

การใช้ที่ดินภายในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่

การศึกษาเพื่อวางแผนพัฒนาพื้นที่ มีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องศึกษาถึงรูปแบบและการพัฒนาการใช้ที่ดินในพื้นที่ที่ทำการวางแผน ทั้งนี้เพราะลักษณะและรูปแบบการใช้ที่ดินในช่วงเวลาที่ผ่านมาจะเป็นเครื่องแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มในการพัฒนาการใช้ที่ดินในอนาคต

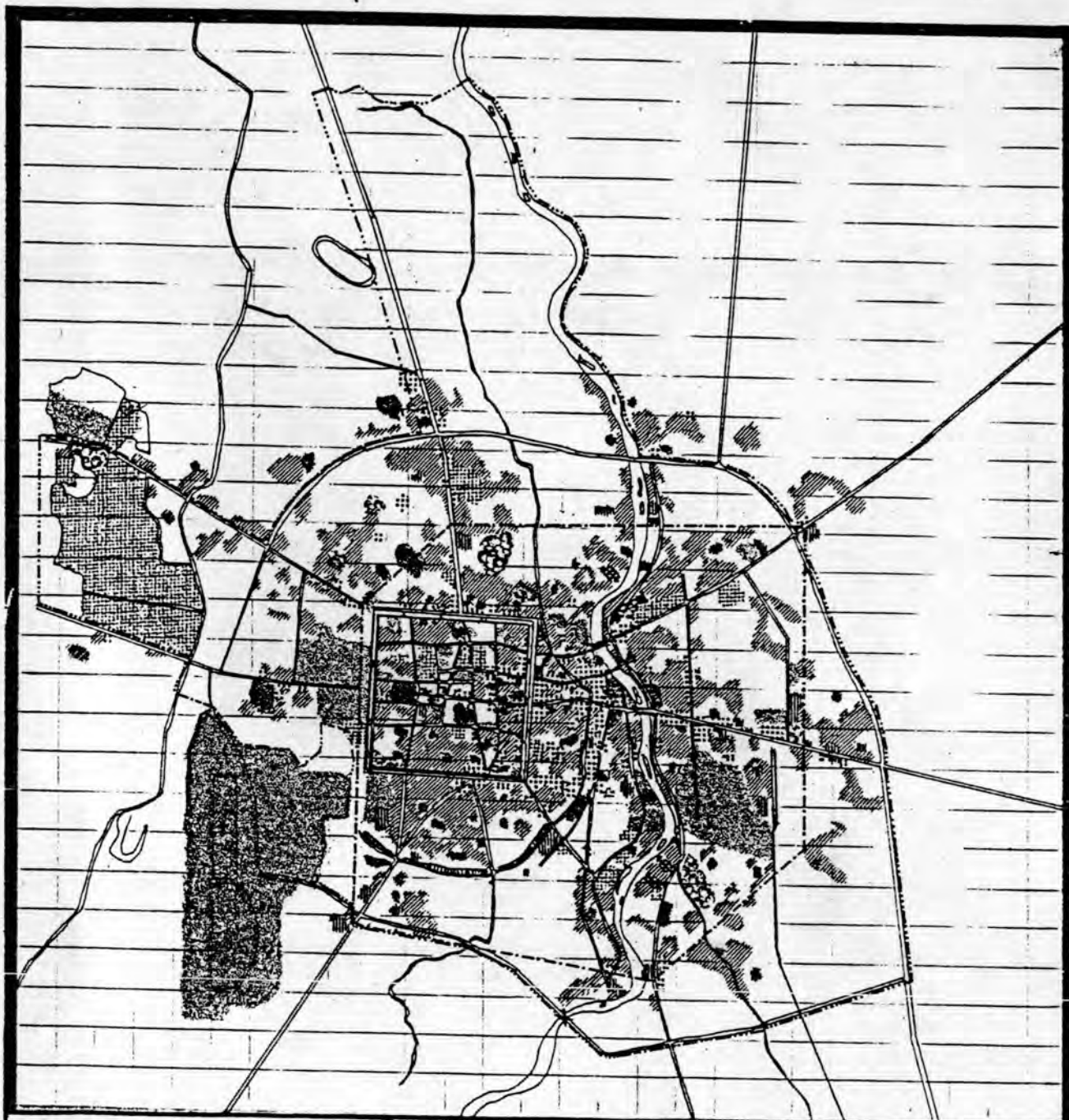
สำหรับกรณีเทศบาลนครเชียงใหม่ การศึกษาลักษณะและรูปแบบการใช้ที่ดินจะทำการศึกษาเปรียบเทียบระหว่าง พ.ศ. 2508, 2520 และ 2525¹ โดยจะพิจารณาถึงลักษณะและรูปแบบของการขยายตัวและปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการขยายตัวของการใช้ที่ดิน

1. การใช้ที่ดินระหว่าง พ.ศ. 2508 - 2525

1.1 ลักษณะและรูปแบบการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2508 จากแผนที่ 13 ซึ่งแสดงการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ พ.ศ. 2508 จะเห็นได้ว่า การใช้ที่ดินจะหนาแน่นอยู่ทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำปิง โดยเฉพาะในเขตเมืองโบราณและคูเมืองชั้นนอก และเมื่อพิจารณาถึงรูปแบบของการขยายตัวของการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2508 จะเห็นได้ว่า ทิศทางการขยายตัวจะมีการขยายตัวตามเส้นทางการคมนาคม การขยายตัวมีแนวโน้มจะไปทางด้านทิศเหนือ โดยมีสถาบันการศึกษาที่สำคัญคือ วิทยาลัยครูเชียงใหม่ เป็นปัจจัยดึงดูดที่สำคัญ

1.2 ลักษณะและรูปแบบการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2520 จากแผนที่ 14 (แสดงการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ พ.ศ. 2520) การขยายตัวของการใช้ที่ดินออกไปนอกเขตเทศบาลเป็นการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ สำหรับพื้นที่เขตเทศบาล การขยายตัวทาง

¹ เนื่องจากระยะเวลาที่ใช้ในการเปรียบเทียบลักษณะและรูปแบบการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ เป็นช่วง พ.ศ. 2508-2525 เป็นระยะเวลาที่ยังมิได้ทำการขยายเขตเทศบาล ดังนั้นพื้นที่เขตเทศบาลที่แสดงไว้ในตารางการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ จึงเป็นพื้นที่เขตเทศบาลเดิมคือ 17.5 ตารางกิโลเมตร ส่วนการใช้ที่ดินที่แสดงในแผนที่การใช้ที่ดินได้แสดงถึงรูปแบบและลักษณะการใช้ที่ดินนอกเขตเทศบาลเดิม (คือ 17.5 ตารางกิโลเมตร) บางส่วนด้วย



การวางแผนการใช้ที่ดิน
เพื่ออยู่อาศัยใน
เขตเทศบาลนครเชียงใหม่

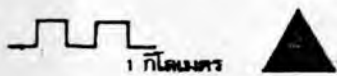
แผนที่ 13

แสดง : การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ พ.ศ. 2508

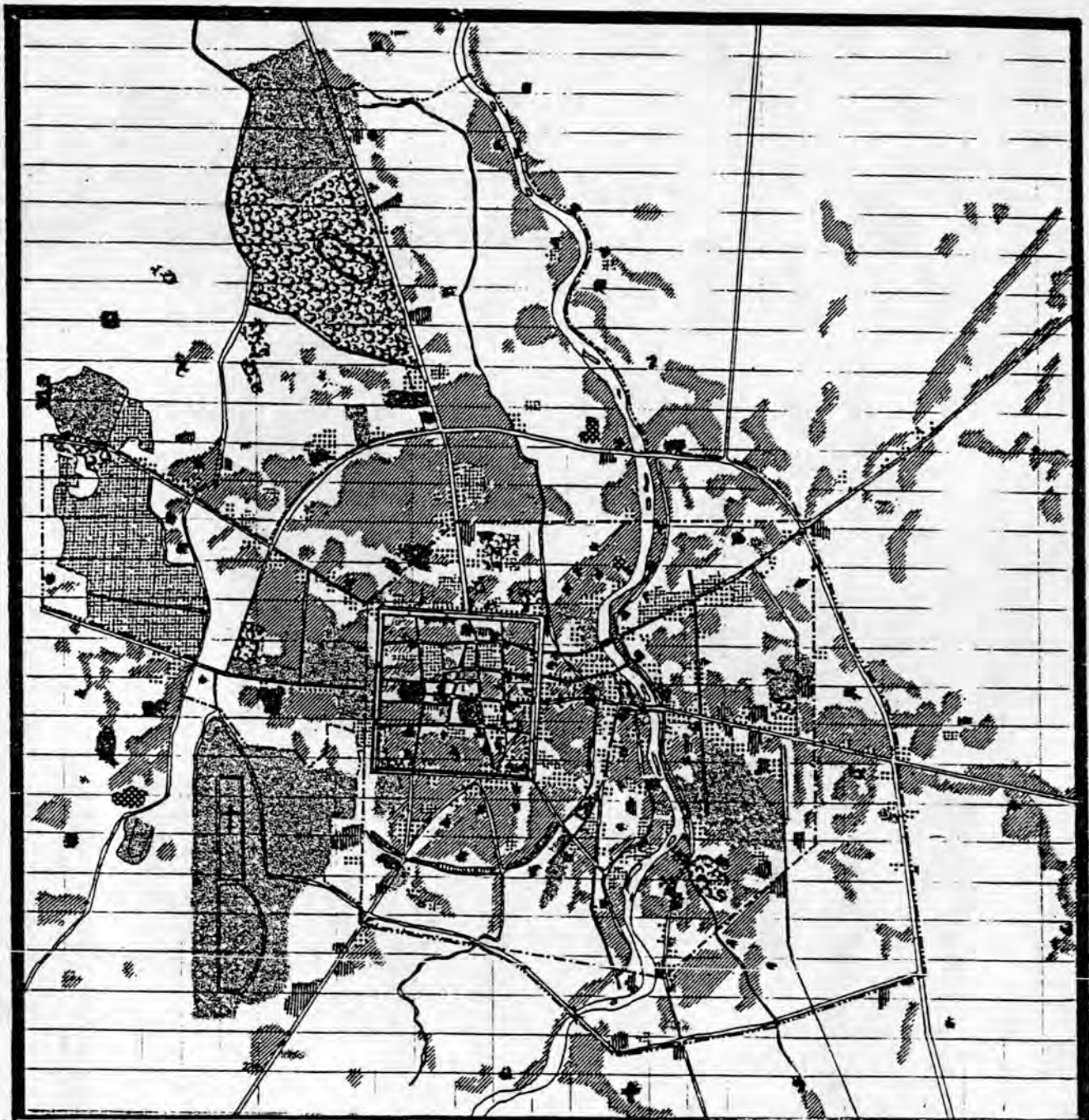
เครื่องหมาย

- เขตเทศบาลเก่า
- เขตเทศบาลใหม่
- ถนน
- ~ แม่น้ำ
- ที่อยู่อาศัย
- พานิชยกรรม

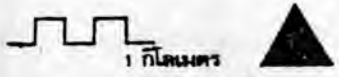
- สถานเฝ้าระวัง
- สถาบันการศึกษา
- อุทยานธรรมชาติและสิ่งอื่น
- ศาสนสถาน
- ราชการภูมิภาค
- ภัณฑาคาร



ที่มา : สำนักผังเมือง



**การวางแผนการใช้ที่ดิน
เพื่ออยู่อาศัยใน
เขตเทศบาลนครเชียงใหม่**



ที่มา: สำนักผังเมือง

แผนที่ 14 แสดง : การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ พ.ศ. 2520

- เครื่องหมาย**
- เขตเทศบาลเก่า
 - เขตเทศบาลใหม่
 - ถนน
 - ~ แม่น้ำ
 - ที่อยู่อาศัย
 - พาณิชยกรรม
 - สถานะราชการ
 - สถานับนการ ศึกษา
 - อุทยานกรรมและคลังสินค้า
 - ศาสนสถาน
 - สาธารณูปโภค
 - ภัณฑาคาร

ฝั่งตะวันตกยังคงมีมากกว่าฝั่งตะวันออก พื้นที่ทางฝั่งตะวันตกมีการขยายตัวภายในขอบเขตที่ล้อมรอบด้วยคลองแม่ข่ามากที่สุด อย่างไรก็ตาม พื้นที่ทางด้านใต้ของตัวเมืองโบราณ (บริเวณนอกเขตคูเมืองชั้นนอก) บริเวณที่เป็นตำบลข้างคลาน เริ่มมีการขยายพื้นที่การใช้ที่ดินบ้างแล้ว การใช้ที่ดินที่ขยายลงมาในบริเวณนี้เป็นการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย

1.3 ลักษณะและรูปแบบการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2525 การขยายตัวของการใช้ที่ดินภายในเขตเทศบาลจากแผนที่ 15 จะเห็นว่า การใช้ที่ดินหนาแน่นบริเวณฝั่งซ้ายของคลองแม่ข่า และบริเวณย่านการค้าถนนช้างม้อย-ท่าแพ ทางด้านทิศใต้ของตัวเมืองมีการขยายพื้นที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยเฉพาะบริเวณริมถนนวงแหวนสำหรับการขยายตัวบริเวณรอบนอกเขตเทศบาลที่เห็นได้เด่นชัด ได้แก่ บริเวณพื้นที่ที่อยู่ระหว่างคลองแม่ข่า และถนนลู่เทพ ทั้งนี้โดยมีมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และศูนย์ราชการใหม่เป็นปัจจัยดึงดูดที่สำคัญ

ลักษณะการกระจายตัวของกิจกรรมต่าง ๆ ในพื้นที่ เป็นไปอย่างสับสนและผล่มล่าน กล่าวคือ มีย่านการค้าตั้งอยู่รวมกับย่านพักอาศัย บริเวณศาลาส์สถาน และสถาบันการศึกษา สถานที่ราชการตั้งกระจัดกระจายอยู่ทั่วไป จากแผนที่ 15 พอสรุปถึงบริเวณที่ตั้งของกิจกรรมต่าง ๆ ได้ดังนี้

1) ย่านที่พักอาศัย การใช้ที่ดินประเภทนี้ มีรูปแบบที่เป็นการกระจายอยู่ทั่วไป จะหนาแน่นอยู่ทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำปิง โดยเฉพาะในเขตเมืองโบราณ (ทั้งภายในเขตคูเมืองและกำแพงเมืองชั้นนอก) ส่วนทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิง จะมีบริเวณพักอาศัยหนาแน่นบริเวณริมฝั่งแม่น้ำปิง และริมถนนสายต่าง ๆ บริเวณตอนในของถนนสายต่าง ๆ จะเป็นบริเวณที่ว่าง

เมื่อเปรียบเทียบขนาดการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ภายในเขตเทศบาลแล้ว การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเป็นการใช้ที่ดินที่มีขนาดพื้นที่ใหญ่ที่สุด คือ ประมาณ 7.5 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 55 ของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ (ตารางที่ 20)

2) การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม การใช้ที่ดินประเภทนี้จะกระจายอยู่ตามริมถนนสายต่าง ๆ และจะมีบริเวณศูนย์กลางใหญ่อยู่ที่ถนนช้างม้อย - ถนนท่าแพ ทั้งนี้เพราะ



การวางแผนการใช้ที่ดิน
เพื่ออยู่อาศัยใน
เขตเทศบาลนครเชียงใหม่

แผนที่ 15

แสดง :

การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ พ.ศ. 2525

เครื่องหมาย

----- เขตเทศบาลเก่า

----- เขตเทศบาลใหม่

———— ถนน

~~~~~ แม่น้ำ

▣ ที่อยู่อาศัย

▣ พาณิชยกรรม

▣ สถานราชการ

▣ สถานับการศึกษา

▣ อุทยานธรรมชาติและสิ่งอื่นค้ำ

▣ ศาสนสถาน

▣ สาธารณูปโภค

▣ นิคมทหาร



1 กิโลเมตร



ที่มา: สำนักงานเมือง

บริเวณย่านการค้าดังกล่าว เป็นย่านการค้าที่มีความสำคัญมาแต่เดิม<sup>1</sup> (ในสมัยก่อนการติดต่อค้าขาย ทำโดยทางเรือ บริเวณที่เป็นย่านการค้าข้างมอญ - ทำพานในปัจจุบัน เป็นย่านการค้ารับส่ง ขี่อู๋ขายสินค้าที่ขึ้นจากเรือ เพราะเป็นพื้นที่ที่อยู่ริมแม่น้ำปิง) ลักษณะการค้าขายบริเวณนี้จะเป็นการค้าปลีกเป็นส่วนใหญ่ ส่วนบริเวณฝั่งตะวันออก ลักษณะการค้าจะเป็นการค้าส่ง เนื่องจากพื้นที่ทางฝั่งตะวันออกมีสถานีรถไฟตั้งอยู่และเป็นบริเวณที่สามารถติดต่อกับจังหวัดและอำเภอต่าง ๆ ได้สะดวก ดังนั้นจึงมีกิจการขนส่งและร้านค้าส่งตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก และกิจการเหล่านี้มักจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนเพื่อความสะดวกในการเข้าถึง

3) การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมและคลังสินค้า การใช้ที่ดินประเภทนี้มีกระจายอยู่ทั่วไป แต่หนาแน่นที่สุดบริเวณฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิง (แผนที่ 10) เนื่องจากประกอบกิจการอุตสาหกรรมและคลังสินค้า จำเป็นต้องใช้พื้นที่ประกอบการขนาดใหญ่กว่ากิจกรรมอื่น ทั้งยังต้องอาศัยการขนส่งที่สะดวกรวดเร็ว ลักษณะการประกอบการเช่นนี้จึงต้องเลือกพื้นที่ตั้งที่ดินมีราคาถูก และอยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมหรือมีทางสะดวกในการเข้าถึง ดังนั้นกิจการเหล่านี้จึงรวมตัวกันหนาแน่นในพื้นที่ฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิง ซึ่งเป็นบริเวณที่ดินมีราคาถูกกว่า และมีความสะดวกในด้านการคมนาคมมากกว่าพื้นที่ทางฝั่งตะวันตก เพราะมีสถานีรถไฟตั้งอยู่ในพื้นที่นี้ และยังมีถนนที่ต่อเนื่องกับซูเปอร์ไฮเวย์ (วงแหวนรอบนอก) อันเป็นปัจจัยเชื้ออำนวยการคมนาคมติดต่อกับอำเภอ - จังหวัดใกล้เคียง และกรุงเทพมหานคร มีความสะดวกรวดเร็วซึ่งเป็นผลต่อการขนส่งวัตถุดิบและสินค้าอุตสาหกรรม

การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมและคลังสินค้านี้ มีพื้นที่ประมาณ 0.3 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 2.66 ของการใช้ที่ดินทุกประเภท (ตารางที่ 20) เป็นพื้นที่ทางฝั่งตะวันออก ประมาณ 0.2 ตารางกิโลเมตร และฝั่งตะวันตกประมาณ 0.1 ตารางกิโลเมตร

4) การใช้ที่ดินเพื่อการศึกษา การใช้ที่ดินประเภทนี้ได้แก่ บริเวณที่ดินที่เป็นที่ตั้งโรงเรียน วิทยาลัย หรือมหาวิทยาลัย ซึ่งมีพื้นที่รวมกันประมาณ 0.7 ตารางกิโลเมตร อยู่ทางฝั่งตะวันตกและตะวันออกของแม่น้ำปิง ในอัตราส่วนที่ใกล้เคียงกัน (ตารางที่ 20)

<sup>1</sup> ฟูม ฌ บางอ้าง, "กำแพงเมืองและประตูเมืองเชียงใหม่" ในล้านนาไทย, กวี วิชัยศักดิ์, บรรณาธิการ (เชียงใหม่ : กิพย์เนตรการพิมพ์, 2526) หน้า 81

การใช้ที่ดินประเภทนี้จะมีลักษณะการกระจายตัวอยู่ทั่วไปบนพื้นที่ แต่สำหรับพื้นที่ทางฝั่งตะวันตกก่อนข้างจะกระจุกตัวกันในขอบเขตของเมืองโบราณ (แผนที่ 15) โดยสถานศึกษาที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตเมืองโบราณส่วนใหญ่เป็นสถานศึกษาที่ตั้งมานานแล้ว เช่น โรงเรียนบูรพาวิทยาสัย ส่วนพื้นที่ย่านการค้าบริเวณถนนข้างมอญ-ท่าแพ มีสถานศึกษาตั้งอยู่น้อยมาก

5) การใช้ที่ดินของสถาบันราชการ การใช้ที่ดินประเภทนี้มีพื้นที่ประมาณร้อยละ 14.46 ของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ โดยมีพื้นที่ส่วนใหญ่อยู่ทางฝั่งตะวันออก (แผนที่ 15 และตารางที่ 20) ซึ่งมีพื้นที่สถานที่ราชการใหญ่ที่สุดคือ ค่ายกาวิละ ส่วนพื้นที่ทางฝั่งตะวันตกจะมีหน่วยราชการรวมตัวกันอยู่ภายในเขตเมืองโบราณซึ่งเป็นศูนย์กลางการบริหารมาตั้งแต่ดั้งเดิม สถานที่ราชการที่มีที่ตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันตกและอยู่นอกเขตเมืองโบราณ ส่วนใหญ่เป็นหน่วยราชการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการบริหาร หรือการปกครอง เช่น โรงพยาบาล

6) การใช้ที่ดินเพื่อค้าส่งสถานที่ การใช้ที่ดินประเภทนี้ ได้แก่ ที่ตั้งวัด โบสถ์ มัสยิด ศาลเจ้า รวมทั้งสุสานและฌาปนสถานด้วย การใช้ที่ดินประเภทนี้มีพื้นที่ประมาณ 0.9 ตารางกิโลเมตร (ตารางที่ 20) ส่วนใหญ่จะอยู่ทางฝั่งตะวันตก (0.8 ตารางกิโลเมตร) เนื่องจากบริเวณฝั่งตะวันตกเป็นชุมชนเดิมที่มีมาก่อน และเป็นคำนิยมของคนไทยที่มักจะสร้างวัดเมื่อมีการตั้งชุมชนขึ้น ดังนั้นพื้นที่เพื่อเป็นค้าส่งสถานที่จึงมีเป็นจำนวนมาก ส่วนชุมชนทางฝั่งตะวันออก ผู้ที่เข้าไปอาศัยอยู่ในระยะแรก เป็นพวกคริสต์เตียนและอิสลาม ค้าส่งสถานที่ทางฝั่งตะวันออกจึงเป็นโบสถ์มากกว่าวัด และมีพื้นที่ค้าส่งสถานที่เพียง 0.1 ตารางกิโลเมตร

7) การใช้ที่ดินเพื่อการสาธารณูปโภค การใช้ที่ดินประเภทนี้นับว่าน้อยที่สุดในการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ (ประมาณร้อยละ 0.8 เท่านั้น) ทั้งที่กิจการเหล่านี้เป็นกิจการที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตในปัจจุบันมากที่สุด กิจการสาธารณูปโภคที่มีตั้งอยู่ในเขตเทศบาล ได้แก่ ประปา ไฟฟ้า และโทรศัพท์

8) การใช้ที่ดินเพื่อการันทนาการ การใช้ที่ดินประเภทนี้ ได้แก่ บริเวณที่ดินที่เป็นสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น และสนามกีฬา ซึ่งพื้นที่การใช้ที่ดินประเภทนี้มีประมาณ 0.4 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 3.14 ของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ

พื้นที่ที่เหลืออีกประมาณ 3.8 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 21.67 เป็นพื้นที่ถนน แม่น้ำ คลอง และที่ว่าง

ตารางที่ 20 แสดงขนาดพื้นที่การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่

พ.ศ. 2525

| ประเภทการใช้ที่ดิน          | ฝั่งตะวันออก                |        | ฝั่งตะวันตก                 |        | รวม                         |        |
|-----------------------------|-----------------------------|--------|-----------------------------|--------|-----------------------------|--------|
|                             | พื้นที่ (กม. <sup>2</sup> ) | ร้อยละ | พื้นที่ (กม. <sup>2</sup> ) | ร้อยละ | พื้นที่ (กม. <sup>2</sup> ) | ร้อยละ |
| ที่อยู่อาศัย                | 2.148                       | 47.31  | 5.438                       | 59.29  | 7.586                       | 55.32  |
| พาณิชย์ยกรรม                | 0.468                       | 10.31  | 1.073                       | 11.70  | 1.541                       | 11.24  |
| อุตสาหกรรมและ<br>คลังสินค้า | 0.225                       | 4.96   | 0.140                       | 1.53   | 0.365                       | 2.66   |
| การศึกษา                    | 0.363                       | 8.00   | 0.368                       | 4.01   | 0.731                       | 5.33   |
| สถาบันราชการ                | 0.948                       | 20.88  | 1.035                       | 11.28  | 1.983                       | 14.46  |
| ศาสนา                       | 0.158                       | 3.48   | 0.808                       | 8.81   | 0.966                       | 7.04   |
| สาธารณูปโภค                 | 0.030                       | 0.66   | 0.080                       | 0.87   | 0.110                       | 0.80   |
| นันทนาการ                   | 0.200                       | 4.40   | 0.230                       | 2.51   | 0.430                       | 3.14   |
| รวม                         | 4.540                       | 110.00 | 9.172                       | 100.00 | 13.712                      | 100.00 |

ที่มา : จากการวัดแผนที่

2. การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ พ.ศ. 2508 - 2525

การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ จะเป็นการวิเคราะห์ถึงขนาดพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลง และปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงหรือการขยายตัว ทั้งนี้โดยจะพิจารณาถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เปรียบเทียบระหว่างช่วง พ.ศ. 2508 - 2520 และ พ.ศ. 2520 - 2525

2.1 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ พ.ศ. 2508 - 2525

จากตารางที่ 21 ซึ่งแสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ จะเห็นได้ว่าในช่วง พ.ศ. 2508-2520 มีการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.29 (หรือร้อยละ 1.44 ต่อปี) กิจกรรมที่มีการขยายตัวของพื้นที่มากที่สุด ได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย (เพิ่มขึ้น 1.0025 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 20.63) รองลงมาได้แก่ การใช้ที่ดิน



ตารางที่ 21 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ พ.ศ. 2508-2525

| ประเภทการใช้ที่ดิน      | การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ |        |                                 |        |                                 |         |
|-------------------------|----------------------------------------|--------|---------------------------------|--------|---------------------------------|---------|
|                         | พ.ศ. 2508-2520                         |        | พ.ศ. 2520-2525                  |        | พ.ศ. 2508-2525                  |         |
|                         | ขนาดพื้นที่ (กม. <sup>2</sup> )        | ร้อยละ | ขนาดพื้นที่ (กม. <sup>2</sup> ) | ร้อยละ | ขนาดพื้นที่ (กม. <sup>2</sup> ) | ร้อยละ  |
| ที่อยู่อาศัย            | +1.0025                                | +20.63 | +1.723                          | +29.39 | +2.7255                         | +56.08  |
| พาณิชยกรรม              | +0.395                                 | +63.71 | +0.525                          | +51.72 | +0.92                           | +148.39 |
| อุตสาหกรรมและคลังสินค้า | -0.165                                 | -33.67 | +0.04                           | +12.31 | -0.125                          | -25.51  |
| การศึกษา                | +0.11                                  | +19.30 | +0.05                           | + 7.35 | +0.16                           | +28.07  |
| สถาบันราชการ            | +0.1975                                | +11.35 | +0.045                          | + 2.32 | +0.2425                         | +13.94  |
| ศาสนา                   | +0.05                                  | + 5.88 | +0.065                          | + 7.22 | +0.115                          | +13.53  |
| สาธารณูปโภค             | -                                      | -      | -                               | -      | -                               | -       |
| นันทนาการ               | +0.07                                  | +19.44 | -                               | -      | +0.07                           | +19.44  |
| รวม                     | +1.66                                  | +17.29 | +2.448                          | +21.74 | +4.108                          | +42.79  |
| อัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อปี   | +0.14                                  | + 1.44 | +0.49                           | + 4.35 | +0.24                           | + 2.52  |

ที่มา : จากการจัดแผนที่

เพื่อพาณิชย์กรรม (เพิ่มขึ้น 0.395 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 63.71) ส่วนกิจกรรมที่มีพื้นที่ลดลงได้แก่ อุตสาหกรรมและคลังสินค้า ทั้งนี้เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทนี้เป็นที่ดินเพื่ออยู่อาศัย (บริเวณที่มีการเปลี่ยนแปลงได้แก่ คลังสินค้าบริเวณถนนหายยา และถนนกำแพงดิน สำหรับพื้นที่เพื่อการบริการสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไม่มีการเพิ่มพื้นที่สถานบริการ

## 2.2 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ พ.ศ. 2520 - 2525

จากตารางแสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ (ตารางที่ 20) จะพบว่า กิจกรรมเกือบทุกประเภท (ยกเว้นกิจกรรมการสาธารณูปโภค และนันทนาการไม่มีการขยายพื้นที่) มีการขยายพื้นที่เพิ่มขึ้นกิจกรรมเพื่อการอยู่อาศัยยังคงมีการขยายพื้นที่สูงที่สุด (เพิ่มขึ้น 1.723 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 29.39) รองลงมาได้แก่ การพาณิชย์กรรม (เพิ่มขึ้น 0.525 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 51.72) กิจกรรมอุตสาหกรรมและคลังสินค้า มีการขยายพื้นที่เพิ่มขึ้น 0.04 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 12.31 โดยมีการเปลี่ยนแปลงบริเวณที่อยู่อาศัยริมถนน แก้วนารัฐ และถนนบำรุงราษฎร์เป็นพื้นที่ประกอบกิจกรรมดังกล่าว

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในช่วง พ.ศ. 2520-2525 นี้ มีการเพิ่มพื้นที่การใช้ที่ดิน 2.448 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 21.74 (คิดเป็นอัตราเพิ่มเท่ากับร้อยละ 4.35 ต่อปี)

2.3 ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ พ.ศ. 2508-2525 จากขนาดพื้นที่การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในช่วง พ.ศ. 2508-2525 จะเห็นได้ว่า มีการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยปีละ 0.24 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 2.52 ต่อปี แต่เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราการเพิ่มของการใช้ที่ดินระหว่าง พ.ศ. 2508-2520 และ พ.ศ. 2520-2525 แล้ว จะเห็นได้ว่าอัตราการเพิ่มของการใช้ที่ดินเฉลี่ยต่อปี ในช่วง พ.ศ. 2520-2525 สูงกว่าช่วง พ.ศ. 2508-2520 (ตารางที่ 21) ทั้งนี้เนื่องจากในช่วง พ.ศ. 2508-2520 เป็นระยะที่มีการปรับโครงสร้างพื้นฐานเพื่อการพัฒนา ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 2 และ 3 โดยในช่วง พ.ศ. 2508-2520 ได้มีโครงการพัฒนาเส้นทางคมนาคม ระบบการขนส่ง โดยมีการสร้างเส้นทางคมนาคมสายใหม่ที่ช่วยให้การคมนาคมติดต่อระหว่างกรุงเทพมหานคร และจังหวัดเชียงใหม่เป็นไปอย่างสะดวกรวดเร็วขึ้น มีการจัดสร้างสถานีขนส่งจังหวัดเชียงใหม่ มีการปรับปรุงสนามบินเชียงใหม่เพื่อเป็นสนามบินพาณิชย์ นอกจากนี้ยังมีการจัดตั้งหน่วยงานส่งเสริมการท่องเที่ยวขึ้นในจังหวัดเชียงใหม่อีกด้วย ผลจากการปรับปรุงโครงสร้าง

การบริการพื้นฐานดังกล่าวนี้ ทำให้เกิดการขยายตัวทางด้านการค้า และการบริการอย่างกว้างขวาง<sup>1</sup> ผลจากการพัฒนาตามแผนพัฒนาฯ ในช่วง พ.ศ. 2508-2520 นี้ ทำให้บริเวณเทศบาลนครเชียงใหม่มีระดับการพัฒนาอยู่ในขั้นที่ควรจะเป็นเมืองหลักของภาค<sup>2</sup> ดังนั้นในแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2520-2524) จึงได้กำหนดแนวทางการพัฒนาเมืองเชียงใหม่ โดยเน้นให้มีการขยายตัวของกิจการด้านอุตสาหกรรมการผลิต การค้า การคมนาคมขนส่ง และการบริการ (เน้นด้านการส่งเสริมการท่องเที่ยว) ทั้งนี้โดยให้มีการระดมทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดมาพัฒนาในเขตศูนย์กลางความเจริญของจังหวัดเชียงใหม่เป็นอันดับแรก<sup>3</sup> และผลจากการดำเนินงานพัฒนาตามแนวทางดังกล่าวนี้ นับว่าเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเร่งให้เกิดการขยายตัวของกิจกรรมด้านการค้า การบริการ และธุรกิจเกี่ยวกับการเงินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่อย่างรวดเร็ว และแสดงออกในรูปของการขยายตัวของภาษีที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นในอัตราเฉลี่ยต่อปีที่สูงกว่าช่วงระยะเวลา พ.ศ. 2508-2520 (ตารางที่ 21) นอกจากนี้แล้วการขยายตัวของกิจกรรมต่าง ๆ นี้ยังส่งผลให้เกิดปัญหาต่างอื่น ๆ ตามมา อาทิ ปัญหาการจราจร ปัญหาการسدบริการสาธารณะ (ระบบระบายน้ำ การسدเก็บขยะ) รวมทั้งปัญหาภาษีที่ดินและสิ่งแวดล้อม<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, รายงานวิจัยเมืองเชียงใหม่, (เอกสารโรเฟียวเย็บเล่ม) หน้า 34.

<sup>2</sup> สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, แนวทางการพัฒนาภาคและจังหวัดภาคเหนือในช่วงแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 (2520-2524), (เอกสารโรเฟียวเย็บเล่ม) หน้า 190-191

<sup>3</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 203-204

<sup>4</sup> สำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่, สภาพปัญหาและความต้องการของประชาชนในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่, (เอกสารโรเฟียว) หน้า 10-17



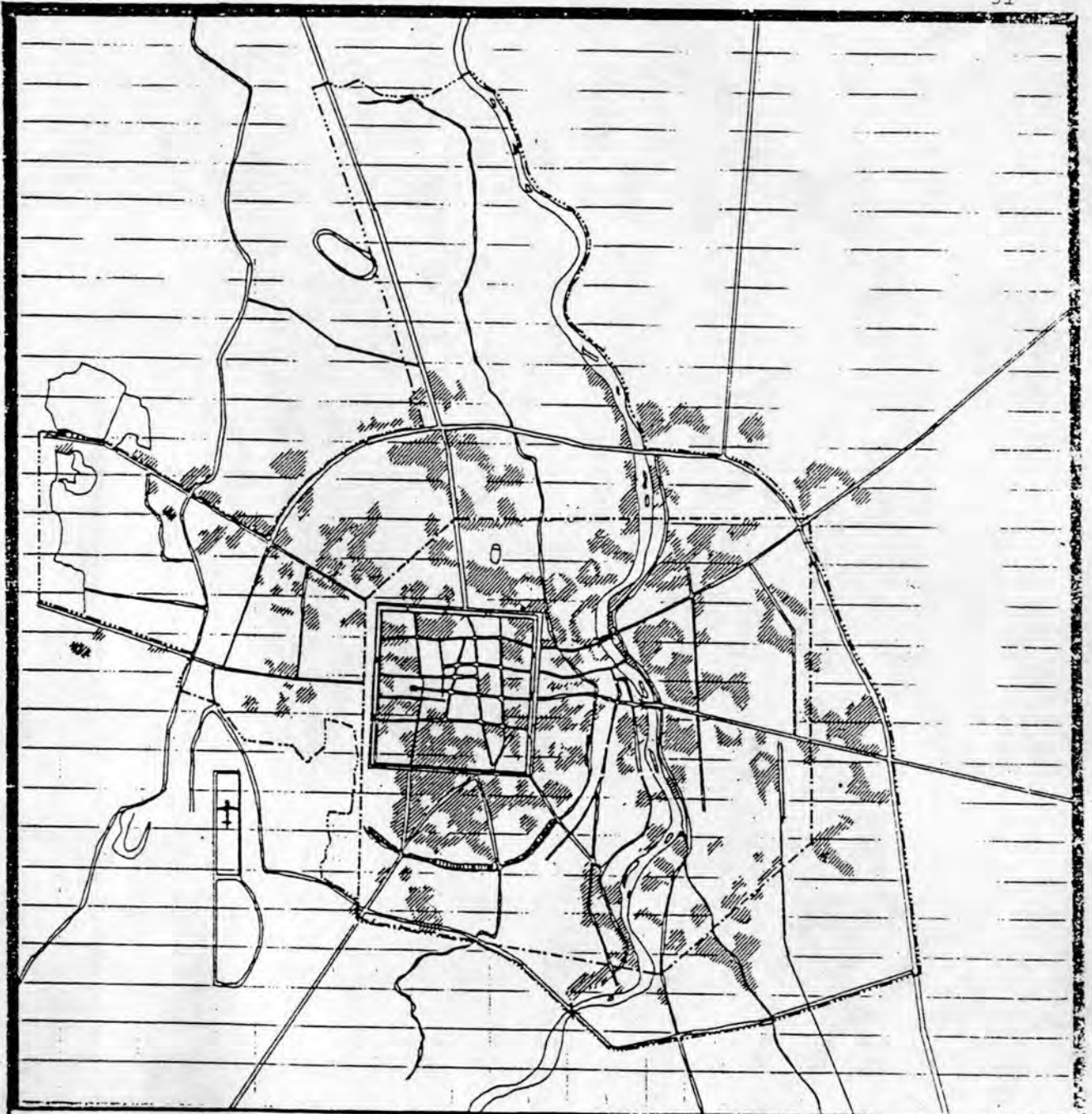
### 3. การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่

จากตารางแสดงขนาดพื้นที่การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ (ตารางที่ 21) จะเห็นได้ว่าการใช้ที่ดินประเภทที่มีการขยายพื้นที่มากที่สุด ได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย และจากแผนที่แสดงการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย พ.ศ. 2508-2520 และ 2525 จะเห็นภาพการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ได้ว่า เป็นการขยายตัวออกจากจุดศูนย์กลางเดิมคือ บริเวณเมืองโบราณ ลักษณะการขยายตัวเป็นการขยายออกไปทุกทิศทาง โดยมีเส้นทางคมนาคมเป็นตัวนำ ซึ่งลักษณะการขยายตัวของการใช้ที่ดินแบบนี้ คล้ายกับทฤษฎีโครงสร้างเมืองของ Homer Hoyt (The Sector Theory) ที่ว่า "เมืองจะขยายไปในลักษณะรูปสี่เหลี่ยม โดยมีส่วนแหลมเริ่มต้นที่ใจกลางเมือง และบานปลายออกไปในแนวเส้นทางคมนาคม"<sup>1</sup>

จากการศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยระหว่าง พ.ศ. 2508 ถึง พ.ศ. 2525 พอจะสรุปถึงลักษณะ และปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยได้ดังนี้

3.1 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยระหว่าง พ.ศ. 2508-2520 จากแผนที่ 16 ซึ่งแสดงการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2508 จะเห็นได้ว่าการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยจะหนาแน่นบริเวณชุมชนเดิม คือ เมืองโบราณและบริเวณคูเมืองชั้นนอกทางด้านทิศใต้และทิศตะวันออก นอกจากนี้ได้แก่ บริเวณริมแม่น้ำปิงทั้งสองฝั่ง และบริเวณเส้นทางคมนาคมสายสำคัญ เช่น บริเวณสองฝั่งถนนแก้ววรัญญู ถนนเจริญเมือง (พ.ศ. 2508 ถนนอุบลเปอร์-ไอเวย์สายอ้อมเมืองอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง) ในระยะเวลา 12 ปีต่อมา (พ.ศ. 2520) มีการสร้างถนนอ้อมเมืองด้านตะวันออก และถนนสายอื่น ๆ เชื่อมระหว่างเทศบาลนครเชียงใหม่กับอำเภอหางดง เชียง มีการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยออกนอกเขตเทศบาลมากขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากราคาที่ดินภายในเขตเทศบาลมีราคาสูงขึ้น (ราคาที่ดินเฉลี่ยตารางวาละประมาณ 4,000 บาท ทั้งนี้ไม่รวมถึงที่ดินที่อยู่ในย่านการค้า) ส่วนการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยภายในเขตเทศบาล จะเป็นการขยายออกรอบบริเวณที่มีอยู่เดิมโดยจะขยายเข้าไปตอในมากขึ้น เช่น บริเวณริมกำแพงเมืองด้านทิศใต้ กับบริเวณคูเมืองชั้นนอก บริเวณ

<sup>1</sup>Ray M. Northam, Urban Geography, pp. 189



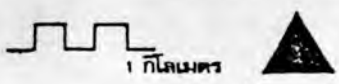
การวางแผนการใช้ที่ดิน  
เพื่ออยู่อาศัยใน  
เขตเทศบาลนครเชียงใหม่

แผนที่ 16

แสดง : การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย พ.ศ. 2508

เครื่องหมาย

- เขตเทศบาลเก่า
- ..... เขตเทศบาลใหม่
- ถนน
- ~~~~~ แม่น้ำ

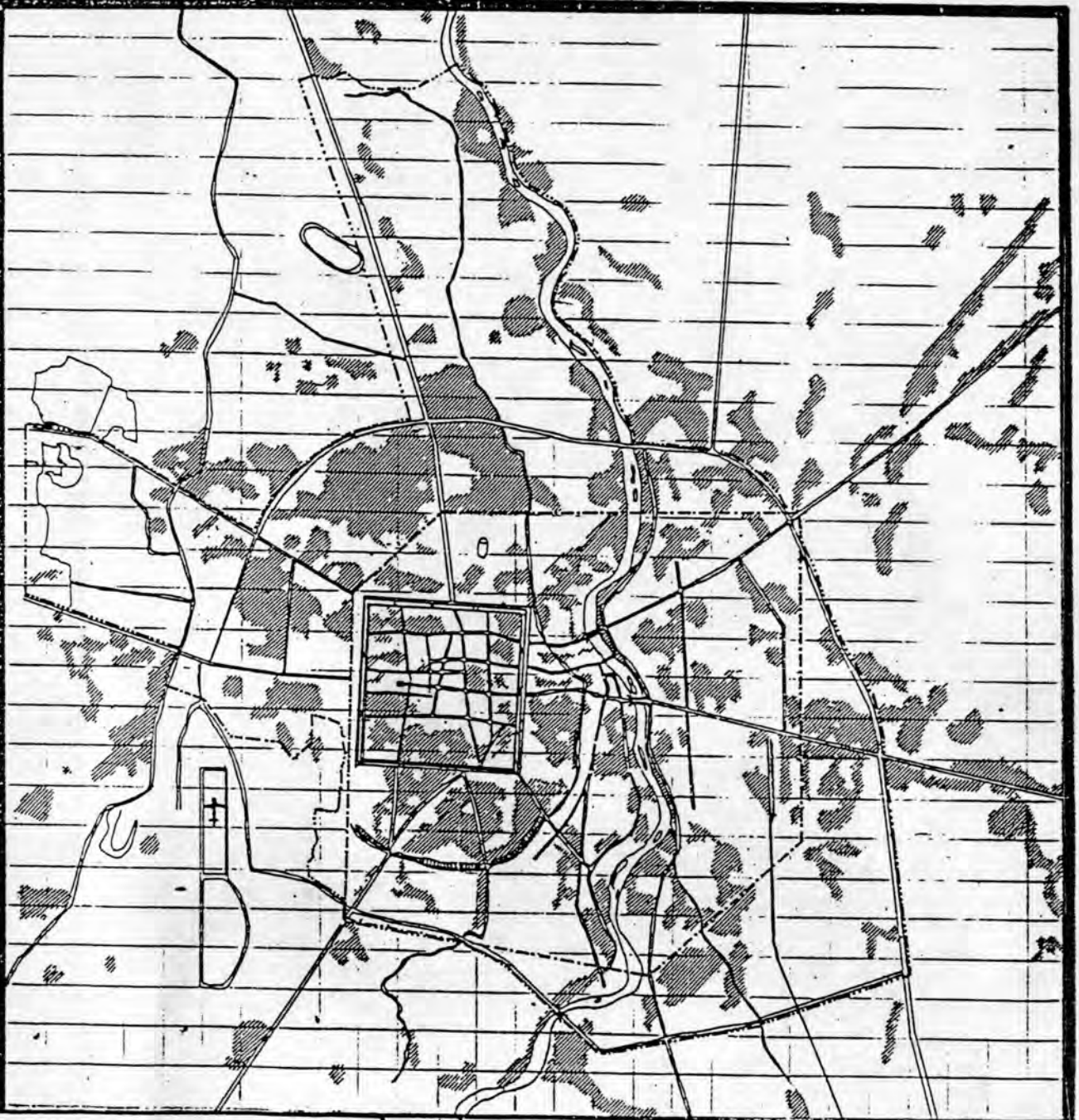


ที่มา :

สำนักงานเมือง

กำแพงเมืองด้านตะวันออกกับคลองแม่ข่า และบริเวณริมแม่น้ำปิงทั้งสองฝั่ง ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่บริเวณริมถนนมีราคาแพง และมักจะใช้เป็นพื้นที่เพื่อการประกอบการค้า รูปแบบการขยายตัวของ การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยภายในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ระหว่าง พ.ศ. 2508-2520 จะมีการขยายตัวลงมาทางด้านทิศตะวันออกและทิศใต้ของกำแพงเมือง โดยบริเวณด้านทิศตะวันออก จะเป็นย่านพักอาศัยของผู้มีฐานะปานกลาง หรือค่อนข้างดี เนื่องจากบริเวณนี้อยู่ใกล้ศูนย์กลาง การค้า ราคาที่ดินจึงค่อนข้างสูง ส่วนบริเวณด้านทิศใต้ราคาที่ดินถูกกว่าเพราะเป็นพื้นที่ที่ต่ำ และมีปัญหาเรื่องน้ำท่วม บริเวณทิศเหนือของกำแพงเมืองมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่ออยู่ อาศัยไม่มากนัก ส่วนบริเวณฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิงมีการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เพิ่มขึ้นเล็กน้อยคือร้อยละ 4.4 ของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2508 (ตารางที่ 22)

3.2 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยระหว่าง พ.ศ. 2520-2525 จากแผนที่ 17 และ 18 จะเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมีทั้งฝั่งตะวันตกและฝั่งตะวันออก ของแม่น้ำปิง บริเวณฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิงมีการขยายพื้นที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 44 ของ การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2520 (ตารางที่ 23) ส่วนบริเวณพื้นที่ฝั่งตะวันตก มีการ ขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 24.14 เท่านั้น (ตารางที่ 23) การ ที่บริเวณฝั่งตะวันออกมีการขยายตัวสูงกว่าบริเวณฝั่งตะวันตก เนื่องจากพื้นที่ว่างที่เหลืออยู่มี ราคาไม่สูงมากนัก นอกจากนี้ในช่วง พ.ศ. 2508-2520 ได้มีการปรับปรุงระบบการคมนาคม ขนส่งและการพัฒนาเส้นทางคมนาคมที่สะดวก พื้นที่บริเวณฝั่งตะวันออกซึ่งเป็นบริเวณที่สามารถ ติดต่อกับเส้นทางต่าง ๆ เหล่านี้ได้โดยสะดวกรวดเร็ว ทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยใน พื้นที่ทางด้านนี้มากขึ้น สำหรับพื้นที่ฝั่งตะวันตกเป็นพื้นที่ที่มีความเจริญมาตั้งแต่ดั้งเดิม และเป็นศูนย์กลางของธุรกิจ ที่ดินมีราคาแพง การขยายตัวของกิจกรรมการใช้ที่ดินบริเวณศูนย์กลางเมืองจึง เป็นการขยายพื้นที่เพื่อกิจกรรมการค้า บริเวณที่มีการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยทาง ฝั่งตะวันตกได้แก่ บริเวณทิศเหนือของกำแพงเมือง ทั้งนี้เป็นผลมาจากการที่มีโครงการบ้านสั ดัสรเกิดขึ้นทางด้านทิศเหนือ นอกจากนี้ยังมีโครงการสร้างศูนย์ราชการขึ้นที่อำเภอแม่ริม (ทิศ เหนือของตัวเมืองเชียงใหม่) ทำให้เกิดการตื่นตัวในการซื้อขายที่ดินและบ้านพักอาศัย เนื่อง จากการคาดหวังว่า จะมีการขยายบริการสาธารณูปโภคไปในบริเวณศูนย์ราชการใหม่ ในช่วง พ.ศ. 2520-2525 นี้ การสร้างถนนสายอ้อมเมืองทางทิศใต้และทางทิศเหนือเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะเห็นได้ว่ามีการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยบริเวณริมเส้นทางสายนี้เพิ่มมากขึ้น



การวางแผนการใช้ที่ดิน  
เพื่ออยู่อาศัยใน  
เขตเทศบาลนครเชียงใหม่

แผนที่ :  
17

แสดง :

การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย พ.ศ. 2520

เครื่องหมาย

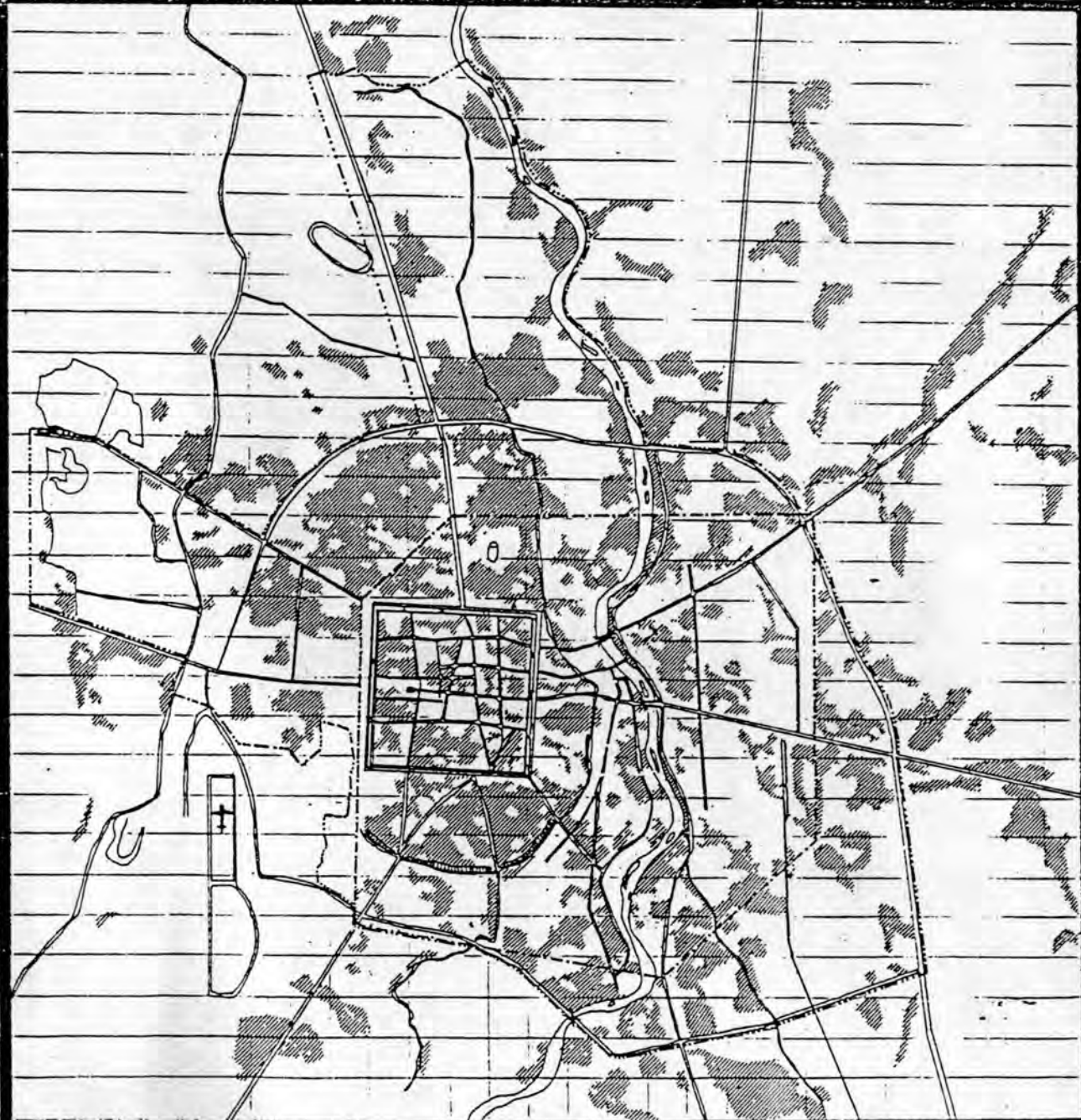
- เขตเทศบาลเก่า
- ..... เขตเทศบาลใหม่
- ถนน
- ~~~~~ แม่น้ำ

1 กิโลเมตร



ที่มา:

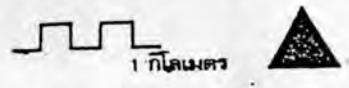
สำนักผังเมือง



การวางแผนการใช้ที่ดิน  
 เพื่ออยู่อาศัยใน  
 เขตเทศบาลนครเชียงใหม่

แผนที่ 18 แสดง : การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย พ.ศ. 2525

- เครื่องหมาย
- เขตเทศบาลเก่า
  - เขตเทศบาลใหม่
  - ถนน
  - ~~~~~ แม่น้ำ



ที่มา :  
 สำนักผังเมือง



ตารางที่ 22 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้จ่ายประเภทต่าง ๆ ระหว่าง พ.ศ. 2508-2520

| ประเภทการใช้จ่าย            | ฝั่งตะวันออกของแม่น้ำโขง        |           |                       |        | ฝั่งตะวันตกของแม่น้ำโขง         |           |                       |        |
|-----------------------------|---------------------------------|-----------|-----------------------|--------|---------------------------------|-----------|-----------------------|--------|
|                             | ขนาดพื้นที่ (กม. <sup>2</sup> ) |           | ส่วนของการเปลี่ยนแปลง |        | ขนาดพื้นที่ (กม. <sup>2</sup> ) |           | ส่วนของการเปลี่ยนแปลง |        |
|                             | พ.ศ. 2508                       | พ.ศ. 2520 | ขนาดพื้นที่           | ร้อยละ | พ.ศ. 2508                       | พ.ศ. 2520 | ขนาดพื้นที่           | ร้อยละ |
| ที่อยู่อาศัย                | 1.4200                          | 1.4825    | +0.0625               | 4.40   | 3.440                           | 4.3800    | +0.9400               | 27.33  |
| พาณิชยกรรม                  | 0.2025                          | 0.3275    | +0.1250               | 61.73  | 0.4175                          | 0.6875    | +0.2700               | 64.67  |
| อุตสาหกรรมและ<br>คสังสินค้า | 0.1650                          | 0.1850    | +0.0200               | 12.12  | 0.3250                          | 0.1400    | -0.1850               | -56.92 |
| การศึกษา                    | 0.3550                          | 0.3500    | -0.0050               | -1.41  | 0.2150                          | 0.3300    | +0.1150               | 53.49  |
| สถาบันราชการ                | 0.8475                          | 0.9275    | +0.0800               | 9.44   | 0.8925                          | 1.0100    | +0.1175               | 13.17  |
| ศาสนา                       | 0.0875                          | 0.1075    | +0.0200               | 22.86  | 0.7625                          | 0.7925    | +0.0300               | 3.93   |
| สาธารณูปโภค                 | 0.0300                          | 0.0300    | -                     | -      | 0.0800                          | 0.0800    | -                     | -      |
| นันทนาการ                   | 0.1550                          | 0.2000    | +0.0450               | 29.03  | 0.2050                          | 0.2300    | +0.0250               | 12.20  |
| แม่น้ำ ถนนและที่ว่าง        | 3.4950                          | 2.9600    | -0.535                | -15.31 | 4.4050                          | 3.2800    | -1.125                | -25.54 |

ที่มา : จากการจัดแผนที่

ตารางที่ 23 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ระหว่าง พ.ศ. 2520-2525

| ประเภทการใช้ที่ดิน          | ฝั่งตะวันออกของแม่น้ำป่าสัก     |           |                     |        | ฝั่งตะวันตกของแม่น้ำป่าสัก      |           |                     |        |
|-----------------------------|---------------------------------|-----------|---------------------|--------|---------------------------------|-----------|---------------------|--------|
|                             | ขนาดพื้นที่ (กม. <sup>2</sup> ) |           | จำนวนการเปลี่ยนแปลง |        | ขนาดพื้นที่ (กม. <sup>2</sup> ) |           | จำนวนการเปลี่ยนแปลง |        |
|                             | พ.ศ. 2520                       | พ.ศ. 2525 | ขนาดพื้นที่         | ร้อยละ | พ.ศ. 2520                       | พ.ศ. 2525 | ขนาดพื้นที่         | ร้อยละ |
| ที่อยู่อาศัย                | 1.4825                          | 2.1480    | +0.6655             | 44.89  | 4.3800                          | 5.4375    | +1.0576             | 24.14  |
| พาณิชยกรรม                  | 0.3275                          | 0.4675    | +0.1400             | 42.75  | 0.6875                          | 1.0725    | +0.3850             | 56.00  |
| อุตสาหกรรมและ<br>คลังสินค้า | 0.1850                          | 0.2250    | +0.0400             | 21.62  | 0.1400                          | 0.1400    | -                   | -      |
| การศึกษา                    | 0.350                           | 0.3625    | +0.0125             | 3.57   | 0.3300                          | 0.3675    | +0.0375             | 11.36  |
| สถาบันราชการ                | 0.9275                          | 0.9475    | +0.0200             | 2.16   | 1.0100                          | 1.0350    | +0.0250             | 2.48   |
| ศาสนา                       | 0.1075                          | 0.1575    | +0.0500             | 46.51  | 0.7925                          | 0.8075    | +0.0150             | 1.89   |
| สาธารณูปโภค                 | 0.0300                          | 0.300     | -                   | -      | 0.0800                          | 0.0800    | -                   | -      |
| นันทนาการ                   | 0.2000                          | 0.200     | -                   | -      | 0.2300                          | 0.2300    | -                   | -      |
| ที่ว่าง                     | 2.9600                          | 2.0320    | -0.9280             | -31.35 | 3.2800                          | 1.7600    | -1.5200             | -46.34 |

ที่มา : จากการวัดแผนที่

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยภายในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ นับตั้งแต่ พ.ศ. 2508-2525 จะเห็นได้ว่า การขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยจะเป็นไปในลักษณะของการขยายตัวจากศูนย์กลางเดิมคือเมืองโบราณ ไปในทิศทางที่มีเส้นทางคมนาคม ลายหลักเป็นตัวกำหนด กล่าวคือ ในระยะแรก (พ.ศ. 2508-2520) จะขยายตัวไปตามเส้นทางคมนาคมลายหลักและการขยายตัวระยะหลัง (พ.ศ. 2520-2525) จะเป็นการขยายตัวเข้าไปตอนในของเส้นทางคมนาคม จะเห็นว่าพื้นที่ว่างตอนในของถนนถูกนำมาใช้เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยยังคงหนาแน่นอยู่ทางฝั่งตะวันตกมากกว่าฝั่งตะวันออก เพราะทางฝั่งตะวันออกมีข้อจำกัดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นของทางราชการและของสถาบันการศึกษาเอกชน ขณะเดียวกัน เมื่อเปรียบเทียบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยภายในเขตเทศบาล และภายนอกเขตเทศบาลแล้ว ปรากฏว่านับจาก พ.ศ. 2520 เป็นมาต้นมา มีการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยนอกเขตเทศบาลมาก ทั้งนี้เนื่องมาจากการที่ราคาที่ดินภายในเขตเทศบาลมีราคาสูงขึ้น (ราคาที่ดินเฉลี่ยในเขตเทศบาล พ.ศ. 2515 ประมาณตารางวาละ 2,000 บาท และในปี พ.ศ. 2525 ประมาณตารางวาละ 4,000 บาท)

#### 4. ลักษณะของที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่

ในการศึกษาถึงลักษณะและรูปแบบของที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ สามารถจำแนกตามบริเวณพักอาศัย ดังนี้

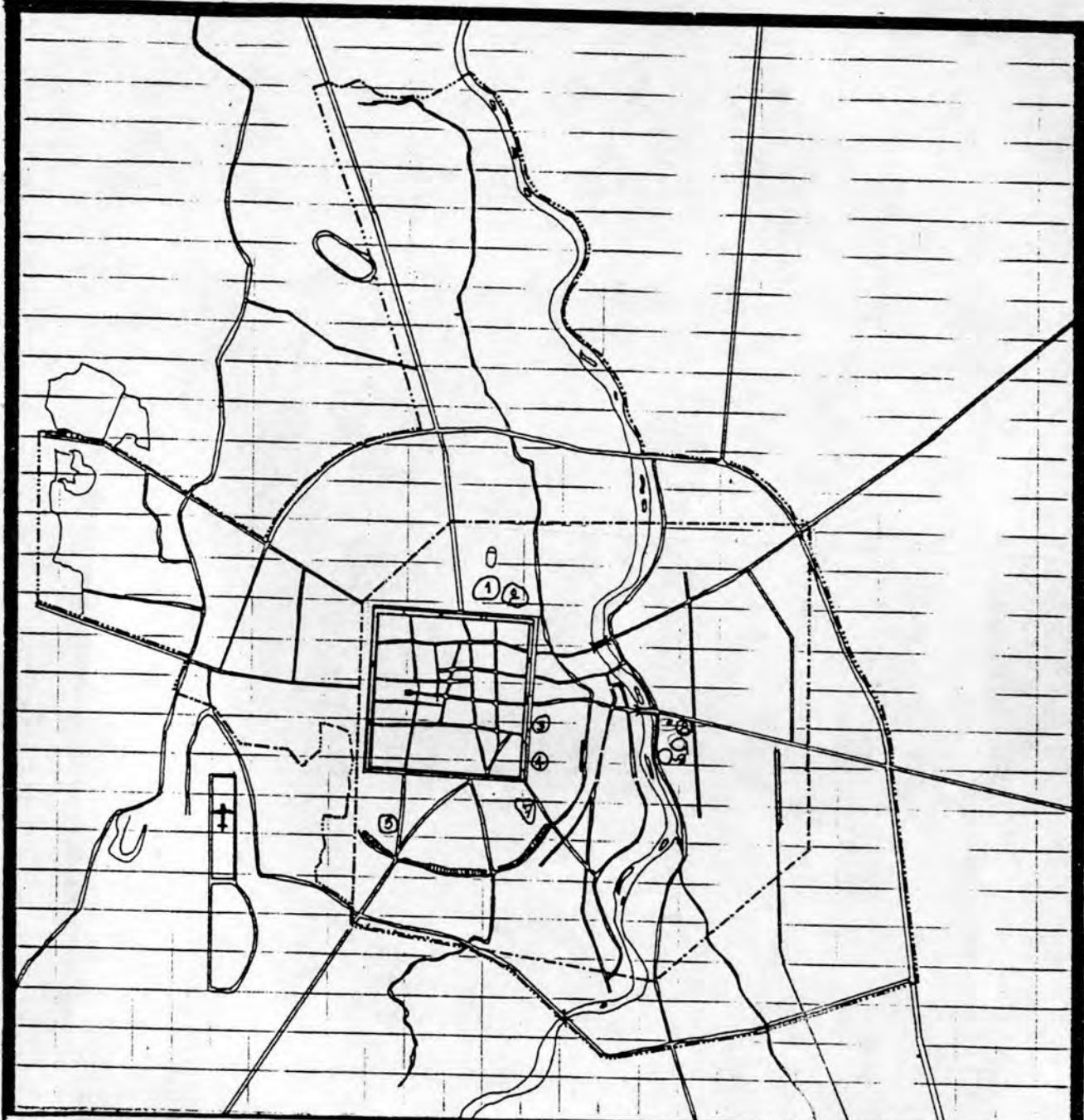
4.1 ที่อยู่อาศัยในบริเวณที่พักอาศัยหนาแน่นมาก ลักษณะของที่อยู่อาศัยในบริเวณที่พักอาศัยหนาแน่นมาก จะแบ่งได้เป็น 2 แบบ คือ ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย และผู้ประกอบการค้า

1) ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ได้แก่ ผู้ที่อยู่ในแหล่งเสื่อมโทรม ซึ่งมีอยู่ 9 แห่งในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ (ตารางที่ 24 แผนที่ 19) ลักษณะของที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้จะเป็นอาคารแบบชั่วคราว และ/หรือไม่ค่อยถาวร ตัวอาคารสร้างด้วยไม้หรือไม้ไผ่ ฝามักจะเป็นไม้ไผ่ หรือกระดาดหรือใบตองตึง หลังคาทำด้วยใบตองตึง จาก หรือสังกะสี การปลูกสร้างจะทำอย่างง่าย ๆ และปลูกอยู่ชิดติดกัน ไม่มีบริเวณบ้าน และมักจะไม่อยู่ในข่ายการบริการสาธารณูปโภค การระบายน้ำและของเสียทำโดยเทลงใต้ถนนหรือข้างบ้าน นอกจากนี้บริเวณที่อยู่อาศัยเหล่านี้ บางแห่งอยู่ในที่ดินของราชพัสดุหรือเป็นโบราณสถาน (เช่น กำแพงเมืองเดิม) ที่อยู่อาศัยประเภทนี้ มีปัญหาในด้านการสาธารณสุข การรักษาความปลอดภัยและการป้องกันอัคคีภัย เช่น บริเวณแหล่งเสื่อมโทรมถนนท่าสะต๋อย เป็นต้น

ตารางที่ 24 แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับแหล่งเสื่อมโทรมในจังหวัดเชียงใหม่

| ที่ตั้ง                         | พื้นที่<br>(ไร่) | จำนวนหลัง | กรรมสิทธิ์ที่ดิน     |            |              |             | กรรมสิทธิ์อาคาร |           |            |
|---------------------------------|------------------|-----------|----------------------|------------|--------------|-------------|-----------------|-----------|------------|
|                                 |                  |           | บุกรุกที่<br>สาธารณะ | เช่าที่รัฐ | เช่าที่เอกชน | ที่ดินตนเอง | ของตนเอง        | เช่าเอกชน | เช่าจากรัฐ |
| 1. บริเวณใกล้สนามบินกีฬา        | 7                | 98        | 56                   | 9          | 33           | -           | 65              | 33        | -          |
| 2. บริเวณถนนฉิมพรัตน์           | 6                | 63        | -                    | 39         | 24           | -           | 63              | -         | -          |
| 3. บริเวณถนนลอยเคราะห์<br>ซอย 3 | 20               | 100       | -                    | -          | 40           | 60          | 100             | -         | -          |
| 4. บริเวณถนนศรีดอนชัย           | 10               | 222       | 100                  | -          | 112          | 10          | 222             | -         | -          |
| 5. บริเวณถนนกีฬาเนตร            | 3                | 87        | -                    | 87         | -            | -           | 87              | -         | -          |
| 6. บริเวณกำแพงดิน               | 34               | 820       | -                    | 660        | 100          | 60          | 750             | 70        | -          |
| 7. บริเวณถนนระแงง               | 10               | 150       | -                    | 130        | -            | 20          | 150             | -         | -          |
| 8. บริเวณวัดเกตุ ซอย 1          | 3                | 43        | -                    | -          | 43           | -           | -               | 43        | -          |
| 9. บริเวณถนนท่าละด้อย           | 10               | 100       | -                    | 100        | -            | -           | -               | 100       | -          |
| รวม                             | 103              | 1,683     | 156                  | 1,025      | 352          | 150         | 1,437           | 246       | -          |

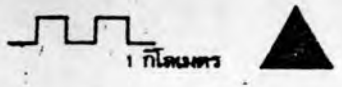
ที่มา : กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย สถิติเบื้องต้นเกี่ยวกับแหล่งเสื่อมโทรมของเทศบาลทั่วประเทศ พ.ศ. 2521



การวางแผนการใช้ที่ดิน  
เพื่ออยู่อาศัยใน  
เขตเทศบาลนครเชียงใหม่

แผนที่ 19 แสดง :  
ชุมชนแออัด

- เครื่องหมาย
- เขตเทศบาลเก่า
  - ..... เขตเทศบาลใหม่
  - ถนน
  - ~~~~~ แหล่งน้ำ



ที่มา:

2) ที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการค้า ที่อยู่อาศัยประเภทนี้ได้แก่ อาคารแบบที่เรียกว่า "ตึกแถว" คือเป็นอาคารคอนกรีตตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไป ปลูกเป็นแถวยาวเรียงกันตั้งแต่ 4 ห้องจนถึง 20 ห้อง ลักษณะการใช้อาคาร จะเป็นทั้งสถานที่ประกอบการค้าและพักอาศัย คือ ชั้นล่างหรือชั้นที่ล่องจะใช้เป็นสถานที่ประกอบการค้า และชั้นบนเป็นที่พักอาศัย ลักษณะที่อยู่อาศัยแบบนี้พบได้ทั่วไปในย่านการค้า เช่น บริเวณถนนช้างม้อย ถนนท่าแพ ถนนโชตนา และถนนเจริญเมือง

ลักษณะสำคัญของที่อยู่อาศัยในบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากคือ การปลูกอยู่ติดกัน ไม่มีบริเวณบ้าน มีปัญหาเรื่องการระบายอากาศ และการรักษาความปลอดภัยและการป้องกันอัคคีภัย

4.2 ที่อยู่อาศัยในบริเวณที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณที่พักอาศัยโดยทั่วไปในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ เป็นบริเวณที่พักอาศัยที่มีความหนาแน่นปานกลาง กล่าวคือ มักจะเป็นบ้านเดี่ยวหรือบ้านแถว ที่มีบริเวณภายนอกบ้านเพื่อใช้สำหรับการพักผ่อนเล็กน้อย ที่อยู่อาศัยในบริเวณเหล่านี้ มีหลายรูปแบบ ส่วนใหญ่มักเป็นบ้านของตนเอง และบางส่วนเป็นบ้านเช่า ลักษณะของที่อยู่อาศัยเป็นอาคารที่สร้างอย่างถาวรด้วยไม้หรือคอนกรีต มีความสะดวกในการเข้าถึง มักจะอยู่ในข่ายการบริการสาธารณูปโภค บริเวณที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง ได้แก่ บริเวณเมืองโบราณ บริเวณริมถนนแก้วนครรัฐทั้งสองฝั่ง บริเวณริมถนนเจริญประเทศทั้งสองฝั่ง รวมทั้งบริเวณที่เป็นบ้านจัดสรรด้วย

4.3 ที่อยู่อาศัยในบริเวณที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณที่พักอาศัยหนาแน่นน้อยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่มีไม่มากนัก ส่วนใหญ่จะเป็นบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีฐานะดี หรือเป็นเชื้อสายของเจ้าผู้ครองนครเชียงใหม่ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินขนาดใหญ่มาตั้งแต่เดิม บริเวณที่อยู่ออาศัยหนาแน่นน้อยจะอยู่บริเวณถนนเขตพหลุณ ถนนดอยสะเก็ดเก่า และบริเวณตอนในของถนนแก้วนครรัฐ ลักษณะของที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้จะเป็นบ้านเดี่ยว

## 5. ผลการสำรวจประชากรผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่

ในการศึกษาถึงสภาพการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตเทศบาลครั้งนี้ ได้ทำการสำรวจภาคสนามในกลุ่มประชากรตัวอย่าง เพื่อที่จะทราบถึงลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคม ของผู้อยู่อาศัย ตลอดจนปัญหาและความต้องการของผู้อยู่อาศัย ซึ่งผลการสำรวจพอสรุปได้ดังนี้

5.1 ขนาดครัวเรือน ครัวเรือนตัวอย่างในการสำรวจ มีขนาดครัวเรือนเฉลี่ย 4 คนต่อครัวเรือน (ขนาดครัวเรือนเฉลี่ยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ จากสำมะโนประชากรและเคหะ

พ.ศ. 2523 เท่ากับ 4.4 คนต่อครัวเรือน) ครัวเรือนที่มีขนาดใหญ่คือ มีสมาชิกมากกว่า 7 คนขึ้นไป มีร้อยละ 23.7 (ตารางที่ 25)

5.2 กรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดิน ในการอยู่อาศัยผู้อยู่อาศัยบางคน เป็นเจ้าของทั้งบ้าน และที่ดิน บางคนเช่าที่ดินปลูกบ้าน และบางคนเช่าบ้านอยู่ นอกจากนี้ยังมีผู้ที่อยู่อาศัยในบ้าน ของผู้อื่น โดยไม่ต้องเสียค่าตอบแทน เช่น บ้านของญาติ หรือเป็นบ้านฝึกของพนักงาน เป็นต้น

ในการสัมภาษณ์เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในบ้านพบว่า ร้อยละ 52 เป็นเจ้าของบ้านเอง (ซึ่งการเป็นเจ้าของนี้รวมทั้งการเป็นเจ้าของโดยที่อยู่ระหว่างการเช่าซื้อบ้านด้วย) ร้อยละ 43 เช่าบ้านผู้อื่นอยู่ และอีกร้อยละ 5 อาศัยบ้านผู้อื่น (ตารางที่ 26)

สำหรับกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของบ้านที่อาศัยอยู่ในขณะปัจจุบันพบว่า ส่วนใหญ่ (ร้อยละ 82) เป็นเจ้าของที่ดินเอง ผู้ที่เช่าที่ดินผู้อื่นปลูกบ้านอยู่อาศัยมีร้อยละ 18 (ตารางที่ 27)

5.3 ลักษณะทางประชากรของผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ผู้ที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ที่เป็นตัวอย่างในการสำรวจร้อยละ 48.8 เป็นผู้ที่อยู่อาศัยมานานเกินกว่า 10 ปีขึ้นไป ซึ่งรวมทั้งผู้ที่เกิดในเขตเทศบาลและยังคงอาศัยอยู่ในเขตเทศบาลและผู้ที่ย้ายมาจากที่อื่นด้วย (ตารางที่ 28) สำหรับผู้ที่ย้ายถิ่นเข้ามาเขตเทศบาลส่วนใหญ่เป็นผู้ที่ย้ายมาจากต่างจังหวัด (ร้อยละ 59.36 จากตารางที่ 29) สำหรับลักษณะทางประชากรของผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ จากผลการสำรวจภาคสนาม เป็นดังนี้

1) การศึกษา หัวหน้าครัวเรือนที่ตกเป็นตัวอย่างในการสัมภาษณ์ร้อยละ 41.7 จบการศึกษาระดับประถมศึกษา ร้อยละ 25 จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษา และร้อยละ 12 จบการศึกษาระดับปริญญา ผู้ที่ไม่ได้เรียนหรือเรียนต่ำกว่าระดับประถมศึกษา มีร้อยละ 21.1 (ตารางที่ 30) นอกจากนั้นเป็นผู้ที่จบการศึกษาอื่น ๆ

2) อาชีพ หัวหน้าครัวเรือนส่วนใหญ่ประกอบการค้า หรือมีธุรกิจส่วนตัว (ร้อยละ 60.2 จากตารางที่ 31) รองลงมาได้แก่ ผู้มีอาชีพรับราชการ หรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ (ร้อยละ 10.2) ผู้มีอาชีพรับจ้างมีร้อยละ 14.8 นอกนั้นเป็นผู้ที่ทำงานอยู่กับบ้าน เช่น แม่บ้าน ข้าราชการบำนาญ

สำหรับที่ทำงานของหัวหน้าครัวเรือน เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบธุรกิจของตนเอง ซึ่งมีที่ทำงานนอกบ้านส่วนใหญ่มีที่ทำงานอยู่ภายในเขตเทศบาล (ร้อยละ 29 .1) หรืออยู่ภายในเขตอำเภอเมือง (ร้อยละ 7.8) ผู้ที่ต้องออกไปทำงานต่างอำเภอหรือต่างจังหวัด มีเพียงร้อยละ 4.8 เท่านั้น (ตารางที่ 32)

3) รายได้ ครัวเรือนที่ตกเป็นตัวอย่างในการสำรวจ มีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนประมาณ 4,200 บาทต่อเดือน ซึ่งใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยของรายได้ของประชากรในเขตเทศบาลทั้งประเทศ (ไม่รวมกรุงเทพมหานครและเทศบาลในภาคกลาง) คือ 4,630 บาทต่อเดือน แต่ยังคงแตกต่างจากรายได้เฉลี่ยของครัวเรือนในกรุงเทพมหานครอยู่มาก (ครัวเรือนในกรุงเทพมหานครมีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือน 6,270 บาทต่อเดือน)

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาถึงอัตราส่วนร้อยละของครัวเรือนในระดับรายได้ต่าง ๆ เปรียบเทียบระหว่างเทศบาลทั้งประเทศ (ไม่รวมกรุงเทพมหานครและเทศบาลในภาคกลาง) กรุงเทพฯ และเชียงใหม่ (จากตัวอย่างการสำรวจ) จะพบว่า อัตราส่วนร้อยละของครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำกว่า 2,000 บาทต่อเดือน ในเชียงใหม่สูงกว่าในเขตเทศบาลทั่วประเทศ และกรุงเทพมหานคร ขณะเดียวกัน อัตราส่วนร้อยละของครัวเรือนที่มีรายได้สูงกว่า 6,000 บาทต่อเดือน ในเชียงใหม่ต่ำกว่าในเขตเทศบาลทั่วประเทศ และกรุงเทพมหานคร (ตารางที่ 34)

5.4 ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาล จากแนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการเลือกที่ตั้งเพื่อการอยู่อาศัยที่ได้กล่าวไว้ในบทที่ 2 แล้วนั้น อาจจะสามารถสรุปถึง ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการเลือกที่ตั้งเพื่ออยู่อาศัยได้เป็น 6 ปัจจัยใหญ่ ๆ ดังนี้

- รายได้
- ความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานและแหล่งบริการสังคม
- สภาพครอบครัวและความสัมพันธ์ทางสังคม
- คุณภาพสิ่งแวดล้อม
- ราคาที่ดิน
- ธุรกิจการก่อสร้างบ้านและที่ดิน

จากปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้เมื่อนำไปพิจารณาเปรียบเทียบกับปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ จะพบว่า ผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่เลือกพักอาศัยในเขตเทศบาล หรือในที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ด้วยเหตุผลที่มีการคมนาคมที่สะดวก



ตารางที่ 25 ขนาดครัวเรือนในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ พ.ศ. 2526

| ขนาดครัวเรือน | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------|-------|--------|
| 1 - 2 คน      | 52    | 11.3   |
| 3 - 4 คน      | 165   | 35.9   |
| 5 - 6 คน      | 134   | 29.1   |
| 7 - 8 คน      | 74    | 16.1   |
| 9 - 10คน      | 18    | 3.9    |
| 10 - 12 คน    | 10    | 2.2    |
| มากกว่า 12 คน | 7     | 1.5    |
| รวม           | 460   | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 26 แสดงกรรมสิทธิ์ในบ้านพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่

พ.ศ. 2526

| กรรมสิทธิ์บ้านพักอาศัย             | จำนวน | ร้อยละ |
|------------------------------------|-------|--------|
| เป็นเจ้าของหรืออยู่ระหว่างเช่าซื้อ | 238   | 51.8   |
| เช่าบ้านอยู่อาศัย                  | 198   | 43.0   |
| อาศัยบ้านผู้อื่นอยู่               | 24    | 5.2    |
| รวม                                | 460   | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 27 แสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินปลูกบ้านของผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่  
พ.ศ. 2526

| กรรมสิทธิ์ในที่ดิน      | จำนวน | ร้อยละ |
|-------------------------|-------|--------|
| เป็นเจ้าของหรือเช่าซื้อ | 195   | 81.9   |
| เช่าที่ดิน              | 43    | 18.1   |
| รวม                     | 238   | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 28 แสดงจำนวนปีที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลของผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่  
พ.ศ. 2526

| จำนวนปี       | จำนวน (คน) | ร้อยละ |
|---------------|------------|--------|
| 0 - 1 ปี      | 66         | 14.5   |
| 2 - 4 ปี      | 84         | 18.5   |
| 5 - 7 ปี      | 43         | 9.5    |
| 8 - 10 ปี     | 40         | 8.8    |
| มากกว่า 10 ปี | 222        | 48.7   |
| รวม           | 455        | 100.00 |

ที่มา : จากแบบถาม

ตารางที่ 29 แสดงที่อยู่อาศัยก่อนย้ายเข้ามาอยู่ในเขตเทศบาลของผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาล นครเชียงใหม่ พ.ศ. 2526

| ที่อยู่อาศัยก่อนมาอยู่ในเขตเทศบาล | จำนวน (คน) | ร้อยละ |
|-----------------------------------|------------|--------|
| นอกเทศบาลแต่ในอำเภอเมือง          | 8          | 6.50   |
| ต่างอำเภอ                         | 42         | 34.14  |
| ต่างจังหวัด                       | 73         | 59.36  |
| รวม                               | 123        | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 30 แสดงระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน

| การศึกษา         | จำนวน | ร้อยละ |
|------------------|-------|--------|
| ไม่ได้เรียน      | 58    | 12.6   |
| ต่ำกว่า ป. 4     | 39    | 8.5    |
| ป. 4 - ป. 7      | 192   | 41.7   |
| มัธยมต้น         | 98    | 21.3   |
| มัธยมปลาย        | 17    | 3.7    |
| อาชีวศึกษา       | 32    | 7.0    |
| ปริญญาตรี        | 21    | 4.6    |
| สูงกว่าปริญญาตรี | 2     | 0.4    |
| การศึกษาอื่น ๆ   | 1     | 0.2    |
| รวม              | 460   | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 31 แสดงอาชีพของหัวหน้าครัวเรือน

| อาชีพ                     | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------------------|-------|--------|
| รับราชการ                 | 39    | 8.5    |
| พนักงานรัฐวิสาหกิจ        | 8     | 1.7    |
| ค้าขาย/กิจการส่วนตัว      | 277   | 60.2   |
| ลูกจ้างบริษัท/ธุรกิจเอกชน | 36    | 7.8    |
| รับจ้างทั่วไป/กรรมกร      | 32    | 7.0    |
| แม่บ้าน/ข้าราชการบำนาญ    | 65    | 14.1   |
| ไม่ตอบ                    | 3     | 0.7    |
| รวม                       | 460   | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 32 แสดงสถานที่ทำงานของหัวหน้าครัวเรือน

| สถานที่ทำงาน        | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------------|-------|--------|
| อยู่ในบริเวณบ้าน    | 259   | 56.3   |
| อยู่ในเขตเทศบาล     | 134   | 29.1   |
| ศูนย์ราชการใหม่     | 1     | 0.2    |
| อยู่ในเขตอำเภอเมือง | 35    | 7.6    |
| อยู่ต่างอำเภอ       | 10    | 2.2    |
| อยู่ต่างจังหวัด     | 12    | 2.6    |
| อื่น ๆ              | 2     | 0.4    |
| ไม่ตอบ              | 7     | 1.5    |
| รวม                 | 460   | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 33 แสดงระดับรายได้ของครัวเรือนที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาล พ.ศ. 2526

| รายได้ของครัวเรือน<br>(บาท/เดือน) | จำนวนครัวเรือน | ร้อยละ |
|-----------------------------------|----------------|--------|
| ต่ำกว่า 2,000 บาท                 | 63             | 13.7   |
| 2,000 - 5,999 บาท                 | 307            | 66.8   |
| 6,000 - 9,999 บาท                 | 64             | 13.9   |
| 10,000 บาทขึ้นไป                  | 23             | 5.0    |
| ไม่ตอบ                            | 3              | 0.7    |
| รวม                               | 460            | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 34 แสดงการเปรียบเทียบระดับรายได้ของครัวเรือนของผู้ที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่กับเทศบาลทั่วประเทศ และกรุงเทพมหานคร

| รายได้ของครัวเรือน<br>(บาท/เดือน) | เทศบาลนคร <sup>1)</sup><br>เชียงใหม่<br>(ร้อยละ) | เทศบาลทั่วประเทศ <sup>2)</sup><br>(ไม่รวมเทศบาล<br>ภาคกลาง)<br>(ร้อยละ) | กรุงเทพมหานคร <sup>2)</sup> |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ต่ำกว่า 2,000 บาท                 | 13.8                                             | 12                                                                      | 4                           |
| 2,000 - 5,999 บาท                 | 67.2                                             | 51                                                                      | 44                          |
| 6,000 - 9,999 บาท                 | 14.0                                             | 23                                                                      | 30                          |
| 10,000 บาทขึ้นไป                  | 5.0                                              | 14                                                                      | 22                          |
| รายได้เฉลี่ย                      | 4,200                                            | 4,630                                                                   | 6,270                       |

ที่มา : 1) จากการสำรวจ

2) จากรายงานของธนาคารโลก หมายเลข 2879-TH โครงการจัดหา  
สถานที่และการบริการของประเทศไทย รายงานประเมินผล (พฤษภาคม 2523)  
ภาคผนวกที่ 10

มากที่สุด (ร้อยละ 25) (ตารางที่ 41) รองลงมาเป็นเหตุผลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทางสังคม คืออยู่ใกล้ชิดกับญาติหรือเพื่อนสนิท (ร้อยละ 22) ผู้ที่เลือกด้วยเหตุผลที่ว่า มีสิ่งแวดล้อมที่ดี มีเพียงร้อยละ 4 และเลือกด้วยเหตุผลที่ว่า มีราคาที่ดินถูก มีร้อยละ 4.5

ตาราง 35 แสดงเหตุผลในการเลือกอยู่อาศัยในเขตเทศบาลของผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาล

| เหตุผล                                | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------------------------------|-------|--------|
| เพื่อบ้านฮั้วอาศัยดี                  | 3     | 0.91   |
| ใกล้ที่ทำงาน                          | 25    | 7.55   |
| ที่ดินราคาถูก/ค่าเช่าที่ดินถูก        | 15    | 4.53   |
| บรรยากาศดี/สิ่งแวดล้อมดี              | 14    | 4.23   |
| ค่าเช่าบ้านถูก/ค่าผ่อนบ้านถูก         | 29    | 8.76   |
| ใกล้ญาติหรือเพื่อนสนิท                | 73    | 22.05  |
| เป็นย่านพักอาศัยของคนฐานะใกล้เคียงกัน | 3     | 0.91   |
| การคมนาคมสะดวก                        | 83    | 25.08  |
| สาธารณูปโภคดี                         | 1     | 0.30   |
| ใกล้แหล่งบริการสังคม                  | 30    | 9.06   |
| อื่น ๆ                                | 55    | 16.62  |
| รวม                                   | 331   | 100.00 |

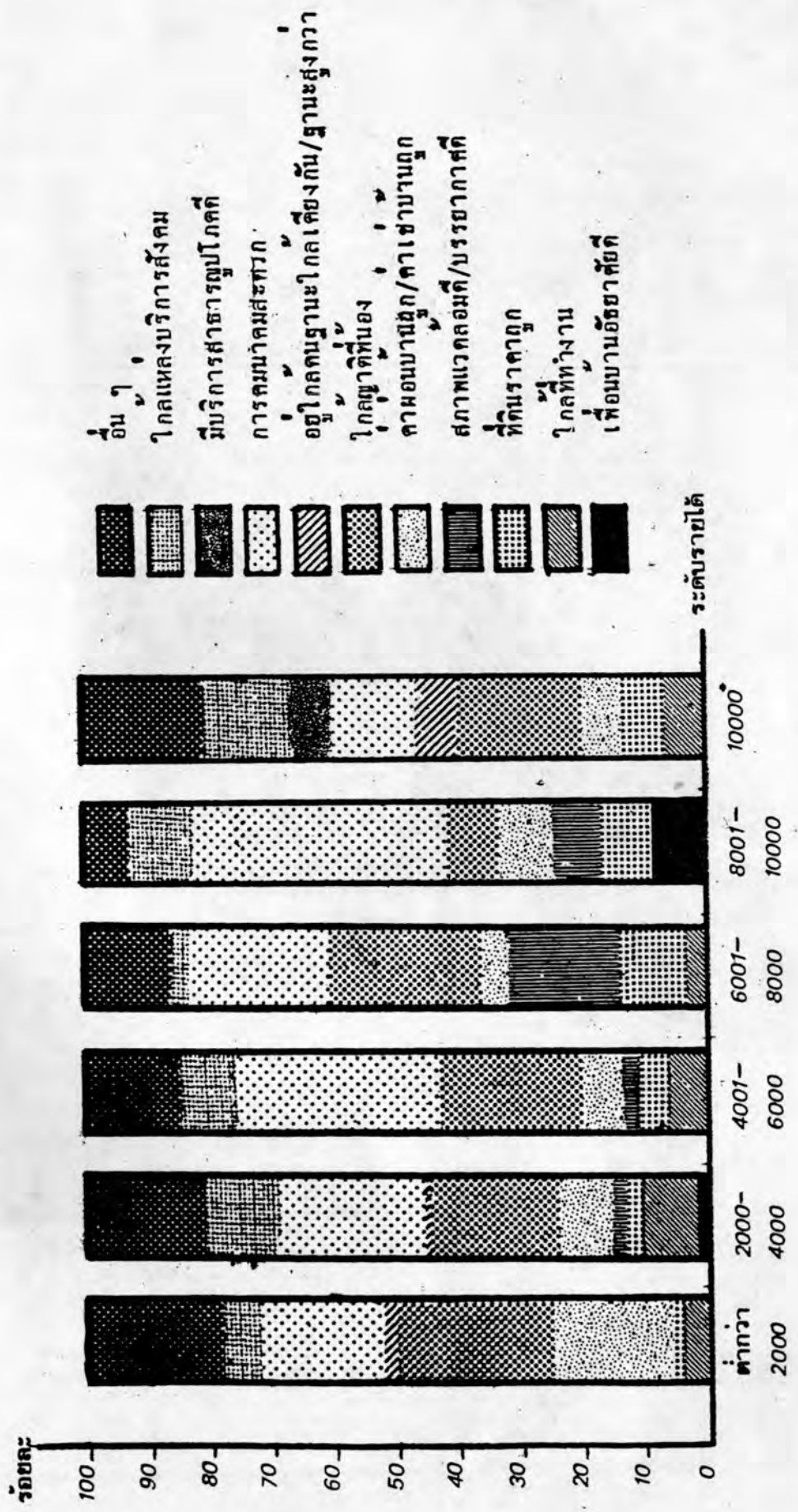
ที่มา : จากแบบสอบถาม

สำหรับปัจจัยเกี่ยวกับรายได้นั้น จากการวิเคราะห์ถึงระดับรายได้กับเหตุผลในการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า ผู้มีระดับรายได้ต่างกัน มีเหตุผลในการเลือกที่อยู่อาศัยต่างกัน (แผนภูมิที่ 7) ส่วนความสัมพันธ์ของระดับรายได้กับการเดินทางไปยังแหล่งงาน พบว่า ผู้มีรายได้สูงมีอัตราส่วนร้อยละที่จะเลือกอยู่อาศัยเพราะเหตุผลที่ว่าอยู่ใกล้แหล่งงานไม่แตกต่างจากผู้มีรายได้ต่ำ ซึ่งเป็นสิ่งแตกต่างจากที่ Kain<sup>1</sup> และ Mc Kenzie<sup>2</sup> กล่าวไว้ (คือ ผู้มีรายได้

<sup>1</sup>Harold Carter, The Study of Urban Geography,

<sup>2</sup>Werner Z. Hirsch, Urban Economics Analysis

แผนภูมิที่ 7 เหตุผลในการเลือกอยู่อาศัยในที่ที่มีจุนเจือของผู้อยู่ระดับรายได้ต่าง ๆ



ต่ำจะเลือกอยู่ในเมืองเพราะอยู่ใกล้แหล่งงาน ส่วนผู้มีรายได้น้อยจะเลือกอยู่นอกเมือง เพื่อจะ  
สามารถมีพื้นที่บ้านขนาดใหญ่)

ส่วนธุรกิจเกี่ยวกับการก่อสร้างบ้านและที่ดินนั้น แม้ว่าผู้ตอบคำถามจะไม่ได้ระบุว่า  
เป็นปัจจัยหรือเหตุผลในการเลือกอยู่อาศัย แต่จากการศึกษาพบว่า ธุรกิจประเภทนี้มีส่วนที่ก่อให้เกิด  
เกิดการขยายตัวของการใช้ที่ดินเป็นอย่างมากในระยะหลังปี พ.ศ. 2520 เป็นต้นมา กล่าวคือ  
ธุรกิจการก่อสร้างบ้าน ซึ่งเริ่มดำเนินการในปี พ.ศ. 2517 นั้น ได้ช่วยให้ประชากรบางส่วนที่  
ยังไม่มีที่อยู่อาศัย สามารถซื้อหาบ้านอยู่อาศัยได้โดยที่มีต้องจ่ายเงินจำนวนมากเหมือนกับการปลูก  
สร้างบ้านเอง ดังนั้นจึงได้รับความนิยมจากผู้ที่ต้องการบ้านพักอาศัยเป็นอย่างมาก เป็นผลให้  
เกิดการขยายตัวของธุรกิจประเภทบ้านจัดสรรอย่างมากภายในช่วงหลัง พ.ศ. 2520 (ตาราง  
36) การที่มี การขยายตัวของธุรกิจประเภทนี้เป็นผลให้มีการขยายพื้นที่การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย  
อย่างกว้างขวาง โดยเฉพาะบริเวณที่เป็นเขตเกษตรกรรมรอบเขตเทศบาลนครเชียงใหม่  
(แผนที่ 20)

5.5 ความสัมพันธ์ของที่อยู่อาศัยกับแหล่งบริการสังคม ในการสำรวจภาคสนาม ได้ศึกษา  
มาถึงความสัมพันธ์ของที่อยู่อาศัยกับแหล่งบริการทางสังคม อาทิ ตลาด ร้านค้า สถานพยาบาล,  
ที่อยู่อาศัยไปใช้บริการ ซึ่งปรากฏผลดังนี้

- 1) ตลาด หมายถึง สถานที่ที่ผู้อยู่อาศัยไปซื้ออาหารสด-แห้ง หรืออาหารสำเร็จ  
รูป จากการศึกษพบว่า ส่วนใหญ่จะไปซื้อหาอาหารในตลาดที่อยู่ใกล้บ้าน (ตารางที่ 37)
- 2) ร้านค้าที่ซื้อของใช้ หมายถึง สถานที่ที่หาซื้อของใช้จำเป็นประจำวัน และของ  
ใช้อื่น ๆ ภายในครัวเรือน จากการสอบถามปรากฏว่า ส่วนใหญ่จะไปซื้อสินค้าประเภทที่บริเวณ  
ย่านการค้าถนนท่าแพ-ช่างม่อ เนื่องจากเป็นแหล่งที่มีสินค้าทุกชนิด นอกจากย่านการค้านี้แล้ว  
จะซื้อสินค้าในร้านค้าที่อยู่ใกล้บ้าน (ตารางที่ 38)
- 3) สถานพยาบาล ในกรณีที่มีการเจ็บป่วยเกิดขึ้น ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ (ร้อยละ  
44) จะไปใช้บริการของสถานพยาบาลที่มีอยู่ในเขตเทศบาล (ทั้งของรัฐและเอกชน) หรือไม่  
เช่นนั้น ก็จะไปใช้บริการของคลินิกใกล้บ้าน หรือโรงพยาบาลสวนดอก (โรงพยาบาลมหาวิทยาลัย)
- 4) สถานพักผ่อน หมายถึง สถานพักผ่อนตามธรรมชาติ เช่น สวนสาธารณะ น้ำตก  
หรือสถานที่ท่องเที่ยวตามธรรมชาติประเภทอื่น และสถานพักผ่อนอื่น ๆ เช่น โรงภาพยนตร์  
จากการสอบถามพบว่า ในเวลาที่ว่างส่วนใหญ่จะพักผ่อนอยู่ที่บ้าน (ดูโทรทัศน์) หรือไม่เช่นนั้น  
ก็จะไปพักผ่อนในสถานที่ใกล้บ้านในเขตเทศบาล (ตารางที่ 40)

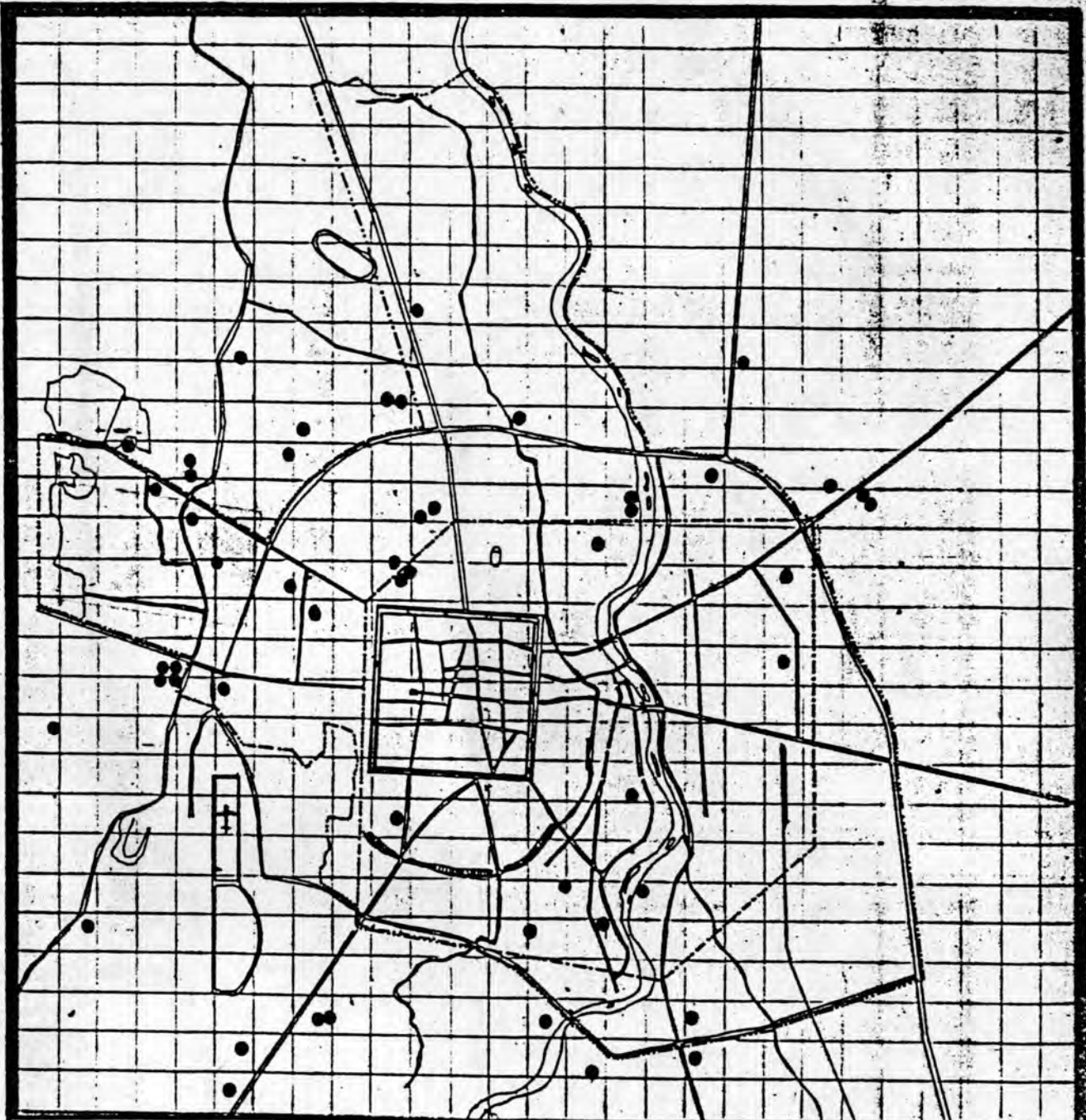


ตารางที่ 36 แสดงจำนวนโครงการบ้านจัดสรร แยกตามปีที่ก่อสร้างโครงการและที่ตั้งโครงการ

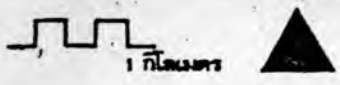
| ปีที่เริ่มโครงการ | เขตที่ตั้งโครงการ                       |                                       | รวม |
|-------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----|
|                   | ในเขตเทศบาล<br>(17.5 กม. <sup>2</sup> ) | ในเขตรัศมี 2 กิโลเมตร<br>รอบเขตเทศบาล |     |
| 2517              | 1                                       | -                                     | 1   |
| 2518              | -                                       | 2                                     | 2   |
| 2519              | -                                       | 3                                     | 3   |
| 2520              | 2                                       | 4                                     | 6   |
| 2521              | -                                       | 6                                     | 6   |
| 2522              | 4                                       | 7                                     | 11  |
| 2523              | 2                                       | 10                                    | 12  |
| 2524              | 1                                       | 4                                     | 5   |
| 2525              | -                                       | 3                                     | 3   |
| รวม               | 10                                      | 39                                    | 49  |

ที่มา :

- 1) ธนาคารอาคารสงเคราะห์
- 2) บริษัทปูนซีเมนต์ไทย จำกัด
- 3) หน่วยการอุตสาหกรรม ฝ่ายวิชาการ ธนาคารแห่งประเทศไทย
- 4) การเคหะแห่งชาติ
- 5) การสำรวจภาคสนาม



**การวางแผนการใช้ที่ดิน  
เพื่ออยู่อาศัยใน  
เขตเทศบาลนครเชียงใหม่**



ที่มา:  
จากการสำรวจ

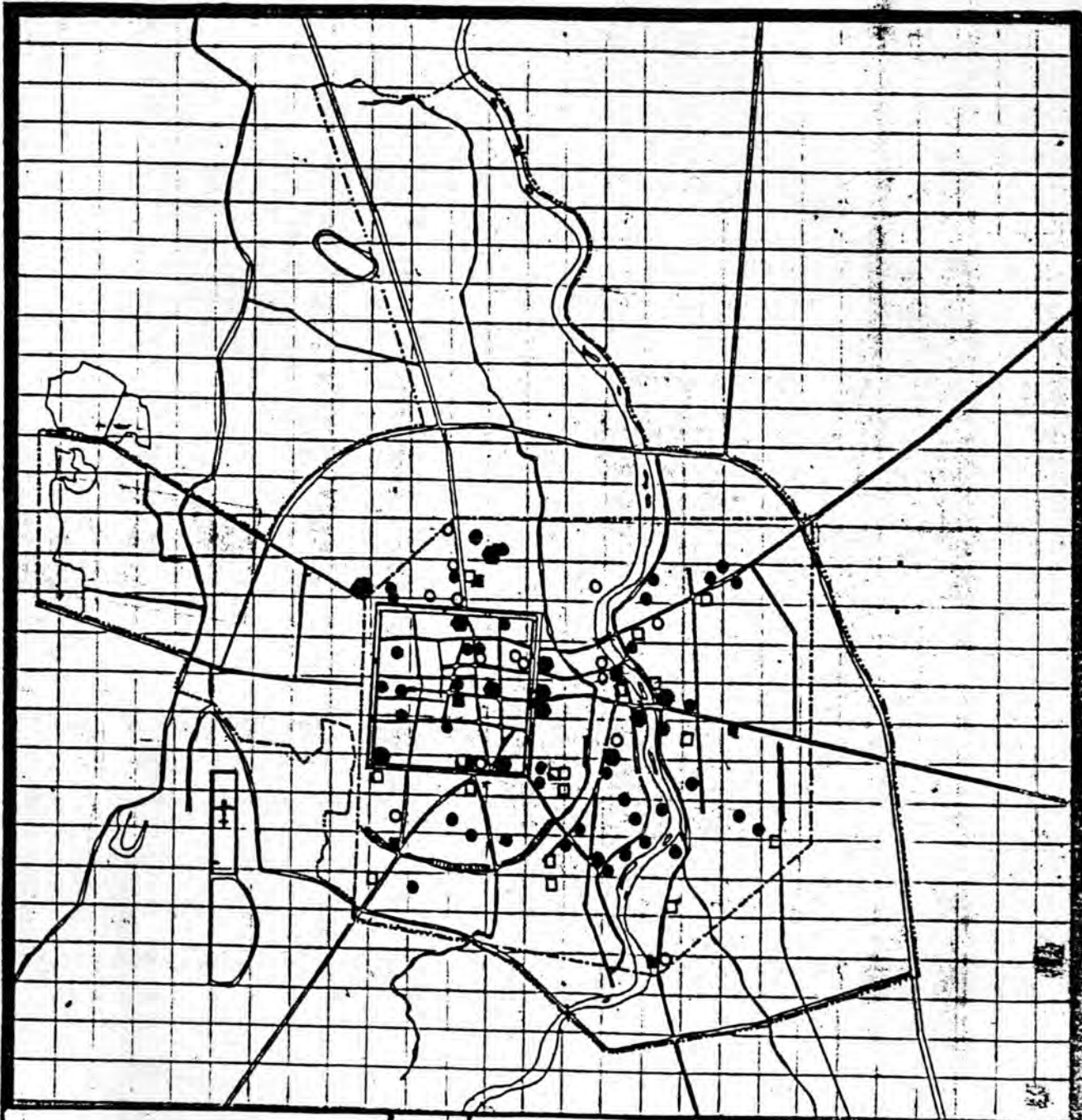
แผนที่  
20

แสดง :  
ที่ตั้งหมู่บ้านจัดสรร

เครื่องหมาย

- เขตเทศบาลเก่า
- เขตเทศบาลใหม่
- ถนน
- ~~~~~ แม่น้ำ

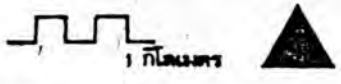
● ที่ตั้งหมู่บ้านจัดสรร



**การวางแผนการใช้ที่ดิน  
เพื่ออยู่อาศัยใน  
เขตเทศบาลนครเชียงใหม่**

แผนที่ 21      แผนที่ :      ที่ตั้งแหล่งบริการสังคม

- เครื่องหมาย**
- เขตเทศบาลเก่า
  - เขตเทศบาลใหม่
  - ถนน
  - ~~~~~ แม่น้ำ
  - สถานีตำรวจ
  - โรงพยาบาล/ศูนย์บริการสาธารณสุข
  - ศาล
  - สวนสาธารณะ
  - โรงเรียน



ที่มา :      จากการสำรวจ

ตารางที่ 37 แสดงตลาดที่ไปใช้บริการ

| ที่ตั้งตลาด            | จำนวน | ร้อยละ |
|------------------------|-------|--------|
| ตลาดใกล้บ้าน           | 375   | 81.5   |
| ตลาดใกล้ที่ทำงาน       | 15    | 3.3    |
| ตลาดอื่น ๆ ในเขตเทศบาล | 70    | 15.2   |
| รวม                    | 460   | 100.0  |

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 38 แสดงสถานที่ซื้อของใช้

| สถานที่ซื้อของใช้             | จำนวน | ร้อยละ |
|-------------------------------|-------|--------|
| ร้านค้าใกล้บ้าน               | 154   | 33.5   |
| ร้านค้าใกล้ที่ทำงาน           | 13    | 2.8    |
| ย่านศูนย์การค้าท่าแพ-ช้างม่วย | 280   | 60.9   |
| ร้านค้าอื่นในเขตเทศบาล        | 5     | 1.1    |
| ไม่ตอบ                        | 8     | 1.7    |
| รวม                           | 460   | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 39 แสดงสถานพยาบาลที่ไปใช้บริการ

| สถานที่               | จำนวน | ร้อยละ |
|-----------------------|-------|--------|
| คลินิกใกล้บ้าน        | 117   | 25.4   |
| โรงพยาบาลในเขตเทศบาล  | 203   | 44.1   |
| โรงพยาบาลส่วนตอก      | 117   | 25.4   |
| โรงพยาบาลนอกเขตเทศบาล | 23    | 5.1    |
| รวม                   | 460   | 100.0  |

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 40 แสดงสถานที่พักผ่อนที่นิยมไป

| สถานที่                                 | จำนวน | ร้อยละ |
|-----------------------------------------|-------|--------|
| พักผ่อนอยู่กับบ้าน                      | 280   | 60.9   |
| สวนสาธารณะ / สถานที่พักผ่อนในเขตเทศบาล  | 105   | 22.8   |
| สวนสาธารณะ / สถานที่พักผ่อนนอกเขตเทศบาล | 61    | 13.3   |
| แหล่งท่องเที่ยวตามธรรมชาติต่างอำเภอ     | 11    | 2.4    |
| ไปพักผ่อนต่างจังหวัด                    | 3     | 0.6    |
| รวม                                     | 460   | 100.0  |

ที่มา : จากแบบสอบถาม

จากข้อมูลเกี่ยวกับแหล่งบริการทางสังคมที่ไปใช้บริการนี้ จะเห็นได้ว่า ส่วนใหญ่จะอยู่อาศัยและใช้บริการต่าง ๆ ที่มีอยู่ในเขตเทศบาล ซึ่งหมายถึงว่าภายในวันหนึ่ง ๆ จะต้องมีการเดินทางเกิดขึ้นภายในพื้นที่เขตเทศบาล ดังนั้นจึงพบว่าปัญหาที่สำคัญอย่างหนึ่งของเทศบาลนครเชียงใหม่ ก็คือ ปัญหาเกี่ยวกับการจราจร โดยเฉพาะอย่างยิ่งการจราจรบริเวณย่านการค้าถนนท่าแพ-ช้างม่อย และบริเวณถนนที่เชื่อมต่อระหว่างสะพานนครพิงค์ และสะพานนวรัฐ<sup>1</sup> (แผนที่ 9)

5.6 ปัญหาในการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ จากการสอบถามถึงปัญหาเกี่ยวกับการอยู่อาศัย ปรากฏว่าผู้ที่ตกเป็นประชากรตัวอย่างส่วนใหญ่ตอบว่า ปัญหาที่มีเป็นปัญหาเกี่ยวกับระบบการบริการสาธารณูปโภค เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ผลการสำรวจถึงปัญหาในการอยู่อาศัย เป็นดังนี้

1) ไฟฟ้า ผู้ที่ตอบแบบสอบถามเกือบทั้งหมด (ร้อยละ 99) มีไฟฟ้าใช้ ซึ่งในกลุ่มผู้มีไฟฟ้าใช้มี ร้อยละ 69.9 ตอบว่า ไม่มีปัญหาเกี่ยวกับการได้รับบริการไฟฟ้า ส่วนที่เหลือตอบว่ามีปัญหาเกี่ยวกับกระแสไฟตก ไฟดับบ่อย และสายไฟเก่ามากแล้ว (ตารางที่ 41)

2) น้ำประปา ผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาลที่ตกเป็นตัวอย่างในการสำรวจ ร้อยละ 55.2 มีน้ำประปาใช้ภายในบ้าน (ตารางที่ 42) นอกนั้นใช้น้ำบ่อที่ขุดขึ้นเอง หรือน้ำบาดาล ผู้ที่ได้รับบริการน้ำประปา ร้อยละ 55.5 ตอบว่า ไม่มีปัญหาในการได้รับบริการ ส่วนผู้ที่มีปัญหาเกี่ยวกับการใช้บริการน้ำประปาตอบว่า น้ำประปาขุ่น และไม่ค่อยไหล บางครั้งมีกลิ่นเหม็น (ตารางที่ 43)

3) โทรศัพท์ ผู้ที่ได้รับบริการโทรศัพท์ที่ตกเป็นตัวอย่างในการสำรวจมีเพียงร้อยละ 18.7 ของผู้ตกเป็นตัวอย่างทั้งหมด ซึ่งในจำนวนผู้ได้รับบริการโทรศัพท์นี้ส่วนใหญ่ไม่มีปัญหาในการใช้บริการ (ตารางที่ 44) สำหรับปัญหาในการใช้บริการที่เกิดขึ้นได้แก่ สายพันกัน มีเสียงรบกวน หรือเสียงบ่อบ และมีปัญหาเกี่ยวกับการเก็บค่าบริการผิดพลาด

---

<sup>1</sup>สำนักงานโครงการพัฒนาแห่งสหประชาชาติ, การศึกษาความเป็นไปได้สำหรับโครงการพัฒนาเมืองหลัก (กรุงเทพมหานคร บริษัทชินแคลร์ไนท์แอนด์พัอร์ทเนอร์ จำกัด, 2526) หน้า 2๑-11

ตารางที่ 41 แสดงปัญหาในการใช้ไฟฟ้า

| ลักษณะปัญหา   | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------|-------|--------|
| ไฟดับบ่อย     | 59    | 13.0   |
| สายไฟเก่า     | 7     | 1.5    |
| กำลังไฟตก     | 65    | 14.3   |
| อื่น ๆ        | 6     | 1.3    |
| ไม่มีปัญหา    | 318   | 69.9   |
| รวม           | 455   | 100.0  |
| ไม่มีไฟฟ้าใช้ | 5     | 1.1    |

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 42 แสดงชนิดของน้ำที่ใช้ภายในครัวเรือน

| ชนิดของน้ำใช้ | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------|-------|--------|
| น้ำประปา      | 254   | 55.2   |
| น้ำบาดาล      | 101   | 22.0   |
| น้ำบ่อ        | 105   | 22.8   |
| รวม           | 460   | 100.0  |

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 43 แสดงลักษณะปัญหาในการใช้บริการน้ำประปา

| ลักษณะปัญหา     | จำนวน | ร้อยละ |
|-----------------|-------|--------|
| น้ำขุ่น         | 48    | 19.3   |
| น้ำไม่ค่อยไหล   | 44    | 17.3   |
| น้ำมีกลิ่นเหม็น | 15    | 5.9    |
| อื่น ๆ          | 5     | 2.0    |
| ไม่มีปัญหา      | 141   | 55.5   |
| รวม             | 254   | 100.0  |

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 44 แสดงลักษณะปัญหาในการใช้บริการโทรศัพท์

| ลักษณะปัญหา          | จำนวน | ร้อยละ |
|----------------------|-------|--------|
| เสียบ่อย             | 7     | 8.1    |
| เก็บค่าบริการผิดพลาด | 11    | 12.8   |
| มีเสียงรบกวน         | 6     | 7.0    |
| สายพันกัน            | 14    | 16.3   |
| อื่น ๆ               | 6     | 7.0    |
| ไม่มีปัญหา           | 42    | 48.8   |
| รวม                  | 86    | 100.0  |
| ไม่มีโทรศัพท์ใช้     | 374   | 81.3   |

ที่มา : จากแบบสอบถาม



4) การกำสัถยยะ ในพื้นที่เขตเทศบาล เทศบาลจะเป็นผู้ดำเนินการเก็บขยะ แต่ปรากฏว่าผู้ที่ตอบสนองลอบตามบางส่วนไม่ได้รับบริการจากเทศบาล (ร้อยละ 16.3) ต้องทำการกำสัถยยะเอง ซึ่งลักษณะวิธีการกำสัถยยะที่ใช้คือ การเผา และทิ้งลงในทางน้ำธรรมชาติ เช่น แม่น้ำ คูระบายน้ำ เป็นต้น (ตารางที่ 45)

สำหรับผู้ที่ได้รับการบริการการกำสัถยยะของเทศบาลนั้น ส่วนใหญ่ไม่มีปัญหาในการได้รับบริการ นอกจากบางส่วนที่มีปัญหาในการที่เทศบาลไม่ค่อยมาเก็บขยะ (นาน ๆ มาครั้ง และที่รองรับขยะมีน้อย ทำให้มีขยะร่วงหล่นบริเวณที่กำสัถยยะ ซึ่งอาจเป็นแหล่งแพร่เชื้อโรคได้ (ตารางที่ 46)

5) การระบายน้ำ ดังได้กล่าวแล้วว่าข่ายที่ระบายน้ำภายในเขตเทศบาลยังมีไม่ทั่วถึง ดังนั้นจึงพบว่า ส่วนใหญ่ไม่มีทางระบายน้ำ (ตารางที่ 47) ต้องทำการระบายน้ำลงไปยังคูคลอง หรือที่ว่าง และบางครั้งเรือนชุดบ่อน้ำทิ้งเอง

6) ปัญหาหน้าท่วม ผู้อยู่อาศัยประมาณร้อยละ 18.5 มีปัญหาในเรื่องหน้าท่วมพื้นที่อยู่อาศัย ซึ่งวิธีการแก้ไขปัญหานี้ส่วนใหญ่ตอบว่า ต้องปล่อยให้แห้งไปเอง เพราะน้ำมักจะมาเร็วไปเร็ว นอกนั้นแก้ปัญหามาโดยการถมถนนให้สูงขึ้น (ร้อยละ 13) หรือก่อสร้างกันน้ำ (ตารางที่ 48)

ตารางที่ 45 แสดงวิธีการกำจัดขยะ

| วิธีการ         | จำนวน | ร้อยละ |
|-----------------|-------|--------|
| เทศบาลมาจัดเก็บ | 385   | 83.7   |
| เผาทิ้ง         | 72    | 15.7   |
| ทิ้งลงน้ำ       | 3     | 0.6    |
| รวม             | 460   | 100.00 |

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 46 แสดงลักษณะปัญหาในการรับบริการกำจัดขยะจากเทศบาล

| ลักษณะปัญหา              | จำนวน | ร้อยละ |
|--------------------------|-------|--------|
| นาน ๆ ครั้งจะมาเก็บครั้ง | 25    | 7.5    |
| มีถังรองรับขยะน้อย       | 23    | 6.0    |
| อื่น ๆ                   | 7     | 1.8    |
| ไม่มีปัญหา               | 330   | 85.7   |
| รวม                      | 385   | 100.0  |

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 47 แสดงวิธีการระบายน้ำเสียจากครัวเรือน

| วิธีการ                        | จำนวน | ร้อยละ |
|--------------------------------|-------|--------|
| ระบายลงท่อระบายของเทศบาล       | 217   | 47.2   |
| ระบายลงคลอง/แม่น้ำ             | 35    | 7.6    |
| ขุดบ่อน้ำทิ้งภายในบ้าน         | 47    | 10.2   |
| ระบายลงบริเวณที่ว่างรอบ ๆ บ้าน | 5     | 1.1    |
| ไม่มีทางระบายน้ำ               | 156   | 33.9   |
| รวม                            | 460   | 100.0  |

ที่มา : จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 48 แสดงวิธีการแก้ปัญหาหน้าท่วมพื้นที่อยู่อาศัย

| วิธีการแก้ปัญหา   | จำนวน | ร้อยละ |
|-------------------|-------|--------|
| ปล่อยให้แห้งไปเอง | 71    | 83.5   |
| ก่อดินกันน้ำ      | 3     | 3.5    |
| ถมถนนให้สูง       | 11    | 13.0   |
| รวม               | 85    | 100.0  |
| น้ำไม่ท่วม        | 375   | 81.5   |

ที่มา : จากแบบสอบถาม