

## บทที่ 4

### แผนภูมิ โครงสร้างเนื้อหาบทที่ 4 พัฒนาการของอาคารสูงเมืองเชียงใหม่

4

4.1

พัฒนาการอาคารสูงใน เชียงใหม่						
อาคารสูง รุ่นบุกเบิก	อาคารสูงแนวยาวเพื่อ การท่องเที่ยวแรก	อาคารสูง ลักษณะใหม่	ยุคของอาคารสูง			
			2531	2532	2533	2535
	2511	2518	2523	2529	2530	2535
	ทางเศรษฐกิจ	ทางพฤติกรรม	ทางสมัยนิยม			
เหตุและปัจจัย						

4.2

จำแนกสภาพทั่วไปของอาคารสูง ในเมืองเชียงใหม่			
การสำรวจ		การ	การ
จำนวน	การศึกษา	กระจายตัว	วิเคราะห์
ประเภทกิจกรรม	ปัจจุบัน		
อายุอาคารสูง			
ความสูง			
ลักษณะ รูปทรง	อนาคต		
%การใช้			
สาธารณูปโภค			

เหตุและปัจจัย

4.3

การจัดกลุ่มอาคารสูงตามการกระจายตัว	
ย่านเชิง ดอยสุเทพ	ระแวกเชิงดอย
	ระแวกคลองชลประทาน
	ระแวกถนนช้างเม่นทร์
	ระแวกสุเทพ
ย่านเหนือ เมืองสวน กลาง	ระแวกหัวขี้แก้วตอนต้น
	ระแวกช้างเผือก
	ระแวกพระสิงห์
ย่านใจกลาง ธุรกิจเมือง	ระแวกหายยา
	ระแวกช้างมอบ-ท่าแพ
	ระแวกช้างค่าน
ย่าน ตะวันออก แม่น้ำปิง	ระแวกช้างค่านล่าง
	ระแวกวัดเกต
	ระแวกหนองหอย
	ระแวกเจริญเมือง

เหตุและปัจจัย

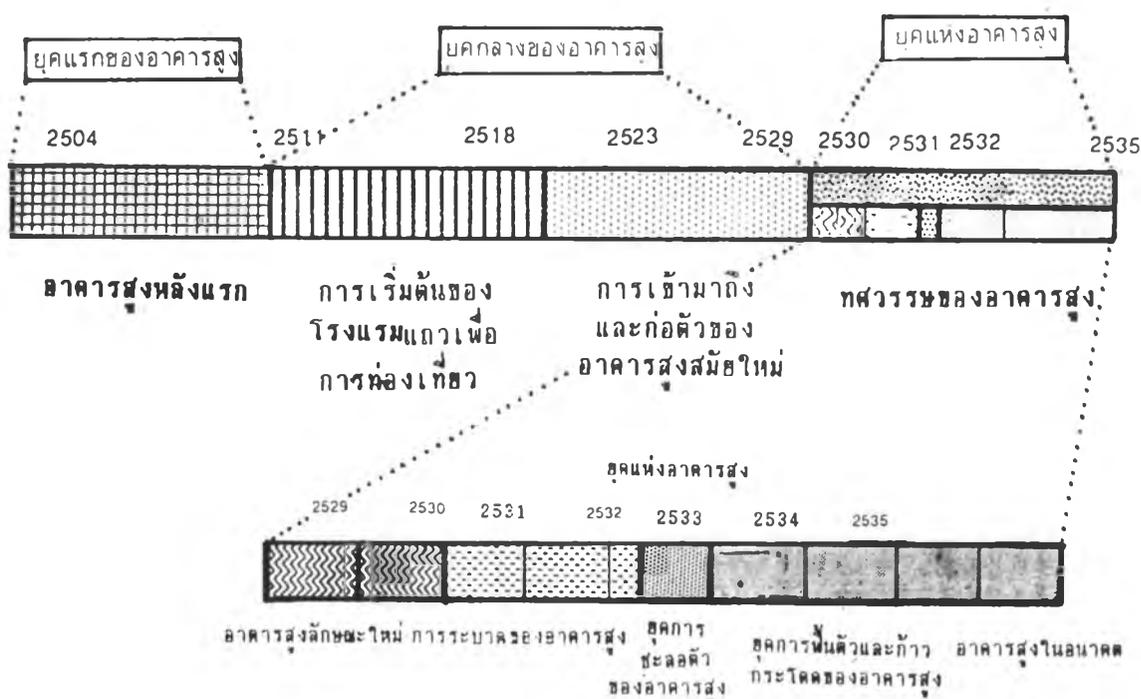
## บทที่ 4

### สภาพทั่วไปของอาคารสูงในเมือง เชียงใหม่

#### # อาคารสูง, พัฒนาการ

##### 4.1 พัฒนาการของการใช้อาคารสูงในเมือง เชียงใหม่

ในการศึกษาเรื่องพัฒนาการของการใช้อาคารในเมือง เชียงใหม่สามารถแบ่งยุคของการใช้อาคาร ตามระยะเวลาที่มีอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่ได้ดังนี้

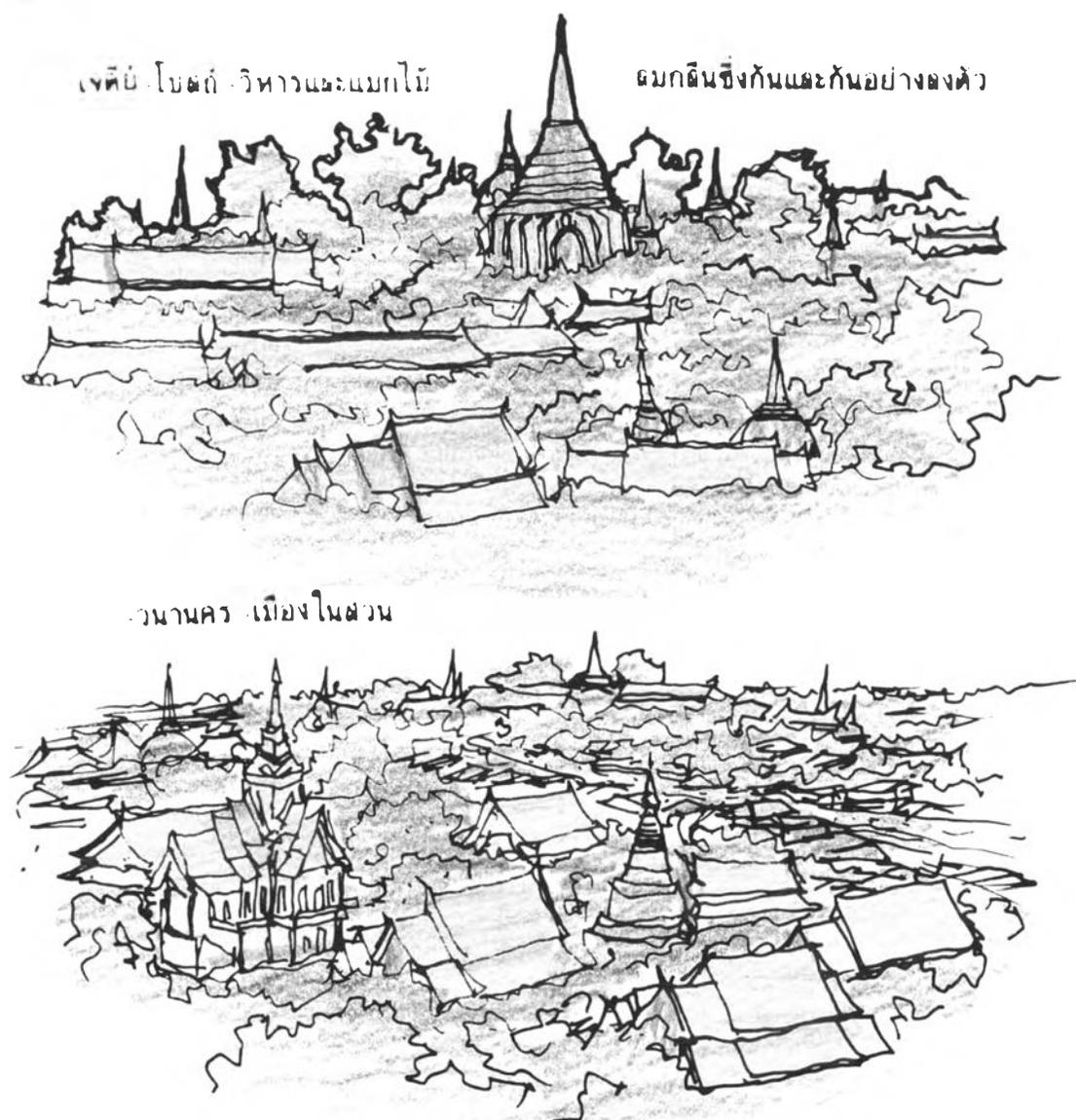


#### # อาคารสูง, พัฒนาการ, ยุคโบราณ

##### 4.1.1 ยุคโบราณอาคารสูงไม่มีในอดีต (ช่วงเวลา พ.ศ.1839 - 2500)

หากจะพิจารณาการใช้อาคารทางคั้ง ในเชียงใหม่ในอดีตแล้ว ช่วงเวลาดังนี้ตั้งแต่เริ่มสร้างเมือง (พ.ศ.1839) ผ่านยุคต่าง ๆ มากมาย พัฒนาการการใช้อาคารมีการพัฒนามาตลอด หากแต่ชาวเมืองโบราณเชื่อถือในไสยศาสตร์ ทางธรรมชาติ ศิลปะของเมือง การสร้างสรรค์ทางวัฒนธรรมและสถาปัตยกรรมอยู่ในความระมัดระวังมีขอบเขตของการสร้างสรรค์อยู่ในมาตราส่วนมนุษย์ การใช้อาคารอิงแอบใต้ร่มเงาไม้ใหญ่สูง จะมีแต่บรรดาอาคารทางศาสนสถานเท่านั้นที่วิศวกร, สถาปนิก สร้างสรรให้อย่างสุดฝีมือ บรรจุความศรัทธาและศิลปะไว้ให้อลังการเต็มที่เพื่อให้เป็นอาคารสาธารณะ ของเมือง เช่น เจดีย์, โบสถ์, วิหาร, อุโบสถ ซึ่งถือเป็นที่เคารพบูชาของเมืองที่ยึดมั่นอยู่ท่ามกลางเมืองที่ปกคลุมด้วยแมกไม้ใหญ่เป็นเวลานานและอาจถือเอาได้ว่าต้นไม้ใหญ่สูงในเมือง เป็นอาคารสูงทางธรรมชาติสิ่งแรกของเมืองได้

ภาพประกอบหมายเลข 4.1 แสดงสภาพการใช้อาคารในเมืองเชียงใหม่ก่อนถูกพม่าครอบครอง

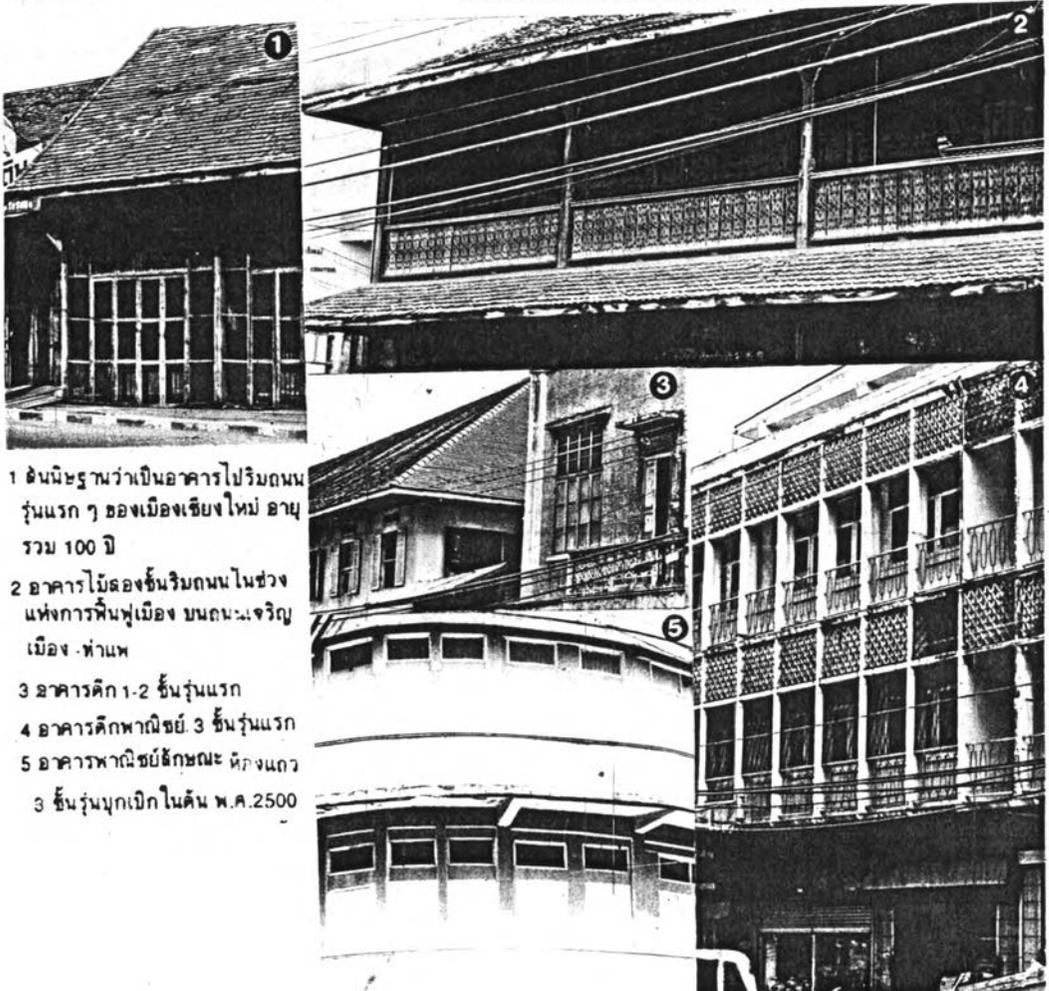


ต่อมาในสมัยพม่าเมืองตั้งแต่ พ.ศ. 2328 เป็นต้นมา เมืองเชียงใหม่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินมากขึ้น หนาแน่นขึ้น บริเวณไม้ใหญ่แต่เดิมถูกตัดโค่นลงเพื่อเปิดพื้นที่ก่อสร้างมากขึ้น มีการสร้างอาคารปูน ซึ่งนำเข้ามาโดยชาวต่างชาติในยุคนายอาณาณิคม (ราว พ.ศ. 2410) เป็นอาคารตึกปูน 2-3 ชั้น หรืออาจผสมระหว่างปูนและไม้ 1-2 ชั้น รูปทรงตะวันตกใช้ในการศาสนา-โรงเรียน-ที่พักอาศัย-วังเจ้านาย และร้านค้าพาณิชย์ รุ่นแรก ๆ ความสูงของอาคารไม่เกิน 3 ชั้น ถือว่าเป็นสิ่งปลูกสร้างที่แปลกตาของชาวล้านนาในยุคนั้นมาก แต่หากมองภาพรวมการใช้อาคารทั้งเมืองแล้วอาคารแบบนี้ยังอยู่ภายใต้วิสัยการณ์ทางศิลป-ธรรมชาติ เมืองเดิม ไม้ไผ่มีลักษณะเชิงเด่นหรือรบกวนโครงสร้างทางตั้งของเมือง ซึ่งถือเป็นนวนนครที่โอบล้อมชุมชนตอนในไว้

ในช่วงเวลาหลังจากมีการเปลี่ยนแปลงระบบการปกครองในเชียงใหม่ (พ.ศ.2474) ได้มีการอพยพของผู้คนต่างถิ่นเข้ามา ค้าขาย ชาวจีน, แก และไทยภาคกลาง อาคารบ้านเรือนหนาแน่นมากขึ้น ริมเวียงคั่นไม้ใหญ่และความครึ้มของสีเขียวในเมืองถูกรบกวนขึ้นอย่างมากในช่วงเวลานี้ เกิดอาคารปูนพาณิชยกรรม 2-3 ชั้น มีให้เห็นมากขึ้น อาคารไม้แถวริมถนนลดน้อยลงกลายเป็นห้องแถวปูน 2-3 ชั้น และมีสีสรร ที่หลากหลายทางสถาปัตยกรรม มีการสร้างสถานที่ราชการรูปทรงหลังคาจั่วขนาดใหญ่ คูแข็งแรงและทนทานขึ้นหลายแห่ง เช่น โรงทหาร, ศาลากลาง, โรงเรียน, สถานีอนามัย, ศาล, ไปรษณีย์ เหล่านี้เป็นต้นเป็นผลพวงมาจากการ เขาคุ่มอำนาจจากรัฐบาลกลางที่ส่งข้าราชการมาดูแล นอกจากนี้ยังมีโรงสีที่มีปล่องควันสูงเด่นมองเห็นแต่ไกล เป็นสิ่งก่อสร้างสูงรุ่นแรก ๆ ของเมืองต่อมาเริ่มมีการใช้รถยนต์มากขึ้น ซึ่งอาจถือว่าช่วงนี้เป็นการหมดยุคความนครและ เริ่ม เข้าสู่ยุคแห่งความทันสมัยและยุคตึกแถวริมถนน ตึกแถวริมถนนหลังแรก 3-4 ชั้น บริเวณถนนเจริญเมือง ราว พ.ศ.2497 ที่จะ เป็นรอยต่อไปยัง ช่วง เริ่มต้นของอาคารสูงหรืออาคารสูงหลังแรกของเมืองเชียงใหม่ต่อไป

ภาพประกอบหมายเลข... 4.2

การใช้อาคารริมถนนในเมืองเชียงใหม่



- 1 ดินนิษฐานว่าเป็นอาคารไปริมถนนรุ่นแรก ๆ ของเมืองเชียงใหม่ อายุรวม 100 ปี
- 2 อาคารไม้สองชั้นริมถนนในช่วงแห่งการฟื้นฟูเมือง บนถนนเจริญเมือง - ท่าแพ
- 3 อาคารตึก 1-2 ชั้นรุ่นแรก
- 4 อาคารตึกพาณิชย์ 3 ชั้นรุ่นแรก
- 5 อาคารพาณิชย์ลักษณะ หักงแถว 3 ชั้นรุ่นบุกเบิกในค.ศ. 2500

## # อาคารสูง,พัฒนาการ,ยุคแรกขออาคารสูง

### 4.1.2 ยุคแรกขออาคารสูง(พ.ศ.2500 - 2511)การเริ่มต้นขออาคารสูงหลังแรก

ในช่วงต้นทศวรรษที่ 2500 รัฐบาลได้ขึ้นนโยบายเร่งกระจายสาธารณูปโภค, การศึกษา และสาธารณสุขต่าง ๆ ไปยังท้องถิ่นมากขึ้น โดยอาศัยการจัดการขอแผนพัฒนา เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 1 พ.ศ.2503-2509 ส่งผลให้เมืองเชียงใหม่ได้รับการวาง ำให้เป็นเมืองศูนย์กลางของภูมิภาค การค้าพาณิชย์เริ่มเจริญรุ่งเรืองขึ้น การคมนาคมสะดวก การ ท่องเที่ยวเริ่มเป็นที่รู้จัก มีอาคารสูงเกิน 5 ชั้น หลังแรกของเชียงใหม่ คือ อาคารโรงแรมรถไฟ เป็นอาคารแถวสูง 5 ชั้น มีลิฟท์ เป็นโรงแรมชั้น 1 สร้างเมื่อปลาย พ.ศ.2500 และแล้วเสร็จ ราว พ.ศ.2504 สร้างโดยองค์การรถไฟ จากการค้าของจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ ตั้งอยู่หน้าสถานี รถไฟเชียงใหม่ ถนนเจริญเมือง และในเวลาไล่เลี่ยกันก็ได้มีการสร้างสถานศึกษาระดับอุดมศึกษา คือ วิทยาลัยแพทยศาสตร์ สังกัดจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นทั้งอาคารโรงพยาบาลและสถาน ศึกษาด้วย สูง 7 ชั้น ลักษณะเป็นอาคารแถวยาว บริเวณโรงพยาบาลสวนดอก ตำบลสุเทพ

#### ภาพประกอบหมายเลข 4.3 แสดง อาคารสูงอาคารแรกของเมืองเชียงใหม่

1 โรงแรมรถไฟ 2 โรงพยาบาลหาราช คณะแพทย์ ม.ช. 3 โรงแรมสุริวงษ์ (โนโวเทล)



หลังจากนั้น ราว พ.ศ.2507 มีอาคารสูงเกิดขึ้นอีก 2 อาคาร 2 ท่าเล และ 2 กิจกรรมภายในเมือง คือ บริเวณถนนห้วยแก้วมีการสร้างอาคารเรียนของวิทยาลัยเทคนิคเชียงใหม่ สูง 6 ชั้น และบริเวณถนนช้างคลานเป็นอาคารสูงของเอกชนหลังแรก และเป็นโรงแรมหลังที่สอง ของเชียงใหม่คืออาคารโรงแรมสุริวงษ์(โนโวเทลปัจจุบัน)สูง 5 ชั้น เป็นโรงแรมชั้นหนึ่งซึ่งเท่า กับการเป็นเครื่องชี้ว่า ยุคแห่งการท่องเที่ยวของเชียงใหม่กำลังจะมาถึง ซึ่งสามารถเข้าใจสาเหตุ การเกิดขึ้นของอาคารสูงในยุคนี้ได้ว่า การเริ่มต้นจากรัฐและโรงแรมของรัฐ ลงมือสร้างอาคารสูง ก่อนเนื่องจากแรงหนุนทางแผนพัฒนาของชาติฉบับที่ 1 ตลอดจนประโยชน์สาธารณะ, บุคลากร เทคโนโลยี และเงินทุนพร้อม ในส่วนเอกชนเริ่มเสี่ยงลงทุนในตอนปลายทั้งนี้เนื่องจากปัจจัย ดันทุน เทคโนโลยี และความเชื่อมั่นยังน้อย ซึ่งต่อมาในตอนปลายยุค (พ.ศ.2510) เอกชนเริ่ม มองเห็นความพร้อมทางเศรษฐกิจของเมือง จากการเข้ามาของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวที่มากขึ้น

# อาคารสูง, พัฒนาการ, ยุคกลาง

4.1.3 ยุคกลางการเฟื่องฟูของโรงแรมเพื่อการท่องเที่ยว (ช่วง พ.ศ.2511 - 2528)

ในยุคเฟื่องฟูของโรงแรมสูงเพื่อการท่องเที่ยวนี้สามารถแบ่งย่อยได้เป็น 2 ช่วง คือ

# อาคารสูง, พัฒนาการ, ยุคกลาง, โรงแรมแถว

4.1.3.1 การเริ่มต้นของโรงแรมแถวเพื่อการท่องเที่ยว (พ.ศ.2511-2520)

ช่วงนี้เชียงใหม่เริ่มเป็นที่รู้จักในวงการอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวระดับชาติ ประกอบกับการกำหนดให้เมืองเชียงใหม่ควรมีฐานทางเศรษฐกิจจากการท่องเที่ยว อีกทั้งบริการสาธารณสุขปโภคของเมืองที่เจริญขึ้น มีมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ มีการคมนาคมที่สะดวกหลายทาง เช่น รถยนต์-รถไฟ และสนามบิน ภาพรวมของอาคารสูงในยุคนี้อาจจะเรียกได้ว่าเป็นการเริ่มต้นของอาคารสูงโรงแรมแถวยาวเพื่อการท่องเที่ยว ลักษณะเป็นโรงแรมชั้น 1 ในสมัยนั้น ความสูง 5-6 ชั้น . กระจุกตัวอยู่บริเวณย่านธุรกิจการค้าใกล้กับ เมืองเก่าและโบราณสถาน และกระจายออกตามชานเมือง ทิศตะวันตก-เหนือประปราย อาคารสูงลักษณะโรงแรมแถวยาวหลังแรกในยุคนี้ คือ โรงแรมปริสน์ สำหรับการค้าพาณิชย์ เมื่อ พ.ศ.2511 มีโรงแรมรินคำ, มนตรี, สุมิตร ใน พ.ศ.2512 บรรดาโรงแรมเหล่านี้วัตถุประสงค์หลักเพื่อรองรับการท่องเที่ยวที่กำลังรุ่งเรือง กระจายตัวอ้อมแอ่งใกล้ๆ โบราณสถานหรือชานเมืองที่มีวิว ทิวทัศน์สวยงาม ในเวลาไล่เลี่ยกันนั้น เกิดอาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน เป็นอาคารสูง 6-7 ชั้นบริเวณใจกลางย่านการค้า เพื่อตอบสนองภาวะเศรษฐกิจของเมืองที่กำลังขยายตัว ได้แก่ ธนาคารกรุงศรีอยุธยาสูง 7 ชั้น ธนาคารกรุงเทพพาณิชย์การสูง 6 ชั้น (พ.ศ.2513 - พ.ศ.2514) ซึ่งถือว่าเป็นอาคารสูงสำนักงานหลังแรกของเชียงใหม่ตั้งอยู่ถนนท่าแพ ขณะเดียวกันบริเวณเชิงคอกสุเทพ ส่วนที่ตั้งของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ก็มีการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารมากขึ้น มีอาคารเรียนสูง 4-5 ชั้น หลายอาคารมีหอพักนักศึกษา สูง 4 ชั้น อาคารเรียนรวมคณะแพทย์สูง 6 ชั้น อาคารภาควิชาเคมีสูง 5 ชั้น อาคารคณะพยาบาล สูง 7 ชั้นที่สร้างใน พ.ศ.2516 - 2518 มีการสร้างโรงแรมเพิ่มขึ้น 6 โรงแรม คือ โรงแรมไอยรา สูง 5 ชั้น โรงแรมพรพิงค์ สูง 5 ชั้น และโรงแรมเพชรซิเมนต์ สูง 7 ชั้น โรงแรมเชียงใหม่สูง 7 ชั้น โรงแรมเพชรงาม สูง 6 ชั้น และโรงแรมวังเหนือ สูง 5 ชั้น ซึ่งช่วงเวลา 2 ปีนี้ ถือว่าเป็นยุคของการเฟื่องฟูทางธุรกิจโรงแรมสูงแถวยาวเพื่อการท่องเที่ยว อาคารสูงในช่วงนี้จะสูงไม่เกิน 7 ชั้น ส่วนใหญ่จะเป็นโรงแรมนอกนั้นเป็นธนาคารและสถาบันการศึกษา ซึ่งถือว่าเป็นเครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจเมืองช่วงทศวรรษที่ 2510 - 2520 นี้ได้มาก จะเห็นได้ว่าเศรษฐกิจเมืองเริ่มเฟื่องฟูทางอุตสาหกรรมบริการท่องเที่ยวมากขึ้น กระแสการเงินคล่องตัว แต่ปัจจัยทางเทคโนโลยียังต่ำอยู่ การก่อสร้างอาคารสูงสมัยใหม่ เช่น การใช้คอนกรีต, รถยก, เสาเข็มระบบฐานรากอาคารยังไม่เข้ามา

## # อาคารสูง, พัฒนาการ, ยุคกลาง, อาคารสูงสมัยใหม่

### 4.1.3.2 การเข้ามาถึงและก่อตัวของอาคารสูงสมัยใหม่ (พ.ศ. 2520-2528)

การเข้ามาของอาคารสูงสมัยใหม่ ลักษณะรูปกล่อง หรือแท่งสูงเป็นจุดเปลี่ยนของยุคสมัย จากอาคารสูงแถวยาวประเภทโรงแรมเพื่อการท่องเที่ยวหรือสถานศึกษามาเป็นอาคารสูงรูปกล่องหรือแท่งสูง ลักษณะสมัยใหม่สูงมากกว่า 7 ชั้น ประเภทโรงแรมหรือสถานราชการ เริ่มที่ โรงแรมปวยหลวง สร้างแล้วเสร็จเมื่อ พ.ศ. 2520 สูง 15 ชั้น เป็นอาคารสูงลักษณะทันสมัยอาคารแรกของเมืองเชียงใหม่ที่สูงเกิน 10 ชั้น ซึ่งในยุคนั้นถือว่าสูงมาก ช่วงเวลา พ.ศ. 2520 เป็นทศวรรษแห่งการท่องเที่ยวที่เจริญขึ้นสูงสุดของเชียงใหม่ อุตสาหกรรม การท่องเที่ยวของเมืองเชียงใหม่ได้จำกัด เฉพาะคนไทยแล้วแต่ได้ขยายตัวไปยังต่างประเทศ มีนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติมามากขึ้นมีความเป็นสากลขึ้น ธุรกิจที่พักอาศัยเพื่อการท่องเที่ยว โรงแรมจำเป็นจะต้องพัฒนาให้ทันสมัยและเป็นสากลมากกว่าเดิมโรงแรม ระดับ 5 ดาว รุ่นแรกของเมืองเริ่มจากโรงแรมปวยหลวง ตามมาด้วยโรงแรมเชียงใหม่ออริคัล สูง 12 ชั้น เมื่อ พ.ศ. 2524 โรงแรมเชียงคำ ใน พ.ศ. 2526 และโรงแรมเชียงใหม่พลาซ่า สูง 12 ชั้น โรงแรมศรีโตเกียวกว สูง 11 ชั้น ในปี พ.ศ. 2528

ซึ่งบรรดาอาคารสูงเหล่านี้ส่วนใหญ่เกิดจากความต้องการที่พักอาศัยของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เพิ่มขึ้น ทำเลของอาคารโรงแรมหรือ 5 ดาว รุ่นแรกของเมืองนี้ ไม่จำกัดอยู่เฉพาะบริเวณย่านธุรกิจการค้าใจกลางเมืองแล้ว แต่ได้กระจายออกไปยังแถบชานเมือง ชายวิฑูฑิตพื้นที่งดงามใกล้คอกยสุเทพ หรือ อาศัยความสะดวกสบายในการคมนาคม ไม่ต้องเข้าไปแออัดกันใจกลางเมือง ทั้งนี้เนื่องจากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติจะซื้อทัวร์มาเป็นหมู่คณะต้องใช้รถทัวร์ขนาดใหญ่ในการเดินทาง ซึ่งอาศัยความสะดวกในการเข้าถึงเป็นหลัก

ขณะเดียวกันในยุคนี้มีการเข้ามาของอาคารสูงลักษณะอื่น นอกเหนือจากโรงแรมคือ โรงพยาบาลสุจินโน สูง 15 ชั้น ใน พ.ศ. 2524 ซึ่งถือว่าเป็นอาคารขนาดมหึมาหลังแรก แถบชานเมืองตะวันตก ถูกสร้างขึ้นจากแรงศรัทธาของชาวเมืองที่มีต่อหลวงปู่แหวนสุจินโน เป็นอาคารโรงพยาบาลที่ทันสมัยมากที่สุดใญ่ภูมิภาคขณะนั้นเป็นอาคารสูงลักษณะสำนักงานของรัฐที่สูงมาก ส่วนอาคารสูงสำนักงานเอกชนที่เริ่มเข้ามาในเชียงใหม่ ในช่วงนี้ คือ ห้างสรรพสินค้าคันทรากันท์ท่าแพ แม้จะมีความสูงเพียง 4 ชั้นครึ่ง แต่เป็นอาคารขนาดใหญ่ พื้นที่ใช้สอยมากและเป็นห้างสรรพสินค้าห้างแรกของเมือง สร้างราว พ.ศ. 2527 ซึ่งเป็นช่วงที่เมืองเจริญมากแล้ว จะเห็นได้ว่า ในช่วง พ.ศ. 2520-2528 นี้ รูปโฉมของเมืองเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว การใช้อาคารทางคังมีมากขึ้นและสูงขึ้น ภาพของเมืองเจริญขึ้น ทนทานและแออัดขึ้นกว่าเดิมความเป็นเมืองเดิม หรือวานานครเสื่อมลงแทนที่ด้วยตึกแถว, โรงแรม และนักท่องเที่ยวต่างชาติ



ภาพประกอบหมายเลข 4.4 แสดงจุดขายโครงการของอาคารสูงเมืองเชียงใหม่

# กลิ่นอายแห่งสายหมอกและขุนเขา

บรรยากาศของเมืองเชียงใหม่ที่สวยงามน่าประทับใจ คือสายหมอกที่ปกคลุมยอดเขาและเมืองเชียงใหม่ในตอนเช้า...  
และอากาศที่เย็นสบาย...  
และวิวทิวทัศน์ที่สวยงามของเมืองเชียงใหม่...

**Hillside Plaza & Condotel 4-5**

บ้านหลังที่ 2

๑๐๓

๑๐๓๓

ในอ้อมกอดอันอบอุ่นของดอยสุเทพบนถนนห้วยแก้ว...  
อันงดงามที่ชาวเชียงใหม่ภาคภูมิใจ...  
ชมความงามของเมืองเชียงใหม่...  
รวมแห่งความสุข เช่นนี้ทุกเวลาและนาที

สะดวกได้... ในทุกที่

ขั้วภูเขา ขั้วเมือง ลานนา  
ดอยสุเทพ สูงสง่า นำเลื่อมใส  
งามเอิบนิรมิตมาศลาศพิไล  
แมนชั่นใหม่ เคียงคู่อยู่ลดรอย

ภาพประกอบหมายเลข 4.5 การคัดค้านโครงการของอาคารสูงเมืองเชียงใหม่

# หยุดก่อน... ก่อนโดย

ขอเชิญร่วม...

**พิธีแห่ผีป่อง**

**อารักษ์เสื้อเมือง**

**เชียงใหม่ (เข้มคอนกรีต)**

พิธีนี้เป็นพิธีทางไสยศาสตร์สมัยโบราณ  
ของล้านนาซึ่งชาวยุคใหม่มีความเดือดร้อนจัด

## # อาคารสูง, พัฒนาการ, ยุคแห่งอาคารสูง, การระบอบของอาคารสูง

### 4.1.4.2 ช่วงการระบอบของอาคารสูง (พ.ศ.2531-2532)

ในช่วง พ.ศ.2531 ถึงพ.ศ.2533 เพียงระยะเวลาแค่ 2 ปี มีสถิติการสร้างอาคารสูงแล้วทั้งสิ้น 12 โครงการ และขออนุญาตปลูกสร้างอาคารสูง ซึ่งเตรียมลงมือสร้างอาคารสูงราว 47 ราย (ตารางแสดงสถิติการขออนุญาตสร้างอาคารสูง) ซึ่งถือว่าเป็นช่วงเวลาที่มีการบูมตัวอย่างสุดขีดของอาคารสูงโดยเฉพาะคอนโดมิเนียม และโรงแรมมาก ซึ่งในช่วงเวลา พ.ศ.2531-2533 นี้มีโครงการอาคารสูงสร้างแล้ว 22 โครงการ เป็นอาคารสูงคอนโดมิเนียม 14 อาคาร โรงแรม 2 อาคาร ห้างสรรพสินค้า 1 สำนักงาน 1 และอพาทเมนท์ 1 อาคาร และกระจายอยู่บริเวณย่านเชิงคอยสุเทพ 15 อาคารสูง ซึ่งทั้งหมดเป็นคอนโดมิเนียม 14 อาคาร และอพาทท์เมนท์ 1 อาคาร ช่วงเวลานี้ถือเป็นช่วงเวลาที่มีการเข้ามากระทำต่อพื้นที่เชิงคอยสุเทพเร็วและแรงที่สุด ขณะที่บริเวณใจกลางเมือง, ถนนเก่าแพ, ถนนช้างคลาน, ถนนเจริญประเทศ (ริมหน้าแม่ปิง) เริ่มมีอาคารสูงขนาดใหญ่เกิดอุบัติขึ้น คือ โรงแรมแม่ปิง สูง 15 ชั้น ย่านลอยเคราะห์ และโรงแรมพรพิงค์ 2 สูง 19 ชั้น ถือว่าเป็นอาคารสูงที่สุดของเมืองเท่าที่เคยมีมา อาคารทั้งสองเป็นโรงแรมชั้นหนึ่ง ทันสมัย ซึ่งเพิ่มความแออัดมากขึ้นในแถบใจกลางเมืองอย่างเห็นได้ชัดจนบรรยากาศเมืองที่ยังได้กลิ่นวานานคร อยู่บ้างในยุคก่อนจากไปอย่างสิ้นเชิง ซึ่งอาจจะเรียกได้ว่าเป็นการเข้ามาของอาคารสูงริมแม่น้ำปิง หลังแรก ๆ ก่อนจะมีตามมาอีกหนึ่งฟองใหญ่ ๆ ในช่วงปลายยุคช่วง พ.ศ.2532-2533 จากการเข้ามาของอาคารสูงจำนวนมากบนพื้นที่เมืองเชียงใหม่ได้ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองด้านต่าง ๆ มาก มีการสร้างอาคารสูงริมแม่น้ำปิง (โครงการริมปิงคอนโดมิเนียม) มีโครงการสร้างอาคารสูงใกล้วัดฟ้าฮ่าม และบริเวณอื่น ๆ ก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชน จนเริ่มมีการต่อต้านของชาวบ้านหลายกลุ่ม และมีการจัดตั้ง "ชมรมเพื่อเชียงใหม่" ขึ้นมาคัดค้านการสร้างอาคารสูง ได้แพร่กระจายออกเป็นวงกว้าง เริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน พ.ศ.2532 จนถึงเมษายน พ.ศ.2533 ซึ่งส่งผลบีบบังคับให้เทศบาล และ จังหวัดต้องออกกฎหมายควบคุมการสร้างอาคาร โดยออกเป็นประกาศกฎกระทรวงเป็นเขตห้ามสร้างอาคารสูง 2 เขต คือ บริเวณริมแม่น้ำปิง และบริเวณรอบ ๆ วัด ห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 16 เมตร ส่งผลให้มีการชะลอการขออนุญาตสร้างอาคารสูงไว้ระยะหนึ่ง หลังจากนั้นสถานการณ์การคัดค้านจึงลดความรุนแรงลง ตลอดจนการขออนุญาตและการปลูกสร้างสูงอาคารชะลอลงตามสภาพการณ์อยู่ระยะหนึ่ง

# อาคารสูง, พัฒนาการ, ยุคแห่งอาคารสูง, การชะลอตัว

4.1.4.3 ยุคการชะลอตัวของอาคารสูง (ช่วง พ.ศ.2533 - 2534)

หลังจากวันที่ 18 เมษายน พ.ศ. 2533 ได้มีการประกาศกฎกระทรวงควบคุมการก่อสร้างอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่ ภาวะการสร้างอาคารสูงและการขออนุญาตสร้างอาคารสูงได้ชะลอตัวลงเล็กน้อย ซึ่งคาดว่านักลงทุนคงจะชะลอกระแสไว้ เพื่อรอจังหวะให้กระแสการค้าค้ำค้ำลดลง ซึ่งจากสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารของเทศบาลของปี พ.ศ.2533 ถึง พ.ศ.2534 นั้น ตัวเลขการขออนุญาตปลูกสร้างลดลง ใน พ.ศ.2532 ขออนุญาต 28 โครงการ ผ่าน 26 โครงการ ใน พ.ศ.2533 มีการขออนุญาต 47 โครงการ ผ่าน 33 โครงการ และในปี พ.ศ.2534 มีขออนุญาต 23 โครงการ (ลดลง) และผ่าน 18 โครงการ ซึ่งภาวะการสร้างอาคารสูงสุดใน พ.ศ.2533 และเริ่มลดลงเมื่อ พ.ศ.2534 ซึ่งในข้อความข้างต้นเป็นเพียงตัวเลขสถิติการขออนุญาตเท่านั้น หากพิจารณาสภาพความเป็นจริงแล้วโครงการที่อนุญาตให้สร้างอาคารสูงที่ผ่านการอนุมัติมาแล้วตั้งแต่ พ.ศ.2530 ถึง 2534 มีหลายโครงการและเริ่มทยอยทำการสร้างอาคารสูงในยุคนี้ หากแต่การสร้างอาคารสูงเป็นไปอย่างเงียบ ๆ แต่ต่อเนื่อง โครงการอาคารสูงที่สร้างทั้งหมด พ.ศ.2534 มีมากอย่างน่าใจหาย คือ สร้างและแล้วเสร็จ 24 อาคาร เป็นคอนโดมิเนียม 5 อาคาร โรงแรม 9 อาคาร และรูปแบบผสมระหว่างโรงแรมและคอนโดมิเนียมเรียกคอนโดเทล 2 อาคาร และอาคารสูงประเภทอื่น ๆ เช่น โรงพยาบาล 2 ที่จอดรถ 1 หอพัก 3 และสถานที่ราชการอีก 2 อาคาร ซึ่งหากพิจารณาตามข้อมูลนี้แล้ว กระแสการค้าค้ำมิได้ส่งผลต่อการใช้อาคารสูงในเมืองเชียงใหม่ในยุคนี้เลย นำสังเกตว่ามีการกลับมารุ่งเรืองของอาคารโรงแรมในยุคนี้ คือ มีโรงแรมสร้างถึง 9 อาคาร ทั้งนี้ปัจจัยหลายประการที่ส่งผลให้มีการสร้างโรงแรมสูงเพิ่มขึ้น กล่าวคือ ภาวะเศรษฐกิจของชาติที่พุ่งขึ้นสูงในยุครัฐบาลชาติชาย ประกอบกับการลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับนักลงทุนในการสร้างอาคารสูง อีกทั้งยังมีการลงทุนของนักธุรกิจต่างชาติมากขึ้น ทำเลของการสร้างอาคารสูงในยุคนี้ ส่วนใหญ่ยังคงกระจายอยู่ย่านเชิงคอยสุเทพ ในลักษณะคอนโดมิเนียมและโรงแรม ส่วนในบริเวณอื่น ๆ กระจายทั่ว ๆ ไป

## # อาคารสูง, พัฒนาการ, ยุคแห่งอาคารสูง, การฟื้นตัว

### 4.1.4.4 ยุคการฟื้นตัวและก้าวกระโดดของอาคารสูง (ช่วง พ.ศ.2534-2535)

ภายหลังการชะลอตัวของการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารสูงในช่วง พ.ศ.2534 และการทยอยสร้างอาคารสูงที่ได้ขออนุญาตไปแล้ว ที่ทำการสร้างอย่างมากช่วง พ.ศ.2533-2534 ช่วงปลาย พ.ศ.2534 จนถึงต้น พ.ศ.2535 (เมษายน) มีโครงการสร้างอาคารสูงที่ลงมือก่อสร้างและแล้วเสร็จแล้วรวม 39 โครงการ ซึ่งมากกว่าช่วง พ.ศ.2533- พ.ศ.2534 เกือบเท่าตัว การสร้างอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่กว้างขวางขึ้นอย่างมาก กระแสการคัดค้านไม่มีเหมือนแต่ก่อน ล้ายกับว่าคนเชียงใหม่ตกอยู่ในภาวะจ่ายอมปล่อยเลยตามเลยไป อาคารสูงขนาดมหึมาผุดขึ้นมาพร้อม ๆ กัน 6 อาคาร สูงตั้งแต่ 20 ชั้น จนถึงสูงสุด 28 ชั้น บริเวณริมแม่น้ำปิง 4 อาคาร (ขออนุญาตก่อนการมีกฎกระทรวงออกมา) ใจกลางเมืองและชุมชน หักอาศัยอย่างละ 1 อาคาร อูจาดต้ายิ่งนัก ในช่วงเวลานี้มีการสร้างอาคารศูนย์การค้าขนาดยักษ์พร้อม ๆ กันถึง 3 แห่ง แล้วเสร็จ 2 แห่ง คือ ศูนย์การค้าภาคสวนแก้ว และ เชียงใหม่แอร์พอร์ตพลาซ่า ซึ่งอาคารสูงทั้งสองนี้ กระทบกระเทือนต่อระบบสาธารณูปโภคแวดล้อมอย่างมาก และนำเอาความทันสมัยแบบสุดขีดมาไว้ในพื้นที่แถบเชิงคอยสุเทพมากขึ้น บริเวณเชิงคอยสุเทพมีอาคารสูงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เฉพาะช่วง 2 ปีมานี้ พ.ศ.2534-2535 มีอาคารสูงเกิดขึ้นย่านนี้จากเดิมอีก 16 อาคาร (เมษายน พ.ศ.2535) คือ จาก 23 อาคาร ในช่วง พ.ศ.2530-2534 เป็น 39 อาคาร ในต้นปี พ.ศ.2535 ซึ่งนับว่าสูงมาก การกระจายตัวของอาคารสูงในยุคการฟื้นตัวและก้าวกระโดดนี้กระจายตัวหนาแน่นในเขตเชิงคอยสุเทพ ใจกลางเมือง แถบถนนย่านลอยเคราะห์-ช้างคลาน-ตามริมแม่น้ำปิงและแถบชานเมืองทิศตะวันออกของแม่น้ำปิง การเกิดขึ้นของอาคารสูงอย่างมากนี้ส่วนใหญ่ขออนุญาตปลูกสร้างก่อนหน้านี้แล้ว เพียงแต่รอจังหวะการปลูกสร้าง และสบโอกาสในช่วงนี้จึงทยอยสร้างอาคารสูงอย่างเงิบ ๆ การถีบตัวก้าวกระโดดของสภาพการณ์การใช้อาคาร เมือง เชียงใหม่ในยุคนี้อาจจะ เป็นจุดหัวเลี้ยวหัวต่อของการล่มสลายของวนานครอย่างสิ้นเชิง และนำเชียงใหม่ไปสู่ยุคป่าคอนกรีตที่หยาบกร้านในอนาคต ซึ่งจากข้อมูลการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารสูงในอนาคตที่ผ่านการอนุญาตไปแล้ว 45 โครงการ ซึ่งยังไม่ได้ลงมือสร้างรอจังหวะอยู่

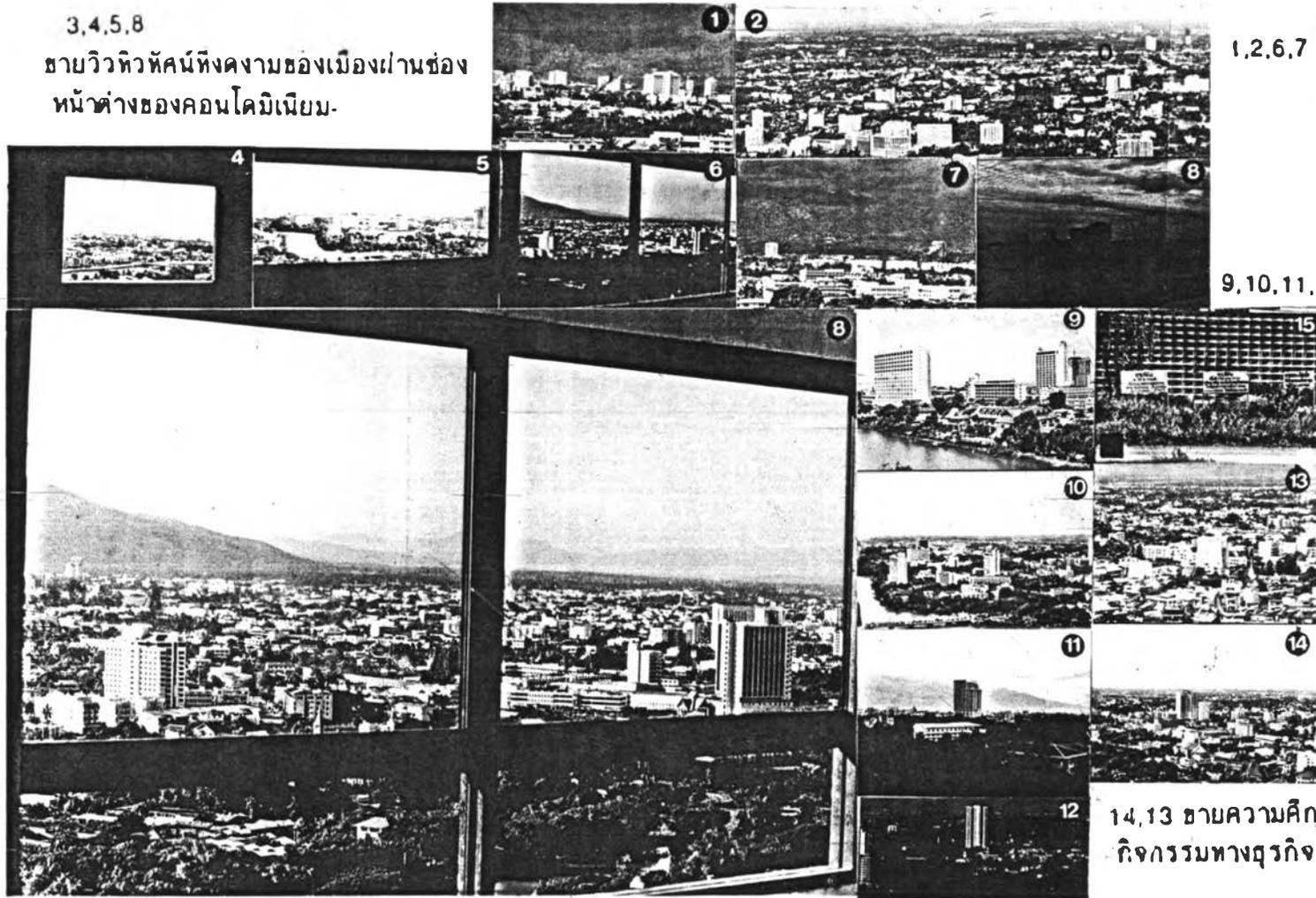
ภาพประกอบหมายเลข...4,6 แสดงจุดขายของอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่

3,4,5,8  
 ชายวิวทิวทัศน์ทั้งดงามของเมืองเฝ้าช่อง  
 หน้าต่างของคอนโดมิเนียม-

1,2,6,7 เห็นวิวดอยสุเทพ

9,10,11,12 เห็นวิวแม่น้ำปิง

14,13 วิวความคึกคักของ  
 กิจกรรมทางธุรกิจ-การค้า



## # อาคารสูง,พัฒนาการ,ยุคแห่งอาคารสูง,อาคารสูงในอนาคต

### 4.1.4.5 อาคารสูงในอนาคต

ในอนาคต (หลังจากเมษายน พ.ศ.2535) เชียงใหม่จะมีการก่อสร้างอาคารสูงเพิ่มขึ้นมากจากข้อมูลสถิติโครงการอาคารสูงที่ขออนุญาตแล้วมีทั้งสิ้น 57 โครงการ จากข้อมูลเบื้องต้นพบว่า มี อาคารสูงที่ขออนุญาต 57 โครงการ บริเวณย่านเชิงคอยสุเทพมีมากที่สุด คือ 18 โครงการ รองลงมา ได้แก่ บริเวณตะวันออกของแม่น้ำปิงแถบถนนเจริญเมืองมี 16 โครงการ โดยย่านเขตใจกลางธุรกิจเมืองมีโครงการอาคารสูง 14 โครงการ ย่านช้างเผือกมีโครงการขออนุญาตเพิ่มขึ้น 5 โครงการ และบริเวณหายยาและตอนใต้เมืองเก่ามี 4 โครงการ จะเห็นได้ว่าจากข้อมูลโอกาสการเข้ามา ของอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่ได้ลดลง กลับสูงขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากนักลงทุนมีความเชื่อมั่นว่ายังสามารถขยายความเป็นเมืองเชียงใหม่ได้เรื่อย ๆ โดยเฉพาะอาคารสูงคอนโดมิเนียม ซึ่งปัจจุบันลูกค้ามีได้จากที่อยู่เฉพาะคนเชียงใหม่หรือกรุงเทพฯแล้ว ลูกค้าขยายออกไปไกลกว่านั้นมากทุกจังหวัดในประเทศไทย คนรายย่อยอยากที่จะมีบ้านพักตากอากาศที่เชียงใหม่และอนาคตได้ขยายตลาดไปยังประเทศแถบเอเชียต่าง ๆ เช่น เกาหลี ฮองกง ญี่ปุ่น และไต้หวัน ย่านที่คาดว่าจะมีเปอร์เซ็นต์การเข้าไปสูงในอนาคตคือ ย่านเชิงคอยสุเทพยังคงอยู่เช่นเดิมแต่จะขยับตัวเข้าไปชิดดินดอนมากขึ้น เพื่อหนีจากการที่มีอาคารสูงโครงการอื่น ๆ สร้างบดบังทัศนียภาพของอาคารคน ส่วนย่านใจกลางการค้าและบริการเมืองยังคงมีการใช้ที่ดินและอาคารสูงเช่นเดิม เนื่องด้วยปัจจัยทางราคาที่ดินที่แพงขึ้นและที่ว่างที่เหลือน้อยลง ประกอบกับใกล้แหล่งศูนย์กลางทางการบริหารด้านต่าง ๆ ทำเลดีกว่า ย่านที่น่าจับตามองคือย่านตะวันออกของแม่น้ำปิงแถบถนนเจริญเมืองตอนปลาย ได้มีโครงการอาคารสูงเข้าไปมากถึง 16 โครงการ ซึ่งคาดว่าสภาพแวดล้อมของแถบจะเปลี่ยนแปลงอย่างมากในอนาคต เนื่องจากยังมีที่ดินว่างเปล่าอีกมากความสะดวกในการเข้าถึงมากขึ้น สาธารณูปโภคดีและรถไม่ติดขัดเท่าย่านอื่น ๆ ซึ่งทวีความรุนแรงขึ้นมากหลายเท่าตัว ในพื้นที่ตอนเหนือของเมืองมีโครงการอาคารสูงเข้าไป 6 โครงการ ตามภาวะการเจริญของเมือง โดยในแถบถนนโชตินา 2-3 โครงการ ซึ่งยังโอกาสการเข้าไปของอาคารสูงไม่ชัดเจนเท่าแถบเจริญเมือง

ภาพประกอบหมายเลข... 4.7 แสดงการใช้อาคารเมืองเชียงใหม่

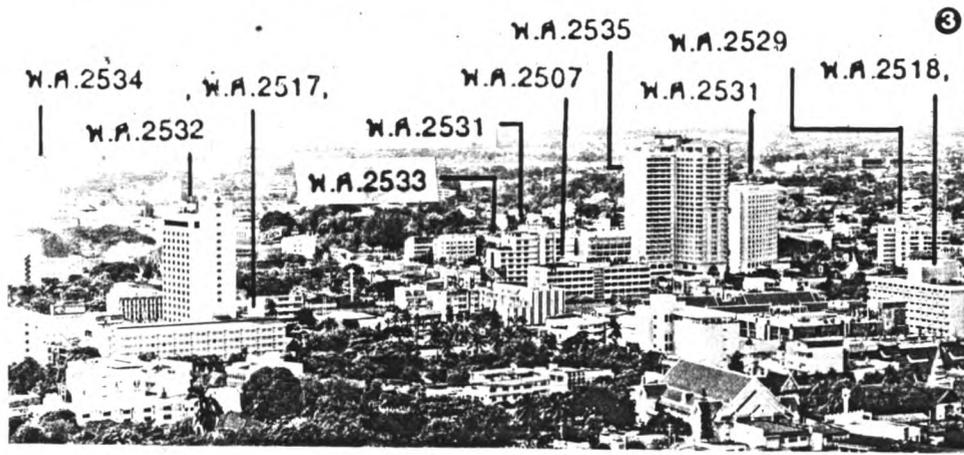


1 อาคารสูงสมัยโบราณและปัจจุบัน.

2 สิ่งปลูกสร้างที่แตกต่างกรรมต่างวาระในเมืองเชียงใหม่

3 กลุ่มอาคารสูงในปัจจุบันบริเวณใจกลางธุรกิจสร้างซ้อนทับกันมาหลายสมัย

4 กลุ่มอาคารสูงพวกเทพวิเวงเชิงคอบสร้างใน พ.ศ.2534



ภาพประกอบหมายเลข... 4.8

แสดง การใช้อาคารในเมืองเชียงใหม่

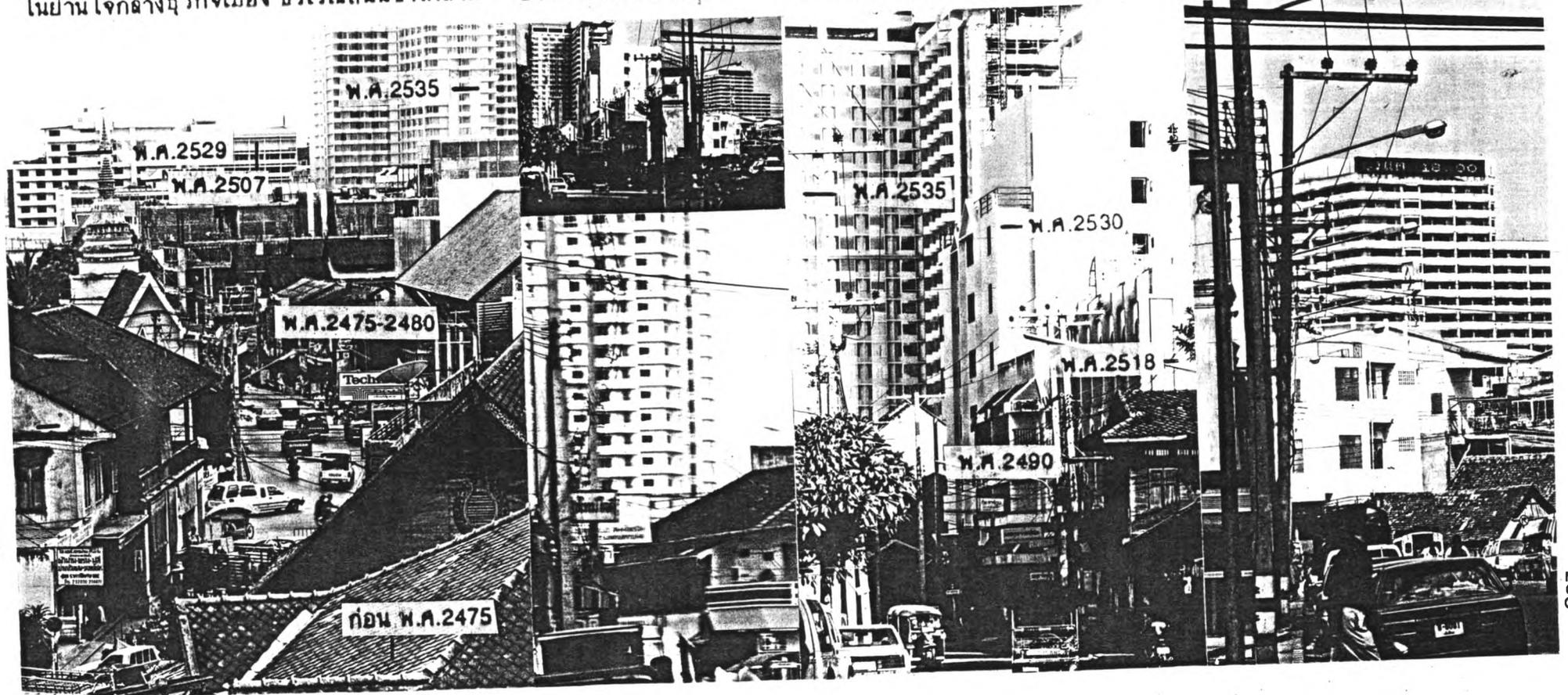
การเป็นมาของการใช้อาคารในเมืองเชียงใหม่ที่ยังคงซ้อนทับกันอยู่ ต่างเทคโนโลยี-เวลา-กิจกรรม และคุณค่า แต่ตั้งอยู่บนถนนสายเดียวกันที่แคบและวากวน

ในย่านใจกลางธุรกิจเมือง บริเวณถนนช้างคลาน

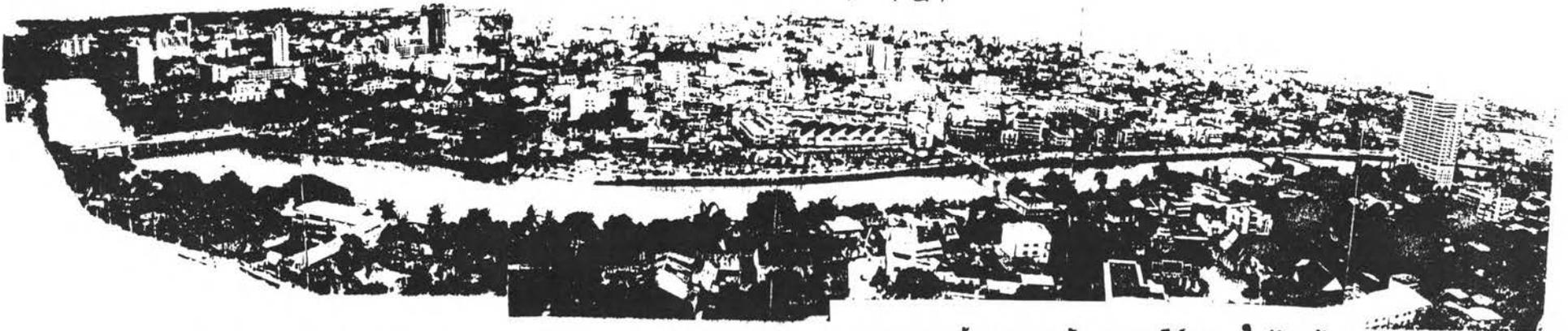
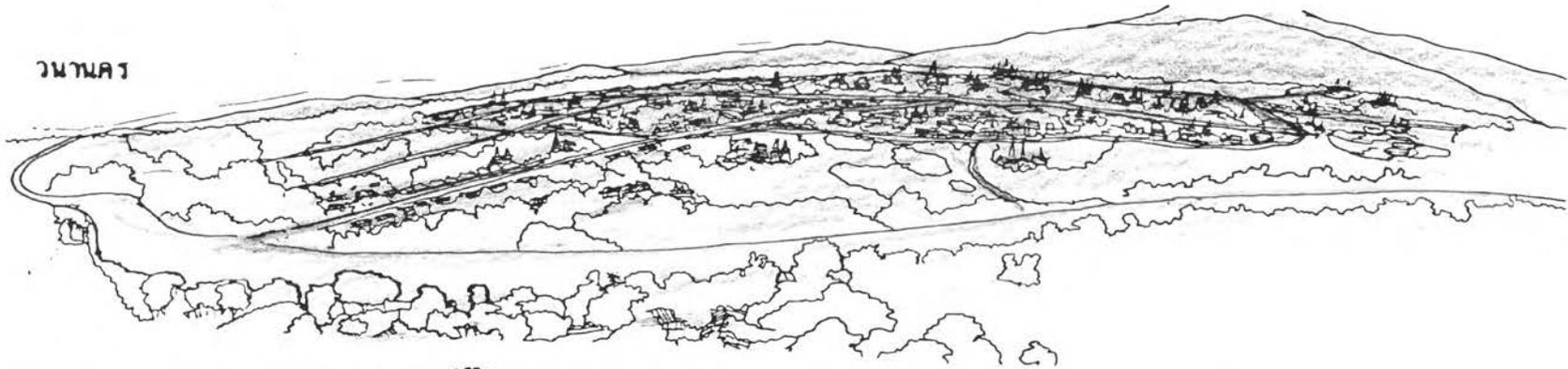
บริเวณถนนช้างม่อย

บริเวณถนนศรีดอนชัย

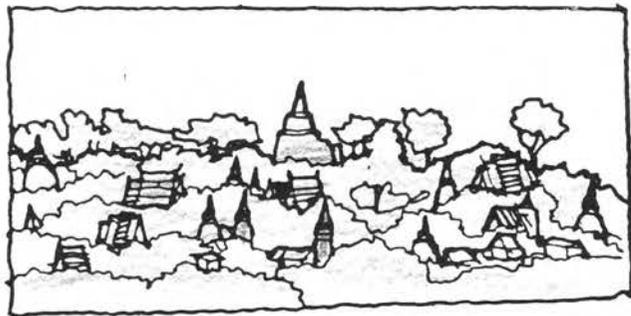
บริเวณถนนท่าแพ



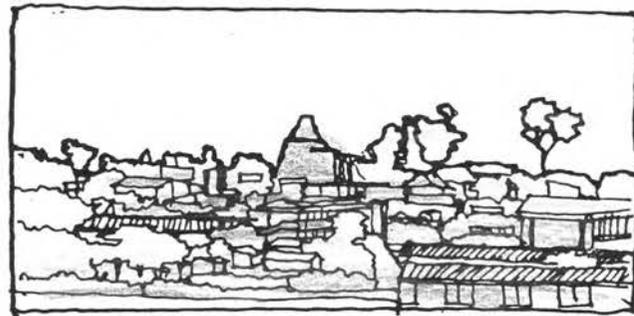
วพานคร



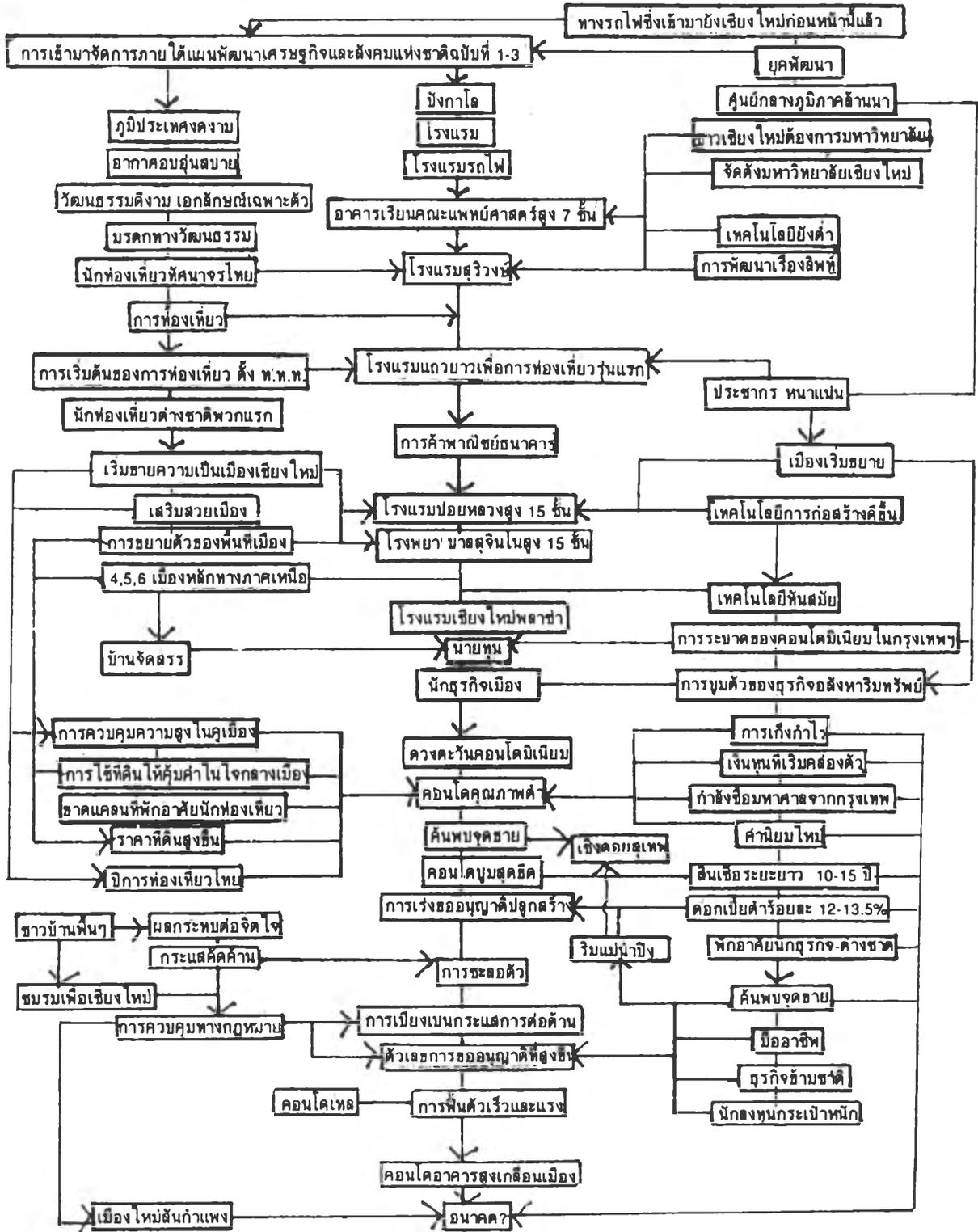
สภาพแวดล้อมภายในคูเมืองรอบๆ วัดพระเจดีย์หลวงในอดีต



สภาพแวดล้อมรอบๆ วัดพระเจดีย์หลวงในปัจจุบัน



แผนภูมิแสดงผัง เชปการ เกิดของอาคารสูง เมือง เชียงใหม่



# อาคารสูง, ลักษณะทั่วไป

4.2 ลักษณะทั่ว ๆ ไปและธรรมชาติของอาคารสูงในเมือง เชียงใหม่ปัจจุบันเชิงสังเคราะห์

# อาคารสูง, ลักษณะทั่วไป, จำนวน

4.2.1 จำนวนอาคารสูง

เงื่อนไข : จากข้อมูลการสำรวจภาคสนามตั้งแต่ปลายปี พ.ศ.2534

จนข้อมูลสิ้นสุดเมื่อ 15 เมษายน พ.ศ.2535 ซึ่งสามารถแบ่งจำนวนอาคารสูงทั้งเมืองเชียงใหม่ (เขตเมือง : เทศบาลนครเชียงใหม่และพื้นที่เกี่ยวเนื่อง) ได้เป็น 3 ลักษณะ คือ 1. อาคารสูงที่สร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว ทางโครงสร้างทางวิศวกรรม 2. อาคารสูงที่กำลังสร้างอยู่ในปัจจุบัน คือ ตั้งแต่เตรียมพื้นที่เจาะเสาเข็มฐานรากขึ้นไป 3. อาคารสูงที่คาดว่าจะสร้างโดยถือเอาโครงการอาคารสูงที่ยื่นแบบขออนุญาตปลูกสร้างอาคารแล้วและกำลังดำเนินการตรวจแบบขออนุญาตจากทางราชการหรืออนุญาตไปแล้วและต่ออายุอยู่ทุกปี

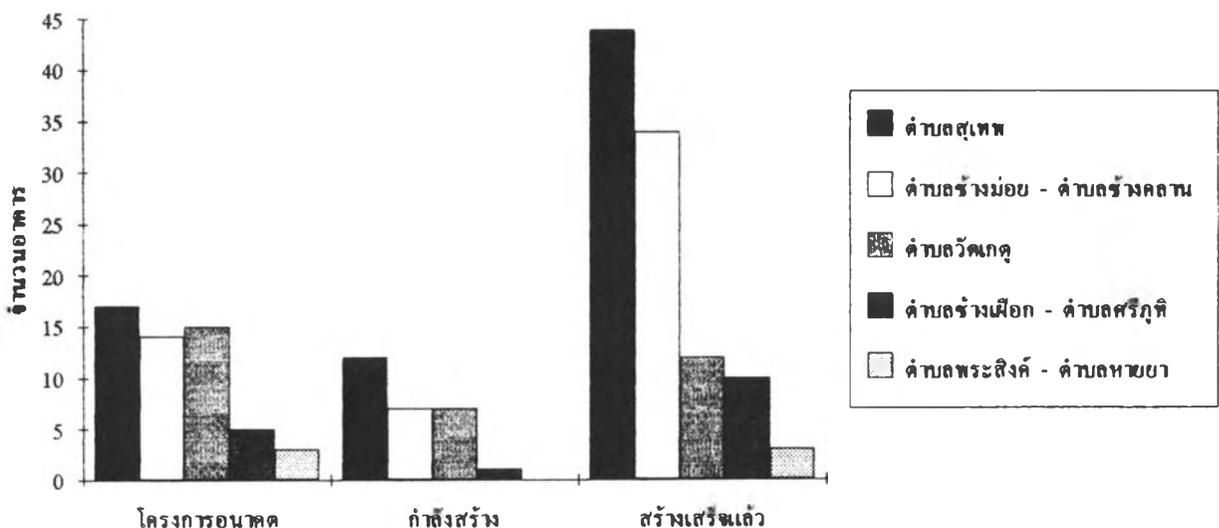
ผลจากการสำรวจจำนวนอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่ แจกแจงได้ ดังนี้

จำนวนอาคารสูงทั้งเมืองเชียงใหม่ที่สร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว 103 อาคาร

จำนวนอาคารสูงที่กำลังสร้าง (จนถึง 15 เมษายน 2535) 26 อาคาร

จำนวนของอาคารสูงที่มีในปัจจุบันและอนาคตอันใกล้นี้ เท่ากับอาคารสูงสร้างแล้ว 103 อาคารสูงที่กำลังสร้าง 26 = 129 อาคาร และจากข้อมูลคาดว่าในอนาคตจะมีการสร้างอาคารสูงอีกประมาณ 54 อาคาร เป็นข้อมูลตัวเลขที่แจงนับจากการยื่นแสดงแบบขออนุญาตสร้างอาคารสูง ซึ่งอยู่ในระหว่างการดำเนินการอนุญาต และบางส่วนได้ออกอนุญาตไปแล้ว

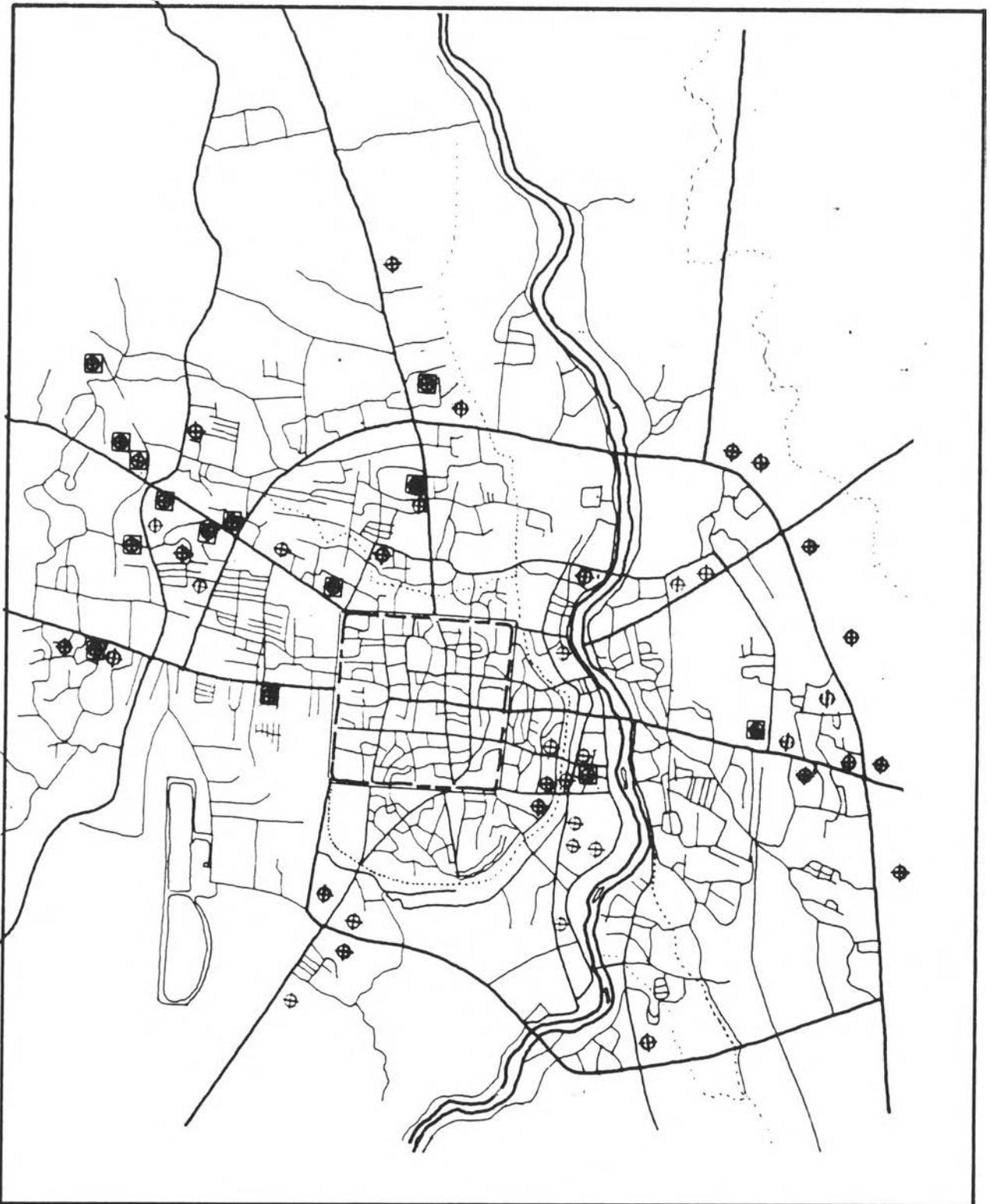
แผนภูมิ 4.1 แสดงจำนวนโครงการก่อสร้างอาคารสูงจำแนกรายตำบล





ตารางที่ 4.1 แสดงยุคและอายุของอาคารสูง จำนวนอาคารชนิดถนนที่สำคัญในเชียงใหม่

อาคาร (ท.ศ.)	ท.ศ. 2535 ขึ้นไป	ท.ศ. 2534 - 2535	ท.ศ. 2532 - 2533	ท.ศ. 2531 - 2532	ท.ศ. 2529 - 2530	ท.ศ. 2520 - 2528	ท.ศ. 2511 - 2528	ท.ศ. 2501 - 2511
อาคาร (ยุค)	ยุค Z	ยุค Y4	ยุค Y3	ยุค Y2	ยุค Y1	ยุค X2.1	ยุค X2.1	ยุค X1
เมืองเชียงใหม่ รวมทั้งหมด	51	67	11	7	5	15	13	4
เปอร์เซ็นต์ (%)	29.48	38.73	6.36	4.05	2.89	8.67	7.51	2.31
ถนนห้วยแก้ว	5	7	1	1	2	1	0	1
ริมคลองชลประทาน	4	11	2	1	0	1	0	0
นิคมหมื่นทิพย์	3	1	4	2	1	1	0	0
สุเทพ	1	0	0	0	0	3	2	1
บุญเรืองฤทธิ์		2	0	0	0	1	0	0
ศูนย์ปอร์โตเวย์ (บางส่วน)	0	2	0	0	0	0	0	0
ตำบลสุเทพ	13	23	7	4	3	7	2	2
วิชานนท์	0	0	0	0	0	0	2	0
ช้างม่อย	1	2	1	0	0	0	1	0
ท่าแพ	3	1	0	0	0	2	2	0
ร่วมฤดี	3	9	0	1	0	1	1	0
คลองแคระ	3	6	1	1	1	0	0	1
เจริญราษฎร์ - วังฮ้าง	4	2	0	1	0	0	2	0
ศรีดอนชัย	0	0	1	0	0	1	0	0
ตำบลช้างม่อย - ตำบลช้างค้ำ	14	20	3	3	1	4	8	1
เจริญเมือง	7	3	0	0	0	0	0	1
เจริญประเทศ (เชียงใหม่-ลำพูน)	2	7	0	0	0	0	0	0
ทุ่งโฮเต็ล	1	2	0	0	0	0	0	0
แก้วนริศ	0	1	0	0	0	0	0	0
ศูนย์ปอร์โตเวย์ (บางส่วน)	6	4	0	0	0	1	0	0
ตำบลวัดเกต	16	17	0	0	0	1	0	1
โชตินา	5	2	1	0	0	0	1	0
มณีนพรัตน์	0	1	0	0	1	1	0	0
หิรัญศิริ	0	2	0	0	0	0	0	0
ศูนย์ปอร์โตเวย์ (บางส่วน)	0	1	0	0	0	1	0	0
ตำบลช้างเคือง - ตำบลศรีภูมิ	5	6	1	0	1	2	1	0
มดเมือง	0	0	0	0	0	0	1	0
ราชบรรดา	0	0	0	0	0	1	0	0
ราชกนิษฐ	0	0	0	0	0	0	1	0
ทิพย์เนตร	1	0	0	0	0	0	0	0
พงษ์ทอง	1	0	0	0	0	0	0	0
ศูนย์ปอร์โตเวย์ (บางส่วน)	1	1	0	0	0	0	0	0
ตำบลพระอาทิตย์ - ตำบลท่าอากาศยาน	3	1	0	0	0	1	2	0



ผลกระทบของอาคารสูงต่อสภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่

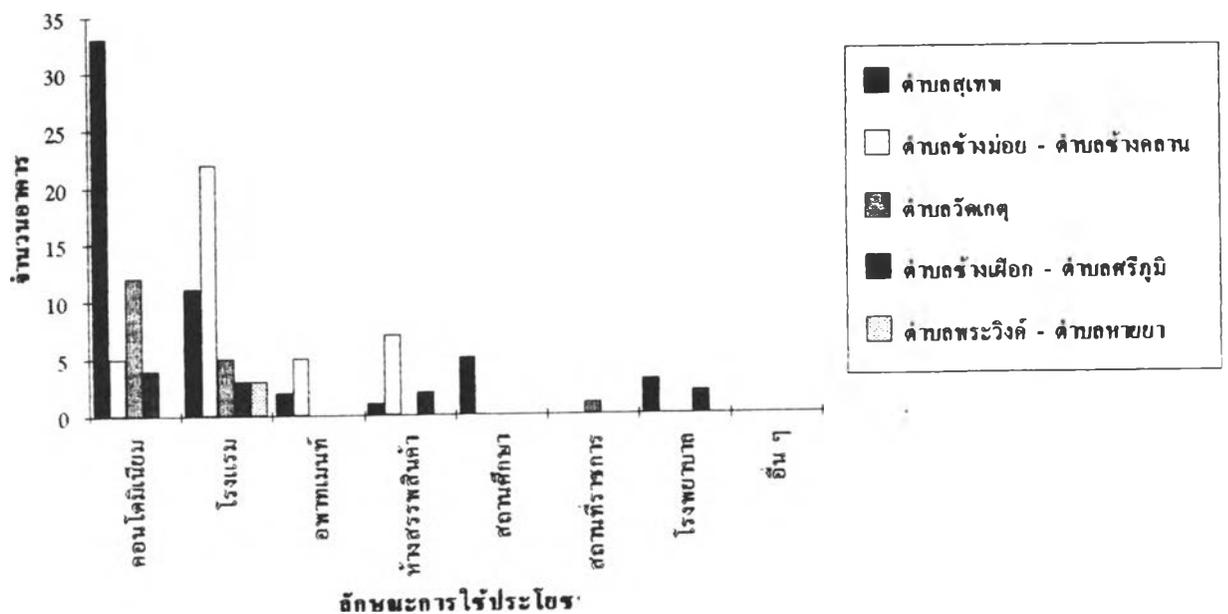
แผนที่หมายเลข 4.2	แสดง จำนวนอาคาร โครงการในอนาคต
	<p>สัญลักษณ์</p> <p> รู้ตำแหน่งโครงการอาคารสูง</p> <p> ไม่รู้ตำแหน่งโครงการอาคารสูง</p>
	ที่มา : จากการสำรวจ เทศบาลเชียงใหม่

# อาคารสูง, ลักษณะทั่วไป, ประเภท

4.2.2 ประเภทของอาคารสูง

จากข้อมูลจำนวนอาคารสูงในปัจจุบันนี้ที่สร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง ทั้งหมดเท่ากับ 129 อาคาร พบว่ามีประเภทของอาคารสูงทั้งหมด 8 ประเภทการใช้ ได้แก่ 1. อาคารสูงคอนกรีตเสริมเหล็กหรืออาคารชุดพักอาศัย 2. โรงแรม 3. หอพักหรืออพาร์ทเมนต์ 4. ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์หรืออาคารสำนักงานเอกชน 5. สถานศึกษา 6. สถานข้าราชการหรือสำนักงานราชการ 7. โรงพยาบาล 8. อื่น ๆ ได้แก่ อาคารที่จอดรถ อาจจะแบ่งเป็นกลุ่มใหญ่ ๆ ได้ 2 ประเภท คือ ประเภทที่พักอาศัยและประเภทสำนักงาน ซึ่งภายหลังจากการแจงนับแล้วพบว่าจากอาคารสูงทั้งเมือง 129 อาคารนี้ เป็นอาคารสูงที่พักอาศัย 105 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 81.39 และเป็นอาคารสูงสำนักงาน 24 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 18.60 ซึ่งแบ่งประเภทกิจกรรมย่อยได้ดังนี้ คือ คอนกรีตเสริมเหล็ก 54 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 41.86 โรงแรม 44 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 34.10 ห้างสรรพสินค้า, อาคารพาณิชย์ 11 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 8.59 โรงพยาบาล 5 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 3.9 อาคารสถาบันการศึกษา 5 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 3.9 หอพักอพาร์ทเมนต์ 8 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 5.2 สำนักงานของรัฐ 1 อาคาร คิดเป็น 0.77 และอื่น ๆ อีก 1 อาคาร คิดเป็น 0.77 ซึ่งในจำนวนนี้ คือ เป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชน 121 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 93.7 และของรัฐบาล 8 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 6.3

แผนภูมิ 4.2 แสดงลักษณะการใช้อาคารสูงจำนวนแรกสุดในเมืองเชียงใหม่



ตารางที่ 4.2 แสดงจำนวนอาคารสูง จำนวนตามถนนสายสำคัญในเขตเมืองเชียงใหม่

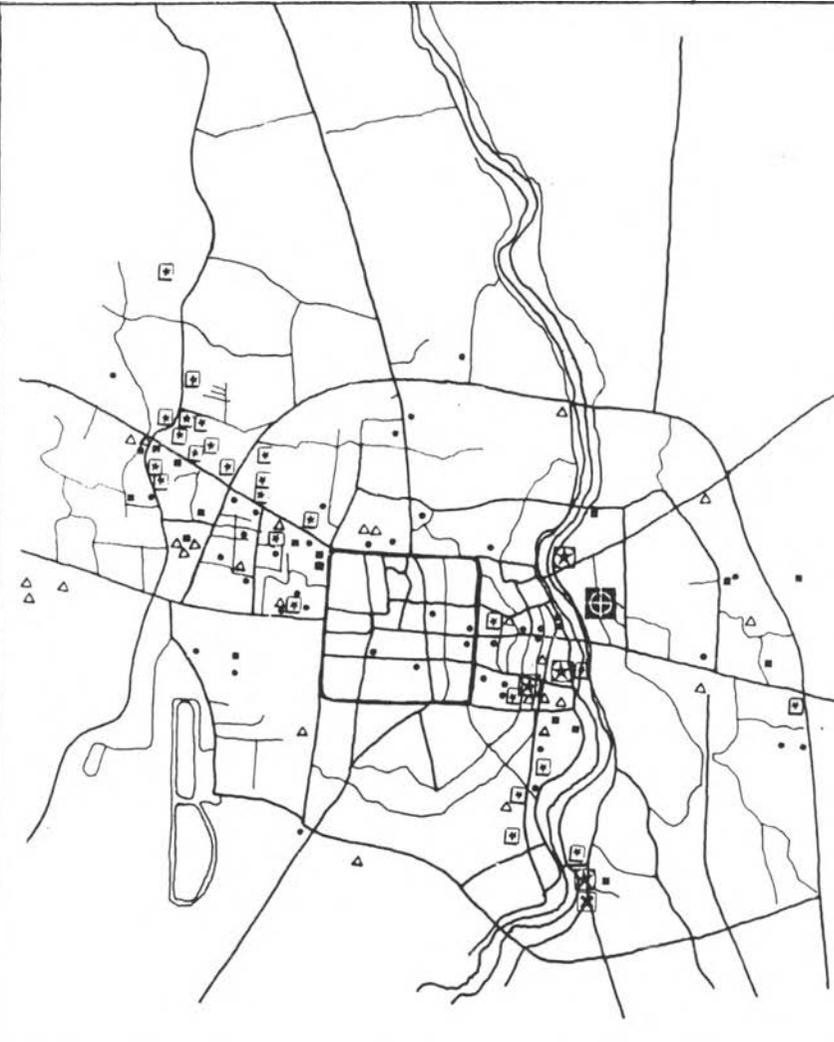
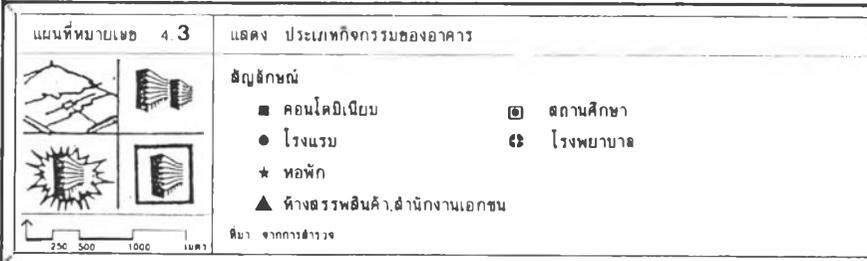
จำนวนอาคารสูง	โครงการขนาดใหญ่	โครงการขนาดกลาง	โครงการขนาดเล็ก	รวม
เมืองเชียงใหม่ รวมทั้งหมด	54	27	103	184
เปอร์เซ็นต์ (%)	29.35	14.67	55.98	100.00
ถนนห้วยแก้ว	4	4	11	19
ริมคลองชลประทาน	4	6	9	19
นิมมาหิมันท์	3	0	10	13
สุเทพ	5	1	11	17
บุญเรืองฤทธิ์	1	1	1	3
ซูเปอร์ไฮเวย์ (บางส่วน)	0	0	2	2
ตำบลสุเทพ	17	12	44	73
วิชราชนันท์	0	0	2	2
จันทมอย	1	0	4	5
ท่าแพ	3	1	5	9
จัมคลตัน	3	3	9	15
ตอยเคราะห์	3	3	7	13
เจริญราษฎร์ - ริงสิงคำ	4	0	5	9
ศรีดอนชัย	0	0	2	2
ตำบลรางมอย - ตำบลรางคอง	14	7	34	55
เจริญเมือง	7	1	3	11
เจริญประเทศ (เชียงใหม่-ลำพูน)	2	4	3	9
ทุ่งไผ่เค็ด	0	1	1	2
แก้วนารี	0	0	1	1
ซูเปอร์ไฮเวย์ (บางส่วน)	6	1	4	11
ตำบลวัดเกตุ	15	7	12	34
โชดินา	5	1	3	9
มณีนพรัตน์	0	0	3	3
พิศศิษฐ์	0	0	2	2
ซูเปอร์ไฮเวย์ (บางส่วน)	0	0	2	2
ตำบลรางเค็ด - ตำบลศรีภูมิ	5	1	10	16
มุกเมือง	0	0	1	1
ราชบรรดา	0	0	1	1
ราชกาศินัย	0	0	1	1
กัลยเนตร	1	0	0	1
รามหัตถ์	1	0	0	1
ซูเปอร์ไฮเวย์ (บางส่วน)	1	0	0	1
ตำบลพระสิงค์ - ตำบลหายยา	3	0	3	6

ตารางที่ 4.3 แสดงลักษณะการไร้ประโยชน์อาคารสูง จำนวนตามถนนสายสำคัญในเขตเมืองเชียงใหม่

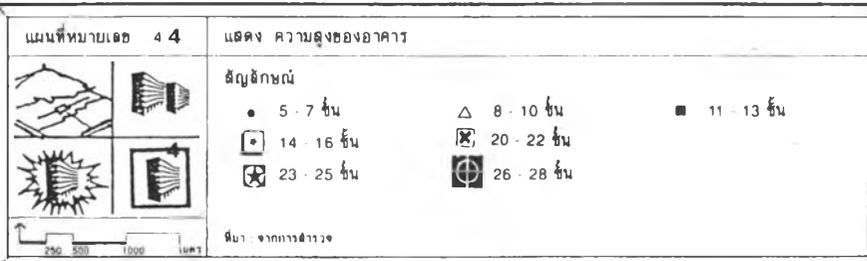
การไร้ประโยชน์อาคาร	พื้นที่โดยรอบ	โครงการ	ตามถนน	ตามโครงการ	ตามพื้นที่	ตามถนน	ตามพื้นที่	ตามโครงการ	พื้นที่	รวม
เมืองเชียงใหม่ รวมทั้งหมด	54	44	7	10	5	1	5	0	129	
เปอร์เซ็นต์ (%)	42.86	34.92	5.56	7.94	3.97	0.79	3.97	0.00	100.00	
ถนนห้วยแก้ว	6	6	1	1	1	0	0	0	15	
ริมคลองชลประทาน	14	1	0	0	0	0	0	0	15	
นิมมาหิมันท์	9	1	0	0	0	0	0	0	10	
สุเทพ	3	1	1	0	4	0	2	0	11	
บุญเรืองฤทธิ์	0	1	0	0	0	0	1	0	2	
ซูเปอร์ไฮเวย์ (บางส่วน)	1	1	0	0	0	0	0	0	2	
ตำบลสุเทพ	33	11	2	1	5	0	3	0	55	
วิชราชนันท์	0	1	0	1	0	0	0	0	2	
จันทมอย	1	1	1	0	0	0	0	0	3	
ท่าแพ	0	1	0	4	0	0	0	0	5	
จัมคลตัน	1	8	1	2	0	0	0	0	12	
ตอยเคราะห์	2	5	3	0	0	0	0	0	10	
เจริญราษฎร์ - ริงสิงคำ	1	4	0	0	0	0	0	0	5	
ศรีดอนชัย	0	2	0	0	0	0	0	0	2	
ตำบลรางมอย - ตำบลรางคอง	5	22	5	7	0	0	0	0	34	
เจริญเมือง	2	2	0	0	0	0	0	0	4	
เจริญประเทศ (เชียงใหม่-ลำพูน)	5	1	0	0	0	0	0	0	6	
ทุ่งไผ่เค็ด	2	0	0	0	0	0	0	0	2	
แก้วนารี	0	1	0	0	0	0	0	0	1	
ซูเปอร์ไฮเวย์ (บางส่วน)	3	1	0	0	0	1	0	0	5	
ตำบลวัดเกตุ	12	5	0	0	0	1	0	0	18	
โชดินา	1	1	0	1	0	0	1	0	4	
มณีนพรัตน์	1	1	0	1	0	0	0	0	3	
พิศศิษฐ์	1	1	0	0	0	0	0	0	2	
ซูเปอร์ไฮเวย์ (บางส่วน)	1	0	0	0	0	0	1	0	2	
ตำบลรางเค็ด - ตำบลศรีภูมิ	4	3	0	2	0	0	2	0	11	
มุกเมือง	0	1	0	0	0	0	0	0	1	
ราชบรรดา	0	1	0	0	0	0	0	0	1	
ราชกาศินัย	0	1	0	0	0	0	0	0	1	
กัลยเนตร	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
รามหัตถ์	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
ซูเปอร์ไฮเวย์ (บางส่วน)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
ตำบลพระสิงค์ - ตำบลหายยา	0	3	0	0	0	0	0	0	3	



ผลกระทบของอาคารสูงต่อสภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่



ผลกระทบของอาคารสูงต่อสภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่

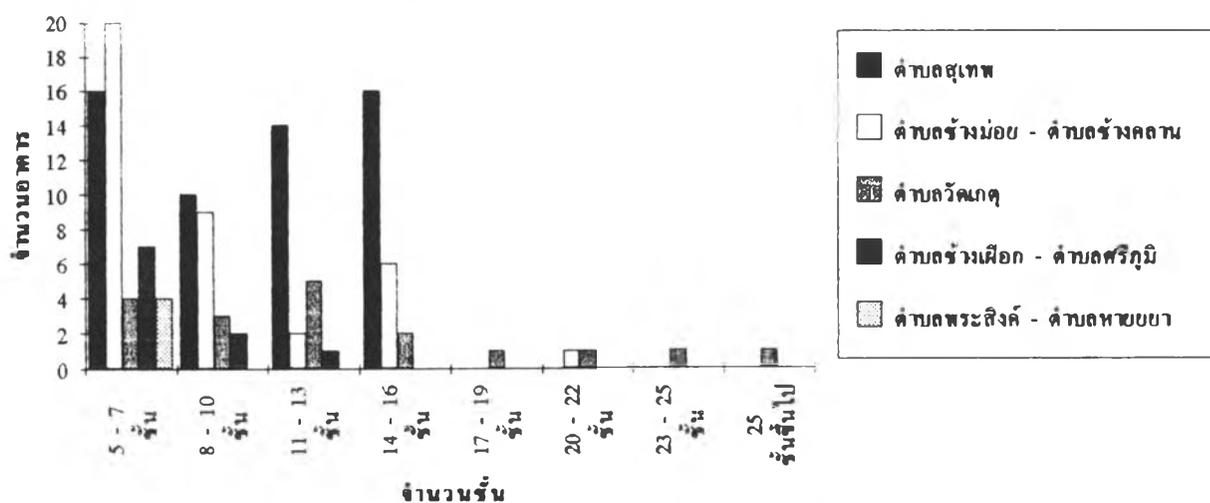


## # อาคารสูง, ลักษณะทั่วไป, ความสูง

### 4.2.3 ความสูงของอาคารสูง

อาคารในเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบัน 129 อาคารมีความสูงตั้งแต่ 5 ชั้น ขึ้นไปจนถึงสูงสุดในปัจจุบัน คือ สูง 28 ชั้น ซึ่งผู้วิจัยได้แบ่งกลุ่มความสูงของอาคารได้เป็น 8 กลุ่ม ไล่จากระดับความสูงทีละ 3 ชั้น เป็นหนึ่งกลุ่มเพื่อสะดวกในการจัดกลุ่ม ได้ผลจากการแจงนับดังนี้ คือ กลุ่มที่ 1 ความสูง 5-7 ชั้น มีอาคารทั้งสิ้น 51 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 39.84 กลุ่มที่ 2 ความสูง 8-10 ชั้น มีอาคารทั้งสิ้น 51 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 18.75 กลุ่มที่ 3 ความสูง 11-13 ชั้น มี 20 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 15.50 กลุ่มที่ 4 ความสูง 14-16 ชั้น มี 26 อาคารคิดเป็นร้อยละ 20.15 กลุ่มที่ 5 ความสูง 17-19 ชั้นมี 1 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 0.77 กลุ่มที่ 6 ความสูง 20-22 ชั้น มี 2 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 1.55 กลุ่มที่ 7 ความสูง 23-25 ชั้น มี 1 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 0.77 และกลุ่มที่ 8 ความสูง 26-28 ชั้นมี 3 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 2.32

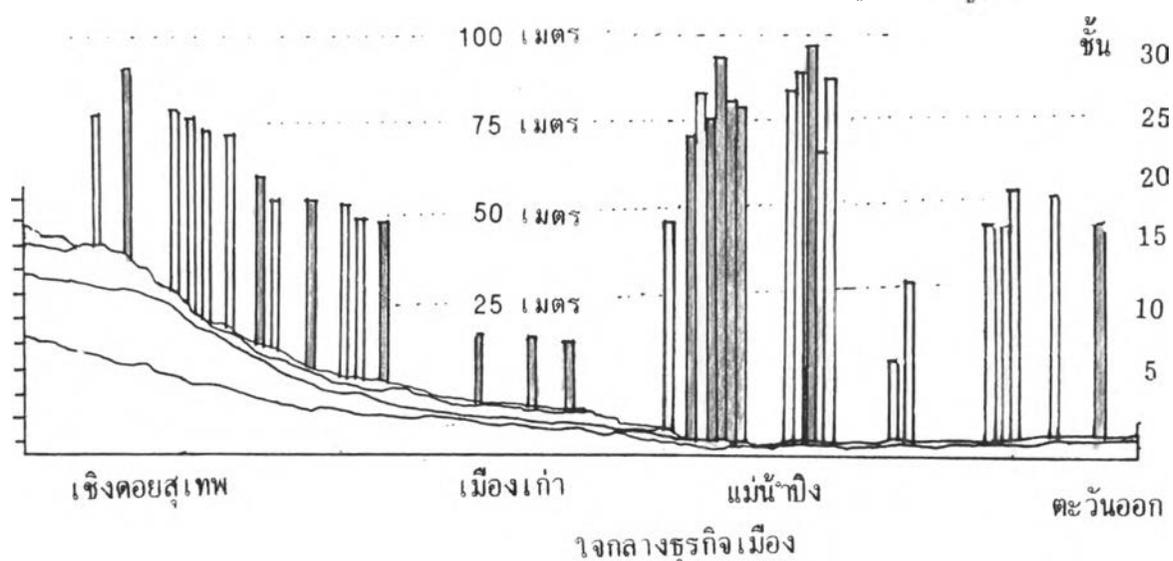
แผนภูมิ 4.3 แสดงจำนวนชั้นความสูงจำนวนทรานด้าตมในเมือง



จะเห็นได้ว่าในกลุ่มความสูง 5-7 ชั้น มีจำนวนมากที่สุดคือ 51 อาคาร ซึ่งส่วนใหญ่อาคารสูง ความสูง 5- ชั้น ในกลุ่มนี้จะ เป็นอาคารสูงในยุคตอนยุคแห่งอาคารสูง พ.ศ. 2530 ท่าแพ-ข้างมอย และในสวนของกลุ่มอาคารสูงความสูงเกิน 8 ชั้นขึ้นมาส่วนใหญจะ เกิดในช่วงหลังในยุคการระบาคของอาคารสูง โดยเฉพาะกลุ่มความสูงระดับ 14-16 ชั้น จะเกิดมากที่สุด คือ 46 อาคารสูง กระจุกตัวบริเวณ เชียงคยสุเทพและส่วนอื่น ๆ ทั้งนี้เนื่องจากเป็นอาคารสูงที่น่าจะหากำไรให้นักลงทุนคุ้มมากกว่าความสูงอื่น ๆ และมีขนาดไม่ใหญ่โตมาก เกินไปงบประมาณการลงทุนไม่สูงเกินไปสำหรับนักลงทุนในต่างจังหวัด อีกทั้งยังมีข้อจำกัดในการสร้างอาคารสูง

แถบย่านเชิงคอยที่มีการสร้างอาคารสูงอย่างแพร่หลาย มีให้สร้างสูงเกิน 42 เมตร หรือ 16 ชั้น เนื่องจากเป็นระยะร้อนลงของอากาศยาน ส่วนอาคารสูงกลุ่มสูงเกิน 17 ชั้น ซึ่งถือว่าสูงมาก และต้องใช้เทคโนโลยีมากขึ้นเมื่ทั้งหมด 7 อาคาร กระจุกตัวอยู่บริเวณใจกลางเขตธุรกิจเมืองและแนวริมแม่น้ำปิง ที่ไม่อยู่ในข้อห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 42 เมตร อาคารสูงในความสูงขนาดยักษ์กลุ่มนี้มักจะ เป็นคอนโดมิเนียมและโรงแรมที่ต้องการขายวิวทิวทัศน์ระดับสูง ๆ เพื่อเห็นเมืองได้ไกลกว่า และความพร้อมทันสมัยสูงสุด เป็นจุดขายของอาคาร ซึ่งแม้จะมีน้อยแต่จะมีผลกระทบระดับรุนแรงมากต่อสาธารณะ

ภาพประกอบหมายเลข 4.9 แสดงการกระจายตัวของระดับความสูงอาคารสูง เมืองเชียงใหม่



# อาคารสูง, ลักษณะทั่วไป, การใช้งานจริง

#### 4.2.4 ลักษณะการใช้งานจริงของอาคารสูง

จากการศึกษาพบว่าอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่ทั้ง 105 อาคาร ที่สร้างเสร็จสมบูรณ์แล้วนั้นการใช้งานจริงของแต่ละอาคารแตกต่างกันมาก แม้ว่าอาคารบางอาคาร จะมีโครงสร้างใหญ่โต แต่เมื่อเทียบการใช้งานอาคารของผู้คนจริงแล้วน้อยมาก เช่น อาคารสูง คอนโดมิเนียม 16 ชั้น 1 อาคาร มีการเข้าไปใช้งานไม่ถึงร้อยละ 5 ของอาคาร คือ มีการเข้าพักอาศัยจริงน้อยมากเพียงแต่ 4-5 ห้องเท่านั้น นอกนั้นปล่อยให้ว่างไว้หรือเจ้าของไม่ได้อยู่ในเชียงใหม่ ซ้ำทั้งไว้เป็นหลักทรัพย์หรือเก็งกำไร จึงเป็นการยากที่จะประเมินการใช้งานอาคารประเภทหรือผลกระทบด้านต่าง ๆ ได้ชัดเจน ผู้ศึกษาทำการสำรวจประเมินการใช้งานจริงของอาคารและผู้คนเข้ามาใช้อาคารกับการเปิดใช้ของอาคารโดยพิจารณาจากข้อมูลสอบถามและปัจจัยอื่น ๆ คือ กิจกรรมของอาคารประเภทอาคารประกอบ โดยการใช้งานวิธีการเฉลี่ยสัดส่วนร้อยละการใช้งานจริงในแต่ละช่วงเวลาของวันแต่ละวันในรอบสัปดาห์ เดือน หรือแต่ละช่วงเวลาของปี เป็นการคาดการณ์เฉลี่ยคร่าว ๆ เป็นสัดส่วนร้อยละการใช้งานจริงของอาคารแต่ละอาคาร

ตารางที่ 4.4

แสดงจำนวนชั้นความสูงของอาคารสูง จำนวนความหนาแน่นอาศัยต่อพื้นที่ในเมืองเชียงใหม่

ประเภทความสูงอาคาร	5 - 7 ชั้น	8 - 10 ชั้น	11 - 13 ชั้น	14 - 16 ชั้น	17 - 19 ชั้น	20 - 22 ชั้น	23 - 25 ชั้น	25 ชั้นขึ้นไป	รวม
เมืองเชียงใหม่ รวมทั้งหมด	51	24	22	24	1	2	2	2	129
เปอร์เซ็นต์ (%)	40.48	19.05	17.46	19.05	0.79	1.59	0.79	0.79	100.00
ถนนท่าวัดแก้ว	4	2	3	6	0	0	0	0	15
ริมคลองชลประทาน	1	1	5	8	0	0	0	0	15
นิคมแม่เหิมนท์	4	4	2	0	0	0	0	0	10
สุเทพ	7	3	1	1	0	0	0	0	12
บุญเรืองฤทธิ์	0	0	2	0	0	0	0	0	2
ซูเปอร์ไฮเวย์ (บางส่วน)	0	0	1	1	0	0	0	0	2
ตำบลสุเทพ	16	10	14	16	0	0	0	0	56
วิชชานนท์	2	0	0	0	0	0	0	0	2
ช้างม๊อบ	2	1	0	1	0	0	0	0	4
ท่าแพ	5	0	0	0	0	0	0	0	5
ช้างคลาน	3	4	0	3	0	0	0	0	10
ลอยกระทง	5	4	0	1	0	0	0	0	10
เจริญราษฎร์ - วิงสิงคำ	2	0	1	1	0	1	0	0	5
ศรีคอนจักษ์	1	0	1	0	0	0	0	0	2
ตำบลช้างม๊อบ - ตำบลช้างคลาน	20	9	2	6	0	1	0	0	38
เจริญเมือง	1	2	1	0	0	0	0	0	4
เจริญประเทศ (เชียงใหม่-ลำพูน)	0	0	2	1	0	1	1	1	6
ทุ่งไต่เตล	1	0	1	0	0	0	0	0	2
แก้วนารี	0	1	0	0	0	0	0	0	1
ซูเปอร์ไฮเวย์ (บางส่วน)	2	0	1	1	1	0	0	0	5
ตำบลวัดเกต	4	3	5	2	1	1	1	1	18
โรดดิโน	3	0	0	0	0	0	0	0	3
มณีนพรัตน์	2	1	0	0	0	0	0	0	3
หิสดิเสวี	1	0	1	0	0	0	0	0	2
ซูเปอร์ไฮเวย์ (บางส่วน)	1	1	0	0	0	0	0	0	2
ตำบลช้างเผือก - ตำบลศรีภูมิ	7	2	1	0	0	0	0	0	10
มุดเมือง	1	0	0	0	0	0	0	0	1
รพมรรคา	1	0	0	0	0	0	0	0	1
รพภคินีย์	1	0	0	0	0	0	0	0	1
กัทยเนตร	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ช้างหล่อ	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ซูเปอร์ไฮเวย์ (บางส่วน)	1	0	0	0	0	0	0	0	1
ตำบลพระสิงห์ - ตำบลหายยา	4	0	0	0	0	0	0	0	4

ตารางที่ 4.5

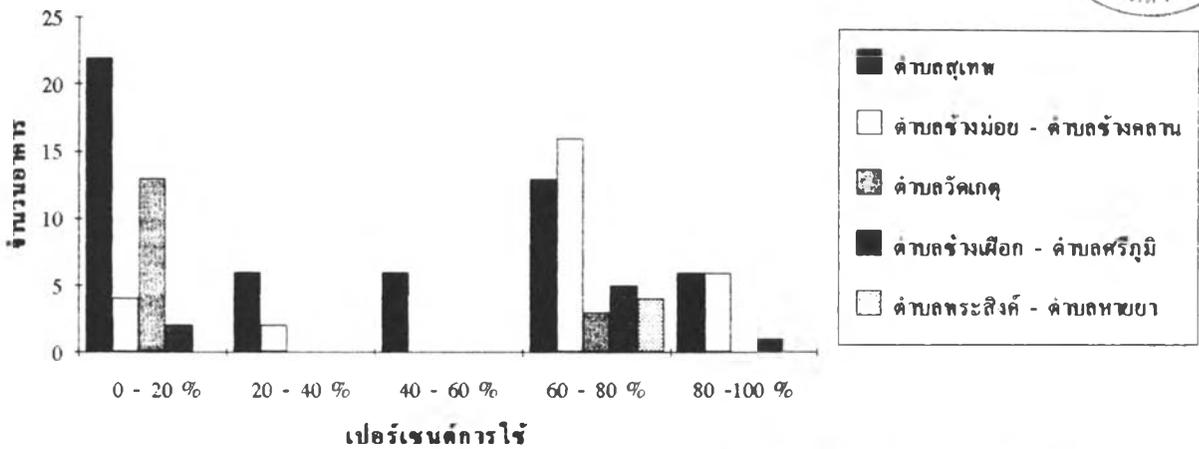
แสดงการไร้จริงของอาคารสูง

การไร้จริงของอาคาร	0 - 20 %	20 - 40 %	40 - 60 %	60 - 80 %	80 - 100 %	รวม
เมืองเชียงใหม่ รวมทั้งหมด	41	8	6	35	13	103
เปอร์เซ็นต์ (%)	37.61	7.34	5.50	37.61	11.93	100.00
ถนนท่าวัดแก้ว	3	2	1	4	2	12
ริมคลองชลประทาน	12	2	2	2	1	19
นิคมแม่เหิมนท์	4	2	3	1	0	10
สุเทพ	3	0	0	3	3	9
บุญเรืองฤทธิ์	0	0	0	3	0	3
ซูเปอร์ไฮเวย์ (บางส่วน)	0	0	0	0	0	0
ตำบลสุเทพ	22	6	6	13	6	53
วิชชานนท์	0	0	0	2	0	2
ช้างม๊อบ	0	0	0	3	0	3
ท่าแพ	0	0	0	0	4	4
ช้างคลาน	1	0	0	8	0	9
ลอยกระทง	2	0	0	1	2	5
เจริญราษฎร์ - วิงสิงคำ	1	2	0	1	0	4
ศรีคอนจักษ์	0	0	0	1	0	1
ตำบลช้างม๊อบ - ตำบลช้างคลาน	4	2	0	16	6	28
เจริญเมือง	4	0	0	2	0	6
เจริญประเทศ (เชียงใหม่-ลำพูน)	6	0	0	0	0	6
ทุ่งไต่เตล	2	0	0	0	0	2
แก้วนารี	0	0	0	1	0	1
ซูเปอร์ไฮเวย์ (บางส่วน)	1	0	0	0	0	1
ตำบลวัดเกต	13	0	0	3	0	16
โรดดิโน	0	0	0	3	0	3
มณีนพรัตน์	1	0	0	1	0	2
หิสดิเสวี	0	0	0	0	0	0
ซูเปอร์ไฮเวย์ (บางส่วน)	1	0	0	1	1	3
ตำบลช้างเผือก - ตำบลศรีภูมิ	2	0	0	5	1	8
มุดเมือง	0	0	0	2	0	2
รพมรรคา	0	0	0	1	0	1
รพภคินีย์	0	0	0	1	0	1
กัทยเนตร	0	0	0	0	0	0
ช้างหล่อ	0	0	0	0	0	0
ซูเปอร์ไฮเวย์ (บางส่วน)	0	0	0	0	0	0
ตำบลพระสิงห์ - ตำบลหายยา	0	0	0	4	0	4

จากข้อมูลตารางสามารถอธิบายได้ว่า กลุ่มการใช้จริงของอาคาร 0.20 % นั้น มี 39 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 37 กลุ่มการใช้อาคารจริงของอาคาร 20-40 % มี 7 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 6.67 กลุ่มการใช้อาคารจริง 40-60 % มี 6 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 5.7 กลุ่มการใช้อาคารจริง 60-80 % มี 41 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 39.04 และกลุ่มการใช้อาคารจริง 80-100 % นั้นมี 13 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 12.38



แผนภูมิ 4.4 แสดงการใช้จริงของอาคารจำแนกรายตำบลในเขตเมือง



ซึ่งจะ เห็นได้ว่า อาคารสูงที่สร้างเสร็จสมบูรณ์แล้วทั้งเมือง 105 อาคาร มีถึง 39 อาคาร มีสัดส่วนการใช้อาคารเพียง 0 - 20 % หรือคิดเป็นร้อยละ 37 จะเห็นได้ว่ามีการใช้ประโยชน์ของอาคารจริงน้อยมาก เป็นอาคารที่เงียบเหงาร้างผู้คน เป็นอาคารสูงประเภท คอนโดมิ เนียม-คอนโด เทลทั้งสิ้นมีห้องพักกว้าง เปล่ามากมายทั้งนี้ เนื่องจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่ไม่ใช้คนเชียงใหม่ ชื่อไว้แก๊งกำไรหรือใช้เป็นบ้านพักตากอากาศ หรือที่พักผ่อนช่วงฤดูภาค เทศกาล ประเพณีของเมือง ส่วนใหญ่จะกระจุกตัวบริเวณย่าน เชียงคอยสุเทพ แถบละแวกคลองชลประทาน หรือแถบย่านชานเมืองตะวันตก และริมแม่น้ำปิงถนนเจริญราษฎร์ สำหรับกลุ่มการใช้อาคารจริง 20-40 % และ 40-60 % ทั้งสองกลุ่มนี้คล้ายลักษณะแรกคือ เป็นคอนโดมิ เนียมย่าน เชียงคอย แถบภายหลังเจ้าของได้หารายได้ โดยการให้เช่าพักอาศัยต่อซึ่งคนเมือง นักธุรกิจ, นักศึกษา นิยมเช่าพักอาศัยต่อ ซึ่งทำให้สัดส่วนของการใช้อาคารมากขึ้นพบอยู่ในแถบละแวกถนนถนิมมาฆ เหมินทร์ กลุ่มการใช้อาคารจริง 60-80 % กลุ่มนี้มีอาคารทั้งหมด 41 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 39.40 ซึ่งอธิบายได้ว่าเป็นอาคารสูงประเภทโรงแรม เป็นส่วนใหญ่และจะมีอาคารสูงคอนโดมิ เนียมและสำนักงานทั้งทางราชการและ เอกชนรวมไปถึงสถานศึกษาด้วยในบางแห่งแต่ไม่มาก ทั้งนี้ เนื่องจากอาคารสูงกลุ่มนี้เป็นอาคารสูงที่มีการใช้ประโยชน์จริงสูงตามเวลาทำงาน หรือตลอด 24 ชั่วโมง ต้องอาศัยความคึกคัก เรียกหรือใช้ผู้คน เข้าทำงานในอาคารมากในแต่ละวัน ซึ่งสัดส่วนจะสูงเท่านั้นขึ้นอยู่กับบทบาทของแต่ละอาคาร แต่โดยเฉลี่ยสัดส่วนการใช้อาคารราว 60-80 %

และกลุ่มสุดท้าย คือ กลุ่มที่มีสัดส่วนการใช้อาคารจริงสูงมากกว่า 80-100 % คือใช้อาคารอย่างเต็มที่ทุกวันหรือทุกเวลา 24 ชั่วโมง ได้แก่ อาคารสูงโรงพยาบาล ซึ่งสาธารณสุขปลอดภัยเป็นสิ่งมากที่สุด แต่จำเป็นเพราะ เป็นบริการสาธารณสุขประโยชน์ อาคารสูงอีกประเภท คือ ห้างสรรพสินค้า, ศูนย์การค้าขนาดยักษ์ต่าง ๆ ที่เป็นศูนย์รวมทางด้านบริการมาไว้ในอาคารสูงเพียงหลังเดียว มีโรงพยาบาล, โรงแรม, ห้างสรรพสินค้า, สวนสนุก, ร้านค้า, สำนักงาน และร้านอาหารต่าง ๆ ซึ่งสัดส่วนการใช้อาคารสูงมากเกือบเต็ม 100 %

### # อาคารสูง, ลักษณะทั่วไป, สาธารณูปโภค

#### 4.2.5 ลักษณะการให้บริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการของอาคารสูง

##### 4.2.5.1 แหล่งน้ำใช้ของอาคารสูง

แหล่งน้ำของเมืองเชียงใหม่มีที่มา 3 ประเภท คือ ใช้น้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาคจังหวัดเชียงใหม่ และแหล่งน้ำธรรมชาติ คือ น้ำบาดาลและน้ำฝน อาคารสูงทั้งเมืองที่สร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว 105 อาคาร และกำลังสร้างอีก 24 อาคารนี้ จากการสำรวจแหล่งน้ำใช้ของอาคารสูง พบว่ามีดังนี้ (ตารางแสดงแหล่งน้ำใช้ของอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่)

อาคารสูง 129 อาคารในเมืองเชียงใหม่ พบว่าใช้น้ำประปาของการประปาส่วนภูมิภาคอย่างเดียว 29 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 23 ใช้น้ำประปาของการประปาผสมกับแหล่งน้ำบาดาลโดยการสูบน้ำมาใช้ผสม 59 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 46 อาคารสูงที่ใช้น้ำบาดาลเพียงอย่างเดียว 28 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 22 และอาคารสูงที่ใช้แหล่งน้ำแหล่งอื่น ๆ เช่น ชื่อน้ำจากเอกชน สูบน้ำจากคลองชลประทาน, แม่น้ำปิง หรือน้ำฝน 11 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 8.7 ซึ่งจากข้อมูลแล้วอาคารสูงที่ใช้น้ำจากบริการของการประปาส่วนภูมิภาค คือ มีน้ำประปาใช้ 88 อาคาร และอาคารสูงที่ได้เจาะท่อสูบน้ำบาดาลขึ้นมาใช้ 87 อาคาร ซึ่งมีจำนวนมากทั้งนี้เนื่องจากบริเวณเมืองเชียงใหม่ตั้งอยู่บนชั้นน้ำบาดาลปริมาณปานกลาง (ดูจากบทที่ 3 หัวข้อสภาพแวดล้อมทางอุทกวิทยา : ๑คดี) อีกทั้งการใช้น้ำบาดาลไม่เสียค่าใช้จ่ายอะไรเลยนอกจากในชั้นแรกของการขุดเจาะหาน้ำและเครื่องกรอง และสาเหตุการให้บริการน้ำประปาเชียงใหม่เองมีข้อจำกัดในบริเวณแถบย่านเชิงคอยสุเทพซึ่งเป็นพื้นที่คอนกรีตคั่นของน้ำค่า

สภาพการใช้น้ำของอาคารสูงทั่ว ๆ ไปของเมืองเชียงใหม่ประปาลดลงบ่อยพักผสมกับน้ำบาดาลที่สูบน้ำมาแล้วสูบน้ำไว้คักฟ้าเพื่อใช้แรงดึงดูดของโลกปล่อยน้ำลงมายังอาคาร ในส่วนของอาคารสูงกลุ่มที่ใช้น้ำบาดาลอย่างเดียว 28 อาคาร ส่วนใหญ่กระจายอยู่บริเวณย่านเชิง

คอบสุเทพ เนื่องจากอยู่ในพื้นที่ได้รับบริการน้ำประปาเบาบางไม่ทั่วถึง ซึ่งการเกิดขึ้นของอาคารสูงในย่านนี้ต้องหาแหล่งน้ำอื่น ๆ โดยการขุดเจาะน้ำบาดาล ซึ่งอยู่ชั้นน้ำหน้าน้อยอยู่แล้วเพราะหินพื้นฐานเป็นหินของภูเขาต้องขุดลึกมากน้ำมีสนิม เหล็ก เจือปน สำหรับในบริเวณย่านใจกลางเมือง แถบละแวกท่าแพ-ช้างคลาน อาคารสูงส่วนใหญ่ใช้น้ำประปาเพียงอย่างเดียว เนื่องจากมีการบริการน้ำประปาหนาแน่น แรงดันน้ำสูง อีกทั้งน้ำบาดาลบริเวณนี้คุณภาพไม่ดี เชื่อโรคสูงและอาจทำให้เกิดแผ่นดินไหวก็ได้

#### 4.2.5.2 ปริมาณการใช้พลังงานไฟฟ้าของอาคารสูง

การใช้พลังงานไฟฟ้าของอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่ เฉพาะอาคารสูงที่สร้างแล้วเสร็จแล้ว 105 อาคาร ลักษณะการใช้ไฟฟ้าของอาคารสูงจะแตกต่างกันไปตามกิจกรรมของอาคารสูงเอง และสัดส่วนร้อยละของการใช้อาคารจริง อาคารสูงประเภทโรงพยาบาล โรงแรม ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน จะมีอัตราการใช้ไฟฟ้าสูงกว่าอาคารสูงประเภทคอนโดมิเนียมที่มีสัดส่วนของการใช้อาคารจริงน้อย จากข้อมูลสามารถแบ่งกลุ่มของการใช้พลังงานไฟฟ้าของอาคารสูง แบ่งกลุ่มได้ 5 กลุ่มใหญ่ ๆ ดังนี้

- ก) กลุ่มอาคารใช้พลังงานไฟฟ้าน้อยมาก คือ ใช้ไฟฟ้าน้อยกว่า 50 กิโลวัตต์ มีอาคารสูง 38 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 36.19
- ข) กลุ่มอาคารใช้พลังงานไฟฟ้าระหว่าง 51-200 กิโลวัตต์ มีอาคารสูงทั้งสิ้น 22 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 21.3 และใช้กระแสไฟฟ้าที่เข้าในกลุ่มนี้ 22 อาคารมีทั้งสิ้น 2,260 กิโลวัตต์ คิดเป็นร้อยละ 10.5 ของพลังงานไฟฟ้า ที่อาคารสูงทั้ง 105 อาคารใช้
- ค) กลุ่มการใช้พลังงานไฟฟ้าระหว่าง 201-400 กิโลวัตต์ มีอาคารสูงทั้งสิ้น 12 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 11.64 และใช้กระแสไฟฟ้าทั้งสิ้น 3,361 กิโลวัตต์ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 15.6 ของพลังงานไฟฟ้าที่ใช้โดยอาคารสูงทั้ง 105 อาคาร
- ง) กลุ่มการใช้พลังงานไฟฟ้าระหว่าง 401-700 กิโลวัตต์ ซึ่งสูงมากมีทั้งสิ้น 13 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 12.6 และใช้กระแสไฟฟ้า 6,394 กิโลวัตต์ คิดเป็นร้อยละ 29.7 ของกระแสไฟฟ้าที่ใช้โดยอาคารสูงทั้ง 105 อาคาร
- จ) กลุ่มการใช้พลังงานไฟฟ้าเกิน 700 กิโลวัตต์ มี 6 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 5.7 และใช้กระแสไฟฟ้าเท่ากับ 8,432 กิโลวัตต์ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 39.1 ของกระแสไฟฟ้าที่ใช้โดยอาคารสูงทั้ง 105 อาคาร และคิดเป็นร้อยละ 6.43 ของกระแสไฟฟ้าที่ใช้ทั้งเมือง (132,000 กิโลวัตต์ มีนาคม พ.ศ. 2535)

ซึ่งสถานการณ์การใช้พลังงานไฟฟ้าโดยอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่จะเห็นได้ว่าอาคารสูง

ตารางที่ 4.6 แสดงการไหลของงานไฟฟ้าของอาคารสูง จำนวนตามถนนสายสำคัญในเขตเมืองเชียงใหม่

จำนวนอาคารที่ไหลของงานไฟฟ้าคือเคื่อง	จำนวนตามถนนสายสำคัญในเขตเมืองเชียงใหม่							รวม
	น้อยกว่า 50 กิโลวัตต์	50-100 กิโลวัตต์	101-200 กิโลวัตต์	201-400 กิโลวัตต์	401-700 กิโลวัตต์	701-1,000 กิโลวัตต์	1,001-3,000 กิโลวัตต์	
เมืองเชียงใหม่ รวมทั้งหมด	40	25	12	13	4	1	0	103
เปอร์เซ็นต์ (%)	42.11	26.32	12.63	13.68	4.21	1.05	0.00	100.00
ถนนพหลโยธิน	2	1	2	4	0	0	0	9
ริมคลองชลประทาน	8	2	0	1	0	0	0	11
นิคมเหมินท์	5	4	1	0	0	0	0	10
ศเทพ	3	1	0	0	0	0	0	4
บุญเรืองฤทธิ์	0	1	0	0	0	0	0	1
จุฬาลงกรณ์ (บางส่วน)	1	0	1	0	0	0	0	2
ตำบลศเทพ	19	9	4	5	0	0	0	37
วิรัชมนตรี	1	0	1	0	0	0	0	2
รังมอญ	3	0	1	0	0	0	0	4
ท่าเต	1	3	0	1	0	0	0	5
รังคาน	3	1	0	3	2	0	0	9
ซอยแคระห์	4	1	1	1	0	0	0	7
เจริญราษฎร์ - วังสิงคำ	3	0	0	1	1	1	0	6
ศรีดอนชัย	0	1	0	0	0	0	0	1
ตำบลรังมอญ - ตำบลรังคาน	15	6	3	6	3	1	0	34
เจริญเมือง	1	1	1	0	0	0	0	3
เจริญประเทศ (เชียงใหม่-ลำพูน)	0	3	0	0	0	0	0	3
ทุ่งไผ่เค	1	0	0	0	0	0	0	1
แก้วนารี	0	1	0	0	0	0	0	1
จุฬาลงกรณ์ (บางส่วน)	0	2	0	2	0	0	0	4
ตำบลวัดเกตุ	2	7	1	2	0	0	0	12
โรดินา	1	0	2	0	0	0	0	3
มสินพรรัตน์	1	0	1	0	1	0	0	3
พิชัยศรี	1	0	0	0	0	0	0	1
จุฬาลงกรณ์ (บางส่วน)	1	0	1	0	0	0	0	2
ตำบลขวงเผือก - ตำบลศรีภูมิ	4	0	4	0	1	0	0	9
มุดเมือง	0	1	0	0	0	0	0	1
ราชบรรดา	0	1	0	0	0	0	0	1
ราชภคินัย	0	1	0	0	0	0	0	1
ทิพย์นคร	0	0	0	0	0	0	0	0
วังหล่อ	0	0	0	0	0	0	0	0
จุฬาลงกรณ์ (บางส่วน)	0	0	0	0	0	0	0	0
ตำบลพระสิงค์ - ตำบลหายยา	0	3	0	0	0	0	0	3

ตารางที่ 4.7 แสดงแหล่งน้ำใจของอาคารสูง

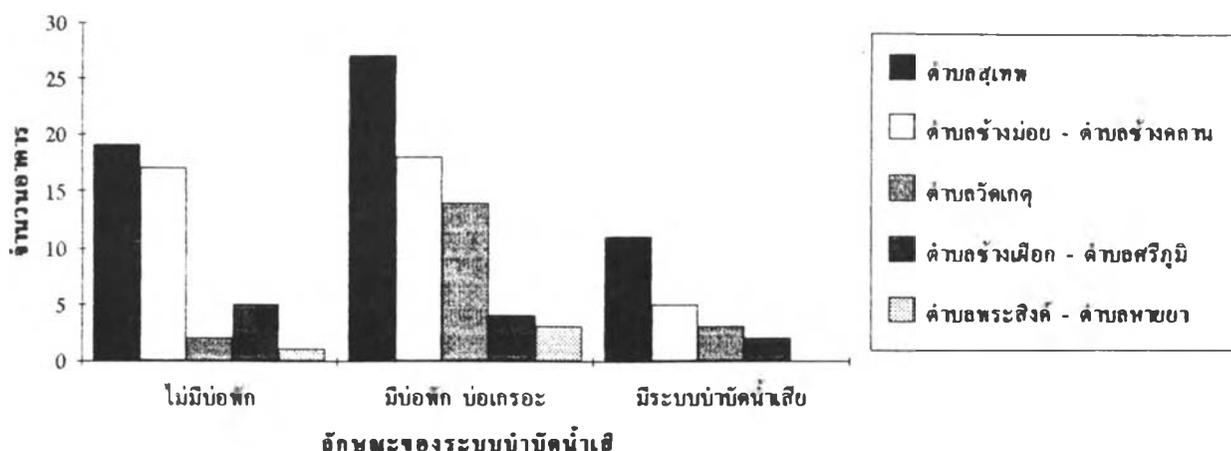
แหล่งน้ำใจ	จำนวนตามถนนสายสำคัญในเขตเมืองเชียงใหม่					รวม
	น้อยกว่า 50 กิโลวัตต์	50-100 กิโลวัตต์	101-200 กิโลวัตต์	201-400 กิโลวัตต์	401-700 กิโลวัตต์	
เมืองเชียงใหม่ รวมทั้งหมด	29	28	59	13	129	
เปอร์เซ็นต์ (%)	22.83	22.05	46.46	8.66	100.00	
ถนนพหลโยธิน	0	2	12	0	14	
ริมคลองชลประทาน	0	11	0	3	14	
นิคมเหมินท์	1	7	2	0	10	
ศเทพ	0	3	1	8	12	
บุญเรืองฤทธิ์	0	0	2	0	2	
จุฬาลงกรณ์ (บางส่วน)	1	1	0	0	2	
ตำบลศเทพ	2	24	17	11	54	
วิรัชมนตรี	1	0	1	0	2	
รังมอญ	3	0	1	0	4	
ท่าเต	5	0	0	0	5	
รังคาน	2	0	10	0	12	
ซอยแคระห์	2	1	6	0	9	
เจริญราษฎร์ - วังสิงคำ	1	0	4	0	5	
ศรีดอนชัย	0	0	2	0	2	
ตำบลรังมอญ - ตำบลรังคาน	14	1	24	0	39	
เจริญเมือง	0	1	3	0	4	
เจริญประเทศ (เชียงใหม่-ลำพูน)	0	2	5	0	7	
ทุ่งไผ่เค	2	0	0	0	2	
แก้วนารี	0	0	1	0	1	
จุฬาลงกรณ์ (บางส่วน)	2	0	2	0	4	
ตำบลวัดเกตุ	4	3	11	0	18	
โรดินา	1	0	2	0	3	
มสินพรรัตน์	3	0	0	0	3	
พิชัยศรี	0	0	2	0	2	
จุฬาลงกรณ์ (บางส่วน)	0	0	2	0	2	
ตำบลขวงเผือก - ตำบลศรีภูมิ	4	0	6	0	10	
มุดเมือง	0	0	1	0	1	
ราชบรรดา	1	0	0	0	1	
ราชภคินัย	1	0	0	0	1	
ทิพย์นคร	1	0	0	0	1	
วังหล่อ	1	0	0	0	1	
จุฬาลงกรณ์ (บางส่วน)	1	0	0	0	1	
ตำบลพระสิงค์ - ตำบลหายยา	5	0	1	0	6	

ประเภทโรงแรมและโรงพยาบาลใช้ไฟฟ้าสูงสุดจะกระจุกตัวอยู่ 2 ละแวก คือ กลุ่มละแวก  
 โรงพยาบาลสวนดอก ถนนสุเทพ และกลุ่มละแวกใจกลางเมือง แถบถนนช้างคลาน-ศรีคอนชัย  
 ซึ่งเป็นกลุ่มของโรงแรมชั้นดี และในปัจจุบันนี้มีสัญญาณบอกเหตุของการใช้พลังงานมากขึ้น แถบ  
 ละแวกถนนห้วยแก้วคือศูนย์การค้าขนาดยักษ์ ศูนย์การค้าภาคสวนแก้วที่เริ่มเปิดดำเนินการแล้ว  
 ซึ่งในกลุ่มอาคารใช้ไฟฟ้ารายใหญ่ ๆ นี้มีเพียงไม่กี่อาคาร จำนวนไม่มากนัก แต่สัดส่วนของการใช้  
 ไฟฟ้ามากมายน่าทึ่งกว่าอาคารอื่น ๆ อย่างลิบลับ

4.2.5.3 ระบบกำจัดน้ำเสียของอาคารสูง

อาคารสูงในเมืองเชียงใหม่ 129 อาคาร จากการสำรวจสอบถามและสังเกต  
 อาคารสูงจำนวนมากไม่มีระบบกำจัดน้ำเสีย ทั้งนี้อาจจะเป็นเพราะว่าบางอาคารสร้างมานานแล้ว  
 ก่อนที่จะมีข้อกำหนดของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ซึ่งบังคับหลักเกณฑ์ของระบบบำบัด  
 น้ำเสียที่ต้องพบว่าอาคารสูง 129 อาคาร นั้นในส่วนของอาคารสูงไม่มีระบบกำจัดน้ำเสียใด ๆ  
 เลย ปล่อยน้ำทิ้งจากอาคารลงท่อสาธารณะไปโดยตรง 50 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 38.75  
 กลุ่มอาคารสูงไม่มีระบบกำจัดน้ำเสียแต่มีบ่อบำบัดน้ำทิ้งก่อนปล่อยลงท่อสาธารณะ 65 อาคาร คิดเป็น  
 ร้อยละ 50.38 และกลุ่มอาคารสูงที่มีระบบกำจัดน้ำเสียที่ต้องทำตามเกณฑ์ของคณะกรรมการ  
 สิ่งแวดล้อมแห่งชาติ 14 อาคาร (ซึ่งรวมไปถึงกลุ่มอาคารบริเวณโรงพยาบาลสวนดอก 5 อาคาร)  
 คิดเป็นร้อยละ 10.85 ซึ่งโดยสรุปอาคารสูงที่ยังไม่มีระบบบำบัดน้ำเสียที่ต้อง 115 อาคาร  
 คิดเป็นร้อยละ 89.14 และในจำนวนของอาคารสูงที่มีระบบกำจัดน้ำเสียที่ต้อง 14 อาคาร  
 แจกแจงได้ดังนี้ กล่าวคือ 5 อาคารใช้ระบบบำบัดน้ำเสียของโรงพยาบาลสวนดอก อีก 6 อาคาร  
 เป็นอาคารสูง โรงพยาบาลเอกชน 3 อาคาร เป็นโรงแรมสูง 3 อาคาร คอนโดมิเนียม 2  
 อาคาร และห้างสรรพสินค้า 1 อาคาร ซึ่งจากข้อมูลเบื้องต้นนี้การกระจายตัวของอาคารสูงใน  
 แถบย่านใจกลางเมืองแทบจะไม่มีอาคารสูงที่มีระบบบำบัดน้ำเสียที่ได้มาตรฐานเลย

แผนภูมิ 4.5 แสดงระบบบำบัดน้ำเสียของอาคารสูงจำนวนกรอตามถนนเขตเมือง



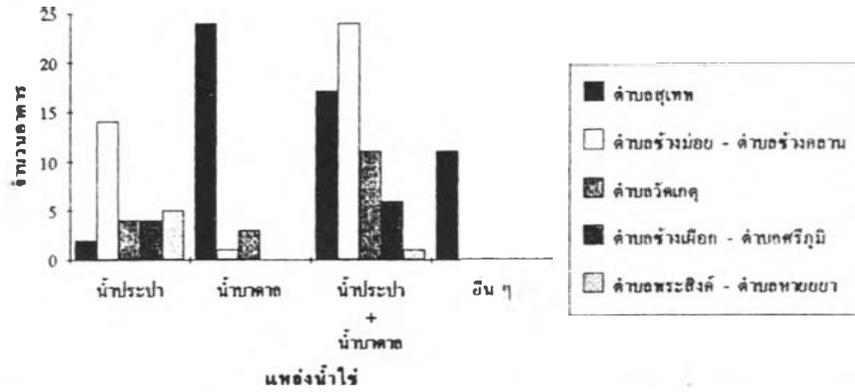
ตารางที่ 4.8 แสดงระบบจำหน่ายของอาคารสูง

ระบบจำหน่ายน้ำเค็ม	ใช้พื้นที่ ไร่	มีห้องพัก จำนวน	มีระบบจำหน่ายน้ำ เค็ม	รวม
เมืองเชียงใหม่ รวมทั้งหมด	44	66	19	129
เปอร์เซ็นต์ (%)	33.59	50.38	16.03	100.00
ถนนห้วยแก้ว	3	11	1	15
ริมคลองชลประทาน	7	7	1	15
นิคมเหมินท์	6	4	0	10
สุเทพ	3	2	7	12
บุญเรืองฤทธิ์	0	1	2	3
จุฬาลงกรณ์ (บางส่วน)	0	2	0	2
ตำบลสุเทพ	19	27	11	57
วิชานนท์	1	1	0	2
รัชมอบ	4	0	0	4
ท่าแพ	4	1	0	5
ขะหลอม	4	6	2	12
ถอยเคราะห์	4	4	2	10
เจริญราษฎร์ - วังสิงคำ	0	4	1	5
ศรีดอนชัย	0	2	0	2
ตำบลรางมอด - ตำบลรางคาน	17	18	5	40
เจริญเมือง	0	4	0	4
เจริญประเทศ (เชียงใหม่-ลำพูน)	0	4	3	7
ทุ่งโฮเต็ล	1	1	0	2
แก้วนารี	0	1	0	1
จุฬาลงกรณ์ (บางส่วน)	1	4	0	5
ตำบลวัดเกตุ	2	14	3	19
โรดนา	2	1	1	4
มณีนพรัตน์	2	1	0	3
หัตถ์ศรี	0	2	0	2
จุฬาลงกรณ์ (บางส่วน)	1	0	1	2
ตำบลรางเหล็ก - ตำบลศรีภูมิ	5	4	2	11
มุกเมือง	0	1	0	1
รพ.มรรคา	0	1	0	1
รพ.ภคินัย	1	0	0	1
กัลยาเนตร	0	0	0	0
วังหลอ	0	0	0	0
จุฬาลงกรณ์ (บางส่วน)	0	1	0	1
ตำบลพระสิงห์ - ตำบลท่าอ่า	1	3	0	4

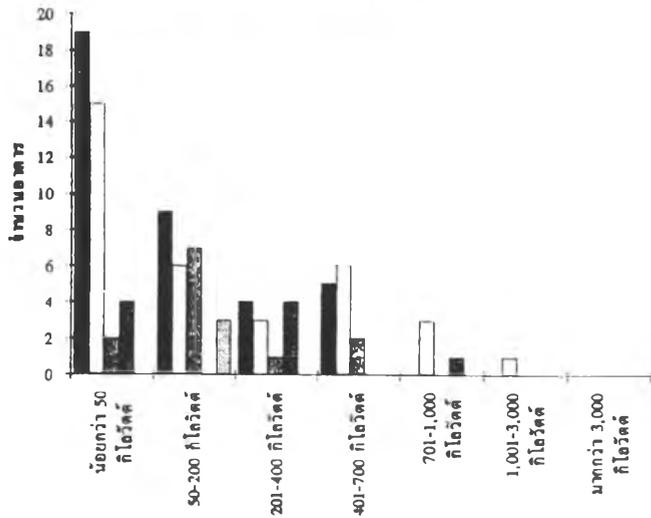
ตารางที่ 4.9 แสดงปริมาณการใช้ไฟฟ้าของอาคารสูง

ปริมาณการใช้ไฟฟ้าของอาคาร (กิโลวัตต์)	กลุ่ม น้อยกว่า 50 กิโลวัตต์	กลุ่ม 50-200 กิโลวัตต์	กลุ่ม 201-400 กิโลวัตต์	กลุ่ม 401-700 กิโลวัตต์	กลุ่ม 701-1,000 กิโลวัตต์	กลุ่ม 1,001 - 3,000 กิโลวัตต์	กลุ่ม มากกว่า 3,000 กิโลวัตต์	รวม
เมืองเชียงใหม่ รวมทั้งหมด	933	2,260	3,361	6,394	3,492	1,420	3,520	21,380
เปอร์เซ็นต์ (%)	4.36	10.57	15.72	29.91	16.33	6.64	16.46	100.00
ถนนห้วยแก้ว	71	83	565	2,011	0	0	0	2,730
ริมคลองชลประทาน	174	0	0	588	0	0	0	762
นิคมเหมินท์	186	309	318	0	0	0	0	813
สุเทพ	35	200	0	0	0	0	3,520	3,755
บุญเรืองฤทธิ์	0	180	0	0	0	0	0	180
จุฬาลงกรณ์ (บางส่วน)	2	0	212	0	0	0	0	214
ตำบลสุเทพ	468	772	1,095	2,599	0	0	3,520	8,454
วิชานนท์	4	0	228	0	0	0	0	232
รัชมอบ	110	0	244	0	0	0	0	354
ท่าแพ	8	163	0	464	0	0	0	635
ขะหลอม	84	79	0	1,452	1,712	0	0	3,327
ถอยเคราะห์	85	139	400	568	0	0	0	1,192
เจริญราษฎร์ - วังสิงคำ	92	0	0	420	900	0	0	1,412
ศรีดอนชัย	0	104	0	0	0	1,420	0	1,524
ตำบลรางมอด - ตำบลรางคาน	383	485	872	2,904	2,612	1,420	0	8,676
เจริญเมือง	34	104	339	0	0	0	0	477
เจริญประเทศ (เชียงใหม่-ลำพูน)	0	208	0	0	0	0	0	208
ทุ่งโฮเต็ล	9	0	0	0	0	0	0	9
แก้วนารี	0	128	0	0	0	0	0	128
จุฬาลงกรณ์ (บางส่วน)	0	74	0	891	0	0	0	965
ตำบลวัดเกตุ	43	514	339	891	0	0	0	1,787
โรดนา	5	0	487	0	0	0	0	492
มณีนพรัตน์	10	0	268	0	880	0	0	1,158
หัตถ์ศรี	3	116	0	0	0	0	0	119
จุฬาลงกรณ์ (บางส่วน)	21	0	300	0	0	0	0	321
ตำบลรางเหล็ก - ตำบลศรีภูมิ	39	116	1,055	0	880	0	0	2,090
มุกเมือง	0	180	0	0	0	0	0	180
รพ.มรรคา	0	115	0	0	0	0	0	115
รพ.ภคินัย	0	78	0	0	0	0	0	78
กัลยาเนตร	0	0	0	0	0	0	0	0
วังหลอ	0	0	0	0	0	0	0	0
จุฬาลงกรณ์ (บางส่วน)	0	0	0	0	0	0	0	0
ตำบลพระสิงห์ - ตำบลท่าอ่า	0	373	0	0	0	0	0	373

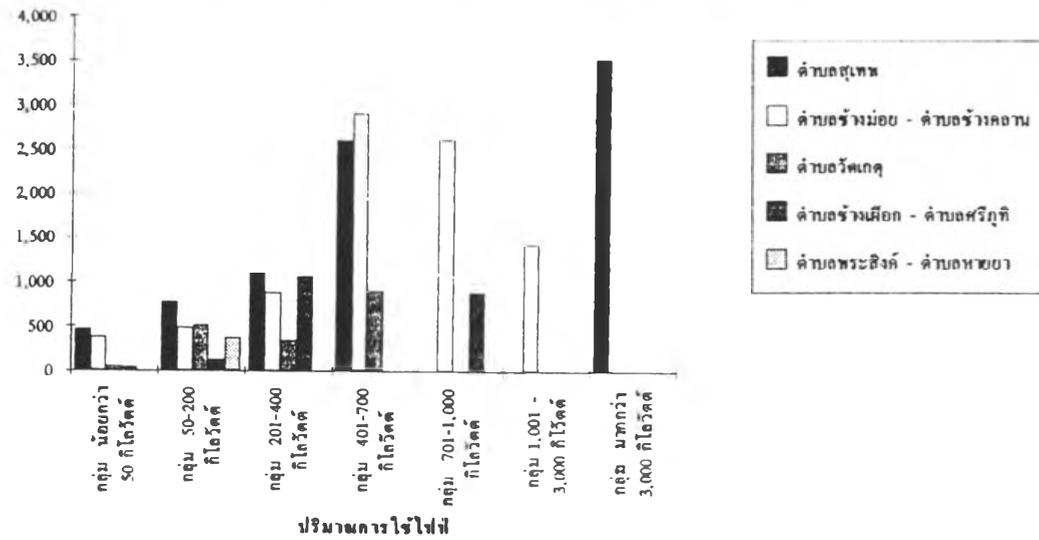
แผนภูมิ 4.6 แสดงแหล่งน้ำไร้ของอัตรสูงจําแนกรอตามกลในเขตเมือง



แผนภูมิ 4.7 แสดงการไร้พถึงงานไฟฟ้าของอัตรสูงจําแนกรอตามกลในเขตเมือง



แผนภูมิ 4.8 แสดงปริมาณการไร้ไฟฟ้าของอัตรสูงจําแนกรอตามกลในเขตเมือง

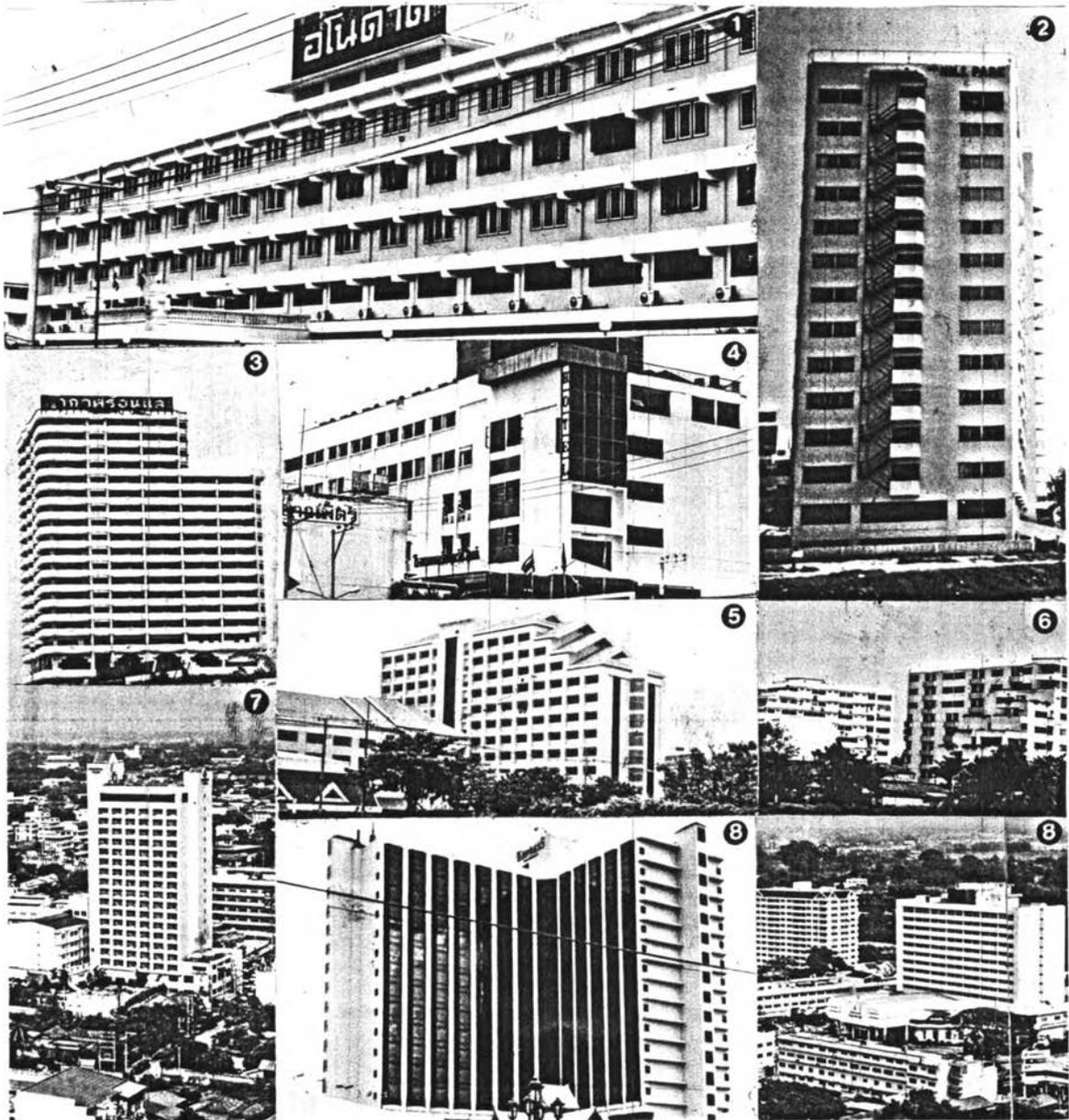


# อาคารสูง, ลักษณะทั่วไป, รูปร่าง รูปทรง

4.2.6 รูปร่างรูปทรงอาคารสูง

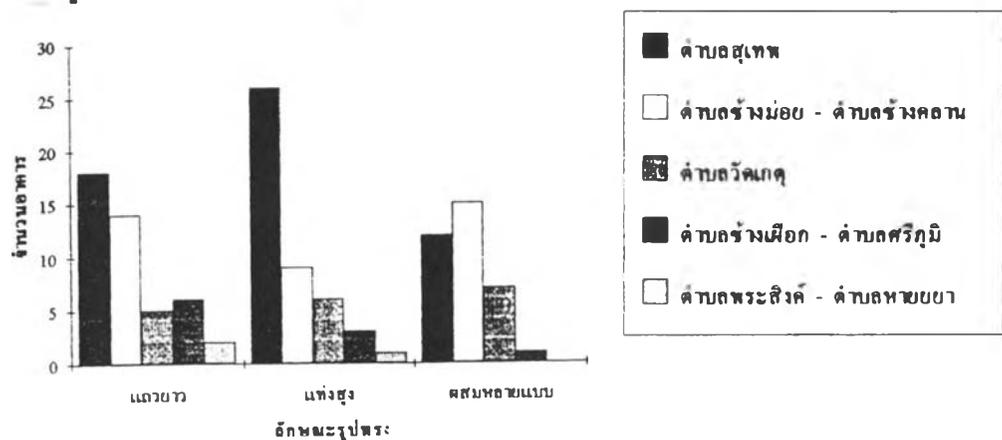
อาคารสูงในเชียงใหม่ในปัจจุบันนี้สามารถจำแนกและแบ่งกลุ่มรูปทรงรูปร่างหน้าตาของอาคารสูงได้ 4 ลักษณะ คือ 1. อาคารสูงลักษณะแถวยาว 2. อาคารสูงลักษณะแท่งสูง 3. อาคารสูงแบบกล่องสี่เหลี่ยมตันทึบ 4. อาคารสูงที่มีการออกแบบที่แปลกออกไป ลักษณะต่าง ๆ มีลูกเล่นทางการออกแบบเล่นระดับสี, ลวดลาย-หลังคา หรือผสมหลาย ๆ แบบ ภาพประกอบหมายเลข...4.10 แสดงรูปร่างหน้าตาของอาคารสูงเมืองเชียงใหม่

- 1 อาคารสูงแถวยาวเพื่อการท่องเที่ยววันแรก 4 อาคารสูงอ้วนเตี้ย พื้นที่ใช้สอยมากเพื่อการค้า-โรงแรม
- 2,3,7 อาคารสูงลักษณะแท่งสูง เห็นวิว 5,6 อาคารสูง มีการออกแบบเล่นระดับชั้น-หลังคา มีวดคยมากขึ้น
- : โรงแรม, คอนโดมิเนียมราคาแพง กลุ่มอาคารสูงขนาดใหญ่ครบวงจร ห้างสรรพสินค้า โรงแรม สำนักงาน



อาคารสูงที่มีรูปร่างแตกต่างกันนี้ ในกลุ่มอาคารสูงแถวๆนั้นส่วนใหญ่เป็นอาคารสูงรุ่นแรก ๆ ของเมืองมีทั้งโรงแรมเพื่อการท่องเที่ยวรุ่นแรก ซึ่งเชยกว่ากลุ่มอื่น ๆ และสถาบันการศึกษาสูงเพียง 5-7 ชั้น มีจำนวนทั้งสิ้น 22 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 17.0 กระจายตัวทั่วไปของเมืองเชียงใหม่ ในกลุ่มอาคารสูงรูปร่างสูงนี้เกิดภายหลังมีจำนวน 48 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 37.2 มีขนาดความสูงตั้งแต่ 9 ชั้นไปถึง 28 ชั้น ส่วนใหญ่เป็นอาคารคอนโดมิเนียม และโรงแรมหรือโรงพยาบาลบางแห่ง การกระจายตัวชัดเจนมากในแถบย่านเชิงคอย โดยเฉพาะแถวคลองชลประทาน ริมแม่น้ำปิง เป็นอาคารพวก "เสพคอย" ที่ต้องบังคับตัวให้สูงชะลูดขึ้นหันหน้าเข้าหาคอยสุเทพ เพื่อรับวิวทิวทัศน์ให้มากที่สุด ส่วนกลุ่มอาคารสูงทรงกล่องสี่เหลี่ยมรูปทึบมีจำนวน 12 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 8.52 ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารที่ขนาดปานกลาง-เล็ก หากเป็นพวกคอนโดมิเนียมมักจะมีคุณภาพต่ำ และทุนน้อย หยาบ หรือเป็นโรงแรมสูงปานกลาง ไม่โดดเด่นหรือหรูหรา เป็นโรงแรมเกรด B ถึง C แต่ที่เห็นได้ชัดเจน คือ มักจะเป็นอาคารสูงประเภทศูนย์การค้าที่ต้องการใช้พื้นที่ใช้สอยมากขยายตัวทางราบเป็นอาคารกล่องหนาทึบ ไม่จำเป็นต้องสูงเพราะไม่ได้ขายวิวทิวทัศน์ ส่วนกลุ่มหน้าตาของอาคารสูงกลุ่มสุดท้าย คือ กลุ่มอาคารมีลวดลายออกแบบอิสระ มีจำนวน 22 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 10.05 เป็นอาคารที่สร้างในยุคแห่งอาคารสูงนี้ คือ ราว พ.ศ.2531-2532 สำหรับกลุ่มนี้ค่อนข้างพิถีพิถันในการออกแบบส่วนใหญ่เป็นโรงแรมหรูคอนโดมิเนียมชั้นดีราคาแพง บางอาคารสูง 26 ชั้น หรือเป็นแค่อาคารเดี่ยว ๆ แค่ 9 ชั้น มีกระจายตัวทั่วไปบริเวณและเวกถนนช้างคลานตอนล่าง ซึ่งเป็นกลุ่มโรงแรมหรูชั้นหนึ่งใกล้ศูนย์กลางเมือง

แผนภูมิ 4.9 แสดงรูปทรงของอาคารสูงจำนวนกรวดำเนินเขตเมือง



ตารางที่ 4.10

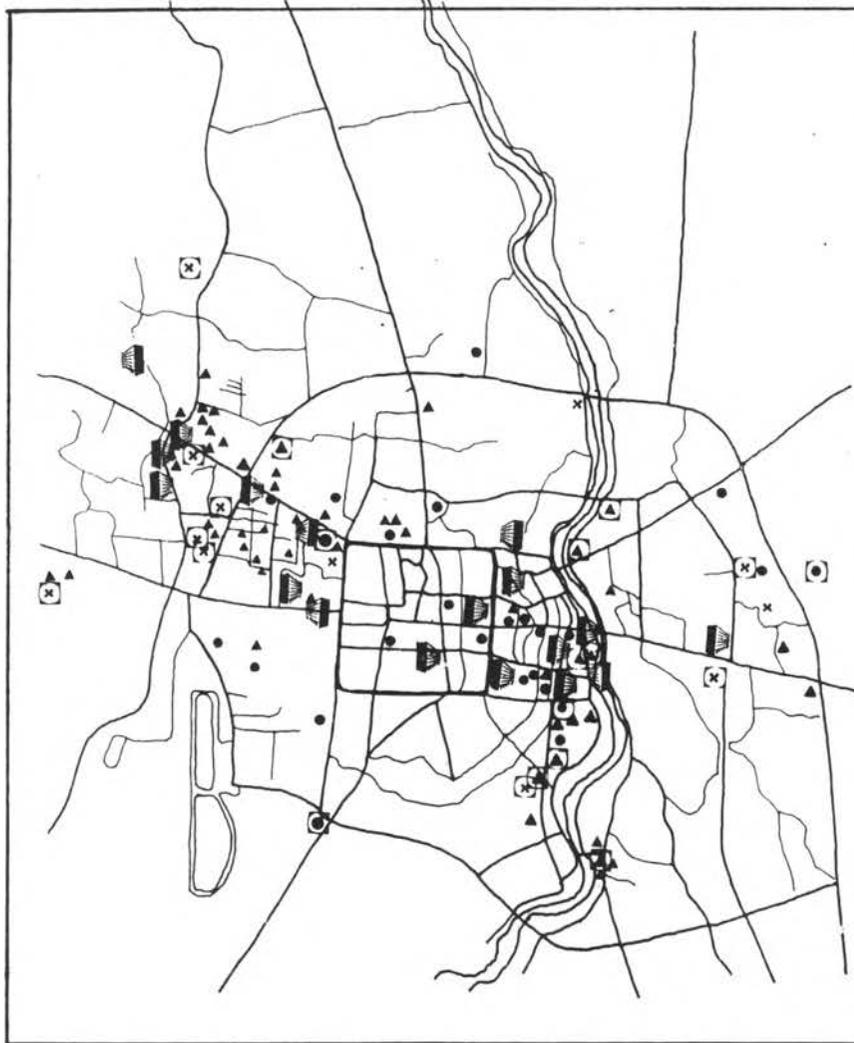
แสดงรูปลักษณะของอาคารสูง

รูปทรงรูปลักษณะของอาคารสูง	เมือง	จังหวัด	ประเภทของอาคาร	รวม
เมืองเชียงใหม่ รวมทั้งหมด	45	45	39	129
เปอร์เซ็นต์ (%)	36.00	36.00	28.00	100.00
ถนนทวิเวย์	4	5	6	15
ริมคลองชลประทาน	2	12	1	15
นิคมหมื่นตัน	4	3	3	10
สุเทพ	8	4	0	12
บุญเรืองฤทธิ	0	2	0	2
ซูเปอร์ไฮเวย์ (บางส่วน)	0	0	2	2
<b>ตำบลสุเทพ</b>	<b>18</b>	<b>26</b>	<b>12</b>	<b>56</b>
วิชยานนท์	2	0	0	2
ช้างม้อบ	2	1	0	3
ท่าแพ	3	2	0	5
ช้างคอง	2	0	9	11
ฮอปปี้	3	4	3	10
เจริญราษฎร์ - ริงสิงคำ	2	2	1	5
ศรีคอนรัย	0	0	2	2
<b>ตำบลช้างม้อบ - ตำบลช้างคอง</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>38</b>
เจริญเมือง	1	1	2	4
เจริญประเทศ (เชียงใหม่-ลำพูน)	1	5	2	8
ทุ่งโฮเต็ล	1	0	1	2
แก่นวรัฐ	1	0	0	1
ซูเปอร์ไฮเวย์ (บางส่วน)	1	0	2	3
<b>ตำบลวัดเกต</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>18</b>
โรดโนว	2	1	0	3
มณีนพรัตน์	1	2	0	3
ห้วยเสวี	2	0	0	2
ซูเปอร์ไฮเวย์ (บางส่วน)	1	0	1	2
<b>ตำบลช้างเผือก - ตำบลศรีภูมิ</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>10</b>
มุดเมือง	1	0	0	1
ราชบรรดา	1	0	0	1
ราชภาสิณ	0	1	0	1
ทิพย์นคร	0	0	0	0
ช่างหล่อ	0	0	0	0
ซูเปอร์ไฮเวย์ (บางส่วน)	0	0	0	0
<b>ตำบลพระสิงค์ - ตำบลหายยา</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

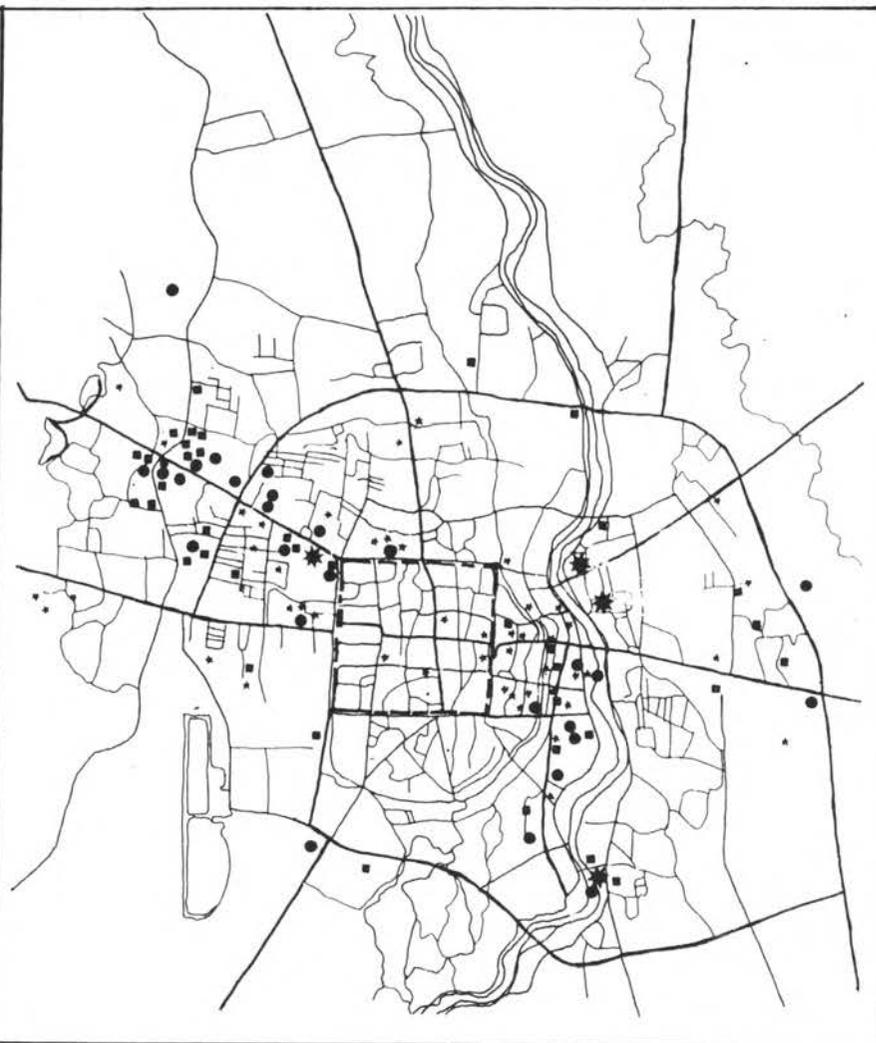
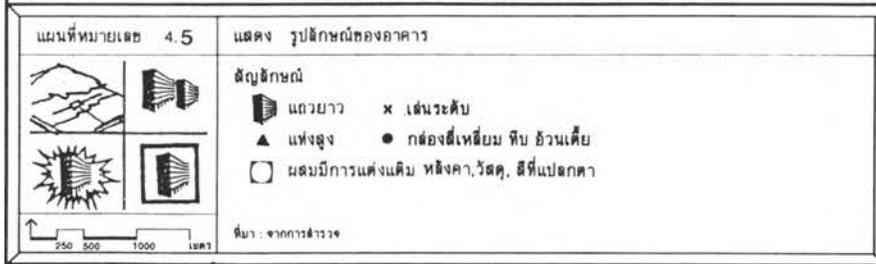
ตารางที่ 4.11

แสดงลักษณะอาคารสูง จำนวนตามถนนสายสำคัญในเขตเมืองเชียงใหม่

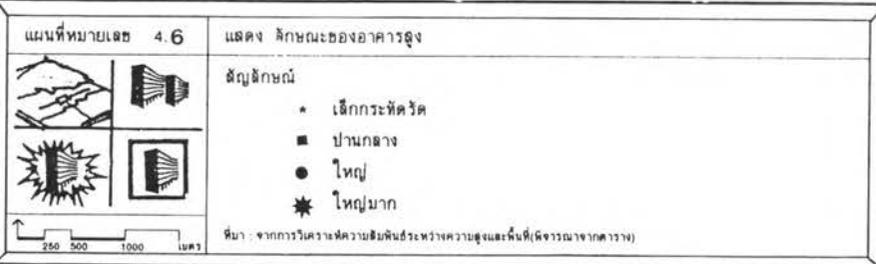
ลักษณะอาคารสูง	เมืองเชียงใหม่	จังหวัดเชียงใหม่	เชียงใหม่	เชียงใหม่	รวม
เมืองเชียงใหม่ รวมทั้งหมด	65	33	19	24	129
เปอร์เซ็นต์ (%)	65.00	33.00	19.00	6.00	100.00
ถนนทวิเวย์	3	2	8	0	13
ริมคลองชลประทาน	1	10	4	0	15
นิคมหมื่นตัน	8	2	0	0	10
สุเทพ	11	1	1	0	13
บุญเรืองฤทธิ	0	2	0	1	3
ซูเปอร์ไฮเวย์ (บางส่วน)	0	0	2	0	2
<b>ตำบลสุเทพ</b>	<b>23</b>	<b>17</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>56</b>
วิชยานนท์	2	0	0	0	2
ช้างม้อบ	3	1	0	0	4
ท่าแพ	4	1	0	0	5
ช้างคอง	6	6	0	0	12
ฮอปปี้	8	0	1	1	10
เจริญราษฎร์ - ริงสิงคำ	2	2	1	0	5
ศรีคอนรัย	1	0	1	0	2
<b>ตำบลช้างม้อบ - ตำบลช้างคอง</b>	<b>26</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>40</b>
เจริญเมือง	2	1	0	0	3
เจริญประเทศ (เชียงใหม่-ลำพูน)	0	2	1	4	7
ทุ่งโฮเต็ล	1	1	0	0	2
แก่นวรัฐ	1	0	0	0	1
ซูเปอร์ไฮเวย์ (บางส่วน)	2	2	0	0	4
<b>ตำบลวัดเกต</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>17</b>
โรดโนว	3	0	0	0	3
มณีนพรัตน์	2	0	0	0	2
ห้วยเสวี	2	0	0	0	2
ซูเปอร์ไฮเวย์ (บางส่วน)	0	0	0	0	0
<b>ตำบลช้างเผือก - ตำบลศรีภูมิ</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
มุดเมือง	1	0	0	0	1
ราชบรรดา	1	0	0	0	1
ราชภาสิณ	1	0	0	0	1
ทิพย์นคร	0	0	0	0	0
ช่างหล่อ	0	0	0	0	0
ซูเปอร์ไฮเวย์ (บางส่วน)	0	0	0	0	0
<b>ตำบลพระสิงค์ - ตำบลหายยา</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>



ผลกระทบของอาคารสูงต่อสภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่



ผลกระทบของอาคารสูงต่อสภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่



# อาคารสูง, การจัดกลุ่ม

4.3 การจัดกลุ่มอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่

# อาคารสูง, การจัดกลุ่ม, ขนาด

4.3.1 การแบ่งกลุ่มอาคารสูงตามลักษณะขนาดของอาคารสูง

การแบ่งกลุ่มตามลักษณะอาคารสูง ใช้ตัวแปรในการแบ่งกลุ่ม คือ ความสูง และ พื้นที่ที่ใช้สอยของอาคารเป็นหลัก ซึ่งสามารถแบ่งลักษณะของอาคารสูงได้เป็น 4 ลักษณะ คือ

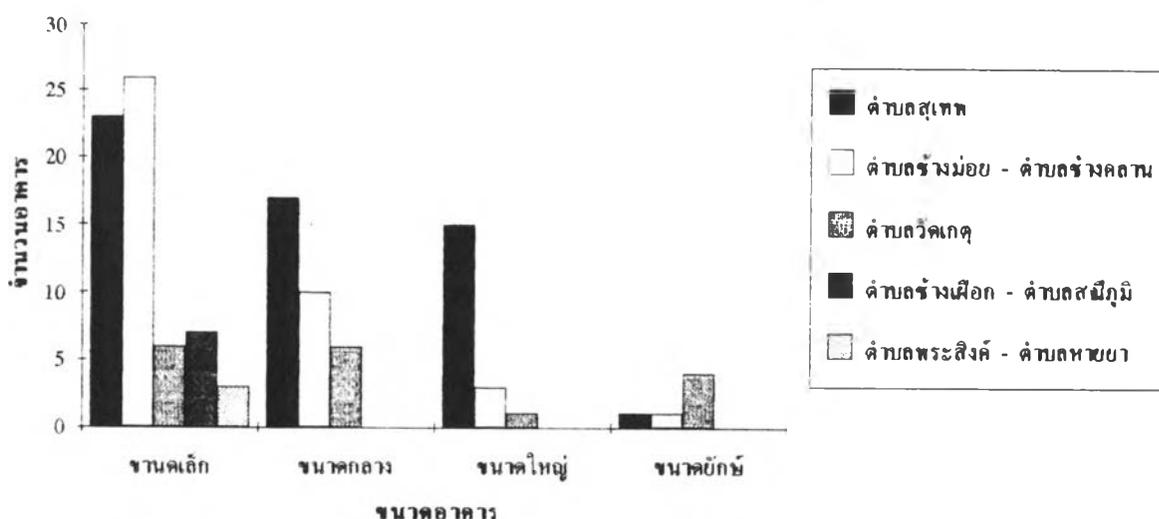
พื้นที่ใช้สอย	น้อยกว่า	2000-	10000-	20000-	30000-	40000-	มากกว่า
ความสูง	2000 ตรม	10000 ตรม	20000 ตรม	30000 ตรม	40000 ตรม	50000 ตรม	50000 ตรม
5-10		55	10	3	3	1	1
11-16		10	18	7	9	3	2
17-22			2	1	1		
มากกว่า 22 ชั้น				1		1	1

ตารางหมายเลข 4.12 แสดงจำนวนและลักษณะของอาคารสูงที่จำแนกโดย

ความสูงและพื้นที่ใช้สอย

- ขนาดกระทัดรัด
- ขนาดปานกลาง
- ขนาดใหญ่
- ขนาดใหญ่มาก

แผนภูมิ 4.10 แสดงขนาดอาคารสูงจำแนกรายตำบลในเขตเมือง



4.3.1.1 กลุ่มอาคารสูงขนาดกระทัดรัด

การแบ่งกลุ่มอาคารตามลักษณะของอาคารสูงโดยใช้ความสัมพันธ์

ระหว่างความสูงกับขนาดของอาคาร จากการวิเคราะห์พบว่า เมืองเชียงใหม่มีอาคารสูงทั้งหมด

129 อาคาร ในกลุ่มอาคารสูงขนาดกระทัดรัดมีทั้งสิ้น 65 อาคาร หรือร้อยละ 50.3 ของ

อาคารสูงทั้งหมด ซึ่งกระจายอยู่ในเขตย่านเชิงคอยสุเทพ 23 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 35 ของอาคารลักษณะกระต๊อรัค ย่านเขตใจกลางธุรกิจเมือง 26 อาคาร หรือร้อยละ 60 ของอาคารกระต๊อรัคในย่านตะวันออกของแม่น้ำปิงเท่ากับ 6 อาคาร และย่านข้างเฟือกพระสิงค์ห้ายยา 10 อาคาร ทั้งนี้สามารถอธิบายได้ว่ากลุ่มอาคารสูงขนาดกระต๊อรัคมากที่สุดในเขตใจกลางเมืองย่านธุรกิจเป็นอาคารสูงรุ่นแรก ๆ ส่วนใหญ่เป็นอาคารสูงโรงแรมแถวยาวสูง 5-7 ชั้น และอาคารสำนักงานเล็ก ๆ สูง 5-7 ชั้น ริมนถนนแถบบ้านเชิงคอยสุเทพ ซึ่งมีข้อจำกัดเรื่องความสูงระยะร้อนอากาศยานโดยเฉพาะแถบละแวกคอยสุเทพและนิมมานเหมินท์ เป็นอาคารสูงคอนโดมิเนียมและกลุ่มอาคารสูงในโรงพยาบาลสวนดอกที่มีความสูงไม่เกิน 5-9 ชั้น

#### 4.3.1.2 กลุ่มอาคารสูงขนาดปานกลาง

มีทั้งสิ้น 35 อาคาร หรือร้อยละ 27.1 ของอาคารสูงทั้งเมือง ส่วนใหญ่กระจายในเขตย่านเชิงคอยสุเทพ 17 อาคาร หรือร้อยละ 48 ของกลุ่มอาคารสูงขนาดปานกลางในย่านใจกลางเมืองเท่ากับ 9 อาคาร และย่านตะวันออกของแม่น้ำปิง 7 อาคาร ย่านเชิงคอยสุเทพยังคงมากด้วยอาคารสูงขนาดปานกลางอยู่ ทั้งนี้เนื่องจากขนาดของอาคารสูงลักษณะนี้สูงไม่เกิน 16 ชั้น กระจุกตัวในช่วง 11-16 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 10,000-20,000 ตารางเมตร ซึ่งรับได้ในข้อกำหนดในย่านนี้ สำหรับย่านอื่น ๆ อาคารกลุ่มนี้เป็นอาคารสูงประเภทโรงแรมหรือคอนโดมิเนียมในยุคนั้นนี้เอง

#### 4.3.1.3 กลุ่มอาคารสูงขนาดใหญ่

มีทั้งสิ้น 22 อาคาร หรือร้อยละ 17.01 ของอาคารสูงของเมือง เป็นกลุ่มอาคารสูงที่มีความใหญ่มาด้วยความสูงและขนาด ส่วนใหญ่จะมีลักษณะอาคารสูงกระจุกตัวช่วง 14-16 ชั้น และพื้นที่ใช้สอย 30,000 ตารางเมตร ขึ้นไป ย่านเชิงคอยสุเทพยังคงครองแชมป์ คือ มี 15 อาคาร รองลงมา ได้แก่ ย่านใจกลางเมือง 4 อาคาร และย่านตะวันออกของแม่น้ำปิงกับละแวกข้างเฟือกอย่างละ 1 อาคาร

#### 4.3.1.4 กลุ่มอาคารสูงขนาดใหญ่มาก

มีทั้งสิ้น 7 อาคาร หรือร้อยละ 5.4 เป็นอาคารสูงที่ส่งผลกระทบต่อมากที่สุดในพื้นที่เมือง ตั้งอยู่ในแถบย่านใจกลางเมือง 2 อาคาร และย่านตะวันออกของแม่น้ำปิง 4 อาคาร และแถวหัวแก้ว 1 อาคาร ส่วนใหญ่เป็นโรงแรมและคอนโดมิเนียมสูง มีอาคารศูนย์การค้าแทรกเข้ามาด้วย เนื่องจากมีพื้นที่ใช้สอยมากขยายตัวทางราบสูง ในแถบใจกลางเมืองและตะวันออกของแม่น้ำปิงไม่อยู่ในเขตควบคุมความสูงของอากาศยานจึงขึ้นสูงได้เต็มที่ เพื่อให้เห็นว่าได้ไกลขึ้นและใช้พื้นที่ให้คุ้มค่าที่สุด

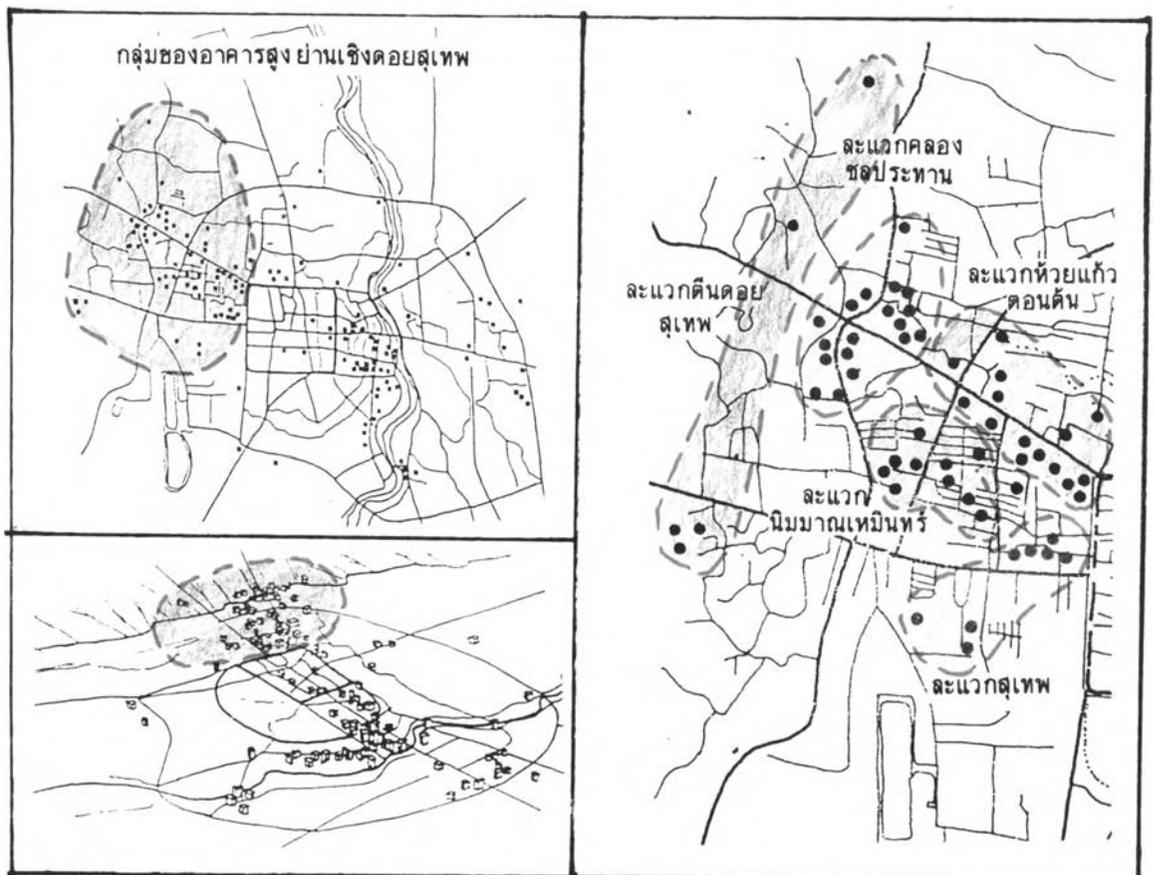
# อาคารสูง, การจัดกลุ่ม, การกระจายตัว

#### 4.3.2 การจัดกลุ่มอาคารสูงตามลักษณะการกระจายตัวตามตำแหน่งเชิงวิเคราะห์

##### ปรากฏทางพื้นที่

# อาคารสูง, การจัดกลุ่ม, กระจายตัว, ย่านเชิงคอสโพลิตัน

##### 4.3.2.1 ย่านเชิงคอสโพลิตัน เมืองพิเศษ รัตนก



อาคารสูงกลุ่มย่านเชิงคอสโพลิตัน เมืองพิเศษ รัตนกของเมืองนี้ การกระจุกตัวที่ชัดเจนมาก ถือว่าเป็นกลุ่มอาคารสูงระดับย่านหนึ่งของเมือง โดยพื้นที่ขอบเขตของย่านเชิงคอสโพลิตันนี้มีความเฉพาะตัวของความเป็นย่านสำคัญของเมืองอยู่เดิมแล้ว ลักษณะทำเลของอาคารสูงในย่านนี้ โดยภาพรวมการกระจายตัวหนาแน่นทั้งบริเวณจะ เกาะตัวตามริมถนนห้วยแก้ว คลองซอประทาน, นิมาดเหมินทร, สุเทพ และจะเบาบางลงในบริเวณดินดอยสุเทพ จะเห็นได้ว่าการเกิดขึ้นของอาคารสูงในย่านนี้มีมานานแล้วหากแต่ เกิดเบาบางและมีปัจจัยที่แตกต่างจากรยะหลังมาก กล่าวคือ แต่เดิมอาคารสูงเกิดขึ้นเพื่อการศึกษา, สถาบันราชการ หรือสาธารณูปโภคบริการประชาชนเป็นหลัก มีโรงแรมสูงเกิดขึ้นบางความภาวะความเจริญของเมือง แต่ไม่หนาแน่นมากนัก ภายหลังเมื่อมีการสร้างโครงการคอนโดมิเนียมหลังแรกใน พ.ศ. 2529 และประสบความสำเร็จจน

เชิงธุรกิจ จนถึงขั้นการระบาคอย่างหนักของอาคารสูงที่เรียกว่า "เสพคอย" ในช่วง 4-5 ปีมานี้ (พ.ศ.2530-2535) อัคราเฉลี่ยการสร้างอาคารสูงถือว่าสูงมากที่สุดในเมืองและยังคงสูงต่อไปอีก ในอนาคต กลุ่มอาคารสูงย่านเชิงคอยสุเทพนี้สามารถแบ่งขอยย่อยลักษณะการกระจายตัวได้เป็นระดับ ละแวกบ้านอีก 5 กลุ่ม ตามทำเลที่ตั้งและปัจจัยอื่น ๆ เสริม ได้แก่

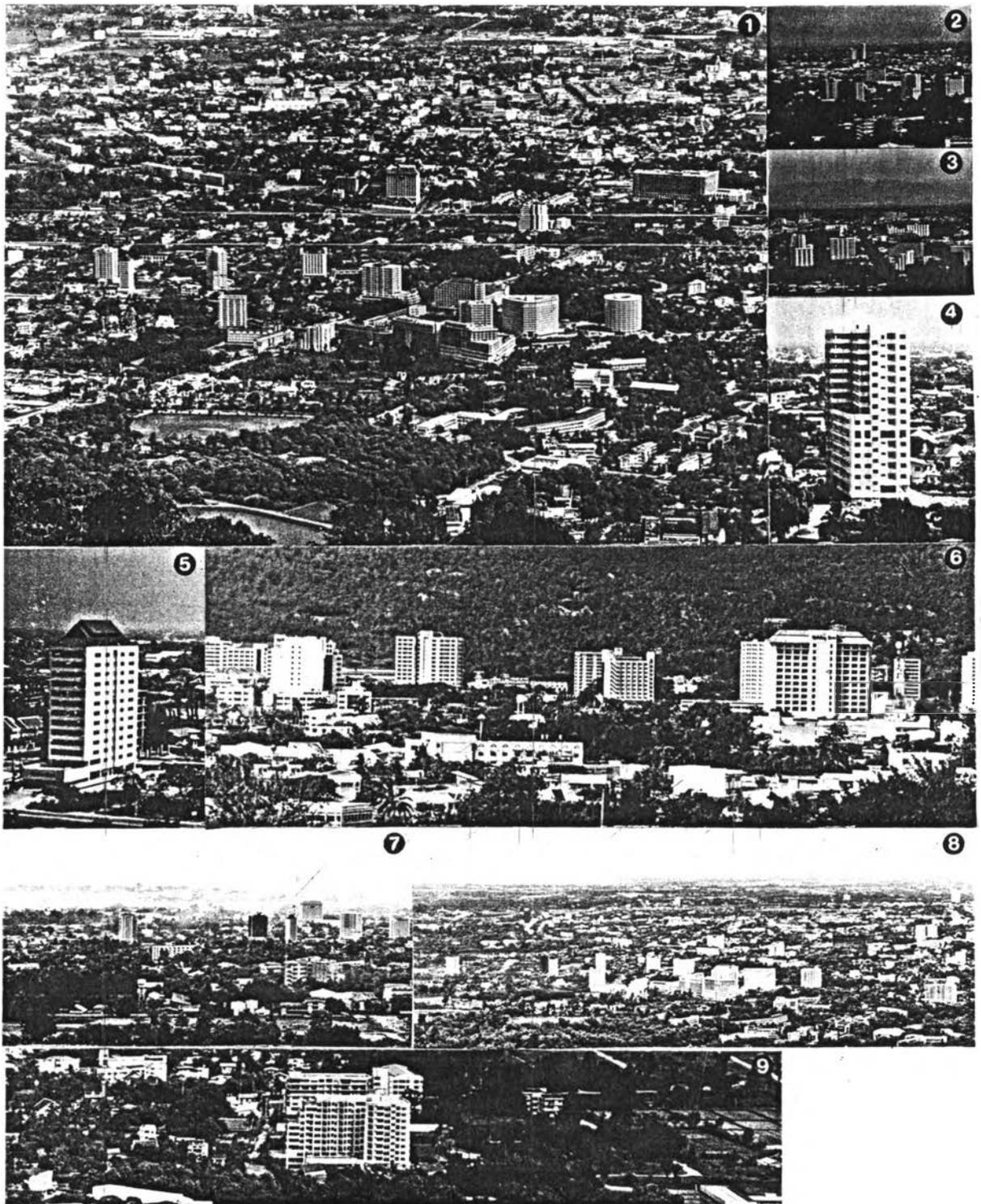
# อาคารสูง, รัศมีกลุ่ม, กระจายตัว, เชิงคอย, คลองชลประทาน

#### 4.3.2.1.1 กลุ่มอาคารสูงและแนวคลองชลประทาน

ในอดีตละแวกคลองชลประทาน แต่เดิมเป็นที่ดินโดยรวมเป็นสวนผลไม้ และ ไร่ยาสูบ, สดอร์เบอร์รี่, ราคาที่ดินถูก และมีการเปลี่ยนแปลงน้อย นอกจากนี้เป็นบ้านพักอาศัยเบา บาง บริเวณที่ดินเอกชนที่ใกล้คอยสุเทพแห่งหนึ่งที่มีวิทาทัศน์สวยงามของเมือง และเป็นที่เขียว คริมด้วยต้นไม้ มีการพัฒนาบางเล็กน้อยในช่วงสมัยเริ่มมีมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และเป็นไป อย่างช้า ๆ และเจียบ ๆ การเข้ามาของอาคารสูงหลังแรกในย่านนี้ คือ โรงแรมวังเหนือ และ โรงแรงเชียงใหม่ฮิลล์ เมื่อ พ.ศ.2518 ในช่วงยุคการเฟื่องฟูของโรงแรมแถวเมืองการท่องเที่ยว สูงเพียง 5 ชั้น เท่านั้น จากนั้นไม่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารมากนัก ล่วงเลย มาเป็นเวลาเกือบ 10 ปี จน พ.ศ 2527 ได้มีการสร้างโรงแรมเชียงใหม่ภูคำขึ้น สูง 5 ชั้น ขนาดยาวตามแนวขนาดกั้นคอยสุเทพ ซึ่งถือว่าเป็นจุดเปลี่ยนเริ่มต้นของการเข้ามาของอาคารสูง ประชิดคอยสุเทพลักษณะ "เสพคอย" แต่ยังคงเป็นแต่โรงแรมที่ต้องมีการลงทุนดำเนินการต่อไป และราว พ.ศ.2530-2531 อาคารสูงประเภทคอนโดมิเนียมหลังแรก ๆ ใน ละแวกนี้เกิดขึ้น คือ อาคารอัลส ปาร์ค 1 และอาคารล้านนา จนระบาคอย่างหนักใน พ.ศ.2532 และ พ.ศ.2533 มีการสร้างอาคารสูงในละแวกของชลประทานจาก 2 อาคารเป็น 6 อาคาร ใน พ.ศ.2533 และ 17 อาคารในปี พ.ศ.2534 และ พ.ศ.2535 ตามลำดับ ลักษณะอาคารสูง ในย่านละแวกคลองชลประทานมีทั้งโรงแรมและคอนโดมิเนียม ซึ่งทั้งสองประเภทนี้มีจุดขายเดียว กัน คือ ใกล้คอยสุเทพมากที่สุด ชายวิทาทัศน์ดีงาม และในส่วนของอาคารคอนโดมิเนียมนี้ผู้นั ซื้อร้อยละ 90 เป็นคนที่อื่นทั้งจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพฯ, และชาวต่างชาติ การอยู่หรือเข้าพัก อาศัยจริงน้อยมาก จะเป็นการซื้อเพื่อเก็งกำไรหรือเป็นบ้านพักตากอากาศส่วนตัวของคนรวย ซึ่ง ส่วนใหญ่จะสังเกตเห็นได้ว่ามีแต่อาคารสูงแต่ร้างผู้คนที่อาศัย เป็นลักษณะอนุสาวรีย์ตึกสูงวางเรียง เป็นแถวยาวหันหน้าชนานกับ เชิงคอยสุเทพ ตลอดแนวคลองชลประทานและอาคารสูงคอนโดมิเนียม ในละแวกคลองชลประทานนี้ลักษณะของรูปทรงอาคาร เป็นแท่งยาวขอบเขตแคบแจกัด และคุณภาพ ของอาคารค่อนข้างต่ำเนื่องจากเร่งรีบทำการก่อสร้างให้ขายโครงการให้หมด ความรับผิดชอบ ต่อระบบสาธารณูปโภคของรัฐและพื้นที่สาธารณะรอบ ๆ ต่ำมาก

### ภาพประกอบหมายเลข 4.11 แสดงกลุ่มอาคารสูงในแนวคลองชลประทาน

1,2,3 กลุ่มอาคารสูงในแนวคลองชลประทาน 4,5 รูปทรงของอาคารสูงส่วนใหญ่จะ สูงระดูค แหงยาว



6,7,8 การกระจายตัวของอาคารสูงจะขนานไปตามแนวคลองชลประทานเพื่อช่วงชิงวิวทัศน์ซึ่งกันและกัน  
9 เป็นอาคารสูง คอนโดมิเนียมพักอาศัยคาบอากาศร้อยละ 90%



# อาคารสูง, การจกกลุ่ม, กระจายตัว, เชียงคอย, นิคมาน เหมินทร

4.3.2.1.2 กลุ่มอาคารสูงและแนวถนนนิคมาน เหมินทร

ภูมิหลังพื้นที่และแนวถนนนิคมาน เหมินทรนี้เป็นถนนที่สร้างขึ้นในต้นทศวรรษที่ 2500 นี้มีความเป็นมาน้อย สร้างขึ้นโดยเอกชนเปิดพื้นที่โล่งว่าง-ทุ่งนาและป่าไทรง่านเชียงคอยสุเทพให้เป็นที่พักอาศัยชานเมืองเชียงคอยวิทาทศก่งคองมา อากาศเย็นสบายกว่าส่วนอื่น ๆ ของเมือง เช่น ชุมชนใหม่ขงเมือง มีการพัฒนาอย่างช้า ๆ เป็นบ้านพักอาศัยชั้นดีเขตชานเมือง การเข้ามาขงอาคารสูงในและแนวนี้เริ่มจะมีมาในยุคการบูมตัวและระบาค ขงอาคารสูงคอนโดมิเนียม ช่วง พ.ศ 2529-2532 นี้ อาคารสูงหลังแรกในและแนวนี้เป็นอาคารสูงประเภทคอนโดมิเนียมในยุคเริ่มต้นขงเมือง และเป็นอาคารสูงคอนโดมิเนียมหลังแรกขงพื้นที่ย่านเชียงคอยนี้ คือ อาคาร 103 คอนโดมิเนียมโครงการ 1 สร้างขึ้นในต้นปี 2530 หลังจากนั้นในปี พ.ศ.2531 จนถึง พ.ศ.2532 มีการก่อสร้างอาคารสูงคอนโดมิเนียมขึ้นอีก 4 อาคาร ในพื้นที่และแนวนิคมาน เหมินทร และขยายตัวขึ้นเป็นอีก 5 โครงการ ใน พ.ศ.2533-2534 ซึ่งปัจจุบันนี้และแนวนี้มีอาคารสูง 9 อาคาร ในและแนวนิคมาน เหมินทรนี้เป็นคอนโดมิเนียมทั้งหมด ซึ่งอยู่ในความสูงเฉลี่ยขงอาคารสูงในและแนวนี้ไม่เกิน 13 ชั้น ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่แถบและแนวนิคมาน เหมินทรอยู่ในระยะร้อนขงอากาศชานห้ำม สร้างอาคารเกิน 42 เมตร อาคารสูงคอนโดมิเนียมในและแนวนี้ส่วนใหญ่เป็นกรรมสิทธิ์ขงคนกรุงเทพฯและชาวต่างชาติมีการเข้าพักอาศัยจริงไม่เกินร้อยละ 20 ส่วนใหญ่จะเป็นการให้เช่าพักอาศัยตั้งแต่คณทั่วไป นักศึกษามหาวิทยาลัยเชียงใหม่ หรือเหมามาเป็นโรงแรมหรือกิจการเรีงรรมเป็นชั้น ๆ ไป ที่เรียกว่า คอนโดเทล อาคารสูงคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่คุณภาพต่ำเร่งรีบก่อสร้าง

รูปทรงกลองหีบกระจายตัวใกล้เชียงคอยสุเทพ



ภาพประกอบหมายเลข 4.12 แสดงกลุ่มอาคารสูงและแนวถนนนิคมานเหมินทร

# อาคารสูง, จักรกลุ่ม, กระจายตัว, เชิงคอย, ห้าชั้นแก้ว

#### 4.3.2.1.3 กลุ่มอาคารสูงและแนวถนนชั้นของถนนห้าชั้นแก้ว

ละแวกถนนห้าชั้นแก้วช่วงต้นตั้งแต่สี่แยกถนนห้าชั้นแก้วและอ้อมเมืองไปจรดแจ้งหัวรินนี้ เป็นถนนโบราณ และคลองส่งน้ำธรรมชาติไปยังแจ้งหัวรินใช้เป็นเส้นทางไปยังบริเวณคอยสุเทพและชานเมืองด้านตะวันตกของเมือง แต่เดิมเป็นป่าโปร่ง, ทุ่งนาและที่โล่งว่างรกร้าง จนภายหลังเมืองเจริญขึ้น มีการขยายถนนให้กว้างขึ้นมีชุมชนเกาะตัวกระจายในช่วงต้น ๆ ของถนนและเจริญขึ้นเมื่อมีมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และถนนอ้อมเมืองเข้ามาเชื่อม ในช่วง พ.ศ.2510 ละแวกถนนห้าชั้นแก้วนี้เป็นละแวกหนึ่งที่มีความสวยงามมากของเมืองแต่เดิม เป็นเสมือนห้องรับแขกของเมือง วิชาทัศนศึกษานานาชาติเกี่ยวกับทัศนียภาพของเชียงใหม่ การเข้ามาของอาคารสูงในละแวกนี้เริ่มขึ้น อาคารแรก คือ อาคารสูงแถวยาวเพื่อการท่องเที่ยวของโรงแรมริมน้ำในยุคริมต้นของการท่องเที่ยวราว พ.ศ.2512 บริเวณถนนห้าชั้นแก้วช่วงสี่แยกถนนอ้อมเมือง ซึ่งเป็นอาคารสูงหลังแรกในลักษณะ "เสาคอย" ในย่านเชิงคอยสุเทพนี้ จากถนนที่ตัดละแวกนี้ได้วางเส้นการเข้ามาของอาคารสูงร่วม 10 ปี จนเมื่อ พ.ศ.2524 ในยุคของอาคารสูงสมัยใหม่ ได้มีการสร้างโรงแรมเชียงใหม่ฮิลส์สูง 12 ชั้น ริมนถนนห้าชั้นแก้ว หลังจากนั้นได้มีการสร้างโรงแรมเมืองใหม่ และศิริโคเทียว ในตอนปลายยุค พ.ศ.2528 ซึ่งเข้าสู่ยุคอาคารสูงคอนโดมิเนียม

คอนโดมิเนียมหลังแรกในละแวกนี้ คือ ศรีธนาคอนโดมิเนียม สร้างเมื่อ พ.ศ.2530 สูง 9 ชั้น และระบาคมากขึ้นในเวลาต่อมา พ.ศ.2534-2535 นี้ ละแวกถนนห้าชั้นแก้ว

มีอาคารสูงทั้งหมด 14 อาคาร เกาะตัวตามแนวถนนห้าชั้นแก้วตอนต้นตลอดสาย เรื่อยไปยังถนนอ้อมเมือง จะเห็นได้ว่าการเข้ามาของอาคารสูงในละแวกนี้ค่อนข้างต่อเนื่องมาตลอดเวลา

มีมาตั้งแต่ช่วงแรก ๆ ของอาคารสูง และเพิ่มขึ้นช้า ๆ จนชัดเจนมากในช่วงเวลา 3-4 ปี มาจนถึงนี้เนื่องจากละแวกถนนห้าชั้นแก้ว มีการพัฒนาทางการใช้ที่ดินและอาคารอย่างต่อเนื่อง สภาพแวดล้อมดี วิวสวยงาม สาธารณูปโภคค่อนข้างพร้อม ลักษณะของอาคารสูงในละแวกนี้มีความหลากหลายของประเภทมากกว่าย่านอื่น ๆ กล่าวคือ มีโรงแรม คอนโดมิเนียม คอนโดเทล ห้างสรรพสินค้า ขนาดยักษ์และโรงพยาบาล ความสูงตั้งแต่ 5 ชั้น จนถึง 16 ชั้น มีการใช้สอยจริงในอัตราส่วนมาก ทั้งนี้เนื่องจากมีทั้งโรงแรม ห้างสรรพสินค้าและโรงพยาบาล ซึ่ง ๕ การใช้จริงสูงไม่จำกัด เฉพาะคอนโดมิเนียมที่มีผู้พักอาศัยหรือใช้อาคารน้อย โดยเฉพาะห้างสรรพสินค้าขนาดยักษ์ที่ยังจะแล้วเสร็จต้นปี พ.ศ.2535 นี้ เป็นห้างสรรพสินค้าใหญ่ที่สุดของเมือง มาตรฐานระดับกรุงเทพฯ เป็นเหตุให้มีผู้เข้ามาใช้พื้นที่มากขึ้นมากกว่าเดิมหลายเท่าตัว ในละแวกถนนห้าชั้นแก้วนี้ในอนาคตจะอันใกล้ 2-3 ปีข้างหน้า จะมีการก่อสร้างอาคารสูงขนาดใหญ่เพิ่มขึ้น 2-3 อาคาร

ภาพประกอบหมายเลข...4.13 แสดงลักษณะการกระจายตัวของอาคารสูงย่านเชิงคอยสะพานแวกห้วยแก้ว  
1,4 มองจากคอยสุเทพ 2,3 มองจากแม่น้ำปิง 5 มองจากทิศใต้ (โรงพยาบาลอุจินโน)

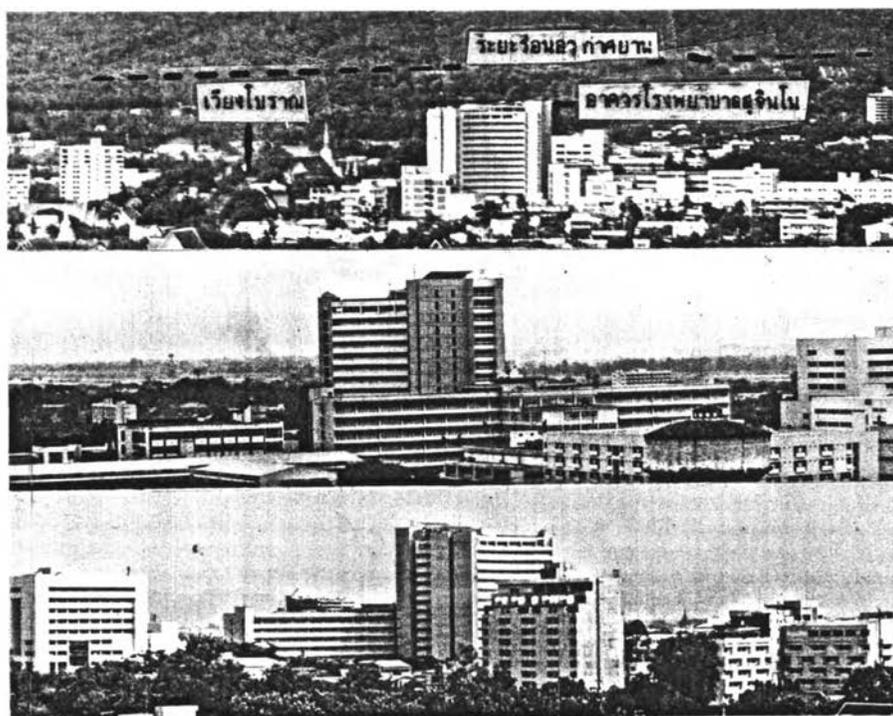


# อาคารสูง, จักรกลุ่ม, กระจายตัว, เชียงคอย, สุเทพ

#### 4.3.2.1.4 กลุ่มอาคารสูงและแนวถนนสุเทพทางแถบโรงพยาบาลมหาวิทยาลัย

ความเป็นมาของพื้นที่และแนวถนนสุเทพนั้น แต่โบราณมีการใช้พื้นที่ในการสร้างเวียงโบราณสวนดอกซึ่งปัจจุบันได้ล่มสลายไปและเหลือเพียงวัดและแนวกำแพงเก่า ชุมชนขยายตัวเข้ามายุคใหญ่เมือง เกษะตัวรอบ ๆ วัด และแนวถนนสวนดอก ภายหลังจากในช่วงทศวรรษที่ 2500 มีการสร้างโรงพยาบาลและวิทยาลัยแพทยขึ้น ซึ่งถือเป็นจุดกำเนิดของอาคารสูงหลังแรกในละแวกนี้ คือ อาคารคณะแพทย สร้างขึ้นเมื่อ พ.ศ.2505 ก่อนมีมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ 2 ปี เป็นอาคารแถวยาวสูง 7 ชั้น ซึ่งถือว่าเป็นอาคารสูงที่สุดของเมืองเชียงใหม่ในสมัยนั้น และเป็นอาคารสำนักงานแห่งแรก เชียงใหม่ และต่อมามหาวิทยาลัยมีการขยายตัวมากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มสาขาวิชาทางการแพทย์ ละแวกสวนดอกแถบนี้ มีการสร้างอาคารคณะพยาบาลสูง 7 ชั้น ในปี พ.ศ. 2515 และอาคารเรียนรวม (หลังเก่า) คณะแพทยสูง 6 ชั้น ในปี พ.ศ.2516 ซึ่งเป็นความหนาแน่นของอาคารสูงสำนักงานมากขึ้นในเขตละแวกสุเทพ จนกระทั่งราว พ.ศ.2523 มีการค้าริจะสร้างอาคารโรงพยาบาลสุจินโนสูง 15 ชั้น ซึ่งถือว่าเป็นอาคารขนาดยักษ์สมัยใหม่หลังแรกของเมืองที่สร้างบริเวณ เชียงคอยสุเทพ อาคารหลังนี้ประสบปัญหาขณะสร้างทั้งนี้ เนื่องจากสร้างใกล้สนามบินมากเกินไปจำเป็นต้องลดความสูงลงแต่ด้วยแรงผลักดันหลาย ๆ ด้าน ประกอบกับแรงศรัทธาของมหาชนในการสนับสนุนให้มีการสร้างจึงสร้างไปได้โดยสำเร็จในช่วงตอนปลายยุคอาคารสมัยใหม่ มีการสร้างอาคารอีก 2 อาคาร ในบริเวณโรงพยาบาล

ภาพประกอบหมายเลข...4.14 แสดงกลุ่มอาคารสูงและแนวสุเทพ



1 มองจากแนวตะวันออก-คกของเมือง 2 มองจากแนวเหนือ-ใต้ 3 มองจาก แนวใต้-เหนือ

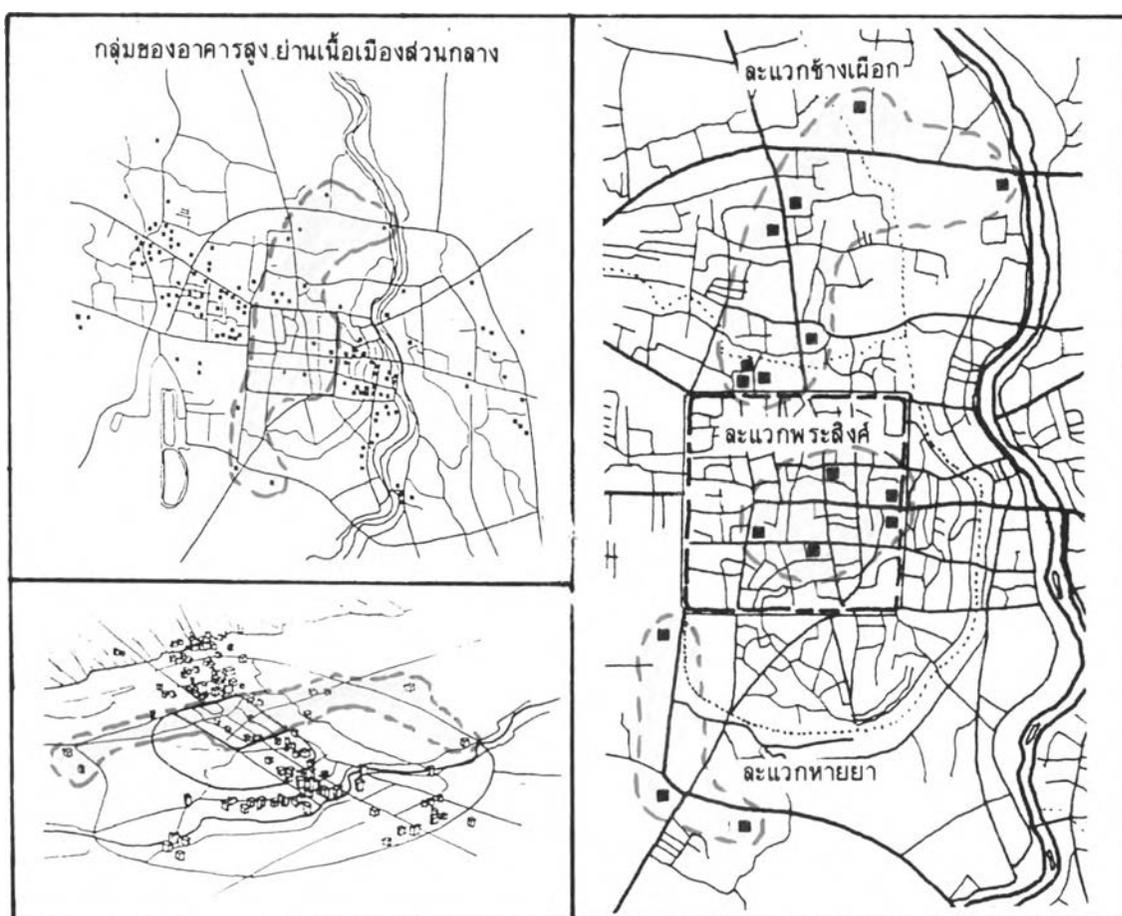


## # อาคารสูง, จักรกลุ่ม, กระจายตัว, เนื้อเมืองส่วนกลาง

### 4.3.2.2 ย่านเนื้อเมืองตอนกลางแนวเหนือ-กลาง-ใต้บริเวณเขตชุมชน

#### ข้างเฟือก, พระสิงห์ และหายยา

อาคารสูงกลุ่มระดับย่านนี้ ถือว่าเป็นพื้นที่ย่านที่มีอาคารสูงอยู่น้อย และเบาบางที่สุดของย่านต่าง ๆ ของเมืองเชียงใหม่ เป็นแนวช่วงกลางของเนื้อเมืองครอบคลุมตำบลข้างเฟือก-พระสิงห์-หายยา ซึ่งเป็นย่านชุมชนเดิมของเมืองเชียงใหม่ บริเวณใจกลางเขตเมืองโบราณคูน้ำล้อมรอบขยายแพร่ไปยังตอนเหนือและล่างของแนวคูน้ำสี่เหลี่ยมโบราณ ลักษณะของการกระจายตัวของอาคารสูงในย่านนี้มีการกระจายตัวอย่างกว้างขวางพิจารณาจากรูปแผนที่ที่ลำบากไม่เป็นกลุ่มก้อนชัดเจนเหมือนย่านอื่น ๆ การเกิดของอาคารสูงในย่านนี้เริ่มขึ้นในยุคโครงการถาวรสมัยเพื่อปูเรื่องการท่องเที่ยง และขยายตัวต่อเนื่องผ่านยุคต่าง ๆ มาจนถึงปัจจุบันอย่างเบาบางช้าและเจียบ ๆ ซึ่งสามารถแบ่งกลุ่มอาคารสูงได้ในระดับละแวก 3 กลุ่ม ตามทำเลที่ตั้งของอาคารสูง



# อาคารสูง, จักรกลุ่ม, กระจายตัว, เนือ เมืองส่วนกลาง, ช้างเผือก

#### 4.3.2.2.1 กลุ่มละแวกช้างเผือก

พื้นที่ละแวกช้างเผือกเป็นชุมชนเก่าแก่มาแต่โบราณเรียกบ้านช้างเผือก ส่วนตอนเหนือเป็นทุ่งโล่ง มีช่องช้างเผือกเป็นจุดอ้างอิงของพื้นที่ชุมชนพัฒนาขึ้นจากย่านเก่าแก่เป็นย่านการค้าริมถนนโชคินา และขยายตัวออกรอบนอกช่วงเมืองสมัยรัตนโกสินทร์ และการเข้าถึงของถนนล้อมเมืองเกิดชุมชนเก่าแก่ที่โผล่ขึ้น ในสมัยปัจจุบันมีธุรกิจการค้าบริเวณถนนล้อมเมือง 4 ชั้น ตลอดถนนโชคินาหนาแน่นขึ้นมากถือเป็นย่านธุรกิจสำคัญของเมืองอีกย่านของเมือง อาคารสูงเข้ามาหลังแรกเมื่อราว พ.ศ.2515 โรงแรมไฮยราสูง 5 ชั้น ลักษณะแถวยาวเพื่อการท่องเที่ยว หลุดจากกลุ่มใจกลางเมืองและเชิงคอกสุเทพมาอยู่บริเวณนี้เพียงอาคารเดียวซึ่งไม่ประสบความสำเร็จในทางธุรกิจเท่าใดนัก ในพ.ศ.2522 มีการสร้างโรงพยาบาลเอกชนสูง 5 ชั้น ขึ้นในแถบชานเมืองทิศเหนือ และหลังจากนั้นราว พ.ศ. 2526 มีการสร้างอาคารห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ในถนนมิตรภาพสูง 4 ชั้น ซึ่งสร้างความเจริญให้กับบริเวณริมถนนเหล่านี้มากขึ้นเป็นลำดับ ปัจจุบันละแวกนี้มีอาคารสูงทั้งหมด 8 อาคาร กระจายตัวห่าง ๆ กันจนไม่รู้สึกรว่ามีอาคารสูงมากนักในพื้นที่ ในละแวกนี้ที่มีความหนาแน่นของอาคารสูงเฉพาะบริเวณถนนมิตรภาพบริเวณห้างศูนย์การค้าช้างเผือก ซึ่งได้ขยายกิจการใหญ่ขึ้นมากแล้วมีการสร้างอาคารสูงคอนโดมิเนียม 2 อาคาร และบริเวณช้างเผือก มีโรงแรมสูงอีก 1 อาคาร ส่วนอื่น ๆ กระจายอย่างเบาบางห่าง ๆ บริเวณริมถนนล้อมเมืองตอนเหนือ มีโรงพยาบาลสูง 5 ชั้น และคอนโดมิเนียมสูง 10 ชั้น ช่วงการบุหัวของคอนโดมิเนียมราว พ.ศ.2533 ตอนเหนือที่ละแวกช้างเผือกมีอาคารสูงโรงพยาบาลแห่งใหม่สูง 7 ชั้น สร้างเมื่อ พ.ศ.2534 ซึ่งเท่ากับเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารทางค้าอย่างช้า ๆ

ภาพประกอบหมายเลข...4.15 แสดงอาคารสูงในละแวกช้างเผือก



เหตุผลประการสำคัญของการที่พื้นที่ละแวกข้างเพ็ญนี้ คือ บทบาทของละแวกที่จะ  
 คอบรับต่อการเข้ามาของอาคารสูงในเชิงธุรกิจค้า จุฑชายไม่แรงเท่าละแวกอื่น ๆ จะขายวิวกัไม่  
 1 จะมีความต้องการทางธุรกิจก็ไม่ใช่ และประ เภทกิจกรรมของอาคารสูงในละแวกนี้เน้นไปทาง  
 อาคารสูงสำนักงานมากกว่าพักอาศัย หากแต่เมื่อพิจารณาโครงการอนาคตที่จะมาลงในละแวก  
 นี้เริ่มมากขึ้นเฉพาะโครงการ 4 โครงการ อาจจะมีสาเหตุมาจากราคาที่ดินที่แพงขึ้นมากในช่วง  
 5 ปี มา นี้ และกระแสความต้องการพัฒนาของละแวกและ เมืองสูงขึ้นตามภาวะของ เมือง

#### # อาคารสูง, จัคกลุ่ม, กระจายตัว, เนือ เมืองส่วนกลาง, พระสิงค์

##### 4.3.2.2.2 กลุ่มละแวกพระสิงค์

ขอบเขตของละแวกพระสิงค์ซึค เจนด้วยคูน้ำและแนวกั้นพวง เมืองสี่ เหลี่ยมจตุรัส  
 โบราณ เป็นพื้นที่เมืองโบราณของเชียงใหม่ มากมายด้วยวัด-ชุมชน และร่มไม้ใหญ่ มีชุมชนพัก  
 อาศัยแฝงตัวอยู่เต็มไม้ และรอบ ๆ ศาสนาสถาน แต่เดิมมีลักษณะคล้ายนานคร เมืองเดี่ยว ๆ  
 ท่ามกลางแม่น้ำและศาสนสถาน และวัฒนธรรม ชุมชนค่อนข้างเจียบสงบดั้งเดิมค่อย ๆ และส่วนตัว  
 สูงมาก ต่อมาภายหลังมีอาคารแถวริมถนนมากขึ้น มีกิจกรรมการค้าต่าง ๆ หนาแน่นขึ้นมากใน  
 เขตพระสิงค์อาคารสูงเกิดขึ้นในช่วงการเฟื่องฟูของการท่องเที่ยว คือ โรงแรมมนตรี สูง 5 ชั้น  
 และโรงแรมสุมิตรสูง 5 ชั้น ลักษณะโรงแรมแถวยาว ใน พ.ศ.2512 อาคารสูงทั้งสองอาคารนี้  
 แอบเข้ามาใช้ประโยชน์ของความมีศิลปวัฒนธรรมและโบราณของพื้นที่เป็นจุดขายให้นักท่องเที่ยวใกล้  
 แหล่งท่องเที่ยวเมืองเก่าวัดต่าง ๆ มากเท่าใดยิ่งดี ซึ่งในเวลาต่อมา ใน พ.ศ.2517 มี  
 โรงแรมทอปอาร์ทสูง 8 ชั้น เข้ามาสร้างใกล้ ๆ โบราณสถานประตูท่าแพ ชายทะเลใกล้แหล่ง  
 บริการการท่องเที่ยว บริเวณประตูท่าแพ และโบราณสถานในคูเมือง หลังจากนั้นก็ได้มีโรงแรม  
 อโนดาตสูง 5 ชั้น ในใจกลางคูเมืองสี่เหลี่ยมโบราณ เมื่อ พ.ศ.2522 ซึ่งโรงแรมอโนดาตนี้  
 จัดได้ว่าเป็นโรงแรมแถวยาวเพื่อการท่องเที่ยวรุ่นสุดท้ายของเมือง และถือเป็นอาคารสูงหลัง  
 สุดท้ายในเขตคูเมืองโบราณเนื่องจากใน พ.ศ.2526 มีกฎหมายออกโดยเทศบาลห้ามสร้างอาคาร  
 สูงเกิน 16 เมตร บริเวณเขตคูเมืองโบราณซึ่งถือเป็นจุดสุดท้ายของสถานการณ์อาคารสูงในคูเมือง  
 ปัจจุบันนี้แม้ว่าบริเวณคูเมืองโบราณจะห้ามสร้างอาคารสูงแล้วก็ตาม นักลงทุนได้หันไป  
 พยายามสร้างอาคารสูง 16 เมตร พอดี แต่ขยายในทางราบให้พื้นที่ได้มากที่สุด ซึ่งเป็นถาร  
 เพิ่มความหนาแน่นให้กับพื้นที่มากขึ้น

ละแวกห้วยยา  
มองจากทิศใต้ผ่านยอดไม้-เจดีย์วัด



มุมมองระยะ คุ้มยอดไม้จากระแวกห้วยยามาเมืองโบราณ พระสิงค์ เจดีย์ทอง และระแวกข้างเมืองกอบูกัดไฟ



ภาพประกอบหมายเลข... 4.16 แสดงย่านเนื้อเมืองส่วนกลาง

# อาคารสูง, จักรกลุ่ม, กระจายตัว, เนื้อ เมืองส่วนกลาง, ห้วยยา

#### 4.3.2.2.3 กลุ่มละแวกห้วยยา

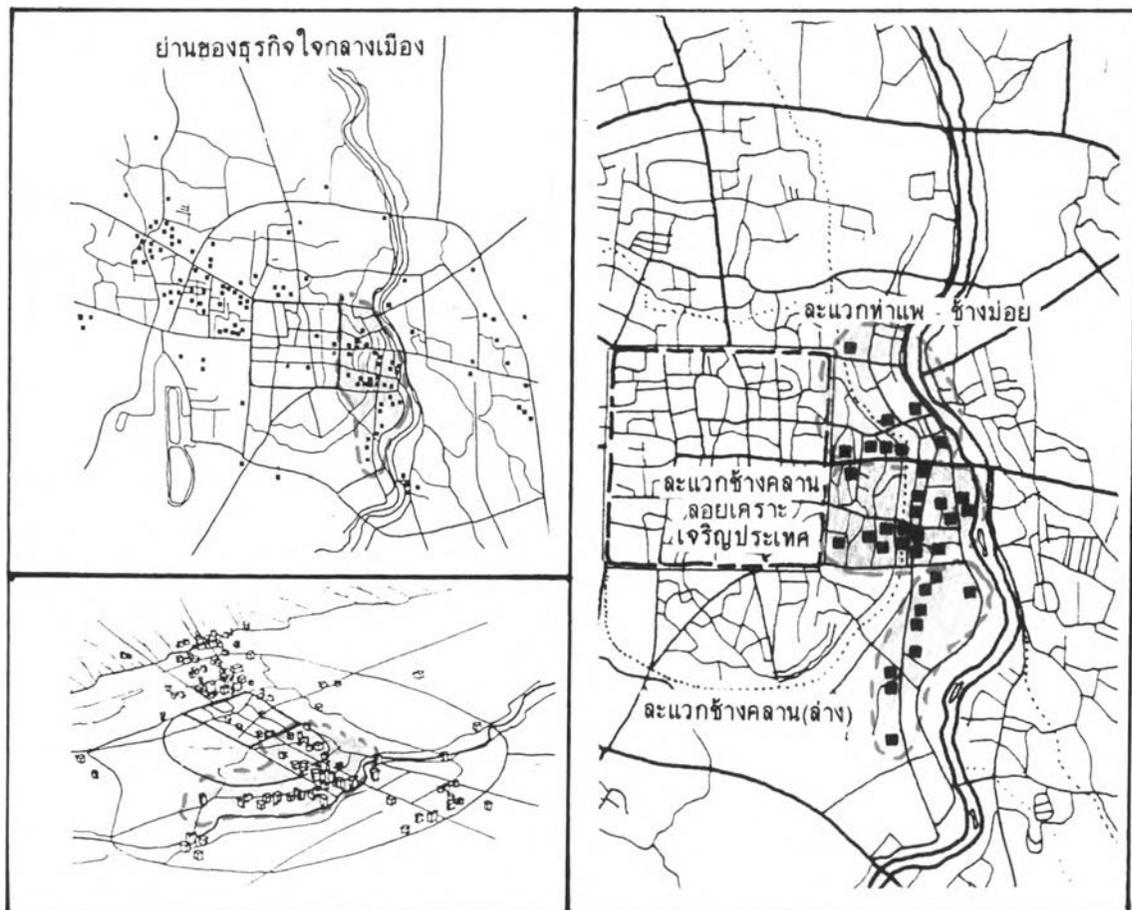
ละแวกห้วยยา เป็นชุมชนกึ่งอาศัยหนาแน่นอยู่กับ เมืองโบราณมาช้านานแล้ว แต่เดิมด้านใต้ถูกโอบล้อมด้วยกำแพงดิน ซึ่งปัจจุบันมีการขยายตัวออกมายังที่ลุ่มต่ำตอนใต้ เมืองแถบตำบลห้วยยา สภาพแวดล้อมชุมชนแออัดและค่อนข้างสกปรกเก่าแก่ แต่อยู่กันอย่างเหนียวแน่นของกลุ่มคนชาวบ้านในพื้นที่ ๆ บริเวณละแวกนี้มีการเปลี่ยนแปลง เรื่องการใช้อาคารน้อยมากถึงขั้นไม่มี เนื่องจาก เป็นชุมชนกึ่งอาศัยอย่างเดียว ลักษณะสังคมค่อนข้างเก็บตัวหรือส่วนตัวสูงมากอาคารไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก ธุรกิจการท่องเที่ยวเบาบางไม่แฝงตัวอยู่ในพื้นที่ ละแวกห้วยยาปัจจุบันนี้ยังไม่ปรากฏพบอาคารที่สูงเกิน 5 ชั้น นอกจากที่ตึกนอกชุมชนอยู่ ทางใต้แถบชานเมืองบริเวณถนนล้อมเมือง ปรากฏอาคารสูง 2 อาคาร สร้างใหม่ราวต้น พ.ศ.2535 แห่งแรกเป็นห้างสรรพสินค้าขนาดยักษ์ริมถนนล้อมเมืองสูง 5 ชั้น อีกแห่งเป็นอาคารสำนักงานสูง 8 ชั้น ริมถนนล้อมเมือง เช่นนั้น น่าสังเกตว่าอาคารทั้งสองนี้เป็นอาคารสำนักงานไม่เกี่ยวเนื่องกับการท่องเที่ยวเลยซึ่งสมเหตุสมผลเพราะ แถบชานเมืองด้านใต้นี้เบาบางด้วยอาคารบ้านเรือน แหล่งบริการหรือสถานที่ท่องเที่ยวของ เมืองไม่มี จะ เสพวิวกี่ไม่ชัดเจน เพราะโอกาสหากจะขายความคึกคักก็ไม่มีคงจะอยู่ได้ เพราะมีความสะดวกในการ เข้าถึง เหมาะสำหรับสำนักงานหรือกิจกรรมอื่นที่ต้องการความสะดวกในการ เข้าถึงมากกว่า

# อาคารสูง, จัดกลุ่ม, กระจายตัว, ใจกลางธุรกิจ

#### 4.3.2.3 ย่านเนื้อเมืองระหว่างแนวคูเมืองโบราณกับแนวสถานีราง

##### แถบใจกลางธุรกิจเมือง

กลุ่มอาคารสูงระดับย่านเนื้อถือเป็นกลุ่มอาคารสูงระดับย่านเนื้อที่ชัดเจนและแรงกลุ่มสำคัญของเมือง ซึ่งเกิดอยู่ในย่านเนื้อที่มีความเป็นมา เป็นแหล่งการค้าศูนย์กลางของพื้นที่เมืองมาช้านาน ศูนย์รวมธุรกิจอาคารสมัยใหม่ เป็นศูนย์กลางการบริการและธุรกิจการท่องเที่ยว เมืองราคาที่ดินแพงที่สุดในเมือง มีการใช้อาคารที่มีความหนาแน่นมาแต่โบราณตั้งแต่อาคารแถวไม้ ห้องแถวปูน ตึกแถวปูน 3 ชั้น ห้องแถว 4 ชั้น จนถึงอาคารสูงเกิน 5 ชั้น รุ่นแรกของเมือง มีการพัฒนาของการใช้อาคารต่อเนื่องกันมาตลอด กลุ่มอาคารสูงในระดับย่านเนื้อสามารถแบ่งย่อยย่อยลักษณะการกระจายได้ เป็นกลุ่มละแวกบ้านอีก 3 กลุ่ม ตามทำเลที่ตั้งของอาคารสูง



## # อาคารสูง, จักรสูง, กระจายตัว, ใจกลางธุรกิจ, ท่าแพ-ข้างมอญ

### 4.3.2.3.1 กลุ่มละแวกพาณิชย์เหนือของถนนพญาเกล้าบริเวณวิเศษยานนท์

พื้นที่ส่วนนี้มีการพัฒนาตั้งแต่โบราณเป็นชุมชนชุกอาศัยและการค้าพาณิชย์ ซึ่งในช่วงยุคฟื้นฟูเมืองมีการขยายตัวออกมาจากในเขตคูเมืองสู่ภายนอกเพิ่มมากขึ้น มีการตัดทางสัญจรเพิ่มขึ้นรวมทั้งหลายแนวเขตกำแพงดินชั้นนอกออกเมืองขยายตัวตามแนวถนน ท่าแพ, ข้างมอญ วิเศษยานนท์ ชัยภูมิ โดยเฉพาะการค้าพาณิชย์ริมถนนที่เปลี่ยนแปลงการใช้อาคารจากเรือนแถวไม้ เรือนแถวปูน, อาคารปูนจนถึงตึกแถวปูน 3-4 ชั้นริมถนนสายธุรกิจของเมืองโอบล้อมชุมชนและวัดเก่าแก่ไว้ภายใน มีตลาดขนาดใหญ่ สินค้ามากตั้งอยู่ในละแวกนี้ด้วย ซึ่งถือว่าละแวกนี้เป็นแหล่งธุรกิจจับจ่ายใช้สอย, ค้าขาย, แลกเปลี่ยนของคนเมืองเชียงใหม่ การใช้อาคารหนาแน่นมากขึ้น ราคาที่ดินริมถนนสูงที่สุดในเมือง อาคารสูงเข้ามาหลังแรก เมื่อ พ.ศ.2510 ในละแวกนี้คือ โรงแรมปริสส์ สูง 5 ชั้น เป็นโรงแรมชั้น 1 ในยุคนั้น ซึ่งใช้เป็นที่พักอาศัยของพ่อค้า นักธุรกิจต่างถิ่น และนักท่องเที่ยว ซึ่งในช่วงเวลานี้ฐานะ เศรษฐกิจเมืองเริ่มดีขึ้นและนักธุรกิจค้าขายธุรกิจมากขึ้น ใน พ.ศ.2513 บริเวณริมถนนท่าแพมีการสร้างอาคารสูงสำนักงานเอกชนแห่งแรกของเมืองขึ้น คือ อาคารสูงธนาคารกรุงศรีอยุธยา สูง 7 ชั้น ซึ่งถือว่าเป็นสิ่งแปลกปลอมบริเวณถนนท่าแพในยุคนั้นจนสุดท้ายโดยอาคารธนาคารกรุงศรีอยุธยาได้บังคับทัศนียภาพของถนนท่าแพที่สวยงามไปหมดสิ้น หลังจากนั้นเพียงปีเดียวก็มีอาคารสำนักงานเกิดขึ้นอีก ๗ กันอีกแห่งคือ ธนาคารกรุงเทพพาณิชย์การ สูง 6 ชั้น พ.ศ.2516 มีโรงแรมสูงแถวยาวเพื่อการท่องเที่ยวเกิดขึ้นบริเวณตอนเหนือของละแวกแถบถนนวิเศษยานนท์ คือโรงแรมเพรสซิเดนท์ สูง 7 ชั้น หลังจากนั้นการสร้างอาคารสูงในละแวกนี้ มีเล็กน้อยเฉพาะอาคารพาณิชย์ริมถนนท่าแพและวิเศษยานนท์ สูง 5 ชั้น 3 อาคาร ลักษณะห้องแถว เมื่อ พ.ศ. 2526 มีการสร้างห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ขึ้นคือ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เพิ่มคนและรถยนต์เข้ามาในละแวกนี้ขึ้นมา และจนกระทั่งถึงยุคแห่งอาคารสูง การระบาดของอาคารสูงก็เข้ามายังละแวกนี้เช่นกัน กล่าวคือ เมื่อ พ.ศ.2533-2534 มีอาคารสูงขนาดใหญ่ 2 อาคาร คือ อาคารสูงคอนโดมิเนียม สูง 15 ชั้นใจกลางเมือง แถบถนนข้างมอญ และอาคารสูง หอพัก สูง 8 ชั้น ใกล้เคียงกัน จะเห็นได้ว่าการเกิดอาคารสูงในละแวกนี้ เกิดขึ้นอย่างช้า ๆ ต่อเนื่องหากแต่มีจำนวนไม่มากนัก ทั้งนี้เนื่องมาจากสภาพของละแวกนี้มีบทบาททางธุรกิจการค้าพื้นฐานทั่ว ๆ ไปของเมืองเป็นแหล่งตลาดของคนเมือง จุดที่จะพลัดกันว่ามีอาคารสูงมีเฉพาะทางธุรกิจและภาวะราคาที่ดินที่แพงมากเท่านั้น จุดขายทางการท่องเที่ยวไม่แรงหรือเด่นชัดเท่าละแวกอื่น ๆ เช่น ข้างคลาน-เชิงคอยสุเทพ-ริมแม่น้ำปิง ประกอบกับชื่อจากคำในเรื่องความสะดวกในการเข้าถึง เนื่องจากในปัจจุบันการจราจรหนาแน่นยิ่งหาขึ้นมากกว่าหลายเท่าตัว

ภาพประกอบหมายเลข.4.17 .แสดงการกระจายตัวของอาคารสูง กลุ่มย่านใจกลางธุรกิจเมือง.

**อาคารสูงและแนว  
ถนนฟ้าแพ-ช้างปอย**

กลุ่ม อาคารสูงและ แนวถนนฟ้าแพ-ช้างปอย และสภาพแวดล้อมในแถบย่านเมืองโบราณ  
พระสิงห์ที่ยังเหลืออยู่ และเห็นพระเจดีย์ทองวงพระจันทร์พามกอาจคินยาใหญ่เขียวค้ำ

ในกลุ่มอาคารสูงและแนวช้างคาน ราชาศิลาและ โกดังแห่งบริการธุรกิจศึกษ  
ของเมือง

ส่วนกลุ่มและ แนวถนนช้างคานคองล่าง ลักษณะอาคารสูงเป็นโรงแรมสูงและ  
คอนโดเนียมที่ต้องการความสะดวกในการเข้าถึงคอนทายเมืองพิเศษะวันออก  
แม่น้ำโขง

**กลุ่มอาคารสูงและแนวถนนช้างคานล่าง**

**กลุ่มอาคารสูงและแนวหนองหอย**



**กลุ่มอาคารสูงและแนวช้างคาน**

ภาพประกอบหมายเลข...4.18 แสดงกลุ่มอาคารสูงย่านใจกลางธุรกิจเมือง



- 1 กลุ่มอาคารสูงฉะแวงถนนข้างมอญ-ท่าแพ ถนนท่าแพ อาคารสูงสำนักงาน.
- 2 กลุ่มอาคารสูงฉะแวงถนนข้างคตาน -ตอยเคราะห์, เจริญประเทศ และศรีคอนชัย

# อาคารสูง, จัดกลุ่ม, กระจายตัว, ใจกลางธุรกิจ, ช้างคลาน

#### 4.3.2.3.2 กลุ่มและแนวทศวรรษที่สำคัญของถนนถนนถนนช้างคลาน-ลอย เคาะห์-

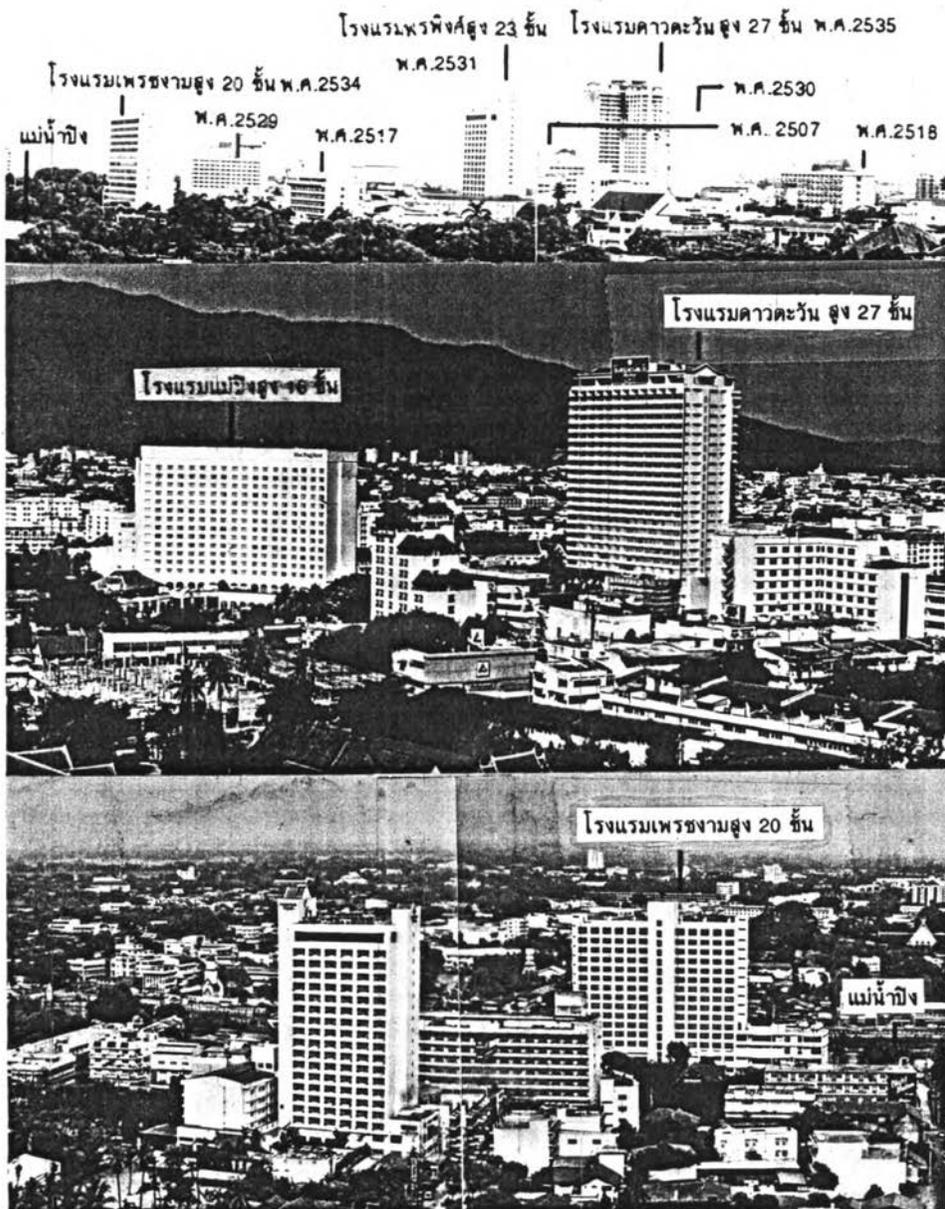
##### เจริญประ เทนและศรีคอนชัย

พื้นที่ถนนนี้แต่ เดิม เป็นชุมชนพักอาศัยบ้านเรือนและสวนผลไม้ เกษตร  
 รอบ ๆ ไร่ ไม่ใช่เขตการค้าขายที่สำคัญของเมือง เท่าถนนถนนถนนช้างคลาน-ช้างน้อย บริเวณถนน  
 นี้มีชุมชนมาแต่โบราณและขยายตัวมากขึ้น เป็นบริเวณที่มีการประกอบการค้าเล็ก ๆ สลับกับบ้านพัก  
 อาศัยตามริมถนน การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพช้า ค่อยเป็นค่อยไป จนกระทั่งการเข้ามาของ  
 ยุคการเฟื่องฟูของการท่องเที่ยว การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพจึงชัดเจนขึ้น พื้นที่ถนนนี้ อาคาร  
 สูงหลังแรกในถนนคือโรงแรมสุริยวงษ์ (ในวาทะปัจจุบัน) สูง 5 ชั้น สร้างเมื่อ พ.ศ.2507  
 ถือว่าเป็นอาคารสูงหลังแรกของเอกชนในเมืองเชียงใหม่ และเป็นอาคารสูงลักษณะแถวยาวเพื่อ  
 การท่องเที่ยวครั้งแรกของเมือง สร้างบริเวณถนนช้างคลาน ซึ่งอาคารพาณิชย์ในถนนนี้แต่เดิม  
 เป็นห้องแถวไม้และตึกแถวไม้ 2-3 ชั้น ริมถนน หลังจากการเข้ามาดำรงของธุรกิจโรงแรมสูง  
 เอกชนเพื่อตอบรับกับการท่องเที่ยวแล้วจากนั้นราว พ.ศ.2516 เกิดอาคารสูงโรงแรมแถวยาว  
 เพื่อการท่องเที่ยวสูง 5 ชั้น คือ โรงแรมพรพิงค์ โรงแรมเพชรงามสูง 6 ชั้น และโรงแรม  
 เชียงอินทร์ สูง 7 ชั้น ตามมาติด ๆ ในปี พ.ศ.2517 และ 2518 ตามลำดับ ซึ่งถือได้ว่า  
 ในช่วงเวลานี้ธุรกิจการโรงแรมสูงกับธุรกิจการท่องเที่ยวเจริญสูงมาก และกระจุยกระจายในบริเวณ  
 ถนนนี้ ซึ่งส่งผลให้บริเวณถนนกลายเป็นย่านศูนย์กลางและการรวมกลุ่มของร้านค้าที่ระลึกจน  
 กลายเป็นตลาดนัดทางการบริการท่องเที่ยวของเมืองในเวลาต่อมาจนถึงปัจจุบันนี้ ในช่วงต้น  
 ทศวรรษ 2520 จนถึง พ.ศ.2526 การเปลี่ยนแปลงของอาคารในถนนนี้คงที่หรือมีความอึมครึม  
 ในการสร้างอาคารสูงโรงแรมแล้ว

จนปลายปี 2528 มีอาคารสูงลักษณะใหม่เกิดขึ้นในถนนสูง 12 ชั้น ถือว่าสูงกว่า  
 อาคารเดิมมาก คือ โรงแรมเชียงใหม่พลาซ่า ลักษณะทันสมัยใช้เทคโนโลยีสูง ซึ่งถือเป็นจุดเปลี่ยน  
 ของอาคารสูงในถนนนี้ เมื่อมีการสร้างอาคารสูงคอนกรีตมีเนียมชั้นหลังแรกชื่อ ดวงตะวันคอน  
 ครีตมีเนียม สูง 8 ชั้น ใน พ.ศ.2529 และอาคารสูงโรงแรมขนาดใหญ่ขึ้นพร้อมกันอีก 2 โครงการ  
 ในถนนเมื่อต้นปี พ.ศ.2531 คือ โรงแรมพรพิงค์ 2 สูง 19 ชั้น และโรงแรมแม่ปิงสูง 15 ชั้น  
 ซึ่งถือว่าเป็นอาคารสูงมากในยุคนั้นตัวของอาคารสูงคอนกรีตมีเนียมและโรงแรม ในช่วงเวลานี้เอง  
 มีการสร้างอาคารสูงในถนนทั้งหมด 6 อาคาร และเพิ่มอีก 3 อาคารในปัจจุบัน ซึ่งความสูง  
 ของอาคารมีมากกว่าเดิมมาก คือ อาคารสูงโรงแรมดวงตะวันสูงถึง 26 ชั้น ในปัจจุบันนี้สูงที่  
 สุดในถนนนี้

ซึ่งจะ เห็นได้ว่าการ เกิดขึ้นของอาคารสูงในละแวกนี้มีความ เป็นมาต่อ เนื่องจาก อาคารสูงรุ่นแรกของ เอกชนที่ เลียงมา ก่อนจนเมื่ออาคารสูงโรงแรมตามมาสร้างความคิดคึกคักให้พื้นที่ และ เปลี่ยนบทบาทของพื้นที่ให้แรงขึ้น เพื่อการท่องเที่ยวโดยตรง และส่งผลให้ปัจจุบันนี้มีการ กระจุกตัวของอาคารสูง เพื่อการท่องเที่ยวที่ชอบความคึกคักของคน และทำเลใกล้บริการท่องเที่ยวอื่น ๆ ที่แผ่กระจายตามอาคารบ้านเคี้ยวทั่วไป ในละแวกที่สามารถเดินถึงกันได้สะดวก อาคารสูงในละแวกนี้ส่วนใหญ่จะเป็นโรงแรม ซึ่งถนัดกว่าคอนโดมิเนียมมาก ทำเลนี้ไม่ใช่จุดขายของคอนโดมิเนียม นอกจากโรงแรมแล้วยังพบหอพักอพาร์ทเมนท์ขนาดกลางสูง 5-7 ชั้น บริเวณตอนในของพื้นที่เหมาะสำหรับคนทำงานซึ่งจะใกล้แหล่งงานมาก จึงเป็นละแวกที่มี % การใช้อาคารสูง ละแวกหนึ่งของ เมือง

ภาพประกอบหมายเลข...4,19 แสดงกลุ่มอาคารสูงย่านใจกลางธุรกิจเมืองละแวกถนนช้างคลาน





# อาคารสูง, จัดกลุ่ม, กระจายตัว, ใจกลางธุรกิจ, ช้างกลางล่าง

4.3.2.3.3 กลุ่มละแวกถนนช้างกลางตอนล่าง

พื้นที่ส่วนนี้แต่เดิมเป็นสวนผลไม้ ทุ่งนา ที่ลุ่ม และป่าช้าช้างกลาง มีชุมชนเบาบางเฉพาะ เกาะคำความริมแม่น้ำปิง มีการใช้ที่ดินเฉพาะริมถนนเจริญประเทศช่วงตอนล่าง แต่เดิมถนนช้างกลางตอนล่างยังเป็นทางสัญจรเล็ก ๆ เท่านั้นยังไม่มีการเข้าไปทำร้านค้า เนื่องจากเปลี่ยนผู้คนจนภายหลังมีการขยายถนนให้กว้างขึ้น เริ่มมีอาคารแถว, ห้องแถว 2-3 ชั้นขึ้นและแกนนี้ค่อนข้างจะมีความสัมพันธ์กับเมืองน้อยกว่าในย่านต่างๆ อาคารสูงหลังแรกในและแกนนี้เกิดขึ้นเมื่อไม่นานมานี้เองภายหลังจากมีการขยายถนนช้างกลางตอนล่างให้กว้างขวางขึ้น ใน พ.ศ.2531 ห้างสรรพสินค้าสีสวนปลาซ่า เป็นอาคารสำนักงานสูง 5 ชั้น ขนาดใหญ่เกิดขึ้นและอีก 2 ปีถัดมา ใน พ.ศ.2533-2535 มีการสร้างอาคารสูงทันสมัย พร้อม ๆ กัน 7 อาคาร มีทั้งอาคารสูงโรงแรมหรู คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์พร้อม ๆ กันการเข้ามาของอาคารสูงในและแกนนี้ น่าจะมีปัจจัยมาจากสภาพแวดล้อมทางสาธาณูปโภคของละแวกพร้อมถนนกว้างขวางมีระบบระบายน้ำที่ดี การให้บริการประปาอยู่ในเกณฑ์ดี อีกทั้งทำเลยังไม่ไกลจากชุมชนเมืองเท่าใดนัก ยังผูกติดกันอยู่ โดยถนนช้างกลาง กลุ่มอาคารสูงประเภทโรงแรม และคอนโดมิเนียม แม้ทำเลและแกนนี้จะไม่ค่อยมีจุดขายแบบละแวกอื่น ๆ เช่น ชายวิฑิตทัศน์ หรือชายความคึกคักของผู้คนและการบริการทางการท่องเที่ยวระดับล่าง ๆ ที่แฝงตัวทั่วไปกับชุมชนโบราณ แต่มีลักษณะพิเศษ คือ ต้องการทางเลือกรใหม่เอาสะดวกเข้าว่าแล้วไม่อยู่ในบริเวณที่แออัดเช่นเดิม วิฑิตทัศน์ยังพอมือคือแม่น้ำปิงและคอยสุเทพในระยยะไกล นอกนั้นให้ความทันสมัยในตัวอาคารเป็นจุดขายของอาคารสูงกลุ่มนี้ เช่น อาคารสูง โรงแรมดิเอ็มเพิลจ โรงแรมล้านนาพาเลซ

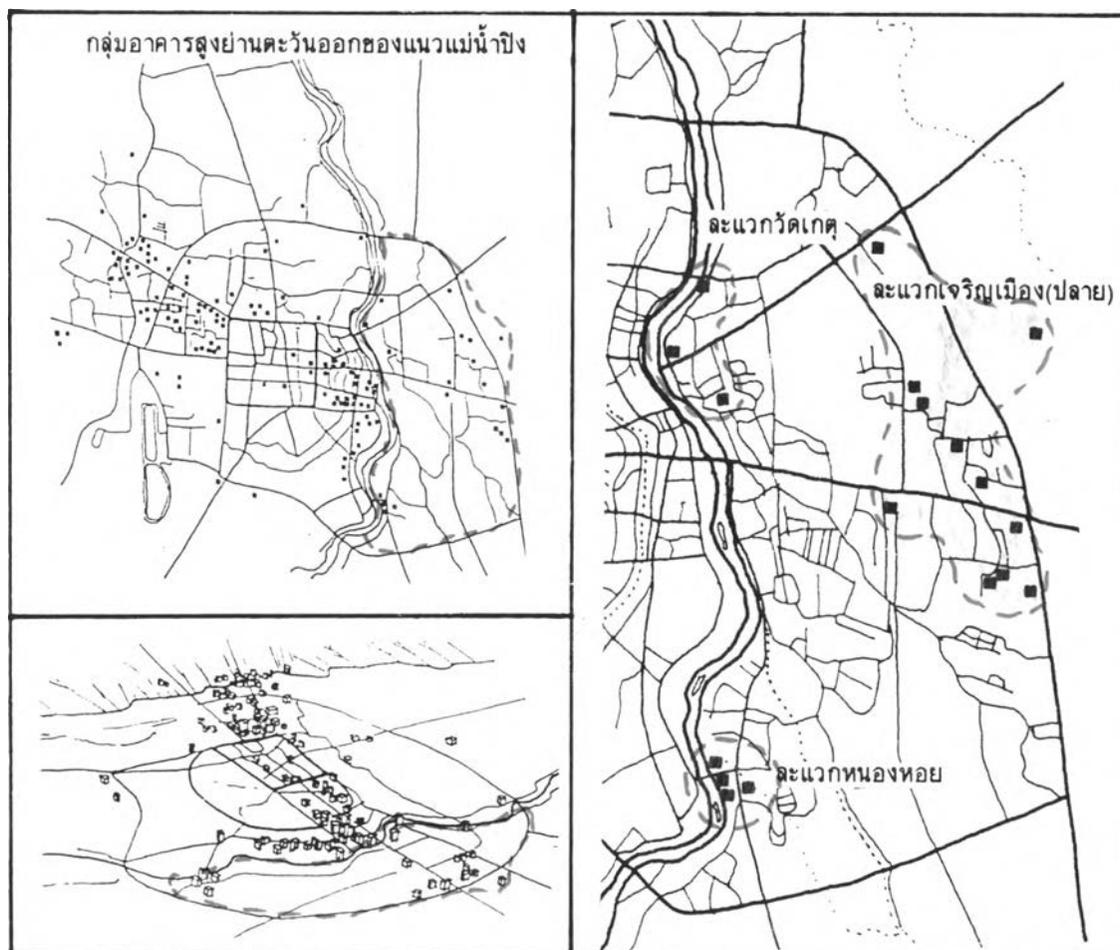
ภาพประกอบหมายเลข...4.20 แสดงอาคารสูงในแถบละแวกช้างกลาง



## # อาคารสูง, จักรกลุ่ม, กระจายตัว, ตะวันออกแม่น้ำปิง

### 4.3.2.4 ย่านเนื้อเมืองด้านทิศตะวันออกของแม่น้ำปิง

ย่านเนื้อเมืองด้านทิศตะวันออกของแม่น้ำปิง ย่านเมืองด้านตะวันออกนอกขอบของเมืองเป็นย่านที่มีประวัติศาสตร์ความเป็นมารุ่งเรืองในยุคนครเมืองสมัยเปิดประตูเมืองต้อนรับผู้คนจากภายนอกมากขึ้น อีกทั้งลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ย่านมีขอบเขตที่แตกต่างจากส่วนอื่นของเมืองเด่นชัดโดยมีแม่น้ำปิงขวางกั้นอยู่ เป็นย่านที่มีความเจริญรุ่งเรืองทางธุรกิจตามแนวริมถนน สมัยมีรถไฟเข้ามาเป็นย่านที่มีอาคารสูงเกิน 5 ชั้น หลังแรกในเมืองเชียงใหม่ เป็นการเริ่มต้นของอาคารสูงประเภทโรงแรมแถวยาวเพื่อการท่องเที่ยว และยุคอาคารสูงลักษณะงานที่มีโครงสร้างสูงเกิน 15 ชั้น ซึ่งเกิดขึ้นแห่งแรกกันยายนี แต่ไปขยายตัวในย่านอื่น ๆ ลักษณะของพัฒนาการอาคารสูงในย่านนี้ขาดช่วงในรอบ 12 ปี และลักษณะการกระจายตัวของอาคารสูงในกลุ่มระดับย่านนี้กระจายตัว 2 ลักษณะ คือ แบบกระจุกตัวตามริมแม่น้ำปิง และกระจายตัวแบบทั่วไป กว้างขวางในเนื้อที่รอบนอกริมถนน ซึ่งสามารถแบ่งกลุ่มระดับและแนวบ้านได้ 3 กลุ่มด้วยกันตามทำเลการกระจายตัว

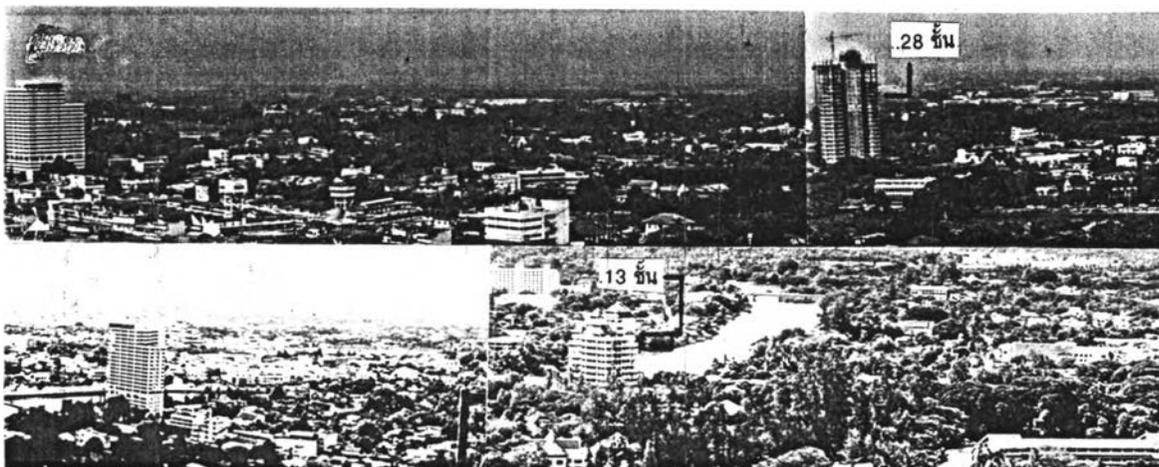


## # อาคารสูง, รัศมีกลุ่ม, กระจายตัว, ตะวันออกแม่น้ำปิง, วัตถุประสงค์

### 4.3.2.4.1 กลุ่มละแวกริมแม่น้ำปิงแถบถนนเจริญราชวุฒิศูนย์

ละแวกริมแม่น้ำปิงแถบถนนเจริญราชวุฒิศูนย์ตอนต้นบริเวณตำบลวัดเกต, ฟ้าฮ่าม ละแวกนี้เป็นละแวกชุมชนดั้งเดิมของชาวล้านนา เป็นสวนผลไม้ตามริมแม่น้ำ และชุมชนที่พักอาศัยเกาะตัวรอบ ๆ วัดและถนนเจริญราชวุฒิศูนย์เจริญขึ้นมากในช่วงที่พม่าเมืองภายหลังจากที่มีสะพานข้ามแม่น้ำปิงและการเข้ามาของอาณาจักรคริสเตียนแถบถนนแก้วนารัฐ ประกอบด้วยบ้านเรือนหนาแน่นแห่งเดียวที่รัศมีไม่มีสีเขียว มีระบบสังคมส่วนสูง บางแห่งเป็นเขตบ้านพักอาศัยชั้นดีเก่าแก่ของเมือง การใช้อาคารและที่ดินลักษณะเข้าช้ายานานครอีกแห่งของเมือง จะมีอาคารสูงที่สุดคือตึกแถว 4 ชั้นริมถนนเท่านั้น จนกระทั่งการเข้ามาลุยของอาคารสูงขนาดยักษ์ บริเวณริมแม่น้ำปิงใน พ.ศ. 2532 ถึง พ.ศ. 2533 ที่ขออนุญาตและทำการก่อสร้างต้นปี พ.ศ. 2534 มี 3 อาคารสูง เป็นคอนโดมิเนียมทั้ง 3 ได้แก่ อาคารดีเอ็มพีเอสซีเอส ริมแม่น้ำปิงบริเวณเชิงสะพานรัตนโกสินทร์ สูง 13 ชั้น, อาคารริมปิงคอนโดมิเนียมขนาดยักษ์ยื่นร่องตะโกนอยู่เชิงสะพานแก้วนารัฐ สูง 23 ชั้น และอาคารสูงขนาดยักษ์อีกแห่งคือ พรอรั่วาคอนโดมิเนียม สูง 28 ชั้น ซึ่งถือว่าสูงที่สุดในเชียงใหม่ขณะนี้ (พ.ศ. 2535) ตั้งตระหง่านอยู่ท่ามกลางบ้านจิมและรัศมีไม้ระดับล่างของชุมชนวัดเกต อาคารสูงทั้ง 3 อาคาร เกิดขึ้นในเหตุการณ์ระบอบข้าของคอนโดมิเนียมโดยมีจุดขายเดียวกัน คือ "เสปิง" และถือหลักการเดียวกันคือทำกำไรให้เอกชนมากที่สุด และผลกษการะให้รัฐมากที่สุด ถือว่าเป็นกลุ่มละแวกอาคารสูงที่น่าเกลียดที่สุด ปัจจุบันขายโครงการหมดแล้วร้อยละ 90 อยู่ในมือคนกรุงเทพฯ และต่างชาติ ชองกง กับไต้หวัน แต่การอยู่อาศัยจริงน้อยมากไม่ถึง 10 % ของอาคารยื่นเด่นเป็นอนุสาวรีย์แห่งปูนสีขาวที่ไม่ก่อให้เกิดประโยชน์แก่คนเชียงใหม่พื้น ๆ เลย

แสดงกลุ่มของอาคารสูงละแวกริมแม่น้ำปิง.

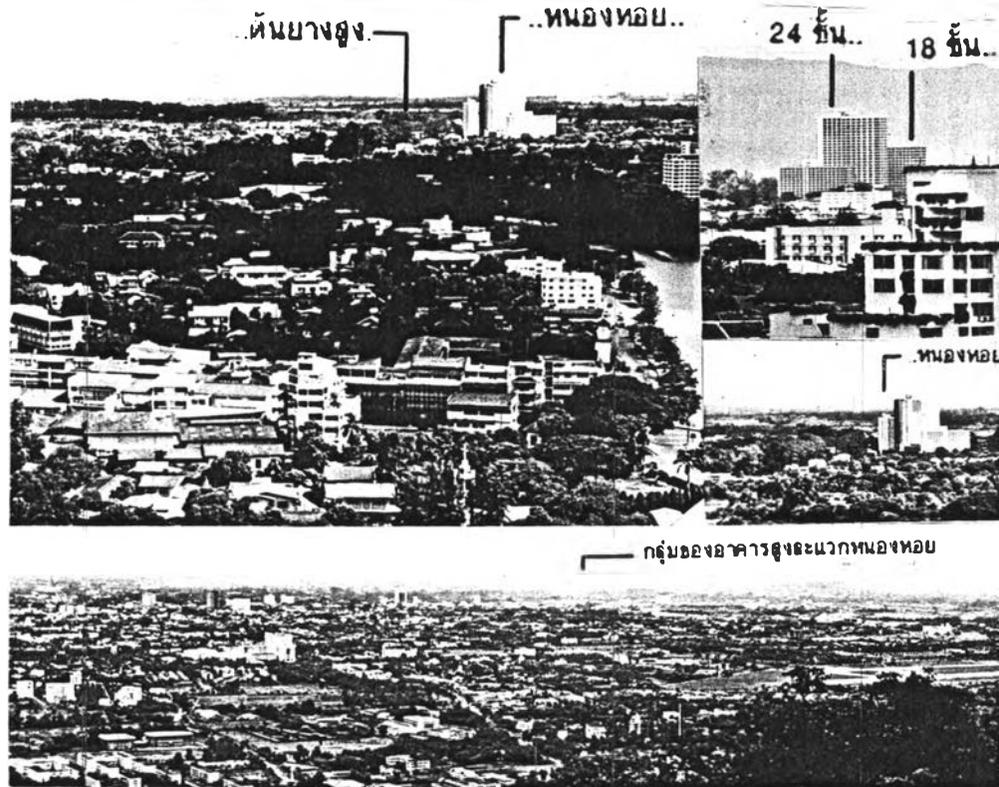


# อาคารสูง, จัดกลุ่ม, กระจายตัว, ตะวันออกแม่น้ำปิง, เจริญเมือง

#### 4.3.2.4.2 กลุ่มละแวกเจริญเมืองตอนปลาย

พื้นที่ละแวกถนนเจริญเมืองเป็นย่านธุรกิจการค้าเก่าของเมืองที่เพิ่งก่อตั้งตั้งแต่สมัยมีรถไฟเข้ามายังเชียงใหม่ ซึ่งภายหลังได้ขยับเขยื้อนมีการพัฒนาของการใช้อาคารเริ่มตั้งแต่อาคารแถวไม้ 2-3 ชั้น และอาคารห้องแถวปูน 3-4 ชั้นรุ่นแรก ๆ ของเชียงใหม่ และเป็นละแวกแรกที่ตอบรับการเข้ามาของอาคารสูงหลังแรกของเมืองเชียงใหม่คืออาคารสูงโรงแรมรถไฟสูง 5 ชั้น ลักษณะแถวยาวเพื่อรองรับผู้มาเยือนต่างถิ่น เมื่อ พ.ศ.2504 หลังจากได้มีการเกิดขึ้นของอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่เกิดขึ้นและแก่อื่นทั้งสิ้น ละแวกเจริญเมืองตอนปลาย ได้เห็นอาคารสูงอีกครั้ง เมื่อ พ.ศ.2520 ซึ่งว่างเว้นหรือขบเซามา 16 ปีเต็ม เป็นอาคารสูงลักษณะใหม่สูงมากกว่าเดิมหลายเท่าคือโรงแรมปวยหลวงสูง 15 ชั้น ทันสมัยมาก เป็นจุดเปลี่ยนยุคสมัยของอาคารสูงจากอาคารแถวยาวเพื่อการท่องเที่ยวมาเป็นอาคารสูงโรงแรมทันสมัย ซึ่งการเกิดขึ้นของอาคารสูงในละแวกนี้ช้ากว่าในอีก 10 ปีจนราว พ.ศ.2533 ซึ่งเป็นยุคการระบอบของอาคารสูงของเมืองเฉพาะในช่วงเวลา พ.ศ.2533-2534 นี้ มีการสร้างอาคารสูง 7 อาคารในละแวกเจริญเมืองตอนปลายและชานเมืองรอบนอก ซึ่งได้รับอิทธิพลจากการระบอบอย่างสุดขีดของธุรกิจคอนโดมิเนียมในเชียงใหม่ การกระจายตัวของอาคารสูงละแวกนี้กระจายตัวไม่เป็นกลุ่ม เป็นก้อนเกิดขึ้นทั่วไปตามชานเมืองทิศตะวันออก ซึ่งส่วนใหญ่จะเกาะตัวตามแนวถนนเจริญเมืองและทุ่งโฮเต็ล นอกเหนืออยู่ในซอยคอนกรีตที่แคบคั่นข้างลิเกหน้าไถล ประเภทของอาคารสูงมีเพียง 2 ประเภท คือ โรงแรมและคอนโดมิเนียม อาคารสูงเกือบทั้งหมดในละแวกเกิดขึ้นยุคการระบอบของอาคารสูง ยกเว้นโรงแรมรถไฟและปวยหลวงจากสถานะการเกิดอาคารสูงในละแวกเจริญเมืองนี้จากอดีตจนถึงปัจจุบันไม่ประสบความสำเร็จงานเชิงธุรกิจเท่าใดนักค่อนข้างล้มเหลวขายไม่ได้หรือไม่ดี ไม่คิดเหมือนเช่นละแวกอื่น ๆ เพราะไม่อยู่ใน "จุดขาย" ของอาคารสูงเมืองเชียงใหม่ คือ "เสพวิว" และ "ชอบความคึกคัก" ของกิจกรรมท่องเที่ยวและเที่ยวเมืองละแวกเจริญเมืองขาดทั้งสองสิ่ง สิ่งแรกคือ เสพวิวไม่ดีเพราะอยู่ไกลคอกยสุเทพเกินไปทัศนวิสัยไม่ชัดเจนสภาพแวดล้อมของละแวกไม่มีความโดดเด่น สองคือ ละแวกเจริญเมืองไม่สามารถผูกเข้ากับเมืองไว้ได้ แม้จะมีข้อดีคืออาศัยความสะดวกในการเข้าถึงและใกล้สถานีขนส่งทางบก แต่นักหนาไม่พอเพียงที่จะมาที่นี่ "คิด" คล้ายละแวกอื่น ๆ ในแถบใจกลางเมืองหรือเชิงคอกยสุเทพ

ภาพประกอบหมายเลข... 4.22 แสดงกลุ่มของอาคารสูงระแนวกหนองหอย



# อาคารสูง, จัดกลุ่ม, กระจายตัว, ตะวันออกแม่น้ำปิง, หนองหอย

#### 4.3.2.4.3 กลุ่มระแนวกหนองหอย

บริเวณระแนวกหนองหอยนี้อยู่ทางตอนใต้ของเมืองบนถนนเจริญราชฎ์ หรือ เชียงใหม่-ลำพูน เป็นชุมชนลักษณะดั้งเดิมทางใต้ของเมืองเกาะตัวตามแนวลำแม่ปิงและลำเหมืองพญาคำ สิ่งที่น่าสนใจในระแนวกนี้คือ แนวตึ้นย้างยักซ์ชานเรียงรายตามริมถนนเจริญราชฎ์ เชียงรั้มและงดงามรู้สึกถึงความยิ่งใหญ่ของแม่ก้ำไม่อย่างยิ่ง การเปลี่ยนแปลงทางการใช้อาคารและที่ดินระแนวกนี้เ็น้อยมากแทบจะไม่มีการเปลี่ยนแปลงเลย นอกจากทางตอนเ็นจะมีชุมชนพักอาศัยมากขึ้น สิ่งเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วและกระทบกระเทือนอย่างถาวรคือ อาคารสูงขนาดยักซ์ 4 อาคารในระแนวกหนองหอยที่ถูกสร้างมาในช่วงปี พ.ศ.2532-2534 นี้ อาคารทั้ง 4 อาคารเป็นคอนโดมิเนียม สูงตั้งแต่ 13 ชั้น ไปจนถึง 26 ชั้น กระจุกตัวอยู่บริเวณเชิงสะพานเม็งรายเพื่อ "เสทว้า" ของลำน้ำแม่ปิงและสภาพแวดล้อมที่งดงามของแนวถนนสายเชียงใหม่-ลำพูน ถนนประวัติศาสตร์ที่มีตึ้นย้างใหญ่เรียงรายสองข้างทางรั้มรั้น ปัจจุบันอาคารสูงขนาดยักซ์สร้างแล้วเสร็จกำลังเปลี่ยนแปลงไปเป็นคอนโดเทลส่วนผสมระหว่างคอนโดมิเนียมและโรงแรม แต่ทั้งนี้เนื่องจากการเข้าอยู่อาศัยจริงมีน้อยมาก อาคารสูงเหล่านี้เป็นประธานตัวเองอยู่ทุกเข้าค้ำว่ามีได้ก่อให้เกิดประโยชน์แก่คนเชียงใหม่พื้น ๆ เลย

ตารางที่ 4.13 แสดงภาพรวมสถานการณ์อาคารสูงในพื้นที่เมืองเชียงใหม่ จากสาเหตุและปัจจัยต่างๆ

พื้นที่เมืองต่างๆ (ภาคตัดขวาง)	ย่านเชิงคดขยู่สุเทพ				ย่านเนื้อเมืองส่วนกลาง			ย่านเขตธุรกิจใจกลางเมือง			ย่านตะวันออกของแม่น้ำปิง			
	ดินคดขยู่	คลองชล	นิมมาน - เหมินทร์	สุเทพ	ห้วยแก้ว	หายยา	พระสิงค์	ช้างเผือก	ท่าแพ - ช้างม่อย	ช้างคลาน บน	ช้างคลาน ล่าง	วัดเกตุ	หนองหอย	เจริญเมือง ปลาย
สาเหตุ - ปัจจัย และจุดขายของอาคารสูง														
ปัจจัยทางราคาที่ดินและความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจของแปลงที่ดิน														
ปัจจัยทางการรวมกลุ่มทางธุรกิจ - ความคึกคักของกิจกรรมการค้า														
ปัจจัยด้านทำเลใกล้บริการการท่องเที่ยวเป็นหลัก														
ปัจจัยทางด้านความสะดวกในการเข้าถึงคล่องง่ายสบาย สะดวก รวดเร็ว														
ปัจจัยทางด้านทำเลใกล้แหล่งท่องเที่ยวทางสังคม - วัฒนธรรม - ประวัติศาสตร์														
ปัจจัยทางด้านทำเล มีความงดงาม ทิวทัศน์ วิวภูเขา ป่าไม้														
ปัจจัยทางด้านทำเล งดงาม วิวทิวทัศน์แม่น้ำ - เมือง														
ปัจจัยทางด้านที่พักอาศัย ใกล้แหล่งงานเอกชน - ราชการ														
ปัจจัยทางด้านความอิสระและการสนับสนุนทางการลงทุนทางอสังหาริมทรัพย์														
ปัจจัยอื่นๆ ที่นอกเหนือ ความพอใจราคาถูก ที่ว่าง ที่ดินถูก														

หมายเหตุ : ระดับความเกี่ยวเนื่อง ระดับสูง ปานกลาง น้อย

ค่าที่ปรากฏได้มาจากการประเมินผล และแบบสอบถามผู้ประกอบการ  
อาคารสูง 10 รายใน เชียงใหม่

ตารางที่ 4.14 แสดงสังเขปการเกิดของอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่

	พ.ศ. 1839	พ.ศ. 2504 พ.ศ. 2508	พ.ศ. 2518	พ.ศ. 2528	พ.ศ. 2538
	ยุคโบราณ - อดีต	ยุคแรกของการสูง	ยุคกลางของการสูง	ยุคแห่งอาคารสูง	
เทคโนโลยีสร้างอาคารสูง	เทคโนโลยีชาวบ้านใช้เรือนไม้ผูกหรือดอกตะปูอาคาร 1-2 ชั้น อาคารสูงเกิน 4 ชั้น เกินกำลังจะสร้างได้	เทคโนโลยีการก่อสร้างเสา-คาน มีการคำนวณและควบคุมจากรัฐบาล : เทศบาล เริ่มมีการใช้ลิฟท์ระบบบีบหน้า ใช้ฐานราก บุคลากรมีความรู้เพิ่มขึ้น งานอาคารสูงรู้สึกยากและละเอียดซับซ้อน	มีการรู้จักใช้เทคโนโลยีเครื่องทุ่นแรง รถยกของ รถผสมปูน การสร้างอาคารระดวกอื่น ต้องใช้วิศวกรควบคุม ต้องจ้างบริษัทก่อสร้าง ใช้เวลานานอยู่ในการสร้าง	เริ่มใช้เสาเป็นชั้นยกยักของ ใช้เสาเข็มเจาะคาน - ผังสำเร็จรูป บุคลากรทางวิศวกรรมมากขึ้น อุตสาหกรรมทางก่อสร้างเฟื่องฟูแพร่หลาย ไซเบอร์รับจ้างสร้างอาคารได้มีมืออาชีพ การสร้างอาคารสูงเป็นเรื่องง่ายและธรรมดาสะดวกและรวดเร็ว	
เมืองเชียงใหม่	ระบบสาธารณูปโภคเมืองดั้งเดิมปล่อยตามธรรมชาติ พอดีตัว เชียงใหม่เป็นเมืองโบราณที่สวยงาม	เมืองหนาแน่นมากขึ้น เริ่มมีสาธารณูปโภคของรัฐดีขึ้น แต่ยังไม่ถึง เป็นศูนย์กลางภาคเหนือและเสริมการท่องเที่ยวเข้ามา มี บ.ช.มาสร้าง เริ่มเข้ายุคทันสมัย	เมืองโตขึ้น มีตึกแถวมากมาย เป็นเมืองใหญ่ของประเทศ ศูนย์กลางการบริการและการเกษตรภาคเหนือ แหล่งศูนย์รวมการท่องเที่ยวของไทยเร่งสาธารณูปโภคมาก	เมืองหลักของประเทมรการเจริญมาก เริ่มมีผลมภาวะและปัญหาเมือง สาธารณูปโภคขยายตัวคองที่ เริ่มขาดแคลน มีธุรกิจรุ่งเรืองมาก คนรวยขึ้นบ้านจัดสรรรุ่งเรือง	
ราคาที่ดิน ที่ว่าง	ราคาที่ดินมีราคาเฉพาะใกล้วัด สถานที่ราชการและตลาด ส่วนอื่นๆราคาต่ำมาก แทบไม่มีราคาเลย เป็นที่รกร้างไกลเหลือเกิน	การประเมินราคาที่ดินครั้งแรก จัดการที่จัดการโดยรัฐ ราคาจะดีเฉพาะบริเวณที่ใกล้ตลาดเท่านั้น	ราคาสูงขึ้นมากกว่าเดิม แต่เฉลี่ยยังไม่กระจาย จะกระจุกเฉพาะบริเวณส่วนสำคัญ	เริ่มมีการบูมตัวของราคาที่ดินจนสูงชันหลายเท่าตัว ราคาแพงแทบทุกจุด ในเมือง จะสูงเกินความเป็นจริง, โดยเฉพาะบริเวณและย่านวิเวสวยงาม	
ภาวะเศรษฐกิจการท่องเที่ยว และสถานการณ์อื่นๆ	นักท่องเที่ยวมาเชียงใหม่ ลักษณะนักท่องเที่ยวต่างชาติ จนช่วงหลังมีคนไทยมาทัศนจรมากขึ้น เศรษฐกิจหลักของเมืองเป็นการบริการ-การค้าไม้สัก และการค้าส่งของภาคเหนือ	ช่วงนี้คนไทยเริ่มรู้จักเชียงใหม่ในฐานะเมืองงดงามทางเหนือ และอยากมาเที่ยวมากขึ้นทุกปี คนต่างชาติ พวกทหารจีไอ ในสงครามเวียดนามชอบมาเที่ยวและแพะหลายฉากอื่น จากแผนภาพ 3 กำหนดชัดเจนให้เชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยว การค้าพาณิชย์และการบริการเริ่มเข้ามามากขึ้น แต่ถือว่ากิจกรรมยังเป็นฐานของเมืองอยู่	การตั้ง ทท.ขึ้น ธุรกิจท่องเที่ยวคึกคักมาก ธุรกิจเกี่ยวเนื่องตามมามากมาย ภายหลังมีสนามบินนานาชาติ เชียงใหม่กลายเป็นจุดแวะท่องเที่ยวแห่งของเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โรงแรมมีขึ้นมากมาย การบริการการพาณิชย์และการท่องเที่ยว กระแสเงินหมุนเวียนในเมืองสูงมาก โดยเฉพาะการท่องเที่ยว คนรวยขึ้นหันตาเห็น มีการลงทุนจากต่างถิ่นเพิ่มขึ้น	เมืองเชียงใหม่และการท่องเที่ยวแยกจากกันไม่ได้แล้ว ทุกคนรู้จักในเมืองท่องเที่ยวตากอากาศ อาคารสูงตามมาอย่างชัดเจน เนื่องจากเชียงใหม่มีโรฮายอย่างเดียว สิ่งอื่นไม่รู้อุรกิจอสังหาริมทรัพย์บูมสุดตัว ระบาดไปทั่วเมืองบ้านพักตากอากาศ รีสอร์ท คอนโดมีเนียม สนามกอล์ฟเกลื่อนเมือง	
ปริมาณของอาคารสูง	อาคาร 200			129	
● สร้างแล้วเสร็จแล้ว	150			103	
● กำลังก่อสร้าง	100				
● โครงการในอนาคต	50				
		4	17	32	37 42 53
รูปตัดของความสูงของอาคารสูง	ชั้น				
● สถาบันราชการ					
● พาณิชยกรรมและโรงแรม					
● คอนโดมีเนียม					
	25				
	15				
	5				
	0				

ยุค พ.ศ.	ยุคโบราณอาคารสูงไม่มีในอดีต		ยุคแรกของอาคารสูง (X1) 2519	ยุคกลางของอาคารสูง (X2) 2529	ยุคแห่งอาคารสูง (Y)				
	1834	2504 2509			2531	2532	2533	2535	
<b>ประเภทของอาคารสูง</b> หอพัก คอนโดมิเนียม โรงแรม โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า สำนักงานเอกชน สถาบันราชการ	<b>ปริมาณของอาคารสูง</b> 1 5 10 20 40 60								
<b>การกระจายตัวของอาคารสูง</b>									
<b>ภาพลักษณ์รูปทรงของอาคารสูง</b>									

#### สรุปท้ายบทที่ 4

อาคารสูงในเมืองเชียงใหม่สามารถจำแนกตามพัฒนาการได้เป็น 3 ยุคใหญ่ ๆ คือยุคเก๋ารุ่นบุกเบิก พ.ศ.-2304-2511, ยุคกลาง พ.ศ. 2515-2528, ยุคใหม่ พ.ศ.2529-2535 และในยุคคลางแบ่งได้เป็น 2 สมัยย่อย กล่าวคือ สมัยอาคารสูงแถวยาวเพื่อการท่องเที่ยว และสมัยอาคารสูงสมัยใหม่ ส่วนในกลุ่มอาคารสูงยุคใหม่แบ่งได้เป็น 4 ช่วง คือ ช่วงอาคารสูงลักษณะใหม่ ช่วงแห่งการระบาคของอาคารสูง ช่วงการชะลอตัวของอาคารสูง ช่วงฟื้นตัวและตัวกระโดดของอาคารสูง และช่วงอาคารสูงในอนาคต และในส่วนเหตุปัจจัยการเกิดขึ้นของอาคารสูงนั้น อาคารสูงเกือบทั้งหมด เกิดจากแรงหนุนการท่องเที่ยวและการท่องเที่ยวทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กระจายตัวตามแนวเชิงคอยสุเทพ ริมแม่น้ำปิงและแหล่งศูนย์กลางการบริการการท่องเที่ยวเป็นหลัก ขณะที่ทางราคาที่ดินและความต้องการที่พักอาศัยของชาวเชียงใหม่ จะปรากฏพบในบริเวณใจกลางเมืองเท่านั้น จำนวนอาคารสูงจากการสำรวจจางนับเมื่อ เมษายน พ.ศ.2525 จำนวนอาคารสูงที่สร้างแล้วเสร็จแล้วมีทั้งสิ้น 103 อาคาร จำนวนอาคารสูงที่กำลังก่อสร้าง 26 อาคาร ซึ่ง อาคารสูงที่ตั้งอยู่ในเชียงใหม่ในปัจจุบัน (พ.ศ.2535) มีทั้งสิ้นรวม 129 อาคาร และอาคารสูงที่คาดว่าจะมีการสร้างในอนาคตอีก 54 โครงการ จากตัวเลขสถิติการยื่นแสดงแบบอนุญาตสร้างอาคารสูง ซึ่งอยู่ระหว่างการดำเนินการอนุญาต และบางส่วนได้อนุญาตไปแล้ว (15 เมษายน พ.ศ.2535) ประเภท ของอาคารสูง คอนโดมิเนียม 54 อาคาร, โรงแรม 49 อาคาร, อพาทเมนต์ 7 อาคาร ห้างสรรพสินค้า, สำนักงาน 10 อาคาร, โรงพยาบาล 5 อาคาร, สถานศึกษา 5 อาคาร สถานราชการ 1 อาคาร, อื่น ๆ 1 อาคาร

สัดส่วนการใช้จริงจะมี 2 กลุ่มใหญ่คือ 1.ใช้อาคารสูง 60-80% เท่ากับความสูงเฉลี่ย 41 อาคาร กระจุกตัวบริเวณใจกลางเมือง และถนนห้วยแก้ว-สุเทพอาคารส่วนใช้จริงต่ำคือ 0-20% อีก 40 อาคาร กระจุกตัวอยู่บริเวณเชิงคอยสุเทพ

ในเมืองระบบสาธารณูปโภคของอาคารสูงนั้น อาคารสูงในเมืองเชียงใหม่ อาคารสูงที่ใช้ไฟฟ้าประปาสาธารณะ 88 อาคาร (ใช้ประปาเทศบาลอย่างเดียว 29 อาคาร ใช้ ผสม ประปา-บาดาล เท่ากับ 59 อาคาร) และอาคารสูงที่ใช้ไฟฟ้าบาดาล 87 อาคาร (ใช้บาดาลอย่างเดียว 28 อาคารและใช้ ระหว่างประปาและบาดาล 59 อาคาร) ในจำนวนอาคารสูง 129 อาคารนี้ มีระบบบำบัดน้ำเสียที่ถูกต้องเพียง 11 อาคาร และไม่มีระบบบำบัดน้ำเสียที่ถูกต้อง 109 อาคาร (เฉพาะที่มีบ่อเกราะ พักน้ำ 66 อาคาร จาก 109 อาคาร) อาคารสูงส่วนใหญ่จะใช้กระแสไฟฟ้าน้อยคือ 40 อาคาร ใช้ไฟฟ้าระหว่าง 210-400 กิโลวัตต์ และอีก 18 อาคารใช้

ไฟฟ้าเกิน 400 กิโลวัตต์ แต่อาคารสูงใช้ปริมาณไฟฟ้ามากที่สุดมีเพียง 18 อาคาร คือกลุ่มอาคาร  
ใช้ไฟฟ้ามากกว่า 400 กิโลวัตต์ รูปลักษณะของอาคารสูงนั้น 45 อาคาร มีรูปทรงลักษณะแถวยาว  
43 อาคารมีรูปทรง แท่งสูง และอีก 35 อาคารมีรูปทรงผสมอ้วนเตี้ยและมีระดับกลุ่มการแจกแจง  
ขนาดของอาคารสูง ที่สัมพันธ์ระหว่างความสูง และพื้นที่ใช้สอยนี้พบว่า 65 อาคารมีขนาดกระ  
ทัดรัด 33 อาคารมีขนาดกลาง 19 อาคารมีขนาดใหญ่และ 6 อาคารมีขนาดใหญ่มาก หัวข้อ  
การกระจายตัวของอาคารสูงสามารถจำแนก กลุ่มการกระจายตัวของอาคารสูงได้ในระดับย่าน  
ตามเนื้อเมืองแนวตะวันออก-ตก ได้ 4 ย่านและ กลุ่มอาคารสูงระดับละแวกบ้าน ตามการ  
กระจายตัวได้ 14 กลุ่มละแวก กล่าวคือในย่านเชิงคอยสุเทพ ได้แก่ 1. กลุ่มละแวก ดินคอยสุเทพ  
(ต.ช้างเคียน, อุโมงค์), กลุ่มคลองชลประทาน 2. กลุ่มคลองชลประทาน 3. กลุ่มถนนนิมมาน  
เหมินทร์ 4. กลุ่มถนนห้วยแก้วตอนต้น 5. กลุ่มถนนสุเทพ ในย่านเนื้อเมืองสวนกลางได้แก่  
กลุ่ม 6. ละแวกหายยา 7. ละแวกพระสิงค์ 8. ละแวกหายยา ในย่านเขตใจกลางธุรกิจเมือง  
ได้แก่ 9. กลุ่มละแวกช้างม้อย-ท่าแพ 10. กลุ่มละแวกถนนช้างคลาน-ศรีคอนชัย-เจริญประเทศ  
11. กลุ่มละแวกถนนช้างคลานตอนล่าง และในย่านตะวันออกของแม่น้ำปิง ได้แก่ 12. กลุ่มละแวก  
วัดเกต (ถนนเจริญราช) 13. กลุ่มละแวกหนองหอย (ต.หนองหอย) 14. กลุ่มละแวกถนนเจริญ  
เมือง-อ้อมเมือง

