

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. ภูมิศาสตร์เมือง. กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช, 2527
- ไชยยศ เหมะรัชต์. คู่มือคอนโดมิเนียม. เอกสารวิชาการบริษัท ดี.เอส.แลนด์ จำกัด ศูนย์การพิมพ์พลชัย 2532 : 53 - 67
- ทองรัก ลีรพันธุ์ คอนโดมิเนียมเชียงใหม่ “บุญหรือบาป” รวบรวมเอกสาร, 2532
- ไพศาล บัญญัติยานนท์. คนซื้อคอนโดที่โลกกลม คู่แข่งธุรกิจ (26 กรกฎาคม - 1 สิงหาคม 2536) : 34
- มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, ศูนย์บริการวิศวกรรม. แผนลงทุนจังหวัดเชียงใหม่, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2536
- มานพ พงศทัต ผลของอาคารชุดต่อตลาดที่อยู่อาศัย ทำเนียบคอนโด, 199 กรุงเทพมหานคร : สารมวลชน, 2532
- ระวีวงศ์ วงศ์ปราชญ์. ทางเลือกของเมืองเชียงใหม่อนาคต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2538
- รำพึง เวชยันต์วุฒิ ทักษะคติของชาวเชียงใหม่ต่อคอนโดมิเนียม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2534
- สุรีย์ การใช้ที่ดินของเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ จุฬาลงกรณ์
- อัมฤกษ์ โปรภานนท์ ผลกระทบของลักษณะประชากรและการใช้ที่ดินที่มีต่อความต้องการสิ่งบริการสาธารณะกรณีศึกษาเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2527

ภาษาอังกฤษ

James H. Johnson, Urban Geography : An Introductory Analysis 2nd.ed. (Oxford : Press, 1975), pp 170 - 172

Ray M. Northam, Urban Geography (New York : John Wiley and Sons, 1975), pp. 189 - 192

Speave, Alden., Jr.:Gold stein Sidney ; and Frey, William. Residential Mobiliby, Migration and Metropolitam Change Cambridge : Ballinger Publishing Company.n.d.

Werner Z.Hirsch, Urban Economic Analysis (New York : McGraw Hill, 1975) pp. 53 - 54

William Alonzo. Location and Land Use : Toward a General Theory of Land Rent Honolulu East : West Center Press, 1964.

ภาคผนวก ก

เทศบัญญัติของเทศบาลนครเชียงใหม่

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในท้องที่ตำบลศรีภูมิ ตำบลช้างม้อย ตำบลพระสิงห์ ตำบลช้างคลาน ตำบลหายยา ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2531

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 60 แห่งพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496 (แก้ไขเพิ่มเติมโดยมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติเทศบาล (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2510) มาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในท้องที่ตำบลศรีภูมิ ตำบลช้างม้อย ตำบลพระสิงห์ ตำบลช้างคลาน และตำบลหายยา ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ เทศบาลนครเชียงใหม่ โดยได้รับความเห็นชอบจากสภาเทศบาลนครเชียงใหม่ และได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่ จึงออกเทศบัญญัติเรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่ตำบลศรีภูมิ ตำบลช้างม้อย ตำบลพระสิงห์ ตำบลช้างคลาน และตำบลหายยา ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2531 ไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 เทศบัญญัตินี้ เรียกว่า “เทศบัญญัติของเทศบาลนครเชียงใหม่ เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่ตำบลศรีภูมิ ตำบลช้างม้อย ตำบลพระสิงห์ ตำบลช้างคลาน และตำบลหายยา ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2531”

ข้อ 2 เทศบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันได้ประกาศไว้โดยเปิดเผย ณ สำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่ แล้ว 7 วัน

ข้อ 3 ในเทศบัญญัตินี้

“อาคารแบบล้านนาไทยหรือแบบพื้นเมืองภาคเหนือ” หมายความว่า อาคารที่มีรูปลักษณะโครงหลังคา หรือส่วนของหลังคา เป็นหน้าจั่วหรือมีสัดส่วนของอาคาร ส่วนประกอบตกแต่ง ซึ่งแสดงลักษณะสถาปัตยกรรมล้านนาไทย เป็นต้นว่า กาลแล จ่อง หรือลวดลายแกะสลักตกแต่งชายคา หน้ามุข หรือลูกกรงเฉลียง

“บริเวณที่ 1” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากริมคูเมืองนครเชียงใหม่ ทั้งสองฝั่งเป็นระยะทางข้างละ 22.00 เมตร ตลอดความยาวของคูเมืองเชียงใหม่โดยรอบทั้ง 4 ด้าน

“บริเวณที่ 2” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่ถูกล้อมโดยบริเวณที่ 1 ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายเทศบัญญัตินี้

ข้อ 4 ภายในบริเวณที่ 1 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอื่นใดเว้นแต่ เชื้อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ และพื้นที่เพื่อใช้เป็นที่จอดรถ กลับริด และทางเข้าออกของรถ

ข้อ 5¹ ภายในบริเวณที่ 2 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารดังต่อไปนี้

(1) อาคารที่มีความสูงเกิน 12.00 เมตร วัดจากระดับถนนถึงยอดฝ้า หรือยอดของกำแพง ของพื้นอาคาร ฝ้า เว้นแต่อาคารที่ใช้เพื่อประกอบศาสนกิจสาธารณะ

(2) อาคารที่มีรูปลักษณะโครงหลังคา หรือส่วนของหลังคาเป็นแบบอื่น เว้นแต่ก่อสร้างหรือดัดแปลงให้เป็นอาคารแบบล้านนาไทย หรือแบบพื้นเมืองภาคเหนือ หรืออาคารที่ใช้เพื่อการศาสนา ซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้แล้วโดยเฉพาะ

(3) อาคารที่มีพื้นที่ของอาคารชั้นใหญ่ที่สุดเกินร้อยละ 70 ของเนื้อที่ดินแปลงนั้น

¹ ข้อ 5 ความเดิมถูกยกเลิกโดยข้อ 3 แห่งเทศบัญญัติของเทศบาลนครเชียงใหม่ เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่ตำบลศรีภูมิ ตำบลช้างม้อย ตำบลพระสิงห์ ตำบลช้างคลาน ตำบลหายยา ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2531 และให้ใช้ความที่พิมพ์ไว้แล้วนี้แทน

- (4) โรงงานหรืออาคารที่ใช้เพื่อการอุตสาหกรรมทุกประเภท ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันเกิน 100 ตารางวา
 (5) สถานที่เก็บสินค้า อาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร หรืออาคารที่มีลักษณะในทำนองเดียวกันที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บ พัก หรือขนถ่ายสินค้า หรือสิ่งของ เพื่อประโยชน์ทางการค้าที่มีพื้นที่อาคารรวมกันเกิน 100 ตารางเมตร
 (6) สถานที่เก็บน้ำมันเชื้อเพลิงตามกฎหมายว่าด้วยการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง
 (7) สถานที่เก็บวัตถุระเบิดตามกฎหมายว่าด้วยอาวุธปืน เครื่องกระสุนปืน วัตถุระเบิด ดอกไม้เพลิง และสิ่งเทียมอาวุธปืน

- (8) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันภัยอันตรายอันเกิดแก่การเล่นมหรสพ
 (9) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ
 (10) สถานีขนส่งตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก
 (11) ฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมสุสานและฌาปนสถาน
 (12) สถานที่เลี้ยงสัตว์ทุกชนิดที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน 10

ตารางเมตร

- (13) ห้างสรรพสินค้า หรืออาคารพาณิชย์ที่มีพื้นที่อาคารทุกชั้นของอาคารหลังเดียวหรือหลายหลังรวมกันเกิน 1,000 ตารางเมตร
 (14) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารทุกชั้นของอาคารหลังเดียว หรือหลายหลังรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร
 (15) ป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายทุกชนิด เว้นแต่ป้ายที่ใช้บอกชื่อของสถานที่ และต้องมี

ความสูงไม่เกิน 12.00 เมตร วัดจากระดับถนนถึงยอดของป้าย

ป้ายของทางราชการไม่อยู่ในบังคับตามข้อนี้

- (16) โรงซ่อมยานที่ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ทุกชนิด
 (17) สถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือก๊าซ
 (18) สถานพยาบาลที่มีเตียงสำหรับผู้ป่วยค้างคืนเกิน 5 เตียง
 (19) อาคารทุกชนิด

(ก) ในระยะ 6.00 เมตร จากเขตของโบราณสถาน ซึ่งได้ประกาศขึ้นทะเบียนไว้แล้วตามกฎหมายว่าด้วยโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ

(ข) ในระยะ 3.00 เมตร จากศูนย์กลางของทางสาธารณะ เว้นแต่ เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ

ข้อ 6 ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ 4 และข้อ 5 ห้ามมิให้บุคคลใดตัดแปลงอาคารใด ๆ เว้นแต่จะเป็นการตัดแปลงที่ไม่ทำให้อาคารนั้นมีลักษณะที่ขัดกับอาคารตามที่กำหนดในข้อ 4 และข้อ 5

ข้อ 7 ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ 4 และ 5 ห้ามมิให้บุคคลใดเปลี่ยนการใช้อาคารใด ๆ ให้เป็นอาคารหรือชนิดหรือประเภทอื่นที่มีลักษณะขัดกับอาคารตามที่กำหนดในข้อ 4 และข้อ 5

ข้อ 8 อาคารที่มีอยู่แล้วในพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ 4 และข้อ 5 ก่อนหรือในวันที่เทศบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามเทศบัญญัตินี้ แต่ห้ามตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าว เว้นแต่จะเป็นการตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้ในลักษณะที่ไม่ขัดกับการเป็นอาคารตามที่กำหนดในข้อ 4 และข้อ 5

ข้อ 9 อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง ตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้นก่อนวันที่เทศบัญญัตินี้ใช้บังคับและยังก่อสร้างตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามเทศบัญญัตินี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตให้เป็นการขัดต่อเทศบัญญัตินี้ไม่ได้

ข้อ 10 ให้นายกเทศมนตรีมีหน้าที่รักษาการให้เป็นไปตามเทศบัญญัตินี้

ประกาศ ณ วันที่ 11 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2531

วรกร ตันตราพันธ์
นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่

กฎกระทรวง
ฉบับที่ 28 (พ.ศ.2534)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ.2522

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 (3) และมาตรา 8 (10) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้

"บริเวณที่ 1" หมายความว่า พื้นที่ระหว่างริมฝั่งแม่น้ำปิงฝั่งตะวันตก กับเขตทางของถนนวังสิงห์คำ ฟากตะวันออก ถนนเจริญประเทศ ฟากตะวันออก และถนนป่าแดด ฟากตะวันออก และพื้นที่ระหว่างริมฝั่งแม่ปิงฝั่งตะวันออกกับเขตทางของถนนฟ้าฮ่ามสามัคคี ฟากตะวันตก ถนนเจริญราษฎร์ ฟากตะวันตก ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 106 ฟากตะวันตก และทางหลวงจังหวัดหมายเลข 1008 ฟากตะวันตก โดยด้านเหนือจดแนวควบคุมอาคารด้านเหนือ และด้านใต้จดแนวเขตควบคุมอาคารด้านใต้

"บริเวณที่ 2" หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่อยู่ในระยะ 100 เมตร รอบนอกแนวเขตที่วัดเขตที่ดินของคริสตจักรหรือเขตที่ดินของมัสยิดหรือสุเหร่าของวัดพระนอนเขื่อนม่วง วัดท่ามะเดื่อ คริสตจักรศิริวัฒนา วัดแม่หยวก วัดบ้านท้อ วัดท่าหลุก วัดนางเหลียว วันสันตะยอมน วัดสันทราย วัดเมืองสิงห์ วัดท่ากระดาศ วันสันทรายมูล วัดข้างเคียน วัดโพธารามมหาวิหาร (เจ็ดยอด) วัดช่วงสิงห์ วัดป่าตัน วันลังกา วัดประทานพร (อารามหนองใหญ่) วัดสันติธรรม วัดกุ้แก้ว วัดป่าแพ่ง วัดฟ้าฮ่าม วัดแม่ควา วัดกุ้คำ วัดเซตุน วันศรีโขง มัสยิดสุรินทร์ข้างเผือก วัดเชียงยืน วัดป่าเป่า วัดชัยศรีภูมิ วัดเกตุการาม วัดป่าแดง วัดสุคันธาราม วัดอุโมงค์ (สวนพุทธธรรม) วัดสวนดอก วัดชมพู วัดอุทัยคำ วัดเขตนวน วัดหนองคำ วัดแสนฝาง สภาคริสตจักรเชียงใหม่ วัดหนองป่าครั่ง วัดบวกรกน้อย วัดมหาวัน วัดบุพพาราม วัดอุปคตและพุทธสถานเชียงใหม่ สุเหร่าอิสลามเชียงใหม่ วัดสันป่าข่อย วัดพันทอง วัดลอยเคราะห์ วัดข้างหม้อ วัดท่าสะต๋อย วัดศรีต๋อยไชย วัดชัยมงคล วัดบวกรกหลวง วัดพวกเปี้ย วัดศรีสุพรรณ วัดหมื่นสาร วัดพวกช้าง วัดเมืองมาง วัดดาวดิ่ง วัดธาตุคำ วัดเจดีย์เหล็ก วัดยางกวาง วัดนันทาราม วัดหัวผ้าย วัดเมืองกาย วัดโคกโพธาราม (ร่ำเปิง) วัดโป่งน้อย วัดศรีปิงเมือง มัสยิดข้างคลานเชียงใหม่ คริสตจักรเด่นด่างธรรม วัดใหม่ห้วยทราย วัดป่าพร้าวนอก วัดเมืองสาทรหลวง วัดเมืองสาทรน้อย วัดศรีบัวเงิน วัดดอนจั่น และวัดสันป่าเลียง เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ 1 และพื้นที่ที่อยู่ภายในบริเวณคูเมืองเชียงใหม่

ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ 2 ให้กำหนดพื้นที่ในท้องที่ตำบลคอนแก้ว อำเภอแม่ริม ตำบลหนองจ่อม ตำบลสันทรายน้อย ตำบลสันพระเนตร อำเภอสันทราย และตำบลสันผีเสื้อ ตำบลข้างเผือก ตำบลป่าตัน ตำบลฟ้าฮ่าม ตำบลสุเทพ ตำบลศรีภูมิ ตำบลข้างม่อย ตำบลวัดเกตุ ตำบลหนองป่าครั่ง ตำบลข้างคลาน ตำบลหนองหอย ตำบลท่าศาลา ตำบลหลายยา ตำบลป่าแดด อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภท ดังต่อไปนี้

(ก) ภายในบริเวณที่ 1 อาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร

(ข) ภายในบริเวณที่ 2 อาคารที่มีความสูงเกิน 16 เมตร

การวัดความสูงให้วัดจากระดับพื้นที่ดินถึงยอดผนัง หรือผาด้านที่สูงที่สุดของชั้นที่อยู่สูงที่สุด แต่ไม่นับรวม ส่วนของผนัง หรือผาที่เป็นส่วนโครงสร้างของหลังคา

ข้อ 3 ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ 2 ห้ามมิให้บุคคลใดตัดแปลงอาคาร ใดๆ ให้เป็นอาคารบางชนิด หรือบางประเภทที่มีลักษณะต้องห้าม ตามที่กำหนดในข้อ 2

ข้อ 4 อาคารที่มีอยู่แล้วในพื้นที่ที่กำหนดไว้ตามข้อ 2 ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับ ยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามตัดแปลงอาคารดังกล่าว ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะ ต้องห้าม ตามที่กำหนดในข้อที่ 2

ข้อ 5 อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง ตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม อาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้น ก่อนวันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่บางส่วนในตำบล ดอนแก้ว อำเภอแม่ริม ตำบลหนองจ่อม ตำบลสันทรายน้อย ตำบลสันพระเนตร อำเภอสันทราย และตำบลช้างคลาน ตำบลช้างเผือก ตำบลช้างม่วย ตำบลสันผีเสื้อ ตำบลพ่ายาม ตำบลศรีภูมิ ตำบลสุเทพ ตำบลวัดเกต ตำบลหนองป่าครั่ง ตำบลป่าตัน ตำบลท่าศาลา ตำบลป่าแดด ตำบลหนองหอย ตำบลหายยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ลงวันที่ 24 เมษายน พ.ศ.2533 ใช้บังคับและยังก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับการ ยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตให้เป็นการขัดต่อกฎกระทรวงนี้ไม่ได้

ให้ไว้ ณ วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2534

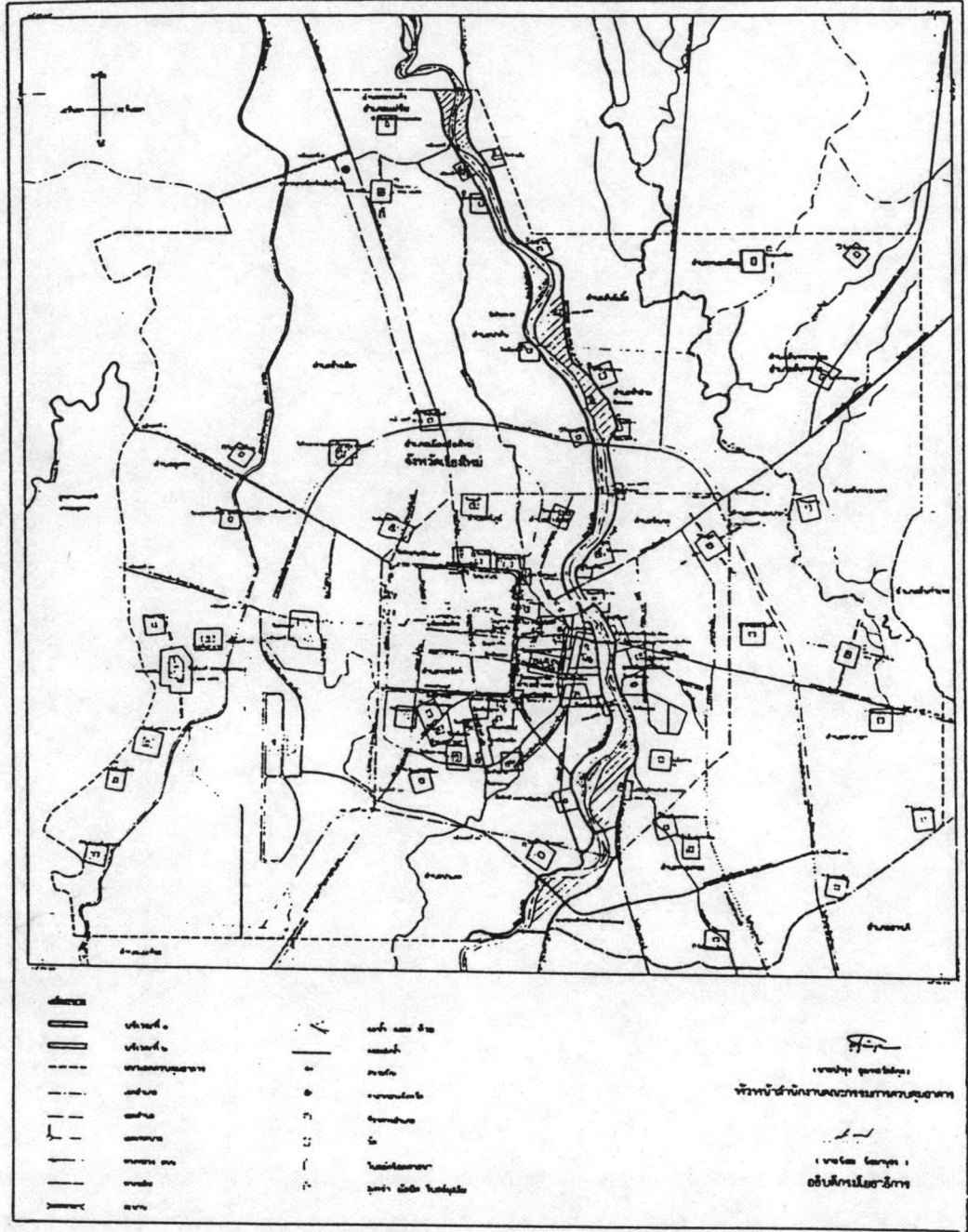
พลเอก อิศระพงศ์ สนุนภักดี

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 108 ตอนที่ 76 ลงวันที่ 2 พฤษภาคม พ.ศ.2534

แผนที่ทางยุทธศาสตร์
ฉบับที่ ๒๘ (ภาคใต้)
สหภาพพม่าและพม่ารัฐบิรูตพม่าภาคใต้ ภาค ๒๘๒๒

มาตราส่วน ๑:๕๐,๐๐๐



ภาคผนวก ข

สรุปคดี

MS 30 มี. 36

เป็นที่ดินริมแม่น้ำปิงเป็นคองร้องชี้ เพราะที่ดินริมแม่น้ำปิงอย่างนั้นแม้จะง่ายต่อการนำน้ำมาใช้ในการเพาะปลูก แต่หากจะมาเปรียบเทียบกับการต้องสูญเสียที่ดินไปทีละนิดๆ เนื่องจากถูกกระแสน้ำกัดเซาะแล้ว คงจะเป็นการได้ไม่คุ้มเสีย

แต่ในวันนี้ค่านิยมและความคิดเปลี่ยนไปแบบหน้ามือเป็นหลังมือทีเดียว หากใครมีที่ดินริมปิงสักไร่สองไร่ หมายถึต้องเป็นพวกมหาเศรษฐีที่มีเงินแบเรียกกว่าใช้ชาตินี้ไม่หมด

จังหวัดเชียงใหม่เจริญขึ้นแบบพรวดพราด เศรษฐกิจเฟื่องฟูด้วยความที่เป็นเมืองท่องเที่ยว ทั้งนี้เนื่องจากเชียงใหม่มีธรรมชาติที่งดงาม อากาศดี พกข้าราชการที่มีอำนาจบารมีจึงพากันจับจองที่ดินบริเวณดินเขาบ้าง ริมแม่น้ำปิงบ้าง จัดสร้างบ้านพักไว้หลบมาพักผ่อนยามหน้าร้อน บรรดาเศรษฐีเงินหนาเห็นเข้าเอาอย่างบ้าง จึงกลายเป็นเรื่องฮิตที่ว่า มีบ้านพักที่เชียงใหม่แล้วโก้

จากเหตุผลดังกล่าว หากมีการสำรวจกันแบบละเอียดแล้วจะพบว่า คนที่ซื้อคอนโดมิเนียม หรือปลูกบ้านพักริมปิงนั้น จะไม่ใช่พวกคนท้องถิ่น และสำหรับคนที่ไม่มีปัญหาจะซื้อหา นั้น ขอเท็จยได้หักขมทิวทัศน์แม่น้ำปิงบ้าง เป็นครั้งคราวก็ยังดี ดังนั้น ไม่ว่าจะ เป็นคอนโดมิเนียม และโรงแรม จึงพากันผุดขึ้นริมแม่น้ำเป็นดอกเห็ด

เพื่อรับมือกับสิ่งปลูกสร้างที่สร้างได้สร้างดิบบริเวณริมแม่น้ำปิง ดังนั้น จึงได้มีกฎหมายกำหนดไว้ว่า หากจะสร้างโรงแรมขนาด 100 ห้องขึ้นไปบริเวณริมแม่น้ำปิงแล้วละก็ จะต้องส่งข้อมูลของโรงแรมให้กับคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติตรวจสอบว่า ตัวอาคารจะทำลายทัศนียภาพและมีระบบการกำจัดน้ำเสียหรือไม่

อย่างว่า "กฎหมายมีไว้เพื่อละเมิด" เพื่อตัดขั้นตอนที่ยุ่งยากลง จึงมีนายทุนหาช่องทางหลีกเลี่ยงกฎหมายดังกล่าวเสีย ด้วยการสร้างโรงแรมเพียง 90 ห้องเศษ สร้างลักษณะเช่นนี้ตึ๊ดๆ กันสัก 2-3 โรงแรม และสบตาทางการสักนิดหาอะไรมาถนอณาเขตแบบขอไปที เท่านั้นก็ไม่ต้องไปขออนุญาตจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแล้ว นายทุนเพียงแค่ขออนุญาตการปลูกสร้างต่อเทศบาลนครเชียงใหม่เท่านั้น และสำหรับคนกันเองแล้ว อะไรๆ มันก็ไม่มีปัญหา !!

ทางจังหวัดพอทราบเรื่องความ "หัวใส" ของพวกนายทุนเข้าก็คืองปรับกฎหมายไล่คามพวกนี้ต่อไปอีก จึงเสนอให้กระทรวงมหาดไทยออกกฎหมายห้ามสร้างอาคารสูง 16 ม. อีกทั้งอาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยเกิน 10,000 ตรม. ริมแม่น้ำปิง นอกจากจะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติเสียก่อน และข้อสำคัญเพื่อตัดหลังพวกที่เลี่ยงสร้างคอนโดมิเนียมแล้วนำไปตัดแปลงให้เป็นโรงแรมทีหลัง จึงกำหนดห้ามมิให้ตัดแปลงอาคารใช้ประโยชน์อย่างอื่น

ทีนี้พวกนายทุนก็เนื้อเต้นกันเป็นแถว โครงการใหญ่ยักษ์ขนาดพันล้านอาจจะต้องพังพาบลง ดังนั้น ช่วงระหว่างการดำเนินการขออนุญาตออกกฎหมายนี้ นี้เอง พวกนายทุนจึงวิ่งหาข้าราชการท้องถิ่นและข้าราชการการเมืองที่มีอำนาจให้ช่วยผ่านการอนุญาตการก่อสร้างอาคารโดยเร็วที่สุด ก่อนกฎหมายฉบับดัง

กล่าวจะมีผลบังคับใช้ เป็นรู้จักดีในบรรดาผู้รับเหมา สถาปนิก และนายทุนว่า เงินที่จะเตรียมมาเสียให้กับทางการค่าธรรมเนียม ค่าตรวจแบบตามอัตราปกติแล้ว ยังต้องเตรียมเงินค่าน้ำร้อนนำขามาให้ข้าราชการเหล่านั้นด้วย อย่างน้อยๆ ก็ต้องเพิ่มจากเดิมอีก 3-4 เท่าตัวทีเดียว

โรงแรมและอาคารที่ขอดำเนินการก่อสร้าง ทั้งที่ก่อสร้างเสร็จไปเรียบร้อยแล้ว และกำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง หรือยังไม่ได้ลงมือก่อสร้างเลย แต่ได้รับอนุญาตไปแล้วก็เช่น โรงแรมเพชรงาม อาคารที่ติดสะพานรัตนนครรัตนโกสินทร์ อาคารที่กำลังก่อสร้างริมสะพานเม็ญราย และที่ยังไม่ได้ก่อสร้างคือ โรงแรมราชาชาติ

อุปสรรคประการหนึ่งที่ทำให้ไม่สามารถแก้ไขปัญหาการรุกล้ำแม่น้ำปิงอย่างได้ผลก็คือ คับทกกฎหมาย

ในขณะที่ กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดว่า ที่ดินที่รกริมตลิ่งนั้น เมื่อออกจากที่ดินของใครก็ให้ถือว่า เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้นั้น

แต่ทางด้าน กรมเจ้าท่า ก็คือ กฎหมายอีกฉบับหนึ่ง โดยถือว่าที่รกริมตลิ่งต้องอยู่ในความดูแลของกรมเจ้าท่า จะนำเอาไปให้ผู้ใดเช่าปลูกสร้างอาคารได้ โดยผลประโยชน์ที่ได้จากการให้เช่าเพียงไม่กี่สตางค์ จะเข้ารัฐไป...แต่เงินที่เป็นค่าเช่าอนุญาตให้เข้าเข้ากระเป๋าช้าราชการผู้มีอำนาจนั้นะซิ ก้อนใหญ่กว่าเงินที่เข้ารัฐแบบเทียบกันไม่ได้ทีเดียว

ในระดับท้องถิ่นก็มีหน่วยงานระดับเทศบาลอำเภอ และโยธาธิการจังหวัด และนายช่างองค์การบริหารส่วนจังหวัดเป็นผู้มีอำนาจในการอนุ

มัติการก่อสร้างอาคารในท้องถิ่น ซึ่งหน่วยงานเหล่านี้เองกลับจะเป็นผู้แนะนำให้ กับนายทุนหลักเลียงกฎหมาย

ความคาบเกี่ยวของกฎหมายและอำนาจของเจ้าหน้าที่ของรัฐดังกล่าวนี้เอง ที่ให้ความสะดวกในการรับชอบ ชักความรับผิดชอบ!

หากเกิดปัญหาอย่างกรณีการรุกล้ำแม่น้ำปิงอยู่เวลานี้ หน่วยงานราชการต่างๆ ก็จะโยนความผิดให้กัน อ้างว่าเรื่องนี้อยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานนั้นหน่วยงานนี้

ไม่เหมือนกับตอนเรียกร้องเอาประโยชน์จากนายทุนที่มักง่าย ซึ่งเมื่อถึงแบบเมื่อ เสนอหน้าเข้าคล้กลายปัญหาให้ลุล่วง

ตราบไลหากกฎหมายที่ใช้อยู่ในปัจจุบันยังคงขัดกันเหมือนกับนี้ อยู่คนละขั้วโลกเช่นนี้ และความรับผิดชอบในเรื่องเดียวกัน แต่อยู่ในความรับผิดชอบของหลายหน่วยงาน โดยไม่มีการประสานกัน...การจะเล่นงานข้าราชการที่ขอมสยบให้กับเงินของนายทุนอย่างได้ผลก็ไม่สามารถทำได้ รวมพวกนายทุนก็สบาย มีคนปกป้อง

เหมือนดังกรณีของ "กรณีบุกรุกแม่น้ำปิง" ขณะนี้ ที่แม้แต่นายชวน หลีกภัย นายกรัฐมนตรี เองยังไร้บทบาท.



ชนินทร์ เกาสูตร รายงาน

หนังสือผู้ว่าถึงเทศบาลฯ

เรื่อง การก่อสร้างอาคารสูงขนาดใหญ่เพื่อเป็นที่พัก

เรียน นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่
อ้างถึง หนังสือจังหวัดที่ ชม 0016/
31864 ลงวันที่ 18 กันยายน
2532

ตามที่จังหวัดได้ขอทราบข้อเท็จจริงและให้เทศบาลดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการแก้ปัญหาการต่อต้านการก่อสร้างคอนโดมิเนียม โดยให้เข้มงวดกวดขันการตรวจหลักฐาน และให้ใช้ดุลยพินิจในการอนุญาตโดยรอบคอบ รวมทั้งให้หามาตรการทางการปกครองชี้แจงกับผู้ลงทุนให้เข้าใจสถานะการณ์การต่อต้านของประชาชน รวมทั้งผลเสียที่จะพึงมีต่อประชาชน โดยส่วนรวม นั้น

โดยที่ขณะนี้เหตุการณ์การร้องคัดค้านการก่อสร้างอาคารสูงมีมากขึ้นทั้งโดยตรงและทางอ้อม ในขณะที่ผู้ลงทุนก็พยายามที่จะเร่งการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จังหวัดได้ประมวลสถานะการณ์ต่างๆ รวมทั้งระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วเห็นว่าหากเทศบาลไม่เร่งหาทางขลอการอนุญาตการก่อสร้างอาคารสูงในขณะนี้ และมีมาตรการควบคุมอาคารสูงขนาดใหญ่ที่จะก่อให้เกิดปัญหาต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความสงบสุขของประชาชน

แล้วจะเป็นการสร้างความแตกแยกสามัคคีของชาวเชียงใหม่และจะลุกลามไปเป็นความไม่สงบเรียบร้อยของบ้านเมือง ฉะนั้นเพื่อแก้ไขปัญหานี้จึงให้เทศบาลดำเนินการดังนี้

1. การก่อสร้างอาคารที่เป็นโรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้อง ขึ้นไป ซึ่งตั้งอยู่ริมแม่น้ำหรือที่อยู่ใกล้หรือในอุทยานแห่งชาติซึ่งเป็นบริเวณที่อาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมต้องมีรายงานเกี่ยวกับการศึกษาและมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมก่อนที่จะดำเนินการตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2518 และประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและการพลังงาน ลงวันที่ 14 กรกฎาคม 2524

2. โดยที่เทศบาลมีหน้าที่ตามกฎหมายในการรักษาความสงบเรียบร้อยของประชาชนตามพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ.2496 มาตรา 50 (1) ทั้งยังมีหน้าที่ที่จะรักษาความสงบความสุขสำราญป้องกันทุกข์ของราษฎรตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ.2457 มาตรา 27 ข้อ 1 และมาตรา 34 อีกด้วย ฉะนั้นในสภาพที่ประชาชนร้องเรียนคัดค้าน

การก่อสร้างคอนโดมิเนียมที่มีขนาดความสูงบดบังทัศนียภาพและมีปฏิกิริยาตอบโต้ทั้งทางตรงและทางอ้อม สภาพการณ์เช่นนี้อาจนำไปสู่ความไม่สงบเรียบร้อยของบ้านเมือง ฉะนั้นการอนุญาตสร้างในพื้นที่ที่ประชาชนจะมีปฏิกิริยาต่อต้านหรือทำให้ประชาชนที่อยู่อาศัยเดือดร้อนต้องพิจารณาให้รอบคอบ ไม่ใช่ขออนุญาตให้สร้างแล้วประชาชนคัดค้านทำให้ผู้ลงทุนเสียหายภายหลัง

3. เนื่องจากมีการปลูกสร้างอาคารสูงขนาดใหญ่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำปิงอันจะก่อให้เกิดปัญหาน้ำเสีย ฉะนั้น เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2531 และ 22 พฤศจิกายน 2531 และเป็นไปตามนโยบายของกระทรวงมหาดไทย ให้เทศบาลควบคุมแบบแปลนการก่อสร้างโรงแรมและอาคารชุดที่กำลังขออนุญาตก่อสร้าง ให้มีระบบกำจัดน้ำเสียที่ถูกต้องตามระเบียบกฎข้อบังคับซึ่งเทศบาลต้องวางมาตรการให้ชัดเจน เมื่อได้ตรวจสอบแล้วผลเป็นประการใดให้รายงานจังหวัดทราบด้วย

4. จากการประชุมเพื่อหา มาตรการควบคุมการก่อสร้างอาคาร ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ โดยกำหนดบริเวณที่ทำการก่อสร้างอาคารสูงกำหนด

ระยะห่างของอาคารจากริมฝั่งแม่น้ำปิง วัด โบราณสถานเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2532 และจังหวัดได้ขอให้ กระทรวงมหาดไทยกำหนดเป็นกฎกระทรวงให้เทศบาลนำมาเป็นแนว ทางในการวินิจฉัยการอนุญาตว่าสมควร จะอนุญาตหรือไม่ ประชาชนจะคัดค้านหรือไม่ การที่ประชาชนกลุ่มหนึ่งต้องออกมาแสดงทั้งทางไสยศาสตร์เชิญผีเสื้อเมืองเข้าบริเวณก่อสร้างอาคารสูง ย่อมเกิดความเสียหายกับผู้ลงทุน เหตุการณ์เช่นนี้เป็น อุทาหรณ์ที่ทางราชการควรอธิบาย

และแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบก่อนจะอนุญาต โดยเฉพาะในพื้นที่ที่คาดว่ากลุ่ม ประชาชนจะมีแนวโน้มออกมาคัดค้าน จะได้ไม่เกิดความเสียหายภายหลัง

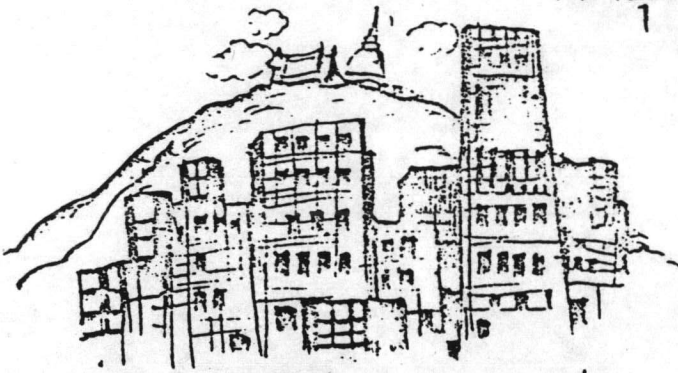
จึงเรียนมาเพื่อทราบและ ดำเนินการต่อไป ทั้งนี้ ให้ทำความเข้าใจผู้บริหารทุกระดับให้ทราบว่า การบริหารราชการท้องถิ่นต้องคำนึงถึง ความสงบเรียบร้อย ความสามัคคีของคนในเขตการบริหาร รวมถึง การมีหน้าที่ร่วมกันทำนุบำรุงศาสนา วัฒนธรรม ประเพณีอันดีงามของ ท้องถิ่น โดยไม่มุ่งแต่การบริหาร

ตามมติฉัยหรือผลประโยชน์ของกลุ่ม หนึ่งกลุ่มใดแล้วสร้างความไม่พอใจ ขึ้นในชุมชนทำให้มีการร้องเรียนต่อ ทั้งระดับจังหวัดและต่อผู้บริหารส่วน กลางอย่างที่ปรากฏมาอยู่เสมอใน ช่วงที่แล้วมา ขอให้ทุกคนช่วยกัน รักษาสถาบันการบริหารการปกครอง ส่วนท้องถิ่นให้เป็นที่ยิ่งของประชาชน ให้จงได้

ขอแสดงความนับถือ

(นายไพรัตน์ เจริญทรัพย์)
ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่

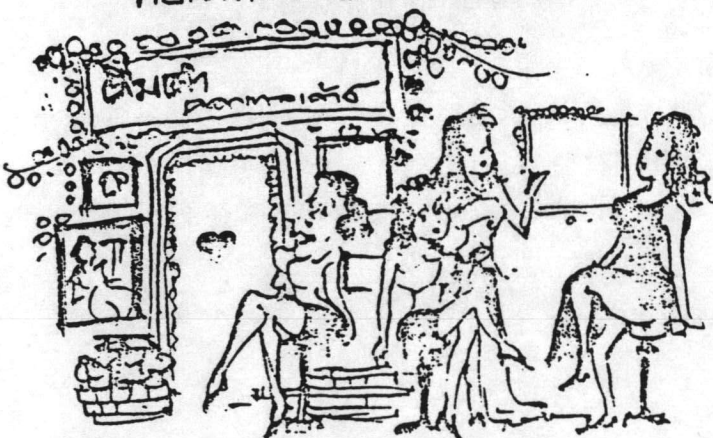
“แผนผังโครงสร้างพื้นที่”



“คอนกรีตมีเงื่อม สะพาน ศรี”



“ป้ายโฆษณา จะเห็นสง่า”



“ศิษย์เก่าเล่าเรียน ละ อามเต”



“เรามักเล่าเรียน ออทาน (จังหวัด)”



Environmentalists in Chiang Mai stage a protest against condominiums and high rise buildings on Friday. The placard reads "Stop... Condo"

Chiang Mai's war on condominiums

Chiang Mai — Environmentalists are opposed to the building of condominiums in this northern capital and are expected to show their concern at a seminar starting here tomorrow.

The seminar, which will continue until Saturday, has been organised by the Project for Ecological Recovery, the For Chiang Mai Group, and university and teachers college societies.

Hosted by the Chiang Mai YMCA, the seminar is entitled, *Man's effect on the world's environment* and will include displays of slides, photographs and paintings.

Among the speakers will be Dr Suphavit Piemongsarn of the National Environment Board, Magsaysay award-winner Dr Prawes Wasi and Phra Archan Pongsak Dechathamno.

Highlight of the seminar will be a

lecture on Friday by one of Chiang Mai's leading conservationists, architect-lecturer Sirichai Narurut-rekagarn.

Mr Sirichai is concerned at the speed with which condominiums are being built in Chiang Mai and their effect on historical, cultural and religious sites.

His slide presentation, *Condominiums and their effect on the environment*, will show the effect of condominiums on Chiang Mai in recent years.

A demonstration against condominium construction in July prompted an emergency meeting of provincial and municipal officials to agree to controls on high-rise buildings.

But environmentalists are worried that building applications are being hurriedly submitted before the new law comes into effect.

คำกล่าวปราศรัยของ ศจ. นพ. ตะวัน กังวานพงศ์ แพทย์อาวุโสผู้แทนแพทย์

ในการประชุมแพทย์สมาคมแห่งประเทศไทย ครั้งที่ 33 วันที่ 2-4 ตุลาคม 2532
ที่ห้องประชุม โรงแรมเชียงใหม่พลาซ่า เป็นเวลา 9 นาที

ท่านผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่ ท่านอธิการบดีมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ท่านนายกสมาคมแพทย์สมาคมแห่งประเทศไทยและท่านผู้มีเกียรติที่เคารพทุกๆ ท่าน ผมมีความรู้สึกว่าถูกใจอย่างกระตื้นตัน ให้มากล่าวในคราวนี้ อาจจะต้องใช้เวลาคิดในระหว่างกล่าวสักเล็กน้อย ผมอยู่ในเชียงใหม่มาประมาณ 24 ปี ก็มีความอาวุโสในกลุ่มแพทย์พอสมควร แล้วก็ในขณะเดียวกันก็ได้รับเกียรติจากท่านสมาชิกเลือกเป็นผู้แทนของแพทย์ภาคเหนือ เพื่อที่จะเข้าไปร่วมกับคณะกรรมการบริหารของแพทย์สมาคมมาก็หลายสมัย ผมก็สารภาพ ณ ที่นี้เสียเลยว่า ผมไม่ค่อยได้ทำอะไรที่จะเกิดประโยชน์ในฐานะเป็นตัวแทนของแพทย์ภาคเหนือเท่าที่ควร ทั้งๆ ที่ได้พยายามไปร่วมประชุมกลุ่มเป็นครั้งคราวเท่าที่เวลาจะอำนวยให้ ในการประชุมของแพทย์สมาคมคราว

นี้ ก็เป็นโอกาสที่ได้มาประชุมที่เชียงใหม่ ผมก็จะได้มีโอกาสที่จะร่วมในการดำเนินการบ้าง ก็ทำให้รู้สึกสบายใจขึ้น แต่ในขณะเดียวกันในฐานะเป็นสมาชิกอยากให้ไปประชุมที่อื่นมากกว่า ผมจะได้มีโอกาสไปเที่ยวที่อื่นด้วย ที่เชียงใหม่มีองอะไรดูหลับตาเห็นไปหมดแล้ว โดยเฉพาะที่ได้มาฟังท่านผู้ว่าราชการจังหวัดได้พูดออกมาอย่างชัดเจนเวลานี้ก็มีปัญหามากในความรู้สึกส่วนตัวของผม รู้สึกว่าเมืองนี้ไม่น่าอยู่เสียแล้ว ก็อยากจะเรียนเพื่อนสมาชิกผู้มีเกียรติทุกท่านว่า หันไปมองเมืองอื่นกันเถอะครับ เชียงใหม่ไม่น่าอยู่แล้ว บังเอิญผมอยู่มานานแล้ว จะย้ายไปก็เป็นการเริ่มต้นที่สายไป คงจะทนอยู่ไป เป็นลักษณะอย่างนี้จริงๆ ในความรู้สึกของผม ไม่ได้เข้าใครออกใครและผมเชื่อว่า ปัญหาต่างๆ ที่เราเรียกว่าความเจริญ เราคงจะไม่มีทางที่จับยังได้ ผมเชื่อว่าอย่างนั้นให้ใครก็ตามสามารถอย่างไรก็ตาม คงไม่มีทางที่จะจับยังได้ อาจจะมีชะลอไปได้บ้าง ซึ่งเราจะเห็นตัวอย่างมาแทบทุกแห่งที่มีความเจริญ

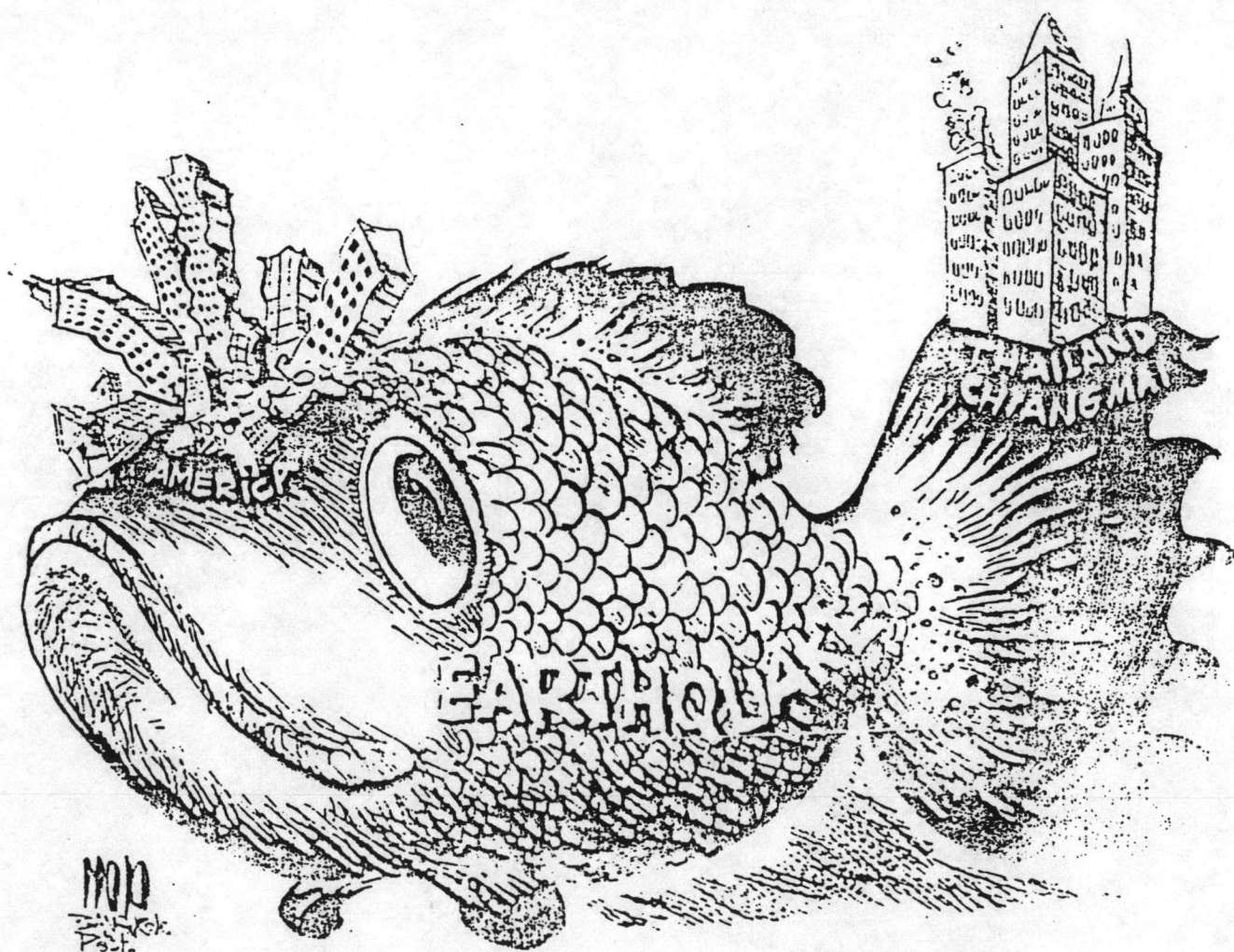
เข้ามา กรุงเทพฯ ไรเงิน ไม่ต้องพูดถึง เวลานี้ก็เชียงราย เชียงรายอีกแห่งหนึ่งซึ่งกำลังจะถูกทำลาย เป็นอาณาจักรที่ถูกทำลาย ถูกทำลายเสียจริง ที่โรงแรมแห่งหนึ่งในเชียงราย มีนายหน้าขายที่ดินตึกตัก ยังกับตลาดหลักทรัพย์ในกรุงเทพฯ ถ้าท่านไม่เชื่อก็แวะไปดูก็แล้วกัน มีทุกวันมีที่ดินขายราคาสูงขึ้นไปทุกๆ นาทีก็ว่าได้ คงจะมีอีกจังหวัดหนึ่งที่อยากจะเสนอแนะให้แวะเข้าไปดู ถ้าท่านผู้ใดอยากจะทำอะไร อยากจะอยู่ใกล้ป่าเขาลำเนาไพร วิวๆ ไปที่แม่ฮ่องสอนจะดีกว่าก่อนที่จะเข้าไป เชียงใหม่มีมันอยู่สายเสียแล้วครับ ผมอยากจะเรียนว่าอย่างนั้น โดยเหตุการณ์ต่างๆ ผมเชื่อว่าอีกซักหน่อยหนึ่งคงจะมีตึกระฟ้า ถ้ามองจากเครื่องบินอาจจะคล้ายๆ กันกับเกาะฮ่องกงก็ได้ ผมมีคนรู้จักชอบพอนับถือกันอยู่คนหนึ่ง ซึ่งเป็นผู้มีอันจะกินอยู่ในเชียงใหม่ อยู่ใกล้ๆ กับแถวโรงแรมรินคำนี่เอง ท่านมีบ้านอยู่แถวนั้นมาเป็นสิบๆ ปีแล้ว เจอกันเมื่อสองวันก่อนบอกว่า "ถ้าจะซื้อหาที่อยู่ใหม่เสียแล้ว" เพราะว่ามี

เวนโดมีเนี่ยมขึ้นมาสองหลังสามหลัง
กึ่งๆ ที่เนื้อของท่านก็เป็นไร้ ก็คง
จะทนอยู่ไม่ไหว นี่คือสภาพที่เป็นจริง
ไม่ใช่มาถกถกปรับให้ทราบ ผมก็ขอ
เสริมที่ท่านผู้ว่าได้ชี้แจงปัญหาให้
ท่านสมาชิกผู้มีเกียรติได้ทราบไว้สัก
เล็กน้อย หากจะอาศัยผังเมือง ผม
เคยในฐานะที่อยู่ที่มหาวิทยาลัย
เชียงใหม่ ก็ได้เคยเข้าไปร่วมการ
ประชุมกับผังเมืองมาประมาณเกือบ
20 ปี ก็ไม่เห็นผังเมืองเชียงใหม่

ออกมาซักที แก่แล้วแกอีก ร้อง
กันแล้วแอบพริพกันแล้ว ก็ยังไม่ออก
มาจนกระทั่งปานนี้ ผมก็อยากจะ
เรียนถามท่านผู้ว่าราชการจังหวัด
เมื่อไรจะออกมาเสียที แล้วเมื่อออก
มาแล้ว เราจะบังคับให้มันเป็นไป
อย่างว่านั้นได้สักกี่เปอร์เซ็นต์ อันนี้
เป็นสิ่งที่น่าคิด สำหรับท่านที่อยาก
จะมาอยู่ที่เชียงใหม่ผมก็ขอให้ข้อคิด
ไว้เพื่อประกอบการพิจารณาของท่าน
เพียงเท่านั้น

ในโอกาสนี้ ขอต้อนรับที่
แพทย์และน้องแพทย์ทั้งหลาย ที่
มาประชุมในโอกาสนี้ ถ้าจะมีอะไรที่
ผมคิดว่าผมอาจจะรับใช้ได้ ขอรับ
ด้วยความยินดีและขออวยพรให้ทุกท่าน
อยู่เชียงใหม่ด้วยความสุขด้วยความสด
ชื่นและเดินทางกลับโดยสวัสดิภาพ
ขอขอบคุณครับ

ถอดความจาก วี ดี โอบะเทปโดย
นพ.ทองรัก สิริพันธุ์ เชียงใหม่
2 พฤศจิกายน 2532



อดีตผวจ.เชียงใหม่กำนคอนไต

อดีตผู้ว่า เชียงใหม่ เห็นด้วยกับการคัดค้านสร้างคอนโดมิเนียมในพื้นที่ที่สำคัญๆ ในเชียงใหม่ เพราะไม่เพียงจะสร้างผลเสียทางด้านมลภาวะเท่านั้น ยังส่งผลกระทบต่อขนบธรรมเนียมประเพณีด้วย ยืนยันหนุนเต็มที่ให้สร้างเมืองใหม่ขึ้นเพื่ออนุรักษ์เมืองเก่า

นายชัยยา พูนศิริวงศ์ อดีตผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่ และอดีตอธิบดีกรมประชาสัมพันธ์ เปิดเผยถึงปัญหาการคัดค้านการสร้างอาคารสูงหรือคอนโดมิเนียมในเชียงใหม่ ซึ่งกำลังดำเนินอยู่ในขณะนี้ว่า เป็นเรื่องที่สมควรทำอย่างยิ่ง เพราะบางพื้นที่ไม่ควรจะให้มีการสร้างอาคารสูงขึ้น เช่นริมฝั่งแม่น้ำปิง โบราณสถาน วัดวาอาราม ตลอดจนสถานที่ราชการ ทั้งนี้ไม่เพียงจะส่งผลเสียด้านมลภาวะเท่านั้น ยังเป็นการไม่สมควรเพราะวัดวาอารามหรือโบราณสถานเป็นที่เคารพสักการะของประชาชน และยังจะส่งผลเสียไปถึงประเพณีวัฒนธรรมอันดีงามด้วย

นายชัยยา กล่าวว่า การที่มีการวิ่งเต้นไปลงทุนสร้างอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมในเชียงใหม่มากจนเกิดการคัดค้านจากประชชนนั้น เป็นเพราะเทศบาลนครเชียงใหม่ทำอะไรไม่ชัดเจน และไม่ค่อยจะคำนึง

ถึงผลกระทบที่ประชาชนจะได้รับมากนัก เมื่อมีคนขออนุญาตมากก็อนุญาตไป และประการสำคัญคือคนในคณะบริหารเทศบาลนครเชียงใหม่เองก็มีกิจการเกี่ยวกับการสร้างคอนโดมิเนียมอยู่ด้วย เมื่อตนเองสามารถสร้างได้ก็ต้องให้คนอื่นสร้างได้ด้วย จึงได้อนุญาตให้สร้างขึ้นอย่างมากมาย

นักท่องเที่ยวยุคที่เดินทางไปเชียงใหม่ส่วนใหญ่เพราะอยากชมความเก่าแก่ของบ้านเมืองไม่ออกไปชมตึกสูงหรืออาคารชุดแต่อย่างใด นายชัยยา กล่าว

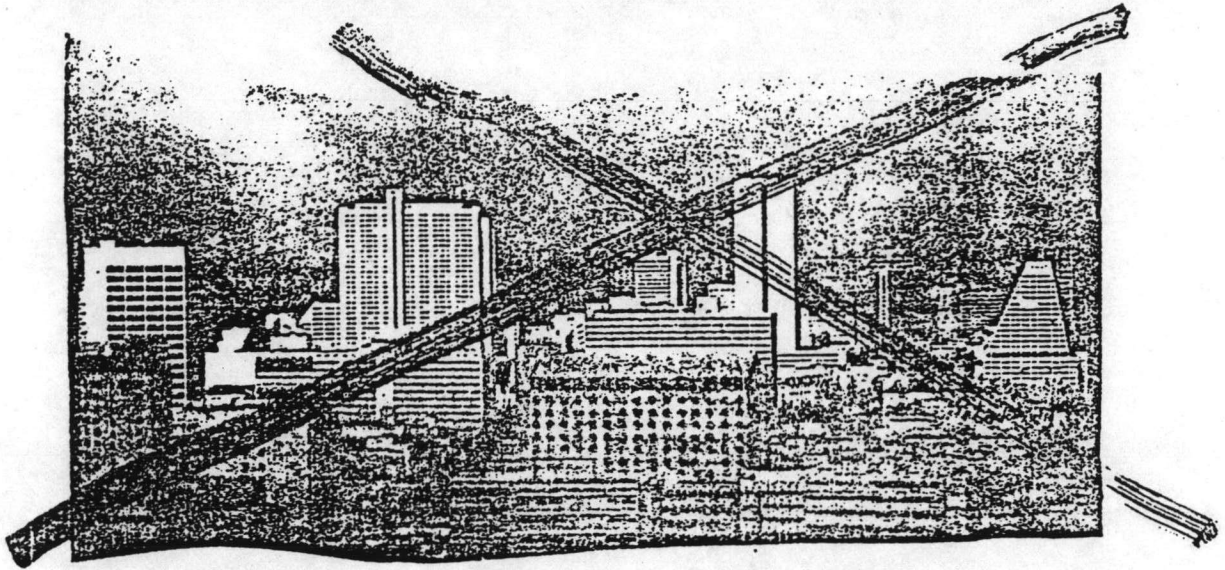
ต่อข้อคำถามถึงการสร้างเมืองใหม่ของเมืองเชียงใหม่ขึ้น ซึ่งเวลานี้ทางผู้เชี่ยวชาญจากสำนักผังเมืองกรมโยธาธิการได้ไปสำรวจจุดแล้ว และเห็นชอบที่จะให้สร้างขึ้นในพื้นที่อำเภอสันกำแพง นายชัยยา กล่าวว่า เป็นทางออกที่ดีเพราะหลายประเทศก็ได้ทำกันมาแล้ว โดยอนุรักษ์เมืองเก่าเอาไว้ เชียงใหม่ก็ถือว่าเป็นเมืองเก่าแก่ของภาคเหนือที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ที่จะต้องอนุรักษ์เอาไว้ราคาตกต่ำจนเกินไป จะไม่เป็นธรรมแก่ผู้คนที่อยู่อาศัยในพื้นที่เมืองเก่า เนื่องจากไม่สามารถจะลงทุนทำอะไรได้

จาก รุกกิจหัวเมือง.น.ส.พ.กรุงเทพฯ
 รุกกิจ ฉบับเช้าวันพฤหัสบดี ที่ 14
 ธันวาคม 2532



มหาดไทยให้ระงับตึกสูงในเชียงใหม่

จาก น.ส.พ.บางกอกโพสต์ ฉบับวันที่ 12 ธันวาคม 2532 (ถ่ายถอดโดย นพ.ทองรัก ลิวพันธุ์)



กระทรวงมหาดไทยจะออกกฎกระทรวงเพื่อระงับการสร้างอาคารสูงในเชียงใหม่ ทั้งนี้โดยปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้แถลงข่าวนี

ความเคลื่อนไหวเพื่อที่จะให้มีการระงับการก่อสร้างอาคารสูงต่างๆ เช่น คอนโดมิเนียมที่เป็นการทำลายทัศนียภาพของจังหวัดทางภาคเหนือ ทั้งนี้ทางกระทรวงก็ได้มีความประสงค์เช่นเดียวกันเพื่อรักษาไว้ซึ่งวัฒนธรรมและประเพณีของเมืองเหนือ และความสงบเรียบร้อยในความรู้สึกของประชาชน

ทางกระทรวงจะออกกฎต่างๆ เพื่อเป็นแนวทางควบคุมการก่อสร้างอาคารในเร็วๆ นี้และการสั่งระงับนี้จะใช้ในเขตเทศบาลเท่านั้น นายเอนกกล่าว

นายเอนกยังได้กล่าวว่า เขาจะได้เชิญผู้ว่าราชการจังหวัด ไพร่ตน์ เคะชรินทร์ กับนายกเทศมนตรีไปพบที่กรุงเทพมหานคร

เพื่อที่จะได้ปรึกษาหาทางระงับก่อนที่จะออก กฎกระทรวง

“ถ้าหากออกกฎกระทรวงไม่ทัน การระงับก็อาจกระทำได้โดยออกประกาศของ กระทรวงซึ่งจะมีผลในทันทีที่รัฐมนตรีมหาดไทยเซ็นออกคำสั่งและพิมพ์ลงในราชกิจจานุเบกษา” นายเอนกกล่าวอีก

ปลัดกระทรวงมหาดไทยกล่าวว่า เจ้าหน้าที่ทางจังหวัดเชียงใหม่ได้ออกคำสั่งไปยังผู้รับเหมาทั้งหมดให้ระงับการก่อสร้าง โดยอาศัยมติของคณะรัฐมนตรีในเรื่องที่อาคารสูงทั้งหลายจะต้องมีที่กำจัดน้ำเสียและกันไปตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติสิ่งแวดล้อม

เจ้าของอาคารบางคนอาจยื่นการฟ้องร้อง แต่รัฐมนตรีมหาดไทย ประมาณ อติเรกสาร ได้บอกนายเอนกว่า ตัวท่านก็พร้อมที่จะอยู่เบื้องหลังชาวเชียงใหม่ และจะขอให้กรมอัยการเข้าช่วยต่อสู้คดี

ให้แก่เทศบาล นายเอนกกล่าว

เจ้าหน้าที่สามารถสั่งยกเลิกใบอนุญาตที่ถูกต้องให้ระงับการก่อสร้างตึกได้ ถ้าหากพบว่ามิอะไรบกพร่องหรือขาดการสลักหลังที่เหมาะสม

อย่างน้อยก็มีอาคารสูงสองแห่งในเชียงใหม่ที่สร้างติดกำแพงวัดกับที่สร้างข้างสะพานเฉลิมพระเกียรติที่แม่น้ำปิง ซึ่งนายเอนกกล่าวว่า “เป็นการผิดกฎหมาย”

นายเอนกกล่าวว่า ประชาชนชาวบ้านได้ร้องเรียนไปยัง พล.ต.อ. ประมาณ ในกรณีอาคารสูงในจังหวัดเชียงใหม่ เมื่อคราวที่รัฐมนตรีมหาดไทยเดินทางไปเยี่ยมเยียนจังหวัดในภาคเหนือเมื่อเร็วๆ นี้

การระงับที่เชียงใหม่ก็จะได้ใช้เป็นแบบอย่างสำหรับการออกกฎเช่นเดียวกับที่ พัทยา ภูเก็ต และชะอำ

บันทึกคำต่อคำจากปากอดีตบรมวงมหาดไทย พล.ต.อ.ประมาณ อติเรกสาร

ในการพบกับผู้นำกลุ่มผู้คัดค้านคอนโดมิเนียม ณ.ที่ว่าการอำเภอเมืองเชียงใหม่ ในพิธีเปิดอาคารใหม่ วันอาทิตย์ ที่ 3 ธันวาคม 2532 ต่อหน้า นายเอนก สิทธิประศาสน์ ปลัดกระทรวงมหาดไทย , ดร.ไพรัตน์ เดชะรินทร์ ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่ , รต.ประสิทธิ์ ไชยศรี รองผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่, นายพยุณ มีทองคำ นายอำเภอเมืองเชียงใหม่ , ที่.วิ.สีช่อง 5, สื่อมวลชน และข้าราชการ, พ่อค้า ประชาชนผู้มาร่วมพิธีบันทึกภาพและเสียง ถอดความโดย นพ.ทองรัก ลีรพัทธ์

ผู้นำชาย ในเรื่องของคอนโดมิเนียมนั้นก่อนสร้างไม่ว่าจะตกรอกชอกมุมที่ไหน ชาวบ้านอยู่กันเป็นปรกติสุข มาต้องเดือดร้อนกันทั่ว น้ำ, น้ำดื่ม, น้ำใช้, น้ำเสีย เนื่องจากคลองคลองชลประทานที่ติดกับ มช. นี้ก็เอาไปใช้ทำน้ำประปาณะครับ โรงแรมก็ดี คอนโดก็ดี โดยเฉพาะที่ปลูกสร้างอยู่ข้างๆ นั้นนะครับ ทำให้น้ำเสียหาย แม้ปิ้งก็เช่นเดียวกัน ถนนเจริญราษฎร์ และก็น้ำวัดชัยมงคลซึ่งหน้าวัดแท้ๆ เลยครับ จะสร้างตึกผมไม่ทราบว่าจะประมาณสิบเก้าหรือยี่สิบชั้น ตอนนีถกกระทวงที่ได้เสนอไปเมื่อ 4 เดือนที่แล้วเนี่ย ก็ไม่ทราบว่าตอนนี้.....

พล.ต.อ.ประมาณ เวลาที่ผมขอเรียนว่า ทางกระทรวงมหาดไทยก็ไม่ได้นั่งนอนใจ เราก็พยายามที่จะออกกฎกระทรวง เวลานี้กำลังร่างอยู่แล้วนะชะ ละก็แล้วเรื่องการออกกฎกระทรวงนั้น จะต้องใช้ข้อเท็จจริงก่อน ก็อาจจะเข้าไปคิดหน่อยนะครับ นอกจากนั้น เมื่อวานนี้ก็ได้พูดคุยกับทางเทศบาลแล้ว ให้ออกเทศบัญญัติก็เป็นสองหน่วยก็ช่วยกัน สำหรับเรื่อง

เทศ....อ้า เรื่องกฎกระทรวงนั้น ยังไง ก็ออกนะชะ คงไม่ช้านะครับ

ผู้นำชาย ตอนนั้น แต่เชียงใหม่ จะมีคอนโดเต็มไปหมด

พล.ต.อ.ประมาณ คงจะไม่ทันนะครับ คงไม่ทันขึ้นนะครับ นะชะ

ผู้นำหญิง ขณะนี้ก็มีกรขออนุญาตอยู่แล้วนะชะ ก็มีเป็นจำนวนมาก

พล.ต.อ.ประมาณ ชะ เราก็คือเป็นนโยบายของทางกระทรวงที่บอกไปแล้วนะครับ ทางเทศบาล ผมไม่คิดว่าทางเทศบาลคงจะอ่า.....ไม่ผลิผลามทำลายไปอย่างที่ว่า นะครับ

ผู้นำชาย ผู้ว่าราชการจังหวัดได้ทำหนังสือถึง อ้า....นายกเทศมนตรีนะชะ บอกว่าขอให้ชะลดยับยั้งหรือพิจารณาอย่างถี่ถ้วนในเรื่องสร้างคอนโดที่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งคอนโดที่มีปัญหาอย่างที่พักข้าม ที่ห้วยแก้วซอย 3 และอีกหลายๆ แห่ง แต่ว่าเทศบาลบอกว่า กลัวถูกฟ้อง นี่ก็.....

พล.ต.อ.ประมาณ ก็ไม่เป็นไรครับ เราก็คงบอกให้ฟ้องนะชะ ฟ้องก็สู้ศาล เอกสารก็มี

ผู้นำชาย เทศบาลนะชะ

พล.ต.อ.ประมาณ เทศบาลครับ เราบอกยอมให้ถูก.....ให้ถูกฟ้องชะ ฟ้องก็ฟ้อง

ผู้นำชาย และทุกอย่างมันก็คือตามข่าวบอกว่า ที่ปรึกษาของท่านนะ เป็นพวกก่อสร้างคอนโดเราก็เลยไม่สบายใจว่า กฎกระทรวงจะยังไม่ออกมา ถ้าต้อง....การที่ (หัวเราะ) หรือท่านคิดยังไงครับ

พล.ต.อ.ประมาณ (ยิ้ม) คง คงคงไม่ใช่อย่างนั้นนะครับ คงไม่ใช่ยังงั้น คืออย่างคอนโดนะ สำหรับที่เชียงใหม่นี้ ผมบอกตรงๆ นะครับ (เสียงหนักแน่น) เราได้มีความหวังอยู่ว่าอยากจะให้เป็นเมืองเชียงใหม่จริงๆ นะชะ ซึ่งรักษาประวัติศาสตร์ของเมืองเชียงใหม่ไว้ อันนี้เราก็คือหลักการที่เราพูดกันไว้นานแล้วนะครับ เพราะฉะนั้นสิ่งใดที่มันจะทำให้เมืองเชียงใหม่เสียภาพพจน์ (เน้นเสียง) ของความเป็นเมืองเชียงใหม่ไปแล้วละก็ เราก็คงยอมไม่ได้

ผู้นำชาย ครับ ขอบพระคุณครับ (กราบ พล.ต.อ.ประมาณ)

ผู้นำหญิง คือ ขณะนี้ คือเรา เรา เป็นห่วงอยู่มากๆ ก็คือว่ากฎกระทรวง จะออกมาช้า คือ....

พล.ต.อ.ประมาณ ไม่ ไม่ ไม่ช้า หรอกครบ ไม่ต้องเป็นห่วงหรอกครบ ผม ผมรับแล้วครับ ในฐานะที่ผม เป็นอยู่กฎกระทรวงมหาดไทย เป็น เจ้าหน้าทีโดยตรง...พูดง่าย ๆ

ผู้นำชาย ละตอนนี้เทศบาลสามารถ ที่จะยับยั้งได้ ใช่ไหมครับ

พล.ต.อ.ประมาณ ก็ผมว่า บอกให้ ยับยั้ง

ผู้นำชาย ยับยั้งได้.....(?)....

พล.ต.อ.ประมาณ ครับ ถ้าฟ้องก็ให้ ฟ้องไป

ผู้นำหญิง คือ ยังมีอีกแห่งหนึ่ง ที่ริมน้ำปิงนะคะ อยู่ติดสะพานนครพิงค์ อันนี้เพิ่งได้รับอนุมัติ แล้วอยู่ใกล้กับ สี่แยก (ท่ามีโอข้าว) ที่จะก่อปัญหา

จราจรเป็นอย่างมากใช้ไหมคะ ที่ เราทำ (เน้นเสียง) ทั้งหมดนี้เพื่อ ประโยชน์ส่วนรวม

พล.ต.อ.ประมาณ (รวมมหาตไทย) ผม ผม ผมก็ทราบชะ จึงไม่มีอะไร อีกแล้ว ทราบชะ แล้วเราจะทำทุกสิ่ง ทุกอย่างให้เมืองเชียงใหม่เป็นเมือง ประวัติศาสตร์

nr. 276-1025-1

จังหวัดเชียงใหม่

ยุติปัญหาอาคารสูง 'เชียงใหม่'

127 ศาลากลางเชียงใหม่

กาแพง'สร้างเมืองใหม่'

สูงในเชียงใหม่แล้ว สำนักผัง สันกำแพง ใช้งบประมาณระยะ าวรณานแล้ว ขณะเดียวกันผังเมือง

และการลงทุนโดยเฉพาะการสร้าง สูงทุนกับกลุ่มชนุรักษ์นิยมของจังหวัด สร้างภายในเมืองเชียงใหม่จะทำ และคบั้งโบราณสถานที่ควรอนุรักษ์ ด้ลำนรับนักลงทุนแทนนั้น ณะนี้มีการพิจารณาทางออกเรื่องนี้ ด้ตัวเมืองเชียงใหม่ โดยเมืองใหม่ที่ว่านี้ ะมาณ 25-30 กิโลเมตร และจะต้องเป็น ังสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ รมได้เสนอพื้นที่มา 3-4 แห่ง คือทางแม่ใจ ใ้ในการพิจารณาได้เลือกพื้นที่ในอำเภอ ะมาณ 20 กิโลเมตรทางตะวันตกเฉียงใต้ของ

ก่อสร้าง และให้เงินเสนอเรื่องนี้ต่อ นายจ่านาคูถ้ำศรีว่า อย่างไรก็ตาม จะต้องให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องหลาย 20 ปี ทิศนำ คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมฯ จาก และอื่น ๆ ซึ่งการก่อสร้างเมืองใหม่ หลายร้อยล้านบาท แต่ในช่วงระยะสร้าง ้านบาท

นายจ่านาคู ถ้ำศรีกล่าวว่า ในกรณีนี้ ึ่งเมืองใหม่ เพราะเชียงใหม่เป็นเมือง ร้างหน้าประชาชนรอบ ๆ เมืองแห่งนี้ ัจจุบันในเขต ำเภอที่ขยายออก ุผลจากการที่จะมีการประกาศ ึ่งเมืองใหม่ได้ส่งผลให้มีการซื้อ ึ่งเมือง ซึ่งจากเดิมเคยขายเพียงไร่ละ ณะกว่า 2-3 แสนบาทแล้ว ึ่งและในวันที่ (27 ตุลาคม) จะ

ในมติของสภา... การประชุม... อาคารสูง... เชียงใหม่... ปัญหา... การก่อสร้าง... งบประมาณ... 20 ปี... 20 กิโลเมตร... 2-3 แสนบาท... 27 ตุลาคม... 20 กิโลเมตรทางตะวันตกเฉียงใต้ของ

ภาคผนวก ค

ประชากรกลุ่มตัวอย่างและการสุ่มตัวอย่าง

ประชากรในการศึกษาครั้งนี้คือ ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ที่จดทะเบียนอาคารชุดกับเจ้าหน้าที่เทศบาลนครเชียงใหม่ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2528 ถึงปี พ.ศ. 2537 จำนวน 61 โครงการ

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรในการศึกษาครั้งนี้คือ ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ที่จดทะเบียนอาคารชุดกับเจ้าหน้าที่เทศบาลนครเชียงใหม่ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2528 ถึงปี พ.ศ. 2537 จำนวน 61 โครงการ

การกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างในการศึกษาครั้งนี้ เนื่องจากจำนวนประชากรในการศึกษาครั้งนี้มีประมาณ 9,907 หน่วย ในจำนวน 61 โครงการ ซึ่งเป็นกลุ่มประชากรขนาดใหญ่ไม่สามารถทำการศึกษาได้ทั้งหมด จำเป็นต้องมีการศึกษากับประชากรเพียงบางส่วน ดังนั้นในการกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างที่จะศึกษา โดยดังตามกำหนดของ Herber and Raymond R Colton ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% และมีความคลาดเคลื่อน 5% ดังแสดงไว้ในตารางที่ 1 ดังนั้นจำนวนประชากรในการศึกษาครั้งนี้ คือ 300 ตัวอย่าง

ตารางที่ 11 จำนวนขนาดของตัวอย่างที่จะทำการศึกษาตามจำนวนประชากรที่ขอบเขตความเชื่อมั่น 95 % โดยมีความผิดพลาดของความแม่นยำ 5%

ขนาดของประชากร	จำนวนตัวอย่าง
1,000	244
2,000	278
3,000	261
4,000	299
5,000	303
10,000	313
20,000	318
50,000	321
100,000	321
>500,000	322

การสุ่มตัวอย่างในการศึกษานี้เพื่อการสำรวจข้อมูลภาคสนาม (Field Survey) โดยมีการกำหนดการกับข้อมูล เพื่อที่จะได้กลุ่มตัวอย่างจากประชากรหลาย ๆ กลุ่ม ทุกระดับทั้งระดับราคาหลายระดับ และทำแผนที่ตั้งของกลุ่มตัวอย่างในกระจายทั่วบริเวณที่ศึกษา โดยกำหนดการเก็บข้อมูลออกเป็นย่านคือ (ดูแผนที่)

ย่านที่ 1 ย่านเชิงคอกยสุเทพ	จำนวน	5,772	หน่วย
ย่านที่ 2 ย่านเนื้อเมืองส่วนกลางและธุรกิจใจกลางเมือง	จำนวน	719	หน่วย
ย่านที่ 3 ย่านตะวันออกของแม่น้ำปิง	จำนวน	3,416	หน่วย

ซึ่งแต่ละย่านมีจำนวนของประชากรต่างกันของระดับราคาซึ่งการสุ่มตัวอย่างจากกลุ่มราคาขายของประชากรเป็น 3 กลุ่ม

1. กลุ่มราคาอาคารชุด ต่ำกว่า 500,000 บาท
2. กลุ่มราคาอาคารชุด 500,001-800,000 บาท
3. กลุ่มราคาอาคารชุด สูงกว่า 800,001 บาท

การเก็บรวบรวมข้อมูลกลุ่มตัวอย่าง ดังกล่าว โดยออกแจกแบบสอบถามทั้งสิ้น 600 ฉบับ และได้กลับคืนมา 318 ฉบับ ผู้วิจัยได้คัดเลือกเฉพาะแบบสอบถามที่ตอบสมบูรณ์และเป็นไปตามจำนวนสัดส่วนที่กำหนดในแต่ละอาคารรวมทั้งสิ้น 300 ฉบับเป็นจำนวนอาคารชุดพักอาศัย 23

อาคารรวมทั้งสิ้น 300 ฉบับเป็นจำนวนอาคารชุดพักอาศัย 21 แห่ง ดังแสดงไว้ในตารางที่ 12 และแผนที่ที่ 6 คิดเป็นอัตราส่วน 1:3 การสำรวจทำการสัมภาษณ์และแจกแบบสอบถามผู้พักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ด้วยอัตราส่วนของจำนวนตัวอย่างต่อจำนวนอาคารชุดพักอาศัย เป็น 13:1 โดยประมาณ

การเก็บรวบรวมข้อมูลกลุ่มตัวอย่างกรณีผู้ที่ซื้อไว้และไม่ได้อยู่อาศัยเองนั้นได้ทำการส่งแบบสอบถามทางไปรษณีย์ จำนวน 48 ราย คิดเป็น 16% ของจำนวนของกลุ่มตัวอย่างและรับแบบสอบถามตามกลับมาจำนวน 11 ราย คิดเป็น 22.9% ของจำนวนที่ส่งแบบสอบถามทั้งหมด

ตารางที่ 12 แสดงสัดส่วนของกลุ่มตัวอย่าง

ย่าน	ราคาขาย	รายชื่ออาคารชุดที่สุ่มตัวอย่าง	จำนวนห้องทั้งหมด	จำนวนที่สุ่มตัวอย่างประมาณ 10%
1	ต่ำกว่า 500,000	103 คอนโดมิเนียม	62	10
		ริมน้ำแมนชั่น	123	12
		ฮิลล์ไซด์ 2	176	21
		เรือด้าทาวเวอร์	123	25
		ศรีธนาคอนโดมิเนียม	301	31
		103 คอนโดมิเนียม 5	121	3
	500,000 ถึง 800,000	เจ.ซี.ฮิลล์เพลส	176	9
		ฮิลล์ไซด์ 3	390	2
		นครพิงค์คอนโดมิเนียม	339	13
สูงกว่า 800,000	103 คอนโดมิเนียม 4	113	10	
	สวนดอกพาวิลเลียน	56	7	
	ชมคอยคอนโดมิเนียม	245	23	
2	ต่ำกว่า 500,000	ซิติไฮสคอนโดมิเนียม	79	10
	500,000 ถึง 800,000	คอยปังแมนชั่น	126	3
	สูงกว่า 800,000	ซิติวิวทาวเวอร์	163	8

ย่าน	ราคาขาย	รายชื่ออาคารชุดที่สุ่มตัวอย่าง	จำนวนห้องทั้งหมด	จำนวนที่สุ่มตัวอย่าง 10%
3	ต่ำกว่า 500,000	ศรีอนันต์คอนโดทาวน์	178	32
		พีพีคอนโดมิเนียม	170	13
	500,000 ถึง 800,000	เอสอาร์คอนโดมิเนียม	256	21
		ศรีทวีแมนชั่น	160	9
		ส่งกลับทางไปรษณีย์		11
		รวม	3352	300

การพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่	
แผนที่หมายเลข 6	แสดงที่ตั้งอาคารชุดที่ทำการศึกษา
	สัญลักษณ์ ● ตำแหน่งที่ตั้งอาคารชุดที่เลือกทำการศึกษา

ผลการสำรวจภาคสนาม

การศึกษาแนวโน้มการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่ ได้เก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มเป้าหมาย บริเวณพื้นที่ เทศบาลนครเชียงใหม่ โดยใช้แบบสอบถามจำนวนที่ได้มาทั้งหมด 300 ตัวอย่าง นำมาทำการวิเคราะห์ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้

ลักษณะโดยทั่วไปทางด้านสังคมและด้านเศรษฐกิจ

กลุ่มตัวอย่างของการศึกษารังนี้พบว่า

เพศ (SEX) พบว่ากลุ่มตัวอย่างมีสัดส่วนของเพศชาย จำนวนร้อยละ 44.7 และ เพศหญิง จำนวนร้อยละ 53.3 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 13 และแผนภูมิที่

ตารางที่ 13 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามเพศ

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	134	44.7
หญิง	160	53.3
รวม	294	100

อายุ (AGE) พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 22-30 ปี คิดเป็นร้อยละ 30.7 รองลงมาที่มีอายุอยู่ในช่วงน้อยกว่า 22 ปี ร้อยละ 29.3 และอายุสูงกว่า 30 ปี มีร้อยละ 22.7 และไม่ตอบอีกร้อยละ 17.3 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 14

ตารางที่ 14 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอายุ

อายุ ปี	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 22	88	29.3
22-30	92	30.7
30 ปี ขึ้นไป	68	22.7
ไม่ตอบ	52	17.3
รวม	300	100

ภูมิลำเนา (Home) พบว่ากลุ่มตัวอย่างหนึ่งในสามของกลุ่มตัวอย่างมีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัด
เชียงใหม่ร้อยละ 30.7 รองลงมามีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดกรุงเทพฯ ร้อยละ 13 และอยู่ตามจังหวัด
ต่าง ๆ ดังแสดงในตารางที่ 15

ตารางที่ 15 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามภูมิลำเนา

จังหวัด HOME	จำนวน	ร้อยละ
1. กรุงเทพฯ	39	13
5 กำแพงเพชร	2	0.7
6 ขอนแก่น	2	0.7
7 จันทบุรี	1	0.3
8 ฉะเชิงเทรา	1	0.3
9 ชลบุรี	4	1.3
13 เชียงราย	33	11.0
14 เชียงใหม่	92	30.7
16 ตราด	1	0.3
17 ตาก	4	1.3
21 นครราชสีมา	1	0.3
22 นครศรีธรรมราช	1	0.3
23 นครสวรรค์	5	1.7
24 นนทบุรี	5	1.7
25 นราธิวาส	2	0.7
26 น่าน	5	1.7
32 อุดรธานี	1	0.3
33 พะเยา	4	1.3
34 พังงา	1	0.3
35 พัทลุง	1	0.3
36 พิจิตร	2	0.7
37 พิษณุโลก	3	1.0

จังหวัด HOME	จำนวน	ร้อยละ
38 เพชรบุรี	1	0.3
39 เพชรบูรณ์	1	0.3
40 เพชร	8	2.7
41 ภูเก็ต	2	0.7
44 แม่ฮ่องสอน	5	1.7
49 ระยอง	2	0.7
52 ลำปาง	18	6.0
53 ลำพูน	17	5.7
56 สกลนคร	1	0.3
57 สงขลา	1	0.3
59 สมุทรปราการ	1	0.3
62 สระบุรี	2	0.7
64 สุโขทัย	1	0.3
65 สุพรรณบุรี	1	0.3
66 สุราษฎร์ธานี	1	0.3
70 อุตรดิตถ์	3	1.0
71 อุตรดิตถ์	4	1.3
72 ไม่ตอบ	21	7.0
รวม	300	100

อาชีพ (CAREER) พบว่ากลุ่มตัวอย่าง ส่วนใหญ่กว่าครึ่งเป็น นักศึกษาร้อยละ 51.0 รองลงมาคืออาชีพรับจ้าง ร้อยละ 23.7 รับราชการร้อยละ 11.0 และเจ้าของกิจการร้อยละ 8.3 รวมถึงอาชีพอื่น ๆ อีก ร้อยละ 5.0 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 16

ตารางที่ 16 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามอาชีพ

อาชีพ	จำนวน	ร้อยละ
1. นักศึกษา	153	51.0
2. รับราชการ	33	11.0
3. เจ้าของกิจการ	25	8.3
4. รับจ้าง	71	23.7
5. อื่น ๆ	15	5.0
6. ไม่ตอบ	3	1.0
รวม	300	100

ระดับการศึกษา (EDUCATION) พบว่ากลุ่มตัวอย่างมากกว่าครึ่งสำเร็จการศึกษาในระดับปริญญาตรีถึงร้อยละ 52.0 รองลงมาในระดับต่ำกว่าปริญญาตรี ร้อยละ 38.7 และสูงกว่าปริญญาตรี ร้อยละ 8.3 ตามลำดับ และไม่ตอบร้อยละ 1.0 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 17

ตารางที่ 17 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามระดับการศึกษา

ระดับการศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
1. ต่ำกว่าปริญญาตรี	116	38.7
2. ปริญญาตรี	156	52.0
3. สูงกว่าปริญญาตรี	25	8.3
4. ไม่ตอบ	3	1.0
รวม	300	100

สถานภาพ (STATUS) พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จะมีสถานภาพโสดถึงร้อยละ 67.0 และกลุ่มตัวอย่างที่สมรสแล้วร้อยละ 25.3 และไม่ตอบร้อยละ 7.7 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 18

ตารางที่ 18 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามสถานภาพ

สถานภาพ	จำนวน	ร้อยละ
โสด	201	67.0
สมรส	76	25.3
ไม่ตอบ	23	7.7
รวม	300	100

สถานภาพผู้ตอบ พบว่ากลุ่มตัวอย่างทั้งหมดที่สำรวจกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นผู้อาศัยร้อยละ 57.3 รองลงมาเป็นเจ้าของ ร้อยละ 30.0 และอื่นๆ ร้อยละ 11.3 และไม่ตอบร้อยละ 1.3 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 19

ตารางที่ 19 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามสถานภาพผู้ตอบแบบสอบถาม

สถานภาพผู้ตอบ	จำนวน	ร้อยละ
เจ้าของ	90	30.0
ผู้อาศัย	172	57.3
อื่นๆ	34	11.3
ไม่ตอบ	4	1.3
รวม	300	100

จำนวนสมาชิก พบว่าจำนวนของผู้ที่อาศัยในห้องชุดส่วนใหญ่จะมีสมาชิกอยู่อาศัย 2 คนถึงร้อยละ 43.6 รองลงมามีจำนวนสมาชิก คนเดียวร้อยละ 27.0 และมีสมาชิก 3 คน ร้อยละ 18.0 และมากกว่า 3 คน ร้อยละ 10.7 และไม่ตอบร้อยละ 0.7 ตามลำดับดังแสดงไว้ในตารางที่ 20

ตารางที่ 20 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามสมาชิก

จำนวนสมาชิก	จำนวน	ร้อยละ
1. คนเดียว	81	27.0
2. 2 คน	131	43.6
3. 3 คน	54	18.0
4. มากกว่า 3 คน	32	10.7
5. ไม่ตอบ	2	0.7
รวม	300	100

ระดับรายได้ครอบครัว พบว่าระดับรายได้ครอบครัวส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 8,000 - 16,000 บาท ร้อยละ 38.7 รองลงมา มีรายได้ต่ำกว่า 8,000 บาท ร้อยละ 36.0 มีรายได้ มากกว่า 24,000 บาท ร้อยละ 14.3 และมีรายได้ 16,000 - 24,000 บาท ร้อยละ 8.3 และไม่ตอบร้อยละ 2.7 ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 21

ตารางที่ 21 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามระดับรายได้

ระดับรายได้/เดือน	จำนวน	ร้อยละ
1. น้อยกว่า 8,000	108	36.0
2. 8,000 - 16,000	116	38.7
3. 16,000 - 24,000	25	8.3
4. มากกว่า 24,000	43	14.3
5. ไม่ตอบ	8	2.7
รวม	300	100

ลักษณะการอยู่อาศัยในอดีต พบว่ากลุ่มเป้าหมายส่วนใหญ่ไม่เคยอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยมาก่อน ร้อยละ 64.7 และผู้ที่เคยพักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ร้อยละ 33.3 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 22

ตารางที่ 22 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามลักษณะการอยู่อาศัยในอดีต

ลักษณะการอยู่อาศัยในอดีต	จำนวน	ร้อยละ
1. เคย	100	33.3
2. ไม่เคย	194	64.7
3. ไม่ตอบ	6	2.0
รวม	300	100

ระยะเวลาการอยู่อาศัยที่คาดการณ์ไว้ พบว่ากลุ่มตัวอย่างมากกว่าครึ่งบอกว่าอยู่โดยไม่มีกำหนดร้อยละ 52.3 รองลงมาตอบว่าอยู่จนสำเร็จการศึกษา ร้อยละ 33.3 ตามลำดับดังแสดงไว้ในตารางที่ 23

ตารางที่ 23 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามระยะเวลาของการอยู่อาศัยที่คาดการณ์ไว้

ระยะเวลาของการอยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
1. สำเร็จการศึกษา	100	33.3
2. ก่อนสมรส	12	4.0
3. หลังสมรส มีบุตร 1 คน	6	2.0
4. หลังสมรส มีบุตร 2 คน	5	1.7
5. อยู่โดยไม่มีกำหนด	157	52.3
6. อื่นๆ	18	6.0
7. ไม่ตอบ	2	0.7
รวม	300	100

สถานภาพทั่วไปไทยทางด้านสังคมและเศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่าง

จากกลุ่มตัวอย่างของการศึกษาครั้งนี้ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีสัดส่วนของเพศหญิงมากกว่าเพศชาย โดยส่วนใหญ่ของกลุ่มตัวอย่างอยู่ในช่วง 22-30 ปี ซึ่งกลุ่มตัวอย่างเป็นประชากรที่อยู่ในภูมิลำเนาในจังหวัดเชียงใหม่โดยรองลงมาเป็นประชากรมีภูมิลำเนาจากกรุงเทพฯ โดยส่วนใหญ่จะมีเข้ามาในจังหวัดเชียงใหม่เพื่อประกอบอาชีพรับจ้างและเป็นนักศึกษา ซึ่งกลุ่มตัวอย่างมีระดับการศึกษา อยู่ในระดับค่อนข้างสูงคือ อยู่ในระดับปริญญาตรี 52.0% และกลุ่มตัวอย่างส่วนมากยังคงสถานภาพโสด โดยการสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างพบว่าผู้ตอบแทนสอบถามเป็นผู้ที่อยู่อาศัยร่วมเป็นส่วนใหญ่ซึ่งผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นเจ้าของเองมีเพียง 30.0 % โดยมีจำนวนสมาชิกที่อยู่อาศัยร่วมกันอยู่ 2 คน เป็น 43.6% จึงทำรายได้ครอบครัวที่ 8,000-16,000 บาท/เดือน กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่เคยอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยมาก่อน 64.7% และกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ตัดสินใจที่จะอยู่อาศัยในอาคารชุดอาศัยต่อไปอีกโดยไม่มีกำหนดถึง 52.3% และจะอยู่จนสำเร็จการศึกษาถึง 33.3 %

ลักษณะของอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่าง

ระยะเวลาการอยู่อาศัย

ระยะเวลาการอยู่อาศัยในอาคารชุดพักของกลุ่มตัวอย่างตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบันพบว่า มีระยะเวลาการอยู่อาศัย 1-2 ปี เป็นส่วนใหญ่ถึงร้อยละ 35.3 รองลงมาคือ อยู่อาศัยน้อยกว่า 1 ปี ร้อยละ 29.3 และระยะเวลาการอยู่อาศัย มากกว่า 3 ปี ร้อยละ 15.3 และ 2-3 ปี ร้อยละ 13.3 และไม่ตอบร้อยละ 6.7 ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 24

ตารางที่ 24 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามระยะเวลาการอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่าง

ระยะเวลาการพักอาศัย	จำนวน	ร้อยละ
1. น้อยกว่า 1 ปี	88	29.3
2. 1-2 ปี	106	35.3
3. 2-3 ปี	40	13.3
4. มากกว่า 3 ปี	46	15.3
5. ไม่ตอบ	20	6.7
รวม	300	100.00

ทัศนคติของกลุ่มตัวอย่างที่มีปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย

ปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด จากลำดับความสำคัญของปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยทั้ง 6 ปัจจัย เมื่อพิจารณาจะเห็นได้ว่าปัจจัยของทำเลความสะดวกในการเดินทาง มีความสำคัญอันดับ 1 เพราะมีค่าดัชนี สูงสุด คือ 4.47 ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมของโครงการ ด้านระบบสาธารณูปโภค ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ด้านรูปแบบอาคาร มีความสำคัญอันดับ 2,3,4 และ 5 มีค่าดัชนี 4.08,4.02 3.95 และ 3.84 ตามลำดับ และปัจจัยด้าน ราคา มีความสำคัญอันดับสุดท้ายมีค่าดัชนี 3.81 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 25

ตารางที่ 25 แสดงทัศนคติของกลุ่มตัวอย่างที่มีปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย

ปัจจัยในการเลือก	ลำดับความสำคัญ					รวม	ค่าเฉลี่ย	ลำดับ
	1	2	3	4	5			
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด			
	จำนวน (%)	จำนวน (%)	จำนวน (%)	จำนวน (%)	จำนวน (%)			
1.ทำเลความสะดวกในการเดินทาง	182 (61.3)	79 (2.66)	32 (10.7)	2 (0.7)	2 (0.7)	297 (100)	4.47	1
2. รูปแบบอาคาร	79 (26.7)	102 (34.5)	107 (36.1)	7 (2.4)	1 (0.3)	296 (100)	3.84	5
3. ราคา	85 (28.5)	75 (25.2)	134 (45)	4 (1.3)	- (-)	298 (100)	3.81	6
4. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	104 (35.1)	87 (39.4)	94 (31.8)	8 (2.7)	3 (1)	296 (100)	3.95	4
5. ระบบสาธารณูปโภค	119 (39.9)	82 (27.5)	84 (28.2)	10 (3.4)	3 (1)	298 (100)	4.02	3
6. สภาพแวดล้อมของโครงการ	121 (41.4)	88 (30.1)	72 (24.7)	8 (2.7)	3 (1.1)	292 (100)	4.08	2

ความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัย

ความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ของกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยปัจจุบัน การสำรวจความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยปัจจุบันสามารถจำแนกลำดับของความคิดเห็นต่อการอยู่อาศัยปัจจุบันตามค่าคะแนนเฉลี่ยของความพึงพอใจ ในเชิงบวกหรือลบโดยมีทิศทางจากลบไปบวกตามลำดับคะแนนระหว่าง 1-5 ถ้าเป็นนข้อความเชิงบวกจะมีคะแนนเป็น 5,4,3,2,7 จากความพึงพอใจมากที่สุดจนถึงความพึงพอใจน้อยที่สุดแต่ถ้าเป็นข้อความเชิงลบจะมีคะแนนเป็น 1,2,3,4,5 จากความพึงพอใจน้อยที่สุด จนถึงความพึงพอใจมากที่สุดคะแนนจากการวัดความพึงพอใจ เมื่อนำมาจัดช่วงคะแนนโดยเรียงจากความพึงพอใจมากที่สุด ไปหาน้อยที่สุดได้

1. ความสะดวกในการเดินทางมาทำงาน	(4.22)
2. ความสะดวกในการเดินทางไปสถานศึกษา	(4.04)
3. ความสะดวกในการเดินทางไปโรงพยาบาล	(3.89)
4. ความสะดวกในการเดินทางไปศูนย์การค้า	(3.76)
5. ระบบรักษาความปลอดภัย	(3.70)
6. ระบบไฟฟ้าประปา โทรศัพท์	(3.58)
7. การเก็บขยะ และรักษาความสะอาด	(3.51)
8. สภาพแวดล้อมรอบข้างของโครงการ	(3.48)
9. ประโยชน์ใช้สอยในครัวบ้าน	(3.39)
10. ระดับราคา	(3.36)
11. รูปแบบความงามของอาคาร	(3.31)
12. เงื่อนไขการผ่อนชำระ	(3.30)
13. สโมสรสระว่ายน้ำ	(2.98)

จะเห็นได้ว่าความพึงพอใจในด้านความสะดวกของการเดินทางโดยเฉพาะการเดินทางไปยังสถานที่ต่าง ๆ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ มีระดับ ความพึงพอใจมากโดยมีค่าเฉลี่ยของคะแนนความพึงพอใจเท่ากับ 4.22,4.04,3.89 ,3.76,3.70, และ 3.58 โดยที่การเก็บขยะและรักษาความสะอาด สภาพแวดล้อมรอบข้างโครงการ ประโยชน์ใช้สอยภายในครัวบ้าน ระดับราคา รูปแบบความงามของอาคาร เงื่อนไข การผ่อนชำระและสโมสรว่ายน้ำ โดยมีค่าของ

ความพึงพอใจปานกลางเรื่อยมาจนถึงน้อย มีค่าเฉลี่ยคะแนนของความพึงพอใจตั้งแต่ 3.51,3.48,3.39,3.36,3.31,3.30 และ 2.98 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 26 และแผนภูมิที่ 2

ตารางที่ 26 แสดงความพึงพอใจของกลุ่มตัวอย่างต่อที่อยู่อาศัยปัจจุบันจำแนกตามระดับความพึงพอใจ

ปัจจัย	ระดับของความพึงพอใจ					รวม (%)	เฉลี่ย
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด		
-ความสะดวกในการเดินทางมาทำงาน	44.1	36.4	17.4	1.7	0.4	100.0	4.22
-ความสะดวกในการเดินทางไปสถานศึกษา	32	43.4	21.5	2.3	0.8	100.0	4.04
-ความสะดวกในการเดินทางไปศูนย์การค้า	23	33.9	39.4	3.4	0.3	100.0	3.76
-ความสะดวกในการเดินทางไปโรงพยาบาล	24.8	43.3	28.5	2.7	0.7	100.0	3.87
-รูปแบบความงามของอาคาร	9.6	26	52.1	10.3	2.0	100.0	3.31
-ประโยชน์ใช้สอยในครัวบ้าน	10.2	30.4	49.3	8.7	1.4	100.0	3.39
-ระดับราคา	9	24.9	59.2	6.6	0.3	100.0	3.36
-เงื่อนไขการผ่อนชำระ	9.6	24.6	54	10	1.8	100.0	3.30
-สโมสร สระว่ายน้ำ	6.6	29.4	32.8	17.6	13.6	100.0	2.98
-เก็บขยะ และรักษาความสะอาด	12.2	40.5	36.1	8.8	2.4	100.0	3.51
-ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	15.9	42.6	30.4	5.7	5.4	100.0	3.58
-ระบบรักษาความปลอดภัย	25.9	34	26.9	10.2	3.0	100.0	3.70
-สภาพแวดล้อมรอบข้างโครงการ	15.9	30.4	43	7.6	3.1	100.0	3.48

แผนภูมิที่ 2 แสดงความพึงพอใจของกลุ่มตัวอย่างต่อที่อยู่อาศัยปัจจุบันจำแนกตามระดับความพึงพอใจ

ปัจจัย	ระดับของความพึงพอใจ					คะแนนเฉลี่ย
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
-ความสะดวกในการเดินทางมาทำงาน		●				4.22
-ความสะดวกในการเดินทางไปสถานศึกษา		●				4.04
-ความสะดวกในการเดินทางไปศูนย์การค้า		●				3.76
-ความสะดวกในการเดินทางไปโรงพยาบาล		●				3.87
-รูปแบบความงามของอาคาร			●			3.31
-ประโยชน์ใช้สอยในครัวบ้าน			●			3.39
-ระดับราคา			●			3.36
-เงื่อนไขการผ่อนชำระ			●			3.30
-สโมสร สระว่ายน้ำ			●			2.98
-เก็บขยะ และรักษาความสะอาด			●			3.51
-ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์			●			3.58
-ระบบรักษาความปลอดภัย		●				3.70
-สภาพแวดล้อมรอบข้างของโครงการ		●				3.48

< 1.5 = น้อยที่สุด < 4.5 ถึง 3.5 = ปานกลาง
 < 2.5 ถึง 2.5 = น้อย > 4.5 = มากที่สุด
 < 3.5 ถึง 3.5 = มาก

ลักษณะการอยู่อาศัยปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่าง

พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีลักษณะของการอยู่อาศัยปัจจุบัน เป็นการพักอาศัยชั่วคราว ร้อยละ 58.7 รองลงมาเป็นลักษณะการอยู่อาศัยประจำร้อยละ 35.3 พักตากอากาศร้อยละ 2.7 และอื่น ๆ ร้อยละ 2 ในส่วนอื่น ๆ เช่น มาทำธุรกิจ อยู่พักอาศัยไม่มากและไม่ตอบร้อยละ 23 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 27

ตารางที่ 27 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามลักษณะการอยู่อาศัยปัจจุบัน

ลักษณะการอยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
1. อยู่ประจำ	106	35.3
2. อยู่ชั่วคราว	176	58.7
3. พักตากอากาศ	5	1.7
4. อื่น	6	2.0
5. ไม่ตอบ	7	2.3
รวม	300	100

ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่าง

พบว่ากลุ่มตัวอย่าง กว่าครึ่งเป็นลักษณะของการเช่ารายเดือน ร้อยละ 62 รองลงมาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 23.0 ซื้อผ่านธนาคาร ร้อยละ 7.3 อยู่ฟรี ร้อยละ 6.0 เช่ากรรมสิทธิ์ระยะยาว (เช่า) ร้อยละ 0.3 และไม่ตอบร้อยละ 1.3 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 28

ตารางที่ 28 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

ลักษณะการครอบครอง	จำนวน	ร้อยละ
1. เจ้าของกรรมสิทธิ์	69	23.0
2. ซื้อมีส่วนร่วมกับธนาคาร	22	7.3
3. เช่ารายเดือน	186	62.0
4. เช่ากรรมสิทธิ์ระยะยาว(เช่า)	1	0.3
5. อยู่ฟรี	18	6.0
6. ไม่ตอบ	4	1.3
รวม	300	100.0

พาหนะที่ใช้ในการเดินทางถึงที่ทำงานหรือสถานศึกษา

พบว่าส่วนใหญ่ของกลุ่มตัวอย่างมีรถยนต์ส่วนบุคคลร้อยละ 51.3 รองลงมาให้พาหนะจักรยานร้อยละ 35.3 รถประจำทางร้อยละ 5.0 จักรยานร้อยละ 2.7 และเดินเท้า ร้อยละ 2 และไม่ตอบร้อยละ 3.7 ดังแสดงไว้ในตาราง 29

ตารางที่ 29 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามพาหนะที่ใช้ในการเดินทาง

พาหนะ	จำนวน	ร้อยละ
1. รถยนต์ส่วนบุคคล	154	51.3
2. รถจักรยานยนต์	106	35.3
3. รถจักรยานยนต์	8	2.7
4. รถประจำทาง	15	5.0
5. เดินเท้า	6	2.0
6. ไม่ตอบ	11	3.7
รวม	300	100.0

ระยะทางจากที่อยู่อาศัยปัจจุบันไปยังสถานที่ทำงานหรือสถานศึกษา

พบว่าระยะทางห่างจากที่พักอาศัยไปยังสถานที่ทำงานหรือสถานศึกษาส่วนใหญ่มีระยะทางที่น้อยกว่า 3 กม. ร้อยละ 39.3 รองลงมา มีระยะทาง 3-5 กม. ร้อยละ 38.7 และระยะทาง 5-6 กม. ร้อยละ 14.7 ระยะทาง 10-20 กม. ร้อยละ 3.0 และ 20 กม. ขึ้นไป ร้อยละ 1.3 และไม่ตอบร้อยละ 3.0 ตามลำดับ ดังแสดงไว้ในตารางที่ 30

ตารางที่ 30 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามระยะทางที่อยู่อาศัยกับสถานที่ทำงานหรือสถานศึกษา

ระยะทาง	จำนวน	ร้อยละ
1. น้อยกว่า 3 กม.	118	39.3
2. 3-5 กม.	116	38.7
3. 5-6 กม.	44	14.7
4. 10-20 กม.	9	3.0
5. 20 กม. ขึ้นไป	4	1.3
6. ไม่ตอบ	9	3.0
รวม	300	100.0

ระยะเวลาการเดินทางจากที่อยู่อาศัยปัจจุบันไปยังสถานที่ทำงานหรือสถานศึกษา

พบว่าระยะเวลาในการเดินทางจากที่พักอาศัยไปยังสถานที่ทำงานหรือสถานศึกษาส่วนใหญ่ใช้เวลาในการเดินทางต่ำกว่า 15 นาที ร้อยละ 44.7 รองลงมาใช้เวลาการเดินทางที่ 15-30 นาที ร้อยละ 43.3 และใช้เวลา 45 นาที ขึ้นไปร้อยละ 4.7 ใช้เวลา 31-45 นาที ร้อยละ 4.0 และไม่ตอบร้อยละ 3.7 ตามลำดับดังแสดงไว้ในตารางที่ 31

ตารางที่ 31 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามระยะเวลาการเดินทางจากที่อยู่อาศัยกับสถานที่ทำงานหรือสถานศึกษา

ระยะทาง	จำนวน	ร้อยละ
1. ต่ำกว่า 15 นาที	134	44.7
2. 15-30 นาที	130	43.3
3. 31-45 นาที	12	4.0
4. 45 นาทีขึ้นไป	14	4.7
5. ไม่ตอบ	10	3.3
รวม	300	100.0

ความคาดหวังในการอยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัยในอนาคตของกลุ่มตัวอย่าง

พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่อยากอยู่อาศัยต่อในอาคารชุดพักอาศัยในอนาคต ร้อยละ 59.3 ส่วน กลุ่มอยากอยู่อาศัยในราคาชุดพักอาศัยในอนาคตร้อยละ 40.7 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 32

ตารางที่ 32 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามความคาดหวังต่อการอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในอนาคต

ความคาดหวัง	จำนวน	ร้อยละ
อยาก	122	40.7
ไม่อยาก	178	59.3
รวม	300	100.0

ลักษณะโดยรวมกลุ่มตัวอย่างที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยปัจจุบัน มีระยะเวลาการอยู่อาศัยในอาคารชุดปัจจุบันในช่วง 1-2 ปี (35.3%) ซึ่งทำให้มีทัศนคติของปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยโดยเลือกทำเลความสะดวกในการเดินทางไปยังสถานที่ต่าง ๆ มีความสำคัญมากอันดับหนึ่ง โดยปัจจัยรองลงมาเป็นสภาพแวดล้อมของโครงการ ระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการรูปแบบอาคารและราคามีความสำคัญตามลำดับ จากทัศนคติ ในการเลือกปัจจัยแต่ละด้านแล้ว จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด มีความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัยปัจจุบัน แต่แต่ละด้านโดยกลุ่มตัวอย่างให้ความพึงพอใจด้านความสะดวกในการเดินทางไปยังสถานที่ต่าง ๆ มีความพึงพอใจมาก รองลงมาเป็นระบบรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ การเก็บขยะและรักษาความสะอาด สภาพแวดล้อมรอบข้างโครงการ ประโยชน์ใช้สอยภายในตัวบ้าน เป็นความพึงพอใจในระดับมากถึงปานกลาง และด้านที่มีความพึงพอใจปานกลางถึงน้อยคือ ระดับราคา รูปแบบความงามของอาคาร เงื่อนไขการผ่อนชำระ สโมสร สระว่ายน้ำ ซึ่งบางโครงการก็ไม่มีบริการในส่วนนี้

ส่วนใหญ่ของกลุ่มตัวอย่างมีลักษณะการอยู่อาศัยที่เป็นชั่วคราว (50.7%) และมีลักษณะของการครอบครอง เป็นลักษณะการเช่ารายเดือน (62.0%) โดยอัตราการผ่อนชำระหรือค่าเช่ารายเดือน

จะอยู่ในช่วง 2,500-4,500 บาท/เดือน พาหนะของกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการเดินทางไปยังสถานที่ทำงานหรือสถานศึกษา เป็นรถยนต์ส่วนบุคคล (51.3%) โดยจะมีระยะทางที่พักอาศัยไปยังที่ทำงานหรือสถานศึกษาน้อยกว่า 3 กม. และ 3-5 กม. (39.3% และ 38.7%) และรวมถึงการใช้เวลาในการเดินทางที่ 15-30 นาที โดยจากลักษณะการอยู่อาศัยปัจจุบันกลุ่มตัวอย่างมีความคาดหวังในการอยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัยในอนาคต พบว่ามีผู้ไม่อยากจะอยู่มากกว่าจะอยู่อาศัยต่อถึง 59.3% กับ 40.7 %

กลุ่มตัวอย่างที่มีความหวังไม่อยากจะอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในอนาคต

กลุ่มตัวอย่างที่ไม่อยากจะอยู่อาศัยในอาคารพักอาศัย พบว่ามีสัดส่วนอยู่ที่ 59.3% ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด กลุ่มตัวอย่างกลุ่มนี้มีจำนวน 178 ตัวอย่าง ลักษณะโดยทั่วไปทางด้านสังคมและด้านเศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่างที่ไม่อยากจะอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในอนาคต

กลุ่มตัวอย่างของการศึกษารุ่นนี้พบว่า

เพศ (SEX) พบว่ากลุ่มตัวอย่างมีสัดส่วนของเพศชาย จำนวนร้อยละ 41.6 และเพศหญิง จำนวนร้อยละ 57.3 และไม่ตอบร้อยละ 1.1 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 31

ตารางที่ 33 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามเพศ

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	74	41.63
หญิง	102	57.3
ไม่ตอบ	2	1.1
รวม	178	100.0

อายุ (AGE) พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่อยู่ในช่วงน้อยกว่า 22 ปี คิดเป็นร้อยละ 33.7 รองลงมาคืออายุอยู่ในช่วง 22-30 ปี ร้อยละ 26.4 และอายุสูงกว่า 30 ปี มีร้อยละ 23.6 และไม่ตอบร้อยละ 16.3 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 32

ตารางที่ 34 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอายุ

อายุ (ปี)	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 20	41	26.4
22-30	31	33.7
30 ปีขึ้นไป	26	23.6
ไม่ตอบ	29	16.3
รวม	178	100

ภูมิลำเนา (HOME) พบว่ากลุ่มตัวอย่าง ส่วนใหญ่ มีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ ร้อยละ 29.8 รองลงมามีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดกรุงเทพฯ ร้อยละ 15.2 และอยู่ตามจังหวัดต่าง ดังแสดงในตารางที่ 35

ตารางที่ 35 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามภูมิลำเนา

ภูมิลำเนา	จำนวน	ร้อยละ
1. กรุงเทพฯ	27	15.2
5. กำแพงเพชร	2	1.1
6. ขอนแก่น	1	0.6
7. จันทบุรี	1	0.6
9. ชลบุรี	2	1.1
13. เชียงราย	23	12.9
14. เชียงใหม่	53	29.8
17. ตาก	2	1.1
21. นครราชสีมา	1	0.6
22. นครศรีธรรมราช	1	0.6
23. นครสวรรค์	5	2.8
24. นนทบุรี	3	1.7
24. นราธิวาส	2	1.1
26. น่าน	2	1.1
35. พัทลุง	1	0.6

ภูมิลำเนา	จำนวน	ร้อยละ
36. พิจิตร	2	1.7
40. แพร่	5	1.1
41. ภูเก็ต	2	2.8
44. แม่ฮ่องสอน	4	1.1
49. ระยอง	2	2.2
52. ลำปาง	5	1.1
53. ลำพูน	10	2.8
56. สกลนคร	1	5.6
59. สมุทรปราการ	1	0.6
62. สระบุรี	1	0.6
64. สุโขทัย	1	0.6
65. สุพรรณบุรี	1	0.6
70. อุตรธานี	2	1.1
71. อุตรดิตถ์	3	1.7
ไม่ตอบ	10	5.6
รวม	178	100

อาชีพ (CAREER) พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่กว่าครึ่งเป็น นักศึกษา ร้อยละ 50.0 รองลงมาคือ อาชีพรับจ้าง ร้อยละ 21.3 เจ้าของกิจการร้อยละ 14.0 รับราชการร้อยละ 67.9 รวมถึงอาชีพอื่น ๆ อีก ร้อยละ 6.2 และไม่ตอบร้อยละ 0.6 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 36

ตารางที่ 36 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามอาชีพ

อาชีพ	จำนวน	ร้อยละ
1. นักศึกษา	64	50
2. รับราชการ	8	14
3. เจ้าของกิจการ	11	7.9
4. รับจ้าง	33	21.3
5. อื่น ๆ	4	6.2
6. ไม่ตอบ	1	0.6
รวม	178	100.0

ระดับการศึกษา (EDUCATION) พบว่ากลุ่มตัวอย่างมากกว่าครึ่งสำเร็จการศึกษาในระดับต่ำกว่าปริญญาตรีถึงร้อยละ 59.6 รองลงมาในระดับ ปริญญาตรีร้อยละ 30.2 และสูงกว่าปริญญาตรี ร้อยละ 9.6 และไม่ตอบร้อยละ 0.6 ตามลำดับ ดังแสดงไว้ในตาราง 37

ตารางที่ 37 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามระดับการศึกษา

ระดับการศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
1. ต่ำกว่าปริญญาตรี	62	30.2
2. ปริญญาตรี	50	59.6
3. สูงกว่าปริญญาตรี	8	9.6
4. ไม่ตอบ	1	0.6
รวม	178	100.0

สถานภาพ (STATUS) พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จะมีสถานภาพโสดถึงร้อยละ 64.6 และกลุ่มตัวอย่างที่สมรสแล้วร้อยละ 27.0 และไม่ตอบร้อยละ 8.4 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 38

ตารางที่ 38 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามสถานภาพ

สถานภาพ	จำนวน	ร้อยละ
โสด	115	64.6
สมรส	48	27.0
ไม่ตอบ	15	8.4
รวม	178	100.0

สถานภาพผู้ตอบ พบว่ากลุ่มตัวอย่างสำรวจกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นผู้อาศัย ร้อยละ 60.0 รองลงมาเป็นเจ้าของ ร้อยละ 28.7 และ อื่น ๆ ร้อยละ 9.4 และไม่ตอบร้อยละ 1.7 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 39

ตารางที่ 3 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามสถานภาพผู้ตอบแบบสอบถาม

สถานภาพ	จำนวน	ร้อยละ
เจ้าของ	51	28.7
ผู้อาศัย	107	60.0
อื่นๆ	17	9.6
ไม่ตอบ	3	1.7
รวม	178	100

จำนวนสมาชิก พบว่าจำนวนของผู้ที่อาศัยในห้องชุดส่วนใหญ่ จะมีสมาชิกอยู่อาศัย 2 คน ถึงร้อยละ 49.5 รองลงมามีจำนวนสมาชิก คนเดียวร้อยละ 25.8 และมีสมาชิก 3 คน ร้อยละ 16.9 และมากกว่า 3 คน ร้อยละ 6.7 และไม่ตอบร้อยละ 1.1 ตามลำดับดังแสดงไว้ในตารางที่ 40

ตารางที่ 40 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตาม จำนวนสมาชิก .

จำนวนสมาชิก	จำนวน	ร้อยละ
1. คนเดียว	46	25.8
2. 2 คน	88	49.5
3. 3 คน	30	16.9
4. มากกว่า 3 คน	12	6.7
5. ไม่ตอบ	2	1.1
รวม	178	100.0

ระดับรายได้ครอบครัว พบว่าระดับรายได้ครอบครัวส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 8,000-16,000 บาท ร้อยละ 37.6 รองลงมามีรายได้ ต่ำกว่า 8,000 บาท ร้อยละ 34.3 มีรายได้ สูงกว่า 24,000 บาท ร้อยละ 16.3 และมีรายได้ 16,000 -24,000 บาท ร้อยละ 10.1 และไม่ตอบร้อยละ 1.7 ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 41

ตารางที่ 41 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามระดับรายได้

ระดับรายได้/เดือน	จำนวน	ร้อยละ
1. น้อยกว่า 8,000	61	34.3
2. 8,000-16,000	67	37.6
3. 16,000-24,000	18	10.1
4. มากกว่า 24,000	29	16.3
5. ไม่ตอบ	3	1.7
รวม	178	100.0

ระยะเวลาของการอยู่อาศัย พบว่ากลุ่มตัวอย่างมากกว่าครึ่งบอกว่าอยู่โดยไม่มีกำหนดร้อยละ 48.9 รองลงมาตอบว่าอยู่จนสำเร็จการศึกษา ร้อยละ 33.7 ตามลำดับ ดังแสดงไว้ในตารางที่ 42

ตารางที่ 42 ร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามระยะเวลาการอยู่อาศัย

ลักษณะการอยู่อาศัยอดีต	จำนวน	ร้อยละ
1. สำเร็จการศึกษา	60	33.7
2. ก่อนสมรส	8	4.5
3. หลังสมรสมีบุตร 1 คน	5	2.8
4. หลังสมรสมีบุตร 2 คน	4	2.2
5. อยู่โดยไม่มีกำหนด	27	48.9
6. อื่นๆ	13	7.3
7. ไม่ตอบ	1	0.6
รวม	178	100.00

**สถานภาพทั่วไปทางด้านสังคมและเศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่างที่มีความหวังไม่ยอมอยู่อาศัยใน
อาคารชุดพักอาศัยในอนาคต**

จากกลุ่มตัวอย่างของการศึกษารั้ครั้งนี้ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีสัดส่วนของเพศชายมากกว่าเพศหญิง โดยส่วนใหญ่ของกลุ่มตัวอย่างอยู่ในช่วงต่ำกว่า 22 - 30 ปี ซึ่งกลุ่มตัวอย่างเป็นประชากรที่อยู่ในภูมิลำเนาในจังหวัดเชียงใหม่โดยรองลงมาเป็นประชากรมีภูมิลำเนาจากกรุงเทพฯ โดยส่วนใหญ่จะมีเข้ามาในจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อประกอบอาชีพ รับจ้างและเป็นนักศึกษา ซึ่งกลุ่มตัวอย่างมีระดับการศึกษา อยู่ในระดับค่อนข้างสูงคือ อยู่ในระดับต่ำกว่าปริญญาตรี 59.6% และกลุ่มตัวอย่างส่วนมากยังคงสถานภาพโสด (64.6%) โดยการสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามเป็นผู้ที่อยู่อาศัยร่วมเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งผู้อาศัยแบบสอบถามที่เป็นเจ้าของเองมีเพียง 28.7% โดยมีจำนวนสมาชิกที่อยู่อาศัยร่วมกันอยู่ 2 คน เป็น 49.5% จึงทำรายได้ครอบครัวที่ 8,000-16,000 บาท/เดือน กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่เคยอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยมาก่อนถึง 69.1% และกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ตัดสินใจที่จะอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยต่อไปอีกโดยไม่มีกำหนดถึง 48.9% และจะอยู่จนสำเร็จการศึกษาถึง 33.7%

ความคาดหวังของรูปแบบที่อยู่อาศัยในอนาคตของกลุ่มตัวอย่างที่ไม่อยากอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในอนาคต

จากการสำรวจพบว่ารูปแบบของที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่คาดหวังเป็นรูปแบบของบ้านปลูกเองร้อยละ 61.8 รองลงมาเป็นบ้านจัดสรรร้อยละ 29.8 และ ทาวน์เฮาส์ร้อยละ 3.4 ตึกแถวร้อยละ 1.1 อื่นๆ ร้อยละ 1.1 และไม่ตอบร้อยละ 2.8 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 43

ตารางที่ 43 แสดงรูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่คาดหวัง

รูปแบบที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
1. บ้านจัดสรร	53	29.8
2. บ้านปลูกเอง	110	61.8
3. ตึกแถว	2	1.1
4. ทาวน์เฮาส์	46	3.4
5. อื่นๆ	2	1.1
6. ไม่ตอบ	5	2.8
รวม	178	100.00

ความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

ความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ของกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยปัจจุบัน การสำรวจตามความคิดเห็นของผู้อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยปัจจุบันสามารถจำแนกลำดับของความ คิดเห็นต่อการอยู่อาศัยปัจจุบันตามค่าคะแนนเฉลี่ยของความพึงพอใจ ในเชิงบวกหรือลบโดยมีทิศทางจากลบไปบวกตามลำดับคะแนนระหว่าง 1-5 ถ้าเป็นน ข้อความเชิงบวกจะมีคะแนนเป็น 5,4,3,2,1 จากความพึงพอใจมากที่สุดจนถึงความพึงพอใจน้อยที่สุด แต่ถ้าเป็นข้อความเชิงลบจะมีคะแนนเป็น 1,2,3,4,5 จากความพึงพอใจน้อยที่สุดจนถึงความพึงพอใจมากที่สุด คะแนน จากการวัดความพึงพอใจ เมื่อนำมาคช่วงคะแนนโดยเรียงจากความพึงพอใจมากที่สุดไปหาน้อยที่สุดได้คือ

1. ความสะดวกในการเดินทางมาทำงาน	(4.25)
2. ความสะดวกในการเดินทางไปสถานศึกษา	(4.01)
3. ความสะดวกในการเดินทางไปศูนย์การค้า	(3.87)
4. ความสะดวกในการเดินทางไปโรงพยาบาล	(3.84)
5. ระบบรักษาความปลอดภัย	(3.84)
6. สภาพแวดล้อมรอบข้างโครงการ	(3.62)
7. ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	(3.61)
8. ประโยชน์ใช้สอยภายในบ้าน	(3.54)
9. เก็บขยะและรักษาความสะอาด	(3.47)
10. ระดับราคา	(3.45)
11. เงื่อนไขการผ่อนชำระ	(3.43)
12. รูปแบบความงามของอาคาร	(3.40)
13. สโมสรสระว่ายน้ำ	(2.99)

จะเห็นได้ว่าความพึงพอใจในด้านความสะดวกของการเดินทาง โดยเฉพาะการเดินทางไปสถานที่ต่าง ระบบรักษาความปลอดภัย สภาพแวดล้อมรอบข้างระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ มีระดับความพึงพอใจมากโดยมีค่าเฉลี่ยของคะแนนของความพึงพอใจเท่ากับ 4.25,4.01,3.87,3.84 ,3.62 และ 3.61 โดยที่ประโยชน์ใช้สอยภายในบ้าน การเก็บขยะและรักษาความสะอาดระดับราคา เงื่อนไขการผ่อนชำระรูปแบบความงามของอาคาร และสโมสรสระว่ายน้ำมีความพึงพอใจในระดับ

ปานกลาง เรียงจนถึงน้อยโดยมีค่าเฉลี่ยคะแนนของความพึงพอใจตั้งแต่ 3.54,3.47,3.45 3.43,3.40 และ 2.99 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 44 และแผนภูมิที่ 3

ตารางที่ 44 แสดงความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัยปัจจุบันจำแนกตามความพึงพอใจ

ปัจจัย	ระดับของความพึงพอใจ					รวม (%)	ค่าเฉลี่ย
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด		
-ความสะดวกในการเดินทางมาทำงาน	44.9	32.3	20.6	2.2	-	100	4.20
-ความสะดวกในการเดินทางไปสถานศึกษา	36.9	34.9	24.8	3.4	-	100	4.05
-ความสะดวกในการเดินทางไปศูนย์การค้า	20.7	31	43.7	4.6	-	100	3.68
-รูปแบบความงามของอาคาร	9.71	21.71	54.29	12	2.29	100	3.25
-ประโยชน์ใช้สอยในครัวบ้าน	9.2	25.2	52.8	11	1.8	100	3.29
-ระดับราคา	7.6	21.5	64	6.4	0.5	100	3.29
-เงื่อนไขการผ่อนชำระ	7.55	21.38	57.86	10.69	2.52	100	3.21
-สโมสร สระว่ายน้ำ	10.1	30.7	31.9	16.6	14.7	100	2.97
-เก็บขยะ และรักษาความสะอาด	14	40	35	8	3.0	100	3.54
-ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	16.4	39.5	33.9	4	6.2	100	3.56
-ระบบรักษาความปลอดภัย	27.7	24.9	31.6	11.3	4.5	100	3.60
-สภาพแวดล้อมรอบข้างของโครงการ	16.2	24.9	46.8	9.8	3.5	100	3.39

แผนภูมิที่ 3 แสดงความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัยปัจจุบัน จำแนกตามความพึงพอใจ

ปัจจัย	ระดับความพึงพอใจ					คะแนนเฉลี่ย
	5	4	3	2	1	
-ความสะดวกในการเดินทางทำงาน		●				4.20
-ความสะดวกในการเดินทางไปสถานศึกษา		●				4.05
-ความสะดวกในการเดินทางไปศูนย์การค้า			●			3.68
-ความสะดวกในการเดินทางไปโรงพยาบาล		●				3.91
-รูปแบบความงามอาคาร			●			3.25
-ประโยชน์ใช้สอยในครัวบ้าน			●			3.29
-ระดับราคา				●		2.29
-เงื่อนไขการผ่อนชำระ			●			3.21
-สโมสรร ะบายน้ำ			●			2.97
-เก็บขยะ และรักษาความสะอาด			●			3.54
-ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์			●			3.56
-ระบบรักษาความปลอดภัย			●			3.60
-สภาพแวดล้อมรอบข้างของโครงการ			●			3.39

<1.5 = น้อยที่สุด

<2.5 ถึง 1.5 = น้อย

<3.5 ถึง 2.5 = ปานกลาง

<4.5 ถึง 3.5 = มาก

>4.5 = มากที่สุด

ความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัยที่คาดหวังในอนาคต

ความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัยที่คาดหวังในอนาคตของกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัย การสำรวจความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยปัจจุบันสามารถจำแนกลำดับของความความคิดเห็นต่อการอยู่อาศัยที่คาดหวังในอนาคตตามค่าคะแนนเฉลี่ยของความพึงพอใจในเชิงบวกหรือลบโดยมีทิศทางจากลบไปบวกตามลำดับคะแนนระหว่าง 1-5 ถ้าเป็นข้อความเชิงบวก จะมีคะแนนเป็น 5,4,3,2,1 จากความพึงพอใจมากที่สุดจนถึงความพึงพอใจน้อยที่สุดแต่ถ้าเป็นข้อความเชิงลบจะมีคะแนนเป็น 1,2,3,4,5 จากความพึงพอใจน้อยที่สุดจนถึงความพึงพอใจมากที่สุดคะแนนจากการวัดความพึงพอใจ เมื่อนำมาจัดช่วงคะแนนโดยเรียงจากความพึงพอใจมากที่สุดไปหาน้อยที่สุดได้คือ

1. ความสะดวกในการเดินทางมาทำงาน	(4.55)
2. ความสะดวกในการเดินทางไปสถานศึกษา	(4.50)
3. ระบบรักษาความปลอดภัย	(4.40)
4. ความสะดวกในการเดินทางไปยังศูนย์การค้า	(4.27)
5. ความสะดวกในการเดินทางไปโรงพยาบาล	(4.27)
6. ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	
7. สภาพแวดล้อมรอบข้างโครงการ	(4.26)
8. เก็บขยะและรักษาความสะอาด	(4.21)
9. ประโยชน์ใช้สอยภายในบ้าน	(4.10)
10. รูปแบบความงามของอาคาร	(4.08)
11. ราคักราคา	(3.99)
12. เงื่อนไขการผ่อนชำระ	(3.79)
13. สโมสรสระว่ายน้ำ	(3.77)

จะเห็นได้ว่าความคาดหวังต่อความพึงพอใจของที่อยู่อาศัยที่คาดหวังจะต้องการความสะดวกในการเดินทาง และระบบรักษาความปลอดภัยเป็นความพึงพอใจในระดับ มากที่สุดมีค่าเฉลี่ยคะแนนที่ 4.67 และ 4.60 โดยระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ความสะดวกในการเดินทางไปโรงพยาบาล ความสะดวกในการเดินทางไปสถานศึกษาการเก็บขยะและรักษาความสะอาด ประโยชน์

ใช้สอยภายในบ้าน สภาพแวดล้อมรอบข้างโครงการความสะดวกในการเดินทางไปศูนย์การค้า รูปแบบความงามของอาคาร ระดับราคา สโมสร สระว่ายน้ำ เงื่อนไขการผ่อนชำระ มีความพึงพอใจอยู่ในระดับมากตามลำดับ โดยมีค่าเฉลี่ยคะแนนคือ 4.48, 4.46, 4.45, 4.30, 4.19, 4.15, 4.09, 3.99, 3.87, 3.87 และ 3.76 ตามลำดับ ดังแสดงไว้ในตารางที่ 45 และแผนภูมิที่ 4

ตารางที่ 45 แสดงความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัยที่คาดหวังในอนาคต จำแนกตามความพึงพอใจ

ปัจจัย	ระดับของความพึงพอใจ					รวม (%)	ค่าเฉลี่ย
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด		
-ความสะดวกในการเดินทางมาทำงาน	73.72	21.15	3.85	1.28	-	100.0	4.67
-ความสะดวกในการเดินทางไปสถานศึกษา	64.67	22	9.33	2	2.0	100.0	4.45
-ความสะดวกในการเดินทางไปศูนย์การค้า	44.57	24.57	27.43	2.29	1.1	100.0	4.09
-ความสะดวกในการเดินทางไปโรงพยาบาล	56.32	33.9	9.2	0.57	-	100.0	4.46
-รูปแบบความงามของอาคาร	37.14	27.43	32.57	2.86	-	100.0	3.99
-ประโยชน์ใช้สอยในตัวบ้าน	48.5	24.6	24.6	1.7	0.6	100.0	4.19
-ระดับราคา	36.6	18.3	41.7	2.3	1.1	100.0	3.87
-เงื่อนไขการผ่อนชำระ	32.9	18.3	41.5	6.1	1.2	100.0	3.76
-สโมสร สระว่ายน้ำ	31.8	31.8	22.5	9.4	4.1	100.0	3.78
-เก็บขยะ และรักษาความสะอาด	51.1	34.1	11.9	2.3	0.6	100.0	4.30
-ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	59.1	31.3	8.5	1.1	-	100.0	4.48
-ระบบรักษาความปลอดภัย	70.7	20.1	7.5	1.7	-	100.0	4.60
-สภาพแวดล้อมรอบข้างของโครงการ	51.4	20.5	21	5.3	1.8	100.0	4.15

แผนภูมิที่ 4 แสดงความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัยที่คาดหวังในอนาคต จำแนกตามความพึงพอใจ

ปัจจัย	ระดับความพึงพอใจ					คะแนนเฉลี่ย
	5	4	3	2	1	
-ความสะดวกในการเดินทางทำงาน	●					4.67
-ความสะดวกในการเดินทางไปสถานศึกษา		●				4.45
-ความสะดวกในการเดินทางไปศูนย์การค้า			●			4.09
-ความสะดวกในการเดินทางไปโรงพยาบาล		●				4.46
-รูปแบบความงามอาคาร				●		3.99
-ประโยชน์ใช้สอยในครัวบ้าน				●		4.19
-ระดับราคา				●		3.89
-เงื่อนไขการผ่อนชำระ				●		3.76
-สโมสร์ สระว่ายน้ำ				●		3.78
-เก็บขยะ และรักษาความสะอาด				●		4.30
-ระบบไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์				●		4.48
-ระบบรักษาความปลอดภัย				●		4.60
-สภาพแวดล้อมรอบข้างของโครงการ				●		4.15

<1.5 = น้อยที่สุด

<2.5 ถึง 1.5 = น้อย

<3.5 ถึง 2.5 = ปานกลาง

<4.5 ถึง 3.5 = มาก

>4.5 = มากที่สุด

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

15 กรกฎาคม 2539

เรื่อง ขอความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม
เรียน ท่านผู้พักอาศัยในอาคารชุดนี้ ที่เคารพ

เนื่องด้วยกระผม นายจิตติ สภาวจิตร เป็นนิสิตบัณฑิตศึกษา ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อยู่ในระหว่างการทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง แนวโน้มการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเขตฝั่งเมืองงามจังหวัดเชียงใหม่

ในฐานะที่ท่านเป็นผู้พักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยแห่งนี้ ซึ่งแน่นอนว่าท่านย่อมมีความเข้าใจและความพึงพอใจต่อการพักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัย จึงใคร่ขอความคิดเห็นของท่านตามแบบสอบถามนี้ ไม่ว่าจะเป็นการกรอกแบบสอบถามด้วยตนเอง หรือ มีเจ้าหน้าที่ขอเข้าสัมภาษณ์ก็ตาม ซึ่งข้อคิดเห็นของท่าน จะเป็นประโยชน์ในการศึกษาวิจัยแนวโน้มการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ในเขตเมืองเชียงใหม่

กระผมขอขอบพระคุณท่าน ที่กรุณาสละเวลาในการตอบแบบสอบถามตามความจริงมา ณ ที่นี้ ซึ่งข้อมูลทั้งหมดที่ได้จะใช้เป็นข้อมูลอ้างอิง ในการศึกษาวิจัยวิทยานิพนธ์ดังกล่าว จะมีใช้ข้อมูลนี้ในทางอื่น ที่เสียหายหรือเสื่อมเสียแก่ท่านได้ ท้ายนี้กระผมขออารธนาคุณพระศรีรัตนตรัย และสิ่งศักดิ์สิทธิ์ทั้งปวงในสากลโลก จงดลบันดาลให้ท่าน และครอบครัวจงประสบพบแต่ความสุขความสำเร็จ และสมปรารถนาทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

นายจิตติ สภาวจิตร C635387
นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสอบถามส่วนที่

1 QNO [] [] []

ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

*001-003

1. เพศ () 1. ชาย () 2. หญิง () SEX [] 4
2. อายุ () 1. น้อยกว่า 22 () 2. 22 - 30 ปี () AGE [] 5
() 3. 30 ปีขึ้นไป
3. ภูมิลำเนา จังหวัด..... HOME [] [] 6-7
4. อาชีพ () 1. นักศึกษา () 2. รับราชการ, รัฐวิสาหกิจ CARE [] 8
() 3. เจ้าของกิจการ () 4. รับจ้าง
() 5. อื่นๆระบุ.....
5. ระดับการศึกษา () 1. ต่ำกว่าปริญญาตรี () 2. ปริญญาตรี () 9
() 3. สูงกว่าปริญญาตรี
6. สถานภาพ () 1. โสด () 2. สมรส () STA [] 10
7. อาคารชุดพักอาศัยปัจจุบัน ท่านเป็น () 1. เจ้าของ () 2. ผู้อาศัย () OWN [] 11
() 3. อื่นๆระบุ.....
8. จำนวนสมาชิกที่อยู่อาศัย (รวมตัวท่านด้วย) () 1. คนเดียว () 2. 2 คน () NUM [] 12
() 3. 3 คน () 4. มากกว่า 3 คน
9. รายได้ (ต่อครัวเรือนหรือต่อคน) / เดือน () 1. ต่ำกว่า 8,000. บาท () 2. 8,000 - 16,000 บาท () INC [] 13
() 3. 16,000 - 24,000 บาท () 4. สูงกว่า 24,000 บาท
10. ท่านเคยอยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัยมาก่อนหรือไม่ () 1. เคย () 2. ไม่เคย () USE [] 14
11. ท่านคาดว่าจะพักอยู่อาศัย ในอาคารชุดแห่งนี้ อีกนานเท่าไร () 1. สำเร็จการศึกษา () 2. ก่อนสมรส () HL [] 15
() 3. หลังสมรสแล้วมีบุตร 1 คน () 4. หลังสมรสแล้วมีบุตร 2 คน
() 5. อยู่โดยไม่มีกำหนด () 6. อื่นๆระบุ.....

แบบสอบถามส่วนที่

2

ข้อมูลที่อยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัยปัจจุบัน

1. ท่านเข้าพักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัย แห่งนี้มานานเท่าไร

A [] 16

 1. น้อยกว่า 1 ปี 2. 1 - 2 ปี 3. 2 - 3 ปี 4. มากกว่า 3 ปี

2. ในความคิดเห็นของท่าน ท่านให้ความสำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัยของท่านอย่างไร

ปัจจัย	ความสำคัญ					
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
1. ทำเลความสะดวกในการเดินทาง						B1 [] 17
2. รูปแบบอาคาร						B2 [] 18
3. ราคา						B3 [] 19
4. สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ						B4 [] 20
5. ระบบสาธารณูปโภค						B5 [] 21
6. สภาพแวดล้อมของโครงการ						B6 [] 22
7. อื่นๆ.....						B7 [] 23

3. ท่านมีความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัยปัจจุบันของท่าน ในแต่ละหัวข้อมากน้อยเพียงใด

ปัจจัย	ความพึงพอใจ					
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
- ความสะดวกในการเดินทางมาทำงาน						C1 [] 24
- ความสะดวกในการเดินทางไปสถานศึกษา						C2 [] 25
- ความสะดวกในการเดินทางไปศูนย์การค้า						C3 [] 26
- ความสะดวกในการเดินทางไปโรงพยาบาล						C4 [] 27
- รูปแบบความงามของอาคาร						C5 [] 28
- ประโยชน์ใช้สอยในครัวบ้าน						C6 [] 29
- ระดับราคา						C7 [] 30
- เงื่อนไขการผ่อนชำระ						C8 [] 31
- สโมสร สระว่ายน้ำ						C9 [] 32
- เก็บขยะ และรักษาความสะอาด						C10 [] 33
- ระบบไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์						C11 [] 34
- ระบบรักษาความปลอดภัย						C12 [] 35
- สภาพแวดล้อมรอบข้างของโครงการ						C13 [] 36
- อื่นๆ.....						C14 [] 37

4. ลักษณะการอยู่อาศัยปัจจุบัน D [] 38
- () 1. อยู่พักอาศัยประจำ () 2. อยู่ชั่วคราว
- () 3. พักตากอากาศ () 4. อื่นๆ.....
5. ลักษณะการครอบครอง หรือกรรมสิทธิ์ ที่อยู่อาศัยปัจจุบัน E [] 39
- () 1. เจ้าของกรรมสิทธิ์ () 2. ซื้อผ่อนกับธนาคาร
- () 3. เช่ารายเดือน () 4. เช่ากรรมสิทธิ์ระยะยาว(เช่า)
- () 5. อยู่ฟรี
6. ภาระการผ่อนชำระหรือชำระค่าเช่า ปัจจุบัน F [] 40
- () ต่ำกว่า 2,500.-/เดือน () 2,500 - 4,500.-/เดือน
- () 4,500.- 6,500.-/เดือน () สูงกว่า 6,500.-/เดือน
7. พาหนะในการเดินทางถึงที่ทำงาน หรือสถานศึกษา G [] 41
- () 1. รถยนต์ส่วนบุคคล () 2. รถจักรยานยนต์
- () 3. จักรยาน () 4. รถประจำทาง
- () 5. เดินเท้า
8. ระยะทางในการเดินทางถึงที่ทำงาน หรือสถานศึกษา โดยประมาณ H [] 42
- () 1. น้อยกว่า 3 กม. () 2. 3-5 กม.
- () 3. 5.1-10 กม. () 4. 10.1-20 กม.
- () 5. 20 กม.ขึ้นไป
9. ระยะเวลาการเดินทาง I [] 43
- () 1. ต่ำกว่า 15 นาที () 2. 15-30 นาที
- () 3. 31-45 นาที () 4. 45 นาทีขึ้นไป
10. ในอนาคตท่านมีความคิดอยากจะอยู่อาศัย และรวมถึงการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารชุดพักอาศัย J [] 44
- ต่อไปอีกหรือไม่

() 1. อยาก

↓

ตอบแบบสอบถาม ส่วนที่ 3

() 2. ไม่อยาก

↓

ตอบแบบสอบถามส่วนที่ 4

แบบสอบถามส่วนที่

3

ข้อมูลที่อยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัยที่คาดหวังในอนาคต

1. ท่านมีความคาดหวังต่อที่อยู่อาศัยในอนาคตของท่าน ในแต่ละหัวข้ออย่างไร

ปัจจัย	ความพึงพอใจ					
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
- ความสะดวกในการเดินทางมาทำงาน						K1 [] 45
- ความสะดวกในการเดินทางไปสถานศึกษา						K2 [] 46
- ความสะดวกในการเดินทางไปศูนย์การค้า						K3 [] 47
- ความสะดวกในการเดินทางไปโรงพยาบาล						K4 [] 48
- รูปแบบความงามของอาคาร						K5 [] 49
- ประโยชน์ใช้สอยในครัวบ้าน						K6 [] 50
- ระดับราคา						K7 [] 51
- เงื่อนไขการผ่อนชำระ						K8 [] 52
- สโมสร สระว่ายน้ำ						K9 [] 53
- เก็บขยะ และรักษาความสะอาด						K10 [] 54
- ระบบไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์						K11 [] 55
- ระบบรักษาความปลอดภัย						K12 [] 56
- สภาพแวดล้อมรอบข้างของโครงการ						K13 [] 57
- อื่นๆ.....						K14 [] 58

2. ความคาดหวังต่อลักษณะของการอยู่อาศัยในการครอบครองในอาคารชุดพักอาศัย L [] 59

- () 1. อยู่พักอาศัยเอง () 3. เพื่อพักอาศัยชั่วคราว
() 2. พักตากอากาศและรับรองแขก () 4. อื่น ๆ

3. ความคาดหวังต่อกรรมสิทธิ์ของท่านในการครอบครองอาคารชุดพักอาศัย M [] 60

- () 1. เจ้าของกรรมสิทธิ์ () 2. เชื้อผ่อนกับธนาคาร
() 3. เช่ารายเดือน () 4. เช่ากรรมสิทธิ์ระยะยาว(เช่า)
() 5. อยู่ฟรี

4. ความคาดหวังในการผ่อนชำระหรือชำระค่าเช่า ในอาคารชุดพักอาศัยในอนาคต N [] 61

- () ต่ำกว่า 2,500.-/เดือน () 2,500 - 4,500.-/เดือน
() 4,500.- 6,500.-/เดือน () สูงกว่า 6,500.-/เดือน

5. ความหวังในการใช้พาหนะในการเดินทางถึงที่ทำงาน หรือสถานศึกษา O [] 62

- () 1. รถยนต์ส่วนบุคคล () 2. รถจักรยานยนต์
() 3. จักรยาน () 4. รถประจำทาง
() 5. เดินเท้า

6. ความคาดหวังต่อระยะทางในการเดินทางถึงที่ทำงาน หรือสถานศึกษา โดยประมาณ P [] 63

- () 1. น้อยกว่า 3 กม. () 2. 3-5 กม.
() 3. 5.1-10 กม. () 4. 10.1-20 กม.
() 5. 20 กม.ขึ้นไป

7. ความคาดหวังในการใช้ระยะเวลาการเดินทาง Q [] 64

- () 1. ต่ำกว่า 15 นาที () 2. 15-30 นาที
() 3. 31-45 นาที () 4. 45 นาทีขึ้นไป

แบบสอบถามส่วนที่

4

ข้อมูลที่อยู่อาศัยที่คาดหวังในอนาคต

1. ความคาดหวังของรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ท่านคาดว่าจะอยู่ในอนาคต ที่มีใช้อาคารชุดพักอาศัย R [] 65
- () 1. บ้านจัดสรร () 2. บ้านปลูกเอง
- () 3. ตึกแถว () 4. ทาวน์เฮาส์
- () 5. อื่นๆ.....

2. ท่านมีความคาดหวังต่อที่อยู่อาศัยในอนาคตของท่าน ในแต่ละหัวข้ออย่างไร

ปัจจัย	ความพึงพอใจ					
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
- ความสะดวกในการเดินทางมาทำงาน						S1 [] 66
- ความสะดวกในการเดินทางไปสถานศึกษา						S2 [] 67
- ความสะดวกในการเดินทางไปศูนย์การค้า						S3 [] 68
- ความสะดวกในการเดินทางไปโรงพยาบาล						S4 [] 69
- รูปแบบความงามของอาคาร						S5 [] 70
- ประโยชน์ใช้สอยในครัวบ้าน						S6 [] 71
- ระดับราคา						S7 [] 72
- เงื่อนไขการผ่อนชำระ						S8 [] 73
- สโมสร สระว่ายน้ำ						S9 [] 74
- เก็บขยะ และรักษาความสะอาด						S10 [] 75
- ระบบไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์						S11 [] 76
- ระบบรักษาความปลอดภัย						S12 [] 77
- สภาพแวดล้อมรอบข้างของโครงการ						S13 [] 78
- อื่นๆ.....						S14 [] 79

S15 [] 80

กรุณาส่ง

อ. รัชณี ดิยพันธ์

ภาควิชาสถิติ คณะวิทยาศาสตร์

มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ถ. ห้วยแก้ว

ต. สุเทพ

อ. เมือง

จ. เชียงใหม่

50200

(การศึกษาแนวโน้มนการพัฒนาอาคารชุดในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่)

ประวัติผู้เขียน

นาย จิตติ สภาวจิตร เกิดวันที่ 4 กันยายน พ.ศ. 2513 ที่จังหวัดเชียงใหม่ สำเร็จการศึกษา
ระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพ และประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง สาขาวิชา ช่างเทคนิค
สถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตภาคพายัพ จังหวัดเชียงใหม่ และสำเร็จการ
ศึกษาระดับปริญญาตรี วิทยาศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาเทคโนโลยีอุตสาหกรรมแขนงเทคโนโลยี
สถาปัตยกรรม วิทยาลัยครูพระนคร และเข้าศึกษาในหลักสูตรเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ พ.ศ. 2536

