

## สภาพโดยทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

ศึกษาสภาพทั่วไปของพื้นที่ซึ่งเป็ย่านพาณิชยกรรม ที่มีความหนาแน่นมากเนื่องจากสภาพแหล่งที่ตั้ง เป็นพื้นที่การค้าที่มีมาตั้งแต่อดีต ปัจจุบันพื้นที่ศึกษามีบทบาทเป็ย่านพาณิชยกรรมหลักของจังหวัดเชียงใหม่ โดยทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางของแหล่งรวมกิจกรรมทางธุรกิจการค้า ประชากรส่วนใหญ่ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษา เป็นคนไทยเชื้อสายจีนที่ยึดอาชีพการค้าขายส่งและค้าขายปลีกมาตั้งแต่อดีต การศึกษาข้อมูลใช้วิธีการเก็บ ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) จากหน่วยงานเทศบาลนครเชียงใหม่ และข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data) โดยการสำรวจพื้นที่ภาคสนาม รวมทั้งเก็บข้อมูลบางส่วนด้วยการสอบถาม กลุ่มผู้ใช้ในพื้นที่

### 3.1 ลักษณะทางภูมิศาสตร์

จังหวัดเชียงใหม่ตั้งอยู่ในภาคเหนือตอนบนของประเทศไทย อยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครประมาณ 750 กิโลเมตร มีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียง คือ ทิศเหนือติดกับรัฐเชียงใหม่ของสหภาพพม่า ทิศใต้ติดกับจังหวัดลำพูน,ตาก ทิศตะวันตกติดกับจังหวัดแม่ฮ่องสอน ทิศตะวันออกติดกับจังหวัดเชียงราย, ลำปาง, ลำพูน มีเนื้อที่ประมาณ 22,992 กิโลเมตร ภูมิประเทศเป็นที่สูงและภูเขาประมาณ 10,806 กิโลเมตร หรือร้อยละ 47 ของพื้นที่ทั้งจังหวัดเชียงใหม่ แม่น้ำสายสำคัญได้แก่ แม่ปิง, แม่แตง และแม่แจ่ม ที่ราบลุ่มตามฝั่งแม่น้ำปิงเป็นแหล่งที่อุดมสมบูรณ์ (ดูแผนที่ 3.1)

เทศบาลนครเชียงใหม่ เดิมมีพื้นที่ในความรับผิดชอบประมาณ 17.5 ตร.กม. ปัจจุบันขยายพื้นที่เป็น 40 ตร.กม.ครอบคลุมพื้นที่ 14 ตำบล ได้แก่ ตำบลหายยา ตำบลช้างม่อย ตำบลศรีภูมิ ตำบลวัดเกต ตำบลช้างคลาน ตำบลพระสิงห์ ตำบลสุเทพบางส่วน ตำบลป่าแดดบางส่วน ตำบลฟ้าฮ่ามบางส่วน ตำบลหนองป่าครั่ง บางส่วน ตำบลท่าศาลาบางส่วน ตำบลป่าตัน ตำบลหนองหอยบางส่วน และตำบลช้างเผือกบางส่วน ซึ่งแบ่งพื้นที่ทั้งหมดเป็น 4 แขวง ได้แก่ แขวงนครพิงค์ แขวงเม็งราย แขวงศรีวิชัย และแขวงกาวิละ

พื้นที่บริเวณตลาดวโรรสจัดเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมที่สำคัญ เป็นย่านการค้าที่หนาแน่น มีการค้าขายทั้งสินค้าอุปโภคและบริโภค ตัวอาคารสูง 2-4 ชั้น มีหน่วยงานเทศบาลตั้งอยู่ ได้แก่ โรงพยาบาลเทศบาลเทศบาลนครเชียงใหม่ สำนักงานส่งเสริมการท่องเที่ยวนครเชียงใหม่ ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขแม่ปิง ที่ทำการโทรศัพท์ และที่ทำการจรรยา สภ.อ.เมืองเชียงใหม่

#### 3.1.1 โครงสร้างพื้นฐาน

ประชาชนในจังหวัดเชียงใหม่เกือบทั้งหมด ใช้ภาษาไทยเป็นหลักในการติดต่อสื่อสาร และใช้ภาษาพื้นเมืองในการพูด มีการรณรงค์ให้มีการใช้ภาษาพื้นเมืองในการติดต่อราชการระหว่างกัน ในช่วงเทศกาลพื้นเมืองของจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อเป็นจุดเด่นและอนุรักษ์วัฒนธรรมเมืองเชียงใหม่

- การศึกษาในระดับมหาวิทยาลัย รวม 8 แห่ง

ด้านการคมนาคมขนส่ง การเดินทางมาจังหวัดเชียงใหม่เป็นไปโดยสะดวกทั้งทางรถยนต์ ทางรถไฟ และทางเครื่องบิน ทำให้จังหวัดเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการคมนาคมของภาคเหนือ ปัจจุบันมีการจัด

ทำอุโมงค์ลอดผ่านทางแยก เพื่อ แก้ไขปัญหาจราจร นอกจากนี้ยังมีแผนพัฒนาระบบขนส่งสาธารณะด้วย รถไฟฟ้าใต้ดิน ซึ่งอยู่ในช่วงศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

- การท่องเที่ยว

“เชียงใหม่” ในวันนี้เป็นเมืองที่ถูกกล่าวขานว่า **กุหลาบงามของแผ่นดินล้านนาไทย** เป็นเมืองที่มีความอุดมสมบูรณ์ด้วยทรัพยากรทางการท่องเที่ยว ความงามตามธรรมชาติ ศิลปกรรม โบราณสถาน โบราณวัตถุ และขนบธรรมเนียมประเพณีดั้งเดิมแบบล้านนาไทย ทำให้ธุรกิจท่องเที่ยวทำรายได้ให้เชียงใหม่มากกว่า 6,000 ล้านบาท

- แหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ

จังหวัดเชียงใหม่มีแหล่งท่องเที่ยวเป็นจำนวนมาก ในตัวเมืองเชียงใหม่ประกอบด้วยแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ คือ วัดต่างๆ รวม 86 วัด ประตุมือง พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ รวมถึงย่านนักท่องเที่ยวนิยมไปเที่ยวได้แก่ บริเวณถนนช้างม่อย ถนนท่าแพ ตลาดวโรรส ถนนพระปกเกล้า ศูนย์สินค้าพื้นเมือง (ไนท์บาซาร์) ศูนย์วิจัยชาวเขา และศูนย์วัฒนธรรมเชียงใหม่

### 3.1.2 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

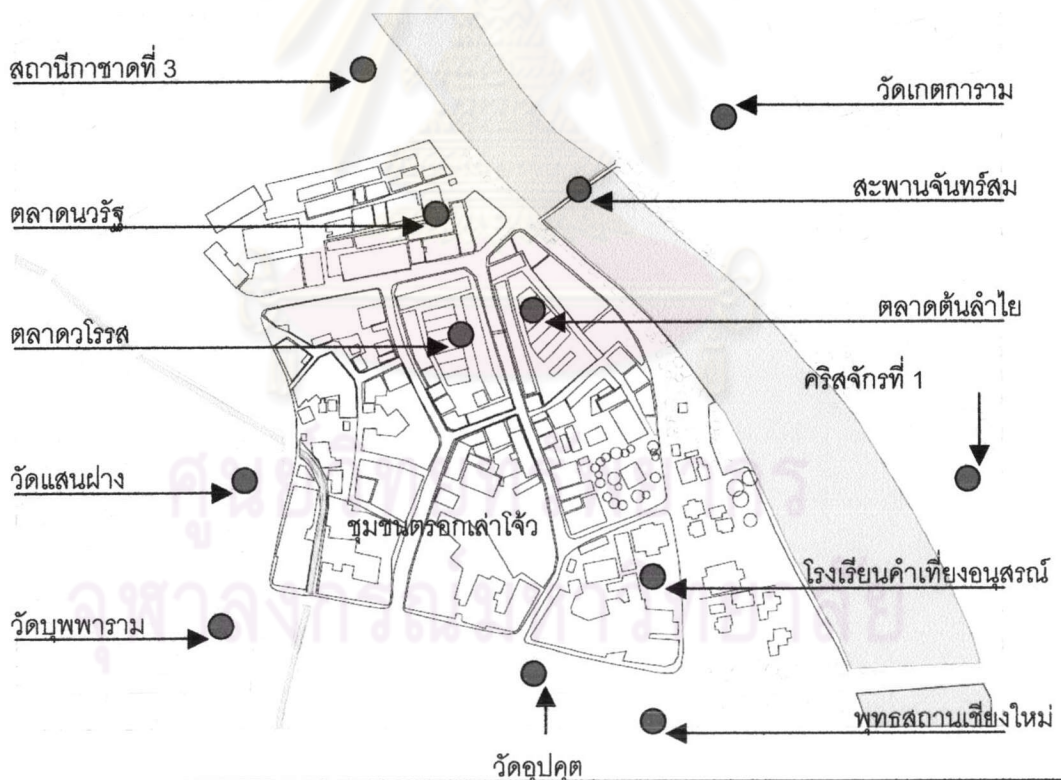
- ด้านทิศเหนือ-ใต้ เริ่มตั้งแต่ถนนภายในตลาดนบุรีรัฐมาถึงถนนท่าแพ
- ด้านทิศตะวันออก-ตะวันตก เริ่มตั้งแต่ริมฝั่งแม่น้ำปิงมาจนถึงถนนช้างวัดแสนฝาง

พื้นที่ศึกษาตั้งอยู่ในเขตเทศบาลนครเมืองเชียงใหม่ ลักษณะสภาพภูมิประเทศเป็นพื้นที่ราบน้ำท่วมถึง อยู่บนฝั่งตะวันตกของแม่น้ำปิง มีตลิ่งริมแม่น้ำที่ได้รับการปรับปรุงแล้วบางส่วนเพื่อให้เป็นพื้นที่พักผ่อนของชุมชน ปัจจุบันมีการทำเขื่อนป้องกันน้ำท่วม อีกทั้งอยู่ติดแม่น้ำแม่ข่าทางฝั่งตะวันตกของพื้นที่ศึกษา

ขนาดพื้นที่ศึกษาประมาณ 157,439 ตร.ม. (ดูแผนที่ 3.2)

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





Legend: ● ตำแหน่งอาคารและสถานที่สำคัญบริเวณพื้นที่ศึกษา



การปรับปรุงพื้นที่บริเวณตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่  
 THE URBAN IMPROVEMENT OF WAROTHOT MARKET AREA,  
 CHIANG MAI PROVINCE  
 สอนันต์ ธรรมแก้ว 4574206825

MASTER OF ARCHITECTURE IN URBAN DESIGN  
 CHULALONGKORN UNIVERSITY

แผนที่ 3.2 : แสดงตำแหน่งที่สำคัญบริเวณพื้นที่

## 3.2 สภาพทางกายภาพ บริเวณพื้นที่ศึกษา

### 3.2.1 การใช้ที่ดินในปัจจุบัน

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา สัมผัสพบว่าการใช้ประโยชน์ ที่ดินประเภท พาณิชยกรรมจะมีลักษณะพาณิชยกรรมกึ่งที่พักอาศัยมากที่สุด โดยชั้นล่างใช้เป็นที่ประกอบการค้า ชั้นบนใช้เป็นที่พักอาศัยและเก็บสินค้า ยกเว้นอาคารที่ถูกใช้เพื่อการพาณิชย์เพียงอย่างเดียว ได้แก่ ธนาคาร ตลาดสด เป็นต้น ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมในพื้นที่ศึกษาจะมีจำนวนไม่มาก ส่วนใหญ่อยู่บริเวณตรอก เล่าโจ้ว ตรอกที่เข้าถึงไม่สะดวกได้แก่ตรอกเล่าโจ้ว และพื้นที่บริเวณริมคลองแม่ข่า และบริเวณหลังศาลเจ้าปู่ เบี้ย เป็นต้น มีสถาบันราชการในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ องค์การโทรศัพท์ตั้งอยู่ที่ถนนวิษยานนท์ ที่ทำการโทรศัพท์ ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขแม่ปิง ที่ทำการจราจร สภ.อ. เมืองเชียงใหม่ และโรงพยาบาลเทศบาลนครเชียงใหม่ สามารถแบ่งรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ออกเป็น 4 ลักษณะดังนี้ (ดูแผนที่ 3.3 ประกอบ)

1. พื้นที่เพื่อการพักอาศัยกึ่งพาณิชยกรรม มีปริมาณมากที่สุด คือร้อยละ 41.77 ของพื้นที่ศึกษา ซึ่งลักษณะของการพักอาศัยมีการค้าขายอยู่ด้านล่าง ด้านบนใช้พักอาศัยหรือเก็บสินค้า
2. พื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรม มีปริมาณเป็นอันดับ 2 คือ ร้อยละ 26.09 ของพื้นที่ศึกษา ซึ่งลักษณะของพื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรมมีรูปแบบร้านค้าเป็นอาคารสูง ตั้งแต่ 4-5 ชั้นโดยรอบ โดยพื้นที่ภายในมีการแบ่งคูหาให้เช่าเพื่อค้าขาย และเป็นรูปแบบตึกแถวที่สร้างขึ้นใหม่ รวมถึงพื้นที่โดยรอบตลาดก็เป็นย่านการค้าประเภทสินค้าพื้นเมืองของเชียงใหม่ด้วย นอกนั้นในสวนพื้นที่โล่งหน้าตลาดก็มีการค้าสินค้าประเภทหาบเร่แผงลอยอยู่โดยรอบ
3. พื้นที่เปิดโล่ง มีปริมาณเป็นอันดับที่ 3 คือ ร้อยละ 22.41 ของพื้นที่ ซึ่งลักษณะของพื้นที่เป็นพื้นที่เปิดโล่งริมแม่น้ำปิง ใช้เพื่อการนันทนาการและการพักผ่อน แต่ปัจจุบันเกิดปัญหาเป็นพื้นที่เสื่อมโทรม เนื่องจากไม่มีคนเข้าไปใช้และดูแลพื้นที่ ปล่องพื้นที่ให้กร้าง ต้นไม้ที่ปลูกก็ขาดการดูแล มีการใช้พื้นที่บริเวณนี้เป็นสวนจอตรกของรถสาธารณะ ส่วนพื้นที่เปิดโล่งระหว่างอาคาร ก็มีการรुक้าต่อเติมเป็นพื้นที่ค้าขายของหาบเร่แผงลอย ทำให้มองดูอึดอัด คับแคบ ส่งผลเสียต่อทัศนียภาพและสภาวะแวดล้อมโดยรอบ
4. พื้นที่เพื่อการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีปริมาณเป็นอันดับสุดท้าย คือ ร้อยละ 9.71 ของพื้นที่ ซึ่งลักษณะของพื้นที่เพื่อการบริการสาธารณะต่าง ๆ ในพื้นที่ศึกษา บริเวณตลาดวโรรส ประกอบด้วย เส้นทางสัญจร สถานที่ราชการประกอบด้วย ที่ทำการโทรศัพท์ ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขแม่ปิง ที่ทำการจราจร สภ.อ.เมืองเชียงใหม่ สำนักงานส่งเสริมการท่องเที่ยวนครเชียงใหม่ โรงพยาบาลเทศบาลนครเชียงใหม่ โรงเรียนคำเที่ยงอนุสรณ์



- 1. เขตสีเหลือง
  - 2. เขตสีส้ม
  - 3. เขตสีแดง
  - 4. เขตสีม่วงอ่อน
  - 5. เขตสีเขียว
  - 6. เขตสีเขียวอ่อน
  - 7. เขตสีเขียวมะกอก
  - 8. เขตสีน้ำตาลอ่อน
  - 9. เขตสีเทาอ่อน
  - 10. เขตสีน้ำเงิน
  - 11. เขตสีชมพู
- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยปานกลาง  
 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง  
 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม  
 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ  
 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม  
 ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม  
 ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา  
 ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย  
 ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา  
 ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ  
 ที่ดินประเภทโครงการคมนาคมขนส่ง

แสดง : การใช้ที่ดิน ผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่และบริเวณพื้นที่ศึกษา  
**การปรับปรุงพื้นที่บริเวณตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่**  
 THE URBAN IMPROVEMENT OF WAROTHOT MARKET AREA, CHIANG MAI PROVINCE

แผนที่ 3.3

### 3.2.2 กรรมสิทธิ์ที่ดิน

ลักษณะและรูปแบบการเป็นเจ้าของที่ดิน เป็นตัวแปรที่สำคัญอีกประการหนึ่งของข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจและสังคมที่จะมีผลต่อการพัฒนาทางด้านกายภาพในอนาคต ในการเก็บข้อมูลลักษณะการเป็นเจ้าของที่ดินซึ่งอาจไม่ใช่เป็นผู้ถือครองที่ดินอยู่

การทราบถึงข้อมูลการเป็นเจ้าของที่ดินจะมีประโยชน์ต่อการพัฒนาในด้านกายภาพ โดยเฉพาะในเรื่องของ “โอกาส” ในการพัฒนาต่างๆ โดยได้มีการสำรวจข้อมูล จากกรรมที่ดินกระทรวงมหาดไทย ในที่นี้ได้แบ่งกลุ่มเจ้าของที่ดินออกเป็น 4 ประเภท ดังนี้

**กลุ่มที่ 1 หน่วยงานราชการ** คือ ที่ดินที่มีเจ้าของเป็นหน่วยงานราชการต่างๆ ไม่รวมวัด พบว่ามีอยู่ประมาณ ร้อยละ ของพื้นที่ปกคลุมอาคารทั้งหมด

**กลุ่มที่ 2 เอกชนรายย่อย** คือ ที่ดินที่เป็นเจ้าของโดยเอกชนรายย่อย ๆ โดยแต่ละรายถือครองในพื้นที่ไม่มากนัก พบว่ามีอยู่ในอัตราส่วนที่สูงที่สุด คือ ประมาณร้อยละ ของพื้นที่ปกคลุมอาคารทั้งหมด

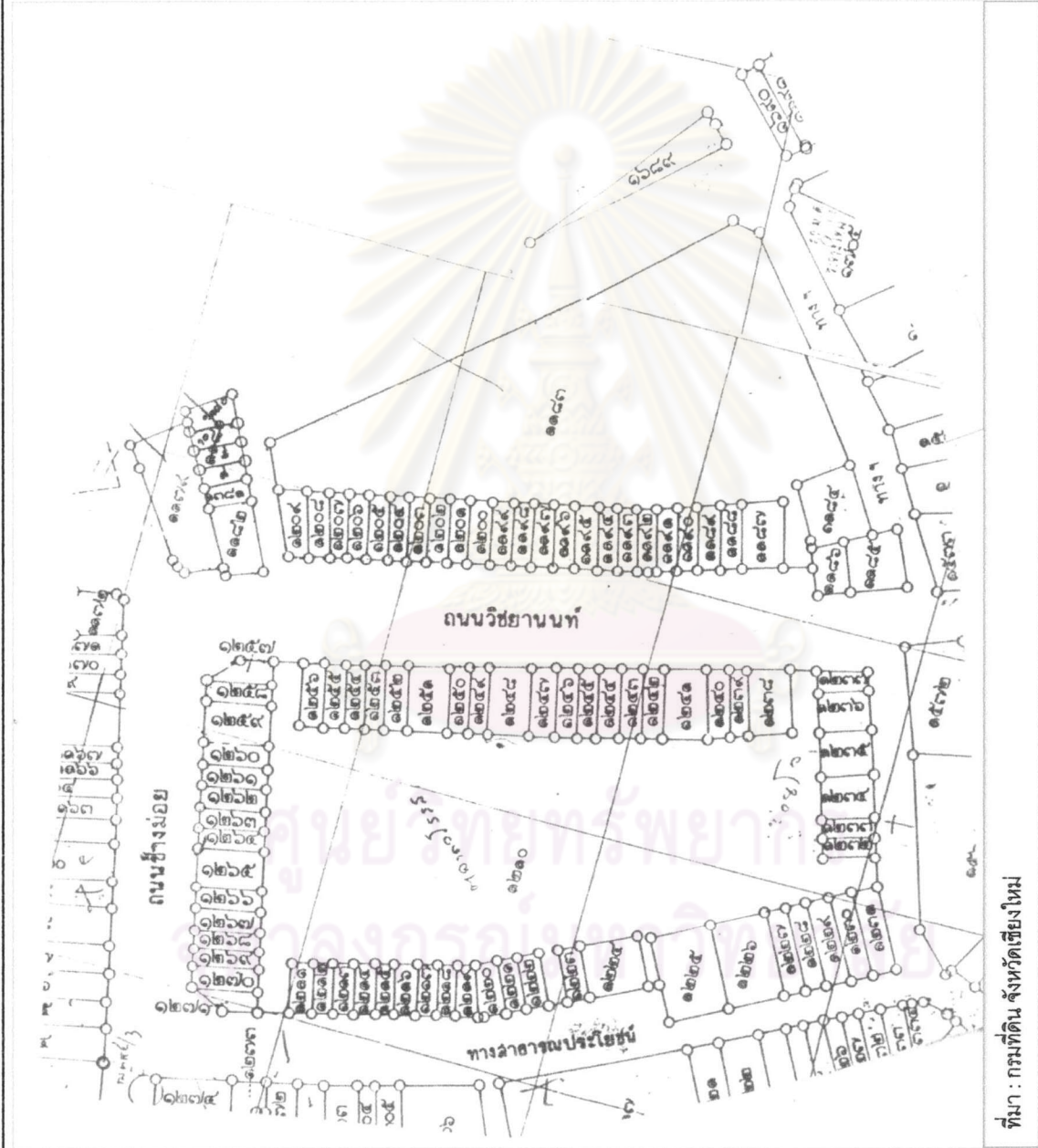
**กลุ่มที่ 3 เอกชนรายใหญ่** คือ ที่ดินที่เป็นเจ้าของเอกชนเพียงรายเดียว ที่มีพื้นที่มาก เช่น เกิน 1 ไร่ หรือเป็นเจ้าของตึกแถวหลายๆ คูหาติดต่อกันมาก พบว่ามีอยู่ประมาณ ร้อยละ ของพื้นที่ปกคลุมอาคารทั้งหมด

**กลุ่มที่ 4 อื่นๆ และไม่มีข้อมูล** คือ พื้นที่ที่ไม่พบหลักฐานการเป็นเจ้าของที่ดิน มีอยู่ประมาณร้อยละ 0.70 ของพื้นที่ปกคลุมอาคารทั้งหมด

จากการศึกษาพบว่าพื้นที่บริเวณตลาดวโรรส ส่วนใหญ่เป็นเอกชนรายย่อย ซึ่งทำให้โอกาสในการพัฒนาพื้นที่โดยรวมอาจกระทำได้ยาก โดยเฉพาะการประยุกต์ใช้วิธีการจัดรูปที่ดินในเมือง เพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนโครงสร้างพื้นฐาน เนื่องจากหาข้อยุติในกลุ่มเจ้าของที่ดินได้ไม่มากนัก การพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ อาจกระทำได้ง่ายกว่าในพื้นที่เอกชนรายใหญ่ แต่ก็จะมีปัญหาในด้านการเจรจาต่อรอง ในส่วนพื้นที่ราชการ (เทศบาลนครเชียงใหม่) อาจมีทางเป็นไปได้ในการปรับปรุงพื้นที่ ซึ่งขึ้นอยู่กับการประสานงานของชุมชน รัฐบาลท้องถิ่น และเจ้าของที่ดิน (ดูแผนที่ 3.4-3.5 ประกอบ)

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ในการศึกษาข้อมูลพบว่า พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นเอกชนรายย่อย นอกจากนี้บริเวณตลาด วิทยาลัยและตลาดต้นลำไย ซึ่งเป็นเอกชนรายใหญ่ในพื้นที่



ที่มา : กรมที่ดิน จังหวัดเชียงใหม่

แสดง : โฉนดที่ดิน พื้นที่บริเวณตลาดดาวโรส

การปรับปรุงพื้นที่บริเวณตลาดดาวโรส จังหวัดเชียงใหม่

THE URBAN IMPROVEMENT OF WAROTHOT MARKET AREA, CHIANGMAI PROVINCE

แผนที่ 3.4



การออกแบบชุมชนเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
MASTER OF ARCHITECTURE IN URBAN DESIGN CHULALONGKORN UNIVERSITY





### 3.2.3 ระบบคมนาคมขนส่ง

บริเวณพื้นที่ศึกษาเป็นตำแหน่งซึ่งถือได้ว่าเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร เข้า-ออก เมือง เชียงใหม่ ที่สำคัญจุดหนึ่ง เพราะเป็นศูนย์กลางย่านการค้าที่สำคัญของเมืองที่มีการขนถ่ายสินค้าอยู่ตลอดเวลา ผู้วิจัยจึงแบ่งการศึกษาข้อมูลด้านระบบคมนาคมขนส่ง ออกเป็น 2 ลักษณะคือ

3.2.3.1 การศึกษาข้อมูลระบบคมนาคมของเมืองเชียงใหม่ที่มีผลต่อพื้นที่

3.2.3.2 การศึกษาข้อมูลการคมนาคมขนส่งภายในพื้นที่ศึกษา

#### 3.2.3.1 ระบบคมนาคมของเมืองเชียงใหม่ที่มีผลต่อพื้นที่

ข้อมูลการเดินทางและพฤติกรรมผู้เดินทางภายในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่ ในจำนวนการเดินทางทั้งหมดของผู้อยู่อาศัยในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่ เป็นการเดินทางตามรูปแบบต่าง ๆ (ดูตาราง 3.1 ประกอบ)

ตาราง 3.1 แสดงการเลือกใช้นานพาหนะในการเดินทาง

ยานพาหนะ ในการเดินทาง	ร้อยละ
การเดิน	8.12
รถรับจ้าง	9.54
รถส่วนบุคคล	82.34

ที่มา : แผนแม่บทด้านการจราจรและขนส่งเมืองภูมิภาค จังหวัดเชียงใหม่ (ครั้งที่ 2) รายงานฉบับสมบูรณ์ สำนักงานคณะกรรมการจัดระบบการจราจรทางบก พ.ศ. 2545.

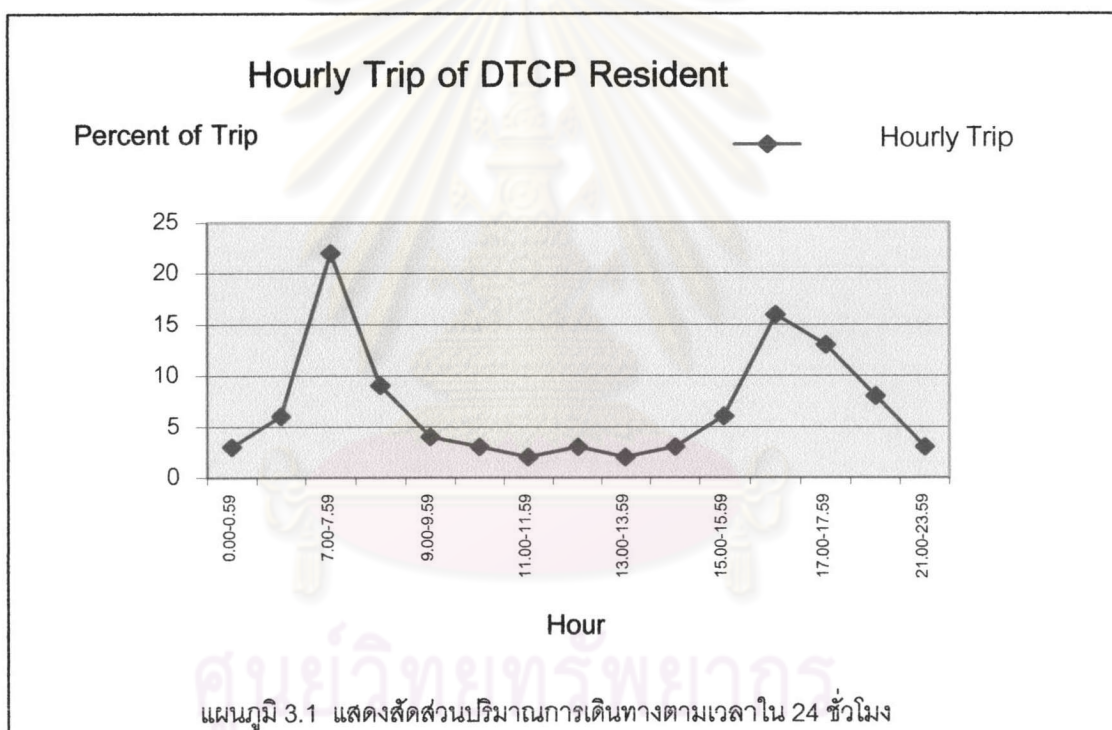
จะเห็นว่า ร้อยละ 82.34 นิยมเดินทางโดยรถส่วนบุคคล สำหรับการเดินทางโดยรถสาธารณะในพื้นที่ศึกษา จะมีประเภทของยานพาหนะที่ให้บริการได้แก่ รถสองแถว เป็นหลัก ซึ่งพบว่าอัตราการใช้บริการรถสองแถวมีจำนวนสูงสุดเท่ากับร้อยละ 56.13 (ดูตาราง 3.2 ประกอบ)

ตาราง 3.2 แสดงสัดส่วนการใช้นานพาหนะในการเดินทางโดยรถสาธารณะ

ประเภทยานพาหนะ	สัดส่วนผู้เดินทาง (%)
รถปิคอัพ	20.17
รถตู้	17.82
รถจักรยานยนต์รับจ้าง	0.55
<b>รถสองแถว</b>	<b>56.13</b>
รถโดยสารขนาดใหญ่	2.08
รถสามล้อถีบ	0.27
รถตุ๊กตุ๊ก	2.00
รถอื่นๆ	0.98
รวม	100.00

ที่มา : แผนแม่บทด้านการจราจรและขนส่งเมืองภูมิภาค จังหวัดเชียงใหม่ (ครั้งที่ 2) รายงานฉบับสมบูรณ์ สำนักงานคณะกรรมการจัดระบบการจราจรทางบก พ.ศ. 2545.

เวลาที่มีการออกเดินทางมากที่สุดในช่วงเช้าอยู่ระหว่าง 7.00-8.59 น. มีจำนวนทั้งสิ้นเท่ากับ 31.00% ในช่วงบ่ายเวลา 16.00-17.59 น. มีจำนวนสูงสุดเท่ากับ 28.20 % สำหรับในช่วงก่อน 6.00 น. มีสัดส่วนการออกเดินทางเท่ากับ 2.56 % และช่วงหลัง 18.00 น. มีสัดส่วนการออกเดินทางเท่ากับ 2.71 % (ดูแผนภูมิที่ 3.2 ประกอบ) ในปี พ.ศ.2545 ปริมาณการเดินทาง 12 ชั่วโมง มีค่าเท่ากับ 1,805,220 เที่ยว-คน ปริมาณการเดินทางจากผู้พักอาศัยนอกพื้นที่ศึกษาเท่ากับ 223,390 เที่ยว-คน **รวมจำนวนการเดินทาง 12 ชั่วโมงเท่ากับ 2.02 ล้านเที่ยว-คน โดยมีสัดส่วนการเดินทางของผู้พักอาศัยในเขตผังเมือง 89% และผู้พักอาศัยนอกเขตผังเมือง 11%** ส่วนปริมาณการเดินทางของ Day-Time Population ได้คาดคะเนปริมาณการเดินทางรวมต่อวันจากค่าปริมาณ 12 ชั่วโมงและค่าสัดส่วนผู้เดินทางที่พักอาศัยในเขตผังเมืองรวม พบว่าปริมาณการเดินทาง 12 ชั่วโมง (6.00-18.00 น.) มีจำนวนเท่ากับ 86.59 % ของการเดินทางรวม จากข้อมูลสัดส่วนนี้สามารถประมาณการเดินทางของ Day-Time Population รวมใน 1 วัน ได้เท่ากับ 2.33 ล้านเที่ยว-คน (ดูแผนภูมิที่ 3.1 ประกอบ)



พื้นที่ศึกษาเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่ ประกอบด้วย พื้นที่สำคัญ 2 ส่วนใหญ่คือ

(1) พื้นที่ภายในถนนชูปเปอร์ไฮเวย์ และพื้นที่ภายนอก พื้นที่ภายนอกถนนชูปเปอร์ไฮเวย์เป็นที่ตั้งของสถานที่สำคัญ ๆ ทางราชการ เช่น ศูนย์ราชการ เขตทหาร และสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาส่วนใหญ่ รวมถึงชุมชนรอบนอก

(2) พื้นที่ภายในเขตถนนชูปเปอร์ไฮเวย์ ซึ่งเป็นที่ตั้งของพื้นที่กิจกรรมเกือบทั้งหมดของเมืองเช่น พื้นที่เขตอนุรักษ์ในเขตคูเมือง พื้นที่ย่านธุรกิจ ศูนย์การค้า ตลาด และโรงเรียนต่าง ๆ

จากการศึกษาพบว่าการเดินทางเข้า-ออก District ภายในถนนชูปเปอร์ไฮเวย์และภายนอกมีจำนวนสูงถึง 774,313 เที่ยว/คน หรือประมาณ 40% ของการเดินทางทั้งหมด ในขณะที่มีพื้นที่ประมาณ 10 %

ของพื้นที่ผังเมืองรวม ซึ่งเมื่อวิเคราะห์ในค่าของ Travel Intensity (ความหนาแน่นการเดินทาง) แล้วพบว่า มีความหนาแน่นการเดินทางประมาณ 4 เท่าของค่าเฉลี่ยพื้นที่อื่น

ปริมาณการเดินทางรายวันสูงสุดคือในชั่วโมงรีบเร่งเช้าและในชั่วโมงรีบเร่งเย็น จากการวิเคราะห์ พบว่ามีปริมาณการเดินทางสูงสุดในชั่วโมงรีบเร่งเช้า (7.00-8.00 น.) รวมในพื้นที่เขตผังเมืองรวมเท่ากับ 236,528 **เที่ยว-คน/ชั่วโมง** และในชั่วโมงรีบเร่งเย็น (17.00-18.00 น.) เท่ากับ 229,982 **เที่ยว-คน/ชั่วโมง**

วิเคราะห์ตามระยะเวลา 12 ชั่วโมง พบว่าระหว่างช่วงเวลา 6.00-18.00 น. ปริมาณรวมเข้า-ออก เมืองมีจำนวนเท่ากับ 522,179 **เที่ยว/คน** แบ่งเป็นการเดินทางเข้าเมือง 286,962 **เที่ยว/คน** และออกเมือง 235,217 **เที่ยว/คน**

### 3.2.3.2 การจราจรขนส่งบริเวณพื้นที่ศึกษา

การสำรวจพื้นที่บริเวณตลาดวโรรส พบว่าพื้นที่ที่มีการสัญจรที่เกี่ยวข้องกันหลายระบบ ทางผู้วิจัยจึงแบ่งเป็น 5 ลักษณะ คือ ก) ระบบจราจร ข) ระบบสัญจรทางเท้า ค) ระบบขนส่งสาธารณะ (คิวรถประจำทาง) และ ง) ระบบขนส่งสินค้า ข้อมูลส่วนใหญ่ได้มาจากการสำรวจพื้นที่ มีลักษณะดังต่อไปนี้

#### ก) ระบบจราจร

พบว่าในวันปกติพื้นที่บริเวณตลาดวโรรสมีการจราจรติดขัดหนาแน่น ในช่วงเวลาเร่งด่วน แบ่งเป็น 2 ช่วง ชั่วโมงเร่งด่วนเช้า (7.00-8.00 น.) และชั่วโมงเร่งด่วนเย็น (17.00-18.00 น.) นอกนั้นเป็นช่วงเวลาปกติ ช่วงเวลาที่มีรถติดมากคือ ช่วงเทศกาลลอยกระทง และเทศกาลปีใหม่

บริเวณถนนข้างคลานและถนนท่าแพนอกจากจะเป็นเส้นทางเข้ามาจับจ่ายซื้อของบริเวณตลาดวโรรสแล้ว ยังเป็นเส้นทางผ่านที่จะข้ามแม่น้ำปิง ไปยังถนนเจริญเมืองซึ่งอยู่ฝั่งตรงข้ามอีกด้วย อีกทั้งพื้นที่บริเวณตลาดวโรรสเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร เนื่องจากมีตำแหน่งคิวรถประจำทางหลายสายอยู่ในพื้นที่ ทำให้ปริมาณการสัญจรในช่วงเช้าบริเวณถนนท่าแพ และถนนเจริญประเทศมีการจราจรติดขัดมาก

ปริมาณการสัญจรในพื้นที่ที่ติดขัด จึงมาจากทั้ง 3 สาเหตุใหญ่ คือ กิจกรรมที่ดึงดูดในพื้นที่เอง การใช้เป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร และจากการใช้เส้นทางผ่านที่จะข้ามแม่น้ำปิง จึงเป็นการยากที่จะทำให้การจราจรในพื้นที่บริเวณตลาดวโรรสเบาบางลงโดยเร็ว

#### 1) โครงข่ายการสัญจร

โครงข่ายถนนในพื้นที่บริเวณตลาดวโรรส มีถนนสายหลัก อยู่ 2 เส้นทาง คือ ถนนข้างคลานและถนนท่าแพ ส่วนถนนสายรอง เป็นถนนที่ใช้เชื่อมต่อถนนสายหลักในแนวเหนือ-ใต้ คือ ถนนเจริญประเทศ ถนนวิชยานนท์ ถนนข้างวัดแสนผาง และตำแหน่งที่มีปริมาณการสัญจรที่หนาแน่นคือบริเวณตรอกเล่าโจ้ว (ดูแผนที่ 3.6 ประกอบ)

#### 2) ทิศทางการสัญจร

ระบบทิศทางสัญจร ทำให้เกิดความสับสนเนื่องจาก ในทิศทางจราจรเดียวกัน บางช่วงกำหนดให้เป็นถนนเดินรถทางเดียว (One way) แต่กลับเป็นถนนเดินรถสองทาง (Two way) ในช่วงถัดไป ทั้งที่ขนาดถนนแคบ ไม่สามารถจะวิ่งสวนทางกันได้ ปัญหาเกิดจากปริมาณรถยนต์ที่มีมากวิ่งเข้าสู่พื้นที่

บริเวณนี้ ปัญหาความกว้างของถนนที่ไม่ได้มาตรฐานเนื่องจากเป็นถนนของเมืองเก่าที่มีขนาดเล็ก ยากแก่การขยายถนนทำให้ไม่สามารถรองรับการสัญจรในปริมาณมาก ๆ ได้ (ดูแผนที่ 3.7 ประกอบ)

### 3) ขนาดถนน

มีการจราจร ตั้งแต่ 2-4 ช่อง บางถนนอนุญาตให้มีการจอดรถริมถนนได้ ทำให้ช่องทางสัญจรคับแคบ ส่งผลต่อการสัญจรในพื้นที่ข้าง โดยเฉพาะตรอกเล่าใจัว ซึ่งมีขนาด 2 เลน แต่จอดรถริมถนนได้ทั้ง 2 ข้าง (ดูแผนที่ 3.8 ประกอบ)

### 4) ที่จอดรถ

เนื่องจากตลาดต้นลำไยและตลาดวโรรส เป็นตลาดที่มีบริเวณใกล้เคียงกัน ผู้บริโภคที่มาใช้ตลาดหนึ่ง ก็มักจะข้ามมายังอีกตลาดหนึ่งด้วย จึงทำให้ตลาดทั้งสองมีความสัมพันธ์กันโดยปริยาย ประกอบกับสภาพของตลาดทั้งสองแห่งนี้ มีลักษณะการค้าที่แตกต่างกัน จึงทำให้เอื้อประโยชน์ในด้านการค้าซึ่งกันและกันอยู่

การจอดรถในพื้นที่บริเวณตลาดวโรรส ส่วนใหญ่นิยมจอดริมถนน เนื่องจากสะดวกและรวดเร็วไม่ต้องเดินไกล เป็นปัญหาหนึ่งของการจราจร โดยเฉพาะการใช้รถยนต์ส่วนตัว ซึ่งมีปริมาณมากกว่าปริมาณที่จอดรถ ในช่วงเร่งด่วน คือ (16.00-18.00 น.) ปัจจุบันมีอาคารจอดรถยนต์สาธารณะ ซึ่งจอดรถรวมได้ 340 คัน (ดูแผนที่ 3.9 ประกอบ) และที่จอดรถเอกชนอยู่ 7 แห่ง รวมจอดรถยนต์ได้ 290 คัน ซึ่งมีทั้งที่เป็นลานจอดรถอยู่หลังอาคารพาณิชย์ และอาคารจอดรถของเทศบาลซึ่งอยู่ติดถนนเจริญประเทศ โดยที่จอดรถส่วนใหญ่จะเก็บค่าจอดรถในอัตราระหว่าง 15-40 บาท ต่อคัน/ชั่วโมง ยิ่งอยู่ใกล้ตลาด ยิ่งมีราคาสูง (ดูแผนที่ 3.10 ประกอบ)

นอกจากที่จอดรถส่วนบุคคลแล้ว ยังมีปัญหาที่เกิดจากการจอดรถริมถนน ทั้งรถจักรยานยนต์ รถสามล้อรับจ้างและรถสองแถว ที่จอดรถผู้โดยสารอยู่รอบตลาด ซึ่งมีปริมาณมากเช่นกัน (ดูแผนที่ 3.11 ประกอบ)

จากการสำรวจนับจำนวนรถยนต์ที่เข้าจอดในถนนข้าง ๆ ตลาดที่จัดเป็นที่จอดรถของผู้มาใช้ตลาดนั้น พบว่าจะมีรถยนต์มาจอดโดยเฉลี่ยชั่วโมงละ 150 คัน รถจักรยานยนต์โดยเฉลี่ย ชั่วโมงละ 287.50 คัน อัตราเฉลี่ยของรถยนต์ที่เข้าจอดในแต่ละวัน 425 คัน อัตราเฉลี่ยของจักรยานยนต์ที่เข้าจอดในแต่ละวัน 685 คัน

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย













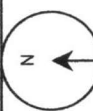


แสดง : ตำแหน่งจุดโครงการบ้านยนต์ในพื้นที่ศึกษา  
**การปรับปรุงพื้นที่บริเวณตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่**  
 THE URBAN IMPROVEMENT OF WAROTHOT MARKET AREA, CHIANGMAI PROVINCE

— รั้วโครงการบ้านยนต์ — รั้วตามล้อ

การออกแบบชุมชนเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
 MASTER OF ARCHITECTURE IN URBAN DESIGN CHULALONGKORN UNIVERSITY

แผนที่ 3.11



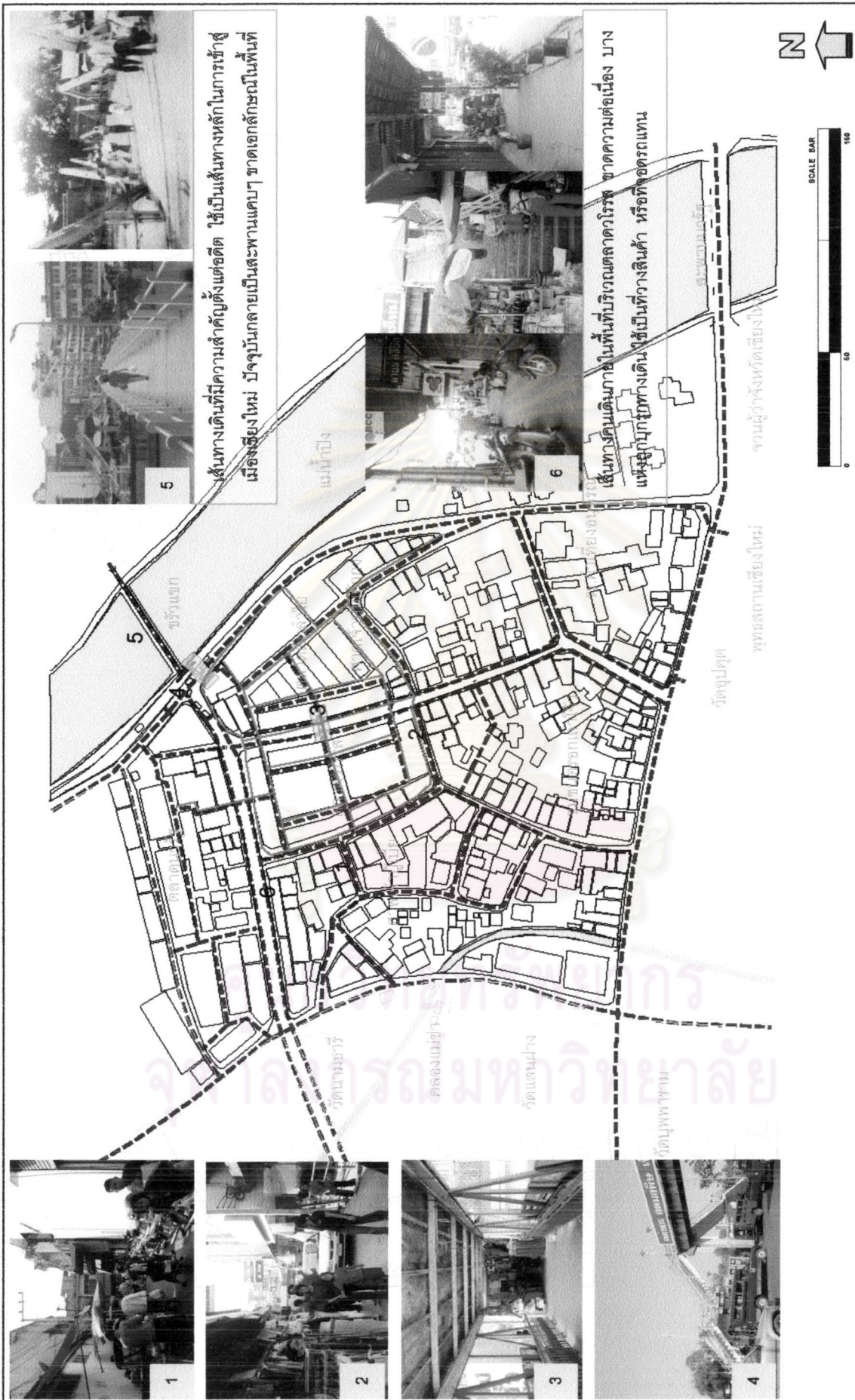
## ข) ระบบสัญจรทางเท้า

พื้นที่บริเวณตลาดวโรรส เป็นพื้นที่ที่มีการรวมกลุ่มของกิจกรรมพาณิชยกรรมที่หนาแน่น และมีมาเป็นเวลานาน มีผู้มาซื้อสินค้าและบริการเป็นจำนวนมาก การเดินเท้าเพื่อซื้อสินค้าเป็นสิ่งสำคัญ จากการสำรวจระบบทางเท้าในพื้นที่บริเวณตลาดวโรรสกลับพบว่า มีทางเท้าสาธารณะที่น้อยมากและยังขาดความต่อเนื่องในการสัญจร สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

- ทางเท้าแบบ 2 ฝากถนน (Footpath) หมายถึง ทางเท้าที่อยู่ 2 ฝากถนนสายหลักบริเวณถนนข้าง คลาน ถนนท่าแพ และสายรอง บริเวณถนนเจริญประเทศ ถนนวิชัยานนท์ ทางเท้าไม่ต่อเนื่องกัน ตลอด บางตำแหน่งต้องข้ามถนนที่ไม่มีทางข้ามเพื่อจะเข้าตลาด ทางเท้าประเภทนี้ไม่ต่อเนื่องกัน ตลอด เนื่องจากเป็นเพียงส่วนหนึ่งของถนน และมักมีปัญหาความกว้างไม่เพียงพอและยังถูกใช้เป็นที่สำหรับหาบเร่แผงลอย ทำให้ผู้ใช้ต้องลงมาเดินบนถนนก่อให้เกิดอุบัติเหตุ และการจราจรติดขัด
- ทางเท้าแบบถนนคนเดิน (Pedestrian-Priority) หมายถึง ถนนท้องถนนหรือซอยที่ทำหน้าที่เป็นถนน ภายในหรือถนนทางเข้า (Access Road) เพื่อให้รถยนต์เข้าได้ แต่ในความเป็นจริง ปรากฏว่ามีคนเดิน มากกว่า ทำให้รถยนต์และรถจักรยานยนต์แล่นได้ช้ามาก มักเป็นถนนซอยที่อยู่ในย่านการค้าปลีก บริเวณ ตรอกเล่าโจ้ว
- ตรอก (Pedestrian Way) หมายถึง ซอยที่ไม่มีหรือแทบจะไม่มีรถยนต์เข้าไปได้ มักจะมีรถจักรยานยนต์เท่านั้นที่เข้าไปได้ ส่วนใหญ่พบบริเวณด้านหลังตลาดวโรรส ซึ่งเป็นชุมชนจีนเก่าแก่

(ดูแผนที่ 3.12 ประกอบ)

ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



<p>แสดง : เส้นทางคนเดิน (Pedestrian Network)</p>	<p>แผนที่ 3.12</p>
<p>การปรับปรุงพื้นที่บริเวณตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่ THE URBAN IMPROVEMENT OF WAROTHOT MARKET AREA, CHIANGMAI PROVINCE</p>	<p>สะพานลอยคนข้ามถนน</p>
<p>การออกแบบชุมชนเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย MASTER OF ARCHITECTURE IN URBAN DESIGN CHULALONGKORN UNIVERSITY</p>	<p>วงกลมแสดงทิศเหนือ</p>

### ค) ระบบขนส่งสาธารณะ (คิรรถประจำทาง)

บริเวณพื้นที่ศึกษา เป็นตำแหน่งจุดเปลี่ยนถ่ายทางการสัญจรที่มีมาตั้งแต่อดีต ซึ่งใช้การขนส่งทางน้ำ เป็นตำแหน่งท่าเรือที่สำคัญในอดีต จนการขนส่งทางบกเริ่มเป็นที่นิยมบริเวณนี้จึงกลายเป็นจุดขนถ่ายสินค้าที่สำคัญ โดยเฉพาะบริเวณตลาดนครรัฐ ซึ่งอยู่ทางด้านบนของตลาดวโรรสนั้น เป็นตำแหน่งของคิรรถประจำทางหลายสาย เนื่องจากอดีตที่มีการนำรถคอกหมูมาใช้ขนส่งระหว่างอำเภอ เมื่อประมาณก่อน พ.ศ. 2475 เล็กน้อย ราคาประมาณ 1 พันกว่าบาท สมัยนั้นรถเก๋งก็มีแล้วแต่ราคาแพง คันละ 3-4 พันบาท ไม่ค่อยมีใครซื้อมาใช้ นอกจากเจ้าแก้วนครรัฐ พระชายา และคนรวยไม่กี่คน คิรรถที่เจ้าของรถนำรถคอกหมูมาจอดกันประจำ คือบริเวณถนนติตริมปิง ด้านหน้าคุ้มเจ้าแก้วนครรัฐ ต่อมาเปลี่ยนเป็นตลาดนครรัฐในปัจจุบัน<sup>11</sup>

ปัจจุบันพื้นที่บริเวณตลาดนครรัฐจึงกลายเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการขนส่งที่สำคัญของเมือง เนื่องจากสามารถเปลี่ยนเส้นทางไปยังอำเภออื่นได้ มีตำแหน่งของคิรรถ 10 แห่ง ได้แก่ คิรรถแม่แตง คิรรถแมริม คิรรถสันกำแพง คิรรถสันป่าตอง และคิรรถดอยสะเก็ด รวมถึงรถเมล์ 1 สาย ที่วิ่งไปยังอำเภอหางดง

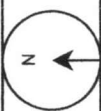
(ดูแผนที่ 3.13 ประกอบ)

ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>11</sup> อนุ เนินหาด. สังคมเมืองเชียงใหม่ เล่ม 4, (เชียงใหม่ : นพบุรีการพิมพ์, 2545).



การขนส่งสินค้าบริเวณพื้นที่ศึกษา ไม่มีตำแหน่งที่แน่นอนขึ้นอยู่กับที่ว่าง  
ในแต่ละช่วงเวลา การขนส่งหลักๆ จะเกิดขึ้นในตำแหน่งที่ใกล้ทางเข้า-  
ออก บริเวณถนนวิทยานนท์ ซึ่งมีการสัญจรที่แออัดอยู่แล้ว ดังนั้นการ  
ขนส่งสินค้าบางส่วนของพื้นที่ต้องให้พื้นที่มากจะทำในช่วงเวลา 03.00-05.00 น.

แผนที่ 3.13	ตำแหน่งโครงการ	ตำแหน่งโครงการประจำทาง
	การออกแบบชุมชนเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย MASTER OF ARCHITECTURE IN URBAN DESIGN CHULALONGKORN UNIVERSITY	แสดง : ตำแหน่งโครงการประจำทาง <b>การปรับปรุงพื้นที่บริเวณตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่</b> THE URBAN IMPROVEMENT OF WAROTHOT MARKET AREA, CHIANGMAI PROVINCE

### ง) ระบบขนส่งสินค้า เส้นทางบริการ ดับเพลิง

เส้นทางบริการ จะอยู่โดยรอบตลาดใช้ร่วมกับเส้นทางสัญจรทั่วไป ขึ้นอยู่ว่าจะนำสินค้าลงตำแหน่งใดให้ใกล้ที่สุด ส่วนใหญ่จึงจะจอดขนส่งสินค้าบริเวณตำแหน่งทางเข้า-ออก ของตลาด ที่มีปริมาณมากสุดจะขนส่งบริเวณตรอกเล่าโจ้ว ด้านหลังตลาดวโรรสใกล้กับศาลเจ้าปู่เบี้ยย ส่งผลให้การสัญจรในพื้นที่คับคั่ง ด้วยปริมาณรถที่จอดขนส่งสินค้าและปริมาณรถสี่ล้อแดงที่รอรับคน ส่วนการขนส่งตลาดต้นลำไยจะอยู่ถนนวิษยานนท์ และถนนเจริญประเทศ มีปริมาณมากในช่วงเวลา 03.00 น. – 05.00 น. เนื่องจากขนส่งสินค้าของสด ผัก และผลไม้ จากต่างอำเภอเพื่อมาจำหน่ายในช่วงเช้า จึงไม่ส่งผลต่อการสัญจรในพื้นที่มากนัก

พื้นที่บริเวณตลาดวโรรสมีปัญหาเรื่องการเก็บขยะ เนื่องจากเป็นตลาดค้าส่ง ผัก ผลไม้ ดอกไม้ และอาหารพื้นเมืองอีกหลายชนิด จึงมีขยะในปริมาณมากทุกวัน จากการเก็บข้อมูลพบว่าทางเจ้าของตลาดได้จัดเจ้าหน้าที่จัดเก็บขยะ ในช่วงเวลา 17.00 น. ในแต่ละวัน โดยจะเข็นตระกร้าไปคอยรับขยะจากร้านค้า แล้วนำไปทิ้งรวมกัน เนื่องจากไม่มีตำแหน่งทิ้งขยะที่แน่นอน ขยะ จะถูกขนไปวางริมถนนในตำแหน่งที่เป็นทางเข้าออกของตลาดทั้งสองแห่ง ด้วยเหตุผลที่ง่ายต่อการขนส่งและสามารถให้รถขยะมาจอดเก็บขยะได้สะดวก ในช่วงเวลา 03.00 น. ส่งผลต่อสภาพภาพของพื้นที่มองดูสกปรก ไม่เป็นระเบียบ

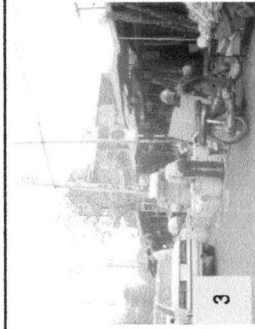
การป้องกันภัยในพื้นที่ มีการติดตั้งตำแหน่งตู้ดับเพลิงในตลาดทั้ง 2 แห่ง แต่เนื่องจากติดตั้งมาเป็นระยะเวลานาน สภาพเครื่องมือดับเพลิงจึงดูทรุดโทรม อีกทั้งทางเดินระหว่างอาคารที่เว้นระยะห่างไว้ประมาณ 6 เมตร เพื่อเป็นช่องดักไฟป้องกันปัญหาไฟไหม้ ปัจจุบันได้ต่อเติมจนกลายเป็นพื้นที่การค้า หาบเร่แผงลอย ไปทั้งหมด

เนื่องจากเป็นพื้นที่เอกชน การจัดการระบบขนส่งจึงขาดความเป็นระเบียบขึ้นอยู่กับความสะดวกของแต่ละคิวว่าจะจอดตรงไหนได้ หากไม่มีการควบคุม จัดการให้เป็นระเบียบและมีพื้นที่ชัดเจน จะส่งผลเสียต่อการสัญจรทั้งระบบ (ดูภาพ 3.14-3.17 ประกอบ)

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



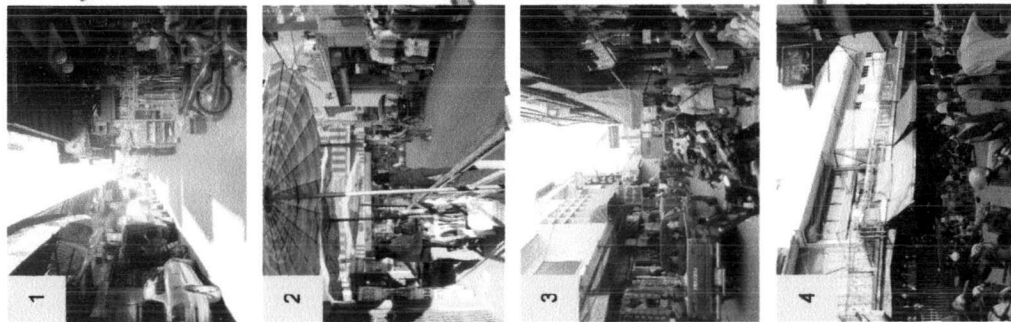




การขนส่งสินค้าบริเวณพื้นที่ศึกษา ไม่มีตำแหน่งที่แน่นอนขึ้นอยู่กับที่ว่างในแต่ละช่วงเวลา การขนส่งหลักๆ จะเกิดขึ้นในตำแหน่งที่ใกล้ทางเข้าออก บริเวณถนนวิชัยเกษม ซึ่งมีการสัญจรที่แออัดอยู่แล้ว ดังนั้นการขนส่งสินค้าบางส่วนที่ต้องใช้พื้นที่มากจะทำให้ช่วงเวลา 03.00-05.00 น.

<p>แสดง : ตำแหน่งการขนถ่ายสินค้า</p>	<p>ตำแหน่งขนถ่ายสินค้า</p>	<p>แผนที่ 3.15</p>
<p>การปรับปรุงพื้นที่บริเวณตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่ THE URBAN IMPROVEMENT OF WAROTHOT MARKET AREA, CHIANGMAI PROVINCE</p>	<p>การออกแบบชุมชนเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย MASTER OF ARCHITECTURE IN URBAN DESIGN CHULALONGKORN UNIVERSITY</p>	





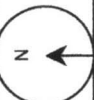
แสดง : รวมเส้นทางสัญจรในพื้นที่ศึกษา

การปรับปรุงพื้นที่บริเวณตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่

THE URBAN IMPROVEMENT OF WARTHOT MARKET AREA, CHIANGMAI PROVINCE

แผนที่ 3.17

การออกแบบชุมชนเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
 MASTER OF ARCHITECTURE IN URBAN DESIGN CHULALONGKORN UNIVERSITY



### 3.2.4 ลักษณะทางสถาปัตยกรรม

ลักษณะทางสถาปัตยกรรมในพื้นที่ศึกษา ซึ่งข้อมูลทั้งหมดได้มาจากการสำรวจภาคสนาม จะอธิบายในส่วนนี้ประกอบด้วย 6 ประเด็นคือ 1) การใช้อาคาร 2) ความสูงอาคาร 3) วัสดุอาคาร 4) สภาพอาคาร 5) รูปแบบอาคาร และ 6) อาคารที่มีคุณค่าในการอนุรักษ์ มีลักษณะดังนี้

#### 3.2.4.1 การใช้อาคาร (Building Use)

สถาปัตยกรรมบริเวณพื้นที่นี้ส่วนใหญ่เป็นสถาปัตยกรรมเพื่อการพาณิชย์กรรม ลงลงมาเป็นที่พักอาศัย สถานที่ราชการ และศาสนสถาน โดยวิเคราะห์เป็น 5 ลักษณะดังนี้

- ก) อาคารที่พักอาศัย อาคารที่พักอาศัยส่วนมากจะอยู่ถัดจากพื้นที่พาณิชย์กรรม ซึ่งเป็นร้านค้าติดถนน เข้ามาด้านในสวนมากเป็นบ้านไม้ 2 ชั้น
- ข) อาคารเพื่อการพาณิชย์กรรม เป็นอาคารค.ส.ล. สูงตั้งแต่ 2-4 ชั้น มีการค้าขาย สินค้าหลายประเภท ส่วนใหญ่เป็นสินค้าประเภทของสดและสินค้าพื้นเมือง
- ค) อาคารที่พักอาศัยกึ่งพาณิชย์กรรม เป็นอาคารไม้ สูง 2-3 ชั้น เป็นอาคารพาณิชย์ที่มีมาตั้งแต่อดีต เป็นลักษณะอาคารร้านค้าในสมัย ร.5 คือมีการออกแบบพื้นที่ด้านล่างให้เดินเชื่อมถึงกันได้ บางส่วนสร้างใหม่เป็นอาคารห้องแถวสูง 4 ชั้นเพื่อให้สามารถพักอาศัยในด้านบนและทำการค้าด้านล่างได้เพิ่มมากขึ้น
- ง) อาคารราชการ อาคารราชการในพื้นที่ประกอบด้วย ที่ทำการโทรศัพท์แม่ปิง ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขแม่ปิง พิพิธภัณฑสถานไปรษณีย์ ที่ทำการจราจร สภ.อ.เมืองเชียงใหม่ สำนักงานส่งเสริมการท่องเที่ยวนครเชียงใหม่ โรงพยาบาลเทศบาลนครเชียงใหม่ โรงเรียนคำเที่ยงอนุสรณ์
- จ) ศาสนสถาน ประกอบด้วย วัดนามธารี วัดแสนผาง วัดอุปกุด พุทธสถาน เชียงใหม่ ศาลเจ้าปู่เบี้ย และศาลเจ้าปู่แก๊ง

พื้นที่บริเวณตลาดวโรรส มีการใช้ที่ดินโดยรวม คือ พาณิชยกรรม ซึ่งมีหลายประเภท ทั้งค้าปลีก ค้าส่ง โกดัง สำนักงาน และบริการ และยังมีที่พักอาศัยอยู่ด้วย รวมทั้งการใช้อาคารแบบผสม เช่น อยู่อาศัยและบริการ หรือค้าปลีก ค้าส่ง โกดังเก็บสินค้ารวมกับที่อยู่อาศัย ในการหาข้อมูลใช้วิธีการเก็บข้อมูลภาคสนาม โดยเก็บข้อมูลการใช้อาคารชั้นล่างเป็นเกณฑ์ (ดูแผนที่ 3.18 ประกอบ)

#### 3.2.4.2 ความสูงอาคาร

ความสูงของอาคารบริเวณพื้นที่ศึกษา จะมีความสูงเฉลี่ยตั้งแต่ 1-4 ชั้น โดยตลาดทั้ง 3 แห่ง ได้แก่ตลาดวโรรส ตลาดต้นลำไย และตลาดนครรัฐ จะมีความสูงเฉลี่ย 4-6 ชั้น เนื่องจากเป็นย่านการค้าที่หนาแน่นจึงมีการก่อสร้างและปรับปรุงอาคารเพื่อให้ได้พื้นที่การค้าเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามการที่มีอาคารสูงในพื้นที่มากๆ ย่อมส่งผลถึงระบบสาธารณูปโภคที่ต้องจัดหาโดยภาครัฐ รวมทั้งการป้องกันอัคคีภัยและการระบายอากาศของพื้นที่สาธารณะ รวมทั้งทัศนอุจาด และบดบังศาสนสถานต่างๆ ด้วย (ดูแผนที่ 3.19 ประกอบ)

### 3.2.4.3 วัสดุอาคาร

อาคารตึกแถวที่พบโดยมากจะก่อสร้างด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ส่วนใหญ่จะเป็นไม้ปนตึก มีบางส่วนที่ยังคงเป็นไม้ซึ่งมีอยู่น้อย ส่วนใหญ่นั้นจะเป็นอาคารร้านค้าในยุคแรกๆ ซึ่งอาคารส่วนใหญ่ยังใช้ไม้ในการก่อสร้าง จะมีหลงเหลืออยู่บริเวณถนนท่าแพและถนนวิชยานนท์ จัดว่าเป็นอาคารเก่าที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมซึ่งปัจจุบันเหลือน้อยเต็มที (ดูแผนที่ 3.20 ประกอบ)

### 3.2.4.4 สภาพอาคาร

การสำรวจสภาพอาคารบริเวณพื้นที่ศึกษา เนื่องจากบางแห่งไม่สามารถเข้าไปเก็บข้อมูลได้จึงต้องใช้ข้อมูลจากภาพถ่ายอากาศซึ่งข้อมูลบางส่วนอาจคลาดเคลื่อนไปบ้าง โดยแบ่งสภาพอาคารออกเป็น 3 ประเภทดังนี้ (ดูแผนที่ 3.21 ประกอบ)

- สภาพดี (Good Condition) หมายถึง อาคารที่มีการบำรุงรักษาเป็นอย่างดี อาคารที่มีความสมบูรณ์ทั้งทางด้านรูปทรงภายนอก (Envelope) และโครงสร้าง
- สภาพปานกลาง (Moderate Condition) หมายถึง อาคารที่มีรูปทรงภายนอกอาจไม่สมบูรณ์นัก แต่ยังมีโครงสร้างดี ไม่มีผุพัง หรือขาดการบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง
- สภาพทรุดโทรม (Poor Condition) หมายถึง อาคารที่ทั้งรูปทรงภายนอกและโครงสร้างทรุดโทรม ไม่สมบูรณ์ ขาดการดูแลรักษา

ตาราง ที่ 3.3 แสดงสภาพอาคารในบริเวณพื้นที่ศึกษา

สภาพอาคาร	พื้นที่ปกคลุมอาคาร (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ ปกคลุมอาคาร
สภาพดี	13782.43	9.29
สภาพปานกลาง	22264.79	15.02
สภาพทรุดโทรม	112179.63	75.69
รวม	148,226.85	100.00

ที่มา : จากการสำรวจ เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2546 – เดือน มกราคม พ.ศ. 2547

สภาพอาคารส่วนใหญ่ในบริเวณพื้นที่ศึกษาอยู่ในสภาพที่ทรุดโทรม ขาดการบำรุงรักษา โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย ที่ไม่ได้มีการปรับปรุงอาคารมานาน ทำให้มีสภาพทรุดโทรม รวมทั้งมีการค้าที่หนาแน่น ทำให้เกิดความแออัดในพื้นที่ตลาดด้วย อาคารที่ยังมีสภาพดี ส่วนใหญ่เป็นอาคารใหม่ที่สร้างขึ้นไม่ถึง 20 ปี ซึ่งอยู่บริเวณตลาดนครรัฐ

### 3.2.4.5 รูปแบบอาคาร

ตลาดวโรรสถือได้ว่าเป็นต้นแบบของตลาดสดขนาดใหญ่ ซึ่งได้มีการออกแบบไว้รองรับการขายในหลายรูปแบบ เป็นอาคารที่มีเอกลักษณ์ที่ชัดเจน มีการจัดช่องแสงสว่างใหญ่ภายใน ช่วยให้ภายในอาคารโอโดงและโล่งยิ่งขึ้น ตลาดวโรรสได้รับการยกย่องชมเชยว่า เป็นตัวอย่างของตลาดสูงหลายชั้น จากสหประชาชาติ และองค์การรัฐบาล และได้รับรางวัลที่หนึ่งในการประกวดประจำปีหลายครั้งติดต่อกัน รวมไปถึงตลาดต้นลำไย ที่ได้ออกแบบก่อสร้างในระยะเวลาใกล้เคียงกัน แต่ปัจจุบันไม่สามารถมองเห็นจากภายนอกได้เนื่องจากมีตึกแถวที่สร้างขึ้นโดยรอบ

#### ลักษณะพิเศษของอาคาร

ตลาดต้นลำไยมีห้องใต้ดินแบบเอนกประสงค์ ที่ใช้เป็นตลาดในช่วงเช้าได้ด้วย ชั้นบนดินเป็นตลาดขายของแห้งและของชำทั่วไป ชั้นสองเป็นร้านค้าเนื้อสัตว์ ร้านค้าแผงลอย ซึ่งปัจจุบันอยู่ในการปรับปรุงจึงย้ายร้านค้าเนื้อสัตว์ไปอยู่ชั้นบนดินบริเวณด้านหลังตลาด ชั้นสามเป็นร้านขายอาหารซึ่งจะให้บริการแก่แม่ค้าในตลาด ใช้โครงหลังคาแบบพื้นเลื่อยรับแสงสว่างเวลากลางวัน อีกทั้งติดตั้งไฟฟ้าให้สามารถเปิดขายได้ 24 ชั่วโมง นโยบายการออกแบบต้องการให้ผู้ซื้อ-ผู้ขาย มาพบกันในบรรยากาศและสิ่งแวดล้อมที่ดี และให้เป็นตลาดสำหรับผู้ขายทุนน้อย พัฒนาจากแบบหาบเร่ของเชียงใหม่ โดยกำหนดเนื้อที่แผงลอยอย่างต่ำ 1 ตารางเมตร มีการเก็บค่าเช่าแผงเป็นรายวันเพื่อชักจูงผู้คนในต่างอำเภอเข้ามาค้าขาย ภายในมีการออกแบบที่ว่างโล่งภายในรวมทั้งในสมัยนั้นอาจเป็นตลาดแห่งแรกที่กรุหลังคาด้วยฉนวนกันความร้อนฉนวนนิยมนิยมพลอย ทำให้ความร้อนในอาคารมีไม่มาก

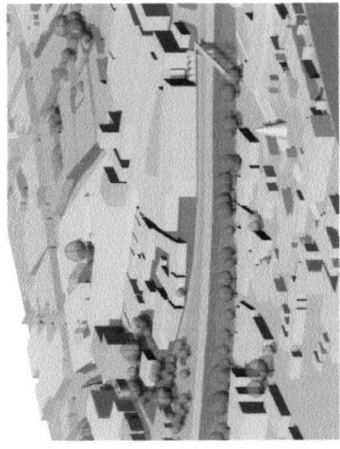
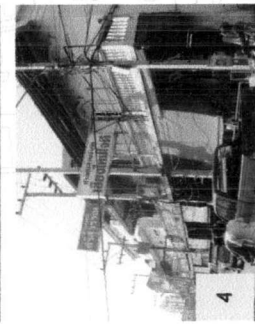
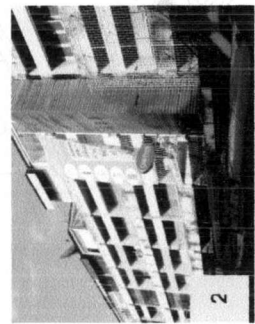
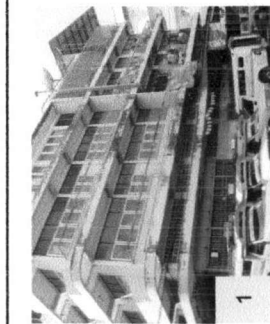
(ดูแผนที่ 3.22 ประกอบ)

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



<p>แผนที่ 3.18</p>	<p>การออกแบบชุมชนเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p> <p>MASTER OF ARCHITECTURE IN URBAN DESIGN CHULALONGKORN UNIVERSITY</p>	<p>แสดง : ลักษณะการใช้ที่ดินในปัจจุบัน (Existing)</p> <p>การปรับปรุงพื้นที่บริเวณตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่</p> <p>THE URBAN IMPROVEMENT OF WAROTHOT MARKET AREA, CHIANGMAI PROVINCE</p>
--------------------	---	--





ความสูงอาคารเฉลี่ยประมาณ 3.5 ชั้น อาคารที่มีความสูง 4-6 ชั้นจะอยู่บริเวณตลาดวโรรส ตลาดต้นลำไย ตลาดนครรัฐ ส่วนอาคารที่สูง 1-2 ชั้น จะอยู่บริเวณตรอกเก่าใช้หรือด้านหลังตลาด ซึ่งบางส่วนยังเป็นชุมชนชนบทอีกด้วย



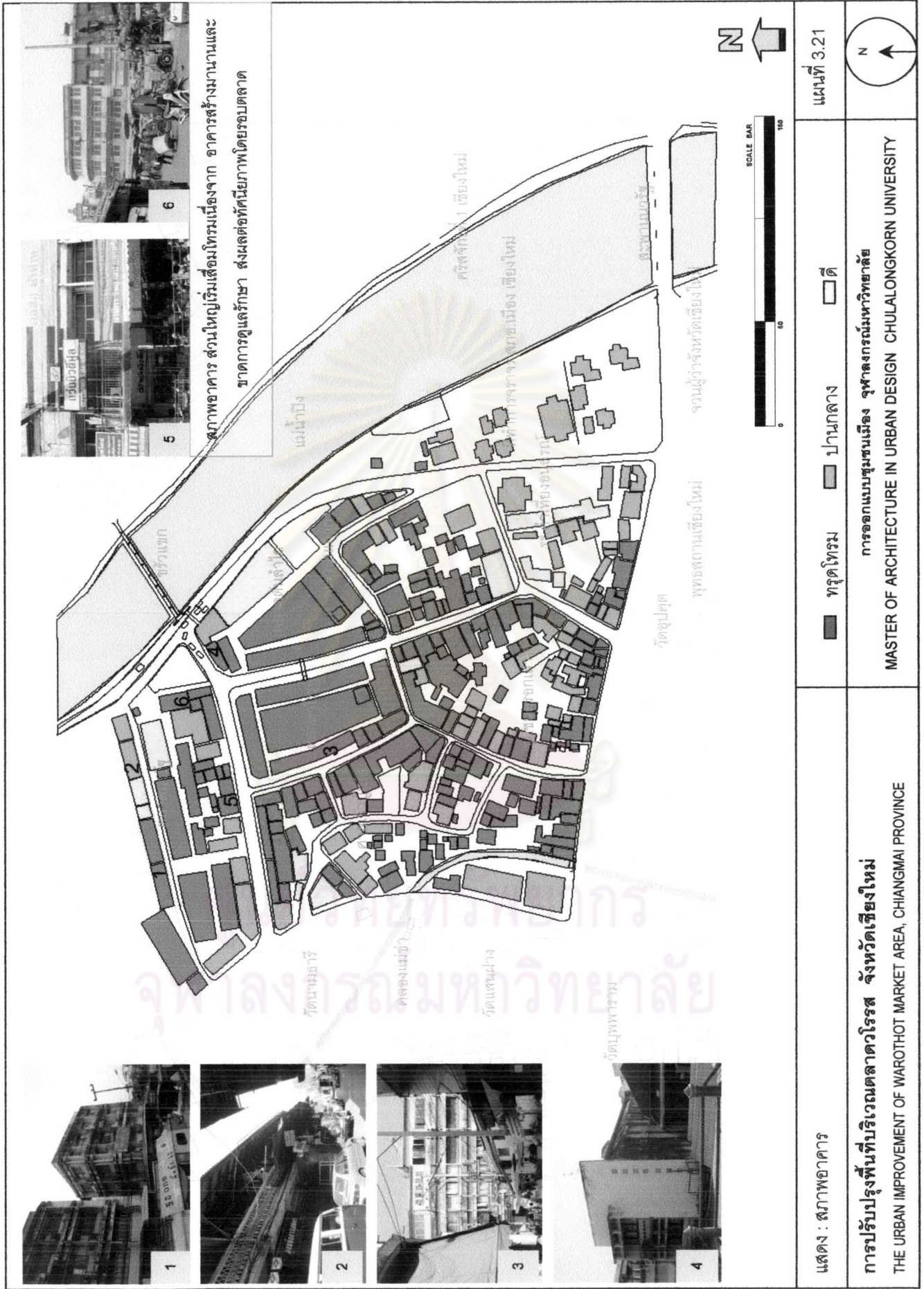
แผนที่ 3.19

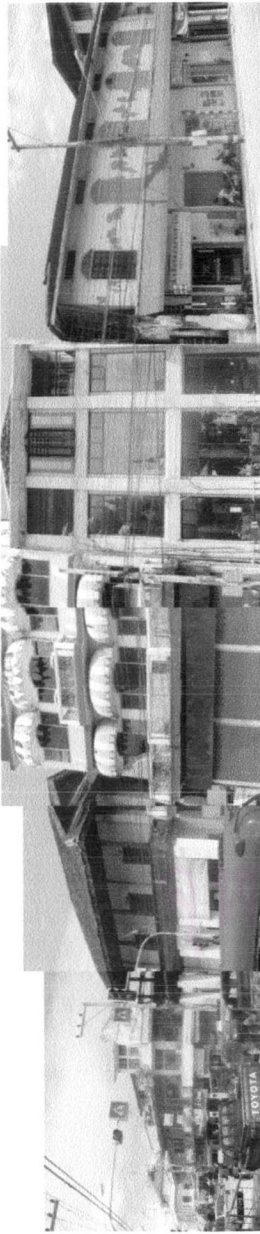
การออกแบบชุมชนเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
MASTER OF ARCHITECTURE IN URBAN DESIGN CHULALONGKORN UNIVERSITY

แสดง : ความสูงอาคาร

การปรับปรุงพื้นที่บริเวณตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่  
THE URBAN IMPROVEMENT OF WAROTHOT MARKET AREA, CHIANGMAI PROVINCE



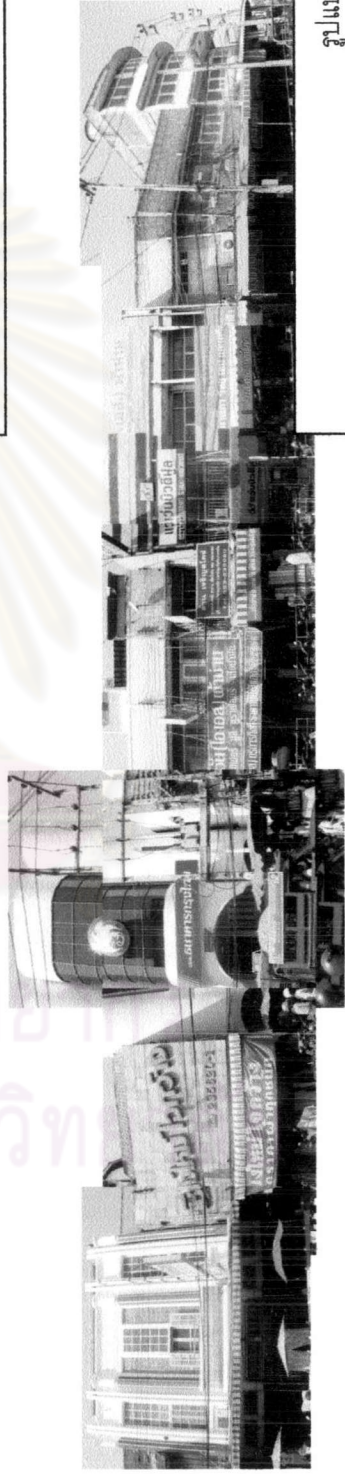




รูปแบบอาคารริมถนนท่าแพ



รูปแบบอาคารริมถนนวิจิตรยานนท์

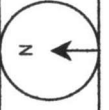


รูปแบบอาคารริมถนนช้างคลาน

แสดง : รูปแบบอาคารในพื้นที่

การปรับปรุงพื้นที่บริเวณตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่  
THE URBAN IMPROVEMENT OF WARHOT MARKET AREA, CHIANGMAI PROVINCE

แผนที่ 3.22



การออกแบบชุมชนเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
MASTER OF ARCHITECTURE IN URBAN DESIGN CHULALONGKORN UNIVERSITY

### 3.2.4.6 อาคารที่มีคุณค่าอนุรักษ์ในพื้นที่

ในพื้นที่ศึกษาพบว่ามีสถาปัตยกรรมหลายประเภท จึงได้แบ่งตามประเภทการใช้งานดังนี้ ก)สถาปัตยกรรมเพื่อพาณิชย์กรรม ข)สถาปัตยกรรมเพื่องานราชการ และ ค)สถาปัตยกรรมเกี่ยวกับศาสนา

#### ก) สถาปัตยกรรมเพื่อพาณิชย์กรรม

การค้าในเชียงใหม่มีพ่อค้าสัตว์ต่างชาวพม่าและชายไทยใหญ่เดินทางเข้ามาค้าขายเป็นเวลานานแล้ว ต่อมาเมื่ออังกฤษยึดแคว้นยะไข่และตะนาวศรีในปี พ.ศ.2369 เมืองเมะละแหม่งจึงกลายเป็นเมืองท่าส่งออกไม้สัก<sup>12</sup> มีการนำสินค้าของอังกฤษที่เข้ามาทางเมืองเมะละแหม่งเข้าสู่เชียงใหม่ จนกระทั่งเมื่อการค้าทางเรือระหว่างเชียงใหม่กับกรุงเทพฯ สินค้าที่นำเข้ามาจากกรุงเทพฯ ส่วนใหญ่ยังคงเป็นสินค้าจากอังกฤษนั่นเอง ส่วนกิจการป่าไม้ในยุคแรกเริ่มจากชาวพม่าเข้ามาฝากตัวกับเจ้านายฝ่ายเหนือและได้รับอนุญาตให้ดำเนินกิจการป่าไม้ในบริเวณเชียงใหม่ ลำพูนและลำปาง<sup>13</sup> โดยมีประตูเชียงเรือหรือประตูท่าแพเป็นทางเข้าเวียงของพ่อค้า ที่นำสินค้าจากท่าจอดแพฝั่งแม่น้ำปิงเป็นสินค้าที่ส่งมาจากเมืองมะละแหม่งมาทางเมืองระแหง (ตาก) สินค้าที่ส่งมาจากกรุงเทพฯ-อยุธยา มาทางเมืองปากน้ำโพ (นครสวรรค์) และสินค้าที่ส่งมาจากบกจากเมืองต่างๆ ในรัฐฉาน สิบสองปันนา หลวงพระบาง (ดูรายละเอียดภาคผนวก ค)

ในปี พ.ศ.2383 หัวเมืองล้านนาไทยเริ่มค้าไม้แข่งขันกับแคว้นตะนาวศรี รัฐบาลสยามจึงเข้าจัดการกิจการป่าไม้ภาคเหนือ อังกฤษซึ่งมีผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจในภาคเหนือต้องการสนธิสัญญาที่แตกต่างจากสนธิสัญญาเบาริงเรียกว่าสนธิสัญญาเชียงใหม่ ในปี พ.ศ.2416 และแก้ไขเพิ่มเติมในปี พ.ศ.2426 ตลาดและย่านการค้าเริ่มมีมากขึ้น ที่มีการบันทึกไว้คือ

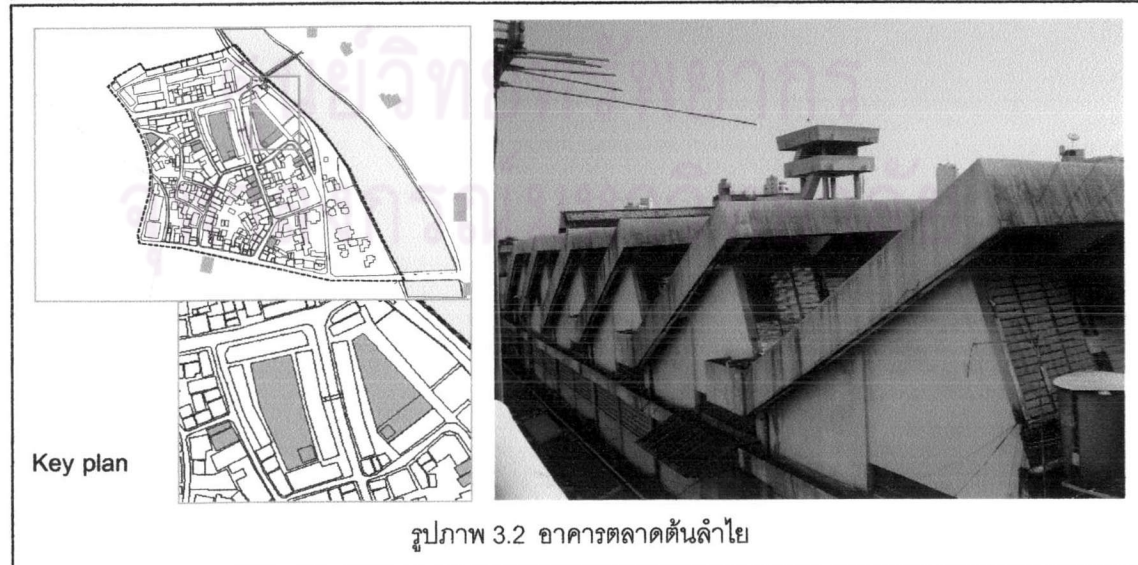
1. กาดลี จุดศูนย์กลางในการพบปะแลกเปลี่ยนสิ่งของในเวียงเชียงใหม่ ตั้งแต่สมัยราชวงศ์ มังราย คือบริเวณตลาดกลางเวียง
2. กาดมั่ว ช้างถนนช้างม้อย ปากทางถนนชวงเมรุ(ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนชวงเมรุเป็นตลาด วโรรส) ต่อมาเมื่อมีกาดหลวงทำให้กาดมั่วลดความสำคัญลงไป
3. กาดท่าแพ ย่านค้าขาย ขนถ่ายสินค้าตั้งแต่วัตถุปลูกตึงหน้าประตูท่าแพนอก (มีการตรวจตราและเก็บภาษีสินค้าก่อนเข้าเวียงที่ประตูท่าแพนอก) ย่านพ่อค้าชาวพม่าและชายต่องซู
4. กาดก้อม (กาดเช้า) ย่านค้าขายชาวนอกเวียงและชาวฝรั่งฝั่งตะวันตกแม่น้ำปิง บนถนนช้างคลาน (ปัจจุบันคือที่ตั้งโรงพยาบาลแสงตะวัน)
5. ย่านวัดเกตการาม ย่านค้าขายของชาวจีนและชาวฝรั่งฝั่งตะวันออกแม่น้ำปิง เป็นย่านที่รุ่งเรืองสูงสุดในยุคสุดท้ายของการค้าทางน้ำของเชียงใหม่

<sup>12</sup> วิฑูรย์ เหลียวรุ่งเรือง หนังสือสถาปัตยกรรมเชียงใหม่, (เชียงใหม่: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2543).

<sup>13</sup> เกศสุคันติ สัมทอง, การศึกษาเรื่องเรือนขนมปังขิงในเขตเทศบาลอำเภอเมือง เชียงใหม่ (เชียงใหม่: คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2539).

6. ตลาดวโรรส (กาดหลวง) และตลาดต้นลำไย ที่ตั้งถนนวิชนายนท์ เมื่อประมาณปี พ.ศ.2453 ประชาชนชาวเชียงใหม่ได้เริ่มออกมาอาศัยอยู่นอกกำแพงเมืองด้านทิศตะวันออก ไปจนถึงแม่น้ำปิงมากขึ้นเรียกบริเวณนี้ว่า ช่างเมรุ (ลานเมรุ) ถือว่าเป็นที่ของเจ้าหลวงเชียงใหม่ ตระกูล ณ เชียงใหม่ สายเจ้าอินทวิชยานนท์ ได้สร้างตลาดขนาดใหญ่ตามมาตรฐาน สมัยนั้นเรียกว่าตลาดวโรรส (กาดหลวง) ติดถนนวิชนายนท์ ใกล้สะพานไม้เก่า หลวงอนุสารสุนทรกับนายอุย แซ่เหลี่ยว ก็ได้สร้างตลาดต้นลำไย ต่อมาในปี พ.ศ.2489 มีการปรับปรุงครั้งแรกให้อาคารตลาดวโรรสมีแนวคิดให้เป็นศูนย์กลางการค้าประจำเมืองขนาดเล็กที่ออกแบบถูกสุขลักษณะสนองประโยชน์ใช้สอย ออกแบบโครงสร้างและควบคุมงานก่อสร้างโดย บริษัทเตียนีและนิลเสนจำกัด และสถาปนิก อัน นิมมานเหมินทร์ ได้รับรางวัลยกย่องจากสหประชาชาติ

ตลาดตามทำารได้รับผู้โดยสารไปตามอำเภอรอบนอก กาดข้างเมือกสำหรับสายเหนือ กาดประตูเชียงใหม่สำหรับสายใต้ กาดสันป่าข่อยสำหรับสายสันกำแพง กาดหลวงสำหรับสายสันทราย ดอยสะเก็ด ลำพูน ลำปาง



สถาปัตยกรรมเพื่อพาณิชย์กรรมขนาดเล็ก เรือนร้านค้า ที่อาจเป็นเพิงไม้ขายของที่สร้างแยกออกมาบริเวณหน้าเรือนที่พักอาศัย ในทำเลที่ดีต่อการค้าขาย เป็นวิธีสร้างงานสถาปัตยกรรมเพื่อพาณิชย์กรรมที่มีการออกแบบที่ง่ายไม่ซับซ้อนของชาวเชียงใหม่ โดยทั่วไปเป็นย่านใกล้ตลาด กาดลี กาดมั่ว กาดท่าแพ และกาดก้อม ส่วนเรือนร้านค้าที่มีหน้าที่ใช้สอยทั้งเป็นส่วนค้าขายและที่อยู่อาศัยในหลังเดียวกัน เป็นสถาปัตยกรรมเพื่อพาณิชย์กรรมอีกประเภทหนึ่งที่คาดว่ายังมีมาแต่เดิม โดยส่วนค้าขายจะมีการยกพื้นสูงจากพื้นทางเดินริมถนนประมาณ 0.50 ม. ด้านหลังส่วนค้าขายจะเป็นที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยอาจมีหนึ่งหรือสองชั้นต่อชายคาด้วยหลังคาจั่วมาคลุมส่วนค้าขาย เรือนร้านค้าในยุคแรกจะสร้างเป็นหลังเล็ก ๆ ไม่เกิน 2 ห้องติดกันและแยกทางเข้าด้านหน้าส่วนค้าขายและทางเข้าที่อยู่อาศัยถัดไปข้างๆ เจ้าของอาคารเป็น พ่อค้าชาวพม่า ชาวตองซู่ เจี้ยว ส่วนคนเมืองไม่นิยมการค้าขาย



อาคารแถบถนนท่าแพและถนนวิชยานนท์ เป็นย่านการค้ารองลงมาจากฝั่งวัดเกตการามเป็นย่านที่ชาวเชียงใหม่รับสินค้าจากถนนเจริญราษฎร์มาขาย ต่อมาเมื่อความสัมพันธ์อันดีระหว่างชาวเชียงใหม่กับชาว

จีน ทำให้ชาวจีนบางส่วนอพยพมาอยู่ย่านถนนท่าแพและถนนวิษยานนท์ และมีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์เพื่อการค้าขาย เป็นเหตุให้การค้าขายในเมืองเริ่มเปลี่ยนแปลง จากระดับพ่อค้าใหญ่ๆ ซึ่งค้าขายกับทางรัฐบาล มาเป็นระบบค้าขายแบบพ่อค้าย่อย จึงมีร้านค้าเล็กๆ เกิดขึ้นมากมายในย่านการค้า เรือนร้านค้าในเมืองหรือ “เรือนสลูบ” จึงเริ่มสร้างขึ้นในเมืองเชียงใหม่มีทั้งส่วนพักอาศัยและส่วนค้าขาย ลวดลายฉลุไม้บนคอสอง ประตูหน้าต่างแบบจีน

1. ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล อนุสารเชียงใหม่ (ตึกขาว ชั่วย่งเสง) ถนนวิษยานนท์ อำเภอเมือง เป็นอาคารพาณิชย์สองชั้น ชั้นล่างคองกรีตเสริมเหล็ก ชั้นบนและเครื่องบนไม้ สร้างในปี พ.ศ.2440 โดย นายสุนธีร์ ชูติมา (หลวงอนุสารสุนทร) ด้านล่างใช้เป็นร้านของของสมัยใหม่ (ในรัชกาลที่ 5) เช่น เครื่องใช้ ยา อาหารกระป๋อง เครื่องจักรจากต่างประเทศบรรทุกโดยเรือหางแมลงปองไปยังกรุงเทพฯ จนกระทั่งทางรถไฟสร้างเสร็จในปี พ.ศ.2464 รูปแบบการค้าจึงเปลี่ยนไป

2. ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล อนุสารเชียงใหม่ (ตึกแดง ชั่วย่งเสง) ถนนท่าแพ อำเภอเมือง เป็นอาคารพาณิชย์สองชั้น ชั้นล่างคองกรีตเสริมเหล็ก ชั้นบนและเครื่องบนไม้สร้างในปี พ.ศ.2466 อาคารเป็นคองกรีตเสริมเหล็กขนาด 10x20 เมตร ชั้นล่างเป็นร้านค้า ชั้นบนเป็นที่พักอาศัยพื้นปูด้วยไม้สักเข้าลิ้นอัดสนิทเป็นเทคนิคแรกๆ ของเชียงใหม่ สร้างโดย นายสุนธีร์ ชูติมา (หลวงอนุสารสุนทร)



รูปภาพ 3.5 อาคารพาณิชย์ ตึกขาวชั่วย่งเสง พ.ศ.2440

เมื่อการสร้างทางรถไฟถึงเชียงใหม่ในปี พ.ศ.2464 ทำให้ย่านการค้าเปลี่ยนไป เปลี่ยนมาเป็นบนบกซึ่งกระจายตัวไปทางแถบถนนเจริญเมือง เพราะรถไฟสามารถขนถ่ายสินค้าได้คราวละมาก ๆ และเดินทางได้รวดเร็วปลอดภัย และทำให้การพัฒนาการของอาคารในลักษณะเรือนแถวที่เรียกว่า “เรือนแป” ที่สามารถวางสินค้าได้มากที่สุดโดยประตูบานเพ็ญเปิดพับด้วยไม้กว้าง 3-4 เมตร ติดทางเข้าหน้าร้านและการก่อสร้างเป็นไปอย่างประหยัดกว่าอาคารพาณิชย์แบบเดิม แทนที่จะตกแต่งมากมายก็นำเรื่องการใช้สอยและการประหยัด

ต่อมาพัฒนาเป็นอาคารคองกรีตสองและสามชั้นเป็นสถาปัตยกรรมสมัยใหม่ที่พัฒนาเทคโนโลยีการก่อสร้างเป็นคองกรีตทั้งหมด





### ข) สถาปัตยกรรมเพื่องานราชการ

อาคารของเชียงใหม่ในระบบการปกครองเดิมไม่ปรากฏหลักฐานหลงเหลืออยู่ สันนิษฐานว่ามีการใช้ เวียงแก้วหอคำเป็นที่ว่าราชการตั้งแต่วราชวงศ์มังราย จากนั้นเชียงใหม่เป็นเมืองร้างระหว่างปี พ.ศ.2101-2310 ในสมัยพญากาวิละระหว่างปี พ.ศ.2325-2356 มีการฟื้นฟูเมืองเชียงใหม่ ได้ปรับปรุงซ่อมแซมบูรณะใช้เวียงแก้วหอคำเป็นที่ว่าราชการเวียงเชียงใหม่ในระบบการปกครองเดิม โดยใช้ที่ว่าราชการเวียงเชียงใหม่เป็นที่ปกครองงานทั่วไป (ปัจจุบันคือที่ว่าการอำเภอเมืองเชียงใหม่) ส่วนที่ว่าราชการเวียงเชียงใหม่ (ปัจจุบันคือบริเวณร้านเหล้าวงษ์จ้วน) อยู่บนถนนท่าแพ (ดูแผนที่ 3.22 ประกอบ)

จากการบันทึกของนายปีแอร์ โอร์ต (Pierre Orts) ผู้ช่วยที่ปรึกษากฎหมายชาวเบลเยียมที่ช่วยงานราชการสยาม ได้เดินทางขึ้นมาเชียงใหม่ ใน พ.ศ.2440 ในคดีเดลเลตท์ ที่จะพิจารณา ณ ศาลต่างประเทศเมืองเชียงใหม่ (Chiang Mai Internation Court ปัจจุบันคือบ้านพักผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่) พบว่าเรือนจำในเชียงใหม่มีอยู่สองแห่ง แห่งแรกคือ ศาลมณฑลพายัพเป็นที่ว่าการตัดสินคดีความและเรือนจำคุมขังนักโทษชั่วคราวความผิดสถานเบาและถูกจำคุกระยะสั้น<sup>14</sup> ภายใต้การดูแลของข้าราชการยุติธรรม แห่งที่สองคือ ที่ว่าการมณฑลลาวเฉียง (ปัจจุบันคือบริเวณที่ว่าการเทศบาลนครเชียงใหม่) เรือนจำใหญ่ ภายใต้การดูแลของข้าราชการมหาดไทย เรือนจำแห่งนี้เป็นเรือนใหญ่ขนาดยาว 12 เมตร กว้าง 7 เมตร มี 3 ประตู บางส่วนไม่มีหลังคา เจาะและ สกปรกและบางส่วนมีดไม่มีอากาศสำหรับหายใจ อีก 10 ปีต่อมาจึงได้มีการสร้างเรือนจำกลางแห่งใหม่ที่บริเวณกลางเวียง

<sup>14</sup> พิษณุ จันทวิรัตน์, ล้านนาไทยในแผ่นดินพระพุทธเจ้าหลวง. (กรุงเทพฯ: บริษัทแปลน พรินติ้ง จำกัด, 2539).

เมื่อสยามเข้ามาปกครองเชียงใหม่ในปี พ.ศ.2417 มีข้าหลวงสยามคนแรกมาประจำอยู่เชียงใหม่ ปี พ.ศ.2426 รัฐบาลสยามมีการตั้งศาลต่างประเทศเมืองเชียงใหม่ เป็นสถานที่ราชการแห่งแรก ต่อมาปี พ.ศ.2427-2435 เชียงใหม่สมัยการปกครองหัวเมืองลาวเฉียงโดยมีกรมหมื่นพิชิตปรีชากรเป็นตำแหน่งเจ้าสนามหลวง พ.ศ.2436-2442 เชียงใหม่มีการรวมอำนาจเข้าสู่รัฐบาลกลาง<sup>15</sup> โดยพระยาทรงสุรเดชเป็นตำแหน่งข้าหลวงใหญ่ มีหน่วยงานที่สำคัญในเชียงใหม่ดังนี้

1. การปกครอง ในปี พ.ศ.2436 เป็นที่ว่าการมณฑลลาวเฉียง มีข้าราชการมหาดไทย (ปัจจุบันคือบริเวณที่ว่าการเทศบาลนครเชียงใหม่) อาคารที่ว่าการเทศบาลนครเชียงใหม่ ที่ตั้งถนนวังสิงห์คำ เดิมคือคุ้มท่าเจ้าอุปราช คุ้มของเจ้ากาวิโรต เมื่อเลิกการปกครองระบบเจ้าผู้ครองนครไป คุ้มนี้จึงถูกทอดทิ้ง จนผู้ฝังจึงได้รื้อออกสร้างเป็นอาคารสำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่ เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน พ.ศ.2498

2. การศาล ในปี พ.ศ.2437 จัดตั้งศาลมณฑลพายัพเป็นที่ว่าการตัดสินคดีความและคุมขังนักโทษชั่วคราว มีข้าราชการยุติธรรม (ปัจจุบันคือบริเวณพิพิธภัณฑสถานไปรษณีย์เชียงใหม่) อาคารที่ทำการไปรษณีย์เชียงใหม่ ที่ตั้งอยู่ระหว่างถนนไปรษณีย์และถนนวิทยานนท์ บริเวณที่ตั้งศาลมณฑลพายัพเดิมเป็นอาคารก่ออิฐฉาบปูนสถาปัตยกรรมยุโรป Neo-Classicism หลังคาปั้นหยารูปแบบอาคารราชการขนาดเล็ก สร้างในปี พ.ศ.2453 โดยสถาปนิกชาวอิตาลี เป็นที่ทำการไปรษณีย์เชียงใหม่ในปี พ.ศ.2460 ปัจจุบันเป็นพิพิธภัณฑสถานไปรษณีย์เชียงใหม่

3. ที่ทำการไปรษณีย์เชียงใหม่ เดิมเป็นอาคารไม้ยกพื้นสูง (ปัจจุบันคือบริเวณโรงพยาบาลเทศบาลนครเชียงใหม่) ต่อมาย้ายไปใช้อาคารที่ทำการไปรษณีย์เชียงใหม่ ที่ตั้งอยู่ระหว่างถนนไปรษณีย์และถนนวิทยานนท์ บริเวณที่ตั้งศาลมณฑลพายัพเดิม

4. การป่าไม้ กรมป่าไม้ของรัฐบาลสยาม ที่ตั้งถนนเจริญประเทศ ตำบลช้างคลาน อำเภอเมือง จัดตั้งกรมป่าไม้แห่งแรกของประเทศไทยเมื่อวันที่ 18 กันยายน พ.ศ.2439 โดยมี มร.เฮช เอ สเลด (Mr. H.A. Slade) เป็นอธิบดีกรมป่าไม้คนแรกของไทย ปัจจุบันคือสำนักงานป่าไม้เขตเชียงใหม่

5. การคลังและภาษีอากร เดิมให้ชาวจีนเป็นผู้จัดเก็บภาษี ต่อมาจึงมีอาคารที่ทำการในรัฐบาลสยาม ธนาคารสยามกัมมาจล จำกัด ที่ตั้งตรงข้ามศาลมณฑลพายัพของรัฐบาลสยามอาคารก่ออิฐฉาบปูนสถาปัตยกรรมยุโรป Neo-Classicism หลังคาปั้นหยารูปแบบอาคารราชการขนาดเล็กลักษณะสมมาตร มีเทคนิคการก่ออิฐที่มุมอาคารแบบกรีส โดยสถาปนิกชาวอิตาลี ต่อมาเปลี่ยนเป็นที่ทำการชุมสายโทรศัพท์เชียงใหม่

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>15</sup> สวัสดิ์ อ่องสกุล, ประวัติศาสตร์ล้านนา, (กรุงเทพฯ : บริษัทอัมรินทร์ พริ้นติ้ง จำกัด, 2545).



ศาลมณฑลพายัพเดิมเป็นที่ทำการไปรษณีย์เชียงใหม่ในอดีต



พิพิธภัณฑสถานไปรษณีย์เชียงใหม่



ที่ทำการชุมสายโทรศัพท์เชียงใหม่



สำนักงานป่าไม้เขตเชียงใหม่



อาคารที่ทำการไปรษณีย์เชียงใหม่ในอดีต

รูปภาพ 3.7 แสดงอาคารราชการของเชียงใหม่ในอดีต

อาคารราชการสยามในยุคแรกจะตั้งอยู่นอกกำแพงเวียงเชียงใหม่ทั้งสิ้น ส่วนอาคารราชการในยุคที่สอง ระหว่างปี พ.ศ.2442-2476 เชียงใหม่สมัยการปกครองมณฑลเทศาภิบาลมณฑลพายัพเป็นการยกเลิกฐานะหัวเมืองประเทศราชล้านนาไทยมาเป็นส่วนหนึ่งของพระราชอาณาจักรไทย โดยมีพระยาอุดมพงษ์เพ็ญสวัสดิ์เป็นตำแหน่งข้าหลวงประจำเมืองเชียงใหม่<sup>16</sup> ตั้งแต่ปี พ.ศ.2476 เมืองเชียงใหม่มีฐานะเป็นจังหวัดสืบมาจนถึงปัจจุบัน การก่อสร้างสถานที่ราชการในยุคต่อมาจะสร้างในกำแพงเวียงชั้นใน มีแนวนโยบายจัดตั้ง

<sup>16</sup> สวัสดิ์ อ่องสกุล, ล้านนาไทย (เชียงใหม่ : ทิพย์เนตรการพิมพ์, 2535).

สถานที่ราชการ “สัญลักษณ์อำนาจใหม่” ในบริเวณคุ้มเดิมของเจ้านาย ซึ่งตั้งอยู่บริเวณกลางเวียง ผลก็คือทำลายสัญลักษณ์อำนาจเก่าที่มีมาช้านาน<sup>17</sup>

### ค) สถาปัตยกรรมเกี่ยวเนื่องกับศาสนสถาน

#### สถาปัตยกรรมอาคารทางพุทธศาสนา

วัดวาอารามต่างๆ ที่อยู่นอกกำแพงชั้นในเมืองสมัยพญาท้าวสุทนต์มีการบูรณะปฏิสังขรณ์ เพราะก่อนสมัยพญาท้าวสุทนต์วัดต่างๆ ในเชียงใหม่ถูกทอดทิ้ง เนื่องจากเป็นระยะที่เชียงใหม่เป็นประเทศราชของพม่า (พ.ศ. 2339-2359) พญาท้าวสุทนต์ทรงจัดการย้ายพระพุทธรูปจากอารามข้างนอกกำแพงเข้ามาประดิษฐานไว้ตามพระอารามภายในกำแพงเมือง วัดหลวงและวัดสำคัญในพื้นที่เชียงใหม่ นอกกำแพงเมือง ผังตะวันตกแม่น้ำปิง ได้แก่

1. วัดแสนฝาง ที่ตั้งถนนท่าแพ ตำบลช้างม่อย อำเภอเมือง สร้างมาแต่ครั้งราชวงศ์มังราย โดยมีตำนานเล่าว่าสร้างสมัยพญาแสนภู กษัตริย์ราชวงศ์มังราย เดิมชื่อวัดแสนฝาง คำว่าแสนฝางนั้นมียุทธว่าเมื่อพระเจ้าแสนภูขึ้นครองราชสมบัติครั้งที่ 2 ทรงมีพระราชประสงค์จะฝากฝังขุมพระราชนิพนธ์ของพระองค์ไว้ในพระพุทธศาสนา จึงดำริว่ามีสถานที่ที่กว้างขวางเปล่าที่ทิศตะวันออกใกล้แม่น้ำเล็กๆ (ลำน้ำแม่ห้า) ห่างจากน้ำแม่ระมิงค์พอประมาณ สถานที่นั้นจึงได้ชื่อว่า วัดแสนฝาง มีหลักฐานปรากฏว่าเมื่อ พ.ศ. 2420 พระเจ้าอินทวิชยานนท์และเจ้าทิพเกสรราชเทวี ได้โปรดให้หรือพระดำหนักที่ประทับของพระเจ้ากาวิโรดสุริยวงศ์มาปรับปรุงดัดแปลงสร้างเป็นวิหารหลายค้ำถวยวัดนี้

2. อาคารเพื่อกิจกรรมทางพุทธศาสนาอื่น ๆ ได้แก่ อาคารพุทธสถานเชียงใหม่ ตั้งอยู่สี่แยกถนนท่าแพ อำเภอเมือง รูปแบบสถาปัตยกรรมไทยประยุกต์ในช่วงหลังสงคราม ทำให้เกิดงานอาคารราชการที่มีนโยบายชาตินิยม และต้องการสร้างเอกลักษณ์ของชาติ โดยใช้วัสดุก่อสร้างสมัยใหม่และตกแต่งส่วนต่างๆ ของอาคารให้สวยงามและหลังคาซ้อนชั้น สร้างเสร็จปี 2500 โดยสถาปนิก ทองหยด สุวรรณประเทศ

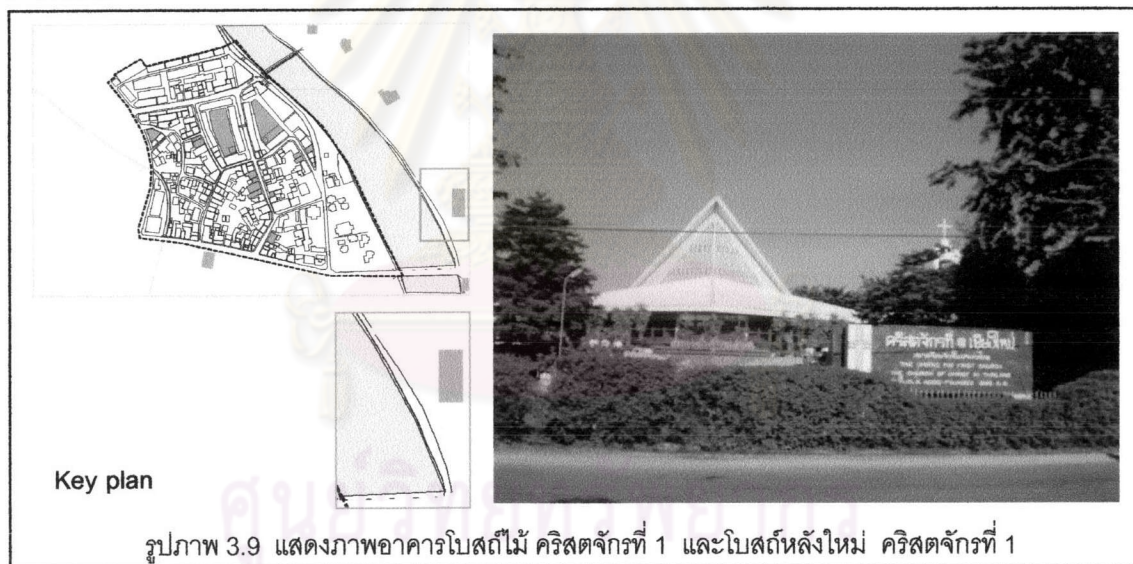
#### สถาปัตยกรรมอาคารทางคริสต์ศาสนา

การประกาศเผยแผ่คริสต์ศาสนาในช่วงแรกมี ศ.ดร.ดาเนียล แมคกิลวารี (Rev. Daniel McGilvary) และศ.ดร.โจนาธาน วิลสัน (Rev. Jonathan Wilson) ได้ตั้งคริสตจักรแห่งแรกขึ้นในเมืองเชียงใหม่ เมื่อวันที่ 18 เมษายน ค.ศ. 1868 (พ.ศ. 2411) โดยพระเจ้ากาวิโรดได้มอบที่ดินแห่งหนึ่งทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิงให้เป็นที่ตั้งของคณะมิชชัน (Mission Compound) ซึ่งปัจจุบันที่ตั้งกล่าวเป็นที่ตั้งของคริสตจักรที่ 1 ต่อมาในปี ค.ศ. 1876 (พ.ศ. 2419) จึงได้มีการสร้างโบสถ์ชั่วคราวที่ห้วยมบบริเวณบ้านพักมิชชัน

1. โบสถ์ไม้ คริสตจักรที่ 1 เชียงใหม่ ตั้งบริเวณโรงเรียนเชียงใหม่คริสเตียน ถนนเจริญราษฎร์ อำเภอเมือง คริสตจักรที่ 1 เชียงใหม่ ได้สร้างโบสถ์ถาวรของตนเองเป็นโบสถ์ไม้ถาวรหลังแรกของคริสตจักรในปี ค.ศ. 1891 (พ.ศ. 2434) ในช่วงสงครามโลกครั้งที่ 2 หอระฆังโบสถ์คริสตจักรที่ 1 ถูกใช้เป็นที่ตั้งปืนต่อสู้อากาศยานเพื่อป้องกันเครื่องบินทิ้งระเบิดทำลายสะพานนวรัฐ

<sup>17</sup> สวัสดิ์ อ่องสกุล, ประวัติศาสตร์ล้านนา, (กรุงเทพฯ : อัมรินทร์พริ้นติ้ง, 2542).

2. โบสถ์หลังใหม่ คริสตจักรที่ 1 เชียงใหม่ ที่ตั้ง 10 ถนนเจริญราษฎร์ อำเภอเมือง มีพิธีเปิดโบสถ์หลังใหม่เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม ค.ศ.1968 (พ.ศ.2511) ออกแบบโดย อาจารย์เทเลอร์ พอร์เตอร์ มิซซันนารีซึ่งเป็นสถาปนิก โบสถ์หลังนี้ชนะการประกวดแบบโบสถ์ในสหรัฐอเมริกา

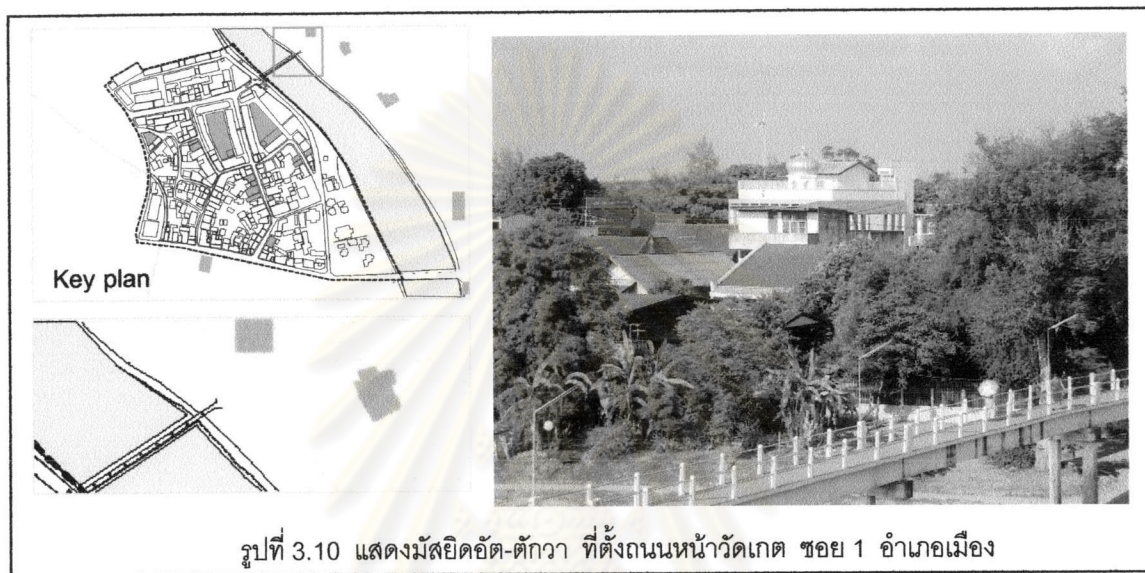


สถาปัตยกรรมอาคารทางศาสนาอิสลาม

1. มัสยิดเสดายาตุลอิสลาม เชียงใหม่ (บ้านห้อย) ที่ตั้งถนนเจริญประเทศ ซอย 1 ตำบลช้างคลาน อำเภอเมือง ผู้นำชุมชนบ้านห้อย (ท่านเจ้ซงหลัง) ได้ย้ายมาอยู่เชียงใหม่ในปี พ.ศ.2458 ตั้งถิ่นฐานบริเวณย่านไนท์บาซาร์ในปัจจุบัน เจ้าผู้ครองนครเชียงใหม่ได้มอบที่ดินแห่งหนึ่งทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำปิงให้เป็นที่ตั้งบ้านเรือนของท่าน จึงกลายเป็นศูนย์กลางการรวมตัวของพ่อค้าจีนชาวยุทธนิกายมหายาน เป็นจุดพักของกองคาราวานสินค้าที่ใช้ม้าและล่อเป็นพาหนะ ต่อมาท่านได้รับความไว้วางใจจากราชการไทยให้รับสัมปทานในการทำธุรกรรมทางไปรษณีย์ มีหน้าที่ส่งจดหมายโดยใช้ขบวนม้าและล่อเป็นพาหนะ เพื่อจัดส่งใน

พื้นที่ส่วนต่าง ๆ ของภาคเหนือในปี พ.ศ.2463 ทางราชการมีนโยบายสร้างทางรถไฟเส้นทางจากลำปางสู่ เชียงใหม่ และได้ก่อสร้างมัสยิดหลังแรกของชาวยุวนานมุสลิม ในปี พ.ศ.2509

2. มัสยิดข้างคลาน ยะมีอะตุลอิสลาม เชื้อสายปากีสถาน อินเดีย ที่ตั้งถนนเจริญ ประเทศ ตำบลข้างคลาน อำเภอเมือง มุสลิมชุมชนข้างคลาน ผู้อพยพชาวปากีสถานมุสลิมกลุ่มแรกที่อพยพ ผ่านประเทศพม่าเข้าสู่ทางเหนือของประเทศไทย เจ้าผู้ครองนครเชียงใหม่ได้มอบที่ดินมีเนื้อที่ประมาณ 3 งาน เศษ ทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำปิงให้เป็นที่ตั้งมัสยิดแห่งใหม่ คือ บริเวณถนนเจริญประเทศ ซอย 13 ตำบลข้าง คลาน ขึ้นในปี พ.ศ.2506 โดยก่อสร้างเป็นอาคารสถาปัตยกรรมอิสลามอาคารถาวร รวมทั้งมัสยิดจำนวน 3 หลัง



#### สถาปัตยกรรมอาคารทางศาสนาซิกข์

1. วัดนามธารี จังหวัดเชียงใหม่ และบ่อน้ำศักดิ์สิทธิ์ ที่ตั้ง เลขที่ 2 ถนนช้างม้อย ซอย 1 อำเภอเมือง เดิมเมื่อปี พ.ศ.2466 (ค.ศ.1923) ชาวซิกข์ นามธารี ได้รวบรวมเงินทองเพื่อจัดซื้อที่ดินสำหรับ ประกอบศาสนกิจ ณ ที่แห่งนี้ มีบ้านไม้หลังเก่า ๆ อยู่ ศาสนิกชนได้ร่วมกันซ่อมแซมและปรับปรุงให้แข็งแรงขึ้น ต่อมาถูกรื้อถอนและสร้างขึ้นใหม่เป็นอาคาร 2 ชั้นในปี พ.ศ.2481 ซึ่งปัจจุบันก่อสร้างเป็นอาคารสูง 4 ชั้น



### สถาปัตยกรรมเกี่ยวเนื่องกับความเชื่อ

1. ศาลเจ้าปู่เบี้ย ที่ตั้งตรอกช่วงเมรุ ทางทิศตะวันตกของตลาดวโรรส ปัจจุบันรู้จักในชื่อศาลเจ้ากวนอู สร้างมาไม่ต่ำกว่า 120 ปี มีพระนามของเจ้าหลวงเชียงใหม่และแม่เจ้าทิพเกสรสลักไว้เป็นภาษาจีน และตัวอักษรล้านนา สถาปัตยกรรมเป็นแบบจีน ก่ออิฐฉาบปูนและลวดลายแบบจีน

ประวัติของศาลเจ้ากวนอูไม่มีผู้ใดบันทึกไว้ แต่เล่าสืบต่อกันมาว่าชาวจีนที่ก่อตั้งศาลเจ้าปู่เบี้ยเป็นพวกฮังยี้<sup>18</sup> ซึ่งย่อมจะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการต่อสู้รบพุ่งจึงเป็นที่รู้จัก สันนิษฐานว่าฮังยี้อพยพมาจากกรุงเทพฯ บทบาทของฮังยี้ที่ก่อตั้งศาลเจ้าเป็นไปในลักษณะกลุ่มอิทธิพลท้องถิ่นต่อแรงงานคนจีนในเมืองเชียงใหม่ กล่าวคือสามารถควบคุมสั่งการคนงานเหล่านั้นได้ ในระยะที่การขนส่งระหว่างเชียงใหม่-กรุงเทพฯ ยังอาศัยทางรถไฟเพียงทางเดียว ฮังยี้กลุ่มนี้ก็ควบคุมแรงงานคนจีนที่สถานีรถไฟ

ความหมายของศาลเจ้าบ่งบอกถึงประวัติการก่อตั้งศาลเจ้า ปู่ หรือ นู๊ แปลว่า วิทยายุทธ์ เบี้ยแปลว่าศาลเจ้า ศาลเจ้าปู่เบี้ยเป็นที่รู้จักกันในชื่อ ศาลเจ้ากวนอู ตั้งอยู่ในตลาดช่วงเมรุ หรือตรอกเล่าใจ้วทางด้านทิศตะวันตกของตลาดวโรรส



รูปภาพ 3.12 ศาลเจ้าปู่เบี้ยอยู่ด้านหลังตลาดวโรรส

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>18</sup> อรรถพล สาคุ้ม, ประวัติศาสตร์ความสัมพันธ์ชาวจีนกับผู้ปกครอง ความเชื่อพิธีกรรมในศาลเจ้าจีนจังหวัดเชียงใหม่, ใน ศิลปวัฒนธรรม. (กรุงเทพฯ: บริษัทพิมพ์เนชั่นดิงเซ็นเตอร์ จำกัด, 2545. หน้า 44-46.

2. ศาลเจ้าปูนเก่าก่ง ที่ตั้งเดิมอยู่ติดริมแม่น้ำปิง เป็นศาลหลักเมืองแห่งแรกของชาวจีนในเชียงใหม่ เดิมเป็นอาคารไม้ชั้นเดียว ปัจจุบันเป็นสถาปัตยกรรมแบบจีน สร้างในปี พ.ศ.2537 ปัจจุบันมีการต่อเติมด้านหน้าทางเข้าเป็นลักษณะซุ้มประตูจีน แล้วเสร็จในปี 2547



รูปภาพ 3.13 ศาลเจ้าปูนเก่าก่ง อยู่ติดถนนเจริญประเทศ

ลักษณะทางสถาปัตยกรรม ในพื้นที่ พบว่ามีความหลากหลายทั้งด้านการใช้งานเนื่องจากกลุ่มคนในพื้นที่ รูปแบบอาคาร และช่วงเวลาที่สร้างอาคาร จึงได้แบ่งกลุ่มอาคารออกเป็น อาคารเพื่อการพาณิชย์ อาคารราชการ โรงเรียน และอาคารศาสนสถาน (ดูแผนที่ 3.23-3.25 ประกอบ)

ศูนย์วิทยพัทยาการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





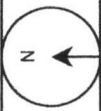
แสดง : อาคารพาณิชย์รวม ยุคแรกๆในพื้นที่ศึกษา

อาคารพาณิชย์รวม ในยุคแรกๆ

แผนที่ 3.23


**การปรับปรุงพื้นที่บริเวณตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่**  
 THE URBAN IMPROVEMENT OF WAROTHOT MARKET AREA, CHIANG MAI PROVINCE

การออกแบบชุมชนเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
 MASTER OF ARCHITECTURE IN URBAN DESIGN CHULALONGKORN UNIVERSITY



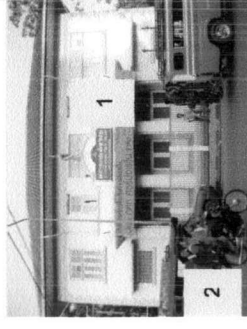
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



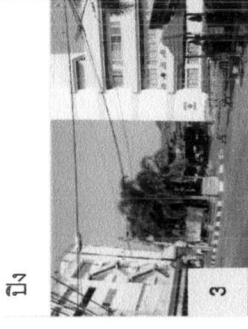
แผนที่ 3.24	ตำแหน่งอาคารศาสนสถาน	แสดง : อาคารเกี่ยวกับศาสนสถานในพื้นที่ศึกษา
	<b>การปรับปรุงพื้นที่บริเวณตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่</b> THE URBAN IMPROVEMENT OF WAROTHOT MARKET AREA, CHIANGMAI PROVINCE	<b>MASTERS OF ARCHITECTURE IN URBAN DESIGN CHULALONGKORN UNIVERSITY</b>



1. พิพิธภัณฑ์ประชานิย์



2. ที่ทำการประชานิย์ ไทรเดนม์



3. โรงพยาบาลเทศบาลนคร เชียงใหม่



4. โรงเรียนคำเที่ยงอนุสรณ์



5. ที่ทำการโทรศัพท์ทำแพ



6. บ้านพักอิมบิต- รองอิมบิต

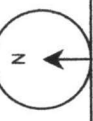
แสดง : อาคารราชการในพื้นที่ศึกษา

โรงเรียน

แผนที่ 3.25

การปรับปรุงพื้นที่บริเวณตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่  
THE URBAN IMPROVEMENT OF WAROTHOT MARKET AREA, CHIANGMAI PROVINCE

การออกแบบชุมชนเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
MASTER OF ARCHITECTURE IN URBAN DESIGN CHULALONGKORN UNIVERSITY



### 3.2.5 ระบบพื้นที่ว่าง

ในการศึกษาระบบพื้นที่ว่างในพื้นที่บริเวณตลาดวโรรส เพื่อดูความต่อเนื่องของระบบ (Open Space System) ทางผู้วิจัยได้แบ่งการศึกษาออกเป็น 2 ระบบ คือ ระบบพื้นที่ว่างในระดับเมือง และระบบพื้นที่ว่างในพื้นที่ศึกษา

#### 3.2.5.1 ระบบที่ว่างในระดับเมือง

พื้นที่บริเวณตลาดวโรรส จัดได้ว่ามีพื้นที่โล่งสีเขียวและมีสวนสาธารณะแห่งเดียวที่อยู่ติดริมน้ำปิง มีศักยภาพที่จะพัฒนาให้เป็นที่ว่างระดับเมืองได้ เนื่องจากเป็นแนวแกนที่ต่อเนื่องกับแนวแกนเดิม ที่ต่อเนื่องมาจากประตูท่าแพ แต่กลับไม่มีผู้มาใช้ อีกทั้งพื้นที่ถูกใช้เป็นที่จอดรถแทน ทั้งที่มีทัศนียภาพที่สวยงามเนื่องจากอยู่ติดแม่น้ำ กลับไม่ได้ใช้ประโยชน์เลย เนื่องจากเป็นพื้นที่ของอาคารราชการทำให้ไม่สามารถเปิดเป็นพื้นที่สวนสาธารณะได้เต็มที่

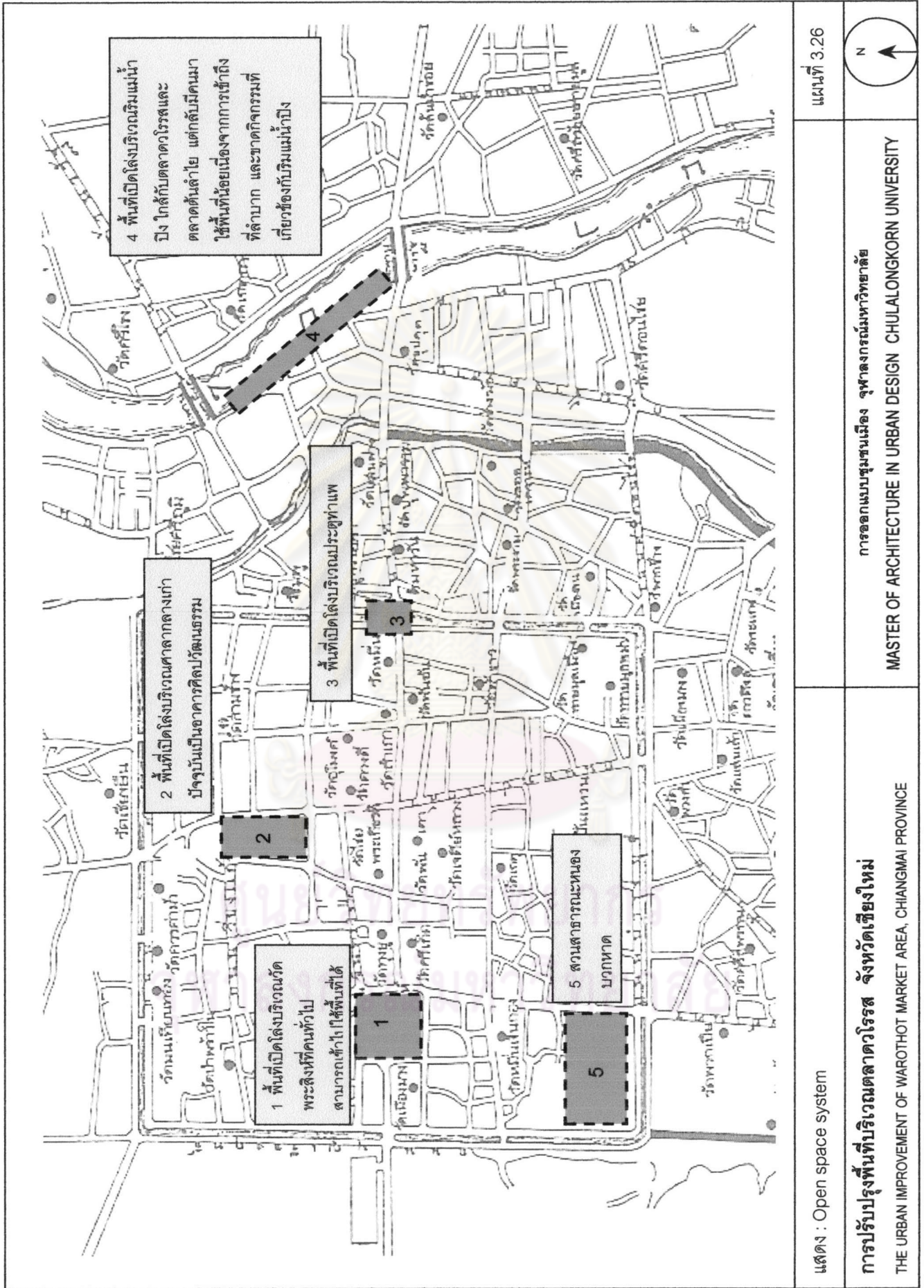
พื้นที่เปิดโล่งบริเวณริมคลองแม่ข่า ซึ่งถือได้ว่ามีความสำคัญเป็นเส้นทางขนส่งทางน้ำที่จะขนส่งสินค้าจากตลาดวโรรส มาตั้งแต่อดีต ปัจจุบันคลองมีสภาพเสื่อมโทรม กลายเป็นที่ทิ้งของเสีย ส่งผลต่อทัศนียภาพโดยรอบ แม้ว่าปัจจุบันที่มีโครงการพัฒนาเป็นทางเดินริมน้ำ แต่กลับไม่มีผู้ใช้ (ดูแผนที่ 3.24 ประกอบ)

#### 3.2.5.2 ระบบที่ว่างในพื้นที่ศึกษา

บริเวณตลาดวโรรส จัดได้ว่าเป็นย่านการค้าที่มีมาตั้งแต่เริ่มสร้างเมืองเชียงใหม่ ในอดีตเป็นตลาดห้องแถวไม้ ชั้นเดียว ย่านที่เจริญที่สุดในสมัยนั้นคือบริเวณตรอกเลาใจซึ่งเป็นย่านการค้าของคนจีนเนื่องจากในอดีตลักษณะการค้าจะเป็นการค้าไม้ มีการทำสัมปทานป่าไม้โดยบริษัทเบอร์เนียว ซึ่งตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันออกของแม่น้ำปิง จัดได้ว่าเป็นกลุ่มคนจีนกลุ่มแรกที่เข้ามาค้าขายที่จังหวัดเชียงใหม่ สังเกตได้จากลักษณะอาคารส่วนใหญ่ยังเป็นอาคารไม้ สูง 1-2 ชั้น เป็นลักษณะอาคารล้านนาในอดีต จนกระทั่งหลังสงครามจึงยกเลิกกิจการ กลุ่มชุมชนชาวจีนจึงย้ายมาค้าขายอีกฝั่งของแม่น้ำปิงเพื่อสะดวกในการขนส่งสินค้า

ความหนาแน่นของอาคารในพื้นที่จึงเป็นลักษณะของอาคารขนาดเล็ก มีความระเอียดของเนื้อเมืองเดิม เนื่องจากเป็นอาคารที่สร้างในยุคแรกๆ เมื่อเทียบกับอาคารที่อยู่โดยรอบพื้นที่ซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ที่สร้างขึ้นใหม่ ซึ่งมีเนื้อเมืองที่หายาก

ที่ว่างสาธารณะในพื้นที่บริเวณตลาดวโรรส มีเฉพาะพื้นที่ริมแม่น้ำปิงซึ่งอดีตเคยเป็นเส้นทางสำคัญในการขนถ่ายสินค้าที่มาจากทางน้ำ มีทั้งแม่น้ำปิง และคลองแม่ข่า ซึ่งอยู่ด้านหลังตลาด แต่ปัจจุบันที่ว่างเหล่านี้ขาดการดูแล ไม่มีผู้เข้าไปใช้พื้นที่เนื่องจากไม่สามารถทำกิจกรรม หรือพักผ่อนได้ ทำให้กลายเป็นพื้นที่เสื่อมโทรมเมื่อไม่มีคนเข้ามาใช้ และดูแลอีกทั้งที่ว่างเหล่านี้ยังติดสถานที่ราชการ ทำให้พื้นที่บางส่วนกลายเป็นที่จอดรถของอาคารราชการแทน (ดูแผนที่ 3.25 ประกอบ)





### 3.3 สภาพเศรษฐกิจและสังคม

ผลผลิตและรายได้หลักของจังหวัดเชียงใหม่มาจากการเกษตรกรรม ซึ่งมีมูลค่าประมาณร้อยละ 38 ของผลผลิตทั้งหมดของจังหวัด รองลงมาได้แก่ การค้า (17.7%) อุตสาหกรรม (10.7%) และบริการ (10.5%) ตามลำดับ เนื่องจากพื้นที่ศึกษาเป็นย่านพาณิชย์กรรมเก่า เป็นลักษณะตลาดสด ประชากรส่วนใหญ่ที่อาศัยอยู่พื้นที่จึงประกอบอาชีพค้าขาย และธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกัน รองลงมาเป็นอาชีพรับราชการ ส่วนที่เหลือประกอบอาชีพรับจ้างและบริการต่างๆ เช่น ร้านค้า ร้านอาหาร โรงแรม รับจ้างขับรถ เป็นต้น นอกจากนี้กลุ่มคนในพื้นที่และพฤติกรรมที่เกิดขึ้น ย่อมส่งผลต่อเศรษฐกิจและสังคมของพื้นที่ศึกษาด้วย

จึงได้ทำการศึกษาข้อมูลดังนี้ 1)ประชากร 2)วิถีชีวิตชุมชน 3)การกระจายตัวของตลาดในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ และ 4)บทบาทของพื้นที่ศึกษา

#### 3.3.1 ประชากรในพื้นที่

ในการศึกษาด้านจำนวนประชากรเพื่อ ศึกษาถึงปริมาณของประชากรที่อยู่อาศัยในพื้นที่ในแต่ละปี ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน (พ.ศ.2526-2546)

จังหวัดเชียงใหม่มีจำนวนประชากร เฉพาะในเขตเทศบาลทั้งสิ้น 159,403 คน (ณ เดือนธันวาคม 2545) โดยจำแนกเป็นชาย 74,819 คน หญิง 84,584 คน มีจำนวนหลังคาเรือนประมาณ 67,009 ครัวเรือน<sup>2</sup>

ตารางที่ 3.4 แสดงสถิติจำนวนประชากรตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2526-2546

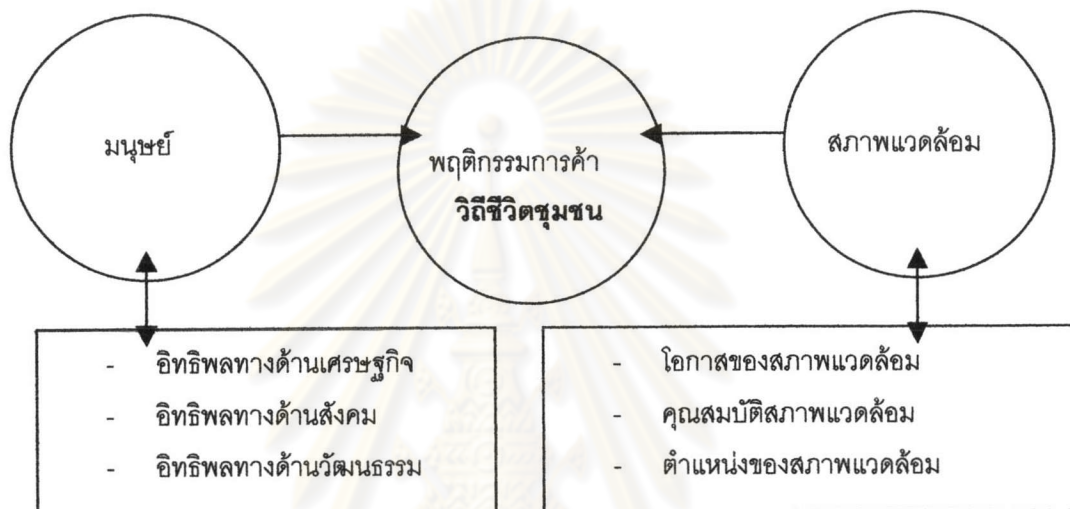
ปี พ.ศ.	ชาย	หญิง	รวม
2532	79,317	80,180	159,497
2533	79,904	80,239	160,143
2534	80,724	80,857	161,581
2535	81,653	81,867	163,520
2536	80,514	82,480	162,994
2537	81,557	83,734	165,291
2538	83,596	89,118	172,714
2539	87,531	94,064	181,595
<b>2540</b>	<b>91,043</b>	<b>98,852</b>	<b>189,895</b>
2541	82,125	89,010	171,135
2542	81,836	89,252	171,088
2543	81,847	89,865	171,712
2544	82,525	91,331	173,856
2545	74,819	84,584	159,403
<b>2546</b>	<b>74,384</b>	<b>84,458</b>	<b>158,842</b>

ที่มา : เทศบาลนครเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ.2546

<sup>2</sup> บุญเลิศ บุญอุปกรณ. เทศบาลนครเชียงใหม่ :งานประชาสัมพันธ์เทศบาลนครเชียงใหม่. (เชียงใหม่: เทศบาลนครเชียงใหม่, 2545).

### 3.3.2 วิถีชีวิตชุมชน

เกิดจากลักษณะการค้าและกลุ่มคนที่เข้ามาใช้พื้นที่ ซึ่งมักมีความเกี่ยวข้องกันตามลักษณะการค้า และสภาพแวดล้อม (ดูแผนภูมิ 3.5 ประกอบ) จึงส่งผลให้พื้นที่บริเวณตลาดวโรรส เป็นแหล่งการค้าที่มีกิจกรรมและกลุ่มคนที่แตกต่างจากตลาดอื่น เนื่องจากมีกิจกรรมเฉพาะที่เกิดขึ้นในบางเวลาเท่านั้น โดยศึกษาข้อมูลแบ่งเป็น 1. ประเภทของตลาด 2. ลักษณะการค้า 3. ย่านการค้า 5. ช่วงเวลาที่เกิดกิจกรรมการค้า และ 5. กลุ่มคนที่เข้ามาใช้พื้นที่



แผนภูมิ 3.1 แสดงความสัมพันธ์ของวิถีชีวิตชุมชน

#### 3.3.2.1 ประเภทของตลาด

แบ่งตามลักษณะการจำหน่ายสินค้าในตลาดเป็นส่วนใหญ่

- ตลาดขายปลีก
- ตลาดขายส่ง

ตลาดขายปลีก คือ ตลาดย่อยซึ่งมีอยู่จำนวนมากในเชียงใหม่ เป็นตลาดที่จำหน่ายสินค้าให้แก่ผู้บริโภคโดยตรง โดยพ่อค้าย่อยที่ทำการค้าที่ตลาดขายปลีกนี้ ซื้อสินค้าและรับสินค้ามาจากแหล่งต่างๆ แล้วจึงมาจัดจำหน่ายให้แก่ผู้บริโภคอีกทีหนึ่ง ตลาดขายปลีกนี้มีสินค้าหลายประเภทจำหน่ายแก่ลูกค้า มีทั้งอาหารสดแห้ง ของชำ เครื่องใช้ ตลอดจนสินค้าสำเร็จรูปต่างๆ ซึ่งสามารถสนองความต้องการของผู้บริโภคได้เต็มที่ ตลาดขายปลีกนี้มีการกระจายอยู่ตามชุมชนต่างๆ ในตัวเมืองเชียงใหม่

ตลาดขายส่ง คือ ตลาดที่พ่อค้านำสินค้าเป็นจำนวนมากมาจากแหล่งที่ผลิตซึ่งเป็นสินค้าประเภทเดียวกัน มาจำหน่ายให้พ่อค้ารายย่อย ซึ่งจะเอาไปจำหน่ายยังผู้บริโภคอีกทีหนึ่ง หรือบริษัทห้างร้านใหญ่ๆ องค์กรต่างๆ ที่ต้องการสินค้าในจำนวนมาก การจำหน่ายนี้จะจำหน่ายเป็นจำนวนมาก ที่ตลาดขายส่งจะมีรถบริการรับส่งสินค้าที่ซื้อจากตลาด โดยคิดค่าเช่ารับส่งเป็นรายๆ แต่ตลาดขายส่งที่มีอยู่ในเชียงใหม่ปัจจุบันมีลักษณะผสมระหว่าง ตลาดขายส่งและตลาดขายปลีก คือ จำหน่ายให้ผู้บริโภคโดยตรงด้วย และมีการขายสินค้าสำเร็จรูปครบอยู่ภายในตลาด ซึ่งการดำเนินงานลักษณะนี้จะก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ ขึ้นมาก



### 3.3.2.2 ลักษณะการค้าในพื้นที่บริเวณตลาดวโรรส

โดยแบ่งตามประเภทของสินค้าดังนี้

#### ก) อาหารสด ผักและผลไม้สด (Unprocessed food)

ร้านค้าที่จำหน่ายของสด ผัก ผลไม้ เนื้อสัตว์ สินค้าประเภทนี้ส่วนใหญ่มีที่ตั้งสัมพันธ์กับตลาดสดขนาดใหญ่ ในย่านธุรกิจการค้าของเมืองและตลาดขนาดเล็กที่กระจายอยู่ทั่วไปในเมืองเชียงใหม่ โดยจะเกาะกลุ่มรวมตัววางแผงจำหน่ายสินค้าบริเวณโดยรอบตลาดสด โดยเฉพาะในช่วงเวลาเช้ามืด จนสายตลาดจะวายหายไปนี้สุด มีเพียงบางเจ้าที่ขายทั้งวัน ในลักษณะขายปลีก

#### ข) อาหารสำเร็จรูป (Prepared food)

ร้านค้าประเภท Prepare food หรือ อาหารสำเร็จรูป โดยส่วนใหญ่จะพบมากในช่วงเวลาเย็นและกลางคืน การค้าประเภทนี้มุ่งให้บริการกับประชาชน นักเรียน นักศึกษา ที่ต้องการความสะดวกรวดเร็วในการรับประทานอาหาร ไม่ต้องการความยุ่งยากในการประกอบ หรือปรุงอาหาร

#### ค) สินค้าเครื่องใช้ทั่วไป (Nonfood)

ร้านค้าที่จำหน่ายสินค้าประเภทนี้ส่วนใหญ่มีที่ตั้งที่สัมพันธ์กับพื้นที่ย่านธุรกิจการค้าหนาแน่นใจกลางเมือง โดยเฉพาะบริเวณย่านศูนย์การค้าไนท์บาซาร์ แหล่งท่องเที่ยว เลือกซื้อสินค้าของใช้ทั่วไป ของที่ระลึกต่างๆ

#### ง) การบริการ (Services)

ประเภทธนาคาร ร้านถ่ายเอกสาร อุปกรณ์เครื่องเขียน

ตารางที่ 3.5 แสดงจำนวนและสัดส่วนร้านค้าแต่ละประเภทของพื้นที่ศึกษา

ลักษณะสินค้า	จำนวน	ร้อยละ
Unprocessed food	420	58.45
Prepared food	153	10.43
Nonfood	234	12.20
Services	12	1.86

ที่มา : จากการออกเก็บข้อมูลภาคสนามช่วงเดือน ธันวาคม 2540-มกราคม 2541

### 3.3.2.3 สถานที่ตั้งของย่านการค้าในพื้นที่ศึกษา

จะพบว่าในพื้นที่ศึกษามีย่านการค้าหลายลักษณะ เนื่องจากเป็นศูนย์รวมของสินค้าหลายประเภทจึงก่อให้เกิดความสับสนในการใช้พื้นที่ อีกทั้งต้องใช้เวลาในการเดินทางสินค้าในแต่ละประเภท

จากการศึกษาลักษณะย่านการค้าในแต่ละประเภทพบว่า มีหลายกิจกรรมที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาใกล้เคียงกัน ส่งผลให้เกิดความแออัดในการใช้พื้นที่

(ดูแผนที่ 3.28 ประกอบ)



### 3.3.2.3 กลุ่มคนที่เข้ามาใช้พื้นที่

ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ พบว่า ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ 70 % มีภูมิลำเนาอยู่ในเขตเทศบาลฯ และ 30 % อยู่นอกเขตเทศบาล แหล่งที่มาของสินค้าส่วนใหญ่มีที่มาจากกรุงเทพฯ และจากแหล่งผลิตภายในจังหวัดเชียงใหม่ การขนส่งสินค้า มีการขนส่งด้วยตนเอง โดยรถบรรทุกขนาดเล็กหรือรถกระบะ โดยเฉลี่ยใช้รถกระบะประมาณ 80 % ที่เหลือใช้รถรับจ้างหรือรถเข็น

ปัญหาสินค้าที่เหลือขายในแต่ละวันของตลาดต้นลำไย 70 % ของผู้ประกอบการจากการสัมภาษณ์แก้ปัญหาด้วยการเก็บไว้ขายต่อในราคาถูก ส่วนที่เหลือจะนำกลับไปบริโภคที่บ้าน แต่เนื่องจากการจัดเก็บสินค้าที่ไม่ได้มาตรฐานดีพอ ส่งผลให้คุณภาพของสินค้าลดลง

กลุ่มคนในพื้นที่โครงการ ซึ่งมีบทบาทของพฤติกรรมที่แตกต่างออกไป ซึ่งสามารถสรุปพฤติกรรมได้ดังนี้

ตาราง 3.6 แสดงกลุ่มผู้ใช้ในพื้นที่บริเวณตลาดวโรรส

กลุ่มคน	พฤติกรรมการใช้พื้นที่ในบริเวณตลาดวโรรส
1. เจ้าของร้าน	เป็นคนที่อาศัยอยู่ในย่านเดิมมาก่อน ซึ่งส่วนมากเป็นคนจีนที่มีกิจการสืบทอดกันมา มีที่ร้านซึ่งเป็นตึกแถวของตัวเอง รวมถึงพักอาศัยในตึกแถวนั้น ในช่วงกลางคืนบริเวณตลาดวโรรสจะเงียบ เนื่องจากตลาดจะปิดในช่วง 6.00 น.
2. คนขายสินค้า	คนขายจะแบ่งเป็น 2 ลักษณะคือ ในส่วนแรก ช่วงเช้าเวลา 3.00-8.00 น. จะขายของสดประเภทผัก ผลไม้ เนื้อสัตว์ ส่วนที่สองคือในช่วงเวลา 8.00-16.00 น. จะขายประเภทอาหารสำเร็จรูป อาหารคาว-หวาน อาหารพื้นเมือง ของฝากพื้นเมือง และของใช้เบ็ดเตล็ดทั่วไป ส่วนที่สามคือในช่วงเวลา 16.00-21.00 น. และส่วนที่สี่คือในช่วงเวลา 21.00-02.00 น. จะขายเสื้อผ้า และอาหารช่วงดึกประเภทขนมจีน
3. คนขายแผงลอย	จะอยู่โดยรอบบริเวณตลาดวโรรส ส่วนใหญ่จะวางขายสินค้าบนทางเท้า ซึ่งสินค้าจะมีทั้งเสื้อผ้า หนังสือ ของประดับ ของเบ็ดเตล็ดทั่วไป จะมี 2 ช่วง คือในช่วงเช้าตั้งแต่เวลา 8.00-16.00 น. และในช่วงกลางคืนตั้งแต่เวลา 17.00-02.00 น. ตามแต่ประเภทของสินค้า
4. คนขายอาหาร	ภายในพื้นที่บริเวณตลาดวโรรส จะมีร้านค้าอาหารที่เป็นแผงย่อยอยู่ภายใน รวมทั้งมีการแยก Zone ขายอาหารโดยเฉพาะอยู่บริเวณชั้นใต้ดินและชั้น 3 ของตลาดวโรรส ส่วนตลาดต้นลำไยจะมีร้านขายอาหารอยู่ชั้น 3 ซึ่งส่วนใหญ่จะให้บริการแก่แม่ค้าภายในตลาด
5. ลูกจ้าง	ส่วนใหญ่จะเป็นคนในพื้นที่ พักอาศัยอยู่โดยรอบตลาดและบางส่วนพักในร้าน ซึ่งจะต้อมาเปิดร้านในช่วงเช้า

กลุ่มคน	พฤติกรรม
6. คนเซ็นของ	จะเป็นลักษณะเดียวกับลูกจ้าง ซึ่งจะแบ่งเป็น 2 ลักษณะ คือ บริการเซ็นของให้กับลูกค้าที่มาซื้อในปริมาณมาก และเป็นคนรับจ้างเซ็นของทั่วไป ซึ่งบางส่วนจะเป็นคนจากต่างอำเภอเข้ามารับจ้างเซ็นของ
7. คนทำความสะอาด	คนทำความสะอาดในตลาด จะแบ่งช่วงเวลาคือจะทำในช่วงเช้า 02.00-03.00 ก่อนตลาดเช้าจะเปิดขาย และมีคนเก็บขยะในช่วงเวลา 16.00 – 18.00 น. โดยจะเซ็นถึงขยะคอยรับขยะจากร้านค้า แล้วนำมาวางกองตรงตำแหน่งทางเข้าออกของตลาด เพื่อให้รถขยะมาเก็บในช่วงเย็นคือ 18.00-20.00 น.
8. คนซื้อ / นักท่องเที่ยว	แบ่งกลุ่มผู้ซื้อเป็น 4 กลุ่มตามช่วงเวลา กลุ่มที่ 1 ช่วงเช้าเวลา 03.00-08.00 น. จะเป็นกลุ่มผู้ซื้อที่เป็นแม่ค้า-พ่อค้า เข้ามาซื้อสินค้าสดที่ตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไยเพื่อนำไปจำหน่ายต่อตามแหล่งต่างๆ ในเชียงใหม่ จัดได้ว่าเป็นกลุ่มลูกค้าประจำที่เป็นรายได้หลักของร้านค้า กลุ่มที่ 2 ช่วงเวลา 08.00-16.00 น. เป็นกลุ่มผู้ซื้อสัญจร ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มาซื้อปลีก ซึ่งมีจำนวนไม่แน่นอนในแต่ละวัน กลุ่มที่ 3 ช่วงเวลา 16.00-21.00 น. เป็นกลุ่มผู้ซื้อที่เป็นคนในพื้นที่ หรือผ่านพื้นที่บริเวณตลาดวโรรสเป็นประจำ ต้องการการซื้อสินค้าอาหารกลับบ้านในช่วงเย็น กลุ่มที่ 4 ช่วงเวลา 21.00 – 02.00 เป็นกลุ่มผู้ซื้อที่เป็นนักท่องเที่ยวกลางคืน เข้ามาทานอาหาร หรือเลือกดูเสื้อผ้าที่มีวางขายในช่วงกลางคืน

ที่มา : จากการสำรวจ เดือนตุลาคม 2546 –เดือน มกราคม 2547



รูปภาพ 3.7 ลักษณะการค้าของตลาดวโรรส

### 3.3.3 การกระจายตัวของตลาดในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่

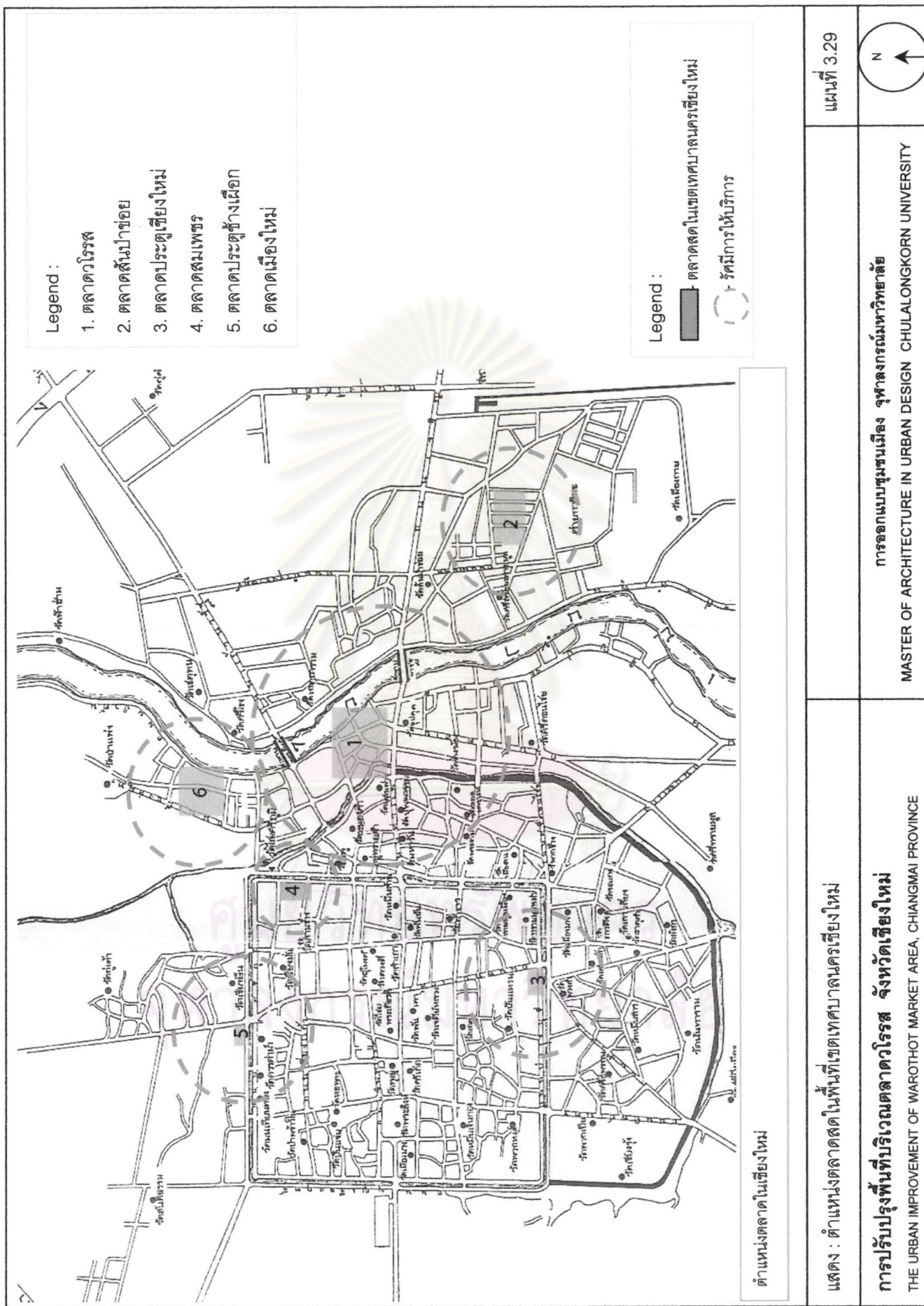
ตลาดซึ่งเป็นแหล่งบริการสินค้าที่เป็นอาหารการกินประจำวันและเครื่องใช้ต่างๆ จะมีวิวัฒนาการไปตามการขยายตัวของกาตั้งถิ่นฐานในปัจจุบัน โดยเกาะกลุ่มตามแนวถนนโดยสะดวกในการขนส่ง ถนนเข้ามามีบทบาทแทนแม่น้ำลำคลองมากขึ้น ตลาดและร้านค้าจึงเกิดขึ้นตามริมถนนและกระจุกตัวเป็นย่านการค้า ดังที่เห็นในปัจจุบัน ส่วนรูปแบบการค้าขายก็เปลี่ยนแปลงไปจาก การหาบเร่ของชายกลายเป็นแผงลอยและแผงลอยในตลาดสดจากห้องร้านเล็ก ๆ ได้เปลี่ยนแปลงเป็นศูนย์สรรพสินค้าขนาดใหญ่ ตลาดสดเองก็เปลี่ยนแปลงจากตลาดเปิดโล่งเป็นการรวมตัวของแผงสินค้านานาชนิด ภายใต้หลังคาเดียวกันและถูกล้อมรอบด้วยตึกแถวที่เกิดภายหลัง แทรกขึ้นตามริมถนนทั่วไป จนในที่สุดรูปแบบของตลาดสดทั่วไปจึงคล้ายคลึงกัน นอกจากนี้ยังพบว่าในระยะเวลาประมาณ 20 ปี ที่ผ่านมามีตลาดสดบางแห่งได้เปลี่ยนแปลงกลายเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่แทน

ตลาดในจังหวัดเชียงใหม่ในปัจจุบัน ประกอบด้วยตลาดที่เปิดประกอบการอยู่ในเขตเทศบาลเมือง ประมาณ 10 แห่ง โดยเปิดเป็นตลาดของทางเทศบาล 1 แห่ง นอกนั้นเป็นตลาดที่ดำเนินการโดยเอกชน ภายใต้การควบคุมของฝ่ายสาธารณสุขเทศบาลเมืองเชียงใหม่ ลักษณะของตลาดในสมัยการปรับตัวเข้าสู่ยุคใหม่ และการปรับปรุงประเทศด้านต่าง ๆ ได้มีการพัฒนาขึ้นกว่าเดิมทั้งในด้านรูปแบบ การจัดระเบียบ ความสะอาด การบริการด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดสด ซึ่งมีการจัดสร้างอาคารถาวร ยกพื้นสูง แบ่งเป็นช่อง สำหรับจำหน่ายสินค้าประเภทอาหารสด แห่ง ผัก ผลไม้ พื้นที่โดยรอบและบริเวณด้านหน้าของตลาด จะมีอาคารจำหน่ายสินค้าประเภทอื่น ส่วนใหญ่เป็นเครื่องอุปโภค เช่น ด้าย ผ้า เครื่องมือ เครื่องใช้ ภาชนะต่าง ๆ และมีร้านขายของชำแทรกอยู่ทั่วไป

การกระจายตัวของตลาดในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ จะเห็นได้ว่าตลาดมิได้กระจายตัวอย่างสม่ำเสมอทั่วทั้งพื้นที่ แต่หนาแน่นในบางแห่งที่เป็นย่านธุรกิจการค้าและชุมชนพักอาศัยหนาแน่นเท่านั้น สามารถแบ่งตลาดออกเป็น ดังนี้ (ดูแผนที่ 3.29 ประกอบ)

1. ตลาดนครรัฐและตลาดต้นลำไย
2. ตลาดสมเพชร
3. ตลาดสันป่าข่อย
4. ตลาดประตูเชียงใหม่
5. ตลาดประตูช้างเผือก
6. ตลาดเมืองใหม่

ปัจจุบันย่านการค้าเกิดขึ้นในเชียงใหม่หลายแห่ง ซึ่งมีลักษณะเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ มีความสะดวก สบาย ทันสมัย และสะอาด กว่าตลาดสดที่มีอยู่ในปัจจุบันมาก จึงเป็นเหตุผลหนึ่งซึ่งส่งผลถึงย่านการค้าตลาดสดที่มีอยู่เดิม หากผู้ใช้ลดปริมาณลง กลายเป็นย่านการค้าขนาดเล็กแทน (ดูแผนที่ 3.30 ประกอบ)



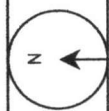
ตำแหน่งตลาดในเชียงใหม่

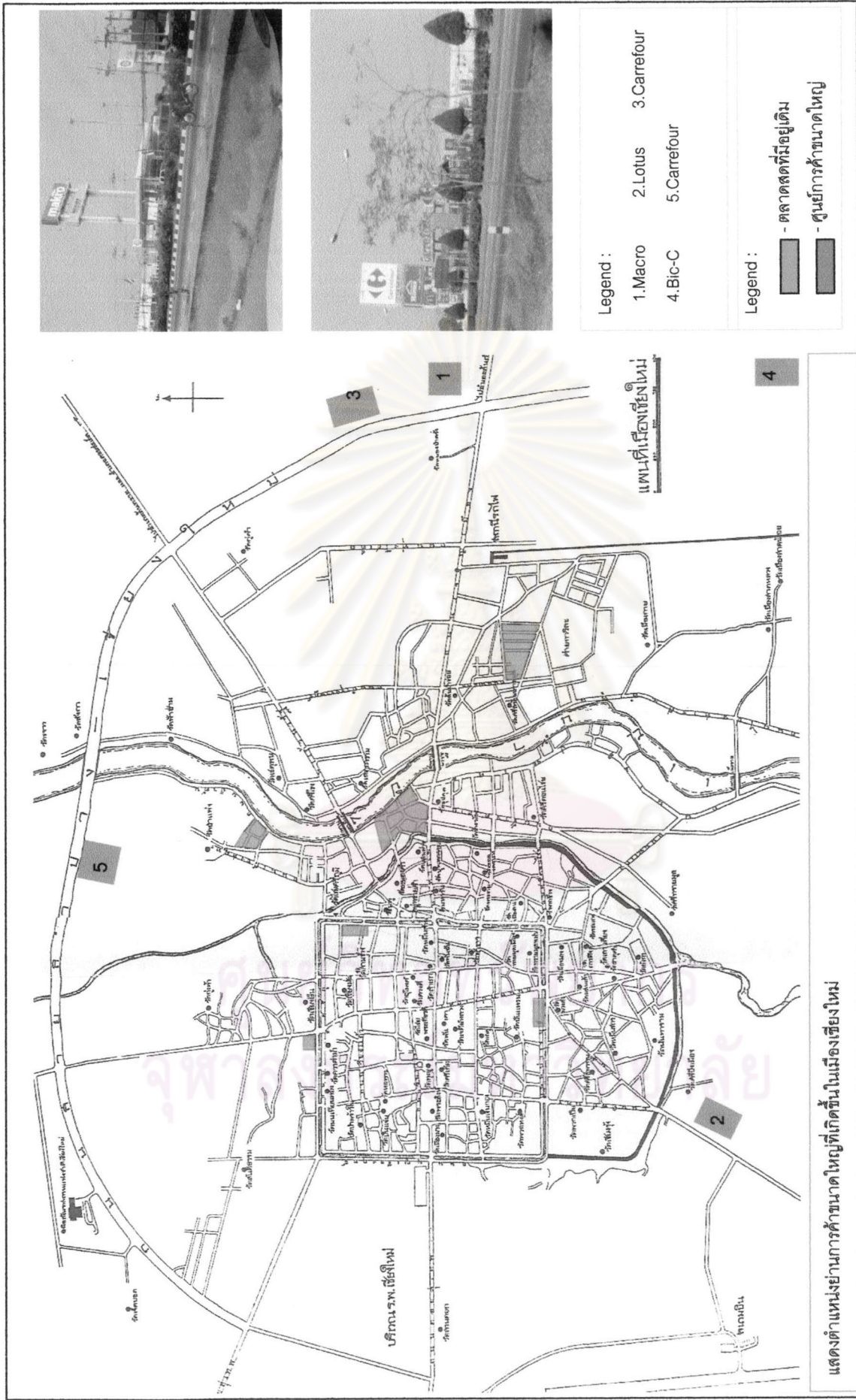
แสดง : ตำแหน่งตลาดสดในพื้นที่เขตเทศบาลนครเชียงใหม่


**การปรับปรุงพื้นที่บริเวณตลาดวโรรส จังหวัดเชียงใหม่**  
 THE URBAN IMPROVEMENT OF WAROTHOT MARKET AREA, CHIANGMAI PROVINCE

การออกแบบชุมชนเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
 MASTER OF ARCHITECTURE IN URBAN DESIGN CHULALONGKORN UNIVERSITY

แผนที่ 3.29





แผนที่ 3.30	การออกแบบชุมชนเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	MASTER OF ARCHITECTURE IN URBAN DESIGN CHULALONGKORN UNIVERSITY
		

### 3.3.4 บทบาทของตลาดในพื้นที่ศึกษา

สภาพทั่วไปของระบบตลาดในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ส่วนใหญ่เป็นตลาดจำหน่ายอาหารสำเร็จรูป อาหารสด ของใช้ เสื้อผ้า และอื่น ๆ ประเภทของตลาดที่แบ่งออกตามเวลาประกอบการ จะแบ่งเป็น ตลาดเช้า หมายถึง เวลาประกอบการช่วงตอนเช้า ตั้งแต่เวลา 7.00 น. - 9.00 น. หรือ 9.30 น. ตลาดก๊วยย ได้แก่ ตลาดวโรรส ตลาดต้นลำไย ตลาดข้างเผือก ตลาดสันป่าข่อย ตลาดประตูเชียงใหม่ ตลาดเมืองใหม่ ส่วนตลาดเย็น หมายถึง เวลาประกอบการเริ่มตั้งแต่ 15.00 น. - 18.30 น. ได้แก่ ตลาดสมเพชร และตลาดหนองหอย ทั้งนี้มีข้อยกเว้น คือ ตลาดวโรรส จะเปิดทำการตลอดวัน เพราะขายสินค้าหลายชนิดจนมีนักท่องเที่ยวมาซื้อของในตลาดนี้เป็นจำนวนมากทุกวัน สินค้าที่ขายได้มาก คือ อาหารสำเร็จรูปและสินค้าพื้นเมือง รวมทั้งผลไม้ที่มีให้เลือกหลายชนิด

ระบบตลาดและช่วงการกระจายตัวของตลาดในจังหวัดเชียงใหม่ มีลักษณะเป็นการกระจายตามย่านชุมชนใหญ่ ๆ และหนาแน่น ในแต่ละจุดของเขตตัวเมือง โดยมีตลาดใหญ่เป็นแกนกลางอยู่ 3 แห่ง คือ ตลาดวโรรส ตลาดต้นลำไย และตลาดเมืองใหม่ นอกนั้นก็จะเป็นตลาดเล็ก ๆ ในชุมชน เท่านั้น โดยที่ตลาดเล็ก ๆ เหล่านี้จะรับสินค้ามาจากตลาดใหญ่ทั้ง 3 แห่ง สินค้าต่าง ๆ เป็นอาหารสด ผัก หรือ อาหารสำเร็จบางส่วน โดยจะมีพ่อค้าคนกลางรับซื้อจากตลาดใหญ่และแหล่งผลิตต่าง ๆ เพื่อมาส่งในตลาดเหล่านี้อีกที ประมาณการขายสินค้าในตลาดย่อยเหล่านี้ จะมีพ่อขายเพียงช่วงสั้น ๆ ใน 1 วันเท่านั้น ไม่มีการเก็บตุนสินค้าเพื่อขายในตลาดอื่น ๆ นอกจากบรรดาของแห้งบางประเภทเท่านั้น

#### ตลาดวโรรส

ตลาดแห่งนี้เป็นตลาดขายปลีก มีสินค้าทุกประเภทที่เกี่ยวข้องกับชีวิตประจำวัน นับตั้งแต่อาหารสด ผักสด เนื้อสัตว์ อาหารทะเล อาหารสำเร็จรูป ของชำ ไปจนถึงของใช้ประจำวัน เสื้อผ้า และสินค้าพื้นเมืองของชาวเชียงใหม่ ซึ่งจากการสำรวจ ได้ข้อมูลเกี่ยวกับ จำนวน ปริมาณของสินค้าและผู้ประกอบการ โดยแยกตามประเภทต่าง ๆ (ดูตาราง 3.8 ประกอบ)

วิธีการซื้อสินค้า ส่วนใหญ่สินค้าจะมาจากแหล่งผลิตโดยตรง ส่วนใหญ่ขนส่งมาด้วยรถบรรทุกขนาดเล็ก ปริมาณบรรทุกโดยเฉลี่ย 1,500 กิโลกรัม ต่อ 1 คัน การขนถ่ายสินค้าเพื่อนำเข้าในตลาด โดยมากจะกระทำกันในช่วงเช้าเวลา 03.00 - 07.00 น. จากนั้นจะเป็นเวลาประกอบการขายตั้งแต่เวลา 07.00-17.00 น. และในช่วงเวลาเย็นจะเป็นช่วงของการทำความสะอาด เก็บขยะและขนออกจากตลาด

วิธีการขายสินค้า ส่วนใหญ่เป็นการขายปลีก ปริมาณการขายของสินค้าแต่ละชนิดไม่เท่ากัน สินค้าประเภทอาหารสด อาหารสำเร็จรูป ผลไม้ ผักสด จะขายได้ปริมาณมาก แต่สินค้าประเภทอุปโภคเช่น เสื้อผ้า รองเท้า กระเป๋า จะขายได้น้อย ซึ่งมีคุณภาพและราคาปานกลาง บางครั้งจะขายในปริมาณมาก ๆ โดยขายส่งไปยังร้านค้าย่อยที่อยู่ในตัวเมืองและต่างอำเภอ ส่วนมากผู้ซื้อจะเป็นนักท่องเที่ยวที่เข้ามาเลือกซื้อของที่ระลึก



ตาราง 3.7 แสดงจำนวนแผงประกอบการ ตลาดวโรรส

ประเภทของสินค้า	จำนวนของแผงประกอบการ		รวมจำนวนแผงแต่ละประเภท อัตราร้อยละของแผงแต่ละ ประเภท	
	หาบเร่	แผงลอย		
1. เนื้อสัตว์	-	22	22	6.16
2. อาหารทะเล	-	4	4	1.10
3. แป้งและโปรตีน	-	8	8	2.20
4. อาหารคาว-หวาน	15	42	57	15.90
5. อาหารแห้ง	-	6	6	1.60
6. ผักสด	-	20	20	5.60
7. ผลไม้		36	36	10.00
8. ดอกไม้		10	10	20.80
9. เครื่องปรุง		8	8	2.20
10. สินค้าพื้นเมือง-ของชำ		3	3	0.80
11. เครื่องอุปโภค	45	123	168	47.00
12. ร้านอาหาร-เครื่องดื่ม		10	10	2.80
13. อื่นๆ		5	5	1.40
รวมจำนวนแผงทั้งหมด	60	297	357	90

ที่มา : จากการสำรวจและวิเคราะห์ข้อมูล ตุลาคม 2546-มกราคม 2547

จากตารางจำนวนประเภทของสินค้าจะเห็นว่าตลาดแห่งนี้มีสภาพใกล้เคียงกับ ซูเปอร์มาเก็ตขนาดใหญ่แห่งหนึ่ง ทำให้เป็นศูนย์กลางผู้บริโภคจากที่ต่าง ๆ ไม่เพียงแต่ในตัวเมืองเชียงใหม่อย่างเดียวจึงมีการเก็บค่าเช่าในราคาค่อนข้างสูง แต่ระบบการขายของยังเป็นอิสระขึ้นอยู่กับพ่อค้า-แม่ค้า ผู้ประกอบการแต่ละรายไม่ใช่เจ้าของเดียวอย่างศูนย์การค้า (Super Market)

#### ตลาดต้นลำไย

ตั้งอยู่ถนนวิชยานนท์ ด้านตรงข้ามกับตลาดวโรรส ดำเนินการโดยเอกชนในช่วงที่เปิดดำเนินการตอนต้น ๆ ตลาดนี้มีลักษณะขายปลีกและส่งไปในเวลาเดียวกัน สินค้าที่ขายส่งส่วนใหญ่จะเป็นของแห้ง ได้แก่ ไบยา พริกแห้ง กระเทียม ตลาดจนผักสด ซึ่งในยุคนั้นตลาดต้นลำไยมีสภาพเป็นศูนย์กลางของตลาดผักสดทั่วจังหวัดเชียงใหม่ เพราะผักสด สินค้าพืชไร่ จากผู้ผลิตจากอำเภอรอบนอกจะลำเลียงเข้ามาขายตลาดนี้เพียงแห่งเดียว จึงทำให้ตลาดในยุคนั้นแออัด เนื้อที่ประกอบการในตลาดไม่เพียงพอ จนต้องขยายเนื้อที่ประกอบการออกมายังบริเวณด้านหลังของตลาด ด้านติดกับริมฝั่งแม่น้ำปิง ทำให้สภาพของตลาดในบริเวณนั้น เจอะแอะและสกปรก จากการทิ้งของเสียและเศษขยะทำให้ส่งผลกระทบต่อน้ำ และชายฝั่งของแม่น้ำปิง รวมทั้งในแต่ละปีจะมีสินค้าเกษตรเพิ่มมากขึ้นเป็นเหตุให้ตลาดต้นลำไยแออัดไปด้วยผู้ประกอบการ ผู้บริโภค ปริมาณสินค้า ตลอดจนรถขนส่งสินค้า ทำให้เกิดปัญหาการสัญจรภายในและปัญหาการจราจรติดขัด และ

เนื่องจากตัวอาคารและสภาพแวดล้อมข้างเคียงไม่สามารถขยายออกไปได้อีก ประกอบกับบริเวณริมฝั่งแม่น้ำปิง ทางเทศบาลร่วมกับสำนักงานผังเมือง (กองผังเมืองเฉพาะและกองผังภาค) มีโครงการจะปรับปรุงให้เป็นบริเวณ ผักผ่อนและสวนสาธารณะของชาวเชียงใหม่ ทางเทศบาลจึงเสนอให้ย้ายศูนย์กลางของการค้าผักสดพืชไร่ต่างๆ ไปไว้ยังศูนย์กลางการค้าเมืองใหม่บริเวณถนนเมืองสมุทร ซึ่งห่างออกไปอีกประมาณ 4 กิโลเมตรจนกระทั่ง ปัจจุบันตลาดเมืองใหม่จึงกลายเป็นศูนย์กลางตลาดผักสดของเชียงใหม่

ตลาดต้นลำไยในปัจจุบันประกอบด้วยผู้ประกอบการค้าปลีกและขายส่งบางประเภท สินค้า ที่ขายปลีกส่วนใหญ่จะเป็นอาหารแห้ง และสินค้าพื้นเมืองเป็นส่วนใหญ่ โดยมีอัตราการค้าขายสูงเนื่องจากโดยรอบตลาดยังคงมี ผักสด ผลไม้ ที่ตั้งแผงชั่วคราว ตลอดจนหาบเร่ที่มีปริมาณมากคิดเป็นอัตรา 21.3% ของสินค้าทั้งหมด จัดว่าเป็นเกณฑ์ที่สูงเมื่อเปรียบเทียบกับสินค้าชนิดอื่น ๆ (ดูตาราง 3.9 ประกอบ)

ตาราง 3.8 แสดงจำนวนแผงประกอบการ ตลาดต้นลำไย

ประเภทของสินค้า	จำนวนของแผงประกอบการ		รวมจำนวนแผงแต่ละประเภท	
	หาบเร่	แผงลอย	อัตราร้อยละของแผงแต่ละประเภท	ประเภท
1. เนื้อสัตว์	25	25	50	8.10
2. อาหารทะเล	4	8	12	1.90
3. แป้งและโปรตีน	-	22	22	3.60
4. อาหารคาว-หวาน	5	28	33	5.40
5. อาหารแห้ง	43	56	99	16.2
6. ผักสด	40	12	52	8.50
7. ผลไม้	52	20	72	11.70
8. ดอกไม้	16	11	27	4.40
9. เครื่องปรุง	-	12	12	1.90
10. สินค้าพื้นเมือง-ของชำ	-	12	12	1.90
11. เครื่องอุปโภค	11	71	82	13.40
12. ร้านอาหาร-เครื่องดื่ม	-	21	21	3.40
13. อื่นๆ	76	41	117	19.7
รวมจำนวนแผงทั้งหมด	272	339	611	90

ที่มา : จากการสำรวจและวิเคราะห์ข้อมูล ตุลาคม 2546-มกราคม 2547

จากตารางจะเห็นว่า ปริมาณผู้ค้าสินค้าประเภทของแห้ง ผักสด และสินค้าพื้นเมือง มีมากที่สุด สินค้าประเภทของแห้งในที่นี้ หมายถึง ปลาแห้ง ปลาเค็ม เครื่องเทศ ไบยาสูบ ไบพลู ฯลฯ ซึ่งแหล่งที่มาสินค้าประเภทนี้ส่วนใหญ่มาจากอำเภอใกล้เคียง มีปริมาณมากเนื่องจากการขายส่งโดยเป็นการซื้อ-ขาย จากผู้ผลิตโดยตรง แล้วนำไปขายต่อยังผู้ซื้อรายย่อย ๆ อีกทีหนึ่ง ส่วนสินค้าพื้นเมืองได้แก่ ของที่ระลึก ผลไม้แห้ง ซึ่งสินค้าเหล่านี้ส่วนใหญ่จะขายให้กับนักท่องเที่ยว ปัจจุบันแม้จะย้ายศูนย์กลางของตลาดผักสดออกไป ก็ยังมีการขายส่งอยู่บางส่วน ทำให้เนื้อที่การประกอบการไม่เพียงพอ สภาพแออัดและสับสน

### 3.4 สรุปสภาพโดยทั่วไปของพื้นที่บริเวณตลาดวโรรส

**สภาพทางด้านเศรษฐกิจ** พบว่าพื้นที่บริเวณตลาดวโรรสยังเป็นย่านการค้าที่สำคัญของเมือง มีการค้าที่หนาแน่น เป็นจุดขนถ่ายสินค้าเพื่อจำหน่ายต่อไปยังรายปลีกย่อยโดยรอบเมืองเชียงใหม่ อีกทั้งสินค้ายังได้รับความนิยมเชื่อถือ ว่าเป็นสินค้าดีและราคาถูก แต่หากย่านการค้าในพื้นที่ยังขาดการควบคุมดูแล อาจทำให้กลายเป็นย่านการค้าที่ซบเซาลงไป เนื่องจากปัจจุบันมีย่านการค้าใหม่เกิดขึ้นหลายแห่ง ซึ่งมีความสะดวกสบายในการเลือกซื้อสินค้ามากกว่า

**สภาพทางด้านสังคม** วัฒนธรรม พื้นที่บริเวณตลาดวโรรส จัดว่าเป็นชุมชนการค้าเก่าแก่ของเมืองเชียงใหม่ ที่ยังมีการค้าขายจากอดีตมาจนถึงปัจจุบัน กลายเป็นย่านการค้าในลักษณะแหล่งท่องเที่ยว เนื่องจากคนที่ยังมีพื้นที่ต้องการซื้อของฝาก ของที่ระลึก ซึ่งเป็นสินค้าพื้นถิ่น กลายเป็นพื้นที่ที่แสดงถึงวัฒนธรรมของเมือง

**สภาพทางด้านกายภาพ** พบว่าเป็นปัญหาหลักในพื้นที่ เนื่องจากเป็นย่านการค้าที่มีการใช้งานมายาวนาน และมีการใช้พื้นที่ในแต่ละวันเกือบ 24 ชั่วโมง สภาพอาคารจึงทรุดโทรม รวมถึงองค์ประกอบทางภูมิทัศน์ของพื้นที่หลายแห่งที่ไม่ส่งเสริมการเป็นย่านการค้าเก่าแก่ของเมืองเชียงใหม่

จากข้อมูลที่ได้ศึกษาทำให้ทราบถึงสภาพในปัจจุบัน ในบทต่อไปจะนำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจมาวิเคราะห์ ในแต่ละประเด็น เพื่อศึกษาถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อพื้นที่ในปัจจุบันว่ามีสภาพเป็นอย่างไร ในอนาคตหากต้องมีการพัฒนาปรับปรุง ควรออกแบบพื้นที่ให้เหมาะสมต่อไป

ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย