

แนวทางการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัยในเมืองเก่าเชียงใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับแนวคิดย่าน  
นวัตกรรมสร้างสรรค์ ภายใต้แผนพัฒนาเมืองอัจฉริยะ : กรณีศึกษาชุมชนล้ามช้าง



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2564  
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

GUIDELINES TO DEVELOP COMMUNITY AND HOUSING IN CHIANG MAI OLD TOWN TO  
COMPLY WITH CREATIVE INNOVATION DISTRICT UNDER SMART CITY STRATEGY PLAN :  
CASE STUDY OF LAM CHANG COMMUNITIES



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development in Housing and Real Estate

Development

Department of Housing

FACULTY OF ARCHITECTURE

Chulalongkorn University

Academic Year 2021

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

แนวทางการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัยในเมืองเก่า  
เชียงใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับแนวคิดย่านนวัตกรรม  
สร้างสรรค์ ภายใต้แผนพัฒนาเมืองอัจฉริยะ : กรณีศึกษา  
ชุมชนล้ามช้าง

โดย

น.ส.กัญชดา เพ็ญไชยา

สาขาวิชา

การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ ดร.กฤษณัททิตย พานิชภักดิ์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วน  
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจฤดี)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร.ฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
(รองศาสตราจารย์ ดร.กฤษณัททิตย พานิชภักดิ์)

..... กรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พรสวรรค์ วิเชียรประดิษฐ์)

..... กรรมการ  
(อาจารย์ ดร.พัศพันธ์ ชาญวสุนันท์)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(ศาสตราจารย์ ดร.ระวีวรรณ โอฬารรัตน์มณี)

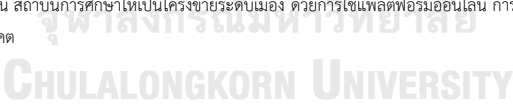
กัญชุตตา เทญไชยา : แนวทางการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัยในเมืองเก่าเชียงใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ ภายใต้แผนพัฒนาเมืองอัจฉริยะ : กรณีศึกษาชุมชนลำช้าง. ( GUIDELINES TO DEVELOP COMMUNITY AND HOUSING IN CHIANG MAI OLD TOWN TO COMPLY WITH CREATIVE INNOVATION DISTRICT UNDER SMART CITY STRATEGY PLAN : CASE STUDY OF LAM CHANG COMMUNITIES) อ.ที่ปรึกษาหลัก : รศ. ดร.กมลทิพย์ พานิชภัคดี

รัฐบาลประกาศนโยบายการพัฒนาเมืองในระดับภูมิภาคตามแผนยุทธศาสตร์ชาติ กำหนดให้จังหวัดเชียงใหม่มีการพัฒนาเป็นเมืองอัจฉริยะ เพื่อขับเคลื่อนการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ และยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย ชุมชนในย่านเมืองเก่าจังหวัดเชียงใหม่ที่ได้รับการกำหนดให้เป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ มีทั้งสิ้น 26 ชุมชน ผลการประเมินองค์ประกอบความเป็นย่านสร้างสรรค์พบว่า ชุมชนลำช้างเป็นชุมชนที่มีสินทรัพย์ทางวัฒนธรรมอยู่มากและเป็นชุมชนที่มีศักยภาพในการต่อยอดไปสู่การพัฒนาเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ที่สุดด้วย การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อประเมินศักยภาพของชุมชนและสร้างแนวทางการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัย โดยอาศัยการใช้กระบวนการวิจัยแบบมีส่วนร่วม (Participatory Action Research) เพื่อการศึกษาสถานการณ์ทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ความต้องการและทัศนคติของผู้อยู่อาศัย ในการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัย เพื่อนำไปสู่การพัฒนาแผนและผังชุมชนและบ้านให้สอดคล้องกับคุณลักษณะการเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 โดยทำการรวบรวมข้อมูลจากการสำรวจ การวิเคราะห์ข้อมูลผ่านระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ การจัดประชุมเชิงปฏิบัติการ 2 ครั้ง และการสัมภาษณ์เชิงลึก 2 ครั้ง

ผลการศึกษาพบว่าชุมชนลำช้างเป็นชุมชนที่มีศักยภาพในการพัฒนาให้สอดคล้องกับการเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์สูง เนื่องจากมีผลการวิเคราะห์ที่สอดคล้องกับคุณลักษณะของการเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ตามที่ได้ตัวแปรมาจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ โดยมีผลการวิเคราะห์ศักยภาพในระดับชุมชนจากการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการครั้งที่ 1 พบว่า ชุมชนลำช้างมีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารแบบผสมผสาน การมีความหลากหลายของกลุ่มคน มีจุดดึงดูดทางเศรษฐกิจและศูนย์กลางการเป็นแหล่งงานและพื้นที่กิจกรรมที่มีคุณค่าเป็นต้นทุนเดิมของพื้นที่คือตลาดสดแพรวและวัดลำช้าง ทั้งนี้ยังมีความสามารถในการบริหารจัดการชุมชนสูง เนื่องจากมีการจัดการประชุมกลุ่มย่อยร่วมกันอยู่บ่อยครั้ง มีการรวมกลุ่มกันของผู้ประกอบการ เกสต์เฮ้าส์ ธุรกิจบริการการท่องเที่ยวและชาวชุมชนในและนอกใกล้เคียง เพื่อศึกษาแลกเปลี่ยนและแก้ไขปัญหาการอยู่อาศัยร่วมกัน รวมถึงมีการตกลงการจัดทำมาตรฐานการท่องเที่ยวและการวางผังจัดระเบียบภายในชุมชน ทำให้ชุมชนลำช้างมีความเข้มแข็งและมีความร่วมมือกันสูง เนื่องจากมีการบริหารจัดการผ่านองค์กรชุมชน ภายในชุมชนมีธุรกิจที่สามารถเชื่อมโยงเป็นระบบเครือข่ายธุรกิจชุมชนได้ โดยผู้วิจัยได้มีการเสนอแผนและผังชุมชนเพื่อไปสู่การเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 ในด้านอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวที่เป็นรากฐานเดิม ด้วยการกำหนดแผนการพัฒนาถนน 2 ประเภทคือถนนค้าขายตามบ้านและถนนอยู่อาศัย รวมถึงได้ทำการจัดทำแผนธุรกิจชุมชน เพื่อเป็นแนวทางการสร้างเครือข่ายทางธุรกิจชุมชนและการพัฒนาความเชื่อมโยงธุรกิจด้วยแพลตฟอร์มออนไลน์ รวมถึงจัดทำแนวทางการควบคุมการออกแบบและกิจกรรมตามแกนถนนให้เป็นกรอบในการพัฒนาในระดับบ้าน โดยทำการคัดเลือกบ้านกรณีศึกษา 6 หลัง ซึ่งแบ่งกลุ่มตามลักษณะโครงสร้างและการใช้งานได้เป็น 3 ประเภท ได้แก่ 1.บ้านเดี่ยวโครงสร้างไม้สำหรับทำธุรกิจ ร้านค้า ร้านอาหาร 2.บ้านเดี่ยวโครงสร้างไม้กึ่งปูนสำหรับเป็นที่พักรองรับนักท่องเที่ยว 3.ตึกแถวโครงสร้างปูนสำหรับเป็นร้านอาหารและเครื่องดื่มหรือสำนักงาน เพื่อนำมาสู่การวิเคราะห์ในระดับบ้าน

ผลการศึกษาแนวทางการพัฒนาระดับบ้านจากการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการครั้งที่ 2 พบว่า ชุมชนประกอบไปด้วยบ้านที่มีการประกอบธุรกิจท่องเที่ยวร้อยละ 60 และเป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวร้อยละ 40 โดยส่วนใหญ่มีการดัดแปลงบ้านของตนเองเป็นพื้นที่ในการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ และปรับเปลี่ยนให้เป็นที่พักอาศัยรองรับนักท่องเที่ยว ผู้อยู่อาศัยมีความรู้เฉพาะในครัวเรือนที่หลากหลาย ทำให้มีศักยภาพในการพัฒนาสูง แต่ยังคงขาดการเปิดกิจกรรมในพื้นที่บ้านให้เชื่อมโยงเข้าสู่พื้นที่ชุมชนเพื่อส่งเสริมการทำธุรกิจและกิจกรรมการค้าที่เป็นรายได้หลักของครัวเรือน ผู้วิจัยจึงได้ทำการเสนอแผนและผังแนวทางการปรับปรุงที่อยู่อาศัยให้บ้านมีการพัฒนาด้วยการแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน และการปรับปรุงพื้นที่การใช้งานภายนอกบ้าน โดยใช้แนวคิดการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยประกอบกับการคำนวณค่าใช้จ่ายในการลงทุนเบื้องต้นในการปรับปรุงแต่ละส่วนของตัวบ้าน ทั้งนี้พบว่าค่าดำเนินการปรับปรุงบ้านในส่วนต่าง ๆ มีค่าใช้จ่ายสูงกว่าความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่อาศัย จึงมีการเสนอกระบวนการระดมทุนแบบกองทุน กลุ่มสหกรณ์ และการรับบริจาค รวมถึงการสร้างกลไกข้อตกลงระหว่างบ้านเพื่อของบสนับสนุนจากท้องถิ่น มุ่งเน้นให้เกิดความร่วมมือระดับชุมชนกับเครือข่ายหน่วยงานรัฐ เอกชน สถาบันการศึกษาให้เป็นโครงข่ายระดับเมือง ด้วยการใช้อแพลตฟอร์มออนไลน์ การสร้างหลักสูตรและกิจกรรมเป็นตัวเชื่อมโยงให้เกิดเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 ในอนาคต

|            |  |                                  |
|------------|--|----------------------------------|
| สาขาวิชา   | การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ | ลายมือชื่อนิสิต .....            |
| ปีการศึกษา | 2564                                   | ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก ..... |



# # 6470035125 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORD: Potential of Community, Potential of Housing Development, old town, Creative Innovation District, Smart City Plan  
 Kunchuda Penchaiya : GUIDELINES TO DEVELOP COMMUNITY AND HOUSING IN CHIANG MAI OLD TOWN TO COMPLY WITH CREATIVE INNOVATION DISTRICT UNDER SMART CITY STRATEGY PLAN : CASE STUDY OF LAM CHANG COMMUNITIES. Advisor: Assoc. Prof. KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.D.

The government announced regional urban development policies under the National Strategic Plan. It chose Chiang Mai as a city to develop into a smart city to drive economic growth and improve people's quality of life. Twenty-six communities in the old city of Chiang Mai were designated as creative innovation districts to drive the city's economy. The Lam Chang community has the highest potential to be developed into a creative innovation district. The purpose of this study is to assess the potential of the community and create guidelines for the community and housing development by using Participatory Action Research to study the physical, economic, social situation, needs, and attitudes of residents by collecting data from a survey, using geographic information systems for analytical purposes, and conducting workshops and doing in-depth interviews to create guidelines following the characteristics of a Creative Innovation District 4.0.

The study results found that the Lam Chang community has potential for development in line with being a highly creative innovation district because the community basis is consistent with the characteristics of a creative innovation district as derived from interviews with experts. The results from the first workshops highlight that Lam Chang has various mixes of land use and buildings and a diversity of people, knowledge, and business. It is economically attractive and is a highly concentrated activity area. Also, it presents high community management abilities because they often hold small group meetings among entrepreneurs, guesthouses, tourism service businesses, and community residents in order to study, exchange, and discuss ideas. The community members also plan and organize effectively within the community together. As a result, Lam Chang has a strong and highly cooperative community because it has been managed through a community organization. The researcher has proposed a community plan to support the tourism industry by defining two types of road axis development: roads that promote home trade and comfortable living—also, creating a community business model plan as a guideline for building a business network. Then, design guidelines for controlling the activities along the road axis are provided, including a community business plan to build a business network and control the design and activities along the road axis as a framework at the home level. In order to analyze the potential at the home level, the researcher and attendees selected six case studies and grouped them into three types of structures and uses: 1. Wooden detached houses for businesses, shops, and restaurants; 2. Semi-cemented wooden detached houses for guesthouses or hostels; and 3. Cement shophouse for restaurants, cafes, or offices.

The results showed the potential in the housing level; the community consists of houses affected by the tourism business as high as 60 percent, and 40 percent are private residences. Therefore, the characteristics of houses in Lam Chang had adapted some parts of their homes for business activities, and residents have a wide range of household knowledge. However, there is still a lack of linking activities in the home area to connect to the community area, which supports the household's primary income. Thus, the researcher has proposed a housing improvement plan by dividing the living space inside the house and improving the area of use outside the house using the concept of adaptive reuse and modification. Moreover, calculating the initial investment for renovating each part of the house found that the cost of home improvement was higher than most residents' affordability. The cooperative fundraising processes, funds, and donations were proposed, including establishing a house agreement to cooperate with government, private sectors, and educational networks by using an online platform, called Creating Curriculum and Activities, as a network to create a successful creative innovation 4.0 district.

Field of Study: Housing and Real Estate Development Student's Signature .....

Academic Year: 2021 Advisor's Signature .....

## กิตติกรรมประกาศ

การจัดทำวิทยานิพนธ์เรื่อง แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในย่านเมืองเก่าจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ ภายใต้แผนพัฒนาเมืองอัจฉริยะ : กรณีศึกษา ชุมชนล้ามช้างในครั้งนี้ประสบความสำเร็จได้ด้วยการอนุเคราะห์อย่างยิ่งจาก รองศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภัคดี อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งได้ให้คำปรึกษา ให้ความรู้ คำแนะนำ ตลอดจนการอบรมแนะนำข้าพเจ้าให้เป็นผู้มีความรู้และความสามารถ ขอกราบขอบพระคุณอาจารย์เป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงตามเป้าประสงค์ขอข้าพเจ้าได้ด้วยดี เนื่องจากได้รับความอนุเคราะห์ ทั้งในเรื่องการจัดเตรียมสถานที่ การประชาสัมพันธ์ การแนะนำ การให้ความร่วมมือในการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการ และการให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำวิทยานิพนธ์ที่ครบถ้วนสมบูรณ์ ข้าพเจ้าขอกราบขอบพระคุณ พระอธิการอนันต์ วิสุทโท เจ้าอาวาสวัดล้ามช้าง และขอบคุณ คุณจันทร์เมื่อด สุวรรณราช ผู้รักษาการประธานชุมชนล้ามช้าง และคุณสุวารี วงศ์กองแก้ว ผู้อำนวยการเครือข่ายหอศิลปวัฒนธรรมเชียงใหม่ และหัวหน้ากลุ่มงานการส่งเสริมพัฒนาเมืองเชียงใหม่ เทศบาลนครเชียงใหม่ รวมถึงคณะกรรมการชุมชนล้ามช้าง และชาวชุมชนล้ามช้าง ที่ให้ความสนใจ และอนุเคราะห์ข้าพเจ้าตลอดระยะเวลาการจัดทำวิทยานิพนธ์นี้ นอกจากนี้ข้าพเจ้าขอขอบพระคุณ ดร.พรสรร วิเชียรประดิษฐ์ ผู้เชี่ยวชาญด้านการอนุรักษ์ฟื้นฟูเมือง และการพัฒนาเมืองอัจฉริยะ อาจารย์ผู้เสียสละเวลาในการให้ความรู้ และคำแนะนำในการทำวิทยานิพนธ์ของข้าพเจ้ามาโดยตลอด

ข้าพเจ้าหวังเป็นอย่างยิ่งว่าวิทยานิพนธ์นี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีความสนใจในการศึกษา หรือการนำความรู้ไปใช้ต่อยอดในการเชื่อมต่อการพัฒนาฟื้นฟูเมืองและการพัฒนาย่านนวัตกรรมเข้ากับการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัย ข้าพเจ้ามุ่งหวังอย่างยิ่งว่ากระบวนการวางแผนผังและการปรับปรุงที่อยู่อาศัยแบบมีส่วนร่วมที่ได้ดำเนินการในครั้งนี้จะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุมชนและเมืองในอนาคต ทั้งนี้หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีข้อผิดพลาดประการใด ข้าพเจ้าขออภัยมา ณ ที่นี้

กัญชุตตา เพ็ญไชยา

## สารบัญ

|  | หน้า |
|--|------|
| .....  | ค    |
| บทคัดย่อภาษาไทย.....                           | ค    |
| .....  | ง    |
| บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....                        | ง    |
| กิตติกรรมประกาศ.....                           | จ    |
| สารบัญ.....                                    | ฉ    |
| สารบัญตาราง.....                               | ฉ    |
| สารบัญภาพ.....                                 | ฐ    |
| สารบัญแผนภูมิ.....                             | ณ    |
| บทที่ 1 บทนำ.....                              | 1    |
| 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....        | 1    |
| 1.2 คำถามในงานวิจัย.....                       | 4    |
| 1.3 วัตถุประสงค์.....                          | 4    |
| 1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ.....                       | 5    |
| 1.4.1 ย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0.....          | 5    |
| 1.4.2 ศักยภาพชุมชน และศักยภาพผู้อยู่อาศัย..... | 6    |
| 1.5 ขอบเขตงานวิจัย.....                        | 6    |
| 1.5.1 ด้านพื้นที่ศึกษา.....                    | 6    |
| 1.5.2 การคัดเลือกพื้นที่ศึกษา.....             | 7    |
| 1.6 ข้อมูลพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น.....           | 12   |
| 1.6.1 ประวัติชุมชนลุ่มช้าง.....                | 12   |

|         |   |    |
|---------|---|----|
| 1.6.2   | สภาพทั่วไปของชุมชนลุ่มช้าง .....  | 13 |
| 1.6.3   | ลักษณะทางสังคมของชุมชนลุ่มช้าง .....  | 13 |
| 1.7     | ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....   | 15 |
| 1.7.1   | ประโยชน์ในเชิงการทำนโยบายสู่การปฏิบัติ .....  | 15 |
| 1.7.2   | ประโยชน์ในเชิงวิชาการ .....   | 15 |
| บทที่ 2 | แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....  | 16 |
| 2.1     | แนวคิดเมืองอัจฉริยะ (Smart City) .....  | 18 |
| 2.1.1   | ความหมายของเมืองอัจฉริยะ .....  | 18 |
| 2.1.2   | การประเมินความเป็นเมืองอัจฉริยะ .....   | 18 |
| 2.2     | แนวคิดย่านนวัตกรรม (Innovation District) .....  | 21 |
| 2.3     | แนวคิดศักยภาพชุมชน และศักยภาพผู้อยู่อาศัย .....   | 28 |
| 2.3.1   | ศักยภาพชุมชน .....  | 28 |
| 2.3.2   | ศักยภาพผู้อยู่อาศัย .....   | 30 |
| 2.4     | แนวคิดการฟื้นฟูเมือง (Urban Revitalization) .....   | 31 |
| 2.5     | แนวคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่พอเพียง (Adequate Housing) .....  | 32 |
| 2.6     | กรณีศึกษาการวางแผนการพัฒนาที่อยู่อาศัยย่านนวัตกรรม (Affordable housing in innovation-led employment strategies) ..... | 37 |
| 2.7     | กรณีศึกษา มาจิสีคิริ แนวทางการพัฒนาชุมชนในประเทศญี่ปุ่น .....   | 38 |
| 2.7.1   | การพัฒนา Hardware-Activities .....  | 39 |
| 2.7.2   | การพัฒนา Software-Activities .....  | 39 |
| 2.8     | กรณีศึกษาระบบสัญญาบ้านสามหลัง (Three House Agreement) .....   | 44 |
| บทที่ 3 | ระเบียบวิธีวิจัย .....  | 47 |
| 3.1     | กรอบแนวคิดการวิจัย .....  | 47 |
| 3.2     | การกำหนดตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา .....  | 49 |



|         |   |    |
|---------|---|----|
| 3.2.1   | ตัวแปรในการศึกษาคุณลักษณะของชุมชนและที่อยู่อาศัยตามแนวคิดย่านนวัตกรรม<br>สร้างสรรค์ 4.0 ..... | 49 |
| 3.2.2   | ตัวแปรในการศึกษาสถานการณ์ชุมชนและที่อยู่อาศัย .....   | 49 |
| 3.3     | วิธีการดำเนินการวิจัย.....  | 50 |
| 3.3.1   | ศึกษาข้อมูลเบื้องต้น .....  | 51 |
| 3.3.2   | การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ.....  | 52 |
| 3.3.3   | การจัดประชุมเชิงปฏิบัติการกลุ่มย่อย.....  | 53 |
| 3.3.4   | การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ และผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง.....   | 60 |
| 3.4     | ระยะเวลาการดำเนินการวิจัย.....  | 64 |
| 3.5     | ข้อจำกัดการดำเนินการวิจัย .....   | 64 |
| บทที่ 4 | สถานการณ์ชุมชนและที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน.....  | 65 |
| 4.1     | คุณลักษณะของชุมชนและที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับการพัฒนาย่านนวัตกรรม 4.0.....                   | 65 |
| 4.1.1   | ความหมายของแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 .....   | 65 |
| 4.1.2   | คุณลักษณะของชุมชนตามแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0.....                                     | 66 |
| 4.1.3   | คุณลักษณะของที่อยู่อาศัยและผู้อยู่อาศัยตามแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 ..                 | 67 |
| 4.1.4   | แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยและชุมชนตามแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0....                     | 68 |
| 4.2     | สถานการณ์ปัจจุบันของชุมชน .....   | 70 |
| 4.2.1   | สถานการณ์ด้านกายภาพ.....  | 70 |
| 4.2.2   | สถานการณ์ด้านเศรษฐกิจ.....  | 80 |
| 4.2.3   | สถานการณ์ด้านสังคม.....   | 81 |
| 4.3     | ภาพรวมสถานการณ์ของที่อยู่อาศัยในชุมชนล้ามช้า .....  | 83 |
| 4.4     | ความร่วมมือของผู้อยู่อาศัยในการศึกษาแบบมีส่วนร่วม .....                                       | 86 |
| 4.5     | ข้อสรุปสถานการณ์ปัจจุบันของชุมชน ที่อยู่อาศัย และผู้อยู่อาศัย.....                            | 89 |

|   |     |
|---|-----|
| บทที่ 5 แนวทางการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัยในชุมชนลุ่มต่ำ เพื่อให้สอดคล้องกับแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0..... | 90  |
| 5.1 แนวทางการพัฒนาชุมชน.....  | 90  |
| 5.1.1 ผลการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการกลุ่มย่อย ครั้งที่ 1.....   | 90  |
| 5.1.2 ผลการเสนอแผนและผังการพัฒนาชุมชน.....  | 91  |
| 5.1.3 แผนและผังการพัฒนาชุมชนตามความต้องการของชาวชุมชน.....  | 92  |
| 5.1.4 ผลการวิเคราะห์ จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และข้อจำกัด (SWOT Analysis).....                                       | 93  |
| 5.1.5 ผลการปรับปรุงแก้ไขผังการพัฒนาชุมชนตามความต้องการของชุมชน.....   | 94  |
| 5.1.6 ผลการจัดทำแผนพัฒนาชุมชน.....  | 96  |
| 5.1.7 ศักยภาพระดับชุมชนและสิ่งที่ชุมชนต้องการการสนับสนุน.....   | 99  |
| 5.2 แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัย.....   | 103 |
| 5.2.1 ผลการวิเคราะห์แผนธุรกิจชุมชน (Community Business Model).....  | 103 |
| 5.2.2 การคัดเลือกบ้านกรณีศึกษา.....   | 105 |
| 5.2.3 ผลการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการกลุ่มย่อย ครั้งที่ 2.....   | 109 |
| 5.2.4 ข้อเสนอแนวทางการปรับปรุงบ้านให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาชุมชน.....  | 110 |
| 5.2.5 ศักยภาพที่อยู่อาศัยและสิ่งที่ต้องการการสนับสนุน.....  | 116 |
| บทที่ 6 สรุป และข้อเสนอแนะ.....   | 120 |
| 6.1 สรุปผลและอภิปรายผลการศึกษาในภาพรวม.....   | 120 |
| 6.1.1 สรุปความหมายของแผนนโยบาย.....   | 120 |
| 6.1.2 สรุปผลคุณลักษณะ และศักยภาพของชุมชนและที่อยู่อาศัย.....  | 120 |
| 6.1.3 อภิปรายผลการศึกษา.....  | 128 |
| 6.2 สรุปแนวทางการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัย และการนำไปประยุกต์ใช้.....   | 132 |
| 6.2.1 สรุปแนวทางการพัฒนาชุมชน.....  | 133 |
| 6.2.2 สรุปแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัย.....   | 138 |

|  |     |
|--|-----|
| 6.3 ข้อเสนอแนะเพื่อนำไปสู่การพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัย.....                  | 140 |
| 6.3.1 ข้อเสนอแนะสำหรับชุมชน.....   | 140 |
| 6.3.2 ข้อเสนอแนะต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง .....                               | 143 |
| 6.4 ข้อเสนอแนะจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ.....                                | 145 |
| 6.5 ข้อเสนอแนะเชิงวิชาการ .....  | 146 |
| บรรณานุกรม.....  | 148 |
| ภาคผนวก ก การวิเคราะห์พื้นที่ชุมชน.....                                      | 150 |
| ภาคผนวก ข เครื่องมือประกอบการสัมภาษณ์ และการจัดการประชุมเชิงปฏิบัติการ ..... | 158 |
| ประวัติผู้เขียน.....   | 217 |



## สารบัญตาราง

|   | หน้า |
|---|------|
| ตารางที่ 1 รายชื่อชุมชนในขอบเขตเมืองเก่า จังหวัดเชียงใหม่ .....   | 7    |
| ตารางที่ 2 ดัชนีชี้วัดความเป็นพื้นที่สร้างสรรค์ (เกณฑ์ในการคัดเลือกพื้นที่กรณีศึกษา).....                           | 9    |
| ตารางที่ 3 จำนวนสถานที่แยกตามประเภทต่าง ๆ ตามดัชนีชี้วัดความเป็นพื้นที่สร้างสรรค์ (เกณฑ์ในการคัดเลือกพื้นที่) ..... | 11   |
| ตารางที่ 4 ข้อมูลเบื้องต้นของพื้นที่กรณีศึกษา ชุมชนลำมะขาม .....  | 14   |
| ตารางที่ 5 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....  | 16   |
| ตารางที่ 6 ดัชนีชี้วัดความเป็นเมืองอัจฉริยะจากการทบทวนวรรณกรรม .....  | 19   |
| ตารางที่ 7 ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยและชุมชน สู่การเป็นย่านนวัตกรรมจากการทบทวนวรรณกรรม .....       | 22   |
| ตารางที่ 8 ตัวแปรที่นำไปใช้ในการศึกษาที่อยู่อาศัยและชุมชนสู่การเป็นย่านนวัตกรรม .....                               | 25   |
| ตารางที่ 9 ตัวแปรในการวัดศักยภาพชุมชนจากการทบทวนวรรณกรรม.....   | 29   |
| ตารางที่ 10 ตัวแปรในการวัดศักยภาพผู้อยู่อาศัยจากการทบทวนวรรณกรรม .....  | 30   |
| ตารางที่ 11 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....   | 33   |
| ตารางที่ 12 สัดส่วนการอุดหนุนค่าใช้จ่ายตามระบบสัญญาบ้านสามหลัง.....   | 45   |
| ตารางที่ 13 เครื่องมือในการดำเนินการวิจัย .....   | 63   |
| ตารางที่ 14 ระยะเวลาดำเนินการวิจัย.....   | 64   |
| ตารางที่ 15 คุณลักษณะของความเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ.....                               | 69   |
| ตารางที่ 16 การวิเคราะห์ศักยภาพชุมชนในการเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ .....   | 99   |
| ตารางที่ 17 เกณฑ์การคัดเลือกบ้านกรณีศึกษา ของ The AHURI.....  | 106  |
| ตารางที่ 18 การวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของที่อยู่อาศัยทั้ง 6 กรณีศึกษา .....   | 106  |
| ตารางที่ 19 การวิเคราะห์ศักยภาพบ้านในการเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์.....   | 116  |
| ตารางที่ 20 การอภิปรายผลตามคุณลักษณะในระดับชุมชน.....   | 121  |

|  |     |
|--|-----|
| ตารางที่ 21 การอภิปรายผลตามคุณลักษณะในระดับบ้าน .....                    | 124 |
| ตารางที่ 22 ข้อเสนอส่วนการอุดหนุนค่าใช้จ่ายตามระบบสัญญาบ้านสามหลัง ..... | 131 |
| ตารางที่ 23 โครงการนำร่อง.....   | 134 |
| ตารางที่ 24 แผนธุรกิจชุมชน.....  | 136 |
| ตารางที่ 25 เทคโนโลยีที่นำมาใช้สร้างเครือข่ายชุมชน.....                  | 137 |
| ตารางที่ 26 แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทบ้าน .....           | 139 |



## สารบัญภาพ

|  | หน้า |
|--|------|
| ภาพที่ 1 ขอบเขตเมืองเก่าเชียงใหม่ พื้นที่ศึกษา และบริบทโดยรอบ .....                                | 3    |
| ภาพที่ 2 พื้นที่ศึกษาขอบเขตชุมชนล่ามช้าง .....   | 7    |
| ภาพที่ 3 ขอบเขตแต่ละชุมชนในพื้นที่เมืองเก่าจังหวัดเชียงใหม่ และขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....             | 8    |
| ภาพที่ 4 การวิเคราะห์ตามเกณฑ์การคัดเลือกกรณีศึกษา .....  | 10   |
| ภาพที่ 5 ตำแหน่งสถานที่ตามเกณฑ์การคัดเลือกกรณีศึกษา .....  | 12   |
| ภาพที่ 6 ตัวอย่างการปรับปรุงบ้านตามแนวคิดมาจิสีคีรี (Hardware Activity).....                       | 39   |
| ภาพที่ 7 ตัวอย่างการจัดกิจกรรมตามแนวคิดมาจิสีคีรี (Software Activity).....                         | 40   |
| ภาพที่ 8 แนวคิดมาจิสีคีรี .....  | 40   |
| ภาพที่ 9 กระบวนการมีส่วนร่วมตามแนวคิดมาจิสีคีรี.....   | 41   |
| ภาพที่ 10 ภาพรวมโครงการขนาดใหญ่ตามแนวคิดมาจิสีคีรี.....  | 42   |
| ภาพที่ 11 แนวทางการพัฒนาตามแนวคิดมาจิสีคีรี.....   | 42   |
| ภาพที่ 12 การจัดตั้งกองทุนมาจิสีคีรี .....   | 43   |
| ภาพที่ 13 แนวคิดมาจิสีคีรี.....  | 43   |
| ภาพที่ 14 ผลการดำเนินการตามระบบสัญญาบ้านสามหลัง .....  | 46   |
| ภาพที่ 15 เครื่องมือการเก็บข้อมูลการใช้ประโยชน์อาคารภายในชุมชน .....                               | 51   |
| ภาพที่ 16 ตัวอย่างการสำรวจและจำแนกการใช้งานของที่อยู่อาศัยภายในชุมชน .....                         | 52   |
| ภาพที่ 17 แนวคิดการวิจัยแบบมีส่วนร่วม .....  | 54   |
| ภาพที่ 18 กระบวนการวิจัยแบบมีส่วนร่วม .....  | 55   |
| ภาพที่ 19 ตัวอย่างเครื่องมือประกอบการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการครั้งที่ 1 วันที่ 17 มกราคม 2565 ..... | 57   |
| ภาพที่ 20 บรรยากาศการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการครั้งที่ 1 วันที่ 17 มกราคม 2565 .....                 | 57   |
| ภาพที่ 21 บรรยากาศสถานที่จัดประชุมเชิงปฏิบัติการครั้งที่ 1 วันที่ 17 มกราคม 2565.....              | 58   |

|   |     |
|---|-----|
| ภาพที่ 22 บรรยากาศการจัดประชุม และการลงพื้นที่สำรวจร่วมกับผู้เข้าประชุมเชิงปฏิบัติการครั้งที่ 2 ..... | 59  |
| ภาพที่ 23 สถานที่จัดประชุมฯ ครั้งที่ 2 วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565 .....                                | 59  |
| ภาพที่ 24 การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาและฟื้นฟูเมือง วันที่ 10 พฤษภาคม 2565 .....              | 61  |
| ภาพที่ 25 ถนนหลักในชุมชนลำมช้าง .....   | 71  |
| ภาพที่ 26 สถานการณ์ชุมชนด้านกายภาพ .....  | 75  |
| ภาพที่ 27 วัดลำมช้าง .....  | 76  |
| ภาพที่ 28 วัดเชียงมั่น .....  | 77  |
| ภาพที่ 29 ตลาดสมเพชร และตลาดมิ่งเมือง .....   | 78  |
| ภาพที่ 30 พิพิธภัณฑ์ตลาดมิ่งเมือง .....   | 78  |
| ภาพที่ 31 แจ่งศรีภูมิ .....   | 79  |
| ภาพที่ 32 โรงเรียนอนุศึกษา .....  | 80  |
| ภาพที่ 33 พิพิธภัณฑ์ตลาดมิ่งเมือง .....   | 80  |
| ภาพที่ 34 สถานการณ์ชุมชนด้านเศรษฐกิจ .....  | 81  |
| ภาพที่ 35 สถานการณ์ชุมชนด้านสังคม .....   | 83  |
| ภาพที่ 36 โครงสร้างที่อยู่อาศัย .....   | 85  |
| ภาพที่ 37 สถานการณ์ที่อยู่อาศัย .....   | 86  |
| ภาพที่ 38 กิจกรรมเตวโตยตุง .....  | 87  |
| ภาพที่ 39 กิจกรรมกาดกองเก่า .....   | 88  |
| ภาพที่ 40 กิจกรรม Street Music .....  | 88  |
| ภาพที่ 41 การจำแนกที่อยู่อาศัย .....  | 89  |
| ภาพที่ 42 ผังพัฒนาชุมชน (ร่างครั้งที่ 1) .....  | 92  |
| ภาพที่ 43 เปรียบเทียบร่างผังพัฒนาชุมชน ครั้งที่ 1 (ซ้าย) และครั้งที่ 2 (ขวา) .....                    | 95  |
| ภาพที่ 44 ผังธุรกิจชุมชน .....  | 104 |

|   |     |
|---|-----|
| ภาพที่ 45 แนวทางการเชื่อมฝั่งธุรกิจชุมชน และโครงข่ายทางธุรกิจระหว่างครัวเรือน ..... | 105 |
| ภาพที่ 46 ตำแหน่งบ้านกรณีศึกษา .....  | 109 |
| ภาพที่ 47 ตำแหน่งบ้านกรณีศึกษาตามแผนธุรกิจชุมชน .....                               | 109 |
| ภาพที่ 48 การปรับปรุง ดัดแปลงบ้านเดี่ยวโครงสร้างไม้กึ่งปูน .....                    | 111 |
| ภาพที่ 49 การปรับปรุง ดัดแปลงบ้านเดี่ยวโครงสร้างไม้.....                            | 112 |
| ภาพที่ 50 การปรับปรุง ดัดแปลงบ้านเดี่ยวโครงสร้างไม้.....                            | 113 |
| ภาพที่ 51 การออกแบบถนนค้ำขายตามบ้าน .....   | 114 |
| ภาพที่ 52 การออกแบบถนนอยู่สบาย .....  | 115 |
| ภาพที่ 53 ตัวอย่างการปรับปรุงบ้าน .....   | 141 |





## สารบัญแผนภูมิ

|   | หน้า |
|---|------|
| แผนภูมิที่ 1 กรอบแนวคิดการวิจัย .....           | 48   |
| แผนภูมิที่ 2 ขั้นตอนการดำเนินการวิจัย .....     | 62   |
| แผนภูมิที่ 3 แผนการพัฒนาชุมชน.....              | 116  |
| แผนภูมิที่ 4 แผนการพัฒนาชุมชน.....              | 116  |
| แผนภูมิที่ 5 บทบาทของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง..... | 144  |



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

แนวโน้มการขยายตัวของประชากรในเขตเมืองของประเทศไทยที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ภาครัฐมีการวางแผนนโยบายการพัฒนาเมืองศูนย์กลางทางเศรษฐกิจในระดับภูมิภาคที่สำคัญ เพื่อกระจายความหนาแน่นของประชากรและกิจกรรม รวมถึงผลักดันการกระจายศูนย์กลางความเจริญไปยังเมืองใหญ่อย่างจังหวัดเชียงใหม่ ขอนแก่น สงขลา และภูเก็ต ทำให้เมืองศูนย์กลางระดับภูมิภาคดังกล่าวมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานทั้งแหล่งงาน ที่อยู่อาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อให้มีความสามารถในการรองรับกลุ่มประชากรได้อย่างมีประสิทธิภาพทั้งในมิติของเศรษฐกิจ สังคม สภาพแวดล้อม การคมนาคมขนส่ง และคุณภาพชีวิต ตามเป้าหมายในยุทธศาสตร์ชาติที่มุ่งหวังให้มีการกระจายศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ แหล่งงาน และที่อยู่อาศัย รวมถึงการลดความเหลื่อมล้ำและยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในพื้นที่ทุกกลุ่ม เพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างทั่วถึง (Inclusive Development) ซึ่งได้มีการกล่าวถึงประเด็นสำคัญในการพัฒนาเมืองศูนย์กลางทางเศรษฐกิจในระดับภูมิภาคให้เป็นเมืองอัจฉริยะ (Smart city) อันหมายถึง เมืองที่มีการลงทุนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในด้านต่าง ๆ เพื่อขับเคลื่อนการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ และยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนให้ดียิ่งขึ้น ผ่านการใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมสมัยใหม่เข้ามามีส่วนช่วยในการวางแผน วางผัง และบริหารจัดการเมือง โดยมุ่งเน้นการออกแบบที่ดีและการสร้างการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วนในเมือง เพื่อทำให้เกิดการจัดสรรทรัพยากรภายในเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน (สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2562)

จังหวัดเชียงใหม่เป็นหนึ่งในเมืองศูนย์กลางเศรษฐกิจในระดับภูมิภาคที่มีการขยายตัวของเมืองและประชากรอย่างรวดเร็ว ประกอบกับเป็นเมืองที่มีสภาพแวดล้อม มรดกทางสถาปัตยกรรม วัฒนธรรม และวิถีชีวิตที่เป็นเอกลักษณ์ ซึ่งในปัจจุบันมีการจัดทำแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาเมืองอัจฉริยะ (Chiangmai Smart City Strategy Plan) เพื่อนำมาขับเคลื่อนตามนโยบายภายใต้กรอบการพัฒนาประเทศ โดยสำนักงานนวัตกรรมแห่งชาติได้มีการเสนอแผนการพัฒนาย่านนวัตกรรมเมืองเชียงใหม่ขึ้นใน 7 พื้นที่ ได้แก่

1. ย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ในเขตตัวเมือง (Creative Innovation) : ย่านคูเมือง ต่อเนื่องถึงริมแม่น้ำปิง อำเภอเมืองเชียงใหม่
2. ย่านนวัตกรรมการแพทย์ (Suandok Medical Innovation District - SMID) : ย่านสวนดอก อำเภอเมืองเชียงใหม่

3. ย่านนวัตกรรมเกษตร (Agri-Tech) : บริเวณมหาวิทยาลัยแม่โจ้ และอำเภอสันทราย
4. ย่านนวัตกรรมเทคโนโลยีขั้นสูง (Deep-Tech) : อำเภอแมริมตอนใต้
5. ย่านนวัตกรรมอาหาร (Food-Tech) : ย่านแม่เหียะ ต่อเนื่องถึงอุทยานวิทยาศาสตร์
6. ย่านนวัตกรรมการท่องเที่ยวและบริการ (Service and Travel-Tech) : อำเภอสันกำแพง และอำเภอสารภี
7. ย่านนวัตกรรมสังคม (Social Innovation) : อำเภอแมริม

การศึกษาครั้งนี้จะทำการศึกษาเฉพาะย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ในเขตตัวเมือง (Creative Innovation) (ดูได้จากนิยามศัพท์เฉพาะ หัวข้อ 1.4) ภายใต้แผนพัฒนาเมืองอัจฉริยะ ในที่นี้เรียกแทนด้วยคำว่า ย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 โดยทำการศึกษาย่านและแผนการพัฒนาดังกล่าวเนื่องจากเป็นพื้นที่ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ที่มีประชากรที่หนาแน่นสูงกว่าในพื้นที่อื่น ซึ่งครอบคลุมขอบเขตเมืองเก่าเชียงใหม่ตามเทศบัญญัติเทศบาลนครเชียงใหม่ ที่มีการควบคุมการพัฒนา รวมถึงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางประเภทอย่างเข้มงวด เพื่อคงไว้ซึ่งคุณค่าของพื้นที่ อาคาร และชุมชนในบริเวณดังกล่าว (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2558) ประกอบกับการเป็นเมืองที่ได้รับการยกย่องจากองค์การการศึกษา วิทยาศาสตร์และวัฒนธรรมแห่งสหประชาชาติ (United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization : UNESCO) ให้เป็นเมืองสร้างสรรค์ในด้านหัตถกรรม และศิลปะพื้นบ้าน (Crafts and Folk Art) ซึ่งทำให้มีโอกาสในการพัฒนาต่อยอดจากรากฐานเดิมภายในพื้นที่ (สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2562)

เมืองเก่าเชียงใหม่มีความสำคัญในการเป็นพื้นที่ศูนย์รวมประวัติศาสตร์ มรดกทางสถาปัตยกรรม และเป็นพื้นที่สำคัญในการประกอบกิจกรรม และองค์ความรู้ที่สืบทอดกันมาอย่างยาวนาน ภายในพื้นที่ที่มีชุมชนเก่าแก่ และวัดหรือศาสนสถานเป็นจำนวนมาก มีบทบาทเป็นทั้งพื้นที่อยู่อาศัยของคนพื้นถิ่น และเป็นพื้นที่ที่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวจากทั่วโลก ทำให้ภายในพื้นที่เมืองเก่ามีความหลากหลายของผู้คนและกิจกรรมสูง จากการศึกษาเบื้องต้นพบว่าภายในพื้นที่ย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ในขอบเขตเมืองเก่าเชียงใหม่ (ตามภาพที่ 1) ซึ่งมีขนาดพื้นที่ทั้งหมด 5.50 ตร.กม. แบ่งเป็นพื้นที่เมืองเก่าชั้นใน 2.56 ตร.กม. และเมืองเก่าชั้นนอก 2.94 ตร.กม มีทั้งสิ้น 26 ชุมชน แบ่งเป็นภายในพื้นที่คูเมือง 13 ชุมชน และโดยรอบพื้นที่คูเมือง 13 ชุมชน (กองสวัสดิการสังคม เทศบาลนครเชียงใหม่, 2560) ในแต่ละชุมชนมีความโดดเด่นในทักษะ และมีรากฐานการประกอบอาชีพที่ไม่เหมือนกัน ทำให้แต่ละชุมชนมีลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ รูปแบบที่อยู่อาศัย และพฤติกรรมการใช้พื้นที่ทั้งภายในอาคาร และภายนอกอาคาร ดังนั้นการที่จะผลักดันการพัฒนาเมืองเก่าเชียงใหม่ให้ก้าวไปสู่การพัฒนาเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ (Creative Innovation) เพื่อให้ตอบสนองต่อแผนพัฒนาเมืองอัจฉริยะ จึงต้องคำนึงถึงมิติการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ในเนื้อเมืองเดิม

เพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างเต็มประสิทธิภาพ โดยไม่เข้าไปทำลายบริบทความเป็นสังคมและชุมชนในรูปแบบเดิม ไปพร้อมกับการอนุรักษ์มรดกคุณค่าที่มีอยู่ในพื้นที่และนำกลับมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด



ภาพที่ 1 ขอบเขตเมืองเก่าเชียงใหม่ พื้นที่ศึกษา และบริบทโดยรอบ

ชุมชนล้ามช้าง เป็นพื้นที่ชุมชนในเมืองเก่าเชียงใหม่ที่มีประวัติศาสตร์ อาคารสำคัญทางประวัติศาสตร์ และงานประเพณีที่แสดงถึงเอกลักษณ์วัฒนธรรมอันหลากหลาย รวมทั้งมีชุมชนท้องถิ่นผู้ประกอบการธุรกิจ นักออกแบบ และช่างฝีมือเป็นจำนวนมาก ซึ่งผลิตสินค้าและบริการโดยใช้ความคิดสร้างสรรค์ต่อยอดมาจากศิลปวัฒนธรรมและงานหัตถกรรมท้องถิ่น ทำให้พื้นที่นี้มีองค์ประกอบพื้นฐานที่เหมาะสมต่อการพัฒนาไปสู่ย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ (Creative Innovation) และสามารถสร้างโอกาสทางเศรษฐกิจให้แก่ท้องถิ่นได้ (สถาบันวิจัยสังคมมหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2562) อีกทั้งเป็นย่านที่มีการยกย่องให้เป็น ย่านภูมิทัศน์วัฒนธรรม เนื่องจากย่านล้ามช้างมีกลุ่มอาคารที่สร้างจากวัสดุประเภทไม้จำนวนมาก ซึ่งสามารถเชื่อมต่อไปยังถนนเศรษฐกิจ ย่านการค้าที่สำคัญคือ ถนนท่าแพ ที่มีอาคารครุฑเก่าการอนุรักษ์อยู่จำนวนมาก ดังนั้นการจะพัฒนาพื้นที่ที่อยู่อาศัยและชุมชนในพื้นที่ย่านเมืองเก่าที่มีมรดกคุณค่าไปสู่การเป็นย่านที่มีความสมัยใหม่อย่างย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์จึงต้องคำนึงถึงการพัฒนาสิ่งใหม่ให้สอดคล้องกับบริบทภายในพื้นที่เดิมทั้งในมิติเศรษฐกิจ สังคม และการอยู่อาศัย เพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างทั่วถึงและไม่ทิ้งใครไว้ข้างหลัง (TCDC, 2019) (ดูรายละเอียดในการเลือกกรณีศึกษา หัวข้อ 1.5.2)

โดยการสร้างย่านนวัตกรรมเพื่อนำไปสู่การเป็นเมืองอัจฉริยะที่ประสบความสำเร็จ ต้องอาศัยการพัฒนาปัจจัยทั้งด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน และอาคารแบบผสมผสาน มีการสร้างรูปแบบความร่วมมือทางสังคมและวัฒนธรรม และการมีที่อยู่อาศัยหลายประเภทภายในย่านที่ครอบคลุมทั้งราคา

และการครอบครองทั้งการซื้อ และการเช่า (Katz & Wagner, 2014) ซึ่งการพัฒนาย่านนวัตกรรม ต้องให้ความสำคัญกับมิติของการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ (Affordable Housing) เพื่อนำไปสู่การเป็นเมืองอัจฉริยะที่มีการพัฒนาอย่างทั่วถึง (Pancholi, Yigitcanlar, & Guaralda, 2018) การพัฒนาที่อยู่อาศัยในย่านนวัตกรรมจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้การพัฒนาย่านนวัตกรรมประสบความสำเร็จ เนื่องจากการพัฒนาย่านนวัตกรรมจะทำให้เกิดการดึงดูดกิจกรรมที่มีความเข้มข้นสูง และดึงดูดกลุ่มคนที่มีความหลากหลายเข้ามาทำงานและอยู่อาศัย ซึ่งบริเวณใดของเมืองที่มีการพัฒนา ย่านนวัตกรรม จะส่งผลให้ระดับราคาที่ดินและค่าเช่าสูงขึ้น การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีความหลากหลายและคนทุกกลุ่มสามารถเข้าถึงได้ (Katz & Wagner, 2014) ดังนั้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะในขอบเขตเมืองเก่าจึงมีความสำคัญ เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่เต็มไปด้วยมรดกคุณค่าทางวัฒนธรรม ภายใต้ข้อกำหนดที่ควบคุมเชิงกายภาพที่ควบคุมการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย และลักษณะกายภาพของอาคาร หากไม่มีการวางแผนการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมแก่พื้นที่ อาจนำมาสู่การพัฒนาอย่างไร้ทิศทาง ไม่ตอบรับกับแผนนโยบายการพัฒนาเมือง รวมถึงอาจนำมาสู่ปัญหาการอยู่อาศัย การเสื่อมถอยของคุณค่าชุมชนและพื้นที่ภายในเมือง

จากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเบื้องต้นพบว่า ส่วนใหญ่เป็นการศึกษาเฉพาะการประเมินศักยภาพชุมชนที่ศึกษาลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคม และกายภาพของผู้อยู่อาศัยในชุมชน เพื่อนำมาสู่การสร้างแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัย แม้ว่าจะพบงานวิจัยที่ศึกษาเกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยในย่านนวัตกรรมแต่เป็นการศึกษาของต่างประเทศ ส่วนในประเทศไทยยังไม่เคยมีการศึกษาในหัวข้อดังกล่าว จากช่องว่างทางการศึกษาของงานวิจัยที่ผ่านมา และการตระหนักถึงความสำคัญในการพัฒนาฟื้นฟูพื้นที่เมืองเก่าเพื่อให้ตอบรับกับแผนนโยบายที่มีความเป็นสมัยใหม่ วิทยานิพนธ์นี้จึงมีคำถามในการวิจัย และวัตถุประสงค์ ดังนี้

## 1.2 คำถามในงานวิจัย

การพัฒนาที่อยู่อาศัยของชุมชนในขอบเขตเมืองเก่าเชียงใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับแนวคิดการพัฒนา ย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ ภายใต้แผนพัฒนาเมืองอัจฉริยะมีแนวทางการพัฒนาอย่างไร

## 1.3 วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาแนวคิดการพัฒนา ย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 และแนวทางการปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัยในย่านเมืองเก่าเชียงใหม่ให้สอดคล้องกับแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0

2. เพื่อศึกษาสถานการณ์ชุมชนและที่อยู่อาศัย รวมถึงลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคม ความต้องการ และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการพัฒนาสู่การเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0
3. เพื่อวิเคราะห์ศักยภาพ และข้อจำกัดในการปรับเปลี่ยนที่ชุมชนและที่อยู่อาศัย ตามแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0
4. เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัยในย่านเมืองเก่าเชียงใหม่ให้สอดคล้องกับแนวคิด

## 1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ

### 1.4.1 ย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0

ย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ จากนิยามของ Katz, B. and Wagner, J. กล่าวถึงย่านนวัตกรรมที่ยกความสร้างสรรค์เป็นจุดเด่นและเป้าหมายในการพัฒนาย่าน ซึ่งการจะพัฒนาย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ได้ย่านดังกล่าวต้องมีพื้นฐานของการเป็นเมืองสร้างสรรค์ (Creative City) เพื่อให้สามารถดึงดูดกลุ่มคนที่ที่มีความคิดสร้างสรรค์เข้ามาอยู่ในย่านเดียวกัน เพื่อให้เกิดการแลกเปลี่ยนความคิด พบปะพูดคุย ซึ่งบ่อเกิดความคิดสร้างสรรค์ และการต่อยอดทางนวัตกรรม

ย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 ในงานวิจัยนี้จึงหมายถึง ย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ ภายใต้แผนพัฒนาเมืองอัจฉริยะของจังหวัดเชียงใหม่ มีพื้นที่อยู่ในเขตตัวเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ตั้งแต่บริเวณคูเมืองชั้นในต่อเนื่องไปจนถึงฝั่งตะวันตกของแม่น้ำปิง หรือบริเวณที่ติดแม่น้ำปิงฝั่งตรงข้ามของย่านวัดเกต ซึ่งภายในขอบเขตดังกล่าวมีการรวมพื้นที่ย่านเมืองเก่าชั้นใน และย่านเมืองเก่าชั้นนอกของจังหวัดเชียงใหม่รวมอยู่ด้วย โดยย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 คือ ย่านที่มีการวางแผนและออกแบบพื้นที่บนหลักการของการพัฒนาเมืองให้ดึงดูดกลุ่มผู้ประกอบการ ธุรกิจนวัตกรรม บุคคลสร้างสรรค์ บุคคลที่มีองค์ความรู้ต่างสาขา และกลุ่มคนที่หลากหลาย ให้เข้ามาทำงาน ใช้ชีวิต รวมถึงอยู่อาศัยภายในย่าน เพื่อเป็นย่านศูนย์กลางทางเศรษฐกิจใหม่ ให้แก่เมือง โดยการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เครื่องมือ และกลไกที่เอื้อต่อการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ และสังคม บนพื้นฐานการพัฒนาย่านนวัตกรรมเชิงพื้นที่ (Area-based Innovation) โดยย่านดังกล่าวจะทำหน้าที่ในการเป็นที่อยู่อาศัยและแหล่งงานที่ใช้ความสร้างสรรค์ ศิลปะ องค์ความรู้ วัฒนธรรม และสถาปัตยกรรมที่เป็นต้นทุนเดิม พัฒนาไปพร้อมกับมิติกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และเทคโนโลยี ให้สอดคล้องกับเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของการพัฒนาเมืองอัจฉริยะ

#### 1.4.2 ศักยภาพชุมชน และศักยภาพผู้อยู่อาศัย

ศักยภาพ หมายถึงคุณสมบัติหรือลักษณะพิเศษที่แฝงอยู่ในสิ่งต่าง ๆ โดยอาศัยการสร้างเชื่อมโยงระหว่างกลุ่มคน ความรู้ และทรัพยากรภายในพื้นที่ ที่สามารถทำให้เกิดการพัฒนาผ่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 โดยผู้วิจัยทำการสรุปนิยามจากการทบทวนวรรณกรรมและการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ เมื่อวันที่ 16 และ 18 พฤศจิกายน 2564 ดังนี้

1. ศักยภาพชุมชน หมายถึง ชีตความสามารถของชุมชนที่ตอบสนองต่อการพัฒนาผ่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 แบ่งเป็นศักยภาพทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และเทคโนโลยี ซึ่งสามารถทำการวัดได้จากปัจจัยทั้งในด้านโครงสร้างพื้นฐานที่เอื้อต่อความเป็นชุมชนในย่านนวัตกรรม ความสามารถในการพัฒนาชุมชน องค์ความรู้ภายในชุมชน กระบวนการจัดการและการแก้ไขปัญหาภายในชุมชน บทบาทของผู้นำชุมชน รวมถึงการสร้างความร่วมมือภายในชุมชน และภายนอกชุมชน
2. ศักยภาพของผู้อยู่อาศัย หมายถึง ความสามารถของผู้อยู่อาศัยในการดำเนินกิจกรรมเพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ของการเป็นย่านนวัตกรรม 4.0 โดยแบ่งเป็นปัจจัยด้านความสามารถในระดับครัวเรือน การมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชน การเข้าถึงเทคโนโลยี และองค์ความรู้ระดับครัวเรือน ทักษะคิดต่อการพัฒนาชุมชน และความสามารถในการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยของอาคาร หรือที่อยู่อาศัย

#### 1.5 ขอบเขตงานวิจัย

ขอบเขตพื้นที่ศึกษาคือ ชุมชนท่าช้าง ที่มีอาณาเขตดังภาพที่ 2 โดยวิธีการคัดเลือกพื้นที่กรณีศึกษาได้จาก หัวข้อ 1.6

##### 1.5.1 ด้านพื้นที่ศึกษา

ชุมชนท่าช้าง ตั้งอยู่ที่ตำบลศรีภูมิ จังหวัดเชียงใหม่ มีขอบเขตพื้นที่ชุมชนดังนี้

ทิศเหนือ ขอบเขตเริ่มต้นตั้งแต่สถานที่ทำการงานช่างงานรักษาความสะอาด แขวงนครพิงค์ ถึงบริเวณถนนศรีภูมิ

ทิศใต้ ขอบเขตเริ่มต้นอยู่บริเวณ ศูนย์สร้างสรรค์เมืองเชียงใหม่ ถึงหน้าธนาคารไทยพาณิชย์ สาขาทลาดสมเพชร

ทิศตะวันออก ขอบเขตตั้งแต่สถานที่ทำการงานช่างงานรักษาความสะอาด ไปจนถึงหน้าธนาคารไทยพาณิชย์ สาขาทลาดสมเพชร

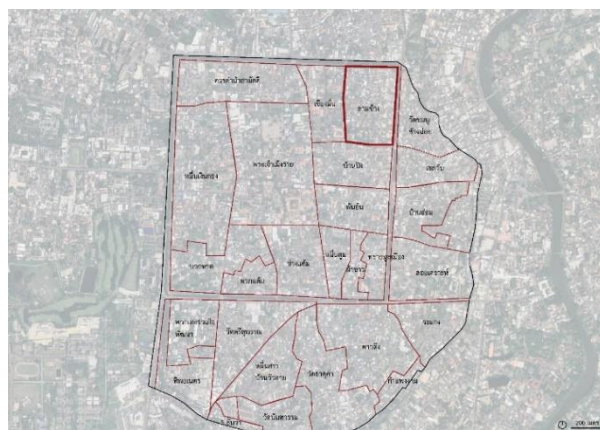
ทิศตะวันตก ขอบเขตเริ่มต้นบริเวณหัวมุมถนนศรีภูมิ ไปจนถึงศูนย์สร้างสรรค์เมืองเชียงใหม่





| หมายเลข | ชื่อชุมชน              | ชั้น                    |
|---------|------------------------|-------------------------|
| 5       | บ้านปิง                | พื้นที่เมืองเก่าชั้นใน  |
| 6       | หมื่นเงินกอง           | พื้นที่เมืองเก่าชั้นใน  |
| 7       | บวกหาด                 | พื้นที่เมืองเก่าชั้นใน  |
| 8       | พวกแต่้ม               | พื้นที่เมืองเก่าชั้นใน  |
| 9       | หมื่นตุม               | พื้นที่เมืองเก่าชั้นใน  |
| 10      | ช่างแต่้ม              | พื้นที่เมืองเก่าชั้นใน  |
| 11      | พันอัน                 | พื้นที่เมืองเก่าชั้นใน  |
| 12      | ทรายมูลเมือง           | พื้นที่เมืองเก่าชั้นใน  |
| 13      | ผ้าขาว                 | พื้นที่เมืองเก่าชั้นใน  |
| 14      | ทิพย์เนตร              | พื้นที่เมืองเก่าชั้นนอก |
| 15      | วัดศรีสุพรรณ           | พื้นที่เมืองเก่าชั้นนอก |
| 16      | 5 ธันวาคม              | พื้นที่เมืองเก่าชั้นนอก |
| 17      | พวกเฮยร่วมใจพัฒนา      | พื้นที่เมืองเก่าชั้นนอก |
| 18      | วัดธาตุคำ              | พื้นที่เมืองเก่าชั้นนอก |
| 19      | กำแพงงาม               | พื้นที่เมืองเก่าชั้นนอก |
| 20      | วัดชมพูข้างม่อย-เซตวัน | พื้นที่เมืองเก่าชั้นนอก |
| 21      | ดาวดึง                 | พื้นที่เมืองเก่าชั้นนอก |
| 22      | หมื่นสารบ้านวัวลาย     | พื้นที่เมืองเก่าชั้นนอก |
| 23      | วัดนันทาราม            | พื้นที่เมืองเก่าชั้นนอก |
| 24      | บ้านฮ่อม               | พื้นที่เมืองเก่าชั้นนอก |
| 25      | ลอยเคราะห์             | พื้นที่เมืองเก่าชั้นนอก |
| 26      | ระแกง                  | พื้นที่เมืองเก่าชั้นนอก |

ที่มา : กองสวัสดิการสังคม เทศบาลนครเชียงใหม่ ข้อมูล ณ ปีพ.ศ.2560



ภาพที่ 3 ขอบเขตแต่ละชุมชนในพื้นที่เมืองเก่าจังหวัดเชียงใหม่ และขอบเขตพื้นที่ศึกษา

1.2 ศึกษาชุมชนที่มีองค์ประกอบของความเป็นย่านสร้างสรรค์สูงสุด เนื่องจากเป็นการศึกษาแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ (Creative Innovation) จึงจำเป็นต้องหาพื้นที่ชุมชนที่มีองค์ประกอบของความเป็นย่านสร้างสรรค์ที่สูงที่สุด เพื่อนำไปสู่การสร้างแนวทางในการเป็นพื้นที่ต้นแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้แก่ชุมชนอื่น ๆ ในเขตเมืองเก่าเชียงใหม่ โดยใช้เกณฑ์จากกดัชนีชี้วัด The Cultural and Creative Cities Monitor ของ The Joint Research Centre (Commission, 2017) และดัชนีชี้วัดสำหรับการประเมินผลการพัฒนาพื้นที่ที่เอื้อต่อบรรยากาศสร้างสรรค์และการเริ่มต้นธุรกิจของสำนักงานส่งเสริมเศรษฐกิจสร้างสรรค์ (TCDC, 2019) โดยสรุปจากการทบทวนวรรณกรรมมาทำเป็นเกณฑ์การคัดเลือกพื้นที่กรณีศึกษาตามตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 2 ดัชนีชี้วัดความเป็นพื้นที่สร้างสรรค์ (เกณฑ์ในการคัดเลือกพื้นที่กรณีศึกษา)

| ดัชนีชี้วัด                 | ลักษณะองค์ประกอบ  | ตัวบ่งชี้เชิงรายละเอียด (จำนวน)   |
|-----------------------------|---|---|
| ด้านความหลากหลายทางวัฒนธรรม | องค์ประกอบ และสิ่งอำนวยความสะดวกทางวัฒนธรรม   | พิพิธภัณฑ์ หอสมุด หอประวัติศาสตร์ หรือสถานที่ทางศิลปวัฒนธรรม<br>จุดหมายตา หรือพื้นที่ที่เป็นจุดเด่นสำคัญ (Landmark)<br>โรงภาพยนตร์ โรงละคร<br>โรงแรม โฮสเทล หรือที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว |
| ด้านเศรษฐกิจสร้างสรรค์      | ธุรกิจสร้างสรรค์ภายในพื้นที่  | พื้นที่แหล่งงานที่มีความสร้างสรรค์ หรือ พื้นที่ที่มีการร่วมกลุ่มในการทำธุรกิจที่ใช้องค์ความรู้  |
| ด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพ    | ลักษณะ และประเภทของพื้นที่ที่ช่วยส่งเสริมให้เกิดสภาพแวดล้อมสร้างสรรค์หรือโอกาสทางธุรกิจ | ศาสนสถาน วัด หรือพื้นที่ประกอบกิจกรรมทางศาสนา<br>พื้นที่ที่มีการริเริ่มทางนวัตกรรม หรือธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการต่อยอดนวัตกรรม<br>สถานศึกษา โรงเรียน และพื้นที่ที่มีองค์ความรู้           |

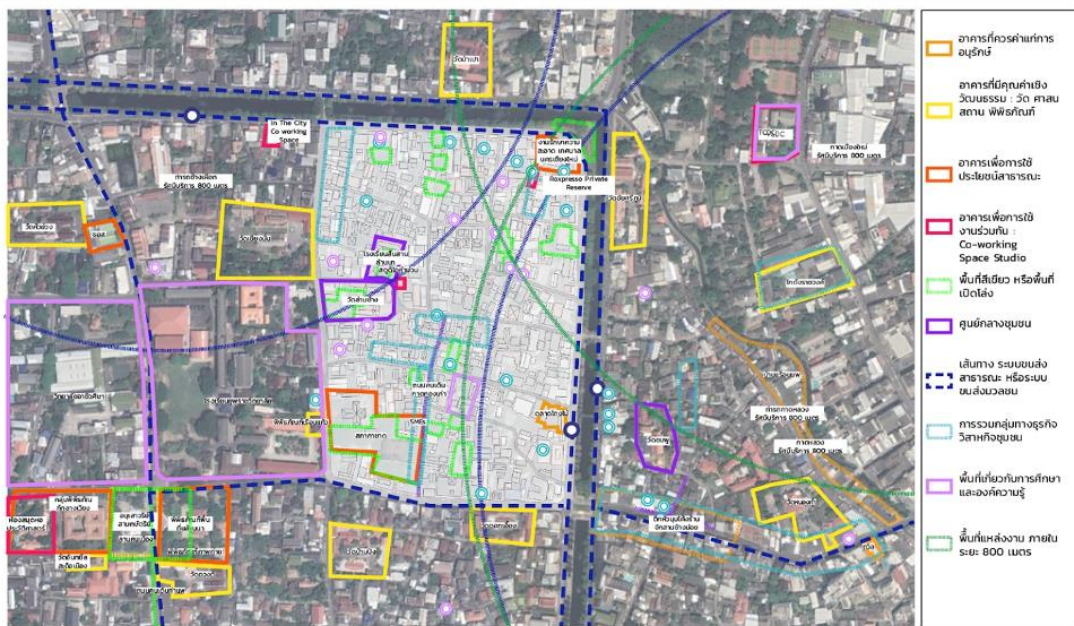
ที่มา : The Cultural and Creative Cities Monitor ของ The Joint Research Centre จัดทำใหม่โดยผู้วิจัย



ตารางที่ 3 จำนวนสถานที่แยกตามประเภทต่าง ๆ ตามดัชนีชี้วัดความเป็นพื้นที่สร้างสรรค์ (เกณฑ์ในการคัดเลือกพื้นที่)

| หมายเลข | ชุมชน                        | พิพิธภัณฑ์<br>สถานที่<br>ทาง<br>ศิลปวัฒนธรรม | จุดหมาย<br>ตา | โรง<br>ภาพยนตร์<br>โรงละคร | โรงแรม ที่<br>พักสำหรับ<br>นักท่องเที่ยว | พื้นที่ที่มี<br>การ<br>รวมกลุ่ม<br>ธุรกิจที่ใช้<br>องค์ความรู้ | พื้นที่<br>ประกอบ<br>กิจกรรม<br>ทางศาสนา | พื้นที่ที่มี<br>การริเริ่ม<br>ทาง<br>นวัตกรรม<br>(ถ้ามี) | สถานศึกษา<br>1 สถานที่ที่<br>มีองค์<br>ความรู้ | รวม | ขนาดพื้นที่ | ความ<br>หนาแน่น<br>ต่อพื้นที่<br>(จำนวน/<br>ไร่) |
|---------|------------------------------|--|---------------|----------------------------|--|--|--|--|--|-----|-------------|--|
| 3       | ลำช้าง                       | 1  | 2             |                            | 87                                       | 12   | 1  |  | 6  | 109 | 132.00      | 0.825772<br>942                                  |
| 20      | วัดชมพู<br>ข้างมอ-<br>เซดวัน | 2  | 3             | 1                          | 78                                       | 37   | 8  |  | 4  | 133 | 172.11      | 0.772757<br>312                                  |
| 11      | พันอัน                       | 3  | 1             |                            | 28                                       | 9  | 2  | 1  | 4  | 48  | 105.74      | 0.453961<br>398                                  |
| 13      | ผ้าขาว                       |  |               |                            |  | 11   |  | 4  | 1  | 16  | 38.72       | 0.413191<br>527                                  |
| 12      | ทรายมูล<br>เมือง             |  | 1             |                            | 11                                       | 2  | 2  |  | 2  | 18  | 51.04       | 0.352642<br>511                                  |
| 5       | บ้านปิง                      | 6  | 3             |                            | 16                                       | 6  | 3  |  | 5  | 39  | 115.19      | 0.338559<br>318                                  |
| 1       | ควรค้ำก<br>สามัคคี           | 2  | 1             |                            | 29                                       | 10   | 5  |  | 8  | 55  | 174.35      | 0.315451<br>94                                   |
| 10      | ช่างแต่ม                     | 2  |               |                            | 24                                       | 4  | 4  |  | 5  | 39  | 125.12      | 0.311703<br>243                                  |
| 8       | พวกแต่ม                      |  |               |                            | 14                                       |  | 1  |  | 1  | 16  | 52.78       | 0.303137<br>018                                  |
| 7       | บวทาค                        |  | 1             |                            | 27                                       | 4  | 2  |  | 3  | 37  | 135.21      | 0.273647<br>222                                  |
| 6       | หมื่นเงิน<br>กอง             |  | 3             |                            | 44                                       | 7  | 5  | 18   |  | 77  | 281.40      | 0.273635<br>657                                  |
| 15      | วัดศรี<br>สุพรรณ             | 1  |               |                            | 24                                       | 13   | 1  |  | 2  | 41  | 152.63      | 0.268623<br>436                                  |
| 24      | บ้านฮ่อม                     | 1  |               | 1                          | 18                                       | 2  | 1  |  | 2  | 25  | 107.04      | 0.233566<br>563                                  |
| 26      | ระแกง                        |  |               |                            | 18                                       | 3  |  |  | 2  | 23  | 100.13      | 0.229697<br>546                                  |
| 2       | เชียงมัน                     |  | 1             |                            | 11                                       | 2  | 1  |  | 7  | 22  | 97.49       | 0.225656<br>72                                   |
| 21      | ดาวดึง                       |  |               |                            | 32                                       | 3  | 2  |  | 3  | 40  | 204.69      | 0.195420<br>402                                  |
| 4       | พระเจ้า<br>เม็งราย           | 9  | 7             |                            | 21                                       | 4  | 4  |  | 19   | 64  | 338.71      | 0.188949<br>778                                  |
| 9       | หมื่นตุม                     |  | 1             |                            | 2  | 4  | 2  |  | 1  | 10  | 54.27       | 0.184246<br>954                                  |
| 18      | วัดธาตุคำ                    |  |               |                            | 26                                       | 1  | 2  |  | 3  | 32  | 184.55      | 0.173397<br>939                                  |
| 25      | ลอย<br>เคราะห์               |  | 1             |                            | 18                                       | 4  | 1  |  |  | 24  | 150.41      | 0.159566<br>71                                   |
| 22      | หมื่นสาร<br>บ้านวี<br>ลาย    |  |               |                            | 13                                       | 2  | 3  |  | 1  | 19  | 120.74      | 0.157359<br>279                                  |
| 17      | พวกเฮย<br>ร่วมใจ<br>พัฒนา    |  |               |                            | 11                                       |  | 1  |  | 1  | 13  | 90.24       | 0.144054<br>038                                  |
| 23      | วัดนิมทา<br>ราม              |  |               |                            | 6  |  | 2  |  | 1  | 9   | 79.03       | 0.113886<br>641                                  |
| 19      | กำแพงงาม                     | 1  |               |                            | 2  |  |  |  |  | 3   | 28.21       | 0.106361<br>951                                  |
| 14      | พิทยเนตร                     | 1  |               |                            |  |  |  |  | 1  | 1   | 96.47       | 0.010365<br>495                                  |
| 16      | 5 ธันวาคม                    |  |               |                            |  |  |  |  | 0  | 0   | 18.54       | 0  |

จากตารางที่ 3 ข้างต้น ได้ทำการคัดเลือกชุมชนเพื่อเป็นกรณีศึกษา โดยเลือกจากชุมชนที่มีองค์ประกอบครบถ้วนทุกข้อ ยกเว้นองค์ประกอบประเภทโรงพยาบาลยন্ত্র และพื้นที่ที่มีการริเริ่มทางนวัตกรรม (ถ้ามี) และมีจำนวนรวมขององค์ประกอบตามดัชนีชี้วัดที่สูงที่สุด ดังนั้นจึงสามารถสรุปได้ว่า ชุมชนที่มีความเป็นย่านสร้างสรรค์ที่สูงที่สุด คือ ชุมชนลุ่มช้าง โดยมีตำแหน่งในแต่ละสถานที่ตามเกณฑ์ข้างต้น ตามภาพที่ 5



ภาพที่ 5 ตำแหน่งสถานที่ตามเกณฑ์การคัดเลือกกรณีศึกษา

## 1.6 ข้อมูลพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น

ชุมชนลุ่มช้างเป็นชุมชนเก่าแก่ที่ตั้งตามชื่อวัดลุ่มช้าง ซึ่งเป็นวัดที่สร้างขึ้นพร้อมกับเมืองเชียงใหม่ ในปี พ.ศ. 1835 – 1839 ปัจจุบันภายในชุมชนมีร้านค้า ร้านอาหาร และที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวจำนวนมาก มีการจัดตั้งตลาดกองเก่าที่เป็นถนนคนเดินขึ้นภายในย่านซึ่งในช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 เป็นสถานที่ที่ได้รับความนิยมเป็นอย่างมากในหมู่นักท่องเที่ยวและคนท้องถิ่น ถือได้ว่าเป็นชุมชนที่โดดเด่นด้านวิสาหกิจชุมชนเพื่อการท่องเที่ยวสร้างสรรค์ในเมืองเก่าเชียงใหม่ มีรายละเอียดข้อมูลดังต่อไปนี้

### 1.6.1 ประวัติชุมชนลุ่มช้าง

ชุมชนลุ่มช้างมีประวัติสืบเนื่องมาตั้งแต่สมัยการสร้างเมืองเชียงใหม่ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 1835-1839 ในยุคสมัยพระยามังราย พ่อขุนรามคำแหง และพญาเจ้าเมือง ในอดีตวัดเชียงมั่น เดิมเรียกว่า เวียงเล็ก หรือเวียงเชียงมั่น เป็นที่ประทับเดิมของพระสหายทั้ง 3 ที่ใช้ในกร

ปรึกษาหารือเกี่ยวกับการสร้างเมืองเชียงใหม่ ส่วนวัดล่อมช้างเป็นสถานที่ที่ใช้ในการเลี้ยงช้าง และเป็นที่พักข้าราชการ และเรียกพื้นที่บริเวณดังกล่าวว่า เวียงเชียงช้าง ต่อมาจึงทำการสร้างวัดล่อมช้างขึ้น พร้อมกับรูปปั้นช้างถูกล่อมเลี้ยงไว้ เพื่อเป็นที่ระลึกถึงครั้งการสร้างเมืองเชียงใหม่และเป็นสัญลักษณ์ของวัดล่อมช้าง อีกทั้งยังเป็นความเชื่อเรื่องการใช้พื้นที่ของเจ้าเมืองในล้านนาว่า หากพื้นที่ใดที่กษัตริย์เคยใช้งานแล้ว ห้ามให้ผู้ใดเข้ามาใช้งาน จึงจำเป็นต้องสร้างวัดขึ้นทดแทนพื้นที่ดังกล่าว

ชุมชนล่อมช้างถูกตั้งตามชื่อวัดล่อมช้าง ซึ่งเป็นชุมชนที่สร้างขึ้นมาพร้อมกับการก่อตั้งเมืองนครเชียงใหม่ หรือ นพบุรีศรีนครพิงค์ เมื่อวัดล่อมช้างมีการก่อสร้างขึ้น บริเวณโดยรอบจึงกลายมาเป็นแหล่งชุมชนที่มีผู้คนมาอยู่อาศัยเป็นหมู่บ้านขนาดใหญ่ หรือที่เรียกว่า หมู่บ้านล่อมช้าง จนเปลี่ยนมาเป็น “ชุมชนล่อมช้าง” อันเป็นชุมชนในลำดับที่ 61 ของชุมชนในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ในปี พ.ศ. 2545 (เทศบาลนครเชียงใหม่, 2555)

### 1.6.2 สภาพทั่วไปของชุมชนล่อมช้าง

ชุมชนล่อมช้าง คือย่านเก่าแก่ใกล้กับแจ้งศรีภูมิ อันเป็นพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ และเป็นศูนย์กลางของชุมชนในคูเมืองที่มีพื้นที่ชุมชนที่ต่อเนื่องกัน โดยชุมชนล่อมช้างมีลักษณะทางกายภาพเป็นชุมชนขนาดใหญ่พิเศษ ที่เต็มไปด้วยอาคารบ้านเรือนที่ก่อสร้างด้วยไม้และไม้สักตั้งแต่ในสมัยอดีต เป็นที่ยอมรับกันว่าเป็นชุมชนที่มีบ้านไม้จำนวนมากที่สุดในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ที่คุณค่าแก่การอนุรักษ์ไว้ นอกจากนี้ความพิเศษของชุมชนล่อมช้างยังเกี่ยวข้องกับลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางสังคมที่ส่งผลมาอย่างลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย เนื่องจากลักษณะทางเศรษฐกิจของเมืองเชียงใหม่มีการพึ่งพาการท่องเที่ยวที่สูงขึ้น ทำให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนจำนวนมากปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัยของตนเองมาเป็นการใช้งานเพื่อการรองรับกิจกรรมการท่องเที่ยว ได้แก่ การทำธุรกิจบริการ ร้านอาหาร ร้านเครื่องดื่ม ไปจนถึงที่พักชั่วคราวแบบ เกสต์เฮ้าส์ โรงแรมขนาดเล็ก และโรงแรมบูทีค (Boutique Hotel) จนกลายเป็นชุมชนที่มีเกสต์เฮ้าส์และโฮสเทลมากที่สุดในจังหวัดเชียงใหม่

### 1.6.3 ลักษณะทางสังคมของชุมชนล่อมช้าง

ผู้อยู่อาศัยในชุมชนล่อมช้างในอดีต มีการประกอบอาชีพที่หลากหลาย ทั้งด้านเกษตรกรรม การค้า และรับราชการ โดยส่วนใหญ่ผู้ที่ทำการค้าหรือมีกิจการของตนเอง จะอาศัยตลาดสมเพชร และตลาดขุนขำนิรการ บริเวณต้นถนนมูลเมือง ซอย 6 ฝั่งติดคูเมือง นอกจากนั้นชาวบ้านบางส่วนที่เข้ามาอยู่อาศัยในยุคแรก ๆ จำนวนหนึ่งมีเชื้อสายที่เกี่ยวข้องกับเจ้าผู้ครองนครเชียงใหม่ เช่น เจ้าทิพย์วัน ณ เชียงใหม่ นางข้าหลวงในเจ้าดารารัศมี และ

อดีตพระชายาพระวรวงศ์เธอ พระองค์เจ้าบวรเดช ซึ่งมีคุ้มเจ้าอยู่บริเวณหน้าถนนมูลเมืองซอย 7 โดยในปัจจุบันได้ถูกนำอาคารเดิมเปลี่ยนการใช้งานเป็นร้านอาหาร ชื่อ The house restaurant ginger shop ซึ่งพื้นที่รอบคุ้มเจ้าสมัยก่อนเป็นบ้านของข้าราชการที่เป็นครือญาติกันและสืบทอดเชื้อสายมาสู่รุ่นลูกหลาน ทำให้สายสัมพันธ์ของคนในชุมชนส่วนใหญ่มีความเกี่ยวข้องกันแบบระดับเครือญาติ เนื่องจากเป็นครอบครัวขยายที่ปลูกบ้านในละแวกเดียวกันจากสมัยอดีต

ชุมชนลำฆ้างมีวัดเป็นศูนย์กลางของชุมชน รวมถึงมีพื้นที่สาธารณะชุมชนเป็นตลาดสมเพช ทั้งนี้เมื่อบริบทของเมืองเชียงใหม่มีการเปลี่ยนผ่านไปสู่การเป็นเมืองรองรับการท่องเที่ยวมากขึ้น ทำให้การอยู่อาศัยของคนในชุมชนเริ่มมีการเปลี่ยนไปเพื่อรองรับการพัฒนาเศรษฐกิจ ด้วยการเปิดร้านค้า ธุรกิจและบริการภายในชุมชนจำนวนมาก จนเริ่มขยายตัวเป็นวงกว้างครอบคลุมขอบเขตชุมชนปะปนไปกับพื้นที่อยู่อาศัยเดิม

ลักษณะการปกครองภายในชุมชนภายในคูเมืองชั้นใน แต่ละชุมชนจะทำการคัดเลือกประธานชุมชนที่มาจากคัดเลือกตั้งจากชาวชุมชนและได้รับการแต่งตั้งจากเทศบาลนครเชียงใหม่ มาเป็นผู้นำชุมชน โดยมีหน้าที่คอยดูแลลูกบ้านที่อยู่อาศัยภายในชุมชน และในอดีตเป็นผู้แจ้งข่าวสารผ่านเสียงตามสาย ปัจจุบันมีการเปลี่ยนวิธีการแจ้งข่าวสารมาเป็นการแนบเอกสารที่หน้าบ้าน ติดประชาสัมพันธ์ในหมู่บ้าน และมีกลุ่มในช่องทางออนไลน์สำหรับติดต่อกัน นอกจากนี้แต่ละชุมชนจะมีผู้นำตามธรรมชาติ ที่หมายถึงผู้นำที่มาจากความศรัทธา ความเชื่อมั่น รวมถึงบุคคลที่เป็นศูนย์รวมที่ยึดเหนี่ยวของคนในชุมชน ซึ่งชุมชนลำฆ้าง มีพระอธิการอาหนนท์ วิสุทโท (เจ้าอาวาสวัดลำฆ้าง) เป็นผู้นำอย่างไม่เป็นทางการ ทั้งในด้าน การเป็นนักพัฒนาพื้นที่ทั้งของวัดลำฆ้างและพื้นที่ชุมชน เป็นผู้นำการจัดกิจกรรมของชุมชน และสนับสนุนกิจกรรมของชุมชน รวมถึงเป็นนักพัฒนาเมืองเป็นที่เคารพนับถือของคนในชุมชนและในชุมชนใกล้เคียงในเขตพื้นที่เมืองเก่าเชียงใหม่

ตารางที่ 4 ข้อมูลเบื้องต้นของพื้นที่กรณีศึกษา ชุมชนลำฆ้าง

| ข้อมูลรายละเอียดชุมชน     | ชุมชนลำฆ้าง   |
|---------------------------|---|
| ขนาดพื้นที่               | 0.18 ตร.กม.   |
| จำนวนครัวเรือน            | 395 ครัวเรือน (1,068 คน)<br>ข้อมูล ณ ปีพ.ศ. 2562 อ้างอิงจากผังแม่บทการพัฒนาย่านเพื่อการพัฒนาเมืองในอนาคต โดย ใจบ้าน สตูดิโอ |
| ที่ตั้ง (ถนนล้อมรอบชุมชน) | ถนนศรีภูมิ ถนนราชวิถี ถนนมูลเมือง และ ถนนราชภาคินัย   |

| ข้อมูลรายละเอียดชุมชน | ชุมชนลุ่มช้าง   |
|-----------------------|---|
| จุดเด่นชุมชน          | ด้านภูมิทัศน์วัฒนธรรม (ภายในย่านมีอาคารและที่พักอาศัยที่มีวัสดุเป็นไม้จำนวนมาก)<br>ด้านอุตสาหกรรมสร้างสรรค์ประเภทแพทย์แผนไทย<br>ด้านกิจกรรมอุตสาหกรรมสร้างสรรค์ |
| ผู้นำชุมชน            | ผู้นำตามธรรมชาติ : พระอธิการอนันต์ วิสุทโท เจ้าอาวาสวัดลุ่มช้าง<br>ผู้รักษาการณ์ประธานชุมชน : นางจันทร์เมื่อด สุวรรณราช   |

โดยรายละเอียดของข้อมูลชุมชนในเชิงกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม จะอภิปรายเพิ่มเติมในส่วนของการรายงานผลสถานการณ์ชุมชน (ตามบทที่ 4 หัวข้อ 4.2)

## 1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

### 1.7.1 ประโยชน์ในเชิงการทำงานนโยบายสู่การปฏิบัติ

เพื่อให้ชุมชน ภาคประชาสังคม รัฐ เอกชน และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่ ได้นำแนวทางและข้อเสนอแนะในการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว ไปประยุกต์ใช้ตามความเหมาะสม ในการพัฒนาชุมชน รวมถึงใช้เป็นพื้นที่ต้นแบบในการพัฒนาชุมชนโดยรอบให้สอดคล้องกับ แนวทางการพัฒนา และนโยบายที่เป็นกรอบการพัฒนาเมืองตามที่ได้กำหนดไว้ให้บรรลุตาม เป้าประสงค์ และเพื่อสร้างแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สามารถยกระดับคุณภาพชีวิตของ ผู้คนในชุมชน และดึงเอาศักยภาพของชุมชนมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดทั้งในด้านองค์ความรู้ บุคลากร อาคารและสถานที่ รวมถึงเป็นการส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาอย่างทั่วถึง

### 1.7.2 ประโยชน์ในเชิงวิชาการ

เพื่อนำการทบทวนวรรณกรรม และผลการศึกษาในงานวิจัย เป็นกรอบในการศึกษา ประเด็นเชิงลึกที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาชุมชน ทั้งประเด็นของการพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ เมืองเก่า และการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมต่อการพัฒนาย่านนวัตกรรม เนื่องจากเป็นการ ถอดแผนนโยบายในระดับประเทศให้ลงมาสู่การพัฒนาระดับชุมชน และที่อยู่อาศัยที่เป็นหน่วย ที่เล็กที่สุดของเมือง



## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาเรื่อง แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในชุมชน จำเป็นต้องมีการศึกษาและทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดกรอบในการวิจัยให้สอดคล้องกับเป้าหมายและวัตถุประสงค์ในการศึกษา โดยประกอบไปด้วย

- 2.1 แนวคิดเมืองอัจฉริยะ (Smart City)
- 2.2 แนวคิดย่านนวัตกรรม (Innovation District)
- 2.3 แนวคิดศักยภาพชุมชน และศักยภาพผู้อยู่อาศัย
  - 2.3.1 ศักยภาพชุมชน
  - 2.3.2 ศักยภาพผู้อยู่อาศัย
- 2.4 แนวคิดการฟื้นฟูเมือง (Urban Revitalization)
- 2.5 แนวคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย
- 2.6 กรณีศึกษา Affordable housing in innovation-led employment strategies
- 2.7 กรณีศึกษา มาจิสีศิริ แนวทางการพัฒนาชุมชนในประเทศญี่ปุ่น
- 2.8 กรณีศึกษา Three House Agreement

สามารถสรุปจำแนกแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย ดังตารางที่ 5

ตารางที่ 5 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

| วัตถุประสงค์ของงานวิจัย   | แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง  | งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง  |
|---|--|--|
| เพื่อศึกษาแนวทางการพัฒนาย่านนวัตกรรมภายใต้แผนพัฒนาเมืองอัจฉริยะ และแนวทางการปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัยในย่านเมืองเก่าเชียงใหม่ให้สอดคล้องกับแนวคิด | แนวคิดเมืองอัจฉริยะ (Smart city)<br>แนวคิดย่านนวัตกรรม (Innovation District) | Affordable housing in innovation-led employment strategies (The AHURI Inquiry: Urban productivity and affordable rental housing supply, 2019)<br>Case Studies in Innovation District Planning and Development Report. (Read, 2016) |

| วัตถุประสงค์ของงานวิจัย  | แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง   | งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง   |
|--|---|---|
| <p>ศึกษาสถานการณ์ที่อยู่อาศัย และชุมชน รวมถึงลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคม ความต้องการ และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัย และชุมชนสู่การเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0</p> | <p>แนวคิดการพัฒนาชุมชน<br/>แนวคิดเกี่ยวกับศักยภาพชุมชน</p>                                    | <p>ศักยภาพของชุมชนเทพประทานในการจัดการที่อยู่อาศัยเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน (เพ็ญนิภา แสงชื่น, 2548)<br/>ศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยย่านเมืองเก่า : กรณีศึกษาชุมชนนางเลิ้ง กรุงเทพมหานคร (สมชาย เกตุรัตน์มาลี, 2552)</p> |
| <p>วิเคราะห์ศักยภาพ และข้อจำกัดในการปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัย และชุมชนตามแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0</p>  |             |   |
| <p>เสนอแนะแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในย่านเมืองเก่าเชียงใหม่ให้สอดคล้องกับแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0</p>   | <p>แนวคิดการฟื้นฟูเมือง (Urban Revitalization)<br/>แนวคิดการพัฒนา และปรับปรุงที่อยู่อาศัย</p> | <p>มาจิสีศิริ การปลุกชุมชนในญี่ปุ่น แนวความคิด และแนวทางปฏิบัติ (ทิพย์สุตา ปทุมานนท์, 2546)<br/>Adopting and Adapting of Community Planning/Management “มาจิสีศิริ” to Thailand (Penpathu &amp; Chaweewan)<br/>Three House Agreement</p>              |

จากตารางสรุปแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องข้างต้น ผู้วิจัยได้ทำการสรุปความหมายของทั้ง 6 แนวคิด จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง และทำการสรุปตัวแปรที่นำมาใช้ในการศึกษาครั้งนี้ โดยได้อธิบายขยายความกรณีศึกษาทั้ง 2 กรณีศึกษา เพื่อเป็นกรอบในการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัยและการอภิปรายผล (ตามบทที่ 6)

## 2.1 แนวคิดเมืองอัจฉริยะ (Smart City)

เป็นแนวคิดการพัฒนาเมืองสมัยใหม่ ที่อาศัยการพึ่งพาการพัฒนาด้านเทคโนโลยีให้มาเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาเมือง โดยมีความหมายของแนวคิด และมีตัวแปรที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

### 2.1.1 ความหมายของเมืองอัจฉริยะ

Luis Correia และ Klaus Wüstel อธิบายว่า เมืองอัจฉริยะ (smart city) คือ เมืองที่สามารถสร้างการเชื่อมโยงระหว่างทุนที่เป็นรูปธรรมหรือทุนกายภาพของเมือง (physical capital) เข้ากับทุนทางสังคม (social capital)

ที่มีอยู่ของเมือง เพื่อพัฒนาการให้บริการ โครงสร้างพื้นฐาน และการปรับปรุงเมืองด้านต่าง ๆ

สำนักงานส่งเสริมเศรษฐกิจดิจิทัล ได้ให้คำนิยามของเมืองอัจฉริยะว่า เมืองที่ใช้ประโยชน์จากเทคโนโลยีและนวัตกรรมที่ทันสมัยและชาญฉลาด เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของการให้บริการและการบริหารจัดการเมือง ลดค่าใช้จ่ายและการใช้ทรัพยากรของเมืองและประชากรเป้าหมาย โดยเน้นการออกแบบที่ดี และการมีส่วนร่วมของภาคธุรกิจและประชาชนในการพัฒนาเมือง ภายใต้แนวคิดการพัฒนาเมืองน่าอยู่ เมืองทันสมัย ให้ประชาชนในเมืองมีคุณภาพชีวิตที่ดี มีความสุข อย่างยั่งยืน

### 2.1.2 การประเมินความเป็นเมืองอัจฉริยะ

สุรียานนท์ พลสมิ อ้างถึงงานศึกษาวิจัยของ Rudolf Giffinger และคณะ ซึ่งได้ทำการศึกษาเมืองอัจฉริยะโดยมีการจำแนกองค์ประกอบของเมืองอัจฉริยะ ออกเป็น 6 ด้าน ได้แก่

1. ด้านการจัดการภาครัฐ (Smart Governance) เกี่ยวข้องกับการมีส่วนร่วมของประชาชน การพัฒนาระบบให้บริการสาธารณะและให้บริการทางสังคมของภาครัฐ รวมถึงความโปร่งใสในการทำงานของหน่วยงานภาครัฐด้วย
2. ด้านประชาชนอัจฉริยะ (Smart People) เกี่ยวข้องกับการพัฒนาศักยภาพของประชาชน การเรียนรู้ตลอดชีวิตของคนในเมือง ความหลากหลายทางชาติพันธุ์ของคนในเมือง รวมถึงสุขภาพจิตของประชาชนด้วย
3. ด้านการเชื่อมโยงอัจฉริยะ (Smart Mobility) ของเมืองนั้น เกี่ยวข้องกับการเข้าถึง (accessibility) ในเชิงพื้นที่ของคนในท้องถิ่นและคนภายนอก รวมถึงการเข้าถึงจากต่างประเทศด้วย ตลอดจนยังให้ความสำคัญกับความสามารถในการประยุกต์ใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT) เข้ากับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของเมืองด้วย และยังให้ความสำคัญกับการพัฒนาระบบขนส่งสาธารณะที่เป็นี้ มิตรกับสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืนด้วยเช่นกัน

4. การใช้ชีวิตอย่างอัจฉริยะ (Smart Living) เกี่ยวข้องกับการพัฒนาระบบ ให้บริการด้านสุขภาพ ความมั่นคงปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน คุณภาพของที่อยู่อาศัย สิ่งอำนวยความสะดวกด้านการศึกษาและวัฒนธรรม การพัฒนาแหล่งท่องเที่ยว รวมถึงสวัสดิการทางสังคม และเศรษฐกิจ
5. ด้านเศรษฐกิจอัจฉริยะ (Smart Economy) เกี่ยวข้องกับการพัฒนานวัตกรรม การประกอบการ ภาพลักษณ์และความเชื่อมั่นทางเศรษฐกิจของเมือง ศักยภาพของระบบการผลิต และความยืดหยุ่นของตลาดแรงงาน เป็นต้น
6. ด้านสิ่งแวดล้อมอัจฉริยะ (Smart Environment) เกี่ยวข้องกับสถานภาพของทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมของเมือง คุณภาพอากาศ ความตระหนักของคนในเมืองที่มีต่อ ระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อม ระบบการบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อมของเมือง อย่างยั่งยืน เป็นต้น

ตารางที่ 6 ดัชนีชี้วัดความเป็นเมืองอัจฉริยะจากการทบทวนวรรณกรรม

| ดัชนีชี้วัด | ผู้วิจัย (ปี)  | ผู้วิจัย (ปี)  |
|-------------|--|--|
|             | สุรียานนท์ พลลิม. (2561). อ้างถึง Correia & Wunstel. (2011).   | OECD. (2020).  |
| กายภาพ      | สิ่งอำนวยความสะดวกทางวัฒนธรรม<br>สถานภาพด้านการให้บริการทางสุขภาพ<br>ความมั่นคงและปลอดภัยในชีวิต<br>คุณภาพที่พักอาศัย<br>สิ่งอำนวยความสะดวกด้านการศึกษา<br>การพัฒนาด้านแหล่งท่องเที่ยว<br>สวัสดิการทางเศรษฐกิจ | ความแออัดของที่อยู่อาศัย<br>ความพึงพอใจในการจ่ายเพื่อการอยู่อาศัย<br>การเข้าถึงระบบขนส่งมวลชน และสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐาน<br>ระยะเวลาในการเดินทางจากบ้านไป<br>แหล่งงาน          |
| สังคม       | ระดับสมรรถนะ และศักยภาพของประชาชน<br>การเรียนรู้ตลอดชีวิต<br>ความหลากหลายทางชาติพันธุ์<br>การยอมรับความคิดเห็นของผู้อื่น   | การยอมรับความแตกต่างของผู้คน<br>การมีที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมแก่ทุกเพศ (LGBT+) ทุกชนชาติ ศาสนา และกลุ่มผู้ย้ายถิ่น<br>ความยืนยาวของอายุ และการมีสุขภาพที่ดี<br>การพึ่งพาอาศัยกันและกัน |

| ดัชนีชี้วัด                     | ผู้วิจัย (ปี)  | ผู้วิจัย (ปี)   |
|---------------------------------|--|---|
|                                 | สุรียานนท์ พลลิม. (2561). อ้างถึง Correia & Wunstel. (2011).   | OECD. (2020).   |
| <b>เศรษฐกิจ</b>                 | ความคิดเชิงนวัตกรรม<br>การประกอบกิจการ<br>ภาพลักษณ์ และความเชื่อมั่นทางเศรษฐกิจ<br>การผลิต<br>ความยืดหยุ่นของตลาดแรงงาน<br>การเชื่อมโยงระดับนานาชาติ                                   | การจ้างงาน และอาชีพ<br>ความสามารถในการจ่าย<br>สัดส่วนการมีงานทำของชาย และหญิง<br>ระดับการศึกษา                              |
| <b>การเชื่อมโยงและเทคโนโลยี</b> | การเข้าถึงในระดับท้องถิ่น<br>การเข้าถึงในระดับชาติ และนานาชาติ<br>ความสามารถในการรองรับและประยุกต์ใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ กับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน<br>การพัฒนาระบบขนส่งสาธารณะของเมือง | ความสามารถในการทำงานในทางไกล<br>การเข้าถึงอินเทอร์เน็ต และสัญญาณไร้สาย<br>การใช้แอปพลิเคชัน หรือแพลตฟอร์มในการติดต่อในชุมชน |
| <b>สิ่งแวดล้อมอัจฉริยะ</b>      | คุณภาพสิ่งแวดล้อมเมือง<br>คุณภาพอากาศ<br>ความตระหนักถึงระบบนิเวศเมือง<br>การจัดการทรัพยากรอย่างยั่งยืน   | การใช้พลังงาน<br>คุณภาพอากาศ<br>ความหลากหลายของต้นไม้ พืชพรรณ<br>การจัดการขยะ   |
| <b>การจัดการภาครัฐอัจฉริยะ</b>  | การมีส่วนร่วมของประชาชน<br>การให้บริการสาธารณะ และบริการสังคม<br>ความโปร่งใสของรัฐ   | การมีส่วนร่วมของประชาชน   |

จากตารางสรุปข้างต้น ดัชนีชี้วัดของแนวคิดเมืองอัจฉริยะมีการจำแนกออกเป็น 6 ด้าน ผู้วิจัยนำตัวแปรดังกล่าวไปใช้ในส่วนของการจัดทำข้อเสนอแนะในการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัย ในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และเทคโนโลยี รวมถึงการบริหารจัดการ ตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัยให้ เป็นไปตามแผนนโยบาย โดยจะทำการอภิปรายในแต่ละประเด็นการพัฒนาในบทที่ 6 (รายละเอียดในบทที่ 6)

## 2.2 แนวคิดย่านนวัตกรรม (Innovation District)

ย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ คือ ย่านนวัตกรรมที่ยกความสร้างสรรค์เป็นจุดเด่นและเป้าหมายในการพัฒนาย่าน ซึ่งการจะพัฒนาย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ได้ย่านดังกล่าวต้องมีพื้นฐานของการเป็นเมืองสร้างสรรค์ (Creative City) ที่อาศัยการนำกลุ่มคนที่มีความคิดสร้างสรรค์เข้ามาอยู่ในย่านเดียวกัน เพื่อให้เกิดการแลกเปลี่ยนความคิด พบปะพูดคุย ซึ่งบ่อเกิดความคิดสร้างสรรค์ และการต่อยอดทางนวัตกรรม

Katz, B. and Wagner, J. (2014) ได้กล่าวถึง องค์ประกอบเมืองที่สามารถก่อให้เกิดการต่อยอดผลิตภัณฑ์จากต้นทุนทางวัฒนธรรมไปสู่การเป็นย่านนวัตกรรม มีดังต่อไปนี้

1. บรรยากาศทางสังคมที่หลากหลาย
2. คุณค่าเชิงสัญลักษณ์จากการต่อยอดพื้นที่ที่มีมรดกดั้งเดิม ทั้งอาคารเก่า ชุมชนดั้งเดิม พื้นที่ทางวัฒนธรรมและประเพณี
3. จุดดึงดูดผู้คนและกิจกรรม เช่นตลาด แหล่งงาน ร้านค้า
4. บรรยากาศทางการเรียนรู้ ด้วยการใช้ภูมิปัญญา และวัฒนธรรม (Tacit Knowledge)
5. สิ่งแวดล้อมสรรค์สร้าง (Built environment) มีถนนที่มีชีวิตชีวา เป็นพื้นที่หล่อมรวมวิถีชีวิตของผู้คน ด้วยการสร้างกิจกรรม พื้นที่สาธารณะ และสร้างความหลากหลายของอาคารให้เกิดความเป็นพื้นที่ละแวกบ้าน
6. สิ่งอำนวยความสะดวก ทั้งในรูปแบบของโรงเรียน ร้านค้า ร้านอาหาร คาเฟ่ และร้านธุรกิจเฉพาะทาง
7. พื้นที่ส่งเสริมการรวมกลุ่มของผู้ประกอบการ (Incubators)
8. พื้นที่สำหรับการรวมกลุ่มของธุรกิจขนาดเล็กจำนวนมาก (SME/Firms)
9. การเข้าถึงของการลงทุน ราคาเช่า และรายจ่ายที่เป็นต้นทุนภายในพื้นที่
10. การผสมผสานแนวคิดเข้ากับระบบกรรมสิทธิ์ เจ้าของอาคารและเจ้าของที่ดิน เพื่อให้เกิดการพัฒนาอาคารภายในพื้นที่ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ
11. รัฐส่งเสริมผ่านนโยบายและสร้างความร่วมมือระหว่างชุมชน-ภาครัฐ-ภาคเอกชน-สถาบันการศึกษา-สังคม รวมถึงสนับสนุนงบประมาณและการระดมทุน

ซึ่งย่านนวัตกรรมเป็นแนวคิดใหม่ของการวางแผน และออกแบบพื้นที่และสังคมเมืองบนหลักการของการพัฒนาเมือง โดยการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เครื่องมือและกลไกที่เอื้อต่อการประกอบธุรกิจ และส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัยและผู้ดำเนินกิจกรรมในย่าน มีหลักการสำคัญคือการสร้างเศรษฐกิจผ่านโอกาสของย่านที่มีความผสมผสาน (mixed-use) และการสร้างโครงสร้างพื้นฐานทางกายภาพและกลยุทธ์ที่มีความยืดหยุ่น ดังนั้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยถือได้ว่าเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างย่านนวัตกรรมที่สามารถนำไปสู่การเป็นเมืองอัจฉริยะที่ประสบความสำเร็จ

สุชาติ อุทุมโสภกิจ. (2559) ได้กล่าวถึงกระบวนการสร้างนวัตกรรมที่ประสบความสำเร็จ โดยการสร้างนวัตกรรมแบบเปิด (Open Innovation) ซึ่งเป็นการผสมผสานความรู้ระหว่างภายในองค์กร กับภายนอกองค์กรเพื่อทำให้เกิดการเร่งกระบวนการสร้างนวัตกรรมที่เกิดจากการแลกเปลี่ยนองค์ความรู้ด้วยการสร้างความร่วมมือ บนฐานการคิดแบบโครงสร้างนวัตกรรมเกลียว 3 สาย (Triple Helix: H3 Model) ว่าด้วยการสร้างนวัตกรรมบนพื้นฐานของการใช้ความรู้หลากหลายสาขาวิชามาผสมผสานกัน ซึ่งทำให้องค์กรแต่ละภาคส่วนเกิดการยึดโยงกันและมีส่วนรับผิดชอบร่วมกัน โดย H3 Model ประกอบด้วยองค์กร 3 ประเภท ได้แก่

1. มหาวิทยาลัย / สถาบันการศึกษา / สถาบันวิจัยของรัฐ ที่ทำหน้าที่ในการสร้างองค์ความรู้
2. เอกชน / ผู้ประกอบการ / ผู้ผลิต ที่ทำหน้าที่เป็นผู้ใช้องค์ความรู้
3. รัฐ ที่เป็นผู้อำนวยความสะดวก (Facilitator) และกำกับดูแล (Regulator)

ย่านนวัตกรรม (Innovation District) จากการนิยามของผู้วิจัยจึง หมายถึง พื้นที่ หรือย่านที่มีการกระจุกตัวของกิจกรรมที่มีความเข้มข้นสูง เป็นพื้นที่ที่มีความหลากหลายของกลุ่มคน การใช้ประโยชน์อาคาร และองค์ความรู้ที่สามารถดึงดูดกลุ่มผู้ประกอบการ นักลงทุน กลุ่มธุรกิจบ่มเพาะ ผู้มีทักษะในสหสาขาวิชาเข้ามาอยู่อาศัย แลกเปลี่ยน แบ่งปัน และดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยเดิมในพื้นที่ได้อย่างผสมผสานกลมกลืน ผ่านการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในย่าน ที่เอื้อต่อการประกอบธุรกิจ การดำเนินกิจกรรม และการส่งเสริมคุณภาพการอยู่อาศัยของคนทุกกลุ่ม รวมถึงมีกลไกในการส่งเสริมการสร้างสรรค์นวัตกรรม และการต่อยอดองค์ความรู้ใหม่ด้วยการสร้างนวัตกรรมเกลียว 3 สายเพื่อก่อให้เกิดความร่วมมือระหว่างหน่วยงาน ซึ่งย่านนวัตกรรมเป็นย่านที่มีการยกจุดเด่นและความสำคัญของพื้นที่ หรือเป้าหมายของการพัฒนาย่านนั้น ๆ เพื่อเพิ่มความเฉพาะเจาะจง เช่น ย่านนวัตกรรมการแพทย์ ย่านนวัตกรรมการเกษตร ย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ เป็นต้นซึ่งสามารถสรุปตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการพัฒนาย่านนวัตกรรมจากการทบทวนวรรณกรรม ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 7 ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยและชุมชน สู่การเป็นย่านนวัตกรรมจากการทบทวนวรรณกรรม

| ตัวแปร     | ผู้วิจัย (ปี)                         |                                       | สรุปตัวแปรจากการทบทวนวรรณกรรม         |
|------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|            | (Katz & Wagner, 2014)                 | (Inquiry, 2019)                       |                                       |
| ระดับชุมชน | ด้านกายภาพ<br>1. การใช้ประโยชน์ที่ดิน | ด้านกายภาพ<br>1. การใช้ประโยชน์ที่ดิน | ด้านกายภาพ<br>1. การใช้ประโยชน์ที่ดิน |

| ตัวแปร        | ผู้วิจัย (ปี)   |  | สรุปตัวแปร<br>จากการทบทวน<br>วรรณกรรม   |
|---------------|---|--|---|
|               | (Katz & Wagner, 2014)   | (Inquiry, 2019)  |   |
|               | <p>2. มวลอาคาร และความ<br/>เข้มข้นของการใช้งาน<br/>อาคาร</p> <p>3. ความสามารถในการ<br/>รองรับกิจกรรมรูปแบบใหม่<br/>หรือนวัตกรรม<br/><u>ด้านเศรษฐกิจ</u></p> <p>1. ความหลากหลายทาง<br/>กิจกรรมทางเศรษฐกิจ</p> <p>2. ความสามารถของชุมชน<br/><u>ด้านสังคม</u></p> <p>1. การมีส่วนร่วม ความเป็น<br/>ผู้นำ และความร่วมมือ</p> <p>2. ความหลากหลาย และ<br/>การยอมรับความแตกต่าง<br/>ภายในพื้นที่</p> | <p>2. การเข้าถึงโครงสร้าง<br/>พื้นฐาน และสิ่งอำนวยความสะดวก<br/>ความสะดวก<br/><u>ด้านเศรษฐกิจ</u></p> <p>1. การระดมทุน</p> <p>2. แหล่งงาน และอาชีพ<br/><u>ด้านสังคม</u></p> <p>1. การมีส่วนร่วม</p> <p>2. ความหลากหลายของผู้<br/>อยู่อาศัย<br/><u>ด้านเทคโนโลยี</u></p> <p>1. การเข้าถึง และการใช้<br/>เทคโนโลยี</p> | <p>2. การเข้าถึงโครงสร้าง<br/>พื้นฐาน และสิ่งอำนวยความสะดวก<br/>ความสะดวก</p> <p>3. ความสามารถในการ<br/>รองรับกิจกรรมรูปแบบ<br/>ใหม่<br/><u>ด้านเศรษฐกิจ</u></p> <p>1. การระดมทุน</p> <p>2. ความหลากหลายของ<br/>กิจกรรมทางเศรษฐกิจ</p> <p>3. ความสามารถของ<br/>ชุมชน<br/><u>ด้านสังคม</u></p> <p>1. การมีส่วนร่วม ความ<br/>เป็นผู้นำ และความ<br/>ร่วมมือ</p> <p>2. การยอมรับความ<br/>หลากหลาย<br/><u>ด้านเทคโนโลยี</u></p> <p>1. การเข้าถึง และการใช้<br/>เทคโนโลยี</p> |
| ระดับ<br>บ้าน | <p><u>ด้านกายภาพ</u></p> <p>1. การใช้งานของที่อยู่อาศัย</p> <p>2. ความหลากหลายของที่<br/>อยู่อาศัย</p> <p>3. การใช้พื้นที่ในระดับดิน</p>  | <p><u>ด้านกายภาพ</u></p> <p>1. ความหลากหลายของที่<br/>อยู่อาศัย</p>  | <p><u>ด้านกายภาพ</u></p> <p>1. การใช้งานของที่อยู่<br/>อาศัย</p> <p>2. ความหลากหลายของ<br/>ที่อยู่อาศัย</p>   |



| ตัวแปร | ผู้วิจัย (ปี)   |   | สรุปตัวแปร<br>จากการทบทวน<br>วรรณกรรม   |
|--------|---|---|---|
|        | (Katz & Wagner, 2014)   | (Inquiry, 2019)   |   |
|        | <p>4. ความสามารถ และรูปแบบการดัดแปลงอาคาร</p> <p><u>ด้านเศรษฐกิจ</u></p> <p>1. การบูรณาการของการเป็นที่อยู่อาศัย และแหล่งงาน</p> <p>2. การประกอบอาชีพในแต่ละครัวเรือน</p> <p>3. ความสามารถในการจ่าย</p> <p>4. ความครอบคลุมทั้งราคา และการครอบครองทั้งการซื้อ และเช่า</p> <p><u>ด้านสังคม</u></p> <p>1. ความสัมพันธ์ระดับครัวเรือน</p> <p><u>ด้านความต้องการ</u></p> <p>1. การถือครองกรรมสิทธิ์</p> <p>2. รูปแบบการอยู่อาศัย</p> <p><u>ด้านเทคโนโลยี</u></p> <p>1. การเข้าถึง และความสามารถในการใช้เทคโนโลยี</p> | <p>2. ความสามารถ และรูปแบบการปรับเปลี่ยนการใช้งานที่อยู่อาศัย</p> <p>3. ความสามารถในการเป็นที่อยู่อาศัยอัจฉริยะ</p> <p><u>ด้านเศรษฐกิจ</u></p> <p>1. ความครอบคลุมทั้งราคา และการครอบครองทั้งการซื้อ และเช่า</p> <p>2. ความสามารถในการจ่าย</p> <p><u>ด้านความต้องการ</u></p> <p>1. ระยะเวลาในการอยู่อาศัยที่ยืดหยุ่น</p> | <p>3. ความสามารถ และรูปแบบการปรับเปลี่ยนการใช้งานที่อยู่อาศัย</p> <p><u>ด้านเศรษฐกิจ</u></p> <p>1. ความสามารถในการจ่าย</p> <p>2. ความครอบคลุมทั้งราคา และการครอบครองทั้งการซื้อ และเช่า</p> <p>3. การประกอบอาชีพ และความสามารถในครัวเรือน</p> <p><u>ด้านสังคม</u></p> <p>1. ความสัมพันธ์ระดับครัวเรือน</p> <p><u>ด้านความต้องการ</u></p> <p>1. การถือครองกรรมสิทธิ์</p> <p>2. รูปแบบการอยู่อาศัย</p> <p>3. ระยะเวลาในการอยู่อาศัย</p> <p><u>ด้านเทคโนโลยี</u></p> <p>1. การเข้าถึง และความสามารถในการใช้เทคโนโลยี</p> |

สามารถสรุปตัวแปรที่นำมาใช้ในการศึกษาและการวิเคราะห์ศักยภาพของการพัฒนาชุมชนและบ้าน ให้เป็นไปตามแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 โดยแยกตามประเด็นได้ดังตารางต่อไปนี้ ตารางที่ 8 ตัวแปรที่นำไปใช้ในการศึกษาที่อยู่อาศัยและชุมชนสู่การเป็นย่านนวัตกรรม

| ตัวแปรหลัก | ระดับชุมชน  |  | ระดับบ้าน   |  |
|------------|---|--|---|--|
|            | ตัวแปรรอง   | การเปลี่ยนแปลง   | ตัวแปรรอง   | การเปลี่ยนแปลง   |
| ด้านกายภาพ | 1. การใช้ประโยชน์ที่ดิน                             | เดิม : ไม่มีการกำหนด<br>ใหม่ : มีการใช้งานภายในย่านที่หลากหลาย (Mixed Use)   | 1. การใช้งานของที่อยู่อาศัย                               | เดิม : ไม่มีการกำหนด หรือมีการใช้งานอย่างเดียว<br>ใหม่ : มีการใช้งานแบบผสมผสานภายในอาคาร (Mixed Building)                              |
|            | 2. การเข้าถึงโครงสร้างพื้นฐาน และสิ่งอำนวยความสะดวก | เดิม : ไม่มีการกำหนด<br>ใหม่ : สามารถเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีคุณภาพในระยะเดิน  | 2. ความหลากหลายของที่อยู่อาศัย                            | เดิม : ไม่มีการกำหนด<br>ใหม่ : มีทางเลือกในการอยู่อาศัยทั้งการซื้อ และการเช่าที่หลากหลาย   |
|            | 3. ความสามารถในการรองรับกิจกรรมรูปแบบใหม่           | เดิม : การเป็นพื้นที่สำหรับการทำธุรกิจการค้าในรูปแบบดั้งเดิม<br>ใหม่ : การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารเก่าให้สามารถรองรับการใช้งานที่ใช้เทคโนโลยี และนวัตกรรมสมัยใหม่ ร่วมกับการใช้งานด้านอื่น ๆ | 3. ความสามารถและรูปแบบการปรับเปลี่ยนการใช้งานที่อยู่อาศัย | เดิม : ไม่มีการกำหนด หรือมีการใช้งานอย่างเดียว<br>ใหม่ : มีการปรับเปลี่ยน ปรับปรุงหรือดัดแปลงบ้านส่วนใดส่วนหนึ่งเพื่อรองรับกิจกรรมใหม่ |

| ตัวแปรหลัก   | ระดับชุมชน                              |   | ระดับบ้าน   |   |
|--------------|---|---|---|---|
|              | ตัวแปรรอง                               | การเปลี่ยนแปลง  | ตัวแปรรอง   | การเปลี่ยนแปลง  |
| ด้านเศรษฐกิจ | 1. การระดมทุน                           | เดิม : ไม่มีการกำหนด<br>ใหม่ : มีการจัดตั้งกองทุน กลุ่มสหกรณ์ หรือการเปิดรับเงินสนับสนุนจากหน่วยงานภายนอก   | 1. ความสามารถในการจ่าย                                    | เดิม : ไม่มีการกำหนด<br>ใหม่ : มีที่อยู่อาศัยในราคาที่สามารถจ่ายได้ (Affordable Housing)  |
|              | 2. ความหลากหลายของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ    | เดิม : การเป็นพื้นที่ทางการค้า พื้นที่ธุรกิจ แหล่งงานทั่วไป<br>ใหม่ : มีธุรกิจที่มีการผสมผสานกันระหว่างศาสตร์ในด้านต่าง ๆ และมีอาชีพใหม่เกิดขึ้นภายในย่าน | 2. ความครอบคลุมทั้งราคา และการครอบครองทั้งการซื้อ และเช่า | เดิม : ไม่มีการกำหนด<br>ใหม่ : มีที่อยู่อาศัยทั้งการเช่า และซื้อในหลากหลายระดับราคา   |
|              | 3. ความสามารถของชุมชน                   | เดิม : มีองค์ความรู้ภายในย่าน<br>ใหม่ : มีการต่อยอดธุรกิจครัวเรือน ธุรกิจชุมชน ด้วยการต่อยอดจากองค์ความรู้ฐานเดิมที่อยู่                                  | 3. การประกอบอาชีพ และความสามารถในครัวเรือน                | เดิม : มีองค์ความรู้ในครัวเรือน<br>ใหม่ : มีการถ่ายทอดแลกเปลี่ยนความรู้ยังบุคคลภายนอกเพื่อนำมาต่อยอดธุรกิจครัวเรือน หรือสร้างรายได้ |
| ด้านสังคม    | 1. การมีส่วนร่วม และการสร้างความร่วมมือ | เดิม : ไม่มีการกำหนด<br>ใหม่ : สร้างความร่วมมือระหว่าง ชุมชน องค์กร รัฐ และสถาบัน และ   | 1. ความสัมพันธ์ระดับครัวเรือน                             | เดิม : ไม่มีการกำหนด<br>ใหม่ : มีการสร้างโครงข่ายธุรกิจร่วมกันในระดับ   |

| ตัวแปรหลัก      | ระดับชุมชน               |  | ระดับบ้าน                 |  |
|-----------------|--------------------------|--|---------------------------|--|
|                 | ตัวแปรรอง                | การเปลี่ยนแปลง   | ตัวแปรรอง                 | การเปลี่ยนแปลง   |
|                 |                          | มีกิจกรรมภายในชุมชนที่ทำร่วมกันสม่ำเสมอ  |                           | ครัวเรือน หรือมีการใช้งานพื้นที่ร่วมกันในการทำกิจกรรม  |
|                 | 2. การยอมรับความหลากหลาย | เดิม : ไม่มีการกำหนด<br>ใหม่ : เป็นพื้นที่ที่เหมาะสมแก่การอยู่อาศัยของคนทุกกลุ่ม ทุกเพศทุกเชื้อชาติ ศาสนา และช่วงวัย |                           |  |
| ด้านความต้องการ | -                        |                                   | 1. การถือครองกรรมสิทธิ์   | เดิม : มีเฉพาะเป็นเจ้าของเอง เป็นผู้อยู่อาศัย หรือให้เช่า<br>ใหม่ : มีตัวเลือกในการถือครองมากขึ้น เช่น การจัดสรรพื้นที่ระหว่างบ้านร่วมกัน การใช้ที่ดินร่วมกัน ระหว่างบ้านที่ติดกัน เป็นต้น |
|                 |                          |  | 2. รูปแบบการอยู่อาศัย     | เดิม : ไม่มีการกำหนด<br>ใหม่ : มีการปรับเปลี่ยนการอยู่อาศัยจากเดิม ให้สามารถรองรับกิจกรรมรูปแบบใหม่  |
|                 |                          |  | 3. ระยะเวลาในการอยู่อาศัย | เดิม : ไม่มีการกำหนด   |

| ตัวแปรหลัก    | ระดับชุมชน                      |  | ระดับบ้าน                                       |  |
|---------------|---------------------------------|--|---|--|
|               | ตัวแปรรอง                       | การเปลี่ยนแปลง   | ตัวแปรรอง                                       | การเปลี่ยนแปลง   |
|               |                                 |  |   | ใหม่ : สามารถกำหนดระยะเวลาพักอาศัยได้เองอย่างยืดหยุ่น                                  |
| ด้านเทคโนโลยี | 1. การเข้าถึงและการใช้เทคโนโลยี | เดิม : ไม่มีการกำหนด<br>ใหม่ : มีการนำเทคโนโลยี และนวัตกรรมสมัยใหม่มาใช้ | 1. การเข้าถึงและ<br>ความสามารถในการใช้เทคโนโลยี | เดิม : ไม่มีการกำหนด<br>ใหม่ : มีองค์ความรู้และความสามารถในการใช้เทคโนโลยีต่อยอดธุรกิจ |

จากตารางข้างต้น ผู้วิจัยจะนำตัวแปรในระดับชุมชนและบ้านข้างต้นไปพัฒนาแผนและผังในการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัยเพื่อให้เป็นไปตามแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 รวมถึงเป็นตัวแปรที่สำคัญในการใช้วิเคราะห์ควบคู่กับแนวคิดศักยภาพทั้งในระดับชุมชน และระดับบ้าน ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการประเมินผลว่าชุมชนจะสามารถยกระดับไปสู่การเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 ได้มากน้อยเพียงใด (ดูการวิเคราะห์ได้ในบทที่ 5 หัวข้อ 5.1.7 และการรายงานผลในบทที่ 6 หัวข้อ 6.1.2)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

## 2.3 แนวคิดศักยภาพชุมชน และศักยภาพผู้อยู่อาศัย

### 2.3.1 ศักยภาพชุมชน

สมศักดิ์ ศรีสันติสุข. (2537) ได้ให้ความหมายของศักยภาพชุมชน ว่าเป็นแนวคิดที่ช่วยให้เกิดการเปลี่ยนแปลงขึ้นในชุมชน อันนำไปสู่สิ่งที่ชุมชนพึงประสงค์ หรือตอบสนองความต้องการของคนส่วนใหญ่ โดยอาศัยการสร้างความร่วมมือ การมีส่วนร่วม อันสามารถบ่งบอกถึงความเข้มแข็งของชุมชน

สีลาภรณ์ ได้อ้างถึง Mathews (1996) ในเรื่องของศักยภาพของชุมชนว่า เป็นความสามารถของชุมชนที่จะตอบสนองความต้องการ และแก้ไขปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อคนส่วนใหญ่ รวมถึงความสามารถของชุมชนในการสร้างความร่วมมือและการดำเนินกิจกรรมทั้งภายในชุมชน และภายนอกชุมชน โดยมีปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบทั้งในเรื่องของโครงสร้าง

พื้นฐานที่เอื้อต่อความเป็นชุมชน การมีกระบวนการในการตัดสินใจและเรียนรู้ร่วมกัน ผู้นำชุมชน กระบวนทัศน์การพัฒนาชุมชนแบบมีส่วนร่วม ความสัมพันธ์ระหว่างคนในชุมชนกับสถาบันต่าง ๆ ในชุมชน รวมถึงการมีความรู้สึกร่วมกันเป็นกลุ่มชุมชนเดียวกันมีความเป็นเจ้าของร่วมกัน โดยสามารถสรุปตัวแปรในการวัดศักยภาพชุมชนจากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 9 ตัวแปรในการวัดศักยภาพชุมชนจากการทบทวนวรรณกรรม

| ตัวแปร     | ผู้วิจัย (ปี)  |   | สรุปตัวแปรจากการทบทวนวรรณกรรม  |
|------------|--|---|--|
|            | (สมศักดิ์ ศรีสันติสุข, 2537)   | (สีลาภรณ์ นาครทรรพ และคณะ, 2528)  |  |
| ระดับชุมชน | <u>เศรษฐกิจ</u><br>1. การระดมทุน แรงงาน และทรัพยากร<br><u>สังคม</u><br>1. การมีส่วนร่วมในการพัฒนาหรือดำเนินกิจกรรมร่วมกัน<br>2. โครงสร้างชุมชน และบทบาทผู้นำชุมชน<br>3. การบริหารจัดการ และแก้ไขปัญหา<br>4. การพัฒนาทรัพยากรบุคคลในชุมชน<br>5. การสื่อสาร ประชาสัมพันธ์<br>6. ลักษณะโครงสร้างทางสังคมและวัฒนธรรม<br><u>การเชื่อมต่อ</u><br>1. การสนับสนุนจากนอกชุมชน<br><u>เทคโนโลยี</u><br>1. การใช้เทคโนโลยี | <u>สังคม</u><br>1. การนำรากฐานทางวัฒนธรรมมาผสมผสานในการทำกิจกรรม<br>2. ความสามารถในการตอบสนองปัญหา<br>3. องค์ความรู้ และการพัฒนาการเรียนรู้<br>4. การมีส่วนร่วมของคนในชุมชน<br>5. บทบาทผู้นำชุมชน<br>6. การจัดการผลประโยชน์ภายในชุมชน<br>7. ความหลากหลายของกิจกรรม และกลุ่มคน<br><u>การเชื่อมต่อ</u><br>1. การสนับสนุนจากนอกชุมชน | 1. การมีส่วนร่วมและบทบาทผู้นำชุมชน<br>2. องค์ความรู้ และการพัฒนาทรัพยากรบุคคล<br>3. การสื่อสารภายในชุมชน<br>4. การสนับสนุนจากนอกชุมชน<br>5. การระดมทุน<br>6. การใช้เทคโนโลยี |

โดยผู้วิจัยสรุปแนวความคิดศักยภาพชุมชนได้ว่า แนวความคิดที่จะช่วยให้เกิดการเปลี่ยนแปลงขึ้นภายในชุมชนนั้น ๆ ไปในทางที่ดีขึ้น เป็นการจูงใจก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงขึ้นในชุมชน เพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพของส่วนประกอบต่าง ๆ ในชุมชน จากสภาพที่ไม่พึงปรารถนาไปสู่สภาพที่พึงปรารถนาอันเป็นเป้าหมายที่ชุมชน หรือนโยบายตั้งไว้ ซึ่งก็คือการเปลี่ยนแปลงชุมชนโดยอาศัยวางแผน โดยประกอบไปด้วยปัจจัยที่ก่อให้เกิดความเข้มแข็งของชุมชน อันได้แก่ การมีส่วนร่วม บทบาทผู้นำชุมชน องค์ความรู้ การสื่อสาร การสนับสนุนความร่วมมือจากองค์กรภายนอก การระดมทุน และการใช้เทคโนโลยี

### 2.3.2 ศักยภาพผู้อยู่อาศัย

สมชาย เกตุรัตนมาลี. (2552) ให้นิยามของศักยภาพของผู้อยู่อาศัย หมายถึง ความสามารถของผู้อยู่อาศัยในชุมชนในการแก้ไขปัญหา และพัฒนาที่ผู้อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาชุมชนได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยสามารถสรุปปัจจัยได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 10 ตัวแปรในการวัดศักยภาพผู้อยู่อาศัยจากการทบทวนวรรณกรรม

| ตัวแปร    | ผู้วิจัย (ปี)   | สรุปตัวแปรจากการทบทวนวรรณกรรม   |
|-----------|---|---|
|           | (สมชาย เกตุรัตนมาลี, 2552)  |   |
| ระดับบ้าน | 1. ความเข้มแข็งของครัวเรือน<br>2. ทักษะคิดต่อชุมชนในการพัฒนา<br>3. ความร่วมมือ<br>4. ความสามารถและองค์ความรู้ | 1. ความเข้มแข็งของครัวเรือน<br>2. ทักษะคิดต่อชุมชนในการพัฒนา<br>3. ความร่วมมือ<br>4. ความสามารถและองค์ความรู้ |

จากแนวคิดดังกล่าวสามารถสรุปได้ว่าศักยภาพผู้อยู่อาศัยคือความสามารถของผู้อยู่อาศัยที่นำไปสู่การบรรลุเป้าประสงค์ของการพัฒนาชุมชน หรือที่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการของชุมชนส่วนใหญ่ ประกอบไปด้วยความเข้มแข็งครัวเรือน ทักษะคิด ความร่วมมือ และองค์ความรู้ในระดับครัวเรือน ทั้งนี้ผู้วิจัยเล็งเห็นความสำคัญของความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่อาศัย เพื่อให้สอดคล้องกับแนวคิดการพัฒนาที่ผู้อยู่อาศัย (ตามหัวข้อที่ 2.5) โดยผู้วิจัยนำตัวแปรด้านศักยภาพข้างต้นไปใช้ในการประเมินศักยภาพของชุมชนและที่ผู้อยู่อาศัย

## 2.4 แนวคิดการฟื้นฟูเมือง (Urban Revitalization)

การฟื้นฟูเมืองตามความหมายของ ดุษฎี หายตะคุ (2551) คือการพัฒนาเมืองในพื้นที่ที่เป็นเนื้อเมือง และชุมชนการอยู่อาศัยเดิมอยู่แล้ว โดยเป็นการปรับปรุงให้มีสภาพทางกายภาพที่ดีขึ้น รวมถึงเป็นการพัฒนาด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยมีสาเหตุที่จะต้องฟื้นฟูเมืองดังต่อไปนี้

1. พื้นที่ที่มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร และความต้องการพื้นที่ที่จะรองรับกิจกรรมต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อโดยตรงในเรื่อง ที่อยู่อาศัย แหล่งงาน พื้นที่สาธารณะ และสภาพแวดล้อม ที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการใช้ที่ดินของชุมชน
  2. การพัฒนาที่ดินในเมืองโดยเมื่อใช้อาคาร กลุ่มอาคาร และพื้นที่ในเมืองและชุมชนเป็นเวลานานติดต่อกัน ซึ่งอาจทำให้สภาพอาคารเสื่อมลงและกิจกรรมที่เข้มข้นน้อยลง
  3. พื้นที่ที่เกิดภัยพิบัติต่าง ๆ ซึ่งนำมาสู่ความเสียหายของอาคาร และชุมชน
- โดยมีรูปแบบและวิธีการฟื้นฟูเมือง 3 รูปแบบ ดังนี้

1. การอนุรักษ์สิ่งที่มีคุณค่า (Conservation) คือ การรักษาพื้นที่เมืองและชุมชนที่มีคุณค่าเอาไว้ เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการพัฒนาเมืองเข้าไปทำลายคุณค่าเหล่านั้น
2. การฟื้นฟูบูรณะ (Rehabilitation) คือ การปรับปรุงสภาพเดิม และการเสริมสร้างชุมชนให้มีสภาพดูดีหรือดีขึ้น ไม่ว่าจะเป็นการเปลี่ยนแปลงหน้าอาคาร ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และการเสริมสร้างภูมิทัศน์ให้เมืองและชุมชน ย่านสามารถแบ่งรูปแบบของการฟื้นฟูออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้

- การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย (Adaptive Reuse) เป็นการใช้อาคารซ่อมแซม (Repairing) หรือประยุกต์ใช้กรอบอาคารเดิม เพื่อรองรับวัตถุประสงค์ของการใช้สอยรูปแบบใหม่ และการเปลี่ยนกิจกรรมงานใช้งาน ที่มีความคุ้มค่าการลงทุนมากกว่าการรื้อสร้างใหม่เพื่อให้อาคารเหล่านี้สามารถตอบสนองความต้องการร่วมสมัย ทั้งยังสามารถสร้างแรงดึงดูดต่อกิจกรรมต่าง ๆ ในพื้นที่ได้อย่างดี
- การปรับปรุงอาคาร (Renovation) การเปลี่ยนรูปลักษณ์ภายนอก หรือภายในให้เกิดความสอดคล้องกับสภาพแวดล้อม และบริบทภายในพื้นที่
- การบูรณะอาคาร (Restoration) เป็นการสร้างสิ่งปลูกสร้างที่มีความสำคัญในด้านประวัติศาสตร์ วัฒนธรรมขึ้นมาใหม่ โดยอาศัยการอ้างอิงจากชุดข้อมูลที่ถูกบันทึกไว้ในอดีต อาทิ รูปถ่าย รูปภาพ บันทึก หรือแผนผัง เป็นต้น ให้มีสภาพที่ใกล้เคียงกับในสิ่งที่เคยมีในอดีตมากที่สุด



3. การรื้อสร้างใหม่ (Redevelopment) คือ การรื้ออาคารในชุมชนเดิมที่อยู่ในสภาพชำรุดทรุดโทรมมากจนมีแนวโน้มเป็นอันตรายต่อการอยู่อาศัย เพื่อให้เกิดการพัฒนาใหม่เข้าไปแทนที่

ผู้วิจัยใช้แนวคิดการฟื้นฟูเมืองแบบผสมผสานระหว่าง การอนุรักษ์ และการฟื้นฟูบูรณะไปใช้ในการจัดทำแผนและผังการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัยเพื่อให้สอดคล้องกับแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 เนื่องจากเป็นพื้นที่ชุมชนเก่าแก่ที่มีคุณค่าที่ยังคงมีผู้อยู่อาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก

## 2.5 แนวคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่พอเพียง (Adequate Housing)

UN Habitat (2021) ได้ให้ความความกับแนวคิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เพียงพอ ว่าเป็นแนวคิดที่จะยกระดับคุณภาพชีวิตและคุณภาพการอยู่อาศัย ด้วยการปรับปรุงพัฒนาสภาพทางกายภาพให้ดีขึ้น ซึ่งได้กำหนดถึงการมีสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยที่ดีและสมควรเป็นแบ่งออกเป็นปัจจัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. อยู่ในทำเลที่ตั้งไม่ไกลจากแหล่งงาน และ สิ่งจำเป็นในการดำรงชีวิต (Adequate Location)
2. มีพื้นที่เพียงพอในการอยู่อาศัย สอดคล้องกับขนาดครัวเรือน (Adequate space)
3. มีที่อยู่อาศัยที่ถูกสุขลักษณะ (Adequate lighting and ventilation)
4. มีสภาพแวดล้อมที่มีโครงสร้างพื้นฐานที่เพียงพอ (Adequate basic infrastructure)
5. มีความปลอดภัยหรือความมั่นคงในการถือครองที่อยู่อาศัย (Adequate security)
6. มีความเป็นส่วนตัวที่เพียงพอ (Adequate Privacy)

ซึ่งจากปัจจัยทั้ง 6 ลักษณะดังกล่าวนี้ จำเป็นต้องดำเนินการอยู่ภายใต้ความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่อาศัย โดยมีการกำหนดให้ผู้อยู่อาศัยจะต้องจ่ายค่าดำเนินการไม่เกินร้อยละ 30 ของรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือน สามารถดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยได้หลายแนวทาง ดังนี้

1. การปรับปรุงที่อยู่อาศัยและชุมชนเดิม (Housing and Community Upgrading) เป็นวิธีที่มุ่งเน้นการปรับปรุงสาธารณูปโภค และที่อยู่อาศัยเป็นหลัก เพื่อให้ชุมชนมีลักษณะทางกายภาพและความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น
2. การจัดผังที่ดิน (Reblocking)
3. การแบ่งปันหรือसानการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Sharing) เป็นการแบ่งปันที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้อยู่อาศัย และสานประโยชน์ระหว่างชุมชนและเจ้าของที่ดิน
4. การรื้อย้าย และสร้างชุมชนในที่ดินใหม่ เป็นการย้ายชุมชนไปยังพื้นที่อื่นโดยมีหน่วยงานอื่น ๆ เป็นผู้ดำเนินการ

5. รูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ชุมชนเป็นแกนหลัก เป็นรูปแบบการพัฒนาที่สอดคล้องกับความเป็นอยู่ของชุมชนโดยตรง
6. การสร้างที่อยู่อาศัยใหม่เป็นการแก้ไขปัญหาด้วยการเพิ่มความหนาแน่นโดยการสร้างที่อยู่อาศัยทางเลือกใหม่

ผู้วิจัยใช้แนวคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่เพียงพอ ที่กล่าวถึงการพัฒนาในมิติทางกายภาพของที่อยู่อาศัย โดยการใช้การประเมินสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยเพื่อนำไปสู่การพัฒนาเชิงคุณภาพ ซึ่งแนวคิดนี้เป็นการสร้างความเชื่อมโยงระหว่างแผนและผังในระดับชุมชนไปสู่การจัดทำแผนและผังไปสู่ระดับบ้าน อันเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดของการพัฒนาตามแผนนโยบาย เพื่อให้เกิดการวางแผนการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม ด้วยการใช้เครื่องมือการปรับปรุงที่อยู่อาศัยเดิม การแบ่งปันการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการใช้การพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นแกนหลักในการเสนอแนวทางการพัฒนาในระดับชุมชนและบ้านในงานวิจัยนี้ ประกอบกับใช้เป็นหลักการกำหนดค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงบ้านและการของบประมาณสนับสนุน (ตามรายละเอียดในบทที่ 6 หัวข้อ 6.1.3 ในส่วนอภิปรายผลการศึกษากับระบบสัญญาบ้านสามหลัง) ตามความสามารถในการจ่ายไม่เกินร้อยละ 30 อ้างอิงจากที่ได้กำหนดไว้ในแนวคิดดังกล่าวไปใช้ประยุกต์กับระบบสัญญาบ้านสามหลังในกรณีศึกษาที่จะขยายความในส่วนถัดไป (ตามหัวข้อ 2.9)

### งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาระณีศึกษาที่เกี่ยวข้องทั้งหมด 6 กรณีศึกษา ดังตารางที่ 11 โดยจะยกการอธิบายกรณีศึกษาที่นำมาใช้ประยุกต์กับการสร้างแนวทางการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัยในเชิงรายละเอียด 3 กรณีศึกษา คือ การวางแผนการพัฒนาที่อยู่อาศัยย่านนวัตกรรม มาจิสีศิริ และระบบสัญญาบ้านสามหลัง

ตารางที่ 11 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

| ชื่อเรื่อง  | ผู้วิจัย<br>(ปี)                          | วัตถุประสงค์  | การทบทวน<br>วรรณกรรม  | เครื่องมือใน<br>การวิจัย  | ข้อค้นพบใน<br>งานวิจัย |
|---|---|---|---|---|------------------------|
| มาจิสีศิริ<br>การปลูก<br>ชุมชนใน<br>ญี่ปุ่น :<br>แนว<br>ความ<br>คิด และ | ทิพย์<br>สุดา<br>ปทุมมา<br>นนท์<br>(2546) | -ศึกษาการสร้าง<br>ความร่วมมือของ<br>ชุมชน<br>การพัฒนา<br>สภาพแวดล้อม<br>ทางกายภาพ<br>และการอนุรักษ์ | -แนวคิดการ<br>ปรับเปลี่ยนสู่<br>ความทันสมัย<br>(Modernized<br>City Planning)<br>-การปรับ<br>สภาพแวดล้อม | - ขอบเขตการ<br>อยู่อาศัย แบบ<br>ไม่อ้างอิง<br>ขอบเขตการ<br>ปกครอง | -                      |

| ชื่อเรื่อง   | ผู้วิจัย<br>(ปี)                  | วัตถุประสงค์  | การทบทวน<br>วรรณกรรม   | เครื่องมือใน<br>การวิจัย                              | ข้อค้นพบใน<br>งานวิจัย  |
|--|-----------------------------------|---|--|---|---|
| แนวทาง<br>ปฏิบัติ  |                                   | (Urban<br>Revitalization)<br>-ศึกษาการ<br>ดัดแปลงการใช้<br>งานอาคาร และ<br>การใช้ประโยชน์<br>จากอาคารเก่า<br>การสร้าง<br>กิจกรรมชุมชน   | เพื่อการอยู่อาศัย<br>และค้นหาแนว<br>ทางการ<br>เสริมสร้างที่อยู่<br>อาศัยที่ดีด้วย<br>การคำนึงถึงผู้อยู่<br>อาศัยเป็นหลัก   |   |   |
| ศักยภาพ<br>ของ<br>ชุมชน<br>เทพ<br>ประทาน<br>ในการ<br>จัดการที่<br>อยู่อาศัย<br>เพื่อการ<br>พัฒนาที่<br>อยู่อาศัย<br>อย่าง<br>ยั่งยืน | เพ็ญ<br>นิภา<br>แสงชื่น<br>(2548) | -ศึกษาการมีส่วนร่วม<br>ในการ<br>บริหารจัดการ<br>การอยู่อาศัยของ<br>ชุมชน ความ<br>ร่วมมือ<br>ทรัพยากรชุมชน<br>และการ<br>ดำเนินการของ<br>ผู้นำชุมชน<br>-ศึกษาปัจจัยที่มี<br>ผลต่อการจัดการ<br>ที่อยู่อาศัย<br>ทัศนคติของผู้อยู่<br>อาศัย การ<br>คำนึงถึง<br>ความสำคัญ และ<br>ปัญหาของการ<br>พัฒนาที่อยู่อาศัย | -แนวคิดเกี่ยวกับ<br>การพัฒนาที่อยู่<br>อาศัย<br>แนวคิดการ<br>จัดการชุมชน<br>-แนวคิดเกี่ยวกับ<br>การมีส่วนร่วม<br>-แนวคิดการ<br>พัฒนาชุมชนน่า<br>อยู่อย่างยั่งยืน | -ศึกษาค้นคว้า<br>จากเอกสาร<br>-แบบ<br>สอบถาม<br>-SPSS | ขาดแผนเชิง<br>ปฏิบัติ<br>ยังไม่มี<br>การศึกษา<br>กระบวนการพั<br>ฒนาที่อยู่<br>อาศัยที่<br>สอดคล้องกับ<br>แผนพัฒนา<br>และความ<br>ต้องการของ<br>ชุมชน<br>ควรคำนึงถึง<br>การ<br>เปลี่ยนแปลง<br>การอยู่อาศัย<br>ในชุมชนที่<br>เปลี่ยนจาก<br>แนว |

| ชื่อเรื่อง   | ผู้วิจัย<br>(ปี)  | วัตถุประสงค์   | การทบทวน<br>วรรณกรรม  | เครื่องมือใน<br>การวิจัย   | ข้อค้นพบใน<br>งานวิจัย   |
|--|---|--|---|--|--|
|  |   | แกนนำชุมชน   |   |  | รามาเป็น<br>อาคาร  |
| ศักยภาพ<br>ในการ<br>พัฒนาที่<br>อยู่อาศัย<br>ของผู้อยู่<br>อาศัย<br>ย่าน<br>เมืองเก่า<br>:<br>กรณีศึกษ<br>ชุมชน<br>นางเลิ้ง<br>กรุงเทพ<br>มหานคร | สมชาย<br>เกตุ<br>รัตนมา<br>ลี<br>(2552)                   | -เพื่อศึกษาสภาพ<br>ที่อยู่อาศัย<br>ลักษณะทาง<br>เศรษฐกิจ สังคม<br>ความจำเป็น<br>และความ<br>ต้องการเกี่ยวกับ<br>ที่อยู่อาศัยของผู้<br>อยู่อาศัยใน<br>ชุมชน<br>-เพื่อแก้ปัญหา<br>ด้านการอยู่อาศัย<br>และทัศนคติต่อ<br>การแก้ไขปัญหา<br>และพัฒนาที่อยู่<br>อาศัยในชุมชน | -แนวคิดการ<br>ฟื้นฟูเมือง<br>(Urban<br>Revitalization)<br>แนวคิดการ<br>ปรับปรุงที่อยู่<br>อาศัย และชุมชน<br>-แนวคิด<br>มาตรการและ<br>แรงจูงใจในการ<br>อนุรักษ์<br>สิ่งแวดล้อม<br>มรดกทาง<br>วัฒนธรรม<br>-แนวคิดเกี่ยวกับ<br>ความเข้มแข็ง<br>ของชุมชน<br>แนวคิดเกี่ยวกับ<br>ศักยภาพชุมชน | -เก็บข้อมูลใน<br>พื้นที่ศึกษา<br>สังเกตการณ์<br>สภาพชุมชน<br>-แบบสอบถาม<br>เชิงปฏิบัติการ<br>แบบมีส่วน<br>ร่วม<br>-กลุ่มตัวอย่าง<br>"Yamane"<br>SPSS | ศึกษาวิธีการ<br>และ<br>กระบวนการ<br>ซ่อมแซม /<br>ปรับปรุงที่พัก<br>อาศัย |
| Afforda<br>ble<br>housing<br>in<br>innovat<br>ion-led<br>employ  | The<br>AHURI<br>Inquiry<br>:<br>Urban<br>produ<br>ctivity | การเกื้อหนุนของ<br>Affordable<br>Housing ต่อการ<br>พัฒนา Smart<br>City<br>และความสำคัญ<br>ของการวางแผน   | - Innovation<br>District<br>- Affordable<br>Housing   | -ศึกษาเอกสาร<br>ที่เกี่ยวข้องกับ<br>Affordable<br>Housing และ<br>Smart City<br>Policies  | -  |

| ชื่อเรื่อง   | ผู้วิจัย<br>(ปี)   | วัตถุประสงค์  | การทบทวน<br>วรรณกรรม  | เครื่องมือใน<br>การวิจัย  | ข้อค้นพบใน<br>งานวิจัย |
|--|--|---|---|---|------------------------|
| ment<br>strategi<br>es   | and<br>afforda<br>ble<br>rental<br>housin<br>g<br>supply<br>(2019)             | พัฒนาที่อยู่อาศัย<br>ที่ต้องคำนึงถึง<br>การเพิ่มขึ้นของ<br>ราคาที่อยู่อาศัย<br>ใน Innovation<br>District  |   | -สัมภาษณ์<br>กลุ่มตัวอย่าง<br>4 ระดับ :<br>ชุมชน<br>หน่วยงาน<br>ภาครัฐ<br>เจ้าหน้าที่ใน<br>หน่วยงานที่<br>เกี่ยวข้อง<br>กลุ่มธุรกิจ<br>SME และ<br>Startup |                        |
| Adopti<br>ng and<br>Adaptin<br>g of<br>Comm<br>unity<br>Plannin<br>g/Mana<br>gement<br>“มาจิสี<br>รี” to<br>Thailan<br>d | Penpat<br>hu<br>Pakde<br>eburee<br>&<br>Chawe<br>ewan<br>Denpai<br>boon<br>(-) | ถอดบทเรียน<br>จากทฤษฎีมาสู่<br>การปฏิบัติเพื่อ<br>ศึกษาผลกระทบ<br>ที่แท้<br>จริงของการ<br>เปลี่ยนแปลง<br>ชุมชน<br>ศึกษาขั้นตอน<br>การดำเนินการ<br>กลยุทธ์การ<br>พัฒนา เพื่อ<br>นำไปสู่การหา<br>ปัจจัยที่ทำให้<br>พัฒนาย่านได้<br>สำเร็จ | -Community<br>Development<br>“Good to live,<br>good to visit”<br>-Cooperation<br>Housing<br>-Community<br>Development | -ศึกษาเอกสาร<br>ที่เกี่ยวข้อง   |                        |

| ชื่อเรื่อง  | ผู้วิจัย<br>(ปี)       | วัตถุประสงค์  | การทบทวน<br>วรรณกรรม | เครื่องมือใน<br>การวิจัย | ข้อค้นพบใน<br>งานวิจัย   |
|---|------------------------|---|----------------------|--------------------------|--|
| ระบบ<br>สัญญา<br>บ้านสาม<br>หลัง<br>(Three<br>House<br>Agreem<br>ent) | Toda<br>city<br>office | การสร้าง<br>ข้อตกลงการ<br>พัฒนาระหว่าง<br>บ้าน เพื่อให้เกิด<br>การระดมทุน<br>และการ<br>สนับสนุน<br>งบประมาณ | -                    | -                        | การสร้างกลไก<br>ในการพัฒนา<br>ร่วมกันโดยการ<br>ใช้เครื่องมือ<br>การสร้าง<br>ข้อตกลงเชิง<br>สัญญา |

## 2.6 กรณีศึกษาการวางแผนการพัฒนาที่อยู่อาศัยย่านนวัตกรรม (Affordable housing in innovation-led employment strategies)

The AHURI Inquiry: Urban productivity and affordable rental housing supply กล่าวถึง การกำหนดของ Affordable Housing ต่อการพัฒนา Smart City และความสำคัญของการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย ที่ต้องคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของราคาที่อยู่อาศัยในย่านนวัตกรรม เพื่อให้เกิดการพัฒนาแบบทั่วถึง (Inclusive Development/ Inclusive innovation) โดยทำการศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้องกับ Affordable Housing และ Smart City Policies สัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ ชุมชน หน่วยงานภาครัฐ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาหรือการวิจัย เจ้าหน้าที่ในหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกลุ่มธุรกิจ SME และ Startup ซึ่งค้นพบว่า ปัจจัยที่ทำให้ย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ประสบความสำเร็จ ประกอบไปด้วย

1. การใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน
2. รูปแบบความร่วมมือทางสังคม และวัฒนธรรม
3. ความหลากหลายทางกิจกรรมทางเศรษฐกิจ
4. การมีที่อยู่อาศัยหลายประเภทที่ครอบคลุมทั้งราคา และการครอบครองทั้งการซื้อ และเช่า

โดยในส่วนของพัฒนาที่อยู่อาศัยในย่านนวัตกรรมจำเป็นต้องคำนึงถึงความสามารถในการจ่าย (Affordability) เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยที่มีความครอบคลุมต่อทุกกลุ่มคน ในการดึงดูดการเข้ามาอยู่อาศัยภายในพื้นที่ และจำเป็นต้องมีการพัฒนากลยุทธ์ที่สำคัญ (Housing Strategy) ประกอบไปด้วย

1. การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ และความยืดหยุ่นของการครอบครอง (Flexible Tenures)

2. การเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวก (Location and Accessibility)
3. ความสามารถในการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย (Adaptive Reuse)
4. การมีตัวเลือกในการอยู่อาศัยที่หลากหลาย (Housing Diversity)

ซึ่งผู้วิจัยได้ใช้กลยุทธ์ดังกล่าวไปใช้เป็นเกณฑ์ในการคัดเลือกบ้านกรณีศึกษา (ในบทที่ 5 หัวข้อ 5.2.2) เนื่องจากเป็นกลยุทธ์พื้นฐานที่สำคัญที่บ้านพึงมี เพื่อส่งผลให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยภายในย่านให้ประสบผลสำเร็จ

จากกรณีศึกษาข้างต้น ผู้วิจัยได้นำกระบวนการดำเนินการวิจัยโดยการใช้วิธีสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่ส่งผลต่อการพัฒนาย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ ได้แก่ ชุมชน ผู้เชี่ยวชาญ หน่วยงานภาครัฐ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือภาคประชาสังคม ไปประยุกต์ใช้กับการคัดเลือกผู้เข้าร่วมประชุมในการศึกษารั้วนี้ รวมถึงใช้ปัจจัยและกลยุทธ์ในการพัฒนาย่านในการวางแผนและผังการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัย

## 2.7 กรณีศึกษา มาจิสึคิริ แนวทางการพัฒนาชุมชนในประเทศญี่ปุ่น

ทิพย์สุดา ปทุมานนท์ กล่าวถึง การรักษาภูมิทัศน์ สภาพแวดล้อมการอยู่อาศัย ประวัติศาสตร์ การจัดการที่ว่าง และการกระตุ้นเศรษฐกิจที่เริ่มจาก เริ่มจากแนวคิดการปรับเปลี่ยนสู่ความทันสมัย (Modernized City Planning) ไปสู่ การปรับสภาพแวดล้อมเพื่อการอยู่อาศัยและค้นหาแนวทางการเสริมสร้างที่อยู่อาศัยที่ดีด้วยการคำนึงถึงผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก

มาซารุ มาเอโน ได้อธิบายถึงประเด็นในการพัฒนาชุมชนในญี่ปุ่นว่าเป็นการสร้างสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น โดยอาศัยการถ่ายทอดฝีมือจากรุ่นสู่รุ่น เป็นการสืบทอดชีวิตของผู้คน ประเพณี และภูมิปัญญา เพื่อนำไปสู่ การแสวงหาและสนับสนุนกลุ่มคนที่เป็นแกนการในการอนุรักษ์ โดยใช้หลัก 3 ประการ : การมีที่อยู่ที่ต้องอยู่อาศัยได้ การมีสภาพแวดล้อมที่สะอาด และรักษาคุณค่าที่มองเห็นได้

โดยเมืองกรณีศึกษาของประเทศญี่ปุ่นที่ใช้แนวคิด มาจิสึคิริ มาพัฒนาย่าน คือพื้นที่ที่รู้จักกันว่า Old Tokyo Nakaya (ชุมชนส่วนหนึ่งของย่านเก่ายุค Edo) ซึ่งเป็นชุมชนที่มีวัดเป็นศูนย์กลาง มีกลุ่มที่อยู่อาศัยแบริอนแถวไม้ บ้านเดี่ยวขนาดเล็ก และพบหลักฐานทางประวัติศาสตร์ของชุมชนมีกลุ่มผู้อยู่อาศัยทั้งเก่าและใหม่ มีความหลากหลายในอาชีพ และเริ่มมีกลุ่มธุรกิจ ศิลปินมาเปิดร้านค้า ร้านอาหาร ห้องแสดงศิลปะในชุมชน โดยมีแนวทางการศึกษา การสร้างความร่วมมือของชุมชนการพัฒนาสภาพแวดล้อมทางกายภาพและการอนุรักษ์ (Urban Revitalization) ศึกษาการดัดแปลงการใช้งานอาคาร และการใช้ประโยชน์จากอาคารเก่าการสร้างกิจกรรมชุมชน ใช้ขอบเขตการอยู่อาศัยแบบไม่อ้างอิงขอบเขตการปกครอง ซึ่งเป็นแนวคิดการปลุกชุมชนในประเทศญี่ปุ่นด้วยการใช้กระบวนการสร้างความร่วมมือภายในชุมชน โดยกระบวนการพัฒนาปลุกชุมชนตามแนวคิด Machizakuri มีดังต่อไปนี้

### 2.7.1 การพัฒนา Hardware-Activities

1. สร้างแนวทางการพัฒนาอาคารภายในย่าน (Building Codes) เพื่อการรักษาภูมิทัศน์เมือง

2. แก้ไขกฎหมายควบคุมอาคารภายในชุมชน ให้สามารถใช้วัสดุอื่น ๆ ทดแทนของเดิม

3. ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เหมาะสมกับลักษณะของเมืองเก่า

ซึ่งในกระบวนการพัฒนา Hardware จำเป็นต้องอาศัยการพัฒนาอาคารเก่าภายในพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยมี 2 ทางเลือก ดังต่อไปนี้

1. การพัฒนาแบบ Symbiotic Community

1.1. สร้างเอกลักษณ์เฉพาะด้วยการออกแบบที่กลมกลืนกันซึ่งสร้างขึ้นในรูปแบบเมืองแบบดั้งเดิม และเชื่อมโยงระหว่าง บ้าน (พื้นที่ส่วนตัว) กับถนน (พื้นที่สาธารณะ)

1.2. จัดทำรายการพัฒนาหน่วยที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม โดยผู้อยู่อาศัยสามารถมีส่วนร่วมในขั้นตอนกระบวนการออกแบบเพื่อลดความขัดแย้ง

2. การคืนชีพของทาว์นเฮาส์แบบดั้งเดิม (มาจียะ)

2.1. เสนอแนวทางให้ผู้คนสามารถอยู่อาศัยได้อย่างสบาย และรักษารูปแบบการใช้ชีวิตที่ทันสมัย พร้อมเพิ่มมูลค่าให้กับอาคารเก่า

2.2. ให้คำปรึกษา ให้ข้อมูลเกี่ยวกับการปรับปรุงและบำรุงรักษาอาคารเก่า และคำแนะนำเกี่ยวกับภาษีและค่าใช้จ่าย ระหว่างโครงการก่อสร้าง



ภาพที่ 6 ตัวอย่างการปรับปรุงบ้านตามแนวคิดมาจิสึคิริ (Hardware Activity)

ที่มา : [https://www.researchgate.net/figure/Nakacho-Atago-improved-district-environment-through-linkage-of-collaborative-infill\\_fig1\\_332444187](https://www.researchgate.net/figure/Nakacho-Atago-improved-district-environment-through-linkage-of-collaborative-infill_fig1_332444187)

### 2.7.2. การพัฒนา Software-Activities

1. การค้าชุมชนท้องถิ่น (Sustaining Local Communities)

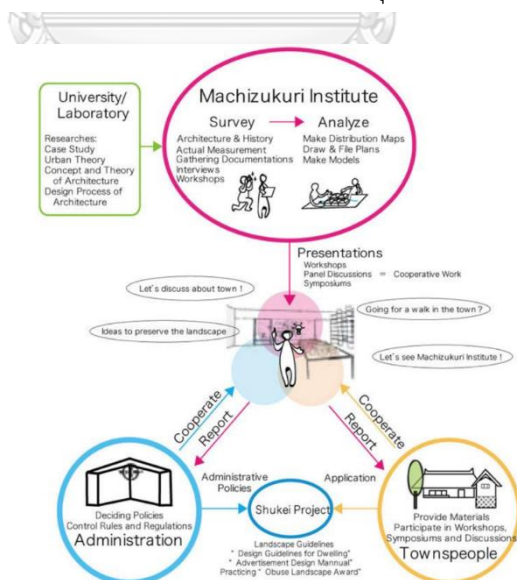


จัดตั้งหน่วยงานที่เป็นสื่อกลางในการสร้างการมีส่วนร่วมระหว่างชุมชนและรัฐ ในการทำหน้าที่ระดมทุน การสื่อสาร ระหว่างองค์กร รวมถึงการสร้างกิจกรรมและเทศกาล

2. **ฟื้นฟูศูนย์กลางประวัติศาสตร์ด้วยกิจกรรมทางเศรษฐกิจ**
  - 2.1. เพิ่มมูลค่าให้กับอาคารประวัติศาสตร์ ด้วยการ Adaptive Reuse
  - 2.2. สร้างเครือข่ายพิพิธภัณฑ์และหอศิลป์ เพื่อผลิตงานศิลปะสมัยใหม่และงานหัตถกรรม และ ดึงดูดให้ผู้คนสร้างสรรค์เข้ามา ทำงาน นอกจากนี้ยังส่งเสริมชุมชนศิลปินด้วยการจัดเทศกาลศิลปะ
  - 2.3. สร้างระบบการเช่าและการขายมาชียะ เพิ่มมูลค่าให้กับอาคารเก่าผ่านการร่วมลงทุนระหว่างผู้อยู่อาศัยและนักพัฒนา



ภาพที่ 7 ตัวอย่างการจัดกิจกรรมตามแนวคิดมาจิซึคิริ (Software Activity)

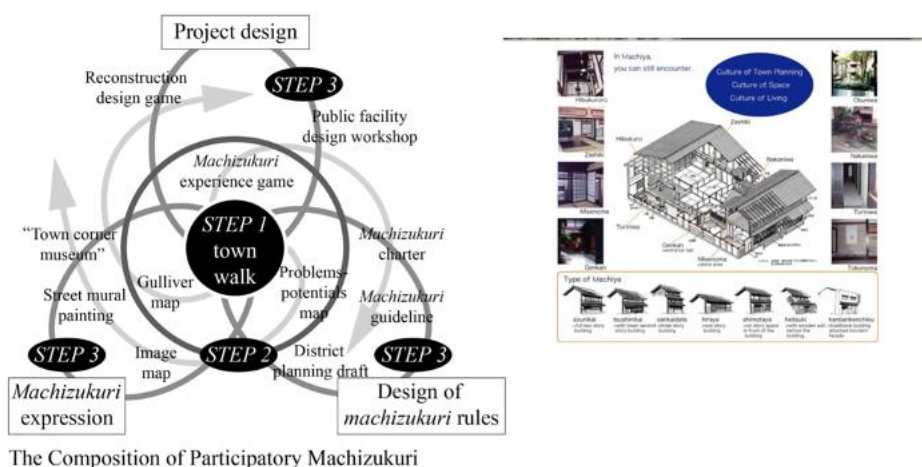


ภาพที่ 8 แนวคิดมาจิซึคิริ

ที่มา : [https://www.researchgate.net/figure/Nakacho-Atago-improved-district-environment-through-linkage-of-collaborative-infill\\_fig1\\_332444187](https://www.researchgate.net/figure/Nakacho-Atago-improved-district-environment-through-linkage-of-collaborative-infill_fig1_332444187)

จากการศึกษาแนวทางการพัฒนาชุมชนมาจิสึคิริ จากกรณีศึกษา ประเทศญี่ปุ่น พบว่าความสำเร็จของการฟื้นฟูเมืองในประเทศญี่ปุ่น อาศัยหลักการพัฒนาเมืองและท้องถิ่นของญี่ปุ่นที่จำเป็นที่จะต้องมีการระดมความคิดเห็นเชิงปฏิบัติการเพื่อการออกแบบร่วมกับทุกภาคส่วนโดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริบทของย่านเก่า ซึ่งเป็นกระบวนการที่ให้ความสำคัญกับกระบวนการมีส่วนร่วมของคนในพื้นที่ อันนำมาสู่การวางแผนและผังการพัฒนาชุมชนที่สามารถนำไปใช้ได้จริงจากการต่อยอดบริบทภายในพื้นที่ที่มีอยู่เดิม มีรายละเอียดดังนี้

#### ■ Evolutionary Direction of the Machizukuri Participatory Process



ภาพที่ 9 กระบวนการมีส่วนร่วมตามแนวคิดมาจิสึคิริ

ที่มา : [http://www.gakugei-pub.jp/kobe/key\\_e/en1003.htm](http://www.gakugei-pub.jp/kobe/key_e/en1003.htm)

### 1. กลไกการสร้างกระบวนการการพัฒนาาร่วมกัน

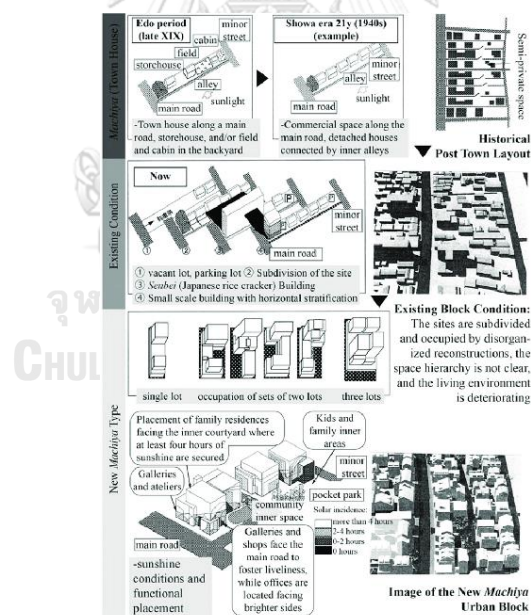
ปัจจัยสำคัญที่ทำให้การพัฒนาย่านประสบความสำเร็จ คือการวางแผนและผังที่สามารถสร้างการเชื่อมโยงพื้นที่ของโครงการขนาดใหญ่ที่สามารถเป็นจุดดึงดูดภายในย่าน ไปพร้อมกับการปรับปรุงสภาพแวดล้อมที่มีบ้านไม้เก่าแก่จำนวนมากที่ยังมีคนอาศัยอยู่ โดยกระบวนการตามหลัก Machizukuri สามารถช่วยเหลือกลุ่มเจ้าของที่ดินขนาดเล็กที่เป็นผู้อยู่อาศัยและผู้ใช้พื้นที่ในละแวกใกล้เคียงกันด้วยการสร้างกระบวนการพัฒนาร่วมกันในพื้นที่ของตนเอง นอกจากนี้ เมื่อโครงการการปรับปรุงบ้านในพื้นที่ใกล้เคียงกันสามารถเกิดขึ้นร่วมกันได้ จะทำให้สามารถนำพื้นที่ขนาดย่อยดังกล่าวมารวมกันเพื่อให้เกิดการปรับปรุงอย่างค่อยเป็นค่อยไปของชุมชน ทำให้มีความหนาแน่นของกิจกรรมที่มีความเข้มข้นสูงขึ้น กลยุทธ์นี้ใช้เป็นแนวทางในการปรับปรุงพื้นที่ในเมืองผ่านการเชื่อมโยงโครงการที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลเข้าด้วยกัน โดยกระบวนการดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการจัดความสัมพันธ์ระหว่างผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่มีความหลากหลาย ในกรณีนี้ สิ่งปลูกสร้างดั้งเดิมจะถูกเปลี่ยนและแทนที่ด้วยที่อยู่อาศัยประเภทใหม่ เช่น อพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่ปรับให้เข้ากับความต้องการของผู้อยู่อาศัยใหม่ อาคารสาธารณะ เป็นต้น การกระบวนการพัฒนาร่วมกันในพื้นที่ของตนเอง สามารถทำให้การพัฒนา

ย่านเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทั้งนี้ยังอาศัยการพัฒนาต้นแบบของอาคารที่ตรงกับบริบทเชิงพื้นที่ที่มีอยู่ ซึ่งหมายถึงการพัฒนาในรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่สามารถเป็นหน่วยแบบพิมพ์ในการปรับเปลี่ยนบ้านหรืออาคารรูปแบบเดิมให้ตรงกับข้อเสนอความต้องการใหม่ โดยคำนึงถึงบริบทเดิม



ภาพที่ 10 ภาพรวมโครงการขนาดใหญ่ตามแนวคิดมาจิสีคิริ

ที่มา : [https://www.researchgate.net/figure/Nakacho-Atago-improved-district-environment-through-linkage-of-collaborative-infill\\_fig1\\_332444187](https://www.researchgate.net/figure/Nakacho-Atago-improved-district-environment-through-linkage-of-collaborative-infill_fig1_332444187)



ภาพที่ 11 แนวทางการพัฒนาตามแนวคิดมาจิสีคิริ

ที่มา : [https://www.researchgate.net/figure/Nakacho-Atago-improved-district-environment-through-linkage-of-collaborative-infill\\_fig1\\_332444187](https://www.researchgate.net/figure/Nakacho-Atago-improved-district-environment-through-linkage-of-collaborative-infill_fig1_332444187)

## 2. กระบวนการระดมทุนและการเข้าถึงแหล่งทุน

ปัจจัยสำคัญที่ทำให้การพัฒนาย่านสามารถเกิดขึ้นจริงได้คือปัจจัยด้านการเงินและการลงทุน ซึ่งย่านเกียวโตได้มีการจัดกองทุนที่ให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์ รวมถึงการอุดหนุนการบูรณะโดยการทำงานร่วมกับโครงการ “Kyo-Machiya as the Base for Community Development” และ “Creating Historical streetscapes by unifying multiple buildings” ส่วนหนึ่งของการบริจาค (ร้อยละ 10–15) จะใช้สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทุน ในขณะที่ส่วนที่เหลือจะใช้เป็นทุนทั้งหมดเพื่อเป็นทุนในการอนุรักษ์บ้านภายในย่าน (Kyo-Machiya) โดยมีค่าธรรมเนียมการฟื้นฟูเป็นค่าใช้จ่ายหลัก เนื่องจากการรับบริจาคจากบุคคลทั่วไปถูกมองว่าเป็นการบริจาคให้กับองค์กรไม่แสวงหากำไร ซึ่งผู้บริจาคมีสวัสดิ์ได้รับการหักภาษีโดยขึ้นอยู่กับระบบภาษีในท้องถิ่น

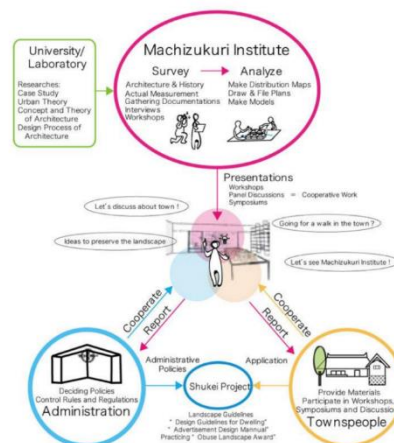


ภาพที่ 12 การจัดตั้งกองทุนมาจิสึคิริ

ที่มา : <https://www.kyoto-machisen.jp/fund/english/>

ซึ่งผลการดำเนินงานดังกล่าว ที่ให้ความสำคัญกับการฟื้นฟูเอกลักษณ์ของท้องถิ่น มีการจัดกิจกรรมภายในชุมชนในทุกช่วงเทศกาลที่สำคัญ จนสามารถต่อยอดมาสู่การจัดทำโครงการเมืองแห่งศิลปะ ด้วยการจัดกิจกรรมในร้านค้าบ้านเรือนของชาวบ้าน ตลอดจนสามารถผลักดันไปสู่การเชื่อมโยงเป็นเครือข่ายความร่วมมือภายในย่านมหาวิทยาลัย

CHI



ภาพที่ 13 แนวคิดมาจิสึคิริ

ที่มา : <https://www.kyoto-machisen.jp/fund/english/>

ในการศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยนำแนวคิดของการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัยของมาจิสีคิริไปประยุกต์ใช้เนื่องจากเป็นแนวคิดที่สอดคล้องกับการพัฒนาชุมชนในพื้นที่บริเวณเมืองเก่า ที่มีความใกล้เคียงกับลักษณะของชุมชนลุ่มต่ำ และยังเป็นแนวคิดที่ทำให้เกิดการพัฒนาชุมชนไปพร้อมกับที่อยู่อาศัยซึ่งมีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัย โดยแนวทางที่นำมาใช้มีดังนี้

1. การศึกษาคุณค่าภายในชุมชนและการวางแผนพัฒนาชุมชน
2. การออกแบบแผนและผังในเชิงปฏิบัติ
3. แนวทางการออกแบบเครื่องมือที่ช่วยส่งเสริมให้ชุมชนมีความร่วมมือ มีการรับรู้
4. การสร้างกลยุทธ์และกระบวนการพัฒนาชุมชน

เพื่อนำมาใช้ในการจัดทำแผนและผังการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับแนวคิดย่านนวัตกรรม 4.0 ที่สอดคล้องกับรากฐานและส่งเสริมการต่อยอดคุณค่าของชุมชนดั้งเดิม โดยใช้หลัก 3 ประการตามมาจิสีคิริ : การมีที่อยู่ที่ต้องอยู่อาศัยได้ การมีสภาพแวดล้อมที่สะอาด และรักษาคุณค่าที่มองเห็นได้สามารถสรุปแนวทางการศึกษาตามแนวคิดมาจิสีคิริ โดยเริ่มต้นจากศึกษากระบวนการดังต่อไปนี้

1. การสร้างความร่วมมือของชุมชน
2. การพัฒนาสภาพแวดล้อมทางกายภาพและการอนุรักษ์ (Urban Revitalization)
3. ศึกษาการดัดแปลงการใช้งานอาคาร และการใช้ประโยชน์จากอาคารเก่า
4. การสร้างกิจกรรมชุมชนโดยอาศัยการถ่ายทอดฝีมือจากรุ่นสู่รุ่น เป็นการสืบวิถีชีวิตของผู้คน ประเพณี และภูมิปัญญา การแสวงหาและสนับสนุนกลุ่มคนที่เป็นแกนการในการอนุรักษ์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

## 2.8 กรณีศึกษาระบบสัญญาบ้านสามหลัง (Three House Agreement)

Toda City. (2017) ได้ทำการสร้างกลไกการพัฒนาชุมชน Three House Agreement หรือข้อตกลงระบบสัญญาบ้านสามหลัง คือกลไกการสร้างข้อตกลงในการพัฒนาเชิงพื้นที่ร่วมกันระกวางบ้านในเมืองโทดะ จังหวัดไซตามะ ประเทศญี่ปุ่น โดยหน่วยงานท้องถิ่นเมืองโทดะได้ทำการเสนอกลไกนี้ขึ้นมาเพื่อการสร้างเมืองที่ทุกคนมีส่วนร่วม โดยทำการพัฒนาเป็นระบบกลุ่มย่อยขนาดเล็ก คือการทำสัญญาระหว่างบ้านจำนวน 3 หลังขึ้นไปที่มีอาณาเขตพื้นที่บ้านติดกัน หรืออยู่ในละแวกเดียวกัน โดยผู้ที่ทำสัญญาจะได้รับการสนับสนุนตามที่ระบุเงื่อนไขในการพัฒนาพื้นที่บ้านที่อยู่ติดกัน 3 หลัง คือการสนับสนุนงบประมาณการพัฒนาบ้านและพื้นที่นอกบ้านจากท้องถิ่นหรือหน่วยงานภาครัฐ โดยมีเงื่อนไขของการพัฒนาดังนี้

1. การแบ่งพื้นที่สำหรับใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างบ้าน
2. การปรับปรุงหรือก่อสร้างพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน
3. การจัดพื้นที่ภายนอกตัวบ้านร่วมกัน

ซึ่งการพัฒนาดังกล่าวทั้ง 3 ข้อตั้งอยู่บนวัตถุประสงค์ของการพัฒนาเพื่อการส่งเสริมภูมิทัศน์ภายในย่าน/เมือง หากบ้านใกล้เคียงสามหลังขึ้นไปตกลงร่วมกันสร้างภูมิทัศน์โดยสมัครใจ เช่น การปลูก การทำแปลงดอกไม้ การติดตั้งไฟส่องสว่าง การทาสีผนังภายนอก เป็นต้น และหากเมืองอนุมัติก็จะทำการจัดสรรงบประมาณสำหรับการปรับปรุงหรือสร้างภูมิทัศน์ และเกิดเป็นระบบอุดหนุนค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งให้แก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งในกระบวนการออกแบบพื้นที่ดังกล่าวได้มีการทำงานร่วมกับสถาปนิกชุมชน หรือนักวางผังเมืองในการให้คำปรึกษา หรือสร้างแนวทางการพัฒนาให้แก่ย่านเพื่อให้เกิดความสอดคล้องต่อเนื่องกันตามเป้าประสงค์ของย่าน/เมือง โดยมีข้อกำหนดของการของบประมาณดังนี้

1. กลุ่มบ้านที่จะยื่นของบประมาณสนับสนุนจะต้องมีการทำข้อตกลงระหว่างบ้านสามหลังขึ้นไป
2. การขอขบเพื่อนำไปปรับปรุงหรือพัฒนาในเชิงพื้นที่ต้องสามารถใช้งานได้จริงและมีการดำเนินการที่เหมาะสม
3. ไม่เป็นอุปสรรคต่อผลประโยชน์สาธารณะ หรือส่งเสริมในแง่บวกต่อภาพรวม
4. จะต้องมีกำหนดชื่อโครงการพัฒนาในสัญญา

ทั้งนี้ได้มีการกำหนดงบประมาณในการสนับสนุนในส่วนต่าง ๆ เป็นเป็นหมวดหมู่ดังตารางตารางที่ 12 สัดส่วนการอุดหนุนค่าใช้จ่ายตามระบบสัญญาบ้านสามหลัง

| หมวดหมู่   | วัตถุประสงค์ของการอุดหนุน<br>ค่าใช้จ่าย   | อัตราเงิน<br>อุดหนุน | วงเงินอัตราเงิน<br>ช่วยเหลือ |
|--|---|----------------------|------------------------------|
| หมวด 1<br>การก่อสร้างอาคาร                                 | ค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการทาสีผนัง<br>ภายนอกอาคาร งานซ่อมแซม ฯลฯ                                      | 50%                  | 500,000 เยน                  |
| หมวด 2<br>ปรับปรุงงาน                                      | ค่าก่อสร้างและปรับปรุงประตู รั้ว<br>แปลงดอกไม้ ฯลฯ  | 50%                  | 300,000 เยน                  |
| หมวด 3<br>การปลูกดอกไม้ ต้น<br>กล้า และการ<br>ประดับตกแต่ง | ค่าใช้จ่ายที่จำเป็นสำหรับการปลูก<br>ดอกไม้ กล้าไม้ และสิ่งอื่น ๆ ที่มี<br>ส่วนช่วยในการจัดภูมิทัศน์ | 50%                  | 100,000 เยน                  |



ภาพที่ 14 ผลการดำเนินการตามระบบสัญญาบ้านสามหลัง

ที่มา: <https://www.city.toda.saitama.jp/soshiki/271/tosikei-k-three-kyoutei.html>

จากแนวคิดระบบสัญญาบ้านสามหลังดังกล่าว ผู้วิจัยได้นำกลไกการสร้างข้อตกลงระหว่างบ้านมาใช้ เนื่องจากเป็นกลไกที่ส่งเสริมให้เกิดการสร้างความร่วมมือระหว่างครัวเรือน ระดับชุมชน ไปจนถึงการขอการสนับสนุนจากหน่วยงานภาคนอก โดยสิ่งที่น่าสนใจคือแนวทางการสร้างระบบสัญญา และสัดส่วนการอุดหนุนค่าใช้จ่าย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## บทที่ 3

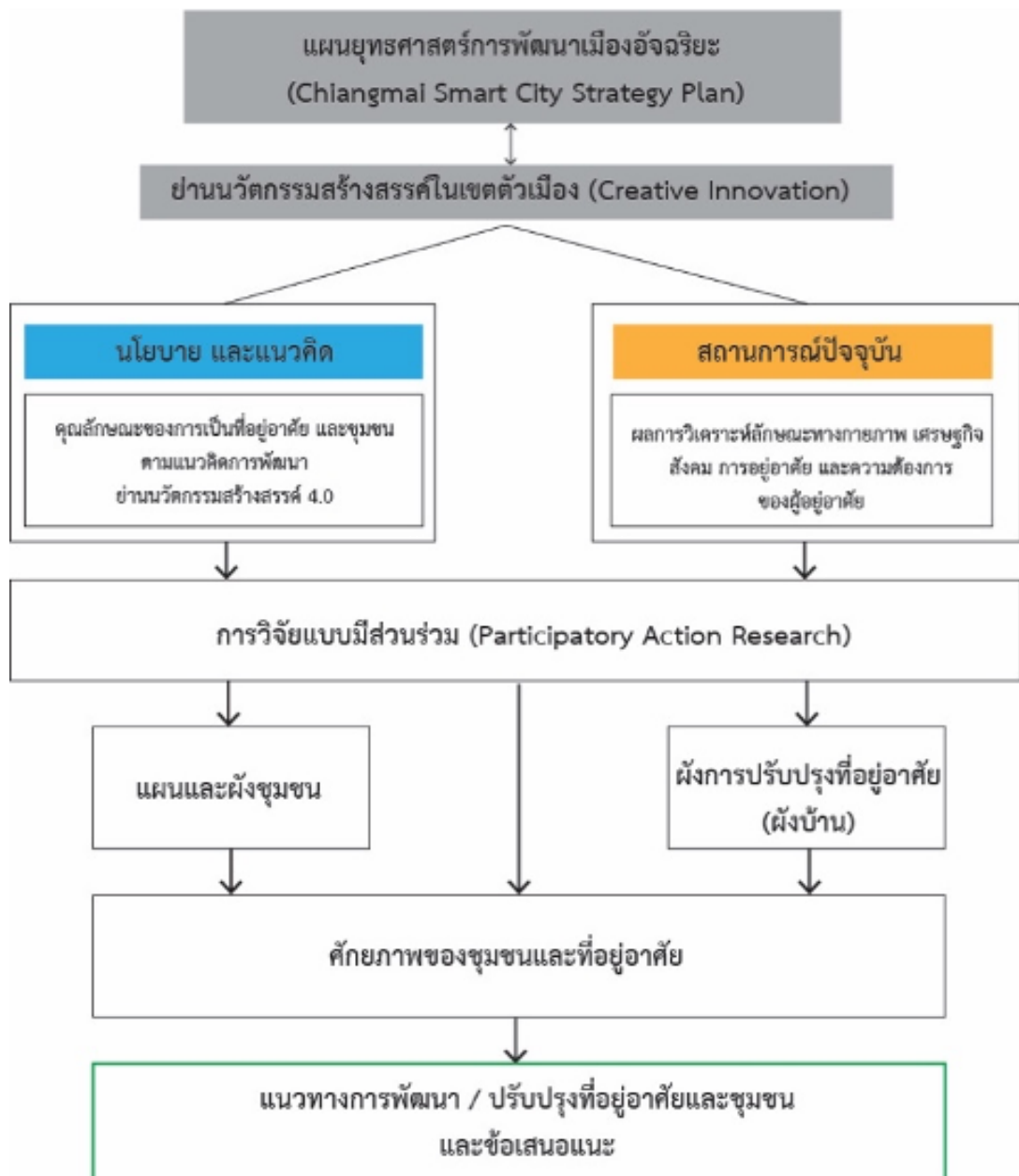
### ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษาศักยภาพเพื่อนำไปสู่การสร้างแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในชุมชนย่านเมืองเก่า เชียงใหม่ กรณีศึกษา ชุมชนล้ามาซ่างในครั้งนี้ เป็นการนำการศึกษาข้อมูลโดยใช้การ สัมภาษณ์ และการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการรวมถึงรับฟังความเห็นร่วมกับผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ โดยมุ่งเน้นไป การทำ การวิจัยแบบมีส่วนร่วม (Action Planning Research) เป็นหลัก ซึ่งเป็นการวิจัยเชิงคุณภาพที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่ดีขึ้น จึงมีการกำหนดกรอบแนวคิดในการศึกษาและมีการกำหนดวิธีการ ดำเนินการวิจัย ดังต่อไปนี้

#### 3.1 กรอบแนวคิดการวิจัย

จากการศึกษาและทบทวนวรรณกรรมที่กล่าวไปก่อนหน้านี้ สามารถนำมาสู่การกำหนดกรอบ แนวคิดงานวิจัยโดยเริ่มต้นจากการศึกษาแผนนโยบายในภาพใหญ่ของเมืองเชียงใหม่ที่ส่งผลมาถึงใน ระดับชุมชน ในที่นี้คือแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาเมืองอัจฉริยะ ในส่วนของการพัฒนาเป็นย่าน นวัตกรรมสร้างสรรค์ในเขตตัวเมืองตามที่ถูกกำหนดไว้ ซึ่งจะแบ่งเนื้อหาในการศึกษาครั้งนี้ออกเป็น สองส่วน คือการศึกษาเกี่ยวกับการพัฒนาย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 อันประกอบไปด้วย การศึกษาด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม และการศึกษาเกี่ยวกับสถานการณ์ปัจจุบันในด้าน กายภาพ เศรษฐกิจ สังคม เทคโนโลยี รวมถึงความต้องการของผู้อยู่อาศัย โดยทั้งสองส่วนที่กล่าวมา ข้างต้นจะมีการศึกษาในเชิงรายละเอียดแบ่งเป็นระดับบ้าน และระดับชุมชน





แผนภูมิที่ 1 กรอบแนวคิดการวิจัย

### 3.2 การกำหนดตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา

จากการทบทวนวรรณกรรมและการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ ครั้งที่ 1 (เมื่อวันที่ 16 และ 18 พฤศจิกายน 2564) ได้ทำการสรุปตัวแปรที่นำมาใช้ในการศึกษา โดยแบ่งเป็น 2 ประเด็นหลักคือ การศึกษาคูณลักษณะตามแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ และการศึกษาสถานการณ์ปัจจุบันทั้งในระดับชุมชน และบ้าน โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### 3.2.1 ตัวแปรในการศึกษาคูณลักษณะของชุมชนและที่อยู่อาศัยตามแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0

ได้ทำการสรุปตัวแปรในการศึกษาคูณลักษณะย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 ในการใช้ประเมินศักยภาพของชุมชนและที่อยู่อาศัย ดังนี้

##### 3.2.1.1 ตัวแปรระดับชุมชน

1. ด้านกายภาพ ประกอบด้วย โครงสร้างพื้นฐานด้านนวัตกรรมสร้างสรรค์ในระยะเดิน และรูปแบบพื้นที่ในการรองรับกิจกรรมสมัยใหม่
2. ด้านสังคม ประกอบด้วย ความหลากหลายของกลุ่มคน รูปแบบของความหลากหลายของกิจกรรม การสร้างความร่วมมือภายในชุมชนและภายนอกชุมชน บทบาทความเป็นผู้นำ และการจัดสรรผลประโยชน์ภายในชุมชน
3. ด้านเศรษฐกิจ ประกอบด้วย ลักษณะประกอบอาชีพ จุดดึงดูดภายในชุมชน และรูปแบบวิสาหกิจชุมชน

##### 3.2.1.2 ตัวแปรระดับบ้าน

1. ด้านกายภาพ ประกอบด้วย ความหลากหลายของรูปแบบที่อยู่อาศัย รูปแบบการปรับปรุงหรือดัดแปลงบ้าน และความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่
2. ด้านสังคม ประกอบด้วย ลักษณะครัวเรือน กรรมสิทธิ์การถือครองที่อยู่อาศัย ความยืดหยุ่นด้านระยะเวลาในการพักอาศัย และความสัมพันธ์ระหว่างครัวเรือน
3. ด้านเศรษฐกิจ ประกอบด้วย รูปแบบของอุตสาหกรรมครัวเรือน การต่อยอดธุรกิจครัวเรือน และความครอบคลุมด้านราคาที่พักอาศัย

#### 3.2.2 ตัวแปรในการศึกษาสถานการณ์ชุมชนและที่อยู่อาศัย

ตัวแปรในการศึกษาสถานการณ์ในระดับชุมชนและที่อยู่อาศัย เพื่อวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม เทคโนโลยี และความต้องการของผู้อยู่อาศัย ใช้เป็นข้อมูล

พื้นฐานในการจัดทำแผนและผังบนพื้นฐานของชุมชนและสอดคล้องกับความเป็นบริบทเดิม โดยมีตัวแปรดังต่อไปนี้

### 3.2.2.1 ตัวแปรระดับชุมชน

1. ด้านกายภาพ ได้แก่ สภาพพื้นที่ ลักษณะพื้นที่สาธารณะ และการใช้งานพื้นที่ภายในชุมชน
2. ด้านเศรษฐกิจ สังคม ได้แก่ ความร่วมมือ องค์กรความรู้ภายในชุมชน บทบาทผู้นำ และการระดมทุน
3. ด้านเทคโนโลยี ได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวกทางเทคโนโลยี และการเข้าถึงอินเทอร์เน็ต
4. ด้านความต้องการผู้อยู่อาศัย ได้แก่ ทักษะคติของชาวชุมชน และมุมมองของผู้นำชุมชน

### 3.2.2.2 ตัวแปรระดับบ้าน

1. ด้านกายภาพ ได้แก่ รูปแบบบ้าน ลักษณะโครงสร้างวัสดุ การใช้พื้นที่ และกิจกรรมภายในบ้าน
2. ด้านเศรษฐกิจ สังคม ได้แก่ ลักษณะครัวเรือน รายได้ ความสามารถในการจ่าย และการถือครอง
3. ด้านเทคโนโลยี ได้แก่ ความสามารถในการใช้เทคโนโลยีของผู้อยู่อาศัย
4. ด้านความต้องการ ได้แก่ ทักษะคติผู้อยู่อาศัย ความต้องการ ความจำเป็นในการปรับปรุงที่อยู่อาศัย

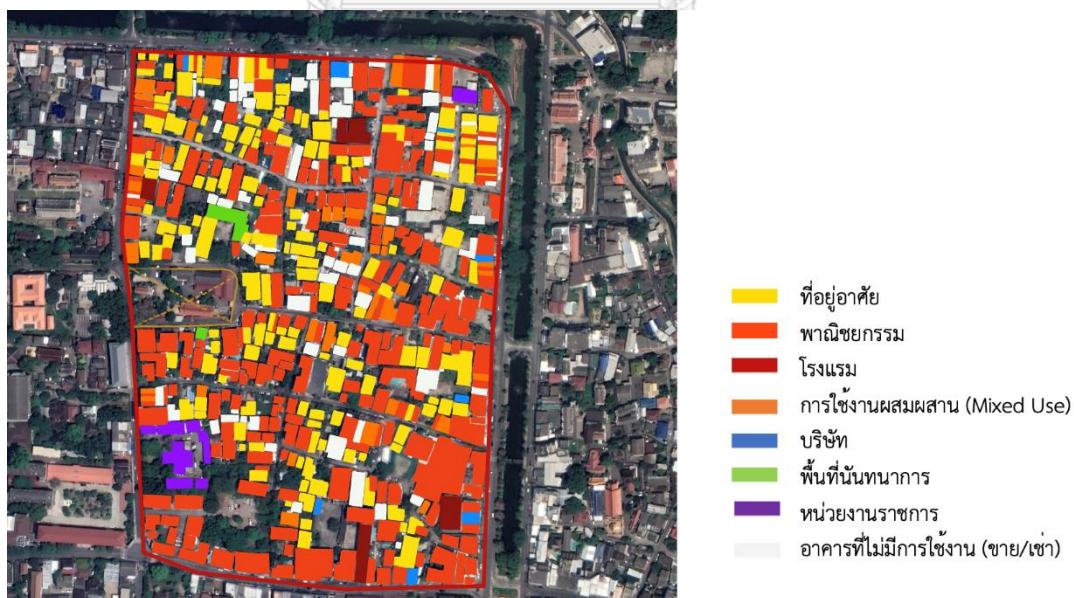
## 3.3 วิธีการดำเนินการวิจัย

วิธีการดำเนินการวิจัยของการศึกษานี้ เป็นการวิจัยแบบผสม (Mixed Method) อันประกอบไปด้วยการวิจัยมีส่วนร่วม (Participatory Action Research: PAR) โดยอาศัยวิธีการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการเป็นหลัก การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ และการลงพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นการศึกษาเชิงลึกทั้งในเชิงนโยบายและแผน แนวคิดการพัฒนา สถานการณ์และสภาพของชุมชนและที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน อันนำมาสู่ผลการวิเคราะห์และการจัดทำแผนและผังการพัฒนาที่สอดคล้องกับแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 มีรายละเอียดในแต่ละขั้นตอนการดำเนินงานดังนี้

### 3.3.1 ศึกษาข้อมูลเบื้องต้น

เป็นการศึกษารวบรวมข้อมูลเพื่อใช้ในการกำหนดตัวแปรด้านคุณลักษณะและศักยภาพ รวมถึงศึกษาสภาพทางกายภาพของชุมชนในเบื้องต้น โดยใช้วิธีการดังนี้

1. การทบทวนวรรณกรรมและเอกสารที่เกี่ยวข้อง โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิ ได้แก่ ข้อมูลที่ทำการรวบรวมมาจากเอกสารงานวิจัย เอกสารวิชาการ หนังสือ บทความที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการรวบรวมแผนที่หรือรูปถ่ายที่ผู้อื่นได้จัดทำไว้ก่อนหน้า
2. การศึกษาสภาพทางกายภาพของชุมชนในปัจจุบัน โดยใช้ข้อมูลปฐมภูมิ ได้แก่ ข้อมูลที่ได้จากการลงพื้นที่สำรวจในภาคสนาม การสังเกตการณ์ การสัมภาษณ์ รวมถึงการเก็บบันทึกข้อมูลผ่านการใช้แผนที่ชุมชน และการบันทึกภาพประกอบ รวมถึงการใช้การวิเคราะห์ข้อมูลด้วยระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ในการจัดทำแผนที่ชุมชน ดังนี้
  - 2.1 การลงพื้นที่สำรวจครั้งที่ 1 ในวันที่ 17 กันยายน 2564 ตั้งแต่เวลา 8.00-13.00 น. ใช้ระยะเวลาในการลงพื้นที่สำรวจทั้งชุมชนทั้งหมด 5 ชั่วโมง
  - 2.2 การลงพื้นที่สำรวจครั้งที่ 2 ในวันที่ 7 พฤศจิกายน 2564 ตั้งแต่เวลา 10.00-15.00 น. ใช้ระยะเวลาในการลงพื้นที่สำรวจทั้งชุมชนทั้งหมด 5 ชั่วโมง
  - 2.3 การวิเคราะห์ข้อมูลด้วยระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) อ้างอิงข้อมูลจากกรมโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อจัดทำเป็นแผนที่ฐาน จำนวน 5 ภาพ (รายละเอียดแสดงไว้ในบทที่ 4)



ภาพที่ 15 เครื่องมือการเก็บข้อมูลการใช้ประโยชน์อาคารภายในชุมชน

ที่มา : การลงพื้นที่สำรวจชุมชน และจัดทำโดยผู้วิจัย



ภาพที่ 16 ตัวอย่างการสำรวจและจำแนกการใช้งานของที่อยู่อาศัยภายในชุมชน  
ที่มา : การลงพื้นที่สำรวจชุมชน และการบันทึกภาพประกอบโดยผู้วิจัย

### 3.3.2 การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ

ในการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ (ครั้งที่ 1) เป็นการศึกษาเกี่ยวกับนโยบายและแผนการพัฒนาในระดับประเทศลงสู่ระดับท้องถิ่น ความเป็นไปได้การพัฒนา รวมถึงข้อเสนอแนะเกี่ยวกับตัวแปรที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์คุณลักษณะ ศักยภาพ และกระบวนการศึกษา มีรายละเอียดและขั้นตอนการสัมภาษณ์ดังนี้

1. สรุปลสถานการณ์ปัจจุบันของชุมชนและที่อยู่อาศัย โดยใช้ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจ และการบันทึกภาพถ่าย ทั้งหมด 2 ครั้ง
2. จัดทำร่างแผนและผังการพัฒนาชุมชนและบ้าน ตามแนวคิดย่านนวัตกรรม สรรสร้าง 4.0 ให้สอดคล้องกับสภาพและบริบทของชุมชนและบ้านที่ทำการศึกษาในขั้นต้น
3. จัดทำแบบสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ แบ่งเป็น 4 ส่วน
  - 3.1. สาระสำคัญของวิทยานิพนธ์ โดยมีเนื้อหารายละเอียดวิทยานิพนธ์ คำถามในงานวิจัย วัตถุประสงค์ นิยามศัพท์เฉพาะ วิธีการดำเนินการวิจัย และวัตถุประสงค์ของการสัมภาษณ์
  - 3.2. สถานการณ์ปัจจุบันของชุมชนและที่อยู่อาศัยในชุมชนลุ่มข้าง โดยมีเนื้อหาตั้งแต่การทบทวนนโยบายและแผนพัฒนาที่เกี่ยวข้อง แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับแผนนโยบาย ข้อมูลพื้นที่ศึกษา สถานการณ์และสภาพปัจจุบันของพื้นที่ศึกษาจากแผนที่ฐานที่ได้จัดทำขึ้นในขั้นตอนที่ 1 ทั้งในระดับชุมชนและบ้าน
  - 3.3. ร่างแนวทางการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย การยกร่างผังแนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชน ร่างข้อเสนอแผนพัฒนาชุมชน ร่างแนวทางการพัฒนาบ้าน ที่ได้จัดทำขึ้นในขั้นตอนที่ 2

3.4. คำถามประกอบการสัมภาษณ์ เกี่ยวกับความคิดเห็นต่อนโยบายและแผนฯ ที่รัฐกำหนดกรอบชี้้นำการพัฒนาในพื้นที่ ผลกระทบจากนโยบายและแผนฯ ความเห็นต่อร่างแผนและผัง รวมถึงกระบวนการและแนวทางการพัฒนาชุมชนให้ เป็นไปตามแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0

โดยทำการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญจำนวน 2 ท่าน ได้แก่

1. ผู้อำนวยการเครือข่ายหอศิลป์วัฒนธรรมเชียงใหม่ และหัวหน้ากลุ่มงานการส่งเสริมพัฒนาเมืองเชียงใหม่ เทศบาลนครเชียงใหม่ (คุณสุวารี วงศ์กองแก้ว) สัมภาษณ์ในวันที่ 16 พฤศจิกายน 2564 ตั้งแต่เวลา 16.30-18.00 น. ใช้เวลาทั้งสิ้น 1 ชั่วโมง 30 นาที ผ่านโปรแกรม Zoom
2. ผู้เชี่ยวชาญด้านการอนุรักษ์ฟื้นฟูเมือง และการพัฒนาเมืองอัจฉริยะ (ดร.พรสวรรค์ วิเชียรประดิษฐ์) สัมภาษณ์ในวันที่ 18 พฤศจิกายน 2564 ตั้งแต่เวลา 11.00-12.45 น. ใช้เวลาทั้งสิ้น 1 ชั่วโมง 45 นาที ผ่านโปรแกรม Zoom

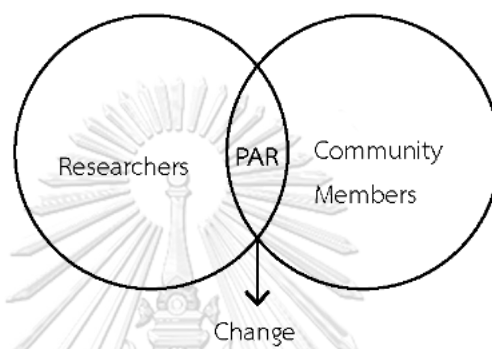
### 3.3.3 การจัดประชุมเชิงปฏิบัติการกลุ่มย่อย

จัดประชุมเชิงปฏิบัติการ (Emancipatory Action Research) เป็นส่วนหนึ่งของการวิจัยแบบมีส่วนร่วม (Participatory Action Research) เนื่องจากเป็นการแลกเปลี่ยนความรู้ ความคิดเห็น และการหารือร่วมกันระหว่างผู้อยู่อาศัยในชุมชนกับผู้วิจัยโดยตรง เนื่องจากผู้อยู่อาศัยในชุมชนเป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลักในการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัย โดยจุดมุ่งหมายของการวิจัยแบบมีส่วนร่วมคือการสร้างความเปลี่ยนแปลง การแลกเปลี่ยนเรียนรู้ซึ่งกันและกัน และนำไปสู่การเกิดความรู้ใหม่ (Australian Government, 2015) มีทั้งหมด 3 ระดับดังนี้

1. **Technical Action Research** เป็นการจัดประชุมที่มีลักษณะเป็นอำนาจนิยม (Top-down) สามารถกำหนดสิ่งที่คาดหวังได้ว่า ต้องการจะให้เกิดอะไรขึ้น โดยผู้วิจัยทำหน้าที่เป็นผู้เชี่ยวชาญเพื่อให้ผู้ร่วมวิจัยนำไปปฏิบัติ
2. **Practical Action Research** ผู้วิจัยทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษา ผู้กระตุ้น ตั้งประเด็นและทำให้เกิดการร่วมกันคิดไปจนถึงสะท้อนผล มีรูปแบบผสมผสานระหว่าง Technical และ Emancipatory หรือเรียกได้ว่าเป็นแนวคิดแบบผสม (Mixed model)
3. **Emancipatory Action Research** มีลักษณะที่ผู้วิจัยร่วมกันคิด ปฏิบัติร่วมกับผู้ร่วมวิจัย (Collaboration) ทำให้การจัดประชุมในลักษณะนี้มีความเป็นประชาธิปไตยสูง (Bottom-up) และถือได้ว่าเป็นการวิจัยแบบมีส่วนร่วม

(Participatory Action Research: PAR) ที่ไม่สามารถกำหนดผลก่อนได้ แต่จะรู้เมื่อเกิดการวางแผนร่วมกัน

โดยในการศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยใช้การจัดประชุมเชิงปฏิบัติการกลุ่มย่อยแบบ Emancipatory Action Research เพื่อทำหน้าที่ในการรับฟังความคิดเห็น และความต้องการของผู้อยู่อาศัย เพื่อนำไปสู่การวางแผนชุมชนและการสร้างแนวทางพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับวิถีชีวิต และความเป็นอยู่ภายในชุมชนอย่างเหมาะสม



ภาพที่ 17 แนวคิดการวิจัยแบบมีส่วนร่วม

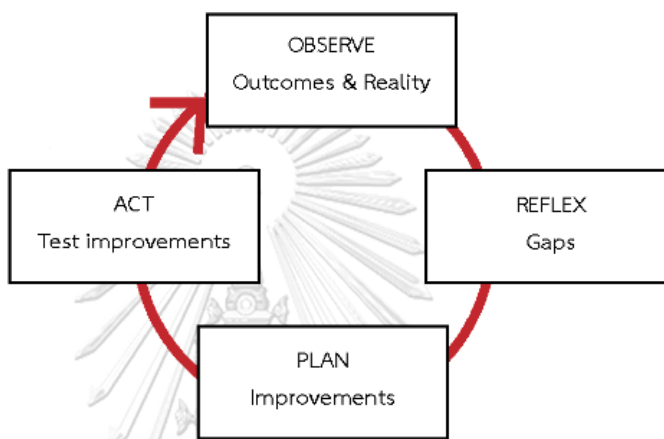
ที่มา : <https://aifs.gov.au/resources/practice-guides/participatory-action-research>

ขั้นตอนการวิจัยแบบมีส่วนร่วม มีทั้งหมด 5 ขั้นตอน ดังต่อไปนี้

1. **การเตรียมการ** คือ การจัดเตรียมเอกสารและข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดประชุม ข้อคำถามในการประชุม รวมถึงการสร้างเครื่องมือ และการกำหนดกลุ่มตัวอย่าง
2. **การวางแผน** คือ การจัดเตรียมสถานที่ เวลา และทำการนัดหมายกับผู้มีส่วนร่วมที่เกี่ยวข้อง การจัดลำดับและกำหนดการประชุม รวมถึงการคาดการณ์ผลการประชุมที่คาดว่าจะได้รับแยกเป็นประเด็นต่าง ๆ
3. **การปฏิบัติ** คือ การจัดประชุม โดยสามารถแบ่งเป็นช่วงกิจกรรมได้ตามเนื้อหาของการจัดประชุม หากมีผู้เข้าร่วมการประชุมจำนวนมาก ให้ทำการแบ่งกลุ่มเป็นกลุ่มละไม่เกิน 10 คน มีระยะเวลาการประชุมโดยเฉลี่ยประมาณ 2-4 ชั่วโมง
4. **การสังเกต** คือ การสังเกตพฤติกรรมของผู้เข้าร่วมประชุม ทั้งการออกความเห็น การเสนอแนะ ความสนใจและความกระตือรือร้นในการทำกิจกรรม

เนื่องจากส่วนดังกล่าวจะสามารถบ่งบอกถึงความเข้มแข็ง บทบาทหน้าที่และการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนได้

5. **การสะท้อนผล** คือ การนำผลที่ได้จากการจัดประชุมแต่ละครั้งกลับมาวิเคราะห์ สังเคราะห์ และวิพากษ์ โดยแต่ละครั้งจะมีการทบทวนแผนเดิมที่ได้นำเสนอไปในครั้งก่อนหน้า ก่อนการนำเสนอแผนใหม่ที่ทำการปรับปรุงจากข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะ และนำไปเสนอในการประชุมในครั้งต่อไป



ภาพที่ 18 กระบวนการวิจัยแบบมีส่วนร่วม

ที่มา : <https://aifs.gov.au/resources/practice-guides/participatory-action-research>

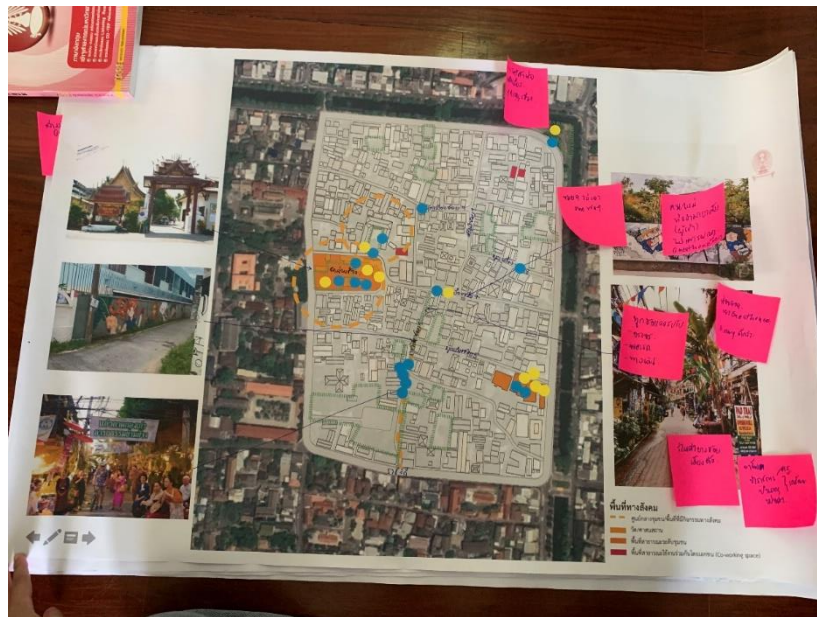
### 3.3.3.1 การจัดประชุมเชิงปฏิบัติการกลุ่มย่อย ครั้งที่ 1

เป็นการจัดประชุมเพื่อทำการศึกษาลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม เทคโนโลยี และความต้องการของผู้อยู่อาศัยในระดับชุมชน โดยนำผลการประชุมไปประเมินศักยภาพชุมชนในการพัฒนาตามแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 ในการจัดประชุมครั้งที่ 1 จัดขึ้นในวันที่ 17 มกราคม 2565 ตั้งแต่เวลา 6.00-9.00 น. ใช้ระยะเวลาดำเนินการทั้งสิ้น 3 ชั่วโมง จัดขึ้นที่พระอุโบสถวัดลุ่มชา่ง จังหวัดเชียงใหม่ มีผู้เข้าร่วมประชุม จำนวน 25 ท่าน ประกอบไปด้วย เจ้าอาวาสวัดลุ่มชา่ง 1 ท่าน คณะกรรมการชุมชน 4 ท่าน ตัวแทนหน่วยงานภาครัฐ 1 ท่าน และผู้อยู่อาศัยในชุมชนลุ่มชา่ง 19 ท่าน ผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมดมาจากการสุ่มจากกลุ่มชาวบ้านที่มาร่วมพิธีในวันศีล (วันพระใหญ่ของทางเหนือ) โดยมีศาสตราจารย์ อิชิฮาระ (Professor Kazuhiko Ishihara) จากมหาวิทยาลัย Ritsumeikan ประเทศญี่ปุ่น เป็นผู้เข้าร่วมสังเกตการณ์ มีประเด็นที่ให้ความสำคัญในการเก็บข้อมูลคือ การจัดทำแผนและผังการพัฒนาชุมชน การคัดเลือกบ้านต้นแบบร่วมกับผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมด 6 ครัวเรือน เพื่อนำไปสู่



การสรุปผลศักยภาพภาพชุมชนในการพัฒนาไปสู่ชุมชนนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 (รายละเอียดแสดงไว้ในบทที่ 5) มีรายละเอียดการจัดประชุม ดังนี้

1. การจัดทำเครื่องมือประกอบการจัดประชุม (ภาคผนวก ข) ประกอบด้วย ข้อมูลเบื้องต้นของผู้วิจัย รายละเอียดวิทยานิพนธ์ การทบทวนนโยบายและแผนที่เกี่ยวข้อง กรณีศึกษาชุมชนตัวอย่าง และรายละเอียดในแต่ละกิจกรรม
2. นำเอกสารที่จัดทำไปปรึกษาและวางแผนการจัดประชุมร่วมกับ ผู้นำชุมชนล่ามช้าง คือ เจ้าอาวาสวัดล่ามช้าง (พระอธิการอนันท์ วิสุทโท) และรักษาการณั้ประธานชุมชนล่ามช้าง (นางจันทร์เมื่อด สุวรรณราช) เพื่อพิจารณาเอกสารและกระบวนการจัดประชุม รวมถึงจัดเตรียมสถานที่และเวลา
3. กิจกรรมที่ 1 การหาคคุณค่าชุมชนและคุณค่าบ้าน เป็นการศึกษาเกี่ยวกับพื้นที่ในเชิง การรับรู้และการใช้งานของผู้อยู่อาศัยในชุมชนทั้งในเชิงกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม โดยจัดทำแผนที่ชุมชนระบุตำแหน่งจุดที่สำคัญภายในชุมชน และใช้วิธี Dotmocracy ซึ่งเป็นการให้ผูู้เข้าร่วมประชุมแปะจุดสีต่าง ๆ ลงบนแผนที่เพื่อทำการนับจำนวน ประกอบกับการตั้งข้อคำถามในการแลกเปลี่ยนความคิดเห็นระหว่างผู้เข้าร่วมประชุม
4. กิจกรรมที่ 2 การศึกษาสถานการณ์ชุมชนและที่อยู่อาศัย ในมุมมองของผู้อยู่อาศัย ในชุมชน ใช้วิธีการตั้งข้อคำถามประกอบการใช้การแปะแผ่นกระดาษ (Post-it) เขียนคำสำคัญ จำแนกสีกระดาษตามประเด็นต่าง ๆ
5. กิจกรรมที่ 3 การวิเคราะห์ชุมชนและการสร้างภาพอนาคตฐาน โดยอาศัยการใช้การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และข้อจำกัด (SWOT) และการตั้งข้อคำถามที่นำไปสู่การสร้างภาพอนาคต (Future Scenario) โดยอาศัยการแปะแผ่นกระดาษ (Post-it) เขียนคำสำคัญแยกตามประเด็นในด้านต่าง ๆ
6. กิจกรรมที่ 4 การเสนอร่างผังการพัฒนาชุมชน โดยใช้ร่างผังชุมชนที่ได้จัดทำขึ้นในกระบวนการที่ 3.3.2 ขั้นตอนที่ 2 ข้างต้น มานำเสนอและรับฟังความเห็นจากผู้เข้าร่วมประชุม รวมถึงทำการคัดเลือกบ้านกรณั้ศึกษาร่วมกันเพื่อใช้ในการเป็นบ้านตัวอย่างการพัฒนาในลำดับถัดไป
7. สรุปผลการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการครั้งที่ 1 และทำการวิเคราะห์ศักยภาพชุมชน



ภาพที่ 19 ตัวอย่างเครื่องมือประกอบการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการครั้งที่ 1  
วันที่ 17 มกราคม 2565



ภาพที่ 20 บรรยากาศการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการครั้งที่ 1 วันที่ 17 มกราคม 2565



ภาพที่ 21 บรรยากาศสถานที่จัดประชุมเชิงปฏิบัติการครั้งที่ 1  
วันที่ 17 มกราคม 2565

### 3.3.3.2 การจัดประชุมเชิงปฏิบัติการกลุ่มย่อย ครั้งที่ 2

เป็นการจัดประชุมเพื่อนำไปสู่วิเคราะห์ศักยภาพระดับบ้าน และการนำเสนอร่างแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยการนำผลที่ได้จากการจัดประชุมการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการกลุ่มย่อยในครั้งที่ 1 มาจัดทำเป็นแผนและผังในการพัฒนาชุมชนฉบับปรับปรุง รวมถึงทำการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นของบ้านต้นแบบจำนวน 6 หลัง เพื่อนำมาจัดทำเป็นร่างผังแนวทางการพัฒนาบ้านพร้อมงบประมาณและแผนในการดำเนินการ ในการจัดประชุมครั้งที่ 2 จัดขึ้นเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565 ตั้งแต่เวลา 10.00-13.00 น. ใช้ระยะเวลาการดำเนินการทั้งสิ้น 3 ชั่วโมง สถานที่จัดประชุมคือ ที่ทำการชุมชนลำซาง ภายในวัดลำซาง จังหวัดเชียงใหม่ มีผู้ร่วมประชุม จำนวน 8 ท่าน ประกอบไปด้วย เจ้าอาวาสวัดลำซาง 1 ท่าน ผู้นำชุมชน 1 ท่าน คณะกรรมการชุมชน 1 ท่าน และกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยในชุมชน 5 ท่าน) มีประเด็นที่ให้ความสำคัญคือ การสร้างแนวทางการพัฒนาบ้านในแต่ละประเภท (รายละเอียดแสดงไว้ในบทที่ 5) มีรายละเอียดการจัดประชุม ดังนี้

1. การจัดทำเครื่องมือประกอบการจัดประชุมประกอบด้วย การทบทวนผลการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการครั้งที่ 1 สรุปการวิเคราะห์ศักยภาพชุมชน วิสัยทัศน์ชุมชน แผนและผังการพัฒนาชุมชน (ฉบับปรับปรุง) ระยะเวลาการพัฒนาชุมชน การวิเคราะห์แผนพัฒนาธุรกิจภายในชุมชน การวิเคราะห์ศักยภาพกรณีศึกษา การนำเสนอแนวทางการดัดแปลงปรับปรุง

บ้านโดยคำนวณค่าใช้จ่ายในการตัดแปลงปรับปรุงบ้านเบื้องต้นประกอบ และนำเสนอ  
แผนการลงทุนและการระดมทุน

2. นำเอกสารที่จัดทำไปปรึกษาและวางแผนการจัดประชุมร่วมกับผู้รักษาการณ์  
ประธานชุมชนลำน้ำซ่าง (นางจันทร์เมื่อด สุวรรณราช) เพื่อพิจารณาเอกสารและกระบวนการ  
จัดประชุม รวมถึงจัดเตรียมสถานที่และเวลา
3. จัดประชุมและรับฟังความคิดเห็นจากผู้เข้าร่วมการประชุม
4. สรุปผลการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการครั้งที่ 2 และประมวลผลการประชุมทั้ง 2 ครั้ง  
เพื่อนำมาสู่การจัดทำแผนและผังการพัฒนาชุมชนและบ้านฉบับสมบูรณ์



ภาพที่ 22 บรรยากาศการจัดประชุม และการลงพื้นที่สำรวจร่วมกับผู้เข้าร่วมเชิงปฏิบัติการครั้งที่ 2  
วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565



ภาพที่ 23 สถานที่จัดประชุมฯ ครั้งที่ 2 วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565

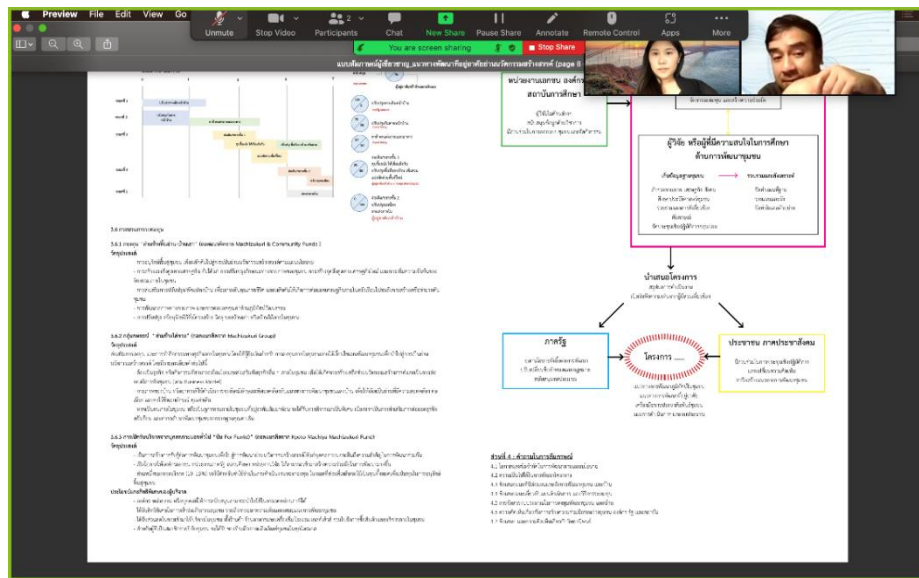
### 3.3.4 การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ และผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

ในขั้นตอนสุดท้ายของวิธีการดำเนินการวิจัย คือการสรุปผลที่ได้จากการศึกษาตั้งแต่การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญครั้งที่ 1 ไปจนถึงการสรุปผลที่ได้จากการประชุมเชิงปฏิบัติการทั้ง 2 ครั้ง เพื่อนำไปสู่การนำเสนอแผนและผังการพัฒนาชุมชนและบ้านฉบับสมบูรณ์ โดยในขั้นตอนนี้มุ่งเน้นไปที่การนำเสนอข้อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาและแผนการดำเนินการ ตลอดจนการนำเสนอกระบวนการพัฒนาและการระดมทุน เพื่อประเมินโอกาส ข้อจำกัด และความเป็นไปได้ของการพัฒนาตามแผนและผังที่ได้นำเสนอไป รวมถึงการขอข้อเสนอแนะที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยในประเด็นที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดและขั้นตอนการสัมภาษณ์ดังนี้

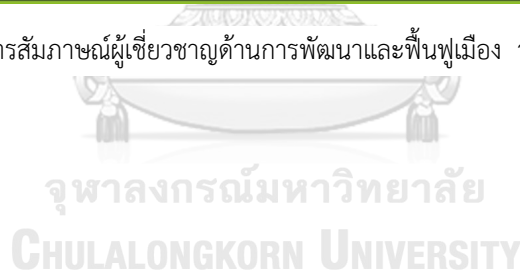
1. สรุปผลการวิเคราะห์สถานการณ์ การประเมินศักยภาพระดับชุมชนและบ้านจากการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการทั้ง 2 ครั้ง และปรับปรุงแผนและผังการพัฒนาชุมชนและบ้าน ให้เป็นไปตามแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 ที่มีความสอดคล้องกับบริบทพื้นที่และความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง
2. จัดทำแบบสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญและผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง (ภาคผนวก ข) แบ่งเป็น 4 ส่วน
  - 2.1. ทบทวนสาระสำคัญของวิทยานิพนธ์ โดยมีเนื้อหาารายละเอียดวิทยานิพนธ์ คำถามในงานวิจัย วัตถุประสงค์ นิยามศัพท์เฉพาะ วิธีการดำเนินการวิจัย และวัตถุประสงค์ของการสัมภาษณ์
  - 2.2. การนำเสนอผลสรุปการศึกษา ประกอบด้วย ผลสรุปคุณลักษณะการเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญครั้งที่ 1 ผลการศึกษาสถานการณ์และผลการวิเคราะห์ศักยภาพในระดับชุมชนและบ้าน จากการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการครั้งที่ 1 และ 2 ผลการวิเคราะห์แผนธุรกิจชุมชน
  - 2.3. ข้อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย แผนและผังชุมชน และแนวทางการพัฒนาบ้าน รายละเอียดการควบคุมการออกแบบแผนการดำเนินการ กระบวนการระดมทุนและบทบาทของผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง
  - 2.4. คำถามประกอบการสัมภาษณ์ เกี่ยวกับความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่อแผนและผังชุมชน แนวทางการพัฒนาบ้าน ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับแผนดำเนินการจัดสรรงบประมาณและการระดมทุน รวมถึงประเมินความเป็นไปได้และโอกาสในการพัฒนาตามแผนนโยบายฯ

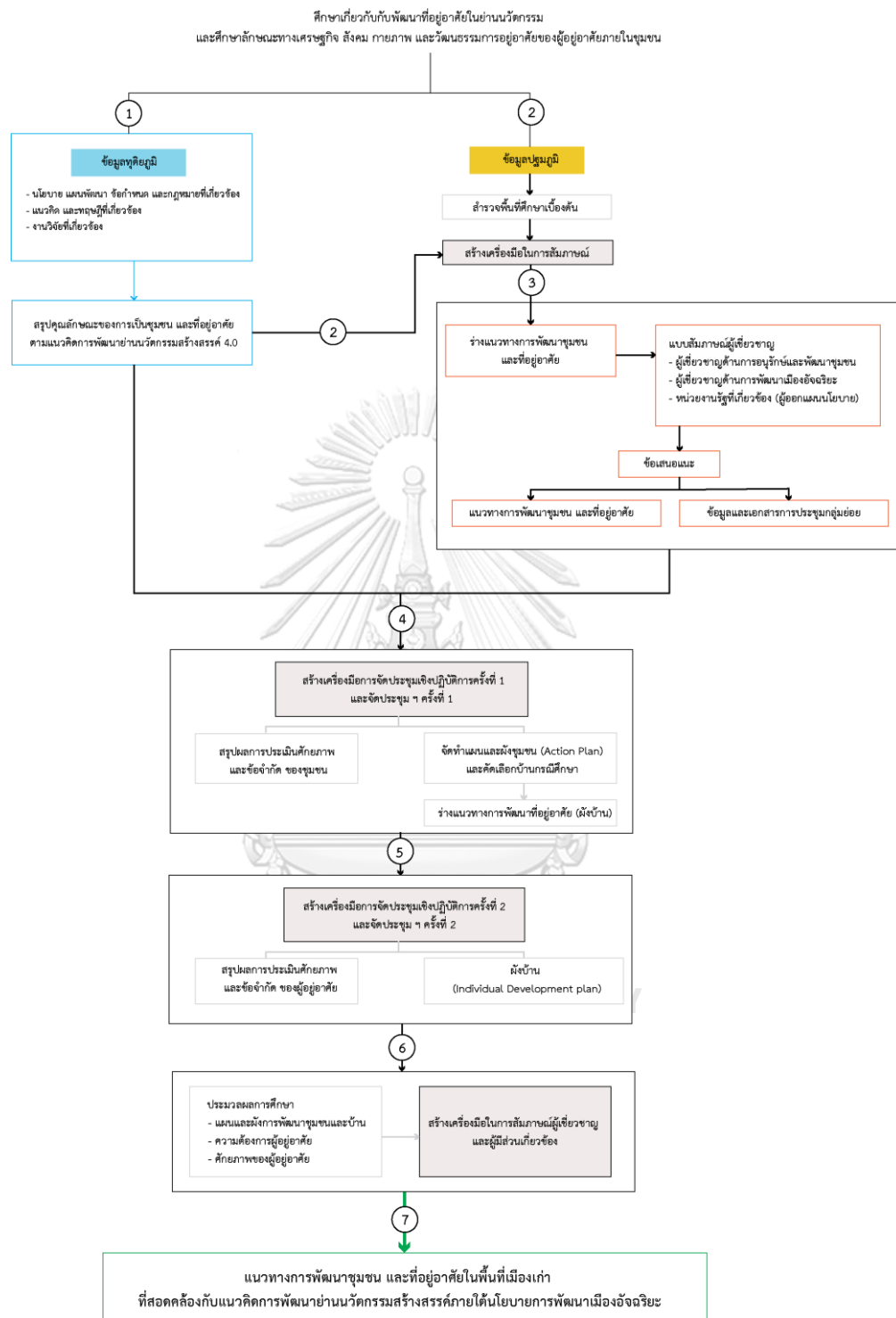
โดยทำการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญจำนวน 2 ท่าน ได้แก่

1. ผู้เชี่ยวชาญด้านการอนุรักษ์ฟื้นฟูเมือง และการพัฒนาเมืองอัจฉริยะ (ดร.พรสรร วิเชียรประดิษฐ์) สัมภาษณ์ในวันที่ 10 พฤษภาคม 2565 ตั้งแต่เวลา 13.30-14.30 น. ใช้เวลาทั้งสิ้น 1 ชั่วโมง ผ่านโปรแกรม Zoom
2. ผู้อำนวยการเครือข่ายหอศิลป์วัฒนธรรมเชียงใหม่ และหัวหน้ากลุ่มงานการส่งเสริมพัฒนาเมืองเชียงใหม่ เทศบาลนครเชียงใหม่ (คุณสุวารี วงศ์ทองแก้ว) ผ่านการส่งเอกสาร



ภาพที่ 24 การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาและฟื้นฟูเมือง วันที่ 10 พฤษภาคม 2565





แผนภูมิที่ 2 ขั้นตอนการดำเนินการวิจัย

ทั้งนี้ผู้วิจัยได้มีการสรุปเครื่องมือในการดำเนินการวิจัย (ภาคผนวก ข) โดยแบ่งออกเป็น 6 ขั้นตอนตามขั้นตอนการดำเนินการวิจัยที่ได้ให้รายละเอียดไว้ในส่วนก่อนหน้า (ตามหัวข้อ 3.3 และแผนภูมิที่ 2) มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 13 เครื่องมือในการดำเนินการวิจัย

| ขั้นตอน                                  | เครื่องมือในการทำการวิจัย  | ที่มาข้อมูล/กลุ่มตัวอย่าง   |
|--|--|---|
| 1. การสำรวจพื้นที่ศึกษา                  | - ลงพื้นที่ และบันทึกภาพถ่าย   | ผู้วิจัย  |
| 2. การจัดทำแผนที่ฐาน                     | - การวิเคราะห์โดยใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS)   | ผู้วิจัยจัดทำขึ้นโดยใช้ข้อมูลการใช้ประโยชน์อาคารจากกรมโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่  |
| 3. การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ ครั้งที่ 1    | - แบบสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ ครั้งที่ 1   | การทบทวนวรรณกรรม กรณีศึกษา และผลจากข้อ 1 และ 2 และผลจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ 2 ท่าน       |
| 4. การจัดประชุมเชิงปฏิบัติการ ครั้งที่ 1 | - เอกสารประกอบการจัดประชุม ฯ ครั้งที่ 1 ขนาด A0 โดยใช้วิธี Map Making Approach, Key Word Post-it และ Dot-mocracy | ผลการจัดประชุม ฯ จากกลุ่มตัวอย่าง 25 ท่าน และผลจากข้อ 1, 2 และ 3                            |
| 5. การจัดประชุมเชิงปฏิบัติการ ครั้งที่ 2 | - เอกสารประกอบการจัดประชุม ฯ ครั้งที่ 2 ขนาด A0 โดยใช้วิธี Map Making Approach, Key Word Post-it และ Dot-mocracy | ผลการจัดประชุม ฯ จากกลุ่มตัวอย่าง 8 ท่าน และผลจากข้อ 1, 2 และ 3                             |
| 6. การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ ครั้งที่ 2    | - แบบสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ  | ผลตั้งแต่ข้อ 1-5 และผลจากการผลจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ 2 ท่าน (ท่านเดียวกันกับครั้งที่ 1) |



### 3.4 ระยะเวลาการดำเนินการวิจัย

ในระยะเวลา 1 ปีการศึกษาผู้วิจัยได้มีการวางแผนการดำเนินการเก็บข้อมูลแบ่งออกเป็น 4 ระยะ คือ การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ ครั้งที่ 1 การจัดประชุมเชิงปฏิบัติการกลุ่มย่อย ครั้งที่ 1 และ 2 และการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ ครั้งที่ 2 ซึ่งแต่ละระยะใช้เวลาในการสร้างเครื่องมือ ประมาณ 1 เดือน และทำการประมวลผลในแต่ละระยะประมาณ 1-2 เดือน ดังตารางที่ 13

ตารางที่ 14 ระยะเวลาดำเนินการวิจัย

| ขั้นตอนการดำเนินการวิจัย                             | 2564 |       |      |      |      |      | 2565 |      |      |      |       |       |      |
|--|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|------|
|  | พ.ค. | มิ.ย. | ก.ค. | ส.ค. | ก.ย. | ต.ค. | พ.ย. | ธ.ค. | ม.ค. | ก.พ. | มี.ค. | เม.ย. | พ.ค. |
| การทบทวนวรรณกรรม                                     |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |      |
| ศึกษานโยบาย และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง                   |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |      |
| สำรวจพื้นที่ศึกษา                                    |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |      |
| สร้างเครื่องมือประกอบการสัมภาษณ์                     |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |      |
| สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ                                 |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |      |
| สรุปคุณลักษณะชุมชนและที่อยู่อาศัยตามแนวคิด           |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |      |
| ร่างแนวทางการพัฒนาชุมชน และที่อยู่อาศัย              |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |      |
| สร้างเครื่องมือการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการ ครั้งที่ 1 |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |      |
| จัดทำแผนและผังชุมชน และคัดเลือกบัณฑิตศึกษา           |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |      |
| จัดประชุมเชิงปฏิบัติการ ครั้งที่ 1                   |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |      |
| ปรับปรุงแผนและผังชุมชนตามความเห็น ๑                  |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |      |
| ร่างผังการพัฒนาที่อยู่อาศัย (ผังบ้าน)                |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |      |
| สร้างเครื่องมือการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการ ครั้งที่ 2 |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |      |
| จัดประชุมเชิงปฏิบัติการ ครั้งที่ 2                   |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |      |
| ประมวลผลการศึกษา                                     |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |      |
| สร้างเครื่องมือประกอบการสัมภาษณ์                     |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |      |
| สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ                                 |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |      |
| สรุปแนวทางการพัฒนาชุมชน และที่อยู่อาศัย              |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |      |

### 3.5 ข้อจำกัดการดำเนินการวิจัย

#### ข้อจำกัดด้านสถานการณ์การแพร่ระบาดของ Covid-19

เนื่องจากระยะเวลาในการดำเนินการวิจัยอยู่ในช่วงการแพร่ระบาดของ Covid-19 ทำให้ผู้วิจัยไม่สามารถจัดการประชุมเชิงปฏิบัติการในรูปแบบกลุ่มขนาดใหญ่ได้ ทำให้การวิจัยในครั้งนี้เป็น การจัดประชุมกลุ่มย่อย อีกทั้งในเรื่องของการเตรียมการในการดำเนินงานบางขั้นตอนมีความล่าช้า เนื่องจากจะต้องดำเนินการเรื่องเอกสารการขอเข้าใช้พื้นที่สำหรับประชุม รวมถึงมีความยากลำบากในเรื่องของการลงพื้นที่เพื่อสำรวจสถานการณ์ชุมชน เนื่องจากต้องคำนึงถึงมาตรการการควบคุมการเดินทาง และการเข้าพื้นที่ชุมชน ทั้งนี้ในเรื่องของการสำรวจพื้นที่ในระดับบ้านเป็นไปได้ยาก เนื่องจากมีความเสี่ยงในการขอเข้าไปเยี่ยมชมพื้นที่บ้าน อย่างไรก็ตามผู้วิจัยได้รับการช่วยเหลือจากประธานชุมชนล้ามช้าง ชาวชุมชนล้ามช้าง และเจ้าอาวาสวัดล้ามช้าง ทำให้สามารถดำเนินการตามแผนการวิจัยลุล่วงไปได้ด้วยดี

## บทที่ 4

### สถานการณ์ชุมชนและที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

จากการทบทวนวรรณกรรม และผลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้เชี่ยวชาญ เมื่อวันที่ 16 และ 18 พฤศจิกายน 2564 สามารถสรุปผลการกำหนดคุณลักษณะตามปัจจัยที่ส่งเสริมการเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 และแนวทางการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัย รวมถึงประเมินศักยภาพและความเป็นไปได้ในการพัฒนาตามนโยบายเบื้องต้น

#### 4.1 คุณลักษณะของชุมชนและที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับการพัฒนาย่านนวัตกรรม 4.0

ทำการสรุปคุณลักษณะในด้านต่าง ๆ (ตามตารางที่ 13) สามารถรายงานผลแยกตามประเด็นการสัมภาษณ์ได้ดังต่อไปนี้

##### 4.1.1 ความหมายของแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0

จากการสัมภาษณ์ในมุมมองของผู้เชี่ยวชาญด้านการอนุรักษ์ฟื้นฟูเมือง กล่าวถึงการพัฒนาย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 โดยเบื้องต้นจำเป็นต้องมีการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมที่เป็นพื้นฐานของย่านก่อน เพื่อทำการหาคุณค่าภายในพื้นที่ที่สามารถนำมาต่อยอด ส่งเสริม และทำให้เกิดการสร้างมูลค่าเพิ่มได้อย่างสร้างสรรค์ ซึ่งจะเป็นการดึงเอาเอกลักษณ์ของย่านมาเป็นกรอบการพัฒนาเพื่อชี้นำการสร้างองค์ประกอบต่าง ๆ ภายในย่านให้มีความสอดคล้องและสามารถตอบรับกับบริบทและรากฐานเดิมของย่าน ไปพร้อมกับการสร้างจุดดึงดูดทางเศรษฐกิจใหม่ โดยความเป็นนวัตกรรมมักจะเกิดหลังจากการพัฒนาย่านที่เป็นประสบความสำเร็จในการเป็นย่านสร้างสรรค์

ในส่วนของมุมมองจากผู้แทนภาครัฐและภาคประชาสังคม กล่าวถึง การพัฒนาชุมชนให้เกิดการเปลี่ยนแปลงโดยใช้เทคโนโลยีมาเป็นเครื่องมือในการผลักดันความสร้างสรรค์ที่เป็นต้นทุนเดิมของย่าน เพื่อให้เกิดการสร้างการแลกเปลี่ยน สร้างองค์ความรู้ และสร้างนวัตกรรมใหม่ ๆ โดยผลจากการพัฒนาชุมชนควรไปในทิศทางที่คนในชุมชนต้องการจะเป็น มีการถามคนในชุมชนว่าอยากจะเป็นอะไร รวมถึงเป็นย่านที่มีการรวมกันของผู้ประกอบการและที่อยู่อาศัยเดิมได้อย่างผสมกลมกลืนควรเป็นย่านที่ไม่ขัดต่อรูปแบบการอยู่อาศัยและการใช้ชีวิตของคนกลุ่มเดิม และสามารถตอบรับความเป็นสมัยใหม่ได้มากขึ้น

ดังนั้นพัฒนาย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 จึงหมายถึงการนำความสร้างสรรค์มาพัฒนาต่อยอดให้เกิดเป็นนวัตกรรมที่ใช้องค์ประกอบด้านการวางแผนและการวางผัง เพื่อให้

เกิดการสร้างโครงข่ายภายในย่านที่มีความแข็งแกร่ง สามารถเชื่อมต่อไปยังบริบทหรือชุมชนโดยรอบได้ โดยใช้เทคโนโลยีเป็นหนึ่งในตัวขับเคลื่อนการพัฒนา

#### 4.1.2 คุณลักษณะของชุมชนตามแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0

จากผลการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ สามารถจำแนกคุณลักษณะของชุมชนตามแนวคิดได้เป็น 4 ด้าน อันได้แก่ คุณลักษณะด้านกายภาพ ด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม และด้านเทคโนโลยี ซึ่งเป็นการพัฒนาองค์ประกอบขั้นพื้นฐานของย่าน โดยมีรายละเอียดในแต่ละด้าน ดังนี้

##### 1. คุณลักษณะด้านกายภาพ

การผลักดันให้เกิดการสร้างย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 ควรให้ความสำคัญกับประเด็นการอนุรักษ์ เนื่องจากเป็นโอกาสในการก้าวใหม่ของอนาคตเมืองที่ต่อยอดมาจากคุณค่ารากฐานของความเป็นชุมชนเก่าแก่ เนื่องจากชุมชนทั้ง 13 ชุมชนในขอบเขตพื้นที่เมืองเก่าเชียงใหม่มีลักษณะเฉพาะตัวที่แตกต่างกัน ซึ่งในมิติด้านกายภาพจำเป็นต้องมีการตัดแปลง หรือปรับปรุงพื้นที่ภายในชุมชนในภาพรวมไปจนถึงการพัฒนาหน่วยที่เล็กที่สุดคือที่อยู่อาศัยที่เป็นองค์ประกอบสำคัญของเมือง เนื่องจากภายในชุมชนมีการใช้งานที่อยู่อาศัยทั้งการเป็นที่พักอาศัยและการเป็นพื้นที่แหล่งงานร่วมกัน การตัดแปลงอาคารจึงเป็นทางออกของการพัฒนาพื้นที่ย่านให้สามารถตอบรับกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย และการผลักดันให้เป็นไปตามแผนนโยบาย เนื่องจากไม่ได้เป็นการรื้อสร้างสร้างใหม่ หรือนำสิ่งใหม่เข้ามาพัฒนาแทนที่บริบทเดิมมากเกินไปจนเสียความเป็นคุณค่าของพื้นที่ทางชุมชน สังคม และวิถีชีวิตที่ควรรักษาไว้ ทั้งนี้ในเรื่องข้อจำกัดเรื่องการตัดแปลงอาคาร และกฎหมายการควบคุมอาคารไม่ได้เป็นอุปสรรคในการพัฒนาแต่อย่างใด เนื่องจากกฎหมายยังมีความยืดหยุ่นเพียงพอที่จะเสนอแนวทางการพัฒนาให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันได้

##### 2. คุณลักษณะด้านเศรษฐกิจ

ชุมชนตามแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 มุ่งเน้นไปที่ความสามารถในการสร้างความหลากหลายของกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีการแลกเปลี่ยนผสมผสานกันระหว่างศาสตร์และองค์ความรู้ในด้านต่าง ๆ โดยทั่วไปย่านดังกล่าวมักจะมีมูลค่าทางเศรษฐกิจที่สูง เนื่องจากเป็นย่านที่มีจุดดึงดูดทางเศรษฐกิจ (Key Anchors) เป็นของตนเอง และมักจะเกิดการสร้างสรรค์สิ่งใหม่ ๆ หรือนวัตกรรมใหม่ ๆ ขึ้นภายในย่าน ทั้งนี้คุณลักษณะด้านเศรษฐกิจยังหมายถึง ความสามารถในการดึงดูดกลุ่มคนที่มีองค์ความรู้จากศาสตร์ต่าง ๆ ทั้งนักวิชาการ นักวิจัย นวัตกรรม ไปจนถึงนักลงทุน

ผู้ประกอบการ และนักท่องเที่ยว ที่เป็นผู้ขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจให้เข้ามาแลกเปลี่ยน จับจ่ายใช้สอย ลงทุน รวมถึงการเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่

### 3. คุณลักษณะด้านสังคม

คุณลักษณะทางด้านสังคมของชุมชนตามแนวคิดดังกล่าว ให้ความสำคัญในเรื่องของการสร้างความร่วมมือตั้งแต่ในระดับบุคคล ครัวเรือน ชุมชน รวมไปถึงการสร้างความร่วมมือกับเครือข่ายภายนอกชุมชน เนื่องจากการสร้างย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 จำเป็นต้องสร้างความสัมพันธ์เพื่อให้เกิดการสร้างภาคีเครือข่าย โดยอาศัยความเข้มแข็งภายในชุมชนเป็นหลัก ทั้งนี้ยังให้ความสำคัญกับการยอมรับความหลากหลายของกลุ่มคนภายในพื้นที่ อันเป็นผลมาจากเมื่อทำการพัฒนาย่านดังกล่าวขึ้นแล้วจะทำให้ภายในชุมชนหรือย่านนั้น ๆ มีความเข้มข้นของกิจกรรมที่เพิ่มขึ้น ซึ่งหมายความว่า จะมีกลุ่มคนที่หลากหลายทั้งจากในพื้นที่และนอกพื้นที่มาร่วมตัวทำกิจกรรม หรือแลกเปลี่ยนซึ่งกันและกันมากขึ้น การมีพื้นฐานของชุมชนที่สามารถยอมรับความแตกต่างทั้งในมิติของเชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา ความคิดเห็น องค์กรความรู้ รวมถึงความหลากหลายทางวิชาชีพย่อมส่งผลดีต่อการพัฒนาย่าน

### 4. คุณลักษณะด้านเทคโนโลยี

คุณลักษณะทางเทคโนโลยีถือว่าเป็นปัจจัยที่สำคัญในการพัฒนาย่านให้สามารถยกระดับสู่การเป็นย่านนวัตกรรม เนื่องจากเทคโนโลยีล้วนมีบทบาทตั้งแต่ในระดับการจัดเก็บรวบรวมข้อมูลชุมชน การบริหารจัดการ การต่อยอดทางองค์ความรู้ ธุรกิจบริการ การประชาสัมพันธ์ ไปจนถึงการสร้างการเชื่อมต่อแบบไร้ขีดจำกัดระหว่างพรมแดน เทคโนโลยีเป็นเครื่องมือที่สำคัญในการทำให้เกิดการสร้างสิ่งใหม่ขึ้นมาภายในชุมชน ทั้งในเรื่องของการมีสิ่งอำนวยความสะดวกด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการรูปแบบใหม่ และระบบโครงข่ายอินเทอร์เน็ตไร้สาย ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญที่ชุมชนควรมีการพัฒนาเพื่อให้สอดคล้องกับการใช้งานและกิจกรรมรูปแบบใหม่ภายในย่าน

#### 4.1.3 คุณลักษณะของที่อยู่อาศัยและผู้อยู่อาศัยตามแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0

จากผลการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ สามารถสรุปได้ว่า คุณลักษณะของที่อยู่อาศัยในภาพรวม คือความสามารถในการปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัยเดิมให้มีความสามารถในการใช้ประโยชน์อาคารที่มีรูปแบบผสมผสาน ซึ่งเป็นการเพิ่มความเข้มข้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเต็มประสิทธิภาพ ซึ่งส่วนใหญ่มักพบเห็นในรูปแบบของการปรับปรุงหรือตัดแปลงที่อยู่อาศัยทั้งบ้าน และหรืออาคารเดิมในส่วนตัวส่วนหนึ่งเพื่อให้เกิดการรองรับกิจกรรมรูปแบบใหม่

ทั้งนี้คุณลักษณะที่สำคัญทางด้านกายภาพคือความหลากหลายของที่อยู่อาศัยทั้งลักษณะรูปแบบ ระดับราคา และระยะเวลาในการอยู่อาศัย

โดยคุณลักษณะของผู้อยู่อาศัยภายในย่านที่สำคัญคือการมีทัศนคติในการพัฒนาไปในทิศทางเดียวกันในด้านของการอนุรักษ์ฟื้นฟู การส่งเสริมต่อยอดองค์ความรู้ รวมไปถึงการแลกเปลี่ยนกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้การจะพัฒนาให้ชุมชนไปสู่แนวคิดดังกล่าวจำเป็นต้องมีพื้นฐานของความสามารถของบุคลากรในชุมชนเป็นต้นทุนเดิม โดยเฉพาะในเรื่องของการใช้เทคโนโลยีมาปรับประยุกต์ใช้กับธุรกิจครัวเรือน หรือใช้ในการติดต่อสื่อสาร การกระจายข่าวสาร และประชาสัมพันธ์

#### 4.1.4 แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยและชุมชนตามแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0

สามารถสรุปประเด็นจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญโดยแบ่งออกเป็น ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการวางแผนและผัง และประเด็นเกี่ยวกับแนวทางการระดมทุนและการสร้างความร่วมมือ โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### 1. กระบวนการวางแผนและผัง

การวางแผนและผังการพัฒนาส่วนใหญ่ เริ่มต้นจากการสำรวจชุมชนเพื่อค้นหาพื้นที่ที่มีคุณค่า หรือควรค่าแก่การอนุรักษ์ เมื่อทำการวิเคราะห์พื้นที่โดยภาพรวมเสร็จสิ้นแล้วจะมีการเสนอโครงการริเริ่มภายในย่านหรือชุมชน ประมาณ 3-5 จุด ตามความเหมาะสมของขนาดหรือความหนาแน่นของพื้นที่ เนื่องจากภายในชุมชนต้องมีการสร้างโครงการที่เป็นจุดดึงดูดขึ้นมา ก่อน เพื่อให้เกิดการขึ้นนำการพัฒนา เป็นตัวดึงดูดกิจกรรมและผู้คนที่มีความหลากหลายให้เข้ามาภายในย่านหรือชุมชนมากขึ้น ซึ่งถือได้ว่าเป็นจุดดึงดูดทางเศรษฐกิจและสังคมของย่าน หลังจากนั้นจึงนำโครงการดังกล่าวไปสอบถามและนำเสนอต่อชุมชนโดยอาศัยการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการ เพื่อเป็นการรับฟังความเห็นก่อนจะนำมาสู่การจัดทำแผนและผังที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยภายในชุมชน โดยอุปทานภาพรวมจะเพิ่มขึ้นจากอุปสงค์จากการท่องเที่ยว ซึ่งทำให้ชุมชนเป็นไปในทิศทางที่ใครพร้อมก็เปลี่ยนก่อน

ปัจจุบันเริ่มมีการส่งเสริมความรู้ด้านการพัฒนาย่าน พัฒนาชุมชน ซึ่งชาวบ้านและผู้ประกอบการค่อนข้างให้ความร่วมมือและสนใจค่อนข้างมาก ดังนั้นการต่อยอดเรื่องการพัฒนาฟื้นฟูชุมชนจากการวางแผนและผังร่วมกับผู้อยู่อาศัยในชุมชนเป็นแนวทางที่ทำให้เกิดผลสำเร็จมากที่สุด

##### 2. การระดมทุน และการสร้างความร่วมมือ

การพัฒนาย่านหรือชุมชนให้ประสบความสำเร็จ ปัจจัยสำคัญคืองบประมาณ เนื่องจากการพัฒนาไปสู่ความเป็นสมัยใหม่จำเป็นต้องใช้งบประมาณในการลงทุนค่อนข้างมาก

ทั้งในเรื่องระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการขั้นพื้นฐาน รวมไปถึงการจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกทางด้านเทคโนโลยีใหม่ ๆ ที่จะมาช่วยต่อยอดความสร้างสรรค์เดิมให้ไปสู่ความเป็นนวัตกรรม ทั้งนี้ในการพัฒนาชุมชนชาวชุมชนต้องมีความเห็นชอบต่อการพัฒนาย่านไปในทิศทางเดียวกัน ไปพร้อมกับการอยู่ภายใต้การควบคุมสัดส่วนการใช้งานและผลประโยชน์ ด้วยการเสนอเครื่องมือทางผังเมืองใหม่ ๆ เข้ามาช่วย รวมถึงต้องทำการสอบถามชุมชนเกี่ยวกับความเห็นต่อการลงทุน สัดส่วนการลงทุนที่สามารถยอมรับได้ และต้องการความช่วยเหลือในส่วนใดบ้างจากภาครัฐ

ตารางที่ 15 คุณลักษณะของความเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ

| คุณลักษณะ | ศักยภาพระดับชุมชน  | ศักยภาพระดับบ้าน  |
|-----------|--|---|
| กายภาพ    | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. การใช้ประโยชน์ที่ดิน และอาคารแบบผสมผสาน</li> <li>2. สามารถเข้าถึงโครงสร้างพื้นฐาน และสิ่งอำนวยความสะดวกได้ในระยะเดิน</li> <li>3. ความสามารถของพื้นที่ในการรองรับกิจกรรมรูปแบบใหม่</li> </ol>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. มีการใช้งานแบบผสมผสานภายในอาคาร (Mixed Building)</li> <li>2. มีทางเลือกในการอยู่อาศัยทั้งการซื้อ และการเช่าที่หลากหลาย</li> <li>3. มีการ ปรับปรุง หรือตัดแปลงบ้าน ส่วนใดส่วนหนึ่งเพื่อรองรับกิจกรรมใหม่</li> </ol>                      |
| เศรษฐกิจ  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. มีการจัดตั้งกองทุน กลุ่มสหกรณ์ หรือกระบวนการระดมทุนเพื่อเป็นต้นทุนในการพัฒนา และจัดกิจกรรมอย่างต่อเนื่อง</li> <li>2. มีความหลากหลายของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ มีธุรกิจที่ผสมผสานกันระหว่างศาสตร์ต่าง ๆ ภายในย่าน</li> <li>3. มีการต่อยอดธุรกิจ ด้วยการต่อยอดจากองค์ความรู้ฐานเดิมที่อยู่</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ที่อยู่อาศัยในราคาที่สามารถจ่ายได้ (Affordable Housing)</li> <li>2. ที่อยู่อาศัยทั้งการเช่า และซื้อในหลากหลายระดับราคา</li> <li>3. การถ่ายทอด แลกเปลี่ยนความรู้ยังบุคคลภายนอก เพื่อนำมาต่อยอดธุรกิจครัวเรือน หรือสร้างรายได้</li> </ol> |
| สังคม     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. การมีส่วนร่วมภายในชุมชน และภายนอกชุมชน ทั้งองค์กร ภาครัฐ และสถาบัน เพื่อเกิดการสร้างภาคีเครือข่าย</li> <li>2. การยอมรับความหลากหลายของกลุ่มคน</li> </ol>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. การมีทัศนคติในการส่งเสริม อนุรักษ์ ต่อยอดองค์ความรู้ หรือสิ่งที่มีคุณค่า จากบรรพบุรุษ</li> </ol>  |

| คุณลักษณะ   | ศักยภาพระดับชุมชน  | ศักยภาพระดับบ้าน   |
|-------------|--|--|
| เทคโนโลยี   | 1. มีสิ่งอำนวยความสะดวกทางเทคโนโลยีภายในย่าน<br>2. การประชาสัมพันธ์ หรือช่องทางการนำเสนอชุมชนผ่านออนไลน์ | 1. การนำเทคโนโลยี และนวัตกรรมสมัยใหม่มาใช้ในครัวเรือน<br>2. การมีความสามารถในการใช้เทคโนโลยี                               |
| ความต้องการ | 1. การอยู่ร่วมกันระหว่างคนเก่า และคนใหม่ โดยไม่ทำให้เกิดการเปลี่ยนผ่านย่าน (Gentrification)              | 1. การปรับเปลี่ยนการอยู่อาศัยจากเดิม ให้สามารถรองรับกิจกรรมรูปแบบใหม่<br>2. สามารถกำหนดระยะเวลาพักอาศัยได้เองอย่างยืดหยุ่น |

#### 4.2 สถานการณ์ปัจจุบันของชุมชน

ศึกษาชุมชนและที่อยู่อาศัย ด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม เทคโนโลยี และความต้องการของผู้อยู่อาศัย รวมถึงวิเคราะห์ระดับความสอดคล้องกับคุณลักษณะของชุมชนและบ้านตามแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ ด้วยการลงพื้นที่สำรวจกายภาพของชุมชนและที่อยู่อาศัยทั้งหมดในขอบเขตพื้นที่ศึกษาชุมชนล้ามช้าง (ตามภาคผนวก ก) และวิเคราะห์จำแนกชั้นข้อมูลด้วยการใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ประกอบกับภาพถ่ายทางอากาศ โดยมีการจัดทำเป็นแผนที่ฐาน สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ตามประเด็นศึกษาในด้านต่าง ๆ ได้ดังต่อไปนี้

##### 4.2.1 สถานการณ์ด้านกายภาพ

สภาพทั่วไปของชุมชนล้ามช้างค่อนข้างมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วเนื่องจากได้รับอิทธิพลจากการแสวงหาของเมืองเชียงใหม่ และการพัฒนาทางเทคโนโลยีบนพื้นฐานของสภาพแวดล้อมของเมืองที่ทำให้เมืองเชียงใหม่ได้รับการยกย่องว่าเป็นเมืองที่เหมาะสมสำหรับกลุ่มคนทำงานดิจิทัล (Digital Nomads) ที่ดีที่สุดในระดับโลก ซึ่งส่งผลมาสู่การเปลี่ยนแปลงของชุมชนล้ามช้าง ทั้งในเรื่องของการใช้ประโยชน์ที่ดิน การใช้ประโยชน์อาคาร รูปแบบของการดำเนินกิจกรรมภายในชุมชน รวมไปถึงลักษณะการประกอบอาชีพ การทำธุรกิจอุตสาหกรรมครัวเรือนที่สามารถรองรับการท่องเที่ยวได้ดียิ่งขึ้น นอกจากการเปลี่ยนแปลงในระดับชุมชนแล้วยังส่งผลโดยตรงต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยภายในชุมชน บ้านเรือนภายในชุมชนล้ามช้างส่วนใหญ่มีการดัดแปลง หรือปรับปรุงบ้านเพื่อเพิ่มพื้นที่การใช้งานมากกว่าร้อยละ 40 ของชุมชนมีการเปลี่ยนบ้าน หรืออาคารให้มีรูปแบบการใช้งานแบบ

ผสมผสาน ที่เห็นได้ชัดคือการดัดแปลงบ้านให้เป็นเกสต์เฮ้าส์ โรงแรมขนาดเล็ก และที่พักอาศัยสำหรับนักท่องเที่ยว รวมถึงมีการปรับปรุงชั้น 1 ของบ้านเป็นหน้าร้านค้า ร้านอาหารและเครื่องดื่ม คาเฟ่ และธุรกิจที่สามารถตอบรับกิจกรรมการท่องเที่ยวได้ ดังภาพที่ 17 และ 18

#### 4.2.1.1 สภาพทั่วไปของถนนและซอยที่สำคัญ

จากการลงพื้นที่สำรวจชุมชน พบว่าชุมชนลำม้าง ประกอบด้วย 4 ถนนหลักที่สำคัญ ดังภาพที่ แต่ละถนนมีลักษณะกิจกรรมที่แตกต่างกันไปตามกายภาพของถนน โดยมีรายละเอียดดังนี้



ภาพที่ 25 ถนนหลักในชุมชนลำม้าง



### ถนนราชวิถี

ถนนราชวิถี ทำหน้าที่เป็นถนนแกนหลักที่เชื่อมต่อระหว่างชุมชนไปยังเขตเมืองเก่าในทิศตะวันออก ซึ่งรายล้อมไปด้วยสถานที่สำคัญอย่าง กลุ่มพิพิธภัณฑ์และหอศิลปวัฒนธรรม อนุสาวรีย์สามกษัตริย์ โรงเรียนยุพราชวิทยาลัย รวมถึงยังสามารถเชื่อมต่อกับถนนคนเดินท่าแพในวันที่มีกิจกรรม โดยถนนราชวิถีสามารถแบ่งออกเป็น 2 ช่วง ดังนี้

1. ถนนราชวิถี ซอย 1 ซึ่งมีลักษณะเป็นถนนขนาดเล็ก รถไม่สามารถสวนกันได้ เป็นซอยที่มีความสำคัญต่อการจัดกิจกรรมในชุมชนมาก เนื่องจากเป็นซอยที่ใช้จัดกิจกรรมตลาดกองเก๋าล้ำข้างหรือถนนคนเดินชุมชนล้ำข้าง ที่สามารถเชื่อมต่อไปยังตลาดสมเพชร (ตลาดมิ่งเมือง) ที่เป็นจุดแลกเปลี่ยนซื้อขายสินค้าภายในชุมชน และเป็นหมุดหมายของนักท่องเที่ยวที่อยากมาเรียนรู้วิถีชีวิตชุมชนภายในซอยราชวิถี ซอย 1 ส่วนใหญ่การใช้งานบ้านและอาคารมีลักษณะเป็นที่อยู่อาศัย และมีธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวอยู่บ้าง
2. ถนนราชวิถีซอย 2 เป็นซอยที่มีกลุ่มอาคารแถวไม้และปูนที่เปิดกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม และที่พักอาศัยสำหรับนักท่องเที่ยวที่ดำเนินธุรกิจกิจการโดยผู้อยู่อาศัยดั้งเดิมในชุมชน ส่วนที่ติดกับถนนราชวิถีซอย 2 คือตลาดบุญอยู่ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ชาวชุมชนทำการจัดระเบียบร้านกินดื่มภายในชุมชนให้มาอยู่รวมกัน เพื่อป้องกันปัญหาเสียงรบกวนจากสถานประกอบการและนักท่องเที่ยวที่เข้ามากินดื่มช่วงกลางคืน

### ถนนมูลเมือง

ถนนมูลเมืองเป็นถนนที่มีการพัฒนามาจากตลาดริมคูเมืองในอดีต ก่อนทำการย้ายตลาดเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ชุมชน ถนนที่เริ่มตัดจากเส้นทางตลาดสมเพชร เนื่องจากเป็นตลาดขนาดใหญ่ที่รายล้อมไปด้วยอาคารแถวริมถนนที่เป็นร้านค้าต่อเนื่องกันตั้งแต่ถนนมูลเมืองไปจนถึงแจ่ง ศรีภูมิ ซึ่งเป็นอาคารแถวที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมเก่าแก่ อายุประมาณ 70 ปี อยู่ติดกับตลาดสมเพชร ที่มีลักษณะเป็นตลาดโรงไม้เก่าแก่ที่สุดในเขตเมืองเก่าเชียงใหม่ และตลาดชุมชนนันทนาการที่เป็นตลาดรูปแบบโมเดิร์นในอดีต ประมาณ พ.ศ. 2500 การใช้งานของบ้านและอาคารบริเวณถนนมูลเมืองส่วนใหญ่เป็นร้านค้าปลีก ร้านขายเครื่องใช้ใน

ชีวิตประจำวัน ร้านขายยา และสินค้าอุปโภคบริโภคที่ดำเนินกิจการการค้าโดยผู้อยู่อาศัยในชุมชนมาตั้งแต่อดีต โดยถนนมูลเมืองจะแบ่งออกเป็น 4 ช่วงหลัก ดังนี้

1. ถนนมูลเมือง ซอย 6 เป็นถนนที่มีกิจกรรมที่มีความเข้มข้นสูงที่สุดในชุมชน มีจุดดึงดูดของกิจกรรมด้านการท่องเที่ยวภายในชุมชน เนื่องจากเป็นถนนที่เป็นที่ตั้งของตลาดสมเพชร (ตลาดมิ่งเมือง) และตลาดชุมชนนันทนาการ ทำให้พื้นที่บริเวณต้นซอยมีความคึกคักตั้งแต่ช่วงเวลาเช้าตรู่จนถึงช่วงเย็น โดยตลอดทั้งวันจะมีกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกันไป ในช่วงเช้าส่วนใหญ่จะเป็นผู้อยู่อาศัยในชุมชนที่ออกมาซื้ออาหารเช้าหรือ ซื้อของสำหรับไปประกอบอาหาร ในช่วงสายถึงบ่ายสามโมงจะเป็นช่วงเวลาของกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เข้ามาเลือกซื้อวัตถุดิบในการนำไปเรียนทำอาหาร และเครื่องดื่มภายในชุมชน ในส่วนของช่วงเย็นจะเป็นกลุ่มผู้ที่มาแวะซื้ออาหารก่อนเข้าบ้าน หรือเป็นทางผ่านในการแวะหลังเลิกงาน ทำให้ถนนต้นซอยที่ติดกับคูเมืองมีปัญหาเรื่องจราจร และการจราจรอยู่บ่อยครั้ง ในถนนมูลเมือง ซอย 6 ช่วงกลางถึงปลาย เต็มไปด้วยร้านนวด ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ร้านเบอเกอร์ โรงแรม ปะปนสลับกับบ้านพักอาศัยของชาวชุมชนดั้งเดิม
2. ถนนมูลเมือง ซอย 7 เป็นถนนที่มุ่งไปสู่พื้นที่ศูนย์กลางของชุมชน หรือเรียกได้ว่าเป็นถนนแกนไปสู่วัดลุ่มช้าง ซึ่งเป็นถนนที่เป็นพื้นที่กิจกรรมและพื้นที่ในการบริหารจัดการชุมชน บริบทภายในถนนส่วนใหญ่เป็นธุรกิจรูปแบบใหม่ที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว เช่น โรงแรม เกสต์เฮ้าส์ หอพัก ร้านอาหาร ร้านซักรีด คาเฟ่ ที่มีผู้ดำเนินกิจการปะปนกันทั้งผู้อยู่อาศัยในชุมชน และผู้ประกอบการใหม่จากพื้นที่อื่น มีถนนย่อยคือ ถนนมูลเมือง 7ก ซึ่งเป็นซอยที่เต็มไปด้วยที่อยู่อาศัยของคนเก่าแก่ในชุมชน มีบ้านไม้ที่มีลักษณะเป็นสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นอยู่ 3 หลัง
3. ถนนมูลเมือง ซอย 8 เป็นซอยขนาดเล็กที่เป็นที่อยู่อาศัยของคนเก่าแก่ในชุมชน ที่พักอาศัยของกลุ่มคนที่เป็นมีเชื้อสายเจ้าเมือง คือ คุ่มเจ้าทิพวัน ณ อยุธยา เป็นบ้านสองชั้นที่มีรูปแบบสถาปัตยกรรมแบบโคโลเนียล ซึ่งปัจจุบันพื้นที่คุ่มดังกล่าวถูก

ดัดแปลงให้เป็นร้านอาหารขนาดใหญ่ชื่อ The White House ที่  
ลูกหลานเป็นผู้พัฒนาและเข้ามาดูแลกิจการ

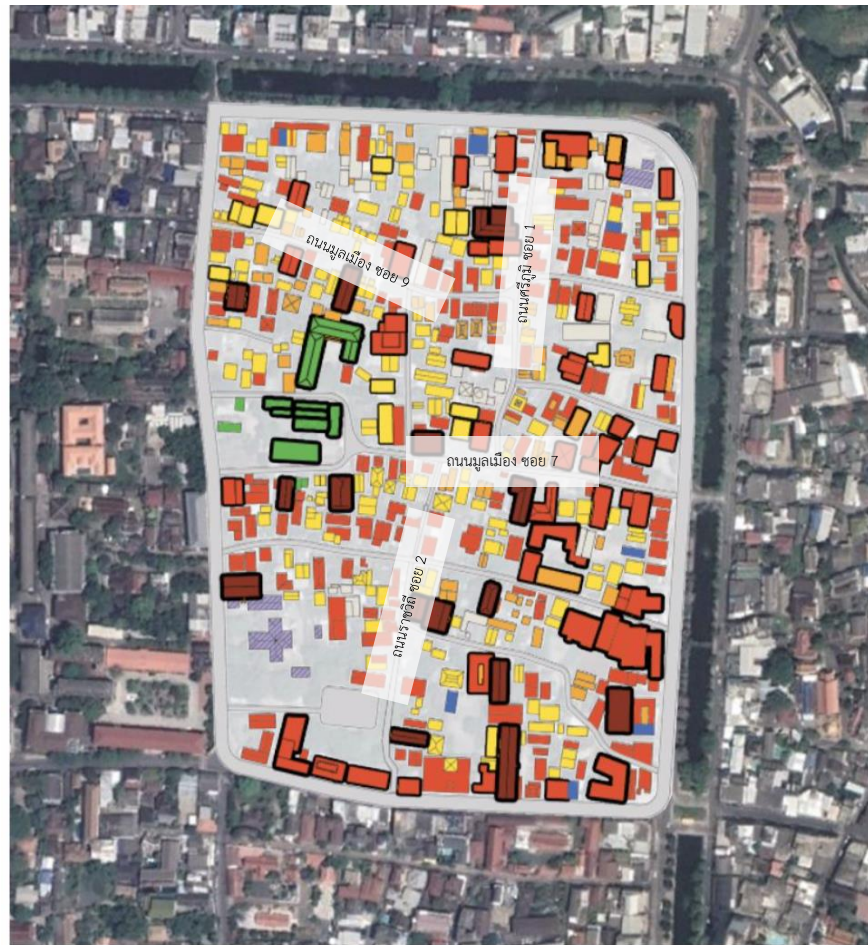
4. ถนนมูลเมือง ซอย 9 เป็นอีกซอยที่มีความคึกคักของกิจกรรมและ  
ธุรกิจรองรับการท่องเที่ยว เต็มไปด้วยบ้านสองชั้นที่ทำการ  
ดัดแปลงปรับปรุงเกสต์เฮาส์ในยุคแรก ๆ มีร้านค้า ร้านอาหารและ  
เครื่องดื่มที่เปิดกิจการในบ้านบริเวณชั้น 1 ที่เปิดโดยผู้อยู่อาศัยใน  
ชุมชน รวมถึงมีร้านเช่าจักรยาน

### ถนนศรีภูมิ

ถนนศรีภูมิ เป็นถนนเส้นหลักที่ใกล้เคียงกับพื้นที่สำคัญคือแจ้งศรีภูมิ ซึ่งเป็น  
มุมเมืองแรกในการก่อสร้างกำแพงเมือง และเป็นพื้นที่สำหรับการประกอบพิธีกรรม  
ทางศาสนา การทำบุญเมือง โดยริมถนนศรีภูมิรายล้อมไปด้วยอาคารที่เกี่ยวข้องกับ  
ธุรกิจการท่องเที่ยว ร้านเช่าจักรยาน ร้านธุรกิจนำเที่ยว ไกด์ทัวร์ เป็นต้น สามารถ  
แบ่งเป็นถนนศรีภูมิ ซอย 1 และถนนศรีภูมิ ซอย 2 ในส่วนของซอย 1 เป็นซอยที่มี  
ธุรกิจบริการด้านการท่องเที่ยว โดยเฉพาะธุรกิจที่พักอาศัย โรงแรม รวมถึงธุรกิจ  
บริการสำหรับนักท่องเที่ยวอย่างเช่น บริการซักรีด ร้านจำหน่ายของใช้ใน  
ชีวิตประจำวัน เป็นต้น ส่วนพื้นที่บริเวณซอย 2 ในภาพรวมเป็นซอยที่เต็มไปด้วยที่  
อยู่อาศัยเป็นหลัก มีการปลูกต้นไม้ ฝึกสวนครัวริมรั้ว และมีความร่มรื่นสูง

### ถนนราชภาดินัย

ถนนราชภาดินัย เป็นถนนรอบชุมชนที่ใช้เป็นถนนสัญจรหลักในการ  
เชื่อมต่อพื้นที่โดยรอบของชุมชน โดยพื้นที่ด้านหลังวัดลุ่มช้างจะสามารถเชื่อมต่อไป  
ยังชุมชนวัดเชียงมั่นและโรงเรียนยุพราชวิทยาลัย ริมสองฝั่งของถนนราชภาดินัยเต็ม  
ไปด้วยโรงแรม ร้านกินดื่มยามวิกาลที่ถูกจัดอยู่เป็นโซนแยกทางฝั่งตะวันออกจาก  
ตลาดบุญอยู่ ติดกับพื้นที่สำนักงานตลาดชาตจังหวัดเชียงใหม่ นอกจากนี้ยังเป็นพื้นที่  
ที่เต็มไปด้วยธุรกิจขนาดเล็กที่ดำเนินกิจการโดยผู้อยู่อาศัยชุมชน เช่น ร้านสุท ร้าน  
ตัดเสื้อ ร้านซ่อมเครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น



| ขนาดพื้นที่ใช้สอย   |                    | การใช้ประโยชน์อาคาร   |  |
|---|--------------------|---|--|
|  | น้อยกว่า 200 ตร.ม. |  | ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม 29 หน่วย 39.76% |
|  | 201-500 ตร.ม.      |  | การใช้ประโยชน์ผสมผสาน 75 หน่วย 13.02%      |
|  | 501-800 ตร.ม.      |  | ที่อยู่อาศัย 194 หน่วย 33.68%              |
|  | มากกว่า 801 ตร.ม.  |  | โรงแรม 15 หน่วย 2.60%                      |
| <b>กรรมสิทธิ์</b>   |                    |  | อาคารสาธารณะ 12 หน่วย 1.08%                |
|  | ที่รัฐ 7 หลัง      |  | หน่วยงานราชการ 7 หน่วย 1.22%               |
|   |                    |  | บริษัท 8 หน่วย 1.39%                       |
|   |                    |  | อาคารไม่มีการใช้งาน 36 หน่วย 0.25%         |
|   |                    | รวม 576 หลัง  |  |

ภาพที่ 26 สถานการณ์ชุมชนด้านกายภาพ

ที่มา : การลงพื้นที่สำรวจ ณ วันที่ 17 กันยายน 2564

#### 4.2.1.2 พื้นที่สำคัญภายในชุมชน

สถานที่สำคัญในพื้นที่ชุมชนล้ามซ่าง ประกอบไปด้วย วัดในบริเวณพื้นที่ชุมชน 2 แห่ง ตลาดหรือตลาด 2 แห่ง พื้นที่ทางองค์ความรู้ 2 แห่ง และ ห้วมุมเมือง อันเป็นพื้นที่ประกอบกิจกรรมทางล้านนา 1 แห่ง ดังนี้

## 1. วัดลุ่มช้าง

วัดลุ่มช้างเป็นศูนย์กลางของชุมชนในการจัดทำกิจกรรมของชุมชนทั้งในเชิงกิจกรรมทางศาสนา วัฒนธรรม ประเพณี รวมถึงเป็นพื้นที่สาธารณะที่คนในชุมชนมารวมตัว พบปะ และพูดคุยแลกเปลี่ยนความคิดเห็น ภายในพื้นที่วัดลุ่มช้างมีที่ทำการชุมชน สมาคมชุมชน และมูลนิธิสตรีตั้งอยู่ภายในบริเวณวัด โดยมีพระอธิการอานนท์ วิสุทโท เป็นเจ้าอาวาส ซึ่งเป็นพระนักพัฒนาชุมชนเป็นผู้นำในด้านต่าง ๆ ให้แก่ชาวชุมชน ทำให้สถานที่ทำการต่าง ๆ จึงมาตั้งอยู่ในบริเวณวัด วัดลุ่มช้างจึงเป็นวัดที่มีความพิเศษเป็นพื้นที่สำหรับการจัดประชุมภายในชุมชนมาโดยเสมอมา ในช่วงเย็นของทุกวันกลุ่มผู้สูงอายุในชุมชนลุ่มช้างและชุมชนใกล้เคียงจะเข้ามาใช้ลานวัดเป็นพื้นที่นันทนาการและออกกำลังกาย เช่น กิจกรรมรำมวยจีนเพื่อสุขภาพ เป็นต้น นอกจากนี้ภายในพื้นที่วัดยังเป็นพื้นที่ทำกิจกรรมของกลุ่มอนุรักษ์ ศิลปะและวัฒนธรรม เพื่อส่งเสริมเกี่ยวกับการฟื้นฟูศิลปวัฒนธรรม ให้แก่เยาวชนและผู้ที่มีความสนใจ เช่น กิจกรรมรำฟ้อนเล็บ กิจกรรมการทำตุ๊ก เป็นต้น



ภาพที่ 27 วัดลุ่มช้าง

ที่มา: [https://th.wikipedia.org/wiki/วัดลุ่มช้าง\\_\(จังหวัดเชียงใหม่\)](https://th.wikipedia.org/wiki/วัดลุ่มช้าง_(จังหวัดเชียงใหม่))

## 2. วัดเชียงมั่น

เป็นวัดแรกในขอบเขตพื้นที่เมืองเก่าเชียงใหม่ อยู่ฝั่งตรงข้ามวัดลุ่มช้าง โดยมีถนนราชภาคินัยตัดผ่าน ถูกสร้างขึ้นเมื่อปีพ.ศ. 1839 ถือได้ว่าเป็นวัดที่เก่าแก่ที่สุดในเมืองเชียงใหม่ แต่เดิมเคยเป็นที่ประทับในขณะสร้างเมือง เป็นที่รู้จักกันในอดีตว่า คุ่มเวียงเหล็ก ต่อมาพื้นที่ดังกล่าวถูกเปลี่ยนไปเป็นวัดเชียงมั่น โดยมีความหมายว่า บ้านเมืองที่มั่นคงแข็งแรง นอกจากนี้ยังเป็นที่ประดิษฐานของพระพุทธรูปที่สำคัญของเชียงใหม่ คือ พระเสด็จมณี หรือพระแก้วขาว ซึ่งเป็นที่

เคารพสักการะของชาวเชียงใหม่ ซึ่งเมื่อถึงเทศกาลสลากภัตร หรือ ทานก๋วยสลาก จะมีการเริ่มทำกิจกรรมประเพณีและทานข้าวสลากกันร่วมกันที่วัดนี้ก่อน แล้วจึงค่อยไปทำที่วัดอื่น ๆ ต่อไป



ภาพที่ 28 วัดเชียงใหม่

ที่มา: <https://travel.trueid.net/detail/nvzJRp5E8WXv>

### 3. ตลาดสมเพชร(ตลาดชุมชนนรการ) และตลาดมิ่งเมือง

ตลาดมิ่งเมือง หรือตลาดสมเพชร ตั้งอยู่บนถนนมูลเมือง ซอย 6 ไปจนถึงบริเวณถนนมูลเมือง ซอย 7 และเชื่อมต่อไปยังตลาดชุมชนนรการได้ เป็นตลาดโล่งไม้ขนาดใหญ่เพียงแห่งเดียวในคูเมืองเชียงใหม่ ก่อตั้งโดยพ่อเลี้ยงอุ่นเรือน ยุติบุตร ความโดดเด่นของตลาดมิ่งเมือง นอกจากเป็นตลาดที่ก่อสร้างด้วยไม้แล้วยังล้อมรอบอาคารไม้ สองชั้นล้อมรอบ กับอาคารปูนติดกับถนนมูลเมืองอยู่ด้านหน้าอาคารรวมของกลุ่มอาคารอยู่ที่ 60-70 ปีถือได้ว่าเป็นหนึ่งพื้นที่ที่มีคุณค่าทั้งด้านสถาปัตยกรรมและวิถีชีวิตของชาวชุมชน เนื่องจากเป็นพื้นที่ร่วมตัวในการทำกิจกรรมที่หลากหลาย ทั้งกิจกรรมทางศิลปวัฒนธรรม ประเพณี ศาสนา รวมไปถึงการเป็นพื้นที่ศูนย์กลางการแลกเปลี่ยนของชุมชนโดยรอบ ที่มักจะมีการจัดงาน ตลาดหมั้ว ตลาดเมือง หรือถนนคนเดินภายในชุมชนอยู่เป็นประจำในทุกสัปดาห์ และบทบาทในปัจจุบันทำหน้าที่เป็นเป็นแหล่งจับจ่ายทั้งของกิน ของใช้ และแหล่งจำหน่ายอาหารพื้นเมืองหาเกียกทั้งของคนในพื้นที่และนักท่องเที่ยว ปัจจุบันตลาดแห่งนี้เป็นที่รู้จักของนักท่องเที่ยวต่างชาติมากมาย ทั้งชาวยุโรปและชาวจีน เนื่องจากทำเลที่ตั้งของตลาดที่ร่อยุ่ท่ามกลางชุมชนลุ่มช้างที่มีเกสต์เฮาส์จำนวนมาก ตลาดมิ่งเมืองจึงคึกคักไปด้วยนักท่องเที่ยวตั้งแต่ช่วงสายๆของวันจนถึงช่วงเย็น อีกทั้งยังเป็นส่วนหนึ่งของทริปทัวร์สำหรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการสัมผัสวิถีชาวบ้านกลางเวียงเชียงใหม่ โดยเกสต์จะพานักท่องเที่ยวมาที่ตลาดมิ่งเมือง เพื่อจ่ายตลาดเลือกซื้อวัตถุดิบสำหรับไปเรียนทำอาหารไทยภายในชุมชน



ภาพที่ 29 ตลาดสมเพชร และตลาดมิ่งเมือง  
ที่มา: <https://www.go2askanne.co/lamchang/>

#### 4. ตลาดกองเก๋าลำซ่าง

ตลาดกองเก๋าลำซ่าง หรือที่รู้จักกันว่า ถนนคนเดินลำซ่าง ตั้งอยู่ในชุมชนลำซ่างบนถนนราชวิถี ซอย 1 เป็นโครงการที่ชาวชุมชนลำซ่างจัดขึ้นเพื่อส่งเสริมการเป็นชุมชนท่องเที่ยว OTOP นวัตวิถี ทางกรรมการชุมชน และ OTOP Trader เชียงใหม่ ได้เล็งเห็นว่าชุมชน ควรจะเก็บรักษาอารยธรรม วัฒนธรรม จารีต ประเพณี และอัตลักษณ์ความเป็นล้านนาไว้ เพื่อสืบทอดต่อไป จึงได้จัดทำตลาดกองเก๋ อารยธรรมลำซ่างขึ้น เพื่อจะได้ ให้ชาวชุมชนลำซ่าง และชุมชนข้างเคียง นำอาหาร และสินค้า มาจำหน่าย ทุกวันศุกร์ เวลาตั้งแต่ 16.00-22.00 น. เพื่อเป็นการส่งเสริม การท่องเที่ยวเชิงชุมชน ตามนโยบายของรัฐบาลไทยนิยมยั่งยืน โดยมีจุดประสงค์เพื่อเชื่อมโยงเส้นทางการท่องเที่ยวภายในชุมชน และส่งเสริมการพัฒนาบุคลากร ผู้ประกอบการ ให้มีความสามารถในการคิดเชิงสร้างสรรค์ และนำมาต่อยอดในการทำธุรกิจอุตสาหกรรมครัวเรือน รวมถึงการบริหารจัดการชุมชนร่วมกัน



ภาพที่ 30 พิพิธภัณฑ์ตลาดมิ่งเมือง  
ที่มา: <https://www.otoptraders.com/page/id/1579887025007571>

## 5. แจ่งศรีภูมิ หรือมุมเมืองศรีภูมิ

กำแพงเมืองมุมแรกของเมืองเชียงใหม่ในอดีต สร้างขึ้นในยุคสมัยของพระญามังราย มีลักษณะเป็นกำแพงสี่เหลี่ยมผืนผ้าตั้งจรดอยู่บริเวณขอบกำแพงเมืองชั้นนอกในทิศตะวันออกเฉียงเหนือ และมีคูน้ำล้อมรอบกำแพงเมืองทั้ง 4 ด้าน มีการบูรณะครั้งแรกในสมัยพระเมืองแก้ว เพื่อใช้สำหรับป้องกันข้าศึก โดยในอดีตกำแพงแห่งนี้มีชื่อเรียกว่า สะหลีภูมิ ซึ่งหมายถึงความเป็นศรีของบ้านเมืองในอดีต ต่อมาในยุคของนายทิม โชตนา นายกเทศมนตรีเทศบาลเมืองเชียงใหม่ช่วงสมัยปี พ.ศ. 2508 มีการรื้อถอนกำแพงเมืองทั้ง 4 ด้าน โดนเหลือเพียงส่วนที่เป็น แจ่ง หรือมุมเอาไว้ เนื่องจากกำแพงเมืองเดิมเริ่มมีการทรุดโทรม



ภาพที่ 31 แจ่งศรีภูมิ

ที่มา: [http://lannainfo.library.cmu.ac.th/picturelanna/comparepic.php?picture\\_id=1192](http://lannainfo.library.cmu.ac.th/picturelanna/comparepic.php?picture_id=1192)

## 6. โรงเรียนอนุศึกษา

โรงเรียนในเขตพื้นที่ชุมชนล้ามช้าง อยู่ติดกับวัดล้ามช้าง ในอดีตพื้นที่โรงเรียนเคยเป็นพื้นที่ของวัดต้นปูน หรือวัดเตาปูน ซึ่งทางผู้บริหารโรงเรียนได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับสำนักพุทธศาสนาแห่งชาติโดยผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการชุมชนล้ามช้าง เพื่อเปิดเป็นโรงเรียนสังกัดเอกชนที่รับนักเรียนตั้งแต่ระดับชั้นอนุบาล ถึงชั้นประถมศึกษาปีที่ 6 และได้ปิดทำการไปเมื่อเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2556 เนื่องจากผู้บริหารโรงเรียนเสียชีวิตลง และปัญหาจากการเปลี่ยนมือผู้เช่าช่วงรายใหม่ ซึ่งชาวชุมชนอยากจะอนุรักษ์พื้นที่นี้ไว้ ไม่ให้เกิดการพัฒนาพื้นที่แบบแสวงหาผลประโยชน์ของเอกชน โดยปัจจุบันพื้นที่โรงเรียนและอาคารเรียนดังกล่าว ได้ถูกเปลี่ยนการใช้งานไปเป็นโรงเรียนสืบสานล้านนาเชียงใหม่ มีกิจกรรมส่งเสริมความรู้ด้านการการสืบสาน สืบทอดภูมิปัญญาท้องถิ่น มีการนำปราชญ์ชาวบ้านมาถ่ายทอดความรู้ด้านต่าง ๆ ให้ผู้ที่มีความสนใจรวมไปถึงการส่งเสริมการจัดกิจกรรมให้นักท่องเที่ยว อาทิเช่น การทำอาหารพื้นเมือง ทำโคม ทำตุ่ง และกิจกรรมเชิง



อนุรักษ์ และนอกจากนี้ยังใช้พื้นที่ดังกล่าว เป็นพื้นที่สาธารณประโยชน์ของชุมชน ทั้งกิจกรรมทางศาสนา พื้นที่เลือกตั้งและระดมความเห็นภายในชุมชน รวมไปถึงเป็น พื้นที่ขยายช่องทางการตลาด จำหน่ายสินค้า ผลิตภัณฑ์ชุมชน เพื่อให้เกิดการสร้าง รายได้รายได้มาหมุนเวียนและบริหารจัดการพื้นที่ดังกล่าว



ภาพที่ 32 โรงเรียนอนุศึกษา

ที่มา: <https://www.chiangmainews.co.th/page/archives/911985/>

#### 7. พิพิธภัณฑ์ตลาดมิ่งเมือง

ตั้งอยู่ในตลาดมิ่งเมือง ฝั่งใกล้กับประตูท่าแพ บนถนนมูลเมือง ตลาดมิ่งเมืองก่อตั้งโดย พ่อเลี้ยงอุ่นเรือน ยุตบุตร โดยภายในบริเวณตลาดมีสองตลาดติดกัน คือตลาดขุนชำนาญการ และตลาดมิ่งเมือง แต่คั่นกันด้วยถนนมูลเมืองซอย 6 ทิศเหนือเป็นอาคารปูน 3 ชั้น ตลาดมิ่งเมืองจะมีอาคารไม้ 2 ชั้นที่มีอายุประมาณ 70 ปี ล้อมรอบ ถือได้ว่าเป็นสถาปัตยกรรมเก่าแก่ภายในย่านที่เหลือให้ชมเป็นหลังสุดท้ายในเขตเมืองเก่า โดยพิพิธภัณฑ์การเรียนรู้ ตลาดมิ่งเมือง ถูกจัดขึ้นในห้องแถวเล็ก ๆ ภายในตลาด ทำหน้าที่จัดแสดงข้อมูลเพื่อการเรียนรู้ประวัติและที่มาของชุมชนแห่งนี้ผ่านภาพถ่าย ข้าวของเครื่องในอดีตที่ชาวบ้านได้ช่วยกันนำมาจัดแสดง



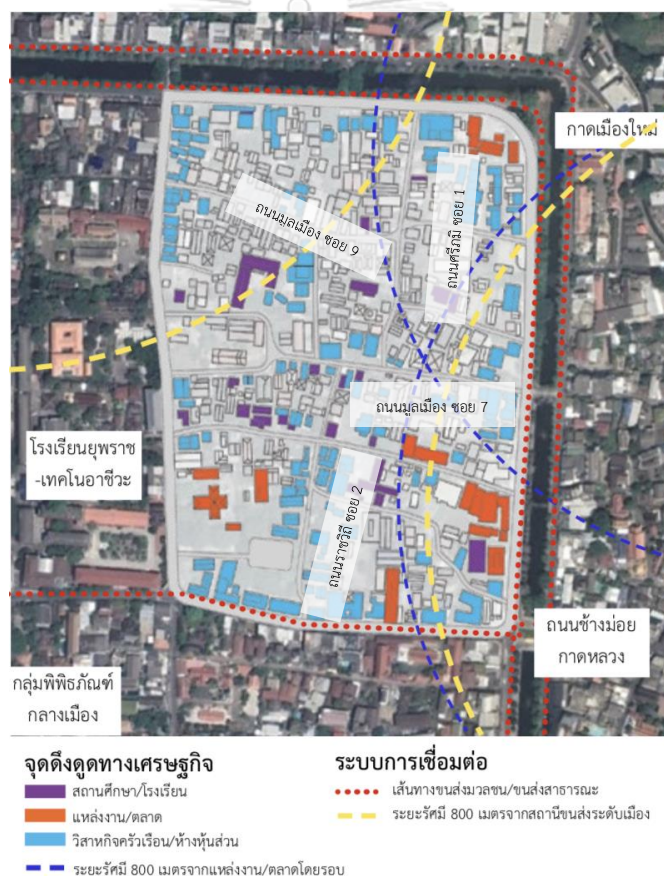
ภาพที่ 33 พิพิธภัณฑ์ตลาดมิ่งเมือง

ที่มา: <https://taejai.com/en/d/nurakstlaadothngaimaehngsudthaay-n-echiinyngaih/>

#### 4.2.2 สถานการณ์ด้านเศรษฐกิจ

ด้านเศรษฐกิจภายในชุมชนล้ามช้า ส่วนใหญ่ได้รับอิทธิพลมาจากการท่องเที่ยว เนื่องจากเป็นย่านที่มีสถานที่สำคัญ ทางประวัติศาสตร์และมีคุณค่ายาวนาน รวมถึงมีบทบาทที่

สำคัญในการเป็นย่านการค้า และการบริการด้านธุรกิจการท่องเที่ยว ซึ่งส่งผลให้ชุมชนล้ามช้า มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพ อันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบกิจกรรมทางเศรษฐกิจภายในชุมชน อย่างอุตสาหกรรมครัวเรือน วิสาหกิจชุมชน เป็นต้น และนอกจากนี้ รายได้หลักของชาวชุมชนยังคงเกี่ยวข้องกับธุรกิจด้านการบริการเป็นหลัก เห็นได้จากการเพิ่มจำนวนของ เกสต์เฮ้าส์ โรงแรม ร้านอาหาร บริษัทนำเที่ยว และร้านอาหารเครื่องดื่มในชุมชนที่มีจำนวนมากขึ้น มีความหลากหลายขึ้น ซึ่งนอกจากนี้ยังมีการจัดกิจกรรมในชุมชนเพื่อส่งเสริมรายได้ โดยคนท้องถิ่นเห็นว่ากิจกรรมที่เกิดขึ้นใหม่และเหมาะสมกับย่านคือ การจัดกิจกรรมตลาดหมั้วตลาดเมืองหรือตลาดกองเก่า การจัดกิจกรรมการนวดแผนโบราณ ร้านอาหารไทย สปา การจัดกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์และฟื้นฟูวัฒนธรรมท้องถิ่นดั้งเดิมเพื่อให้คนรุ่นหลังได้รู้จักชุมชนมากขึ้น



ภาพที่ 34 สถานการณ์ชุมชนด้านเศรษฐกิจ

ที่มา : การลงพื้นที่สำรวจ ณ วันที่ 17 กันยายน 2564

#### 4.2.3 สถานการณ์ด้านสังคม

ในมิติด้านสังคม ชุมชนล้ามช้ายังคงมีลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างคนในชุมชนแบบเครือญาติ และมีสายสัมพันธ์ทางสังคมค่อนข้างสูง เนื่องจากเป็นย่านที่มีคุณค่าทาง

ประวัติศาสตร์ มีวิถีชีวิตและวัฒนธรรมประเพณีของตนเอง และมีการอยู่อาศัยร่วมกันมาตั้งแต่รุ่นบรรพบุรุษ ภายในชุมชนมีการจัดกลุ่มบ้านที่มีความสัมพันธ์ทางเครือญาติในละแวกเดียวกัน ทำให้การอยู่อาศัยภายในชุมชนมีความสงบ เรียบร้อย ปลอดภัยและมีการช่วยเหลือซึ่งกันและกันอยู่เสมอ รวมถึงเป็นชุมชนที่มีความเข้มแข็งสูงมาก มีการรวมกลุ่มการจัดกิจกรรมร่วมกันภายในชุมชนตลอดทั้งปีต่อเนื่องมาเป็นระยะเวลาอันยาวนาน รวมถึงเป็นชุมชนที่มีการรวมตัวกันจนเกิดการขับเคลื่อนการพัฒนาชุมชนอยู่หลายครั้ง ทั้งการจัดระเบียบที่อยู่อาศัยในชุมชน การจัดระเบียบร้านค้า การจัดระบบการสัญจรภายในชุมชน การจัดการเรื่องมลภาวะทางเสียง และการยื่นข้อเสนอเรียกร้องปรับแก้กฎหมายควบคุมการพัฒนาชุมชนจนเกิดการเปลี่ยนแปลงชุมชนไปในทิศทางที่ดีอยู่หลายครั้ง เนื่องจากชุมชนมีระบบการบริหารจัดการเป็นของตนเองในทุก ๆ ปีจะมีการจัดตั้งคณะกรรมการชุมชนที่มาจากคัดเลือกจากผู้อยู่อาศัยในชุมชน และนอกจากนี้ยังมีผู้นำตามธรรมชาติ คือเจ้าอาวาสวัดลำช้าง ที่มีบทบาทเป็นผู้ขับเคลื่อนชุมชนและเป็นพระนักพัฒนาเมืองที่เป็นที่นับถือของชาวชุมชนและผู้อยู่อาศัยโดยรอบ โดยคนในชุมชนทุกภาคส่วนทั้งผู้อยู่อาศัย คณะกรรมการ ประธานพระสงฆ์ และผู้ประกอบการล้วนให้ความร่วมมือในการพัฒนาชุมชนและการทำกิจกรรมเพื่อสาธารณะประโยชน์ ซึ่งทำให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีความผูกพันกับชุมชน อันมีวัดลำช้างเป็นศูนย์ร่วมทั้งด้านสังคม กิจกรรม ศาสนา และการบริหารจัดการส่งเสริมชุมชนในที่เดียว

ประเด็นด้านความกระตือรือร้นในการเข้าร่วมกิจกรรมและการเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาชุมชน ที่เห็นได้ชัดคือ การจัดกิจกรรมภายในชุมชนเพื่อให้สอดคล้องกับความสนใจของคนภายในชุมชน และการตอบรับกระแสภายนอก เช่น กิจกรรมตลาดกองเก่า การจัดตั้งกลุ่มอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมชุมชนลำช้าง และการจัดงานเทศกาลร่วมกับชุมชนภายนอกและภาคประชาสังคม ซึ่งในปัจจุบันชาวชุมชนให้ความสำคัญกับการพัฒนาการบริหารจัดการด้านการท่องเที่ยวควบคู่ไปกับการอยู่อาศัยภายในย่าน



ภาพที่ 35 สถานการณ์ชุมชนด้านสังคม  
ที่มา : การลงพื้นที่สำรวจ ณ วันที่ 17 กันยายน 2564

#### 4.3 ภาพรวมสถานการณ์ของที่อยู่อาศัยในชุมชนล้ามข้าง

จากการสำรวจภาคสนามในวันที่ 17 กันยายน 2564 พบว่ามีสัดส่วนบ้านที่ใช้สำหรับการอยู่อาศัย ต่อสัดส่วนบ้านที่มีการใช้ประโยชน์ผสมผสานหรือใช้ประโยชน์ในการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจอยู่ที่ร้อยละ 37 ต่อร้อยละ 63 ตามลำดับ โดยอาคารที่ใช้เป็นธุรกิจที่พักอาศัย เกสต์เฮ้าส์หรือโรงแรมจะอยู่บริเวณถนนสายรองของชุมชนปะปนไปตามพื้นที่ที่พักอาศัยในชุมชน ส่วนบ้านที่มีการใช้งานเพื่อการทำธุรกิจ ร้านค้า ร้านอาหารและเครื่องดื่ม คาเฟ่ และร้านบริการต่าง ๆ จะเกาะกลุ่มอยู่ที่บริเวณถนนแกนหรือถนนสายหลักของชุมชน ทั้งนี้ในเชิงรายละเอียดบ้านที่มีการใช้ประโยชน์ผสมผสานระหว่างการอยู่อาศัยกับการเป็นพื้นที่แหล่งงานหรือการประกอบธุรกิจ พบว่าบ้านที่มีการ

ทำกิจกรรมการค้าปลีกภายในชุมชนมีประมาณ 30 หน่วย กระจายตัวทั่วชุมชนและให้บริการรองรับกลุ่มบ้านในละแวกเดียวกัน ซึ่งส่วนใหญ่จะดำเนินการโดยผู้อยู่อาศัยภายในชุมชน ในส่วนของธุรกิจการนำเที่ยวภายในชุมชนมีผู้ประกอบการธุรกิจดังกล่าวที่บ้านตัวเองประมาณ 15 หน่วย บางหน่วยมีการทำกิจการควบคู่ไปกับการทำธุรกิจที่พักอาศัย หรือเกสต์เฮ้าส์ รวมถึงมีบริการนำเที่ยวทั้งในชุมชนและภายนอกชุมชนโดยมีเครือข่ายที่รู้จักกันอย่างครบวงจร ทั้งการจองบัตรเข้าชมสถานที่ท่องเที่ยวในเชียงใหม่ การแนะนำสถานที่กิจกรรม และบริการจองตั๋วเครื่องบินหรือตั๋วรถโดยสาร เป็นต้น ในส่วนสุดท้ายธุรกิจประเภทร้านอาหารและเครื่องดื่ม จากการสำรวจพบว่ามีผู้ประกอบการกลุ่มกันอยู่ที่บริเวณถนนศรีภูมิซอย 1 ไปจนถึงถนนมูลเมือง ซอย 9 โดยกลุ่มผู้ประกอบการดังกล่าวส่วนใหญ่จะเป็นร้านกินดื่ม ซึ่งมักถูกร้องเรียนเรื่องมลภาวะทางเสียงที่รบกวนการอยู่อาศัยภายในชุมชน ผู้ประกอบการบริเวณหลังตลาดสมเพชร ถนนมูลเมือง ซอย 6 ส่วนใหญ่เป็นร้านอาหารต่างชาติ ที่มีกลุ่มลูกค้าหลักเป็นชาวต่างประเทศ และมีร้านโฮมเมดเบเกอรี่ ร้านกาแฟ และคาเฟ่ ที่เป็นที่ยอมรับในหมู่นักท่องเที่ยว

ผู้วิจัยได้มีการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับวัสดุโครงสร้างอาคารภายในย่านพบว่าส่วนใหญ่ร้อยละ 71 เป็นบ้านหรืออาคาร 2 ชั้น โครงสร้างไม้ผสมปูน เนื่องจากเป็นการดัดแปลง ปรับปรุงมาจากบ้านไม้เดิม ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงในด้านของจำนวนกิจกรรมเป็นไปในทิศทางที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ การเปลี่ยนบ้านเป็นที่พักนักท่องเที่ยว หรือเกสต์เฮ้าส์ บูติกโฮเทล ร้านอาหารและเครื่องดื่ม บาร์ ร้านกินดื่ม ร้านสปา และนวดแผนไทย และบริษัทนำเที่ยว ตามลำดับ



### พื้นที่ที่มีคุณค่า

- ★ ด้านมรดกวัฒนธรรม
- ด้านความสร้างสรรค์
- ..... ถนนแกนวัฒนธรรม

### โครงสร้างวัสดุอาคาร

- ปูน/คอนกรีตเสริมเหล็ก 83 หน่วย
- ไม้ 80 หน่วย
- ไม้ผสมปูน 413 หน่วย

ภาพที่ 36 โครงสร้างที่อยู่อาศัย

ที่มา : การลงพื้นที่สำรวจ ณ วันที่ 17 กันยายน 2564



- ถนนที่มีอาคารประเภทที่อยู่อาศัยประเภทบ้านที่มีการปรับปรุง/ดัดแปลงแล้ว
- ถนนที่มีอาคารประเภทที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว (ส่วนใหญ่เป็นธุรกิจขนาดเล็ก)
- ถนนที่มีอาคารประเภทอาคารพาณิชย์-ตลาด (ส่วนค้ำเป็นการค้าปลีก ขายอาคาร)
- ถนนที่มีอาคารประเภทอพาร์ทเมนต์/อาคารพักอาศัยแบบเช่า
- พื้นที่ที่มีการรวมกลุ่มทางสังคม

ภาพที่ 37 สถานการณ์ที่อยู่อาศัย

ที่มา : การลงพื้นที่สำรวจ ณ วันที่ 17 กันยายน 2564

#### 4.4 ความร่วมมือของผู้อยู่อาศัยในการศึกษาแบบมีส่วนร่วม

จากการลงพื้นที่สำรวจเกี่ยวกับรูปแบบและลักษณะการจัดกิจกรรมภายในชุมชนพบว่าชุมชนล้ามช้างมีการดำเนินกิจกรรมภายในชุมชนตลอดทั้งปี ทั้งชาวบ้านในชุมชนร่วมมือกันเองและบางกิจกรรมมีการดำเนินการร่วมกันกับภาคประชาสังคม และชุมชนใกล้เคียงภายในคูเมืองเชียงใหม่ โดยมีรายละเอียดกิจกรรมดังนี้

1. **กิจกรรมชุมชนเตวโตยตุง แป้งตุงปีใหม่เมือง** ร่วมกับเครือข่ายภาคประชาสังคมชุมชนสร้างสรรค์ โครงการเตวโตยตุง ร่วมกับชุมชนวัดชมพูช่างม่อย และ ชุมชนควรรค่าม้า ซึ่งเป็นกิจกรรมสงฆ์นำพระมงคล 9 องค์ บนเส้นทางเตวโตยตุง 4 วัด 3 ชุมชน โดยจัดขึ้นในวันที่ 10-15 เมษายน 2565 ตั้งแต่เช้าไปจนถึงบ่าย 4 โมงเย็น ซึ่งเป็นกิจกรรมการเรียนรู้เพื่อพัฒนาย่านเศรษฐกิจและวัฒนธรรมสร้างสรรค์เมืองเชียงใหม่ โดยอาศัยความร่วมมือระหว่าง 4 วัดสำคัญย่านทิสเหนือและตะวันออกเมืองเก่าเชียงใหม่



ภาพที่ 38 กิจกรรมเตวโตยตุง

ที่มา: <https://www.facebook.com/CLC.CMU/photos/pcb.7578886928788880/7578852038792369>

2. **ถนนคนเดินชุมชน ตลาดกองเก่า**

ตลาดกองเก่าล่ามช่าง หรือที่รู้จักกันว่า ถนนคนเดินล่ามช่าง ตั้งอยู่ในชุมชนล่ามช่างบนถนนราชวิถี ซอย 1 เป็นโครงการที่ชาวชุมชนล่ามช่างจัดขึ้นเพื่อส่งเสริมการเป็นชุมชนท่องเที่ยว OTOP นวัตวิถี ทางกรรมการชุมชน และ OTOP Trader เชียงใหม่ ได้เล็งเห็นว่าชุมชน ควรจะเก็บรักษาอารยธรรม วัฒนธรรม จารีตประเพณี และอัตลักษณ์ความเป็นล้านนาไว้ เพื่อสืบทอดต่อไป จึงได้จัดทำตลาดกองเก่า อารยธรรมล่าม



ข้างขึ้น เพื่อจะได้ ให้ชาวชุมชนลุ่มข้าง และชุมชนข้างเคียง นำอาหาร และสินค้า มาจำหน่าย ทุกวันศุกร์ เวลาตั้งแต่ 16.00-22.00 น. เพื่อเป็นการส่งเสริม การท่องเที่ยวเชิงชุมชน ตามนโยบายของรัฐบาลไทยนิยม ยั่งยืน โดยมีจุดประสงค์เพื่อเชื่อมโยงเส้นทางการท่องเที่ยวภายในชุมชน และส่งเสริมการพัฒนาบุคลากร ผู้ประกอบการ ให้มีความสามารถในการ คิดเชิงสร้างสรรค์ และนำมาต่อยอดในการทำธุรกิจอุตสาหกรรมครัวเรือน รวมถึงการบริหารจัดการชุมชนร่วมกัน



ภาพที่ 39 กิจกรรมกาดกองเก่า

ที่มา: <https://www.facebook.com/kadlamchang/>

### 3. Street Music and Street Performing Art Festival

เป็นกิจกรรมที่รวบรวมศิลปินทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ไม่ว่าจะเป็นนักดนตรีหรือนักแสดง หรือประชาชนทั่วไปที่มีความสนใจ ร่วมกันออกมาส่ง ต่อความสนุกสนานผ่านบทเพลงและการแสดงในชุมชนลุ่มข้าง โดยใช้ ทรัพยากรและทักษะต่าง ๆ ที่ตัวเองมีอยู่เป็นต้นทุน โดยปกติจะมีการจัดงานเทศกาลดังกล่าวในวันที่ 5-6 ธันวาคม ตั้งแต่เวลา 10.00-22.00 น.



ภาพที่ 40 กิจกรรม Street Music

ที่มา: <https://www.facebook.com/ชุมชนลุ่มข้าง-428384487327166>

#### 4.5 ข้อสรุปสถานการณ์ปัจจุบันของชุมชน ที่อยู่อาศัย และผู้อยู่อาศัย

จากการศึกษาสถานการณ์ชุมชนและที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน พบประเด็นเกี่ยวกับสถานการณ์ที่อยู่อาศัยที่มีความสอดคล้องกับลักษณะการพัฒนาบ้านแบบปรับเปลี่ยนการใช้งานอาคาร/บ้านที่มีอยู่เดิม (Adaptive Reuse) เป็นหลัก จากการเก็บข้อมูลการลงพื้นที่สำรวจชุมชน และการบันทึกภาพถ่ายพบว่า ภายในชุมชนสามข้างสามารถจำแนกที่อยู่อาศัยเป็น 4 ประเภท ได้แก่ บ้านโดด ตึกแถว บ้านแถว และอพาร์ทเมนต์ โดยประเภทที่มีการใช้งานมากกว่า 3 อย่างขึ้นไป ส่วนใหญ่จะเป็นการดัดแปลง/ปรับปรุงที่อยู่อาศัยของบ้านโดด เนื่องจากมีพื้นที่ภายนอกมากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ ทำให้ส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนทำการต่อเติมภายนอกบ้านของตนเองเพื่อเพิ่มพื้นที่การใช้งานสำหรับรองรับกิจกรรมรูปแบบใหม่ ในส่วนของที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวพบว่าส่วนใหญ่มักมีการใช้งานเพียง 2 ชนิดคือการรองรับการอยู่อาศัยและการทำเป็นหน้าร้านค้าสำหรับพาณิชย์กรรม ซึ่งรูปแบบของอาคารดังกล่าวคือ ชั้น 1 จะเป็นพื้นที่สำหรับหน้าร้าน หรือเป็นพื้นที่สำนักงาน ชั้น 2 ส่วนใหญ่มีการแบ่งพื้นที่ในการเก็บอุปกรณ์เครื่องมือ หรือคลังสินค้า และชั้นที่ 3 เป็นพื้นที่สำหรับพักอาศัย นอกเหนือจากการใช้งานดังกล่าวพบว่าที่อยู่อาศัยอื่น ๆ อย่างบ้านแถวและอพาร์ทเมนต์ค่อนข้างมีลักษณะกิจกรรมที่จำกัดมากกว่าบ้านโดดและตึกแถว เนื่องจากมีพื้นที่รอบอาคารน้อยกว่า และต้องคำนึงถึงการอยู่อาศัยร่วมกับของห้องพักอาศัยข้างเคียง จึงทำให้มีการดัดแปลงยากกว่าประเภทอื่น ๆ ที่พบเห็นจะเป็นการดัดแปลงชั้น 1 ของอพาร์ทเมนต์เป็นร้านอาหาร ร้านซักรีด และร้านเสริมสวย เป็นต้น แต่ในส่วนของบ้านแถวส่วนใหญ่จะใช้พื้นที่ภายในห้องทำกิจกรรมอื่นร่วมด้วย โดยไม่ค่อยมีการดัดแปลงหรือปรับปรุงมากนัก



ภาพที่ 41 การจำแนกที่อยู่อาศัย

ที่มา : การลงพื้นที่สำรวจ ณ วันที่ 17 กันยายน 2564

## บทที่ 5

### แนวทางการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัยในชุมชนลุ่มช้าง เพื่อให้สอดคล้องกับแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0

จากการสรุปคุณลักษณะที่นำไปสู่การเป็นชุมชนและที่อยู่อาศัยตามแนวคิดย่านนวัตกรรม 4.0 และการรายงานผลการศึกษาศาสนาการณปัจจุบันของชุมชนและที่อยู่อาศัย พบว่าการจัดทำแผนและผังตามแนวคิดดังกล่าวจำเป็นต้องพัฒนาให้มีความสอดคล้องกับบริบทในมิติต่าง ๆ ที่เป็นต้นทุนเดิมของย่าน ประกอบกับจำเป็นต้องสอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยในชุมชน เนื่องจากเป็นกลุ่มที่เป็นผู้ขับเคลื่อนหลักในการพัฒนาและเป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่ได้รับผลกระทบโดยตรง จึงมีการสร้างแนวทางการวางแผนและผังชุมชนและที่อยู่อาศัยโดยใช้กระบวนการมีส่วนร่วม คือการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการ ดังนี้

1. การจัดประชุมเชิงปฏิบัติการ ครั้งที่ 1 : แผนและผังชุมชน และการวิเคราะห์ศักยภาพชุมชน
2. การจัดประชุมเชิงปฏิบัติการ ครั้งที่ 2 : แผนพัฒนาที่อยู่อาศัย และการวิเคราะห์ศักยภาพบ้าน

#### 5.1 แนวทางการพัฒนาชุมชน

แนวทางการพัฒนาชุมชนได้มาจากการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการในครั้งที่ 1 จัดขึ้นที่พระอุโบสถ วัดลุ่มช้าง ในวันที่ 17 มกราคม 2565 ซึ่งมีรายละเอียดการจัดประชุมฯ (แสดงไว้ในบทที่ 3) ทำให้สามารถสรุปผลการจัดประชุมฯ ครั้งที่ 1 ตามลำดับในแต่ละขั้นตอน ดังนี้

##### 5.1.1 ผลการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการกลุ่มย่อย ครั้งที่ 1

ภาพรวมของการจัดประชุมฯ ผู้เข้าร่วมประชุมให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูลอย่างละเอียด มีความตื่นตัวและให้ความสนใจตลอดระยะเวลาการจัดประชุมฯ ทำให้ผู้วิจัยสามารถรวบรวมข้อมูลที่ต้องการมาได้อย่างครบถ้วน มีการแลกเปลี่ยนความคิดเห็นและรับฟังซึ่งกันและกัน มีการเสนอแนะและชี้แจงในประเด็นต่าง ๆ ด้วยการใช้เหตุและผล ทั้งนี้หลังจากการจัดประชุมผู้เข้าร่วมประชุมมีการจับกลุ่มพูดคุยกันอย่างสนทนาสนมและส่วนใหญ่อยากทราบผลการจัดประชุมในขั้นตอนสุดท้ายของวิทยานิพนธ์นี้ ซึ่งถือได้ว่าผลตอบรับในการจัดประชุมฯ ครั้งที่ 1 เป็นไปได้ด้วยดีตามแผนดำเนินการ

### 5.1.2 ผลการเสนอแผนและผังการพัฒนาชุมชน

ผู้วิจัยมีการจัดทำเอกสารและเครื่องมือประกอบการจัดประชุมฯ ครั้งที่ 1 (รายละเอียดแสดงในภาคผนวก ข) แบ่งออกเป็นกิจกรรม 2 ส่วน ในส่วนแรกคือการทบทวนแผนนโยบายและการนำเสนอข้อมูลสถานการณ์ชุมชนที่ได้จากการลงพื้นที่สำรวจ ในส่วนที่ 2 คือการนำเสนอผังที่ได้จัดทำขึ้นตามคุณลักษณะการเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และข้อจำกัด (SWOT) ร่วมกับชุมชนเพื่อนำไปสู่การสร้างวิสัยทัศน์และการจัดทำแผนชุมชนในส่วนถัดไป

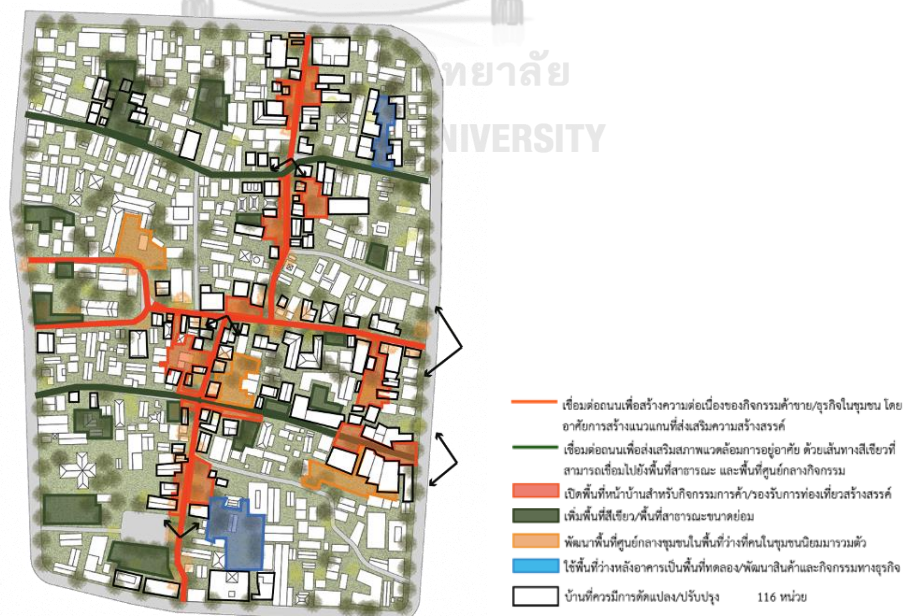
### คุณค่าที่ชุมชนรับรู้ร่วมกันในมิติทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม และลักษณะการอยู่อาศัยภายในชุมชน

พื้นที่ที่สำคัญของชุมชนที่ชาวชุมชนรับรู้ร่วมกัน คือวัดลำช้างและบริเวณรอบวัด เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่เป็นศูนย์รวมการจัดกิจกรรมทางสังคม ศาสนา และเป็นสถานที่ทำการชุมชนที่ชาวบางมักมาแลกเปลี่ยนความคิดเห็นและทำกิจกรรมร่วมกันอยู่บ่อยครั้ง พื้นที่ภายในวัดจึงเป็นสถานที่รวมตัวของคนทุกกลุ่มในชุมชนในการมาปรึกษาหารือ ประชุมกลุ่มย่อยเพื่อแก้ไขปัญหา ทั้งผู้อยู่อาศัยเก่าแก่ในชุมชน ผู้ประกอบการเดิมและผู้ประกอบการใหม่ที่มาจากนอกพื้นที่ รวมถึงยังทำหน้าที่เป็นพื้นที่สาธารณะชุมชนของกลุ่มชาวบ้านและผู้สูงอายุในเวลาเย็น ในการมาออกกำลังกาย ระบายกระบอก นั่งพักผ่อนพูดคุย และในช่วงเสาร์อาทิตย์ในบางสัปดาห์จะใช้ลานวัดเป็นพื้นที่สำหรับการจัดกิจกรรมส่งเสริมเยาวชน ทั้งเป็นพื้นที่ในการแสดงออกและสืบสานวัฒนธรรมล้านนาและการเรียนรู้วิถีชุมชน อีกพื้นที่ที่ชาวชุมชนเล็งเห็นถึงคุณค่าของพื้นที่คือตลาดสมเพชร (ตลาดมิ่งเมือง) นอกจากการมีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมแล้ว ชาวชุมชนมีความเห็นร่วมกันว่าเป็นพื้นที่ที่สามารถเหนี่ยวนำให้เกิดจุดดึงดูดทางเศรษฐกิจภายในชุมชนได้ เนื่องจากมีการแลกเปลี่ยนระหว่างสินค้า องค์ความรู้ และกลุ่มคนที่มีความหลากหลายสูง และมีความเข้มข้นของกิจกรรมที่หนาแน่นตลอดทั้งช่วงเช้ามีดไปจนถึงหัวค่ำ อีกทั้งเป็นจุดเริ่มต้นของการต่อยอดโครงข่ายทางธุรกิจภายในชุมชน ในส่วนของพื้นที่ที่มีการรวมกลุ่มของบุคคลที่มีองค์ความรู้ ความสร้างสรรค์ และหรือปราชญ์ชุมชน ชาวชุมชนมีการลงความเห็นร่วมกันว่าส่วนใหญ่กลุ่มคนดังกล่าวจะมีการกระจายตัวทั้งชุมชน เนื่องจากใช้บ้านเรือนตนเองเป็นสถานที่ถ่ายทอดองค์ความรู้ แต่ยังคงมีการใช้พื้นที่บริเวณโรงเรียนอนุรักษสืบสานล้านนา ข้างวัดลำช้าง เป็นพื้นที่ในการจัดกิจกรรมส่งเสริมการศึกษาวิถีชีวิต องค์ความรู้ชุมชน รวมถึงการใช้เป็นสถานที่เผยแพร่วัฒนธรรมสู่นักท่องเที่ยว บุคคลภายนอกและบุคคลที่มีความสนใจ

การเข้ามาของธุรกิจการท่องเที่ยวทำให้ผู้คนในย่านมีรายได้ อาชีพ และความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อทั้งเชิงบวกและเชิงลบให้แก่ผู้อยู่อาศัยในชุมชน ทำให้บริบททางสังคมมีการเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากมีกลุ่มคนใหม่เข้ามามากขึ้น เช่น การมีนักท่องเที่ยวเข้ามาพักในชุมชนแบบไม่เป็นระเบียบ กิจการบางส่วนก่อให้เกิดเสียงรบกวนต่อผู้อยู่อาศัย รวมถึงธุรกิจบริการทางการท่องเที่ยวอย่างการให้เช่ารถจักรยานยนต์ที่มาพร้อมกับปัญหาเรื่องโจรกรรมและระบบการสัญจรภายในชุมชน โดยคณะกรรมการชุมชนรวมถึงชาวชุมชนมีการวางแผนร่วมกันหลายครั้งเพื่อแก้ไขปัญหาภายในชุมชน จนเกิดการผลักดันการสร้างกฎระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชน เช่น การแบ่งพื้นที่การใช้งานในชุมชน การเปลี่ยนเส้นทางระบบการสัญจร การกำหนดห้ามทำธุรกิจกลางคืนภายในโซนพื้นที่พักอาศัย รวมถึงการอนุรักษ์ชุมชน เป็นต้น

### 5.1.3 แผนและผังการพัฒนาชุมชนตามความต้องการของชาวชุมชน

หลังจากการจัดกิจกรรมในช่วงแรก ผู้วิจัยได้ทำการเสนอแผนการพัฒนาชุมชน (ฉบับร่าง) ดังภาพที่ 42 ที่ได้มาจากการทบทวนวรรณกรรมและการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ ได้รับผลตอบรับที่ดี มีการลงมติเห็นชอบกับผังการพัฒนาแบบเอกฉันท์ แต่ทั้งนี้ทางชุมชนต้องการให้มีการเสนอแนะการจัดระเบียบพื้นที่แบ่งเป็นโซนต่าง ๆ ตามแกนถนนที่มีความสอดคล้องกับบริบทเดิมในเชิงรายละเอียดเพื่อไม่ให้เกิดการอยู่อาศัย รวมถึงต้องการทราบถึงแนวทางการควบคุมลักษณะอาคารหรือกิจกรรมในแต่ละแกนถนน เพื่อให้เกิดการพัฒนาที่สอดคล้องไปในทิศทางเดียวกัน และเป็นการรักษาควบคุมทัศนียภาพของชุมชน



ภาพที่ 42 ผังพัฒนาชุมชน (ร่างครั้งที่ 1)

ที่มา : จัดทำโดยผู้วิจัย

#### 5.1.4 ผลการวิเคราะห์ จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และข้อจำกัด (SWOT Analysis)

ในการประชุมเชิงปฏิบัติการได้มีการวิเคราะห์จุดแข็งจุดอ่อนโอกาสและข้อจำกัดของชุมชน ในการที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยไปสู่การเป็นชุมชนนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 รวมถึงการสร้างภาพอนาคต ดำเนินการโดยผู้วิจัยและผู้เข้าร่วมประชุมเชิงปฏิบัติการ ครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2565 เพื่อให้ได้เป้าหมายของชุมชนที่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน สำหรับนำไปสร้างวิสัยทัศน์ของชุมชนเพื่อเป็นกรอบการพัฒนาชุมชนให้ไปเป็นในทิศทางเดียวกัน ได้ผลได้ต่อไปนี้

##### 1. จุดแข็ง (Strength)

- เป็นชุมชนอยู่อาศัยที่เก่าแก่ที่สุดในเมืองเชียงใหม่ที่ยังคงมีความเข้มแข็งสูง และผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีความเป็นเครือญาติสูง
- ภายในชุมชนมีการปรับเปลี่ยนบ้านไปสู่การใช้งานอื่น ๆ ค่อนข้างมาก
- มีการจัดตั้งกองทุน อสม. และคณะกรรมการภายในชุมชนอย่างต่อเนื่อง
- มีการวางกฎระเบียบและกฎเกณฑ์ในการอยู่อาศัยร่วมกัน และมีการจัดแบ่งพื้นที่การใช้งานภายในชุมชน
- มีการจัดงานในทุกเทศกาลร่วมกัน โดยอาศัยการใช้วัดเป็นศูนย์กลางชุมชน
- มีการจัดตั้งถนนคนเดินขึ้นภายในชุมชน (ตลาดกองเก่า)
- เป็นชุมชนด้านการท่องเที่ยวสร้างสรรค์ และภูมิทัศน์วัฒนธรรมสร้างสรรค์
- เป็นชุมชนมีบ้านไม้มากที่สุดเมื่อเทียบกับชุมชนในเมืองเชียงใหม่
- มีจุดดึงดูดที่สำคัญคือ ตลาดสมเพชร (ตลาดโรงไม้ที่เก่าแก่ที่สุดเพียงแห่งเดียวในเชียงใหม่)

##### 2. จุดอ่อน (Weakness)

- เริ่มมีคนภายนอกเข้ามาเช่าในอัตราส่วนร้อยละ 30 ของที่อยู่อาศัยในชุมชน เพื่อเปิดกิจการทางธุรกิจเพื่อรองรับการท่องเที่ยวในชุมชน ทำให้มีปัญหาเรื่องการใช้เสียง และการมีเสียงรบกวนผู้อยู่อาศัยเดิม
- ระบบการสัญจรภายในชุมชนไม่สะดวก เนื่องจากช่องทางสัญจรมีขนาดเล็ก ประมาณ 5-6 เมตร และมักจะมีรถจอดตลอดริมข้างถนน ทำให้มีการจัดการจราจรเป็นการสัญจรแบบรถวิ่งทางเดียว เพื่อลดอันตราย และลดความแออัดของการจราจร แต่ชาวชุมชนบางส่วนอยากให้เป็นแบบรถวิ่งสวนทาง แต่ทำได้ยากเนื่องจากมีปัญหาเรื่องที่จอดรถ
- ชาวชุมชนอยากพัฒนาที่อยู่อาศัยแต่ขาดความรู้ว่าจะต้องทำอะไร และขาดงบประมาณ

### 3. โอกาส (Opportunity)

- แนวโน้มการกลับมาของกลุ่มนักท่องเที่ยว สามารถทำให้ชุมชนมีรายได้มากขึ้น เนื่องจากเป็นชุมชนที่เปิดรับนักท่องเที่ยวอย่างสร้างสรรค์ และเป็นชุมชนที่มีเกสต์เฮาส์มากที่สุดในจังหวัดเชียงใหม่
- การพัฒนาร่วมกันระหว่างกลุ่มผู้อยู่อาศัยเดิมและกลุ่มผู้ประกอบการใหม่ที่จะเข้ามามีสูง เนื่องจากมีคณะกรรมการชุมชนเป็นคนกลางในการจัดระเบียบภายในชุมชนร่วมกัน
- เมืองเชียงใหม่มีการจัดตั้งกองทุนการอนุรักษ์บ้านไม้เรือนเก่า แต่ยังไม่เคยเกิดการใช้จริง และเป็นโอกาสดีที่จะผลักดันการพัฒนาในส่วนนี้
- กลุ่มภาคประชาสังคมในเชียงใหม่มีความเข้มแข็งสูง และค่อนข้างทันสมัย เนื่องจากเป็นการทำงานร่วมกันระหว่างคนกลุ่มใหม่กับคนเดิมในพื้นที่
- การส่งเสริมความรู้ด้านการพัฒนาบ้าน พัฒนาชุมชน อย่างงานพื้นบ้านย่านเวียงที่จัดขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี ซึ่งชาวบ้าน ผู้ประกอบการค่อนข้างให้ความร่วมมือและสนใจค่อนข้างมาก

### 4. ข้อจำกัด (Threat)

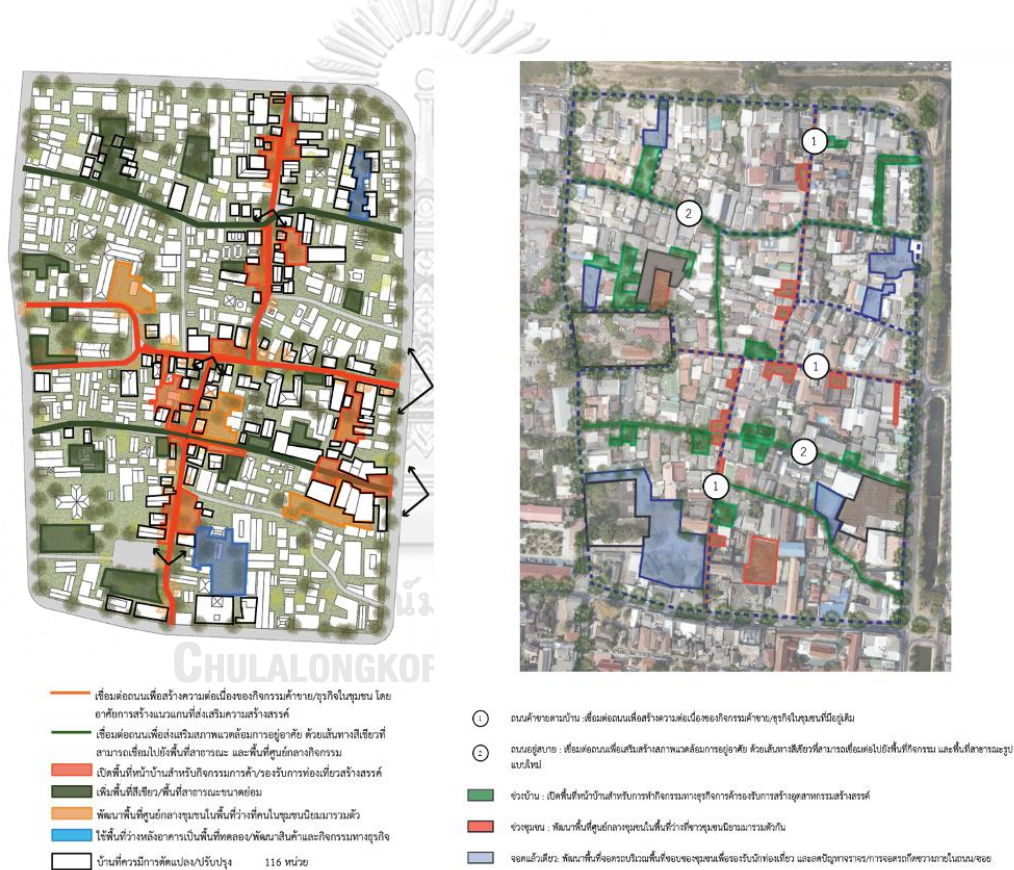
- ท้องถิ่นไม่ลงลึกถึงการพัฒนาในเชิงรายละเอียด มีการพูดถึงนโยบายแต่ไม่สามารถนำไปใช้ได้จริง เนื่องจากไม่มีการทำ Guideline การพัฒนา และรัฐไม่โน้มนำคนเมืองเท่าที่ควร
- รัฐไม่ได้มีการกำหนดแผนพัฒนาที่คนในชุมชนสามารถนำไปใช้ได้ ส่วนใหญ่เป็นแผนเชิงยุทธศาสตร์ที่บอกในภาพรวม ไม่ได้เอาไปคิดต่อว่าถ้าจะให้เกิดขึ้นจริงต้องทำอะไร

#### 5.1.5 ผลการปรับปรุงแก้ไขผังการพัฒนาชุมชนตามความต้องการของชุมชน

จากการจัดประชุมฯ ครั้งที่ 1 ผู้วิจัยมีการนำผังชุมชน (ฉบับร่าง ครั้งที่ 1) ไปพัฒนาและปรับปรุงต่อตามข้อเสนอแนะของชาวชุมชน จึงมีการจัดทำผังพัฒนาชุมชนเพื่อเป็นกรอบในการพัฒนาตามแผนนโยบาย โดยมีการกำหนดพื้นที่ เส้นทาง ลักษณะกิจกรรม รวมถึงแกนถนนหลักในการพัฒนา รวมถึงมีการสร้างแนวทางการพัฒนาบ้านที่มีทางเลือกในการดัดแปลงพร้อมการประเมินงบประมาณในการลงทุนเบื้องต้น เพื่อสร้างต้นแบบในการพัฒนาภายในย่านให้มีความสอดคล้อง ต่อเนื่องและเกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้อยู่อาศัยในชุมชน จนสามารถเกิดเป็นโครงข่ายทางธุรกิจนวัตกรรมสร้างสรรค์ที่สมบูรณ์ ดังภาพ

โดยมีรายละเอียดการปรับเปลี่ยนในร่างผังชุมชน ครั้งที่ 2 จากผลการประชุมเชิงปฏิบัติการ ในครั้งที่ 1 ดังนี้

1. กำหนดพื้นที่โครงการนำร่อง เพื่อเป็นจุดดึงดูดทางเศรษฐกิจและกิจกรรมภายในชุมชน
2. กำหนดพื้นที่ที่สามารถพัฒนาไปเป็นช่วงชุมชนและช่วงบ้าน โดยผู้วิจัยและผู้เข้าร่วมประชุมได้ทำการพิจารณาจากพื้นที่ว่างที่เหลืออยู่ภายในชุมชน บริเวณที่ติดกับถนนสายหลัก
3. กำหนดเส้นทางการเดิน เพื่อเชื่อมต่อถนนแกนหลัก
4. กำหนดพื้นที่จอดรถภายในชุมชนบริเวณติดริมถนนสายหลักนอกชุมชน เพื่อเพิ่มความสามารถในการรองรับการเข้ามาทำกิจกรรมของคนภายนอก และนักท่องเที่ยว



ภาพที่ 43 เปรียบเทียบร่างผังพัฒนาชุมชน ครั้งที่ 1 (ซ้าย) และครั้งที่ 2 (ขวา)

ที่มา : จัดทำโดยผู้วิจัย



### 5.1.6 ผลการจัดทำแผนพัฒนาชุมชน

จากการวิเคราะห์ SWOT และการสร้างภาพอนาคตร่วมกับชาวชุมชน นำมาสู่การกำหนดวิสัยทัศน์ในการพัฒนาชุมชนให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน และสอดคล้องกับบริบทเดิม โดยอ้างอิงจากผลวิเคราะห์ จึงได้วิสัยทัศน์ดังนี้

*“ชุมชนท่องเที่ยววัฒนธรรม ต่อยอดนวัตกรรมจากวิถีชีวิต สร้างคุณค่าอุตสาหกรรมท่องเที่ยว รองรับการท่องเที่ยวที่หลากหลายและเป็นมิตร”*

หมายความว่า สิ่งที่ชุมชนอยากจะเป็นและสามารถเป็นได้จากการต่อยอดฐานเดิมในปัจจุบัน รวมถึงอยู่ในแผนพัฒนาชุมชนที่ได้วางไว้ โดยภายในชุมชนการทำธุรกิจที่หลากหลายขึ้นกับความชอบและความถนัดของแต่ละคน ซึ่งล้วนมาจากการทำกิจกรรมและวิถีชีวิตของแต่ละคน เช่น การมัตย์อม จักสาน ทำขนมเส้น ผ่างประทีป การค้าขายอาหารเครื่องดื่มจากการพัฒนาสูตรตามความชอบของตนเองและกิจกรรมทั้งหลายดังกล่าวเกิดขึ้นภายในที่อยู่อาศัยของคนในชุมชน ที่มีการปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมภายในบ้าน โดยเฉพาะชั้น 1 ให้เหมาะสมต่อทำธุรกิจ ร้านค้า ร้านอาหาร หรือ Guesthouse ภายในชุมชน ที่สามารถรองรับได้ทั้งนักท่องเที่ยว กิจกรรมรูปแบบใหม่ และการอยู่อาศัยที่ไม่รบกวนวิถีชีวิตเดิมของคนเก่าในชุมชน ซึ่งการพัฒนาดังกล่าวสามารถผลักดันชุมชนให้สามารถรองรับกระแส 9 อุตสาหกรรมสร้างสรรค์ของโลกยุคปัจจุบัน ที่สามารถสร้างมูลค่าได้มหาศาลและเป็นที่ยอมรับของกระแสโลก

ซึ่งมีความสอดคล้องกับการทบทวนวรรณกรรมเกี่ยวกับย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 ในเรื่องของการเป็นพื้นที่ที่มีคุณค่าทางวัฒนธรรม สถาปัตยกรรม และเป็นแหล่งศูนย์รวบองค์ความรู้และทักษะต่าง ๆ ที่สามารถนำมาต่อยอดได้ เห็นได้จากการมีลักษณะรูปแบบทางธุรกิจที่มีความหลากหลาย มีการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารให้สามารถมีการใช้งานแบบผสมผสานได้ รวมถึงยังมีความสามารถในการดึงดูดกลุ่มคนที่มีความหลากหลายให้เข้ามาอยู่อาศัยทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

### ยุทธศาสตร์การพัฒนาชุมชน

จากการกำหนดวิสัยทัศน์ชุมชนนำมาสู่การสร้างยุทธศาสตร์ในด้านต่าง ๆ ตามแผนพัฒนาเมืองอัจฉริยะเมืองเชียงใหม่ ผู้วิจัยได้ทำการเพิ่มเติมในส่วนของรายละเอียดเพื่อให้มีความสอดคล้องกับแผนพัฒนาชุมชนตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยและแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ แบ่งออกเป็นด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และเทคโนโลยี โดยแต่ละด้านมีรายละเอียดในการพัฒนาดังนี้

## 1. ด้านกายภาพ

- 1.1. ส่งเสริมการพัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่เข้าช่วยในการบริหารจัดการ รวมถึงพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่เอื้อให้เกิดการต่อยอดนวัตกรรม เช่น พื้นที่ทดลอง พื้นที่ผลิตสินค้า พื้นที่เรียนรู้ และพื้นที่สาธารณะที่ส่งเสริมให้เกิดความคิดสร้างสรรค์
- 1.2. พัฒนาระบบการเดินทาง ระบบการจราจร และระบบจอดรถ โดยใช้ระบบเทคโนโลยีเข้ามาช่วย เช่น การจองที่จอดรถผ่านแอปพลิเคชัน ระบบนับจำนวนรถยนต์ ระบบระบุตำแหน่งพื้นที่ว่างสำหรับการจอดรถ เป็นต้น
- 1.3. พัฒนาโครงข่ายส่งเสริมการเดินทางภายในชุมชน โดยอาศัยการกำหนดกิจกรรมตามแกนถนน เพื่อไม่ให้เกิดพื้นที่อยู่อาศัยในชุมชน รวมถึงส่งเสริมการพัฒนากันสาดหน้าอาคาร หรือการปลูกต้นไม้ริมรั้วเพื่อสร้างร่มเงา
- 1.4. ส่งเสริมงบประมาณในการปรับปรุง/ตัดแปลงที่อยู่อาศัย เพื่อการทำธุรกิจหรือกิจการภายในชุมชนและยกระดับคุณภาพชีวิตผู้อยู่อาศัย
- 1.5. ผลักดันการใช้ประโยชน์อาคาร/บ้านแบบผสมผสาน (Mixed use) เพื่อให้เกิดการใช้งานพื้นที่อย่างเต็มประสิทธิภาพและเพิ่มความหลากหลายของกิจกรรมภายในชุมชนครอบคลุมแก่ทุกกลุ่มคน และอยู่ในระดับราคาที่สามารถจ่ายได้ (Affordable)

## 2. ด้านเศรษฐกิจ

- 2.1. พัฒนาพื้นที่แลกเปลี่ยนเรียนรู้ของประชาชนในเมือง ด้านการสร้างสรรค์ ทักษะความรู้ อาชีพ และนวัตกรรม
- 2.2. พัฒนาโอกาสด้านการเข้าถึงสาธารณูปโภคด้านดิจิทัลเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้ผลิตภัณฑ์และผู้ประกอบการ
- 2.3. พัฒนาระบบการบริหารจัดการ การเชื่อมโยงข้อมูล และการท่องเที่ยวอัจฉริยะ โดยอาศัยการสร้างฐานข้อมูลธุรกิจชุมชนที่สามารถเข้าถึงได้ทางออนไลน์ และหรือมีการทำแอปพลิเคชันชุมชนเพื่อส่งเสริมการประชาสัมพันธ์ การเชื่อมโยงโครงข่ายทางธุรกิจ และการบริหารจัดการการท่องเที่ยวชุมชนอย่างครบวงจร

## 3. ด้านสังคม

- 3.1. พัฒนาทักษะ องค์กรความรู้ ที่เอื้อต่อการเรียนรู้ตลอดชีวิตของคนในทุกๆระดับชั้น
- 3.2. พัฒนากิจกรรมเพื่อสร้างการมีส่วนร่วม และความคิดสร้างสรรค์ของประชาชนอย่างต่อเนื่อง

3.3. พัฒนาการมีส่วนร่วมของภาครัฐ และภาคประชาสังคม

#### 4. ด้านเทคโนโลยี

- 4.1. พัฒนาระบบข้อมูล การเชื่อมต่อ และพื้นที่ในการเข้าถึงเทคโนโลยี เพื่ออำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานให้แก่ประชาชน
- 4.2. พัฒนาเครือข่ายสัญญาณอินเทอร์เน็ตไร้สาย เพื่อสนับสนุนการเข้าถึง เชื่อมต่อและเชื่อมโยงข้อมูลระหว่างผู้ประกอบการ กลุ่มธุรกิจ ผู้อยู่อาศัย นักท่องเที่ยว นักลงทุน รวมไปถึงหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 4.3. ส่งเสริมการพัฒนาบุคลากรให้มีความสามารถในการใช้เทคโนโลยี โดยทำการจัดหาอาสาสมัครในการสอนหรือเป็นตัวแทนในการจัดการอบรมหลักสูตรการใช้เทคโนโลยี และนวัตกรรมที่มีส่วนช่วยในการพัฒนาธุรกิจ

#### โครงการนำร่อง

โครงการนำร่องคือโครงการที่ควรมีการพัฒนาและปรับปรุงก่อนการดำเนินการพัฒนาในส่วนอื่น ๆ เนื่องจากโครงการนำร่องเป็นพื้นที่จุดดึงดูด (Key Anchors) ที่สำคัญในการพัฒนาชุมชน สามารถแสดงถึงโอกาสในการดึงดูดกลุ่มคนใหม่ และกิจกรรมใหม่ หากโครงการนำร่องประสบความสำเร็จ จะส่งผลดีต่อกลุ่มธุรกิจการท่องเที่ยว ร้านค้า โรงแรม ที่พักอาศัย ธุรกิจบริการ รวมไปถึงร้านอาหารและเครื่องดื่มที่กระจายในภายในชุมชนได้รับผลดีและมีรายได้เพิ่มขึ้น โดยทำการคัดเลือกโครงการนำร่องมาจากการใช้ผลการลงคะแนนจากการประชุมเชิงปฏิบัติการ ในเรื่องของคุณค่าของพื้นที่ที่ชาวชุมชนรับรู้ และการเป็นพื้นที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมของย่าน ประกอบด้วย

1. **ตลาดมิ่งเมือง (ตลาดโถงไม้)** ปรับปรุงทัศนียภาพภายนอกและภายในเพื่อเป็นพื้นที่ศูนย์กลางการแลกเปลี่ยนสินค้าภายในชุมชนที่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยว และคนท้องถิ่นให้มาจับจ่ายใช้สอย รวมถึงเป็นจุดเริ่มต้นของกิจกรรมทางธุรกิจชุมชนภายในย่าน และคงไว้ซึ่งเอกลักษณ์ของรูปแบบอาคารไม้ขนาดใหญ่ที่มีคุณค่า
2. **วัดล่อมช้าง** ปรับปรุงทัศนียภาพบริเวณถนนหน้าวัดล่อมช้าง เพื่อสร้างจุดดึงดูดทางสายตา (Landmark) และเน้นการเป็นพื้นที่ศูนย์กลางที่สำคัญของชุมชนให้เกิดการรับรู้ที่ดีขึ้น
3. **โรงเรียนอนุรักษ์สืบสานล้านนา** ปรับปรุงการใช้งานภาพในอาคาร กิจกรรม และหลักสูตรให้เอื้อต่อการเกิดโครงข่ายธุรกิจชุมชน รวมถึงสำหรับเป็นพื้นที่จัดประชุม พื้นที่แลกเปลี่ยนอบรม และพื้นที่ฝึกทักษะอาชีพให้ทุกคนในชุมชนและบุคคลภายนอก

### การปรับปรุงเพื่อส่งเสริมทัศนียภาพและการทำกิจกรรมในชุมชน

เป็นหนึ่งในกระบวนการการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชน ด้วยการพัฒนาเชิงกายภาพของพื้นที่ให้ส่งเสริมการใช้งาน การดำเนินกิจกรรม และการอยู่อาศัยในชุมชน ซึ่งทั่วไปจะเป็นการพัฒนาเพื่อให้เกิดความสะอาดสบาย ความปลอดภัย และความสวยงามเป็นระเบียบเรียบร้อย ประกอบด้วย

1. **ปรับปรุงทางเท้า และเส้นทางจักรยานภายในชุมชน** เพื่อส่งเสริมการเป็นย่านการเดิน และสร้างการปฏิสัมพันธ์กันภายในชุมชน รวมถึงเป็นการสร้างบรรยากาศชั้นระดับดินให้มีความคึกคัก (Ground Floor Activity) และปลอดภัยเนื่องจากมีสายตาเฝ้าระวังสูง (Eyes on Street)
2. **ปรับปรุงหลังคาถนนในแต่ละบ้าน** ให้มีความสอดคล้อง ต่อเนื่อง และมีรูปแบบขององค์ประกอบในแต่ละแกนถนนให้มีลักษณะคล้ายกัน เพื่อเป็นการ ชี้นำเส้นทางการเดิน และเป็นการส่งเสริมคุณภาพการอยู่อาศัยภายในชุมชน

#### 5.1.7 ศักยภาพระดับชุมชนและสิ่งที่ชุมชนต้องการการสนับสนุน

สามารถสรุปผลจากการจัดประชุมกลุ่มย่อยในครั้งที่ 1 จัดขึ้นที่พระอุโบสถ วัดลุ่มช้าง ในวันที่ 17 มกราคม 2565 ผู้เข้าร่วมการประชุมทั้ง 25 คน ให้ความสนใจและชี้แจงประเด็นที่สอบถามได้อย่างละเอียดชัดเจน รวมถึงมีการแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกันเป็นอย่างดี สามารถสรุปแยกเป็นประเด็นในด้านต่าง ๆ ตามตารางที่ 16

ตารางที่ 16 การวิเคราะห์ศักยภาพชุมชนในการเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์

| ด้าน   | ศักยภาพชุมชนในปัจจุบัน  | สิ่งที่ต้องดำเนินการตามแผนนโยบาย  | สิ่งที่ต้องอาศัยการสนับสนุน  |
|--------|---|---|--|
| กายภาพ | - สภาพพื้นที่ : อยู่ในระดับดีมาก เนื่องจากภายในชุมชนมีการบริหารจัดการที่ดี ทำให้ชุมชนมีการปรับปรุงถนน ระบบแสงไฟส่องสว่างอยู่สม่ำเสมอ และมีการจัดพื้นที่ภายในชุมชนเพื่อป้องกันเรื่องเสียงรบกวนจากร้านค้าหรือร้านกินดื่มในช่วงกลางคืน | - สภาพพื้นที่ : ควรมีการจัดการระบบสัญจรและที่จอดรถภายในชุมชน เนื่องจากถนนในชุมชนมีขนาดเล็กหากทำการเพิ่มกิจกรรมจะต้องมีพื้นผิวการจราจรที่เพียงพอ และให้ความสำคัญกับคนเดินเท้า และจักรยานมากขึ้น<br>- ลักษณะของพื้นที่สาธารณะ : พัฒนาพื้นที่สาธารณะประเภทสวน สนามออกกำลังกายในระดับ | - พัฒนาระบบทางเท้า ได้แก่ ความต่อเนื่องของกันสาด แสงไฟส่องสว่างอัตโนมัติ ที่นั่งพักคอย จุดจอดจักรยาน<br>- ส่งเสริมงบประมาณในการพัฒนาพื้นที่สาธารณะ ลานอเนกประสงค์ และการส่งเสริมการสร้าง |

| ด้าน     | ศักยภาพชุมชนในปัจจุบัน  | สิ่งที่ต้องดำเนินการตามแผนนโยบาย  | สิ่งที่ต้องอาศัยการสนับสนุน   |
|----------|---|---|---|
|          | <p>- ลักษณะของพื้นที่สาธารณะ :<br/>พื้นที่ที่เป็นจุดรวมตัวที่สำคัญคือ วัดลำฆียง ตลาดมิ่งเมือง และบริเวณถนนราชวิถีซอย 1</p>  | <p>ชุมชน รวมถึงพื้นที่รองรับกิจกรรมรูปแบบใหม่ที่มีความยืดหยุ่นสูง</p>   | <p>กิจกรรมที่มีความต่อเนื่องตลอดทั้งปี</p>  |
| เศรษฐกิจ | <p>- องค์กรความรู้ภายในชุมชน :<br/>เป็นชุมชนอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ที่ประกอบไปด้วยการทำร้านค้า ร้านอาหาร ร้านเครื่องดื่มจากผลิตภัณฑ์ทางธรรมชาติและสุขภาพ และเป็นชุมชนที่มีเกสต์เฮาส์มากที่สุดในเชียงใหม่ รวมถึงมีธุรกิจสร้างสรรค์ประเภทงานฝีมือ การนวด การบริการ</p> <p>- การระดมทุน : ปัจจุบันมีการจัดตั้งกองทุนชุมชนสำหรับจัดหางบประมาณมาพัฒนาชุมชนในด้านการปรับปรุงซ่อมแซมชุมชน การจัดกิจกรรมในชุมชน และการบริหารจัดการทรัพยากร</p> | <p>- องค์กรความรู้ภายในชุมชน :<br/>พัฒนาสภาพทางกายภาพที่เอื้อให้เกิดบรรยากาศทางธุรกิจ และส่งเสริมพื้นที่ในการแลกเปลี่ยนซึ่งกันและกันระหว่างคนในชุมชน และบุคคลภายนอก ให้เกิดการสร้างองค์ความรู้ใหม่ ๆ ในชุมชน</p> <p>- การระดมทุน : สร้างแนวทางการระดมทุนในหลายรูปแบบ และทำการสนับสนุนให้เกิดการจัดกิจกรรมภายในชุมชนอย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี</p> <p>- สร้างระบบเครือข่ายทางธุรกิจ เพื่อให้เกิดความเชื่อมโยงกันระหว่างธุรกิจครัวเรือน</p> | <p>- พัฒนาจุดดึงดูดทางเศรษฐกิจให้แก่ชุมชน เพื่อเป็นพื้นที่สำคัญในการเกิดการแลกเปลี่ยนระหว่างกลุ่มคน และดึงคนที่หลากหลายให้เข้ามาภายในชุมชน</p> <p>- การพัฒนาแนวทางการระดมทุน ที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ องค์กร หรือสถาบัน</p> <p>- พัฒนาโครงการนำร่อง เพื่อเป็นจุดดึงดูดทางเศรษฐกิจและกิจกรรมแห่งใหม่ในชุมชน</p> |

| ด้าน      | ศักยภาพชุมชนในปัจจุบัน  | สิ่งที่ต้องดำเนินการตามแผนนโยบาย   | สิ่งที่ต้องอาศัยการสนับสนุน   |
|-----------|---|--|---|
| สังคม     | <p>- ความร่วมมือ : ความร่วมมืออยู่ในระดับดีมาก มีความเข้มแข็งของชุมชนสูง ชาวชุมชนมีปฏิสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน เสมือนเครือญาติทั้งทางพฤตินัยและนิตินัย เนื่องจากมีตระกูลใหญ่ที่เฝ้าแก่อายุร่วมกันหลายครอบครัว ทำให้มีระดับความเป็นชุมชนสูงมาก</p> <p>- บทบาทผู้นำชุมชน : เจ้าอาวาสมีบทบาทในการผลักดันการพัฒนาค่อนข้างมาก เนื่องจากชาวชุมชนยังยึดเหนี่ยววัดเป็นศูนย์กลางของชุมชน แต่ยังมี การตั้งองค์กรชุมชน มีคณะกรรมการชุมชนเป็นผู้คัดเลือกประธานชุมชนวาระละ 4 ปี</p> | <p>- ความร่วมมือ : สร้างเครือข่ายในระดับชุมชนให้มีความเข้มแข็ง จัดทำโครงข่ายแผนธุรกิจ และวิสาหกิจชุมชนที่มีความเชื่อมโยงกันระหว่างบ้าน รวมถึงการต่อยอดสินทรัพย์ภายในชุมชน</p>  | <p>- ส่งเสริมการสร้างเครือข่ายระหว่างภายในชุมชน ทั้งรัฐ องค์กร และสถาบัน เพื่อก่อให้เกิดการสร้างความร่วมมือและการจัดหางบประมาณสนับสนุน</p>  |
| เทคโนโลยี | <p>- สิ่งอำนวยความสะดวกทางเทคโนโลยี : ภายในชุมชนยังไม่มีสัญญาณอินเทอร์เน็ตไร้สาย (WIFI) บริการฟรี แต่ทั้งนี้พื้นที่ชุมชนอยู่ในเขตบริการสัญญาณอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง (5G)</p> <p>- การเข้าถึงอินเทอร์เน็ต : บ้านภายในชุมชนมากกว่า 90% มีอินเทอร์เน็ตภายในบ้าน และผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีความสามารถในการใช้ระบบออนไลน์สำหรับประชาชนสัมพันธ์ธุรกิจของตนเอง</p>  | <p>- สิ่งอำนวยความสะดวกทางเทคโนโลยี : ติดตั้งเครือข่ายอินเทอร์เน็ตไร้สาย (WIFI) บริการฟรีครอบคลุมทั้งพื้นที่ชุมชน เพื่อส่งเสริมการเข้าถึงระบบออนไลน์ รวมถึงมีการพัฒนาแพลตฟอร์มของชุมชนในการเป็นพื้นที่สื่อกลางในการประชาสัมพันธ์ แลกเปลี่ยน และติดต่อสื่อสาร</p> <p>- การเข้าถึงอินเทอร์เน็ต : พัฒนาระบบสัญญาณอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง (5G) ให้ครอบคลุมทุกหลังคาเรือน เพื่อสร้างโอกาสใน</p> | <p>- การลงทุนสาธารณูปโภคด้านเครือข่ายสัญญาณอินเทอร์เน็ตไร้สาย และระบบ 5G</p> <p>- การพัฒนาหรือมอบหมายหรือจัดหาอาสาสมัครบุคคลที่มีความรู้ด้านเทคโนโลยี เข้าไปมีส่วนร่วมในการให้ความรู้แก่คนในชุมชน</p> |

| ด้าน                        | ศักยภาพชุมชนในปัจจุบัน  | สิ่งที่ต้องดำเนินการตามแผนนโยบาย   | สิ่งที่ต้องอาศัยการสนับสนุน   |
|-----------------------------|---|--|---|
|                             |   | การเชื่อมต่อ แลกเปลี่ยน และเรียนรู้ข้ามพื้นที่   |   |
| ความต้องการ<br>ผู้อยู่อาศัย | - การอยู่ร่วมกัน : ผู้อยู่อาศัยเดิมกับผู้ประกอบการที่เข้ามาใหม่ สามารถอยู่ด้วยกันภายในชุมชนได้ภายใต้ข้อกำหนดที่คณะกรรมการชุมชนกำหนดขึ้น แต่ยังไม่มียุทธศาสตร์ในการควบคุมการพัฒนาเชิงกายภาพให้ไปในทิศทางเดียวกัน | - ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดทางผังเมืองเกี่ยวกับการปรับปรุงหรือตัดแปลงที่อยู่อาศัยในย่านเมืองเก่า ให้เอื้อต่อการพัฒนา ไปพร้อมกับกระตุ้นให้เกิดการอนุรักษ์วิถีชีวิต ภูมิปัญญา และอุตสาหกรรมครัวเรือน | - การออกข้อกำหนดหรือแผนนโยบายที่เอื้อต่อการจัดหาแหล่งเงินทุน การส่งเสริมมาตรการเชิงบวกให้แก่ชุมชนที่ปฏิบัติตามแผนนโยบาย |

จากผลการวิเคราะห์ศักยภาพชุมชนตามตารางที่ 16 ข้างต้น สามารถสรุปได้ว่าเมื่อเทียบตามตัวแปรในด้านต่าง ๆ ที่ได้มาจากการทบทวนวรรณกรรมแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์และแนวคิดศักยภาพ พบว่า ด้านกายภาพของชุมชนมีศักยภาพในการส่งเสริมสู่การเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์สูง เนื่องจากมีองค์ประกอบของสภาพพื้นที่ที่ใช้เป็นต้นทุนเดิมในระดับดีมาก แต่ยังคงต้องการส่งเสริมเรื่องการปรับปรุงลักษณะการใช้งานในพื้นที่ให้สามารถตอบโจทย์การใช้งานรูปแบบใหม่ที่มีความหลากหลายมากขึ้น และยังขาดเรื่องการพัฒนาพื้นที่สาธารณะภายในชุมชนสำหรับเป็นพื้นที่ศูนย์กลางการทำกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ทำให้ผู้วิจัยและผู้เข้าร่วมประชุมมีการกำหนดโครงการนำร่องขึ้น (รายละเอียดตามข้อ 5.1.6 หัวข้อย่อยโครงการนำร่อง) เพื่อเป็นจุดเริ่มต้นของการพัฒนาศูนย์กลางกิจกรรมของชุมชน ในส่วนปัจจัยด้านเศรษฐกิจและสังคมในภาพรวมพบว่าจำเป็นต้องทำการเชื่อมโยงธุรกิจเดิมในชุมชนเพื่อให้เกิดเป็นโครงข่ายทางธุรกิจที่สามารถสร้างความเชื่อมโยงกับองค์กรหรือหน่วยงานภายนอกให้ได้มากขึ้น เนื่องจากการสร้างระบบทางเศรษฐกิจในชุมชนนำมาสู่การเกิดนวัตกรรมสร้างสรรค์ โดยจะทำการศึกษาแผนธุรกิจชุมชนในส่วนถัดไป (รายละเอียดตามข้อ 5.2.1) ในส่วนด้านเทคโนโลยีต้องการการส่งเสริมเรื่องการลงทุนสาธารณูปโภคและสาธารณูปโภครูปแบบใหม่ อาทิเช่น พื้นที่ทดลองเชิงธุรกิจ แหล่งการเรียนรู้ด้านเทคโนโลยี การส่งเสริมการทำแพลตฟอร์มเพื่อให้เกิดการเก็บระบบข้อมูลธุรกิจชุมชน ไปจนถึงการส่งเสริมบุคคลกรที่ช่วยผลักดันด้านองค์ความรู้ด้านเทคโนโลยี นวัตกรรมสมัยใหม่ เป็นต้น ทั้งนี้ในส่วนของด้านความต้องการผู้อยู่อาศัย พบว่าจำเป็นต้องสร้างกลไกทางด้านการเงินและการระดมทุนให้มากขึ้นเพื่อกระตุ้นให้เกิดความร่วมมือในการเปลี่ยนแปลงเชิงกายภาพในระดับบ้านที่จะขยายความในส่วนถัดไป

## 5.2 แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัย

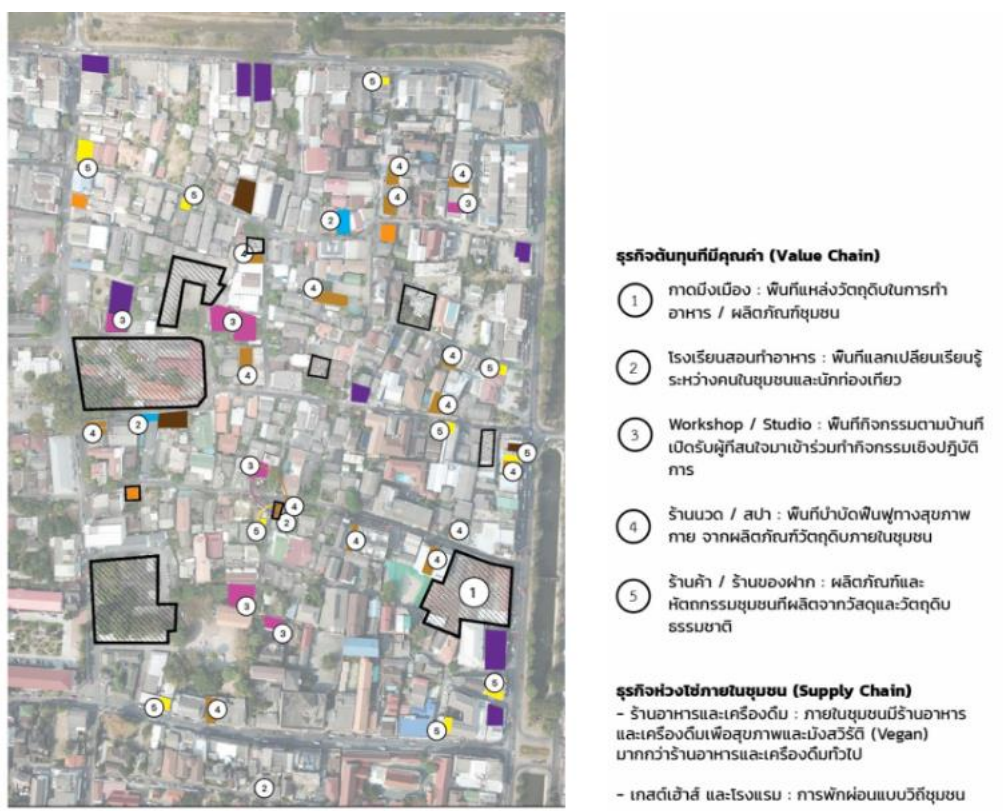
จากผลการจัดประชุมในครั้งที่ 1 ข้างต้น ผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์แผนธุรกิจชุมชน ตามแนวคิด Business Model เพื่อให้เกิดการศึกษารูปแบบและพฤติกรรมการใช้งานในแต่ละประเภทธุรกิจ เพื่อนำมาสู่การสร้างแนวทางการปรับปรุงและดัดแปลงที่อยู่อาศัยในเชิงพื้นที่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 5.2.1 ผลการวิเคราะห์แผนธุรกิจชุมชน (Community Business Model)

เนื่องจากการจะผลักดันการพัฒนาชุมชนให้เป็นไปตามแผนนโยบายย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 จึงจำเป็นต้องมีการพัฒนารอบแนวทางการเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์เฉพาะด้านที่ชัดเจน จึงได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์ชุมชนในเชิงธุรกิจตามแนวคิด Business Model พบว่าชุมชนล้ามซ้างเป็นชุมชนที่มี Guesthouse โรงแรม ร้านนวดแผนโบราณ และร้านอาหารและเครื่องดื่มจำนวนมาก ซึ่งเอกลักษณ์ที่แตกต่างจากชุมชนอื่น ๆ ในย่านเมืองเก่า คือการหยิบยกเอาวัตถุดิบจากธรรมชาติมาต่อยอดจากแหล่งวัตถุดิบในชุมชน คือตลาดสมเพชรและตลาดมิ่งเมือง ทั้งในเชิงการผลิตผลิตภัณฑ์ การบริการ ร้านอาหารและเครื่องดื่มจากวัตถุดิบธรรมชาติเพื่อสุขภาพ ซึ่งแตกต่างจากชุมชนอื่นในเมืองเก่าเชียงใหม่รวมถึงการมาเป็นส่วนหนึ่งของเมนูอาหารภายในชุมชน และกิจกรรมชุมชน โดยผู้วิจัยได้ทำการสรุปแผนผังออกมาเป็นแผนธุรกิจชุมชน และทำการระบุตำแหน่งความเชื่อมโยงของแต่ละกิจกรรม เพื่อให้ชุมชนสามารถหยิบยกไปทำการประชาสัมพันธ์ เชื่อมต่อธุรกิจ และเชื่อมโยงเครือข่ายไปจนถึงระดับภายนอกชุมชน ซึ่งจะก่อให้เกิดการสร้างระบบธุรกิจที่มีความยั่งยืน และสามารถต่อยอดจากบริบทเดิมที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยมีรายละเอียดธุรกิจที่ทำการหยิบยกขึ้นมาเป็นธุรกิจตัวขับเคลื่อนดังนี้

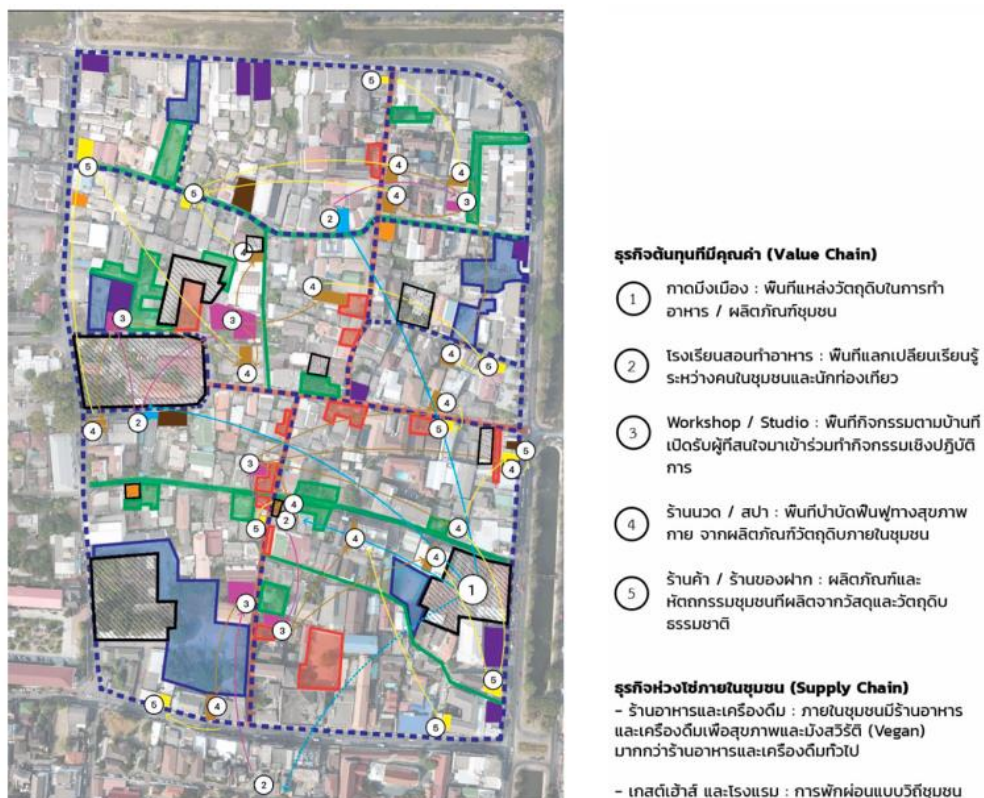
ธุรกิจต้นทุนที่มีคุณค่า (Value Chain) เป็นธุรกิจที่สามารถเป็นแกนหลักในการผลักดันให้เกิดวงจรธุรกิจต่อยอดในชุมชน เป็นพื้นที่ที่มีความเข้มข้นของกิจกรรมสูงและมีความหลากหลายของการรวมตัวของกลุ่มคน ทั้งกลุ่มคนที่มีความรู้ คนท้องถิ่นดั้งเดิม นักวิชาการ ผู้เชี่ยวชาญ นักท่องเที่ยว ไปจนถึงนักลงทุน ซึ่งเป็นพื้นที่ที่เกิดการแลกเปลี่ยนซึ่งกันและกัน ทั้งด้านองค์ความรู้ เศรษฐกิจ และการแลกเปลี่ยนทางสังคมเรียงลำดับความสำคัญของประเภทธุรกิจหรือพื้นที่ดังกล่าว 44





ภาพที่ 44 ผังธุรกิจชุมชน

ทั้งนี้ผู้วิจัยได้ทำการเสนอแนวทางการเชื่อมต่อแผนธุรกิจชุมชน โดยอ้างอิงจากผังชุมชน (ดังภาพที่ 43 หัวข้อ 5.1.5) เมื่อนำแกนถนนและจุดโครงการนำร่องและพื้นที่ที่คาดว่าจะควรส่งเสริมการพัฒนา มาซ้อนทับผังธุรกิจชุมชนที่มีอยู่เดิมจะพบว่า หากทำการพัฒนาตามแผนชุมชนที่ได้วางไว้จะทำให้เกิดการสร้างโครงข่ายทางธุรกิจที่มีความสอดคล้องต่อเนื่องเป็นระบบเดียวกันทั้งชุมชน รวมถึงทำให้เกิดการใช้พื้นที่ทั้งในอาคารและนอกอาคารที่ส่งเสริมกิจกรรมในแต่ละแกนถนนที่เหมาะสมต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัย ตามรูปที่ 45



ภาพที่ 45 แนวทางการเชื่อมฝักรธุรกิจชุมชน และโครงข่ายทางธุรกิจระหว่างครัวเรือน

### 5.2.2 การคัดเลือกบ้านกรณีศึกษา

จากการวิเคราะห์ศักยภาพชุมชน ที่ได้มาจากการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการครั้งที่ 1 ได้ทำการคัดเลือกบ้านกรณีศึกษาร่วมกับผู้เข้าร่วมประชุม จำนวน 6 หลัง ซึ่งมีลักษณะเป็นบ้านที่มีคุณค่าในด้านต่าง ๆ ได้แก่ โครงสร้างและอายุอาคาร ประเภทบ้าน รูปแบบการใช้งานอาคารที่หลากหลาย ลักษณะการปรับปรุงหรือดัดแปลงบ้านจากอดีต การตั้งอยู่บนถนนสำคัญหรือเป็นจุดดึงดูดที่สำคัญของชุมชน โดยมีเกณฑ์การคัดเลือกอ้างอิงมาจากกรณีศึกษา Affordable housing in innovation-led employment strategies ของ The AHURI ตามตารางที่ 17

ตารางที่ 17 เกณฑ์การคัดเลือกบ้านกรณีศึกษา ของ The AHURI

| เกณฑ์ตาม Housing Strategy     | รายละเอียด   |
|-------------------------------|--|
| 1. Flexible Tenures           | มีลักษณะของการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ และ ความยืดหยุ่นของการครอบครอง เช่น การเป็นเจ้าของบ้านเองแต่แบ่งพื้นที่ให้เช่า หรือ การให้เช่าทั้งหลัง เป็นต้น |
| 2. Location and Accessibility | อยู่ในตำแหน่งที่ตั้งที่สามารถเข้าถึงง่าย หรือ อยู่ใกล้พื้นที่ศูนย์กลางกิจกรรม  |
| 3. Amenity and Surrounding    | มีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานในระยะเดิน เช่น ตลาด ศูนย์กลางชุมชน หรือพื้นที่ทางการศึกษา/เรียนรู้   |
| 4. Adaptable                  | มีการดัดแปลง หรือปรับปรุงบ้าน/อาคารเพื่อการใช้งานอื่น ๆ นอกจากการอยู่อาศัย   |
| 5. Mixed Use                  | มีการใช้งานภายในบ้านหรืออาคารมากกว่า 1 กิจกรรมขึ้นไป หรือมีรูปแบบการใช้งานผสมผสาน  |

### ผลการสำรวจ และวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของที่อยู่อาศัย

ก่อนผู้วิจัยทำการสร้างเครื่องมือในการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการ ครั้งที่ 2 ผู้วิจัยได้ทำการลงพื้นที่สำรวจสภาพทางกายภาพของบ้านกรณีศึกษา จากผลการศึกษาบ้านกรณีศึกษาที่มีศักยภาพจำนวน 6 หลัง ตามการคัดเลือกจากเกณฑ์ตาม Housing Strategy (ตารางที่ 17) โดยมีรายละเอียดผลการวิเคราะห์ข้อมูลบ้านกรณีศึกษา ตามตาราง 18

ตารางที่ 18 การวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของที่อยู่อาศัยทั้ง 6 กรณีศึกษา

| ลักษณะ |                            | ล้ำข้าง<br>เฮาส์                                | กลุ่มตึกแถว                                       | บ้านป่าศรีวรรณ                           | เปเปอร์เมนต์                              | บ้านฮานิบะ  | บลูโด<br>มอนต์                 |
|--------|----------------------------|---|---|--|---|---|--------------------------------|
| กายภาพ | สภาพที่อยู่อาศัยรูปแบบบ้าน | บ้านเดี่ยว 2 ชั้น<br>โครงสร้างไม้สัก อายุ 67 ปี | ตึกแถว 2 ชั้น<br>โครงสร้างปูน<br>ติดต่อกัน 4 หลัง | บ้านเดี่ยว 2 ชั้น<br>โครงสร้างไม้กึ่งปูน | บ้านเดี่ยว 2 ชั้น<br>โครงสร้างคสล. และไม้ | บ้านเดี่ยว 2 ชั้น<br>โครงสร้างคสล. และไม้<br>สัก บ้าน<br>ล้านนาร่วมสมัย | ตึกแถว 3 ชั้น<br>โครงสร้างคสล. |

| ลักษณะ   | ล่ามข้าง<br>เฮ้าส์  | กลุ่มตึกแถว   | บ้านป่าศรีวรรณ   | เปเปอร์เมนต์  | บ้านฮานิบะ   | บลูโด<br>มอนต์   |
|--|---|---|--|---|--|--|
| การใช้<br>พื้นที่บ้าน  | เปิดเป็นที่<br>พัก<br>ด้านหน้า<br>เป็นร้าน<br>สัก และ<br>ให้เช่า<br>จักรยาน<br>และ<br>จักรยานย<br>นต์ | ชั้น 1 เป็น<br>ร้านขาย<br>อาหารและ<br>เครื่องดื่ม<br>ร้านนวด<br>ชั้น 2 เป็นที่<br>พักอาศัย<br>หรือให้เช่า | ชั้น 1 เป็นร้าน<br>ซักรีด /ขาย<br>ผลไม้ที่ปลูกเอง<br>ภายในบ้าน /<br>ขายน้ำแข็งไส /<br>ขายหอยรัฐบาล | เปิดเป็นที่พัก<br>(Guesthous<br>e)<br>ร้านอาหาร<br>และเครื่องดื่ม<br>เพื่อสุขภาพ            | เปิดเป็น<br>โรงแรมขนาด<br>10 ห้องนอน                                 | ชั้น 1 เปิด<br>เป็น<br>ร้านอาหาร<br>เช้า และ<br>ร้านขนม<br>ชั้น 2-3<br>เป็นที่เก็บ<br>อุปกรณ์<br>และที่พัก<br>อาศัย                    |
| ความสาม<br>ารในการ<br>ปรับเปลี่ยน<br>น/พัฒนาที่<br>อยู่อาศัย | เป็นไปได้<br>เนื่องจากมี<br>เนื้อที่ดิน<br>มาก มีการ<br>ต่อเติมข้าง<br>บ้านเป็น<br>ห้องน้ำ<br>เสริม   | ยังไม่ค่อยมี<br>การ<br>ปรับเปลี่ยน<br>โครงสร้างเพื่อ<br>การใช้งาน   | มีการต่อเติมหลัง<br>ข้างบ้านเป็น<br>พื้นที่ซักล้าง<br>และขายของ                                    | มีการ<br>ดัดแปลง<br>ด้านบนโดย<br>แบ่งห้องใหม่<br>และเปิดพื้นที่<br>ด้านล่างให้<br>โปร่งขึ้น | ดัดแปลงและ<br>แบ่งสัดส่วน<br>ใหม่ทั้งชั้น 1<br>และ 2 เป็น<br>ห้องพัก | ดัดแปลง<br>ชั้น 1 ของ<br>บ้านเป็น<br>ร้านอาหาร<br>และร้าน<br>ขนม มีการ<br>ต่อเติม<br>ชานบ้าน<br>เพื่อให้<br>สามารถนั่ง<br>ทาน<br>อาหาร |
| การเข้าถึง<br>แหล่งงาน<br>สิ่งอำนวยความสะดวก                 | อยู่ใกล้กับ<br>วัดล่ามข้าง<br>ที่เป็นศูนย์<br>รวม<br>กิจกรรม<br>ภายใน<br>ชุมชน                        | อยู่ใกล้คูเมือง<br>และติดกับ<br>ตึกแถวหน้า<br>ซอยที่<br>ค่อนข้าง<br>ลึกคัก เข้าถึง<br>สะดวก               | ภายในซอยส่วน<br>ใหญ่เป็น<br>ร้านอาหาร คา<br>เฟ่ และอยู่ไม่<br>ไกลจากตลาด<br>กองเก่า                | อยู่ในที่ตั้งที่ดี<br>เป็น<br>Landmark<br>ของตลาด<br>กองเก่า                                | ภายในซอย<br>เดียวกันส่วน<br>ใหญ่เป็น<br>โรงแรม                       | ตั้งอยู่ใน<br>ซอยที่มี<br>โรงแรม<br>และ<br>Guestho<br>use<br>จำนวน<br>มาก  |
| เศรษฐกิจ   | การ<br>ประกอบ<br>อาชีพ  | ที่พัก เกสต์<br>เฮ้าส์  | ค้าขาย/ธุรกิจ<br>บริการ/<br>รับจ้าง  | ธุรกิจบริการ  | บริการ<br>ทางการ<br>ท่องเที่ยว                                       | โรงแรม<br>ร้านอาหาร  |
|  | การถือ<br>ครอง<br>กรรมสิทธิ์  | เป็น<br>เจ้าของเอง  | เป็นเจ้าของ<br>เอง/ เป็นผู้<br>เช่า  | เป็นเจ้าของ<br>เอง  | เป็นเจ้าของ<br>เอง   | เป็น<br>เจ้าของเอง   |
|  | ทัศนคติต่อ<br>การพัฒนา  | การรักษา<br>คุณค่าของ<br>บ้านไม่เก่า  | เบื้องต้นมีการ<br>ใช้ศิลปะเข้า<br>มาช่วยดึงดูด   | การปรับปรุง<br>บ้านที่สามารถใช้<br>ประโยชน์ได้  | การ<br>ปรับเปลี่ยน<br>ให้สามารถ                                      | การนำบ้าน<br>ของบรรพ<br>บุรุษมา<br>การ<br>ดัดแปลง<br>บ้านโดย   |

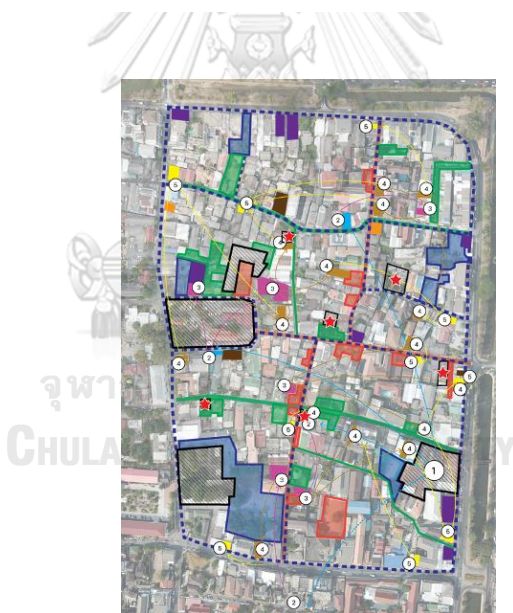
| ลักษณะ    |  | ล่ามข้าง<br>เฮ้าส์   | กลุ่มตึกแถว  | บ้านป่าศรีวรรณ                                | เปเปอร์เมนต์  | บ้านฮานิบะ   | บลูโด<br>มอนต์  |
|-----------|--|--|--|---|---|--|---|
|           |  | และการ<br>ปรับเปลี่ยน<br>นบ้านให้<br>เข้ากับ<br>ความ<br>ต้องการใน<br>แต่ละยุค<br>สมัย      | นักท่องเที่ย<br>ด้วยการลงสี<br>ภาพวาดลง<br>บนอาคาร | สูงสุด ที่เหมาะ<br>กับบ้านเนื้อที่ดิน<br>น้อย | ตอบรับกลุ่ม<br>นักท่องเที่ยว<br>ที่เป็นรายได้<br>หลักของ<br>ชุมชน | พัฒนาเป็น<br>ธุรกิจ<br>ครอบครัว<br>โดยรักษาให้<br>อยู่ในรูปแบบ<br>ใกล้เคียงกับ<br>ในอดีต | คำนึงถึง<br>เรื่องการ<br>แบ่งพื้นที่<br>สำหรับ<br>ลูกค้าและ<br>พื้นที่<br>ส่วนตัว       |
| สังคม     | องค์ความรู้<br>ความ<br>สามารถ<br>ระดับ<br>ครัวเรือน      | ตัดแปลง/<br>ปรับเปลี่ยน<br>นบ้าน<br>ด้วยตนเอง  | การบริการ<br>ทางการ<br>ท่องเที่ยว                  | การบริการ<br>ทางการ<br>ท่องเที่ยว             | การประกอบ<br>อาหารและ<br>เครื่องดื่ม<br>สำหรับ<br>สุขภาพ          | ตัดแปลง/<br>ปรับเปลี่ยน<br>บ้าน<br>ออกแบบด้วย<br>ตนเอง                                   | การ<br>ประกอบ<br>อาหารเข้า<br>ขนม<br>เครื่องดื่ม<br>และ<br>ผลิตภัณฑ์<br>จาก<br>ธรรมชาติ |
|           | การมีส่วนร่วม  | เป็นประจำ  | บ่อยครั้ง  | เป็นประจำ                                     | บางครั้งคราว  | บางครั้งคราว   | บ่อยครั้ง   |
| เทคโนโลยี | ความสาม<br>ารในการ<br>ใช้ / เป็น<br>เจ้าของ<br>เทคโนโลยี | มีการ<br>ติดตั้ง<br>WIFI<br>ภายในที่<br>พัก และใช้<br>ระบบการ<br>จองผ่าน<br>ออนไลน์<br>ได้ | มีการติดตั้ง<br>WIFI ทุกหลัง                       | -   | มี WIFI และ<br>สามารถ<br>ติดต่อได้ทาง<br>ออนไลน์                  | WIFI และ<br>สามารถ<br>ติดต่อ<br>สอบถามได้<br>ทางออนไลน์                                  | มี WIFI<br>และ<br>สามารถ<br>ติดต่อ<br>สอบถาม<br>ได้ทาง<br>ออนไลน์                       |

จากการสรุปข้อมูลเบื้องต้นของบ้านต้นแบบทั้ง 6 หลังข้างต้น จากที่ผู้วิจัยได้ทำการคัดเลือกตามเกณฑ์ (ตามตารางที่ 17) มาจำนวน 10 หลัง และทำการคัดเลือกร่วมกับผู้เข้าร่วมประชุมอีกครั้ง พบว่าควรทำการศึกษาเฉพาะ 6 หลัง โดยนำหลังที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน หรือมีลักษณะการใช้งานใกล้เคียงกันบางหลังออก และศึกษาเฉพาะบ้าน 6 หลังที่ชาวชุมชนให้ความเห็นว่าควรทำการศึกษา เนื่องจากสามารถพัฒนาต่อยอดจากลักษณะและรูปแบบเดิมได้ พบว่าบ้านทั้ง 6 หลังมีการทำธุรกิจครัวเรือนภายในบ้าน หรือเป็นธุรกิจที่เกิดขึ้นโดยใช้พื้นที่บางส่วนของพื้นที่บ้าน โดยบ้านแต่ละหลังมี

การครอบครองกรรมสิทธิ์เป็นของตนเอง และมีการแบ่งพื้นที่บ้านบางส่วนสำหรับการเช่า ทั้งในรูปแบบของการเช่าระยะสั้นและการเช่าระยะยาว ทำให้มีความยืดหยุ่นสูงทั้งในเรื่องระยะเวลาในการพักอาศัยและการทำกิจกรรม ซึ่งมีความสอดคล้องกับเกณฑ์ข้าง ต้นและมีตำแหน่งที่ตั้งของบ้านกรณีศึกษาทั้ง 6 หลังอยู่ในพื้นที่ที่มีความสำคัญของชุมชน อาทิเช่น ใกล้พื้นที่ศูนย์กลางกิจกรรม ใกล้พื้นที่ตลาด ถนนคนเดิน หรือวัด เป็นต้น ตามภาพที่ 46



ภาพที่ 46 ตำแหน่งบ้านกรณีสึกษา



ภาพที่ 47 ตำแหน่งบ้านกรณีสึกษาตามแผนธุรกิจชุมชน

### 5.2.3 ผลการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการกลุ่มย่อย ครั้งที่ 2

แนวทางการพัฒนาชุมชนได้มาจากการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการ ครั้งที่ 2 ในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565 ตั้งแต่เวลา 10.00-13.00 น. ใช้ระยะเวลาการดำเนินการทั้งสิ้น 3 ชั่วโมง สถานที่จัดประชุมคือ ที่ทำการชุมชนท่าทราย ภายในวัดท่าทราย จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งมีรายละเอียดการจัดประชุมฯ (แสดงไว้ในบทที่ 3) สามารถสรุปผลการจัดประชุมฯ ครั้งที่ 2 ดังนี้

#### 5.2.4 ข้อเสนอแนะทางการปรับปรุงบ้านให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาชุมชน

ในการส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาให้เป็นไปตามแผนและผังชุมชน และแนวทางการควบคุมการออกแบบจำเป็นต้องมีการศึกษาเกี่ยวกับการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย หรือการดัดแปลงบ้านให้เหมาะสมกับกิจกรรม ทั้งนี้ ผู้วิจัยได้ใช้แนวคิดการฟื้นฟูบูรณะ (Rehabilitation) ประเภทการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย (Adaptive Reuse) ซึ่งเป็นการใช้การปรับปรุงซ่อมแซม (Repairing) หรือประยุกต์ใช้กรอบอาคารเดิม เพื่อรองรับวัตถุประสงค์ของการใช้สอยรูปแบบใหม่ และการเปลี่ยนกิจกรรมงานใช้งาน ที่มีความคุ้มค่าการลงทุนมากกว่าการรื้อสร้างใหม่เพื่อให้อาคารเหล่านี้สามารถตอบสนองความต้องการร่วมสมัย ทั้งยังสามารถสร้างแรงดึงดูดต่อกิจกรรมต่าง ๆ ในพื้นที่ได้อย่างดี โดยผู้วิจัยได้ทำการจัดกลุ่มบ้านกรณีศึกษาทั้ง 6 หลัง ออกเป็น 3 กลุ่มตามลักษณะบ้าน โครงสร้างอาคาร รูปแบบการใช้งานอาคาร โดยมีรายละเอียดการปรับปรุง และดัดแปลงบ้าน รวมถึงมีการประเมินค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเป็นราคาขั้นต่ำต่อตารางเมตร คำนวณจากราคากลางวัสดุก่อสร้าง และแรงงาน ปีงบประมาณ 2565 อ้างอิงจากสำนักการสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน ดังนี้

##### 1. บ้านเดี่ยว โครงสร้างไม้กึ่งปูน

ประเภทแรกเป็นบ้านไม้กึ่งปูน ที่มีการใช้งานเป็นร้านค้า และธุรกิจบริการด้านการท่องเที่ยว โดยส่วนใหญ่จะมีการเน้นการใช้พื้นที่ชั้น 1 เป็นพื้นที่ในการทำกิจกรรมหลัก ส่วนที่มีความจำเป็นในการปรับปรุงบ้านเพื่อให้สามารถรองรับกับกิจกรรมการค้าและการบริการ คือ การเพิ่มพื้นที่ใช้สอยภายในตัวบ้าน มีกระบวนการทั้งการเพิ่มการมองเห็นของกิจกรรมภายในอาคารด้วยการเจาะช่องเปิดที่ผนังหรือกำแพง การเพิ่มพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านสามารถทำได้ทั้งการต่อเติมพื้นที่ข้างบ้าน หรือพื้นที่ใต้ระเบียงให้เป็นชานหรือเฉลียงหรือห้องที่ขนาดใหญ่ขึ้น รวมถึงสามารถทำการทุบรื้อผนังบางส่วนให้เกิดการเชื่อมต่อกันของพื้นที่เพื่อการใช้งานที่มากขึ้น ในส่วนของพื้นที่ชั้น 2 ของตัวบ้าน สามารถใช้การแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้งานใหม่ และสามารถใช้วิธีการต่อเติมขยายระเบียงเพื่อเพิ่มพื้นที่การใช้งานชั้นบน เพื่อเป็นพื้นที่สำหรับการพักผ่อนของเจ้าของบ้าน หรือแบ่งพื้นที่บางส่วนให้เช่าเป็นห้องเช่าขนาดเล็กได้

บ้านเดี่ยว โครงสร้างไม้กึ่งปูน  
การใช้งาน : ร้านค้า ธุรกิจบริการด้านการท่องเที่ยว



**ต่อเติมขยายระเบียง**  
เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอยสำหรับการอยู่อาศัย  
3,500  
บาท/ตารางเมตร

**เจาะช่องเปิดพื้นนั่ง**  
เพื่อเพิ่มการมองเห็นแก่กิจกรรมภายในบ้าน  
และเชื่อมต่อพื้นที่นอกตัวบ้าน อีกทั้งเป็นการ  
ช่องประหยัดการใช้พลังงานช่วงกลางวัน  
1,000-2,500  
บาท/ตารางเมตร

**ต่อเติมขยายพื้นที่ข้างบ้าน-หลังบ้าน/ใต้ระเบียง**  
เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอยนอกอาคารสำหรับทำการค้า/  
ธุรกิจ หรือเป็นพื้นที่รับรถจักรยาน/ร้านค้ากาแฟ  
2,000-3,500  
บาท/ตารางเมตร



**แบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้งานใหม่**  
สำหรับพักอาศัย/แบ่งเป็นห้องเช่า/เกสต์เฮาส์  
480  
บาท/ตารางเมตร

**ทพ/รื้อผนังบางส่วนให้เหลือสกิน**  
เพื่อเพิ่มพื้นที่/ขนาดห้องให้ใหญ่ขึ้น สำหรับรองรับกิจกรรม  
รูปแบบใหม่ซึ่งทันสมัย เช่น คาเฟ่ สตูดิโอ เป็นต้น  
1,000-2,500  
บาท/ตารางเมตร

ค่าดำเนินการปรับปรุงบ้าน (รวม) = 63,400 บาท

ทำเฉพาะส่วน 28,000 บาท

อ้างอิงจาก หนังสือราคาวัสดุอุปกรณ์และแรงงาน ปีงบประมาณ 2565 โดย กลุ่มออกแบบและก่อสร้าง สำนักวิชาการสำนักงานคณะกรรมการการอาชีวศึกษา

### ภาพที่ 48 การปรับปรุง ดัดแปลงบ้านเดี่ยวโครงสร้างไม้กึ่งปูน

ที่มา : จัดทำโดยผู้วิจัย

## 2. บ้านเดี่ยว โครงสร้างไม้

การปรับปรุง ดัดแปลงบ้านเดี่ยว ประเภทโครงสร้างไม้ จากการศึกษาบ้านกรณีศึกษา พบว่าบ้านที่มีลักษณะทางโครงสร้างเป็นไม้ทั้งสองชั้น ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านที่มีอายุอาคารมากกว่า 40-60 ปีขึ้นไป มีความผสมผสานของรูปแบบสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น ทำให้บ้านไม้ภายในชุมชนหลายหลังถูกดัดแปลงมาเป็นการใช้งานเพื่อกิจกรรมการโรงแรม ที่พักอาศัย และเกสต์เฮาส์ เนื่องจากมีความเป็นเอกลักษณ์และมีกลิ่นอายของวิถีชีวิตของชุมชนลุ่มช้าง ทำให้ที่พักรูปแบบดังกล่าวเป็นที่นิยมมากในหมู่นักท่องเที่ยวต่างประเทศ ทั้งชาวจีน ฝรั่ง และนักท่องเที่ยวเชิงประสบการณ์ชาวไทยที่อยากมาเรียนรู้วิถีชีวิตความเป็นชุมชน การปรับปรุงหรือดัดแปลงบ้านดังกล่าวจึงเน้นไปที่การคงไว้ซึ่งรูปแบบสถาปัตยกรรมเดิม โดยสามารถเพิ่มพื้นที่การใช้งานได้โดย การใช้เทคนิคการต่อเติมพื้นที่ หรือต่อเติมห้องในพื้นที่ว่างบริเวณรอบบ้านสำหรับเป็นพื้นที่รับรอง พื้นที่การบริหารจัดการการเข้าพัก รวมไปถึงเป็นพื้นที่ส่วนกลางขนาดเล็กสำหรับผู้เข้าพัก นอกจากนี้ยังสามารถเปิดการใช้งานสู่พื้นที่นอกอาคารได้โดยการทพหรือผนังบางส่วนหรือต่อเติมเฉลียงข้างบ้าน สำหรับเป็นพื้นที่พักผ่อน หรือทำกิจกรรมขนาดเล็กร่วมกันได้ ในส่วนของพื้นที่ชั้น 2 หากมีการเปิดเป็นเกสต์เฮาส์ หรือที่พักขนาดเล็กสำหรับนักท่องเที่ยว สามารถดัดแปลงบ้านได้โดยการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้งานใหม่เพื่อให้ได้ขนาดห้องพักตามความเหมาะสมของกลุ่มลูกค้า





ภาพที่ 49 การปรับปรุง ดัดแปลงบ้านเดี่ยวโครงสร้างไม้  
ที่มา : จัดทำโดยผู้วิจัย

### 3. ตีกรแหวน โครงสร้างปูน

การปรับปรุง ดัดแปลงตีกรแหวน หรืออาคารพาณิชย์โครงสร้างปูน ส่วนใหญ่จะมีการใช้งานที่ค่อนข้างเป็นสัดส่วนมากกว่าบ้านเดี่ยว เนื่องจากสามารถแบ่งชั้นการใช้งานได้อย่างชัดเจน โดยชั้น 1 ของอาคารจะเป็นร้านอาหาร ร้านเครื่องดื่ม หรือคาเฟ่ สามารถดัดแปลงได้ โดยการทุบหรือผนังบางส่วนให้สามารถเชื่อมถึงกัน เพื่อจัดวางพื้นที่ทานอาหาร วางโต๊ะหรือเคาน์เตอร์ได้มากขึ้น ในส่วนของด้านหลังอาคารสามารถแบ่งพื้นที่เป็นครัวหรือพื้นที่ประกอบอาหารและเครื่องดื่มได้ ในกรณีที่ต้องการทำให้ร้านค้าดูโปร่งมากขึ้น สามารถทำการขยายพื้นที่ด้านตั้งเพื่อเพิ่มระยะพื้นที่ถึงเพดาน หรือการขยายพื้นที่ต่อเติมระเบียงชั้นลอยสำหรับเป็นพื้นที่คลังเก็บวัสดุอุปกรณ์ หรือเป็นพื้นที่นั่งในร้านที่เพิ่มขึ้นได้ ในส่วนของอาคารหัวมุมสามารถเปิดผนัง หรือขยายช่องเป็นเพื่อให้เห็นกิจกรรมด้านในมากขึ้น เป็นการดึงดูดลูกค้าและสร้างความมีชีวิตชีวาให้แก่ระดับถนน (Ground floor Activity)

**ตึกแถว โครงสร้างปูน**  
การใช้งาน : ร้านอาหารและเครื่องดื่ม

**ประตูไม้คอนกรีต มุกเมืองซอย 8**

**กลุ่มตึกแถว มุกเมืองซอย 7**

**พื้นที่ชั้นใต้ดิน**  
เพื่อใช้เป็นที่จอดรถ สามารถเป็นพื้นที่เก็บที่ส่วนกลาง ชั้นที่จอดรถ ชั้นที่ประกอบกิจการ  
550-700 บาท/ตารางเมตร

**ขยายพื้นที่ทางลิฟต์**  
เพื่อลิฟต์ขึ้นลิฟต์ลงลิฟต์รวมประมาณ (Double Space) สำหรับลิฟต์เป็นพื้นที่จัดแสดงสินค้าภายในบ้าน  
1,000-2,500 บาท/ตารางเมตร

**แปลงที่ดินส่วนที่ใช้งานใหม่**  
สำหรับใช้ขาย  
480 บาท/ตารางเมตร

**พื้นที่ชั้นบนบางส่วนที่ปรับพื้นที่**  
เพื่อใช้ทำห้องนอน ห้องนั่งเล่น ห้องรับแขก Eye on street ไม้สักชุมชน  
1,000-2,500 บาท/ตารางเมตร

**คำดำเนินการปรับปรุงบ้าน (รวม) = 56,900 บาท**      **ทำเฉพาะส่วน 37,100 บาท**

อ้างอิงจาก หนังสือนิตยสารบ้านและสวนฉบับเดือนสิงหาคม 2565 โดย กลุ่มออกแบบและก่อสร้าง สำนักบริหารการสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาระดับขั้นสูง

## ภาพที่ 50 การปรับปรุง ดัดแปลงบ้านเดี่ยวโครงสร้างไม้

ที่มา : จัดทำโดยผู้วิจัย

จากการนำเสนอแนะทางการดัดแปลง ปรับปรุงบ้านให้สอดคล้องกับแผนและผังการพัฒนาชุมชน ผลการนำเสนอดังกล่าวได้รับเสียงตอบรับที่ดี เนื่องจากการสร้างแนวทางที่มาจากแนวคิดฯ ประกอบกับการพัฒนาจากความต้องการและความเห็นของชุมชน ทั้งนี้ชาวชุมชนมีข้อเสนอให้มีการจัดทำข้อกำหนดแนวทางการออกแบบตามถนนแกนสำคัญ (Design Guideline) เพื่อให้การดัดแปลง ปรับปรุงบ้านที่เสนอมามีความสอดคล้องต่อเนื่องกัน

### ข้อกำหนดแนวทางการออกแบบตามถนนแกนสำคัญ (Design Guideline)

จากแผนพัฒนาชุมชนเพื่อไปสู่การสร้างย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 ตามที่ได้กำหนดถนนแกนสำคัญเป็น 2 ลักษณะ คือถนนค้าขายตามบ้าน และถนนอยู่สบาย จึงได้สร้างแนวทางการควบคุมการออกแบบโดยจำลองแนวคิดที่พัฒนามาจากระบบสัญญาบ้านสามหลัง เพื่อเป็นแนวทางการจัดพื้นที่การใช้งานบริเวณบ้านร่วมกัน และเป็นการส่งเสริมทัศนียภาพของชุมชนและกิจกรรมให้เหมาะสมกับการใช้งานตามกิจกรรมทั้งการอยู่อาศัยและการใช้เป็นพื้นที่แหล่งงาน พื้นที่หารายได้ที่สอดคล้องกับบริบทเดิมในพื้นที่

#### 1. ข้อกำหนดแนวทางการออกแบบที่ถนนค้าขายตามบ้าน

ถนนค้าขายตามบ้าน คือถนนที่เน้นการส่งเสริมให้เกิดการเพิ่มความเข้มข้นของกิจกรรมทั้งภายในบ้านและภายนอกบ้าน จากข้อมูลการลงพื้นที่สำรวจและการสรุปผลจากการประชุมเชิงปฏิบัติการทั้ง 2 ครั้ง พบว่าถนนที่มีความเหมาะสมในการพัฒนา ได้แก่ ถนนราชวิถีซอย 1 ถึงถนนราชวิถีซอย 2 ถนนมูลเมือง ซอย 7 และต่อเนื่องไปยังถนนมูลเมืองซอย 1

เนื่องจากเป็นถนนที่มีกิจกรรมที่มีความเข้มข้นสูงที่สูง ทั้งการมีกิจกรรมตลาดกองเก่าที่สามารถเชื่อมต่อกับถนนราชวิถี ซึ่งเป็นถนนหลักในการจัดงานถนนคนเดิน (ท่าแพ) ในทุก ๆ วันอาทิตย์ และประตูท่าแพ ที่เป็นจุดหมายในการเดินทางของนักท่องเที่ยว อีกทั้งยังเป็นซอยที่มีกิจกรรมการธุรกิจการค้าหลากหลายประเภทอย่างครบวงจร มีความหนาแน่นของหน้าร้านที่เปิดบริการสูง ตามผลการวิเคราะห์แผนธุรกิจชุมชน โดยมีแนวทางพัฒนาดังภาพที่ 51



ภาพที่ 51 การออกแบบถนนค้าขายตามบ้าน

ที่มา : จัดทำโดยผู้วิจัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

## 2. ข้อกำหนดแนวทางการออกแบบที่ถนนอยู่สบาย

การควบคุมการออกแบบที่ถนนอยู่สบาย จะมุ่งเน้นไปที่มิติการยกระดับคุณภาพชีวิตอันเป็นหนึ่งในเป้าหมายของแผนพัฒนาเมืองอัจฉริยะ โดยถนนอยู่สบายจะมีลักษณะเป็นถนนที่ส่งเสริมการอยู่อาศัยเป็นหลัก มีความเข้มข้นของกิจกรรมที่น้อยกว่าถนนค้าขายตามบ้าน เนื่องจากตามผลของการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการในครั้งที่ 2 ผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีความเห็นร่วมกันในเรื่องของการรักษาความสงบภายในชุมชน และการจัดแบ่งพื้นที่ที่มีสภาพแวดล้อมเอื้อกับการอยู่อาศัยที่ไม่วุ่นวาย และไม่มีความเสี่ยง จึงทำการกำหนดแผนการพัฒนาคือ ถนนมูลเมือง ซอย 6 และถนนมูลเมือง ซอย 9 ซึ่งเป็นถนนคู่ขนานกัน อันประกอบไปด้วยบ้านเรือน และอาคารที่ใช้งานด้านการอยู่อาศัยเป็นหลัก ดังภาพที่ 52



ภาพที่ 52 การออกแบบถนนอยู่สบาย

ที่มา : จัดทำโดยผู้วิจัย

### แผนการดำเนินการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัย

จากแผนและผังการพัฒนาชุมชน ผู้วิจัยได้ดำเนินการวางแผนการดำเนินการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัย โดยแบ่งเป็น 4 ระยะ เริ่มต้นจากกระบวนการวางแผนและผัง ไปสู่การพัฒนาคุณภาพ ซึ่งการพัฒนาชุมชนในระดับกายภาพสามารถดำเนินการตัดแปลง หรือปรับปรุงชุมชนและที่อยู่อาศัยไปพร้อม ๆ กันได้ ตามความพร้อมของผู้อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าว และการพัฒนารูปแบบกิจกรรมจะเกิดขึ้นในระยะสุดท้ายตามแนวคิดมาจิสีศิริ



แผนภูมิที่ 4 แผนการพัฒนาชุมชน  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
 ที่มา : จัดทำโดยผู้วิจัย  
 CHULALONGKORN UNIVERSITY

### 5.2.5 ศักยภาพที่อยู่อาศัยและสิ่งที่ต้องการการสนับสนุน

จากการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการ ครั้งที่ 2 สามารถสรุปศักยภาพในระดับบ้าน จากการศึกษาที่อยู่อาศัยในชุมชนทั้งหมดจำแนกตามด้านตามตัวแปรจากการทบทวนวรรณกรรมอันมีรายละเอียดดังตาราง 19

ตารางที่ 19 การวิเคราะห์ศักยภาพบ้านในการเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์

| ด้าน   | ศักยภาพบ้านในปัจจุบัน   | สิ่งที่ต้องดำเนินการตามแผนนโยบายฯ                         | สิ่งที่ต้องอาศัยการสนับสนุน                         |
|--------|---|---|---|
| กายภาพ | - รูปแบบบ้าน : อยู่ในระดับดีมาก ส่วนใหญ่เป็นบ้านไม้ที่มีคุณค่า มีอายุ | - รูปแบบบ้าน : ควรมีการสร้างแนวทางการตัดแปลง หรือปรับปรุง | -สนับสนุนกองทุน หรืองบประมาณในการส่งเสริมการตัดแปลง |

| ด้าน                                       | ศักยภาพบ้านในปัจจุบัน  | สิ่งที่ต้องดำเนินการตาม<br>แผนนโยบายฯ  | สิ่งที่ต้องอาศัยการ<br>สนับสนุน   |
|--|--|--|---|
|  | <p>โดยเฉลี่ยประมาณ 40-50 ปี และมีการตัดแปลงบ้านเพื่อใช้เป็นพื้นที่รองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจครัวเรือน โดยยังคงไว้ซึ่งอัตลักษณ์ความเป็นบ้านไม้</p> <p>- การใช้พื้นที่และ</p> <p>กิจกรรม : ส่วนใหญ่มีการเปลี่ยนพื้นที่ในชั้น 1 ของบ้านเพื่อทำธุรกิจ ร้านค้า ร้านอาหาร ส่วนชั้นสองมักพบเป็นที่อยู่อาศัย ทั้งสำหรับการอยู่อาศัยเอง และให้เช่ารายวันถึงรายเดือน</p> | <p>บ้านให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันในภาพรวม เพื่อส่งเสริมทัศนียภาพที่ดี และเป็นการสร้างภาพจำของชุมชน</p> <p>- การใช้พื้นที่และ</p> <p>กิจกรรม : สร้างกิจกรรมบริเวณชั้น 1 ของบ้านให้เกิดความต่อเนื่องระหว่างพื้นที่ภายใน ภายนอก และเชื่อมต่อไปยังพื้นที่ชุมชน เพื่อสร้างความคึกคักและความต่อเนื่องของกิจกรรมในระดับดินรวมถึงเสริมสร้างความปลอดภัยด้วยการมีสายตาเฝ้าระวังภายในชุมชน</p> | <p>ปรับปรุงบ้านในส่วนที่มีความจำเป็นต่อการพัฒนาในภาพรวม</p> <p>- ผลักดันให้รัฐ หรือองค์กรท้องถิ่นออกมาตราการเชิงบวกเพื่อเป็นแรงจูงใจ และมาตรการเชิงลบเพื่อกดดันผู้ที่เพิกเฉย อาทิ การลดหย่อนภาษีให้ผู้ปฏิบัติตามแผน</p> |
| <p><b>เศรษฐกิจ</b></p> <p><b>สังคม</b></p> | <p>- ลักษณะครัวเรือน : มีขนาดครัวเรือนโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 3-5 คน ซึ่งประกอบไปด้วยช่วงอายุวัยทำงานตอนปลาย วัยเกษียณ และคนชราเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งใช้ความรู้จากบรรพบุรุษมาต่อยอดเป็นธุรกิจครัวเรือนเพื่อหาเลี้ยงชีพ</p>   | <p>- ลักษณะครัวเรือน : สร้างความหลากหลายของอาชีพภายในชุมชน และส่งเสริมการต่อยอดธุรกิจครัวเรือน เพื่อดึงดูดกลุ่มคนทำงานวัยหนุ่มสาว และลูกหลานให้กลับมาต่อยอดและเป็นผู้กระตุ้นการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ</p>  | <p>- สนับสนุนกองทุน หรืองบประมาณในการส่งเสริมการตัดแปลงปรับปรุงบ้านเพื่อรองรับกิจกรรมและธุรกิจรูปแบบใหม่</p> <p>- สร้างความร่วมมือกับองค์กร หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย</p>                        |

| ด้าน             | ศักยภาพบ้านในปัจจุบัน  | สิ่งที่ต้องดำเนินการตาม<br>แผนนโยบายฯ   | สิ่งที่ต้องอาศัยการ<br>สนับสนุน  |
|------------------|--|---|--|
|                  | <p>- รายได้ ความสามารถในการจ่าย : อยู่ในระดับปานกลาง เนื่องจากรายได้ของครัวเรือนของคนในชุมชนอาศัยการพึ่งพาธุรกิจเกี่ยวกับกับการท่องเที่ยว ซึ่งมีรายได้ไม่แน่นอนขึ้นกับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและสังคมของเมือง</p> <p>- การถือครอง : สัดส่วนมากกว่าร้อยละ 60 อาศัยอยู่ในบ้านที่เป็นเจ้าของ ร้อยละ 40 เป็นผู้อื่นที่เข้ามาเช่าสำหรับทำกิจการในชุมชน</p> | <p>- รายได้ ความสามารถในการจ่าย : ควรมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีความหลากหลายในการรองรับกลุ่มคน ในระดับราคาที่สามารถเข้าถึงได้ให้แก่คนทุกกลุ่ม</p> |  |
| <b>เทคโนโลยี</b> | <p>- ความสามารถในการใช้เทคโนโลยีของผู้อยู่อาศัย : ส่วนใหญ่บ้านที่มีการประกอบอาชีพเป็นร้านค้า ร้านอาหาร ร้านกาแฟ เกสต์เฮ้าส์ รวมถึงโรงแรม ผู้อยู่อาศัยในครัวเรือนความสามารถในการใช้ระบบอินเทอร์เน็ตในการประชาสัมพันธ์ติดต่อสื่อสาร</p>  | <p>- ติดตั้งระบบเทคโนโลยีที่จำเป็นภายในบ้าน ที่เกิดประโยชน์ต่อการต่อยอดธุรกิจ</p>   | <p>- พัฒนาระบบบ้านอัจฉริยะ เพื่อทำให้เกิดการเชื่อมโยงทางเทคโนโลยีที่ครบวงจร รวมถึงเพื่อเป็นฐานข้อมูลในการจัดเก็บ ติดตาม ธุรกิจครัวเรือน และใช้ในการเชื่อมโยงเครือข่ายธุรกิจชุมชน</p> |

| ด้าน                        | ศักยภาพบ้านในปัจจุบัน  | สิ่งที่ต้องดำเนินการตาม<br>แผนนโยบายฯ  | สิ่งที่ต้องอาศัยการ<br>สนับสนุน  |
|-----------------------------|--|--|--|
| ความต้องการ<br>ผู้อยู่อาศัย | - ทิศนคติผู้อยู่อาศัย :<br>ส่วนใหญ่มองว่าควรมีการ<br>อนุรักษ์บ้าน และวิถีชีวิต<br>ที่ทำให้เกิดการดำเนิน<br>กิจกรรมในพื้นที่บ้านให้<br>คงอยู่ ไปพร้อมกับการ<br>พัฒนาเพื่อตอบรับกับ<br>แผนนโยบายสมัยใหม่ | - สร้างแนวทางการ<br>พัฒนาบ้านที่มีความ<br>ชัดเจน เพื่อให้สามารถ<br>นำไปปฏิบัติตามได้จริง มี<br>ตัวเลือกในการพัฒนาที่<br>หลากหลาย ยืดหยุ่น และ<br>ไม่ขัดแย้งกับบริบทชุมชน<br>ดั้งเดิม | - สนับสนุนบุคลากร และ<br>หลักสูตรที่เอื้อต่อการ<br>อนุรักษ์พัฒนาชุมชน การ<br>ดัดแปลง ปรับปรุงบ้าน<br>รวมถึงการต่อยอดทาง<br>ธุรกิจภายในครัวเรือน<br>เพื่อสร้างความเข้าใจใน<br>การพัฒนา และปลูกฝัง<br>การเรียนรู้ซึ่งกันและกัน |

สามารถสรุปได้ว่าศักยภาพในระดับบ้านภายในชุมชนล้ามข้างอยู่ในเกณฑ์ที่ดี สามารถผลักดันการพัฒนาบ้านไปสู่การเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ได้ เนื่องจากอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี สามารถเข้าถึงตลาดและแหล่งงานในระยะเดิน ส่วนใหญ่การใช้งานภายในขอบเขตตัวบ้านมีพื้นที่ในการใช้งานที่มีความหลากหลายของกิจกรรม เห็นได้จากมีการต่อเติมบ้านออกมาบริเวณข้างบ้านเพื่อประกอบกิจกรรมใหม่หรือทำธุรกิจร้านค้า แต่ทั้งนี้ควรมีการสร้างแนวทางการพัฒนาบ้านเพื่อสร้างความสอดคล้อง ต่อเนื่องของกิจกรรมระดับดินภายในชุมชน

ข้อค้นพบจากการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการทั้ง 2 ครั้ง พบว่าชุมชนล้ามข้างเป็นชุมชนที่มีความเข้มแข็งสูงมาก เนื่องจากผู้อยู่อาศัยภายในชุมชนมีความร่วมมือและตื่นตัวต่อการพัฒนาชุมชนร่วมกัน ภายในชุมชนมีธุรกิจอุตสาหกรรมครัวเรือนจำนวนมากที่เกิดขึ้นมาจากการต่อยอดวิถีชีวิต หรือความชอบส่วนบุคคลของผู้อยู่อาศัยในครัวเรือน ทำให้มีการดัดแปลง หรือปรับปรุงบ้านเพื่อตอบสนองความต้องการและการสร้างพื้นที่หารายได้ภายในบ้านของตนเอง อันเนื่องมาจากผลของการปรับตัวตามกระแสการท่องเที่ยว ทั้งนี้ชุมชนและที่ผู้อยู่อาศัยภายในล้ามข้างยังจำเป็นต้องมีการส่งเสริมในหลายมิติ โดยเริ่มจากการสร้างโครงการนำร่องไปพร้อมกับการพัฒนาในเชิงกายภาพของพื้นที่ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน ด้วยการกำหนดและออกแบบเส้นแกนถนนหลักสำหรับกิจกรรมที่มีความเข้มข้นที่ต่างกัน และการลงรายละเอียดถึงแนวทางการปรับปรุงบ้านในลักษณะต่าง ๆ ที่มีความสอดคล้องกับแผนพัฒนาชุมชนและแผนธุรกิจชุมชนเพื่อให้เกิดการสร้างเชื่อมโยงเป็นโครงข่ายนวัตกรรมภายในชุมชนที่มีความสมบูรณ์



## บทที่ 6

### สรุป และข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษา ผลการวิเคราะห์ และการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัย เพื่อให้สอดคล้องกับแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ภายใต้แผนพัฒนาเมืองอัจฉริยะที่ได้กำหนดไว้ สามารถอภิปรายการศึกษาให้สอดคล้องกับการทบทวนวรรณกรรม และการนำไปสู่การสร้างข้อเสนอแนะ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 6.1 สรุปผลและอภิปรายผลการศึกษาในภาพรวม
- 6.2 สรุปและอภิปรายผลแนวทางการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัย และการนำไปประยุกต์ใช้
- 6.3 ข้อเสนอแนะเพื่อนำไปสู่การพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัย
- 6.4 ข้อเสนอแนะจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ
- 6.5 ข้อเสนอแนะเชิงวิชาการ

#### 6.1 สรุปผลและอภิปรายผลการศึกษาในภาพรวม

##### 6.1.1 สรุปความหมายของแผนนโยบาย

แผนนโยบายเมืองอัจฉริยะ คือแผนนโยบายที่มุ่งเน้นให้มีการพัฒนาเมืองศูนย์กลางทางเศรษฐกิจในระดับภูมิภาค เพื่อให้เกิดการกระจายการลงทุน กิจกรรมทางเศรษฐกิจ รวมถึงเป็นการยกระดับคุณภาพชีวิตของคนในพื้นที่ ซึ่งหนึ่งในแผนนโยบายในการพัฒนาเมืองเชียงใหม่ให้เป็นเมืองอัจฉริยะ คือการพัฒนาย่านนวัตกรรม ซึ่งหมายถึงการพัฒนาที่มีความเข้มข้นของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ มีความหลากหลายทางสังคม รวมไปถึงมีการแลกเปลี่ยนวิถีชีวิต วัฒนธรรม องค์กรความรู้ภายในย่าน ตลอดจนเกิดการสร้างโครงข่ายทางธุรกิจและความร่วมมือระหว่างชุมชน องค์กร รัฐ และสถาบันต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

##### 6.1.2 สรุปผลคุณลักษณะ และศักยภาพของชุมชนและที่อยู่อาศัย

จากผลการวิเคราะห์ในระดับชุมชน และระดับบ้าน สามารถอภิปรายผลตามคุณลักษณะ อันนำมาสู่การประเมินผลศักยภาพ แยกเป็นประเด็นต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

## การอภิปรายผลตามคุณลักษณะในระดับชุมชน

ตารางที่ 20 การอภิปรายผลตามคุณลักษณะในระดับชุมชน

| คุณลักษณะ  | ศักยภาพระดับชุมชน  | ข้อค้นพบระดับชุมชน  | ผลการประเมินศักยภาพชุมชน |
|--|--|---|--------------------------|
| กายภาพ   | การใช้ประโยชน์ที่ดิน และอาคารแบบผสมผสาน  | ภายในชุมชนล้ามข้างมีการใช้ประโยชน์ที่ดินผสมผสานในหนึ่งแปลงที่ดินสูงสุด 3 กิจกรรม (การอยู่อาศัย เกสต์เฮ้าส์ และร้านอาหาร) ที่ร้อยละ 13.02 โดยส่วนใหญ่มีการใช้งานบ้านในการเป็นที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ถึงร้อยละ 39.76 | มีศักยภาพสูง             |
| ความสามารถในการเข้าถึงโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกได้ในระยะเดิน | โครงสร้างพื้นฐานในระยะเดิน (ไม่เกิน 800 เมตร) จากจุดศูนย์กลางชุมชนสามารถเข้าถึงแหล่งงานและพื้นที่จับจ่ายใช้สอย ได้แก่ ตลาดสมเพชร ตลาดมิ่งเมืองและตลาดชุมชนนันทนาการ และสามารถเข้าถึงพื้นที่ทางองค์ความรู้สถานศึกษา ได้แก่ โรงเรียนยุพราชวิทยาลัย กลุ่มพิพิธภัณฑท์กลางเวียงเชียงใหม่ และมีระบบขนส่งมวลชนระดับเมืองในบริเวณใกล้เคียง คือ ท่ารถตลาดหลวง และสถานีขนส่งผู้โดยสารข้างเผือก |   | มีศักยภาพสูง             |
| ความสามารถของพื้นที่ในการรองรับกิจกรรมรูปแบบใหม่                         | มีการปรับปรุง ดัดแปลงบ้านในการรองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ คือการทำอุตสาหกรรมครัวเรือน ร้านค้า ร้านอาหารและเครื่องดื่ม คาเฟ่ เกสต์เฮ้าส์ และโรงแรมขนาดเล็กภายในพื้นที่ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงบ้านเดี่ยวพื้นที่ใช้สอยประมาณ 200-500 ตาราง   |   | มีศักยภาพสูง             |

| คุณลักษณะ | ศักยภาพระดับชุมชน  | ข้อค้นพบระดับชุมชน  | ผลการประเมินศักยภาพชุมชน        |
|-----------|--|---|---------------------------------|
|           |  | เมตร ในบริเวณพื้นที่ชั้น 1 ของตัวบ้าน และภายนอกบ้าน   |                                 |
| เศรษฐกิจ  | มีการจัดตั้งกองทุน กลุ่มสหกรณ์ หรือกระบวนการระดมทุนเพื่อเป็นต้นทุนในการพัฒนา และจัดกิจกรรมอย่างต่อเนื่อง | ในระดับชุมชนมีการจัดเก็บงบประมาณเพื่อการจัดกิจกรรม และการปรับปรุงกายภาพของชุมชน โดยมีคณะกรรมการชุมชนเป็นผู้ตรวจตราและดูแลความเรียบร้อย ในระดับเมืองมีการจัดตั้งกองทุนส่งเสริมการอนุรักษ์พัฒนาบ้านไม้ของเมืองเชียงใหม่ คือกองทุนอนุรักษ์บ้านไม้เรือนเก่า แต่ยังไม่ถูกนำมาใช้             | มีศักยภาพสูง                    |
|           | มีความหลากหลายของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ มีธุรกิจที่ผสมผสานกันระหว่างศาสตร์ต่าง ๆ ภายในย่าน                   | กิจกรรมทางเศรษฐกิจภายในชุมชน คือ อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ได้แก่ ร้านอาหารและเครื่องดื่มออกแคนิคเพื่อสุขภาพ คาเฟ่ โรงเรียนสอนทำอาหาร โรงเรียนสอนเวิร์คช็อปของทำมือ ร้านของฝาก และร้านนวด   | มีศักยภาพสูง                    |
|           | มีการต่อยอดธุรกิจด้วยการต่อยอดจากองค์ความรู้ฐานเดิมที่อยู่   | มีการนำองค์ความรู้ภายในครัวเรือนและความชอบส่วนบุคคลมาใช้ในการประกอบธุรกิจ รวมถึงเริ่มมีการสร้างโครงข่ายระหว่างครัวเรือนกับชุมชน คือการสร้างธุรกิจต่อยอดจากต้นทุนวัตถุดิบภายในพื้นที่ มาเปิดเป็นโรงเรียนสอนด้านต่าง ๆ และปรับตัวเข้ากับการสอนแบบออนไลน์ และการสอนทางไกลให้แก่ชาวต่างชาติ | มีศักยภาพสูง                    |
| สังคม     | การมีส่วนร่วมภายในชุมชน และ  | การมีส่วนร่วมภายในชุมชนสูงมาก ชาวชุมชนมีความกระตือรือร้นต่อการจัด   | มีศักยภาพสูง และต้องเพิ่มเรื่อง |

| คุณลักษณะ | ศักยภาพระดับชุมชน  | ข้อค้นพบระดับชุมชน  | ผลการประเมินศักยภาพชุมชน  |
|-----------|--|---|---|
|           | <p>ภายนอกชุมชน ทั้งองค์กร รัฐ และสถาบัน เพื่อเกิดการสร้างภาคีเครือข่าย</p> | <p>กิจกรรมและการพัฒนาชุมชน มีการจัดประชุมกลุ่มย่อยระหว่างเครือข่ายชุมชน ผู้ประกอบการ และผู้อยู่อาศัยอย่างสม่ำเสมอทุก 1-2 เดือน และมีการสร้างความร่วมมือในการจัดกิจกรรมระดับเมืองกับชุมชนโดยรอบ แต่ทั้งนี้ยังขาดการสร้างเชื่อมโยงองค์กรภาคเอกชน และกลุ่มสถาบันทางการศึกษา</p>                    | <p>การสร้างความร่วมมือกับองค์กร และสถาบันการศึกษา ภายนอกชุมชน</p> |
|           | <p>การยอมรับความหลากหลายของกลุ่มคน</p>                                     | <p>มีการอยู่ร่วมกันภายในชุมชนอย่างหลากหลาย ผู้อยู่อาศัยดั้งเดิมมีความสัมพันธ์กันในระดับเครือญาติ และมีการสร้างข้อตกลงในการอยู่อาศัยร่วมกับผู้ประกอบการ รวมถึงมีการสร้างกิจกรรมและพื้นที่ในการรองรับนักท่องเที่ยวจากหลากหลายกลุ่มชาติพันธุ์ ศาสนา และมีทัศนคติในการแลกเปลี่ยนเรียนรู้ร่วมกัน</p> |   |
| เทคโนโลยี | <p>มีสิ่งอำนวยความสะดวกทางเทคโนโลยีภายในย่าน</p>                           | <p>ภายในย่านอยู่ในเขตการให้บริการอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง แต่ยังไม่มีการสนับสนุนการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกทางเทคโนโลยีอื่น ๆ ได้แก่ ระบบอินเทอร์เน็ตไร้สาย (WIFI) ฟรี ระบบส่องสว่างอัตโนมัติ ระบบการจัดการที่จอดรถ และการสัญจร และระบบการจับเก็บฐานข้อมูลธุรกิจภายในชุมชน</p>                    | <p>มีศักยภาพปานกลางค่อนข้างน้อย</p>                               |
|           | <p>การประชาสัมพันธ์</p>  | <p>มีการใช้ช่องทางออนไลน์ในการติดต่อสื่อสารกันภายในชุมชน ได้แก่ ไลน์</p>  |   |

| คุณลักษณะ               | ศักยภาพระดับชุมชน   | ข้อค้นพบระดับชุมชน   | ผลการประเมินศักยภาพชุมชน |
|-------------------------|---|--|--------------------------|
|                         | หรือช่องทาง การนำเสนอชุมชนผ่านออนไลน์   | (Line) เฟสบุ๊ก (Facebook Page) แต่ยังไม่เคยมีการจัดประชุมออนไลน์ระหว่างผู้อยู่อาศัยในชุมชน   |                          |
| ความต้องการผู้อยู่อาศัย | การอยู่ร่วมกันระหว่างคนเก่าและคนใหม่ โดยไม่ทำให้เกิดการเปลี่ยนผ่านย่าน (Gentrification) | ชุมชนพยายามสร้างกิจกรรมและสร้างจุดดึงดูดทางเศรษฐกิจที่สามารถเป็นพื้นที่แหล่งงานให้ลูกหลาน และคนรุ่นใหม่กลับมาอยู่อาศัยในท้องถิ่น โดยใช้องค์ความรู้สมัยใหม่มาพัฒนาและต่อยอดต้นทุนที่มีภายในชุมชน เพื่อเป็นการพัฒนาไปพร้อมกับการอนุรักษ์เชิงคุณค่า | มีศักยภาพสูง             |

จากการสรุปผลการประเมินศักยภาพในระดับชุมชนตามตัวแปรในแต่ละคุณลักษณะข้างต้นพบว่าคุณลักษณะที่ชุมชนมีศักยภาพสูงทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม แต่ในด้านเทคโนโลยียังมีศักยภาพปานกลางค่อนข้างน้อยจำเป็นต้องมีการส่งเสริมสิ่งอำนวยความสะดวกทางเทคโนโลยี และการใช้เครื่องมือสมัยใหม่ในการประชาสัมพันธ์ ติดต่อสื่อสาร รวมถึงการจัดเก็บฐานข้อมูลธุรกิจภายในชุมชน จึงต้องอาศัยการสร้างแพลตฟอร์มชุมชนรูปแบบใหม่ ไม่ว่าจะเป็นแอปพลิเคชัน หรือหน้าเว็บไซต์ของชุมชนเพื่อให้สามารถแจ้งข้อมูลข่าวสาร เก็บข้อมูลธุรกิจในชุมชน และการจองร้านอาหาร ร้านค้า ที่พักในชุมชน รวมไปถึงระบบการจองสำหรับการเข้าร่วมกิจกรรมที่มีความสะดวกและเข้าถึงง่ายมากขึ้น เพื่อให้ชุมชนบรรลุเป้าประสงค์การเป็นย่านสร้างสรรค์ที่มีพื้นฐานของชุมชนในด้านอื่น ๆ ที่มีความพร้อมอยู่แล้ว ดังนั้นการยกระดับไปสู่การเป็นชุมชนนวัตกรรมสร้างสรรค์จึงต้องการปัจจัยด้านการพัฒนาเทคโนโลยีเป็นตัวส่งเสริม

#### การอภิปรายผลตามคุณลักษณะในระดับบ้าน

ตารางที่ 21 การอภิปรายผลตามคุณลักษณะในระดับบ้าน

| คุณลักษณะ | ศักยภาพระดับบ้าน           | ข้อค้นพบระดับบ้าน   | ผลการประเมินศักยภาพ |
|-----------|----------------------------|---|---------------------|
| กายภาพ    | มีการใช้งานแบบผสมผสานภายใน | มีที่อยู่อาศัยที่ทำการดัดแปลง ปรับปรุงแล้วอยู่ที่ร้อยละ 37.50 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการดัดแปลง ปรับปรุงเพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้ | มีศักยภาพสูง        |

| คุณลักษณะ | ศักยภาพระดับบ้าน   | ข้อค้นพบระดับบ้าน  | ผลการประเมิน<br>ศักยภาพ |
|-----------|--|--|-------------------------|
|           | อาคาร (Mixed Building)   | สอยสำหรับการทำธุรกิจครัวเรือนอันเป็นรายได้หลักของชาวชุมชน  |                         |
|           | มีทางเลือกในการอยู่อาศัยทั้งการซื้อและการเช่าที่หลากหลาย             | มีที่อยู่อาศัยทั้งหมด 5 รูปแบบ ประกอบด้วยบ้านโตตมากที่สุดร้อยละ 53.82 รองลงมาเป็นตึกแถว อาคารพาณิชย์ ร้อยละ 27.60 ประเภทอาคารพักอาศัย อะพาร์ตเมนต์ และประเภทโรงแรมมีสัดส่วนที่เท่ากันอยู่ที่ร้อยละ 6.94 และประเภทที่น้อยที่สุดคือห้องแถว ที่ร้อยละ 4.84 ซึ่งทุกประเภทมีระดับราคาที่หลากหลายขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่ โดยเฉลี่ยรายวันอยู่ที่ 300-500 บาท/คืน                             | มีศักยภาพสูง            |
|           | มีการ ปรับปรุง หรือ ดัดแปลงบ้านส่วนใดส่วนหนึ่งเพื่อรองรับกิจกรรมใหม่ | มีการปรับปรุงเพื่อรองรับกิจกรรมใหม่ ได้แก่ การเพิ่มพื้นที่สอนทำอาหาร หรือ สอนเวิร์คช็อปในพื้นที่บ้าน บางแห่งมีการปรับตัวตามสถานการณ์โควิด-19 ด้วยการปรับปรุงพื้นที่บ้านสำหรับการเปิดสอนผ่านช่องทางออนไลน์ บางบ้านมีการเปลี่ยนพื้นที่เป็นคลังเก็บสินค้า สำหรับการขยายช่องทางการขายแบบออนไลน์ รวมถึงร้านอาหารและเครื่องดื่มมีการจัดพื้นที่รับส่งอาหาร สำหรับการสั่งซื้อผ่านแอปพลิเคชัน | มีศักยภาพสูง            |
| เศรษฐกิจ  | ที่อยู่อาศัยในราคาที่สามารถจ่ายได้ (Affordable Housing)              | ส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนไม่มีปัญหาเรื่องค่าเช่าในการอยู่อาศัยและการเช่าพื้นที่ในการประกอบอาชีพ เนื่องจาก ร้อยละ 60 มีการถือครองที่ดินของ  | มีศักยภาพสูง            |

| คุณลักษณะ | ศักยภาพระดับบ้าน  | ข้อค้นพบระดับบ้าน  | ผลการประเมิน<br>ศักยภาพ  |
|-----------|---|--|--|
|           |   | ตนเองหรือเป็นของเครือญาติ มีเพียงร้อยละ 40 ที่เป็นผู้ประกอบการจากที่อื่นเข้ามาลงทุน หรือเช่าพื้นที่เปิดเป็นคาเฟ่ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม   |  |
|           | ที่อยู่อาศัยทั้งการเช่า และซื้อในหลากหลายระดับราคา                                      | ที่อยู่อาศัยภายในชุมชนมีความหลากหลายในเรื่องของรูปแบบ ขนาดพื้นที่ ระยะเวลา และค่าเช่า ทำให้ผู้เช่าสามารถเลือกเช่าในงบประมาณที่สามารถจ่ายได้ (ไม่เกินร้อยละ 30 ของรายได้เฉลี่ยครัวเรือน)  | มีศักยภาพสูง   |
|           | การถ่ายทอดแลกเปลี่ยนความรู้ยังบุคคลภายนอกเพื่อนำมาต่อยอดธุรกิจครัวเรือน หรือสร้างรายได้ | ในระดับครัวเรือน ส่วนใหญ่เป็นการแลกเปลี่ยนกันเองภายในชุมชน มีการพาไปดูงานที่เทศบาลจัดขึ้นบ้าง ได้แก่ การอบรมผู้ประกอบการ กิจกรรมการหารือเกี่ยวกับพัฒนาพื้นที่ฟูเมืองของภาคประชาสังคม กิจกรรมงานพื้นบ้านย่านเวียง เป็นต้น แต่ยังไม่มีการจัดอบรมหลักสูตรที่มีความเฉพาะเจาะจงต่อการต่อยอดทางธุรกิจและเทคโนโลยีให้แก่ผู้อยู่อาศัยในชุมชน | มีศักยภาพปานกลาง จำเป็นต้องสร้างหลักสูตรและจัดการอบรมโดยอาศัยความร่วมมือจากสถาบันการศึกษาหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง |
| สังคม     | การมีทัศนคติในการส่งเสริม อนุรักษ์ ต่อยอดองค์ความรู้หรือสิ่งที่มีคุณค่าจากบรรพบุรุษ     | มีการจัดกิจกรรมสอนทำตุ๊กตาดินเผา ฝางประทีป โคมลอย ในช่วงวันเทศกาลปีใหม่เมือง ในช่วงวันหยุดมีการสอนกระบี่กระบอง ดนตรีพื้นบ้านให้เยาวชน รวมถึงมีการใช้พื้นที่วัดลำช้างในการจัดกิจกรรมเพื่อการส่งเสริมประเพณีวัฒนธรรมล้านนาอย่างต่อเนื่อง   | มีศักยภาพสูง   |

| คุณลักษณะ   | ศักยภาพระดับบ้าน   | ข้อค้นพบระดับบ้าน  | ผลการประเมิน<br>ศักยภาพ                      |
|-------------|--|--|--|
| เทคโนโลยี   | การนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมสมัยใหม่มาใช้ในครัวเรือน                  | ร้อยละ 90 มีอินเทอร์เน็ตใช้ภายในครัวเรือน บางครัวเรือนมีการติดตั้งกล้องวงจรปิด และระบบรักษาความปลอดภัยเพิ่มเติมเนื่องจากเปิดเป็นที่พักนักท่องเที่ยว และบางครัวเรือนมีการใช้อุปกรณ์สำหรับถ่ายทอดสดหรือถ่ายวิดีโอในการสอน และการขายของออนไลน์  | มีศักยภาพปานกลางค่อนข้างน้อย<br>มีศักยภาพสูง |
|             | ความสามารถในการใช้เทคโนโลยี  | สามารถใช้ระบบออนไลน์ในการประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับธุรกิจ ครัวเรือน ได้แก่ เฟสบุ๊ก (Facebook) อินสตาแกรม(Instagram) และบางครัวเรือนใช้โปรแกรมประชุมออนไลน์ได้  |  |
| ความต้องการ | การปรับเปลี่ยนการอยู่อาศัยจากเดิม ให้สามารถรองรับกิจกรรมรูปแบบใหม่ | พบว่าส่วนใหญ่มีการปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัยบางส่วนเป็นที่พักรองรับนักท่องเที่ยวในพื้นที่ชั้น 2 ของตัวบ้าน แต่บางครัวเรือนมีการปรับปรุงพื้นที่ชั้น 1 เพิ่มเติมเป็นร้านอาหาร หรือร้านเครื่องดื่ม เพื่อใช้เป็นที่ทานอาหารของนักท่องเที่ยว ในช่วงที่ไม่มีนักท่องเที่ยวก็สามารถมีรายได้จากกิจกรรมอื่น ๆ | มีศักยภาพสูง                                 |
|             | สามารถกำหนดระยะเวลาพักอาศัยได้เองอย่างยืดหยุ่น                     | ผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีการเปิดให้เช่าที่พักอาศัยภายในบ้านของตนเอง ทำให้มีความยืดหยุ่นด้านระยะเวลาค่อนข้างมาก ทำให้สามารถปรับเปลี่ยนได้ตามความต้องการของผู้เช่า มีทั้งระยะสั้นและระยะยาว  |  |



จากการสรุปผลการประเมินศักยภาพในระดับบ้านตามตัวแปรในแต่ละคุณลักษณะข้างต้น พบว่าคุณลักษณะระดับบ้านในภาพรวมมีศักยภาพสูงในทุกด้าน ผู้อยู่อาศัยในครัวเรือนมีความสามารถในการปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ และสามารถประยุกต์องค์ความรู้และต้นทุนเดิมที่มีในการต่อยอดธุรกิจและอุตสาหกรรมครัวเรือน ทั้งนี้มีความสามารถในการปรับตัวค่อนข้างสูง เนื่องจากมีการปรับปรุง ดัดแปลงพื้นที่บ้านบางส่วนให้สามารถรองรับกับกิจกรรมและความต้องการของตนเองได้ แต่ในด้านเทคโนโลยียังจำเป็นต้องส่งเสริมในเรื่องของการนำเทคโนโลยี นวัตกรรม หรือเครื่องมือใหม่ ๆ เข้ามาใช้ในการต่อยอดธุรกิจเพื่อให้เกิดการสร้างสรรคสิ่งใหม่ อันนำไปสู่การเกิดนวัตกรรมสร้างสรรค์ในระดับครัวเรือน

### 6.1.3 อภิปรายผลการศึกษา

จากการสรุปผลการศึกษา และผลการวิเคราะห์ข้างต้น พบว่าสามารถอภิปรายผลการศึกษากับการทบทวนวรรณกรรม ได้ดังนี้

#### 1. อภิปรายผลการศึกษากับมาจิสีคีรี

ผลสรุปการศึกษาเรื่องแนวทางการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัยมีความสอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาชุมชนตามแนวคิดมาจิสีคีรี สามารถอภิปรายผลการศึกษากับการทบทวนวรรณกรรมแยกตามประเด็นการพัฒนา ได้ดังนี้

##### 1.1. การพัฒนา Hardware-Activities

จากผังชุมชนและบ้านที่ได้ทำการนำเสนอไปในบทที่ 5 มีความสอดคล้องกับการพัฒนาเชิงกายภาพตามมาจิสีคีรี ดังนี้

#### - การสร้างแนวทางการควบคุมกิจกรรมตามแกนถนนหลัก

โดยแบ่งออกเป็นถนนจรค้าขายตามบ้าน และถนนอยู่สบาย ซึ่งเป็นไปตามกระบวนการสร้างข้อกำหนดแนวทางการพัฒนาอาคารภายในย่าน (Building Codes) เพื่อการรักษาภูมิทัศน์เมือง

#### - การสร้างข้อเสนอแนวทางการปรับปรุงบ้าน

โดยแบ่งตามรูปแบบและประเภทการใช้งานเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มที่ 1: บ้านเดี่ยวโครงสร้างไม้ สำหรับการทำธุรกิจ ร้านค้า หรือร้านอาหาร, กลุ่มที่ 2: บ้านเดี่ยวโครงสร้างไม้กึ่งปูน สำหรับเป็นเกสต์เฮาส์ โรงแรมขนาดเล็ก หรือธุรกิจเวิร์คช็อป/การเรียนการสอน และกลุ่มที่ 3: ตึกแถวโครงสร้างปูน สำหรับเป็นร้านอาหารและเครื่องดื่ม หรือหน้าร้าน/สำนักงาน ซึ่งทั้ง 3 กลุ่มดังกล่าวมีการเสนอให้มีการดัดแปลง/ปรับปรุงบ้าน

ตามหลักการการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยจากของเดิมหรือโครงสร้างอาคารที่มีอยู่เดิม ซึ่งสอดคล้องกับการปรับแก้ไขกฎหมายควบคุมอาคารภายในชุมชน ให้สามารถทำการตัดแปลง/ปรับปรุงที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาอาคารภายในย่าน หรือสามารถใช้วัสดุอื่น ๆ ทดแทนของเดิมได้ในกรณีของบ้านที่มีสภาพทรุดโทรมหรือมีความเสียหายค่อนข้างมากตามแนวคิดมาจิสีคีรี

#### - การแบ่งพื้นที่กิจกรรมภายในชุมชน

รวมถึงการเสนอโครงการในการพัฒนาจุดดึงดูดทางเศรษฐกิจใหม่ให้แก่ชุมชนทั้งหมด 3 โครงการ คือ ตลาดสมเพชร, วัดลุ่มช้าง และโรงเรียนอนุรักษ์สืบสานล้านนา ให้เหมาะสมกับความหนาแน่นของกิจกรรมในพื้นที่ โดยอ้างอิงจากการใช้งานในพื้นที่ที่มีอยู่เดิม ซึ่งเป็นการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เหมาะสมกับลักษณะของเมืองเก่าตามแนวคิดมาจิสีคีรี

ซึ่งในกระบวนการพัฒนา Hardware จะมุ่งเน้นการพัฒนาอาคารเก่าภายในพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยผู้วิจัยได้ดำเนินการสร้างแนวทางการพัฒนาชุมชนและบ้านตามกระบวนการของมาจิสีคีรี แบ่งเป็น 2 กระบวนการ ดังต่อไปนี้

#### - Symbiotic Community

กระบวนการจัดทำแผนและผังในระดับชุมชนและบ้าน โดยใช้การจัดประชุมเชิงปฏิบัติการกลุ่มย่อย ตามระเบียบวิธีวิจัยแบบกระบวนการมีส่วนร่วม (Participatory Action Research) ซึ่งเป็นการศึกษาและพัฒนาชุมชนร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในชุมชนโดยตรง เพื่อให้เกิดจัดทำร่างการพัฒนาหน่วยที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมตามหลักการที่มุ่งเน้นให้ผู้อยู่อาศัยสามารถมีส่วนร่วมในขั้นตอนกระบวนการออกแบบเพื่อลดความขัดแย้ง

การสร้างเอกลักษณ์ของพื้นที่การใช้งานแบ่งตามแกนถนนหลัก (ตามรายละเอียดในบทที่ 5 หัวข้อ 5.2.4) เป็นการสร้างการใช้งานของพื้นที่เพื่อให้เกิดการเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ภายในสู่ภายนอกอาคาร และสร้างความเชื่อมโยงระหว่างชุมชนด้วยการสร้างพื้นที่ใช้งานร่วมกัน ซึ่งสอดคล้องกับวิธีการสร้างเอกลักษณ์เฉพาะชุมชนด้วยการออกแบบที่กลมกลืนกันโดยใช้วิธีการเชื่อมโยงระหว่าง บ้าน (พื้นที่ส่วนตัว) กับถนน (พื้นที่สาธารณะ)

#### - การคืนชีพของอาคาร/บ้านแบบดั้งเดิม (มาจิสะ)

การเสนอแนวทางให้ผู้คนสามารถอยู่อาศัยได้อย่างสบาย และรักษารูปแบบการใช้ชีวิตที่ทันสมัยพร้อมเพิ่มมูลค่าให้กับอาคารเก่า โดยใช้การวิเคราะห์แผนธุรกิจ

ชุมชน (Business Model) เพื่อศึกษารูปแบบของกิจกรรมและการใช้งานเชิงธุรกิจ ในระดับครัวเรือนที่มีอยู่ในชุมชน เพื่อให้เกิดการสร้างแนวทางการพัฒนาบ้านให้ สอดคล้องกับบริบทเดิม และเกิดเป็นโครงข่ายทางธุรกิจชุมชนที่ยกระดับคุณค่าและ เพิ่มมูลค่าให้แก่การเป็นชุมชนนวัตกรรมสร้างสรรค์ด้านอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

การสร้างแนวทางการสนับสนุนทางการเงินสำหรับการปรับปรุงและ บำรุงรักษาอาคารเก่า และคำแนะนำเกี่ยวกับภาษีและค่าใช้จ่ายระหว่างโครงการ ก่อสร้าง โดยทำการเสนอแนะแนวทางการระดมทุนใน 3 รูปแบบ คือกองทุน “ลุ่ม ช้างพื้นย่าน-บ้านเฮา” (ถอดแนวคิดจาก Machizukuri & Community Funds), กลุ่มสหกรณ์ “ลุ่มช้างไค้ชาย” (ถอดแนวคิดจาก Machizukuri Group) และการ เปิดรับบริจาคจากบุคคลภายนอกทั่วไป “ปัน For Fun(d)” (ถอดแนวคิดจาก Kyoto Machiya Machizukuri Fund) (ขยายความในบทที่ 6 หัวข้อ 6.3.1.)

## 1.2 การพัฒนา Software-Activities

เป็นการพัฒนาที่ช่วยส่งเสริมการพัฒนาทางกายภาพ ให้เกิดเป็นการสร้างความร่วมมือและก่อให้เกิดความเข้มแข็งของชุมชนอันเป็นปัจจัยหลักในการผลักดัน ศักยภาพที่มีอยู่ มีผลการอภิปรายตามแนวคิดดังนี้

### - การค้ำจุนชุมชนท้องถิ่น (Sustaining local communities)

เสนอแนะบทบาทและหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และ กระบวนการในการสร้างความร่วมมือในแต่ละขั้นตอน เพื่อให้ชุมชน สามารถไปติดต่อและประสานงานในการดำเนินการพัฒนาชุมชน (ขยาย ความในบทที่ 6 หัวข้อ 6.2.) โดยจัดตั้งหน่วยงานที่เป็นสื่อกลางในการสร้าง การมีส่วนร่วมระหว่างชุมชนและรัฐ ในการทำหน้าที่ระดมทุน การสื่อสาร ระหว่างองค์กร รวมถึงการสร้างกิจกรรมและเทศกาล

### - พื้นฟูศูนย์กลางประวัติศาสตร์ด้วยกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

เพิ่มมูลค่าให้กับอาคารประวัติศาสตร์ ด้วยการ Adaptive Reuse อาคารที่มีกิจกรรมการใช้งานที่มีความหนาแน่นสูงที่มีอยู่เดิม โดยโครงการ ที่มีการริเริ่มการปรับปรุงแล้วในปัจจุบันคือโครงการปรับปรุงตลาดสมเพชร โดยมีการเพิ่มส่วนพิพิธภัณฑ์เข้าไปในตลาด ซึ่งเป็นโครงการที่ผลักดันโดยผู้ อยู่อาศัยในชุมชนและเจ้าของตลาด และได้รับการสนับสนุนด้านการ ออกแบบจากคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

สร้างเครือข่ายพิพิธภัณฑ์และหอศิลป์ ด้วยการสร้างความร่วมมือกับเครือข่ายหอศิลป์วัฒนธรรมเชียงใหม่ (เครือข่ายพิพิธภัณฑ์กลางเวียงเชียงใหม่) เพื่อผลิตงานศิลปะสมัยใหม่และงานหัตถกรรม และดึงดูดให้ผู้คนสร้างสรรค์เข้ามาทำงาน และส่งเสริมชุมชนด้วยการจัดเทศกาลศิลปะ ซึ่งในส่วนดังกล่าวผู้วิจัยได้มีการวางแผนการดำเนินงานตั้งแต่ในขั้นตอนการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ คือผู้อำนวยการเครือข่ายหอศิลป์วัฒนธรรมเชียงใหม่ (ตามบทที่ 3) เพื่อให้เกิดความรับรู้และสร้างความร่วมมือกับชุมชนตลอดระยะเวลาการศึกษา และเกิดการสร้างโครงข่ายการทำงานร่วมกัน และการทำกิจกรรมร่วมกันจากการผลักดันของภาคประชาสังคมเมืองเชียงใหม่ ซึ่งผลที่ได้รับจากการสร้างเครือข่ายดังกล่าวทำให้ชุมชนมีความเชื่อมโยงกับหน่วยงานภายนอกและชุมชนโดยรอบมากยิ่งขึ้น มีการจัดกิจกรรมร่วมกัน และเกิดการผลักดันไปในทิศทางที่สามารถตอบโจทย์กับแผนพัฒนาเมืองเชียงใหม่ตามนโยบาย ฯ

## 2. อภิปรายผลการศึกษากับระบบสัญญาบ้านสามหลัง

จากผลการวิเคราะห์สู่การสร้างแนวทางการพัฒนาชุมชนและบ้านที่ได้เสนอไปในบทที่ 5 หัวข้อ 5.2.4 ในส่วนรายละเอียดของการควบคุมการออกแบบตามแกนถนนสำคัญ (Design Guideline) ซึ่งผู้วิจัยได้พัฒนามาจากกรณีศึกษาของเมืองโตะ จังหวัดไซตามะ ประเทศญี่ปุ่น อันเป็นแนวทางการสร้างการระดมทุนและการขอความร่วมมือจากหน่วยงานภายนอกในการจัดสรรงบประมาณสำหรับการพัฒนาเชิงกายภาพของบ้าน โดยเป็นระบบสัญญาที่ทำข้อตกลงกันระหว่างบ้านที่มีพื้นที่หรืออาณาเขตติดกัน 3 โดยมีเงื่อนไขของการพัฒนาดังนี้ คือ การแบ่งพื้นที่สำหรับใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างบ้าน, การปรับปรุงหรือก่อสร้างพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน และการจัดพื้นที่ภายนอกตัวบ้านร่วมกัน โดยผู้วิจัยได้ทำการปรับปรุงสัดส่วนของการอุดหนุนค่าใช้จ่าย หรือของงบประมาณจากกรณีศึกษาเพื่อให้เหมาะสมกับพื้นที่ศึกษาในงานวิจัย ดังนี้

ตารางที่ 22 ข้อเสนอสัดส่วนการอุดหนุนค่าใช้จ่ายตามระบบสัญญาบ้านสามหลัง

| หมวดหมู่ | วัตถุประสงค์ของการอุดหนุน<br>ค่าใช้จ่าย           | อัตราเงิน<br>อุดหนุน | หมายเหตุ                            |
|----------|---|----------------------|-------------------------------------|
| หมวด 1   | - การปรับปรุงกันสาด ทางเดิน พื้นที่<br>ภายนอกบ้าน | 50%                  | สนับสนุน 50%<br>เพื่อเป็นการกระตุ้น |

| หมวดหมู่   | วัตถุประสงค์ของการอุดหนุน<br>ค่าใช้จ่าย   | อัตราเงิน<br>อุดหนุน | หมายเหตุ   |
|--|---|----------------------|--|
| ปรับปรุงพื้นที่<br>ภายนอกอาคาร และ<br>พื้นที่ส่วนกลาง<br>ระหว่างบ้าน                                   | - ค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการทาสีผนัง<br>ภายนอกอาคาร งานซ่อมแซม  |                      | ให้เกิดการพัฒนา<br>อีก 50% เป็นการ<br>ระดมทุนกันเอง<br>ระหว่างย่านนที่ทำ                       |
| หมวด 2<br>ปรับปรุงพื้นที่ภายใน<br>อาคาร ชั้น 1 หรือ<br>การซื้ออุปกรณ์ทาง<br>เทคโนโลยีในการทำ<br>ธุรกิจ | - การก่อสร้างและปรับปรุงประตู รั้ว<br>กำแพง ระหว่างบ้านที่อยู่ติดกัน 3<br>หลังขึ้นไปที่จะเปิดพื้นที่เชื่อมถึงกัน<br>- การต่อเติม ทูบร้อย ขยายพื้นที่ชั้น 1<br>- การดัดแปลง ปรับปรุงในบริเวณ<br>พื้นที่ชั้น 1<br>- ค่าสนับสนุนอุปกรณ์สมัยใหม่เพื่อ<br>ต่อยอดธุรกิจ | 50%                  | สัญญาร่วมกันตาม<br>อัตราส่วนการ<br>ซ่อมแซม   |
| หมวด 3<br>ปรับปรุงพื้นที่ภายใน<br>อาคาร ชั้น 2 ขึ้นไป  | - การดัดแปลง ปรับปรุงในบริเวณ<br>พื้นที่ชั้น 2 ขึ้นไป หรือในพื้นที่ใช้งาน<br>ส่วนบุคคล (ไม่เกี่ยวข้องกับ<br>สาธารณประโยชน์)<br>- การตกแต่งเพื่อความสวยงาม   | 30%                  | 30% ในส่วนนี้เป็น<br>การให้กู้ยืมเนื่องจาก<br>เป็น พื้นที่ที่ได้<br>ประโยชน์ส่วนตน<br>เป็นหลัก |

จากตารางข้อเสนอสัดส่วนการอุดหนุนค่าใช้จ่ายตามระบบสัญญาบ้านสามหลัง  
ข้างต้น ผู้วิจัยได้เสนอแนวทางการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับไว้ใช้เป็นงบประมาณสนับสนุน  
ในส่วนดังกล่าว ในหัวข้อ 6.3.1 อันประกอบไปด้วยแนวทางการสร้างกองทุน กลุ่มสหกรณ์  
และการเปิดรับบริจาค

## 6.2 สรุปแนวทางการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัย และการนำไปประยุกต์ใช้

จากการอภิปรายผลการวิเคราะห์ตามคุณลักษณะในด้านต่าง ๆ นำมาสู่การเสนอแผนและผัง  
การพัฒนาชุมชนและบ้านที่ผู้วิจัยได้ทำการนำเสนอรายละเอียดไปในบทที่ 5 ทั้งนี้ได้ทำการสรุป  
แนวทางในการพัฒนาโดยแบ่งเป็นระดับบ้าน และระดับชุมชน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

## 6.2.1 สรุปแนวทางการพัฒนาชุมชน

จากผลการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ และการจัดการประชุมเชิงปฏิบัติการทั้ง 2 ครั้ง ผู้วิจัยได้ทำการนำเสนอแผนและผังชุมชนภายใต้วิสัยทัศน์ของการเป็นชุมชนนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 ในด้านอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว โดยอาศัยแนวทางการออกแบบเรื่องการอนุรักษ์ฟื้นฟูชุมชน การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย (Adaptive Reuse) แนวคิดเกี่ยวกับย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ กรณีศึกษามาจิสีรี ประเทศญี่ปุ่น และกรณีศึกษาคลองบ้านสามหลังของจังหวัดไซตามะเป็นกรอบในการออกแบบเชิงกายภาพ โดยมีแนวทางในแต่ละขั้นตอน ดังนี้

### 1. สรุปกระบวนการวางแผนชุมชน

ผู้วิจัยได้ทำการวางแผนร่วมกับชุมชนโดยใช้กระบวนการวิจัยแบบมีส่วนร่วม หลังจากการวิเคราะห์คุณค่าชุมชนในด้านต่าง ๆ และการวิเคราะห์ SWOT ซึ่งพบว่าชุมชนมีศักยภาพในการเป็นชุมชนนวัตกรรมสร้างสรรค์ด้านอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว โดยชุมชนจะต้องมีการพัฒนาตามยุทธศาสตร์การพัฒนาชุมชน (รายละเอียดในบทที่ 5 หัวข้อ 5.1.5) อันนำไปสู่สรุปการกำหนดโครงการนำร่อง หรือจุดดึงดูด (Key Anchor) ที่สามารถเป็นพื้นที่ศูนย์รวมกิจกรรมที่มีความเข้มข้นสูงได้ 3 พื้นที่ โดยอ้างอิงจากความสามารถในการใช้งานปัจจุบัน การเป็นพื้นที่ศูนย์รวมที่มีความสำคัญภายในชุมชน และขนาดพื้นที่ที่สามารถรองรับกลุ่มคนขนาดใหญ่ได้ ตามความเห็นและข้อเสนอของชุมชน

จากแนวคิดย่านนวัตกรรมในบทที่ 2 (หัวข้อ 2.2) ที่ได้กล่าวถึงกระบวนการสร้างนวัตกรรมแบบเปิด ที่เกิดได้จากการสร้างความร่วมมือด้วยนวัตกรรมเกลียว 3 สาย (Triple Helix: 3H Model) ที่กล่าวไปข้างต้น ซึ่งสอดคล้องกับฐานเดิมที่มีอยู่ในเมืองเชียงใหม่ คือการมีกลุ่มภาคประชาสังคมในเชียงใหม่ ที่มีส่วนร่วมในการพัฒนาเมือง แก้ไขปัญหา และการกำหนดทิศทางการพัฒนาเมืองอย่างมีแบบแผนตลอดช่วงเวลามา ซึ่งกลุ่มดังกล่าวเป็นการรวมตัวของหน่วยงาน/กลุ่มพลเมืองที่ทำหน้าที่ขับเคลื่อนการพัฒนาเมือง โดยมีการทำงานร่วมกับ กลุ่มเครือข่ายหอศิลป์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ กลุ่มสถาปนิกเมือง และหน่วยงานภาครัฐ เช่น เทศบาลนครเชียงใหม่ เป็นต้น โดยปัจจุบัน มหาวิทยาลัยเชียงใหม่เป็นส่วนหนึ่งของผู้ขับเคลื่อนการพัฒนาเมืองเชียงใหม่ นครแห่งการเรียนรู้ เพื่อการพัฒนาเมือง (Chiang Mai Learning City) ที่ให้ความร่วมมือในการสนับสนุนข้อมูล วิจัย และเป็นผู้ให้ความรู้ที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยจึงเล็งเห็นโอกาสในการสร้างความร่วมมือระหว่างภาคีเครือข่ายภาคประชาสังคม หน่วยงานทางการศึกษา และรัฐ เพื่อให้เกิดการผลักดันแบบนวัตกรรมเกลียว 3 สายในเมืองเชียงใหม่ ดังตารางที่ 23

ตารางที่ 23 โครงการนำร่อง

| โครงการนำร่อง   | ลักษณะ/รูปแบบการพัฒนา หรือ<br>ปรับเปลี่ยนการใช้งาน  | หน่วยงานที่ควรขอ<br>ความร่วมมือ  |
|---|---|--|
| 1. ตลาดสมเพชร<br>(ตลาดโถงไม้) และ<br>ตลาดชุมชน<br>นรการ | ปรับปรุงทัศนียภาพ และจัดระบบพื้นที่<br>ใหม่ให้เป็นศูนย์กลางการแลกเปลี่ยน<br>สินค้า โดยแบ่งส่วนพื้นที่สำหรับของสด<br>ของพร้อมทาน ของใช้และอุปกรณ์<br>รวมถึงขยายพื้นที่พิพิธภัณฑสถานให้กลายเป็น<br>ส่วนหนึ่งของตลาด | - คณะสถาปัตยกรรม<br>ศาสตร์<br>มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ (การ<br>วิเคราะห์โครงสร้างอาคาร<br>และการออกแบบ)<br>- เทศบาลนครเชียงใหม่<br>(จัดสรรงบประมาณ)  |
| 2. วัดลุ่มช้าง  | ปรับปรุงทัศนียภาพถนนหน้าวัดลุ่ม<br>ช้าง (ถนนมูลเมือง ซอย 7) ด้วยการ<br>จัดการป้ายหน้าร้านให้มีขนาดและ<br>รูปแบบที่คล้ายคลึงกัน นำสายไฟฟ้าลง<br>ดิน พัฒนาทางเท้าและทางจักรยานที่<br>เชื่อมต่อกับโครงข่ายระดับเมือง | - คณะสถาปัตยกรรม<br>ศาสตร์<br>มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ (การ<br>วิเคราะห์โครงสร้างอาคาร<br>และการออกแบบ)<br>- เทศบาลนครเชียงใหม่<br>(จัดสรรงบประมาณ)  |
| 3. โรงเรียนอนุรักษ<br>สืบสานล้านนา                      | ปรับปรุงการใช้งานภายในอาคาร ให้<br>เหมาะสมต่อการเป็นพื้นที่จัดประชุม<br>ขนาดใหญ่ หรือเป็นพื้นที่อบรม<br>แลกเปลี่ยนทักษะองค์ความรู้ระหว่างคน<br>ในชุมชน ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง และผู้ที่สนใจ                          | - คณะสถาปัตยกรรม<br>ศาสตร์<br>มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ (การ<br>วิเคราะห์โครงสร้างอาคาร<br>และการออกแบบ)<br>- เทศบาลนครเชียงใหม่<br>(จัดสรรงบประมาณ)<br>- มหาวิทยาลัย และ<br>สถาบันการศึกษา (การเชิญ<br>วิทยากรในด้านต่าง ๆ มาให้<br>ความรู้ และเป็นวิทยากรใน<br>การอบรม) |

## 1. สรุปกระบวนการวางผังชุมชน

ในการสร้างแนวทางการพัฒนาชุมชนในส่วนของกระบวนการการวางผังจะต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- **การกำหนดแกนถนนเพื่อส่งเสริมการพัฒนา** แบ่งเป็น 2 แกนหลักตามผลการวิเคราะห์สถานการณ์ปัจจุบัน โดยกำหนดจากลักษณะกิจกรรมในแต่ละช่วงถนน ได้แก่ แกนถนนค้าขายตามบ้าน คือถนนที่มุ่งเน้นส่งเสริมกิจกรรมการค้าอันมีความเข้มข้นของกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สูง และถนนอยู่สบาย คือถนนที่มุ่งเน้นยกระดับคุณภาพการอยู่อาศัยอันมีกิจกรรมที่มีความเข้มข้นน้อยกว่าและเงียบสงบ ซึ่งเป็น การสร้างแนวทางการควบคุมการออกแบบและกิจกรรมให้สอดคล้องกับบริบท และการใช้งานภายในพื้นที่ (Design Guideline)
- **การวิเคราะห์พื้นที่เพื่อหาความเป็นไปได้ในการพัฒนาพื้นที่สาธารณะ** โดยทำการวิเคราะห์พื้นที่ว่างที่ติดกับถนนแกนหลักที่สามารถนำมาพัฒนาได้ แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ ได้แก่ ช่วงชุมชน คือพื้นที่ในการพัฒนาเป็นพื้นที่สาธารณะ หรือ พื้นที่ประกอบกิจกรรมชุมชน และช่วงบ้าน คือการพัฒนาพื้นที่ว่างภายนอกตัวบ้านที่อยู่ติดกันเป็นพื้นที่ใช้สำหรับกิจกรรมการค้าที่ใช้ร่วมกันระหว่างครัวเรือน หรือพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมทางธุรกิจที่มีความส่งเสริมกัน
- **การวิเคราะห์พื้นที่จอดรถและระบบการสัญจร** ด้วยการระบุตำแหน่งพื้นที่ที่จอดรถที่มีอยู่ในปัจจุบัน และทำการศึกษาเส้นทางการสัญจรในชุมชนเพื่อแบ่งแยก ระหว่างถนนสำหรับการสัญจรด้วยรถยนต์เป็นหลัก และถนนที่ส่งเสริมการเดินเป็นหลัก โดยพื้นที่จอดรถจะอยู่ส่วนที่อยู่ริมขอบของพื้นที่ชุมชนเพื่อไม่ให้เกิดปัญหา การจราจรและอุบัติเหตุในชุมชน และส่งเสริมกิจกรรมทางเศรษฐกิจด้วยการเดิน

## 1. สรุปแนวทางการพัฒนาธุรกิจชุมชน

นอกจากการวางผังชุมชนแล้ว ผู้วิจัยได้มีการสรุปข้อค้นพบที่ได้มาจากการศึกษารูปแบบธุรกิจภายในชุมชน เพื่อทำการศึกษาธุรกิจและกิจกรรมระดับ ครัวเรือน ตามแนวคิดแผนธุรกิจชุมชน (Business Model) อันนำไปสู่การสร้าง ความเชื่อมโยงในระดับชุมชนและระดับเมือง

### - การจัดทำแผนธุรกิจชุมชน

จากการสำรวจพื้นที่ และการวิเคราะห์พบว่ามี 5 ธุรกิจที่สามารถเป็นธุรกิจ ต้นทุนคุณค่า (Value Chain) ที่สามารถเป็นแกนหลักในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจวิสาหกิจ ภายในชุมชน หรือเกิดผลดีต่อธุรกิจห่วงโซ่ (Supply Chain) ได้แก่ ร้านอาหารและ เครื่องดื่ม และที่พักรองรับนักท่องเที่ยวประเภทต่าง ๆ ได้ สามารถสรุปได้ดังนี้



ตารางที่ 24 แผนธุรกิจชุมชน

| ธุรกิจต้นทูลคุณค่า<br>(Value Chain)   | ลักษณะ  | จำนวน<br>(แห่ง) |
|---------------------------------------|---|-----------------|
| 1. ตลาดสมเพชร และ<br>ตลาดมิ่งเมือง    | พื้นที่แหล่งวัตถุดิบ และอุปกรณ์ที่ใช้ในการ<br>ประกอบการเรียนการสอนทำอาหาร ร้านอาหาร<br>และเครื่องดื่ม และการประกอบอาหารใน<br>ครัวเรือน  | 2               |
| 2. โรงเรียนสอนทำอาหาร                 | พื้นที่ในการแลกเปลี่ยนเรียนรู้ระหว่างกลุ่มคน และ<br>การต่อยอดองค์ความรู้ในระดับครัวเรือน  | 3               |
| 3. โรงเรียนสอนเวิร์คช็อป<br>/ สตูดิโอ | พื้นที่กิจกรรมเชิงปฏิบัติการที่เปิดสอนหลักสูตร<br>กลุ่มย่อยตามความสนใจ หรือความรู้ในระดับ<br>ครัวเรือน  | 6               |
| 4. ร้านของฝาก ของทำมือ                | พื้นที่แปรรูปจากวัตถุดิบหรือวัสดุภายในท้องถิ่น<br>หรือรับมาจากแหล่งซื้อขายในบริเวณใกล้เคียง<br>ด้วยการใช้องค์ความรู้ครัวเรือน มาทำเป็น<br>ผลิตภัณฑ์ หรือการทำหัตถอุตสาหกรรมเพื่อเพิ่ม<br>มูลค่าสินค้า | 10              |
| 5. ร้านนวด / สปา                      | พื้นที่กิจกรรมเชิงสุขภาพ ที่ใช้วัตถุดิบและ<br>ผลิตภัณฑ์มาจากท้องถิ่น และจากการผลิตแปรรูป<br>ภายในชุมชน  | 15              |

สามารถสรุปได้ว่า เครือข่ายธุรกิจต้นทูลคุณค่าภายในชุมชนลุ่มช่าง มีทั้งหมด 36 แห่ง ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความโดดเด่นกว่าในชุมชนอื่น ๆ เนื่องจากมีการเชื่อมโยงเป็นเครือข่ายที่สามารถทำให้เกิดอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวระดับชุมชนได้ นอกจากธุรกิจดังกล่าวจะส่งผลดีต่อธุรกิจห่วงโซ่ในการเป็นตัวดึงดูดนักท่องเที่ยวเข้ามาในชุมชนแล้ว ยังพบว่ามีธุรกิจย่อยที่ส่งเสริมกิจกรรมการท่องเที่ยวอยู่ ได้แก่ ร้านซักรีด ร้านเช่าจักรยานและจักรยานยนต์ ร้านเสริมสวย ร้านขายเสื้อผ้า ร้านตัดเย็บเสื้อผ้า ร้านโชว์ห่วย ร้านขายยา และร้านซ่อมอุปกรณ์ไฟฟ้า ประกอบอยู่ภายในชุมชนด้วย

#### - การสร้างเครือข่ายธุรกิจชุมชน

ในการสร้างเครือข่ายธุรกิจชุมชน จึงจำเป็นต้องมีการพัฒนาคุณลักษณะทางด้านเทคโนโลยี เพื่อให้มีความสอดคล้องกับแนวคิดยานนวัตกรรมสร้างสรรค์ เนื่องจากเป็นการยกระดับธุรกิจที่แยกส่วนกันทำ มาสู่การสร้างความร่วมมือในภาพใหญ่ เพื่อให้เกิดการส่งเสริมซึ่ง

กันและกัน โดยเสนอให้มีการสร้างแพลตฟอร์ม หรือแอปพลิเคชัน โดยส่วนดังกล่าวจำเป็นต้องอาศัยความร่วมมือจากองค์กร หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยี มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 25 เทคโนโลยีที่นำมาใช้สร้างเครือข่ายชุมชน

| ระบบเทคโนโลยีที่ควรจัดทำ                | รายละเอียด   | หน่วยงานที่ควรขอความร่วมมือ  |
|---|--|--|
| 1. ระบบการจัดเก็บฐานข้อมูล              | การจัดเก็บข้อมูลธุรกิจในระดับครัวเรือนภายในชุมชนไว้เป็นฐานข้อมูล สำหรับนำไปจัดทำแผนที่ชุมชน แผนที่นำเที่ยวชุมชน หรือต่อยอดเป็นการสร้างแผนที่เสมือน (Virtual)   | - สำนักงานนวัตกรรมแห่งชาติ (NIA)<br>- สำนักงานส่งเสริมเศรษฐกิจดิจิทัล (DEPA)   |
| 2. ระบบการจอง                           | พัฒนาระบบการจองให้อยู่บนฐานเดียวกัน ทั้งที่พักนักท่องเที่ยว โรงเรียนสอนทำอาหาร โรงเรียนเวิร์คช็อป ร้านนวด/สปา ร้านอาหารและเครื่องดื่ม รวมไปถึงธุรกิจย่อยภายในชุมชน เพื่อให้เกิดความสะดวกในการดำเนินกิจกรรมในชุมชน สามารถกระจายลูกค้าและกลุ่มคนอย่างทั่วถึง | - คณะเทคโนโลยี สารสนเทศและการสื่อสาร มหาวิทยาลัยต่าง ๆ<br>- คณะบริหารธุรกิจ หรือคณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยต่าง ๆ                                   |
| 3. ระบบประชาสัมพันธ์                    | การกระจายข้อมูลข่าวสารทั้งระหว่างภายในชุมชน และภายนอกชุมชน รวมถึงการประชาสัมพันธ์กิจกรรม และการส่งเสริมการรับรู้ต่อบุคคลภายนอก   | - สำนักงานส่งเสริมเศรษฐกิจสร้างสรรค์ (CEA)<br>- ศูนย์ส่งเสริมการออกแบบ (TCDC)<br>- คณะสื่อสารมวลชน หรือ นิเทศศาสตร์ วิทยาลัยสื่อ มหาวิทยาลัยต่าง ๆ |
| 4. ระบบการจัดเก็บผลตอบรับ (Feedback & ) | การจัดเก็บข้อมูลผลตอบรับจากลูกค้า เพื่อนำไปปรับปรุง หรือ   | - คณะบริหารธุรกิจ หรือคณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยต่าง ๆ   |

| ระบบเทคโนโลยีที่ควรจัดทำ            | รายละเอียด  | หน่วยงานที่ควรขอความร่วมมือ   |
|-------------------------------------|---|---|
| Review) และการทำการตลาด (Marketing) | จัดทำโปรโมชั่น หรือการส่งเสริมการขายให้ตรงกับกลุ่มเป้าหมาย  |   |
| 5. แพลตฟอร์มออนไลน์                 | สร้างแพลตฟอร์มออนไลน์ ไม่ว่าจะ เป็นเว็บเพจ แอปพลิเคชัน ที่สามารถทำให้ทุกคนเข้าถึงข้อมูล และรวบรวมระบบต่าง ๆ ตามข้อ 1-4 ไว้ด้วยกัน | - สำนักงานส่งเสริมเศรษฐกิจสร้างสรรค์ (CEA)<br>- ศูนย์ส่งเสริมการออกแบบ (TCDC) |

การเชื่อมโยงโครงข่ายทางธุรกิจเป็นสิ่งสำคัญที่สุดที่จะทำให้เกิดการต่อยอดนวัตกรรม เนื่องจากจะเป็นตัวกลางในการเชื่อมต่อระบบธุรกิจภายในพื้นที่ไปสู่เครือข่ายอื่น ๆ ภายนอก ซึ่งเครื่องมือที่ควรมีการพัฒนาต่อยอดจากแผนธุรกิจชุมชนตามที่ได้กล่าวไปในบทที่ 5 คือการใช้เทคโนโลยีเข้ามามีส่วนช่วยในการประชาสัมพันธ์ เช่นการจัดทำแพลตฟอร์มธุรกิจภายในชุมชน การจัดทำแอปพลิเคชันที่สามารถทำการจองที่พัก โรงแรม หรือเกสต์เฮ้าส์ภายในชุมชนได้ รวมถึงสามารถทำรายการจองร้านอาหาร ลงชื่อเข้าร่วมชั้นเรียนและกิจกรรมต่าง ๆ ภายในชุมชน ไปจนถึงการจับคู่กลุ่มธุรกิจหรือกิจการในชุมชนที่สามารถพึ่งพากันและกันได้ให้อยู่ในระบบเดียวกัน เพื่อให้เกิดการเกื้อกูลกันและได้รับประโยชน์ร่วมกันอย่างเท่าเทียม อีกทั้งยังเป็นส่วนช่วยในการส่งเสริมธุรกิจภายในชุมชนให้เกิดความหลากหลายสูงขึ้น และง่ายต่อการบริหารจัดการ ตอบสนองกับการท่องเที่ยวได้ดีขึ้น

### 6.2.2 สรุปแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัย

การสร้างแนวทางการปรับปรุง ดัดแปลง เพื่อให้มีความสามารถในการรองรับกิจกรรมทางธุรกิจตามที่ได้ศึกษาแผนเศรษฐกิจชุมชนที่ได้สรุปผลไปข้างต้น พบว่าสามารถจัดทำผังการปรับปรุงบ้านโดยแบ่งบ้านออกเป็น 3 กลุ่มตามวัสดุโครงสร้างอาคารและการใช้งาน โดยเสนอให้มีการปรับปรุง ดัดแปลงบ้านดังรายละเอียดต่อไปนี้

ตารางที่ 26 แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทบ้าน

| ลักษณะโครงสร้าง และ<br>รูปแบบบ้าน  | แนวทางการปรับปรุง<br>ดัดแปลง                            | การใช้งานใหม่ /<br>วัตถุประสงค์   | ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย<br>(บาท/ตาราง<br>เมตร) |
|--|---|---|---|
| 1. บ้านเดี่ยว โครงสร้างไม้<br>(สำหรับการใช้งานเป็น<br>เกสต์เฮาส์ ห้องพัก หรือ<br>โรงแรมขนาดเล็ก)               | ต่อเติมพื้นที่ หรือห้อง                                 | พื้นที่ในการจัดเก็บสินค้า<br>อุปกรณ์ หรือคลังสินค้า   | 3,000 - 5,000                           |
|  | ทุบ รื้อผนังบางส่วนให้<br>ทะลุถึงกัน                    | เชื่อมพื้นที่ตัวบ้านเข้ากับ<br>พื้นที่การใช้งานนอกอาคาร   | 1,500 - 2,000                           |
|  | ต่อเติมพื้นที่ข้างบ้าน                                  | การขยายพื้นที่ใช้งาน ใน<br>การประกอบอาหาร นั่งเล่น<br>พื้นที่ส่วนกลาง หรือใช้เป็น<br>พื้นที่รับรองนักท่องเที่ยว | 550 - 850                               |
|  | แบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้งาน<br>ใหม่                        | แบ่งส่วนพื้นที่พักอาศัย<br>หรือแบ่งเป็นห้องเช่า   | 350 - 500                               |
| 2. บ้านเดี่ยว โครงสร้างไม้<br>กึ่งปูน<br>(สำหรับการใช้งานเป็น<br>ร้านค้า ธุรกิจรองรับ<br>กิจกรรมการท่องเที่ยว) | ต่อเติม ขยายพื้นที่ข้าง<br>บ้าน/หลังบ้าน/ใต้<br>ระเบียง | พื้นที่ใช้สอยนอกอาคาร<br>สำหรับเป็นพื้นที่ค้าขาย<br>หรือเป็นพื้นที่ประกอบ<br>อาหาร หรือพื้นที่ซักล้าง           | 1,000 - 2,000                           |
|  | ทุบ รื้อผนังบางส่วนให้<br>ทะลุถึงกัน                    | พื้นที่ขนาดใหญ่ขึ้น สำหรับ<br>การวางชุดโต๊ะเก้าอี้ในการ<br>เป็นร้านอาหารเครื่องดื่ม<br>กาแฟ หรือสตูดิโอ         | 1,000 - 2,500                           |
|  | เจาะช่องเปิดเพิ่ม                                       | เพิ่มการมองเห็นกิจกรรม<br>ภายในบ้าน เพื่อดึงดูด<br>ความสนใจลูกค้า   | 1,000 - 2,500                           |
|  | ต่อเติมขยายระเบียง /<br>การใช้งานชั้นลอย                | พื้นที่ใช้สอยสำหรับการอยู่<br>อาศัย เช่นที่นั่งพักผ่อน<br>หรือเป็นพื้นที่เอนกประสงค์<br>ชั่วคราว                | 3,500 - 4,000                           |
|  | แบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้งาน<br>ใหม่                        | แบ่งส่วนพื้นที่พักอาศัย<br>หรือแบ่งเป็นห้องเช่า   | 350 - 500                               |
| 3. ตึกแถวโครงสร้างปูน<br>(สำหรับการใช้งานเป็น  | ขยายพื้นที่การใช้งาน<br>ทางตั้ง                         | พื้นที่จัดแสดงสินค้า หรือ<br>เพิ่มความโปร่งของพื้นที่ชั้น<br>1 มากขึ้น  | 2,500 - 4,000                           |

| ลักษณะโครงสร้าง และ<br>รูปแบบบ้าน               | แนวทางการปรับปรุง<br>ดัดแปลง             | การใช้งานใหม่ /<br>วัตถุประสงค์   | ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย<br>(บาท/ตาราง<br>เมตร) |
|---|--|---|---|
| ร้านอาหาร ร้านเครื่องดื่ม<br>หรือร้านนวด / สปา) | ทุบ รื้อผนังบางส่วนให้<br>ทะลุถึงกัน     | เพิ่มการมองเห็นกิจกรรม<br>ภายในบ้าน เพื่อดึงดูด<br>ความสนใจลูกค้า   | 1,500 – 3,500                           |
|   | ต่อเติมขยายระเบียง /<br>การใช้งานชั้นลอย | พื้นที่ส่วนกลางชั้นลอย<br>หรือพื้นที่สวนคาเฟ่<br>รวมถึงสามารถเพิ่มกิจกรรม<br>การคาบ้นชั้นลอยได้ (Roof<br>Top) | 500 – 1,000                             |
|   | แบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้งาน<br>ใหม่         | แบ่งส่วนพื้นที่พักอาศัย<br>หรือแบ่งเป็นห้องย่อย<br>สำหรับการนวด / สปา   | 500 -700                                |

จากผลสรุปแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยพบว่า เป็นการพัฒนามนหลักการเดียวกัน คือการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย (Adaptive Reuse) เนื่องจากเป็นกระบวนการพัฒนาจากสิ่งที่มีอยู่เดิมให้เกิดการใช้ประโยชน์ใหม่สูงสุด โดยกระบวนการปรับปรุงอาคารที่มาใช้ ได้แก่ การขยายพื้นที่ใช้งาน การเจาะขยายช่องเปิด การทุบรื้อผนังบางส่วน การแบ่งสัดส่วนพื้นที่การใช้งานใหม่ การต่อเติมพื้นที่ และการเพิ่มการใช้งานชั้นลอย ซึ่งความสามารถในการใช้งานมีความแตกต่างกันขึ้นกับลักษณะโครงสร้างบ้าน และรูปแบบบ้านเป็นหลัก

### 6.3 ข้อเสนอแนะเพื่อนำไปสู่การพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัย

นอกเหนือจากการพัฒนาทางกายภาพของพื้นที่แล้ว การพัฒนาชุมชนเพื่อให้บรรลุผลตามแนวคิดฯ จำเป็นต้องมีการสร้างความร่วมมือ และการสร้างกระบวนการจากหลายภาคส่วน เนื่องจากเป็นการพัฒนาในระดับหน่วยเล็กที่สุดคือที่อยู่อาศัย ไปจนถึงในระดับการเชื่อมโยงระหว่างชุมชนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายนอก โดยผู้วิจัยได้แบ่งตามประเด็นที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

#### 6.3.1 ข้อเสนอแนะสำหรับชุมชน

##### 1. ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับแนวทางการระดมทุน

การพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัยจำเป็นต้องอาศัยการลงทุนสูง จึงจำเป็นต้องมีการศึกษากระบวนการระดมทุนเพื่อทำการส่งเสริมการพัฒนา ทั้งในระดับบ้านและในระดับชุมชน เนื่องจากการรองรับปริมาณจัดสรรจากภาครัฐค่อนข้างใช้ระยะเวลานาน มีขั้นตอนและกระบวนการที่มีความซับซ้อน จากการประเมินค่าใช้จ่ายเฉลี่ยดังตารางที่

26 พบว่าการแยกส่วนกันพัฒนาแบบเอกเทศน์ ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่สูง ดังภาพที่ 53 และเมื่อเทียบกับความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่อาศัยในชุมชนแล้ว โอกาสในการพัฒนาตามแนวทางที่เสนอไปอาจเกิดขึ้นได้ยาก เนื่องจากขาดเงินลงทุน



ภาพที่ 53 ตัวอย่างการปรับปรุงบ้าน

ที่มา : จัดทำโดยผู้วิจัย

จากการศึกษาพบว่า หากชุมชนและภาคประชาสังคมสามารถระดมทุนได้ด้วยตนเองจะทำให้กระบวนการพัฒนาชุมชนเป็นไปอย่างรวดเร็วขึ้น และตรงกับเป้าประสงค์ของการพัฒนา โดยผู้วิจัยได้ทำการเสนอแนะกระบวนการระดมทุนมาจากการทบทวนเอกสารและกรณีศึกษามาจิสึคิริ รวมถึงนำกระบวนการต่าง ๆ ไปปรึกษาผู้เชี่ยวชาญผ่านการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องเพื่อปรึกษาหารือและเสนอแนะแนวทางที่สามารถเป็นไปได้อย่างเหมาะสมกับชุมชนมากที่สุด โดยสามารถแบ่งเป็น 3 แนวทาง ดังต่อไปนี้

- กองทุน “ล่ามช้างพื้นย่าน-บ้านเฮา” (ถอดแนวคิดจาก Machizukuri & Community Funds)

วัตถุประสงค์ของกองทุนมุ่งเน้นไปที่การอนุรักษ์ฟื้นฟูชุมชน เพื่อผลักดันไปสู่การเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ตามแผนนโยบาย โดยการสร้างแรงดึงดูดทางเศรษฐกิจ อันได้แก่ การปรับปรุงลักษณะทางกายภาพของชุมชน การสร้างจุดดึงดูดทางเศรษฐกิจใหม่ และการเพิ่มความเข้มข้นของกิจกรรมภายในชุมชนการส่งเสริมการปรับปรุง/ดัดแปลงบ้าน เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิต และผลักดันให้เกิดการต่อยอดเศรษฐกิจภายในครัวเรือนไปจนถึงการสร้างเครือข่ายระดับชุมชน ด้วยการพัฒนาสภาพทางกายภาพ การต่อยอดคุณค่าด้านภูมิทัศน์วัฒนธรรม การปรับปรุงหรือการอนุรักษ์ไว้ซึ่งโครงสร้าง วัสดุ ของบ้านเก่า และบ้านไม้ภายในชุมชน

- **กลุ่มสหกรณ์ “สามข้างโคขาย” (ถอดแนวคิดจาก Machizukuri Group)**

มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการลงทุน และการทำกิจกรรมทางธุรกิจชุมชน โดยให้กู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนในชุมชนได้เงื่อนไขแผนพัฒนาชุมชนเพื่อนำไปสู่การเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ โดยต้องเป็นธุรกิจ หรือกิจกรรมที่สามารถเชื่อมโยงและส่งเสริมกับธุรกิจอื่น ๆ ภายในชุมชน เพื่อให้เกิดการสร้างเครือข่ายนวัตกรรมสร้างสรรค์และเป็นการต่อยอดวิสาหกิจชุมชน (ตามแผนธุรกิจชุมชน) โดยมีเงื่อนไขด้านกายภาพของบ้าน หรืออาคารที่ใช้ดำเนินการจะต้องมีลักษณะที่สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาชุมชนและบ้าน เพื่อให้เกิดเป็นย่านที่มีความสอดคล้องต่อเนื่อง และคงไว้ซึ่งเอกลักษณ์ คุณค่าเดิม หากเป็นคนภายในชุมชน หรือเป็นลูกหลานภายในชุมชนที่อยู่อาศัยเดิมมาก่อนจะได้รับการพิจารณาเป็นพิเศษ เนื่องจากการส่งเสริมการต่อยอดธุรกิจ คริวเรือน และการกลับมาพัฒนาชุมชนจากรากฐานคุณค่าเดิม

- **การเปิดรับบริจาคจากบุคคลภายนอกทั่วไป “ปิ่น For Fun(d)” (ถอดแนวคิดจาก Kyoto Machiya Machizukuri Fund)**

เป็นการสร้างการรับรู้ต่อการพัฒนาชุมชนเพื่อไปสู่การพัฒนาย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ให้แก่บุคคลภายนอกเห็นถึงความสำคัญในการพัฒนาร่วมกัน โดยเปิดโอกาสให้องค์กรเอกชน หน่วยงานภาครัฐ สถานศึกษา หน่วยงานวิจัย ให้สามารถเข้ามาสร้างความร่วมมือในการพัฒนามากขึ้น ส่วนหนึ่งของการบริจาค (10-15%) จะใช้สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทุน ในขณะที่ส่วนที่เหลือจะใช้เป็นทุนทั้งหมดเพื่อเป็นทุนในการอนุรักษ์ พื้นฟูชุมชน ประโยชน์และสิทธิพิเศษของผู้บริจาคทั้งองค์กร หน่วยงาน หรือบุคคลที่ให้การสนับสนุนสามารถนำไปใช้ในการลดหย่อนภาษีได้ ได้รับสิทธิพิเศษในการเข้าร่วมกิจกรรมชุมชน รวมถึงการออกความเห็นและเสนอแนะการพัฒนาชุมชน หรือได้รับส่วนลดในการเข้ามาใช้บริการในชุมชน ทั้งร้านค้า ร้านอาหารและเครื่องดื่ม โรงแรม เกสต์เฮาส์ รวมไปถึงการซื้อสินค้าและบริการภายในชุมชน สำหรับผู้ที่ป็นสมาชิกรายปีกับชุมชน จะได้รับของขวัญระลึกจากผลิตภัณฑ์ชุมชนในทุกไตรมาส เพื่อเป็นการสร้างการตระหนักรู้ต่อการสนับสนุนการพัฒนาชุมชน

**1. ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับกลไกการสร้างข้อตกลงการพัฒนา**

เป็นกลไกที่นำแนวคิดมาจากการสร้างข้อตกลงการพัฒนาระหว่างบ้าน ของเมืองไซตามะ ประเทศญี่ปุ่น หรือระบบสัญญาบ้านกลุ่มย่อย ซึ่งระบบสัญญาดังกล่าวเป็นระบบที่จำเป็นต้องมีการสร้างข้อตกลงร่วมกันระหว่างบ้าน 3 หลัง โดยหน้าที่ของระบบสัญญาดังกล่าวคือการระบุเงื่อนไขในการพัฒนาพื้นที่บ้านที่อยู่ติดกัน เช่น การแบ่งพื้นที่สำหรับใช้ประโยชน์ร่วมกัน การปรับปรุงหรือก่อสร้างพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน การจัดพื้นที่กิจกรรมภายนอกตัวบ้านร่วมกัน เป็นต้น ซึ่งเงื่อนไขของการทำสัญญาจะมีการระบุรายละเอียดการพัฒนาร่วมกันอย่างชัดเจนว่ามีวัตถุประสงค์เพื่ออะไร มีขนาดพื้นที่ รูปแบบ ระยะเวลา และสัดส่วนการลงทุนเป็นเท่าใด ทั้งนี้

หากระบบสัญญาดังกล่าวมีความสอดคล้องกับแผนพัฒนาชุมชนจะสามารถเสนอโครงการเพื่อขอ  
งบประมาณสนับสนุนจากองค์กรบริหารชุมชน หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการช่วยเหลือ  
สนับสนุนเงินทุนได้

## 2. ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับแนวทางการจัดกิจกรรมและหลักสูตรภายในชุมชน

นอกจากการปรับปรุง ดัดแปลงลักษณะทางกายภาพและที่อยู่อาศัยในชุมชนแล้ว สิ่ง  
ชุมชนควรให้ความสำคัญคือ การวางแผนการดำเนินกิจกรรมภายในชุมชน เนื่องจากชุมชนย่าน  
นวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 ที่ประสบความสำเร็จ นอกจากจะมีพื้นที่ที่มีความยืดหยุ่นในการรองรับ  
กิจกรรมที่หลากหลายแล้ว ยังจำเป็นต้องมีการพัฒนากิจกรรมเพื่อดึงดูดกลุ่มคนที่มีความ  
หลากหลายเข้ามา เนื่องจากเป็นกลุ่มที่สามารถสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจ ไปพร้อม ๆ กับการต่อ  
ยอดทางความคิดและองค์ความรู้ซึ่งกันและกัน โดยการพัฒนากิจกรรมที่เหมาะสมกับย่านล้ำ  
ข้าง ควรเป็นกิจกรรมที่สนับสนุนและสืบสานศิลปวัฒนธรรมท้องถิ่นดั้งเดิม เพื่อสนับสนุนการจัด  
กิจกรรมที่ให้นักท่องเที่ยวได้เรียนรู้วิถีชีวิตของคนในท้องถิ่น ในส่วนของกิจกรรมบริเวณจุดดึงดูด  
ทางเศรษฐกิจอย่างตลาด หรือลานวัด กิจกรรมตลาดหมั้วตลาดเมือง ตลาดกองเก่า ที่มีการ  
จำหน่ายสินค้าพื้นเมืองและการแสดงศิลปวัฒนธรรมพื้นเมืองที่จัดทำขึ้นจากผู้ประกอบการภายใน  
ชุมชน ประกอบกับการจัดหลักสูตรการอบรม ภายในพื้นที่โครงการริเริ่มอย่าง โรงเรียนสืบสาน  
ล้านนา โดยมีรายละเอียดดังนี้

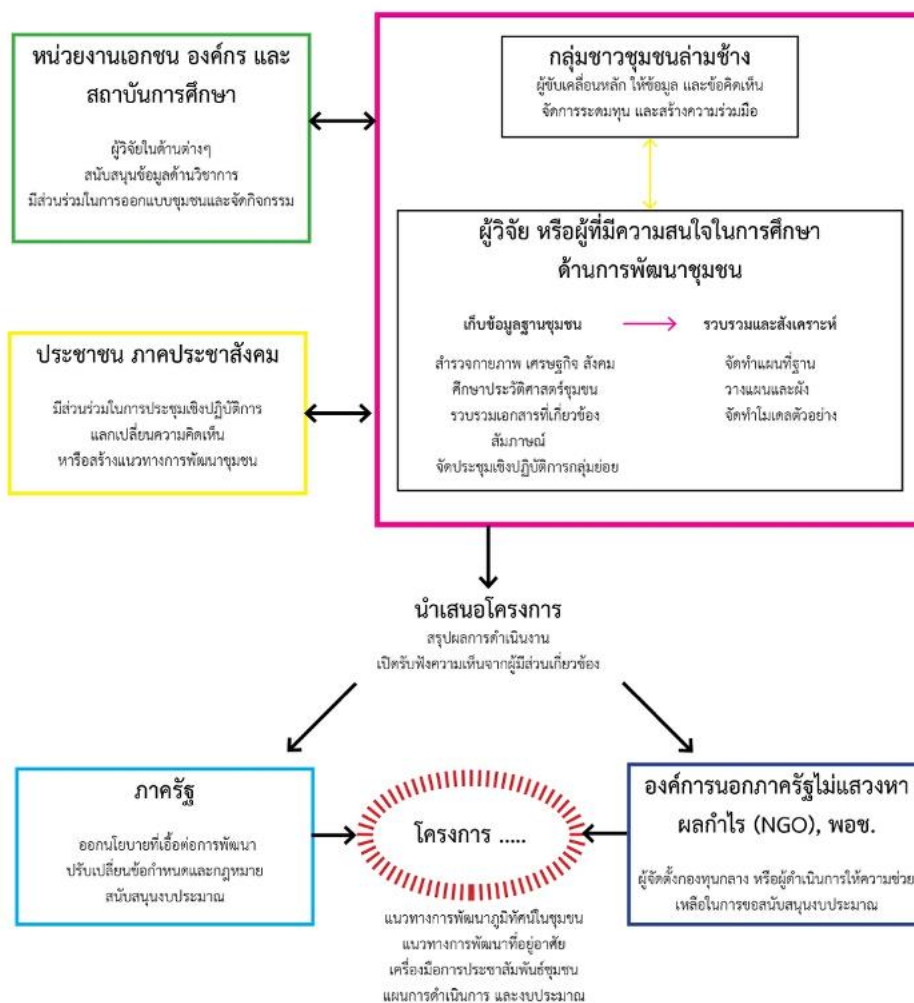
- หลักสูตรการต่อยอดธุรกิจ เป็นหลักสูตรที่ส่งเสริมให้เกิดการต่อยอดธุรกิจ อุตสาหกรรม  
ครัวเรือนภายในชุมชน อาทิเช่น การให้หน่วยงานทางการศึกษามาเป็นผู้อบรมเกี่ยวกับการ  
พัฒนาธุรกิจโดยผู้ประกอบการ หรือกระบวนการสร้างความร่วมมือเพื่อให้เกิดการสร้าง  
โครงข่ายธุรกิจภายในชุมชน เป็นต้น ซึ่งเป็นการให้ความรู้เบื้องต้นทางธุรกิจ และการวางแผน  
ธุรกิจตาม Community Business Model ที่ทำการเสนอในบทที่ 5
- หลักสูตรเทคโนโลยีเพื่อนวัตกรรม เป็นหลักสูตรที่ให้ความรู้เกี่ยวกับการใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่  
ทั้งในรูปแบบการใช้เครื่องมือสมัยใหม่ในการประกอบธุรกิจ การใช้ระบบออนไลน์ในการ  
ประชาสัมพันธ์ การติดตั้งเครื่องมือและอุปกรณ์ทางเทคโนโลยีเบื้องต้น รวมไปถึงการสร้าง  
เว็บเพจของธุรกิจ เป็นต้น

### 6.3.2 ข้อเสนอแนะต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

การพัฒนาฟื้นฟูชุมชนและย่านให้ประสบความสำเร็จนั้น มีสิ่งที่จะต้องคำนึงถึงคือการ  
สร้างความร่วมมือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากเป็นการสานต่อเชื่อมโยงโครงข่ายภายใน  
ชุมชนสู่หน่วยงานทั้งในรูปแบบของรัฐ เอกชน องค์กร หน่วยงาน สถาบัน สถานศึกษา และ



ภาคประชาสังคมภายในเมืองให้เกิดการขับเคลื่อนการพัฒนาพื้นที่ร่วมกัน โดยแต่ละหน่วยงานล้วนมีบทบาทหน้าที่และความสำคัญที่ต่างกันไป ไป ซึ่งข้อเสนอแนะดังกล่าวพัฒนามาจากแนวคิดมาจิสีศรี และการสร้างนวัตกรรมแบบเปิดตามรูปแบบของนวัตกรรมเกลียว 3 สาย โดยมีรายละเอียดตามแผนภูมิที่ 5



แผนภูมิที่ 5 บทบาทของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ที่มา : จัดทำโดยผู้วิจัย

ในการพัฒนาชุมชนมีผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในหลายระดับ โดยหน่วยงานภาครัฐจะทำหน้าที่เป็นผู้ออกแผนและผังในระดับท้องถิ่น ซึ่งการออกแผนนโยบาย การออกกฎหมายข้อบังคับ หรือการจัดตั้งงบประมาณของภาครัฐล้วนส่งผลต่อทิศทางการพัฒนาชุมชน โดยหน่วยงานภาครัฐควรเปิดโอกาสให้ชุมชน และภาคประชาสังคมที่เป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียภายในพื้นที่ เป็นผู้มีส่วนร่วมในการออกความเห็นต่อแผน การออกแบบผัง และการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ในพื้นที่ เนื่องจากเป็นกลุ่มผู้ใช้หลัก ซึ่งการจัดทำนโยบายหรือแผนควรมีการจัดทำถึงในระดับชุมชนหรือย่านโดยอาศัยกระบวนการมีส่วนร่วม

ร่วมของประชาชน เพื่อลดผลกระทบจากการพัฒนาและการสร้างเป้าหมายในการพัฒนาที่เข้าใจตรงกัน นอกจากนี้รัฐยังสามารถสร้างกลไกในการขับเคลื่อนด้วยการออกมาตรการทางผังเมืองทั้งในเชิงบวก และเชิงลบเพื่อกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาในพื้นที่ และเป็นการควบคุมการพัฒนาบนเนื้อเมืองให้เหมาะสมกับบทบาทของย่านที่ถูกวางไว้ตามแผนนโยบาย

ในส่วนขององค์กร หรือหน่วยงานนอกเหนือจากภาครัฐ สามารถทำการส่งเสริมได้ทั้งเรื่องของงบประมาณ การสนับสนุนการลงทุนภายในพื้นที่ หรือทำหน้าที่ในการวิจัยและแนะนำการพัฒนาในด้านต่าง ๆ ตามความเชี่ยวชาญขององค์กร เพื่อเป็นการส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาในมิติที่หลากหลาย ทั้งนี้ยังสามารถส่งเสริมผ่านการบริจาคเครื่องมือ สิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่เอื้อต่อการใช้เป็นเครื่องมือในการพัฒนาย่าน

นอกจากนี้สถาบัน หน่วยงานวิจัย และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถมีส่วนช่วยในการเป็นแหล่งข้อมูลทางการศึกษา หรือทำหน้าที่เป็นหน่วยงานในการสนับสนุนการวิเคราะห์ข้อมูล และจัดกิจกรรมแลกเปลี่ยนการเรียนรู้ได้ รวมถึงมีส่วนช่วยในการจัดอบรมหลักสูตรต่าง ๆ ตามความประสงค์ และข้อเสนอของชุมชน

#### 6.4 ข้อเสนอแนะจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ

ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งนี้ ได้มาจากการสรุปผลจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในขั้นตอนสุดท้าย โดยมีการจัดทำเครื่องมือแบบสัมภาษณ์ขึ้นเพื่อนำเสนอกระบวนการผลลัพธ์จากการสัมภาษณ์เพื่อหาคุณลักษณะการเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 การจัดประชุมเชิงปฏิบัติการทั้ง 2 ครั้ง

##### 1. ข้อเสนอแนะจากผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาฟื้นฟูเมือง

ย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์เป็นการวางแผนบนหลักการการพัฒนาเมือง เริ่มต้นจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและกลไกที่เอื้อต่อการประกอบธุรกิจ เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตและการดำเนินกิจกรรมในย่าน การพัฒนาแผนและผังของชุมชนควรให้ความสำคัญกับทรัพยากรและต้นทุนเดิมของพื้นที่ ดังนั้นจึงต้องมีการสร้างแนวทางการพัฒนาที่มีความชัดเจนและสอดคล้องกับนโยบายของภาครัฐ เพื่อให้เกิดการพัฒนาไปในทิศทางเดียวกัน ปัจจัยสำคัญในการพัฒนาชุมชน คือ การสร้างกระบวนการมีส่วนร่วม การสนับสนุนการพัฒนาผ่านการปรับเปลี่ยนข้อกำหนดและกฎหมายที่เอื้อต่อการพัฒนา และการสร้างกระบวนการในการลงทุน

ที่อยู่อาศัยและชุมชนในชุมชนลุ่มข้างยังต้องทำการส่งเสริมเรื่องของการสร้างจุดดึงดูดที่สำคัญของชุมชน การสร้างเครือข่ายธุรกิจชุมชนที่เชื่อมโยงซึ่งกันและกัน ด้วยการจัดทำแผนและผังชุมชนให้ตอบรับกับแผนนโยบาย ฯ โดยชุมชนต้องมีการพัฒนาพื้นที่สาธารณะที่มีความยืดหยุ่น มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความหลากหลาย มีการพัฒนาสภาพทางกายภาพที่เอื้อให้เกิด

บรรยากาศทางธุรกิจ และส่งเสริมพื้นที่ในการแลกเปลี่ยนซึ่งกันและกัน มีกิจกรรมในระดับดินและบริเวณอาคารหัวมุมทางร่วมทางแยก ดังนั้นศักยภาพของบ้านที่มีอยู่เดิมจึงต้องมีการพัฒนาคุณภาพในด้านการสร้างความต่อเนื่องของกิจกรรมภายในบ้านและนอกบ้านให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาชุมชน โดยทำการปรับปรุงโครงสร้างบ้านเพื่อให้ตอบรับกับการส่งเสริมการปรับปรุงเชิงกายภาพของชุมชน

## 2. ข้อเสนอแนะจากหน่วยงานภาครัฐ และภาคประชาสังคม

เนื่องจากลักษณะความเป็นชุมชนของเชียงใหม่มีลักษณะความเข้มแข็งชุมชนที่สูง อย่งชุมชนล้ามช้ามีการขับเคลื่อนของภาคประชาสังคม และคนในชุมชนมีความตื่นตัวด้านการพัฒนาชุมชนจนก่อให้เกิดการคลายกฎและปรับเปลี่ยนข้อกำหนดของท้องถิ่น แต่ทั้งนี้แผนพัฒนาของท้องถิ่นยังไม่ลงลึกถึงการพัฒนาในเชิงรายละเอียด มีการพูดถึงนโยบายแต่ไม่สามารถนำไปใช้ต่อได้จริง เนื่องจากไม่มีการทำแนวทางการพัฒนาไปถึงในระดับตัวบ้าน และรัฐไม่เ็นมนำคนให้มีส่วนร่วมในการพัฒนาเมืองเท่าที่ควร แต่ทั้งนี้ย่านล้ามช้ามีการเปลี่ยนแปลงจากที่อยู่อาศัยปกติไปเป็นการใช้งานอื่น ๆ มากกว่าชุมชนในพื้นที่เมืองเก่าโดยรอบ ทำให้ย่านนี้ค่อนข้างมีการเปลี่ยนแปลงที่สูงมาก มีโอกาสในการเปลี่ยนข้ามผ่านย่านได้เนื่องจากได้รับการเกื้อกูลจากพื้นที่เนื้อเมืองเดิม อิทธิพลคือภาพเศรษฐกิจการท่องเที่ยวของจังหวัดเชียงใหม่ ทำให้อาคารภายในย่านมีการปรับตัวสู่การเป็นอาคารที่มีความพร้อมในการตอบโจทย์ด้านการท่องเที่ยวเป็นหลัก แทรกซึมไปกับองค์ความรู้ด้านหัตถกรรมเดิมในพื้นที่ที่เข้ามาแทรกซึมภายในชุมชน ปัจจุบันเริ่มมีการส่งเสริมความรู้ด้านการพัฒนาย่าน พัฒนาชุมชน อย่างงานพื้นบ้านย่านเวียงที่จัดขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี ซึ่งชาวบ้าน ผู้ประกอบการค่อนข้างให้ความร่วมมือและสนใจค่อนข้างมาก อย่างปีก่อนมีการพาพ่อค้าแม่ค้าในชุมชนไปดูงานที่ซูเปอร์มาร์เก็ตริมปีง เพื่อไปอบรมว่าการจัดแผงหน้าร้านให้ผักผลไม้ของสินค้าต่าง ๆ ที่เอามาขายควรทำอย่างไรให้น่าซื้อ ดึงดูดลูกค้าใหม่ ๆ เป็นต้น

### 6.5 ข้อเสนอแนะเชิงวิชาการ

จากการศึกษาตั้งแต่สถานการณ์และสภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม การวิเคราะห์เชิงพื้นที่ การวิเคราะห์ศักยภาพ การเสนอแผนและผังการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัย ตลอดจนการนำมาสู่การสร้างแนวทางการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัย ล้วนมีความสอดคล้องกันในแต่ละกระบวนการ เนื่องจากการพัฒนาในระดับชุมชนและบ้านจะมีการพัฒนาที่เกิดขึ้นแบบขนานกัน ในเชิงของการเปลี่ยนแปลงตามความพร้อมของผู้อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าว ซึ่งกระบวนการที่เข้ามาเป็นปัจจัยหลักในการขับเคลื่อนคือความชัดเจนและสอดคล้องกับแผนนโยบายในระดับที่สูงกว่า เนื่องจากในประเทศไทยยังมีระบบการพัฒนาแบบรวมศูนย์เป็นหลัก หากสามารถกระจายอำนาจทั้งในเรื่องของการตัดสินใจและการจัดสรรงบประมาณมาสู่ในระดับท้องถิ่นได้ จะทำให้แผนและผังการพัฒนาตามที่ได้

เสนอไปข้างต้นสามารถเกิดได้ง่ายขึ้น และสอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยในชุมชนมากขึ้น อีกทั้งยังส่งผลดีต่อภาพรวมของชุมชน และเป็นการส่งเสริมความสามารถทางเศรษฐกิจของเมืองได้อย่างยั่งยืน



## บรรณานุกรม

- Commission, T. J. o. t. E. (2017). *The Cultural and Creative Cities Monitor*.
- Habitat, U. (2015). The Right to Adequate Housing. *Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights, No. 21/Rev.1*.
- Inquiry, T. A. (2019). *Affordable housing in innovation-led employment strategies*.
- Katz, B., & Wagner, J. (2014). *The rise of innovation districts: A new geography of innovation in America*. Washington: Brookings Institute.
- Office, T. C. (2022). Three House Agreement. Retrieved from <https://www.city.toda.saitama.jp/soshiki/271/tosikei-k-three-kyoutei.html>
- Pancholi, S., Yigitcanlar, T., & Guaralda, M. (2018). 'Attributes of successful place-making in knowledge and innovation spaces: evidence from Brisbane's Diamantina knowledge precinct'. *Journal of Urban Design, Vol. 23(5): 693–711*.
- Penpathu, & Chaweewan. Adopting and Adapting of Community Planning/Management “มาจิสึคิริ” to Thailand.
- Read, D. (2016). *Case Studies in Innovation District Planning and Development Report*.
- TCDC. (2019). ย่านสร้างสรรค์เชียงใหม่ (Chiang Mai Creative City). Retrieved from <http://resource.tcdc.or.th/ebook/Chiang.Mai.Creative.City.pdf>
- เทศบาลนครเชียงใหม่. (2555). แผนชุมชนประจำปี พ.ศ. 2555 เทศบาลนครเชียงใหม่. เชียงใหม่: กองวิชาการและแผนงาน สำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่.
- เพ็ญนิภา แสงชื่น. (2548). ศักยภาพของชุมชนเทพประทานในการจัดการที่อยู่อาศัยเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
- กรมโยธาธิการและผังเมือง. (2558). เทศบัญญัติเทศบาลนครเชียงใหม่กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท: กรมโยธาธิการและผังเมือง.
- ณัฐรัฐภูมิ ทรัพย์อุปลัมภ์. (2558). ทฤษฎีและหลักการพัฒนาชุมชน (*Theory and Principle of Community Development*): คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏรำไพพรรณี.
- ดุขฎี ทายตะคุ. (2551). เอกสารคำสอนวิชา การวางผังเมือง : กลยุทธ์การพัฒนาและอนุรักษ์เมือง: ภาควิชาดารวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ทิพย์สุตา ปทุมานนท์. (2546). มาจิสึคิริ การปลุกชุมชนในญี่ปุ่น : แนวความคิด และแนวทางปฏิบัติ.
- สถาบันวิจัยสังคมมหาวิทยาลัยเชียงใหม่. (2562). เชียงใหม่เมืองหัตถกรรมสร้างสรรค์. Retrieved from <https://www.creativecitychiangmai.com/articles/เชียงใหม่เมืองหัตถกรรม/>

สมชาย เกตุรัตน์มาลี. (2552). ศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยย่านเมืองเก่า : กรณีศึกษาชุมชนนางเลิ้ง กรุงเทพมหานคร. ภาควิชาเคหการ สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพมหานคร.

สมศักดิ์ ศรีสันติสุข. (2537). สังคมวิทยาชุมชน : หลักการศึกษาวิเคราะห์และปฏิบัติงานชุมชน. ขอนแก่น: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยขอนแก่น.

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (2562). แผนแม่บทภายใต้ยุทธศาสตร์ชาติ (6) ประเด็น พื้นที่และเมืองนำอยู่อัจฉริยะ พ.ศ. 2561– 2580: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ.

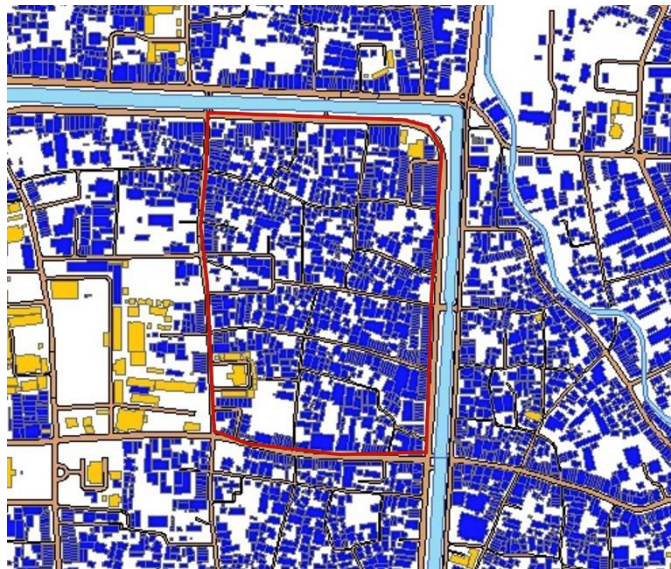
สีลาภรณ์ นาคทรพรพ และคณะ. (2528). ตัวชี้วัดสำหรับงานพัฒนาชนบท : ประสพการณ์จากนักพัฒนา: สถาบันชุมชนท้องถิ่นพัฒนา.



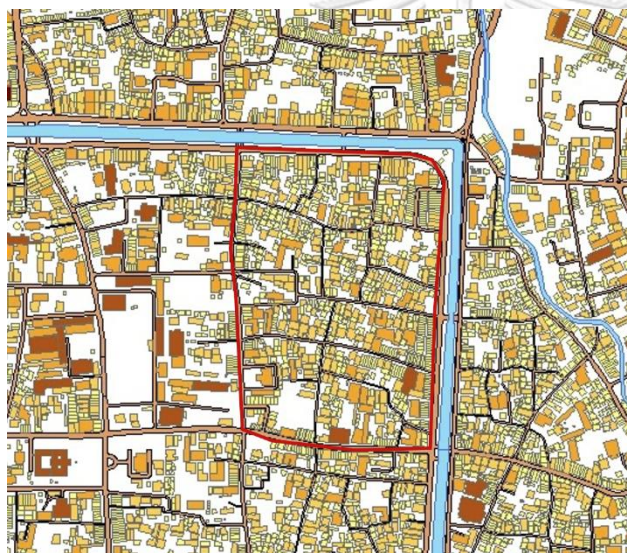


ภาคผนวก ก  
การวิเคราะห์พื้นที่ชุมชน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY



- อาคาร และที่ดินของรัฐ/ราชพัสดุ
- อาคาร และที่ดินของเอกชน



- พื้นที่ใช้สอย น้อยกว่า 199 ตารางเมตร
- พื้นที่ใช้สอย 200-500 ตารางเมตร
- พื้นที่ใช้สอย 501-800 ตารางเมตร
- พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 801 ตารางเมตร



- โครงสร้างไม่
- โครงสร้างไม่กึ่งปูน
- โครงสร้างปูน/คสล.



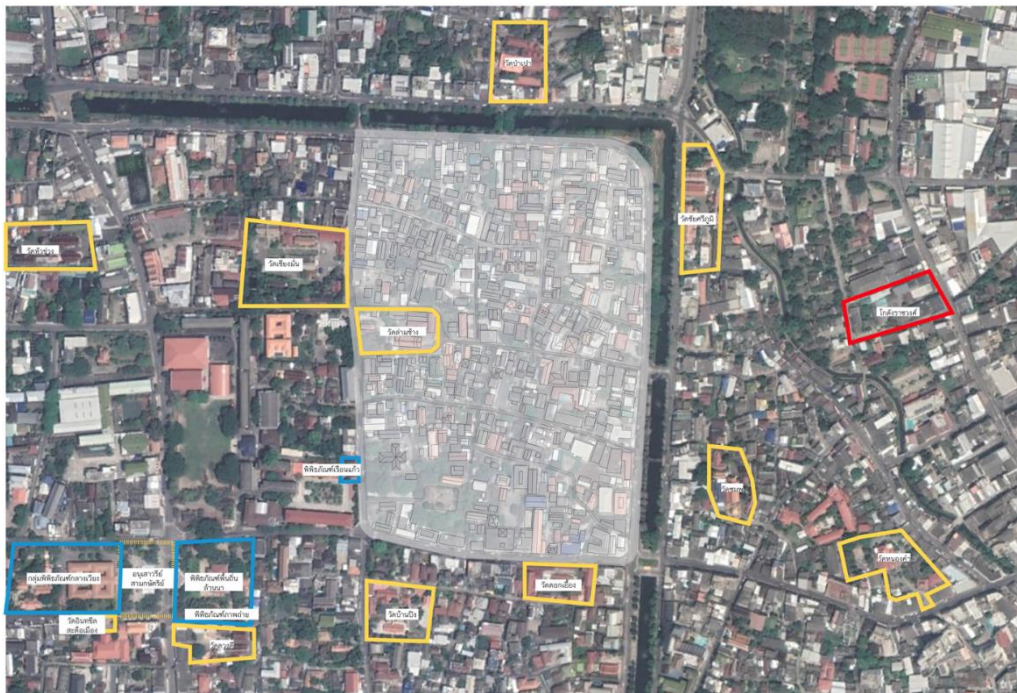
Site Analysis - Innovation District + Image of the City Framework

Physical Asset - Heritage Building



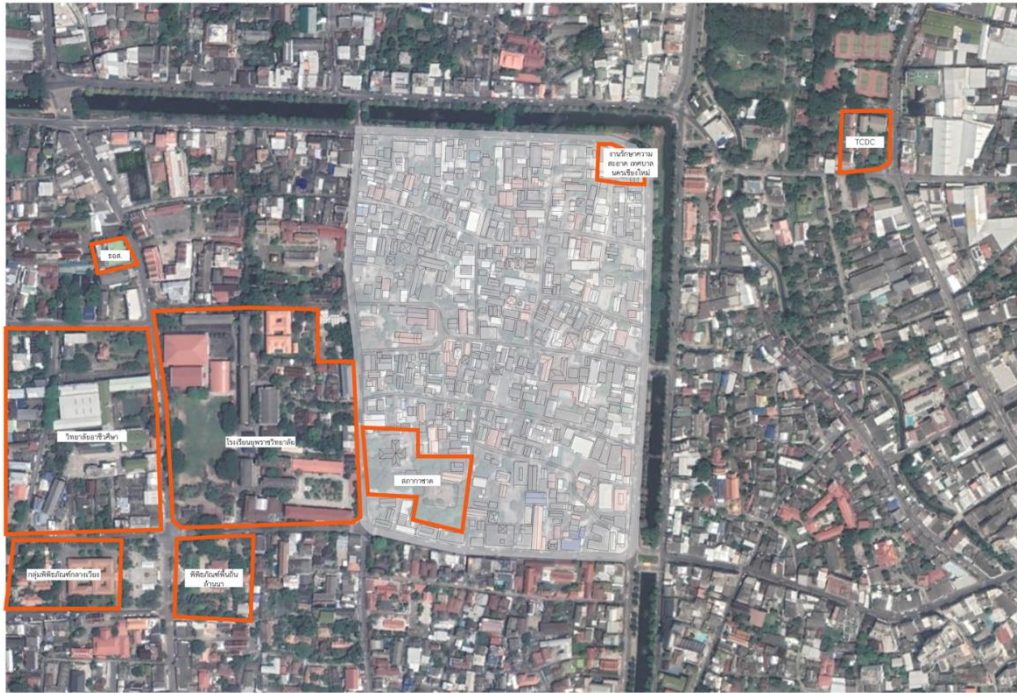
Site Analysis - Innovation District + Image of the City Framework

Physical Asset - Cultural Space



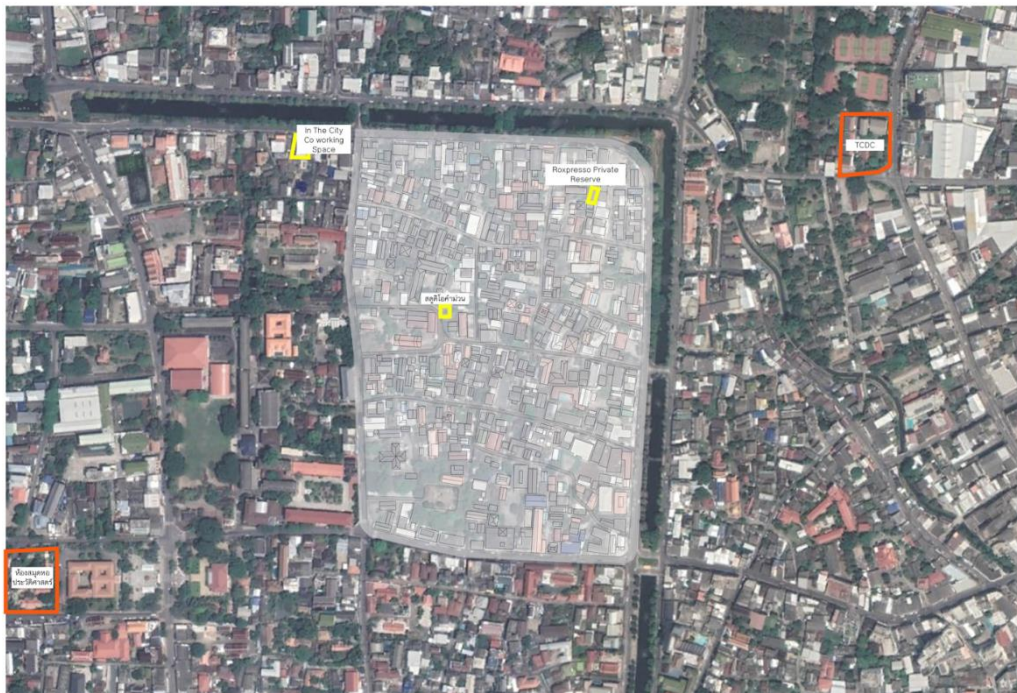
Site Analysis - Innovation District + Image of the City Framework

Physical Asset - Public Owned Space



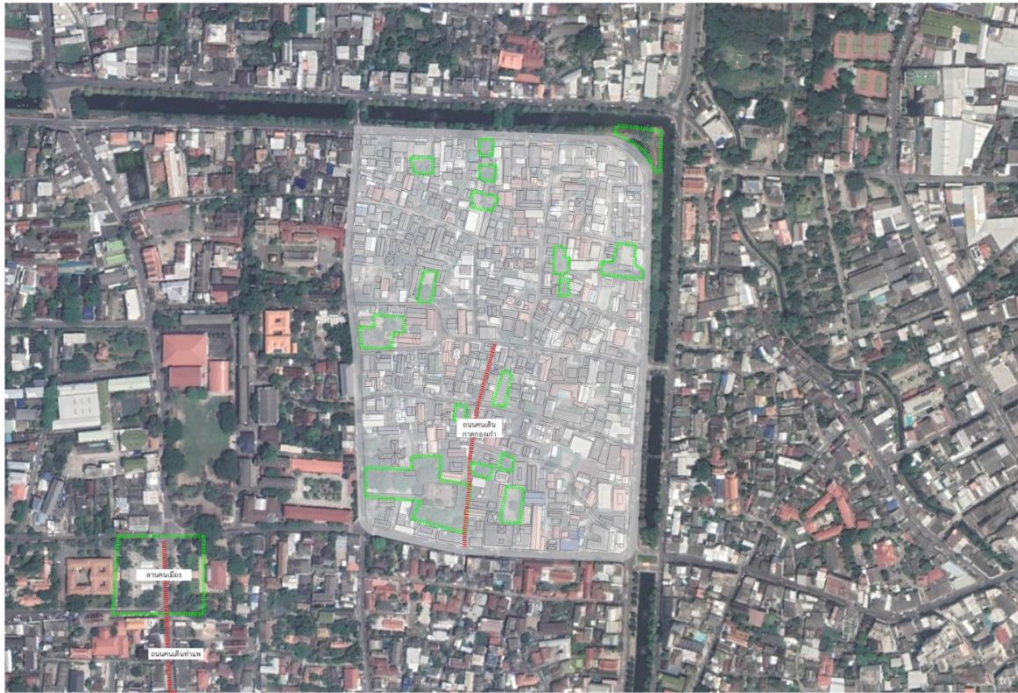
Site Analysis - Innovation District + Image of the City Framework

Physical Asset - Co Working Space / Sharing Space



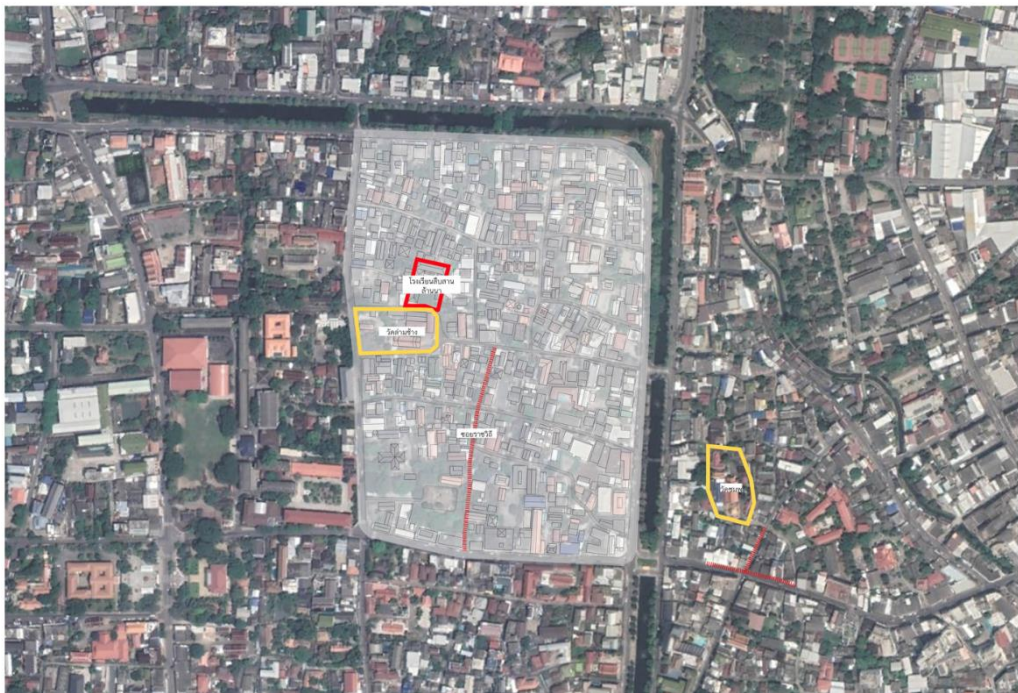
Site Analysis - Innovation District + Image of the City Framework

Physical Asset - Open Space



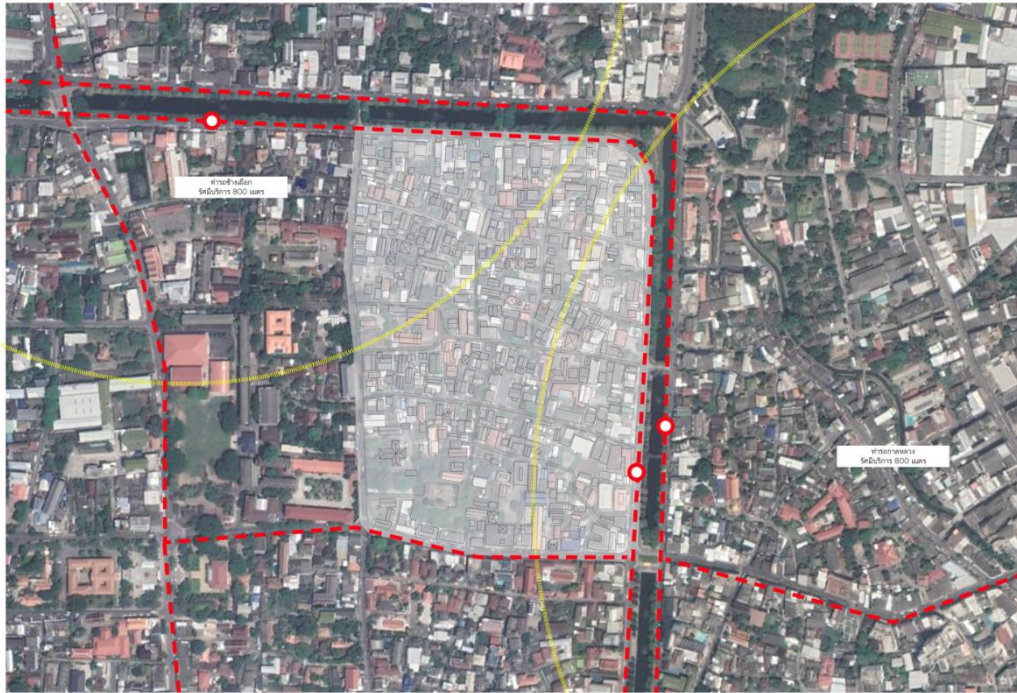
Site Analysis - Innovation District + Image of the City Framework

Networking Asset - Community Node



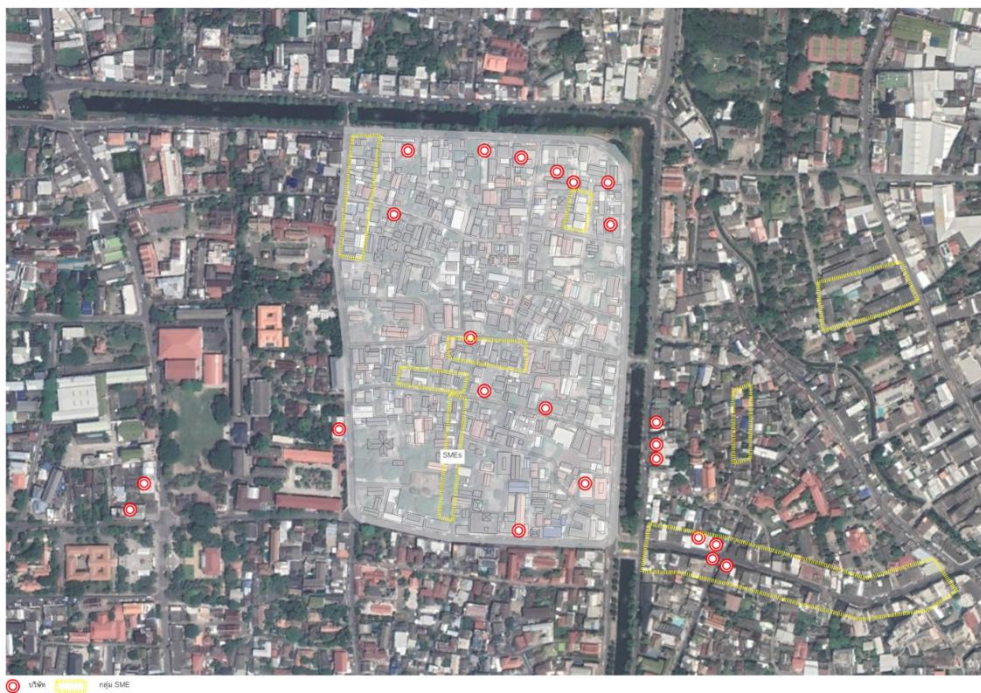
Site Analysis - Innovation District + Image of the City Framework

Networking Asset - Public Transport



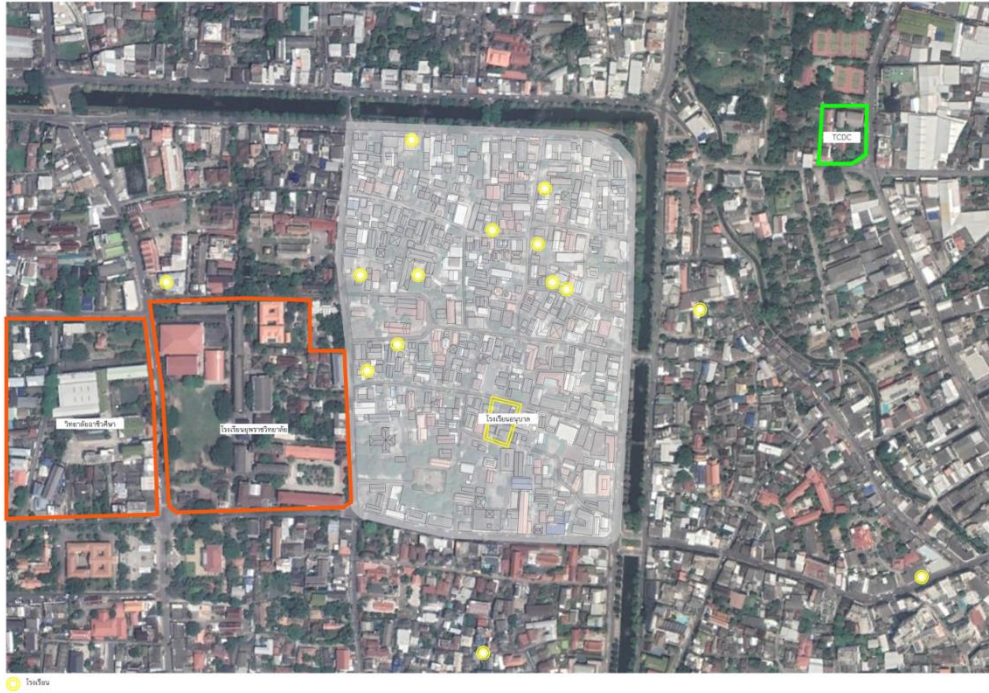
Site Analysis - Innovation District + Image of the City Framework

Economic Asset - Firms / SMEs



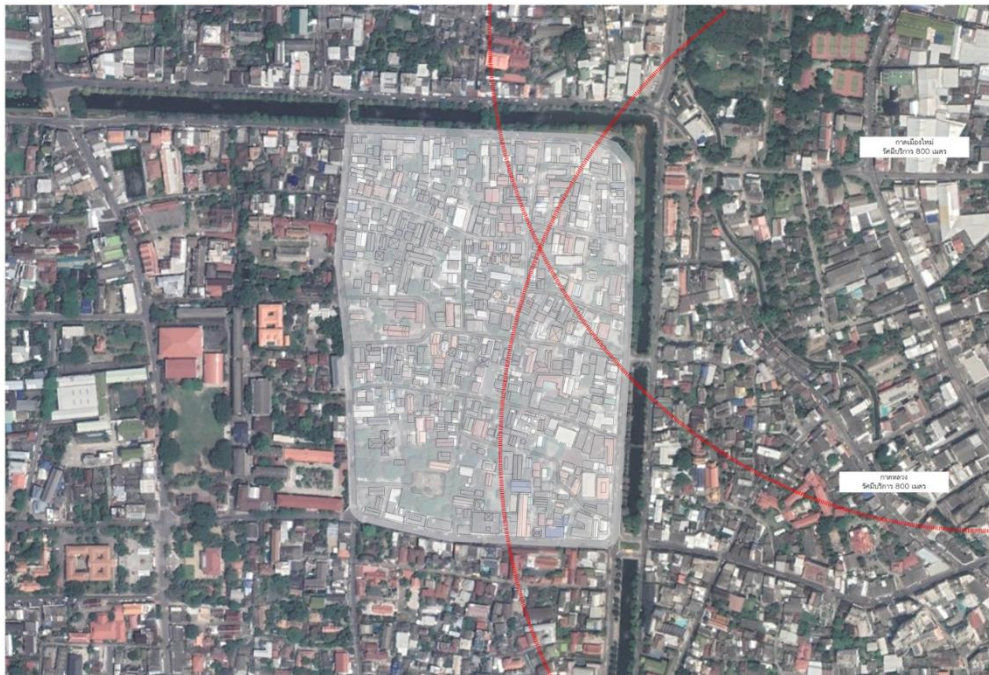
Site Analysis - Innovation District + Image of the City Framework

Economic Asset - Education



Site Analysis - Innovation District + Image of the City Framework

Economic Asset - Workplace / Market



บ้านเดี่ยวที่มีการปรับเปลี่ยน/ต่อเติม/ตัดแปลงเพื่อทำกิจกรรมอื่นนอกจากพักอาศัย



บ้านเดี่ยวที่ใช้พักอาศัยเท่านั้น



ห้องแถวที่มีการปรับเปลี่ยน/ต่อเติม/ตัดแปลงเพื่อทำกิจกรรมอื่นนอกจากพักอาศัย



ตึกแถวที่มีการปรับเปลี่ยน/ต่อเติม/ตัดแปลงเพื่อทำกิจกรรมอื่นนอกจากพักอาศัย



ตึกแถวที่ใช้พักอาศัยเท่านั้น



อาคารพักอาศัยที่มีการปรับเปลี่ยน/ต่อเติม/ตัดแปลงเพื่อทำกิจกรรมอื่นนอกจากพักอาศัย



อาคารพักอาศัยที่ใช้พักอาศัยเท่านั้น





ภาคผนวก ข

เครื่องมือประกอบการสัมมนา และ การจัดการประชุมเชิงปฏิบัติการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY



แบบสัมภาษณ์ประกอบวิทยานิพนธ์ หัวข้อ แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในย่านเมืองเก่าจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับ  
แนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ภายใต้แผนพัฒนาเมืองอัจฉริยะ : กรณีศึกษาชุมชนลำช้าง

วันที่ ..... / ..... / .....

แบบสัมภาษณ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์หลักสูตรแพทยศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
จัดทำโดย นางสาวกัญชดา เทัญญา โทร. 064-298-2351

ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์ .....  
ตำแหน่ง ..... ติดต่อ .....

แบบสัมภาษณ์ชุดนี้ แบ่งออกเป็น 4 ส่วน ประกอบไปด้วย

- ส่วนที่ 1 : สารสำคัญของวิทยานิพนธ์  
ส่วนที่ 2 : สถานการณ์ปัจจุบันของชุมชนและที่อยู่อาศัย ในชุมชนลำช้าง  
ส่วนที่ 3 : ร่างแนวการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัย  
ส่วนที่ 4 : คำถามในการสัมภาษณ์

## ส่วนที่ 1 สารสำคัญของวิทยานิพนธ์

### 1.1. รายละเอียดวิทยานิพนธ์เบื้องต้น

- 1.1.1. ชื่อหัวข้อวิทยานิพนธ์ (ภาษาไทย) แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในย่านเมืองเก่าจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์  
ภายใต้แผนพัฒนาเมืองอัจฉริยะ : กรณีศึกษาชุมชนลำช้าง  
ชื่อหัวข้อวิทยานิพนธ์ (ภาษาอังกฤษ) GUIDELINES TO DEVELOP HOUSING IN CHIANG MAI'S OLD TOWN DISTRICT TO COMPLY WITH CRE-  
ATIVE INNOVATION DISTRICT UNDER SMART CITY STRATEGY PLAN : CASE STUDY OF LAM CHANG COMMUNITIES  
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ ดร.กมลพิทย พานิชภักดิ์ โทร. 081-913-6601

### 1.1.2. คำถามในงานวิจัย

1. สภาพที่อยู่อาศัยของชุมชนภายในขอบเขตการพัฒนาย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 ในปัจจุบันเป็นอย่างไร
2. ลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรมการอยู่อาศัยของแต่ละชุมชนภายในขอบเขตการพัฒนาย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 เป็นอย่างไร
3. แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยของชุมชนในขอบเขตพื้นที่เมืองเก่าจังหวัดเชียงใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับแนวคิดการพัฒนาย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์  
ภายใต้แผนพัฒนาเมืองอัจฉริยะมีแนวทางการพัฒนาอย่างไร

### 1.1.3. วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาแนวคิดการพัฒนาย่านนวัตกรรมภายใต้แผนพัฒนาเมืองอัจฉริยะ และแนวทางการปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัยในย่านเมืองเก่าจังหวัดเชียงใหม่  
ให้สอดคล้องกับแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0
2. เพื่อศึกษาสถานการณ์ที่อยู่อาศัย และชุมชน รวมถึงลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคม ความต้องการ และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการปรับเปลี่ยนที่อยู่  
อาศัย และชุมชนสู่การเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0
3. เพื่อวิเคราะห์ศักยภาพ และข้อจำกัดในการปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัย และชุมชนตามแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0
4. เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในย่านเมืองเก่าจังหวัดเชียงใหม่ให้สอดคล้องกับแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0

### 1.1.4. นิยามศัพท์เฉพาะ

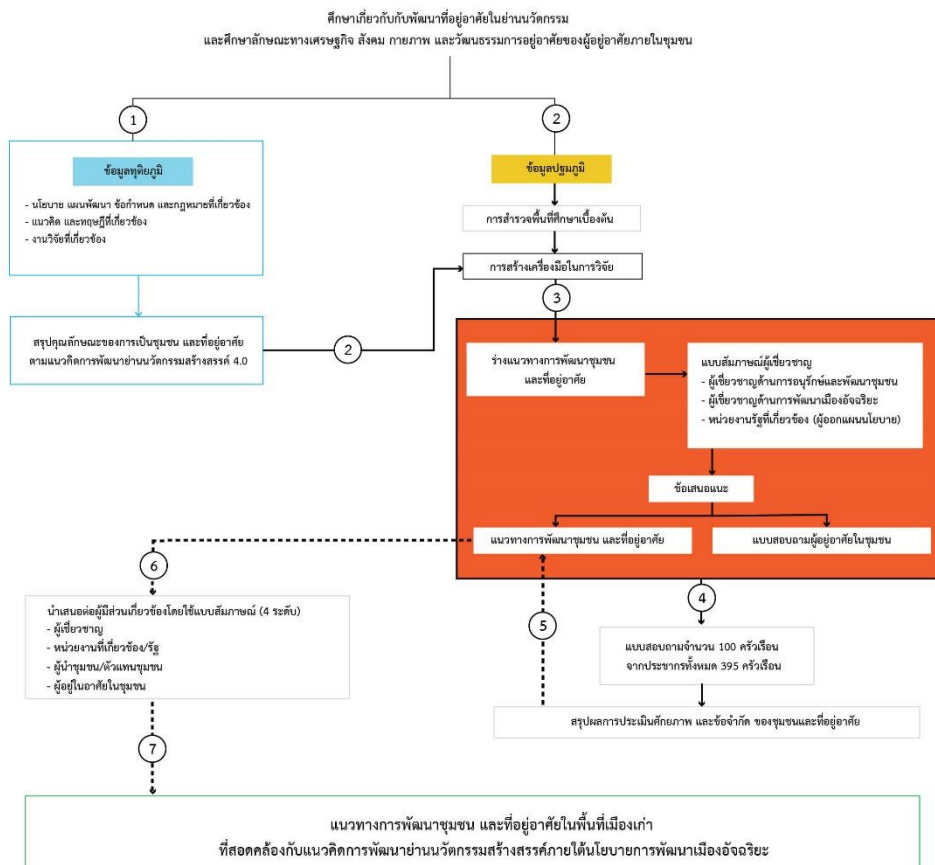
ย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 หมายถึง ย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ภายใต้แผนพัฒนาเมืองอัจฉริยะของจังหวัดเชียงใหม่ ทำหน้าที่ในการเป็นที่อยู่  
อาศัยและแหล่งงานที่ใช้ความสร้างสรรค์ ศิลปะ องค์ความรู้ วัฒนธรรม และสถาปัตยกรรมที่เป็นต้นทุนเดิม พัฒนาไปพร้อมกับมิติกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม  
และเทคโนโลยี ให้สอดคล้องกับเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของการพัฒนาเมืองอัจฉริยะ โดยมีลักษณะดังนี้

1. เป็นพื้นที่ตั้งแต่บริเวณคูเมืองชั้นในต่อเนื่องไปจนถึงฝั่งตะวันตกของแม่น้ำปิง ซึ่งรวมพื้นที่ย่านเมืองเก่าชั้นในและชั้นนอกของจังหวัดเชียงใหม่ (พันธุ  
อาจ ชัยรัตน์., 2564)<sup>1</sup>
2. เป็นย่านที่มีการวางแผนและออกแบบพื้นที่บนหลักการของการพัฒนาเมืองให้ดึงดูดกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจนวัตกรรม บุคคลสร้างสรรค์ บุคคลที่มี  
องค์ความรู้ต่างสาขา และกลุ่มคนที่หลากหลายให้เข้ามาทำงาน ใช้ชีวิต รวมถึงอยู่อาศัยภายในย่าน
3. เป็นย่านศูนย์กลางทางเศรษฐกิจใหม่ให้แก่เมือง โดยการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เครื่องมือ และกลไกที่เอื้อต่อการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ และสังคม

<sup>1</sup> พันธุอาจ ชัยรัตน์. (2564). นวัตกรรมเมืองอัจฉริยะ ๕ 7 ที่เชียงใหม่ InclusiveInnovation.



1.2. วิธีดำเนินการวิจัย



ภาพที่ 1 : วิธีดำเนินการวิจัย

1.3. วัตถุประสงค์ของการสัมภาษณ์

เนื่องจากการศึกษาในครั้งนี้จะมีการดำเนินการทั้งหมด 3 ขั้นตอน ตามวิธีดำเนินการวิจัยข้างต้น (ภาพที่ 1 : วิธีดำเนินการวิจัย) อันประกอบไปด้วยการศึกษา นโยบาย แนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ในขั้นตอนแรกมีการสรุปแนวคิดจากการรวบรวมเอกสารที่เกี่ยวข้อง และลงพื้นที่สำรวจเพื่อเก็บข้อมูลลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม มาถ่ายทอดเป็นร่างผังแนวทางการพัฒนาบ้านและชุมชนเบื้องต้น เพื่อนำไปสอบถามความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ ก่อนจะนำมาปรับปรุงและพัฒนาเป็นเครื่องมือในการจัดทำแบบสอบถามผู้อยู่อาศัยในชุมชนทั้งหมด 100 ครั้วเรือน (จากประชากรทั้งหมด 395 ครั้วเรือน) และนำผลลัพธ์ที่ได้ไปจัดทำเป็นผังพัฒนาชุมชนและบ้านตามแนวคิด และทำการสรุปผลการประเมินศักยภาพ และข้อจำกัดของชุมชนและที่อยู่อาศัยในลำดับสุดท้าย

## ส่วนที่ 2 สถานการณ์ปัจจุบันของชุมชนและที่อยู่อาศัย ในชุมชนลุ่มข้าง

### 2.1. ข้อมูลประกอบการสัมภาษณ์

#### 2.1.1. นโยบาย และแผนพัฒนาที่เกี่ยวข้อง

จากประเด็นการพัฒนาเมืองศูนย์กลางทางเศรษฐกิจในระดับภูมิภาคให้เป็นเมืองอัจฉริยะ (Smart city) ตามแผนของสำนักงานนวัตกรรมแห่งชาติ (สนช.) และเทศบาลนครเชียงใหม่ ซึ่งหมายถึง เมืองที่มีการลงทุนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในด้านต่าง ๆ เพื่อขับเคลื่อนการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ และยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนให้ดีขึ้น ผ่านการใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมสมัยใหม่ (สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2562) โดยสามารถสรุปเป็นประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาได้ดังต่อไปนี้

นโยบายการพัฒนาเมืองศูนย์กลางทางเศรษฐกิจระดับภูมิภาค (แผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี พ.ศ.2561-2680) <sup>2</sup>

- การกระจายศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ แหล่งงาน และที่อยู่อาศัย รวมถึงการลดความเหลื่อมล้ำและยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนทุกกลุ่มในพื้นที่ เพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างทั่วถึง (Inclusive Development)
- พัฒนาศูนย์เศรษฐกิจ แหล่งที่อยู่อาศัย และพื้นที่เฉพาะด้วยการส่งเสริมการพัฒนาเขตนวัตกรรม เพื่อให้เกิดการพัฒนาบรรยากาศที่เหมาะสมกับการพัฒนานวัตกรรมและการสร้างวิสาหกิจรูปแบบใหม่

แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาเมืองอัจฉริยะจังหวัดเชียงใหม่ (Chiangmai Smart City Strategy Plan) <sup>3</sup>



ตามแผนของสำนักงานนวัตกรรมแห่งชาติ (สนช.) ได้ประกาศให้มีการพัฒนาย่านนวัตกรรมทั้งหมด 7 ย่านในเมืองเชียงใหม่ โดยในการศึกษาครั้งนี้ได้เลือกมาศึกษาเฉพาะ ย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ในเขตตัวเมือง เนื่องจากเป็นย่านที่มีความสำคัญดังต่อไปนี้

- เป็นย่านที่ครอบคลุมทั้งขอบเขตพื้นที่เมืองเก่าขึ้นในและชั้นนอก ที่มีการควบคุมการพัฒนา รวมถึงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางประเภทอย่างเข้มงวด เพื่อคงไว้ซึ่งคุณค่าของพื้นที่ อาคาร และชุมชนในบริเวณดังกล่าว
- เมืองเชียงใหม่เป็นเมืองสร้างสรรค์ในเครือข่าย UNESCO Creative city ด้านหัตถกรรมและศิลปะพื้นบ้าน (Crafts and Folk Art) ที่สามารถนำคุณค่าดังกล่าวเป็นต้นทุนของเมืองในการพัฒนาได้อย่างดี

#### 2.1.2. แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับแผนนโยบาย

แนวคิดการพัฒนาย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ (Katz, Wagner, Osha, 2014) <sup>4</sup>

องค์ประกอบเมืองที่สามารถก่อให้เกิดการต่อยอดผลิตภัณฑ์จากต้นทุนทางวัฒนธรรมไปสู่การเป็นย่านนวัตกรรม มีดังต่อไปนี้

1. บรรยากาศทางสังคมที่หลากหลาย
2. คุณค่าเชิงสัญลักษณ์จากการต่อยอดพื้นที่ที่มีมรดกดั้งเดิม ทั้งอาคารเก่า ชุมชนดั้งเดิม พื้นที่ทางวัฒนธรรมและประเพณี
3. จุดดึงดูดผู้คนและกิจกรรม เช่นตลาด แหล่งงาน ร้านค้า
4. บรรยากาศทางการเรียนรู้ ด้วยการใช้อมปัญญา และวัฒนธรรม (Tacit Knowledge)
5. สิ่งแวดล้อมสรรค์สร้าง (Built environment) มีถนนที่มีชีวิตชีวา เป็นพื้นที่หล่อรวมวิถีชีวิตของผู้คน ด้วยการสร้างกิจกรรม พื้นที่สาธารณะ และสร้างความหลากหลายของอาคารให้เกิดความเป็นพื้นที่ละแวกบ้าน
6. สิ่งอำนวยความสะดวก ทั้งในรูปแบบของโรงเรียน ร้านค้า ร้านอาหาร คาเฟ่ และร้านธุรกิจเฉพาะทาง
7. พื้นที่ส่งเสริมการรวมกลุ่มของผู้ประกอบการ (Incubators)
8. พื้นที่สำหรับการรวมกลุ่มของธุรกิจขนาดเล็กรายงานมาก (SME/Firms)
9. การเข้าถึงของการลงทุน ราคาเช่า และรายจ่ายที่เป็นต้นทุนภายในพื้นที่
10. การมีสถานแนวคิดเข้ากับระบบกรรมสิทธิ์ เจ้าของอาคารและเจ้าของที่ดิน เพื่อให้เกิดการพัฒนาอาคารภายในพื้นที่ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ
11. รัฐส่งเสริมผ่านนโยบายและสร้างความร่วมมือระหว่างชุมชน-ภาครัฐ-ภาคเอกชน-สถาบันการศึกษา-สังคม รวมถึงสนับสนุนงบประมาณและการระดมทุน

<sup>2</sup> สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (2562). แผนแม่บทภายใต้ยุทธศาสตร์ชาติ (6) ปรเมนพื้นที่ และเมืองอัจฉริยะ พ.ศ.2561-2580 <sup>3</sup> สำนักงานจังหวัดเชียงใหม่. (2564). แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาเมืองอัจฉริยะ (Chiang Mai Smart city Strategy Plan) <sup>4</sup> Katz, B. and Wagner, J. (2014). The rise of innovation districts: A new geography of innovation in America, Brookings Institute, Washington.

จากการศึกษาวิจัยที่เกี่ยวข้องสามารถกล่าวได้ว่าการพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าวเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้การพัฒนาอย่างประสบความสำเร็จ เนื่องจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นกลไกสำคัญในการตอบสนองต่อความต้องการของแรงงานด้านนวัตกรรม (The AHURI Inquiry: Urban productivity and affordable rental housing supply...) <sup>5</sup> ดังนั้น การมีที่อยู่อาศัยหลายประเภทที่ครอบคลุมทั้งราคา และการครองครองทั้งการซื้อ และเช่า ทำให้เกิดการพัฒนาอย่างนวัตกรรมที่ประสบความสำเร็จ (Pancholi, Yiqicanlar et al., 2017)<sup>6</sup> ซึ่งจำเป็นจะต้องมีการศึกษานวัตกรรมพัฒนาชุมชนเพิ่มเติมเพื่อให้เกิดการพัฒนาที่ยั่งยืนในทิศทางเดียวกัน

**แนวคิดการพัฒนาชุมชน Machizakuri** <sup>7</sup>

เป็นแนวคิดการปลูกชุมชนในประเทศญี่ปุ่นด้วยการใช้กระบวนการสร้างความร่วมมือภายในชุมชน โดยกระบวนการพัฒนาปลูกชุมชนตามแนวคิด Machizakuri มีดังต่อไปนี้

**การพัฒนา Hardware-Activities**

1. สร้างแนวทางการพัฒนาอาคารภายในย่าน (Building Codes) เพื่อการรักษาภูมิทัศน์เมือง
2. แก้ไขกฎหมายควบคุมอาคารภายในชุมชน ให้สามารถใช้วัสดุอื่น ๆ ทดแทนของเดิมได้
3. ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เหมาะสมกับลักษณะของเมืองเก่า

ซึ่งในกระบวนการพัฒนา Hardware จำเป็นต้องอาศัยการพัฒนาอาคารเก่าภายในพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยมี 2 ทางเลือก

1. Symbiotic Community
  - 1.1. สร้างเอกลักษณ์เฉพาะด้วยการออกแบบที่กลมกลืนกันซึ่งสร้างขึ้นในรูปแบบเมืองแบบดั้งเดิม และเชื่อมโยงระหว่างบ้าน (พื้นที่ส่วนตัว) กับถนน (พื้นที่สาธารณะ)
  - 1.2. จัดทำร่างการพัฒนาหน่วยที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม โดยผู้อยู่อาศัยสามารถมีส่วนร่วมในขั้นตอนกระบวนการออกแบบเพื่อลดความขัดแย้ง
2. การคืนชีพของทาวนเฮาส์แบบดั้งเดิม (มาจียะ)
  - 2.1. เสนอแนวทางให้ผู้อยู่อาศัยอยู่อาศัยได้อย่างสบาย และรักษารูปแบบการใช้ชีวิตที่ทันสมัย พร้อมเพิ่มมูลค่าให้กับอาคารเก่า
  - 2.2. ให้คำปรึกษา ให้ข้อมูลเกี่ยวกับการปรับปรุงและบำรุงรักษาอาคารเก่า และคำแนะนำเกี่ยวกับภาษีและค่าใช้จ่ายระหว่างโครงการก่อสร้าง

**การพัฒนา Software-Activities**

1. การค้าชุมชนท้องถิ่น (Sustaining local communities)
  - 1.1. จัดตั้งหน่วยงานที่เป็นสื่อกลางในการสร้างการมีส่วนร่วมระหว่างชุมชนและรัฐ ในการทำหน้าที่ระดมทุน การสื่อสารระหว่างองค์กร รวมถึงการสร้างกิจกรรมและเทศกาล
2. พื้นที่ศูนย์กลางประวัติศาสตร์ด้วยกิจกรรมทางเศรษฐกิจ
  - 2.1. เพิ่มมูลค่าให้กับอาคารประวัติศาสตร์ ด้วยการ Adaptive Reuse
  - 2.2. สร้างเครือข่ายพิพิธภัณฑ์และหอศิลป์ เพื่อผลิตงานศิลปะสมัยใหม่และงานหัตถกรรม และ ดึงดูดให้ผู้คนสร้างสรรค์เข้ามาทำงาน นอกจากนี้ยังส่งเสริมชุมชนศิลปินด้วยการจัดเทศกาลศิลปะ
  - 2.3. สร้างระบบการเช่าและการขายมาจียะ เพิ่มมูลค่าให้กับอาคารเก่าผ่านการร่วมลงทุนระหว่างผู้อยู่อาศัยและนักพัฒนา

5 The AHURI Inquiry: Urban productivity and affordable rental housing supply. (2019). Affordable housing in innovation-led employment strategies. 6 Pancholi, S., Yiqicanlar, T., and Guaraldi, M. (2018a). "Attributes of successful place-making in knowledge and innovation spaces: evidence from Brisbane's Diamantina knowledge precinct", Journal of Urban Design, vol. 23(5): 693-711. 7 Machizakuri การปลูกชุมชนญี่ปุ่น แนวความคิด และแนวทางการปฏิบัติ (เพื่อพัฒนาชุมชนใหม่) 2596 และ Adopting and Adapting of Community Planning/Management "Machizakuri" to Thailand (Ponpathu & Chaveevan, s.d.)



- การวิเคราะห์ด้านเศรษฐกิจ



- การวิเคราะห์ด้านสังคม

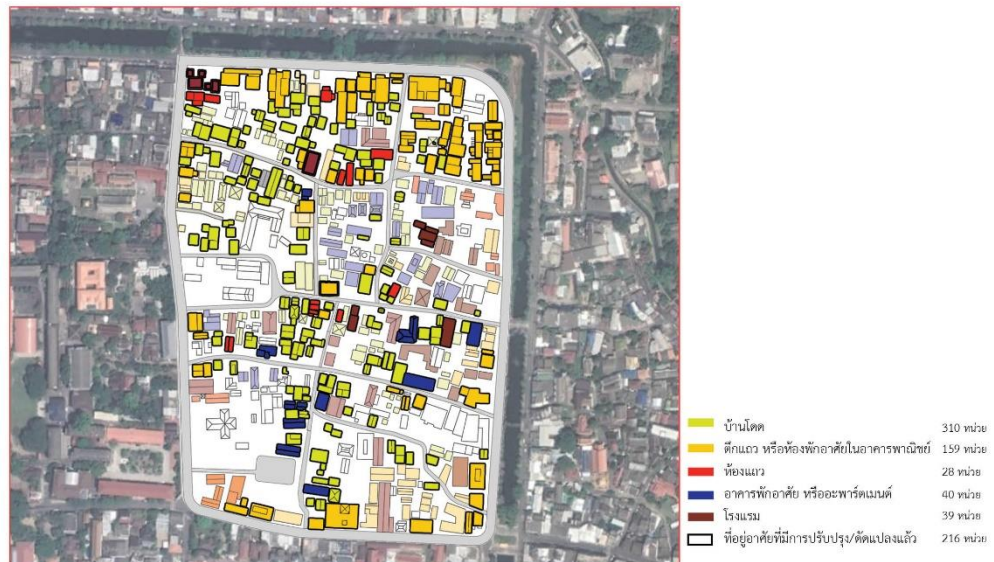


ภาพที่ 5 และ 6 : การวิเคราะห์ด้านเศรษฐกิจ และสังคม กรณีศึกษาชุมชนสามช้าง

2.2.2. ระดับบ้าน

- ลักษณะที่อยู่อาศัยภายในชุมชน

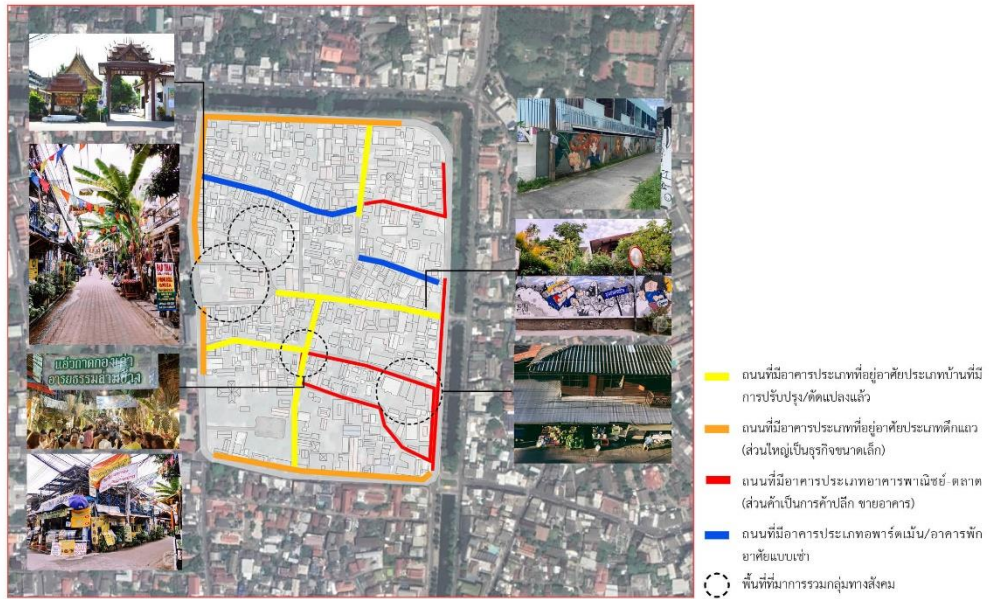
จากการลงพื้นที่สำรวจลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัยในพื้นที่สามารถจำแนกได้ออกเป็น 5 ประเภท (ตามภาพที่ 8) ได้แก่



ภาพที่ 7 : ลักษณะของที่อยู่อาศัยภายในชุมชน (ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจ และ GIS)

2.3. การปรับปรุงหรือดัดแปลงที่อยู่อาศัย ตามแนวถนนและซอยปัจจุบัน

สถานการณ์ระดับบ้านในปัจจุบันพบว่า ภายในชุมชนลำน้ำซังมีการปรับปรุง หรือดัดแปลงที่อยู่อาศัยไปเป็นอาคารที่มีการใช้งานผสมผสานมากขึ้น (ตามภาพที่ 9) เพื่อปรับปรุงเป็นร้านอาหาร ร้านค้า พื้นที่ประกอบธุรกิจ และโฮสเทลจำนวนมาก



ภาพที่ 8 : การปรับปรุง/ดัดแปลงที่อยู่อาศัย และการใช้งานอาคารตามเส้นถนน

2.4. ขอบเขตรูปแปลงที่ดินภายในชุมชน

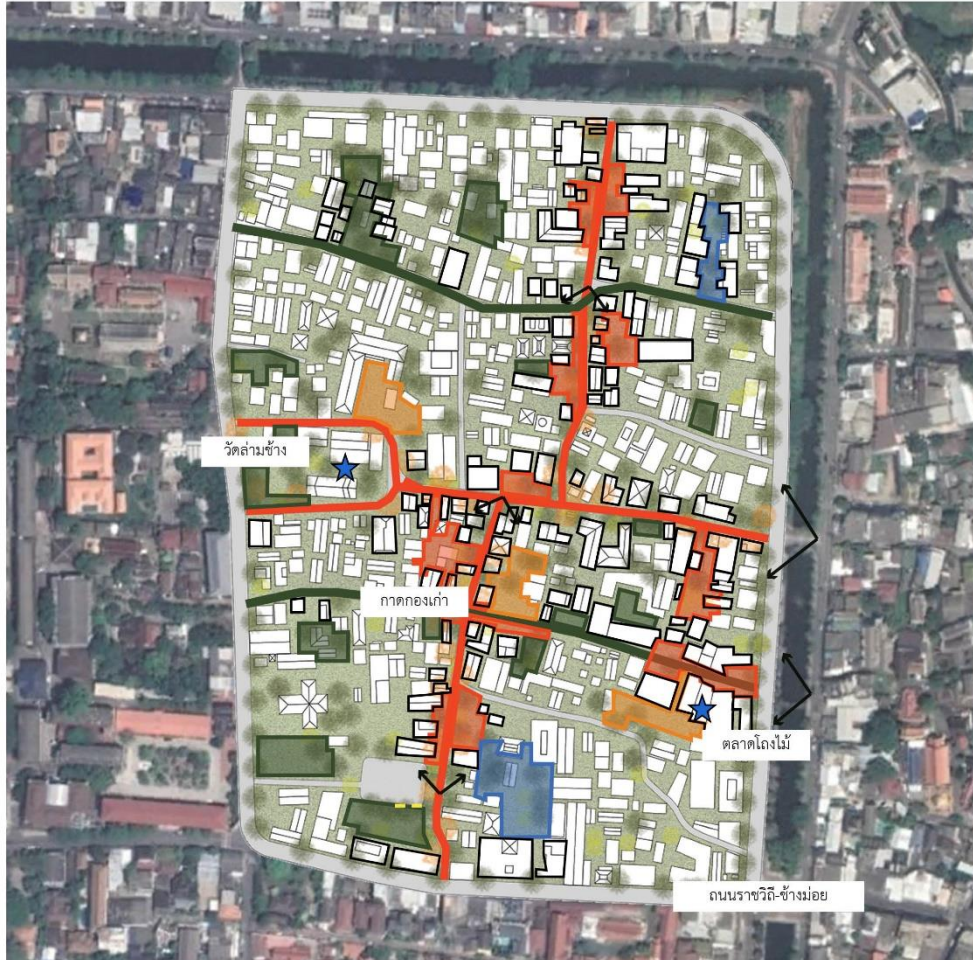


ภาพที่ 9 : รูปแปลงที่ดิน

**ส่วนที่ 3 ร่างแนวทางการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัย**

จากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และการทบทวนวรรณกรรม ประกอบกับการลงพื้นที่สำรวจชุมชนเพื่อวิเคราะห์ข้อมูลเชิงกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมที่ได้ เสนอไปในส่วนก่อนหน้า ผู้วิจัยมีความเห็นว่าหากจะผลักดันชุมชนให้เป็นไปตามนโยบาย และแผนการพัฒนาบ้านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 ควรมีการจัดทำร่างแผนพัฒนา ใน 2 ระดับ ดังต่อไปนี้

**3.1. ร่างผังแนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชน : ชุมชนลำซ่าง**



- เชื่อมต่อถนนเพื่อสร้างความต่อเนื่องของกิจกรรมค้าขาย/ธุรกิจชุมชน โดยอาศัยการสร้างแนวถนนที่ส่งเสริมความสร้างสรรค์
- เชื่อมต่อถนนเพื่อส่งเสริมสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัย ด้วยเส้นทางสีเขียวที่สามารถเชื่อมไปยังพื้นที่สาธารณะ และพื้นที่ศูนย์กลางกิจกรรม
- เปิดพื้นที่หน้าบ้านสำหรับกิจกรรมการค้า/รองรับการท่องเที่ยวสร้างสรรค์
- เพิ่มพื้นที่สีเขียว/พื้นที่สาธารณะขนาดย่อม
- พัฒนาพื้นที่ศูนย์กลางชุมชนในพื้นที่ว่างที่คนในชุมชนนิยมมารวมตัว
- ใช้พื้นที่ว่างหลังอาคารเป็นพื้นที่ทดลอง/พัฒนาสินค้าและกิจกรรมทางธุรกิจ
- บ้านที่ควรมีการดัดแปลง/ปรับปรุง 116 หน่วย

3.2. ข้อเสนอแผนพัฒนาชุมชนสามข้าง ตามยุทธศาสตร์เมืองอัจฉริยะ

นอกจากต้องมีการพัฒนาทางกายภาพของชุมชนตามข้อเสนอที่ได้เสนอไปข้างต้นแล้ว การที่จะพัฒนาชุมชนสามข้าง ให้ไปสู่การเป็นชุมชนนวัตกรรมสร้างสรรค์ตามแผนนโยบายดังกล่าว จำเป็นต้องมีการส่งเสริมการพัฒนาในด้านอื่น ๆ ให้ครบทั้ง 7 มิติเพื่อให้ไปสู่การเป็นเมืองอัจฉริยะ โดยสามารถแบ่งยุทธศาสตร์การพัฒนาได้ดังนี้

3.3.1. ยุทธศาสตร์เมืองอัจฉริยะด้านสิ่งแวดล้อม (Smart Environment)

- ส่งเสริมการพัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่อยู่อาศัยที่มีมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
- ส่งเสริมการจัดการพื้นที่สาธารณะ การจัดการขยะมูลฝอย และพื้นที่สีเขียวโดยใช้ประโยชน์จากเทคโนโลยี

3.3.2. ยุทธศาสตร์เมืองอัจฉริยะด้านการอยู่อาศัย (Smart Living)

- พัฒนาระบบข้อมูล การเชื่อมต่อ และพื้นที่ในการเข้าถึงเทคโนโลยี เพื่ออำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานให้แก่ประชาชน
- พัฒนาพื้นที่แลกเปลี่ยนเรียนรู้ของประชาชนในเมือง ด้านการสร้างสรรค์ ทักษะความรู้ อาชีพ และนวัตกรรม

3.3.3. ยุทธศาสตร์เมืองอัจฉริยะด้านพลังงาน (Smart Energy)

- การสร้างกระบวนการส่งเสริมการใช้พลังงานทดแทนในระดับครัวเรือน
- ส่งเสริมการใช้พลังงานทดแทน ในกิจกรรมสาธารณะ และกิจกรรมภาครัฐ

3.3.4. ยุทธศาสตร์เมืองอัจฉริยะด้านการเดินทาง (Smart Mobility)

- พัฒนาระบบการเดินทาง ระบบการจราจร และระบบจอดรถอัจฉริยะ
- ออกแบบระบบการเชื่อมโยงระบบการเดินทางและการขนส่งในทุก ๆ มิติ

3.3.5. ยุทธศาสตร์เมืองอัจฉริยะด้านเศรษฐกิจ (Smart Economy)

- พัฒนาโอกาสด้านการเข้าถึงสาธารณูปโภคด้านดิจิทัลเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้ผลิตภัณฑ์และผู้ประกอบการ
- พัฒนาระบบการบริหารจัดการ และการเชื่อมโยงข้อมูล ด้านการเกษตรอัจฉริยะ และการท่องเที่ยวอัจฉริยะ

3.3.6. ยุทธศาสตร์เมืองอัจฉริยะด้านคน (Smart People)

- พัฒนาทักษะ องค์ความรู้ ที่เอื้อต่อการเรียนรู้ตลอดชีวิตของคนในทุกๆระดับชั้น
- พัฒนาสาธารณูปโภคพื้นฐานเพื่อสร้างการมีส่วนร่วม และความคิดสร้างสรรค์ของประชาชน

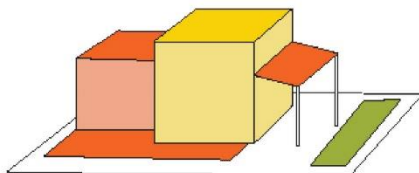
3.3.7. ยุทธศาสตร์เมืองอัจฉริยะด้านการบริหารงานภาครัฐ (Smart Government)

- พัฒนาระบบการใช้ข้อมูลเปิดของเมือง และสร้างสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องเพื่อการเข้าถึงข้อมูลโดยไม่มีต้นทุน
- พัฒนาการมีส่วนร่วมของภาครัฐ และภาคประชาสังคม

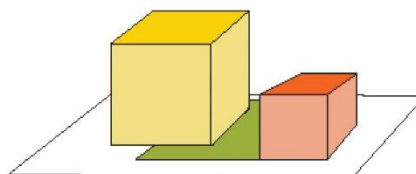
2.2. ร่างแนวทางการพัฒนาบ้าน

จากการลงพื้นที่สำรวจลักษณะการตัดแปลง หรือปรับปรุงบ้านในชุมชน ประกอบกับการศึกษาแนวทางการพัฒนาย่านนวัตกรรม สามารถสรุปออกมาเป็นแนวทางการพัฒนาบ้านเบื้องต้น โดยแบ่งเป็น

- แนวทางการตัดแปลง/ปรับปรุงภายนอกตัวบ้าน

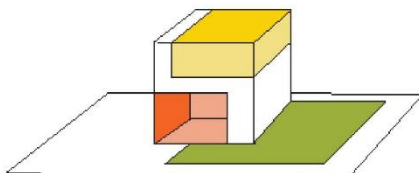


เพิ่มพื้นที่ใช้สอยโดยการต่อเติมบ้านออกจากตัวอาคาร (ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ทำงาน/ประกอบอาชีพ)

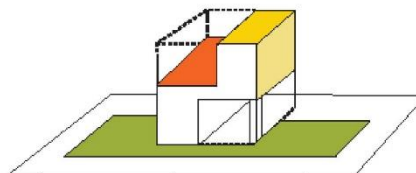


เพิ่มพื้นที่ใช้สอยโดยการสร้างห้องหลังเล็กแยกเป็นอีกส่วนโดยไม่เชื่อมกับตัวบ้าน (ส่วนใหญ่เป็นร้านค้า/คาเฟ่/ร้านอาหาร)

- แนวทางการตัดแปลง/ปรับปรุงภายในตัวบ้าน



เพิ่มพื้นที่ใช้สอยโดยการแบ่งสัดส่วนการใช้พื้นที่ภายในบ้านใหม่ เช่น กั้นห้องเพิ่ม ทุบรั้วคั่น (ส่วนใหญ่เป็นการขยายเพื่อเพิ่มพื้นที่ส่วนตัว)



เพิ่มพื้นที่ใช้สอยโดยการเจาะช่องเปิด ต่อเติมชั้นคาตาค่า ทำได้ฉุน (ส่วนใหญ่เป็นบ้านที่ดัดแปลงมาเป็นโฮสเทล/เกสต์เฮาส์)



3.2. ร่างแนวทางการพัฒนาบ้าน

จากการลงพื้นที่สำรวจลักษณะการดัดแปลง หรือปรับปรุงบ้านในชุมชน ประกอบกับการศึกษาแนวทางการพัฒนาย่านนวัตกรรม สามารถสรุปออกมาเป็น แนวทางการพัฒนาบ้านเบื้องต้น โดยแบ่งตามลักษณะของบ้านดังต่อไปนี้

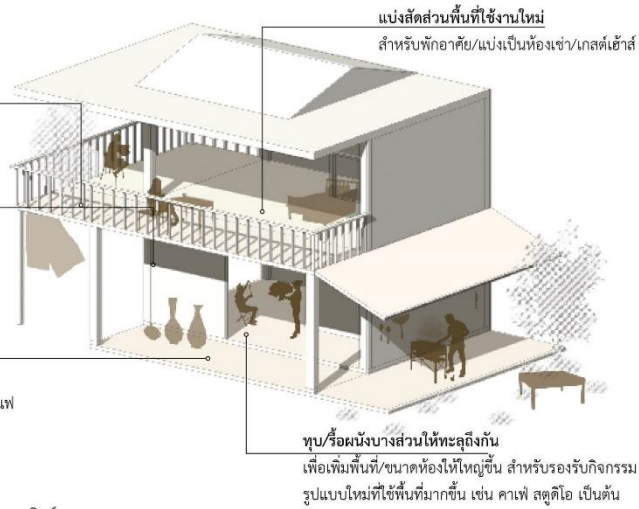
- แนวทางการดัดแปลง/ปรับปรุงบ้านเดี่ยว



**ต่อเติมขยายระเบียง**  
เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอยสำหรับการอยู่อาศัย

**เจาะช่องเปิดที่ผนัง**  
เพื่อเพิ่มการมองเห็นให้แก่กิจกรรมภายในบ้าน และเชื่อมต่อสู่พื้นที่นอกตัวบ้าน อีกทั้งเป็นการ ช่องประหยัดการใช้พลังงานช่วงกลางวัน

**ต่อเติมขยายพื้นที่ข้างบ้าน-หลังบ้าน/ใต้ระเบียง**  
เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอยนอกอาคารสำหรับทำการค้า/ ธุรกิจ หรือเป็นที่ครัวสำหรับร้านอาหาร/ร้านกาแฟ



- แนวทางการดัดแปลง/ปรับปรุงตึกแถว หรืออาคารพาณิชย์



**ต่อเติมพื้นที่ระเบียง-คาดฟ้า**  
เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอยในชั้นลอย สามารถเป็นได้ทั้งพื้นที่ ส่วนกลาง พื้นที่สีเขียว พื้นที่ประกอบกิจกรรม รวมถึง เป็นร้านค้าชั้นลอย (Rooftop)

**ขยายพื้นที่ทางตั้ง**  
เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอยให้มีความสูงโปร่งมากขึ้น (Double Space) สำหรับใช้เป็นที่จัดแสดงสินค้า ภายในร้าน



- แนวทางการตัดแปลง/ปรับปรุงห้องแถว



- แนวทางการตัดแปลง/ปรับปรุงแฟลต หรืออาคารพักอาศัย



- แนวทางการดัดแปลง/ปรับปรุงโรงแรม



ทาบ/รื้อผนังบางส่วนให้ทะลุถึงกัน  
เพื่อเพิ่มการมองเห็นให้แก่งกิจกรรมในชั้นล่าง  
รวมถึงทำให้เกิดการสร้าง Eye on street ให้  
แก่ชุมชน

ขยายพื้นที่ทางราบ  
เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอยให้มีขนาดใหญ่  
ขึ้น สำหรับทำกิจกรรมอื่น ๆ  
นอกจากการพักอาศัย



#### ส่วนที่ 4 คำถามในการสัมภาษณ์

- 4.1. ท่านมีความคิดเห็น เกี่ยวกับนโยบายและแผนการดำเนินงานที่รัฐกำหนดขึ้นอย่างไร
  - ท่านเห็นด้วยหรือไม่ กับการพัฒนาชุมชนในพื้นที่เมืองเก่าให้เป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์
  - โอกาสในการพัฒนาชุมชนข้างตามแผนนโยบายข้างต้น มีความเป็นไปได้มากหรือน้อยเพียงใด เพราะสาเหตุใด
  - ข้อจำกัด และอุปสรรคในการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวมีอะไรบ้าง เช่น ด้านกฎหมายควบคุมอาคารในพื้นที่เมืองเก่าตามเทศบัญญัติเทศบาลนครเชียงใหม่ เป็นต้น
  - ท่านคิดว่าผลจากการพัฒนาชุมชนตามแผนนโยบายในการเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ ควรเป็นไปในทิศทางใด อย่างไรบ้าง
- 4.2. ท่านคิดว่า นโยบายและแผนการพัฒนาชุมชนที่รัฐกำหนด จะส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในชุมชนอย่างไรบ้าง
  - การปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัยเดิม
  - การเพิ่มความต้องการ และอุปทานที่อยู่อาศัย
  - ประโยชน์ต่อผู้อยู่อาศัย
- 4.3. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไร ต่อตัวอย่างแนวทางการนำแผนสู่การปฏิบัติตามร่างแนวทางการพัฒนาชุมชนที่ได้เสนอไปข้างต้น (ส่วนที่ 3)
  - ด้านผังชุมชน
  - ด้านการปรับปรุง/ตัดแปลงที่อยู่อาศัย
- 4.4. ท่านคิดว่า กระบวนการและแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในชุมชนให้เป็นที่ไปตามนโยบายฯ ควรเป็นอย่างไร
  - หน่วยงานหรือองค์กรที่เกี่ยวข้อง ควรมีการสนับสนุนในการพัฒนาชุมชนและบ้านอย่างไรบ้าง เช่น การสนับสนุนทางการเงิน การเพิ่มแรงจูงใจโดยใช้กลไกทางผังเมือง เป็นต้น
  - กระบวนการวิธีการในการผลักดันผู้อยู่อาศัยในชุมชนให้เกิดการพัฒนาชุมชนและบ้าน สามารถทำได้อย่างไรบ้าง
  - การสร้างการมีส่วนร่วมของชุมชน และผู้อยู่อาศัย สามารถทำได้อย่างไรบ้าง
  - ขั้นตอนการดำเนินงานในการพัฒนาพื้นที่ชุมชน ไปสู่ความเป็นสมัยใหม่ มีขั้นตอนอย่างไร
  - การสร้างกระแสทุน หรือการจัดตั้งกองทุนสำหรับหาแหล่งเงินทุนมาพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัย ควรทำอย่างไรเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้อยู่อาศัย และได้รับผลประโยชน์ที่ใกล้เคียงกัน
- 4.5. ท่านมีข้อเสนอแนะต่องานวิจัยนี้อย่างไร

ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงที่ให้ความอนุเคราะห์ในการตอบแบบสัมภาษณ์ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้

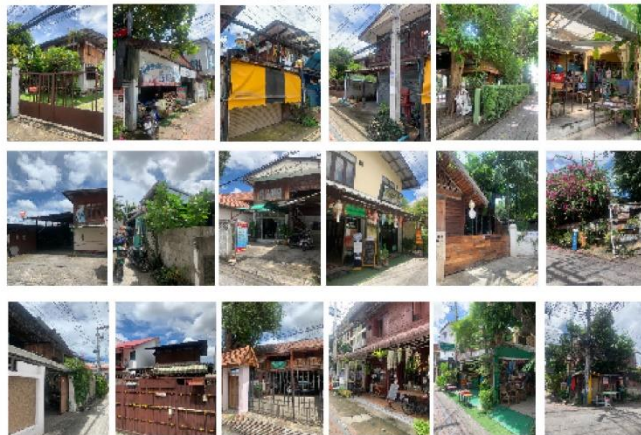
นางสาวกัญชดา เพ็ญไชยา  
 ช่องทางการติดต่อ  
 เบอร์ : 0 64-298-2351  
 Email : kunchuda.p@gmail.com

- สภาพแวดล้อมชุมชนสามข้าง



- การศึกษารูปแบบการปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทบ้าน

บ้านเดี่ยวที่มีการปรับเปลี่ยน/ต่อเติม/ตัดแปลงเพื่อทำกิจกรรมอื่นนอกจากพักอาศัย



อาคารพักอาศัยที่มีการปรับเปลี่ยน/ต่อเติม/ตัดแปลงเพื่อทำกิจกรรมอื่นนอกจากพักอาศัย



บ้านเดี่ยวที่ใช้พักอาศัยเท่านั้น



อาคารพักอาศัยที่ใช้พักอาศัยเท่านั้น



ตึกแถวที่มีการปรับเปลี่ยน/ต่อเติม/ตัดแปลงเพื่อทำกิจกรรมอื่นนอกจากพักอาศัย



ตึกแถวที่ใช้พักอาศัยเท่านั้น



ห้องแถวที่มีการปรับเปลี่ยน/ต่อเติม/ตัดแปลงเพื่อทำกิจกรรมอื่นนอกจากพักอาศัย



28

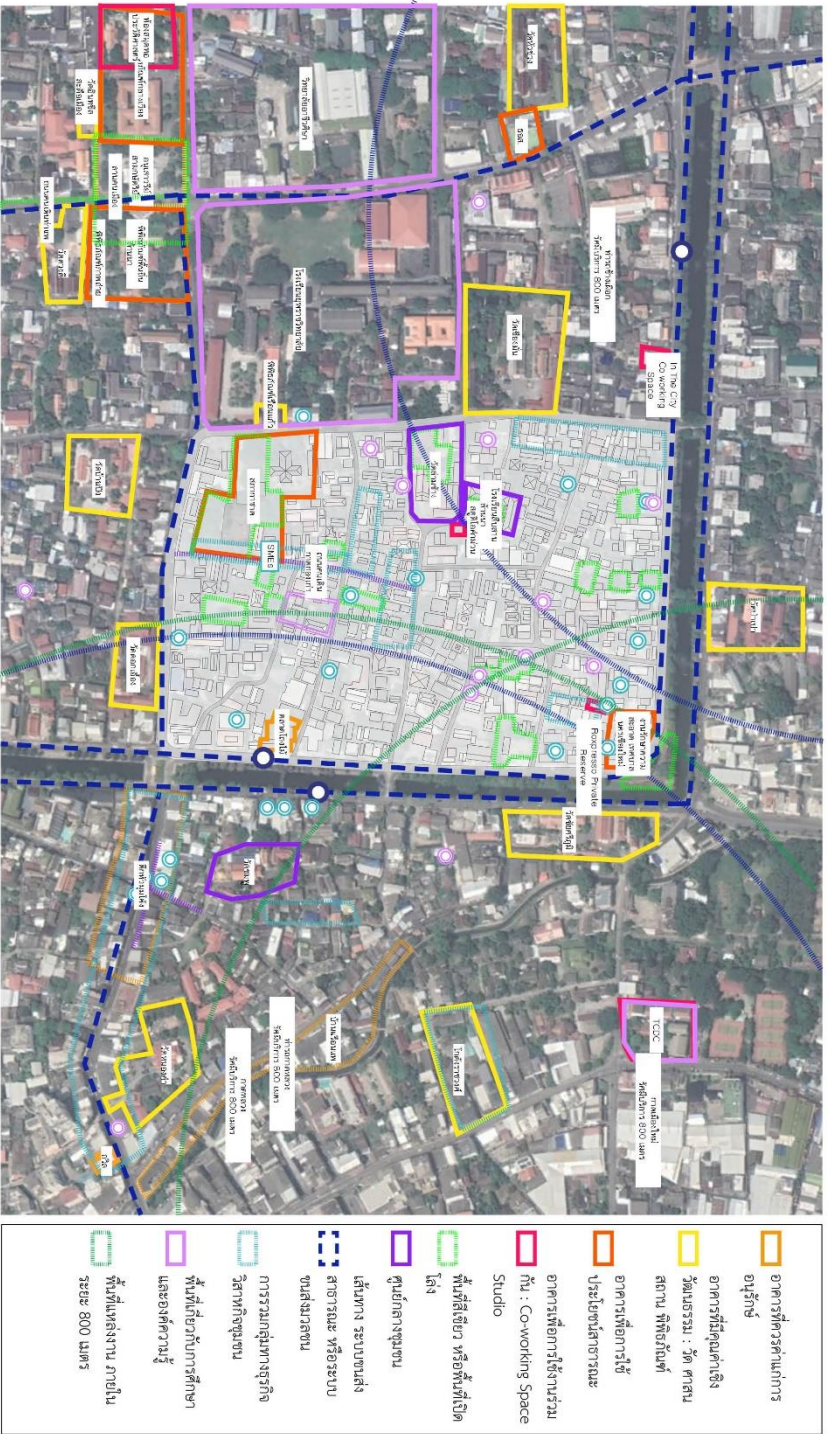
อะพาร์ตเมนต์ที่มีการปรับเปลี่ยน/ต่อเติม/ตัดแปลงเพื่อทำกิจกรรมอื่นนอกจากพักอาศัย



อะพาร์ตเมนต์ที่ใช้พักอาศัยเท่านั้น



- การวิเคราะห์ภาพรวมการใช้อาคารภายในชุมชน และการเชื่อมต่อกับพื้นที่รอบ



31/5/2022 R



**แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในย่านเมืองเก่าจังหวัดเชียงใหม่  
เพื่อให้สอดคล้องกับแนวนโยบายด้านนวัตกรรมสร้างสรรค์ภายใต้แผนพัฒนาเมืองอัจฉริยะ  
: กรณีศึกษาชุมชนท่าช้าง**

นางสาว กัญชฎา เพ็ญโชยา 6470035125  
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ : รองศาสตราจารย์ ดร.คุณชาลภัทร พานิชย์ภักดิ์



1

## แนะนำโครงการวิจัย

**ศึกษาเกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยภายในย่านเมืองเก่า  
เพื่อให้สอดคล้องกับแนวนโยบายเมืองอัจฉริยะ**

**วัตถุประสงค์**

- เพื่อศึกษาสถานการณ์ที่อยู่อาศัย และชุมชน รวมถึงลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคม ความต้องการ และทัศนคติของผู้อยู่อาศัย
- วิเคราะห์ศักยภาพ และข้อจำกัด

**ผลลัพธ์**

- แผนที่ผังพัฒนาชุมชน
- แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัย



**ประวัติผู้วิจัย**  
กัญชฎา เพ็ญโชยา (ส.พ.)

**ประวัติการศึกษา**  
[จบ] ปริญญาตรี : สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (เกียรตินิยมอันดับ 1)  
[กำลังศึกษา] ปริญญาโท : เศรษฐศาสตรบัณฑิต (การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์) ภาควิชาศศการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**รางวัล และงานเผยแพร่**  
โครงการพัฒนาพื้นที่ที่อยู่เมือง-ริมน้ำปิง เพื่อเป็นย่านเศรษฐกิจใหม่ (การพัฒนาย่านรัตนนคร ในพื้นที่เมืองเก่า) จังหวัดเชียงใหม่  
รางวัลวิทยานิพนธ์ดีเด่นประจำปี 2563 จากภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
รางวัลวิทยานิพนธ์ยอดเยี่ยมประจำปี 2564

2



### แผนการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการ

**1** เป้าหมายของชุมชน  
แผนยุทธศาสตร์  
เสนอผังชุมชน  
10 มี.ค. 2564

**2** ทบทวนแผนและผังชุมชน  
หาศักยภาพ ข้อจำกัดในการปรับปรุงที่อยู่อาศัย  
เสนอแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัย

**3** สรุปผลการดำเนินการ  
เสนอแผนและผังชุมชน  
เสนอเสนอแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัย

**วัตถุประสงค์**  
ประเมินคุณค่าและศักยภาพของชุมชน  
การรับฟังความเห็นและข้อเสนอแนะ ไปสู่การจัดทำแผนผังชุมชน  
และแนวทางการพัฒนาบ้าน



**กระบวนการ**  
Mapping layer  
Post-it keyword  
Dotmocracy

3

### กำหนดการ การประชุมเชิงปฏิบัติการครั้งที่ 1

**ระยะเวลาการดำเนินการ 2 ชั่วโมง**

|   |   |
|---|---|
| <p><b>แนะนำโครงการ และผู้วิจัย (5 นาที)</b><br/>- วัตถุประสงค์ของการจัดประชุม</p> <p><b>ทำความเข้าใจกับแผนนโยบาย (10 นาที)</b><br/>- Smart city คืออะไร? ส่งผลอย่างไรต่อชุมชน?<br/>- ทำหรือไม่ทำ ต่างกันอย่างไร?<br/>- ยานนวัตกรรมสร้างสรรค์ คืออะไร<br/>- ทำความรู้จักกับที่อยู่อาศัย ความสำคัญของที่อยู่อาศัย<br/>- เป้าหมายของที่อยู่อาศัยที่กำลังจะทำ</p> <p><b>กิจกรรมช่วงที่ 1 "คุณค่าของค่าน้ำแข็ง" (35 นาที)</b><br/>- คุณค่าของบ้าน อาคาร และผู้คน (Value map)<br/>- ลักษณะการอยู่อาศัยร่วมกันในอดีต<br/>- ความสำคัญของบ้านในชุมชน</p> | <p><b>กิจกรรมช่วงที่ 2 "ด้านข้างในปัจจุบัน" (30 นาที)</b><br/>- สถานการณ์และปัญหาของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน<br/>- สภาพ และความต้องการของบ้าน<br/>- ความตื่นที่มีต่อการตั้งแปลง/ปรับปรุงบ้าน</p> <p><b>กิจกรรมช่วงที่ 3 "ด้านข้างในอนาคต" (30 นาที)</b><br/>- ชุมชนอยากเป็นอะไรใน 5-10 ปีข้างหน้า<br/>- อะไรคือสิทธิพิเศษในชุมชนที่สามารถนำมาต่อยอดได้<br/>- อยากเห็น อยากมีอะไรในชุมชน<br/>- อยากให้ที่อยู่อาศัยเป็นอย่างไรในอนาคต</p> <p><b>สรุปภาพรวมโครงการ (10 นาที)</b></p> |
|---|---|

4

31/5/2022 R

## แนวทางการจัดประชุมกลุ่มย่อย ครั้งที่ 1

|   |  |
|---|--|
| <p><b>ประเด็น</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• มุมมองและความคิดเห็นต่อแผนนโยบาย</li> <li>• เป้าหมายและความคาดหวังของชุมชน</li> <li>• แผนยุทธศาสตร์ชุมชน</li> <li>• เป้าหมายและแหล่งพัฒนาที่อยู่อาศัยของชุมชน</li> </ul> | <p><b>กลุ่มตัวอย่าง</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้นำชุมชน 1 คน</li> <li>• หน่วยงานภาครัฐ/ภาคประชาสังคม 1 คน</li> <li>• กรรมการชุมชน 5 คน</li> <li>• ผู้อยู่อาศัยในชุมชน 15 คน</li> </ul> |
|---|--|

**OUTPUT**

**1. แผนยุทธศาสตร์ชุมชน**

- ภาพอนาคต (Future Scenario)
- Magnet / Core Anchor
- ฝั่งชุมชน

**2. แนวทางพัฒนาที่อยู่อาศัย**

- ความคาดหวังในการอยู่อาศัย
- ความต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัย

5

## การประชุมเชิงปฏิบัติการ ครั้งที่ 1

6

3

31/5/2022 R



7

**นโยบายและแผนการพัฒนา ที่เกี่ยวข้องกับเมืองเชียงใหม่**

**แผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี (พ.ศ. 2561 – 2580)**

ภาพฝันของแผนการพัฒนาประเทศ ที่จะกำหนดกรอบและแนวทางการพัฒนาให้หน่วยงานของรัฐทุกภาคส่วนต้องทำตาม เพื่อให้บรรลุวิสัยทัศน์ "ประเทศไทยมีความมั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืน"

**นโยบายการพัฒนาเมืองศูนย์กลางทางเศรษฐกิจในระดับภูมิภาค**

การกระจายศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ เขตโรงงาน และ **ที่อยู่อาศัย**

ลดความเหลื่อมล้ำและยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในพื้นที่ทุกกลุ่ม เพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่าง **ทั่วถึง(Inclusive Development)**

**ประเด็นสำคัญ** การพัฒนาเมืองศูนย์กลางทางเศรษฐกิจในระดับภูมิภาคให้เป็นเมืองอัจฉริยะ (Smart city)

8

### เมืองอัจฉริยะ คืออะไร ?

การฟื้นฟูเมืองเดิมโดยพัฒนาปรับเปลี่ยนในเนื้อเมืองที่มีอยู่เดิม ด้วยการสร้างการเชื่อมโยงระหว่าง **ทุนที่เป็นรูปธรรมหรือทุนกายภาพ** ของเมือง (physical capital) เข้ากับ**ทุนทางสังคม** (social capital) ที่มีอยู่ของเมืองเพื่อพัฒนาการให้บริการโครงสร้างพื้นฐาน และการปรับปรุงเมืองในด้านต่าง ๆ โดยใช้**เทคโนโลยีดิจิทัล**เข้ามาช่วย



#### เมืองอัจฉริยะ ต้องพัฒนาอะไร ?

##### พัฒนาย่านนวัตกรรม

พื้นที่ที่มี**ความหลากหลาย**ของกลุ่มคน การใช้ประโยชน์อาคาร และองค์ความรู้



ที่สามารถดึงดูดกลุ่มผู้ประกอบการ นักลงทุน ผู้มีทักษะในสาขาวิชา **เข้ามาอยู่อาศัย** แลกเปลี่ยน แบ่งปัน และดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยเดิม

##### พัฒนาพื้นที่ใจกลางเมือง

ควร **ใช้พื้นที่ให้มีความคุ้มค่า** อย่างน้อย 18 ชั่วโมงต่อวัน



จะทำให้**ที่ดินมีมูลค่าเพิ่มขึ้น** จะส่งผลต่อการตอบสนองมูลค่าเศรษฐกิจ

9

### 7 ย่านนวัตกรรม เมืองเชียงใหม่ ตามแผนของสำนักงานนวัตกรรมแห่งชาติ (สนช.)

ชุมชนลำช้างเป็นชุมชนสร้างสรรค์ด้านภูมิทัศน์วัฒนธรรม อยู่ในพื้นที่พัฒนา “ย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์”



**พื้นที่ที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์**  
เพื่อคงไว้ซึ่งคุณค่าของพื้นที่ ชุมชน และชุมชนโบราณลำช้าง

**เมืองสร้างสรรค์ของ UNESCO**  
เป็นเมืองสร้างสรรค์ในด้านหัตถกรรม และศิลปะพื้นบ้าน (Crafts and Folk Art) ซึ่งทำให้มีสถานะในการพัฒนาต่อมรดกทางวัฒนธรรมอันยาวนานในพื้นที่

10

### ย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ คืออะไร

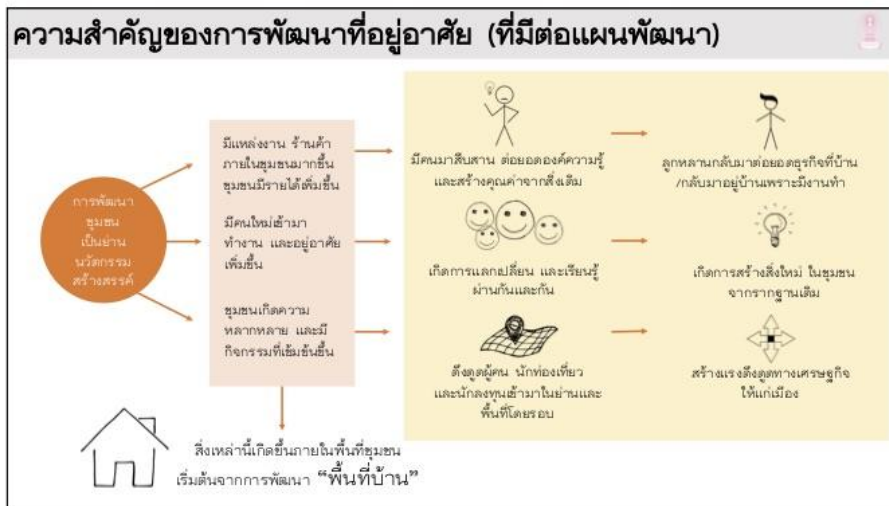
**ย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0**  
 หมายถึง ย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ (Creative Innovation) ภายใต้แผนพัฒนาเมืองอัจฉริยะของจังหวัดเชียงใหม่



แหล่งที่มาภาพ : mapgounmap : แผนที่ชุมชนเมือง

- ย่านที่มีการวางแผนและออกแบบพื้นที่เพื่อ **ดึงดูดกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจนวัตกรรม บุคคลสร้างสรรค์ บุคคลที่มีองค์ความรู้ต่างสาขา**
- **เพื่อเป็นย่านศูนย์กลางทางเศรษฐกิจใหม่ให้แก่เมือง** บนพื้นฐานการพัฒนา **นวัตกรรมเชิงพื้นที่ (Area-based innovation)**
- ทำหน้าที่ในการเป็น**ที่อยู่อาศัยและแหล่งงานที่ใช้ความคิดสร้างสรรค์ ศิลปะ องค์ความรู้ วัฒนธรรม และสถาปัตยกรรมที่เป็นต้นทุนเดิม**
- สอดคล้องกับเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของ**เมืองอัจฉริยะ**

11



12

**ทำความรู้จักกับที่อยู่อาศัย**





**เมืองคือที่อยู่อาศัย** แต่เป้าหมายการพัฒนาเมืองคือ การมีเศรษฐกิจที่ดี **แต่เป้าหมายที่แท้จริงคือ ความกินดีอยู่ดี**

ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดคุณภาพชีวิตที่ดี เนื่องจากมีปัจจัย 1 ใน 4 ในการดำรงชีวิต

ที่อยู่อาศัยเป็นสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐานที่ทุกรัฐบาล จำเป็นต้องให้ประชาชนมีที่อยู่เพียงพอ (Adequate Housing for all)

ต้องการวางแผนเรื่องที่อยู่อาศัยเพื่อ


1. แก้ไขปัญหาการอยู่อาศัยที่ทรุดโทรม ต่ำกว่าคุณภาพ หรือเป็นชุมชนแออัดเมืองเก่าให้กลับมามีคุณภาพชีวิตที่ดี
2. วางแผนสำหรับอนาคต ให้สอดคล้องกับแผนนโยบาย รองรับกิจกรรมสมัยใหม่ และสอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย

13

**กิจกรรมช่วงที่ 1 “คุณค่าของล้ำมข้าง”**

14


31/5/2022 R

คุณค่าชุมชน 

## ประวัติของชุมชน

- ความเป็นเครือญาติในชุมชน
- ระดับความเป็นชุมชน
- บทบาทของผู้นำชุมชน
- เศรษฐกิจ และการประกอบอาชีพของชุมชน
- ลักษณะครัวเรือนในชุมชนเป็นอย่างไรบ้าง มีการเปลี่ยนแปลงหรือไม่
- การอยู่ร่วมกัน/การพึ่งพากันในอดีต

15

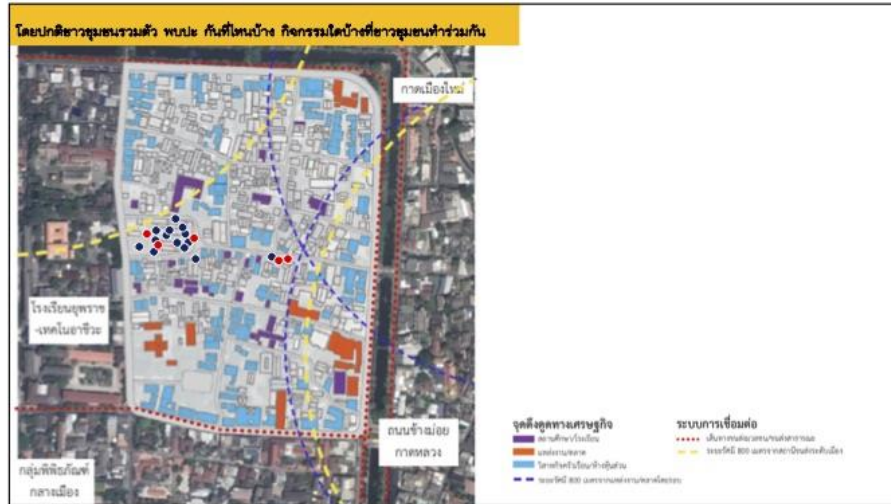
คุณค่าชุมชน 

## คุณค่าและสถานที่สำคัญในอดีต

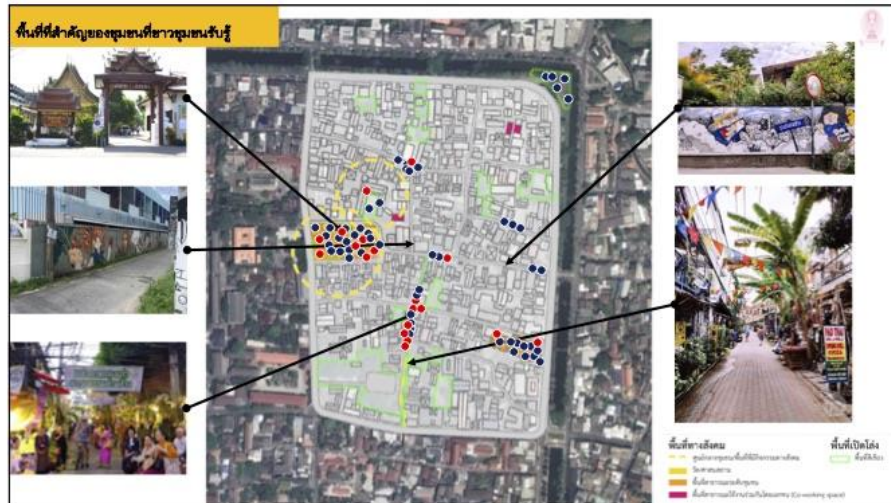
- พื้นที่ที่สำคัญของชุมชนที่ชาวชุมชนรับรู้
- พื้นที่ที่มีการรวมกลุ่มของบุคคลที่มีองค์ความรู้ ความสร้างสรรค์ (ปราชญ์ชุมชน)
- โดยปกติชาวชุมชนรวมตัว พบปะ กันที่ไหนบ้าง กิจกรรมใดบ้างที่ชาวชุมชนทำร่วมกัน

16

31/5/2022 R



19



20



31/5/2022 R



21

**คุณค่าบ้านเรือน**

## ความสำคัญของบ้านในชุมชน

- ในอดีตภายในชุมชนบ้านมีที่ประเภท
- ลักษณะการอยู่อาศัยในบ้านแต่ละประเภทเป็นอย่างไร
- แต่ละประเภทบ้านมีการประกอบอาชีพ/ทำอะไรบ้างนอกจากการอยู่อาศัย
- การระจุกตัวของกลุ่มบ้านเครือญาติ
- ลักษณะทางการเงินของครัวเรือน

22

31/5/2022 R

**คุณค่าบ้านเรือน**

**ประเภทของบ้าน**

บ้านเดี่ยว



แฟลตหรืออพาร์ตเมนต์ (Flat or Apartment)



อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว



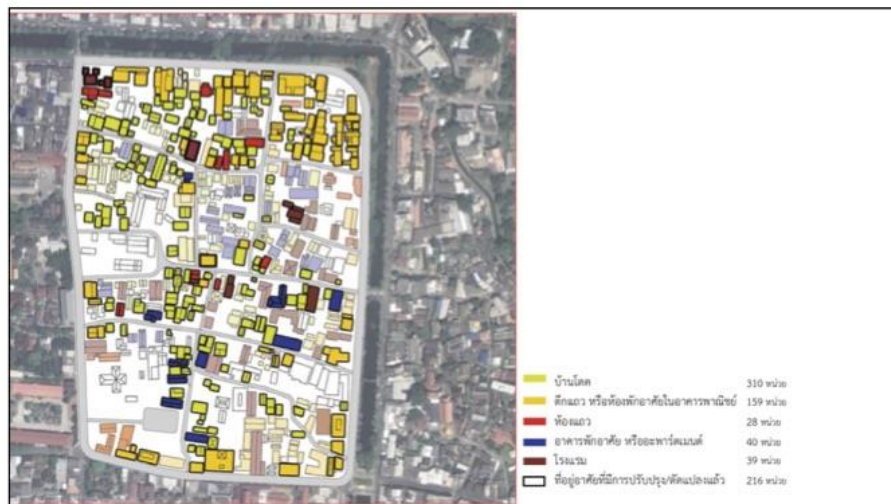
บ้านที่แบ่งเวลาการพักอาศัย (Time-Share Homes)



บ้านแถว



23



24

31/5/2022 R

คุณค่าบ้านเรือน 

## คุณค่าของบ้านเรือน

- บ้าน หรืออาคารที่มีคุณค่า ที่ชาวชุมชนคิดว่าควรรักษาไว้ อยู่ในตำแหน่งใดบ้าง
- บ้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบันมีคุณค่าเดิมอย่างไร
- บ้านที่มีความทรุดโทรมอยู่ตำแหน่งใดบ้าง

25

## กิจกรรมช่วงที่ 2 “ล่ามข้างในปัจจุบัน”

26

31/5/2022 R

สถานการณ์ชุมชน

## ชุมชนในปัจจุบัน

- ท่านคิดว่าชุมชนลำปางเป็นอย่างไรในปัจจุบัน
- ปัญหาในการอยู่อาศัย
- ท่านคิดว่าพื้นที่ในชุมชนตรงไหนดี ตรงไหนควรปรับปรุง

27

สถานการณ์ที่อยู่อาศัย

## สภาพแวดล้อมของบ้าน

กรุณาประเมินสภาพแวดล้อมของบ้านท่าน โดยอาศัยการเทียบกับภาพตัวอย่างด้านล่างในระดับต่าง ๆ

| ดีมาก   | ดี  | ปานกลาง  | ควรปรับปรุง   |
|---|---|--|---|
|  |  |  |  |

28

31/5/2022 R


สถานการณ์ที่อยู่อาศัย 

## การถือครองที่อยู่อาศัย

|                  |      |      |                        |
|------------------|------|------|------------------------|
| เป็นเจ้าของ/มรดก | เช่า | ซื้อ | เป็นผู้อยู่อาศัย (ฟรี) |
|------------------|------|------|------------------------|

อ้างอิงจาก สำนักงานสถิติแห่งชาติ

29

สถานการณ์ที่อยู่อาศัย 

## ความต้องการในการอยู่อาศัย

- กิจกรรมเวลาว่างใดบ้างที่ท่านทำภายในบ้าน
- การใช้พื้นที่ภายในบ้านในการประกอบอาชีพ

30

**สถานการณ์ที่อยู่อาศัย**

## ความต้องการปรับปรุง/เปลี่ยนแปลงบ้าน

- ภายในชุมชนมีการตัดแปลง/ปรับปรุงบ้านสำหรับประกอบกิจกรรมอื่น
- นอกจากอยู่อาศัย เป็นอะไรบ้าง
- ท่านอยากเปลี่ยนที่อยู่อาศัยของท่านอย่างไรบ้าง

31

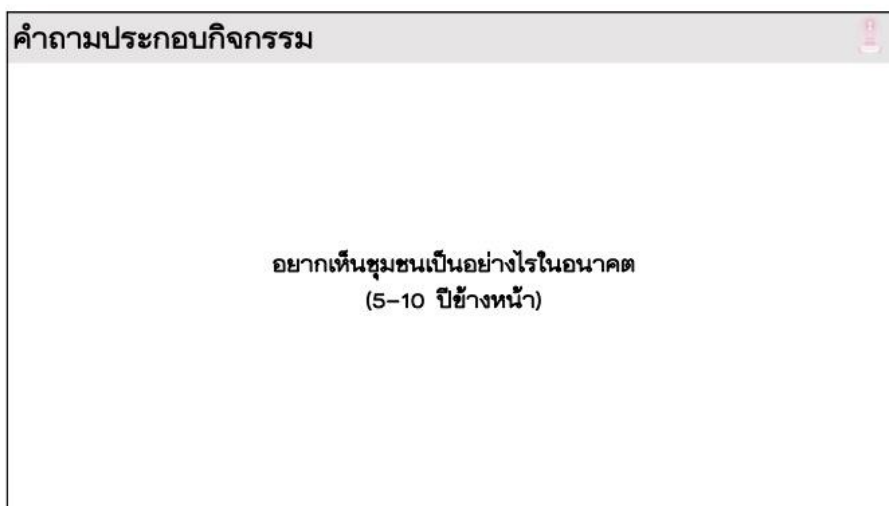


32

31/5/2022 R



33



34







1

**วิเคราะห์ศักยภาพชุมชน**

|   |  |
|---|--|
| <p><b>จุดแข็ง</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นชุมชนอยู่อาศัยที่เก่าแก่ที่สุดในเมืองเชียงใหม่ที่มีความเข้มแข็งสูง</li> <li>ผู้สูงอายุในชุมชนมีความเป็นอยู่ดีมีสุข</li> <li>ภายในชุมชนมีการปรับพื้นที่สนามหญ้าสาธารณะ ๓ ไร่ครึ่งอย่างภาคภูมิใจ</li> <li>มีการจัดตั้งกองทุน สอน และส่งเสริมการเกษตรในชุมชนอย่างจริงจัง</li> <li>มีการวางยุทธศาสตร์และแผนชุมชนในการอยู่อาศัยร่วมกัน และมีการจัดแปลพื้นที่การให้บริการภายในชุมชน</li> <li>มีการตั้งขบวนชุมชนของตนเอง โดยอาศัยการใช้ให้เป็นศูนย์กลางชุมชน</li> <li>มีการจัดตั้งกองทุนเพื่อเป็นกองทุน (กสอ.๑๖๖)</li> <li>เป็นชุมชนที่วางเป้าหมายการพัฒนาเศรษฐกิจ แต่ถูกยึดไว้โดยธรรมชาติเศรษฐกิจ</li> <li>เป็นชุมชนที่มีงานไม่ว่าที่ศูนย์ฝึกอาชีพ/ชุมชนในเมืองเชียงใหม่</li> <li>มีจุดตั้งอยู่ที่สำคัญคือ ตลาดคนแคระ (ตลาดใหม่มีทั้งงานที่ผูกพันของศิลปินในเชียงใหม่)</li> </ul>  | <p><b>จุดอ่อน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>เริ่มมีสถานะตกต่ำมาตั้งแต่ปี ๒๐๐๘ หลังชุมชนเกิดปัญหาการชุมนุม ๗-๗๖๖ ปัญหาเรื่องการใช้ที่ดิน และการมีแผนการผู้สูงอายุเดิม</li> <li>ระบบการบริการภายในชุมชนและกิจการของชุมชนส่วนใหญ่ถูกทำให้เป็น ๒ ช่องทางสาขา เมื่อชุมชนลดตัวแล้วแต่ดำเนินการโดยกองบัญชาการเรือที่พัฒนา</li> <li>ขาดชุมชนองค์กรพัฒนาที่ผู้สูงอายุเป็นศูนย์กลางความรู้จักของสื่อต่างๆ และขาดงบประมาณ</li> </ul> |
| <p><b>โอกาส</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของเมืองเชียงใหม่ สามารถทำให้ชุมชนมีรายได้มากขึ้น เนื่องจากเป็นชุมชนที่มีพื้นที่มากที่สุดในจังหวัดเชียงใหม่ และในชุมชนที่มีพื้นที่มากที่สุดของเชียงใหม่</li> <li>การที่ชุมชนร่วมกับเทศบาลนครเชียงใหม่ในการจัดโครงการพัฒนาศูนย์ชุมชนเมืองเชียงใหม่ เป็นจุดเริ่มต้นของการบูรณาการและผลักดันในการจัดระเบียบภายในชุมชน</li> <li>เมืองเชียงใหม่มีการจัดตั้งกองทุนผู้สูงอายุไม่น้อยกว่า ๑๐๐ แห่ง แต่ไม่ประสบความสำเร็จ และในโอกาสที่จะผลักดันการพัฒนาชุมชน</li> <li>กลุ่มอาสาสมัครที่สนใจในเชียงใหม่มีความเข้มแข็ง และค่อนข้างทันสมัย</li> <li>เนื่องจากมีการทำงานร่วมกับเทศบาลนครเชียงใหม่ในด้านอื่นที่ส่งเสริมการพัฒนาชุมชนเมืองเชียงใหม่</li> <li>การส่งเสริมความรู้วิชาการพัฒนาชุมชน ชุมชนชุมชนเมืองเชียงใหม่มีงานในพื้นที่ใกล้เคียงอย่างศูนย์ฝึกอาชีพ เชียงใหม่ ผู้รับบริการต้องจ้างให้ทำงานร่วมกับเทศบาลเมืองเชียงใหม่</li> </ul> | <p><b>ข้อจำกัด</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ท้องถิ่นไม่ค่อยมีการพัฒนาในทิศทางของเมือง มีการผูกพันกับหน่วยงานในตำบลจำนวนมากไม่ชัดเจน เนื่องจากไม่มีทิศทาง ชุมชนคนแคระ การศึกษา และยังไม่เป็นเมืองเมืองสำคัญ</li> <li>ยังไม่มีการกำหนดแผนพัฒนา ซึ่งต้องบูรณาการจากหน่วยงานอื่น ๆ หน่วยงานผู้พัฒนาเป็นจุดสนใจหลักในโอกาสคน ไม่มีความชัดเจนว่าใช้ประโยชน์อย่างไร</li> </ul>  |

2



3

- ### แผนพัฒนาชุมชน
- 3.3.1. ยุทธศาสตร์เมืองอัจฉริยะด้านสิ่งแวดล้อม (Smart Environment)**
    - ส่งเสริมการพัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
    - ส่งเสริมการจัดการพื้นที่สาธารณะ การจัดการขยะมูลฝอย และพื้นที่สีเขียวโดยใช้ประโยชน์จากเทคโนโลยี
  - 3.3.2. ยุทธศาสตร์เมืองอัจฉริยะด้านการอยู่อาศัย (Smart Living)**
    - พัฒนาระบบข้อมูล การเชื่อมต่อ และพื้นที่ในการเข้าถึงออนไลน์ เพื่ออำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานให้แก่ประชาชน
    - พัฒนาพื้นที่แลกเปลี่ยนเรียนรู้ของประชาชนในเมือง ด้านการสร้างสรรค์ ทักษะความรู้ อาชีพ และนวัตกรรม
  - 3.3.3. ยุทธศาสตร์เมืองอัจฉริยะด้านพลังงาน (Smart Energy)**
    - การสร้างกระบวนการส่งเสริมการใช้พลังงานทดแทนในระดับครัวเรือน
    - ส่งเสริมการใช้พลังงานทดแทน ในกิจกรรมสาธารณะ และกิจกรรมภาครัฐ
  - 3.3.4. ยุทธศาสตร์เมืองอัจฉริยะด้านการเดินทาง (Smart Mobility)**
    - พัฒนาระบบการเดินทาง ระบบการจราจร และระบบจราจรอัจฉริยะ
    - ออกแบบระบบการเชื่อมโยงระบบการเดินทางการขนส่งสาธารณะต่างๆ เช่น รถไฟฟ้า
  - 3.3.5. ยุทธศาสตร์เมืองอัจฉริยะด้านเศรษฐกิจ (Smart Economy)**
    - พัฒนาโอกาสด้านการเข้าถึงสาธารณูปโภคด้านดิจิทัลเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้ผลิตภัณฑ์และผู้ประกอบการ
    - พัฒนาระบบการบริหารจัดการ การเชื่อมโยงข้อมูล และการท่องเที่ยวอัจฉริยะ
  - 3.3.6. ยุทธศาสตร์เมืองอัจฉริยะด้านคน (Smart People)**
    - พัฒนาทักษะ องค์ความรู้ ที่สอดคล้องกับความต้องการของตลาดแรงงานในทุกระดับชั้น
    - พัฒนาสาธารณูปโภคพื้นฐานเพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ดี และความสะดวกสร้างสรรคของประชาชน
  - 3.3.7. ยุทธศาสตร์เมืองอัจฉริยะด้านการบริหารงานภาครัฐ (Smart Government)**
    - พัฒนาระบบการใช้อิเล็กทรอนิกส์ของเมือง และสร้างสาธารณูปโภคที่เชื่อมโยงเพื่อการเข้าถึงข้อมูลโดยไม่มีต้นทุน
    - พัฒนาการมีส่วนร่วมของภาครัฐ และภาคประชาสังคม

4

### ผังแนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชน




- ถนนค้าขายตามบ้าน :** เพื่อลดถนนที่ก่อสร้างความต่อเนื่องของกิจกรรมค้าขาย ธุรกิจชุมชนที่มีอยู่เดิม
- ถนนยุคใหม่ :** เพื่อลดถนนที่ก่อสร้างสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัย ด้วยเส้นทางสีเขียวที่สามารถไปจนถึงพื้นที่กิจกรรม และพื้นที่สาธารณะรูปแบบใหม่
- ถนนด้วยสวน :** พัฒนาระบบทางเท้าที่ร่มรื่นเพื่อลดกิจกรรม
- ชั้วบ้าน :** ไม่ทำพื้นที่บ้านสำหรับการทำงานหรือการค้าขายเชิงพาณิชย์
- ชั้วชุมชน :** พัฒนาพื้นที่ศูนย์กลางชุมชนใหม่ที่อยู่ระหว่างชั้วชุมชนเดิมมาเชื่อมต่อกัน
- ชุมชนด้วยวัย :** พัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับวัยเด็กที่เกษียณอายุชุมชนที่ยังคงอาศัยอยู่ และสนับสนุนการจ้างงาน การตลาดผลิตภัณฑ์ชุมชนในชุมชน



5

### Phasing การพัฒนาชุมชน (ระยะ 5-10ปี)



**ปีที่ 1-3**

- พัฒนา Key Anchor ทางฝั่งเหนือและริมถนนด้านข้างของพื้นที่ เป็นจุดเชื่อมต่อทางเดินเท้าและจักรยาน
- พัฒนาพื้นที่สาธารณะตามเส้นทางสีเขียว (สีเขียว) เพิ่มเติม
- พัฒนาพื้นที่สาธารณะตามเส้นทางสีเขียว (สีน้ำเงิน)
- พัฒนาพื้นที่กิจกรรมชุมชนใหม่ (สีแดง)

**ปีที่ 4-6**

- พัฒนา Key Anchor ฝั่งด้านข้าง
- พัฒนาพื้นที่สาธารณะตามเส้นทางสีเขียว (สีเขียว) เพิ่มเติม
- พัฒนาพื้นที่กิจกรรมชุมชนใหม่ (สีแดง) เพิ่มเติม

**ปีที่ 5-10**

- พัฒนา Key Anchor สดกกลาง (ทางเหนือ)
- พัฒนาพื้นที่สาธารณะตามเส้นทางสีเขียว (สีเขียว) เพิ่มเติม
- พัฒนาพื้นที่กิจกรรมชุมชนใหม่ (สีแดง) เพิ่มเติม

6

### Key Anchor

**1. ตลาดชุมชน - ตลาดโรงโม่**



เป็น : เป็นแหล่งซื้อขายของพื้นบ้านที่ชาวบ้านไม่พอใจสินค้าที่ตลาดการค้าสมัยใหม่ขายมาหลายปีแล้ว และใช้ "พิธีกรรมทำบุญ" "ทำบุญเมือง" เป็นพิธีกรรมเก่า ๆ ซึ่งคนละสมัยอยู่แต่การเป็นประเพณีและพิธีกรรมชุมชนแต่มีที่มาอย่างลึกซึ้ง รามทั้งนี้มีการขอขมาโองานเพื่อให้ชาวบ้านได้กลับมาเป็นชุมชน

**2. ร.ร.สืบสานตำนานเชียงใหม่**



เป็น : พื้นที่ว่างของโรงเรียนที่ว่างเปล่า มีการนำประเพณีมาถ่ายทอดความรู้กันเอง ๆ ไร่ ไร่ปลูกข้าว ไร่ปลูกผลไม้ไว้จะ เป็น การทำอาหารพื้นเมือง ทำโยน ทำสูง และกิจกรรมเชิงอนุรักษ์ หรืออื่น ๆ เป็นพื้นที่สาธารณะประโยชน์ของชุมชน ในเขตเทศบาลเมือง อำเภอเมืองเชียงใหม่

**3. วัดสามช้าง**



เป็น : เป็นพื้นที่ชุมชนวัดใจและศูนย์การศึกษา รวมถึงมีการบริหารจัดการชุมชน ที่มีมีการจัดการในหลายๆ แขนง

7

### Business model : Culture and Organic Tourism



**แผนพัฒนาธุรกิจชุมชนสามช้าง : นวัตกรรมสร้างสรรค์ด้านอุตสาหกรรมการท่องเที่ยววัฒนธรรมและวิถีสุขภาพเชิงวิถี (Culture and Organic Tourism)**

- 1 **งานพิธีกรรม** : พื้นที่แห่งจิตวิญญาณในการทำอาหาร / ผลิตภัณฑ์ชุมชน Key Anchor
- 2 **โรงเรียนสอนทำอาหาร** : พื้นที่แลกเปลี่ยนเรียนรู้ระหว่างคนในชุมชนและนักท่องเที่ยว Value Chain
- 3 **Workshop / Studio** : พื้นที่กิจกรรมตามบ้านที่ไม่ใช่ผู้คิดเองมาเข้าทำที่ขายจริงปฏิบัติจริง
- 4 **ร้านกาแฟ / สปา** : พื้นที่นำนักท่องเที่ยวสุขภาพจากผลิตภัณฑ์จิตวิญญาณในชุมชน
- 5 **ร้านค้าผลิตภัณฑ์ / ร้านของฝาก** : พื้นที่นำสินค้าสุขภาพจากผลิตภัณฑ์จิตวิญญาณในชุมชน

**Business Chain**

**เชื่อมโยงและต่อยอด** : ภายในชุมชนมีร้านอาหารและเครื่องดื่มที่สุขภาพแห่งวิถี (V.O.S.A) มากกว่าร้านอาหารและเครื่องดื่มทั่วไป

**ผลิตภัณฑ์และกิจกรรมชุมชน** : ผลิตภัณฑ์ชุมชนวิถีสุขภาพวิถี

**ผลิตภัณฑ์ / ผลิตภัณฑ์** : การทำของแบบวิถีชุมชน

ศูนย์วิจัย  
Agri-Data  
และ R&D

กลุ่ม  
เกษตรกร  
ท้องถิ่น

สำนักงาน  
ส่งเสริม  
การค้า  
ระหว่าง  
ประเทศ  
หรือ  
OTOP  
/ TCOE

8



### การวิเคราะห์ศักยภาพของกรณีศึกษา

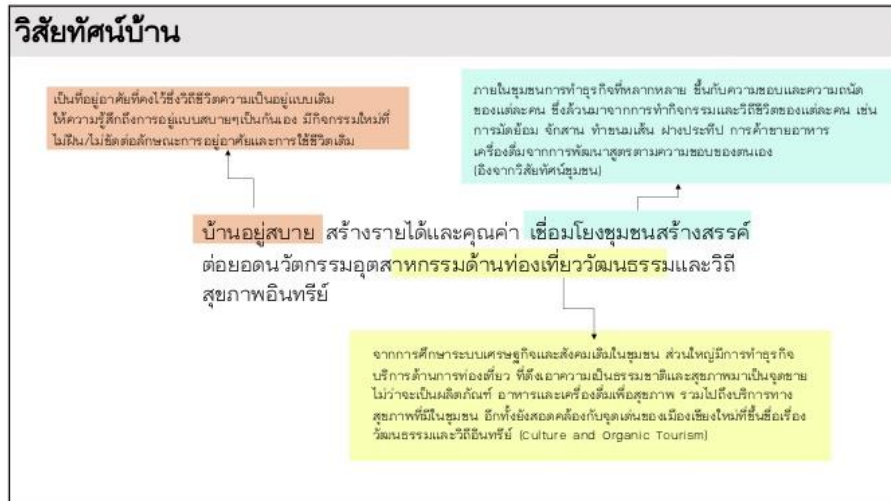
| ลักษณะกรณีศึกษา | Payment รายปี ๒๕๖1  | จำนวน ๒๕๖๑   | มูลค่า ๒๕๖๑   |   |
|-----------------|---|--|---|---|
| ภาพ             | สถานที่อยู่ค่อนข้างดี<br>การขึ้นที่ง่าย   | บ้านเดี่ยว 2 ชั้น โครงสร้างคอนกรีตและไม้<br>เป็นพื้นที่ (๑๕๐ตารางม) พื้นอาคารและคอสัน<br>ประมาณ ๗๕๐๐ ตารางม. ๑ ปี  | บ้านเดี่ยว 2 ชั้น โครงสร้างคอนกรีตและไม้ พื้นอาคารประมาณ<br>๑๕๐ ตารางม. พื้นคอสันประมาณ ๑๐ ตารางม.<br>เป็นไม้ลามิเนตขนาด 10 ฟุตคูณ๓   | บ้านเดี่ยว 2 ชั้น โครงสร้างคอนกรีต<br>ชั้น 1 ผลิตเป็นฝ้าอาคารสูง และบ้านบน<br>ชั้น 2-3 เป็นไม้ลามิเนตขนาด 10 ฟุตคูณ๓            |
| ความคุ้มค่า     | ความสามารถในการ<br>รับเงินเพิ่ม/เพิ่ม/เพิ่ม<br>การเข้าถึงแหล่งงาน ซึ่ง<br>บ้านเดี่ยวสามารถทำ<br>เงินได้ประมาณ 100,000 | เมื่อมองเป็นบ้านเดี่ยว (150) และมีการ<br>ใช้พื้นที่บ้านโดยเฉลี่ยแล้ว และพื้นที่ที่ส่วนต่าง<br>มีอยู่ประมาณ 100,000 | เมื่อมองเป็นบ้านเดี่ยว (150) แต่ถูกขายมาในราคาประมาณ<br>เป็น ๑๕๐,๐๐๐  | ดีเยี่ยม 1. หากใช้เป็นบ้านเดี่ยวและบ้านบน<br>มีการเพิ่มพื้นที่มาเพื่อใช้สำหรับทำอาคาร<br>พาณิชย์ ๑๐๐,๐๐๐                        |
| ความเสี่ยง      | ราคาบ้านไม่ขึ้นเงิน<br>การขาดทุนกำไร<br>การขึ้นค่าครองชีพ   | ๑๐,๐๐๐-๑๐,๐๐๐<br>บริการทางการเงินดี ฐานที่วางอาคาร<br>เป็นเจ้าตลาด   | ๑๐,๐๐๐-๑๐,๐๐๐<br>ดีเยี่ยม<br>เป็นเจ้าตลาด   | ๑๕,๐๐๐-๑๐,๐๐๐<br>ดูที่อาคาร<br>เป็นเจ้าตลาด   |
| สังคม           | สังคมเมืองกำลังพัฒนา<br>องค์กรมี ความสามารถ<br>รับเงินเพิ่ม   | การรับเงินเพิ่มได้สามารถลงทุนกับพื้นที่<br>เป็นรายปีได้ค่อนข้างสูง และมีการสร้างงาน<br>หลากหลายต่อโครงการในอาคาร   | การนำบ้านของบรรพบุรุษมาพัฒนาเป็นธุรกิจครอบครัว โดย<br>ไม่มองพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ โดยที่ค่าเช่าอยู่ในรูปแบบ<br>รายได้ค่อนข้างดี | การลดมูลค่าบ้านโดยนำพื้นที่ใช้สอยบางส่วนที่<br>สำหรับอยู่อาศัยและพื้นที่เช่าสำหรับทำธุรกิจ<br>สามารถสร้างความคุ้มค่ากับนักลงทุน |
| พันธมิตร        | ความสัมพันธ์ที่ดี<br>เป็นเจ้าตลาด   | มี ๑๗ และสามารถใช้เงินลงทุนกับโครงการ<br>การเช่าทำ ๑๗๐๐๐ ๑๗๐๐๐   | เข้าร่วมกิจกรรมชุมชนและโครงการ<br>เข้าร่วมกิจกรรมชุมชนและโครงการ  | เข้าร่วมกิจกรรมชุมชนและโครงการ<br>มี ๑๗ และสามารถใช้เงินลงทุนกับโครงการ<br>การเช่าทำ ๑๗๐๐๐ ๑๗๐๐๐                                |

11

### การวิเคราะห์ศักยภาพของกรณีศึกษา

| ลักษณะกรณีศึกษา          | พื้นที่/จังหวัด  | มูลค่า ๒๕๖๐                    | จำนวน ๒๕๖๐                     | Payment รายปี ๒๕๖1             | จำนวน ๒๕๖๑                     | มูลค่า ๒๕๖๑                    | สรุปภาพรวม                      |
|--------------------------|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Abnovo 10000             | พื้นที่ในจังหวัดขอนแก่น<br>พื้นที่ 10000 ตารางเมตร         | มูลค่า 10000 ตารางเมตร         | มูลค่า 10000 ตารางเมตร         | มูลค่า 10000 ตารางเมตร         | มูลค่า 10000 ตารางเมตร         | มูลค่า 10000 ตารางเมตร         | พื้นที่ 10000 ตารางเมตร         |
| Abnovo 2000              | พื้นที่ในจังหวัดขอนแก่น<br>พื้นที่ 2000 ตารางเมตร          | มูลค่า 2000 ตารางเมตร          | มูลค่า 2000 ตารางเมตร          | มูลค่า 2000 ตารางเมตร          | มูลค่า 2000 ตารางเมตร          | มูลค่า 2000 ตารางเมตร          | พื้นที่ 2000 ตารางเมตร          |
| Abnovo 3000              | พื้นที่ในจังหวัดขอนแก่น<br>พื้นที่ 3000 ตารางเมตร          | มูลค่า 3000 ตารางเมตร          | มูลค่า 3000 ตารางเมตร          | มูลค่า 3000 ตารางเมตร          | มูลค่า 3000 ตารางเมตร          | มูลค่า 3000 ตารางเมตร          | พื้นที่ 3000 ตารางเมตร          |
| Abnovo 4000              | พื้นที่ในจังหวัดขอนแก่น<br>พื้นที่ 4000 ตารางเมตร          | มูลค่า 4000 ตารางเมตร          | มูลค่า 4000 ตารางเมตร          | มูลค่า 4000 ตารางเมตร          | มูลค่า 4000 ตารางเมตร          | มูลค่า 4000 ตารางเมตร          | พื้นที่ 4000 ตารางเมตร          |
| Abnovo 5000 and 6000     | พื้นที่ในจังหวัดขอนแก่น<br>พื้นที่ 5000 และ 6000 ตารางเมตร | มูลค่า 5000 และ 6000 ตารางเมตร | มูลค่า 5000 และ 6000 ตารางเมตร | มูลค่า 5000 และ 6000 ตารางเมตร | มูลค่า 5000 และ 6000 ตารางเมตร | มูลค่า 5000 และ 6000 ตารางเมตร | พื้นที่ 5000 และ 6000 ตารางเมตร |
| Abnovo 7000              | พื้นที่ในจังหวัดขอนแก่น<br>พื้นที่ 7000 ตารางเมตร          | มูลค่า 7000 ตารางเมตร          | มูลค่า 7000 ตารางเมตร          | มูลค่า 7000 ตารางเมตร          | มูลค่า 7000 ตารางเมตร          | มูลค่า 7000 ตารางเมตร          | พื้นที่ 7000 ตารางเมตร          |
| สรุปภาพรวมพื้นที่ทั้งหมด | พื้นที่ในจังหวัดขอนแก่น<br>พื้นที่ทั้งหมด                  | มูลค่าทั้งหมด                  | มูลค่าทั้งหมด                  | มูลค่าทั้งหมด                  | มูลค่าทั้งหมด                  | มูลค่าทั้งหมด                  | พื้นที่ทั้งหมด                  |

12



13

### แนวทางการดัดปรุง/เปลี่ยนแปลงบ้าน

| บ้านเดี่ยว โครงสร้างไม้   | บ้านเดี่ยว โครงสร้างไม้กึ่งปูน  | ตึกแถว โครงสร้างปูน   |
|---|---|---|
| <p>การใช้งาน : Guest house / โรงแรม</p>  <p><b>สามช้างเผือก มูลเมืองชอย 7</b></p>  <p><b>บ้านฮาดินะ มูลเมืองชอย 8</b></p> | <p>การใช้งาน : ร้านค้า ธุรกิจบริการด้านการท่องเที่ยว</p>  <p><b>Peppermint ราชวิถีชอย 1</b></p>  <p><b>บ้านป้าศรีวรรณ มูลเมืองชอย 8</b></p> | <p>การใช้งาน : ร้านอาหารและเครื่องดื่ม</p>  <p><b>บลูไดมอนด์ มูลเมืองชอย 8</b></p>  <p><b>กลุ่มตึกแถว (บ้านลุงทองบ้านแวว) มูลเมืองชอย 7</b></p> |

14











แบบสัมภาษณ์ประกอบวิทยานิพนธ์ หัวข้อ แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในย่านเมืองเก่าจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับ  
แนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ภายใต้แผนพัฒนาเมืองอัจฉริยะ : กรณีศึกษาชุมชนลำช้าง

วันที่ ..... / ..... / .....

แบบสัมภาษณ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์หลักสูตรแพทยศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จัดทำโดย นางสาวกัญชดา เพ็ญไชยา โทร. 064-298-2351

ชื่อผู้ให้การสัมภาษณ์ .....

ตำแหน่ง .....

แบบสัมภาษณ์ชุดนี้ แบ่งออกเป็น 4 ส่วน ประกอบไปด้วย

ส่วนที่ 1 : ทบทวนสาระสำคัญของวิทยานิพนธ์

ส่วนที่ 2 : ผลสรุปการจัดประชุมกลุ่มย่อย

ส่วนที่ 3 : ข้อเสนอแนวทางการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัย และแผนการดำเนินการ

ส่วนที่ 4 : คำถามในการสัมภาษณ์

## ส่วนที่ 1 : ทบทวนสาระสำคัญของวิทยานิพนธ์

### 1.1. รายละเอียดวิทยานิพนธ์เบื้องต้น

1.1.1. ชื่อหัวข้อวิทยานิพนธ์ (ภาษาไทย) แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในย่านเมืองเก่าจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ ภายใต้แผนพัฒนาเมืองอัจฉริยะ : กรณีศึกษาชุมชนลำช้าง

ชื่อหัวข้อวิทยานิพนธ์ (ภาษาอังกฤษ) GUIDELINES TO DEVELOP HOUSING IN CHIANG MAI'S OLD TOWN DISTRICT TO COMPLY WITH CREATIVE INNOVATION DISTRICT UNDER SMART CITY STRATEGY PLAN : CASE STUDY OF LAM CHANG COMMUNITIES

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ ดร.กมลพิทย พานิชภักดิ์ โทร. 081-913-6601

### 1.1.2. คำถามในงานวิจัย

1. สภาพที่อยู่อาศัยของชุมชนภายในขอบเขตการพัฒนาย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 ในปัจจุบันเป็นอย่างไร
2. ลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรมการอยู่อาศัยของแต่ละชุมชนภายในขอบเขตการพัฒนาย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 เป็นอย่างไร
3. แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยของชุมชนในขอบเขตพื้นที่เมืองเก่าจังหวัดเชียงใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับแนวคิดการพัฒนาย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ ภายใต้แผนพัฒนาเมืองอัจฉริยะมีแนวทางการพัฒนาอย่างไร

### 1.1.3. วัตถุประสงค์

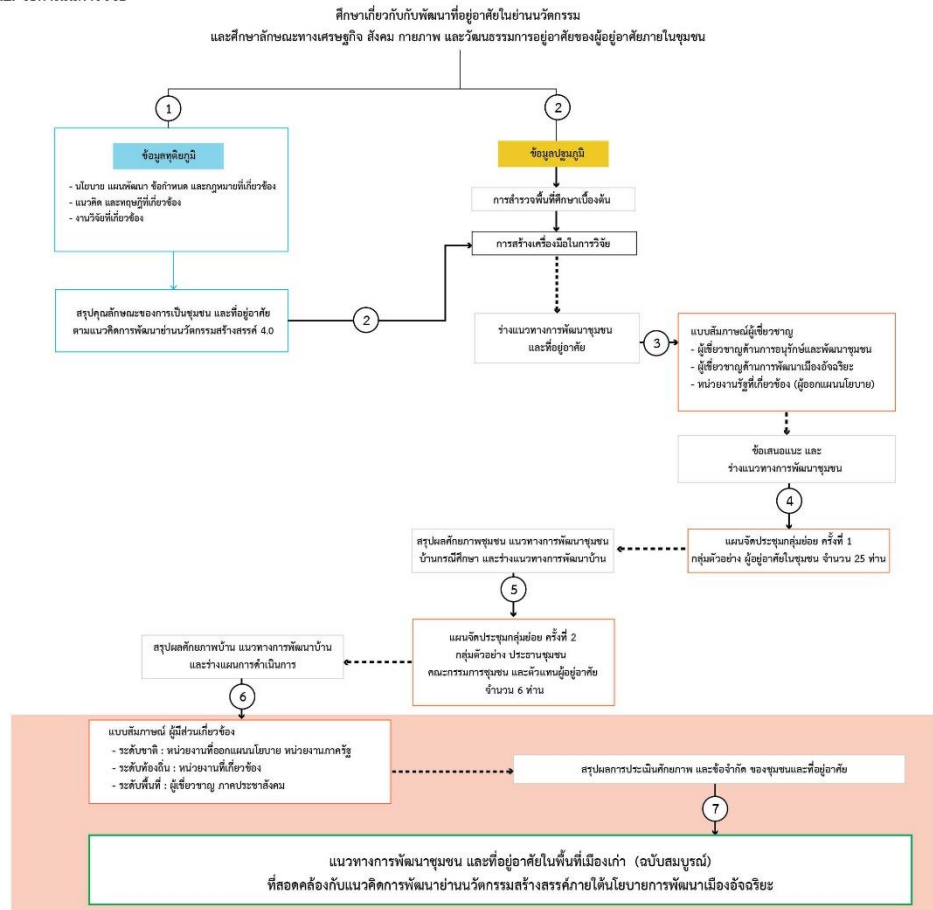
1. เพื่อศึกษาแนวคิดการพัฒนาย่านนวัตกรรมภายใต้แผนพัฒนาเมืองอัจฉริยะ และแนวทางการปรับที่อยู่อาศัยในย่านเมืองเก่าจังหวัดเชียงใหม่ ให้สอดคล้องกับแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0
2. เพื่อศึกษาสถานการณ์ที่อยู่อาศัย และชุมชน รวมถึงลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคม ความต้องการ และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัย และชุมชนสู่การพัฒนาย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0
3. เพื่อวิเคราะห์ศักยภาพ และข้อจำกัดในการปรับที่อยู่อาศัย และชุมชนตามแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0
4. เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในย่านเมืองเก่าจังหวัดเชียงใหม่ให้สอดคล้องกับแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0

### 1.1.4. นิยามศัพท์เฉพาะ

ย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 หมายถึง ย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ภายใต้แผนพัฒนาเมืองอัจฉริยะของจังหวัดเชียงใหม่ ทำหน้าที่ในการเป็นที่อยู่อาศัยและแหล่งงานที่ใช้ความสร้างสรรค์ ศิลปะ องค์กรความรู้ วัฒนธรรม และสถาปัตยกรรมที่เป็นต้นทุนเดิม พัฒนาไปพร้อมกับมิติกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และเทคโนโลยี ให้สอดคล้องกับเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของการพัฒนาเมืองอัจฉริยะ โดยมีลักษณะดังนี้

1. เป็นพื้นที่ตั้งแต่บริเวณคูเมืองชั้นในต่อเนื่องไปจนถึงฝั่งตะวันตกของแม่น้ำปิง ซึ่งรวมพื้นที่ย่านเมืองเก่าชั้นในและชั้นนอกของจังหวัดเชียงใหม่ (พันธุ์ อาจ ชัยรัตน์., 2564)<sup>1</sup>
2. เป็นย่านที่มีการวางแผนและออกแบบพื้นที่บนหลักการของการพัฒนาเมืองให้ดึงดูดกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจนวัตกรรม บุคคลสร้างสรรค์ บุคคลที่มีองค์ความรู้ต่างสาขา และกลุ่มคนที่หลากหลายให้เข้ามาทำงาน ใช้ชีวิต รวมถึงอยู่อาศัยภายในย่าน
3. เป็นย่านศูนย์กลางทางเศรษฐกิจใหม่ให้แก่เมือง โดยการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เครื่องมือ และกลไกที่เอื้อต่อการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ และสังคม

1.2. วิธีดำเนินการวิจัย



ภาพที่ 1 : วิธีดำเนินการวิจัย

1.3. วัตถุประสงค์ของการสัมภาษณ์

- การสรุปผลการศึกษา เพื่อสอบถามความเป็นไปได้ในการพัฒนา
- ขอข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะ ที่มีต่อแผนและผังที่ระดับชุมชนและบ้าน
- การเสนอต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการพัฒนาโครงการเพื่อให้บรรลุเป้าประสงค์ในการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัยตามแผนนโยบาย ฯ

**ส่วนที่ 2 : ผลสรุปการจัดประชุมกลุ่มย่อย**

**2.1 ผลสรุปคุณลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมของชุมชนและที่อยู่อาศัย**

จากการทบทวนวรรณกรรม และการสัมภาษณ์เชิงลึก ซึ่งสามารถประเมินความเป็นได้ในการพัฒนาด้านนโยบาย ฯ และการกำหนดคุณลักษณะตามปัจจัยที่ส่งเสริมการเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0 ดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1 ผลสรุปคุณลักษณะของความเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์

| คุณลักษณะ                   | รายละเอียดระดับชุมชน   | รายละเอียดระดับบ้าน   |
|-----------------------------|--|---|
| กายภาพ                      | 1. การใช้ประโยชน์ที่ดิน และอาคารแบบผสมผสาน<br>2. สามารถเข้าถึงโครงสร้างพื้นฐาน และสิ่งอำนวยความสะดวกได้ในระยะเดิน<br>3. ความสามารถของพื้นที่ในการรองรับกิจกรรมรูปแบบใหม่   | 1. การใช้งานแบบผสมผสานภายในอาคาร (Mixed Building)<br>2. ทางเลือกในการอยู่อาศัยทั้งการซื้อ และการเช่าที่หลากหลาย<br>3. มีการ ปรับปรุง หรือดัดแปลงบ้านส่วนใดส่วนหนึ่งเพื่อรองรับกิจกรรมใหม่                           |
| เศรษฐกิจ                    | 1. การจัดตั้งกองทุน กลุ่มสหกรณ์ หรือกระบวนการระดมทุนเพื่อเป็นต้นทุนในการพัฒนา และจัดกิจกรรมอย่างต่อเนื่อง<br>2. ความหลากหลายของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ มีธุรกิจที่ผสมผสานกันระหว่างศาสตร์ต่าง ๆ ภายในย่าน<br>3. การต่อยอดธุรกิจ ด้วยการต่อยอดจากองค์ความรู้ฐานเดิมที่อยู่ | 1. ที่อยู่อาศัยในราคาที่สามารถจ่ายได้ (Affordable Housing)<br>2. ที่อยู่อาศัยทั้งการเช่า และซื้อในหลากหลายระดับราคา<br>3. การถ่ายทอด แลกเปลี่ยนความรู้ถึงบุคคลภายนอก เพื่อนำมาต่อยอดธุรกิจครัวเรือน หรือสร้างรายได้ |
| สังคม                       | 1. การมีส่วนร่วมภายในชุมชน และภายนอกชุมชน ทั้งองค์กร รัฐ และสถาบัน เพื่อเกิดการสร้างภาคีเครือข่าย<br>2. การยอมรับความหลากหลายของกลุ่มคน  | 1. ทัศนคติในการส่งเสริม อนุรักษ์ฯ ต่อยอดองค์ความรู้ หรือสิ่งที่มีคุณค่าจากรพบุรุษ   |
| เทคโนโลยี                   | 1. สิ่งอำนวยความสะดวกทางเทคโนโลยีภายในย่าน<br>2. การประชาสัมพันธ์ หรือช่องทางทำเนียบชุมชนผ่านออนไลน์   | 1. การนำเทคโนโลยี และนวัตกรรมสมัยใหม่มาใช้ในครัวเรือน<br>2. การมีความสามารถในการใช้เทคโนโลยี  |
| ความต้องการผู้<br>อยู่อาศัย | 1. การอยู่ร่วมกันระหว่างคนเก่า และคนใหม่ โดยไม่ทำให้เกิดการเปลี่ยนผ่านย่าน (Gentrification)  | 1. การปรับเปลี่ยนการอยู่อาศัยจากเดิม ให้สามารถรองรับกิจกรรมรูปแบบใหม่<br>2. สามารถกำหนดระยะเวลาพักอาศัยได้เองอย่างยืดหยุ่น  |

**2.2 ผลการศึกษาสถานการณ์ของชุมชน และที่อยู่อาศัย**

จากการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยการสำรวจข้อมูลภาคสนาม เพื่อจัดทำแผนที่และแผนผังชุมชนที่แยกชั้นข้อมูลโดยการนำระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ภาพถ่ายทางอากาศและภาพถ่าย รายละเอียดดังภาพที่ 1 – 6



ภาพที่ 1 การวิเคราะห์ด้านกายภาพ



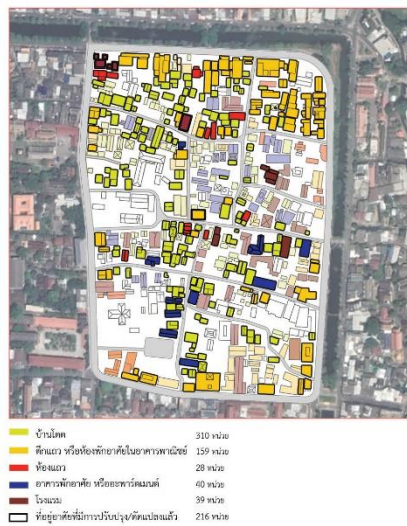
ภาพที่ 2 การวิเคราะห์ด้านคุณค่าอาคาร



ภาพที่ 3 การวิเคราะห์ด้านเศรษฐกิจ



ภาพที่ 4 การวิเคราะห์ด้านสังคม



ภาพที่ 5 ลักษณะของที่อยู่อาศัยภายในชุมชน



ภาพที่ 6 การปรับปรุง/ดัดแปลงที่อยู่อาศัย และการใช้งานอาคารตามเส้นถนน

## 2.3 ผลการวิเคราะห์ศักยภาพของชุมชนและที่อยู่อาศัย ให้สอดคล้องกับแนวคิดย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ 4.0

### 2.3.1 ผลการวิเคราะห์ศักยภาพระดับชุมชน

สามารถสรุปผลจากการจัดประชุมกลุ่มย่อยในครั้งที่ 1 โดยมีผู้เข้าร่วมการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการจำนวน 25 คน ได้ผลตอบรับที่ดี ผู้เข้าร่วมประชุมให้ความสนใจและชี้แจงประเด็นที่สอบถามได้อย่างละเอียดชัดเจน รวมถึงมีการแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกันอย่างดี สามารถสรุปแยกเป็นประเด็นในด้านต่าง ๆ ตามตารางที่ 2

ตารางที่ 2 ผลสรุปศักยภาพในการเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ระดับชุมชน

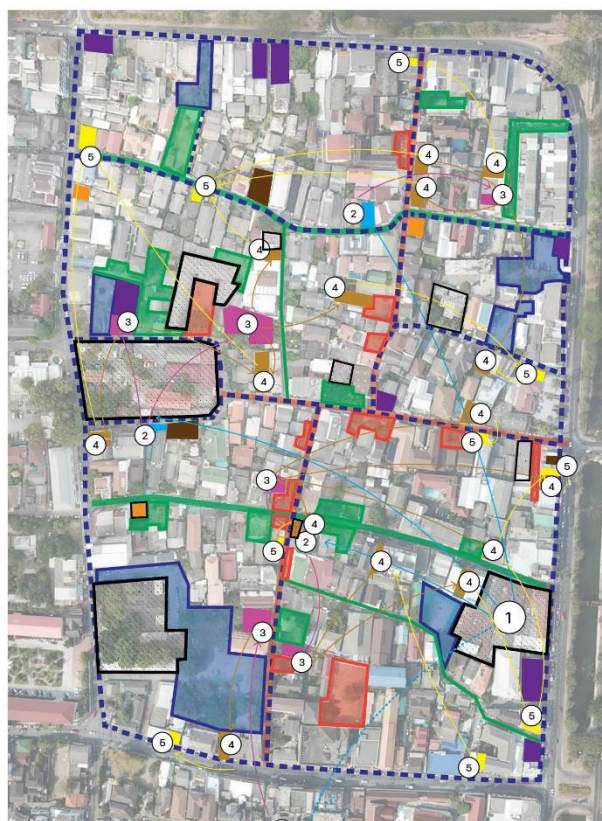
| ด้าน                    | ศักยภาพชุมชนในปัจจุบัน   | สิ่งที่ต้องดำเนินการตามแผนนโยบาย ฯ  | สิ่งที่ต้องอาศัยการสนับสนุน   |
|-------------------------|--|---|---|
| กายภาพ                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- สภาพพื้นที่ : อยู่ในระดับตึก เนื่องจากภายในชุมชนมีการบริหารจัดการที่ดี ทำให้ชุมชนมีการปรับปรุงถนน ระบบแสงไฟส่องสว่างอยู่สม่ำเสมอ และมีการจัดพื้นที่ภายในชุมชนเพื่อป้องกันเรื่องเสียงรบกวนจากร้านค้าหรือร้านค้าในชั่วโมงกลางคืน</li> <li>- ลักษณะของพื้นที่สาธารณะ : พื้นที่ที่เป็นจุดรวมตัวที่สำคัญ คือ วัดสามช้าง ตลาดเมือง และบริเวณถนนราชวิถีซอย 1</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- สภาพพื้นที่ : ควรมีการจัดการระบบสัญญาณจราจรที่จอดรถภายในชุมชน เนื่องจากถนนในชุมชนมีขนาดเล็กหากทำการเพิ่มกิจกรรม จะต้องมีการจราจรที่เพียงพอ และให้ความสำคัญกับคนเดินเท้า และจักรยานมากขึ้น</li> <li>- ลักษณะของพื้นที่สาธารณะ : พัฒนาพื้นที่สาธารณะประเภท สวน สนามออกกำลังกายในระดับชุมชน รวมถึงพื้นที่รองรับกิจกรรมรูปแบบใหม่ที่มีความยืดหยุ่นสูง</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- พัฒนาระบบทางเท้า ได้แก่ ความต่อเนื่องของกันสาด แสงไฟส่องสว่างอัตโนมัติ ที่นั่งพักผ่อน จุดจอดจักรยาน</li> <li>- ส่งเสริมงบประมาณในการพัฒนาพื้นที่สาธารณะ ลานออกกำลังกาย และการส่งเสริมการออกกำลังกายที่มีความต่อเนื่องตลอดทั้งปี</li> </ul>   |
| เศรษฐกิจสังคม           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ความร่วมมือ : ความร่วมมือในระดับตึก มีความเข้มแข็งของชุมชนสูง ชาวชุมชนมีปฏิสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน เสมือนเครือญาติทั้งทางพฤตินัยและนิตินัย เนื่องจากมีระดูลใหญ่ที่เก่าแก่อยู่ร่วมกันหลายครอบครัว ทำให้มีความเป็นชุมชนสูงมาก</li> <li>- องค์ความรู้ภายในชุมชน : เป็นชุมชนอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ที่ประกอบไปด้วยการทำร้านค้า ร้านอาหาร ร้านเครื่องดื่มจากผลิตภัณฑ์ทางธรรมชาติและสุขภาพ และเป็นชุมชนที่มีโมเดลเข้าสู่ภาคที่สุดในเชียงใหม่ รวมถึงมีธุรกิจสร้างสรรค์ประเภทงานฝีมือ การนวด การบริการ</li> <li>- บทบาทผู้นำชุมชน : เจ้าของอาชีวศึกษาในการผลักดันการพัฒนาค่อนข้างมาก เนื่องจากชาวชุมชนยังยึดเหนี่ยววัดเป็นศูนย์กลางของชุมชน แต่ยังมีกิจกรรมของชุมชน มีคณะกรรมการชุมชนเป็นผู้คัดเลือกประธานชุมชนวาระละ 4 ปี</li> <li>- การระดมทุน : ปัจจุบันมีการจัดตั้งกองทุนชุมชนสำหรับจัดหางบประมาณมาพัฒนาชุมชนในส่วนการปรับปรุงซ่อมแซมชุมชน การจัดกิจกรรมในชุมชน และการบริหารจัดการทรัพยากร</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ความร่วมมือ : สร้างเครือข่ายในระดับชุมชนให้มีความเข้มแข็ง จัดทำโครงข่ายแผนธุรกิจ และวิสาหกิจชุมชนที่มีความเชื่อมโยงกันระหว่างบ้าน รวมถึงการต่อยอดสินค้าหรือภายในชุมชน</li> <li>- องค์ความรู้ภายในชุมชน : พัฒนาสภาพทางกายภาพที่เอื้อให้เกิดบรรยากาศทางธุรกิจ และส่งเสริมพื้นที่ในการแลกเปลี่ยนซึ่งกันและกันระหว่างคนในชุมชน และบุคคลภายนอก ให้เกิดการสร้างความร่วมมือ ๆ ในชุมชน</li> <li>- การระดมทุน : สร้างแนวทางการระดมทุนในหลายรูปแบบ และทำการสนับสนุนให้เกิดการจัดกิจกรรมภายในชุมชนอย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- พัฒนาจุดดึงดูดทางเศรษฐกิจให้แก่ชุมชน เพื่อเป็นพื้นที่สำคัญในการเกิดการแลกเปลี่ยนระหว่างกลุ่มคน และดึงดูดที่หลากหลายให้เข้ามาภายในชุมชน</li> <li>- ส่งเสริมการสร้างเครือข่ายระหว่างภายในชุมชน ทั้งรัฐ องค์กร และสถาบัน เพื่อให้เกิดการสร้างความร่วมมือและการจัดการงบประมาณสนับสนุน</li> <li>- การพัฒนาแนวทางการระดมทุน ที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ องค์กร หรือสถาบัน</li> </ul> |
| เทคโนโลยี               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- สิ่งอำนวยความสะดวกทางเทคโนโลยี : ภายในชุมชนยังไม่มีสัญญาณอินเทอร์เน็ตไร้สาย (WiFi) บริการฟรี แต่ทั้งนี้พื้นที่ชุมชนอยู่ในเขตบริการสัญญาณอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง (5G)</li> <li>- การเข้าถึงอินเทอร์เน็ต : บ้านภายในชุมชนมากกว่า 90% มีอินเทอร์เน็ตภายในบ้าน และผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีความสามารถในการใช้ระบบออนไลน์สำหรับประชาสัมพันธ์ธุรกิจของตนเอง</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- สิ่งอำนวยความสะดวกทางเทคโนโลยี : ติดตั้งเครือข่ายอินเทอร์เน็ตไร้สาย (WiFi) บริการฟรี ครอบคลุมทั้งพื้นที่ชุมชน เพื่อส่งเสริมการเข้าถึงระบบออนไลน์ รวมถึงมีการพัฒนาแพลตฟอร์มของชุมชนในการเป็นพื้นที่สื่อกลางในการประชาสัมพันธ์แลกเปลี่ยน และติดต่อสื่อสาร</li> <li>- การเข้าถึงอินเทอร์เน็ต : พัฒนาระบบสัญญาณอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง (5G) ให้ครอบคลุมทุกหลังคาเรือน เพื่อสร้างโอกาสในการเชื่อมต่อ แลกเปลี่ยน และเรียนรู้ในพื้นที่</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- การลงทุนสาธารณูปโภคด้านเครือข่ายสัญญาณอินเทอร์เน็ตไร้สาย และระบบ 5G</li> <li>- การพัฒนาหรือมอบหมายหรือจัดหาอาสาสมัครบุคคลที่มีความรู้ด้านเทคโนโลยี เข้าไปมีส่วนร่วมในการให้ความรู้แก่คนในชุมชน</li> </ul>  |
| ความต้องการผู้อยู่อาศัย | <ul style="list-style-type: none"> <li>- การอยู่ร่วมกัน : ผู้อยู่อาศัยเดิมกับผู้อยู่อาศัยใหม่สามารถอยู่ด้วยกันภายในชุมชนได้ภายใต้ข้อกำหนดที่คณะกรรมการชุมชนกำหนดขึ้น แต่ยังไม่มียุทธศาสตร์ในการควบคุมการพัฒนาเชิงกายภาพให้เป็นทิศทางเดียวกัน</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดของผังเมืองให้เอื้อต่อการพัฒนา ไปพร้อมกับกระตุ้นให้เกิดการอนุรักษ์วิถีชีวิตภูมิปัญญา และอุตสาหกรรมครัวเรือน</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- การออกข้อกำหนดหรือแผนนโยบายที่เอื้อต่อการจัดหาแหล่งเงินทุน การส่งเสริมมาตรการเชิงบวกให้แก่ชุมชนที่ปฏิบัติตามแผนนโยบาย</li> </ul>   |





| ด้าน                    | ศักยภาพบ้านในปัจจุบัน   | สิ่งที่ต้องดำเนินการตามแผนนโยบาย ฯ   | สิ่งที่ต้องอาศัยการสนับสนุน   |
|-------------------------|---|--|---|
|                         | รายได้ไม่แน่นอนขึ้นกับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและสังคมของเมือง<br>- การถือครอง : สัดส่วนมากกว่าร้อยละ 60 อาศัยอยู่ในบ้านที่เป็นเจ้าของ ร้อยละ 40 เป็นผู้อื่นที่เข้ามาเช่าสำหรับทำกิจการในชุมชน                                      | รองรับกลุ่มคน ในระดับราคาที่สามารถเข้าถึงได้ให้แก่คนทุกกลุ่ม   |   |
| เทคโนโลยี               | - ความสามารถในการใช้เทคโนโลยีของผู้อยู่อาศัย : ส่วนใหญ่บ้านที่มีการประกอบอาชีพเป็นร้านค้า ร้านอาหาร ร้านกาแฟ เกสต์เฮ้าส์ รวมถึงโรงแรม ผู้อยู่อาศัยในครัวเรือนความสามารถในการใช้ระบบอินเทอร์เน็ตในการประชาสัมพันธ์ ติดต่อสื่อสาร | - ติดตั้งระบบเทคโนโลยีที่จำเป็นภายในบ้าน ที่เกิดประโยชน์ต่อการต่อยอดธุรกิจ   | - พัฒนาระบบบ้านอัจฉริยะ เพื่อทำให้เกิดการเชื่อมโยงทางเทคโนโลยีที่ครบวงจร รวมถึงเพื่อเป็นฐานข้อมูลในการจัดเก็บติดตามธุรกิจครัวเรือน และใช้ในการเชื่อมโยงเครือข่ายธุรกิจชุมชน                   |
| ความต้องการผู้อยู่อาศัย | - ทักษะของผู้อยู่อาศัย : ส่วนใหญ่มองว่าควรมีการอนุรักษ์บ้าน และวิถีชีวิตที่ทำให้เกิดการดำเนินงานในพื้นที่บ้านให้คงอยู่ ไปพร้อมกับการพัฒนาเพื่อรองรับกับแผนนโยบายสมัยใหม่  | - สร้างแนวทางการพัฒนาบ้านที่มีความชัดเจน เพื่อให้สามารถนำไปปฏิบัติตามได้จริง มีตัวเลือกในการพัฒนาที่หลากหลาย ยืดหยุ่น และไม่ขัดแย้งกับบริบทชุมชนดั้งเดิม | - สนับสนุนบุคลากร และหลักสูตรที่เอื้อต่อการอนุรักษ์พัฒนาชุมชน การดัดแปลงปรับปรุงบ้าน รวมถึงการต่อยอดทางธุรกิจภายในครัวเรือน เพื่อสร้างความเข้าใจในการพัฒนา และปลูกฝังการเรียนรู้ซึ่งกันและกัน |

2.3.4 ผลการวิเคราะห์แผนธุรกิจชุมชน (Business Model)



ธุรกิจต้นทุนที่มีคุณค่า (Value Chain)

- 1 กาดมิ่งเมือง : พื้นที่แหล่งวัตถุดิบในการทำอาหาร / ผลิตภัณฑ์ชุมชน
- 2 โรงเรียนสอนทำอาหาร : พื้นที่แลกเปลี่ยนเรียนรู้ระหว่างคนในชุมชนและนักท่องเที่ยว
- 3 Workshop / Studio : พื้นที่กิจกรรมตามบ้านที่เปิดรับผู้ที่สนใจมาเข้าร่วมทำกิจกรรมเชิงปฏิบัติการ
- 4 ร้านนวด / สปา : พื้นที่บำบัดฟื้นฟูทางสุขภาพกาย จากผลิตภัณฑ์วัตถุดิบภายในชุมชน
- 5 ร้านค้า / ร้านของฝาก : ผลิตภัณฑ์และหัตถกรรมชุมชนที่ผลิตจากวัตถุดิบและวัตถุดิบธรรมชาติ

ธุรกิจห่วงโซ่ภายในชุมชน (Supply Chain)

- ร้านอาหารและเครื่องดื่ม : ภายในชุมชนมีร้านอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพและมังสวิรัต (Vegan) มากกว่าร้านอาหารและเครื่องดื่มทั่วไป
- เกสต์เฮ้าส์ และโรงแรม : การพักผ่อนแบบวิถีชุมชน

### ส่วนที่ 3 : ข้อเสนอแนะทางการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัย และแผนการดำเนินการ

#### 3.1 แผนการพัฒนาชุมชน

““““““

##### 3.1.1 วิสัยทัศน์

“ชุมชนท้องถิ่นวิวัฒน์ธรรม ต่อยอดนวัตกรรมจากวิถีชีวิต สร้างคุณค่าอุตสาหกรรมท่องเที่ยว รองรับอยู่อาศัยที่หลากหลายและเป็นมิตร”

ซึ่งหมายความว่า สิ่งที่ชุมชนอยากจะเป็นและสามารถเป็นได้จากการต่อยอดฐานเดิมในปัจจุบัน รวมถึงอยู่ในแผนพัฒนาชุมชนที่ได้วางไว้ โดยภายในชุมชนการทำธุรกิจที่หลากหลาย ขึ้นกับความชอบและความถนัดของแต่ละคน ซึ่งล้วนมาจากการทำกิจกรรมและวิถีชีวิตของแต่ละคน เช่น การมัตย้อม จักสาน ทำขนมเล่น ฝางประเพณี การค้าขายอาหารเครื่องดื่มจากการพัฒนาอุตสาหกรรมของตนเองและกิจการรวมทั้งหลายดังกล่าวเกิดขึ้นภายในที่อยู่อาศัยของคนในชุมชน ที่มีการปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมภายในบ้าน โดยเฉพาะชั้น 1 ให้เหมาะสมต่อทำธุรกิจ ร้านค้า ร้านอาหาร หรือ Guesthouse ภายในชุมชน ที่สามารถรองรับได้ทั้งนักท่องเที่ยว กิจกรรมรูปแบบใหม่ และการอยู่อาศัยที่ไม่รบกวนวิถีชีวิตเดิมของคนเก่าในชุมชน ซึ่งการพัฒนาดังกล่าวสามารถผลักดันชุมชนให้สามารถตอบรับกระแส 9 อุตสาหกรรมสร้างสรรค์ของโลกยุคปัจจุบัน ที่สามารถสร้างมูลค่าได้มหาศาลและเป็นที่ยอมรับของกระแสโลก

##### 3.1.2 ยุทธศาสตร์

###### ด้านเศรษฐกิจ

- พัฒนาพื้นที่แลกเปลี่ยนเรียนรู้ของประชาชนในเมือง ด้านการสร้างสรรค์ ทักษะความรู้ อาชีพ และนวัตกรรม
- พัฒนาโอกาสด้านการเข้าถึงสาธารณูปโภคด้านดิจิทัลเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้ผลิตภัณฑ์และผู้ประกอบการ
- พัฒนาระบบการบริหารจัดการ การเชื่อมโยงข้อมูล และการท่องเที่ยวอัจฉริยะ

###### ด้านสังคม

- พัฒนาทักษะ องค์ความรู้ ที่เอื้อต่อการเรียนรู้ตลอดชีวิตของคนในทุกระดับชั้น
- พัฒนาสาธารณูปโภคพื้นฐานเพื่อสร้างการมีส่วนร่วม และความคิดสร้างสรรค์ของประชาชน
- พัฒนาการมีส่วนร่วมของภาครัฐ และภาคประชาสังคม

###### ด้านกายภาพ

- ส่งเสริมการพัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
- พัฒนาระบบการเดินทาง ระบบการจราจร และระบบจอดรถ
- พัฒนาโครงข่ายส่งเสริมการเดินทางภายในชุมชน

###### ด้านเทคโนโลยี

- พัฒนาระบบข้อมูล การเชื่อมต่อ และพื้นที่ในการเข้าถึงเทคโนโลยี เพื่ออำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานให้แก่ประชาชน
- พัฒนาพื้นที่แลกเปลี่ยนเรียนรู้ของประชาชนในเมือง ด้านการสร้างสรรค์ ทักษะความรู้ อาชีพ และนวัตกรรม

###### ด้านที่อยู่อาศัย

- พัฒนาที่อยู่อาศัยที่ครอบคลุมแก่ทุกกลุ่มคน และอยู่ในระดับราคาที่สามารถจ่ายได้ (Affordable)
- ส่งเสริมงบประมาณในการปรับปรุง/ดัดแปลงที่อยู่อาศัย เพื่อการทำธุรกิจหรือกิจการภายในชุมชน รวมถึงยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย
- ผลักดันการใช้ประโยชน์อาคาร/บ้านแบบผสมผสาน (Mixed use) เพื่อให้เกิดการใช้งานพื้นที่อย่างเต็มประสิทธิภาพและเพิ่มความหลากหลายของกิจกรรมภายในชุมชน

##### 3.1.3 โครงการ

###### จุดดึงดูดกิจกรรมใหม่ภายในชุมชน (Key Anchors)

1. ตลาดมิ่งเมือง (ภาคโค้งไม้) ปรับปรุงทัศนียภาพภายนอกและภายในเพื่อเป็นพื้นที่ศูนย์กลางแลกเปลี่ยนสินค้าภายในชุมชนที่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวและคนท้องถิ่นให้มาจับจ่ายใช้สอย รวมถึงเป็นจุดเริ่มต้นของกิจกรรมทางธุรกิจชุมชนภายในย่าน และคงไว้ซึ่งเอกลักษณ์รูปแบบอาคารไม้ขนาดใหญ่ที่มีคุณค่า
2. วัดสามช้าง ปรับปรุงทัศนียภาพบริเวณถนนถนนหน้าวัดสามช้าง เพื่อสร้างจุดดึงดูดทางสายตา (Landmark) และเน้นการเป็นพื้นที่ศูนย์กลางที่สำคัญของชุมชนให้เกิดการรับรู้ที่ดีขึ้น
3. โรงเรียนอนุรักษ์สืบสานล้านนา ปรับปรุงการใช้งานภาพในอาคาร กิจกรรม และหลักสูตรให้เอื้อต่อการเกิดโครงข่ายธุรกิจชุมชน รวมถึงสำหรับเป็นพื้นที่จัดประชุม พื้นที่แลกเปลี่ยนอบรม และพื้นที่ฝึกทักษะอาชีพให้ทั้งคนในชุมชนและบุคคลภายนอก

###### การปรับปรุงเพื่อส่งเสริมทัศนียภาพและการทำกิจกรรมในชุมชน

1. ปรับปรุงทางเท้า และเส้นทางจักรยานภายในชุมชน เพื่อส่งเสริมการเป็นย่านการเดิน และสร้างการปฏิสัมพันธ์กันภายในชุมชน รวมถึงเป็นการสร้างบรรยากาศชั้นระดับดินให้มีความคึกคัก (Ground Floor Activity) และปลอดภัยเนื่องจากมีสายตาเฝ้าระวังสูง (Eyes on Street)
2. ปรับปรุงหลังคาถิ่นสานในแต่ละบ้านให้มีความสอดคล้อง ต่อเนื่อง และมีรูปแบบขององค์ประกอบในแต่ละถนนให้มีลักษณะคล้ายกัน เพื่อเป็นการขึ้นนำเส้นทางเดิน และเป็นการส่งเสริมคุณภาพการอยู่อาศัยภายในชุมชน

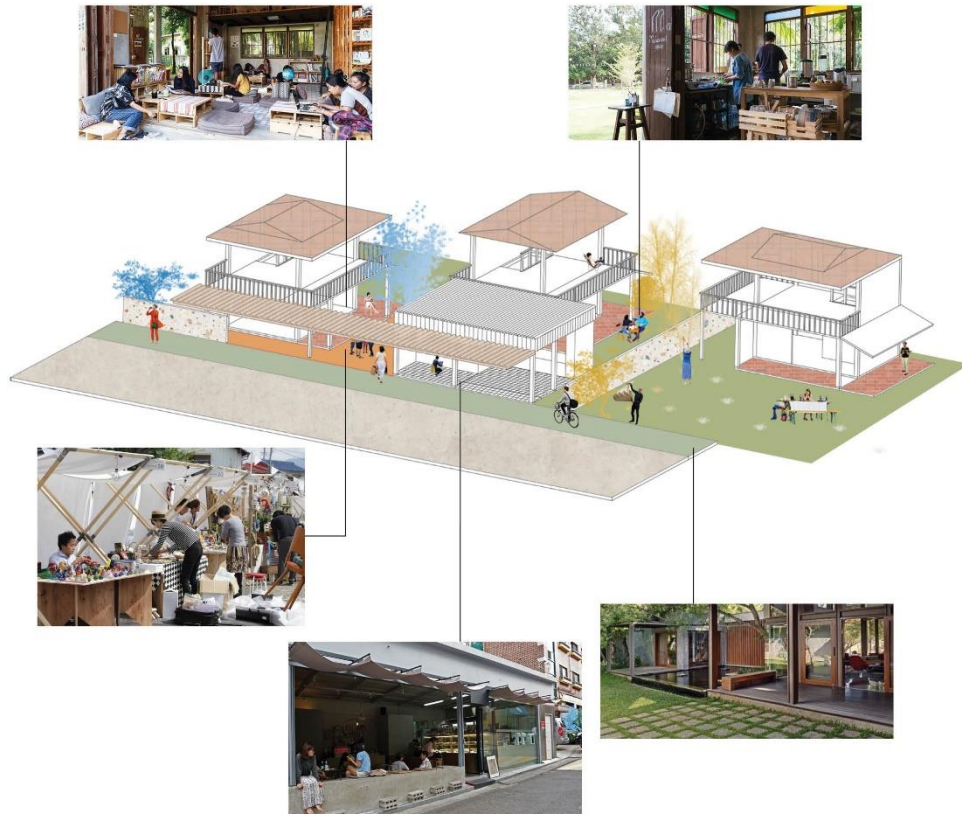
## 3.2 แนวทางการพัฒนาชุมชน



- ① ถนนค้าขายตามบ้าน : เชื่อมต่อถนนเพื่อสร้างความต่อเนื่องของกิจกรรมค้าขาย/ธุรกิจชุมชนที่มีอยู่เดิม
- ② ถนนอยู่สบาย : เชื่อมต่อถนนเพื่อเสริมสร้างสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัย ด้วยเส้นทางสีเขียวที่สามารถเชื่อมต่อไปยังพื้นที่กิจกรรม และพื้นที่สาธารณะรูปแบบใหม่
- ช่วงบ้าน : เปิดพื้นที่หน้าบ้านสำหรับการทำกิจกรรมทางธุรกิจการค้ารองรับการสร้างสรรค์อุตสาหกรรมสร้างสรรค์
- ช่วงชุมชน : พัฒนาพื้นที่ศูนย์กลางชุมชนในพื้นที่ว่างที่ชาวชุมชนนิยามมารวมตัวกัน
- จุดแล้วแต่เดี่ยว : พัฒนาพื้นที่จุดครบบริเวณพื้นที่ขอบของชุมชนเพื่อรองรับนักท่องเที่ยว และลดปัญหาจราจร/การจอดรถกีดขวางภายในถนน/ซอย

3.3 การควบคุมการออกแบบตามแกนถนนสำคัญ (Design Guideline)

1 ถนนค้าขายตามบ้าน



ถนนราชวิถี ซอย 1



2 ถนนอยู่สบาย



ถนนมูลเมือง ซอย 6



3.4 แนวทางการพัฒนาบ้าน

3.4.1 บ้านกลุ่มที่ 1 บ้านโครงสร้างไม้

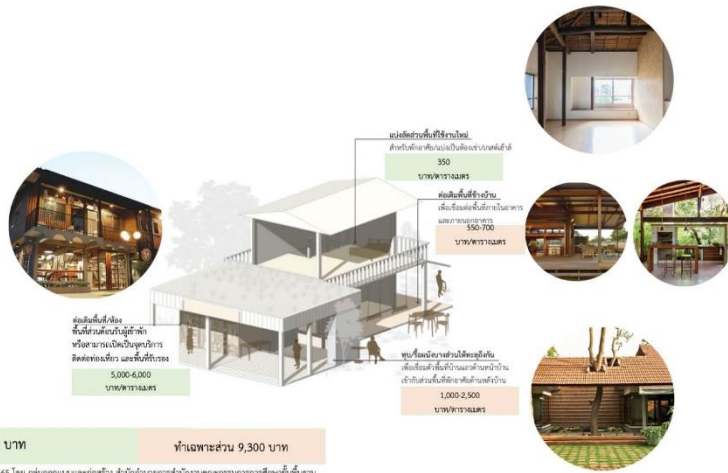
บ้านเดี่ยว โครงสร้างไม้  
การใช้งาน : Guest house / โรงแรม



สามช้างห้าสี มูลเมืองขอย 7



บ้านฮานิบูระ มูลเมืองขอย 8



3.4.2 บ้านกลุ่มที่ 2 บ้านโครงสร้างไม้กึ่งปูน

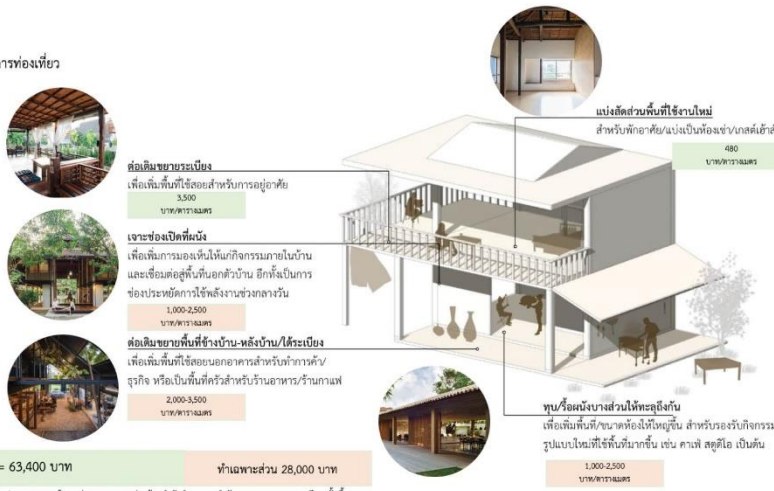
บ้านเดี่ยว โครงสร้างไม้กึ่งปูน  
การใช้งาน : ร้านค้า ธุรกิจบริการด้านการท่องเที่ยว



Espresso Point ราชวิถีขอย 1



บ้านป่าศรีสุวรรณ มูลเมืองขอย 6



3.4.3 บ้านกลุ่มที่ 3 บ้านโครงสร้างปูน

ตึกแถว โครงสร้างปูน  
การใช้งาน : ร้านอาหารและเครื่องดื่ม



ค่าดำเนินการปรับปรุงบ้าน (รวม) = 56,900 บาท      ฟ้าเฉพาะส่วน 37,100 บาท  
อ้างอิงจาก ชนิดอาคาร วัสดุก่อสร้างและแรงงาน ปีงบประมาณ 2565 โดย กลุ่มสถาปนิกและช่างก่อสร้าง สำนักวิชาบริการสำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษาที่เชียงใหม่

3.5 แผนการดำเนินการ

ระยะในการพัฒนาโครงการ

ระยะที่ 0 : การสร้างโครงข่ายทางธุรกิจชุมชน

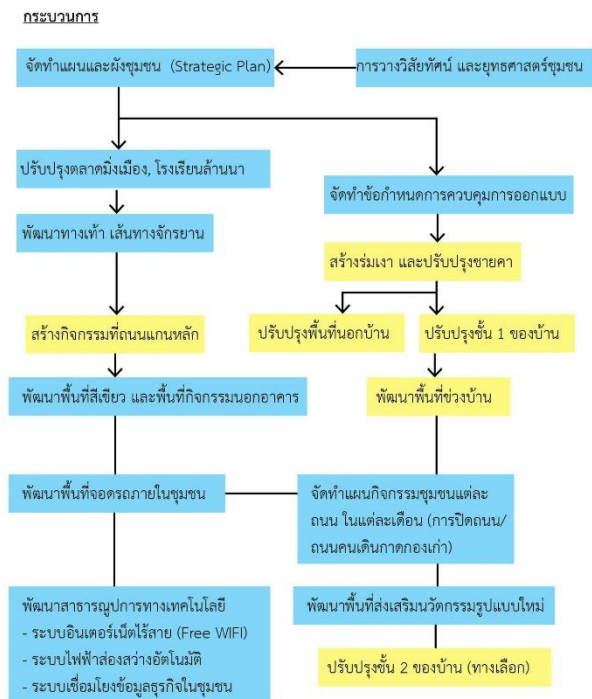
ระยะที่ 1 : พัฒนาจุดดึงดูดใหม่ (Key Anchor)

ระยะที่ 2 : การปรับปรุงทัศนียภาพที่แกนถนนหลัก

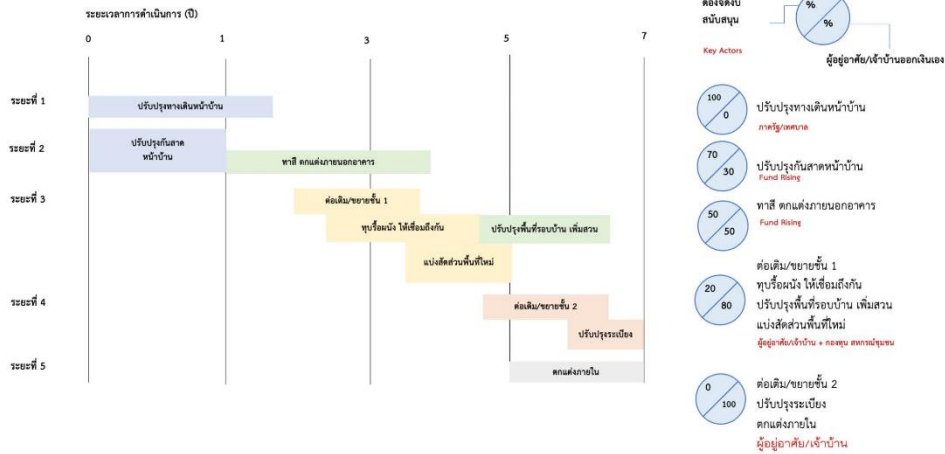
ระยะที่ 3 : การพัฒนาพื้นที่สาธารณะ “ช่วงชุมชน”

ระยะที่ 4 : การพัฒนาระบบการสัญจรและที่จอดรถ

ระยะที่ 5 : พัฒนาระบบเทคโนโลยีและนวัตกรรม



3.6 รายละเอียดกระบวนการพัฒนาบ้าน



3.6 กระบวนการระดมทุน

3.6.1 กองทุน “สามข้างฟิ้นย่าน-บ้านเฮา” (ถอดแนวคิดจาก Machizukuri & Community Funds )

วัตถุประสงค์

- การอนุรักษ์ฟื้นฟูชุมชน เพื่อผลักดันไปสู่การเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ตามแผนนโยบาย
- การสร้างแรงดึงดูดทางเศรษฐกิจ อันได้แก่ การปรับปรุงลักษณะทางกายภาพของชุมชน การสร้างจุดดึงดูดทางเศรษฐกิจใหม่ และการเพิ่มความเข้มแข็งของกิจกรรมภายในชุมชน
- การส่งเสริมการปรับปรุง/ตัดแปลงบ้าน เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิต และผลักดันให้เกิดการต่อยอดเศรษฐกิจภายในครัวเรือนไปจนถึงการสร้างเครือข่ายระดับชุมชน
- การพัฒนาสภาพทางกายภาพ และการต่อยอดคุณค่าด้านภูมิทัศน์วัฒนธรรม
- การปรับปรุง หรืออนุรักษ์โครงสร้าง วัสดุ ของบ้านเก่า หรือบ้านไม้ภายในชุมชน

3.6.2 กลุ่มสหกรณ์ “สามข้างโคะชาย” (ถอดแนวคิดจาก Machizukuri Group)

วัตถุประสงค์

ส่งเสริมการลงทุน และการทำกิจกรรมทางธุรกิจภายในชุมชน โดยให้กู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนภายในชุมชนภายใต้เงื่อนไขแผนพัฒนาชุมชนเพื่อนำไปสู่การเป็นย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ต้องเป็นธุรกิจ หรือกิจกรรมที่สามารถเชื่อมโยงและส่งเสริมกับธุรกิจอื่น ๆ ภายในชุมชน เพื่อให้เกิดการสร้างเครือข่ายนวัตกรรมสร้างสรรค์และเป็นการต่อยอดวิสาหกิจชุมชน (ตาม Business Model)
- กายภาพของบ้าน หรืออาคารที่ใช้ดำเนินการจะต้องมีลักษณะที่สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาชุมชนและบ้าน เพื่อให้เกิดเป็นย่านที่มีความสอดคล้อง ต่อเนื่อง และคงไว้ซึ่งเอกลักษณ์ คุณค่าเดิม
- หากเป็นภายในชุมชน หรือเป็นลูกหลานภายในชุมชนที่อยู่อาศัยเดิมมาก่อน จะได้รับการพิจารณาเป็นพิเศษ เนื่องจากเป็นการส่งเสริมการต่อยอดธุรกิจครัวเรือน และการกลับมาพัฒนาชุมชนจากรากฐานคุณค่าเดิม

3.6.3 การเปิดรับบริจาคจากบุคคลภายนอกทั่วไป “ปัน For Fun(d)” (ถอดแนวคิดจาก Kyoto Machiya Machizukuri Fund)

วัตถุประสงค์

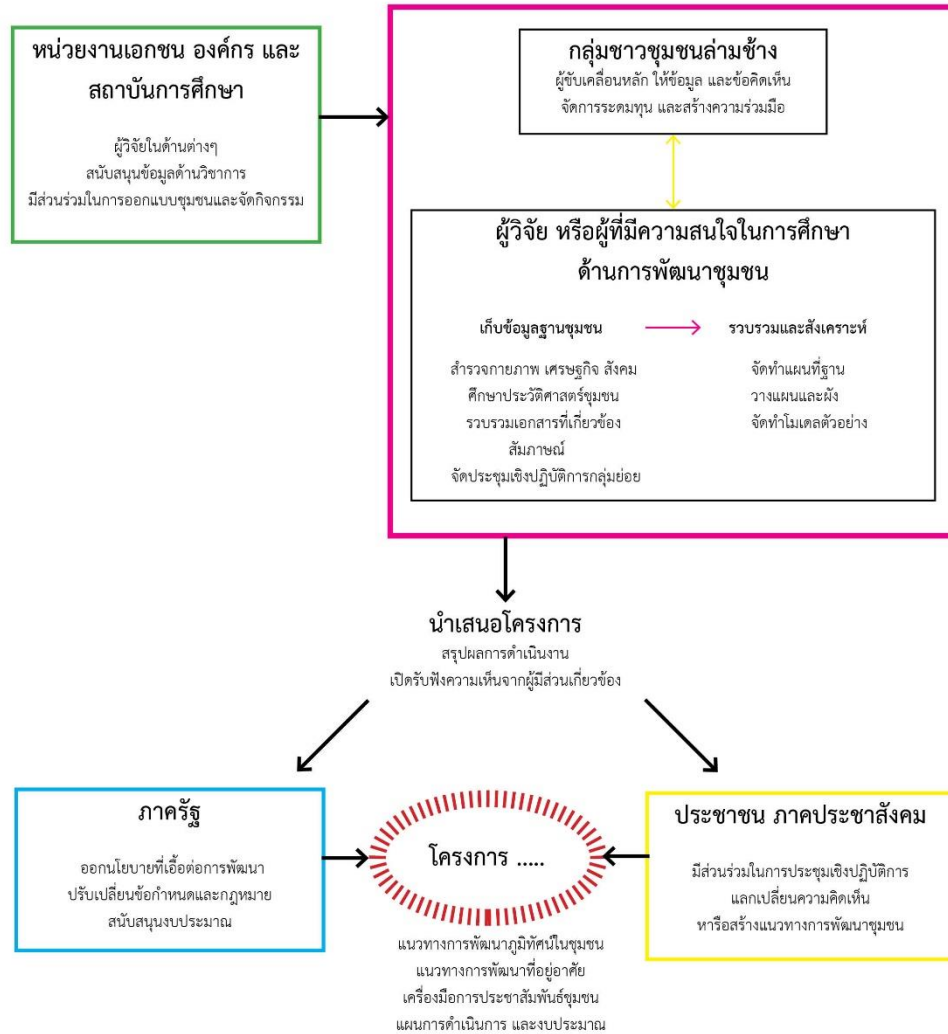
- เป็นการสร้างการรับรู้ต่อการพัฒนาชุมชนเพื่อนำไปสู่การพัฒนาย่านนวัตกรรมสร้างสรรค์ให้แก่บุคคลภายนอกเห็นถึงความสำคัญในการพัฒนาาร่วมกัน
- เปิดโอกาสให้องค์กรเอกชน หน่วยงานภาครัฐ สถานศึกษา หน่วยงานวิจัย ให้สามารถเข้ามาสร้างความร่วมมือในการพัฒนามากขึ้น
- ส่วนหนึ่งของการบริจาค (10-15%) จะใช้สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทุน ในขณะที่ส่วนที่เหลือจะให้เป็นทุนทั้งหมดเพื่อเป็นทุนในการอนุรักษ์ฟื้นฟูชุมชน

ประโยชน์และสิทธิพิเศษของผู้บริจาค

- องค์กร หน่วยงาน หรือบุคคลที่ให้การสนับสนุนสามารถนำไปใช้ในการลดหย่อนภาษีได้
- ได้รับสิทธิพิเศษในการเข้าร่วมกิจกรรมชุมชน รวมถึงการออกความเห็นและเสนอแนะการพัฒนาชุมชน
- ได้รับส่วนลดในการเข้ามาใช้บริการในชุมชน ทั้งร้านค้า ร้านอาหารและเครื่องดื่ม โรงแรม เกสต์เฮ้าส์ รวมไปถึงการซื้อสินค้าและบริการภายในชุมชน
- สำหรับผู้ที่ป็นสมาชิกรายปีกับชุมชน จะได้รับของที่ระลึกจากผลิตภัณฑ์ชุมชนในทุกไตรมาส



3.7 บทบาทในการพัฒนาของแต่ละภาคส่วน



ส่วนที่ 4 : คำถามในการสัมภาษณ์

- 4.1 โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาตามแผนนโยบาย
- 4.2 ความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ
- 4.3 ข้อเสนอแนะที่มีต่อแผนและผังการพัฒนาชุมชน และบ้าน
- 4.4 ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับแผนดำเนินการ และวิธีการระดมทุน
- 4.5 การจัดสรรงบประมาณในการลงทุนพัฒนาชุมชน และบ้าน
- 4.6 ความคิดเห็นเกี่ยวกับการสร้างความร่วมมือระหว่างชุมชน องค์กร รัฐ และสถาบัน
- 4.7 ข้อเสนอ และความคิดเห็นเกี่ยวกับวิทยานิพนธ์

## ประวัติผู้เขียน

|                   |   |
|-------------------|---|
| ชื่อ-สกุล         | นางสาวกัญชดา เพ็ญไชยา   |
| วัน เดือน ปี เกิด | 16 พฤษภาคม 2540   |
| สถานที่เกิด       | กรุงเทพมหานคร   |
| วุฒิการศึกษา      | จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย   |
| ที่อยู่ปัจจุบัน   | 129/164 หมู่ 2 วรารมย์เจริญเมือง ตำบลต้นเปา อำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่  |
| รางวัลที่ได้รับ   | รางวัลวิทยานิพนธ์ดีเด่น ประจำปี 2563 ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย<br>รางวัลวิทยานิพนธ์ในสาขาสถาปัตยกรรมผังเมืองยอดเยี่ยม ประจำปี 2564 สมาคมสถาปนิกผังเมืองไทย |



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY