



บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและสาระสำคัญ

จากการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจและสังคม การพัฒนาของประเทศมีผลทำให้เศรษฐกิจในจังหวัดใหญ่ๆ ของประเทศเกิดการพัฒนาอย่างรวดเร็ว เมืองเชียงใหม่ก็เป็นเมืองหนึ่งที่มีการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจ ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่มีอัตราการเติบโตสูงอย่างต่อเนื่องมาเป็นเวลาหลายปี โดยอาจจะแบ่งได้เป็นช่วง คือในช่วงแรกระหว่างปี 2525 - 2529 เชียงใหม่มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 4.3 ต่อปี ส่วนในช่วงที่ 2 ปี 2530 - 2532 มีอัตราการเติบโตสูงมาถึงร้อยละ 8.1 ต่อปี สำหรับในปีนี้เศรษฐกิจเชียงใหม่ก็ยังคงขยายตัวต่อเนื่องจากปีก่อน ทั้งนี้เพราะการผลิตของสาขาเศรษฐกิจต่างๆ ได้ขยายตัวเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง สาขาบริการและการท่องเที่ยวได้ขยายตัวอย่างมาก ส่งผลให้ธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวขยายตัวตามไปด้วย จึงส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงด้านประชากรที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วเนื่องจากการอพยพเข้ามาตามความต้องการแรงงาน ต่อมาในช่วงปี 2534 - 2536 มีการอพยพเข้าของประชากรลดลงตามสถิติจำนวนราษฎรในเขตเมืองหรือเขตเทศบาลนครเชียงใหม่

จากการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจและการขยายตัวทางด้านประชากร จึงส่งผลทำให้มีความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น¹ โดยมีการพัฒนาการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในระยะเริ่มแรกในช่วงปี พ.ศ. 2516 ส่วนใหญ่จะจัดเป็นธุรกิจจัดสรรที่ดิน โดยผู้ประกอบการจะเป็นผู้ที่จัดเตรียมในเรื่องของการสาธารณูปโภคที่จำเป็นเท่านั้น ยังไม่มีโครงการที่อยู่อาศัยที่พร้อมสมบูรณ์ที่ผู้ซื้อสามารถเข้าอยู่อาศัยได้เลยเหมือนอย่างเช่นปัจจุบัน หลังจากนั้นผู้ประกอบการจึงได้พัฒนารูปแบบเป็นธุรกิจบ้านจัดสรรขึ้น และทำการขายบ้านพร้อมที่ดิน โดยจัดระบบสาธารณูปโภคตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เอื้ออำนวยต่อการอยู่อาศัยแก่ผู้อยู่อาศัย ปรากฏว่าธุรกิจบ้านจัดสรรได้รับความนิยมจากประชาชนในเชียงใหม่มาก และต่อมาในช่วงปี พ.ศ. 2521 ธุรกิจบ้านจัดสรรใน

¹ปรีชา เจริญ "โครงการวิจัยสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดเชียงใหม่" เอกสารวิชาการ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์. 2539

จังหวัดเชียงใหม่เจริญเติบโตขึ้นเรื่อยๆ โดยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่เพราะมีความพร้อมในเรื่องสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ จากองค์ประกอบต่างๆ ดังกล่าวมาแล้วนั้นได้ช่วยกระตุ้นให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเมืองเชียงใหม่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว จึงทำให้ออกเกิดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยประกอบกับมีการพัฒนาเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอย่างรวดเร็ว เป็นผลทำให้ราคาที่ดินปรับตัวสูง การผลิตที่อยู่อาศัยในลักษณะบ้านเดี่ยว บ้านแถว ซึ่งจัดเป็นรูปที่อยู่อาศัยกระจายตามแนวราบ (LOW RISE) จึงเปลี่ยนมาเป็นการผลิตที่อยู่อาศัยตามแนวตั้ง (HIGH-RISE) ที่เรียกว่าอาคารชุดพักอาศัยโดยมุ่งให้เกิดประโยชน์สูงสุด คู่มากับการลงทุนอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมจึงเริ่มขึ้น

อาคารชุดพักอาศัยนั้นได้รับความนิยมอย่างมากในจังหวัดเชียงใหม่ โดยมีผู้เข้าพักทั้งเป็นคนในจังหวัดเชียงใหม่เองและประชาชนจากต่างจังหวัดที่เข้ามาทั้งนักศึกษาและนักธุรกิจที่มีกิจการงานในจังหวัดเชียงใหม่ ในขณะเดียวกันโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ได้ส่งผลกระทบจากการต่อต้านจากชาวเชียงใหม่ซึ่งไม่ต้องการให้มีการสร้างอาคารสูงริมแม่น้ำปิง เพราะมีความเห็นว่าก่อให้เกิดผล กระทบต่อชุมชน “ชมรมเพื่อเชียงใหม่” เป็นกลุ่มต่อต้านของชาวเชียงใหม่ที่จัดตั้งขึ้นคัดค้านการก่อสร้างอาคารสูง ในช่วงปี พ.ศ. 2532 - พ.ศ. 2533 ต่อมาเทศบาลและจังหวัดจึงต้องออกกฎหมายควบคุมการสร้างและจำกัดความสูงเพื่อเป็นการอนุรักษ์สภาพสิ่งแวดล้อมตามธรรมชาติของเมือง เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2534 (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 108 ตอนที่ 76 ลงวันที่ 2 พฤษภาคม 2534)

ดังนั้นจึงเป็นที่น่าสนใจ ในการศึกษาถึงการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย โดยเฉพาะในเขตชุมชนเมืองหรือเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ จะได้ว่าทราบถึงความเป็นมาของการพัฒนาอาคารชุดรวมถึงปัจจัยในการพัฒนาของอาคารชุดพักอาศัย เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่ลงทุนในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยในการที่จะนำข้อมูลไปใช้ในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ รวมถึงให้ความรู้ความเข้าใจต่อผู้ที่สนใจเรื่องเกี่ยวกับอาคารชุดเพิ่มขึ้นด้วย

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาความเป็นมาและพัฒนาการของอาคารชุดพักอาศัยในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่
2. เพื่อศึกษาสภาพปัจจุบันของอาคารชุดพักอาศัยในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่
3. เพื่อศึกษาการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่ในอนาคต

ขอบเขตการศึกษา

1. ในเชิงพื้นที่ในการศึกษาครั้งนี้ได้กำหนดพื้นที่ที่ศึกษา คือ เขตเทศบาลนครเชียงใหม่ซึ่งกินพื้นที่ 40 ตารางกิโลเมตร มีขอบเขตครอบคลุมพื้นที่ 14 ตำบล คือ ตำบลวัดเกต ตำบลศรีภูมิ ตำบลช้างคลาน ตำบลหายยา ตำบลพระสิงห์ และบางส่วนของตำบลช้างเผือก ตำบลป่าตัน ตำบลหนองป่าครั่ง ตำบลหนองหอย ตำบลสุเทพ ตำบลป่าแดด ตำบลท่าศาลา และตำบลฟ้าฮ่าม โดยเหตุผลที่ผู้วิจัยได้เลือกพื้นที่ดังกล่าวเนื่องจากเป็นบริเวณที่ตั้งของอาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่

2. ในเชิงเนื้อหา โดยให้ความสำคัญต่อสถิติ จำนวนตัวเลขต่างๆ ที่เกิดขึ้นในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่

นิยามศัพท์สำคัญ

อาคารชุดพักอาศัย หมายถึง ที่อยู่อาศัยประเภทหนึ่งที่อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์ที่ดินและทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน และมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นของตนเอง

อาคารชุดพักอาศัยในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่ หมายถึง อาคารชุดพักอาศัยที่ขจัดทะเบียนอาคารชุดพักอาศัยจากเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน มีที่ตั้งอยู่ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่

ที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่า หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะของการครอบครองโดยเช่าอยู่อาศัยจากเจ้าของอาคาร เช่น หอพัก แฟลต อพาร์ทเมนต์และอาคารที่มีลักษณะรูปแบบใกล้เคียงอาคารชุด

เขตชุมชนเมืองเชียงใหม่ หมายถึง พื้นที่ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่

ข้อจำกัดในการศึกษา

ข้อจำกัดในการศึกษาครั้งนี้ส่วนใหญ่ เป็นการศึกษารวบรวมข้อมูลสถิติต่างๆ จากทางการ โดยรวบรวมจากหลายสถานที่ รวมถึง สถิติจากรายงานการวิจัยต่างๆ ทั้งภาครัฐและเอกชนที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจจะทำให้จำนวนที่แท้จริงของสถิติในแต่ละข้อมูล อาจจะไม่ทันสมัยทั้งหมด ขึ้นอยู่กับข้อมูลต่างๆ เป็นข้อมูลที่ต้องใช้เวลารวบรวมทำให้ส่วนราชการไม่สามารถรวบรวมได้ทันกับระยะเวลาของการศึกษาครั้งนี้

วิธีดำเนินการศึกษา

1. ศึกษารวบรวมข้อมูลสถิติต่างๆ จากสถานที่ราชการได้แก่ เทศบาลนครเชียงใหม่ โดยรวบรวมข้อมูลจำนวนประชากรและแรงงาน เพื่อที่จะได้ทราบถึงจำนวนของประชากรที่มีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ รวมถึงการรวบรวมข้อมูลทางการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ และกฎหมายควบคุมการก่อสร้างต่างๆ ที่ใช้บังคับในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ เพื่อเป็นข้อมูลให้ทราบถึงสภาวะของการรองรับที่ตอบสนองต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ และจากสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ในการรวบรวมข้อมูลสถิติต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย

2. ศึกษารวบรวมผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องจากสถานศึกษาหลายแห่งรวมถึงหน่วยงานทั้งภาครัฐ และเอกชนที่ศึกษางานวิจัยต่างๆ ที่สามารถนำข้อมูลมากประกอบในการศึกษาถึงความเป็นมาของอาคารชุดพักอาศัย และสภาวะของอาคารชุดพักอาศัยในอดีตและปัจจุบันที่แสดงถึงข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องต่อการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย รวมถึงสถานการณ์ต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย

3. ศึกษาสำรวจภาคสนาม โดยศึกษาสำรวจถึงที่ตั้งตำแหน่งของอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาขายต่างๆ ของอาคารชุดพักอาศัย รวมถึงการสังเกตลักษณะของการเข้าอยู่อาศัยของอาคารชุดพักอาศัยที่มีอยู่ในปัจจุบัน และการศึกษาถึงสภาพของสังคมเศรษฐกิจและการอยู่อาศัยของผู้ที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยปัจจุบัน โดยใช้

3.1 การสอบถามจากผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยปัจจุบัน โดยใช้เครื่องมือในการสอบถามคือ แบบสอบถาม สอบถามผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ที่จดทะเบียนอาคารชุดกับเจ้าหน้าที่เทศบาลนครเชียงใหม่ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2528 ถึงปี พ.ศ. 2537

จำนวน 61 โครงการ

การกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างในการศึกษานี้ เนื่องจากจำนวนประชากรในการศึกษานี้มีประมาณ 9,907 หน่วย ในจำนวน 61 โครงการ ซึ่งเป็นกลุ่มประชากรขนาดใหญ่ไม่สามารถทำการศึกษาได้ทั้งหมด จำเป็นต้องมีการศึกษากับประชากรเพียงบางส่วน ดังนั้นในการกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างที่จะศึกษา โดยดังตามกำหนดของ Herber and Raymond R Colton ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% และมีความคลาดเคลื่อน 5% ดังนั้นจำนวนประชากรในการนี้คือ 300 ตัวอย่างโดยการสุ่มตัวอย่างในการศึกษานี้ เพื่อการสำรวจข้อมูลภาคสนาม (Field Survey) โดยมีการกำหนดการกับข้อมูล เพื่อที่จะได้กลุ่มตัวอย่างจากประชากรหลายๆ กลุ่ม ทุกระดับทั้งระดับราคาหลายระดับ และทำเลที่ตั้งของกลุ่มตัวอย่างในการกระจายทั่วบริเวณที่ศึกษา (ดูภาคผนวก ก)

4. การรวบรวมข้อมูลต่างๆ ที่ได้จากการรวบรวมข้อมูลต่างๆ ที่ได้จากการศึกษาข้อมูลสถิติจากทางราชการ ผลงานวิจัยที่ภาครัฐและเอกชน การสำรวจ และการสอบถาม
5. วิเคราะห์และสังเคราะห์ จากการรวบรวมข้อมูลต่างๆ
 - 5.1 วิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในอนาคต
6. นำเสนอการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่

แหล่งที่มาของข้อมูล

1. ข้อมูลทุติยภูมิ ได้จากการศึกษาด้านเอกสารต่าง ๆ ข้อมูลสถิติ รายงานจากหน่วยราชการ วารสาร ผลงานวิจัยต่าง ๆ จากแหล่งต่าง ๆ เช่น
 - หอสมุดกลางมหาวิทยาลัยเชียงใหม่
 - ห้องสมุดคณะเทคนิคการแพทย์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
 - ห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 - สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
 - เทศบาลนครเชียงใหม่
 - ศาลาที่ว่าการกลาง จังหวัดเชียงใหม่
 - สำนักงานที่ดิน จังหวัดเชียงใหม่
 - ฝ่ายนโยบายและแผน จังหวัดเชียงใหม่
 - ธนาคารอาคารสงเคราะห์
2. ข้อมูลปฐมภูมิเป็นข้อมูลที่ผู้วิจัยเก็บรวบรวมจากการสำรวจภาคสนามและข้อมูลจากแบบสอบถามของกลุ่มตัวอย่างที่ศึกษา

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อทราบถึงความเป็นมาและพัฒนาการของอาคารชุดพักอาศัย ที่เกิดขึ้นในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่
2. เพื่อให้ทราบถึงสภาพปัจจุบันของอาคารชุดพักอาศัยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่
3. เพื่อให้ทราบถึงพัฒนาการที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่ในอนาคต
4. เพื่อเป็นเอกสารทางวิชาการแก่ผู้สนใจทั่วไปอ้างอิง และศึกษารายละเอียดได้ต่อไป

หอสมุดกลาง สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย