาศัยน้อย

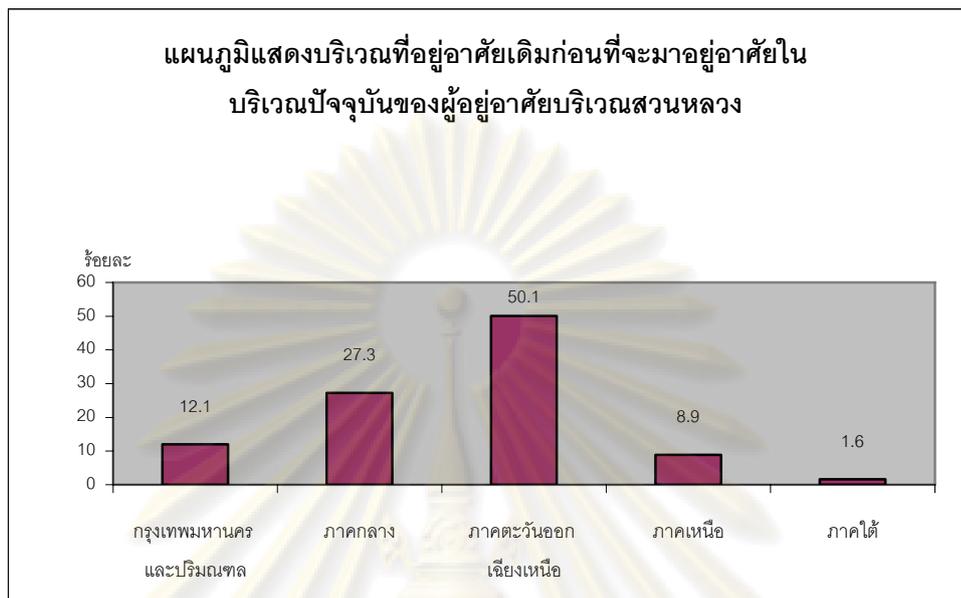
#### 5.1.2.3 ข้อมูลด้านสภาพการอยู่อาศัยของของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

##### 5.1.2.3.1) บริเวณที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่จะมาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในบริเวณเดิมก่อนที่จะมาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบันในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ร้อยละ 50.1 โดยจังหวัดที่อยู่มากที่สุด คือ ร้อยเอ็ด ขอนแก่น หนองคาย ตามลำดับ รองลงมา ภาคกลาง ร้อยละ 27.3 โดยจังหวัดที่มากที่สุด คือ ราชบุรี สุพรรณบุรี อยุธยา ตามลำดับ และกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ร้อยละ 12.1 โดยจังหวัดที่มากที่สุด คือ นนทบุรี ปทุมธานี กรุงเทพมหานคร ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.65

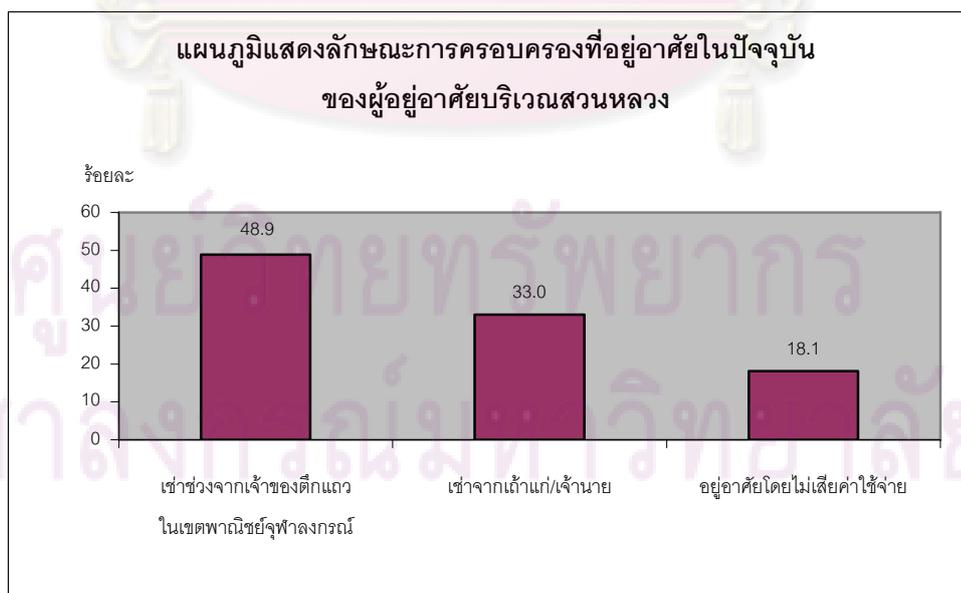
ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5.65 แสดงบริเวณที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่จะมาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบันของผู้อยู่อาศัย  
บริเวณสวนหลวง



#### 5.1.2.3.2) ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัย บริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่อยู่อาศัยโดยเช่าช่วงจากเจ้าของตึกแถว  
ในเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมากที่สุด ร้อยละ 48.9 รองลงมาเช่าจากเจ้าแม่/เจ้านาย  
ร้อยละ 33.0 และอยู่อาศัยโดยไม่เสียค่าเช่า ร้อยละ 18.1 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.66  
แผนภูมิที่ 5.66 แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

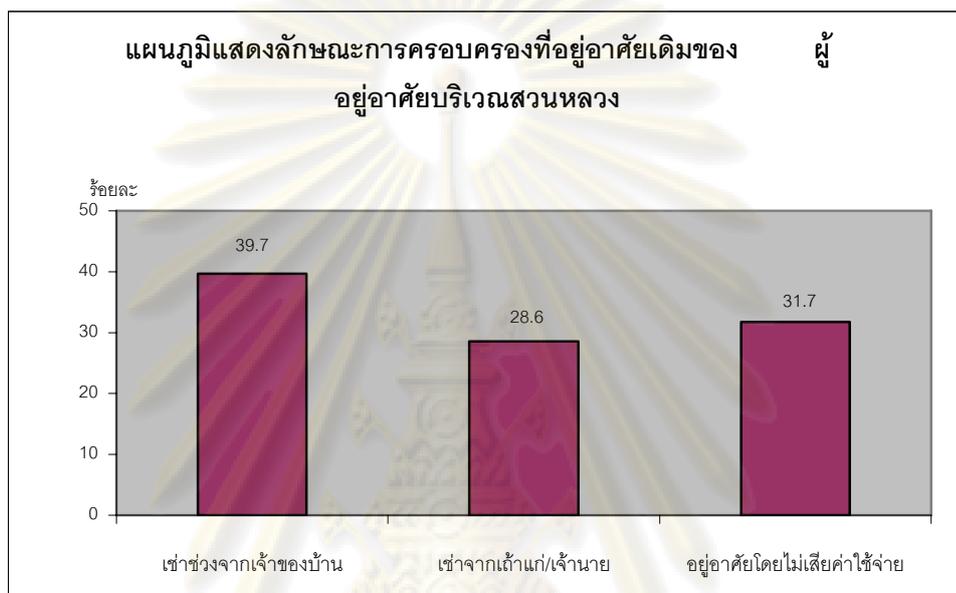


### 5.1.2.3.3) ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยเดิมของผู้อยู่อาศัยบริเวณ

#### สวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยเดิมคือ เช่าช่วงจากเจ้าของบ้าน ร้อยละ 39.7 รองลงมา อยู่อาศัยโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย ร้อยละ 31.7 และ เช่าจากเจ้าแก็ เจ้านาย ร้อยละ 28.6 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.67

แผนภูมิที่ 5.67 แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยเดิมของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง



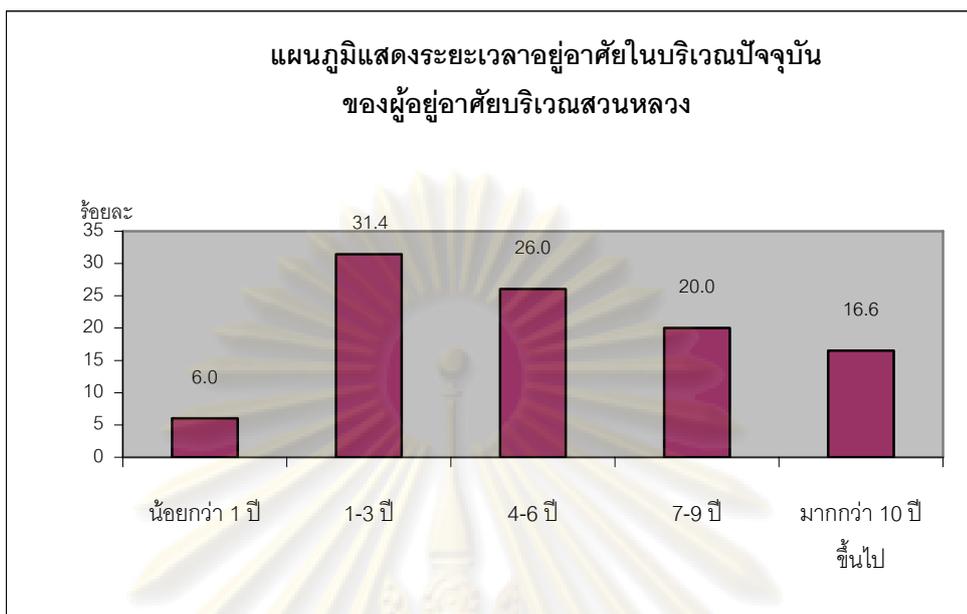
### 5.1.2.3.4) ระยะเวลาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณ

#### สวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบันเป็นระยะเวลา 1-3 ปี ร้อยละ 31.4 รองลงมา 4-6 ปี ร้อยละ 26.0 และ 7-9 ปี ร้อยละ 20.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.68

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

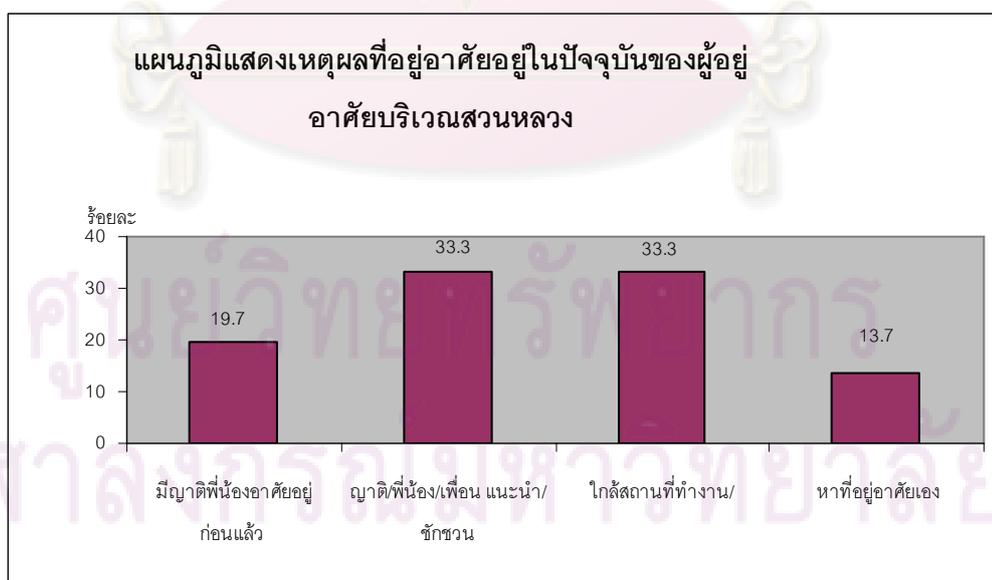
แผนภูมิที่ 5.68 แสดงระยะเวลาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง



#### 5.1.2.3.5) เหตุผลที่อาศัยอยู่ในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มาอยู่อาศัยในปัจจุบันเนื่องจากใกล้สถานที่ทำงาน อยู่อาศัยตามแหล่งงานและ ญาติ พี่น้อง เพื่อน แนะนำ ชักชวนมีสัดส่วนที่เท่ากัน ร้อยละ 33.3 รองลงมา มีญาติพี่น้องอาศัยอยู่ก่อนแล้ว มาอาศัยอยู่กับญาติ พี่น้อง ร้อยละ 19.7 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.69

แผนภูมิที่ 5.69 แสดงเหตุผลที่อาศัยอยู่ในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

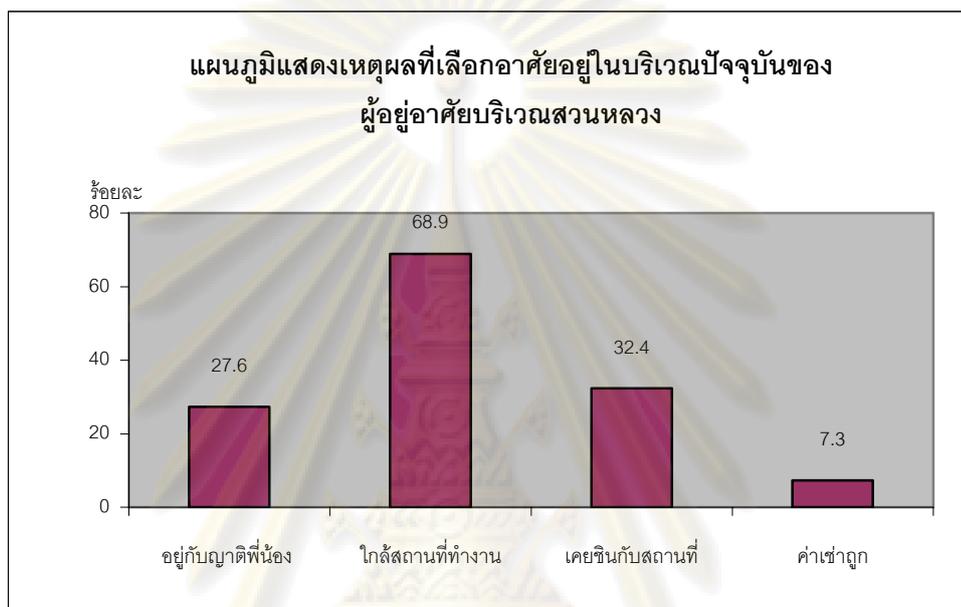


### 5.1.2.3.6) เหตุผลที่เลือกอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณ

#### สวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่เลือกอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบันเนื่องจากใกล้สถานที่ทำงาน อยู่อาศัยตามแหล่งงาน ร้อยละ 68.9 รองลงมา เคยชินกับสถานที่ ร้อยละ 32.4 และอยู่กับญาติพี่น้อง ร้อยละ 27.6 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.70

แผนภูมิที่ 5.70 แสดงเหตุผลที่เลือกอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง



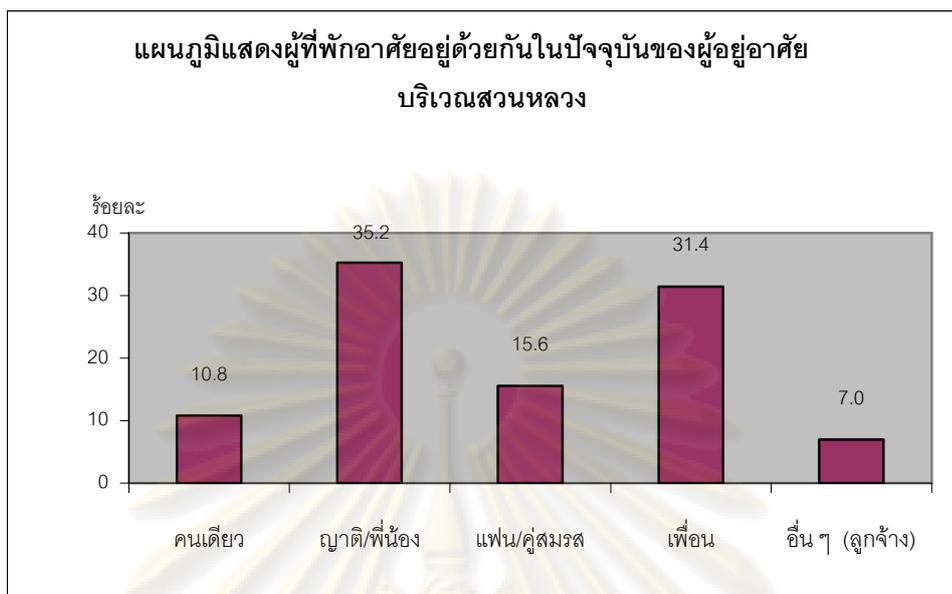
### 5.1.2.3.7) ผู้ที่พักอาศัยอยู่ด้วยกันในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณ

#### สวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่กับญาติ พี่น้อง ร้อยละ 35.2 รองลงมา พักอาศัยอยู่กับเพื่อน ร้อยละ 31.4 และพักอาศัยอยู่กับแฟน คู่สมรส ร้อยละ 15.6 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.71

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

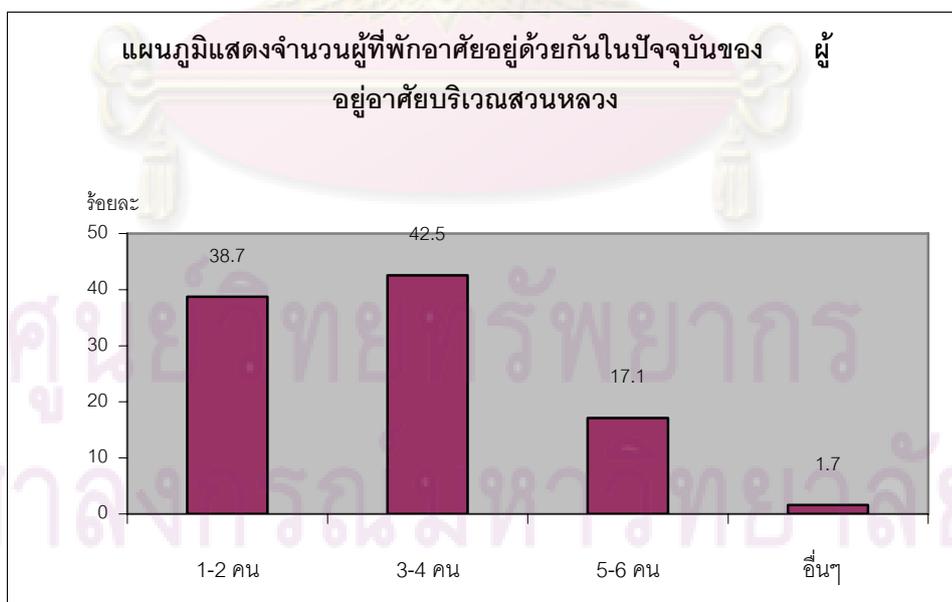
แผนภูมิที่ 5.71 แสดงผู้ที่พักอาศัยอยู่ด้วยกันในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง



#### 5.1.2.3.8) จำนวนผู้ที่พักอาศัยอยู่ด้วยกันในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่ด้วยกัน 3-4 คน ร้อยละ 42.5 รองลงมา พักอาศัยอยู่ด้วยกัน 1-2 คน ร้อยละ 38.7 และพักอยู่ด้วยกัน 5-6 คน ร้อยละ 17.1 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.72

แผนภูมิที่ 5.72 แสดงจำนวนผู้ที่พักอาศัยอยู่ด้วยกันในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

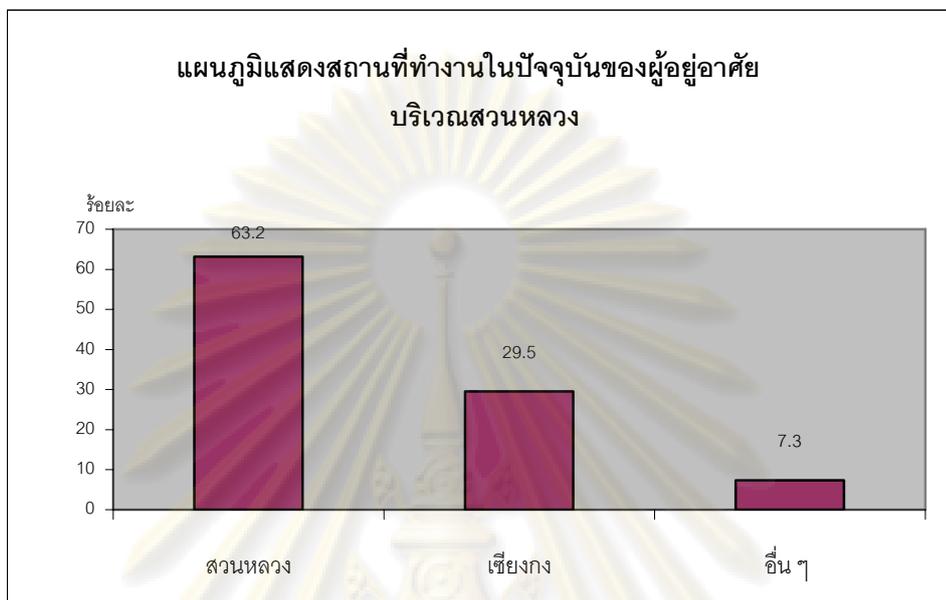


#### 5.1.2.3.9) สถานที่ทำงานในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ไปทำงานบริเวณสวนหลวง ร้อยละ

63.2 รองลงมาไปทำงานบริเวณเชียงใหม่ ร้อยละ 29.5 และที่อื่นๆ ร้อยละ 7.3 โดยบริเวณที่มากที่สุด คือ บางรัก บางโคลง และบางกะปิ ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.73

แผนภูมิที่ 5.73 แสดงสถานที่ทำงานในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

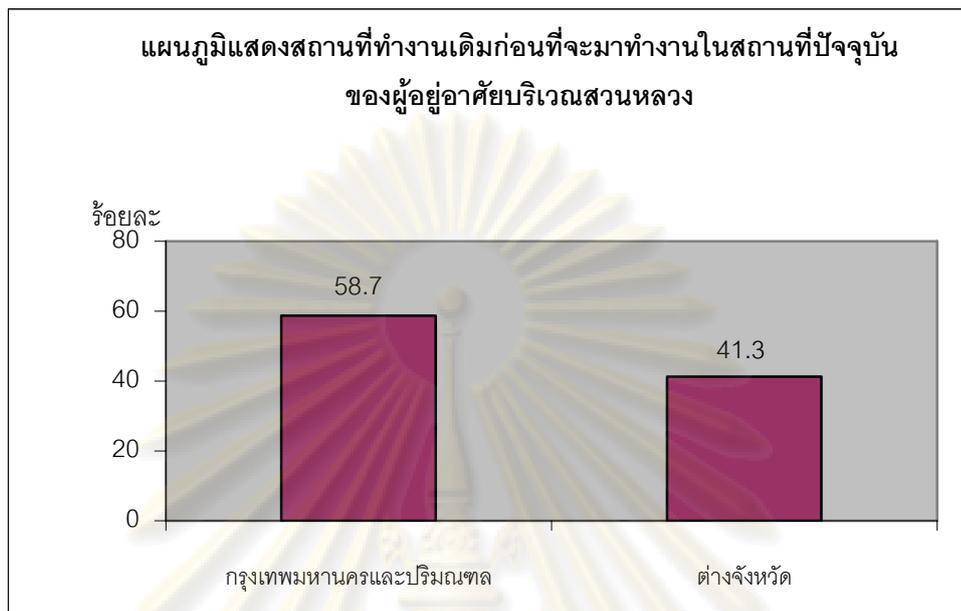


#### 5.1.2.3.10) สถานที่ทำงานเดิมก่อนที่จะมาทำงานในสถานที่ปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงมีสถานที่ทำงานเดิมก่อนที่จะมาทำงานในสถานที่ปัจจุบันอยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมากที่สุด ร้อยละ 58.7 โดยจังหวัดที่มากที่สุดคือ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี ตามลำดับ รองลงมาคือต่างจังหวัด ร้อยละ 41.3 โดยจังหวัดที่มากที่สุดคือ ร้อยเอ็ด ขอนแก่น หนองคาย ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.74

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

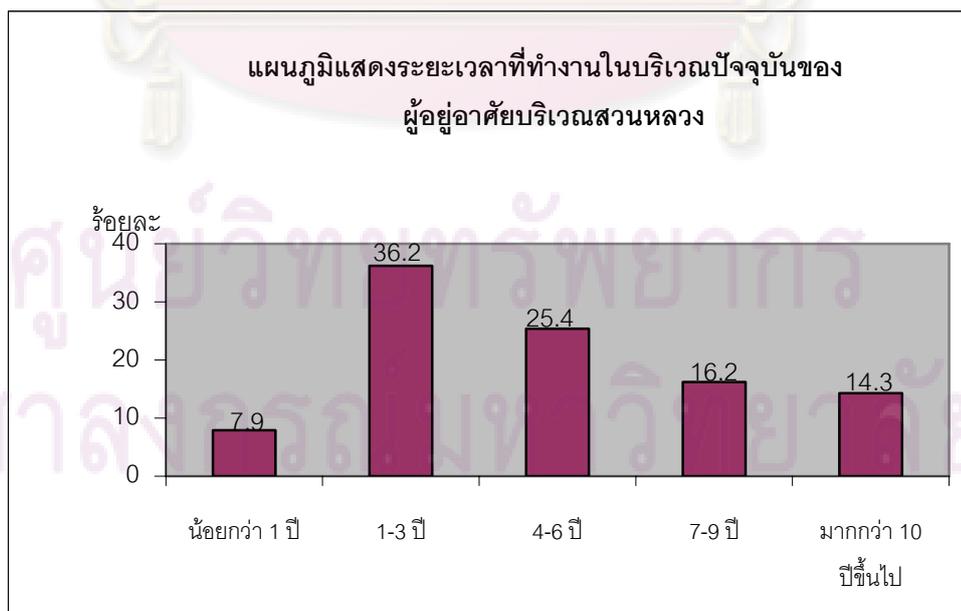
แผนภูมิที่ 5.74 แสดงสถานที่ทำงานเดิมก่อนที่จะมาทำงานในสถานที่ปัจจุบันของผู้อยู่อาศัย  
บริเวณสวนหลวง



#### 5.1.2.3.11) ระยะเวลาที่ทำงานในบริเวณปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณ สวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ทำงานมาเป็นระยะเวลา 1-3 ปี ร้อยละ 36.2 รองลงมา ทำงานมาเป็นระยะเวลา 4-6 ปี ร้อยละ 25.4 และทำงานมาเป็นระยะเวลา 7-9 ปี ร้อยละ 16.2 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.75

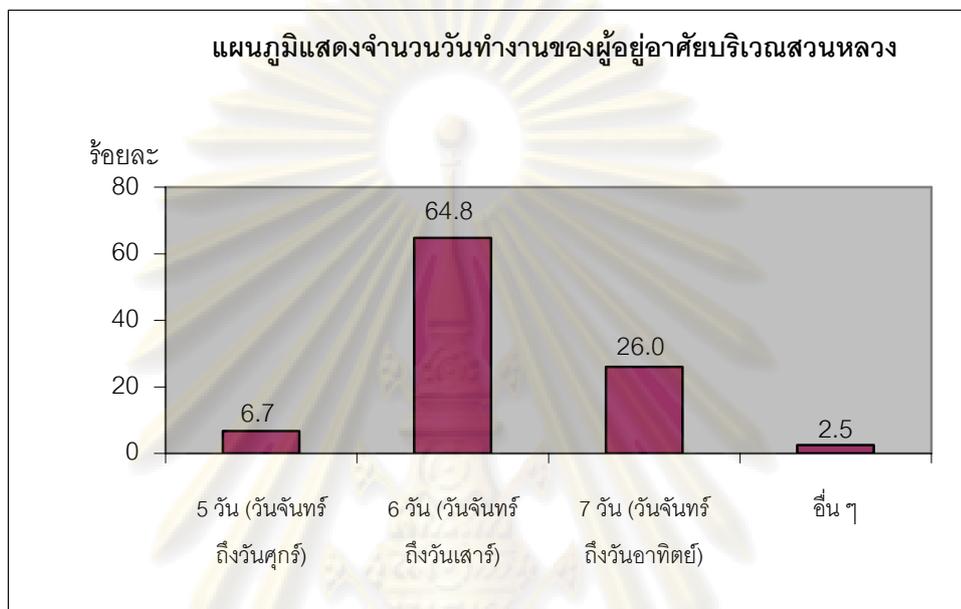
แผนภูมิที่ 5.75 แสดงระยะเวลาที่ทำงานในบริเวณปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง



### 5.1.2.3.12) จำนวนวันทำงานของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ทำงาน 6 วัน (วันจันทร์ถึงวันเสาร์) ร้อยละ 64.8 รองลงมา ทำงาน 7 วัน (วันจันทร์ถึงวันอาทิตย์) ร้อยละ 26.0 และ ทำงาน 5 วัน (วันจันทร์ถึงวันศุกร์) ร้อยละ 6.7 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.76

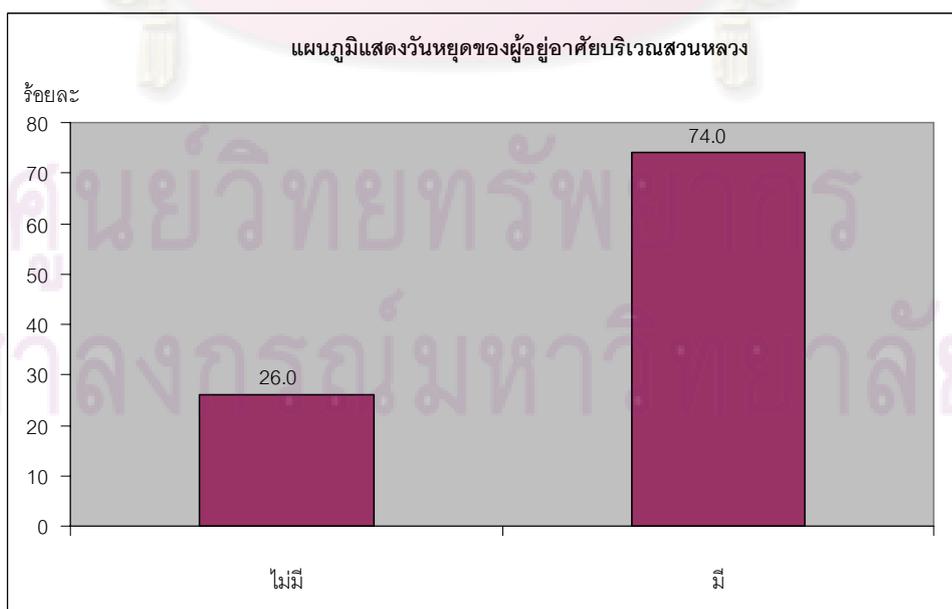
แผนภูมิที่ 5.76 แสดงจำนวนวันทำงานของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง



### 5.1.2.3.13) วันหยุดทำงานของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีวันหยุดในการทำงาน ร้อยละ 74.0 ไม่มีวันหยุดในการทำงาน ร้อยละ 26.0 ตามแผนภูมิที่ 5.77

แผนภูมิที่ 5.77 แสดงวันหยุดของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง



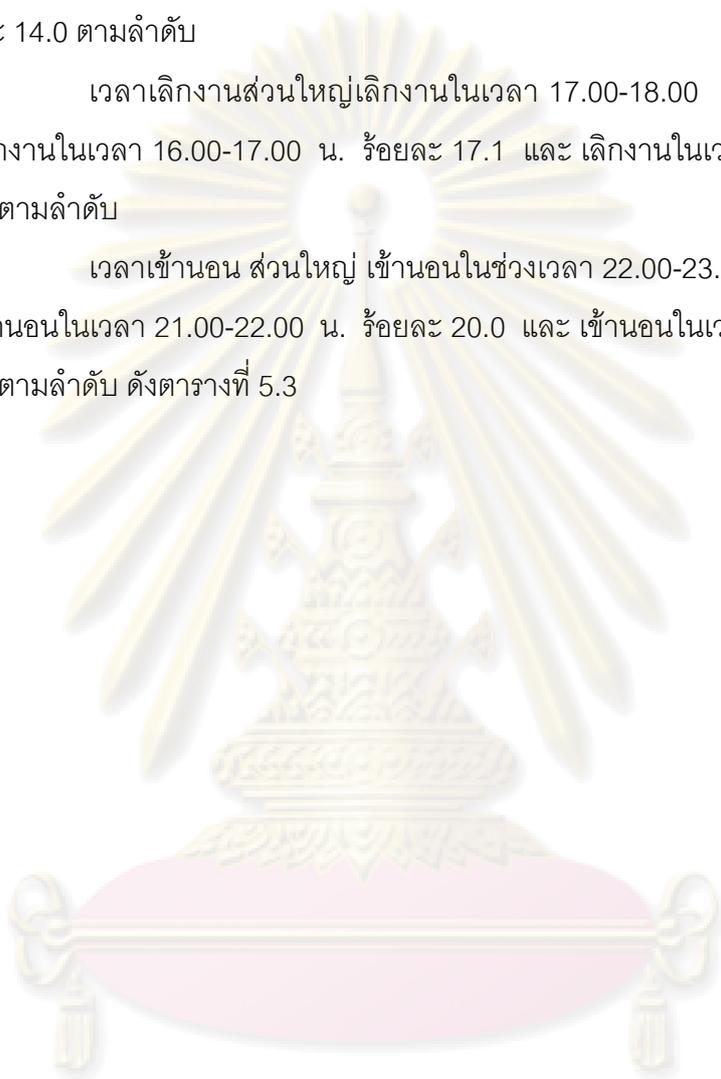
#### 5.1.2.3.14) กิจกรรมตั้งแต่ตื่นนอน-เข้านอนของผู้อยู่อาศัยบริเวณ

##### สวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง ส่วนใหญ่เริ่มงานในเวลา 07.00-08.00 น.  
ร้อยละ 32.0 รองลงมา เริ่มงานในเวลา 08.00-09.00 ร้อยละ 27.0 และ เริ่มงานในเวลา 06.00-  
07.00 ร้อยละ 14.0 ตามลำดับ

เวลาเลิกงานส่วนใหญ่เลิกงานในเวลา 17.00-18.00 น. ร้อยละ 39.5  
รองลงมา เลิกงานในเวลา 16.00-17.00 น. ร้อยละ 17.1 และ เลิกงานในเวลา 18.00-19.00 น.  
ร้อยละ 14.5 ตามลำดับ

เวลาเข้านอน ส่วนใหญ่ เข้านอนในช่วงเวลา 22.00-23.00 น. ร้อยละ 44.6  
รองลงมา เข้านอนในเวลา 21.00-22.00 น. ร้อยละ 20.0 และ เข้านอนในเวลา 23.00-24.00 น.  
ร้อยละ 18.5 ตามลำดับ ดังตารางที่ 5.3



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.3 แสดงกิจกรรมตั้งแต่ตื่นนอน-เข้านอนของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

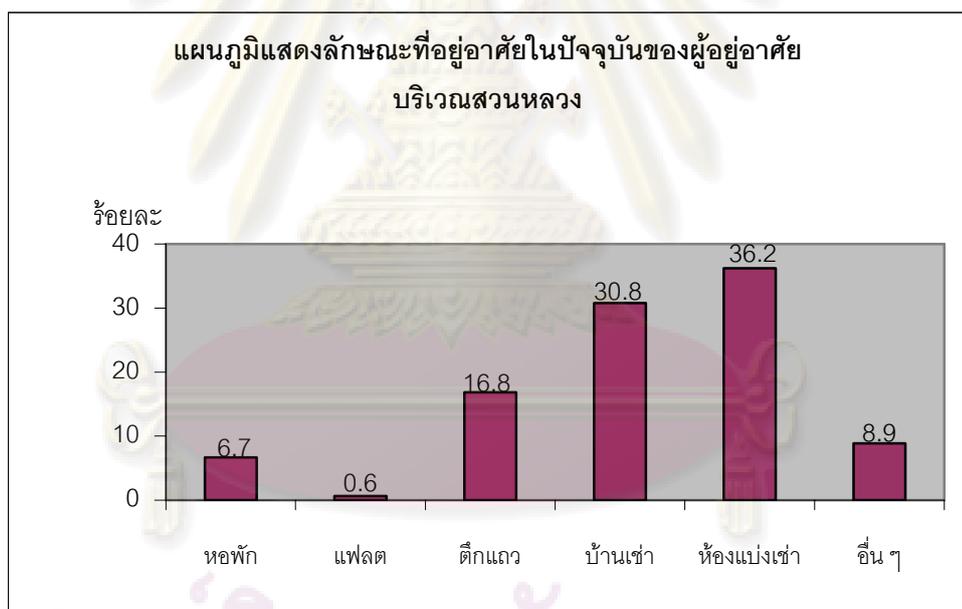
ช่วงเวลา	กิจกรรมผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง					
	เริ่มงาน		เลิกงาน		เข้านอน	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
01.00 - 02.00 น.	5	1.5	0	0.0	5	1.5
02.00 - 03.00 น.	0	0.0	0	0.0	0	0.0
03.00 - 04.00 น.	12	3.8	0	0.0	0	0.0
04.00 - 05.00 น.	8	2.6	0	0.0	0	0.0
05.00 - 06.00 น.	32	10.1	0	0.0	0	0.0
06.00 - 07.00 น.	44	14.0	0	0.0	0	0.0
07.00 - 08.00 น.	101	32.0	4	1.3	0	0.0
08.00 - 09.00 น.	85	27.0	0	0.0	0	0.0
09.00 - 10.00 น.	16	5.1	0	0.0	0	0.0
10.00 - 11.00 น.	0	0.0	0	0.0	0	0.0
11.00 - 12.00 น.	0	0.0	4	1.3	0	0.0
12.00 - 13.00 น.	0	0.0	4	1.3	0	0.0
13.00 - 14.00 น.	4	1.3	8	2.6	0	0.0
14.00 - 15.00 น.	0	0.0	0	0.0	0	0.0
15.00 - 16.00 น.	0	0.0	25	7.9	0	0.0
16.00 - 17.00 น.	0	0.0	54	17.1	0	0.0
17.00 - 18.00 น.	4	1.3	124	39.5	0	0.0
18.00 - 19.00 น.	0	0.0	46	14.5	0	0.0
19.00 - 20.00 น.	0	0.0	17	5.3	0	0.0
20.00 - 21.00 น.	0	0.0	4	1.3	48	15.4
21.00 - 22.00 น.	0	0.0	21	6.6	63	20.0
22.00 - 23.00 น.	0	0.0	4	1.3	141	44.6
23.00 - 24.00 น.	4	1.3	0	0.0	58	18.5
รวม	315	100.0	315	100.0	315	100.0

ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยทั้งบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่จะนอนที่ตึกแถวที่มีการแบ่งห้องให้เช่า และซื้อกับข้าวกินมากกว่าทำกับข้าวกินเอง โดยซื้อกับข้าวบริเวณตลาด หรือร้านอาหารบริเวณใกล้เคียงที่พักอาศัย และในกลุ่มที่ทำกับข้าวกินเองนั้น จะทำกับข้าวในบริเวณที่พักอาศัย ในส่วนของห้องน้ำ ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่จะมีห้องน้ำรวม ร้อยละ 53.64 รองลงมาห้องน้ำแยก ร้อยละ 47.36 ตามลำดับ และสำหรับการล้างจาน ชักผ้า จะทำบริเวณห้องน้ำ และตากผ้าบริเวณระเบียง ดาดฟ้า และหลังห้องพัก ทั้งนี้มีกิจกรรมการพักผ่อน โดยการนอนหลับ ดูทีวี ฟังเพลง ภายในห้องพัก และเที่ยวห้างสรรพสินค้า

#### 5.1.2.3.15) ลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันเป็นห้องแบ่งเช่า ร้อยละ 36.2 รองลงมาเป็นบ้านเช่า ร้อยละ 30.8 และตึกแถว ร้อยละ 16.8 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.78

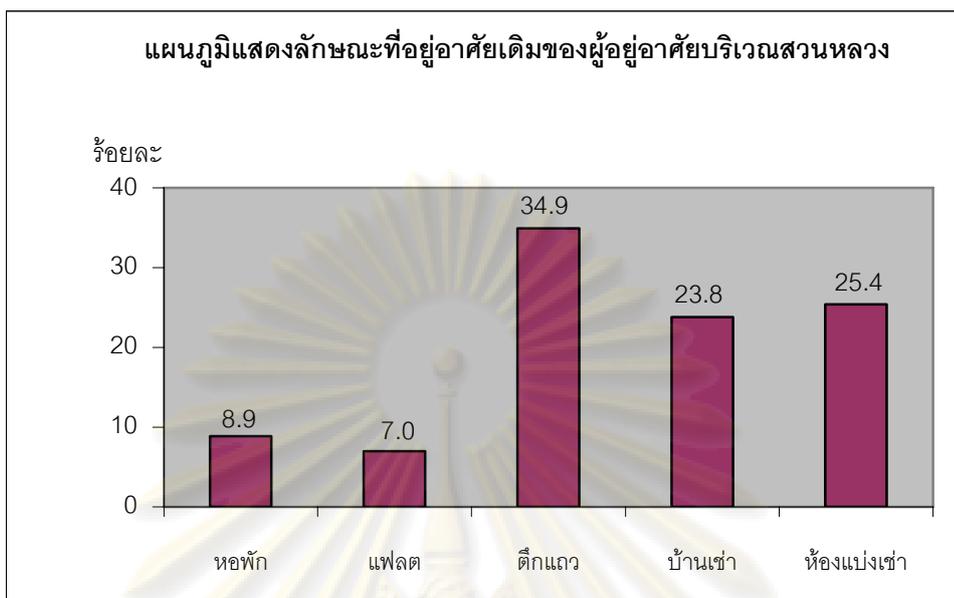
แผนภูมิที่ 5.78 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง



#### 5.1.2.3.16) ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีลักษณะที่อยู่เดิมเป็นตึกแถว ร้อยละ 34.9 รองลงมาเป็นห้องแบ่งเช่า ร้อยละ 25.4 และบ้านเช่า ร้อยละ 23.8 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.79

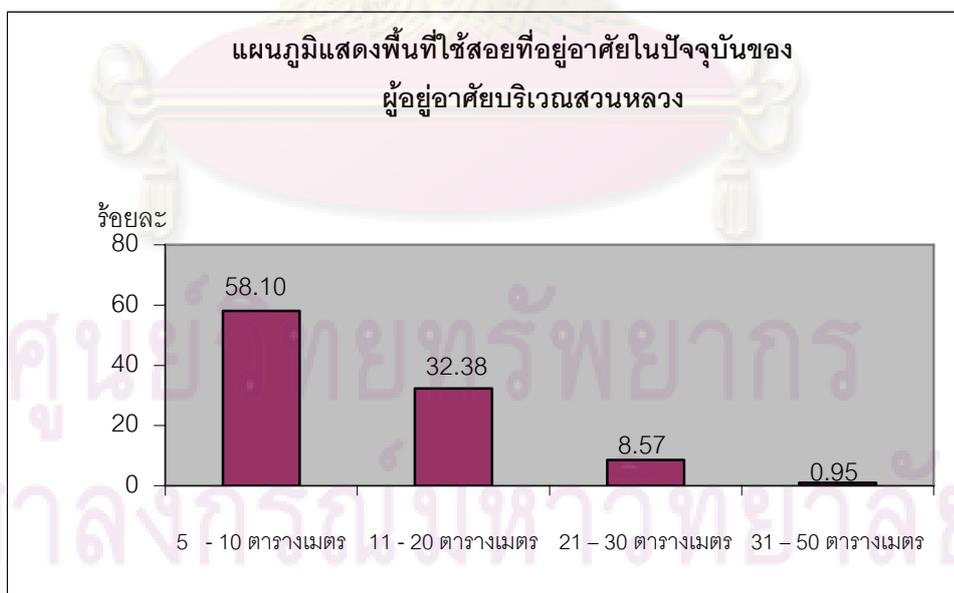
แผนภูมิที่ 5.79 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง



#### 5.1.2.3.17) ขนาดและพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงมีขนาดและพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ประมาณ 5-10 ตารางเมตร ร้อยละ 58.10 รองลงมาประมาณ 11-20 ตารางเมตร ร้อยละ 32.38 และประมาณ 21-30 ตารางเมตร ร้อยละ 8.57 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.80

แผนภูมิที่ 5.80 แสดงพื้นที่ใช้สอยที่อาศัยในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง



### 5.1.2.3.18) ปัญหาในการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีปัญหาอยู่ในระดับน้อยทุกหัวข้อ โดยเมื่อพิจารณาตามค่าเฉลี่ย พบว่า เรื่องที่มีปัญหามากที่สุด คือ ด้านที่อยู่อาศัยแออัด และด้านพื้นที่ใช้สอยในที่อยู่อาศัยไม่เพียงพอค่าเฉลี่ย 2.41 เท่ากัน รองลงมาด้านการเงิน ค่าเฉลี่ย 2.39 ตามลำดับ ตามตารางที่ 5.4

ตารางที่ 5.4 แสดงปัญหาในการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ปัญหา	ค่าเฉลี่ย	ระดับ
ด้านที่อยู่อาศัยแออัด	2.41	น้อย
ด้านพื้นที่ใช้สอยในที่อาศัยไม่เพียงพอ	2.41	น้อย
ด้านที่อยู่อาศัยเสื่อมโทรม สกปรก	2.36	น้อย
ด้านความปลอดภัย (ชีวิต ทรัพย์สิน ใจผู้ร้าย)	2.32	น้อย
ด้านสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์)	2.31	น้อย
ด้านสาธารณูปการ (สถานที่ราชการ โรงเรียน โรงพยาบาล ฯลฯ)	2.28	น้อย
ด้านสภาพแวดล้อมบริเวณที่พักอาศัย	2.22	น้อย
- ชยะ	2.17	น้อย
- กลิ่น	2.17	น้อย
- เสียง	2.24	น้อย
- มลพิษ	2.20	น้อย
- การระบายอากาศ	2.21	น้อย
- แสง	2.30	น้อย
ด้านการเงิน	2.39	น้อย
ด้านค่าเช่า	2.34	น้อย
ด้านระยะเวลาในการเช่าตึกแถว	2.33	น้อย

ทั้งนี้พบว่า ด้านสภาพแวดล้อมบริเวณที่พักอาศัย มีปัญหา ที่พบดังต่อไปนี้

- ปัญหาขยะที่พบ ได้แก่ ขยะล้นถัง ไม่มีถังแยกขยะเปียกและแห้ง

- ปัญหากลิ่นที่พบ ได้แก่ กลิ่นเหม็นจากขยะ

- ปัญหาเสียงที่พบ ได้แก่ เสียงดังจากรถยนต์ เสียงดังจากผู้ที่ค้าขายและพักอาศัย

- ปัญหาแสงที่พบ ได้แก่ ในบริเวณที่พักอาศัยไม่เพียงพอ

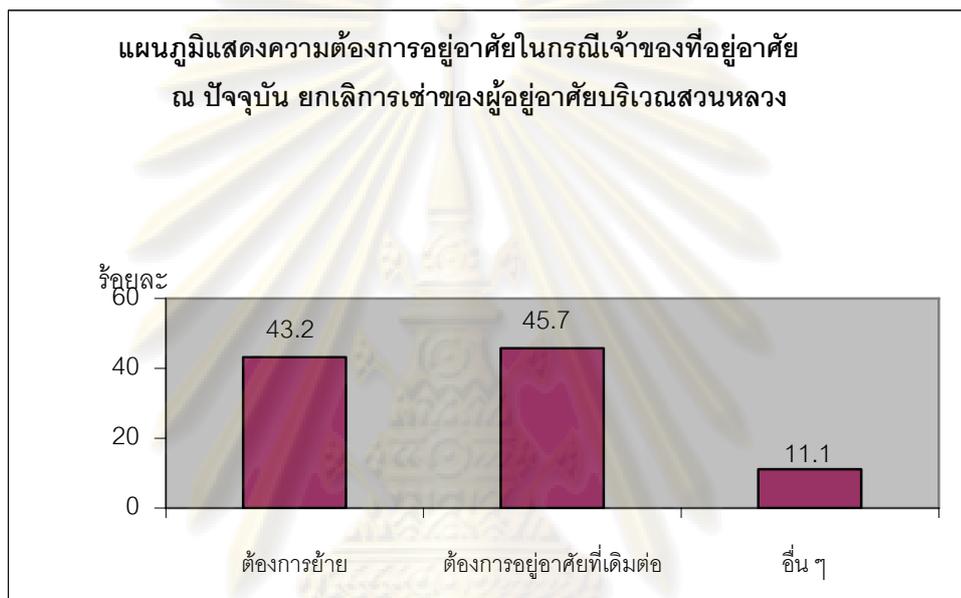
- ปัญหาการระบายอากาศที่พบ ได้แก่ บริเวณที่พักอาศัยอากาศไม่ถ่ายเท

ทำให้ในที่พักอาศัยร้อน อบอ้าว

5.1.2.3.19) ความต้องการอยู่อาศัยกรณีเจ้าของที่อยู่อาศัย ณ ปัจจุบัน  
ยกเลิกการเช่าของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ถ้าเจ้าของที่อยู่อาศัย ณ ปัจจุบัน ยกเลิกการเช่า ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง ส่วนใหญ่ต้องการอยู่อาศัยที่เดิมต่อ ร้อยละ 45.7 รองลงมาต้องการย้าย ร้อยละ 43.2 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.81

แผนภูมิที่ 5.81 แสดงความต้องการอยู่อาศัยในกรณีเจ้าของที่อยู่อาศัย ณ ปัจจุบัน ยกเลิกการเช่า  
ของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

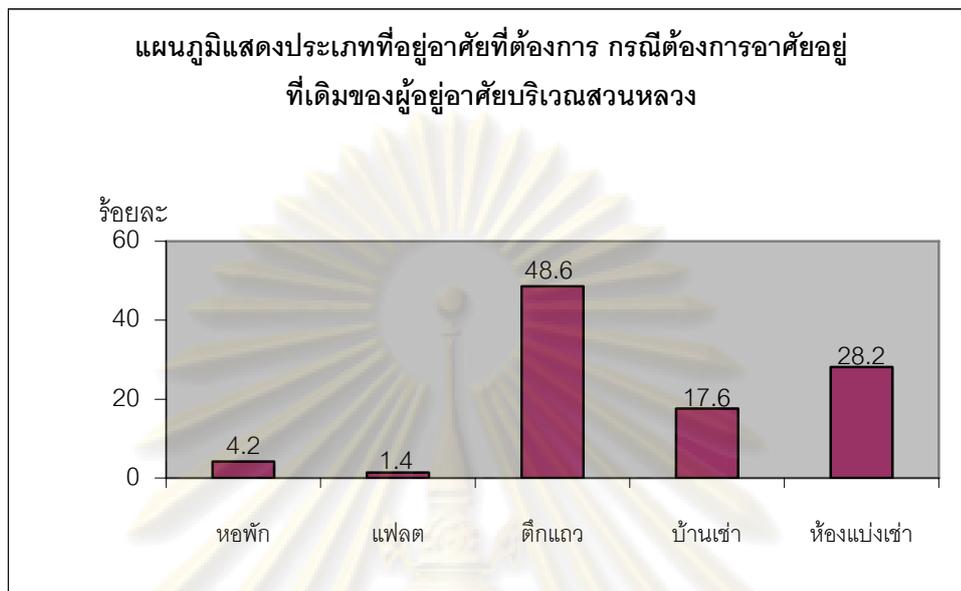


5.1.2.3.20) ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการ กรณีต้องการอาศัยอยู่ที่เดิม  
ของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการ กรณีต้องการอาศัยอยู่ที่เดิม ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ต้องการประเภทที่อยู่อาศัย คือตึกแถว ร้อยละ 48.6 รองลงมา ห้องแบ่งเช่า ร้อยละ 28.2 และ บ้านเช่า ร้อยละ 17.6 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.82

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

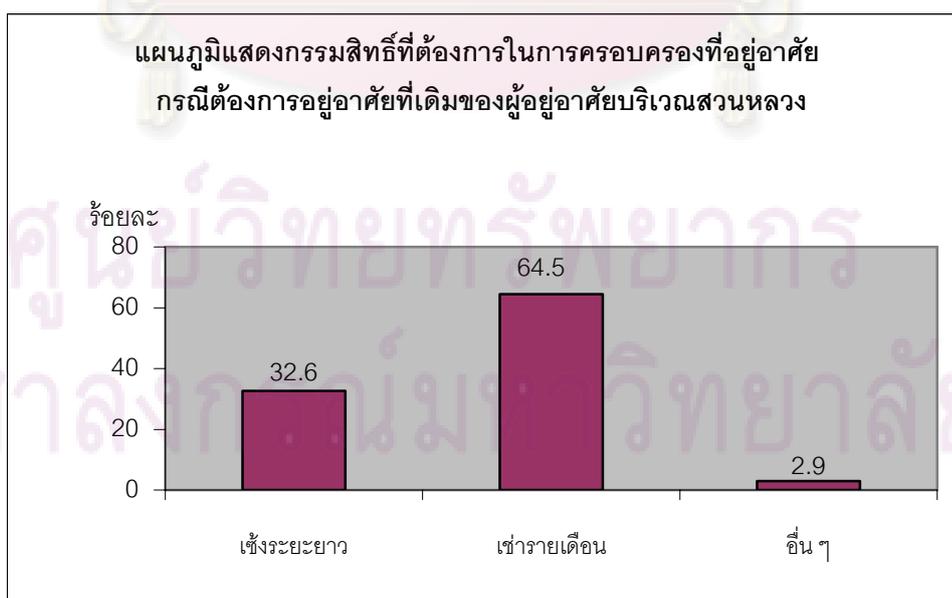
แผนภูมิที่ 5.82 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการ กรณีต้องการอาศัยอยู่ที่เดิมของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง



#### 5.1.2.3.21) กรรมสิทธิ์ที่ต้องการในการครอบครองที่อยู่อาศัย กรณีต้องการอยู่อาศัยที่เดิมของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

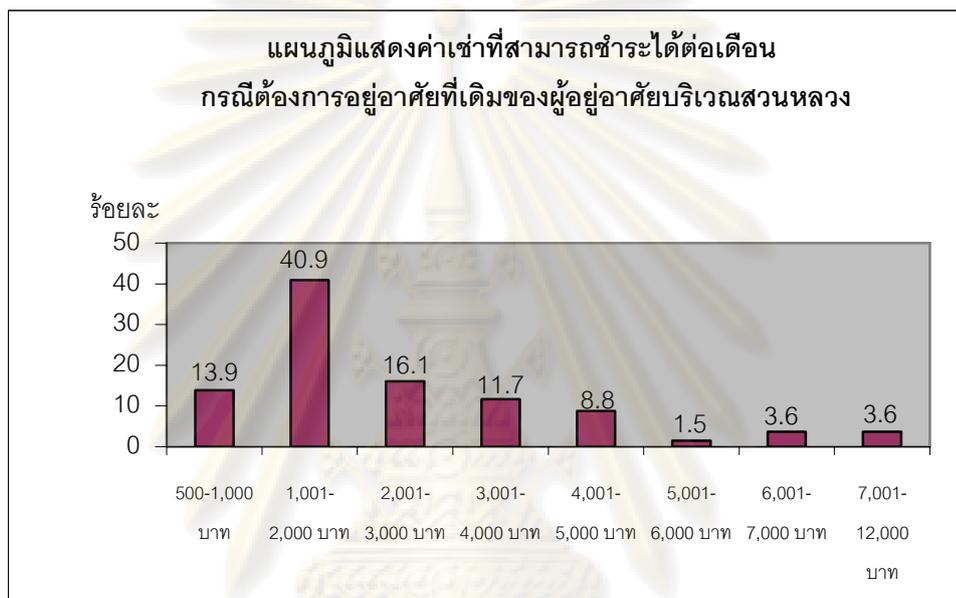
ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ต้องการกรรมสิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัย คือเช่ารายเดือน ร้อยละ 64.5 รองลงมา เช้งระยะยาว ร้อยละ 32.6 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.83

แผนภูมิที่ 5.83 แสดงกรรมสิทธิ์ที่ต้องการในการครอบครองที่อยู่อาศัย กรณีต้องการอยู่อาศัยที่เดิมของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง



### 5.1.2.3.22) ค่าเช่าที่สามารถชำระได้ต่อเดือน กรณีต้องการอยู่อาศัยที่เดิม ของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่สามารถชำระค่าเช่าได้ต่อเดือน กรณี  
ต้องการอยู่อาศัยที่เดิมคือ 1,001-2,000 บาท มากที่สุด ร้อยละ 40.9 รองลงมา 2,001-3,000 บาท  
ร้อยละ 16.1 และ 500-1,000 บาท ร้อยละ 13.9 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.84  
แผนภูมิที่ 5.84 แสดงค่าเช่าที่สามารถชำระได้ต่อเดือน กรณีต้องการอยู่อาศัยที่เดิมของผู้อยู่อาศัย  
บริเวณสวนหลวง

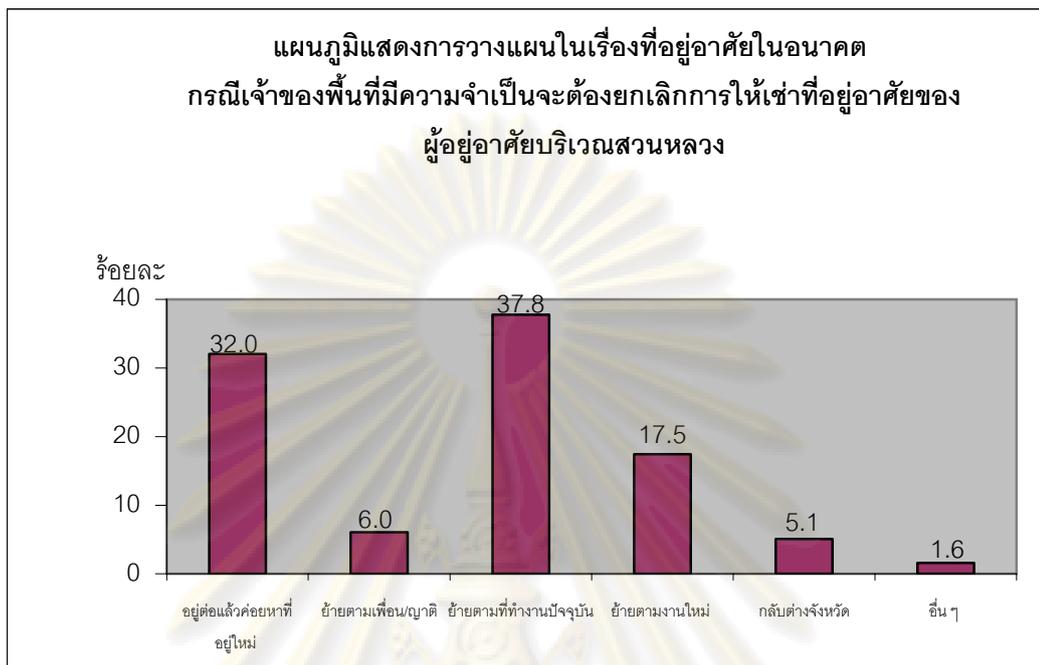


### 5.1.2.3.23) การวางแผนในเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต กรณีเจ้าของพื้นที่มี ความจำเป็นจะต้องยกเลิกการให้เช่าที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่วางแผนในเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต  
โดยย้ายตามแหล่งงานที่ทำอยู่ในปัจจุบัน ร้อยละ 37.8 รองลงมา อยู่ในเขตพาณิชย์ต่อไป แล้วค่อย  
หาที่อยู่ใหม่เมื่อถึงเวลาที่กำหนด ร้อยละ 32.0 และ ย้ายตามแหล่งงานใหม่/อาชีพใหม่ ร้อยละ  
17.5 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.85

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

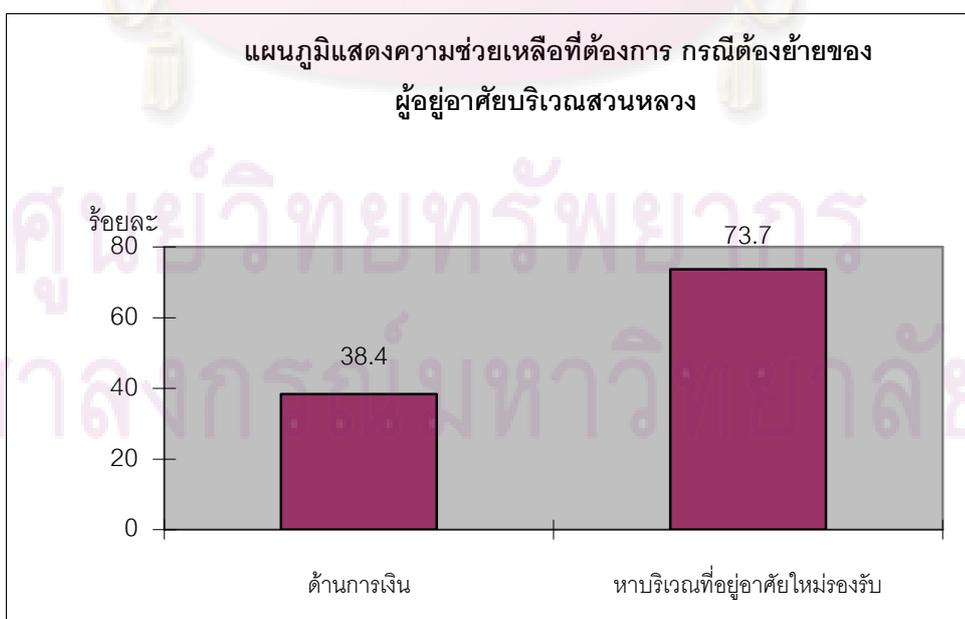
แผนภูมิที่ 5.85 แสดงการวางแผนในเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต กรณีเจ้าของพื้นที่ที่มีความจำเป็น จะต้องยกเลิกการให้เช่าที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง



#### 5.1.2.3.23) ความช่วยเหลือที่ต้องการ กรณีต้องย้ายของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ต้องการความช่วยเหลือในเรื่องการหาบริเวณที่อยู่อาศัยใหม่รองรับมากที่สุด ร้อยละ 73.7 รองลงมา ด้านการเงิน ร้อยละ 38.4 ตามแผนภูมิที่ 5.86

แผนภูมิที่ 5.86 แสดงความช่วยเหลือที่ต้องการ กรณีต้องย้ายของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง



**โดยสรุป** ข้อมูลด้านสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง พบว่า

**ลักษณะการอยู่อาศัย** ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือก่อนที่จะมาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบัน ส่วนใหญ่มีลักษณะการครอบครองที่อาศัยในปัจจุบันคือ อาศัยโดยเช่าช่วงจากเจ้าของตึกแถวในเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ลักษณะการครอบครองที่อาศัยเดิมคือ เช่าช่วงจากเจ้าของบ้าน ระยะเวลาในการอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบันเป็นระยะเวลา 1-3 ปี เหตุผลที่ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เลือกอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบัน เนื่องจากใกล้สถานที่ทำงาน อาศัยตามแหล่งงานและส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่กับญาติ พี่น้อง โดยมีจำนวนคนที่พักอาศัยอยู่ด้วยกัน 3-4 คน

สำหรับการทำงาน ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ทำงานในบริเวณเดียวกับที่พักอาศัย กล่าวคือ ผู้ที่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ไปทำงานบริเวณสวนหลวง มีสถานที่ทำงานเดิมก่อนที่จะมาทำงานในสถานที่ปัจจุบันอยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จังหวัดที่มากที่สุดคือ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี ตามลำดับ ด้านระยะเวลาในการทำงาน ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ทำงานอยู่บริเวณปัจจุบันเป็นระยะเวลา 1-3 ปี และส่วนใหญ่ทำงาน 6 วัน (วันจันทร์ถึงวันเสาร์) และมีวันหยุดในการทำงาน ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยทั้งบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่จะนอนที่ตึกแถวที่มีการแบ่งห้องให้เช่า และซื้อกับข้าวกินมากกว่าทำกับข้าวกินเอง โดยซื้อกับข้าวที่ร้านอาหารบริเวณใกล้กับที่พักอาศัย และในกลุ่มที่ทำกับข้าวกินเองนั้น จะทำครัวหรือทำกับข้าวในบริเวณที่พักอาศัย ในส่วนของห้องน้ำ ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่จะมีห้องน้ำรวม ร้อยละ 53.64 รองลงมาห้องน้ำแยก ร้อยละ 47.36 ตามลำดับ และสำหรับการล้างจาน ซักผ้า จะทำบริเวณห้องน้ำ และตากผ้าบริเวณระเบียง ดาดฟ้า และหลังห้องพัก ทั้งนี้มีกิจกรรมการพักผ่อน โดยการนอนหลับ ดูทีวี ฟังเพลง ภายในห้องพัก และเที่ยวห้างสรรพสินค้า

**รูปแบบที่อยู่อาศัย** ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่เป็นห้องแบ่งเช่า มีขนาดกว้าง 2.50 เมตร ยาว 3.50 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยในปัจจุบันคือ 8.75 ตารางเมตร โดยมีลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมเป็นตึกแถว

**ปัญหาในการอยู่อาศัย** ปัญหาในการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงมีปัญหาด้านที่อยู่อาศัยแออัด และด้านพื้นที่ใช้สอยในที่อยู่อาศัยไม่เพียงพอ รองลงมาด้านการเงินตามลำดับ

**ความต้องการในเรื่องของที่อยู่อาศัย** ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ต้องการอยู่อาศัยที่เดิมต่อ เพราะหางานง่าย ใกล้ที่ทำงาน เคยชิน สะดวกสบายในการขายของและการเดินทาง ประเภทที่อยู่อาศัยกรณีผู้อยู่อาศัยต้องการอยู่อาศัยที่เดิม คือ ตึกแถว กรรมสิทธิ์ที่ต้องการในการครอบครองที่อาศัยคือเช่ารายเดือน ค่าเช่าที่สามารถชำระได้ต่อเดือน ส่วนใหญ่ อยู่ที่ 1,001-2,000 บาท ด้านการวางแผนในเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต กรณีเจ้าของพื้นที่มีความจำเป็น

จะต้องยกเลิกการให้เช่า ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่วางแผนจะย้ายตามแหล่งงานที่ทำอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ต้องการความช่วยเหลือในเรื่องการหาบริเวณที่อยู่อาศัยใหม่รองรับ

## 5.2 กลุ่มเจ้าของตึกแถว โดยแบ่งข้อมูลออกเป็น 2 บริเวณ คือ

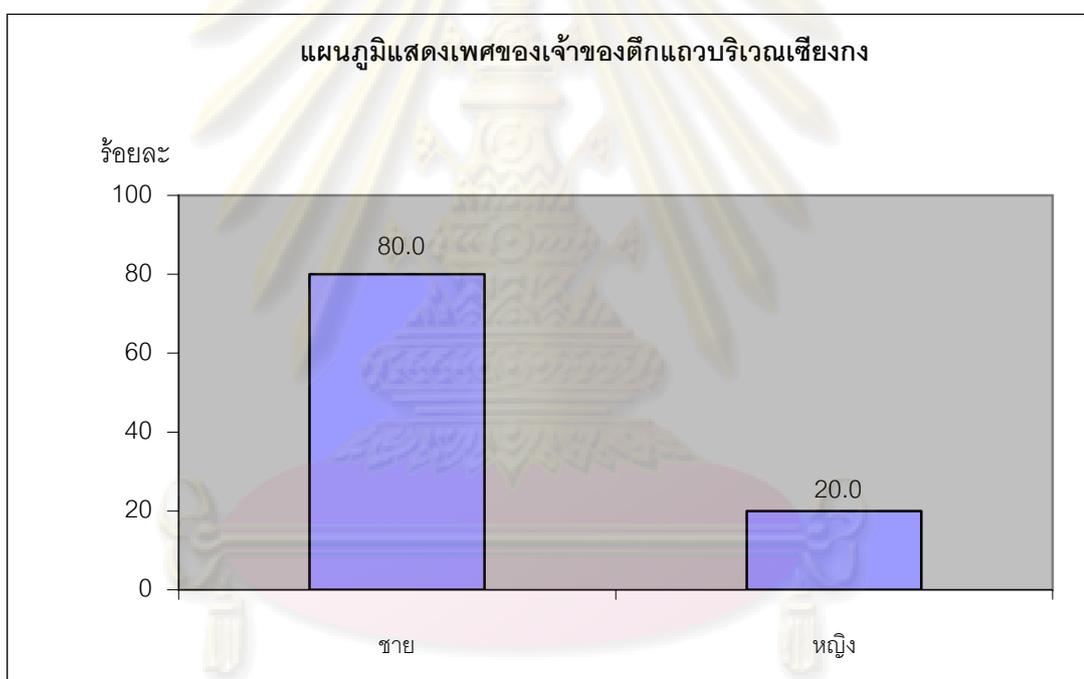
### 5.2.1 เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ โดยแบ่งข้อมูลออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

#### 5.2.1.1 ข้อมูลทั่วไปของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

##### 5.2.1.1.1) เพศของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่เป็นเพศชาย ร้อยละ 80.0 รองลงมา เป็นเพศหญิง ร้อยละ 20.0 ตามแผนภูมิที่ 5.87

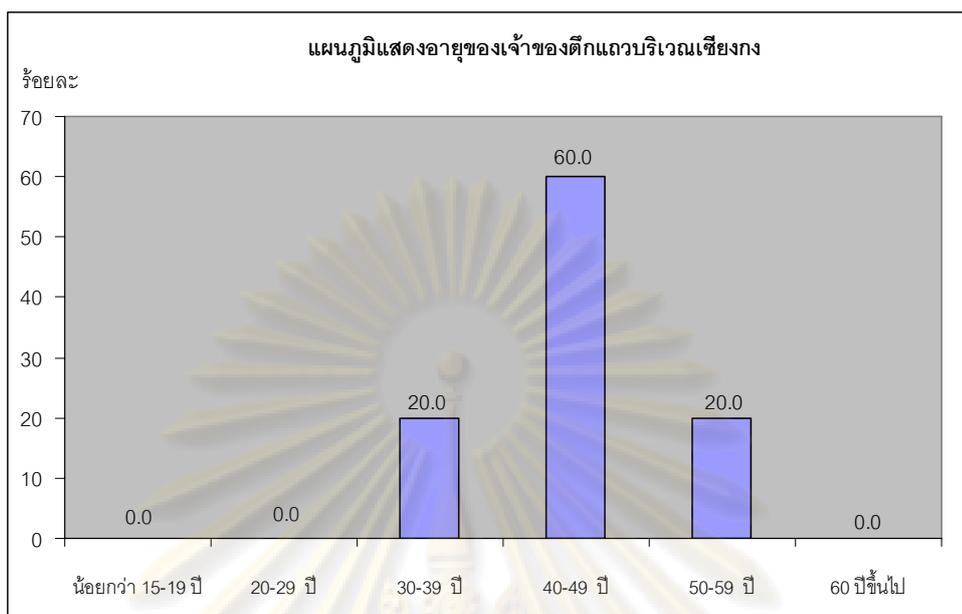
แผนภูมิที่ 5.87 แสดงเพศของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



##### 5.2.1.1.2) อายุของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีช่วงอายุ 40-49 ปี ร้อยละ 60.0 รองลงมา ช่วงอายุ 30-39 ปี และช่วงอายุ 50-59 ปี เท่ากัน คือ ร้อยละ 20.0 ตามลำดับตามแผนภูมิที่ 5.88

### แผนภูมิที่ 5.88 แสดงอายุของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



#### 5.2.1.1.3) ระดับการศึกษาของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ ร้อยละ 100.0 จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษา ตามแผนภูมิที่ 5.89

แผนภูมิที่ 5.89 แสดงระดับการศึกษาของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



#### 5.2.1.1.4) สถานภาพของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่มีสถานภาพสมรส ร้อยละ 100.0 โดยพบว่า ภรรยาและบุตรพักอาศัยอยู่ด้วยกันทุกคน ตามแผนภูมิที่ 5.90 โดยมีจำนวนสมาชิกที่อยู่ด้วยกันใน

ที่พักอาศัย จำนวนมากที่สุด คือจำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 60.0 รองลงมา จำนวน 2 คน 3 คน 5 คน และ 6 คน ซึ่งมีสัดส่วนเท่ากัน คือ ร้อยละ 10.0

แผนภูมิที่ 5.90 แสดงสถานภาพของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

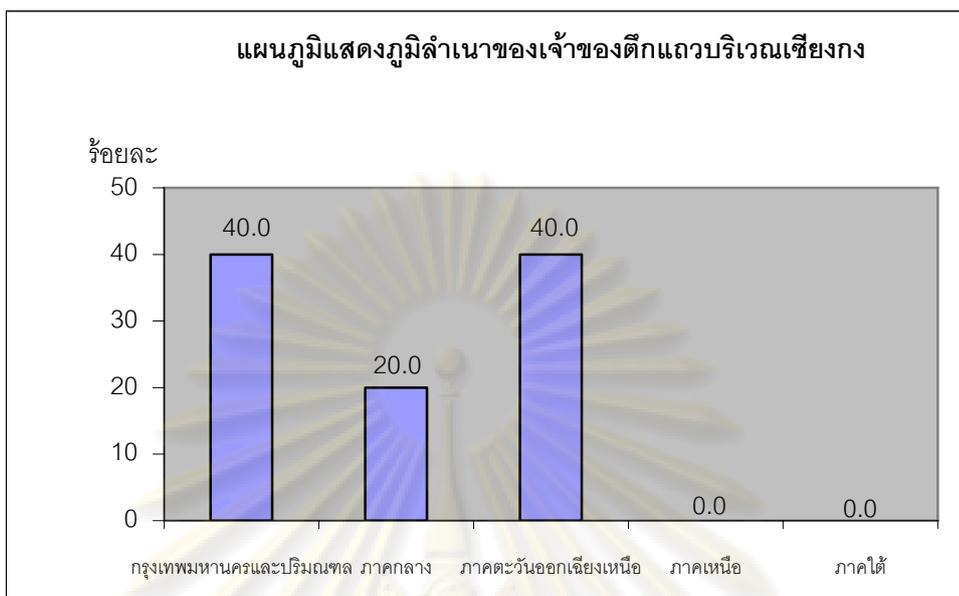


#### 5.2.1.1.5) ภูมิลำเนาเดิมของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล โดยจังหวัดที่มากที่สุดคือ จังหวัดกรุงเทพมหานคร เขตที่มากที่สุดคือ เขตปทุมวัน และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยจังหวัดที่มากที่สุด คือ จังหวัดอำนาจเจริญและอุดรธานี มีสัดส่วนที่เท่ากัน คือ ร้อยละ 40.0 รองลงมาภาคกลาง คือ จังหวัดสระบุรี ร้อยละ 20.0 ตามแผนภูมิที่ 5.91

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5.91 แสดงภูมิลำเนาเดิมของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



**โดยสรุป** ข้อมูลทั่วไปของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ พบว่า ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 40-49 ปี จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษา สถานภาพสมรสแล้ว ภรรยาและบุตรพักอาศัยอยู่ด้วยกันทุกคน และส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในกรุงเทพมหานคร เขตปทุมวัน

#### 5.2.1.2 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคมของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

##### 5.2.1.2.1) อาชีพปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่ปัจจุบันประกอบอาชีพเป็นเจ้าของกิจการธุรกิจส่วนตัว ได้แก่ ค้าขาย ร้อยละ 80.0 รองลงมาเป็นเจ้าของตึกแถวที่ให้เช่าช่วงต่อ ร้อยละ 20.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.92

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

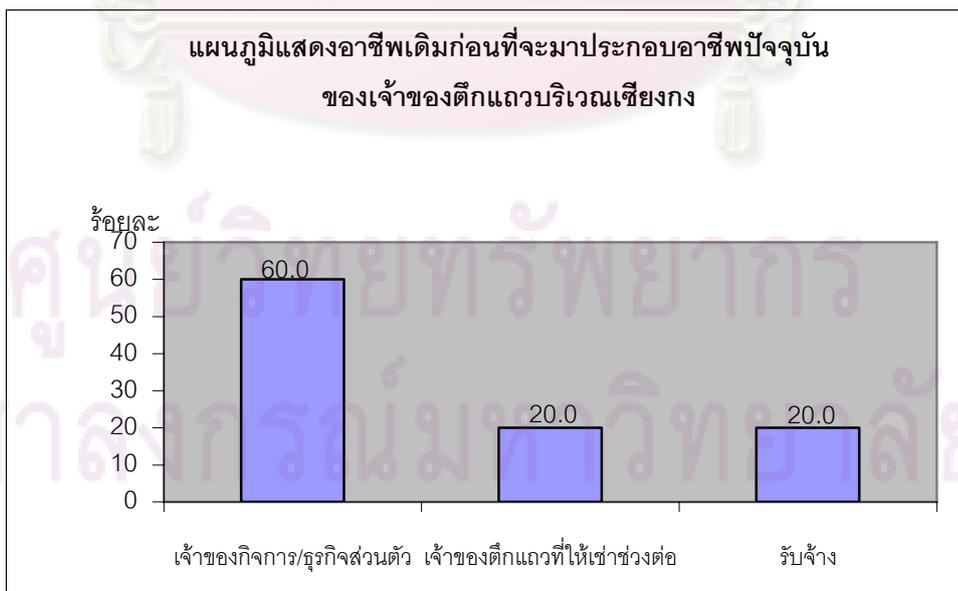
แผนภูมิที่ 5.92 แสดงอาชีพปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



#### 5.2.1.2.2) อาชีพเดิมก่อนที่จะมาประกอบอาชีพปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีอาชีพเดิมเป็นเจ้าของกิจการ ธุรกิจส่วนตัว ร้อยละ 60.0 รองลงมาเป็นเจ้าของตึกแถวที่ให้เช่าช่วงต่อ และรับจ้าง มีสัดส่วนเท่ากัน ร้อยละ 20.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.93

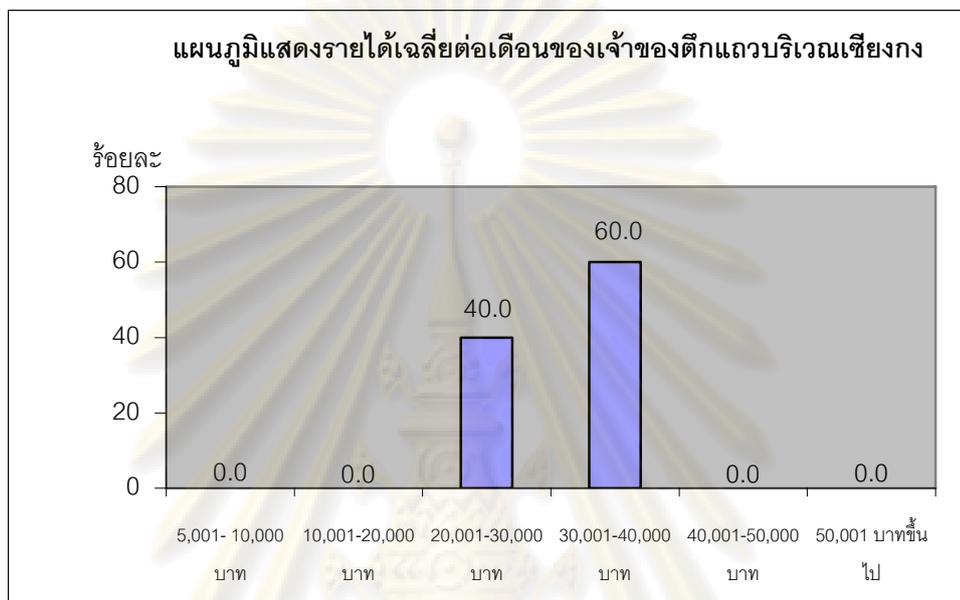
แผนภูมิที่ 5.93 แสดงอาชีพเดิมก่อนที่จะมาประกอบอาชีพปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



### 5.2.1.2.3) รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 30,001-40,000 บาท ร้อยละ 60.0 รองลงมา 20,001-30,000 บาท ร้อยละ 40.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.94

แผนภูมิที่ 5.94 แสดงรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



### 5.2.1.2.4) รายได้อื่น ๆ นอกเหนือจากรายได้ประจำเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ไม่มีรายได้อื่นๆ นอกเหนือจากรายได้ประจำเดือน ตามแผนภูมิที่ 5.95

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5.95 แสดงรายได้อื่นๆ นอกเหนือจากรายได้ประจำเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณ  
บริเวณเชียงใหม่



#### 5.2.1.2.5) ค่าใช้จ่ายต่อเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายต่อเดือนอยู่ในช่วง 10,001-20,000 บาท ร้อยละ 80.0 รองลงมา ช่วง 5,000-10,000 บาท ร้อยละ 20.0 ตามแผนภูมิที่ 5.96

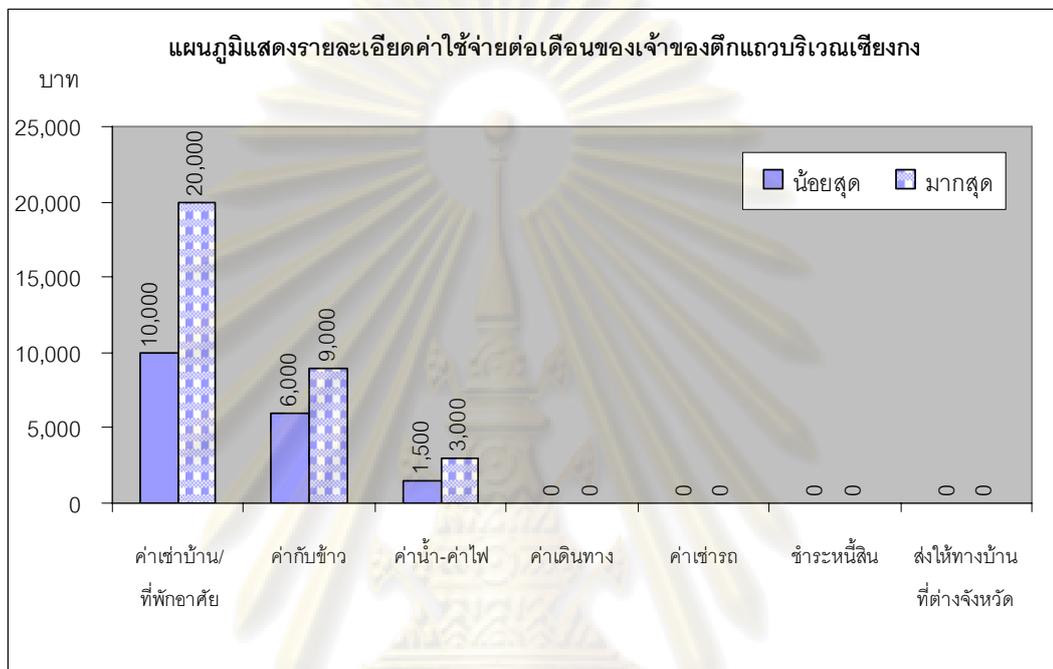
แผนภูมิที่ 5.96 แสดงค่าใช้จ่ายต่อเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



5.2.1.2.6) รายละเอียดค่าใช้จ่ายต่อเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณ  
เชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงกงส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายมากที่สุดเรื่องค่าเช่าบ้าน ที่พักอาศัย โดยค่าใช้จ่ายน้อยสุด 10,000 บาท มากสุด 20,000 บาท รองลงมา ค่ากับข้าว โดยค่าใช้จ่าย น้อยสุด 6,000 บาท มากสุด 9,000 บาท และค่าน้ำ ค่าไฟ โดยค่าใช้จ่ายน้อยสุด 1,500 บาท มากสุด 3,000 บาท ตามแผนภูมิที่ 5.97

แผนภูมิที่ 5.97 แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายต่อเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงกง



#### 5.2.1.2.7) ความเพียงพอของรายได้กับรายจ่ายของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงกง

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงกงมีรายได้เพียงพอกับรายจ่ายทั้งหมด คิดเป็นร้อยละ 100.0 ตามแผนภูมิที่ 5.98

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

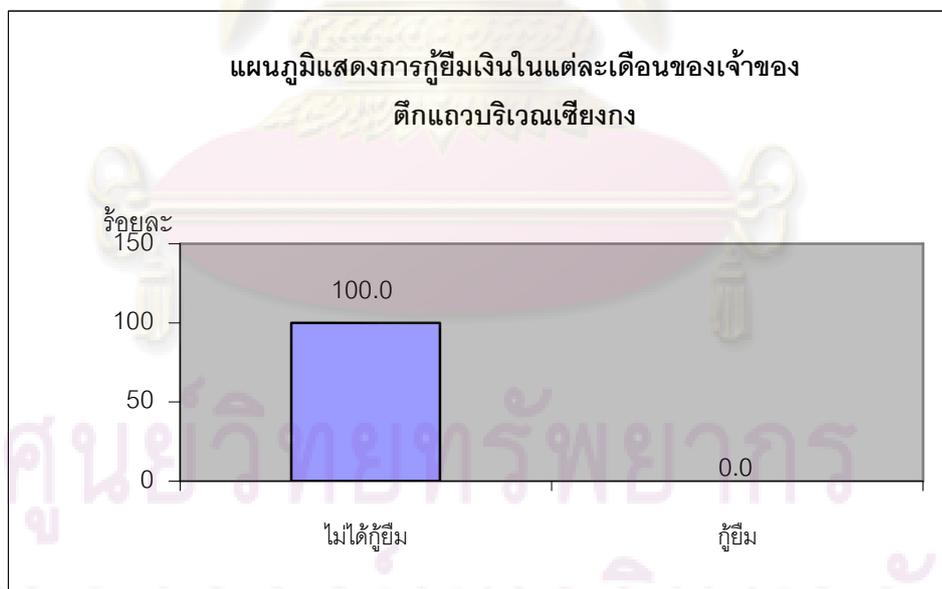
แผนภูมิที่ 5.98 แสดงความเพียงพอของรายได้กับรายจ่ายของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



#### 5.2.1.2.8) การกู้ยืมเงินในแต่ละเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ทั้งหมดไม่มีการกู้ยืมเงินในแต่ละเดือนคิดเป็นร้อยละ 100.0 ตามแผนภูมิที่ 5.99

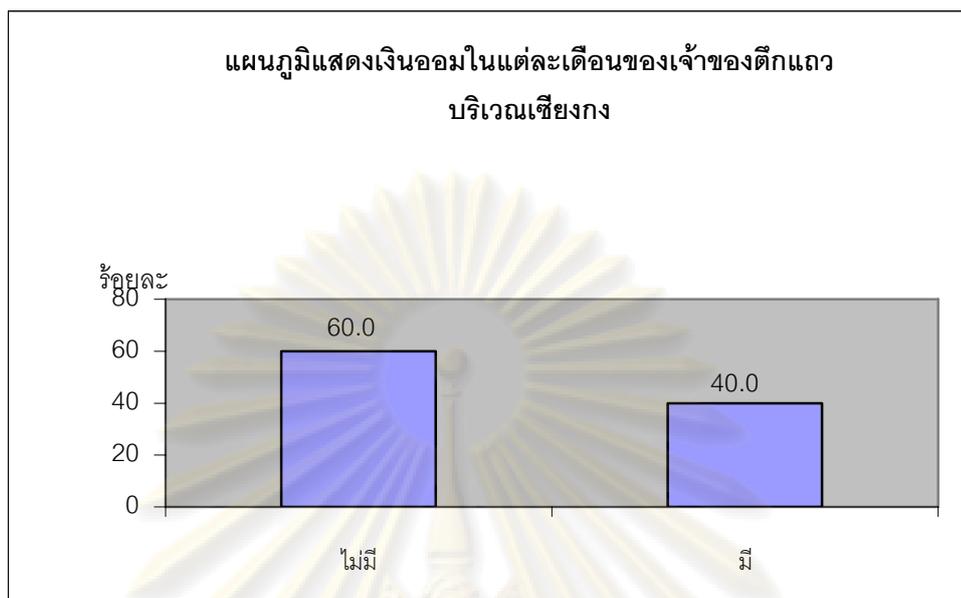
แผนภูมิที่ 5.99 แสดงการกู้ยืมเงินในแต่ละเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



#### 5.2.1.2.9) เงินออมในแต่ละเดือนเจ้าของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่ไม่มีเงินออมในแต่ละเดือน คิดเป็นร้อยละ 60.0 และมีเงินออมคิดเป็นร้อยละ 40.0 ตามแผนภูมิที่ 5.100

แผนภูมิที่ 5.100 แสดงเงินออมในแต่ละเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



5.2.1.2.10) ภาระหนี้สินในแต่ละเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่  
เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ไม่มีภาระหนี้สิน ร้อยละ 100.0 ตามแผนภูมิที่

5.101

แผนภูมิที่ 5.101 แสดงภาระหนี้สินในแต่ละเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



5.2.1.2.11) แผนการออมเงินเพื่อซื้อหรือสร้างบ้านของเจ้าของตึกแถว  
บริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีแผนการออมเงินเพื่อซื้อและ  
สร้างบ้าน คิดเป็นร้อยละ 60.0 โดยนำเงินไปฝากธนาคาร และไม่มีแผนการออมเงินเพื่อซื้อและ

สร้างบ้าน คิดเป็นร้อยละ 40.0 ตามแผนภูมิที่ 5.102

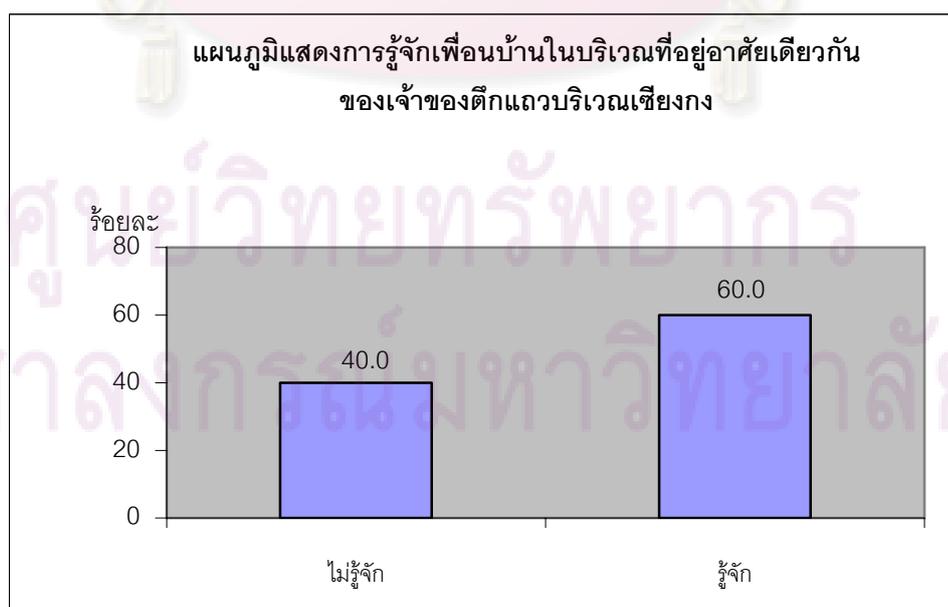
แผนภูมิที่ 5.102 แสดงแผนการออมเงินเพื่อซื้อหรือสร้างบ้านของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



5.2.2.1.12) การรู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่รู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกัน คิดเป็นร้อยละ 60.0 และไม่รู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกัน คิดเป็นร้อยละ 40.0 ตามแผนภูมิที่ 5.103

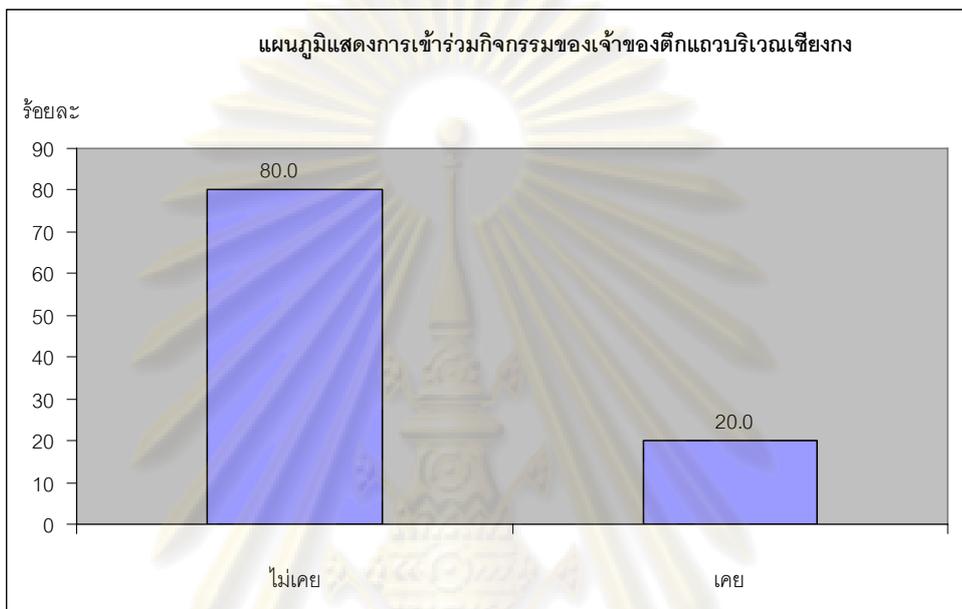
แผนภูมิที่ 5.103 แสดงการรู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



### 5.2.1.2.13) การเข้าร่วมกิจกรรมของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่ไม่เคยเข้าร่วมกิจกรรมในบริเวณที่อยู่อาศัย ร้อยละ 80.0 และมีการเข้าร่วมกิจกรรม ร้อยละ 20.0 ได้แก่ เทศกาลต่าง ๆ เช่น กินเจ ตามแผนภูมิที่ 5.104

แผนภูมิที่ 5.104 แสดงการเข้าร่วมกิจกรรมของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



**โดยสรุป** ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคมของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ พบว่า

**ด้านเศรษฐกิจ** เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเป็นเจ้าของกิจการ ธุรกิจส่วนตัวได้แก่ ค้าขาย โดยมีอาชีพเดิมเป็นเจ้าของกิจการ ธุรกิจส่วนตัว ด้านรายได้ เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 30,001-40,000 บาท และไม่มีรายได้อื่น ๆ นอกเหนือจากรายได้ประจำเดือน ด้านค่าใช้จ่าย เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายต่อเดือนอยู่ในช่วง 10,001-20,000 บาท รายละเอียดค่าใช้จ่าย เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายเป็นค่าเช่าบ้าน ที่พักอาศัยมากที่สุด และส่วนใหญ่มีรายได้เพียงพอกับรายจ่าย ไม่มีการกู้ยืมเงินในแต่ละเดือน ไม่มีเงินออม ไม่มีภาระหนี้สิน และส่วนใหญ่มีแผนการออมเงินเพื่อซื้อและสร้างบ้าน โดยมีแผนในการซื้อหรือสร้างบ้านเดี่ยวในจังหวัดนนทบุรีมากที่สุดรองลงมาภาคตะวันออกเฉียงเหนือมากที่สุดคือ จังหวัดอุดรธานี จังหวัดอำนาจเจริญ และภาคกลาง คือจังหวัดสระบุรี ตามลำดับ

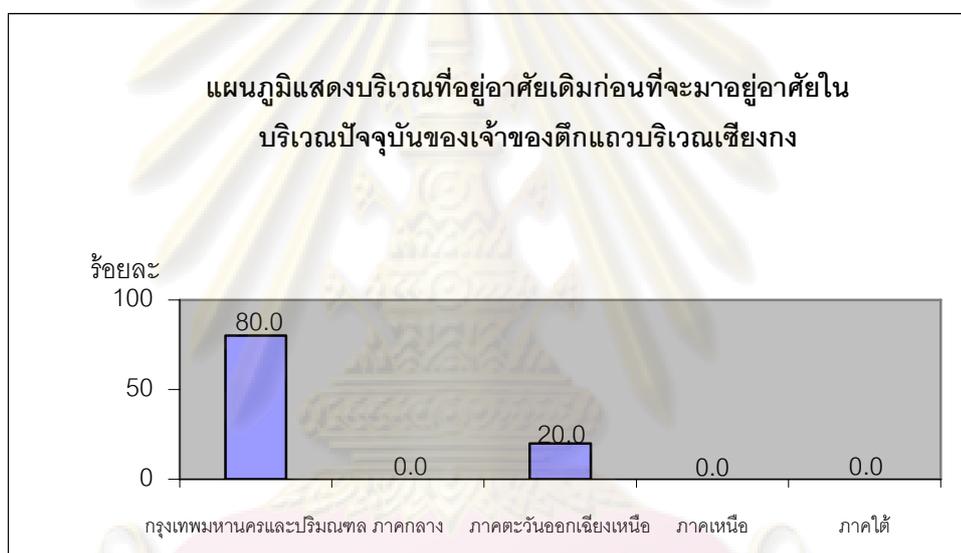
**ด้านสังคม** เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่รู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกัน และมีการเข้าร่วมกิจกรรมในบริเวณที่อยู่อาศัยน้อย

### 5.2.1.3 ข้อมูลด้านสภาพการอยู่อาศัยของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

#### 5.2.1.3.1) บริเวณที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่จะมาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวเชียงใหม่ส่วนใหญ่มิมีบริเวณที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่จะมาอยู่ในบริเวณปัจจุบันคือ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยจังหวัดที่มากที่สุดคือ กรุงเทพมหานคร เขตที่มากที่สุดคือเขตปทุมวัน บางรัก ยานนาวา บางโคล่ ร้อยละ 80.0 รองลงมาภาคตะวันออกเฉียงเหนือคือ อุตรธานี ร้อยละ 20.0 ตามแผนภูมิที่ 5.105

แผนภูมิที่ 5.105 แสดงบริเวณที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่จะมาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



#### 5.2.1.3.2) การอาศัยอยู่ในตึกแถวของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่อาศัยอยู่ในตึกแถวร้อยละ 100.0 ตามแผนภูมิที่ 5.106

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

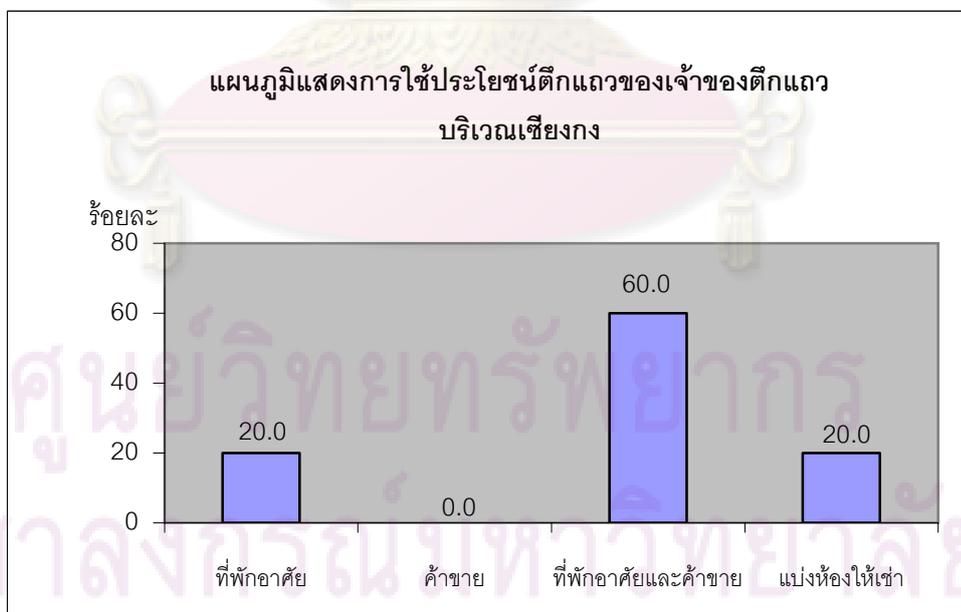
แผนภูมิที่ 5.106 แสดงการอาศัยอยู่ในตึกแถวของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



#### 5.2.1.3.3) การใช้ประโยชน์ตึกแถวของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่ใช้ตึกแถวเป็นที่พักอาศัยและค้าขาย ร้อยละ 60.0 รองลงมาเป็นที่พักอาศัยและแบ่งห้องให้เช่า ซึ่งมีสัดส่วนเท่ากันคือ ร้อยละ 20.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.107

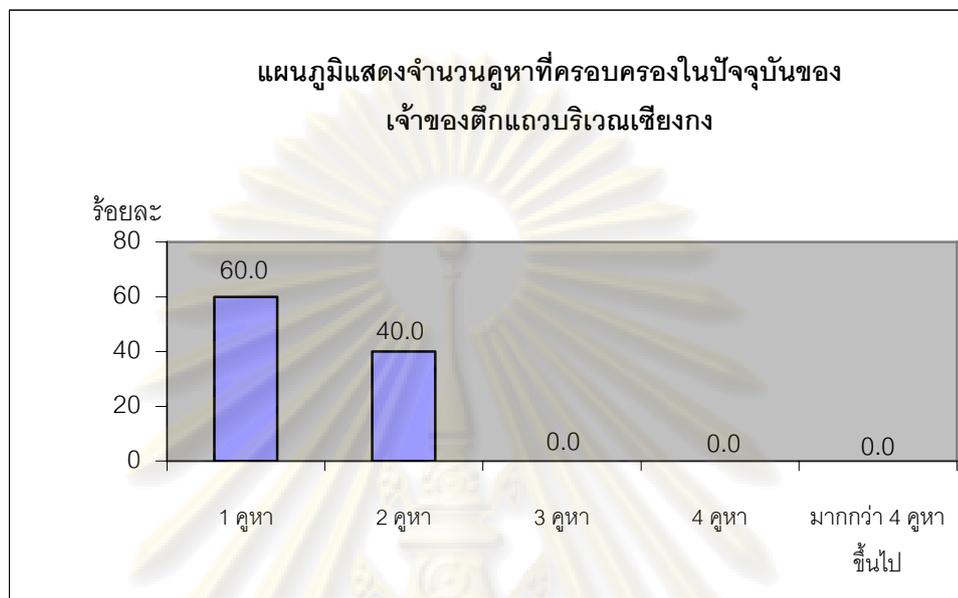
แผนภูมิที่ 5.107 แสดงการใช้ประโยชน์ตึกแถวของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



#### 5.2.1.3.4) จำนวนคูหาที่ครอบครองในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถว บริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่มีตึกแถว จำนวน 1 คูหา ร้อยละ 60.0 รองลงมา 2 คูหา ร้อยละ 40.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.108

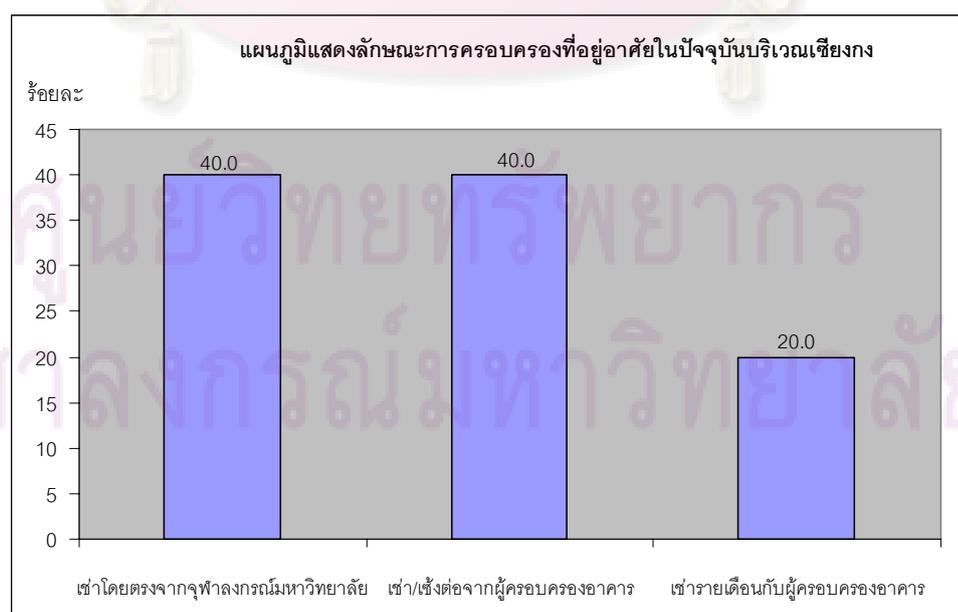
แผนภูมิที่ 5.108 แสดงจำนวนคูหาที่ครอบครองในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



#### 5.2.1.3.5) ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและเช่า เช้งต่อจากผู้ครอบครองอาคาร มีสัดส่วนเท่ากันคือ ร้อยละ 40.0 และ เช่ารายเดือนกับผู้ครอบครองอาคาร ร้อยละ 20.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.109

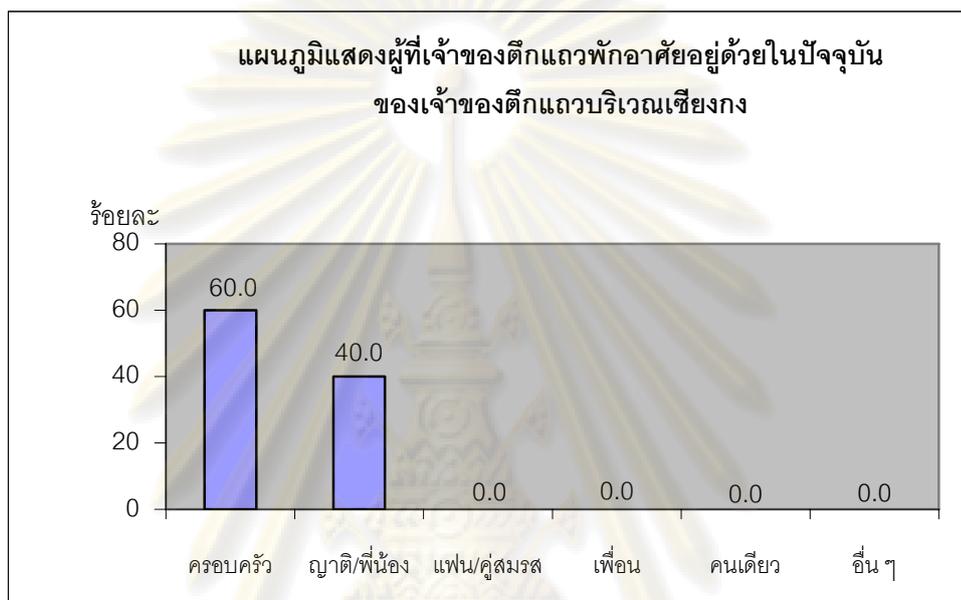
แผนภูมิที่ 5.109 แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



### 5.2.1.3.6) ผู้ที่เจ้าของตึกแถวพักอาศัยอยู่ด้วยในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่ปัจจุบันพักอยู่กับครอบครัว ร้อยละ 60.0 รองลงมา พักอยู่กับญาติ พี่น้อง ร้อยละ 40.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.110

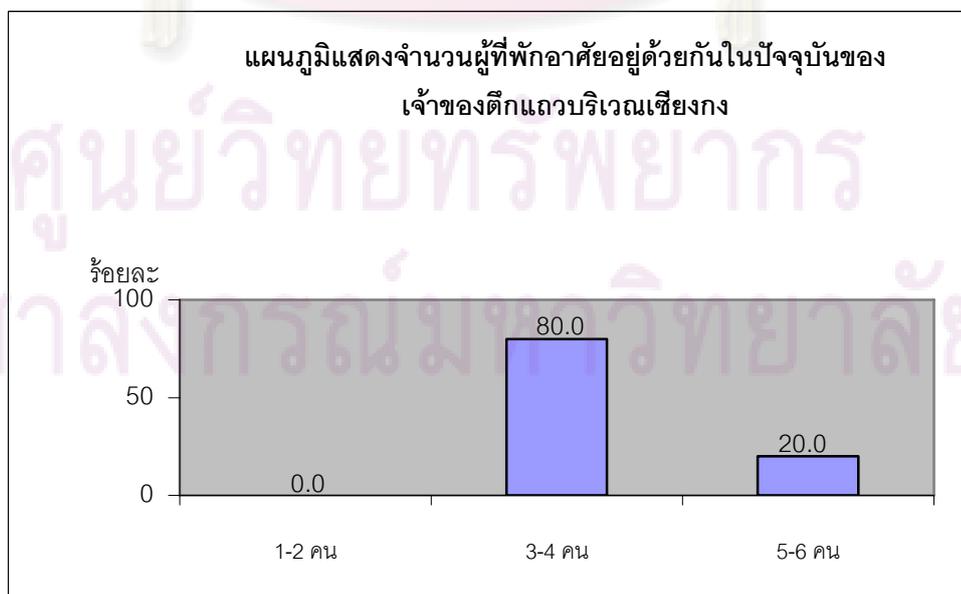
แผนภูมิที่ 5.110 แสดงผู้ที่เจ้าของตึกแถวพักอาศัยอยู่ด้วยในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



### 5.2.1.3.7) จำนวนผู้ที่พักอาศัยอยู่ด้วยกันในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีจำนวนคนที่อาศัยอยู่ในบ้านรวมตนเอง จำนวน 3-4 คน ร้อยละ 80.0 รองลงมา จำนวน 5-6 คน ร้อยละ 20.0 ตามแผนภูมิที่ 5.111

แผนภูมิที่ 5.111 แสดงจำนวนผู้ที่พักอาศัยอยู่ด้วยกันในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

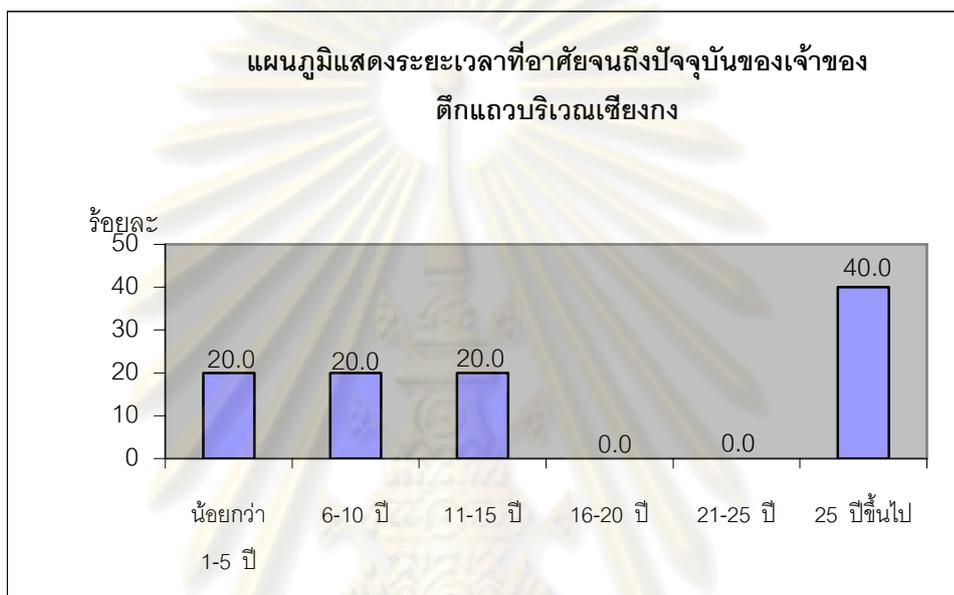


### 5.2.1.3.8) ระยะเวลาที่อาศัยจนถึงปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณ

#### เชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ที่อยู่ในปัจจุบันมากกว่า 25 ปีขึ้นไป (โดยระยะเวลาที่มากที่สุดคือ 37 ปี) ร้อยละ 40.0 รองลงมา น้อยกว่า 1-5 ปี 6-10 ปี และ 11-15 ปี มีสัดส่วนเท่ากัน ร้อยละ 20.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.112

แผนภูมิที่ 5.112 แสดงระยะเวลาที่อาศัยจนถึงปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

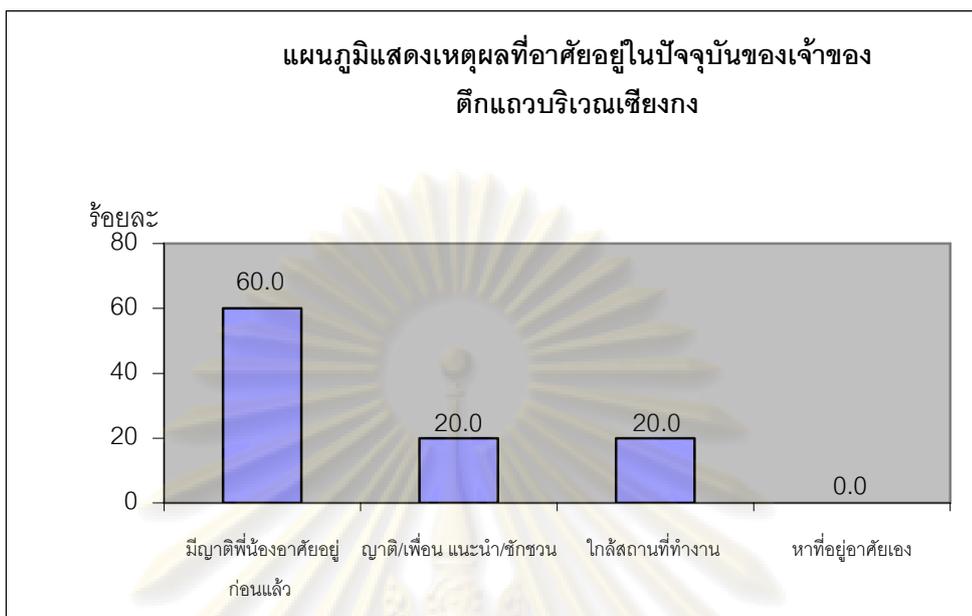


### 5.2.1.3.9) เหตุผลที่อาศัยอยู่ในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มาอยู่อาศัยในที่ที่อยู่ในปัจจุบันเนื่องจากมีญาติพี่น้องอาศัยอยู่ก่อนแล้ว มาอาศัยอยู่กับญาติพี่น้อง ร้อยละ 60.0 รองลงมา ญาติพี่น้อง เพื่อน แนะนำ ชักชวน และใกล้สถานที่ทำงาน อยู่อาศัยตามแหล่งงาน มีสัดส่วนเท่ากัน ร้อยละ 20.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.113

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

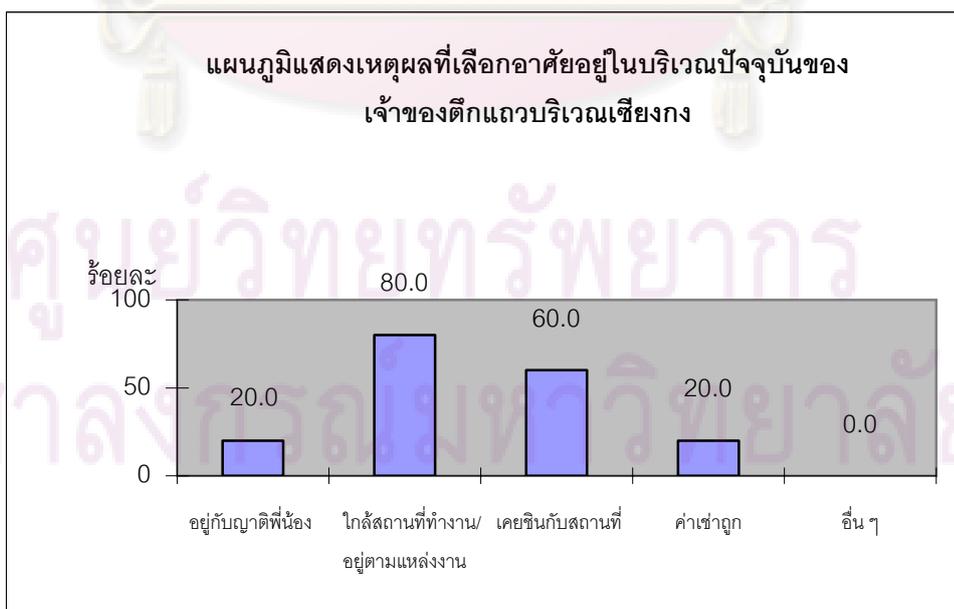
แผนภูมิที่ 5.113 แสดงเหตุผลที่อาศัยอยู่ในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



#### 5.2.1.3.10) เหตุผลที่เลือกอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่ให้เหตุผลที่เลือกอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบัน เนื่องจากใกล้สถานที่ทำงาน อยู่อาศัยตามแหล่งงาน ร้อยละ 80.0 รองลงมา เคยชินกับสถานที่ ร้อยละ 60.0 อยู่กับญาติพี่น้องและค่าเช่าถูก เท่ากัน คือ ร้อยละ 20.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.114

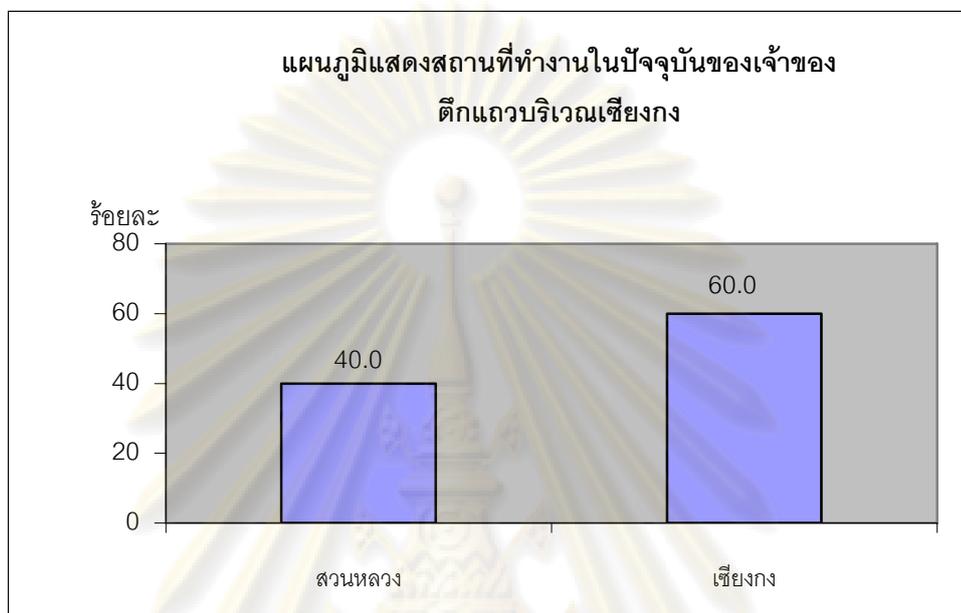
แผนภูมิที่ 5.114 แสดงเหตุผลที่เลือกอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



### 5.2.1.3.11) สถานที่ทำงานในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่ทำงานอยู่ที่เชียงใหม่ ร้อยละ 60.0 และทำงานอยู่ที่สวนหลวง ร้อยละ 40.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.115

แผนภูมิที่ 5.115 แสดงสถานที่ทำงานในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

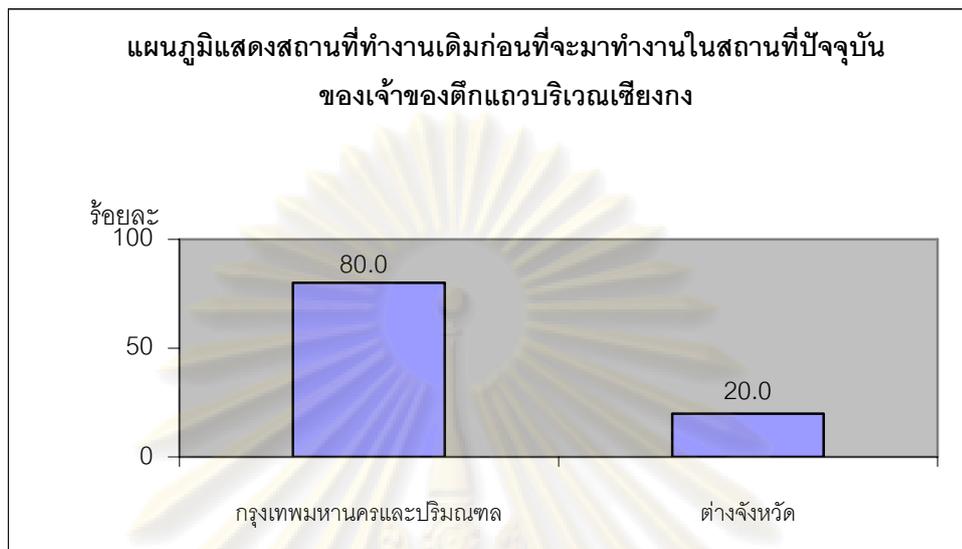


### 5.2.1.3.12) สถานที่ทำงานเดิมก่อนที่จะมาทำงานในสถานที่ปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีสถานที่ทำงานเดิมก่อนที่จะมาทำงานในสถานที่ปัจจุบันอยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยจังหวัดที่มากที่สุดคือ กรุงเทพมหานคร เขตที่มากที่สุดคือ ปทุมวัน ยานนาวา บางรัก ร้อยละ 80.0 และต่างจังหวัด โดยจังหวัดที่มากที่สุดคือ จังหวัดอำนาจเจริญ ร้อยละ 20.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.116

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

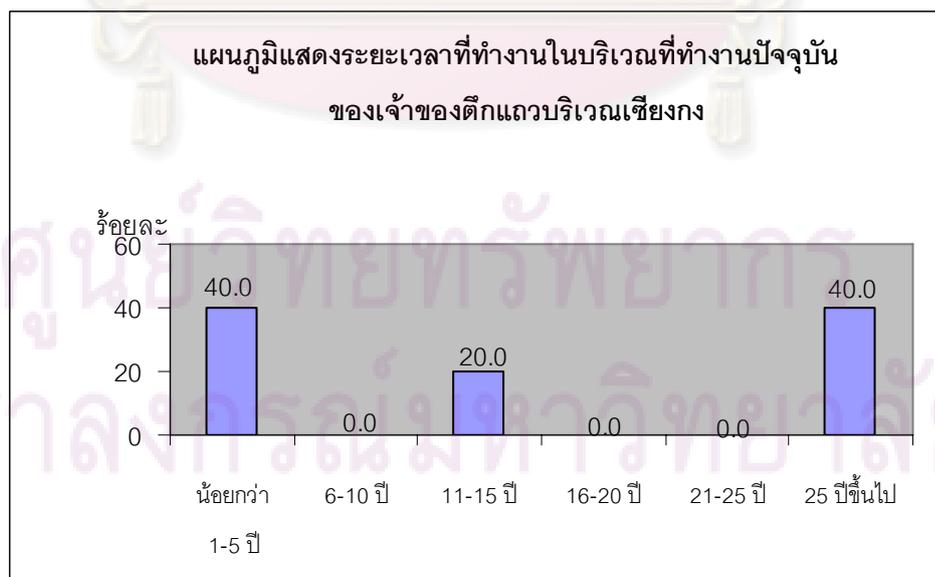
แผนภูมิที่ 5.116 แสดงสถานที่ทำงานเดิมก่อนที่จะมาทำงานในสถานที่ปัจจุบันของเจ้าของ  
ตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



5.2.1.3.13) ระยะเวลาที่ทำงานในบริเวณที่ทำงานปัจจุบันของเจ้าของ  
ตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีระยะเวลาที่ทำงานในบริเวณที่  
ทำงานปัจจุบัน น้อยกว่า 1-5 ปี และ 25 ปีขึ้นไป ระยะเวลาที่มากที่สุดคือ 26 ปี มีสัดส่วนเท่ากันคือ  
ร้อยละ 40.0 รองลงมา 11-15 ปี ร้อยละ 20.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.117

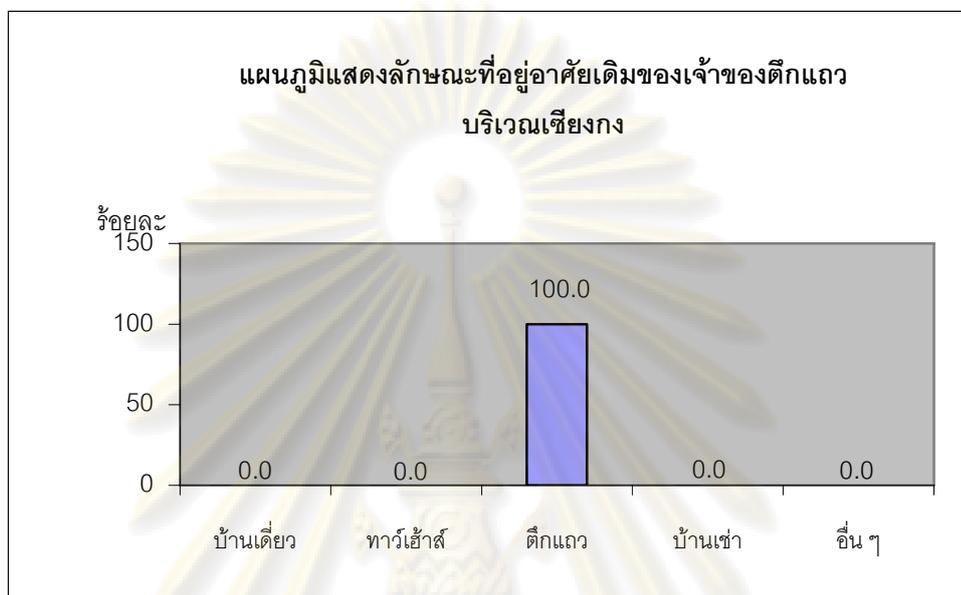
แผนภูมิที่ 5.117 แสดงระยะเวลาที่ทำงานในบริเวณที่ทำงานปัจจุบันของเจ้าของตึกแถว  
บริเวณเชียงใหม่



#### 5.2.1.3.14) ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมเป็นตึกแถว ร้อยละ 100.0 ตามแผนภูมิที่ 5.118

แผนภูมิที่ 5.118 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



#### 5.2.1.3.15) ปัญหาในการอยู่อาศัยของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีปัญหาที่อยู่อาศัยแออัด และด้านระยะเวลาในการเช่าตึกแถว มีปัญหาระดับมาก ค่าเฉลี่ย 2.60 เท่ากัน รองลงมาคือ ปัญหาด้านการเงินและด้านค่าเช่า เท่ากัน ค่าเฉลี่ย 2.40 ตามลำดับ

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.5 แสดงปัญหาในการอยู่อาศัยของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

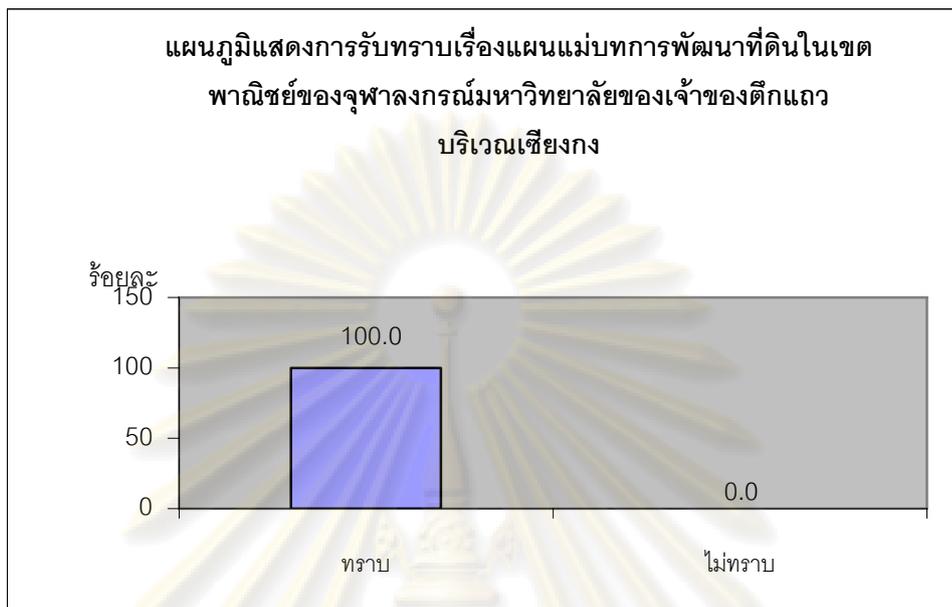
ปัญหา	ค่าเฉลี่ย	ระดับ
ที่อยู่อาศัยแออัด	2.60	มาก
พื้นที่ใช้สอยในที่อยู่อาศัยไม่เพียงพอ	2.20	น้อย
ที่อยู่อาศัยเสื่อมโทรม สกปรก	2.20	น้อย
ด้านความปลอดภัย (ชีวิต ทรัพย์สิน ใจผู้ร้าย)	1.80	น้อย
ด้านสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์)	1.80	น้อย
ด้านสาธารณูปการ (สถานที่ราชการ โรงเรียน โรงพยาบาล ฯลฯ)	1.60	น้อยที่สุด
ด้านสภาพแวดล้อมบริเวณที่พักอาศัย	1.90	น้อย
- ชยะ	1.80	น้อย
- กลิ่น	1.80	น้อย
- เสียง	1.80	น้อย
- มลพิษ	1.80	น้อย
- การระบายอากาศ	2.00	น้อย
- แสง	2.00	น้อย
ด้านการเงิน	2.40	น้อย
ด้านค่าเช่า	2.40	น้อย
ด้านระยะเวลาในการเช่าตึกแถว	2.60	มาก

5.2.1.3.16) เรื่องแผนแม่บทการพัฒนาที่ดินในเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ทุกคนทราบเรื่องแผนแม่บทการพัฒนาที่ดินในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ร้อยละ 100.0 ตามแผนภูมิที่ 5.119

ศูนย์วิทยุโทรพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

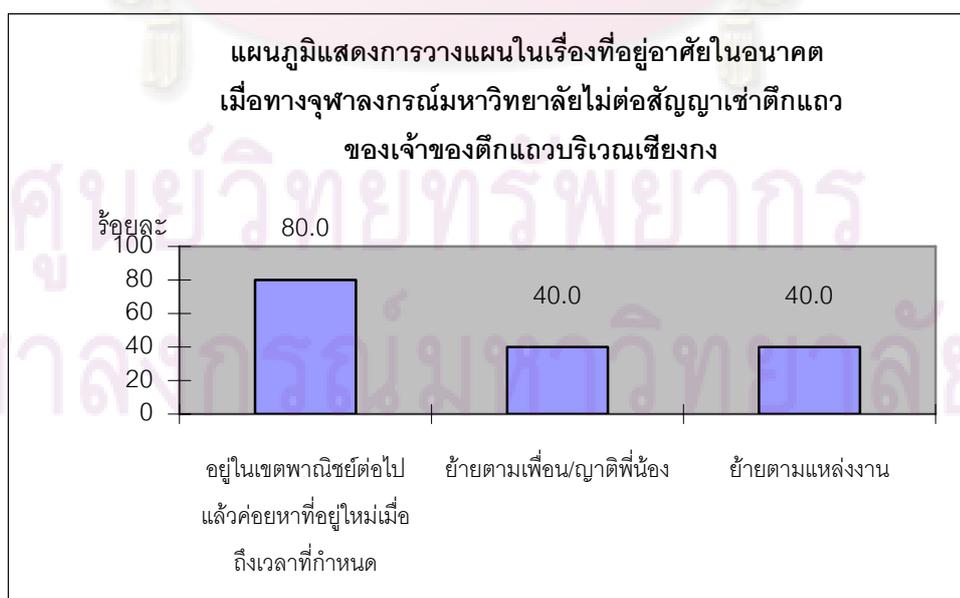
แผนภูมิที่ 5.119 แสดงเรื่องแผนแม่บทการพัฒนาที่ดินในเขตพาณิชย์ของ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



