

## การวิเคราะห์ชุมชนพื้นที่ศึกษา

การศึกษาในบทนี้จะ เป็นบทวิเคราะห์ชุมชนและการศึกษาปัญหาและความต้องการของชุมชนอันประกอบไปด้วย การศึกษาการขยายตัวของชุมชนในอนาคต การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่สำหรับการขยายตัวของชุมชน และการศึกษาวิเคราะห์เอกลักษณ์ของชุมชน ซึ่งจะกล่าวโดยลำดับต่อไปนี้

### 5.1 การขยายตัวของชุมชน

จากสภาพการขยายตัวและโครงสร้างการใช้ที่ดินของชุมชนเมืองพะเยาและชุมชนต่อเนื่องในปัจจุบัน จะนำมาใช้ในการคาดการณ์ประมาณการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ทั้งนี้แนวคิดการขยายตัวของชุมชนเป็นผลที่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรที่ทำการปรับสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในบริเวณพื้นที่ภายใต้ปัจจัยต่างๆ ได้แก่ เศรษฐกิจ สังคม ตลอดจนการบริการและการปกครองตามช่วงเวลาที่ผ่านมาตามปกติ การขยายตัวของชุมชนจะเพิ่มขึ้นในอัตราเร็วเพียงใดนั้นขึ้นอยู่กับรายได้เปรียบในด้านต่างๆของพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งถือได้ว่าเป็นปัจจัยดูดประชากรให้เข้าอยู่อาศัย และประกอบกิจกรรมต่าง ๆ ทางเศรษฐกิจและสังคมประกอบกับความเสียเปรียบของชุมชนข้างเคียงเป็นแรงผลักดันให้ประชากรอพยพเคลื่อนย้ายเข้าไปสู่พื้นที่ที่มีความได้เปรียบกว่า

ลักษณะการขยายตัวของชุมชนในพื้นที่ดังกล่าวจะขยายตัวสู่บริเวณใดนั้นจะขึ้นอยู่กับความได้เปรียบเสียเปรียบของแต่ละบริเวณ เช่น พื้นที่เว้นว่างที่เหลืออยู่ ราคาที่ดิน ตลอดจนข้อจำกัดในการใช้ที่ดินของแต่ละบริเวณ การทราบถึงแนวโน้มการใช้พื้นที่และทิศทางการขยายตัวของชุมชน จะเป็นประโยชน์แก่องค์กรที่มีหน้าที่ในการจัดระเบียบการขยายตัวของโครงการศึกษานี้

## ขั้นตอนการศึกษา

การศึกษาในบทนี้ได้แบ่งเป็นสองส่วน ส่วนแรกจะเป็นการวิเคราะห์เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยจุดและปัจจัยผลึก ที่ทำให้เกิดการขยายตัวเติบโตขึ้นของการใช้พื้นที่ชุมชนเมืองพะเยาและชุมชนต่อเนื่อง ซึ่งเป็นชุมชนหลักของชุมชนจังหวัดพะเยา ทั้งนี้โดยอาศัยหลักการ ทฤษฎี และแนวความคิดต่าง ๆ เกี่ยวกับรูปแบบและการขยายตัวของเมืองดังกล่าวมาแล้วในบทที่ 2 และบทที่ 3 และบทที่ 4 ที่กล่าวถึงสภาพทั่วไปด้านกายภาพ ประชากร เศรษฐกิจ สังคม บริการโครงสร้างพื้นฐาน ตลอดจนการพัฒนาของบริเวณพื้นที่ชุมชน รวมทั้งสภาพทั่วไปในระดับจังหวัดและระดับภาค

## ประโยชน์และการเชื่อมโยงการศึกษา

ผลจากการศึกษาของบทนี้ ในส่วนแรกซึ่งได้แก่ การทราบถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการขยายตัวของชุมชน จะได้นำไปใช้ในการกำหนดบทบาทและศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ชุมชนเมืองพะเยาและชุมชนต่อเนื่อง และลำดับขั้นตอนการใช้พื้นที่เหมาะสมในอนาคต ซึ่งเป็นผลการศึกษาในส่วนหลังจะนำไปใช้ในการกำหนดพื้นที่เป้าหมาย ในการพัฒนาพื้นที่ชุมชนในบทที่ 6

## ปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการขยายตัวของชุมชนเมืองพะเยา

### 1. สภาพพื้นที่ชุมชนและบริการโครงสร้างพื้นฐาน

1.1 ความหนาแน่นของประชากร ใน ปี พ.ศ.2535 ชุมชนเมืองพะเยามีความหนาแน่นประชากรประมาณ 4.5 คนต่อไร่ เมื่อเปรียบเทียบกับความหนาแน่นกับอำเภอต่างๆ 6 อำเภอในเขตชุมชนเมืองพบว่า เป็นชุมชนเมืองที่มีความหนาแน่นเป็นอันดับที่ 3 รองจากสุขาภิบาลดอกคำใต้ และสุขาภิบาลเชียงคำ (ประมาณ 9.6 คนต่อไร่ 7.7 คนต่อไร่) จากการศึกษาพบว่า เป็นชุมชนที่ตั้งอยู่ระหว่างชุมชนเมืองที่มีความหนาแน่น ในเขตพื้นที่ศึกษาสามารถที่จะรองรับการเพิ่มของประชากรในอนาคตได้

1.2 พื้นที่ว่าง พื้นที่ว่างในที่นี้หมายถึงพื้นที่เกษตรกรรมรวมทั้งป่าไม้-แหล่งน้ำ ในปี พ.ศ.2535 ชุมชนพื้นที่ศึกษา มีพื้นที่ว่างอยู่ประมาณ 20,987 ไร่ หรือร้อยละ 55.97 ของ

พื้นที่ชุมชนที่ศึกษา (พื้นที่ฝั่งเมืองรวม) ซึ่งกระจายอยู่ทั่วไปในชุมชน สามารถจะพัฒนาพื้นที่ว่างดังกล่าวได้ทั้งหมด เนื่องจากมีศักยภาพพร้อมที่จะพัฒนา มีการบริการขั้นพื้นฐานพร้อม การเข้าถึงทำได้สะดวก

1.3 สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ จากการศึกษาสภาพทั่วไปในบทที่ 3 พบว่าการให้บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการพื้นฐานที่จำเป็นในชุมชนที่ศึกษาอยู่ในเกณฑ์ที่ไม่เพียงพอและยังไม่ได้มาตรฐาน การบริการไฟฟ้าสาธารณะ ระบบประปา โทรศัพท์ไม่เพียงพอ จำนวนถนนในเขตเทศบาลที่มีการติดตั้งไฟฟ้ามีจำนวน 50% ของถนนทั้งหมด ด้านมาตรฐาน คุณภาพของถนนยังไม่ดี ด้านระบบระบายน้ำไม่มีประสิทธิภาพและไม่ทั่วถึง ด้านการสาธารณสุขยังไม่ดี การกำจัดสิ่งปฏิกูลไม่ดี

1.4 สภาพแวดล้อม ความเสื่อมโทรมของสภาพแวดล้อมมีสาเหตุมาจากปัจจัยต่าง ๆ หลายประการ สำหรับในพื้นที่ชุมชนที่ศึกษา มีสาเหตุส่วนใหญ่มาจากความไม่มีประสิทธิภาพในการจัดเก็บขยะและการกำจัดขยะ การระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของอาคารบ้านเรือน การรुकู้ที่สาธารณะ ฝุ่นละอองจากโรงงานอุตสาหกรรม และการใช้ที่ดินไม่เป็นระเบียบ เป็นต้น

สภาพแวดล้อมที่เสื่อมโทรมดังกล่าวมาแล้ว จัดได้ว่าเป็นสภาพปกติทั่วไปของชุมชนเมือง จากการสำรวจในชุมชนพบว่า อยู่ในเกณฑ์ต่ำและปัญหายังไม่ครอบคลุมทั่วทั้งชุมชน อันเนื่องมาจาก ชุมชนยังไม่หนาแน่น ไม่มีบทบาทด้านอุตสาหกรรม ปัญหาส่วนใหญ่ของชุมชนเมืองพะเยาเป็นปัญหาการใช้ที่ดินสาธารณะ และสวนสาธารณะมีสภาพไม่ดีพอ ขาดการดูแล ปัญหาความเสื่อมโทรมของบ้านเรือน และความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเรือนบริเวณก๊วนพะเยาอันเป็นจุดสำคัญของเมือง ซึ่งในระหว่างการศึกษานี้มีโครงการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับชุมชนโดยตรง เช่น โครงการปรับปรุงระบบระบายน้ำ โครงการศึกษาความเป็นไปได้ระบบบำบัดน้ำเสียของชุมชน แผนอนุรักษ์และพัฒนาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมก๊วนพะเยา ฝั่งเมืองรวมพะเยา โครงการขยายเขตเทศบาลเมืองพะเยา ซึ่งจะมีส่วนทำให้ความเสื่อมโทรมของสภาพแวดล้อมของชุมชนเมืองลดน้อยลง

## 2. เศรษฐกิจและสังคม

2.1 การจ้างงาน จากการศึกษาของการจ้างงานของจังหวัดพะเยาในสาขาบริการและอุตสาหกรรม พบว่า การจ้างงานมีแนวโน้มเพิ่มจำนวนมากขึ้น

2.2 โครงสร้างการเติบโต ในการศึกษาถึงปัจจัยในการขยายตัวของเศรษฐกิจของจังหวัดพะเยา พบว่า สาขาการผลิตที่มีการขยายตัวในอัตราที่สูงได้แก่ สาขาเหมืองแร่และย่อยหิน การธนาคาร-ประกันภัย กสิกรรม การไฟฟ้า-ประปา สาขาการผลิตดังกล่าวถือว่าเป็นปัจจัยสำคัญที่จะชักนำให้เกิดการขยายตัวของการผลิตในสาขาอื่น ๆ ของจังหวัดพะเยา

จากการศึกษาชุมชนได้เป็นศูนย์กลางสาขาการผลิตดังกล่าว คาดว่าจะทำให้เกิดการขยายตัวของกิจกรรมเศรษฐกิจต่าง ๆ ภายในพื้นที่เพิ่มขึ้น อันส่งผลให้การขยายตัวของเมืองและการเพิ่มขึ้นของประชากรจึงจะเพิ่มขึ้นด้วย

2.3 บทบาทและหน้าที่ของชุมชนของชุมชนเมืองพะเยา ได้ปรากฏค่อนข้างชัดเจนในช่วงเวลาที่ผ่านมามีหลายด้าน ได้แก่ การเป็นศูนย์กลางของจังหวัดพะเยา ทั้งในด้านการบริหาร-ปกครอง ธุรกิจการเงิน การค้า การบริการ การศึกษา การสาธารณสุข ตลอดจนที่อยู่อาศัย และมีการขยายตัวเมื่อเปรียบเทียบกับชุมชนต่าง ๆ ในจังหวัดพะเยา

3. นโยบายและการดำเนินการในภาครัฐบาล นโยบายและการดำเนินงานดังกล่าวที่มีผลกระทบต่อขยายตัวของชุมชนเมืองพะเยา อาจสรุปได้ 2 ประการ ได้แก่ ด้านการพัฒนาและด้านการให้บริการโครงสร้างพื้นฐาน ผลจากการดำเนินงานตามแนวนโยบายการกระจายความเจริญสู่ภูมิภาคในแผนพัฒนาฯ ในฉบับที่ 4 , 5, 6 และ 7

นอกจากนี้โครงการพัฒนาสี่เหลี่ยมเศรษฐกิจ อันเกิดจากความร่วมมือทางการค้า การท่องเที่ยว อุตสาหกรรม การศึกษา ศิลปวัฒนธรรมและสิ่งแวดล้อมในอนุภาค 4 ประเทศลุ่มแม่น้ำโขงตอนบน ประกอบด้วย ลาวภาคเหนือ นมำภาคตะวันออก จีนตะวันตกเฉียงใต้ และไทยภาคเหนือ ซึ่งจังหวัดเชียงรายจะเป็นเมืองหน้าด่านในการสู่เขตสี่เหลี่ยมเศรษฐกิจ ซึ่งมีแนวทางเบื้องต้น ดังนี้

- (1) เสริมสร้างระบบการขนส่งภาคเหนือ เช่น เส้นทางรถไฟสายเด่นชัย-พะเยา-เชียงราย เพื่อเชื่อมกับการขนส่งทางแม่น้ำโขง
- (2) ปรับปรุงและพัฒนาการท่องเที่ยว คือ ลดอุปสรรคการเข้าออกประเทศ พัฒนาแหล่งท่องเที่ยวภาคเหนือ จัดตั้งเขตปลอดภาษี , ศูนย์แสดงสินค้าและศูนย์ประชุมนานาชาติ
- (3) จัดตั้งเศรษฐกิจพิเศษขึ้นในภาคเหนือ และเพิ่มสิทธิประโยชน์สำหรับนักลงทุนมากขึ้น
- (4) พัฒนาระบบการค้าชายแดน และการค้าระหว่างประเทศให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น
- (5) พัฒนาและปรับปรุงโครงสร้างการเกษตร ซึ่งจะได้รับผลกระทบต่อภาคเหนือมากที่สุด
- (6) จัดตั้งมหาวิทยาลัยขึ้นที่เชียงราย โดยมีทิศทางให้มหาวิทยาลัยที่จัดขึ้นเป็นมหาวิทยาลัยที่ตอบสนองทั้งในระดับท้องถิ่นและในระดับประเทศ โดยมีสาขาวิชาที่สามารถรองรับและส่งเสริมกับการพัฒนาเขตสี่เหลี่ยมเศรษฐกิจ
- (7) จัดแบ่งเขตพื้นที่ตามการใช้ประโยชน์ โดยกำหนดให้ชัดเจนว่า ควรแบ่งให้แต่ละส่วนมีการพัฒนาในทิศทางที่ส่งเสริมกัน
- (8) ผ่อนผันให้มีการใช้แรงงานต่างชาติ เข้ามาทดแทนแรงงานที่ขาดแคลนในพื้นที่จังหวัด ที่มีแนวติดต่อกับประเทศข้างเคียง
- (9) จัดตั้งหน่วยงานพัฒนาฝีมือแรงงาน
- (10) กำหนดค่าแรงขั้นต่ำ
- (11) พัฒนาสถาบันการเงินของท้องถิ่นในภาคเหนือ

โครงการเขตสี่เหลี่ยมเศรษฐกิจนี้ เป็นโครงการที่มีผลกระทบทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม ประชากรและความเป็นเมืองของจังหวัดเชียงรายซึ่งเป็นเมืองหน้าด่านของเขตสี่เหลี่ยมเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงจังหวัดในภาคเหนือตอนบนอื่น ๆ อันได้แก่ จังหวัดเชียงใหม่ ลำปาง ลำพูน แพร่ น่าน และพะเยา ซึ่งจะได้รับผลกระทบจากโครงการนี้อย่างแน่นอน ทั้งนี้การวางแผนเพื่อรองรับการพัฒนาของโครงการนี้ของจังหวัดพะเยาจึงถือเป็นเรื่องที่ต้องศึกษาในกันรายละเอียดในขั้นต่อไป

## 5.2 ลักษณะการขยายตัวในการใช้พื้นที่ชุมชนในอนาคต

จากการศึกษาในบทที่ 4 เรื่องลักษณะการขยายตัวของชุมชนพบว่า ชุมชนเมืองมีการขยายตัวออกนอกเขตเมือง ดังนั้นการศึกษาลักษณะการขยายตัวในการใช้พื้นที่ชุมชนในอนาคตจึงได้นำชุมชนในส่วนที่ได้มีการขยายตัวของชุมชนออกไปแล้วนำมาศึกษาด้วย เพื่อเป็นแนวทางในการขยายตัวในการใช้พื้นที่สำหรับชุมชนในอนาคตของชุมชนเมืองพะเยา และ ชุมชนต่อเนื่อง ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ตามที่ตั้งสำนักงานเมืองกำหนด ซึ่งมีจำนวนประชากรคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 32.17 ของประชากรของอำเภอเมืองพะเยาทั้งหมด และคิดเป็นสัดส่วนของพื้นที่ร้อยละ 5.68 ของพื้นที่อำเภอเมืองพะเยาทั้งหมด (659,941/37,500 ไร่)

### 5.2.1 การคาดประมาณจำนวนประชากรในอนาคต

จากการศึกษาเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร ในเขตอำเภอเมืองพะเยาระหว่างปี พ.ศ.2530-2536 พบว่า มีอัตราการเพิ่มประมาณร้อยละ 0.14 ต่อปี ในการคาดประมาณจำนวนประชากรในอนาคตของชุมชนเมืองพะเยาในเขต 3 ตำบลที่กล่าวมา พบว่าจำนวนประชากรของพื้นที่ดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงในบางปีไม่ปกติ อันได้แก่ ปีพ.ศ.2536 ตำบลดงเจนมีจำนวนประชากรลดลงถึง 4,613 คน ร้อยละ-30.23 ดังนั้นในปีดังกล่าว ผู้ศึกษาจึงไม่นำมาใช้ในการคาดการณ์ประชากรในอนาคต

การประมาณการจำนวนประชากรของการศึกษาในครั้งนี้ ใช้วิธีแบบจำลองเชิงเส้นตรง (Linear Model) เนื่องจากจำนวนประชากรของพื้นที่ศึกษามีการเปลี่ยนแปลงค่อนข้างสม่ำเสมอ (ยกเว้นปี พ.ศ.2536 ซึ่งไม่ได้นำมาศึกษา) โดยมีรูปแบบทั่วไป คือ

### สูตรการคาดการณ์จำนวนประชากรเชิงเส้นตรง

$$P_{t+n} = P_t + b(n)$$

$P_{t+n}$  คือ จำนวนประชากรในช่วงเวลา  $t+n$

$n$  คือ หน่วยของเวลา

$b$  คือ อัตราการเติบโตเฉลี่ยของประชาชนต่อหน่วยของเวลา ซึ่งทางสถิติเขียนสมการ

$$b = \frac{d}{m} \left[ \sum_{t=2}^m (p_t - p_{t-1}) \right] \div m$$

เมื่อ  $m$  = จำนวนช่วงเวลาในอดีตซึ่งใช้ในคำนวณหาค่าเฉลี่ย

$d$  = ช่วงเวลาสุดท้ายของข้อมูลในอดีตที่ใช้วิเคราะห์

ตารางที่ 5.1 การคาดการณ์จำนวนประชากรในช่วงปี พ.ศ.2540-2555 ของชุมชนพื้นที่ศึกษา

		จำนวนประชากร	
		อำเภอเมืองพะเยา จำนวนที่ศึกษา (32.17%)	
พ.ศ.			$b = 1,095$
	2527	140,637	45,242
	2535	150,911	48,548
	2540	156,386	50,309
	2545	161,861	52,071
	2550	167,336	53,832
	2555	172,811	55,593

ที่มา : จากการศึกษา

### 5.2.2 การคาดประมาณการใช้ที่ดินในอนาคต

การคาดประมาณการใช้ที่ดินในอนาคตของชุมชนเมืองพะเยา และชุมชนต่อเนื่อง อันได้แก่ 9 ตำบล คือ ตำบลเวียง ตำบลแม่ใส ตำบลท่าวังทอง ตำบลต๋อม และตำบลดงเจน ตำบลแม่กา ตำบลจำป่าหวาย ตำบลดงเจน และบางส่วนของตำบลดอกคำใต้ อำเภอดอกคำใต้ ซึ่งพื้นที่ชุมชนดังกล่าวได้ถูกกำหนดเป็นพื้นที่วางผังเมืองรวม ในที่นี้ผู้ศึกษาได้ประมาณการการใช้ที่ดินในอนาคตของชุมชนดังกล่าวจากการสำรวจการใช้ที่ดินใน ปี พ.ศ.2528 ของสำนักผังเมืองและการใช้ที่ดิน ปี พ.ศ.2535 ของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ เพื่อต้องการทราบขนาดของพื้นที่ที่ชุมชนเมืองต้องการอีก 20 ปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

เนื่องจาก การใช้ที่ดินแต่ละประเภทมีลักษณะและหน้าที่แตกต่างกัน ดังนั้นในการคาดประมาณความต้องการพื้นที่ของการใช้ที่ดินแต่ละประเภท เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนและการเพิ่มขึ้นของประชากรในอนาคต จึงเป็นผลการวิเคราะห์ความต้องการพื้นที่ของการใช้ที่ดินแต่ละประเภท โดยมีแนวทาง 4 ประการ ดังนี้

- 1) พิจารณาสถานการใช้ที่ดินจากอดีตถึงปัจจุบัน ทั้งด้านสัดส่วนการใช้ที่ดิน ความหนาแน่น และสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชน
- 2) คาดประมาณการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของส่วนที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดินแต่ละประเภท
- 3) กำหนดสัดส่วนการใช้ที่ดิน หรือความหนาแน่นในอนาคตโดยพิจารณาจากแนวโน้มของชุมชน ประเทศหรือตามหลักเกณฑ์ของการวางแผนและมาตรฐานที่กำหนดไว้ในวัตถุประสงค์ของแผนงานระดับสูง
- 4) คำนวณหาพื้นที่ที่ต้องการในอนาคตจากมาตรฐานที่กำหนดไว้

การใช้ที่ดินในอนาคต จะต้องสามารถรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นในอนาคตได้ ดังนั้น ความต้องการพื้นที่ในอนาคตจึงขึ้นอยู่กับจำนวนประชากรในอนาคต



### 5.2.3 ความต้องการการใช้ที่ดินในอนาคตของชุมชน

#### 1) การใช้ที่ดินสำหรับพักอาศัย

มาตรฐานที่นำมาประกอบการพิจารณา ได้แก่ มาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งได้กำหนดเกณฑ์ความหนาแน่นของชุมชนเมือง (ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรมและบริการสาธารณะต่าง ๆ) ไว้ระหว่าง 50-150 คนต่อไร่ ส่วนสำนักผังเมืองได้กำหนดไว้ 3 ระดับ ได้แก่ ความหนาแน่นมาก ปานกลาง และน้อย เท่ากับ 50 ,20 และ 10 คนต่อไร่ ตามลำดับ

สำหรับปี 2527 เขตชุมชนศึกษามีความหนาแน่นของประชากรโดยเฉลี่ยประมาณ 15.5 คนต่อไร่ ในปี พ.ศ.2535 มีความหนาแน่นเฉลี่ยลดลงเป็น 13.3 คนต่อไร่ ทั้งนี้เนื่องจากชุมชนมีการกระจายตัวออกไป ดังผลการศึกษาระยะการกระจายตัวของประชากรในบทที่ 5

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยระหว่างปีพ.ศ.252-2535 พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.25 ต่อปี

จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นว่า ความหนาแน่นโดยเฉลี่ยของประชากรในพื้นที่ศึกษา ในปี พ.ศ.2535 อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานของสำนักผังเมือง ซึ่งกำหนดความหนาแน่นของชุมชน ระหว่างชุมชนหนาแน่นน้อยถึงหนาแน่นปานกลาง ประกอบกับนโยบายที่ต้องการให้ชุมชนเป็นแหล่งที่นักอาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี ประกอบกับเป็นชุมชนศูนย์กลางและในการศึกษานี้จึงได้กำหนดให้มีความหนาแน่นโดยเฉลี่ยของประชากรไว้ไม่เกิน 20 คนต่อไร่ ซึ่งเป็นย่านพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง ดังนั้นความต้องการการใช้ที่ดินในอนาคตเพื่อเป็นที่พักอาศัยจึงไม่ต้องจัดเตรียมไว้เนื่องจาก พื้นที่ดังกล่าวสามารถรองรับการขยายตัวของชุมชนได้ไปจนถึงปี พ.ศ. 2555 โดยที่ชุมชนยังเป็นชุมชนโดยเฉลี่ยมีความหนาแน่นปานกลาง แต่เนื่องจากประชากรมีความต้องการการใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา ผู้ศึกษาจึงขอใช้สัดส่วนการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยของการใช้ที่ดินของพื้นที่ศึกษาคือ ร้อยละ 3.25 ต่อปี มาเป็นเกณฑ์ในการคาดการณ์การใช้ที่ดินในอนาคต

ปี พ.ศ.	พื้นที่ศึกษา		การคาดการณ์			
	2528	2535	2540	2545	2550	2555
ประชากร (คน) (3.25% ต่อปี)	45,242	48,545	50,309	52,071	53,832	55,593
พื้นที่พักอาศัย (ไร่)	2,906.25	3,662.50	4,257.5	4,852.5	5,447.5	6,042.5
ความหนาแน่น (คน/ไร่)	15.5	13.3	11.8	10.7	9.8	9.2

## 2) พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม

ในปี พ.ศ. 2535 เขตชุมชนที่ศึกษามีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมร่วมกับอุตสาหกรรมและโกดัง ในสัดส่วน 1 ไร่ต่อประชากร 54.7 คน ส่วนในปี พ.ศ. 2528 มีสัดส่วนต่อประชากร 94.0 คน/ไร่ คิดเป็นการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยร้อยละ 10.6 ต่อปี

ซึ่งเกณฑ์มาตรฐานที่นำมาประกอบการพิจารณา ได้แก่ มาตรฐานการเคหะแห่งชาติ ซึ่งกำหนดพื้นที่พาณิชยกรรมของชุมชนเมืองพะเยาไว้ในสัดส่วนประชากร 670 คนต่อไร่ ในขณะที่การกำหนดพื้นที่ชุมชนเพื่อเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมและโกดัง ใช้เกณฑ์มาตรฐานของการนิคมอุตสาหกรรม ได้กำหนดพื้นที่ไว้ในสัดส่วนแรงงาน 12 คนต่อไร่ ส่วนสำนักผังเมืองได้กำหนดเกณฑ์ต่างๆ เกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการในเขตเมืองไว้ได้แก่ สัดส่วนแรงงานอุตสาหกรรม 1 คนต่อประชากร 86 คน สัดส่วนการใช้พื้นที่อุตสาหกรรม 1 ไร่ต่อแรงงาน 38 คน และสัดส่วนการใช้พื้นที่อุตสาหกรรม 1 ไร่ต่อประชากร 3,270 คน แต่ในอนาคตหากผังเมืองรวมพะเยาบังคับใช้ การใช้พื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมจึงไม่มีในบริเวณนี้และเมื่อพิจารณาสัดส่วนของประชากรแล้วพบว่า ขนาดพื้นที่ตามสัดส่วนดังกล่าวของชุมชนศึกษาไม่สามารถนำมาใช้ได้ เนื่องจากจำนวนพื้นที่เพื่อกิจกรรมนี้ของพื้นที่ชุมชนมีสัดส่วนที่สูงกว่าเกณฑ์หลายเท่า

ดังนั้น จึงขอใช้เกณฑ์การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม และเป็นอุตสาหกรรม

กรรมบริการที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะแก่ชุมชนนี้ จึงขอใช้สัดส่วนการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ของกิจกรรมนี้ระหว่างปี พ.ศ.2528 กับ ปี 2535 มาเป็นเกณฑ์ในการเพิ่มจำนวนการใช้พื้นที่ คือ ร้อยละ 10.6 ต่อปี

ปี พ.ศ.	พื้นที่ศึกษา		การคาดการณ์			
	2528	2535	2540	2545	2550	2555
ประชากร (คน) (10.6% ต่อปี)	45,242	48,545	50,309	52,071	53,832	55,593
พื้นที่ (ไร่)	481.25	887.50	1,357.5	1,827.5	2,297.5	2,767.5
สัดส่วนพื้นที่: ประชากร (คน/ไร่)	94.0	54.7	37.1	28.5	23.4	20.08

### 3) ศาลาเสถียร

การใช้ที่ดินเพื่อเป็นศาลาเสถียรในเขตชุมชนระหว่างปีพ.ศ.2528-2535 มีการเปลี่ยนแปลงในขนาดการใช้พื้นที่ เพียง 25 ไร่ หรือ คิดเป็นการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 1.27 ต่อปี แต่เมื่อพิจารณาในสภาพพื้นที่จริงพบว่า สถานที่ที่จัดตั้งเป็นศาลาเสถียรเป็นลักษณะเฉพาะของพื้นที่ ไม่สามารถจัดสร้างขึ้นใหม่หรือเปลี่ยนแปลงจากที่เดิมได้ ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของกิจกรรมนี้จึงมีจำนวนไม่มาก ผู้ศึกษาจึงไม่ได้คาดการณ์การใช้ที่ดินของกิจกรรมนี้ไว้ในอนาคต

### 4) สถาบันราชการ-สถานศึกษา

ในปีพ.ศ.2528 - 2535 การใช้ที่ดินประเภทนี้ไม่มีการเปลี่ยนแปลง คือ มีพื้นที่รวม 825.00 ไร่ คิดเป็นร้อยละการเปลี่ยนแปลงต่อปี เท่ากับ 7.7 ประกอบกับในปัจจุบัน สถานศึกษาของชุมชนศึกษามีสถานศึกษาถึงระดับอาชีวะเทียบเท่าอนุปริญา (ไม่รวมวิทยาลัยพยาบาลสาขา) เท่านั้น ดังนั้นในอนาคตการสถาปนาศึกษาในระดับที่สูงกว่าย่อมเกิดขึ้นในชุมชนศึกษา นอกจากนี้สถาบันราชการของชุมชนศึกษาพบว่า มีสถาบันราชการหลายแห่งยังไม่มี

สำนักงานเป็นของตนเอง คือ เข้าบ้านของเอกชนเป็นสำนักงาน เช่น สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัด แร่งงานจังหวัด นอกจากนี้ภายในศูนย์ราชการจังหวัดพะเยาเองคับแคบมีพื้นที่ไม่เพียงพอสำหรับหน่วยงานที่มีอยู่เดิม ดังนั้นในอนาคตพื้นที่เพื่อกิจการเหล่านี้จึงควรต้องมีการจัดเตรียมไว้

แต่เมื่อพิจารณาเกณฑ์มาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ ที่ได้กำหนดสัดส่วนของนักเรียนไว้เพียง 3 ระดับ ได้แก่ ระดับก่อนประถมศึกษา ประถมศึกษาและมัธยมศึกษาเท่ากับ 120,100 และ 80 คนต่อไร่ ตามลำดับ ซึ่งไม่มีความเหมาะสมสำหรับพื้นที่ชุมชน เนื่องจากชุมชนยังต้องการพื้นที่เพื่อกิจกรรมนี้อยู่มากพอสมควร ดังนั้นผู้ศึกษาจึงจะใช้สัดส่วนการเปลี่ยนแปลงต่อปีของกิจกรรมประเภทนี้ที่กล่าวมาข้างต้นคือ ร้อยละ 7.7 ต่อปี

ปี พ.ศ.	พื้นที่ศึกษา		การคาดการณ์			
	2528	2535	2540	2545	2550	2555
ประชากร (คน)	45,242	48,545	50,309	52,071	53,832	55,593
(7.7% ต่อปี)			835	835	835	835
พื้นที่ (ไร่)	1,343.75	2,168.75	3,003.75	3,838.75	4,673.75	5,508.75
สัดส่วนพื้นที่:ประชากร (คน/ไร่)	33.7	22.4	16.7	13.6	11.5	10.1

5) สถานที่พักผ่อน-สนามกีฬา

การใช้ที่ดินประเภทนี้โดยทั่วไป ได้แก่ สวนสาธารณะ สนามกีฬา และนันทนาการต่าง ๆ เกณฑ์มาตรฐานของสำนักผังเมืองได้กำหนดขนาดพื้นที่สำหรับสวนสาธารณะต่ำสุด 1.8 ไร่ ต่อประชากร 1,000 คน

จากการศึกษาพบว่าในระยะ 20 ปี พื้นที่สำหรับสถานที่พักผ่อนและสนามกีฬาของพื้นที่ศึกษายังอยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน ผู้ศึกษาจึงไม่ได้คิดพื้นที่นี้ไว้ในอนาคต และเมื่อพิจารณา

จากที่ตั้งของกิจกรรมดังกล่าวในบทที่ 3 และ 4 พบว่า กระจายอยู่ทั่วไปในรัศมีไม่เกิน 2 กม. ทั้งนี้ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะคือการปรับปรุงสถานที่พักผ่อนเดิมให้ดีขึ้นเพื่อให้บริการแก่ชุมชนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ปี พ.ศ.	พื้นที่ศึกษา		การคาดการณ์			
	2528	2535	2540	2545	2550	2555
ประชากร (คน)	45,242	48,545	50,309	52,071	53,832	55,593
พื้นที่ (ไร่)	56.25	112.50	112.5	112.5	112.5	112.5
เกณฑ์มาตรฐาน (1.8 ไร่ : 1,000 คน)	81.4	87.38	90.5	93.7	96.9	100.0

#### 6) สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

การใช้ที่ดินประเภทนี้ในปี พ.ศ. 2535 มีจำนวน 281.25 ไร่ หรือ ร้อยละ 3.76 ของพื้นที่ชุมชน ซึ่งต่ำกว่ามาตรฐานของการระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ตามกฎหมายการจัดสรรที่ดิน ที่ระบุไว้ว่าต้องมีพื้นที่เพื่อกิจกรรมนี้ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 20 และเมื่อ มาพิจารณาสภาพของชุมชนพบว่า สาธารณูปโภคและสาธารณูปการของชุมชนที่ต้องจัดเตรียมไว้ สำหรับอนาคตอย่างแน่นอน คือ พื้นที่สำหรับบำบัดน้ำเสีย พื้นที่กำจัดขยะ รวมถึงการปรับปรุงเพิ่มเติมส่วนที่มีอยู่เดิม เช่น การขยาย/ตัดถนนในบางพื้นที่สำหรับชุมชนในอนาคต

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปี พ.ศ.	พื้นที่ศึกษา		การคาดการณ์			
	2528	2535	2540	2545	2550	2555
ประชากร (คน)	45,242	48,545	50,309	52,071	53,832	55,593
พื้นที่ชุมชน	5,350	7,475	10,894.5	13,336.5	15,778.5	18,225.5
พื้นที่กิจกรรม(ไร่)	281.25	337.50	1,722.0	2,129.0	2,536.0	2,943.0
ความหนาแน่น (คน/ไร่)	160.1	143.8	29.2	24.5	21.2	18.9

ประเภทการใช้ที่ดิน

ที่พักอาศัย

การค้า-อุตสาหกรรม-โกดัง

สถาบันราชการ-สถานศึกษา

ศาสนสถาน

สถานที่พักผ่อน

สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ

เกณฑ์การคาดประมาณการใช้ที่ดิน

อัตราเพิ่มขึ้นจากปี 2535 ร้อยละ 3.25

อัตราเพิ่มขึ้นจากปี 2535 ร้อยละ 10.6

อัตราเพิ่มขึ้นจากปี 2535 ร้อยละ 7.7

คงที่

คงที่

ร้อยละ 20 ของพื้นที่ชุมชน

ความต้องการใช้ที่ดินในอนาคต

ความต้องการใช้ที่ดินในอนาคต จากเกณฑ์การคาดประมาณการใช้

ที่ดินดังกล่าว ได้นำมาประมาณความต้องการการใช้ที่ดินในอนาคตของชุมชนดังกล่าว ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (ตารางที่ 4.2 และ 4.3)

ความต้องการการใช้ที่ดินในอนาคตของชุมชนเมืองพะเยา และชุมชน  
ต่อเนื่อง พบว่า ความต้องการการใช้ที่ดินของชุมชนมีเกินกว่าความต้องการของชุมชนเมืองใน  
ปัจจุบัน ดังนั้นการวางแผนพัฒนาในส่วนชุมชนนอกชุมชนเทศบาลจึงเป็นเรื่องสำคัญ ซึ่งในขั้นต่อไป  
จะทำการศึกษาพื้นที่ที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาเพื่อสนองความต้องการการใช้ที่ดินของชุมชนต่อไป

ตารางที่ 5.1 การประมาณการใช้ที่ดินในอนาคต

ปี พ.ศ.	จำนวนประชากร (คน)	การใช้ที่ดิน (ไร่)	ความต้องการการใช้ที่ดิน เพิ่มขึ้นจาก 5 ปีก่อน	พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่ว่าง-อื่น ๆ คงเหลือ (ไร่)
2528	45,242	5,350.00	-	32,150.00
2535	48,545	7,475.00	2,125.00	30,025.00
2540	50,309	10,894.50	3,419.50	26,605.50
2545	52,071	13,336.50	2,442.00	24,163.50
2550	53,832	15,778.50	2,442.00	21,721.50
2555	55,593	18,220.50	2,442.00	19,279.50

ที่มา : จากการศึกษา

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.2 การประมาณการใช้ที่ดินในอนาคตของชุมชนพื้นที่ศึกษาแยกตามประเภทการใช้ที่ดิน

ประเภทการใช้ที่ดิน	การใช้ที่ดินจริง		ความต้องการการใช้ที่ดินในอนาคต			
	2528	2535	2540	2545	2550	2555
ที่พักอาศัย	2,906.25	3,662.50	4,257.50	4,852.50	5,447.50	6,042.50
การค้า-อุตสาหกรรม-โกดัง	481.25	887.50	1,357.50	1,827.50	2,297.50	2,767.50
สถาบันราชการ-สถานศึกษา	1,343.75	2,168.75	3,003.75	3,838.75	4,673.75	5,508.75
ศาสนสถาน	281.25	306.25	441.25	576.25	711.25	846.25
สถานที่พักผ่อน-สนามกีฬา	56.25	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50
สาธารณูปโภค/สาธารณูปการ	281.25	337.50	1,722.00	2,129.00	2,536.00	2,943.00
รวมพื้นที่ชุมชน	5,350.00	7,475.00	10,894.50	13,336.50	15,778.50	18,220.50
เกษตรกรรม	8,000.00	9,037.50	9,037.50	9,037.50	9,037.50	9,037.50
ป่าไม้-แหล่งน้ำ-ที่ว่าง	24,150.00	20,987.50	17,568.00	15,126.00	12,684.00	10,242.00
รวมพื้นที่ทั้งหมด	37,500.00	37,500.00	37,500.00	37,500.00	37,500.00	37,500.00

ที่มา : จากการศึกษา

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



### 5.3 การวิเคราะห์ศักยภาพและข้อจำกัดของพื้นที่ในการพัฒนา

#### 5.3.1 ปัจจัยที่ใช้ในการวิเคราะห์

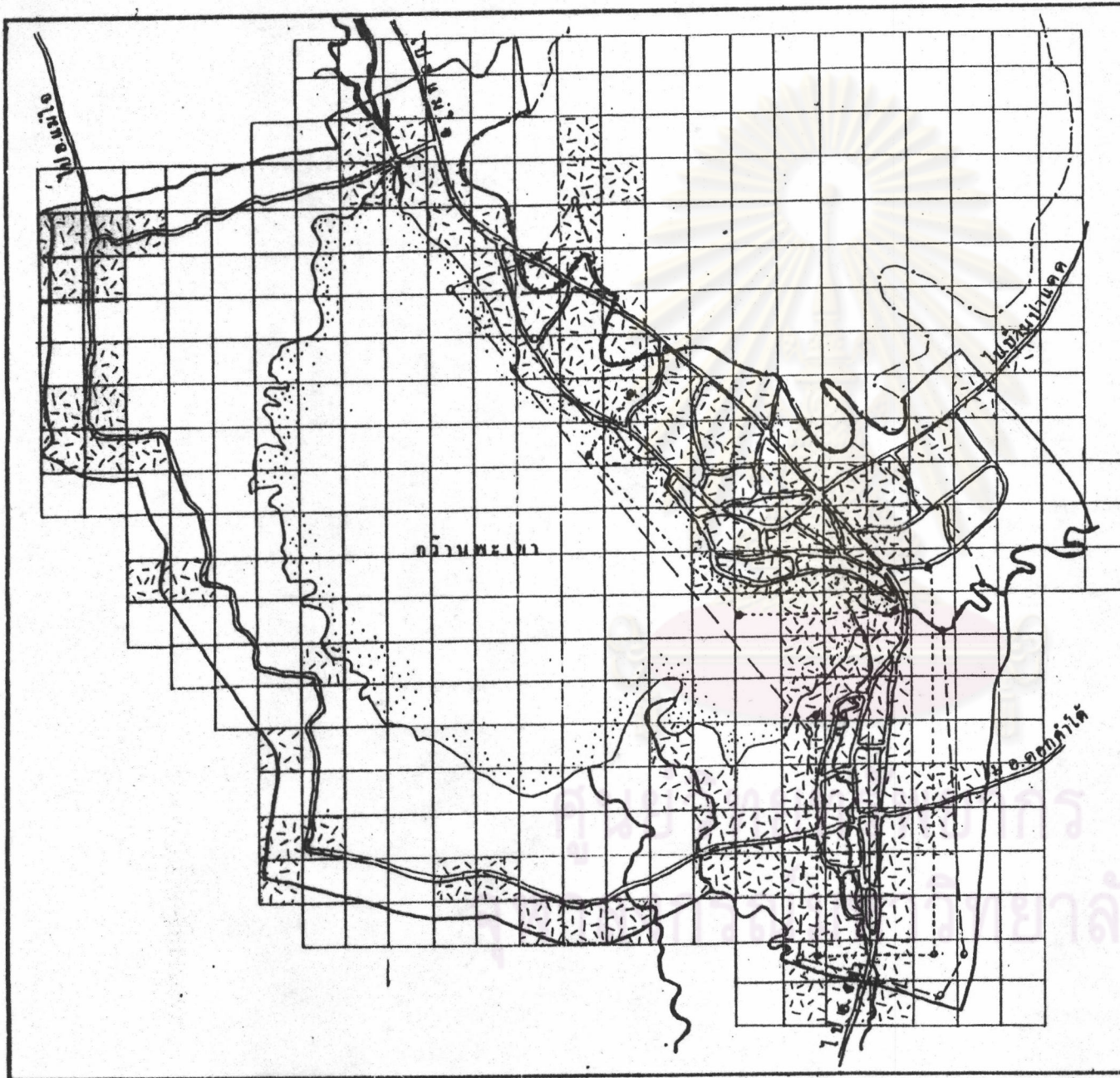
ปัจจัยที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อจำกัดในการพัฒนาของการศึกษาชุมชนพื้นที่ศึกษาอันประกอบด้วย ชุมชนเทศบาลเมืองพะเยาและชุมชนต่อเนื่อง ประกอบด้วย 9 ปัจจัยดังนี้

- (1) พื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ในการก่อสร้างปัจจุบัน (Build up Area)
- (2) พื้นที่เฉพาะ (Specific Site) ที่ตั้งกองทหาร พื้นที่โรงเรียนมัธยมศึกษา วิทยาลัยอาชีวศึกษา พื้นที่ที่มีความสำคัญทางศาสนา
- (3) พื้นที่อนุรักษ์สภาพแวดล้อม (Land Preservation for Agriculture Ecology) พื้นที่อนุรักษ์เพื่อการปฏิรูปที่ดิน พื้นที่อนุรักษ์แหล่งน้ำเพื่อการประปา
- (4) พื้นที่ขาดบริการน้ำประปา
- (5) พื้นที่ขาดบริการโทรศัพท์
- (6) พื้นที่ขาดบริการการระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย
- (7) พื้นที่ที่ไม่สะดวกในการเข้าถึงโดยทางรถยนต์
- (8) พื้นที่เกษตรกรรมก้าวหน้า (เกษตรกรรมสำหรับเมือง)
- (9) พื้นที่ภายในระยะ 1 กิโลเมตรจากเขตอนุรักษ์แหล่งน้ำเพื่อการประปา

#### 5.3.2 ลำดับการวิเคราะห์

จากแนวความคิดของ Sieve Analysis ที่เป็นระบบของการวิเคราะห์ข้อจำกัดหรืออุปสรรคต่อการพัฒนา โดยมีขั้นตอนลำดับดังนี้


- |           |  |
|-----------|--|
| ขั้นที่ 1 | พื้นที่ศึกษา 60 ตารางกิโลเมตร ครอบคลุมพื้นที่                    |
| ขั้นที่ 2 | แบ่งพื้นที่ศึกษาเป็นตารางกริด ขนาดตารางกริดละ 0.25 ตารางกิโลเมตร |








การศึกษาแนวทางการพัฒนา  
ชุมชนเมืองพะเยา

แสดง: ข้อจำกัดในการขยายตัวของชุมชน

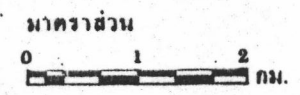
สัญลักษณ์:

 พื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ในการก่อสร้างในปัจจุบัน

 แนวเขตผังเมืองรวม  
 เขตเทศบาล(ขยาย)  
 แนวเขตป่าสงวน  
 ถนน  
 แม่น้ำ ห้วย

ที่มา:

แผนที่: 5.1



การศึกษาแนวทางการพัฒนา  
ชุมชนเมืองพะเยา

แสดง: ข้อจำกัดในการขยายตัวของชุมชน

สัญลักษณ์:



พื้นที่เฉพาะ

- 1 วิทยาลัยเทคนิคพะเยา
- 2 วิทยาลัยพยาบาลพะเยา
- 3 วัดศรีโคมคำ/พระธาตุจอมทอง
- 4 โรงเรียนมัธยมศึกษา (พะเยาพิทยาคม)

— แนวเขตผังเมืองรวม

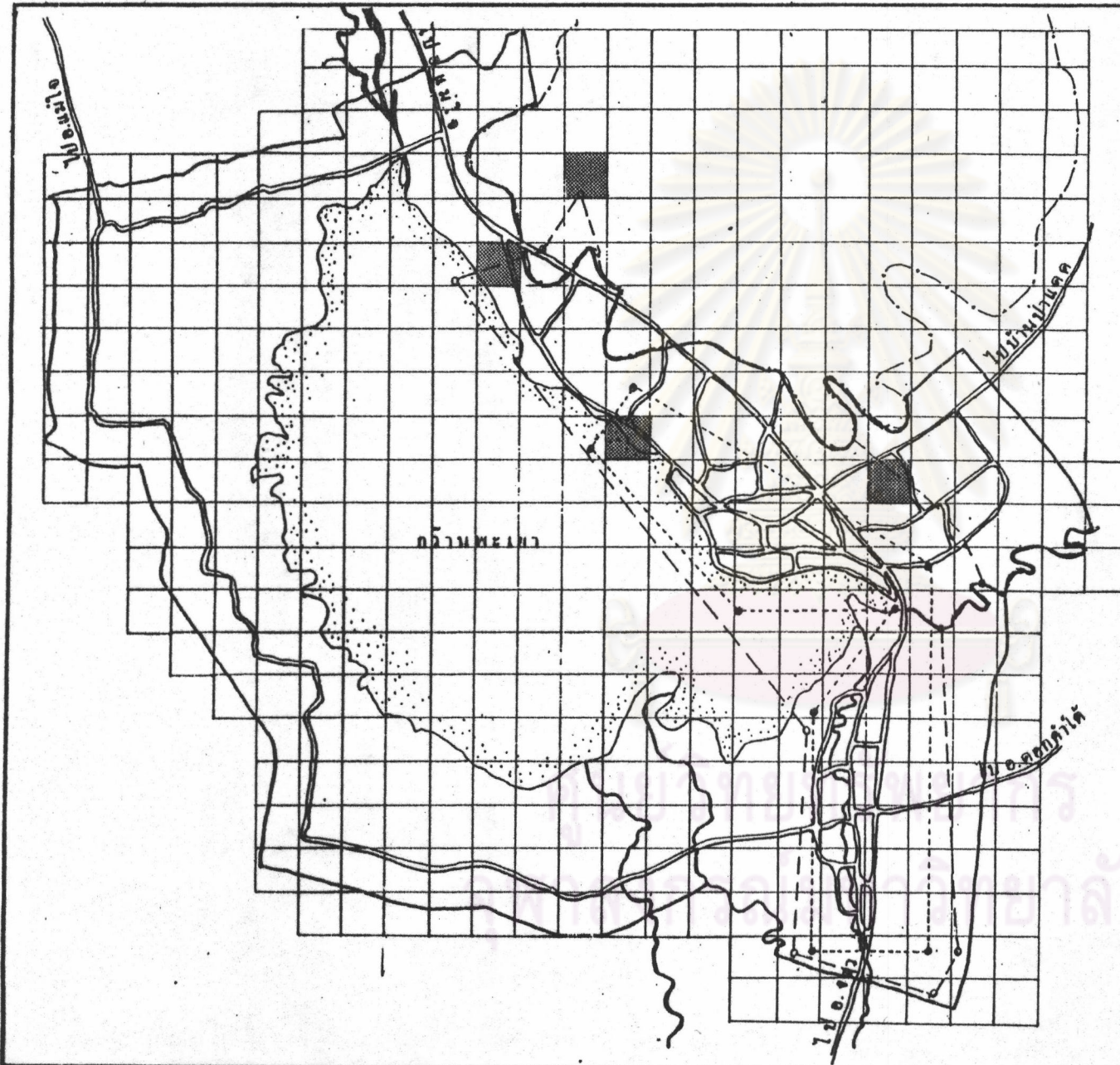
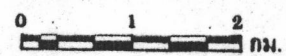
--- เขตเทศบาล(ขยาย) ถนน

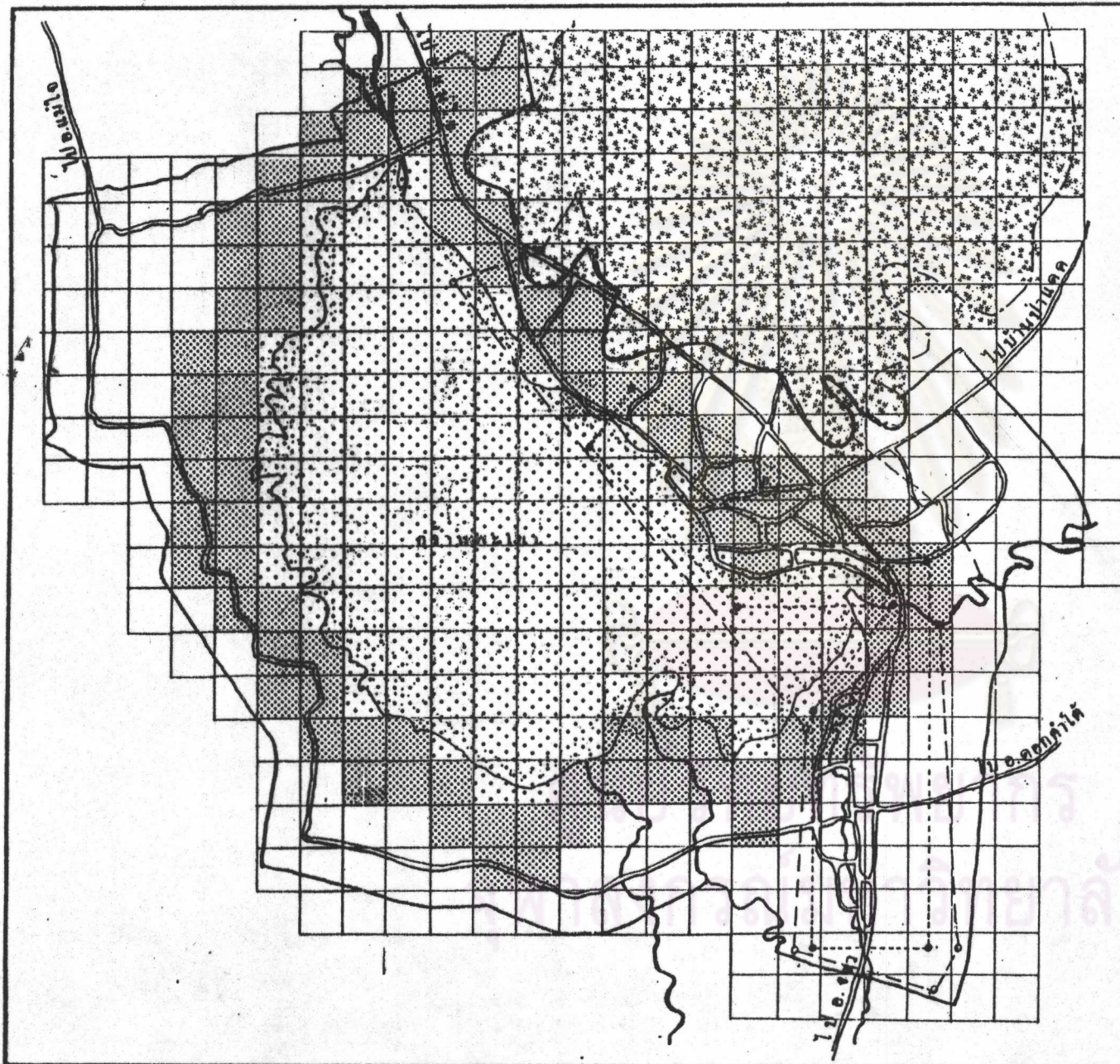
-.-.- แนวเขตป่าสงวน แม่น้ำ ห้วย

ที่มา:

แผนที่: 5.2

มาตราส่วน













การศึกษาแนวทางการพัฒนา  
ชุมชนเมืองพะเยา

แสดง: ข้อจำกัดในการขยายตัวของชุมชน

สัญลักษณ์:

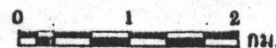
-  พื้นที่ปฏิรูปที่ดิน/ป่าสงวน
-  พื้นที่อนุรักษ์ (กว๊านพะเยา)
-  พื้นที่ในระยะ 1 กิโลเมตร  
จากพื้นที่อนุรักษ์

-  แนวเขตผังเมืองรวม
-  เขตเทศบาล(ขยาย)  ถนน
-  แนวเขตป่าสงวน  แม่น้ำ ท้าย

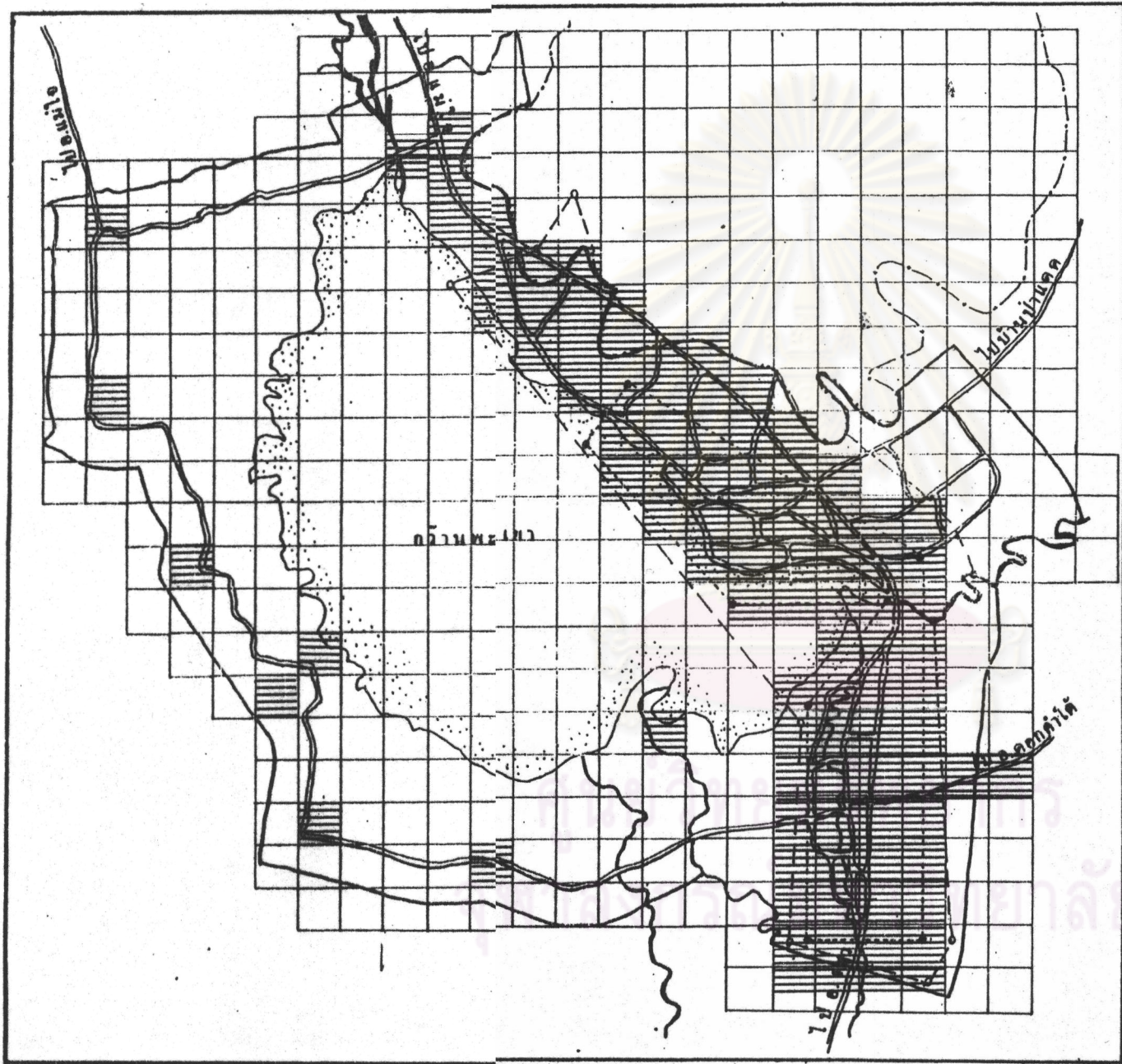
ที่มา:

แผนที่: 5.3

มาตราส่วน














การศึกษาแนวทางการพัฒนา  
ชุมชนเมืองพะเยา

แสดง: ข้อจำกัดในการขยายตัวของชุมชน

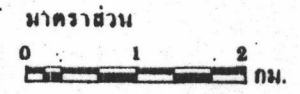
สัญลักษณ์:

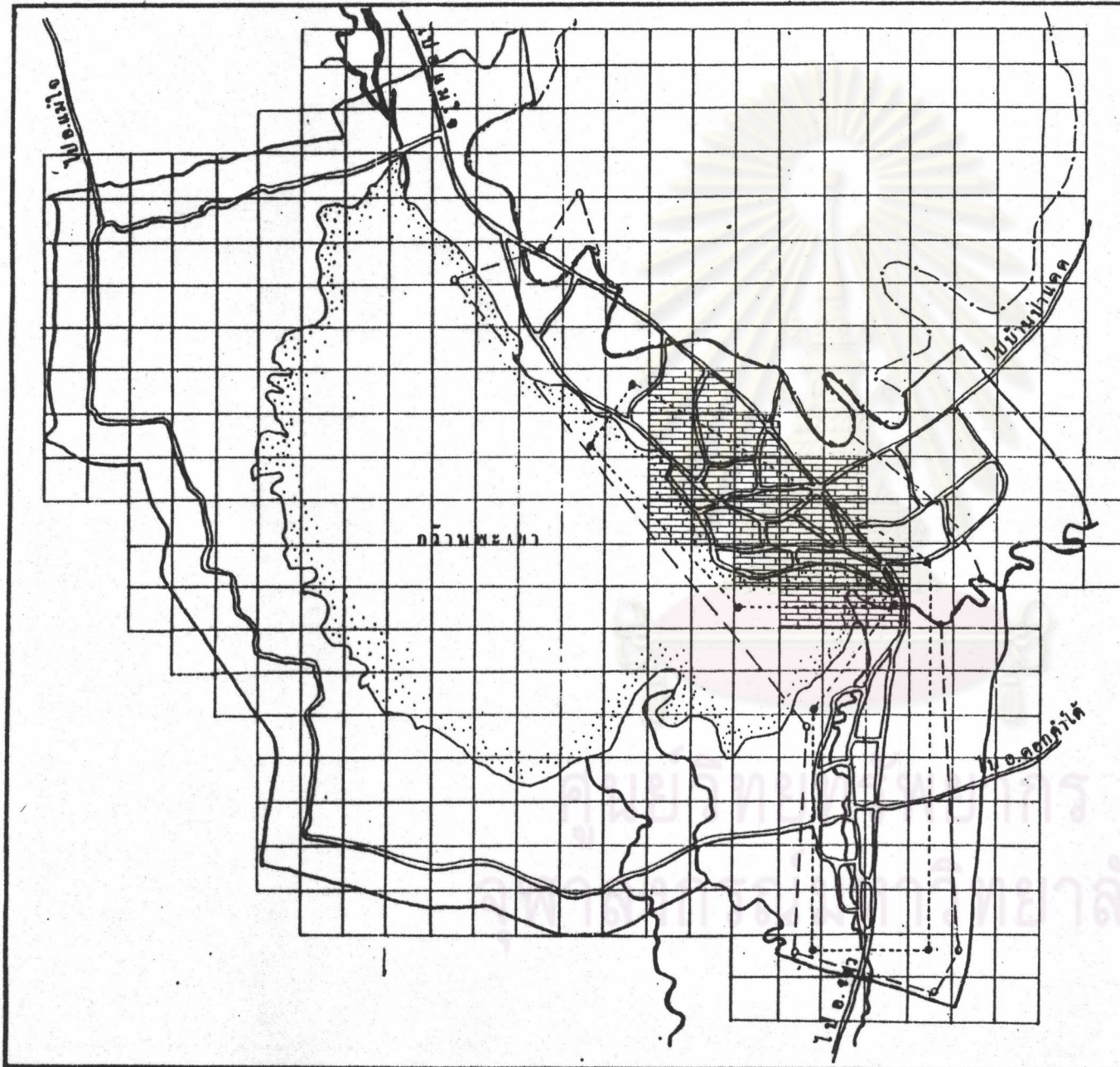
-  พื้นที่ที่ได้รับบริการโทรศัพท์
-  พื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการโทรศัพท์

-  แนวเขตผังเมืองรวม
-  เขตเทศบาล(ขยาย)
-  แนวเขตป่าสงวน
-  ถนน
-  แม่น้ำ ห้วย

ที่มา:

แผนที่: 5-5





การศึกษาแนวทางการพัฒนา  
ชุมชนเมืองพะเยา

แสดง: ข้อจำกัดในการขยายตัวของชุมชน

สัญลักษณ์:



พื้นที่ให้บริการระบายน้ำ

พื้นที่ที่ไม่ให้บริการระบายน้ำ

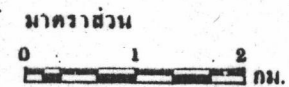
— แนวเขตผังเมืองรวม

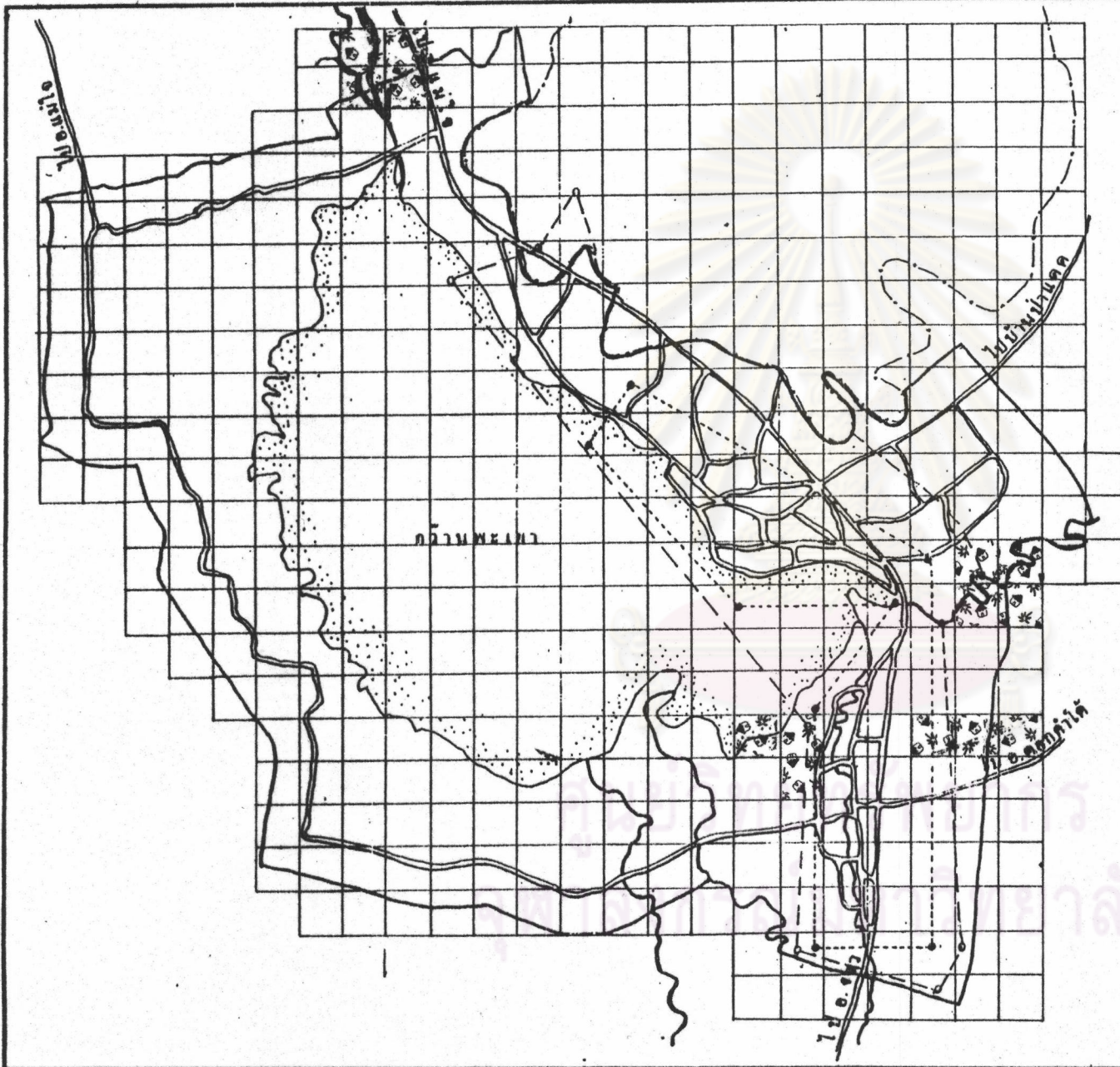
— เขตเทศบาล(ขยาย) ถนน

--- แนวเขตป่าสงวน แม่น้ำ ห้วย

ที่มา:

แผนที่: 5.6











การศึกษาแนวทางการพัฒนา  
ชุมชนเมืองพะเยา

แสดง: ข้อจำกัดในการขยายตัวของชุมชน

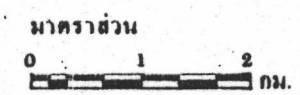
สัญลักษณ์:

 พื้นที่เกษตรกรรม

-  แนวเขตผังเมืองรวม
-  เขตเทศบาล(ขยาย)
-  แนวเขตป่าสงวน
-  ถนน
-  แม่น้ำ ห้วย

ที่มา:

แผนที่: 5.7





- ขั้นที่ 3 ปรับปัจจัยต่าง ๆ ให้สามารถลงบนแผนที่
- ขั้นที่ 4 วิเคราะห์ปัจจัยทั้งหมดโดยใช้เทคนิคภาพเชิงซ้อน (Overlay)
- ขั้นที่ 5 รวมปัจจัยของตารางกริดจากเทคนิคภาพเชิงซ้อน
- ขั้นที่ 6 สรุปผลวิเคราะห์ขั้นสุดท้ายแสดงพื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการพัฒนา และพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนา

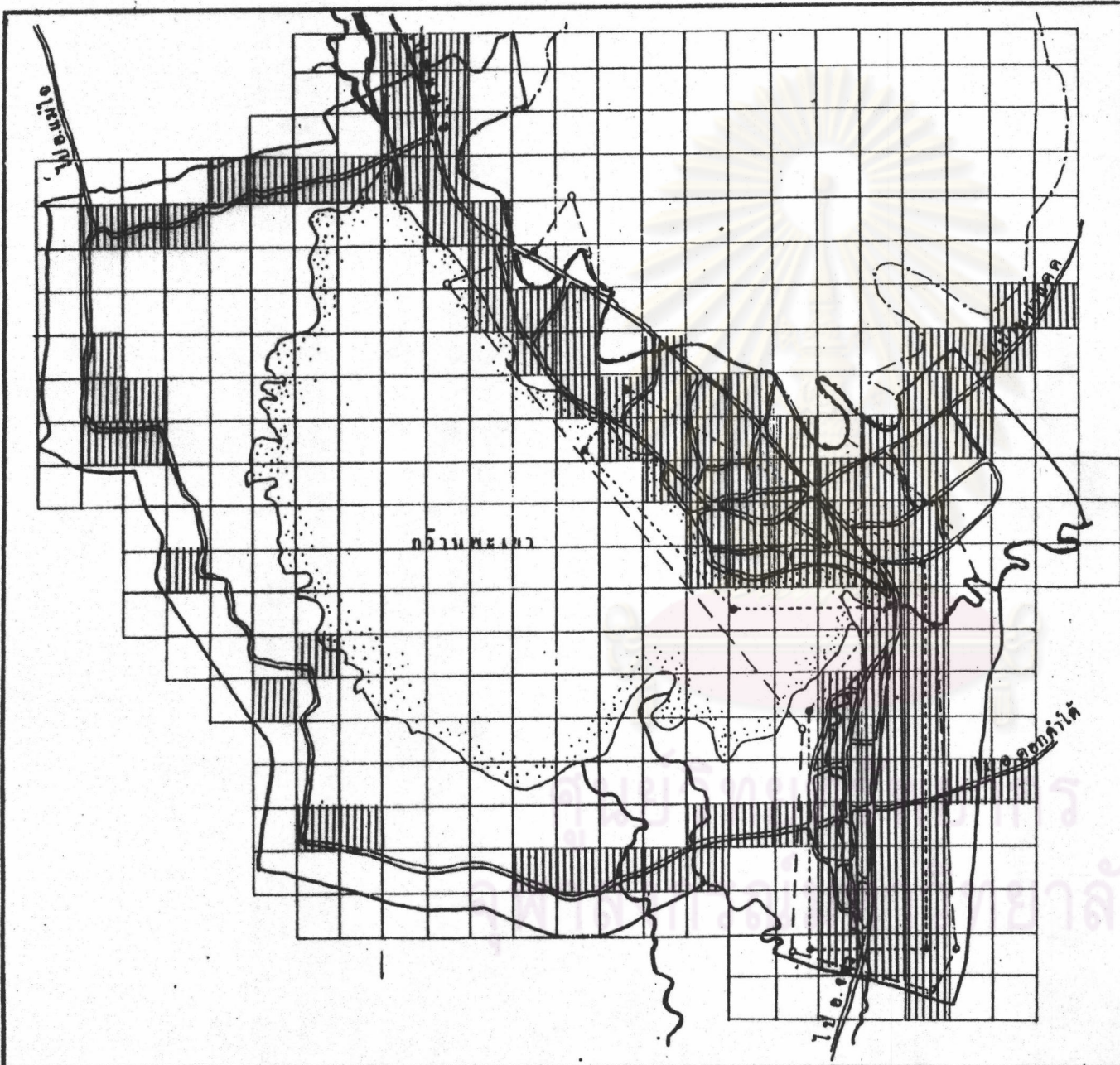
### 5.3.3 สรุปศักยภาพของพื้นที่ชุมชนศึกษา

จากการศึกษาศักยภาพของพื้นที่สำหรับการขยายตัวของชุมชน โดยใช้ข้อจำกัดของพื้นที่ในการหาค่าศักยภาพในการพัฒนา พบว่า พื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการขยายตัวของชุมชน ได้แก่ พื้นที่บริเวณต่อเนื่องจากชุมชนเดิมทางด้านเหนือและด้านตะวันออก ซึ่งส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่ไม่เหมาะสมสำหรับการเพาะปลูก ดินขาดความอุดมสมบูรณ์ ทั้งนี้เนื่องจากเป็นบริเวณที่มีการบริการสาธารณะค่อนข้างพร้อม ประกอบกับเป็นพื้นที่ขยายของเทศบาลเมืองพะเยา ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่อื่นมีข้อจำกัดในการใช้ที่ดินมาก และปัจจัยที่สำคัญได้แก่

- พื้นที่สงวนได้แก่ ที่ตั้งของสถานที่ราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ เขตปฏิรูปที่ดิน เขตป่าสงวนแห่งชาติ ซึ่งจำเป็นต้องสงวนไว้ ไม่สามารถนำมาใช้เพื่อรองรับกิจการอื่น ๆ จากการขยายตัวของชุมชนในอนาคตได้

- พื้นที่ที่ถือเป็นอุปสรรคในการขยายตัว เนื่องจากมีผลกระทบทางเศรษฐกิจและสังคม หรือ หากนำมาใช้ในการขยายตัวก็จะต้องมีการลงทุนสูง พื้นที่ดังกล่าวได้แก่ ชุมชนหนาแน่น และพื้นที่ชุมชน ในชุมชนซึ่งหากนำมาใช้จะต้องดำเนินการในลักษณะปรับปรุงและการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- พื้นที่เกษตรกรรมประเภททำนา และสวนผัก ซึ่งอยู่ทางด้านตะวันตกเฉียงเหนือ และทางด้านเหนือของชุมชนเมืองพะเยา ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวมีคุณค่าทางเศรษฐกิจ การประกอบอาชีพของประชาชนในการรักษาสภาพแวดล้อมของชุมชนจึงสมควรอนุรักษ์พื้นที่ดังกล่าวไว้ การขยายตัวในอนาคตควรส่งเสริมให้ขยายในพื้นที่ว่างของชุมชนและพื้นที่บริเวณถนนกำแพงเมือง



การศึกษาแนวทางการพัฒนา  
ชุมชนเมืองพะเยา

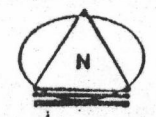
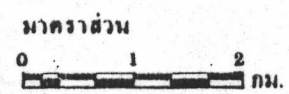
แสดง: พื้นที่ศักยภาพในการขยายตัว

สัญลักษณ์:

- แนวเขตผังเมืองรวม
- เขตเทศบาล(ขยาย)
- .-.- แนวเขตป่าสงวน
- ถนน
- ~ แม่น้ำ ห้วย

ที่มา:

แผนที่: 5.8



ลักษณะเฉพาะของเมืองหมายถึง เอกลักษณ์ของเมืองอันเกิดจาก ภาพรวม (Image) ของการรวมตัวกันของกลุ่มอาคาร (Building Fabric) รูปเฉพาะของเมืองและโครงข่ายถนน (Pattern of Land) รวมทั้งบรรยากาศของชุมชน ลักษณะและกิจกรรมของสังคมเศรษฐกิจ ตลอดจนอิทธิพลจากภูมิประเทศและนโยบายทางการเมืองหรือ หมายถึงสิ่งต่าง ๆ ที่ทำให้เมืองมีลักษณะพิเศษแตกต่างไปจากเมืองอื่น ๆ

สำหรับการศึกษาแนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองพะเยานี้ ได้พิจารณาเลือกเทคนิค การศึกษาจินตภาพของเมือง ซึ่ง Kevin Lynch สถาปนิกชาวอเมริกันได้ทำการศึกษาไว้ในเรื่อง Image of the City เมื่อปี ค.ศ. 1960 โดยอาศัยหลักการความสัมพันธ์ขององค์ประกอบที่ใช้ในการออกแบบชุมชน 5 ประการ ได้แก่ ทางเดิน (Paths) เส้นขอบ (Edges) ย่าน (Districts) ศูนย์ชุมชน (Nodes) และ ภูมิสัญลักษณ์หรือจุดเด่น (Landmark) เขากล่าวว่า องค์ประกอบเหล่านี้ต้องได้รับการพิจารณา เชื่อมโยงให้เป็นระบบเดียวกันผสมผสานสัมพันธ์กัน อย่างดี เป็นสารูปที่เกิดจากการมองเห็น (Visual Image) โดยแต่ละองค์ประกอบต้องออกแบบ ให้เป็นลักษณะของตนเอง มีความชัดเจน (Legibility) และประสานต่อเนื่องกัน (Coherence) ซึ่งจะเป็นการเสริมคุณค่าของบริเวณและเมืองนั้น ๆ เป็นแบบอย่างในการ วิเคราะห์ถึงสารูปของชุมชนเมืองพะเยา ซึ่งการวิเคราะห์องค์ประกอบดังกล่าว ทำให้ทราบถึง ปัญหาด้านจินตภาพของเมือง เพื่อส่งเสริมสิ่งเด่น (Strong Feature) และสิ่งด้อย (Weak) ก็อาจจะกำจัดหรือส่งเสริมให้เด่นขึ้นมาได้

#### 5.4.1 การศึกษาเอกลักษณ์ของเมือง

การศึกษาเอกลักษณ์ของเมือง จากการศึกษาสารูปของเมืองโดยวิเคราะห์ องค์ประกอบทั้ง 5 ประการมีรายละเอียด ดังนี้คือ

1) เส้นทาง (Paths) เป็นเส้นทางที่ใช้ในการติดต่อกันไม่ว่าจะเป็นถนน , ทางเท้า , ทางรถไฟ , ทางน้ำ และ เส้นทางขนส่งชนิดอื่น ๆ หรือ สิ่งที่สามารถทำให้เมือง

มีการเคลื่อนไหว เนื่องจากชุมชนเมืองพะเยา ไม่มีแม่น้ำหรือคลองที่เชื่อมต่อกันภายในชุมชนและจากการศึกษาประวัติศาสตร์และสอบถามจากผู้สูงอายุในท้องถิ่น พบว่า ชุมชนเมืองพะเยาไม่มีการติดต่อโดยทางอื่นเลยนอกจากทางบก ซึ่งปัจจุบันชุมชนเมืองพะเยายังคงมีเส้นทางบก อันได้แก่ ถนนเป็นเส้นทางหลักที่ใช้ในการติดต่อ และเป็นถนนที่มีความเก่าแก่โดยดูได้จากขนาดที่แคบและโครงข่ายของถนนค่อนข้างสมบูรณ์ นอกจากนี้ ถนนจะเป็นเส้นทางในการติดต่อและอำนวยความสะดวกต่าง ๆ แล้ว ถนนยังมีความสำคัญในแง่เป็นเอกลักษณ์ที่ขีดหน้าชุดตาของชุมชน ถนนใดมีการใช้สอยมาก จดจำง่าย หรือ มีลักษณะที่เป็นเอกลักษณ์ หรือเป็นสื่อให้องค์ประกอบต่าง ๆ ของเมืองที่เชื่อมโยงสัมพันธ์กันก็จะ เป็นถนนที่ทำให้เกิดความประทับใจได้มากกว่าถนนสายอื่น ๆ ที่ไม่มีคุณสมบัติเหล่านี้

สำหรับเส้นทางภายในชุมชนเมืองพะเยาที่มีคุณสมบัติเหล่านี้ที่โดดเด่นได้แก่ ถนนรอบเวียงทางด้านเหนือ ตั้งแต่แยกจากถนนประจักษ์ ไปจนถึงจุดตัดกับถนนคอนสนาม ซึ่งเป็นถนนที่เป็นล้อมรอบเมืองเก่า โดยด้านซ้ายของถนนจะเป็นแนวคูเมืองเก่าที่คงหลงเหลือเป็นคูให้เห็น ประกอบกับปัจจุบันมีการจัดทำถนนที่มีทางเท้าตกแต่งถนนได้สวยงาม สะอาดร่มรื่น นอกจากนี้ ถนนเวียงแก้วในส่วนที่เป็นติดกับศาลหลักเมือง เป็นแนวถนนที่สวยงามมีการตกแต่งทางเท้า

นอกจากเส้นทางที่แสดงถึงความสวยงามแล้ว เส้นทางที่เป็นเส้นทางหลักของเมือง มีปริมาณการจราจรมากที่สุดของชุมชนได้แก่ ถนนพหลโยธินสายในเป็นถนนที่ผ่าเมืองในแนวเหนือใต้ และถนนประจักษ์ที่ผ่าเมืองในแนวตะวันออกตะวันตก

2) เส้นขอบ (Edges) เป็นองค์ประกอบทางยาวที่มองเห็นได้แต่ไม่ได้ใช้เป็นทางเดินเป็นขอบของ 2 สิ่ง เป็นเส้นกั้นลักษณะทางกายภาพ 2 อย่าง ออกจากกันโดยชัดเจน เช่น ขอบของน้ำ-ดิน แนวตึกสอง 2 ข้างถนน แนวกำแพง เป็นต้น

สำหรับชุมชนเมืองพะเยา เส้นขอบที่มีลักษณะโดดเด่นมากที่สุดและเป็นแนวยาว ได้แก่ ถนนชายกว๊าน ที่กั้นระหว่างกว๊านพะเยากับชุมชน หรือกั้นระหว่างพื้นที่น้ำกับพื้นดิน แนวคูเมืองเก่าบริเวณถนนรอบเวียง ซึ่งเป็นเส้นขอบที่แบ่งระหว่างถนนกับการใช้ที่ดินอื่น ถนนแม่ตำพากน้ำเป็นเส้นขอบที่กั้นระหว่างชุมชนกับพื้นที่เกษตรกรรม (ที่นา) สะพานหน้าสถานีประมง

เป็นเส้นขอบที่แบ่งชุมชนเวียงและชุมชนแม่คำออกจากกัน ถนนชูปเปอร์ไฮเวย์ที่เป็นเส้นขอบที่แบ่งระหว่างพื้นที่ชุมชน 2 ผังระหว่าง พื้นที่ที่เป็นย่านการค้า/อุตสาหกรรม/บริการ (ผังตะวันออก) กับย่านพักอาศัย (ผังตะวันตก) ออกจากกัน

3) ศูนย์ชุมชน หรือ จุดรวม (Nodes) เป็นจุดศูนย์กลางของเส้นทาง เช่น บริเวณสี่แยกหรือ ชุมทางของสถานีขนส่ง บริเวณเจดีย์สี่ห้วมถนน ซึ่งเป็นสถานที่เกิดกิจกรรมหนาแน่นหลากหลาย ผู้สังเกตสามารถเข้าสู่ชุมชนได้ในการเดินทางหรือ ศูนย์ชุมชนมีความสัมพันธ์กับเส้นทาง มีความสำคัญและมีจุดเด่นเฉพาะของเมืองหรือ ของย่าน ใช้อ้างอิงถึงได้

ศูนย์ชุมชน หรือ จุดรวมของชุมชนเมืองพะเยา ในส่วนที่เป็นทางแยกหรือจุดรวมของเมืองประกอบด้วย 5 จุดใหญ่ คือ บริเวณสี่แยกแม่คำ เป็นทางแยกสำหรับติดต่อกับชุมชนระดับจังหวัด อำเภอ ระดับตำบล ซึ่งเป็นทางแยกดังกล่าวจะเป็นสี่แยกที่สำคัญก่อให้เกิดกิจกรรมในบริเวณนี้ ได้แก่ ย่านร้านค้า การบริการ การขนส่ง และ ทำให้เกิดชุมชนหนาแน่นปานกลางถึงมาก มีป้ายสัญลักษณ์แสดงทิศทางของชุมชนอื่นอย่างชัดเจน นอกจากนี้เป็นจุดแรกของการบอกตำแหน่งที่ชัดเจนจุดแรก ที่ทำให้ทราบถึงว่าได้เข้าเขตชุมชนเมืองพะเยาแล้ว

ทางแยกที่ 2 เป็นสามแยกของถนนชูปเปอร์ไฮเวย์ตัดกับถนนพหลโยธิน เป็นจุดรวมจุดที่สองที่บอกให้ทราบว่าเข้าสู่ชุมชนเมืองพะเยาแล้ว จะเห็นป้ายสัญลักษณ์ของเมือง ป้ายแสดงแหล่งท่องเที่ยวของจังหวัด

ทางแยกที่ 3 เป็นสี่แยกของถนนชูปเปอร์ไฮเวย์เข้าสู่ถนนประจักษ์ บริเวณทางแยกดังกล่าว เป็นจุดรวมของการเดินทางโดยรถโดยสารที่จะเข้าสู่ชุมชนเมืองพะเยา ทั้งหมดที่มาจากทางใต้ จะเข้าสู่ชุมชนเมืองพะเยา โดยจุดรวมนี้ นอกจากนั้นรถโดยสารที่ไม่เข้าเมืองจะส่งและรับผู้โดยสารบริเวณสี่แยกนี้ บริเวณดังกล่าวเป็นสี่แยกขนาดใหญ่มีสัญญาณไฟจราจร และมีลานสำหรับรับส่งผู้โดยสาร มีป้ายจราจรสำหรับเป็นจุดตรวจเมืองทางด้านตะวันออกบริเวณดังกล่าวจะมีความสำคัญเป็นจุดรวมของชุมชนในด้านการขนส่งเฉพาะช่วงเวลาเช้าและเย็นเท่านั้น เนื่องจาก รถโดยสารที่ใช้บริเวณนี้เป็นที่จอดพักส่วนใหญ่เป็นรถจากกรุงเทพฯ

ทางแยกที่ 4 เป็นสามแยกหน้าตลาดเมืองพะเยา เป็นจุดตัดของถนนพหลโยธินสายในและถนนเวียงแก้ว บริเวณดังกล่าวเป็นศูนย์กลางของชุมชน เป็นถนนสายหลักของเมือง

ทางแยกที่ 5 เป็นสี่แยกชายกว๊าน เป็นการตัดกันระหว่างถนนชายกว๊าน ถนนพหลโยธินสายในและถนนรอบเวียงบริเวณจุดตัดดังกล่าวเป็นจุดตัดของแนวถนนที่สำคัญของชุมชนเมืองพะเยา โดยถนนแต่ละสายมีเอกลักษณ์แตกต่างกัน กล่าวคือ เป็นการเริ่มต้นเข้าสู่กว๊านพะเยา โดยถนนชายกว๊าน เข้าสู่ย่านศูนย์กลางชุมชนเมืองพะเยาโดยถนนพหลโยธินสายใน (ทางด้านใต้) และศูนย์ราชการจังหวัดพะเยา (ทางด้านเหนือ) และเข้าสู่สถานีขนส่งจังหวัด สถานศึกษา สถาบันราชการ รวมถึงตลาดกลางคืน โดยถนนรอบเวียง

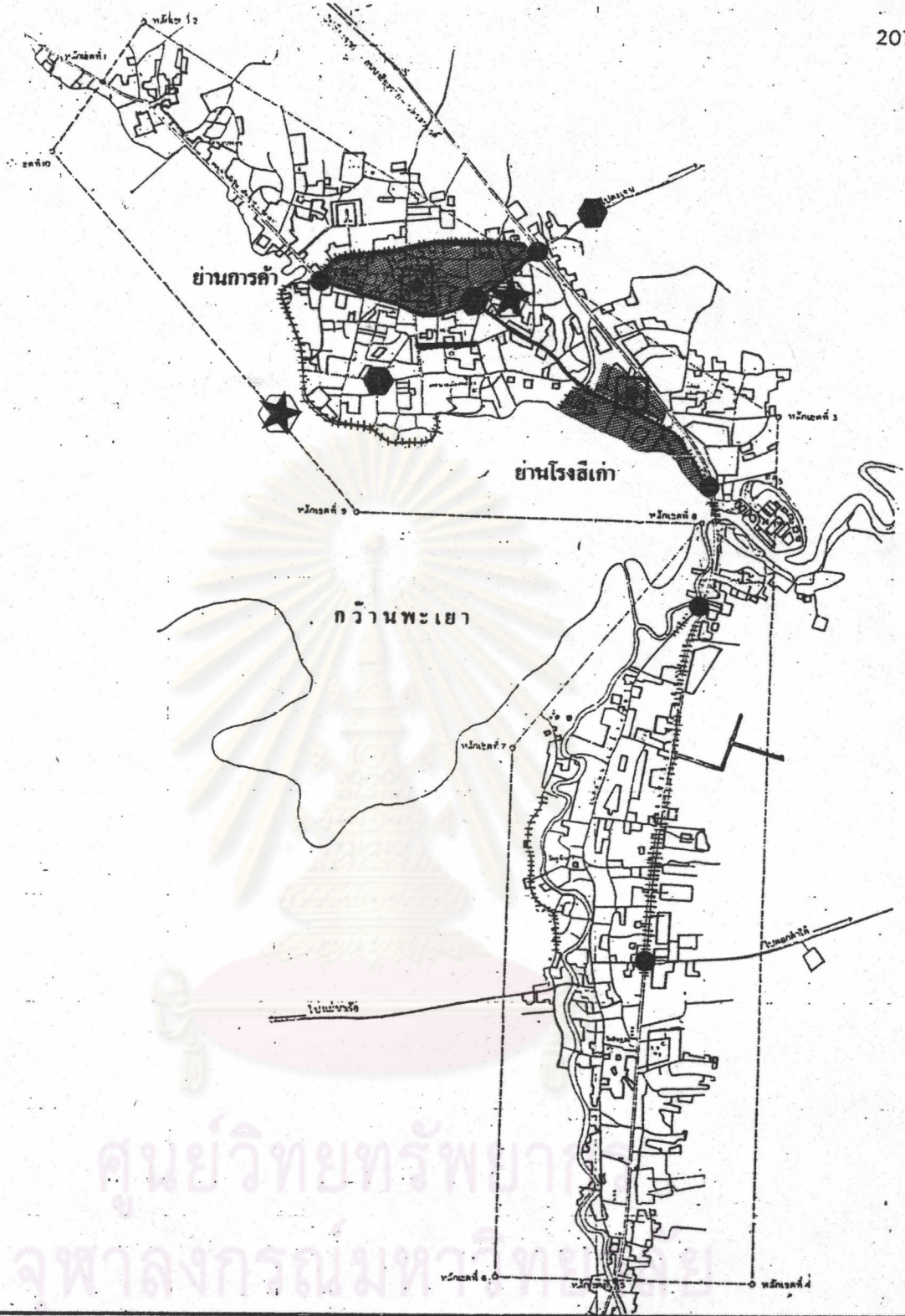
4) ย่าน (Districts) เป็นส่วนของเมืองที่มีตั้งแต่ขนาดกลางไปจนถึงขนาดใหญ่ภายในเมือง คนจะรับรู้ว่าเป็นย่าน ต่อเมื่อเข้าสู่ย่านนั้น ๆ แล้ว แต่เข้าไปเมื่อใดไม่ทราบ เพราะขอบของย่านไม่แบ่งแยกชัดเจน หากเมื่อเข้าไปแล้วจะรับรู้ว่าเป็นย่านอะไร มีความซ้ำทางด้านกายภาพและกิจกรรม

ย่านที่สำคัญของชุมชนเมืองพะเยา ส่วนใหญ่เป็นย่านที่เกิดจากการรวมกลุ่มกันของกิจกรรมได้แก่ ย่านร้านค้าพาณิชย์ ย่านตลาดสด ย่านพักอาศัย ย่านสถานที่ราชการ ย่านเกษตรกรรม ซึ่งย่านแต่ละชนิดจะแยกกันอย่างชัดเจน

ส่วนย่านทางด้านกายภาพนั้น ไม่มีความเด่นชัด แต่ย่านที่ยังเห็นได้คือ ย่านร้านค้ารับซื้อผลิตผลทางการเกษตรบริเวณถนนพหลโยธินสายใน ซึ่งพอให้เห็นสภาพสถาปัตยกรรมของบ้านเรือนคนจีนสมัยเก่า มีลักษณะเป็นบ้านชั้นเดียว เป็นลานโล่ง และย่านการค้าและพาณิชย์กรรมบริเวณตลาดสดเมืองพะเยา และย่านพักอาศัยบริเวณชุมชนแม่ตำสาภายใน







1.5) ภูมิสัญลักษณ์ (Landmarks) เป็นจุดที่ใช้อ้างอิงที่ชัดเจนกว่า ศูนย์ชุมชน แต่ผู้สังเกตไม่สามารถเข้าสู่ภายในภูมิสัญลักษณ์ได้ หรือใช้ประโยชน์ได้เพียงภายนอก ภูมิสัญลักษณ์มี 2 ระดับ คือ

- ระดับเมือง (Distance Landmark) เป็นภูมิสัญลักษณ์ที่สามารถมองเห็นได้ในระยะไกล ๆ เช่น ภูเขาสูง ยอดต้นไม้สูง ตึกเด่นที่สูงมาก ๆ ภูมิสัญลักษณ์นี้ช่วยให้คนต่างถิ่น หรือนักท่องเที่ยวสังเกตและกำหนด ทิศทางได้

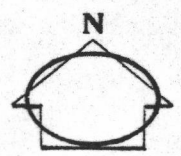


**แนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองพะเยา**

แสดง: เอกลักษณ์ของ

- |   |       |   |                  |
|---|-------|---|------------------|
|  | Paths |  | Districts        |
|  | Edges |  | Distant Landmark |
|  | Nodes |  | Local Landmark   |

แผนที่: 5.9



มาตราส่วน 0 0.5 1 กม.

ที่มา:

- ระดับท้องถิ่น (Local Landmark) เป็นภูมิสัญลักษณ์เฉพาะคน  
ในละแวก และมองเห็นได้ในระยะใกล้ เช่น ป้ายโฆษณา ต้นไม้บางต้น เสาไฟฟ้า ภูมิสัญลักษณ์  
ประเภทนี้ ผู้อยู่อาศัยในท้องถิ่นใช้เป็นจุดอ้างอิงกันเอง

ภูมิสัญลักษณ์ของชุมชนเมืองพะเยาระดับเมือง ที่สำคัญได้แก่  
แนวเทือกเขาผีปันน้ำทางด้านตะวันตกของชุมชน เสาจานรับสัญญาณของชุมสายโทรศัพท์พะเยา  
ป้ายจราจรบริเวณทางสี่แยกแม่คำ สามแยกพหลโยธินสายใน และสี่แยกประตูชัย นอกจากนี้  
กว๊านพะเยาจัดเป็นภูมิสัญลักษณ์ที่สำคัญของชุมชนเมืองพะเยา เนื่องจากลักษณะภูมิประเทศของ  
ชุมชนเมืองพะเยาจะสูงทางด้านตะวันออกและลาดลงสู่ด้านตะวันตก อันหมายถึงกว๊านพะเยา  
ดังนั้น การเดินทางเข้าสู่กว๊านพะเยาในแนวตะวันออก-ตะวันตกจะสามารถมองเห็นกว๊านพะเยา  
เป็นระยะทางที่ไกลถึง 1 กิโลเมตร ซึ่งถนนที่เข้าสู่กว๊านพะเยาในแนวดังกล่าว ได้แก่ ถนน  
ท่ากว๊าน ถนนประสาธน์ ถนนเวียงแก้ว

ภูมิสัญลักษณ์ของชุมชนเมืองพะเยาระดับท้องถิ่น ได้แก่  
บริเวณที่ชาวเมืองพะเยาเรียกว่า "หลิง" อันหมายถึงเป็นทางที่ลงมาจากที่สูง เช่น หลิงโรงพัก  
หลิงโรงเรียนพoco

#### 5.4.2 ปัญหาด้านลักษณะเฉพาะของเมืองของชุมชนเมืองพะเยา

จากการวิเคราะห์สรุปของเมืองจากองค์ประกอบทั้ง 5 ประการ พบว่า  
ปัญหาของลักษณะเฉพาะของเมืองของชุมชนเมืองพะเยา ยังขาดจุดเด่น และขาดเอกลักษณ์ของ  
ชุมชน ในด้านกายภาพอย่างมากที่จะเป็นผลบวกของชุมชน แต่ในทางตรงข้ามลักษณะทางกาย  
ภาพของเมืองที่มีอยู่เป็นผลทางลบกับชุมชน คือ ชุมชนมีความสับสน และยุ่งเหยิงในบางจุด และ  
ก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับเมืองในด้านต่าง เช่น อุบัติเหตุ สรุปปัญหาในด้านเฉพาะของเมืองจากองค์  
ประกอบทั้ง 5 ประการได้ ดังนี้

2.1) ถนนไร้เอกลักษณ์ (Characterless Paths) คือ ปัญหาไม่มี  
ลักษณะเฉพาะของถนนไม่มีสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ดี-ง่ายต่อการจดจำ ได้แก่ บางส่วนของ  
ถนนราชสัมพันธ์ , ถนนประตูกลอง , ถนนประเทศอุตรทิศ



2.2) ถนนขาดความสมบูรณ์ (Incomplete\Broken Paths) คือ ปัญหาที่ถนนส่วนหนึ่งมีความสำคัญใช้เป็นที่จอดจำได้แต่ยังไม่มีการส่งเสริมที่ดี จึงทำให้ลดการจอดจำ จึงควรจะมีต่อบริเวณนั้นได้ ควรจะส่งเสริมให้มีลักษณะเด่นต่อไป ได้แก่ ถนนรอบเวียง

2.3) จุดที่สับสนยุ่งเหยิง (Point of Confusion) คือ ปัญหาที่ศูนย์ที่ชุมชนต่าง ๆ มีสภาพที่สับสนวุ่นวายด้วยกิจกรรมและผู้คนรวมทั้งยวดยานต่าง ๆ สมควรจัดระเบียบและควบคุม ได้แก่ บริเวณถนนคอนสนามบริเวณสามแยกหน้าตลาดสดและบริเวณสี่แยกถนนประเทศอุตรทิศ

2.4) อาคารหรือกลุ่มอาคารขาดการออกแบบที่สัมพันธ์กัน (Lake of Interrelation) ได้แก่ ปัญหาที่อาคารหรือกลุ่มอาคารขาดการออกแบบหน้าตา ที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะ ตลอดจนตำแหน่งที่ตั้งให้มีความสัมพันธ์ต่อเนื่องและส่งเสริมซึ่งกันและกัน ได้แก่ กลุ่มอาคารพาณิชย์บริเวณย่านศูนย์การค้าของชุมชน กลุ่มบ้านเรือนบริเวณศาลหลักเมือง กลุ่มอาคารภายในเทศบาลเมืองพะเยา และกลุ่มร้านค้าบริเวณแกว้าพะเยา

2.5) จุดเด่นไร้คุณภาพ (Poor Quality Landmark) ได้แก่ ปัญหาความเด่นของวัดที่มีคุณภาพทางทัศนภาพต่ำในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ บริเวณสามแยกถนนประตูชัยตัดกับถนนพหลโยธินสายในจะมีอาคารบ้านเรือนที่ทรุดโทรมตั้งอยู่

2.6) จุดเด่น หรือ บริเวณถูกลดคุณค่าโดยสภาพแวดล้อม (Harmful Directly by Surroundings) ได้แก่ ปัญหาสิ่งสำคัญด้านจิตภาพถูกลบเลือนที่อยู่ใกล้เคียงบดบัง หรือลดคุณค่าลงหรือไม่ได้รับความสนใจหรือเห็นความสำคัญมากนัก ส่วนใหญ่เป็นบริเวณวัด และโบราณสถานสำคัญ ๆ กับบริเวณโดยรอบ เช่น วัดพระเจ้าองค์หลวง วัดพระธาตุจอมทอง วัดหลวงราชสันฐาน

2.7) บริเวณที่สับสนยุ่งเหยิงไร้เอกลักษณ์ (Chaotic Characterless Area) คือ ปัญหาที่เกิดขึ้นกับพื้นที่สภาพทางกายภาพยุ่งเหยิง ขาดระเบียบและไม่มีลักษณะเด่นเฉพาะตัวเช่นเดียวกับ ปัญหาในข้อ 2.3 แต่มีลักษณะเป็นบริเวณกว้างกว่าไม่ใช่เฉพาะจุดหรือพื้นที่เล็ก ๆ บริเวณที่เกิดปัญหานี้ คือ บริเวณตลาดสดของชุมชนเมืองพะเยา

จากการศึกษาลักษณะเฉพาะของชุมชนเมืองพะเยาจากการวิเคราะห์  
 สารูปเมืองพะเยา พบว่า ลักษณะเด่นที่เป็นตัวกำหนดลักษณะเฉพาะของชุมชน เป็นการรวมตัวของ  
 กิจกรรมมากกว่าจะแสดงให้เห็นในทางกายภาพ นอกจากนี้ยังพบว่า กวีานพะเยานับว่าเป็น และ  
 เป็นที่มาที่ก่อให้เกิดลักษณะเฉพาะของเมืองได้เป็นอย่างดีเนื่องจากมีลักษณะเป็นเส้นทาง เส้นขอบ  
 ย่าน จุดรวม และแม้แต่ภูมิสัญลักษณ์ของเมือง ดังนั้นการพัฒนาและปรับปรุงให้กวีานพะเยาและ  
 บริเวณโดยรอบจึงเป็นเรื่องสำคัญ ทั้งนี้เพราะสามารถทำให้ลักษณะของเมืองมีลักษณะเฉพาะและ  
 โดดเด่นมากขึ้น



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย