

## พื้นที่บริเวณสวนหลวง ในเขตจัดการผลประโยชน์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พื้นที่บริเวณสวนหลวง ตั้งอยู่ในพื้นที่จัดการผลประโยชน์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เขตปทุมวัน มีขอบเขตระหว่างระหว่างถนนสวนหลวงถึงจุฬาลงกรณ์ ซอย 7 และระหว่างจุฬาลงกรณ์ซอย 2 ถึงจุฬาลงกรณ์ซอย 3<sup>1</sup> มีพื้นที่ 276 ไร่ ประกอบด้วยตึกแถวสูง 2 ½ และ 3 ชั้น จำนวน 1,155 คูหา มีอายุอาคารมากกว่า 30 ปี โดยมีสำนักงานจัดการทรัพย์สินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นหน่วยงานในการดูแลและจัดการหาผลประโยชน์จากพื้นที่และอาคารดังกล่าว เพื่อเป็นรายได้ให้แก่มหาวิทยาลัยเพื่อใช้ประโยชน์ในกิจกรรมทางการศึกษา

### 3.1 สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีการจัดการทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย โดยการแบ่งที่ดินออกเป็นสองส่วน ส่วนหนึ่งใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษาโดยตรง รวมทั้งการแบ่งให้ส่วนราชการอื่นๆ ใช้ อีกส่วนหนึ่งใช้เพื่อจัดหารายได้มาเพื่อบำรุงมหาวิทยาลัย ซึ่งในขณะเดียวกันก็ได้วางแผนสำรองที่จะนำที่ดินส่วนนี้มาใช้เพื่อการศึกษาได้ในกรณีเกิดความจำเป็นที่จะต้องขยายเขตการศึกษา ดังนั้นทางมหาวิทยาลัยจึงดำเนินการจัดตั้ง สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ พ.ศ.2518 มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย

โดยวิธีการดำเนินการจัดหารายได้ในสมัยเริ่มแรกนั้น ส่วนใหญ่โดยการแบ่งที่ดินให้เอกชนเช่าเป็นแปลงๆ โดยไม่จำกัดการใช้ประโยชน์ มีทั้งเช่าเพื่ออยู่อาศัย ทำการเกษตร และพาณิชย์กรรม ต่อมาทางมหาวิทยาลัยได้ปรับปรุงและพัฒนาวิธีการจัดการต่างๆ โดยการศึกษาเพื่อหาแนวทางการใช้ที่ดินนอกเขตการศึกษาให้ได้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่คุ้มค่า จัดหาผลประโยชน์สูงสุดให้แก่มหาวิทยาลัย มีจุดมุ่งหมายที่จะพัฒนาและสร้างสรรค์สิ่งแวดล้อมที่ดีให้แก่มหาวิทยาลัย โดยมียุทธศาสตร์กลางสัญญาให้เอกชนเป็นผู้ลงทุนพัฒนาที่ดินของมหาวิทยาลัยเพื่อใช้ประโยชน์ในทางธุรกิจ แล้วให้สิทธิเรียกเก็บผลประโยชน์ในช่วงเวลาหนึ่งตามที่ตกลงกัน โดยทางมหาวิทยาลัยจะรับค่าตอบแทนและได้กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างที่ผู้ลงทุนจัดให้มีขึ้น และเมื่อครบกำหนดตามสัญญาแล้วทางมหาวิทยาลัยก็จะเข้าดำเนินการจัดเก็บผลประโยชน์เองต่อไป วิธีดังกล่าวทำให้มหาวิทยาลัยมีรายได้เพิ่มมากขึ้น เพื่อพัฒนามหาวิทยาลัยต่อไป

<sup>1</sup> สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, การจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2529 หน้า 7

## 3.2 ประวัติติกแถวบริเวณสวนหลวง

บริเวณที่เรียกว่า "สวนหลวง" นั้น เป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับพื้นที่ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยส่วนอื่นๆ โดยมีอายุมากกว่า 80 ปีแล้ว ที่เรียกว่า "สวนหลวง" นั้นไม่มีหลักฐานชัดเจนว่าเรียกชื่อเช่นใด แต่คงสันนิษฐานว่าเนื่องจากสภาพเดิมบริเวณนี้เป็นสวนดอกไม้ สวนผัก ประกอบกับเป็นที่ดินที่ได้รับพระราชทานจากพระพุทธเจ้าหลวง รัชกาลที่ 5 ประชาชนได้เข้าพึ่งพระบรมโพธิสมภารเข้าทำประโยชน์ตลอดมา จนถึงมหาวิทยาลัยได้เริ่มพัฒนาที่ดินเป็นระยะๆ จากเดิมเป็นการปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ (ตึกแถว) ปี พ.ศ.2510 เป็นต้นมา รวมระยะเวลา 30 ปี ที่บริเวณย่านสวนหลวงนี้ได้มีกิจกรรมใช้พื้นที่เชิงพาณิชย์ประกอบการค้ามาตลอด เช่น ขายของชำ โรงกลิ้ง โรงพิมพ์ จำหน่ายอะไหล่ ซ่อมรถยนต์ แท็กซี่ เป็นต้น โดยการทำสัญญาเช่ากับบริษัท วังใหม่ จำกัด เริ่มแรก 10 ปีและหลังจากนั้นทำสัญญาเช่ากับมหาวิทยาลัย

## 3.3 สภาพทางกายภาพของพื้นที่บริเวณสวนหลวง<sup>2</sup>

### 3.3.1 สถานที่ตั้ง

ขนาดเนื้อที่ดิน

ประมาณ 276 ไร่ จากพื้นที่ทั้งหมด 1 พันกว่าไร่ ซึ่งเป็นที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทั้งหมด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งที่มหาวิทยาลัยจัดเก็บผลประโยชน์ในเชิงพาณิชย์กรรม

ที่ตั้ง

สวนหลวง ตั้งอยู่บริเวณแขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ระหว่างถนนจุฬาลงกรณ์ 12 กับถนนจุฬาลงกรณ์ 32 และแนวเขตการศึกษาของมหาวิทยาลัย (ถนนจุฬาลงกรณ์ 9 กับถนนจุฬาลงกรณ์ 5) มีลักษณะสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีพื้นที่ย่านเจริญผลและสะพานเหลืองเป็นชุมชนใกล้เคียง

โครงข่ายการคมนาคม

ทางบกมีถนนสำคัญตัดผ่านชุมชนสวนหลวง คือ ถนนบรรทัดทอง ซึ่งมีรถเมล์สาย 67 53 ปอ.29 ผ่าน ส่วนทางเข้าออกในพื้นที่นั้นสามารถใช้เส้นทางถนนจุฬาลงกรณ์ 14 16 18 20 22 24 26 28 และ 30 ไปถึงยังถนนพญาไทและบรรทัดทองได้ และเส้นทางถนนจุฬาลงกรณ์ 1 3 5 7 และ 9 ไปเชื่อมถนนพระรามที่ 1 และถนนพระรามที่ 4 ได้เช่นกัน

<sup>2</sup> สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, การจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2529 หน้า 1-15

การใช้ที่ดินโดยรอบย่านสวนหลวง ทางด้านทิศเหนือเป็นสนามกีฬาแห่งชาติและอาคารพาณิชย์ย่านเจริญผล ทางด้านทิศใต้ติดกับอาคารพาณิชย์ย่านสะพานเหลือง ด้านทิศตะวันออกติดเขตการศึกษาของมหาวิทยาลัย ส่วนด้านทิศตะวันตกติดเขตคลองสวนหลวงตลอดแนว การใช้ที่ดินโดยรอบมีแนวโน้มที่จะพัฒนาที่ดินเป็นอาคารสูงระดับเกิน 23 เมตรขึ้นไป ส่วนสนามกีฬาแห่งชาติจะได้รับการปรับปรุงเป็นคณะวิทยาศาสตร์การกีฬาของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### สภาพทั่วไปทางภูมิศาสตร์

มีลักษณะหนาแน่นด้วยจำนวนอาคารตึกแถวเป็นแถวๆ แต่ละแถวมีประมาณ 10-12 คูหา มีการตัดถนนผ่านทั้งด้านหน้าและด้านข้าง ส่วนด้านหลังเป็นทางเดินหนีไฟ ห่าง 4 เมตร พื้นที่โดยทั่วไปได้ปรับปรุงเป็นถนนทางเข้า พร้อมกับการก่อสร้างอาคารพาณิชย์มีการชำระทุกบริเวณ แต่ก็มีภาวะเป็นระยะ ระดับดินบริเวณสวนหลวงอยู่ในระดับต่ำ มีระดับน้ำใต้ดินสูงประมาณ 1 เมตร หากมีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปคงต้องมีการยกระดับอาคารที่จะก่อสร้างใหม่ต่อไป

### การใช้ที่ดินในปัจจุบัน

1. การใช้ที่ดินบริเวณที่พักอาศัย คือบริเวณที่ประกอบด้วยอาคารพาณิชย์แต่เพียงอย่างเดียว แต่มีการกันแบ่งห้องให้เช่าตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไป
2. บริเวณการประกอบการและค้าขาย อยู่ชั้นล่าง ด้านหน้าเพื่อขายอาหารและกิจการต่างๆ บริเวณดังกล่าวมักอยู่ติดกับถนนใหญ่ และซอยแยก
3. บริเวณที่ทำกิจกรรมขายส่งเครื่องจักร หรือรับซ่อมเครื่องจักร หรือเครื่องรถยนต์ใหญ่ เป็นสถานที่ที่ใช้เก็บสินค้าก่อนที่จะส่งต่อให้ผู้มารับ เป็นโกดังเก็บสินค้า บางบริเวณประกอบอุตสาหกรรมเบา เช่น เสื้อผ้าขายส่ง ดอกไม้ประดิษฐ์ ผลิตภัณฑ์พลาสติก และผลิตภัณฑ์ชิ้นส่วนอะไหล่รถยนต์
4. บริเวณถนนและทางเข้า อยู่ในสภาพที่ยังพอใช้ได้ หากมีการชำระจะมีการนำแอสฟัลท์ไปเทปิดทับ
5. คลองสวนหลวงเป็นรางน้ำเปิด กว้างประมาณ 6 เมตร
6. บริเวณสถานที่หน่วยราชการยืมใช้ เช่น สถานีตำรวจดับเพลิง สถานีตำรวจนครบาลเขตปทุมวัน และหน่วยงานของกรุงเทพมหานคร ได้ทำสัญญาเช่ากับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นแบบปีต่อปี

### ลักษณะของสิ่งปลูกสร้าง

พื้นที่ประกอบด้วย อาคารตึกแถวจำนวน 1,155 คูหา สภาพอาคารทรุดโทรมเพราะขาดการดูแลรักษาจากผู้เช่าอยู่อาศัย อาคารตึกแถว สูง 2 ชั้นครึ่ง หน้ากว้าง 3.50 เมตร โดยประกอบด้วย

1. ตึกแถวขนาดพื้นที่ 98 ตารางเมตร จำนวน 788 คูหา
2. ตึกแถวขนาดพื้นที่ 49 ตารางเมตร จำนวน 367 คูหา

### อายุ และสภาพอาคาร

เฉลี่ยอายุอาคารประมาณกว่า 30 ปี อาคารส่วนใหญ่เป็นตึกแถว 2-3 ชั้น ขนาดกว้าง 3.50 เมตร ลึก 7.00 และ 14.00 เมตร โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นชั้นล่างและพื้นดาดฟ้าเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นชั้นที่ 2 และ 3 เดิมเป็นไม้ บางหลังได้เปลี่ยนเป็นพื้นคอนกรีตสำเร็จรูป หลังคาหากมีการต่อเติมโครงไม้บุกระเบื้องผนังภายนอกเป็นผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบ ผนังกันห้องภายในกันด้วยโครงคร่าวไม้และฉิวไม้อัด ลักษณะแถวประมาณ 10-12 ห้องต่อแถว เรียกว่าเป็น 1 คูหา

### อุปสรรคต่างๆ ในการปรับปรุงด้านกายภาพและที่ดิน

1. ระยะเวลาการเช่า มหาวิทยาลัยยังคงผ่อนผันให้ผู้เช่าอยู่ในอาคารเป็นระยะเวลาปีต่อปี โดยการทำสัญญาประนีประนอมยอมความถึงปี 2542 ในการจะให้อายุสัญญาเช่าสิ้นสุดพร้อมกัน

2. ราคาที่ดินค่อนข้างสูง หากจะพิจารณาในการทำโครงการโดลงไปจำเป็นต้องศึกษาความเป็นไปได้ ผลประโยชน์ต่อมหาวิทยาลัย ผลกระทบด้านอื่นๆอีกมาก

3. สภาพปัจจุบันบริเวณสวนหลวง เป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับพื้นที่ข้างเคียง ซึ่งเป็นเขตการศึกษา สนามกีฬา และหน่วยราชการที่ยืมใช้ที่ดิน รวมเป็นพื้นที่กว้างประมาณ 100 ไร่ หากจะมีการพัฒนาจำเป็นต้องศึกษาเป็นแบบภาพรวม ซึ่งได้ว่าจ้างบริษัทต่างประเทศวางแผนผังแม่บทโครงการในอนาคต

4. การใช้ประโยชน์ของผู้เช่า ผู้ประกอบการในย่านสวนหลวงถือว่าเป็นกิจกรรมของผู้ที่อยู่บริเวณใกล้เคียงได้ประโยชน์ในการมีสินค้าสนองความต้องการ และบริการต่างๆในเขตเมือง ได้อย่างต่อเนื่องและครบวงจรตลอดมา และมีชื่อเสียงในด้านชิ้นส่วนและอะไหล่รถยนต์

5. ความคุ้นเคย ความสะดวกสบายของผู้เช่า และผู้ประกอบการในย่านนี้ ทางด้านการเดินทาง การทำงาน การให้บุตรหลานเข้าโรงเรียน รวมทั้งการจับจ่ายใช้สอยตามศูนย์การค้าและตลาดนัด

6. การที่มหาวิทยาลัยจะดำเนินการปรับปรุงใดๆ จะต้องชี้แจงให้ผู้เข้าประกอบการทุกคนทราบเหตุผล พร้อมระยะเวลาการขนย้ายบริวารและสิ่งของออกไปได้ทันเวลา โดยต้องคำนึงถึงมวลชนในส่วนนี้ด้วย

### 3.3.2 สาธารณูปโภค และสาธารณูปการในปัจจุบัน

สาธารณูปโภคในปัจจุบัน

1. น้ำประปา อาคารทุกคูหามีการประปานครหลวงติดตั้งมิเตอร์ให้ขนาด  $\varnothing \frac{1}{2}$  - 2 แล้วแต่ขนาดและกิจการของอาคารสำหรับคูหาใดที่มีการกันห้องแบ่งให้เช่า จำเป็นต้องติดตั้งปั้มน้ำเข้าเก็บสำรองไว้ในอาคาร เพื่อแจกจ่ายให้บริโภคได้อย่างทั่วถึง

2. ไฟฟ้า อาคารทุกกิจการได้รับการติดตั้งมาตรวัดกระแสไฟฟ้าไว้ตามขนาดของกิจการนั้นๆ ตั้งแต่ 5 แอมป์ - 30 แอมป์ สำหรับคูหาใดที่มีการกันห้องแบ่งให้เช่า เจ้าของจะแยกมิเตอร์ขนาดย่อย ติดไว้เฉพาะห้องเช่านั้นๆ ทุกห้อง

3. การกำจัดน้ำเสีย ในบริเวณสวนหลวง น้ำทิ้ง น้ำเสีย จากอาคารจะถูกปล่อยลงสู่ท่อระบายน้ำ หน้าหรือหลังอาคาร ไม่มีการจัดทำระบบกำจัดก่อน ส่วนบ่อเกรอะ บ่อซึม อยู่ในอาคารช่วงเสาหลัง

4. การระบายน้ำ มีท่อระบายน้ำในย่านสวนหลวงต่อเนื่องกับบริเวณใกล้เคียง ซึ่งมีขนาดท่อระบายน้ำ  $\varnothing 30 - 50$  เซนติเมตร เป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็ก ต่อเชื่อมกันตามแนวดถนนและไหลลงสู่ท่อเมนขนาดใหญ่บริเวณถนนพระรามที่ 1 และถนนพระรามที่ 4 และไม่มีปัญหาน้ำท่วมขังตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา โดยทางมหาวิทยาลัยจัดจ้างกรมราชทัณฑ์ ในการล้างท่อระบายน้ำทุกปี ปีละ 3 - 4 ครั้ง

5. การกำจัดขยะมูลฝอย จุดรวมขยะของอาคารแต่ละคูหา จะตั้งวางไว้ไม่เป็นระเบียบ และภาชนะรองรับขยะก็ยังไม่เรียบร้อยเท่าที่ควร ซึ่งเขตปทุมวันได้ดำเนินการจัดเก็บทุกวัน แต่ยังคงมีปัญหาเศษวัสดุ และเศษขยะตกค้างเสมอ

6. ระบบดับเพลิง ปัจจุบันระบบการป้องกันอัคคีภัย ได้มีการป้องกันเพิ่มมากขึ้น โดยภายในอาคารได้ติดตั้งสัญญาณเตือนภัย และถังเคมีดับเพลิงไว้เฉพาะกิจการที่มีหลายๆ คูหา ส่วนอาคารคูหาเดียวส่วนใหญ่ยังไม่มีการป้องกันภัยดังกล่าว หากเกิดเหตุการณ์เพลิงไหม้ พื้นที่นี้อยู่ภายใต้การดูแลของสถานีตำรวจดับเพลิงบรรทัดทอง ซึ่งอยู่บริเวณใกล้เคียง โดยมีหัวดับเพลิงกระจายอยู่ทั่วพื้นที่

สาธารณูปการในปัจจุบัน

ภายในย่านสวนหลวง มีสาธารณูปการครบครัน เป็นต้นว่า

- สถานที่รับเลี้ยงเด็ก
- ศูนย์เยาวชน
- ศูนย์บริการสาธารณสุข
- โรงเรียนระดับประถมศึกษา 2 แห่ง
- ตลาดสดสวนหลวง
- แหล่งค้าขายอาหารเวลากลางคืน
- สถานที่เช่าจอดรถ
- สถานีตำรวจนครบาล
- สำนักงานเขตปทุมวัน
- สถานีตำรวจดับเพลิงบรรทัดทอง

ส่วนในรัศมีใกล้เคียง ประกอบด้วย

- สถาบันอุดมศึกษา
- โรงเรียนมัธยม
- ศูนย์การค้า
- อาคารสำนักงาน

### 3.3.3 การคมนาคมภายในชุมชน

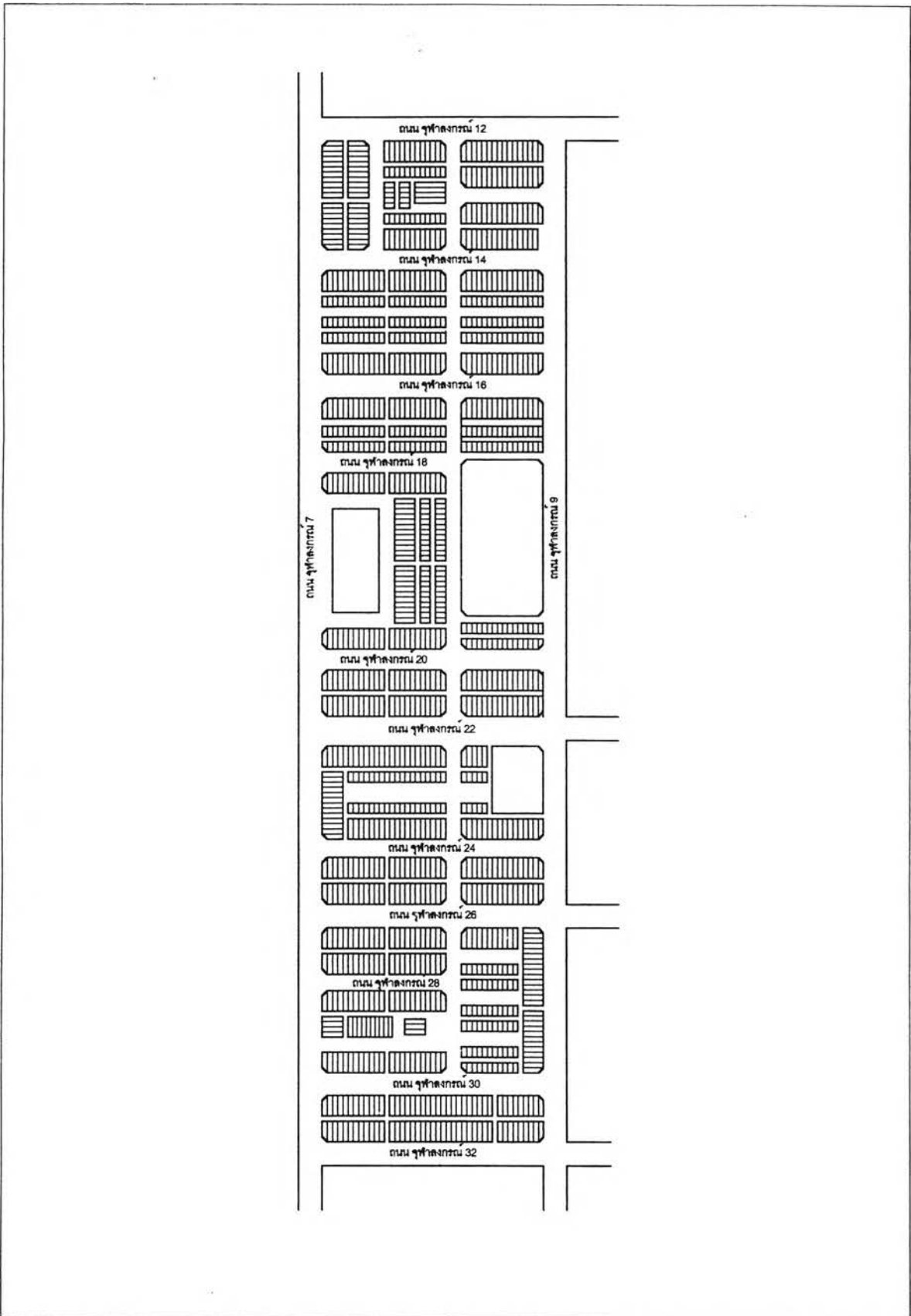
ทางเท้าและถนน

ทางเท้าในบริเวณที่ติดถนนทั่วไป เป็นทางเท้าคอนกรีต ยกระดับสูงจากพื้นถนนประมาณ 25 เซนติเมตร กว้างประมาณ 2 เมตร ในบางบริเวณมีการวางค้าขายบนทางเท้า ส่วนทางเท้าบริเวณหลังอาคาร กว้างประมาณ 4 เมตร ถึงอีกหลังอาคารอื่น เป็นพื้นคอนกรีตเสริมเหล็กใช้สัญจร และวางอุปกรณ์ครัว ใช้ประกอบการปรุงอาหารของร้านค้าต่างๆ และทิ้งขยะ

ถนนที่ผ่านหน้าบริเวณ คือถนนสวนหลวง (จุฬาลงกรณ์ซอย 5) เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดด้วยแอสฟัลต์ กว้าง 10 เมตร ส่วนถนนซอยย่อยต่างๆ เช่น ซอยจุฬาลงกรณ์ เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดด้วยแอสฟัลต์ กว้าง 8 เมตร

### 3.3.4 แหล่งประกอบอาชีพ

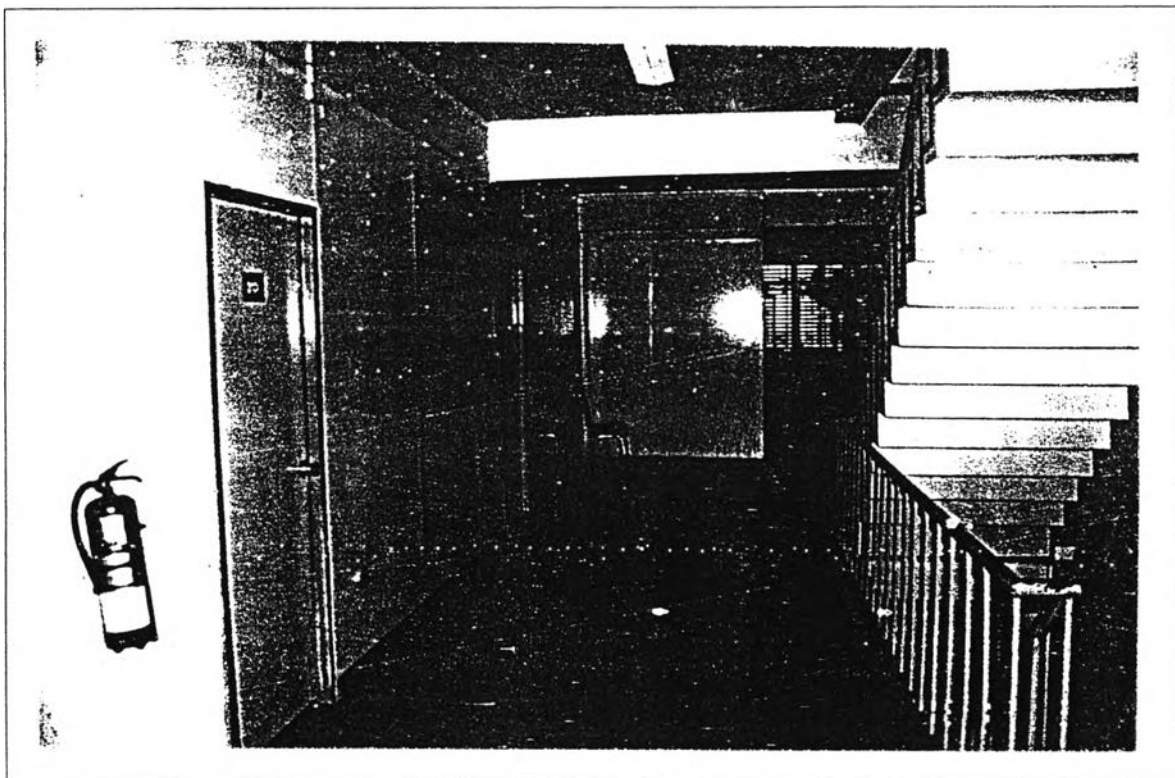
ผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการส่วนใหญ่ ได้ประกอบอาชีพภายในอาคารนั้นๆ ในส่วนชั้นล่าง ส่วนชั้นที่ 2 ขึ้นไปเป็นส่วนพักอาศัยเอง หรือแบ่งห้องให้เช่าเป็นที่พักอาศัย สำหรับลูกจ้างที่ประกอบอาชีพอยู่ในพื้นที่นี้ซึ่งเป็นร้านค้าต่างๆ หรือแหล่งงานใกล้เคียง



วิทยาลัยนพนธ์เรือง การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวันเป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	
ชื่อ นายภาสันต์ บุญทวี	รหัส 4074133125
แผนผัง 3.1 แสดงผังบริเวณของตึกแถวสวนหลวง เขตปทุมวัน	ที่มา เอกสารสำนักงานจัดการทรัพย์สินฯ

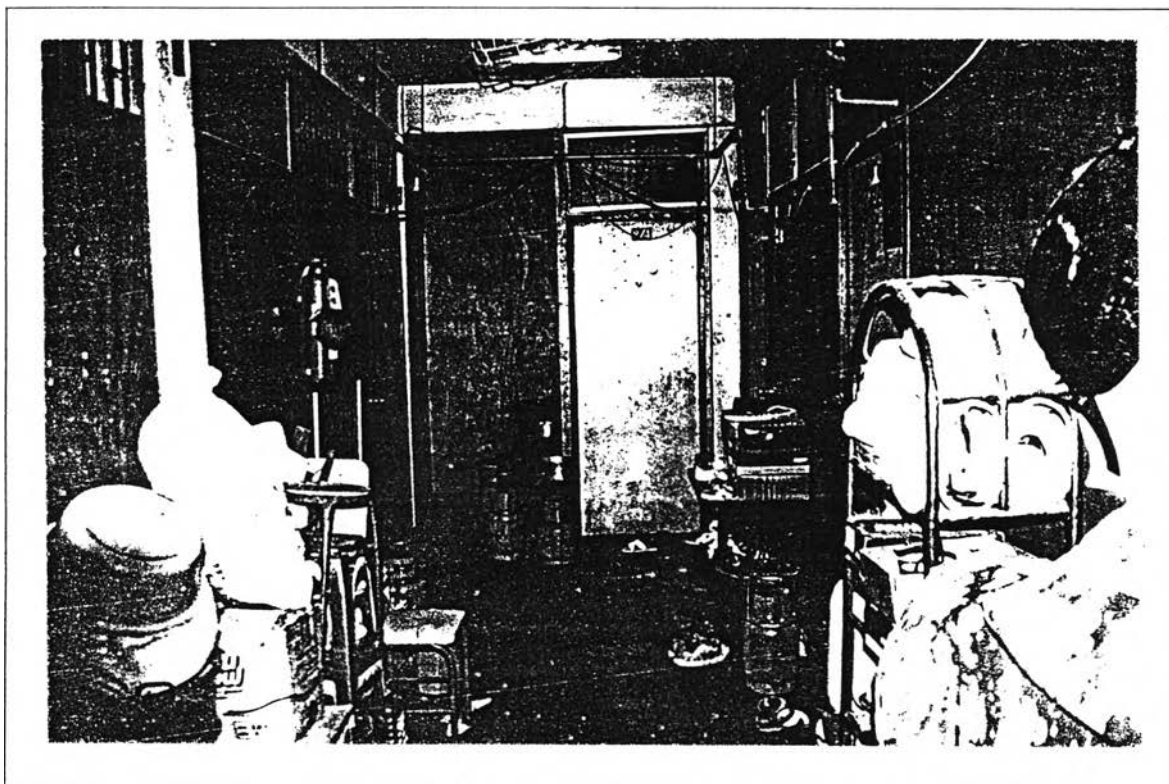


ภาพที่ 3.1 แสดงสภาพปัจจุบันของตึกแถวบริเวณสวนหลวง



ภาพที่ 3.2 แสดงสภาพภายในคานาที่ดัดแปลงเป็นห้องเช่าพักอาศัยของตึกแถวบริเวณสวนหลวง





ภาพที่ 3.3 แสดงสภาพปัจจุบันของตึกแถวบริเวณสวนหลวง



ภาพที่ 3.4 แสดงสภาพปัจจุบันของตึกแถวบริเวณสวนหลวง

### 3.4 แผนแม่บทโครงการบริเวณพื้นที่พาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย<sup>3</sup>

ตามที่สภามหาวิทยาลัยได้ให้ความเห็นชอบในการดำเนินการพัฒนาที่ดินบริเวณเขตพาณิชย์ของมหาวิทยาลัย พื้นที่ประมาณ 270 ไร่ การดำเนินการแบ่งเป็น 4 ขั้นตอน ขั้นตอนที่ 1 การกำหนดแนวทางการใช้ที่ดิน ขั้นตอนที่ 2 การว่าจ้างที่ปรึกษาเพื่อให้คำแนะนำปรึกษามหาวิทยาลัยในการจัดหาผู้จัดทำแผนแม่บท ขั้นตอนที่ 3 การจัดทำแผนแม่บท ขั้นตอนที่ 4 การลงทุนพัฒนาที่ดิน ขณะนี้การดำเนินงานแล้วเสร็จ 3 ขั้นตอน พอสรุปแผนแม่บทได้ดังนี้

#### 3.4.1 การทำสัญญาจ้างผู้จัดทำแผนแม่บท

มหาวิทยาลัยได้ทำสัญญากับกลุ่มบริษัท Villes Nouvelles De France/Space Group of Korea และ Tesoe เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2539 ค่าจ้าง 43,600,000 บาท ไม่รวม Vat ในระหว่างการดำเนินการได้มีการแก้ไขสัญญาเมื่อ 19 พฤษภาคม 2540 โดยเปลี่ยนคู่สัญญากลุ่มบริษัทเหลือเพียง 2 บริษัท คือ Villes Nouvelles De France และ Tesoe ทั้งนี้ภายใต้การกำกับดูแลของบริษัท โบวิส ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด และคณะกรรมการของมหาวิทยาลัย รวมระยะเวลาการดำเนินการจัดทำแผนแม่บท 14 เดือน (12 มิถุนายน 2539 – 19 กรกฎาคม 2540)

#### 3.4.2 วัตถุประสงค์ของมหาวิทยาลัยในการจัดทำแผนแม่บท

การพัฒนาทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ชุมชน ด้านคุณภาพชีวิตและการบริการสังคมในลักษณะเมืองในเมือง (City within City) ซึ่งมีเอกลักษณ์และคุณค่าทางสถาปัตยกรรม เพื่อเป็นการเฉลิมพระเกียรติการครองราชย์ครบ 50 ปี ของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 9 มีอาคารแสดงเอกลักษณ์ในลักษณะศูนย์ภูมิไทยพัฒนา เพื่อแสดงนิทรรศการผลงานและแนวพระราชดำริขององค์ประมุข เสริมสร้างเมือง บรรยากาศเมืองมหาวิทยาลัย เป็นโครงการที่ให้ประโยชน์ต่อสังคมเป็นกิจกรรมที่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจและสร้างรายได้ให้กับมหาวิทยาลัยตามมูลค่าปัจจุบัน

#### 3.4.3 แผนแม่บทเพื่อการพัฒนาที่ดินเขตพาณิชย์กรรม

ผู้จัดทำแผนแม่บทได้เสนอรายงานการศึกษาในรูปแบบเอกสารรายงานประกอบด้วยรายงานการศึกษาแผนแม่บทฉบับสมบูรณ์ (Final Master Plan Report) และคู่มือการศึกษา 3 ฉบับ คือ

- คู่มือการควบคุมการพัฒนา (Development Control Plan) กำหนดระเบียบกฎเกณฑ์การก่อสร้างอาคาร วัสดุก่อสร้าง รายละเอียดการให้สีสรรทางสถาปัตยกรรม และนियามการจัดสรรพื้นที่แต่ละโซน เพื่อให้เกิดความสอดคล้องตามสภาพข้อกำหนดและระเบียบการของพื้นที่

<sup>3</sup> จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. การจัดทำแผนแม่บท พ.ศ.2539-2541 หน้า 11 - 16

- คู่มือการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) ทางด้านการเงินและการลงทุน เพื่อแสดงถึงประมาณการราคาค่าก่อสร้าง งบประมาณการลงทุน ประมาณการรายรับรายจ่าย ประมาณการรายได้ และกระแสเงินสด การวิเคราะห์อัตราส่วนราคาต่อผลตอบแทน IRR ROE ROI จุดคุ้มทุน และประมาณการผลตอบแทนต่อมหาวิทยาลัยทั้งหมด

- การศึกษาผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม (Environmental Impact Assessment (EIA) ซึ่งการศึกษานี้จะสามารถให้การสนับสนุนต่อรูปแบบและขนาดของโครงการตามที่ได้นำเสนอมาในแง่ของผลกระทบของโครงการที่จะมีต่อสภาวะแวดล้อมและระบบสาธารณสุขปโภคในปัจจุบัน

#### 3.4.4 วัตถุประสงค์ของมหาวิทยาลัย

แผนแม่บทของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเสนอสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยและที่ทำงานในเขตเมืองที่สำคัญ ซึ่งมีความสัมพันธ์อย่างสูงยิ่งกับองค์ประกอบทางกายภาพของกรุงเทพมหานคร

#### 3.4.5 แนวคิดของแผนแม่บทการพัฒนา

ผู้จัดทำแผนแม่บทได้เสนอแนวคิด "Eco-Tech 21" ซึ่งสร้างเอกลักษณ์ของโครงการโดยเสนอพื้นฐานแนวคิดโครงการนี้ด้วยหลักความเหมาะสมทางด้านนิเวศน์และเศรษฐกิจ การใช้เทคโนโลยีระดับสูง และความสืบเนื่องต่อไปยังศตวรรษที่ 21 ทั้งนี้เพื่อตอบสนองวัตถุประสงค์ของมหาวิทยาลัย

#### 3.4.6 การออกแบบพื้นที่โครงการ

เป็นการออกแบบใน 2 ลักษณะ คือ ระดับแนวราบ และแนวตั้ง ดังนี้

1. ระดับแนวราบ มีองค์ประกอบหลัก (Element) 5 ประการ คือ

-East – West Axis เป็นแกนหลักจากด้านฝั่งตะวันออก เริ่มจากที่ตั้งพระบรมรูป 2 รัชกาล ไปยังศูนย์ภูมิไทยด้านฝั่งตะวันตก ซึ่งก่อให้เกิด "Grand Space"

-North – South Axis เป็นแกนรองจากแนวถนนจุฬาฯ ซอย 5 ซึ่งเป็นเส้นทางสัญจรสำคัญ และเชื่อมระบบขนส่งมวลชนของกรุงเทพมหานคร BTS และขององค์การรถไฟฟ้ามหานคร MRTA

-Square Strip ลักษณะของ Linear Park เชื่อมเขตพาณิชย์และเขตการศึกษาเข้าด้วยกัน เพื่อเสริมสร้างความเป็นเอกภาพที่ดินของมหาวิทยาลัย และส่งเสริมการเดินทาง

-Grid ถนนในลักษณะตารางซึ่งเป็นถนนเดิมแต่จัดรวมไว้ให้เป็น Block ใหญ่ขึ้น

-ศูนย์ภูมิไทย (Bhumi Thai Center and Territory) ตั้งอยู่บนจุดตัดของแนวแกนทั้งสอง

2. ระดับแนวตั้ง (Feference Level) มี 3 ระดับ คือ

- ระดับแรก (ระดับพื้น)
- ระดับที่ 2 (ระดับสวน)
- ระดับที่ 3 (ระดับชั้นศูนย์ภูมิไทย)

### 3.4.7 การใช้ประโยชน์ในพื้นที่โครงการ

พื้นที่โครงการพัฒนาขนาด 276 ไร่ (44 hectares) โดยมีอาณาเขตทิศใต้จรดถนนพระราม 4 ทิศเหนือจรดถนนพระราม 1 ทิศตะวันตกจรดถนนพระราม 6 ทิศตะวันออกจรดถนนพญาไท กำหนดเป็นพื้นที่พาณิชย์ 146 ไร่ ส่วนที่เหลือเป็นพื้นที่เปิดโล่ง และพื้นที่กึ่งพาณิชย์ 130 ไร่ 40% ของพื้นที่ทั้งหมด

1. การใช้ที่ดิน (Land Use) แยกเป็น 5 ย่าน (Zone) และแบ่งเป็นเขตการพัฒนา ออกเป็น 14 เขต (District)
  - ย่านที่ 1 ศูนย์ภูมิไทย (Bhumi Thai Territory Zone) ได้แก่ District 1 และ 2
  - ย่านที่ 2 อาคารสำนักงาน (Office Zone) ได้แก่ District 3 6 7 8 และ 11
  - ย่านที่ 3 อาคารพักอาศัย (Housing Zone) ได้แก่ District 4 5 9 และ 10
  - ย่านที่ 4 ธุรกิจพาณิชย์แบบผสม (Mixed Use Zone) ได้แก่ District 12 และ 13
  - ย่านที่ 5 ตึกแถวเดิมฝั่งถนนบรรทัดทอง (Commercial Zone) ได้แก่ District 14
2. การแบ่งพื้นที่พัฒนา (Program) จากจำนวนพื้นที่ทั้งสิ้น 276 ไร่
  - พื้นที่ดินให้เช่า (Leasable Lot) 233,695 ตารางเมตร (146 ไร่)
  - พื้นที่ดินส่วนกลาง (Common - Space) 69,340 ตารางเมตร (37.7 ไร่)
  - พื้นที่ศูนย์ภูมิไทย 44,520 ตารางเมตร (27.8 ไร่)
  - พื้นที่ถนนและทางเดิน 99,200 ตารางเมตร (62 ไร่)
3. ประเภทกิจกรรมของพื้นที่ให้เช่า
  - กิจกรรมเชิงพาณิชย์ (Commercial) ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน อาคารพักอาศัย โรงแรม (3 ดาว และ 5 ดาว) ศูนย์การค้า ร้านค้าย่อย
  - กิจกรรมกึ่งพาณิชย์ (Non - Commercial) ประกอบด้วย ศูนย์ภูมิไทย และสถานที่ราชการ เช่น สำนักงานเขต สถานีตำรวจ สถานีตำรวจดับเพลิง
4. ศูนย์ภูมิไทย (Bhumi Thai Center and Territory) แนวคิดเพื่อเทอดพระเกียรติพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 9 เพื่อเป็นที่เชิดชูความสำเร็จทางด้านวัฒนธรรม ภูมิปัญญา และวิทยาศาสตร์ที่เกิดขึ้นในรัชสมัยของพระองค์ เป็นสถานที่อำนวยความสะดวกในลักษณะไม่แสวงหาผลกำไร ตั้งอยู่บนจุดตัดระหว่างแกนทั้ง 2

ประกอบด้วย 3 ระดับ คือ ระดับที่ 1 Street Level ระดับที่ 2 Deck Level และระดับที่ 3 Bhumhi Thai Plan Level ซึ่งประกอบด้วยอาคาร 4 หลัง (Mass) และมีชั้นใต้ดินเป็นที่จอดรถ (Common Parking) ประกอบด้วยกิจกรรม 7 อย่าง คือ

- หอสังคีต (Concert Hall)
- หอภาพ (Art Gallery)
- โรงละคร (Theatre)
- ศูนย์มรดกวัฒนธรรมไทย (Heritage Gallery)
- โรงภาพยนตร์ (Film House)
- ศูนย์วิทยาศาสตร์ (Science Complex)
- ห้องสมุด (Public Library)

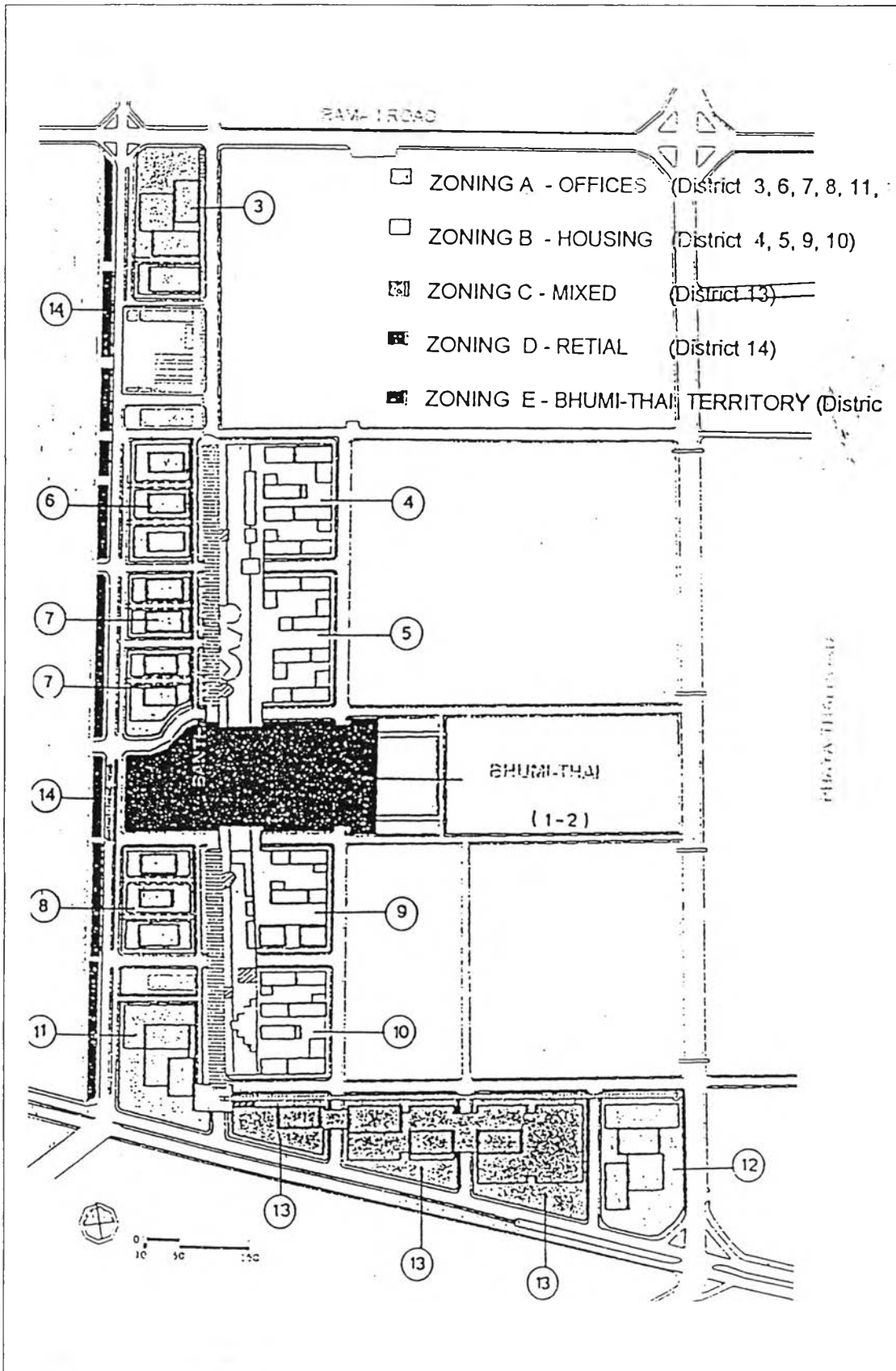
### 3.4.8 การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนพัฒนา และงบประมาณโครงการ

ระยะเวลาการพัฒนา (Development Phasing) รวม 13 ปี โดยต่อเนื่องทุกปี เริ่มพัฒนาปีที่แรกที่ District 13 และมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี รวมระยะเวลาของโครงการทั้งสิ้น 43 ปี

ผลตอบแทนที่มหาวิทยาลัยได้รับ ด้านตัวเงินจะมาจากการคัดเลือกผู้ลงทุนพัฒนาเปลี่ยนแปลงตามระยะเวลา โดยกำหนดไว้ว่ามหาวิทยาลัยจะสามารถจัดหาผู้ลงทุนได้ ทั้งพื้นที่ภายใน 10 ปี โดยมหาวิทยาลัยจะได้รับผลประโยชน์ในส่วนค่าตอบแทนวันทำสัญญา (Premium) และค่าเช่ารายปี โดยกำหนดให้มหาวิทยาลัยมีภาระหน้าที่ในการจัดทำระบบสาธารณูปโภค ในส่วนพื้นที่ส่วนกลางพร้อมๆ กับการจัดหาผู้ลงทุน ดังนั้นมหาวิทยาลัยจึงต้องมีค่าใช้จ่ายในการพัฒนาพื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดทำแผนกำหนดให้มหาวิทยาลัยมีผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราเฉลี่ยตารางวาละ 134,000 บาท และมีค่าใช้จ่ายในการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคอัตราเฉลี่ยตารางวาละ 31,000 บาท ทำให้ผลประโยชน์ตอบแทนสุทธิของโครงการตลอดระยะเวลา 43 ปี เฉลี่ยอัตราตารางวาละ 112,000 บาท

### 3.4.9 การดำเนินงานขั้นต่อไป

เมื่อการจัดทำแผนแม่บทแล้วเสร็จ ภาระกิจต่อไปคือการลงทุนพัฒนาตามแผนแม่บท ขณะนี้มหาวิทยาลัยแต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดนโยบายและแนวทางการดำเนินงานพัฒนาที่ดิน จัดการผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัย ตามประกาศจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ลงวันที่ 5 สิงหาคม 2540 โดยมีภาระหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย และแนวทางการพัฒนาที่ดินของมหาวิทยาลัยในเขตจัดการผลประโยชน์ ให้เกิดประโยชน์สูงสุด และมุ่งให้เกิดประโยชน์แก่ชุมชนทั้งด้านบริการและคุณภาพชีวิต อีกทั้งยังเฝ้าต่อพันธกิจของมหาวิทยาลัย โดยข้อมูลรายงานการศึกษาของผู้จัดทำแผนแม่บทประกอบการพิจารณา เพื่อนำเสนอมหาวิทยาลัยต่อไป



<p>วิทยานิพนธ์เรื่อง</p>	<p>การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวันเป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>
<p>ชื่อ นายภาสสันต์ บุณชกริก</p>	<p>รหัส 4074133125</p>
<p>แผนผัง 3.2 แสดงผังบริเวณโครงการผังแม่บท พื้นที่สวนหลวง</p>	<p>ที่มา เอกสารสำนักงานจัดการทรัพย์สินฯ</p>

### 3.5 แผนพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฉบับที่ 8 (พ.ศ.2540-2544) ที่เกี่ยวข้อง<sup>4</sup>

แผนพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยฉบับนี้ เป็นการเสนอหลักการ เกณฑ์ และวิธีการพิจารณาหน่วยงาน หลักสูตร บุคลากร และงบประมาณในแผน ตลอดจนเป้าหมายการดำเนินงานในแผนฯ 8 โดยมีส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่บริเวณสวนหลวงในเขตจัดการผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัย ดังนี้

1.ด้านกายภาพ ปรับผังการใช้ที่ดินเขตพาณิชย์ ให้ส่งเสริมและมีความกลมกลืนกับกิจกรรมวิชาการในเขตการศึกษา โดยมุ่งการพัฒนาในภาพรวมให้เป็นเมืองมหาวิทยาลัยในชุมชนเมืองอย่างแท้จริง

2.ด้านทรัพยากรและความร่วมมือ สร้างระบบการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ตามผังแม่บทการใช้ที่ดินที่ผสมผสานกิจกรรมทางวิชาการและการแสวงหารายได้เข้าด้วยกันอย่างมีประสิทธิภาพ

---

<sup>4</sup> แผนพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฉบับที่ 8 (พ.ศ.2540-2544) ฉบับสังเขป หน้าที่ 13 และหน้าที่ 19