#### 5.2.1.3.17) การวางแผนในเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต เมื่อทางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยไม่ต่อสัญญาเช่าตึกแถวของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่วางแผนอยู่ในเขตพาณิชย์ต่อไป แล้วค่อยหาที่อยู่ใหม่เมื่อถึงเวลาที่กำหนดมากที่สุด ร้อยละ 80.0 รองลงมา ย้ายตามเพื่อน ญาติพี่น้อง และย้ายตามแหล่งงาน เท่ากัน ร้อยละ 40.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.120

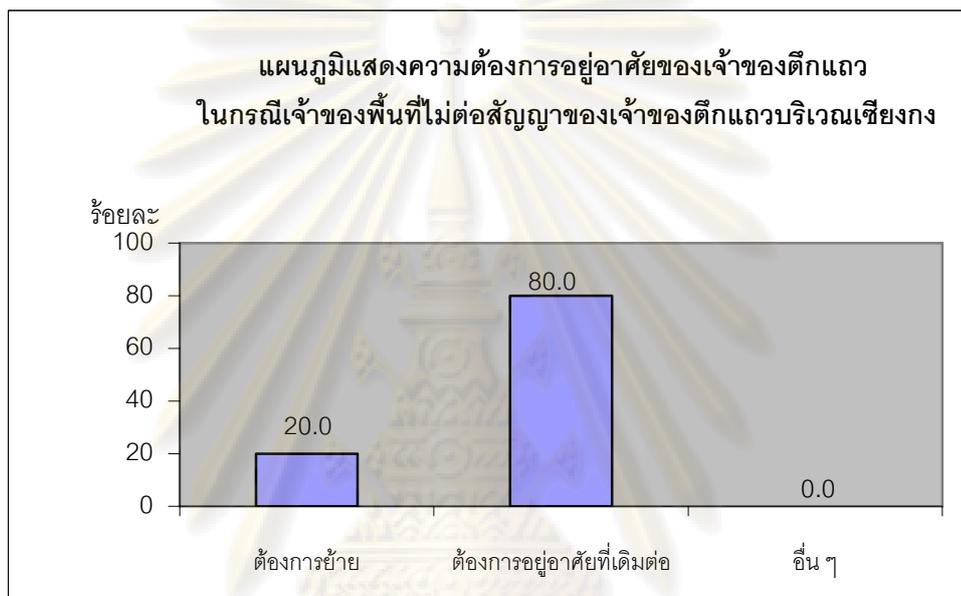
แผนภูมิที่ 5.120 แสดงการวางแผนในเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต เมื่อทางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยไม่ต่อสัญญาเช่าตึกแถวของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



### 5.2.1.3.18) ความต้องการอยู่อาศัยของเจ้าของตึกแถว ในกรณีเจ้าของพื้นที่ไม่ต่อสัญญาของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

ถ้าเจ้าของพื้นที่ไม่ต่อสัญญา เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่ต้องการอยู่อาศัยที่เดิมต่อ เนื่องจากอยู่มานาน สะดวก คิดเป็นร้อยละ 80.0 จะมีเพียงร้อยละ 20.0 ที่ต้องการย้าย เพื่อหาที่อยู่ใหม่ ตามแผนภูมิที่ 5.121

แผนภูมิที่ 5.121 แสดงความต้องการอยู่อาศัย ในกรณีเจ้าของพื้นที่ไม่ต่อสัญญาของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

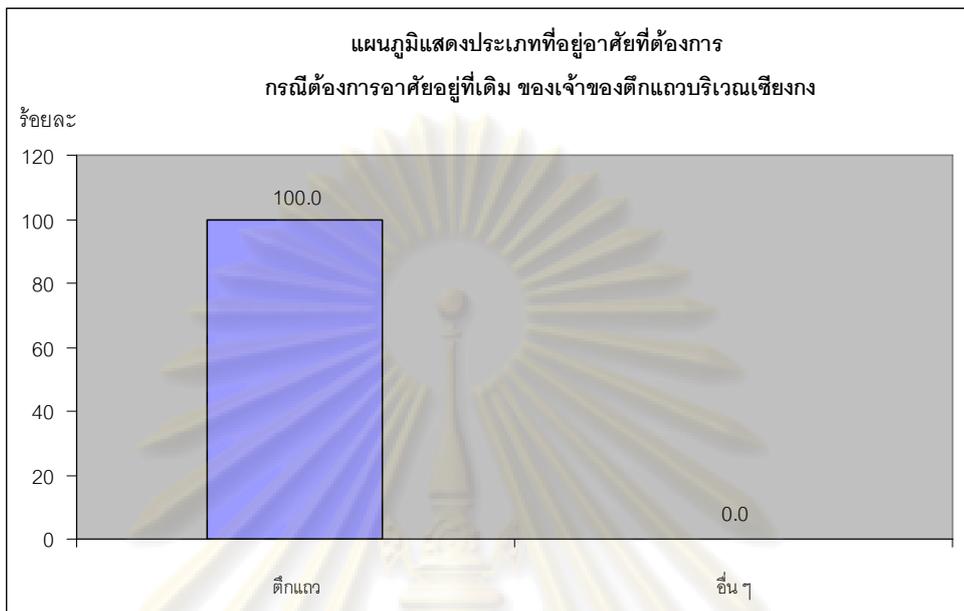


### 5.2.1.3.19) ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการ กรณีต้องการอาศัยอยู่ที่เดิมของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ทุกคนที่ต้องการอาศัยอยู่ที่เดิม มีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว ร้อยละ 100.0 ตามแผนภูมิที่ 5.122 โดยเจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่ต้องการตึกแถวจำนวน 2 คูหามากที่สุด รองลงมา 1 คูหา และ 3 คูหา ตามลำดับ

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

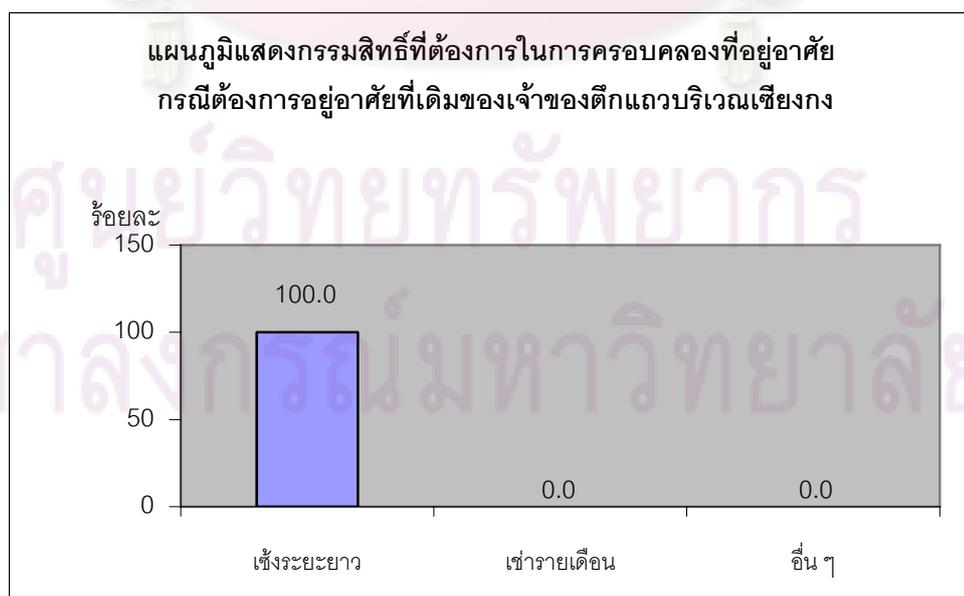
แผนภูมิที่ 5.122 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการ กรณีต้องการอาศัยอยู่ที่เดิมของ  
เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



#### 5.2.1.3.20) กรรมสิทธิ์ที่ต้องการในการครอบครองที่อยู่อาศัย กรณี ต้องการอาศัยอยู่ที่เดิมของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

ส่วนใหญ่กรรมสิทธิ์ที่เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ต้องการครอบครองที่อยู่อาศัย กรณีต้องการอาศัยอยู่ที่เดิมคือ เชิงระยะยาว ร้อยละ 100 ระยะเวลาที่ต้องการคือ 10 ปีมากที่สุด รองลงมา 15 ปี และ 20 ปี ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.123

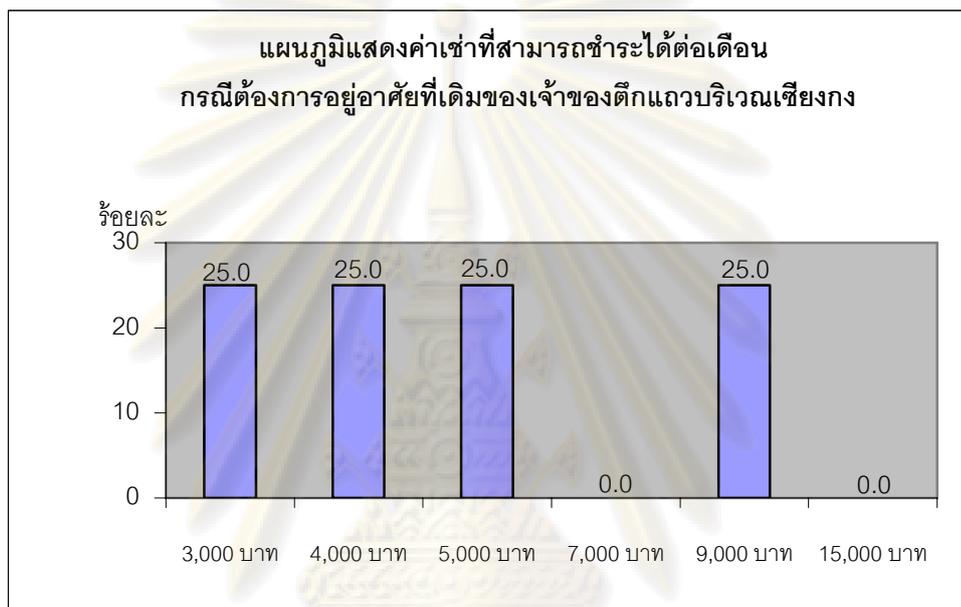
แผนภูมิที่ 5.123 แสดงกรรมสิทธิ์ที่ต้องการในการครอบครองที่อยู่อาศัย กรณีต้องการอาศัยอยู่ที่เดิมของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



### 5.2.1.3.21) ค่าเช่าที่สามารถชำระได้ต่อเดือน กรณีต้องการอยู่อาศัยที่เดิม ของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่สามารถชำระค่าเช่าได้ต่อเดือน  
คือ 3,000 บาท 4,000 บาท 5,000 บาท และ 9,000 บาท โดยมีสัดส่วนที่เท่ากัน คิดเป็น  
ร้อยละ 25.0 แผนภูมิที่ 5.124

แผนภูมิที่ 5.124 แสดงค่าเช่าที่สามารถชำระได้ต่อเดือน กรณีต้องการอยู่อาศัยที่เดิมของ  
เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

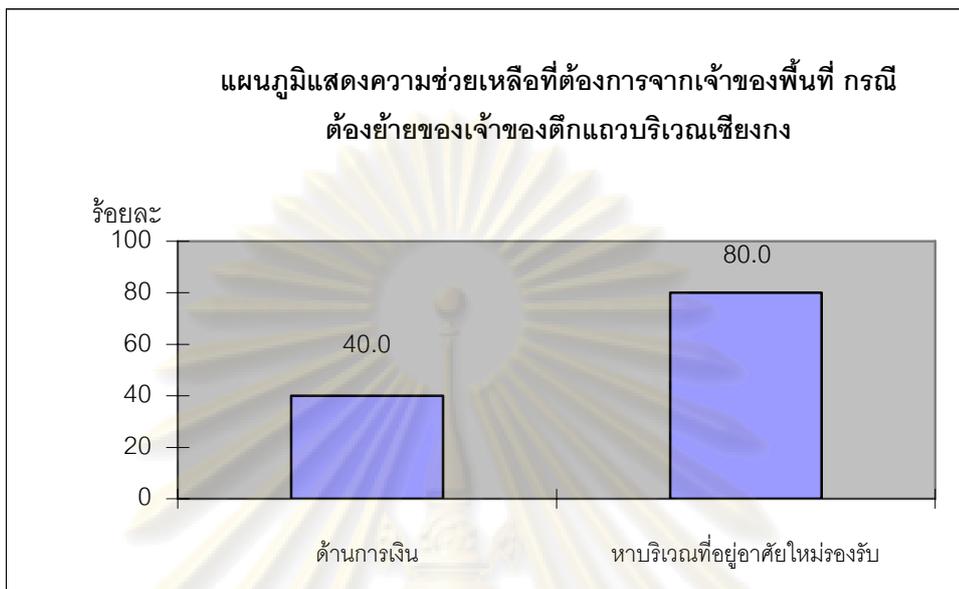


### 5.2.1.3.22) ความช่วยเหลือที่ต้องการจากเจ้าของพื้นที่ กรณีต้องย้าย ของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า เจ้าของพื้นที่ควรให้  
ความช่วยเหลือในเรื่องหาบริเวณที่อยู่อาศัยใหม่รองรับ ร้อยละ 80.0 รองลงมาด้านการเงิน ร้อยละ  
40.0 ตามแผนภูมิที่ 5.125

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

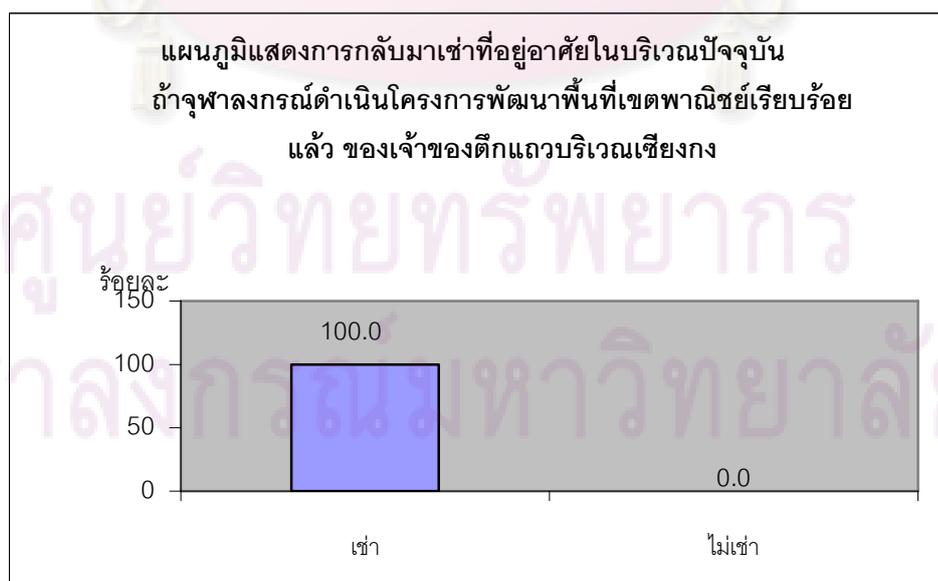
แผนภูมิที่ 5.125 แสดงความช่วยเหลือที่ต้องการจากเจ้าของพื้นที่ กรณีต้องย้ายของ  
เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



#### 5.2.1.3.23) การกลับมาเช่าที่อยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบันของเจ้าของ ตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ทุกคนจะกลับมาเช่าที่อยู่อาศัยในบริเวณ  
ปัจจุบัน ถ้าจุฬาลงกรณ์ดำเนินโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณเขตพาณิชย์เรียบร้อยแล้ว ตามแผนภูมิ  
ที่ 5.126

แผนภูมิที่ 5.126 แสดงการกลับมาเช่าที่อยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบัน ถ้าจุฬาลงกรณ์ดำเนินโครงการ  
พัฒนาพื้นที่บริเวณเขตพาณิชย์เรียบร้อยแล้วของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่



**โดยสรุป** ข้อมูลด้านสภาพการอยู่อาศัยของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงกง พบว่า

**ลักษณะการอยู่อาศัย** เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงกงส่วนใหญ่มีบริเวณที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่จะมาอยู่ในบริเวณปัจจุบันคือ กรุงเทพมหานครเขตปทุมวัน การใช้ประโยชน์ตึกแถว เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงกงส่วนใหญ่ใช้ตึกแถวเป็นที่พักอาศัยและค้าขาย ส่วนใหญ่ครอบครองตึกแถวจำนวน 1 คูหา ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และส่วนใหญ่ปัจจุบันพักอาศัยอยู่กับครอบครัว มีจำนวนคนที่อาศัยอยู่กันรวมตนเอง 3-4 คน มีระยะเวลาที่อาศัยอยู่ที่อยู่อาศัย ณ ปัจจุบันมากกว่า 25 ปีขึ้นไป โดยระยะเวลาที่มากที่สุดคือ 37 ปี เหตุผลที่อาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบันของเจ้าของตึกแถว เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงกงส่วนใหญ่มาอยู่อาศัยในที่ปัจจุบัน เนื่องจากมีญาติพี่น้องอาศัยอยู่ก่อนแล้ว มาอาศัยอยู่กับญาติพี่น้อง และเหตุผลที่เลือกมาอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบันคือ เนื่องจากใกล้สถานที่ทำงานและมาอยู่อาศัยตามแหล่งงาน ทั้งนี้เจ้าของตึกแถวมีสถานที่ทำงานอยู่ในบริเวณที่พักอาศัย เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่มีสถานที่ทำงานเดิมก่อนที่จะมาทำงานในสถานที่ปัจจุบันอยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยจังหวัดที่มากที่สุดคือ กรุงเทพมหานคร เขตที่มากที่สุดคือปทุมวัน ยานนาวา บางรัก ตามลำดับ ด้านระยะเวลาในการทำงาน เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงกงส่วนใหญ่มีระยะเวลาที่ทำงานในบริเวณปัจจุบัน น้อยกว่า 1-5 ปีและ 25 ปีขึ้นไป ซึ่งมีสัดส่วนที่เท่ากัน ระยะเวลาที่มากที่สุดคือ 26 ปี

**รูปแบบที่อยู่อาศัย** ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมและลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวยังคงเป็นตึกแถวเหมือนเดิม

**ปัญหาในการอยู่อาศัย** ปัญหาในการอยู่อาศัยของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงกง ส่วนใหญ่มีปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยแออัด และด้านระยะเวลาในการเช่าตึกแถว

**ความต้องการในเรื่องของที่อยู่อาศัย** จากการศึกษาพบว่า เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงกงทราบเรื่องแผนแม่บทการพัฒนาที่ดินในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทุกคน ด้านการวางแผนในการเตรียมการเรื่องที่อยู่อาศัยเมื่อทางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยไม่ต่อสัญญาเช่าตึกแถว เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่วางแผนอยู่ในเขตพาณิชย์ต่อไป แล้วค่อยหาที่อยู่ใหม่เมื่อถึงเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ถ้าเจ้าของพื้นที่ไม่ต่อสัญญา เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่บริเวณเชียงกง มีความต้องการอยู่อาศัยที่เดิมต่อ เนื่องจากอยู่อาศัยมานาน มีความสะดวก และเจ้าของตึกแถวที่ต้องการอาศัยอยู่ที่เดิม มีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว จำนวน 2 คูหามากที่สุด กรรมสิทธิ์ที่ต้องการครอบครองที่อยู่อาศัย กรณีต้องการอยู่อาศัยที่เดิม คือเช่าระยะยาว ได้แก่ 10 ปีมากที่สุด รองลงมา 15 ปี และ 20 ปี ตามลำดับ ค่าเช่าที่สามารถชำระได้ต่อเดือนคือ 3,000 บาท 4,000 บาท 5,000 บาท และ 9,000 บาท ในสัดส่วนที่เท่ากัน เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงกง ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า เจ้าของพื้นที่ควรให้ความช่วยเหลือโดยการหาบริเวณที่อยู่อาศัยใหม่รองรับ ทั้งนี้

เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ทุกคนต้องการที่จะกลับมาเช่าที่อยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบัน ถ้าจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยดำเนินโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณเขตพาณิชย์เรียบร้อยแล้ว

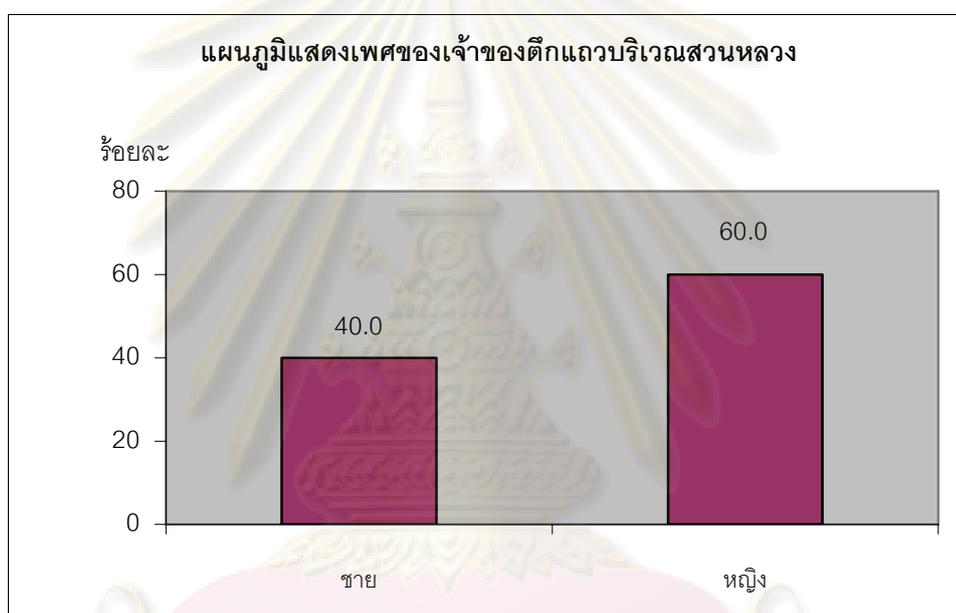
## 5.2.2 เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง โดยแบ่งข้อมูลออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

### 5.2.2.1 ข้อมูลทั่วไปของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

#### 5.2.2.1.1) เพศของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 60.0 รองลงมาเพศชาย ร้อยละ 40.0 ตามแผนภูมิที่ 5.127

แผนภูมิที่ 5.127 แสดงเพศของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

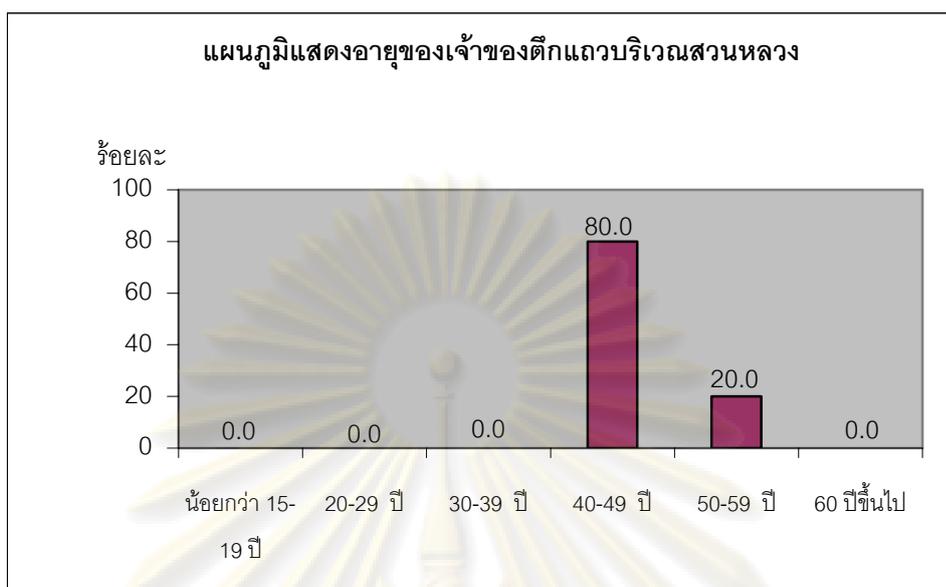


#### 5.2.2.1.2) อายุของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีช่วงอายุ 40-49 ปี ร้อยละ 80.0 รองลงมาช่วงอายุ 50-59 ปี ร้อยละ 20.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.128

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5.128 แสดงอายุของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง



#### 5.2.2.1.3) ระดับการศึกษาของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษา ร้อยละ 60.0 รองลงมา ระดับประถมศึกษา ร้อยละ 40.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.129  
แผนภูมิที่ 5.129 แสดงระดับการศึกษาของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

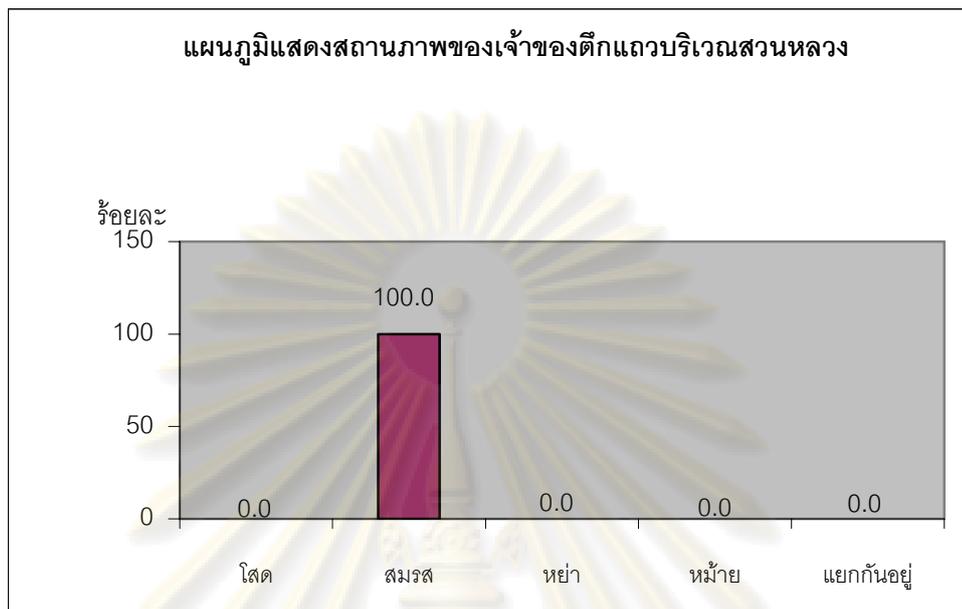


#### 5.2.2.1.4) สถานภาพของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงทั้งหมดมีสถานภาพสมรส ทั้งนี้ภรรยาและบุตรพักอาศัยอยู่ด้วยกันทุกคน โดยมีจำนวนสมาชิกที่อยู่ด้วยกันในที่พักอาศัย 4 คนมากที่สุด

รองลงมา 2 คน และ 3 คน ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.130

แผนภูมิที่ 5.130 แสดงสถานภาพของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง



#### 5.2.2.1.5) ภูมิลำเนาเดิมของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในจังหวัด กรุงเทพมหานคร เขตที่มากที่สุดคือ เขตปทุมวัน บางโคลง ยานนาวา บางรัก ร้อยละ 80 และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ คือ จังหวัดอุดรธานี ร้อยละ 20 ตามแผนภูมิที่ 5.131

แผนภูมิที่ 5.131 แสดงภูมิลำเนาเดิมของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง



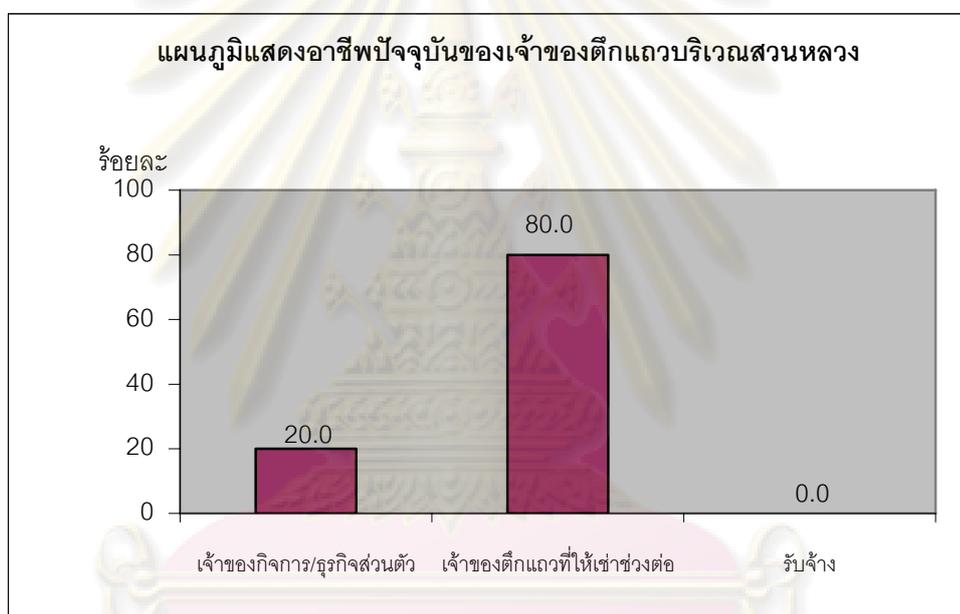
**โดยสรุป** ข้อมูลทั่วไปของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง พบว่า ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 40-49 ปี จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษา สถานภาพสมรสแล้ว ภรรยาและบุตรพักอาศัยอยู่ด้วยกันทุกคน และส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในกรุงเทพมหานคร เขตปทุมวัน

### 5.2.2.2 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคมของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

#### 5.2.2.2.1) อาชีพปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ปัจจุบันประกอบอาชีพเป็นเจ้าของตึกแถวที่ให้เช่าช่วงต่อ ร้อยละ 80.0 รองลงมาเป็นเจ้าของกิจการ ธุรกิจส่วนตัว ได้แก่ ค้าขาย ร้อยละ 20.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.132

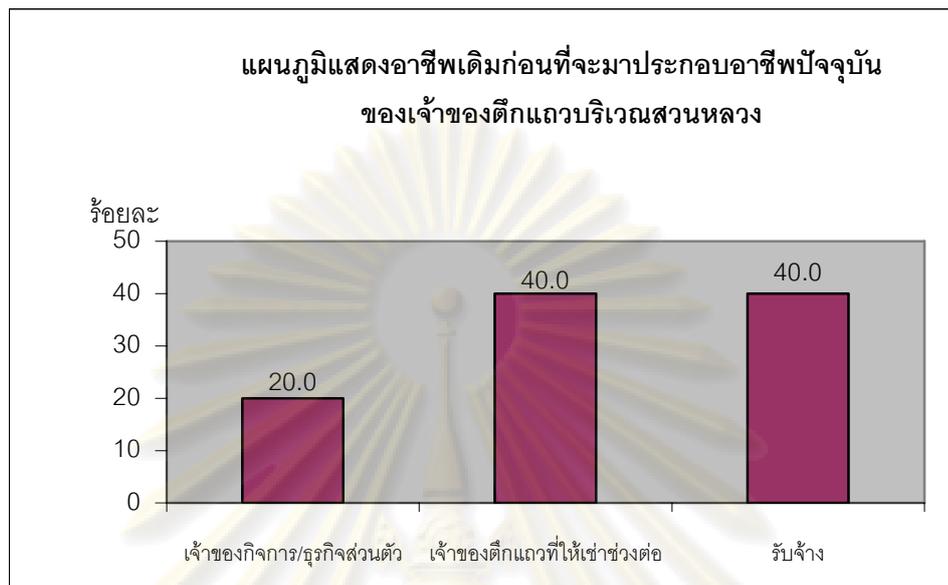
แผนภูมิที่ 5.132 แสดงอาชีพปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง



#### 5.2.2.2.2) อาชีพเดิมก่อนที่จะมาประกอบอาชีพปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีอาชีพเดิมเป็นเจ้าของตึกแถวที่ให้เช่าช่วงต่อและรับจ้าง มีสัดส่วนเท่ากัน ร้อยละ 40.0 รองลงมาเป็น เจ้าของกิจการ/ธุรกิจส่วนตัว ได้แก่ ค้าขาย ร้อยละ 20.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.133

แผนภูมิที่ 5.133 แสดงอาชีพเดิมก่อนจะมาประกอบอาชีพปัจจุบันของเจ้าของตึกแถว  
บริเวณสวนหลวง



#### 5.2.2.2.3) รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 20,001-30,000 บาท ร้อยละ 60.0 รองลงมา 30,001-40,000 บาท ร้อยละ 40.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.134

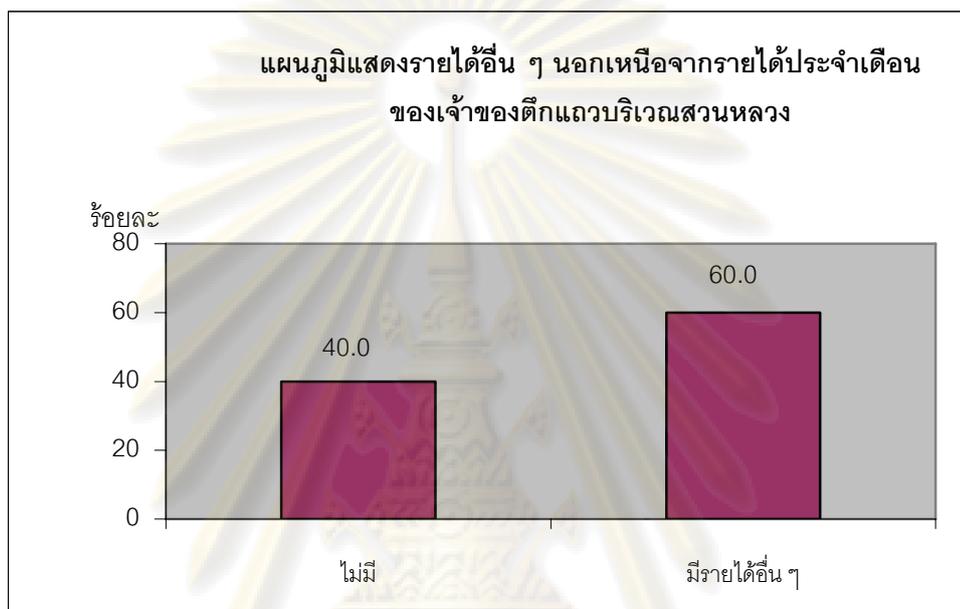
แผนภูมิที่ 5.134 แสดงรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง



#### 5.2.2.2.4) รายได้อื่น ๆ นอกเหนือจากรายได้ประจำเดือนของเจ้าของ ตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีรายได้อื่นๆ ร้อยละ 60.0 จากการค้าขาย รองลงมาไม่มีรายได้อื่นๆ ร้อยละ 40.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.135

แผนภูมิที่ 5.135 แสดงรายได้อื่นๆ นอกเหนือจากรายได้ประจำเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

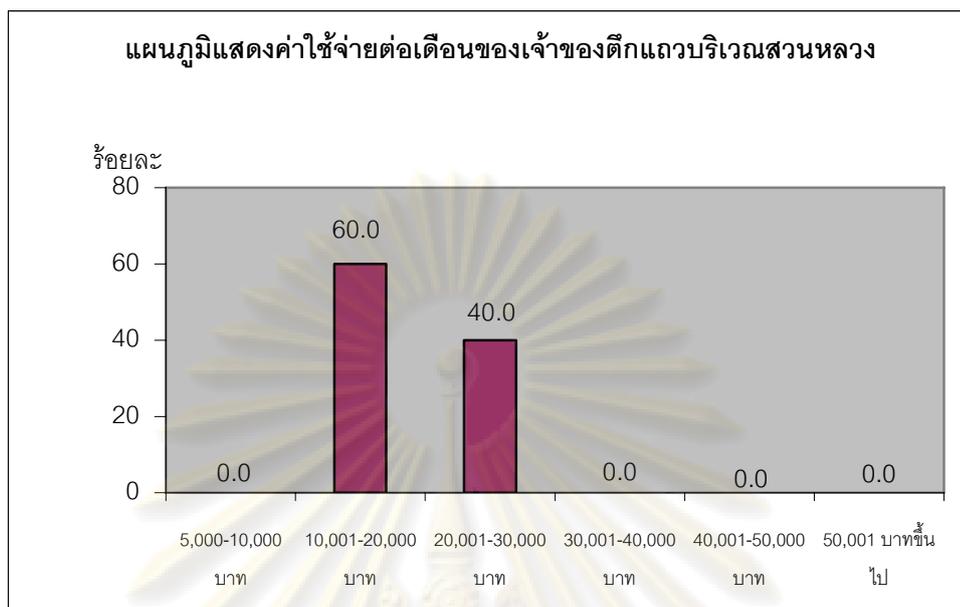


#### 5.2.2.2.5) ค่าใช้จ่ายต่อเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายต่อเดือนอยู่ในช่วง 10,001-20,000 บาท ร้อยละ 60.0 รองลงมา ช่วง 20,001- 30,000 บาท ร้อยละ 40.0 ตามแผนภูมิที่ 5.136

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5.136 แสดงค่าใช้จ่ายต่อเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

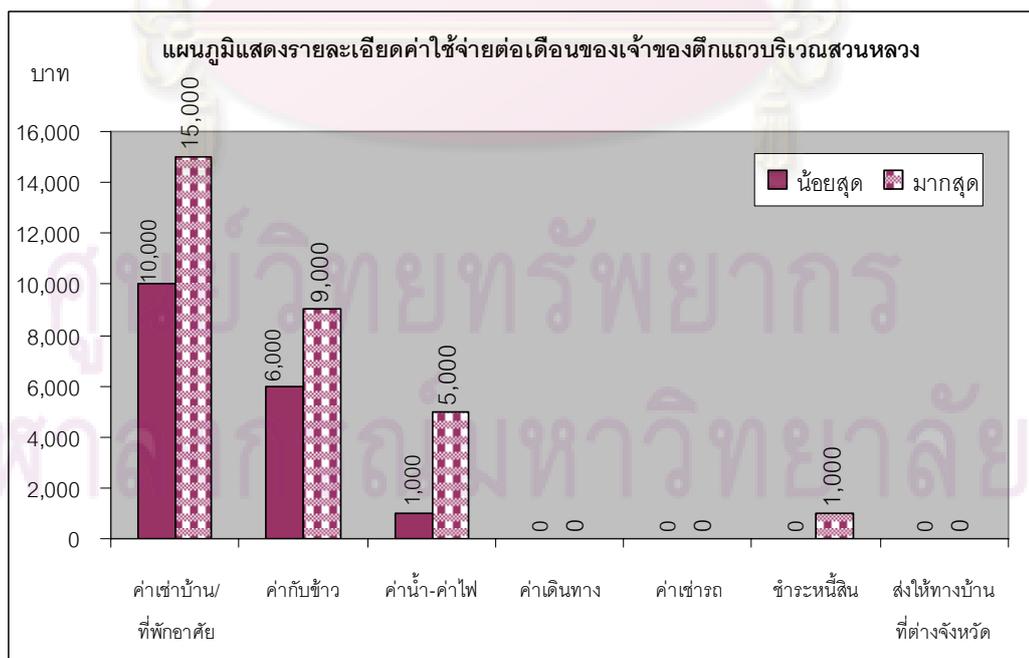


#### 5.2.2.2.6) รายละเอียดค่าใช้จ่ายต่อเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณ

#### สวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายเรื่องค่าเช่าบ้าน ที่พักอาศัย โดยค่าใช้จ่ายน้อยสุด 10,000 บาท มากสุด 15,000 บาท รองลงมา ค่ากับข้าว โดยค่าใช้จ่ายน้อยสุด 6,000 บาท มากสุด 9,000 บาท และค่าน้ำ ค่าไฟ โดยค่าใช้จ่ายน้อยสุด 1,000 บาท มากสุด 5,000 บาท ตามแผนภูมิที่ 5.137

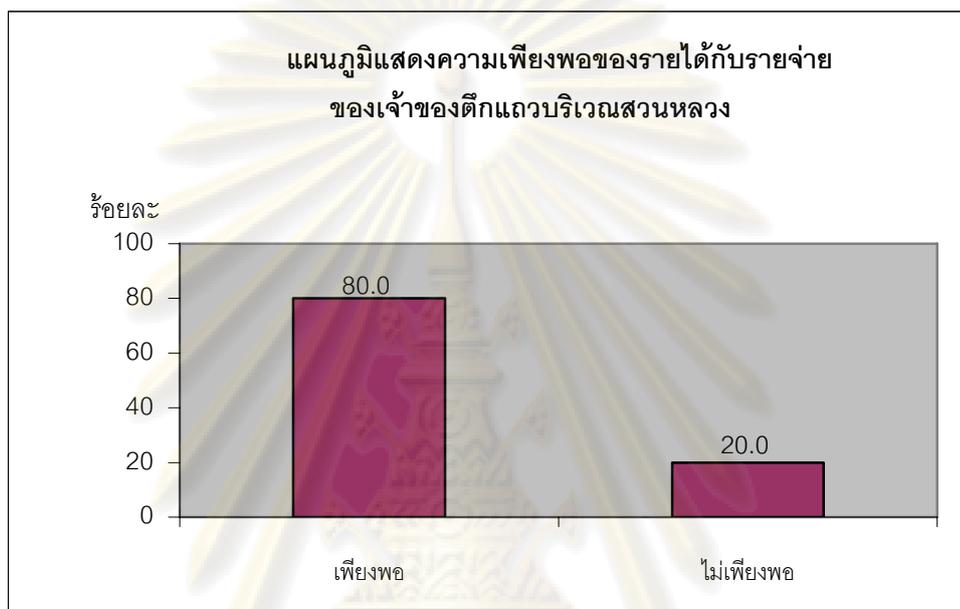
แผนภูมิที่ 5.137 แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายต่อเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง



### 5.2.2.2.7) ความเพียงพอของรายได้กับรายจ่ายของเจ้าของตึกแถวบริเวณ

#### สวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงมีรายได้เพียงพอกับรายจ่าย ร้อยละ 80.0 และมีรายได้ไม่เพียงพอกับรายจ่าย ร้อยละ 20.0 ตามแผนภูมิที่ 5.138 ทั้งนี้พบว่า เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงที่มีรายได้กับรายจ่ายไม่เพียงพอ จะใช้วิธีกู้ยืมจากธนาคาร แผนภูมิที่ 5.138 แสดงความเพียงพอของรายได้กับรายจ่ายของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

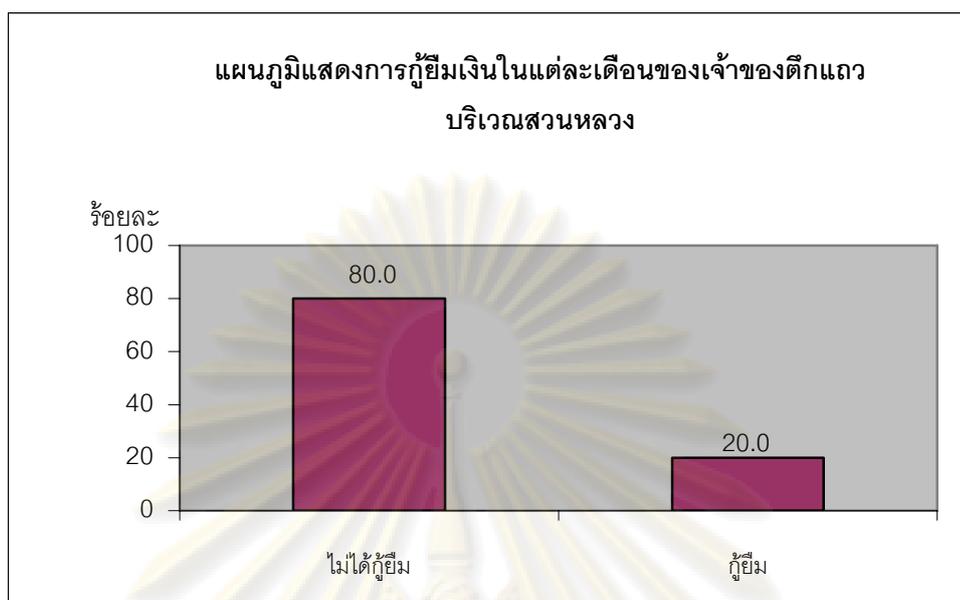


### 5.2.2.2.8) การกู้ยืมเงินในแต่ละเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ไม่กู้ยืมเงินในแต่ละเดือน ร้อยละ 80.0 รองลงมากู้ยืมเงินในแต่ละเดือน ร้อยละ 20.0 โดยกู้ยืมจากธนาคาร เพื่อใช้จ่ายซื้อของส่วนตัว ตามแผนภูมิที่ 5.139

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

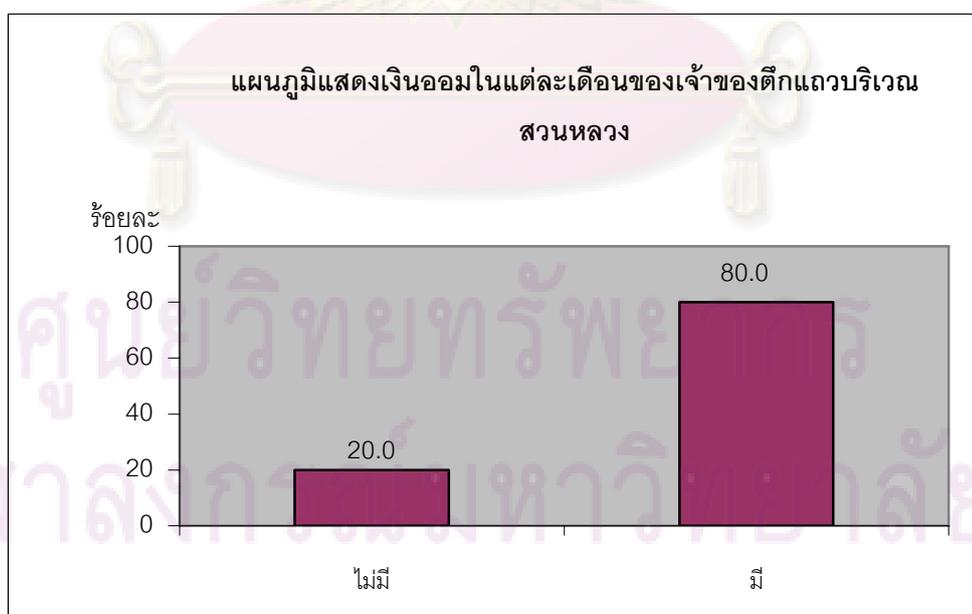
แผนภูมิที่ 5.139 แสดงการกู้ยืมเงินในแต่ละเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง



#### 5.2.2.2.9) เงินออมในแต่ละเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีเงินออมในแต่ละเดือน คิดเป็นร้อยละ 80.0 โดยมีเงินออมในแต่ละเดือนประมาณ 5,000 บาท มากที่สุด รองลงมา 2,000 บาท และ 3,000 บาท ตามลำดับ และไม่มีเงินออมในแต่ละเดือน คิดเป็นร้อยละ 20.0 ตามแผนภูมิที่ 5.140

แผนภูมิที่ 5.140 แสดงเงินออมในแต่ละเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

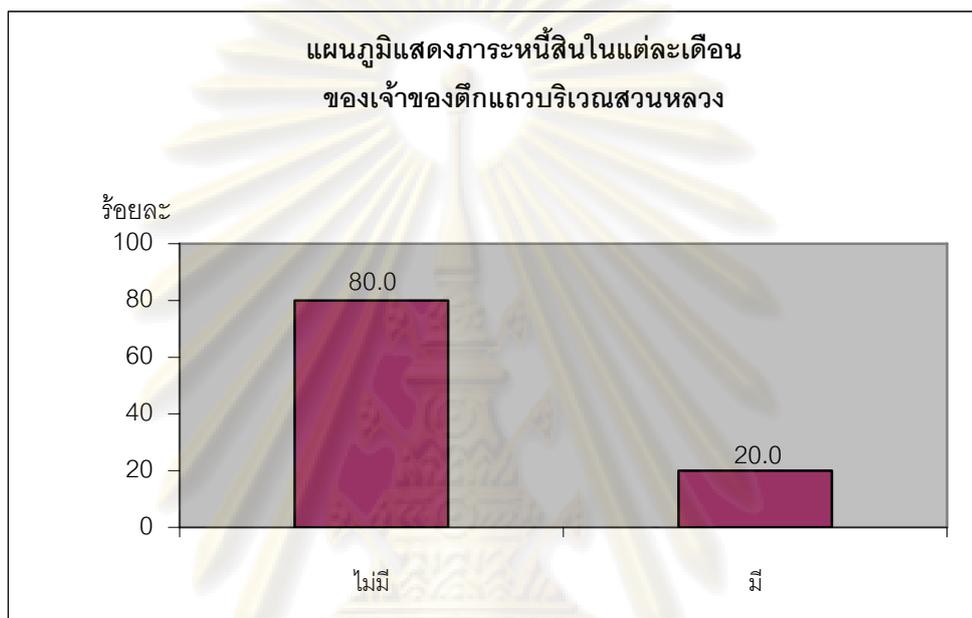


#### 5.2.2.2.10) ภาระหนี้สินในแต่ละเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณ

##### สวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ไม่มีภาระหนี้สิน ร้อยละ 80.0 มีเพียงร้อยละ 20.0 ที่มีภาระหนี้สิน เพื่อให้จ่ายซื้อของส่วนตัว ผ่อนธนาคาร เดือนละ 1,000 บาท จำนวน 36 เดือน ตามแผนภูมิที่ 5.141

แผนภูมิที่ 5.141 แสดงภาระหนี้สินในแต่ละเดือนของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง



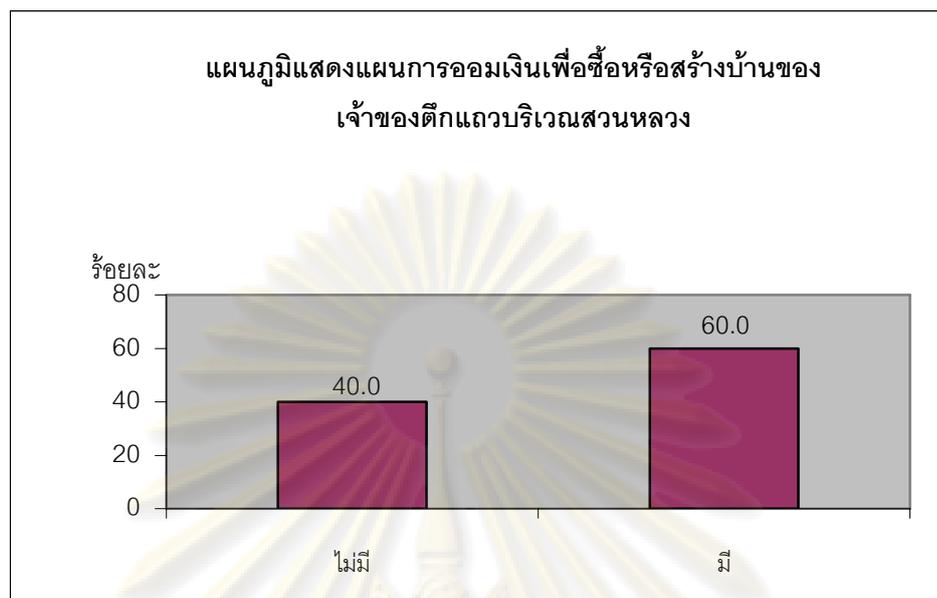
#### 5.2.2.2.11) แผนการออมเงินเพื่อซื้อหรือสร้างบ้านของเจ้าของตึกแถว

##### บริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีแผนการออมเงินเพื่อซื้อและสร้างบ้าน คิดเป็นร้อยละ 60.0 โดยนำเงินไปฝากธนาคาร และไม่มีแผนการออมเงินเพื่อซื้อและสร้างบ้าน คิดเป็นร้อยละ 40.0 โดยทุกคนมีแผนในการซื้อหรือสร้างบ้านเดี่ยว ในจังหวัดนนทบุรีมากที่สุด รองลงมาภาคตะวันออกเฉียงเหนือมากที่สุด ในจังหวัดอุดรธานี และจังหวัดอำนาจเจริญ และภาคกลาง คือจังหวัดสระบุรี ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.142

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

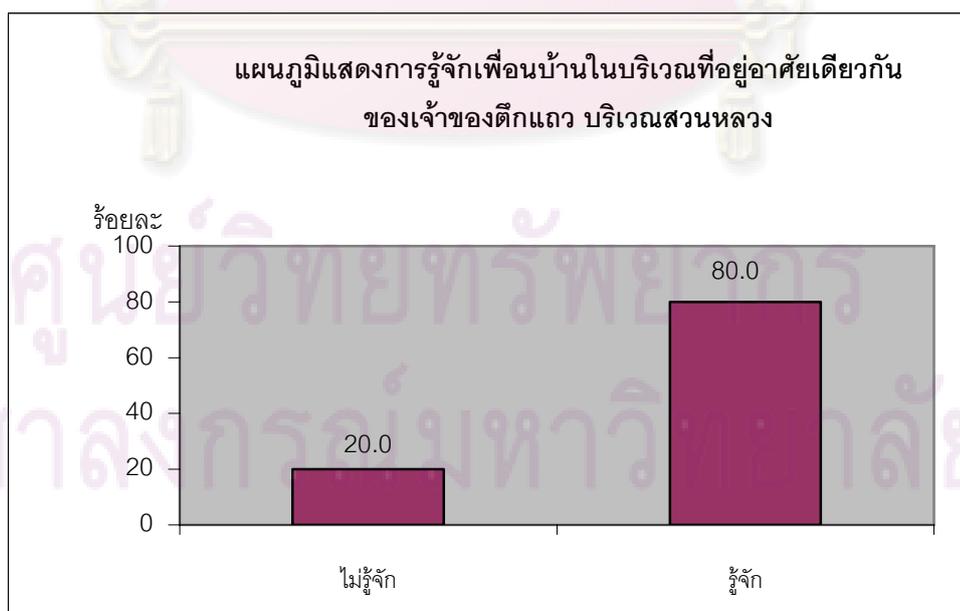
แผนภูมิที่ 5.142 แสดงแผนการออมเงินเพื่อซื้อหรือสร้างบ้านของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง



#### 5.2.2.2.12) การรู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกันของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง รู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกัน คิดเป็นร้อยละ 80.0 และไม่รู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกัน คิดเป็นร้อยละ 20.0 ตามแผนภูมิที่ 5.143

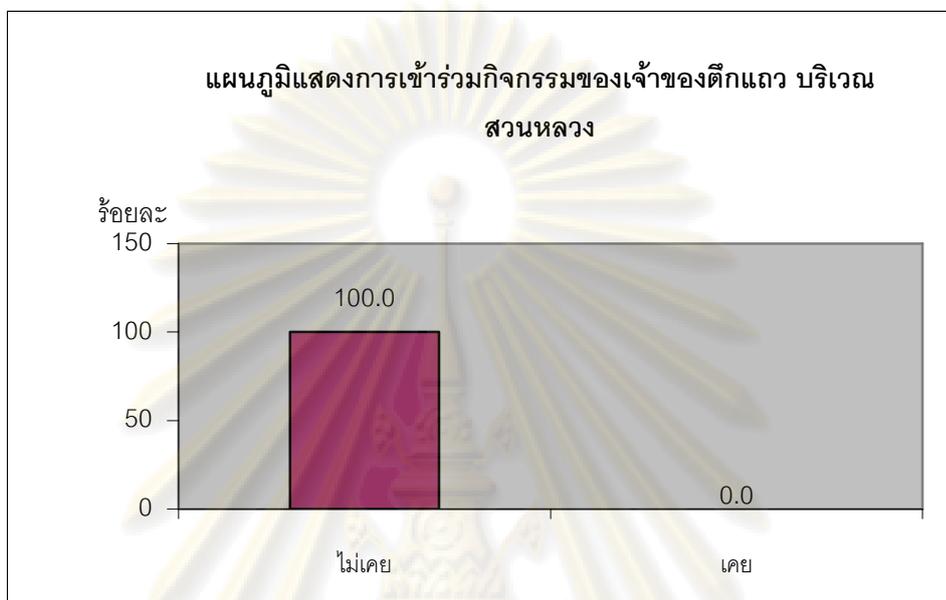
แผนภูมิที่ 5.143 แสดงการรู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกันของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง



### 5.2.2.2.13) การเข้าร่วมกิจกรรมของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงไม่เคยเข้าร่วมกิจกรรมในบริเวณที่อยู่อาศัย คิดเป็น ร้อยละ 100.0 ตามแผนภูมิที่ 5.144

แผนภูมิที่ 5.144 แสดงการเข้าร่วมกิจกรรมของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง



**โดยสรุป** ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคมของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง พบว่า

**ด้านเศรษฐกิจ** เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเป็นเจ้าของตึกแถวที่ให้เช่าช่วงต่อ โดยมีอาชีพเดิมเป็นเจ้าของตึกแถวที่ให้เช่าช่วงต่อและรับจ้าง ด้านรายได้ เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 20,001-30,000 บาท ในส่วนของรายได้อื่นๆ นอกเหนือจากรายได้ประจำ พบว่า เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีรายได้อื่นๆ โดยมาจากการค้าขาย ด้านค่าใช้จ่าย เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายต่อเดือนอยู่ในช่วง 10,001-20,000 บาท รายละเอียดค่าใช้จ่าย เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายเป็นค่าเช่าบ้านที่พักอาศัยมากที่สุด และส่วนใหญ่มีรายได้เพียงพอกับรายจ่าย ไม่มีการกู้ยืมเงินในแต่ละเดือน ทั้งนี้ เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงมีเงินออม ด้านภาระหนี้สิน เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่ไม่มีภาระหนี้สิน และส่วนใหญ่มีแผนการออมเงินเพื่อซื้อและสร้างบ้าน โดยทุกคนมีแผนในการซื้อหรือสร้างบ้านเดี่ยว ในจังหวัดนนทบุรี มากที่สุด รองลงมาภาคตะวันออกเฉียงเหนือมากที่สุด ในจังหวัดอุดรธานี และจังหวัดอำนาจเจริญ และ ภาคกลาง คือจังหวัดสระบุรี ตามลำดับ **ด้านสังคม** เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่รู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกันและค่อยจะเข้าร่วมกิจกรรมในบริเวณที่อยู่อาศัย

### 5.2.2.3 ข้อมูลด้านสภาพการอยู่อาศัยของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

#### 5.2.2.3.1) บริเวณที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่จะมาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงมีบริเวณที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่จะมาอยู่ในบริเวณปัจจุบันคือ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ร้อยละ 100 โดยจังหวัดที่มากที่สุดคือ กรุงเทพมหานคร เขตปทุมวัน ตามแผนภูมิที่ 5.145

แผนภูมิที่ 5.145 แสดงบริเวณที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่จะมาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

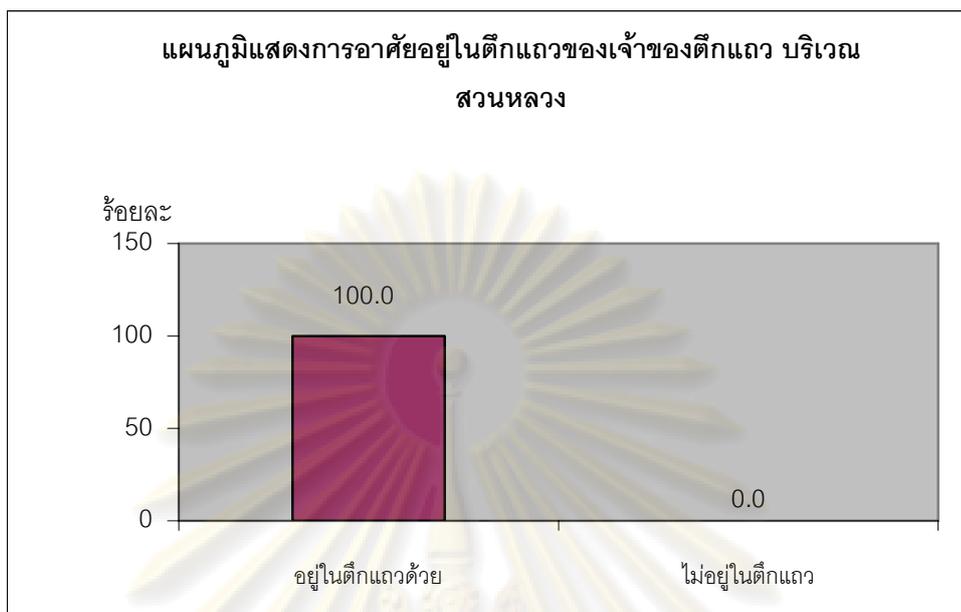


#### 5.2.2.3.2) การอาศัยอยู่ในตึกแถวของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงอาศัยอยู่ในตึกแถว ร้อยละ 100.0 ตามแผนภูมิที่ 5.146

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

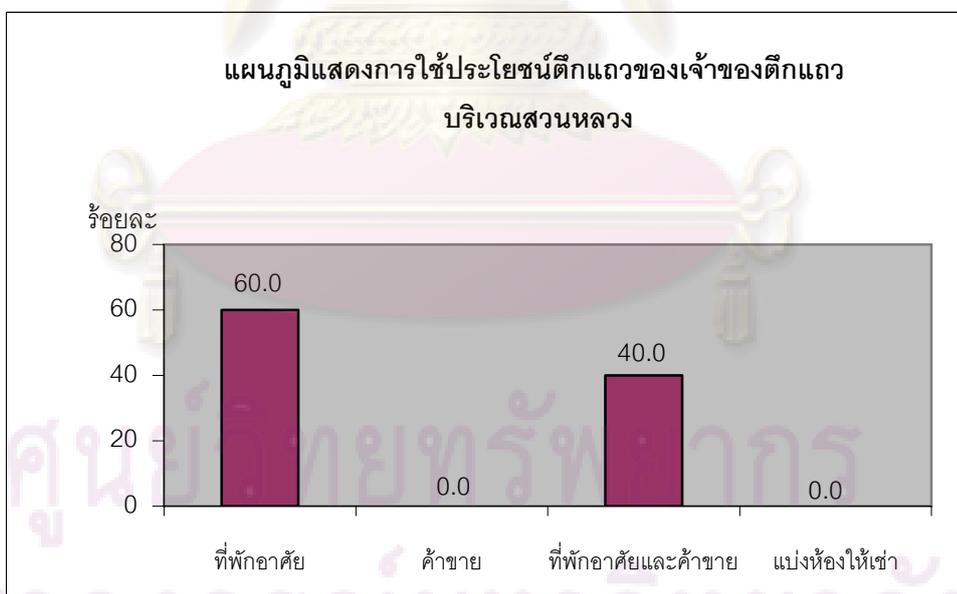
แผนภูมิที่ 5.146 แสดงการอาศัยอยู่ในตึกแถวของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง



#### 5.2.2.3.3) การใช้ประโยชน์ตึกแถวของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง ส่วนใหญ่ใช้เป็นที่พักอาศัย ร้อยละ 60.0 รองลงมา เป็นที่พักอาศัยและค้าขาย ร้อยละ 40.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.147

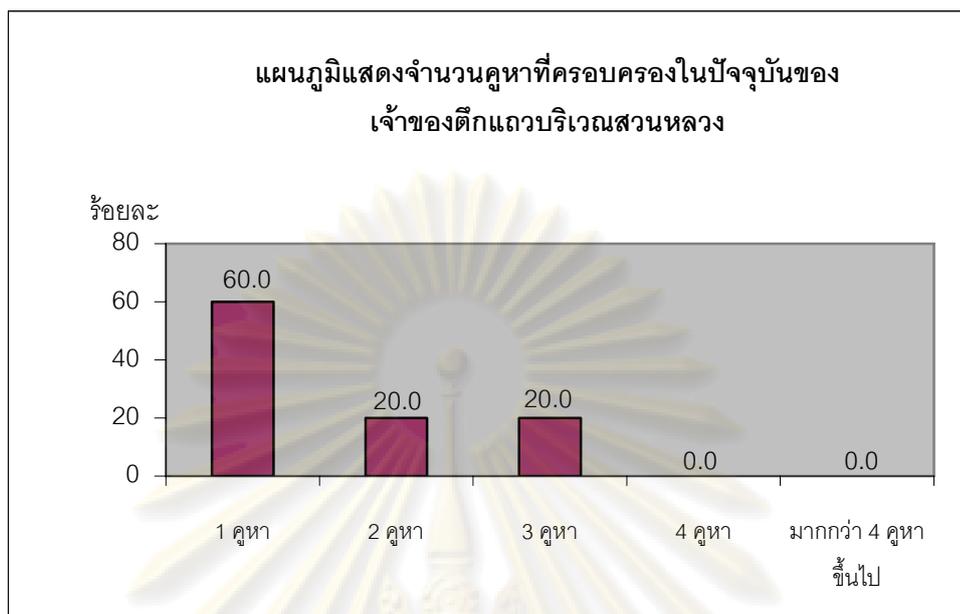
แผนภูมิที่ 5.147 แสดงการใช้ประโยชน์ตึกแถวของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง



#### 5.2.2.3.4) จำนวนคูหาที่ครอบครองในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง ส่วนใหญ่มีตึกแถว จำนวน 1 คูหา ร้อยละ 60.0 รองลงมา 2 คูหาและ 3 คูหา ร้อยละ 20.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.148

แผนภูมิที่ 5.148 แสดงจำนวนคูปองที่ครอบครองในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง



#### 5.2.2.3.5) ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงทุกคนเช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ร้อยละ 100 ตามแผนภูมิที่ 5.149

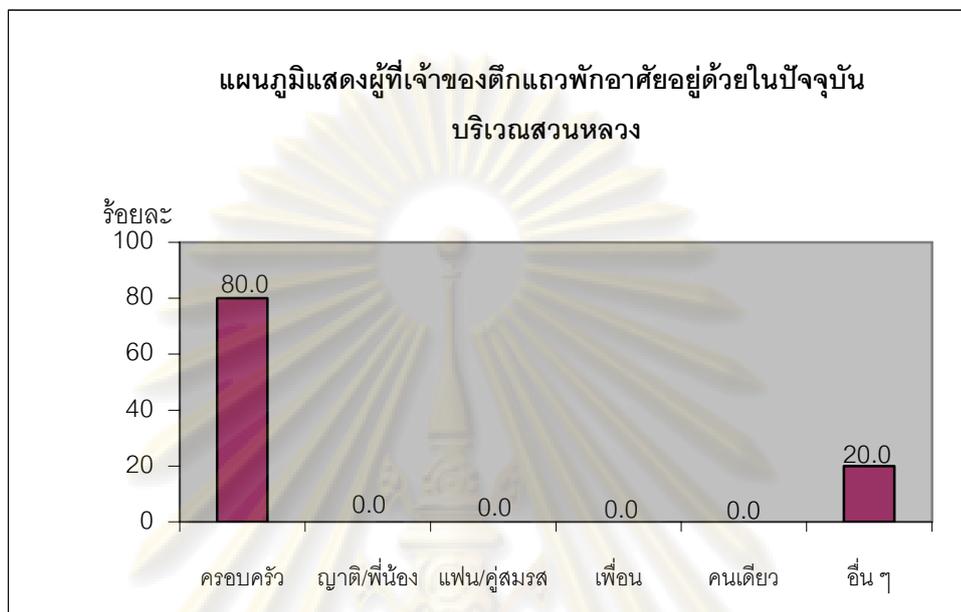
แผนภูมิที่ 5.149 แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบันบริเวณสวนหลวง



#### 5.2.2.3.6) ผู้ที่เจ้าของตึกแถวพักอาศัยอยู่ด้วยในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่พักอยู่กับครอบครัว ร้อยละ 80.0 รองลงมาอื่น ๆ ได้แก่ ลูกจ้าง ร้อยละ 20.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.150

แผนภูมิที่ 5.150 แสดงผู้ที่เจ้าของตึกแถวพักอาศัยอยู่ด้วยในปัจจุบันบริเวณสวนหลวง

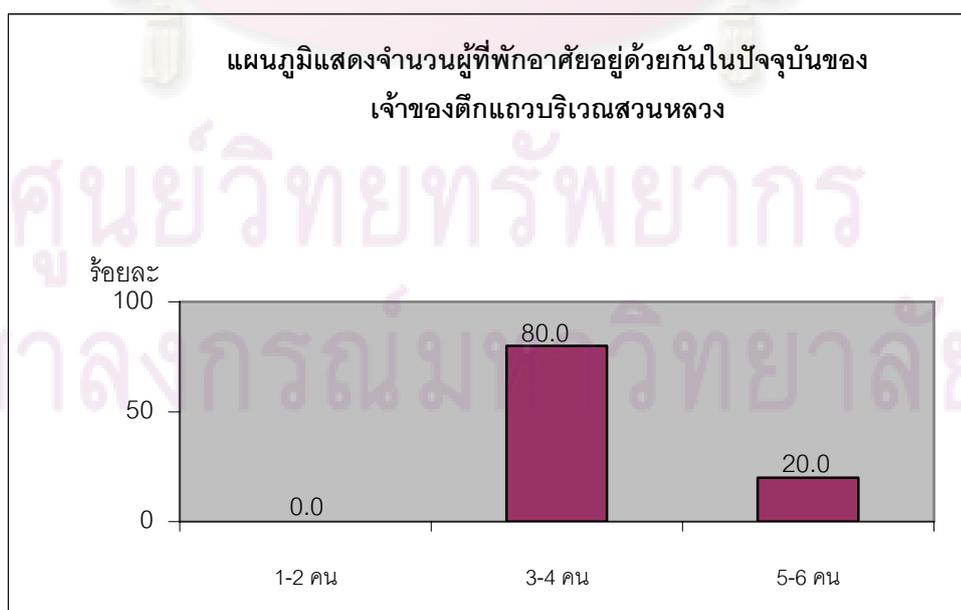


#### 5.2.2.3.7) จำนวนผู้ที่พักอาศัยอยู่ด้วยกันในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถว บริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีจำนวนคนที่อาศัยอยู่ในบ้านรวมตนเอง จำนวน 3-4 คน ร้อยละ 80.0 รองลงมา จำนวน 5-6 คน ร้อยละ 20.0 ตามแผนภูมิที่ 5.151

แผนภูมิที่ 5.151 แสดงจำนวนผู้ที่พักอาศัยอยู่ด้วยกันในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถว

บริเวณสวนหลวง

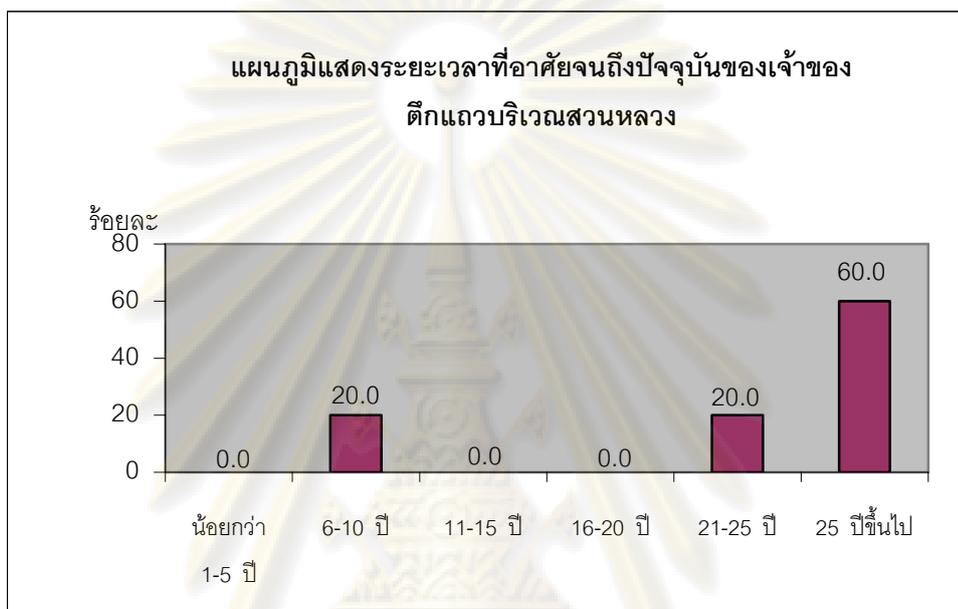


### 5.2.2.3.8) ระยะเวลาที่อาศัยจนถึงปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณ

#### สวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่อาศัยอยู่ที่อยู่ปัจจุบันมากกว่า 25 ปีขึ้นไป ได้แก่ 37 ปี 26 ปี 28 ปี ตามลำดับ ร้อยละ 60.0 รองลงมา 6-10 ปี และ 21-25 ปี มีสัดส่วนเท่ากัน ร้อยละ 20.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.152

แผนภูมิที่ 5.152 แสดงระยะเวลาที่อาศัยจนถึงปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง



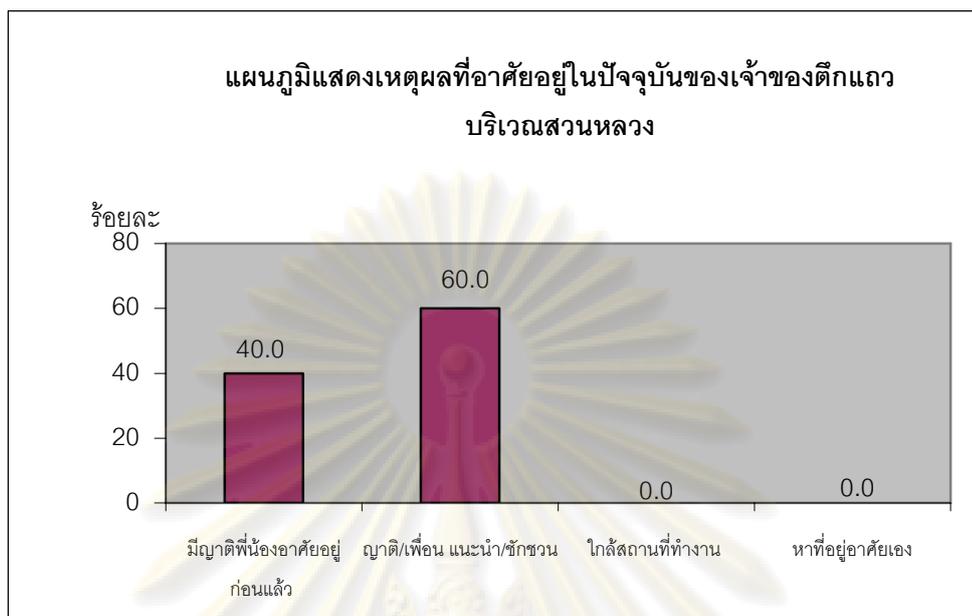
### 5.2.2.3.9) เหตุผลที่อาศัยอยู่ในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวน

#### หลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง ส่วนใหญ่มาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบันเนื่องจากญาติ พี่น้อง เพื่อน แนะนำ ชักชวน ร้อยละ 60.0 รองลงมา มีญาติพี่น้องอาศัยอยู่ก่อนแล้ว มาอาศัยอยู่กับญาติพี่น้อง ร้อยละ 40.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.153

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

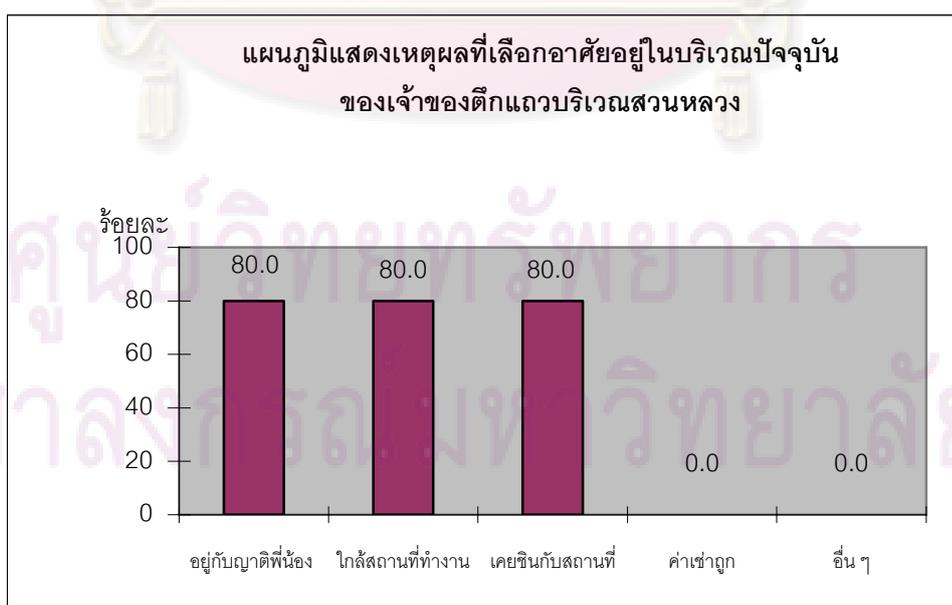
แผนภูมิที่ 5.153 แสดงเหตุผลที่อาศัยอยู่ในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง



#### 5.2.2.3.10) เหตุผลที่เลือกอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบันของเจ้าของตึกแถว บริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ให้เหตุผลที่เลือกอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบัน เนื่องจากอยู่กับญาติพี่น้อง ใกล้สถานที่ทำงาน อยู่อาศัยตามแหล่งงาน และเคยชินกับสถานที่ เท่ากัน คือ ร้อยละ 80.0 ตามแผนภูมิที่ 5.154

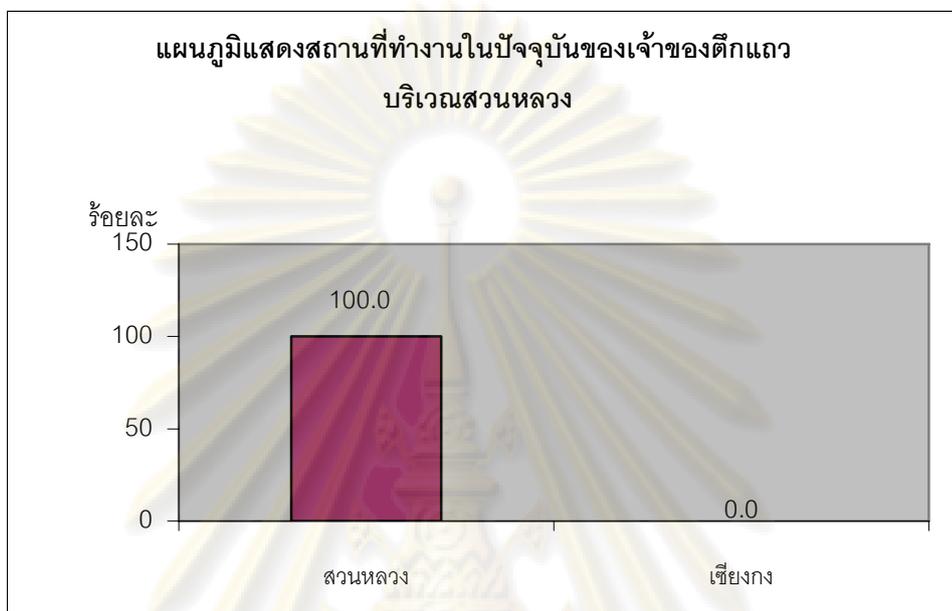
แผนภูมิที่ 5.154 แสดงเหตุผลที่เลือกอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบันของเจ้าของตึกแถว  
บริเวณสวนหลวง



5.2.2.3.11) สถานที่ทำงานในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง  
เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงทุกคนทำงานอยู่ที่สวนหลวง ตามแผนภูมิที่

5.155

แผนภูมิที่ 5.155 แสดงสถานที่ทำงานในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง



5.2.2.3.12) สถานที่ทำงานเดิมก่อนที่จะมาทำงานในสถานที่ปัจจุบันของ  
เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงทุกคนมีสถานที่ทำงานเดิมก่อนที่จะมาทำงานในสถานที่ปัจจุบันอยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยจังหวัดที่มากที่สุดคือ กรุงเทพมหานคร เขตที่มากที่สุดคือ ปทุมวัน ยานนาวา บางรัก บางโคลง ตามแผนภูมิที่ 5.156

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

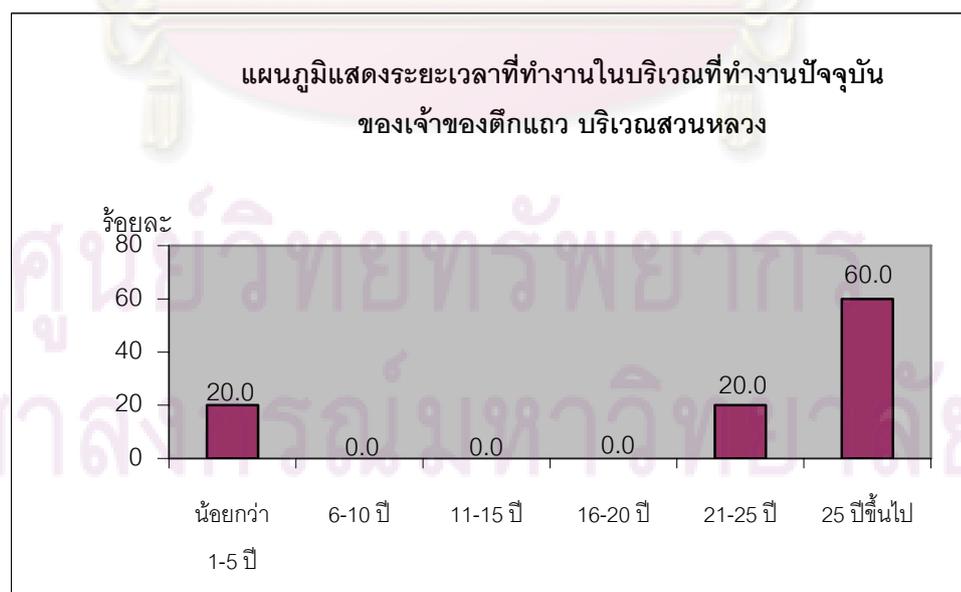
แผนภูมิที่ 5.156 แสดงสถานที่ทำงานเดิมก่อนที่จะมาทำงานในสถานที่ปัจจุบันของเจ้าของตึกแถว บริเวณสวนหลวง



5.2.2.3.13) ระยะเวลาที่ทำงานในบริเวณที่ทำงานปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีระยะเวลาที่ทำงานในบริเวณที่ทำงานปัจจุบัน 25 ปีขึ้นไป ระยะเวลาที่มากที่สุดคือ 37 ปี 26 ปี 28 ปี ตามลำดับ ร้อยละ 60.0 รองลงมา น้อยกว่า 1-5 ปีและ 21-25 ปี เท่ากัน ร้อยละ 20.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.157

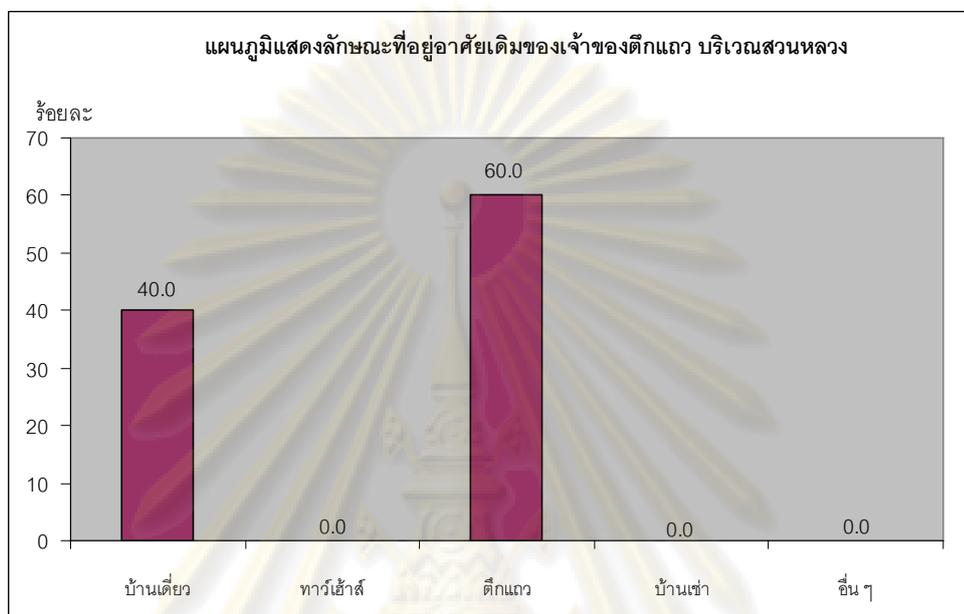
แผนภูมิที่ 5.157 แสดงระยะเวลาที่ทำงานในบริเวณที่ทำงานปัจจุบันของเจ้าของตึกแถว บริเวณสวนหลวง



#### 5.2.2.3.14) ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมเป็นตึกแถว ร้อยละ 60.0 รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว ร้อยละ 40.0 ตามแผนภูมิที่ 5.158

แผนภูมิที่ 5.158 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง



#### 5.2.2.3.15) ปัญหาในการอยู่อาศัยของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีปัญหาในระดับน้อยทุกเรื่อง แต่เมื่อพิจารณาตามค่าเฉลี่ย พบว่า เรื่องที่มีปัญหามากที่สุด คือ ด้านค่าเช่าและ ด้านระยะเวลาในการเช่าตึกแถว ค่าเฉลี่ย 2.40 เท่ากัน ตามตารางที่ 5.6

ศูนย์วิทยพัชร์พยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.6 แสดงปัญหาในการอยู่อาศัยของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

