

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรในเขตเมืองเชียงใหม่



นายธนากร ศรีอัยสุวรรณ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2539

ISBN 674-636-672-6

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

117257988

A STUDY OF CHANGE OF LOCATION FOR HOUSING IN  
CHIENGMAI URBAN AREA



Mr. Thanagorn Sroysuwan

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development

Department of Housing

Graduate School

Chulalongkorn University

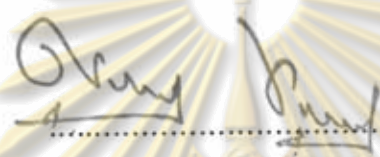
Academic year 1996

ISBN 674-636-672-6


หัวข้อวิทยานิพนธ์      การศึกษาการเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่  
โดย                              นายธนากร สร้อยสุวรรณ  
ภาควิชา                              เคหการ  
อาจารย์ที่ปรึกษา              รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย  
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม        รองศาสตราจารย์ ดร. วีระ สัจกุล

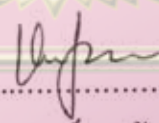
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้ เป็นส่วน  
หนึ่งของการศึกษาคามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต



  
.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย  
(ศาสตราจารย์ นายแพทย์สุภวัณน์ ชุตินวงศ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

  
.....ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ มาณพ พงศทัต)

  
.....อาจารย์ที่ปรึกษา  
(รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)

  
.....อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม  
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

  
.....กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร)



พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

ชานกร สร้อยสุวรรณ : การศึกษาการเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรในเขตเมือง  
เชียงใหม่ (A STUDY OF CHANGE OF LOCATION FOR HOUSING IN CHIENGMAI  
URBAN AREA) อ.ที่ปรึกษา : รศ.ดร. บัณฑิต จุลาสัย, อ.ที่ปรึกษาร่วม: รศ.ดร.วีระ  
สัจกุล ; 144 หน้า.ISBN 674-636-672-6.

ความเจริญเติบโตของชุมชนเมืองเชียงใหม่ในช่วงเวลาที่ผ่านมา ทำให้เกิดการพัฒนาคู่ที่อยู่อาศัย  
ในเมืองประเภทบ้านจัดสรรขึ้นอย่างมา โดยทำเลที่ตั้งของบ้านจัดสรรเหล่านี้กระจายออกไปทั่วเขตเมือง  
เชียงใหม่อย่างไร้การควบคุม เฉพาะอย่างยิ่งในช่วงเวลาก่อนการประกาศใช้ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่  
ซึ่งเป็นผลให้เกิดปัญหาด้านต่าง ๆ ขึ้นมากมาย เช่นการให้บริการสาธารณสุขปก การจราจร เป็นต้นการ  
ศึกษาคั้งนี้ จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรในเชียงใหม่ตั้งแต่อดีต  
จนถึงปัจจุบันรวมทั้งคาดการณ์ในอนาคต ที่สามารถใช้เป็นข้อมูลประกอบการศึกษาในชั้นรายละเอียดต่อไป

วิธีดำเนินการวิจัย เริ่มจากการศึกษาข้อมูลจากเอกสาร รายงาน รายงานการวิจัย ภาพถ่าย แผนที่  
สถิติ ที่เป็นของราชการและรัฐวิสาหกิจ งานวิจัยในการศึกษา และเอกสารของเอกชน การศึกษาข้อมูล  
ภาคสนาม ในเขตเมืองเชียงใหม่ การวิเคราะห์ปัจจัย และทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรต่อไปในอนาคต

จากการศึกษาพบว่า ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรในช่วงแรก กระจายทั่วไปในเขตเทศบาลนคร  
เชียงใหม่เดิม ช่วงต่อมาเริ่มขยายตัวตามการขยายเขตเทศบาลในปี พ.ศ.2526 โดยเฉพาะริมถนนสายหลักคู่  
อำเภอโดยรอบ และในปัจจุบันทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรจะอยู่ตามแนวทางหลวงไปจนถึงชุมชนสุขาภิบาลโดย  
รอบ โดยเฉพาะทางด้านทิศใต้ คือถนนสายเชียงใหม่-หางดง และถนนเลียบคลองส่งน้ำชลประทาน  
สำหรับปัจจัยที่กำหนดทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ได้แก่ การขยายเขตปกครอง ข้อกำหนดการใช้ที่ดิน ความ  
พร้อมของสาธารณูปโภค ความพร้อมของสาธารณูปการ ความพร้อมของโครงข่ายคมนาคมขนส่ง ที่ดิน  
ว่างเปล่า ราคาที่ดิน สถานการณ์ทางการตลาด มลภาวะ ทัศนคติของผู้ประกอบการ ทัศนคติผู้อยู่อาศัยใน  
บ้านจัดสรร ซึ่งผู้ประกอบการและผู้อยู่อาศัยมีความเห็นที่แตกต่างกันในเรื่องลำดับความสำคัญของปัจจัย  
ที่กำหนดทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรดังกล่าวสำหรับทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรในอนาคต จากการศึกษาโดยอาศัย  
การพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น พบว่าจะอยู่ทางด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือของเมือง ได้แก่  
สุขาภิบาลสันทรายหลวง

ภาควิชา ..... เลขการ .....  
สาขาวิชา ..... เลขการ .....  
ปีการศึกษา ..... 2539 .....

ลายมือชื่อนิติ .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม .....

พิมพ์ต้นฉบับบทความวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

# # C635548 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT  
KEY WORD:

CHANGE / LOCATION / CHIANG MAI URBAN AREA

THANAGORN SROYSUWAN : A STUDY OF CHANGE OF LOCATION FOR HOUSING IN  
CHIANG MAI URBAN AREA. THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. BUNDIT CHULASAI,

Ph.D. THESIS COADVISOR : ASSO. PROF. VIRA SACHAKUL, Ph.D. 144 pp.

ISBN 674-636-672-6.

Following the Chiang Mai community growth, Chiang Mai has been mushrooming in housing estate. Its extension has been growing without plan nor designation especially, prior to the promulgation of Chiang Mai city plan combination (Law) which caused public utilities and traffic problems.

The purpose of this paper is to study an change and directions of Chiang Mai housing location from the past and forecast its possibility in future which would be able to use as information and additional datas in further steps.

The reseach was studied from documentary report. Pictures of Chiang Mai city map, its airscope, research work, education reseach from government, state enterprises and other private sectors. Also (Detailed) information from field reseach and the study report on factors of Chiang Mai housing locations in future.

From the study, primarily Chiang Mai community. Were located inside the area of Chiang Mai municipality and entended following the entention of Chiang Mai municipal plan of the year (1983). It entended along the highways to its urban. In present, location (Take South) and straight to Chiang Mai hangdong highways and along the roads pararelled with canals of irrigation department.

The main factor to designate housing location is the entention of governing, municipal laws and under compulsory acts of land, possibility of basic utilities to the location infrastructure, communication, transport, vacant land and price of land market conditions, pollution and vision of entrepreneurs. And consumers which might be different in specification of location

From studying of all factor, the possibility of housing location in future destine for the southeast of city such as Sansai Luang community.

ภาควิชา..... เกษการ

สาขาวิชา..... เกษการ

ปีการศึกษา..... 2539

ลายมือชื่อนิติ..... 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม..... 

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จได้ด้วยความกรุณาและอนุเคราะห์ให้ความช่วยเหลือ และคำแนะนำปรึกษาจาก ท่านรองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ท่านรองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม และท่านคณาจารย์ คณะวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ทุกท่าน

นอกจากนี้ยังได้รับความช่วยเหลือ ในการให้ข้อมูลและความคิดเห็น จากเจ้าหน้าที่ ในหน่วยราชการในจังหวัดเชียงใหม่และผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรร การรวบรวมข้อมูลและการจัดทำรูปเล่มจาก คณาจารย์ และเจ้าหน้าที่ สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตเชียงรายทุกคน ขอบคุณ พี่ตา เซนทร์ เอก อนนท์ และเพื่อน ๆ พี่ ๆ น้อง ๆ ทุกคนที่ได้ช่วยเหลือในการทำวิทยานิพนธ์ เล่มนี้จนสำเร็จ ท้ายสุดขอขอบคุณ คุณสุสติ สร้อยสุวรรณ ที่สนับสนุนและให้ผู้เขียนใช้เวลาส่วนตัว ในการทำงานจนสำเร็จ

ธนากร สร้อยสุวรรณ

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ ภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อ ภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญแผนที่.....	ฉ
บทที่ 1. บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและสาระสำคัญ.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของงานวิจัย.....	2
1.3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	2
1.4 ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย.....	3
1.5 ขอบเขตการศึกษา.....	3
1.6 คำนียามศัพท์.....	3
บทที่ 2 การศึกษาแนวความคิด งานวิจัย และวรรณคดีที่เกี่ยวข้อง.....	4
บทที่ 3 สภาพทั่วไปของเมืองเชียงใหม่.....	7
3.1 สภาพปัจจุบัน.....	7
3.1.1 เทศบาลนครเชียงใหม่.....	7
3.1.2 ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่.....	13
3.1.3 สาธารณูปโภค.....	22
3.1.4 สาธารณูปการ.....	30
3.1.5 โครงข่ายการคมนาคมขนส่ง.....	42
3.1.6 ที่ดินที่ยังไม่ใช้ประโยชน์.....	57
3.1.7 สภาพแวดล้อม.....	59
3.1.8 ราคาที่ดิน.....	61
3.2 พัฒนาการบ้านจัดสรร.....	63

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 4 สภาพทั่วไปของบ้านจัดสรร.....	72
4.1 สภาพปัจจุบัน.....	72
4.2 ทำเลที่ตั้ง.....	76
4.3 สถานการณ์ทางการตลาดของบ้านจัดสรร.....	83
บทที่ 5 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	88
5.1 ปัจจัยด้านกายภาพที่กำหนดทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร.....	89
5.1.1 การขยายเขตปกครอง.....	89
5.1.2 ข้อกำหนดการใช้ที่ดิน.....	92
5.1.3 ความพร้อมของสาธารณูปโภค.....	94
5.1.4 ความพร้อมของสาธารณูปการ.....	96
5.1.5 ความพร้อมของโครงข่ายคมนาคมขนส่ง.....	98
5.1.6 ที่ดินที่ยังไม่ใช้ประโยชน์.....	100
5.1.7 ความเหมาะสมของสภาพแวดล้อม.....	102
5.2 ปัจจัยด้านเศรษฐกิจที่กำหนดทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร.....	104
5.2.1 ราคาที่ดิน.....	104
5.2.2 สถานการณ์ทางการตลาด.....	106
5.3 ปัจจัยด้านสังคมที่กำหนดทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร.....	107
5.3.1 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการและผู้อยู่อาศัย.....	107
5.3.2 มลภาวะ.....	109
5.4 ผลจากการศึกษา.....	111
5.4.1 ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับทำเลที่ตั้ง.....	111
5.4.2 การคาดการณ์ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรในอนาคต.....	115
บทที่ 6 สรุป.....	119
รายการอ้างอิง.....	122
ภาคผนวก ก. รายชื่อบ้านจัดสรรในเชียงใหม่.....	125
ข. ตัวอย่างแบบสอบถาม.....	136
ประวัติผู้เขียน.....	144



## สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1. แสดงการให้บริการด้านสื่อสารโทรคมนาคม.....	30
2. แสดงการให้บริการของไปรษณีย์โทรเลขเชียงใหม่.....	31
3. แสดงจำนวนสถานศึกษา ครูอาจารย์และนักเรียนนักศึกษา.....	32
4. แสดงจำนวนสถานบริการสาธารณสุขของรัฐบาลและเอกชน.....	35
5. แสดงเปรียบเทียบราคาที่ดินในเขตเมืองเชียงใหม่.....	36
6. แสดงประเภทของบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่.....	72
7. แสดงปัญหาการอยู่อาศัยในบ้านจัดสรร.....	75
8. แสดงปริมาณบ้านจัดสรรในแต่ละทำเล.....	83
9. แสดงปริมาณบ้านจัดสรรที่ขายได้จำแนกตามทำเลที่ตั้ง.....	84
10. แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ขายได้ คิดเป็นสัดส่วนกับ จำนวนที่เปิดตัวทั้งหมดจำแนกตามทำเลที่ตั้งตามแนวดถนนสายหลัก.....	85
11. แสดงปริมาณคงเหลือของบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่.....	86
12. แสดงระดับราคาของบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่.....	87
13. แสดงปัจจัยที่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรใช้ในการเลือก ทำเลที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน.....	112
14. แสดงปัจจัยที่ผู้ประกอบการใช้ในการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้ง โครงการบ้านจัดสรร.....	113
15. ตารางสรุปการเรียงลำดับความสำคัญของปัจจัยเปรียบเทียบ ระหว่างความคิดเห็นของผู้ประกอบการและผู้อยู่อาศัย.....	114
16. ตารางแสดงความพร้อมของพื้นที่.....	115
17. ตารางแสดงทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมกับการเกิด โครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่.....	116
18. ตารางแสดงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรที่เหมาะสมที่สุดในอนาคต.....	117

## สารบัญแผนที่

หมายเลข	หน้า
3.1 เขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ช่วงปีพ.ศ. 2478-พ.ศ. 2529.....	9
3.2 ชุมชนเทศบาลนครเชียงใหม่และชุมชนสุขาภิบาลโดยรอบ.....	10
3.3 เขตเทศบาลนครเชียงใหม่ปัจจุบัน.....	11
3.4 เขตเทศบาลนครเชียงใหม่ที่เสนอขอใหม่.....	12
3.5 เขตผังเมืองรวมเชียงใหม่ ฉบับที่ 1.....	17
3.6 เขตผังเมืองรวมเชียงใหม่ ฉบับที่ 2.....	18
3.7 การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2533.....	19
3.8 ย่านการค้าในอดีตของเชียงใหม่.....	20
3.9 การใช้ที่ดินในย่านต่าง ๆ ของเมืองเชียงใหม่.....	21
3.10 หน่วยบริการไฟฟ้าของเชียงใหม่.....	23
3.11 หน่วยบริการประปาของเชียงใหม่.....	25
3.12 ระบบบำบัดน้ำเสียของเทศบาลนครเชียงใหม่.....	29
3.13 สถานศึกษาที่สำคัญในเมืองเชียงใหม่.....	34
3.14 โรงพยาบาลที่สำคัญในเมืองเชียงใหม่.....	37
3.15 ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ในเมืองเชียงใหม่.....	39
3.16 สวนสาธารณะในเมืองเชียงใหม่.....	41
3.17 อุปสรรคการวางระบบถนนในเขตผังเมือง.....	43
3.18 โครงข่ายถนนวงแหวนในเขตผังเมือง.....	45
3.19 เส้นทางรถไฟ.....	48
3.20.1 แนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชน แนวที่ 1.....	51
3.20.2 แนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชน แนวที่ 2.....	52
3.20.3 แนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชน แนวที่ 3.....	53
3.20.4 แนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชน แนวที่ 4.....	54
3.21 แนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชนที่ศักยภาพสูงสุด.....	56
3.22 ที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในเขตผังเมือง.....	58

## สารบัญแนที่ (ต่อ)

หมายเลข	หน้า
3.23	พื้นที่น้ำท่วม..... 60
3.24	ราคาประเมินที่ดิน..... 62
3.25	ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ปี พ.ศ. 2526..... 64
3.26	ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ปี พ.ศ. 2532..... 66
3.27	ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ปี พ.ศ. 2534..... 68
3.28	ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ปี พ.ศ. 2536..... 69
3.29	เส้นทางคมนาคมสายหลัก..... 71
4.1	ระยะทางจากศูนย์กลางเมือง ไปยังสุขาภิบาล โดยรอบ..... 78
4.2	เส้นทางขนส่งมวลชนที่มีศักยภาพสูงสุด..... 80
4.3	ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรเชียงใหม่ปัจจุบัน..... 82
5.1.1	ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ปี พ.ศ. 2525..... 90
5.1.2	ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ปี พ.ศ. 2538..... 91
5.2	การใช้ที่ดินย่านพักอาศัยในเมืองเชียงใหม่..... 93
5.3	พื้นที่ให้บริการสาธารณูปโภค..... 95
5.4	พื้นที่ให้บริการสาธารณูปการ..... 97
5.5	โครงข่ายการคมนาคม..... 99
5.6	ที่ดินที่ไม่ใช้ประโยชน์ในเมืองเชียงใหม่..... 101
5.7	ทำเลที่เป็นธรรมชาติ..... 103
5.8	ราคาเฉลี่ยที่ดินในเขตผังเมือง..... 105
5.9	มลภาวะในเมืองเชียงใหม่..... 110
5.10	บริเวณที่เหมาะสมทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร..... 118