

การศึกษาการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย
ในเขตทุนชนเมืองเชียงใหม่

นาย จิตติ สภาพัจตร



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาเคมี

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2539

ISBN 974-636-615-7

ลิบสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**A STUDY OF THE CONDOMINIUM DEVELOPMENT IN
CHIANGMAI URBAN AREA**

Mr. Chitti Sapavajit

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Housing Development

Department of Housing Development

Graduate School

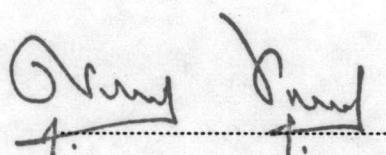
Chulalongkorn University

Academic Year 1996

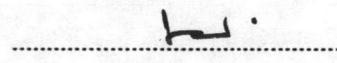
ISBN 974-636-615-7

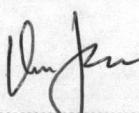
หัวข้อวิทยานิพนธ์ การศึกษาการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย
ในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่
โดย นาย จิตติ สภาพจิตร
ภาควิชา เศรษฐศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร.นันพัชิต ฉุลาสัย

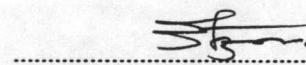
บันทึกวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยอนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

 คณบดีบันทึกวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ นายแพทย์ ศุภวัฒน์ ชุติวงศ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

 ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ มนพ พงศ์พาด)

 อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร.นันพัชิต ฉุลาสัย)

 กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สังกุล)



พิมพ์ดันฉบับปกด้วยอวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสีเขียวที่เพียงแผ่นเดียว

จิตติ สถาวัชิต ; การศึกษาการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่ (A STUDY FOR THE CONDOMINIUM DEVELOPMENT IN CHIANG MAI URBAN AREA) อาจารย์ที่ปรึกษา:
รศ. ดร. บัณฑิต จุลาสัย, 130 หน้า. ISBN. 974-636-615-7.

ด้วยความเจริญก้าวหน้าของเมืองเชียงใหม่ ทำให้ประชาชนมีความต้องการที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะในเขตชุมชนเมือง เพิ่มมากขึ้น จึงเกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัย บางครั้งทำให้เกิดผลกระทบในด้านความหนาแน่น บนบังทึกนี้ภาพ และปัญหาอื่น ๆ ทำให้มีผลต่อโครงการอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบัน ดังนั้น จึงมีวัตถุประสงค์ ที่จะศึกษาพัฒนาการอาคารชุดพักอาศัยสภาพอาคารชุดปัจจุบัน และการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในอนาคต

วิธีการศึกษา โดยการเก็บข้อมูลสถิติต่าง ๆ จากหน่วยงานราชการ และการรวบรวมผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง รวมถึง การสำรวจภาคสนามสภาพอาคารชุดพักอาศัยที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้งการสอบถามผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย จากการสุ่มตัวอย่าง 300 ตัวอย่าง ความสัดส่วนที่ตั้งโครงการ และระดับราคา

จากการศึกษาพบว่า พัฒนาการอาคารชุดในเขตชุมชนเชียงใหม่ เกิดการระบาดจากกรุงเทพฯ โดยสามารถแบ่งช่วงของพัฒนาการออกเป็น 3 ช่วง ช่วงแรกเป็นช่วงเริ่มการเข้ามาของอาคารชุดในจังหวัดเชียงใหม่ โดยเป็นอาคารชุดตากอากาศที่อยู่บริเวณที่มีทัศนียภาพสวยงาม และได้รับความนิยมสูงขึ้น จนเข้าสู่ช่วงที่สอง ช่วงระบบหันกของอาคารชุดที่มีกระบวนการที่ไม่ได้มาตรฐาน สถานที่สำคัญ ๆ ของจังหวัด และเริ่มนิปปัญหาของ การต่อต้านอาคารชุด จึงต้องมีการออกกฎหมายควบคุม ทำให้ช่วงที่สามเป็นช่วงการลดตัวของอาคารชุดเกิดผลกระทบของการออกกฎหมายควบคุมการก่อสร้าง อีกทั้งยังมีอาคารชุดที่ว่างอยู่เป็นจำนวนมากในช่วงที่ผ่านมา สภาพอาคารชุดในปัจจุบันเริ่มนิปปัญหานอกบริเวณชุมชนเมือง ทั้งขั้นมีราคาย่ำไม่สูงมากนัก โดยยังเป็นภาวะของการล้นตลาด จากเหตุผลดังกล่าวทำให้การพัฒนาอาคารชุดมีการลดตัวลง ปัจจุบันยังเกิดความต้องการที่อยู่โดยรวมลดลง มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดลดลงตามไปด้วย เนื่องจากจำนวนประชากรและอัตราการอพยพมีอัตราการเพิ่มสัดส่วนที่ลดลง จำนวนของการจ้างงานลดลง ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองลดลง ลดลงด้วยกับการขยายตัวของเมืองที่กระจายที่อยู่อาศัยออกสู่ชานเมือง และในส่วนของการผลิตอาคารชุดลดลง เนื่องจากที่ว่างขนาดใหญ่ในเขตชุมชนเมืองลดลง ราคาที่ดินสูงขึ้นอีกทั้งที่ดินส่วนใหญ่ถูกกฎหมายควบคุม เนื่องมาจาก การต่อต้านอาคารชุด ทำให้การลงทุนอาคารชุดไม่คุ้มทุน และจากการสำรวจผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดมีลักษณะของการครอบครองในรูปแบบการเช่ามากกว่าการซื้อ และมีทัศนคติความพึงพอใจส่วนใหญ่ไม่หลากหลายอยู่อาศัยอาคารชุด และเดือดก็ที่จะอยู่อาศัยในรูปแบบอื่น ดังนั้นจากการรวมวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ อาจสรุปได้ว่า การพัฒนาอาคารชุดในเขตชุมชนเมืองในอนาคตจะมีแนวโน้มลดลง

แต่ยังไหร่คามจากผลการศึกษาพบว่าผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดปัจจุบัน มีลักษณะการเช่าอยู่จำนวนมาก ซึ่งอาจจะเกิดจากการสับสนของการอยู่อาศัยในอาคารชุดที่มิใช่อยู่อาศัยในรูปแบบของการเช่า อาจจะมีผลทำให้ที่อยู่อาศัยประเภทเช่าเพิ่มสูงขึ้น และจากความสับสนของชาวเชียงใหม่ในการต่อต้านอาคารชุด โดยแท้จริงแล้วน่าจะเกิดการต่อต้านอาคารสูงที่มีปัญหาในชุมชนเมืองเชียงใหม่

พิมพ์ต้นฉบับทักษิณอวิทยานิพนธ์ภาษาไทยในกรอบสีเขียวนี้เพียงแผ่นเดียว

C635387 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD: DEVELOPMENT / CONDOMINIUM / CHIANG MAI URBAN AREA

CHITTI SAPAVAJIT : A STUDY FOR THE CONDOMINIUM DEVELOPMENT IN CHIANG

MAI URBAN AREA THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. BUNDIT CHULASAI, Ph.D.

130 pp. ISBN 974-636-615-7.

The expanding civilization of chiang Mai has given rise to a greater demand for residential building for people in urban area, which in turn enhance the development of condominium. Sometimes, this has an impact on crowding, barring the view, etc. which create problems for the development of condominium. This encourages a research study for the development, the current status, and future development of condominium.

The study was done by collection of data and statistical records from government offices and review of relevant research report, including a field survey on current status of condominium and interview of 300 samples of condominium residents, selected in proportion to locations and prices.

It has been found that the development of condominium in Chiang Mai urban area imitated Bangkok situation, which can be separated into 3 phases. The first phase was the beginning of condominium building in Chiang Mai situated in the beautiful areas for holiday staying, and becoming highly popular until it came to the second phase. In this second phase, there was a wide spread of condominium all over the important part of Chiang Mai, creating condominium rejection. The law had been issued to control the building of condominium. After that, the building of condominium has been shrunk, because of the law, as well as, the high vacancy of the condominium. Nowadays, condominium has spread out to suburban area. The price is not so high, because of over supply. All these factors delay the development of condominium. Moreover, the overall requirement for residential building is diminished, so the demand for condominium is also decreased. Since the growth of population and immigration are less, the employment rate decreased, so the demand for residency is smaller. This is in accordance with the spread of real estate to suburban area, and the production of condominium decreases, plus a large piece of land in the urban area becomes rarer to find, which makes the price of land higher and is controlled by the law which is issued by the condominium rejection. These make the investment on condominium do not meet the break-even point. From the interview, it has been found that residents in condominium are more renters than owners. Most of them are not satisfied by living in a condominium, and prefers other kind of residency. It can be concluded that the development of condominium in Chiang Mai urban area will be decreased in the future.

However, from the result of the study that revealed the condominium inhabitants are mainly renters, this may be because the confusion of living in condominium not renting, may have effect on the increasing number of renting units. In addition, the confusion of Chiang Mai people in rejection of condominium, actually it should be the rejection of high building in Chiang Mai urban area which creates problems.

ภาควิชา..... เอกการ

ลายมือชื่อนิสิต.....

สาขาวิชา..... เอกการ

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ปีการศึกษา..... 2539

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดีเยี่ยมของ รองศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆ ของ การวิจัยมาด้วยดีตลอด รวมทั้งเอาใจใส่ดีตามผลงานอย่างใกล้ชิด

ขอขอบพระคุณ อาจารย์ รัชนี ตรียพันธ์ และนักศึกษาปริญญาโท ภาควิชาสถิติ คณะ วิทยาศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ เจ้าหน้าที่เทศบาลนครเชียงใหม่ เจ้าหน้าที่ศูนย์ข้อมูลและ นโยบายจังหวัดเชียงใหม่ ที่ได้ให้ความเอื้อเฟื้อข้อมูลตลอดจนผู้มีได้กล่าวนานมานาไร ณ ที่นี่

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยกราบขอบพระคุณบิดา มารดา ซึ่งได้ให้ทุนการศึกษาและเคยสนับสนุน คอยให้กำลังใจแก่ผู้วิจัย ขอกราบขอบพระคุณครูอาจารย์ และผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ให้ กับผู้วิจัยทุกท่านที่ทำให้ผู้วิจัยมีโอกาสในการศึกษามากมาย

จิตติ สถาจิตรา

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	๑
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	๑
กิติกรรมประกาศ.....	๙
สารบัญตาราง.....	๙
สารบัญphenomeni.....	๙
สารบัญภาพ.....	๙
บทที่ ๑ บทนำ.....	๑
ความเป็นมาและสารสำคัญ.....	๑
วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	๒
ขอบเขตของการศึกษา.....	๓
นิยมศพที่สำคัญ.....	๓
ข้อจำกัดในการศึกษา.....	๓
วิธีดำเนินการศึกษา.....	๔
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	๕
บทที่ ๒ ทฤษฎีและความคิดและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	๖
ความหมายและประเภทอาชารชุดพักอาศัย.....	๖
แนวความคิดรูปแบบการตั้งถิ่นฐานและการใช้ที่ดินในชุมชนเมือง.....	๙
แนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยในเมือง.....	๑๓
แนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัย.....	๑๗
แนวความคิดในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย.....	๑๘
บทที่ ๓ สภาพทั่วไปของเทศบาลนครเชียงใหม่.....	๒๑
สภาพทั่วไปของเทศบาลนครเชียงใหม่.....	๒๑
สภาพทั่วไปของชุมชนเมือง.....	๒๓
ประชากร.....	๒๖
ภาวะแรงงาน.....	๒๘
การใช้ที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่.....	๒๙
การก่อสร้าง.....	๓๐

บทที่ 4	ความเป็นมาและสภาพปัจจุบันของอาคารชุดพักอาศัย.....	32
	ความเป็นมาของอาคารชุดพักอาศัย.....	32
	- สภาพทั่วไป.....	32
	- ที่ดัง.....	32
	- ราคาระยะนาค.....	33
	สภาพปัจจุบันของอาคารชุดพักอาศัย.....	37
	- สภาพทั่วไป.....	37
	- ที่ดัง.....	42
	- ราคาระยะนาค.....	42
	ภาวะตลาดอาคารชุดพักอาศัยปัจจุบัน.....	42
	การสำรวจภาคสนามสอบถ่านผู้ที่อยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัย.....	44
	สถานภาพสังคมของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย.....	45
	สถานภาพเศรษฐกิจผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย.....	46
	ลักษณะการครอบครองอาคารชุดพักอาศัยของผู้ที่อยู่อาศัย ในอาคารชุดพักอาศัย.....	47
	ลักษณะการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัย.....	47
	ทัศนคติความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัย.....	48
บทที่ 5	บทวิเคราะห์การพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในอนาคต.....	50
	ผลการวิเคราะห์.....	50
บทที่ 6	บทสรุป	56
	สรุปผลการศึกษา.....	56
	ข้อสรุป.....	60
	รายการอ้างอิง.....	61
	ภาคผนวก ก เกณฑ์ปฏิทินทางการเงินใหม่.....	64
	ภาคผนวก ข กฎกระทรวงฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2534).....	67
	ภาคผนวก ช ข่าวหนังสือพิมพ์และการสารการต่อต้านอาคารชุด. 71	
	ภาคผนวก ค การสุ่มตัวอย่างผลการศึกษาจากแบบสอบถาม.....	82
	ประวัติผู้เขียน.....	130

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1. จำนวนรายภูรในเขตเมือง(เทศบาล) และในเขตชนบท(นอกเขตเทศบาล).....	27
2. สภาพแรงงานจังหวัดเชียงใหม่.....	28
3. ประเภทของการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่.....	29
4. พื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่.....	31
5. แสดงรายชื่ออาคารชุดที่ขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุด.....	37
6. ภาระการตลาดอาคารชุดในช่วงปี 2535 ถึง 2539.....	43
7. แสดงร้อยละอาชีพของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย.....	45
8. แสดงร้อยละของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยจำแนกตามรายได้.....	46
9. แสดงร้อยละของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยจำแนกตามลักษณะ การครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน.....	47
10. แสดงร้อยละระยะเวลาการอยู่อาศัยที่คาดการณ์ไว้ของผู้ที่อยู่อาศัยใน ชุดพักอาศัย.....	48
11. แสดงร้อยละความคาดหวังต่อการอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยใน อนาคตของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย.....	49

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่

หน้า

1. จำนวนโครงการและห้องชุดที่ข้อมูลจากทะเบียนอาคารชุด..... 41

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1. แผนที่แสดงแนวเขตเทศบาลนครเชียงใหม่.....	22
2. แผนที่แสดงการแบ่งย่านของชุมชนเมืองเชียงใหม่.....	24
3. แผนที่แสดงพื้นที่มีข้อจำกัดสำหรับการปลูกสร้างอาคารสูงในเขตชุมชน เมืองเชียงใหม่.....	25
4. แผนที่แสดงที่ดังอาคารชุดในแต่ละช่วงปี.....	36
5. แผนที่แสดงที่ดังอาคารชุดที่ขอนุญาตจะเบี่ยนอาคารชุด.....	40