

การศึกษการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย
ในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่

นาย จิตติ สภาวจิตร



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2539

ISBN 974-636-615-7

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย 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



พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

จิตติ สภาวจิตร : 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 ทำให้ประชากรมีความต้องการที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะในเขตชุมชนเมืองเพิ่มมากขึ้น จึงเกิดการพัฒนาคอนโดมิเนียมประเภทอาคารชุดพักอาศัย บางครั้งทำให้เกิดผลกระทบในด้านความหนาแน่น บดบังทัศนียภาพ และปัญหาอื่น ๆ ทำให้มีผลต่อโครงการอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบัน ดังนั้น จึงมีวัตถุประสงค์ ที่จะศึกษาพัฒนาการอาคารชุดพักอาศัยสภาพอาคารชุดปัจจุบัน และการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในอนาคต

วิธีการศึกษา โดยการเก็บข้อมูลสถิติต่าง ๆ จากหน่วยงานราชการ และการรวบรวมผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการสำรวจภาคสนามสภาพอาคารชุดพักอาศัยที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้งการสอบถามผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย จากกลุ่มตัวอย่าง 300 ตัวอย่าง ตามสัดส่วนที่ตั้งโครงการ และระดับราคา

จากการศึกษาพบว่า พัฒนาการอาคารชุดในเขตชุมชนเชียงใหม่ เกิดการระบดจากกรุงเทพฯ โดยสามารถแบ่งช่วงของพัฒนาการออกเป็น 3 ช่วง ช่วงแรกเป็นช่วงเริ่มการเข้ามาของอาคารชุดในจังหวัดเชียงใหม่ โดยเป็นอาคารชุดตากอากาศที่อยู่บริเวณที่มีทัศนียภาพสวยงาม และได้รับความนิยมสูงขึ้น จนเข้าสู่ช่วงที่สอง ช่วงระบดหนักของอาคารชุดที่มีกระจายทั่วไปตามสถานที่สำคัญ ๆ ของจังหวัด และเริ่มมีปัญหาของการต่อต้านอาคารชุด จึงต้องมีการออกกฎหมายควบคุม ทำให้ช่วงที่สามเป็นช่วงการชะลอตัวของอาคารชุดเกิดจากผลกระทบของการออกกฎหมายควบคุมการก่อสร้าง อีกทั้งยังมีอาคารชุดที่ว่างอยู่เป็นจำนวนมากในช่วงที่ผ่านมา สภาพอาคารชุดในปัจจุบันเริ่มมีโครงการออกสู่รอบนอกบริเวณชุมชนเมือง ทั้งยังมีราคาขายไม่สูงมากนัก โดยยังเป็นภาวะของการถดถอย จากเหตุผลดังกล่าวทำให้การพัฒนาอาคารชุดมีการชะลอตัวลง ปัจจุบันยังเกิดความต้องการที่อยู่อาศัยโดยรวมลดลง มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดลดลงตามไปด้วย เนื่องจากจำนวนประชากรและอัตราการอพยพมีอัตราการเพิ่มสัดส่วนที่ลดลง จำนวนของการจ้างงานลดลง ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองลดลง สอดคล้องกับการขยายตัวของเมืองที่กระจายที่อยู่อาศัยออกสู่ชานเมือง และในส่วนของการผลิตอาคารชุดลดลง เนื่องจากที่ว่างขนาดใหญ่ในเขตชุมชนเมืองลดลง ราคาที่ดินสูงขึ้นอีกทั้งที่ดินส่วนใหญ่ถูกกฎหมายควบคุม เนื่องมาจากการต่อต้านอาคารชุด ทำให้การลงทุนอาคารชุดไม่คุ้มทุน และจากการสำรวจผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดมีลักษณะของการครอบครองในรูปแบบการเช่ามากกว่าการซื้อ และมีทัศนคติความพึงพอใจว่าส่วนใหญ่ไม่อยากจะอยู่อาศัยอาคารชุด และเลือกที่จะอยู่อาศัยในรูปแบบอื่น ดังนั้นจากการรวบรวมวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ อาจสรุปได้ว่า การพัฒนาอาคารชุดในเขตชุมชนเมืองในอนาคตจะมีแนวโน้มลดลง

แต่อย่างไรก็ตามจากผลการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดปัจจุบัน มีลักษณะการเช่าอยู่จำนวนมาก ซึ่งอาจจะเกิดจากการสับสนของการอยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีเช่าอยู่อาศัยในรูปแบบของการเช่า อาจจะมีผลทำให้ที่อยู่อาศัยประเภทเช่าเพิ่มสูงขึ้น และจากความสับสนของชาวเชียงใหม่ในการต่อต้านอาคารชุด โดยแท้จริงแล้วน่าจะเกิดการต่อต้านอาคารชุดสูงที่มีปัญหาในชุมชนเมืองเชียงใหม่

ภาควิชา เลขการ
สาขาวิชา เลขการ
ปีการศึกษา 2539

ลายมือชื่อนิติ
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

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, create 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 lessened, the employing 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 makes the investment on condominium do not meet the break-even point. From the interview, it has been found that resident 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 create problem.

ภาควิชา.....เคทการ.....

สาขาวิชา.....เคทการ.....

ปีการศึกษา.....2539.....

ลายมือชื่อนิติ.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของ รองศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆ ของ การวิจัยมาด้วยดีตลอด รวมทั้งเอาใจใส่ติดตามผลงานอย่างใกล้ชิด

ขอขอบพระคุณ อาจารย์ รัชณี ศรีพันธ์ และนักศึกษาปริญญาโท ภาควิชาสถิติ คณะ วิทยาศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ เจ้าหน้าที่เทศบาลนครเชียงใหม่ เจ้าหน้าที่ศูนย์ข้อมูลและ นโยบายจังหวัดเชียงใหม่ ที่ได้ให้ความเอื้อเฟื้อข้อมูลตลอดจนผู้มิได้กล่าวนามมาไว้ ณ ที่นี้

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยใคร่กราบขอบพระคุณบิดา มารดา ซึ่งได้ให้ทุนการศึกษาและคอยสนับสนุน คอยให้กำลังใจแก่ผู้วิจัย ขอกราบขอบพระคุณครูบาอาจารย์ และผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ให้ กับผู้วิจัยทุกท่านที่ทำให้ผู้วิจัยมีโอกาสในการศึกษามาจนบัดนี้

จิตติ สภาวจิตร

สารบัญ

		หน้า
	บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
	บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
	กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
	สารบัญตาราง.....	ซ
	สารบัญแผนภูมิ.....	ญ
	สารบัญภาพ.....	ฎ
บทที่ 1	บทนำ.....	1
	ความเป็นมาและสารสำคัญ.....	1
	วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
	ขอบเขตของการศึกษา.....	3
	นิยามศัพท์สำคัญ.....	3
	ข้อจำกัดในการศึกษา.....	3
	วิธีดำเนินการศึกษา.....	4
	ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
บทที่ 2	ทฤษฎีแนวความคิดและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	6
	ความหมายและประเภทอาคารชุดพักอาศัย.....	6
	แนวความคิดรูปแบบการตั้งถิ่นฐานและการใช้ที่ดินในชุมชนเมือง.....	9
	แนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยในเมือง.....	13
	แนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัย.....	17
	แนวความคิดในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย.....	18
บทที่ 3	สภาพทั่วไปของเทศบาลนครเชียงใหม่.....	21
	สภาพทั่วไปของเทศบาลนครเชียงใหม่.....	21
	สภาพทั่วไปของชุมชนเมือง.....	23
	ประชากร.....	26
	สถานะแรงงาน.....	28
	การใช้ที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่.....	29
	การก่อสร้าง.....	30

บทที่ 4	ความเป็นมาและสภาพปัจจุบันของอาคารชุดพักอาศัย.....	32
	ความเป็นมาของอาคารชุดพักอาศัย.....	32
	- สภาพทั่วไป.....	32
	- ที่ตั้ง.....	32
	- ราคาและขนาด.....	33
	สภาพปัจจุบันของอาคารชุดพักอาศัย.....	37
	- สภาพทั่วไป.....	37
	- ที่ตั้ง.....	42
	- ราคาและขนาด.....	42
	ภาวะตลาดอาคารชุดพักอาศัยปัจจุบัน.....	42
	การสำรวจภาคสนามสอบถามผู้ที่อยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัย.....	44
	สถานภาพสังคมของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย.....	45
	สถานภาพเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย.....	46
	ลักษณะการครอบครองอาคารชุดพักอาศัยของผู้ที่อาศัย ในอาคารชุดพักอาศัย.....	47
	ลักษณะการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัย.....	47
	ทัศนคติความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัย.....	48
บทที่ 5	บทวิเคราะห์การพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในอนาคต.....	50
	ผลการวิเคราะห์.....	50
บทที่ 6	บทสรุป	56
	สรุปผลการศึกษา.....	56
	ข้อสังเกต.....	60
	รายการอ้างอิง.....	61
	ภาคผนวก ก เทศบัญญัติของเทศบาลนครเชียงใหม่.....	64
	กฎกระทรวงฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2534).....	67
	ภาคผนวก ข ข่าวนั่งสีพิมพ์และวารสารการต่อต้านอาคารชุด.....	71
	ภาคผนวก ค การสุ่มตัวอย่างผลการศึกษามาจากแบบสอบถาม.....	82
	ประวัติผู้เขียน.....	130

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1. จำนวนราษฎรในเขตเมือง(เทศบาล) และในเขตชนบท(นอกเขตเทศบาล).....	27
2. สภาวะแรงงานจังหวัดเชียงใหม่.....	28
3. ประเภทของการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่.....	29
4. พื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่.....	31
5. แสดงรายชื่ออาคารชุดที่ขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุด.....	37
6. ภาวะการตลาดอาคารชุดในช่วงปี 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. จำนวนโครงการและห้องชุดที่ขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุด.....	41

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
1.	แผนที่แสดงแนวเขตเทศบาลนครเชียงใหม่.....	22
2.	แผนที่แสดงการแบ่งย่านของชุมชนเมืองเชียงใหม่.....	24
3.	แผนที่แสดงพื้นที่ที่มีข้อจำกัดสำหรับการปลูกสร้างอาคารสูงในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่.....	25
4.	แผนที่แสดงที่ตั้งอาคารชุดในแต่ละช่วงปี.....	36
5.	แผนที่แสดงที่ตั้งอาคารชุดที่ขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุด.....	40