



บทที่ 6

### การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่

การศึกษาการวิเคราะห์เพื่อหาค่าศักยภาพของพื้นที่ที่เหมาะสมที่จะรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองและความเจริญเติบโตของเศรษฐกิจของชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน ซึ่งการศึกษาในขั้นนี้ได้แบ่งวิธีการวิเคราะห์เป็น 2 รูปแบบด้วยกัน คือ การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่โดยใช้เทคนิค ที่เรียกว่า Potential Surface Analysis (P.S.A.) และการวิเคราะห์สารูปของเมือง (Image of the city) โดยมีรายละเอียดดังนี้ คือ

1) การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ แบบ Potential Surface Analysis เป็นเทคนิคหลักในการวิเคราะห์ เทคนิคนี้จะแสดงค่าความสำคัญของพื้นที่ในลักษณะที่แตกต่างกันออกไป โดยการแปรสภาพทางกายภาพ, เศรษฐกิจ, สังคม, สภาพแวดล้อม ตลอดจนปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อพื้นที่ออกมาเป็นตัวเลข ที่สามารถจะแสดงให้เห็นทราบว่าบริเวณใดของชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนสมควรจะได้รับการพัฒนาเป็นอันดับแรก และรอง ๆ ลงไป โดยมีหลักสำคัญของเทคนิคนี้ก็คือ การกำหนดปัจจัยต่าง ๆ ที่จะเป็นตัวกำหนดแหล่งที่ตั้งของกิจกรรม วัดค่าของปัจจัยเหล่านี้ให้เป็นตัวเลข และแสดงค่าของปัจจัยลงบนแผนที่ โดยผลที่ได้ก็คือ ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาในกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละประเภท ซึ่งจะแสดงค่าความสำคัญของพื้นที่ในแต่ละประเภท จากอันดับที่มีศักยภาพสูงสุดจนถึงต่ำสุด

เทคนิคและขั้นตอนการวิเคราะห์พื้นที่สำหรับการหาค่าศักยภาพของประเภทกิจกรรม

1. กำหนดประเภทของการใช้ที่ดินที่ต้องการศึกษา ซึ่งในที่นี้ได้พิจารณาถึงศักยภาพของพื้นที่ในการใช้ที่ดิน ประเภทหลักของชุมชน 3 ประเภท คือ

- 1.1 การใช้ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย
- 1.2 การใช้ที่ดินสำหรับพาณิชยกรรม
- 1.3 การใช้ที่ดินสำหรับอุตสาหกรรม

2. การกำหนดปัจจัยที่จะนำมาพิจารณาในการวิเคราะห์พื้นที่สำหรับการหาศักยภาพของประเภทกิจกรรม

ปัจจัยที่จะนำมาพิจารณาในการวิเคราะห์พื้นที่สำหรับการหาศักยภาพของประเภทกิจกรรม มีดังตารางที่ 6.1

ตารางที่ 6.1 แสดงปัจจัยที่นำมาพิจารณาในการวิเคราะห์พื้นที่

ปัจจัย	ประเภทการใช้ที่ดิน		
	ที่อยู่อาศัย	การพาณิชย์กรรม	การอุตสาหกรรม
1. ความสามารถในการเข้าถึง	*	*	*
2. ไฟฟ้า	*	*	*
3. ประปาและแหล่งน้ำผิวดิน	*	*	*
4. การระบายน้ำ	*	*	*
5. ความลาดชันของพื้นที่	*	*	*
6. พื้นที่อนุรักษ์	*	*	*
7. สภาพแวดล้อมที่ไม่เหมาะสม	*	*	*
8. โรงเรียน	*	-	-
9. โรงพยาบาล	*	-	-
10. สถานที่พักผ่อน	*	-	-
11. ตลาด	*	*	-
12. ย่านธุรกิจการค้า	*	*	-
13. ราคาที่ดิน	*	*	*
รวม	13	10	8

หมายเหตุ \* คือ ปัจจัยที่ใช้ในการวิเคราะห์

3. แบ่งพื้นที่ ที่จะทำการศึกษาออกเป็นตารางกริด ตารางกริดละ 2 ไร่ โดยพื้นที่ศึกษามีทั้งหมด 6 ตารางกิโลเมตร หรือ 3750 ไร่

4. การกำหนดค่าคะแนนของปัจจัย จากปัจจัยต่าง ๆ ที่ได้กล่าวมาแล้ว นำมาหาค่าคะแนนในแต่ละปัจจัยออกมาเป็นตัวเลข ซึ่งในการศึกษาคั้งนี้ใช้ช่วงคะแนน 0-10 เมื่อได้ค่าตัวเลขของปัจจัยต่าง ๆ แล้ว แสดงค่าลงบนกริดในแผนที่ แต่เนื่องจากค่าที่วัดนี้ อาจมีหน่วยหรือช่วงคะแนนต่างกัน จึงต้องปรับค่าของทุกปัจจัยให้อยู่ในช่วงคะแนนเดียวกัน (Normalization) โดยใช้สูตร

$$Pi^* = \frac{Pi - Pmin}{Pmax - Pmin} \times 10$$

โดย  $Pi^*$  = ค่าคะแนนที่ปรับให้อยู่ในฐาน 10

$Pi$  = ค่าคะแนนดิบที่กำลังพิจารณาปรับฐาน

$Pmax$  = ค่าคะแนนดิบที่มากที่สุดในการปัจจัย

$Pmin$  = ค่าคะแนนดิบที่น้อยที่สุดในการปัจจัย

การกำหนดค่าคะแนนของปัจจัยแต่ละตัวจะพิจารณาดังต่อไปนี้

#### 4.1 ปัจจัยทางด้านกายภาพ

1) ความสามารถในการเข้าถึง ความสามารถในการเข้าถึง หรือตำแหน่งที่มีความสามารถในการเข้าถึง (Acessibility) ได้ดี จะมีความสัมพันธ์โดยตรงกับตำแหน่งหรือบริเวณที่มีโครงข่ายของถนน ฉะนั้น จึงพิจารณาจากระยะห่างที่สามารถเดินทางจากพื้นที่นั้นสู่ถนน ในที่นี้ใช้ถนนประเภทต่าง ๆ ได้แก่ ถนนสายหลัก เช่น ถนนชุมพลประพาส ถนนสิงหนาทบำรุง และถนนสายรอง เช่น ถนนประชาชนอุทิศ ถนนพาณิชย์วัฒนา, ถนนอุดมชาวนิเทศ, ถนนชำนาญสถิตย์, ถนนปางล้อนิคม โดยถือเอาพื้นที่ที่มีระยะห่างระหว่าง 500 เมตร จากแนวโครงข่ายถนนปัจจุบัน เป็นพื้นที่ที่อยู่ในโครงข่ายการบริการ (United National 1977: 138) และค่าคะแนนของถนนสายหลัก กำหนดให้มีความมากกว่าถนนสายรองเป็น 2 เท่า (Gideon Golany 1976: 83) ค่าคะแนนกำหนดตามลำดับความสำคัญของพื้นที่มีดังนี้

ตารางที่ 6.2 แสดงค่าคะแนนของพื้นที่ที่มีความสามารถในการเข้าถึง

ระยะจากถนน ( เมตร )	ถนนสายหลัก		ถนนสายรอง	
	ค่าคะแนนดิบ	ค่าที่ปรับแล้ว	ค่าคะแนนดิบ	ค่าที่ปรับแล้ว
0 - 55	9	10	9	5
56 - 110	8	8.9	8	4.51
111 - 165	7	7.8	7	3.9
166 - 220	6	6.7	8	3.4
221 - 275	5	5.6	5	2.8
276 - 330	4	4.4	4	2.2
331 - 385	3	3.3	3	1.7
386 - 440	2	2.2	2	1.1
441 - 500	1	1.1	1	0.6
> 500	0	0	0	0

หมายเหตุ ระยะทางใช้ตามตารางกริด ความยาวตารางกริด = 55 เมตร

2) ไฟฟ้า พิจารณาพื้นที่ที่ได้รับการบริการไฟฟ้าในปัจจุบัน โดยกำหนดให้พื้นที่ที่ได้รับการบริการไฟฟ้า มีค่าคะแนนของปัจจัยเท่ากับ 1 และพื้นที่ที่ไม่ได้รับการบริการไฟฟ้า ให้มีค่าคะแนนของปัจจัยเท่ากับ 0 ดังนั้น เมื่อปรับให้มีฐานเป็น 10 แล้ว จะได้ค่าคะแนนของพื้นที่ที่ได้รับการบริการไฟฟ้า ดังนี้

พื้นที่ที่ได้รับการบริการไฟฟ้า มีค่าคะแนนที่ปรับแล้ว = 10

พื้นที่ที่ไม่ได้รับการบริการไฟฟ้า มีค่าคะแนนที่ปรับแล้ว = 0

3) ประปาและแหล่งน้ำผิวดิน ในเรื่องของการใช้น้ำสำหรับอุปโภค บริโภคนี้จะพิจารณาจากพื้นที่ที่ได้รับบริการน้ำประปา (ประมาณ 200 เมตร จากแนวท่อจำหน่ายที่ การประปาส่วนภูมิภาค จังหวัดแม่ฮ่องสอน) พื้นที่ที่มีคลอง ลำธารผ่าน ซึ่งอาจใช้น้ำทดแทนน้ำ ประปาได้ในบางโอกาส การกำหนดเกณฑ์การให้คะแนน มีดังนี้คือ

ตารางที่ 6.3 แสดงค่าคะแนนพื้นที่ที่มีการบริการน้ำประปาและแหล่งน้ำผิวดิน

ลักษณะพื้นที่	ค่าคะแนนดิบ	ค่าที่ปรับแล้ว
พื้นที่ที่ได้รับการบริการน้ำประปา	5	10
พื้นที่ที่อยู่ริมคลอง ลำธาร	3	6
พื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการแหล่งน้ำใด ๆ	0	0

4) การระบายน้ำ ในการพิจารณาช่วยการให้บริการระบายน้ำนี้จะ พิจารณาถึงช่วงแนวที่มีท่อระบายน้ำผ่าน และไม่มีท่อระบายน้ำผ่าน แต่อยู่ในเขตของการระบายน้ำ โดยให้พื้นที่ที่อยู่ในระยะ 200 เมตร จากแนวท่อระบายน้ำเป็นพื้นที่ที่อยู่ในข่ายบริการการระบายน้ำ มีเกณฑ์การให้คะแนนดังนี้ คือ

ตารางที่ 6.4 แสดงค่าคะแนนของพื้นที่ที่มีการระบายน้ำ

ลักษณะพื้นที่	ค่าคะแนนดิบ	ค่าที่ปรับแล้ว
พื้นที่ที่อยู่ในข่ายบริการและมีท่อระบายน้ำผ่าน	5	10
พื้นที่ที่อยู่ในข่ายบริการแต่ไม่มีท่อระบายน้ำผ่าน	3	6
พื้นที่อื่น ๆ	0	-

5) ความลาดชันของพื้นที่ ในการพิจารณาความลาดชันของพื้นที่ที่มีผลต่อการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ นี้ จะคำนึงถึงเปอร์เซ็นต์ของความลาดชันของพื้นที่ และลักษณะของการปลูกสร้างอาคารในปัจจุบันเป็นส่วนเสริมในการแบ่งช่วงของความลาดชัน ซึ่งมีรายละเอียดในการกำหนดเกณฑ์การให้คะแนนดังนี้ คือ

ตารางที่ 6.5 แสดงค่าคะแนนของความลาดชันของพื้นที่

ลักษณะพื้นที่	ค่าคะแนนนิยม	ค่าที่ปรับแล้ว
ความลาดชัน < 2%	2	10
ความลาดชัน 2-8%	1	5
ความลาดชัน > 8%	0	0

6) พื้นที่อนุรักษ์ ในการพิจารณาพื้นที่อนุรักษ์ที่มีความสัมพันธ์กับการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ นี้ พื้นที่อนุรักษ์จะหมายถึง ศาสนสถาน สถานที่ราชการ, สนามบิน, พื้นที่โล่ง, แม่น้ำลำคลอง ป่าสงวนและพื้นที่เกษตร เป็นต้น ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้ได้แบ่งเกณฑ์การให้คะแนนเป็น 3 ระดับ จากน้อยไปมาก ระดับที่มีค่าคะแนนมากที่สุด จะสามารถนำไปใช้ประโยชน์มากที่สุด ส่วนระดับที่มีค่าคะแนนน้อยที่สุด คือ พื้นที่ที่ไม่ควรนำไปใช้ประโยชน์ในด้านอื่น โดยมีรายละเอียดในการกำหนดเกณฑ์การให้คะแนนดังนี้ คือ

ตารางที่ 6.6 แสดงค่าคะแนนของพื้นที่จำแนกตามลักษณะของพื้นที่อนุรักษ์

ลักษณะพื้นที่	ค่าคะแนนดิบ	ค่าปรับแล้ว
ศาสนสถาน	0	0
สถานที่ราชการ/สนามบิน	1	5
พื้นที่โล่ง, แม่น้ำ, ป่าสงวน, และพื้นที่เกษตร	2	10

7) สภาพแวดล้อมที่ไม่เหมาะสม ในการพิจารณาสภาพแวดล้อมที่ไม่เหมาะสม จะพิจารณาจากพื้นที่ที่มีระยะทางใกล้ไกลจากแหล่งที่ก่อให้เกิดปัญหา ต่อสภาพแวดล้อม เช่น กลิ่น คับ แสง เสียง ฝุ่นละออง ต่าง ๆ อันได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม โรงฆ่าสัตว์, ที่ทิ้งขยะ ซึ่งการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม ย่อมต้องการอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี และปลอดภัยจากการรบกวนของมลภาวะต่าง ๆ โดยพื้นที่ที่อยู่ไกลจากโรงงานอุตสาหกรรม ย่อมมีสภาพแวดล้อมที่ดีกว่าพื้นที่ที่อยู่ใกล้ แต่การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมแล้ว หากมีการรวมตัวกันในพื้นที่ใกล้เคียงกัน ย่อมก่อให้เกิดผลดีทางการผลิต และการควบคุมสภาพแวดล้อม เกณฑ์การกำหนดค่าคะแนนจึงให้ระยะทางจากพื้นที่นั้น ๆ ไปยังบริเวณแหล่งที่มีสภาพแวดล้อมไม่ดี โดยใช้ระยะทาง 800 เมตร (De Chiara Koppelman 1975: 56) เป็นสิ่งกำหนดเกณฑ์การให้คะแนน ดังนี้คือ

ตารางที่ 6.7 แสดงค่าคะแนนของพื้นที่ที่มีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมที่ไม่เหมาะสม

ระยะทาง (เมตร)	ที่อยู่อาศัย/พาณิชยกรรม		อุตสาหกรรม	
	ค่าคะแนนดิบ	ค่าที่ปรับแล้ว	ค่าคะแนนดิบ	ค่าที่ปรับแล้ว
0 - 200	0	0	4	10
201 - 400	1	2.5	3	7.5
401 - 600	2	5	2	5
601 - 800	3	7.5	1	2.5
> 800	4	10	0	0

#### 4.2 ปัจจัยทางด้านสังคม

1) โรงเรียน โรงเรียนเป็นปัจจัยทางสังคมอย่างหนึ่งที่ส่งเสริมและเอื้ออำนวยต่อศักยภาพของพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย โดยเกณฑ์การพิจารณาในที่นี้ จะพิจารณาจากช่ายการให้บริการของโรงเรียนระดับประถมศึกษา ซึ่งมีช่ายการบริการ 1,000 เมตร (สำนักผังเมือง) และโรงเรียนระดับมัธยมศึกษา มีช่ายการบริการ 2,000 เมตร (สำนักผังเมือง) โดยมีเกณฑ์การให้คะแนนดังนี้ คือ



ตารางที่ 6.8 แสดงค่าคะแนนของพื้นที่ที่ได้รับบริการของโรงเรียน

ระยะทาง (เมตร)	ประถมศึกษา	
	ค่าคะแนนดิบ	ค่าที่ปรับแล้ว
0 - 200	5	10
201 - 400	4	8
401 - 600	3	6
601 - 800	2	4
801 - 1,000	1	2
> 1,000	0	0

ระยะทาง (เมตร)	มัธยมศึกษา	
	ค่าคะแนนดิบ	ค่าที่ปรับแล้ว
0 - 400	5	10
401 - 800	4	8
801 - 1,200	3	6
1,201 - 1,600	2	4
1,601 - 2,000	1	2
> 2,000	0	0

2) โรงพยาบาล จะพิจารณาระยะทางการเดินทางไปยังโรงพยาบาล ในระยะทางสูงสุด 3,000 เมตร (สำนักผังเมือง) จากที่ตั้งของโรงพยาบาล ซึ่งเป็นรัศมีการ ให้บริการของโรงพยาบาล ในการกำหนดเกณฑ์การให้คะแนนของพื้นที่ที่ได้รับการบริการของ โรงพยาบาล มีดังนี้ คือ

ตารางที่ 6.9 แสดงค่าคะแนนของพื้นที่ที่ได้รับการบริการของ โรงพยาบาล

ระยะทาง (เมตร)	ค่าคะแนนดิบ	ค่าที่ปรับแล้ว
0 - 600	5	10
601 - 1,200	4	8
1,201 - 1,800	3	6
1,801 - 2,400	2	4
2,401 - 3,000	1	2
> 3,000	0	0

3) สถานที่พักผ่อน สถานที่พักผ่อนหย่อนใจมีผลโดยตรงต่อการใช้ดิน ประเภทที่อยู่อาศัย เนื่องจากเป็นการเอื้ออำนวยต่อความเป็นอยู่ของคนในเมือง ฉะนั้นการ ให้ค่าคะแนนจะให้ตามรัศมีการให้บริการ คือ 2,800 เมตร (อมรรัตน์ กฤตยาวิษ 2526: 176) โดยระยะทางใกล้ จะมีค่าคะแนนที่สูง ไกลออกไปค่าคะแนนก็จะลดหลั่นลงตามลำดับ ซึ่งการ กำหนดกฎเกณฑ์การให้ค่าคะแนนมีดังนี้คือ

ตารางที่ 6.10 แสดงค่าคะแนนของพื้นที่ที่ได้รับบริการของสถานที่พักผ่อน

ระยะทาง (เมตร)	ค่าคะแนนดิบ	ค่าที่ปรับแล้ว
0 - 700	4	10
701 - 1,400	3	7.5
1,401 - 2,100	2	5
2,101 - 2,800	1	2.5
> 2,800	0	0

#### 4.3 ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ

1) ตลาด ตลาดเป็นปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีความสำคัญ ต่อการเลือกตั้งที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ในการพิจารณาจะพิจารณาถึงขอบข่ายการให้บริการของตลาด โดยกำหนดขอบข่ายการให้บริการสูงสุดเป็นระยะทาง 3,200 เมตร (De Chiara Koppelman 1969 : 234) ซึ่งได้ให้ค่าคะแนนของพื้นที่ที่ได้รับการบริการตลาด ดังนี้คือ

ตารางที่ 6.11 แสดงค่าคะแนนของพื้นที่ที่ได้รับการบริการตลาด

ระยะทาง (เมตร)	ค่าคะแนนดิบ	ค่าที่ปรับแล้ว
0 - 400	8	10
401 - 800	7	8.7
801 - 1,200	6	7.5
1,201 - 1,600	5	6.3
1,601 - 2,000	4	5
2,001 - 2,400	3	3.7
2,401 - 2,800	2	2.5
2,801 - 3,200	1	1.3
> 3,200	0	0

2) ย่านธุรกิจการค้า ย่านธุรกิจการค้าที่ใช้วัดค่าคะแนนนี้จะใช้ย่านธุรกิจการค้าหลักของชุมชน ซึ่งในเขตชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน คือ ย่านการค้าบริเวณสี่แยกไฟแดงระหว่างถนนชุมชนพาสกับถนนสิงหนาทบำรุง โดยกำหนดขอบข่ายการให้บริการเป็นระยะทาง 3,200 เมตร (De Chiara Koppelman 1969: 234) ซึ่งค่าคะแนนของพื้นที่ที่ได้รับการบริการจากย่านธุรกิจการค้ามีดังนี้ คือ

ตารางที่ 6.12 แสดงค่าคะแนนของพื้นที่ที่ได้รับการบริการจากย่านธุรกิจการค้า

ระยะทาง ( เมตร )	ค่าคะแนนดิบ	ค่าที่ปรับแล้ว
0 - 400	8	10
401 - 800	7	8.7
801 - 1,200	6	7.5
1,201 - 1,600	5	6.3
1,601 - 2,000	4	5
2,001 - 2,400	3	3.7
2,401 - 2,800	2	2.5
2,801 - 3,200	1	1.3
> 3,200	0	0

3) ราคาที่ดิน ราคาที่ดินเป็นปัจจัยที่สำคัญอีกประการหนึ่งของการเลือกทำเลที่ตั้งของกิจกรรมต่าง ๆ ในการศึกษาครั้งนี้ กำหนดให้สัมพันธ์กับกิจกรรมทั้งที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม โดยใช้ราคาประเมินของสำนักงานที่ดิน จังหวัดแม่ฮ่องสอน ระหว่าง พ.ศ. 2530-2534 เป็นเกณฑ์การวัดคะแนน ดังนี้คือ

ตารางที่ 6.13 แสดงค่าคะแนนของพื้นที่จำแนกตามราคาที่ดิน

ราคาที่ดิน (บาท/ว <sup>2</sup> )	ที่อยู่อาศัย/อุตสาหกรรม		พาณิชย์กรรม	
	ค่าคะแนนดิบ	ค่าที่ปรับแล้ว	ค่าคะแนนดิบ	ค่าที่ปรับแล้ว
150 - 300	3	10	0	0
500 - 800	2	6.7	1	3.3
1,000 - 2,500	1	3.3	2	6.7
> 10,000	0	0	3	10

5. การให้ค่าน้ำหนักของปัจจัย หลังจากการกำหนดปัจจัย และวัดค่าของปัจจัย โดยปรับค่าของทุกปัจจัยให้อยู่ในช่วงคะแนนเดียวกัน (Normalization) ขั้นตอนต่อไป เป็นการให้ค่าน้ำหนักของแต่ละปัจจัยสำหรับการใช้ที่ดินแต่ละประเภท โดยปัจจัยใดมีความสำคัญมากก็ได้รับค่าน้ำหนักมาก และปัจจัยใดมีความสำคัญน้อยก็ได้รับค่าน้ำหนักน้อย แล้วนำค่าน้ำหนักของแต่ละปัจจัยคูณกับค่าคะแนนของแต่ละปัจจัย ที่มีการปรับค่าคะแนนแล้ว

การให้ค่าน้ำหนักของปัจจัย (Weighting System) สามารถนิยามหาค่า น้ำหนักของแต่ละปัจจัยได้หลายวิธี เช่น

1. Checklist of Criteria เป็นการให้คะแนนเป็นลำดับที่ (Cordial Scale) ตามข้อพิจารณาต่าง ๆ
2. Cost Benefit Analysis เป็นการพิจารณาผลได้ (Benefit) และผลเสีย (Cost) ในการลงทุนของแต่ละปัจจัย
3. Delphi เป็นการถามความเห็นของกลุ่มคนในความสำคัญของแต่ละปัจจัย
4. Correlation Coefficients เป็นการหาค่าสัมประสิทธิ์ของแต่ละปัจจัย

ในการศึกษาได้เลือกใช้วิธีที่ 1 เนื่องจากเป็นวิธีที่จะนำไปสู่เป้าหมายของการศึกษาในลักษณะเชิงวางแผนได้ใกล้เคียง โดย พยายามคัดเลือกผู้ให้ค่าระดับเฉพาะที่

เกี่ยวข้องโดยตรง และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์การศึกษาให้มากที่สุด ก็สามารภที่จะให้ค่าน้ำหนักที่เป็นตัวแทนค่าความสำคัญของแต่ละตัวแปรได้ดีพอสมควร ในการคัดเลือกให้ค่าน้ำหนักของปัจจัยในแต่ละตัวแปร จะใช้ผู้ทรงคุณวุฒิที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาหาศักยภาพของพื้นที่ โดยมีเกณฑ์ในการให้ค่าน้ำหนักดังนี้ คือ

- ค่าน้ำหนัก 5 หมายถึง ตัวแปรที่มีความสำคัญต่อประเภทการใช้ที่ดินมากที่สุด  
 ค่าน้ำหนัก 4 หมายถึง ตัวแปรที่มีความสำคัญต่อประเภทการใช้ที่ดินมาก  
 ค่าน้ำหนัก 3 หมายถึง ตัวแปรที่มีความสำคัญต่อประเภทการใช้ที่ดินปานกลาง  
 ค่าน้ำหนัก 2 หมายถึง ตัวแปรที่มีความสำคัญต่อประเภทการใช้ที่ดินน้อย  
 ค่าน้ำหนัก 1 หมายถึง ตัวแปรที่มีความสำคัญต่อประเภทการใช้ที่ดินน้อยที่สุด  
 ค่าน้ำหนัก 0 หมายถึง ตัวแปรที่ไม่มีความสำคัญต่อประเภทการใช้ที่ดินเลย

สรุปการให้ค่าน้ำหนักของผู้ทรงคุณวุฒิทั้ง 20 ท่านได้ดังนี้ คือ

	ที่อยู่อาศัย	พาณิชยกรรม	อุตสาหกรรม
ความสะดวกในการเข้าถึง	5	5	5
ไฟฟ้า	5	5	5
ประปาและแหล่งน้ำผิวดิน	5	5	5
การระบายน้ำ	4	4	4
ความลาดชันของพื้นที่	3	2	2
พื้นที่อนุรักษ์	3	2	1
สภาพแวดล้อมที่ไม่เหมาะสม	1	2	3
โรงเรียน	4	-	-
โรงพยาบาล	4	-	-
สถานที่พักผ่อน	4	-	-
ตลาด	4	3	-
ย่านธุรกิจการค้า	3	5	-
ราคาที่ดิน	3	5	4

6. การหาคักยภาพของพื้นที่ตามประเภทกิจกรรม หลังจากได้ค่าน้ำหนักของปัจจัยตามประเภทกิจกรรม แล้วก็จะนำมาคูณกับค่าคะแนนของพื้นที่ที่ปรับระดับคะแนนแล้ว ก็จะได้ค่าของพื้นที่ในแต่ละปัจจัย จากนั้นจึงนำค่าของพื้นที่ในแต่ละตารางกริดมารวมกันทุกปัจจัย ที่ใช้พิจารณาในแต่ละประเภทกิจกรรม จะได้คักยภาพของแต่ละประเภทการใช้ที่ดินดังนี้ คือ

#### 6.1 คักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนาเพื่อที่อยู่อาศัย

ปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบในการกำหนดคักยภาพของพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย 13 ปัจจัย ซึ่งผลการรวมคะแนนและการแบ่งช่วงลำดับของคักยภาพสำหรับที่อยู่อาศัย ปรากฏผลดังนี้ คือ (ดูแผนที่ 6.1 และ 6.2)

คักยภาพของพื้นที่อยู่อาศัยที่มีคักยภาพสูงสุดจะอยู่บริเวณที่เป็นแหล่งชุมชนเดิมของเมืองแม่ฮ่องสอนนั่นเอง คือ บริเวณตลาดสด, สีแยกไฟแดง และกระจายออกไปตามเส้นทางสายหลัก ๆ ของเมืองเช่น ถนนชุมชนประพาส, สิงหาคมบำรุง, นิเวศนิศา, พาณิชยจังหวัด และอุดมชาวนิเทศบางช่วง ส่วนกลุ่มที่มีคักยภาพระดับสองลงไปจะแผ่กระจายออกไปในพื้นที่โดยรอบ โดยพื้นที่ที่มีถนนตัดผ่านส่วนใหญ่ จะมีคักยภาพสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ

#### 6.2 คักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนาเพื่อพาณิชยกรรม

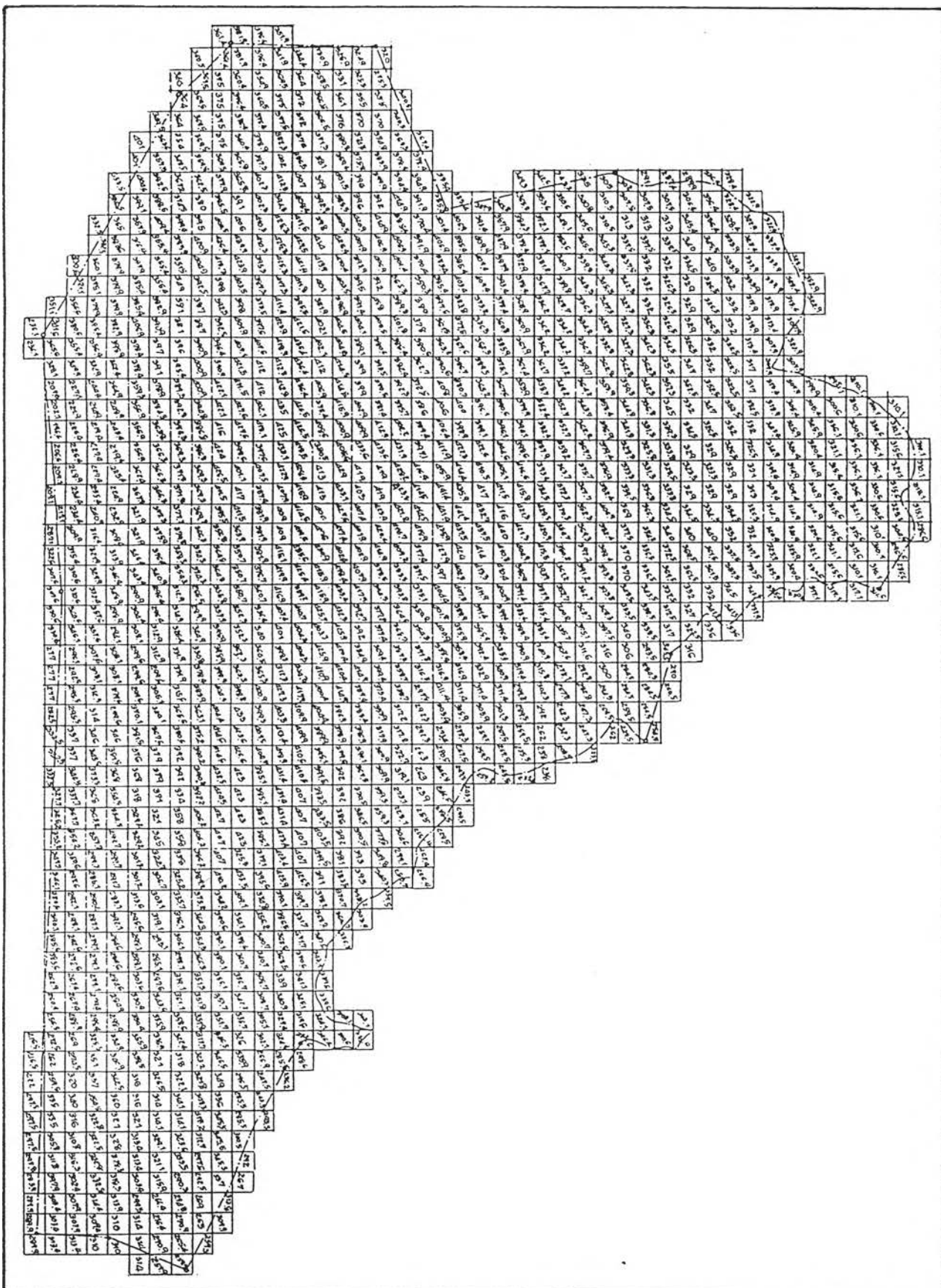
ปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบในการกำหนดคักยภาพของพื้นที่สำหรับพาณิชยกรรม ประกอบด้วย 10 ปัจจัย ซึ่งผลการรวมคะแนน และการแบ่งช่วงลำดับของคักยภาพสำหรับพาณิชยกรรม ปรากฏผลดังนี้คือ (ดูแผนที่ 6.3 และ 6.4)


คักยภาพของพื้นที่เพื่อพาณิชยกรรมที่มีคักยภาพสูงสุด อยู่บริเวณย่านการค้าเดิม ของเมืองแม่ฮ่องสอนเป็นส่วนใหญ่ คือ บริเวณตลาดสด, สีแยกไฟแดง โดยมีการกระจายไปตามถนนสิงหนาทบำรุง และถนนชุมชนประพาส ตั้งแต่สีแยกถนนประชาอนุทิศ ซอย 2 ถึงสีแยกบริเวณโรงแรมไพบยักษาเลิศ ส่วนกลุ่มที่มีคักยภาพสูงจะแผ่กระจายออกไปในพื้นที่รอบ ๆ ของพื้นที่ที่มีคักยภาพสูงสุด โดยกระจายไปตามถนนสายต่าง ๆ ของเมือง สำหรับกลุ่มที่มีคักยภาพรองลงไปจะกระจายออกไปรอบ ๆ เช่นเดียวกัน

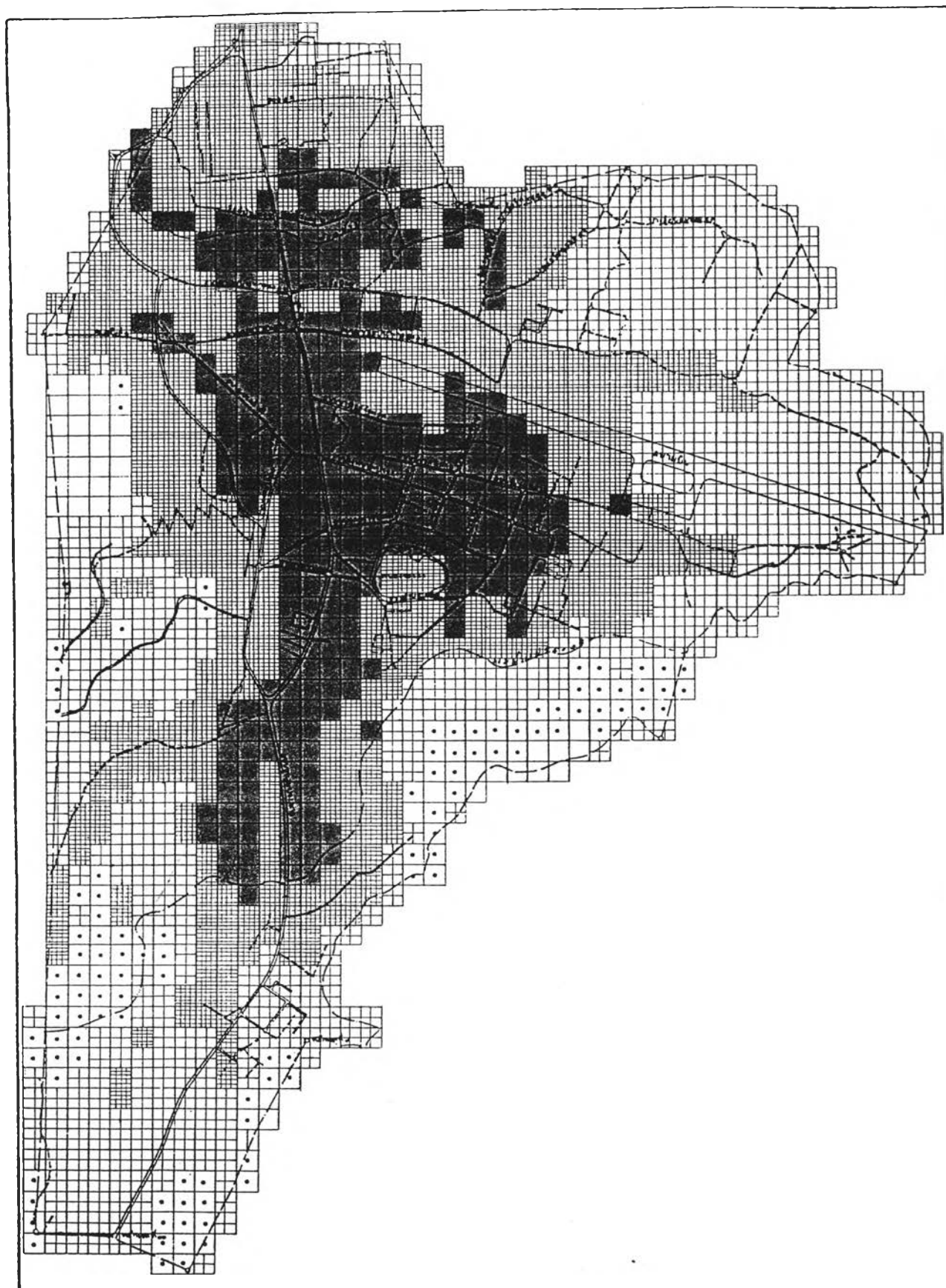
#### 6.3 คักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนาเพื่ออุตสาหกรรม

ปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบในการกำหนดคักยภาพของพื้นที่สำหรับอุตสาหกรรม ประกอบด้วย 8 ปัจจัย ซึ่งผลการรวมคะแนน และการแบ่งช่วงลำดับของคักยภาพสำหรับอุตสาหกรรม ปรากฏผลดังนี้ คือ (ดูแผนที่ 6.5 และ 6.6)





<p style="text-align: center;"><b>แนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน</b></p>	<p style="text-align: center;">แผนที่ 6.1</p>
<p>แสดง: <b>ศักยภาพของพื้นที่ ด้านที่อยู่อาศัย</b></p>	
<p><b>สัญลักษณ์</b></p> <p>[2] ค่าคะแนนศักยภาพ</p>	<p>มาตราส่วน 1:12,500</p>



## แนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน

แผนที่ 6.2

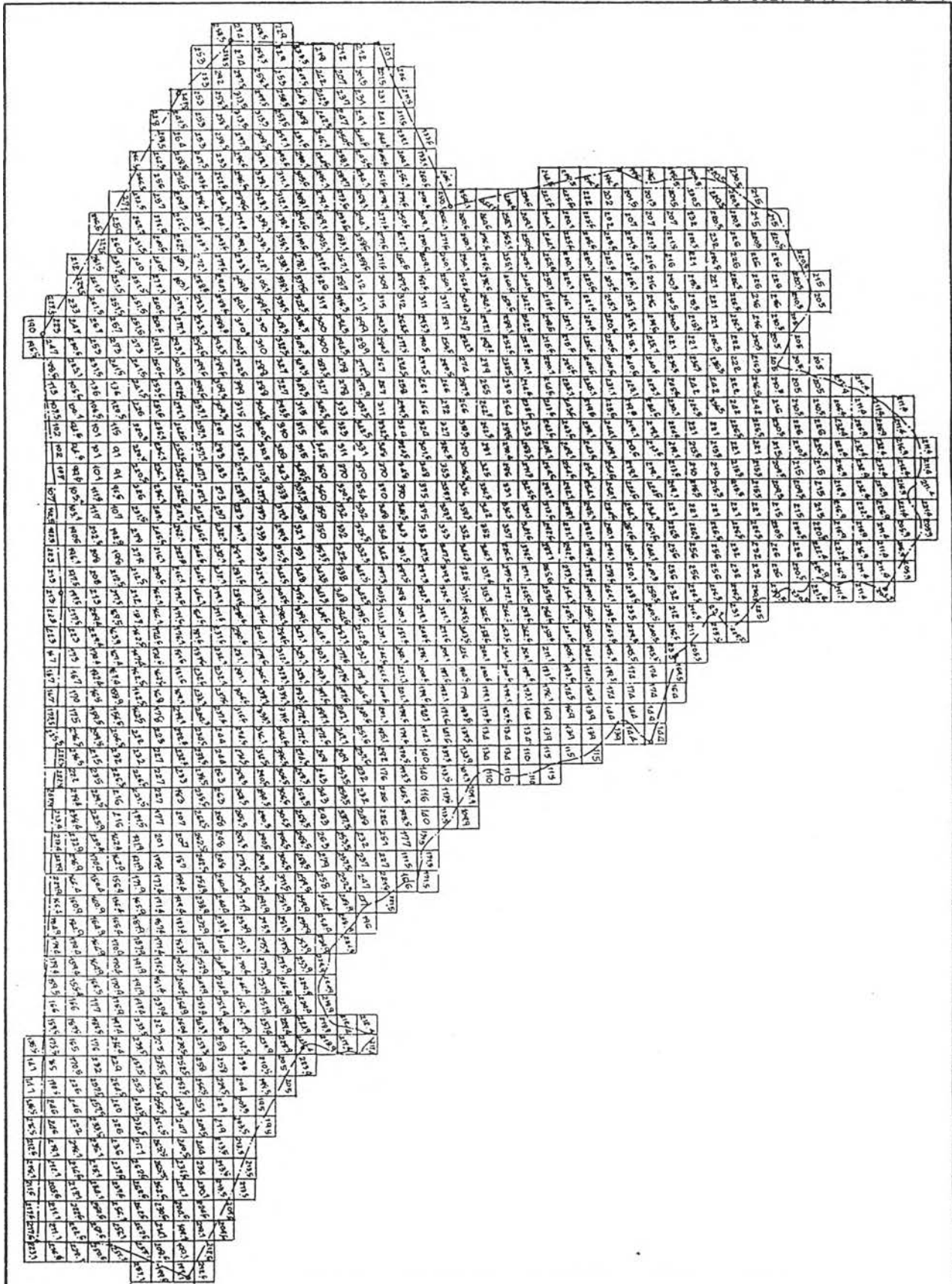
แสดง: ศักยภาพของพื้นที่ ด้านที่อยู่อาศัย

### สัญลักษณ์

- ศักยภาพน้อยมาก (ค่าคะแนน 196 - 245 )
- ▤ ศักยภาพน้อย (ค่าคะแนน 246 - 295 )
- ▥ ศักยภาพปานกลาง (ค่าคะแนน 296 - 345 )
- ▧ ศักยภาพมาก (ค่าคะแนน 346 - 395 )
- ศักยภาพมากที่สุด (ค่าคะแนน 396 - 445 )



มาตราส่วน  
1:12,500



**แนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน**

แผนที่ 6.3

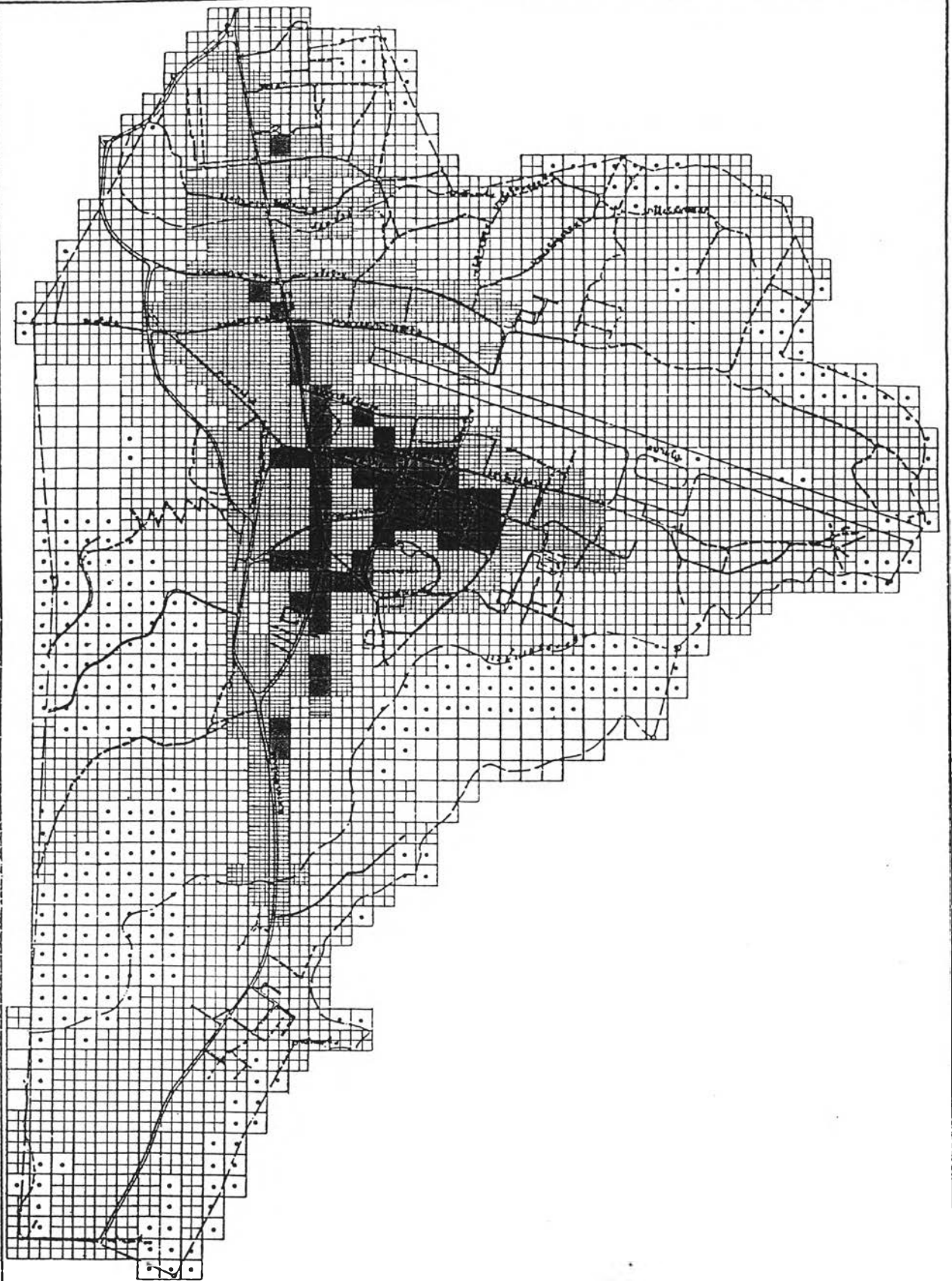
แสดง: **ศักยภาพของพื้นที่ ด้านพาณิชย์กรรม**

สัญลักษณ์



[7] ค่าคะแนนศักยภาพ

มาตราส่วน  
1:12,500



## แนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน

แผนที่ 6.4

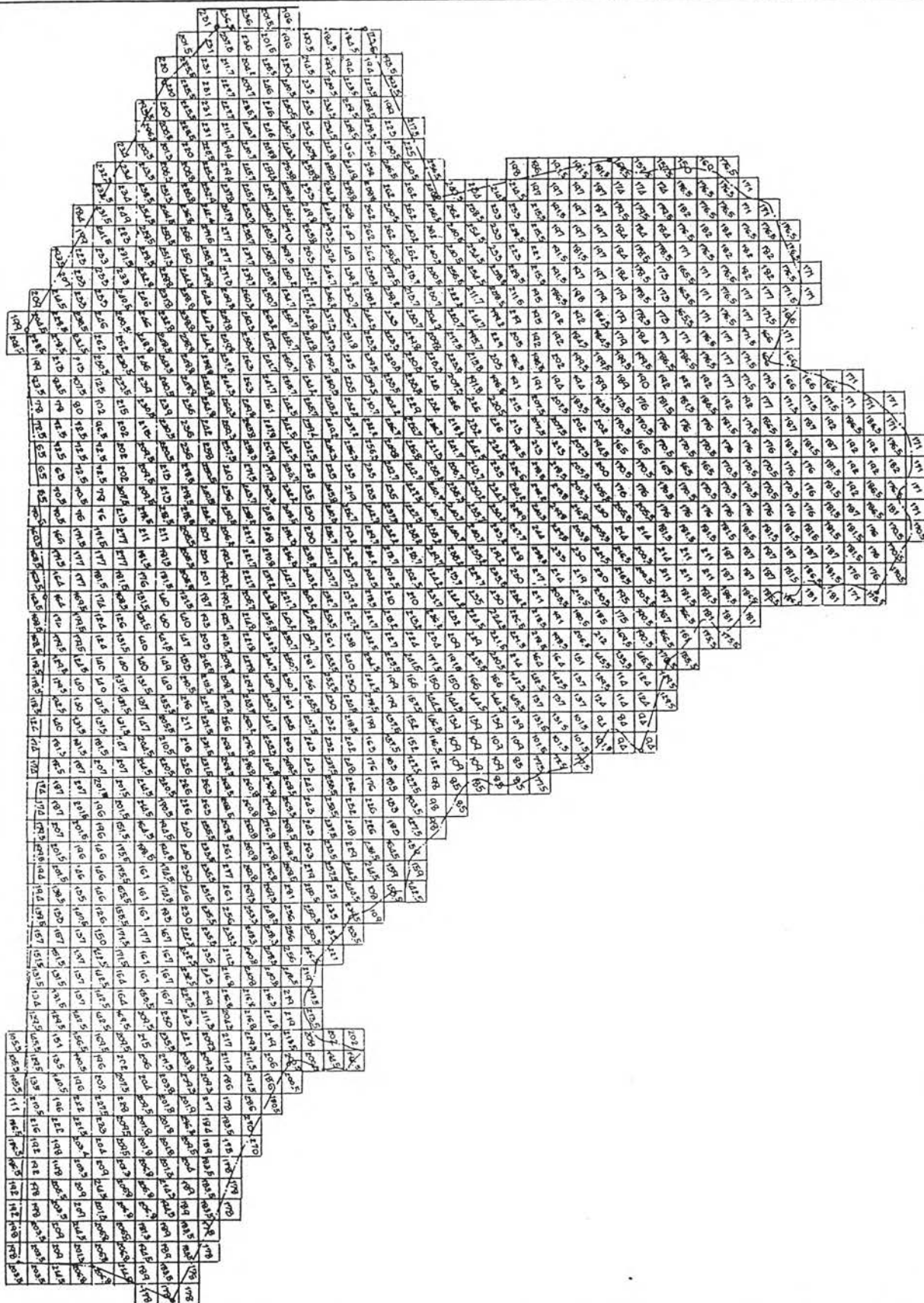
แสดง: คักยภาพของพื้นที่ ด้านพาณิชย์กรรม

### สัญลักษณ์

- คักยภาพน้อยมาก (ค่าคะแนน 91 - 152.1)
- ◻ คักยภาพน้อย (ค่าคะแนน 153 - 214.1)
- ▨ คักยภาพปานกลาง (ค่าคะแนน 215 - 276)
- ▩ คักยภาพมาก (ค่าคะแนน 277 - 338)
- คักยภาพมากที่สุด (ค่าคะแนน 339 - 400)



มาตราส่วน  
1 : 12,500



# แนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน

แผนที่ 6.5

แสดง: คักยภาพของพื้นที่ ด้านอุตสาหกรรม

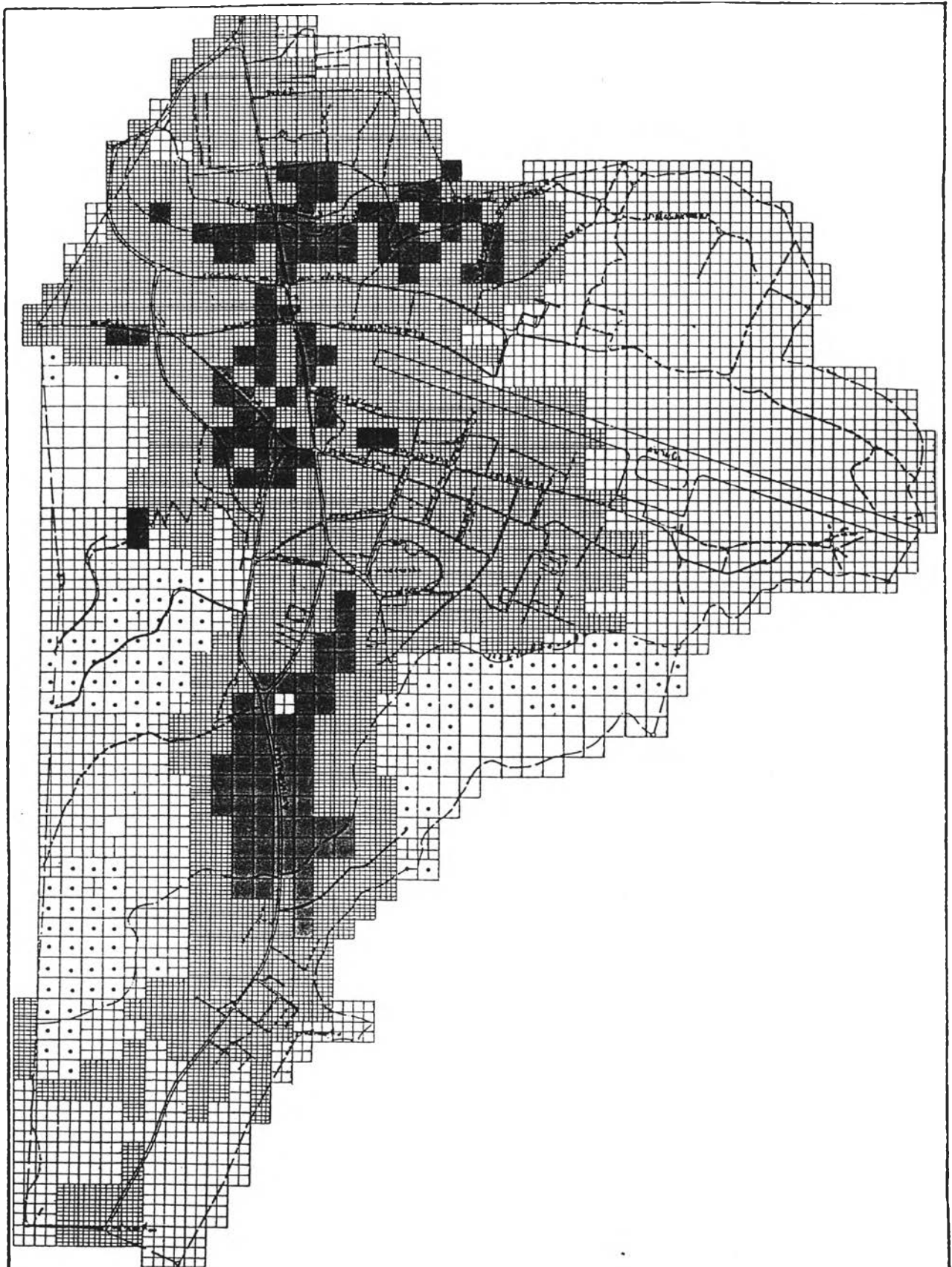
สัญลักษณ์

[3]

ค่าคะแนนศักยภาพ



มาตราส่วน  
1:12,500



## แนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน

แผนที่ 6.6

แสดง: คักยภาพของพื้นที่ ด้านอุตสาหกรรม

### สัญลักษณ์

- คักยภาพน้อยมาก (ค่าคะแนน 65 - 111 )
- ▣ คักยภาพน้อย (ค่าคะแนน 112 - 158 )
- ▤ คักยภาพปานกลาง (ค่าคะแนน 159 - 205 )
- ▥ คักยภาพมาก (ค่าคะแนน 206 - 252 )
- คักยภาพมากที่สุด (ค่าคะแนน 253 - 299 )



มาตราส่วน

1:12,500

ศักยภาพของพื้นที่เพื่ออุตสาหกรรมที่มีศักยภาพสูงสุดจะกระจายอยู่ใน

3 บริเวณด้วยกันคือ

- บริเวณถนนบัวแดง 2 และห้วยน้ำปู ซึ่งบริเวณนี้มีโรงฆ่าสัตว์ตั้งอยู่
- บริเวณถนนมรรคสันติ ถึงถนนชุมชนประพาส
- บริเวณถนนชุมชนประพาสตั้งแต่ช่วง 3 แยก ถนนอ้อมเมือง ถึง

สะพานข้ามแม่น้ำแม่ฮ่องสอน

ส่วนกลุ่มที่มีศักยภาพสูง จะแผ่กระจายออกไปตามถนนสายต่าง ๆ ของเมือง ซึ่งส่วนใหญ่จะครอบคลุมถนนสำคัญ ๆ ของเมือง สำหรับกลุ่มที่มีศักยภาพรองลงไป จะอยู่ในพื้นที่ที่การเข้าถึงไม่ค่อยสะดวก เช่น เป็นที่สูงเนินเขา, ทุ่งนา, และที่ ๆ สภาพของถนนไม่ดี เป็นต้น

#### 6.4 ศักยภาพรวมของพื้นที่

เมื่อนำศักยภาพของพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรมมารวมกัน เพื่อหาศักยภาพรวม เพื่อเป็นสิ่งพิจารณาว่าสมควรจะใช้ประโยชน์เพื่อกิจกรรมประเภทใด จึงจะเหมาะสมที่สุดในการขยายตัวของชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนในอนาคต แต่ทั้งนี้จะต้องคำนึงถึงนโยบายการพัฒนาของจังหวัด, เทศบาล ภาวะทางด้านเศรษฐกิจ, สังคม, มลภาวะ, ตลอดจนภูมิทัศน์ของชุมชนประกอบด้วย ซึ่งจะได้เป็นประโยชน์ในการพัฒนาชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน ผลการกรรวมคะแนนและการแบ่งช่วงลำดับของศักยภาพรวม ปรากฏผลดังนี้คือ (ดูแผนที่ 6.7 และ 56.8)

ศักยภาพรวมของพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสุด จะกระจายตามถนนชุมชน-ประพาส ตั้งแต่ช่วงแม่น้ำแม่ฮ่องสอนถึงห้วยน้ำปู บริเวณถนนสิงหนาทบำรุง, ถนนพาณิชยจังหวัด, ถนนนิเวศนิคาล และถนนอุดมชาวนิเทศ ส่วนกลุ่มที่มีศักยภาพสูงจะแผ่กระจายออกไปในพื้นที่รอบ ๆ ของพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสุด ส่วนใหญ่ยังคงกระจายไปตามเส้นทางต่าง ๆ ของเมือง สำหรับกลุ่มที่มีศักยภาพรองลงไป ก็จะกระจายออกไปในพื้นที่รอบ ๆ

#### สรุป

จากลักษณะการใช้ที่ดินเมืองแม่ฮ่องสอนในปัจจุบัน พบว่า การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนมากยังคงกระจุกตัวอยู่ในย่านที่มีศักยภาพเพื่อที่อยู่อาศัยสูงสุด คือ มีค่าของศักยภาพ (P.S.A.) ตั้งแต่ 396 ขึ้นไป ที่เหลือจะกระจายตัวออกไปตามพื้นที่ พบว่าบริเวณพื้นที่ที่มี

704	725	751	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------

**แนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน**


แสดง: **ศักยภาพรวมของพื้นที่**

**สัญลักษณ์**

7

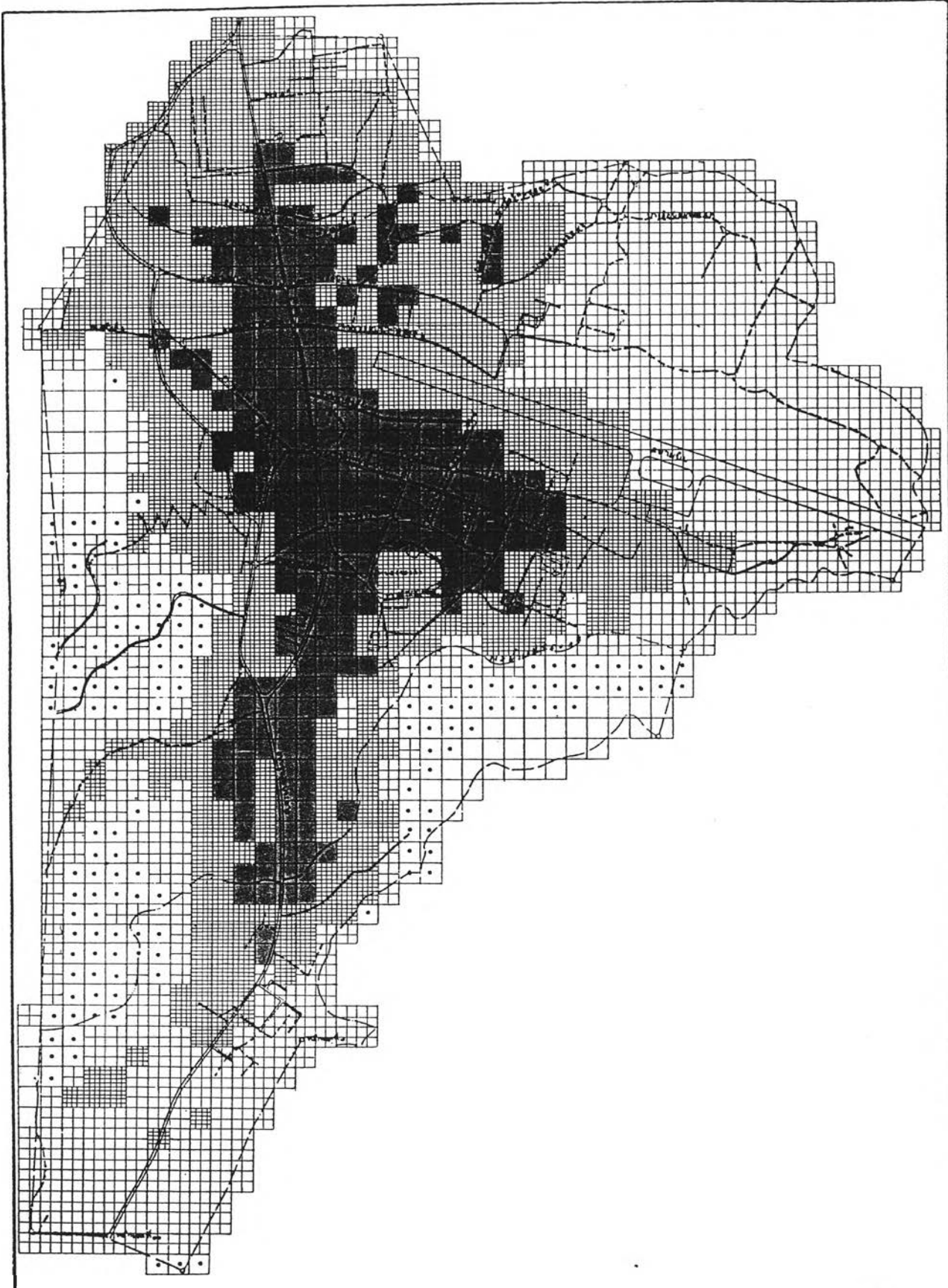
**ค่าคะแนนศักยภาพ**


แผนที่ 6.7



มาตราส่วน  
1 : 12,500





<b>แนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน</b>		แผนที่ 6.8
แสดง: ศักยภาพรวมของพื้นที่		
<b>สัญลักษณ์</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ ศักยภาพน้อยมาก (ค่าคะแนน 371 - 512 )</li> <li>▤ ศักยภาพน้อย (ค่าคะแนน 513 - 654 )</li> <li>▥ ศักยภาพปานกลาง (ค่าคะแนน 655 - 796 )</li> <li>▧ ศักยภาพมาก (ค่าคะแนน 797 - 938 )</li> <li>■ ศักยภาพมากที่สุด (ค่าคะแนน 939 - 1080 )</li> </ul>	
		<b>มาตรฐาน</b> 1 : 12,500

ศักยภาพสูงคือมีค่าของศักยภาพ (P.S.A.) ระหว่าง 346 - 395 ยังคงมีที่อยู่อาศัยตั้งอยู่ แต่ไม่หนาแน่น เท่ากับพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสุด ส่วนพื้นที่ที่เหลือการตั้งบ้านอยู่อาศัยจะเบาบางมาก ด้านการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม พบว่า การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมที่เป็นอยู่ในสภาพปัจจุบัน ยังคงตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่มีศักยภาพเพื่อพาณิชย์กรรม สูงสุด คือ มีค่าศักยภาพ (P.S.A.) ตั้งแต่ 339 ขึ้นไป จากลักษณะการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม พบว่ายังมีพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสุดรองรับอีก โดยไม่จำเป็นต้องกระจุกตัวอยู่ในบริเวณสี่แยกไฟแดง และบริเวณตลาดสด เช่น ในปัจจุบัน ซึ่งพื้นที่ที่จะรองรับการขยายตัวทางด้านพาณิชย์กรรม คือ บริเวณที่มีค่าศักยภาพสูงสุด และสูง คือ บริเวณถนนขุนลุมประพาส ตั้งแต่สี่แยกถนนประชาชนอุทิศ ถึงสี่แยกโรงแรมไพบยักษาเลต์ และการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม ในปัจจุบัน พบว่าเมืองแม่ฮ่องสอนยังคงมีโรงงานอุตสาหกรรมกระจายอยู่ในเขตชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน ยังไม่มีการรวมกลุ่มกัน ทางด้านการตั้งโรงงาน บริเวณที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมในปัจจุบัน ยังคงมีบางส่วนที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพเพื่ออุตสาหกรรมสูงสุด คือ มีค่าศักยภาพ (P.S.A.) ตั้งแต่ 253 ขึ้นไป ดังนั้นการขยายตัวด้านโรงงานอุตสาหกรรมในอนาคตจึงควรมีการรวมกลุ่ม และการใช้พื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการตั้งโรงงานอุตสาหกรรม

จากลักษณะการใช้ที่ดินโดยรวมแล้วพบว่า ชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนยังคงมีการใช้พื้นที่ที่เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ และมีพื้นที่ที่จะรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ในทิศทางที่เหมาะสมได้ ดังจะได้มีการศึกษารายละเอียดในบทต่อไป

## 2) การวิเคราะห์สักรูปของเมือง (Image of the city)

ในการวิเคราะห์สักรูปของชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน เพื่อเป็นตัวบ่งชี้ถึงลักษณะเฉพาะของชุมชนเมือง หรือ สภาพกายภาพของชุมชนเมืองที่มีลักษณะเด่น ควรแก่การอนุรักษ์หรือปรับปรุง เพิ่มคุณค่าให้ดีขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับศักยภาพของชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน ในการจัดการใช้ที่ดินของชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนในอนาคต โดยอาศัยแนวความคิดของ Kevin Lynch สถาปนิก ชาวอเมริกัน ซึ่งเป็นผู้เสนอหลักการความสัมพันธ์ขององค์ประกอบที่ใช้ในการออกแบบชุมชน 5 ประการ ได้แก่ ทางเดิน (Paths) เส้นขอบ (Edges) ย่าน (Districts) ศูนย์ชุมชน (Nodes) และภูมิสัญลักษณ์หรือจุดเด่น (Landmark) เขากล่าวว่า องค์ประกอบเหล่านี้ต้องได้รับการพิจารณา เชื่อมโยงให้เป็นระบบเดียวกัน ผสมผสานสัมพันธ์กันอย่างดี เป็นสักรูปที่เกิดจากการมองเห็น (Visual Image) โดยแต่ละองค์-

ประกอบต้องออกแบบให้มีลักษณะของตัวเอง มีความชัดเจน (Legibility) และประสาน  
ต่อเนื่องกัน (Coherence) ซึ่งจะเป็นการเสริมคุณค่าของบริเวณและเมืองนั้น ๆ เป็นแบบ  
อย่างในการวิเคราะห์ถึงสารูปของชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน

การวิเคราะห์องค์ประกอบทั้ง 5 ประการมีรายละเอียดดังนี้คือ

1. เส้นทาง (Paths) เป็นเส้นทางที่ใช้ในการติดต่อกัน ไม่ว่าจะเป็นถนน,  
ทางเท้า, ทางรถไฟ, ทางน้ำ และเส้นทางขนส่งชนิดอื่น ๆ หรือสิ่งที่สามารถทำให้เมืองมีการ  
เคลื่อนไหว ซึ่งในปัจจุบันส่วนใหญ่ได้แก่ ถนน ไม่เหมือนแต่เดิมที่ใช้ทางน้ำเป็นหลัก ในปัจจุบัน  
วิวัฒนาการของโลกได้เจริญรุดหน้ามากยิ่งขึ้น ทำให้มีรถยนต์ชนิดต่าง ๆ มากขึ้น สะดวกขึ้น  
เส้นทางจึงมีบทบาทมากยิ่งขึ้น ชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนก็เช่นกัน ถนนเข้ามามีบทบาทมากที่สุด  
ในการติดต่อกับชุมชนอื่น ๆ ทั้งนี้ถนนนอกจากจะเป็นเส้นทางในการติดต่อ และอำนวยความสะดวก  
สะดวกต่าง ๆ แล้ว ถนนยังมีความสำคัญ ในแง่เป็นเอกลักษณ์ที่เชิดหน้าชูตาของชุมชนด้วย  
ถนนใดมีการใช้สอยมาก จดจำได้ง่าย หรือมีลักษณะที่เป็นเอกลักษณ์หรือเป็นสื่อให้องค์ประกอบ  
ต่าง ๆ ของเมือง เชื่อมโยง สัมพันธ์กัน ก็จะเป็นถนนที่ทำให้เกิดความประทับใจได้มากกว่า  
ถนนสายอื่น ๆ ที่ไม่มีคุณสมบัติเหล่านี้ สำหรับเส้นทางภายในชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน ที่มี  
คุณสมบัติเหล่านี้ ที่โดดเด่น ได้แก่ ถนนชานาญสถิตย์, บางส่วนของถนนสิงหนาทบำรุง, ถนน  
พาณิชย์จังหวัด และบางส่วนของถนนขุนลุมประพาส

2. เส้นขอบ (Edges) เป็นขอบเขตที่มีลักษณะเป็นแนวยาวแบ่งพื้นที่ หรือ สิ่ง  
แตกต่างกัน 2 อย่างออกจากกัน เส้นขอบอาจจะเป็นแม่น้ำ-ลำคลอง ที่เป็นตัวแบ่งขอบเขต  
พื้นที่เมืองอย่างชัดเจน อาจจะเป็นส่วนหนึ่งของทางเดินติดต่อ เช่น ทางด่วนพิเศษ หรืออาจ  
เป็นแนวอาคารที่แบ่งพื้นที่ใด ๆ ก็ได้ สำหรับชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน เส้นขอบที่มีลักษณะโดดเด่น  
มากที่สุด และเป็นแนวยาว ได้แก่ทิวเขาต่าง ๆ ที่โอบอ้อมชุมชนเมืองอยู่ เส้นขอบที่มี  
ลักษณะโดดเด่นรองลงมาคือ แนวขอบสนามบินที่พาดผ่านเมืองในแนวตะวันออก ตะวันตก และ  
แม่น้ำแม่ฮ่องสอน ที่แบ่งกัน ชุมชนเมืองกับพื้นที่เกษตรกรรม

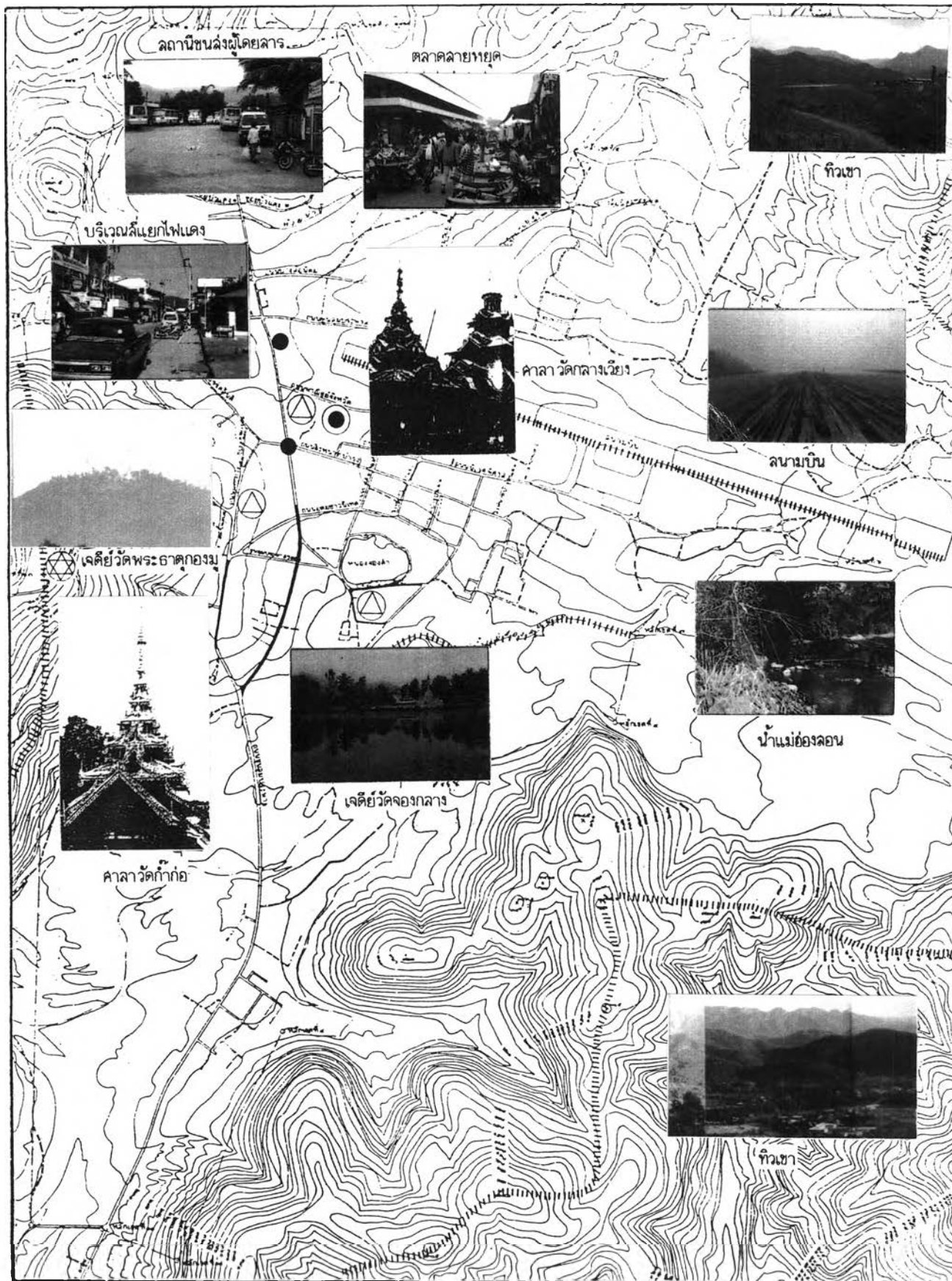
3. จุดศูนย์กลางหรือจุดรวม (Nodes) เป็นพื้นที่ขนาดเล็กที่เป็นจุดศูนย์กลาง  
กิจกรรม ซึ่งสามารถเข้าไปใช้งานได้ มีลักษณะเป็นจุดที่มีความน่าสนใจ หรือมีสิ่งพิเศษอาจจะ  
เป็นทางแยก หรือ จุดรวมในเมือง เช่น จตุรัส ลานโล่ง หรือ สถานีขนส่งต่าง ๆ เป็นต้น  
สำหรับชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนแล้ว จะเป็นจุดที่มีความคับคั่งของผู้คนและการจราจร ทำให้เกิด

ความลับสนุ่ยงเหยง ของบริเวณนั้น ๆ ขึ้น เช่น บริเวณสี่แยกไฟแดง, จุดจอดรถของบริษัท เปรมประชาชนสง ซึ่งบริเวณต่าง ๆ เหล่านี้ควรปรับปรุงให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อยขึ้น เพื่อทำให้ชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนมีความสุนทรียภาพมากขึ้น

4. ย่าน (Districts) เป็นพื้นที่ขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ของเมือง และเป็นพื้นที่ที่มีลักษณะพิเศษแตกต่างจากพื้นที่เมือง คือ เป็นย่านที่เกิดจากการรวมกลุ่มของอาคารที่มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมคล้ายคลึงกัน (Physical Districts) และย่านที่เกิดจากการรวมกลุ่มของกิจกรรมประเภทเดียวกัน หรือ เกี่ยวเนื่องกัน (Activity Districts) เช่น ย่านตลาดสินค้าเฉพาะอย่าง, ย่านที่พักอาศัย เป็นต้น สำหรับชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน ถึงแม้จะไม่มีย่านที่มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่ดึงดูดผู้คน แต่ก็มีย่านที่เกิดจากการกลุ่มของกิจกรรมต่าง ๆ ที่ทำให้เกิดความมีชีวิตชีวาของชุมชนเมือง ซึ่งเป็นย่านที่สามารถก่อให้เกิดความสนใจของผู้คนได้ดีเช่นกัน คือ บริเวณตลาดสดของชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน

5. ภูมิสัญลักษณ์ หรือจุดเด่น (Landmarks) เป็นจุดอ้างอิงที่เห็นได้ชัดเจนเด่น สะดุดตา ปกติจะเป็นการวัดด้วยลักษณะทางกายภาพที่ปรากฏ เช่น อาคาร, ภูเขา, เจดีย์, ป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ เป็นต้น จุดเด่นอาจมีการแปรเปลี่ยนกันไป เช่น อาจเป็น จุดเด่นที่มองเห็นในระยะไกล (Distant Landmark) หรือจุดเด่นในระยะใกล้ (Local Landmark) สำหรับชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนแล้ว จุดเด่นที่สามารถมองเห็นได้ในระยะไกลเด่นชัด สามารถมองเห็นได้แทบทุกจุดของชุมชนเมือง และมีความสวยงามมากคือ พระธาตุดอยกองมู ส่วนจุดเด่นระยะใกล้ คือ เจดีย์วัดจองคำ, ศาลาทรงประสาธ วัดกลางเวียงและวัดก้ากอ

จากลักษณะต่าง ๆ ทิ้งห้า ที่กล่าวมาแล้วจะทำให้เห็นถึงลักษณะพิเศษที่ทำให้ชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนมีลักษณะพิเศษที่ทำให้แตกต่างไปจากเมืองอื่น ๆ โดยส่วนใหญ่แล้ว สิ่งที่เชิดหน้าชูตาของชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนนั้นมาจากลักษณะของศิลป-วัฒนธรรม ที่โดดเด่น, สวยงาม และมีธรรมชาติที่สวยงาม นอกจากนี้แล้วลักษณะทางสถาปัตยกรรมที่ส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับศาสนาไม่ว่าจะเป็น ปานชอย, ลักษณะของหลังคาทางประสาธหรือทรง 2 คอ 3 ชาย ยังช่วยในการเสริมให้ชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนมีความสุนทรียภาพมากขึ้น รวมไปถึงที่ว่างของเมือง โดยเฉพาะสวนสาธารณะ ของชุมชนเมืองก็มีส่วนส่งเสริมด้วย แต่ลักษณะของเฟอร์นิเจอร์หรือเครื่องประกอบถนน (street furnitures) ไม่ว่าจะเป็น ป้าย, สัญลักษณ์, ที่นั่งเล่น, ที่พักคอยรถประจำทาง, ตู้โทรศัพท์, สัญลักษณ์ไฟจราจร, ถังขยะ, ตู้ไปรษณีย์, เสาไฟฟ้า และ



**แนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน** แผนที่ 6.9

แสดง: ตำแหน่ง IMAGE ELEMENT

<p><b>สัญลักษณ์</b></p> <p>— Paths</p> <p>▬ Edges</p> <p>● Nodes</p>	<p>● Districts</p> <p>⊕ Distant Landmark</p> <p>△ Local Landmark</p>	
		<p>มาตราส่วน</p> <p>1:12,500</p>

อื่น ๆ ยังขาดความเป็นเอกลักษณ์แม้จะมีขนาดเล็ก แต่ด้วยจำนวนที่มีมากก็มีผลต่อหน้าตาของชุมชนเมืองได้เช่นกัน รวมไปถึงต้นไม้ ภายในชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนโดยเฉพาะตามเส้นทางต่าง ๆ ต้นไม้จะเป็นสิ่งที่สามารถทำให้ชุมชนเมืองเกิดความร่มเย็น, ป้องกันมลภาวะต่าง ๆ และยังเป็นการเพิ่มความงามให้แก่ชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน อีกด้วย จึงไม่ควรปล่อยปะละเลยด้านนี้ไป

#### ปัญหาด้านจินตภาพ (Image) ของชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน

ในปัจจุบันสภาพของชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน ยังคงมีลักษณะชุมชนเมืองคล้ายกับชุมชนเมืองอื่น ๆ โดยทั่วไป โดยที่ภายในชุมชนเมืองเองยังขาดจุดเด่นและเอกลักษณ์ของชุมชนเมืองที่จะดึงดูด แก่ผู้มาเยือน แต่กลับมีสภาพของความสับสน หย่งเหยิงของเส้นทางต่าง ๆ ปรากฏขึ้น ทำให้ภาพพจน์ของชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนไม่ค่อยโดดเด่น ในความทรงจำหรือการดึงดูดของผู้มาเยือนมากนัก สรุปปัญหาในด้านจินตภาพที่เกิดขึ้นในชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนมีดังนี้ คือ

ก. ถนนไร้เอกลักษณ์ (Characterless Paths) คือ ปัญหาไม่มีลักษณะเฉพาะของถนนไม่มีสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ดี- ง่ายต่อการจดจำ ได้แก่ บางส่วนของถนน ขุนหลุมประพาส, ถนนสิงหนาทบำรุง, ถนนอุดมชาวนิเทศ, ถนนนิเวศนิศาล ซึ่งความจริงแล้วยังมีถนนอีกหลายสายในชุมชนเมืองที่มีปัญหาแบบนี้ แต่ในที่นี้จะกล่าวถึงเฉพาะถนนสายหลัก ๆ เท่านั้น

ข. ถนนขาดความสมบูรณ์ (Incomplete/Broken Paths) คือ ปัญหาที่ถนนส่วนหนึ่งมีความสำคัญใช้เป็นที่จดจำได้ แต่ยังไม่มีการส่งเสริมที่ตึก จึงทำให้ลดการจดจำที่ควรจะมีต่อบริเวณนั้นได้ ควรจะส่งเสริมให้มีลักษณะเด่นต่อไป ได้แก่ ถนนพาณิชย์จังหวัด และถนนชานาญสถิตย์

ค. จุดที่สับสนยุ่งเหยิง (Point of confusion) คือ ปัญหาที่ศูนย์ชุมชนต่าง ๆ มีสภาพที่สับสนวุ่นวายด้วยกิจกรรมและผู้คน รวมทั้งยวดยานต่าง ๆ สมควรจัดระเบียบและควบคุม ได้แก่ บริเวณสี่แยกไฟแดงของชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน

ง. อาคารหรือกลุ่มอาคารขาดการออกแบบที่สัมพันธ์กัน (Lack of Intereletion) ได้แก่ ปัญหาที่อาคารหรือกลุ่มอาคารขาดการออกแบบหน้าตา ที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะ ตลอดจนตำแหน่งที่ตั้งให้มีความสัมพันธ์ต่อเนื่องและส่งเสริมซึ่งกันและกัน

ได้แก่ กลุ่มอาคารสถานที่ราชการ ภายในบริเวณศูนย์ราชการของจังหวัดแม่ฮ่องสอน และกลุ่มของอาคารพาณิชย์ที่สร้างขึ้นใหม่ ๆ

จ. จุดเด่นไร้คุณภาพ (Poor Quality Landmark) ได้แก่ ปัญหาความเด่นของวัตถุที่มีคุณภาพทางทัศนภาพต่ำ ในพื้นที่ศึกษาได้แก่ อาคารของโรงแรมเมธี

ฉ. จุดเด่นหรือบริเวณถูกลดคุณค่า โดยสภาพแวดล้อม (Harmful Directly by Surroundings) ได้แก่ ปัญหาสิ่งสำคัญด้านทัศนภาพถูกลบสิ่งที่อยู่ใกล้เคียงบดบัง หรือลดคุณค่าลงหรือไม่ได้รับความสนใจ หรือเห็นความสำคัญมากนัก ส่วนใหญ่เป็นบริเวณวัด และโบราณสถานสำคัญ ๆ กับบริเวณโดยรอบ เช่น วัดกลางเวียง, เจดีย์เก่าข้างวัดจองกลาง

ช. บริเวณที่สับสนยุ่งเหยิงไร้เอกลักษณ์ (Chaotic Characterless Area) คือ ปัญหาที่เกิดกับพื้นที่สภาพทางกายภาพยุ่งเหยิง ขาดระเบียบและไม่มีลักษณะเด่นเฉพาะตัว คือ ปัญหาที่เกิดกับพื้นที่สภาพทางกายภาพยุ่งเหยิง ขาดระเบียบ และไม่มีลักษณะเด่นเฉพาะตัว เช่นเดียวกับปัญหาในข้อ ค. แต่มีลักษณะเป็นบริเวณกว้างกว่าไม่ใช่เฉพาะจุด หรือพื้นที่เล็ก ๆ บริเวณที่เกิดปัญหานี้ คือ บริเวณตลาดสดของชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน