

## บทที่ 4

### สภาพการพัฒนาด้านกายภาพของเมืองเชียงใหม่

ในบทที่ 4 นี้ เป็นการศึกษาสภาพการพัฒนาด้านกายภาพของเมืองเชียงใหม่ โดยแบ่งขอบเขตพื้นที่ในการศึกษาออกเป็น 2 ระดับ คือ ระดับเมือง ศึกษาสภาพทางกายภาพของเมืองเชียงใหม่ในภาพกว้าง ครอบคลุมพื้นที่เทศบาลนครเชียงใหม่และพื้นที่เกี่ยวเนื่อง และระดับพื้นที่ มุ่งเน้นศึกษาในประเด็นของรายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดขึ้นในสภาพปัจจุบัน โดยเฉพาะบริเวณพื้นที่เขตเมืองเก่าและพื้นที่เกี่ยวเนื่อง

#### 4.1 ที่ตั้ง

สภาพที่ตั้งทางกายภาพทั่วไปของเมืองเชียงใหม่ เป็นชุมชนที่มีการตั้งถิ่นฐานอยู่ใกล้กับบริเวณที่ราบลุ่มแม่น้ำปิงและเชิงดอยสุเทพ ทำให้ลักษณะของเมืองในปัจจุบันถูกแบ่งออกเป็นสองส่วนโดยลำน้ำปิง คือ พื้นที่ฝั่งตะวันออกและพื้นที่ฝั่งตะวันตก มีสะพานเชื่อมโยง 4 สะพาน ได้แก่ สะพานนวรัฐ สะพานนครพิงค์ สะพานเมิงรายอนุสรณ์ และสะพาน ร.9 เป็นสะพานที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ในการเชื่อมโยงพื้นที่ทั้งสองส่วนของเมืองเข้าด้วยกัน โดยพื้นที่ฝั่งตะวันตกเป็นที่ตั้งของเมืองเก่า ปัจจุบันตั้งอยู่บริเวณกึ่งกลางของเมือง และพื้นที่บริเวณศูนย์กลางทางด้านการค้าและบริการที่สำคัญของเมือง ตั้งอยู่ทางด้านตะวันออกของกำแพงเมืองเก่า เริ่มตั้งแต่ถนนท่าแพ ถนนช้างม่อย และต่อเนื่องไปพื้นที่ฝั่งตะวันออก มีถนนหลัก ได้แก่ ถนนแก้วนวรัฐ ถนนเจริญเมือง โดยสองฝั่งถนนเป็นบริเวณชุมชนที่อยู่อาศัยหนาแน่นและย่านธุรกิจการค้า อย่างไรก็ตาม สภาพของชุมชนเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบัน มีการขยายตัวจากพื้นที่เขตเทศบาลออกไปในทุกทิศทางตามโครงข่ายเส้นทางคมนาคม ซึ่งมีพื้นที่ครอบคลุมเขตอำเภอเมืองเชียงใหม่และปริมณฑล ได้แก่ สุขาภิบาลช้างเผือก สุขาภิบาลแม่ริม สุขาภิบาลแม่ใจ สุขาภิบาลสันทรายหลวง สุขาภิบาลตันเปา สุขาภิบาลยางน่อง และสุขาภิบาลหางดง ตามผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 429 ตารางกิโลเมตร (แผนที่ 4.1 )

#### 4.2 พัฒนาการของการใช้ที่ดินในอดีต

เนื่องจากสภาพการใช้ที่ดินของเมืองที่เป็นอยู่ในปัจจุบันเป็นผลมาจากพัฒนาการการตั้งถิ่นฐานและการขยายตัวของเมืองในอดีต ดังนั้น ในการศึกษาสภาพการใช้ที่ดินของเมืองเชียงใหม่ จำเป็นต้องเข้าใจถึงรูปแบบของพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงของเมืองทั้งในอดีต และปัจจุบันที่



ผ่านมา ตลอดจนแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในอนาคตด้วย ซึ่งจากข้อมูลของกรมการผังเมือง พบว่า มีการสำรวจการใช้ที่ดินในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2508, 2520, 2525, 2531, 2535 และ 2543 ซึ่งรายละเอียดข้อมูลการใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2543 อยู่ในระหว่างการสำรวจ และดำเนินการจัดทำแผนผัง (ตารางที่ 4.1)

ตารางที่ 4.1 แสดงรายการสำรวจการใช้ที่ดินในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่

ลำดับ	รายการ	ปีที่ทำการสำรวจ						พื้นที่ในเขต ผังเมืองรวม
		ครั้งที่ 1	ครั้งที่ 2	ครั้งที่ 3	ครั้งที่ 4	ครั้งที่ 5	ครั้งที่ 6	
14	เชียงใหม่	2508	2520	2525	2531	2535	2543	428.74 ตร.กม.

ที่มา: กรมการผังเมือง

#### 4.2.1 การใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2508

จากการพิจารณาสภาพการใช้ที่ดินในปี พ.ศ. 2508 พบว่า ลักษณะการใช้ที่ดินของเมืองเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงที่เด่นชัดกว่าอดีตที่ผ่านมา โดยเฉพาะทางด้านทิศตะวันตกของเขตเมืองเก่า มีการขยายตัวของการใช้ที่ดินเป็นอย่างมาก เนื่องจากได้มีการจัดตั้งมหาวิทยาลัยเชียงใหม่และโรงพยาบาลสวนดอกขึ้นในปี พ.ศ. 2507 ส่งผลให้รูปแบบเมืองมีทิศทางการขยายตัวของชุมชนไปตามเส้นทางคมนาคมที่สำคัญของเมืองมากขึ้น ได้แก่ ถนนสุเทพ และถนนห้วยแก้ว เป็นต้น จะเห็นได้ว่าภาพรวมของการใช้ที่ดินเมืองเชียงใหม่ในปี พ.ศ. 2508 มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆกระจายอยู่ทั่วไป มีการใช้ประโยชน์ที่ดินหนาแน่นเฉพาะในเขตกำแพงเมืองชั้นในและชั้นนอก รวมทั้งบริเวณพื้นที่ฝั่งตะวันตกของแม่น้ำปิง

จากตารางที่ 4.2 แสดงให้เห็นได้ถึงภาพรวมโดยทั่วไปของการกระจายตัวกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆของเมืองเชียงใหม่ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะกระจายอยู่ทั่วไป โดยจะตั้งอยู่หนาแน่นในเขตเมืองเก่าและบริเวณโดยรอบ และการใช้ที่ดินประเภทดังกล่าวมีสัดส่วนมากที่สุดของพื้นที่เมือง คือ ร้อยละ 28.75 รองลงมา ได้แก่ สถาบันราชการและศาสนสถานร้อยละ 6.68 และ 3.83 ตามลำดับ ส่วนการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม (ร้อยละ 3.46) จะกระจายอยู่ทางด้านตะวันออกของตัวเมืองเก่าซึ่งบริเวณถนนท่าแพและข้างม่อย เป็นถนนสายหลักที่มีกิจกรรมการค้าอยู่หนาแน่นที่สุดของเมือง (แผนภูมิที่ 4.1)

ตารางที่ 4.2 แสดงประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่ ปี พ.ศ. 2508

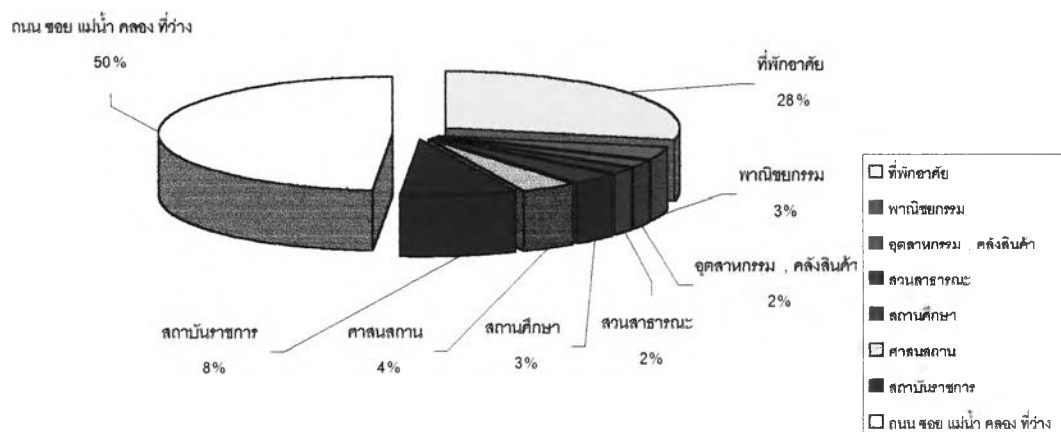
ประเภท	การใช้ประโยชน์ที่ดินเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2508			ร้อยละ
	พื้นที่ในเขตชุมชนเมือง (ไร่)			
	ในเขตเทศบาล <sup>1</sup>	นอกเขตเทศบาล <sup>2</sup>	เขตชุมชนเมือง <sup>3</sup>	
ที่พักอาศัย	3,337.50	-	3,337.50	28.75
พาณิชยกรรม	401.88	-	401.88	3.47
อุตสาหกรรม, คลังสินค้า	253.13	-	253.13	2.18
สวนสาธารณะ	226.88	-	226.88	1.95
สถานศึกษา	405.00	-	405.00	3.49
ศาสนสถาน	445.00	-	445.00	3.83
สถาบันราชการ	814.24	-	814.24	8.24
ถนน ซอย แม่น้ำ คลอง ที่ว่าง	2,367.81	-	2,367.81	49.1
รวม	11,610.00	-	11,610.00	100.00

ที่มา: <sup>1</sup> อ้างจาก "การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางการวางแผนอนุรักษ์ในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่" 2530:197

<sup>2</sup> ได้มาจากการคำนวณ (พื้นที่เขตชุมชนเมือง - พื้นที่ในเขตเทศบาล = พื้นที่นอกเขตเทศบาล)

<sup>3</sup> กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

แผนภูมิที่ 4.1 แสดงประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเมืองเชียงใหม่ปี พ.ศ. 2508



#### 4.2.2 การใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2520

ลักษณะการใช้ที่ดินในปี พ.ศ. 2520 มีการเปลี่ยนแปลงไปจากปี พ.ศ. 2508 อย่างเห็นได้ชัด โดยเฉพาะด้านทิศเหนือของเมืองมีการขยายตัวการใช้ที่ดินออกไปนอกพื้นที่เขตเทศบาลเป็นอย่างมาก ซึ่งเป็นการใช้ที่ดินประเภทของสถาบันราชการและพื้นที่นันทนาการ รองลงมาเป็นทางด้านทิศตะวันตก ยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง เมื่อเทียบกับพื้นที่ด้านตะวันออกที่มีการขยายตัวของการใช้ที่ดินอย่างช้าๆ

ส่วนกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองใน ปี พ.ศ. 2520 ดังปรากฏในตารางที่ 4.3 พบว่า พื้นที่ร้อยละ 13.45 มีการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยคิดเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดของพื้นที่การใช้ที่ดิน และมีการกระจุกตัวอยู่อย่างหนาแน่นในพื้นที่เขตเมืองเก่าและบริเวณโดยรอบ รองลงมาได้แก่ สถานข้าราชการ(ร้อยละ 7.53) สถาบันการศึกษา(ร้อยละ 3.23) และสวนสาธารณะ(ร้อยละ 3.01) ตามลำดับ สำหรับการใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม(ร้อยละ 2.19) ยังคงตั้งอยู่ทางด้านตะวันออกของเขตเมืองเก่า โดยมีกิจกรรมการค้าอยู่หนาแน่นบริเวณถนนท่าแพ และถนนช้างม้อย จนกลายเป็นย่านการค้าใจกลางเมือง ( แผนภูมิที่ 4.2 )

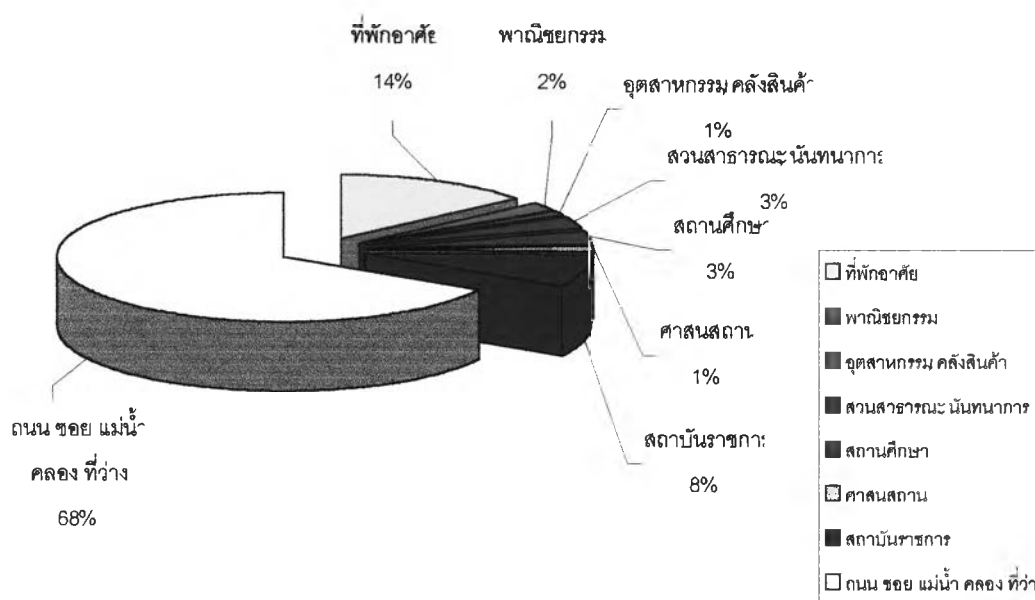
ตารางที่ 4.3 แสดงประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่ ปี พ.ศ. 2520

ประเภท	การใช้ประโยชน์ที่ดินเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2520			
	พื้นที่ในเขตชุมชนเมือง (ไร่)			ร้อยละ
	ในเขตเทศบาล <sup>1</sup>	นอกเขตเทศบาล <sup>2</sup>	เขตชุมชนเมือง <sup>3</sup>	
ที่พักอาศัย	3,664.37	4,742.51	8,406.88	13.45
พาณิชยกรรม	635.00	735.01	1,370.01	2.19
อุตสาหกรรม, คลังสินค้า	203.12	463.77	666.89	1.06
สวนสาธารณะ, นันทนาการ	268.75	1,515.63	1,784.38	3.01
สถานศึกษา	425.62	1,490.64	1,916.26	3.23
ศาสนสถาน	563.12	200.01	763.13	1.29
สถาบันราชการ	1,211.25	3,451.27	4,462.51	7.53
ถนน ขยาย แม่น้ำ คลอง ที่ว่าง	3,966.25	35,950.75	39,917.00	63.86
รวม	11,610.00	47,677.81	59,287.81	100.00

ที่มา: <sup>1</sup> อ้างจาก "การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางการวางแผนอนุรักษ์ในเขตเก่าเมืองเชียงใหม่" 2530:197

<sup>2</sup> ได้มาจากการคำนวณ (พื้นที่เขตชุมชนเมือง - พื้นที่ในเขตเทศบาล = พื้นที่นอกเขตเทศบาล)

<sup>3</sup> กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย



แผนภูมิที่ 4.2 แสดงประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเมืองเชียงใหม่ปี พ.ศ. 2520

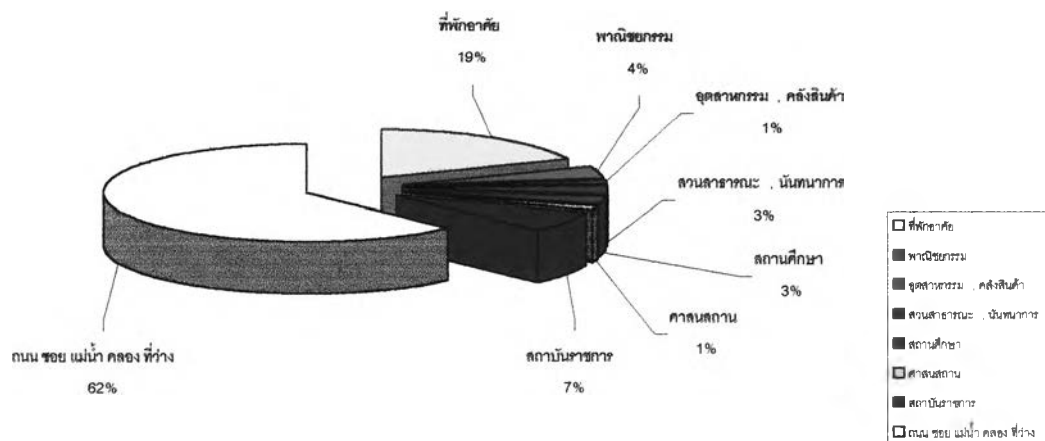
จะเห็นได้ว่า ลักษณะการใช้ที่ดินของเมืองในช่วงนี้ เริ่มมีการเปลี่ยนรูปแบบการขยายตัวของการใช้ที่ดิน จากการเพิ่มพื้นที่ไปเป็นการเพิ่มความหนาแน่นแทน โดยเฉพาะในเขตกำแพงเมือง ชั้นในและชั้นนอกรวมทั้งบริเวณพื้นที่ฝั่งตะวันออกของเมือง นอกจากนี้ชุมชนมีการขยายตัวไปตามถนนวงแหวนรอบเมือง ซึ่งเป็นโครงข่ายคมนาคมสำคัญที่เชื่อมต่อพื้นที่บริเวณต่างๆรอบเขตเทศบาล ส่งผลให้เมืองมีรูปแบบการใช้ที่ดินที่กระจุกกระจายมากขึ้น

#### 4.2.3 การใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2525

สภาพการใช้ที่ดินในปี พ.ศ. 2525 แม้ว่าห่างจากช่วงปีพ.ศ. 2520 เป็นเวลาเพียง 5 ปี เท่านั้น แต่ลักษณะการใช้ที่ดินของเมืองมีการเปลี่ยนแปลงไปมากพอสมควร เมื่อเทียบกับช่วงก่อน (พ.ศ.2508-2520) ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่เดิมมีขีดจำกัดด้านการขยายตัว ส่งผลให้มีการย้ายสถานที่ราชการสำคัญได้แก่ ศาลากลางจังหวัด และหน่วยงานอื่นๆ ซึ่งเดิมอยู่บริเวณศูนย์กลางเขตเมืองเก่าไปทางด้านทิศเหนือของเทศบาลบริเวณถนนโชตนาแทนในปี พ.ศ. 2525 ต่อมาในปี พ.ศ. 2526 ได้มีการขยายเขตเทศบาลนครเชียงใหม่จากเดิมมีพื้นที่ 17.50 ตารางกิโลเมตร เป็น 40.216 ตารางกิโลเมตร ลักษณะการใช้ที่ดินของเมืองเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่องจากเดิม คือ ด้านทิศเหนือของเมืองเป็นการใช้ที่ดินประเภทของสถาบันราชการ ซึ่งอยู่นอกพื้นที่เขตเทศบาล ส่วนการขยายตัวของการใช้ที่ดินในพื้นที่เขตเทศบาลที่เห็นได้ชัดเจนถึงความเปลี่ยนแปลง ได้แก่ บริเวณเขต

กำแพงเมืองชั้นในและพื้นที่บริเวณคลองแม่ข่า มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างหนาแน่นจนเกือบเต็มพื้นที่ภายในเขตเมืองเก่า ตลอดจนพื้นที่บริเวณถนนท่าแพและถนนช้างม้อย ซึ่งเป็นย่านการค้าเดิมของเมืองเชียงใหม่ ยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องตลอดมา

แผนภูมิที่ 4.3 แสดงประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเมืองเชียงใหม่ปี พ.ศ. 2525



ตารางที่ 4.4 แสดงประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่ ปี พ.ศ. 2525

ประเภท	การใช้ประโยชน์ที่ดินเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2525			ร้อยละ
	พื้นที่ในเขตชุมชนเมือง (ไร่)			
	ในเขตเทศบาล <sup>1</sup>	นอกเขตเทศบาล <sup>2</sup>	เขตชุมชนเมือง <sup>3</sup>	
ที่พักอาศัย	4,714.25	7,710.75	12,425	18.71
พาณิชย์กรรม	963.125	168.625	2,643.75	3.98
อุตสาหกรรม, คลังสินค้า	228.125	621.875	850	1.28
สวนสาธารณะ, นันทนาการ	268.75	1,437.5	1,706.25	2.57
สถานศึกษา	456.875	1,517.385	1,974.26	2.98
ศาสนสถาน	603.75	327.5	931.25	1.40
สถาบันราชการ	1,308.125	3,254.375	4,562.50	6.87
ถนน ขอย แม่น้ำ คลอง ที่ว่าง	3,067	38,245.5	41,312.50	62.21
รวม	11,610.00	54,802.51	66,412.51	100.00

ที่มา: <sup>1</sup> อ้างจาก "การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่" 2528: 86

<sup>2</sup> ได้มาจากการคำนวณ (พื้นที่เขตชุมชนเมือง - พื้นที่ในเขตเทศบาล = พื้นที่นอกเขตเทศบาล)

<sup>3</sup> กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

จากตารางที่ 4.4 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ. 2525 พบว่า พื้นที่ที่มีสัดส่วนการใช้ประโยชน์มากที่สุดยังคงเป็นพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยคิดเป็นร้อยละ 18.71 ของพื้นที่การใช้ที่ดินมีการอยู่อย่างหนาแน่นในพื้นที่เขตเมืองเก่า และมีการขยายตัวออกสู่พื้นที่นอกเขตเทศบาลมากขึ้น รองลงมาได้แก่ สถานที่ราชการ(ร้อยละ 6.87) และพาณิชยกรรม(ร้อยละ 3.98) ตามลำดับ สำหรับการ ใช้ประโยชน์ประเภทพาณิชยกรรม นอกจากจะมีกิจกรรมประเภทการค้าและบริการตั้งอยู่หนาแน่น ย่านการค้าใจกลางเมืองบริเวณถนนท่าแพและถนนช้างม้อยแล้ว เริ่มมีการขยายตัวไปตั้งอยู่ตาม เส้นทางคมนาคมที่สำคัญของเมืองมากขึ้น เนื่องจากชุมชนเหล่านี้มีเส้นทางคมนาคมขนส่งติดต่อกับตัวเมืองเชียงใหม่ได้อย่างสะดวก ( แผนภูมิที่ 4.3 )

#### 4.2.4 การใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2535

การใช้ที่ดินของเมืองเชียงใหม่ในช่วงปี พ.ศ. 2531-2535 พบว่า ในปี พ.ศ. 2531 มีการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนการใช้พื้นที่มากที่สุดประมาณร้อยละ 11.66 ของพื้นที่ รองลงมา ได้แก่ การใช้ที่ดินสถาบันราชการ ถนนและชอย สถาบันการศึกษา พาณิชยกรรม ศาสนสถาน สวนสาธารณะ อุตสาหกรรม และคลังสินค้า พื้นที่ที่เหลือเป็นแม่น้ำ คลอง ที่ว่าง และอื่นๆ ร้อยละ 78.13 ของพื้นที่ทั้งหมด ส่วนการใช้ที่ดินผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ปี พ.ศ. 2535 พบว่า การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยมากที่สุดประมาณร้อยละ 12.78 ของพื้นที่ รองลงมาได้แก่ การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ ถนน และชอย พาณิชยกรรม สถาบันการศึกษา สวนสาธารณะ ศาสนสถาน อุตสาหกรรม และคลังสินค้า ส่วนพื้นที่ที่เหลือเป็น แม่น้ำ คลอง ที่ว่างและอื่นๆ ประมาณร้อยละ 75.64 ของพื้นที่ทั้งหมด<sup>1</sup> (ดูตารางที่ 4.5) อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาพัฒนาการการใช้ที่ดินของเมืองเชียงใหม่ที่ผ่านมา ชี้ให้เห็นว่า การขยายตัวของชุมชนเมืองมีความสัมพันธ์กับโครงข่ายเส้นทางคมนาคม เนื่องจากโครงข่ายเส้นทางคมนาคมของเมืองพัฒนาต่อจากพื้นที่ภายในเขตสี่เหลี่ยมคูเมือง ซึ่งเป็นระบบถนนแบบตาราง (Grid System) โดยมีถนนสุเทพ ถนนห้วยแก้ว ถนนโชตนา ถนนแก้ววรวรัฐ และถนนเจริญเมือง เป็นทางสัญจรสายสำคัญของเมือง แต่หลังจากปี พ.ศ. 2508 เป็นต้นมา ระบบโครงข่ายเส้นทางคมนาคมมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก เนื่องจากมีการนำระบบถนนวงแหวน (Ring Road) มาตัดกับถนนที่เป็นทางสัญจรสายสำคัญเดิม (Radial Roads) ในการผสมผสานกันระหว่างถนนรัศมีกับถนนวงแหวน (Ring-Radial Roads) ดังกล่าวนอกจากส่งผลโดยตรงต่อการสัญจรของเมืองให้มีความสะดวกรวดเร็วมากขึ้นแล้ว ยังมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการขยายตัวของชุมชนและการใช้ที่ดินของเมืองนับตั้งแต่นั้นมา

<sup>1</sup> กระทรวงมหาดไทย, สำนักผังเมือง, ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2, หน้า 3-48.



ตารางที่ 4.5 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ ปี พ.ศ. 2531-2535

ประเภท	การใช้ที่ดิน				การเปลี่ยนแปลง	
	พ.ศ. 2531		พ.ศ. 2535		พ.ศ. 2531-2535	
	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ/ปี
1. ที่พักอาศัย	31,244	11.66	34,244	12.78	3,000	2.40
2. พาณิชยกรรม	2,704	1.01	4,216	1.57	1,512	13.98
3. อุตสาหกรรม	1,454	0.54	1,659	0.62	205	3.52
4. คลังสินค้า	680	0.25	655	0.24	- 25	- 0.91
5. ศาสนสถาน	1,968	0.74	1,997	0.75	29	0.37
6. สถาบันการศึกษา	4,061	1.52	4,011	1.50	- 50	- 0.31
7. สถาบันราชการ	10,213	3.81	10,935	4.08	717	1.75
8. สวนสาธารณะ	1,703	0.64	2,898	1.08	1,195	17.54
9. ถนนและซอย	4,550	1.70	4,681	1.75	131	0.72
รวมพื้นที่สิ่งก่อสร้าง	58,582	21.87	65,296	24.37	6,714	2.86
10. แม่น้ำลำคลอง	1,984	0.74	1,976	0.74	- 8	- 0.10
11. ที่ว่างและอื่นๆ	207,395	77.39	200,688	74.90	- 6,707	- 0.81
รวมทั้งหมด	267,961	100.00	267,960	100.00		

ที่มา: กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย 2537: 3-49

นอกเหนือไปจากที่กล่าวมาแล้ว ลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่ผ่านมา สามารถอธิบายได้อีกว่า พัฒนาการด้านโครงข่ายคมนาคมปี พ.ศ. 2508 เมืองเริ่มมีการสร้างถนนวงแหวนชั้นในหรือถนนล้อมเมืองขึ้น การตัดถนนแนวถนนวงแหวนในช่วงแรก เริ่มจากถนนที่อยู่ทางด้านทิศตะวันออกเชื่อมต่อกับถนนด้านทิศเหนือ จนมาบรรจบกับถนนทางด้านทิศตะวันตกของเมือง จากการสร้างถนนวงแหวน ส่งผลให้พื้นที่ทางด้านตะวันตกเฉียงเหนือคือ พื้นที่บริเวณถนนห้วยแก้วกับถนนสุเทพมีการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงมากที่สุด ต่อมาในปี พ.ศ. 2520 ได้มีสร้างถนนวงแหวนด้านทิศใต้มาเชื่อมต่อกับถนนวงแหวนในส่วนแรก ส่งผลให้ชุมชนเดิมที่อยู่หนาแน่นเฉพาะภายในเขตสี่เหลี่ยมคูเมืองเริ่มมีการขยายตัวออกนอกพื้นที่มากขึ้น การใช้ที่ดินในลักษณะการแผ่ขยายออกไปทุกทิศทางนับเป็นจุดเริ่มต้นการพัฒนาตามโครงข่ายเส้นทางคมนาคม (Ribbon Development) ของเมืองเชียงใหม่อันเป็นรูปแบบการใช้ที่ดินที่พบเห็นได้ทั่วไปในประเทศไทย แต่หลังจากปี พ.ศ. 2525 เป็นต้นมา การใช้ที่ดินของเมืองเชียงใหม่มีการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วและต่อเนื่องมาจนถึงปี พ.ศ. 2531 และ 2535 ดังนั้น เห็นได้อย่างชัดเจนว่า พัฒนาการการใช้ที่ดินของเมืองเชียงใหม่มี

สาเหตุเนื่องมาจากระบบโครงข่ายคมนาคมเป็นปัจจัยสำคัญ ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสภาพการ  
ใช้ที่ดินของเมืองเชียงใหม่

#### 4.2.5 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2508-2535

การศึกษาสภาพการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเมืองเชียงใหม่ ได้แบ่งการพิจารณาเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินออกเป็น 2 ช่วงเวลา ดังนี้

##### 1. การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินช่วงปี พ.ศ. 2508, 2520, 2525

การศึกษาความเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่ในช่วงแรกคือปีพ.ศ. 2508, 2520 และ 2525 จากการเปรียบเทียบสัดส่วนการใช้ที่ดิน พบว่า การใช้ที่ดินเกือบทุกประเภทมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มมากขึ้น ยกเว้นพื้นที่สวนสาธารณะเท่านั้น ที่มีปริมาณการใช้ที่ดินที่ลดลงเพียงเล็กน้อย จากตารางที่ 4.6 จะเห็นได้ว่า สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ พื้นที่โล่งว่าง ซึ่งการเพิ่มสัดส่วนของพื้นที่ว่างดังกล่าว เกิดจากการขยายขอบเขตของเมืองเข้าไปในพื้นที่ชนบทมากขึ้น แต่เมื่อพิจารณาเฉพาะพื้นที่ที่มีการพัฒนา (Build-up Areas) พบว่า สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นมากที่สุด ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่พักอาศัย มีการเปลี่ยนแปลงจากร้อยละ 28.75 ในปี พ.ศ. 2508 เป็นร้อยละ 13.45 ในปี พ.ศ. 2520 และร้อยละ 18.71 ในปี 2525 ตามลำดับ

จากการเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2508-2520 จะเห็นได้ว่า สัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยลดลง แต่จำนวนพื้นที่กลับมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นถึง 5,069.38 ไร่ กล่าวคือ ในปี พ.ศ. 2508 มีพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย 3,337.50 ไร่ และเพิ่มเป็น 8,406.88 ไร่ ในปี พ.ศ. 2520 เหตุที่เป็นเช่นนี้ เนื่องจากการใช้พื้นที่ทั้งหมดมีการเปลี่ยนแปลงจาก 11,610.0 ไร่ ในปี พ.ศ. 2508 เป็น 66,412.5 ไร่ ในปี พ.ศ.2525 แต่เมื่อแยกพิจารณาเฉพาะพื้นที่ในเขตเทศบาลซึ่งมีพื้นที่รวมเท่าเดิมกลับพบว่า พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจาก ร้อยละ 28.75 ในปี พ.ศ. 2508 เป็นร้อยละ 31.56 ในปี พ.ศ. 2520 และร้อยละ 40.60 ในปี พ.ศ. 2525 ในช่วงปีเดียวกันพื้นที่พาณิชยกรรมเพิ่มขึ้น 3.47, 5.47 และ 8.29 ตามลำดับ สำหรับพื้นที่ที่มีสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงลดลงมากที่สุดได้แก่ พื้นที่โล่งว่างลดลงถึง 899.25 ไร่ หรือร้อยละ 7.74 (ในช่วงปี พ.ศ. 2520-2525) และพื้นที่อุตสาหกรรม, คลังสินค้าลดลงร้อยละ 0.43 (ในช่วงปี พ.ศ. 2508-2520)

ตารางที่ 4.6 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่ ปี พ.ศ. 2508, 2520

และ 2525

ประเภท	พ.ศ. 2508		พ.ศ. 2520		พ.ศ. 2525		พ.ศ. 2508-2520		พ.ศ. 2520-2525	
	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ (%)	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ (%)	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ (%)	เปลี่ยนแปลง (ไร่)	ร้อยละ (%)	เปลี่ยนแปลง (ไร่)	ร้อยละ (%)
ที่พักอาศัย	3,337.50	28.75	8,406.88	13.45	12,425.00	18.71	+5,069.38	+8.55	+4,018.12	+6.05
พาณิชยกรรม	401.88	3.47	1,370.01	2.19	2,643.75	3.98	+968.13	+1.63	+1,273.74	+1.92
อุตสาหกรรม, คลังสินค้า	253.13	2.18	666.89	1.06	850.00	1.28	+413.76	+0.70	+183.11	+0.62
สวนสาธารณะ	226.88	1.95	1,784.38	3.01	1,706.25	2.57	+1,557.50	+2.63	-78.13	-0.12
สถานศึกษา	405.00	3.49	1,916.26	3.23	1,974.26	2.98	+1,511.26	+2.55	+58.00	+0.09
ศาสนสถาน	445.00	3.83	763.13	1.29	931.25	1.40	+318.13	+0.54	+258.12	+0.39
สถาบันราชการ	814.24	8.24	4,462.51	7.53	4,562.50	6.87	+3,648.27	+6.15	+99.99	+0.15
ถนน, แม่น้ำ, ที่โล่งว่าง	2,367.81	49.10	39,917.00	63.86	41,312.50	62.21	+37,549.20	+63.33	+3,763.31	+5.67
รวม	11,610.00	100	59,287.80	100	66,412.50	100	+51,035.63		+9,806.91	

ที่มา: <sup>1,2,3</sup> กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

ตารางที่ 4.7 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ปี พ.ศ. 2508, 2520

และ 2525

ประเภท	พ.ศ. 2508		พ.ศ. 2520		พ.ศ. 2525		พ.ศ. 2508-2520		พ.ศ. 2520-2525	
	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ (%)	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ (%)	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ (%)	เปลี่ยนแปลง (ไร่)	ร้อยละ (%)	เปลี่ยนแปลง (ไร่)	ร้อยละ (%)
ที่พักอาศัย	3,337.50	28.75	3,664.37	31.56	4,714.25	40.60	+326.87	+2.81	+1,049.88	+9.04
พาณิชยกรรม	401.88	3.47	635.00	5.47	963.12	8.29	+233.12	+2.01	+328.12	+2.82
อุตสาหกรรม, คลังสินค้า	253.13	2.18	203.12	1.75	228.12	1.96	-50.01	-0.43	+25.00	+0.21
สวนสาธารณะ	226.88	1.95	268.75	2.31	268.75	2.31	+41.87	+0.36	0.00	0.00
สถานศึกษา	405.00	3.49	425.62	3.66	456.87	3.93	+20.62	+0.18	+31.25	+0.27
ศาสนสถาน	445.00	3.83	563.12	4.85	603.75	5.20	+118.12	+1.02	+40.63	+0.35
สถาบันราชการ	814.24	8.24	1,211.25	10.43	1,308.12	11.27	+397.01	+3.42	+96.87	+0.83
ถนน, แม่น้ำ, ที่โล่งว่าง	2,367.81	49.10	3,966.25	34.16	3,067.00	26.42	+1,598.44	+13.76	-899.25	-7.74
รวม	8,251.44	100	10,937.48	100	11,609.98	100	+2,686.04		+627.50	

ที่มา: <sup>1,2</sup> อ้างจาก "การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางวางผังเมืองอนุรักษ์ในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่" 2530: 197

<sup>3</sup> อ้างจาก "การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่" 2528: 86

## 2. การเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ที่ดินช่วงปี พ.ศ. 2531, 2535

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ปี พ.ศ. 2531 - 2535 พบว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ มีปริมาณการใช้ที่ดินทั้งเพิ่มขึ้นและลดลง โดยการใช้ที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่พักอาศัยซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดถึง 3,000 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประมาณร้อยละ 2.40 ต่อปี รองลงมา





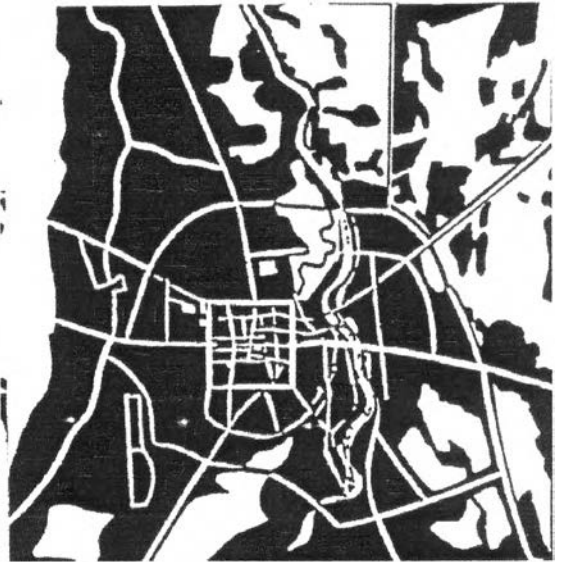
ปี พ.ศ. 1839



ปี พ.ศ. 2508



ปี พ.ศ. 2525



ปี พ.ศ. 2535

แผนที่ 4.2 แสดงสภาพการขยายตัวของเมืองเชียงใหม่ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน

ที่มา: กรมการผังเมือง

มาตราส่วน: ไม่ปรากฏ



นอกจากความเปลี่ยนแปลงเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่ มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่การใช้ที่ดินของเมืองให้มีปริมาณเพิ่มขึ้นโดยตรงแล้ว พบว่า โครงข่ายคมนาคมเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการขยายตัวของชุมชน ในอดีตมีการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมหนาแน่นเฉพาะในพื้นที่เขตเทศบาลและพื้นที่ต่อเนื่องด้านตะวันออกของเขตเมืองเก่า แต่หลังจากมีการสร้างถนนวงแหวนสายอ้อมชั้นใน ชุมชนมีการขยายตัวออกไปสู่พื้นที่นอกเขตเทศบาลด้านตะวันตกและทิศเหนือของเมืองมากยิ่งขึ้น ลักษณะการใช้ที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างเห็นได้ชัด คือ มีการใช้ที่ดินตามเส้นทางคมนาคมสายหลักของเมือง เช่น ถนนสุเทพ ถนนห้วยแก้ว ถนนโชตนา โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณที่ถนนวงแหวนตัดผ่าน ซึ่งพื้นที่เดิมส่วนใหญ่ยังมีสภาพเป็นที่โล่งว่าง และเกษตรกรรมหรือพื้นที่ชนบท มาเป็นการพัฒนาย่านพักอาศัยและย่านพาณิชยกรรมแทน ดังนั้นกล่าวสรุปได้ว่า พัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเมืองเชียงใหม่ที่ผ่านมา มีเหตุผลมาจากรูปแบบโครงข่ายเส้นทางคมนาคม ถือเป็นปัจจัยที่สำคัญประการหนึ่งในการกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองเชียงใหม่ตั้งแต่อดีตจนถึงในปัจจุบัน

#### 4.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองในปัจจุบัน

การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นประเด็นปัญหาที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่ ในการศึกษาและวิเคราะห์สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองในปัจจุบัน โดยใช้วิธีการสำรวจภาคสนามเพื่อสังเกตและจดบันทึกรายละเอียดของพื้นที่ตามลักษณะของการใช้สอยในพื้นที่ ซึ่งอ้างอิงจากแผนที่แสดงการใช้ประโยชน์อาคารปี พ.ศ. 2543 จากดำเนินการสำรวจในช่วงเดือนตุลาคม และเดือนธันวาคม พ.ศ. 2545 สามารถแบ่งพื้นที่ศึกษาและสำรวจ ออกเป็น 2 ระดับ คือ

##### 4.3.1 ระดับเมือง

จากการศึกษาผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ ปี พ.ศ. 2542 พบว่า มีการนำแนวความคิดของการจัดระบบเมืองแบบหลายศูนย์กลางมาใช้ในการวางผังและกำหนดรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองเชียงใหม่ เพื่อให้เมืองเชียงใหม่ในอนาคตมีระบบเมืองที่มีขนาดและหน้าที่รับผิดชอบที่พอเหมาะ โดยแนวความคิดดังกล่าวได้กำหนดให้พื้นที่เขตเทศบาลและสุขาภิบาลข้างเฝือก ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางหลัก พร้อมทั้งกระจายหน้าที่รับผิดชอบไปยังเมืองบริวารต่างๆ ซึ่งเป็นชุมชนใกล้เคียงอยู่ห่างจากตัวเมืองเชียงใหม่ภายในรัศมี 10 - 30 กิโลเมตร ประกอบด้วย สุขาภิบาลแม่ริม สุขาภิบาลแม่ใจ สุขาภิบาลสันทรายหลวง สุขาภิบาลต้นเปา สุขาภิบาลยางเ็ง และสุขาภิบาลหาง

ดง รวมพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดประมาณ 429 ตารางกิโลเมตร ปัจจุบันผังเมืองรวมเมือง เชียงใหม่กำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งออกเป็น 10 ประเภท ดังนี้ (แผนที่ 4.3 – 4.4)

1. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)
2. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม)
3. ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง)
4. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ (สีม่วง)
5. ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว)
6. ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (สีเขียวอ่อน)
7. ที่ดินประเภทสถาบันทางการศึกษา (สีเขียวมะกอก)
8. ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย (สีน้ำตาลอ่อน)
9. ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา (สีเทาอ่อน)
10. ที่ดินสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (สีน้ำเงิน)

จากการพิจารณาสาระสำคัญของผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ ปี พ.ศ. 2542 พบว่า เจตนารมณ์ของผังฉบับนี้คือ การลดบทบาทการเป็นเมืองศูนย์กลางเดี่ยว(Mono Centric) จากเดิมที่มีพื้นที่อนุรักษ์เขตเมืองเก่าหลักและบริเวณใกล้เคียงเป็นศูนย์กลางความเจริญของเมือง ให้กลายเป็นหลายศูนย์กลาง (Poly Centric) แทน ทั้งนี้เพื่อกระจายความเจริญออกไปสู่พื้นที่รอบนอกโดยใช้ระบบโครงข่ายคมนาคมที่มีถนนวงแหวนทั้งหมด 3 วงในการเชื่อมโยงระหว่างเมืองศูนย์กลางหลักกับเมืองบริวารต่างๆ จากหลักการที่ใช้ในการจัดทำผังดังกล่าว ถือว่าเป็นแนวคิดที่เหมาะสม เนื่องจากศูนย์กลางเมืองเดิมเป็นพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์กำลังประสบปัญหาในด้านต่างๆ ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาและเมืองมีแนวโน้มจะขยายตัวในลักษณะเดียวกับกรุงเทพมหานคร

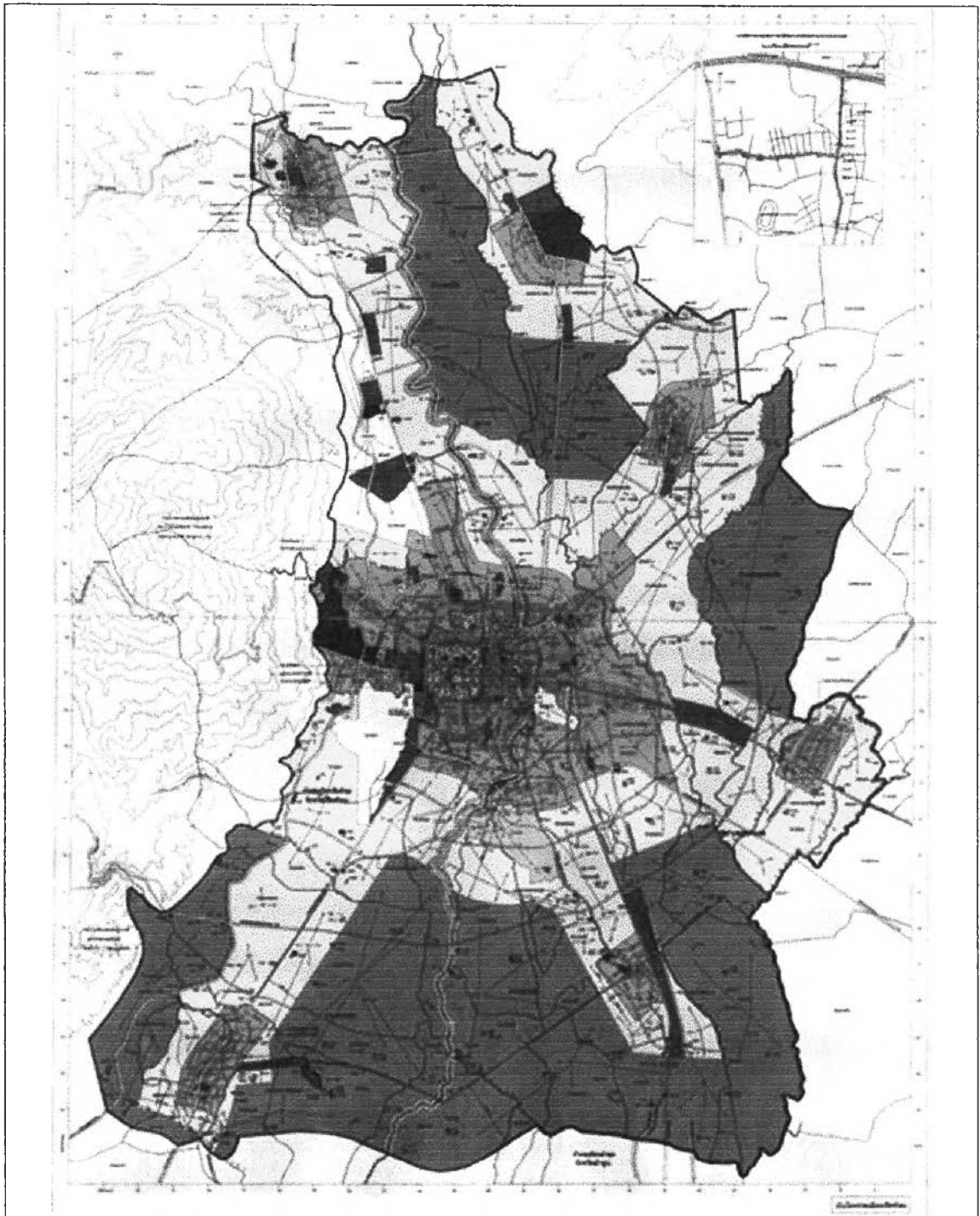
แต่จากการวิเคราะห์สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน กลับพบว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินในระดับเมือง มีรูปแบบการใช้ที่ดิน ที่เป็นไปตามแนวทางการควบคุมประเภทของกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดไว้ คือ พื้นที่โดยรอบเขตคูเมืองเก่า ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ภายในเขตถนนแหวนรอบใน (ถนนสายอ้อมเมือง) มีระดับของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความหนาแน่นสูงและระดับปานกลาง การใช้ที่ดินในลักษณะดังกล่าว นอกจากจะทำให้ศูนย์กลางเมืองเชียงใหม่มีขนาดใหญ่แล้ว ยังส่งผลให้เมืองในปัจจุบัน มีการพัฒนาที่ทับซ้อนบนพื้นที่เขตเมืองเก่ามากยิ่งขึ้น ซึ่งก็หมายถึงผลกระทบที่จะตามมา จากการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีต่อพื้นที่อนุรักษ์เขตเมืองเก่ามากขึ้นตามไปด้วย อย่างไรก็ตาม สภาพที่เกิดขึ้นจากการวางแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในลักษณะ

ดังกล่าว ก็สอดคล้องกับข้อมูลที่ได้จากการสำรวจภาคสนาม คือ มีพื้นที่หลายส่วนของเมืองได้รับผลกระทบจากการใช้ประโยชน์ที่ดินความหนาแน่นสูง แม้กระทั่งในพื้นที่เขตคูเมืองเก่าตลอดจนพื้นที่ต่อเนื่องโดยรอบ ที่มีความสำคัญต่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมทางศิลปกรรม และสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติเมืองประวัติศาสตร์เชียงใหม่

ปัจจุบันพื้นที่ศูนย์กลางเมือง นอกจากมีการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ที่มีความหนาแน่นสูงแล้ว ยังเป็นข้อความเจริญที่ดึงดูดเอาปริมาณการจราจรที่มีความคับคั่งจากนอกเมืองเข้ามาสู่ใจกลางเมือง โดยเฉพาะพื้นที่เขตคูเมืองเก่า มีรูปแบบโครงข่ายการสัญจรแบบตารางผสมกับถนนแบบวงแหวน จนกลายเป็นระบบโครงข่ายคมนาคมที่มีความหลากหลายทั้งในด้านขนาด ความเชื่อมโยง และวิธีการสัญจร ส่งผลให้พื้นที่บริเวณศูนย์กลางเมืองเก่าในปัจจุบันต้องทำหน้าที่ในการถ่ายเทปริมาณการสัญจรที่ผ่านเข้ามาพื้นที่โดยตรงและที่ผ่านไปพื้นที่ส่วนอื่นๆของเมือง ประกอบกับโครงข่ายของระบบถนนวงแหวนที่ไม่ครบวงบริเวณกอบปิน 41 แล้ว ยังส่งผลให้ถนนรอบเขตคูเมืองเก่า โดยเฉพาะในช่วงเวลาเร่งด่วนมีความแออัดมากขึ้น จนกลายเป็นปัญหาถดถอยไปทั่วเมืองเชียงใหม่

ในส่วนของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอนุรักษ์ในระดับเมืองนั้น ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปี พ.ศ. 2542) มีการกำหนดแนวความคิดในการอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมพื้นที่บริเวณเขตคูเมืองเก่า(หมายเลข 8.1) และพื้นที่โบราณสถานเวียงกุมกาม (หมายเลข 8.2) เป็นการให้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทยซึ่งเป็นแนวคิดที่ดีและมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นการกำหนดกิจกรรมการใช้ที่ดินส่งผลต่อการอนุรักษ์พื้นที่สำคัญที่มีคุณค่าต่อการอนุรักษ์ของเมือง แต่เมื่อพิจารณาระบบชุมชนโบราณที่สำคัญในพื้นที่เมืองเชียงใหม่ในบทที่ 3 พบว่า ยังมีพื้นที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ในลำดับที่รองลงมาได้แก่ กำแพงเมืองชั้นนอก เวียงสวนดอก และเวียงเจ็ดริน ยังไม่ได้รับการกำหนดให้เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอนุรักษ์เมืองเก่า อย่างไรก็ตาม จากการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณเขตคูเมืองเก่าให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย เพื่อควบคุมลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินให้คงสภาพเมืองเก่าแล้ว ยังเป็นการสร้างแรงจูงใจและดึงดูดให้มีการพัฒนากิจกรรมบริการสำหรับการท่องเที่ยว การกำหนดแนวคิดในการอนุรักษ์ดังกล่าวน่าจะเป็นปัจจัยที่ส่งผลให้รูปแบบกิจกรรมในพื้นที่บริเวณเขตคูเมืองเก่า มีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงประเภทกิจกรรมเพื่อรองรับการให้บริการนักท่องเที่ยวมากขึ้น





**สัญลักษณ์**

- |                                                   |                                                                 |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| □ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย             | ■ ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม |
| ▨ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง          | ■ ที่ดินประเภทสถาบันทางการศึกษา                                 |
| ■ ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก | ▨ ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย     |
| ▨ ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ                  | ▨ ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา                                       |
| ■ ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม                    | ■ ที่ดินสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ               |

แผนที่ 4.3 แสดงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ ปี พ.ศ. 2542

ที่มา: สำนักงานผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

มาตราส่วน 1 : 175,000





สัญลักษณ์

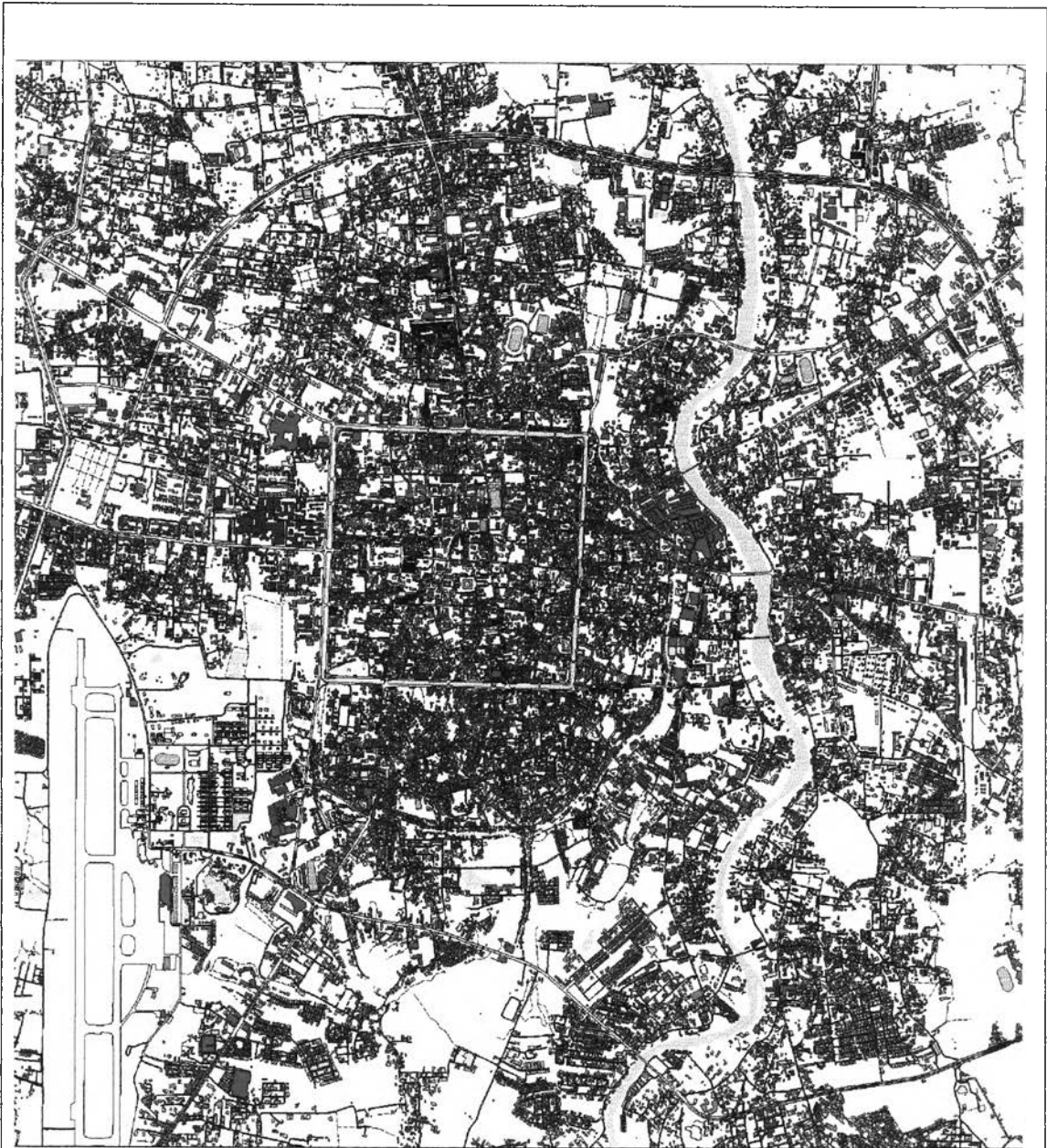
■ พื้นที่ปลูกสร้าง (build up area)

แผนที่ 4.4 แสดงสภาพชุมชนเมืองเชียงใหม่ในปี พ.ศ. 2543

ที่มา: กรมการผังเมือง

มาตราส่วน 1 : 100,000





- |           |  |                                  |
|-----------|--|----------------------------------|
| สัญลักษณ์ |  | ที่พักอาศัย                      |
|           |  | พาณิชย์กรรม                      |
|           |  | อุตสาหกรรมคลังสินค้า             |
|           |  | สถานับการศึกษา                   |
|           |  | ศาสนสถาน                         |
|           |  | สถานับราชการ                     |
|           |  | นันทนาการ                        |
|           |  | พื้นที่อนุรักษ์เพื่อศิลปวัฒนธรรม |
|           |  | ที่โล่งว่าง                      |

แผนที่ 4.5 สภาพปัจจุบันของการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมืองเชียงใหม่ปี พ.ศ.2543

ที่มา: กรมการผังเมือง

มาตราส่วน 1 : 40,000



### 4.3.2 ระดับพื้นที่

เนื่องจากในพื้นที่เขตเมืองเก่าเป็นศูนย์กลางของเมืองประวัติศาสตร์เชียงใหม่โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่บริเวณขตกำแพงเมืองชั้นใน ประกอบด้วย โบราณสถาน และอาคารที่มีความสำคัญ และมีคุณค่าทางประวัติศาสตร์จำนวนมาก จึงได้มีการสำรวจสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวอย่างละเอียด และในการศึกษาลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านอนุรักษ์เขตเมืองเก่า ได้นำหลักการ “ทิศมงคลของเมือง” มาใช้เป็นแนวคิดในการแบ่งพื้นที่ย่อยขนาดใกล้เคียงกันออกเป็น 9 ส่วน ดังนี้ (แผนที่ 4.6)

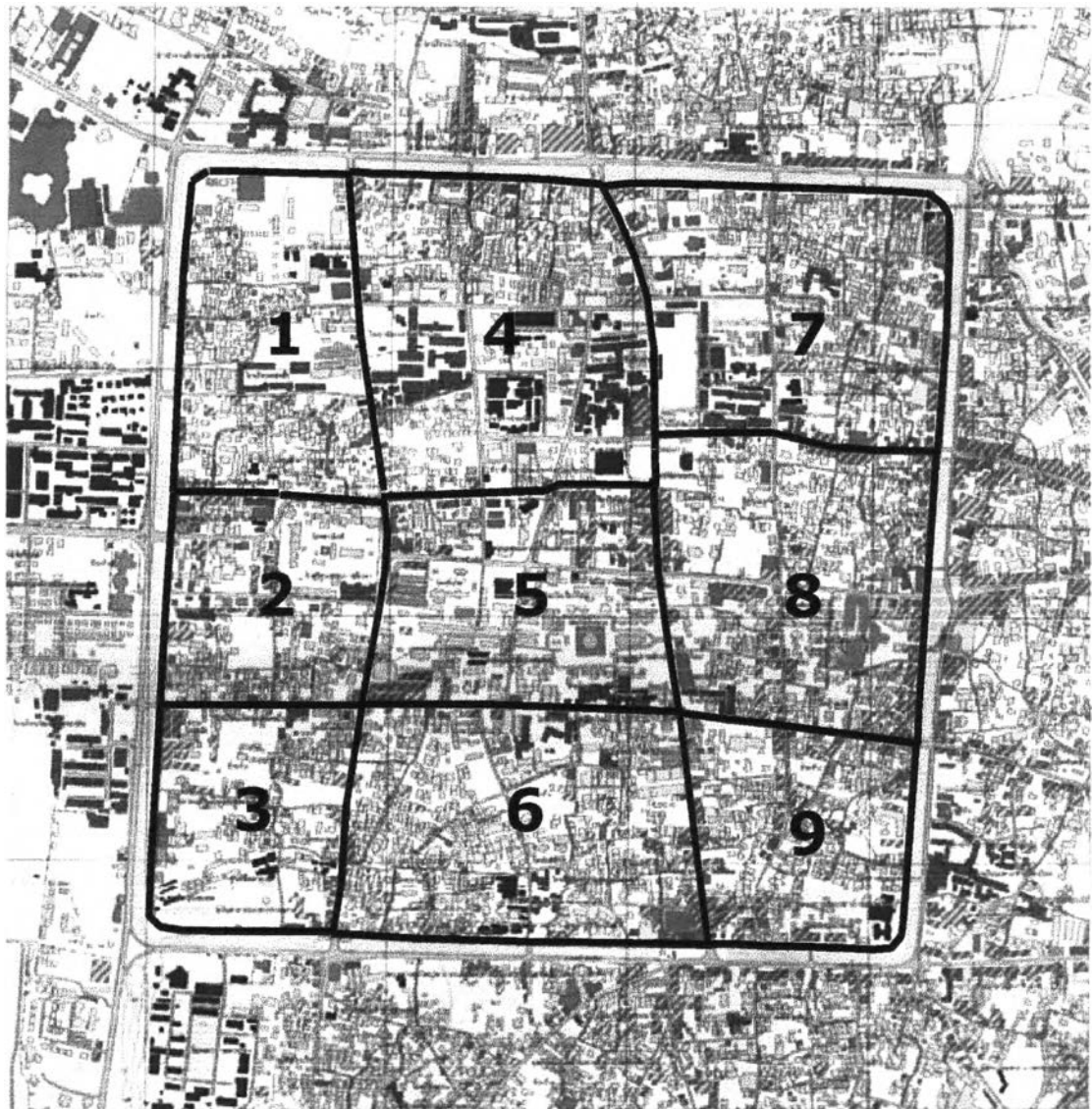
#### พื้นที่ย่อย 1

**ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน** สำรวจพบว่าประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สำคัญในพื้นที่คือ ประเภทที่พักอาศัย ปรากฏชัดเจนในลักษณะย่านที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง โดยลักษณะที่ตั้งของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะเกาะกลุ่มกันไปตามถนนย่อยและซอยมีขนาดความกว้างประมาณ 3 - 4 เมตร เนื่องจากสภาพที่ตั้งของที่พักอาศัยใกล้กับศาสนสถานประเภทวัดและสภาพถนนย่อยและซอยในพื้นที่ที่มีความคดเคี้ยวการสัญจรจึงมีปริมาณที่เบาบาง ส่งผลให้สภาพแวดล้อมภายในชุมชนมีบรรยากาศที่เงียบสงบ การใช้ประโยชน์ที่ดินที่สำคัญอีกประเภทของพื้นที่คือ ประเภทพาณิชย์กรรม ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการค้าและพาณิชย์กรรมจะตั้งอยู่ตามแนวถนนใหญ่ในรูปแบบของอาคารพาณิชย์สมัยใหม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณถนนสิงหราชและถนนอารักษ์ใกล้กับแนวกำแพงเมืองและแจ่งหัวริน เป็นโบราณสถานและองค์ประกอบที่สำคัญของเมือง แต่ปล่อยให้เอกชนมีการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่เกิดขึ้นหลายแห่ง เช่น เชียงใหม่โบว์ลิง ศูนย์รวมสถานบันเทิงครบวงจร(Entertainment Complex) เป็นต้น นอกจากการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่พักอาศัยและพาณิชย์กรรมแล้ว ยังมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทศาสนสถาน ได้แก่ วัดป่าพร้าวใน วัดดับภัย วัดผาบ่อง วัดปราสาท และโรงเรียนหอพระ (เป็นโรงเรียนที่ตั้งอยู่ในพื้นที่วัดร้าง)

**ลักษณะอาคารและสิ่งปลูกสร้าง** อาคารส่วนใหญ่เป็นที่พักอาศัยขนาดเล็กสูง 1-2 ชั้น ส่วนอาคารประเภทหอพักและอาคารพาณิชย์สูง 2-3 ชั้น ยกเว้น อาคารเชียงใหม่โบว์ลิงและอาคารศูนย์รวมสถานบันเทิงครบวงจรที่มีขนาดใหญ่กว่าอาคารทั่วไป อีกทั้งรูปลักษณะของอาคารมีความขัดแย้งในด้านรูปแบบและขนาดกับอาคารที่ตั้งอยู่ในบริเวณโดยรอบ

**โบราณสถานที่สำคัญ** ได้แก่ วัดปราสาท กำแพงเมืองทิศตะวันตกเฉียงเหนือของคูเมือง และแจ่งหัวริน นอกจากนี้ยังมีเรือนพื้นถิ่นโบราณอายุกว่า 70 ปี จำนวน 1 หลัง





สัญลักษณ์ :

- พื้นที่ 1 ตั้งอยู่ด้านทิศตะวันตกเฉียงเหนือของเมืองเก่า
- พื้นที่ 2 ตั้งอยู่ด้านทิศตะวันตกของเมืองเก่า
- พื้นที่ 3 ตั้งอยู่ด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ของเมืองเก่า
- พื้นที่ 4 ตั้งอยู่ด้านทิศเหนือของเมืองเก่า
- พื้นที่ 5 ตั้งอยู่ใจกลางเมืองเก่า
- พื้นที่ 6 ตั้งอยู่ด้านทิศใต้ของเมืองเก่า
- พื้นที่ 7 ตั้งอยู่ด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือของเมืองเก่า
- พื้นที่ 8 ตั้งอยู่ด้านทิศตะวันออกของเมืองเก่า
- พื้นที่ 9 ตั้งอยู่ด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้ของเมืองเก่า

แผนที่ 4.6 แสดงการแบ่งพื้นที่สำรวจในย่านเขตเมืองเก่าออกเป็น 9 ส่วน ตามหลักทิศมงคลของเมือง

ที่มา: แผนพื้นฐานจากสำนักงานผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

มาตราส่วน 1 : 15,000



## พื้นที่ย่อย 2

**ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน** สํารวจพบว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทศาสนสถาน มีความสำคัญที่สุดในพื้นที่โดยเฉพาะวัดพระสิงห์ เป็นวัดที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่และที่ตั้งปรากฏอยู่ในตำแหน่งที่สัมพันธ์กับมุมมองจากถนนราชดำเนินที่มองเข้าสู่วัด อันเป็นแกนที่สำคัญที่สุดของเมืองเชียงใหม่ ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สำคัญรองลงมาของพื้นที่คือ ประเภทพาณิชย์กรรมและที่พักอาศัย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมตั้งอยู่หนาแน่นบริเวณด้านหลังของวัดพระสิงห์ไปจนถึงบริเวณประตูสวนดอกและตามแนวถนนใหญ่ได้แก่ ถนนอินทวิโรดและถนนอารักษ์ ขณะที่ถนนราชมรรคาจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่พักอาศัย โดยลักษณะอาคารส่วนใหญ่เป็นประเภทบ้านเดี่ยวและไม่หนาแน่นมาก อย่างไรก็ตาม ในย่านที่พักอาศัยมีร้านค้าขนาดเล็กปะปนกับการอยู่อาศัยเป็นไปในลักษณะการให้บริการประชาชนในระดับละแวกบ้านมากกว่า นอกจากนี้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ได้แก่ โรงเรียนสอนคนตาบอด และโรงเรียนธรรมราชาศึกษาตั้งอยู่ในพื้นที่วัดพระสิงห์

**ลักษณะอาคารและสิ่งปลูกสร้าง** ส่วนใหญ่เป็นอาคารที่พักอาศัยขนาดเล็กสูง 2 ชั้น ส่วนอาคารประเภทหอพักและอาคารพาณิชย์สูง 3-4 ชั้น โดยเฉพาะโรงแรม วิโรด แกรนด์ พาเรช และอาคารเรียนตั้งอยู่ในบริเวณด้านหลังวัดพระสิงห์สูงถึง 5 ชั้น นับเป็นอาคารที่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารในบริเวณโดยรอบ

**โบราณสถานที่สำคัญ** ได้แก่ วัดพระสิงห์ และประตูสวนดอก

## พื้นที่ย่อย 3

**ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน** สํารวจพบว่าสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ย่อย 3 ค่อนข้างกระจายตัวและมีความเบาบาง การใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีมากที่สุด คือ ประเภทที่พักอาศัย มีลักษณะเกาะกลุ่มกันใกล้กับศาสนสถานประเภทวัด ที่พักอาศัยที่ปรากฏเป็นย่านอย่างชัดเจนมี 2 บริเวณคือ ชุมชนบริเวณวัดพวงหงส์ และชุมชนวัดหมื่นเงินกอง นอกจากนี้ภายในพื้นที่ที่มีดินว่างขนาดใหญ่หลายแห่งโดยมีเอกชนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ยังไม่มีการพัฒนาและใช้ประโยชน์ที่ดิน ประกอบกับมีสวนสาธารณะบวหาด ซึ่งเป็นพื้นที่โล่งขนาดใหญ่เพียงแห่งเดียวที่มีในเขตเมืองเก่า ส่งผลให้ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินในภาพรวมมีความเบาบาง สำหรับการที่ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมเกาะตัวตามแนวถนนอารักษ์ ซึ่งเป็นย่านพาณิชย์กรรมที่เกี่ยวข้องจากสวนบวหาดเดิม(ปัจจุบันได้ย้ายออกไปแล้ว) และบริเวณถนนสามล้านใกล้กับประตูสวนปรงลักษณะของอาคารพาณิชย์เป็นส่วนใหญ่ นอกจากนี้ยังมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทศาสนสถานับการศึกษา และสถาบันราชการ ได้แก่ โรงเรียนเทศบาลวัดหมื่นเงินกอง ศูนย์การณยเทพ เป็นต้น

**ลักษณะอาคารและสิ่งปลูกสร้าง** ส่วนใหญ่เป็นอาคารที่พักอาศัยขนาดเล็กสูง 1-2 ชั้น ส่วนอาคารประเภทพาณิชยกรรมสูง 3 ชั้น

**โบราณสถานที่สำคัญ** ได้แก่ ประตูดอนปรง แจ่งกุเอื้อง วัดหมื่นเงินกอง และวัดพวงหงส์

#### พื้นที่ย่อย 4

**ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน** สํารวจพบว่าพื้นที่ย่อย 4 มีสภาพเนื้อเมืองที่หยาบเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ส่วนอื่นๆ เนื่องจากพื้นที่เดิมเคยเป็นศูนย์กลางทางราชการมาก่อน ต่อมาหลายหน่วยงานได้ย้ายออกไป แต่บริเวณดังกล่าวยังคงบทบาทสำคัญอยู่จนถึงปัจจุบัน เห็นได้จากการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่ตั้งประเภทอาคารสาธารณะต่างๆ โดยเฉพาะการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษาและสถาบันราชการมีสัดส่วนมากที่สุด ซึ่งสถานที่สำคัญ ได้แก่ วิทยาลัยอาชีวศึกษาเชียงใหม่ วิทยาลัยเทคนิคเชียงใหม่ โรงงานยาสูบ เรือนจำกลาง ที่ว่าการอำเภอเมืองเชียงใหม่ และหอศิลปวัฒนธรรมเชียงใหม่ เป็นต้น ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินรองลงมาคือ ประเภทที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมตามลำดับ โดยลักษณะย่านที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง และตั้งอยู่ใกล้กับบริเวณวัดได้แก่ วัดหัวขวง วัดหม้อคำตวง วัดมณเฑียร และวัดควรรค่าม้า เนื่องจากภายในย่านมีถนนย่อยและซอยที่คดเคี้ยว ส่งผลให้ลักษณะอาคารส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ในขณะที่อาคารพาณิชย์เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ซึ่งจะเกาะตัวตามแนวถนนพระปกเกล้าและถนนอารักษ์โดยเฉพาะบริเวณประตูช้างเผือก

**ลักษณะอาคารและสิ่งปลูกสร้าง** อาคารส่วนใหญ่เป็นประเภทอาคารสาธารณะสูง 3-4 ชั้น มีขนาดใหญ่กว่าอาคารทั่วไป ส่วนอาคารประเภทที่พักอาศัยสูง 2 ชั้น และสูง 3 ชั้น สำหรับอาคารประเภทพาณิชยกรรม

**โบราณสถานที่สำคัญ** ได้แก่ วัดหัวขวง ประตูช้างเผือกและหอศิลปวัฒนธรรมเชียงใหม่ นอกจากนี้ยังพบเรือนโบราณอายุ 100 ปี ตั้งอยู่ในพื้นที่ด้วย

#### พื้นที่ย่อย 5

**ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน** สํารวจพบว่าพื้นที่ย่อยมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่พักอาศัยน้อยที่สุด ทั้งนี้เนื่องจากกำลังมีการปรับเปลี่ยนกิจกรรมการใช้ประโยชน์จากเดิมเป็นที่อยู่อาศัยมาเป็นพาณิชยกรรมมากขึ้น สภาพการเปลี่ยนแปลงที่ปรากฏชัดเจน คือ อาคารพาณิชย์ยังมีสภาพใหม่ นอกจากนี้ยังมีอาคารประเภทเรือนพื้นถิ่นที่มีอายุมากกว่า 50 ปีขึ้นไปหลายหลังกำลังปรับเปลี่ยนกิจกรรมการใช้ประโยชน์จากบ้านพักอาศัยมาเป็นร้านอาหาร และเกสต์เฮาส์ (Guest House) แทน โดยเฉพาะบริเวณถนนราชดำเนินมีแนวโน้มที่ปรับเปลี่ยนลักษณะของกิจกรรมการใช้ประโยชน์ของอาคารมากขึ้น

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทศาสนสถานมีความสำคัญมากที่สุด เนื่องจากมีวัดเจดีย์หลวงตั้งอยู่ในพื้นที่ โดยเป็นวัดที่มีขนาดพื้นที่ใหญ่สุดและตำแหน่งของวัดตั้งอยู่บริเวณใจกลางเมืองเชียงใหม่ ส่วนวัดที่เหลือ ได้แก่ วัดพันเตา วัดศรีเกิด วัดชัยพระเกียรติ และ วัดทุ่งยูน นอกจากนี้ยังมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษาและสถาบันราชการ ได้แก่ โรงเรียนเมตตาศึกษาและสถานีดารวจภูธรจังหวัดเชียงใหม่

**ลักษณะอาคารและสิ่งปลูกสร้าง** ส่วนใหญ่เป็นประเภทอาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น ส่วนอาคารประเภทที่พักอาศัยสูง 2 ชั้น และสูง 3 ชั้น สำหรับอาคารประเภทสาธารณะ

**โบราณสถานที่สำคัญ** ได้แก่ วัดเจดีย์หลวง วัดพันเตา วัดศรีเกิด และกลุ่มโบราณสถานวัดสะดือเมือง ประกอบด้วย เจดีย์ร้างข้างหอศิลปวัฒนธรรมเชียงใหม่ และฐานวิหารเจดีย์ข้างหอประชุมติโลกราช นอกจากนี้ยังมีเรือนพื้นดินโบราณอายุกว่า 50 ปีขึ้นไปอีกหลายหลัง

### พื้นที่ย่อย 6

**ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน** สํารวจพบว่าลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่พักอาศัยมีพื้นที่มากและมีความหนาแน่นสูง เนื่องจากลักษณะที่ตั้งของอาคารที่พักอาศัยใกล้กับตลาดประตูเชียงใหม่ ซึ่งเป็นศูนย์รวมกิจกรรมที่ให้บริการผู้คนในพื้นที่และผู้ที่เดินทางผ่าน ส่งผลให้การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมกระจุกตัวอยู่หนาแน่นบริเวณประตูเชียงใหม่ ประกอบกับลักษณะโครงข่ายถนนย่อยและซอยในพื้นที่มีความหนาแน่นและคดเคี้ยว ส่งผลให้สภาพการสัญจรมีปริมาณการจราจรที่คับคั่ง โดยเฉพาะบริเวณถนนบำรุงบุรีและถนนพระปกเกล้า แต่อย่างไรก็ตามประเภทของพาณิชยกรรมควบคู่พร้อมไปกับการอยู่อาศัย ดังนั้นหากเปรียบเทียบกันระหว่างพื้นที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยกับพาณิชยกรรม จะพบว่าสัดส่วนพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยมีสูงกว่า สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทศาสนสถานมีวัดและโบราณสถานที่สำคัญหลายแห่ง ได้แก่ วัดพระเจ้าเม็งราย วัดพวกแต่ม วัดช่างแต่ม วัดพันแหวน วัดพ่อนสร้อย โบราณสถานร้างวัดเจ็ดลิน และเจดีย์ร้าง 1 แห่ง นอกจากนี้ยังมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ได้แก่ อนุบาลสายรุ้งเมตตาศึกษา และโรงเรียนอนุบาลเชียงใหม่

**อาคารและสิ่งปลูกสร้าง** ส่วนใหญ่เป็นอาคารประเภทที่พักอาศัยสูง 2 ชั้น และสูง 3 ชั้น สำหรับอาคารประเภทพาณิชยกรรมและอาคารประเภทสาธารณะ

**โบราณสถานที่สำคัญ** ได้แก่ ประตูเชียงใหม่ วัดพระเจ้าเม็งราย วัดช่างแต่ม และโบราณสถานร้างวัดเจ็ดลิน ซึ่งปัจจุบันกำลังบูรณะปรับปรุงบริเวณโบราณสถาน นอกจากนี้ยังมีเจดีย์ร้างอีก 1 แห่ง ตั้งอยู่ใกล้กับตลาดซึ่งไม่ปรากฏในรายการสำรวจของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

### พื้นที่ย่อย 7



**ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน** สัมภาษณ์พบว่าพื้นที่ย่อย 7 มีลักษณะของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ต่อเนื่องจากพื้นที่ย่อย 4 โดยมีโรงเรียนยุพราชวิทยาลัยเป็นสถาบันการศึกษาที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในพื้นที่ ส่วนลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินอีกประเภทที่สำคัญของพื้นที่ก็คือ ประเภทพาณิชย์กรรมและที่พักอาศัย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมตั้งอยู่หนาแน่นบริเวณถนนมูลเมืองต่อเนื่องมาถึงบริเวณถนนศรีภูมิ โดยกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรมส่วนใหญ่กระจุกตัวกันอย่างหนาแน่นจนกลายเป็นตลาดสดที่สำคัญแห่งหนึ่งในเขตเมืองเก่าคือ ตลาดสมเพชร ซึ่งนอกจากเป็นตลาดที่ให้บริการผู้คนในพื้นที่เป็นย่านที่พักอาศัยหนาแน่นมากแล้ว ยังมีกิจกรรมการใช้ประโยชน์อีกรูปแบบหนึ่งที่กระจายทั่วพื้นที่คือ เกสต์เฮาส์ (Guest House) นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศนิยมที่พักรูปแบบนี้มากกว่าโรงแรม และเพื่อรองรับการให้บริการด้านการท่องเที่ยว ส่งผลให้การขยายตัวของเกสต์เฮาส์มีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น ซึ่งจากการสำรวจพื้นที่พบว่ามีหลายโครงการกำลังก่อสร้างอยู่ ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่พักอาศัยมีรูปแบบอาคารเป็นลักษณะบ้านเดี่ยวและเรือนแถว โดยย่านที่พักอาศัยมีร้านค้าขนาดเล็กปะปนกับการอยู่อาศัยเป็นไปในลักษณะการให้บริการประชาชนในระดับละแวกบ้านมากกว่า นอกจากนี้ที่กล่าวมาแล้วยังมีการใช้ประโยชน์ที่ดินอีกประเภทคือ อุตสาหกรรมบริการขนาดเล็ก ได้แก่สถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิง (ปั้มเชลล์) 2 แห่ง และอู่บริการซ่อมรถต่างๆอีกหลายแห่ง และการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทศาสนสถาน ได้แก่ วัดเชียงมั่น และวัดลุ่มช้าง

**ลักษณะอาคารและสิ่งปลูกสร้าง** อาคารส่วนใหญ่เป็นประเภทที่พักอาศัยสูง 2 - 3 ชั้น ส่วนอาคารประเภทพาณิชย์กรรมสูง 3 ชั้น

**โบราณสถานที่สำคัญ** ได้แก่ แจ่งศรีภูมิ วัดเชียงมั่น และโบราณสถานเจดีย์ร้าง 2 แห่ง ตั้งอยู่ใกล้บริเวณโรงเรียนยุพราชวิทยาลัย

### พื้นที่ย่อย 8

**ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน** สัมภาษณ์พบว่า สภาพโดยรวมของการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัย รองลงมาเป็นการใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชย์กรรม โดยเฉพาะธุรกิจประเภทร้านอาหารและเกสต์เฮาส์ เป็นลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ต่อเนื่องมาจากพื้นที่ย่อย 7 ส่วนการใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชย์กรรมประเภทอื่นกระจายทั่วพื้นที่ จะมีการกระจุกตัวหนาแน่นเฉพาะบริเวณถนนสายหลักและสายรอง เช่น ถนนราชดำเนิน ถนนมูลเมือง และถนนราชมรรคา เป็นต้น นอกจากนี้ในพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นย่านพักอาศัยและพาณิชย์กรรม มีวัดตั้งอยู่เป็นจำนวนมากถึง 9 แห่ง ลักษณะกระจายของวัดปะปนกับการใช้ที่ดินประเภทอื่น วัดที่สำคัญได้แก่ วัดอุโมงค์ วัดดวงดี วัดพันอ้น เป็นต้น ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม

บริการขนาดเล็ก มีทั้งบริการซ่อมรถ และสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง(บีเอ็มเชลล์) 1 แห่ง ซึ่งตั้งอยู่ด้านหลังโรงแรมมนตรีใกล้กับบริเวณประตูท่าแพ

**ลักษณะอาคารและสิ่งปลูกสร้าง** อาคารส่วนใหญ่เป็นประเภทที่พักอาศัยสูง 2 - 3 ชั้น และอาคารประเภทพาณิชยกรรมสูง 3 - 4 ชั้น

**โบราณสถานที่สำคัญ** ได้แก่ วัดอุโมงค์ วัดดวงดี โบราณสถานร้าง(เจดีย์)ข้างโรงเรียนพุทธโสภา และประตูท่าแพ นอกจากนี้ยังมีอาคารที่มีคุณค่าอีกหลายหลัง เช่น อาคารศาลแขวง เชียงใหม่ อาคารรูปแบบเรือนพื้นดินตั้งอยู่บริเวณสี่แยกกลางเวียง เป็นต้น

### พื้นที่ย่อย 9

**ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน** สํารวจพบว่าสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่โดยภาพรวมมีลักษณะการใช้พื้นที่คล้ายกับพื้นที่ย่อย 8 กล่าวคือ กิจกรรมส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัยและพาณิชยกรรม รองลงมาเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทศาสนสถาน วัดสำคัญ ได้แก่ วัดทรายมูล(พม่า) วัดทรายมูลเมือง และวัดหมื่นตุม นอกจากนี้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมบริการขนาดเล็ก ได้แก่ สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง(บีเอ็มเชลล์) 1 แห่ง

**ลักษณะอาคารและสิ่งปลูกสร้าง** อาคารส่วนใหญ่เป็นประเภทที่พักอาศัยสูง 2 ชั้น และอาคารประเภทพาณิชยกรรมสูง 3 - 4 ชั้น

**โบราณสถานที่สำคัญ** ได้แก่ แจ่งกะต๋า

### **บทวิเคราะห์**

ปัจจุบันพื้นที่บริเวณสี่เหลี่ยมคูเมืองตามผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2 (ปี พ.ศ. 2542 - 2547) กำหนดให้บริเวณดังกล่าวเป็นพื้นที่สีน้ำตาลอ่อน หรือการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์วัฒนธรรมไทย ใช้ประโยชน์เพื่อการอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรม สถาปัตยกรรมท้องถิ่น หัตถอุตสาหกรรม การท่องเที่ยว การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังนี้

1. โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและอยู่ห่างจากแม่น้ำสายหลักของเมืองไม่น้อยกว่า 500 เมตร
2. อาคารที่สูงเกิน 12 เมตร ยกเว้นส่วนโครงสร้างของหลังคาที่ไม่ใช้รับน้ำหนักบรรทุก และอาคารศาสนกิจ (ไม่มีการประกาศไว้ในกฎกระทรวง)
3. คลังวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

4. สถานที่บรรจุก๊าซ และสถานที่เก็บก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซ  
ปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่าย  
อาหารที่ใช้ก๊าซ
5. สถานที่เก็บก๊าซและจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิงตามกฎหมายว่าด้วยการเก็บรักษาน้ำมัน  
เชื้อเพลิง
6. สถานบริการ
7. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ น่าน เป็ด ไก่ กู จระเข้ หรือสัตว์ป่าคุ้มครองตาม  
กฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า หรือก่อเหตุรำคาญ
8. ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
9. สุสานและฌาปนสถาน
10. กำจัดขยะมูลฝอย
11. ซ้ำขายเศษวัสดุ

สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินของย่านอนุรักษ์เขตคูเมืองเก่าในปัจจุบัน ซึ่งอยู่ภายใต้มาตรการควบคุมการบังคับใช้ของผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ ฉบับที่ 431 (พ.ศ.2542) แม้พื้นที่ดังกล่าวจะมีรายละเอียดข้อห้ามเกี่ยวกับลักษณะของกิจกรรมในพื้นที่อนุรักษ์ไว้อย่างชัดเจน แต่จากการจำแนกข้อมูลที่ได้จากการสำรวจภาคสนาม พบว่า กิจกรรมการอยู่อาศัย เป็นกิจกรรมหลักในย่านอนุรักษ์เมืองเก่า ส่วนกิจกรรมประเภทอื่นๆ สามารถแบ่งตามลักษณะกิจกรรมออกเป็นกลุ่มต่างๆ ได้ดังนี้

- 1) กิจกรรมประเภทการค้าและบริการได้แก่ ร้านอาหาร, ร้านขายสินค้าเบ็ดเตล็ดทั่วไป, ร้านจำหน่ายของที่ระลึกและสินค้าพื้นเมือง, ร้านให้เขายานพาหนะ, ร้านซัก อบ รีด, ร้านอินเทอร์เน็ต, ร้านเสริมสวยตัดผม, หอพัก, โรงแรม-เกสต์เฮาส์, บริษัทนำเที่ยว, สำนักงาน ธนาคาร และตลาดสด เป็นต้น
- 2) กิจกรรมประเภทสถานบันเทิง ได้แก่ เชียงใหม่โบว์ลิง, สถานบันเทิงประเภทต่างๆ เช่น ร้านคาราโอเกะ(ใกล้แจ่งศรีภูมิ), Cool Club Music Room(หลังวัดพระสิงห์), Society Pub (ใกล้ประตูสวนปรุง), ร้าน Post Lady, ห้องดนตรีภูหลวง และ LA Café เป็นต้น
- 3) กิจกรรมประเภทอุตสาหกรรมบริการขนาดเล็ก ได้แก่ สถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิง, ร้านจำหน่ายแก๊สหุงต้ม, คู่มือบริการซ่อมรถยนต์ต่างๆ เช่น เคาะพ่นสี, ตั้งศูนย์ถ่วงล้อ, เบรค, ครัช, เปลี่ยนถ่ายน้ำมันเครื่อง, ท่อไอเสีย, ล้างอัดฉีด, เปลี่ยนน้ำยาแอร์ เป็นต้น

จะเห็นได้ว่า รูปแบบกิจกรรมในย่านอนุรักษ์เมืองเก่า ยังมีลักษณะกิจกรรมที่กำหนดต้องห้ามกระจายตัวและปะปนกับกิจกรรมประเภทอื่นๆอยู่ทั่วเมือง โดยเฉพาะการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ประเภทสถานบันเทิง สถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิง และอุตสาหกรรมบริการต่างๆ ส่วนกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมบริการขนาดเล็ก เช่น อู่ซ่อมรถ เคาะพ่นสี ท่อไอเสีย และกลิ้งโลหะ มีอยู่ในพื้นที่อนุรักษ์เขตเมืองเก่าเป็นจำนวนมาก รวมทั้งการมีศูนย์จำหน่ายรถยนต์และจักรยานยนต์ขนาดใหญ่หลายแห่งในพื้นที่ ถึงจะไม่ได้มุ่งเน้นการให้บริการซ่อม(ศูนย์ซ่อม) ก็ตาม แต่การใช้ที่ดินดังกล่าว จัดเป็นอุตสาหกรรมบริการอีกรูปแบบหนึ่ง ที่ไม่สอดคล้องกับข้อกำหนดที่มีการใช้การควบคุม นอกจากนี้การสำรวจสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่บริเวณข้างเคียงกับโบราณสถาน ยังพบว่า ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบบริเวณโบราณสถาน มีการใช้พื้นที่ในรูปแบบที่กระจายปะปนกับการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่พักอาศัย และพาณิชยกรรมมีปริมาณมากที่สุด รองลงมา เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทศาสนสถาน สถาบันการศึกษา สถาบันราชการและอุตสาหกรรมบริการต่างๆ ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนันทนาการ, ที่โล่งว่าง และอุตสาหกรรมคลังสินค้ามีปริมาณน้อยที่สุด การที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมมากในพื้นที่เขตเมืองเก่า นอกจากทำหน้าที่ให้บริการในระดับและแวกบ้าน (Neighborhood)แล้ว ยังเป็นการตอบสนองในระดับชุมชน(Community)ด้วย โดยเฉพาะกิจกรรมด้านการท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น ดังนั้น การที่มีกิจกรรมประเภทพาณิชยกรรมอยู่ใกล้หรือติดกับตัวโบราณสถานมากขึ้นนั้น ย่อมเป็นการใช้ที่ดินไม่เป็นผลดีต่อการอนุรักษ์เขตเมืองเก่าและอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อโบราณสถานเมืองเชียงใหม่ได้อีกด้วย

แต่อย่างไรก็ตาม จากการพิจารณารูปแบบกิจกรรมของพื้นที่ย่อยต่างๆในเขตคูเมืองเก่า พบว่า ในพื้นที่ย่อย 5 มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินที่เด่นชัดกว่าพื้นที่อื่นๆ คือ มีการปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ของอาคารเดิมที่เป็นอาคารพักอาศัย มาเป็นกิจกรรมประเภทการให้บริการนักท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากในพื้นที่ย่อย 5 มีอาคารเก่าที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมตั้งอยู่บนถนนราชดำเนิน ซึ่งถนนดังกล่าวนอกจากจะทำหน้าที่เป็นทางสัญจรเชื่อมโยงกิจกรรมจากพื้นที่ช่วงประตูท่าแพเข้าสู่ตัววัดพระสิงห์แล้ว ยังเป็นแนวแกนหลักที่สำคัญของเมืองเก่า จากความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐาน และเป็นแหล่งท่องเที่ยวประเภทโบราณสถานที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์อยู่ในพื้นที่เป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นจุดแข็งของพื้นที่อนุรักษ์เขตเมืองเก่าโดยตรงแล้ว ยังมีปัจจัยสำคัญอีกประการหนึ่งก็คือ นโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยว มีส่วนสำคัญที่ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินจากย่านที่พักอาศัยมาเป็นย่านพาณิชยกรรม โดยเฉพาะการใช้ประโยชน์ในด้านการท่องเที่ยวที่จะมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นในอนาคต และจากสภาพการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์อาคารที่กำลังเกิดขึ้นในพื้นที่เขตคูเมืองเก่า นอกจากเป็นการอนุรักษ์รูปแบบอาคารประเภทเรือนพื้นถิ่นที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมอันเป็นเอกลักษณ์ของย่านไว้ โดยไม่ทำลายแล้ว ยังเป็นการปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับศักยภาพในการ

พัฒนาเป็นเมืองท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์ ดังนั้น ลักษณะการเปลี่ยนแปลงรูปแบบกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าว จึงเป็นประเด็นที่น่าสนใจและเป็นอีกวิธีหนึ่งในการนำมาใช้เป็นเครื่องมือในการกำหนดแนวทางส่งเสริมการพัฒนาเชิงอนุรักษ์ ขณะเดียวกันจำเป็นต้องมีการควบคุมให้เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย อันเป็นประโยชน์ต่อประชาชนในพื้นที่โดยรวม ทั้งนี้เพื่อให้เมืองเก่าดำรงอยู่ได้ในสภาพเศรษฐกิจและสังคมสมัยใหม่ปัจจุบันอย่างเหมาะสมต่อไป

#### 4.4 การสัญจรและรูปแบบโครงข่ายคมนาคม

ดังที่ได้กล่าวมาแล้วว่า รูปแบบโครงข่ายเส้นทางคมนาคมเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งที่มีผลต่อการใช้ที่ดินและการขยายตัวของเมืองเชียงใหม่ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ซึ่งจากการศึกษาระบบการคมนาคมในพื้นที่ชุมชนเมือง พบว่า การสัญจรในระบบถนนมีบทบาทสำคัญมากที่สุด เนื่องจากวิธีการเดินทางระบบดังกล่าว เป็นที่นิยมของผู้คนในการผ่านเข้าออกทั้งภายในและภายนอกพื้นที่ ดังนั้น ในการศึกษาลักษณะและรูปแบบการเดินทางของเมืองเชียงใหม่ แบ่งออกเป็น 2 ระดับ คือ การสัญจรภายในเขตเมือง และ การสัญจรระหว่างเมือง

##### 4.4.1 การสัญจรระหว่างเมือง

###### 4.4.1.1 รูปแบบโครงข่ายเส้นทางคมนาคม

เนื่องจากในเขตผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่มีศูนย์ชุมชนย่อยจำนวน 6 ชุมชน ได้แก่ แม่โจ้ สันทรายหลวง ยางเนิ้ง หางดง แม่ริม และตันเปา ทำให้สภาพการสัญจรของชุมชนเมืองเชียงใหม่ที่เกิดขึ้น เป็นการเดินทางระหว่างชุมชนต่างๆกับตัวเมืองเก่าโดยตรง จากการศึกษาลักษณะการสัญจรระหว่างเมือง พบว่า รูปแบบโครงข่ายเส้นทางคมนาคมขนส่งของเมืองในปัจจุบัน ใช้ระบบถนนรัศมีและถนนวงแหวนรอบ เป็นทางสัญจรสายหลักในการเชื่อมโยงพื้นที่ในเมืองกับนอกเมือง มีโครงข่ายถนนมากถึง 3 ชั้น ได้แก่ ถนนวงแหวนรอบใน รอบกลาง และรอบนอก (กำลังก่อสร้างในปัจจุบัน) ซึ่งโครงข่ายถนนที่สำคัญมีดังนี้ (แผนที่ 4.7)

- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 11 (ถนนเชียงใหม่-ลำปาง) เป็นถนนสายประธานที่สำคัญในระดับภาคที่ทำหน้าที่เชื่อมต่อระหว่างเมืองเชียงใหม่กับจังหวัดต่างๆ
- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 106 (ถนนเชียงใหม่-สารภี) เป็นถนนสายประธานที่เชื่อมต่อระหว่างชุมชนเมืองเชียงใหม่กับชุมชนยางเนิ้ง ในเขตอำเภอสารภี

- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 107 (ถนนเชียงใหม่-แม่วิม) เป็นถนนสายประธานที่เชื่อมต่อระหว่างชุมชนเมืองเชียงใหม่กับชุมชนแม่วิม ในเขตอำเภอแม่วิม
- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 108 (ถนนเชียงใหม่-หางดง) เป็นถนนสายประธานที่เชื่อมต่อระหว่างชุมชนเมืองเชียงใหม่กับชุมชนหางดง ในเขตอำเภอหางดง
- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 118 (ถนนเชียงใหม่-สันทรายหลวง) เป็นถนนสายประธานที่เชื่อมต่อระหว่างชุมชนเมืองเชียงใหม่กับชุมชนสันทรายหลวง ในเขตอำเภอสันทราย
- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 (ถนนเชียงใหม่-แม่ใจ) เป็นถนนสายประธานที่เชื่อมต่อระหว่างชุมชนเมืองเชียงใหม่กับชุมชนแม่ใจ ในเขตอำเภอสันทราย
- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1006 (ถนนเชียงใหม่-ตันเปา) เป็นถนนสายประธานที่เชื่อมต่อระหว่างชุมชนเมืองเชียงใหม่กับชุมชนตันเปา ในเขตอำเภอสันกำแพง

#### 4.4.1.2 ปริมาณการจราจร

จากการสำรวจสภาพการจราจรของสำนักผังเมืองในปี พ.ศ. 2530-2535 พบว่า ปริมาณการจราจรบนถนนทุกประเภทมีอัตราการเพิ่มของปริมาณการจราจรที่สูงมาก ซึ่งแต่เดิมถนนที่มีปริมาณการจราจรเบาบาง คือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 11 (ถนนเชียงใหม่-ลำปาง), ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1141 (ถนนอ้อมเมือง) และถนนที่เข้าสู่ตัวเมืองทุกเส้นทาง<sup>2</sup> ดังนั้น จะเห็นได้ว่าเส้นทางคมนาคมระหว่างเมือง นอกจากเป็นถนนที่ใช้ในการรองรับปริมาณการจราจรภายในเมือง ออกสู่ชุมชนรอบนอกแล้ว ยังมีถนนแบบรัศมีที่เป็นเส้นทางสายหลักที่ทำหน้าในการเชื่อมโยงกับอำเภอต่างๆและจังหวัดใกล้เคียง ส่งผลให้ถนนมีปริมาณการจราจรที่คับคั่งของผู้คนจากภายนอกเดินทางเข้าสู่ตัวเมือง เนื่องจากโครงข่ายระหว่างเมืองเป็นถนนเส้นตรงที่มีความกว้างและคลองตัวสูงจึงไม่มีเกิดการติดขัดของการจราจร จะมีติดขัดบ้างเฉพาะบริเวณสี่แยกหรือจุดตัดของถนนที่มุ่งหน้าเข้าสู่ศูนย์กลางเมืองเก่า ซึ่งข้อบกพร่องของระบบโครงข่ายถนนระหว่างเมือง คือ ถนนสายหลักที่ขาดการเชื่อมต่อเนื่องบริเวณกองบิน 41 ซึ่งเป็นพื้นที่เขตทหาร ส่งผลกระทบโครงข่ายการสัญจรทั้งระบบของเมือง โดยเฉพาะทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 108 (ถนนเชียงใหม่-หางดง) เป็นถนนสายหลักที่เชื่อมต่อกันระหว่างตัวเมืองเชียงใหม่กับชุมชนหางดง เป็นบริเวณที่มีปริมาณการจราจรเข้าสะสมในถนนรอบคูเมืองด้านถนนบุญเรืองฤทธิ์-ถนนอารักษ์ (ซึ่งเป็นถนนภายในเมืองที่เชื่อมต่อกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 108) เป็นจำนวนมาก และยังปัจจัยที่ส่งผลต่อปริมาณการสัญจรในเมืองด้วย

<sup>2</sup> กระทรวงมหาดไทย, สำนักผังเมือง, ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2, หน้า 7-8.

## 4.4.2 การสัญจรในเมือง

### 4.4.2.1 รูปแบบโครงข่ายเส้นทางคมนาคม

เมืองเชียงใหม่มีการจัดระบบในรูปแบบถนนสายประธาน สายหลัก สายรอง และสายย่อยเหมือนกับเมืองทั่วไป แต่ลักษณะโครงข่ายเส้นทางคมนาคมในเมืองเชียงใหม่มีพัฒนาการที่เริ่มจากเขตเมืองชั้นในคือ มีถนนที่ตัดกันเป็นแบบตาราง (Grid System) และมีซอยที่คดเคี้ยว (อยู่ในพื้นที่ถนนแบบตาราง) เป็นลักษณะเฉพาะของเมืองเก่าที่มีมาแต่เดิมและแตกต่างกับเมืองอื่นๆ

อย่างไรก็ตาม รูปแบบโครงข่ายเส้นทางคมนาคมในเมือง สามารถจำแนกตามประเภทและขนาดเส้นทางคมนาคมได้ดังนี้ (แผนที่ 4.8)

- ถนนสายหลัก ถนนที่ทำหน้าที่เป็นทางสัญจรหลักที่สำคัญในเมืองก็คือ ถนนรอบสี่เหลี่ยมคูเมืองทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ ถนนศรีภูมิถนนมณีนพรัตน์ ถนนมูลเมือง-ถนนชัยภูมิ ถนนบำรุงบุรี-ถนนช่างหล่อ และถนนบุญเรืองฤทธิ์ถนนอารักษ์ เป็นทางสัญจรหลักที่เชื่อมระหว่างพื้นที่เมืองเก่ากับพื้นที่รอบนอก ขนาดถนนมีผิวจราจร 2-3 ช่อง กว้าง 8-11 เมตร เป็นเส้นทางจราจรที่เดินรถทางเดียว หรือกล่าวอีกนัยก็คือเป็นเส้นทางจราจรที่เดินรถสวนทางโดยมีคูเมืองเป็นเกาะกลางถนนจัดว่าเป็นถนนที่มีลักษณะพิเศษกว่าเส้นทางสัญจรอื่นๆ นอกจากนี้ภายในพื้นที่เมืองเก่ายังมีถนนสายหลักที่เป็นทางสัญจรเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่ส่วนต่างๆ ของเมืองเข้าด้วยกัน ซึ่งลักษณะของถนนเป็นแบบตารางที่สำคัญ ได้แก่ ถนนราชดำเนิน ถนนราชวิถี ถนนเวียงแก้ว ถนนพระปกเกล้า ถนนสิงหราช และถนนสามล้าน สภาพของถนนสายหลักเหล่านี้ ส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นเส้นตรงขนาดถนนมีผิวจราจร 2 ช่อง กว้าง 8-11 เมตร เป็นเส้นทางจราจรที่เดินรถ 2 ทางสวนกันได้

- ถนนสายรอง เป็นทางสัญจรซึ่งทำหน้าที่รองรับการจราจรจากถนนสายหลักกระจายเข้าสู่พื้นที่ส่วนต่างๆ ของเมืองเก่าให้เกิดโครงข่ายที่เชื่อมโยงถึงกัน ถนนที่สำคัญ ได้แก่ ถนนราชมรรคา และถนนราชภาคินัย เนื่องจากสภาพของถนนสายรองเชื่อมต่อเนื่องจากถนนสายหลักอยู่แล้ว ทำให้ถนนสายรองมีลักษณะที่เป็นเส้นตรงด้วย ขนาดของถนนมีผิวจราจร 2 ช่อง กว้าง 6-8 เมตร และรถสามารถเดินสวนทางกันได้

- ถนนสายย่อย เป็นทางสัญจรขนาดเล็กที่เชื่อมโยงภายในพื้นที่ส่วนย่อยๆ (Block) ที่อยู่ระหว่างถนนสายหลักและถนนสายรองสามารถติดต่อหากันได้อย่างทั่วถึง ซึ่งทางสัญจรประเภทนี้ส่วนใหญ่จะมีลักษณะที่คดเคี้ยวไม่เป็นเส้นตรง ถนนสายย่อยมีขนาดผิวจราจร 2 ช่อง กว้าง 4-6 เมตร และซอยมีขนาดผิวจราจร 1 ช่อง กว้างน้อยกว่า 4 เมตร

ต่อมารูปแบบโครงข่ายเส้นทางคมนาคม ได้มีการขยายต่อเนื่องจากถนนรอบคูเมืองออกไปในลักษณะรัศมี (Radius System) แทนระบบเดิมซึ่งเป็นแบบตาราง ส่งผลให้ระบบถนนของตัวเมืองเชียงใหม่มีลักษณะที่พุ่งออกจากศูนย์กลางเมืองเก่าไปยังพื้นที่รอบนอก และเกิดการเชื่อมต่อกันของโครงข่ายถนนจนกลายเป็นรูปแบบถนนวงแหวนรอบเมืองในที่สุด ถนนรัศมีสำคัญที่ออกสู่ถนนวงแหวนรอบนอก ได้แก่ ถนนสุเทพ ถนนห้วยแก้ว ถนนช้างเผือก ถนนแก้ววรัญญู ถนนท่าแพ ถนนเจริญเมือง และถนนศรีดอนไชย ถนนรัศมีเหล่านี้นอกจากการเป็นถนนสายหลักสำคัญที่รองรับปริมาณการจราจรระหว่างพื้นที่เมืองเก่ากับพื้นที่บริเวณโดยรอบแล้ว ยังเป็นทางสัญจรที่เชื่อมโยงพื้นที่ส่วนต่างๆ ของเมืองเกิดความต่อเนื่องถึงกัน โดยเฉพาะพื้นที่ฝั่งตะวันออกซึ่งเป็นย่านธุรกิจ การค้าที่มีระบบโครงข่ายถนนอยู่อย่างหนาแน่น และถนนที่สำคัญ ได้แก่ ถนนท่าแพ ถนนช้างม่วย ถนนวิชยานนท์ ถนนลอยเคราะห์ ถนนศรีดอนไชย ถนนช้างคลาน และถนนเจริญประเทศ เป็นต้น

#### 4.4.2.2 ปริมาณการจราจร

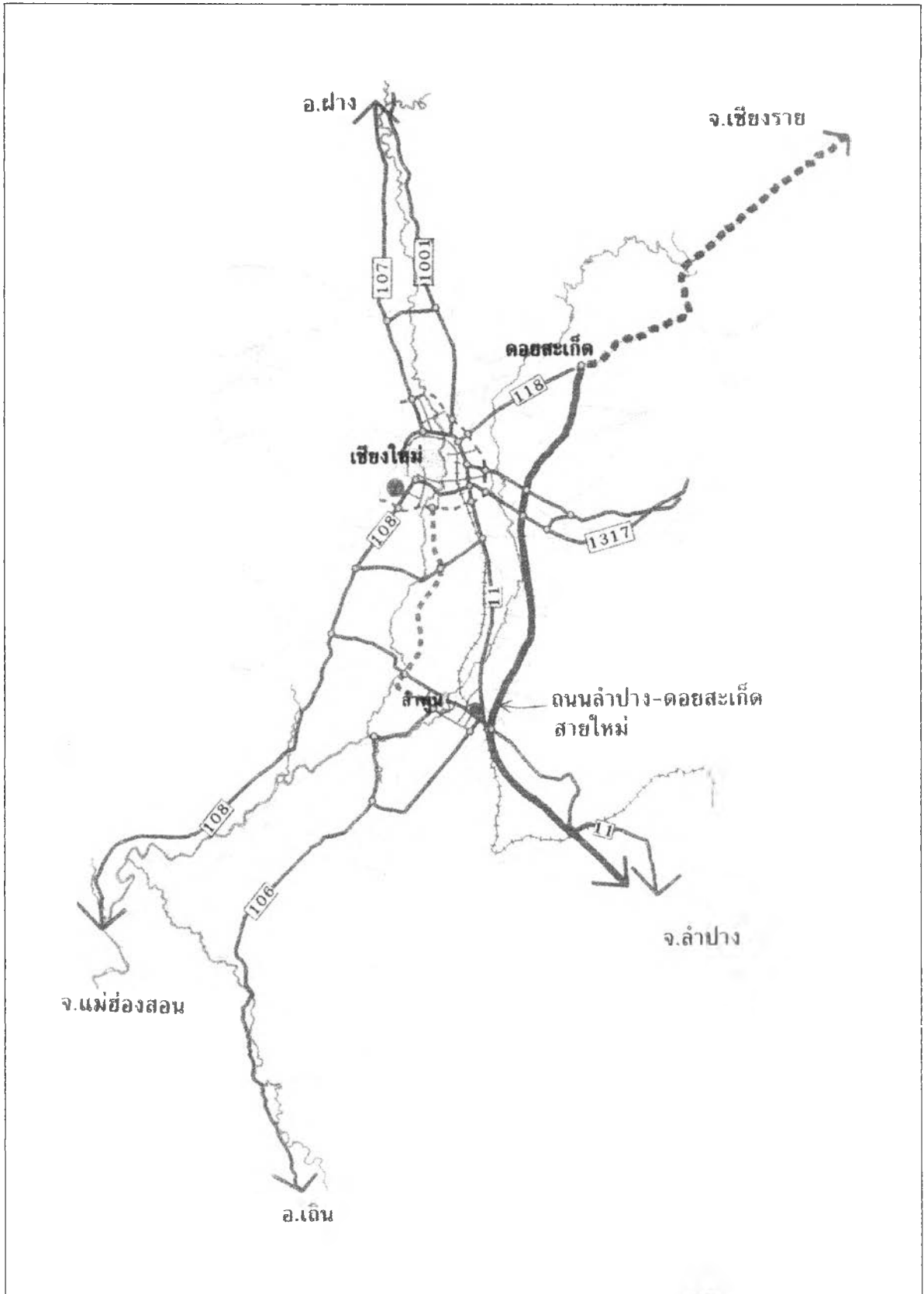
จากการสำรวจสภาพการจราจรของสำนักผังเมืองในปี พ.ศ. 2530-2535 พบว่า ปริมาณการจราจรในเขตเมืองเชียงใหม่ ถนนที่มีปริมาณการจราจรหนาแน่น คือ ถนนท่าแพ ถนนท่าชัย ถนนช้างม่วย ถนนวังสิงห์คำ ถนนเจริญประเทศ ถนนช้างคลาน และถนนศรีดอนไชย ในช่วงโมงเร่งด่วนเช้า-เย็น มีปริมาณการจราจรค่อนข้างสูงกว่าที่ถนนเดิมจะรองรับได้ ด้วยความเป็นเส้นทางที่แคบและคดเคี้ยว ส่งผลให้เกิดการติดขัดของการจราจรมากขึ้นและติดขัดต่อเนื่องจนถึงถนนนอกเขตคูเมือง ซึ่งเป็นถนนรัศมีที่ทำหน้าที่กระจายปริมาณการจราจรออกสู่ถนนวงแหวนรอบนอกด้วย แต่จากการศึกษาสภาพการจราจรในเขตเมืองเชียงใหม่ปัจจุบัน พบว่า บริเวณศูนย์กลางเมืองเก่า และพื้นที่ต่อเนื่องโดยรอบ เป็นบริเวณที่มีปริมาณการจราจรหนาแน่นสุด และถนนที่มีปริมาณการจราจรสูงสุดในช่วงเวลาเร่งด่วน (Peak Periods) คือ ถนนรอบสี่เหลี่ยมคูเมือง ซึ่งถนนที่มีปริมาณการจราจรมากที่สุดคือ ถนนบุญเรืองฤทธิ์ - ถนนอารักษ์ โดยในเวลาเช้า (7.00-8.00 น.) มีจำนวน 6,720 คัน และในเวลาเย็น (17.00-18.00 น.) มีจำนวน 7,583 คัน รองลงมา ได้แก่ ถนนมณีนพรัตน์-ถนนศรีภูมิ (ช่วงเช้ามีจำนวน 5,990 คัน และช่วงเย็นมีจำนวน 6,760 คัน) ถนนบำรุงบุรี-ถนนช้างหล่อ (ช่วงเช้ามีจำนวน 6,396 คัน และในเวลาเย็นมีจำนวน 5,299 คัน) และถนนมูลเมือง-ถนนชัยภูมิ (ช่วงเช้ามีจำนวน 5,638 คัน และช่วงเย็นมีจำนวน 5,325 คัน) ตามลำดับ นอกจากนี้ ถนนรอบคูเมืองซึ่งเป็นทางสัญจรหลักที่สำคัญแล้ว ยังมีถนนรัศมีที่มีปริมาณการจราจรสูงรองลงมา ได้แก่ ถนนช้างเผือก ถนนสุเทพ ถนนห้วยแก้ว ถนนท่าแพ ถนนศรีดอนไชย ส่วนประเภทของ

<sup>3</sup> กระทรวงมหาดไทย, สำนักผังเมือง, ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2, หน้า 7-8.



ยานพาหนะที่นิยมใช้ในการเดินทางในเมืองเชียงใหม่ พบว่า โดยเฉลี่ยของประเภทยานพาหนะที่มีปริมาณการจราจรมากที่สุดคือ รถจักรยานยนต์(47.4%) รถปิกอัพและรถตู้(20.2%) รถยนต์ (19.6%) รถโดยสารขนาดเล็ก(9.4%) ที่เหลือ(3.3%)เป็นรถประจำทาง รถบรรทุกและอื่นๆ เมื่อพิจารณาจากแผนภูมิที่ 4.5 - 4.8 แสดงให้เห็นว่า ปริมาณการจราจรบนถนนในช่วงโมงเร่งด่วน(ช่วงเช้า) สัดส่วนรถจักรยานยนต์มีมากในทุกเส้นทางโดยเฉพาะถนนบำรุงบุรี-ถนนช่างหล่อ มีจำนวน 3,653 คัน และปริมาณการจราจรในช่วงโมงเร่งด่วน(ช่วงเย็น) ถนนบุญเรืองฤทธิ์-ถนนอารักษ์ จะมีสัดส่วนมากที่สุดคือ 3,969 คัน (ดูแผนที่ 4.9 และตารางที่ 4.8 ประกอบ)

ปัจจุบันรูปแบบโครงข่ายถนนภายในเขตเมืองเชียงใหม่ จะได้มีการพัฒนาจนเกือบเป็นระบบที่สมบูรณ์ แต่ผลปรากฏว่าสภาพการจราจรในเขตเมืองเชียงใหม่มีความคับคั่งและการติดขัดของการจราจรในเขตเมืองที่มีความรุนแรงมากขึ้น โดยเฉพาะการจราจรในช่วงชั่วโมงเร่งด่วนนั้น มีสภาพที่ไม่ต่างกับกรุงเทพมหานครมากนัก หรือแม้แต่วัฒนธรรมโครงข่ายเส้นทางคมนาคมระหว่างเมืองที่มีการพัฒนาเป็นระบบโครงข่ายถนนที่สมบูรณ์ก็ตาม ซึ่งทั้งหมดเพียงเป็นไปตามหลักการที่ว่า "รูปแบบถนนเป็นแนวทางเพื่อชี้้นำการพัฒนาเมืองและรองรับการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต" มากกว่าที่จะเป็นการแก้ไขเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของระบบการสัญจรในเขตเมืองและบริเวณชุมชน โดยรอบให้เกิดความคล่องตัวอย่างแท้จริง อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาพบว่าลักษณะการจราจรและรูปแบบโครงข่ายเส้นทางคมนาคมของเมืองเชียงใหม่ มีทิศทางการสัญจรเกิดขึ้นในแนวแกนเหนือ-ใต้ในปริมาณที่สูงเมื่อเทียบกับแนวแกนตะวันออก-ตะวันตก ซึ่งมีปริมาณการสัญจรที่น้อยกว่า ส่วนรูปแบบการเดินทางของเมืองอาศัยการขนส่งส่วนบุคคลมากกว่าการขนส่งสาธารณะ ทั้งที่เส้นทางการเดินทางสาธารณะไม่ได้ต่างไปจากรถยนต์ส่วนบุคคลหรือรถจักรยานยนต์ที่สัญจรก็ตาม ส่งผลให้ปริมาณรถยนต์ส่วนบุคคลหรือรถจักรยานยนต์มีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้นตลอดเวลา และความจำเป็นในการสัญจรผ่านตัวเมืองเก่า โดยเฉพาะถนนรอบสี่เหลี่ยมคูเมืองซึ่งมีปริมาณการสัญจรสูงอยู่แล้ว ต้องมารองรับปริมาณการสัญจรในเขตเมืองที่เพิ่มมากขึ้น ทั้งที่การสัญจรผ่านเข้ามาไม่ใช่ความต้องการเข้ามาภายในพื้นที่เขตเมืองเก่า ซึ่งพฤติกรรมในการเดินทางดังกล่าวอธิบายได้จากปริมาณการจราจรในช่วงโมงเร่งด่วน โดยเปรียบเทียบระหว่างถนนพระปกเกล้ากับถนนรอบคูเมือง พบว่า ถนนพระปกเกล้ามีปริมาณการจราจรที่น้อยกว่าถนนบุญเรืองฤทธิ์ - ถนนอารักษ์ ประมาณ 3 เท่า ทั้งที่ถนนพระปกเกล้าเป็นเส้นทางคมนาคมสายสำคัญภายในเขตเมืองเก่า โดยเริ่มจากประตูเมืองเชียงใหม่(ทิศใต้)ไปจนถึงประตูข้างเผือก(ทิศเหนือ) ซึ่งตลอดแนวถนนดังกล่าวเป็นที่ตั้งของศูนย์กิจกรรมต่างๆของเมือง เช่น สถานศึกษา ศาสนสถาน(วัด) แหล่งพาณิชยกรรม(ตลาด) และอาคารทางราชการอีกหลายแห่ง จากเหตุผลที่กล่าวมาแสดงให้เห็นว่า สาเหตุสำคัญประการหลักที่ทำให้สภาพการจราจรในเขตเมืองเชียงใหม่ที่เป็นปัญหาอยู่ในขณะนี้ เกิดขึ้นเนื่องมาจากลักษณะของการสัญจรและปริมาณการจราจรในเขตเมืองเป็นหลัก

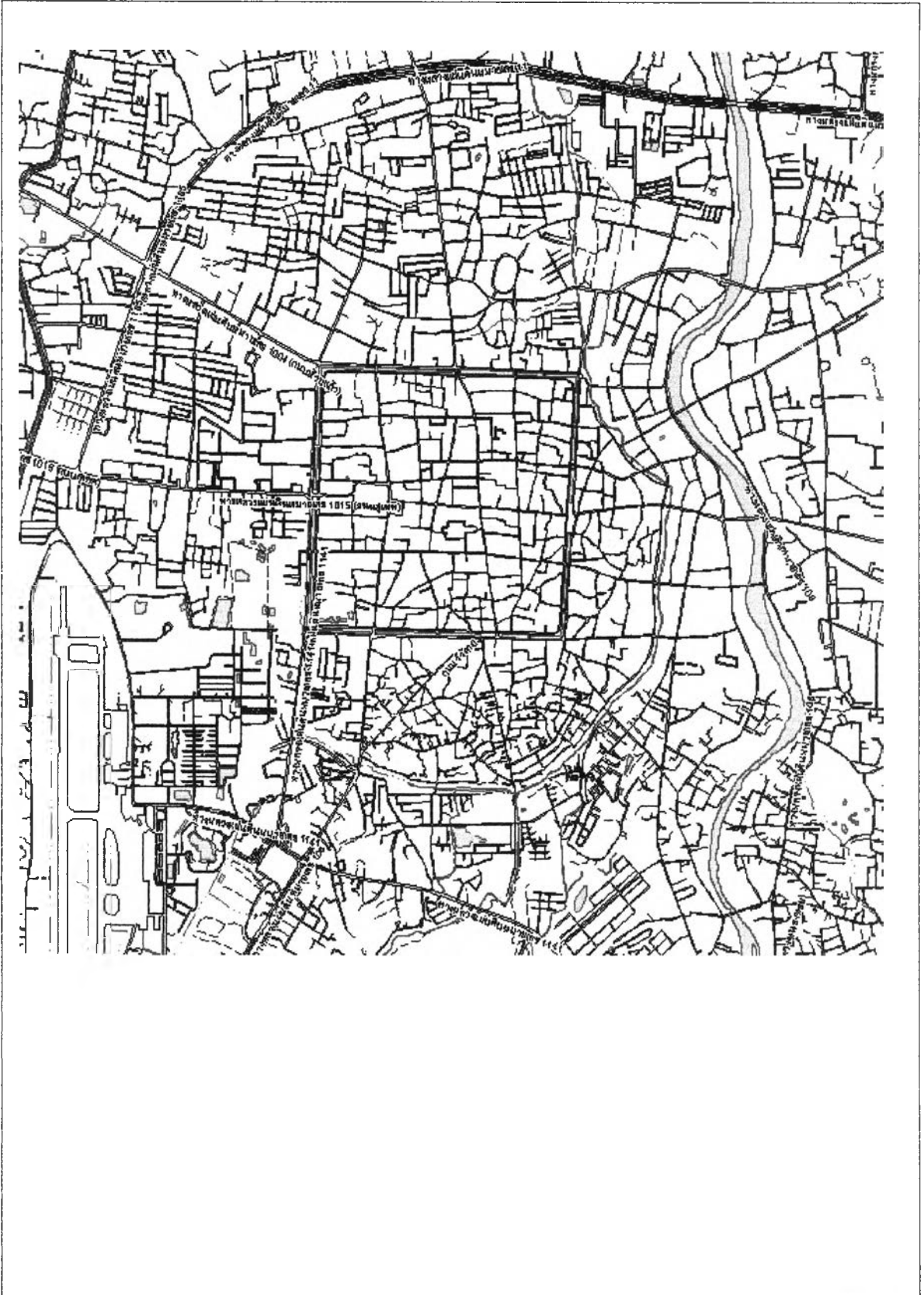


แผนที่ 4.7 แสดงโครงข่ายเส้นทางคมนาคมขนส่งระหว่างเมืองเชียงใหม่

ที่มา: โครงการเมืองแปดเชียงใหม่-ลำพูน, 2539: ส-40.

มาตราส่วน: ไม่ปรากฏ



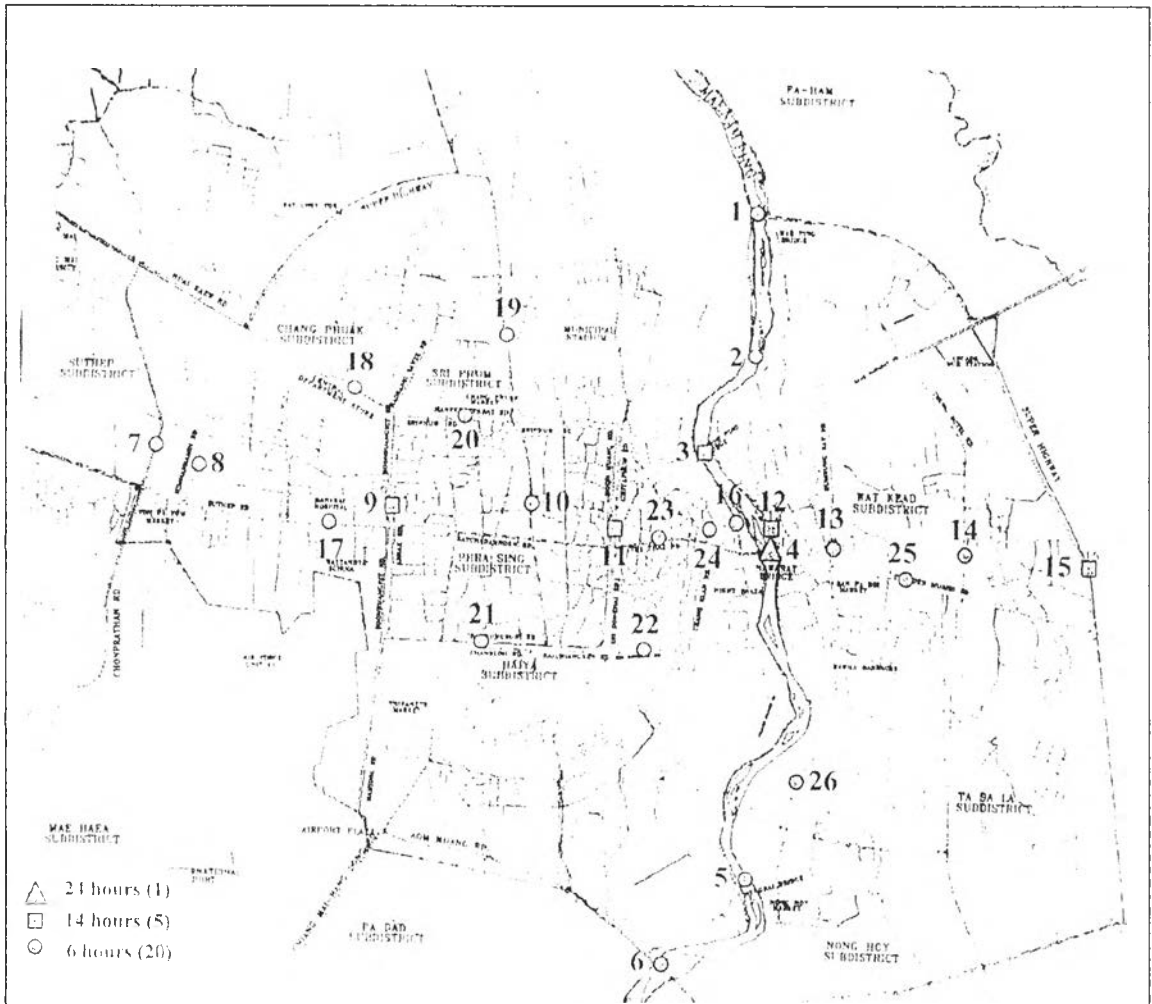


แผนที่ 4.8 แสดงโครงข่ายเส้นทางคมนาคมในเขตเมืองเชียงใหม่

ที่มา: กรมการผังเมือง

มาตราส่วน 1 : 40,000





**สัญลักษณ์**

- TC 9 (Two-way) หมายถึง ถนนบุญเรืองฤทธิ์-ถนนอารักษ์
- TC 11 (Two-way) หมายถึง ถนนมูลเมือง-ถนนชัยภูมิ
- TC 21 (Two-way) หมายถึง ถนนบำรุงบุรี-ถนนช้างหล่อ
- TC 20 (Two-way) หมายถึง ถนนมณีนพรัตน์-ถนนศรีภูมิ
- TC 10 (Two-way) หมายถึง ถนนพระปกเกล้า
- TC 17 (Two-way) หมายถึง ถนนสุเทพ
- TC 18 (Two-way) หมายถึง ถนนห้วยแก้ว
- TC 19 (Two-way) หมายถึง ถนนช้างเผือก
- TC 22 (Two-way) หมายถึง ถนนศรีดอนไชย
- TC 23 (One-way) หมายถึง ถนนท่าแพ

แผนที่ 4.9 แสดงการสำรวจปริมาณการจราจรในเขตเมืองเชียงใหม่

ที่มา: The Study on the Road Traffic Environment Improvement in Chiang Mai City, 2001 : p.7

มาตราส่วน 1 : 50,000



ตารางที่ 4.8 แสดงปริมาณการจราจรในชั่วโมงเร่งด่วนจำแนกตามประเภทยานพาหนะ

Name of street	Peak Periods	Cars	Pickups & Vans	Motorcycle	Minibus	Buses & Coach	Light Truck	Medium & Heavy Truck	Other	Total (Vehicles)
1. ถนนบุญเรืองฤทธิ์-ถนนอารักษ์ ( TC 9 / Two-way )	7.00-8.00	1,479	1,511	3,143	491	15	5	8	68	6,720
	17.00-18.00	1,578	1,621	3,969	400	4	11	0	133	7,716
	Compos %	22	25	42	8	0	1	0	2	100
2. ถนนมูลเมือง-ถนนชัยภูมิ ( TC 11 / Two-way )	7.00-8.00	1,004	997	2,976	475	3	6	0	177	5,638
	17.00-18.00	1,094	966	2,667	386	1	8	3	200	5,325
	Compos %	18	20	47	9	0	1	0	5	100
3. ถนนบำรุงบุรี-ถนนช่างหล่อ ( TC 21 / Two-way )	7.00-8.00	971	826	3,653	785	26	7	1	127	6,396
	17.00-18.00	946	882	2,769	610	9	1	5	77	5,299
	Compos %	15	16	53	13	0	1	0	2	100
4. ถนนมถันพรัตน์-ถนนศรีภูมิ ( TC 20 / Two-way )	7.00-8.00	1,295	1,350	2,533	659	15	5	8	125	5,990
	17.00-18.00	1,385	1,621	3,129	485	4	9	0	127	6,760
	Compos %	21	23	45	9	0	0	0	2	100
5. ถนนพระปกเกล้า ( TC 10 / Two-way )	7.00-8.00	398	482	1,088	305	7	4	0	46	2,330
	17.00-18.00	456	297	1,403	248	0	2	0	55	2,461
	Compos %	16	16	54	11	0	1	0	2	100
6. ถนนสุเทพ ( TC 17 / Two-way )	7.00-8.00	1,308	914	2,288	415	8	5	2	57	4,997
	16.00-17.00	1,318	858	2,150	336	4	12	0	28	4,706
	Compos %	26	20	45	8	0	0	0	1	100
7. ถนนห้วยแก้ว ( TC 18 / Two-way )	7.00-8.00	806	775	1,789	314	9	10	0	68	3,771
	16.00-17.00	964	898	1,976	314	2	22	0	78	4,254
	Compos %	21	20	47	8	0	1	0	3	100
8. ถนนช้างเผือก ( TC 19 / Two-way )	7.00-8.00	822	1,045	2,624	327	12	10	2	50	4,892
	17.00-18.00	902	892	3,126	270	7	13	2	86	5,298
	Compos %	17	20	54	7	0	0	0	2	100
9. ถนนศรีดอนไชย ( TC 22 / Two-way )	7.00-8.00	785	577	917	122	13	2	0	41	2,457
	17.00-18.00	731	710	1,340	181	6	0	0	62	3,030
	Compos %	24	24	41	7	1	0	0	3	100
10. ถนนท่าแพ ( TC 23 / One-way )	7.00-8.00	515	523	1,490	424	1	0	0	120	3,073
	17.00-18.00	592	618	1,444	396	0	8	0	122	3,180
	Compos %	17	18	46	14	0	0	0	5	100
	% โดยเฉลี่ย	19.7	20.2	47.4	9.4	0.1	0.5	0	2.7	100

ที่มา : The Study on the Road Traffic Environment Improvement in Chiang Mai City, 2001 : tc8-tc22.





#### 4.5 อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

สภาพการพัฒนาด้านกายภาพของเมืองเชียงใหม่ ที่ปรากฏเป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ในเมืองเชียงใหม่ พบว่า สภาพการพัฒนาของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในเขตเมือง ส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่หนาแน่นในพื้นที่เขตเทศบาล โดยเฉพาะบริเวณเขตเมืองเก่า ทำให้บริเวณดังกล่าวมีความเข้มข้นสูง เมื่อเทียบกับกลุ่มอาคารในพื้นที่ส่วนอื่นของเมือง จากการให้อนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทต่างๆตามเทศบัญญัติเทศบาลนครเชียงใหม่ พบว่าปริมาณพื้นที่ได้อนุญาตก่อสร้างมากที่สุด ได้แก่ อาคารที่พักอาศัยและอาคารพาณิชย์ โดยในปี พ.ศ. 2543 มีพื้นที่พักอาศัย 40,947 ตารางเมตร ลักษณะอาคารที่พักอาศัยและอาคารพาณิชย์เป็นอาคารคอนกรีตมากกว่าอาคารไม้ ส่งผลต่อรูปแบบและความสูงอาคารมีความแตกต่างกัน และเกิดการผสมผสานกันระหว่างอาคารสมัยใหม่กับสมัยเก่าอย่างที่ปรากฏในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม ลักษณะอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามเทศบัญญัติเทศบาลนครเชียงใหม่มีประเด็นสำคัญ ดังนี้ (ตารางที่ 4.9)

ตารางที่ 4.9 แสดงพื้นที่อาคารที่ได้อนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่พ.ศ.2539-2543

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน (จำแนกตามชนิดอาคาร)	พื้นที่ก่อสร้าง (ตร.ม.)				
	ปี 2539	ปี 2540	ปี 2541	ปี 2542	ปี 2543
1. ที่อยู่อาศัย (รวม)	148,696	59,019	41,662	57,211	40,947
- ไม้	804	259	564	2,931	2,824
- คอนกรีต	89,497	58,304	39,285	29,673	36,001
- ครึ่งตึก ครึ่งไม้	1,933	456	1,813	6,415	1,338
- อาคารสูง (6-16 ชั้น)	56,462	-	-	18,192	784
2. พาณิชยกรรม (รวม)	70,679	93,333	22,260	13,319	15,945
- ไม้	168	-	-	-	-
- คอนกรีต(1-3 ชั้น)	30,001	53,646	6,178	9,037	11,464
- คอนกรีต(มากกว่า 3 ชั้น)	17,089	28,944	12,886	3,819	3,113
- อาคารสูง (6-16 ชั้น)	7,798	9,652	3,196	463	1,368
- โรงแรม	15,623	1,091	-	-	-
3. อุตสาหกรรม	-	-	4,560	-	-
4. สถาบันราชการ	8,507	-	18,599	-	-
5. เกษตรกรรม	-	1,950	-	-	-
6. อื่นๆ	84,568	95,837	58,117	40,815	55,754
รวมพื้นที่ทั้งหมด	312,450	250,139	145,198	111,345	112,646

ที่มา : ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง, สำนักงานช่าง, เทศบาลนครเชียงใหม่



#### 4.5.1 ประเภทอาคาร

ประเภทของอาคารที่อนุญาตให้ก่อสร้างตามเทศบัญญัติเทศบาลนครเชียงใหม่ จำแนกประเภทอาคารตามกิจกรรมและการใช้ประโยชน์ที่ดิน แบ่งออกเป็น 4 ประเภทหลักๆ คือ

##### 1. อาคารที่พักอาศัย

สภาพการพัฒนาของอาคารประเภทที่พักอาศัยในเมืองเชียงใหม่ จำแนกลักษณะอาคารตามพัฒนาการทางด้านรูปแบบสถาปัตยกรรมและช่วงเวลาในการก่อสร้างอาคาร แบ่งออกเป็น 3 ลักษณะ คือ

- อาคารแบบสมัยเก่า เป็นสถาปัตยกรรมแบบพื้นถิ่นดั้งเดิมของทางล้านนาที่นิยมเรียกกันว่า "เรือนกาแล" เป็นเรือนที่พักอาศัยเพียงอย่างเดียว สูง 1-2 ชั้น และลักษณะเด่นของอาคารคือ ตัวเรือนมีขนาดสัดส่วนที่สัมพันธ์กับวัฒนธรรมและสภาพแวดล้อมท้องถิ่น ซึ่งปัจจุบันมีเหลือให้เห็นน้อยมาก

- อาคารแบบสมัยกลาง เป็นสถาปัตยกรรมที่มีการพัฒนารูปแบบต่อเนื่องมาจากเรือนกาแล หรืออาจเรียกตามวิวัฒนาการด้านวัสดุและวิธีการก่อสร้างว่า "เรือนพื้นถิ่นแบบร่วมสมัย" ซึ่งเรือนพื้นถิ่นแบบประยุกต์นี้มักจะเป็นอาคารประเภทเรือนร้านค้า สูง 2 ชั้น ลักษณะเด่นของอาคารคือ การแบ่งพื้นที่ใช้สอยในอาคารให้สามารถใช้ประโยชน์ได้มากกว่าการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว

- อาคารแบบสมัยใหม่ เป็นสถาปัตยกรรมแบบสมัยใหม่ที่รับเอาอิทธิพลทั้งในด้านวัสดุและเทคโนโลยีการก่อสร้างตามแบบตะวันตก อาคารมีความสูง 2-3 ชั้น ส่งผลให้อาคารสมัยใหม่มีพัฒนาการทางด้านรูปแบบสถาปัตยกรรมต่างไปจากเดิมอย่างสิ้นเชิง ซึ่งอาคารส่วนใหญ่จะเป็นหอพัก และแฟลตต่างๆ

##### 2. อาคารพาณิชย์

สภาพการพัฒนาของอาคารพาณิชย์ในเมืองเชียงใหม่ ส่วนใหญ่เป็นอาคารแบบสมัยใหม่ที่มีการสร้างขึ้นมากในช่วงไม่กี่สิบปีมานี้เอง ทั้งนี้เพื่อใช้เป็นอาคารที่ในการรองรับการประกอบกิจกรรมด้านการค้าและบริการต่างๆเป็นหลัก หรือมีการใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วย ซึ่งลักษณะทั่วไปของอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่มักสร้างขึ้นตามถนนสายหลัก-รองต่างๆ รูปแบบอาคารจึงสร้างติดกันเป็นแถวยาว สูง 3-4 ชั้น ความนิยมในการสร้างอาคารพาณิชย์ขึ้นในเมืองเป็นจำนวนมากเนื่องจากสามารถนำอาคารมาดัดแปลงการใช้ประโยชน์ได้อย่างเอนกประสงค์และง่ายต่อการหลัก

เนื่องในการขออนุญาตตามข้อกำหนดทางกฎหมาย ทำให้สภาพการพัฒนาด้านกายภาพของเมือง จากอาคารพาณิชย์ดังกล่าว ก่อเกิดปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินปะปนกัน กล่าวคือ กิจกรรมหลัก ถูกรบกวนจากการใช้สอยอาคารเพื่อประกอบกิจการอื่นที่ไม่เหมาะสม โดยเฉพาะกิจกรรมประเภท สถานบันเทิงและกิจกรรมประเภทอุตสาหกรรมบริการขนาดเล็ก อาทิ อู่ซ่อมยานยนต์ โรงกลึง ซ่อม ท่อไอเสีย เป็นต้น นอกจากนี้อาคารประเภทพาณิชย์ที่มีลักษณะใช้สอยอาคารเป็นการเฉพาะจึงมี ขนาดอาคารที่ใหญ่ ได้แก่ โรงแรม อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต ปั้มน้ำมัน เป็นต้น

### 3. อาคารสาธารณะ

อาคารสาธารณะ เป็นอาคารที่ทำการของหน่วยงานทางราชการต่างๆ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ ในการใช้สอยอาคารต่างไปจากอาคารทั้งสองประเภทที่เคยกล่าวมา เนื่องจากเป็นการสร้างขึ้นเพื่อ รองรับบริการให้บริการตามแต่ละหน่วยงานเป็นสำคัญแล้ว อาคารสาธารณะยังเป็นอาคารที่ได้รับการยกเว้นจากข้อกำหนดทางกฎหมายต่างๆ ด้วย ทำให้ลักษณะและรูปแบบของอาคารมีทั้งขนาดใหญ่และขนาดเล็กทั่วไป

### 4. อาคารศาสนสถาน

ศาสนสถานเป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ในการประกอบศาสนกิจหรือพิธีกรรมตามแต่ละ ศาสนา ได้แก่ วัด มัสยิด โบสถ์ อาคารศาสนสถานในเมืองเชียงใหม่เป็นวัดเกือบทั้งหมด และวัด ถือเป็นสิ่งปลูกสร้างที่มีพัฒนาการควบคู่กับการสร้างเมืองเชียงใหม่ ซึ่งวัดที่มีความเก่าแก่มากที่สุด คือ วัดเชียงใหม่ วัดพระสิงห์ วัดเจดีย์หลวง ฯลฯ รวมทั้งวัดร้างอื่นๆอีกหลายแห่ง ล้วนเป็นโบราณ สถานที่สำคัญของเมือง เนื่องจากวัดเป็นอาคารประเภทศาสนสถานที่มีวัตถุประสงค์ในการใช้สอย อาคารต่างไปจากอาคารประเภทอื่นอย่างสิ้นเชิง ส่งผลให้สภาพการพัฒนาของอาคารศาสนสถาน มีการออกกฎหมาย เพื่อควบคุมการก่อสร้างโดยกรมการศาสนาเป็นการเฉพาะ และได้รับการยก เว้นจากการควบคุมตามเทศบัญญัติฯด้วย

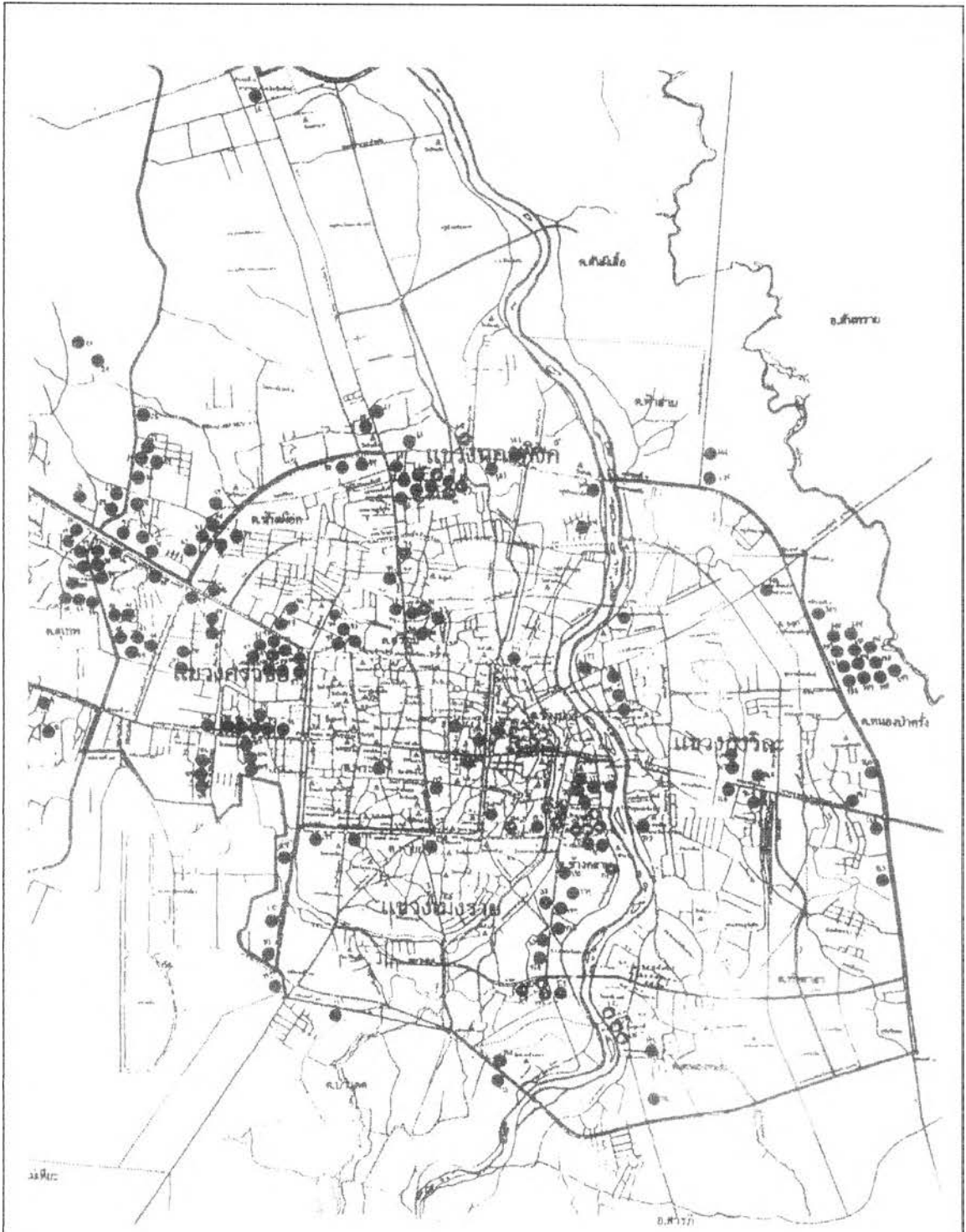
#### 4.5.2 ความสูงอาคาร

สภาพการพัฒนาด้านกายภาพของเมืองเชียงใหม่ที่ปรากฏในปัจจุบัน พบว่า มิติในด้าน ความสูงของอาคารมองเห็นเป็นรูปธรรมมากที่สุด ถ้ามองภาพความสูงอาคารเชื่อมโยงกับลักษณะ

การขยายตัวของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในเขตเมืองแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะคือ อาคารในแนวราบ และอาคารในแนวตั้ง ดังที่กล่าวมาในตอนต้นว่า พัฒนาการอาคารสิ่งปลูกสร้างในเมืองเชียงใหม่ ที่ผ่านมามีอาคารประเภทที่พักอาศัยมีความสูง 1-2 ชั้น และมีการพัฒนาเป็นอาคารประเภทพาณิชย์ที่มีความสูง 3-4 ชั้น ซึ่งระดับความสูงของอาคารดังกล่าว จัดว่าเป็นอาคารในราบทั้งสิ้น เนื่องจากเป็นอาคารที่มีขนาดสัดส่วนความสูงที่สัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมทั้งในด้านธรรมชาติ และด้านกายภาพของเมือง นอกจากนี้สภาพอาคารและสิ่งปลูกสร้างในเมืองเชียงใหม่ที่มีลักษณะการขยายตัวในแนวราบ การขยายตัวของเมือง ยังทำให้เกิดการพัฒนาอาคารและสิ่งปลูกสร้างในแนวตั้งขึ้น แต่เนื่องจากอาคารสูงในอดีตมีความสูงประมาณ 5-7 ชั้น และมีพัฒนาการแบบค่อยเป็นค่อยไป ทำให้ภาพความขัดแย้งที่ปรากฏจึงไม่ค่อยชัดเจน จนกระทั่งในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา (พ.ศ. 2533-2543) ได้มีโครงการประเภทอาคารสูงขนาดใหญ่ อาทิ คอนโดมิเนียม ศูนย์การค้า และโรงแรมต่างๆ จำนวนมากที่ก่อสร้างขึ้นอย่างรวดเร็วและกระจายอยู่ทั่วมืองเชียงใหม่ ซึ่งข้อมูลจากการสำรวจของมูลนิธิสถาบันพัฒนาเมือง พบว่า ในเมืองเชียงใหม่มีจำนวนอาคารสูง 201 หลัง แบ่งเป็นอาคารสูงที่สร้างก่อนปี พ.ศ. 2533 จำนวน 39 หลัง สร้างในช่วงปี พ.ศ. 2533-2540 จำนวน 132 หลัง และสร้างในหลังปี พ.ศ. 2540 จำนวน 30 หลัง<sup>4</sup> นอกเหนือไปจากที่ได้กล่าวมาจากการสำรวจข้อมูลภาคสนามในช่วงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2545 ยังพบเห็นมีการก่อสร้างอาคารสูงประเภทที่พักอาศัยแบบคอนโดมิเนียมขึ้น ที่ถนนเลียบคลองชลประทานในย่านเชิงดอยสุเทพ หรือแม้แต่บริเวณเขตเมืองเก่าที่มีโบราณสถานเป็นจำนวนมากที่กระจายอยู่ในพื้นที่เมืองเก่า จึงได้มีการออกข้อกำหนดความสูงอาคารตามเทศบัญญัติระบุไว้อย่างชัดเจนว่า ห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 16 เมตร ในระยะ 100 เมตร รอบบริเวณศาสนสถาน ก็ยังมีการหลีกเลี่ยงจากข้อกำหนดจนนำไปสู่การก่อสร้างอาคารสูงประเภทโรงแรมสูง 15 ชั้น แสดงให้เห็นว่าประเด็นปัญหาด้านความสูงอาคาร แม้ว่าจะมีการแก้ไขโดยการตรากฎหมายหลายฉบับขึ้น เพื่อใช้ควบคุมและจัดระเบียบอาคารสูงแล้วก็ตาม แต่การขยายตัวของอาคารสูงในเขตเมืองเชียงใหม่ ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และสิ่งสำคัญก็คือ อาคารสูงที่เกิดขึ้นในเมืองเชียงใหม่ส่วนใหญ่มักตั้งอยู่ในบริเวณเชิงดอยสุเทพและริมแม่น้ำปิงซึ่งถือเป็นพื้นที่ที่ดีที่สุดของเมือง จากสภาพการพัฒนาของอาคารสูง ซึ่งให้เห้่นว่ามีความขัดแย้งกับการอนุรักษ์เมืองประวัติศาสตร์เชียงใหม่ (แผนที่ 4.10)

อย่างไรก็ตาม สภาพการพัฒนาของอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายใต้การบังคับใช้มาตรการควบคุมทางด้านกายภาพ พบว่า นอกจากความขัดแย้งในด้านความสูงของอาคารขนาดใหญ่แล้ว อาคารและสิ่งปลูกสร้างรอบบริเวณโบราณสถาน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอาคารประเภทที่พักอาศัย

<sup>4</sup> ดนัย กล่าวแล้ว, ดวงจันทร์ อาภาวิฑูร์, อาคารสูง ผลกระทบต่อสภาพและอนาคตของเมืองเชียงใหม่, พิมพ์ครั้งที่ 1 (เชียงใหม่ : โรงพิมพ์แสงศิลป์, 2546), หน้า 20.



**สัญลักษณ์**

- แสดงที่ตั้งของอาคารสูง

แผนที่ 4.10 แสดงที่ตั้งของอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่

ที่มา: อาคารสูง ผลกระทบต่อสุขภาพและอนาคตของเมืองเชียงใหม่ (2546)

มาตราส่วน: ไม่ปรากฏ



สูง 1-2 ชั้น และอาคารพาณิชย์สูง 3-4 ชั้น ตั้งประชิดตัวโบราณสถาน มีเพียงแนวกำแพงและชอยแคบๆเท่านั้น ที่ทำหน้าที่เป็นแนวกันชนกันระหว่างกัน และโบราณสถานร้างอีกหลายแห่งที่ถูกบูรุกทำลายเพื่อนำพื้นที่ซึ่งเป็นเขตโบราณสถานมาสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีปรากฏให้เห็นทั่วไปในเมืองเชียงใหม่ นอกจากนี้ยังพบว่ามีการก่อสร้างอาคารศาสนสถานหลายแห่งที่ไม่เหมาะสมทั้งในด้านขนาด ลัดส่วน ความสูง และระยะถอยร่น อย่างเช่นในกรณีของวัดพระสิงห์ มีการสร้างอาคารอาคารเรียนพระปริยัติธรรมขึ้นภายในบริเวณวัด โดยอาคารอาคารที่สร้างมีขนาดใหญ่สูงถึง 5 ชั้น ไม่มีการเว้นระยะห่างระหว่างอาคารที่สร้างใหม่กับอาคารหลักที่มีอยู่เดิมรวมทั้งการเว้นพื้นที่ว่างหรือระยะถอยร่นของอาคารพิบถนและพื้นที่ข้างเคียง ส่งผลให้การมองเห็นวัดจากภายนอกมีความขัดแย้งทางด้านองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม เป็นต้น จากกรณีตัวอย่างที่ได้กล่าวมา ชี้ให้เห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา และเป็นโบราณสถานของเมืองเชียงใหม่ นั้น มีกรมการศาสนาเป็นผู้ถือครองสิทธิ์ในการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยเฉพาะที่ดินเป็นโบราณสถานร้างหลายแห่งที่ทางวัดอนุญาตให้เอกชนมาเช่าทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว ซึ่งหากไม่มีการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เหมาะสมและมีมาตรการกำกับดูแลการใช้ประโยชน์อย่างรัดกุมพอ ย่อมจะส่งผลกระทบต่อตัวโบราณสถานเมืองเชียงใหม่อย่างแน่นอน

#### 4.6 การถือครองที่ดิน

กรรมสิทธิ์ที่ดินในเมืองเชียงใหม่ แบ่งเป็นที่ดินที่อยู่ภายใต้การดูแลของรัฐ ทั้งที่ดินของรัฐและหน่วยงานของรัฐจำนวน 7,443.5 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 29.63 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยแยกเป็นที่ราชพัสดุจำนวน 4,550 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 18.11 พื้นที่ส่วนใหญ่ใช้เป็นที่ตั้งของสถานที่ราชการ มีเพียงส่วนน้อยได้ให้เอกชนเช่า ผู้เช่าที่ดินรายใหญ่ที่สุดคือ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ จำนวน 2,000 ไร่ สำหรับที่ตั้งและปริมาณที่ดินที่เป็นที่ราชพัสดุ เห็นได้ว่ามีปริมาณสูงสุดในตำบลสุเทพ เทศบาลนครเชียงใหม่มีปริมาณที่ดินอยู่ในกรรมสิทธิ์จำนวน 337.5 ไร่ เกือบทั้งหมดเป็นที่ตั้งของสถานที่ทำการและสิ่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และศึกษาธิการเป็นหน่วยงานอีกแห่งหนึ่งที่ดูแลที่ดินของรัฐ โดยดูแลที่ดินของวัดต่างๆ จำนวน 616 ไร่ วัดส่วนใหญ่อยู่ในเขตกำแพงเมืองเก่า ตำบลที่มีวัดมากที่สุดและรองลงมาคือ ศรีภูมิและพระสิงห์ ในกรณีของที่ดินวัดยังมีที่ดินของวัดร้างที่เหลือซากและไม่เหลือซากคิดเป็นพื้นที่ 196 ไร่ ส่วนใหญ่ของวัดร้างเหล่านี้อยู่ในบริเวณที่ต่อเนื่องกับพื้นที่ที่เหลือกำแพงเมืองคือ ตำบลศรีภูมิและตำบลหายยา นอกจากพื้นที่ของถนน ลำเหมือง คูเมือง คลองและแม่น้ำ เป็นสาธารณะสมบัติอยู่ในความดูแลรับผิดชอบของหน่วยงานต่างๆอีก 943.75 ไร่ ส่วนพื้นที่ที่เหลือเป็นที่ดินของเอกชนมีจำนวน 17,675 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 70 การถือครองที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นแปลงขนาดเล็กต่ำกว่า 100 ตารางวา โดยเฉพาะตำบลที่อยู่ในเขตเมืองเก่า

หรือใจกลางเมือง และพื้นที่ในโหนดที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุดคือ ตำบลช้างม้อ<sup>5</sup> จากการศึกษาสภาพการครอบครองที่ดินในเมืองเชียงใหม่ พบว่า ที่ดินในเขตเทศบาลและบริเวณโดยรอบ ประกอบด้วยที่ดินของรัฐคิดเป็นร้อยละ 29.63 % และที่ดินของเอกชน คิดเป็นร้อยละ 70.37 % จากลักษณะการถือครองที่ดินดังกล่าว สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

## 1. การถือครองที่ดินโดยมีเอกสารสิทธิ์ ประกอบด้วย

- 1.) ที่ราชพัสดุ เป็นที่ดินรัฐซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่อยู่ที่ตำบลสุเทพโดยใช้เป็นที่ตั้งของสถานที่ราชการ และมีเพียงส่วนน้อยได้ให้เอกชนเช่า
- 2.) ที่เทศบาล เป็นที่ดินอยู่ในกรรมสิทธิ์ที่เทศบาลนครเชียงใหม่และ ใช้เป็นสถานที่ทำการ สิ่งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
- 3.) ที่ศาสนา เป็นที่ดินของรัฐโดยกรมการศาสนาเป็นผู้ดูแลที่ดินของวัดต่างๆ เป็นโบราณสถานสำคัญส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตกำแพงเมืองเก่า นอกจากนี้ยังมีที่ดินของวัดเป็นโบราณสถานร้างที่เหลือซากและไม่เหลือซาก ส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณที่ต่อเนื่องกับพื้นที่สี่เหลี่ยมกำแพงเมืองคือ ตำบลศรีภูมิและตำบลหายยา
- 4.) ที่เอกชน เป็นที่ดินมีมากที่สุด (ร้อยละ 70) การถือครองที่ดินส่วนใหญ่ใช้เพื่อประกอบกิจกรรมประเภทต่างๆตามผังการใช้ที่ดิน

ปัจจุบันการถือครองที่ดินโดยมีเอกสารสิทธิ์มีกฎหมายต่างๆ กำกับควบคุมดูแลสิทธิในการใช้ประโยชน์ที่ดินอยู่แล้ว ทำให้ปัญหาจากการถือครองที่ดินโดยมีเอกสารสิทธิ์ส่วนใหญ่เป็นปัญหาสภาพทั่วไปที่ปรากฏในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ ซึ่งได้กล่าวมาแล้วในข้างต้น

## 2. การถือครองที่ดินโดยการบุกรุก

เนื่องจากโบราณสถานหลายแห่งไม่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์ในการครอบครอง และโบราณสถานบางแห่งยังไม่ได้รับการประกาศเป็นเขตโบราณสถานแห่งชาติ หรือโบราณสถานหลายแห่งที่ได้รับการประกาศแล้ว แต่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องขาดการควบคุมดูแลอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีการเข้าไปบุกรุกเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนโดยมีการก่อสร้างอาคารทั้งแบบถาวรและชั่วคราว ซึ่งผู้บุกรุกส่วนใหญ่เป็นประชาชนมากกว่าหน่วยงานราชการ การบุกรุกที่ดินโบราณสถานเป็นสาเหตุสำคัญ ทำให้องค์ประกอบและโครงสร้างทางกายภาพของเมืองโบราณทุกแห่งในประเทศไทย ถูก

<sup>5</sup> คณะสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล และ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร โครงการจัดทำแผนการจัดการและอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเมืองเก่าเชียงใหม่. (2537), หน้า 93.

ทำลายไปอย่างน่าเสียดาย ซึ่งกรณีของเมืองประวัติศาสตร์เชียงใหม่ ก็ได้รับผลกระทบโดยตรงจากการบุกรุกทำลายโบราณสถานและเข้าไปการถือครองที่ดินที่ไม่มีกรรมสิทธิ์นี้ ได้แก่

- บริเวณที่ 1 การบุกรุกทำลายโดยการขุดเจาะมีตลอดแนวกำแพงดินตั้งแต่ด้านหลังโรงพยาบาลสวนปรุงต่อเนื่องไปจนถึงแจ่งศรีภูมิ
- บริเวณที่ 2 การบุกรุกทำลายแนวกำแพงดินบริเวณเวียงสวนดอกโดยเฉพาะด้านทิศใต้ตั้งแต่ซอยข้างธนาคารกสิกรไทยสาขาถนนสุเทพต่อเนื่องไปทางด้านหลังวัดสวนดอก

#### 4.7 สรุปสภาพการใช้ที่ดินและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในอนาคต

##### 1. สรุปสภาพการใช้ที่ดิน

ในช่วง 30 ปีที่ผ่านมา สภาพการพัฒนาด้านกายภาพของเมืองเชียงใหม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะการเปลี่ยนแปลงด้านการใช้ที่ดินมีอัตราการเปลี่ยนแปลงที่สูง มีสาเหตุมาจากระบบโครงข่ายคมนาคมเป็นปัจจัยชี้นำทิศทางการขยายตัว และการพัฒนาเมืองแล้ว ความต้องการใช้พื้นที่เพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของประชากร ซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มปริมาณขึ้นตลอดเวลา ส่งผลให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย มีแนวโน้มจะเพิ่มมากขึ้นในรูปแบบของบ้านจัดสรร ทั้งนี้เนื่องจากธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์โดยรวมเริ่มฟื้นตัว ประกอบกับโครงข่ายคมนาคมที่เป็นถนนวงแหวนทั้ง 3 ชั้น กำลังก่อสร้างจะแล้วเสร็จสมบูรณ์ จึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยของเมือง โดยมีการขยายตัวออกไปทางทิศตะวันออกมากกว่าพื้นที่บริเวณอื่นของเมือง เป็นเพราะว่าพื้นที่ด้านตะวันออกมีโครงข่ายคมนาคมที่สะดวกเข้าสู่ภายในเมืองตลอดจนการสัญจรระหว่างเมือง โดยมีระบบถนนวงแหวนที่เชื่อมโยงทั่วพื้นที่ ในขณะที่พื้นที่บริเวณด้านทิศใต้ยังมีปัญหาความต่อเนื่องของถนนวงแหวน และขนาดความกว้างของถนน ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของชุมชนเมือง สำหรับการใช้ที่ดินในพื้นที่เขตเมืองเก่าและพื้นที่บริเวณโดยรอบ มีแนวโน้มที่จะมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากที่อยู่อาศัยมาเป็นพาณิชยกรรมมากขึ้น การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในลักษณะดังกล่าว สอดคล้องกับนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวเมืองเชียงใหม่มีทรัพยากรการท่องเที่ยวเป็นจำนวนมาก และเมืองมีความพร้อมด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในการให้บริการการท่องเที่ยว ดังนั้น แนวโน้มการพัฒนาที่ดินเพื่อรองรับธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับการท่องเที่ยวมีมากขึ้น

##### 2. แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในอนาคต

จำนวนประชากร และอัตราเพิ่มของประชากรเมือง เป็นอีกปัจจัยที่มีผลต่อแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในอนาคต จากข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติ พบว่า ในปี พ.ศ. 2543 จังหวัดเชียงใหม่มีจำนวนประชากร 1,472,403 คน โดยมีประชากรอาศัยอยู่ในเขตเมืองหรือเขตเทศบาลประมาณ 387,537 คน หรือร้อยละ 26.3 ของประชากรทั้งหมด ซึ่งอัตราเพิ่มของประชากรในระหว่างปี พ.ศ. 2533-2543 คิดเป็นร้อยละ 0.74 ต่อปี เป็นอัตราเพิ่มต่ำที่สุดเมื่อเทียบกับอัตราเพิ่มระหว่างปี พ.ศ. 2503-2513 คิดเป็นร้อยละ 2.51 พ.ศ. 2513-2523 คือเป็นร้อยละ 1.18 และ พ.ศ. 2523-2533 คิดเป็นร้อยละ 1.69 อย่างไรก็ตาม การพิจารณาแนวโน้มของจำนวนประชากรที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต ตามการคาดการณ์การทางด้านประชากรของสำนักผังเมืองเชียงใหม่ที่คาดการณ์ไว้ว่า ในปี พ.ศ.2555 ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่จะมีประชากรรวม 841,000 คน และความหนาแน่นของประชากรตามผังการใช้ประโยชน์ที่ดินฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1 กำหนดความหนาแน่นของประชากร โดยให้พื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยกว่า 10 คนต่อไร่ พื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางเท่ากับ 25 คนต่อไร่ และพื้นที่พาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากกว่า 50 คนต่อไร่ การกำหนดเช่นนี้พิจารณาจากขนาดครัวเรือนเฉลี่ยในเขตผังเมืองรวมเท่ากับ 4.6 คนต่อครอบครัว หรือคิดเป็นความหนาแน่นของประชากรประมาณ 10 คนต่อไร่ หากพิจารณาความหนาแน่นในแต่ละพื้นที่ของการประโยชน์ที่ดินแล้ว สามารถรองรับประชากรได้มากถึง 2 ล้านคน จึงถือได้ว่า พื้นที่เมืองยังมีความหนาแน่นน้อย ประกอบกับเมืองยังมีพื้นที่ว่างมากพอที่จะรองรับการขยายตัวของกิจกรรมการใช้ประโยชน์ในอนาคต ดังนั้น ถ้าหากแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในอนาคตเป็นไปดังที่คาดการณ์ไว้ เชื่อได้ว่าเมืองเชียงใหม่ในอนาคตจะมีขนาดใหญ่กว่าในปัจจุบันอีกหลายเท่าตัว และการที่เมืองยังคงมีลักษณะการเติบโตแบบแผ่กว้างไปทุกทิศทางต่อไปย่อมจะเกิดปัญหาต่างๆที่มีสาเหตุต่อเนื่องมาจากการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินมากขึ้น เป็นเงาตามตัว

อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาสำรวจและวิเคราะห์สภาพทางกายภาพที่เกิดขึ้นในเมืองเชียงใหม่ ทั้งภาพรวมในระดับเมืองและระดับพื้นที่ศึกษา พบว่า ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันมีสภาพที่เปลี่ยนแปลงไปจากในอดีตเป็นอย่างมาก ซึ่งสาเหตุเกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ประเภทที่พักอาศัยมาเป็นพาณิชย์กรรมมากขึ้น ทั้งนี้เพื่อตอบสนองของกิจกรรมทางด้านเศรษฐกิจ และสังคมแล้ว ยังตอบสนองความต้องการกิจกรรมทางด้านการท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตลอดเวลา จากสภาพการพัฒนาด้านกายภาพของเมืองที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ซึ่งให้เห็นถึงมาตรการในการควบคุมและการวางแผนชาติประสิทธิภาพที่ดีพอ ส่งผลให้สภาพทางกายภาพของโบราณสถานในพื้นที่เมืองประวัติศาสตร์เชียงใหม่ ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ในเขตเมืองเก่าหลักและเขตเมืองเก่าบริวารประสบปัญหาอันเนื่องมาจากการใช้ประโยชน์ที่ดิน การคมนาคม



ขนส่ง อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และการถือครองที่ดิน ล้วนเป็นปัญหาที่มีผลกระทบต่อการอนุรักษ์โบราณสถานเมืองเชียงใหม่ ดังนั้น ผลที่ได้จากการศึกษาและวิเคราะห์ในบทที่ 4 นี้ จะเป็นตัวแปรที่ใช้ในการวิเคราะห์สภาพปัญหา และประเมินผลกระทบที่มีต่อการอนุรักษ์โบราณสถานเมืองเชียงใหม่ในบทที่ 5 ต่อไป