

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 จึงเกิดการพัฒนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัย บางครั้งทำให้เกิดผลกระทบในด้านความหนาแน่น บดบังทัศนียภาพ และปัญหาอื่น ๆ ทำให้มีผลต่อโครงการอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบัน ดังนั้น จึงมีวัตถุประสงค์ ที่จะศึกษาพัฒนาการอาคารชุดพักอาศัยสภาพอาคารชุดปัจจุบัน และการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในอนาคต

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

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

แต่อย่างไรก็ตามจากผลการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดปัจจุบัน มีลักษณะการเช่าอยู่จำนวนมาก ซึ่งอาจจะเกิดจากการสับสนของการอยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีใช้อยู่อาศัยในรูปแบบของการเช่า อาจจะมีผลทำให้ที่อยู่อาศัยประเภทเช่าเพิ่มสูงขึ้น และจากความสับสนของชาวเชียงใหม่ในการต่อต้านอาคารชุด โดยแท้จริงแล้วน่าจะเกิดการต่อต้านอาคารสูงที่มีปัญหาในชุมชนเมืองเชียงใหม่

ภาควิชา เกษการ
สาขาวิชา เกษการ
ปีการศึกษา 2539

ลายมือชื่อนิสิต
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม