

วัฒนธรรม สถาปัตยกรรมศาสตร์ ภูมิอากาศ เศรษฐกิจ  
แนวโน้มของจำนวนประชากรและสภาพการพักอาศัย

วัฒนธรรม

จังหวัดเชียงใหม่เป็นเมืองหลวงของลานนาไทย<sup>1</sup> ตั้งแต่เมื่อปี พ.ศ. 1839 เคยมีความรุ่งเรืองมาแล้วในอดีตในด้านศิลปะและวัฒนธรรม ศิลปกรรมของเชียงใหม่มีรูปแบบอิทธิพลของศิลปะแบบต่าง ๆ ผสมผสานไปกับรูปแบบของช่างพื้นเมือง รูปแบบของศิลปะที่มีอิทธิพลต่อศิลปกรรมของเชียงใหม่ ได้แก่ ศิลปะทวารวดี ศิลปะลังกา และศิลปะขอม

เวลาผ่านไปเป็นศตวรรษ ๆ แบบอย่างของศิลปะวัฒนธรรมก็หลอมกลมเป็นประเพณีที่มีแบบอย่างที่เหมือนกัน มีเอกลักษณ์เป็นของตนเอง และชาวลานนาไทยก็สืบต่อวัฒนธรรมประเพณีมาจนปัจจุบันนี้

เอกลักษณ์อย่างหนึ่งของชนพื้นเมืองเหนือ คือความเป็นอยู่ที่เรียบง่าย ปัจจุบันสภาวะการดำรงชีวิตของผู้คนนั้นเป็นไปอย่างเหมาะสม สิ่งที่เป็นความฟุ่มเฟือยต่าง ๆ มีน้อยมาก ในเขตรอบนอกเมืองมีการสร้างบ้านเรือนที่อยู่อาศัยที่มีแบบอย่างเป็นของตนเอง ที่สอดคล้องกับสภาพภูมิศาสตร์ สิ่งแวดล้อมและชนบประเพณี<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>ลานนาไทย ไค้แก๋ แซ่ น่าน ลำพูน ลำปาง เชียงราย แม่ฮ่องสอน และ เชียงใหม่

<sup>2</sup>วิบูลย์ ลิ้มสุวรรณ, "วัฒนธรรมพื้นบ้านที่หริภุญชัย วัฒนธรรมลานนา," ในวารสารพาทย์ ปีที่ 1 ฉบับที่ 5 (สิงหาคม 2520), หน้า 4 - 5

อาชีพส่วนใหญ่ของพลเมืองคือ เกษตรกรรมและหัตถกรรม ดังนั้นบ้านเรือนที่พักอาศัยจึงมีรูปแบบที่สัมพันธ์กันกับประโยชน์ใช้สอยและมีลักษณะเป็น เรือนขนาดย่อม ๆ หลังคาทรงจั่วมุงควายกระเบื้องดินเผาหรือแฝกหรือตองติง ผนังใช้ฟากไม้ไผ่บาง เปลือกไม้บาง เรือนเหล่านี้แม้เป็นเรือนใต้ถุนสูงแต่ก็ไม่สูงมากเท่าเรือนภาคกลาง เพราะมีภูมิประเทศต่างกัน นอกจากนี้เรือนชนบทตามท้องไร่ท้องนาแล้วก็มี เรือนชุมชนในหมู่บ้าน เป็นเรือนที่แข็งแรงและถาวรกว่า เรือนในหมู่บ้านที่เป็นชุมชนจะเป็นเรือนที่สร้างด้วยไม้แข็งแรง มีขนาดใหญ่ขึ้นอยู่กับฐานะของเจ้าของ และมีทั้งเรือนที่สร้างหลังเดี่ยวโดด ๆ และเรือนหมู่หลายหลัง เหมือนกับเรือนหมู่ของเรือนไทยภาคกลาง<sup>1</sup>

สิ่งที่แสดงให้เห็นถึงความเป็นผู้นับใจโอบอ้อมอารี คือหมอนน้ำพรอมกระบวยสำหรับคักน้ำดื่ม มักตั้งไว้ริมประตูรั้วหน้าบ้านเกือบทุกบ้าน เพื่อเป็นทานสำหรับผู้เดินทางที่กระหายน้ำ

เรื่องอาหารการกินก็เป็นไปตามธรรมเนียมง่าย ๆ ของพื้นเมือง มีข้าวเหนียวเป็นอาหารหลัก มีพวกเครื่องจิ้มเป็นสิ่งประกอบ เช่น น้ำพริกถอง แกงขี้เหล็ก แกงอ่อม ฯลฯ โดยจัดใส่ถ้วยเล็ก ๆ วางไว้บนชั้นตอกและมีกระบวยข้าวเหนียว ๑๓ โหนดน้ำวางอยู่ใกล้ ๆ วิธีการเหล่านี้เป็นวิธีการที่เป็นไปตามสภาพความจำเป็นในการดำรงชีพ ไม่มีพิธีรีตองที่ยุ่งยากซับซ้อนใด ๆ ชาวชนบทเครื่องใช้ก็เป็นสิ่งที่ผลิตได้เอง ทำขึ้นจากวัสดุพื้นบ้านเท่าที่จะหาได้ ไม่ว่าจะเป็นกระบวยคักน้ำดื่มที่ทำจากกะลามะพร้าว หวดมุ้งชาวสารจากไม้ไผ่ กระตืบจักสาน และเครื่องมือเครื่องใช้อื่น ๆ มักมีวิธีการรูปแบบเป็นลักษณะพื้นบ้านทั้งสิ้น<sup>2</sup>

อย่างไรก็ตามในปัจจุบันนี้ แบบแผนทางวัฒนธรรมประเพณีของชาวพื้นเมืองที่เคยประพฤติปฏิบัติสืบต่อกันมาแต่โบราณนั้น ได้เปลี่ยนไปหลายสิ่งหลายอย่างตามสภาวะของสังคม เศรษฐกิจและการเมือง ตลอดจนอิทธิพลของวัฒนธรรมต่างชาติทำให้วัฒนธรรมไทยเปลี่ยนไปแต่ในท้องถิ่นที่อยู่ในชนบทที่ห่างไกลซึ่งความเจริญทางวัตถุเข้าไปไม่มากนักก็ยังคงรักษาเอกลักษณ์ของตนเองไว้

<sup>1</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 7 - 8

สภาพทางภูมิศาสตร์และภูมิอากาศ

เชียงใหม่ตั้งอยู่ในภาคเหนือตอนบนของประเทศไทย ระหว่างเส้นรุ้งที่ 17 องศาเหนือ และเส้นแวงที่ 98 องศาตะวันออกถึง 99 องศาตะวันออก สูงจากระดับน้ำทะเล 1,023 ฟุต ส่วนที่กว้างที่สุดกว้างประมาณ 138 กม. ส่วนที่ยาวที่สุดจากเหนือจดใต้ประมาณ 320 กม. อยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครประมาณ 800 กม. โดยมีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดและประเทศใกล้เคียงดังนี้คือ<sup>1</sup>

ทิศเหนือ	จดประเทศพม่า
ทิศใต้	จดจังหวัดลำพูนและตาก
ทิศตะวันออก	จดจังหวัดเชียงราย
ทิศตะวันตก	จดจังหวัดแม่ฮ่องสอน

เนื้อที่ของจังหวัดเชียงใหม่ทั้งหมดประมาณ 22,992 ตารางกิโลเมตร ปัจจุบันยังไม่มี การสำรวจเนื้อที่ป่าไม้ที่แท้จริงของจังหวัดเชียงใหม่ แต่คาดว่า มีเหลืออยู่น้อยมาก การบุกรุกทำลายป่ามีมากเพราะประชากรขยายตัวอย่างรวดเร็ว ป่าไม้บางส่วนกลายเป็นที่เพาะปลูกไปแล้วและบางส่วนถูกทำลายจนสิ้นสภาพการเป็นป่าไม้และมีสภาพเป็นป่าเสื่อมโทรม นอกจากนี้ยังมีการอนุญาตให้ตัดไม้ในเขตป่ามีเนื้อที่ถึง 6,795,000 ไร่ คิดเป็น 47.28 % ของเนื้อที่จังหวัดซึ่งผู้ได้รับสัมปทานตัดไม้ส่วนใหญ่ไม่ได้ปลูกไม้ทดแทนตามสัญญา ส่วนพื้นที่ไร่ที่ใช้ในการเกษตรประมาณ 4,934 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 21 % และตั้งอยู่ตามที่ราบริ่งฝั่งแม่น้ำปิงซึ่งอุดมสมบูรณ์เหมาะแก่การทำนาและปลูกพืชเกือบทุกชนิดรวมทั้งพืชเมืองหนาว

<sup>1</sup> กองนโยบายการพาณิชย์ กรมเศรษฐกิจการพาณิชย์ ภาวะเศรษฐกิจและสังคมในภาคเหนือของประเทศไทย.

อำเภอส่วนใหญ่ในจังหวัดเชียงใหม่เป็นชุมชนเกษตรพื้นฐาน อำเภอที่เป็นศูนย์กลางเกษตรหลักและอุตสาหกรรมเกษตรมีเพียง 1 แห่งคือ อำเภอสารภี อำเภอที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมคืออำเภอแมริ่ง สันกำแพง ส่วนที่เป็นศูนย์กลางเมืองหลักมีเพียง 1 อำเภอ คือ อำเภอเมืองเชียงใหม่

จังหวัดเชียงใหม่ประกอบด้วยอำเภอ 18 อำเภอ 1 กิ่งอำเภอ 170 ตำบล และ 1,349 หมู่บ้าน อำเภอที่ใหญ่ที่สุดและมีประชากรหนาแน่นที่สุดคือ อำเภอเมือง มี 16 ตำบล และ 61 หมู่บ้าน

สภาพภูมิอากาศของเชียงใหม่โดยทั่วไปในฤดูร้อนอากาศจะร้อนจัดและหนาวจัดในฤดูหนาว ในฤดูฝนฝนจะตกชุก ทั้งนี้เนื่องจากภูมิประเทศส่วนใหญ่เป็นป่าและเขา และประกอบด้วยภูมิประเทศอยู่ลึกเข้าไปในแผ่นดินมาก ห่างไกลจากอิทธิพลลมทะเล จึงทำให้อุณหภูมิแตกต่างกันมาก อุณหภูมิสูงสุดประมาณ 35-40 องศาเซลเซียส ต่ำสุดประมาณ 4-5 องศาเซลเซียส ปริมาณน้ำฝนโดยเฉลี่ย 1,265 มิลลิเมตรต่อปี<sup>1</sup>

#### สภาพทางเศรษฐกิจ

จากการประมาณการในปี 2521 ของคณะกรรมการพัฒนาภาคเหนือตอนบน จังหวัดเชียงใหม่มีโครงการพัฒนาจากรัฐทั้งโครงการที่ต่อเนื่องมาจากอดีตและโครงการใหม่คิดเป็นเงินถึง 595.8 ล้านบาทในปี พ.ศ.2521 ซึ่งเป็นจังหวัดที่มีโครงการพัฒนา มากที่สุดในภาคเหนือตอนบน แต่โครงการส่วนใหญ่อยู่ในเขตที่มีการพัฒนาแล้วทั้งสิ้น ได้แก่ บริเวณอำเภอสารภี ดอยสะเก็ด สันทราย สันป่าตอง และหางดง ซึ่งเป็นเขตการเกษตรก้าวหน้าไม่น้อยไปกว่าภาคกลาง แต่อำเภอที่ล้าหลังแล้วเพื่อยกเขาซึ่งมีคอยอินทนนท์ตั้งเด่นอยู่ เช่น อมกอย เขแจ่ม สะเมิง เป็นเขตคอยพัฒนาการเกษตรที่จะต้องเร่งรัดพัฒนาอีกมาก และในบางบริเวณประชากรมีความยากจนอย่างเห็นได้ชัด

<sup>1</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 188 - 189

ผลิตภัณฑ์การเกษตรเป็นรายได้หลักของจังหวัดเชียงใหม่ มูลค่าของผลิตภัณฑ์เกษตรในปี 2519 ประมาณ 3000.8 ล้านบาท หรือประมาณ 37.0 % ของผลผลิตทั้งหมดของจังหวัด การค้าประมาณ 21.8 % อุตสาหกรรม 10 % และบริการประมาณ 10.2 % การขยายตัวการผลิตโดยส่วนรวมอยู่ในอัตรา 6.8 % ต่อปี

ในปี พ.ศ. 2520 รายได้เฉลี่ยต่อบุคคลของจังหวัดเชียงใหม่เท่ากับ 7,271 บาท ต่อปี และสูงเป็นอันดับสองของจังหวัดในภาคเหนือรองจากจังหวัดตากซึ่งมีรายได้เฉลี่ยต่อบุคคลเท่ากับ 10,325 บาทต่อปี

เนื่องจากจังหวัดเชียงใหม่เป็นเมืองหลักของภาคเหนือตอนบน ประกอบกับเป็นเมืองท่องเที่ยว เศรษฐกิจส่วนรวมของเชียงใหม่จึงขยายตัวอย่างกว้างขวาง ซึ่งเห็นได้จากการที่มีโครงการส่งเสริมการลงทุนด้านต่าง ๆ คือกิจการท่องเที่ยว โรงแรม และอุตสาหกรรมต่าง ๆ รวมทั้งโครงการขนาดใหญ่ของรัฐบาล เป็นผลที่จะทำให้เศรษฐกิจขยายตัวได้รวดเร็วขึ้น แต่เกษตรกรรมหรือประชากรในชนบทซึ่งมีจำนวนประมาณ 80 % ของประชากรของจังหวัดนี้ มีส่วนจากการขยายตัวค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับสาขาอื่น ๆ รายได้ที่ค่อนข้างต่ำมีปัญหามาจากการยึดครองที่ดินขนาดเล็ก เทคนิคการผลิตทางการเกษตรล้าสมัย ปัญหาทางธรรมชาติซึ่งเป็นผลมาจากการตัดไม้ทำลายป่าต้นลำธาร ซึ่งมีผลให้ปริมาณน้ำฝนน้อยและเมื่อฝนตกไม่มีต้นไม้คลุมดินคอยดูดซับน้ำและชะลอความเร็วของน้ำที่ไหลจากที่สูงทำให้เกิดน้ำท่วมบริเวณที่ราบโดยเฉพาะเมืองเชียงใหม่ปีละ 2 ครั้ง ทำให้พืชผลเสียหายมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งศัตรูพืชที่เกิดขึ้นหลังน้ำท่วม<sup>1</sup>

<sup>1</sup> คณะผู้จัดทำวารสารเศรษฐกิจและสังคม, "เชียงใหม่ความยากจนที่ซ่อนเร้น," ใน วารสารเศรษฐกิจและสังคม ปีที่ 16 ฉบับที่ 1 (มกราคม - กุมภาพันธ์ 2522),



พืชผักบางชนิดที่ปลูกมากซึ่งก่อให้เกิดรายได้และผลิตได้เกินความต้องการเพื่อใช้ในการบริโภค ได้แก่ ยาสูบ ถั่วเหลือง ถั่วลิสง หอมหัวเล็ก กระเทียม พริก มะเขือเทศ ถั่วลิสง เต้า กะหล่ำปลี ลำไยและสตอเบอรี่ ส่วนข้าวที่ผลิตได้ประมาณปีละ 300,000 ตัน ซึ่งนับว่าเป็นผลผลิตที่มากที่สุดตาม แต่ประชากรมีจำนวนมากถึงประมาณ 1 ล้าน 1 แสนคน ข้าวที่ผลิตได้จึงไม่เพียงพอต่อความต้องการบริโภคในจังหวัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งข้าวเหนียว ซึ่งเป็นอาหารหลักของคนพื้นเมือง ต้องสั่งซื้อจากจังหวัดอื่นปีละมาก ๆ<sup>1</sup>

อุตสาหกรรมในเชียงใหม่เป็นอุตสาหกรรมขนาดย่อม เช่น โรงสีข้าว โรงนมใบยาสูบ โรงงานเครื่องปั้นดินเผา โรงงานแกะสลักไม้ โรงงานสกัดน้ำมันพืช โรงงานทำเครื่องเงิน นอกจากนี้จังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดที่มีการประกอบอุตสาหกรรมพื้นเมืองมากที่สุด สินค้าพื้นเมืองที่มีชื่อเสียงของจังหวัดได้แก่ ผ้าไหม ผ้าฝ้าย เครื่องเงิน เครื่องเงิน ผลิตภัณฑ์ชาวเขา ไม้แกะสลัก และเครื่องสังคโลก<sup>2</sup>

การที่เชียงใหม่มีธรรมชาติที่สวยงาม รวมทั้งมีปูชนียสถานและปูชนียวัตถุที่สำคัญอันทรงคุณค่า การคมนาคมที่สะดวก และมีโรงแรมชั้นดีได้มาตรฐานจำนวนมากและดีที่สุดในภูมิภาค จึงเป็นแหล่งที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวให้เดินทางเข้ามาศึกษาและท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี

ปัจจุบันเชียงใหม่มีท่าอากาศยานพาณิชย์นานาชาติ ซึ่งนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศสามารถที่จะเดินทางตรงไปลงที่จังหวัดเชียงใหม่ได้โดยไม่ต้องแวะที่ท่าอากาศยานกรุงเทพมหานคร อันจะเป็นผลให้จังหวัดเชียงใหม่มีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นอีก

<sup>1</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 26 - 27

<sup>2</sup> การเคหะแห่งชาติ, สำนักนโยบายและแผน, สภาวะที่อยู่อาศัยในเชียงใหม่

(กรุงเทพมหานคร สำนักนโยบายและแผน การเคหะแห่งชาติ, 20 ตุลาคม 2521, อัดสำเนา), หน้า 16

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางไปยังเชียงใหม่ทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นทุกปี เป็นที่น่าสังเกตว่าจังหวัดเชียงใหม่เป็นเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญที่สุดทางภาคเหนือ แต่ส่วนใหญ่นักท่องเที่ยวมักไปท่องเที่ยวเฉพาะฤดูกาลเป็นครั้งคราวเท่านั้น

### แนวโน้มของจำนวนประชากร

การศึกษาด้านประชากรในจังหวัดเชียงใหม่ นั้น เนื่องจากการศึกษาถึงการจัดสรรบ้านและที่ดินโดยเฉพาะ จึงจำเพาะเจาะจงถึงประชากรในเขตอำเภอเมือง และเทศบาลเมืองเชียงใหม่ ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ประมาณ 172.2 ตารางกิโลเมตร ประกอบไปด้วย 16 ตำบล โดยที่ 6 ตำบลอยู่ในเขตเทศบาลเมือง

จากสถิติทะเบียนราษฎร เมื่อสิ้นเดือนกรกฎาคม 2521 อำเภอเมืองเชียงใหม่มีประชากรรวมทั้งสิ้น 170,719 คน โดยเป็นผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาล 105,898 คน และนอกเขตเทศบาล 64,821 คน ความหนาแน่นเฉลี่ยในเขตอำเภอเมืองเชียงใหม่ประมาณ 1,243 คนต่อตารางกิโลเมตร สำหรับในเขตเทศบาลมีพื้นที่เพียง 17.5 ตารางกิโลเมตร แต่มีความหนาแน่นถึง 6,051 คนต่อตารางกิโลเมตร

เมื่อพิจารณาถึงแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของประชากรในเขตและนอกเขตเทศบาล ดังที่แสดงไว้ในตารางที่ 1 นั้น จะเห็นได้ว่าแนวโน้มการเพิ่มของประชากรในเขตเทศบาลเพิ่มขึ้นในอัตราส่วนที่ลดลง ส่วนแนวโน้มของการเพิ่มขึ้นของประชากรนอกเขตเทศบาลเพิ่มขึ้นในอัตราส่วนที่ลดลงเช่นกัน เว้นแต่ในปี พ.ศ. 2521 ซึ่งมีอัตราเพิ่มสูงกว่าในปี พ.ศ. 2520 การที่แนวโน้มการเพิ่มของประชากรในอัตราส่วนที่ลดลงนั้น เนื่องจากรัฐบาลได้เริ่มนำเอาวิธีการวางแผนครอบครัวมาใช้ตั้งแต่ พ.ศ. 2506 ก่อนจังหวัดอื่น ๆ ในภาคเหนือถึง 7 ปี จึงมีส่วนทำให้อัตราเกิดลดลง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตอำเภอเมืองซึ่งเป็นศูนย์กลางของหน่วยงานทั้งของรัฐและเอกชน<sup>1</sup>

<sup>1</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 27

ตารางที่ 1

แสดงการเพิ่มประชากรในเขตและนอกเขตเทศบาล

ปี	ในเขต เทศบาล	เพิ่มขึ้น	อัตราเพิ่ม %	นอกเขต เทศบาล	เพิ่มขึ้น	อัตราเพิ่ม %
2516	96.196	-	-	64.492	-	-
2517	98.319	2.123	2.2	65.426	934	1.4
2518	100.837	2.518	2.5	66.185	759	1.5
2519	104.519	3.682	3.5	64.299	-1.886	-2.9
2520	105.230	711	0.7	64.088	- 211	-0.3
2521	105.898	668	0.6	64.821	733	1.1

A-7-1

จากตารางที่ 1 จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นในเขตเทศบาลในปี พ.ศ. 2517 จำนวน 2,123 คน ในปี พ.ศ. 2518 จำนวน 2,518 คน ในปี พ.ศ. 2519 จำนวน 3,682 คน ในปี พ.ศ. 2520 จำนวน 711 คน และในปี พ.ศ. 2521 จำนวน 668 คน และเมื่อพิจารณาถึงอัตราเพิ่มของประชากรจะเห็นว่าอัตราเพิ่มของประชากรเท่ากับ 2.2, 2.5, 3.5, 0.7, 0.6 % ในปี พ.ศ. 2517, 2518, 2519, 2520, และ 2521 ตามลำดับ ส่วนประชากรนอกเขตเทศบาล จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2517 จำนวน 934 คน ในปี พ.ศ. 2518 จำนวน 759 คน ส่วนในปี พ.ศ. 2519 จำนวนประชากรลดลง 1,886 คน ในปี พ.ศ. 2520 จำนวนประชากรลดลง 211 คน และในปี พ.ศ. 2521 จำนวนประชากรเพิ่มขึ้น 733 คน<sup>1</sup>

<sup>1</sup> เรื่องเดียวกัน



ส่วนตารางที่ 2 แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรในเขตเทศบาล  
 ในระหว่างปี พ.ศ. 2516 ถึง พ.ศ. 2520 ซึ่งแสดงถึงการเปลี่ยนแปลงตามธรรมชาติเพราะ  
 การเกิดและการตาย รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากการย้ายถิ่น สำหรับการเปลี่ยนแปลงตาม  
 ธรรมชาตินั้น จำนวนผู้เกิดมากกว่าจำนวนผู้ตายในปี พ.ศ. 2516 จำนวน 6,655 คน ในปีพ.ศ.  
 2517 จำนวน 7,264 คน ในปี พ.ศ. 2518 จำนวน 8,440 คน ในปี พ.ศ. 2519 จำนวน  
 10,327 คน และในปี พ.ศ. 2520 จำนวน 9,955 คน ส่วนการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากการย้ายถิ่นนั้น  
 จำนวนผู้ย้ายออกสูงกว่าจำนวนผู้ย้ายเข้าทุกปีในระหว่างปี พ.ศ. 2516 ถึงปี พ.ศ. 2520 จำนวน  
 ผู้ย้ายออกสูงกว่าจำนวนผู้ย้ายเข้า 3,812 คนในปี พ.ศ. 2516 จำนวน 4,688 คน ในปีพ.ศ. 2517  
 จำนวน 5,923 คน ในปี พ.ศ. 2518 จำนวน 7,441 คน ในปีพ.ศ. 2519 และจำนวน 9,461 คน  
 ในปี พ.ศ. 2520 การที่จำนวนผู้ย้ายออกสูงกว่าจำนวนผู้ย้ายเข้าเพราะภายในเขตเทศบาลเป็นศูนย์  
 กลางการสาธารณสุขซึ่งประกอบด้วยสถานีอนามัย และโรงพยาบาลทั้งของรัฐและเอกชนจำนวนมาก  
 จึงทำให้ผู้ที่อยู่นอกเขตเทศบาลเข้ามาคลอดบุตรในเขตเทศบาลมาก และหลังจากนั้นก็โอนกลับ  
 ภูมิลำเนาเดิมซึ่งมีผลให้ตัวเลขการย้ายออกในเขตเทศบาลเมืองสูงมากกว่าที่ควรจะเป็น<sup>1</sup>

### ตารางที่ 2

#### การเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรในเขตเทศบาล

ปี	จำนวน ประชากร ทั้งหมด	การเปลี่ยนแปลงตามธรรมชาติ			การย้ายถิ่น		
		เกิด	ตาย	สุทธิ	ย้ายเข้า	ย้ายออก	สุทธิ
2516	96.196	7.234	579	+ 6.655	5.754	9.566	- 3.812
2517	98.319	7.890	626	+ 7.264	5.522	10.210	- 4.688
2518	100.839	9.049	609	+ 8.440	5.996	11.919	- 5.923
2519	104.519	10.872	545	+ 10.327	7.899	14.340	- 7.441
2520	105.230	10.547	592	+ 9.955	6.063	15.524	- 9.461

<sup>1</sup> เรื่องเดียวกัน , หน้า 28

การเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรนอกเขตเทศบาลแสดงไว้ในตารางที่ 3 ซึ่งแสดงการเปลี่ยนแปลงตามธรรมชาติและการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากการย้ายถิ่น สำหรับ การเปลี่ยนแปลงตามธรรมชาตินั้นในปี พ.ศ. 2516 จำนวนผู้ที่เกิดสูงกว่าจำนวนผู้ตาย 47 คน แต่ในปีต่อ ๆ มาจำนวนผู้ที่ตายสูงกว่าจำนวนผู้ที่เกิด ในปี พ.ศ. 2517 จำนวน 62 คน ในปี พ.ศ. 2518 จำนวน 153 คน ในปี พ.ศ. 2519 จำนวน 324 คน และในปี พ.ศ. 2520 จำนวน 390 คน ส่วนการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากการย้ายถิ่นนั้นจำนวนผู้ย้ายเข้าสูงกว่าจำนวนผู้ย้ายออก 2,059 คน ในปี พ.ศ. 2516 จำนวน 543 คน ในปี พ.ศ. 2517 และจำนวน 913 คนในปี พ.ศ. 2518 แต่ในปี พ.ศ. 2519 จำนวนผู้ย้ายออกสูงกว่าจำนวนผู้ย้ายเข้า 711 คน ส่วนในปี พ.ศ. 2520 จำนวนผู้ย้ายเข้าสูงกว่าจำนวนผู้ย้ายออก 1,009 คน การที่นอกเขตเทศบาลมีผู้ย้ายเข้ามาสูงกว่าผู้ย้ายออก ทั้งนี้เพราะเหตุว่านอกเขตเทศบาลยังมีผู้อยู่อาศัยเบาบาง ดังนั้นการอพยพเข้าสู่จังหวัดเชียงใหม่ของผู้พลส่วนใหญ่ของอาศัยอยู่นอกเขตเทศบาล ซึ่งจัดหาที่อยู่อาศัยได้ง่ายกว่า และการพัฒนาที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่อยู่นอกเขตเทศบาล

ตารางที่ 3

006883

การเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรนอกเขตเทศบาล

ปี	จำนวนประชากรทั้งหมด (พันคน)	การเปลี่ยนแปลงตามธรรมชาติ			การย้ายถิ่น (พันคน)		
		เกิด	ตาย	สุทธิ	ย้ายเข้า	ย้ายออก	สุทธิ
2516	65.426	372	325	+ 47	3.696	1.637	+ 2.059
2517	66.185	299	361	- 62	4.009	3.466	+ .543
2518	64.299	215	368	-153	3.533	2.620	+ .913
2519	64.088	181	505	-324	3.189	3.900	- .711
2520	64.821	148	538	-390	5.351	4.342	+ 1.009

เมื่อกล่าวถึงวัฒนธรรม สถาปัตยกรรม ภูมิศาสตร์ ภูมิอากาศ เศรษฐกิจ แนวโน้มของจำนวนประชากรในเชียงใหม่ไปแล้ว ผู้วิจัยจะกล่าวถึงสภาพโดยทั่วไปของการพักอาศัย บ้านเช่า และบ้านในแหล่งเสื่อมโทรม รวมทั้งความต้องการที่อยู่อาศัยดังต่อไปนี้คือ

### สภาพการพักอาศัย

1. สภาพโดยทั่วไปของการพักอาศัย ในเขตอำเภอเมืองเชียงใหม่ซึ่งมีเนื้อที่ 137.3 ตารางกิโลเมตรนั้นมีที่อยู่อาศัยประมาณ 26,250 หลังคาเรือน หรือเฉลี่ยในพื้นที่ 1 ตารางกิโลเมตร มีจำนวนบ้านประมาณ 190 หลัง ในจำนวนนี้อยู่ในเขตเทศบาลนคร 12,575 หลังคาเรือน แต่เมื่อพิจารณาถึงความหนาแน่นแล้ว ในเขตเทศบาลจะมีความหนาแน่นกว่ามาก คือประมาณ 780 หลังคาเรือนต่อตารางกิโลเมตร ในขณะที่นอกเขตเทศบาล ความหนาแน่นประมาณ 105 หลังคาเรือนต่อตารางกิโลเมตร

สภาพโดยทั่วไปของการพักอาศัยนั้น ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ปัจจุบันซึ่งถือได้ว่าเป็นบริเวณใจกลางเมือง เป็นย่านที่มีการประกอบธุรกิจการค้าหนาแน่น อาคารพาณิชย์ตั้งเรียงรายอยู่สองฝั่งถนนเกือบทุกสาย ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น โดยชั้นล่างเป็นสถานประกอบธุรกิจ และชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัย อาคารที่สูงกว่า 3 ชั้นมีไม่มากนัก และส่วนใหญ่เป็นโรงแรมขนาดใหญ่ หรืออาคารพาณิชย์ซึ่งก่อสร้างขึ้นภายในเวลาไม่กี่ปีที่ผ่านมา อาคารที่ก่อสร้างเพื่อการอยู่อาศัย โดยเฉพาะส่วนใหญ่จะเป็นอาคารไม้หรือครึ่งตึกครึ่งไม้อยู่ลึกเข้าไปจากถนน พื้นที่ส่วนที่เหลือส่วนใหญ่จะเป็นที่ตั้งของสถานที่ราชการ โรงเรียน โรงพยาบาลและวัด<sup>1</sup>

การที่จังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดที่มีความเจริญทางเศรษฐกิจสูงและเป็นเมืองศูนย์กลาง การท่องเที่ยวที่สำคัญ จึงมีผู้อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากบริเวณในเมืองและโดยรอบของเมือง

<sup>1</sup> เรื่องเดียวกัน , หน้า 40

สำหรับผู้ที่อพยพเข้ามาถ้าเป็นผู้ที่มีรายได้น้อยหรือรายไต่ปานกลางค่อนข้างสูงอาจสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของตนได้โดยการสร้างบ้านพักอาศัยตามแบบที่ต้งการหรือเช่าซื้อบ้านและที่ดินจัดสรร ส่วนผู้มีรายไต่ปานกลางหรือรายไต่ต่อยก็จะอาศัยบ้านเช่าหรือห้องเช่าจนกว่าจะมีทางเลือกอย่างอื่น อย่างไรก็ตามผู้มีรายไต่ต่อยส่วนใหญ่จะเช่าที่ดินหรือบุกรุกที่ดินสาธารณะเพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัยขึ้น ที่อยู่อาศัยดังกล่าวอยู่ในสภาพที่ไม่ถูกสุขลักษณะและอยู่กันอย่างแออัดซึ่งอยู่ในสภาพแหล่งเสื่อมโทรม

ส่วนข้าราชการที่มาทำงานในเชียงใหม่นั้น หน่วยงานของรัฐได้มีการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในบ้าง แต่ส่วนใหญ่ยังไม่มั้นนโยบายที่เด่นชัดในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้แกข้าราชการในสังกัดของตน ทั้งนี้เป็นเพราะอุปสรรคจากงบประมาณการก่อสร้างและปัญหาการจัดหาที่ดินจากหน่วยงานราชการ 51 แห่งในเมืองเชียงใหม่ ผลปรากฏว่ามีอยู่ 24 หน่วยงานที่มีบ้านพักให้ข้าราชการรวมทั้งสิ้น 1,233 หน่วย มหาวิทยาลัยเชียงใหม่เป็นส่วนราชการที่มีบ้านพักให้ข้าราชการมากที่สุด แต่ก็ยังมีที่อยู่อาศัยไม่เพียงพอกับจำนวนข้าราชการเพราะหน่วยงานมีขนาดใหญ่ขึ้นและจำนวนข้าราชการเพิ่มมากขึ้นทุก ๆ ปี<sup>1</sup>

## 2. บ้านเช่าและบ้านในแหล่งเสื่อมโทรม

บ้านเช่าในอำเภอเมืองเชียงใหม่แบ่งออกเป็นประเภทย่อยได้ 2 ประเภท คือ ประเภทให้เช่าเพื่อการอยู่อาศัย และประเภทให้เช่าเพื่อการประกอบธุรกิจ จากตารางที่ 4 แสดงให้เห็นถึงอัตราค่าเช่าซึ่งจำแนกตามประเภทของอาคารในเขตเทศบาลและนอกเขตเทศบาล อัตราค่าเช่าซึ่งต่ำกว่า 300 บาทต่อเดือนเป็นอัตราค่าเช่าของห้องเช่าในเขตเทศบาลจำนวน 825 หน่วย และเป็นอัตราค่าเช่าของที่พักอาศัยซึ่งอยู่ในเขตเทศบาลจำนวน 825 หน่วย นอกเขตเทศบาลจำนวน 272 หน่วย อัตราค่าเช่าระหว่าง 301 - 900 บาทต่อเดือน เป็นอัตราค่าเช่าของอาคารพาณิชย์พักอาศัยซึ่งอยู่ในเขตเทศบาลจำนวน 487 หน่วย นอกเขตเทศบาลจำนวน 52 หน่วย และเป็นอัตราค่าเช่าของที่พักอาศัยซึ่งอยู่ในเขตเทศบาลจำนวน 488 หน่วย นอกเขตเทศบาล

<sup>1</sup> เรื่องเดียวกัน , หน้า 43

จำนวน 53 หน่วย อัตราค่าเช่าระหว่าง 901 - 3,000 บาทต่อเดือนเป็นอัตราค่าเช่าของ  
อาคารพาณิชย์พักอาศัยซึ่งอยู่ในเขตเทศบาลจำนวน 135 หน่วย นอกเขตเทศบาลจำนวน 33 หน่วย  
และเป็นอัตราค่าเช่าของที่พักอาศัยซึ่งอยู่ในเขตเทศบาล 145 หน่วย และนอกเขตเทศบาล 50 หน่วย

ตารางที่ 4

จำแนกอัตราค่าเช่ากับประเภทอาคาร

อัตราค่าเช่า	ประเภทอาคาร	ในเขตเทศบาล	นอกเขตเทศบาล
ค่าเช่าต่ำกว่า 300 บาท	เป็นห้องเช่า	825	-
	ที่พักอาศัย	825	272
ค่าเช่า 301 - 900 บาท	อาคารพาณิชย์พักอาศัย	487	52
	ที่พักอาศัย	488	53
ค่าเช่า 901-3,000 บาท	อาคารพาณิชย์พักอาศัย	135	33
	ที่พักอาศัย	145	50
	รวม	2,905	460

จากการทดสอบแบบสุ่มตัวอย่างเมื่อเดือนสิงหาคม 2521 ของสำนักนโยบายและแผน  
การเคหะแห่งชาติ ได้ข้อมูลว่า 36.73 % ของผู้อยู่บ้านเช่าในเขตเทศบาลและ 38.0 % ของ  
ผู้อยู่บ้านเช่านอกเขตเทศบาลเป็นผู้ประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไป ซึ่งหมายความรวมถึงลูกจ้างบริษัท  
ห้างร้านเอกชนทั่วไป และกรรมกร อนึ่งโดยที่เชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการศึกษาในระดับภาค  
ฉะนั้นจึงปรากฏว่าผู้อยู่บ้านเช่าจำนวนไม่น้อยเป็นนักเรียน นักศึกษา ซึ่งมีจำนวน 22.45 % และ  
19.05 % สำหรับในเขตเทศบาลและนอกเขตเทศบาลตามลำดับ ส่วนอาชีพรับราชการมีจำนวน  
16.33 % และ 28.57 % สำหรับในเขตเทศบาลและนอกเขตเทศบาล ส่วนผู้ประกอบการส่วนตัว  
มีจำนวน 24.49 % และ 14.29 % สำหรับในเขตเทศบาลและนอกเขตเทศบาลตามลำดับ ดังปรากฏ  
ในตารางที่ 5 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> เรื่องเดียวกัน , หน้า 38 - 39



ตารางที่ 5  
อาชีพผู้เช่าบ้านในเมืองเชียงใหม่

อาชีพ	ในเขตเทศบาล		นอกเขตเทศบาล	
	จำนวน	%	จำนวน	%
รับจ้าง	18	36.73	8	38.09
รับราชการ	8	16.33	6	28.57
ประกอบอาชีพส่วนตัว	12	24.49	3	14.29
นักเรียน, นักศึกษา	11	22.45	4	19.05
รวม	49	100.0	21	100.0

ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจของสำนักนโยบายและแผนการเกษตรแห่งชาติในกัณฑ์ผู้เช่าบ้านนั้น ส่วนใหญ่จะเช่าบ้านในลักษณะ เป็นเพียงการชั่วคราวเท่านั้น คิดเป็นจำนวน 63.27 % ในเขตเทศบาลและ 76.09 % สำหรับบริเวณรอบนอกเขตเทศบาล ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจพอสรุปได้ว่า<sup>1</sup>

1. อัตราค่าเช่าอยู่ในเกณฑ์ต่ำ คือจำนวนสูงกว่า 50 % ของจำนวนบ้านเช่า มีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าเดือนละ 300 บาท
2. ผู้เช่าบ้านเช่าส่วนใหญ่เช่าบ้านเป็นการชั่วคราวเท่านั้น
3. อาชีพของผู้เช่า ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้าง
4. ผู้เช่าบ้านเช่ามีรายได้ในระดับปานกลาง คือเฉลี่ยประมาณ 2,570 บาทต่อเดือน

<sup>1</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 39 - 40

5. ลักษณะอาคารให้เข้าส่วนใหญ่เป็นบ้านไม้ชั้นเดียวและสองชั้น

6. อายุของอาคารให้เข้าเฉลี่ยประมาณ 20 ปี

ต่อไปจะกล่าวถึงแหล่งเสื่อมโทรม และบ้านในแหล่งเสื่อมโทรมในบริเวณอำเภอเมือง เชียงใหม่

ในเขตอำเภอเมืองเชียงใหม่ มีบริเวณที่จัดว่าเป็นแหล่งเสื่อมโทรม ซึ่งอยู่ในเขตเทศบาลที่มีพื้นที่มากกว่า 1 ไร่ขึ้นไปมี 9 แห่ง นับพื้นที่รวมกันแล้วประมาณ 103 ไร่ โดยมีผู้อยู่อาศัยรวมกันประมาณ 1,683 ครัวเรือน ขนาดของครัวเรือนเฉลี่ยประมาณ 7 คนต่อ 1 ครัวเรือน ทั้งนี้จึงพอประมาณได้ว่ามีผู้อยู่อาศัยในบริเวณแหล่งเสื่อมโทรมเป็นจำนวนถึง 11,781 คน หรือประมาณ 11 % ของประชากรในเขตเทศบาลทั้งหมด บริเวณที่มีเนื้อที่มากที่สุดคือบริเวณตามแนวถนนกำแพงหิน มีเนื้อที่ประมาณ 34 ไร่ มีผู้อยู่อาศัยรวมกันถึง 820 ครัวเรือน ปริมาณความหนาแน่นของการอยู่อาศัยในแหล่งเสื่อมโทรมโดยเฉลี่ยเป็น 16 ครัวเรือนต่อพื้นที่ 1 ไร่ บริเวณที่มีความหนาแน่นเฉลี่ยมากที่สุดคือบริเวณถนนพิชัยเนตร ความหนาแน่นเป็น 29 ครัวเรือนต่อไร่ ซึ่งนับว่าสูงมากเมื่อเทียบกับแหล่งเสื่อมโทรมในกรุงเทพมหานครที่มีเพียง 20 ครัวเรือนต่อไร่

สำหรับบ้านในแหล่งเสื่อมโทรมนั้น ลักษณะบ้านทั่วไปเก่าและทรุดโทรม โครงสร้างบ้านเป็นบ้านชั้นเดียวมีใต้ถุน พื้นไม้หรือฟากไม้ไผ่ทุก ผาเป็นไม้ซีกตะเคหรือไม้ซีก หลังคามุงด้วยใบตองตึงหรือสังกะสี เนื้อที่บานเฉลี่ยประมาณ 20 - 30 ตารางเมตร บ้านจะประกอบด้วยห้องนอน 1 ห้อง มีเนื้อที่ว่างใช้ประกอบกิจการทุกอย่าง คือ ปรุงอาหาร รับประทานอาหารและนั่งเล่น ส่วนจะปลูกแยกห่างไปจากตัวบ้าน บางแห่งไม่มีส่วนและอาศัยใช้ส่วรวมกับเพื่อนบ้าน บ้านเหล่านี้ปลูกสร้างมาประมาณ 8 - 10 ปี ต้นทุนของบ้านมีราคาแตกต่างกันตั้งแต่ราคาหลังละ 2,000 - 10,000 บาท แต่โดยเฉลี่ยส่วนใหญ่จะอยู่ในราคาไม่เกิน 5,000 บาท ทั้งนี้แล้วแต่ลักษณะบ้านวัสดุที่ใช้ และอายุบ้าน <sup>1</sup>

<sup>1</sup> เรื่องเดียวกัน , หน้า 45 - 46





ผู้อยู่อาศัยในแหล่งเสื่อมโทรมส่วนใหญ่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น ประมาณ 97 % ของผู้อยู่ในแหล่งเสื่อมโทรมเป็นผู้เช่าที่ดินโดยเช่าจากรัฐประมาณ 52 % และเช่าจากเอกชน ประมาณ 45 % แม้ว่าผู้อยู่อาศัยจะมีฐานะเป็นผู้เช่าที่ดิน แต่ส่วนใหญ่ไม่ได้จ่ายค่าเช่ามาเป็น เวลานานแล้ว ในค่าน้ำบ้านที่ผู้อยู่อาศัยนั้น 82 % ผู้อยู่อาศัยเป็นเจ้าของบ้าน น้ำกินน้ำใช้ในบริเวณ แหล่งเสื่อมโทรมได้มาจากน้ำบ่อที่ขุดใช้เองในบริเวณบ้านหรืออาศัยจากบ้านใกล้เคียงโดยที่ฝ่าย อนามัยของเทศบาลนครได้นำคลอรีนผสมน้ำเพื่อฆ่าเชื้อโรคให้เป็นครั่งคราว ผู้อยู่อาศัยบางบ้านมี ไฟฟ้าใช้แต่บางบ้านอาศัยแสงสว่างจากตะเกียง โดยเฉลี่ยแล้วครัวเรือนหนึ่ง ๆ จะเสียค่าใช้จ่าย ในค่าน้ำไฟฟ้าหรือค่าใช้จ่ายในค่าน้ำแสงสว่างประมาณเดือนละ 30 - 40 บาท รวมแล้วผู้อยู่อาศัย ในแหล่งเสื่อมโทรมจะเสียค่าใช้จ่ายในเรื่องที่อยู่อาศัยน้อยมาก คือเดือนละไม่เกิน 100 บาท หรือ ประมาณ 5 % ของรายได้อันตรายครัวเรือน<sup>1</sup>

### 3. ความต้องการที่อยู่อาศัย

ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเพราะจำนวนประชากรเพิ่มขึ้น การย้ายถิ่นที่อยู่ การเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างของสังคมเนื่องมาจากการลดจำนวนสมาชิกในครัวเรือน การทดแทน บ้านหรือตอมและบ้านในแหล่งเสื่อมโทรม ตลอดจนการหมดอายุการใช้งานของบ้านอยู่อาศัย

ในปัจจุบันบุคคลทุกคนจะมีที่อยู่อาศัยในลักษณะใดลักษณะหนึ่งตามฐานะทางเศรษฐกิจของตน ทุกคนต้องการบ้านที่อยู่สบายถูกสุขลักษณะ มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ที่ตลอดจนมีกรรมสิทธิ์ ในบ้านและที่ดิน แต่ความต้องการดังกล่าวจะได้รับการสนองตอบก็เฉพาะผู้มีรายได้สูงและรายได ปานกลางค่อนข้างสูงเท่านั้น ส่วนผู้มีรายได้น้อยและรายได้อ่อนกลางส่วนใหญ่จะไม่สามารถสนอง ความต้องการของตนได้ทั้งนี้เพราะว่ารายได้น้อยของเขาที่มีอยู่อย่างจำกัด จะนำไปใช้สำหรับสิ่งที่จำเป็น มากกว่า เช่น ในค่าน้ำค่าอาหาร ค่ายา และการศึกษาบุตรเป็นต้น ค่าใช้จ่ายในค่าน้ำที่อยู่อาศัยจะมี จำนวนค่อนข้างต่ำ ดังนั้นสภาพการพักอาศัยจะอยู่ในรูปของบ้านเช่าอาศัยอยู่กับครอบครัวเดิม บ้านพัก ของข้าราชการ หรืออาศัยในบ้านในแหล่งเสื่อมโทรม

<sup>1</sup> เรื่องเดียวกัน , หน้า 32

ส่วนประชากรในชนบทซึ่งมีจำนวนประมาณ 80 % ของจำนวนประชากรในเชียงใหม่ จะอยู่อาศัยในบ้านเรือนที่มีแบบอย่างของตนเอง ตามแบบพื้นบ้านดั้งเดิมทางภาคเหนือ ซึ่งมีลักษณะที่ไม่คงทนถาวรและไม่มีความปลอดภัยทั้งทรัพย์สินและร่างกาย รวมทั้งปัญหาในด้านการขาดแคลนระบบสาธารณสุขปกติและสาธารณสุขการที่ค้ำคอ แต่ไม่มีปัญหาความแออัดเช่นแหล่งเสื่อมโทรมที่อยู่ในเมือง

สำนักนโยบายและแผนการเคหะแห่งชาติประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลางและผู้มีรายได้น้อย โดยคาดคะเนขึ้นจากความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่อยู่ในแหล่งเสื่อมโทรมที่อยู่ในชายที่จะถูกขับไล่ ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่อยู่ในบ้านเช่าซึ่งต้องการที่อยู่อาศัยที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง และความต้องการที่อยู่อาศัยเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของประชากรดังต่อไปนี้

จากการศึกษาสภาพและประชากรที่อาศัยอยู่ในแหล่งเสื่อมโทรมในจังหวัดเชียงใหม่ ดังกล่าวข้างต้นแล้ว จำนวนครอบครัวทั้งสิ้นที่อาศัยอยู่ในแหล่งเสื่อมโทรมประมาณ 1,683 ครอบครัว แต่ในจำนวนนี้มีเพียงส่วนหนึ่งเท่านั้นที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยโดยเร่งด่วน ซึ่งเป็นบริเวณที่รัฐมีนโยบายที่จะขับไล่ คือบริเวณถนนกำแพงดิน มีพื้นที่รวมกัน 34 ไร่ มีจำนวนครอบครัว 820 ครอบครัว บริเวณถนนศรีดอนชัยซึ่งมีพื้นที่ 10 ไร่ จำนวน 222 ครอบครัว และบริเวณถนนลอยเคราะห์ 3 ซึ่งมีพื้นที่ 20 ไร่ จำนวน 100 ครอบครัว ในบริเวณ 3 บริเวณนี้แม้ว่ามีความเป็นไปได้มากที่สุดที่รัฐจะต้องทำการขับไล่ครอบครัวอื่น ๆ เพราะเป็นบริเวณบุกรุกในที่ดินของรัฐ เมื่อรวมทั้ง 3 บริเวณแล้วจะมีจำนวนครอบครัวทั้งหมด 1,142 ครอบครัว<sup>1</sup> ดังแสดงไว้ในตารางที่ 6

<sup>1</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 45 - 46



ตารางที่ 6

จำนวนครอบครัวในบริเวณแหล่งเสื่อมโทรม  
ที่รัฐมนตรีนโยบายที่จะขับไล่อ

บริเวณแหล่งเสื่อมโทรม	จำนวน
บริเวณถนนกำแพงดิน	820
บริเวณถนนศรีคอนชัย	222
บริเวณถนนลอยเคราะห์	100
รวม	1,142

แต่ถ้าพิจารณาดูสภาพการครอบครองที่ดินแล้ว ใน 3 บริเวณนี้เป็นผู้บุกรุกที่ดินรัฐ 100 ครอบครัว เข้าที่ดินรัฐ 660 ครอบครัว เข้าที่ดินเอกชน 252 ครอบครัว และเป็นเจ้าของที่ดิน 130 ครอบครัว ดังนั้นพวกที่จะถูกขับไล่อคือผู้บุกรุกที่ดินรัฐและเข้าที่ดินรัฐรวมจำนวน 760 ครอบครัว ดังแสดงไว้ในตาราง 7<sup>1</sup>

ตารางที่ 7

สภาพการครอบครองที่ดิน

ในบริเวณแหล่งเสื่อมโทรมถนนกำแพงดิน ถนนศรีคอนชัยและถนนลอยเคราะห์ 3

สภาพการครอบครองที่ดิน	จำนวน	พวกที่จะถูกขับไล่อ
ผู้บุกรุกที่ดินรัฐ	100	100
เข้าที่ดินรัฐ	660	660
เข้าที่ดินเอกชน	252	-
เจ้าของที่ดิน	130	-
รวม	1,142	760

<sup>1</sup> เรื่องเดียวกัน , หน้า 46 - 47

นอกจากนี้ในบริเวณถนนกำแพงดิน ถนนศรีคอนชัย และถนนลอยเคราะห์ 3 อาจมีบางครอบครัวที่อาศัยอยู่ในแหล่งเสื่อมโทรมดังกล่าว ซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดินของเอกชนหรือมีที่ดินเป็นของตนเอง อาจมีความต้องการที่จะย้ายออกจากบริเวณแหล่งเสื่อมโทรมเพื่อแสวงหาความเป็นอยู่ที่ดีกว่าและจัดไว้เป็นผู้ต้องการที่อยู่อาศัยในลำดับรองลงมาจำนวน 382 ครอบครัว ดังนั้นความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่อยู่ในแหล่งเสื่อมโทรมจึงจะประมาณจำนวนที่ต้องการลำดับแรกและลำดับรองลงมาดังแสดงในตารางที่ 8<sup>1</sup>

ตารางที่ 8

ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่อยู่ในบริเวณแหล่งเสื่อมโทรม  
ที่รัฐมีนโยบายจะขับไล

สภาพการครอบครองที่ดิน	จำนวน	จำนวนผู้ต้องการ ที่อยู่อาศัยเป็นลำดับแรก	จำนวนผู้ต้องการ ที่อยู่อาศัยเป็นลำดับ รองลงมา
ผู้นุกรูที่ดินของรัฐ	100	100	
เช่าที่ดินของรัฐ	660	660	
เช่าที่ดินเอกชน	252		252
เจ้าของที่ดิน	130		130
รวม	1,142	760	382

<sup>1</sup> เรืองเกียรติ

นอกเหนือจากผู้อยู่ในแหล่งเสื่อมโทรมจะมีความต้องการที่อยู่อาศัย ผู้ที่เข้าบ้านอยู่ก็ต้องการที่อยู่อาศัยที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินเช่นกัน จากการสำรวจของสำนักนโยบายและแผนการเคหะแห่งชาติ ซึ่งศึกษาถึงบ้านเช่าในอำเภอเมืองเชียงใหม่ทั้งในเขตเทศบาลและนอกเขตเทศบาล แต่ในที่นี้จะพิจารณาเฉพาะบ้านเช่าในเขตเทศบาลเท่านั้น ได้ข้อมูลว่า จำนวนผู้เช่าบ้าน 1,650 ครัวเรือนจากจำนวนทั้งสิ้น 2,905 ครัวเรือน มีระดับรายได้ครัวเรือนต่ำกว่า 3,000 บาทต่อเดือน เสียค่าเช่าในอัตราที่ต่ำกว่า 300 บาทต่อเดือน สภาพที่อยู่อาศัยอาจมีลักษณะเป็นห้องเช่าหรือที่พักอาศัย แต่ผู้อยู่อาศัยในห้องเช่าส่วนใหญ่เป็นคนโสดหรือนักศึกษา จึงอนุมานได้ว่า ในขณะนี้บุคคลเหล่านี้ยังไม่มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง นอกจากนี้สำนักนโยบายและแผนการเคหะแห่งชาติสำรวจได้ข้อมูลว่าประมาณ 36 % ของผู้เช่าบ้านจะมีลักษณะเป็นการเช่าถาวร ดังนั้นจึงประมาณได้ว่าในบ้านเช่าซึ่งเป็นที่พักอาศัย ผู้ที่ต้องการเช่าเพื่ออยู่อาศัยเป็นการมีกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินของตนเองประมาณ 36 % ของจำนวน 825 ครัวเรือน คิดเป็นจำนวนประมาณ 297 ครัวเรือน

เมื่อพิจารณารายบ้านเช่าที่มีอัตราค่าเช่าระหว่าง 301 - 900 บาทต่อเดือนซึ่งผู้เช่าเหล่านี้จะมีรายได้ครัวเรือนอยู่ระหว่างเดือนละ 3,000 - 4,000 บาท จำนวน 975 หน่วยในเขตเทศบาลนั้นจะเป็นการเช่าเพื่อเป็นที่พักอาศัยจำนวน 488 หน่วย นอกนั้นเป็นการเช่าอาคารพาณิชย์และอยู่อาศัยด้วย กลุ่มผู้เช่าที่เช่าเพื่อเป็นที่พักอาศัยประการเดียวนั้นจะต้องการที่อยู่อาศัยในชุมชนของการเคหะแห่งชาติมากกว่าผู้เช่าอาคารเพื่อประกอบการพาณิชย์ เพราะการมาอยู่ในชุมชนของการเคหะแห่งชาติไม่อาจทำการค้าได้ และเมื่อพิจารณาว่าในจำนวน 488 หน่วยที่เป็นที่พักอาศัยจะมีผู้เช่าแบบถาวรเพียง 36 % ของผู้เช่าทั้งหมดแล้ว จะประมาณได้ว่าผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติจำนวน 176 หน่วย สำหรับผู้เช่าบ้านที่มีอัตราค่าเช่าระหว่าง 901 - 3,000 บาทต่อเดือนไม่ได้พิจารณาในที่นี้ เนื่องจากเป็นผู้มีระดับรายได้ปานกลางค่อนข้างสูง<sup>1</sup>

<sup>1</sup> เรื่องเดียวกัน , หน้า 47 - 48

แสดงจำนวนผู้ที่อยู่บ้านเช่าซึ่งต้องการที่อยู่อาศัยที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง

อัตราค่าเช่า (บาทต่อเดือน)	ระดับรายได้ครัวเรือน (บาทต่อเดือน)	ประเภทอาคาร	ในเขตเทศบาล (จำนวนครัวเรือน)	ลักษณะการเช่าถาวร หรือชั่วคราว(ครัวเรือน)	จำนวนที่ต้องการ ที่อยู่อาศัยที่เป็น กรรมสิทธิ์ของตนเอง
ค่าเช่าต่ำกว่า 300	ต่ำกว่า 3,000	ห้องเช่า	825	ส่วนใหญ่เป็นคนโสดหรือนักศึกษา ลักษณะการเช่าเป็นการชั่วคราว 36 % เช่าถาวรเท่ากับ 297 64 % เช่าชั่วคราว	-
		ที่พักอาศัย	825		297
ค่าเช่า 301-900	ระหว่าง 3,000-4,000	อาคารพาณิชย์พักอาศัย	487	36 % เช่าถาวรเท่ากับ 176 64 % เช่าชั่วคราว	คาดว่าจะไม่สนใจที่จะมา อยู่ในชุมชนของการเคหะ เพราะไม่อาจประกอบการค้า
		ที่พักอาศัย	488		176
ค่าเช่า 901-3,000	สูงกว่า 4,000	อาคารพาณิชย์พักอาศัย	135		เป็นผู้มีระดับรายได้ ปานกลางค่อนข้างสูง จึงไม่พิจารณาในที่นี้
		ที่พักอาศัย	145		
รวม					473

นอกจากนี้ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร การคาดคะเนในพื้นที่เป็นการคาดคะเนการเพิ่มของจำนวนประชากรในปี พ.ศ. 2522-2526 ทั้งหมด โดยพิจารณาการเพิ่มสุทธิของแต่ละปีและจากประชากรที่เพิ่มขึ้นนี้สันนิษฐานว่า ผู้ที่เป็นเพศชายอายุตั้งแต่ 25-39 ปี มีแนวโน้มที่จะต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและครอบครัวมากที่สุด เมื่อศึกษาจากการเพิ่มของประชากรในเขตเทศบาลทุกปีและจำแนกตามระดับรายได้และอายุ สรุปได้ว่าความต้องการที่อยู่อาศัยในปี 2522 มาจากผลของการที่มีประชากรเพิ่มขึ้นจำนวน 459 หน่วย ในปี 2523 จำนวน 47 หน่วย ในปี 2524 จำนวน 484 หน่วย ในปี 2525 จำนวน 527 หน่วย และในปี 2526 จำนวน 508 หน่วย ดังที่แสดงไว้ในตารางที่ 10<sup>1</sup>

ตารางที่ 10

ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น

จากจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น จำแนกตามระดับรายได้

ระดับรายได้	2522	2523	2524	2525	2526
ต่ำกว่า 2,000 บาท	307	315	323	332	340
2,000 - 3,000 บาท	66	68	70	72	73
3,000 - 4,000 บาท	40	41	42	43	44
4,001 ขึ้นไป	46	47	49	50	51
รวม	459	471	484	527	508

<sup>1</sup> เรืองเคียงกัน, หน้า 49