



บทที่ 4

การใช้ที่ดินของสภาอากาศไทย

4.1 ความหมายของสภาอากาศไทย

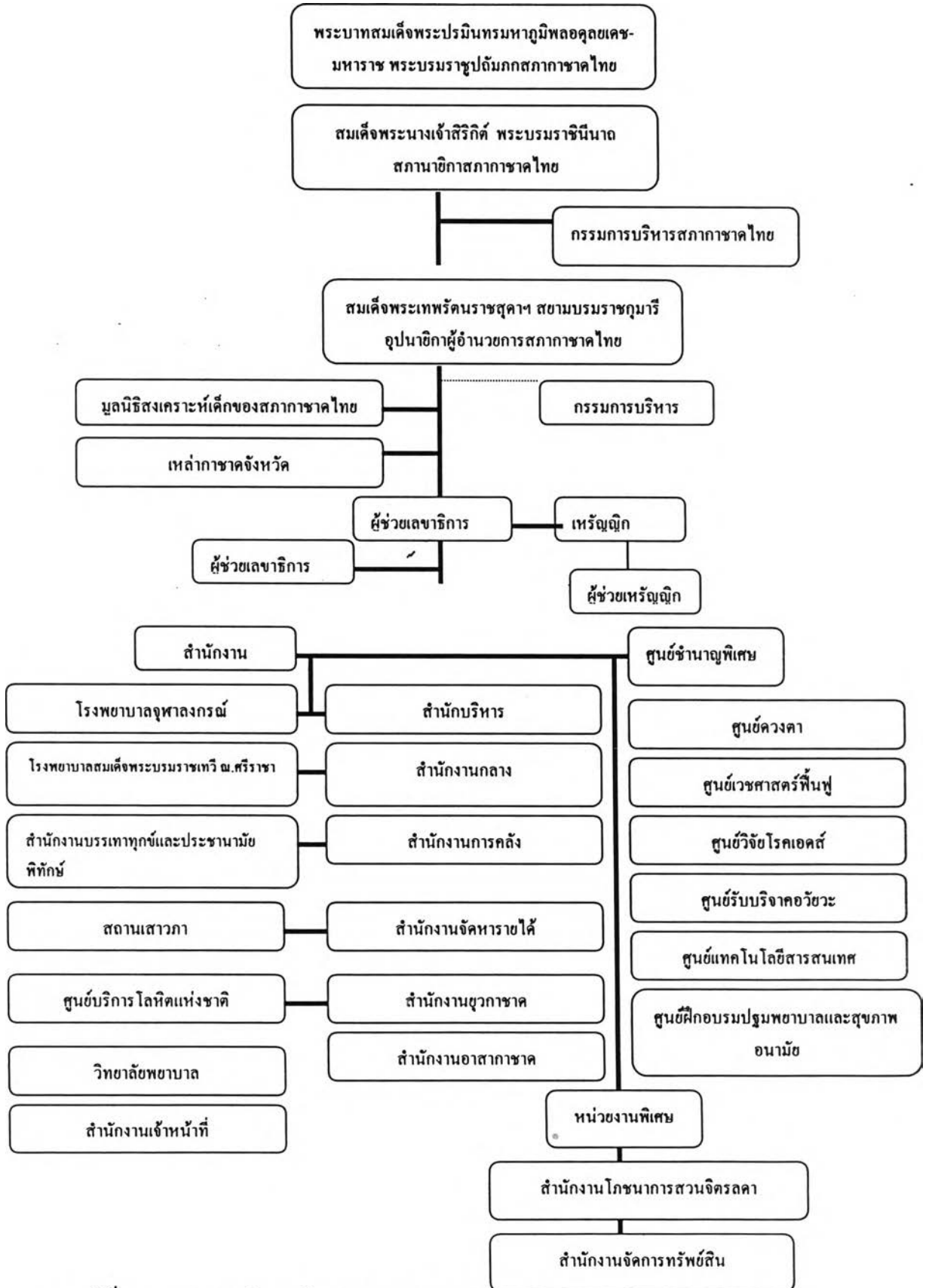
สภาอากาศไทยเป็นองค์กรการกุศลสาธารณะ ประกอบด้วยหน่วยงานหลักจำนวน 13 หน่วยงาน ศูนย์ชำนาญพิเศษ 6 ศูนย์ และหน่วยงานพิเศษ 3 หน่วยงาน ดำเนินการภายใต้ภารกิจแกนหลัก (core areas) 4 ประการ คือ การบริการทางการแพทย์และสุขภาพอนามัย การบรรเทาทุกข์ผู้ประสบภัยจากภัยพิบัติ การบริจาคโลหิต และการส่งเสริมคุณภาพชีวิตและการสังคมสงเคราะห์ โดยโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์เป็นหน่วยงานที่อยู่ในกลุ่มภารกิจหลักด้านการบริการทางการแพทย์และสุขภาพอนามัย (แผนภูมิที่ 4.1)

การบริหารงานของสภาอากาศไทย ดำเนินการในรูปของคณะกรรมการ อันประกอบด้วย คณะกรรมการสภาอากาศไทย คณะกรรมการบริหารของสภาอากาศไทย และ คณะกรรมการเจ้าหน้าที่ของสภาอากาศไทย ซึ่งมีหน้าที่กำกับและดูแลกิจการทั้งปวง รวมทั้ง กำหนดนโยบายต่าง ๆ ของสภาอากาศไทย ให้ดำเนินไปด้วยความเรียบร้อย นอกจากนี้ สภาอากาศไทยได้แต่งตั้งคณะกรรมการต่าง ๆ เพื่อดำเนินการกิจการเฉพาะในแต่ละเรื่อง เพื่อกลับกรองและนำเสนอคณะกรรมการสภาอากาศไทยพิจารณา เช่น คณะกรรมการจัดการทรัพย์สินของสภาอากาศไทย คณะกรรมการกำหนดนโยบายแผนพัฒนากายภาพและการใช้ที่ดินของสภาอากาศไทย เป็นต้น

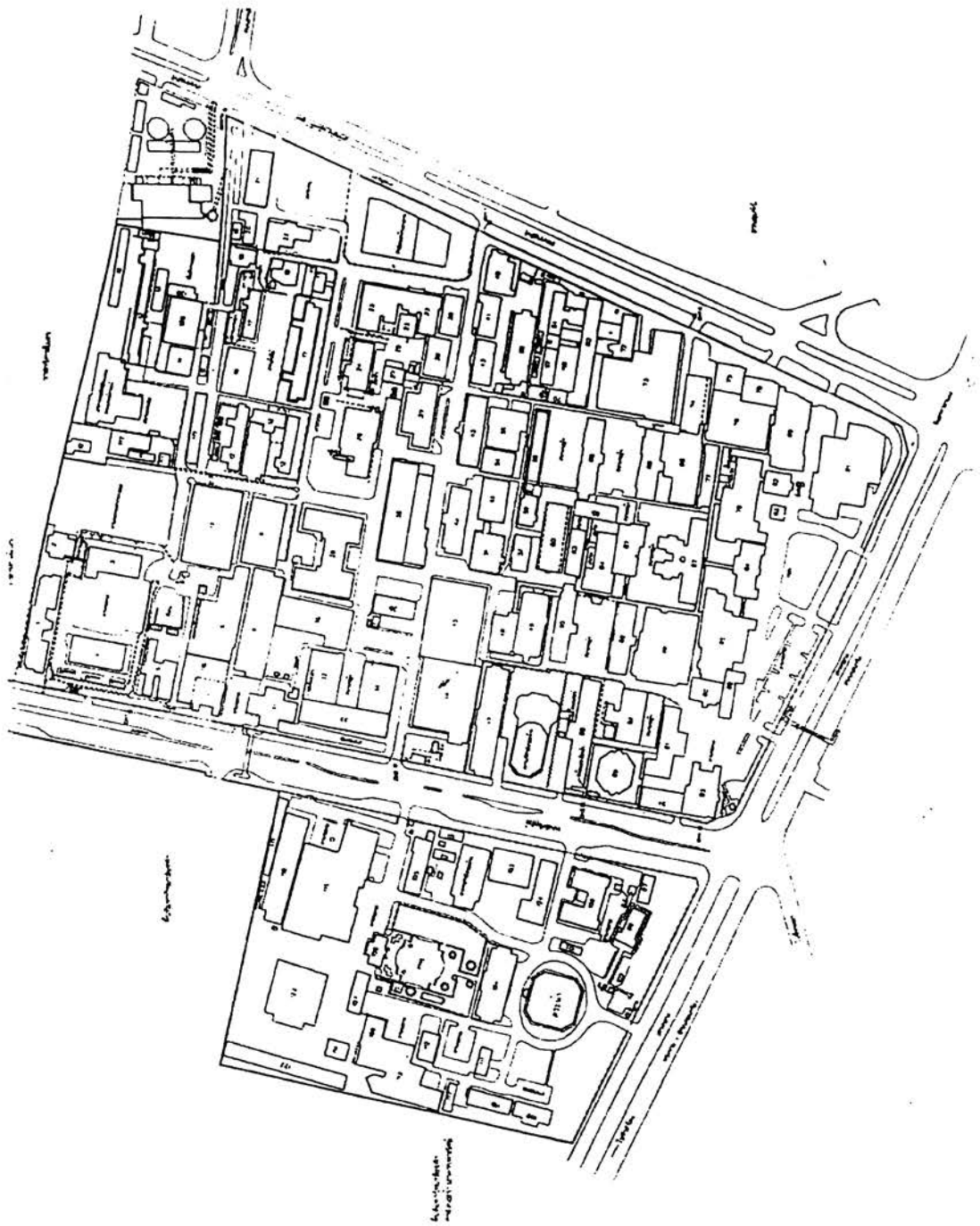
4.2 ที่ตั้งสภาอากาศไทย

ที่ดินของสภาอากาศไทย ตั้งอยู่ริมสองฝั่งถนนอังรีดูนังต์ ที่มาบรรจบกับถนนพระรามที่ 4 อันเป็นย่านธุรกิจใจกลางเมืองในปัจจุบัน บริเวณฝั่งตะวันออกของถนนอังรีดูนังต์ เป็นที่ตั้งของหน่วยงานต่าง ๆ ของสภาอากาศไทย รวม 10 หน่วยงาน และคณะแพทยศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และที่ดินบริเวณฝั่งตะวันตกของถนนอังรีดูนังต์ เป็นที่ตั้งของหน่วยงานต่าง ๆ ของสภาอากาศไทย รวม 4 หน่วยงาน ได้แก่ สำนักบริหาร สถานเสาวภา ศูนย์บริการโลหิตแห่งชาติ และสำนักงานบรรเทาทุกข์และประชานามัยพิทักษ์ฯ เรียกพื้นที่ส่วนนี้ว่า สถานเสาวภา (แผนภาพที่ 4.1)

ผังการบริหารงานของสภาอากาศไทย



แผนภูมิที่ 4.1 แสดงแผนภูมิการบริหารงานของสภาอากาศไทย



แผนภาพที่ 4.1 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของสภากาชาดไทย

4.3 ที่ดินบริเวณฝั่งตะวันออกของถนนอังรีดูนังต์

4.3.1 อาณาเขตที่ดิน

ที่ดินของสภาอากาศไทยบริเวณฝั่งตะวันออกของถนนอังรีดูนังต์ มีขนาดที่ดินจำนวน 136 ไร่ เป็นที่ตั้งสำนักงานกลางสภาอากาศไทย วิทยาลัยพยาบาล สำนักงานการคลัง สำนักงานจัดหารายได้ สำนักงานจัดการทรัพย์สิน ศูนย์ฝึกอบรมปฐมพยาบาล สำนักงานการเจ้าหน้าที่ สำนักงานยูวกาชาต สำนักงานอาสาอากาศ และโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ และเป็นที่ตั้งของคณะแพทยศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บางส่วนใช้เพื่อการสาธารณูปโภคให้แก่การประปานครหลวง และเป็นที่ตั้งของศูนย์วิจัยโรคเอดส์ด้วย

ขอบเขตของที่ดิน มีดังนี้

ทิศเหนือ	จรดที่ดินของราชกรีฑาสโมสร ซึ่งมีแนวถนนตลอดแนวรั้วด้านใต้ของที่ดินอยู่ในเขตราชกรีฑาสโมสร สามารถออกได้สองถนน คือ ถนนราชดำริ และถนนอังรีดูนังต์
ทิศใต้	จรด ถนนพระราม 4
ทิศตะวันออก	จรด ถนนราชดำริ
ทิศตะวันตก	จรด ถนนอังรีดูนังต์

จากตำแหน่งที่ตั้งที่ดินของสภาอากาศไทย บริเวณฝั่งตะวันออกของถนนอังรีดูนังต์ พบว่าหน่วยงานซึ่งดำเนินการด้านการพยาบาล คือ โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สภาอากาศไทย ซึ่งเป็นโรงพยาบาลขนาดใหญ่อันดับหนึ่งของประเทศ วิทยาลัยพยาบาล สภาอากาศไทย และคณะแพทยศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ตั้งอยู่ในตำแหน่ง CDB (Central Business District) กล่าวคือ เป็นศูนย์กลางย่านธุรกิจ และมีถนนหลักสายสำคัญโดยรอบพื้นที่ อันได้แก่ ถนนราชดำริ ถนนพระราม 4 ถนนอังรีดูนังต์ โดยเชื่อมต่อไปยังถนนสายสำคัญต่าง ๆ

4.3.2 ขนาดของพื้นที่

ที่ดินทั้งหมดมีพื้นที่ 214,124.47 ตารางเมตร พื้นที่อาคาร 94,890.80 ตารางเมตร พื้นที่ว่าง (สีเขียว) 72,131.42 ตารางเมตร พื้นที่ว่างใช้ประโยชน์ไม่ได้ 11,246.05 ตารางเมตร พื้นที่ถนนและทางเดิน 35,856.01 ตารางเมตร สัดส่วน GAC (Ground Coverage) 1:0.443 สัดส่วน FAR (Floor Area Ratio) 2: 2.329

4.3.3 มูลค่าของที่ดินในปัจจุบัน

การพิจารณามูลค่าที่ดินตามทีสำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร ได้ทำการประเมินไว้ พบว่า ที่ดินดังกล่าวประกอบด้วย 3 โฉนด มีราคาประเมิน (เฉพาะที่ดิน) ดังนี้

1. โฉนดที่ดิน เลขที่ 3671 เนื้อที่ดิน 27 - 2 - 35.0 ไร่
ราคาประเมินตารางวาละ 235,000 บาท
2. โฉนดที่ดิน เลขที่ 3746 เนื้อที่ดิน 3 - 3 - 18.0 ไร่
ราคาประเมินตารางวาละ 235,000 บาท
3. โฉนดที่ดิน เลขที่ 3670 เนื้อที่ดิน 104 - 2 - 48.0 ไร่
ราคาประเมินตารางวาละ 210,000 บาท

รวมมูลค่า (เฉพาะที่ดินยังไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง) ตามราคาประเมิน มีมูลค่าเท่ากับ 11,737,955,000 บาท

4.3.4 การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยภายในโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์

นับแต่อดีตที่สภากาชาดไทยได้รับพระบรมราชานุญาตในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5 ให้จัดตั้งขึ้นเป็นองค์การสาธารณกุศลตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2436 จนถึงปัจจุบัน ได้มีการขยายบทบาทและภาระหน้าที่เพื่อช่วยเหลือประชาชนทั้งในประเทศและต่างประเทศ ให้มีคุณภาพความเป็นอยู่ของชีวิตให้ดียิ่งขึ้น ทำให้ความต้องการพื้นที่บริเวณฝั่งตะวันออกของถนนอังรีดูนังต์ หรือพื้นที่ภายในโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ เพื่อรองรับการปฏิบัติงานเพิ่มขึ้นมาโดยตลอด โดยเฉพาะในด้านการรักษาพยาบาล ถึงแม้ว่าในช่วงระยะเวลา 10 กว่าปีที่ผ่านมาจะได้มีการก่อสร้างอาคารสูงขนาดใหญ่ อันได้แก่ ตึกภปร. สก. และ อปร. ขึ้นแล้วก็ตาม แต่ก็ยังไม่เพียงพอต่อกิจกรรม ที่มีอัตราการขยายงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และโดยเหตุที่สภากาชาดไทยมิได้มีการวางแผนการใช้ที่ดินอย่างเป็นระบบและเป็นขั้นตอน จึงทำให้มีการใช้พื้นที่อย่างแออัด และเกิดปัญหาต่าง ๆ ทั้งนี้ จากการพิจารณาลักษณะการใช้ที่ดินของสภากาชาดไทยด้านฝั่งตะวันออกของถนนอังรีดูนังต์ หรือภายในโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ จะสามารถแบ่งลักษณะการใช้พื้นที่ออกได้เป็น ดังนี้

กลุ่มที่ 1 กลุ่มอาคารสำนักงานสภากาชาดไทย มีพื้นที่ในการใช้สอยประมาณ 1 ใน 10 ของพื้นที่โรงพยาบาล ประกอบด้วย กลุ่มอาคารประมาณ 7 หลัง รวมพื้นที่ 52,730 ตารางเมตร

กลุ่มที่ 2 กลุ่มอาคารบำบัดรักษา เป็นเขตที่มีเนื้อที่ประมาณ 2 ใน 5 ของพื้นที่โรงพยาบาล มีกลุ่มอาคารกระจายไปตามส่วนต่าง ๆ ของพื้นที่ ถือได้ว่าเป็นเขตที่มีเนื้อที่มากที่สุด ประกอบด้วย กลุ่มอาคาร 41 หลัง รวมพื้นที่ 213,316.00 ตารางเมตร

กลุ่มที่ 3 กลุ่มอาคารการศึกษา ได้แก่ คณะแพทยศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และวิทยาลัยพยาบาล มีเนื้อที่ในการใช้สอยประมาณ 1 ใน 4 ของพื้นที่โรงพยาบาล ประกอบด้วย กลุ่มอาคารประมาณ 12 หลัง รวมพื้นที่ 106,582.00 ตารางเมตร

กลุ่มที่ 4 กลุ่มอาคารพักอาศัย ได้แก่ หอพักนิสิตแพทย์ หอพักแพทย์ หอพักนักศึกษาพยาบาล หอพักบุรุษพยาบาล หอพักพยาบาล หอพักผู้ช่วยพยาบาล และหอพักเจ้าหน้าที่ มีเนื้อที่ในการใช้สอยประมาณ 1 ใน 8 ของพื้นที่โรงพยาบาล ประกอบด้วย กลุ่มอาคารประมาณ 20 หลัง รวมพื้นที่ 91,882.00 ตารางเมตร

กลุ่มที่ 5 กลุ่มอาคารบริการ มีพื้นที่ในการใช้สอยประมาณ 1 ใน 8 ของพื้นที่โรงพยาบาลประกอบด้วย กลุ่มอาคารประมาณ 15 หลัง รวมพื้นที่ 34,154.00 ตารางเมตร (แผนภาพที่ 4.2)



แผนภาพที่ 4.2 แสดงตำแหน่งที่ตั้งที่ดินของสภากาชาดไทยบริเวณฝั่งตะวันออกของถนนอังรีดูนังต์

จากการพิจารณา **ข้อเสนอแนะ** การวางผังแม่บทการใช้ที่ดิน ตามรายงานฉบับสมบูรณ์ โดยคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย นั้น ได้จัดแนวทางการใช้ที่ดินฝั่งตะวันออกของถนนอังรีดูนังต์ โดยกำหนดกลุ่มอาคารเป็น 5 กลุ่ม โดยจัดวางกำหนดแนวให้ชัดเจนของแต่ละกลุ่ม ดังนี้

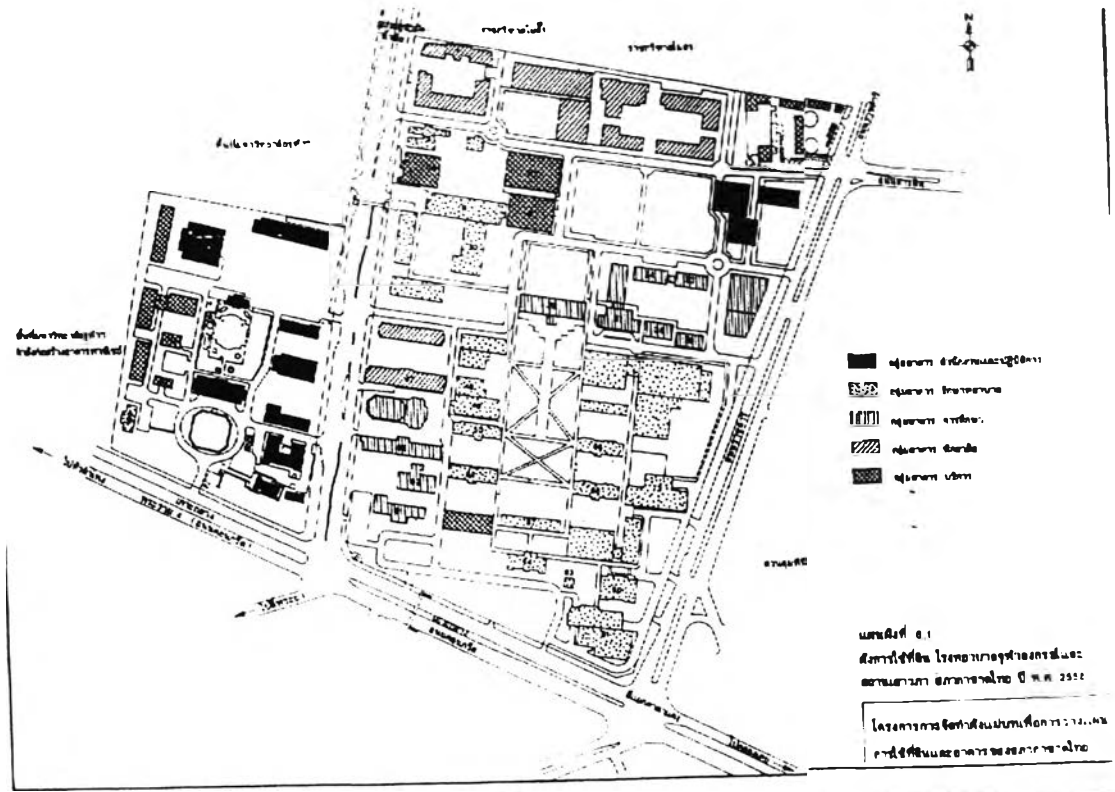
กลุ่มที่ 1 กลุ่มอาคารสำนักงาน ควรจัดบริเวณกองอาสาภาษาชาติเดิม

กลุ่มที่ 2 กลุ่มอาคารการรักษาพยาบาล บริเวณแนวติดด้านถนนราชดำริ และถนนพระราม 4 แนวตึกบริพัตร ตึกสิรินธรจนจรดถนนด้านหลัง ตึกทวิวงศ์วิทยาลัยศักดิ์และขนานไปจรดถนนราชดำริถึงตึกสามัคคีพยาบาล อีกกลุ่มได้แก่ กลุ่มที่แยกออกจากกลุ่มหลัก ได้แก่ บริเวณตึกคัคณางค์ และตึกนวมินทรราชินี ซึ่งเป็นที่ตั้งของแผนกสูติ - นรีเวชกรรม จนจรดบริเวณตึกวชิราลงกรณ์ และติดด้านอาคารจอตรรวม - บำบัดน้ำเสียรวม

กลุ่มที่ 3 กลุ่มอาคารการศึกษา จำแนกได้เป็น 2 เขต ได้แก่ เขตการศึกษาคณะแพทยศาสตร์ กำหนดการใช้ที่ดินในพื้นที่คณะแพทยศาสตร์ที่ใช้ในการสอนปัจจุบัน โดยถนนเส้นกลางที่เชื่อมระหว่างถนนราชดำริ และถนนอังรีดูนังต์ โดยเริ่มจากตึกอำนวยการมหิดล จนจรดตึก อปร. และบริเวณหอพักทั้งหมด เขตการศึกษาวิทยาลัยพยาบาล เริ่มจากบริเวณวิทยาลัยพยาบาล ปัจจุบันรวมตึกอำนวยการรวมไปจนถึงด้านหลังถึงตึกครุฑคุณหญิงแนบ

กลุ่มที่ 4 กลุ่มอาคารที่พักอาศัย กำหนดให้แนวเขตติดด้านหลังแนวรั้วสนามม้า เริ่มจากด้านติดถนนอังรีดูนังต์ จนจรดที่ตั้งการประปาเขตตึกวชิราลงกรณ์ และขีดแนวเขตหอพักแพทย์ และนักศึกษาแพทย์ปัจจุบัน

กลุ่มที่ 5 กลุ่มอาคารบริการรวม กำหนดให้บริเวณที่ตั้งของอาคารจอตรรวม และตึกสัมภาระปัจจุบัน เป็นแนวเขตและรวมส่วนตึกธนาคารพาณิชย์ ตึกวชิราลงกรณ์ โดยกำหนดให้ในส่วนบริการรวมในแ่งยานพาหนะ หน่วยซ่อมบำรุง บำบัดน้ำเสียรวม ส่วนโภชนาการของเขตที่พักอาศัย เป็นต้น (แผนภาพที่ 4.3)



แผนภาพที่ 4.3 แสดง : ทำเลที่ตั้งของอาคารที่พักอาศัยบุคลากรด้านการพยาบาลโรงพยาบาล
จุฬาลงกรณ์

4.4 อาคารที่พักอาศัยสำหรับบุคลากรด้านการพยาบาล (บริเวณฝั่งตะวันออก ถนนอังรีดูนังต์)

อาคารที่พักอาศัยของบุคลากรด้านการพยาบาล บริเวณฝั่งตะวันออกถนนอังรี
ดูนังต์ หรือภายในโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สภากาชาดไทย ประกอบด้วย

4.4.1 หอพักแพทย์และนัสิตแพทย์

มีทั้งสิ้นจำนวน 9 อาคาร ดังนี้ (ตารางที่ 4.1)

- (1) หอพักแพทย์ประจำบ้านชาย 4179
- (2) หอพักแพทย์ประจำบ้านชาย 4377
- (3) หอพักแพทย์ประจำบ้านชาย 4240
- (4) หอพักแพทย์ประจำบ้านชาย 4181
- (5) หอพักแพทย์นัสิตแพทย์ชาย 3287
- (6) หอพักแพทย์หญิง 4278
- (7) หอพักแพทย์หญิง 4190

(8) หอพักแพทย์หญิง 4239

(9) หอพักนิสิตแพทย์หญิง 3287

4.4.2 หอพักพยาบาล

มีทั้งสิ้นจำนวน 8 อาคาร ดังนี้ (ตารางที่ 4.3)

- (1) อาคารจุฬาลักษณ์
- (2) อาคารคึกขุ๋น บั๊น บั๊น
- (3) อาคารบริษัทไฟฟ้า
- (4) อาคารสลากกินแบ่ง
- (5) อาคารคุณทหาร
- (6) อาคารกุลพิพัฒน์
- (7) อาคารสิริภาจุฑาภรณ์
- (8) อาคารคลองไผ่ยันต์

จากการสำรวจพบว่า อาคารที่พักอาศัยสำหรับพยาบาลทั้งหมด ที่ตั้งอยู่ฝั่งตะวันออก ถนนอังรีดูนังต์ สามารถจัดกลุ่มที่ตั้งของอาคารที่พักอาศัย ออกเป็น 3 กลุ่มใหญ่ ได้แก่

4.4.2.1 กลุ่มอาคารที่พักอาศัยเก่า

ที่เป็นที่พักของพยาบาลวิชาชีพ อันได้แก่ อาคารจุฬาลักษณ์ อาคารสลากกินแบ่ง อาคารเจ้าคุณทหาร อาคารบริษัทไฟฟ้า อาคารคึกขุ๋น บั๊น บั๊น อาคารกลุ่มนี้เป็นอาคารที่สร้างในปี พ.ศ. 2505 – 2511 และมีที่ตั้งอยู่ในบริเวณตอนกลางของพื้นที่สภากาชาดไทย ทิศเหนือติดอาคารที่จอดรถของอาคารสิริภักดิ์ มีรั้วโดยรอบอาคารกลุ่มนี้เพื่อแยกส่วนที่พักอาศัยออกจากพื้นที่ส่วนรักษาพยาบาล การเข้า – ออกในพื้นที่สามารถกระทำได้ทางเดียว โดยต้องผ่านอาคารชูสร้อยปิ่น ซึ่งเป็นสำนักงานของเจ้าหน้าที่แล้ว จึงจะสามารถเข้าไปยังอาคารที่พักอาศัยต่างๆได้ สำหรับพื้นที่ในบริเวณนี้จะไม่อนุญาตให้บุคคลภายนอกเข้ามาก่อนได้รับอนุญาต

4.4.2.2 กลุ่มอาคารที่พักของผู้ช่วยพยาบาลและพยาบาลชาย

ได้แก่ อาคารสิริภาจุฑาภรณ์และอาคารคลองไผ่ยันต์ ซึ่งเป็นอาคารที่สร้างในระหว่างปี พ.ศ. 2517-2528 เป็นอาคารที่ดัดแปลงการใช้งานจากตึกรักษาพยาบาลมาเป็นที่พักอาศัยของผู้

ช่วยพยาบาลและพยาบาลชาย มีที่ตั้งอยู่ในบริเวณด้านหลังของพื้นที่สภากาชาดไทย อาคารทั้ง 2 อาคารแยกอิสระจากกัน บริเวณโดยรอบไม่มีรั้วกันอาณาเขต

4.4.2.3 กลุ่มอาคารที่พักใหม่ที่เป็นที่พักของพยาบาลวิชาชีพ

อาคารกุลพิพัฒน์ที่เป็นอาคารสร้างใหม่ในปี พ.ศ. 2536 มีที่ตั้งอยู่บริเวณด้านหลังของพื้นที่สภากาชาดไทยติดกับพื้นที่ของราชกรีฑาสโมสร อาคารบริเวณนี้จะไม่มีการแยกพื้นที่ออกจากบริเวณโดยรอบเนื่องจากอยู่ทางด้านหลังสุดของพื้นที่สภากาชาดไทยและอาคารในบริเวณนี้ เป็นอาคารใช้สอยของบุคลากรทั้งหมดไม่มีส่วนบริการผู้ป่วยอยู่เลย

4.4.3 หอพักนักศึกษาพยาบาล วิทยาลัยพยาบาลสภากาชาดไทย

มีทั้งสิ้นจำนวน 2 อาคาร ดังนี้ (ตารางที่ 4.4)

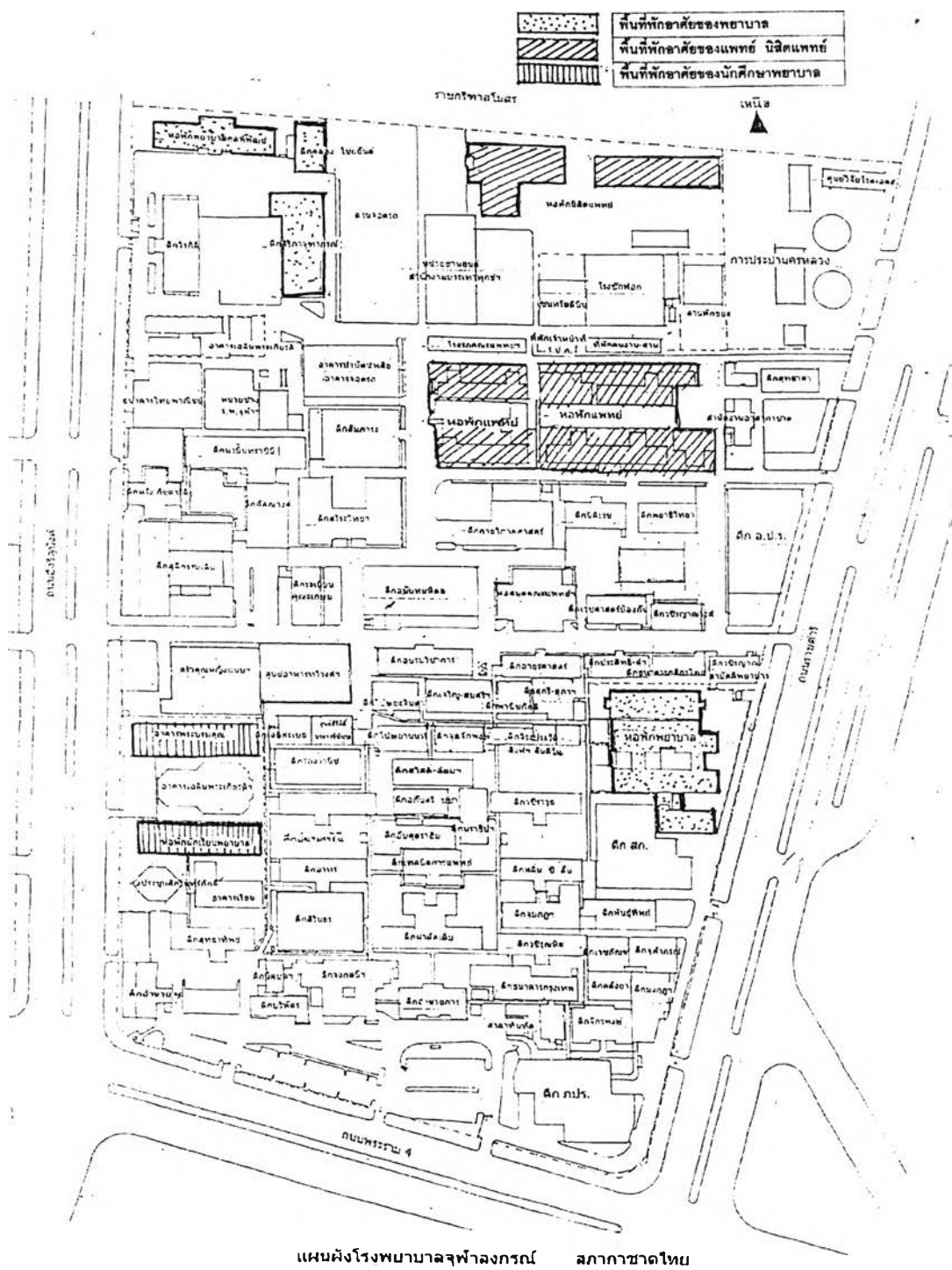
- (1) อาคารตึก 7 ชั้น
- (2) อาคารบรมคุณุ,

ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนหอพักแพทย์ประจำบ้านและนิสิตแพทย์

ชื่อหอพัก	ชั้น	พื้นที่อาคาร	สร้าง	อายุ	จำนวนห้อง	จำนวนบุคลากร ภายในอาคาร	ภาควิชา	หมายเหตุ
หอพักแพทย์ประจำบ้านชาย 4179	3	1,280	2508	41	30	60	คณะแพทยศาสตร์	
หอพักแพทย์ประจำบ้านชาย 4377	4	1,130	2525	24	31	62	คณะแพทยศาสตร์	
หอพักแพทย์ประจำบ้านชาย 4240	4	2,564	2500	49	42	45	คณะแพทยศาสตร์	
หอพักนิสิตแพทย์ชาย 3287	13	15,125	2540	9	65	260	คณะแพทยศาสตร์	
หอพักแพทย์ประจำชายบ้าน 4181	6	3,784	2526	23	60	236	คณะแพทยศาสตร์	
หอพักแพทย์หญิง 4190	4	2,032	2505	44	55	165	คณะแพทยศาสตร์	
หอพักแพทย์หญิง 4278	5	969	2528	21	12	72	คณะแพทยศาสตร์	
หอพักแพทย์หญิง 4239	4	1,130	2508	41	33	89	คณะแพทยศาสตร์	
หอพักนิสิตแพทย์หญิง 3287	13	15,125	2540	9	65	260	คณะแพทยศาสตร์	

ตารางที่ 4.2 แสดงจำนวนหอพักพยาบาลประจำบ้านและนิสิตแพทย์

ชื่อหอพัก	ชั้น	พื้นที่อาคาร	สร้าง	อายุ	จำนวนบุคลากร ในอาคาร	ภาควิชา	หมายเหตุ
หอพักจุฬาลักษณ์	10	10,800	2511	38	440	ฝ่ายการพยาบาล	ฝ่ายการพยาบาล
หอพักคุ้ม บุนนาค วัง	2	572	2506	43	30	ฝ่ายการพยาบาล	ฝ่ายการพยาบาล
หอพักบริษัทไฟฟ้า	2	594	2506	43	38	ฝ่ายการพยาบาล	ฝ่ายการพยาบาล
หอพักสลาภกนิบแบ่ง	4	2,340	2505	44	128	ฝ่ายการพยาบาล	ฝ่ายการพยาบาล
หอพักเจ้าคุณทหาร	6	2,880	2509	40	84	ฝ่ายการพยาบาล	ฝ่ายการพยาบาล
หอพักกุลพิพัฒน์	13	14,014	2536	13	470	ฝ่ายการพยาบาล	ฝ่ายการพยาบาล
หอพักสิริภาจุฑาภรณ์	4	6,600	2528	21	201	ฝ่ายการพยาบาล	ฝ่ายการพยาบาล
หอพักคลอง ชัยยันต์	2	450	2517	32	18	ฝ่ายการพยาบาล	ฝ่ายการพยาบาล



แผนภาพที่ 4.4 แสดงการใช้พื้นที่เพื่อการจัดที่อยู่อาศัยภายในโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สภากาชาดไทย