

## บทที่ 5

### รูปแบบและแนวทางการพัฒนา

ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่ชอยอ่อนนุชมีแนวทางและวิธีการพัฒนาได้หลายแนวทาง ในการวิเคราะห์ พิจารณานโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยในครั้งนี้ ได้พิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้องดังนี้คือ

1. ข้อกำหนดด้านกฎหมาย
2. ด้านทำเลที่ตั้ง
3. ขนาดที่ดินและรูปร่าง
4. ด้านสภาพแวดล้อม
5. ด้านการคมนาคม
6. ด้านการเงิน การลงทุน

ที่ดินบริเวณชอยอ่อนนุช ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีศักยภาพที่เหมาะสมต่อการ พัฒนาที่อยู่อาศัยพื้นที่บริเวณอ่อนนุชปัจจุบันเป็นแหล่งชุมชนพักอาศัยที่หนาแน่นแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร บริเวณโดยรอบมีการพัฒนาในด้านต่างๆเป็นอย่างมาก ส่งผลให้พื้นที่ของโครงการมีศักยภาพในการพัฒนาสูง จากการศึกษาพบว่า พื้นที่ในบริเวณชอยอ่อน มีศักยภาพดังนี้

1. เป็นแหล่งชุมชนที่อยู่อาศัยที่มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการพร้อมเพรียง
2. สามารถเข้าออกได้หลายทาง
3. ที่ดินมีขนาดปานกลาง มีด้านติดถนนอ่อนนุช ถึง 200 เมตร
4. ตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS และจุดขึ้นลงทางด่วน
5. บริเวณโดยรอบมีสถานศึกษา ทั้งระดับประถมและระดับมัธยมหลายแห่ง
6. อยู่ใกล้กับแหล่งบริการ สถานที่ราชการ
7. ใกล้ใจกลางเมือง และแหล่งงาน

เมื่อประมวลศักยภาพของพื้นที่ข้างต้น และแนวโน้มของมหาวิทยาลัยเข้าด้วยกัน ทำให้สามารถเห็นถึงศักยภาพในการพัฒนาของพื้นที่ได้ดังนี้

1. พื้นที่ที่มีความเหมาะสมสูงในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย
2. พื้นที่ส่วนหน้ามีศักยภาพในการพัฒนาพาณิชย์กรรม เช่น
  - ร้านอาหาร, ศูนย์อาหาร
  - Supermarket หรือ Minimart
  - อาคารพาณิชย์พักอาศัย
  - อาคารสำนักงานขนาดเล็ก

### 5.1 แนวความคิดในการพัฒนา

แนวความคิดในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของโครงการ ได้กำหนดแนวทางประโยชน์ใช้สอยดังนี้  
รูปแบบโครงการ

การพัฒนาพื้นที่บริเวณชอยอ่อนนุช มีวัตถุประสงค์ และแนวคิดที่จะพัฒนาให้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับบุคลากรของมหาวิทยาลัย โดยมีลักษณะของโครงการ ที่อยู่อาศัยในเมืองที่มีสภาพแวดล้อมดี พัฒนาคุณภาพชีวิตของข้าราชการผู้มีรายได้น้อย โดยพื้นที่ในโครงการประกอบด้วย

- 1 พื้นที่หน่วยพักอาศัย
- 2 พื้นที่ร้านค้า , ศูนย์อาหาร
- 3 พื้นที่สวน สำหรับการพักผ่อนและสันทนาการ

แนวคิดหนึ่งที่สอดคล้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย กับการส่งเสริมรายได้ให้กับบุคลากรคือจัดพื้นที่บางส่วนให้เป็นส่วนบริการในชุมชนที่สามารถสร้างรายได้ หรืออาชีพให้กับผู้อยู่อาศัย เช่น ร้านบริการซักกรีด ร้านอาหารหรือศูนย์อาหาร

### สถาปัตยกรรม

สถาปัตยกรรมของโครงการ อาคารควรเป็นอาคาร LOW-RISE หรือ MID-RISE มีความสูงไม่เกิน 23 เมตร เนื่องจากข้อกำหนดของกฎหมาย มีเอกลักษณ์ของอาคารพักอาศัย และกลมกลืนกับสภาพแวดล้อมของชุมชน

