

บทที่ 1

บทนำ



## 1.1 ความเป็นมาและสาระสำคัญ

ปัจจุบันจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีข้าราชการและบุคลากรจำนวน 7,217 คน ในจำนวนนี้เป็นข้าราชการผู้มีรายได้ไม่น้อยจำนวน 3,469 โดยจำแนกเป็นข้าราชการสาย ค. จำนวน 1,295 คน ถูกจ้างเงินงบประมาณ 1,616 คน ถูกจ้างเงินนอกงบประมาณ 558 คน<sup>1</sup> ข้าราชการและบุคลากรเหล่านี้มีที่อยู่อาศัยทั้งในกรุงเทพและปริมณฑล แบ่งเป็นกลุ่มได้ดังนี้ กลุ่มแรก มหาวิทยาลัยจัดให้อาศัยอยู่ในบริเวณมหาวิทยาลัย กลุ่มที่สอง มหาวิทยาลัยร่วมกับการเคหะแห่งชาติจัดหาที่อยู่อาศัยให้ เช่น โครงการเคหะหลักสี่ กลุ่มที่สาม คือผู้อาศัยอยู่ในที่อื่น ๆ

สำหรับกลุ่มแรกนั้นมหาวิทยาลัยจัดให้อยู่ในบริเวณจุฬานิวาส เป็นหอพักอาศัยอยู่ในบริเวณจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีจำนวน 4 อาคาร มีห้องพักทั้งหมด 172 ห้อง ห้องพักมีสองชนิดคือ ห้องพักรวม 4 คน และห้องพักสำหรับผู้มีครอบครัว โดยทั้งหมด จัดให้เฉพาะ ขาม พนักงานขับรถ นักการภารโรง ที่มีความจำเป็นต้องปฏิบัติหน้าที่นอกเวลาราชการ เป็นที่พักอาศัย ปัจจุบันรองรับผู้พักอาศัยได้ 165 คน<sup>2</sup> คิดเป็นเพียงร้อยละ 4.75 ของข้าราชการผู้มีรายได้ทั้งหมด โดยสภาพปัจจุบันอาคารมีสภาพทรุดโทรม มหาวิทยาลัยมีนโยบายแก้ปัญหาดังกล่าว เพื่อภาพพจน์ ประกอบกับความต้องการพัฒนาพื้นที่ในบริเวณมหาวิทยาลัย เพื่อพัฒนาให้สอดคล้องเหมาะสมกับส่วนการศึกษา ตามแผนพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จึงมีแนวความคิดจัดหาพื้นที่อื่นที่เหมาะสม เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยให้กับบุคลากรกลุ่มนี้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีที่ดินนอกเขตปทุมวันอยู่หลายแปลง ตั้งอยู่ทั้งในกรุงเทพและต่างจังหวัด แปลงหนึ่งอยู่บริเวณซอยสุขุมวิท 77 (ซอยอ่อนนุช) เขตสวนหลวง เนื้อที่ 15 ไร่ 3 งาน 77 ตารางวา เดิมทางมหาวิทยาลัยได้ให้ทางกรมการค้ำภายในเช่า เพื่อเป็นตลาดกลางใจ จำนวนพื้นที่ 4.5 ไร่ ปัจจุบันกรมการค้ำภายในได้คืนพื้นที่ให้กับทางมหาวิทยาลัย และได้มีการพัฒนาโครงการหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ ในพื้นที่<sup>3</sup> ดังนั้น จึงมีแนวคิดในการพัฒนาที่ดินแปลงนี้ เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>1</sup>งานบริหารงานบุคคล กองการเจ้าหน้าที่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>2</sup>งานสวัสดิการ กองการเจ้าหน้าที่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>3</sup>สำนักงานทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่ดินบริเวณชอยอ้อนนุช
2. เป็นแนวทางในการพัฒนา ด้าน ศาสตร์การที่อยู่อาศัยของข้าราชการและบุคลากร

## 1.3 ขอบเขตของการวิจัย

1. ศึกษากลุ่มประชากร เฉพาะ ข้าราชการสาย ก. ถูกจ้างเงินงบประมาณ ถูกจ้างเงินนอกงบประมาณ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
2. ศึกษาภายใต้สถานการณ์ปี 2541 และภายใต้ นโยบายแผนพัฒนาของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฉบับที่ 8 ปี 2540 - 2544

## 1.4 วิธีการดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการสาย ก. ถูกจ้างเงินงบประมาณแผ่นดินและถูกจ้างเงินนอกงบประมาณแผ่นดิน ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยโดยเลือกที่ดินบริเวณชอยอ้อนนุชของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยใช้วิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Methodology) และวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Methodology) ประกอบกันโดยมีรายละเอียดระเบียบวิธี และขั้นตอนการดำเนินการวิจัยดังต่อไปนี้

### 1.4.1 การเก็บรวบรวม ข้อมูล

#### การศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

เป็นการศึกษารายละเอียดเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยโดยมีรายละเอียดคือ

- 1) ข้อมูลเกี่ยวกับบุคลากรของมหาวิทยาลัย โดยมีรายละเอียดของ
  - 1.1 จำนวนบุคลากร ทั้งหมด และ แบ่งแยกตามคณะหรือ สถาบัน
  - 1.2 การจำแนกกลุ่มของบุคลากร ตามลักษณะการทำงาน โดยการศึกษาข้อมูล จากกองการเจ้าหน้าที่ ของมหาวิทยาลัย
- 2) แผนพัฒนาของมหาวิทยาลัย ฉบับที่ 8 ( พศ. 2540-2544 ) โดยการรวบรวมเอกสารจาก กองแผนงานของมหาวิทยาลัย
- 3) นโยบายการใช้ที่ดินของมหาวิทยาลัย ทั้งในบริเวณเขตการศึกษา ปทุมวัน และ ที่ดินบริเวณชอยอ้อนนุช
- 4) นโยบายการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยของมหาวิทยาลัย
- 5) พ.ร.บ. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร โดยศึกษารายละเอียดของเขตสวนหลวง ซึ่งเป็นเขตที่ ที่ดินของมหาวิทยาลัยตั้งอยู่

### การศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

ในการศึกษาข้อมูลปฐมภูมิครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ใช้วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล ดังนี้ คือ การสำรวจภาคสนาม การสัมภาษณ์ และการแจกแบบสอบถาม

#### การสำรวจภาคสนาม

การสำรวจภาคสนาม แบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ

1. การสำรวจที่หักอาศัย บริเวณ อาคารจุฬานิวาส ทำการสำรวจสภาพอาคารตลอดจนพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ซึ่งมีจำนวนทั้งหมด 4 อาคาร ได้แก่อาคารจุฬานิวาส 1-4 และบันทึกภาพถ่ายโดยละเอียด
2. การสำรวจพื้นที่บริเวณซอยอ่อนนุช ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีขนาดที่ดิน 15 ไร่ 3 งาน 77 ตารางวา โดยทำการสำรวจสภาพปัจจุบัน สภาพแวดล้อม โดยรอบ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ การคมนาคม ด้วยการบันทึกภาพถ่าย และ แผนที่

#### การสัมภาษณ์

การสัมภาษณ์ ทำการสัมภาษณ์ บุคคลที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

ผู้บริหารของมหาวิทยาลัย ที่เกี่ยวข้อง ดูแลด้าน นโยบายต่าง ๆ ดังนี้

นโยบาย ด้านการพัฒนาพื้นที่

นโยบาย ด้านบุคลากร

นโยบาย ด้านการสวัสดิการ

เจ้าหน้าที่ ระดับ ผู้อำนวยการ หัวหน้ากอง หัวหน้าฝ่าย ที่ดูแลรับผิดชอบ ด้าน พื้นที่ ด้านบุคคล ด้านสวัสดิการ ประกอบด้วย

ผู้อำนวยการสำนักงานจัดการทรัพย์สิน

หัวหน้างานบุคคล

หัวหน้างานสวัสดิการ

ผู้ดูแลอาคารจุฬานิวาส

#### การใช้แบบสอบถาม

การใช้แบบสอบถาม เพื่อให้ทราบข้อมูลทางด้านประชากร สภาพที่อยู่อาศัย ทั้งทางด้านสังคม เศรษฐกิจ ปัญหา และความต้องการในการอยู่อาศัยทั้งของประชากรทั้ง 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่อยู่ในบริเวณมหาวิทยาลัยคือ จุฬานิวาส และกลุ่มที่อยู่นอกบริเวณมหาวิทยาลัย

แบบสอบถาม ประกอบด้วย คำถามแบบปลายปิด (Close Questions) เป็นคำถามแบบให้ตอบภายในกรอบที่กำหนด การสร้างคำถามปลายปิดมี 3 รูปแบบได้แก่

1. แบบคำถามสองคำตอบ (Dichotomous Questions) เป็นคำถามที่จะเลือกตอบอย่างใดอย่างหนึ่งในสองคำตอบ เช่น ใช่ไม่ใช่ พอใจไม่พอใจ เป็นต้น

2. แบบคำถามให้เลือกตอบ (Multiple Choice Questions) ตามจะกำหนดคำตอบให้หลายคำตอบ (ตั้งแต่ 3 คำตอบขึ้นไป) และเลือกหนึ่งคำตอบ
3. แบบคำตอบให้เลือกหลายคำตอบ แบบนี้คล้ายกับรูปแบบคำถามให้เลือกตอบ ต่างกันตรงที่ให้เลือกตอบได้หลายคำตอบ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

โครงสร้างของแบบสอบถามประกอบด้วยคำถาม 4 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 แบบสอบถามเกี่ยวกับสภาพการอยู่อาศัยในปัจจุบัน เป็นคำถามเกี่ยวกับการครอบครัวยุคใหม่ที่ดั่งลักษณะทางกายภาพ ของที่อยู่อาศัย และ ปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ของผู้ที่มีที่อยู่อาศัยนอกบริเวณมหาวิทยาลัย

ส่วนที่ 2 แบบสอบถามเกี่ยวกับสภาพการพักอาศัย สภาพแวดล้อมสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และปัญหาในการพักอาศัย ของผู้พักอาศัยในชุมชนนิเวศ

ส่วนที่ 3 แบบสอบถามเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต เป็นคำถามเกี่ยวกับโครงการที่อยู่อาศัยในอนาคตบริเวณซอยอ่อนนุช มีรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และการเดินทาง

ส่วนที่ 4 แบบสอบถามเกี่ยวกับสถานภาพของบุคลากร ทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม ครอบครัวยุคใหม่ของผู้ตอบแบบสอบถาม

แบบสอบถาม ได้ทำการทดสอบกับกลุ่มประชากรในขั้นแรกจำนวน 30 ชุด เพื่อหาข้อบกพร่องของแบบสอบถาม และทำการแก้ไขปรับปรุงหลังจากนั้นจึงทำการออกแจกแบบสอบถามกับกลุ่มประชากรตัวอย่าง

#### 1.4.2 การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่รวบรวมได้แบ่งเป็น 3 ส่วน คือ ข้อมูลจากการสำรวจภาคสนาม ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ จะนำมาวิเคราะห์และเขียนในเชิงพรรณนา ส่วนข้อมูลจากแบบสอบถามจะนำมาวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป Statistical Package the Social Science (SPSS) โดยวิเคราะห์ในเรื่องของอัตราส่วนร้อยละ (Percentage) และค่าเฉลี่ย (Mean) และวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (Cross Tab) และนำเสนอในรูปแบบการเขียนพรรณนา

#### 1.4.3 สรุปผลและเสนอข้อมูล

##### การสรุปผล

การสรุปผลการวิจัย โดยการรวบรวมข้อมูลจากการวิเคราะห์ มาสรุป ประเด็น และปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับ ชำนาญการสาย ค และลูกจ้างของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยดังนี้

ด้านนโยบายของมหาวิทยาลัย

ด้านกายภาพของที่ดินอ่อนนุช

ด้านความต้องการที่อยู่อาศัยของ บุคลากรมหาวิทยาลัย

ด้านรูปแบบการลงทุน

### การนำเสนอผลวิจัย

ผลจากการวิจัยครั้งนี้ นำเสนอในรูปแบบวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) ของความเป็นไปได้ และแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับ ข้าราชการสาย ก และลูกจ้าง ของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยบริเวณซอยอ่อนนุช

#### 1.5 คำจำกัดความ

ข้าราชการและบุคลากร หมายถึง ข้าราชการสาย ก ลูกจ้างเงินงบประมาณแผ่นดิน ลูกจ้างเงินนอกงบประมาณแผ่นดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (ในที่นี้ไม่รวมอาจารย์ และ ข้าราชการสาย ข )

#### 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ได้ทราบแนวทางในการกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัย ของข้าราชการและบุคลากร ของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและแนวทางการพัฒนาที่ดินบริเวณซอยอ่อนนุชของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย