



บทที่ 1

บทนำ

1. ความเป็นมาของปัญหา

ในบรรดาสงหวัดที่สำคัญ ๆ ในภาคเหนือ นั้น จังหวัดเชียงใหม่ นับว่ามีความสำคัญมากที่สุด ทั้งนี้เพราะเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางในด้านต่าง ๆ อาทิ การคมนาคมขนส่ง การค้า การบริการ การอุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข ตลอดจนศิลปวัฒนธรรม¹ นอกจากนี้ ยังเป็นเมืองใหญ่ที่มีความสำคัญรองจากกรุงเทพมหานครอีกด้วย

การที่เมืองเชียงใหม่มีความเจริญก้าวหน้ามากกว่าจังหวัดอื่น ๆ ในภาคเหนือ จังหวัดเชียงใหม่จึงถูกกำหนดให้เป็น "เมืองหลัก" ในการพัฒนาตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525-2529) โดยเน้นให้เป็นเมืองหลักทางด้านการค้า การบริการ และการท่องเที่ยว ซึ่งตามแผนพัฒนาฯ ฉบับนี้ ได้กำหนดให้สีแผนงานต่าง ๆ เพื่อที่จะสร้างฐานการพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ในอนาคต แผนงานเหล่านี้ได้แก่

- การพัฒนาอุตสาหกรรม การค้า และบริการ รวมทั้งเร่งรัดพัฒนาการเกษตร
- การปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม การสร้างเคหะแก่ประชาชน การขยายบริการ การศึกษา การให้บริการด้านสาธารณสุข
- การปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการขั้นพื้นฐาน
- การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมืองให้มีประสิทธิภาพ

จากแผนงานต่าง ๆ เหล่านี้ จะเป็นการส่งเสริมให้เชียงใหม่มีความสำคัญมากยิ่งขึ้นในภาคเหนือ ขณะเดียวกันก็จะส่งผลให้เชียงใหม่มีการขยายตัวมากขึ้นด้วย

¹ ลู่ชาติ ผิงวาม, วิธีการศึกษาความสัมพันธ์ทางเศรษฐกิจระหว่างพื้นที่ : กรณีศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างเมืองเชียงใหม่และพื้นที่ 6 จังหวัดในภาคเหนือตอนบนของประเทศไทย, วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาเมืองมหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526, หน้า 114-127

การที่เมืองมีการขยายตัว สิ่งก็ตามมาก็คือ การขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งเป็นการใช้ที่ดินที่มากที่สุด และส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ มากที่สุดด้วย ทั้งนี้เพราะเมื่อมีการขยายพื้นที่การอยู่อาศัยก็มีความจำเป็นที่จะต้องขยายพื้นที่เพื่อการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ พื้นที่เพื่อการค้า และการบริการเพิ่มขึ้นด้วย นอกจากนั้นแล้วถ้าไม่มีการวางแผนการขยายตัวที่ดี การขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยจะส่งผลให้เกิดเป็นปัญหาทางสังคมและเศรษฐกิจได้ง่ายและรวดเร็ว อาทิ การขยายพื้นที่อยู่อาศัยเข้าไปรุกล้ำพื้นที่เกษตรกรรม การใช้ที่ดินสลับไม่คุ้มค่าซึ่งจะเป็นผลต่อระบบการจราจร สภาพแวดล้อม และอื่น ๆ ซึ่งอาจกล่าวได้ว่า การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเป็นตัวกำหนดหลักตัวหนึ่งของโครงสร้างของเมือง¹ ดังนั้น การศึกษาถึงสภาพการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย และการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย จึงเป็นเรื่องที่มีความสำคัญและจำเป็นอย่างยิ่งต่อการพัฒนาโครงสร้างของเมืองในอนาคตให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

2. วัตถุประสงค์ของการศึกษาและขอบเขตการศึกษา

- 2.1 เพื่อศึกษาถึงลักษณะการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตเทศบาลนคร เชียงใหม่ในปัจจุบัน
- 2.2 เพื่อวิเคราะห์ถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตเทศบาลนคร เชียงใหม่
- 2.3 เพื่อศึกษาถึงแนวโน้มการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตเทศบาลนคร เชียงใหม่
- 2.4 เพื่อเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยในเขตเทศบาลนคร เชียงใหม่

3. ลัทธิฐาน

การขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตเทศบาลนคร เชียงใหม่มีรูปแบบการขยายตัวในลักษณะของ Star shape ทั้งนี้โดยมีการขยายตัวออกไปตามแนวเส้นทางคมนาคมสายหลัก

¹ Michale C. Romanos, Residential Spacial Structure, Canada : D.C. Health & Company, (1967), p. 4

4. แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษครั้งนี้ ใช้แนวความคิดและทฤษฎีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดิน และการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย การเลือกที่ตั้งเพื่ออยู่อาศัยเป็นแนวความคิดหลัก แนวความคิดและทฤษฎีเหล่านี้ ได้แก่

- 4.1 ทฤษฎีเกี่ยวกับโครงสร้างการใช้ที่ดินในเมือง
- 4.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งเพื่ออยู่อาศัย
- 4.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย

5. วิธีการศึกษา (Methodology)

- 5.1 ศึกษาค้นคว้าหาข้อมูลเบื้องต้นจากเอกสาร บทความ หนังสือ และรายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหัวข้อการศึกษา เพื่อเป็นพื้นฐานการวิจัย
- 5.2 ศึกษาทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและการเลือกที่ตั้งเพื่อการอยู่อาศัย
- 5.3 ศึกษาข้อมูลในพื้นที่จริง โดยการสำรวจสภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบัน ปัญหาที่เกิดขึ้น รวมทั้งการสัมภาษณ์บุคคล ซึ่งได้แก่ นักวิชาการ นักธุรกิจ และผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ เพื่อทราบถึงสภาพและปัญหาในการอยู่อาศัย และการเลือกที่อยู่อาศัย
- 5.4 ทำการประมวลผลข้อมูลและวิเคราะห์ข้อมูล
- 5.5 เล่นอรายงาน

6. แหล่งข้อมูล

- 6.1 ข้อมูลปฐมภูมิ การเก็บรวบรวมข้อมูลจากแหล่งปฐมภูมิจะเป็นข้อมูลในเรื่องต่อไปนี้
 - ก) ลักษณะการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ จะทำการสำรวจจากพื้นที่จริงเพื่อนำไปเปรียบเทียบกับลักษณะการใช้ที่ดินในผังมีที่ผ่านมา
 - ข) สภาพการบริการทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการในพื้นที่ที่จะทำการสำรวจแหล่งที่ตั้งของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่มีอยู่ในพื้นที่ รวมทั้งจะทำการสัมภาษณ์บุคลากรที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการจัดการบริการต่าง ๆ เหล่านี้
 - ค) สภาพการอยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ จะทำการสัมภาษณ์ประชากรผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่เกี่ยวกับสภาพการอยู่อาศัย ปัญหาในการอยู่อาศัย และเหตุผลในการเลือกอยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ทั้งนี้เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาพิจารณาเพื่อ

หาข้อสรุปเกี่ยวกับปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการเลือกที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตเทศบาล เพื่อ
จะนำไปเป็นตัวแปรร่วมในการวิเคราะห์ถึงแนวโน้มในการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย
ในเขตเทศบาล

สำหรับประชากรในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ที่ใช้เป็นประจำตัวอย่าง
ในการศึกษาครั้งนี้ ได้ทำการสุ่มตัวอย่างจากประชากรทั้งหมดในเขตเทศบาลโดยแบ่งประชากร
ออกเป็นกลุ่มตามตำบล แล้วทำการสุ่มตัวอย่างประชากรแต่ละกลุ่มโดยวิธี Simple Random
Sampling ได้ประชากรตัวอย่างจำนวน 500 คร่าว เรือน ซึ่งหลังจากทำการสัมภาษณ์เสร็จ
สิ้นลง ปรากฏว่าแบบสำรวจที่ได้รับคำตอบสมบูรณ์ที่นำมาทำการวิเคราะห์ก็ได้ 460 คร่าว เรือน

ง) ข้อมูลเกี่ยวกับการวางแผนและการพัฒนาเขตเทศบาล ได้แก่ แผนงานพัฒนา
ที่จะดำเนินงานในพื้นที่เขตเทศบาลในอนาคต รวมทั้งแนวความคิดและข้อคิดเห็นเกี่ยวกับแนว
ทางการพัฒนาและการขยายตัวของบริเวณพื้นที่เขตเทศบาลจะทำการสัมภาษณ์บุคคลผู้มีส่วนเกี่ยว
ข้องกับการพัฒนา อาทิ

- เจ้าหน้าที่สำนักงานเมือง กระทรวงมหาดไทย
- นายกเทศมนตรีเทศบาลนครเชียงใหม่
- นายช่างโยธาเทศบาลนครเชียงใหม่
- นักวิชาการทางด้านผังเมือง
- เจ้าหน้าที่และบุคลากรอื่น ๆ ที่มีความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับการวาง

ผังเมือง

6.2 ข้อมูลทุติยภูมิ ได้จากการรวบรวมข้อมูลสถิติ รายงาน และเอกสารต่าง ๆ จาก
หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

- ก) ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ รวบรวมจากหน่วยงานต่าง ๆ ดังนี้
- สำนักงานเมือง กระทรวงมหาดไทย
 - สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่
 - การเคหะแห่งชาติ
 - สำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่

ข) ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพทางประชากร เศรษฐกิจ และสังคม รวบรวมจากหน่วย
งานต่าง ๆ ดังนี้

- กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย
- สำนักงานจังหวัดเชียงใหม่
- สำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่
- กรมทางหลวงแผ่นดิน
- กระทรวงอุตสาหกรรม
- สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดเชียงใหม่
- สำนักงานผังเมือง กระทรวงมหาดไทย
- ศึกษาธิการจังหวัดเชียงใหม่
- สำนักงานการประถมศึกษาจังหวัดเชียงใหม่
- ที่ทำการประชาสัมพันธ์ ศาลากลางจังหวัดเชียงใหม่
- สำนักงานการประปาส่วนภูมิภาค จังหวัดเชียงใหม่
- สำนักงานการไฟฟ้าจังหวัดเชียงใหม่
- กองโทรศัพท์ภูมิภาคเขต 5
- สำนักงานดูแลเคหะชุมชน จังหวัดเชียงใหม่
- สำนักงานสาธารณสุข จังหวัดเชียงใหม่
- สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- กองกำกับการตำรวจภูธร จังหวัดเชียงใหม่
- สำนักงานเกษตรจังหวัดเชียงใหม่
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ค) ข้อมูลเกี่ยวกับแผนงาน และโครงการพัฒนาที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่เขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ได้จากหน่วยงานต่าง ๆ ดังนี้

- สำนักงานโยบายและแผน กระทรวงมหาดไทย
- การเคหะแห่งชาติ
- สำนักงานผังเมือง
- สำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่
- สำนักวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- สถาบันพัฒนาการ เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

7. การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่รวบรวมได้ทั้งที่เป็นข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิ นำมาทำการวิเคราะห์โดยแยกเป็น 2 ส่วน คือ

- ข้อมูลจากเอกสาร ซึ่งได้แก่ ตัวเลขและสถิติต่าง ๆ นำมาทำการวิเคราะห์และสรุปถึงสภาพของปัญหาและแนวโน้มในการพัฒนา โดยใช้แนวความคิดและทฤษฎีต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้นเป็นหลักอ้างอิงในการวิเคราะห์

- ข้อมูลจากแบบสอบถาม ซึ่งใช้สัมภาษณ์บุคคลที่ตกเป็นตัวอย่าง นำมาทำการประมวลผลข้อมูลด้วยเครื่อง Computer ทำการวิเคราะห์ทางสถิติเพื่อดูความสัมพันธ์ของตัวแปรต่าง ๆ และทำการวิเคราะห์เพื่อหาข้อสรุปถึงแนวโน้มและความเป็นไปได้ในการพัฒนาพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย

8. ข้อจำกัดในการศึกษา

การศึกษานี้ เริ่มตั้งแต่ปี พ.ศ. 2525 การเก็บรวบรวมข้อมูล สถิติต่าง ๆ เกี่ยวกับด้านเศรษฐกิจ สังคม และประชากร ได้ทำเสร็จสิ้นก่อนเดือนเมษายน 2526 ซึ่งเป็นเวลาที่ได้มีการประกาศขยายเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ออกไปเป็น 40 กิโลเมตร ดังนั้นข้อมูลต่าง ๆ จึงเป็นข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่เขตเทศบาลนครเชียงใหม่เดิมเกือบทั้งหมด ทั้งนี้เพราะเป็นข้อมูลที่จัดทำกรรวบรวมไว้ก่อนหน้าแล้ว นอกจากนี้ข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวกับเขตเทศบาลส่วนที่ขยายออกไปใหม่นั้น ยังไม่ได้มีการสำรวจไว้ระหว่างที่ดำเนินการศึกษา ดังนั้นพื้นที่การศึกษา และเนื้อหาการวิเคราะห์จึงเน้นในพื้นที่เขตเทศบาลเดิม

9. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1) ทำให้ทราบถึงสภาพการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในอดีตและปัจจุบัน
- 2) ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้อง และมีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่
- 3) ทำให้ทราบถึงปัญหาที่เกิดจากการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
- 4) เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่