### รูปแบบการพัฒนา

ในการพัฒนาโครงการสามารถดำเนินการได้หลายรูปแบบ และ หลายองค์ประกอบ คือ

1. อาคารชุดสำหรับพักอาศัยแบ่งเป็น 3 ขนาดพื้นที่ คือ ขนาด 34 ตรม. ขนาด 40 ตรม. และ ขนาด 50 ตรม. สำหรับบุคลากรแต่ละกลุ่มที่มีปัญหาและความต้องการ และความสามารถในการจ่ายที่แตกต่างกัน เช่นคนโสด หรือ สามี ภรรยา สามารถพักอาศัยในห้องขนาด 34 ตรม. ครอบครัวที่มีบุตร 1-2 คน ขนาดที่เหมาะสมคือ 40 ตรม. หรือ 50 ตรม. เป็นต้น
2. อาคารมีขนาดความสูงที่เหมาะสม 2 ขนาดคือ อาคารขนาดความสูง 5 ชั้น ไม่มีระบบลิฟต์ หรืออาคารขนาดความสูง 8 ชั้น มีระบบลิฟต์
3. อาคารพาณิชย์พักอาศัย ขนาด สำหรับกิจการขนาดเล็ก หรือร้านค้าเพื่อรองรับชุมชนของโครงการและโดยรอบ
4. อาคารสรรพสินค้าขนาดกลาง หรือขนาดเล็ก เพื่อบริการ ชุมชนย่านนั้น
5. สวนและพื้นที่สันทนาการในโครงการ

## 5.2 แนวทางการพัฒนา

### แนวทางการพัฒนาวิธีที่ 1

แนวทางการปรับปรุงพัฒนาพื้นที่วิธีที่ 1 นี้เป็นแนวคิดเพื่อการพัฒนาพื้นที่เฉพาะส่วนความต้องการของบุคลากรที่ด้อยย้ายจากจุฬานิวาส ซึ่งมีจำนวน 165 ราย โดยพัฒนาพื้นที่ในส่วนที่มีการปรับปรุงพื้นที่แล้ว ประมาณ 4 ไร่ 2 งาน อาคารที่อยู่อาศัย มีขนาด 34 ตารางเมตร ต่อหน่วย ในหนึ่งชั้นมี 8 - 10 หน่วย มีจำนวน 8 ชั้นในหนึ่งอาคารซึ่งความสูงรวมของอาคารไม่เกิน 23 เมตร รวมทั้งสิ้น 2 อาคาร ประมาณ 160 - 200 หน่วย การลงทุนมหาวิทยาลัยเป็นผู้ลงทุนใช้งบประมาณก่อสร้างประมาณ 54 ล้านบาท

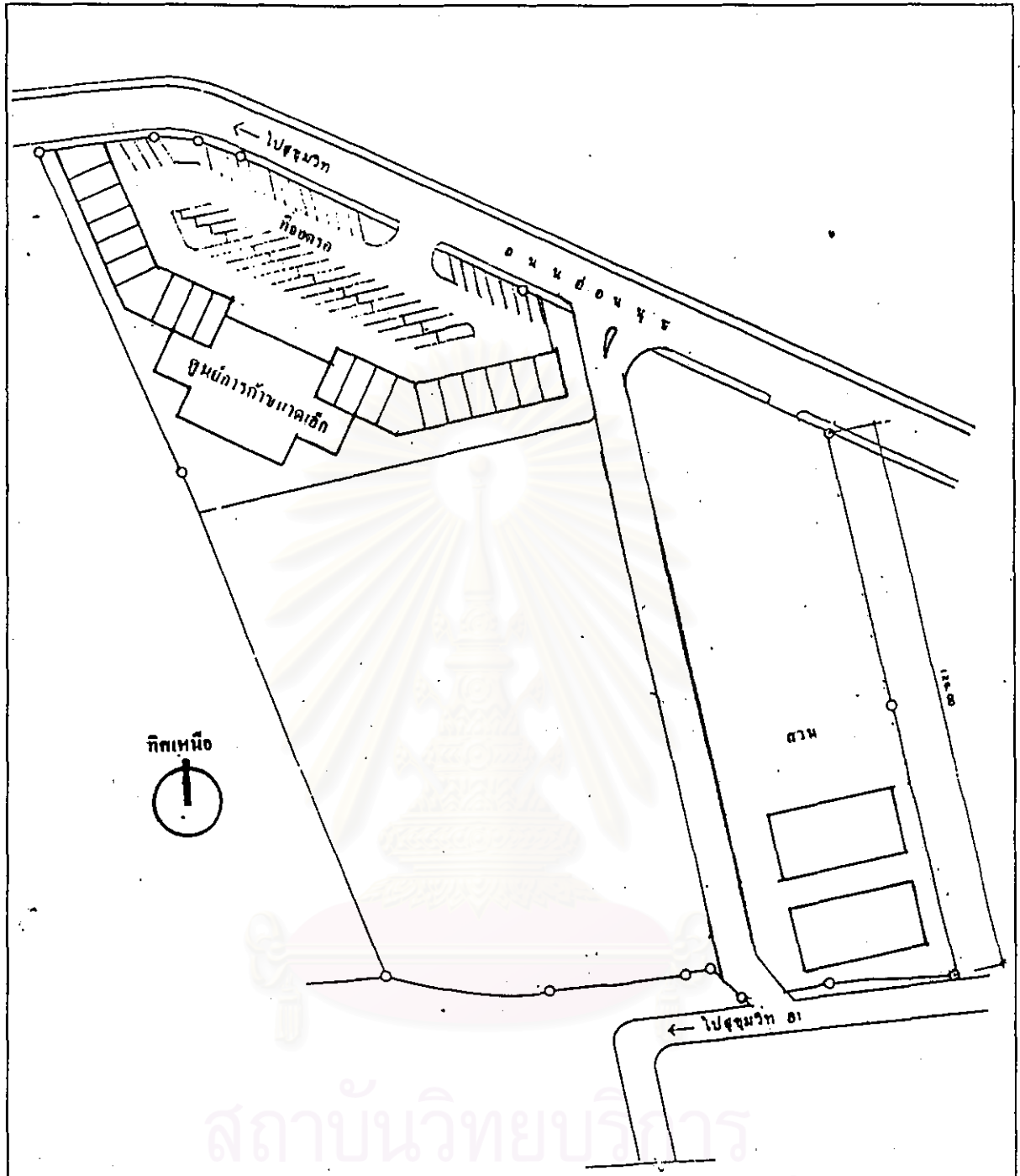
### แนวทางการพัฒนาวิธีที่ 2

แนวทางการปรับปรุงพัฒนาพื้นที่วิธีที่ 2 นี้เป็นแนวคิดเพื่อการพัฒนาพื้นที่เฉพาะส่วนความต้องการของบุคลากรที่ด้อยย้ายจากจุฬานิวาส ซึ่งมีจำนวน 165 ราย เช่นกัน โดยพัฒนาพื้นที่ในส่วนที่มีการปรับปรุงพื้นที่แล้ว ประมาณ 4 ไร่ 2 งาน เหมือนแนวทางวิธีที่ 1 และใช้พื้นที่บริเวณด้านหน้าที่มีความเหมาะสมกับการพัฒนาเชิงพาณิชย์ ให้เอกชนเช่า มหาวิทยาลัยนำรายได้ค่าเช่ามาเป็นทุนส่วนหนึ่งในการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัย

### แนวทางการพัฒนาแบบที่ 3

แนวทางการปรับปรุงพัฒนาพื้นที่วิธีที่ 3 นี้ เป็นแนวคิดเพื่อการพัฒนาพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ โดยให้เอกชนเป็นผู้ดำเนินการ เช่าพื้นที่ทั้งหมดเพื่อพัฒนาอาคารที่อยู่อาศัย มีขนาด 34 ตารางเมตร ต่อหน่วย ในหนึ่งชั้นมี 8 - 10 หน่วย มี 8 ชั้นในหนึ่งอาคารซึ่งความสูงรวมของอาคารไม่เกิน 23 เมตร เช่นกัน รวมทั้งสิ้น 12 อาคาร จำนวน ประมาณ 700 - 800 หน่วย สามารถรองรับความต้องการของบุคลากรที่ด้อยย้ายจากจุฬานิวาส ซึ่งมีจำนวน 165 หน่วย ส่วนที่เหลือประมาณ 600 หน่วยเตรียมไว้เพื่อรองรับบุคลากรกลุ่มอื่น ของมหาวิทยาลัยที่มีความต้องการ และพัฒนาส่วนด้านหน้าเป็นส่วนพาณิชย์กรรม อาจจะประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ อาคารศูนย์การค้าขนาดเล็ก ศูนย์อาหาร สำหรับบริการบุคลากรและครอบครัวที่อาศัยอยู่ในโครงการ และชุมชนที่อยู่รอบโครงการ และกำหนดให้มีส่วนพื้นที่สวนเพื่อการสันทนาการและการพักผ่อน ร้อยละ 30 - 40 ของพื้นที่





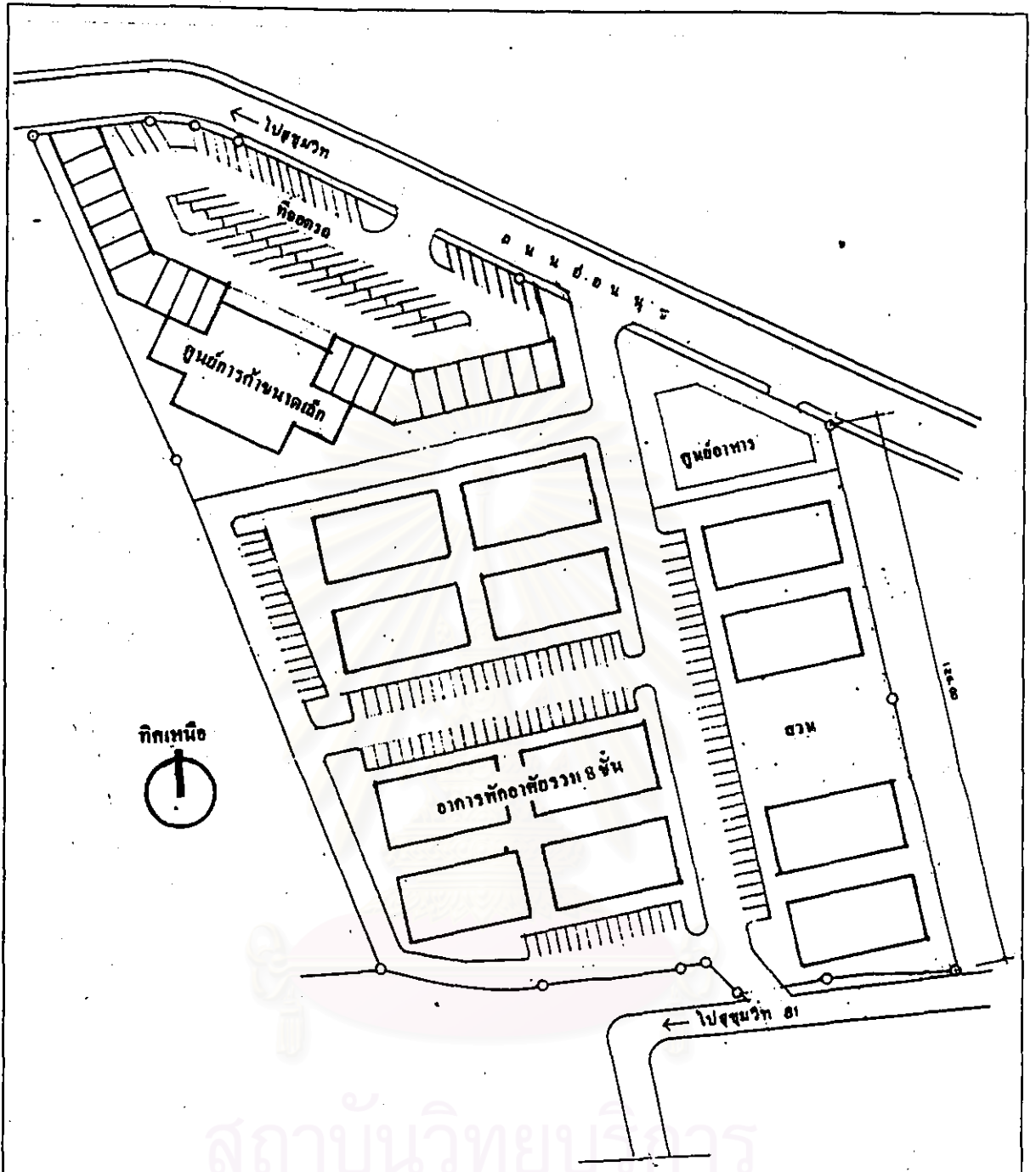
ร่างผังการใช้พื้นที่ วิธีการที่ 2

ความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ซอยอ่อนนุช

แสดง ภาที่ 5.2 แสดง ร่างผังการใช้พื้นที่ วิธีการที่ 2

ที่มา การวิเคราะห์

นายสมชาย เกิดแก่นแก้ว ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ร่างผังการใช้พื้นที่ วิธีการที่ 3

ความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ซอยอ่อนนุช

แสดง ภาพที่ 5.8 แสดง ร่างผังการใช้พื้นที่ วิธีการที่ 3

ที่มา การวิเคราะห์.

นายสมชาย เกิดแก่นแก้ว ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### สรุปพื้นที่วิธีการที่ 1

พื้นที่ดิน โครงการทั้งหมด	25,508	ตารางเมตร
จำนวนหน่วยพักอาศัย	165	หน่วย
พื้นที่พักอาศัยต่อหน่วย	34	ตารางเมตร
พื้นที่สัญญา (โคงทางเดิน+บันได+ลิฟต์)	30%	ของพื้นที่พักอาศัย
รวมพื้นที่อาคารพักอาศัย 2 อาคาร	7,200	ตารางเมตร

### การประมาณราคาค่าก่อสร้าง และการลงทุน

ราคาค่าก่อสร้างอาคาร โดยประมาณ	7,500	บาทต่อตารางเมตร
ราคาค่าก่อสร้างอาคารทั้งหมดโดยประมาณ	54,000,000	บาท

### สรุปพื้นที่วิธีการที่ 2

พื้นที่ดิน โครงการทั้งหมด	25,508	ตารางเมตร
จำนวนหน่วยพักอาศัย	165	หน่วย
พื้นที่พักอาศัยต่อหน่วย	34	ตารางเมตร
พื้นที่สัญญา (โคงทางเดิน+บันได+ลิฟต์)	30%	ของพื้นที่พักอาศัย
รวมพื้นที่อาคารพักอาศัย 2 อาคาร	7,200	ตารางเมตร

### การประมาณราคาค่าก่อสร้าง และการลงทุน

ราคาค่าก่อสร้างอาคาร โดยประมาณ	7,500	บาทต่อตารางเมตร
ราคาค่าก่อสร้างอาคารทั้งหมดโดยประมาณ	54,000,000	บาท

### การประมาณราคาค่าเช่าที่ดิน

ราคาที่ดินประเมิน	50,000	บาทต่อตารางวา
จำนวนพื้นที่ให้เช่า	1,200	ตารางวา
รวมมูลค่าที่ดินที่ให้เช่า	60,000,000	บาท
อัตราค่าเช่าที่ดินระยะเวลา 30 ปี	30%	ของราคาที่ดิน
ราคาค่าเช่าที่ดินระยะเวลา 30 ปี	18,000,000	บาท
มหาวิทยาลัยจะได้รับค่าหน้าดินจำนวน	18,000,000	บาท

### สรุปพื้นที่วิธีการที่ 3

พื้นที่ดินโครงการทั้งหมด	25,508	ตารางเมตร
จำนวนหน่วยพักอาศัย	768	หน่วย
พื้นที่อาคารพักอาศัย 12 อาคาร	31,872	ตารางเมตร
พื้นที่อาคารพาณิชย์	2,500	ตารางเมตร
รวมพื้นที่ก่อสร้างทั้งหมด	34,327	ตารางเมตร
ระยะเวลาการก่อสร้างแบ่งเป็น	6 เฟส	เฟสละ 8 เดือน
<b>การประมาณราคาค่าก่อสร้าง และการลงทุน</b>		
ราคาค่าก่อสร้างอาคารโดยประมาณ	7,500 บาท	ต่อตารางเมตร
ราคาค่าก่อสร้างอาคารทั้งหมดโดยประมาณ	256,540,000	บาท
<b>การประมาณราคาค่าเช่าที่ดิน</b>		
ราคาที่ดินประเมิน	50,000	บาทต่อตารางวา
จำนวนพื้นที่ให้เช่า	6,377	ตารางวา
รวมมูลค่าที่ดินที่ให้เช่า	318,000,000	บาท
อัตราค่าเช่าที่ดินระยะเวลา 30 ปี	30%	ของราคาที่ดิน
ราคาค่าเช่าที่ดินระยะเวลา 30 ปี	95,000,000	บาท

### การประมาณความเป็นไปได้ของโครงการ

#### กำหนดให้

- ราคาค่าเช่าต่อเดือนเท่ากับ 2,500 บาทต่อเดือน
- ค่าใช้จ่ายอาคาร 15 บาทต่อตารางเมตร
- เงินกู้ 50% ของค่าก่อสร้าง 128,270,000 บาท
- อัตรากอปรทบเงินกู้ 12% ต่อปี ระยะเวลา 30 ปี

รายได้ค่าเช่าที่พักอาศัยต่อปี	23,040,000	บาท
ค่าใช้จ่ายอาคารต่อปี	5,736,960	บาท
รายจ่ายเงินกู้	16,675,100	บาท
รายได้สุทธิประจำปี	17,303,040	บาท

NPV @ 5 % 101,106,687 บาท

IRR 7.79 %



### 5.3 รูปแบบการลงทุน

จากการศึกษาด้านเศรษฐกิจการเงินและการลงทุนของโครงการสามารถทำได้หลายวิธีการ เช่น

a

**วิธีการที่ 1** มหาวิทยาลัยลงทุนเองทั้งหมด โดยใช้เงินงบประมาณ เพื่อสวัสดิการที่อยู่อาศัยของมหาวิทยาลัย วิธีการนี้มหาวิทยาลัยเป็นผู้ดำเนินการเอง สามารถดำเนินการได้ทันที แต่ต้องใช้งบประมาณในการลงทุน จำนวนประมาณ 54 ล้านบาทสำหรับ ที่อยู่อาศัยจำนวน 165 หน่วย ขนาดที่อยู่อาศัย 34 ตารางเมตร ต่อหน่วย เพื่อรองรับผู้ที่ต้องย้ายจากจุฬานิวาส

**วิธีการที่ 2** มหาวิทยาลัยให้เอกชนเช่าที่ดินบางส่วนบริเวณด้านหน้าเพื่อพัฒนาเชิงพาณิชย์กรรม มหาวิทยาลัยนำรายได้จากค่าเช่าที่ดิน มาสมทบเป็นค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับรองรับผู้ที่โยกย้ายจากจุฬานิวาสหรือให้ผู้เช่าเป็นผู้ก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้กับมหาวิทยาลัย วิธีการนี้มหาวิทยาลัยให้เอกชนเช่าพื้นที่บางส่วน บริเวณด้านหน้า และเป็นผู้ลงทุนพัฒนาพื้นที่เพื่อพาณิชย์ มหาวิทยาลัยสามารถนำรายได้มาสนับสนุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อสวัสดิการที่อยู่อาศัยของบุคลากรมหาวิทยาลัย

**วิธีการที่ 3** มหาวิทยาลัยให้เอกชนลงทุนทั้งหมด โดยเช่าที่ดินสำหรับพัฒนาเชิงพาณิชย์ และสำหรับพัฒนาที่อยู่อาศัย สามารถก่อสร้างได้มากถึง 800 หน่วย และมีเงื่อนไขให้ก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับบุคลากรมหาวิทยาลัย ผู้ที่โยกย้ายจากจุฬานิวาส จำนวน 165 หน่วย ในราคาถูก และส่วนหนึ่งพัฒนาให้กับบุคคลทั่วไป เช่น ในอัครापคิ วิธีการนี้มหาวิทยาลัยดำเนินการโดยประกาศให้เอกชนที่สนใจมาลงทุน โดยมีเงื่อนไขการลงทุนที่เหมาะสม คือให้เอกชนลงทุนก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัย มหาวิทยาลัยลงทุนที่ดิน โดยถูกค่าจำนวนหนึ่งที่แน่นอน คือข้าราชการสาย ก และลูกจ้างของมหาวิทยาลัย และราคามหาวิทยาลัยเป็นผู้กำหนดให้เหมาะสมกับรายได้ของข้าราชการและลูกจ้างของมหาวิทยาลัย เอกชนเป็นผู้ดำเนินการ

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย