

บทที่ 4

ชุมชนกรมภูธรเสนต์

4.1 ประวัติของชุมชนกรมภูธรเสนต์

อาคารกรมภูธรเสนต์ได้ตั้งชื่ออาคารที่เป็นพระนามเจ้านายทรงกรมคือ กรมหมื่นภูธรเสนต์ อังระศักดิ์ ทรงมีขรัวตาชื่อ เจ้าพระยาภูธรราชัย กรมพระยาวชิรญาณวโรรส ซึ่งแปลว่าโอรสของพระ วชิรญาณ คือฉายาของพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวเมื่อทรงพระผนวช ตามประเพณีการ ปกครองของไทยแต่โบราณ มีการรวบรวมชายฉกรรจ์ขึ้นเป็นหมวดหมู่เรียกว่ากรม มีผู้บังคับบัญชา คือเจ้ากรม ผู้ที่ดูแลสั่งการสูงกว่าเจ้ากรมได้แก่ ข้าราชการระดับสูง หรือพระบรมวงศานุวงศ์บาง พระองค์ที่พระเจ้าอยู่หัวทรงมอบหมายให้ดูแลกรม ต่อมาการทรงกรมของเจ้านายก็กลายเป็นสถา- ปนาพระอิสริยยศไป และพระนามกรมก็สัมพันธ์กับพระนามเดิมหรือประวัติส่วนพระองค์มากขึ้น

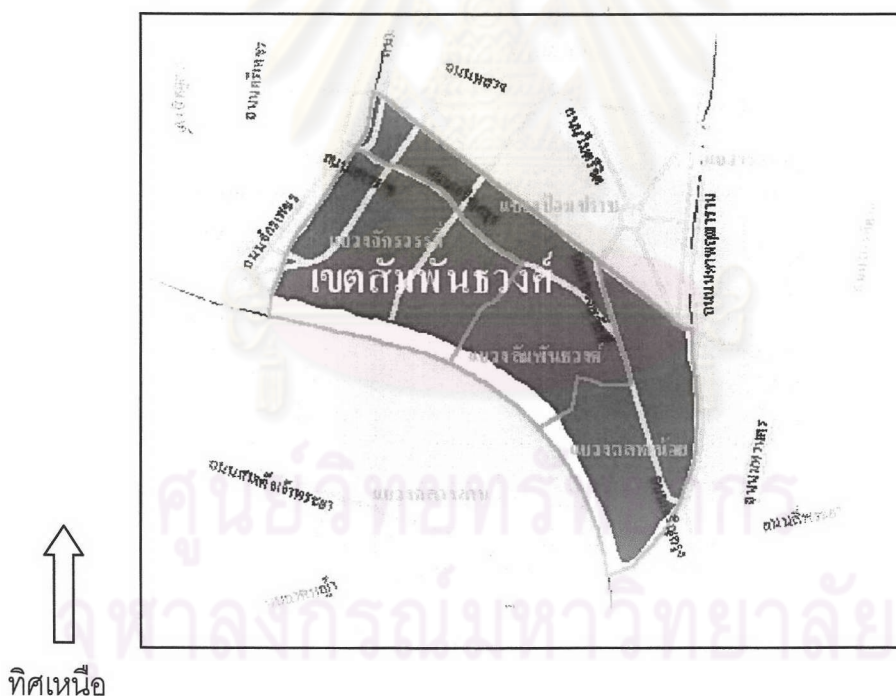
อาคารชุมชนกรมภูธรเสนต์ตั้งอยู่บริเวณถนนแปลงนาม เขตสัมพันธวงศ์ ในที่ดินเป็นของ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ บริเวณเดิมเป็นตลาดสำหรับค้าขายของสด เป็น ศูนย์กลางการขายผักที่สำคัญของกรุงเทพฯ ก่อนที่จะย้ายตลาดไปอยู่ที่ปากคลองตลาด เนื่องจาก พื้นที่เดิมแออัด คับแคบไม่สามารถขยายได้ สภาพของตลาดโดยทั่วไปเป็นอาคารชั้นเดียว และ ร้านค้าหลังคามุงด้วยผืนผ้าใบ ต่อมาบริษัทกุลพงษ์พัฒนา จำกัด ได้ขอเช่าพื้นที่ของสำนักงาน ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เพื่อที่จะสร้างอาคารพักอาศัย สูง 7 ชั้น จำนวนห้องทั้งหมด 270 ห้อง โดยทางบริษัททำสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา 15 ปี ตั้งแต่ ปี พ.ศ.2510-2525 โดยก่อสร้างแล้ว เสร็จ พ.ศ. 2517 ทั้งหมด ซึ่งผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้ที่ทำมาค้าขายในตลาดสด เพื่อความสะดวกใน การเปิด-ปิดแผงขายของ โดยเก็บค่าเช่าห้องละ 80 บาท ทางบริษัทกุลพงษ์พัฒนาฯ ได้บริหาร จัดการอาคารจนถึงปี พ.ศ.2522 และได้ถอนตัวออกไปเนื่องจากมีปัญหาเรื่องการจัดการเก็บค่าเช่า และทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เข้ามาดูแลในเรื่องการเก็บค่าน้ำ ค่าส่วนกลาง และค่าไฟต่อจากบริษัทกุลพงษ์พัฒนาฯ ในปี พ.ศ. 2522-2527 ต่อมาทางสำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์ได้หยุดดำเนินการและให้ชุมชนจัดการในเรื่องของการจัดการอาคารกันเองโดย ดำเนินการจนถึงปัจจุบัน

แสดงลำดับของการเกิดขึ้นของชุมชน

พ.ศ. 2510	เริ่มดำเนินการก่อสร้างอาคาร
พ.ศ. 2517	อาคารสร้างเสร็จและมีผู้เช่าพักอาศัย โดยบริษัทกุลพงษ์พัฒนาฯ บริหารจัดการ อาคาร
พ.ศ. 2522	บริษัทกุลพงษ์พัฒนาฯ มีปัญหาเกี่ยวกับการเก็บเงินค่าเช่าและ ได้ทิ้งงานไป
พ.ศ. 2522-2527	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เข้ามาบริหารจัดการอาคารแทน
พ.ศ. 2528	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ไม่ได้เข้ามาบริหารจัดการอาคาร ชุมชนเลือกผู้นำชุมชนเพื่อที่จะบริหารจัดการอาคาร
พ.ศ. 2532 - ปัจจุบัน	อาคารหมดสัญญาเช่า และยังไม่ต่อสัญญาจนถึงปัจจุบัน

4.2 สถานที่ตั้ง

ชุมชนกรมภูเรศนี้อยู่ในตลาดกรมภูเรศน์ ถนนแปลงนาม แขวงสัมพันธวงศ์ เขตสัมพันธวงศ์



รูปที่ 4.1 แสดงที่ตั้งเขตสัมพันธวงศ์

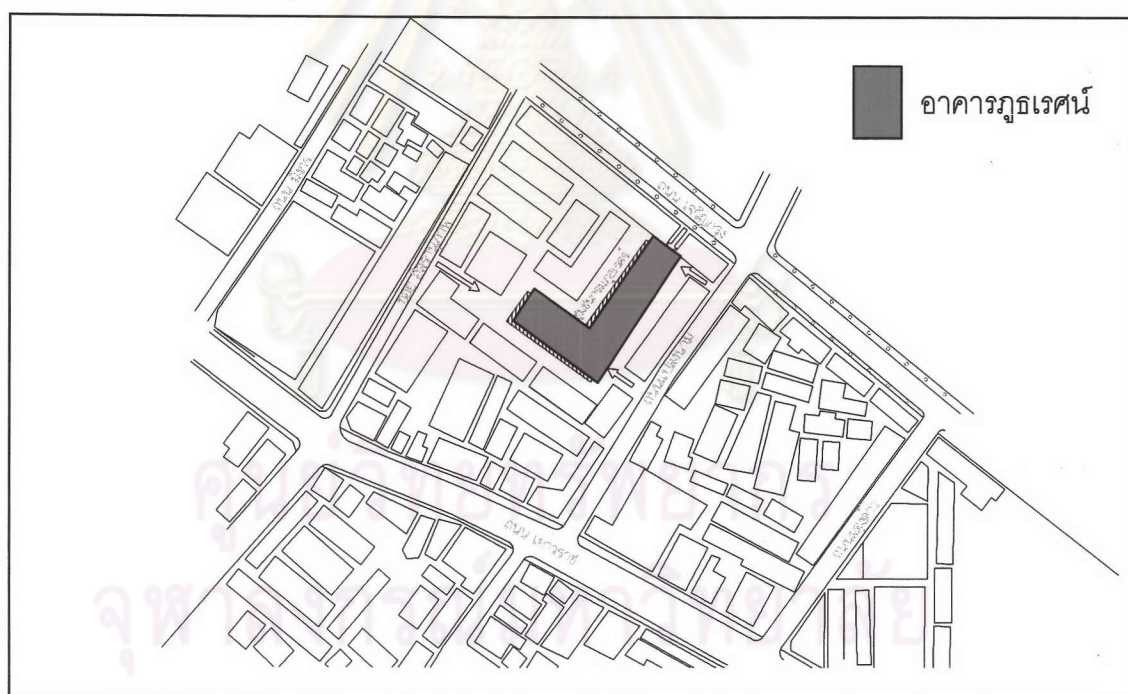
ชุมชนกรมภูธรศรีอยู่ในตลาดกรมภูธรศรี ถนนแปลงนาม แขวงสัมพันธวงศ์ เขต สัมพันธวงศ์ ในที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นอาคารสูง 7 ชั้น แบ่งออกเป็น 270 ห้อง ทางเข้าออกเข้าออกได้ 4 ทาง บริเวณพื้นที่โดยรอบอาคารเป็นตลาดทั้งหมด และเป็นพื้นที่ของสำนักทรัพย์สิน

- พื้นที่ด้านทิศเหนือ ติดกับอาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้น เป็นร้านค้าขายยาจีน และมีทางเข้าออกถนนเจริญกรุง

- พื้นที่ด้านทิศตะวันออก ติดกับอาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น เป็นร้านอาหารและขายของ และมีทางเข้าออกถนนแปลงนาม

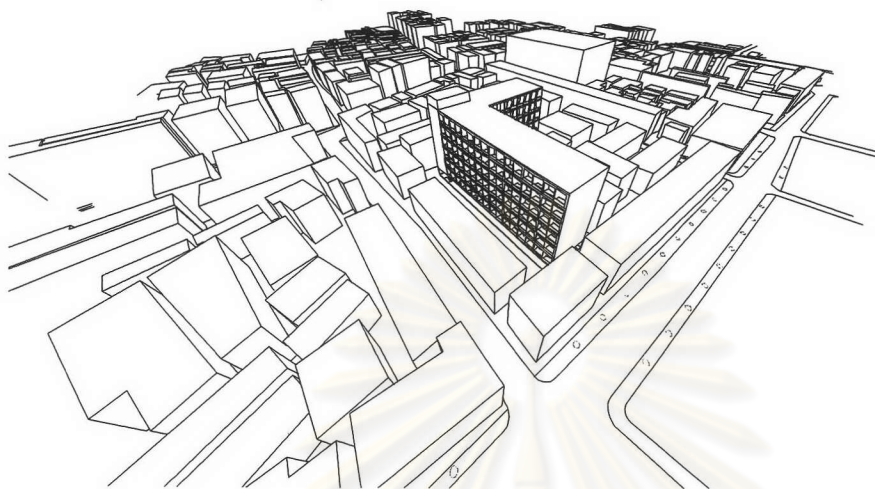
- พื้นที่ด้านทิศตะวันตก ติดกับอาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้น เป็นร้านค้าขายของสดได้แก่ อาคารทะเล ไก่ หมู และมีทางเข้าออกซอยอิสราณภาพ

- พื้นที่ด้านทิศใต้ ติดกับอาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้น เป็นร้านค้าขายของสดได้แก่ อาคารทะเล ไก่ หมู



รูปที่ 4.2 แสดงตำแหน่งของอาคารภูธรศรีในสภาพแวดล้อม

แผนผังบริเวณ



รูปที่ 4.3 แสดงภาพทัศนียภาพของอาคารกรมภูธรเรศน์



ประเภทการใช้งาน (Use Category)

- วัดและสาธารณูปการ (Temple & Utility)
- แบบผสม (Mixed Use)
- อพาร์ทเมนต์ (Residential)
- ร้านค้าปลีก (Retail Shop)
- คลังสินค้า, โกดัง (Wholesale, Warehouse)
- ว่าง (Vacant)

รูปที่ 4.4 ภาพแสดง : ประเภทการใช้งานของอาคารชั้นล่างและชั้นบน
ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

4.3 ลักษณะทั่วไปของอาคารกรมภูธรเรศน์

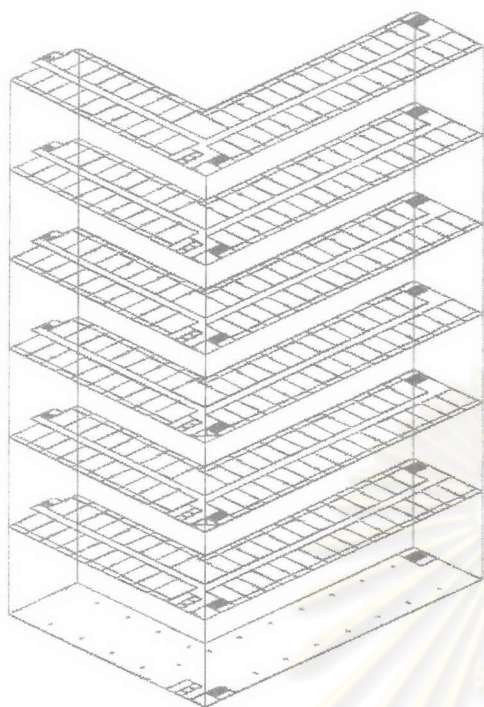
ลักษณะทั่วไปของอาคารกรมภูธรเรศน์เป็นอาคารสูง 7 ชั้น แบ่งออกเป็น 270 ห้อง ชั้นล่างของอาคารเป็นพื้นที่ของตลาดสด แบ่งเป็นห้องพักชั้นละ 45 ห้อง จำนวน 6 ชั้น มีพื้นที่ห้องพัก แต่ละห้อง ประมาณ 24-25 ตรม. มีห้องน้ำ และระเบียง โดยมีลิฟท์ 2 ตัว มีช่องทิ้งขยะในแต่ละชั้น



รูปที่ 4.5 ภาพแสดง : อาคารชุมชนกรมภูธรเรศน์ เป็นอาคารที่สร้างมาแล้วประมาณ 30 ปี และอาคารสูง 7 ชั้น 270 ห้อง



รูปที่ 4.6 ภาพ : ทางเข้า – ออก ของชุมชนกรมภูธรเรศน์

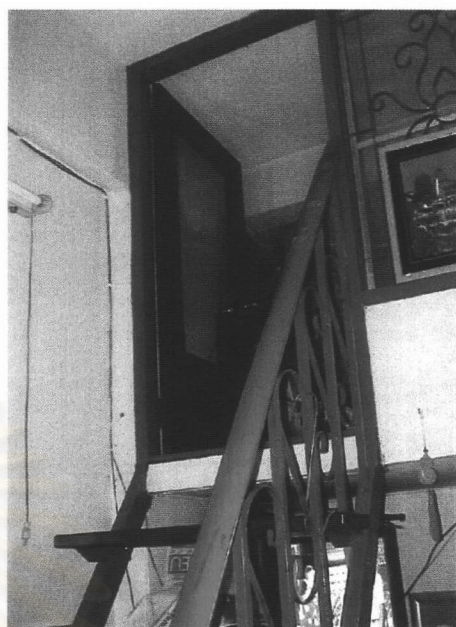


รูปที่ 4.7 ภาพ : จำนวนชั้นของอาคาร

4.4 ลักษณะของห้องพัก



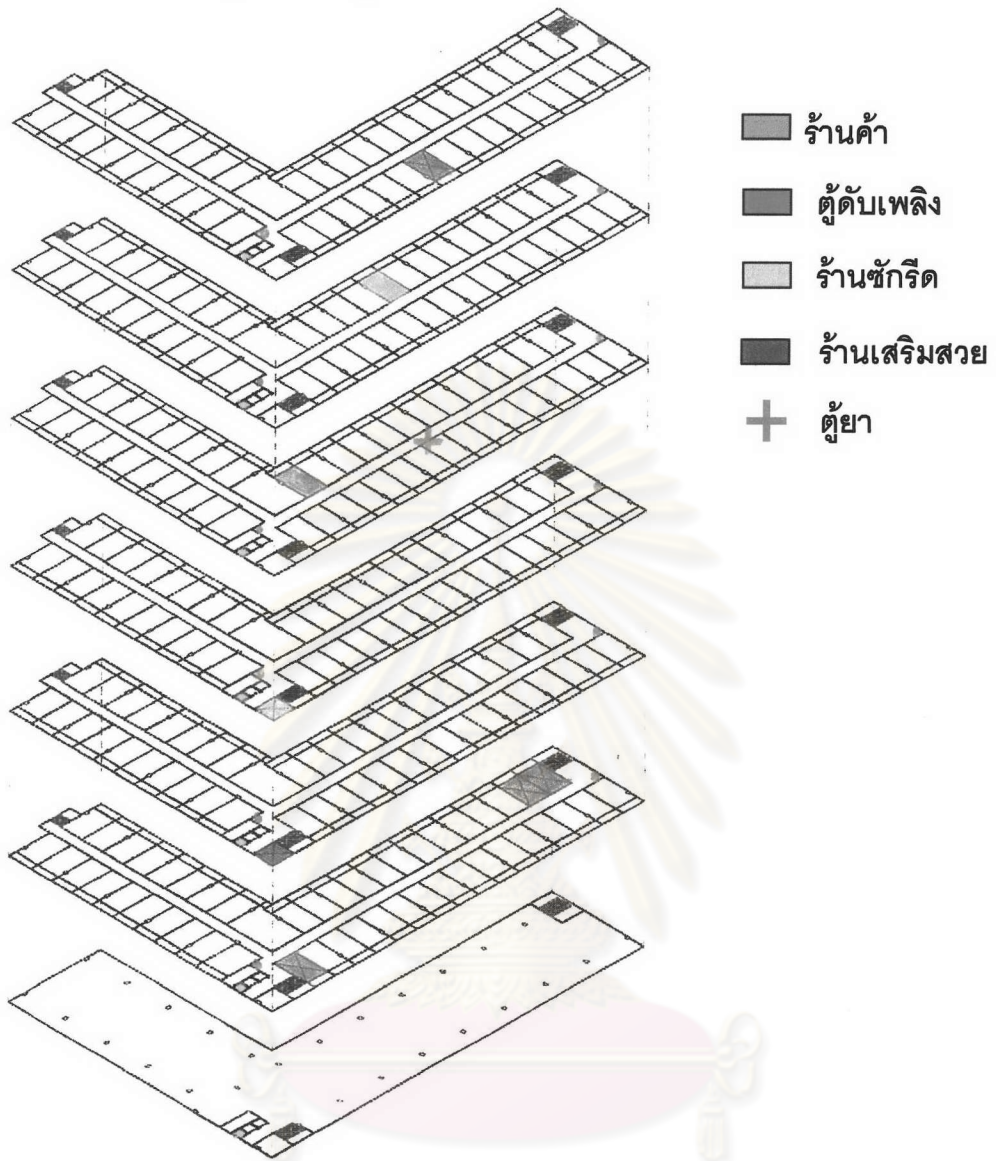
รูปที่ 4.8 พื้นที่ห้องพักแต่ละห้อง ประมาณ 24 – 25 ตรม. มีห้องน้ำ และระเบียบ



รูปที่ 4.9 สภาพห้อง มีการแบ่งพื้นที่ ชั้นลอยและมีการดัดแปลงต่อเติมส่วนระเบียง
เป็นพื้นที่ปรุงอาหารและซักล้าง

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

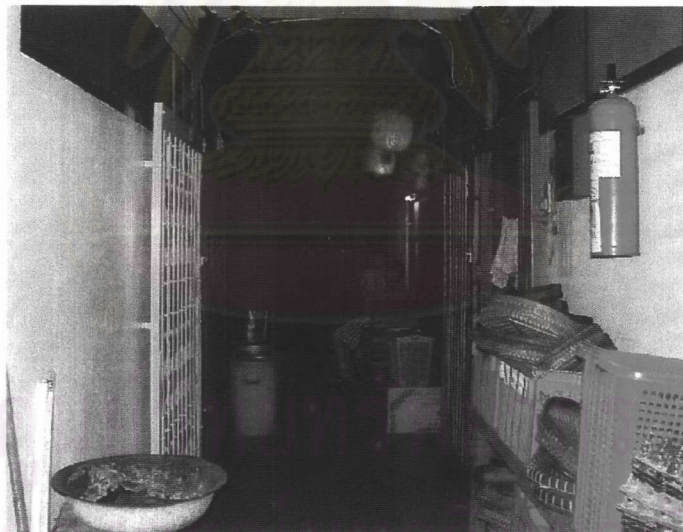
4.5 ลักษณะภายในชุมชนกรมภูธรเรศน์



ศูนย์วิทยุทรัพยากร
 รูปที่ 4.10 แสดงลักษณะภายในชุมชนกรมภูธรเรศน์
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 4.11 สภาพทรุดโทรมของปล่องทิ้งขยะ



รูปที่ 4.12 ทางเดิน และถังดับเพลิงภายในชุมชน

4.6 ประวัติสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

เดิมทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ อยู่ในความดูแลรักษาของสำนักงานพระคลังข้างที่ ในสังกัดสำนักพระราชวัง ต่อมามีการประกาศใช้พระราชบัญญัติว่าด้วยการยกเว้นภาษีอากรเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ พุทธศักราช 2477 เมื่อวันที่ 21 เมษายน พ.ศ. 2478 โดยบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ ได้แบ่งแยกทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่

- **ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์** ซึ่งได้รับการยกเว้นภาษีอากร และ
- **ทรัพย์สินส่วนพระองค์** ซึ่งจะต้องเสียภาษีอากร

หลังจากนั้น ในวันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2480 ได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติ จัดระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ พุทธศักราช 2479 เพื่อแบ่งแยก "ทรัพย์สินส่วนพระองค์" "ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์" และ "ทรัพย์สินส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน" ออกจากกัน โดยเฉพาะ "ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์" ให้อยู่ในความดูแลของกระทรวงการคลัง และได้จัดตั้งสำนักงานขึ้นโดยให้ชื่อว่า "สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์" โดยให้มีฐานะเทียบเท่ากองสังกัดกรมคลัง (ปัจจุบันคือ กรมธนารักษ์) กระทรวงการคลัง และรับโอนหน้าที่การงาน ตลอดจนข้าราชการบางส่วนมาจากสำนักงานพระคลังข้างที่ รวมทั้งได้ขอใช้สถานที่ส่วนหนึ่งของสำนักงานพระคลังข้างที่ ในพระบรมมหาราชวัง เป็นที่ทำการสำนักงานด้วย

ต่อมาได้มีการปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติจัดระเบียบทรัพย์สินฯ อีก 2 ครั้ง เพื่อให้เกิดความเหมาะสม โดยประกาศใช้พระราชบัญญัติจัดระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ (ฉบับที่ 2) พุทธศักราช 2484 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม พ.ศ. 2484 และพระราชบัญญัติจัดระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ (ฉบับที่ 3) พุทธศักราช 2491 เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2491 โดยยกฐานะสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ขึ้นเป็นนิติบุคคล มีหน้าที่ดูแลรักษาและจัดประโยชน์ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า "คณะกรรมการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์" ประกอบด้วยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง เป็นประธานกรรมการโดยตำแหน่ง และกรรมการอื่นอีกไม่น้อยกว่า 4 ท่าน ซึ่งพระมหากษัตริย์จะได้ทรงแต่งตั้ง และในจำนวนนี้ จะได้ทรงแต่งตั้งให้เป็นผู้อำนวยการสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ 1 ท่าน ให้คณะกรรมการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีอำนาจหน้าที่ดูแลโดยทั่วไปซึ่งกิจการของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และให้ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีอำนาจหน้าที่ตามที่คณะกรรมการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มอบหมาย รวมถึงมีอำนาจลงนามเป็นสำคัญผูกพันสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้ย้ายที่ทำการ 4 ครั้ง โดยครั้งสุดท้าย ในวันที่ 18 กรกฎาคม 2489 ย้ายมาอยู่ที่

"วังลดาวัลย์" หรือที่ชาวบ้านทั่วไปเรียกกันว่า "วังแดง" จนกระทั่งปัจจุบัน และให้ถือเอาวันที่ 18 กุมภาพันธ์ ของทุกปี เป็นวันสถาปนาสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

นโยบายการจัดประโยชน์ด้านอสังหาริมทรัพย์

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติโดยกฎหมายกำหนดให้มีหน้าที่ดูแลรักษาและจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของสำนักงานฯ ผู้เช่ามีนิติสัมพันธ์กับสำนักงานฯ ตามสัญญาเช่า ซึ่งมีเงื่อนไขและระยะเวลาที่ชัดเจนระบุไว้ในสัญญา

ผู้เช่าที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างของสำนักงานฯ มีสิทธิ ที่จะใช้สถานที่เช่าได้ในระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและตามเงื่อนไขของสัญญา เมื่อสัญญาเช่าหมดอายุลง ถ้าผู้เช่ายังประสงค์ จะใช้สถานที่เช่าต่อไปก็ต้องมาต่อสัญญาเช่าเพื่อให้ยังคงสืบสิทธิต่อไป

หากสำนักงานฯ ประสงค์จะเรียกคืนที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างเมื่อหมดอายุสัญญาเช่าหรือ ผู้เช่ากระทำผิดสัญญาสำนักงานฯ ก็สามารถเลิกสัญญาโดยชอบด้วยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเอกเทศสัญญาลักษณะเช่าทรัพย์ เช่นเดียวกับผู้เช่าและผู้ให้เช่า โดยทั่วไปสำนักงานฯ ตระหนักว่าการใช้สิทธิในฐานะผู้ให้เช่าของสำนักงานฯ อาจจะทำให้เกิดความเดือดร้อนให้แก่ผู้อยู่อาศัยที่ยากจนหรือองค์กรสาธารณกุศลที่มีรายได้น้อย จึงได้กำหนดนโยบายที่จะคิดค่าเช่าแก่บุคคลเหล่านี้ ในราคาต่ำเป็นพิเศษ นอกจากนั้นก็ได้มีมาตรการที่จะอำนวยความสะดวกแก่บุคคลเหล่านี้ ในการต่อสัญญาและอนุญาตตามเงื่อนไขสัญญาเช่าโดยให้เสียเวลาน้อยที่สุด ส่วนผู้เช่าที่ใช้สถานที่เช่าของสำนักงานฯ ในเชิงพาณิชย์นั้นสำนักงานฯ ได้พิจารณาว่า โดยที่กฎหมายได้กำหนดให้สำนักงานฯ จัดหาประโยชน์และโดยที่ระบบเศรษฐกิจสนับสนุนให้มีการแข่งขันกันอย่างเป็นธรรม การที่สำนักงานฯ จะคิดค่าเช่าในอัตราที่ต่ำกว่าราคาตลาดเป็นอย่างมาก โดยอ้างเมตตาธรรมจะขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายและจะก่อให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรม จึงควรกำหนดค่าเช่าในอัตราที่ใกล้เคียงกับราคาตลาดแต่สำนักงานฯ ก็พร้อมจะพิจารณาปรับ ค่าเช่า ดังกล่าวหากมีเหตุผลอันสมควร

สำหรับกรณีที่ผู้เช่านำที่ดินและ หรือสิ่งปลูกสร้างของสำนักงานฯ ไปหาผลประโยชน์ด้วยการโอนสิทธิโดยไม่ได้ได้รับความยินยอมเห็นชอบจากสำนักงานฯ ถือว่าผู้เช่าทำผิดสัญญาและเป็นการสร้างความไม่เป็นธรรมแก่สำนักงานฯ ทั้งนี้เพราะสำนักงานฯ ได้คิดค่าเช่าในอัตราที่ต่ำกว่าราคาตลาด แต่ผู้เช่ากลับนำสิทธิ ที่ได้ไปหาผลประโยชน์ในราคาตลาด ซึ่งสูงกว่าค่าเช่าที่จ่ายให้สำนักงานฯ เป็นอย่างมาก จึงถือว่าผู้เช่าได้เอาเปรียบสำนักงานฯ อย่างเห็นได้ชัดสำนักงานฯ จึงได้กำหนดนโยบายใหม่ว่าถ้าผู้เช่ารายใดประสงค์จะโอนสิทธิจะต้องทำโดยมาแจ้งให้สำนักงานฯ ได้พิจารณาก่อน หากสำนักงานฯ ตรวจสอบว่าผู้เช่ารายใดโอนสิทธิการเช่าโดยไม่แจ้งให้สำนักงานฯ พิจารณาสถาบันฯ จะบอกเลิกสัญญาเช่าทันที ทั้งนี้นับแต่ปี 2544 เป็นต้นไป