

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษานโยบายที่อยู่อาศัยของอาจารย์และข้าราชการจุฬาฯ นั้น เริ่มทำการศึกษาจากแนวคิดและแผนของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อให้ทราบถึงแนวคิดและนโยบายของมหาวิทยาลัยในด้านต่างๆ และศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างมหาวิทยาลัยกับชุมชนเมือง ซึ่งพบว่าหากมหาวิทยาลัยไปตั้งอยู่ในชุมชนใด จะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของชุมชนนั้น เช่น มีการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัย เพื่อตอบสนองบุคลากรที่มาทำงานในมหาวิทยาลัย ตลอดจนเกิดการบริการใหม่ๆ ขึ้น

ปัจจุบันจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้จัดสร้างหอพักขึ้นภายในมหาวิทยาลัย เพื่อรองรับอาจารย์และข้าราชการรวม 3 อาคารคือ หอพักจุฬานิวเควส 2 อาคาร และหอพักวิทยนิเวศน์ 1 อาคาร ซึ่งสามารถรองรับบุคลากรได้เพียงบางส่วนเท่านั้น การที่บุคลากรสามารถพักอาศัยในหอพักของมหาวิทยาลัยทำให้ได้รับความสะดวกในการเดินทางมาทำงาน สามารถทุ่มเทเวลาให้กับการทำงานได้อย่างเต็มที่ ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อมหาวิทยาลัย

มหาวิทยาลัยของรัฐแต่ละแห่งจะมีสวัสดิการที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับรายได้ของมหาวิทยาลัยและนโยบายของผู้บริหารเป็นสำคัญ ผู้วิจัยจึงได้ทำการศึกษาวิเคราะห์เปรียบเทียบสวัสดิการที่อยู่อาศัยของแต่ละมหาวิทยาลัยเพื่อใช้เป็นแนวทางในการกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยของจุฬาฯ

อย่างไรก็ตามบุคลากรของจุฬาฯ ส่วนใหญ่จะมีที่อยู่อาศัยภายนอกมหาวิทยาลัยโดยต้องจัดหาที่อยู่อาศัยด้วยตนเอง จากการศึกษากระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัย พบว่าเขตที่อยู่อาศัยจะต้องเปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลาไม่ว่าจะเป็นทางด้านกายภาพ ถนนหนทาง ความหนาแน่นของประชากรและอื่นๆ อีกมาก นอกจากนี้ยังได้ทำการศึกษาแนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยพบว่า ปัจจัยที่สำคัญในการพิจารณาคัดเลือกทำเลที่อยู่อาศัยก็คือ การเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเพื่อความสะดวกในการเดินทาง ซึ่งตรงกับแนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน จากการศึกษาพบว่าการเดินทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานเป็นประจำในปริมาณสูง ทำให้เกิดการใช้ที่ดินในประเภทต่างๆ กัน

นอกจากนี้ยังได้ทำการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเคยมีการศึกษาเกี่ยวกับสวัสดิการที่อยู่อาศัยของมหาวิทยาลัยต่างๆ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการศึกษาวิจัยต่อไป

ทั้งนี้ผู้วิจัย ได้ทำการศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องซึ่งจะนำเสนอเป็นลำดับดังนี้

- 2.1 แนวคิดและแผนของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- 2.2 แนวคิดเกี่ยวกับมหาวิทยาลัยกับชุมชนเมือง
- 2.3 ความหมายของสวัสดิการ
- 2.4 สวัสดิการที่อยู่อาศัยของมหาวิทยาลัยต่างๆ
- 2.5 แนวคิดเกี่ยวกับกระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัย
- 2.6 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย
- 2.7 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน
- 2.8 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดและแผนของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1. แผนพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540-2544) เป็นแผนที่มุ่งดำเนินการในมิติต่างๆ เพื่อวางพื้นฐานให้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยบรรลุทิศทางและจุดมุ่งหมายที่กำหนดไว้ในแนวทางการพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยระยะ 15 ปี (พ.ศ. 2540-2554)

สำหรับแผนพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540-2544) นี้ กำหนดให้มีจุดมุ่งหมายเฉพาะที่จะพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ให้เป็นมหาวิทยาลัยแกนนำในการบุกเบิกวิชาการชั้นสูง เพื่อความเป็นเลิศในระดับนานาชาติ ทั้งทางวิชาการและการบริหาร โดยมีสภาพแวดล้อมบรรยากาศและวิถีชีวิตแห่งการเป็นชุมชนวิชาการ มีการเชื่อมโยงระหว่างสาขาวิชาต่างๆ อย่างมีประสิทธิภาพ มีระบบบริหารที่มีความเป็นอิสระ คล่องตัว และมีประสิทธิภาพ และสร้างความสัมพันธ์เชื่อมโยงกับหน่วยงานภายนอก ทั้งส่วนราชการและภาคเอกชน โดยมุ่งดำเนินงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ประการหนึ่งคือ

วัตถุประสงค์ข้อ 3 สร้างเงื่อนงำทางกายภาพและบรรยากาศทางวิชาการ ที่เอื้อต่อการหล่อหลอมบุคคลเพื่อนำไปสู่ชุมชนวิชาการที่เอื้อต่อการแสวงหาและสร้างสมองค์ความรู้ใหม่มีอิสระทางความคิด สามารถชี้นำสังคม มีปฏิสัมพันธ์ระหว่างนักวิชาการ มีการค้นคว้าวิจัยและผลิตผลงานวิชาการที่มีคุณภาพสูง

ในการสร้างเงื่อนงำทางกายภาพให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ จำเป็นต้องปรับปรุงพัฒนาการใช้พื้นที่ของมหาวิทยาลัยในปัจจุบัน มหาวิทยาลัยได้จัดทำแผนพัฒนาฉบับที่ 8 มีนโยบายในการพัฒนามหาวิทยาลัยหลายด้านและด้านที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่คือข้อ 2.4

2.4 กายภาพ

2.4.1 จัดให้พื้นที่มหาวิทยาลัย ณ เขตปทุมวัน เป็นเขตหลักในการพัฒนา มีภูมิทัศน์และองค์ประกอบที่สอดคล้องกับวิถีชีวิตและวัฒนธรรมของชุมชนวิชาการ และมีโครงสร้างพื้นฐาน การคมนาคม เครือข่ายคอมพิวเตอร์ และระบบสารสนเทศที่สมบูรณ์เป็นเมืองมหาวิทยาลัยในชุมชนเมืองที่แท้จริง

2.4.2 ขยายพื้นที่เพื่อกิจกรรมการศึกษา วิจัย และบริการวิชาการ ออกไปนอกเขตปทุมวันเพิ่มขึ้น

2.4.3 ปรับผังการใช้ที่ดินเขตพาณิชย์ ให้ส่งเสริมและมีความกลมกลืนกับกิจกรรมวิชาการในเขตการศึกษา โดยมุ่งการพัฒนาในภาพรวมให้เป็นเมืองมหาวิทยาลัยในชุมชนเมืองที่แท้จริง

2.4.4 เสริมมาตรการกำลังคนนอกระบบราชการ หรือปรับระบบการจัดการอาคาร สถานที่ การบำรุงรักษาและการซ่อมแซมอาคารสถานที่ และพื้นที่ในเขตการศึกษาให้มีประสิทธิภาพเพียงพอต่อการให้บริการ ทั้งนี้เพื่อลดสัดส่วนของภาระการลงทุนก่อสร้างอาคารใหม่ (กองแผนงาน ฝ่ายวางแผนและพัฒนา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539 : หน้า 8-13)

จะเห็นได้ว่าแผนพัฒนาของมหาวิทยาลัย จะเน้นที่จะสร้างเมืองวิชาการและมีเป้าหมายให้มหาวิทยาลัยมีความเป็นเลิศในระดับนานาชาติ

2. แนวคิดในการพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่เกี่ยวข้องกับที่พักอาศัยของมหาวิทยาลัย

2.1 แนวคิดเมืองวิชาการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีสภาพแวดล้อมที่เอื้อให้ใช้ชีวิตในพื้นที่มหาวิทยาลัย โดยถือว่าเป็นกระบวนการเรียนรู้ได้สัมผัสทั้งด้านวิชาการและสังคม มีโอกาสใช้ชีวิตระดับอุดมศึกษาที่สมบูรณ์

2.2 แนวคิดมหาวิทยาลัยวิจัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มุ่งส่งเสริมงานวิจัยเพื่อพัฒนาทางด้านวิชาการในทุกระดับทั้งกลุ่มอาจารย์และนิสิตบัณฑิตศึกษา จะทำให้งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยในบริเวณมหาวิทยาลัยทั้งการค้นคว้า วิจัย การทดลอง ทดสอบในห้องปฏิบัติการ ซึ่งต้องใช้อาคารสถานที่ในพื้นที่การศึกษา ฉะนั้น โอกาสที่จะเกิดความต้องการด้านที่พักอาศัยในจุฬาจะมีมากขึ้นอันเกิดจากกิจกรรมวิจัยต่างๆ เหล่านี้

2.3 ระบบสวัสดิการที่พักอาศัย

สำหรับข้าราชการ สาย ข. และ ค. ที่มีรายได้น้อยและมีภาระกิจที่ต้องพักอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยการจัดที่พักอาศัยในรูปของสวัสดิการ สำหรับคนกลุ่มนี้จึงมีความจำเป็นทั้งนี้เป้าหมายของระบบสวัสดิการนอกเหนือจากการแบ่งเบาภาระด้านค่าใช้จ่ายแล้วระบบสวัสดิการน่าจะเป็นระบบที่สนับสนุนให้ทุกคนที่มีอยู่ของตนเองในระยะยาว

2.4 โครงการแลกเปลี่ยนนักศึกษาและการศึกษาต่อเนื่อง

จากแนวโน้มของการศึกษาที่เกิดความร่วมมือกันของสถาบันศึกษากับต่างประเทศมากขึ้น ระดับความร่วมมือมีทั้งระดับการวิจัยร่วมกันจนถึงการแลกเปลี่ยนคณาจารย์ นักศึกษา ประกอบกับแนวโน้มของการศึกษาแบบการศึกษาต่อเนื่อง มีอัตราการขยายตัวที่สูงมาก (กมลทิพย์ 2543) ส่วนที่มีผลกระทบต่อการจัดที่พักอาศัยในพื้นที่มหาวิทยาลัยทั้งสิ้น (คณะผู้วิจัย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ และคณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543 : หน้า 4-25)

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับมหาวิทยาลัยกับชุมชนเมือง

มหาวิทยาลัยโดยทั่วไปจะมีบทบาทหน้าที่ในการให้โอกาสทางการศึกษา และฝึกอบรม ในสิ่งที่เป็ประโยชน์ต่อสังคม การที่มหาวิทยาลัยไปตั้งอยู่ในชุมชนใด ย่อมก่อให้เกิดความสัมพันธ์ และมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงในชุมชนนั้น

Richard P.Dober (1963) มีความคิดว่า มหาวิทยาลัยจะทำให้ชุมชนรอบมหาวิทยาลัยมีการเปลี่ยนแปลงเช่นตัวอย่างที่เห็นได้ชัดคือ เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยแบบต่างๆ อันเป็นผลจากความพอใจและรายได้ของคนทำงานในมหาวิทยาลัย นอกจากนี้คนเหล่านี้จะมาซื้อสินค้าบริการ ซึ่งจะเป็นผลต่อการใช้ที่ดินและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในชุมชน ต่อมาชุมชนนั้นจะเกิดการขยายตัวในพื้นที่และมีความหนาแน่นขึ้น ถ้าคุณภาพทางการศึกษาสูงขึ้น โดยเฉพาะทางด้านเทคโนโลยีและวิทยาศาสตร์ มหาวิทยาลัยอาจดึงดูดให้เกิดอุตสาหกรรมใหม่ๆ และ บริการ เฉพาะอย่าง ที่สัมพันธ์กับการวิจัยและพัฒนาภาค เกิดการบริการใหม่ๆ ขึ้นซึ่งจะกระตุ้นให้บริเวณโดยรอบได้รับการปรับปรุงไปด้วย

George Gnash (2518) กล่าวถึงความเกี่ยวข้องกันระหว่างมหาวิทยาลัยและชุมชนเมือง โดยมีแนวคิดที่ว่ามหาวิทยาลัยจะเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับชุมชนได้ 3 ทางคือ

1. ในฐานะที่เป็นเพื่อนบ้านและพลเมืองผู้หนึ่ง ด้วยการพยายามที่จะสร้างและปรับปรุงบริเวณใกล้เคียงมหาวิทยาลัย
2. ในฐานะที่เป็นผู้ช่วยแก้วิกฤตการณ์ในตัวเมือง คือการให้บริการต่างๆ และงานทางการวิจัย
3. ในฐานะที่ดีคือการทำตนให้เป็นตัวอย่างแก่สังคม

David Nichols (1990) มีความคิดว่า มหาวิทยาลัยได้สร้างสรรค์สภาพแวดล้อมที่แตกต่างจากชุมชนอื่นๆ มหาวิทยาลัยทำให้สภาพแวดล้อมทางกายภาพได้รับการพัฒนาเพิ่มขึ้น เช่น อาคารต่างๆ ล้อมรอบด้วยภูมิสถาปัตยกรรมที่สวยงาม ถนน ดันไม้ และสนามกีฬา เป็นต้น ซึ่งช่วยเพิ่มมูลค่าให้แก่ชุมชนนั้นๆ และยังมีผลต่อสภาพเศรษฐกิจ ก่อให้เกิดการซื้อขายบริการ การมีงานทำ และธุรกิจโดยรวม

นอกจากนี้ยังมีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย สำหรับผู้ที่ทำงานในมหาวิทยาลัยหรือรอบมหาวิทยาลัย ทั้งนี้เพราะมหาวิทยาลัยจะก่อให้เกิดธุรกิจและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา และการทำวิจัย ชุมชนรอบมหาวิทยาลัยจึงเป็นชุมชนที่มีความสำคัญทั้งในการอยู่อาศัยและการทำงาน

จากแนวความคิดดังกล่าวอาจสรุปได้ว่า มหาวิทยาลัยนอกจากจะทำหน้าที่และบทบาทโดยตัวของมันเองแล้ว ยังจะส่งผลไปถึงการเปลี่ยนแปลงในบริเวณที่มหาวิทยาลัยตั้งอยู่ด้วย คือมีการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัย แหล่งอำนวยความสะดวกและบริการ

2.3 ความหมายของสวัสดิการ

คำว่า “สวัสดิการ” ในวงการบริหารธุรกิจและวงการบริหารงานบุคคลมีความหมายตรงกับคำในภาษาอังกฤษว่า “benefit” โครงการต่างๆ ในด้านสวัสดิการนิยมเขียนในหัวเรื่อง “Employee Benefits and Services” บางแห่งใช้หัวชื่อว่า “Compensation” ไม่นิยมใช้คำว่า “Welfare” เพราะคำว่า Welfare นั้นส่วนใหญ่เป็นสวัสดิการที่รัฐจัดให้แก่คนยากจนทั่วไป อย่างไรก็ตามในประเทศไทยเป็นหน้าที่ของกรมประชาสงเคราะห์ กระทรวงมหาดไทย แต่ Benefit Programs เป็นโปรแกรมที่หน่วยงานหรือองค์กรธุรกิจต่างๆ จัดให้แก่บุคลากรที่เป็นเจ้าหน้าที่หรือคนงานที่รับเงินเดือนหรือค่าจ้างเป็นค่าแรงในการทำงานในหน่วยงานหรือองค์กรของตน แม้ว่าจะมีคำที่ใช้เรียกต่างกัน แต่ความหมายก็เหมือนกัน คือ หมายถึงบริการหรือกิจกรรมใดๆ ที่หน่วยงานราชการหรือองค์กรธุรกิจเอกชนจัดให้มีขึ้นเพื่อให้ข้าราชการ พนักงาน หรือผู้ที่ปฏิบัติงานอยู่ในองค์กรนั้นๆ ได้รับความสะดวกสบายในการทำงาน มีความมั่นคงในอาชีพ มีหลักประกันที่แน่นอนในการ

ดำเนินชีวิตหรือได้รับประโยชน์อื่นใดนอกเหนือจากค่าจ้างและเงินเดือนเพื่อเป็นสิ่งจูงใจให้ผู้ปฏิบัติงานมีขวัญและกำลังใจที่ดีและจะได้ใช้กำลังกายกำลังใจ และสติปัญญาความสามารถของตนปฏิบัติงานอย่างเต็มที่ ไม่ต้องวิตกกังวล ปัญหายุ่งยากทั้งในทางส่วนตัวและครอบครัว ทำให้มีความพอใจในงาน มีความรักงานและตั้งใจที่จะทำงานนั้นให้นานที่สุด (ภิญโญ สาร, 2517 : 384)

นอกจากนี้แล้วยังมีผู้ให้ความหมายของสวัสดิการในวงราชการและวงการศึกษาได้แก่

ตนัย บุนนาคและคณะ (2528 : 3) สวัสดิการในราชการไทย หมายถึง สิ่งซึ่งทางราชการจัดให้แก่ข้าราชการและลูกจ้างทั้งที่เป็นเงินหรือสิ่งของเพื่อช่วยเหลือในการครองชีพ หรือเพื่อทำให้เกิดความมั่นคงในการดำรงชีวิต และเป็นการบำรุงขวัญกำลังใจของข้าราชการและลูกจ้าง

Glen O. Stahl (1971 : 225) ซึ่งเขียนเกี่ยวกับการบริหารบุคคลในวงราชการไว้ว่าสวัสดิการ คือ “health safety and welfare” โดยให้ความหมายว่าสวัสดิการเป็นมาตรการต่างๆ ที่หน่วยงานจัดขึ้นเพื่อส่งเสริมสุขภาพอนามัย ความอยู่ดีในทางสังคมและเศรษฐกิจของบุคลากรเพื่อพิทักษ์รักษากำลังคนและสนับสนุนให้บุคคลทำงานให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด

Oliver R. Gibson and Horold C. Hunt (1965 : 321) เรียกสวัสดิการในวงการศึกษาไว้ในเรื่อง Welfare of School personel โดยกล่าวว่าสวัสดิการหมายถึง บริการที่สถาบันการศึกษาจัดให้บุคลากร เพื่อป้องกันความยากลำบากที่จะเกิดขึ้นในการครองชีพและเพื่อให้เกิดความมั่นคงในทางสังคมและเศรษฐกิจซึ่งจะทำให้การทำงานมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

2.4 สวัสดิการที่อยู่อาศัยของมหาวิทยาลัยต่างๆ

มหาวิทยาลัยในประเทศไทยส่วนมากเป็นมหาวิทยาลัยของรัฐ บุคลากรของมหาวิทยาลัย ตั้งแต่ระดับผู้บริหารมหาวิทยาลัย อาจารย์ พนักงานต่างๆ ก็เป็นลูกจ้างของรัฐ หรือเป็นข้าราชการประเภทหนึ่งที่ได้รับเงินเดือน ค่าจ้างจากงบประมาณแผ่นดินเช่นเดียวกับข้าราชการกรมกองอื่นๆ โดยทั่วไป

มหาวิทยาลัยของรัฐแต่ละแห่งจะมีสวัสดิการที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับรายได้ของแต่ละมหาวิทยาลัย เช่น รายได้จากทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย รายได้จากค่าหน่วยกิต ดังนั้นมหาวิทยาลัยที่มีรายได้ของตนเองเหล่านี้ก็อาจจะให้สวัสดิการแก่บุคลากรของตนเพิ่มเติมจากที่ได้รับจากรัฐบาลมากน้อยแตกต่างกัน แต่อย่างไรก็ตามรายได้ของมหาวิทยาลัยมิได้เป็นสิ่งเดียวกัน

กำหนดคุณภาพและปริมาณของสวัสดิการที่อยู่อาศัยที่มหาวิทยาลัยให้แก่บุคลากรของตน นโยบายของผู้บริหารก็เป็นปัจจัยที่สำคัญอีกประการหนึ่ง

ดังนั้นจึงควรที่จะมีการศึกษาวิเคราะห์เปรียบเทียบสวัสดิการที่อยู่อาศัยของแต่ละมหาวิทยาลัยที่ให้กับบุคลากร เพื่อใช้เป็นแนวทางในการกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยอันเป็นจุดมุ่งหมายของการทำวิจัยนี้ต่อไป

1. สวัสดิการด้านการเคหะสงเคราะห์ของอาจารย์และข้าราชการจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.1 การเคหะสงเคราะห์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้จัดสรรหอพักสำหรับอาจารย์และข้าราชการ ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่มหาวิทยาลัยรวม 3 อาคารคือ

1.1.1 หอพักจุฬานิเวศน์ 2 อาคาร

1.1.2 หอพักวิทยนิเวศน์ 1 อาคาร

1.1.1 หอพักจุฬานิเวศน์ มีจำนวน 2 อาคาร คือ

1) หอพักจุฬานิเวศน์ 1 เป็นอาคารสูง 4 ชั้น พื้นที่อาคารโดยประมาณ 1,268 ตารางเมตร มีทั้งหมด 42 ห้อง ประกอบด้วยห้องพักเดี่ยวทั้งหมด มีพัดลมเพดาน ไม่มีเครื่องปรับอากาศ อัตราค่าเช่าห้องละ 900 บาทต่อเดือนปัจจุบันให้เช่าสำหรับอาจารย์ ข้าราชการสาย ข. และ ค.

2) หอพักจุฬานิเวศน์ 2 เป็นอาคารสูง 4 ชั้น มีทั้งหมด 50 ห้อง ประกอบด้วยห้องโสตหญิงคู่ ห้องโสตชายคู่และห้องคู่สมรส ไม่มีพัดลมเพดาน ไม่มีเครื่องปรับอากาศ อัตราค่าเช่าห้องโสตคู่ห้องละ 1,400 บาทต่อเดือน ส่วนห้องคู่สมรส กรณีที่คู่สมรสเป็นบุคลากรของมหาวิทยาลัย ห้องละ 1,000 บาทต่อเดือน ถ้าคู่สมรสเป็นบุคคลภายนอก ห้องละ 2,400 บาทต่อเดือน ปัจจุบันให้เช่าสำหรับอาจารย์ ข้าราชการสาย ข. และ ค.

1.1.2 หอพักวิทยนิเวศน์ เป็นอาคารสูง 14 ชั้น พร้อมลิฟต์โดยสาร 2 ตัว พื้นที่อาคารโดยประมาณ 13,000 ตารางเมตร มีทั้งหมด 252 ห้อง ปัจจุบันได้ให้อาจารย์และข้าราชการเช่าใช้ทั้งระยะสั้นและยาวจำนวน 189 ห้อง และจัดให้เป็นห้องพักรายวันแบบโรงแรมอีกจำนวน 63 ห้อง

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักรายเดือนและรายวัน ประกอบด้วย โต๊ะทำงาน โต๊ะเครื่องแป้ง เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า เคาน์เตอร์ปรุงอาหาร เครื่องปรับอากาศ ห้องพัก

รายเดือนมีรายการเพิ่มคือ สายต่ออินเทอร์เน็ต ส่วนห้องพักรายวันมีรายการเพิ่มคือ เครื่องทำน้ำอุ่น ตู้เย็นและโทรทัศน์ รายละเอียดของค่าใช้จ่ายและส่วนลดคือ

1) ค่าใช้จ่าย

ประเภทระยะสั้น/ยาว	ห้องเดี่ยว 24 ตรม. (102 ห้อง)	ห้องคู่ 33 ตรม. (51 ห้อง)	ห้องคู่ 36.5 ตรม. (36 ห้อง)
ค่าบำรุง (บาท/เดือน)	4,000	5,500	6,000

นอกจากนี้มีค่าประกันความเสียหาย 1,000 บาท ค่าน้ำ 50 บาท/คน/เดือน ค่าไฟตามมิเตอร์และค่าโทรศัพท์ตามจำนวนครั้งที่ใช้ ทั้งนี้ห้องคู่จะอนุญาตให้นำเฉพาะภรรยาและบุตรเข้าพักด้วย เท่านั้น

ประเภทรายวัน	ห้องเดี่ยว 24 ตรม. (51 ห้อง)		ห้องคู่ 33 ตรม. (12 ห้อง)	
	ต่อวัน	ต่อเดือน	ต่อวัน	ต่อเดือน
บุคลากรจุฬาฯ	400	10,000	600	15,000
บุคลภายนอก	600	15,000	900	20,000

2) ส่วนลด

รายได้ประจำของผู้ได้รับสิทธิ เข้าพักประเภทระยะสั้น/ยาว (บาท)	อัตราความช่วยเหลือ ที่จะได้รับ (%)
12,000 และต่ำกว่า	70
12,001-17,000	50
17,001-21,000	30
21,001-25,000	10
25,001-30,000	5

รายได้ประจำ หมายถึง เงินเดือน เงินประจำตำแหน่งทางวิชาการหรือเงินประจำตำแหน่งทางบริหารรวมกัน

1.2 สวัสดิการเงินกู้เคหะสงเคราะห์

สวัสดิการเงินกู้เคหะสงเคราะห์ของจุฬาฯ จัดตั้งขึ้นเพื่อช่วยเหลือข้าราชการ และลูกจ้างประจำที่มีความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยเริ่มมีการจัดตั้งขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2505 นับเป็นระยะเวลาถึง 37 ปีมาแล้ว นับว่าจุฬาฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญ ของที่อยู่อาศัยต่อบุคลากรเป็นอย่างมาก

1.2.1 คุณสมบัติโดยทั่วไปของผู้ขอรับสวัสดิการทุกคน

- 1) เป็นข้าราชการพลเรือนในมหาวิทยาลัย หรือลูกจ้างประจำเงินงบประมาณแผ่นดินหรือลูกจ้างประจำเงินนอกงบประมาณแผ่นดิน สังกัดจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและโรงเรียนมีวุฒิมัธยมศึกษาหรือต่ำกว่า ๓ กองคลัง พอดีจะให้มหาวิทยาลัยหักผ่อนชำระเงินกู้และดอกเบี้ยได้และ
- 2) รับราชการและอยู่ปฏิบัติราชการในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 3 ปี ก่อนวันกำหนดให้ยื่นคำร้องและ
- 3) ไม่เป็นผู้ที่ได้รับเงินค่าเช่าบ้านจากทางราชการและ
- 4) เป็นผู้มีความเดือดร้อนในเรื่องที่อยู่อาศัยและไม่อยู่ในฐานะที่จะดำเนินการด้วยทุนทรัพย์ของตนเองทั้งหมดได้

1.2.2 วัตถุประสงค์ของการกู้

- 1) ปลุกสร้างอาคาร เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยแห่งแรกของตนเอง
- 2) ซื้ออาคารพร้อมที่ดิน เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยแห่งแรกของตนเอง
- 3) ซื้อห้องชุด เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยแห่งแรกของตนเอง
- 4) ชำระหนี้ไถ่ถอนจำนองอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุด อันเป็นที่อยู่อาศัยแห่งแรกของตนเอง จากสถาบันการเงินอื่น
- 5) ดัดแปลงและหรือซ่อมแซมอาคารอันเป็นที่อยู่อาศัยที่จำเป็นของตนเอง

1.2.3 วงเงิน (กู้ปลูก/ซื้อ)

- 1) ไม่เกิน 600,000 บาท (หกแสนบาทถ้วน) หรือ
- 2) ไม่เกิน 60 เท่าของเงินเดือน แต่ต้องไม่เกิน 1,500,000 บาท (หนึ่งล้านห้าแสนบาทถ้วน)

1.2.4 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้

วงเงินกู้ไม่เกิน 400,000 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี

วงเงินกู้ในส่วนที่เกิน 400,000 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8 ต่อปี

วงเงินกู้ในส่วนที่เกิน 800,000 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10 ต่อปี

ระยะเวลากู้ไม่เกิน 15 ปี

2. สวัสดิการด้านการเคหะสงเคราะห์สำหรับอาจารย์และข้าราชการของมหาวิทยาลัยอื่น ๆ

2.1 การเคหะสงเคราะห์

2.1.1 มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ได้จัดสร้างบ้านพักสำหรับอาจารย์และข้าราชการรวม 78 หลังซึ่งได้สร้างขึ้นสมัยเริ่มตั้งมหาวิทยาลัย แบ่งเป็น บ้านพัก 76 หลังสำหรับครอบครัวและบ้านพัก 2 หลังสำหรับข้าราชการโสด ไม่ต้องเสียค่าเช่า

2.1.2 สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบังได้จัดสร้างบ้านพักสำหรับอาจารย์และข้าราชการ ได้แก่

1) บ้านพัก 54 หลังสำหรับครอบครัว ไม่ต้องเสียค่าเช่า

2) แพลตมี 5 อาคาร สูง 3 ชั้น จำนวน 94 ห้อง สำหรับครอบครัวและข้าราชการโสด ไม่ต้องเสียค่าเช่า

3) บ้านพักแบบอาคารสูง มี 1 อาคาร 12 ชั้น รวม 141 ห้อง อัตราค่าเช่าแบ่งเป็น

- อาจารย์ ข้าราชการไม่สูงกว่าระดับ 6 ค่าเช่า 1,000 บาทต่อเดือน

- อาจารย์ ข้าราชการตั้งแต่ระดับ 7 ขึ้นไป ค่าเช่า 1,500 บาทต่อเดือน

2.1.3 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ อาคารที่พักตั้งอยู่ที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต แบ่งเป็น

1) อาคาร 14 ชั้น มี 1 อาคาร สูง 14 ชั้น รวม 200 ห้อง อัตราค่าเช่าแบ่งเป็น

- ชั้น 3-5 ค่าเช่า 750 บาทต่อเดือน

- ชั้น 6-13 ค่าเช่า 1,100 บาทต่อเดือน

- ชั้น 14 ห้องพักพิเศษ ค่าเช่า 2,000-4,000 บาทต่อเดือน

2) โซน A มี 2 อาคาร คือ อาคาร A2 และ A3 สูง 12 ชั้น จำนวน 264 ห้อง รวมทั้งหมด 528 ห้อง สำหรับข้าราชการโสด อัตราค่าเช่า 3,000 บาทต่อเดือน มหาวิทยาลัยจ่ายเงินอุดหนุนช่วยเหลือ 1,500 บาท

3) โซน B มี 2 อาคาร คือ อาคาร B6 และ B7 สูง 8 ชั้น จำนวน 104 ห้อง รวมทั้งหมด 208 ห้อง สำหรับข้าราชการที่นำครอบครัวเข้ามาอยู่ด้วย อัตราค่าเช่า 6,000 บาทต่อเดือน มหาวิทยาลัยจ่ายเงินอุดหนุนช่วยเหลือ 3,000 บาท

2.2 สถิติการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์

ทั้ง 3 สถาบัน คือ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบังและมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จะทำหน้าที่ติดต่อและประสานงานกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ข้าราชการและลูกจ้างประจำ ทั้งนี้การพิจารณาอนุมัติเงินกู้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของธนาคาร

นอกจากนี้ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์จะจ่ายเงินช่วยเหลือค่าดอกเบี้ยเงินกู้ให้ครึ่งหนึ่งของดอกเบี้ยร้อยละ 5 ของเงินกู้ในวงเงินไม่เกินหนึ่งแสนห้าหมื่นบาทที่ผู้ขอกู้จากสถาบันการเงิน สำหรับรายที่เสียดอกเบี้ยต่ำกว่าร้อยละ 14 ส่วนรายที่เสียดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าร้อยละ 14 มหาวิทยาลัยจะจ่ายเงินช่วยเหลือร้อยละ 7 ทั้งนี้เงินช่วยเหลือดอกเบี้ยจะลดลงตามส่วนผ่อนชำระ

2.5 แนวคิดเกี่ยวกับกระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัย

การย้ายที่อยู่อาศัยภายในเมืองไม่ว่าขนาดเล็กหรือใหญ่เกิดขึ้นไม่เว้นแต่ละวัน การย้ายที่อาศัยจากบ้านหนึ่งไปอีกบ้านหนึ่ง มีผลกระทบต่อกิจวัตรประจำวัน และบริเวณที่อยู่อาศัยด้วยทั้งเก่าและที่ใหม่ เขตที่อยู่อาศัยจึงไม่หยุดนิ่งอยู่กับที่ จะต้องเปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลาไม่ว่าจะเป็นทางด้านกายภาพ ถนนหนทาง ความหนาแน่นของประชากร และอื่นๆ อีกมาก

การศึกษาทำความเข้าใจต่อการเปลี่ยนแปลงย้ายที่อยู่อาศัยจะมีประโยชน์ต่อการประเมินผลการตัดสินใจของบุคคลและของส่วนรวมไปในตัว การศึกษาการย้ายที่อยู่อาศัยทำให้เข้าใจพฤติกรรมบางอย่างของชาวเมือง อันเป็นการย้ายที่ของคนกลุ่มหนึ่ง ซึ่งอาจไปมีผลกระทบต่อคนอีกกลุ่มในที่ใหม่ การศึกษาการย้ายครอบครัวจากภายในตัวเมืองออกไปอยู่แถบชานเมือง หรือการย้ายเข้าเมืองของชาวชนบท ย่อมมีผลต่อองค์ประกอบของประชาชนในแถบหรือย่านหนึ่งของเมือง (จิตรชัย พงศ์ประยูร, 2531)

1. สาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัย การย้ายที่อยู่อาศัยประกอบด้วย การตัดสินใจหาที่อยู่ใหม่และการค้นหาเลือกที่อยู่ใหม่ การตัดสินใจเลือกที่อยู่ใหม่อาจขึ้นอยู่กับค่านิยมของคนเราเองหรือเกี่ยวกับวิถีชีวิต สภาพบ้านที่ต้องการหรือละแวกที่ต้องการอาศัย แม้ว่าค่านิยมเหล่านี้จะเป็นเรื่องวัดยากคือเป็นเรื่องของแต่ละคน แต่ก็มียุทธิพลต่อการตัดสินใจของแต่ละคน นอกจากนี้อาจ

เกี่ยวกับตัวบ้านที่จะค้นหาจะใหญ่เล็กเพียงใด มีกี่ห้อง และราคาเป็นอย่างไร เป็นต้น การเลือกที่อยู่อาศัยใหม่มีมูลเหตุมาจาก

1.1 ความจำเป็นต้องย้ายออกจากที่เก่าด้วยเหตุผลนานาประการ เช่น ถูกไล่ที่ ถูกไล่ ออก ตลอดจนไม่สามารถเสียดำเช่าได้

1.2 เกิดจากความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น แต่งงาน ดาย หรือหย่าร้าง เกิดขึ้นในครอบครัว หรือเกิดเปลี่ยนงานใหม่ หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนไป

1.3 ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป อันอาจเนื่องมาจากสภาพแวดล้อม บางอย่างภายในบ้านเปลี่ยนไป เช่น ขนาดของครอบครัวใหญ่ขึ้น

1.4 เกิดจากแรงดึงดูดจากย่านที่อยู่อาศัยอันเกิดขึ้นในแถบชานเมืองเป็นตัวดึงดูด
อันเนื่องสาเหตุต่างๆ ใน 2 ข้อแรก อาจจัดเรียกว่าเป็นการย้ายที่แบบถูกบังคับ (forced moves) ส่วนสองประการหลังเป็นแบบสมัครใจ (voluntary moves)

2. แรงกระตุ้นอันช่วยให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัย

แทนที่จะพิจารณาสาเหตุเป็นแบบรวมๆ อาจแบ่งสาเหตุออกเป็นข้อย่อยๆ อีกก็ได้ ซึ่งทั้งหมดนี้จัดเป็นตัวกระตุ้นให้เกิดการย้ายเคหสถาน ซึ่งประกอบด้วยแรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนาและแรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา

2.1 แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนาประกอบด้วย

2.1.1 ขนาดของเคหสถาน แรงกระตุ้นที่สำคัญอันทำให้คนเราต้องย้ายที่อยู่ใหม่ คือ ไม่พอใจที่อยู่อาศัยเก่า ซึ่งอาจเกิดได้ทั้งในวัยเริ่มต้นครอบครัวและวัยชรา วัยเริ่มต้นสมาชิกครอบครัวจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ส่วนวัยชราจำนวนสมาชิกลดน้อยลง อาจต้องมีการปรับขนาดของบ้านให้พอดีกับความต้องการ แต่ทั้งหมดนี้ก็ขึ้นอยู่กับสัญชาตญาณของเจ้าของบ้านเป็นใหญ่กว่าเขามองเนื้อที่ภายในบ้านเช่น จำนวนห้องพอเพียงกับจำนวนสมาชิกครอบครัวเพียงใด

2.1.2 ราคาบ้าน ปัญหาราคาทรัพย์สินคือตัวบ้านรวมทั้งที่ดิน อาจเป็นสาเหตุให้เกิดการโยกย้ายที่อยู่อาศัยได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในรายที่เช่าบ้านอยู่ถ้าราคาเช่าแพงขึ้นเรื่อยๆ ก็อาจมีการย้ายที่อยู่ใหม่ ในรายที่มีฐานะดีขึ้นก็อาจขยับขยายไปอยู่ในตัวเคหสถานที่มีราคาสูงขึ้นก็ได้

2.1.3 สภาพตัวบ้านและละแวกที่อยู่อาศัย สภาพทั่วไปของตัวบ้านและละแวกที่อยู่อาศัยซึ่งเกี่ยวกับการดูแลรักษา ความสะอาด และปราศจากสิ่งรบกวน เป็นองค์ประกอบสำคัญของสภาพแวดล้อมรอบบ้าน ผู้ที่ตกอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่พึงปรารถนาก็คงอยากที่จะหาที่อยู่ใหม่ถ้าหากเป็นไปได้

2.1.4 ความสะดวกในการเข้าถึง ความสะดวกในเรื่องการเดินทางไปทำงาน ทำธุรกิจ ตลอดจนรับบริการต่างๆ เป็นมูลเหตุสำคัญที่ทำให้คนย้ายที่อยู่ใหม่ แต่ในขณะเดียวกันถ้า

หากที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้ใจกลางเมืองเกินไป ใกล้ศูนย์การค้า โรงเรียน โรงพยาบาล หรือสถานพักผ่อน ออกกำลังกาย และใกล้ที่ทำงานก็อาจจะไม่เหมาะอีก เพราะอาจเป็นแหล่งที่มีเสียงรบกวน ขวดยานพาหนะและกลิ่นเหม็นจากโรงงานอุตสาหกรรม ดังนั้น ความสะดวกในการเข้าถึงจึงเป็นปัญหาสองแง่สองนัยเป็นเรื่องต่างจิตต่างใจหรือพฤติกรรมของแต่ละคนมากกว่า

2.1.5 ลักษณะสภาพแวดล้อมของละแวกที่อยู่ โดยทั่วไปหมายถึงองค์ประกอบทางสังคมของย่านที่อยู่อาศัยซึ่งเปลี่ยนไปในทางใด เช่น โครงสร้างของประชากรในละแวกเปลี่ยนไปอาจมีการย้ายถิ่นเข้ามามาก พวกที่ย้ายเข้ามามีฐานะที่ต่ำกว่าพวกที่อยู่เก่า หรือสภาพสาธารณูปโภคในหมู่บ้านกำลังอยู่ในสภาพที่แย่ลง สภาพดังกล่าวทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยก่อนอาจต้องพิจารณาปรับตัว คือ อาจย้ายที่อยู่อาศัยได้

2.2 แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา ประกอบด้วยสาเหตุต่างๆ กันตั้งแต่แรงดึงดูดจากเขตที่อยู่อาศัยอื่น ซึ่งมีวิถีชีวิตตามที่ผู้นั้นต้องการ หรือไม่มีสภาพแวดล้อมเหมือนดังที่คาดหวัง สมมติว่าพบบ้านที่ต้องการก็อาจย้ายเข้าไปอยู่ก็ได้ สาเหตุในการดึงดูดอื่นๆ อาจมีดังนี้

2.2.1 ความหวังในเรื่องอยู่ดีกินดี แรงดันทางด้านนี้เกิดจากความสะดวกสบายทางวัตถุของสังคมสมัยใหม่ ในแง่ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยซึ่งสนองความต้องการดังกล่าวได้ดี คือ อพาร์ทเมนต์อันตั้งอยู่ในเมืองใกล้กับความสะดวกทุกอย่าง ซึ่งอาจถูกใจคนโสด หรือคู่แต่งงานที่อยู่ในวัยหนุ่มสาวซึ่งยังไม่มีบุตร และในขณะที่เดียวกันอาจดึงดูดคู่สามีภรรยาที่ชราแล้วและไม่มีบุตร เป็นภาระอีกแล้วเช่นกัน การดูแลรักษาบ้านขนาดใหญ่และการขาดความสะดวกเป็นปัญหาของคนในวัยเหล่านี้

2.2.2 ความหวังชื่อเสียงทางสังคม ส่วนมากเกิดจากวิถีชีวิตในอาชีพที่ประกอบและชุมชนที่อยู่อาศัย โดยทั่วไปในสังคมตะวันตก ก็คือ การมีเคหสถานอยู่ตามชานเมือง เพราะเป็นละแวกของชนชั้นกลางขึ้นไป บ้านช่องก็มีราคาแพงและมักจะได้รับการดึงดูดโฆษณาจากผู้จัดสรรที่ดินว่าเป็นละแวกที่อยู่อาศัยของชุมชนที่มีฐานะดีเหมือนๆ กัน

2.2.3 ความหวังเกี่ยวกับครอบครัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการเติบโตของเด็กๆ ด้วบ้าน สนามหญ้า และอุปกรณ์อื่นๆ ซึ่งได้รับการตกแต่งอย่างดี และเป็นปัจจัยดึงดูดให้ครอบครัวของชนชั้นกลางขึ้นไปอาศัยอยู่ในย่านเดียวกัน

2.2.4 ความหวังเกี่ยวกับชุมชน เรื่องนี้จัดเป็นวิถีชีวิตซึ่งอาจประสบผลสำเร็จถ้ามีการพบปะติดต่อกับผู้ที่มีฐานะทางสังคมเหมือนกัน ในสังคมตะวันตกจะเห็นได้ชัดจากกลุ่มชนที่มีชีวิตคล้ายกันจะอยู่ในละแวกเดียวกัน เช่น กลุ่มผู้สูงอายุ กลุ่มฮิบบีหรือโบฮีเมียน และกลุ่มข้าราชการบำนาญ เป็นต้น

3. แรงต้านการย้ายที่อยู่อาศัย

แม้ว่าแรงกระตุ้นจากภายนอกเป็นแรงดึงดูดให้มีการย้ายที่อยู่อาศัยผนวกเข้ากับแรงผลักดันภายในให้คนเราคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยมีมากก็ตาม ในบางครั้งคนเราก็มีอาจย้ายที่อยู่อาศัยได้ เพราะยังมีแรงต้านทานการย้ายที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นได้เช่นกัน แรงดังกล่าวอาจระงับการคิดหาที่อยู่อาศัยใหม่เสียเลยก็ได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งทุนรอนในการย้ายสูง เมื่อคิดเปรียบเทียบกับผลประโยชน์ที่พึงได้รับจากการย้ายที่อยู่ใหม่ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับทุนรอนในการย้ายอีกด้วย

3.1 ลักษณะการถือครอง ไม่ว่าจะพิจารณาในด้านเศรษฐกิจ จิตวิทยา หรือทางกายภาพก็ตามที โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของบ้านไม่ค่อยคิดที่จะย้ายบ่อยเหมือนผู้ที่เช่าบ้านอยู่ ถ้าไม่ต้องคำนึงถึงอายุหรือรายได้ ผู้เช่าบ้านอยู่ก็มีแนวโน้มที่จะย้ายที่อยู่มากกว่าผู้เป็นเจ้าของบ้านเอง

3.2 ระยะเวลาอาศัย การอาศัยอยู่ในที่หนึ่งนานๆ จะช่วยลดความเป็นไปได้ในการย้ายให้น้อยลง ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากเกิดนิสัยความเคยชินกับที่อยู่เก่าไม่ยากที่จะไปปรับตัวเข้ากับที่ใหม่

3.3 พลังทางสังคม ครั้งหนึ่งเคยเข้าใจกันว่า การอยู่ใกล้เพื่อนฝูงและญาติสนิทเป็นปัจจัยสำคัญ จึงทำให้คนเราต้องย้ายบ้านไปอยู่ใกล้บุคคลเหล่านั้น แต่ในปัจจุบันความเชื่อดังกล่าวอยู่ในขั้นสงสัยเสียแล้ว ทั้งนี้ยกเว้นกลุ่มผู้สูงอายุที่เคลื่อนไหวไปไหนมาไหนลำบาก อาจต้องอยู่ใกล้ญาติพี่น้อง แต่ในคนกลุ่มอายุอื่นต้องพิจารณาในเรื่องคุณภาพของการติดต่อซึ่งกันและกันด้วย แทนที่จะมองเฉพาะระยะทาง ถ้าบุคคลผู้นั้นเห็นว่าเขามีบทบาทสำคัญทางสังคมที่จะย้ายไปอยู่ใหม่ อาจทำให้เขาตัดสินใจย้ายมากขึ้นก็ได้

2.6 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ถือเป็นปัจจัยที่สำคัญในการพิจารณาตัดสินใจเลือกที่พักอาศัย โดยคำนึงถึงความเหมาะสมในด้านเศรษฐกิจ สังคมและกายภาพเป็นสำคัญ แนวคิดและทฤษฎี เกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยได้มีผู้ศึกษาและเสนอแนวคิดไว้มากมายดังต่อไปนี้

Richard F. Muth (1969) ได้กล่าวถึงความแตกต่างในการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยระหว่างผู้มีรายได้สูงและผู้มีรายได้ต่ำว่า ผู้มีรายได้สูงจะมีแนวโน้มที่จะเลือกแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในเขตชานเมือง เพราะมีความหนาแน่นของประชากรน้อยกว่า ต้องการความเป็นส่วนตัวหรือต้องการบ้านในบริเวณที่ไม่แออัด แต่ผู้ที่มีรายได้ต่ำจะอยู่ใกล้ศูนย์กลางเมือง เพื่อสะดวกในการเดินทางไปทำงานและกิจกรรมอื่นๆ

Jay Siegel (Hirsch 1970) ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่ามีปัจจัยที่สำคัญอยู่ 3 ประการคือ

1. ความสะดวกสบายในการเข้าถึง (Accessibility)
 2. คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางด้านสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ บริการสาธารณะสำหรับชุมชน และความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้น เป็นต้น
 3. ทำเลที่ตั้งและลักษณะที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างบ้าน
- ผู้ที่อยู่อาศัยที่มีเหตุผลจะเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในที่ซึ่งจะได้รับประโยชน์สูงสุดจากลักษณะทั้ง 3 ประการนี้ ภายใต้งบประมาณที่จะจ่าย

Brain Goodall (1972) ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ที่ผู้อยู่อาศัยใช้พิจารณาเลือกที่อยู่อาศัย ซึ่งจะพิจารณาจากลักษณะ 3 ประการคือ

1. ลักษณะของบ้าน โดยดูจากความใหม่เก่าของบ้าน ส่วนประกอบภายในและความเหมาะสมขนาดของบ้านสำหรับครอบครัว
2. ลักษณะชุมชน ผู้อยู่อาศัยมักจะพิจารณาเลือกบริเวณที่มีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมเหมือนตนเอง
3. ที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ สามารถเดินทางไปยังบริเวณต่างๆ ได้สะดวก รวมทั้งแหล่งงาน ย่านธุรกิจการค้าและกิจกรรมอื่นๆ ซึ่งอาจเกี่ยวข้อง นอกจากนี้ Goodall ยังได้เสริมความคิดเห็นว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย คือ

1. รายได้ และความพอใจจะทำให้การตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงมีโอกาสเลือกรูปแบบและขนาดของบ้าน รวมทั้งแหล่งที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกได้ดีกว่า
2. ราคาที่ดิน จะต้องมียอดราคาไม่แพงนัก แต่เป็นทำเลที่ดี
3. สภาพครอบครัว สมาชิกครอบครัวมีผลต่อความต้องการใช้พื้นที่ซึ่งจำเป็นจะต้องมีบ้านขนาดใหญ่ด้วย นอกจากนั้นบริเวณที่มีโรงเรียนซึ่งมีมาตรฐานด้านการศึกษาดีตั้งอยู่จะได้รับความสนใจในการเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณนั้น
4. การกำหนดบริเวณพื้นที่เพื่อแบ่งชนชั้น ด้านสังคม เช่น การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติ ก็มีผลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยด้วย

Harold Cater (1975) กล่าวว่า ปัจจัยใหญ่ 2 ประการที่ควบคุมการตัดสินใจในการเลือกว่าจะอยู่บริเวณใดของเมืองได้แก่

1. สถานะทางสังคมของผู้อยู่อาศัย เช่น รัดับรายได้ บุคลิกส่วนบุคคล และกลุ่มทางสังคม
2. สภาพครอบครัว เช่น ครอบครัวที่ประกอบด้วยผู้สูงอายุเป็นส่วนใหญ่ ย่อมต้องการบ้านที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความเงียบสงบ

K.J. Button (1976) ได้เสนององค์ประกอบที่สำคัญ 2 ประการ ในการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยคือ

1. รายได้ของครอบครัวเป็นส่วนสำคัญในการตัดสินใจ คนที่มีรายได้สูงจะมีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยได้มากกว่า โดยจะพยายามเลือกบริเวณที่มีค่าเช่าที่ดินต่ำ ใกล้เคียงเส้นทางคมนาคมขนส่ง และเข้าถึงได้สะดวก
2. คุณภาพสิ่งแวดล้อม นอกจากจะมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ความสัมพันธ์ของเพื่อนบ้านก็เป็นสิ่งสำคัญอีกประการหนึ่ง แต่จะต้องมีรายได้และรสนิยมอยู่ในระดับเดียวกัน

Barrie Needham (1977) ได้อธิบายถึงเหตุผลที่ที่อยู่อาศัยตั้งอยู่รวมกันในบริเวณใกล้เคียงดังนี้

1. ความสะดวกในการเข้าถึง ความต้องการในด้านความสะดวกเกี่ยวกับการเดินทางไปประกอบกิจกรรมต่างๆ ทำให้ผู้อยู่อาศัยเลือกอยู่ในบริเวณสองข้างเส้นทางคมนาคมและกระจายอยู่รอบๆ ศูนย์กลางธุรกิจการค้า ศูนย์กลางการทำงานและศูนย์กลางการศึกษา
2. ความประหยัด การอยู่รวมกันในบริเวณเดียวกันของที่อยู่อาศัยจะทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่องการใช้บริการทางสาธารณูปการ เช่น สถานศึกษา และสถานพยาบาล รวมทั้งการใช้บริการสาธารณูปโภคของเมือง เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปาและโทรศัพท์ เนื่องจากการบริการต่างๆ เหล่านี้สามารถให้บริการได้ทั่วถึง และเพียงพอสำหรับบริเวณที่อยู่ใกล้เคียงกันมากกว่าบริเวณที่อยู่กันกระจัดกระจาย

จากแนวคิดข้างต้น พอจะสรุปปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยได้ดังนี้

1. ความสะดวกในการเดินทาง
2. สภาพแวดล้อมที่ดี
3. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
4. รูปแบบและประโยชน์ใช้สอยของที่อยู่อาศัย
5. เป็นย่านที่เจริญแล้ว
6. ความสามารถในการจ่าย

7. ลักษณะชุมชนใกล้เคียงตนเอง
8. ราคาที่ดิน
9. การเข้าถึงแหล่งงาน
10. โครงการการคมนาคม

2.7 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน

จากการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน พบว่ามีการเดินทางระหว่างที่อยู่อาศัย กับที่ทำงานเป็นประจำในปริมาณสูง ทำให้เกิดการใช้ที่ดินในประเภทต่างๆ กัน มีผู้ศึกษาและวิจัยเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน ดังนี้คือ

Londow Wingo Jr. (1961) ได้ให้ความสำคัญเรื่องการเดินทางไปทำงานมากที่สุดและได้ให้ข้อสรุปผลการศึกษาว่า การย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานมากขึ้น ราคาที่ดินก็จะยิ่งสูงขึ้น ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการเดินทางลดลง และพบว่ามีครัวเรือนยังคงย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานเรื่อยๆ จนกระทั่งพบทำเลที่ตั้งที่พอใจ ซึ่งเงินที่เกิดจากการประหยัดจากการเดินทางที่ลดลง เท่ากับช่วยทดแทนให้ราคาที่ดินลดลงด้วย

John F. Kain (1962) กล่าวถึงปัจจัยด้านระยะทางไปยังแหล่งงานมีผลต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่ามีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ กล่าวคือระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มขึ้นตามระดับรายได้ ผู้มีรายได้สูงที่ทำงานอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมืองมีแนวโน้มในการเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ไกลกว่าและจะอยู่อาศัยในเขตชานเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้ต่ำจะเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ใกล้กว่า และอาศัยอยู่ในบริเวณแหล่งงานโดยไม่คำนึงถึงว่าแหล่งงานจะอยู่ที่ใด

นิพนธ์ บุญรัตพันธุ์ (2520) ได้กล่าวถึงความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัยและสถานที่ทำงานจากผลการศึกษาวิจัย การเดินทางที่เกิดจากเคหะชุมชนของกรมเคหะแห่งชาติ 5 แห่ง ในกรุงเทพมหานคร พบว่า การเดินทางที่เกิดจากเคหะชุมชนส่วนใหญ่จะเป็นการเดินทางเพื่อไปยังสถานที่ทำงานมากที่สุด และเดินทางไปยังสถานศึกษาเป็นอันดับรองลงไป เป็นปริมาณร้อยละ 42 ของการเดินทางที่เกิดขึ้นทั้งหมด โดยพบว่า จำนวนผู้อยู่อาศัยในครอบครัวมีผลต่อการเดินทางมากที่สุด

สมชาย เคชะพรหมพันธ์ (2530) กล่าวถึงความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน ว่ามีความสัมพันธ์กันอย่างยิ่ง ดังจะเห็นได้จากรูปแบบของการเดินทางของประชากรในตัวเมืองในรอบ 24 ชั่วโมง จะเกิดการเดินทางสูงสุดใน 2 ช่วงเวลาใน 1 วัน คือ ช่วงเช้าตั้งแต่เวลา 06.30-08.30 น. และช่วงตอนเย็นตั้งแต่ 16.00-18.00 น. ใน 2 ช่วงเวลานี้จะมีปริมาณการเดินทางของประชากรภายในเมืองสูงสุด โดยเป็นการเดินทางของประชากรเพื่อไปทำงานจากที่อยู่อาศัยไปยังที่ทำงานในช่วงเช้า และจากที่ทำงานกลับสู่ที่อยู่อาศัยในช่วงเย็น

ศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์ (2524) ได้ศึกษาถึงแนวโน้มของเคหการในกรุงเทพมหานคร พบว่าที่ตั้งของเคหการขึ้นอยู่อย่างมากกับแหล่งงานและระบบการขนส่ง ถ้ามีการกระจายแหล่งงานออกไปมากและมีการปรับปรุงระบบขนส่งให้ดีขึ้นจะมีผลให้ย่านที่พักอาศัยกระจายตัวออกไปในทางตรงกันข้ามหากแหล่งงานยังคงหนาแน่นอยู่ในศูนย์กลางของเมือง และระบบการขนส่งเป็นเช่นเดิมจะมีผลให้ย่านที่พักอาศัยกระจุกตัวเคลื่อนเข้าสู่ศูนย์กลางของเมือง

2.8 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1. การศึกษาวิจัยเกี่ยวกับสวัสดิการที่อยู่อาศัยของจุฬาฯ แบ่งเป็น

1.1 การศึกษาวิจัย เรื่อง โครงการเร่งด่วนสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ ของ สภาคณาจารย์ จุฬาฯ (2528-2529) พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนมากเป็นอาจารย์ มีอายุระหว่าง 31-40 ปี สภาพที่อยู่อาศัยส่วนมากบุคลกรอาศัยผู้อื่นอยู่ร้อยละ 64.48 มีบ้านเป็นของตนเองเพียงร้อยละ 35.39

ความต้องการกู้เงินสวัสดิการเคหะสงเคราะห์ ส่วนมากบุคลกรมีความประสงค์ที่จะกู้เพื่อซื้อบ้านพร้อมที่ดินร้อยละ 45.07 รองลงมาคือ กู้เพื่อปรับปรุงบ้านร้อยละ 22.21 ส่วนลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการนั้น ส่วนมากบุคลกรประสงค์ที่จะซื้อบ้านพร้อมที่ดินมีจำนวนสูงสุด รองลงมาคือต้องการที่อยู่อาศัยแบบอื่นๆ ทาวน์เฮ้าส์และอาคารชุด ตามลำดับ เป็นอัตราร้อยละ 70.95 6.09 5.94 และ 2.06

จำนวนเงินที่ให้กู้ ส่วนมากบุคลกรต้องการจำนวนเงินกู้ที่เพิ่มขึ้นเป็นอัตราร้อยละ 77.54 โดยต้องการเงินกู้ดอกเบี้ย 5.5% และ 8.5% เป็นอัตราร้อยละ 48.99 และ 33.89 ตามลำดับ อัตราดอกเบี้ย 5.5% ที่มหาวิทยาลัยจัดสวัสดิการเงินกู้ให้ในขณะนี้ยังมีผู้ประสงค์อยู่มากถึงอัตราร้อยละ 48.99 แต่หากมหาวิทยาลัยเพิ่มดอกเบี้ย 8.5% ก็ยังมีบุคลกรทุกประเภทต้องการสูงถึงอัตราร้อยละ 33.89 บริการที่ได้รับจากสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ ส่วนมากบุคลกรไม่เคย

รับบริการเป็นอัตราร้อยละ 83.85 อาจารย์และพนักงานไม่เคยรับบริการเงินกู้ร่วมกันเป็นอัตราร้อยละ 52.31 ทั้งนี้ลูกจ้างและข้าราชการเคยได้รับเงินกู้เล็กน้อยมากเป็นอัตราร้อยละ 1.86 และ 1.81 เท่านั้น

1.2 การศึกษาวิจัยเรื่อง ความต้องการเข้าพักในหอพักบุคลากร 14 ชั้น ของจุฬาฯ ของสภาคณาจารย์ จุฬาฯ (2535-2536) พบว่ากลุ่มตัวอย่างเป็นคณาจารย์ทั้งหมด มีอายุระหว่าง 41-50 ปี มากที่สุด ร้อยละ 47.9 และระหว่าง 31-40 ปี ร้อยละ 28.3 เป็นอันดับรองลงมา สภาพที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ส่วนมากมีบ้านของตัวเองสูงสุดร้อยละ 64.6 รองลงมาคือ อาศัยผู้อื่นอยู่ร้อยละ 31.6 และอยู่หอพัก/แฟลต/อาคารชุด ร้อยละ 3.7 ตามลำดับ

ความต้องการเช่าอยู่ในหอพักบุคลากร 14 ชั้นคือ ต้องการร้อยละ 74.2 และไม่ต้องการร้อยละ 25.8 สำหรับผู้ที่ต้องการอยู่หอพักดังกล่าว จำแนกตามความต้องการที่พักได้ดังนี้ ห้องเดี่ยวร้อยละ 56.8 ห้องเดี่ยวร้อยละ 42.4 นอกจากนี้ยังต้องการให้บุตรมาพักด้วย ร้อยละ 62.9 ไม่ต้องการร้อยละ 15.3 อัตราค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับห้องเดี่ยวคือ ไม่เกิน 2,500 บาท ร้อยละ 42.1 2,501-3,000 บาท ร้อยละ 10.5% และเกิน 3,000 บาท ร้อยละ 2.4 ตามลำดับ ส่วนอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับห้องคู่ คือ ไม่เกิน 3,500 บาท ร้อยละ 40.5 3,501-4,000 บาท ร้อยละ 20.0 และเกิน 4,000 บาท ร้อยละ 6.1 ตามลำดับ ระยะเวลาที่เหมาะสมในการอยู่หอพักตามลำดับดังนี้ คือ 3 ปีมากกว่า 3 ปี และ 2 ปี เป็นอัตราร้อยละ 23.9 20.5 และ 20.3 ตามลำดับ ส่วนเหตุผลที่ต้องการเข้าพักคือ โครงการวิจัยร้อยละ 61.8 โครงการเขียนตำราร้อยละ 44.5 และบริการทางวิชาการของมหาวิทยาลัย ร้อยละ 25.5

1.3 การศึกษาวิจัยเรื่อง ความต้องการโครงการสวัสดิการที่พักอาศัย (อาคารชุด) สำหรับอาจารย์ ของ สภาคณาจารย์ จุฬาฯ (2539) พบว่า กลุ่มตัวอย่างมีอายุระหว่าง 41-50 ปี มากที่สุดร้อยละ 40.2 และระหว่าง 31-40 ปี ร้อยละ 27.9 เป็นอันดับรองลงมา สภาพที่อยู่อาศัยเป็นบ้านตนเองสูงสุดร้อยละ 65.0 ใช้เวลาเดินทางไป-กลับ รวมเวลา 2-3 ชั่วโมง ร้อยละ 34.9 ความต้องการเข้าพักอาศัยในโครงการสวัสดิการที่พักอาศัยสูงถึงร้อยละ 78.3 มีความต้องการห้องขนาด 40-60 ตารางเมตร สูงสุดร้อยละ 53.4 ทั้งนี้ต้องการนำบุตรมาพักด้วยร้อยละ 56.0 ส่วนอัตราค่าเช่าต่อเดือนไม่เกิน 10% 15% และ 20% ของเงินเดือนที่ได้รับคือ ร้อยละ 55.4 23.9 และ 18.6 ตามลำดับ ระยะเวลาพักอาศัย 3-6 ปี มากที่สุดร้อยละ 53.1

2. การศึกษาวิจัยเรื่อง การประเมินผลโครงการสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ กรณีศึกษา : มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช ของดวงพร สังข์เกตุ (2539) พบว่า กลุ่มของผู้ขอกู้ต่อโครงการสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช คือ คนในวัยหนุ่มสาวที่กำลังสร้างฐานะ และต้องการแยกครอบครัวโดยเป็นข้าราชการในระดับ 3-4 และมีรายได้เฉลี่ย 5,000-10,000 บาทต่อเดือน

ในแง่ของความพึงพอใจต่อโครงการนั้นอยู่ในระดับปานกลางถึงปานกลางค่อนข้างมาก เพราะเป็นโครงการที่เป็นประโยชน์และช่วยเหลือบุคลากรให้สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ อีกทั้งให้เงินกู้โดยมีอัตราดอกเบี้ยต่ำเพียงร้อยละ 5 ต่อปี เป็นการช่วยเหลือภาระให้แก่บุคลากร ส่วนประสิทธิผลของโครงการนั้นอยู่ในเกณฑ์ปานกลางค่อนข้างมากถึงมาก เนื่องจากวัตถุประสงค์ของโครงการที่กล่าวว่า เพื่อช่วยเหลือให้บุคลากรมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอันเหมาะสมแก่อัตราภาพและสะดวกในการเดินทางมาปฏิบัติงาน อีกทั้งเป็นการสร้างขวัญและกำลังใจให้แก่บุคลากรอันเป็นการอำนวยความสะดวกในการปฏิบัติงานนั้นบรรลุวัตถุประสงค์ เพราะผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะตอบว่าที่อยู่อาศัยที่ได้จากการกู้เงินจากโครงการสวัสดิการการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ของมหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราชนั้น ทำให้สะดวกในการเดินทางมาปฏิบัติงาน ประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางมากขึ้น และเหมาะสมกับอัตราภาพในระยะเริ่มต้น ทำให้มีขวัญและกำลังใจรวมทั้งประสิทธิภาพในการมาปฏิบัติงานมากขึ้น อีกทั้งมีความรู้สึกผูกพันกับมหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราชมากขึ้น

3. การศึกษาวิจัยเรื่องการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของบุคลากรจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อมีระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ของธีรนนท์ โอภาสสัมพันธ์ (2540) พบว่า บุคลากรจุฬาฯ มีแนวโน้มการเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้าถึงร้อยละ 71.3 ด้วยเหตุผลอันดับที่ 1 คือ ควบคุมเวลาในการเดินทางได้ อันดับที่ 2 คือ สะดวกสบาย รวดเร็วมากขึ้น ซึ่งแบ่งเป็นกลุ่มผู้ใช้เป็นประจำร้อยละ 34.4 และกลุ่มที่ใช้เป็นครั้งคราวร้อยละ 62.4 ในกลุ่มที่คาดว่าจะใช้บริการรถไฟฟ้านี้มีร้อยละ 27.1 คาดว่าจะเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ ด้วยเหตุผลอันดับที่ 1 คือต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ที่มีความสะดวกเรื่องการเดินทาง โดยมีการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่ในลักษณะการซื้อใหม่ร้อยละ 71.0 และในกลุ่มที่คาดว่าจะเปลี่ยนทั้งรูปแบบการเดินทางและเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยนี้ คาดว่าจะเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพฯ ถึงร้อยละ 60.6 แนวโน้มการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่นั้นจะสอดคล้องกับเส้นทางและสถานีรถไฟฟ้า โดยส่วนใหญ่คาดว่าจะจำเป็นต้องเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้าในรัศมีไม่เกิน 1-2 กม.

ข้อค้นพบดังกล่าวนำไปสู่ข้อสรุปว่า ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนส่งผลกระทบต่อบุคลากรจุฬาฯ ในเรื่องแนวโน้มการเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางไปทำงานอย่างมาก และการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้ส่งผลต่อแนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่

4. การศึกษาวิจัยเรื่อง การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวัน ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ของภาสกันต์ บุญชริก (2542) พบว่า ตึกแถวบริเวณสวนหลวงมีอายุมากกว่า 30 ปี และกำลังจะสิ้นสุดสัญญาเช่าแม่สภาพภายนอกทรุดโทรม แต่โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กของอาคาร ยังอยู่ในสภาพที่นำมา

ซ่อมแซมปรับปรุง ใช้งานต่อไปได้อีกช่วงระยะเวลาหนึ่ง จำนวนนิสิตและอาจารย์ที่ต้องการพักอาศัยใกล้กับมหาวิทยาลัย มีจำนวนร้อยละ 60 และ 40 ตามลำดับ และการดำเนินการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงตึกแถวเพื่อเป็นที่พักอาศัย ไม่ขัดกับกฎระเบียบและข้อบังคับทางกฎหมายก่อสร้างอาคาร และการใช้ประโยชน์พื้นที่ เพราะฉะนั้นจึงมีความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการ

นอกจากนี้ในเรื่องรูปแบบตึกแถวนั้นสามารถเปลี่ยนแปลง ให้เป็นที่พักอาศัยได้หลายแบบ จะเป็นที่พักอาศัยทั้งคูหา หรือกันเป็นห้องย่อยก็ได้ ในเรื่องค่าใช้จ่ายไม่สูงมาก เพราะเป็นเพียงการซ่อมแซม และปรับปรุงอาคารเดิม โดยไม่จำเป็นต้องต่อเติม ประมาณ 2-3 แสนบาทต่อคูหาเท่านั้น ในเรื่องการลงทุน ทางมหาวิทยาลัยสามารถลงทุนได้เอง เพราะใช้เงินลงทุนไม่สูง หรือจะให้เอกชนรับไปดำเนินการ โดยทางมหาวิทยาลัยกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ก็ได้ รวมทั้งผลตอบแทนที่จะได้รับ น่าจะสูงกว่าที่ได้จากค่าเช่าปกติในปัจจุบัน ทั้งนี้ นอกจากผลตอบแทนรายได้จะเพิ่มขึ้น ช่วยแก้ปัญหาที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์ และยังส่งเสริมสภาพแวดล้อมให้เหมาะสมกว่าปัจจุบันที่ใช้เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม

5. รายงานผังแม่บท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี ของคณะผู้วิจัย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และคณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาฯ (2543) โดยเสนอแนวคิดการจัดที่พักอาศัยของมหาวิทยาลัยคือ ที่พักอาศัยของมหาวิทยาลัยในอนาคต มิได้ทำหน้าที่เพียงเป็นที่พักอาศัยอย่างเดียว แต่ต้องเป็นองค์ประกอบสำคัญของชุมชนวิชาการ เป็นแหล่งสร้างสรรค์และส่งเสริมปฏิสัมพันธ์ของบุคลากรทุกระดับในมหาวิทยาลัย และมีส่วนต้อนรับมิตรจากภายนอกทั้งที่เป็นนักศึกษาต่างสถาบันในประเทศและต่างประเทศที่มาเยือน มหาวิทยาลัยมีทางเลือกที่จะจัดสร้างที่พักอาศัยมิใช่เฉพาะแต่ในพื้นที่มหาวิทยาลัย(on campus) แต่ยังมีพื้นที่นอกเขตมหาวิทยาลัย (off campus) ที่พิจารณาเป็นทางเลือกได้ด้วย

5.1 ที่พักในพื้นที่มหาวิทยาลัย (On Campus Housing) แบ่งเป็นที่พักสำหรับปริญญาตรี ที่พักสำหรับนิสิตบัณฑิตศึกษา ที่พักสำหรับนักศึกษาต่างประเทศและโครงการการศึกษาต่อเนื่อง และที่พักสำหรับอาจารย์และนักวิจัย ซึ่งมีรายละเอียดคือ

- ที่พักสำหรับอาจารย์และนักวิจัย เพื่อส่งเสริมงานวิจัยของอาจารย์และนักวิจัย มหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยน่าจะจัดห้องพักเพิ่มจากปัจจุบันที่มีห้องพักสำหรับอาจารย์ 350 คน อีกประมาณ 150 คน

5.2 ที่พักอาศัยนอกพื้นที่มหาวิทยาลัย (Off Campus Housing) มหาวิทยาลัยมีที่ดินสำหรับพัฒนาเพื่อเป็นที่พักอาศัยให้บุคลากรของมหาวิทยาลัยที่ควรพิจารณาอยู่ 2 แห่งคือ ที่ดินบริเวณซอยอ่อนนุช ถนนสุขุมวิท ซึ่งยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ และที่ดินบริเวณถนนบรรทัดทอง ซึ่งเป็นพื้นที่เขตผลประโยชน์ ซึ่งในผังแม่บทการพัฒนาพื้นที่บริเวณนี้โดยในปี 2540 กำหนดเขต

พื้นที่บริเวณซอยจุฬา 9 ซึ่งติดกับพื้นที่เขตการศึกษาของมหาวิทยาลัยด้านตะวันตกเป็นพื้นที่พักอาศัยทั้งหมด

- พื้นที่บริเวณซอยอ่อนนุช มีเนื้อที่ 15 ไร่ 3 งาน 11 ตารางวา สามารถพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ได้โดยที่พักร่วมหนึ่งจัดให้กับบุคลากรสาย ค ซึ่งอยู่ในมหาวิทยาลัยได้ทั้งหมด และยังมีเหลือสำหรับให้บุคลากรสาย ข และบุคลากรภายนอกเช่า ในโครงการต้องมีพื้นที่สำหรับรองรับสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการของชุมชนและมีพื้นที่พาณิชย์กรรมให้เช่า เพื่อหารายได้มาสนับสนุนมหาวิทยาลัยได้

- โครงการถนนบรรทัดทอง พื้นที่ส่วนนี้เป็นพื้นที่พักอาศัยตามผังแม่บทพัฒนาพื้นที่ถนนบรรทัดทอง มีความเหมาะสมที่พัฒนาบางส่วนเป็นที่พักรสำหรับข้าราชการสาย ก และสาย ข ตลอดจนนิสิตบางกลุ่มที่มีความต้องการความสะดวกในการอยู่อาศัยใกล้ที่ทำงานและมีกำลังซื้อได้ เนื่องจากโครงการถนนบรรทัดทองเป็นโครงการระยะยาวซึ่งอาจจะสามารถแก้ปัญหาในระยะสั้นได้ทันการ ดังนั้นในระยะเร่งด่วนมหาวิทยาลัยอาจพิจารณาปรับปรุงอาคารพาณิชย์เดิมด้านที่ติดกับเขตการศึกษาของมหาวิทยาลัยซึ่งหมดสัญญาเช่า เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยสำหรับระยะเวลาระหว่าง 5-10 ปี โดยจัดส่วนบริการตามความจำเป็นและจัดสภาพแวดล้อมโดยรอบที่อยู่อาศัยให้มีความเหมาะสมและสัมพันธ์กับพื้นที่เขตการศึกษา

โครงการที่พักอาศัยนอกพื้นที่มหาวิทยาลัยทั้ง 2 โครงการนี้ มหาวิทยาลัยไม่จำเป็นต้องลงทุนก่อสร้างเอง แต่ควรเป็นการให้สัมปทานกับนักลงทุนเอกชนลงทุนให้กับมหาวิทยาลัยโดยมหาวิทยาลัยกำหนดสิทธิประโยชน์ที่เหมาะสมเป็นการแลกเปลี่ยน