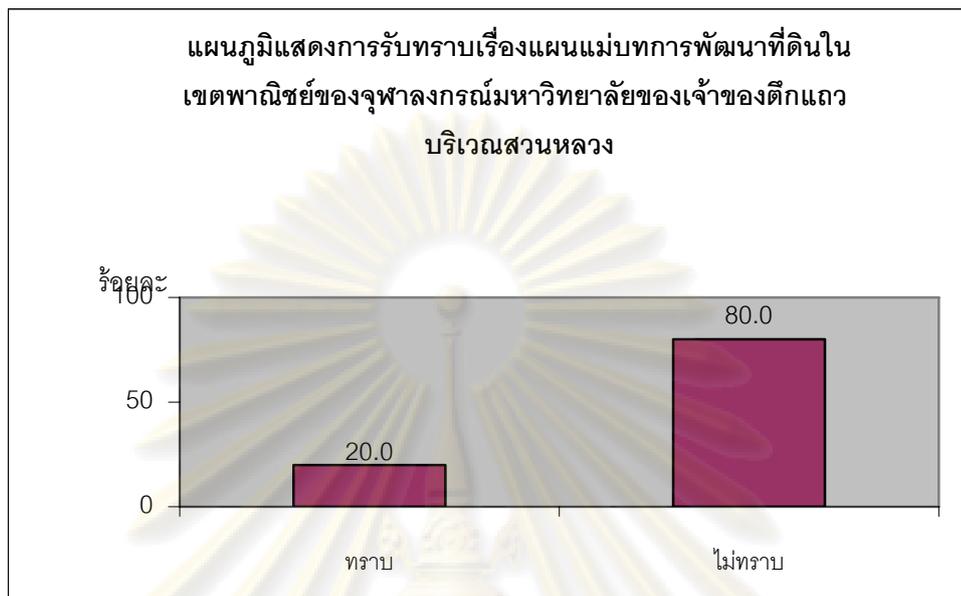
ปัญหา	ค่าเฉลี่ย	ระดับ
ที่อยู่อาศัยแออัด	2.20	น้อย
พื้นที่ใช้สอยในที่อยู่อาศัยไม่เพียงพอ	2.20	น้อย
ที่อยู่อาศัยเสื่อมโทรม สกปรก	1.80	น้อย
ด้านความปลอดภัย (ชีวิต ทรัพย์สิน โจรผู้ร้าย)	1.80	น้อย
ด้านสาธารณูปโภค(ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์)	2.20	น้อย
ด้านสาธารณูปการ (สถานที่ราชการ โรงเรียน โรงพยาบาล ฯลฯ)	2.00	น้อย
ด้านสภาพแวดล้อมบริเวณที่พักอาศัย	1.90	น้อย
- ชยะ	2.00	น้อย
- กลิ่น	1.80	น้อย
- เสียง	2.00	น้อย
- มลพิษ	1.80	น้อย
- การระบายอากาศ	2.00	น้อย
- แสง	2.00	น้อย
ด้านการเงิน	2.20	น้อย
ด้านค่าเช่า	2.40	น้อย
ด้านระยะเวลาในการเช่าตึกแถว	2.40	น้อย

#### 5.2.2.3.16) เรื่องแผนแม่บทการพัฒนาที่ดินในเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ไม่ทราบเรื่องแผนแม่บทการพัฒนาที่ดินในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ร้อยละ 80.0 และรับทราบเพียงร้อยละ 20.0 ตามแผนภูมิที่ 5.159

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

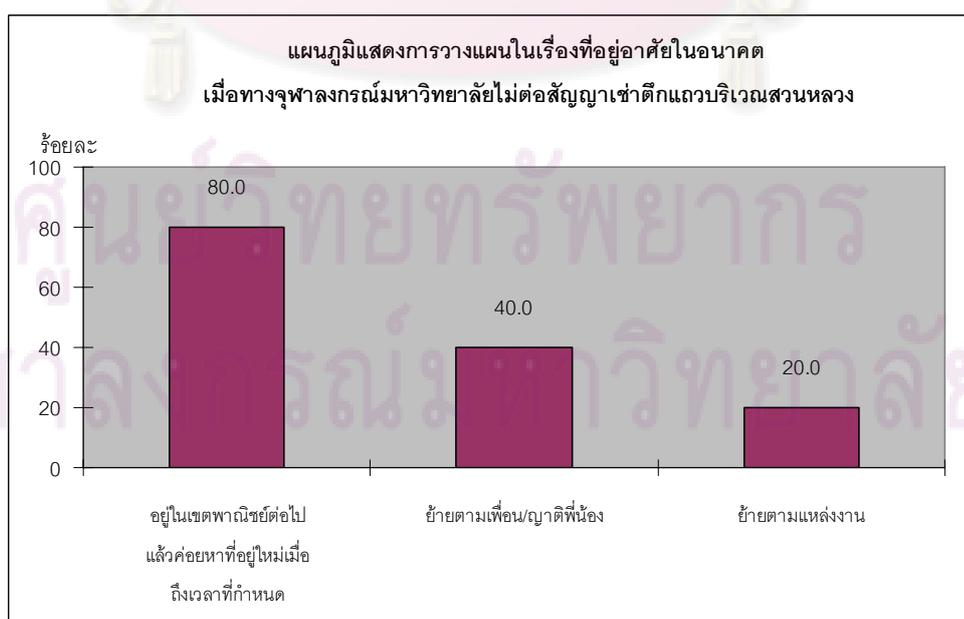
แผนภูมิที่ 5.159 แสดงเรื่องแผนแม่บทการพัฒนาที่ดินในเขตพาณิชย์ของ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยบริเวณสวนหลวง



5.2.2.3.17) การวางแผนในเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต เมื่อทางจุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัยไม่ต่อสัญญาเช่าตึกแถวของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่วางแผนอยู่ในเขตพาณิชย์ต่อไป  
แล้วค้อยหาที่อยู่ใหม่เมื่อถึงเวลาที่กำหนดมากที่สุด ร้อยละ 80.0 รองลงมาย้ายตามเพื่อน ญาติ  
พี่น้อง ร้อยละ 40.0 ตามลำดับ ตามแผนภูมิที่ 5.160

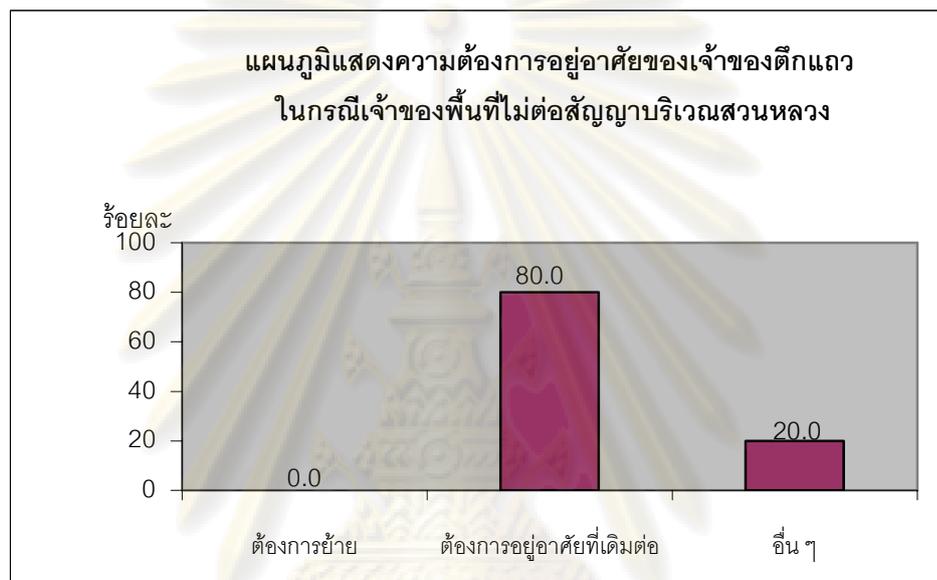
แผนภูมิที่ 5.160 แสดงการวางแผนในเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต เมื่อทางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ไม่ต่อสัญญาเช่าตึกแถวของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง



### 5.2.2.3.18) ความต้องการอยู่อาศัยของเจ้าของตึกแถว ในกรณีเจ้าของพื้นที่ไม่ต่อสัญญาของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

ถ้าเจ้าของพื้นที่ไม่ต่อสัญญา เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง ส่วนใหญ่ต้องการอยู่อาศัยที่เดิมต่อ เนื่องจาก อยู่มานาน สะดวก คิดเป็นร้อยละ 80.0 จะมีเพียง ร้อยละ 10.0 ที่รอดูสถานการณ์ก่อน ตามแผนภูมิที่ 5.161

แผนภูมิที่ 5.161 แสดงความต้องการอยู่อาศัยของเจ้าของตึกแถว ในกรณีเจ้าของพื้นที่ไม่ต่อสัญญาของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง



### 5.2.2.3.19) ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการ กรณีต้องการอาศัยอยู่ที่เดิมของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงทุกคนที่ต้องการอาศัยอยู่ที่เดิม มีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว โดยเจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่ต้องการตึกแถวจำนวนคูลา 2 คูลามากที่สุด ร้อยละ 75.0 รองลงมา 1 คูลา และ 3 คูลาเท่ากัน ร้อยละ 12.5 ตามแผนภูมิที่ 5.162

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

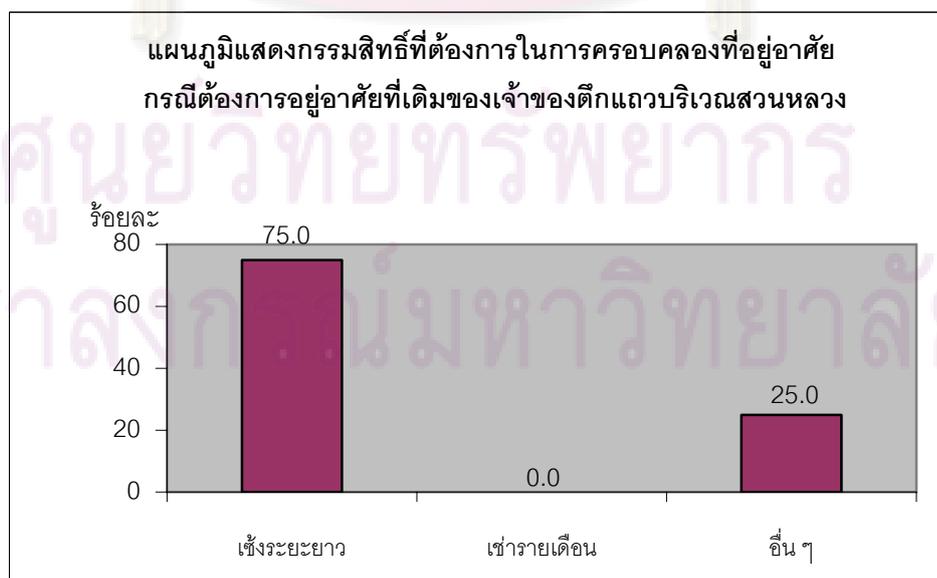
แผนภูมิที่ 5.162 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการ กรณีต้องการอาศัยอยู่ที่เดิมของ  
เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง



#### 5.2.2.3.20) กรรมสิทธิ์ที่ต้องการในการครอบครองที่อยู่อาศัย กรณี ต้องการอาศัยอยู่ที่เดิมของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

ส่วนใหญ่กรรมสิทธิ์ที่เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงต้องการครอบครองที่  
อยู่อาศัย กรณีต้องการอยู่อาศัยที่เดิม คือเช่าระยะยาว ระยะเวลาที่ต้องการคือ 10 ปีมากที่สุด  
รองลงมา 15 ปี และ 20 ปี โดยคิดเป็น ร้อยละ 75.0 รองลงมาคือ อื่น ๆ ร้อยละ 25.0 มีความ  
ต้องการซื้อขาย ตามแผนภูมิที่ 5.163

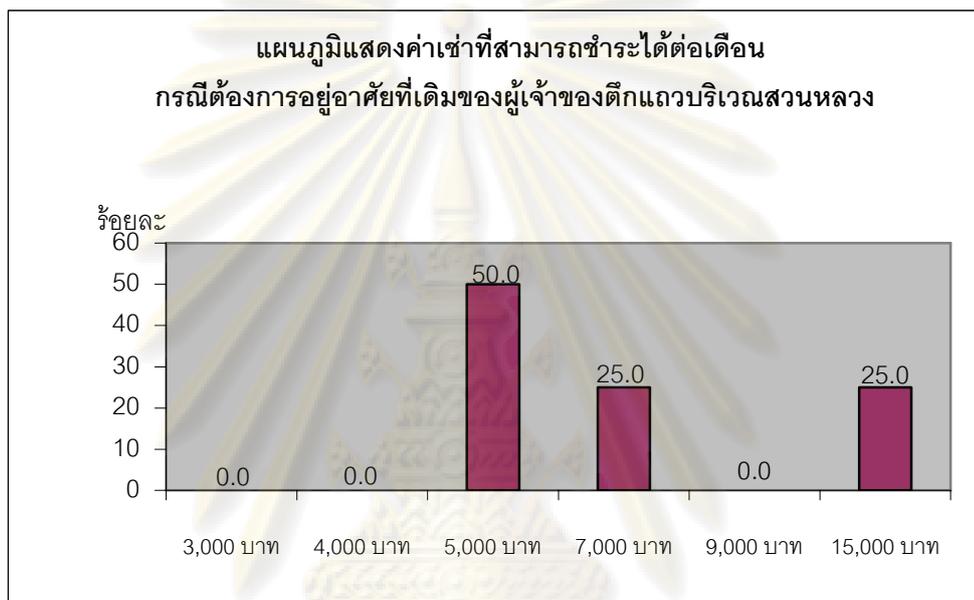
แผนภูมิที่ 5.163 แสดงกรรมสิทธิ์ที่ต้องการในการครอบครองที่อยู่อาศัย กรณีต้องการอาศัย  
ที่เดิมของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง



### 5.2.2.3.21) ค่าเช่าที่สามารถชำระได้ต่อเดือน กรณีต้องการอยู่อาศัยที่เดิมของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง สามารถชำระค่าเช่าได้ต่อเดือนคือ 5,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 50.0 และ 7,000 บาท 15,000 บาท โดยมีสัดส่วนที่เท่ากัน คิดเป็นร้อยละ 25.0 ตามแผนภูมิที่ 5.164

แผนภูมิที่ 5.164 แสดงค่าเช่าที่สามารถชำระได้ต่อเดือน กรณีต้องการอยู่อาศัยที่เดิมของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

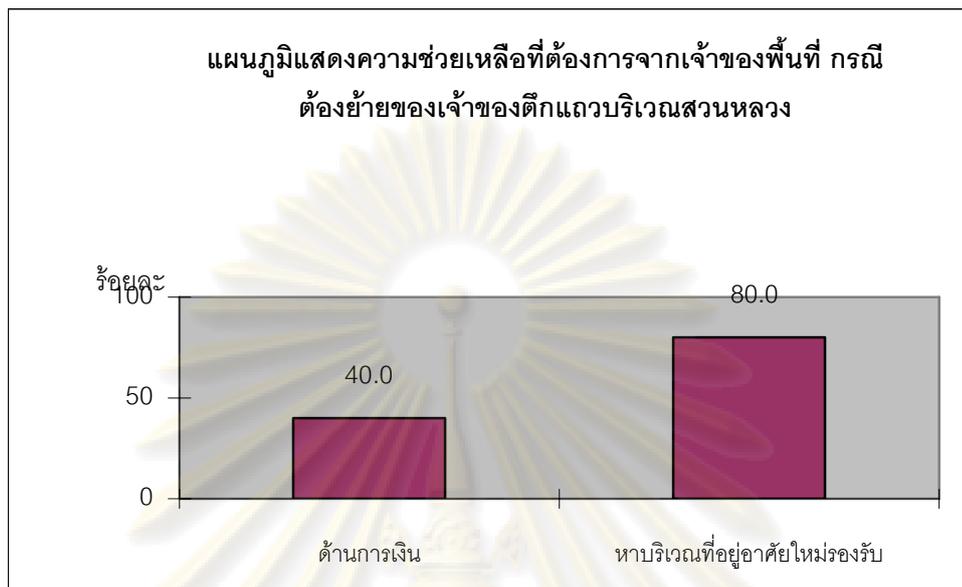


### 5.2.2.3.22) ความช่วยเหลือที่ต้องการจากเจ้าของพื้นที่ กรณีต้องย้ายของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า เจ้าของพื้นที่ควรให้ความช่วยเหลือในเรื่องหาบริเวณที่อยู่อาศัยใหม่รองรับ ร้อยละ 80.0 รองลงมาด้านการเงิน ร้อยละ 40.0 ตามแผนภูมิที่ 5.165

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

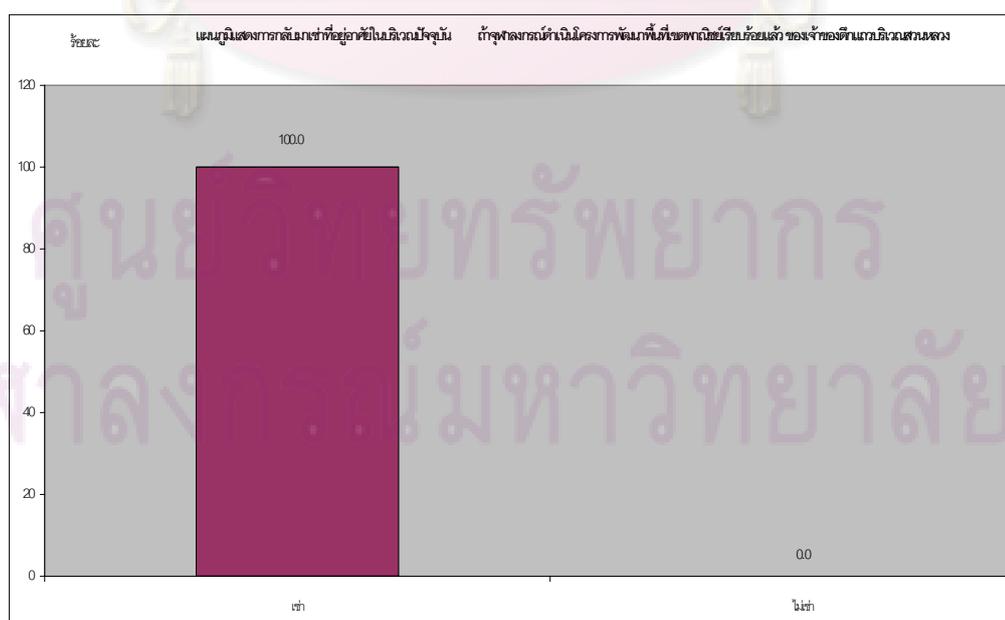
แผนภูมิที่ 5.165 แสดงความช่วยเหลือที่ต้องการจากเจ้าของพื้นที่ กรณีต้องย้ายของ  
เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง



#### 5.2.2.3.23) การกลับมาเช่าที่อยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบันของเจ้าของ ตึกแถวบริเวณสวนหลวง

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงทุกคนจะกลับมาเช่าที่อยู่อาศัยในบริเวณ  
ปัจจุบัน ถ้าจุฬาลงกรณ์ดำเนินโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณเขตพาณิชย์เรียบร้อยแล้ว ตามแผนภูมิ  
ที่ 5.166

แผนภูมิที่ 5.166 แสดงการกลับมาเช่าที่อยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบัน ถ้าจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ดำเนินโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณเขตพาณิชย์เรียบร้อยแล้วของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง



**โดยสรุป** ข้อมูลด้านสภาพการอยู่อาศัยของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง พบว่า

**ลักษณะการอยู่อาศัย** เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีบริเวณที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่จะมาอยู่ในบริเวณปัจจุบันคือ กรุงเทพมหานคร เขตปทุมวัน การใช้ประโยชน์ตึกแถวเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ใช้เป็นที่พักอาศัย เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่มีจำนวนตึกแถว 1 คูหา ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่กับครอบครัว มีจำนวนคนที่อาศัยอยู่กันรวมตนเอง 3-4 คน มีระยะเวลาที่อาศัยอยู่ที่อยู่อาศัย ณ ปัจจุบันมากกว่า 25 ปีขึ้นไป โดยระยะเวลาที่มากที่สุดคือ 37 ปี 26 ปี 28 ปี ตามลำดับ เหตุผลที่อาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบันของเจ้าของตึกแถว ส่วนใหญ่มาอยู่อาศัยในที่ปัจจุบันเนื่องจากญาติ พี่น้อง เพื่อน แนะนำ ชักชวน เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่ให้เหตุผลที่เลือกอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบัน เนื่องจากมาอยู่อาศัยกับญาติ พี่น้อง ใกล้สถานที่ทำงาน อยู่อาศัยตามแหล่งงาน และเคยชินกับสถานที่ ทั้งนี้เจ้าของตึกแถวมีสถานที่ทำงานอยู่ในบริเวณที่พักอาศัยกล่าวคือ เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงทำงานบริเวณสวนหลวง เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่มีสถานที่ทำงานเดิมก่อนที่จะมาทำงานในสถานที่ปัจจุบันอยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยจังหวัดที่มากที่สุดคือ กรุงเทพมหานคร เขตที่มากที่สุดคือปทุมวัน ยานนาวา บางรัก ตามลำดับ ด้านระยะเวลาในการทำงาน เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง ส่วนใหญ่มีระยะเวลาที่ทำงานในบริเวณทำงานที่ปัจจุบัน 25 ปีขึ้นไป ระยะเวลาที่มากที่สุดคือ 37 ปี 26 ปี 28 ปี

**รูปแบบที่อยู่อาศัย** ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมและลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของเจ้าของตึกแถวยังคงเป็นตึกแถวเหมือนเดิม

**ปัญหาในการอยู่อาศัย** ปัญหาในการอยู่อาศัยของ เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีปัญหาเรื่องด้านค่าเช่าและด้านระยะเวลาในการเช่าตึกแถว

**ความต้องการในเรื่องของที่อยู่อาศัย** จากการศึกษาพบว่า เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ไม่ทราบเรื่องแผนแม่บทการพัฒนาที่ดินในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ด้านการวางแผนในการเตรียมการเรื่องที่อยู่อาศัยเมื่อทางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยไม่ต่อสัญญาเช่าตึกแถว เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่วางแผนอยู่ในเขตพาณิชย์ต่อไป แล้วค่อยหาที่อยู่ใหม่เมื่อถึงเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ถ้าเจ้าของพื้นที่ไม่ต่อสัญญา เจ้าของตึกแถวสวนหลวงส่วนใหญ่ มีความต้องการอยู่อาศัยที่เดิมต่อ เนื่องจากอยู่อาศัยมานาน มีความสะดวก และเจ้าของตึกแถวที่ต้องการอาศัยอยู่ที่เดิม มีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว จำนวนคูหา 2 คูหามากที่สุด กรรมสิทธิ์ที่เจ้าของตึกแถวสวนหลวงต้องการครอบครองที่อยู่อาศัย กรณีต้องการอยู่อาศัยที่เดิมคือเช่าระยะยาว ได้แก่ 10 ปีมากที่สุด รองลงมา 15 ปี และ 20 ปี ตามลำดับ ค่าเช่าที่สามารถชำระได้ต่อเดือน เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง สามารถชำระค่าเช่าได้ต่อเดือนคือ 5,000 บาท

เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า เจ้าของพื้นที่ควรให้ความช่วยเหลือ โดยการหาบริเวณที่อยู่อาศัยใหม่รองรับ ทั้งนี้เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงทุกคนต้องการที่จะ กลับมาเช่าที่อยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบัน ถ้าจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยดำเนินโครงการพัฒนาพื้นที่ บริเวณเขตพาณิชย์เรียบร้อยแล้ว



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## บทที่ 6

### สรุปผล อภิปรายผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ

จากการวิจัยเรื่อง สภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย : กรณีศึกษาบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพเศรษฐกิจ สังคม รวมทั้งศึกษาสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง ซึ่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถนำความรู้ที่ได้จากการศึกษาสภาพเศรษฐกิจ สังคม และสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง มาปรับใช้เป็นแนวทางในการเตรียมการวางแผนการรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าว ในส่วนของผู้อยู่อาศัยนั้น หน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถนำข้อมูลที่ได้มาปรับใช้ในการปรับปรุงหรือพัฒนาในเรื่องของที่อยู่อาศัยของผู้ที่อาศัยตึกแถวในบริเวณพื้นที่อื่นๆ ในเขตพาณิชย์ ซึ่งจะส่งผลต่อคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อาศัย และส่งผลดีต่อภาพลักษณ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยต่อไป ทั้งนี้ผู้วิจัยได้ดำเนินการศึกษาค้นคว้าจนเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยสรุปเนื้อหาและผลการวิจัยที่ได้ทำการศึกษา โดยแบ่งเป็นข้อมูล ดังนี้คือ

6.1 สรุปผลการวิจัยเรื่อง สภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย : กรณีศึกษาบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง

6.1.1 สรุปผลการวิจัยในส่วนของผู้อยู่อาศัย

6.1.1.1 ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

6.1.1.2 ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

6.1.2 สรุปผลการวิจัยในส่วนของเจ้าของตึกแถว

6.1.2.1 เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

6.1.2.2 เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

6.1.3 ผลสรุปจากการสัมภาษณ์กลุ่มของผู้ที่มีประสบการณ์และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์

6.2 อภิปรายผลการวิจัยเรื่อง สภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย : กรณีศึกษาบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง

6.3 ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยต่อไป

โดยมีรายละเอียดดังนี้คือ

## 6.1 สรุปผลการวิจัยเรื่อง สภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย : กรณีศึกษาบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง

ซึ่งประกอบด้วยข้อมูล 3 ส่วนคือ ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคมของ  
กลุ่มตัวอย่าง และข้อมูลด้านสภาพการอยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง ซึ่งมีรายละเอียดของข้อมูล  
ดังนี้คือ

### 6.1.1 สรุปผลการวิจัยในส่วนของผู้อยู่อาศัย

#### 6.1.1.1 ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่

#### 6.1.1.2 ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง

### 6.1.2 สรุปผลการวิจัยในส่วนของเจ้าของตึกแถว

#### 6.1.2.1 เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

#### 6.1.2.2 เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

### 6.1.1 สรุปผลการวิจัยในส่วนของผู้อยู่อาศัย

#### 6.1.1.1 ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ โดยแบ่งข้อมูลออกเป็น 3 ส่วนดังนี้คือ

##### 6.1.1.1.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัยตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

จากการศึกษา พบว่า ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่เป็นเพศชาย  
มากกว่าเพศหญิง ด้านอายุ ส่วนใหญ่มีอายุ 20-29 ปี จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษา สถานภาพ  
โสด ในส่วนกลุ่มตัวอย่างที่มีสถานภาพสมรสแล้ว พบว่า กลุ่มที่พักอาศัยอยู่กับภรรยาและลูกมีร้อย  
ละ 75.9 โดยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกครอบครัวที่อยู่ด้วยกันในที่พักอาศัย ณ  
ปัจจุบัน จำนวน 3 คนมากที่สุด ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในภาค  
ตะวันออกเฉียงเหนือ โดยอยู่ในจังหวัดนครราชสีมามากที่สุด

##### 6.1.1.1.2 สภาพทางด้านเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัยตึกแถวบริเวณ เชียงใหม่

**สภาพทางด้านเศรษฐกิจและสังคม** จากการศึกษพบว่า ส่วนใหญ่  
ประกอบอาชีพรับจ้าง ลูกจ้างในร้านขายเครื่องยนต์ เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพและ  
สถานภาพการสมรสของผู้อยู่อาศัย พบว่า ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ประกอบอาชีพ  
รับจ้าง ลูกจ้างในร้านขายเครื่องยนต์ ร้อยละ 41.6 โดยส่วนใหญ่มีสถานภาพโสด และส่วนใหญ่มี  
อาชีพเดิมก่อนที่จะมาประกอบอาชีพในปัจจุบัน คือรับจ้าง ลูกจ้างทั่วไป

ด้านรายได้ ส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 10,001-20,000 บาท  
และเมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างรายได้เฉลี่ยต่อเดือนและอาชีพปัจจุบันของผู้อยู่อาศัย ผู้อยู่

อาศัยบริเวณเชิงกึ่งที่มีช่วงรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 10,001-20,000 บาท ส่วนใหญ่มีอาชีพรับจ้าง ลูกจ้างในร้านขายเครื่องยนต์มากที่สุด ช่วงรายได้ 5,001-10,000 บาท ส่วนใหญ่มีอาชีพค้าขายมากที่สุด เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างรายได้เฉลี่ยต่อเดือนและค่าใช้จ่ายต่อเดือนของผู้อยู่อาศัยพบว่า ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงกึ่งที่มีช่วงรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 10,001-20,000 บาท ส่วนใหญ่มีรายจ่ายต่อเดือนอยู่ในช่วง 5,001-10,000 บาท รองลงมาช่วงรายจ่าย 2,501-5,000 บาท และช่วงรายจ่าย 1,501-2,500 บาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ไม่มีรายได้อื่นๆ นอกเหนือจากรายได้ประจำเดือนด้านค่าใช้จ่าย ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงกึ่งมีค่าใช้จ่ายต่อเดือนอยู่ในช่วง 5,001-10,000 บาท ด้านรายละเอียดของค่าใช้จ่าย ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงกึ่งส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายมากที่สุดเรื่องค่ากับข้าว รองลงมาค่าเช่าบ้าน ที่พักอาศัย และค่าชำระหนี้สิน ส่งให้ทางบ้านที่ต่างจังหวัดตามลำดับ ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีรายได้เพียงพอกับรายจ่ายและไม่ได้กู้ยืมเงิน ด้านการออมเงิน ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงกึ่งมีการออมเงินในแต่ละเดือน โดยส่วนใหญ่มีเงินออมอยู่ประมาณ 1,000 บาทต่อเดือนมากที่สุด รองลงมา 3,000 บาทต่อเดือน และ 4,000 บาทต่อเดือนตามลำดับ ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงกึ่งส่วนใหญ่ไม่มีภาระหนี้สินในแต่ละเดือน และไม่มีแผนการออมเงินเพื่อซื้อและสร้างบ้าน และจากการศึกษาพบว่า ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงกึ่งส่วนใหญ่มีสิ่งอำนวยความสะดวกหรือทรัพย์สินในที่พักอาศัยโดยพบว่าพัดลมมีมากที่สุด รองลงมาโทรทัศน์ และหม้อหุงข้าวไฟฟ้าตามลำดับ

ด้านสังคม จากการศึกษพบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่รู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกันหรือใกล้เคียง ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยมีการเข้าร่วมกิจกรรมในบริเวณที่พักอาศัยน้อย

#### 6.1.1.1.3 สภาพการอยู่อาศัยของผู้อาศัยตึกแถวบริเวณเชิงกึ่ง

**ลักษณะการอยู่อาศัย** จากการศึกษพบว่า ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงกึ่งส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือก่อนที่จะมาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบันคือ โดยอาศัยอยู่จังหวัดนครราชสีมามากที่สุด ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบันคือ ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงกึ่งส่วนใหญ่อยู่อาศัยโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย โดยเป็นบ้านของนายจ้าง ด้านลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยเดิมคือ ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงกึ่งส่วนใหญ่มีลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยเดิมคือ อยู่อาศัยโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย ด้านของระยะเวลาในการอยู่อาศัยนั้น ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงกึ่งหลวงส่วนใหญ่อาศัยในบริเวณปัจจุบันเป็นระยะเวลา 1-3 ปี เหตุผลที่มาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบัน เพราะว่าใกล้สถานที่ทำงาน อยู่อาศัยตามแหล่งงาน ในส่วนของเหตุผลที่ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เลือกอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบัน เนื่องจากใกล้สถานที่ทำงาน อยู่อาศัยตามแหล่งงาน รองลงมาเคยชินกับสถานที่ และอยู่กับญาติพี่น้องตามลำดับ ในปัจจุบันผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่

พักอาศัยอยู่กับญาติ พี่น้อง โดยจำนวนคนที่พักอาศัยอยู่ด้วยกันมีจำนวน 3-4 คน

สำหรับการทำงาน ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงกวงส่วนใหญ่ไปทำงานในบริเวณเดียวกับบริเวณที่พักอาศัย สถานที่ทำงานเดิมก่อนที่จะมาทำงานในบริเวณปัจจุบันอยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยจังหวัดที่มากที่สุดคือ จังหวัดกรุงเทพมหานคร ระยะเวลาในการทำงานในบริเวณปัจจุบันของผู้อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ทำงานมาเป็นระยะเวลา 1-3 ปี

ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงกวง ส่วนใหญ่ทำงาน 6 วัน (วันจันทร์ถึงวันเสาร์) ส่วนใหญ่มีวันหยุดในการทำงาน และผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงกวงส่วนใหญ่จะนอนที่ตึกแถวที่มีการแบ่งห้องให้เช่า และซื้อกับข้าวกินมากกว่าทำกับข้าวกินเอง โดยซื้อกับข้าวบริเวณตลาด หรือร้านอาหารบริเวณใกล้เคียงที่พักอาศัย และในกลุ่มที่ทำกับข้าวกินเองนั้น จะทำครัวหรือทำกับข้าวในบริเวณที่พักอาศัยกล่าวคือ ภายในห้องพัก ในส่วนของห้องน้ำ ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงกวงจะใช้ห้องน้ำเป็นห้องน้ำรวมมากกว่าห้องน้ำแยก และสำหรับการล้างจาน ซักผ้า จะทำในบริเวณห้องน้ำ และตากผ้าบริเวณระเบียง ดาดฟ้า และหลังห้องพัก ทั้งนี้มีกิจกรรมการพักผ่อน โดยการนอนหลับ ดูทีวี ฟังเพลง ภายในห้องพัก

**รูปแบบที่อยู่อาศัย** ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นห้องแบ่งเช่า โดยมีลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมคือ บ้านเช่า ขนาดของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีขนาดของที่อยู่อาศัยมากที่สุดคือขนาด กว้าง 2.5 เมตร ยาว 3.5 เมตร (8.75 ตารางเมตร) รองลงมา กว้าง 3.5 เมตร ยาว 3.5 เมตร (12.25 ตารางเมตร)

**ปัญหาการอยู่อาศัย** ของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงกวงส่วนใหญ่มีปัญหาด้านความปลอดภัย (ชีวิต ทรัพย์สิน โจรผู้ร้าย) รองลงมา ด้านที่อยู่อาศัยแออัด ด้านที่อยู่อาศัยเสื่อมโทรม สกปรก และด้านการเงิน ตามลำดับ

**ความต้องการในเรื่องของที่อยู่อาศัย** ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ต้องการอยู่อาศัยที่เดิมต่อ เพราะว่าหางานง่าย ใกล้ที่ทำงาน เคยชิน สะดวกสบายในการขายของและการเดินทาง ประเภทที่อยู่อาศัยกรณีผู้อยู่อาศัยต้องการอยู่อาศัยที่เดิม คือ ตึกแถว โดยกรรมสิทธิ์ที่ต้องการในการครอบครองที่อยู่อาศัยคือเช่ารายเดือน ค่าเช่าที่สามารถชำระได้ต่อเดือน ส่วนใหญ่อยู่ที่ 1,001-2,000 บาท ด้านการวางแผนในเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต กรณีเจ้าของพื้นที่มีความจำเป็นจะต้องยกเลิกการให้เช่า ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงกวงส่วนใหญ่วางแผนจะอยู่ในเขตพาณิชย์ต่อไป แล้วค่อยหาที่อยู่ใหม่เมื่อถึงเวลาที่กำหนด ด้านของความช่วยเหลือ นั้น ต้องการความช่วยเหลือด้านการเงินมากที่สุด

6.1.1.2 ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง โดยแบ่งข้อมูลออกเป็น 3 ส่วนดังนี้คือ

#### 6.1.1.2.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัยตึกแถวบริเวณสวนหลวง

จากการศึกษา พบว่า ส่วนใหญ่เป็นเพศชายมากกว่าเพศหญิง ด้านอายุ ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีอายุ 30-39 ปี จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษา และมีสถานภาพโสด ในส่วนกลุ่มตัวอย่างที่มีสถานภาพสมรสแล้ว พบว่า กลุ่มที่พักอาศัยอยู่กับภรรยาและลูกมีร้อยละ 76.2 โดยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกครอบครัวที่อยู่ด้วยกันในที่พักอาศัย ณ ปัจจุบันจำนวน 4 คนมากที่สุด ผู้อยู่อาศัยสวนหลวงส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยอาศัยอยู่ในจังหวัดร้อยเอ็ดมากที่สุด

#### 6.1.1.2.2 สภาพทางด้านเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัยตึกแถวบริเวณสวนหลวง

**สภาพทางด้านเศรษฐกิจและสังคม** จากการศึกษพบว่า ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้าง ชับแท็กซี่ สามล้อ เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพและสถานภาพการสมรสของผู้อยู่อาศัยพบว่าผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้างขับแท็กซี่ สามล้อ ร้อยละ 59.7 โดยส่วนใหญ่มีสถานภาพโสด อาชีพรองลงมา ค้าขาย ร้อยละ 21.3 ส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรส โดยอาศัยอยู่กับภรรยาและลูก พักอาศัยอยู่ด้วยกัน 3 คนรวมตนเองมากที่สุด และรับจ้าง ลูกจ้างในร้านขายเครื่องยนต์ ร้อยละ 19.0 โดยมีสถานภาพโสดมากที่สุดตามลำดับ ด้านอาชีพเดิมผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีอาชีพเดิมก่อนที่จะมาประกอบอาชีพในปัจจุบัน คือรับจ้าง ลูกจ้างทั่วไป

ด้านของรายได้ ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 5,001-10,000 บาท เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างรายได้เฉลี่ยต่อเดือนและอาชีพปัจจุบันของผู้อยู่อาศัย พบว่า ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงที่มีช่วงรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 5,001-10,000 บาท ส่วนใหญ่มีอาชีพรับจ้าง ชับแท็กซี่ สามล้อมากที่สุด ค่าใช้จ่ายต่อเดือนของผู้อยู่อาศัย พบว่า ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงที่มีช่วงรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 5,001-10,000 บาท ส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายต่อเดือนอยู่ในช่วง 2,501-5,000 บาท ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ไม่มีรายได้อื่นๆ นอกเหนือจากรายได้ประจำเดือน ด้านค่าใช้จ่าย ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงมีค่าใช้จ่ายต่อเดือนอยู่ในช่วง 2,501-5,000 บาท ด้านรายละเอียดของค่าใช้จ่าย ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่ารถ รองลงมาค่าน้ำและค่าเช่าบ้าน ที่พักอาศัย

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายต่อเดือนและอาชีพปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยพบว่า ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงที่มีค่าใช้จ่ายต่อเดือนอยู่ในช่วง 2,501-5,000 บาท ส่วนใหญ่มีอาชีพรับจ้าง ชับแท็กซี่ สามล้อมากที่สุด

ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีรายได้เพียงพอกับรายจ่ายและไม่ได้กู้ยืมเงิน ด้านการออมเงิน ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชิงกมมีการออมเงินในแต่ละเดือน โดยส่วนใหญ่มีเงินออมอยู่ประมาณ 1,000 บาทต่อเดือน ทั้งนี้ส่วนใหญ่ไม่มีภาระหนี้สินในแต่ละเดือน และไม่มีแผนการออมเงินเพื่อซื้อและสร้างบ้าน จากการศึกษาพบว่า ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีสิ่งอำนวยความสะดวกหรือทรัพย์สินในที่พักอาศัยโดยพบว่าพัดลมมีมากที่สุด รองลงมาโทรทัศน์ และหม้อหุงข้าวไฟฟ้า ตามลำดับ

ด้านสังคม จากการศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่รู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกันหรือใกล้เคียง ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยมีการเข้าร่วมกิจกรรมในบริเวณที่พักอาศัยน้อย

### 6.1.1.2.3 สภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวบริเวณสวนหลวง

**ลักษณะการอยู่อาศัย** จากการศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในบริเวณเดิมก่อนที่จะมาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบันคือ ภาคตะวันออกเชิงเหนือ โดยอาศัยอยู่ในจังหวัดร้อยเอ็ดมากที่สุด ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบันคือ ส่วนใหญ่อยู่อาศัยโดยเช่าช่วงจากเจ้าของตึกแถวในเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมากที่สุด ด้านลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยเดิมคือ เช่าช่วงจากเจ้าของบ้าน ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่อาศัยในบริเวณปัจจุบันเป็นระยะเวลา 1-3 ปี เหตุผลที่มาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบัน เพราะว่าใกล้สถานที่ทำงาน อยู่อาศัยตามแหล่งงาน ในส่วนของเหตุผลที่ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เลือกอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบันเนื่องจากใกล้สถานที่ทำงาน อยู่อาศัยตามแหล่งงาน รองลงมาเคยชินกับสถานที่ และอยู่กับญาติพี่น้องตามลำดับ ในปัจจุบันผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่กับญาติ พี่น้อง โดยจำนวนคนที่พักอาศัยอยู่ด้วยกันมีจำนวน 3-4 คน

ด้านสถานที่ทำงาน ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ไปทำงานบริเวณสวนหลวง ในด้านสถานที่ทำงานเดิมก่อนที่จะมาทำงานในบริเวณปัจจุบันอยู่ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล โดยจังหวัดที่มากที่สุดคือ จังหวัดกรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานีตามลำดับ ระยะเวลาในการทำงานในบริเวณปัจจุบันของผู้อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ทำงานมาเป็นระยะเวลา 1-3 ปี ส่วนใหญ่ทำงาน 6 วัน (วันจันทร์ถึงวันเสาร์) ส่วนใหญ่มีวันหยุดในการทำงาน ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่จะนอนที่ตึกแถวที่มีการแบ่งห้องให้เช่า และซื้อกับข้าวกินมากกว่าทำกับข้าวกินเอง โดยซื้อกับข้าวบริเวณร้านอาหารบริเวณใกล้กับที่พักอาศัย และในกลุ่มที่ทำกับข้าวกินเองนั้น จะทำครัวหรือทำกับข้าวในบริเวณที่พักอาศัยกล่าวคือ ภายในห้องพัก ในส่วนของห้องน้ำ ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงจะใช้ห้องน้ำรวม และสำหรับการล้างจาน ชักผ้า

จะทำในบริเวณห้องน้ำ และตากผ้าบริเวณระเบียง ดาดฟ้า และหลังห้องพัก ทั้งนี้มีกิจกรรมการพักผ่อน โดยการนอนหลับ ดูทีวี ฟังเพลง ภายในห้องพัก

**รูปแบบที่อยู่อาศัย** ในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นห้องแบ่งเช่า โดยมีลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมของผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงเดิมอยู่อาศัยเป็นตึกแถว ขนาดของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีขนาดของที่อยู่อาศัยมากที่สุดคือขนาด กว้าง 2.5 เมตร ยาว 3.5 เมตร (8.75 ตารางเมตร) รองลงมา กว้าง 3.5 เมตร ยาว 3.5 เมตร (12.25 ตารางเมตร) โดยขนาดห้องเล็กสุดกว้าง 2 เมตร ยาว 2.5 เมตร มีพื้นที่ใช้สอย 5 ตารางเมตร มีผู้พักอาศัยอยู่จำนวน 2 คน

**ปัญหาการอยู่อาศัย** ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงมีปัญหาด้านที่อยู่อาศัยแออัด และด้านพื้นที่ใช้สอยในที่อยู่อาศัยไม่เพียงพอ รองลงมาด้านการเงินตามลำดับ

**ความต้องการในเรื่องของที่อยู่อาศัย** ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ต้องการอยู่อาศัยที่เดิมต่อ เพราะว่าหางานง่าย ใกล้ที่ทำงาน เคยชิน สะดวกสบายในการขายของและการเดินทาง ประเภทที่อยู่อาศัยกรณีผู้อยู่อาศัยต้องการอยู่อาศัยที่เดิม คือ ตึกแถวมากที่สุด โดยกรรมสิทธิ์ที่ต้องการในการครอบครองที่อยู่อาศัยคือเช่ารายเดือน ค่าเช่าที่สามารถชำระได้ต่อเดือนส่วนใหญ่ อยู่ที่ 1,001-2,000 บาท ด้านการวางแผนในเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต กรณีเจ้าของพื้นที่มีความจำเป็นจะต้องยกเลิกการให้เช่า ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่วางแผนจะย้ายตามแหล่งงานที่ทำอยู่ในปัจจุบัน ในด้านของความช่วยเหลือนั้น ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวง ต้องการความช่วยเหลือในเรื่องหาบริเวณที่อยู่อาศัยใหม่รองรับมากที่สุด

## 6.1.2 สรุปผลการวิจัยในส่วนของเจ้าของตึกแถว

### 6.1.2.1 เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ โดยแบ่งข้อมูลออกเป็น 3 ส่วนดังนี้คือ

#### 6.1.2.1.1 ข้อมูลทั่วไปของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

จากการศึกษาพบว่า เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่เป็นเพศชายมากกว่าเพศหญิง มีอายุระหว่าง 40-49 ปี จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษา มีสถานภาพสมรส โดยภรรยาและบุตรพักอาศัยอยู่ด้วยกันในที่พักอาศัย ณ ปัจจุบันทุกคน โดยมีจำนวนสมาชิกที่อยู่ด้วยกันในที่พักอาศัยในปัจจุบัน จำนวน 4 คนมากที่สุด ทั้งนี้ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่กรุงเทพมหานคร เขตปทุมวัน

### 6.1.2.1.2 สภาพทางด้านเศรษฐกิจและสังคมของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

**สภาพทางด้านเศรษฐกิจและสังคม** จากการศึกษาพบว่า เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่ปัจจุบันประกอบอาชีพเจ้าของกิจการ ธุรกิจส่วนตัว ได้แก่ ค้าขาย โดยเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่มีอาชีพเดิมเป็นเจ้าของกิจการ ธุรกิจส่วนตัว ด้านรายได้ เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 30,001-40,000 บาท ไม่มีรายได้อื่นๆ นอกเหนือจากรายได้ประจำเดือน ด้านค่าใช้จ่าย เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายต่อเดือนอยู่ในช่วง 10,001-20,000 บาท เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างรายได้เฉลี่ยต่อเดือนและอาชีพปัจจุบันพบว่า เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ที่มีช่วงรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 30,001-40,000 บาท มีอาชีพเป็นเจ้าของกิจการ ธุรกิจส่วนตัวมากที่สุด เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างรายได้เฉลี่ยต่อเดือนและรายจ่ายต่อเดือนพบว่า เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ที่มีช่วงรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 30,001-40,000 บาท ส่วนใหญ่มีรายจ่ายต่อเดือนอยู่ในช่วง 10,001-20,000 บาททุกคน

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายต่อเดือนและอาชีพปัจจุบันพบว่าเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ที่มีช่วงรายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 10,001-20,000 บาท ส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นเจ้าของกิจการ ธุรกิจส่วนตัว รองลงมาคือมีอาชีพเป็นเจ้าของตึกแถวที่ให้เช่าช่วงต่อตามลำดับ ช่วงรายจ่าย 5,000-10,000 บาท มีอาชีพเป็นเจ้าของกิจการ ธุรกิจส่วนตัว

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายต่อเดือนและรายได้ต่อเดือนพบว่า เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ที่มีช่วงรายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 10,001-20,000 บาท ส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือนอยู่ในช่วง 30,001-40,000 บาท รองลงมาช่วง 20,001-30,000 บาท

ด้านรายละเอียดค่าใช้จ่าย เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่มีค่าใช้จ่ายเป็นค่าเช่าบ้าน ที่พักอาศัยมากที่สุด โดยเจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่มีรายได้เพียงพอกับรายจ่าย ไม่กู้ยืมเงินในแต่ละเดือน ไม่มีเงินออมและไม่มีภาระหนี้สิน ทั้งนี้เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่มีการออมเงินเพื่อซื้อและสร้างบ้าน โดยทุกคนมีแผนในการซื้อหรือสร้างบ้านเดี่ยว ในจังหวัดนนทบุรีมากที่สุด ด้านสังคม จากการศึกษาพบว่า เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่รู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยและเข้าร่วมกิจกรรมในบริเวณที่อยู่อาศัยน้อย

### 6.1.2.1.3 สภาพการอยู่อาศัยของเจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

**ลักษณะการอยู่อาศัย** จากการศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่ มีบริเวณที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่จะมาอยู่ในบริเวณปัจจุบันคือ กรุงเทพมหานคร เขตปทุมวัน ด้านการใช้ประโยชน์ตึกแถว เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ใช้ตึกแถวเป็นที่พักอาศัยและค้าขาย และมีจำนวน

ตึกแถวที่ครอบครองจำนวน 1 คูหา โดยส่วนใหญ่เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ทั้งนี้ เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่กับครอบครัว โดยมีจำนวนคนที่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยในปัจจุบันรวมตนเอง จำนวน 3-4 คน ด้านระยะเวลาที่อยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบันพบว่า มีระยะเวลา 25 ปีขึ้นไป ระยะเวลาที่มากที่สุดคือ 37 ปี และเหตุผลที่มาอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบัน เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบัน เนื่องจากมีญาติพี่น้องอาศัยอยู่ก่อนแล้ว มาอาศัยอยู่กับญาติพี่น้อง เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ให้เหตุผลที่เลือกอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบัน เนื่องจากใกล้สถานที่ทำงาน อยู่อาศัยตามแหล่งงาน ทั้งนี้เจ้าของตึกแถวมีสถานที่ทำงานอยู่บริเวณเดียวกับที่อยู่อาศัยกล่าวคือ เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่จะทำงานอยู่ที่เชียงใหม่ เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่มีสถานที่ทำงานเดิมก่อนที่จะมาทำงานในสถานที่ปัจจุบันอยู่ในกรุงเทพมหานคร เขตที่มากที่สุด คือเขตปทุมวัน ด้านระยะเวลาที่ทำงานในบริเวณที่ทำงานในปัจจุบันพบว่า เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่มีระยะเวลาที่ทำงานในบริเวณที่ทำงานในปัจจุบัน น้อยกว่า 1-5 ปีและ 25 ปีขึ้นไป ได้แก่ 26 ปี มีสัดส่วนที่เท่ากัน

**รูปแบบที่อยู่อาศัย** เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในตึกแถว มีจำนวนตึกแถวที่ครอบครองจำนวน 1 คูหา โดยส่วนใหญ่เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมของเจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่เป็นตึกแถว

**ปัญหาการอยู่อาศัย** เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่มีปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยแออัด และด้านระยะเวลาในการเช่าตึกแถว

**ความต้องการในเรื่องของที่อยู่อาศัย** เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ทราบเรื่องแผนแม่บทการพัฒนาที่ดินในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทุกคน และเมื่อทางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยไม่ต่อสัญญาเช่า เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่วางแผนอยู่ในเขตพาณิชย์ต่อไป แล้วค่อยหาที่อยู่ใหม่เมื่อถึงเวลาที่กำหนดมากที่สุด ถ้าเจ้าของพื้นที่ไม่ต่อสัญญา เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่บริเวณเชียงใหม่มีความต้องการอยู่อาศัยที่เดิมต่อ เนื่องจากอยู่มานาน มีความสะดวก ทั้งนี้ประเภทที่อยู่อาศัยที่เจ้าของตึกแถวในบริเวณเชียงใหม่ทุกคนต้องการในกรณีที่ต้องการอาศัยอยู่ที่เดิมคือ ตึกแถว โดยเจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่ต้องการตึกแถวจำนวน 2 คูหามากที่สุด กรรมสิทธิ์ที่เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ต้องการครอบครองที่อยู่อาศัย กรณีต้องการอยู่อาศัยที่เดิม คือเช่าระยะยาว ได้แก่ 10 ปีมากที่สุด รองลงมา 15 ปี และ 20 ปีตามลำดับ ค่าเช่าที่สามารถชำระได้คือ 3,000 บาท 4,000 บาท 5,000 บาท และ 9,000 บาท โดยมีสัดส่วนที่เท่ากัน เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า เจ้าของพื้นที่ควรให้ความช่วยเหลือโดยการหาบริเวณที่อยู่อาศัยใหม่รองรับ รองลงมาด้านการเงิน ทั้งนี้เจ้าของตึกแถวบริเวณเชียงใหม่ทุกคนต้องการจะกลับมาเช่าที่อยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบัน ถ้าจุฬาลงกรณ์ดำเนินโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณเขตพาณิชย์เรียบร้อยแล้ว

### 6.1.2.2 เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง โดยแบ่งข้อมูลออกเป็น 3 ส่วนดังนี้คือ

#### 6.1.2.2.1 ข้อมูลทั่วไปของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

จากการศึกษาพบว่า เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงเป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย มีอายุระหว่าง 40-49 ปี จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษา มีสถานภาพสมรส โดยภรรยาและบุตรพักอาศัยอยู่ด้วยกันในที่พักอาศัย ณ ปัจจุบันทุกคน โดยมีจำนวนสมาชิกที่อยู่ด้วยกันในที่พักอาศัยในปัจจุบัน จำนวน 4 คนมากที่สุด ทั้งนี้เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่กรุงเทพมหานคร เขตปทุมวันมากที่สุด

#### 6.1.2.2.2 สภาพทางด้านเศรษฐกิจและสังคมของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

**สภาพทางด้านเศรษฐกิจและสังคม** จากการศึกษพบว่า เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงประกอบอาชีพเจ้าของตึกแถวที่ให้เช่าช่วงต่อ โดยมีอาชีพเดิมเป็นเจ้าของตึกแถวที่ให้เช่าช่วงต่อและรับจ้าง ซึ่งมีสัดส่วนเท่ากัน ด้านรายได้ เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 20,001-30,000 บาท เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างรายได้เฉลี่ยต่อเดือนและอาชีพปัจจุบัน พบว่า เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ที่มีช่วงรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 20,001-30,000 บาท มีอาชีพเป็นเจ้าของตึกแถวที่ให้เช่าช่วงต่อทุกคน และช่วงรายได้ 30,001-40,000 บาท มีอาชีพเป็นเจ้าของกิจการธุรกิจส่วนตัวทุกคน

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างรายได้เฉลี่ยต่อเดือนและรายจ่ายต่อเดือน พบว่า เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงที่มีช่วงรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 20,001-30,000 บาท ส่วนใหญ่มีรายจ่ายต่อเดือนอยู่ในช่วง 10,001-20,000 บาท รองลงมาช่วงรายจ่าย 20,001-30,000 บาท ทั้งนี้เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงมีรายได้อื่นๆ นอกเหนือจากรายได้ประจำเดือน โดยได้จากการค้าขาย ด้านค่าใช้จ่าย เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายต่อเดือนอยู่ในช่วง 10,001-20,000 บาท

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายต่อเดือนและอาชีพปัจจุบัน พบว่า เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงที่มีช่วงรายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 10,001-20,000 บาท มีอาชีพเป็นเจ้าของตึกแถวที่ให้เช่าช่วงต่อ เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายต่อเดือนและรายได้ต่อเดือน พบว่า เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงที่มีช่วงรายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 10,001-20,000 บาท ส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือนอยู่ในช่วง 20,001-30,000 บาท รองลงมาช่วงรายได้ 30,001-40,000 บาท ตามลำดับ

ด้านรายละเอียดค่าใช้จ่าย เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายเป็นค่าเช่าบ้าน ที่พักอาศัยมากที่สุด โดยเจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่มีรายได้เพียงพอกับ

รายจ่าย ทั้งนี้เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่ไม่กู้ยืมเงินในแต่ละเดือนและมีเงินออม และส่วนใหญ่ไม่มีภาระหนี้สิน ทั้งนี้เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีแผนการออมเงินเพื่อซื้อและสร้างบ้าน โดยทุกคนมีแผนในการซื้อหรือสร้างบ้านเดี่ยว ในจังหวัดนนทบุรีมากที่สุด ด้านสังคม จากการศึกษาค้นพบว่า เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่รู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยและเข้าร่วมกิจกรรมในบริเวณที่อยู่อาศัยน้อย

#### 6.1.2.2.3 สภาพการอยู่อาศัยของเจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

**ลักษณะการอยู่อาศัย** จากการศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่มีบริเวณที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่จะมาอยู่ในบริเวณปัจจุบันคือ กรุงเทพมหานคร เขตที่อยู่อาศัยมากที่สุดคือ เขตปทุมวัน ด้านการใช้ประโยชน์ตึกแถว เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ใช้เป็นที่พักอาศัยอย่างเดียว และมีจำนวนตึกแถวที่ครอบครองจำนวน 1 คูหา โดยส่วนใหญ่เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ทั้งนี้เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่กับครอบครัว โดยมีจำนวนคนที่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยในปัจจุบันรวมตนเอง จำนวน 3-4 คน ด้านระยะเวลาที่อยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบันพบว่า มีระยะเวลา 25 ปีขึ้นไป ระยะเวลาที่มากที่สุดคือ 37 ปี และเหตุผลที่มาอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบัน เจ้าของตึกแถวบริเวณเซียงกงส่วนใหญ่มาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบัน เนื่องจากมีญาติ พี่น้องอาศัยอยู่ก่อนแล้ว มาอาศัยอยู่กับญาติพี่น้อง เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบัน เนื่องจากญาติ พี่น้อง เพื่อน แนะนำ ชักชวน และส่วนใหญ่ให้เหตุผลที่เลือกอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบัน เนื่องจากอยู่กับญาติพี่น้อง ใกล้สถานที่ทำงาน อยู่อาศัยตามแหล่งงาน และเคยชินกับสถานที่ ซึ่งมีสัดส่วนที่เท่ากัน ทั้งนี้เจ้าของตึกแถวมีสถานที่ทำงานอยู่บริเวณเดียวกับที่อยู่อาศัย ในส่วนของสถานที่ทำงานเดิมนั้น เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่มีสถานที่ทำงานเดิมก่อนที่จะมาทำงานในสถานที่ปัจจุบันอยู่ในกรุงเทพมหานคร เขตที่มากที่สุด คือเขตปทุมวัน ด้านระยะเวลาที่ทำงานในบริเวณที่ทำงานในปัจจุบันพบว่า ส่วนใหญ่มีระยะเวลาที่ทำงานในบริเวณที่ทำงานปัจจุบัน 25 ปีขึ้นไป ได้แก่ 37 ปี

**รูปแบบที่อยู่อาศัย** เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในตึกแถว มีจำนวนตึกแถวที่ครอบครองจำนวน 1 คูหา โดยส่วนใหญ่เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมของเจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่เป็นตึกแถว

**ด้านปัญหาในการอยู่อาศัย** เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงมีปัญหาด้านค่าเช่าและด้านระยะเวลาในการเช่าตึกแถว ซึ่งมีสัดส่วนที่เท่ากัน

**ความต้องการในเรื่องของที่อยู่อาศัย** เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่ไม่ทราบเรื่องแผนแม่บทการพัฒนาที่ดินในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งมีเพียงร้อยละ 20.0 ที่รับทราบ และเมื่อทางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยไม่ต่อสัญญาเช่า เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่วางแผน

อยู่ในเขตพาณิชย์ต่อไป แล้วค๋อยหาที่อยู่ใหม่เมื่อถึงเวลาที่กำหนดมากที่สุด ด้านความต้องการที่อยู่อาศัย ถ้าเจ้าของพื้นที่ไม่ต่อสัญญา เจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่บริเวณสวนหลวงมีความต้องการอยู่อาศัยที่เดิมต่อ เนื่องจากอยู่มานาน มีความสะดวก ทั้งนี้ประเภทที่อยู่อาศัยที่เจ้าของตึกแถวในบริเวณสวนหลวงทุกคนต้องการในกรณีที่ต้องการอาศัยอยู่ที่เดิมคือ ตึกแถว โดยเจ้าของตึกแถวส่วนใหญ่ต้องการตึกแถวจำนวน 2 คูหามากที่สุด กรรมสิทธิ์ที่เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงต้องการครอบครองที่อยู่อาศัย กรณีต้องการอยู่อาศัยที่เดิม คือเช่าระยะยาว ได้แก่ 10 ปีมากที่สุด รองลงมา 15 ปี และ 20 ปีตามลำดับ ค่าเช่าที่สามารถชำระได้เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงสามารถชำระค่าเช่าได้ต่อเดือน 5,000 บาท เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวง ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า เจ้าของพื้นที่ควรให้ความช่วยเหลือโดยการหาบริเวณที่อยู่อาศัยใหม่รองรับ รองลงมา ด้านการเงิน ทั้งนี้เจ้าของตึกแถวบริเวณสวนหลวงทุกคนต้องการจะกลับมาเช่าที่อยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบัน ถ้าจุฬาลงกรณ์ดำเนินโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณเขตพาณิชย์เรียบร้อยแล้ว

### 6.1.3 ผลสรุปจากการสัมภาษณ์กลุ่มของผู้ที่มีประสบการณ์ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ และตัวแทนผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง

กลุ่มของผู้ที่มีประสบการณ์ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ และตัวแทนผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวงนั้น กลุ่มบุคคลที่ผู้วิจัยทำการสัมภาษณ์ แบ่งได้เป็น 3 กลุ่มรวมทั้งสิ้น 8 ท่าน มีรายละเอียดดังนี้คือ

#### กลุ่มที่ 1 กลุ่มของผู้บริหาร สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.1 รองศาสตราจารย์ นาวาอากาศเอก นายแพทย์เพิ่มยศ โกศลพันธุ์ ตำแหน่งรองอธิการบดีฝ่ายทรัพย์สิน

#### กลุ่มที่ 2 กลุ่มของนักวิชาการที่มีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย

2.1 รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร อาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.2 รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต อาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.3 ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นพนันท์ ตาปนานนท์ อาจารย์ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### กลุ่มที่ 3 กลุ่มของตัวแทนผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง

กลุ่มของตัวแทนผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง ทั้งนี้ผู้วิจัยได้สัมภาษณ์ตัวแทนผู้อยู่อาศัยตึกแถว 2 กลุ่มคือ บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง รวมทั้งสิ้น 4 คน

โดยผู้วิจัยได้สัมภาษณ์เกี่ยวกับประเด็นผลกระทบจากการรื้อย้ายต่อผู้อยู่อาศัยเดิม และแนวทางในการรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยเดิมในพื้นที่เขตพาณิชย์ บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง ทั้งนี้จากการสัมภาษณ์ ผู้วิจัยสามารถสรุปผลได้ดังนี้คือ

### กลุ่มที่ 1 กลุ่มของผู้บริหาร สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### 1.1 ผู้บริหาร สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยเดิมในเขตพาณิชย์มีแน่นอน ตามความคิดเห็นแล้ว ถ้าเป็นกลุ่มผู้อยู่อาศัยไม่น่ามีผลกระทบเยอะ เพราะคิดว่าจะต้องย้ายตามแหล่งงาน น่าจะมีผลกับเจ้าของตึกแถวมากกว่า สำหรับแนวทางการรื้อย้ายโดยสรุปคือ ให้สิทธิ์คนที่เช่าเดิม แต่ว่าจะต้องมีการคัดแยกผู้เช่าที่ดีและประเภทสินค้า กิจกรรมที่ดี ในการรื้อย้ายส่วนหนึ่งจะต้องมาจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องด้วย คือ สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จะต้องมีแผนในการทำโครงการอย่างจริงจังและแน่นอน ซึ่งควรจะทำให้ความสำคัญกับการประชาสัมพันธ์จะต้องมีการพูดคุยกับผู้อยู่อาศัยเดิมและจะต้องมีการแสดงแผนในการทำโครงการที่ชัดเจน ผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการทำโครงการ ก็จะต้องหามาตรการในการช่วยเหลือ เช่น ให้สิทธิ์ในการทำกิจการ ในส่วนเรื่องที่อยู่อาศัย หน่วยงานที่เกี่ยวข้องมีแผนที่จะทำที่พักอาศัยในโครงการ โดยจะทำการคัดเลือกตามการจัดประเภทผู้เช่าของสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สำหรับข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ด้านนโยบายในการพัฒนาพื้นที่เขตพาณิชย์จะมีการผสมผสานระหว่างผลประโยชน์ (รายได้) และภาพลักษณ์ของสถาบันการศึกษา ซึ่งต้องการพัฒนาพื้นที่บริเวณดังกล่าวเพื่อนำงบประมาณไปสนับสนุนการศึกษา ดังนั้นจึงจะต้องดำเนินการอย่างรอบคอบมากที่สุด

### กลุ่มที่ 2 กลุ่มของนักวิชาการที่มีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย

#### 2.1 อาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การรื้อย้ายมีความเดือดร้อนและส่งผลกระทบมาก เพราะว่ามีกรรื้อย้ายมาก และไม่ถูกระบบตามแนวทางการรื้อย้าย มันไม่ใช่ reblocking relocation land sharing จะมีปัญหาและมีผลกระทบแน่นอน ถ้าไม่มีการจัดระบบให้ดี ควรจะให้เป็นบล็อกๆ และควรจะมีการวางแผนที่ดีก่อนสร้าง สำหรับคนที่อาศัยอยู่เดิม หน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรจะหาที่อยู่อาศัยรองรับ ทั้งนี้คิดว่าจะมีผลกระทบมาก เพราะว่าบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวงไม่ได้เป็นที่อยู่อาศัยอย่างเดียว แต่เป็นสถานที่ค้าขายด้วย ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม การรื้อย้ายจำนวนมากจะส่งผลกระทบแรงมาก ควรรื้อเป็นเฟส โดยสรุปควรจะทำทีละน้อยๆ จะได้ส่งผลกระทบน้อย

## 2.2 อาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

มีผลกระทบแน่นอน เพราะว่าผู้อยู่อาศัยจะต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่ม ทั้งนี้ควรจะให้ออกาสกลุ่มคนที่มีสิทธิ์เดิม กล่าวคือ ดำเนินการปรับปรุงใหม่ ค่าเช่าสูงขึ้นถ้าสนใจก็ให้เช่า สำหรับแนวทางในการรื้อย้าย ควรจะทราบความต้องการในเรื่องของที่อยู่อาศัยของคนแต่ละกลุ่มในพื้นที่เชียงใหม่และสวนหลวง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องนำความต้องการเหล่านั้นมาปรับใช้เป็นแผนในการเตรียมการรื้อย้ายเพื่อนำพื้นที่ไปพัฒนาต่อไป

## 2.3 อาจารย์ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การรื้อย้ายส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยแล้ว แนวทางในการรื้อย้ายที่จะทำให้เกิดผลกระทบน้อยที่สุดทั้งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและผู้อยู่อาศัยคือ 1. การให้ค่าชดเชยในเรื่องของการรื้อย้าย 2. เรื่องของระยะเวลา คือถ้าให้รู้ล่วงหน้า ระยะเวลาในการปรับตัว การเตรียมตัว ยิ่งนานก็จะสร้างผลกระทบน้อยกว่าการให้รู้ระยะสั้น โดยสรุปก็คือในเรื่องของเงินและระยะเวลา สิ่งที่ต้องการเสนอแนะเพิ่มเติมคือ ที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยไม่ใช่ที่ดินของเอกชน ไม่ใช่เจ้าของที่ดินซึ่งจะทำอะไรเพื่อหวังผลประโยชน์ทางพาณิชย์สูงสุด ทรัพย์สินที่ได้รับพระราชทานมาจริงๆ แล้ว เจตนารมณ์ให้ใช้ทรัพย์สินนี้ให้เป็นประโยชน์เพื่อนำมาพัฒนาทางการศึกษา เพราะฉะนั้นหมายความว่าทรัพย์สินตรงนี้ควรจะนำมาซึ่งประโยชน์ทางการศึกษาไม่ใช่ประโยชน์พาณิชย์ เพราะฉะนั้นอะไรก็ตามที่จะทำให้เกิดประโยชน์ทางการเงินและการศึกษา ก็น่าจะเป็นเป้าหมายของพื้นที่ คือพัฒนาพื้นที่ตรงนี้เป็นทางพาณิชย์ แต่เจตนารมณ์ควรจะเป็นไปในแนวทางการศึกษา (เป้าหมายและผลประโยชน์ไม่โดยตรงก็โดยอ้อมด้วย) ซึ่งถ้าทำแบบเห็นผลทางการศึกษามันก็น่าจะมีนัยที่ดีกว่า ยกตัวอย่างเช่น เมืองการศึกษาวิจัย ที่มีที่พักสำหรับนักศึกษา นักวิจัย มีสำนักงานสำหรับการศึกษาวิจัย โดยสรุปควรพัฒนาพื้นที่บริเวณดังกล่าวให้ได้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์และการศึกษาควบคู่กันไป

### กลุ่มที่ 3 กลุ่มของตัวแทนผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง

#### 3.1 ตัวแทนของผู้อยู่อาศัยตึกแถวบริเวณเชียงใหม่

##### ●อุปนายกสมาคมส่งเสริมผู้ค้าเครื่องยนต์และอะไหล่ใช้แล้ว

การรื้อย้ายมีผลกระทบทั้งเจ้าของตึกแถวและผู้อยู่อาศัย เพราะส่วนใหญ่มักมีการอยู่อาศัยมานานแล้ว โดยเฉพาะเจ้าของกิจการในบริเวณเชียงใหม่ มีการทำธุรกิจมาตั้งแต่สมัยรุ่นพ่อแม่ ซึ่งถ้ามีการรื้อย้ายคิดว่าจะมีผลกระทบอย่างแน่นอน เพราะอยู่อาศัยบริเวณนี้มานาน มีความเคยชิน อีกทั้งลูกค้าก็รู้จักแล้ว แต่ถ้าเจ้าของพื้นที่ไม่ต่อสัญญาเช่า เจ้าของพื้นที่ควรมหาที่อยู่ใหม่รองรับ เพราะว่าการค้าอะไหล่เก่าไม่สามารถอยู่เดี่ยวๆ ได้จะต้องอยู่เป็นกลุ่ม ในส่วนเรื่องของการวางแผนในการอยู่อาศัยในอนาคต ถ้าเจ้าของพื้นที่ไม่ต่อสัญญาเช่านั้น คิดว่าจะอยู่อาศัยต่อไปจนกว่าจะหมดสัญญาเช่า แล้วค่อยหาที่อยู่ใหม่เมื่อถึงเวลาที่กำหนด

#### 3.2 ตัวแทนของผู้อยู่อาศัยตึกแถวบริเวณสวนหลวง

ผู้วิจัยได้คัดเลือกเจ้าของตึกแถวที่มีระยะเวลาการอยู่อาศัยตั้งแต่ พ.ศ. 2521 ซึ่งมีระยะเวลาการอยู่อาศัยเป็นเวลา 30 ปี

##### ●เจ้าของอู่สามล้อ บริเวณสวนหลวง

มีผลกระทบมากต่อผู้อยู่อาศัยเดิมในพื้นที่เขตพาณิชย์ เพราะส่วนใหญ่อยู่อาศัยมานาน (ประมาณ 32 ปี) รุ่นคุณพ่อคุณแม่ แห่่งงานก็อยู่ที่นี้ (เป็นเจ้าของอู่สามล้อ) เดินทางสะดวก ทั้งนี้มีผลกระทบต่อการดำเนินชีวิตเพราะมีความเคยชินและมีความผูกพันกับที่นี้มาก ทั้งนี้ควรให้สิทธิ์กับผู้เช่าเดิม แต่ว่าจะต้องดูด้วยว่าโครงการที่จะพัฒนานั้นจะมีลักษณะแบบไหน ถ้าพัฒนาเป็นคอนโดหรือเป็นแบบโครงการจามจรัสแควร์คงจะไม่สนใจ แต่ถ้าทำแบบ U Center คือรื้อแล้วปรับปรุงใหม่เป็นแบบตึกแถวเหมือนเดิมมีความต้องการเช่าต่อ เพราะว่าด้วยลักษณะงานมันจะต้องอยู่ตรงนี้ แนวทางในการรื้อย้ายควรจะบอกแผนหรือโครงการที่จะทำการปรับปรุงหรือรื้อย้ายให้ผู้อยู่อาศัยเดิมได้มีการเตรียมตัวในการหาที่อยู่อาศัยใหม่ ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม เจ้าของพื้นที่ควรจะแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเพื่อเตรียมการรื้อย้ายหรือวางแผนการอยู่อาศัย ทั้งนี้คิดว่าควรจะบอกล่วงหน้า 3-5 ปีว่าจะต่อสัญญาให้กี่ปี และก่อนที่จะมีโครงการพัฒนาควรจะบอกล่วงหน้า 2 ปีอย่างน้อย

##### ●เจ้าของอู่แท็กซี่ บริเวณสวนหลวง

มีผลกระทบมากต่อผู้อยู่อาศัยเดิมในพื้นที่เขตพาณิชย์ เพราะที่นี้ทำงานอยู่บริเวณนี้ อีกทั้งอาศัยอยู่มา 30 กว่าปีแล้ว ถ้าจะต้องย้ายก็ต้องส่งผลกระทบแน่นอนทางด้านอาชีพและแหล่งงาน ทั้งนี้ควรให้สิทธิ์กับผู้เช่าเดิมเพราะว่าควรจะให้อีกก่อนที่เช่ามาก่อนแล้ว อีกทั้งในการดำเนินการรื้อย้ายควรจะให้อีกแก่ผู้เช่าเดิมในการเสนอความคิดเห็นด้วย

### ●เจ้าของตึกแถว ทำร้านอาหาร บริเวณสวนหลวง

มีผลกระทบมากต่อผู้อยู่อาศัยเดิมในพื้นที่เขตพาณิชย์ เพราะว่าอยู่อาศัย และทำการค้ามาตั้งแต่รุ่นพ่อรุ่นแม่แล้ว ทั้งนี้ควรให้สิทธิกับผู้เช่าเดิม เพราะว่าควรจะให้โอกาสคนที่อยู่เดิมก่อน แต่จะต้องเป็นโครงการลักษณะแบบเดิม เพราะว่าด้วยการทำงานหรืออาชีพจะต้องอาศัยอยู่แบบตึกแถว ถ้าเป็นโครงการใหม่จะต้องพิจารณาดูก่อนว่าเป็นแบบไหน อย่างไร คิดว่าควรจะหาที่อยู่อาศัยใหม่รองรับ เพราะว่าด้วยลักษณะการทำงานแบบหาเช้ากินค่ำไม่มีการออมเงิน จึงไม่สามารถวางแผนในเรื่องของที่อยู่อาศัยมากนัก ซึ่งถ้าจุฬาฯ สามารถช่วยหาทางออกโดยการหาที่อยู่อาศัยใหม่รองรับให้ก็จะดี

## 6.2 อภิปรายผลการวิจัยเรื่อง สภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย : กรณีศึกษาบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง

จากการวิเคราะห์เรื่องสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวงนั้น ผู้วิจัยมีข้อค้นพบที่สำคัญดังนี้คือ

1. จากการศึกษ พบว่า กลุ่มของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวงเป็นผู้มีรายได้น้อยในเมือง เนื่องมาจากผลสรุปจากการศึกษาพบว่า

รายได้ ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 10,001-20,000 บาท และบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 5,001-10,000 บาท

อาชีพ ผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้าง ลูกจ้างในร้านขายเครื่องยนต์ ผู้อยู่อาศัยบริเวณสวนหลวงส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้าง ขับแท็กซี่ สามล้อ

ลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ผู้อยู่อาศัยทั้งบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวงส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในห้องแบ่งเช่า ซึ่งจากผลสรุปดังกล่าวตรงกับลักษณะของกลุ่มของผู้มีรายได้น้อยในเมือง ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยเรื่อง มาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ต่ำ (ในเมือง) เสนอต่อการเคหะแห่งชาติของ รศ. ดร. บรรณโคธิษฐ เมฆวิชัย และคณะ<sup>1</sup>

ทั้งนี้ผู้วิจัยพบว่า กลุ่มของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง ส่วนใหญ่มีขนาดของที่อยู่อาศัยมากที่สุด ขนาดกว้าง 2.5 เมตร ยาว 3.5 เมตร (8.75 ตารางเมตร) รองลงมากว้าง 3.5 เมตร ยาว 3.5 เมตร (12.25 ตารางเมตร)

<sup>1</sup> บรรณโคธิษฐ เมฆวิชัย และคณะ. รายงานฉบับสมบูรณ์ มาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ต่ำ (ในเมือง) (โครงการต่อเนื่อง ปีงบประมาณ 2548). 2549. หน้า 3-3 – 3-4. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)

โดยขนาดห้องเล็กสุดขนาดกว้าง 2 เมตร ยาว 2.5 เมตร พื้นที่ใช้สอย 5 ตารางเมตร มีผู้พักอาศัยอยู่จำนวน 2 คน

ซึ่งจะเห็นได้ว่า ผู้อยู่อาศัยมีขนาดห้องแบ่งเช่าประมาณ 8.75 ตารางเมตร ซึ่งมีการอยู่อาศัยด้วยกัน 3-4 คน ดังนั้น พื้นที่เฉลี่ยต่อคนประมาณ 2 ตารางเมตรต่อคน ซึ่งจากการศึกษางานวิจัยและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยพบว่าผู้อยู่อาศัยมีขนาดของที่พักอาศัยต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐาน กล่าวคือ

- เกณฑ์ขั้นต่ำที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมือง<sup>2</sup> กำหนดว่า ที่อยู่อาศัยชั่วคราว ที่มีการเช่าอยู่ระยะสั้น (อยู่น้อยกว่า 5 ปี) เป็นลักษณะแนวราบ จะต้องมีพื้นที่ 7.5 ตารางเมตรต่อคน

- มาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เสนอต่อการเคหะแห่งชาติ<sup>3</sup> กำหนดว่าพื้นที่รวมสำหรับผู้อยู่อาศัยของครอบครัวไม่ต่ำกว่า 5 คน จะต้องไม่น้อยกว่า 28 ตารางเมตร ซึ่งมีพื้นที่เฉลี่ย 5.6 ตารางเมตรต่อคน

- กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522<sup>4</sup> กำหนดว่า ห้องนอนในอาคารให้มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร ซึ่งถือได้ว่าได้กำหนดเพียงขนาดของห้องนอนเท่านั้น แต่ผู้อยู่อาศัยในบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง มีพื้นที่ที่ใช้ในการอยู่อาศัยทั้งหมดเพียง 8.75 ตารางเมตร ซึ่งถือได้ว่าต่ำกว่าที่กฎหมายได้กำหนดไว้

ทั้งนี้จากการศึกษางานวิจัยและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทำให้ผู้วิจัยทราบว่า ผู้อยู่อาศัยในบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวงมีที่อยู่ที่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานของผู้มีรายได้น้อย ซึ่งส่งผลต่อการอยู่อาศัยที่แออัดและคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย อีกทั้งยังแสดงให้เห็นว่ากลุ่มผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวงไม่มีความสามารถในการซื้อหรือครอบครองที่อยู่ที่อยู่อาศัยของตนเอง จึงต้องเช่าที่อยู่ที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับรายได้ของตนเพื่อใช้เป็นที่พักในการทำงานเท่านั้น และไม่มีแผนที่จะซื้อหรือสร้างบ้านในกรุงเทพมหานคร เนื่องจากว่ามีภูมิลำเนาและครอบครัวอยู่ต่างจังหวัด กล่าวคือ ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ กล่าวได้ว่าผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวงเข้ามาอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบันด้วยเหตุผลของแหล่งงานเท่านั้น

<sup>2</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 3-5 – 3-10.

<sup>3</sup> บรรณโคธิษฐ์ เมษวิชัย และคณะ. รายงานฉบับสมบูรณ์ มาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย. 2547. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)

<sup>4</sup> กฎหมายอาคาร วิชา 2548, พิมพ์ครั้งที่ 1 (กรุงเทพฯ : เมฆา เพรส, 2548), หน้า 3-210.

2. จากการศึกษา พบว่า ผู้อยู่อาศัยทั้งบริเวณเชิงกึ่งและสวนหลวงเลือกอาศัยอยู่ในบริเวณปัจจุบัน ด้วยเหตุผลของแหล่งงาน และผู้อยู่อาศัยมีที่พักอาศัยใกล้กับแหล่งงาน ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดการกำหนดทำเลที่พักอาศัย *K.J. Button, Jay Siegal, Barrie Needham*

*K.J. Button* ได้สรุปว่า การกำหนดที่พักอาศัยมีปัจจัยหลักคือ 1. รายได้ของครอบครัว 2. การเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกและโอกาสในการทำงานในบริเวณชุมชนเมือง อีกทั้งครอบครัวหรือญาติมิตรมีแนวโน้มที่จะอยู่ในระดับชั้นทางสังคมระดับเดียวกัน และจะส่งผลต่อพฤติกรรมในการเลือกทำเลที่อยู่อาศัยด้วย การรวมกลุ่มนั้นเห็นได้ชัดในกลุ่มผู้อพยพที่มักจะอาศัยอยู่ในบริเวณเดียวกัน ส่วนหนึ่งเนื่องจากวัฒนธรรมเฉพาะของกลุ่มเชื้อชาติตน

*Jay Siegal* สรุปว่า การตัดสินใจกำหนดทำเลที่พักอาศัยโดยขึ้นอยู่กับรายได้และพิจารณาการเดินทางระหว่างบ้านกับที่ทำงาน

*Barrie Needham* สรุปว่า การตัดสินใจเลือกทำเลในการอยู่อาศัยยังต้องพิจารณาจากการเข้าถึง ผู้คนย่อมต้องการที่จะเดินทางอย่างสะดวกสบายจากที่บ้านไปที่ทำงาน ไปซื้อของไปโรงเรียน สถานที่อำนวยความสะดวก

ซึ่งแสดงให้เห็นว่าคนที่มียาได้น้อยมากเท่าไร มักจะอาศัยอยู่ใกล้กับที่ทำงานมากเท่านั้น เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

3. จากผลการศึกษา พบว่า ผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในบริเวณเชิงกึ่งและสวนหลวงนั้น มีลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นห้องแบ่งเช่าในตึกแถวที่มีการแบ่งห้องให้เช่า โดยเจ้าของตึกแถวในบริเวณสวนหลวง จากเดิมที่เจ้าของตึกแถวในบริเวณสวนหลวงเช่าอยู่อาศัยและค้าขาย เปลี่ยนเป็นนำมาแบ่งห้องให้เช่า เพื่อหวังผลทางเศรษฐกิจ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ *เพ็ญศรี (2529)* ที่ได้ทำการศึกษาเรื่อง “แนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร” จากการศึกษาพบว่า อาคารตึกแถวในยุคปัจจุบันมีแนวทางการใช้อาคารที่พัฒนารูปแบบแตกต่างไปจากตึกแถวในอดีต ทั้งในด้านลักษณะทางกายภาพและรูปแบบของการใช้อาคาร กล่าวคือ นอกจากจะใช้อาคารตึกแถวเป็นที่สำหรับประกอบกิจกรรมเพื่อการพาณิชย์และพักอาศัยภายในครัวเรือนเดียวกันแล้ว ยังเพื่อที่จะทวีจำนวนผู้ใช้อาคาร และเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้อาคารให้เกิดผลประโยชน์ตอบแทนทางเศรษฐกิจมากยิ่งขึ้นกว่าเดิม กล่าวคือ มีการดัดแปลงอาคารให้เป็นลักษณะตึกแถวแบบผสมกึ่งอาศัย (Residential Mixed-use) กล่าวคือเป็นตึกแถวที่ดัดแปลงเป็นหอพัก แฟลต ทำเลที่ตั้งมักอยู่ในย่านชุมชนหนาแน่น ย่านการค้า และใกล้กับย่านสถาบันการศึกษาต่างๆ

4. จากการศึกษา พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบันคือ เช่าห้องแบ่งเช่า โดยเช่าช่วงจากเจ้าของตึกแถวในเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งสอดคล้องกับ**แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัยของของ ฉัตรชัย พงศ์ประยูร** ซึ่งได้กล่าวว่า สาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับลักษณะการถือครอง กล่าวคือ โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของบ้านไม่ค่อยคิดที่จะย้ายบ่อยเหมือนผู้ที่เช่าอยู่ ผู้เช่าบ้านอยู่มีแนวโน้มที่จะย้ายที่อยู่มากกว่าผู้เป็นเจ้าของบ้านเอง

อีกทั้งผู้วิจัยค้นพบว่า ถ้าหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยเพื่อพัฒนาที่ดินในเขตพาณิชย์ และผู้อยู่อาศัยจะต้องย้ายออกไปเพื่อไปอยู่ที่ใหม่นั้น การย้ายถิ่นที่อยู่ไปอีกที่หนึ่งของคนกลุ่มนี้ อาจจะทำให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับบริเวณพื้นที่นี้ในบริเวณอื่นๆ ที่กลุ่มนี้ย้ายไปอยู่ กล่าวคือ ที่อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าวจะกลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรมและแออัดเช่นเดียวกับบริเวณสวนหลวงในปัจจุบัน เนื่องด้วยมีการต่อสัญญาระยะสั้น ทำให้เจ้าของตึกแถวในบริเวณดังกล่าวไม่กล้าลงทุนทำธุรกิจที่ให้ผลตอบแทนในระยะยาว จึงแบ่งห้องให้คนเช่า อีกทั้งไม่มีการดูแลรักษาที่อยู่อาศัยทั้งเจ้าของตึกแถวและกลุ่มของผู้อยู่อาศัยเอง เนื่องจากคิดว่าตนไม่ได้เป็นเจ้าของ ซึ่งจะสอดคล้องกับ**แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่ของ คุณฉัตรชัย พงศ์ประยูร** ซึ่งกล่าวว่า การย้ายที่อยู่อาศัยภายในเมืองไม่ว่าขนาดเล็กหรือใหญ่เกิดขึ้นไม่เว้นแต่ละวัน การย้ายที่อาศัยจากบ้านหนึ่งไปอีกบ้านหนึ่ง มีผลกระทบต่อกิจวัตรประจำวัน และบริเวณที่อยู่อาศัยด้วยทั้งเก่าและที่ใหม่ อีกทั้งการย้ายที่อยู่อาศัยนั้น ยังส่งผลกระทบต่อบริเวณที่ผู้ต้องการย้ายจะย้ายไป กล่าวคือ ความเปลี่ยนแปลงของเขตที่อยู่อาศัย การย้ายเคหสถานจากเขตหนึ่งไปอยู่ในอีกเขตหนึ่งภายในเมือง ก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ ทั้งในระดับละแวก และของเมืองเอง กล่าวคือ ก่อให้เกิดการไร้ผู้อาศัย (Vacancy) ในเขตแรกและการขาดสนบ้านเรือนในเขตที่สอง และการย้ายที่อยู่นั้นก่อให้เกิดปัญหาแหล่งเสื่อมโทรม ในบางย่านของเมือง เมื่อครอบครัวที่มีฐานะดีย้ายออกไปอยู่นอกเมือง ครอบครัวที่เข้ามาอยู่ใหม่มีฐานะเศรษฐกิจที่ต่ำกว่าครอบครัวที่ย้ายเข้ามาอยู่ใหม่ อาจไม่สนใจต่อสภาพตัวบ้านและสภาพแวดล้อม ครั้นนานไปทำให้ราคาที่ดิน ทรัพย์สินในบริเวณนั้นลดน้อยลงหรือเสื่อมค่า ผู้ที่มีฐานะดียิ่งย้ายออกมาก ผู้ที่มีฐานะต่อก็ยิ่งย้ายเข้ามามาก กระบวนการที่เกิดขึ้นเรียกว่า กระบวนการเสื่อมค่า (Filtering down process) นานๆ เข้ามาบริเวณดังกล่าวอาจกลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรมหรือชุมชนแออัดได้ในที่สุด

5. จากการศึกษา พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ กล่าวคือ บริเวณเชียงใหม่ ผู้อยู่อาศัยมีภูมิลำเนาเดิมมาจากจังหวัดนครราชสีมามากที่สุด รองลงมา สกลนคร ร้อยเอ็ดตามลำดับ บริเวณสวนหลวง ผู้อยู่อาศัยมีภูมิลำเนาเดิมมาจากจังหวัดร้อยเอ็ดมากที่สุด รองลงมาขอนแก่น หนองคายตามลำดับ ซึ่งเป็นการอพยพจากชนบทเข้าสู่เมือง เพื่อเข้ามา

ทำงานในกรุงเทพมหานคร ด้วยเหตุผลทางเศรษฐกิจ ซึ่งสอดคล้องกับ**แนวคิดการอพยพหรือการย้ายถิ่นของ สิริพันธ์ ภาวทวิวงศ์** โดยพบว่า เศรษฐกิจ เป็นตัวการที่สำคัญ ผลักดันและดึงดูดบุคคลให้อพยพทั้งระยะใกล้และระยะไกล

อีกทั้งผู้อยู่อาศัยในบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวงมีลักษณะการอพยพเป็นลักษณะชนบทเข้าสู่เมืองซึ่งสอดคล้องกับ**ลักษณะการอพยพหรือการย้ายถิ่นของ William Petersen** และการที่คนชนบทอพยพเข้ามาแออัดอยู่ในเมืองเพิ่มมากขึ้น ทำให้เกิดปัญหาชุมชนแออัดเกิดขึ้นทั่วไปในบริเวณใกล้ศูนย์กลางด้านธุรกิจ การค้า ตลอดจนโรงงานอุตสาหกรรม เนื่องจากผู้อพยพจากชนบทส่วนใหญ่มีการศึกษาต่ำ ยากจน คุณภาพแรงงานต่ำ อีกทั้งผู้อยู่อาศัยไม่มีความสามารถในการจ่าย ดังนั้นความต้องการที่อยู่อาศัยในแหล่งงานที่อยู่ในกรุงเทพมหานคร จึงเป็นลักษณะการเช่าบ้านอยู่ ส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยไม่มีความผูกพันกับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน และไม่คิดที่จะตั้งถิ่นฐานในกรุงเทพมหานคร เนื่องจากที่อยู่อาศัยในบริเวณแหล่งงาน ซึ่งมักจะอยู่ใจกลางเมืองมีราคาสูง

ทั้งนี้จากการศึกษา ผู้วิจัยมีข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะ ดังนี้คือ

1. ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการเตรียมการหรือย้าย หน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรจะมีการวางแผนในการหรือย้ายผู้อยู่อาศัยเดิม กล่าวคือ เบื้องต้นควรจะต้องวางแผนหรือนโยบายที่จะทำโครงการในบริเวณที่ต้องการจะทำโครงการ โดยแจ้งล่วงหน้าเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 ปีเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้เตรียมตัวและวางแผนในการหาที่อยู่อาศัยอื่นต่อไป และควรมีการประชาสัมพันธ์ให้ทั้งเจ้าของตึกแถวและผู้อยู่อาศัยทั้งหมดทราบเกี่ยวกับโครงการแผนแม่บท วัตถุประสงค์ เป้าหมายของโครงการนี้ รวมถึงควรมีการสร้างความรู้เข้าใจ และเปิดโอกาสรับฟังความคิดเห็นทั้งปัญหาจากการหรือย้าย ความต้องการที่อยู่อาศัยจากผู้ที่เกี่ยวข้อง ทั้งผู้ที่ได้รับผลกระทบโดยตรงและโดยอ้อมคือเจ้าของตึกแถวและผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง ซึ่งนอกจากจะได้ข้อมูลความคิดเห็นและความต้องการของผู้อยู่อาศัยอย่างแท้จริงแล้ว ยังสามารถนำข้อมูลไปใช้และสามารถสร้างความเข้าใจระหว่างผู้อยู่อาศัย เจ้าของตึกแถวและเจ้าของพื้นที่อีกด้วย อีกทั้งยังสามารถลดข้อขัดแย้งที่จะเกิดขึ้นจากการหรือย้ายในอนาคตได้อีกด้วย

2. ข้อเสนอแนะการช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง ดังนี้คือ

#### ●บริเวณเชียงใหม่

**เจ้าของตึกแถว** ควรมีการจัดพื้นที่ โดยแยกที่ทำงานและที่อยู่อาศัยให้ออกจากกัน โดยการแบ่งระดับผู้เช่า และช่วยเหลือตามลำดับความสำคัญ โดยกันพื้นที่ส่วนหนึ่งในแผนแม่บทให้เป็นสถานที่ประกอบการค้า โดยสิ่งที่จะนำมาพิจารณาคือ ด้านการเงิน (การจ่ายค่าเช่าตรงเวลา) มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบของสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รวมถึงประเภทธุรกิจของเจ้าของตึกแถวด้วย อาทิเช่น ร้านขายอะไหล่เก่า ไม่ควรให้อยู่ต่อเพราะทำให้เกิดมลภาวะ คราบน้ำมัน ในส่วนของร้านขายพวกประดับยนต์ สามารถอยู่ต่อได้ เพราะที่ไม่ทำให้เกิดปัญหาสิ่งแวดล้อม ด้านที่อยู่อาศัย สำหรับเจ้าของตึกแถว นั้น ส่วนใหญ่ไม่ได้อาศัยอยู่ในเขตพาณิชย์อยู่แล้ว

**ผู้อยู่อาศัย** ผู้วิจัยคิดว่า เจ้าของร้าน (เจ้าของตึกแถวที่เป็นนายจ้าง) ควรจะหาแหล่งที่พักอาศัยราคาถูกลงและอยู่รอบๆ แหล่งงาน เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางและไม่ทำให้ในส่วนของสถานที่ทำงานหรือหน้าร้านมีความเสื่อมโทรม

#### ● บริเวณสวนหลวง

ผู้วิจัยเสนอว่า ควรจะย้ายแหล่งงานและที่อยู่อาศัยไปพื้นที่บริเวณอื่น เพราะสภาพเสื่อมโทรมของพื้นที่ ซึ่งเกิดจากการแบ่งห้องให้เช่า โดยใช้หลักการย้ายชุมชนไปอยู่ในที่ใหม่ (Slum Relocation) ภายใต้งบประมาณที่สอดคล้องกับแหล่งงาน โดยใช้พื้นที่บริเวณอื่นในเขตพาณิชย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยรองรับ อาทิเช่น บริเวณซอยสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) รัชสีดคลอง 4 พระราม 9 ซอย 13 เป็นต้น ซึ่งในขณะนี้ยังไม่มีการพัฒนาพื้นที่ในบริเวณดังกล่าว อีกทั้งจากการศึกษาแนวคิดและวิธีการเกี่ยวกับการปรับปรุงชุมชนแออัดนั้น ผู้วิจัยพบว่า การจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ ถือได้ว่าเป็นแนวทางแก้ปัญหาของพื้นที่บริเวณสวนหลวง เพราะสภาพการอยู่อาศัยของผู้ที่อยู่ในบริเวณดังกล่าว ถือได้ว่าเป็นชุมชนแออัดอีกรูปแบบหนึ่ง เพราะว่ามี การนำตึกแถวไปแบ่งห้องให้เช่า ทำให้มีการอยู่อาศัยกันอย่างแออัดและส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรมตามมา โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอาจจะขอความร่วมมือกับหน่วยงานของกรุงเทพมหานครในการพัฒนาพื้นที่บริเวณดังกล่าวในการช่วยเหลือเรื่องที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยกลุ่มนี้ต่อไป ซึ่งนอกจากจะเป็นการช่วยเหลือเรื่องที่อยู่อาศัยของคนกลุ่มนี้แล้ว เจ้าของพื้นที่ยังสามารถนำพื้นที่บริเวณสวนหลวงไปพัฒนาตามแนวทางนโยบายของเจ้าของพื้นที่เองและยังเป็นการพัฒนาที่ดินในเขตพาณิชย์ของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยให้มีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ต่อไปในอนาคตด้วย

### 6.3 ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยต่อไป

จากการศึกษาสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย : กรณีศึกษาบริเวณเชียงกงและสวนหลวงนั้น ซึ่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถนำผลที่ได้จากการศึกษามาปรับใช้เป็นแนวทางในการเตรียมการวางแผนการรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าว ซึ่งนอกจากการศึกษาสภาพเศรษฐกิจ สังคม และสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยเพื่อใช้เป็นแนวทางในการรื้อย้ายแล้ว ผู้วิจัยคิดว่าควรจะมีการศึกษาในประเด็นที่มีความเกี่ยวเนื่องต่อไป เพื่อให้การรื้อย้ายเกิดผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยน้อยที่สุด กล่าวคือ

● ศึกษาแนวทางในการดำเนินการย้ายผู้อยู่อาศัยเดิมไปยังพื้นที่บริเวณอื่นในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อาทิเช่น บริเวณซอยสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) รัชสีตคลอง 4 พระราม 9 ซอย 13 ซึ่งถือได้ว่าเป็นการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่โดยใช้หลักการย้ายชุมชนไปอยู่ในที่ใหม่ (Slum Relocation) เนื่องด้วยกลุ่มผู้อยู่อาศัยดังกล่าว เป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในเมืองกลุ่มหนึ่งที่มีความสำคัญ เพราะว่าเป็นกลุ่มประชากรกลุ่มใหญ่ อาศัยอยู่ใจกลางเมืองของกรุงเทพมหานคร เมื่อกลุ่มนี้จะต้องอพยพไปจากพื้นที่บริเวณเชิงกงและสวนหลวงไปยังพื้นที่ใหม่ กลุ่มนี้ก็จะทำให้เกิดปัญหาที่อยู่อาศัยแออัด เสื่อมโทรม และปัญหาสังคมตามมาเช่นเดียวกับพื้นที่ที่ผู้วิจัยได้ทำการศึกษา ซึ่งถ้าได้ทำการศึกษาแนวทางในการดำเนินการย้ายผู้อยู่อาศัยเดิมไปยังพื้นที่บริเวณใหม่ จะเป็นการช่วยเหลือทั้งในเรื่องของแหล่งงานและที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย และถือได้ว่าเป็นการแก้ปัญหาตรงจุด ทั้งยังไม่ทำให้เกิดปัญหาที่อยู่อาศัยแออัดและเสื่อมโทรมในพื้นที่อื่นในกรุงเทพมหานครอีกด้วย



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

- กฎหมายอาคาร อาษา 2548. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: เมฆา เพรส, 2548.
- การปรับปรุงชุมชนแออัด โดยการเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ, 2534.
- การเปลี่ยนแปลงของประชากรไทยและความต้องการที่อยู่อาศัยในทศวรรษหน้า. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 14 (กรกฎาคม - กันยายน 2551): 13.
- กำธร กุลชล. การออกแบบชุมชนเมืองคืออะไร การติดตามหาคำตอบในรอบ 40 ปี. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2545.
- คณะผู้วิจัย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ และคณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. รายงานฉบับสมบูรณ์ ผังแม่บท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี โครงการศึกษาปรับผังแม่บท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2543. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)
- จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. ประวัติจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย[Online]. 2551. แหล่งที่มา : <http://www.chula.ac.th> [30 มิถุนายน 2551]
- ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. ภูมิศาสตร์เมือง. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช, 2531.
- ณคร วัฒนชีวินปกรณ์. การศึกษาสภาพที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ขับรถยนต์รับจ้างและสามล้อรับจ้างในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2541.
- ธนัสถ์ จังมงคลกาล. สภาพการอยู่อาศัยของผู้ขับที่รถสามล้อถีบ : กรณีศึกษา ย่านชุมชนซอยวัดด่าน ต.ลำโรงเหนือ จ.สมุทรปราการ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2549.
- ธีรวัฒน์ โปร่งรักษ์. รูปแบบที่อยู่อาศัยและพฤติกรรมการอยู่อาศัยของผู้มีอาชีพรับจ้างขนส่งสินค้า ย่านปากคลองตลาด. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2541.
- นพนันท์ ตาปนานันท์. กรุงเทพมหานคร การพัฒนาที่แปรเปลี่ยนในทศวรรษหน้า. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 14 (เมษายน - มิถุนายน 2551): 53-55.
- นิพัทธ์ ทวนนวรรณ์. แนวทางการรื้อย้ายสำหรับโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2540.

เนตรนภิส นาควัชร. รายงานเบื้องต้นการใช้ที่ดินและลักษณะทางประชากรในพื้นที่กรรมสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. กรุงเทพมหานคร: สถาบันประชากรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2518.

บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย และคณะ. รายงานฉบับสมบูรณ์ มาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย. 2547. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)

บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย และคณะ. รายงานฉบับสมบูรณ์ มาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (ในเมือง) (โครงการต่อเนื่อง ปีงบประมาณ 2548). 2549. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)

บุญกิจ ว่องไวกิจไพศาล. เศรษฐศาสตร์ภูมิภาค. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2540.

พิชิต ตริเทพาสัมพันธ์. การจัดการที่พักอาศัยของข้าราชการตำรวจ สถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน และสถานีตำรวจดับเพลิงบรรทัดทอง เมื่อมีการย้ายตามแผนแม่บทเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2542.

เพ็ญศรี ฉันทวรารงค์. แนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2529.

ภาสันต์ บุญซริก. การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวัน ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2542.

มานพ พงศทัต และ ไตรรัตน์ จารุทัศน์. แนวความคิดทฤษฎีเรื่องที่อยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์, เอกสารคำสอนประกอบการอบรมทางวิชาการ เรื่องกลยุทธ์การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ยุคการแข่งขันรุนแรง รุ่นที่ 31 ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2551. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)

วันชัย ริมวิทยาการ. เศรษฐศาสตร์เมือง. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2541.

วีรวิน อัคริमानนท์. ความสมดุลระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานในย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน : กรณีศึกษาเขตดินแดงและเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, ภาควิชาการวางแผนภาคและผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2546.

ศิริพันธ์ ภาวรทวิวงศ์. ประชากรศาสตร์. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัย  
รามคำแหง, 2543.

สมจิต ชูเพชร. ผลกระทบต่อผู้เช่าเดิมที่อยู่อาศัยในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ  
มีการพัฒนาตามแผนแม่บท. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, สาขาวิชาเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2541.

สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. การจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย (2517-2528). กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2529.

สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. การบริหารงานจัดการทรัพย์สินของ  
มหาวิทยาลัย. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524.

สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. เอกสารประกอบการบรรยายสำนักงาน  
จัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในโอกาสผู้บริหารของมหาวิทยาลัย  
มหาสารคามเข้าเยี่ยมชมงาน ณ วันที่ 6 มิถุนายน 2549. 2549. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)

อมรรัตน์ กล่าวพลบ. ผู้อยู่อาศัยกับโอกาสในการพัฒนาที่ดินราชพัสดุชุมชนซอยพิพัฒน์ 2  
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, สาขาวิชาเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2545.

อุทุมพร (ทองอุไร) จามรมาน. การสุ่มตัวอย่างทางการศึกษา (Sampling In Education). พิมพ์ครั้งที่  
ที่ 1. โครงการตำราวิทยาศาสตร์อุตสาหกรรม, 2530.

## ภาษาอังกฤษ

Barrie Needham. How Cities Work : an Introduction. Oxford: Pergamon Press, 1977.

European Environment Agency. Environmental Terminology Discovery Service [Online].

2551. แหล่งที่มา : [http://glossary.eea.europa.eu/terminology /concept.html?term=  
living%20condition](http://glossary.eea.europa.eu/terminology /concept.html?term=living%20condition) [15 สิงหาคม 2551]

K.J. Button. Urban Economics. London: Macmillan Press, 1976.

Llewelyn Davies. Ep English Partnerships The Housing corporation : Urban Design  
compendium. First Edition. London: Buckingham Palace, Inc.



ภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก ก.  
แบบสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยติดแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
: กรณีศึกษาบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





13. ท่านมีเงินออมในแต่ละเดือนหรือไม่ อย่างไร

1.  ไม่มี                      2.  มี จำนวน.....บาทต่อเดือน

14. ท่านมีภาระหนี้สินหรือไม่ อย่างไร

1.  ไม่มี                      2.  มี → จำนวน.....บาท
- ภาระหนี้สินเกี่ยวกับ.....จำนวน.....บาท
  - ท่านมีภาระการผ่อนต่อเดือนประมาณ.....บาทต่อเดือน
  - ระยะเวลาในการผ่อนทั้งหมด.....วัน.....เดือน.....ปี

15. ท่านมีแผนการออมเงินเพื่อซื้อหรือสร้างบ้านหรือไม่

1.  ไม่มี                      2.  มี อย่างไร.....

16. สิ่งอำนวยความสะดวกหรือทรัพย์สินในที่พักอาศัยของท่าน

1.  พัดลม                      2.  โทรทัศน์                      3.  วิทยุ
4.  หม้อหุงข้าวไฟฟ้า                      5.  ตู้เย็น                      6.  อื่นๆ โปรดระบุ.....

17. ท่านรู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกันหรือไม่ อย่างไร

1.  ไม่รู้จัก                      2.  รู้จัก บริเวณชอย.....

18. ท่านเคยร่วมกิจกรรมภายในชุมชนหรือบริเวณที่ท่านอยู่อาศัยหรือไม่

1.  ไม่เคย                      2.  เคย กิจกรรมที่ทำได้.....

### ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย

19. บริเวณที่อยู่อาศัยเดิมของท่านก่อนที่จะมาอยู่อาศัยในบริเวณปัจจุบัน

1.  กรุงเทพมหานคร โปรดระบุเขต.....  
และปริมณฑล (นนทบุรี สมุทรปราการ สมุทรสาคร ปทุมธานี นครปฐม)  
โปรดระบุอำเภอและจังหวัด.....
2.  ภาคกลาง                      โปรดระบุอำเภอและจังหวัด.....
3.  ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ                      โปรดระบุอำเภอและจังหวัด.....
4.  ภาคเหนือ                      โปรดระบุอำเภอและจังหวัด.....
5.  ภาคใต้                      โปรดระบุอำเภอและจังหวัด.....

20. ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของท่านในปัจจุบัน

1.  เช่าช่วงจากเจ้าของตึกแถวในเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
(เช่าเป็นลักษณะบ้านเช่า / ห้องเช่า)
2.  เช่าจากเจ้าแก / เจ้านาย
3.  อยู่อาศัยโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย เนื่องจาก.....
4.  อื่นๆ โปรดระบุ.....

21. ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยเดิมของท่าน

1.  เช่าช่วงจากเจ้าของบ้าน
2.  เช่าจากเจ้าแก / เจ้านาย
3.  อยู่อาศัยโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย เนื่องจาก.....
4.  อื่นๆ โปรดระบุ.....

22. ระยะเวลาที่ท่านอยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าวจนถึงปัจจุบัน

1.  น้อยกว่า 1 ปี                      2.  1 - 3 ปี                      3.  4 - 6 ปี  
4.  7 - 9 ปี                              5.  มากกว่า 10 ปีขึ้นไป โปรดระบุ.....ปี

23. ท่านมาอาศัยอยู่ในที่อยู่ปัจจุบันได้อย่างไร

1.  มีญาติพี่น้องอาศัยอยู่ก่อนแล้ว / มาอาศัยอยู่กับญาติพี่น้อง  
2.  ญาติ / พี่น้อง / เพื่อน แนะนำ / ชักชวน  
3.  ไกล่สถานี่ทำงาน / อยู่อาศัยตามแหล่งงาน  
4.  หาที่อยู่อาศัยเอง  
5.  อื่นๆ โปรดระบุ.....

24. เหตุผลที่ท่านเลือกอาศัยอยู่ในบริเวณดังกล่าว (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

1.  อยู่อาศัยกับญาติพี่น้อง  
2.  ไกล่สถานี่ทำงาน / อยู่อาศัยตามแหล่งงาน  
3.  เคยชินกับสถานี่  
4.  ค่าเช่าถูก  
5.  อื่นๆ โปรดระบุ.....

25. ปัจจุบันท่านพักอาศัยอยู่กับใคร

1.  คนเดียว                              2.  ญาติ / พี่น้อง                      3.  แฟน / คู่สมรส  
4.  เพื่อน                                      5.  อื่นๆ โปรดระบุ.....

26. จำนวนคนที่อาศัยอยู่ในบ้าน / ห้องเช่า (รวมตัวท่านด้วย)

1.  1 - 2 คน                              2.  3 - 4 คน  
3.  5 - 6 คน                              4.  อื่นๆ โปรดระบุ.....คน

27. สถานี่ทำงานของท่านในปัจจุบัน

1.  บริเวณสวนหลวง (ชอยจุฟ้า.....)                      2.  บริเวณเชียงกง (ชอยจุฟ้า.....)  
3.  อื่นๆ โปรดระบุ.....

28. สถานี่ทำงานเดิมของท่านก่อนที่จะมาทำงานในสถานี่ ณ ปัจจุบัน

1.  กรุงเทพมหานคร โปรดระบุเขต.....  
และบริเวณพล (นนทบุรี สมุทรปราการ สมุทรสาคร ปทุมธานี นครปฐม)  
โปรดระบุอำเภอและจังหวัด.....  
2.  ต่างจังหวัด โปรดระบุอำเภอและจังหวัด.....

29. ระยะเวลาที่ท่านทำงานในบริเวณปัจจุบัน (ตั้งแต่เริ่มทำงานจนถึงปัจจุบัน)

1.  น้อยกว่า 1 ปี                              2.  1 - 3 ปี                              3.  4 - 6 ปี  
4.  7 - 9 ปี                                      5.  มากกว่า 10 ปีขึ้นไป โปรดระบุ.....ปี

30. จำนวนวันในการทำงานของท่าน

1.  5 วัน (วันจันทร์ถึงวันศุกร์)                      2.  6 วัน (วันจันทร์ถึงวันเสาร์)  
3.  7 วัน (วันจันทร์ถึงวันอาทิตย์)                      4.  อื่นๆ โปรดระบุ.....

31. ท่านมีวันหยุดในการทำงานหรือไม่

1.  ไม่มี
2.  มีจำนวน.....วัน กิจกรรมที่ทำเมื่อท่านหยุดงานคือ.....สถานที่.....

32. กรุณาระบุกิจกรรมการอยู่อาศัยของท่าน ตั้งแต่ตื่นนอน - เข้านอน

ลำดับ	เวลา	กิจกรรม	กรณาระบุพื้นที่ ✓ ที่ทำกิจกรรม		
			ภายในห้องพักอาศัย	ในตึกแถว (โปรตระบุ)	นอกตึกแถว (โปรตระบุ)
1.	01.00 - 02.00 น.				
2.	02.00 - 03.00 น.				
3.	03.00 - 04.00 น.				
4.	04.00 - 05.00 น.				
5.	05.00 - 06.00 น.				
6.	06.00 - 07.00 น.				
7.	07.00 - 08.00 น.				
8.	08.00 - 09.00 น.				
9.	09.00 - 10.00 น.				
10.	10.00 - 11.00 น.				
11.	11.00 - 12.00 น.				
12.	12.00 - 13.00 น.				
13.	13.00 - 14.00 น.				
14.	14.00 - 15.00 น.				
15.	15.00 - 16.00 น.				
16.	16.00 - 17.00 น.				
17.	17.00 - 18.00 น.				
18.	18.00 - 19.00 น.				
19.	19.00 - 20.00 น.				
20.	20.00 - 21.00 น.				
21.	21.00 - 22.00 น.				
22.	22.00 - 23.00 น.				
23.	23.00 - 24.00 น.				

หมายเหตุ โดยเน้นถามกิจกรรมการอยู่อาศัยที่สำคัญคือ

- 32.1 การนอน → นอนที่ไหน.....
- 32.2 การกิน ซึ่อกินหรือทำครัว → ถ้าซึ่อกิน ซึ่อกินที่ไหน.....  
→ ถ้าทำครัวทำที่ไหน.....
- 32.3 การเข้าห้องน้ำ-ห้องส้วม ห้องน้ำรวมหรือแยก.....
- 32.4 การล้างจาน ซักผ้า-ตากผ้าบริเวณไหน.....
- 32.5 การพักผ่อน โปรดระบุกิจกรรม..... สถานที่ที่ทำกิจกรรม.....
33. ลักษณะที่อยู่อาศัยของท่านในปัจจุบัน
1.  หอพัก                      2.  แฟลต                      3.  ตึกแถว
4.  บ้านเช่า                      5.  ห้องแบ่งเช่า                      6.  อื่นๆ โปรดระบุ.....
34. ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมของท่าน
1.  หอพัก                      2.  แฟลต                      3.  ตึกแถว
4.  บ้านเช่า                      5.  ห้องแบ่งเช่า                      6.  อื่นๆ โปรดระบุ.....
35. ขนาดของที่อยู่อาศัยของท่าน
- กว้าง..... เมตร ยาว..... เมตร พื้นที่ใช้สอยรวม.....ตร.ม.
36. ปัญหาในการอยู่อาศัยของท่าน

ปัญหา	ระดับของปัญหา				
	มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	น้อยที่สุด (1)
ที่อยู่อาศัยแออัด คับแคบ					
พื้นที่ใช้สอยในที่พักอาศัยไม่เพียงพอ					
ที่อยู่อาศัยเสื่อมโทรม สกปรก					
ด้านความปลอดภัย (ชีวิต ทรัพย์สิน ใจของผู้ร้าย)					
ด้านสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์)					
ด้านสาธารณูปการ (สถานที่ราชการ โรงเรียน โรงพยาบาลฯ)					
ด้านสภาพแวดล้อมบริเวณที่พักอาศัย					
ขยะ โปรดระบุ.....					
กลิ่น โปรดระบุ.....					
เสียง โปรดระบุ.....					
มลพิษ โปรดระบุ.....					
การระบายอากาศ โปรดระบุ.....					
แสง โปรดระบุ.....					
การเงิน โปรดระบุ.....					
ค่าเช่า โปรดระบุ.....					
ระยะเวลาในการเช่าตึกแถว โปรดระบุ.....					
อื่นๆ โปรดระบุ.....					

37. ถ้าเจ้าของที่อยู่อาศัยที่ท่านอยู่ ณ ปัจจุบัน ยกเลิกการเช่า ท่านต้องการอยู่อาศัยในบริเวณเดิมต่อไปหรือไม่  
อย่างไร

1.  ต้องการย้าย เพราะ.....  
→ ย้ายไปที่ไหน (1)  กทม. โปรดระบุเขต.....  
(2)  ต่างจังหวัด โปรดระบุอำเภอ.....จังหวัด.....  
(กรุณาตอบข้ามไปตอบข้อ 41.-43.)
2.  ต้องการอยู่อาศัยที่เดิมต่อ เพราะ.....(กรุณาตอบในข้อถัดไป)
3.  อื่นๆ โปรดระบุ.....

38. ถ้าต้องการอยู่อาศัยที่เดิมต่อ ท่านต้องการที่อยู่อาศัยประเภทไหน

1.  หอพัก
2.  แฟลต
3.  ตึกแถว
4.  บ้านเช่า
5.  ห้องแบ่งเช่า
6.  อื่นๆ โปรดระบุ.....

39. กรรมสิทธิ์ที่ท่านต้องการในการครอบครองที่อยู่อาศัยดังกล่าวข้างต้น

1.  เช็งระยะยาว โปรดระบุระยะเวลา.....ปี
2.  เช่ารายเดือน
3.  อื่นๆ โปรดระบุ.....

40. ค่าเช่าที่ท่านสามารถชำระได้.....บาทต่อเดือน อื่นๆ โปรดระบุ.....

41. ถ้าเจ้าของพื้นที่มีความจำเป็นจะต้องยกเลิกการให้เช่าที่อยู่อาศัย ท่านวางแผนในเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต  
อย่างไร

1.  อยู่ในเขตพาณิชย์ต่อไป แล้วค่อยหาที่อยู่ใหม่เมื่อถึงเวลาที่กำหนด
2.  ย้ายตามเพื่อน /ญาติพี่น้อง
3.  ย้ายตามแหล่งงานที่ทำอยู่ในปัจจุบัน
4.  ย้ายตามแหล่งงานใหม่ / อาชีพใหม่
5.  กลับต่างจังหวัด
6.  อื่นๆ โปรดระบุ.....

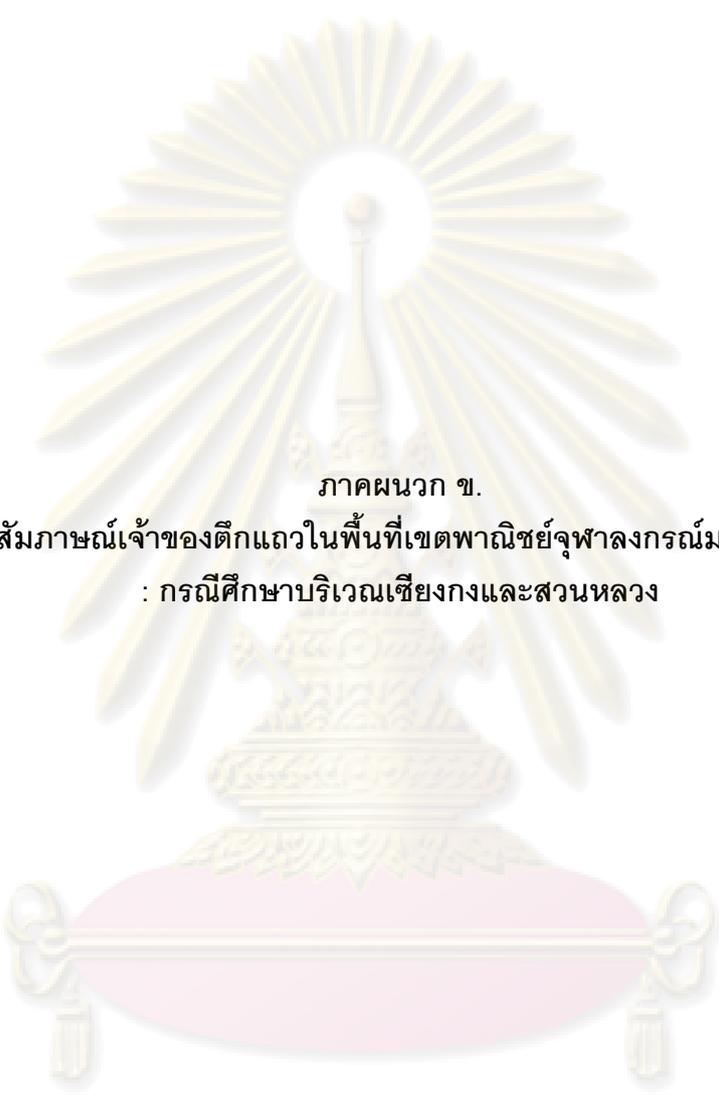
42. ท่านคิดว่าเจ้าของพื้นที่ ควรให้ความช่วยเหลือแก่ท่านอย่างไร

1.  ด้านการเงิน
2.  หาบริเวณที่อยู่อาศัยใหม่รองรับ
3.  อื่นๆ โปรดระบุ.....

43. ข้อเสนอแนะอื่นๆ ที่ท่านคิดว่าจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ศึกษา

ขอบพระคุณอย่างสูงที่กรุณาให้ความร่วมมือ

น.ส. อนัญญา สมเดช



ภาคผนวก ข.  
แบบสัมภาษณ์เจ้าของตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
: กรณีศึกษาบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





14. ท่านมีภาระหนี้สินหรือไม่ อย่างไร

1.  ไม่มี
2.  มี จำนวน.....บาท
- ภาระหนี้สินเกี่ยวกับ.....จำนวน.....บาท
  - ท่านมีภาระการผ่อนต่อเดือนประมาณ.....บาทต่อเดือน
  - ระยะเวลาในการผ่อนทั้งหมด.....วัน.....เดือน.....ปี

15. ท่านมีแผนการออมเงินเพื่อซื้อหรือสร้างบ้านหรือไม่

1.  ไม่มี
2.  มี อย่างไร.....

16. ท่านรู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่อาศัยเดียวกันหรือไม่ อย่างไร

1.  ไม่รู้จัก
2.  รู้จัก บริเวณซอย.....

17. ท่านเคยร่วมกิจกรรมภายในชุมชนหรือบริเวณที่ท่านอยู่อาศัยหรือไม่

1.  ไม่เคย
2.  เคย กิจกรรมที่ทำคือ.....

### ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านสภาพการอยู่อาศัยของเจ้าของตึกแถว

18. บริเวณที่อยู่อาศัยของท่านในปัจจุบัน

1.  บริเวณสวนหลวง (ซอยจูป้า.....)
2.  บริเวณเชียงใหม่ (ซอยจูป้า.....)
3.  อื่นๆ โปรดระบุ.....

19. บริเวณที่อยู่อาศัยเดิมของท่านก่อนที่จะมาอยู่อาศัยในปัจจุบัน

1.  กรุงเทพมหานคร โปรดระบุเขต.....  
และปริมณฑล (นนทบุรี สมุทรปราการ สมุทรสาคร ปทุมธานี นครปฐม)  
โปรดระบุอำเภอและจังหวัด.....
2.  ภาคกลาง โปรดระบุอำเภอและจังหวัด.....
3.  ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โปรดระบุอำเภอและจังหวัด.....
4.  ภาคเหนือ โปรดระบุอำเภอและจังหวัด.....
5.  ภาคใต้ โปรดระบุอำเภอและจังหวัด.....

20. ท่านอาศัยอยู่ในตึกแถวด้วยหรือไม่

1.  อยู่
2.  ไม่อยู่ → แล้วอยู่อาศัยบริเวณไหน โปรดระบุเขต.....

21. การใช้ประโยชน์ตึกแถวของท่าน

1.  ที่พักอาศัย
2.  ค้าขาย
3.  ที่พักอาศัยและค้าขาย
4.  แบ่งห้องให้เช่า
5.  อื่นๆ โปรดระบุ.....

22. จำนวนคูหาที่ท่านครอบครองในปัจจุบัน

1.  1 คูหา
2.  2 คูหา
3.  3 คูหา
4.  4 คูหา
5.  มากกว่า 4 คูหาขึ้นไป โปรดระบุ.....คูหา

23. ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของท่านในปัจจุบัน

1.  เช่าโดยตรงจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
2.  เช่า / เช่าต่อจากผู้ครอบครองอาคาร
3.  เช่ารายเดือนกับผู้ครอบครองอาคาร
4.  อื่นๆ โปรดระบุ.....

24. ปัจจุบันท่านพักอาศัยอยู่กับใคร

1.  ครอบครัว      2.  ญาติ / พี่น้อง      3.  แฟน / คู่สมรส  
4.  เพื่อน      5.  คนเดียว      6.  อื่นๆ โปรดระบุ.....

25. จำนวนคนที่อาศัยอยู่ในบ้าน (รวมตัวท่านด้วย)

1.  1 - 2 คน      2.  3 - 4 คน  
3.  5 - 6 คน      4.  อื่นๆ โปรดระบุ.....คน

26. ระยะเวลาที่ท่านอยู่อาศัยจนถึงปัจจุบัน

1.  น้อยกว่า 1 - 5 ปี      2.  6 - 10 ปี      3.  11 - 15 ปี  
4.  16 - 20 ปี      5.  20 - 25 ปีขึ้นไป      6.  25 ปีขึ้นไป โปรดระบุ.....ปี

27. ท่านมาอาศัยอยู่ในที่อยู่ปัจจุบันได้อย่างไร

1.  มีญาติพี่น้องอาศัยอยู่ก่อนแล้ว / มาอาศัยอยู่กับญาติพี่น้อง  
2.  ญาติ / พี่น้อง / เพื่อน แนะนำ / ชักชวน  
3.  โฉลกสถานที่ทำงาน / อยู่อาศัยตามแหล่งงาน  
4.  หาที่อยู่อาศัยเอง  
5.  อื่นๆ โปรดระบุ.....

28. เหตุผลที่ท่านเลือกอาศัยอยู่ในบริเวณดังกล่าว (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

1.  อยู่อาศัยกับญาติพี่น้อง  
2.  โฉลกสถานที่ทำงาน / อยู่อาศัยตามแหล่งงาน  
3.  เคยชินกับสถานที่  
4.  ค่าเช่าถูก  
5.  อื่นๆ โปรดระบุ.....

29. สถานที่ทำงานของท่านในปัจจุบัน

1.  บริเวณสวนหลวง (ชอยจุฬา.....)      2.  บริเวณเชียงกง (ชอยจุฬา.....)  
3.  อื่นๆ โปรดระบุ.....

30. สถานที่ทำงานเดิมของท่านก่อนที่จะมาทำงานในสถานที่ ณ ปัจจุบัน

1.  กรุงเทพมหานคร โปรดระบุเขต.....  
และบริเวณพล (นนทบุรี สมุทรปราการ สมุทรสาคร ปทุมธานี นครปฐม)  
โปรดระบุอำเภอและจังหวัด.....  
2.  ต่างจังหวัด โปรดระบุอำเภอและจังหวัด.....

31. ระยะเวลาที่ท่านทำงานในบริเวณดังกล่าวข้างต้น (ตั้งแต่เริ่มทำงานจนถึงปัจจุบัน)

1.  น้อยกว่า 1 - 5 ปี      2.  6 - 10 ปี      3.  11 - 15 ปี  
4.  16 - 20 ปี      5.  20 - 25 ปีขึ้นไป      6.  25 ปีขึ้นไป โปรดระบุ.....ปี

32. ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมของท่าน

1.  บ้านเดี่ยว      2.  ทาวน์เฮ้าส์      3.  ตึกแถว  
4.  บ้านเช่า      5.  อื่นๆ โปรดระบุ.....

## 33. ปัญหาในการอยู่อาศัยของท่าน

ปัญหา	ระดับของปัญหา				
	มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	น้อยที่สุด (1)
ที่อยู่อาศัยแออัด คับแคบ					
พื้นที่ใช้สอยในที่พักอาศัยไม่เพียงพอ					
ที่อยู่อาศัยเสื่อมโทรม สกปรก					
ด้านความปลอดภัย (ชีวิต ทรัพย์สิน ใจรุกราย)					
ด้านสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์)					
ด้านสาธารณูปการ (สถานที่ราชการ โรงเรียน โรงพยาบาล ฯลฯ)					
ด้านสภาพแวดล้อมบริเวณที่พักอาศัย					
ขยะ โปรดระบุ.....					
กลิ่น โปรดระบุ.....					
เสียง โปรดระบุ.....					
มลพิษ โปรดระบุ.....					
การระบายอากาศ โปรดระบุ.....					
แสง โปรดระบุ.....					
การเงิน โปรดระบุ.....					
ค่าเช่า โปรดระบุ.....					
ระยะเวลาในการเช่าตึกแถว โปรดระบุ.....					
อื่นๆ โปรดระบุ ..... .....					

## 34. ท่านทราบเรื่องแผนแม่บทการพัฒนาที่ดินในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยหรือไม่

1.  ทราบ      2.  ไม่ทราบ

## 35. ท่านวางแผนในเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคตอย่างไร เมื่อทางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจะไม่ต่อสัญญาเช่าตึกแถว(ดำเนินการตามแผนแม่บทในการพัฒนาที่ดินเขตพาณิชย์)

1.  อยู่ในเขตพาณิชย์ต่อไป แล้วค่อยหาที่อยู่ใหม่เมื่อถึงเวลาที่กำหนด
2.  ย้ายตามเพื่อน / ญาติพี่น้อง
3.  ย้ายตามแหล่งงาน
4.  อื่นๆ โปรดระบุ.....







ภาคผนวก ค.

แบบสัมภาษณ์กลุ่มของผู้ที่มีประสบการณ์และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งกลุ่มของตัวแทนของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่เขตพาณิชย์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### แบบสัมภาษณ์

วิทยานิพนธ์เรื่อง “สภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย: กรณีศึกษาบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง”

แบบสัมภาษณ์ฉบับนี้ใช้สำหรับการวิจัย มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบการศึกษา  
วิทยานิพนธ์เรื่อง “สภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย : กรณีศึกษาบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวง” ของ นางสาวอนัญญา สมเดช นิสิต  
ระดับปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผู้สัมภาษณ์ นางสาว อนัญญา สมเดช รหัสนิสิต 5074265625 ภาควิชาเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ที่สัมภาษณ์

เริ่มเวลาสัมภาษณ์.....น. สิ้นสุดเวลาสัมภาษณ์.....น.

ผู้ตอบคำถาม.....ตำแหน่ง.....

หน่วยงาน.....

ในการสัมภาษณ์ได้แบ่งประเด็นคำถามดังนี้

1. จากผลสรุปที่ได้จากการศึกษาสภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยตึกแถวในพื้นที่เขตพาณิชย์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย : กรณีศึกษาบริเวณเชียงใหม่และสวนหลวงนั้น ท่านคิดว่าการรื้อย้ายผู้  
อาศัยเดิมในพื้นที่ดังกล่าว เพื่อพัฒนาที่ดินในเขตพาณิชย์ตามนโยบายแผนแม่บท จะส่งผลกระทบต่อ  
ต่อผู้อยู่อาศัยเดิมในพื้นที่เขตพาณิชย์มากน้อยเพียงใด อย่างไร

มีผลกระทบมากต่อผู้อยู่อาศัยเดิมในพื้นที่เขตพาณิชย์ เพราะ.....

.....

มีผลกระทบน้อยต่อผู้อยู่อาศัยเดิมในพื้นที่เขตพาณิชย์ เพราะ

.....

2. จากผลสรุปที่ได้จากการศึกษา ท่านคิดว่าแนวทางในการรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยเดิมควรจะเป็น  
อย่างไร จึงจะส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยเดิมและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องคือ จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัยน้อยที่สุด

การให้สิทธิผู้เช่าเดิมอยู่ต่อ ในกรณีที่พัฒนาโครงการตามนโยบายแผนแม่บท  
เรียบร้อยแล้ว เพราะ.....

.....

ไม่ให้สิทธิ์ผู้เช่าเดิมอยู่ต่อเลย ยกเลิกสัญญาเช่าทั้งหมด ทำสัญญาใหม่หมดเลย กล่าวคือ ในช่วงการรื้อย้ายไปอยู่ที่อื่นก่อน เมื่อเสร็จแล้วก็กลับมาทำสัญญาเช่าใหม่โดยไม่ให้สิทธิ์ผู้เช่าเดิมได้สิทธิ์เช่าก่อน

อื่นๆ โปรดระบุ.....

• ท่านคิดว่าหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรจะมีการเตรียมการในการรื้อย้ายผู้เช่าอาศัยเดิมอย่างไร .....

3. ท่านคิดว่าระยะเวลาในการให้เช่ามีผลต่อการดำเนินธุรกิจและการดูแลรักษาตึกแถว/ที่อยู่อาศัยของเจ้าของตึกแถวหรือไม่ อย่างไร ถ้าใช่ ท่านคิดว่าจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยควรจะให้เช่าแบบสัญญาระยะเวลาสั้นกี่ปี (ไม่เกิน 5 ปี)

ระยะเวลาในการให้เช่า**มีผล**ต่อการดำเนินธุรกิจและการดูแลรักษาตึกแถว/ที่อยู่อาศัยของเจ้าของตึกแถว เพราะ.....

ระยะเวลาในการให้เช่า**ไม่มีผล**ต่อการดำเนินธุรกิจและการดูแลรักษาตึกแถว/ที่อยู่อาศัยของเจ้าของตึกแถว เพราะ.....

• ทั้งนี้ท่านคิดว่าจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยควรจะให้เช่าแบบสัญญาระยะเวลาสั้นกี่ปี (ไม่เกิน 5 ปี) ระยะเวลา.....ปี เพราะ.....

4. ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม / ความคิดเห็นอื่นๆของท่าน.....

ขอบพระคุณอย่างสูง

น.ส. อนุรักษ์ สมเดช

## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ	นางสาว อนัญญา สมเดช
เกิดเมื่อ	วันที่ 29 กรกฎาคม พ.ศ. 2525
สถานที่เกิด	จังหวัดนครศรีธรรมราช
ปี พ.ศ. 2548	สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี อักษรศาสตรบัณฑิต จากมหาวิทยาลัยศิลปากร
ปี พ.ศ. 2550	เข้าศึกษาต่อในระดับปริญญาโท หลักสูตรปริญญาโท ศึกษาศาสตร์ มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปัจจุบัน	ทำงานตำแหน่งเจ้าหน้าที่ฝ่ายการตลาด บริษัท แฮาส์ซิ่ง วัน มิลเลียน จำกัด



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย