



## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของงานวิจัย

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ทำให้เกิดการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศ และทำให้การเจริญเติบโตของเมือง (Urban Growth) เป็นไปอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมืองหลักในแต่ละภูมิภาค เชียงใหม่ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นเมืองหลักของภาคเหนือตอนบน เป็นศูนย์กลางของการจ้างงานในภูมิภาค ศูนย์กลางการศึกษาและการบริหารการปกครอง<sup>(1)</sup> ก็มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว นับจากแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 เป็นต้นมา ทำให้เป็นปัจจัยดึงดูดให้มีการอพยพของประชากร จากพื้นที่โดยรอบและจากจังหวัดต่าง ๆ เข้ามาพักอาศัย ประกอบอาชีพ และมีจำนวนมากเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วทุกปี เมื่อเมืองมีการขยายตัวมีประชากรเพิ่มขึ้นภาวะความต้องการที่อยู่อาศัยก็มีการขยายตัวเพิ่มตามไปด้วย (สุมนา อยู่โพธิ์, 2524) แต่เนื่องจากการขยายตัวอย่างรวดเร็วเกินไป ของที่อยู่อาศัยได้ก่อให้เกิด ปัญหาต่าง ๆ ตามมามากมายทั้งด้านความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคของเมือง แผนการใช้ที่ดินของเมืองในอนาคต การเติบโตของที่อยู่อาศัยในช่วงดังกล่าวเป็นเหตุจูงใจให้มีผู้ลงทุนดำเนินการธุรกิจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยขึ้น ในระยะแรกจะมีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถวหรือ ตึกแถว (Shop House) ที่สามารถใช้เป็นที่อยู่อาศัยและสถานที่ประกอบการค้าในเวลาเดียวกันต่อมาได้มีการขยายการดำเนินการธุรกิจออกสู่ชานเมืองซึ่งมีที่ดินจำนวนมากและราคายังไม่แพงนัก โดยมีการจัดสรรที่ดิน เป็นแปลงย่อยและจัดระบบสาธารณูปโภค เช่น ถนนไฟฟ้า น้ำประปา ให้แก่ผู้ซื้อ โดยกำหนดให้ ผู้ซื้อผ่อนชำระค่าที่ดินให้แก่ผู้ดำเนินการจัดสรร (Land Developer) เอง ต่อมาผู้จัดสรรที่ดิน ได้มีการดำเนินการจัดสรรที่ดินพร้อมสร้างบ้าน บนพื้นที่ดินนั้นด้วย จึงเป็นการเริ่ม “ธุรกิจบ้านจัดสรร (Housing Estate)” ขึ้นซึ่งการดำเนินการในรูปแบบดังกล่าว ได้รับความนิยมนจากผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยในขณะนั้นมาก ในขณะเดียวกัน สถาบันการเงินต่าง ๆ ได้เข้ามาสนับสนุนทางการเงินแก่โครงการบ้านจัดสรร ยังเป็นการกระตุ้นให้มีการขยายการลงทุนในการดำเนินการมากยิ่งขึ้นอย่างต่อเนื่อง

---

(1) สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, โครงสร้างและแนวทางการพัฒนาเมืองศูนย์กลางความเจริญในภูมิภาค ในช่วงแผนพัฒนาฉบับที่ 6 , (กรุงเทพฯ. เอกสารอัดสำเนา, 2529) , หน้า 96

บ้านจัดสรรเริ่มเกิดขึ้นในเชียงใหม่ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2517 (สุริย์ บุญญานุกพงศ์, 2531) และมีการขยายตัวอย่างไม่มีทิศทางและไร้การควบคุม กล่าวคือจะขยายตัวไปตามพื้นที่ ที่มีการขยายตัวของชุมชนและการเติบโตของเมือง ซึ่งได้แผ่ขยายจากเขตเทศบาลบริเวณใจกลางเมืองออกไปโดยรอบเรื่อย ๆ อย่างรวดเร็วจนเกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมาดังกล่าวมาข้างต้นแล้ว จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2527กระทรวงมหาดไทยได้เริ่มจัดทำผังเมืองรวมเชียงใหม่ขึ้น เพื่อกำกับดูแลและควบคุมการใช้ประโยชน์ของที่ดินในแต่ละบริเวณให้เป็นไปในทิศทางที่เหมาะสม และประกาศใช้ผังเมืองเชียงใหม่ ฉบับที่ 1 ในปี พ.ศ.2527<sup>(2)</sup> เป็นต้นมาโดยตลอดจนถึงบัดนี้ได้ปรับปรุงเป็นผังเมืองฉบับที่ 3 (พ.ศ.2537-พ.ศ.2542) และเชียงใหม่วันนี้ก็ยังมีกรขยายตัวของบ้านจัดสรรในพื้นที่ทำเลต่าง ๆ อยู่ตลอดมา

โดยเหตุนี้ จึงทำให้เกิดประเด็นที่น่าจะศึกษา ให้ทราบถึงทำเลที่ตั้งในอนาคตของบ้านจัดสรรเมืองเชียงใหม่ ทั้งนี้เพื่อสามารถเป็นข้อมูลที่ใช้ประกอบการศึกษาเพื่อวางแผนพัฒนาเมืองและสาธารณูปโภค ตลอดจนเป็นข้อมูลแก่ผู้สนใจทั่วไปด้วย

## 1.2 วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรของเมืองเชียงใหม่
2. เพื่อศึกษาถึงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรในปัจจุบันของเมืองเชียงใหม่
3. เพื่อคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรของเมืองเชียงใหม่ในอนาคต

## 1.3 วิธีดำเนินการวิจัย

1. ศึกษาค้นคว้าข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสาร เช่น
  - เอกสารจากหน่วยงานราชการ และรัฐวิสาหกิจในจังหวัดเชียงใหม่ที่เกี่ยวข้อง
  - เอกสารจากสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ด้านรายละเอียดผู้ขออนุญาตต่อทางราชการ ราคาประเมินที่ดินทำเลต่างๆ
  - งานวิจัยหรือบทความทางวิชาการที่เกี่ยวข้องกับเรื่องทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรในเมืองเชียงใหม่

---

(2) มหาดไทย, กระทรวง, สำนักผังเมือง, ข้อมูลประกอบการวางแผนจัดทำผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ , 2531



2. ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ จากการเก็บข้อมูลภาคสนาม เช่น
  - สำรวจ สังเกตการณ์ สภาพทั่วไปของบ้านจัดสรรในพื้นที่จริงของเมืองเชียงใหม่
  - ถ่ายรูป ทำแผนที่ประกอบข้อมูล
  - สอบถามความคิดเห็นเรื่องทำเลที่ตั้งจากผู้ประกอบการ และผู้อยู่อาศัยในโครงการ
3. วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาเปรียบเทียบโดยแผนที่และตาราง
4. นำเสนอผลงานการวิเคราะห์ในเชิงบรรยาย

#### 1.4 ประโยชน์ที่ได้รับ

1. เป็นข้อมูลสำหรับการศึกษาเพื่อวางแผนพัฒนาเมือง
2. เป็นข้อมูลประกอบการศึกษาเพื่อวางแผนสาธารณูปโภคของเมือง
3. เป็นข้อมูลแก่ผู้สนใจทั่วไป

#### 1.5 ขอบเขตการศึกษา

1. ด้านพื้นที่ ได้ทำการศึกษาในเขตพื้นที่ผังเมืองรวมเชียงใหม่ ฉบับปัจจุบัน
2. หมู่บ้านจัดสรร ได้ทำการศึกษาเฉพาะ โครงการที่ได้จดทะเบียนขออนุญาตกับสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ (จนถึงเดือน ตุลาคม พ.ศ.2539)

#### 1.6 คำนิยามศัพท์

**การเปลี่ยนแปลง** หมายถึง ความแตกต่างของสิ่งใดสิ่งหนึ่งที่เกิดขึ้น โดยมีการเปรียบเทียบกันใน 2 ระยะเวลาขึ้นไป

**ทำเลที่ตั้ง** หมายถึง บริเวณหรือตำแหน่งที่มีหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้น

**บ้านจัดสรร** หมายถึง การประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินที่มีการสร้างอาคารที่ใช้อาศัยบนพื้นที่นั้น ๆ โดยมีอาคารอยู่สามรูปแบบ คือ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว

**เขตเมืองเชียงใหม่** หมายถึง เขตผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ที่ประกาศใช้อยู่ในปัจจุบัน มีพื้นที่ประมาณ 430 ตารางกิโลเมตร ครอบคลุมเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ทั้งหมดและสุขาภิบาลอีก 7 แห่ง ในพื้นที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ อำเภอแมริม อำเภอสันทราย อำเภอดอยสะเก็ด อำเภอสันกำแพง อำเภอสารภี และอำเภอหางดง