

บทที่ 7

สรุปผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จัดสวัสดิการที่พักอาศัยในมหาวิทยาลัย ให้กับข้าราชการสาย ก. และลูกจ้าง ที่มีความจำเป็นปฏิบัติหน้าที่นอกเวลาราชการ จำนวน 165 คน ที่อาคารจุฬานิวาส มีจำนวน 4 อาคาร ปัจจุบันอาคารมีสภาพชำรุดทรุดโทรม และมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความต้องการพักอาศัยของข้าราชการสาย ก. และลูกจ้าง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีที่ดินนอกเขตปทุมวันอยู่บริเวณซอยสุขุมวิท 77 (ซอยอ่อนนุช) เขตสวนหลวง เนื้อที่ 15 ไร่ 3 งาน 77 ตารางวา เป็นที่ว่าง และมีได้มีการพัฒนาโครงการหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ จึงมีแนวคิดในการพัฒนาที่ดินแปลงนี้ เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การวิจัยในครั้งนี้จึงมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่ซอยอ่อนนุช เพื่อเสนอความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของมหาวิทยาลัย

ตามนโยบายในการพัฒนามหาวิทยาลัยด้านกายภาพ กำหนดให้พื้นที่มหาวิทยาลัย ณ เขตปทุมวันเป็นพื้นที่หลักในการพัฒนาให้เป็นชุมชนวิชาการ และเป็นเมืองมหาวิทยาลัยในชุมชนเมือง การโยกย้ายย้ายอาคารจุฬานิวาส จึงเป็นไปตามนโยบายด้านกายภาพ และร่างแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่กำหนดให้พื้นที่อาคารจุฬานิวาส เป็นพื้นที่ ที่ส่งเสริมกิจกรรมการศึกษาของ นิสิตและอาจารย์ที่มีกิจกรรม จำเป็นต้องอาศัยอยู่ในบริเวณมหาวิทยาลัย ส่วนการพัฒนาที่ดินอ่อนนุช ก็สอดคล้องกับนโยบายการขยายพื้นที่เพื่อกิจกรรมการศึกษา วิจัย และบริการวิชาการ ของมหาวิทยาลัยออกไปนอกเขตปทุมวัน

ผลจากการศึกษาสภาพที่อยู่อาศัยปัจจุบันของข้าราชการสาย ก. และลูกจ้างของมหาวิทยาลัย แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่อาศัยอยู่นอกมหาวิทยาลัย และกลุ่มที่อาศัยอยู่ในบริเวณมหาวิทยาลัย ผู้ที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณมหาวิทยาลัย คือจุฬานิวาส มีปัญหาด้านพื้นที่ใช้สอยที่ไม่เพียงพอและสภาพอาคารที่ชำรุดทรุดโทรมตามสภาพการใช้งาน เนื่องจากการใช้งานมานาน 19-29 ปี มีสภาพแออัด และขาดความเป็นระเบียบเรียบร้อย เนื่องจากแผนพัฒนามหาวิทยาลัยจึงจำเป็นต้องย้ายจุฬานิวาส จึงต้องจัดหาที่พักอาศัยใหม่ให้กับกลุ่มนี้ มีจำนวน 165 ราย และจากการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มนี้ พบว่าร้อยละ 32.9 มีการเตรียมที่อยู่อาศัยของตนเองไว้แล้ว ร้อยละ 67.1 ไม่มีการเตรียมที่อยู่อาศัยของตนเอง และมีความสนใจโครงการที่อยู่อาศัยของมหาวิทยาลัยที่ซอยอ่อนนุช หรือคิดเป็นจำนวน 111 ราย ที่มหาวิทยาลัยต้องเตรียมการรองรับ

ข้าราชการสาย ค และลูกจ้างของมหาวิทยาลัยมีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต มีจำนวนร้อยละ 80.3 ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในอนาคตที่ต้องการคือบริเวณกรุงเทพมหานครชั้นกลางเป็นส่วนใหญ่คือร้อยละ 33.2 ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย พิจารณาให้ความสำคัญในการตัดสินใจกับ ปัจจัยเหล่านี้คือ

1. มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่ดี เช่น ถนน ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบขนส่งมวลชน ใกล้โรงเรียน โรงพยาบาล วัด สถานที่ราชการ ศูนย์การค้า และแหล่งงาน
2. การเดินทางสะดวก คือการเดินทางไปทำงาน หรือ เดินทางไปส่งบุตรหลาน ที่โรงเรียน สะดวก และรวดเร็ว

ความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัย ปัจจุบันข้าราชการสาย ค และลูกจ้างของมหาวิทยาลัย กลุ่มที่สนใจโครงการที่อยู่อาศัยของมหาวิทยาลัยส่วนใหญ่ จ่ายค่าเช่าหรือค่าผ่อนบ้านต่อเดือน 1,000-3,000 บาท มีจำนวนร้อยละ 45.0 ไม่เสียค่าใช้จ่ายเลยมีจำนวนร้อยละ 29.2

ความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยในอนาคต ของข้าราชการสาย ค และลูกจ้างของมหาวิทยาลัย กลุ่มที่สนใจโครงการที่อยู่อาศัยของมหาวิทยาลัยพบว่า ความสามารถจ่ายค่าเช่าหรือค่าผ่อนบ้านต่อเดือน 1,200 - 1,900 บาท มีจำนวนร้อยละ 74.0 เดือนละ 2,000 - 3,000 บาท มีจำนวนร้อยละ 22.7

ผลจากการสำรวจพื้นที่ของมหาวิทยาลัยที่บริเวณชอยอ่อนนุช ปัจจุบันบริเวณโดยรอบโครงการเป็นที่อยู่อาศัย สาธารณูปโภค มีโรงเรียนระดับ ประถม และ มัธยม วัด ตลาดสด อยู่ใกล้ ศูนย์การค้า สถานที่ราชการ เช่น สถานีตำรวจ รวมทั้งระบบสาธารณูปการประกอบด้วย การประปา ขุมสาย โทรศัพท์ ถนนคอนกรีตหน้าโครงการมีความกว้าง 4 ช่องจราจร มีระบบระบายน้ำของกรุงเทพมหานคร ที่ตั้งโครงการอยู่ห่างจากถนนสุขุมวิทเพียง 900 เมตร ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วนสายบางนา-ดาวคะนอง และสายรามอินทรา - อางพรงค์ และสถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีอ่อนนุช)

จากการศึกษาพบว่าที่ดินมีศักยภาพเหมาะสมเป็นที่อยู่อาศัย ทั้งในด้านกฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครกำหนดให้เป็นเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ด้านทำเลที่ตั้งใกล้ศูนย์กลางธุรกิจ และแหล่งงาน ด้านสภาพแวดล้อมมีชุมชนอยู่อาศัยโดยรอบ ด้านการคมนาคมเดินทางสะดวก ด้านสาธารณูปโภค และด้านสาธารณูปการก็มีพร้อมเพียง อีกทั้งพื้นที่ด้านหน้ามีศักยภาพในการพัฒนาเชิงพาณิชย์กรรม เช่น ศูนย์การค้าขนาดกลางหรือขนาดเล็ก ศูนย์อาหาร อาคารพาณิชย์ เพื่อรองรับผู้พักอาศัยในโครงการและชุมชนรอบโครงการ

ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและบุคลากรของมหาวิทยาลัย หากใช้เกณฑ์ตามมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ โดยมีขนาดพื้นที่ 34 ตารางเมตรต่อหน่วย ต่อครอบครัว ตามข้อกำหนดได้กำหนดให้ก่อสร้างอาคารได้สูงไม่เกิน 23 เมตร อาคารจึงมีความสูงได้ไม่เกิน 8 ชั้น ดังนั้นการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับผู้ที่โยกย้ายจากจุฬานิวาส จำนวน 165 หน่วย ค่าก่อสร้างประมาณ 340,000 บาทต่อหน่วย คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 54 ล้านบาท ด้านการจัดวางผังการพัฒนาที่ดิน พื้นที่ด้านหน้ามีศักยภาพในการพัฒนาเชิงพาณิชย์ เนื่องจากบริเวณโดยรอบเป็นย่านพักอาศัย และพาณิชย์อยู่แล้ว พื้นที่ด้านในมีความเหมาะสมสำหรับที่อยู่อาศัย

หากมหาวิทยาลัยมีปัญหาด้านงบประมาณ ไม่เพียงพอ มหาวิทยาลัยสามารถเลือกวิธีการลงทุนได้หลายวิธีการ คือ

วิธีการที่ 1 เนื่องจากพื้นที่ด้านหน้ามีศักยภาพเชิงพาณิชย์ ประกอบกับพื้นที่โดยรอบเป็นชุมชนพักอาศัยและพาณิชย์ หากมหาวิทยาลัยมีปัญหาด้านงบประมาณ ไม่เพียงพอ มหาวิทยาลัยให้เอกชนลงเช่าที่ดินบางส่วน จำนวน 3 ไร่ บริเวณด้านหน้าเพื่อพัฒนาเชิงพาณิชย์ มหาวิทยาลัยจะได้ผลประโยชน์จากการให้เช่าที่ดิน ประมาณ 18 ล้านบาท เพื่อนำไปสมทบกับงบประมาณค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัย มหาวิทยาลัยก็จะใช้งบประมาณเพียง 36 ล้านบาท

วิธีการที่ 2 เนื่องจากพื้นที่ทั้งหมดสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยได้มากถึง 800 หน่วย บริเวณโดยรอบเป็นย่านพาณิชย์และชุมชนพักอาศัย สาธารณูปโภค สาธารณูปการพร้อม การเดินทางสะดวก หากมหาวิทยาลัยไม่มีงบประมาณมหาวิทยาลัยให้เอกชนเป็นผู้ลงทุนพัฒนาพื้นที่ทั้งหมด ทั้งสำหรับการพาณิชย์ และเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและบุคลากรของมหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยควรจะได้ค่าตอบแทนการเช่าที่ดินมากกว่า 54 ล้านบาท มหาวิทยาลัยสามารถนำมาเป็นงบประมาณค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและบุคลากรของมหาวิทยาลัยที่ด้อย โยกย้ายจากจุฬานิวาส จำนวน 165 หน่วย จำนวนที่เหลือจัดให้กับข้าราชการและลูกจ้างของมหาวิทยาลัยกลุ่มอื่นที่มีความต้องการในราคาถูก จากการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของข้าราชการและลูกจ้างของมหาวิทยาลัย จำนวน 3,304 คนพบว่ามีความต้องการที่อยู่อาศัยมากถึง ร้อยละ 64.8 หรือเท่ากับจำนวน 433 คน

การศึกษานี้สรุปได้ว่า มีความเป็นไปได้ ในการพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับข้าราชการและบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่ชอยอ่อนนุช ด้วยเหตุผลคือสอดคล้องกับ

1. นโยบายและแผนแม่บทของมหาวิทยาลัย
2. ความต้องการที่อยู่อาศัยของข้าราชการและลูกจ้างของ มหาวิทยาลัย

3. สถานที่ตั้งมีสภาพแวดล้อมเหมาะสมกับการอยู่อาศัย มีสาธารณูปโภค และสาธารณูปการพร้อม
4. การเดินทางสะดวก ทั้งทางถนน และรถไฟฟ้า BTS
5. มีแนวทางเลือกในการลงทุนได้หลายรูปแบบ และมหาวิทยาลัยไม่ต้องใช้งบประมาณ

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะสำหรับมหาวิทยาลัยควรพิจารณา

1. ในระหว่างที่ยังไม่มีการพัฒนาที่ดินอ่อนนุช และยังไม่ได้โยกย้ายจุฬานิวาส มหาวิทยาลัยควรมีการปรับปรุงอาคารจุฬานิวาส เนื่องจากปัจจุบันอาคารมีสภาพทรุดโทรม ทำให้ภาพลักษณ์และสภาพแวดล้อมในด้านลบกับมหาวิทยาลัย
2. ที่ดินบริเวณอ่อนนุช ของมหาวิทยาลัย ในปัจจุบันมีศักยภาพในการพัฒนาที่สูงมาก ควรได้มีการพัฒนาให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับมหาวิทยาลัย

หากมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยของบุคลากรบริเวณซอยอ่อนนุชแล้ว มหาวิทยาลัยควรพิจารณาในเรื่องค่าใช้จ่ายสำหรับข้าราชการและลูกจ้างคือ

1. การลดค่าใช้จ่าย มหาวิทยาลัยควรดำเนินการกำหนดนโยบายด้านค่าใช้จ่าย ในการอยู่อาศัยให้เหมาะสมกับรายได้ของข้าราชการและบุคลากร โดยอาจช่วยเหลือโดยให้อยู่ฟรีหรือเก็บในราคาที่ต่ำ ด้านการเดินทางค่าใช้จ่ายของการเดินทางคิดเป็นร้อยละ 20 ของรายได้ ซึ่งเป็นจำนวนค่อนข้างสูง การช่วยเหลือควรจัดรถสวัสดิการรับ-ส่ง หรือช่วยเหลือเงินค่าเดินทางบางส่วน
2. การเพิ่มรายได้ ควรจัดสภาพแวดล้อมให้มีพื้นที่หารายได้เสริมให้กับสมาชิกในครอบครัว เช่น ร้านค้า บริการ ซัก รีด

ข้อเสนอแนะด้านการศึกษาในแนวทางเดียวกัน

ควรมีการศึกษา ความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับ นิสิต หรือ อาจารย์ ของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในบริเวณซอยอ่อนนุช และการศึกษารูปแบบและวิธีการลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณซอยอ่อนนุช