



สรุปแนวทางการใช้ที่ดินและข้อเสนอแนะ

แนวโน้มการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมและที่พักอาศัย

จากการศึกษาสภาพการใช้ที่ดินเทศบาลเมืองเชียงรายพื้นที่ 10.65 ตารางกิโลเมตร ในปีพ.ศ. 2526 และ 2533 พบว่าศูนย์กลางของเมืองเชียงรายยังคงเป็นที่ตั้งของกิจกรรมต่าง ๆ ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ จะตั้งอยู่ทางด้านใต้ของแม่น้ำกก บริเวณถนนสายหลักภายในเมือง ได้แก่ ถนนสิงหไคล ถนนตรกิจ ถนนศาลายี่ ถนนบรรพปราการ และถนนพหลโยธินช่วงบรรจบกับถนนบรรพปราการ บริเวณดังกล่าวเป็นที่ตั้งของย่านการค้าเดิม ส่วนที่พักอาศัยจะอยู่โดยรอบของย่านการค้า

การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม ในปี พ.ศ. 2526 มีการใช้ที่ดิน 233.2 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 3.51 ของพื้นที่ และเพิ่มเป็น 738.33 ไร่ในปี 2533 หรือคิดเป็นร้อยละ 11.09 ของพื้นที่ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.94 ต่อปี จากการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมบริเวณย่านการค้าเดิม มีพื้นที่ว่างเพื่อรองรับการขยายตัวน้อย ประกอบกับราคาที่ดินสูงขึ้น ดังนั้นการใช้ที่ดินเริ่มมีการขยายตัวในทางสูงขึ้น และเพิ่มความหนาแน่นมากขึ้น และขอบเขตความหนาแน่นของกิจกรรมได้ขยายตัวออกไปตามถนนสายหลักดังกล่าว แต่ยังคงกระจุกตัวต่อเนื่องลงมาทางด้านใต้ของย่านการค้าเดิม บริเวณถนนสนามบิน ถนนเจ็ดยอด ถนนสถานพยาบาล ถนนประสพสุข ถนนสันคอกช้าง โดยมีถนนพหลโยธิน เป็นแกนหลัก นอกจากนี้การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมได้ไปทางทิศใต้และทิศตะวันออกของเมืองตามถนนพหลโยธิน และถนนพหลโยธินตอนเลี้ยงเมือง

การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย ในปี พ.ศ. 2526 มีการใช้ที่ดิน 2,564 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 38.52 ของพื้นที่ และเพิ่มเป็น 3,108.89 ไร่ในปี 2533 หรือคิดเป็นร้อยละ 46.71 ของพื้นที่ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.03 ต่อปี การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยยังคงอยู่โดยรอบของย่านการค้า และมีแนวการขยายตัวออกจากย่านการค้าเดิมมากขึ้น โดยเฉพาะด้านตะวันออก ตามแนวถนนพหลโยธินตอนเลี้ยงเมือง และขยายตัวออกทางด้านใต้ตามแนวถนนพหลโยธิน

ศักยภาพของพื้นที่สำหรับพาณิชย์กรรมและพักอาศัย

จากการศึกษาศักยภาพพื้นที่รวมของกิจกรรมที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมพบว่าศักยภาพพื้นที่ของทุกระดับจะอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันมาก โดยบริเวณที่มีศักยภาพสูงมาก-สูงของทั้งสองกิจกรรม จะอยู่บริเวณใจกลางเมือง ซึ่งเป็นที่ย่านการค้าและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ได้แก่ถนนสิงห์ไคล ถนนอุตรกิจ ถนนธนาลัย ถนนบรรพปราการ ถนนพหลโยธิน ถนนสนามบิน ถนนสถานพยาบาล ถนนเจ็ดยอด ถนนประสพสุข ถนนสันคอกช้าง ถนนราชโยธา และถนนพหลโยธินตอนเลี้ยงเมืองจนถึงแม่น้ำกก สำหรับบริเวณที่มีศักยภาพต่ำได้แก่บริเวณพื้นที่รอบนอกของพื้นที่ศักยภาพสูง ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นเบาบาง ส่วนพื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำสุด ได้แก่ พื้นที่บางส่วนของพื้นที่รอบเขตเทศบาลทางด้านเหนือ เป็นพื้นที่แม่น้ำกก และด้านตะวันตกเป็นสนามบินเก่า

จะเห็นได้ว่า แนวโน้มการขยายตัวของเมืองจะไปทางด้านทิศตะวันออกตามแนวเหนือใต้ของถนนพหลโยธิน และมีการขยายตัวไม่มากนักสำหรับด้านตะวันตกตามแนวถนนราชโยธา

บทบาทหน้าที่ของเมืองเชียงราย

จากการศึกษาสภาพทั่วไปของเมืองเชียงราย ประกอบกับบทบาทของจังหวัดเชียงราย สามารถสรุปบทบาทและหน้าที่ของเมืองเชียงรายได้ดังนี้

1. การคมนาคมขนส่ง จากความได้เปรียบด้านที่ตั้งของเมืองกล่าวคือเป็นศูนย์กลางเส้นทางคมนาคมขนส่งภายในจังหวัดและระหว่างภาคเหนือกับกรุงเทพมหานคร โดยทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 หรือถนนพหลโยธิน เป็นเส้นทางสายหลักที่เชื่อมโยงกับจังหวัดต่าง ๆ ในภูมิภาค และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 109 (เชียงราย-เชียงใหม่) ตลอดโครงข่ายถนนที่เชื่อมโยงระหว่างเมืองเชียงรายกับอำเภอต่าง ๆ ภายในจังหวัดติดต่อกันได้อย่างสะดวก นอกจากนี้ยังมีสนามบินพาณิชย์แห่งใหม่ตั้งอยู่ทางด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ห่างจากตัวเมืองประมาณ 10 กิโลเมตร มีเที่ยวบินจากกรุงเทพฯ-เชียงราย สัปดาห์ละ 16 เที่ยวบิน และจากเชียงใหม่-เชียงราย สัปดาห์ละ 15 เที่ยวบิน
2. การท่องเที่ยว เมืองเชียงรายเป็นที่ตั้งของแหล่งท่องเที่ยวทางด้านประวัติศาสตร์และธรรมชาติ ได้แก่ วัดพระแก้ว วัดพระสิงห์ วัดพระธาตุ ดอยจอมทอง และแม่น้ำกก เป็นต้น ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่สำคัญสำหรับการท่องเที่ยว เช่น โรงแรม ร้านอาหารและแหล่งบันเทิง รวมทั้งเป็นศูนย์กลางบริการสำหรับนักท่องเที่ยวไปยังแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ ภายในจังหวัด

3. ทางด้านเศรษฐกิจ เมืองเชียงรายเป็นศูนย์กลางของการค้าและบริการปี 2533 มีสถานประกอบการค้าและบริการทั้งสิ้น 1,308 แห่ง ส่วนใหญ่ประกอบการค้าปลีกและค้าบริการ มากที่สุด นอกจากนี้เทศบาลฯ เป็นที่ตั้งของธนาคารพาณิชย์ทั้งสิ้น 15 แห่ง และธุรกิจประกันภัย 7 แห่ง

4. ทางด้านประชากร ในปี 2534 เทศบาลฯ มีประชากรเมืองมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 16.31 ของประชากรเมืองเป็นชุมชนที่มีระดับการพัฒนาสูงสุด เป็นที่ตั้งของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ ที่ให้บริการแก่ประชากรในเขตเทศบาลฯ และภายในจังหวัด

5. แผนพัฒนา ฉบับที่ 6 กำหนดบทบาทให้เป็นเมืองศูนย์กลางความเจริญภูมิภาค มีบทบาทเป็นศูนย์กลางการตลาดสินค้าเกษตรและบริการระดับท้องถิ่นที่เชื่อมโยงกับเชียงใหม่

ดังนั้นบทบาทหน้าที่ของเทศบาลเมืองเชียงรายดังกล่าวข้างต้น จะมีบทบาทเด่นในพื้นที่คือการค้าและบริการ และพักอาศัย

การเปลี่ยนแปลงของเทศบาลเมืองเชียงราย

ผลจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อการพัฒนาเมืองเชียงราย ทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมโดยเฉพะอย่างยิ่งตั้งแต่แผนพัฒนาฉบับที่ 5 (2525-2529) กำหนดให้เชียงรายเป็นเมืองรองคู่กับลำปางในเขตภาคเหนือตอนบน และได้กำหนดบทบาทต่อเนื่องในช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 6 (2530-2534) กำหนดบทบาทให้เชียงรายเป็นศูนย์กลางความเจริญในภูมิภาคโดยมีบทบาทเป็นศูนย์กลางการตลาดสินค้าเกษตรบริการระดับท้องถิ่น ส่งเสริมอุตสาหกรรมแปรรูปวัตถุดิบในท้องถิ่น และยังส่งเสริมให้มีบทบาทมากขึ้นโดยให้เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยว ที่เชื่อมโยงกับเชียงใหม่ พร้อมทั้งวางโครงการข้ายการคมนาคมหลักเชื่อมโยงเมืองเข้ากับระบบเศรษฐกิจของประเทศที่สำคัญ ได้แก่ โครงการก่อสร้างสนามบินพาณิชย์แห่งใหม่

จากความต่อเนื่องของพื้นที่โครงการสนามบินพาณิชย์แห่งใหม่ ซึ่งอยู่ห่างจากตัวเมืองไม่มากนัก รวมทั้งความได้เปรียบของพื้นที่ในการเป็นศูนย์กลางที่ใหญ่ที่สุดในระดับจังหวัด และมีเส้นทางคมนาคมสะดวก ตลอดถึงพื้นที่จังหวัดมีศักยภาพของการท่องเที่ยวสูง ทั้งด้านธรรมชาติ ประวัติศาสตร์ วัฒนธรรมประเพณีต่างๆ นอกจากนั้นแผนพัฒนา ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539) ยังกำหนดให้เชียงรายเป็นกลุ่มเมืองชายแดน มีบทบาทเป็นศูนย์กลางการค้าบริการและการท่องเที่ยว

ติดต่อกับประเทศเพื่อนบ้าน และเชื่อมโยงกับเมืองศูนย์กลางความเจริญอื่น ๆ จากบทบาทที่ได้กำหนดไว้ในแผนพัฒนาฯ ฉบับต่าง ๆ ที่ผ่านมานั้น ได้ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วในพื้นที่ชุมชนเมือง เชียงราย ซึ่งจะพิจารณาได้ดังนี้

1. ทางด้านกายภาพ ความต้องการที่ดิน สำหรับการลงทุนทำธุรกิจต่าง ๆ เพิ่มขึ้น เพื่อรองรับผลของการพัฒนาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ราคาที่ดินในเขตเมืองมีราคาสูงขึ้นเกินความเป็นจริง คือตั้งแต่ตารางวาละ 5,000-40,000 บาท ซึ่งเป็นเพียงราคาประเมินที่ดินจากสำนักงานที่ดินจังหวัด เชียงราย เท่านั้น

เมื่อพิจารณาพื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาลฯ ในช่วงปี 2529-2534 มีพื้นที่ก่อสร้างรวม 798,805 ตารางเมตร โดยพื้นที่ก่อสร้างเพื่อการพาณิชย์กรรมมีการก่อสร้างมากที่สุดคือ 400,571 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 50.15 ของพื้นที่ก่อสร้างทั้งหมดในการใช้พื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรมมีการเปลี่ยนแปลงมากในบริเวณที่ต่อเนื่องกับย่านการค้าเดิมบริเวณริมถนนพลโยธินตอนล่าง เมืองจนถึงแม่น้ำกก และบริเวณริมแม่น้ำกกทางตอนเหนือของเมือง ส่วนใหญ่เป็นการก่อสร้างธุรกิจ ที่พักแรม อาคารพาณิชย์และทาว์นเฮ้าส์ สำหรับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อพักอาศัย 309,605 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 38.76 ของพื้นที่ก่อสร้างในเขตเทศบาล

ในส่วนของการคมนาคมขนส่งภายในเมือง ปี 2533 มีปริมาณจราจรในช่วงโมงเร่งด่วน (07.00-08.00 และ 17.00-18.00 น.) มีปริมาณความหนาแน่นรถสูงสุดคือ 3,823 คันต่อชั่วโมง ในบริเวณห้าแยกพ่อขุนเม็งรายมหาราช (ปี 2526 มีความหนาแน่นรถสูงสุด 1,292 คันต่อชั่วโมง)

2. เศรษฐกิจ จากความเจริญต่าง ๆ ที่เข้ามาสู่เมือง ทำให้เกิดการขยายตัวทางด้านจำนวนและประเภทของสถานประกอบการพาณิชย์และบริการในเมือง เชียงรายเพิ่มขึ้น ในช่วงปี 2526-2533 กิจการค้าและบริการมีอัตราเพิ่มร้อยละ 7.72 ต่อปี และคาดว่าแนวโน้มการเติบโตของการค้าและบริการมีอัตราการเติบโตสูงขึ้น เนื่องจากพื้นที่เป็นที่ตั้งของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว เช่น ธุรกิจโรงแรม ภัตตาคาร ร้านอาหาร ธนาคาร ตลอดจนถึงการบริการด้านสาธารณสุข สาธารณูปการของรัฐ จะขยายตัวตามไปด้วย นอกจากนี้ยังเป็นศูนย์กลางจุดแวะพักที่กระจายนักท่องเที่ยวไปยังแหล่งท่องเที่ยวต่าง ๆ ของจังหวัด และคาดว่า การเติบโตของธุรกิจการท่องเที่ยวส่งผลต่อเศรษฐกิจของพื้นที่ทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยส่งผลกระทบต่อการผลิตและ

การจ้างงานในสาขาการค้า บริการ และสาขาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การคมนาคมขนส่ง การเงิน การธนาคาร ธุรกิจสิ่งหาปริมาณ และความต้องการการใช้ที่ดินที่จะรองรับความเจริญเติบโตของกิจกรรมหลัก คือ พาณิชยกรรมและบ้านพักอาศัยมากยิ่งขึ้น

3. สังคมประชากร การเปลี่ยนแปลงของเมืองที่เกิดขึ้นเนื่องจากการพัฒนาเศรษฐกิจได้ก่อให้เกิดการสร้างงานในเมือง ในปี พ.ศ. 2526 ผู้มีงานทำ 18,017 คน และเพิ่มเป็น 16,822 คนในปี 2533 จากการทำเป็นเมืองศูนย์กลางของจังหวัด เป็นที่ตั้งของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ทำให้ธุรกิจต่าง ๆ เกิดขึ้นเพื่อรองรับการเข้ามาใช้บริการเพิ่มมากขึ้น เกิดการจ้างงานและมีการเปลี่ยนแปลงอาชีพ จากประมงมีมาสู่ตติยกรรมมากขึ้น มีการอพยพจากเขตชนบทและภูมิภาคใกล้เคียงเข้าสู่เมืองเชียงรายเพิ่มขึ้น ส่งผลต่อวิถีชีวิตและสภาวะแวดล้อมสังคมเมือง กล่าวคือสภาพแวดล้อมในเมืองมีความเจริญทางด้านวัตถุ วัฒนธรรมและประเพณีดั้งเดิมจะเปลี่ยนแปลงไปด้วย และมีการแข่งขันในเชิงธุรกิจมากขึ้น

การเพิ่มขึ้นของประชากร การขยายตัวของประชากรในพื้นที่เทศบาลฯ เท่าที่เป็นมาในอดีต พบว่า มีการขยายตัวน้อยมาก ทั้งนี้เนื่องจากโครงสร้างการผลิตของจังหวัดเชียงรายขึ้นอยู่กับการเกษตรกรรมเป็นหลัก ขณะที่การผลิตในสาขาตติยกรรมและตติยกรรม ซึ่งเป็นสาขาการผลิตที่ต้องใช้แรงงานจำนวนมาก และเป็นการผลิตต่อเนื่องมีการขยายตัวต่ำ เป็นผลทำให้พื้นที่มีแรงดึงดูดทางประชากรต่ำ คือการเพิ่มของประชากรย้ายถิ่นเข้าจะมีไม่มากนัก การเพิ่มส่วนใหญ่จะเป็นการเพิ่มโดยธรรมชาติ แม้ว่าในระยะ 4-5 ปีที่ผ่านมา โครงสร้างการผลิตของจังหวัดเชียงรายมีการเปลี่ยนแปลง กล่าวคือมีการขยายตัวของการผลิตในสาขาตติยกรรมมากขึ้น เนื่องจากการส่งเสริมนโยบายการท่องเที่ยว ทำให้ประชากรจากที่อื่นย้ายเข้ามาอาศัยอยู่ในเขตเทศบาลเพิ่มขึ้น แต่ขณะเดียวกันจากการกว้านซื้อที่ดินในเขตเมืองเพื่อนำมาลงทุนธุรกิจการค้าต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวเป็นจำนวนมาก ทำให้ประชากรที่เคยมีที่ดินอยู่ในเขตเทศบาลฯ ได้ขายที่ดินให้นักลงทุนไปแล้วต้องย้ายออกไปอยู่ที่อื่น เป็นผลให้อัตราการขยายตัวของประชากรมีการเปลี่ยนแปลงไม่สม่ำเสมอ และมีแนวโน้มลดลงกว่าที่เคยเป็นมาในอดีต อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาถึงโครงการพัฒนาในอนาคตที่ยังคงเน้นอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ทำให้คาดว่าพื้นที่เขตเทศบาลฯ จะมีแรงดึงดูดประชากรเพิ่มสูงขึ้น แต่คงไม่สูงมากเหมือนที่การขยายเขตเทศบาลฯ ทั้งนี้ เพราะมีข้อจำกัดในด้านพื้นที่ในอนาคตที่รองรับประชากร และมีเงื่อนไขในเรื่องราคาที่ดินสูงขึ้น ดังนั้นคาดว่าอัตราเพิ่มของประชากรมีประมาณร้อยละ 2.06 ต่อปี

ปัญหาของเทศบาลเมืองเชียงราย

จากการที่เมืองเชียงรายมีการเติบโตอย่างรวดเร็วทางด้านเศรษฐกิจ สังคม ประชากร ก่อให้เกิดปัญหาของเมือง ที่สำคัญคือ

1. ปัญหาการใช้ที่ดิน พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินด้านพาณิชย์กรรมสูงมาก ประมาณร้อยละ 31 ต่อปี ในช่วงระหว่างปี 2526-2533 ทำให้ราคาที่ดินในเขตเมืองมีราคาสูงมาก ทำให้ไม่สามารถที่จะนำมาใช้ในกิจกรรม ทำให้ผลตอบแทนที่ต่ำกว่าได้ โดยบางพื้นที่จะมีราคาสูงกว่ามูลค่าของที่ดินตามความเป็นจริง เนื่องจากการเก็งกำไร จะเห็นได้จากเทศบาลฯ ยังมีที่ว่างร้อยละ 16.56 ของพื้นที่ทั้งหมดในปี 2533 นับว่าเป็นข้อจำกัดต่อการใช้ที่ดิน ก่อให้เกิดปัญหาตามมาคือการใช้ที่ดินจะขยายออกจากพื้นที่เมืองไปสู่บริเวณรอบนอก ซึ่งราคาที่ดินยังอยู่ในกำลังความสามารถที่จัดหาซื้อได้ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัย จะกระจายออกจากศูนย์กลางเมืองมากขึ้น โดยออกนอกเขตเทศบาล ฯ ซึ่งก่อปัญหาในการบริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่หน่วยงานของรัฐไม่สามารถบริการได้อย่างทั่วถึง

สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม พบว่า จากการที่ราคาที่ดินสูงขึ้นในบริเวณศูนย์กลางเมือง ทำให้เกิดการก่อสร้างอาคารสูงตามเชิงเศรษฐกิจที่หวังกำไรมากที่สุด มีการก่อสร้างอาคารสูง ในบริเวณที่ไม่เหมาะสมทางตอนเหนือของเมืองริมแม่น้ำกก และใกล้ศาสนสถาน ทำให้ปิดบังทัศนียภาพของเมือง นอกจากนี้ ยังมีการก่อสร้างอาคารสูงทางตอนใต้ของเมืองในบริเวณที่มีประชากรอยู่หนาแน่นเบาบาง ซึ่งไม่จำเป็นต้องสร้างอาคารสูงในบริเวณดังกล่าว ซึ่งจะก่อให้เกิดปัญหาการจราจรในอนาคต ตลอดจนปัญหาต่อกรมควันของอากาศในเมือง ซึ่งเมืองอยู่ในหุบเขา ในกรณีที่อากาศมีมลภาวะมากในการเกิดการจราจรติดขัดหรือควันเสียจากโรงงานอุตสาหกรรม

2. ปัญหาการคมนาคม ในเขตเมืองบนถนนสายหลักเริ่มมีปัญหาจำนวนรถเพิ่มมากขึ้น การจราจรติดขัดในช่วงโมงเร่งด่วน คือ ก่อนทำงานและหลังเลิกงาน โดยปัจจุบันปริมาณการจราจรในช่วงโมงเร่งด่วนบริเวณห้าแยกพ่อขุนเม็งรายมหาราช และถนนสายหลักภายในเมือง ทั้งนี้เนื่องจากการเดินทางไปและกลับ เพื่อเข้าทำงานในเมืองของประชากรวัยแรงงานและการเดินทางเข้าศึกษาในสถานศึกษาระดับต่าง ๆ เนื่องจากคุณภาพการบริการในเขตเมืองดีกว่า และอีกประการหนึ่งคือเมืองเชียงรายเป็นจุดศูนย์กลาง ซึ่งเป็นจุดแวะและผ่านของการเดินทางที่จะไปยังอำเภอต่าง ๆ ของจังหวัด ทำให้สัญจรหนาแน่นคับคั่ง

3. ปัญหาสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ การที่มีความเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว แต่การบริการด้านต่าง ๆ เช่น ประปา โทรศัพท์ ถนน สะพาน และเครื่องหมายจราจรเติบโตไม่ทันกับความต้องการของผู้ใช้ โดยเฉพาะพื้นที่ก่อสร้างขยายตัวออกมาทางด้านตะวันออกและทางด้านใต้ของถนนพหลโยธิน โดยขยายออกนอกเขตเทศบาลฯ

4. ปัญหาการสูญเสียเอกลักษณ์ของเมือง จากการเติบโตของเศรษฐกิจการท่องเที่ยว มีผลต่ออาชีพ ความเป็นอยู่ และได้ก่อให้เกิดผลกระทบด้านเอกลักษณ์ของเมือง คาดว่าในอนาคตจะประสบปัญหาดังนี้

4.1 ค่าครองชีพทางเศรษฐกิจ สังคม ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ทำให้ประชากรต้องมีการปรับเปลี่ยนวิถีชีวิตในลักษณะที่หลากหลาย ซึ่งทำลายเอกลักษณ์ ประเพณีและวัฒนธรรมที่ดั้งเดิมตั้งแต่อดีตกาล

4.2 การบริโภคในชีวิตประจำวัน เกิดความฟุ่มเฟือยสูง อีกทั้งคนรุ่นใหม่ปฏิเสธอาชีพเกษตรกรรม มีการขายที่ดินทำกินให้แก่คนในท้องถิ่นอื่น แล้วหันไปดำเนินชีวิตด้วยการเคลื่อนย้ายแรงงานในลักษณะต่าง ๆ มากขึ้น รวมทั้งอาชีพบริการทางเพศของสตรีด้วย

5. ปัญหาด้านเศรษฐกิจ สังคม

1. การโยกย้ายของอุตสาหกรรมในเขตเมืองออกนอกเขตเทศบาลทำให้แรงงานภาคอุตสาหกรรมลดลง จากข้อมูลผู้ปฏิบัติงานในเขตเทศบาลฯ พบว่า อาชีพแรงงานเพื่อการผลิตลดจากร้อยละ 27.69 เหลือร้อยละ 14.26 ของแรงงานรวมของในเขตเทศบาลฯ แต่อุตสาหกรรมบริการ ได้แก่ อู่ซ่อม เครื่องจักร เครื่องยนต์ มีจำนวนเพิ่มขึ้น ในอัตราร้อยละ 68.57 ต่อปี

2. ปัญหาชุมชนแออัด ประชากรเข้ามาอาศัยในเมือง โดยการเช่าและบุกรุกที่ราชพัสดุและที่วัด บริเวณถนนราชเดชดำรง และวัดคอยทอง ซึ่งบริเวณดังกล่าวอยู่ใกล้ตลาด ใกล้ศูนย์กลางเมือง ซึ่งเป็นแหล่งจ้างงาน สถานที่อยู่ปัจจุบันขาดแคลนสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ซึ่งทำให้เกิดปัญหาต่อสังคมมากมาย ทำให้พื้นที่บริเวณดังกล่าวมีสภาพแวดล้อมไม่ค่อยจะดี

รูปแบบการใช้ที่ดิน

พิจารณาสภาพการใช้ที่ดินของเมือง เชียงรายกับทฤษฎีรูปแบบของเมือง สามารถนำมาประยุกต์ เสนอทางเลือกรูปแบบการใช้ที่ดินได้เป็น 2 แนวทาง โดยเปรียบเทียบข้อดี ข้อเสีย คือ

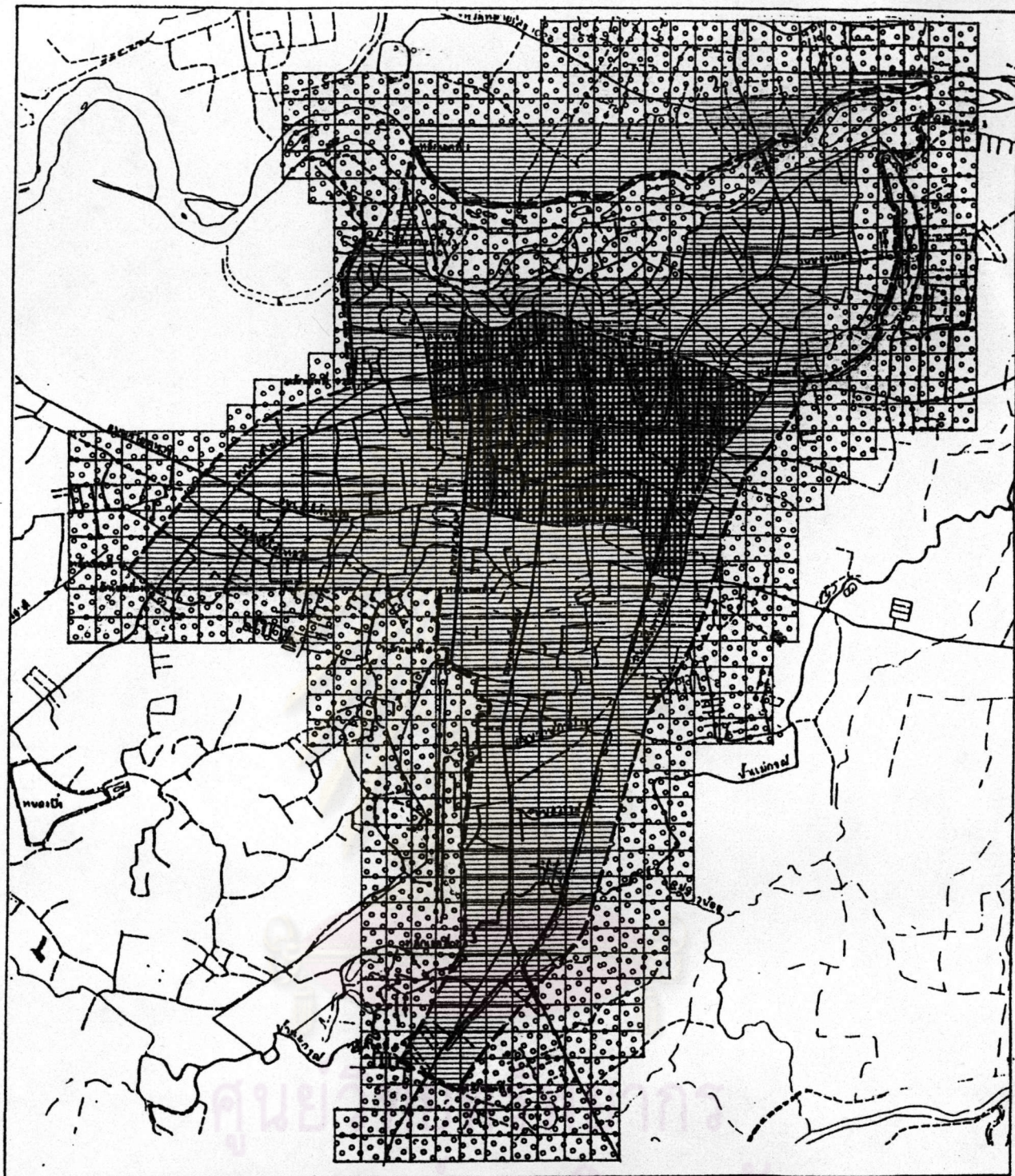
1. ทางเลือกที่ 1 แนวความคิด Mono-Centric
2. ทางเลือกที่ 2 แนวความคิด Axial Development

ทางเลือกที่ 1 (Alternative Structure Plan 1) : Mono-Centric

เป็นผังโครงสร้างการใช้ที่ดินที่เน้นการเติบโตของเมือง โดยมีศูนย์กลางเดี่ยว (Mono-centric) แนวความคิดในการกำหนดทางเลือก คือ Concentric Model ของ Ernest W. Burgess ซึ่งกำหนดให้มีการรวมตัวของกิจกรรมอยู่บริเวณใดบริเวณหนึ่งเพื่อประหยัดในการลงทุนของท้องถิ่นในด้านการบริการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ความเจริญเติบโตและความหนาแน่นของเมืองจะรวมตัวอยู่ในบริเวณศูนย์กลาง แล้วแผ่ขยายออกสู่พื้นที่รอบ ๆ เมื่อนำรูปแบบผังโครงสร้างแบบศูนย์กลางเดี่ยวมาวิเคราะห์ให้กับพื้นที่เขตเทศบาลเมือง เชียงรายจะเห็นว่า ถ้าพิจารณาตามแนวความคิดแล้ว ความเหมาะสมที่ควรจะเป็นศูนย์กลางของย่านการค้านั้น ได้แก่ บริเวณศูนย์กลางย่านการค้าเดิม บริเวณถนนสิงหโคส ถนนอตรกิจ ถนนธนาคาร ถนนบรรพปราการ และถนนพหลโยธินช่วงที่บรรจบกับถนนบรรพปราการ และได้ขยายพื้นที่ออกมากขึ้นไปตามแนวถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนพหลโยธินลงมาทางด้านใต้ ถึงถนนสถานพยาบาล ถนนพหลโยธิน (ตอนเลี้ยงเมือง) ตั้งแต่จุดบรรจบกับถนนสันคอกช้าง ไปด้านเหนือถึงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 110 จนถึงถนนสหมิตร ซึ่งสอดคล้องกับศักยภาพพื้นที่ เพราะในบริเวณนี้เป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้าและตลาดสด และเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากด้วย ส่วนบริเวณที่ต่อเนื่อง ถัดออกจากบริเวณย่านการค้าจะเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และหนาแน่นน้อยตามลำดับ ซึ่งเป็นลักษณะที่ขยายความเจริญของเมืองออกไปจากศูนย์กลาง

ข้อดี

- 1.1 ทำให้มีการใช้ที่ดินใจกลางเมืองคุ้มค่าขึ้น โดยเฉพาะย่านธุรกิจการค้าใจกลางเมือง
- 1.2 ทำให้มีการแบ่งแยกการใช้ที่ดินเป็นสัดส่วน ไม่สับสน ซึ่งจะช่วยให้ย่านที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมในลักษณะผสม (Mixed use) แยกออกจากกันอย่างชัดเจน



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดินเมืองเชียงราย

แผนที่ 7.1

แสดง : ทางเลือกที่ 1 (MONO - CENTRIC)



พาณิชย์กรรมและพักอาศัยหนาแน่นมาก



พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง



พักอาศัยหนาแน่นน้อย

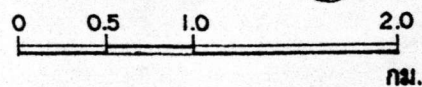
สัญลักษณ์

--- เขตเทศบาล

— ถนน, ซอย

~ แม่น้ำ, คลอง

มาตราส่วน



ที่มา:

1.3 ทำให้มีการประหยัดจากการรวมตัว (Agglomeration) เนื่องจากมีการประหยัดทางด้านขนาด (Economic of Scale)

1.4 ทำให้การจัดบริการทางด้านสาธารณูปโภค - สาธารณูปการมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น สามารถให้บริการทั้งย่านการค้าและที่อยู่อาศัยได้อย่างเต็มที่

1.5 การมีศูนย์กลางเดียวกันเปรียบเสมือนตัวควบคุมการขยายตัว (Buffer) ในตัวเอง
ข้อเสีย

1.1 ทำให้เกิดความคับคั่งของการจราจร (Traffic Jam) และความสับสนของรถยนต์หลายประเภท ยิ่งทำให้สภาพการจราจรมีปัญหามากยิ่งขึ้น

1.2 เกิดความไม่เสมอภาค (Inequality) ภายในระบบชุมชนกล่าวคือความเจริญและการขยายตัวจะเกิดทางด้านฝั่งใต้ของแม่น้ำมากกว่าด้านฝั่งเหนือ

1.3 เกิดปัญหาสภาวะแวดล้อมภายในเมืองโดยเฉพาะบริเวณที่ย่านธุรกิจการค้ากระจุกตัวอยู่อย่างหนาแน่น

ทางเลือกที่ 2 (Alternative Structure Plan II)

การพิจารณาทางเลือกนี้ ได้นำแนวความคิดของ Axial Development มากำหนดรูปแบบการใช้ที่ดิน ตามแนวความคิดนี้ศูนย์กลางการค้าจะรวมอยู่ในบริเวณเดิม แต่การขยายตัวของพื้นที่ด้านการค้าจะขยายตามแนวแกนถนนสายหลัก ได้แก่ ทางด้านใต้ตามแนวถนนพหลโยธิน และถนนสนามบิน ด้านตะวันตกตามแนวถนนราชโยธา ด้านตะวันออกตามถนนพหลโยธิน (ตอนเลี้ยงเมือง) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 110 และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1232 สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยหนาแน่นปานกลางจะกระจายอยู่โดยรอบพื้นที่พาณิชย์กรรม ส่วนการใช้ที่ดินหนาแน่นน้อยจะอยู่บริเวณถัดจากบริเวณหนาแน่นปานกลาง

ข้อดี

2.1 ประหยัดในการลงทุนทางด้านเส้นทางคมนาคม คือ ไม่ต้องปรับปรุงโครงข่ายถนนภายในเมืองเพราะใช้โครงสร้างถนนเดิม เขตพาณิชย์กรรมจะยึดตามสองฝั่งถนนสายสำคัญเป็นหลัก

2.2 ทำให้เกิดมีการพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน ระหว่างที่อยู่อาศัยกับพาณิชย์กรรมสูง เนื่องจากมีการใช้ที่ดินใกล้เคียงกัน

2.3 เป็นไปตามความเคยชิน คือ มีย่านพาณิชย์กรรมควบคู่ไปกับที่อยู่อาศัยและยึดถือความสะดวกเป็นปัจจัยสำคัญ

2.4 เกิดปัญหาด้านทัศนียภาพของชุมชนและทำลายภูมิทัศน์ชุมชน

2.5 เป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดปัญหาความไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินมากขึ้นและปัญหาเรื่องสุขภาพของชุมชนหลังตึกแถวหรือศูนย์การค้า

ข้อเสีย

2.1 เป็นการใช้ที่ดินที่ไม่คุ้มค่า จะมีการใช้ที่ดินอย่างหนาแน่นเฉพาะริมถนน ส่วนด้านหลังจะเป็นแหล่งอับ ความเจริญเข้าไปไม่ถึง เป็นสาเหตุให้เกิดเป็นที่พักอาศัยของคนยากจนและแหล่งเสื่อมโทรม

2.2 จะทำให้เกิดความแตกต่างกันอย่างมากระหว่างพื้นที่ริมถนนกับบริเวณด้านหลัง

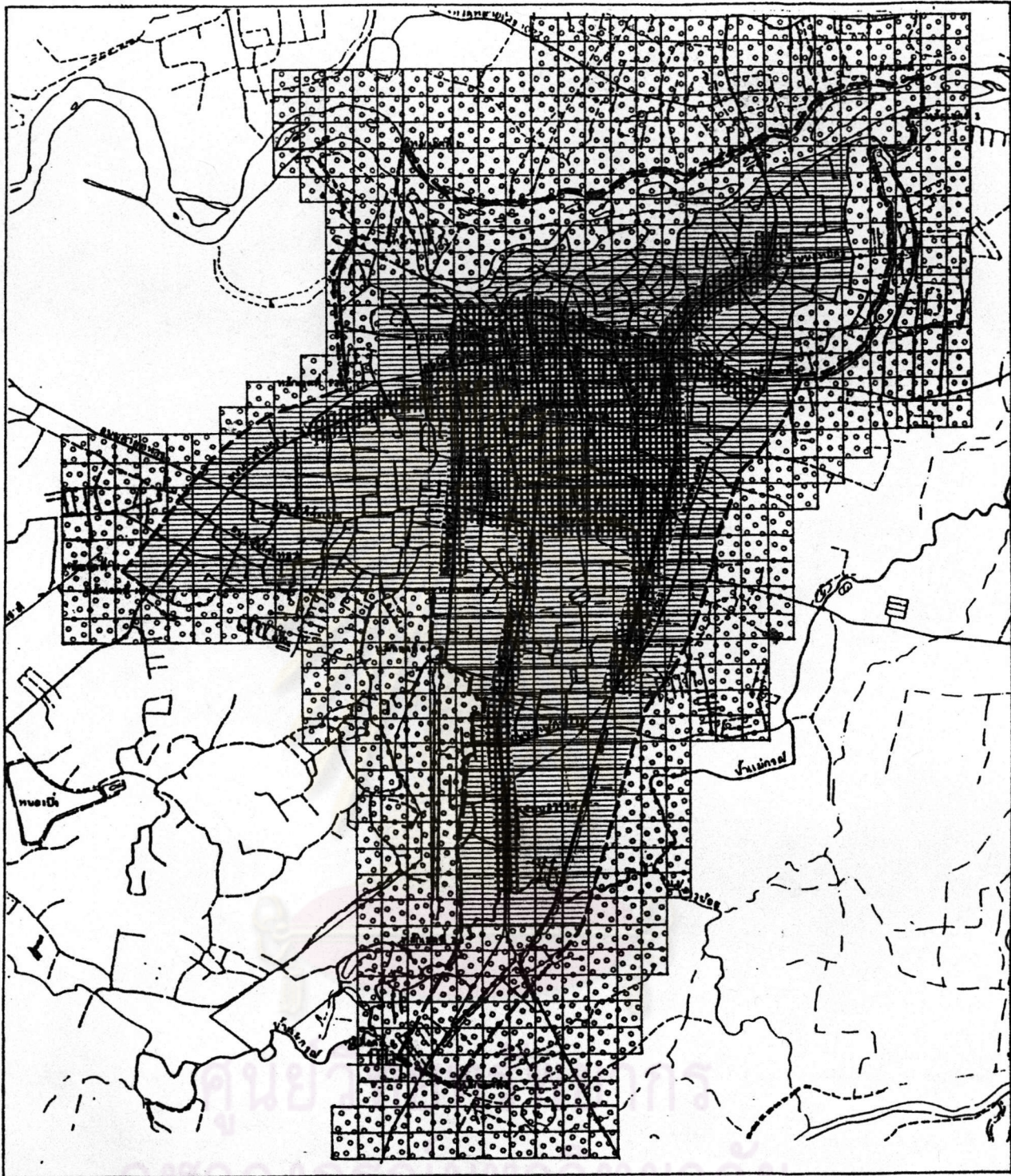
2.3 การบริการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการไม่คุ้มค่า ขาดประสิทธิภาพ เนื่องจากชุมชนมักจะขยายตัวตามถนนไปอย่างรวดเร็ว การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคจะเสียค่าใช้จ่ายสูงมาก

2.4 เกิดปัญหาทางด้านการจราจร คือ ถนนสายหลักที่มีย่านพาณิชย์กรรมทั้งสองฝั่งจะมีจำนวนยานพาหนะมากมาย ดังนั้น Movement Function จึงลดลง เพราะไม่มีสภาพคล่อง

2.5 เกิดปัญหาในด้านทัศนียภาพของชุมชนและทำลายภูมิทัศน์ชุมชน

2.6 เป็นสาเหตุสำคัญ ที่ทำให้เกิดปัญหาความไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินมากขึ้นและปัญหาเรื่องสุขภาพของชุมชนหลังตึกแถวหรือศูนย์การค้า

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดินเมืองเชียงราย

แผนที่ 7.2

แสดง : ทางเลือกที่ 2 (AXIAL DEVELOPMENT)



พาณิชย์ยกรรมและพักอาศัยหนาแน่นมาก



พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง



พักอาศัยหนาแน่นน้อย

สัญลักษณ์

— เขตเทศบาล

— ถนน, ซอย

~ แม่น้ำ, คลอง



มาตราส่วน

0 0.5 1.0 2.0

กม.

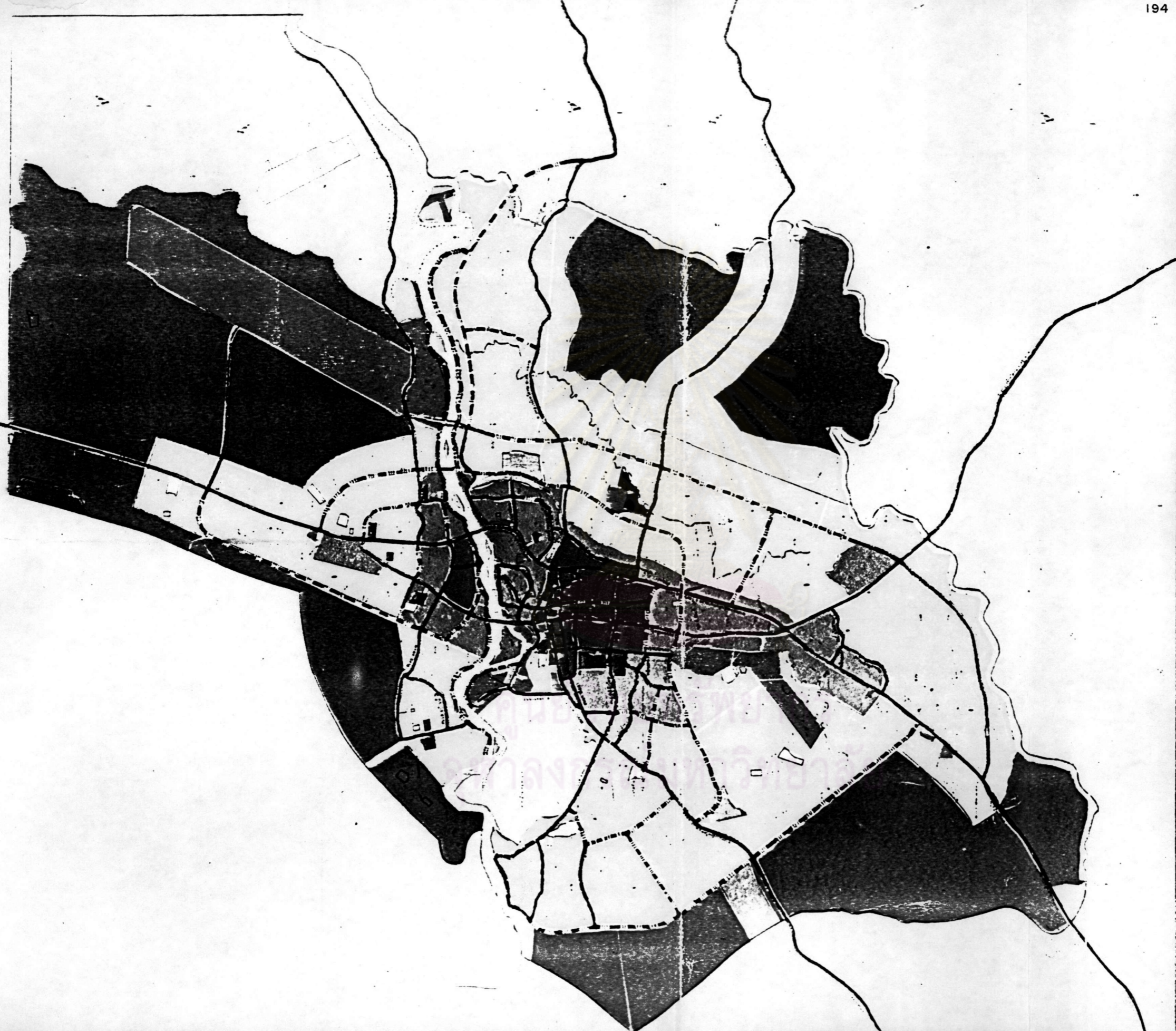
ที่มา:

ผังเมืองรวมเมืองเชียงราย (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1)

แนวความคิด รูปแบบการใช้ที่ดิน กำหนดให้เมืองเชียงรายเป็นเมืองศูนย์กลางเดี่ยว โดยกำหนดศูนย์กลางหลักขึ้นทั้งสองฝั่งของแม่น้ำกก โดยใช้เส้นทางสายหลักเชื่อมติดต่อกัน ศูนย์กลางด้านใต้ของแม่น้ำกก กำหนดขึ้นตรงบริเวณศูนย์กลางเมืองเดิม และขยายพื้นที่ต่อเนื่องลงมาทางด้านใต้ ด้านตะวันออก ด้านเหนือ และด้านตะวันตก ตามลำดับ

ผังโครงสร้างการใช้ที่ดินในอนาคต จำแนกออกเป็น 9 ประเภท ดังนี้

1. ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก กำหนดไว้ 2 บริเวณ คือ ด้านใต้ของแม่น้ำกก และบริเวณด้านเหนือของแม่น้ำกก
2. ที่อยู่อาศัยประเภทหนาแน่นปานกลาง กระจายตัวต่อเนื่องจากที่ดินที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
3. ที่อยู่อาศัยประเภทหนาแน่นน้อย กระจายตัวต่อเนื่องจากที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ประเภทพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากทั้งสองบริเวณ
4. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ กำหนดไว้ 3 บริเวณคือบริเวณด้านทิศเหนือ ทิศตะวันตกเฉียงใต้ และทิศใต้
5. ที่ดินประเภทเกษตรกรรม กำหนดไว้โดยรอบชุมชน
6. ที่ดินประเภทที่โล่ง เพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ได้กำหนดไว้เป็นสนามกีฬา สวนสาธารณะ และที่สาธารณประโยชน์ ที่มีหลักฐานปรากฏแน่ชัด
7. ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม กำหนดไว้บริเวณแม่น้ำกก แม่น้ำลาว และแม่น้ำแม่กรณ์
8. ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา กำหนดไว้ในบริเวณสถานศึกษาที่เป็นของรัฐเท่านั้น
9. ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา กำหนดไว้ในบริเวณที่วัดเท่านั้น
10. ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค สาธารณูปการ กำหนดไว้ในบริเวณที่เป็นที่ดินของรัฐเท่านั้น



<p>1. Administrative</p> <p>2. Administrative</p> <p>3. Administrative</p> <p>4. Administrative</p> <p>5. Administrative</p>	<p>6. Administrative</p> <p>7. Administrative</p> <p>8. Administrative</p> <p>9. Administrative</p> <p>10. Administrative</p>
---	--

<p>1. Administrative</p> <p>2. Administrative</p> <p>3. Administrative</p> <p>4. Administrative</p> <p>5. Administrative</p> <p>6. Administrative</p> <p>7. Administrative</p> <p>8. Administrative</p> <p>9. Administrative</p> <p>10. Administrative</p>	<p>11. Administrative</p> <p>12. Administrative</p> <p>13. Administrative</p> <p>14. Administrative</p> <p>15. Administrative</p> <p>16. Administrative</p> <p>17. Administrative</p> <p>18. Administrative</p> <p>19. Administrative</p> <p>20. Administrative</p>
--	---

ข้อเสนอการใช้ที่ดินเมืองเชียงราย

จากสภาพขนาดของเมืองเชียงรายเป็นเมืองขนาดกลาง และมีรัศมีจากศูนย์กลางเมืองประมาณ 4 กิโลเมตร ซึ่งสามารถจัดรูปแบบการใช้ที่ดิน ให้เป็นเมืองศูนย์กลางเดียว (Mono-Centric) เมื่อนำมาพิจารณาประกอบกับสภาพการใช้ที่ดินปัจจุบัน (2533) ความสอดคล้องกับผังเมืองรวมฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1 และความเหมาะสมของที่ตั้งแต่ละกิจกรรม และการใช้ที่ดินตามบทบาทของเมืองเชียงราย โดยเฉพาะการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมและการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย สามารถกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดิน ได้ดังนี้

1. การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

กำหนดให้บริเวณถนนบรรพปราการ ถนนสนามชัย ถนนอตรถกิจ ถนนสิงห์ไคล และถนนพหลโยธินช่วงบรรจบกับถนนบรรพปราการ เป็นศูนย์กลางการค้าเดิมและขยายพื้นที่ต่อเนื่องจากย่านการค้าเดิมมาทางใต้ ได้แก่ ถนนสนามบิน ถนนเจ็ดยอด ถนนสถานพยาบาล ถนนสันคอกช้าง ถนนสันป่าหนาด ถนนประสมสุขและถนนพหลโยธิน (ตอนเลี้ยวเมือง) รวมพื้นที่ประมาณ 960 ไร่ หรือร้อยละ 6.7 ของพื้นที่

ข้อเสนอแนะ

1.1 ควรสนับสนุนให้มีการจัดระเบียบระบบจราจร เตรียมที่จอดรถให้เพียงพอ และได้มาตรฐาน

1.2 วัสดุก่อสร้างอาคารในบริเวณนี้ควรเป็นวัสดุถาวรเพื่อป้องกันอัคคีภัย และวัสดุไม่ก่อให้เกิดความรำคาญแก่สายตา

1.3 การประกาศกฎกระทรวงควบคุมความสูงของอาคารและสิ่งก่อสร้างเพื่ออนุรักษ์สิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติให้คงสภาพมากที่สุด

2. ที่พักอาศัย

2.1 ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง กระจายอยู่โดยรอบถัดจากการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ครอบคลุมพื้นที่เขตเทศบาลฯ ทั้งหมด ยกเว้นบริเวณด้านเหนือคือเกาะลอย ด้านตะวันออกเฉียงเหนือ บริเวณร่องปลาข้าว และด้านใต้บริเวณทางฝั่งใต้ของแม่น้ำแม่กรณ์ และได้กำหนดพื้นที่นอกเขตเทศบาลฯ ทางด้านเหนือของแม่น้ำกก บริเวณทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 110 บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1207 รวมพื้นที่ประมาณ 3,937 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 27.59 ของพื้นที่



2.2 ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย กระจายถัดจากการใช้ที่ดินที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ในเขตเทศบาล ได้แก่บริเวณเกาะลอย บริเวณร่องปลาข้าว ด้านใต้บริเวณริมฝั่งใต้แม่น้ำแม่กรณ์และได้กำหนดที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยนอกเขตเทศบาลฯ รวมพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 6,436 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 45.10 ของพื้นที่

ข้อเสนอแนะ

2.1 ควรกำหนดมาตรฐานและนโยบายในการกระจายการให้บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ ให้เพียงพอ

2.2 ควบคุมมาตรฐานในเขตที่อยู่อาศัย โดยกำหนดการแบ่งแปลงขนาดที่ดินมิให้ต่ำกว่ามาตรฐานการเคหะ ดังนี้

แปลงที่ดินสำหรับบ้านแถว ต้องไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา

แปลงที่ดินสำหรับบ้านเดี่ยว ต้องไม่ต่ำกว่า 40 ตารางวา

แปลงที่ดินสำหรับบ้านแฝด ต้องไม่ต่ำกว่า 20 ตารางวา

2.3 ควรกำหนดมาตรฐานห้ามการใช้ที่ดินบางประเภทที่ก่อให้เกิดมลภาวะ หรือรบกวนประชาชนในย่านพักอาศัย เพื่อป้องกันและแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อม

2.4 ปรับปรุงสภาพแวดล้อม และยกระดับมาตรฐานความเป็นอยู่ของชุมชนแออัดให้ดีขึ้น รวมทั้งจัดหาที่อยู่อาศัยให้เหมาะสม

3. ที่ว่างโล่งเพื่อรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม กำหนดไว้บริเวณแม่น้ำกก แควน้ำกกและแม่น้ำแม่กรณ์

ข้อเสนอแนะ

3.1 จัดเป็นสวนสาธารณะแบบธรรมชาติซึ่งแสดงเอกลักษณ์ของชาวเมืองดั้งเดิม เช่น ปลูกลิ้นจี่สองฝั่งแม่น้ำกก โดย

3.2 กำหนดพื้นที่ตลอดริมแม่น้ำกกทั้งสองฝั่งเป็นพื้นที่สีเขียว (Green Belt) เพื่อภูมิทัศน์ของเมือง และสร้างเอกลักษณ์ของเมืองเชียงราย ซึ่งถือว่าแม่น้ำกกเป็นสายเลือดของเมือง หากเกิดมลภาวะขึ้นแล้ว โอกาสที่จะแก้ไขได้จะต้องใช้เงินมหาศาล

4. พื้นที่อนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ ทางด้านศาสนสถาน ประวัติศาสตร์ โบราณสถาน และสถาปัตยกรรม ได้แก่ บริเวณคอกยจอมทอง เป็นที่ตั้งพระธาตุคอกยจอมทอง สะดือเมืองเชียงราย วัดพระแก้ว วัดคอกยจำเมือง ศาลากลางจังหวัด อนุสาวรีย์พ่อขุนเม็ง และกำแพงเมือง

ข้อเสนอแนะ

4.1 ปรับปรุงสภาพแวดล้อม ซึ่งปัจจุบันพื้นที่ถูกบุกรุกโดยประชาชนผู้มีรายได้น้อย ทำให้เกิดชุมชนแออัด ดังนั้นหน่วยงานที่รับผิดชอบควรหาทางแก้ไข โดยหาที่อยู่อาศัยใหม่ให้แก่ผู้มีรายได้น้อย

4.2 การก่อสร้างหรือบูรณะวัด ควรคำนึงถึงศิลปวัฒนธรรมดั้งเดิมที่ควรรักษาไว้สืบต่อไป

4.3 ไม่ควรสร้างอาคารสูงในบริเวณใกล้เคียงพื้นที่ จะทำให้ขัดแย้งทัศนียภาพอันสวยงาม

5. ที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมกำหนดไว้เป็นบริเวณสนามกีฬาจังหวัดและร่องปลาข้าว ทางเทศบาลฯ มีโครงการจัดทำเป็นสวนสาธารณะมีพื้นที่ประมาณ 80 ไร่

ข้อเสนอแนะ

บริเวณใจกลางเมือง ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ปัจจุบันไม่มีสวนสาธารณะ ดังนั้นสมควรย้ายเรือนจำจังหวัดไปอยู่ที่อื่น และจัดสร้างเป็นสวนสาธารณะเอนกประสงค์

6. ศาสนสถาน กำหนดให้อยู่บริเวณเดิม และให้ใช้พื้นที่เพื่อการศาสนา การศึกษา และสาธารณประโยชน์แต่ลดจนความเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจและสถานที่ท่องเที่ยว

ข้อเสนอแนะ

ควรส่งเสริมให้วัดเป็นศูนย์กลางของสังคมทางด้านวัฒนธรรม เช่น ห้องสมุดประชาชน โรงเรียนพุทธศาสนาวันอาทิตย์ สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ สนามเด็กเล่น ตามความเหมาะสมของขนาดพื้นที่และที่ตั้ง

7 สถาบันการศึกษา กำหนดไว้ในบริเวณที่เดิม ให้ใช้พื้นที่เพื่อการศึกษาหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อเสนอแนะ

7.1 เพิ่มสถาบันการศึกษาระดับประถมและมัธยมในพื้นที่ทางตอนเหนือ และทางใต้ เพื่อให้บริการทุกพื้นที่ โดยหลักเกณฑ์กำหนดดังนี้

- ระดับประถมศึกษา ควรมีพื้นที่อย่างน้อย 2 ไร่ต่อ 1 โรงเรียน * รัศมีการให้บริการไม่เกิน 4 กิโลเมตร

- ระดับมัธยมศึกษาตอนต้น ควรมีพื้นที่อย่างน้อย 2 ไร่ต่อ 1 โรงเรียน * รัศมีการให้บริการไม่เกิน 5 กิโลเมตร

- ระดับมัธยมศึกษาตอนปลายและอาชีวศึกษาควรมิพื้นที่อย่างน้อย 2.5 ไร่ ต่อ 1 โรง * รัศมีการให้บริการไม่เกิน 10 กิโลเมตร

7.2 ควรสนับสนุนให้มีการตั้งสถาบันการศึกษาระดับอาชีวศึกษา และอุดมศึกษา ในบริเวณใกล้เคียง เพื่อส่งเสริมการที่เมืองเชียงรายเป็นศูนย์กลางของการบริการด้านท่องเที่ยว

7.3 ส่งเสริมการใช้หลักเกณฑ์ School District เพื่อลดปัญหาการเดินทาง และการจราจรที่คับคั่งในย่านการค้า

8. สถานที่ราชการ กำหนดไว้ในบริเวณที่เป็นที่ดินของรัฐมีพื้นที่ประมาณ 1,780 ไร่ ให้ใช้พื้นที่เพื่อทางราชการและสาธารณประโยชน์เท่านั้น โดยตั้งอยู่ทางด้านเหนือและบริเวณทางด้านใต้ในพื้นที่สนามบินเก่า

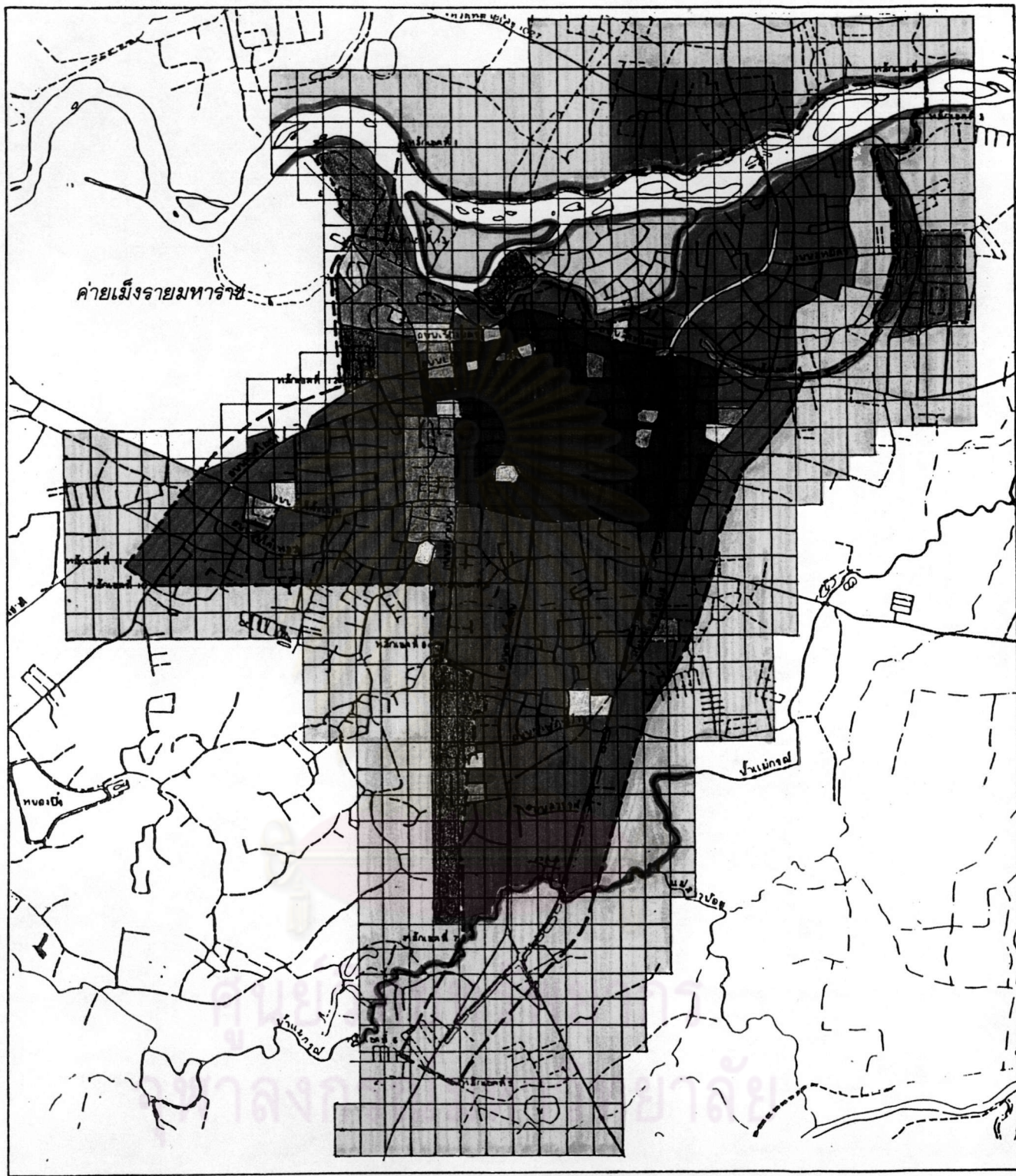
ข้อเสนอแนะ

8.1 สนับสนุนให้ใช้พื้นที่สนามบินเก่าทางด้านใต้ของเมือง เป็นศูนย์ราชการแห่งใหม่ เพื่อให้ประชาชนติดต่อราชการได้สะดวก

8.2 กระจายหน่วยราชการที่ไม่ได้ให้บริการแก่ประชาชนโดยตรงไปตั้งอยู่ที่ศูนย์ราชการแห่งใหม่

ที่มา : * สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาเอกชน กองแผนงาน กรมสามัญ กระทรวงศึกษาธิการ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การศึกษาด้านการใช้ที่ดินเมืองเชียงใหม่

แผนที่ 7.4

แสดง : การใช้ที่ดิน ปี 2544 (ฝั่งเหนือ)

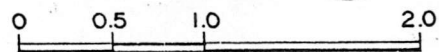
- พานิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง
- พักอาศัยหนาแน่นน้อย
- ลานบ้านราชการ
- ลานบ้านค้า
- ลานบ้านการศึกษา
- ที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาสุขภาพแวดล้อม
- ที่อนุรักษ์ทางประวัติศาสตร์

ที่มา :

สัญลักษณ์

- เขตเทศบาล
- ถนน, ซอย
- ~ แม่น้ำ, คลอง

มาตราส่วน



กม.

ตารางที่ 7.1 เปรียบเทียบการใช้ที่ดินตามผังเมืองรวมเมืองเชียงรายและผังเสนอนณะ

ลำดับ ที่	ประเภทการใช้ที่ดิน	ผังเมืองรวม			ผังเสนอนณะ		
		ไร่	กม. ²	ร้อยละ	ไร่	กม. ²	ร้อยละ
1	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	27,969.8	44.74	29.2	6,436	10.20	45.10
2	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	5,124.8	8.20	5.4	3,937	6.30	27.59
3	พาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย หนาแน่นมาก	1,361.8	2.17	1.4	960	1.54	6.73
4	อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ	843.8	1.35	0.9	-	-	-
5	ชนบทและเกษตรกรรม	50,225.8	80.36	52.3	-	-	-
6	ที่โล่งเพื่อนันทนาการและ รักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม	824.8	1.32	0.9	176	0.28	1.23
7	พื้นที่อนุรักษ์	-	-	-	192	0.31	1.34
8	ที่ว่างเพื่อการรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อม	2,192.8	3.5	2.3	480	0.77	3.36
9	สถาบันการศึกษา	1,231.8	1.97	1.3	210	0.33	1.47
10	สถาบันการศาสนา	740.8	1.18	0.8	101	0.16	0.71
11	สถาบันราชการ การสาธารณ ูปโภคและสาธารณูปการ	3,322.8	5.32	3.5	1,780	2.85	12.47
12	แม่น้ำ คลอง ห้วย	386.8	0.62	0.4	-	-	-
13	ถนน ซอย	1,537.8	2.46	1.6	-	-	-
รวม		97,760	153.21	100	14,272	22.83	100

ที่มา : กองผังเมืองรวม สำนักผังเมือง

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบการใช้ที่ดินตามผังเสนอแนะกับผังเมืองรวมเมืองเชียงราย
ในพื้นที่ 22.83 ตารางกิโลเมตร พบว่า มีการกำหนดการใช้ที่ดินแตกต่างกัน ดังนี้

1. ผังเสนอแนะ ได้กำหนดพื้นที่อนุรักษ์ในบริเวณดอยทอง ซึ่งบริเวณดังกล่าวมีความ
สำคัญทางประวัติศาสตร์กว่า 700 ปี ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของวัดพระแก้ว วัดดอยงำเมือง เสาสะตือ
เมือง และศาลากลางจังหวัดและสถานที่ของวัดเป็นแหล่งท่องเที่ยวแห่งหนึ่งของจังหวัด จึงเห็น
ควรอนุรักษ์เป็นพื้นที่พิเศษ ประการสำคัญคือกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของที่ราชพัสดุ และอีกบริเวณหนึ่งคือ
อนุสาวรีย์พ่อขุนเม็งรายมหาราช ซึ่งตั้งอยู่บริเวณห้าแยกพ่อขุนเม็งรายฯ

สำหรับผังเมืองรวมในบริเวณดอยทอง ได้กำหนดเป็นสถานที่ราชการและที่อยู่อาศัย
หนาแน่นน้อย

2. ผังเสนอแนะ ได้กำหนดพื้นที่แม่น้ำกกเป็นที่โล่งเพื่อรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ซึ่ง
เหมือนกับผังเมืองรวม แต่ได้กำหนดเพิ่มเติมคือบริเวณริมแม่น้ำกกทั้ง 2 ฝั่ง กำหนดให้เป็นพื้นที่
สีเขียวหรือ Green Belt เพื่อป้องกันการบกรก

3. ผังเสนอแนะ ได้กำหนดการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
เป็นศูนย์กลางหลัก บริเวณย่านการค้าเดิมและขยายตัวต่อเนื่องมาทางด้านใต้และด้านตะวันออก
ส่วนผังเมืองรวมกำหนดเพิ่มขึ้นอีก 1 แห่ง ผังบริเวณด้านเหนือของแม่น้ำกก ซึ่งผู้ศึกษาเห็นว่าศูนย์
กลางหลักที่เพิ่มขึ้นใกล้กับศูนย์กลางหลักเดิมมากเกินไป และดูเหมือนว่าการใช้ที่ดินที่กำหนดขึ้น
เป็นไปตามกระแสของการพัฒนาในกายภาพเพียงอย่างเดียว โดยไม่คำนึงถึงผลกระทบอื่น ๆ อีก
มากมายที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

มาตรการในการปฏิบัติ

ในการปฏิบัติให้เป็นไปตามแนวทางการใช้ที่ดินที่เสนอแนะไว้ จำเป็นต้องมีมาตรการต่างๆ ที่สามารถใช้กับทั้งภาครัฐบาลและเอกชนได้ มาตรการเหล่านี้อาจจะประกอบด้วยมาตรการที่มีผลบังคับตามกฎหมาย มาตรการสนับสนุนด้านการเงิน การคลัง รวมทั้งมาตรการในการส่งเสริมชักจูงเอกชนให้มีส่วนร่วมในการดำเนินการ ให้เป็นไปตามแผนการใช้ที่ดิน มาตรการต่าง ๆ เหล่านี้ ได้แก่

1. มาตรการทางด้านผังเมือง ได้แก่การใช้เครื่องมือทางด้านผังเมือง คือกฎหมายผังเมือง ทำการออกกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดินให้เป็นไปตามแนวทางการใช้ที่ดิน ซึ่งอาจทำได้โดยอาศัยอำนาจพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ดำเนินการวางผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ เพื่อกำหนดย่าน (Zoning) การใช้ที่ดิน และข้อกำหนดการใช้ที่ดินของแต่ละย่านสำหรับเมือง เชียงรายจะออกเป็นผังเมืองเฉพาะให้สอดคล้องกับผังเมืองรวม ที่จะดำเนินการประกาศใช้ในระยะเวลาอันใกล้

ผังเมืองเฉพาะมาตรา 4 ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 หมายถึง "แผนผังและโครงการดำเนินการเพื่อพัฒนาหรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่ง (หรือบริเวณที่เกี่ยวข้องในเมือง) หรือชนบทเพื่อประโยชน์แก่การวางผังเมือง" การจัดทำผังเมืองเฉพาะจะต้องมีส่วนประกอบในการจัดทำผังหลายประการตามมาตรา 28 ของพระราชบัญญัติการผังเมือง 2518 ดังนี้

- 1.1 วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ
- 1.2 แผนที่แสดงเขตของผังเมืองเฉพาะ
- 1.3 แผนผังเมืองหรือผังบริเวณซึ่งทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับโดยมีสาระ

สำคัญทุกประการหรือบางประการ ดังต่อไปนี้

1) แผนผังแสดงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งจำแนกเป็นประเภทกิจการ พร้อมทั้งแนวเขตการแบ่งที่ดินออกเป็นประเภทและย่าน

2) แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง พร้อมทั้งรายละเอียดแสดงแนวและขนาดทางสาธารณะ

3) แผนผังแสดงรายละเอียดของกิจการสาธารณูปโภค

4) แผนผังแสดงที่โล่ง

- 5) แผนผังแสดงการกำหนดระดับพื้นดิน
- 6) แผนผังแสดงบริเวณที่ตั้งของสถานที่ หรือวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดีที่จะส่งเสริมบำรุงรักษาหรือบูรณะ
- 7) แผนผังแสดงบริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติ หรือภูมิประเทศที่งดงาม หรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ รวมทั้งต้นไม้เดี่ยวหรือต้นไม้หมู่ที่จะพึงส่งเสริมหรือบำรุงรักษา

1.4 รายการและคำอธิบายประกอบแผนผังตามข้อ 3 รวมทั้งประเภทและชนิดของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง

1.5 ข้อกำหนดที่จะให้ถือปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะทุกประการหรือบางประการ ดังต่อไปนี้

- 1) แนวทางและขนาดของท้องที่
- 2) ประเภท ชนิด ขนาด และจำนวนของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง
- 3) ประเภท ชนิด ขนาด จำนวน และลักษณะของอาคารที่ชำรุดทรุดโทรมหรืออยู่ในสภาพอันเป็นที่น่ารังเกียจ หรือน่าเป็นอันตรายแก่ผู้อยู่อาศัยหรือสัญจรไปมา ซึ่งจะถูกล้มให้หรือย้ายตามคำสั่งของคณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นตามมาตรา 55
- 4) การใช้ประโยชน์อาคารที่อนุญาตให้สร้างขึ้นใหม่ หรืออนุญาตให้เปลี่ยนแปลง อันผิดไปจากการใช้ประโยชน์ตามที่ได้ขออนุญาตก่อสร้าง ซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
- 5) ขนาดและแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้เป็นที่ตั้งอาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในผังเมืองเฉพาะ รวมทั้งบริเวณของที่ดินที่กำหนดให้เป็นที่ตั้งเพื่อประโยชน์ตามที่ได้ระบุไว้
- 6) การส่งเสริม บำรุงรักษา หรือบูรณะสถานที่ หรือวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี
- 7) การบำรุงรักษาที่โล่ง
- 8) การส่งเสริมหรือบำรุงรักษาต้นไม้เดี่ยวหรือต้นไม้ใหญ่
- 9) การอื่นที่จำเป็นเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ

1.6 รายละเอียดระดับที่ดินหรือสิ่งห้ามทรัพย์สินอย่างอื่นที่ต้องเวนคืน พร้อมทั้งรายชื่อเจ้าของ หรือผู้ครอบครองทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยมีแผนที่แสดงเขตที่ดิน หรือสิ่งห้ามทรัพย์สินอย่างอื่นที่เวนคืนเพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง สำหรับใช้เป็นทางหลวงตามมาตรา 43 (1)

1.7 รายละเอียดระดับที่ดินหรือสิ่งห้ามทรัพย์สินอย่างอื่นที่ต้องเวนคืน พร้อมทั้งรายชื่อเจ้าของ หรือผู้ครอบครองทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยมีแผนที่แสดงเขตที่ดิน หรือสิ่งห้ามทรัพย์สินอย่างอื่นที่เวนคืนเพื่อประโยชน์แก่การผังเมืองอย่างอื่นตามมาตรา 43 (2)

1.8 รายละเอียดระดับที่ดินหรือสิ่งห้ามทรัพย์สินอย่างอื่นยังเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือซึ่งกระทรวง ทบวง กรม จังหวัด องค์การบริหารส่วนท้องถิ่น หรือองค์การของรัฐเป็นเจ้าของ ผู้ครอบครองหรือผู้ดูแลรักษา ซึ่งจะนำมาใช้เป็นทางหลวงหรือใช้ประโยชน์แก่การผังเมืองอย่างอื่น

1.9 แผนที่แผนผังหรือรายละเอียดอื่น ๆ ตามความจำเป็นการบังคับใช้ (มาตรา 41 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518)

2. มาตรการทางด้านกฎหมาย นอกจากกฎหมายผังเมืองซึ่งถือเป็นมาตรการทางด้านผังเมืองแล้ว ยังมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง ซึ่งผู้รับผิดชอบกฎหมายสามารถปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือออกเป็นข้อบัญญัติ ข้อกำหนด หรือข้อบังคับใด ๆ ภายใต้กฎหมายนั้น ๆ ให้สอดคล้องกับแนวทางการใช้ที่ดินในเมืองเชียงราย กฎหมายดังกล่าว ได้แก่

2.1 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เป็นกฎหมายที่ใช้ควบคุมลักษณะทางกายภาพของอาคารในด้านความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย และที่เว้นว่าง การถอยร่นอาคารจากแนวที่ดิน และการกำหนดความสูงของอาคาร เป็นต้น

พระราชบัญญัติควบคุมอาคารฉบับนี้จะมีประโยชน์ในการช่วยให้การก่อสร้างอาคารประเภทต่าง ๆ มีขนาดลักษณะการใช้สอย ที่โล่ง ที่ว่าง และจัดระบบสภาพแวดล้อม โดยเทศบาลเมืองเชียงรายเป็นผู้ใช้พระราชบัญญัตินี้

2.2 พระราชบัญญัติสาธารณสุข พ.ศ.2484 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการกำหนดกิจกรรมบางประเภท ซึ่งถ้าทำเพื่อการค้าให้ถือว่าเป็นการค้าที่น่ารังเกียจ หรืออาจเป็นอันตรายแก่สุขภาพ ท้องถิ่นมีอำนาจระงับเหตุที่เกี่ยวกับกิจการค้านั้น ๆ ได้ พระราชบัญญัตินี้มีประโยชน์ในการใช้บังคับเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในกิจกรรมประเภทต่าง ๆ โดยเทศบาลเมืองเชียงรายเป็นผู้ใช้กฎหมายฉบับนี้



นอกจากนี้ ยังมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและ
กิจกรรมอื่น ๆ ให้เป็นไปตามแนวทางการใช้ที่ดินเมืองเชียงราย

ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 295 เรื่องทางหลวง

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2497

พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พ.ศ. 2476

ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เรื่องควบคุมการจัดสรรที่ดิน

3. มาตรการทางด้านภาษี ภาษีเป็นทั้งแหล่งรายได้ของรัฐและเครื่องมือในการ
ควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ จึงอาจใช้มาตรการด้านภาษีเป็นข้อกำหนดในการควบคุมกิจกรรมเกี่ยว
กับการพัฒนาการใช้ที่ดิน เช่น การกำหนดอัตราภาษีสูงสำหรับการใช้ที่ดินที่ขัดกับผังการใช้ที่ดิน
ยกเว้นหรือลดภาษีให้แก่ผู้มีโครงการพัฒนาที่ดินที่สอดคล้องกับผังการใช้ที่ดิน หรือผู้ชื้อที่ดินให้แก่
หน่วยงานของรัฐเพื่อการพัฒนาตามผัง ขณะเดียวกันก็ไม่ทำให้รัฐบาลต้องขาดรายได้

อย่างไรก็ตาม การใช้มาตรการด้านภาษีให้ได้ผล จำเป็นจะต้องแก้ไขระบบภาษี
ของไทยบางประการเสียก่อน เนื่องจากระบบภาษีที่ใช้อยู่ในปัจจุบันไม่มีภาษีที่เก็บจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้น
ของที่ดิน ซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งของการเก็งกำไรจากที่ดิน ซึ่งเป็นผลในทางลบต่อแนวทางการใช้ที่ดิน

4. มาตรการในการชักจูงให้เกิดการพัฒนาตามผัง ในกรณีการให้เอกชนเข้ามามี
ส่วนร่วมในการพัฒนานั้น บางครั้งอาจจะต้องมีมาตรการชักจูง ส่งเสริมต่าง ๆ เช่น

4.1 การกำหนดให้มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ เช่น ถนน ไฟฟ้า
ระบบระบายน้ำ น้ำประปา โทรศัพท์ การขนส่งสาธารณะ โรงเรียน โรงพยาบาล สวนสาธารณะ
สนามกีฬา ฯลฯ เพื่อชักจูงผู้ลงทุนและประชาชนทั่วไป

4.2 การสนับสนุนด้านเงินทุน เช่น การหาแหล่งเงินให้เอกชนกู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยต่ำ
หรือการกำหนดให้รับสิทธิพิเศษตามกฎหมายส่งเสริมการลงทุน หรือการให้ธนาคารอาคาร
สงเคราะห์ มีบทบาทสนับสนุนเป็นกรณีพิเศษ ทั้งแก่ผู้ลงทุนและแก่ประชาชนทั่วไปที่จะเข้าอยู่อาศัย
 เป็นต้น

5. มาตรการเฉพาะเรื่อง นอกจากจะใช้มาตรการอื่น ๆ ดังได้กล่าวแล้ว ควรจะมีการกำหนดมาตรการเฉพาะเรื่อง ซึ่งเป็นมาตรการเสริมหรือควบคุมการพัฒนาการใช้ที่ดินในเมือง เชียงราย ให้เป็นไปตามผังการใช้ที่ดิน ที่ได้กำหนดเป็นแนวทางไว้ มาตรการเหล่านี้ได้แก่

5.1 มาตรการควบคุมการปลูกสร้างอาคาร ออกเป็นข้อบัญญัติเทศบาลเมือง เชียงราย เพื่อควบคุมขนาดของอาคารสิ่งปลูกสร้างมิให้ใหญ่โตจนเบียดชิดกัน จนไม่มีพื้นที่โล่งว่าง สำหรับรับแสงสว่างและกระแสลม ซึ่งเป็นสิ่งจำเป็นต่อสภาพแวดล้อมสำหรับการอยู่อาศัย หนาแน่นต่ำ มาตรการดังกล่าวเป็นการควบคุมการใช้ที่ดินและอาคารในเรื่องต่าง ๆ คือ

- 1) อัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อที่ดิน (Floor Area Ratio-FAR) หมายถึง อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ทั้งหมดของที่ดินแปลงนั้น ซึ่งอยู่ต่อเนื้อและ เป็นอาณาบริเวณเดียวกันกับพื้นที่อาคารนั้นตั้งอยู่
- 2) อัตราร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมที่ดิน (Ground Area Coverage-GAC) หมายถึง อัตราร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมที่ดินต่อพื้นที่ทั้งหมดของที่ดินแปลงนั้น ซึ่งอยู่ต่อเนื้อและ เป็นอาณาบริเวณเดียวกันกับพื้นที่อาคารนั้นตั้งอยู่
- 3) อัตราส่วนที่เว้นว่าง (Open Space Ratio-OSR) เป็นการกำหนดว่า ในที่ดินแปลงหนึ่งที่อยู่อาคารตั้งอยู่ จะต้องจัดให้มีพื้นที่เปิดว่างโดยไม่มีสิ่งกีดขวางใดๆ เลยจำนวนหนึ่ง
- 4) ระยะถอยร่นของอาคาร (Set-back requirement) เป็นการกำหนดแนวด้านนอกของอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยรอบจะต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินระยะหนึ่ง
- 5) เนื้อที่ดินเฉลี่ยน้อยที่สุดต่อที่อยู่อาศัยหนึ่งหน่วย (Minimum Land Area Per Dwelling) คือการกำหนดขนาดของแปลงที่ดินที่จะนำมาใช้ในการปลูกสร้างอาคารประเภทพักอาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม

6) ระยะห่างระหว่างอาคาร (Minimum Spacing of Buildings) คือการกำหนดระยะห่างระหว่างอาคารที่สร้างประชิดหรือเคียงข้างกัน ไม่ว่าจะสร้างอยู่ในที่ดินแปลงเดียวกันหรือต่างแปลงกัน เพื่อให้อาคารแต่ละแห่งได้รับแสงสว่างตามธรรมชาติอย่างเพียงพอ

5.2 มาตรการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในบริเวณที่กำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยของเมือง เชียงรายนี้ จะกำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีมีความหนาแน่นปานกลาง ซึ่งนอกจากออกกฎหมายควบคุมการปลูกสร้างอาคารแล้ว จะต้องออกกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดินให้ เป็นไปตามแนวทางการใช้ที่ดินดังกล่าวด้วย โดยกำหนดห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการต่อไปนี้

- 1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม
- 2) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขนส่ง
- 3) คลังวัตถุระเบิด
- 4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุนัข แพะ แกะ ห่าน เป็ด หรือไก่ เพื่อการค้า หรือก่อเหตุรำคาญ ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

5.3 มาตรการเสริมการใช้ที่ดินสำหรับอยู่อาศัย ได้แก่ การกำหนดการวางแผนด้านสาธารณสุข โภค สาธารณูปการ และองค์ประกอบต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการอยู่อาศัยในพื้นที่เป้าหมาย

6. การขยายเขตเทศบาล เป็นวิธีที่สามารถควบคุมการใช้ที่ดินและสภาพแวดล้อมได้ พร้อมทั้งขยายการให้บริการสาธารณสุข โภค สาธารณูปการ และเก็บภาษีเพื่อนำมาพัฒนาได้มากขึ้น โดยมีขอบเขตเท่ากับผังเมืองรวมหรือใกล้เคียง

ศูนย์วิทยพัทธยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย