

บทที่ 6

การวิเคราะห์ข้อมูล

การฟื้นฟูสภาพอาคารเก่าโดยการซ่อมแซมปรับปรุงนำมาใช้ใหม่ เป็นทางเลือกในการพัฒนาตึกแถวบริเวณสวนหลวงเพื่อประโยชน์ใช้สอยใหม่ ถึงแม้ว่าพื้นที่ดังกล่าวมีศักยภาพที่สามารถก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ได้ แต่เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำในปัจจุบัน การฟื้นฟูสภาพอาคารเก่ามีข้อได้เปรียบทางด้านเศรษฐศาสตร์¹ เพราะมีความพร้อมของอาคารเดิม และระยะเวลาการพัฒนาโครงการที่สั้นกว่า

การรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้อง เพื่อการฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวงเพื่อเป็นที่พักอาศัย เป็นข้อมูลในการประกอบการวิเคราะห์เพื่อให้ได้ข้อสรุปเบื้องต้นของโครงการ ในการตัดสินใจดำเนินโครงการหรือไม่ต่อไป ซึ่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องดังกล่าว ได้จำแนกตามแนวทางการวิเคราะห์ดังต่อไปนี้

6.1 วิเคราะห์ด้านกายภาพ

ปัจจุบันอาคารตึกแถวมีอายุมากกว่า 30 ปี และยังมีผู้อยู่อาศัย แต่มีสภาพที่ทรุดโทรม เพราะขาดการดูแลรักษาจากผู้อยู่อาศัย ที่ประกอบการค้าพร้อมกับพักอาศัย ซึ่งปัจจัยทางด้านกายภาพและข้อจำกัดของตึกแถวบริเวณสวนหลวงในการฟื้นฟูสภาพเป็นที่พักอาศัย สามารถจำแนกได้หลายปัจจัย ได้ดังนี้

6.1.1 โครงสร้างอาคาร

ตึกแถวบริเวณสวนหลวงเป็นอาคารหน้ากว้าง 3.50 เมตร ลึก 7.00 เมตร หรือ 14.00 เมตร โดยแบ่งความกว้างระยะห่างช่วงเสาเป็นช่วงละ 3.50 เมตร เช่นกัน โครงสร้างเสาและคานาคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้นครึ่งและ 3 ชั้นครึ่ง ไม่มีชั้นลอย พื้นชั้นล่างเป็นพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นชั้นสองและชั้นสามเป็นพื้นไม้โครงเคร่าไม้ แต่อาคารส่วนใหญ่ได้เปลี่ยนเป็นพื้นคอนกรีตสำเร็จรูป

ข้อจำกัดที่เป็นปัจจัยในการพิจารณาเพื่อปรับปรุงเป็นที่พักอาศัยนั้น นอกจากอายุอาคารที่มากกว่า 30 ปีแล้ว รูปแบบของช่วงระยะห่างระหว่างเสาซึ่งมีขนาดเป็นจัตุรัส 3.50 เมตรคูณ 3.50 เมตร จึงเป็นข้อจำกัดในการพิจารณา

¹ David Highfield, Rehabilitation and Re-use of Old Building, 1987

อายุของอาคารและสภาพโครงสร้างปัจจุบัน

แม้ว่าอาคารมีอายุกว่า 30 ปีแล้ว แต่โครงสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสามารถมีอายุใช้งานยาวนาน ถ้ามีการซ่อมแซมและบำรุงรักษา โดยเฉพาะการใช้งานอาคารไม่ผิดประเภทและวัตถุประสงค์ของอาคาร ซึ่งตึกแถวบางส่วนได้ใช้งานตึกแถวผิดประเภท โดยการใช้เก็บสินค้า เครื่องจักร หรือรถยนต์ ที่มีน้ำหนักมาก อาจทำให้โครงสร้างเสียหายได้ แต่จากการสำรวจเบื้องต้นอาคารโดยทั่วไปโครงสร้างอาคารยังไม่มีทรุดตัว หรือผิดรูปอย่างชัดเจน ดังนั้นการประเมินด้านโครงสร้างจึงเป็นภาระหน้าที่ของวิศวกรโครงสร้างที่ต้องประเมินโครงสร้างตามกระบวนการ² คือ การรวบรวมข้อมูลโครงสร้างจากการสำรวจ เพื่อประเมินผลแล้วจึงดำเนินการทดสอบน้ำหนักบรรทุกโดยการสุ่มต่อไป

ระยะเสาและคานโครงสร้างเดิม

ส่วนระยะห่างช่วงเสาโครงสร้างที่มีระยะห่าง 3.50 เมตร คูณ 3.50 เมตร ซึ่งเป็นข้อกำหนดในการเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของอาคารจากตึกแถวเป็นอาคารพักอาศัยรวม ซึ่งถ้าพิจารณาจากงบประมาณของโครงการในสภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำในปัจจุบัน ควรรักษาโครงสร้างของอาคารเดิมไว้ให้มากที่สุด และการรื้อถอนและก่อสร้างใหม่ให้น้อยที่สุด เพื่อลดงบประมาณของโครงการ

6.1.2 พื้นที่ ประโยชน์ใช้สอย

การกำหนดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารมีข้อกำหนดและปัจจัยหลายประการที่กำหนดพื้นที่และประโยชน์ใช้สอยภายในอาคาร เช่น ข้อกำหนดของระยะห่างช่วงเสาโครงสร้างอาคารเดิม และปัจจัยทางด้านการตลาด เช่น ขนาดพื้นที่ห้องพักที่เป็นที่ผู้เช่าต้องการและสามารถจ่ายได้ รูปแบบห้องพักที่อยู่ในตลาดปัจจุบัน เป็นต้น

ข้อกำหนดจากระยะเสาและความสูงโครงสร้างเดิม คือ 3.50 เมตร คูณ 3.50 เมตร และความสูงของระหว่างชั้นจากพื้นถึงพื้นเป็น 3.00 เมตร ดังนั้นการจัดแบ่งสรรพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารต้องอยู่ภายในข้อกำหนดดังกล่าว แต่เนื่องจากอาคารเดิมมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ไม่แตกต่างจากประโยชน์ใช้สอยใหม่คือ อาคารพักอาศัยเหมือนกัน ความสูงของห้องจึงไม่เป็นปัญหาในการดัดแปลง จะมีเพียงการจัดแบ่งห้องพักตามระยะเสาและคานโครงสร้างคือ ห้องควรวาง 3.50 เมตรตามระยะเสาเดิม

² กาญญ จันทรางศุ สมมนาทางวิชาการ เรื่อง "ตึกพัง" วันที่ 23-24 เมษายน 2527

ปัจจัยทางด้านการตลาดจากการสำรวจเบื้องต้นจากแบบสอบถามนิสิต อาจารย์และบุคลากรสาย ข เพื่อทราบความต้องการขนาดพื้นที่ใช้สอยห้องพักสำหรับผู้ที่มีความสนใจเข้าพักอาศัย โดยส่วนใหญ่ต้องการขนาดพื้นที่ 49 ตารางเมตร และ 24 ตารางเมตร ตามลำดับ เหมือนกันทั้งนิสิต อาจารย์ และบุคลากรสาย ข แต่จากการรวบรวมข้อมูลขนาดพื้นที่ห้องพักจากทั้งที่พักอาศัยของมหาวิทยาลัย และที่พักอาศัยให้เช่าของเอกชนบริเวณรอบๆ มหาวิทยาลัยที่นิสิต และอาจารย์เช่าพักอาศัยอยู่ พบว่าโดยส่วนใหญ่ห้องพักขนาด 20-30 ตารางเมตร มีจำนวนมากที่สุด และมีผู้เช่ามากกว่าห้องพักที่มีขนาดพื้นที่มากๆ เพราะขึ้นอยู่กับราคาค่าเช่าที่สูงขึ้นถ้าพื้นที่ห้องมากขึ้น

ดังนั้นการกำหนดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพักควรมีขนาดพื้นที่ระหว่าง 20 – 30 ตารางเมตร เป็นส่วนใหญ่ และขนาดพื้นที่ระหว่าง 40 – 50 ตารางเมตร เป็นทางเลือกสำหรับผู้ที่ต้องการความสะดวกสบายและมีกำลังจ่ายสูงกว่า

6.1.3 สถาปัตยกรรม

รูปแบบของสถาปัตยกรรมของอาคารตึกแถวเดิมเป็นอาคารสูง 2 ชั้นครึ่ง และ 3 ชั้นครึ่ง หน้าตึกแถวกว้าง 3.50 เมตร ลึก 7.00 เมตร และ 14.00 เมตร มีลักษณะรูปแบบภายนอกเรียบง่าย ประตูหน้าเป็นประตูเหล็กเลื่อนเปิดเต็มหน้าคาน หน้าต่างและช่องเปิดสู่ภายนอกเป็นบานสวิง ชั้นสองไม่มีระเบียงเปิดสู่ภายนอก และมีความยืดหยุ่นในการดัดแปลงเพื่อเป็นที่พักอาศัยนิสิตและอาจารย์ เพราะลักษณะการใช้งานเดิมคือพาณิชย์กรรมและพักอาศัยอยู่แล้ว

ดังนั้นการปรับเปลี่ยนรายละเอียด และลักษณะภายนอกอาคาร เพียงซ่อมแซมส่วนที่ชำรุดเสียหาย แล้วทาสีอาคารใหม่ เปลี่ยนประตูเหล็กเลื่อนเป็นประตูสวิงธรรมดา หรือเพิ่มลดจำนวนหน้าต่างตามความเหมาะสมเท่านั้น

6.2 วิเคราะห์ด้านการตลาด

การวิเคราะห์ด้านการตลาดของโครงการ ประกอบด้วย การวิเคราะห์ 2 ปัจจัย คือ อุปสงค์ และอุปทาน ซึ่งหมายถึง จำนวนผู้ที่เป็นกลุ่มเป้าหมายของโครงการ คือ นิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และรายละเอียดที่พักอาศัยสำหรับเช่าของนิสิตและอาจารย์มหาวิทยาลัย คือ หอพักของมหาวิทยาลัย และห้องพักรหรืออพาร์ทเมนท์ให้เช่าในบริเวณรอบๆมหาวิทยาลัยที่นิสิตและอาจารย์ของมหาวิทยาลัยเช่าอาศัยอยู่

6.2.1 อุปสงค์ของโครงการ

การศึกษาอุปสงค์ของโครงการที่พักอาศัยสำหรับนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย นอกจากจำนวนนิสิตและอาจารย์ของมหาวิทยาลัยที่มีจำนวนรวมกันเกือบ 40,000 คน ที่เป็นกลุ่มเป้าหมายของโครงการแล้ว การศึกษาเพื่อทราบถึงปัญหาของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน หรือปัญหาการเดินทางจากที่พักมายังมหาวิทยาลัย รวมถึงการทดสอบความสนใจเบื้องต้นต่อการเข้าพักในโครงการ เป็นปัจจัยหลักในการศึกษาอุปสงค์ดังกล่าว

ตึกแถวบริเวณสวนหลวงมีพื้นที่ติดกับพื้นที่ศึกษาของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่มีจำนวนนิสิตและอาจารย์จำนวนมากถึง 40,000 คน จึงเป็นทำเลที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการที่รองรับความกิจกรรมการดำรงชีวิตของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่มีจำนวนมาก ดังนั้นการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยสำหรับนิสิตและอาจารย์ให้มีที่พักอาศัยใกล้กับมหาวิทยาลัย จึงเป็นโครงการที่เหมาะสมกับพื้นที่อย่างมาก

จากการสำรวจโดยออกแบบสอบถามนิสิต อาจารย์ และบุคลากรสาย ข เพื่อทราบถึงปัญหาของที่พักอาศัย และปัญหาการเดินทางจากที่พักมายังมหาวิทยาลัย โดยส่วนใหญ่ นิสิตและอาจารย์ไม่มีปัญหาด้านที่อยู่อาศัย หรือการเดินทางมายังมหาวิทยาลัยมากนัก เพราะที่ตั้งของมหาวิทยาลัยอยู่กลางใจเมือง แต่มีจำนวนกลุ่มตัวอย่างนิสิตถึงร้อยละ 40 แสดงความสนใจเข้าพักในโครงการ เพราะต้องการที่พักใกล้กับมหาวิทยาลัยเพื่อประหยัดเวลาในการเดินทาง และมีจำนวนกลุ่มตัวอย่างอาจารย์ และบุคลากรสาย ข ร้อยละ 64 แสดงความสนใจเข้าพักในโครงการ โดยให้เหตุผลในการประหยัดเวลาในการเดินทาง ส่วนผู้ที่แสดงความไม่สนใจส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่ามีที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว หรือสะดวกในการเดินทางมายังมหาวิทยาลัย

ผู้ที่สนใจเข้าพักในโครงการโดยกลุ่มตัวอย่างนิสิตส่วนใหญ่ต้องการพักอาศัยกับผู้ร่วมห้องรวมกัน 2 คน และคนเดียว ตามลำดับ และต้องการขนาดพื้นที่ 49 ตารางเมตร และ 24 ตารางเมตร ตามลำดับ ส่วนกลุ่มตัวอย่างอาจารย์ และบุคลากรสาย ข ส่วนใหญ่ต้องการพักอาศัยคนเดียว และ 2 คน ตามลำดับ และต้องการขนาดพื้นที่ 49 ตารางเมตร และ 24 ตารางเมตร ตาม

ลำดับ เช่นกัน โดยความต้องการดังกล่าวผู้วิจัยไม่ได้ระบุเงื่อนไขเรื่องราคาค่าเช่าไว้ในแบบสอบถาม จึงเป็นทัศนคติเบื้องต้นเท่านั้น

แต่โดยรวมแล้วการศึกษาอุปสงค์เบื้องต้นมีแนวโน้มเป็นไปได้ ในการฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวงเพื่อเป็นที่พักอาศัยของนิสิต และอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6.2.2 ที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์ภายในและภายนอกจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปัจจุบันที่พักอาศัยของนิสิต และอาจารย์ของมหาวิทยาลัยมีจำนวนไม่พอเพียงกับความต้องการจากนิสิต และอาจารย์ เพราะปัญหาการเดินทางที่ติดขัดในปัจจุบัน ดังนั้นจึงมีจำนวนนิสิต และอาจารย์จำนวนหนึ่งที่ประสบปัญหาดังกล่าว และไม่สามารถเข้าพักอาศัยในที่พักอาศัยของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้ เพราะมีจำนวนจำกัด จึงต้องเข้าพักอาศัยตามหอพัก หรืออพาร์ทเมนท์บริเวณใกล้กับมหาวิทยาลัย

ที่พักอาศัยภายในมหาวิทยาลัย

ที่พักอาศัยนิสิตของมหาวิทยาลัย ปัจจุบันรองรับจำนวนนิสิตได้เพียง 2,000 – 3,000 คน โดยประมาณ ประกอบด้วยอาคารหอพัก 14 ชั้น 1 อาคาร และอาคาร 3-5 ชั้น 3 อาคาร รวมทั้งสิ้น 4 อาคาร³ ตั้งอยู่ในพื้นที่มหาวิทยาลัย ซึ่งนิสิตส่วนใหญ่ที่สามารถเข้าพักอาศัย เป็นนิสิตที่ผ่านการพิจารณาจากกรรมการหอพัก โดยพิจารณาจากความจำเป็นของแต่ละบุคคล ดังนั้นจึงมีการพิจารณานิสิตออกและเข้าพักในทุกเทอมการศึกษา ซึ่งระเบียบดังกล่าวสร้างความไม่มั่นใจในการอยู่อาศัยของนิสิต นอกจากนั้นการพักอาศัยในหอพักมีกฎระเบียบของหอพักในการเข้าออกตามเวลา เช่นหอพักนิสิตทั่วไป

ส่วนที่พักอาศัยของอาจารย์ และบุคลากรสาย ข ปัจจุบันรองรับจำนวนอาจารย์ และบุคลากรได้เพียง 200 ห้อง โดยประมาณ ประกอบด้วยอาคารวิทยานิเวศน์ สูง 14 ชั้น อาคารจุฬานิเวศน์ 1 และ 2 สูง 3 – 4 ชั้น รวมทั้งสิ้น 3 อาคาร⁴ ตั้งอยู่ในพื้นที่มหาวิทยาลัย โดยอาคารวิทยานิเวศน์ มีระเบียบในการคัดเลือกอาจารย์ หรือบุคลากรสาย ข เข้าพักอาศัยเฉพาะผู้ที่ดำเนินงานวิจัยของมหาวิทยาลัย หรือเข้าเป็นรายวัน

³ เอกสารประกอบการประชุมวาระที่ 32 ครั้งที่ 8 / 2540, กองกิจการนิสิต

⁴ เอกสารงานสวัสดิการ กองการเจ้าหน้าที่ ตุลาคม 2541

ที่พักอาศัยภายนอกมหาวิทยาลัย

ที่พักเอกชนภายนอกมหาวิทยาลัย เช่น หอพัก หรืออพาร์ทเมนท์ บริเวณใกล้มหาวิทยาลัย ที่นิสิตและอาจารย์มหาวิทยาลัยเช่าอาศัยอยู่ โดยส่วนใหญ่กระจายตัวไปตามถนนพญาไทไปทางถนนเพชรบุรี และกระจุกตัวตามซอยย่อยของถนนเพชรบุรี เพราะเป็นทำเลที่ไม่ไกลกับมหาวิทยาลัย และราคาเช่าไม่สูง ซึ่งที่พักอาศัยให้เช่าแถบใกล้เคียงที่เป็นย่านธุรกิจระดับสูง เช่น ถนนเพลินจิต ถนนราชดำริ หรือถนนสีลม จะมีราคาเช่าสูงกว่ามาก ส่วนรูปแบบของที่พักอาศัยส่วนใหญ่เป็นลักษณะอพาร์ทเมนท์สูง 4 – 10 ชั้น ห้องพักส่วนใหญ่ขนาดพื้นที่ 20 – 30 ตารางเมตร และราคาเช่าอยู่ประมาณ 2,000 – 5,000 บาท แล้วแต่ขนาดพื้นที่ห้อง

โดยสรุปแล้ว การศึกษาอุปทานที่เป็นคู่แข่งของโครงการทำให้ทราบถึงข้อดีและข้อด้อยของคู่แข่ง เพื่อนำมาปรับปรุงใช้และแก้ไขข้อด้อยให้เหมาะสมกับโครงการได้ เช่น ไม่จำเป็นต้องมีระเบียบเวลาการเข้าออกของที่พัก ทำเลที่ตั้งที่ใกล้มหาวิทยาลัยกว่าที่พักของเอกชน ราคาเช่าที่ต่ำกว่าที่พักของเอกชนเพราะไม่ต้องสร้างอาคารใหม่ ขนาดพื้นที่ห้องกำหนดตามขนาดที่ได้รับความนิยม เช่น 20 – 30 ตารางเมตร เป็นต้น

6.3 วิเคราะห์ด้านการเงิน การลงทุน

ปัจจุบันสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ดำเนินการจัดเก็บรายได้ จากตึกแถวบริเวณพื้นที่สวนหลวงจากผู้เช่ารายย่อยเป็นรายได้ประจำเดือน⁵ การพิจารณาผลตอบแทนทางการเงิน และการลงทุนของโครงการพื้นที่สภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวงเพื่อเป็นที่พักอาศัย ของนิสิต และอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งเป็นโครงการที่ต้องลงทุนในการพัฒนาจำนวน ไม่น้อย ดังนั้นการพิจารณาทางเลือกในการลงทุนของโครงการ ควรได้รับผลตอบแทนทางการเงิน สุ่มมหาวิทยาลัยไม่ต่ำกว่าที่จัดเก็บในปัจจุบัน ซึ่งเป็นบรรทัดฐานของการลงทุนโครงการ

6.3.1 แนวทางการลงทุน

ปัจจุบันสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีการจัดหาผลประโยชน์ จากทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมหาวิทยาลัย โดยการจัดหาผู้ลงทุนเข้า ดำเนินการพัฒนาทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย ซึ่งทางมหาวิทยาลัยจะได้รับค่าเช่าจากทรัพย์สินดังกล่าว⁶ ดังนั้นรูปแบบการลงทุนของโครงการพื้นที่สภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวงเพื่อเป็นที่พักอาศัย ของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อาจมีได้มากกว่าแนวทางดังกล่าว เพราะการจัด หาที่พักอาศัยให้กับนิสิต อาจารย์ และบุคลากรของมหาวิทยาลัย เป็นการบริการการศึกษาและส วัสดิการ ที่ทางมหาวิทยาลัยควรดำเนินการ จึงสามารถจำแนกรูปแบบการลงทุน ได้ดังนี้

รูปแบบที่ 1

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยลงทุนโครงการเอง เป็นที่พักอาศัยเพื่อเป็นโครงการสวัสดิการที่ พักอาศัยให้กับอาจารย์ และบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และเป็นงานบริการเพื่อการ ศึกษาให้กับนิสิต

รูปแบบโครงการประกอบด้วยพื้นที่ 2 ส่วน คือ ส่วนที่พักอาศัยนิสิต อาจารย์ และ บุคลากรสาย ข โดยทางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยลงทุนปรับปรุง ซ่อมแซม และก่อสร้างเอง ส่วนที่ 2 เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม โดยให้เอกชนเข้ามาประมูลเช่าตึกแถวเพื่อทำพาณิชย์กรรมรองรับนิสิต และอาจารย์ที่พักอาศัยในโครงการ

โครงการลักษณะนี้ทางมหาวิทยาลัยจำเป็นต้องใช้เงินเพื่อลงทุน ซ่อมแซม ปรับปรุงเอง ซึ่งต้องจ่ายเงินจำนวนหนึ่งเป็นงบประมาณ แต่ทางมหาวิทยาลัยก็จะได้รับรายได้จากค่าเช่าจาก การให้เอกชนประมูลเช่าพื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรม เพื่อให้เกิดผลกำไรให้กับมหาวิทยาลัยเป็นงบ งบประมาณดำเนินการได้

⁵ สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2529

⁶ สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2529

รูปแบบที่ 2

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเปิดให้เอกชนเข้าประมูลเช่าตึกแถวเพื่อเป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์มหาวิทยาลัย และพื้นที่พาณิชย์กรรมในโครงการเดียวกัน โดยมีพื้นที่พาณิชย์กรรมเป็นแรงจูงใจในการลงทุน

รูปแบบโครงการประกอบด้วยพื้นที่ 2 ส่วนเช่นกัน คือ ส่วนแรกเป็นที่พักอาศัยของนิสิตอาจารย์ และบุคลากรสาย ข และส่วนที่สองเป็นส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรม ทั้งสองส่วนทางเอกชนเป็นผู้ลงทุนดำเนินงานทั้งหมด ทั้งรูปแบบอาคารและการกำหนดราคาเช่าของส่วนพักอาศัยและส่วนพาณิชย์กรรม ยกเว้นสัดส่วนที่ต้องเน้นพื้นที่ส่วนพักอาศัยมากกว่าส่วนพาณิชย์กรรม

โครงการลักษณะนี้ทางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยไม่ต้องลงทุน เพียงแต่เก็บรายได้จากเอกชนที่ประมูลเช่าเท่านั้น แต่ทางมหาวิทยาลัยต้องกำหนดรูปแบบการพักอาศัย รวมทั้งระเบียบการพักอาศัย เช่น ที่พักนิสิตชายต้องแยกอาคารกับนิสิตหญิง หรือที่พักนิสิตต้องแยกอาคารกับอาจารย์ หรือการกำหนดรูปแบบพาณิชย์กรรมที่เหมาะสมกับกิจกรรมการศึกษา เป็นต้น

โดยสรุปทั้งสองรูปแบบแตกต่างกัน โดยรูปแบบที่ 1 มีแนวโน้มที่จะมีผู้ลงทุนเข้ามาประมูลสูงกว่าเพราะเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมแต่ทางมหาวิทยาลัยต้องมีความเสี่ยงในการลงทุน ส่วนรูปแบบที่ 2 ทางมหาวิทยาลัยไม่ต้องเสี่ยงลงทุนและดำเนินงาน แต่มีแนวโน้มที่จะมีผู้ลงทุนประมูลเช่าพื้นที่น้อยกว่ารูปแบบแรก

6.3.2 ผลตอบแทนทางการเงิน

โครงการฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวงเป็นที่พักอาศัยของนิสิต และอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย นั้นเป็นแนวความคิดเพื่อใช้ประโยชน์จากตึกแถวเดิมที่หมดสัญญาจากผู้เช่าก่อนการรื้ออาคารทิ้งเพื่อดำเนินโครงการตามแผนแม่บท ดังนั้นช่วงเวลาดังกล่าวจึงเป็นโอกาสในการพัฒนาโครงการดังกล่าวเพื่อเป็นการใช้ประโยชน์จากตึกแถวเดิมที่ทรุดโทรม เป็นที่พักอาศัยของนิสิต และอาจารย์มหาวิทยาลัย ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ไม่ก่อเกิดรายได้ และใช้ประโยชน์จากตึกแถวเดิมให้มีกิจกรรมสอดคล้องกับกิจกรรมการศึกษาของมหาวิทยาลัย

ดังนั้นการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงิน มีแนวความคิดที่ไม่ควรหวังผลตอบแทนทางการเงินเป็นประการหลัก เพราะโครงการดังกล่าวควรเป็นลักษณะโครงการบริการให้กับนิสิต และอาจารย์มหาวิทยาลัย มากกว่าการหวังผลตอบแทนสูงอย่างกิจกรรมทางพาณิชย์กรรม

เพราะฉะนั้นบรรทัดฐานจากรายได้จากโครงการ ควรคิดจากรายได้ปัจจุบันของตึกแถวเฉพาะหมอนที่จะดำเนินการพัฒนาเป็นบรรทัดฐานของรายได้ที่กำหนดใน TOR เสนอผู้สนใจลงทุนเพื่อเช่าทรัพย์สินดำเนินการและพัฒนาโครงการ แต่เมื่อพิจารณาจากรายได้ของโครงการแล้ว โดยปัจจุบันรายได้จากค่าเช่าตึกแถวภายในหมอนตัวอย่าง คือ หมอนที่ 46 มีรายได้เฉลี่ย

869,669⁷ บาทต่อเดือน หรือ 74.60 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จากรูปแบบการโครงการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวได้ตัวอย่างทางเลือกสองแนวทาง ซึ่งแนวทางแรกเป็นการจัดสัดส่วนพื้นที่พักอาศัยต่อพื้นที่พาณิชย์กรรม เป็น 70 : 30 ได้รับรายได้สุทธิต่อปีเป็นจำนวน 16,839,570 บาท ส่วนแนวทางที่สอง เป็นการจัดสัดส่วนพื้นที่พักอาศัย ต่อพื้นที่พาณิชย์กรรม เป็น 56 : 44 ได้รับรายได้สุทธิต่อปีเป็นจำนวน 22,112,850 บาท ซึ่งมีจำนวนมากกว่าแนวทางแรก เพราะให้สัดส่วนต่อพื้นที่พาณิชย์กรรมมากกว่าพื้นที่เพื่อการพักอาศัย โดยทั้งสองแนวทางมีรายได้สุทธิสูงกว่ารายได้ปัจจุบันทั้งสิ้น

โดยสรุปแล้ว ทางเลือกของผลตอบแทนทางการเงินของโครงการทั้งสองทางเลือก มีข้อดีและข้อด้อยที่แตกต่างกัน แม้ว่าแนวทางที่สองจะให้ผลตอบแทนทางการเงินที่สูงกว่า แต่การจัดสัดส่วนพื้นที่ส่วนพักอาศัยมีสัดส่วนน้อยไป อาจไม่สอดคล้องแนวความคิดของการสร้างชุมชนพักอาศัยของมหาวิทยาลัย ดังนั้นปัจจัยผลตอบแทนทางการเงินจึงเป็นส่วนประกอบหนึ่งในการพิจารณาแนวทางพัฒนาโครงการเท่านั้น

⁷ สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6.4 วิเคราะห์ด้านสังคมและกฎหมาย

การพิจารณาปัจจัยด้านสังคมและกฎหมายของโครงการพื้นที่สถาปัตยกรรมบริเวณสวนหลวงเพื่อเป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เกี่ยวข้องกับกฎระเบียบของสังคมอยู่สองส่วน โดยส่วนแรก เนื่องด้วยโครงการดังกล่าวเป็นการพัฒนาทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย ดังนั้นต้องดำเนินตามนโยบายตามแผนพัฒนาพื้นที่ของมหาวิทยาลัย ส่วนที่สอง เนื่องจากเป็นโครงการดัดแปลง ต่อเติม และก่อสร้างอาคารในพื้นที่ฝั่งเมืองของกรุงเทพมหานคร ต้องดำเนินตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร และพระราชบัญญัติฝั่งเมือง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

6.4.1 นโยบายของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปัจจุบันจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยอยู่ในช่วงแผนพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฉบับที่ 8 (พ.ศ.2540 – 2544) ซึ่งเป็นแผนในการเสนอหลักการ เกณฑ์ และวิธีการพิจารณาหน่วยงานหลักสูตร บุคลากร และงบประมาณในแผนฯ โดยมีบางส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการพื้นที่สถาปัตยกรรม บริเวณสวนหลวงเพื่อเป็นที่พักอาศัยของนิสิต และอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ดังนี้

ด้านกายภาพ มีนโยบายต่อการใช้ประโยชน์จากที่ดินเขตพาณิชย์กรรม ให้พื้นที่ดังกล่าวส่งเสริมและมีความกลมกลืนกับกิจกรรมวิชาการในเขตการศึกษา โดยมุ่งการพัฒนาให้พื้นที่เป็นเมืองมหาวิทยาลัยในชุมชนเมือง⁸ ซึ่งนโยบายดังกล่าวมีความสอดคล้องกับรูปแบบการเปลี่ยนแปลงใช้ประโยชน์ของพื้นที่สวนหลวงจากพื้นที่พาณิชย์กรรมที่ทรุดโทรม เป็นที่พักอาศัยของนิสิต และอาจารย์ของมหาวิทยาลัย ซึ่งทำให้เกิดชุมชนทางการศึกษา และวิชาการภายในมหาวิทยาลัยอย่างชัดเจน

ด้านทรัพยากรและความร่วมมือ สร้างระบบการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ตามผังแม่บทการใช้ที่ดินที่ผสมผสานกิจกรรมทางวิชาการและแสงหารายได้เข้าด้วยกันอย่างมีประสิทธิภาพ⁹ ซึ่งโครงการพื้นที่สถาปัตยกรรมบริเวณสวนหลวง อยู่ในพื้นที่การพัฒนาตามแผนแม่บท เป็นพื้นที่ใช้ประโยชน์ในการพักอาศัย¹⁰ ดังนั้นการใช้ประโยชน์จากที่ดินเพื่อเป็นที่พักอาศัยของนิสิต และอาจารย์มหาวิทยาลัย ย่อมเป็นการใช้พื้นที่สอดคล้องตามแนวทางของแผนแม่บท ซึ่งต้องการผสมผสานกิจกรรมวิชาการและการแสวงหารายได้ที่เหมาะสม

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

⁹ แผนพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฉบับที่ 8 (พ.ศ.2540-2544) ฉบับสังเขป หน้า 19

¹⁰ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. การจัดทำแผนแม่บท พ.ศ.2539-2541

6.4.2 กฎกระทรวงและข้อบัญญัติที่เกี่ยวข้อง

การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวัน เป็นที่พักอาศัย อยู่บนพื้นที่ควบคุมจากพระราชบัญญัติผังเมือง และการดัดแปลงอาคารอยู่ในการควบคุมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และถ้าอาคารขออนุญาตเป็นหอพักต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 เป็นต้น โดยการพิจารณาจากข้อกำหนดควบคุมต่างๆ ดังนี้

การพิจารณาพื้นที่ผังเมืองจากกฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ.2542) ว่าตามความในพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ.2518 ควบคุมการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ดังกล่าวเป็นเขตพาณิชยกรรม ซึ่งสามารถพัฒนาเป็นที่พักอาศัยได้ โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับตามพระราชบัญญัติผังเมือง

การควบคุมอาคาร เนื่องจากต้องดำเนินการดัดแปลงเปลี่ยนแปลงการใช้สอยของอาคาร ดังนั้นต้องพิจารณาจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฉบับที่ 12 (พ.ศ.2528) ซึ่งควบคุมรูปแบบการดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้สอยภายในอาคาร เฉพาะการดัดแปลงอาคารเท่านั้น ไม่สามารถต่อเติมพื้นที่อาคารได้ เพราะอาคารสร้างก่อนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 บังคับใช้ และการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยอาคารต้องมีลักษณะการใช้สอยที่คล้ายคลึงกันกับการใช้สอยเดิม ซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงจากอาคารพาณิชย์พักอาศัยเป็นอาคารพักอาศัยได้

การกำหนดลักษณะรูปแบบอาคารเป็นอาคารพักอาศัย ถูกควบคุมจากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2522 ซึ่งใช้ควบคุมอาคารในพื้นที่กรุงเทพมหานครทั้งหมด ซึ่งโครงการมีการปรับเปลี่ยนเฉพาะการใช้พื้นที่ภายในอาคาร ดังนี้ ขนาดพื้นที่ห้องพักภายในอาคารมากกว่า 9 ตารางเมตร ความกว้างทางเดินกว้างไม่ต่ำกว่า 1.00 เมตร ส่วนประกอบอื่นๆของอาคาร เช่น ช่องเปิดต่างมีพื้นที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง และก่อสร้างด้วยวัสดุต้องทนไฟ

โดยสรุปจากข้อบังคับข้างต้น ดังนั้นตึกแถวบนพื้นที่บริเวณสวนหลวงซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่ผังเมืองส่วนพื้นที่พาณิชยกรรม¹¹ พัฒนาเป็นที่พักอาศัยได้ โดยการดัดแปลงอาคารเก่าซึ่งเป็นตึกแถวเพื่อเป็นที่พักอาศัยได้ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2528) เพราะการใช้ประโยชน์เดิมกับการใช้ประโยชน์ใหม่คล้ายคลึงกัน¹²

¹¹ กฎกระทรวง ฉบับที่ 414 พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ.2518 (2542)

¹² กฎกระทรวง ฉบับที่ 12 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (พ.ศ.2528)