

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาคตามหลักสูตรครุศาสตร์อุตสาหกรรมบัณฑิต

สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาครุศาสตร์อุตสาหกรรม

คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

รฟ

เลขหมู่.....	๗๑๒ ๖ ๑๕๓๕
เลขทะเบียน.....	๑๘๕ ๐๕๐๗๕๒
วัน เดือน ปี.....	พ.ค. ๒๕๖๓

ภาคเรียนที่ ๒ ปีการศึกษา ๒๕๖๓

เอกสารนี้เป็นเอกสารเพื่อการเรียนเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่าการถือครอง หรือการอื่นที่ส่งผลให้ทรัพย์สินที่เปลี่ยนแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ล้านนาอัลฟคอนโตเทล

ชื่อนักศึกษา

นางสาววิลาสินี โตวิจิตร

ชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา

อาจารย์สุรศักดิ์ กิ่งขาว

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ กรรมการตรวจวิทยานิพนธ์ได้ตรวจพิจารณาและเห็นชอบแล้วจึงอนุมัติให้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาคามหลักสูตรครุศาสตร์ อดสาทรรมบัณฑิต ประจำปีการศึกษา 2534



รศ.ดร.ปรีชาพร วงศ์อนุตโรจน์
คณบดี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทคัดย่อ

ที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับความเป็นอยู่ในปัจจุบัน การขยายตัวในประชากรสูงโดยเฉพาะเมืองศูนย์กลางเมืองใหญ่ การขยายตัวที่เกิดขึ้นเป็นผลทำให้เกิดรูปแบบที่อยู่อาศัยแบบใหม่ซึ่งภาคเอกชนมีบทบาทการลงทุนในด้านธุรกิจประเภทอสังหาริมทรัพย์การก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัยในปี 2536 จากการคาดการณ์ในแผนพัฒนาฉบับที่ 7 สูงในอัตราร้อยละ 10.5-11% ซึ่งสูงกว่าปี 2535 จากเศรษฐกิจที่ปรับตัวดีขึ้นในปัจจุบันจึงเป็นผลส่งเสริมโครงการเพิ่มขึ้นในด้านการลงทุนธุรกิจประเภทอาคารชุดพักอาศัยในทำเลที่เหมาะสมแก่การลงทุนขยายตัว เกิดโครงการรูปแบบเน้นเพื่อการอยู่อาศัยแบบมีระดับสนองสภาพแวดล้อมมีส่วนร่วมรับด้านที่ขาดไป ปัจจัยต่าง ๆ เสริมในโครงการให้สมบูรณ์โดยเสริมศูนย์อุปกรณ์กีฬาออลฟแบบครบวงจร สโมสรกอล์ฟที่มีการสอนความรู้ทันสมัยแก่ผู้ใช้สนามกอล์ฟล้านนาซึ่งเป็นของภาครัฐแต่รองรับได้ไม่เพียงพอ โครงการจริง "โครงการล้านนากอล์ฟคอนโดเทล" เล็งเห็นความต้องการความเป็นไปได้ในการลงทุนของภาคเอกชนเนื่องจากมีกลุ่มเป้าหมายสูง รวมทั้งกลุ่มลูกค้าในชุมชนเขตเทศบาล จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อตอบสนองความมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง รวมทั้งสนองต่อปัจจัยด้านเศรษฐกิจในเรื่องความสะดวกด้านคมนาคม สาธารณูปโภค สาธารณูปการ แหล่งค้าเงินธุรกิจ ซึ่งเป็นผลเกิดอาคารชุดพักอาศัยขึ้น

วัตถุประสงค์ของวิทยานิพนธ์

- 1) ศึกษาความเป็นไปได้ของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 เพื่อจัดทำโครงการให้บรรลุเป้าหมาย
- 2) ศึกษาด้านนโยบาย เศรษฐกิจ สังคม ภาษภาพ รวมทั้งการวิเคราะห์ข้อมูลด้านต่าง ๆ ในความต้องการการลงทุนโครงการ
- 3) ศึกษารายละเอียดข้อ 2 ที่กล่าวมา รวมทั้งศึกษาองค์ประกอบและศึกษาความสัมพันธ์ขององค์ในแต่ละส่วนของโครงการ
- 4) ศึกษารายละเอียดปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อการออกแบบด้านสถาปัตยกรรม
- 5) ศึกษาระบบทางวิศวกรรม ตรงด้านเทศบัญญัติกฎหมาย ที่มีผลต่อการออกแบบซึ่งเป็นผลต่อสภาพแวดล้อม

ขอบเขตของวิชานิพนธ์

- 1) ขอบเขตของการศึกษาข้อมูล ศึกษาข้อมูลด้านนโยบาย เศรษฐกิจ สังคม กายภาพในระดับประเทศ ระดับภาคระดับชุมชน
- 2) ขอบเขตของการออกแบบ ทำการออกแบบตามองค์ประกอบหลักของโครงการดังนี้
 1. ส่วนพักอาศัย (Housing)
 2. ส่วนบริการ (Service)
 3. ส่วนสาธารณะ (Public Zone)
 4. ส่วนบริหาร (Administration)
 5. ส่วนออกกำลังภายในร่ม (Indoor)
 6. ส่วนพาณิชย์กรรม (Commercial)
 7. ส่วนพักผ่อนและสันทนาการ (Recreation)
 8. ส่วนสโมสรกอล์ฟ (Club Golf)

วิธีดำเนินการทำวิชานิพนธ์ ดำเนินการ 4 ขั้นตอนดังนี้

1. ขั้นการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น
2. ขั้นการวิเคราะห์ข้อมูล
3. ขั้นเสนอแนะและการออกแบบ
4. ขั้นนำเสนอ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1) ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการ

1. สนองนโยบายในแผนฉบับที่ 7 ในแผนหลักการใช้ที่ดินให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งเสริมการถือครองที่ดินและดูแลราคาการซื้อขายที่ดิน โดยกระจายถือครองทรัพย์สิน เพื่อให้ประชาชนมีหลักประกันในที่อยู่อาศัยและที่กำกิน ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการการมีที่อยู่อาศัย มีคุณภาพโดยเอกชนลงทุนเพื่อรองรับและสนับสนุนปัจจัยของกลุ่มเป้าหมาย
2. เรียนรู้ มีความรู้ด้านระบบเศรษฐกิจของระดับประเทศ, ภาค, จังหวัดและชุมชนจากระดับบนสู่ระดับล่าง
3. ช่วยสนองความต้องการของสังคมในด้านศูนย์รวมกีฬาแบบครบสมบูรณ์ ที่เป็นศูนย์กลางกิจกรรมต่าง ๆ
4. ช่วยส่งเสริมการใช้พื้นที่ให้เหมาะสม เกิดประโยชน์สูงสุดในทุกด้าน

2) ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการทำวิชานิพนธ์

1. ได้ศึกษาถึงแนวทางจากแผนพัฒนา ฉบับที่ 7 โดยข้อมูลแหล่งอ้างอิง
2. มีความรู้ในการลำดับขั้นตอนการทำงาน และการออกแบบทางสถาปัตยกรรม
3. สามารถนำไปศึกษาหรือประยุกต์ ใช้กับโครงการที่มีลักษณะใกล้เคียง คล้ายคลึงกับ

4. มีความรู้ในการทราบกรรมวิธีการใช้ทฤษฎี การวิเคราะห์เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนา
ที่คิดให้เกิดประโยชน์สูงสุด ในความเป็นไปได้ของโครงการเพื่อเป็นแนวทางการ
ทำงานจริงในอนาคต

บทสรุปและข้อเสนอแนะ ผลการค้นคว้าวิจัยสรุปได้ดังนี้

- 1) แนวโน้มความต้องการเพิ่มขึ้นในสภาวะสนับสนุนโครงการให้เกิดขึ้น โครงการจึงต้อง
เป็นรูปแบบที่ครบพร้อมสมบูรณ์
- 2) ผู้ใช้โครงการมีความต้องการในโครงการ จึงส่งผลแก่สภาพสังคมความเป็นอยู่ สภาพ
แวดล้อมของโครงการ
- 3) ลักษณะด้านภาษาภายในพื้นที่โครงการ สภาพแวดล้อมเกิดความรู้ลึกที่ถี่ ปลอดภัยในการ
ใช้โครงการ ได้แก่ ความสะดวกการใช้สื่อในโครงการ ทั้งเนื้อหาพบบรรยากาศ เป็นที่
น่าบริการแก่กลุ่มลูกค้า มาตรฐานความถูกต้องจากโครงการซึ่งสามารถตอบสนองความ
ต้องการของผู้ใช้
- 4) ความก้าวหน้าในการออกแบบสถาปัตยกรรม รวมทั้งปฏิบัติภายใต้กฎหมาย พ.บ. ข้อ
กำหนดที่มีผลต่อการออกแบบและความเป็นไปได้

ข้อเสนอแนะ

- 1) การจัดโครงการและการออกแบบให้เป็นมาตรฐานสอดคล้องกับความต้องการ
- 2) การวางแผนอาคารควรให้ความสำคัญสอดคล้องเข้ากับสภาพแวดล้อม บริเวณข้างเคียง ไม่ทำลายสภาพแวดล้อมทั่วไป
- 3) การออกแบบควรคำนึงถึงการตอบสนองความต้องการ และการขยายตัวในอนาคต เพื่อรองรับผู้ใช้อาคาร
- 4) การวางแผนกำหนดกิจกรรมแต่ละส่วนผู้ใช้ เป็นผลต่อการกำหนดกิจกรรมในโครงการ
- 5) สภาพกายภาพอยู่ในย่านที่จะเป็นศูนย์กลางต่อไปในอนาคต จึงคำนึงถึงความคุ้มค่าของการใช้ที่ดินโครงการและผลคุ้มค่าจากการลงทุน



กิติกรรมประกาศ

ในการทำวิทยานิพนธ์โครงการเวลด์คลับสปอร์ตคอมเพล็กซ์ จังหวัดเชียงใหม่สำเร็จลงได้เนื่องจากได้รับความอนุเคราะห์ช่วยเหลือด้านต่าง ๆ จากผู้มีอุปการะคุณเป็นผลทำให้การศึกษาค้นคว้าเป็นไปอย่างดี เป็นผลทำให้การออกแบบการทำโครงการเวลด์คลับสปอร์ตคอมเพล็กซ์จากการทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้มีผู้มีพระคุณต่าง ๆ รวมทั้งหน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชนที่อนุเคราะห์ข้อมูล คำแนะนำ คำปรึกษาแก่ข้าพเจ้า ประกอบด้วยบุคคลดังต่อไปนี้

- ผศ. วิโรจน์ นิตินันท์ ประธานกรรมการวิทยานิพนธ์ ที่ปรึกษาด้านวิทยานิพนธ์
- อ. สุรศักดิ์ กังขาว เลขาธิการวิทยานิพนธ์ ที่ปรึกษาภาคออกแบบสถาปัตยกรรม
- อ. สมิตี หวังเจริญ กรรมการวิทยานิพนธ์ ที่ปรึกษาภาคข้อมูล
- อ. ชัยรัตน์ อิศรัตน์ กรรมการวิทยานิพนธ์
- อ. ทุกท่านที่ให้คำแนะนำ ในการทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้
บริษัท นีวติคอร์เปอร์เรชั่น จำกัด
สำนักงานออกแบบโปรเกรสซิฟ แอสโซซิเอต
สำนักงานจังหวัดเชียงใหม่, กองผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่
สำนักงานพาณิชย์จังหวัดเชียงใหม่
กองสถิติสำนักงานสถิติจังหวัด เชียงใหม่
การท่องเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่
เทศบาลนครเชียงใหม่

และผู้สนับสนุนให้ข้าพเจ้าศึกษาจนสำเร็จระดับครุศาสตรบัณฑิต อันเป็นพระคุณที่เปี่ยมมิได้คือบิดา-มารดาของข้าพเจ้า นอกจากนี้ขอขอบคุณผู้ให้กำลังใจและช่วยเหลือในการทำวิทยานิพนธ์และการออกแบบเขียนแบบทุกท่านที่ไม่ได้กล่าวถึง ข้าพเจ้ามีความตั้งใจอย่างสูงในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ด้วยความรู้ความสามารถในการศึกษา ค้นคว้า วิเคราะห์เลือกใช้ มีความภูมิใจในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มากหวังว่าวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นประโยชน์ด้านวิชาการ ด้านอื่น ๆ และผู้ต้องการศึกษาในสิ่งคมต่อไป

นางสาววิลาสินี โควิจิตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

บทคัดย่อ

กิตติกรรมประกาศ

สารบัญ

สารบัญตาราง

บทที่ 1 บทนำ

1.1	คำนำ	5
1.2	เหตุผลในการเสนอวิทยานิพนธ์	
1.2.1	ความเป็นมาของโครงการ	7
1.2.2	เหตุผลในการเสนอวิทยานิพนธ์	7
1.3	ความเป็นมาของปัญหาและแนวทางแก้ไข	
1.3.1	ความเป็นมาของปัญหา	6
1.3.2	แนวทางในการแก้ปัญหา	8
1.4	วัตถุประสงค์	
1.4.1	วัตถุประสงค์ของโครงการ	8
1.4.2	วัตถุประสงค์ของการเสนอวิทยานิพนธ์	9
1.5	ขอบเขตของการศึกษาวิทยานิพนธ์	
1.5.1	ขอบเขตของการศึกษาข้อมูล	9
1.5.2	ขอบเขตของการออกแบบ	
1.6	วิธีดำเนินการทำวิทยานิพนธ์	10
1.7	ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	15
1.8	แหล่งศึกษาข้อมูล	17
1.9	ข้อตกลงเบื้องต้น	17
1.10	อภิธานศัพท์	17

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นและรายงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
2.1 การศึกษาและรวบรวมข้อมูล ระดับประเทศ	18
2.1.1 การศึกษาและรวบรวมข้อมูลด้านนโยบาย ระดับประเทศ	18
2.1.2 การศึกษาและรวบรวมข้อมูลด้านนโยบาย ระดับภาคเหนือ	18
2.1.3 การศึกษาและรวบรวมข้อมูลแผนพัฒนาเทศบาล	21
2.2 การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจ	
2.2.1 การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจระดับประเทศ	21
2.2.2 การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจ ระดับภาคเหนือ	25
2.3 การศึกษาและรวบรวมข้อมูลทางด้านสังคม	
2.3.1 การศึกษาและรวบรวมข้อมูลทางด้านสังคม ระดับประเทศ	26
2.3.2 การศึกษาและรวบรวมข้อมูลทางด้านสังคม ระดับภาคเหนือ	31
2.4 การศึกษาข้อมูลทางด้านกายภาพ	
2.4.1 การศึกษาข้อมูลทางด้านกายภาพ ระดับประเทศ	32
2.4.2 การศึกษาข้อมูลทางด้านกายภาพ ระดับภาคเหนือ	33
2.5 การศึกษาเอกสารและรายงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
2.5.1 คำนิยามของโครงการ	36
2.5.2 ลักษณะการรองรับของโครงการ	43
2.6 การศึกษาอาคารตัวอย่างอาคารประเภทเดียวกัน	
2.6.1 อาคารภายในประเทศ	46
2.6.2 อาคารต่างประเทศ	

บทที่ 3	การศึกษาและรวบรวมข้อมูลนโยบาย เศรษฐกิจ สังคม ภาพ ระดับจังหวัดและชุมชน	
3.1	การศึกษาและรวบรวมข้อมูล ด้านนโยบาย	49
3.1.1	ประเด็นหลักของการพัฒนาจากนโยบาย	
3.1.2	แนวนโยบายตามแผนพัฒนาจังหวัด	49
3.1.3	แนวนโยบายแผนพัฒนาเทศบาล	49
3.1.4	นโยบายตามแผนพัฒนาเทศบาล (พ.ศ. 2535-2539)	49
3.2	การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจระดับจังหวัดและชุมชน	
3.2.1	สภาพเศรษฐกิจระดับจังหวัด เชียงใหม่และชุมชน	
3.2.1.1	สภาพเศรษฐกิจทั่วไป	50
3.2.1.2	นโยบายการพัฒนาด้านเศรษฐกิจจังหวัด เชียงใหม่และชุมชน เทศบาล	50
3.2.1.3	ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด	51
3.2.1.4	รายได้เฉลี่ยต่อบุคคล	
3.2.1.5	ธุรกิจอันตรายิมทรัพย์	54
	- การก่อสร้าง	
	- การท่องเที่ยว	57
3.2.2	การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ	
3.2.2.1	ด้านแหล่งเงินทุน	59
3.2.2.2	โครงการงบประมาณของโครงการ	60
3.2.2.3	การคำนวณรายจ่ายในการดำเนินการ	61
3.2.2.4	การประมาณผลตอบแทนของโครงการ	62
3.3	การศึกษาข้อมูลด้านสังคมระดับจังหวัดและชุมชน	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3.1	การศึกษาด้านสังคม ระดับจังหวัดเชียงใหม่ และชุมชน	
3.3.1.1	ประชากรระดับจังหวัดเชียงใหม่	63
3.3.1.2	การศึกษาระดับจังหวัดและชุมชน	63
3.3.1.3	ศาสนา ระดับจังหวัดและชุมชน	70
3.3.1.4	ขนบธรรมเนียมประเพณีจังหวัดและชุมชน	71
3.3.1.5	การแบ่งเขตปกครอง	72
3.3.1.6	การสาธารณสุขของจังหวัดและชุมชน	75
3.3.1.7	ด้านแผนพัฒนาสังคม	78
3.3.1.8	ความต้องการด้านที่พักอาศัย ในเขตเทศบาล	80
3.3.2	การกำหนดลักษณะและขนาดของโครงการ	
3.3.2.1	การกำหนดลักษณะของโครงการ	87
3.3.2.2	การกำหนดขนาดของโครงการ	88
3.3.2.3	การศึกษามาตราฐานอาคารชุดนักอาศัย	91
3.4	การศึกษาข้อมูลทางด้านสภาพ ระดับจังหวัด เชียงใหม่และชุมชน	
3.4.1	ที่ตั้งของจังหวัดเชียงใหม่	98
	1) สภาพภูมิศาสตร์	98
	2) ภูมิประเทศ	98
	3) ลักษณะภูมิอากาศ	100
	4) การใช้ที่ดิน	104
	5) การคมนาคม	110
	6) สาธารณูปโภค	110
3.4.2	เหตุผลการเลือกที่ตั้งโครงการ	

3.4.3	สภาพการใช้ที่ดิน	111
3.4.4	การศึกษากฎหมายและเทศบัญญัติที่เกี่ยวข้อง กับโครงการ	112
3.5	การศึกษาข้อมูลเชิงสถาปัตยกรรม	
3.5.1	การศึกษามหาบทและหน้าที่ของโครงการ	114
3.5.2	การศึกษาการดำเนินงานของโครงการ	114
	1) ลักษณะทั่วไปในการบริหาร	114
	2) ลักษณะขององค์กร โครงสร้างขององค์กร	115
	3) การศึกษารายละเอียดด้านบุคลากรและหน้าที่	117
3.5.3	การศึกษาผู้ใช้โครงการ	
	1) การศึกษาประเภทของผู้ใช้โครงการ	119
	2) การศึกษาพฤติกรรมของผู้ใช้โครงการ	119
	3) การศึกษาจำนวนผู้ใช้ของโครงการ	124
3.5.4	การศึกษาองค์ประกอบพื้นฐานของโครงการ	
	1) การศึกษาองค์ประกอบหลักของโครงการ	125
	2) การศึกษาองค์ประกอบรองของโครงการ	126
	3) การศึกษารายละเอียดความต้องการของ เนื้อที่ก่อสร้างของโครงการ	129
3.6	การศึกษาข้อมูลเชิงเทคนิค	
3.6.1	ระบบโครงสร้างอาคาร	133
3.6.2	ระบบประปาและสุขาภิบาล	133
3.6.3	ระบบไฟฟ้า และแสงสว่าง	133
3.6.4	ระบบลิฟท์	133
3.6.5	ระบบปรับอากาศ	133
3.6.6	ระบบป้องกันอัคคีภัย	133

3.6.7	ระบบติดต่อสื่อสาร	133
3.6.8	ระบบกำจัดขยะ	134
3.6.9	ระบบป้องกันฟ้าผ่า และสายล่อฟ้า	134
3.6.10	ระบบรักษาความปลอดภัย	134

บทที่ 4

การวิเคราะห์ข้อมูล

4.1	การวิเคราะห์ข้อมูลด้านนโยบาย	
4.1.1	การวิเคราะห์ข้อมูลนโยบายระดับประเทศ	135
	ภาคเหนือ จังหวัดและชุมชน	
4.1.1.1	นโยบายระดับประเทศ	135
4.1.1.2	นโยบายระดับภาคเหนือ	135
4.1.1.3	นโยบายระดับจังหวัดและชุมชน	136
4.2	การวิเคราะห์ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ	
4.2.1	การวิเคราะห์ข้อมูลด้านเศรษฐกิจระดับประเทศ ภาคเหนือ จังหวัดและชุมชน	136
4.2.1.1	เศรษฐกิจระดับประเทศ	136
4.2.1.2	เศรษฐกิจระดับภาคเหนือ	137
4.2.1.3	เศรษฐกิจระดับจังหวัดและชุมชน	138
4.2.1.4	วิเคราะห์ข้อมูลเศรษฐกิจการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	140
4.2.2	การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ	
	1) ด้านแหล่งเงินทุน	140
	2) โครงการงบประมาณของโครงการ	141
	3) การคำนวณรายจ่ายในการดำเนินการ	142
	4) การประมาณผลตอบแทนของโครงการ	146

4.3	การวิเคราะห์ข้อมูลด้านสังคม	
4.3.1	วิเคราะห์ข้อมูลด้านสังคม ระดับประเทศ	
	ภาคเหนือ จังหวัดและชุมชน	149
4.3.1.1	สังคมระดับประเทศ	149
4.3.1.2	สังคมระดับภาคเหนือ	149
4.3.1.3	สังคมระดับจังหวัดเชียงใหม่และชุมชน	150
4.3.1.4	ความต้องการด้านที่พักอาศัยระดับ จังหวัดและชุมชน	151
4.3.2	การกำหนดขนาดของโครงการ	151
4.4	การวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านกายภาพ	
4.4.1	การวิเคราะห์ข้อมูลด้านกายภาพระดับประเทศ	
	ภาคเหนือ จังหวัดและชุมชน	
4.4.1.1	กายภาพระดับประเทศ	154
4.4.1.2	กายภาพระดับภาคเหนือ	154
4.4.1.3	กายภาพระดับจังหวัดเชียงใหม่และชุมชน	155
4.4.2	วิเคราะห์เหตุการณ์เลือกที่ตั้งโครงการ	
	1) ที่ตั้งโครงการ	156
	2) ภูมิประเทศ	156
	3) ลักษณะภูมิอากาศ	156
	4) การใช้ที่ดิน	156
	5) การคมนาคม	158
	6) สาธารณูปโภค	159
4.4.3	สภาพการใช้ที่ดิน	160
4.4.4	วิเคราะห์กฎหมายและเทศบัญญัติ	168

4.5	วิเคราะห์ข้อมูลเชิงสถาปัตยกรรม	
4.5.1	การวิเคราะห์บทบาทและหน้าที่ของโครงการ	184
4.5.2	การวิเคราะห์การดำเนินงานของโครงการ	184
	1) ลักษณะทั่วไปในการบริหาร	184
	2) โครงสร้างขององค์กร	170
	3) การวิเคราะห์รายละเอียดด้านบุคลากร และหน้าที่	
4.5.3	การวิเคราะห์ผู้ใช้โครงการ	
	1) การวิเคราะห์ประเภทของผู้ใช้โครงการ	171
	2) การวิเคราะห์พฤติกรรมของผู้ใช้โครงการ	172
	3) การวิเคราะห์จำนวนผู้ใช้ของโครงการ	172
4.5.4	วิเคราะห์องค์ประกอบพื้นฐานของโครงการ	
	1) วิเคราะห์องค์ประกอบหลักของโครงการ	173
	2) วิเคราะห์องค์ประกอบรองของโครงการ	174
	3) วิเคราะห์รายละเอียดความต้องการของ เนื้อหาที่ใส่สอยของโครงการ	180
4.6	การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงเทคนิค	186
4.6.1	ระบบโครงสร้างอาคาร	186
4.6.2	ระบบประปาและสุขาภิบาล	188
4.6.3	ระบบไฟฟ้า และแสงสว่าง	189
4.6.4	ระบบลิฟท์	191
4.6.5	ระบบปรับอากาศ	191
4.6.6	ระบบป้องกันอัคคีภัย	191
4.6.7	ระบบติดต่อสื่อสาร	192
4.6.8	ระบบกำจัดขยะ	192

	4.6.9 ระบบป้องกันฟ้าผ่า และสายล่อฟ้า	191
	4.6.10 ระบบรักษาความปลอดภัย	192
บทที่ 5	การออกแบบทางสถาปัตยกรรม	
	5.1 แนวความคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม	
	5.1.1 ลักษณะเฉพาะของโครงการ	193
	5.1.2 ลักษณะสถาปัตยกรรมของโครงการ	193
	5.1.3 ลักษณะสภาพแวดล้อมของอาคาร	194
	5.1.4 ด้านเศรษฐกิจ	195
	5.1.5 ด้านความปลอดภัยและความสะดวก	195
	5.1.6 ด้านการใช้วัสดุ	195
	5.2 ขั้นตอนการออกแบบ	196
	5.3 ภาพถ่ายการออกแบบและหุ่นจำลอง	212
บทที่ 6	บทสรุปและข้อเสนอแนะ	
	6.1 บทสรุป	221
	6.2 ข้อเสนอแนะ	222
	บรรณานุกรม	223
	ชีวประวัติ	225

สารบัญตาราง

ตารางที่			หน้า
ตารางที่	1	แสดงการพยากรณ์จำนวนนักท่องเที่ยวภาษาในประเทศไทยในอนาคต	20
ตารางที่	2	ผลิตภัณฑ์ภาคและจังหวัดตามราคาคงที่ พ.ศ.2515 จำแนกรายภาคและจังหวัด (พ.ศ. 2529-2531)	22
ตารางที่	3	ผลิตภัณฑ์ภาคและจังหวัดตามราคาคงที่ พ.ศ.2515 จำแนกรายภาคและจังหวัด (พ.ศ. 2529-2531)	23
ตารางที่	4	แสดงการเปรียบเทียบระหว่างอัตราร้อยละของมูลค่าผลิตภัณฑ์ภาคกับประชากร ปี 2531	23
ตารางที่	5	แสดงมูลค่าผลิตภัณฑ์ภาค ปี 2531	23
ตารางที่	6	แสดงพื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างเขตเทศบาล	24
ตารางที่	7	แสดงจำนวนประชากรจากการคาดประมาณ จำแนกตามอายุ เพศ ภาคเหนือ (พ.ศ.2530-2540)	27
ตารางที่	8	จำนวนประชากรจากการคาดประมาณ จำแนกตามหมวดอายุ และเพศ เป็นรายจังหวัด (พ.ศ.2529-2534)	27
ตารางที่	9	จำนวนประชากรในเขตเทศบาลของภาคเหนือ เป็นรายจังหวัด (พ.ศ.2528-2532)	27
ตารางที่	10	จำนวนวัด ภิกุช สามเณร ในภาคเหนือเป็นรายจังหวัด (ปีงบประมาณ 2531)	30
ตารางที่	11	ลักษณะของประชากร จำนวนอำเภอ กิ่งอำเภอ ตำบล หมู่บ้าน บ้าน เทศบาล สุขาภิบาลในภาคเหนือรายจังหวัด (พ.ศ. 2530-2532)	30
ตารางที่	12	จำนวนสุขาภิบาล ประชากร และในเขตสุขาภิบาลในภาคเหนือเป็นรายจังหวัด (พ.ศ.2530-2532)	30
ตารางที่	13	เครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจที่สำคัญ	42

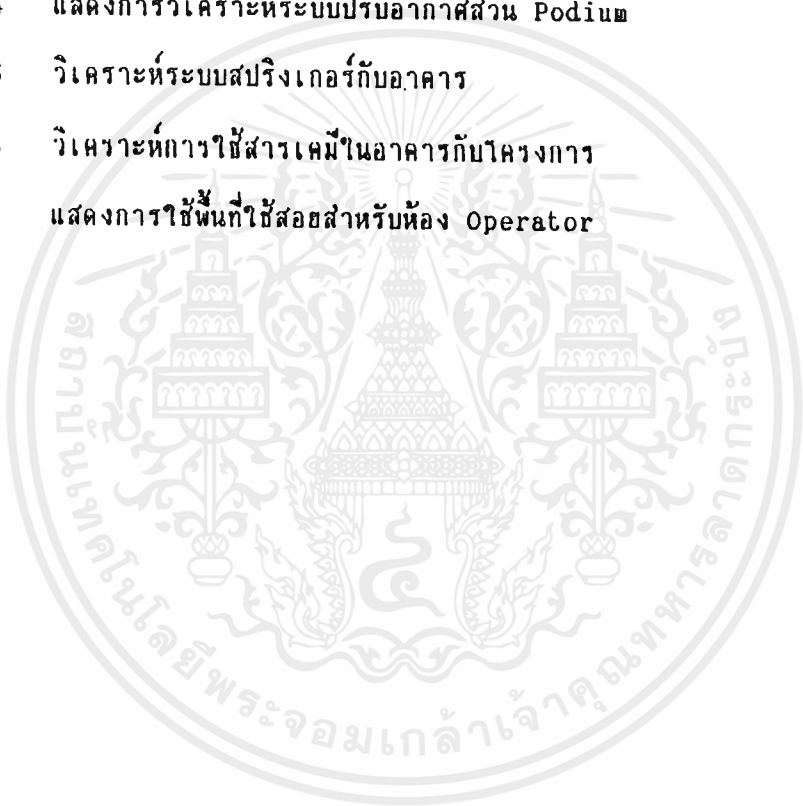
ตารางที่		หน้า
ตารางที่ 14	แสดงประเภทลูกค้าในโครงการอาคารชุด และศูนย์การค้า	45
ตารางที่ 15	แสดงสินเชื่อแยกประเภทตามธุรกิจของสาขาธนาคารพาณิชย์ในจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2533	50
ตารางที่ 16	การเปลี่ยนแปลงผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดเชียงใหม่ และ อัตราการเติบโต (พ.ศ. 2527-2531)	51
ตารางที่ 17	วิเคราะห์ความชำนาญของภาคและจังหวัดเชียงใหม่ ปี 2523-2527	52
ตารางที่ 18	ผลิตภัณฑ์จังหวัดเชียงใหม่ (พ.ศ. 2527-2531)	53
ตารางที่ 19	แสดงจำนวนและเงินทุนของผู้จดทะเบียนนิติบุคคล	56
ตารางที่ 20	แสดงการก่อสร้างและพื้นที่ก่อสร้างในเขตเทศบาลฯ	56
ตารางที่ 21	แสดงจำนวนผู้โดยสารผ่านท่าอากาศยานจังหวัดเชียงใหม่	57
ตารางที่ 22	บัญชีแสดงจำนวนราษฎรและจำนวนบ้าน (ณ 31 ธ.ค. 2534)	58
ตารางที่ 23	จำนวนคนเกิด จำนวนคนตาย ย้ายเข้า ย้ายออก จำนวนบ้านของจังหวัดเชียงใหม่ (ณ 31 ธ.ค. 2534)	63
ตารางที่ 24	ประมาณการประชากรระดับจังหวัด จำแนกตามกลุ่มอายุ และ เพศ จังหวัดเชียงใหม่ (ณ 1 ก.ค. 2533-2543)	64
ตารางที่ 25	ข้อมูลการศึกษาจังหวัดเชียงใหม่ (ปี 2534)	67
ตารางที่ 26	ข้อมูลการศึกษาในระบบ จังหวัดเชียงใหม่ (ปี 2534)	67
ตารางที่ 27	จำนวนร้อยละของน.ร. ต่อประชากรวัยเรียนจังหวัดเชียงใหม่ จำแนกตามชั้นและระดับการศึกษา (ปี 2534)	68
ตารางที่ 28	จำนวนนักเรียนนักศึกษาในระบบโรงเรียน จำแนกตามระดับการศึกษาที่จัดสอบและสังกัดจังหวัดเชียงใหม่ (ปี 2534)	68
ตารางที่ 29	ข้อมูลการศาสนาจังหวัดเชียงใหม่ (ปี 2534)	70
ตารางที่ 30	จำนวนอำเภอ ตำบล หมู่บ้าน เทศบาล สุขาภิบาล สภาตำบล	72

ตารางที่	หน้า
ตารางที่ 31	73
แสดงจำนวนสถานบริการของรัฐและเอกชน ในจังหวัดเชียงใหม่	
ตารางที่ 32	75
แสดงอัตราส่วนเจ้าหน้าที่สาธารณสุข	
ตารางที่ 33	76
แสดงจำนวนบุคลากรสาธารณสุขในภาครัฐ จังหวัด เชียงใหม่ (ปี 2531-2532)	
ตารางที่ 34	77
แสดงที่ตั้งโครงการคอนโดมิเนียม จังหวัดเชียงใหม่ (ปี 2533)	
ตารางที่ 35	78
แสดงรายชื่อโครงการคอนโดมิเนียม จังหวัดเชียงใหม่ (ปี 2533)	
ตารางที่ 36	79
แสดงโครงการคอนโดมิเนียมอยู่ระหว่างการก่อสร้าง จังหวัดเชียงใหม่ (ปี 2533)	
ตารางที่ 37	79
รายชื่อคอนโดมิเนียมในเขตเทศบาล	
ตารางที่ 38	88
แสดงจำนวนประชากรในอนาคต	
ตารางที่ 39	89
แสดงความต้องการที่พักอาศัยของประชากร	
ตารางที่ 40	90
โอกาสของตลาดคอนโดมิเนียม จำแนกตามระดับราคา	
ตารางที่ 41	92
ระดับมาตรฐานโครงการ	
ตารางที่ 42	93
มาตรฐานการวางผังโครงการ	
ตารางที่ 43	
ตารางที่ 44	95
ขนาดพื้นที่พักอาศัยแยกตามลักษณะการจัดเตรียมพื้นที่ ใช้สอยทั่วไป	
ตารางที่ 45	96
แสดงชนิดของหน่วยพักอาศัยในแต่ละโครงการ	
ตารางที่ 46	101
แสดงอุณหภูมิ ชั้นสัมพัทธ์ ปริมาณน้ำฝนของจังหวัดเชียงใหม่	
ตารางที่ 47	103
ข้อมูลรายละเอียดของเทศบาล สุขาภิบาลจังหวัดเชียงใหม่	
ตารางที่ 48	1104
แสดงสัดส่วนการใช้ที่ดิน (ปี 2531)	

ตารางที่		หน้า
ตารางที่ 49	การใช้ที่ดินเป็นรายจังหวัด (พ.ศ.2529-2531)	105
ตารางที่ 50	การเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ที่ดินของจังหวัดเชียงใหม่ (ปี 2523 และปี พ.ศ.2533)	106
ตารางที่ 51	แสดงจำนวนการใช้ที่ดินต่างๆ ในเขตเทศบาลฯ (ปี 2540)	107
ตารางที่ 52	แสดงการขนส่งประจำทางด้วยรถโดยสาร หมวด 1 ภายในจังหวัดเชียงใหม่	110
ตารางที่ 53	แสดงการขนส่งประจำทางโดยรถโดยสาร หมวด 2 รถโดยสารกรุงเทพ-เชียงใหม่	110
ตารางที่ 54	แสดงการขนส่งประจำทางโดยรถโดยสาร หมวด 3 ระหว่างจังหวัดเชียงใหม่กับจังหวัดอื่น (เว้น กทม.)	111
ตารางที่ 55	การขนส่งประจำทางด้วยรถโดยสาร หมวด 4 ภายในจังหวัด	112
ตารางที่ 56	การบริการด้านสาธารณสุขปกจกจังหวัดเชียงใหม่ (ปี 2534)	113
ตารางที่ 57	แสดงการให้บริการของการประณีต โทรเลข เชียงใหม่	113
ตารางที่ 58	แสดงจำนวนผู้ใช้ไฟฟ้า และจำนวนกระแสไฟฟ้าที่ใช้	113
ตารางที่ 59	ความประหยัดโครงสร้างและความชำนาญในการก่อสร้าง	133
ตารางที่ 60	แสดงการเปรียบเทียบข้อดีข้อเสีย	133
ตารางที่ 61	แสดงตำแหน่งและสาเหตุการเกิดเพลิงไหม้ในอาคารสูง	134
ตารางที่ 62	แสดงมาตรฐานถนน และทางเข้า	134
ตารางที่ 63	แสดงทางออกฉุกเฉินของอาคารชุด	134
ตารางที่ 64	แสดงทางออกฉุกเฉินต่อจำนวนคน	135
ตารางที่ 65	แสดงรายจ่ายของโครงการ (CASH OUTFLOW)	142
ตารางที่ 66	แสดงการคาดการณ์การขาดล่วงหน้า	146
ตารางที่ 67	แสดงการวิเคราะห์รายได้จากค่าเช่าร้านค้า	146
ตารางที่ 68	แสดงอัตราส่วนจำนวนห้องพัก และอัตราส่วนพื้นที่ต่อหน่วย	146

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่		หน้า
ตารางที่ 69	แสดงการวิเคราะห์ระบบโครงสร้างพื้นส่วน Housing	136
ตารางที่ 70	แสดงการวิเคราะห์ระบบโครงสร้างพื้นส่วน Podium	186
ตารางที่ 71	แสดงการวิเคราะห์การจ่ายน้ำ	187
ตารางที่ 72	แสดงการวิเคราะห์ระบบบำบัดน้ำเสีย	199
ตารางที่ 73	แสดงการวิเคราะห์ระบบปรับอากาศพักอาศัย Housing	198
ตารางที่ 74	แสดงการวิเคราะห์ระบบปรับอากาศส่วน Podium	191
ตารางที่ 75	วิเคราะห์ระบบสปริงเกอร์กับอาคาร	192
ตารางที่ 76	วิเคราะห์การใช้สารเคมีในอาคารกับโครงการ	192
ตารางที่ 77	แสดงการใช้พื้นที่ใช้สอยสำหรับห้อง Operator	192



สารบัญภาพ

รูปที่		หน้า
รูปที่ 1	แสดงที่ตั้งของประเทศไทยและภาคต่าง ๆ	
รูปที่ 2	แสดงเขตโครงสร้างและลักษณะภูมิประเทศ	
รูปที่ 3	แสดงประเทศไทย ภูมิประเทศ แม่น้ำ ภูเขา	
รูปที่ 4	แสดงทิศทางแคด และลมในประเทศไทย	
รูปที่ 5	แสดงตำแหน่งเมืองหลักในแผนพัฒนา ฉบับที่ 6-7	
รูปที่ 6	แผนที่ภาคเหนือแสดงขอบเขตจังหวัดและอำเภอ	
รูปที่ 7	แสดงอุณหภูมิ ความชื้นสัมพัทธ์ และปริมาณน้ำฝน	
รูปที่ 8	แสดงบริเวณที่ปริมาณน้ำฝน	
รูปที่ 9	แสดงเส้นทางหลวงในภาคเหนือ	
รูปที่ 10	แสดงภูมิศาสตร์ ภูมิประเทศภาคเหนือ	
รูปที่ 11	แสดงแผนภาพด้านเศรษฐกิจของเชียงใหม่	53
รูปที่ 12	แผนที่จังหวัดเชียงใหม่	53
รูปที่ 13	แผนภาพแสดงด้านกายภาพจังหวัดเชียงใหม่	99
รูปที่ 14	ผังเมืองรวมเชียงใหม่	108
รูปที่ 15	แผนการใช้ที่ดินในอนาคต (ปี 2540)	102
รูปที่ 16	ผังระบบชุมชน (พ.ศ. 2549)	99
รูปที่ 17	แผนพัฒนาสิ่งบริการสาธารณะในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ (พ.ศ. 2527)	99
รูปที่ 18	แผนพัฒนาสิ่งบริการสาธารณะในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ (พ.ศ. 2540)	99
รูปที่ 19	แสดงขอบเขตพื้นที่ของเทศบาลนครเชียงใหม่	99
รูปที่ 20	โครงการข่ายคมนาคมอนาคตของจังหวัดเชียงใหม่	99

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่		หน้า
แผนภูมิที่	แสดงชี้ตอนการบำบัดน้ำเสีย	1๗9
แผนภูมิที่	แสดงระบบไฟฟ้าภายในอาคาร	190



บทที่ 1

บทนำ

1.1 คำนำ

ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญ มีรูปแบบของการอยู่อาศัยมากขึ้น ความเป็นอยู่ใน การที่มีที่พักอาศัยโดยเฉพาะในเมืองใหญ่นั้น และขยายตัวขึ้นจึงทำให้รูปแบบของ การทำที่อยู่ อาศัยเปลี่ยนไป ทางภาครัฐบาลมีนโยบายสนองตามความต้องการซึ่งยังขาดแคลน ภาคเอกชนมี บทบาทในการลงทุนส่งเสริมดังแผนพัฒนาที่ผ่านมา ฉบับที่ 1-3 มีการขยายตัวความต้องการการลงทุน ด้านที่อยู่อาศัย ผลที่ได้ในแผน 4-6 มีการขยายตัวความต้องการ การลงทุนขยายตัวให้ เกิดการผ่อนคลายปัญหาในแผนฉบับที่ 6 ซึ่งส่งเสริมสนับสนุนให้เอกชนมาลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.1 ต่อปี ในปี 2534 ปัจจุบันในแผนพัฒนาที่ 7 (2535-2539) เน้นแผนหลักที่เป็นนโยบายของรัฐบาล คือ การใช้ที่ดินให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งเสริมการถือครองที่ดิน และดูแลราคาการซื้อขาย ที่ดิน และกระจายการถือครองทรัพย์สินเพื่อให้ประชาชนมีหลักประกันในที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน ซึ่ง สอดคล้องกับความต้องการของการมีที่อยู่อาศัย โดยกำหนดส่งเสริมให้ภาคเอกชนลงทุนให้มากที่สุด การขยายตัวด้านที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีในภาคเหนือ โดยกำหนดเป้าหมายการพัฒนาเมืองศูนย์กลาง ความเจริญสู่ภูมิภาคต่าง ๆ การบริการพื้นฐานทางเศรษฐกิจ สังคม กายภาพ ที่ส่งเสริมให้ เอกชนได้ลงทุนด้านธุรกิจที่อยู่อาศัยให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัย เป็นของตนเอง แหล่งดำเนินธุรกิจใกล้ เคียง ด้านการบริการอื่นที่มีให้ครบวงจร จังหวัดเชียงใหม่มีศูนย์กลางความเจริญในตัวอำเภอ เมือง ซึ่งเติบโตในความเป็นอยู่เกิดปัญหาต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นราคาที่ดินที่อยู่อาศัย ในความรับผิดชอบ ของเทศบาลนครเชียงใหม่ จึงมีนโยบายในแผนสาขาการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน คือ แผน การใช้ที่ดินและสิ่งแวดล้อม โดยการใช้ที่ดินให้ถูกต้องเหมาะสมกับการฟื้นฟูที่ดินว่างเปล่าให้มีประ โยชน์มีค่าทางเศรษฐกิจและสังคม เพื่อให้สภาพแวดล้อมของเมืองและแหล่งชุมชนเป็นที่น่าอยู่อาศัย ตลอดจนอนุรักษ์ทรัพยากรที่ดิน จึงทำให้เกิดโครงการอาคารชุดพักอาศัย โครงการล้านนาออล์ฟ-- คอนโดเทล เป็นตัวรองรับการขยายตัวด้านที่อยู่อาศัย แหล่งธุรกิจ ศูนย์กลางอื่น ๆ ที่จะสนับสนุน การบริการไปสู่ชุมชนใกล้เคียง

การเพิ่มการขยายตัวทางเศรษฐกิจในแผนที่ผ่านมา ฉบับที่ 1-3 (2507-2529) มุ่ง พัฒนาด้านเศรษฐกิจเกี่ยวกับการลงทุนในสิ่งก่อสร้างและการรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ โดย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เพิ่มขึ้นร้อยละ ๓ ต่อปี เป็นผลสู่แผนพัฒนาฉบับที่ 4-5-6 จนลันแผนในปี 2534 ในการเร่งตัวการขยายตัวทางเศรษฐกิจเพิ่มร้อยละ 6.60 ต่อปี โดยส่งเสริมให้เอกชนมีบทบาทการพัฒนา ให้ประเทศเกิดการเติบโตทางการลงทุนในด้านต่าง ๆ เช่น ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ด้านอุตสาหกรรมอื่น ๆ ด้านการท่องเที่ยว จนถึงปัจจุบันในแผนพัฒนา ฉบับที่ 7 แนวโน้มขยายตัวทางเศรษฐกิจอัตราเฉลี่ยร้อยละ 7.6 ต่อปี การส่งเสริมการลงทุนทางด้านที่อยู่อาศัยของภาครัฐโดยมีหน่วยงานการเคหะแห่งชาติที่พัฒนาด้านการขาดแคลนในที่อยู่อาศัย โดยมีความต้องการซึ่งเป็นเพียงการแก้ปัญหาในระดับหนึ่ง ภาคเอกชนจึงเข้ามามีบทบาทช่วยส่งเสริมในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของตนเอง ในรายได้ของประชากรต่อบุคคล 75,000 บาทต่อปี ปัจจุบันอำนาจการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง การรวมอาคารชุดพักอาศัยจึงเป็นรูปแบบหนึ่งที่เกิดขึ้น ส่วนภาคเหนือนั้นมีอัตราการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจที่ดีขึ้นเป็นลำดับ ศูนย์กลางการค้าเงินธุรกิจ การค้าการบริการ แหล่งท่องเที่ยว ระดับการค้าและการบริการสูงสุดร้อยละ 42 รายได้เฉลี่ยต่อบุคคลระดับภาค 24,377 บาท/ปี ซึ่งมีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเนื่องจากจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นในศูนย์กลางความเจริญในตัวเมืองแต่ละจังหวัด เชียงใหม่จึงเป็นหนึ่งในแปดจังหวัดของภาคเหนือ เมืองเศรษฐกิจหลักและประชากรมากเป็นอันดับหนึ่ง มีแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น เนื่องจากธุรกิจขยายตัวถึง 36.05% ในปี 2535 รายได้ประชากรต่อบุคคลต่อปี 27,331 บาท (ปี 2533) เชียงใหม่และเขตเทศบาลมีการใช้พื้นที่ด้านที่อยู่อาศัยสูงที่สุดถึง 1,035,010 ตรม. ในปี 2533 ชุมชนเขตสุขาภิบาลข้างเฟือก ในเขตเทศบาลมีการขยายตัวทางเศรษฐกิจมากขึ้นโดยมีศูนย์รวมกิจกรรมด้านต่าง ๆ ธุรกิจการค้าประเภทต่าง ๆ แหล่งท่องเที่ยว ศูนย์รวมกิจกรรมทางกีฬา และนำสู่ย่านพักอาศัยที่มีเพิ่มขึ้นในชุมชนเขตสุขาภิบาลข้างเฟือกนั้นมียุคเป้าหมายที่สนใจในการมีที่พักอาศัย เป็นของตนเองเป็นนักธุรกิจระดับสูง ประกอบกับย่านชุมชนสุขาภิบาลข้างเฟือกเติบโตทางด้านธุรกิจประเภทพาณิชย์กรรม ธุรกิจด้านที่อยู่อาศัย ธุรกิจด้านการท่องเที่ยว และส่วนส่งเสริมต่าง ๆ ทำให้มีกลุ่มผู้สนใจในการเลือกที่จะตัดสินใจอันมีผลต่อการดำเนินการค้าเงินธุรกิจของตนเอง เช่น กลุ่มนักธุรกิจย่านชุมชนนั้น กลุ่มผู้ลงทุน กลุ่มนักธุรกิจที่เล่นกอล์ฟ กลุ่มหอการค้าจังหวัด กลุ่มเป้าหมายเหล่านี้จากการสำรวจรายได้สูงเกิน 45,000 บาทต่อเดือน เป็นผู้ที่กำลังซื้อสูง ซึ่งปัจจุบันโครงการจริงขายไป 62.5% เริ่มโครงการในปลายปี 2535 กลุ่มเป้าหมายเหล่านี้ล้วนมีกำลังความต้องการในโครงการดังกล่าว เนื่องจากยังไม่มีโครงการอาคารชุดพักอาศัยเลย โครงการด้านนาออล์ฟคอนโดเทล บริษัท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นิติคอปเปอร์เรชั่น จึงเป็นวิธีทางที่สนองต่อความต้องการ ซึ่งมีผลต่อระบบการอยู่อาศัยต่อไป

ประชาชนประชากรของไทยมีอัตราเพิ่มประชากรร้อยละ 1.2 ต่อปี ประชากร 57 ล้านคน ปลายปี 2534 การดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนไป การประกอบอาชีพในตัวเมืองที่มีความเจริญ ชุมกิจสูงทำให้สภาพความต้องการสังคมใช้พื้นที่ในการอยู่อาศัยหนาแน่น ในบริเวณศูนย์กลาง การขยายตัวของประชากรอันมีผลต่อการใช้ที่ดิน การใช้พื้นที่เป็นที่อยู่อาศัย โดยมีแผนพัฒนาการส่งเสริมดูแลด้านที่อยู่อาศัยให้เหมาะกับการพัฒนาสังคมแผนการเพิ่มประชากรฉบับที่ 4-5-6 ปี 2534 สามารถควบคุมจำนวนประชากรให้ได้ในแผนที่ 7 ที่สามารถทำให้ประชากรลดลงได้ 1.2% การดำเนินอาชีพหลากหลาย การศึกษาตามภาคบังคับในแผน 7 ในระดับประถมศึกษา 6 ปี ด้านขนบธรรมเนียมประเพณี ศาสนามีการยึดถือปฏิบัติกันและปรับรับนำวัฒนธรรมต่างชาติมาประยุกต์ในชีวิตประจำวัน รวมทั้งการปรับรูปแบบการอยู่อาศัยใหม่ ๆ ในความต้องการอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพและภาคกลางสูงเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมาภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ที่มีประชากรถึง 4,90182 ร้อยละ 8.9 ของประเทศ ความหนาแน่นประชากร 1,173.31 คนต่อ 1 กม. และในการบริการของภาครัฐการศึกษาในระบบและนอกระบบมีในจุดต่าง ๆ ของภาคเหนือ 31,250 แห่ง ปี 2528 การดำเนินอาชีพด้านเกษตรกรรม และผลผลิตด้านเกษตรกรรม อันดับต่อไปเป็นการค้าและการบริการสูงสุดรวมทั้งการท่องเที่ยวอีกสาขาหนึ่งด้านการรักษาขนบธรรมเนียมประเพณี ส่วนใหญ่นับถือศาสนาพุทธ การดำเนินชีวิตคำนึงถึงความเป็นอยู่ในที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยเฉพาะเชียงใหม่ซึ่งเป็นเมืองศูนย์กลางความเจริญที่มีประชากรสูงสุดถึง 1,385,613 คน ปี 2533 เชียงใหม่เจริญเติบโตโดยเฉพาะด้านธุรกิจการค้าในอำเภอเมือง ซึ่งมีผู้อยู่อาศัยหนาแน่น จึงมีรูปแบบการอยู่อาศัยที่เปลี่ยนไปตามความต้องการ การใช้พื้นที่อยู่อาศัย 1,035,000 ตารางเมตร ปี 2533 และปี 2534 ใช้พื้นที่การอยู่อาศัยเป็น 1,957,784 ตารางเมตร ซึ่งประกอบด้วย บ้านทาวเฮาส์ อาคารพาณิชย์ อาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ในเขตเทศบาลที่มีการเข้าอยู่อาศัยและในอาคารชุด 18 โครงการ ปี 2533 และอีก 30 โครงการที่อยู่ในการดำเนินการกำลังแล้วเสร็จ ทั้งหมดนี้ยังไม่มีโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกิดขึ้นในชุมชนสุขภาพบาลช้างเผือก การขยายตัวด้านที่อยู่อาศัยใกล้เคียงกับส่วนสุขภาพบาลศาลสุเทพ สุขภาพบาลศาลหนองหอย โครงการล้านนาโกลด์ฟคอนโดเทล ซึ่งเป็นโครงการแรกที่เกิดขึ้นเพื่อรองรับอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัยในเมืองโดยมีการหมุนเวียนระบบการดำเนินชีวิตต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความเหมาะสมด้านกายภาพของประเทศไทยประกอบด้วยศักยภาพหลายด้าน พื้นที่ 513,115 ตร.กม. ไทยยังขาดการใช้ที่ดินให้เกิดมูลค่า สภาพภูมิประเทศภาคต่าง ๆ ภาคกลางมีการใช้พื้นที่เติบโตทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมการอยู่อาศัยหนาแน่นต่อพื้นที่ ส่วนภาคเหนือใน ตอนบนมีพื้นที่ 85,852 ตร.กม. เป็นภูเขา ป่าไม้ 19,962.12 ตร.กม. ภูมิอากาศเย็นสบาย การใช้ที่ดินด้านการคมนาคมขนส่งชายตัวทางที่ค้ำชัน การใช้ที่ดินด้านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากกว่าใน การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรมเพียงเล็กน้อย เนื่องจากความต้องการของประชากรต่อพื้นที่สูง สำหรับจังหวัดเชียงใหม่มีลักษณะด้านกายภาพ เนื่องจากมีระบบการวางผังเมืองรวมของเมือง เชียงใหม่ที่กำหนดส่วนต่าง ๆ เป็นกิจกรรมนั้น ๆ เป็นต้นว่าถนนพระปกเกล้า ถนนข้าวสิงห์ ถนน เจริญเมือง ถนนเชียงใหม่ลำพูน ถนนห้วยแก้ว และถนนโชตนาทางหลวงจังหวัดพัวมทั้งสาขารูป ุภาค สาขารูปการอยู่ในเขตอำเภอเมืองที่มีแนวโน้มเจริญทางธุรกิจ เป็นแหล่งพาณิชย์กรรมจึงมี แหล่งที่อยู่อาศัยหนาแน่นโดยกระจายตัวมาสู่ถนนสายเชียงใหม่ลำพูน ตำบลหนองหอย ซึ่งเริ่มมีรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งเป็นเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่น และเขตหนาแน่นปานกลาง ปัจจุบันถนนสาย โชตนาทางหลวงในชุมชนสุขาภิบาลตำบลช้างเผือก ซึ่งเป็นถนนสายในการพัฒนาการขยายตัวของที่ อยู่อาศัยปานกลางซึ่งติดกับตำบลศรีภูมิที่มีแหล่งพาณิชย์กรรม ถนนสายโชตนาเป็นแผนพัฒนาด้านกาย ภาพปี 2535 ที่จะพัฒนาระบบเศรษฐกิจที่ดี ด้านการค้า แหล่งบริการ สถานที่ท่องเที่ยว ศูนย์รวม กิจกรรมกีฬาหลากหลาย การจัดสรรที่ดินทำที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นระบบการจราจรการเดินทางไป มาสะดวก ความเป็นเมืองในชุมชนเกิดขึ้นโดยรวม ซึ่งมีโครงสร้างด้านกายภาพที่ขยายตัวและ รองรับความต้องการได้อีกมาก เนื่องจากมีความพร้อมด้านกายภาพพื้นที่ทั้งราคาที่ดินตารางวาละ 40,000 บาท การคมนาคมสะดวกสบายในการเดินทางมาใช้ มีศูนย์รวมความเจริญต่าง ๆ รูปแบบที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไปจากเดิม เป็นเพราะรู้จักการใช้ประโยชน์ศักยภาพที่ดินเป็นอาคารชุดพักอาศัยโดยมีระบบอาคารทางสูง จึงได้เกิดโครงการล้านนาออลฟ์คอนโดเทล ในชุมชนเพื่อรองรับ ความต้องการในลักษณะกายภาพที่เหมาะสม พร้อมกับรูปแบบสถาปัตยกรรมเข้ากับสภาพแวดล้อม และชุมชน

จากนโยบายเศรษฐกิจสังคมทั้งภาครัฐมีกำลังการสนองปัญหาไปบ้าง บทบาทของภาค เอกชน ทำให้รูปแบบอาคารชุดพักอาศัยเกิดมีผู้สนใจเป็นนักลงทุนเล็งเห็นถึงระดับผู้เป็นกลุ่มเป้า- หมาย ซึ่งทางบริษัทนิวัติคอปเปอร์เรชั่นจำกัด ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญในการส่งเสริมด้านทำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการที่อยู่อาศัย เป็นนโยบายของเจ้าของซึ่งมีกลุ่มลูกค้าระดับสูง โดยเป็นอาคารชุดพักอาศัยแบบดีที่สุดใน โดยมีรูปแบบอาคารสูงพร้อมทุกระบบในความสะดวกสบายทุกด้าน จึงเป็นเหตุให้ผู้จัดทำมีแรงบันดาลใจทำโครงการล้านนาทอว์คอนโดเทล เป็นการศึกษาอาคารชุดพักอาศัยแบบมีระดับต่อไป ของทางราชการมีมาตรฐานระดับภาค และระดับประเทศ ด้านพื้นที่ของศูนย์กีฬาล้านนา สนามกอล์ฟเพียงรองรับผู้มาเยือน ใช้อาคารกีฬา นักเล่นกอล์ฟ นักธุรกิจระดับต่าง ๆ ชาวที่พักอาศัยรับรอง ชุมชนนั้นเหมาะสมกับการขยายตัวด้านที่อยู่อาศัย แหล่งดำเนินธุรกิจ แต่ศูนย์กีฬาล้านนาและสนามกอล์ฟของราชการยังขาดงบประมาณและทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม เหตุผลนี้จึงทำให้ผู้บริหารและเจ้าของโครงการโดยบริษัทนิเวศออปเปอร์เรชั่น จำกัด ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญในการส่งเสริมด้านที่อยู่อาศัย สถานที่ดำเนินธุรกิจในสำนักงานความจำเป็นที่จําเป็น รวมทั้งศูนย์รวมในอุปกรณ์กีฬาประเภทกอล์ฟแบบครบวงจร พร้อมกับเสริมสโมสรส่วนที่ใช้สำหรับศึกษาเกี่ยวกับกีฬา กอล์ฟ โดยจัดให้เข้ากับสภาพแวดล้อมที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียง บางอย่างที่เขาไปเป็นส่วนสำคัญทางบริษัทล้วนแต่สนับสนุนในการพัฒนาให้มีการใช้ที่ดินให้เกิดศักยภาพโครงการล้านนาทอว์คอนโดเทล จึงจัดทำเป็นโครงการจริงขึ้นเพื่อปัจจัยต่าง ๆ ที่ครบพร้อม

1.2 เหตุผลในการเสนอวิธานิพนธ์

ทางด้านนโยบาย เพื่อตอบสนองนโยบายของรัฐบาลในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 ในการใช้ที่ดินให้มีประสิทธิภาพและส่งเสริมให้มีการกระจายการถือครองที่ดิน การดูแลการซื้อขายที่ดินที่เหมาะสม หรือนโยบายการกระจายถือครองทรัพย์สินเพื่อให้ประชาชนมีหลักประกันในที่อยู่อาศัยและที่ก่ากิน โดยสนับสนุนให้เอกชนมีบทบาทการลงทุนเนื่องจากความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นในปี 2534 มีการใช้พื้นที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นในเชียงใหม่เขตเทศบาล 1.9 ล้านตร.ม. ในส่วนที่มีการขยายตัวในเทศบาลบริเวณรอบๆ ด้านการขยายตัวในที่อยู่อาศัยมีสูงอันดับ 1 ในการใช้พื้นที่ จึงเป็นสาเหตุเกิดโครงการอาคารชุดพักอาศัยรูปแบบที่สนองความต้องการตามนโยบาย

ทางด้านเศรษฐกิจ การเพิ่มขยายตัวเศรษฐกิจในหลาย ๆ ด้านที่ผ่านมาจากแผนพัฒนาฉบับที่ 1-3 มีการเน้นความสำคัญมุ่งพัฒนาด้านเศรษฐกิจ เกี่ยวกับการลงทุนในสิ่งก่อสร้างและการรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ ในแผนพัฒนา 4-5-6 ก็ยังเน้นให้เอกชนมีบทบาทพัฒนาให้ประเทศเติบโตจากการลงทุน ด้านธุรกิจที่ส่งเสริมเศรษฐกิจ ในการพัฒนาการขาดแคลนในที่อยู่อาศัย โดย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาครัฐเข้ามาช่วยบรรเทา เพิ่มบทบาทการลงทุนภาคเอกชนที่มีกำลัง และมองเห็นถึงความต้องการ การต่อกลุ่มเป้าหมายอันมีผลต่อระบบเศรษฐกิจในชุมชนดังกล่าว เป็นผลให้มีผู้สนใจมีเงินในการ ลงทุนทำโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยใกล้เคียงย่านเศรษฐกิจ รองรับการทำงานในตัวได้ในชุมชนสุขภาพข้างเคียงจึงเกิดโครงการด้านนากอล์ฟคอนโดเทล อัน เป็นแนวโน้มที่ตอบแทนผู้ลงทุนได้สูงมาก

ทางด้านสังคม การเพิ่มประชากรในเขตอำเภอเมืองเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ถึง 161,541 คน ปี 2534 ในอำเภอที่อยู่ติดกันในบริเวณชุมชนที่เกิดโครงการนี้ อำเภอแม่ริมมีประชากร 69,592 คน (ปี 2534) ซึ่งอนาคตมีประชากรเพิ่มขึ้นแน่นอน เพื่อเป็นการจัดระเบียบให้กับสังคมสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจของชุมชนในเขตสุขภาพซึ่งยังไม่มีโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกิดขึ้นในชุมชนเพื่อเป็นการจัดระเบียบให้เกิดขึ้นแก่สังคม พร้อมรองรับที่อยู่อาศัยมีคุณภาพของกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งต้องการรูปแบบการอยู่อาศัยที่รวมปัจจัยด้านต่าง ๆ ไว้

ทางด้านสภาพ ศึกษาถึงความต้องการด้านพฤติกรรมความเป็นอยู่ ข้อมูลที่แท้จริง ทางด้านการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์ โดยกำหนดรูปแบบกิจกรรมการอยู่อาศัยสำหรับกลุ่มผู้ใช้ชุมชนอำเภอเมือง อำเภอเขตสุขภาพต่าง ๆ รอบ ๆ ภายในศูนย์กลางที่เป็นผังเกี่ยวกับพาณิชย์กรรมได้ขยายตัวสู่ส่วนต่าง ๆ ของอำเภอโดยกระจายการอยู่อาศัยรอบศูนย์กลางอำเภอเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยปานกลางซึ่งมีทั้งการค้าในกิจกรรมต่าง ๆ ในสภาพดังกล่าวที่ทำโครงการให้เกิดประโยชน์ โดยการออกแบบทางสถาปัตยกรรมให้เกิดรูปแบบใหม่ในการอยู่อาศัยมีระบบของอาคารเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่เกิดขึ้นถนน

1.3 ความเป็นมาของปัญหาและแนวทางการแก้ไข้ปัญหา

1.3.1 ความเป็นมาของปัญหา

ทางด้านนโยบาย การขาดในด้านที่อยู่อาศัยเนื่องจากประชากรมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ มีถึง 161,541 คน ปี 2534 โดยมีบ้านพักอาศัยเพียง 11,719,449 คน ยังไม่เพียงพอต่อความต้องการ ส่วนใหญ่จะมีที่อยู่อาศัยหนาแน่น บริเวณอำเภอเมืองในเขตเทศบาล ซึ่งขยายตัวมีความต้องการที่จะมีที่อยู่อาศัยของตนเองโดยสนองนโยบายการกระจายการถือครองทรัพย์สิน เพื่อให้ประชาชนมีหลักประกันในที่อยู่อาศัย และสนับสนุน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านอื่น ๆ ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สนับสนุนให้ภาคเอกชนมีบทบาทในการลงทุนทำรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย สนองและรองรับปัญหาที่เกิดขึ้นในศูนย์กลางของย่านเก่าเมือง

ทางด้านเศรษฐกิจ ภาครัฐลงทุนโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นการลงทุนแบบต่อเนื่องในการรองรับความต้องการด้านที่อยู่อาศัย สถานที่ประกอบธุรกิจปัจจัยส่งเสริมโครงการด้านอื่นซึ่งเข้ากับสภาพแวดล้อมที่ใกล้เคียงสัมพันธ์กัน แต่ขาดงบประมาณการทำโครงการ ภาคเอกชนจึงเป็นผู้ลงทุนในโครงการอาคารชุดพักอาศัย และเป็นการกระจายรายได้สู่ท้องถิ่นต่อไป

ทางด้านสังคม การขยายตัวของประชากรมีผลต่อความต้องการความเป็นอยู่ที่ดีที่อยู่อาศัย การทำธุรกิจประเภทต่าง ๆ ในระดับสังคมชุมชนนั้นที่มีความต้องการทางสังคมสร้างชุมชนให้มีความมั่นคงปลอดภัย มีความเป็นระเบียบ และเป็นการจูงใจให้มีผู้หันมาประกอบธุรกิจสนใจเลือกมาดำรงชีพเพื่อประกอบกิจการในอำเภอเมือง โดยการกระจายการขยายตัวของการอยู่อาศัยให้ออกไปรอบ ๆ เขตเทศบาล ซึ่งสามารถรองรับได้มากเป็นชุมชนสุขาภิบาลข้างเผือก ซึ่งกำลังรับการขยายตัวการเกิดโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย

ทางด้านสภาพ ขาดการใช้ที่ดินอย่างถูกต้อง และไม่เหมาะสมกับสภาพที่มีอยู่ ไม่ได้ใช้ที่ดินให้เกิดความคุ้มค่า ขาดการฟื้นฟูที่ดินเปล่าประโยชน์ให้มีค่าทางเศรษฐกิจและผังคมให้เกิดสภาพแวดล้อมของเมืองและแหล่งชุมชนที่น่าอยู่อาศัยซึ่งเป็นอุปสรรคในการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย การทำกิจกรรมต่าง ๆ การทำงานด้านธุรกิจ ในเขตผังเมืองด้านชุมชนสุขาภิบาลอื่นยังไม่สามารถมีสภาพพร้อมในการรองรับ เพราะชุมชนสุขาภิบาลข้างเผือกมีความเหมาะสมทางด้านผังเมืองมากที่สุด

1.3.2 แนวทางแก้ปัญหา

ด้านนโยบาย ส่งเสริมให้ภาคเอกชนได้มาทำการลงทุนเพื่อตอบสนองนโยบายการถือครองที่ดินดูแล การซื้อขาย การใช้ที่ดินที่เหมาะสม การถือครองทรัพย์สินเพื่อให้ประชาชนมีหลักประกันในที่อยู่อาศัยและที่ทำกิน ภาคเอกชนมีกำลังและแนวทางที่สามารถทำโครงการให้เป็นจริงเพื่อจัดที่อยู่อาศัย ที่ดำเนินธุรกิจ และอื่น ๆ ได้

ด้านเศรษฐกิจ ส่งเสริมการลงทุนให้เอกชนมีความสนใจ มั่นใจมาลงทุนในโครงการจัดอาคารชุดพักอาศัย โดยมีตลาดกลุ่มเป้าหมาย เป็นผู้บริหาร ผู้เชี่ยวชาญ ผู้ประกอบการธุรกิจการค้าประเภทต่าง ๆ ของอำเภอเมืองและอำเภอใกล้เคียงที่มีระดับเศรษฐกิจรายได้ที่ดี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พอใช้ให้ดีขึ้น เพื่อการหมุนเวียนของเงินที่ดีมีการจัดระบบการบริหารทางเศรษฐกิจที่ดีต่อผู้ลงทุน
ต่อผู้มาใช้โครงการ และผู้ดำเนินธุรกิจในส่วนการค้าสำนักงาน และแก้ปัญหาเศษการกระจาย
รายได้ไปสู่ชุมชนทั้งบริเวณอำเภอที่ใกล้เคียงด้วย

ทางด้านสังคม จัดอาคารชุดพักอาศัยรองรับความต้องการจากการขยายตัวของ
ประชากร ในสังคมเขตอำเภอเมือง อำเภอแม่ริมที่ติดกันนั้น จูงใจให้นักธุรกิจหันมาสู่โครงการที่
ดำเนินธุรกิจการค้าเพื่อให้เกิดความสะดวกสบายในด้านที่อยู่อาศัย ศูนย์รวมด้านธุรกิจที่เสริมไป
ตามความจำเป็นตามความต้องการ ให้สอดคล้องกับความต้องการของสังคมปัจจุบันต่อไป

ทางด้านสภาพ การใช้ที่ดินให้เกิดผลคุ้มค่า การดำเนินการจัดทำที่อยู่อาศัย
การจัดกิจกรรมการค้า การบริการให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมมีบรรยากาศที่ผ่อนคลาย การติดต่อกับ
ธุรกิจในการใช้โครงการ และสภาพที่ตั้งสถานที่ใกล้เคียงกันสัมพันธ์โดยการออกแบบทางสถาปัตยกรรม
ที่ถูกต้องตามหลัก ตามพื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินที่ดี การเข้าถึงระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ
ต่าง ๆ ได้อย่างสมบูรณ์

1.4 วัตถุประสงค์ของวิทยานิพนธ์

1.4.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ

1.4.1.1 เพื่อสนองนโยบายของรัฐบาล ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
ฉบับที่ 7 ด้านการถือครองที่ดิน ดูแลราคาการซื้อขายที่ดิน การกระจายการถือครองทรัพย์สิน เพื่อให้
ให้ประชาชนมีหลักประกันในที่อยู่อาศัยและที่ทำกิน

1.4.1.2 เพื่อสนับสนุนการลงทุนในภาคเอกชนให้มีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นอันเป็น
ผลพลอยได้ต่อโครงการอาคารชุดพักอาศัยและสร้างความมั่นใจให้กับนักลงทุน นักธุรกิจที่จะเข้ามา
ลงทุนในชุมชนนี้มากขึ้นเป็นการเพิ่มรายได้การหมุนเวียนของเงิน และกระจายรายได้ไปสู่ภูมิภาค

1.4.1.3 เพื่อสนองต่อความต้องการของชุมชนในด้านที่อยู่อาศัย การดำเนินธุรกิจ
ที่สะดวก เป็นการจัดระเบียบทางสังคมที่ให้การบริการพื้นฐาน สอดคล้องกับความต้องการของ
ระดับสังคม

1.4.1.4 เพื่อพัฒนาสภาพด้านสภาพที่มีในเขตอำเภอเมือง และมีผลต่ออำเภอ
ข้างเคียงให้เกิดสภาพ และเป็นไปตามประกาศของผังเมืองในการเจริญเติบโตของหลักการ
ขยายตัวการมีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่สอดคล้องกับความต้องการ สัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมโดยใช้

ที่ดินให้เกิดประโยชน์คุ้มค่า

1.4.2 วัตถุประสงค์ของวิทยานิพนธ์

1.4.2.1 ศึกษาแนวนโยบายความเป็นไปได้ของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติที่ 7 ในด้านนโยบายการกระจายการถือครองที่ดินและดูแลราคาการซื้อขายที่ดิน การกระจายการถือครองทรัพย์สินเพื่อให้ประชาชนมีหลักประกันในที่อยู่อาศัยและที่ทำกิน และเพื่อการศึกษาแนวโน้มสถิติต่าง ๆ ในด้านนโยบายต่อไป

1.4.2.2 ศึกษาสภาพทางเศรษฐกิจ รายได้ประชากร การประกอบอาชีพ การค้า การบริการของชุมชนอำเภอเมือง และอำเภอแม่ริม บริเวณที่มีผลต่อโครงการเพื่อนำมาวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยในชั้นตอนต่าง ๆ และความเป็นไปได้ของโครงการในการลงทุน

1.4.2.3 ศึกษาจำนวนประชากร อายุ เพศ ระดับการศึกษา ชนบทชนเมืองและวัฒนธรรม ปัญหาสังคม อาชญากรรม ความเป็นอยู่ รวมทั้งการสนองตอบกับความต้องการของระดับสังคมให้สอดคล้องกันระหว่างอำเภอเมือง อำเภอแม่ริมที่ใกล้เคียง โศกนาถณ์ส่วนภูมิภาคองค์ประกอบต่าง ๆ ของโครงการ

1.4.2.4 ศึกษาลักษณะกายภาพ ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การเข้าถึงโครงการของสาธารณูปการต่าง ๆ อย่างสะดวกสบาย รวมทั้งศึกษาสภาพแวดล้อม พฤติกรรมการอยู่อาศัย กิจกรรมต่าง ๆ การบริหารการทำงาน สถานที่ทำงาน สถานที่พักอาศัย เพื่อวิเคราะห์ความต้องการจำนวนห้องพัก ส่วนการค้าตามความต้องการ ส่วนที่สำคัญตามสถานที่ตั้งบริเวณเกี่ยวข้องในโครงการ นำมาออกแบบอาคารชุดพักอาศัยและการวางผังให้ถูกต้องสอดคล้องกับความต้องการของสภาพแวดล้อม

1.5 ขอบเขตของการศึกษาวิทยานิพนธ์

ขอบเขตของการศึกษาวิทยานิพนธ์ แบ่งออกเป็น 2 ประการ คือ ขอบเขตของการศึกษาข้อมูล และขอบเขตของการออกแบบดังต่อไปนี้

1.5.1 ขอบเขตของการศึกษาข้อมูล

1.5.1.1 ศึกษาแนวนโยบาย เศรษฐกิจ สังคมและกายภาพ ระดับประเทศ

1.5.1.2 ศึกษาแนวนโยบาย เศรษฐกิจ สังคมและกายภาพ ระดับภาค

1.5.1.3 ศึกษาแนวนโยบาย เศรษฐกิจ สังคมและกายภาพ ระดับจังหวัด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.5.1.4 ศึกษาแนวนโยบาย เศรษฐกิจ สังคมและกายภาพ ระดับท้องถิ่น

1.6 วิจัยดำเนินการทำวิทยานิพนธ์

การเสนอหัวข้อเรื่อง การรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์ การสังเคราะห์สรุปผลและการนำเสนอ เพื่อกำหนดรูปแบบและแนวทางที่เหมาะสม แนวความคิดในการออกแบบโดยมีลำดับขั้นดังต่อไปนี้

1.6.1 ขั้นศึกษาข้อมูลเบื้องต้น

เป็นการรวบรวมข้อมูลโดย

1.6.1.1 เก็บรวบรวมข้อมูลขั้นปฐมภูมิจากการสังเกต สัมภาษณ์ สอบถาม

1.6.1.2 เก็บรวบรวมข้อมูลขั้นทุติยภูมิจากเอกสาร และรายงานจากทางราชการ และเอกชน ทั้งส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค ส่วนท้องถิ่น ข้อมูลที่ต้องการประกอบด้วย ข้อมูลระดับประเทศ ระดับภาค ระดับจังหวัด ระดับท้องถิ่นและชุมชน การเก็บรวบรวมข้อมูลเอกสารที่เกี่ยวข้อง
ข้อมูลที่ต้องการได้แก่

1. ข้อมูลทางด้านนโยบาย

- นโยบายแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7
- นโยบายแผนพัฒนาระดับภาคเหนือ
- นโยบายแผนพัฒนาระดับจังหวัดเชียงใหม่
- นโยบายแผนพัฒนาระดับท้องถิ่น อำเภอเมือง เทศบาลนครเชียงใหม่

2. ข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจ

- ข้อมูลการใช้จ่าย การหารายได้จากโครงการที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน
- ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ ในระดับประเทศ ระดับภาค ระดับจังหวัด ระดับท้องถิ่น เช่น รายได้หลัก รายได้รอง รายได้ประชากร สถิติการประกอบอาชีพที่มีผลต่อเศรษฐกิจ ของทุกระดับโดยเฉพาะส่วนระดับจังหวัด ระดับท้องถิ่น การลงทุนที่พักอาศัย สถิติ เน้นชุมชนอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ท้องเกี่ยวกับรายรับของจังหวัด, ท้องถิ่น (ชุมชน)

3. ข้อมูลทางด้านสังคม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ข้อมูลด้านสังคมระดับประเทศ ระดับภาค ระดับจังหวัด ระดับท้องถิ่น ได้แก่ จำนวนประชากร ระดับฐานะประชากร ระดับการศึกษา ชนบทรวมเนื้อมปะเพื่อ จำนวนผู้ใช้โครงการ พฤติกรรมผู้ใช้โครงการ พฤติกรรมกิจกรรมต่างๆ ความต้องการของระดับสังคมจะเป็นระดับภาค ระดับจังหวัด ระดับท้องถิ่น

4. ข้อมูลทางด้านกายภาพ

- ข้อมูลด้านกายภาพทั่วไปในระดับประเทศ ระดับภาค ระดับจังหวัด ระดับท้องถิ่น และที่ตั้งโครงการ
- ข้อมูลด้านระบบเทคนิคต่าง ๆ ผังเมือง, พรบ. ฯลฯ ราคาที่ดิน และรายละเอียดที่ครอบคลุมเนื้อหาที่มีอยู่

1.6.2 ขั้นตอนการวิเคราะห์ข้อมูล วิเคราะห์ข้อมูลตามกระบวนการตัดสินใจ (Decision Making Process) ดังต่อไปนี้

- 1.6.2.1 ข้อมูลทางด้านนโยบาย ใช้การพิจารณาประกอบการวางแผน ด้วยการวิเคราะห์กระบวนการตัดสินใจเหตุผลหรือหลักการ การแก้ปัญหา (Solution) โดยคำนึงถึงเป้าหมายที่นโยบายนั้น ๆ ได้กำหนดขึ้น
- 1.6.2.2 ข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจ พิจารณาจากค่าสถิติ แนวโน้มทางการขยายตัวของตลาดแรงงาน โดยการวิเคราะห์ข้อมูลจากการลงทุนการผลิต และตลาดกลุ่มเป้าหมายนำมากำหนดเงินในการลงทุน ความเป็นไปได้ของโครงการโดยการวิเคราะห์
- 1.6.2.3 ข้อมูลทางด้านสังคม แบ่งกระบวนการวิเคราะห์ 2 กรณีคือ
 - กรณีที่ 1 การคาดการณ์ล่วงหน้า (Forecasting Precess) เป็นการวิเคราะห์ที่ศึกษาแนวโน้มด้านการขยายตัวตามลักษณะโครงการที่มีผลต่อชุมชน
 - กรณีที่ 2 พิจารณาจากความต้องการ (NEED) ตลอดจนแนวทางสำหรับมาตรฐานทางด้านกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ สถิติเพื่อกำหนดองค์ประกอบ (Elements) พื้นที่ (Areas) ความเป็นไปได้ของความสัมพันธ์ขององค์ประกอบ (Organization)

1.6.2.4 ข้อมูลทางด้านกายภาพ พิจารณาการเลือกที่ตั้งโครงการระดับภาค ระดับ จังหวัด ระดับชุมชนจนถึงระดับที่ตั้งโครงการวิธีเลือกแบบ (Alternative) และกำหนดมาตรฐานที่สำคัญของการออกแบบโครงการจากการแจกแจง ค่าคะแนนหรือค่าน้ำหนัก (Weight) จากการจัดความสัมพันธ์ (Relationship) ขององค์ประกอบต่างๆ นำมาผูกเป็น Functional Diagram นำมาออกแบบโครงการอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งประกอบเป็นขั้นตอนลำดับดังนี้

1. บทนำ (INTRODUCTION)
2. วัตถุประสงค์ (OBJECTIVE)
3. เป้าหมาย (GOAL)
4. เหตุผลในการเสนอโครงการ (PROJECT PROPOSAL)
5. แผนภูมิการบริหารงานโครงการ (ORGANIZATION CHART)
6. ผู้ใช้อาคาร (USER)
7. พฤติกรรมของผู้ใช้หลัก ระยะเวลา (USER BEHAVIOR)
8. การกำหนดองค์ประกอบ (REFINE ELEMENT) ประกอบด้วย
 - 1) ส่วนพักอาศัย (Housing)
 - ห้องชุดพักอาศัย และเพนส์เฮ้าส์
 - 2) ส่วนจอดรถ (Parking)
 - ที่จอดรถผู้พักอาศัย
 - ที่จอดรถเจ้าหน้าที่
 - ที่จอดรถผู้มาติดต่อ
 - ที่จอดรถบริการ
 - 3) ส่วนบริการ (Service Zone)
 - บริเวณส่งของ
 - ห้องเก็บของ
 - ส่วนพนักงานแม่บ้าน
 - ส่วนเทคนิค
 - ส่วนซ่อมบำรุง
 - 4) ส่วนบริการสาธารณะ (Public Zone)
 - โถงพักคอย
 - โถงลิฟท์
 - ห้องสมุด
 - สโมสรจัดเลี้ยง
 - ซีกอบรีด
 - ห้องน้ำ ห้องส้วม
 - ระเบียงเด็ก
 - ปฐมพยาบาล คลินิกกีฬา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ประชาสัมพันธ์
- ห้องกิจกรรม
- โทรศัพท์สาธารณะ

5) ส่วนบริหาร (Administration Zone)

- ห้องผู้จัดการฝ่ายต่าง ๆ
- เลขานุการ
- ประชุม
- เจ้าหน้าที่พนักงาน
- รับแขก
- ห้องน้ำ ห้องส้วม

6) ส่วนออกกำลังกายในร่ม (Indoor)

- ออกกำลังกาย
- ส่วนอบไอน้ำ
- เปลี่ยนเสื้อผ้า และเก็บของ
- แอโรบิค

7) ส่วนพักผ่อนสันทนาการ (Outdoor)

- สระว่ายน้ำ
- เปลี่ยนเสื้อผ้า
- ห้องเครื่อง
- สนามเทนนิส
- สนามสควอช
- สนามเกอร์
- เกมส์
- พักผ่อน
- สนามเด็กเล่น
- ฮิงปิ่นคอมพิวเตอร์
- กอล์ฟมินิ

8) ส่วนพาณิชย์กรรม (Commercial)

- ร้านตัดผม
- ร้านเสริมสวย
- ร้านค้าปลีก
- ภัตตาคาร
- ครีว
- เก็บของ
- คอฟฟี่ช็อป
- ห้องนักพนักงาน

9) ส่วนพลาซ่า 1 ชั้น (Plaza Floor)

- ร้านค้า
- ห้องน้ำ ห้องส้วม
- รักษาความปลอดภัย

10) ส่วนสโมสรกอล์ฟ (คลับของ Golf)

- ห้องเรียน
- ห้องคอมพิวเตอร์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ห้องสไลด์ วีดีโอ (ห้องโสตฯ) - ห้องพักเจ้าหน้าที่ (ผู้สอน)
- ห้องน้ำ ห้องส้วม - ห้องแนะนำอุปกรณ์ การศึกษาเกี่ยวกับกอล์ฟ
- ห้องประชุมเล็ก - ร้านขายของ golf แบบครบวงจร
- สำนักงานกอล์ฟ

11) การจัดระเบียบความสัมพันธ์ขององค์ประกอบ (Organization of Element)

12) การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบ (Function Analysis)

13) การกำหนดขนาดพื้นที่ใช้สอย (Area Requiement)

- การใช้ที่ดิน - ความหนาแน่นของประชากร
- สัดส่วนบริการชุมชน - สภาพเศรษฐกิจ สังคม
- สภาวะแวดล้อม เสียง ควัน ฝุ่น กลิ่น แสงแดด
- การเปลี่ยนแปลงของชุมชน

14) การตัดสินใจเลือกที่ตั้งโครงการ (Site Selection)

15) การพิจารณาเลือกที่ตั้ง (Ideal Site)

16) การสำรวจที่ตั้ง (Site Surver)

17) การกำหนดรายละเอียดที่ตั้งโครงการ (Site Specification)

18) การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ (Site Analysis)

19) การจัดโครงสร้างลงในที่ตั้งโครงการ (Site Structure)

1.6.3 ขั้นตอนการเสนอแนะและการออกแบบ

1.6.3.1 โปรแกรมการออกแบบ

1.6.3.2 แนวความคิดการออกแบบ

1.6.3.3 ข้อกำหนดผังและพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ

1.6.3.4 การออกแบบอาคาร และสภาพแวดล้อม

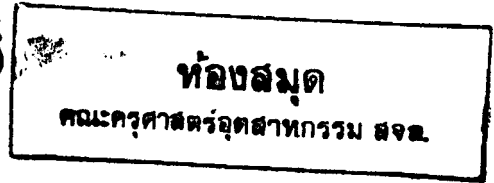
1.6.4 ชี้นำเสนอ

1.6.4.1 ภาคเอกสาร ข้อมูล และบทวิเคราะห์

1.6.4.2 ขบวนการออกแบบและวิธีดำเนินการของโครงการ

- แผนภูมิ, ภาพถ่าย, ตารางของค่าความสัมพันธ์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



1.6.4.3 แบบทางสถาปัตยกรรม

- ผังบริเวณ
- แปลนอาคาร
- รูปตัดอาคาร
- ทึนจำลอง
- รูปด้านอาคาร
- ทิศนัยภาพในและภายนอกอาคาร

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.7.1 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการ

1.7.1.1 ตอบสนองแผนพัฒนาเศรษฐกิจฯ ฉบับที่ 7 ได้ในแผนการกระจายการถือครองที่ดินและดูแลราคาการซื้อขายที่ดินให้เหมาะสมและการกระจายการถือครองทรัพย์สินเพื่อให้ประชาชนได้มีหลักประกันในที่อยู่อาศัยและที่ทำกิน

1.7.1.2 เกิดการหมุนเวียนเงิน ด้านระบบเศรษฐกิจที่มีการยกระดับและการกระจายรายได้สู่ส่วนท้องถิ่น

1.7.1.3 ตอบสนองความต้องการของสังคมด้านที่อยู่อาศัย ที่ดำเนินธุรกิจ ศูนย์รวมความรู้ด้านกีฬา การพักผ่อนหย่อนใจ ยังช่วยสังคมและชุมชนมีความเป็นอยู่ดีขึ้น

1.7.1.4 กำหนดแนวทางการใช้พื้นที่ได้อย่างเหมาะสม และสร้างสภาพภูมิทัศน์ที่ดีของชุมชน โดยเฉพาะบริเวณที่ตั้งโครงการ และสภาพแวดล้อมใกล้เคียง

1.7.2 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากวิทยานิพนธ์

1.7.2.1 ได้ศึกษาถึงแนวโน้มนโยบายในระดับประเทศ ระดับภาค ระดับจังหวัด ระดับท้องถิ่น เป็นนโยบายในการพัฒนาประเทศ เพื่อใช้ประกอบหรือแนวทางในการออกแบบต่อไป

1.7.2.2 การศึกษาถึงระบบเศรษฐกิจในระดับประเทศ ระดับภาค ระดับจังหวัด ระดับท้องถิ่น ระบบเศรษฐกิจการลงทุน การจ้างงาน อาชีพกับการประกอบอาชีพ

1.7.2.3 การทราบข้อเท็จจริงในการจัดวางกิจกรรมต่าง ๆ ให้กับชุมชนมีระเบียบแบบแผน เกิดความสอดคล้องกับชุมชน อันจะมีประโยชน์ในการศึกษาโครงการในลักษณะโครงการเดียวกันต่อไปรวมทั้งข้อมูลด้านความเป็นอยู่

การปกครอง ศิลปวัฒนธรรม การศึกษา ในการออกแบบที่เหมาะสมกับสภาพ
ผังหม

- 1.7.2.4 เพิ่มความชำนาญในการศึกษา การวิเคราะห์ การสังเคราะห์ เป็นการ
ออกแบบทางสถาปัตยกรรม รวมทั้งแนวทาง การจัดวางผังโครงการทำให้
เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการ โดยนำไปประยุกต์หรือใช้กับโครง
การอื่น ๆ ที่มีลักษณะใกล้เคียง คล้ายคลึงกัน และเพื่อเป็นแนวทางการ
ทำงานจริงในอนาคต

1.8 แหล่งศึกษาข้อมูล

1.8.1 ประเภทเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

- 1.8.1.1 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ฉบับที่ 7
1.8.1.2 แผนพัฒนาระดับจังหวัด เชียงใหม่ 2535-2539
1.8.1.3 วิทยานิพนธ์
1.8.1.4 ผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่
1.8.1.5 ศูนย์ข้อมูลสถิติและการวางแผน
1.8.1.6 โครงการวางแผนพัฒนาเมืองเชียงใหม่
1.8.1.7 ข้อมูลประเภทที่ได้จากเอกชน

1.8.2 หน่วยงานที่สามารถค้นคว้าข้อมูลได้

- 1.8.2.1 สำนักผังเมือง
1.8.2.2 เทศบาลเมืองจังหวัดเชียงใหม่
1.8.2.3 วิทยานิพนธ์จากคณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สาขาสถาปัตยกรรม
1.8.2.4 สำนักงานสถิติแห่งชาติ
1.8.2.5 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ภาคเหนือ)
1.8.2.6 จากหนังสือของธเนศวร์ เจริญเมือง
1.8.2.7 บริษัท นิวัตคอปเปอร์เรชั่น จำกัด
1.8.2.8 ห้องสมุดทั่วไป

1.9 ข้อตกลงเบื้องต้น

1.9.1 การศึกษาโครงการด้านนาออลฟ์คอนโดเทล หรืออาคารชุดพักอาศัยได้จัดรวบรวมข้อมูลเพื่อศึกษาในเขตพื้นที่อำเภอเมือง และอำเภอแม่ริม เป็นพื้นที่เกี่ยวข้องกับโครงการในเป้าหมายเท่านั้น เป็นข้อตกลงเบื้องต้นเพื่อนำไปสู่การออกแบบข้อมูลจึงอยู่ในระยะ 2528-2534 และสถิติจากแผนพัฒนาเทศบาลนครเชียงใหม่ระยะปานกลาง พ.ศ. 2535-2539 แผนพัฒนาเทศบาลที่เกี่ยวข้องกับโครงการประจำปี 2536

1.9.2 การเสนอแนะและการออกแบบโครงการอาคารชุดพักอาศัย โครงการด้านนาออลฟ์คอนโดเทล การออกแบบและการแก้ปัญหาทางด้านที่อยู่อาศัยเป็นหลัก เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพสังคมและเศรษฐกิจตามข้อมูลที่ได้ศึกษาในขั้นต้น

1.9.3 ข้อมูลด้านสถิติต่าง ๆ ที่ใช้ในการศึกษาในส่วนที่เป็นข้อมูลขั้นทุติยภูมิผลจากข้อจำกัดด้านเวลา ทำให้ไม่สามารถเก็บข้อมูลได้โดยตรง เช่น สถิติการจราจรบนท้องถนน เป็นต้น ดังนั้นในการศึกษา จึงได้นำข้อมูลด้านสถิติข้อมูลเดิมที่ได้ทำการสำรวจไว้ก่อนแล้วนำมาคาดการณ์ทำเป็นข้อมูลตัวเลข ถ้าคลาดเคลื่อนจากสภาพความเป็นจริงไปบ้างก็ถือว่าเป็นการศึกษาเท่านั้นจึงไม่เกิดผลเสียหายแต่อย่างใด

บทที่ 2

การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 การศึกษาและรวบรวมข้อมูลระดับประเทศ

2.1.1 การศึกษาและรวบรวมข้อมูลด้านนโยบายระดับประเทศ

จากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 1-7 ที่ผ่านมา

ข้อมูลจากแผนพัฒนาฉบับที่ 1-7 โดยสรุป จากคณะกรรมการวางแผนเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ (พ.ศ.2535-2539)

2.1.2 การศึกษาข้อมูลทางด้านนโยบายระดับภาค

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6-7 เป็นการประสานงานต่อจากแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 ที่มีนโยบายในการกระจายความเจริญและฐานทางเศรษฐกิจไปสู่ส่วนภูมิภาคโดยการพัฒนาระบบเมืองและพื้นที่เศรษฐกิจใหม่ โดยมีแนวทางของนโยบายออกเป็น 2 ลักษณะ

2.1.2.1 แผนพัฒนาภาคเหนือ (ข้อมูลจากแผนพัฒนาภาคเหนือ คณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ พ.ศ.2535-2539)

2.1.2.2 แผนพัฒนาและส่งเสริมการท่องเที่ยวภาคเหนือ (ข้อมูลจากแผนพัฒนาภาคเหนือ คณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ พ.ศ.2535-2539, แผนพัฒนาการท่องเที่ยวภาคเหนือ ฉบับ พ.ศ.2535)

2.1.2.3 นโยบายระดับภาค

นโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวระดับภาคเหนือตอนบน (ข้อมูลจากแผนพัฒนาภาคเหนือ คณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ พ.ศ. 2535-2539, แผนพัฒนาการท่องเที่ยวภาคเหนือ ฉบับ พ.ศ.2535)

แผนพัฒนาพื้นที่ภาคเหนือ

จากแผนพัฒนาพื้นที่ภาคเหนือได้กำหนดแนวทางการพัฒนา (ข้อมูลจากแผนพัฒนาภาค

เหนือ คณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ พ.ศ. 2535-2539, แผนพัฒนาการท่องเที่ยว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคเหนือ)

- แผนพัฒนาการท่องเที่ยวระยะสั้น
- แผนพัฒนาการท่องเที่ยวระยะยาว

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย แผนหลักพัฒนาการท่องเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่, หน้า 4-1



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.1 แสดงการพยากรณ์จำนวนนักท่องเที่ยวภายในประเทศในอนาคต

ปี พ.ศ.	จำนวนผู้เดินทางชาวไทย	
	จำนวน(1,000)คน	อัตราเพิ่ม
2522	11,022.7	4.5
2523	11,497.1	
2524	12,014.5	
2525	13,555.2	
2526	13,120.6	
2527	13,710.6	
2528	14,327.6	
2529	14,972.3	
2530 - 2534	18,658.2	
2535 - 2539	22,700.6	4.0
2540 - 2544	26,961.2	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนพัฒนาเทศบาล

1. แผนสาขาการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน
2. แผนสาขาการพัฒนาเศรษฐกิจ
3. แผนสาขาการพัฒนาสังคม
4. แผนสาขาพัฒนาการเมืองการบริหาร
 1. แผนสาขาพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน 2. แผนสาขาการพัฒนาเศรษฐกิจ
 - 2.1 แผนสาขาพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน
 - 2.2 แผนงานส่งเสริมการท่องเที่ยว
 3. แผนสาขาการพัฒนาสังคม
 - 3.1 แผนงานพัฒนาการศึกษา ศาสนา วัฒนธรรม
 - 3.2 แผนงานพัฒนาสาธารณสุข
 - 3.3 แผนงานพัฒนาเด็กและเยาวชน
 4. แผนสาขาการเมืองการบริหาร
 - 4.1 ปรับปรุงและพัฒนารายได้เทศบาล
 - 4.2 แผนงานป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย
 - 4.3 แผนงานสร้างความสามัคคี
 - 4.4 แผนงานรักษาความมั่นคง และความสงบเรียบร้อยของชุมชน
 - 4.5 แผนงานปรับปรุงและพัฒนาเครื่องมือเครื่องใช้และสถานที่ปฏิบัติงาน
 - 4.6 แผนงานปรับปรุงระเบียบทะเบียน และเอกสารของเทศบาล
 - 4.7 แผนงานปรับปรุงและพัฒนาบุคลากร
 - 4.8 แผนงานเทศพาณิชย์

ข้อมูลจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมจังหวัดเชียงใหม่ ระยะเวลาปานกลาง(พ.ศ. 2535-2539), P. 4-5

- 2.2 การศึกษาข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจ
 - 2.2.1 การศึกษาข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจ
 - 2.2.1.1 สภาพเศรษฐกิจทั่วไป

ข้อมูลสรุปผลด้านเศรษฐกิจแห่งประเทศไทยและแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 (สรุป)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.1.2 ผลผลิตทั้งหมดรวมประเทศ จากการรวบรวมข้อมูลพื้นฐานในปี 2531

2.2.1.3 ผลผลิตทั่วประเทศเฉลี่ยต่อบุคคล จากตารางผลผลิตภาคและจังหวัด 2532

ตารางที่ 2.4 แสดงการเปรียบเทียบระหว่างอัตราร้อยละของมูลค่าผลิตภัณฑ์ภาคกับ ประชากรในปี 2531

พื้นที่	มูลค่าผลิตภัณฑ์ (ล้านบาท)	ร้อยละ	ประชากร (ล้านคน)	ร้อยละ	อันดับ
ทั่วราชอาณาจักร	1,506,976	100	54,538	100	-
กทม. และปริมณฑล	754,650	50.08	8,671	15.90	1
ภาคตะวันออก	117,717	7.81	3,284	6.02	2
ภาคตะวันตก	72,132	4.79	3,208	5.88	4
ภาคกลาง	64,984	4.31	2,662	4.88	3
ภาคเหนือ	171,797	11.40	10,634	19.50	6
ภาคต่อ.เฉียงเหนือ	179,499	11.91	18,908	34.67	7
ภาคใต้	146,196	9.70	7,173	13.15	5

ที่มา : กองบัญชีประชาชาติ, ผลผลิตภาคและจังหวัด

ตารางที่ 2.5 แสดงมูลค่าผลิตภัณฑ์ภาค ปี 2531

หน่วย : ล้านบาท

	กทม.	ตะวันออก	ตะวันตก	กลาง	เหนือ	ตอ.เฉียง เหนือ	ใต้	รว
การเกษตร	23,599	21,898	21,116	14,311	58,792	52,280	53,387	25
เหมืองแร่/อ้อยหิน	4,579	9,115	4,541	8,452	12,601	3,653	4,648	4
อุตสาหกรรม	291,010	25,833	9,429	11,232	12,333	15,931	7,558	37
ก่อสร้าง	39,517	3,656	4,049	3,235	11,500	13,839	8,994	
ไฟฟ้า/ประปา	18,699	2,761	1,812	2,205	3,041	3,103	2,691	2
คมนาคม/ขนส่ง	62,135	7,395	5,155	3,483	9,100	9,598	9,829	10
ค้าส่ง/ค้าปลีก	133,482	19,017	11,053	8,268	19,917	21,380	26,961	24
ธนาคาร/ประกันภัย	43,332	3,396	2,269	1,666	5,358	4,889	4,066	6
ที่อยู่อาศัย	16,502	3,349	2,998	2,565	8,832	13,474	5,075	5
บริหารราชการ	17,004	3,698	3,262	3,613	9,205	12,908	6,706	5
บริการ	104,791	17,566	6,446	5,952	21,216	23,412	16,282	19
ผลิตภัณฑ์ภาค	754,650	117,717	72,132	64,984	171,797	179,499	146,196	1,50
ผลิตภัณฑ์ภาค/ /คน(บาท)	87,032	35,846	22,499	24,412	16,155	9,493	20,381	2
ประชากร(ล้านคน)	8,671	3,284	3,206	2,662	10,634	18,908	7,183	5

จากค่าเฉลี่ยดังกล่าวถ้าจะดูทางด้านสาขาการผลิตพบว่าภาคที่มีรายได้ถ้าเฉลี่ยต่อบุคคลสูงจะมีมูลค่าผลิตภัณฑ์ทางด้านอุตสาหกรรมค้าส่งและค้าปลีก การบริการ อยู่ในระดับสูง ดูตารางที่ 2.5

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่มา : กองบัญชีประชาชาติ, ผลิตภัณฑ์ราคาและจังหวัด

การใช้จ่ายเพื่อลงทุนภาครัฐบาล

การลงทุนภาครัฐบาล (รวมรัฐวิสาหกิจ) ตามราคาคงที่ในปี 2533

ข้อมูลจากกองบัญชีประชาชาติ, ผลิตภัณฑ์ราคาและจังหวัด ปี 2533 (การลงทุนภาครัฐบาล)

2.2.1.5 ภาวะการลงทุนของเอกชน

ภาวะการลงทุน (ข้อมูลจากกองบัญชีประชาชาติ, ผลิตภัณฑ์ราคาและจังหวัด ปี 2533)

การพัฒนาธุรกิจที่ดินและปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

(ข้อมูลจากสำนักงานเทศบาล กรุงเทพมหานคร)

1. สภาพสังคม จำนวนประชากร และสภาพการสมรส
2. ภาวะเศรษฐกิจของประเทศ

ตารางที่ 2.6 ตารางแสดงพื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างเขตเทศบาล

ปี	ทั่วประเทศ	ที่อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม	อุตสาหกรรม	รวม
2529	5.6	3.2	0.8	9.6	
	(15.8)	(-20.6)	(23.0)	(-3.0)	
2530	7.6	3.9	1.1	12.6	
	(34.5)	(22.9)	(35.1)	(30.7)	
2531	12.1	5.7	2.2	20.0	
	(60.0)	(45.0)	(102.0)	(59.0)	
2532	6.6	4.1	0.9	11.6	
(6 เดือน)	(19.8)	(47.7)	(24.9)	(28.8)	

ที่มา : สำนักงานเทศบาล

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บเป็นอัตราเพิ่มจากปีก่อนหน้า

3. สภาพทางการเงินในประเทศ

4. นโยบายของรัฐบาล จากนโยบายของรัฐบาลโดยรวมแล้วมุ่งสนับสนุนการพัฒนาที่ดินและที่อยู่อาศัยและคุ้มครองผู้ซื้อ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่มีส่วนกระตุ้นการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยรัฐบาลบรรจุนโยบายดังกล่าวไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 ในช่วงที่ผ่านมารัฐได้ออกกฎและระเบียบต่าง ๆ ในการส่งเสริมการพัฒนาธุรกิจดังกล่าว เช่นปี พ.ศ. 2515 ได้จัดตั้งการเคหะแห่งชาติเป็นรัฐวิสาหกิจเพื่อพัฒนาที่ดิน และที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง ปีพ.ศ. 2522 ออกพระราชบัญญัติอาคารสูง พ.ศ. 2522

2.2.2 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นด้านเศรษฐกิจระดับภาคเหนือ

2.2.2.1 สภาพเศรษฐกิจทั่วไปของภาคเหนือ

สภาพทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปของภาคเหนือตอนบนในช่วงปี 2530

(ข้อมูลจากหนังสือแนวทาง ปัญหา การแก้ปัญหา ภาคเหนือแผนฉบับที่ 7)

2.2.2.2 ผลิตภัณฑ์มวลรวมราคา ในปี 2532 ผลิตภัณฑ์ของภาคเหนือตอนบน

สัดส่วนการผลิตของภาคและจังหวัด

1. สัดส่วนการผลิตภาคเหนือ

1.1 สัดส่วนมูลค่าผลิตภัณฑ์ภาคเหนือ/ประเทศในปี 2532

(ข้อมูลจากหนังสือ แนวทาง นโยบาย ปัญหา การแก้ปัญหา ภาคเหนือแผนฉบับที่ 7)

2.2.2.3 รายได้เฉลี่ยต่อบุคคล

(ข้อมูลจากแผนพัฒนาเทศบาลนครเชียงใหม่ระยะปานกลาง พศ. 2535-2539)

2.2.2.4 ลักษณะเศรษฐกิจของภาค

(ข้อมูลจากหนังสือแนวทาง นโยบาย ปัญหา การแก้ปัญหา ภาคเหนือแผนฉบับที่ 7)

โครงสร้างเศรษฐกิจ

โครงสร้างเศรษฐกิจของภาคเหนือกับการลงทุนด้านเศรษฐกิจตามสาขา

ก. ระบบเศรษฐกิจสมดุล รายละเอียดของสัดส่วนผลิตภัณฑ์ของแต่ละสาขาการผลิตในปี

2532 (ณ ราคาคงที่ปี 2515) มีดังนี้ :-

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้สำหรับการศึกษานี้ ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางแสดงการลงทุนในภาคเหนือ

	เหนือ	ตอนบน	ตอนล่าง
เกษตร	33.3	29.0	37.7
นอกเกษตร	66.7	71.0	62.3
- เหมืองแร่และขุดหิน	3.8	3.3	4.3
- อุตสาหกรรม	6.9	5.8	8.0
- ก่อสร้าง	4.1	5.1	3.1
- ค้าส่งและค้าปลีก	19.2	19.8	18.6
- บริการ	12.4	14.7	10.1
- อื่น ๆ	20.3	22.3	18.2

ข. ภาคเหนือตอนบน-ตอนล่าง (ข้อมูลจากหนังสือแนวทางนโยบาย ปัญหา การแก้ปัญหา ภาคเหนือ แผนพัฒนา ฉบับที่ 7)

แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางเศรษฐกิจของภาคและอนุภาค

ก. การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเศรษฐกิจของภาคเหนือ จากปี 2524-2532 (เปรียบเทียบ ณ ราคาคงที่ปี 2515)

2.3 การศึกษาและรวบรวมข้อมูลทางด้านสังคม

2.3.1 การศึกษาและรวบรวมข้อมูลทางด้านสังคมระดับประเทศ

2.3.1.1 ประชากรระดับประเทศ (ข้อมูลจากกรมการปกครอง สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จำนวนประชากร

	2531	2532	2533
ประชากร	54,960,917	55,888,393	56,303,273
ชาย	27,574,256	28,001,343	28,181,202
หญิง	27,386,661	27,887,050	28,122,071
ในเขตเทศบาล	9,949,377	10,202,717	9,943,543 ⁽¹⁾
นอกเขตเทศบาล	45,011,540	45,685,676	46,359,730
ความหนาแน่น ต่อ ตร.กม.	107.1	108.9	109.7

(1) : เป็นข้อมูลที่กรมการปกครองปรับปรุงให้ตรงกับความเป็นจริง ที่มา : กรมการปกครอง

อัตราเกิดและอัตราตาย

	2531	2532	2533
อัตราเกิดต่อประชากร 1,000 คน	22.5	21.9	21.3
อัตราตายต่อประชากร 1,000 คน	6.3	6.2	6.2

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

2.3.1.2 การศึกษาระดับประเทศ คูในตารางที่ 2.16, ตารางที่ 2,17

2.3.1.3 ศาสนาระดับประเทศ คูในตารางที่ 2.20 ปี 2533

(ข้อมูลจากกรมศาสนา)

ตารางที่ 2.16 จำนวนนักเรียน นิสิต นักศึกษา สถานศึกษาและครู-อาจารย์

	2530	2531	2532
รวมยอด	10,727,008	10,699,132	10,776,774
รัฐบาล	9,352,348	9,298,749	9,330,460
ก่อนประถมศึกษา	876,563	948,209	940,919
ประถมศึกษา	6,445,878	6,345,576	6,324,360
มัธยมศึกษาตอนต้น	1,076,434	1,078,740	1,133,836
มัธยมศึกษาตอนปลาย	702,547	676,167	653,007
อุดมศึกษา	250,926	250,057	278,336
เอกชน	1,375,260	1,400,383	1,446,314
ก่อนประถมศึกษา	281,903	300,081	332,863
ประถมศึกษา	654,348	664,028	662,880
มัธยมศึกษาตอนต้น	104,794	142,484	148,280
อุดมศึกษา	107,781	185,840	184,302
จำนวนสถานศึกษา	37,626	37,696	37,945
จำนวนครู-อาจารย์	559,673	562,028	569,617

: ตัวเลขเป็นปีการศึกษา

ที่มา : สำนักงานปลัดกระทรวง กระทรวงศึกษาธิการ

ตารางที่ 2.17 แสดงเขตการศึกษาต่าง ๆ ทั่วประเทศ

เขตการศึกษาที่	1 นครปฐม นครบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร
เขตการศึกษาที่	2 นราธิวาส ปัตตานี ยะลา สตูล
เขตการศึกษาที่	3 ชุมพร นครศรีธรรมราช นัทลุง สงขลา สุราษฎร์ธานี
เขตการศึกษาที่	4 กระบี่ ตรัง หนองงา ภูเก็ต ระนอง
เขตการศึกษาที่	5 กาญจนบุรี ประจวบคีรีขันธ์ เพชรบุรี ราชบุรี สมุทรสงคราม
เขตการศึกษาที่	6 ชัยนาท อุดรธา ลพบุรี สระบุรี สิงห์บุรี อ่างทอง อุทัยธานี
เขตการศึกษาที่	7 กำแพงเพชร ตาก นครสวรรค์ พิจิตร พิษณุโลก เพชรบูรณ์ สุโขทัย อุตรดิตถ์
เขตการศึกษาที่	8 เชียงราย เชียงใหม่ น่าน แม่ฮ่องสอน ลำปาง ลำพูน พะเยา
เขตการศึกษาที่	9 พอนแก่น เลอ สกลนคร หนองคาย อุดรธานี
เขตการศึกษาที่	10 กาฬสินธุ์ นครพนม มหาสารคาม ขอนแก่น ร้อยเอ็ด อุบลราชธานี มุกดาหาร
เขตการศึกษาที่	11 ชัยภูมิ นครราชสีมา บุรีรัมย์ ศรีสะเกษ สุรินทร์
เขตการศึกษาที่	12 จันทบุรี ฉะเชิงเทรา ชลบุรี ตราด นครนายก ปราจีนบุรี ระยอง

ตารางที่ 2.18 การนับถือศาสนาประเทศ

สัญลักษณ์	ศาสนิกชน	จำนวน/คน
	พุทธศาสนิกชน	53,403,919
	อิสลามิกชน	2,252,427
	คริสต์ศาสนิกชน	299,069
	พราหมณ์ ฮินดู ซิกข์	3,606
	อื่น ๆ	65,728
	ไม่ระบุ	278,493

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จำนวนวัด พระภิกษุ และสามเณร

	2530	2531	2532
จำนวนวัด	28,170	28,499	28,764
จำนวนพระภิกษุ	292,080	289,348	294,040
จำนวนสามเณร	154,112	137,638	129,674

ที่มา : กรมการศาสนา

2.3.1.4 ขนบธรรมเนียมประเพณีระดับประเทศ (ข้อมูลจากกรมศาสนา)

2.3.1.5 การแบ่งเขตปกครองระดับประเทศ ตามตารางที่ 2.21

ตารางที่ 2.21 แสดงเขตการปกครอง

	จำนวนเขตการปกครอง		
	2530	2531	2532
จังหวัด	73	73	73
อำเภอ	676	699	711
กิ่งอำเภอ	83	85	83
ตำบล	6,807	6,905	7,016
หมู่บ้าน	61,199	62,151	63,689
เทศบาล	132	132	132
สุขาภิบาล	829	843	849

: ตัวเลข ณ 30 มิถุนายน

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ

2.3.1.6 การสาธารณสุขในระดับประเทศ (ดูตาราง 2.22) ักมุลจาก
กระทรวงสาธารณสุข

ตารางที่ 2.22 แสดงจำนวนโรงพยาบาล, เคียง, แพทย์, พยาบาล

รายการ	2528	2529	2530	2531	2532
จำนวนโรงพยาบาล	941	944	982	982	1,011
จำนวนเตียง	84,045	83,438	87,154	88,352	89,982
จำนวนแพทย์	8,650	9,464	9,580	11,260	12,713
จำนวนพยาบาล	38,284	40,952	45,038	51,091	57,607
จำนวนผู้ป่วยนอก	29,909,572	31,609,287	35,585,607	35,161,485	35,371,729
จำนวนผู้ป่วยใน	2,746,883	2,667,439	3,081,682	2,902,826	2,994,867

ที่มา : กระทรวงสาธารณสุข

	วิทยาลัยการสาธารณสุข		2532
	2530	2531	2532
โรงพยาบาล	982	982	1,011
สถานีก่อนคลอด	7,701	7,771	7,675
แพทย์	9,580	11,260	12,713
ทันตแพทย์	1,468	1,670	2,107
เภสัชกร	3,622	3,681	3,825
พยาบาล	45,038	51,091	57,607

ที่มา : สำนักงานปลัดกระทรวง กระทรวงสาธารณสุข

2.3.2 การศึกษาข้อมูลด้านสังคมระดับภาคเหนือ

2.3.2.1 ประชากรระดับภาคเหนือ ตามตารางที่ 2.23 (ข้อมูลปี 2532 และ

ปี 2534) ข้อมูลจากกองปกครองท้องที่ กรมการปกครอง ศูนย์พัฒนาภาคเหนือ สคช.

2.3.2.2 การศึกษาระดับภาคเหนือ

การศึกษาระดับภาคเหนือตอนบนมีตั้งแต่ระดับอนุบาลถึงระดับอุดมศึกษา กรมการศึกษานำข้อมูลจากหนังสือรวบรวมข้อมูลภาคเหนือ ฉบับที่ 7 ปี พ.ศ.2534-2535

การบริการการศึกษาในภาคเหนือ กรมการศึกษา นำข้อมูลจากหนังสือรวบรวมข้อมูลภาคเหนือ ฉบับที่ 7 ปี พ.ศ.2534-2535

2.3.2.3 ศาสนาระดับภาค ดูจากตารางที่ 2.30 (ข้อมูลจากกรมการศาสนา)

2.3.2.4 ชนบชรมนิยมประเพณีระดับภาค (ข้อมูลประเพณีวัฒนธรรมภาคเหนือ ข้อมูลจากการท่องเที่ยวภาคเหนือ)

2.3.2.5 การแบ่งเขตปกครองระดับภาคเหนือ ดูตารางที่ 2.31 และ 2.32

2.3.2.6 การสำรวจผุ้ชระดับภาคเหนือ (กระทรวงสาธารณสุข ข้อมูลรวบรวมภาคเหนือ ฉบับที่ 7)

2.4 การศึกษาข้อมูลทางด้านกายภาพระดับประเทศ ระดับภาค

2.4.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นทางด้านกายภาพระดับประเทศ

2.4.1.1 ที่ตั้งและขนาดของประเทศ ประเทศไทยตั้งอยู่ในทวีปเอเชียทางด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ เขตร้อนชื้น ระหว่างละติจูดที่ 5 องศา 37 เหนือ กับ 20 องศา 27 เหนือ และลองจิจูด 97 องศา 22 ตะวันออก กับ 105 องศา 37 ตะวันออก

พื้นที่ ประเทศไทยมีพื้นที่โดยประมาณ 518,000 ตารางกิโลเมตร โดยมีส่วนกว้างที่สุด 730 กม. ส่วนยาวที่สุด 1,620 กม. ส่วนที่แคบที่สุดของประเทศอยู่ที่จังหวัดระจวบคีรีขันธ์ 10.6 กม. และส่วนที่แคบที่สุดของคอคอดกระ 64 กม.

อาณาเขต พื้นที่ประเทศไทยแบ่งออกเป็น 6 ภาค และแบ่งจังหวัดออกเป็น 73 จังหวัด โดยมีอาณาเขตติดต่อกับประเทศข้างเคียง ดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับประเทศพม่าและลาว

ทิศใต้ ติดต่อกับประเทศมาเลเซีย

ทิศตะวันออก ติดต่อกับประเทศกัมพูชาและอ่าวไทย

ทิศตะวันตก ติดต่อกับประเทศพม่าและมหาสมุทรอินเดีย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.4.1.2 ลักษณะภูมิประเทศ โครงสร้างและลักษณะภูมิประเทศของไทย แบ่งออกเป็น 5 เขตใหญ่ ๆ (ข้อมูลจากวันทนี ศรีรัฐ, ภูมิศาสตร์ประเทศไทย กรุงเทพมหานคร, มหาวิทยาลัยรามคำแหง, หน้า 21-23)

2.4.1.3 ลักษณะภูมิอากาศของประเทศไทย (ข้อมูลจากวันทนี ศรีรัฐ, รัชนี้ กิติกุล ภูมิศาสตร์ประเทศไทย กรุงเทพมหานคร, มหาวิทยาลัยรามคำแหง, หน้า 21-23)

2.4.1.4 ทรัพยากรธรรมชาติของประเทศ

ทรัพยากรธรรมชาติของประเทศไทย

ทรัพยากรธรรมชาติของประเทศไทย ที่สำคัญ ๆ ได้แก่ แม่น้ำ ลำธาร ป่าไม้ แร่ ธาตุ ซึ่งถือได้ว่ามีผลต่อการพัฒนาประเทศไทยเป็นอย่างมาก แต่ปัจจุบันทรัพยากรเหล่านั้นได้พัฒนาให้เกิดผลทางด้านเศรษฐกิจ อันได้แก่ การพัฒนาทรัพยากรธรรมชาติให้เป็นแหล่งท่องเที่ยว และประกอบกับประเทศไทยเป็นประเทศที่มีประวัติศาสตร์อันยาวนาน และมีการสืบทอดประเพณี วัฒนธรรมต่าง ๆ มากมาย

2.4.1.5 การคมนาคมของประเทศ

ลักษณะการคมนาคมแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภท ได้แก่

(1) การคมนาคมทางบก

(2) การคมนาคมทางน้ำ

(3) การคมนาคมทางอากาศ

2.4.1.6 การใช้ประโยชน์ที่ดินของประเทศ (ข้อมูลจากการใช้ที่ดินของประเทศไทย ปี พ.ศ. 2531)

2.4.1.7 แหล่งท่องเที่ยวเขตประเทศ (ข้อมูลจากองค์การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย)

2.4.2 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นด้านกาษาพระระดับภาคเหนือ

2.4.2.1 แผนพัฒนาภาคเหนือ แนวทางในการปฏิบัติแผนพัฒนาภาคเหนือได้กำหนดไว้หลายประการ (ข้อมูลแผนพัฒนาพื้นที่ และข้อมูลแผนพัฒนาและส่งเสริมการท่องเที่ยวภาคเหนือ ในแผนการท่องเที่ยวภาคเหนือ ฉบับ พ.ศ. 2535-2539)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.4.2.2 นโยบายระดับภาค นโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวระดับภาคเหนือตอนบน การท่องเที่ยวที่ก่อให้เกิดรายได้เป็นเงินตราต่างประเทศเข้าประเทศเป็นจำนวนมาก
แผนพัฒนาพื้นที่ภาคเหนือ

จากแผนพัฒนาพื้นที่ภาคเหนือ ได้กำหนดแนวทางการพัฒนาไว้ (ข้อมูลจากแผนพัฒนาพื้นที่ แผนพัฒนาส่งเสริมการท่องเที่ยวในแผนพัฒนาภาคเหนือ ฉบับ พ.ศ. 2535-2539)

- แผนพัฒนาการท่องเที่ยวระยะสั้น - แผนพัฒนาการท่องเที่ยวระยะยาว

2.4.2.3 ขนาดและที่ตั้งของภาคเหนือ (ดูข้อมูลจากหนังสือโอกาส ปัญหา ข้อจำกัด และแนวทางการพัฒนาภาคเหนือ)

2.4.2.4 ลักษณะภูมิประเทศและภูมิอากาศ (ดูข้อมูลจากหนังสือโอกาส ปัญหา ข้อจำกัด และแนวทางการพัฒนาภาคเหนือ)

ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, รายงานผลการวิเคราะห์ทางเกษตร การใช้ที่ดิน แหล่งน้ำ ป่าไม้ (กทม. กองวางแผน, 2521), หน้า 22

ลักษณะภูมิอากาศของภาคเหนือ

ลักษณะภูมิอากาศของภาคเหนือตอนบนมีรายละเอียดตามข้อมูลจากวันทีธี ศรีรัฐ, รัชนี กิตติกุล, ภูมิศาสตร์ประเทศไทย, กทม. มหาวิทยาลัยรามคำแหง, หน้า 22-24.

2.4.2.5 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นด้านนโยบายระดับภาคเหนือ

การพัฒนาเมืองในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 การพัฒนาเมืองหลัก เมืองรองให้เป็นฐานเศรษฐกิจหลักของแต่ละภาคตลอดทั้ง จะเริ่มพัฒนาพื้นที่เขตเศรษฐกิจใหม่เพิ่มขึ้นโดยใช้ศักยภาพและโอกาสที่มีอยู่ของแต่ละภาคเพื่อจะรองรับการกระจายพัฒนา ไปสู่ภูมิภาคและลดความแออัดให้กรุงเทพมหานครและปริมณฑลรวมทั้งให้เมืองศูนย์กลางในแต่ละภาคเป็นฐานส่งทอดความเจริญออกสู่เมืองบริการได้โดยรองอย่างเป็นระบบ

2.4.2.5.1 แนวทางการพัฒนาเมืองในส่วนภูมิภาค

2.4.2.5.1.1 แนวทางการพัฒนาภาคและพื้นที่เขตเศรษฐกิจใหม่

ก. ภาคเหนือ (ดูข้อมูลจากแผนพัฒนาภาคเหนือ)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.4.2.5.1.2 แนวทางการกระจายบริการพื้นฐานไปสู่ส่วนภูมิภาค

- ก. พัฒนาบริการพื้นฐานระดับภาคเพื่อเชื่อมโยงฐานเศรษฐกิจ
- ข. พัฒนาโครงข่ายบริการพื้นฐานระดับเมือง
- ค. เঝ่งกระจายอุตสาหกรรมสู่เมืองศูนย์กลาง
- ง. การกระจายอำนาจ การเงิน การคลังท้องถิ่น

2.4.2.5.1.3 แนวทางการพัฒนาอาชีพและสภาพแวดล้อมคนยากจนในเมือง

2.4.2.5.1.4 แนวทางการกระจายบริการพื้นฐานทางสังคมสู่ชนบท

- ก. บริการด้านการศึกษาและฝึกอบรม
- ข. บริการด้านสาธารณสุข
- ค. บริการสวัสดิการสังคมและยกระดับคุณภาพชีวิต

2.4.2.6 ทรัพยากรธรรมชาติ (ข้อมูลจากทรัพยากรธรรมชาติ สุกจิต สิริคุณโชติ, การวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ภาคเหนือ, หน้า 34-35)

2.4.2.7 การคมนาคมของภาคเหนือ (ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ รายงานผลการศึกษากาววิเคราะห์ประชากรและการบริการสังคม, หน้า 33-39)

2.4.2.8 การใช้ที่ดินของภาคเหนือ (คู่มือจากทรัพยากรธรรมชาติ สุกจิต สิริคุณโชติ, การวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ภาคเหนือ, หน้า 37-38)

2.4.2.9 แหล่งท่องเที่ยวภาคเหนือ (ข้อมูลจากแผนการท่องเที่ยวภาคเหนือ, ข้อมูลการท่องเที่ยวภาคเหนือตอนบน)

2.5 การศึกษาเอกสารและการวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.5.1 คำนิยามและความเป็นมาของอาคารชุด

2.5.1.1 คำนิยาม

อาคารชุด¹ หมายความว่า ถึง อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้พักอาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยใช้ทางขึ้นลง ทางเดิน และส่วนร่วมอื่น ๆ ร่วมกัน แต่มีส่วนพักอาศัยเป็นส่วนตัว

อาคารชุด หมายถึง ที่พักอาศัยที่มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ พร้อมเฟอร์นิเจอร์ซึ่งผู้ซื้อจะมีสิทธิ์ครอบครองนอกจากส่วนที่เป็นที่พักอาศัยของตนแล้ว ยังมีกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดิน อาคารสถานที่ ตลอดจนวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ ทั้งหมดที่จัดไว้ให้ใช้ร่วมกัน ภายในคอนโดมิเนียมแห่งนั้น ไม่ว่าจะเป็นถนน สระว่ายน้ำ ก่อต้บเพลิง ฯลฯ นอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยจะมีสิทธิในการออกเสียงจัดตั้งคณะกรรมการกำหนดนโยบายการบริหาร การบำรุงหรือปรับปรุงอาคารชุดพักอาศัยได้

ตามรากศัพท์ อาคารชุด หมายถึง การมีสิทธิ์ร่วมกัน การรวมศูนย์ระบบงาน หรือการเป็นเจ้าของสิ่งหนึ่งสิ่งใดร่วมกัน โดยแต่ละคนไม่มีสิทธิ์หรือถอนแก้ไข ในส่วนที่กระทบกระเทือนต่อส่วนรวม ในพระราชบัญญัติเกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัยที่ประกาศใช้ในปี 2522 ได้ใช้คำเรียกที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเป็นคอนโดมิเนียมว่า "อาคารชุด"

อาคารชุดโดยทั่วไปจะประกอบด้วยห้องชุดของผู้อยู่อาศัย มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ตั้งแต่ลิฟท์ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย สถานพยาบาล สถานรับเลี้ยงเด็กอ่อน รวมทั้งบริการยาม แม่บ้าน คนทำความสะอาด นอกจากนี้ยังมีสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ตั้งแต่สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ห้องสมุด ห้องอบไอน้ำ (SAUNA) ห้องเล่นเกมหรือกีฬาในร่ม ผู้พักอาศัยหรือแขกของเขาจะสามารถใช้บริการต่าง ๆ ได้ตามต้องการ

¹ การเคหะแห่งชาติ, มาตรฐานที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารชุด (กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ, 2525) หน้า 9.

2.5.1.2 ความเป็นมาและวิวัฒนาการของอาคารชุดในต่างประเทศ

จากการค้นคว้าวิจัยได้พบว่าลักษณะของอาคารชุด (CONDOMINIUM) มีมาตั้งแต่สมัย ROMAN EMPIRE ซึ่งสมัยนั้นเรียกว่า JOINT หรือ CO-OWNERSHIP ซึ่งหมายถึง การเป็นเจ้าของร่วมกันในปัจจุบันหมายถึง INDIVIDUAL & JOINT OWNERSHIP ประเทศเบลกาซึล เป็นประเทศแรกที่ได้ออกกฎหมายบังคับในการจัดสรรที่อยู่อาศัยในขอบเขตอาคารเดียวกัน เมื่อปีคริสต์ศักราช 1928 และแพร่หลายไปยังเวเนซุเอลา และเปอร์โตริโก ส่วนในสหรัฐอเมริกาเริ่มเมื่อปีคริสต์ศักราช 1960 ซึ่งปัจจุบันได้รับความนิยมอย่างสูงในหน่วยงานของรัฐของอเมริกาทางด้านที่อยู่ โดยสำรวจและประมาณสถิติไว้ภายใน 50 ปีจากนี้ ร้อยละ 50 ของชาวอเมริกันจะอยู่อาศัยในอาคารชุด ส่วนในแถบเอเชียเริ่มเป็นที่นิยมกันในประเทศที่มีเนื้อที่จำกัด และราคาสูง เช่นฮ่องกง สิงคโปร์ และญี่ปุ่น เป็นต้น

2.5.1.3 ความเป็นมาของอาคารชุดพักอาศัยในประเทศไทย

ในอดีตนั้นได้มีผู้อยู่ในวงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลายกลุ่ม ได้พยายามที่จะผลักดันคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดออกมาในรูปแบบต่าง ๆ ก่อนที่จะมีการร่าง พรบ.อาคารชุดขึ้นมาประมาณปี 2531 มีกลุ่มผู้ลงทุนจัดทำโครงการอาคารชุดขึ้นที่ถนนราชดำริ ซึ่งปัจจุบันเป็นโรงแรมรีเจนท์กรุงเทพฯ และได้มีการโฆษณาชักจูงลูกค้าโดยอาศัยหนังสือพิมพ์ ซึ่งกำหนดราคาต่ออูนิตประมาณ 800,000-1,200,000 บาทในเวลานั้น ปรากฏว่ามีผู้แสดงความสนใจมากมาย แต่ก็ต้องล้มเลิกโครงการไป เพราะผู้ที่สนใจส่วนใหญ่ยังเห็นว่ามีความแพง และนอกจากนั้นกลุ่มผู้ลงทุนก็ปราศจากแหล่งเงินทุนสนับสนุนที่ชัดเจน

อีก 3 ปีต่อมา คือประมาณปี 2516 กลุ่มบริษัทพัฒนาที่ดินจากสิงคโปร์และฮ่องกง ร่วมกับฝ่ายไทย คือ บริษัท เฟเบอร์-เมอลิน จำกัด นำคอนโดมิเนียมมาเสนอขายในตลาด ราคาปานกลางประมาณ 500,000 บาทต่ออูนิต ที่ตั้งโครงการบริเวณถนนสาทรใต้ โครงการนี้เกือบจะลงมือก่อสร้างอยู่แล้ว แต่มีอันต้องล้มไปอีกด้วยประสบปัญหาน้ำมันขึ้นราคา ปัญหาสงครามเวียดนาม อเมริกานถอนทหาร และสภาวะเศรษฐกิจของโลกตกต่ำ โครงการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมในช่วงแรกๆ นี้เป็นการเสนอขายในลักษณะของการเข้าซื้อระยะยาวไปก่อนที่กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดจะออกมาแล้วจึงจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ให้ ซึ่งจากข้อมูลนี้แสดงให้เห็นว่านักลงทุนและพัฒนาที่ดินมีความเชื่อมั่นว่า กฎหมายอาคารชุดจะต้องออกมาในเร็ววันข้างหน้าแน่นอน

ในปลายปี 2520 ได้มีโครงการลักษณะอาคารชุดเกิดขึ้น แต่เนื่องด้วยไม่มีกฎหมายรองรับโครงการนี้จึงเสนอออกมาในรูปแบบที่เรียกว่า "บริษัทร่วมกรรมสิทธิ์ จำกัด" (Co-Operative Ownership) โดยเป็นการที่ผู้ซื้อต่างซื้อหุ้นในบริษัท ซึ่งมีความหมายว่า หุ้น 1 หุ้น เท่ากับเป็นเจ้าของอาคารชุด 1 หน่วย โครงการนี้ดำเนินโดยบริษัทสตรามิเตอร์ จำกัด สร้างที่พื้นที่มีจำนวนประมาณ 30-40 ยูนิต ซึ่งในปัจจุบันเป็นโครงการที่สร้างเสร็จเกือบร้อย ค่าเงินการไปมาแล้ว และได้รับความสำเร็จเป็นอันมาก ซึ่งผู้ซื้อส่วนใหญ่เป็นผู้ที่เข้าใจการใช้ชีวิตแบบต่างประเทศ และเข้าใจการเป็นอยู่แบบร่วมกรรมสิทธิ์เป็นอย่างดี

คอนโดมิเนียมเริ่มมีบทบาทจริงจังในราวปี 2519-2520 โดยที่การเคหะแห่งชาติมีนโยบายที่จะจัดขายแฟลตที่มีการสร้างเป็นอาคารที่สูงหลาย ๆ ชั้นให้แก่ประชาชน แต่ติดขัดเรื่องกฎหมายกรรมสิทธิ์รองรับ จึงได้มีการฟื้นฟูกฎหมายอาคารชุดขึ้น ซึ่งในอดีตกลุ่มนิติบุคคลได้เคยมีการพยายามร่างกันมาครั้งหนึ่งแล้ว แต่มิได้มีการให้ความสนใจกันอย่างจริงจัง ดังนั้น ในครั้งนี้การเคหะแห่งชาติซึ่งเป็นเจ้าของเรื่อง จึงได้พยายามอย่างมากที่จะนำกฎหมายออกมาใช้ โดยนำกฎหมายของต่างชาติมาเปรียบเทียบ เช่น ฝรั่งเศส อเมริกา และอังกฤษ เป็นต้น และได้นำมาปรับปรุงเป็น "พระราชบัญญัติอาคารชุด" ออกประกาศใช้ในวันที่ 18 เมษายน 2522 เป็นต้นมา

หลังจากที่ได้ประกาศใช้ พรบ.อาคารชุด ตั้งแต่ปี 2522 เป็นต้นมาแล้ว ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสิ่งต่าง ๆ อย่างมากมาย สิ่งที่จะเกิดขึ้นอันสืบเนื่องมาจากกฎหมายอาคารชุดนี้นั้นก็เห็นจะได้แก่ "โฉมหน้าใหม่ของการจัดที่อยู่อาศัย" เพราะกฎหมายอาคารชุดนี้จะเป็นกฎหมายที่จะสนับสนุนให้มีความเป็นอยู่ย่านใจกลางเมือง หรือติดกับแหล่งงาน มีการใช้ที่ดินย่านกลางเมืองอย่างเต็มพื้นที่นั่นคือ "อัตราส่วนของพื้นที่ปกคลุมกับพื้นที่ดิน" (Floor Area Ratio หรือ F.A.R.) จะถูกใช้เต็มตามที่กำหนดไว้ โดยในร่างพระราชบัญญัติกำหนดไว้ว่าผังเมืองในย่านที่เป็นที่พักอาศัย (Residential Zone) จะมี F.A.R. ประมาณ 1:3 (ตัวอย่างเช่น มีที่ดิน 100 ตารางเมตร จะสามารถสร้างอาคารปกคลุมมีเนื้อที่ได้ไม่เกิน 300 ตารางเมตร เป็นต้น) ซึ่งโดยทั่วไปนั้น ในปัจจุบันย่านสุขุมวิทมีอัตราการใช้ที่ดินโดยทั่วไปประมาณ 1:1, 1:2, หรือ 1:2.5 เท่านั้น (ตัวเลขได้จากการสุ่มตัวอย่างของบริษัทเทอนอร์อินเตอร์เนชั่นแนล, ปี 2521) แต่ในอนาคตนั้น ด้วย การสนับสนุนของกฎหมายอาคารชุดจะทำให้ F.A.R. ถูกใช้อย่างเต็มที่โดยให้มีประโยชน์ใช้สอยมากที่สุด

สิ่งที่สองที่จะเกิดขึ้นคือ เทคนิคในการก่อสร้างจะเปลี่ยนไป ซึ่งเดิมอาคารจะเป็นพวก Low-Rise แต่เมื่อมีการสร้างอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมชั้น เทคโนโลยีใหม่ ๆ ที่จะนำมาสำหรับสร้างอาคารประเภท Medium Rise หรือ High Rise ก็จะเป็นสิ่งที่จำเป็น เทคนิคของ Pre-Fabrication, ลิฟท์, Central Air-Conditioning หรือระบบการกำจัดและทิ้งของเสียก็จะต้องพัฒนาตามไปด้วย การใช้เครนขนาดกลางและขนาดใหญ่รวมทั้ง Slib Form อาจจะต้องมีการนำมาใช้มากขึ้น ดังนั้น สรุปในช่วงนี้ก็คือ การมี พรบ.อาคารชุดนั้นจะเป็นการกระตุ้นให้เทคนิคการก่อสร้างเจริญขึ้นไปอีกระดับหนึ่ง

สิ่งที่สามคือ ด้านสังคม เมื่อมีการเปลี่ยน STYLE การเป็นอยู่จากบ้านเดี่ยวบนดินมีเนื้อที่โอบล้อมมาอยู่อาคารสูง จะทำให้ชีวิตความเป็นอยู่เปลี่ยนไปจากส่วนตัวมาเป็นลักษณะของกลุ่มชนความมี PRIVACY ก็จะมีน้อยลง จึงทำให้คนกลุ่มนี้มาอยู่อาคารชุดจะต้องเตรียมตัวเตรียมใจไว้ล่วงหน้า

สิ่งที่สี่ก็คือ การเปลี่ยนแปลงของระบบการเดินทางในเมือง อาคารชุดส่วนใหญ่มักจะอยู่ในเมือง หรืออยู่ติดกับแหล่งงานจึงอาจทำให้ลักษณะการเดินทางเปลี่ยนไป จากการเดินทางโดยใช้รถส่วนตัวในปัจจุบันมาเป็นการขนส่งมวลชนแทน (ทั้งนี้เนื่องด้วยปัญหาการจราจร ปัญหาค่าใช้จ่าย เป็นต้น) และทั้งรัฐเองก็ควรจะสนับสนุนให้มีการปรับปรุงการขนส่งมวลชน และการเดินเท้ามากขึ้นทุกที่ PEDESTRIAN WALKWAY อาจจะเป็นสิ่งที่จำเป็นที่นักวางผังจะต้องคำนึงถึงในภายหลัง

2.5.1.4 แนวโน้มธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย (CONDOMINIUM)

ธุรกิจการก่อสร้างอาคารเพื่อการพาณิชย์และการพักอาศัยนั้นจะขยายมากขึ้นเรื่อยๆ อนาคตย่อมเป็นผลต่อเนื่องมาจากการขยายตัวของเศรษฐกิจโดยรวมเป็นสำคัญ และธุรกิจการก่อสร้างก็จะส่งผลกระทบต่อการขยายตัวเศรษฐกิจไปอีกทอดหนึ่ง ยามใดที่เศรษฐกิจของประเทศเริ่มขยายตัวธุรกิจการก่อสร้างจะเป็นธุรกิจแรกที่จะปรากฏความรุ่งเรือง ในด้านตรงกันข้ามเมื่อเศรษฐกิจของประเทศตกถอยธุรกิจก่อสร้างก็จะเป็นธุรกิจแรกที่ซบเซาเช่นกัน²

² (ชรัตน์ชัย บุณปาน), "แนวโน้มธุรกิจคอนโดมิเนียม" ทำเนียบอาคารชุดฉบับพิเศษ

ประชาชาติธุรกิจ 12, 2 (มีนาคม 2532), 55-56.

โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดพักอาศัย สำนักงาน และคอนโดมิเนียมพักอาศัยนั้นกล่าวได้ว่า ผันแปรขึ้นลงตามเศรษฐกิจส่วนรวมของประเทศโดยตรง เพราะความต้องการอาคารสำนักงานนั้นขึ้นอยู่กับภาวะทางเศรษฐกิจของภาคบริษัท ห้างร้านต่าง ๆ ภายในประเทศ และการเข้ามาของนักลงทุนจากต่างประเทศสะท้อนได้จากอัตราเพิ่มของพื้นที่อาคารสำนักงานและพักอาศัยในช่วงหลาย ๆ ปีที่ผ่านมาจะผันผวนขึ้นลงตามภาวะเศรษฐกิจ โดยตลอดบางปี เช่นปี 2512, 2518 และ 2522 อัตราเพิ่มอาคารสำนักงานและพักอาศัยเท่ากับศูนย์ แต่ในบางปีที่เศรษฐกิจขยายตัวอัตราเพิ่มพื้นที่ของอาคารก็จะเพิ่มขึ้นสูงถึง 60-70% ลักษณะดังกล่าวนี้มีส่วนแตกต่างไปจากธุรกิจบ้านจัดสรรซึ่งแม้ว่าจะได้รับผลกระทบจากภาวะทางเศรษฐกิจส่วนรวมเช่นเดียวกัน แต่ปริมาณความต้องการบ้านจัดสรรอันเกิดจากครอบครัวใหม่ ๆ ที่เพิ่มขึ้นแต่จะปีถ่วงกันอย่างสม่ำเสมอ แม้เศรษฐกิจจะตกถอยมากแต่ธุรกิจบ้านจัดสรรก็ยังไม่ได้เลยมีอัตราเพิ่มในระดับเท่ากับศูนย์

ในปี 2532 เศรษฐกิจยังโต แต่ต่ำกว่าปี 2531 จากรายงานของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ประมาณว่าปี 2531 ภาวะความเจริญทางเศรษฐกิจ ขยายตัวร้อยละ 11.0 สูงกว่าปี 2530 หรือขยายตัวในอัตราที่สูงมากหลังจากที่ซบเซาติดต่อกันมา 2 ปี ในภาคอุตสาหกรรมในปี 2531 ขยายตัวร้อยละ 12.5 เป็นการขยายตัวต่อเนื่องจากปี 2530 ทั้งนี้เพราะการผลิตในภาคอุตสาหกรรม เพื่อการส่งออกโดยเฉพาะสิ่งทอ อิฐมอญ เครื่องประดับ แผงวงจรไฟฟ้า อาหารทะเลกระป๋อง รองเท้า และเฟอร์นิเจอร์ไม้ ยังขยายตัวในอัตราที่สูงมาก ส่วนอุตสาหกรรมที่ผลิตเพื่อสนองความต้องการภายในประเทศก็ขยายตัวเช่นเดียวกัน โดยเฉพาะอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้างและอุตสาหกรรมรถยนต์

การส่งออกในช่วง 10 เดือนแรกของปี 2531 มีมูลค่าส่งออก 327,956 ล้านบาท คาดว่าตลอดทั้งปีจะมีมูลค่าประมาณ 450,000 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มจากปีก่อนหน้านั้นร้อยละ 35.9 นับเป็นอัตราเพิ่มที่สูงมาก ทั้งนี้เนื่องจากความสามารถขยายปริมาณการส่งออกด้านสินค้าเกษตรและอุตสาหกรรมของภาคเอกชน ด้านการท่องเที่ยว ปี 2531 มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาประเทศไทย 4.25 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 24 สามารถทำรายได้เข้ามาประมาณเป็นเงิน 57,194 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 33

ด้านการลงทุนเครื่องจักรภาวะการลงทุนที่สำคัญ ได้แก่ กิจกรรมที่ได้รับการส่งเสริม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การลงทุนจากสถิติของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนปี 2531 มีผู้ยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุน 2,125 ราย ได้รับการส่งเสริม 912 ราย คิดเป็นยอดเงินลงทุน 87,018 ล้านบาท และมีโครงการที่ได้รับการส่งเสริมเริ่มทำโครงการ 224 ราย เป็นยอดเงินลงทุน 17,930 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้านั้นที่มีเพียง 22 ราย เงินลงทุน 1,868 ล้านบาท คาดว่าการลงทุนตลอดปี 2531 จะขยายตัวร้อยละ 15.2 เทียบกับปี 2530 ที่เคยขยายตัวร้อยละ 13.2

แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจปี 2532 มีความน่าประหลาดกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในปีที่ผ่านมาและปัจจัยสำคัญที่จะมีผลต่อระบบเศรษฐกิจทั้งภายในและต่างประเทศแล้ว สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติคาดว่าปี 2532 อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจอยู่ในระดับประมาณร้อยละ 8.5 ซึ่งต่ำกว่าอัตราการขยายตัวปีก่อนข้างสูง สาเหตุสำคัญที่จะทำให้การขยายตัวในสาขาเกษตรกรรม ซึ่งประมาณว่าจะลดลงเหลือประมาณร้อยละ 1.0 เทียบกับร้อยละ 8.6 เมื่อปี 2531 ส่วนสาขาอื่น ๆ นั้นคาดว่าจะลดลงไม่มากนักโดยเฉพาะสาขาอุตสาหกรรมจะขยายในอัตราร้อยละ 12 ซึ่งใกล้เคียงกับปี 2531

ถ้าดูกระแสการลงทุนกระตุ้นความต้องการ การขยายตัวของเศรษฐกิจส่วนรวมในอัตราร้อยละ 11.0 เมื่อปี 2531 และกระแสหลักไหลเข้ามาของนักลงทุนชาวต่างประเทศ ทำให้เกิดแหล่งความต้องการพื้นที่อาหาร สำนักงาน และทยอยเปิดมิใช่มีพัฒนาที่ขอย่างมากมาย

ตลอดปี 2531 มีผู้ยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนจำนวน 2,125 ราย มากกว่าปีก่อนหน้าเล็กน้อยเพียง 1,058 ราย ในจำนวนที่ขึ้นนี้ได้รับอนุมัติส่งเสริม 912 รายมากกว่าปี 2530 ที่มีจำนวน 878 ราย โดยเป็นเงินลงทุนทั้งสิ้น 87,018 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 29,574 ล้านบาท ซึ่งแยกเป็นทุนคนไทย 14,629 ล้านบาท ทุนจากนักลงทุนชาวต่างประเทศ 14,945 ล้านบาท คิดเป็น 50.5%

ตารางที่ 2.34 เครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจที่สำคัญ

	2529	2530	2531	2532 ^{1/}
อัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ(%)	4.5	8.4	11.0	8.5
เกษตร	0.2	-2.0	8.6	1.0
อุตสาหกรรม	9.6	13.6	12.5	12.0
อื่น ๆ	4.1	9.8	11.1	8.0
จีดีพีต่อผลิตภัณฑ์เบื้องต้นของประเทศ (%)				
การออม	22.7	24.9	24.5	24.0
การลงทุน	22.0	25.8	27.5	28.5
ดุลบัญชีเดินสะพัด	0.6	-0.9	-3.0	-4.5
ดุลบัญชีเดินสะพัด (ล้านบาท)	6,867	-11,301	-44,043	-72,000
อัตราเพิ่มเฉลี่ยของราคาสินค้าและบริการทุกชนิด (GDP Deflator)*	3.3	4.0	7.0	6.0
พีดานอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมประเภทมีระยะ เวลา (%)**	12.0	11.5	12.0	13.0

*GDP Deflator คือ ดัชนีราคาของสินค้าและบริการทุกชนิดที่ใช้ในการคำนวณผลิตภัณฑ์ประชาชาติ

**MLR ๗ เดือนธันวาคม ธนาคารแห่งประเทศไทย

^{1/}ตัวเลขประมาณการ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ที่มา : กองบัญชีประชาชาติ กองวางแผนส่วนรวม กองศึกษาและเผยแพร่การพัฒนา
สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ในบรรดาชาวต่างประเทศที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนนี้เป็นนักลงทุนชาวต่างประเทศต่าง ๆ ตามลำดับดังนี้

ญี่ปุ่น 61.2%

ไต้หวัน 14.3%

สหรัฐอเมริกา 6.1%

และอื่น ๆ อีก 18.4%

2.5.2 ลักษณะการรองรับของโครงการ

จากกรณีที่นักลงทุนต่างประเทศทำให้เกิดความต้องการอาคาร สำนักงานอย่าง มหาศาลจนกระทั่งพื้นที่อาคารสำนักงานที่เลขกันเวลาอยู่เมื่อปี 2521 กลายเป็นไม่เพียงพอกับความต้องการ ประกอบกับการขยายตัวของนักธุรกิจภายในประเทศไทยด้วยแล้ว ทำให้พื้นที่อาคารสำนักงานเกิดการขาดแคลน ปริมาณความต้องการดังกล่าวนี้ได้กระตุ้นให้เกิดการลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงานเป็นอย่างยิ่ง

ในส่วนพักอาศัยเช่นเดียวกัน ที่พักอาศัยประกอบ อพาร์ทเมนต์ระดับราคาสูงไม่เพียงพอความต้องการโดยเฉพาะอพาร์ทเมนต์ ระดับค่าเช่า 30,000 บาทต่อเดือน ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าที่นักลงทุนชาวต่างประเทศได้รับอนุมัติค่าใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยต่อเดือน ผลจากความต้องการนี้ส่วนหนึ่งได้ผลักดันให้เกิดการลงทุนการก่อสร้าง คอนโดมิเนียมพักอาศัย แม้จะยังไม่มีการแก้ไขกฎหมายอนุญาตให้คนต่างด้าวเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ แต่ก็ยังมีช่องทางที่สามารถปฏิบัติได้ เช่น การซื้อในนามบริษัทร่วมทุนไทยกับต่างประเทศที่ฝ่ายไทยถือหุ้น 51% ขึ้นไป หรือการเลี้ยงไปทำสัญญาเช่าระยะยาวโดยผู้ขายยอมทำสัญญาว่าจะโอนให้เมื่อมีการแก้ไขกฎหมาย นอกจากนี้ในแถบชายฝั่งทะเลตะวันออก บริษัทไทยและต่างประเทศยังนิยมซื้อห้องชุดพักตากอากาศไว้สำหรับรับรองแขกต่างประเทศที่เข้ามาติดต่อธุรกิจอีกด้วย

ในส่วนของคนไทยพฤติกรรมในการเลือกที่อยู่อาศัย ได้เริ่มยอมรับการอยู่อาศัยใน คอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดมากขึ้น นักธุรกิจรุ่นใหม่ของกลุ่มนักธุรกิจระดับสูงยอมรับการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมระดับหรูมากขึ้นเรื่อย ๆ ทั้งนี้เป็นผลมาจากความสูญเสียด้านเศรษฐกิจ เช่น การเดินทาง หรือการจราจรที่ติดขัดของสภาพปัจจุบันประกอบกับคอนโดมิเนียมยังมีความพร้อมในเรื่องของการบริการต่าง ๆ เช่น ระบบความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น จนกลายเป็นแรง

จูงใจให้นักลงทุนตัดสินใจซื้อห้องชุดหรือพื้นที่สำนักงานในลักษณะการลงทุน เพราะแนวโน้มมูลค่าที่เพิ่มขึ้นนั้นสามารถให้ผลตอบแทนสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยจากเงินประจำ

ในลักษณะการรองรับของโครงการเป็นการรองรับการเติบโตทางเศรษฐกิจเพราะการขยายตัวด้านการลงทุน ก่อให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับเจ้าหน้าที่ระดับบริหาร และนักธุรกิจทั้งชาวไทยและต่างประเทศที่ต้องการความคล่องตัวด้านคมนาคม อยู่ใกล้สถานที่ทำงาน ใกล้แหล่งพักผ่อนหย่อนใจ แหล่งบันเทิง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ จะเห็นได้ว่ากลุ่มลูกค้าเหล่านี้เป็นตลาดสำคัญที่จะมารองรับโครงการได้โดยประเภทลูกค้าในโครงการอาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่ คือกลุ่มคนที่ต้องการที่อยู่อาศัยประเภทเดียวกับลูกค้าในโครงการบ้านจัดสรร แต่ต้องอยู่ใกล้กับแหล่งงาน หรือย่านธุรกิจที่สำคัญ ๆ ซึ่งผลจากการศึกษาของการเคหะแห่งชาติ ปรากฏว่าลูกค้าในโครงการอาคารชุด หรือคอนโดมิเนียมเป็นลูกค้าประเภทพ่อค้าและนักธุรกิจชั้นนำที่มีรายได้สูงมากที่สุด คือประมาณ 35% ของจำนวนลูกค้าทั้งหมด (ดูตารางประกอบ) ซึ่งส่วนใหญ่มักซื้อห้องชุดราคาสูงไว้เป็นที่พัก และเพื่อความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจประจำวัน สำหรับกลุ่มนักธุรกิจรายย่อยและลูกจ้างบริษัทเอกชนมีประมาณ 17% และกลุ่มข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ มีประมาณ 24% ซึ่งลูกค้าสองกลุ่มหลังนี้ มักซื้อไว้เป็นที่อยู่อาศัยถาวร มีความปลอดภัยพอที่จะทิ้งบ้านไว้ได้ในตอนกลางวัน ในขณะที่ภรรยาและลูกต้องไปทำงานและไปโรงเรียน ส่วนที่เหลือนอกจากนั้นเป็นประเภทอื่นๆ เช่น ผู้ประกอบวิชาชีพอิสระ ผู้บริหารชั้นสูงของบริษัทผู้ร่วมทุนกับต่างประเทศ หรือชาวต่างประเทศที่เข้ามาลงทุนในประเทศไทย เป็นต้น สำหรับลูกค้าในโครงการอาคารชุดประเภทสำนักงานและศูนย์การค้า นั้น จากการสำรวจพบว่าลูกค้าของโครงการทั้งหมดคือกลุ่มพ่อค้าและผู้ประกอบการในวงการธุรกิจเท่านั้น

ตารางที่ 2.35 ตารางแสดงประเภทของลูกค้าในโครงการอาคารชุด และศูนย์การค้า

กลุ่มลูกค้า	อาคารชุดพักอาศัย	อาคารชุดสำนักงาน	ศูนย์การค้า
1. พ่อค้าและนักธุรกิจชั้นนำ	35%		
2. พ่อค้า นักธุรกิจทั่วไปและ ลูกจ้างบริษัทเอกชน	17%	100%	100%
3. ข้าราชการและพนักงาน รัฐวิสาหกิจระดับสูง	24%		
4. อื่น ๆ	24%		
รวม	100%	100%	100%

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ, หน้า 111

โครงการด้านนาคอนโดเทค เกิดจากความต้องการด้านที่อยู่อาศัย โดยการใช้นพื้นที่ด้านที่อยู่อาศัยสูงสุดในจังหวัดเชียงใหม่และชุมชน เป็นผลทำให้เกิดอาคารชุดพักอาศัยถึง 92 โครงการ ภายในจังหวัดเชียงใหม่ (ปี 2531-2534) จึงเกิดการขยายตัวเป็นความต้องการผลักดันให้เกิดการลงทุนก่อสร้างคอนโดมิเนียมลักษณะต่าง ๆ รวมทั้งพฤติกรรมในการเลือกที่อยู่อาศัย ยอมรับรูปแบบการอยู่อาศัยในอาคารชุดมากขึ้น นักธุรกิจนักบริหารระดับสูงยอมรับการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม ระดับสูงมากขึ้น โดยจะอำนวยความสะดวกรวมไว้ ในด้านบริการ ด้านพาณิชย์-กรรม ด้านปัจจัย ความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดความสะดวกสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ทั้งนี้เพื่อลดความสูญเสียทางเศรษฐกิจเช่นการเดินทางไปในสภาพการจราจรติดขัด เป็นต้น จึงเกิดเป็นแรงจูงใจในการตัดสินใจเลือกซื้อห้องชุด หรือทำเลอันเหมาะสม ควรแก่การดำเนินชีวิตในลักษณะการลงทุน และมีแนวโน้มตอบแทนเป็นผลที่น่าพอใจ

การรองรับโครงการ เป็นการรองรับความเจริญทางเศรษฐกิจ การขยายตัวการ ลงทุน ก่อให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับเจ้าหน้าที่ระดับบริหาร และนักธุรกิจทั้งชาวไทยและ ชาวต่างประเทศ รวมถึงความต้องการด้านความคล่องตัวด้านคมนาคมอยู่ใกล้สถานที่ทำงาน ใกล้ ศูนย์กลางความเจริญ ใกล้แหล่งพักผ่อนหย่อนใจ แหล่งบันเทิงและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ โดยกลุ่มลูกค้าเหล่านี้เป็นตลาดที่มารองรับโครงการได้ กลุ่มเป้าหมายคือกลุ่มคนที่ต้องการด้านที่อยู่ อาศัยประเภทเดียวกับลูกค้าในโครงการบ้านจัดสรร แต่ต้องอยู่ใกล้แหล่งงานย่านธุรกิจที่สำคัญ จากการศึกษาของการเคหะแห่งชาติลูกค้าในโครงการอาคารชุด เป็นลูกค้าประเภทนักธุรกิจ นัก บริหาร ผู้เล่นกอล์ฟ 44% ของจำนวนลูกค้าทั้งหมด กลุ่มนักธุรกิจ นักบริหารระดับสูงมีอำนาจซื้อระ ดับราคาสูง ราคาปานกลาง 28.5% ของทั้งหมด กลุ่มทหารค้า พ่อค้าซื้อทั้งถ้าไรในระดับปาน กลาง 26% ของกลุ่มลูกค้าทั้งหมด ในระดับราคาสูง 8% ของลูกค้าทั้งหมด แยกจากนั้นเป็นกลุ่ม ข้าราชการรัฐวิสาหกิจบ้าง ลูกค้าที่มีการซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย โดยมีระบบรักษาความปลอดภัย ใน ขณะที่ไม่มีการประกอบกิจกรรมในห้องชุดหรือบ้าน

2.6 การศึกษาอาคารตัวอย่างประเภทเดียวกัน

2.6.1 อาคารภายในประเทศ

สำหรับอาคารตัวอย่างที่นำมาศึกษานี้เป็นอาคารภายในประเทศ ซึ่งมีลักษณะการ รองรับของโครงการในลักษณะเดียวกัน เพื่อประโยชน์ในการศึกษาข้อมูลในการออกแบบอย่างแท้ จริง เนื่องจากเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมตลอดจนประโยชน์ใช้สอยตามความเป็นจริง

วัตถุประสงค์ของการศึกษาอาคารตัวอย่าง ก็เพื่อทำการเปรียบเทียบข้อแตกต่าง ของแต่ละโครงการภายใต้สิ่งแวดล้อมที่คล้ายกัน พิจารณารูปข้อดีและข้อเสียในส่วนต่าง ๆ เพื่อนำ

Lanna Golf Condotel

BUILDING FLOOR PLAN DETAIL

TOTAL FLOOR AREA	31,023	Square	Metres
Sale Area	18,069	Square	Metres
Common Area	2,706	Square	Metres
Circulation Area	4,975	Square	Metres
Car Park Area	4,678	Square	Metres
Water Tank & Mechanical Room	595	Square	Metres

FINISHING

Exterior Finishing

- Roof - Concrete Steel & Concrete Tile Roof
- Wall - Paint on Plaster, Mirror Sheet partially for Plaza
- Sash - Strong Aluminium Sash

Interior Finishing

Reception Hall

- Ceiling - Paint on Gypsum Plaster Board
- Wall - Paint on Plaster
- Floor - Marble Tile

Corridor

- Ceiling - Paint on Gypsum Plaster Board
- Wall - Paint on Plaster
- Floor - Polished Terrazzo

Bed Room

- Ceiling - Paint on Gypsum Plaster Board
- Wall - Paint on Plaster
- Floor - Wood Parquet

Water Closet

- Ceiling - Paint on Gypsum Plaster Board
- Wall - Ceramic Tile 8"
- Floor - Ceramic Tile 8"

Residential Units :

TYPE	UNIT	TOTAL AREA IN SQUARE METRES
A - Type	108	44, 45, 62
B - Type	18	89
C - Type	18	206
D - Type	9	160
E - Type	9	228
TOTAL	162 Units	

Plaza of Shopping Units :

Starting 27 Square Metres up to 138 Square Metres ;

TOTAL 50 Units

Land Development. : C.N. Corporation Co., Ltd.

Architect & Interior Designer : M.N. & Associates Co., Ltd.

Construction Management : Thepnara Construction Ltd.

Project Owner : C.N. Corporation Co., Ltd.

31/4 Chotana Road

Kuangsing Intersection

Chang Puak, Chiang Mai City 50000

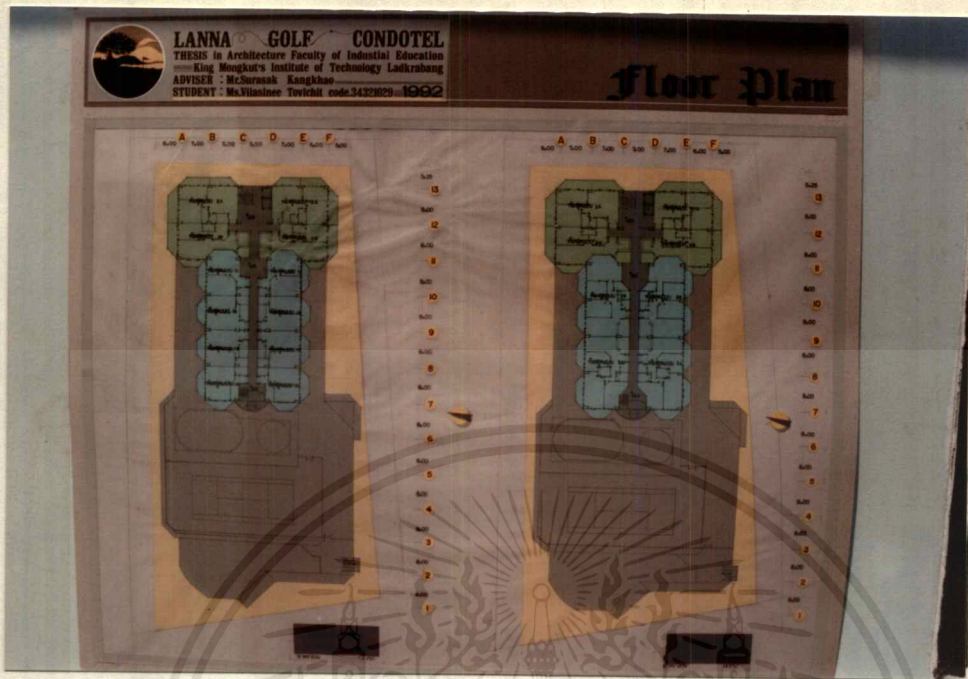
Tel: (053) 214-327, 214-335

Fax: (053) 217-706

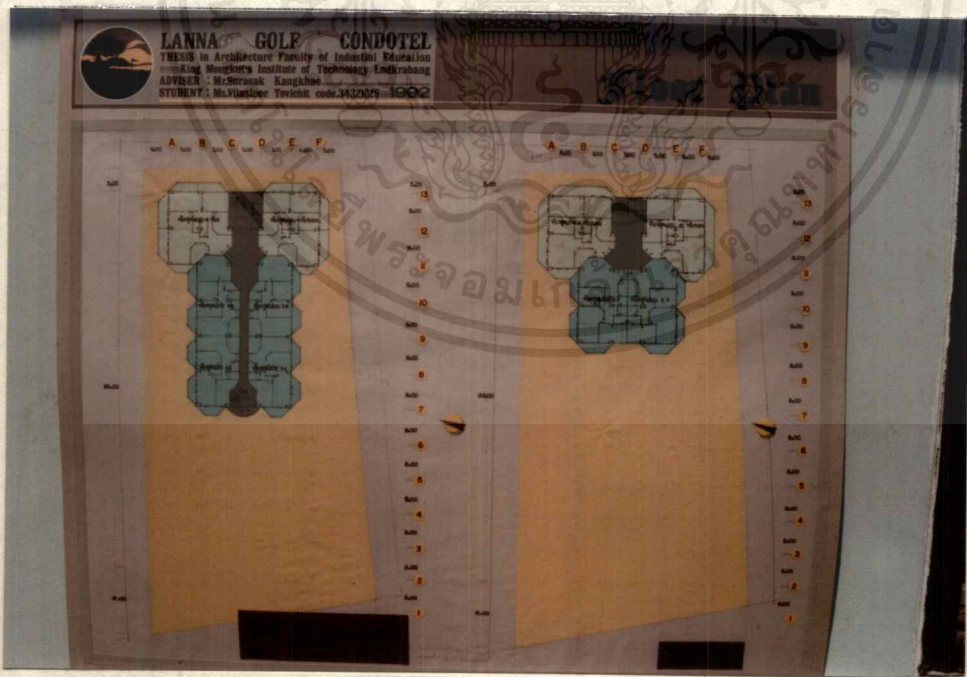
RESIDENTIAL UNIT FACILITIES

- Mechanical :** Fire Hose for each Floor
Bath Tub for each Bathroom
Sanitary Ware
Ventilation for Bathroom
Kitchen Sink
- Electrical :** Standard Lighting and Socket Outlet
Stand-by Power
Distribution Panel Board
Door Chime
Water Heater
Central Television Aerials
- Communication :** Operator Telephone System
Telephone Outlet
- Security :** Security Guard
Automatic Fire Alarm, Smoke and Heat Detector
Fire Hydrant
Fire Escape Staircase
Emergency Lighting for Public Area
- Other Facilities :** Elevator
Fountain Garden
Swimming Pool
Out Door Party Function
Laundry
Maid & Driver Quarter
Multi purpose Room
Multi Car Park for Visitors

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่... เพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีโทษถึงจำคุกและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีควรมำไปใช้

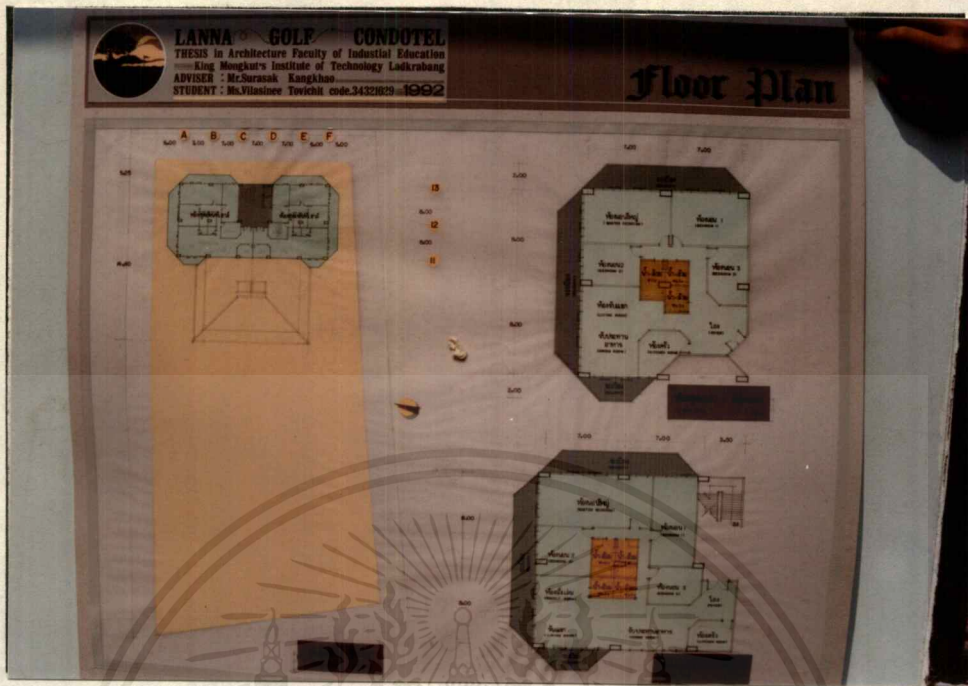


ภาพที่ 35, ผังพื้น (FLOOR PLAN)

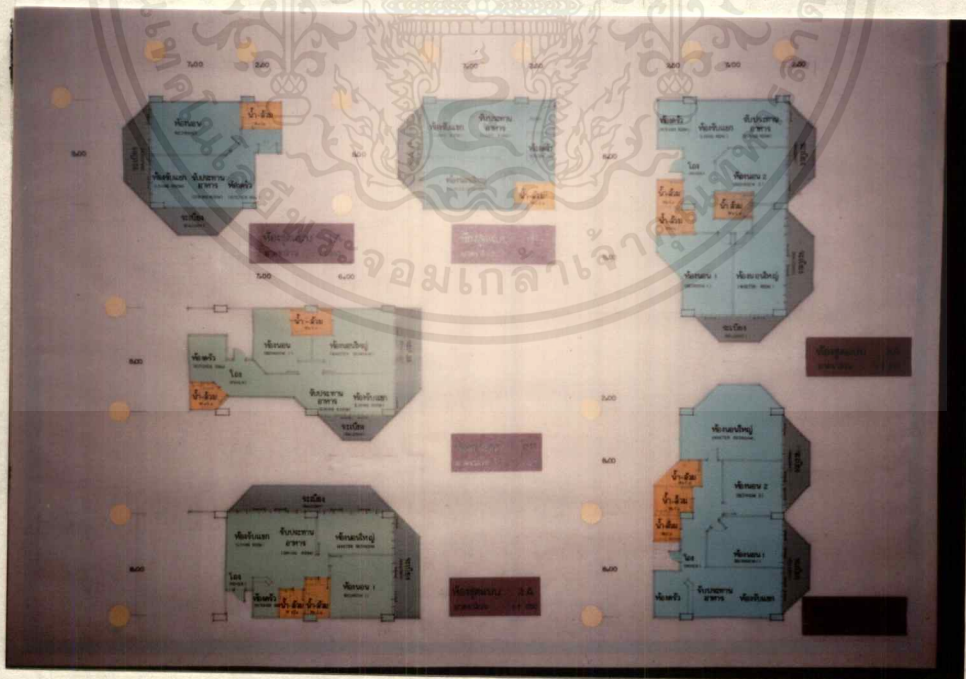


ภาพที่ 36 ผังพื้น (FLOOR PLAN)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

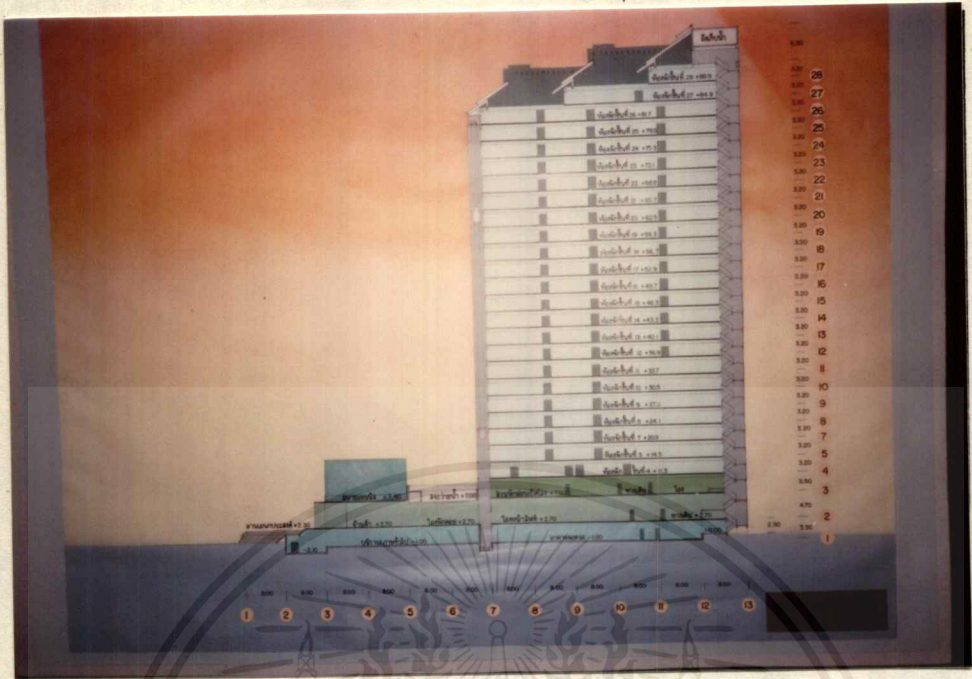


ภาพที่ 37 ผังพื้น (FLOOR PLAN)

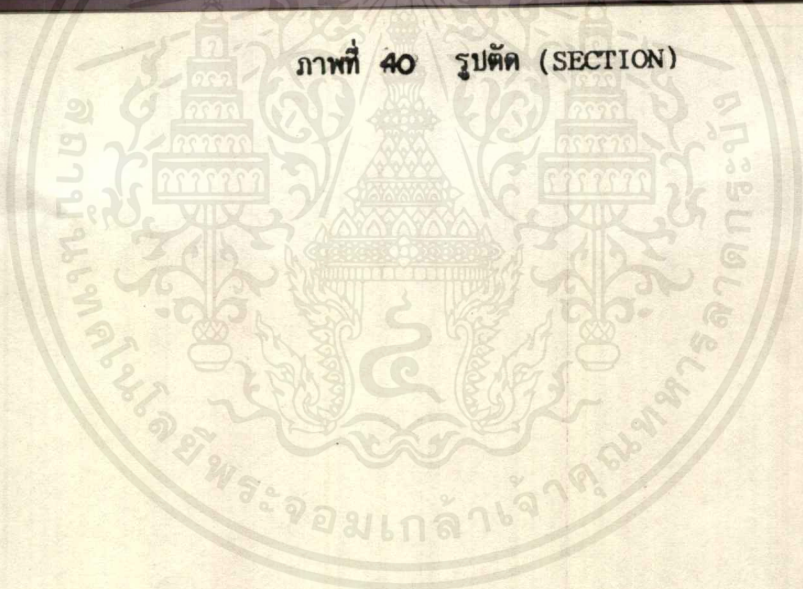


รูปตัด (SECTION) (detail)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 40 รูปตัด (SECTION)



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

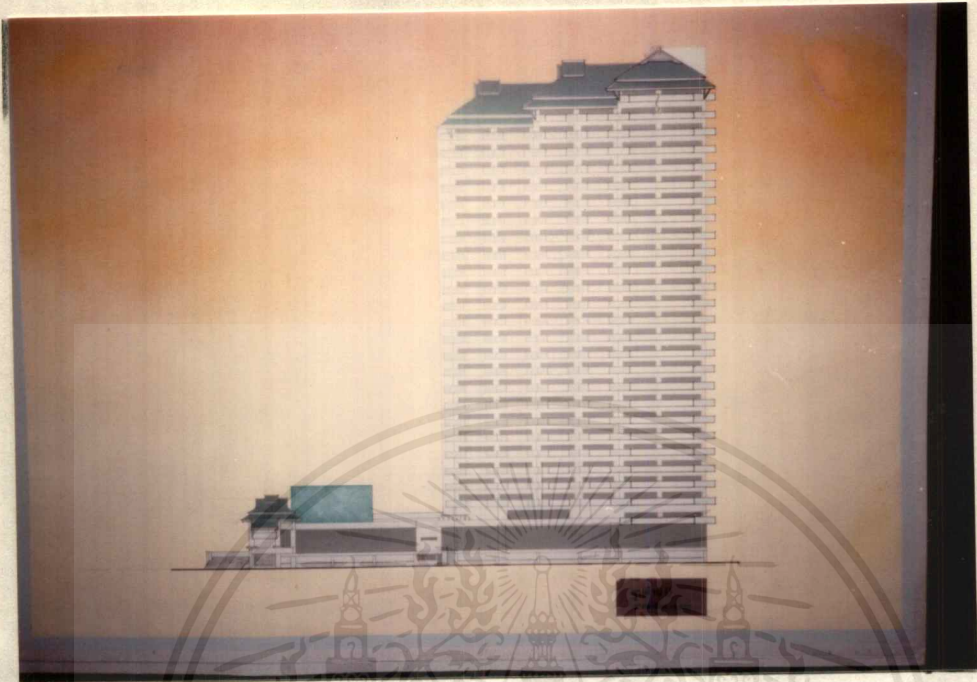


ภาพที่ 41 รูปด้าน (ELEVATION)



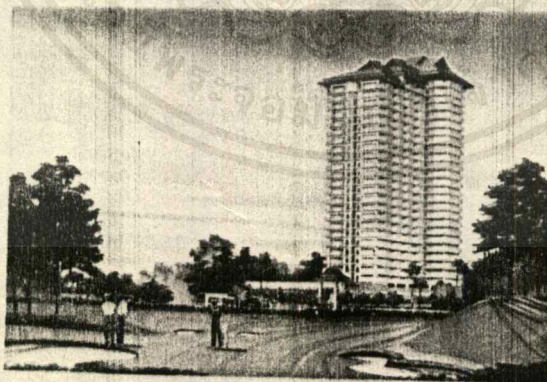
ภาพที่ 42 รูปด้าน (ELEVATION)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 43 รูปด้าน (ELEVATION)

LANNA GOLF CONDOTEL
 THESIS in Architecture Faculty of Industrial Education
 King Mongkut's Institute of Technology Ladkrabang
 ADVISER : Mr. Surasak Kongsakoo
 STUDENT : Mr. Vinodan Tavechul, code 343210214000



ภาพที่ 44 ทัศนียภาพแสดงรูปแบบอาคารภายนอก
 (EXTERIOR PERSPECTIVE)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 45 ทัศนียภาพแสดงรูปแบบอาคารภายใน
(INTERIOR PERSPECTIVE)

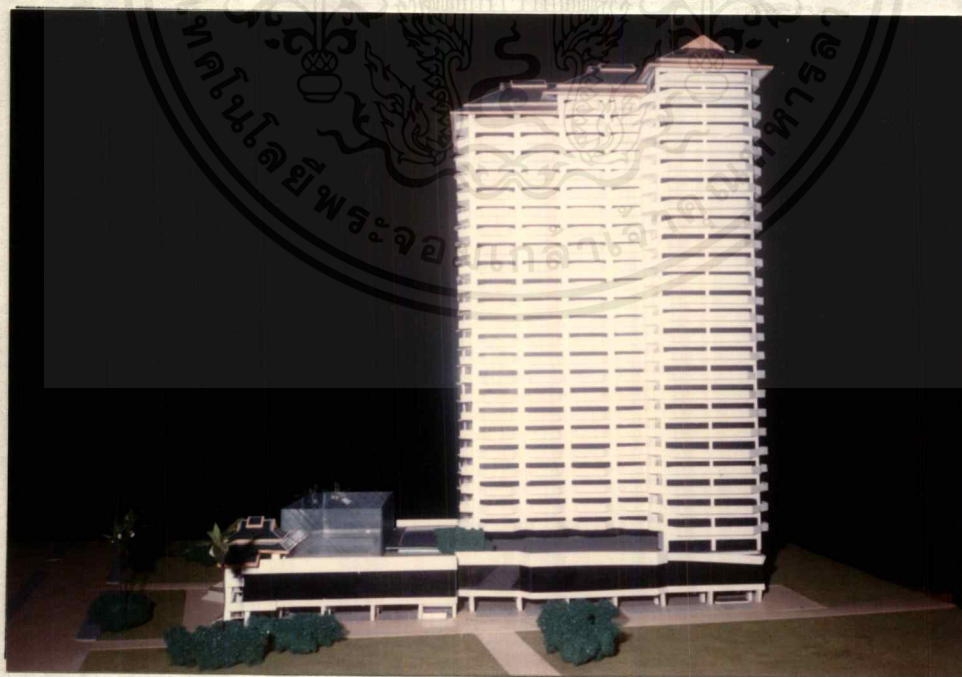


ภาพที่ 46 ภาพพังกุนจาลอง (BIRD EYE VIEW OF MODEL)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 47 ภาพด้านหน้าหุ่นจำลอง (FRONT VIEW OF MODEL)



ภาพที่ 48 ภาพด้านทิศใต้หุ่นจำลอง (SOUTH VIEW OF MODEL)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 49) ภาพด้านทิศเหนือหุ่นจำลอง (NORTH VIEW OF MODEL)



ภาพที่ 50 ภาพด้านหลังหุ่นจำลอง (BACK VIEW OF MODEL)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 6

บทสรุป และข้อเสนอแนะ

6.1 บทสรุป

6.1.1 โครงการอาคารชุดพักอาศัยยังเป็นกิจการที่ให้ผลตอบแทนสูง มีคู่ทางการลงทุนด้านธุรกิจที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐและเอกชน การขยายตัวประเภทโครงการอาคารชุดพักอาศัยจะมีแนวโน้มขยายตัวไป ในพื้นที่ภาคจังหวัดที่มีความต้องการที่พักอาศัยสูงจากจำนวนประชากร ความเจริญ ความต้องการปัจจัยต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

6.1.2 การลงทุนโครงการอาคารชุดพักอาศัย เป็นธุรกิจขนาดใหญ่ การใช้เงินลงทุนมาก ต้องมีการวางแผน ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเป็นแผนงานของโครงการด้านเศรษฐกิจ การออกแบบ เพื่อเกิดผลประโยชน์แก่ทุกฝ่าย รวมถึงการบริหารงานโครงการอย่างมีระบบ

6.1.3 ท่าเลที่ตั้งโครงการอาคารชุดพักอาศัย สำคัญมากกับความต้องการที่ต้องมีความสัมพันธ์กับกิจกรรมหลักของผู้ใช้สถานที่โครงการที่พักอาศัย

6.1.4 โครงการอาคารชุดพักอาศัยมีสาขารูปโภค สาขารูปการ การเข้าถึงโครงการ ความพร้อมกับการบริการ สภาพแวดล้อมย่านชุมชนใกล้เคียง ชุมชนค้าปลีกข้างเคียง เขตอำเภอเมือง มีความเหมาะสมในการลงทุน เนื่องจากมีปัจจัยพื้นฐาน การรองรับโครงการพร้อม

6.1.5 กลุ่มเป้าหมายของโครงการด้านนากอล์ฟคอนโดเทลสรุปได้ว่า กลุ่มนักธุรกิจ บุคคลผู้มีรายได้สูง กลุ่มผู้เล่นกอล์ฟระดับนักธุรกิจนักบริหาร กลุ่มหอการค้าจังหวัด มีจุดประสงค์ของการซื้อต่างกัน เพื่อต้องการที่อยู่อาศัยแบบมาตรฐานสะดวกสบาย บรรยากาศประทับใจ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือการซื้อเพื่อเก็งกำไรขายต่อไป

6.1.6 ความก้าวหน้าในการออกแบบอาคารระบบอาคาร เทคโนโลยี พระราชบัญญัติต่าง ๆ การเปลี่ยนแปลง ลักษณะความเป็นท้องถิ่น วัฒนธรรม ประเพณี การคาดการณ์ความต้องการในอนาคตที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบทางสถาปัตยกรรม การออกแบบโครงการเป็นอย่างมาก

6.1.7 ความต้องการของผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัย มีสภาพแวดล้อมที่ดี บรรยากาศน่าอยู่อาศัย ความรู้สึกปลอดภัยในการพักอาศัย

6.1.8 การคำนึงถึงสภาพแวดล้อมของเมืองโดยมีระบบป้องกันและผลที่มีต่อสภาพข้างเคียง

การลักษณะมุมมองของอาคาร ลักษณะอาคารทางสถาปัตยกรรม มีส่วนสร้างให้เมืองสวยงามโดยใช้ ลักษณะรูปแบบสถาปัตยกรรมล้านนามาผสมผสาน การใช้วัสดุอันมีผลต่อสภาพแวดล้อมน้อยที่สุด การศึกษาค้นคว้าวิจัยโครงการอาคารชุดพักอาศัย เป็นการศึกษาค้นคว้าเพื่อเป็นแนวทางการออกแบบ การศึกษา ข้อมูลมีผลต่อโครงการช่วงเวลาหนึ่งเท่านั้น

6.2 ข้อเสนอแนะ

6.2.1 การศึกษาอาคารชุดพักอาศัย ในการหาข้อมูลบางส่วนไม่สามารถเข้าถึงข้อมูลที่แท้จริงในบางข้อมูล เช่น ข้อมูลด้านการตลาดที่ไม่สามารถเปิดเผย ลักษณะการศึกษาโครงการจริง ต้องอาศัยจากหลักมาตรฐานในประเภทที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด ธุรกิจที่ให้ผลตอบแทนสูง การศึกษาค้นคว้าให้รู้จริงยังต้องใช้ข้อมูลจากโครงการที่มีลักษณะใกล้เคียง ข้อมูลการออกแบบตามมาตรฐานที่เชื่อถือได้ เพื่อประโยชน์ในการออกแบบที่มีประสิทธิภาพ

6.2.2 ควรคำนึงถึงความต้องการในการขยายตัวของครอบครัว ผู้ใช้โครงการเป็นสำคัญ

6.2.3 ในการทำโครงการอาคารชุดพักอาศัย ให้ศึกษาอาคารตัวอย่างที่สมบูรณ์ที่ตรงกับใกล้เคียงกับโครงการประเภทเดียวกัน เลือกและวิเคราะห์ปัจจัย สาเหตุในการออกแบบ ให้ใกล้เคียงกับสภาพแวดล้อม จุดประสงค์ของการใช้อาคาร

6.2.4 การศึกษาข้อมูลด้านที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัยต้องการข้อมูลสถิติต่าง ๆ จากตลาดของอาคารประเภทเดียวกันโดยมีความไม่เท่ากัน ความมีมาตรฐาน การศึกษาโครงการยังต้องพิจารณาถึงความเหมาะสม ความสมบูรณ์ของโครงการที่ดำเนินโครงการต่อไปด้วย

บรรณานุกรม

1. การเคหะแห่งชาติ. มาตรฐานที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารชุด กรุงเทพมหานคร : 2526
2. การท่องเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่. แผนพัฒนาการท่องเที่ยว แผนหลักการท่องเที่ยว เชียงใหม่และภาคเหนือ. เชียงใหม่ : 2530
3. กองการศึกษา. ข้อมูลการศึกษา เชียงใหม่ : 2534
4. ข้อมูลการตลาด สำนักงานพาณิชย์จังหวัดเชียงใหม่. ประจำปี : 2533
5. ข้อมูลจังหวัดเชียงใหม่ การปกครอง ศาสนา วัฒนธรรม. จังหวัดเชียงใหม่ : 2533
6. เครื่องชี้ข้อมูลสถิติที่สำคัญของประเทศไทย ข้อมูลสถิติของประเทศไทย. สำนักนายกรัฐมนตรี : 2534
7. คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักนายกรัฐมนตรี แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (2530-2534). กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์ยูไนเต็ดโปรดักชั่น, 2525
8. คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักนายกรัฐมนตรี แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (2535-2539). กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์ยูไนเต็ดโปรดักชั่น, 2525
9. สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. สรุปภาวะเศรษฐกิจ. ปี 2530-2534 กทม. : 2531
10. สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย. รายงานการศึกษาทบทวนผังโครงสร้าง จ.เชียงใหม่ : 2534
11. สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย. ผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ปรับปรุงครั้งที่ 1. เชียงใหม่ : 2534
12. สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย. ผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ปรับปรุงครั้งที่ 2. เชียงใหม่ : 2535
13. แผนพัฒนาเทศบาล งานวิเคราะห์นโยบายและแผน กองวิชาการและแผนงาน. ประเด็น และแนวทางการพัฒนา. เทศบาลนครเชียงใหม่. เชียงใหม่ : 2536

14. แผนพัฒนาเทศบาลนครเชียงใหม่ระยะปานกลาง พ.ศ. 2535-2539 กองวิชาการและแผนงานเทศบาลนครเชียงใหม่. แผนพัฒนา. เชียงใหม่ : 2535
15. กุมิ นีรนาทไพบุลย์ บ้านฉางคอนโดมิเนียม. คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า เจ้าคุณทหารลาดกระบัง. กรุงเทพมหานคร : 2532
16. วิไลวรรณ อินทบัณฑิต. ข้อมูลคอนโดมิเนียม กรุงเทพมหานคร : บริษัทโปรเฟสชั่นแนลพับลิชชิ่ง, 2527
- 17.
18. โอกาสและแนวทางการพัฒนาภาคเหนือในระยะแผนพัฒนา ฉบับที่ 7 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานกฤษฎมนตรี. ข้อมูลนโยบายเศรษฐกิจ สังคม กายภาพเชียงใหม่. เชียงใหม่ : 2535
19. เอกสารวิชาการ คู่มือคอนโดมิเนียม. กรุงเทพมหานคร : 2531
20. JOSEPH DE CHIARA. TIME SAVER STANDARD FOR RESIDENTIAL DEVELOPMENT. NEWYORK : MCGRAW-HILL BOOK COMPANY, 1984.
21. ERNST NEUFERT. ARCHITEC 'DATA. NEWYORK : JOHN WILEY & SONS, INC, 1980