

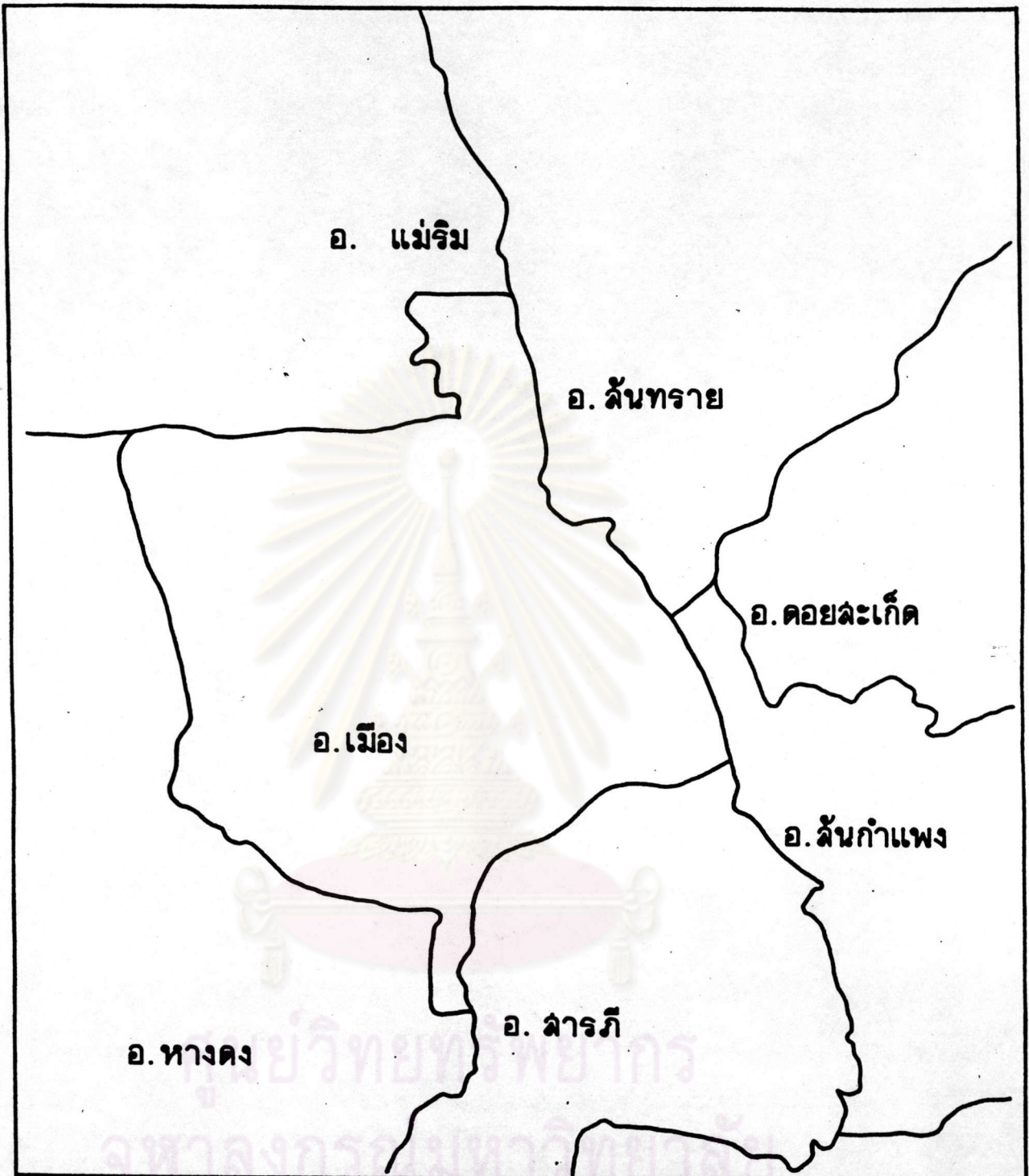
บทที่ 5

บทวิเคราะห์

ดังได้เคยกล่าวไว้ในส่วนนำตอนต้นของบทที่ 4 แล้วว่า เชียงใหม่มีประวัติความเป็นมาที่ยาวนาน และผ่านกระบวนการของการเปลี่ยนแปลงในด้านต่าง ๆ ทั้งกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ประชากร ฯลฯ กว่าจะได้ผลลัพธ์ออกมาเป็นเชียงใหม่ที่มีหน้าตาอย่างในปัจจุบัน ก็นับว่าได้ถึง 700 ปี 700 กว่า ปี ในปี พ.ศ. 2539 แต่ถึงกระนั้นก็ตามพื้นที่เมืองเชียงใหม่ก็มิได้ถูกพัฒนาขึ้นมาอย่างเท่าเทียมกัน นั่นคือ พื้นที่แต่ละส่วนของเชียงใหม่มีความแตกต่างกันและมีลักษณะเฉพาะในของแต่ละส่วน (Zone) เอง จึงจะขอกล่าวถึงการวิเคราะห์แบ่งพื้นที่ในเชียงใหม่ออกเป็นส่วนต่าง ๆ ก่อน เพื่อให้รู้จักพื้นที่เมืองเชียงใหม่ ซึ่งเป็นเวทีผืนใหญ่ ให้ละเอียดยิ่งขึ้น อันจะเป็นประโยชน์ต่อการวิเคราะห์บทบาทและผลกระทบของตัวเมือง คือบ้านจัดสรรในลำดับต่อไป (เพื่อความเข้าใจในขั้นตอนการวิเคราะห์ โปรดดูแผนภูมิที่ 5.27 ในหน้า 421 ประกอบ)

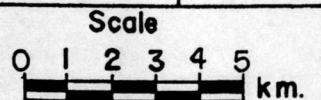
เขตพื้นที่ต่าง ๆ ของเมืองเชียงใหม่ตามลักษณะการพัฒนา

การแบ่งพื้นที่ของเมืองเชียงใหม่ออกเป็นส่วน ๆ มีอยู่แล้วตามเขตการปกครอง เช่น เขตอำเภอ เขตสุขาภิบาล หรือเขตตำบล แต่การแบ่งเขตในลักษณะนี้มักไม่สอดคล้องกับสภาพการพัฒนามาในพื้นที่ และมักจะมีรายละเอียดปลีกย่อยอีกมากมาย เช่น เขตอำเภอเมืองจะไปสิ้นสุดลงเกือบ ๆ จะถึงที่ทำการอำเภอหางดง แต่ในความเป็นจริงการรับรู้ของคนที่อยู่ในพื้นที่ เมื่อผ่านสี่แยกบริเวณห้างต้นตราภักดิ์แล้วก็จะพูดว่า "ถนนไป หางดง" หรือ "ผมมีบ้านอยู่บนถนนทางไปหางดง" จะไม่มีใครพูดว่า "บ้านผมอยู่ทางตอนใต้ของเขตอำเภอเมือง" นั่นคือ คนในพื้นที่มีแนวโน้มที่จะใช้ถนนที่เชื่อมระหว่างอำเภอเมืองกับอำเภอต่าง ๆ เป็นตัวแบ่งการรับรู้ว่าจะเข้าหรือออกจากเมือง ในที่นี้จะใช้รหัส 2 ชุดในการจำแนกพื้นที่เช่น MUNS อักษร 2 ตัวแรก (MU) จะเป็นรหัสบอกเขตอำเภอ (ซึ่งจะอิงจากการรับรู้ของคนในพื้นที่เป็นหลัก) อักษร 2 ตัวหลัง (NS) จะบอกถึงลักษณะการพัฒนาของพื้นที่นั้น ซึ่งถ้าบังเอิญมีซ้ำกันในแต่ละพื้นที่เดียวกันจะใช้รหัสบอกทิศทางของพื้นที่ไว้ด้วยเช่น MUNS/S MUNS/N



แผนที่หมายเลข 5.1 แสดงเขตอำเภอในเขตผังเมืองรวม จ.เชียงใหม่

THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBDIVISION DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF CHIANG MAI CITY



รหัสบอกเขตอำเภอ เป็นรหัสชุดที่ 1 ๗ ได้แก่ (2 ตัวแรก)

MU (MUANG)	เขตอำเภอเมือง
MR (MAERIM)	เขตแมริม
SS (SANSAI)	เขตสันทราย-แม่ไร่
DK (DOISAKET)	เขตดอยสะเก็ด
SK (SANKAMPANG)	เขตสันกำแพง
SP (SARAPI)	เขตสารภี
HD (HANGDONG)	เขตหางดง

รหัสบอกลักษณะการพัฒนา เป็นรหัสชุดที่ 2 ๗ ได้แก่ (2 ตัวแรก)

HC (History City) คือเขตกำแพงเมืองเก่าชั้นในเป็นเมืองโบราณ มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์

HD (High Dens Community) คือเขตชุมชนแออัดหรือแหล่งเสื่อมทรามของเมือง

RS (Riverside Community) เป็นชุมชนหรือพื้นที่ที่มีการตั้งถิ่นฐานอยู่ริมแม่น้ำซึ่งอาจมีลักษณะเฉพาะเป็นชนบทหรือเป็นชานเมือง แต่เนื่องจากเป็นพื้นที่ติดลำน้ามีความพิเศษจึงจัดไว้โดยเฉพาะ

GM (Government & Millitary) เป็นพื้นที่ทางทหาร หน่วยงานราชการ

OG (Old Government) เป็นพื้นที่ของสถานที่ราชการ และบ้านพักข้าราชการในสมัยก่อน ส่วนในปัจจุบันยังใช้เป็นสถานที่ราชการและสถานกงสุล

NS (New Suburban) เป็นย่านชานเมืองใหม่ ซึ่งกำลังพัฒนาตัวขึ้นมา มีจำนวนประชากรหรือความเจริญหรือสิ่งปลูกสร้าง (Built up Area) หรือมีกิจกรรมทางเศรษฐกิจเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด

OS (Old Suburban) เป็นย่านชานเมืองเก่าและในปัจจุบันก็ยังมีสภาพเป็นชานเมือง

TC (Tourist Commercial) เป็นย่านเศรษฐกิจที่สำคัญของเมืองซึ่งผูกพันโดยตรงกับการท่องเที่ยวและนักท่องเที่ยว เช่น สินค้าพื้นเมือง ร้านขายของที่ระลึก บริษัทนาฬิกา Night Bazaar

OT (Old Trade) ย่านการค้าเก่าแก่ดั้งเดิมของเมืองซึ่งในปัจจุบันก็ยังคงสภาพของย่านการค้าอยู่ เช่น ตลาดสดขนาดใหญ่ ร้านขายผ้าของชาวอินเดีย ห้างขายทอง สมุนไพรของชาวจีน สินค้าเบ็ดเตล็ดชาวเมือง

OC (Old Communities) เป็นชุมชนที่อยู่อาศัยในพื้นที่มาแต่ดั้งเดิม ถึงแม้ในปัจจุบันจะมีความเจริญสิ่งปลูกสร้างใหม่ ๆ เข้ามาแต่คนในพื้นที่ส่วนใหญ่ก็ยังคงเป็นคนกลุ่มเดิมหรือเป็นลูกหลานของคนกลุ่มเดิม และมีแนวโน้มที่จะมีการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่น้อยหรือช้ามาก

OR (Old Ribbon Development) เป็นย่านที่มีการพัฒนาตัวไปตามแกนยาวของถนนและหรือลำน้ำมาแต่เดิม ในปัจจุบันยังคงสภาพอยู่ และมีแนวโน้มที่จะชะลอการพัฒนาตัวตามแนวยาวหรือมีการพัฒนาน้อยลง

NR (New Ribbon Development) คือพื้นที่ที่มีการพัฒนาตัวตามแนวยาวของแกนถนนเกิดขึ้นใหม่มีสิ่งปลูกสร้างและกิจกรรมทางเศรษฐกิจเป็นแถวยาวเกิดขึ้นอย่างเห็นได้ชัด

RR (Ring Ribbon Development) เป็นลักษณะการพัฒนาเป็นแถวยาวแบบพิเศษของเขียงใหม่ไปตามถนนวงแหวนรอบเมือง

SC (Sub Centre) เป็นศูนย์กลางความเจริญระดับรอง ซึ่งมักจะเกิดขึ้นจากการพัฒนาย่านชานเมือง (เก่า, ใหม่) มีความหนาแน่นของประชากรสูง มีเขตอิทธิพลทางเศรษฐกิจของตัวเอง และมักมีเอกลักษณ์ทางพื้นที่เด่นชัด ถึงแม้จะอยู่ใต้อิทธิพลของศูนย์กลางขนาดใหญ่กว่าก็ตาม เช่น ย่านการศึกษา ย่านขนส่ง ย่านเครื่องเงิน เป็นต้น

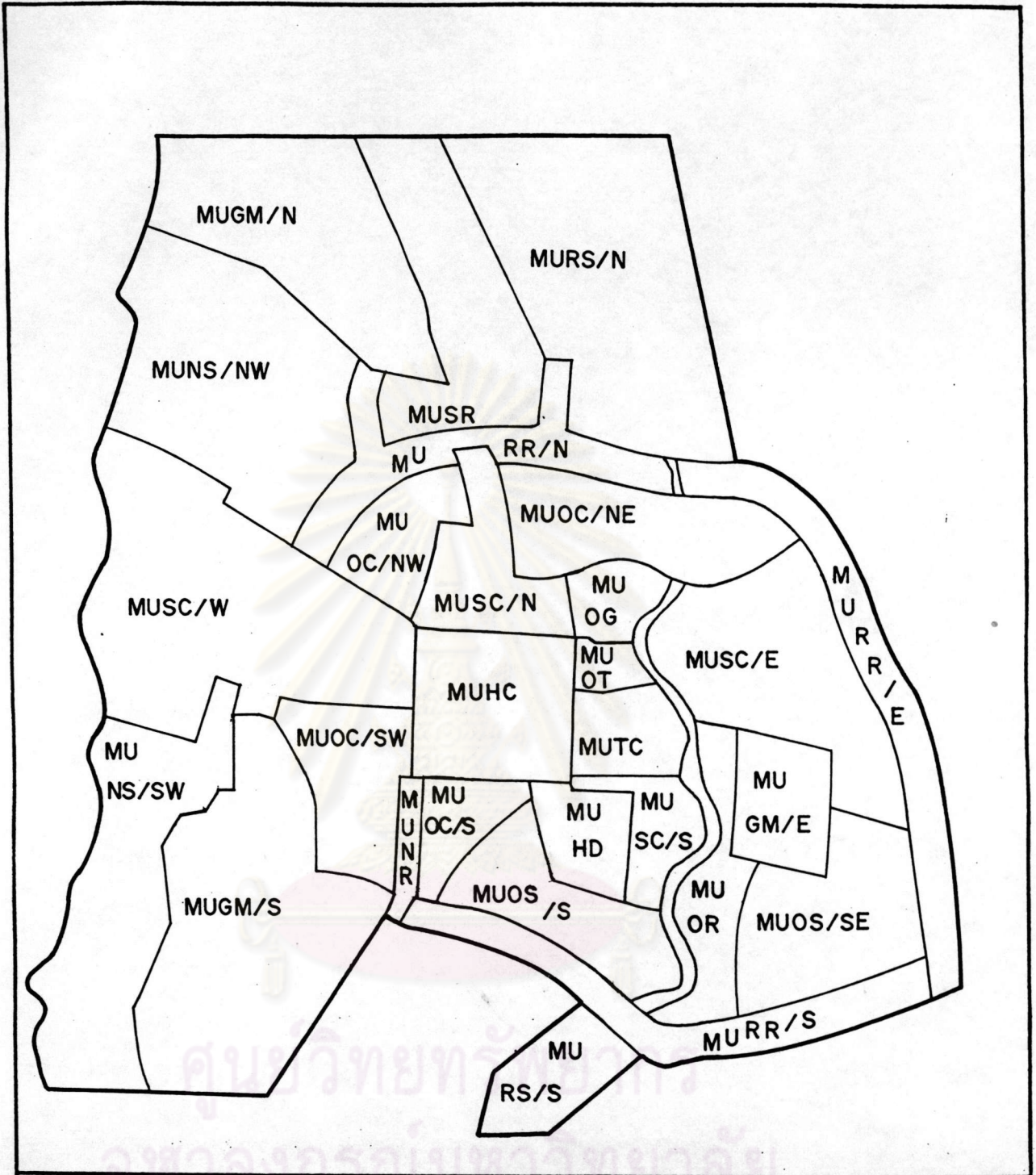
DC (District Centre) เป็นศูนย์กลางชุมชนในระดับอำเภอ (ในที่นี้คืออำเภอรอบนอก)

SD (Sub District Centre) เป็นศูนย์กลางชุมชนในระดับตำบลที่มีความเด่นในเชิงพื้นที่เท่ากับหรือรองลงมาจากระดับอำเภอหรือระดับ Sub Centre แต่เด่นกว่าตำบลโดยทั่วไป เช่น หมู่บ้านท่าร่วมก่อสร้าง

SR (Suburb Ribbon Development) คือย่านชานเมืองที่มีการพัฒนาตัวแบบแถบแนวยาวไปตามถนนสายหลักที่เชื่อมระหว่างอำเภอกับอำเภอรอบนอกต่าง ๆ

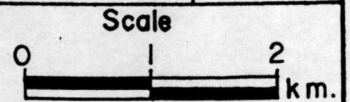
AC (Agricultural Community) คือพื้นที่เกษตรกรรมซึ่งอาจจะมีชุมชนตั้งอยู่ด้วยก็ได้

RC (Rural Community) คือพื้นที่ชุมชนแบบชนบท



แผนที่หมายเลข 5.2 เขตย่อยต่างๆในเขตอำเภอเมือง

THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBDIVISION DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF CHIANG MAI CITY



ตารางที่ 5.1 แสดง รายละเอียดของโครงการจัดสรร ในเขตเมืองรวมเชียงใหม่

รหัสโครงการ	ชื่อโครงการ (อำเภอ)	พ.ศ. เปิดตัว	จำนวน หน่วย	SIZE			TYPE			COST			IMAGE					รหัส พื้นที่
				B	M	S	S	M	H	M	C	M	R	F	S	C		
<u>MU</u>	<u>เขตอำเภอเมือง</u>																	
1	วิลล่าเวียงพิงค์	2516	28			X	X			X							X	MUOC
2	รินทร์	2517	58			X		ht		X							X	MUSC/W
3	วิลล่าผาพิงค์	2518	25			X	X			X							X	MUSC/W
4	พรสุเทพ	18	11			X	X				X	X						MUNS/NW
5	สุขสมบูรณ์นิเวศน์ 1	18	18			X	X				X						X	MUSC/N
6	สนสวย 1	2519	34			X		ht		X							X	MURR/N
7	ธารทอง 1	2520	17			X		ht		X							X	MURR/N
8	ธารทอง 2	20	24			X	X			X							X	MURR/E
9	สัมมากร	20	9			X	X				X		X					MURS/N
10	อรพินทร์นิเวศน์	20	18			X	X			X							X	MUSC/E
11	สถานานิเวศน์	20	35			X	X			X							X	MUSC/N
12	สวนราชพฤกษ์	20	34			X	X				X						X	MUOS/S
13	ระมิงนิเวศน์	20	65			X	X				X						X	MUOC/S
14	เชียงใหม่การเคหะ	20	40			X	X			X							X	MUSC/W
15	ห้วยแก้ว	20	15			X		ht		X							X	MUSC/W
16	การเคหะ 1	20	400	X				X			X						X	MUOR
17	ศรีสุรางค์	2521	10			X	X			X							X	MURR/N
18	สุขเกษม	21	70			X		l			X						X	MURR/N
19	แดนตะวันเหนือ	21	106	X				X		X		X						MUSC/W
20	สุขสมบูรณ์นิเวศน์ 2	21	30			X	X				X						X	MUOC/NW
21	ศรีสุข	21	30			X	X				X			X				MUSC/E
22	โชคนานิเวศน์ 1	21	357	X				ht		X							X	MUSR
23	ศิริวัฒนานิเวศน์	21	500	X				ht		X							X	MURR/S
24	การเคหะ 2	2522	869	X				X			X						X	MUOR
25	ตรุณนิเวศน์	22	18			X	X				X						X	MURR/W
26	อู่แก้ว	22	21			X		l			X						X	MUOS/S
27	จินตานิเวศน์	22	16			X		l		X			X					MUOR
28	สนสวย 2	2523	28			X		ht		X							X	MURR/N
29	สวนทรายทองวิลล่า	2524	20			X	X			X							X	MURR/E
30	นันทวัน	24	90			X	X		X								X	MUSC/W

รหัส โครงการ	ชื่อโครงการ (อำเภอ)	พ.ศ. เปิดตัว	จำนวน หน่วย	SIZE			TYPE			COST			IMAGE					รหัส พื้นที่
				B	M	S	S	M	H	M	C	M	R	F	S	C		
MU 31	อัมบอญ	24	100	X		X				X						X	MUOC/NE	
32	โชคดี 1	2525	34		X	X				X			X				MURR/S	
33	คำรงค์นิเวศน์	25	30		X	X				X					X		MURR/S	
34	สวนแก้ว	25	11		X	X				X		X					MUNS/NW	
35	เจ็ดริน	25	39		X		hl				X	X					MUNS/NW	
36	เจ็ดยอด	2526	232	X			hl			X					X		MURR/N	
37	โชคดี 2	26	157	X		X				X					X		MURR/S	
38	โชคธานีเวศน์ 2	26	175	X		X				X			X				MURR/N	
39	ทัศนนิเวศน์	26	11		X		hl				X		X				MURR/N	
40	สถานนาวิลล่า	26	57		X		hl			X					X		MURR/N	
41	เสาทองนิเวศน์	26	12		X		l			X					X		MURR/N	
42	ดาวดั่งส์	26	93		X		hl			X					X		MUSC/W	
43	นวมภิเษกเรศ	26	57		X	X				X		X					MUSC/W	
44	ศักดิ์ชัยนิเวศน์	26	37		X		ht			X		X					MUNS/NW	
45	สุขสมบูรณ์นิเวศน์ 3	26	10		X	X				X					X		MUOC/NW	
46	เชียงใหม่แลนด์	26	220	X			hl			X					X		MUOS/S	
47	นครพิงค์	26	29		X	X				X					X		MUSC/S	
48	เจ็ดรินทร์	2527	39		X	X					X		X				MUNS/NW	
49	พลอยบุรินทร์	27	20		X		hl			X				X			MURR/S	
50	มงฟอร์ตวิลล่า	27	33		X		hlt			X					X		MURR/S	
51	ริมเวียง	27	20		X		hl			X					X		MURR/S	
52	สถานนาโฮม	27	80		X		l				X				X		MURR/E	
53	วังตาลวิลล่า	27	127	X			hlt			X			X				MURS/S	
54	วังสิงห์คำ	27	70		X	X				X					X		MURR/N	
55	คุ้มครพิงค์	27	300	X		X					X				X		MUSC/W	
56	เกษตรแก้ว	27	57		X		hl			X	X						MUNS/NW	
57	อิงดอย	27	39		X		hl	X				X					MUNS/NW	
58	แจ่มจันทร์	2528	12		X	X					X				X		MURR/S	
59	เชียงใหม่วิลล่า	28	68		X		hl			X					X		MURR/S	
60	อัญญาณีนี	28	35		X	X		X							X		MURR/S	

รหัส โครงการ	ชื่อโครงการ (อำเภอ)	พ.ศ. เปิดตัว	จำนวน หน่วย	SIZE			TYPE			COST			IMAGE					รหัส พื้นที่	
				B	M	S	S	M	H	M	C	M	R	F	S	C			
MU 81	สุาสมบูรณนิเวศน์ 4	2528	10			X	X			X								X	MUSC/N
82	นันทนา	2529	49			X		hl	X								X		MURR/S
83	สลาลิน	29	39			X	X			X		X							MUSC/W
84	ท่าทองสงคราม	29	9			X	X				X						X		MUSC/W
85	เทียมพร	29	200	X				l		X			X						MUSR
86	เคหะชุมชนเชียงใหม่	2530	80			X	X				X						X		MURR/E
87	เชียงใหม่เวียงทอง	30	42			X	X			X							X		MURR/S
88	สุพินวิมลเสง	30	75			X		hl		X							X		MURR/S
89	เอื้องทดวง 2	30	75			X	X			X							X		MUOC/NE
70	บ้านในฝัน 1	2531	202	X			X			X				X					MURS/S
71	เคียงคอย	31	40			X	X			X		X							MUSC/W
72	วิวดอย	31	15			X		l		X		X							MUNS/SW
73	ป่าส้มสบริงเพลส	2532	350	X				ht	X								X		MURR/S
74	บ้านทุ่งไฮเตด	32	50			X	X			X							X		MUSC/E
75	พิงค์พยอม	32	66			X	X			X							X		MUSC/W
76	ไกลเค้นทาวน์	2533	50			X		ht			X			X					MURS/S
77	หมู่บ้านทานตะวัน	33	87			X		ht		X				X					MUOS/SE
78	บ้านทรายคำ	33	46			X	X			X		X							MUNS/SW
79	วิลล่าฟ้าฮ่าม	2534	5			X		t		X		X							MURS/N
80	เชียงใหม่เลคแลนด์	34	46			X		l		X		X							MUNS/SW
81	ที่ดินบ้านเพื่อนครู	34	14			X		l		X							X		MUSC/W
82	อูษาฟ้าฮ่าม	2535	101	X			X			X				X					MUOC/NE
83	พีมายพรทม	35	110	X			X		X			X							MUNS/NW
84	เจ็ดรินทร์ไฟร์ซีซั่น	35	149	X				ht			X	X							MUNS/NW
85	บ้านในฝันโครงการ 2	35	88			X	X		X			X							MUNS/SW
86	ไอซ์แลนด์ วิลเพลส	35	84			X	X			X		X							MUNS/SW
87	คำหยาดฟ้า 1	35	97			X		t		X		X							MUSC/W
88	หมู่บ้านโรสวิลล์	2536	75			X	X				X			X					MUOS/SE
89	ฟ้าฮ่ามวิลเลจ	36-37	119	X			X			X				X					MURS/N
90	สว่างวิลล่า	36-37	167			X		ht		X				X					MURS/S

รหัส โครงการ	ชื่อโครงการ (อำเภอ)	ท.ศ. เปิดตัว	จำนวน หน่วย	SIZE			TYPE			COST			IMAGE					รหัส พื้นที่	
				B	M	S	S	M	H	M	C	M	R	F	S	C			
MU 91	หน้าสถานีรถไฟ	2536	10			X		t				X						X	MUSC/E
92	กีฬยภมรฮิลล์	36-37	266	X		X					X		X						MUNS/SW
93	บ้านชิงคอย	36-37	22			X	X				X		X						MUNS/SW
94	สุเทพาลัย	36-37	95			X		t			X		X						MUNS/SW
95	เชียงใหม่วิลล่า 2	2538	237	X		X			X								X		MURR/S
96	ป่าต้นโฮมทาวน์	38	25			X		ht				X					X		MURR/N
97	บ้านสวนสุเทพ	38	48			X	X				X							X	MUOC/SW
98	เชียงใหม่เลคแลนด์	38	86			X	X				X		X						MUNS/SW
99	คำหยาดฟ้า 2	38	30			X	X				X		X						MUSC/W
100	บ้านชนากานต์	38	45			X	X				X		X						MUNS/SW
MR	เขตอำเภอแม่ริม																		
1	แม่ปิงวิลล่า	2526	21			X	X				X						X		MRSR
2	อมรินทร์	2530	25			X	X				X						X		MRSR
3	แม่ริมปาร์ค	2532	107	X				ht			X						X		MRDC
4	อมรมิตวิลล่า	2533	18			X		t				X			X				MRSR
5	เดอะ ฮิลล์ เฟลต	33	20			X		t			X						X		MRSR
6	พุทธวิภาตาทาวน์ไฮส์	33	20			X		t				X					X		MRRS
7	กรีนวิลล์	33	593	X				ht	X								X		MRSR
8	บ้านเวียงพิงค์	2534	47			X		ht			X				X				MRRS
9	ศิขรินทร์ทาวน์ไฮส์	34	16			X		t			X		X						MRRS
10	บ้านธารทอง	34	60			X	X				X				X				MRSR
11	บ้านทองประกาย	34	42			X		ht	X									X	MRSR
12	บ้านพิมาน	34	78			X	X		X				X						MRRS
13	บ้านฉัตรมงคล	2535	150	X				ht			X				X				MRRC
14	บ้านสิวาพร	35	22			X		ht			X				X				MRRC
15	แม่ริมวิลเลจ	35	64			X	X				X						X		MRDC
16	บ้านสวนริมบึง	35	65			X	X				X				X				MRAC
17	บ้านพาศิรินทร์	2536	15			X	X				X		X						MRSR
18	บ้านเพชรริมบึง	36	175	X				ht	X						X				MRRS
19	สถานทองวิลล์	36	45			X	X				X						X		MRRS

รหัส โครงการ	ชื่อโครงการ (อำเภอ)	พ.ศ. เปิดตัว	จำนวน หน่วย	SIZE			TYPE			COST			IMAGE					รหัส พื้นที่
				B	M	S	S	M	H	M	C	M	R	F	S	C		
MR 20	บ้านริมธารแม่สา	38	80		X		hl		X								X	MRDC
21	บ้านริมป่าไร่เพลส	38	253	X		X			X				X					MRRS
22	บ้านพลอยมณีแดง	2537	283	X			hl		X		X							MRDC
23	บ้านกิตติภัทร	37	35		X		t		X		X							MRDC
24	แม่ริมวิลด์	37	40		X	X					X						X	MRDC
25	บ้านริมใต้สายธาร	37	64		X	X			X								X	MRDC
26	บ้านทองรุ่งเรือง	37	28		X	X			X				X					MRRS
27	บ้านทองวิลเดอ	37	33		X	X			X				X					MRRC
28	ศรีวิชัยวิลล่า	37	45		X	X					X		X					MRAC
29	บ้านศุภฤกษ์	2538	97		X		ht		X						X			MRRC
30	บ้านแม่ริม	38	80		X	X			X				X					MRRC
31	บ้านทองทวี	38	35		X	X			X				X					MRSR
32	บ้านศิวาพร	38	73		X	X			X				X					MRRC
33	บ้านอิมเวียงเจียงใหม่	38	91		X		ht		X								X	MRDC
34	บ้านปิยวดี	38	120	X			ht		X							X		MRDC
35	บ้านอิมเพชร	38	114	X		X		X					X					MRRC
36	บ้านสุวิชาดา	38	68		X	X			X				X					MRAC
37	แม่ใจแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	38	175	X			ht		X						X			MRAC
SS	เขตอำเภอสันทราย																	
1	สวนนนทรี	2524	250	X			hl		X						X			SSSR
2	พิมานแก้ว	2527	42		X	X			X						X			SSSR
3	ธนาวัลย์	2530	80		X	X			X						X			SSSR
4	ผาสุก	30	30		X	X					X						X	SSDC
5	เลด วิว ปาร์ค 1	2532	250	X			ll		X				X					SSAC/W
6	ชะจาวเพลส	2533	70		X	X			X						X			SSSR
7	ธีรพร	33	7		X	X					X		X					SSRC
8	ทอมสินวิลล์ล่า	33	110	X			hl				X						X	SSRC
9	เลด วิว ปาร์ค 2	2534	45		X	X		X							X			SSSR
10	สันทรายทอง	34	60		X	X			X								X	SSDC
11	หมู่บ้านพรพิงค์	34	170	X		X					X		X					SSRC

รหัส โครงการ	ชื่อโครงการ (อำเภอ)	พ.ศ. เปิดตัว	ขนาด หน่วย	SIZE					TYPE			COST			IMAGE					รหัส พื้นที่
				B	M	S	S	M	H	M	C	M	R	F	S	C				
SS 12	บ้านเรืองศิริ	2534	22			X	X					X				X				SSRC
13	สุขนิรันดร์โฮม	34	30			X	X					X				X				SSRC
14	รุ่งเรืองวิลล่า	34	170		X		X				X								X	SSSC
15	พันธุ์ญาภรณ์วิลล์	34	50			X	X				X								X	SSSC
18	ล้านนาวิลล์	34	810	X			X		X									X		SSSR
17	หมู่บ้านไร่แก้ว	34	80			X			ht		X							X		SSSR
18	เรนโบว์วิลเลจ	34	188		X				hl		X							X		SSSR
19	สันทรายวิลเลจ	2535	92			X	X					X							X	SSRC
20	บ้านสวนพจนานันท์	35	179		X				l			X							X	SSAC/E
21	หมู่บ้านชนะพด	35	68			X	X					X				X				SSRC
22	หมู่บ้านชานันท์	35	45			X	X				X					X				SSRC
23	บ้านพุทธรักษา	35	45			X	X				X								X	SSSC
24	รวยรวมโชคปาร์ควิลล์	35	167			X	X				X								X	SSSC
25	หมู่บ้านกรีนสแควร์	35	70			X	X				X					X				SSSC
26	สันทรายไฮล์แลนด์	2536	162			X	X					X							X	SSDC
27	สันทรายคันทรีวิลล์	36	92			X	X				X								X	SSDC
28	บ้านสวนธัญญูรดา	36	150		X		X				X					X				SSRC
29	เมืองงามสันทราย	36	56			X			l			X				X				SSAC/E
30	ธนสารวิลล่า	36	120		X				ht			X							X	SSDC
31	บ้านริมสวน	36	43			X			hl		X					X				SSRC
32	น้ำใสสวนงาม	36	120		X		X				X					X				SSRC
33	โครงการแมกไม้ชายคา	36	170		X		X				X					X				SSSC
34	แม่ใจการ์เด็นฮิลล์	36	24			X			l		X					X				SSSC
35	แม่ใจโกสเค้นแลนด์	36	100		X		X				X					X				SSSR
36	รุ่งเรืองเดควิว	36	105		X				ht		X					X				SSSR
37	ชันไชนวิลล์	36	50			X			ht		X								X	SSSR
38	บ้านวังบัวทอง	36	136		X				ht		X								X	SSSR
39	บ้านพิมุข	2537	251	X			X			X						X				SSDC
40	ทรายเงินทาวน์	37	159			X			t			X							X	SSDC
41	แม่ใจออร์คิดแลนด์	37	175		X		X				X								X	SSSC

รหัส โครงการ	ชื่อโครงการ (อำเภอ)	พ.ศ. เปิดตัว	จำนวน หน่วย	SIZE			TYPE			COST			IMAGE					รหัส พื้นที่
				B	M	S	S	M	H	M	C	M	R	F	S	C		
SS 42	บ้านสันทรายเชียงใหม่	37	32			X	X			X					X			SSRC
43	บ้านแสงทอง	2538	33			X	X			X							X	SSSC
DK	<u>เขตอำเภอคลองสะแก</u>																	
1	สว่างนคร	2524	99			X	X			X					X			DKSR
2	วารินทวีวิลล่า	2529	25			X		hl		X					X			DKSR
3	เจริญสุข	29	38			X		hl		X					X			DKSR
4	คุรุสภา	29	67	X			X				X				X			DKSR
5	บ้านบ่อหิน	2531	200	X			X				X			X				DKAC/S
6	วิภาวิไล	2532	201	X			X			X					X			DKSR
7	เจริญวิลล่า	2533	18			X	X			X					X			DKSR
8	อมรินทร์วิลล่า	2534	14			X		hl		X			X					DKSR
9	เชียงใหม่ฟลอริดา	34	442	X				l		X					X			DKSR
10	สันทรายปาร์ควิลล์	34	70			X		ht		X				X				DKAC/N
11	บ้านสัมภา	34	74			X	X			X					X			DKSR
12	ทองกวาวที่ดินจัดสรร	34	163			X		l			X				X			DKSR
13	สันทรายปาร์ควิว	2535	223	X			X			X					X			DKSR
14	บ้านเวียงคอย	35	250	X			X			X					X			DKSR
15	บ้านสวนเชิงคอย	35	313	X				hl		X			X					DKRC
16	เอส.อาร์.แลนด์	35	128	X			X			X					X			DKSR
17	บ้านสวนรักษาราษฎร์	2536	25			X	X				X			X				DKSR
18	บ้านต้นหลวง	36	51			X	X			X				X				DKRC
19	เจ.ซี.การ์เด้นวิลล์	36	67			X	X			X					X			DKSR
20	สันทรายซีดีวิลล์	36	170	X			X				X			X				DKAC/N
21	กรีนแอนดิว คันทรีโฮม	36	133	X			X		X					X				DKAC/S
22	บ้านกล้วยไม้	2537	227	X				ht		X				X				DKSR
23	บ้านศรีปัญญา	37	32			X	X			X					X			DKSR
24	ชมเดือนเคียงคอย	37	32			X	X			X					X			DKSR
25	เชียงใหม่แผ่นดินทอง	37	360	X				l			X			X				DKRC
26	โฮม แอนด์ วิว	37	40			X	X		X					X				DKAC/S
27	บ้านพิงค์ธานี	37	360	X			X			X					X			DKSR

รหัส โครงการ	ชื่อโครงการ (อำเภอ)	พ.ศ. เปิดตัว	จำนวน หน่วย	SIZE			TYPE			COST			IMAGE					รหัส พื้นที่
				B	M	S	S	M	H	M	C	M	R	F	S	C		
DK 28	บ้านสวนคอดยสะเกิด	2537	107	X		X					X					X		DKSR
29	ชนสารวิลล่า 2	2538	200	X			ht				X				X			DKAC/N
SK	เขตอำเภอสันกำแพง																	
1	สุรพลนิเวศน์	2526	51		X		ht			X						X		SKSR
2	ธารทิพย์วิลล่า	2527	230	X			hlt			X				X				SKSR
3	รวมโชควิลล่า	2529	100	X			hl			X					X			SKSR
4	นิอรนิเวศน์	2530	30		X		ll			X					X			SKSR
5	สวนฟ้าใส	30	15		X	X				X					X			SKSR
6	สุโขทัยธานี	30	19		X		l			X					X			SKSR
7	บ้านสายคราม	2532	40		X	X				X				X				SKSR
8	พินงค์นครทาวน์ฮิลล์	2533	50		X		t				X			X				SKRC
9	ลานนาทาวน์ฮิลล์	33	19		X		t			X				X				SKSR
10	พรพินธุ์วิลล่า	33	16		X		t				X					X		SKSD
11	บ้านสมรักษ์	33	182	X		X				X				X				SKSR
12	นาทองวี	2534	54		X		ht			X					X			SKSR
13	หมู่บ้านสันติ	34	251	X			X				X			X				SKSR
14	บ้านสวยล้อมสวน	34	170	X		X		X						X				SKAC/N
15	ธารทองธานี	34	160	X			ht			X					X			SKSR
16	บ้านสวนกำแพงแก้ว	34	120	X		X				X				X				SKSR
17	เชียงใหม่ดาวกร	2535	15		X		t				X			X				SKAC/N
18	บุศราคัมทาวน์ฮิลล์	35	44		X		t			X						X		SKSD
19	เมืองทองวิลล์	35	77		X		ht				X			X				SKAC/N
20	สุภาวาลัยเลดวิว	35	167		X	X		X							X			SKSR
21	บ้านเมธีไฮล์	35	20		X	X				X				X				SKAC/N
22	บ่อสร้างแลนด์	35	98		X		l				X			X				SKAC/N
23	บ้านภาวิ	2536	218	X			ht			X				X				SKAC/S
24	บ้านนครเทพ	36	196	X		X				X				X				SKRC
25	หมู่บ้านจัดสรรทหาร	36	20		X		ht				X				X			SKSR
26	บ้านธารทองธานี	36	18		X	X				X				X				SKSR
27	บ่อสร้างทาวน์ฮิลล์	36	33		X		t			X						X		SKSD

รหัส โครงการ	ชื่อโครงการ (อำเภอ)	พ.ศ. เปิดตัว	จำนวน หน่วย	SIZE			TYPE			COST			IMAGE					รหัส พื้นที่	
				B	M	S	S	M	H	M	C	M	R	F	S	C			
SK 28	บ้านชวนชม	2538	111	X			X			X						X			SKSR
29	บ่อสร้างเลิศแลนด์	36	150	X			X			X						X			SKAC/N
30	ชนากาโรเดินโฮม	2537	112	X				ht		X						X			SKAC/S
31	เค.เอส.วิลด์ปาร์ค	37	258	X			X			X						X			SKRC
32	เชียงใหม่คันทรีโฮม	37	460	X			X			X							X		SKSR
33	แสนสุขทาวน์ไฮส์	37	118	X				t		X								X	SKSD
34	แพรวาวิลเลจ	37	93			X		ht		X								X	SKSD
35	เชียงใหม่คันทรีการ์เด้น	37	174	X			X			X							X		SKSR
36	บ้านก้านพวงแก้ว	37	80			X		l				X						X	SKSD
37	บ่อสร้างแสนสุข	37	70			X	X			X								X	SKSD
38	บ่อสร้างโฮมทาวน์	37	14			X		t			X							X	SKSD
39	บ้านสวนพกาไทย	2538	272	X			X			X				X					SKAC/N
40	ฮิลล์ ไซส์ โฮม 2	38	190	X				ht		X							X		SKSD
41	บ้านชาริน	38	78			X	X			X					X				SKSR
SP	<u>เขตอำเภอสารภี</u>																		
1	จินตมณีนิเวศน์	2523	22			X	X			X							X		SPOR
2	จำปานิเวศน์	2526	10			X	X			X							X		SPOR
3	น้ำผึ้งวิลเลจ	2530	34			X		lt		X							X		SPOR
4	บ้านสุขสมบูรณ์	2532	50			X		ht			X			X					APAC/E
5	บ้านศกสุรินทร์	2533	109	X			X				X						X		SPDC
6	บ้านล้อมน้ำ	33	140	X			X			X							X		SPRC
7	เอ็ม.เอส.วิลเลจ	2535	110	X			X			X								X	SPDC
8	จินดาวิลล่า	35	150	X			X			X								X	SPDC
9	สารภีวิลเลจ	2536	150	X			X			X				X					SPAC/E
10	บ้านเวียงเชียงใหม่	36	121	X				ht			X			X					SPAC/E
11	โกสเด้นฟีลด์	36	65			X	X				X			X					SPAC/E
12	ลานนาธานี	36	180	X			X			X							X		SPRC
13	บ้านสวยหนองผึ้งวิลด์	2537	31			X	X				X							X	SPDC
14	รัตนาวิลล่า	37	78			X	X			X				X					SPAC/E
15	บ้านภูตินันท์	2538	251	X				ht			X			X					SPAC/E
16	บ้านมัทรินทร์	38	73			X	X			X				X					SPRC

รหัส โครงการ	ชื่อโครงการ (อำเภอ)	ท.ศ. เปิดตัว	จำนวน หน่วย	SIZE					TYPE			COST			IMAGE					รหัส พื้นที่		
				B	M	S	S	M	H	M	C	M	R	F	S	C						
HD	เขตอำเภอทางดง																					
1	อมรนิเวศน์	2521	157	X		X						X								X	HDSR	
2	ภวครภาพ	2522	7			X	X					X								X	HDSR	
3	ไข่มุก	2523	10			X	X					X								X	HDSR	
4	ไทยสมุทร	2524	119	X		X							X							X	HDSR	
5	วรุณจุมพล	2525	38			X	X						X							X	HDSR	
6	อรุณนิเวศน์	2526	25			X							X							X	HDSR	
7	เฟื่องฟ้า 1	2528	25			X	X					X								X	HDSR	
8	ร่วมเย็น	2529	11			X	X						X							X	HDSR	
9	เฟื่องฟ้า 2	2530	37			X	X					X								X	HDSR	
10	ยูพิน	30	39			X							X							X	HDSR	
11	เอื้องทอง 1	30	105	X		X						X								X	HDSR	
12	อนุสารวิมล	2531	110	X									X							X	HDSR	
13	เวียงพิงค์	2532	60			X							X							X	HDSR	
14	กุหลาบนิเวศน์	32	280	X		X				X										X	HDSR	
15	แกรนด์วิลล์	2533	460	X			X					X								X	HDSR	
16	สถานดาว	33	73			X	X					X			X						HDSR	
17	บ้านวังศาล	33	547	X			X			X										X	HDRC/NE	
18	บ้านศรีวังศาล	33	31			X						X								X	HDRC/NE	
19	เวียร์ คลับ แลนด์	2534	507	X									X		X						HDSR	
20	พฤกษชาติออยคำ	34	120	X		X						X		X							HDRC/NW	
21	เชียงใหม่วิวิธ	34	41			X	X			X				X							HDRC/NW	
22	คันทรีปาร์ควิลล์	34	87			X	X					X		X							HDAC/W	
23	บ้านพรภิทร	34	75			X						X		X							HDAC/W	
24	บ้านคาราวดี	2535	230	X		X							X							X	HDRC/NW	
25	เชียงใหม่วิวิธ 2	35	184	X		X						X								X	HDRC/NE	
26	ล้านนาซิติ	35	100	X		X						X								X	HDSR	
27	บ้านธารดง	35	270	X		X							X								X	HDDC
28	ทิพย์ภมร	2536	178	X		X				X				X								HDSR
29	นิมมานนรดี	36	280	X									X							X	HDRC/NE	
30	เพชรมณี	2536	76			X	X					X								X	HDRC/NE	

รหัสโครงการ	ชื่อโครงการ (ย่านกอง)	พ.ศ. เปิดตัว	จำนวน หน่วย	SIZE			TYPE			COST			IMAGE					รหัส พื้นที่
				B	M	S	S	M	H	M	C	M	R	F	S	C		
HD 31	พิศุลทอง	2538	130	X			ht			X			X					HDRC/NE
32	เพชรบุรีนทร์	36	155	X		X			X		X							HDSR
33	กฤษพันธ์วิลด์ 4,5	36	409	X		X		X			X							HDSR
34	ขวัญเวียง	36	728	X		X				X			X					HDRC/NE
35	ฟ้าเจอร์นแลนด์	36	144	X		X			X		X							HDSR
36	มยุรีวิลด์	36	150	X		X				X			X					HDAC/E
37	เชียงใหม่วิวดอย	36	299	X		X			X		X							HDSR
38	รอยัลวิลด์	36	196	X		X			X		X							HDAC/W
39	บ้านรุ่งอรุณ	38	65			X	X			X							X	HDCC
40	พิางามวิลเลจ	36	150	X			ht				X						X	HDCC
41	รัตนภาวณวิลด์	36	158	X		X			X				X					HDAC/E
42	ธนกฤตแดนซ์	36	60			X	X			X					X			HDAC/E
43	บ้านสวนหัตถกรรม	36	25			X	X				X		X					HDAC/E
44	บ้านวิสาขาริมธาร	36	45			X	X			X		X						HDCC
45	เมธิณี อิลล์เพลส	38	99			X	X			X			X					HDRC/NE
46	นครพิงค์ทาวน์ฮิลล์	2537	18			X		1		X			X					HDSR
47	เชียงใหม่เมืองใหม่	37	341	X			X			X					X			HDSR
48	บ้านราชวรินทร์	37	137		X		X			X			X					HDAC/E
49	เวียงแก้วแก้ว	37	210	X		X				X					X			HDAC/E
50	บ้านไชยวุฒิ	37	65			X	X				X		X					HDAC/E
51	ศรีอนันต์ทาวน์ฮิลล์	37	303	X			ht				X						X	HDCC
52	พันธุ์ชาติวิลด์	2538	73			X	ht			X			X					HDRC/NE
53	บ้านอยู่สบาย	38	95			X	X				X		X					HDSR
54	รัตนรักษ์	38	64			X	X		X			X						HDSR
55	สุจิตรา	38	48			X	X			X			X					HDRC/NE
56	นันทิมา	38	38			X	X			X			X					HDRC/NE
57	ปจวีย์	38	102	X		X		X				X						HDRC/NW
58	เสนาธิการวิลเลจ	38	173	X		X					X				X			HDSR
59	เวียงพินแดน	38	73			X	ht			X			X					HDAC/E
60	บ้านช่างค่าน้อย	38	25			X	X			X							X	HDSR
61	บ้านธารอิงดอย	38	218	X		X					X						X	HDCC
62	เชียงใหม่พลอเวสท์ฮิลล์	38	131	X		X				X				X				HDCC

NOTE	SIZE	B = BIG	ขนาด มากกว่า 300 หน่วย (หรือพื้นที่เกิน 100 ไร่)
		M = MEDIUM	ขนาด ระหว่าง 100 -300 หน่วย
		S = SMALL	ขนาด น้อยกว่า 100
	TYPE	S = SINGLE	รูปแบบ บ้านเดี่ยว (หรืออาจเป็นบ้านแฝด)
		M = MIX	รูปแบบผสม h = บ้านเดี่ยว, l = ที่ดินเปล่า, t = ทาวน์เฮ้าส์หรือคันทรี)
	COST	H = HIGH	ราคา มากกว่า 1,500,000.00 บาท
		M = MEDIUM	ราคา ระหว่าง 1,500,000.00 - 1,000,000.00บาท
		C = CHEAP	ราคา ต่ำกว่า 1,000,000.00 บาท
	IMAGE	M = MOUNTAIN	ใช้เทือกเขาสู่ทิวเป็นจุดขาย
		R = RIVER	ใช้น้ำปิงเป็นจุดขาย
		F = FIELD	ใช้วิวทิวทัศน์,ความสงบทางธรรมชาติ,ความร่มรื่นเป็นจุดขาย
		S = STREET	ใช้ถนน,การคมนาคมที่สะดวกเป็นจุดขาย
		C = COMMUNITY	ใช้ชุมชน,แหล่งที่มีความเจริญเป็นจุดขาย

รหัสพื้นที่ (ที่มา) โปรดดูในบทที่ 5

รหัสโครงการ อ้างอิง ได้จากแผนที่ที่

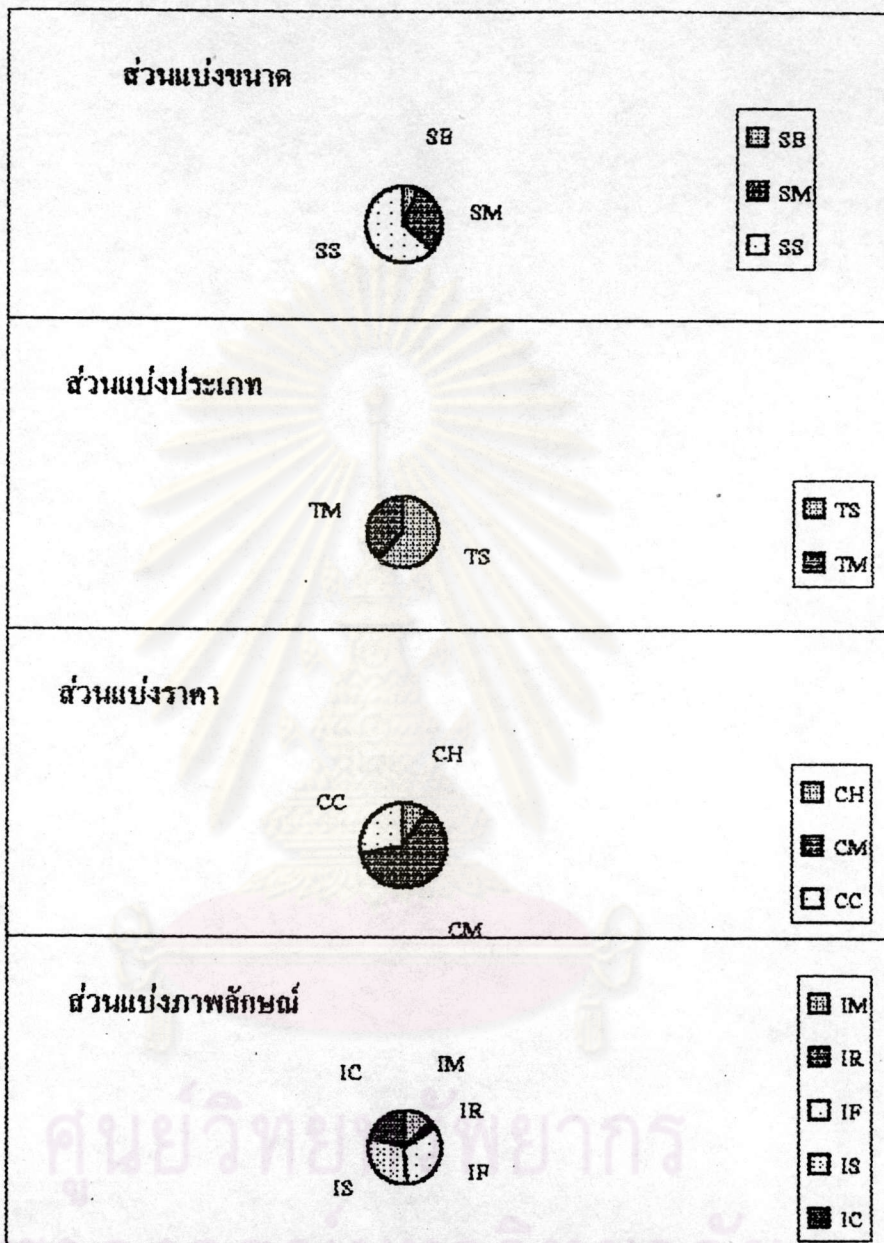
ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รหัสบอกทิศทาง มีดังนี้

/N (North) เหนือ	/NE (North East) ตะวันออกเฉียงเหนือ
/E (East) ตะวันออก	/NW (North West) ตะวันตกเฉียงเหนือ
/W (West) ตะวันตก	/SE (South East) ตะวันออกเฉียงใต้
/S (South) ใต้	/SW (South West) ตะวันตกเฉียงใต้

พฤติกรรมหรือบทบาทการกระจายตัวของบ้านจัดสรรในเชียงใหม่1. ภาพรวมในระดับเมือง

ในเขตผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่จะพบว่า (แผนภูมิที่ 5.1) โครงการจัดสรรขนาดเล็กมีสัดส่วนมากที่สุด (63%) รองลงไปเป็นโครงการขนาดกลาง (30%) ส่วนที่เหลือจะเป็นโครงการขนาดใหญ่ แต่ความแตกต่างของโครงการขนาดเล็กและขนาดกลางเพียง 2 เท่า ไม่ได้แสดงว่าบ้านจัดสรรขนาดเล็กเป็นที่นิยมของเชียงใหม่มากกว่าโครงการขนาดกลาง เพราะเมื่อพิจารณาไปถึงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยแล้วจะพบว่าปริมาณพอๆกัน (เพราะโครงการขนาดกลางก็จะมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยมากกว่าโครงการขนาดเล็กประมาณ 2 เท่าโดยเฉลี่ย) และในแง่ของการลงทุนของผู้ประกอบการโครงการขนาดเล็ก สามารถกระทำได้ง่ายกว่าลงทุนน้อยกว่า ทั้งการรวบรวมที่ดิน ต้นทุน และการจัดหาระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการต่าง ๆ ซึ่งเป็นธรรมดาที่จะมีจำนวนโครงการขนาดเล็กมากกว่า ดังนั้นสามารถกล่าวได้ว่า ขนาดของโครงการในเชียงใหม่ส่วนใหญ่จะเป็นขนาดกลางและขนาดเล็ก ในลักษณะของรูปแบบ 2 ใน 3 จะจัดทำเป็นเฉพาะบ้านเดี่ยว ที่เหลือ 1 ใน 3 จะเป็นรูปแบบผสม คือ มีที่ดินจัดสรร อาคารพาณิชย์หรือทาวน์เฮ้าส์ แสดงให้เห็นว่า รูปแบบบ้านเดี่ยวยังคงครองความนิยมส่วนใหญ่ในตลาด กล่าวได้ว่า การจัดสรรส่วนใหญ่จะต้องมีบ้านเดี่ยวเป็นรูปแบบหลัก ส่วนรูปแบบอื่น ๆ จะเป็นเพียงตัวเสริมหรือประกอบเพื่อให้ทางเลือกของลูกค้า ทางด้านราคาจะพบว่าโครงการที่มีราคาปานกลางจะมีสัดส่วนมากที่สุด คงจะเป็นเพราะอยู่ในระดับราคาที่ไม่ว่างเกินไป ในขณะที่ขนาดคุณภาพของโครงการที่น่าพอใจมากกว่าโครงการที่มีราคาถูก ส่วนในเรื่องของภาพขายของโครงการจะเห็นได้ว่า โครงการส่วนใหญ่จะนิยมตั้งอยู่ใกล้ถนนหรือในบริเวณพื้นที่ที่ทัศนวิสัยงามบริเวณที่ยังเป็นที่ร้าง ซึ่งจะมีเหตุผลในการดึงดูดลูกค้าคือ ใกล้เส้นทางคมนาคมที่สะดวกสบายหรือความงดงามของธรรมชาติ



แผนภูมิที่ 5.1 แสดงส่วนแบ่งโครงการในประเภทต่าง ๆ ในเชียงใหม่

ซึ่งเป็นสิ่งที่มีผู้อยู่อาศัยสามารถเสพยาได้ด้วยตา ส่วนโครงการที่ใช้ชุมชนและคอยเป็นภาพขายที่จำนวนน้อยลงไป ซึ่งอาจจะเป็นเพราะพื้นที่ที่อยู่ติดกับเทือกเขาที่อยู่เพียงด้านตะวันตกของฝั่งเมืองรวม ในขณะที่พื้นที่โล่งว่างหรือจุดอื่น ๆ ที่อยู่ไกลออกไปแต่ก็ยังคงมองเห็นคอยแต่ไกลมีมากกว่า ส่วนแหล่งชุมชนที่มีความเจริญก็อาจจะยังไม่ซับซ้อนอย่างที่สักคนมากนักในการเลือกที่อยู่อาศัย เพราะการใช้พาหนะส่วนตัว ในรัศมี 15 กม. สามารถจะเข้าถึงศูนย์กลางความเจริญของเมืองได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว ส่วนโครงการที่ใช้ลาน้ำปิงเป็นจุดขายยังมีน้อยมาก เพราะนอกจากจะมีปัญหาในการป้องกันที่ดินบริเวณตลิ่งพังทลายจากการกัดเซาะของน้ำ แล้วบริเวณสองฝั่งของลาน้ำปิงยังขาดระบบถนนที่ดีและได้มาตรฐานอีกด้วย

2. ระดับอำเภอ

จากแผนภูมิที่ 5.2 ในเขตอำเภอเมืองมีจำนวนโครงการจัดสรรมากที่สุด ซึ่งเป็นธรรมดาเพราะบ้านจัดสรรเริ่มเกิดในเขตอำเภอเมือง เมืองยังเป็นศูนย์กลางความเจริญ มีความหนาแน่นของการตั้งถิ่นฐานมากกว่าเขตอื่น ๆ แต่พื้นที่ที่น่าจับตามองคือเขตอำเภอหางดง ซึ่งมีจำนวนโครงการมากกว่าอำเภอรอบนอกอื่น ๆ เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีการคมนาคมสะดวกสบายตามแนวยาวติดกับเทือกเขา ทิวทัศน์ที่งดงามและมีอากาศสดชื่นเช่นเดียวกับอำเภอแม่ริม แต่อำเภอแม่ริมมีข้อเสียเปรียบตรงที่พื้นที่สีขาหนึ่ง เป็นพื้นที่ราชการทำให้จำนวนโครงการน้อยกว่าที่ควรจะเป็น แต่ก็นับว่าไม่น้อยเมื่อเทียบกับขนาดพื้นที่ของอำเภออื่น ๆ (ถ้าไม่มีพื้นที่ราชการซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาตัวเลขคงจะสูงกว่านี้) เป็นที่น่าสังเกตว่า ทั้งอำเภอแม่ริมและอำเภอหางดงเป็นเส้นทางที่นำไปสู่แหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญมากมาย อำเภอนอกจากนี้คือ อำเภอสันทราย ดอกสะแก และสันกำแพง มีจำนวนโครงการจัดสรรพอ ๆ กัน ส่วนอำเภอสารภีมีจำนวนโครงการน้อยที่สุด ซึ่งเนื่องจากอุปสรรคและข้อจำกัดทางพื้นที่ เช่น ถนนแคบไม่สามารถขยายได้เนื่องจากติดตันยางสองข้าง ขาดจุดเด่นซึ่งเป็นสิ่งดึงดูดในพื้นที่ นอกจากนี้ยังขาดถนนชั้นดีได้มาตรฐานในส่วนใหญ่ของพื้นที่ ทิวทัศน์ที่สวยงามยังไม่ได้รับการพัฒนา อย่างไรก็ตาม สัดส่วนของโครงการประเภทต่าง ๆ ในแต่ละอำเภอมักมีพฤติกรรมแตกต่างไปจากภาพรวมในระดับเมืองอยู่บ้างดังต่อไปนี้

ในเขตอำเภอเมือง โครงการจัดสรรรูปแบบผสมมีจำนวนพอ ๆ กับโครงการรูปแบบบ้านเดี่ยว ซึ่งน่าจะมาจากเหตุผลสองประการคือ ในเขตอำเภอเมืองที่ดินมีราคาสูง ในบางทำเลการจัดทำทาวน์เฮ้าส์จะสามารถแบ่งขายที่ดินได้จำนวนหน่วยมากกว่าและต้นทุนต่อหน่วยต่ำกว่า อีกประการหนึ่งที่สำคัญคือ โครงการหลายแห่งมีที่ตั้งติดกับถนนสายต่าง ๆ การจัดสรรโครงการในรูปแบบอาคารพาณิชย์ไว้หน้าโครงการเป็นคำตอบสำหรับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่อยู่อาศัยและค้าขายได้ในตัว ส่วนที่ดินจัดสรรนั้นพบว่า ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่เกิดขึ้นก่อนปี พ.ศ. 2530 และอาจมีสาเหตุมาจากการเปิดโอกาสให้ผู้ที่ยากได้ที่ดินในเขตอำเภอเมือง ซึ่งที่ดินซึ่งมีราคาสูงไว้ก่อนแล้วค่อยปลูกบ้านเพิ่มเติมเองในภายหลัง ที่ดินจัดสรรมักจะเกิดตามเส้นทางใหม่ ๆ ที่ได้รับการปรับปรุง จะเกิดการจัดสรรที่ดินเปล่าได้ง่าย ได้รวดเร็วกว่า เพราะสามารถทำกำไรได้ นอกจากนี้ยังมีความแตกต่างในเรื่องของภาพขายที่ไม่ใช่ความโปร่งโลดปรองและวิวทัศนียภาพร่มรื่น เพราะในเขตอำเภอเมืองมีพื้นที่ลักษณะดังกล่าวเหลือน้อยมาก จุดที่โครงการใช้ขายส่วนใหญ่จึงเป็นบริเวณที่ติดกับเทือกคอยสุเทพ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความงดงามทางธรรมชาติเช่นกัน นอกจากนี้ก็เป็นในด้านความใกล้ชิดกับแหล่งชุมชนที่มีความเจริญสูง หรือใช้ที่ตั้งซึ่งอยู่ติดกับถนนสายสำคัญใหญ่ ๆ เป็นจุดขายที่สำคัญ

ในเขตอำเภอแม่ริมและสันกำแพงก็จะพบว่า มีความแตกต่างในเรื่องรูปแบบของโครงการไปจากภาพรวมเช่นเดียวกันกับอำเภอเมือง โดยสันกำแพงมีข้อได้เปรียบเป็นปัจจัยสำคัญต่อการเกิดโครงการประเภททาวน์เฮ้าส์หรืออาคารพาณิชย์ริมถนนสายหลัก เพราะหวังว่าลูกค้าส่วนหนึ่งจะสามารถทำการค้าขายกับนักท่องเที่ยวได้ เช่น ร้านอาหาร ร้านขายร่ม ขายของที่ระลึก เป็นต้น ส่วนในอำเภอแม่ริมน่าจะมีเหตุผลแตกต่างออกไปคือ มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นข้าราชการหรือทหารซึ่งอยู่ในพื้นที่ส่วนหนึ่ง ซึ่งรูปแบบของทาวน์เฮ้าส์น่าจะเหมาะสมต่อกำลังซื้อของคนในกลุ่มดังกล่าวนี้ ผู้ประกอบการจึงผสมรูปแบบของทาวน์เฮ้าส์เอาไว้ในโครงการจัดสรรด้วย

ในเขตอำเภอสันทราย พบว่า มีความแตกต่างในเรื่องของภาพรวมโดยอาศัยศูนย์กลางชุมชนที่มีความเจริญสูงเป็นจุดขาย นั่นคือ มหาวิทยาลัยแม่โจ้ซึ่งเป็นจุดดึงดูดที่สำคัญ (Suburbanization) ในย่านชานเมืองหรือในเขตอำเภอรอบนอก ซึ่งลักษณะของ Sub-center ในเขตอำเภอรอบนอกอำเภอเมืองนี้ นอกจากอำเภอสันทรายแล้วยังไม่พบในเขตอำเภออื่น ๆ

ตารางที่ 5.2 แสดง จำนวนของโครงการประเภทต่าง ๆ บนพื้นที่แต่ละประเภท (แยกตามอำเภอ)

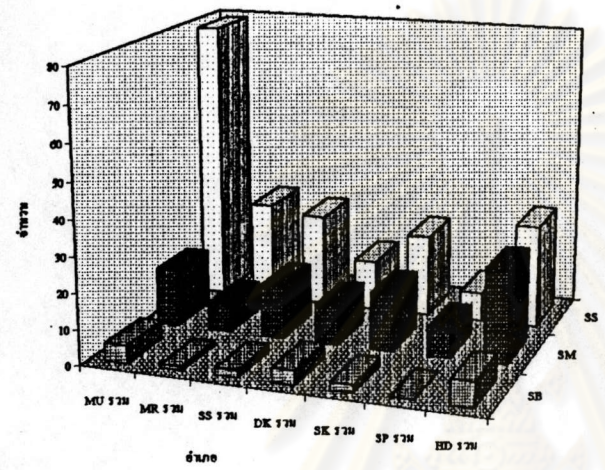
รหัส พื้นที่	ขนาด			รูปแบบ		ราคา			ภาพลักษณ์					รวมแต่ละ พื้นที่
	SB	SM	SS	TS	TM	CH	CM	CC	IM	IR	IF	IS	IC	
MUSC	0	2	22	18	6	1	17	6	6	0	1	2	15	24
MUOC	0	2	6	8	0	0	6	2	0	0	1	3	4	8
MUOS	0	1	4	2	3	0	2	3	0	0	2	0	3	5
MURS	0	3	4	3	4	0	2	5	0	2	5	0	0	7
MUNS	0	3	16	11	8	3	11	5	18	0	1	0	0	19
MURR	2	4	26	14	18	4	21	7	0	1	2	25	4	32
MUSR	1	1	0	0	2	0	1	1	0	0	1	1	0	2
MUOR	2	0	1	2	1	0	1	2	0	1	0	0	2	3
MU รวม	5	16	79	58	42	8	61	31	24	4	13	31	28	100
MRDC	0	3	6	3	6	0	8	1	2	0	0	3	4	9
MRSR	1	0	9	6	4	2	7	1	1	0	4	4	1	10
MRRC	0	2	5	4	3	1	6	0	0	0	6	1	0	7
MRRS	0	2	5	3	4	2	3	2	0	4	3	0	0	7
MRAC	0	1	3	3	1	0	3	1	0	0	3	1	0	4
MR รวม	1	8	28	19	18	5	27	5	3	4	16	9	5	37
SSRC	0	4	8	10	2	0	5	7	0	0	10	0	2	12
SSAC	0	2	1	0	3	0	1	2	0	0	2	0	1	3
SSSR	1	5	6	6	6	2	10	0	0	0	2	8	2	12
SSSC	0	3	6	8	1	0	9	0	0	0	3	0	6	9
SSDC	1	1	5	5	2	1	2	4	0	0	1	0	6	7
SS รวม	2	15	26	29	14	3	27	13	0	0	18	8	17	43
DKSR	2	7	12	15	6	0	17	4	0	0	4	17	0	21
DKAC	0	4	2	4	2	2	1	3	0	0	6	0	0	6
DKRC	2	0	0	0	2	0	1	1	0	0	2	0	0	2
DK รวม	4	11	14	19	10	2	19	8	0	0	12	17	0	29

รหัส พื้นที่	ขนาด			ประเภท		ราคา			สภาพลักษณะ					รวมแต่ละ พื้นที่
	SB	SM	SS	TS	TM	CH	CM	CC	IM	IR	IF	IS	IC	
SKAC	0	5	4	4	5	1	5	3	0	0	9	0	0	9
SKSR	2	7	11	11	9	4	14	2	0	0	10	10	0	20
SKSD	0	2	7	1	8	0	6	3	0	0	0	1	8	9
SKRC	0	2	1	2	1	0	2	1	0	0	3	0	0	3
SK รวม	2	16	23	18	23	5	27	9	0	0	22	11	8	41
SPAC	0	3	3	3	3	0	2	4	0	0	6	0	0	6
SPOR	0	0	3	2	1	0	3	0	0	0	0	3	0	3
SPDC	0	3	1	4	0	0	2	2	0	0	0	1	3	4
SPRC	0	2	1	3	0	1	2	0	0	0	0	1	2	3
SP รวม	0	8	8	12	4	1	9	6	0	0	6	5	5	16
HDRC	2	6	7	11	4	4	8	3	3	0	12	0	0	15
HDAC	0	5	6	9	2	0	8	3	3	0	6	2	0	11
HDSR	4	11	14	23	6	4	16	9	8	0	4	16	1	29
HDDC	1	4	2	5	2	0	3	4	1	0	0	1	5	7
HD รวม	7	26	29	48	14	8	35	19	15	0	22	19	6	62
CM TOTAL	21	100	207	203	125	32	205	91	42	8	109	100	69	328

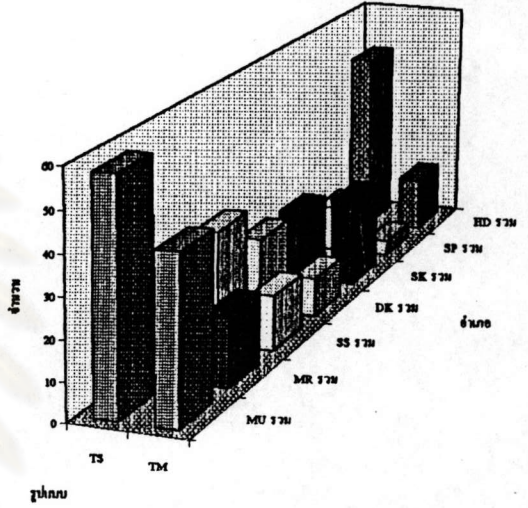
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5.2 แสดง จำนวนโครงการ ประเภทต่าง ๆ ในอำเภอต่าง ๆ

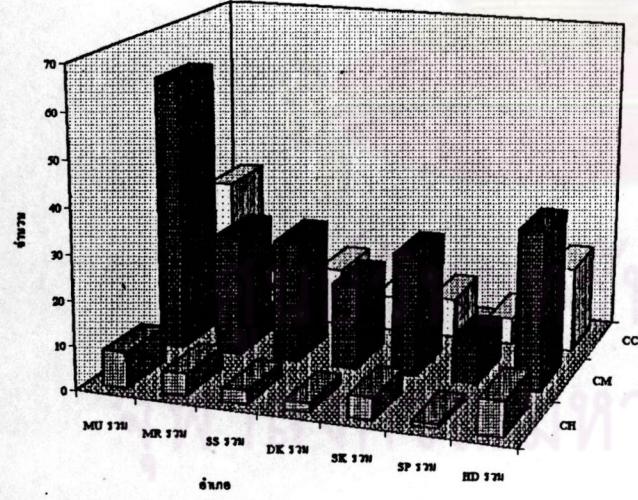
ประเภทขนาดใหญ่ในอำเภอต่าง ๆ



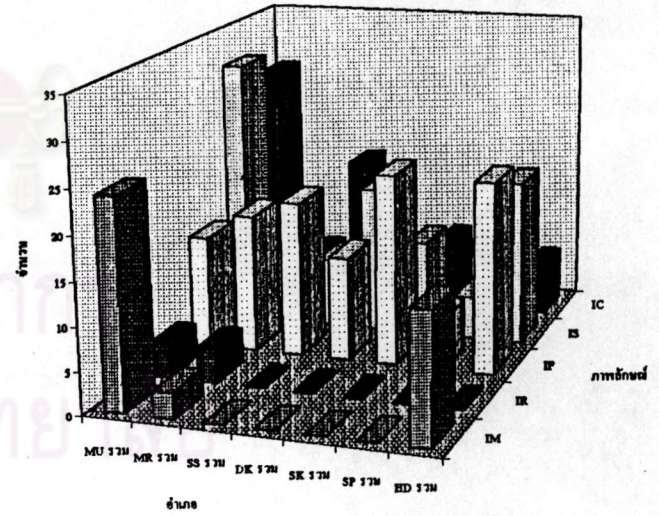
ประเภททุเลาในอำเภอต่าง ๆ



ประเภทขนาดเล็กในอำเภอต่าง ๆ



ประเภทภาคเอกชนในอำเภอต่าง ๆ



3. ในระดับโครงการ (ดูหน้า 287-295 ประกอบ)

โครงการขนาดใหญ่จะเห็นได้ว่า โครงการขนาดใหญ่มักตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีการพัฒนาตัวแบบ Ribbon Development ได้แก่ ถนนวงแหวนล้อมเมือง (Ring Ribbon), Old Ribbon และโดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณถนนสายหลักเชื่อมต่อระหว่างอำเภอเมืองและอำเภอรอบนอก (Suburb Ribbon) ทั้งนี้เพราะโครงการขนาดใหญ่ต้องการทำเลที่ดี มีระบบถนนที่กว้างขวางพอที่จะรองรับปริมาณยานพาหนะของผู้อยู่อาศัยในโครงการได้ ซึ่งทำเลที่ดีถนนใหญ่สายหลักจะเป็นสิ่งดึงดูดความสนใจของผู้ซื้อได้มาก โครงการขนาดใหญ่นี้อาจจะตั้งอยู่ห่างจากถนนสายหลักได้ ถ้ามีปัจจัยเสริมอื่น ๆ เช่น มีถนนที่ดีพอเชื่อมต่อระหว่างที่ตั้งของโครงการกับถนนสายหลัก และต้นทุนของที่ดินที่ได้มามีราคาถูก ซึ่งมักจะเป็นพื้นที่ในเขตชุมชนชนบท (Rural Community) หรือบริเวณซึ่งเคยเป็นพื้นที่เกษตรมาก่อน นอกจากนี้บริเวณ Ribbon ต่าง ๆ มักเป็นที่สะสมและกระจุกตัวของโครงการหลากหลายประเภทอยู่แล้วโดยปรกติ เพราะมีระบบ Infrastructure เพียงพอที่จะตอบสนองรองรับโครงการขนาดต่าง ๆ ได้ อนึ่ง โครงการขนาดใหญ่มีความต้องการพื้นที่ที่กว้างพอทำให้แทรกตัวลงไปในพื้นที่บางประเภทได้มาก เช่น บริเวณ Sub centre ซึ่งมีกิจกรรมทางเศรษฐกิจและการจรรยาจรหนาแน่นไม่เหมาะที่จะใช้เป็นที่ตั้งโครงการ

โครงการขนาดกลาง มีลักษณะการกระจายตัวแบบทั่วไปหรือแบบสุ่ม กล่าวคือไม่มีโซนพิเศษหรือเฉพาะ นอกจากนี้บริเวณที่มีการพัฒนาตัวแบบ Ribbon Development ไปตามแนวยาวของถนน ซึ่งเป็นแถบที่มีการกระจุกตัวของโครงการมากที่สุดอยู่แล้ว การกระจายตัวแบบสุ่มนี้แสดงให้เห็นถึงความยืดหยุ่นของโครงการขนาดกลาง ที่สามารถจะเลือกทำเลที่ตั้งได้ในหลาย ๆ บริเวณ เพราะไม่ถูกจำกัดด้วยขนาดของพื้นที่หรือข้อกำหนดในการจัดสรรที่ดิน เช่น ขนาดความกว้างของถนนทางเข้าโครงการ ซึ่งต่ำกว่าโครงการขนาดใหญ่ ทำให้โครงการขนาดกลางเลือกทำเลบนถนนสายรอง ๆ ลงไปได้ อย่างไรก็ตามในบริเวณย่านชุมชนที่มีความหนาแน่นสูงก็จะพบโครงการขนาดกลางจำนวนน้อยลงไป เพราะในบริเวณดังกล่าวมีขีดจำกัดของขนาดพื้นที่สำหรับโครงการขนาดกลางอยู่บ้าง นอกจากนี้จะสังเกตเห็นได้ว่าโครงการขนาดกลาง มักจะไม่ตั้งอยู่ติดหรือชิดกันจนเกินไป อย่างน้อยก็จะทิ้งระยะห่างกันพอสมควร (แต่ก็ไม่ถึงกับห่างจนแยกจากกันโดยสิ้นเชิง) ทั้งนี้เพราะการตั้งอยู่ใกล้กันเกินไปอาจทำให้เกิดการแบ่ง

ลูกค้ำกันอย่างเด่นชัดหรือทำให้เกิดการเปรียบเทียบกันระหว่างโครงการชัดเจนเกินไป ผู้ประกอบการจึงพยายามหาที่ว่างใหม่ ๆ เพื่อให้โครงการของตนมีข้อแตกต่างไปจากโครงการอื่น ๆ ซึ่งสามารถจะนำมาใช้เป็นจุดขายได้ แต่การตั้งโครงการไกลจากโครงการอื่น ๆ จนเกินไปก็จะมีข้อเสียคือ มีความเสี่ยงต่อการขายเพราะที่ตั้งนั้นหลุดออกไปจากกลุ่มที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ และอาจเสียโอกาสในแง่การพิจารณาเลือกของลูกค้ำ เพราะในกลุ่มโครงการที่ไม่ห่างกันมากนักทำให้ลูกค้ำสามารถเลือกชมได้คราวละหลายโครงการ ซึ่งถ้าจะให้ลูกค้ำเดินทางไปเพียงเพื่อชมโครงการเพียงแห่งเดียวคงจะมีลูกค้ำจำนวนน้อย เว้นเสียแต่ว่าโครงการนั้นจะมีจุดขายที่มีความสนใจสูงจริง ๆ (มีภาพขายที่ดีหรือถ้ามีการพัฒนาพื้นที่ใหม่ ๆ โดยเฉพาะการปรับปรุงถนน) จึงจะทำให้เกิดการกระจายตัวของโครงการขนาดกลางออกไปจากกลุ่มเดิมได้ (แต่ก็จะเป็นรูปแบบกลุ่มอยู่ดี เพียงแต่เกิดขึ้นบนพื้นที่แห่งใหม่)

โครงการขนาดเล็ก ด้วยขนาดของโครงการแล้วน่าจะมีความยืดหยุ่นในการเลือกทำเลสูงเช่นเดียวกับโครงการขนาดกลาง แต่ในทางเป็นจริงแล้วขนาดของโครงการซึ่งเล็กกลับเป็นข้อจำกัดอยู่บ้าง คือ ไม่สามารถฉีกตัวแยกออกไปจากกลุ่มได้โดยชัดเจนเช่นเดียวกับโครงการขนาดกลาง เพราะโครงการขนาดเล็กจะยังมีความน่าสนใจดึงดูดน้อย หากแยกตัวออกไปจากบริเวณที่อยู่อาศัย ทำให้มีกลุ่มลูกค้ำเป้าหมายที่จะสนใจมาชมโครงการน้อยลงไปในทางตรงกันข้าม การรวมกลุ่มกันของโครงการขนาดเล็กจะเสริมความน่าสนใจซึ่งกันและกัน และช่วยสร้างบรรยากาศของย่านที่พักอาศัยให้มากขึ้น ให้ความรู้สึกว่าเป็นพื้นที่ที่มีผู้จะมาอยู่อาศัยมาก เพราะมีจำนวนหน่วยที่พักอาศัยรวมมากจากโครงการขนาดเล็ก ๆ หลายโครงการ

ดังนั้นการกระจายตัวของโครงการขนาดเล็ก นอกจากจะมีลักษณะสุ่ม (Random) แบบทั่วไปเช่นเดียวกับโครงการขนาดกลางแล้ว ยังพบรูปแบบการกระจายตัวแบบรวมกลุ่ม หรือกระจุกตัว (Cluster) อีกด้วย ดังเหตุผลในข้างต้นส่วนการกระจายตัวแบบสุ่มนั้นพบว่า ส่วนหนึ่งจะอยู่รอบ ๆ โครงการขนาดกลาง ซึ่งจะมีผลทำให้ภาพพจน์ของโครงการขนาดเล็กนั้น ๆ ดูดีขึ้น โดยโครงการขนาดกลางก็อาจจะเลือกทำเลในกลุ่มโครงการขนาดเล็กที่ยังไม่มีโครงการขนาดกลางเพื่อเป็นทางเลือกใหม่ของกลุ่มลูกค้ำ นอกจากนี้ยังพบว่า โครงการขนาดเล็กสามารถกระจายตัวแทรกลงไปในพื้นที่ชุมชนหรือพื้นที่ที่มีความหนาแน่นสูงได้มากกว่าโครงการขนาดกลาง เนื่องจากไม่มีข้อจำกัดในขนาดของพื้นที่

โครงการรูปแบบบ้านเดี่ยว ยังคงมีลักษณะกระจายตัวอยู่บนพื้นที่ที่มีการพัฒนาตัวแบบ Ribbon Development เช่นเดิม โดยทั่ว ๆ ไปอาจกล่าวได้ว่ามีลักษณะแบบสุ่มหรือทั่วไป (Random) คือ พบได้โดยทั่วไปไม่มีลักษณะเฉพาะแน่นอน ซึ่งได้กล่าวแล้วว่าบ้านเดี่ยวเป็นรูปแบบมาตรฐานของโครงการจัดสรร ด้วยเหตุนี้จึงสามารถพบโครงการจัดสรรรูปแบบบ้านเดี่ยวได้ในพื้นที่โดยทั่วไป

โครงการรูปแบบผสม มีลักษณะการกระจายตัวเฉพาะตัวแตกต่างไปจากโครงการรูปแบบบ้านเดี่ยว คือมักจะเกาะตัวไปตามถนนสายต่าง ๆ โดยเฉพาะโครงการที่มีทาวน์เฮ้าส์หรืออาคารพาณิชย์ผสมอยู่ด้วย ซึ่งมักจะถูกจัดไว้หน้าโครงการ ซึ่งอาคารพาณิชย์ที่สามารถทำการค้าผสมกับใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้นั้น ต้องการทำเลที่ดีกับถนนในลักษณะของทาวน์เฮ้าส์เช่นกัน มีข้อได้เปรียบตรงที่ไม่ต้องการพื้นที่เว้นระยะจากขอบที่ดินแบบบ้านเดี่ยว ทำให้สามารถใช้พื้นที่ตอนหน้าหรือพื้นที่ส่วนที่เหลือของโครงการ สร้างทาวน์เฮ้าส์ขึ้นมาเพื่อขายเป็นทางเลือกของกลุ่มลูกค้าได้ หรือผู้ประกอบการที่มีที่ดินตามแนวยาวมากกว่าตามแนวลึก ก็มักจะเลือกจัดสรรทาวน์เฮ้าส์มากกว่า เพราะจะสามารถแบ่งแปลงที่ดินได้ง่าย และมีรูปที่ดินสวยกว่าการแบ่งแปลงเพื่อทำบ้านเดี่ยว ส่วนที่ดินจัดสรรมีการกระจายตัวที่เป็นอิสระมากขึ้นคือไม่จำเป็นต้องผูกติดอยู่กับถนนสายหลัก ตัวที่ดินจะมีราคาต่อแปลงสูง และลูกค้ายังจะต้องรับภาระในการจัดสร้างบ้านเอง จะทำให้ค่าใช้จ่ายสูงชันอย่างมาก การมองหาที่ดินจัดสรรจึงมักจะมองที่ดินซึ่งราคาไม่สูงมากนักพอจะมีทุนสำหรับการปลูกบ้านได้เองตามความต้องการ ซึ่งทำเลดังกล่าวจะอยู่ห่างจากถนนใหญ่ออกไปถนนรองต่าง ๆ

โครงการราคาสูง มีลักษณะการกระจายตัวแตกต่างกันไปในแต่ละอำเภอ ในเขตอำเภอเมืองจะอยู่ในบริเวณถนนวงแหวนอ้อมเมืองตอนใต้ ซึ่งเคยเป็นย่านที่อยู่อาศัยชั้นดีของเมืองและบริเวณย่านชานเมืองใหม่ซึ่งกำลังขยายตัว ซึ่งทั้งสองบริเวณเป็นทำเลที่ดีเหมาะกับการอยู่อาศัย คือมีทัศนสิ่งแวดล้อมที่งดงาม และอยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมที่สะดวกสบายในเขตอำเภอแม่ริม นอกจากจะตั้งอยู่บนพื้นที่ที่พัฒนาแบบ Ribbon Development ตามปกติแล้ว ยังมีโครงการที่ตั้งใกล้ริมแม่น้ำปิงอีกด้วย เพราะพื้นที่ริมแม่น้ำปิงของเขตอำเภอแม่ริมมีลักษณะพิเศษกว่าพื้นที่ติดริมแม่น้ำบริเวณอื่น ๆ เพราะอยู่ไม่ห่างไกลจากถนนสายหลัก มีระบบโครงข่ายค่าน้ำประปาที่สมบูรณ์แบบ แต่ก็ยังมีกลิ่นอายของพื้นที่ชนบท ซึ่งเป็นบรรยากาศที่นิยมของที่พักอาศัยชั้นดี (บริเวณบ้านของ พล.

ตรีหม่อมราชวงศ์ ศีกฤทธิ์ ปราโมช) ที่อยู่อาศัยราคาสูงเป็นที่อยู่อาศัยชั้นดี มักไม่ต้องการทำเล ใกล้ชุมชนหรือแหล่งความเจริญในเขตเมืองมากนัก เพราะจะมีความแออัด จอแจ ไม่สงบ และมีสภาพแวดล้อมที่ไม่ดีนัก จึงทำให้มีการกระจายตัวไปในพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมด้วย เช่น อาเภอดอยสะเก็ด, สารภีและหางดง

โครงการราคาปานกลาง มีลักษณะการกระจายตัวแบบทั่วไปหรือแบบสุ่ม (Random) โดยโครงการในขนาดนี้มีสัดส่วนมากที่สุด จึงสามารถพบได้ในทุกส่วนของพื้นที่ผังเมืองรวม ซึ่งแต่ละโครงการก็จะมีจุดขายเฉพาะของตนเองแตกต่างกันไป นับว่าเป็นโครงการกลุ่มที่มีการแข่งขันกันทางตลาดสูงมาก

โครงการราคาถูก มีลักษณะการกระจายตัวโดยทั่วไปไม่แตกต่างจากโครงการราคาปานกลาง คือ เป็นแบบ Random แต่จะพบว่าในบริเวณ Suburb Ribbon จะมีจำนวนโครงการราคาถูกน้อยลงมาก มักจะไปหนาแน่นบริเวณย่านชุมชนชนบท (หรือบริเวณถนนสายหลักสายสำคัญ) พื้นที่ชนบทย่านเกษตรกรรม และพื้นที่ริมน้ำที่ยังไม่ได้รับการพัฒนามากนัก เนื่องมาจากราคาของที่ดินบริเวณถนนสายใหม่จะมีราคาสูงไม่คุ้มต่อการลงทุนทำโครงการจัดสรรราคาถูก เว้นในเขตอำเภอเมืองจะพบโครงการราคาถูกตามถนนสายสำคัญได้บ้าง เพราะเป็นโครงการที่เกิดขึ้นในยุคแรก ๆ และโดยมากมักเป็นโครงการที่มีขนาดเล็ก ซึ่งเป็นลักษณะการกระจายตัวแบบพิเศษที่พบในเขตอำเภอเมือง นอกจากนั้นก็จะยังมีลักษณะคล้ายคลึงกับที่ได้กล่าวถึงในเขตอำเภอรอบนอกโดยทั่วไป

โครงการที่ใช้ดอยเป็นภาพขาย มีการกระจายในรูปแบบที่เด่นชัดว่า รวมกลุ่มอยู่บริเวณด้านทิศตะวันตกซึ่งติดกับเทือกเขาสุเทพ ซึ่งได้แก่อำเภอแม่ริม อำเภอเมือง และอำเภอหางดง ซึ่งสามารถมองเห็นภูเขาใกล้ชิด (เห็นเป็นสีเขียวตามสีต้นไม้ และมีแนวโน้มว่าบริเวณดังกล่าวนี้จะมีโครงการเกิดขึ้นอีกจำนวนมากในอนาคต เพราะมีทัศนียภาพที่สวยงามและมีระบบถนนที่ดี (ได้รับการปรับปรุงเพื่อใช้งานซีเกมส์) โดยเฉพาะในเขตอำเภอหางดงบ้านเดี่ยวในเขตพื้นที่ที่ติดดอยจะให้ความรู้สึกราวกับมีบ้านพักตากอากาศชั้นดีในต่างประเทศ

โครงการที่ใช้น้ำปึงเป็นจุดขาย จะพบย่านเขตอำเภอแม่ริม และอำเภอเมือง ซึ่งมีแม่น้ำปึงไหลผ่าน แต่จะไม่พบในเขตอำเภอหางดงและอำเภอสารภีเนื่องจากสองอำเภอหลัง แม่น้ำปึงอยู่ห่างออกไปจากเส้นทางคมนาคมสายหลักค่อนข้างมาก และพื้นที่ตลอดริมน้ำมักเป็นชุมชนชนบทหรือพื้นที่เกษตรยังไม่มีการแผ่ความเจริญกระจายออกมาจากเขตเมือง และเนื่องจากยังไม่ได้เป็นเส้นทางที่จะใช้ติดต่อระหว่างพื้นที่สำคัญ คือไม่ได้เชื่อมแหล่งความเจริญระดับอำเภอรอบเมือง (Sub District หรือ Sub Centre) ทำให้ถนนหนทางยังไม่ได้รับการปรับปรุงขยายมากนัก ทำให้ยังขาดความน่าสนใจอีกมากในการลงทุนทำโครงการจัดสรร ถ้าหากในอนาคตมีการขยายถนนปรับปรุงเส้นทางเพื่อใช้เป็นสายสำคัญ เชื่อว่าจะมีโครงการเข้าไปตั้งริมน้ำปึงขึ้นอย่างแน่นอน

โครงการที่ใช้วิวทิวทัศน์เป็นจุดขาย เนื่องจากเมืองเชียงใหม่ย่านที่ราบระหว่างภูเขาและเดิมสวนใหญ่เป็นพื้นที่ทำการเกษตร (พื้นที่สีเขียว) มีสวน ต้นไม้ใหญ่อยู่กลุ่มป่าไม้แทรกตัวอยู่เป็นระยะ พื้นที่โดยทั่วไปจึงมักจะมองเห็นวิวทิวทัศน์ได้ดี ขณะที่อยู่กลางทุ่งนา ก็จะมองเห็นหน้าจากเป็นพื้นที่สีเขียวบ้าง เป็นต้นไม้ขนาดใหญ่ที่ให้ความร่มรื่นบ้างในขณะที่หลังจากก็จะเห็นภูเขาโดยเฉพาะดอยสุเทพแต่ไกล (ในกรณีนี้จะเห็นภูเขาเริ่มออกสีน้ำเงิน ซึ่งเป็นทิวทัศน์ที่เหมาะสมกับการพักผ่อนหย่อนใจจากชีวิตอันวุ่นวายในเมืองหรือจากกรุงเทพฯ ในขณะที่โครงการสวนใหญ่ในเชียงใหม่มักจะโฆษณาขายความรื่นรมย์ น่าอยู่ของธรรมชาติ ของดอยของบรรยากาศที่น่าดูน่าชมอยู่แล้ว จึงจะพบโครงการในลักษณะนี้ได้มาก และพบกระจายอยู่ทั่วไปบนพื้นที่ซึ่งจะเกาะกลุ่มตัดออกมาจากกลุ่มโครงการที่ใช้ดอยเป็นภาพขาย (มักจะเห็นแต่ดอยสุเทพชัดเจนอย่างเดียว)

โครงการที่ใช้ถนนเป็นภาพขาย มีรูปแบบการกระจายตัวที่เด่นชัดในตัวเองคือ เกาะไปตามถนนสายสำคัญ ๆ ซึ่งความจริงโครงการโดยทั่วไปถึงจะใช้จุดขายประเภทอื่น ๆ แต่ก็ยังต้องการทำเลที่ดีหรือใกล้กับถนนที่มีการคมนาคมสะดวกอยู่แล้ว เพียงแต่โครงการกลุ่มที่ใช้ถนนเป็นจุดขายนี้จะเน้นเป็นพิเศษถึงความสะดวกสบายในการเดินทางไปทำงาน หรือความรวดเร็วในการเดินทางเข้าสู่แหล่งความเจริญ (โรงพยาบาล ย่านจับจ่ายซื้อของ ตลาดสถาบันการศึกษา) จึงมักพบว่าโครงการกลุ่มนี้มักจะตั้งอยู่ไม่ห่างจากศูนย์กลางชุมชนเท่าใดนัก แต่ก็ไม่ได้ถึงกับอยู่ใกล้เพราะยังต้องการความสงบและเป็นอิสระจากเขตเมืองอยู่บ้าง

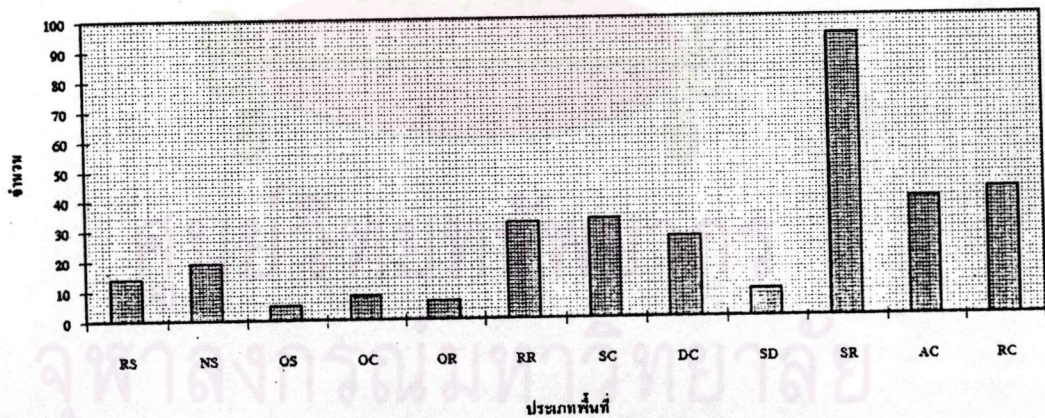
โครงการที่ใช้ชุมชนเป็นภาพขยาย มีลักษณะการกระจายตัวที่เด่นชัดเช่นกันคือเกาะตัวอยู่เป็นกลุ่ม (Cluster) อยู่ใกล้กับแหล่งความเจริญและชุมชนที่สำคัญต่าง ๆ เช่น ชุมชนในระดับอำเภอตลาด แหล่งหรือเส้นทางสู่สถานที่ท่องเที่ยว สถานศึกษาหรือมหาวิทยาลัย เป็นต้น โครงการในกลุ่มนี้มักจะมีลูกค้าเป้าหมายที่อาศัยหรือทำงานในพื้นที่ชุมชนนั้น ๆ เป็นกลุ่มเป้าหมายที่สำคัญ แต่สำหรับในเขตอำเภอเมืองจะมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแตกต่างไปบ้าง เพราะเขตอิทธิพลของความเจริญมักจะเหลื่อมซ้อนทับกัน บางโครงการจึงอาจจะไม่ได้มีจุดขายเพียงจุดเดียว เช่น นอกจากจะใกล้สถาบันการศึกษาแล้วยังใกล้เส้นทางคมนาคมที่สะดวกสบายอีกด้วย



ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตามรางที่ 5.3 แสดง จำนวนโครงการประเภทต่าง ๆ บนพื้นที่แต่ละประเภท

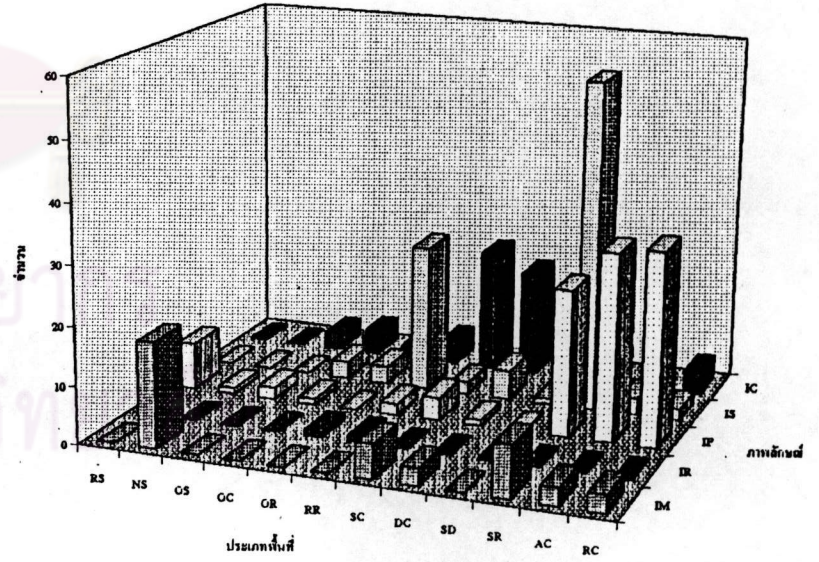
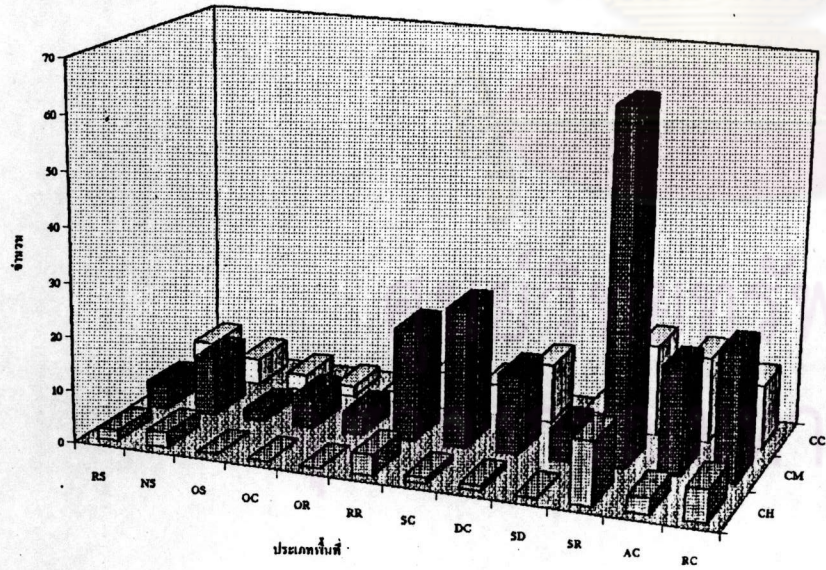
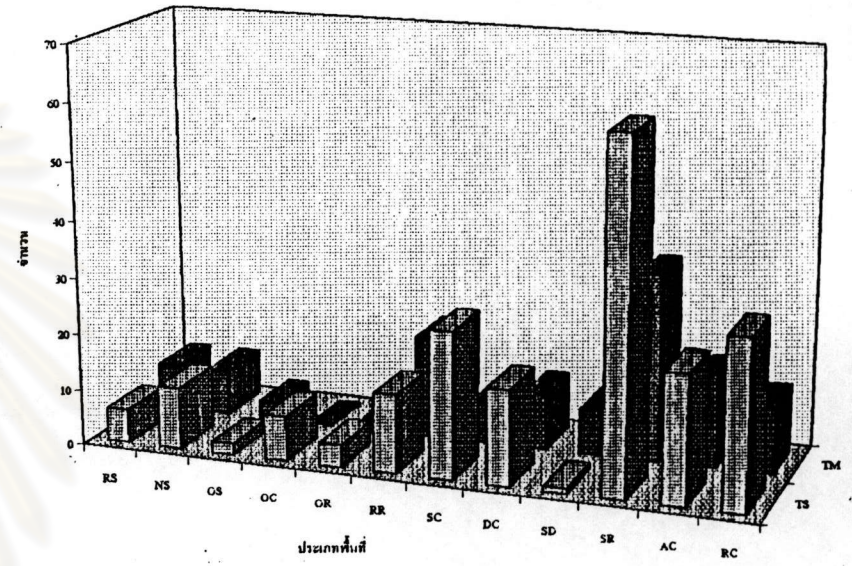
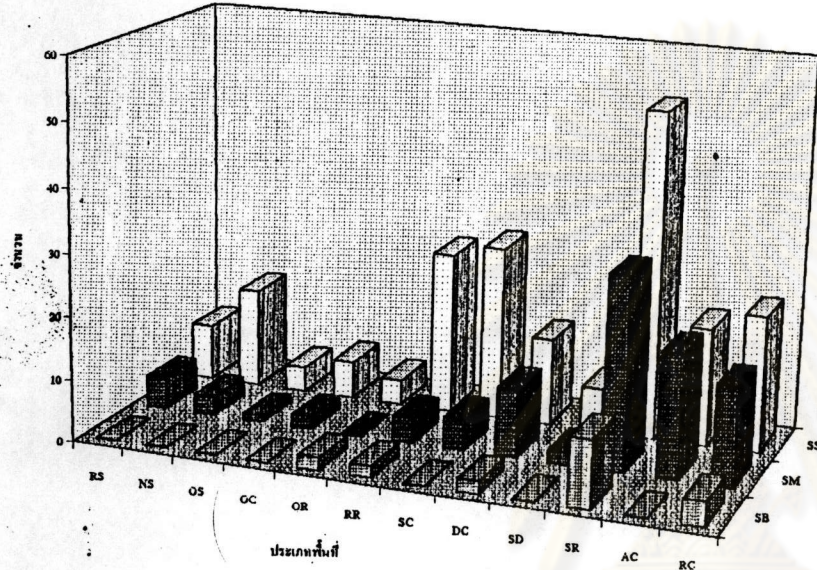
พื้นที่	SB	SM	SS	TS	TM	CH	CM	CC	IM	IR	IF	IS	IC	รวม
RS	0	5	9	6	8	2	5	7	0	6	8	0	0	14
NS	0	3	16	11	8	3	11	5	18	0	1	0	0	19
OS	0	1	4	2	3	0	2	3	0	0	2	0	3	5
OC	0	2	6	8	0	0	6	2	0	0	1	3	4	8
OR	2	0	4	4	2	0	4	2	0	1	0	3	2	6
RR	2	4	26	14	18	4	21	7	0	1	2	25	4	32
SC	0	5	28	26	7	1	26	6	6	0	4	2	21	33
DC	2	11	14	17	10	1	15	11	3	0	1	5	18	27
SD	0	2	7	1	8	0	6	3	0	0	0	1	8	9
SR	11	31	52	61	33	12	65	17	9	0	25	56	4	94
AC	0	20	19	23	16	3	20	16	3	0	32	3	1	39
RC	4	16	22	30	12	6	24	12	3	0	33	2	4	42
รวม	21	100	207	203	125	32	205	91	42	8	109	100	69	328

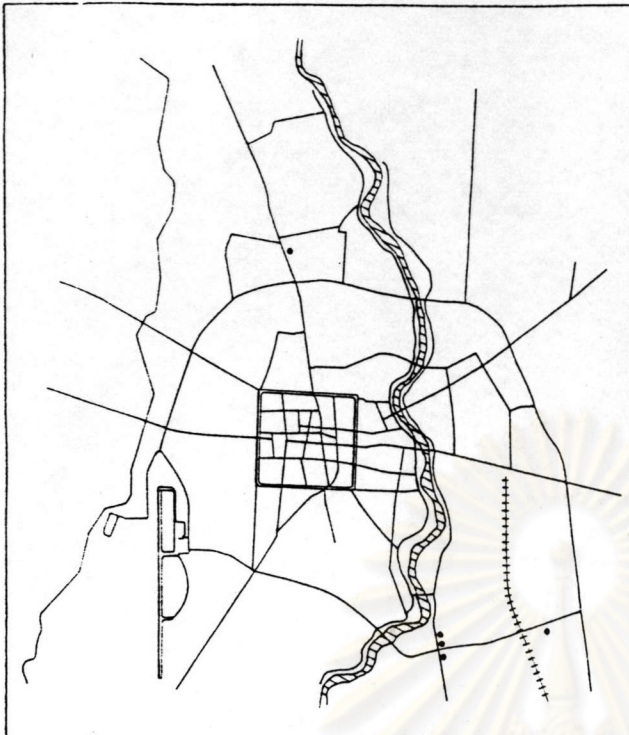


แผนภูมิที่ 5.3 แสดง จำนวนโครงการทุกประเภท บนพื้นที่แต่ละประเภท

แผนภูมิ 5.4


แสดง จำนวนโครงการ ประเภทต่าง ๆ บนพื้นที่แต่ละประเภท





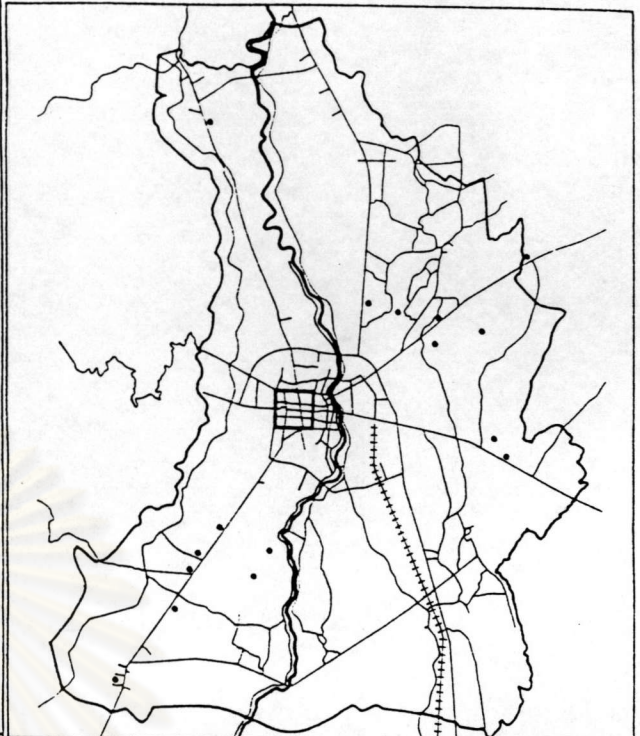
แผนที่หมายเลข 5.4 แสดงการกระจายตัวของโครงการขนาดใหญ่ อ.เมือง

THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBSIDIZED DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF CHIANG MAI CITY




Scale
0 1 2 km

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



ขนาดใหญ่ ผังเมืองรวม

THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBSIDIZED DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF CHIANG MAI CITY



Scale
0 1 2 3 4 5 km.

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



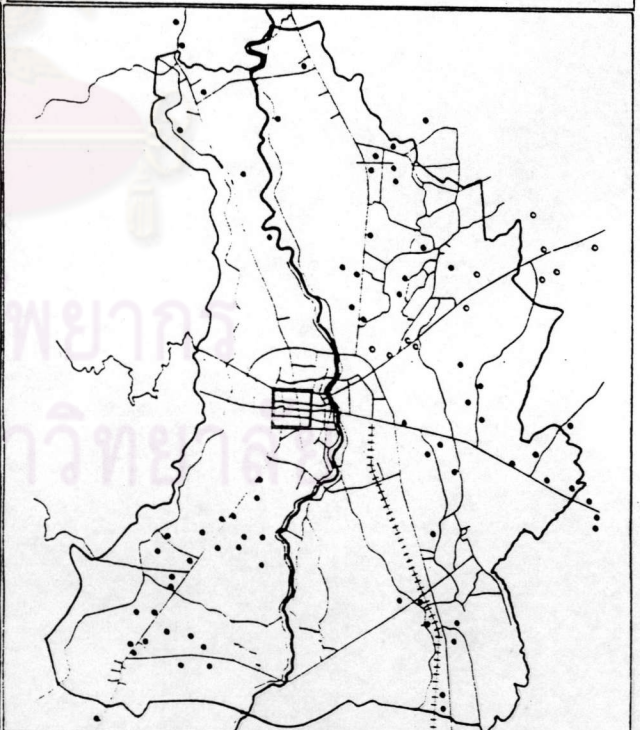
แผนที่หมายเลข 5.5 แสดงการกระจายตัวของโครงการขนาดกลาง อ.เมือง

THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBSIDIZED DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF CHIANG MAI CITY




Scale
0 1 2 km

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



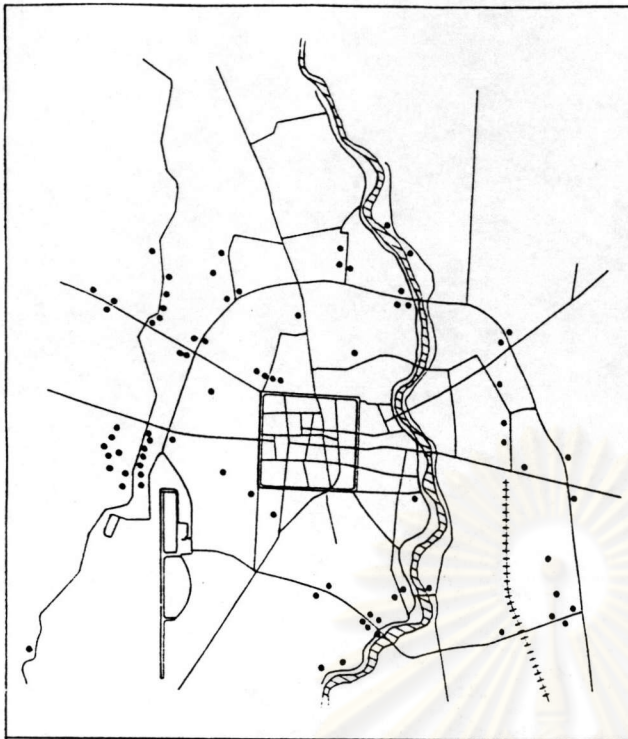
ผังเมืองรวม ขนาดกลาง

THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBSIDIZED DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF CHIANG MAI CITY




Scale
0 1 2 3 4 5 km.

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



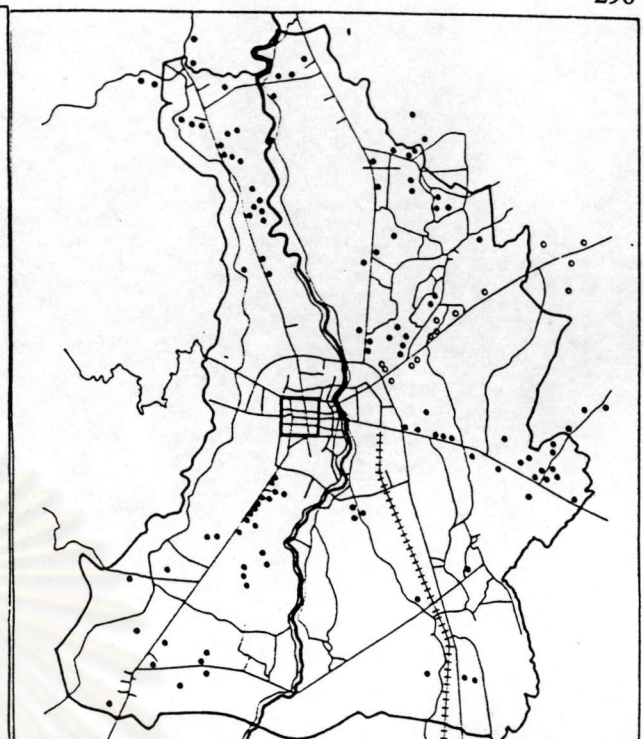
แผนที่หมายเลข 5.6 แสดงการกระจายตัวของโครงการฯ ขนาดเล็ก อ.เมือง

THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBDIVISION DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF BANGKOK CITY




Scale
0 1 2
km

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



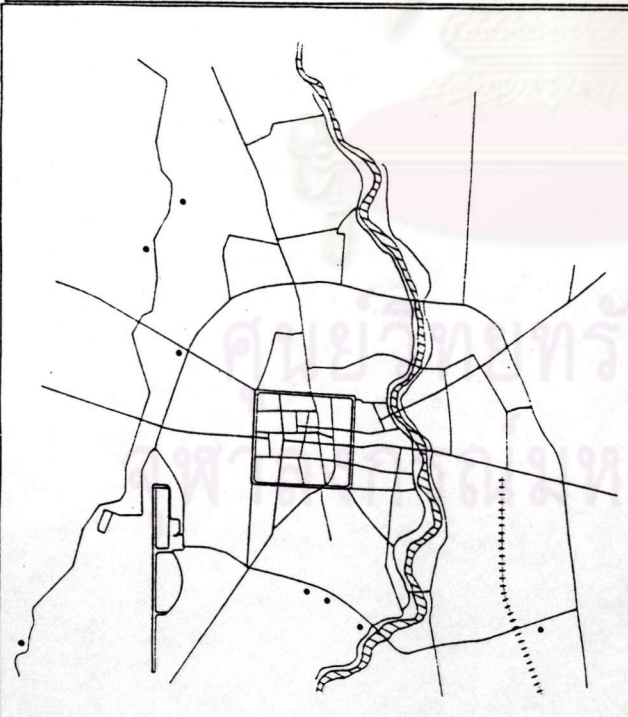
ขนาดเล็ก บังเมืองรวม

THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBDIVISION DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF BANGKOK CITY



Scale
0 1 2 3 4 5
km

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



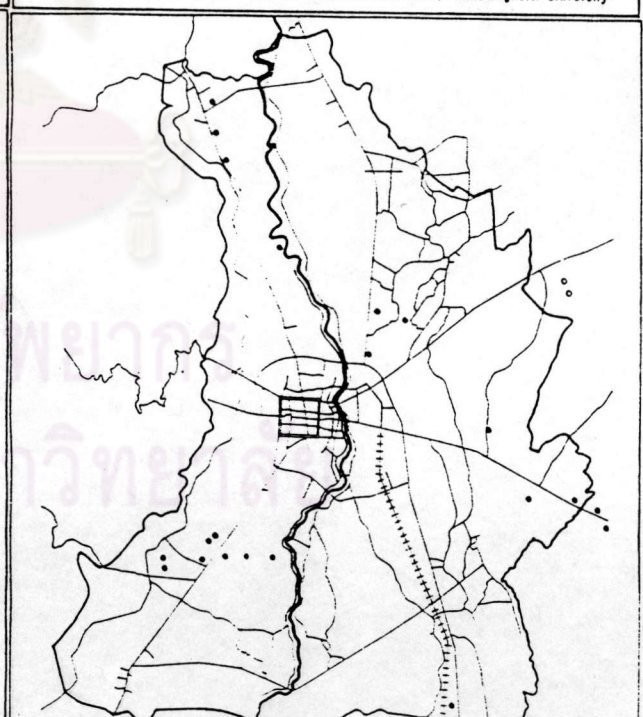
แผนที่หมายเลข 5.7 แสดงการกระจายตัวของโครงการฯ ขนาดเล็ก อ.เมือง

THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBDIVISION DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF BANGKOK CITY




Scale
0 1 2
km

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



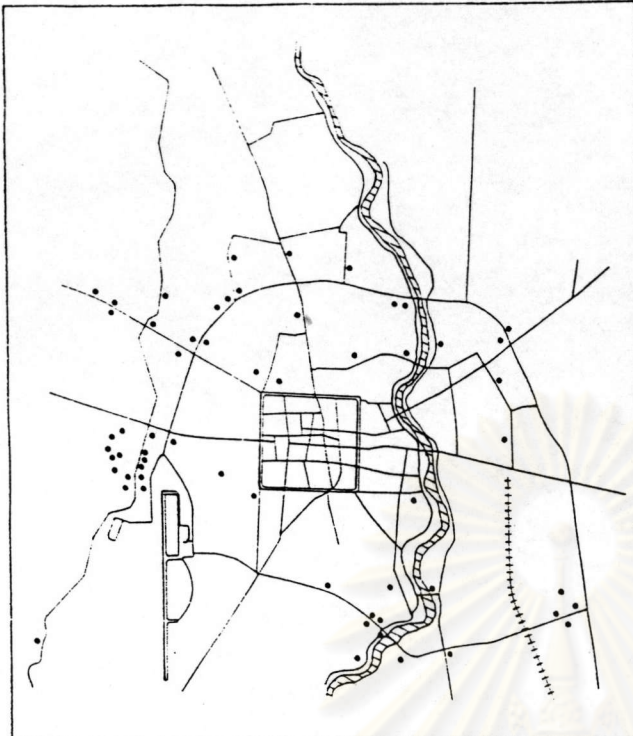
ขนาดเล็ก บังเมืองรวม

THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBDIVISION DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF BANGKOK CITY




Scale
0 1 2 3 4 5
km

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



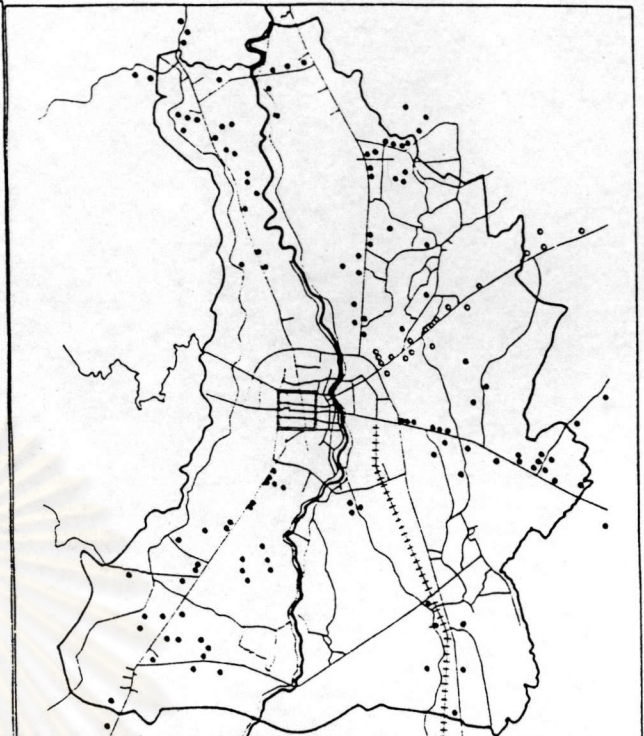
แผนที่หมายเลข ๕.๑ แสดงการกระจายตัวของโครงการจากราคาปานกลาง อ.เมือง

THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBDIVISION DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF CHIANG MAI CITY




Scale
0 1 2
km

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



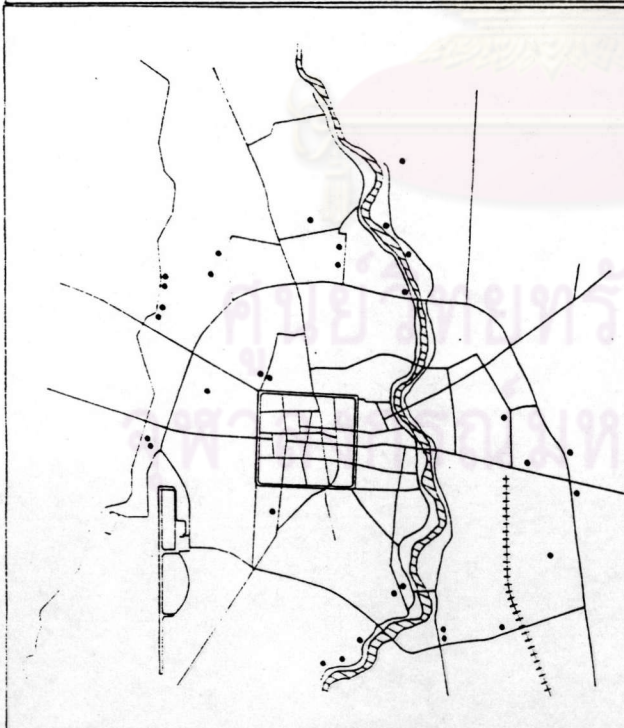
ราคาปานกลาง ผังเมืองรวม

THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBDIVISION DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF CHIANG MAI CITY




Scale
0 1 2 3 4 5
km

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



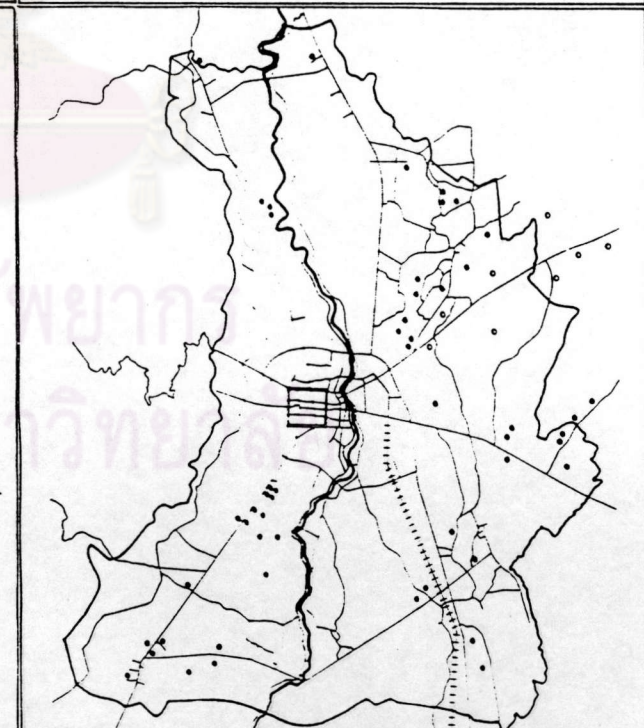
แผนที่หมายเลข ๕.๑ แสดงการกระจายตัวของโครงการจากราคาถูก อ.เมือง

THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBDIVISION DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF CHIANG MAI CITY




Scale
0 1 2
km

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



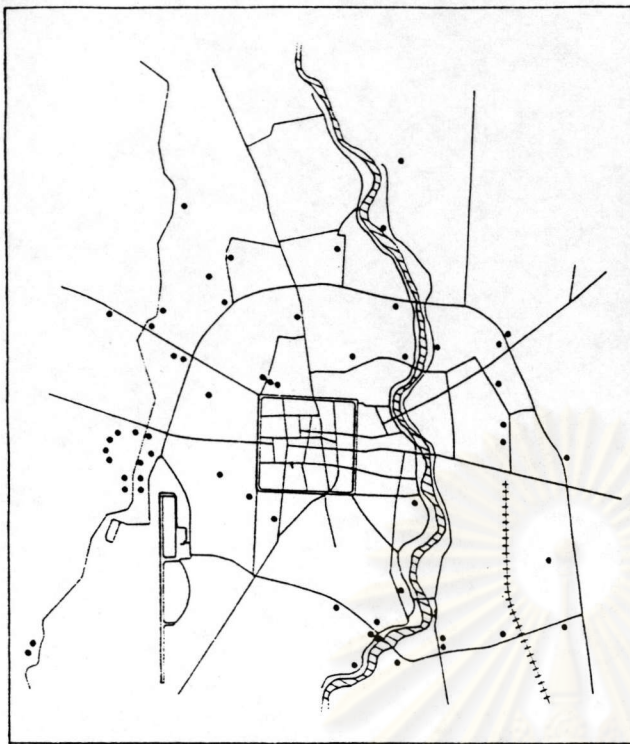
ราคาถูก ผังเมืองรวม

THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBDIVISION DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF CHIANG MAI CITY



Scale
0 1 2 3 4 5
km


DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



แผนที่หมายเลข 5.10 แสดงการกระจายตัวของโครงการชนิคบ้านเคียว อ.เมือง

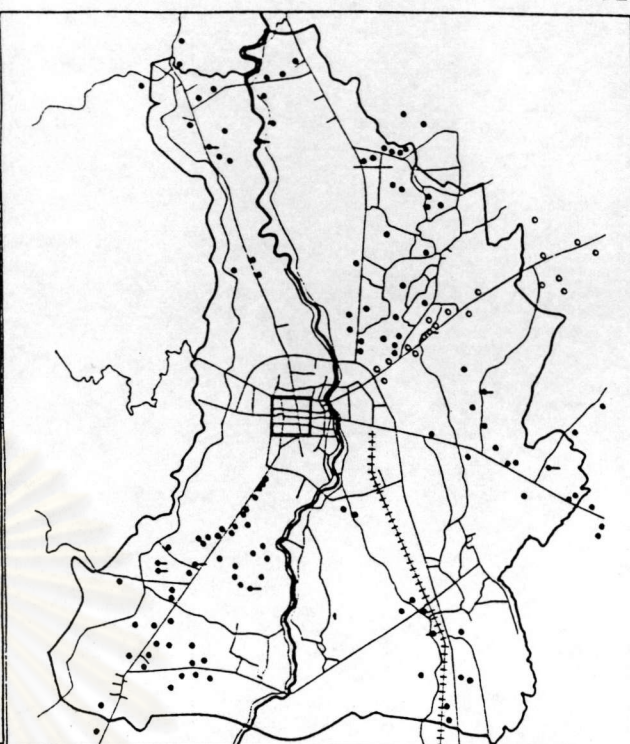
5.10

THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBDIVISION DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF CHIANG MAI CITY



Scale
0 1 2 km


DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



บ้านเคียว อ.เมืองรวม

สัญลักษณ์
← บ้านแฝด

THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBDIVISION DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF CHIANG MAI CITY



Scale
0 1 2 3 4 5 km.

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University




แผนที่หมายเลข 5.11 แสดงการกระจายตัวของโครงการ ชนิคผลลม อ.เมือง

สัญลักษณ์

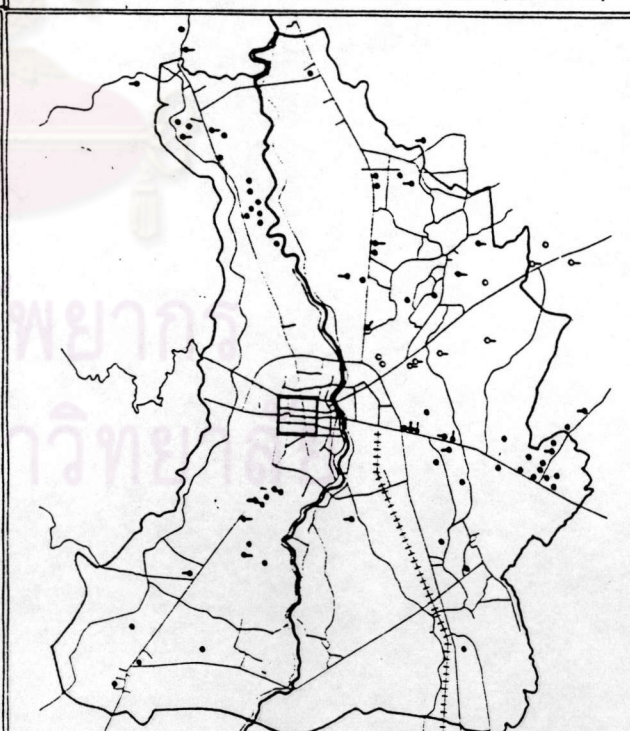
- ชนิคทาวนไฮลด์เป็นส่วนใหญ่
- ← ชนิคที่คิดงึคดรรเป็นส่วนใหญ่

THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBDIVISION DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF CHIANG MAI CITY



Scale
0 1 2 km


DEPT. of urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



ชนิคผลลม อ.เมืองรวม

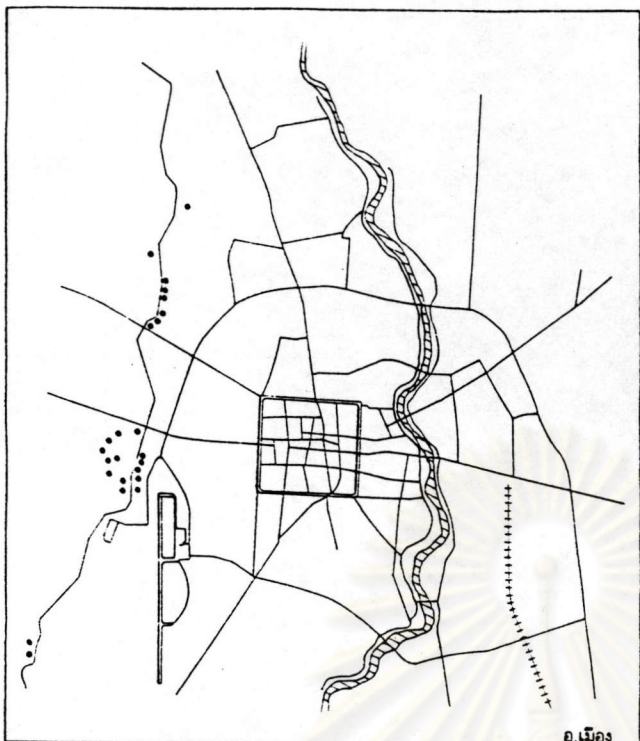
5.11

THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBDIVISION DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF CHIANG MAI CITY



Scale
0 1 2 3 4 5 km.

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



อ.เมือง

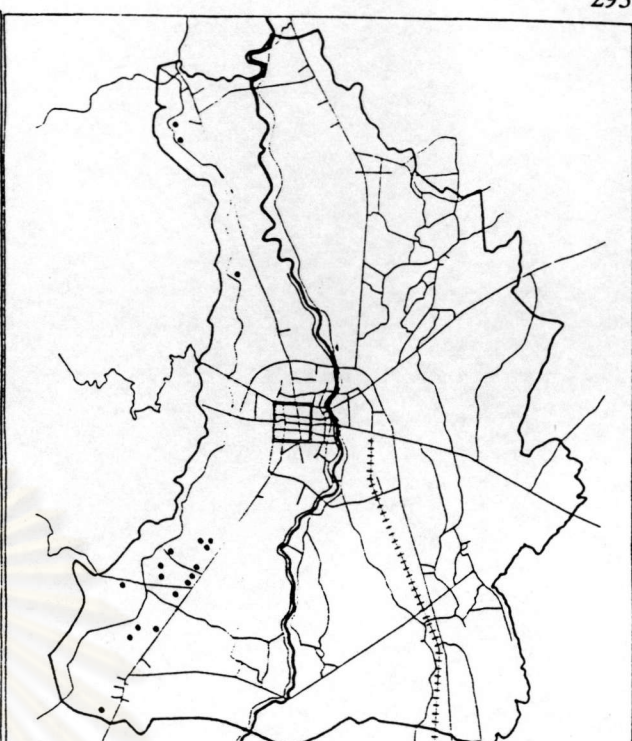
แผนที่หมายเลข 5.12 แสดงการกระจายตัวของโครงการที่ใช้คือยเป็นภาพถ่าย

THE ROLE AND IMPACTS OF LAND AND HOUSING SUBDIVISION DEVELOPMENT PROJECTS ON THE URBAN CHANGE OF CHIANG MAI CITY




Scale
0 1 2 km

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



ใช้คือยเป็นภาพถ่าย ฝั่งเมืองรวม

THE ROLE AND IMPACTS OF LAND AND HOUSING SUBDIVISION DEVELOPMENT PROJECTS ON THE URBAN CHANGE OF CHIANG MAI CITY



Scale
0 1 2 3 4 5 km


DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



อ.เมือง

แผนที่หมายเลข 5.13 แสดงการกระจายตัวของโครงการที่ใช้บ้านปิงเป็นจุดขยาย

THE ROLE AND IMPACTS OF LAND AND HOUSING SUBDIVISION DEVELOPMENT PROJECTS ON THE URBAN CHANGE OF CHIANG MAI CITY




Scale
0 1 2 km

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



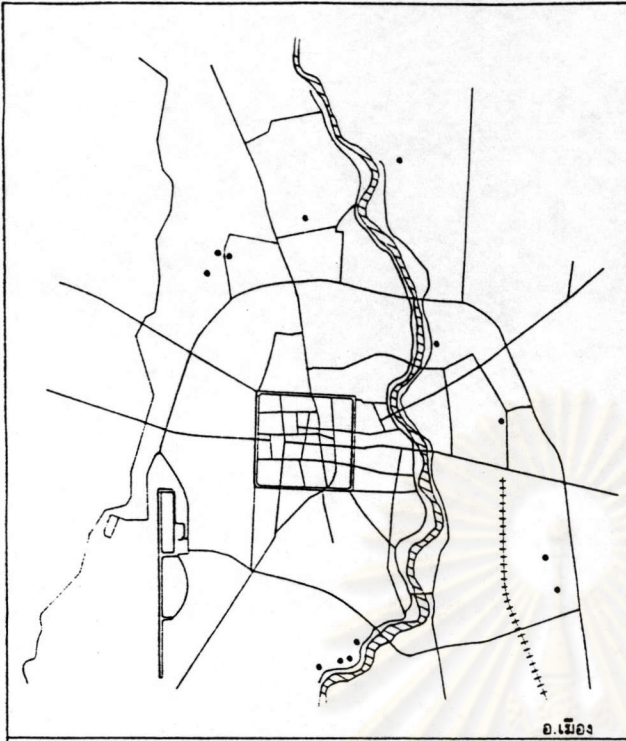
ใช้บ้านปิงเป็นจุดขยาย ฝั่งเมืองรวม

THE ROLE AND IMPACTS OF LAND AND HOUSING SUBDIVISION DEVELOPMENT PROJECTS ON THE URBAN CHANGE OF CHIANG MAI CITY

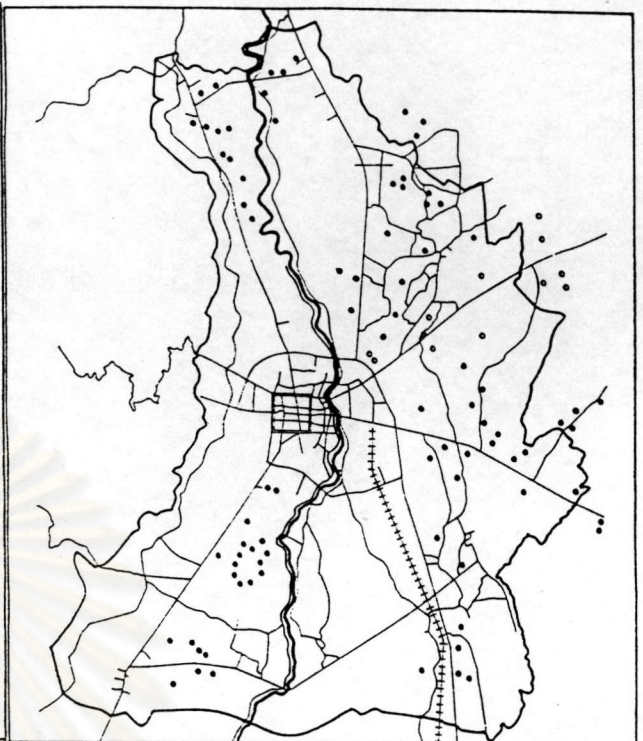


Scale
0 1 2 3 4 5 km

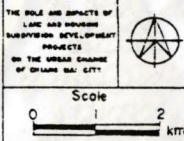
DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



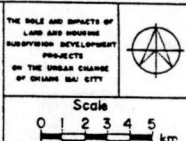
แผนที่หมายเลข 5.14 แสดงการกระจายตัวของโครงการที่ใช้ที่ดินเป็นภาพขยาย



ใช้ที่ดินเป็นภาพขยาย อ.เมืองรวม



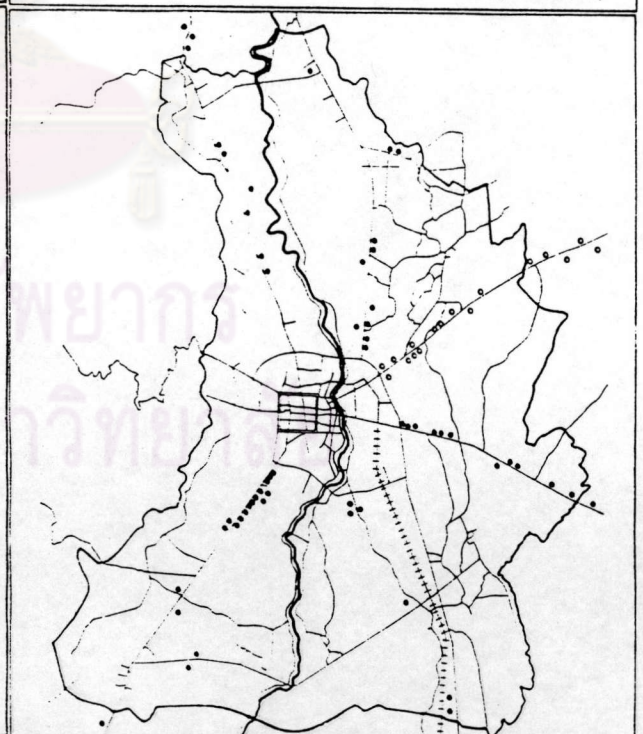
DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



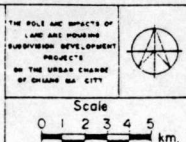
แผนที่หมายเลข 5.15 แสดงการกระจายตัวของโครงการที่ใช้ถนนเป็นภาพขยาย



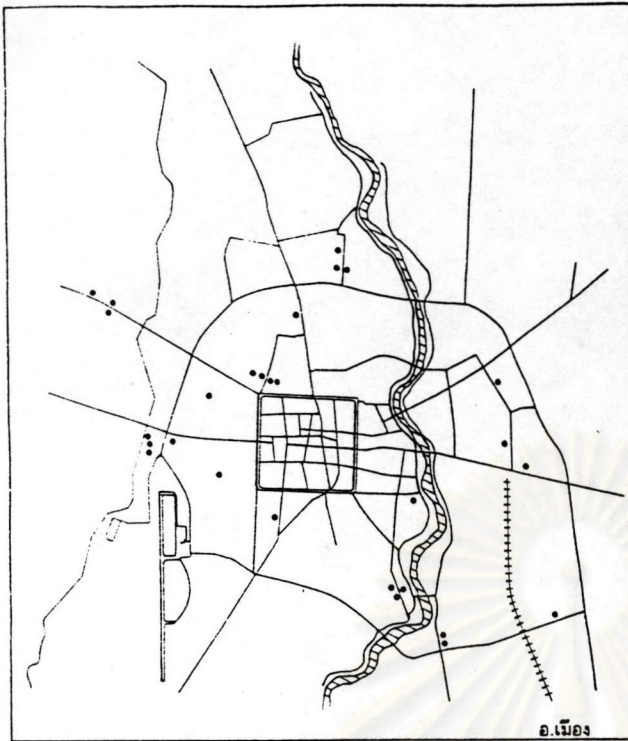
ใช้ถนนเป็นภาพขยาย อ.เมืองรวม



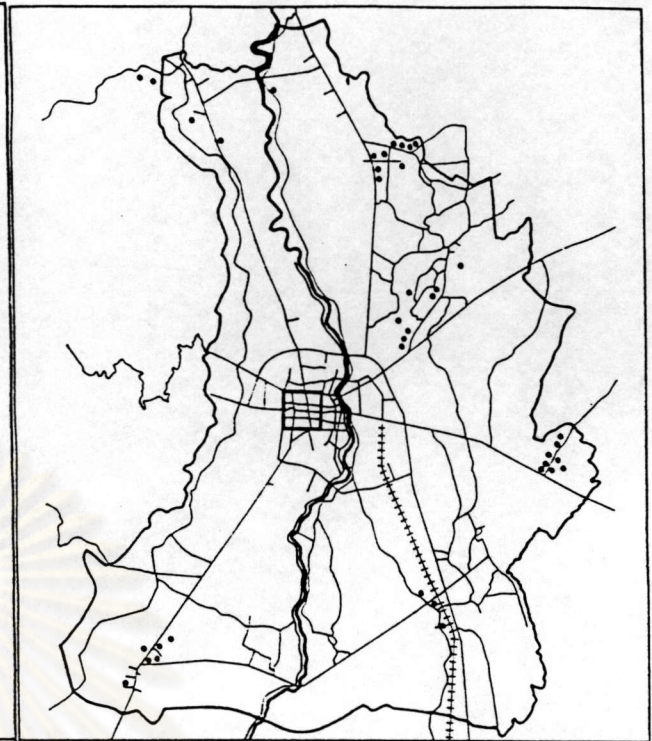
DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University




แผนที่หมายเลข ๑.๑๖ แสดงการกระจายตัวของโครงการที่ใช้ชุมชนเป็นภาพชาย



ใช้ชุมชนเป็นภาพชาย อ.เมืองรวม


THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBSIDIZED DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF CHIANG MAI CITY



Scale
0 1 2
km

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University

THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBSIDIZED DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF CHIANG MAI CITY



Scale
0 1 2 3 4 5
km.

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4. แนวโน้มการกระจายตัวของโครงการจัดสรรในอนาคต

ตารางที่ 5.4 แสดงจำนวนของโครงการจัดสรรในพื้นที่ต่าง ๆ ของแต่ละอำเภอ

(พ.ศ. 2536-2538)

ประเภทพื้นที่	อ.เมือง	อ.แม่ริม	อ.สันทราย	อ.ดอย สะเก็ด	อ.สันกำแพง	อ.สารภี	อ.หางดง	รวม
OS	1	X	X	X	X	X	X	1
RS	2	3	X	X	X	/	/	5
SC	2	X	4	X	X	X	X	6
NS	5	X	X	X	X	X	X	5
RR	2	X	X	X	X	X	X	2
OC	1	X	X	X	X	X	X	1
DC	X	7	5	X	X	1	15	28
RC	X	5	4	2	2	2	9	24
AC	X	3	1	4	4	5	9	26
SR	0	3	4	16	6	/	11	40
SD	X	X	X	X	7	X	X	7
รวม	13	21	18	22	19	8	44	145

หมายเหตุ : O หมายถึง อำเภอที่มีพื้นที่ประเภทนั้น แต่ไม่มีโครงการช่วงปี พ.ศ. 37-38

/ หมายถึง อำเภอที่มีพื้นที่ประเภทนั้น แต่ไม่เคยเกิดโครงการขึ้นเลย

X หมายถึง อำเภอที่ไม่มีพื้นที่ประเภทนั้น

จากตารางที่ 5.4 แสดงให้เห็นว่า ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีแนวโน้มว่าโครงการจะนิยมกระจายตัวไปตั้งถิ่นฐานในพื้นที่ลักษณะใด ซึ่งอาจจะมีแรงส่งต่อไปยังการเกิดโครงการใหม่ ๆ ในอนาคตอันใกล้ โดยมีสมมุติฐานว่า เมืองเชียงใหม่จะมีสภาพการพัฒนามาในแนวทางเดิม คือ ไม่มีการพัฒนาความเจริญซึ่งจะเป็นแรงดึงดูดขนาดใหญ่ในพื้นที่ใหม่ ๆ ซึ่งอาจจะทำให้ทิศทางการขยายตัวของพื้นที่ต่าง ๆ ของโครงการจัดสรรเปลี่ยนไป (ดูแผนภูมิที่ 5.5 ประกอบ)

ในเขตอำเภอเมือง โครงการจัดสรรมีแนวโน้มที่จะไปเกิดบริเวณย่านชานเมืองใหม่ทั้งตอนเหนือและตอนใต้ โดยได้รับอิทธิพลอย่างเด่นชัดมาจากสนามกีฬา 700 ปี ซึ่งจะใช้เป็นสถานที่จัดการแข่งขันกีฬาซีเกมส์ และเป็นการเปิดพื้นที่ย่านพักอาศัยด้วยบ้านพักนักกีฬา และการปรับปรุงถนนเลียบบคลองชลประทานที่อยู่สภาพดี (ขยายและลาดยาง-คอนกรีตเสริมเหล็ก) ยาวตลอดแนวจากเขตอำเภอแม่ริมถึงอำเภอหางดง-สันป่าตอง พื้นที่บริเวณริมน้ำบึงก็มีแนวโน้มว่าจะมีโครงการเข้าไปตั้ง เช่นเดียวกัน ถึงแม้จะยังไม่มากนักแต่ในพื้นที่เดิมยังมีจำนวนโครงการไม่มากนัก ยังมีพื้นที่รอการพัฒนาได้อีกจำนวนหนึ่ง พื้นที่ในลักษณะศูนย์กลางรอง (Sub-centre) ยังคงมีแรงดึงดูดต่อโครงการจัดสรรอยู่ แต่ความหนาแน่นในพื้นที่และราคาที่ดินทำให้อัตราการเกิดโครงการจะยังไม่สูงมากนัก บริเวณถนนวงแหวนรอบเมืองก็มีโอกาสที่จะเกิดโครงการได้มาก เพราะหลายแห่งยังมีที่ว่างพอจะพัฒนาได้ แต่ความน่าสนใจเริ่มลดลงอันเนื่องมาจากปัญหาที่ดินบนถนนวงแหวนมีมากขึ้น ลักษณะโครงการจัดสรรที่ดินจะเกิดขึ้นในเขตอำเภอเมือง ส่วนใหญ่มีแนวโน้มจะเป็นโครงการขนาดกลาง-เล็ก เป็นบ้านเดี่ยว ราคาปานกลางและใช้คอกย ทิวทัศน์ถนนและชุมชนเป็นจุดขาย

ในเขตอำเภอแม่ริม โครงการจัดสรรมีแนวโน้มจะรุกตัวสู่พื้นที่ศูนย์กลางระดับอำเภอมากขึ้น และพื้นที่ชนบทรวมไปถึงพื้นที่เกษตร มักจะเป็นโครงการขนาดเล็ก-กลาง รูปแบบบ้านเดี่ยว ราคาปานกลาง และมักจะใช้ความร่มรื่นหรือวิวทิวทัศน์เป็นจุดขาย ในระยะหลังอำเภอแม่ริมมีการถมตัวของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างมาก เนื่องจากยังมีจำนวนโครงการในพื้นที่น้อยแต่นับตั้งแต่มีการปรับปรุงถนนสายเชียงใหม่-ฝางเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก (รวมทั้งเส้นทางการท่องเที่ยว) ทำให้มีโครงการขยายตัวขึ้นมาก เพราะเป็นพื้นที่ที่ใกล้ชิดคอกยและมีทิวทัศน์งดงามอีกพื้นที่หนึ่งของเชียงใหม่

ในเขตอำเภอสันทรายดูเหมือนแรงส่งของการขยายตัวของโครงการจัดสรรจะลดลง ซึ่งส่วนหนึ่งอาจจะมีผลมาจากเป็นถนนเส้นที่มีรถบรรทุก 10 ล้อวิ่งกันมากที่สุด (ถนน 2 เลน) สายหนึ่งของเชียงใหม่ และมักมีข่าวอุบัติเหตุกับรถ 10 ล้อเป็นประจำ อย่างไรก็ตาม ในระยะยาวแล้วจะเป็นพื้นที่ที่คงการขยายตัวต่อไปอย่างไม่หยุดยั้ง เนื่องจากยังมีปัจจัยสนับสนุนคือ มีมหาวิทยาลัยแม่โจ้ ซึ่งกำลังขยายตัวเติบโตมากขึ้นเป็นแรงดึงดูดกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สำคัญในอนาคต ในขณะที่ยังมีพื้นที่ว่าง (พื้นที่เกษตร) รอการพัฒนาอยู่พอสมควร และยังเป็นระบบการคมนาคมที่สมบูรณ์แบบรองรับอยู่ รอการพัฒนาเพิ่มเติมอีกเล็กน้อยเท่านั้น โดยแนวโน้มลักษณะของโครงการในเขตอำเภอนี้มักจะเป็นโครงการขนาดเล็ก รูปแบบบ้านเดี่ยว ราคาปานกลาง มีจุดขายอยู่ที่วิวทิวทัศน์อันงดงาม และศูนย์กลางความเจริญในอนาคต

ในเขตอำเภอดอยสะเก็ด มีแนวโน้มของการขยายอย่างต่อเนื่อง ซึ่งมีข้อสังเกตคือ เป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับอำเภอสันทราย โดยจะมีโครงการเกิดขึ้นขนานไปกับถนนสายเชียงใหม่-ดอยสะเก็ด และต่อเนื่องไปยังพื้นที่เกษตร มีตั้งแต่ขนาดเล็กถึงขนาดใหญ่ รูปแบบทั้งเป็นบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์หรือที่ดินจัดสรร ราคาตั้งแต่ระดับถูกจนถึงแพง และใช้ถนนกับวิวทิวทัศน์เป็นจุดขาย

ในเขตอำเภอสันกำแพง มีแนวโน้มที่จะขยายตัวอย่างมากเช่นกัน จากการรวมในเรื่องของการเป็นที่ตั้งเมืองใหม่ เฉพาะตัวอำเภอสันกำแพง (นอกเขตผังเมืองรวม) มีการจัดสรรที่ดินราคาถูกเป็นจำนวนมาก ในระยะหลังแรงดึงดูดของบ่อสร้างลดลง เพราะมีนักท่องเที่ยวเฉพาะชาวต่างชาติที่ยังให้ความสำคัญกับหมู่บ้านหัตถกรรมทาร์ม โดยนักท่องเที่ยวชาวไทยก็สามารถหาซื้อได้ในลักษณะเดียวกันได้ตามร้านขายของที่ระลึกในเมืองทั่วไป อย่างไรก็ตามเมื่อมีการปรับปรุงถนนขึ้นใหม่ ทำให้บ่อสร้างยังคงมีแรงดึงดูดอยู่ คาดว่าจะยังคงมีโครงการเกิดขึ้นในบริเวณนี้อีกจำนวนมาก แต่มักจะเป็นรูปแบบทาวน์เฮ้าส์หรืออาคารพาณิชย์มากกว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว นอกจากนี้ก็จะขยายตัวในพื้นที่เกษตรและตามแนวสองข้างของถนนซึ่งจะเป็นทำเลของบ้านเดี่ยว โครงการจะมีขนาดเล็กถึงปานกลาง ราคาปานกลางถึงถูก ใช้ความโล่งและศูนย์กลางชุมชน (บ่อสร้าง) เป็นจุดขาย

ในเขตอำเภอสารภี คาดว่าจะมีการขยายตัวน้อยที่สุด ทั้งนี้โดยภาพลักษณ์ของพื้นที่ที่สามารถใช้เป็นจุดขายได้เป็นอย่างดี แต่ด้วยระบบถนนแล้วยังเป็นข้อจำกัดอยู่มาก เพราะถนนสายเก่า (หนองหอย-ลาปูน) เส้นทางแคบคดเคี้ยวและติดตันยาวไม่อาจขยายได้ และยังมีปัญหากิ่งไม้หล่นวิเศษควานในหน้าพายุ ส่วนเส้นทางเลียบแม่น้ำโขงก็มีสภาพทรุดทรอมในบางตอน มีปัญหาตลิ่งพังทลาย คาดว่า ถ้ามีการปรับปรุงเส้นทางคมนาคมให้ดีทัดเทียมกับเส้นทางสายอื่น ๆ จะมีโครงการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก โดยโครงการมีแนวโน้มจะเกิดขึ้นในพื้นที่เกษตรย่านชนบทและชุมชนรองลงไป โครงการมักจะมีขนาดเล็ก รูปแบบเป็นบ้านเดี่ยว ราคาถูกจนถึงปานกลาง และใช้ที่วัดเป็นจุดขาย

ในเขตอำเภอหางดง จะยังคงมีการขยายตัวของโครงการจัดสรรต่อไปอย่างมาก เพราะเป็นพื้นที่ที่มีความสวยงามของวิวทัศนียภาพ มีการขยายตัวของความเจริญต่อเนื่องออกมาจากเขตเมือง มีถนนที่กว้างขวางและสะดวกสบายขนานไปตามแนวยาวถึงสองเส้น ซึ่งคาดว่าจะมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นในทุก ๆ ส่วน เช่น ตามแนวยาวของถนนทั้งสองฝั่ง พื้นที่เกษตรและชนบท และย่านชุมชนอำเภอหางดง โดยโครงการที่เกิดขึ้นจะมีทั้งโครงการขนาดเล็กจนถึงขนาดใหญ่ รูปแบบบ้านเดี่ยว ราคาตั้งแต่ถูกจนถึงราคาสูง ใช้คอกย ทุ่งไร่ ไร่ ไร่ และชุมชนเป็นจุดขาย

เมื่อพิจารณาโดยรวมแล้ว จะเห็นว่าประเภทของพื้นที่ที่จะมีโครงการจัดสรรเกิดขึ้นมากที่สุดคือ บริเวณถนนเชื่อมระหว่างอำเภอเมืองกับอำเภอต่าง ๆ รอบนอก (Suburb Ribbon) นอกจากนี้ได้แก่ พื้นที่เกษตร (Agricultural Community) พื้นที่ชนบท (Rural Community) และบริเวณศูนย์กลางความเจริญระดับอำเภอรอบนอก (District Centre)

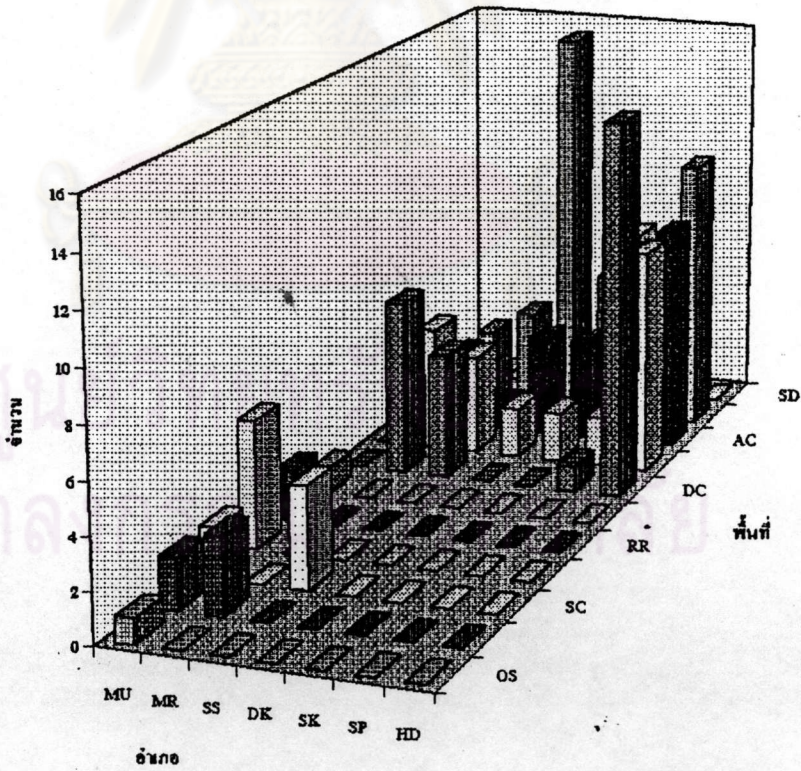
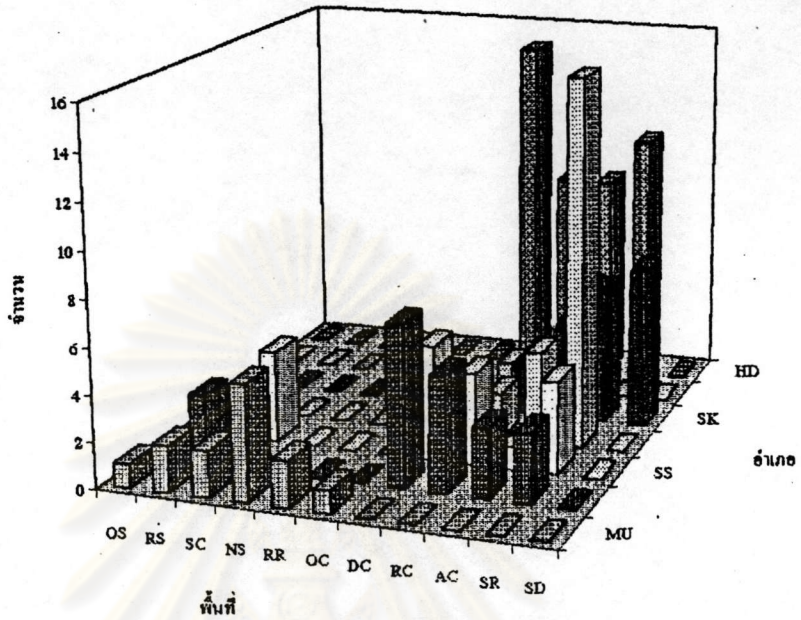
เมื่อพูดถึง แนวโน้มของโครงการจัดสรรในอนาคตแล้ว จะกล่าวถึงแนวโน้มของคอนโดมิเนียมในอนาคต เปรียบเทียบพอสังเขปด้วย ในฐานะของคู่แข่งทางการตลาดที่สำคัญของบ้านจัดสรร และเป็นตัวแสดงสำคัญตัวหนึ่งของเวทีเชียงใหม่ (งายวิชัย เรื่อง อาคารสูงในเชียงใหม่อย่างละเอียด สามารถค้นคว้าได้จากวิทยานิพนธ์ของ รวี หาญเพ็ญ, 2535) จากผลการศึกษาของรวิพบว่า ในอนาคตจำนวนของคอนโดมิเนียมเริ่มเข้ามาแย่งตลาดที่อยู่อาศัยกับบ้านจัดสรรตั้งแต่ประมาณปี พ.ศ. 2531 ซึ่งเป็นปีที่โครงการจัดสรรเห็นความแออัดของการใช้ที่ดิน รวมถึงราคาที่ดินที่สูงออกไปหาสิ่งแวดล้อมที่ดีกว่าในเขตชนบท ส่วนคอนโดมิเนียมนั้นสามารถ

บักหลักกันเขตเมืองได้ เพราะไม่ต้องการที่ดินมากนักเมื่อเทียบกับบ้านจัดสรร และยังได้จำนวนหน่วยมากกว่า ทำให้ได้กำไรต่อหน่วยสูงกว่า ลักษณะของคอนโดมิเนียมก็คือบ้านจัดสรรในรูปแบบทางสูง

ข้อได้เปรียบของคอนโดมิเนียมต่อโครงการจัดสรรคือ เมื่อซื้อทิ้งไว้แล้วภาระในการดูแลจะน้อยกว่าบ้านจัดสรร ทำให้เป็นที่นิยมอย่างมากของผู้ที่ต้องการมีบ้านพักตากอากาศหลังที่ 2 ไว้ในเชียงใหม่ รวมไปถึงคนวัยหนุ่มสาวที่ทำงานในเขตเมือง และยังไม่มีการครอบครัว นอกจากนี้ยังมีราคาให้เลือกตั้งแต่ห้องละไม่กี่แสนบาท ไปจนถึงราคาสูง ๆ เทียบเท่าบ้านจัดสรรชั้นดี ส่วนข้อเสียเปรียบคือ ขาดบริเวณ ทำให้รู้สึกอึดอัดหากต้องอยู่ไปนาน ๆ เป็นประจำ

กลยุทธ์ทางการตลาดของบ้านจัดสรรในการรับมือกับคอนโดได้แก่ การจูงใจลูกค้าด้วยการเสนอความสวยงามของโครงการ ความดีๆ ผ่อนนาน ชิงโชค แถมทอง รถหรือเฟอร์นิเจอร์อื่น ๆ (ตามแบบอย่างของกรุงเทพฯ) ส่วนคอนโดมิเนียมก็พยายามต่อสู้ด้วยการเสนอความสะดวกสบายแบบครบวงจร ความทันสมัย วิถีชีวิตที่ทันสมัย ทำให้การแข่งขันทางการตลาด นอกจากจะจับคู่กับโครงการประเภทเดียวกันแล้ว ยังต้องจับคู่กันระหว่างประเภทอีกด้วย และเข้มข้นดุเดือดเรื่อยมา ยามที่ภาวะทางเศรษฐกิจไม่สู้ดี กำลังซื้อลด ภาวะเงินฝืด ก็จะได้รับผลกระทบกระทบกัน

จนกระทั่งเมื่อปลายปี 2538-ต้นปี 2539 ภาวะเงินฝืด ก็จะได้รับผลกระทบจากแผ่นดินไหวจนรู้สึกได้ค่อนข้างรุนแรงถึง 2 ครั้ง สร้างความแตกตื่นให้กับผู้พักอาศัยในอาคารสูงระดับทั่ว ๆ ไป ทำให้ภาวะของคอนโดมิเนียมตกต่ำลง (แม้แต่ผู้อาศัยในคอนโดมิเนียมแต่เดิมก็ยังหลบไปพักบ้านเพื่อน ๆ ซึ่งคงจะใช้เวลาระยะหนึ่ง สำหรับผู้บริโภคที่จะคลายความหวาดกลัวลงไป และหันกลับมานิยมอีกครั้งหนึ่ง ในช่วงนี้การเปิดตัวของโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ ๆ ในงานแสดง (บูธ) ตามห้างสรรพสินค้าในเชียงใหม่จึงดูขบเซาลงไปมากเมื่อเทียบกับบ้านจัดสรร แต่ก็ยังมีประปราย ด้วยกลยุทธ์ "ผ่อนถูกกว่าเช่า" คือ ผ่อนในราคาที่ต่ำมาก ตั้งแต่ 2,000 -4,000 บาท/เดือน อย่างไรก็ตามจากการสัมผัสกับพื้นที่ในเมืองเชียงใหม่ในการศึกษาคั้งนี้ คาดว่า คอนโดมิเนียมหรืออาคารสูงในเมืองเชียงใหม่จะกลับมามีบทบาทสำคัญอีกครั้ง ตามแนวโน้ม แต่คงเป็นลักษณะค่อยเป็นค่อยไป เพราะมีอุปสรรคจากการต่อต้านของชาวเมืองดั้งเดิมผ่านมา หากไปตั้งจุดที่ไม่เหมาะสม



แผนภูมิที่ 5.5 แสดง แนวโน้มของ จำนวนโครงการจัดสรร ในพื้นที่แต่ละประเภท ของแต่ละอำเภอ (ในเขตผังเมืองรวม)

โครงการ	RS	NS	OS	OC	OR	RR	SC	DC	SD	SR	AC	RC	รวม
BMHM													
R													
F						1							1
S						1							1
C													
BMM													
R										1			1
F												1	1
S						1				2			3
C													
BMCM													
R													
F												1	1
S													
C													

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โครงการ	RS	NS	OS	OC	OR	RR	SC	DC	SD	SR	AC	RC	รวม
MSHM		1								1		1	3
R													
F										2	2	1	5
S						1				1		1	3
C													
MSMM		1					1			3	1	1	7
R													
F	2			1		1	1			4	5	5	19
S				1		1		1		7	1	1	12
C							2	2					4
MSCM													
R													
F	1										2	2	5
S								1		3			4
C							1	2					3

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โครงการ	RS	NS	OS	OC	OR	RR	SC	DC	SD	SR	AC	RC	รวม
MMHM													
R	1												1
F												1	1
S					1				1		1	1	
C													
MMM								1					1
R													
F										3	3	1	7
S						1		2	1	4	1		9
C			1						1	1			3
MMCM		1											1
R													
F	1									1	3	1	6
S										1			1
C								3			1	1	5

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

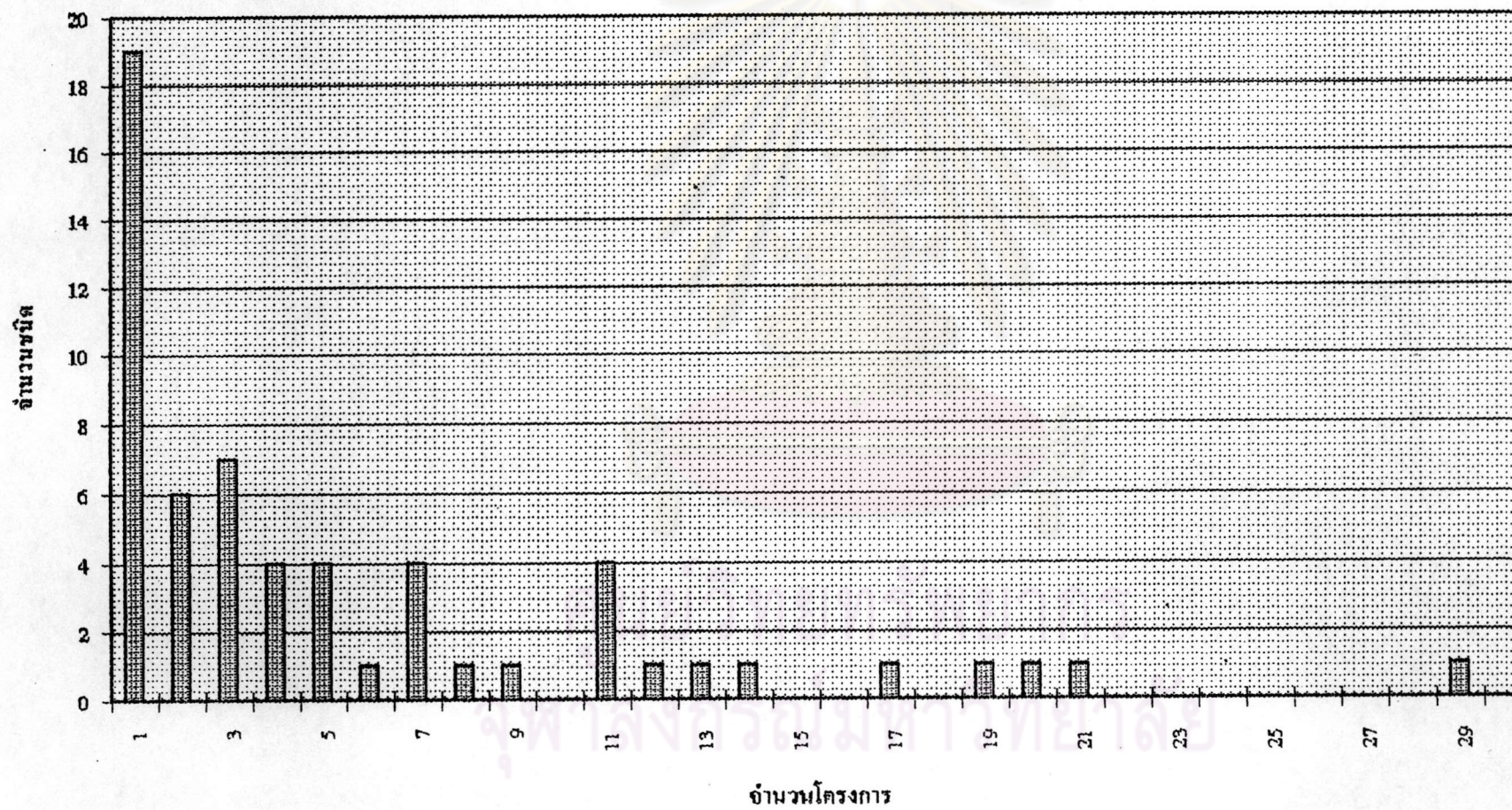
โครงการ	RS	NS	OS	OC	OR	RR	SC	DC	SD	SR	AC	RC	รวม
SSHM		1								1		1	3
R	1												1
F										1	1		2
S						1	1		1	2			4
C													
SSMM		6					4	1		2	1		14
R						1							1
F	1						1			4	4	11	21
S				2	2	6	1	1		16	1		29
C				1			11	4	1	2			20
SSCM		1											1
R	1												1
F		1	1				1			2	4	4	13
S						2		1		2			5
C			1	2		1	2	4				1	11

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โครงการ	RS	NS	OS	OC	OR	RR	SC	DC	SD	SR	AC	RC	รวม
SMHM		1										1	1
R	1												
F													
S						1				1			2
C													
SMMM		4					1	1			1		7
R	1				1								2
F			1				1			3	2	4	11
S					1	7				8		1	17
C						2	3	2	3	1			11
SMCM		2											2
R	2												2
F	3					1				2	5		11
S						2				5			7
C			1	2		1	2	1	3				8

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5.6 แสดงความสัมพันธ์ระหว่าง จำนวนโครงการ และจำนวนชนิดของโครงการ



จากตารางที่ 5.5 ชนิดของโครงการทั้ง 13 รูปแบบจะแทนด้วยรหัส 4 ตัว ซึ่งรหัสแต่ละตัวก็คือประเภทต่าง ๆ ของโครงการจัดสรร ดังนี้ (รหัสตัวที่ 1 คือ ขนาดของโครงการ B = ขนาดใหญ่ M = ขนาดกลาง S = ขนาดเล็ก) (รหัสตัวที่ 2 คือ รูปแบบของโครงการ S = บ้านเดี่ยว M = ที่ดินจัดสรรและหรือทาวน์เฮ้าส์ผสม) (รหัสตัวที่ 3 คือ ราคาของโครงการ H = ราคาสูง M = ราคาปานกลาง C = ราคาถูก) (รหัสตัวที่ 4 คือ จุดขายของโครงการ M = ไร่คอย R = ไร่ป่าปิง F = ไร่วิวทิวทัศน์ S = ไร่ถนน C = ไร่ชุมชน) ตัวอย่างเช่น ชนิดโครงการ BSHM คือ โครงการที่มีขนาดใหญ่ (B) รูปแบบบ้านเดี่ยว (S) ราคาสูง (H) ไร่คอยสุเทพเป็นจุดขาย (M) เป็นต้น

จากแผนภูมิที่ 5.6 จะเห็นได้ว่า ชนิดของโครงการที่มีจำนวนโครงการเกิดขึ้นมากที่สุดคือ 29 โครงการ ได้แก่ ชนิด SSMS คือ ขนาดเล็ก รูปแบบบ้านเดี่ยว ราคาปานกลาง และตั้งอยู่ติดกับถนนสายสำคัญที่มีความสะดวกในการคมนาคม (ไร่ถนนเป็นจุดขาย) คือ บริเวณถนนเชื่อมอำเภอเมืองกับอำเภอรอบนอก รองลงไปอีก 4 อันดับได้แก่ SSMF, SSMC, MSMF และ SMMS ซึ่งน่าสังเกตว่า 3 อันดับแรกจะเป็นโครงการขนาดเล็ก รูปแบบบ้านเดี่ยว ราคาปานกลาง และทั้ง 5 อันดับมีราคาปานกลาง กระจายตัวอยู่ใน 3 พื้นที่ได้แก่ ถนน พุ่ง และชุมชน

จากตารางที่ 5.5 นี้ยังทำให้เราสามารถทำนายได้ว่า พื้นที่ที่มีแนวโน้มว่าจะเกิดโครงการจัดสรรมากในอนาคต (ผลจากหัวข้อ 4) จะมีโครงการชนิดใดเข้าไปตั้ง คือ บริเวณ Suburb Ribbon น่าจะมีโครงการชนิด SSMS เกิดขึ้นมากที่สุดโดยเฉพาะในอำเภอหางดง คอยสะเก็ด บริเวณพื้นที่เกษตร (AC) น่าจะเกิดรูปแบบ MSMF, SMCF, SSMF, SSCF ในเขตอำเภอหางดงและแม่ริม ส่วนพื้นที่ DC น่าจะเกิดรูปแบบ SSMC, SSCC, MMCC มากที่สุดในเขตอำเภอแม่ริม

ผลกระทบของโครงการจัดสรรในระดับเมือง

ในหัวข้อนี้จะพิจารณาถึง ผลกระทบของโครงการทั้งหมดที่มีต่อเมือง ลักษณะการมองแบบภาพรวม ซึ่งมักจะ เป็นประเด็นในเรื่องของระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ (Infrastructure) เป็นส่วนใหญ่ ก่อนจะวิเคราะห์ประเด็นปัญหาในระดับพื้นที่ต่อไป

1. ผลกระทบต่อราคาที่ดิน

การเพิ่มขึ้นหรือการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินของเมืองนั้น จะมีปัจจัยหรือสาเหตุที่เข้ามาเกี่ยวข้องหลายประการด้วยกัน เช่น สภาพเศรษฐกิจในขณะนั้น ความคล่องตัวทางการลงทุน อัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ ค่าของเงิน เป็นต้น นอกจากนี้ยังขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของที่ดินนั้น ๆ ด้วย ว่ามีผลกระทบต่อราคาของที่ดินด้วยเช่นกัน แต่มีข้อปัจจัยเดียวที่สามารถทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นได้ในทุกส่วนของเมือง ยกตัวอย่างเช่น บริเวณถนนข้างคลาน (บริเวณ SC/S ของ MU) ถึงแม้จะไม่มีโครงการบ้านหรือที่ดินจัดสรรตั้งอยู่เลย แต่ราคาประเมินในปี พ.ศ. 2535-2538 สูงถึงตารางวาละ 200,000 บาท สูงกว่าราคาประเมินในปี พ.ศ. 2531-2534 คือ 50,000 บาท ถึง 4 เท่า เพราะเป็นย่านที่มีความสำคัญทางเศรษฐกิจแห่งหนึ่งของเมือง และเมื่อพิจารณาจากแผนที่ที่ 5.17 แล้ว จะพบว่า ราคาที่ดินในบริเวณย่านเศรษฐกิจของเมืองจะเป็นบริเวณที่มีราคาประเมินที่ดินสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ จึงทำให้สรุปได้อย่างชัดเจนว่า ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดในการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน

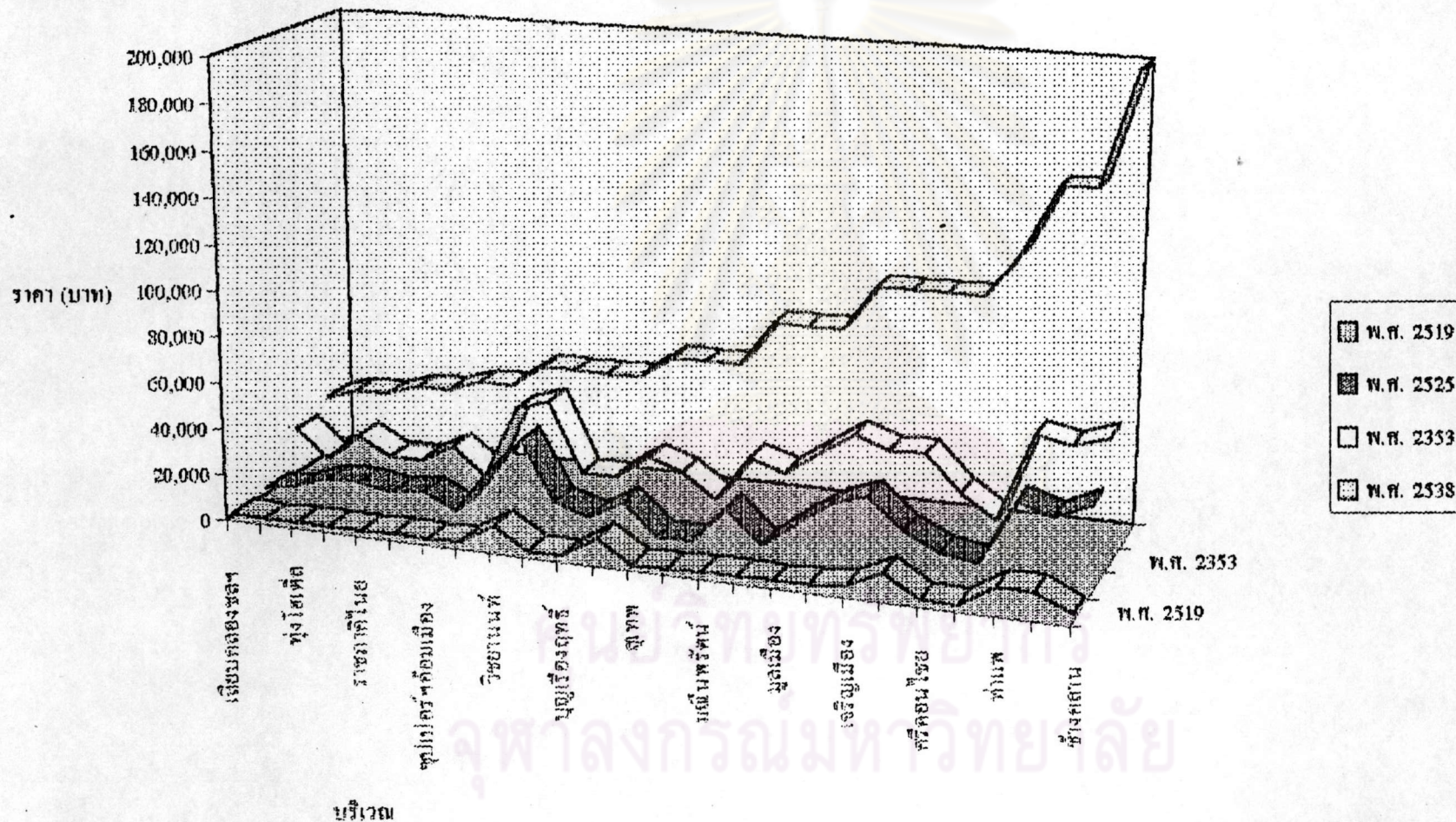
การจะวัดผลกระทบของโครงการจัดสรรต่อการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินให้ชัดเจน (Explicit) นั้น กระทำได้ค่อนข้างยาก และต้องใช้เวลาอย่างมากดังได้กล่าวแล้วว่า จะมีปัจจัยต่าง ๆ เข้ามาเกี่ยวข้องมากมาย แต่โดยหลักการพื้นฐานแล้วสามารถเชื่อได้ว่าการพัฒนาโครงการจัดสรรขึ้นมาโครงการหนึ่งจะส่งผลให้ราคาที่ดินของตัวมันเอง และบริเวณข้างเคียงสูงขึ้นระดับหนึ่ง ตัวอย่างเช่น พื้นที่แห่งหนึ่งแต่เดิมเคยมีลักษณะเป็นชนบท ถนนหนทางยังคับแคบ ต่อมามีการพัฒนาทำบ้านจัดสรรขึ้น อาจจะมีการขยายถนนให้กว้างขึ้น ต่อไฟฟ้าเข้าไปถึงหมู่บ้าน (รวมไปถึงประปา โทรศัพท์) เพียงเท่านี้ราคาที่ดินของโครงการบ้านจัดสรรก็จะสูงขึ้นทันที เพราะผู้ลงทุนก็จะบวกราคาต้นทุนของที่ดินที่ซื้อเข้ามา เข้ากับการลงทุนทางสาธารณูปโภคที่ลงไปบนพื้นที่นั้น และ

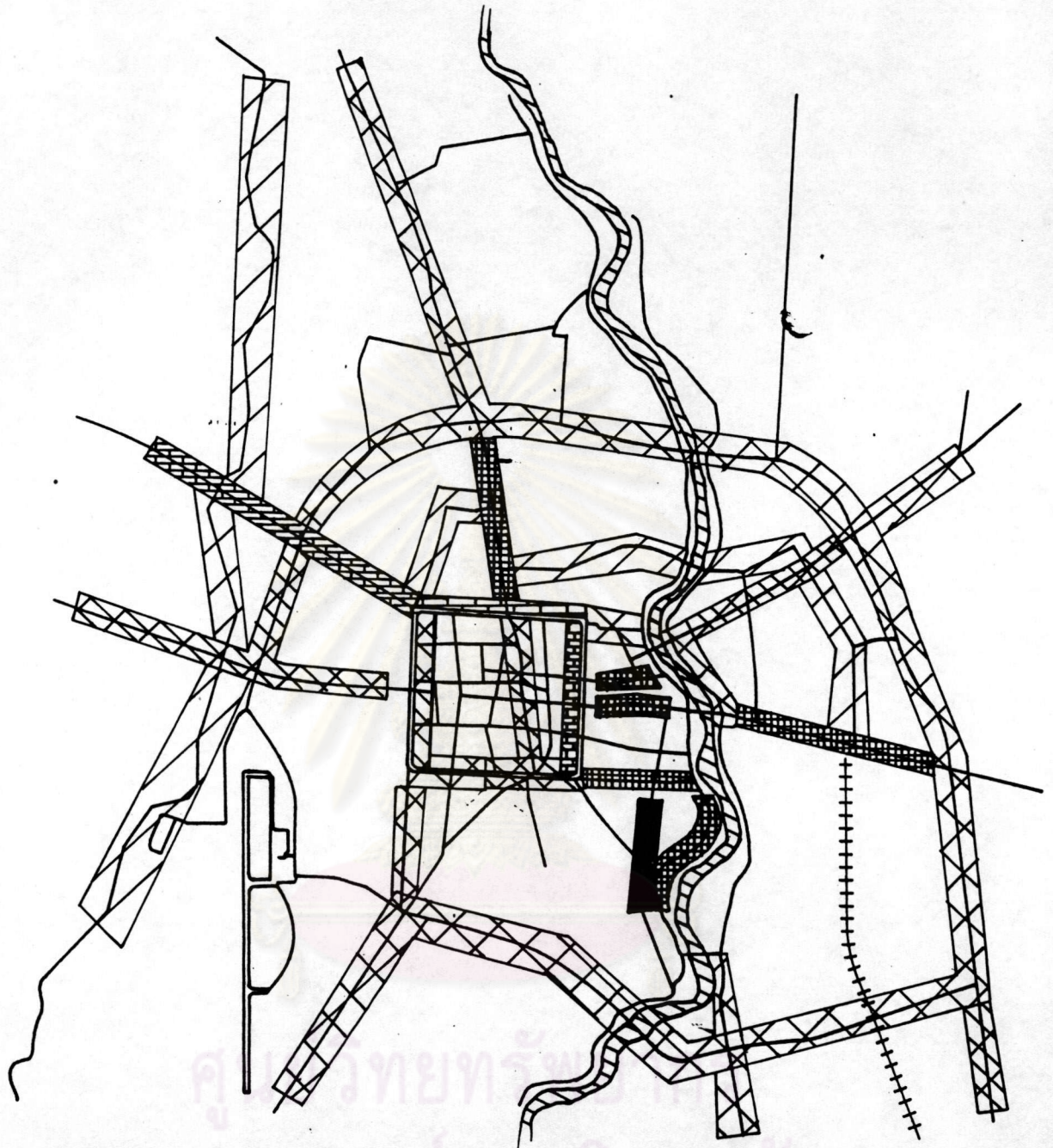
ตารางที่ 5.6 แสดง การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน ในเขตอำเภอเมือง

บริเวณ	พ.ศ. 2519	พ.ศ. 2525	พ.ศ. 2533	พ.ศ. 2538
เลียบคลองชลฯ	750	2,500	20,000	25,000
หัตถิเดวี	250	5,000	8,000	30,000
ทุ่งไผ่เต็ล	500	10,000	20,000	30,000
ราชมรรคา	500	10,000	12,000	35,000
ราชภาคินัย	400	7,500	12,000	35,000
เจริญราษฎร์	1,000	10,000	20,000	40,000
ชูปเปอร์ฯ อ้อมเมือง	150	2,500	8,500	40,000
ไผ่คณา	1,000	22,000	40,000	50,000
วิษยานนท์	10,000	37,000	45,000	50,000
ช่างหล่อ	750	12,000	15,000	50,000
บุญเรืองฤทธิ์	500	7,000	15,000	50,000
แก้วขวัญรัฐ	10,000	15,000	25,000	60,000
สุเทพ	200	2,000	20,000	60,000
นิมมานหมีนทร์	300	2,000	10,000	60,000
มณีนพรัตน์	1,000	17,500	30,000	80,000
ห้วยแก้ว	1,000	3,750	25,000	80,000
มุลเมือง	1,000	15,000	35,000	80,000
ช่างเผือก	1,250	25,000	45,000	100,000
เจริญเมือง	3,000	30,000	40,000	100,000
ลอยเคราะห์	10,000	17,500	40,000	100,000
ศรีคอนไชย	1,000	10,000	25,000	100,000
เจริญประเทศ	500	7,500	15,000	120,000
ท่าแพ	10,000	35,000	53,000	150,000
ช่างม่อย	10,000	30,000	50,000	150,000
ช่างคณาน	3,000	37,000	55,000	200,000

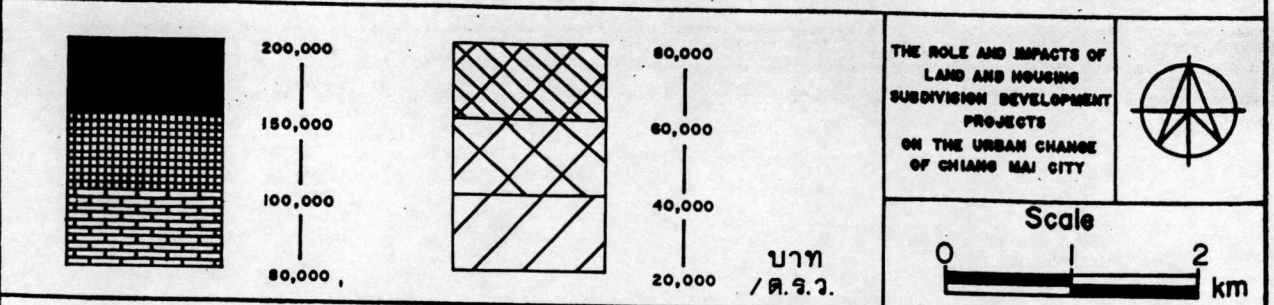
ที่มา : สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ และ วั วิ ชาญเชษฐ

แผนภูมิที่ 5.7 แสดง การเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดิน ในเขตอำเภอเมือง

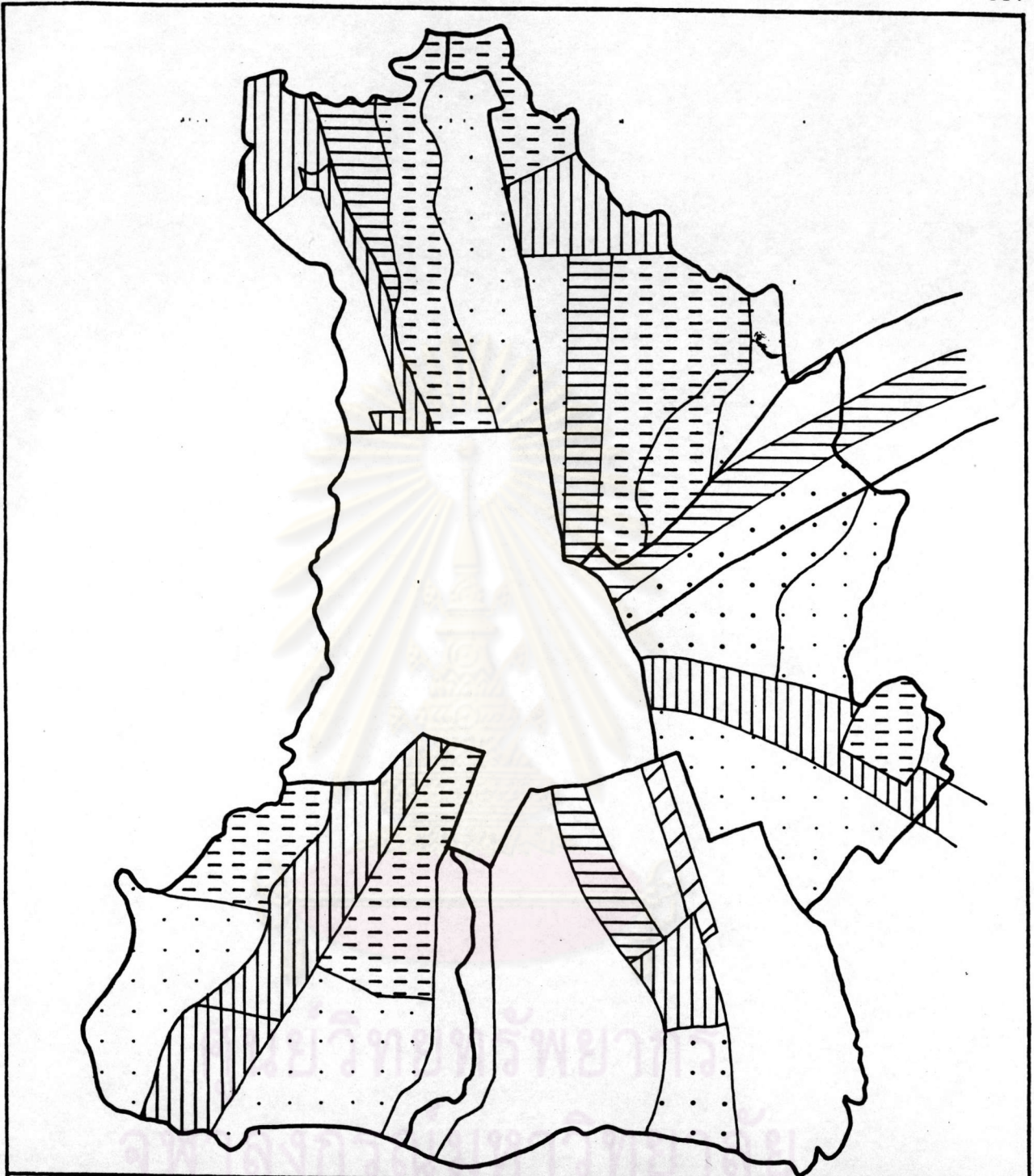




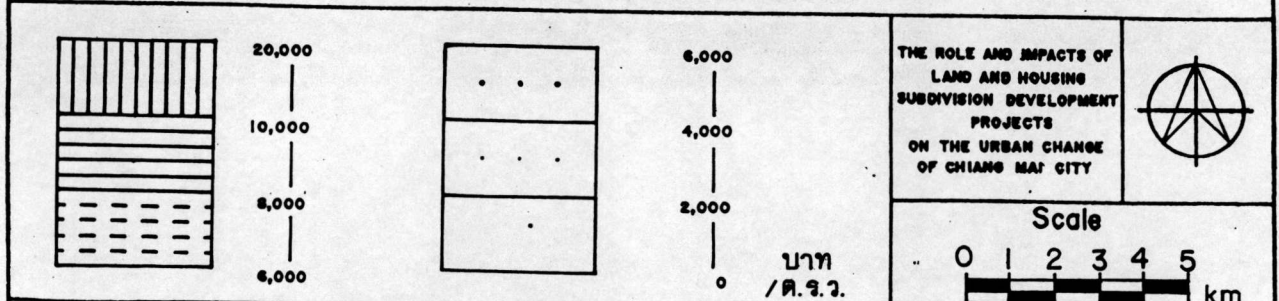
แผนที่หมายเลข 5.17 แสดงราคาประเมินที่ดิน ริมถนน ในเขตอ.เมือง พ.ศ.2538



DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



แผนที่หมายเลข 5.18 แสดง ราคาประเมินที่ดินเฉลี่ย ริมถนนสายหลัก ในพื้นที่ย่อยต่างๆ



อาจจะบอกได้ว่าเข้าไปตอนนี้หรือรอบวงอีกครั้งในต้นทุนของการสร้างบ้าน

ส่วนราคาที่ดินบริเวณข้างเคียงก็จะขยับตัวสูงขึ้นตามทันที เพราะถือว่าอยู่ติดความเจริญ และที่ดินสามารถนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นได้มากขึ้น เช่น ทำร้านค้าขาย ซึ่งจะให้ผลตอบแทนได้มากกว่าการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์เดิม ซึ่งอาจเป็นเพียงที่อยู่ธรรมดาหรือที่นา ในตารางที่ 5.7 เป็นการรวบรวมข้อมูลราคาที่ดินของโครงการจัดสรรที่ยังเปิดขายอยู่ (Active) และจัดแสดงบูธ (Booth) ในห้างต้นตราภัณฑ์-แอร์พอร์ตพลาซ่าและเซ็นทรัลลาดพร้าว ช่วงเดือนกันยายน-ตุลาคม พ.ศ. 2538 จำนวนทั้งสิ้น 50 โครงการ เพื่อเปรียบเทียบราคาที่ดินของโครงการกับราคาประเมินที่ดิน (พ.ศ. 2534-2538) ว่ามีความแตกต่างกันเพียงใด (โดยเฉลี่ย)

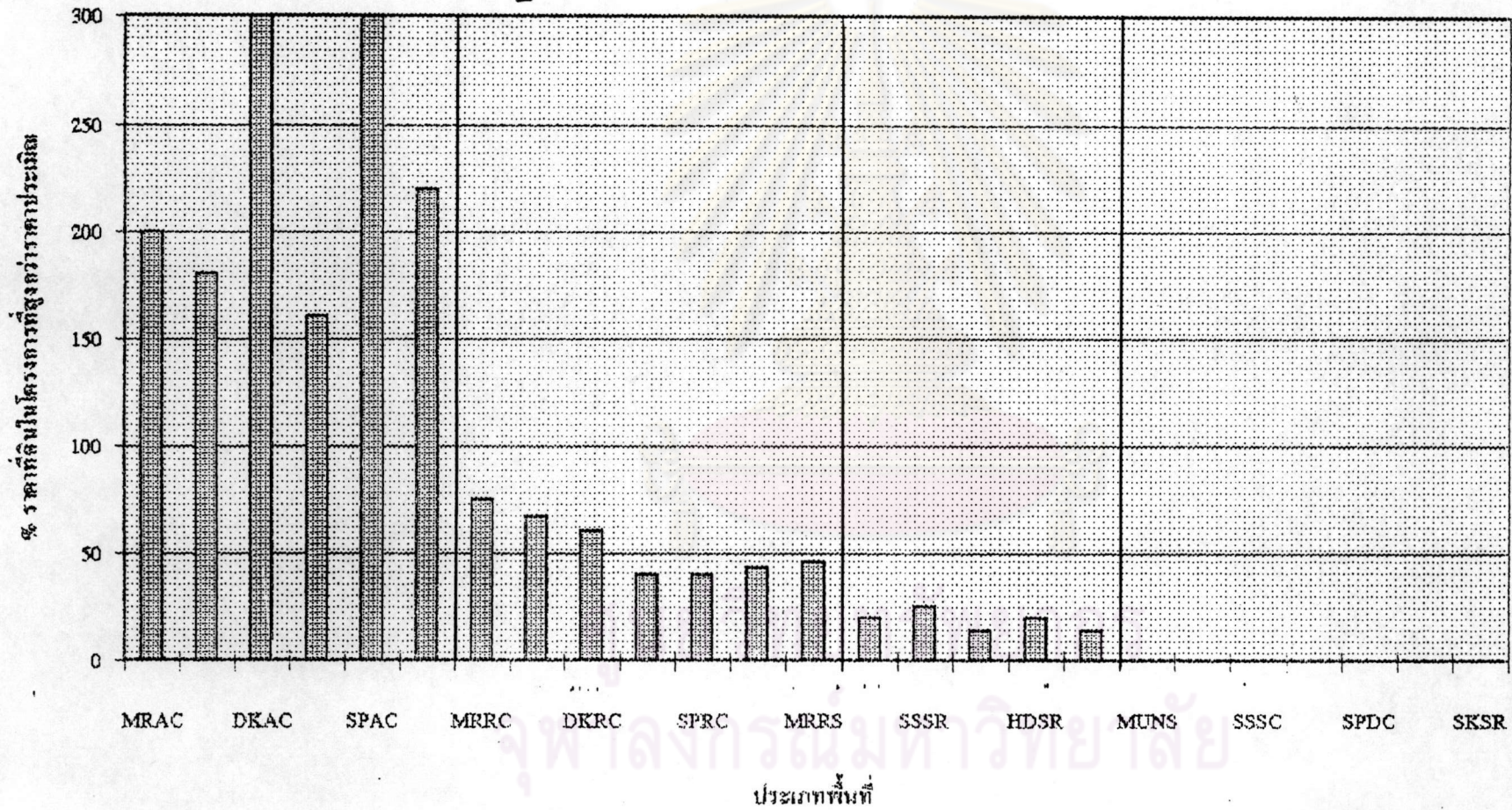
ตารางที่ 5.7 แสดงเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินกับราคาที่ดินในโครงการจัดสรร
(บาท/ตารางวา)

ตัวอย่างอยู่ในพื้นที่	ราคาที่ดิน ในโครงการ	ราคาประเมิน ปกติ	ราคาประเมิน ที่อยู่จัดสรรแปลงย่อย	% ของราคาที่ดิน สูงกว่า
MUNS	25,000	25,000	10,000	0
MRDC	10,000	10,000	5,000	0
MRSR	12,000	10,000	5,000	20
MRRC	14,000	8,000	5,000	75
MRRS	9,500	6,500	5,000	46
MRAC	6,000	2,000	5,000	200

ตัวอย่างอยู่ในพื้นที่	ราคาที่ดิน ในโครงการ	ราคาประเมิน ปกติ	ราคาประเมิน ที่อยู่จัดสรรแปลงย่อย	% ของราคาที่สูงกว่า
SSRC	10,000	6,000	5,000	67
SSAC	5,600	2,000	5,000	180
SSSR	10,000	8,000	5,000	25
SSSC	10,000	10,000	5,000	0
SSDC	8,000	7,000	5,000	14
DKSR	10,000	8,750	5,000	14
DKAC	8,000	1,250	5,000	300
DKRC	8,000	5,000	5,000	60
SKAC	6,500	2,500	6,000	160
SKSR	10,000	20,000-10,000	6,000	0
SKSD	10,000	10,000	6,000	0
SKRC	7,000	5,000	6,000	40
SPAC	6,000	1,500	4,000	300
SPDC	10,000	10,000	4,000	0
SPRC	7,000	5,000	4,000	40
HDRC	10,000	7,000	6,000	43
HDAC	8,000	2,500	6,000	220
HDSR	12,000	10,000	6,000	20
HDDC	10,000	10,000	6,000	0

หมายเหตุ: ราคาประเมินที่อยู่จัดสรรแปลงย่อยมักอ้างอิงราคาที่ดินไปงานเองหรือขอกู้จากธนาคาร

แผนภูมิที่ 5.8 แสดง % ราคาที่ดินในโครงการฯ ที่สูงกว่าราคาประเมิน จำแนกตามประเภทพื้นที่



จากตารางที่ 5.7 และแผนภูมิที่ 5.8 จะพบว่าเราสามารถจัดกลุ่มพื้นที่ซึ่งมีโครงการจัดสรรตั้งอยู่และราคาที่ดินสูงกว่าราคาประเมินได้เป็น 4 กลุ่ม ดังนี้ กลุ่มแรก มีราคาที่ดินของโครงการเท่ากับราคาประเมินโดยเฉลี่ย ได้แก่ พื้นที่จำพวกย่านความเจริญในระดับอำเภอรอบนอก (District Centre, Suburb Center และ Sub-District Centre) และพื้นที่ในเขตอำเภอเมือง ทั้งนี้เป็นเพราะราคาประเมินในบริเวณดังกล่าวสูงอยู่แล้ว หากโครงการตั้งราคาที่ดินไว้สูงเกินไปจะทำให้ราคาของหน่วยที่พักอาศัยสูงขึ้นอีกมาก และจะแข่งขันทางการขายกับโครงการอื่น ๆ ลำบาก รวมทั้งจะทำให้จำกัดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในเฉพาะระดับบน ทางโครงการจึงมักไปบวกเอาภาษีกับตัวบ้านมากกว่า ซึ่งสามารถจะลดต้นทุนทางการก่อสร้างได้ ในกลุ่มนี้มีเพียงพื้นที่เดียวที่แตกต่างไปคือ SKSR ซึ่งพื้นที่ประเภท SR ส่วนใหญ่จะอยู่ในกลุ่มที่ 2 (แต่ SKSR มีราคาประเมินสูงเช่นเดียวกับกลุ่มที่ 1 เพราะมีลักษณะความเจริญสูงกว่าพื้นที่ SR ในเขตอำเภออื่น ๆ เพราะเป็นย่านการทองเที่ยว) กลุ่มที่สองได้แก่พื้นที่ประเภทพัฒนาตัวตามแนวถนนเชื่อมระหว่างอำเภอ (Suburb Ribbon) ซึ่งมีราคาที่ดินสูงกว่าราคาประเมินเล็กน้อย เนื่องจากพื้นที่กลุ่มที่ 2 นี้มีราคาประเมินต่ำกว่ากลุ่มที่ 1 เล็กน้อย แต่ในแง่ของจุดดึงดูดทางการขายแล้ว มีข้อดีข้อเสียพอ ๆ กันกับกลุ่มที่ 1 ทำให้ผู้ลงทุนสามารถตั้งราคาที่ดินให้สูงพอ ๆ กับโครงการในกลุ่มที่ 1 ได้ ในกลุ่มที่มีเพียง SSDC เท่านั้นที่แตกต่างออกไปซึ่งควรจะอยู่ในกลุ่มที่ 1 แต่เพียงจากมีความน่าสนใจในพื้นที่ต่ำกว่าพื้นที่ DC อื่น ๆ ทำให้ราคาประเมินต่ำลงมา

กลุ่มที่ 3 จะมีราคาที่ดินในโครงการสูงกว่าราคาประเมินปานกลาง ได้แก่พื้นที่ชนบท RC และพื้นที่ริมน้ำ ทั้งนี้เพราะพื้นที่กลุ่มนี้มีราคาประเมินต่ำลงมากกว่าสองกลุ่มแรกพอสมควร ซึ่งในแง่ของจุดขายสำหรับที่อยู่อาศัยแล้ว อาศัยธรรมชาติความสงบ วิถีชีวิตของพื้นที่ชนบทไปแข่งขันกับสองกลุ่มแรกได้ ผู้ลงทุนจึงตั้งราคาที่ดินไว้ได้สูงกว่าราคาประเมินได้พอสมควร ทำให้ราคาของที่ดินในโครงการสูงพอ ๆ กับสองกลุ่มแรก (และถ้าภาพลักษณ์ของโครงการเป็นระดับหรูแล้ว บางแห่งอาจจะสูงกว่าสองกลุ่มแรก)

กลุ่มที่ 4 จะมีราคาที่ดินในโครงการสูงกว่าราคาประเมินอย่างมาก ได้แก่พื้นที่ในเขตเกษตร (AC) ทั้งนี้เพราะพื้นที่กลุ่มนี้มีราคาประเมินต่ำกว่า 3 กลุ่มแรกอย่างมาก ผู้ลงทุนจึงสามารถตั้งราคาที่ดินได้สูงกว่าราคาประเมิน ซึ่งก็ยิ่งต่ำกว่าราคาที่ดินของโครงการใน 3 กลุ่มแรกอยู่มากกว่าเป็นจุดแข่งขันได้ (ราคาที่ดินของโครงการในพื้นที่ AC จะมีราคาต่ำที่สุด) เมื่อเป็น

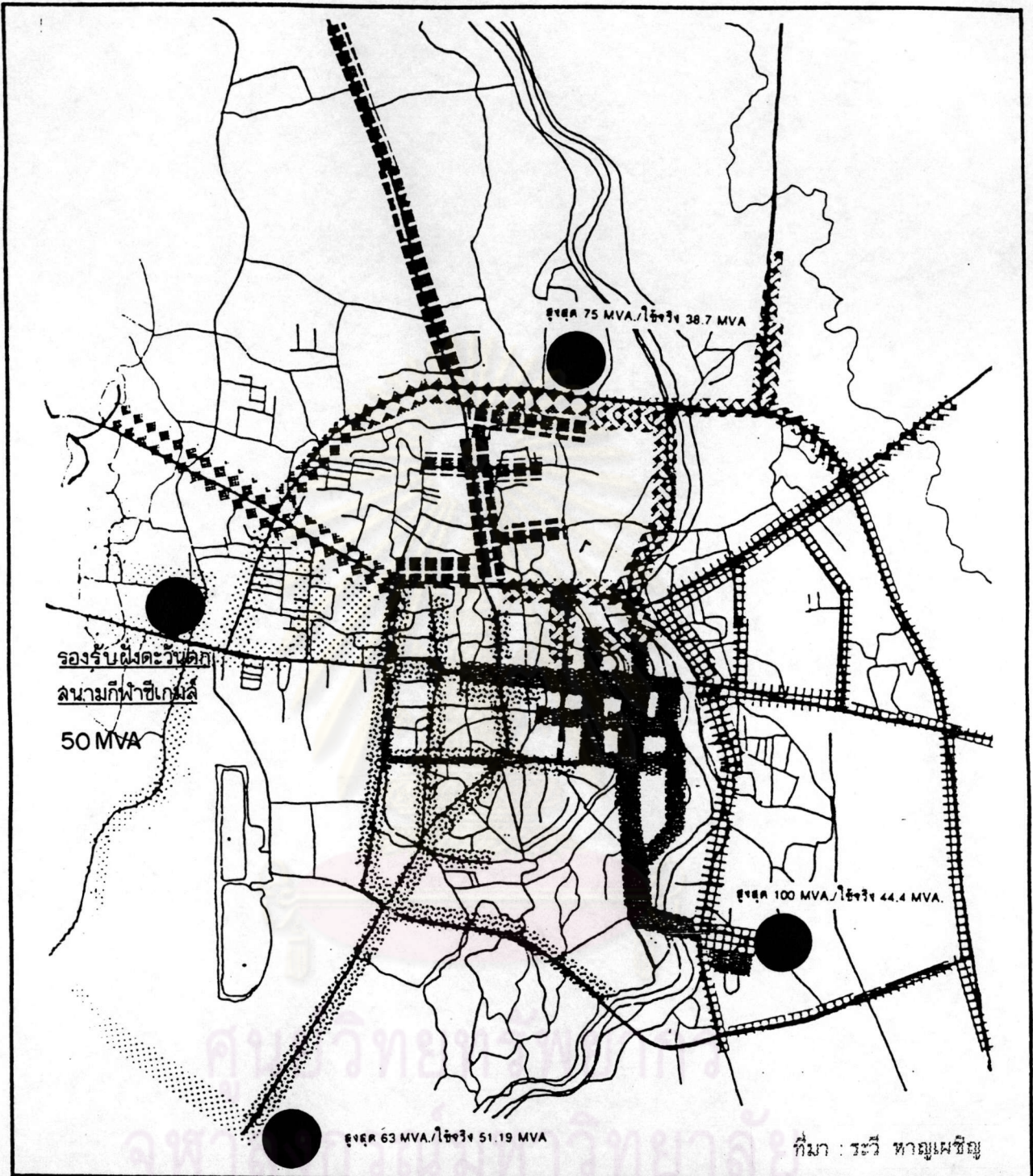
เช่นนี้ เมื่อมีโครงการเข้าไปตั้งในพื้นที่จะทำให้พื้นที่ข้างเคียงมีการขยับตัวของราคาในสัดส่วนที่มากกว่าพื้นที่อื่น ๆ ทั้งนี้ เพราะพื้นที่ข้างเคียงก็มีราคาประเมินต่ำกว่าเช่นกัน ด้วยเหตุผลนี้จึงทำให้พื้นที่เกษตรจะถูกบุกรุกโดยโครงการจัดสรรมากขึ้น

ดังนั้นจึงสรุปได้ว่า เมื่อมีโครงการจัดสรรเข้าไปในพื้นที่ที่มีราคาประเมินต่ำ จะสร้างผลในการเพิ่มราคาที่ดินมากกว่าพื้นที่ที่มีราคาประเมินสูงอยู่แล้ว และราคาที่ดินในโครงการในพื้นที่กลุ่มที่ 1 และ 2 ซึ่งสูงนั้น "ถูก" (เพราะใกล้เคียงกับราคาประเมิน) ส่วนราคาที่ดินในโครงการในพื้นที่กลุ่มที่ 3, 4 ซึ่ง "ต่ำ" นั้น "แพง" (เพราะราคาสูงกว่าราคาประเมินมาก)

2. ผลกระทบต่อการใช้พลังงานไฟฟ้าของเมือง

ในปัจจุบันพื้นที่ส่วนใหญ่ในจังหวัดเชียงใหม่จะได้รับการบริการการไฟฟ้าอย่างทั่วถึง โดยเฉพาะในเขตผังเมืองรวม อาจกล่าวได้ว่ามีไฟฟ้าใช้ 100% มีเพียงอำเภอฝางเกิดเท่านั้น ที่มีพื้นที่ใช้ไฟฟ้า 92.85% แต่พื้นที่ที่ไม่ได้รับการบริการก็อยู่นอกเขตผังเมืองรวม ซึ่งไม่ได้อยู่ในพื้นที่ศึกษา (เนื่องจากการจัดการแข่งขันกีฬาซีเกมส์ครั้งที่ 18 ในจังหวัดเชียงใหม่ จึงมีการจัดตั้งสถานีย่อยเพื่อจ่ายไฟอีก 1 แห่ง ช้างมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ เพื่อรองรับการใช้ไฟฟ้าในแถบตะวันตกของเมือง แสดงไว้ในแผนภูมิที่ 5.9) อย่างไรก็ตาม พื้นที่ศึกษาอยู่ภายใต้การให้บริการจาก 3 ส่วนคือ การไฟฟ้าจังหวัดเชียงใหม่ การไฟฟ้าอำเภอแม่ริม และการไฟฟ้าอำเภอสันทราย

จากแผนภูมิที่ จะเห็นได้ว่า จากการประมาณจำนวนหน่วยบ้านจัดสรรในพื้นที่ทั้งหมดในตารางที่ 5.8 ซึ่งสมมุติว่า จำนวนที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรรในเขตผังเมืองรวม 36,270 (ผลจากตารางที่ 5.15) หน่วยมีผู้อยู่อาศัยทั้งหมดและมีการใช้ไฟฟ้าอย่างเต็มที่ คือ ใช้เกิน 150 หน่วยไฟฟ้า (วัตต์ชั่วโมง) ต่อ 1 หน่วยที่อยู่อาศัย (อำเภอเมือง คอยสะเก็ด สันกำแพง สารภี หางดง มีรวมกัน 28,105 หน่วย อำเภอแม่ริม 3,277 หน่วย อำเภอสันทราย 4,888 หน่วย แต่ใช้ตัวเลข 3,557 หน่วย (ซึ่งเป็นตัวเลขสูงสุดของการไฟฟ้าอำเภอสันทราย) พบว่า มีปริมาณการใช้ไฟฟ้าเพียง 10% ของปริมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งหมดของเมือง นอกจากนี้ โหลดการใช้ไฟฟ้าทั้งหมดที่ใช้จริงอยู่สูงสุดก็เป็นเพียงประมาณ 60-70% เท่านั้นของความสามารถ



แผนภูมิที่ 5.9 แสดงสถานีจ่ายไฟฟ้าให้พื้นที่ ในเขตผังเมืองรวม

สัญลักษณ์

- แนวสายส่งกระแสไฟฟ้าจากสถานีที่ 1 บ้านเด่น
- แนวสายส่งกระแสไฟฟ้าจากสถานีที่ 3 หางดง
- แนวสายส่งกระแสไฟฟ้าจากสถานีที่ 2 บ้าน
- สถานีจ่ายหน่วยไฟฟ้า

THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBDIVISION DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF CHIANG MAI CITY

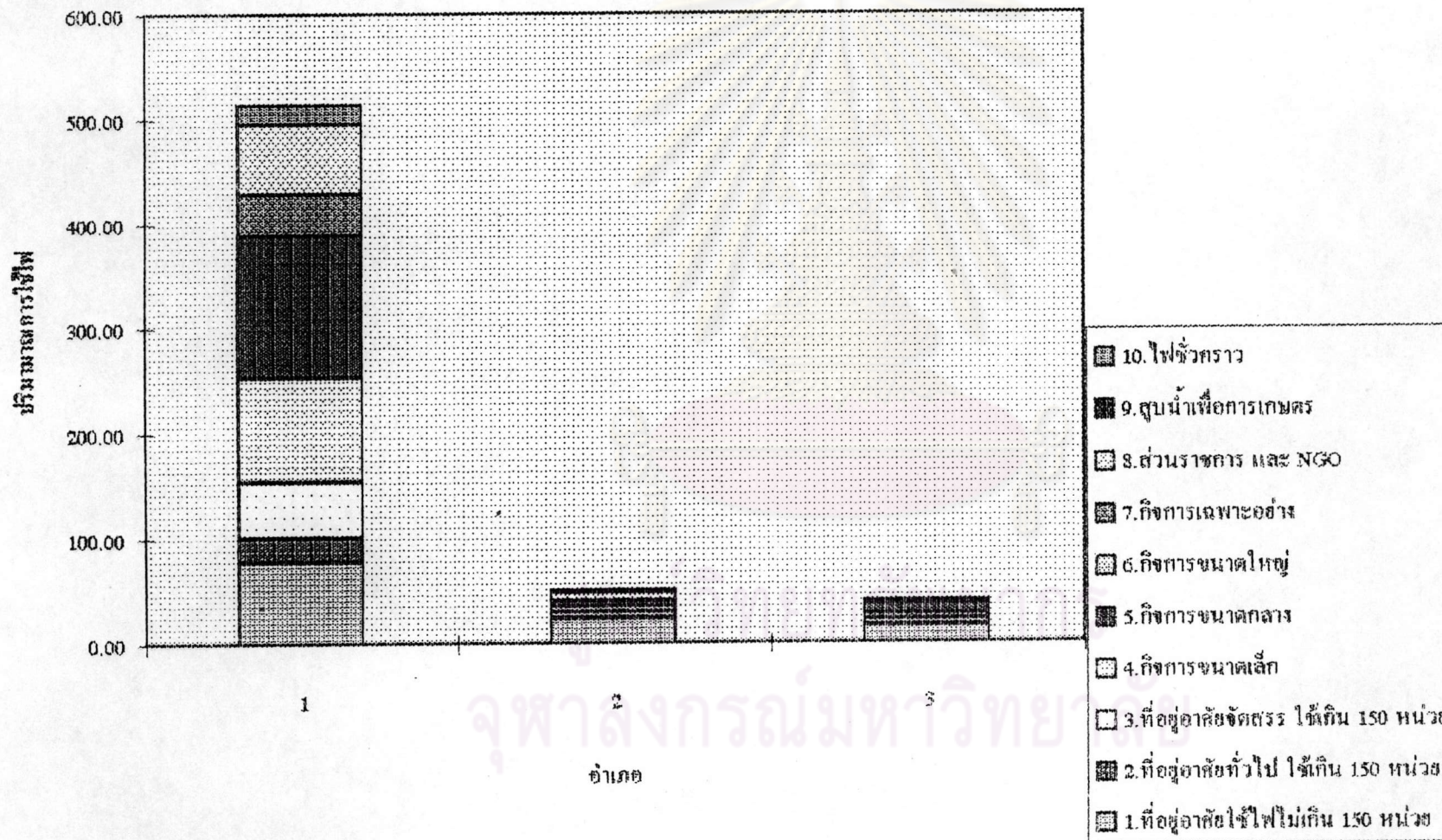


Scale

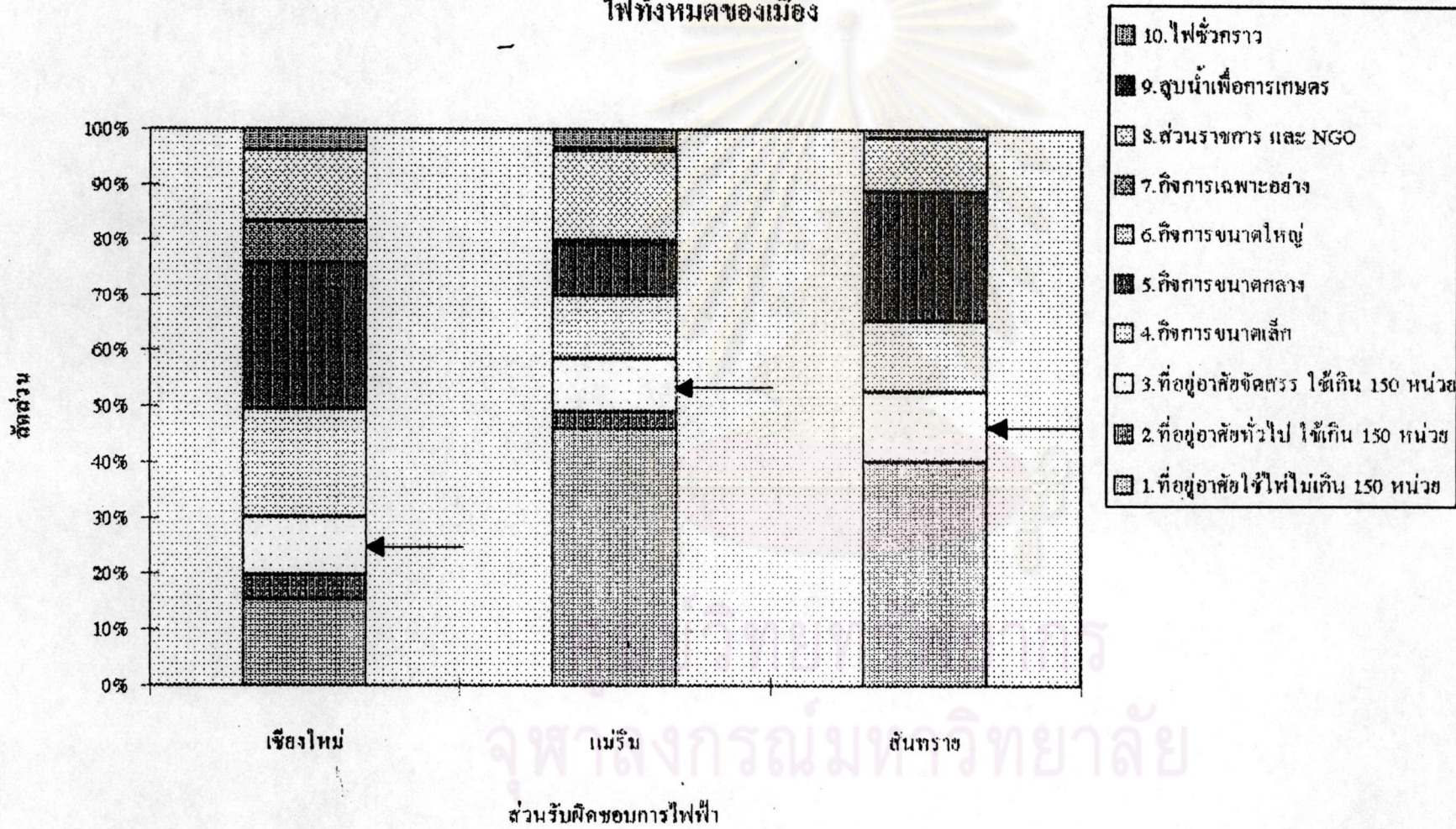
ตารางที่ 5.8 แสดง ประเภทผู้ใช้ไฟฟ้า และ จำนวนหน่วยไฟฟ้าที่ใช้

ประเภทผู้ใช้ไฟ	จ.เชียงใหม่ (mu,dk,sk,sp,hd)		อำเภอแมริม		อำเภอสันทราย	
	ราย	ล้านหน่วย	ราย	ล้านหน่วย	ราย	ล้านหน่วย
1.ที่อยู่อาศัยใช้ไฟไม่เกิน 150 หน่วย	69,812	77.22	39,829	23.20	24,272	16.1
2.ที่อยู่อาศัยทั่วไป ใช้เกิน 150 หน่วย	11,880	22.68	885	1.31	0	0.0
3.ที่อยู่อาศัยจัดสรร ใช้เกิน 150 หน่วย	28,105	53.64	3,277	4.87	3,557	5.0
4.กิจการขนาดเล็ก	9,852	98.92	1,045	5.85	1,056	5.1
5.กิจการขนาดกลาง	321	136.15	47	4.66	38	9.5
6.กิจการขนาดใหญ่	0	0.00	0	0.00	0	0.0
7.กิจการเฉพาะอย่าง	114	39.13	10	0.42	0	0.0
8.ส่วนราชการ และ NGO	497	66.35	457	8.27	163	3.9
9.สูบน้ำเพื่อการเกษตร	2	0.01	10	0.20	0	0.0
10.ไฟชั่วคราว	983	19.54	128	1.72	115	0.5
11.รวมประเภท 2 และ 3 คือที่อยู่ทั้งหมด ที่ใช้ไฟเกิน 150 หน่วย	39,985	76.32	4,162	6.18	3,557	5.0
ค่าเฉลี่ยการใช้ไฟของประเภทที่ 11 (หน่วย/ราย)	1,909		1,485		1,431	

แผนภูมิที่ 5.10 แสดง สัดส่วนการใช้ไฟฟ้าของโครงการจัดสรร ต่อ การใช้ไฟฟ้าทั้งหมด



แผนภูมิที่ 5.10 แสดง ปริมาณสัดส่วนการใช้ไฟอย่างเต็มที่ของที่อยู่อาศัยประเภท จัดสรร ต่อ ปริมาณการใช้
ไฟทั้งหมดของเมือง



ในการจ่ายกระแสไฟฟ้าทั้งหมดสูงสุด (ดูแผนภูมิที่ 5.9) ดังนั้น พอจะแสดงให้เห็นได้ว่า โครงการจัดสรรมีบทบาทเป็นผู้ร่วมใช้ไฟฟ้าของเมือง แต่ไม่ได้สร้างภาระหรือปัญหาทําในการ บริโภคไฟฟ้า นอกจากนี้ที่ตั้งของโครงการจัดสรรทั้งหมดล้วนแต่อยู่ภายในพื้นที่บริการของการไฟฟ้า ทั้งหมดอยู่แล้ว เพียงแต่เป็นหน้าที่ของผู้ลงทุนจะต้องติดต่อขอใช้ไฟจากการไฟฟ้าตามขั้นตอนเท่านั้น

3. ผลกระทบต่อการใช้น้ําประปาของเมือง

พื้นที่ในเขตผังเมืองรวมที่อยู่ในพื้นที่บริการประปามีเพียงอำเภอเมือง และอำเภอ แม่ริมเท่านั้น อำเภอสันทรายมีสองสุขาภิบาล คือ สุขาภิบาลแม่จําใช้น้ําบาดทั้งในและนอกเขต สุขาภิบาล สุขาภิบาลสันทรายหลวงใช้น้ําส่วนหนึ่งจากการประปาเชียงใหม่ นอกนั้นใช้น้ําบาดาล (รวมเขตอำเภอดอยสะเก็ดตอนต้นด้วย) อำเภอสันกำแพง (สุขาภิบาลต้นเปา) ใช้น้ําบาดาล อำเภอสารภี (สุขาภิบาลยางเือง) ใช้น้ําบาดาล และสุขาภิบาลอำเภอหางดงมีการประปาของ สุขาภิบาลอำเภอหางดง ใช้น้ําบาดาลมาผลิตน้ําประปาจ่ายน้ําในเขตสุขาภิบาล ส่วนนอกเขตใช้ น้ําบาดาล

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๕.๑ แสดงกำลังการผลิตน้ำประปาและการใช้น้ำของโครงการจัดสรรในเขตผังเมืองรวม

อำเภอและแหล่งน้ำดิบ	ประปาที่ผลิตจำหน่าย	กำลังผลิตสูงสุด (ลบ.ม./ชม.)	ปริมาณใช้น้ำจริง (รวมสูญเสีย น้ำฟรี)	จำนวนหน่วยอาศัย ของโครงการจัดสรร	ประมาณการใช้น้ำ ของโครงการจัดสรร
เมือง แม่น้ำปิง คลอง ชลประทาน แม่น้ำปิง	โรงกรองน้ำวังสิงห์คำ	330			จำนวนหน่วยพักอาศัย ในโครงการ X(0.92/24 ชม.)
	โรงกรองน้ำอุโมงค์	1,250			
	โรงกรองน้ำป่าตัน	660			
รายอำเภอเมือง		2,240	1,945	8,602	330.1
สันทราย	-	-	-	4,889	187.58
คอบสะเก็ด	-	-	-	4,129	158.45
สันกำแพง	-	-	-	4,593	176.26
สารภี	-	-	-	1,574	60.41
หางดง	บ่อบาดาลลึก 80 เมตร	12.5	5.8	9,207	353.32
แม่ริม แม่น้ำสา	การประปาแม่ริม	500	417	3,277	125.15
รวมทั้งหมด		2,752.50	2,367.80	36,270	1,391.87

หมายเหตุ : ค่ามาตรฐานจากการประปาเชียงใหม่

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

อัตราการใช้น้ำ = 0.891 ลบ.ม./ราย/วัน ในปี 2538
 = 0.921 ลบ.ม./ราย/วัน ในปี 2537 (1 ราย = 6 คนหรือ
 ครอบครัวในเมือง 1 ครอบครัว)

การประปาแม่ริม = 0.800 ลบ.ม./ราย/วัน ในปี 2538 (ชุมชนเมือง)
 = 0.480 ลบ.ม./ราย/วัน ในปี 2538 (ชุมชนเมือง)

ปริมาณการใช้น้ำจริง 417 ลบ.ม./ชม. รวมตอนแข่งขันกีฬาซีเกมส์ ปกติใช้จริง
 292 ลบ.ม./ชม. และกำลังผลิตสูงสุด 400 ลบ.ม./ชม. (หมู่บ้านนักกีฬาซีเกมส์ ประกอบด้วย

บ้านเดี่ยว	84 หลัง	=	84 หน่วย
ทาว์นเฮาส์ 4 ห้อง	60 ชุด	=	240 หน่วย
แฟลต 5 ชั้น 56 ห้อง	12 หลัง	=	672 หน่วย
แฟลต 5 ชั้น 86 ห้อง	8 หลัง	=	688 หน่วย
	รวมทั้งสิ้น	=	1,684 หน่วย

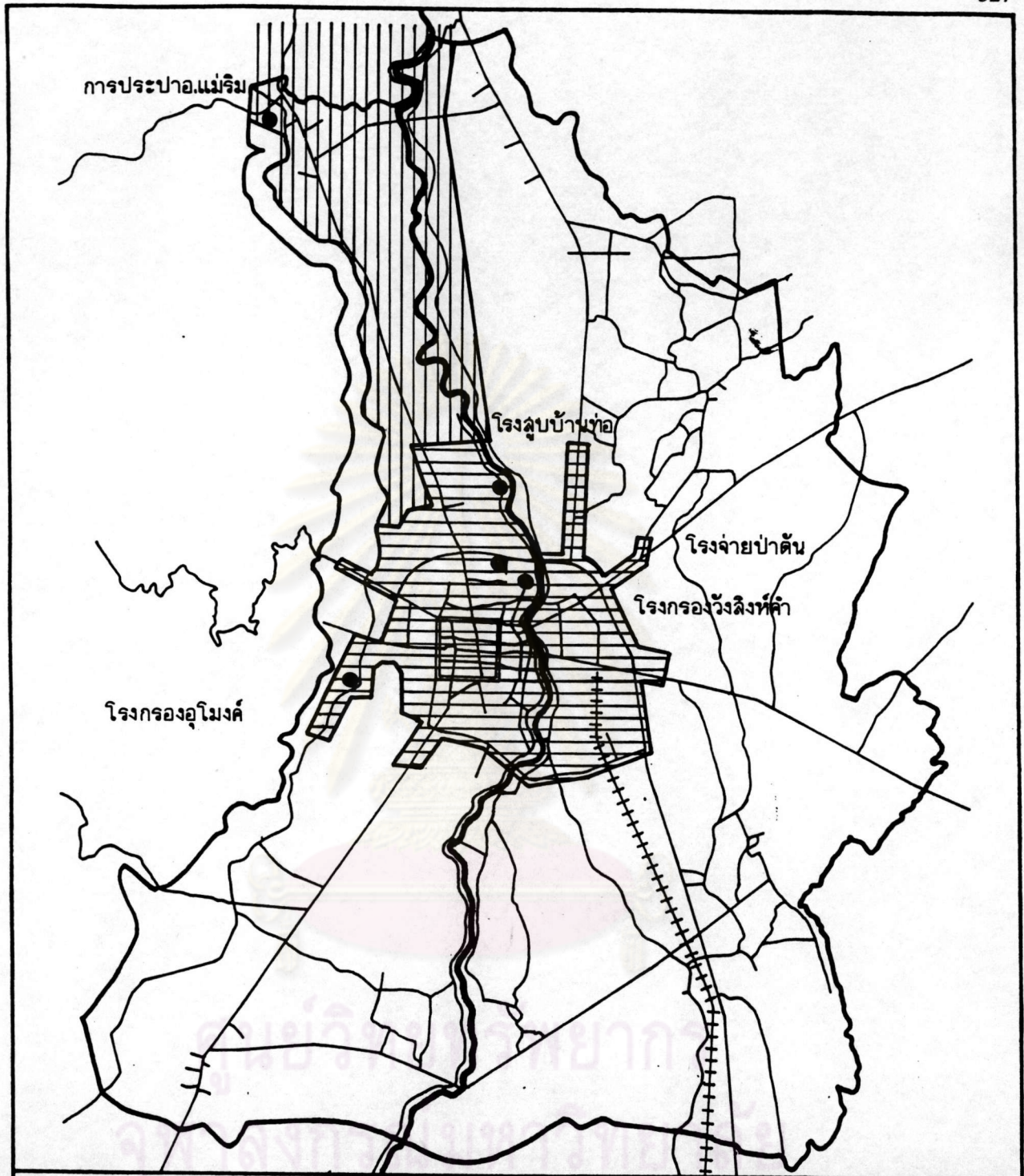
ในสนามกีฬา มีถังจุ 1,000 ลบ.ม. 1 ถัง

ในหมู่บ้าน มีถังจุ 1,500 ลบ.ม. 1 ถัง)

จากตารางที่ 5.9 อาเภอเมืองผลิตน้ำได้ 2,240 ใช้น้ำจริง 1,945 (รวม
 จัดสรรแล้ว) เหลือน้ำอีก 295 ลบ.ม. ให้โครงการในเขตอาเภอทยสะเกิด สันกำแพง สารภี
 หางดง ฝั่งน้ำจากอาเภอเมือง

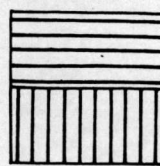
ดังนั้นมีความต้องการน้ำรวมกัน = 158.454 + 176.25 + 60.41 + 353.32
 = ขาดน้ำอีก 742.44 ลบ.ม. แต่อาเภอเมืองจ่ายน้ำให้ได้อีก 295 เพราะฉะนั้นเฉพาะบ้าน
 จัดสรรขาดน้ำ 453.44 ลบ.ม. อาเภอแม่ริมผลิตน้ำได้ 500 ลบ.ม. ใช้น้ำจริง 417 ลบ.ม.
 (รวมจัดสรรแล้ว) เหลือน้ำอีก 83 ลบ.ม. ให้อาเภอสันทรายใช้น้ำบาดาลจากอาเภอแม่ริม

ดังนั้นมีความต้องการน้ำ = 187.58 ลบ.ม. = ขาดน้ำอีก 187.58 ลบ.ม.
 แต่อาเภอแม่ริมจ่ายน้ำให้ได้อีก 83 ลบ.ม. เพราะฉะนั้นบ้านจัดสรรขาดน้ำ 104.58 ลบ.ม.



แผนที่หมายเลข 5.19 แสดงพื้นที่ภายใต้บริการประปา พ.ศ.2538

สัญลักษณ์



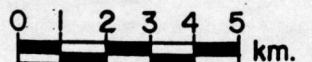
ประปา อ.เมือง 50 กม.²

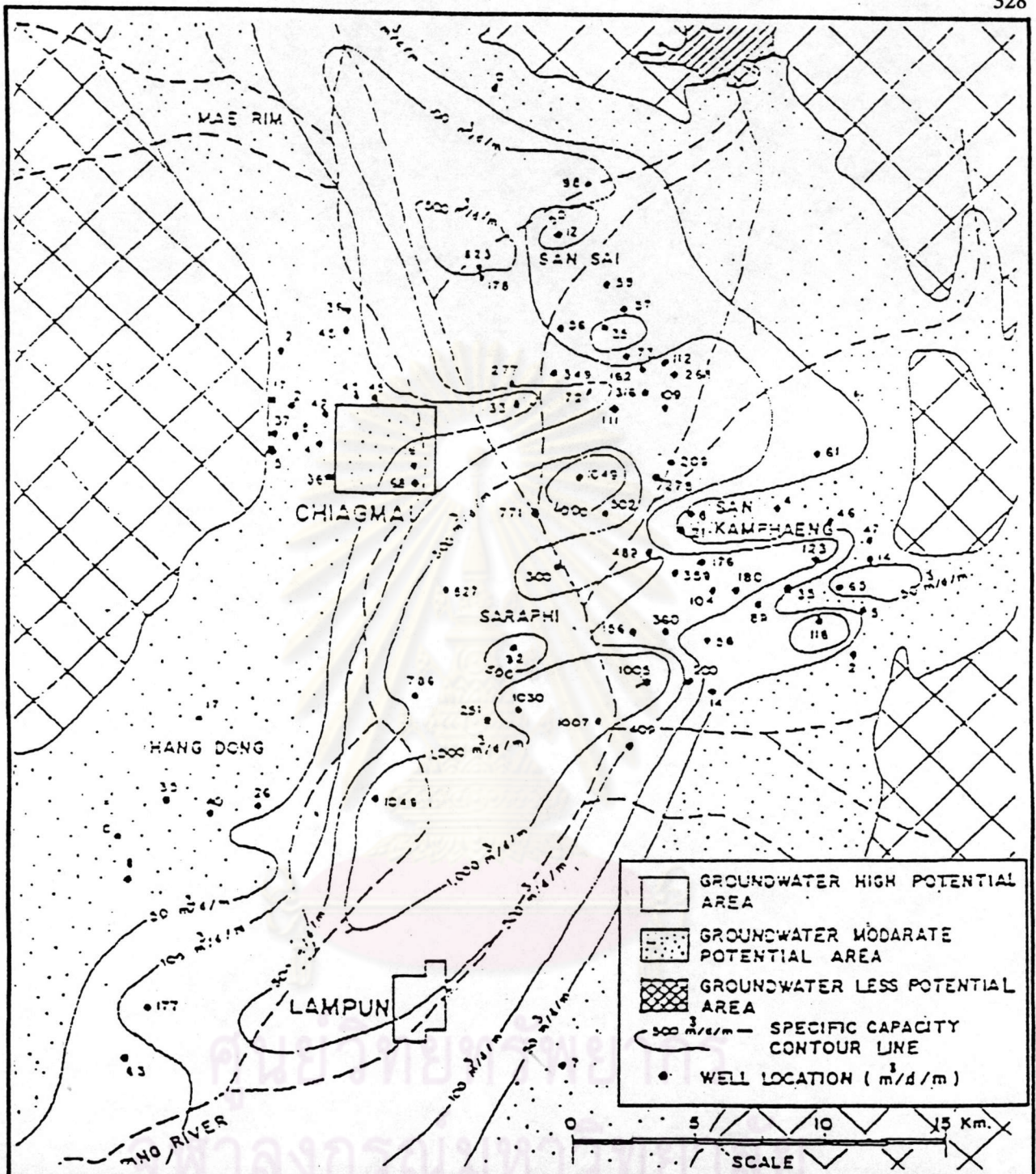
ประปา แม่ริม 40 กม.²

THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBDIVISION DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF CHIANG MAI CITY




Scale

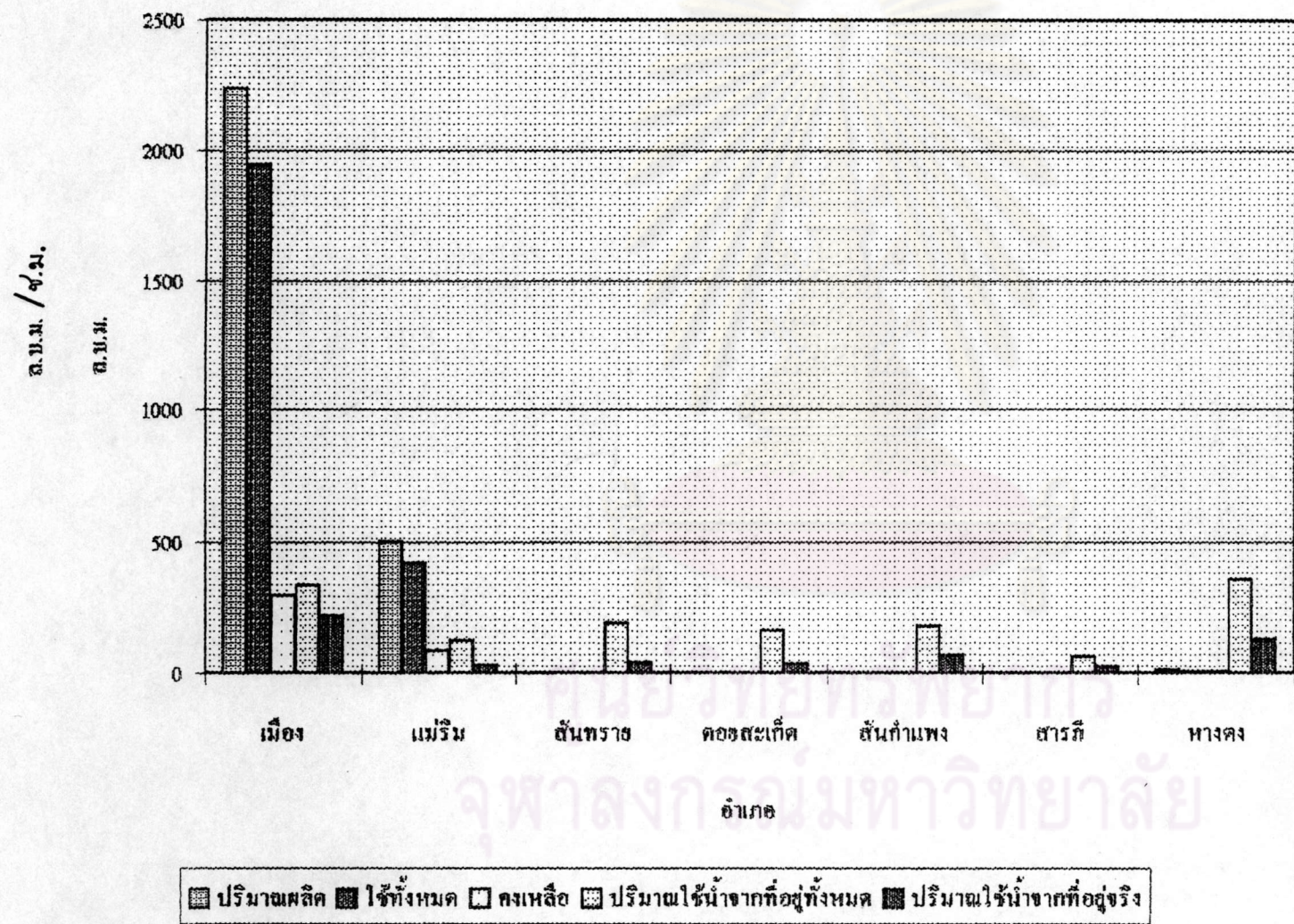




แผนภูมิที่ 5.11 แสดงความล้มเหลวในการให้น้ำใต้ดิน ของแอ่งเชียงใหม่-ลำพูน

	<p>THE ROLE AND IMPACTS OF LAND AND HOUSING SUBDIVISION DEVELOPMENT PROJECTS ON THE URBAN CHANGE OF CHIANG MAI CITY</p>	
	<p>Scale</p>	

แผนภูมิที่ 5.12 แสดงปริมาณการใช้น้ำของโครงการ ต่อ ระบบประปา



ดังนั้นต้องการน้ำประปาเพื่อจ่ายให้เฉพาะโครงการจัดสรร = 558.02 ลบ.ม./ชั่วโมง จะเห็นได้ว่า ถ้าหากมีผู้อาศัยในโครงการจัดสรรทุกแห่ง และใช้น้ำประปา เมืองเชียงใหม่จะมีปัญหาขาดแคลนน้ำประปาใช้ทันที โดยเฉพาะในเขตอำเภอสันทราย อำเภอ ดอยสะเก็ด อำเภอสันกำแพง อำเภอสารภี อำเภอหางดง ซึ่งในทางปฏิบัติแล้วเป็นไปไม่ได้ที่จะจ่ายน้ำให้เฉพาะโครงการจัดสรรที่ยังขาดน้ำอีก 558.02 ลบ.ม./ชั่วโมง เพราะต้องจ่ายให้กับบ้านเรือน ร้านค้า และกิจการอื่นโดยทั่วไปด้วย

และเมื่อโครงการจัดสรรขยายตัวไปในทิศทางที่ยังไม่มีการบริการประปาคืออำเภอ สันทราย ดอยสะเก็ด สันกำแพง สารภี หางดง จะทำให้แผนการขยายบริการประปาในอนาคตเป็นไปได้ลำบากยิ่งขึ้น เพราะจะต้องวางท่อส่งไปตามทิศทางกระจายตัวของโครงการ ที่ไม่เป็นระเบียบ และจะต้องขุดถนนเพื่อวางท่อส่งใหม่ ปัญหาที่สำคัญอีกประการหนึ่งคือ เมื่อไม่มีน้ำประปาใช้ก็ต้องขุดเจาะบ่อบาดาล ซึ่งมักจะเจาะเพียงน้ำใต้ดิน (ดีกว่า ำให้ปริมาณน้ำและความสม่ำเสมอน้อยกว่า) ซึ่งในโครงการจะเป็นลักษณะของประปาหมู่บ้าน ซึ่งมีปัญหาน้ำไหลไม่สม่ำเสมอ ไม่ได้มาตรฐาน ไม่มีคุณภาพและราคาสูง ดังจะได้กล่าวอีกครั้งในการวิเคราะห์ผลกระทบระดับพื้นที่

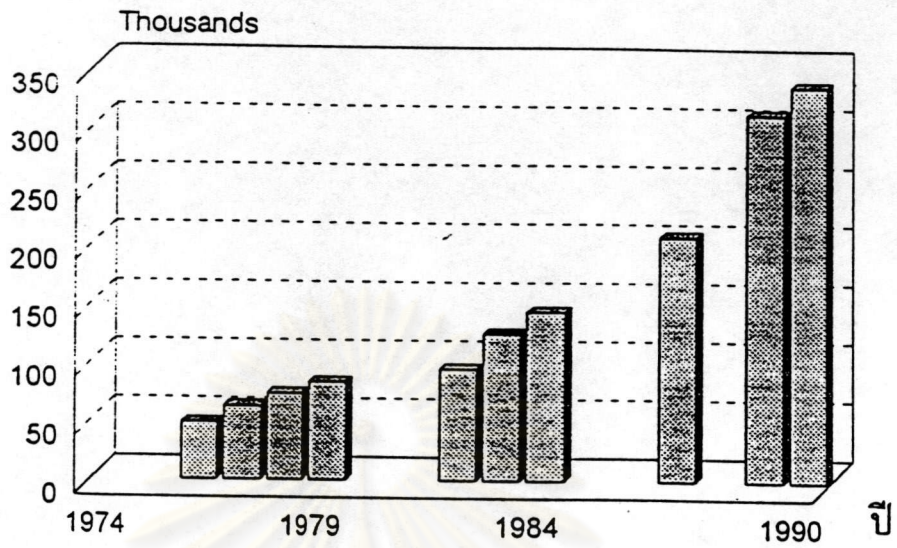
สำหรับในปัจจุบัน เนื่องจากมีการใช้น้ำบาดาลเข้ามาเสริม (หรือน้ำใต้ดิน) ประกอบกับโครงการจัดสรรส่วนใหญ่มีผู้พักอาศัยไม่เต็มทุกหน่วย ผลกระทบต่อการใช้น้ำประปาของเมืองจากโครงการจึงยังไม่รุนแรงหรือมีผลชัดเจนนัก

4. ผลกระทบต่อระบบการจราจรของเมือง

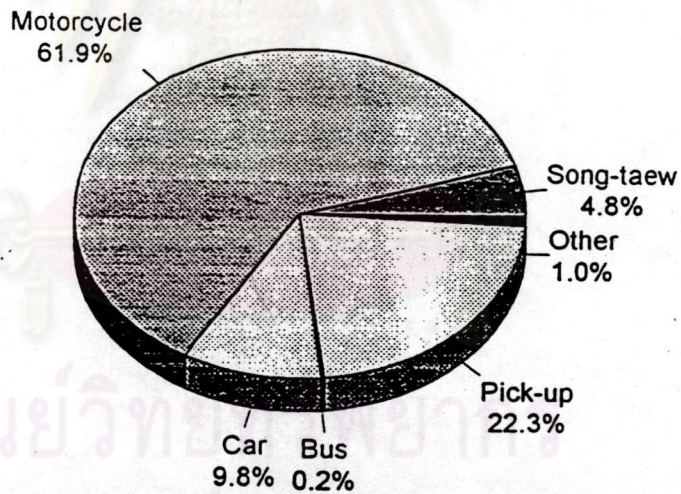
จากสถิติของสำนักงานขนส่งจังหวัดเชียงใหม่ เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2538 จังหวัดเชียงใหม่มีจำนวนยานพาหนะทั้งสิ้น 578,159 คัน แบ่งเป็น

รถยนต์นั่งไม่เกิน 7 คน	44,405 คัน
รถยนต์นั่งไม่เกิน 7 คน	11,766 คัน
รถบรรทุกส่วนบุคคล	88,594 คัน
รถจักรยานยนต์	428,167 คัน
อื่น ๆ	5,227 คัน


จำนวนยานพาหนะจดทะเบียน



สัดส่วนจำนวนยานพาหนะที่ใช้ในการเดินทาง

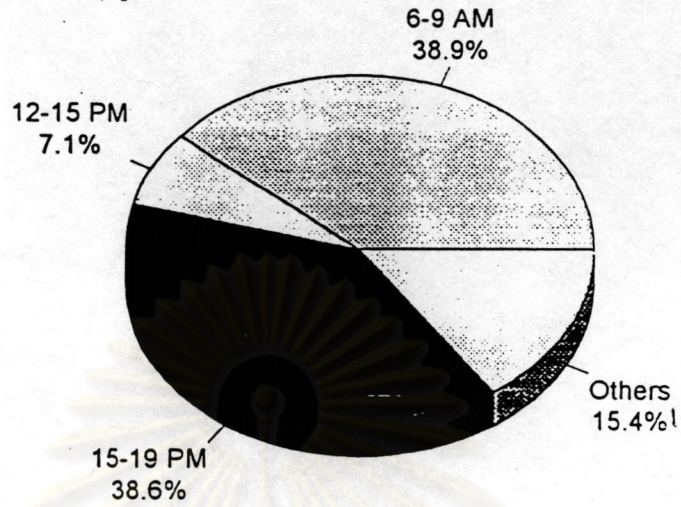


แผนภูมิที่ 5.13 แสดง พฤติกรรมการใช้ยานพาหนะในเชียงใหม่

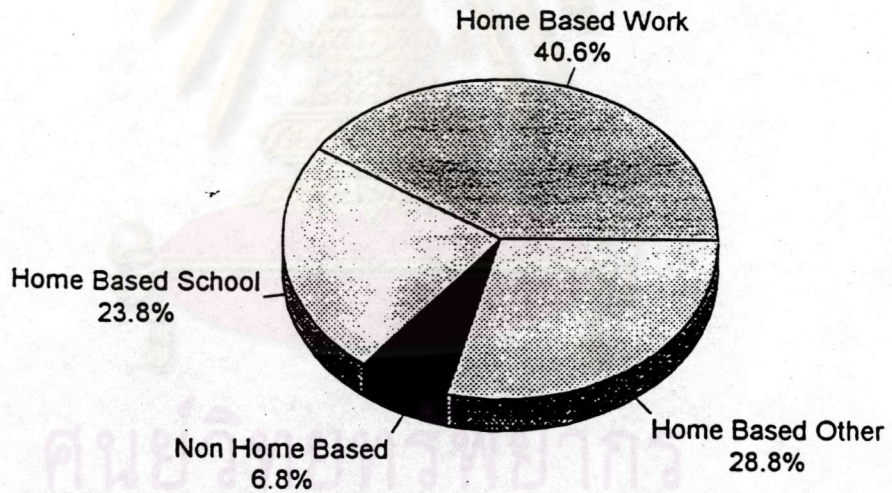
	THE ROLE AND IMPACTS OF LAND AND HOUSING SUBDIVISION DEVELOPMENT PROJECTS ON THE URBAN CHANGE OF CHIANG MAI CITY	
	Scale	

ที่มา : สถาบันวิจัยสังคมเชียงใหม่

ปริมาณการเดินทางจากภายในพื้นที่ศึกษาในช่วงเวลาต่างๆ



สัดส่วนการเดินทางจำแนกตามวัตถุประสงค์



แผนภูมิที่ 5.14 แสดงพฤติกรรมการเดินทางของคนในเชียงใหม่

THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBDIVISION DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF CHIANG MAI CITY



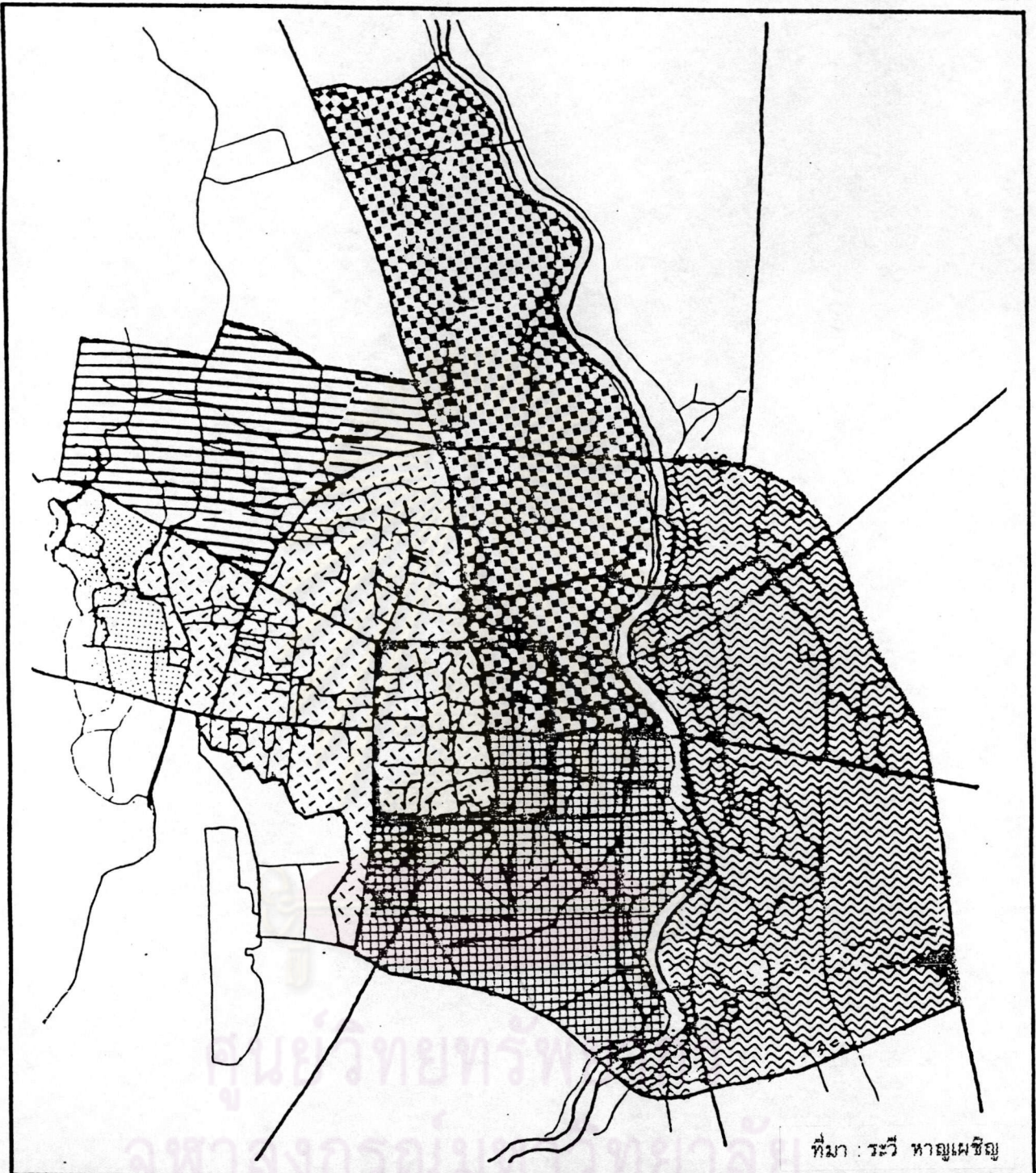
Scale

ซึ่งในความเป็นจริงแล้ว ตัวเลขยานพาหนะในจังหวัดเชียงใหม่จะต้องสูงกว่านี้ เพราะจะมีรถที่จดทะเบียนจากต่างจังหวัดโดยเฉพาะกรุงเทพฯ เข้ามาร่วมสัญจรด้วยเป็นจำนวนมาก ในขณะที่ระบบการขนส่งมวลชน (Mass Transit) หรือขนส่งสาธารณะ (Public Transport) ของเชียงใหม่ยังไม่ได้มาตรฐาน ขาดความสะดวก ไม่ครอบคลุมพื้นที่อย่างทั่วถึง และไม่เพียงพอต่อความต้องการ ทำให้ปริมาณการเดินทางส่วนใหญ่ใช้พาหนะส่วนตัวถึงเกือบ 90% (ดูแผนภูมิที่ 5.13) และการขยายตัวของเชียงใหม่อย่างรวดเร็วในช่วงที่ผ่านมา ก็มิได้มีการวางแผนทางด้านจราจรอย่างจริงจัง ทำให้เชียงใหม่ในปัจจุบันประสบกับปัญหาจราจรติดขัดมากขึ้นทุกปี และยังมีความรู้สึกของคนบางกลุ่มว่า "ยังดีกว่ากรุงเทพฯ" เชียงใหม่จึงมีอัตราเพิ่มของรถยนต์เฉลี่ยวันละ 68 คัน รถจักรยานยนต์ 180 คัน (จากสถิติของสำนักงานขนส่งจังหวัดเชียงใหม่ 2538)

ถึงแม้จำนวนยานพาหนะในพื้นที่ศึกษาจะต่ำกว่าตัวเลขข้างต้น แต่พบว่าปริมาณการเดินทางสูงถึง 1.3 ล้านเที่ยว/วัน (รายงานแสดงผลการดำเนินงานฉบับที่ 1 โครงการเมืองแปด เชียงใหม่-ลำพูน, หน้า 2-93) โดยลักษณะการพัฒนาตัวของเชียงใหม่มีส่วนเพิ่มปริมาณการเดินทางอย่างมาก จากแผนภูมิที่ 5.14 จะเห็นว่าปริมาณการเดินทางส่วนใหญ่เป็นการเดินทางจากบ้านไปทำงานและไปโรงเรียน ซึ่งจุดศูนย์กลางของแหล่งงานและสถานศึกษาที่สำคัญส่วนแต่อย่างใดอยู่ในเขตอำเภอเมือง แต่ที่อยู่อาศัยกระจายตัวออกไปตามเขตอำเภอรอบนอก จึงทำให้เกิดการเดินทางจากพื้นที่รอบนอกเข้าสู่ใจกลางเมืองด้วยพาหนะส่วนตัว (ถ้าหากมีการใช้ขนส่งมวลชนหรือขนส่งสาธารณะก็จะช่วยลดปริมาณการเดินทางได้) หรือแม้แต่ผู้ที่อยู่ในเมืองก็ยังนิยมใช้พาหนะส่วนตัว ดังนั้นยิ่งโครงการจัดสรรขยายตัวออกไปไกลจากเขตเมืองมากขึ้น แต่ยังคงผูกพันกับแหล่งงาน สถานศึกษา สถานบริการในเขตเมือง ก็จะสร้างภาระในการเดินทางเข้าสู่เมืองมากขึ้น

5. ผลกระทบต่อการจัดเก็บขยะ





ในปัจจุบันเชียงใหม่ประสบกับปัญหาการจัดเก็บขยะและทำลายขยะอย่างมาก มีกำลังความสามารถในการจัดเก็บไม่เพียงพอกับปริมาณขยะที่เกิดขึ้น ขาดพื้นที่ในการทิ้งและวิธีที่จะกำจัดขยะได้อย่างมีประสิทธิภาพ เริ่มตั้งแต่การต่อต้านจากชาวบ้านจากที่ทิ้งขยะเดิมในตำบลแม่เหียะ จนในปัจจุบันนำไปทิ้งที่บ้านเกษตรใหม่ หมู่ 10 อำเภอสันทราย และต่อมามีโครงการ






ที่มา : รวี หาญเผชิญ

แผนภูมิที่ 5.15 แสดงพื้นที่ที่ได้รับการจัดเก็บขยะ อ.เมือง

สัญลักษณ์

-  เขตบริการแขวงนครพิงค์ : 11.7 กม²
-  เขตบริการแขวงกาวิละ : 13.4 กม²
-  พื้นที่ที่ได้รับการจัดการเก็บขยะ
-  เขตบริการมหาวิทยาลัยเชียงใหม่

-  เขตบริการแขวงศรีวิชัย : 9.2 กม²
-  เขตบริการแขวงเงี้ยว : 7.7 กม²
-  เขตบริการสุวามิเถียงเมือง

THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBDIVISION DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF CHIANG MAI CITY



Scale

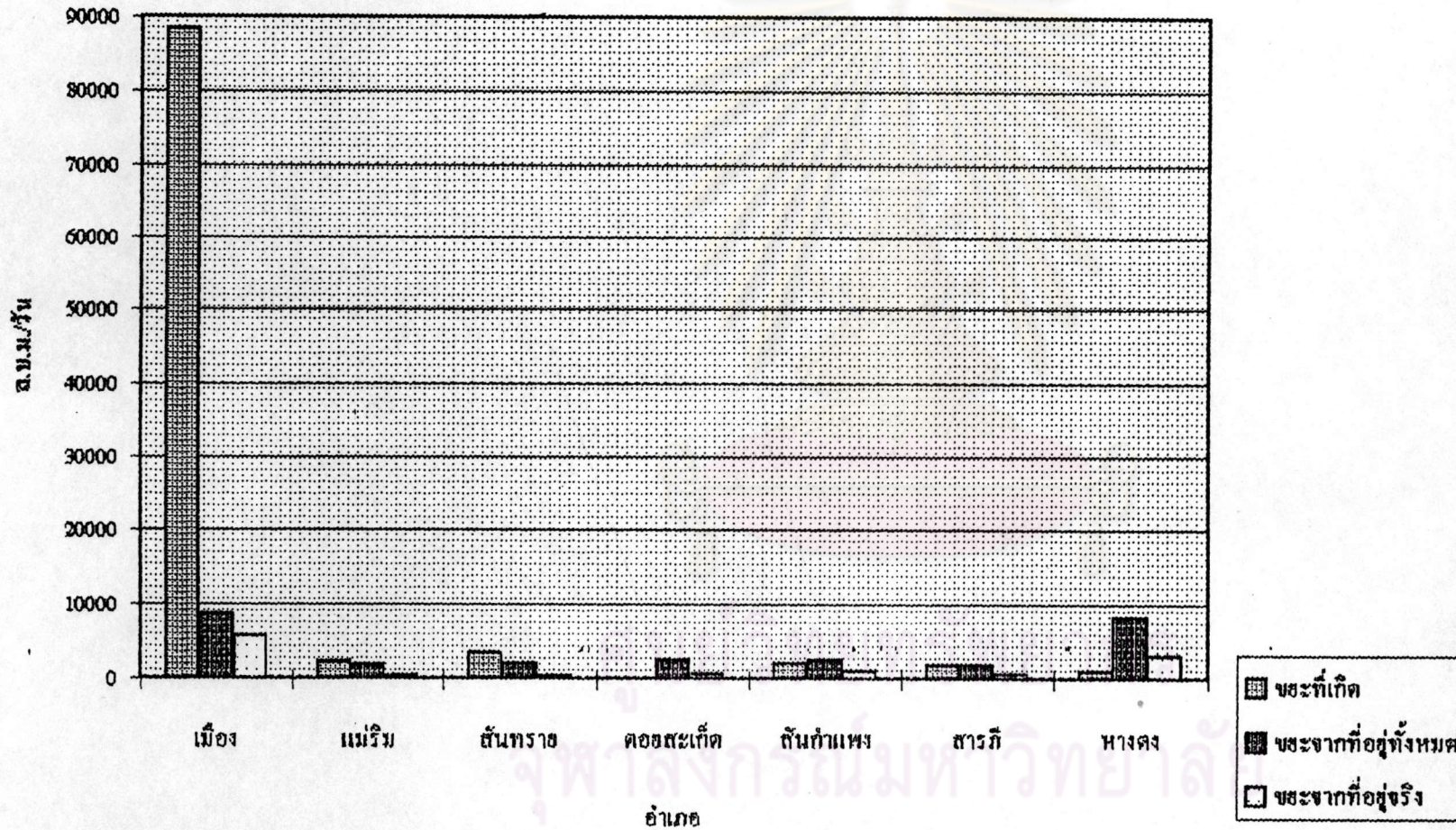
ตารางที่ 5.10 แสดงประมาณการเกิดขยะจากโครงการจัดสรรและกำลังจัดเก็บขยะ 354 ลบ.ม. = 1 ตัน

พื้นที่เทศบาล/ สุขาภิบาล	-1 จำนวนครัวเรือน	จำนวนคน	(2) ขยะที่เกิดขึ้น (ลบม./วัน)	ขยะที่สามารถ เก็บได้ (%)	จำนวนหน่วยอาศัย จริงในโครงการ (3)	ประมาณการจาก ที่อยู่จริงในโครงการ (=2/1) X3 (ลบม./1วัน)	จำนวนหน่วยอาศัย ในโครงการทั้งหมด	ประมาณขยะจาก หน่วยอาศัยใน โครงการทั้งหมด
นครเชียงใหม่	89,606	186,381	88,500	80	5,664	5,594.08	8,602	8,498.82
แมริม	3,900	11,597	2,104	75	787	424.58	3,277	1,767.90
สันทราย	5,041	16,859	1,858	66	1,061	442.61	4,888	2,039.11
แม่ใจ	2,975	13,74	1,486	80	-	-	-	-
คอยสะเก็ด	-	-	-	-	874	497.33	4,129	2,349.51
ดั้นป่า	3,668	10,666	1,929	80	1,782	937.15	4,593	2,415.45
ยางเพ็ง	1,742	9,350	1,878	60	585	630.67	1,574	1,696.88
หางดง	1,200	5,835	1,065	60	3,291	2,920.76	9,207	8,171.21
รวม	108,132	254,430	98,820	80	14,044	11,447.18	36,270	26,933.89

หมายเหตุ : ข้อมูลได้จากการสำรวจจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2538

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5.16 แสดง ปริมาณขยะจากโครงการ ต่อ ปริมาณขยะเมือง



จัดตั้งโรงไฟฟ้าพลังความร้อนจากขยะในพื้นที่อำเภอหางดง เพื่อกำจัดขยะที่มีกระแสดักค้ำและ
สนับสนุนยังไม่อาจสรุปได้ (ในขณะที่ทำการศึกษาในครั้งนี้)

พื้นที่ที่ได้รับบริการจัดเก็บขยะจากรัฐ อยู่เฉพาะในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่
สุขาภิบาลช้างเผือก และบริเวณสุขาภิบาลของอำเภอหรือตำบลเท่านั้น นอกจากนั้นใช้วิธีกำจัด
ด้วยการเผา นำไปทิ้งในที่รกร้างหรือรวมไปทิ้งในพื้นที่ที่ได้รับการจัดเก็บขยะ ทำให้ปริมาณขยะ
ในเขตเทศบาลฯ และสุขาภิบาลต่าง ๆ มาจากขยะที่เกิดในพื้นที่และขยะที่เกิดนอกพื้นที่ด้วย

ในขณะที่มีความห่วงใยว่าการกำจัดขยะด้วยการเผาของโรงไฟฟ้าพลังความร้อน
จะสร้างผลเสียต่อสิ่งแวดล้อมนั้น การกำจัดขยะอย่างไม่ถูกวิธีด้วยการทิ้งในพื้นที่สาธารณะ เช่น
ตามริมน้ำหรือเผาของพื้นที่ทั่วไป ส่วนใหญ่ที่ยังไม่ได้รับการจัดเก็บขยะจากเทศบาลหรือสุขาภิบาลก็
มีส่วนสร้างปัญหาและผลเสียต่อสิ่งแวดล้อมได้เช่นกัน

จากตารางที่ 5.10 จะเห็นได้ว่า ปริมาณขยะที่เกิดขึ้นจริงจากรองการจัดสร
รในปัจจุบัน มีสัดส่วนปริมาณ 12% ของขยะที่เกิดขึ้นทั้งหมด ดังนั้นปัญหาจึงไม่ได้อยู่ที่ปริมาณแต่อยู่ที่
พื้นที่ให้บริการเพราะเฉพาะในเขตอำเภอเมืองเท่านั้นที่ประมาณได้ว่า ขยะจากรองการจัดสรรได้
รับการจัดเก็บส่วนในพื้นที่อื่น ๆ ขยะที่เกิดขึ้นอีก 5-6% ล้วนแล้วแต่อยู่นอกพื้นที่บริการ โดยเฉพาะ
อย่างยิ่งหากในอนาคตมีผู้อาศัยจริงในโครงการมากขึ้นก็จะนำปริมาณขยะเพิ่มขึ้นด้วย

การแก้ปัญหาสำหรับโครงการจัดสรรที่อยู่นอกพื้นที่บริการจัดเก็บขยะในปัจจุบัน คือ
ได้มีการจ้างเอกชนเป็นผู้ดำเนินการ โดยจะนำขยะไปแยกส่วนที่ยังสามารถใช้ประโยชน์ได้ เช่น
ลังกระดาษ ขวด แก้ว พลาสติกคุณภาพดี หรือเศษโลหะ เป็นต้น นอกจากนี้ยังเกิดธุรกิจ
รับซื้อของเก่าเข้ามาเป็นตัวเสริมด้วย เช่น รับซื้อหนังสือพิมพ์เก่า ขวดน้ำปลา กลังกระดาษ
 เป็นต้น

6. บทบาทและผลกระทบต่อการพัฒนาตัวของเมือง

จากพัฒนาการในอดีต พบว่า ถนนเป็นปัจจัยสำคัญอันดับแรกในการพัฒนาตัวของเมืองหรือต่อการใช้ที่ดินในประเภทต่าง ๆ เมื่อมีการตัดถนนสายใหม่ ๆ เกิดขึ้น โดยเฉพาะในเขตอำเภอรอบนอกในระยะหลังการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ก็จะขยับตัวตามไปในเวลาไม่นานนัก โดยมีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นส่วนสำคัญในการบุกเบิกและตามด้วยการค้าการบริการ ในบทที่ 2 จะพบว่า ทฤษฎีการใช้ที่ดินในเขตเมืองแสดงว่า ที่อยู่อาศัยชั้นดีจะขยับตัวออกไปจากเขตศูนย์กลางเมืองเพื่อทำสิ่งแวดลอมที่ดีกว่าเมื่อเมืองเติบโตขึ้น เมื่อที่อยู่อาศัยขยับตัวออกไปแล้วก็จะดึงดูดการใช้ที่ดินประเภทอื่นตามออกไปด้วยเช่นกัน

ในสมัยปัจจุบันเมื่อที่ดินเข้าสู่ระบบการค้าสังหาริมทรัพย์อย่างเต็มตัวแล้ว จะพบว่าเพียงแต่มีโครงการตัดถนนใหม่ ๆ เกิดขึ้นในนโยบายของรัฐเท่านั้น ก็จะทำให้เกิดการกว้านซื้อขายที่ดินและเก็งกำไรกันอย่างมากมาย ยกตัวอย่างเช่น การตัดถนนวงแหวนรอบนอกตามผังเมืองรวมเชียงใหม่ พ.ศ. 2535 นั้น ต้องการที่จะใช้เพื่อลดปัญหาการจราจรของรถที่จะวิ่งเข้าสู่ศูนย์กลางให้สามารถมีทางเลือกเลี่ยงไปได้ แต่ในพื้นที่จริงจะพบว่าขณะที่มีการเปลี่ยนโฉมโฉนดในพื้นที่เกษตรเป็นจำนวนมากไปอยู่ในมือของนายทุน นักเล่นที่ เพื่อเตรียมทำการจัดสรร และราคาที่ดินตามแนวที่คาดว่าถนนวงแหวนจะตัดผ่านก็มีราคาสูงขึ้นมาก บางบริเวณที่พอจะมีถนนสายรองอยู่บ้างแล้ว ก็จะมีปักป้ายขึ้นโครงการเตรียมก่อสร้างโดยมีจุดขายอยู่ที่ถนนวงแหวนอันสะดวกสบายในอนาคต

สถานการณ์ลักษณะที่ทำให้คาดได้ว่า เมื่อถนนวงแหวนหรือถนนสายอื่น ๆ ใดสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้วจะเกิดโครงการจัดสรรขึ้นตามเกาะไปในไม่ช้า และในที่สุดจะเกิดการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ เกาะตามตัวไปด้วย ดังเช่นที่เคยเกิดขึ้นแล้วกับถนนวงแหวนรอบในสุดในปัจจุบันเมื่อเป็นเช่นนี้จะทำให้การพัฒนาของเมืองกระจายออกไปทุกทิศทุกทาง และปราศจากการควบคุมหรือควบคุมได้ยาก และอาจกระจายตัวไปบนพื้นที่ที่ไม่เหมาะสม เช่น พื้นที่ที่เหมาะสมต่อการเกษตรมีความอุดมสมบูรณ์ หรือพื้นที่ที่เป็นที่ลุ่ม เป็นทางระบายน้ำ ทำให้เกิดปัญหาการถมที่ดินและอื่น ๆ ตามมา

การขยายตัวออกไปของการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย มีส่วนต่อการกลายเป็นเมืองของพื้นที่ชนบท (Suburbanization) ด้วยเช่นกัน ในลักษณะค่อยเป็นค่อยไป เมื่อที่อยู่อาศัยได้รุกคืบหน้าไปก่อนแล้ว ก็เท่ากับเป็นการเปิดพื้นที่ใหม่ ๆ รอบนอกมาใช้ประโยชน์ ทำให้พื้นที่พัฒนาตัวมีความเจริญขึ้น และเมื่อมีกิจกรรมการค้าตามออกไปให้บริการ คนที่อาศัยอยู่ (มีความหนาแน่นและปริมาณมากพอที่จะอุดหนุนการค้าให้ตั้งอยู่ได้) พื้นที่ก็จะมี ความเจริญมากขึ้นเรื่อย ๆ สภาพวิถีชีวิตก็จะเปลี่ยนไปจากสังคมชนบทเป็นสังคมเมือง

ปัจจัยที่สำคัญเบื้องต้นอีกประการของการพัฒนาตัวของเมืองให้ออกไปตามถนนได้ก็คือ บริการไฟฟ้า เปรียบถนนเหมือนสายขนวนของการพัฒนาและไฟฟ้าเป็นตัวจุดประกายของการพัฒนา ซึ่งการจะจุดระเบิดได้ต้องอาศัยปัจจัยทั้งคู่ประกอบกัน ซึ่งในพื้นที่ผังเมืองรวมมีความพร้อมของไฟฟ้าอยู่แล้ว ส่วนสาธารณูปโภคอื่น ๆ เช่น น้ำ การจัดเก็บขยะ ยังเป็นปัจจัยในลำดับรองลงไป

ศูนย์วิทยพัชยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.11 แสดงการใช้จ่ายที่ดินตามผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 1, 2)

ประเภทการใช้จ่ายที่ดิน	เนื้อที่ (ตร.กม.)	เนื้อที่ (ไร่)	ร้อยละ
1. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	139.48	84,175.00	32.52
2. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	34.97	21,856.25	8.15
3. พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	19.35	12,093.75	4.51
4. อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ	7.30	4,562.50	1.70
5. ชนบทและ เกษตรกรรม	197.46	123,410.00	46.04
6. ที่รื้อถอนเพื่อพัฒนาการและการรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อม	1.93	1,206.25	0.45
7. สถาบันการศึกษา	6.50	4,062.25	1.52
8. อนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลป- วัฒนธรรมไทย	2.25	1,406.25	0.52
9. สถาบันศาสนา	3.15	1,968.75	0.73
10. สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและ สาธารณูปการ	16.35	10,218.75	3.81
รวม	428.74	267,960	100

ที่มา : กรมการผังเมือง 2537 : 11

ตารางที่ 5.12 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ปี พ.ศ. 2531, 2535

ประเภท	พ.ศ. 2531		พ.ศ. 2535		เปลี่ยนแปลง	ร้อยละ
	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ		
1. ย่านที่พักอาศัย	31,244	11.66	34,244	12.78	3,000	2.40
2. ย่านการค้า	2,704	1.01	4,16	1.57	1,512	13.98
3. ย่านอุตสาหกรรม	1,454	0.54	1,659	0.62	205	3.52
4. โกดังสินค้า	680	0.25	655	0.24	-25	-0.91
5. พักผ่อน สนามกีฬา	1,703	0.64	2,898	1.08	1,195	17.54
6. โรงเรียน สถานศึกษา	4,061	1.52	4,011	1.50	-50	-0.31
7. ศาสนสถาน ฌาปนสถาน	1,968	0.74	1,997	0.75	29	0.37
8. บริเวณราชการ	10,218	3.81	10,935	4.08	717	1.75
9. สาธารณูปโภค	-	-	-	-	-	-
10. เลี้ยงสัตว์	516	0.19	-	-	-	-
11. ถนน ซอย	4,550	1.70	4,681	1.75	131	0.72
12. แม่น้ำ ลำคลอง	1,984	0.74	1,976	0.74	-8	-0.10
13. เกษตรกรรม ป่า ที่โล่งว่าง	206,879	77.20	200,688	74.90	-6,707	-0.81
รวม	267,960	100.00	267,960	100.00		

ที่มา : กรมการผังเมือง 2537 หน้า 179

ตารางที่ 5.13 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ปี พ.ศ. 2519, 2529

ประเภท	พ.ศ. 2519		พ.ศ. 2529		เปลี่ยนแปลง	ร้อยละ
	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ		
1. ย่านที่พักอาศัย	5,149.06	20.50	8,968.00	35.70	3,818.94	15.20
2. พาณิชยกรรม	997.69	3.97	2,101.00	8.36	1,103.31	4.39
3. ย่านอุตสาหกรรมและคลังสินค้า	113.44	1.65	551.50	2.20	138.06	0.55
4. สวนสาธารณะและสนามกีฬา	288.50	1.15	438.63	1.75	150.13	0.60
5. สถานศึกษา	2,364.06	9.41	2,414.50	9.61	50.44	0.20
6. ศาสนสถาน	523.56	2.08	523.56	2.08	-	-
7. สถานที่ราชการ	1,095.44	4.36	1,148.81	4.57	53.37	0.20
8. เกษตรกรรม	4,108.81	16.36	2,828.63	11.26	-1,280.18	-5.10
9. ที่โล่งว่าง	10,184.44	40.55	6,100.81	24.29	-4,083.63	-16.26
รวม	25,118.75	100.00	267,960.00	100.00		

ที่มา : สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ 2530 : หน้า 85

ตารางที่ 5.14 แสดงสภาพการใช้ที่ดินในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่ปี พ.ศ. 2508, 2520, 2525

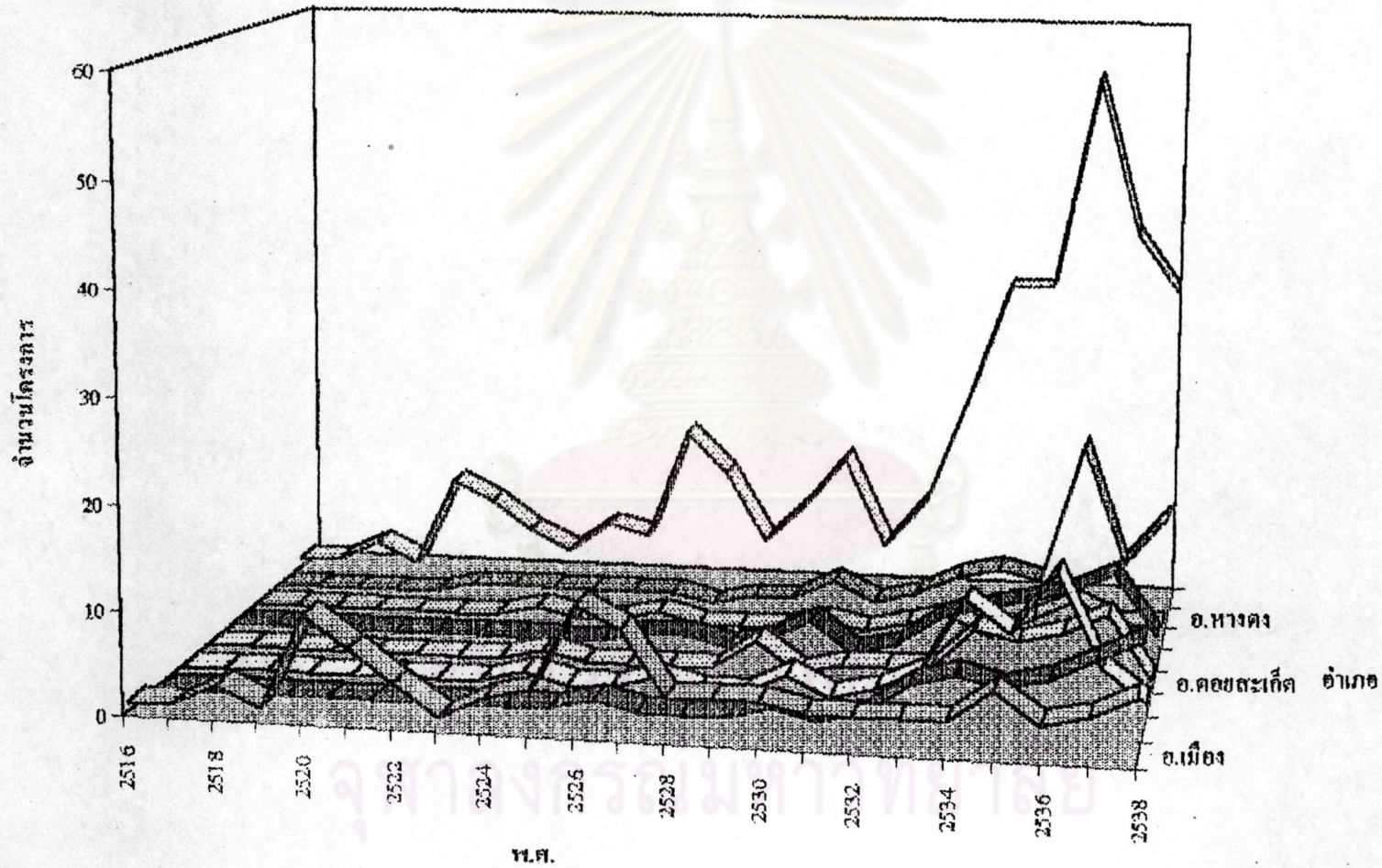
ประเภท	พ.ศ. 2508		พ.ศ. 2520		พ.ศ. 2520	
	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ
1. ย่านที่พักอาศัย	3,337.50	28.75	8,406.88	13.45	12,425.00	18.71
2. ย่านการค้า	401.88	3.47	1,370.01	2.19	2,643.75	3.98
3. ย่านอุตสาหกรรม-โกดังสินค้า	253.13	2.18	666.89	1.06	850.00	1.28
4. พักผ่อน สันทนาการ	226.88	1.95	1784.38	3.01	1,706.25	2.57
5. โรงเรียน สถานศึกษา	405.00	3.49	1916.26	3.23	1,974.26	2.98
6. ศาสนสถาน	445.00	3.83	763.13	1.29	931.25	1.40
7. สถานที่ราชการ โรงพยาบาล สาธารณูปโภค	814.24	8.24	4462.51	7.53	4,562.50	6.87
8. ถนน ซอย แม่น้ำ คลอง ที่ว่าง คอกปศุสัตว์	2,367.81	49.10	39917.00	63.86	41,312.50	62.21
รวม	11,610.00	100.00	59287.81	100.00	66,412.51	100.00

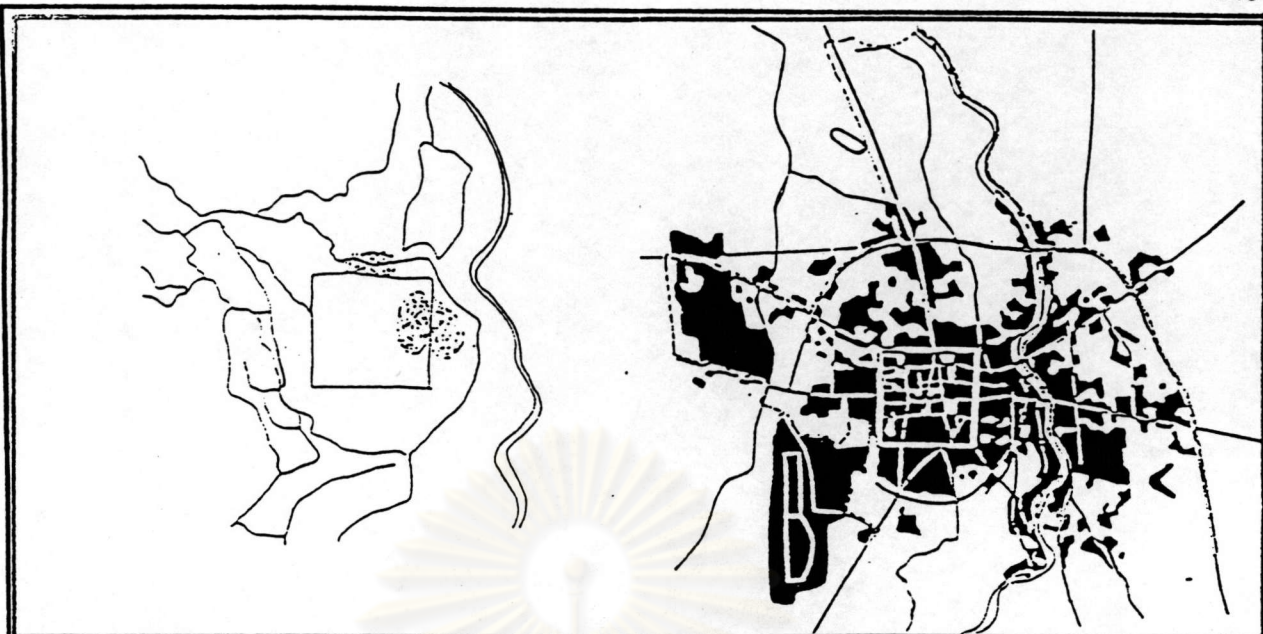
ที่มา : กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

ตารางที่ 5.15 แสดง จำนวนกิจกรรมการขัดสรรที่เกิเกิดขึ้นในเขตอำเภอต่าง ๆ (พ.ศ.2516 - 2538)

พ.ศ.	อ.เมือง	อ.แม่ริม	อ.สันทราย	อ.ดอยสะเก็ด	อ.สันกำแพง	อ.สารภี	อ.หางดง	รวม
2516	1	0	0	0	0	0	0	1
2517	1	0	0	0	0	0	0	1
2518	3	0	0	0	0	0	0	3
2519	1	0	0	0	0	0	0	1
2520	10	0	0	0	0	0	0	10
2521	7	0	0	0	0	0	1	8
2522	4	0	0	0	0	0	1	5
2523	1	0	0	0	0	1	1	3
2524	3	0	1	1	0	0	1	6
2525	4	0	0	0	0	0	1	5
2526	12	1	0	0	1	1	1	16
2527	10	0	1	0	1	0	0	12
2528	4	0	0	0	0	0	1	5
2529	4	0	0	3	1	0	1	9
2530	4	1	2	0	3	1	3	14
2531	3	0	0	1	0	0	1	5
2532	3	1	1	1	1	1	2	10
2533	3	4	3	1	4	2	4	21
2534	3	5	10	5	5	0	5	33
2535	6	4	7	4	6	2	4	33
2536	3	5	13	5	7	4	18	55
2537	4	7	4	7	9	2	6	39
2538	6	9	1	1	3	2	11	33
รวม	100	37	43	29	41	16	62	328

แผนภูมิที่ 5.17 แสดง จำนวนโครงการจัดสรร รายอำเภอ (พ.ศ.2516 - 2538)





พ.ศ. 1839

พ.ศ. 2508



พ.ศ. 2525

พ.ศ. 2538

แผนภูมิที่ 5.18 แสดง การขยายตัวของเมืองเชียงใหม่

THE ROLE AND IMPACTS OF
LAND AND HOUSING
SUBDIVISION DEVELOPMENT
PROJECTS
ON THE URBAN CHANGE
OF CHIANG MAI CITY



Scale

ผลกระทบของโครงการจัดสรรในระดับพื้นที่

ในแต่ละพื้นที่ย่อยที่ได้แบ่งไว้ในตอนต้นบท มีทั้งหมด 65 เขตย่อย (อำเภอเมือง 28 แม่ริม 6 สันทราย 7 ดอยสะเก็ด 4 สันกำแพง 5 สารภี 8 หางดง 7) ในจำนวนนี้มีพื้นที่ย่อยที่มีบ้านจัดสรรอยู่ 33 พื้นที่ (อำเภอเมือง 8 แม่ริม 5 สันทราย 5 ดอยสะเก็ด 3 สันกำแพง 4 สารภี 4 หางดง 4) ซึ่งในแต่ละพื้นที่ย่อยก็จะมีโครงการจัดสรรประเภทต่าง ๆ ตั้งอยู่แตกต่างกันไปทั้งจำนวนและประเภท ทำให้ผลกระทบหรือบทบาทที่โครงการจัดสรรสร้างขึ้นในแต่ละพื้นที่มีความแตกต่างกันออกไปด้วย ในการศึกษาครั้งนี้ได้สมมุติฐานประเด็นในการวัดผลกระทบของโครงการจัดสรรที่มีต่อพื้นที่ไว้ทั้งหมด 24 ประเด็น ดังนี้

ประเด็นในการวัดบทบาทและผลกระทบของโครงการจัดสรรและวิธีที่จะนำมาใช้วัดประเด็น
(ระดับพื้นที่)

P = บทบาทและผลกระทบด้านกายภาพ (Physical) 7 ประเด็น

- ✓ PT (Topographical) : ปรับแต่ง จุด ถม พื้นที่ ทำให้ภูมิประเทศเปลี่ยน
ในแบบสำรวจ : Interview ข้อ (1)
- ✓ PG (Green Area) : บุกรุกพื้นที่เกษตร ป่าไม้ หรือพื้นที่สีเขียว
ในแบบสำรวจ : Interview ข้อ (2)
- ✓ PU (Use) : เพิ่มความไม่เป็นที่เรียบร้อยในการใช้ที่ดินอื่น ๆ ติดตามมา
ในแบบสำรวจ : Observe 13
- ✓ PR (Road) : สร้างความเสียหายต่อถนนในชุมชน
ในแบบสำรวจ : Interview ข้อ (3)
- PS (Stream) : ที่ตั้งโครงการกีดขวางการไหลของน้ำตามธรรมชาติ
ในแบบสำรวจ : Observe 14
- PF (Flooding) : ทำให้เกิดน้ำท่วมขังต่อพื้นที่อื่น ๆ รอบ
ในแบบสำรวจ : Interview ข้อ (4)
- PA (Architecture) : ขัดแย้งกับสถาปัตยกรรมท้องถิ่น/ดั้งเดิม
ในแบบสำรวจ : Interview ข้อ (5)

E = บทบาทและผลกระทบด้านเศรษฐกิจ (Economics) 1 ประเด็น

EI (Investment) : รับผิดชอบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริง ชื้อบ้านทิ้งไว้
เพื่อรอเก็งกำไร ไว้เป็นบ้านพักตากอากาศหรือเหตุผลอื่น ๆ

ในแบบสำรวจ : Observe 14

S = บทบาทและผลกระทบด้านสังคม-ประชากร (Social) 2 ประเด็น

SI (Interaction) : ปฏิสัมพันธ์กับชุมชนโดยรอบ

ในแบบสำรวจ : Interview ข้อ (6)

SR (Relationship) : ไม้ส่งเสริมความสัมพันธ์อันดีกับเพื่อนบ้านในโครงการ

ในแบบสำรวจ : Questionnaire 18

SN (Neighbourhood) : ทาลายความเป็นและแวกบ้านของชุมชนสร้างความแปลกแยก

ในแบบสำรวจ : Interview ข้อ (7)

SA (Accident) : เพิ่ม/ก่อให้เกิดหรือมีแนวโน้มที่จะ เกิดอุบัติเหตุมากขึ้น

ในแบบสำรวจ : Questionnaire 18

SC (Criminal) : เพิ่มปัญหาอาชญากรรม

ในแบบสำรวจ : Questionnaire 18

E = บทบาทและผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental) 5 ประเด็น

ES (Surface-Water) : ปล่อน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำผิวดิน

ในแบบสำรวจ : Interview ข้อ (8)

EG (Ground-Water) : กระทบกระเทือนต่อแหล่งน้ำใต้ดิน

ในแบบสำรวจ : Interview ข้อ (9)

EA (Air Pollution) : สร้างฝุ่นหรือควันเสีย กลิ่นราคาญ

ในแบบสำรวจ : Interview ข้อ (10)

EN (Noise Pollution) : สร้างเสียงอีกทีก็กริกริครม ไม่สงบ

ในแบบสำรวจ : Interview ข้อ (11)

EV (Visual Pollution) : ทัศนอุจาด ทาลายความงามตามธรรมชาติ

ในแบบสำรวจ : Interview ข้อ (12)

Q = บทบาทและผลกระทบด้านคุณภาพของโครงการ (Quality) 6 ประเด็น

- QS (Street) : ถนนในโครงการไม่ได้มาตรฐาน
 ในแบบสำรวจ : Observe 16
- QL (Let-off water) : ระบบระบายน้ำไม่มีประสิทธิภาพ น้ำท่วมขังในโครงการ
 ในแบบสำรวจ : Questionnaire 21
- QT (Treatment) : ระบบบำบัดน้ำเสียไม่มี หรือมีแต่ไม่ได้ใช้งาน
 ในแบบสำรวจ : Observe 17
- QU (Unit) : คุณภาพของตัวบ้าน
 ในแบบสำรวจ : Questionnaire 22
- QP (Public) : สิ่งสาธารณประโยชน์ไม่มี หรือมีแต่ไม่มีคุณภาพ
 ในแบบสำรวจ : Questionnaire 23
- QC (Convenience) : สิ่งอำนวยความสะดวกไม่มี หรือมีแต่ไม่มีคุณภาพ
 ในแบบสำรวจ : Questionnaire 23

วิธีวัดค่าในแต่ละประเด็น; ทำการสุ่มตัวอย่างจากโครงการทั้ง 328 แห่ง โดย 100 หลัง (แปลง) แรกเก็บแบบสำรวจ 2 ชุด ต่อไปทุก 100 แปลง (หลัง) เก็บอีก 1 ชุด ด้วยวิธีนี้จะเก็บแบบสำรวจได้ 858 ชุด คิดเป็น 2.37% ของจำนวนหน่วยอาศัยทั้งหมด

ค่าผลกระทบในแต่ละประเด็นในแต่ละพื้นที่ = ผลรวมของ (ค่าคะแนนเฉลี่ย X ค่าน้ำหนัก)

โดยค่าน้ำหนัก = จำนวนหน่วยที่พักอาศัยในโครงการ

ค่าคะแนนเฉลี่ย = ได้มาจาก คำตอบของคำถามแต่ละข้อ ซึ่งจะมีค่าจาก 0 ถึง 1

โดย ① หมายความว่า มีผลเสีย สร้างความเสียหาย ก่อปัญหา เลว ไม่มีดี อย่างเต็มที่
 ส่วน ② มีความหมาย ในทางตรงกันข้ามอย่างเต็มที่

ตัวอย่างเช่น

พื้นที่	น้ำหนัก	PT
MUSR	557	223

ในพื้นที่ MUSR มี 2 โครงการ คือ

MU 22 357 หน่วยที่อยู่อาศัย

MU 65 200 หน่วยที่อยู่อาศัย

รวม 557 คือ คำนวณน้ำหนักในพื้นที่ MUSR

ดังนั้น ในประเด็นปัญหา PT ได้คำตอบจากแบบสำรวจข้อที่ 1

MU 22 น้ำหนัก 357 (100 + 100 + 57 คือเก็บ 2+1+1 ชุด) เก็บแบบสำรวจ 4 ชุด

คะแนนข้อ 1 =

0.3

0.4

0.5

0.4

คะแนนเฉลี่ย = $0.3+0.4+0.5+0.4 / 4 = 0.4$

น้ำหนัก = 357

MU 65 น้ำหนัก 200 (100 + 100 คือเก็บ 2+1 ชุด) เก็บแบบสำรวจ 3 ชุด

คะแนนข้อ 1 =

0.3

0.6

0.3

คะแนนเฉลี่ย = $0.3+0.6+0.3 / 3 = 0.4$

น้ำหนัก = 200

จากสูตร ค่าผลกระทบในแต่ละประเด็นในแต่ละพื้นที่ = ผลรวมของ (ค่าคะแนนเฉลี่ย X คำนวณน้ำหนัก)

เพราะฉะนั้น ผลกระทบในประเด็น PT ในพื้นที่ MUSR = $(0.4 \times 357) + (0.4 \times 200)$

= 223

ตารางที่ 5.16 แสดง ค่าเฉลี่ยสัมประสิทธิ์ของปัญหาในระดับพื้นที่

พื้นที่	ค่าเฉลี่ย	PT	PG	PU	PR	PS	PF	PA	PI	SI	SR	SN	SA	SC	ES	ES	EA	EN	EV	QS	QL	QT	QU	QP	QC	MEAN	S.D.
MUSC	1279	590	759	594	654	766	408	430	383	778	504	460	381	290	354	345	523	658	765	793	369	353	345	1022	934	560.8	209
MUOC	457	220	243	292	170	267	174	320	156	236	181	310	189	97	115	80	204	228	181	198	152	229	136	311	290	207.5	68.17
MUOS	437	281	355	131	237	276	243	136	150	209	218	150	87	150	154	93	205	199	87	281	203	126	150	350	330	200	80.6
MURS	679	311	272	486	175	435	243	243	379	447	447	351	323	136	176	136	272	328	272	328	280	204	184	515	487	307.9	116
MURS	1283	845	869	467	485	875	690	664	419	878	717	718	625	231	411	673	623	572	937	257	257	284	252	480	304	564.7	229.6
MURR	2625	1650	2070	1273	957	1263	1042	1020	996	1661	1435	1342	817	688	619	512	992	1044	1312	973	559	653	593	1704	1469	1119	429.2
MUSR	557	223	111	446	111	111	167	167	223	390	446	390	334	58	167	334	223	279	167	223	111	167	167	334	334	236.7	114.2
MUOR	1285	900	642	899	514	386	257	257	257	899	771	514	386	386	386	386	514	386	386	386	257	386	1028	1028	524.9	253.8	
MRDC	864	733	477	301	646	435	563	304	649	513	608	474	304	215	387	435	605	477	477	647	128	256	128	521	566	452	168.5
MRSR	874	717	593	296	110	358	466	283	671	695	345	329	234	94	156	358	189	172	250	110	94	94	94	189	156	293.5	199.3
MRRC	569	341	228	114	455	228	285	228	398	341	171	398	200	171	171	285	341	398	171	285	171	171	114	398	398	269.2	104.2
MRRS	617	555	524	123	494	432	185	370	432	432	370	432	123	123	123	309	432	432	494	123	62	62	62	123	62	286.6	178
MRAC	353	317	335	271	212	247	247	177	247	282	212	212	108	108	71	247	282	247	282	177	35	35	71	247	212	203.2	87.77
SRAC	889	486	753	225	546	609	362	480	759	670	581	314	225	219	225	362	616	486	664	368	130	136	219	670	759	452.7	209.4
SSAC	485	388	480	97	97	194	194	97	436	388	148	97	49	148	97	148	97	291	97	49	49	49	148	97	179	134.3	
SSBR	1736	970	1506	536	648	777	694	867	1294	1238	929	562	442	215	751	1025	645	524	947	501	215	351	701	592	690	735	322.4
SSBC	904	362	632	272	362	632	542	842	814	723	723	272	272	90	272	181	542	632	542	362	181	181	272	632	723	460.9	227.9
SSDC	874	350	262	524	437	350	262	262	524	524	437	437	262	175	350	524	524	524	524	437	175	175	262	612	699	400.5	147.7
DKSR	2643	1715	1450	535	799	928	664	1063	2134	2121	1727	664	664	535	400	535	1592	1328	934	1089	400	529	664	1985	1727	1090	576.6
DKAC	813	650	732	163	325	569	243	488	650	488	407	569	163	244	163	244	325	407	488	244	163	163	163	569	650	386.3	192
DKRC	673	404	269	269	404	202	269	404	471	471	404	471	202	67	135	337	471	404	337	202	135	135	135	471	471	314.2	135.5
SKAC	1132	908	1020	340	340	792	566	679	908	679	679	679	340	226	226	453	453	679	679	340	226	226	226	792	906	556.6	258.5
SKSR	2299	690	799	1500	1150	928	810	913	1107	1029	1040	1018	690	460	580	1129	1379	1598	1150	1259	460	690	580	1960	1839	1032	407.1
SKSD	658	197	197	526	263	198	132	132	395	395	263	197	197	132	263	461	526	197	197	197	197	197	197	592	461	279.5	140.3
SKRC	504	403	454	202	252	252	151	252	403	202	302	302	151	101	151	302	302	302	302	151	101	151	101	403	403	254	108.6
SPAC	715	501	572	143	215	501	215	266	501	266	501	266	215	215	143	266	358	266	429	215	72	143	143	572	501	316	154.6
SPOR	66	40	33	20	46	40	40	26	53	46	46	33	33	13	13	40	20	33	40	20	13	20	20	40	46	32.25	12.25
SPDC	400	120	120	280	200	80	120	240	160	240	240	160	160	80	40	160	240	280	280	120	80	80	80	240	240	168.3	76.42
SPRC	393	275	275	79	79	79	118	118	275	314	275	197	157	118	79	39	118	197	236	39	39	39	79	275	275	157.3	95.52
HDRC	2725	1095	1640	678	1368	1095	951	818	1645	1912	1779	1363	545	684	818	1229	1496	1358	1229	618	545	679	679	2175	1903	1188	480.3
HDAC	1236	989	1112	247	742	494	494	494	865	865	865	742	247	247	247	618	742	742	618	371	124	247	247	865	989	592.2	293.8
HDSR	4064	1493	1916	2404	1296	1087	1087	1493	2579	2464	2545	1651	1675	1087	680	804	1899	2207	1343	1236	680	813	940	2798	2836	1623	700.5
HDDC	1182	355	473	709	355	236	236	355	827	827	709	355	355	118	236	355	709	827	355	355	236	236	236	827	946	467.6	252.5
รวม	36270	20272	22153	15442	15064	16141	13120	14946	22158	23635	21265	16498	11201	7883	9077	13166	16443	16656	17366	13180	7008	8131	8655	24439	23731	15911	5466

ตารางที่ 5.17

แสดง ค่าคะแนนมาตรฐาน ผลกระทบของปัญหาในระดับพื้นที่

พื้นที่	PT	PG	PU	PR	PS	PF	PA	EI	SI	SR	SN	SA	SC	ES	EG	EA	EN	EV	QS	QL	QT	QU	QP	QC	ค่าปรับ
MUSC	0.14	0.95	0.16	0.45	0.98	-0.73	-0.63	-0.85	1.04	-0.27	-0.48	-0.86	-1.30	-0.99	-1.03	-0.18	0.47	0.98	1.11	-0.92	-0.99	-1.03	2.21	1.79	-1.30
MUOC	0.18	0.52	1.24	-0.55	0.87	-0.49	1.65	-0.75	0.45	-0.39	1.50	-0.27	-1.62	-1.36	-1.87	-0.05	0.30	-0.39	-0.17	-0.81	0.32	-1.05	1.52	1.21	-1.87
MUOS	1.00	1.92	-0.86	0.46	0.94	0.53	-0.79	-0.62	0.11	0.22	-0.62	-1.40	-0.62	-0.57	-1.33	0.06	-0.01	-1.40	1.00	0.04	-0.92	-0.62	1.86	1.61	-1.40
MURS	0.03	-0.31	1.53	-1.15	1.10	-0.56	-0.56	0.61	1.20	1.20	0.37	0.13	-1.48	-1.14	-1.48	-0.31	0.17	-0.31	0.17	-0.41	-0.90	-1.24	1.78	1.54	-1.48
MUNS	1.22	1.33	-0.43	-0.35	1.35	0.55	0.52	-0.63	1.36	0.66	0.67	0.26	-1.45	-0.67	0.47	0.25	0.03	1.62	-1.34	-1.34	-1.22	-1.36	-0.37	-1.14	-1.45
MURR	1.70	2.21	0.36	-0.38	0.38	-0.18	-0.23	-0.29	1.26	0.74	0.52	-0.70	-1.00	-1.17	-1.41	-0.30	-0.18	0.45	-0.34	-1.31	-1.09	-1.23	1.36	0.81	-1.41
MUSR	-0.12	-1.10	1.83	-1.10	-1.10	-0.61	-0.61	-0.12	1.34	1.83	1.34	0.85	-1.58	-0.61	0.85	-0.12	0.37	-0.61	-0.12	-1.10	-0.61	-0.61	0.85	0.85	-1.58
MUOR	1.48	0.46	1.47	-0.04	-0.55	-1.06	-1.06	-1.06	1.47	0.97	-0.04	-0.55	-0.55	-0.55	-0.55	-0.04	-0.55	-0.55	-0.55	-0.55	-1.06	-0.55	1.98	1.98	-1.06
MRDC	1.67	0.15	-0.90	1.15	-0.10	0.66	-0.88	1.17	0.36	0.93	0.13	-0.88	-1.41	-0.39	-0.10	0.91	0.15	0.15	1.16	-1.92	-1.16	-1.92	0.41	0.68	-1.92
MRSR	2.13	1.50	0.01	-0.92	0.32	0.87	-0.05	1.89	1.96	0.26	0.18	-0.30	-1.00	-0.69	0.32	-0.52	-0.61	-0.22	-0.92	-1.00	-1.00	-1.00	-0.52	-0.69	-1.00
MRRC	0.69	-0.40	-1.49	1.78	-0.40	0.15	-0.40	1.24	0.69	-0.94	1.24	-0.66	-0.94	-0.94	0.15	0.69	1.24	-0.94	0.15	-0.94	-0.94	-1.49	1.24	1.24	-1.49
MRRS	1.51	1.33	-0.92	1.17	0.82	-0.57	0.47	0.82	0.82	0.47	0.82	-0.92	-0.92	-0.92	0.13	0.82	0.82	1.17	-0.92	-1.26	-1.26	-1.26	-0.92	-1.26	-1.26
MRAC	1.30	1.50	0.77	0.10	0.50	0.50	-0.30	0.50	0.90	0.10	0.10	-1.11	-1.11	-1.51	0.50	0.90	0.50	0.90	-0.30	-1.92	-1.92	-1.51	0.50	0.10	-1.92
SSRC	0.16	1.43	-1.09	0.45	0.75	-0.43	0.13	1.46	1.04	0.61	-0.66	-1.09	-1.12	-1.09	-0.43	0.78	0.16	1.01	-0.40	-1.54	-1.51	-1.12	1.04	1.46	-1.54
SSAC	1.56	2.09	-0.61	-0.61	0.11	0.11	-0.61	1.91	1.56	1.56	-0.25	-0.61	-0.97	-0.25	-0.61	-0.25	-0.61	0.83	-0.61	-0.97	-0.97	-0.97	-0.25	-0.61	-0.97
SSSR	0.73	2.39	-0.62	-0.27	0.13	-0.13	0.47	1.73	1.56	0.60	-0.54	-0.91	-1.61	0.05	0.90	-0.28	-0.65	0.66	-0.73	-1.61	-1.19	-0.11	-0.44	-0.14	-1.61
SSSC	-0.43	0.75	-0.83	-0.43	0.76	0.36	1.67	1.55	1.15	1.15	-0.83	-0.83	-1.63	-0.83	-1.23	0.36	0.76	0.36	-0.43	-1.23	-1.23	-0.83	0.76	1.15	-1.63
SSDC	-0.34	-0.94	0.84	0.25	-0.34	-0.94	-0.94	0.84	0.84	0.25	0.25	-0.94	-1.53	-0.34	0.84	0.84	0.84	0.84	0.25	-1.53	-1.53	-0.94	1.43	2.02	-1.53

ท.พ.ท.	PT	PG	PU	PR	PS	PF	PA	EI	SI	SR	SN	SA	SC	ES	EG	EA	EN	EV	QS	QL	QT	QU	QP	QC	ค่าปรับ
DKSR	1.08	0.62	-0.96	-0.50	-0.28	-0.74	-0.05	1.81	1.79	1.10	-0.74	-0.74	-0.96	-1.20	-0.96	0.87	0.41	-0.27	-0.04	-1.20	-0.97	-0.74	1.55	1.10	-1.20
DKAC	1.37	1.80	-1.16	-0.32	0.95	-0.75	0.53	1.37	0.53	0.11	0.95	-1.16	-0.74	-1.16	-0.74	-0.32	0.11	0.53	-0.74	-1.16	-1.16	-1.16	0.95	1.37	-1.16
DKRC	0.66	-0.33	-0.33	0.66	-0.83	-0.33	0.66	1.16	1.16	0.66	1.16	-0.83	-1.82	-1.32	0.17	1.16	0.66	0.17	-0.83	-1.32	-1.32	-1.32	1.16	1.16	-1.82
SKAC	1.35	1.79	-0.84	-0.84	0.91	0.04	0.47	1.35	0.47	0.47	0.47	-0.84	-1.28	-1.28	-0.40	-0.40	0.47	0.47	-0.84	-1.28	-1.28	-1.28	0.91	1.35	-1.28
SKSR	-0.84	-0.57	1.15	0.29	-0.26	-0.55	-0.29	0.18	-0.01	0.02	-0.09	-0.84	-1.40	-1.11	0.26	0.85	1.39	0.29	0.56	-1.40	-0.84	-1.11	2.28	1.98	-1.40
SKSD	-0.59	-0.59	1.76	-0.12	-0.58	-1.05	-1.05	0.82	0.82	-0.12	-0.59	-0.59	-0.59	-1.05	-0.12	1.29	1.76	-0.59	-0.59	-0.59	-0.59	-0.59	2.23	1.29	-1.05
SKRC	1.37	1.84	-0.48	-0.02	-0.02	-0.95	-0.02	1.37	-0.48	0.44	0.44	-0.95	-1.41	-0.95	0.44	0.44	0.44	0.44	-0.95	-1.41	-0.95	-1.41	1.37	1.37	-1.41
SPAC	1.19	1.65	-1.12	-0.65	1.19	-0.65	-0.19	1.19	-0.19	1.19	-0.19	-0.65	-0.65	-1.12	-0.19	0.27	-0.19	0.73	-0.65	-1.58	-1.12	-1.12	1.65	1.19	-1.58
SPOR	0.63	0.06	-1.00	1.12	0.63	0.63	-0.51	1.69	1.12	1.12	0.06	0.06	-1.57	-1.57	0.63	-1.00	0.06	0.63	-1.00	-1.57	-1.00	-1.00	0.63	1.12	-1.57
SPDC	-0.63	-0.63	1.46	0.41	-1.16	-0.63	0.94	-0.11	0.94	0.94	-0.11	-0.11	-1.16	-1.68	-0.11	0.94	1.46	1.46	-0.63	-1.16	-1.16	-1.16	0.94	0.94	-1.68
SPRC	1.23	1.23	-0.82	-0.82	-0.82	-0.41	-0.41	1.23	1.64	1.23	0.42	0.00	-0.41	-0.82	-1.24	-0.41	0.42	0.82	-1.24	-1.24	-1.24	-0.82	1.23	1.23	-1.24
HDRC	-0.19	0.94	-1.06	0.38	-0.19	-0.49	-0.77	0.95	1.51	1.23	0.37	-1.34	-1.05	-0.77	0.09	0.64	0.35	0.09	-0.77	-1.34	-1.06	-1.06	2.06	1.49	-1.34
HDAC	1.35	1.77	-1.17	0.51	-0.33	-0.33	-0.33	0.93	0.93	0.93	0.51	-1.17	-1.17	-1.17	0.09	0.51	0.51	0.09	-0.75	-1.59	-1.17	-1.17	0.93	1.35	-1.59
HDSR	-0.19	0.42	1.11	-0.55	-0.77	-0.77	-0.19	1.36	1.20	1.32	0.04	0.07	-0.77	-1.35	-1.17	0.39	0.83	-0.40	-0.55	-1.35	-1.16	-0.98	1.68	1.73	-1.35
HDDC	-0.45	0.02	0.96	-0.45	-0.92	-0.92	-0.45	1.42	1.42	0.96	-0.45	-0.45	-1.39	-0.92	-0.45	0.96	1.42	-0.45	-0.45	-0.92	-0.92	-0.92	1.42	1.89	-1.39
TJN	0.80	1.14	-0.09	-0.15	0.04	-0.51	-0.18	1.14	1.41	0.98	0.11	-0.86	-1.47	-1.25	-0.50	0.46	0.54	0.27	-0.50	-1.63	-1.42	-1.33	1.56	1.43	-1.63

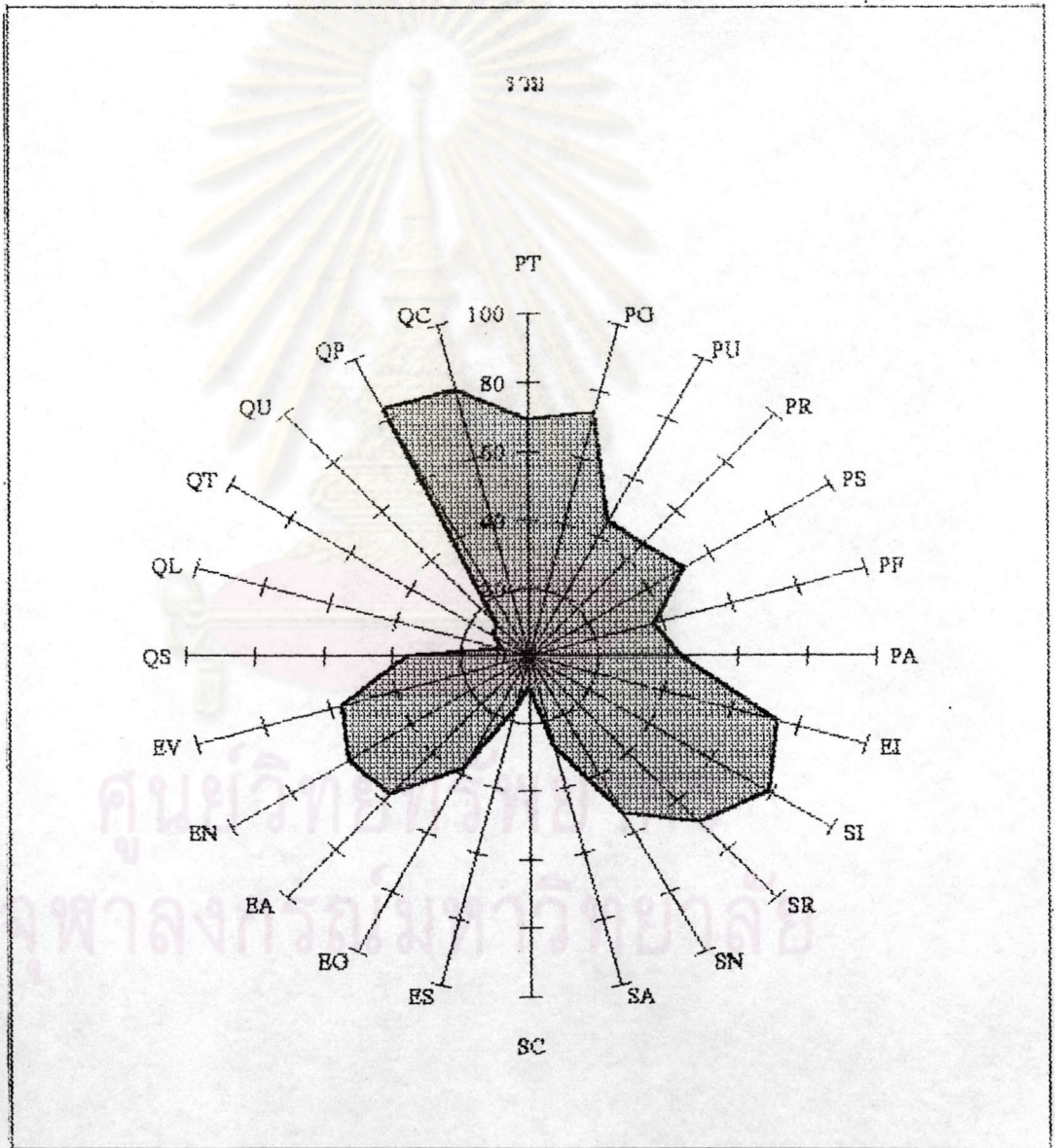
ตารางที่ 5.18

แสดง ค่าคะแนนมาตรฐาน ผลกระทบของปัญหาในระดับพื้นที่ (ปรับไม่ให้ติดลบ) และจัดเป็นกลุ่มพื้นที่

พื้นที่	PT	PG	PU	PR	PS	PF	PA	EI	SI	SR	SN	SA	SC	ES	EG	EA	EN	EV	QS	QL	QT	QU	QP	QC
MUSC	1.44	2.24	1.45	1.74	2.28	0.56	0.67	0.44	2.33	1.02	0.81	0.44	0.00	0.31	0.26	1.11	1.76	2.27	2.41	0.38	0.30	0.26	3.50	3.08
MUOC	2.05	2.39	3.11	1.32	2.74	1.38	3.52	1.11	2.32	1.48	3.37	1.60	0.25	0.51	0.00	1.82	2.17	1.48	1.70	1.06	2.19	0.82	3.39	3.08
MUOS	2.41	3.33	0.55	1.86	2.34	1.94	0.61	0.78	1.51	1.63	0.78	0.00	0.78	0.83	0.07	1.46	1.39	0.00	2.41	1.44	0.48	0.78	3.26	3.01
MUNS	2.67	2.78	1.03	1.11	2.80	2.00	1.97	0.82	2.82	2.12	2.12	1.72	0.00	0.78	1.92	1.71	1.48	3.07	0.11	0.11	0.23	0.09	1.08	0.32
MURR	3.12	3.63	1.77	1.04	1.80	1.23	1.18	1.13	2.68	2.15	1.93	0.71	0.41	0.25	0.00	1.12	1.24	1.86	1.07	0.11	0.33	0.19	2.78	2.23
MUOR	2.53	1.52	2.53	1.01	0.51	0.00	0.00	0.00	2.53	2.03	1.01	0.51	0.51	0.51	0.51	1.01	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	3.04	3.04
SPOR	2.20	1.63	0.57	2.69	2.20	2.20	1.06	3.27	2.69	2.69	1.63	1.63	0.00	0.00	2.20	0.57	1.63	2.20	0.57	0.00	0.57	0.57	2.20	2.69
MURS	1.51	1.17	3.02	0.34	2.58	0.92	0.92	2.09	2.68	2.68	1.85	1.61	0.00	0.34	0.00	1.17	1.65	1.17	1.65	1.07	0.59	0.24	3.27	3.02
MRRS	2.77	2.60	0.34	2.43	2.08	0.69	1.73	2.08	2.08	1.73	2.08	0.34	0.34	0.34	1.39	2.08	2.08	2.43	0.34	0.00	0.00	0.00	0.34	0.00
SSSC	1.19	2.38	0.80	1.19	2.38	1.98	3.30	3.18	2.78	2.78	0.80	0.80	0.00	0.80	0.40	1.98	2.38	1.98	1.19	0.40	0.40	0.80	2.38	2.78
SKSD	0.46	0.46	2.81	0.93	0.47	0.00	0.00	1.87	1.87	0.93	0.46	0.46	0.46	0.00	0.93	2.35	2.81	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	3.28	2.35
MUSR	1.46	0.48	3.41	0.48	0.48	0.97	0.97	1.46	2.92	3.41	2.92	2.43	0.00	0.97	2.43	1.46	1.95	0.97	1.46	0.48	0.97	0.97	2.43	2.43
MRSR	3.13	2.50	1.01	0.08	1.32	1.87	0.95	2.90	2.97	1.26	1.18	0.70	0.00	0.31	1.32	0.48	0.39	0.78	0.08	0.00	0.00	0.00	0.48	0.31
SSSR	2.34	4.00	1.00	1.34	1.74	1.49	2.08	3.35	3.17	2.21	1.08	0.70	0.00	1.66	2.51	1.39	0.96	2.27	0.89	0.00	0.42	1.51	1.17	1.47
DKSR	2.28	1.82	0.23	0.69	0.92	0.46	1.15	3.01	2.98	2.30	0.46	0.46	0.23	0.00	0.23	2.07	1.61	0.93	1.16	0.00	0.22	0.46	2.75	2.30
SKSR	0.56	0.83	2.55	1.69	1.14	0.86	1.11	1.59	1.40	1.42	1.37	0.56	0.00	0.29	1.67	2.26	2.80	1.69	1.96	0.00	0.56	0.29	3.68	3.39
HDSR	1.16	1.75	2.46	0.79	0.58	0.58	1.16	2.71	2.55	2.66	1.39	1.42	0.58	0.00	0.18	1.74	2.18	0.95	0.79	0.00	0.19	0.37	3.02	3.08

พื้นที่	PT	PG	PU	PR	PS	PF	PA	EI	SI	SR	SN	SA	SC	ES	EG	EA	EN	EY	QS	QL	QT	QU	QP	QC
MRDC	3.59	2.07	1.03	3.07	1.82	2.58	1.04	3.09	2.28	2.85	2.05	1.04	0.52	1.54	1.82	2.83	2.07	2.07	3.08	0.00	0.76	0.00	2.33	2.60
SSDC	1.18	0.59	2.36	1.77	1.18	0.59	0.59	2.36	2.36	1.77	1.77	0.59	0.00	1.18	2.36	2.36	2.36	2.36	1.77	0.00	0.00	0.59	2.96	3.55
SPDC	1.05	1.05	3.14	2.09	0.52	1.05	2.62	1.57	2.62	2.62	1.57	1.57	0.52	0.00	1.57	2.62	3.14	3.14	1.05	0.52	0.52	0.52	2.62	2.62
HDDC	0.94	1.41	2.34	0.94	0.47	0.47	0.94	2.81	2.81	2.34	0.94	0.94	0.00	0.47	0.94	2.34	2.81	0.94	0.94	0.47	0.47	0.47	2.81	3.28
MRRC	2.18	1.09	0.00	3.27	1.09	1.64	1.09	2.73	2.18	0.55	2.73	0.83	0.55	0.55	1.64	2.18	2.73	0.55	1.64	0.55	0.55	0.00	2.73	2.73
SSRC	1.70	2.98	0.45	1.99	2.29	1.11	1.67	3.00	2.58	2.15	0.88	0.45	0.43	0.45	1.11	2.32	1.70	2.55	1.14	0.00	0.03	0.43	2.58	3.00
DKRC	2.49	1.49	1.49	2.49	1.00	1.49	2.49	2.98	2.98	2.49	2.98	1.00	0.00	0.50	1.99	2.98	2.49	1.99	1.00	0.50	0.50	0.50	2.98	2.98
SKRC	2.78	3.25	0.93	1.39	1.39	0.46	1.39	2.78	0.93	1.85	1.85	0.46	0.00	0.46	1.85	1.85	1.85	1.85	0.46	0.00	0.46	0.00	2.78	2.78
SPRC	2.47	2.47	0.42	0.42	0.42	0.83	0.83	2.47	2.88	2.47	1.65	1.24	0.83	0.42	0.00	0.83	1.65	2.06	0.00	0.00	0.00	0.42	2.47	2.47
HDRC	1.15	2.28	0.28	1.71	1.15	0.85	0.57	2.29	2.85	2.57	1.70	0.00	0.29	0.57	1.42	1.98	1.69	1.42	0.57	0.00	0.28	0.28	3.39	2.83
MRAC	3.21	3.42	2.69	2.02	2.42	2.42	1.62	2.42	2.81	2.02	2.02	0.81	0.81	0.41	2.42	2.81	2.42	2.81	1.62	0.00	0.00	0.41	2.42	2.02
SSAC	2.52	3.06	0.36	0.36	1.08	1.08	0.36	2.88	2.52	2.52	0.72	0.36	0.00	0.72	0.36	0.72	0.36	1.80	0.36	0.00	0.00	0.00	0.72	0.36
DKAC	2.54	2.96	0.00	0.84	2.11	0.42	1.69	2.54	1.69	1.27	2.11	0.00	0.42	0.00	0.42	0.84	1.27	1.69	0.42	0.00	0.00	0.00	2.11	2.54
SKAC	2.63	3.07	0.44	0.44	2.19	1.32	1.75	2.63	1.75	1.75	1.75	0.44	0.00	0.00	0.88	0.88	1.75	1.75	0.44	0.00	0.00	0.00	2.19	2.63
SPAC	2.77	3.23	0.46	0.92	2.77	0.92	1.38	2.77	1.38	2.77	1.38	0.92	0.92	0.46	1.38	1.85	1.38	2.31	0.92	0.00	0.46	0.46	3.23	2.77
HDAC	2.94	3.36	0.42	2.10	1.26	1.26	1.26	2.52	2.52	2.52	2.10	0.42	0.42	0.42	1.68	2.10	2.10	1.68	0.84	0.00	0.42	0.42	2.52	2.94
รวม	69	73	45	47	52	38	44	74	79	69	53	27	9	16	38	57	61	56	35	8	12	13	83	81

แผนภูมิที่ 5.19 แสดงผลรวมค่าคะแนนมาตรฐานผลกระทบของปัญหา



ในที่ที่สุดจะได้ค่าผลกระทบทั้ง 24 ประเด็นใน 33 พื้นที่ ซึ่งค่าทั้งหมดนี้ยังเป็นคะแนนดิบไม่สามารถจะนำมาเปรียบเทียบกันได้ (ในระหว่างพื้นที่เพราะมีฐานคะแนนไม่เท่ากัน) และค่าคะแนนดิบจะยังไม่บอกอะไรมากนัก อยู่ในรูปที่เข้าใจยาก ดังนั้นจะทำค่าคะแนนดิบในแต่ละพื้นที่ (ซึ่งมี 24 ปัญหา) มาเปลี่ยนเป็นค่าคะแนนมาตรฐาน (Z-score) ด้วยสูตร $Z = \frac{X_i - X}{S.D}$

S.D

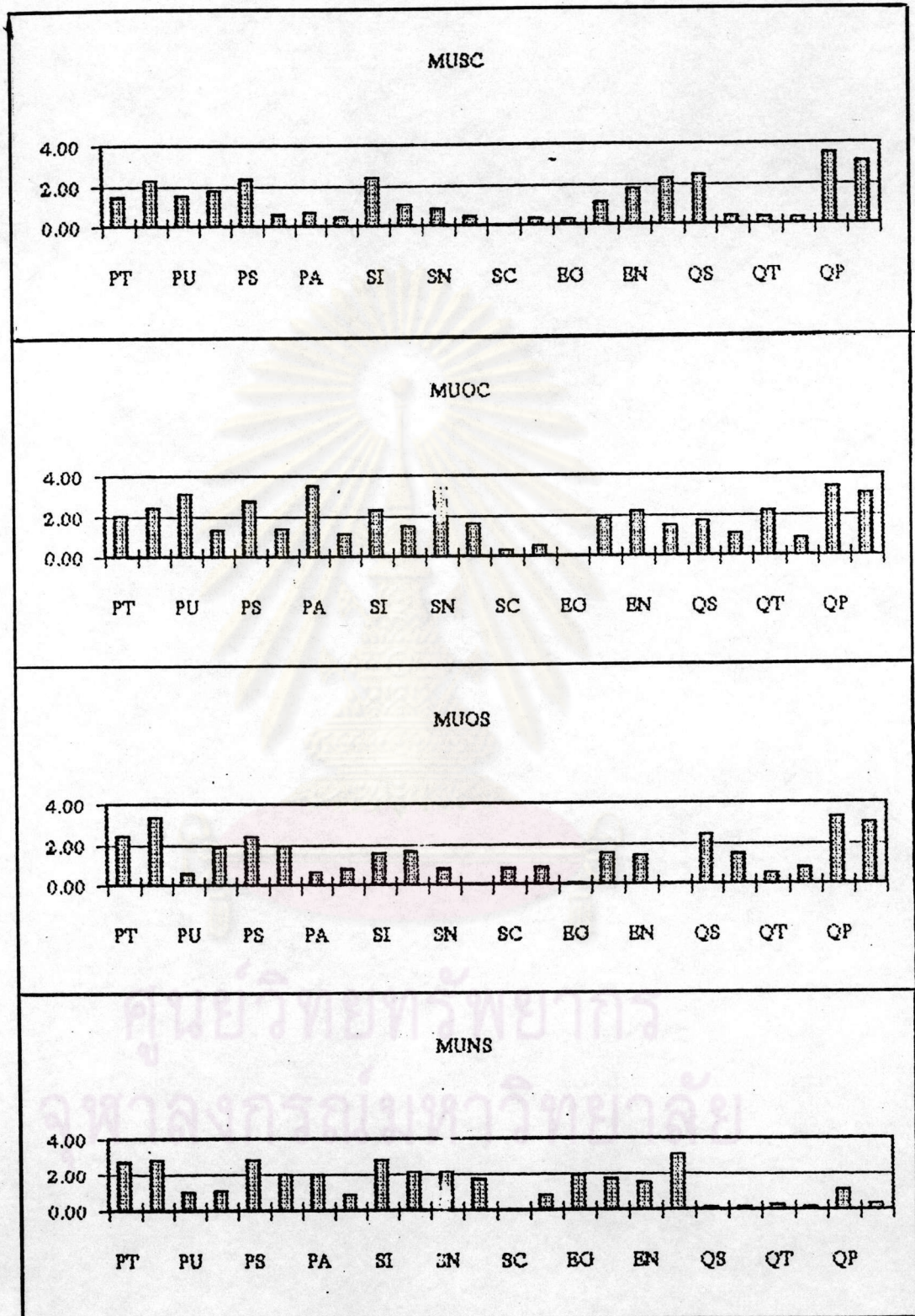
(เปรียบเทียบให้ง่ายขึ้นคือ ปัญหาทั้ง 24 ประเด็น คือนักเรียน 24 คน สอบในแต่ละวิชาคือแต่ละพื้นที่ 33 วิชา ซึ่งแต่ละวิชาคะแนนเต็มไม่เท่ากัน) Z-Score มีข้อดี คือ สามารถนำข้อมูลซึ่งอยู่คนละฐานคะแนน (น้ำหนัก) มีลักษณะการกระจายตัวต่างกัน มีค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่างกันมาเปรียบเทียบกันได้ และจัดลำดับตำแหน่งของข้อมูลแต่ละตัวให้อยู่ในรูปที่เข้าใจได้ง่ายขึ้น เป็นการทำให้ข้อมูลเชิงปริมาณเป็นข้อมูลเชิงคุณภาพมากขึ้น ส่วนข้อเสียคือ เป็นการมองข้ามความสำคัญของคะแนนฐานไป ทำให้ต้องระวังในการแปลความหมายเชิงปริมาณระหว่างชุดข้อมูล เช่น ในปัญหา PT MUSC ได้คะแนน 1.44 ส่วนใน MUSR ได้ 1.46 หมายความว่า พื้นที่ทั้งหมด PT เป็นปัญหาที่มีคะแนนลำดับความสำคัญใกล้เคียงกัน แต่จะมีปริมาณของปัญหาไม่เท่ากัน เพราะ MUSC มีฐานคะแนนรวมมากกว่า 1279 ต่อ 557

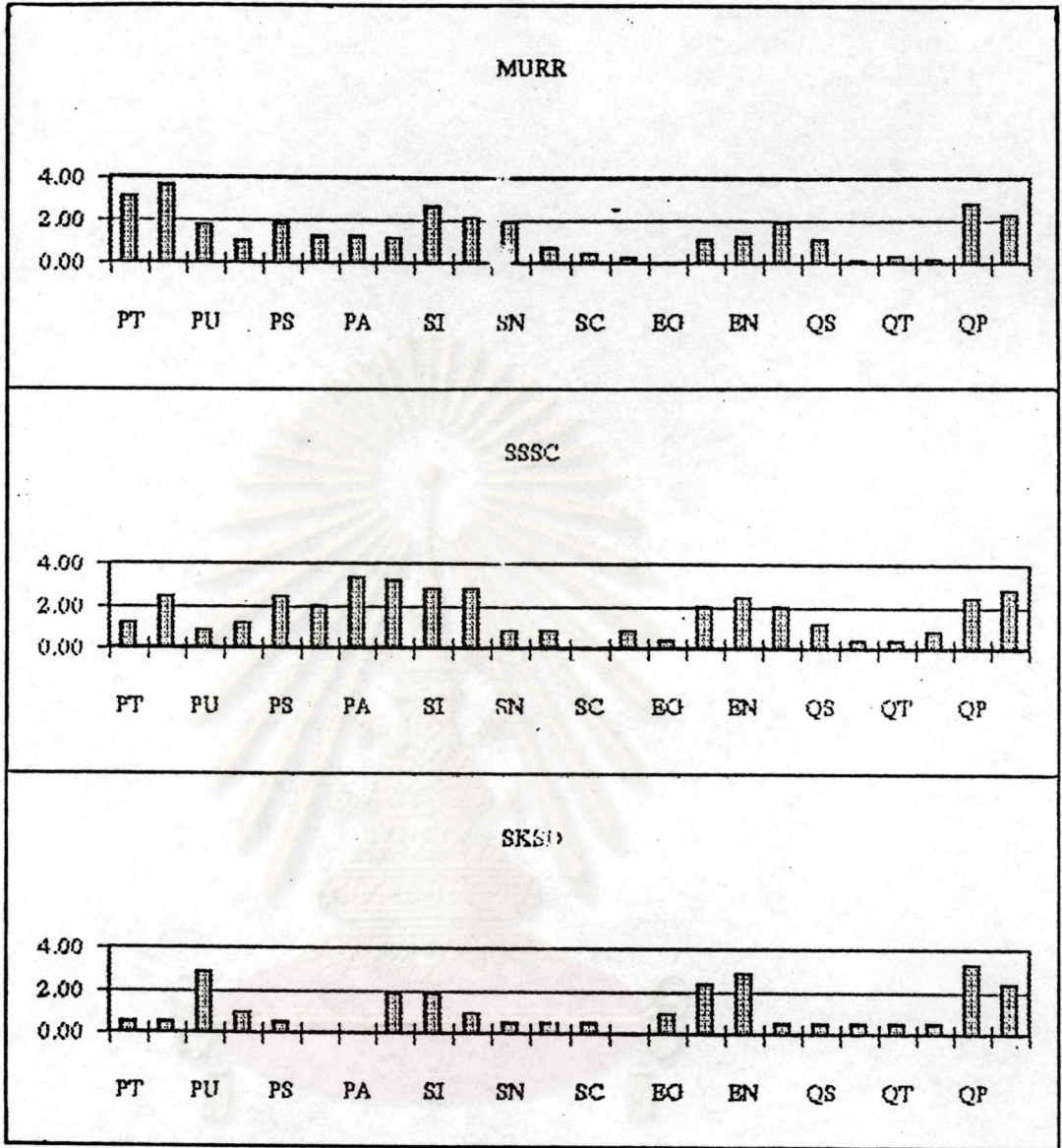
จากแผนภูมิที่ 5.19 จะสามารถจัดกลุ่มของปัญหาทั้งหมด 24 ปัญหาเป็นกลุ่มได้ดังนี้

กลุ่มที่ 1	คะแนน 100-65	มีปัญหามากที่สุด	PT, PG, EI, SI, SR, QP, QC	7 ปัญหา
กลุ่มที่ 2	คะแนน 64-41	มีปัญหามากกลาง	PU, PR, PS, PA, SN, EA, EN, EV	8 ปัญหา
กลุ่มที่ 3	คะแนน 40-21	มีปัญหาน้อย	PF, SA, EG, QS	4 ปัญหา
กลุ่มที่ 4	คะแนน 20-0	มีปัญหาน้อยมาก	SC, ES, QL, QT, QU	5 ปัญหา

ในตารางที่ 5.17 จะใช้ค่าคะแนนมาตรฐาน 2.00 เป็นเกณฑ์ตัดสินปัญหา คือ ถ้ามีค่ามากกว่า 2.00 จะถือว่ามีปัญหา ถ้าต่ำกว่า 2.00 จะถือว่าพื้นที่นั้นไม่มีปัญหาในประเด็นนั้น (เพราะพื้นที่ทั้งหมด 33 พื้นที่ ถ้าในแต่ละปัญหาได้คะแนนในแต่ละพื้นที่ = 2.00 ปัญหาหนึ่งจะได้คะแนนรวม = 66 จะเป็นกลุ่มที่มีปัญหามากที่สุดทันที) ดังนั้นจากตารางที่ 5.17 และแผนภูมิ 5.20 จะสามารถสร้างความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่กับปัญหาได้ดังตารางต่อไปนี้

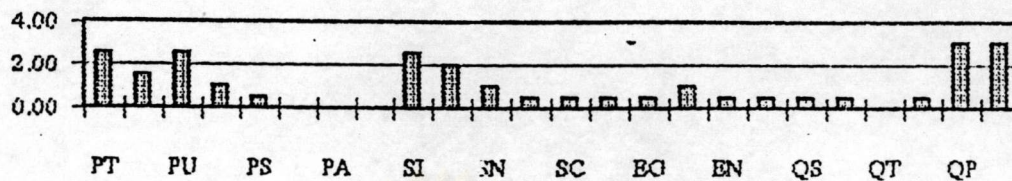
แผนภูมิที่ 5.20 แสดงค่าคะแนนมาตรฐานผลกระทบของปัญหารายพื้นที่



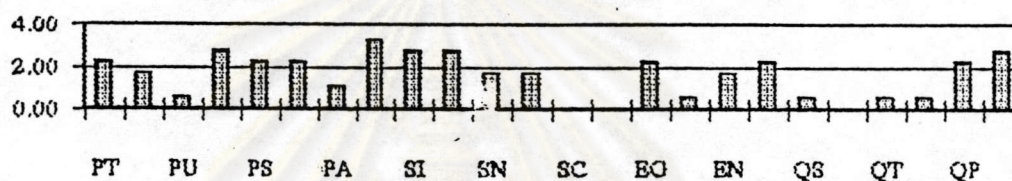


ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

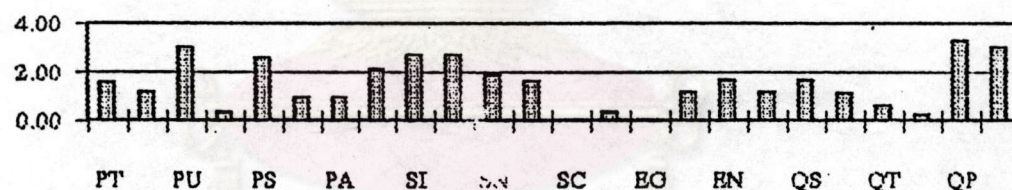
MUOR



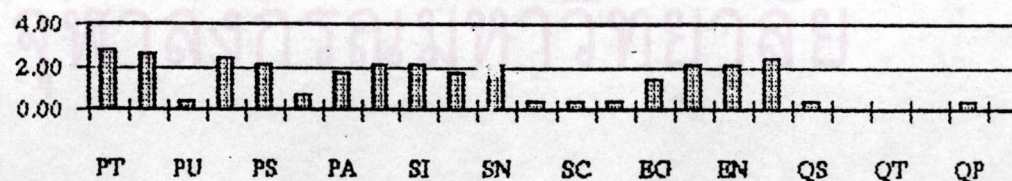
SPOR



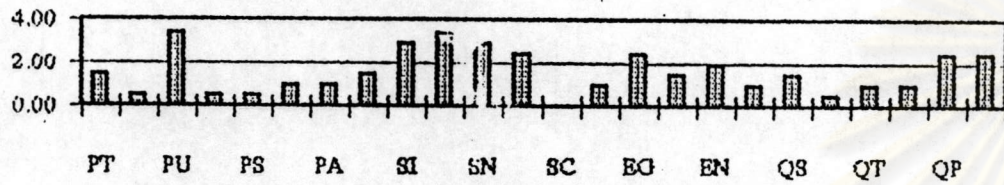
MURS



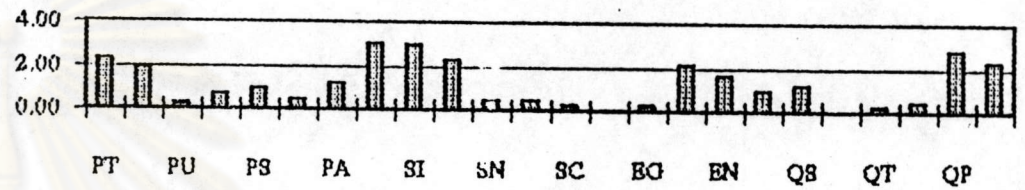
MRRS



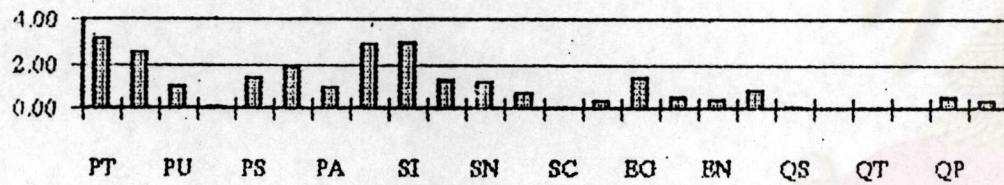
MUSR



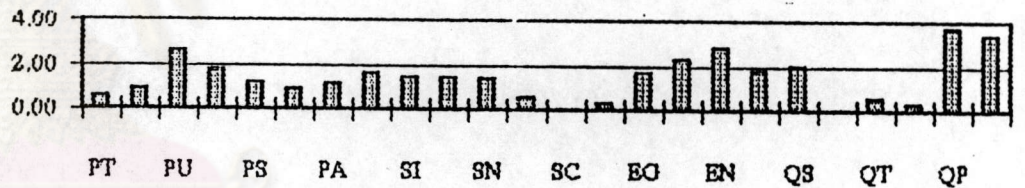
DKSR



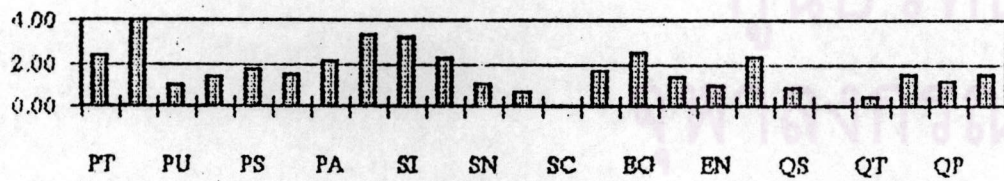
MRSR



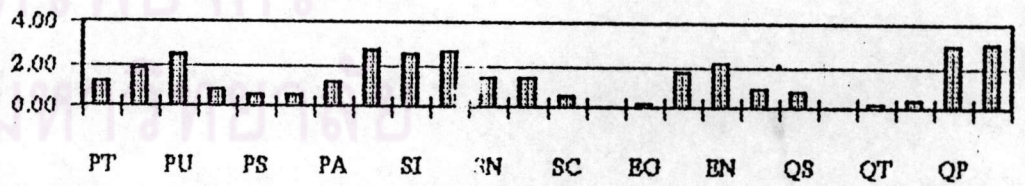
SKSR

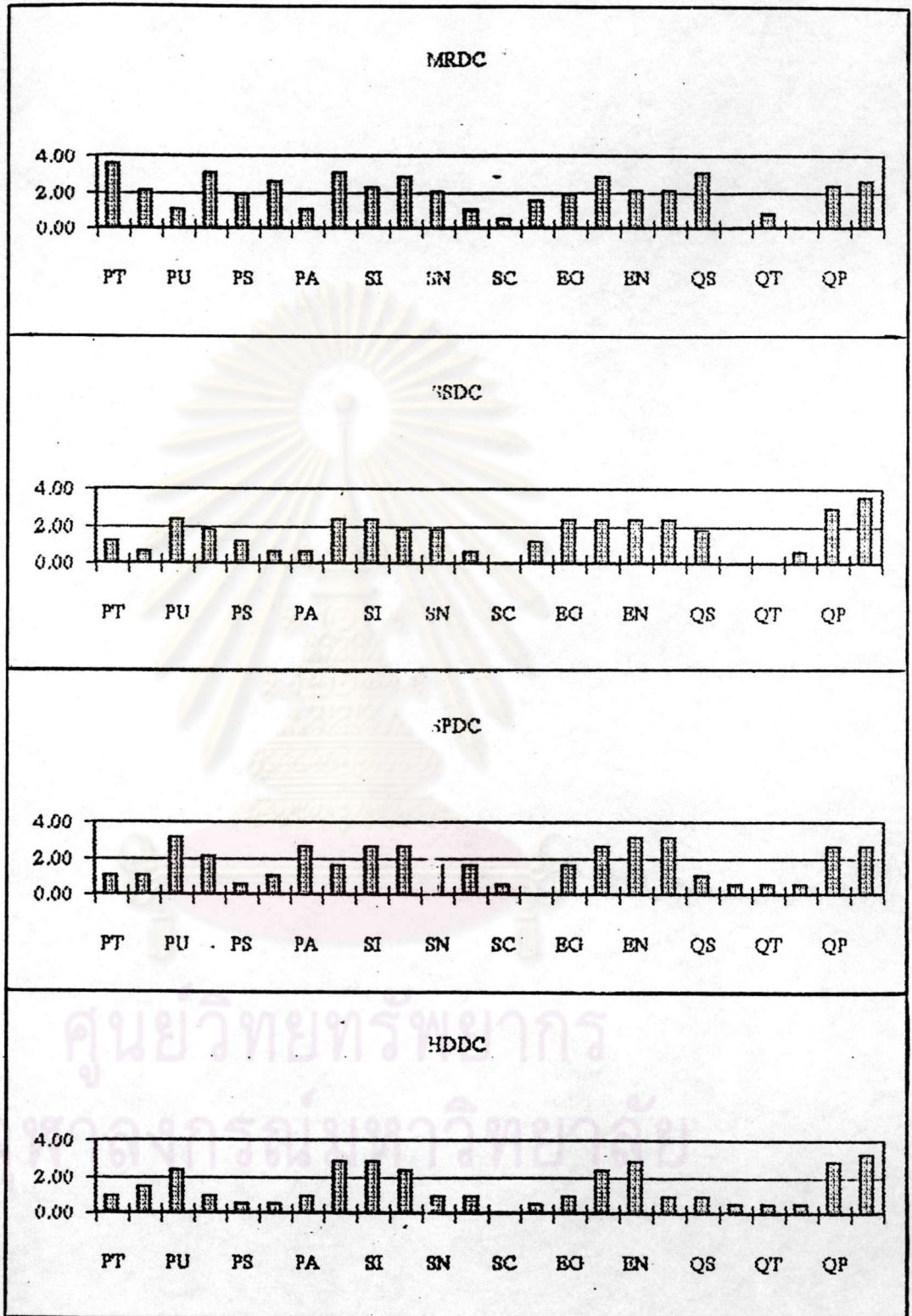


SSSR

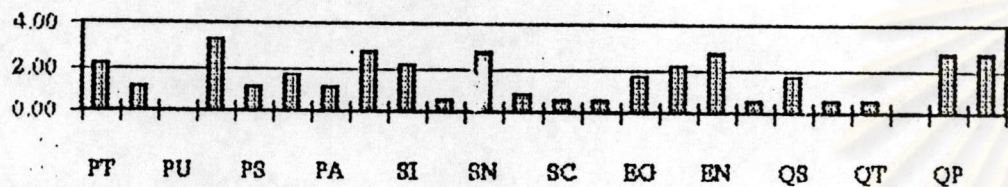


HDSR

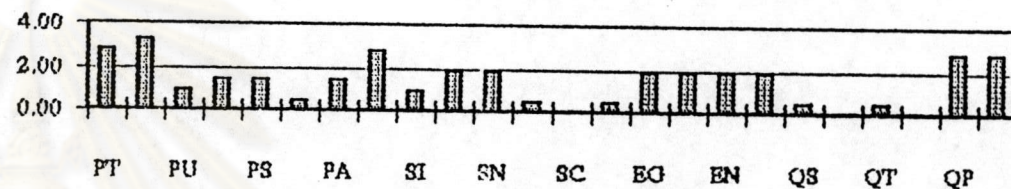




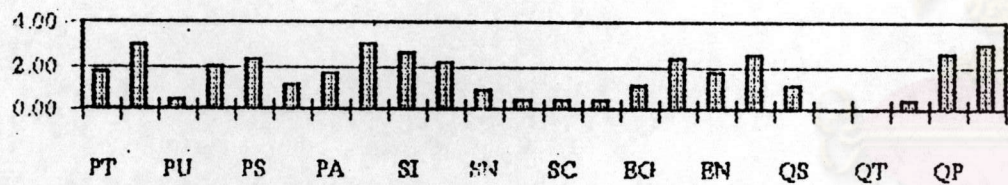
MRRC



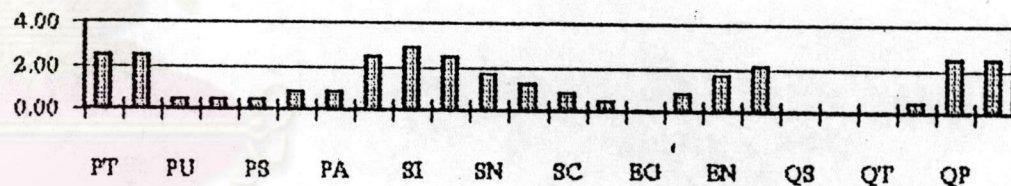
SKRC



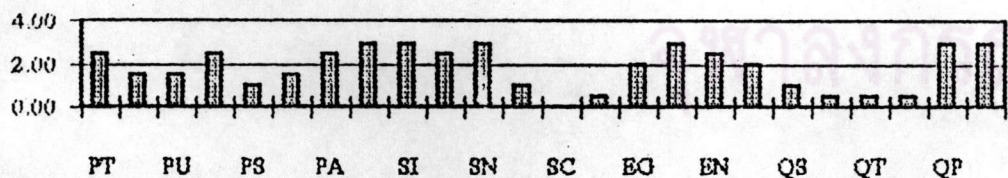
SSRC



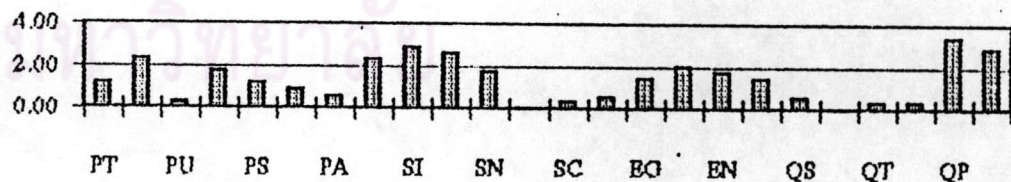
SPRC



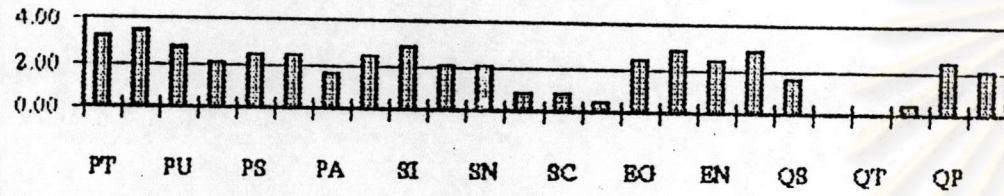
DKRC



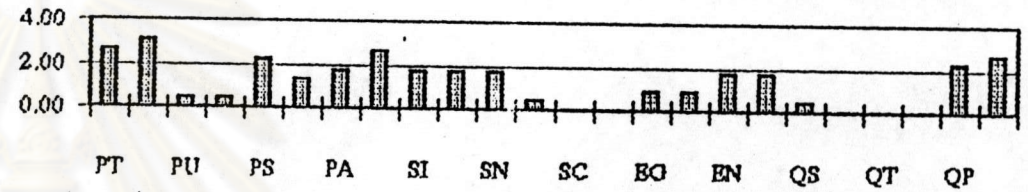
HDRC



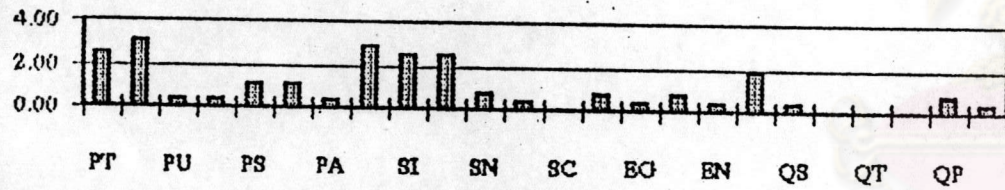
MRAC



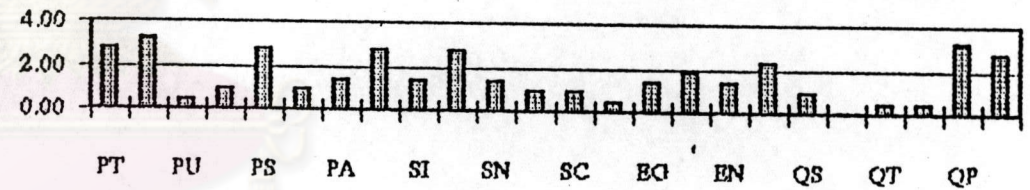
SKAC



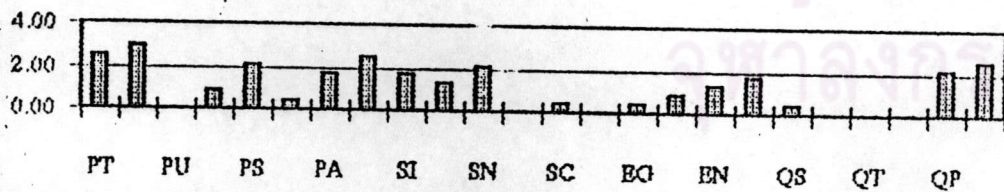
SSAC



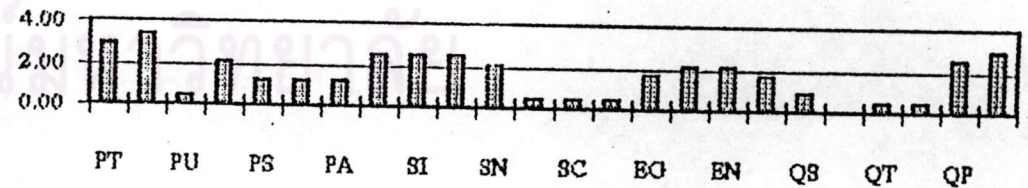
SPAC



DKAC



HDAC



ปัญหา	กลุ่มที่ 1 คะแนน 100-65 มาก							กลุ่มที่ 2 64-41 ปานกลาง							3. 40-21 น้อย				4. 20-0 น้อยมาก					รวม	
	PT	PG	EI	SI	SR	QP	QC	PU	PR	PS	PA	SN	EA	EN	EV	PF	SA	EG	QS	SC	ES	QL	QT		QU
MUSC		X		X		X	X			X					X				X						7
SSSC		X	X	X	X	X	X			X	X			X											9
MUOC	X	X		X		X	X	X		X	X	X		X									X		11
MUOS	X	X				X	X			X									X						6
MUNS	X	X		X	X					X		X			X	X									8
MURR	X	X		X	X	X	X																		6
MUOR	X			X	X	X	X																		6
SPOR	X		X	X	X	X	X		X	X					X	X		X							11
MURS			X	X	X	X	X	X		X															7
MRRS	X	X	X	X					X	X															10
SKSD						X	X	X																	5
MUSR				X	X	X	X	X				X				X	X								8
MRSR	X	X	X	X																					4
SSSR	X	X	X	X	X						X				X			X							8
DKSR	X		X	X	X	X	X						X												7
SKSR						X	X	X					X	X											5
HDSR			X	X	X	X	X	X						X											7
MRDC	X	X	X	X	X	X	X		X			X	X	X	X	X			X						14
SSDC			X	X		X	X	X					X	X	X			X							9
SPDC				X	X	X	X	X	X		X		X	X	X										10
HDDC			X	X	X	X	X	X					X	X											8
MRRC	X		X	X		X	X		X			X	X	X											9
SSRC		X	X	X	X	X	X			X			X		X										9
DKRC	X		X	X	X	X	X		X		X	X	X												11
SKRC	X	X	X			X	X																		5
SPRC	X	X	X	X	X	X	X								X										8
HDRC		X	X	X	X	X	X																		6
MRAC	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X		X							16
SSAC	X	X	X	X	X																				5
DKAC	X	X	X			X	X			X		X													7
SKAC	X	X	X			X	X			X															6
SPAC	X	X	X		X	X	X			X					X										8
HDAC	X	X	X	X	X	X	X		X			X	X	X											11

หมายเหตุ : X หมายความว่า พื้นที่นั้นมีปัญหานั้น เป็นปัญหาสำคัญของพื้นที่ มีค่าคะแนนมาตรฐานมากกว่า 2.00

1. ในระดับพื้นที่รายพื้นที่ย่อย

ในหัวข้อนี้สามารถชี้แจงถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในแต่ละพื้นที่ว่ามีปัญหาใดบ้าง ส่วนเหตุผลการมีปัญหาดังกล่าวเฉพาะบางพื้นที่จะกล่าวในหัวข้อ 3

พื้นที่ย่านศูนย์กลางรอง (MUSC, SSSC) ทั้งสองพื้นที่ประสบปัญหาเดียวกันใน 5 ประเด็น คือ การรुकล้ำพื้นที่สีเขียว (PG) โดยในเขตอำเภอเมือง ย่านศูนย์กลางรองในปัจจุบันก็คือ ย่านชานเมืองในอดีต โดยเฉพาะในปัจจุบันยังคงเหลือพื้นที่สีเขียวที่เป็นทุ่งโล่งอยู่บ้างเป็นหย่อมระหว่างสิ่งปลูกสร้างอันหนาแน่นเปรียบเสมือนจุดพักสายตาของเมือง แต่ก็กำลังหายไป โดยนักลงทุนนำมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียมหรือโครงการจัดสรร โครงการจัดสรรในพื้นที่มักเป็นโครงการเก่า ถึงจะไม่เก่าขนาดยุคแรกเริ่มบ้านจัดสรร แต่ก็มีส่วนในการทำลายพื้นที่สีเขียวของเมืองร่วมกับการขยายตัวของเมืองในช่วงที่เมืองขยายตัวออกนอกกำแพงเมือง (สถานีรถไฟ โรงเรียน โรงพยาบาลของมิชชันนารี มช.ว.ค.) โดยเฉพาะทางฝั่งตะวันตกของเมืองติดกับตอสุเทพ กำลังถูกโครงการรुकล้ำพื้นที่ป่าเชิงเขากับพื้นที่เมืองมากขึ้น ส่วนในเขตอำเภอสันทราย กระบวนการรुकล้ำพื้นที่สีเขียวกำลังเริ่มต้นขึ้น เพราะเริ่มเกิดโครงการจัดสรรได้ไม่นาน ในขณะที่พื้นที่ศูนย์กลางรอง คือ แม่น้ำยังมีพื้นที่สีเขียว ต้นไม้อยู่มาก ถ้าหากการพัฒนาอย่างรวดเร็วปราศจากการควบคุมต่อไป พื้นที่อันร่มรื่นของบริเวณนี้จะลดลงอย่างมากในอนาคต

ปัญหาการตัดปฏิสัมพันธ์กับคนในพื้นที่ (SI) เป็นปัญหาที่ทั้งสองพื้นที่พบเช่นกันแต่ในเขตอำเภอสันทรายมีปัญหา ขาดความสัมพันธ์กันเองในหมู่บ้าน (SR) และปัญหาสร้างแล้วไม่มีผู้อยู่อาศัย (SI) ร่วมด้วย แสดงว่าในเขตอำเภอเมืองมีคนอาศัยอยู่จริงในโครงการ และพอจะรู้จักกับเพื่อนบ้านรอบ ๆ ตัวอยู่บ้าง แต่ด้วยลักษณะทางกายภาพของโครงการจัดสรรที่ต้องการความเป็นส่วนตัว มีกำแพงแยกตัวออกจากชุมชนโดย ๆ รอบ ทำให้ไม่มีโอกาสสร้างปฏิสัมพันธ์กับสังคมของคนอื่น ๆ ในพื้นที่ ส่วนในเขตอำเภอสันทรายนอกจากจะมีสาเหตุของปัญหา SI เช่นเดียวกับอำเภอเมืองแล้ว ยังเนื่องมาจากเพราะมีผู้อยู่อาศัยอยู่ในโครงการน้อย ทำให้หันนอกจากจะไม่ค่อยรู้จักกันเอง (เพราะต่างคนต่างอยู่คนละบ้าน บ้านที่ว่างก็ไม่ว่าใครเป็นเจ้าของอาชีพอะไรอยู่ที่ไหน) แล้วยังไม่ค่อยมีปริมาณการติดต่อระหว่างคนในโครงการและนอกโครงการด้วย

ปัญหาขาดแคลนสิ่งบริการสาธารณะ (QP) และสิ่งอำนวยความสะดวก (QC) ในเขตอำเภอเมืองพบว่ามี ความรุนแรงกว่าในเขตอำเภอสังขละบุรี ทั้งนี้เป็นเพราะโครงการในเขตอำเภอสังขละบุรีเกิดขึ้นภายหลังซึ่งมีภาวะการแข่งขันสูงขึ้น การเตรียมการบริการทั้งสองด้านจึงมีแนวโน้มที่ดีขึ้น เช่น มีระบบรักษาความปลอดภัย ในขณะที่โครงการในเขตอำเภอเมืองไม่ค่อยจัดเตรียมไว้ แต่ถึงอย่างไรก็ตาม ก็ยังมีปัญหาอยู่ เช่น โคมไฟไม่ได้มาตรฐาน สวนสาธารณะไม่ได้รับการดูแลให้อยู่ในสภาพที่ดี (เพราะไม่ค่อยมีคนอยู่ทำให้ไม่มีคนใช้บริการ) เป็นต้น

โครงการในทั้งสองพื้นที่สร้างปัญหาที่ขัดขวางการไหลของน้ำตามธรรมชาติ (PS) โดยในเขตอำเภอสังขละบุรีคือ ทางน้ำสั้น ๆ ที่จะไหลลงสู่เหมืองแม่แฝก (แผนที่ 3.8) ส่วนในเขตอำเภอเมืองพื้นที่จะลาดเทลงสู่ลำน้ำปิง โครงการจัดสร้างโดยเฉพาะบ้านจัดสรร เป็นสิ่งปลูกสร้างอย่างหนึ่งที่ขัดขวางการไหลของน้ำ แต่ในทั้งสองพื้นที่ไม่ค่อยก่อผลเสียต่อเนืองมากนัก เพราะไม่มีโครงการใดตั้งขวางลำน้ำที่มีน้ำไหลตลอดเวลาอย่างเต็มที่ ในเขตอำเภอเมืองพบปัญหาเพิ่มเติมคือ ปัญหาทัศนียภาพ (EV) เพราะส่วนหนึ่งของพื้นที่ติดกับแนวเทือกเขาตอยสุเทพ และปัญหาคุณภาพของถนนในโครงการ (QS) มักคับแคบ เพราะโครงการมักมีพื้นที่เล็ก ผู้ลงทุนจึงพยายามประหยัดพื้นที่ถนน และเป็นเพราะโครงการในอำเภอเมืองส่วนหนึ่งเป็นโครงการรุ่นเก่า การออกแบบไม่ได้เตรียมไว้รองรับขนาดและจำนวนยานพาหนะในสมัยปัจจุบัน (รถขนาดครอบครัว) ในเขตอำเภอสังขละบุรีมีปัญหาเพิ่มเติมคือ ขัดแย้งกับสถาปัตยกรรมโดยรอบ (PA) คือ ไม่ส่งเสริมเอกลักษณ์ของรูปแบบที่อยู่อาศัยในพื้นที่ เพราะชุมชนโดยรอบจะสร้างบ้านด้วยไม้เป็นส่วนใหญ่ และปัญหาสร้างเสียงรบกวนในชุมชน (EN) จากเสียงเครื่องจักรกลในการก่อสร้าง

พื้นที่ย่านชุมชนดั้งเดิม (MUOC) โครงการสร้างปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมกับ MU SC 5 ประเด็น คือ ปัญหารุกล้ำพื้นที่สีเขียว (PG) ขาดปฏิสัมพันธ์กับชุมชนโดยรอบ (SI) ขาดสิ่งบริการสาธารณะและสิ่งอำนวยความสะดวก (QP, QC) ขัดขวางการไหลของน้ำตามธรรมชาติ (PS) และมีปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมกับ SSSC 2 ประเด็นคือ ขัดแย้งกับสถาปัตยกรรมโดยรอบ (PA) ซึ่งมีปัญหารุนแรงกว่าเพราะในพื้นที่นี้มีบ้านลักษณะดั้งเดิมอยู่อย่างหนาแน่นกว่า และปัญหาสร้างเสียงรบกวนในชุมชน (EN) ซึ่งเกิดจากยานพาหนะที่เข้าออกย่านชุมชนเพิ่มขึ้น เป็นหลักฐานรองรับปัญหาในพื้นที่ในเรื่องเพิ่มการรั่วที่ดินน้ำห้ปะปนและไม่เป็นระเบียบตามมา (PU) คือ มีกิจกรรมในพื้นที่เพิ่มขึ้น เช่น ร้านค้าขาย (มีกลุ่มของ สินค้า) (และจะเห็นว่าปัญหาไร้ที่อยู่อาศัยในโครงการ

คือ มีผู้อยู่อาศัยจริงเกิดการเดินทางผ่านเข้าออก) ซึ่งทำให้เกิดการทลายความเป็นละแวกบ้านของชุมชน (SN) ขึ้น เพราะที่ตั้งโครงการและถนนจะผ่านเข้าไปในที่ตั้งชุมชนเดิม ถนนก็ถูกขยายกว้างขึ้นดีขึ้น รถวิ่งได้เร็วขึ้น ความเป็นละแวกชุมชนหายไป นอกจากนี้ยังพบปัญหาการปรับแต่งพื้นที่ (PT) คือ การถมพื้นที่เพราะบริเวณชุมชนดั้งเดิมมักอยู่ห่างไปจากถนนสายใหญ่และมักเป็นบริเวณที่ลุ่ม ทำให้โครงการส่วนใหญ่จึงต้องถมและปรับแต่งพื้นที่เพื่อป้องกันน้ำท่วม แต่ไม่มากนักเพราะยังไม่ได้ก่อกำแพงน้ำท่วมซึ่งพื้นที่โดยรอบตามมา ปัญหาประการสำคัญซึ่งไม่เกิดในพื้นที่อื่น ๆ เลยได้แก่ ปัญหาระบบบำบัดน้ำเสียไม่มีหรือไม่ได้มาตรฐาน (QT) เพราะเป็นโครงการเก่าในยุคแรก ทำให้ขาดการเตรียมการ รวมถึงบางโครงการ ระบบบำบัดน้ำเสียเสื่อมประสิทธิภาพ

พื้นที่ย่านชานเมืองเก่าดั้งเดิม (MUOS) โครงการในพื้นที่สร้างปัญหาการปรับแต่งพื้นที่ (PT) และรुकกล้าพื้นที่สีเขียว (PG) เพราะย่านชานเมืองเดิมเป็นที่ลุ่มมากของเมือง จึงมีการถมพื้นที่อย่างมาก รวมทั้งย่านชานเมืองเก่า เดิมเป็นที่นาและทุ่งโล่ง ทำให้พื้นที่สีเขียวถูกรุกกล้ามากขึ้นด้วย ปัญหาที่สำคัญอีก 2 ประเด็นคือ ขาดสิ่งบริการสาธารณประโยชน์ (QP) สิ่งอำนวยความสะดวก (QC) และปัญหาถนนภายในโครงการไม่ได้มาตรฐาน (QS) และเนื่องจากมีการถมที่ดินมากทั้ง ๆ ที่เป็นพื้นที่ลุ่มค่อนข้างมาก จึงทำให้เกิดการกีดขวางการไหลของน้ำตามธรรมชาติ (PS) ด้วย

พื้นที่ย่านชานเมืองใหม่ (MUNS) โครงการในพื้นที่สร้างปัญหาการปรับแต่งพื้นที่ (PT) และรุกกล้าพื้นที่สีเขียว (PG) เช่นกัน เพราะพื้นที่ส่วนใหญ่ทั้งหมดตั้งอยู่บริเวณที่ลาดเชิงเขาของเทือกดอยสุเทพ การถมที่ในบริเวณที่มีวัตถุประสงคเพื่อปรับระดับพื้นที่ให้เรียบได้ระดับมากกว่าจะเพื่อป้องกันน้ำท่วม ในพื้นที่นี้เป็นบริเวณที่เพิ่งได้รับการบุกเบิกอย่างรวดเร็วจากอิทธิพลของสนามกีฬาสมโภชเมืองเชียงใหม่ครบ 700 ปี ทำให้เกิดการรุกกล้าพื้นที่สีเขียวโดยเฉพาะบริเวณเชิงเขาอย่างมากโดยมีโครงการจัดสรรร่วมด้วย แต่เนื่องจากการรุกกล้าเพิ่งเริ่มต้นทำให้ค่าคะแนนยังไม่สูงมากนัก คาดว่าในอนาคตปัญหานี้จะรุนแรงกว่าในปัจจุบัน และด้วยการปรับแต่งถมพื้นที่ ทำให้ปัญหาน้ำท่วมขังในพื้นที่โดยรอบโครงการ (PF) โดยเฉพาะบริเวณที่รูกวางยังไม่มีการทำงานประโยชน์ ส่วนบริเวณชุมชนในพื้นที่จะเป็นการเอ่อไหลในช่วงสั้น ๆ ในฤดูฝนก่อนจะไหลลงสู่คลองชลประทาน นอกจากนี้ยังมีปัญหาการกีดขวางการไหลของน้ำตามธรรมชาติ (PS) ซึ่งจะ

เห็นว่าฐานแรงที่สุดาในเขตอำเภอเมืองและทุก ๆ พื้นที่ ทั้งที่ยังมีจำนวนโครงการไม่มากนัก (เพิ่งเริ่มต้นบุกเบิกพื้นที่) ดังนั้นในอนาคตปัญหานี้คงจะมีความรุนแรงเพิ่มขึ้น

โครงการในพื้นที่ยังสร้างปัญหาขาดความสัมพันธ์กับชุมชนโดยรอบ (SI) ขาดความสัมพันธ์กันเองในหมู่บ้าน (SR) และทำลายความเป็นและแนวบ้านของชุมชน (SN) ด้วย ปัญหาที่น่าสังเกตอีกประการคือ ทัศนอุจาด (EV) ซึ่งสูงเป็นอันดับ 2 รองจาก SPDC โดยคนที่อยู่ในโครงการอาจจะไม่รับรู้ถึงปัญหานี้เพราะ ส่วนหนึ่งตั้งใจจะอยู่ใกล้คอยเพื่อชื่นชมอยู่แล้ว แต่ผู้ที่อยู่อาศัยนอกโครงการห่างออกมาแต่เดิม เคยเห็นพื้นที่สีเขียวผืนใหญ่ เห็นคอยชัดเจนเต็มตา แต่เมื่อมีโครงการจัดสรรเกิดขึ้นมาแล้วก็จะมีจุดสะดุดสายตา ไม่เห็นทิวทัศน์โร่ง ๆ อีกต่อไป (จากการประมวลความรู้สึกของคนดั้งเดิมในพื้นที่ เมื่อทำการสำรวจภาคสนาม) ในพื้นที่ที่ไม่มีปัญหาในการจัดสิ่งบริการสาธารณประโยชน์ และสิ่งอำนวยความสะดวก อาจเป็นเพราะเป็นโครงการที่เกิดขึ้นใหม่ ช่วงที่มีการแข่งขันทางการตลาดสูง จึงมีการจัดไว้เป็นอย่างดีเพื่อใช้เป็นจุดดึงดูดลูกค้า

พื้นที่ย่านถนนวงแหวนอ้อมเมือง (MURR) ปัญหาที่โครงการจัดสรรในพื้นที่ที่ก่อตั้งขึ้นล้วนแต่เป็นปัญหาในกลุ่มที่ 1 ได้แก่ การรุกรานพื้นที่สีเขียว (PG) ซึ่งแต่เดิมเคยเป็นแนวล้อมรอบถนนวงแหวนเป็น Green Belt อีกชั้นหนึ่ง ปัญหาการถมปรับแต่งพื้นที่ (PT) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ระดับพื้นที่ของโครงการสูงในระดับใกล้เคียงกับถนนวงแหวน นอกจากนี้ก็ยังมีขาดความสัมพันธ์กับชุมชนโดยรอบ (SI) และขาดความสัมพันธ์กันเองในหมู่บ้าน (SR) รวมถึงปัญหาขาดสิ่งบริการสาธารณประโยชน์ และสิ่งอำนวยความสะดวก (QP, QC) ด้วย

พื้นที่ย่านศูนย์กลางในระดับตำบล (SKSD) คือ ในบริเวณก่อสร้างอำเภอสันกำแพง โครงการมีปัญหาในด้านสิ่งบริการสาธารณประโยชน์ และสิ่งอำนวยความสะดวก (QP, QC) ดังได้กล่าวไว้ในหัวข้อที่ 2 ว่า พื้นที่นี้รูปแบบโครงการส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮ้าส์หรืออาคารพาณิชย์ (รูปแบบผสม) เพื่อใช้ค้าขายกับนักท่องเที่ยวได้ ทำให้ลักษณะปัญหาแตกต่างออกไปคือ ก่อให้เกิดการไร้ที่ดินปะปนติดตามมา (PU) มากขึ้น โดยมากมักเป็นร้านขายอาหาร รวมถึงร้านค้าขายของที่ระลึก บริษัททัวร์ เพื่อบริการนักท่องเที่ยวและคนในพื้นที่ ซึ่งก่อให้เกิดปัญหามลภาวะทางอากาศ (EA) จากฝุ่นและควันท่อไอเสียของยานพาหนะที่เพิ่มขึ้นอย่างมากในพื้นที่ และสร้าง

เสียงรบกวนให้เพิ่มขึ้นด้วยยานพาหนะที่เพิ่มขึ้นเช่นกัน (EN)

พื้นที่ย่านพัฒนาตัวตามแนวยาวดั้งเดิม (MUOR, SPOR) ทั้งสองพื้นที่ที่มีความต่อเนื่องกัน โดยมีถนนวงแหวนเป็นแนวกันเล็กน้อย มีปัญหาคล้ายคลึงกัน 5 ประเด็น คือ การปรับแต่งพื้นที่ (PT) ขาดความสัมพันธ์กับชุมชนโดยรอบ (SI) ขาดความสัมพันธ์กันเองภายในโครงการ (SR) โดยในเขตอำเภอสารภีจะมีปัญหาที่มากกว่า ทั้งนี้อาจเป็นเพราะในอำเภอสารภีมีปัญหาคาดผู้อยู่อาศัยจริงในโครงการ (EI) ร่วมอยู่ด้วย ในขณะที่เขตอำเภอเมืองมีผู้พักอาศัยจริงมากกว่า ทำให้มีโรคจากสักรูจักกันมากขึ้น ปัญหาขาดสิ่งบริการสาธารณประโยชน์และขาดสิ่งอำนวยความสะดวก (QP, QC) ในเขตอำเภอเมืองยังพบปัญหาก่อให้เกิดการรั่วซึมที่ดินติดตามากกว่าในเขตอำเภอสารภี (PU) (ซึ่งยังไม่มีปัญหา) เพราะยังมีคนอาศัยในโครงการน้อย และลักษณะถนนมีความคับแคบไม่เหมาะต่อการทำการค้า ส่วนในเขตอำเภอสารภียังมีปัญหาสร้างความเสียหายต่อถนนในชุมชน (PR) กีดขวางการไหลของน้ำตามธรรมชาติ (PS) สร้างทัศนอุจาดขัดกับความร่มรื่นของต้นไม้ (EV) ถึงแม้จะมีการถมพื้นที่ไม่มากนักแต่ก็ก่อให้เกิดปัญหาการท่วมขังเอื่อนองของน้ำในพื้นที่ข้างเคียงได้ (PF) เพราะพื้นที่ค่อนข้างราบ การไหลของน้ำไม่สะดวก นอกจากนี้โครงการส่วนใหญ่ใช้น้ำใต้ดิน ทำให้แย่งการใช้น้ำออกจากชุมชนโดยรอบ ทำให้ระดับน้ำในดินลดลง (EG) โดยเฉพาะในหน้าแล้ง

พื้นที่ย่านริมน้ำ (MURS, MRRS) มีความคล้ายคลึงกันของปัญหาเพียง 3 ประเด็น คือ ไม่มีผู้อยู่อาศัยจริงในโครงการ (EI) คือ มีคนอาศัยจริงน้อย ปัญหาขาดความสัมพันธ์กับชุมชนโดยรอบ (SI) แต่ในเขตอำเภอเมืองมีปัญหาที่รุนแรงกว่า เพราะมีชุมชนตั้งติดกับโครงการหนาแน่นกว่า และปัญหากีดขวางการไหลของน้ำตามธรรมชาติ (PS) โดยเฉพาะในเขตอำเภอเมืองที่มีความหนาแน่นของบ้านเรือนมากกว่า ปัญหาอื่น ๆ ที่พบเฉพาะในเขตอำเภอเมือง คือ ก่อให้เกิดการรั่วซึมที่ดินติดตามมา (PU) ซึ่งไม่พบในเขตอำเภอแม่ริม (คล้าย ๆ กับในกรณีของ MUOR กับ SPOR) เพราะในเขตอำเภอแม่ริมมีความเจริญและความพร้อมทางสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ โดยเฉพาะถนนดีกว่าปัญหาขาดความสัมพันธ์กันเองในโครงการ (SR) และสิ่งบริการสาธารณประโยชน์และสิ่งอำนวยความสะดวก (QP, QC) ซึ่งในอำเภอแม่ริมไม่พบปัญหานี้ เพราะโครงการได้จัดบริการไว้อย่างครบครัน เพราะลักษณะการขยายต้องการใช้ความหุรหราบแบบบ้านตากอากาศริมน้ำกึ่งรีสอร์ทเป็นจุดขายอยู่แล้ว ส่วนปัญหาอื่น ๆ ในเขตอำเภอแม่ริมได้แก่

การถม-ปรับแต่งพื้นที่ (PT) การรुकกล้าพื้นที่สีเขียว (PG) ซึ่งเป็น Green Belt ริมแนวแม่น้ำปิง ปัญหาสร้างความเสียหายให้กับถนนในชุมชน (PR) จากระถางขนาดใหญ่ในช่วงก่อสร้างโครงการ และตัวโครงการยังทำลายความเป็นละแวกชุมชน (SN) ด้วย จากการไร้ระถางขนาดใหญ่พวกสืบล้อ ขนดิน วัสดุก่อสร้าง ทราย หิน นอกจากจะทำให้ถนนได้รับความเสียหายแล้ว ยังสร้างปัญหามลภาวะอากาศ (EA) จากฝุ่นของดิน ทราย ที่ตกอยู่บนถนน และสร้างปัญหาเสียงรบกวนขึ้นด้วย (EN) ส่วนตัว โครงการนอกจากจะทำลายความเป็นละแวกชุมชนแล้วยังทำให้เกิดปัญหาที่ดินอุจาด ด้วย (EV)

พื้นที่ย่านพัฒนาตัวตามแนวยาวของถนนเชื่อมอำเภอเมืองและอำเภอรอบนอก

(MUSR, MRSR, SSSA, DKSR, SKSR, HDSR) (SI) ปัญหาขาดปฏิสัมพันธ์กับชุมชนโดยรอบเป็น ปัญหาที่พบได้ในทุกพื้นที่ ยกเว้นในเขตอำเภอสันกำแพง ทั้งนี้เพราะในพื้นที่มีลักษณะของความเป็น ชุมชนของคนในพื้นที่ตั้งบ้านเรือนอยู่ค่อนข้างหนาแน่นในพื้นที่อื่น ประกอบกับมีแหล่งงานอยู่ในพื้นที่ เป็นส่วนใหญ่ (คือ ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว) และยังมีผู้อาศัยจริงในโครงการมากทำ ให้ชีวิตได้คลุกอยู่พื้นที่ ไม่แยกตัวในลักษณะเข้าไปเป็นนกลบ มีโอกาสพบปะพูดคุยกับชาวบ้าน การปะทะสังสรรค์มีโอกาสมากขึ้น ทำให้ไม่มีปัญหาในประเด็นนี้ ในเขตพื้นที่อำเภอแม่ริม สันทราย และดอยสะเก็ด โครงการก่อปัญหาใน 2 ประเด็นที่คล้ายกันคือ การถมปรับแต่งพื้นที่ (PT) เพราะอำเภอแม่ริมอยู่ในพื้นที่ราบเชิงเขา มี Slope ไม่สม่ำเสมอ ส่วนอำเภอสันทราย ก็อยู่ในบริเวณที่น้ำเก่า น้ำท่วมถึงได้จึงต้องถมพื้นที่เพื่อป้องกันน้ำท่วม ส่วนอำเภอดอยสะเก็ดถม เพื่อยกระดับพื้นที่ให้สูงพอกับระดับถนน ส่วนอีกปัญหาคือ สร้างแล้วไม่มีผู้อาศัยจริงในพื้นที่ (EI) รวมถึงอำเภอหางดงด้วย ในเขตอำเภอแม่ริมและสันทรายโครงการรुकกล้าพื้นที่สีเขียว (PG) ด้วย เพราะทั้งสองบริเวณสองข้างถนนเป็นทุ่งนาแต่เดิมและพื้นที่เปลี่ยนไปเป็นโครงการจัดสรรตั้งแต่ครั้ง แรกที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ ไม่เหมือนในพื้นที่อื่น ๆ ที่มี ร้านค้า บัมข้าวมันเป็นตัวบุกเบิก พื้นที่

พบปัญหาขาดความสัมพันธ์กันเองในโครงการ (SR) ในทุกพื้นที่ ยกเว้น ในเขต อำเภอสันกำแพงและเขตอำเภอแม่ริม ในเขตอำเภอสันกำแพงดังเหตุผลที่ได้กล่าวไปแล้วคือ คน ได้คลุกอยู่ในพื้นที่มีโอกาสทำความรู้จักกันมากขึ้น ส่วนในเขตอำเภอแม่ริมเพราะส่วนใหญ่โครงการ มีขนาดเล็ก โอกาสทำความรู้จักกันไม่มากนักเกินไป (มีขนาดเป็นตัวบังคับคุณภาพยืนยันในหัวข้อที่ 5)

พบปัญหาขาดสิ่งบริการสาธารณสุขประโยชน์ และสิ่งอำนวยความสะดวก (QP, QC) ในทุกพื้นที่ ยกเว้นในเขตอำเภอแม่ริมและสันทราย เพราะทั้งสองพื้นที่เป็นโครงการที่มีกลุ่มลูกค้าที่ต้องการความหรูหรา สะดวกสบาย (บ้านตากอากาศ-ขายวิวทิวทัศน์) ทำให้โครงการจัดเตรียมบริการสิ่งเหล่านี้เอาไว้ให้

พบปัญหาก่อให้เกิดการรั่วที่ดินติดตามมา (PU) ในเขตอำเภอเมือง สันกำแพง ทางดง ส่วนในพื้นที่อื่นยังมีไม่มากนัก พบปัญหาการขัดแย้งกับสถาบันเกษตรกรโดยรอบ (PA) ในเขตอำเภอสันทราย รวมไปถึงปัญหาทัศนอุจาดด้วย (EV) คือ บดบังทิวทัศน์ของคอยแต่ไกล พบปัญหาการทำลายความเป็นระเบียบบ้านในเขตอำเภอเมือง (SN) เพราะมีชุมชนอยู่ในพื้นที่เป็นจำนวนมาก ในขณะที่มีการขยายถนนมากกว่าในบริเวณอื่น ๆ ทำให้ในเขตอำเภอเมืองมีปัญหาก่อให้เกิดอุบัติเหตุตามมมาอย่างเห็นได้ชัด (SA)

พบปัญหาผลภาวะทางอากาศ (EA) ในเขตอำเภอคอยสะเกิด และสันกำแพง โดยในเขตอำเภอคอยสะเกิดเกิดจากฝุ่นที่เกิดจากรถชนดิน ขนทรายในการก่อสร้างโครงการในขณะนี้ (พ.ศ. 2537-2538) ส่วนปัญหาการสร้างเสียงรบกวน (EN) พบในเขตอำเภอสันกำแพง และอำเภอทางดง จากปริมาณยานพาหนะ และพบปัญหาการแย่งน้ำน้ำใต้ดิน (EG) กับชุมชนโดยรอบจนระดับน้ำต่ำลงในเขตอำเภอเมืองและสันทราย ทั้ง ๆ นี้ในเขตอำเภอเมืองอยู่ในพื้นที่ให้บริการน้ำประปาแล้ว แต่มีหมู่บ้านจัดสรรริมถนนแห่งหนึ่งยังคงใช้ระบบประปาหมู่บ้านสูบน้ำใต้ดินมาผลิตน้ำ (โครงการขนาดใหญ่)

พื้นที่ย่านศูนย์กลางระดับอำเภอ (MRDC, SSDC, SPDC, HDDC) ทั้งสี่พื้นที่มี ปัญหาจากโครงการจัดสรรในเรื่องของการขาดปฏิสัมพันธ์กับชุมชนโดยรอบ (SI) ส่วนหนึ่งเพราะที่ทำงานไม่ได้อยู่ในพื้นที่ คนออกจากพื้นที่ในตอนเช้าแล้วกลับเข้ามาในตอนเย็น ไม่ได้มีชีวิตคลุกอยู่ในพื้นที่ นอกจากนี้ยังพบว่ามีปัญหาในเรื่องของสิ่งบริการสาธารณะและสิ่งอำนวยความสะดวก (QP, QC) ปัญหาผลภาวะทางอากาศ (EA) โดยเฉพาะจากฝุ่นยิ่งในพื้นที่ที่มีสิ่งปลูกสร้างหนาแน่นจะพบปัญหานี้มากขึ้น อย่างในอำเภอแม่ริมและสันทราย ปัญหาสร้างเสียงรบกวน (EN) ซึ่งเด่นชัดในอำเภอสารภี ซึ่งมีบรรยากาศดั้งเดิมแบบเงียบสงบกับต้นไม้

ปัญหาไม่มีผู้อาศัยอยู่จริงในโครงการ (EI) พบได้ในทุกพื้นที่ ยกเว้นในอำเภอ สารภีปัญหาเกิดการรั่วที่ดินติดตามปะปนมา (PU) เกิดในทุกพื้นที่ยกเว้นอำเภอแม่ริม เพราะใน เขตอำเภอแม่ริมเดิมมีการรั่วที่ดินประเภทต่างหนาแน่นปะปนกันอยู่แล้ว พบปัญหาขาดความสัมพันธ์กันเองในโครงการ (SR) ยกเว้นในเขตอำเภอสันทราย

พบปัญหาทัศนอุจาด (EV) ในทุกพื้นที่ยกเว้นอำเภอหางดง ในอำเภอแม่ริมและ สารภี พบว่าโครงการสร้างความเสียหายให้กับถนนในชุมชน (PR) เพราะถนนของทั้งสองพื้นที่มี ความคับแคบ และมีอายุการใช้งานมานาน ในขณะที่อำเภอสันทรายถนนมีปัญหาอยู่แล้ว ส่วน อำเภอหางดงมีการปรับปรุงไปแล้ว

ในอำเภอแม่ริมมีปัญหาปรับแต่งพื้นที่ (PI) และรุกกล้าพื้นที่สีเขียว (PG) เพราะ ในพื้นที่ตั้งอยู่บนเนินเขา และยังมีปัญหาทำลายความเป็นระเบียบของชุมชน (SN) จากถนน ใหม่ ๆ ที่ตัดเข้าไปในพื้นที่ ในขณะที่ก็มีปัญหาด้านคุณภาพของถนนเข้าโครงการ (QS) ด้วย และ จากการถมพื้นที่เพื่อปรับระดับ Slope อย่างมากทำให้เกิดปัญหาน้ำท่วมขังพื้นที่โดยรอบ (PF) ใน เขตอำเภอสันทรายพบปัญหาเพิ่มเติมคือ แย่งใช้น้ำบาดาลกับชุมชนโดยรอบ (EG) เพราะไม่มี ระบบประปาสาธารณะ ในเขตอำเภอสารภีพบปัญหาขัดแย้งกับสถาบันกิจกรรมโดยรอบ (PA) คือ กับบ้านเรือนไม้แบบดั้งเดิมของชุมชน

พื้นที่ย่านชนบท (MRRC, SSRC, DKRC, SKRC, SPRC, HDRC) ทุกพื้นที่มีปัญหา ในเรื่องการตัดความสัมพันธ์กับชุมชนโดยรอบ (SI) ยกเว้นในเขตอำเภอสันกำแพง ทุกพื้นที่มีปัญหาด้านไร้ผู้อาศัยจริงในโครงการ (EI) ปัญหาขาดสิ่งบริการสาธารณประโยชน์และสิ่งอำนวยความสะดวก (QP, QC) ปัญหาปรับแต่งพื้นที่ (PT) ไม่พบในเขตอำเภอสันทรายและหางดง เพราะต่างค่อนข้างมีพื้นที่และ Slope ราบเรียบ ในขณะที่ปัญหาการรุกกล้าพื้นที่สีเขียว (PG) ไม่พบในเขตอำเภอแม่ริม และคอยสะกัด เพราะพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นชุมชน

ปัญหาขาดความสัมพันธ์กันเองในโครงการ (SR) พบได้ในทุกพื้นที่ยกเว้นในเขต อำเภอแม่ริมและสันกำแพง ในเขตอำเภอคอยสะกัดและแม่ริมต่างก็มีปัญหาในเรื่องของสร้าง ความเสียหายให้กับถนนในชุมชน (PR) การทำลายความเป็นระเบียบของบ้าน (SN) สร้างมลภาวะ

ทางอากาศ (EA) โดยในประเด็นนี้มีอำเภอสนทรายมีปัญหาทำร้ายเช่นกัน และปัญหาสร้างเสียงรบกวน (EN) ส่วนในเขตอำเภอสนทรายมีปัญหาเหมือนกับสารภีในเรื่องทัศนอูจาด (EV) และเฉพาะในเขตอำเภอคอยสะเกิดจะพบปัญหาการขัดแย้งกับสถาปัตยกรรมโดยรอบ (PA) ส่วนในอำเภอสนทรายที่ตั้งของโครงการยังกีดขวางการไหลของน้ำตามธรรมชาติด้วย (PS)

จะเห็นได้ว่า ในเขตอำเภอแม่ริมและคอยสะเกิดจะมีลักษณะปัญหาคล้ายกัน เพราะทั้งสองพื้นที่มีชุมชนในชนบทค่อนข้างจะหนาแน่นกว่าในเขตอำเภออื่น ๆ แตกต่างกันที่ลักษณะสิ่งปลูกสร้างของบ้านเรือนในอำเภอแม่ริมจะมีความทันสมัยก่อน ทำให้ไม่พบปัญหาขัดแย้งกับสถาปัตยกรรมโดยรอบเหมือนในอำเภอคอยสะเกิด

พื้นที่ย่านเกษตรกรรม (MRAC, SSAC, DKAC, SKAC, SPAC, HDAC) พบว่า มีปัญหาในกลุ่มที่ 1 คล้ายกันมากคือ มีทุกปัญหา ได้แก่ ปรับแต่งถมพื้นที่ (PT) เพราะอยู่ในพื้นที่น้ำท่วมถึงได้ ปัญหารุกล้ำพื้นที่สีเขียว (PG) เพราะเป็นพื้นที่เกษตร ปัญหาไร้ผู้อยู่อาศัยจริงในโครงการ (EI) ปัญหาขาดสิ่งบริการสาธารณประโยชน์และสิ่งอำนวยความสะดวก (QP, QC) ยกเว้นในเขตอำเภอสนทราย ปัญหาขาดปฏิสัมพันธ์กับชุมชนโดยรอบ (SZ) ยกเว้นในเขตอำเภอคอยสะเกิด สันกำแพง และสารภี ส่วนหนึ่งเพราะมีชุมชนอยู่ในพื้นที่น้อย ปัญหาขาดความสัมพันธ์กันเองในโครงการ (SR) ยกเว้นในเขตอำเภอคอยสะเกิดและสันกำแพง

ในเขตอำเภอแม่ริม คอยสะเกิด สันกำแพง และสารภี มีปัญหาด้านกีดขวางการไหลของน้ำตามธรรมชาติ (PS) ในเขตอำเภอแม่ริมและหางดง มีปัญหาคล้ายกันในเรื่องของการที่ถนนในชุมชนได้รับความเสียหาย (PR) ทำลายความเป็นระเบียบบ้าน (SN) ซึ่งเฉพาะประเด็นนี้อำเภอคอยสะเกิดมีปัญหาเช่นเดียวกัน ปัญหามลภาวะทางอากาศ (EA) และสร้างเสียงรบกวน (EN)

ในเขตอำเภอแม่ริม และสารภีต่างมีปัญหานาประเด็นของทัศนอูจาด (EV) และเฉพาะในเขตอำเภอแม่ริมยังมีปัญหาทำให้เกิดการรั่วที่ดินติดตามมา (PU) ปัญหา น้ำท่วมขังพื้นที่โดยรอบ (PF) และการแย่งใช้น้ำใต้ดินกับชุมชนจากระดับน้ำป่ลดลง (EG) อีกด้วย

ตารางที่ 5.20 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนปัญหากับประเภทของพื้นที่

จำนวนปัญหา	SC	OC	OS	NS	RR	OR	RS	SD	SR	DC	RC	AC
16												MR
14										MR		
11		MU				SP					DK	HD
10							MR			SP		
9	SS									SS	MR	SS
8				MU					MU	HD	SP	SP
									SS			
7	MU						MU		DK			DK
									KD			
6				MU		MU		MU			HD	SK
5								SK	SK		SK	SS
4									MR			
รวม	16	11	6	8	6	17	17	5	39	41	48	53

จากตารางที่ 5.20 เราสามารถสรุปได้ว่า ประเภทของพื้นที่ที่มีปัญหามากที่สุด ได้แก่ พื้นที่เกษตรกรรม (AC) โดยมีปัญหาส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มที่ 1 จากอำเภอแม่ริมและหางดง รองลงไปได้แก่พื้นที่ชนบท (RC) (จากคอยสะแก็ค แม่ริม สันทราย) พื้นที่พัฒนาตัวตามแนวยาว ตามถนนเชื่อมระหว่างอำเภอเมืองกับอำเภอรอบนอก (SR) พื้นที่ (พัฒนาตัวตามแนวยาว) ดั้งเดิม (OR) พื้นที่ริมน้ำ (RS) พื้นที่ศูนย์กลางรอง (SC) ชุมชนดั้งเดิม (11) ย่านชานเมืองใหม่ (NS) ชานเมืองดั้งเดิม (OS) วงแหวนล้อมเมือง (RR) และศูนย์กลางระดับตำบล (SD)

2. ในระดับพื้นที่รายอำเภอ

ในหัวข้อนี้จะนำตารางที่ 5.19 มาจัดลำดับใหม่คือไม่แยกตามกลุ่มพื้นที่ แต่จะจัดรวมกันเป็นรายอำเภอ เพื่อจะพยายามมองภาพรวม และจะสามารถแสดงได้ว่าในอำเภอใดมี ปัญหามากที่สุด

จากตารางที่ 5.21 พบว่า ในเขตอำเภอเมืองมีปัญหาส่วนใหญ่ในการปรับแต่งพื้นที่ (PT) รุกล้ำพื้นที่สีเขียว (PG) ขาดปฏิสัมพันธ์กับชาวเมือง (SI) ขาดความสัมพันธ์กันเองในหมู่บ้าน (SR) ขาดสิ่งบริการสาธารณประโยชน์ (QP) สิ่งอำนวยความสะดวก (QU) ชื่อนำสังเกตคือ ในเขตอำเภอเมืองมีผู้อยู่อาศัยจริงในโครงการน้อยมาก พบปัญหาที่เฉพาะในพื้นที่ริมน้ำ แสดงว่าโครงการจัดสรรในเมืองตอนสนองรองรับต่อความต้องการที่อยู่อาศัยจริง

ในเขตอำเภอแม่ริม มีปัญหาส่วนใหญ่ในการปรับแต่งพื้นที่ (PT) รุกล้ำพื้นที่สีเขียว (PG) ไร้ผู้อาศัยจริงในโครงการ (EI) ตัดปฏิสัมพันธ์กับชุมชนโดยรอบ (SI) สร้างความเสียหายให้กับถนนในชุมชน (PR) ทาลายความเป็นละแวกบ้าน (SN) สร้างมลภาวะทางอากาศ (EA) และสร้างเสียงรบกวน (EN)

ในเขตอำเภอสันทราย มีปัญหาส่วนใหญ่ในการขาดปฏิสัมพันธ์กับชุมชนโดยรอบ (SI) รุกล้ำพื้นที่สีเขียว (PG) ไร้ผู้อาศัยจริงในโครงการ (EI) และปัญหาทัศนอุจาด (EV)

ปัญหา	ปัญหากลุ่มที่ 1							ปัญหากลุ่มที่ 2							ปัญหากลุ่มที่ 3				ปัญหากลุ่มที่ 4					รวม	
	PT	PG	EI	SI	SR	QP	QC	PU	PR	PS	PA	SN	EA	EN	EV	PF	SA	EG	QS	SC	ES	QL	QT		QU
MUSC		X		X		X	X			X					X				X						7
MUOC	X	X		X		X	X	X		X	X	X		X											11
MUOS	X	X				X	X			X									X						6
MUNS	X	X		X	X					X		X			X	X									8
MURR	X	X		X	X	X	X																		6
MUOR	X			X	X	X	X	X																	6
MURS			X	X	X	X	X	X		X															7
MUSR				X	X	X	X	X			X						X	X							8
MRRS	X	X	X	X					X	X		X	X	X	X										10
MRSR	X	X	X	X																					4
MRDC	X	X	X	X	X	X	X		X		X	X	X	X	X	X			X						14
MRRC	X		X	X		X	X		X		X	X	X												9
MRAC	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X		X							16
SSSC		X		X		X	X			X					X				X						7
SSSR	X	X	X	X	X						X				X			X							8
SSDC			X	X		X	X	X					X	X	X			X							9
SSRC		X	X	X	X	X	X			X			X		X										9
SSAC	X	X	X	X	X																				5
DKSR	X		X	X	X	X	X						X												7
DKRC	X		X	X	X	X	X		X		X	X	X	X											11
DKAC	X	X	X			X	X			X		X													7
SKSD						X	X	X					X	X											5
SKSR						X	X	X					X	X											5
SKRC	X	X	X			X	X																		5
SKAC	X	X	X			X	X			X															6
SPOR	X		X	X	X	X	X		X	X					X	X		X							11
SPDC				X	X	X	X	X	X		X		X	X	X										10
SPRC	X	X	X	X	X	X	X								X										8
SPAC	X	X	X		X	X	X			X					X										8
HDSR			X	X	X	X	X	X						X											7
HDDC			X	X	X	X	X	X					X	X											8
HDRC		X	X	X	X	X	X																		6
HDAC	X	X	X	X	X	X	X		X		X	X	X												11

หมายเหตุ : X หมายความว่า พื้นที่นั้นมีปัญหานั้น เป็นปัญหาสำคัญของพื้นที่ มีค่าคะแนนมาตรฐานมากกว่า 2.00

ในเขตอำเภอค้อยสะเกิด มีปัญหาปรับแต่งถมพื้นที่ (PT) ไร้ผู้อาศัยจริงในโครงการ (EI) ขาดสิ่งบริการสาธารณะและสิ่งอำนวยความสะดวก

ในเขตอำเภอสันกำแพง มีปัญหาส่วนใหญ่ในเรื่องโครงการขาดสิ่งบริการสาธารณประโยชน์ และสิ่งอำนวยความสะดวก (QP, QC) แต่ยังสามารถแบ่งได้เป็น 2 กลุ่มย่อย คือ ในบริเวณที่มีความเจริญ เช่น (SKSR, SKSD) จะมีปัญหาในการสร้างการใช้ที่ดินปะปนติดตามมา (PU) ปัญหามลภาวะทางเสียง (EN) และมลภาวะทางอากาศ (EA) ส่วนในพื้นที่ประเภทเกษตรกรรมและชนบท (SKRC, SKAC) จะมีปัญหาในการสร้างการใช้ที่ดินปะปนติดตามมา (PU) ปัญหามลภาวะทางเสียง (EN) และมลภาวะทางอากาศ (EA) ส่วนในพื้นที่ประเภทเกษตรกรรมและชนบท (SKRC, SKAC) จะมีปัญหาในเรื่องของการปรับแต่งถมพื้นที่ (PT) ปัญหาความรูกล้ำพื้นที่สีเขียว (PG) และไร้ผู้อาศัยจริงในโครงการ (EI)

ในเขตอำเภอสารภี โครงการมีปัญหาในเรื่องของการขาดความสัมพันธ์กันเองในหมู่บ้าน (SR) ขาดสิ่งบริการสาธารณะ (QP) และสิ่งอำนวยความสะดวก (QC) และปัญหาทัศนอุจาด (EV)

ในเขตอำเภอหางดง มีปัญหาส่วนใหญ่ในเรื่องของขาดผู้อาศัยจริงในโครงการ (EI) ขาดปฏิสัมพันธ์กับชุมชนโดยรอบ (SI) ขาดความสัมพันธ์กันเองภายในโครงการ (SR) และขาดสิ่งบริการสาธารณะและสิ่งอำนวยความสะดวก (QP, QC)

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.21 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนปัญหา กับ เขตอำเภอ

จำนวนปัญหา	MU	MR	SS	DK	SK	SP	HD
16		AC					
14		DC					
11	OC			RC		OR	AC
10		RS				DC	
9			SC				
			DC				
		RC	RC				
8	NS					RC	DC
	SR		SR			AC	
7	SC			SR			SR
	RS			AC			
6	OS				AC		RC
	RR						
	OR						
5			AC		SD		
					SR		
					RC		
4		SR					
รวม	59	53	40	25	21	37	32

จากตารางที่ 5.22 จะพบว่า ในเขตอำเภอเมืองมีปัญหามากที่สุด จากย่านชุมชนดั้งเดิมย่านชานเมืองใหม่ และถนนเชื่อมระหว่างอำเภอเมืองกับอำเภอแม่ริม ในอำเภอแม่ริมมีปัญหา รองลงมา พบปัญหาในเกือบทุกพื้นที่ ยกเว้นถนนเชื่อมต่อระหว่างอำเภอแม่ริมกับอำเภอเมือง อำเภอสันทรายมีปัญหาเป็นอันดับ 3 พบปัญหาในทุกพื้นที่ยกเว้นพื้นที่เกษตรอำเภอสารภีมีปัญหา รองลงไป พบปัญหามากในบริเวณชุมชนดั้งเดิมตามแนวยาวถนนเชียงใหม่-ลำพูน และในบริเวณชุมชน รองลงไปได้แก่ อำเภอหางดง พบปัญหามากในพื้นที่เกษตร รองลงไปคือ อำเภอคอยสะเกิด พบปัญหามากในพื้นที่ชนบทและอันดับสุดท้ายได้แก่ อำเภอสันกำแพง

3. ในรายปัญหา

รายปัญหา (การเลือกเกิดของปัญหานั้นแต่ละพื้นที่) ในหัวข้อนี้จะเป็นการพิจารณาถึงปัญหาที่เกิดขึ้นทั้งหมด 24 ปัญหารายละเอียด เพื่อสร้างความเข้าใจว่าทำไมปัญหาบางปัญหามาถึงเกิดในพื้นที่หนึ่งแต่ไม่เกิดในพื้นที่อื่น จึงทำหาค่าแต่ละพื้นที่ที่มีปัญหาเหมือนกันบ้างหรือแตกต่างกันออกไป ในความเป็นจริงแล้วเหตุผลของการเกิดปัญหาใด ๆ ขึ้นในพื้นที่ใด ๆ จะมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องอยู่ 2 ประการด้วยกัน คือ ลักษณะของพื้นที่ และลักษณะของโครงการ ตัวอย่างเช่น ปัญหาการรुकพื้นที่สีเขียว (PG) ถ้าพิจารณาโครงการในลักษณะเดียวกันแต่ในพื้นที่ต่างกัน พื้นที่จากพวกเกษตรกรรมก็จะมีโอกาสเกิดปัญหาได้ง่ายกว่า แต่ถ้าเป็นพื้นที่เดียวกันเช่นเป็นพื้นที่เกษตรกรรมเหมือนกัน (อยู่คนละอำเภอ) แต่มีส่วนผสมของโครงการในพื้นที่ไม่เหมือนกัน พื้นที่ที่มีโครงการขนาดใหญ่อยู่เป็นจำนวนมากกว่าก็จะมีโอกาสเกิดปัญหาได้รุนแรงกว่า เป็นต้น (Z-Score ตัดปัญหาในเรื่องความแตกต่างกันของจำนวนหน่วยอาศัยถ้าจะจัดความต่างในประเภทของโครงการก็ต้องเข้าหน้าหนักของแต่ละประเภทมาทำ Z-score) (หรือจำนวนโครงการที่ไม่เท่ากันในแต่ละพื้นที่ แต่ยังไม่จัดความแตกต่างกันในจำนวนของโครงการแต่ละประเภทที่ประกอบอยู่ในพื้นที่) และยังไม่จัดความต่างของอายุของโครงการว่าเกิดก่อน เกิดหลัง ในกรณีนี้จัดเรื่องพื้นที่ก็พิจารณาน้ำหนักในแต่ละพื้นที่เป็นเกณฑ์ในการทำ Z-Score)

ดังนั้นจะเห็นได้ว่า ลักษณะของพื้นที่ เป็นปัจจัยสำคัญตัวแรกในการอธิบายถึงการเลือกเกิดของปัญหานั้นแต่ละพื้นที่ ส่วนลักษณะเฉพาะของโครงการจะเป็นปัจจัยตัวต่อไป เนื่องจากในตอนนี้อยู่ในส่วนของการพิจารณา ปัญหาในรายพื้นที่จึงจะพิจารณาลักษณะเฉพาะของแต่ละ

พื้นที่ที่มีผลต่อการเลือกเกิดปัญหาเป็นหลัก โดยจะมีลักษณะของโครงการเป็นตัวเสริม ส่วนการพิจารณาลักษณะของโครงการที่มีผลต่อการเลือกเกิดปัญหา จะกล่าวอีกครั้งในหัวข้อของผลกระทบของปัญหาในระดับโครงการ

ปัญหาในกลุ่มที่ 1

- ปัญหาการถม ขุด ปรับแต่งพื้นที่ (PT)

การถมพื้นที่ของโครงการจัดสรรมักมีวัตถุประสงค์อยู่ 2 ประการ ประการแรกคือ เพื่อปรับระดับพื้นที่ให้มีความสม่ำเสมอในแนวราบ (Slope คงที่) เพื่อให้สามารถวางระบบระบายน้ำหรือรากฐานของสิ่งปลูกสร้างได้ด้วยดี ประการที่ 2 คือ ยกกระดับพื้นที่ให้สูงขึ้นเพื่อป้องกันน้ำท่วมหรือเพื่อไม่ให้พื้นที่โครงการต่ำกว่าระดับถนนสายหลักที่ผ่านหน้าโครงการ การถมพื้นที่ในลักษณะปกติอาจไม่ก่อผลเสียมากมายนัก แต่บางโครงการที่มีการถมปรับแต่งพื้นที่อย่างมากจะทำให้ Slope โดยรวมของบริเวณนั้นเปลี่ยนไป เมื่อมีการใช้ประโยชน์จากที่ดินในบริเวณใกล้เคียงโดยรอบก็จะต้องทำการถมพื้นที่อย่างน้อยให้ไม่ต่ำกว่าที่เคยถมมาในที่สุดก็ต่างคนต่างถมแข่งกันไปเรื่อย ๆ การถมพื้นที่นี้อาจจะส่งผลให้เกิดปัญหาอื่น ๆ ตามมาได้อีกหลายประการ เช่น ทำให้ถนนในชุมชนได้รับความเสียหาย (PR) ถ้าถนนในชุมชนนั้นมีสภาพแยะอยู่แล้ว และยังมีรถบรรทุกดิน หิน หนัก ๆ วิ่งผ่านวันละหลาย ๆ เที่ยว ในขณะที่การขนดินด้วยรถบรรทุกจะทำให้ดินทรายส่วนหนึ่งร่วงหล่นลงสู่ถนน เกิดเป็นฝุ่น สร้างปัญหามลภาวะทางอากาศจากฝุ่น (EA) เมื่อขนดินมาถึงแล้วก็ต้องใช้เครื่องจักรทำการปรับระดับ เช่น รถบด รถแทรกเตอร์เกรดดิน มีส่วนในการสร้างเสียงรบกวนตั้งแต่เริ่มโครงการ (EN) เมื่อถมพื้นที่จนสูงแล้วก็อาจเกิดขวางการไหลของน้ำตามธรรมชาติ (PS) แทนที่น้ำจะเคยไหลลงไปบรรจบกับลำน้ำสายใหญ่กว่าในลำดับต่อไปก็ไปไม่ได้ต้องเปลี่ยนทิศทางไปทางอื่น อาจจะไปข้างตัวตามที่สูงอื่น ๆ สร้างปัญหาเกิดน้ำท่วมขังในพื้นที่โดยรอบ (PF) ได้อีกหากเป็นพื้นที่ใช้ประโยชน์ (เช่น ชุมชนหรือพื้นที่เกษตร) และปัญหานี้จะรุนแรงขึ้นหากโครงการมีที่ตั้งล้อมรอบพื้นที่ เกษตรจะเสมือนกับข่าพื้นที่ เกษตรนั้นให้ตามไปที่ละน้อย จากตารางที่ 5.18 จะพบว่า ปัญหาการถมพื้นที่นี้จะพบใน 4 พื้นที่ที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ คือ 1. พื้นที่ลุ่ม ได้แก่ MUOC, MUOS, MUOR, SPOR, MRRC, DKRC, SKRC, SPRC, และพื้นที่เกษตรทั้งหมด 2. พื้นที่ที่มีความต่างระดับของถนนสายสำคัญกับพื้นที่สองข้างทาง ได้แก่ MURR,

พื้นที่ที่มีผลต่อการเลือกเกิดปัญหาเป็นหลัก โดยจะมีลักษณะของโครงการเป็นตัวเสริม ส่วนการพิจารณาลักษณะของโครงการที่มีผลต่อการเลือกเกิดปัญหา จะกล่าวอีกครั้งในหัวข้อของผลกระทบของปัญหาในระดับโครงการ

ปัญหาในกลุ่มที่ 1

- ปัญหาการถม ขุด ปรับแต่พื้นที่ (PT)

การถมพื้นที่ของโครงการจัดสรรมักมีวัตถุประสงค์อยู่ 2 ประการ ประการแรกคือ เพื่อปรับระดับพื้นที่ให้มีความสม่ำเสมอในแนวราบ (Slope คงที่) เพื่อให้สามารถวางระบบระบายน้ำหรือรากฐานของสิ่งปลูกสร้างได้ด้วยดี ประการที่ 2 คือ ยกกระดับพื้นที่ให้สูงขึ้นเพื่อป้องกันน้ำท่วมหรือเพื่อไม่ให้พื้นที่โครงการต่ำกว่าระดับถนนสายหลักที่ผ่านหน้าโครงการ การถมพื้นที่ในลักษณะปกติอาจไม่ก่อผลเสียมากมายนัก แต่บางโครงการที่มีการถมปรับแต่งพื้นที่อย่างมากจะทำให้ Slope โดยรวมของบริเวณนั้นเปลี่ยนไป เมื่อมีการใช้ประโยชน์จากที่ดินในบริเวณใกล้เคียงโดยรอบก็จะต้องทำการถมพื้นที่อย่างน้อยให้ไม่ต่ำกว่าที่เคยถมมาวนที่สุดก็ต่างคนต่างถมแข่งกันไปเรื่อย ๆ การถมพื้นที่นี้อาจจะส่งผลให้เกิดปัญหาอื่น ๆ ตามมาได้อีกหลายประการ เช่น ทำให้นานในชุมชนได้รับความเสียหาย (PR) ถ้าถนนในชุมชนนั้นมีสภาพอยู่แล้ว และยังมีรถบรรทุกดิน หิน หนัก ๆ วิ่งผ่านวันละหลาย ๆ เที่ยว ในขณะที่การขนดินด้วยรถบรรทุกจะทำให้นดินทรายส่วนหนึ่งร่วงหล่นลงสู่ถนน เกิดเป็นฝุ่น สร้างปัญหามลภาวะทางอากาศจากฝุ่น (EA) เมื่อขนดินมาถึงแล้วก็ต้องใช้เครื่องจักรทำการปรับระดับ เช่น รถบด รถแทรกเตอร์เกรดดิน มีส่วนในการสร้างเสียงรบกวนตั้งแต่เริ่มโครงการ (EN) เมื่อถมพื้นที่จนสูงแล้วก็อาจไปกีดขวางการไหลของน้ำตามธรรมชาติ (PS) แทนที่น้ำจะเคยไหลลงไปบรรจบกับลำน้ำสายใหญ่กว่าในลำดับต่อไปก็ไปไม่ได้ต้องเปลี่ยนทิศทางไปทางอื่น อาจจะไปข้างตัวตามที่ลุ่มอื่น ๆ สร้างปัญหาเกิดน้ำท่วมข้างในพื้นที่โดยรอบ (PF) ได้อีกหากเป็นพื้นที่ใช้ประโยชน์ (เช่น ชุมชนหรือพื้นที่เกษตร) และปัญหานี้จะรุนแรงขึ้นหากโครงการมีที่ตั้งล้อมรอบพื้นที่เกษตรจะเสมือนกับขำพื้นที่เกษตรนั้นน้ำตามไปทีละน้อย จากตารางที่ 5.18 จะพบว่า ปัญหาการถมพื้นที่นี้จะพบใน 4 พื้นที่ที่มีลักษณะดังต่อไปนี้คือ 1. พื้นที่ลุ่ม ได้แก่ MUOC, MUOS, MUOR, SPOR, MRRC, DKRC, SKRC, SPRC, และพื้นที่เกษตรทั้งหมด 2. พื้นที่ที่มีความต่างระดับของถนนสายสำคัญกับพื้นที่สองข้างทาง ได้แก่ MURR,

MRSR, SSSR, DKSR 3. พื้นที่ที่มี Slope สูงและไม่สม่ำเสมอ ได้แก่ MUNS, MRDC, และ
 สูดท้ายคือ 4. พื้นที่ที่เป็นทางผ่านของน้ำในเวลาฝนตก (ริมน้ำ) ได้แก่ พื้นที่ริมน้ำของ MRRS
 ส่วนสาเหตุที่ในเขตอำเภอเมืองไม่มีปัญหานี้มากนักเนื่องจากในเขตอำเภอแม่ริมมีปัญหาการกัดเซาะ
 ริมตลิ่งของทางน้ำ เพราะลำน้ำแคบ ตลิ่งชัน ส่วนในเขตอำเภอเมืองพื้นที่ริมน้ำเป็นที่ราบขั้นบันได
 ลำน้ำกว้าง กำลังการกัดเซาะไม่รุนแรงมากนักในขณะที่ตัวที่ตั้งจริงของโครงการ (ซึ่งโฆษณาว่า
 อยู่ติดน้ำปิงนั้น) ค่อนข้างห่างจากริมแม่น้ำมากกว่าในเขตอำเภอแม่ริม (ซึ่งตั้งใจประชิดติดลำน้ำปิง)
 จึงไม่ต้องทำการปรับ ถมพื้นที่มากนัก

- ปัญหาการรุกล้ำพื้นที่สีเขียว (PG)

คำว่าพื้นที่สีเขียวในที่นี้ จะหมายถึง พื้นที่เกษตรกรรม ทุ่งนา สวน ไร่
 แปลงผัก ว่าจะจะมีการใช้ประโยชน์หรือไม่ก็ตาม พื้นที่ป่าไม้ และทุ่งโล่งที่รกร้างว่างเปล่า
 ซึ่งยังไม่ได้ได้รับการพัฒนา แต่มีต้นไม้ใหญ่ขึ้นพอสมควรเป็นจุดหยุดพักสายตาได้ ยกตัวอย่างพื้นที่ที่จะ
 ไม้จัดอยู่ประเภทพื้นที่สีเขียวในการศึกษาคั้งนี้ เช่น ทุ่งหญ้าสองข้างถนนซูเปอร์ไฮเวย์หรือป่า
 ไม้ยราพ ปัญหาการรุกล้ำพื้นที่สีเขียวนี้ไม่ได้เกิดมาจากโครงการจัดสรรเพียงอย่างเดียว ยังมี
 สาเหตุอื่น เช่น จากการขยายตัวของเมือง หรือจากการพัฒนาพื้นที่ชานเมือง (Suburb
 Development) ตัวอย่างที่เห็นได้ชัดสำหรับเมืองเชียงใหม่คือ การสร้างสนามกีฬาซีเกมส์ทาง
 ด้านชานเมืองตอนเหนือ เป็นต้น โดยเฉพาะการตัดถนนใหม่ ๆ ผ่านไปในพื้นที่ว่างสีเขียวจะเกิด
 การกว้านซื้อที่ดินเอาไว้ล่วงหน้าอย่างมหาศาล เช่น โครงการถนนวงแหวนรอบนอกตามผังเมือง
 รวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2535 ในอำเภอรอบนอกการรุกล้ำพื้นที่สีเขียวทำให้พื้นที่เกษตรลดลงไป
 อย่างมาก ทั้ง ๆ ที่บางบริเวณดินมีความอุดมสมบูรณ์อย่างมากเหมาะที่จะใช้ทำการเกษตร นับ
 เป็นการสูญเสียพื้นที่ที่มีคุณค่าและเป็นการใช้ที่ดินผิดประเภทไปตลอดกาล การรุกล้ำพื้นที่สีเขียวจะ
 สามารถก่อให้เกิดปัญหาราคาที่ดินสูงขึ้นไป ดังได้กล่าวแล้วในการวิเคราะห์ระดับเมือง ส่วนอีก
 ประเด็นหนึ่งคือ ก่อให้เกิดการใช้ที่ดินปะปน ติดตามมา (PU) อันจะทำให้ปัญหาการรุกล้ำพื้นที่
 สีเขียวยรุนแรงขึ้นไปอีก แต่ปัญหา (PU) นี้จะต้องมีปัจจัยอื่นเสริมประกอบด้วย ดังจะได้กล่าว
 ต่อไป (อนึ่งโครงการที่จะนับว่าก่อปัญหานี้จะต้องเป็นโครงการที่เข้าไปแทนที่พื้นที่สีเขียวโดยตรง
 ไม้ใช่เกิดย่านการค้าเข้าไปก่อนจนพื้นที่สีเขียวหมดสภาพแล้ว จึงเกิดโครงการติดตามมา กรณี
 หลังถือว่า การรุกล้ำพื้นที่สีเขียวไม้ใช่โครงการจัดสรร นอกจากนี้การที่โครงการบางโครงการ

จัดหาพื้นที่สีเขียวขึ้นมาใหม่ เช่น สวนเกษตร สนามกอล์ฟ จะพิจารณาว่า เดิมมีพื้นที่สีเขียวหรือไม่ ถ้ามีถือว่าเป็นการรุกรานเพราะพื้นที่สีเขียวหมายถึงประโยชน์กับคนในโครงการมากกว่าคนในพื้นที่)

จากตารางที่ 5.18 จะเห็นได้ว่า ปัญหาการรุกรานพื้นที่สีเขียวในพื้นที่ 6 ลักษณะดังต่อไปนี้ 1. ย่านที่เคยเป็นชานเมือง (แต่เดิม) ได้แก่ MUSC, SSSC, MUOS, MURR เพราะพื้นที่จากศูนย์กลางรองก็เคยเป็นชานเมืองเก่าอันประกอบไปด้วยต้นไม้พุ่มน้อยของวนานครนั่นเอง MUSC แต่เดิมาก็เคยเป็นชานเมืองเก่า (แต่ปัจจุบันกลายเป็นสภาพป่าแล้ว) โดยเฉพาะทางตะวันตกในปัจจุบันยังคงหลงเหลือพื้นที่สีเขียวอยู่ไม่น้อย ส่วน SSSC เป็นตัวอย่างที่ดีของชานเมืองที่กำลังพัฒนาตัวเองขึ้นมาเป็นศูนย์กลางรองและเป็นภาพสะท้อนของ MUSC ในอดีตได้เป็นอย่างดี พื้นที่ MUOS ในปัจจุบันบางส่วนยังหลงเหลือที่นาให้เห็นได้ประปราย ส่วน MURR ก็คือพื้นที่ชานเมืองเก่าเช่นกันโดยเฉพาะทางด้านใต้ที่เป็นทุ่งนา 2. พื้นที่ชุมชนดั้งเดิม ได้แก่ MUOC, SSRC, SKRC, SPRC, HDRC, เพราะในพื้นที่กลุ่มนี้ก็จะมีส่วนผลไม้มิติดินไม้พุ่มอยู่เป็นจำนวนมากที่ยังไม่ถูกทำลาย เพราะบ้านเรือนของคนในสมัยก่อนโดยเฉพาะในชนบทจะแฝงตัวอยู่กับต้นไม้้อย่างมาก และอยู่ติดกับพื้นที่ทำกินคือมีพื้นที่เกษตรหรือสวนข้าง ๆ บ้าน แต่สำหรับในเขตอำเภอแม่ริมและดอยสะเก็ด (ในเขตพื้นที่ผังเมืองรวม) สภาพปัญหาค่อนข้างจะเปลี่ยนไปคือไม่ชนบทที่ยังเป็นรูปแบบดั้งเดิม คือ ทำสวน ทำนา สภาพพื้นที่ถูกบุกรุกโดยกิจกรรมทางเศรษฐกิจอย่างอื่นไปก่อนแล้ว เช่น ร้านอาหาร ตึกสำนักงาน (รุกพื้นที่สีเขียวเช่นกัน) จึงทำให้โครงการจัดสรรทั้งสองพื้นที่นี้ด้อยบทบาทลงในฐานะผู้บุกรุกพื้นที่สีเขียว 3. พื้นที่ชานเมืองในปัจจุบัน ได้แก่ MRSR และ SSSR โดยพื้นที่พวกนี้เป็นชานเมืองเชื่อมต่อระหว่างอำเภอเมืองกับอำเภอรอบนอก มักจะเป็นที่นาเก่าแล้วมีการตัดถนนผ่านต่อมา พื้นที่ริมถนนได้รับการพัฒนาขึ้นกลายเป็นการพัฒนาตามแนวยาว ในเขตอำเภอแม่ริมจะมีสวนปะปนอยู่ด้วยมาก ส่วนในเขตอำเภออื่น ๆ ในขณะนี้จะพบแต่อาคารสิ่งปลูกสร้างสองข้างทาง 4. พื้นที่ริมน้ำ ได้แก่ MUSR เพราะบริเวณใกล้น้ำมักจะมีต้นไม้ใหญ่ขึ้นหนาแน่น แต่สำหรับในเขตอำเภอเมืองพื้นที่สีเขียวถูกทำลายไปก่อนนานแล้ว 5. พื้นที่เชิงเขา ได้แก่ MUNS, MRDC ซึ่งล้วนแต่ติดกับเทือกดอยสุเทพทั้งสิ้น และ 6. พื้นที่เกษตรกรรม ได้แก่ MRAC, SSAC, DKAC, SKAC, SPAC, HDAC

- ปัญหาไม่มีผู้อยู่อาศัยจริงในโครงการ (EI)

ความจริงการไม่มีผู้อยู่อาศัยจริงในโครงการจัดสรรก็มีข้อดีอยู่หลายประการ คือ ไม่เบี่ยงพลังงานไฟฟ้า ไม่เบี่ยงน้ำ ไม่เพิ่มปริมาณยานพาหนะในเชียงใหม่ ไม่เกิดขยะของเสีย ซึ่งล้วนแต่จะเป็นปัญหาในระดับเมืองทั้งสิ้น แต่ก็มีข้อเสียเช่นกัน เพราะแสดงว่าการสร้างบ้านจัดสรร โครงการจัดสรรต่าง ๆ อย่างมากมายมหาศาลในเวลาที่ไม่ได้ตอบสนองต่อปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริงของเชียงใหม่ ยังมีบ้านจัดสรรว่างอยู่อีกเป็นจำนวนมาก และนั่นหมายความว่า การบุกกรุกพื้นที่เกษตร (สีเขียว) เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการจัดสรรนั้นนอกจากจะทำให้เสียพื้นที่ที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์แล้ว ยังไม่ก่อประโยชน์ใด ๆ เลย (คือถ้าหากมีผู้อยู่อาศัยจริงก็อาจจะอนุโลมว่า อย่างน้อยก็เพื่อใช้เป็นที่อยู่ของชาวเมือง) กลับไปสร้างปัญหาอื่น ๆ ตามมาอีก เช่น ทำให้ถนนในชุมชนได้รับความเสียหายในขณะที่ทำการถมพื้นที่จากการสำรวจจริงในสำนักงานขายของแต่ละโครงการ พบว่า ขณะเปิดตัวของโครงการ เช่น ตามรูปแสดงในห้างสรรพสินค้าหรือตามสำนักงานขายโครงการจะสามารถขายได้ถึงไม่ต่ำกว่า 70% และเป็นผู้จองจากกรุงเทพฯ 1 ใน 4 หรือประมาณ 20% (ยอดจองและวางมัดจำ) ของหน่วยอาศัยในโครงการทั้งหมด แต่จากการสำรวจจริงในพื้นที่ พบว่า จะมีผู้อาศัยจริงน้อยมากเพียง 20% เท่านั้น (ในเขตอำเภอรอบนอก แต่ถ้าเข้าใกล้เขตอำเภอเมืองมากขึ้นตัวเลขจะสูงขึ้นโดยในเขตอำเภอเมืองประมาณ 60%) นั่นคือ ในโครงการรอบนอก 100 หน่วยจะมีผู้อาศัยจริงเพียง 20 หน่วย อีก 80 หน่วยยังว่าง ซึ่งการว่างนี้มี 2 ลักษณะคือ ว่างเพราะยังไม่ได้สร้างคือ จะสร้างบ้านให้เสร็จก็ต่อเมื่อลูกค้าจ่าย ผ่อนเงินค่างวดหมดและจะเข้าอยู่เสียก่อน และว่างเพราะสร้างเสร็จเกือบหมดทุกอย่างแล้ว แต่ลูกค้ายังไม่เข้ามาอยู่ ใน 80 หน่วยที่ยังมีว่างอยู่นี้ยังขายไม่ได้ 30 หน่วย (ใช้ตัวเลขสูงสุด) เหลือขายไปแล้ว 50 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นของคนกรุงเทพฯ ถึง 25 หน่วย (คำว่าคนกรุงเทพฯ หมายถึง ผู้ที่มีภูมิลำเนาบ้านเรือน ทำงานอยู่ในกรุงเทพฯ เป็นหลัก) ในจำนวน 50 หน่วยที่ขายไปแต่ยังว่างนี้จะว่างใน 3 ลักษณะ คือ 1. ว่างเพราะรอโอกาสเข้ามาอยู่ อาจจะย้ายมาทำงาน มาเรียน 2. ว่างเพราะเจ้าของซื้อไว้เป็นเป็นการลงทุน ออม (ว่างแบบนี้ว่างนานกว่าทุกแบบ) 3. ว่างเพราะเจ้าของซื้อไว้รอขายเก็งกำไร การว่างในลักษณะที่ 2 และ 3 รวมถึงอีก 30 หน่วยที่ยังขายไม่ได้นี้ ความจริงสามารถรองรับความต้องการที่อยู่จริง ๆ โดยยังไม่ต้องสร้างโครงการจัดสรรใหม่ ๆ ได้อีกจำนวนมาก

จากตารางที่ 5.18 จะพบว่า ปัญหานี้มีการแบ่งพื้นที่อย่างชัดเจน คือ ในเขตอำเภอเมืองจะไม่มีพื้นที่ใดมีปัญหาเลย ยกเว้นพื้นที่ริมน้ำ (MURS) แสดงให้เห็นว่าในเขตเมืองตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของคนเชียงใหม่อย่างแท้จริง ยกเว้นพื้นที่ริมน้ำเพราะคนที่จะอยู่ในเมืองย่อมทราบดีว่าจะมีปัญหาน้ำท่วมในหน้าฝนได้ ส่วนทุกประเภทพื้นที่ในเขตอำเภออื่น ๆ มีปัญหานี้หมด แสดงว่าในโครงการจัดสรรในเขตอำเภอรอบนอกส่วนใหญ่เกินความต้องการที่อยู่อาศัย ยกเว้น SKSD SKSR เนื่องจากเป็นแหล่งท่องเที่ยวในขณะที่โครงการส่วนใหญ่จะเป็นรูปแบบให้ทำการค้าได้ ซึ่งคนที่ทำงานอยู่ในพื้นที่ก็จะเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณที่ใกล้เสียงแหล่งทำงาน โดยเฉพาะตามถนนสายสำคัญที่เชื่อมระหว่างอำเภอรอบนอกกับอำเภอเมือง เพราะมีความสะดวกในการเดินทาง ส่วนในเขตอำเภออื่นไม่มีพื้นที่ใดมีลักษณะทางเศรษฐกิจเฉพาะตัวเหมือนอำเภอสันกำแพงที่พอจะเป็นแหล่งงานสำคัญอันจะดึงดูดคนในพื้นที่ไว้ได้ เพราะแหล่งงานอยู่ในเขตเมือง คนจึงเลือกที่จะอาศัยอยู่ในเขตเมืองมากกว่า ส่วนพื้นที่ SPDC ไม่มีปัญหานี้เพราะอยู่ไม่ห่างไกลจากอำเภอเมืองมากนัก และจำนวนโครงการในสารภีมีน้อย ปริมาณ Supply จึงไม่เกิน Demand ไปด้วยมากนัก ในขณะที่สภาพแวดล้อมทางพื้นที่ที่มีความน่าอยู่อาศัยด้วย (จากการสำรวจในช่วงการแข่งขันซีเกมส์ ฤดูกาลท่องเที่ยว พบว่า เดิมมีคนอยู่เพียง 20 หน่วยจะเพิ่มคนจากกรุงเทพฯ เข้ามาอีกไม่ต่ำกว่า 15 หน่วย กลายเป็น 35 หน่วยที่อยู่)

- ปัญหาตัดปฏิสัมพันธ์กับชุมชนโดยรอบ (SI)

ปัญหานี้มีความเกี่ยวกับตัวโครงการและตัวชุมชนโดยรอบ เพราะโดยลักษณะทางกายภาพของโครงการจัดสรรแล้วมีแนวรั้วที่ก่อปัญหาในลักษณะนี้ได้มาก เนื่องจากมีความเป็นส่วนตัวสูง มีกำแพงล้อมโครงการไว้อย่างรั้วรอบขอบชิด อีกทั้งผู้อยู่อาศัยในโครงการก็มักจะเป็นกลุ่มคนจากที่อื่นไม่ใช่อุปถัมภ์ในพื้นที่ การจะติดต่อกับคนหรือชุมชนรอบ ๆ โครงการเป็นไปได้น้อย อาจจะมีการซื้อขายของชำ เล็ก ๆ น้อย ๆ อาหาร ขายแก๊ส ทาหม หรือมีกิจกรรมอย่างอื่นร่วมกัน เช่น การไปวัด หรือมีกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ฝึกคักพอจะทำให้คนในโครงการมาใช้บริการก็จะเกิดการปะทะสังสรรค์มากขึ้น แต่ถ้าชุมชนโดยรอบมีความนิ่งไม่มีการเคลื่อนไหวของกิจกรรมใด ๆ การติดต่อกันก็จะไม่เกิดขึ้น นอกจากนี้ในบางพื้นที่ที่ไม่มีชุมชนตั้งอยู่โดยรอบมากนัก ปัญหาในประเด็นนี้ก็จะลดลงไปโดยอัตโนมัติ ดังนั้นลักษณะโดยทั่วไปของโครงการจัดสรรเปรียบเสมือนระเบิดที่พร้อมจะก่อปัญหาอยู่แล้ว รอแต่เพียงชนวนคือลักษณะของชุมชนโดยรอบ

ว่าจะเอื้อต่อการเกิดปัญหาหรือไม่ ปัญหาทางสังคมมักจะเป็นปัญหาที่ส่งผลในระยะยาว ส่งผลทางจิตใจ นิสัย เห็นการเปลี่ยนแปลงซ้ำอาจจะมากกว่า 2 ชั่วอายุคน และมักจะประกบกันกับปัญหาอื่น ๆ อาจมีผู้คิดว่าการต่างคนต่างอยู่ของคนในโครงการกับนอกโครงการไม่เห็นจะเดือดร้อนอะไร แต่การสร้างภาวะต่างคนต่างอยู่จะทำให้ลักษณะวัฒนธรรมของไทยที่เกื้อกูลกันช่วยเหลือกัน รู้สึกว่าเป็นคนไทยเหมือนกันค่อย ๆ หายไปที่ละน้อยและเปลี่ยนโครงสร้างทางสังคมไปในที่สุด

จากตารางที่ 5.18 จะเห็นว่าแบ่งพื้นที่การเกิดปัญหาได้เป็น 3 กลุ่ม คือ

1. พื้นที่ที่มีความเจริญสูงชุมชนในพื้นที่ไม่อาศัยการพึ่งพิงจากภายนอกมากนัก สามารถพึ่งตัวเองหรือบริการตัวเองได้ และเป็นแหล่งบริการสำหรับพื้นที่อื่นด้วย พื้นที่แบบนี้จะมีความวุ่นวายมีคนมากหน้าหลายตาเข้าออกในพื้นที่ เปรียบเสมือนมีน้ำพัดไปมา ตะกอนก็จะคลุ้งอยู่เสมอ ยากที่จะเรียงตัวทับถมมาหากัน ได้แก่ MUSC, SSSC, MURR, MRDC, HDDC
2. พื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินติดตามมาหลังจากเกิดโครงการจัดสรร แต่การใช้ที่ดินนั้นกลับตอบสนองคนนอกพื้นที่มากกว่า ได้แก่ MUOC, MUOR, MURS, MUSR, HDSR ก็จะมีเหตุผลในลักษณะเดียวกันกับพื้นที่กลุ่มแรก
3. พื้นที่ที่ชุมชนดั้งเดิมโดยรอบโครงการนิ่ง หรือเป็นโครงการจัดสรรด้วยกันเอง ได้แก่ MUNS, SPOR, MRRS, MRSR, SSSR, DKSR, SSDC, SPDC, MRRC, SSRC, DKRC, SPRC, GDRC, MRAC, SSAC, HDAC

- ปัญหาขาดความสัมพันธ์กันเองของคนในโครงการจัดสรร (SR)

ปัญหานี้มีผลโดยตรงต่อผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรร โดยปรกติแล้วมนุษย์เป็นสัตว์สังคม ต้องการอยู่ในกลุ่มใหญ่ แต่จากสภาพการดำเนินชีวิตในรูปแบบปัจจุบันกลุ่มที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะรูปแบบของโครงการจัดสรรมีความสำคัญน้อยมาก เพราะมักจะมีกลุ่มเพื่อน กลุ่มที่ทำงาน กลุ่มลูกค้าเข้ามาเกี่ยวข้องมากกว่า ทั้ง ๆ ที่ผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรเดียวกันเป็นกลุ่มที่มีความสำคัญมากในฐานะบุคคลในพื้นที่ที่จะสามารถร่วมมือกันพัฒนาพื้นที่ทำให้เจริญขึ้นได้ หรืออย่างน้อยที่สุดการไม่เพียงแต่รู้จักว่าเพื่อนบ้านหน้าตาเป็นอย่างไรบ้าง แต่รู้ว่าเขาเป็นใครทำงานอะไร เป็นคนที่ไหนก็จะช่วยสร้างบรรยากาศของการอยู่ร่วมกันให้ดีขึ้น และจะลดปัญหาระหว่างเพื่อนบ้านได้มาก เช่น ไม่ทำเสียงอีกทีก็กรึกกรอม ช่วยกันรักษาถังขยะหน้าบ้าน สาธารณสมบัติของหมู่บ้าน

เป็นต้น แต่ทั้งนี้ไม่ได้หมายความว่าต้องรู้จักเพื่อนบ้านจนถึงขั้นสอดรู้สอดเห็น คือให้อยู่ในระดับพอดี ถ้ามากเกินไปหรือน้อยไปก็จะเป็นผลเสียติดตามมา จากการศึกษาครั้งนี้พบว่าปัญหาคือ คนในโครงการจัดสรรมักมีการติดต่อสัมพันธ์กันน้อยเกินไป เข้าข่ายลักษณะต่างคนต่างอยู่ โดยแบ่งพื้นที่การเกิดปัญหาได้ 2 กลุ่มใหญ่ ๆ ดังนี้

จากตารางที่ 5.18 พบว่า 1. พื้นที่ที่มีปัญหาไร้ผู้อยู่อาศัยจริงในโครงการ (EI) จะมีปัญหาขาดความสัมพันธ์ระหว่างเพื่อนบ้านด้วย ซึ่งเป็นธรรมดาเพราะในเมื่อต่างคนต่างไม่ได้อยู่โอกาสที่จะรู้จักกันย่อมเป็นไปได้ยาก บางครั้งไม่เคยเห็นหน้าเจ้าของบ้านฝั่งตรงข้ามหรือที่ติด ๆ กันเลยเป็นปี จนกว่าจะถึงฤดูท่องเที่ยวถึงจะหอบลูกหอบหลานมาพักผ่อนที่หนึ่ง พื้นที่กลุ่มนี้ได้แก่ SSSC, SPOR, MURS, SSSR, DKSR, HDSR, MRDC, HDDC, SSRC, DKRC, SPRC, HDRC, MRAC, SSAC, SPAC, HDAC 2. กลุ่มพื้นที่ที่ผู้อยู่ในโครงการจัดสรรมีความแตกต่างกันมากในเรื่องที่ทำงาน เพราะจะทำให้การต้องเดินทางไปทำงานเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินชีวิต ทำให้กลุ่มคนในลักษณะนี้จะมีวงจรชีวิตต่างกันมาก ออกจากบ้านคนละเวลา เข้าบ้านคนละเวลา (ต่างกันมาก) มีที่ทำงานอยู่กันคนละพื้นที่ คนละทิศทาง พื้นที่แบบนี้คือ บริเวณถนนสายสำคัญสายหลักที่มีความสะดวกในการจะติดต่อเดินทางไปพื้นที่อื่น ๆ ได้แก่ MUNS, MURR, MUOR, MUSR, และ SPDC ซึ่งคนกลุ่มหนึ่งเข้ามาทำงานในเขตเมือง อีกกลุ่มหนึ่งไปจังหวัดลาพูนานพื้นที่ MRRS และ MRSR มีปัญหา EI แต่ไม่มีปัญหา SR เพราะโครงการในสองกลุ่มนี้จัดบริการสโมสรหมู่บ้าน และสวนสาธารณะไว้ค่อนข้างสมบูรณ์ (ไม่มีปัญหา QP, QC) เป็นที่ ๆ คนสามารถพบปะกันได้ คือ คนในหมู่บ้านที่อยู่ต่างซอยต่างโซนกันมาใช้บริการร่วมกันและรู้จักกัน ส่วนโครงการที่มีปัญหา EI อยู่แล้ว และยังไม่จัดบริการเหล่านี้ไว้ด้วย คนในโครงการต่างซอยต่างโซนก็ไม่มีโอกาสพบปะกัน เลยไม่รู้จักกันมากขึ้น แสดงว่าการจัดบริการสาธารณประโยชน์และสิ่งอำนวยความสะดวกสบายต่าง ๆ ให้มีประสิทธิภาพสามารถส่งเสริมความสัมพันธ์อันดีของคนในโครงการได้

- ปัญหาการขาดสิ่งบริการสาธารณะ (QP) และสิ่งอำนวยความสะดวก (QC)

จากผลการวิเคราะห์ พบว่า ปัญหาทั้งสองประเด็นนี้มาด้วยกันเสมอ เพราะเป็นส่วนที่เจ้าของโครงการจะจัดไว้เหมือนกับบริการหลังการขายทั้ง 2 ประเด็น สิ่งบริการสาธารณะหมายถึง การจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลาง สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สระว่ายน้ำ สนามกีฬา สโมสร ที่คนสามารถจะมาใช้บริการได้ และจะต้องมีผู้มาใช้บริการในระดับหนึ่งด้วย สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวก หมายถึง สิ่งที่อำนวยความสะดวก ความปลอดภัยให้กับผู้อาศัยในโครงการ เช่น ระบบรักษาความปลอดภัย ภูมิไพเราะสะอาด ถึงขยะ กระจกนูนบริเวณทางแยก ในทางปฏิบัติแล้วสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้มักจะได้รับการโฆษณาจากทางโครงการก่อนการขายว่าจะจัดให้มีอย่างครบครัน แต่กลับปรากฏว่า มักไม่มีประสิทธิภาพหรือไม่เพียงพอ เช่น ภูมิพละถนน ยามรักษาความปลอดภัย สโมสรต่าง ๆ ก็อาจจะยังสร้างไม่เสร็จ เพราะอ้างว่าคนยังอาศัยอยู่ไม่เต็มโครงการ (EI) จะสร้างเสร็จทันพอดีกับสร้างบ้านทุกหลังเรียบร้อยแล้ว บางโครงการผู้อยู่อาศัยอยู่มาเกินกว่า 1 ปีแล้วยังไม่ได้ใช้บริการ ปัญหาใน 2 ประเด็นนี้จะสร้างผลเสียโดยตรงกับผู้อาศัยในโครงการ ผลเสียโดยอ้อมคือ อาจมีการมาใช้ประโยชน์กับพื้นที่สาธารณะของเมือง เช่น สวนพักผ่อนหย่อนใจในบางโครงการที่จัดบริการไว้ดีก็จะเป็นแหล่งพักผ่อนหย่อนใจของคนนอกโครงการได้ด้วย เช่น สวนอาหาร สระว่ายน้ำ เป็นต้น

จากตารางที่ 5.18 พบว่า ในทุกพื้นที่ที่มีปัญหาใน 2 ประเด็นนี้ มีเพียงบางพื้นที่เท่านั้นที่ไม่มีปัญหา (เป็นส่วนน้อย) ซึ่งเหตุผลทางลักษณะของพื้นที่มาขัดตัวกำหนดสำคัญที่จะทำาให้พื้นที่ใดไม่มีปัญหาเรื่องนี้ ขึ้นอยู่กับเจ้าของโครงการมากกว่า การไม่เกิดปัญหาจึงนับว่าเป็นความบังเอิญมากกว่า

ปัญหากลุ่มที่ 2

- ปัญหาการสร้างการรื้อที่ดินที่ติดตามมา (PU)

หมายถึง เมื่อเกิดโครงการจัดสรรแล้ว มีการรื้อที่ดินที่ติดตามาจะเกิดขึ้น อาจจะเป็นร้านอาหาร ขายของชำ ร้านขายยา หรือปั้มน้ำมัน เป็นการยากที่จะพิสูจน์ว่า

การไร้ที่ดินใหม่ ๆ เหล่านี้เกิดขึ้นเพราะผลโดยตรงจากการเกิดโครงการจัดสรร แต่เราอาจตั้งสมมุติฐานได้ว่า เมื่อเกิดโครงการจัดสรรขึ้นย่อมเป็นที่คาดหมายว่า พื้นที่นั้นจะมีความเจริญขึ้น จะมีการพัฒนาระบบ Infrastructure ให้ดีขึ้น และจะมีคนมากขึ้น การคาดหมายในลักษณะนี้ ทำให้เกิดมองเห็นว่าพื้นที่จะมีการคึกคัก (Active) เป็นแม่เหล็กดึงดูดการไร้ที่ดินประเภทการค้าทั่วไปได้เป็นอย่างดี การเกิดการไร้ที่ดินตามออกไปนี้อาจจะมีข้อดีคือ สร้างความเจริญในพื้นที่ให้มากขึ้น แต่ข้อเสียคือ เมื่อติดตามโครงการออกไปในพื้นที่รอบนอกจะทำให้เมืองเกิดการขยายตัวอย่างไร้ทิศทาง และมักเกาะไปตามถนนสายใหญ่ มีส่วนสร้างปัญหาการจราจรติดขัด สร้างความไม่เป็นระเบียบของการไร้ที่ดินให้ปะปนกัน และเป็นเสมือนตัวกระตุ้นให้ปัญหาที่โครงการจัดสรรได้ก่อเอาไว้รุนแรงขึ้นด้วย โดยเฉพาะปัญหาทางด้านกายภาพ เช่น เพิ่มการรुकล้ำพื้นที่สีเขียวให้มากขึ้น อย่างไรก็ตามโครงการจัดสรรไม่ได้เป็นเพียงปัจจัยเดียวเท่านั้นที่จะทำให้เกิดการไร้ที่ดินติดตามมา ต้องมีปัจจัยสนับสนุนทางพื้นที่ประกอบด้วย

จากตารางที่ 5.18 พบว่า โดยปรกติจะมีการเกิดการไร้ที่ดินตามโครงการจัดสรรอยู่แล้ว ถ้าพื้นที่นั้นมีศักยภาพต่อการค้าพอสมควร ดังนั้น พื้นที่ที่จะไม่เกิดปัญหานี้มี 2 กลุ่มคือ 1. มีความเจริญอย่างมากอยู่แล้ว และมีการค้าเป็นกิจกรรมหลัก พื้นที่ประเภทนี้จะมีแรงดึงดูดในตัวอยู่แล้ว และจะมีพลังในการดึงดูดมากกว่าโครงการจัดสรร ได้แก่ MUSC, SSSC, MURR, MRDC กลุ่มที่ 2 ได้แก่ พื้นที่ที่ทำเลไม่เอื้อต่อการค้า ได้แก่ MUOS, MUNS, SPOR, MRRS, MRSR, SSSR, DKSR พื้นที่ชนบทและพื้นที่เกษตร ยกเว้น MRAC เนื่องจากพื้นที่ด้านหนึ่งติดถนนสายสำคัญสายใหญ่ (แม่ริม-แม่จ๋)

- สร้างความเสียหายให้กับถนนในชุมชน (PR)

โครงการบางแห่งสร้างความเสียหายกับถนนในชุมชน โดยเฉพาะจากการดำเนินการในการก่อสร้าง รถชนดิน ขนทรายที่มีน้ำหนักมาก รวมถึงปริมาณรถเข้าออกที่วิ่งผ่านถนนในชุมชนที่มากขึ้น ทำให้ถนนเสียหายได้ แต่บางโครงการกลับมีส่วนช่วยทำให้ถนนดีขึ้น ด้วยการตัดถนนใหม่ ๆ หรือทำการซ่อมแซมหลังจากสร้างโครงการเสร็จแล้ว รถชนดิน ทราย มักเป็นรถ 6 ล้อ มักขาดวิธีการขนส่งที่ถูกวิธี ทำให้ดิน ทราย ร่วงลงสู่พื้นถนนและกลายเป็นฝุ่นสร้างปัญหามลภาวะทางอากาศอีกต่อหนึ่ง

จากตารางที่ 5.18 พบว่า พื้นที่ที่มีปัญหาน้ำได้แก่ พื้นที่ที่มีถนนในลำดับรองและเป็นถนนที่ใช้งานมานานโดยยังไม่ได้รับการปรับปรุง ได้แก่ SPOR, MRRS, MRDC, SPDC, (SSDC ถนนแถมอยู่แล้ว ส่วน HDCC ถนนได้รับการปรับปรุงไปแล้ว) MRRC, DKRC, MRAC และ HDAC ส่วนพื้นที่เกษตรกรรมอื่น ๆ ระบบถนนมีน้อยมาก

- กีดขวางการไหลของน้ำตามธรรมชาติ (PS)

ปัญหานี้มักมีความเกี่ยวข้องกับการถมพื้นที่ คือเมื่อถมให้พื้นที่สูงขึ้นแล้วมักจะทำให้ใบขวางการไหลของน้ำ แต่ในบางพื้นที่พื้นที่สูงอยู่แล้วถึงจะถมลงไปอีกก็ไม่เกิดปัญหา หรือบางพื้นที่เป็นพื้นที่ทางผ่านของน้ำโดยปรกติในกรณีนี้ถึงไม่ต้องถมเพียงแต่สร้างสิ่งปลูกสร้างก็กีดขวางแล้ว ปัญหานี้มักเกิดขึ้นรวม ๆ กันแล้วไปส่งผลในพื้นที่ที่ไกลออกไป เช่น ทำให้ลำน้ำบางสายที่อาจจะจำเป็นต่อการเกษตรกรรมหรือชุมชนชาวลำน้ำสาขาที่จะไหลมาลง กลับไปขังนองในพื้นที่อื่น ๆ หรือไหลไปลงบริเวณอื่น หรือบางโครงการที่ปิดล้อมพื้นที่เกษตร ทำให้การผันน้ำเข้าที่นาต้องพึ่งเครื่องสูบน้ำ หรืออาจจะขาดน้ำไปในที่สุด ส่วนในเขตเมืองจะทำให้การไหลของน้ำช้าลงเกิดน้ำท่วมขังในระยะเวลาสั้น ๆ เวลาฝนตก (ร่วมกับปัญหาที่ระบายน้ำไม่มีคุณภาพด้วย) ปัญหาจึงขึ้นอยู่กับว่าโครงการตั้งอยู่บนส่วนใดของพื้นที่

จากตารางที่ 5.18 จะพบว่า 1. ในเขตอำเภอเมืองจะพบปัญหานี้มากเกือบทุกพื้นที่ เพราะภาพรวมของพื้นที่จะเทลงสู่ลำน้ำอิง ในขณะที่ที่ระบายน้ำไม่เพียงพอ ลำน้ำ (ลาคลองมีน้อย) แต่มีสิ่งปลูกสร้างจำนวนมาก เวลาฝนตกน้ำไม่สามารถไหลไปได้อย่างสะดวก มีเพียงเขต MURR และ MUOR ที่ไม่พบปัญหานี้ เพราะในเขต MURR ถนนเป็นตัวขวางการไหลของน้ำส่วน MUOR โครงการตั้งอยู่บนขอบด้านใต้ของพื้นที่ซึ่งไม่ใช่ทางผ่านของน้ำซึ่งเข้ามาทางด้านเหนือ (พื้นที่นี้มีปัญหาน้ำท่วมทุกปี) 2. ในเขตอำเภอรอบนอก โครงการที่ตั้งอยู่บนพื้นที่จะมีการเปลี่ยนแปลงระดับความสูงอย่างชัดเจนจะเกิดปัญหานี้ ได้แก่ SPOR, MRRS, SSRC, MRAC, DKAC, SKAC, SPAC

- ขัดแย้งกับสถาบันัตยกรรมโดยรอบ (PA)

รูปแบบของโครงการจัดสรรส่วนใหญ่จะถอดแบบมาจากกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นลักษณะตะวันตกเสียส่วนใหญ่ ไม่เข้ากับรูปแบบสิ่งปลูกสร้าง บ้านเรือนในท้องถิ่น บ้านคอนกรีตเสริมเหล็กสามารถสร้างได้ง่าย ไม่จำเป็นต้องอาศัยแรงงานที่มีฝีมือเฉพาะด้านเหมือนกับการสร้างบ้านด้วยไม้ การดูแลรักษาที่ทำได้ง่ายกว่า โดยเฉพาะในระยะหลังที่ไม้หายากและมีราคาแพง โดยเฉพาะไม้สักที่นิยมนำมาทำบ้านล้านนา ทำให้ต้นทุนในการก่อสร้างสูงมาก ผู้ที่จะปลูกบ้านในลักษณะนี้จริงมักเป็นผู้มีฐานะดี ซึ่งมีดินเปล่าแล้วจึงปลูกบ้านเอง

จากตารางที่ 5.18 พบว่า พื้นที่ที่มีปัญหาได้แก่ บริเวณที่มีปัญหาได้แก่บริเวณที่มีบ้านเรือนชุมชนเดิมตั้งอยู่อย่างหนาแน่น แล้วเกิดโครงการจัดสรรขึ้น ได้แก่ SSSC, MUOC, SSSR, SPDC, DKRC, (หนึ่งปัญหานี้ขึ้นอยู่กับความรู้ของคนในพื้นที่ มีลักษณะของต่างคนต่างความคิดสูง)

- ทำลายความเป็นละแวกบ้านของชุมชน (SN)

ความเป็นละแวกบ้าน หมายถึง การที่คนในหมู่บ้านกลุ่มหนึ่งมีสภาพและความรู้สึกของการเป็นกลุ่มเช่นเดียวกัน อยู่ในพื้นที่เดียวกัน มีการใช้พื้นที่หรือสิ่งต่าง ๆ ในพื้นที่ร่วมกัน โครงการจัดสรรอาจทำให้สภาพของชุมชนในลักษณะนี้หมดไป ในสองทางคือ 1 ทางตรง เมื่อโครงการจัดสรรแทรกตัวเองลงไปในพื้นที่ว่างของชุมชน 2 ทางอ้อมคือ เมื่อมีการตัดถนน ขยายถนน (สายใหม่ สายเดิม) ผ่านกลางชุมชนเข้าไปยังตัวโครงการ ซึ่งในกรณีหลังที่จะเกิดขึ้นได้ง่าย เพราะโครงการนิยมที่จะใช้ถนนในชุมชนเป็นทางผ่านเข้า-ออกโครงการอยู่แล้ว เมื่อสภาพละแวกบ้านถูกทำลายลงไปจะทำให้สภาพสังคมชีวิตแบบชนบทถูกทำลายลงไปด้วย

จากตารางที่ 5.18 พื้นที่ที่มักเกิดปัญหานี้มี 2 กลุ่ม คือ 1. โครงการแทรกตัวลงไปชุมชน ได้แก่ MUOC, DKRC, 2. โครงการที่ใช้ถนนในชุมชนเป็นทางผ่านเข้าออก (อาจมีการขยายถนนหรือปรับปรุงให้มีประสิทธิภาพรองรับรถที่วิ่งด้วยความเร็วสูงขึ้น) ได้แก่ MUNS, MRRC, MRRS, MUSR, MRDC, MRAC, DKAC, HDAC

- สร้างมลภาวะทางอากาศเพิ่มขึ้น (EA)

โครงการจัดสรรจะสามารถสร้างปัญหาได้ใน 2 ลักษณะ คือ ในขณะที่ทำการก่อสร้างจากเศษดิน หิน ทราย หรือวัสดุก่อสร้างใด ๆ ก็ตามที่จะทำให้เกิดฝุ่น ซึ่งเป็นรูปแบบที่พบมากที่สุดในการทำการสำรวจ ลักษณะที่สองคือ เกิดจากมีปริมาณยานพาหนะเพิ่มมากขึ้นทั้งจากรถโครงการ และจากกิจกรรมการไถ่ที่ดินที่เกิดขึ้น แต่ในกรณีหลังนี้พบว่ามีน้อยมากจนอาจจะกล่าวได้ว่า ไม่อยู่ในนัยสำคัญที่จะนำมาพิจารณา ส่วนในกรณีแรกนั้นมักเป็นปัญหาที่ถูกมองข้ามเพราะถนนในพื้นที่รอบนอกมักมีฝุ่นอันเกิดจากถนนลูกรัง หรือไหล่ทางที่เป็นดินลูกรังอยู่แล้ว เพียงแต่มีรถวิ่งผ่านไปมาบ้าง ๆ ก็สามารถเพิ่มปริมาณฝุ่นได้เช่นกัน (หรือบางครั้งก็มีก้อนดินติดล้อรถจากที่อื่นมาหล่นในพื้นที่)

จากตารางที่ 5.18 พบว่า พื้นที่ที่มีปัญหานี้ได้แก่ 1. มีปัญหาเนื่องจากมีการถมที่ดินและถนนมีสภาพทรุดโทรมอยู่แล้ว ได้แก่ MRRS, MRRC, DKRC, MRAC, HDAC, MRDC 2. มีปัญหาเนื่องจากมีปริมาณยานพาหนะของโครงการใช้ถนนมากขึ้นในขณะที่ถนนเสื่อมทรุดอยู่แล้ว ได้แก่ SPDC, DKRC, 3. มีปัญหาเนื่องจากปริมาณยานพาหนะที่เพิ่มขึ้น การไถ่ที่ดินที่ติดตามมาสร้างความรู้สึกวุ่นวายเกินกว่าเดิมกับคนในพื้นที่ ได้แก่ SKSD, SKSR, SSDC, HDDC 4. มีปัญหาจากรถชนดินที่ไถ่ดินหล่นบนถนน แต่ถนนยังอยู่ในสภาพดี ได้แก่ DKSR 5. มีปัญหาจากควันท่อไอเสียของยานพาหนะที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ SSRC

- สร้างเสียงรบกวน ราคามูล อีกรีก (EN)

เสียงรบกวนจากโครงการจัดสรรสามารถเกิดได้ในลักษณะคล้ายคลึงกับปัญหา EA คือทั้งจากการก่อสร้าง (เสียงเครื่องจักร เสียงรถขนาดใหญ่)

จากตารางที่ 5.18 พบว่า พื้นที่ที่มีปัญหานี้ได้แก่ 1. เสียงเกิดจากมีการใช้เครื่องจักรหรือยานพาหนะขนาดใหญ่ ในการก่อสร้างโครงการ (รวมไปถึงการถมที่ด้วย) ได้แก่ SSSC, MRRS, MRDC, MRRC, DKRC, MRAC, HDAC, 2. เสียงเกิดจากกิจกรรมการไถ่ที่ดินที่ติดตามมา (เพิ่มปริมาณยานพาหนะ) ได้แก่ MUOC, SKSD, SKSR, HDSR, SSDC, SPDC, HDDC

- ปัญหาที่สนอขาด (EV)

เป็นปัญหาที่มีลักษณะขึ้นอยู่กับความคิดเห็นสูง การศึกษาในครั้งนี้จะยึดเอา การรับรู้ของคนในพื้นที่เป็นสำคัญ ซึ่งมักจะหมายถึงการมีสิ่งปลูกสร้างหรือการใช้ที่ดินที่ขัดแย้งกัน เช่น บ้านทรงตะวันตกกับวัด เจดีย์ หรือหมายถึงมีสิ่งปลูกสร้างที่บดบังความงดงามของธรรมชาติ ซึ่งเป็นเสน่ห์สาธารณะของเมืองเชียงใหม่ที่กำลังจะเลือนหายไป ด้วยการเสพของคนเพียงบาง กลุ่ม (บางครั้งไปจองที่เสพไว้ พอว่างจากการทำงานในกรุงเทพฯ จึงกลับขึ้นมา)

จากตารางที่ 5.18 พบว่า พื้นที่คนในพื้นที่รู้สึกว่าจะเกิดปัญหาได้แก่ พื้นที่ที่ติดตอย หรือเห็นตอยอย่างชัดเจน มีวิวทัศนังดงาม ได้แก่ MUSC, MUNS, SPOR, MRRS, SSSR, MRDC, SSDC, SPDC, SSRC, SPRC, MRAC, SPAC

ปัญหาในกลุ่มที่ 3

- ทำให้เกิดน้ำท่วมขังในพื้นที่โดยรอบ (PF)

หมายถึง หลังจากเกิดโครงการจัดสรรแล้วเวลาฝนตกมีน้ำท่วมขัง นองใน พื้นที่ข้างเคียง อาจจะเป็นชั่วคราวระยะเวลาดสั้น ๆ ระยะเวลาดหนึ่ง หรือระยะเวลาดนานก็ได้ ซึ่ง มากกว่าที่เคยเป็นก่อนจะเกิดโครงการขึ้น และพื้นที่รอบ ๆ ข้างนั้นจะต้องมีการใช้ประโยชน์ด้วย แต่ไม่จำเป็นต้องมีการใช้ประโยชน์ตลอดเวลา

จาดตารางที่ 5.18 พบว่า พื้นที่ที่เกิดปัญหานี้ล้วนแต่มีสาเหตุมาจากการถมพื้นที่ ของโครงการทั้งสิ้น ได้แก่ MUNS, SPOR, MRDC, MRAC ส่วนพื้นที่ที่ถมบริเวณอื่น ๆ ที่ไม่มีปัญหา เนื่องจากน้ำยังสามารถหาทางไหลออกไปได้โดยสะดวกและยังมีการถมไม่สูงมากนัก

- ทำให้เกิดอุบัติเหตุมากขึ้น (SA)

คือ หลังจากเกิดโครงการจัดสรรแล้ว พบว่ามักมีอุบัติเหตุเกิดมากขึ้น อาจ
จะโดยจากปริมาณรถในพื้นที่สูงขึ้นหรือ ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการเอื้อต่อการเกิดอุบัติเหตุได้ง่าย

จากตารางที่ 5.18 พบว่า พื้นที่ที่ประสบปัญหานี้มีเพียงพื้นที่เดียว ซึ่งมีสาเหตุ
มาจากกรณีหลังมากกว่า ได้แก่ MUSR เนื่องจากตำแหน่งของโครงการอยู่ในจุดที่พลุกพล่านริมถนน
ใหญ่ ในขณะที่รถซึ่งกำลังวิ่งเข้าเมืองมักใช้ความเร็วสูง แต่มักมีรถจอดหน้าร้านค้า ร้านอาหาร
บังสายตาอยู่ (ต้นไม้เกาะกลางถนน) นอกจากนี้หน้าโครงการแห่งนี้ยังเป็นจุดกลับรถที่มาจาก
ในเขตเมือง ในขณะที่รถจากโครงการจะออกสู่ถนนใหญ่ และมีรถบางส่วนจะเข้าโครงการ
ลักษณะความวุ่นวายและสับสนของการจราจรเช่นนี้ ทำให้เป็นจุดที่เกิดอุบัติเหตุบ่อยครั้งมาก
แสดงให้เห็นถึงข้อเสียของการเกิดการใช้ที่ดินติดตามมามากมายได้เช่นกัน

- แย่งใช้น้ำใต้ดินกับชุมชนรอบจนทำให้ระดับน้ำลดลง (EG)

ปัญหาในลักษณะนี้เกิดขึ้นเนื่องจากโครงการจัดสรรไม่สามารถหรือจัดเตรียม
ระบบประปาเอาไว้ได้ ต้องใช้น้ำใต้ดินมาทำเป็นระบบประปาหมู่บ้านแจกจ่ายไป และในพื้นที่นั้น
(เฉพาะจุดนี้ทั้งโครงการ) มีปริมาณการใช้น้ำใต้ดินน้อย (ซึ่งต้องอาศัยการสังเกตของคนในพื้นที่
รอบ ๆ โครงการ)

จากตารางที่ 5.18 พบว่า พื้นที่ที่มีผู้ใช้น้ำใต้ดินกล่าวถึงปัญหานี้มากที่สุดได้แก่
SPOR, MUSR (หมู่บ้านขนาดใหญ่แห่งนี้ไม่ยอมใช้น้ำประปาเพราะสร้างมานานแล้ว) SSSR,
SSDC, MRAC

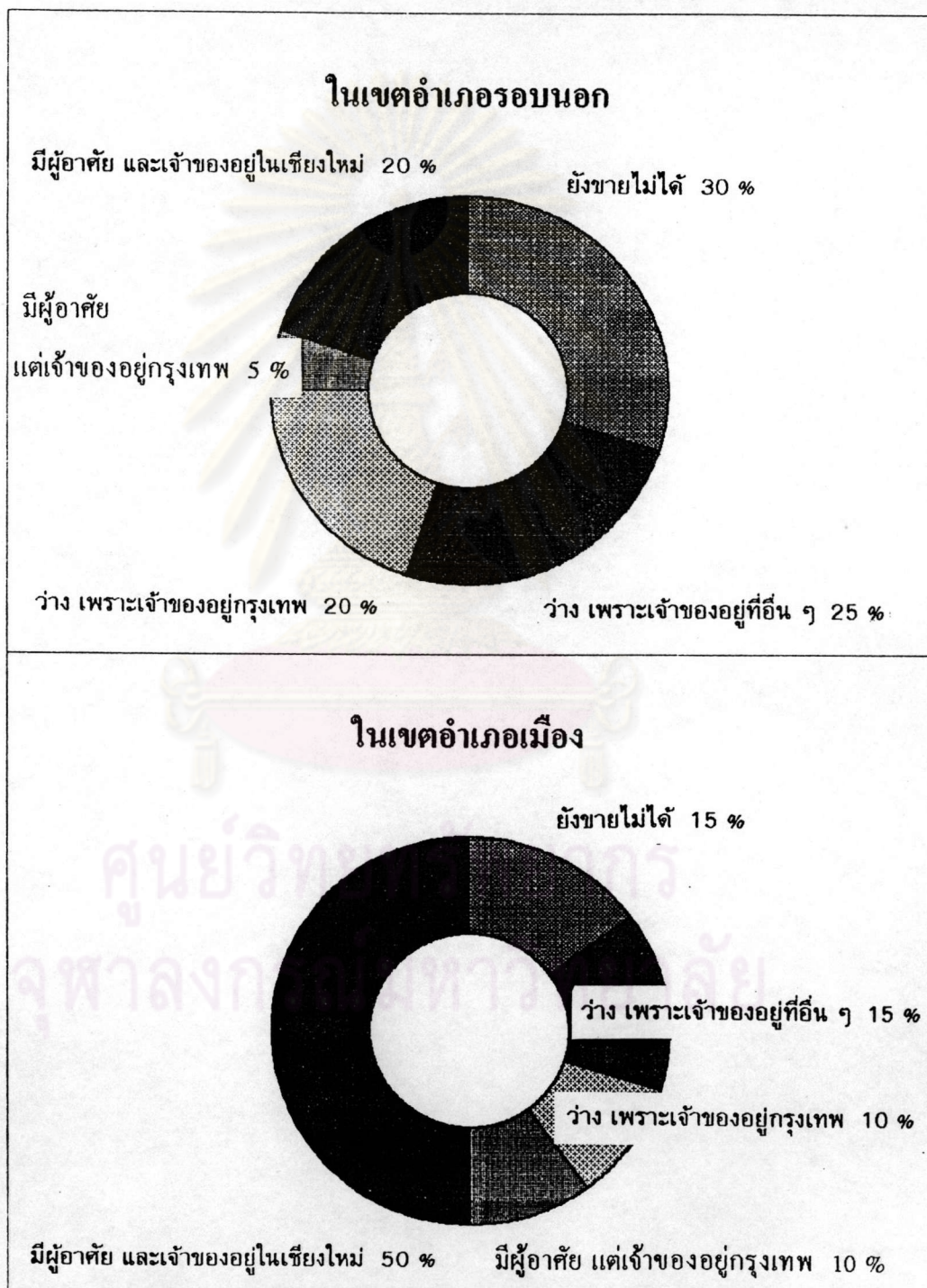
อนึ่ง ในการโฆษณาขายโครงการมักมีการระบุไว้ว่า น้ำ ไฟ พร้อม สำหรับ
ไฟฟ้าคงไม่มีปัญหา แต่ในเรื่องของน้ำแล้ว ต้องมีการสอบถามกันอย่างชัดเจนอีกครั้ง และด้วย
เหตุนี้คนที่อยู่ในพื้นที่จึงพยายามจะเลือกที่อยู่อาศัยในเขตเมือง ซึ่งเป็นแหล่งงานและมีระบบ
Infrastructure ดีกว่า

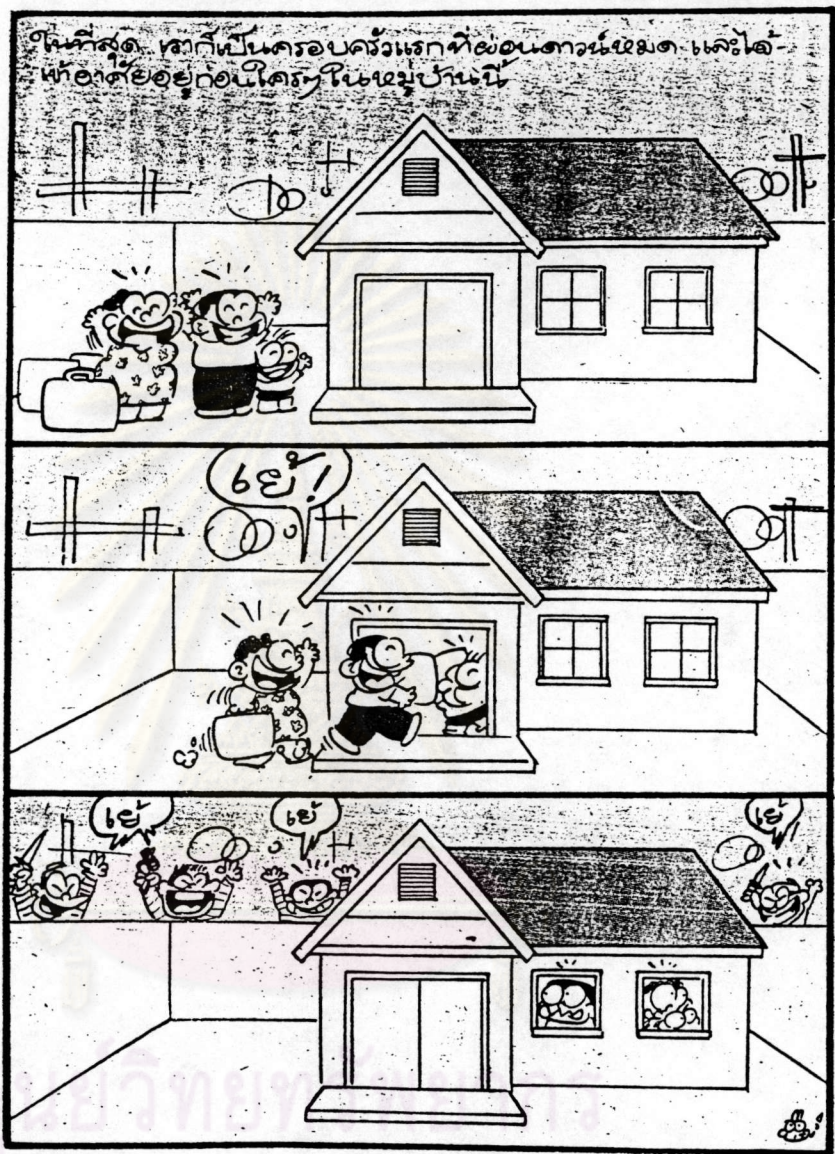
พื้นที่	PT	PG	SI	PU	PR	PS	PA	SN	EV	PF	EG
MUSC	ที่เรียบ	ชานเมืองแต่เดิม	เจริญสูง	การค้าเป็นหลัก	ถนนดี	ขวางทางเดินน้ำ	สิ่งปลูกสร้างมาก	ชุมชนเหนียวแน่น	วิวสวย คืดคอย	ไม่ถมพื้นที่	มีประปา
MUOC	ที่ลุ่ม	ชุมชนเดิม	การใช้ที่ดินบริการพื้นที่อื่น ๆ มาก	ทำเลเอื้อต่อการค้า	ถนนดี	ขวางทางเดินน้ำ	มีบ้านเก่า	โครงการแทรกตัวในชุมชนเดิม	วิศวกรรมค	ที่ดินข้างโครงการถมที่ด้วย	มีประปา
MUOS	ที่ลุ่ม	ชานเมืองแต่เดิม	ชุมชนเบาบาง	ทำเลไม่เอื้อการค้า	ถนนแค่ออยู่แล้ว	ขวางทางเดินน้ำ	ชุมชนเบาบาง	โครงการห่างชุมชน	วิศวกรรมค	ที่ดินข้างโครงการถม	มีประ
MUNS	Slope สูง	เชิงเขา	ชุมชนนิ่ง	ทำเลไม่เอื้อการค้า	ถนนดี	ขวางทางเดินน้ำ	สิ่งปลูกสร้างมาก	ตัดถนนใหม่เข้าโครงการค้าชุมชน	วิวสวย คืดคอย	ถมที่สูงมาก	มีประปา
MURR	ถนนสูงกว่าที่ดิน	ชานเมืองแต่เดิม	เจริญสูง	การค้าเป็นหลัก	ถนนดี	ถนนขวางทางน้ำ	สิ่งปลูกสร้างมาก	โครงการห่างชุมชน	ตึกบังวิว	น้ำมีทางไหลได้	มีประปา
MUOR	ที่ลุ่ม	คันชายทุ่งหญ้า	การใช้ที่ดินบริการพื้นที่อื่น ๆ มาก	ทำเลเอื้อต่อการค้า	ถนนดี	อยู่จุดสูงของพื้นที่	สิ่งปลูกสร้างมาก	โครงการห่างชุมชน	วิศวกรรมค	น้ำมีทางไหลได้	มีประปา
MURS	ห่างตลิ่ง	ไม่มีคันไม้	การใช้ที่ดินบริการพื้นที่อื่น ๆ มาก	ทำเลเอื้อต่อการค้า	ถนนดี	ขวางทางเดินน้ำ	มีคอนกรีตมาก	โครงการห่างชุมชน	บ้านกะกะวิศวกรรมค	น้ำมีทางไหลได้ ไม่ถมที่	มีประปา
MUSR	ที่เรียบ	มีแต่ตึก	การใช้ที่ดินบริการพื้นที่อื่น ๆ มาก	ทำเลเอื้อต่อการค้า	ถนนดี	ที่สูงอยู่แล้ว	สิ่งปลูกสร้างมาก	ตัดถนนค้าชุมชน	สนามม้า	ไม่ถมที่	โครงการใช้น้ำใต้ดิน
MRRS	คังคืดคืดลำน้ำ	มีคันไม้หนาแน่น	ชุมชนนิ่ง	ทำเลไม่เอื้อการค้า	ถนนเก่าทรุดโทรม	ขวางทางเดินน้ำ	คันไม้ช่วยปิด, บัง	ตัดถนนค้าชุมชน	วิวสวยเห็นคอย	น้ำมีทางไหลได้	มีประปา
MRSR	ถนนสูงกว่าที่ดิน	ย่านชานเมือง	ชุมชนนิ่ง	ทำเลไม่เอื้อการค้า	ถนนดี	อยู่จุดสูงของพื้นที่	ห่างชุมชน	ถนนอ้อมชุมชน	หันหน้าหาวิวมีถนนตัน	น้ำมีทางไหลได้	มีประปา
MRDC	Slope สูง	ที่เชิงเขา	เจริญสูง	การค้าเป็นหลัก	ถนนเก่าทรุดโทรม	ที่สูง		ตัดถนนค้าชุมชน	วิวสวย	ถมสูง	คนอยู่จริงน้อย
MRRC	ที่ลุ่ม	ชุมชนใหม่ทุ่งหญ้า	ชุมชนนิ่ง	ทำเลไม่เอื้อต่อการค้า	ถนนไม่ได้มาตรฐาน	ไม่ขวางทางน้ำ	ห่างชุมชน	ตัดถนนค้าชุมชน	ห่างวิว	ถมไม่สูง	คนอยู่จริงน้อย
MRAC	ที่ลุ่ม	ที่เกษตร	ชุมชนนิ่ง	ทำเลเอื้อต่อการค้า	ถนนเริ่มเก่าแก่	ขวางทางน้ำ	ห่างชุมชน	ตัดถนนค้าชุมชน	วิวสวย	ถมสูง	น้ำใต้ดินน้อยมาก
SSSC	ที่เรียบ	ชานเมืองแต่เดิม	เจริญสูง	การค้า การศึกษาเป็นหลัก	ถนนดี	ขวางทางเดินน้ำ	บ้านเก่า (บ้านไม้)	ต่อข้างชุมชน	วิศวกรรมค	ไม่ถม	น้ำใต้ดินพอเพียง
SSSR	ถนนสูงกว่าที่ดิน	ชานเมือง	ชุมชนนิ่ง	ทำเลไม่เอื้อต่อการค้า	ถนนดี	อยู่จุดสูงของพื้นที่	มีบ้านเก่า	ตั้งข้าง ๆ ชุมชน	วิวสวยเห็นคอย	น้ำมีทางไป	น้ำใต้ดินน้อยมาก
SSDC	ที่เรียบ	ทุ่งหญ้า	ชุมชนนิ่ง	ทำเลเอื้อต่อการค้า	ถนนแค่ออยู่แล้ว	ไม่ขวางทางเดินน้ำ	ห่างชุมชน	ห่างชุมชน	วิวสวย	ไม่ถม	น้ำใต้ดินน้อยมาก
SSRC	ที่ค่อน	ชุมชนดั้งเดิม	ชุมชนนิ่ง	ทำเลไม่เอื้อต่อการค้า	ถนนแค่ออยู่แล้ว	ขวางทางเดินน้ำ	ห่างชุมชน	ห่างชุมชน	วิวสวย	น้ำมีทางไป	คนอยู่จริงน้อย
SSAC	ที่ลุ่ม	ที่เกษตร	ชุมชนนิ่ง	ทำเลไม่เอื้อต่อการค้า	ถนนแค่ออยู่แล้ว	อยู่จุดสูงของพื้นที่	ห่างชุมชน	ห่างชุมชน	ห่างวิวท่าทราย	ถมไม่สูง	คนอยู่จริงน้อย
DKSR	ถนนสูงกว่าที่ดิน	ทุ่งหญ้ากร้าง	ชุมชนนิ่ง	ทำเลไม่เอื้อต่อการค้า	ถนนดี	ถนนขวางทางน้ำ	ห่างชุมชน	ห่างชุมชน	ห่างวิว	น้ำมีทางไป	คนอยู่จริงน้อย
DKRC	ที่ลุ่ม	ชุมชนใหม่ ๆ	ชุมชนนิ่ง	ทำเลไม่เอื้อ	ถนนเก่า	อยู่จุดสูง	มีบ้านเก่า	โครงการ	ห่างวิว	ถมไม่สูง	คนอยู่จริง

				ต่อการค้า	ทรุดโทรม	ของพื้นที่		แทรกตัว			น้อย
DKAC	ที่ลุ่ม	ที่เกษตร	ชุมชน เบาบาง	ทำเลไม่เอื้อ ต่อการค้า	ถนนแยะ อยู่แล้ว	ขวางทาง เดินน้ำ	ห่างชุมชน	ตัดถนนผ่า ชุมชน	ห่างวิว	น้ำมีทางไป	มีคนอยู่จริง น้อย
SKSD	ที่ราบ	ชุมชนใหม่	การใช้ที่ดิน ตอบสนอง ผูกพันกับ คนในพื้นที่	ทำเลเอื้อ ต่อการค้า	ถนนดี	ไม่ขวาง ทางน้ำ	สิ่งปลูก สร้างคล้าย กัน	ไม่ต้องการ ความเป็น ละแวก	ไม่มีวิว	ไม่ถมพื้นที่	น้ำได้ดิน น้อย
SKSR	ที่เรียบ	มีแต่ตึก	การใช้ที่ดิน ตอบสนอง ผูกพันกับ คนในพื้นที่	ทำเลเอื้อ ต่อการค้า	ถนนดี	ถนนขวาง ทางน้ำ	มีตึกแถว	ชุมชน เหนียวแน่น	ไม่เห็นวิว	ไม่ถมที่	น้ำได้ดิน พอเพียง
SKRC	ที่ลุ่ม	ชุมชนดั้งเดิม	ชุมชน เบาบาง	ทำเลไม่เอื้อ ต่อการค้า	ถนนแยะ อยู่แล้ว	ไม่ขวาง ทางน้ำ	ห่างชุมชน	ห่างชุมชน	ห่างวิว	ถมไม่สูง	คนอยู่จริง มีน้อย
SKAC	ที่ลุ่ม	ที่เกษตร	ชุมชน เบาบาง	ทำเลไม่เอื้อ ต่อการค้า	ถนนแยะ อยู่แล้ว	ขวางทาง เดินน้ำ	ห่างชุมชน	ห่างชุมชน	ห่างวิว	น้ำมีทางไป	คนอยู่จริง มีน้อย
SPOR	ที่ลุ่ม	มีคันยาง	ชุมชนนิ่ง	ทำเลไม่เอื้อ ต่อการค้า	ถนนเก่า ทรุดโทรม	ขวางทาง เดินน้ำ	ห่างชุมชน	ห่างชุมชน	วิวสวย (ต้นไม้)	ถมสูง	น้ำได้ดิน น้อยมาก
SPDC	ที่ราบ	ที่ราบ	ชุมชนนิ่ง	ทำเลเอื้อ ต่อการค้า	ถนนเก่า ทรุดโทรม	ไม่ขวาง ทางน้ำ	บ้านเก่า (เรือนไม้)	นอกชุมชน	วิวสวย (ต้นไม้)	ไม่ถมที่	น้ำได้ดิน พอเพียง
SPRC	ที่ลุ่ม	ชุมชนดั้งเดิม	ชุมชนนิ่ง	ทำเลไม่เอื้อ ต่อการค้า	ถนนแยะ อยู่แล้ว	ไม่ขวาง ทางน้ำ	ห่างชุมชน	ห่างชุมชน	วิวสวย (เห็นคอย)	ถมไม่สูง	คนอยู่จริง มีน้อย
SPAC	ที่ลุ่ม	ที่เกษตร	ชุมชน เบาบาง	ทำเลไม่เอื้อ ต่อการค้า	ถนนแยะ อยู่แล้ว	ขวางทาง เดินน้ำ	ห่างชุมชน	ห่างชุมชน	วิวสวย (เห็นคอย)	น้ำมีทางไป	คนอยู่จริง มีน้อย
HDSR	ที่เรียบ	มีแต่ตึก	การใช้ที่ดิน บริการที่อื่น	ทำเลเอื้อ ต่อการค้า	ถนนดี	ถนนขวาง ทางน้ำ	มีแต่ตึก แถว	ชุมชน เหนียวแน่น	ตึกบังวิว มากกว่า	ไม่ถมที่	คนอยู่จริง มีน้อย
HDDC	ที่เรียบ	ที่ราบ	เจริญสูง	ทำเลเอื้อ ต่อการค้า	ถนนดี	ไม่ขวาง ทางน้ำ	มีแต่ตึก แถว	ห่างชุมชน	ตึกบังวิว มากกว่า	ไม่ถมที่	คนอยู่จริง มีน้อย
HDRC	ที่ดอน	ชุมชนเดิม	ชุมชนนิ่ง	ทำเลไม่เอื้อ ต่อการค้า	ถนนดี	ไม่ขวาง ทางน้ำ	ห่างชุมชน	ห่างชุมชน	หันหน้าทำ วิว, ถนนคั่น	ไม่ถมที่	คนอยู่จริง มีน้อย
HDAC	ที่ลุ่ม	ที่เกษตร	ชุมชนนิ่ง	ทำเลไม่เอื้อ ต่อการค้า	ถนนเก่า ทรุดโทรม	ไม่ขวาง ทางน้ำ	ห่างชุมชน	ตัดถนนผ่า ชุมชน	ห่างวิว	ถมไม่สูง	คนอยู่จริง มีน้อย

ศูนย์วิทยพัชกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย


แผนภูมิที่ 5.21 แสดง สัดส่วนภูมิฐานะของผู้อาศัย และ การอยู่อาศัยจริงในโครงการฯ



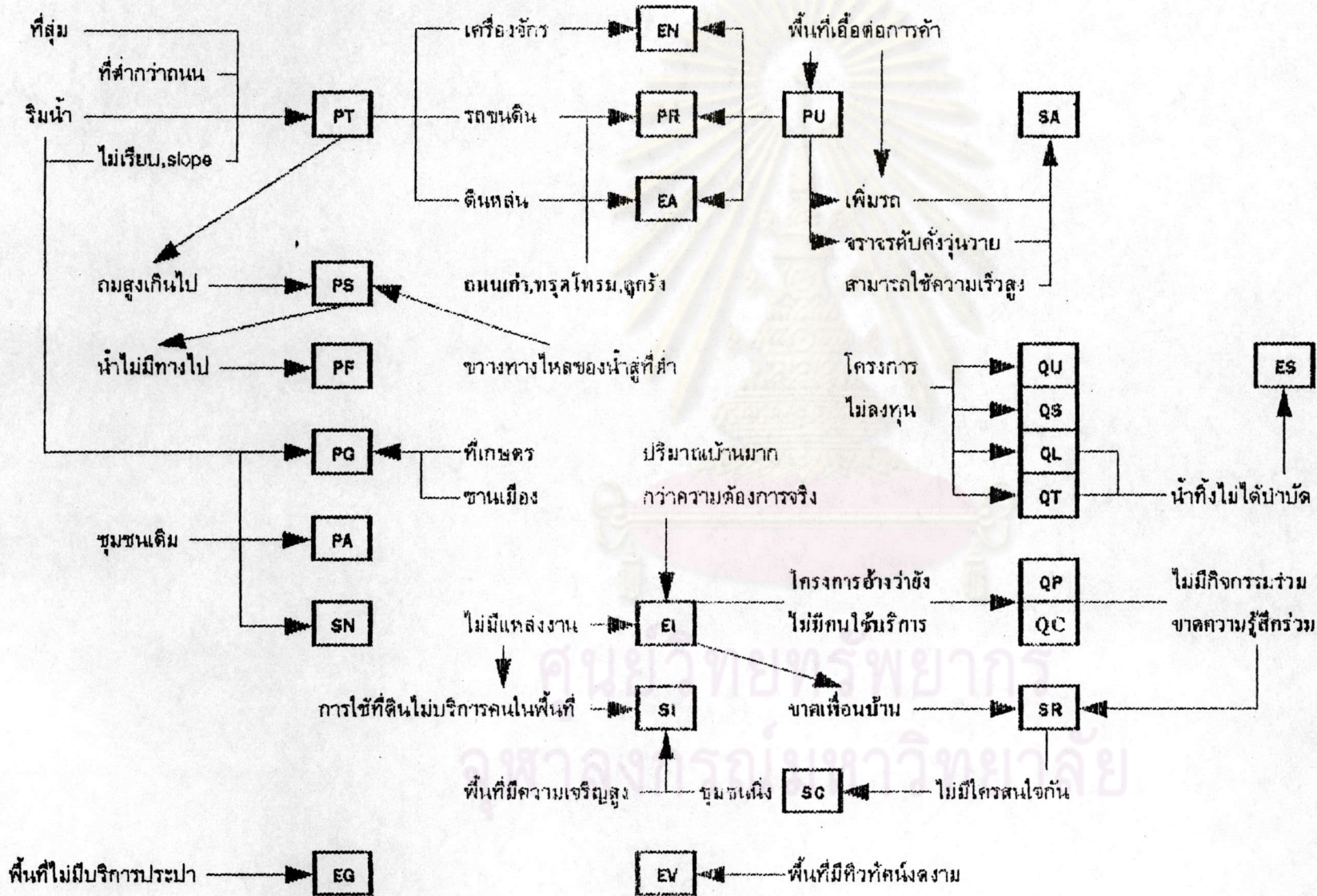


ศูนย์วิทยุชุมชน
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภาพที่ 5.1 แสดง การรื้อถอนล้อเลียนปัญหาอาชญากรรมในโครงการจัดสรร

	THE ROLE AND IMPACTS OF LAND AND HOUSING SUBDIVISION DEVELOPMENT PROJECTS ON THE URBAN CHANGE OF CHIANG MAI CITY	
Scale		

แผนภูมิที่ 5.22 แสดงความสัมพันธ์ ระหว่างปัญหา ที่เกิดจากโครงการจัดสรร



- ปัญหาคุณภาพของถนนในโครงการ QS)

ไม่ได้หมายถึงแต่ผิวการจราจรแต่เพียงอย่างเดียว แต่หมายถึงการจัดความกว้างและขอบทาง รวมถึงมาตรฐานข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ไว้ด้วย ซึ่งเป็นส่วนที่พบว่าโครงการส่วนใหญ่ไม่ได้ดำเนินการให้ถูกต้องนัก เช่น เรื่องของทางเท้า

จาดตารางที่ 5.18 พบว่า พื้นที่ที่โครงการมักมีปัญหาในเรื่องนี้ได้แก่ MUSC, MUOS, MRDC

ปัญหาในกลุ่มที่ 4 ได้แก่ การเพิ่มอาชญากรรม (SC) มีน้อยมาก ปัญหาปล่อยน้ำเสียลงลำน้ำสาธารณะ (ES) ไม่ได้เกิดขึ้นจากโครงการจัดสรร คุณภาพของท่อระบายน้ำ (QL) ยังไม่อยู่ในเกณฑ์ที่เป็นปัญหา ระบบบำบัดน้ำเสีย (QT) โดยทั่วไปได้รับการติดตั้ง-ดูแลรักษาในบริเวณ MUOC ที่เริ่มมีปัญหาบ้างจากระยะเวลาการใช้งานที่นานพอสมควร และปัญหา (QU) คุณภาพของตัวที่อยู่อาศัย พบว่า ส่วนใหญ่ลูกค้าจะพอใจและบางโครงการมีคุณภาพดีถึงขนาดมีการบำรุงรักษา ทาสีให้ทุกปี ดูแลตัดหญ้า ทำความสะอาด เป็นที่ประทับใจของผู้อาศัยอย่างมาก

ผลกระทบของโครงการจัดสรรในระดับโครงการ

จากการเก็บแบบสำรวจในพื้นที่ในหัวข้อที่ผ่านมา ทั้งจาก 328 โครงการนั้น นอกจากจะสามารถแบ่งแบบสำรวจออกไปตามพื้นที่ย่อยแล้ว จะสามารถนำมาแบ่งตามประเภทของโครงการได้เช่นกัน เพราะแต่ละโครงการก็จะมีรหัสเฉพาะเช่น MR 21, MSMF จาดตารางที่ 5.1 จะได้รายละเอียดว่า ชื่อบ้านริมบาร์คเพลส อยู่ในพื้นที่ประเภท MRRS (ริมน้ำบึง อาเภอแม่ริม) MSMF คือ มีขนาดปานกลาง (M) รูปแบบบ้านเดี่ยว (S) ราคาปานกลาง (M) ขายความมั่งคั่งของวิวทิวทัศน์เป็นหลัก (F) ดังนั้น ผลจากแบบสำรวจนั้นจะได้ผลกระทบของโครงการในปัญหาต่าง ๆ ทั้ง 24 ประเด็น ในแต่ละประเภทด้วย

ในหัวข้อนี้ จะไม่พิสูจน์ว่า ปัญหาประเด็นใดรุนแรงกว่าประเด็นใดอีก เพราะวิเคราะห์ไปแล้ว ในหัวข้อก่อน แต่สิ่งที่น่าสนใจคือ ในระดับโครงการแล้ว โครงการประเภทใดจะสร้างปัญหามากกว่ากันในแต่ละประเด็น เช่น ปัญหาการรุกรานพื้นที่เกษตร (PG) ระหว่างโครงการขนาดกลาง เล็ก ใหญ่ ใครจะมีแนวโน้มสร้างปัญหามากกว่ากัน หรือระหว่างบ้านเดี่ยวกับบ้านแบบผสมใครจะบุกรุกพื้นที่เกษตรมากกว่า หรือระหว่างโครงการราคาสูง ปานกลาง ต่ำ หรือระหว่างขายคอย ขายน้ำปิง ขายทุ่งทิวทัศน์ ขายถนน ขายชุมชน และในประเด็นปัญหาอื่น ๆ ต่อไป

ในหัวข้อที่ผ่านมา ได้เปรียบเทียบไว้ว่า ปัญหาทั้ง 24 ประเด็นเหมือนนักเรียน 24 คน สอบในแต่ละวิชา คือ แต่ละพื้นที่รวม 33 วิชา และในแต่ละวิชามีคะแนนเต็มไม่เท่ากัน การใช้ Z-Score จะทำให้ทราบว่า นักเรียนทั้ง 24 คน คนใดได้ตำแหน่งคะแนนมาตรฐานสูงกว่าคนใดในแต่ละวิชา แต่ในหัวข้อนี้ เปรียบเหมือนนักเรียนทั้ง 24 คน เลื่อนขึ้นมาเรียนในระดับม.ปลาย ต้องสอบ 4 ครั้ง แต่ละครั้งมีคะแนนรวมเท่ากัน แต่มีจำนวนวิชาไม่เท่ากัน และแต่ละวิชามีคะแนนเต็มไม่เท่ากัน (ในที่นี้วิชาจะไม่ซ้ำพื้นที่แต่จะเป็นประเภทของโครงการ) เช่น ครั้งที่ 1 มี 3 วิชา ได้แก่ SB, SM, SS คะแนนเต็ม 3, 517, 16,809 และ 9,944 ตามลำดับ (หมายความว่า โครงการขนาดใหญ่มีหน่วยอาศัยรวมทั้งหมด 3,517 ขนาดกลาง 16,809 ขนาดเล็ก 9,944 หน่วย รวมทั้งหมด = 36,270 ก็คือ จำนวนหน่วยอาศัยทั้งหมดของโครงการจัดสรรในเขตผังเมืองรวม ซึ่งเปรียบเทียบเป็นคะแนนเต็มของการสอบในทุก ๆ ครั้งนั่นเอง) ครั้งที่ 2 มี 2 วิชา ได้แก่ TS และ TM เป็นต้น จนถึงครั้งที่ 4 มี 5 วิชา

ในหัวข้อนี้สิ่งที่เราอยากทราบ คือ นักเรียนแต่ละคนสอบได้คะแนนในวิชาใดบ้างสูงกว่าวิชาอื่น ๆ (ในการสอบทั้ง 4 ครั้ง) ซึ่งก็คือปัญหาแต่ละปัญหาจะมีความเด่นชัดในโครงการประเภทใดบ้าง ซึ่งวิชาการที่จะนำมาใช้วิเคราะห์ลักษณะนี้คือ ค่า L.Q. (โปรดดูบทที่ 3 หัวข้อสภาพเศรษฐกิจประกอบ)

วิธีการของ L.Q. มีข้อดีคือ ทำให้เราทราบว่า ข้อมูลซึ่งอยู่ต่างชุดกันมีคะแนนฐานต่างกัน ข้อมูลใดมีตำแหน่งความสำคัญสูงกว่า ทำให้ข้อมูลเชิงปริมาณมาเป็นข้อมูลเชิงคุณภาพ

ส่วนข้อเสียคือ ไม่ได้ความหมายหรือเกณฑ์ของปัญหาว่าอยู่จุดใด เช่น ในโครงการขนาดใหญ่ ค่า L.Q. ของปัญหา PT = 1.11 ส่วน EG = 1.32 ไม่ได้หมายความว่า EG มีปัญหามากกว่า PT แสดงแต่เพียงว่าโครงการขนาดใหญ่ มีแนวโน้มที่จะสร้างปัญหาทั้งสองประเภทมากกว่าโครงการขนาดอื่น โดยในปัญหาประเภท EG จะมีความเด่นชัดในการสร้างปัญหามากกว่าหรือ ตัวอย่างเช่น จะเห็นว่าเอาค่า LQ ของนาย ก ไปเทียบกับค่า LQ นาย ข. แล้วบอกว่า ทั้งคู่ เรียนดีเท่ากันไม่ได้ เพราะนาย ข. ได้คะแนนสูงกว่า ผลจากตารางนี้จะบอกเพียงแต่ว่าทั้ง นาย ก และนาย ข. สอบวิชา C ได้ดีกว่าวิชาอื่น ๆ

วิชาที่	A	B	C	รวม
คะแนนเต็ม	6	5	4	15
คะแนนนาย ก	1	1	1	3
LQ	0.83	1.00	1.25	1.00
คะแนนนาย ข	3	3	3	9
LQ	0.83	1.00	1.25	1.00

จะเห็นว่าค่า L.Q. ละความสำคัญของคะแนนรวมไป

ค่าคะแนนดิบในตารางที่ 5.23 ได้มาด้วยวิธีการเดียวกันกับค่าคะแนนดิบในหัวข้อก่อน เพียงแต่นำ มาจัดกลุ่มใหม่ตามประเภทของโครงการเท่านั้น (จัด 4 ครั้งคือ ตามขนาด ตามรูปแบบ ตาม ราคาม ตามภาพลักษณ์) จากนั้นนำมาหาค่า L.Q ด้วยสูตร

$$L.Q. \text{ ในปัญหาใด} = \frac{(\text{คะแนนในประเภทของโครงการ} / \text{คะแนนรวมในประเภทของโครงการ}) / (\text{คะแนนรวมในปัญหา} / \text{คะแนนรวมทั้งหมด})}$$

ตัวอย่างเช่น

ประเภท	SB	SM	SS	รวม
น้ำหนัก	9,517	16,809	9,944	36,270
PT	5,900	9,875	4,497	20,272
PG	5,139	10,926	6,088	22,153

$$\begin{aligned} \text{ค่า L.Q. ของ PT ใน SB} &= (5,900/9,517)/(20,272/36,270) \\ &= 1.11 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{หรือ} &= (5,200/20,272)/(9,517/36,270) \\ &= 1.11 \end{aligned}$$

จาดตารางที่ 5.24 จะได้ผลกระทบของโครงการประเภทต่าง ๆ ต่อปัญหาดังนี้

ปัญหากลุ่มที่ 1

- การขุดถม ปรับแต่งพื้นที่ (PG)

โครงการขนาดใหญ่และขนาดกลางมีแนวโน้มจะสร้างปัญหามากกว่าโครงการขนาดเล็ก เพราะมีพื้นที่มากกว่า โครงการรูปแบบผสมจะสร้างปัญหามากกว่าบ้านเดี่ยว เพราะมีจำนวนที่ดินจัดสรรโดยเจเพาะซึ่งจะมีการถมที่ดินมากกว่า โครงการราคาสูงก็จะมีปัญหามากกว่าราคาปานกลาง-ถูก เพราะโครงการมักจะปรับแต่งพื้นที่เพิ่มขึ้นทำให้เกิดบรรยากาศสวยงาม เพื่อดึงดูดลูกค้าในระดับสูง และโครงการที่ขายดอย ขายน้ำบึง และขายที่วิทส์จะมีปัญหามากกว่า จากความจำเป็นทางพื้นที่ที่มี Slope สูงหรือเป็นที่ลุ่ม

ตารางที่ 5.24 แสดง ค่าคะแนนคืบผลกระทบของปัญหาในระดับโครงการ

ประเภท	SB	SM	SS	TS	TM	CH	CM	CC	IM	IR	IF	IS	IC	รวม
น้ำหนัก	9517	16809	9944	23001	19269	5818	20813	9839	4441	380	12592	11626	6231	36270
PT	5900	9875	4497	11952	8320	3976	11484	4812	3275	247	7907	6394	2449	20272
PG	5139	10926	6038	14466	7687	4606	12711	4836	3386	228	10158	6234	2147	22153
PU	4929	7038	4075	9596	5946	1334	9423	4685	1360	152	4650	5500	3392	15442
PR	3298	6794	4992	9310	5774	2327	3915	3842	2094	190	5184	4650	2966	15084
PS	4606	7500	4035	10283	5958	1259	10304	4578	2423	216	6436	4506	2560	16141
PF	3807	5837	3476	8414	4706	2052	3092	2976	1903	114	5153	2938	2012	13120
PA	2339	10053	2556	9211	5737	2024	3883	4041	2105	171	6310	4102	2260	14948
EI	6418	10773	4967	12343	9815	4539	13121	4498	2699	284	10229	6416	2460	22158
SI	6852	10780	6003	15092	8543	4614	13451	5570	2998	265	9049	7355	3965	23635
SR	5950	10055	5260	12501	8764	3013	12983	5273	2332	228	6126	6995	3084	21265
SN	4702	7705	4091	10453	6083	2087	10354	4057	1864	209	6510	4767	3148	16498
SA	3026	5124	3051	6945	4256	1245	7364	2592	1861	195	3063	3918	2184	11201
SC	2732	3411	1740	4963	2920	1120	4557	2206	311	76	3291	2325	1380	7892
ES	2704	4079	2294	5746	3329	1180	5702	2195	1176	76	3404	2764	1637	9077
EG	4578	5544	3064	7719	5467	1536	9009	2641	2377	133	5265	3574	1837	13186
EA	4807	9064	4572	11203	7240	2133	11257	5053	2282	209	7339	5524	3089	18442
EN	4471	9045	5342	11819	7039	2478	11101	5279	2287	247	6841	5869	3614	18858
EV	3616	8613	5135	10731	6635	2151	10389	4826	3109	228	6653	5362	1994	17366
QS	2364	6232	4583	7980	5200	1081	3127	3889	1055	152	4793	4061	3099	13180
QL	1713	3287	2008	4426	2582	727	3435	2846	833	114	2733	1539	1789	7008
QT	1903	4083	2145	5216	2915	486	4693	2952	955	76	2919	2543	1635	8131
QU	2479	3712	2464	5243	3412	873	5261	2531	999	76	3076	2670	1834	8655
QP	5759	11766	6914	15976	8463	2112	15018	7309	2054	171	9503	7923	4788	24439
QC	5368	11856	6507	15435	8296	1968	14090	7653	1499	133	9341	8295	4463	23731

ตารางที่ 5.25 แสดง ค่า LQ. ผลกระทบของปัญหาในระดับโครงการ

ประเภท	SB	SM	SS	TS	TM	CH	CM	CC	IM	IR	IF	IS	IC	รวม
PT	1.11	1.05	0.81	0.93	1.12	1.22	1.00	0.88	1.32	1.10	1.04	0.98	0.70	1.00
PG	0.88	1.00	1.00	1.03	0.95	1.30	1.01	0.90	1.25	0.98	1.22	0.88	0.50	1.00
EI	1.10	1.05	0.82	0.88	1.21	1.28	1.04	0.75	0.99	1.22	1.23	0.90	0.65	1.00
SI	1.10	0.98	0.93	1.01	0.99	1.22	1.00	0.87	1.04	1.07	1.02	0.97	0.98	1.00
SR	1.07	1.02	0.90	0.93	1.13	0.98	1.07	0.91	1.09	1.02	1.02	1.03	0.84	1.00
QP	0.90	1.04	1.03	1.03	0.95	0.54	1.09	1.10	0.69	0.67	1.04	1.01	1.14	1.00
QC	0.80	1.08	1.00	1.03	0.99	0.52	1.04	1.19	0.52	0.53	1.05	1.09	1.09	1.00
PIJ	1.07	0.98	0.96	0.98	1.03	0.54	1.07	1.12	0.72	0.94	0.80	1.11	1.23	1.00
PR	0.83	0.97	1.21	0.97	1.05	0.96	1.04	0.94	1.13	1.20	0.92	0.96	1.14	1.00
PS	1.09	1.00	0.91	1.00	0.99	0.49	1.12	1.05	1.23	1.28	1.06	0.87	0.92	1.00
PA	0.60	1.45	0.62	0.97	1.05	0.84	1.05	1.00	1.15	1.09	1.13	0.86	0.88	1.00
SN	1.09	1.01	0.90	1.00	1.00	0.79	1.10	0.91	0.92	1.21	1.05	0.90	1.11	1.00
EA	0.99	1.06	0.90	0.90	1.07	0.72	1.07	1.01	1.01	1.38	1.00	0.93	0.97	1.00
EN	0.90	1.03	1.03	0.99	1.02	0.82	1.04	1.03	0.99	1.25	0.97	0.97	1.12	1.00
EV	0.79	1.07	1.08	0.97	1.04	0.77	1.05	1.02	1.40	1.25	1.02	0.97	0.67	1.00
PF	1.11	0.96	0.97	1.01	0.98	0.98	1.09	0.84	1.18	0.82	1.05	0.94	0.89	1.00
SA	1.03	0.99	0.99	0.98	1.04	0.69	1.10	0.85	1.30	1.30	0.73	1.09	1.12	1.00
EG	1.32	0.91	0.85	0.92	1.13	0.73	1.20	0.74	1.47	0.96	1.07	0.85	0.81	1.00
QS	0.68	1.02	1.27	0.95	1.03	0.51	1.05	1.09	0.65	1.10	0.97	0.97	1.37	1.00
SC	1.32	0.93	0.81	0.99	1.01	0.89	1.02	1.03	0.84	0.92	1.11	0.92	1.02	1.00
ES	1.14	0.97	0.92	1.00	1.00	0.81	1.11	0.99	1.08	0.80	1.00	0.96	1.05	1.00
QL	0.93	1.01	1.05	1.00	1.01	0.65	0.80	1.50	0.97	1.35	1.04	0.89	1.49	1.00
QT	0.89	1.08	0.86	1.01	0.93	0.37	1.02	1.34	0.98	0.89	0.96	0.98	1.17	1.00
QU	1.09	0.92	1.04	0.96	1.08	0.63	1.07	1.38	0.94	0.84	0.95	0.96	1.23	1.00

- การรกร้างพื้นที่สีเขียว (PG)

โครงการขนาดกลางมีปัญหามากกว่า เพราะโครงการขนาดเล็กไม่มีอิสระในการกระจายตัวเหมือนโครงการขนาดกลาง มักเกาะตัวอยู่กันเป็นกลุ่มหรือตามชุมชน ส่วนโครงการขนาดใหญ่มักมีทำเลที่ตั้งติดกับถนนสายใหญ่กว่า บ้านเดี่ยวจะมีปัญหามากกว่าโครงการรูปแบบผสม เพราะทาวน์เฮ้าส์หรืออาคารพาณิชย์ยังผูกติดอยู่กับเขตชุมชนมากกว่า โครงการราคาสูงมีแนวโน้มจะเกิดปัญหามากกว่า เพราะโครงการราคาสูงมักมีจุดขายอยู่ตามชุมชนหรือถนนสายสำคัญ โครงการที่ขายด้อยและความเร่งของวิศวศรัก็จะมปัญหามากกว่าจากทำเลของพื้นที่

- ไม่มีผู้อาศัยจริงในโครงการ (EI)

โครงการขนาดใหญ่จะมีปัญหามากกว่า เพราะมักจะขายได้หมดช้ากว่าโครงการขนาดเล็ก โครงการรูปแบบผสมก็จะมีปัญหามากกว่าเพราะจั่วพวกที่ดินจัดสรร ซึ่งจะว่างเปล่าทั้งโครงการเป็นส่วนมาก โครงการราคาสูงก็จะมีปัญหานี้มากกว่า เพราะกลุ่มลูกค้าจะมีส่วนผสมของผู้มีรายได้สูงจากกรุงเทพฯ มากขึ้น และโครงการที่ขายล่วงหน้าปิงและขายวิวทิวทัศน์ก็จะมีปัญหามากกว่า เพราะเป็นโครงการที่มักอยู่ห่างจากที่ทำงานของชาวเมือง กลุ่มลูกค้าในโครงการจึงมักมาจากต่างถิ่น คือ กรุงเทพฯ ส่วนผู้อยู่อาศัยจริง ๆ จะเลือกอยู่ตามถนนหรือชุมชนมากกว่า แสดงให้เห็นว่าตอบสนองความต้องการของคนเชียงใหม่มากกว่า

- ตัดสัมพันธ์กับชุมชนโดยรอบ (SI)

โครงการขนาดใหญ่จะมีปัญหามากกว่าเพราะขนาดของโครงการ จะทำให้เกิดความรู้สึกแตกต่างกับชุมชนโดยรอบมากขึ้น เช่นเดียวกับโครงการรูปแบบบ้านเดี่ยวจะมีโอกาสในการติดต่อน้อยกว่าพวกทาวน์เฮ้าส์ริมถนนหน้าโครงการหรืออาคารพาณิชย์ โครงการราคาสูงจะมีปัญหามากกว่าเพราะไม่ค่อยมีผู้อาศัยอยู่ และมีความแตกต่างทางฐานะของผู้อาศัยกับชุมชนโดยรอบข้างเหมือน พวกที่ตั้งอยู่ติดกับถนนหรือชุมชน

- ขาดความสัมพันธ์ในลักษณะเพื่อนบ้าน (SR)

โครงการขนาดใหญ่และกลางจะมีปัญหามากกว่า เพราะมีคนอยู่จริงน้อยกว่า โครงการขนาดเล็ก นอกจากนี้ขนาดของโครงการที่เล็กจะทำให้คนมีโอกาสเห็นหน้าค่าตากันได้ทั่วถึงและง่ายกว่า โครงการรูปแบบผสมจะมีปัญหามากกว่าแบบบ้านเดี่ยว เพราะมีความรู้สึกแตกต่างกันของประเภทที่อาศัยในโครงการเดียวกัน นอกจากนี้ยังมักถูกแยกบริเวณออกจากกันด้วย โครงการราคาปานกลางมีปัญหามากกว่า เพราะมีความแตกต่างของผู้มาอยู่ในโครงการสูงไม่เหมือนโครงการราคาแพง ที่มักเป็นกลุ่มผู้มีรายได้สูงเหมือนกันหรือโครงการราคาถูกที่เป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยเหมือนกัน มีเพียงโครงการที่ขายชุมชนเท่านั้นที่ไม่มีปัญหาในประเด็นนี้ เพราะโครงการมีส่วนผสมของผู้อาศัยคล้ายคลึงกันมากที่สุด

- ขาดสิ่งอำนวยความสะดวก (QC) และสิ่งบริการสาธารณะ (QP)

โครงการขนาดกลางจะมีปัญหาในประเด็นนี้มาก เพราะมีความกำกวมในเรื่องของขนาด โครงการขนาดใหญ่มักจะจัดเตรียมไว้พอเพียงกับจำนวนคนที่พัก ส่วนโครงการขนาดเล็กถึงจะจัดเตรียมไว้ไม่มากแต่คนที่ใช้บริการก็มีจำนวนน้อยลงไปด้วย ส่วนโครงการขนาดกลางมักจัดเตรียมไว้ในระดับหนึ่งแต่ไม่พอเพียง โครงการรูปแบบบ้านเดี่ยวจะมีปัญหามากกว่า เพราะมีผู้อยู่อาศัยจริงมากกว่า โครงการราคาที่ถูกจะมีปัญหามากกว่า เพราะโครงการราคาสูงจะจัดสิ่งเหล่านี้ไว้อย่างครบครัน โครงการที่ขายทุ่ง ขายถนนและขายชุมชนก็จะมีปัญหามากกว่า เพราะกลุ่มลูกค้ามีความต้องการในการอยู่อาศัยไม่สะดวกหรือ สะดวกสบายประดุจรีสอร์ท เหมือนกันโครงการที่ขายดอยกับขายน้ำทิพย์

ปัญหาในกลุ่มที่ 2

- ก่อให้เกิดการใช้ที่ดินติดตามมา (PU)

โครงการขนาดใหญ่จะทำให้เกิดการใช้ที่ดินติดตามมาได้ง่ายกว่า เพราะขนาดใหญ่ย่อมได้รับความสนใจจากกิจกรรมการค้ามากกว่าโครงการเล็ก ๆ ได้รับการคาดหมายว่าจะมีคน

อยู่เยอะ (ปริมาณรวมไม่ชัดเจนเป็นเปอร์เซ็นต์-อย่านำไปปนกับ EI) โครงการรูปแบบผสมก็จะก่อให้เกิดการใช้ที่ดินตามได้มากกว่า เพราะมีอาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮาส์ซึ่งเอื้อต่อการค้าเป็นจุดเริ่มต้นอยู่แล้ว ส่วนโครงการราคาถูกก็จะมีร้านค้าตามมามากกว่าโครงการราคาสูง เพราะกำลังซื้อเหมาะสมกับกาค้าขายในระดับท้องถิ่นหรือระดับชุมชน เช่นเดียวกับโครงการที่ขายถนนกับชุมชน เพราะมีทำเลที่เอื้อต่อการค้ามากกว่า

- สร้างความเสียหายต่อถนนในชุมชน (PR)

โครงการขนาดเล็กจะมีปัญหามากกว่า เพราะแทรกเข้าไปอยู่ตามชุมชนได้ง่ายกว่า จึงมีรอกาสาใช้ถนนในชุมชนบ่อยกว่า โครงการรูปแบบผสมมีปัญหามากกว่า เพราะมีรถมดินเข้ามาใช้ถนน เพื่อปรับแต่งพื้นที่มากกว่า (ดูปัญหา PT) ส่วนโครงการราคาปานกลางก็จะมีปัญหานี้มากกว่า เพราะเป็นกลุ่มที่กระจายตัวออกไปตามชุมชนต่าง ๆ มากที่สุด โครงการขายคอยขายน้ำปิงและขายชุมชนจะมีปัญหานี้มากกว่า เพราะกลุ่มขายถนนมักมีถนนสายใหญ่ได้มาตรฐานรองรับอยู่แล้ว ส่วนกลุ่มที่ขายทุ่งขายวิททัศน์ก็มักจะมีการปรับปรุงถนนเข้าโครงการให้มีคุณภาพพื้นในบางส่วน

- กีดขวางการไหลของน้ำตามธรรมชาติ (PS)

โครงการขนาดใหญ่จะมีปัญหามากกว่าด้วย ขนาดจึงกีดขวางมากกว่า ในประเภทรูปแบบไม่มีความแตกต่างระหว่างบ้านเดียวกับรูปแบบผสม โครงการราคาปานกลาง ถูกจะมีปัญหามากกว่าเพราะโครงการราคาแพงจะลงทุนทำทางไหลของน้ำเอาไว้และตกแต่งให้สวยงามหรูหรา สมราคา โครงการขายคอยขายน้ำและขายวิททัศน์ จะมีปัญหามากกว่าด้วยลักษณะทางพื้นที่ (เช่นเดียวกับปัญหา PT)

- ขัดแย้งกับสถาปัตยกรรมโดยรอบ (PA)

โครงการขนาดกลางจะมีปัญหามากกว่าเพราะโครงการขนาดใหญ่ จะมีพื้นที่กันชน (Buffer) มากกว่า ส่วนโครงการขนาดเล็กก็เป็นจุดเล็กมีขนาดไม่ใหญ่นัก ส่วนโครง

การขนาดกลางมีขนาดพอที่จะสะดวกสายตาได้ง่าย โครงการรูปแบบผสมจะมีปัญหามากกว่า เพราะมีความแตกต่างกันในลักษณะของที่อยู่อาศัย ไม่เป็นเพื่ออย่างเดียวกันเหมือนกับบ้านเดี่ยว โครงการราคาปานกลางจะมีปัญหามากกว่า เพราะโครงการราคาสูงมักจะมี Green Belt ขวางรอบโครงการไว้ก่อน และทำได้อย่างสวยงามไม่ค่อยน่าเกลียด ส่วนโครงการราคาถูกมักตั้งอยู่รวมกัน ทำให้ลดปัญหาหลงไปได้พอสมควร (หากกระจายกันอยู่คงจะรุนแรงมาก) โครงการขายดอย ขายน้ำบึง ขายทิวทัศน์ที่ไร่ล่ง จะมีปัญหามากกว่า เพราะมีบ้านเรือนเก่า ชุมชนเก่ามากกว่า

- ทำลายความเป็นละแวกบ้านของชุมชน (SN)

โครงการขนาดใหญ่จะมีปัญหามากกว่า เพราะขนาดใหญ่แล้วแทรกตัวลงไป ในชุมชนจะทำให้ชุมชนแตก (Break Down) ได้มากกว่า ไม่พบความแตกต่างระหว่างบ้านเดียวกับรูปแบบผสม โครงการราคาปานกลางจะสร้างปัญหามากกว่า เพราะการกระจายตัวของโครงการประเภทนี้จะกระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่ ไม่ปลีกตัวเองเหมือนโครงการราคาสูง และไม่รวมกลุ่มเหมือนโครงการราคาถูก โครงการที่ขายน้ำ ขายทิวทัศน์ ขายชุมชนจะมีปัญหามากกว่า เพราะกลุ่มขายดอยมักจะแยกตัวคนละพื้นที่กับชุมชนไม่แทรกตัวลงไป (แต่ตั้งติดกัน) ส่วนขายถนนชุมชนจะมีความเป็นละแวกบ้านน้อยอยู่แล้วเพราะถนนสายใหญ่

- สร้างมลภาวะทางอากาศ (EA)

โครงการขนาดกลางสร้างปัญหามากกว่า เพราะโครงการขนาดใหญ่มีกันชน (Buffer) มากกว่า ส่วนโครงการขนาดเล็กปริมาณฝุ่นที่เกิดจากการถมพื้นที่มีน้อยอยู่แล้ว (ดูปัญหา PT) โครงการรูปแบบผสมมีปัญหามากกว่า เพราะมีการถมดินมากกว่า (ดูปัญหา PT) โครงการราคาปานกลางจะมีปัญหามากกว่า เพราะโครงการราคาสูงมีการจัดการ รับผิดชอบต่อการถมพื้นที่ดีกว่า เช่น รมัดระวังเรื่องฝุ่น ส่วนโครงการราคาถูกการจัดการแยกว่าถึงแม้จะไม่ค่อยมีปัญหาการถมดินก็ตาม โครงการที่ขายดอย ขายน้ำบึง และขายทิวทัศน์ มีปัญหานี้มากกว่าจากการถมพื้นที่ทั้งสิ้น

- สร้างเสียงรบกวน (EN)

โครงการขนาดเล็กมีปัญหามากกว่า จากการใช้ปริมาณคนอยู่มากกว่าและมีพื้นที่กันชน (Buffer) มากกว่า โครงการรูปแบบผสมมีปัญหามากกว่า จากการใช้เครื่องจักรขนาดใหญ่ในการถมดินในพื้นที่มากกว่า โครงการราคาปานกลางถูกมีปัญหามากกว่า เพราะโครงการราคาแพงมักออกแบบพื้นที่ให้มี Green Belt รอบ ๆ โครงการซึ่งทำหน้าที่เหมือนฉนวน โครงการขายน้ำและขายชุมชนจะมีปัญหานี้มากกว่า โดยโครงการที่ขายน้ำจะมีการใช้เครื่องจักรขนาดใหญ่ในการถมพื้นที่ด้วย ส่วนโครงการที่ขายชุมชนจะมีเสียงดังเพิ่มมาจากกิจกรรมที่เพิ่มตามมา (ดูปัญหา PU) รวมถึงยานพาหนะด้วย

- สร้างปัญหาทัศนียภาพ (EV)

โครงการขนาดกลางและเล็กมีปัญหามากกว่า เพราะจุดขายของโครงการขนาดใหญ่มักไม่ใช่วิวทิวทัศน์ โครงการรูปแบบผสมจะก่อปัญหามากกว่า เพราะอาคารพาณิชย์ทาวเวอร์เข้าสจะมีลักษณะเป็น MASS เมื่อเทียบกับเส้นขอบฟ้ามากกว่าบ้านเดี่ยว โครงการราคาปานกลาง-ถูก มีปัญหามากกว่า เพราะโครงการราคาสูงมักจัดรูปทัศน์ของโครงการไว้ได้สวยงามมากกว่า โครงการขายคอย ขายน้ำบึง ขายทุ่งทิวทัศน์ จะมีปัญหานี้มากกว่าเพราะมักเป็นจุดที่มีความงดงามทางธรรมชาติสูง

ปัญหาในกลุ่มที่ 3

- ก่อให้เกิดน้ำท่วม ชั่งนองในพื้นที่ข้างเคียง (PF)

โครงการขนาดใหญ่มีปัญหามากกว่า จากขนาดและการกีดขวางลำน้ำที่มากกว่า โครงการบ้านเดี่ยวมีปัญหามากกว่าจากการรุกพื้นที่สีเขียว ซึ่งเป็นที่ลุ่มมากกว่า โครงการราคาปานกลางมีปัญหามากกว่า เพราะโครงการราคาสูงไม่ค่อยมีปัญหานการกีดขวางทางไหลของน้ำ ส่วนโครงการราคาถูกมีปัญหากีดขวางการไหลของน้ำตามธรรมชาติน้อยกว่า โครงการขายคอยและขายทุ่งมีปัญหามากกว่า เพราะมี Slope ที่ไม่สม่ำเสมอและเป็นที่ยุ่ม

- ก่อให้เกิดอุบัติเหตุ (SA)

โครงการขนาดใหญ่จะมีปัญหามากกว่า เพราะมีปริมาณรถของผู้อาศัยในโครงการมากกว่า โครงการรูปแบบผสมมีปัญหามากกว่า เพราะมีความแตกต่างของยานพาหนะสูง เช่น จะเป็นกลุ่มที่มีรถจักรยานยนต์ รถส่งสินค้าให้อาคารพาณิชย์มากกว่าบ้านเดี่ยว (มีปัญหา PU มากกว่าบ้านเดี่ยว) โครงการราคาปานกลางจะมีปัญหามากกว่า เพราะมีการใช้ที่ดินตามมา และมีการใช้ถนนในชุมชนมากกว่า (PR) โครงการที่ขายทีวทัศน์ หุ่น จะมีปัญหาน้อยเพราะไม่อยู่ในจุดที่มีการจราจรพลุกพล่านเหมือนจุดอื่น ๆ

- แย่งใช้น้ำที่ดินจากน้ำบ่อของชุมชนโดยรอบระดับ (EG)

โครงการขนาดใหญ่มีปัญหามากกว่าจากปริมาณผู้อาศัย โครงการรูปแบบผสมมีปัญหามากกว่า เพราะโครงการบ้านเดี่ยวมักจัดระบบประปาไว้ดีกว่า โครงการราคาปานกลางมีปัญหามากกว่า เพราะกลุ่มที่กระจายตัวออกไปมากกว่า บางส่วนจะเสียพื้นที่ให้บริการประปาออกไป โครงการขายตอยจะมีปัญหามากกว่า เพราะอยู่ในบริเวณพื้นที่น้ำที่ดินได้น้อย

- ถนนในโครงการไม่ได้มาตรฐาน (QS)

โครงการขนาดกลาง เล็กจะมีปัญหามากกว่า โครงการขนาดใหญ่มักจะจัดความกว้างและคุณภาพได้ดีกว่า โครงการรูปแบบผสมมีปัญหามากกว่า โดยเฉพาะกลุ่มที่ดินจัดสรร โครงการราคาถูก ปานกลางจะมีปัญหามากกว่าโครงการราคาแพง ซึ่งจะมีการลงทุนดีกว่า โครงการขาน้ำปิง และชุมชนจะมีปัญหามากกว่า มักจะไม่ค่อยมีการลงทุนในคุณภาพของถนน

ปัญหาในกลุ่มที่ 4

- เพิ่มปัญหาอาชญากรรม (SC)

โดยมากเป็นการโจรกรรมหรือย่องเบาตามบ้าน พบว่า โครงการขนาดใหญ่จะมีปัญหามากกว่า เพราะขนาดกว้างทำให้ดูแลทั่วถึงลำบาก และโครงการกลุ่มนี้มีปัญหาในเชิงสัมพันธ์กันอยู่แล้ว (ดูปัญหา SR) โครงการรูปแบบผสมมีปัญหามากกว่า เพราะความแตกต่างกันทางลักษณะที่อยู่ (มีปัญหา SR เช่นกัน) โครงการราคาถูกจะมีปัญหามากกว่า เพราะการดูแลป้องกันจะดีกว่าโครงการราคาสูง โครงการที่ขายชุมชนและทุ่งจะมีปัญหามากกว่า กลุ่มขายทิวทัศน์เนื่องจากห่างไกลชุมชน ส่วนขายชุมชนก็จะจ่อแจเพราะในตอนกลางวัน

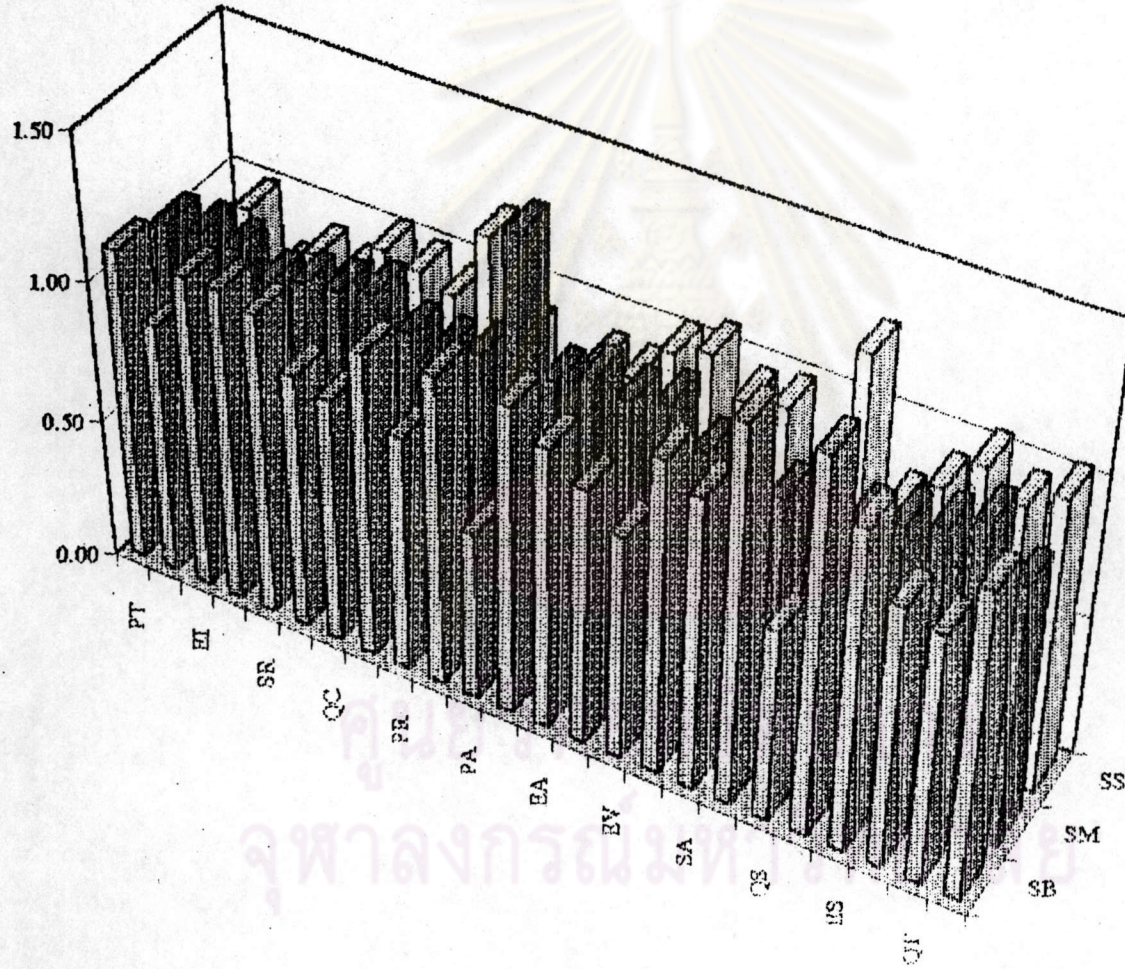
- ปัญหาปล่อยน้ำเสียอยู่หน้าสาธารณะ (ES)

โครงการขนาดใหญ่มีปัญหามากกว่าเพราะมีปริมาณน้ำทิ้งมากกว่า ไม่พบความแตกต่างในโครงการบ้านเดี่ยว และรูปแบบผสม โครงการราคาปานกลางมีปัญหามากกว่า เพราะโครงการราคาสูงมักป้องกันปัญหาไว้อย่างดี ส่วนโครงการขนาดเล็กก็ถูกขนาดบังคับ ถ้าหลีกเลี่ยงไม่ดูแลจะถูกตรวจสอบได้ง่ายกว่า โครงการที่ขายคอก-ขายชุมชนจะมีปัญหามากกว่า โดยกลุ่มขายคอกยังขาดระบบท่อคอกน้ำเสียมากกว่า ในกลุ่มที่ขายชุมชนโครงการมักปล่อยน้ำเสียไหลไปรวมกับระบบท่อน้ำทิ้งเลย โดยไม่ผ่านการบำบัด

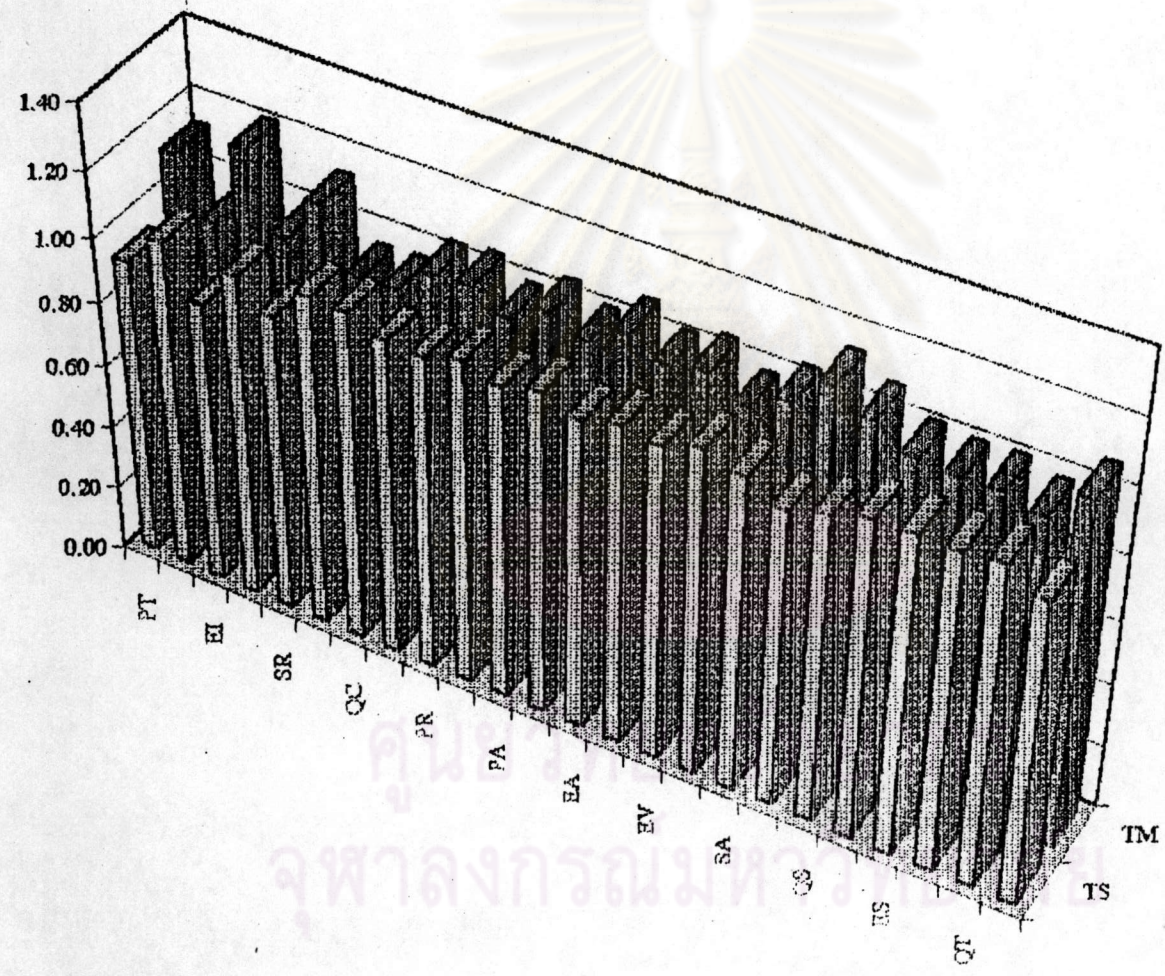
- ท่อระบายน้ำไม่ได้มาตรฐาน (QL)

โครงการขนาดเล็กจะมีปัญหามากกว่า เนื่องจากเจ้าของโครงการอาจจะเล ความสำคัญในส่วนนี้ไป เพราะคิดว่าโครงการขนาดเล็กไม่จำเป็นต้องลงทุนมากเลย มักใช้ท่อขนาดเล็กกว่าที่ควร โครงการรูปแบบผสมมีปัญหามากกว่า โดยเฉพาะกลุ่มที่ดินจัดสรรซึ่งมักจะไม่ได้เตรียมในส่วนนี้เอาไว้ให้ โครงการราคาถูกมีปัญหามากกว่า เพราะเจ้าของโครงการไม่ได้ลงทุน โครงการขายน้ำบึง ขายทุ่ง และขายชุมชน มีปัญหามากกว่า เพราะกลุ่มขายน้ำบึงจะถือโอกาสปล่อยลงลำน้ำไปเลย กลุ่มขายทุ่งและขายชุมชนจะพึ่งระบบระบายน้ำสาธารณะเป็นหลัก

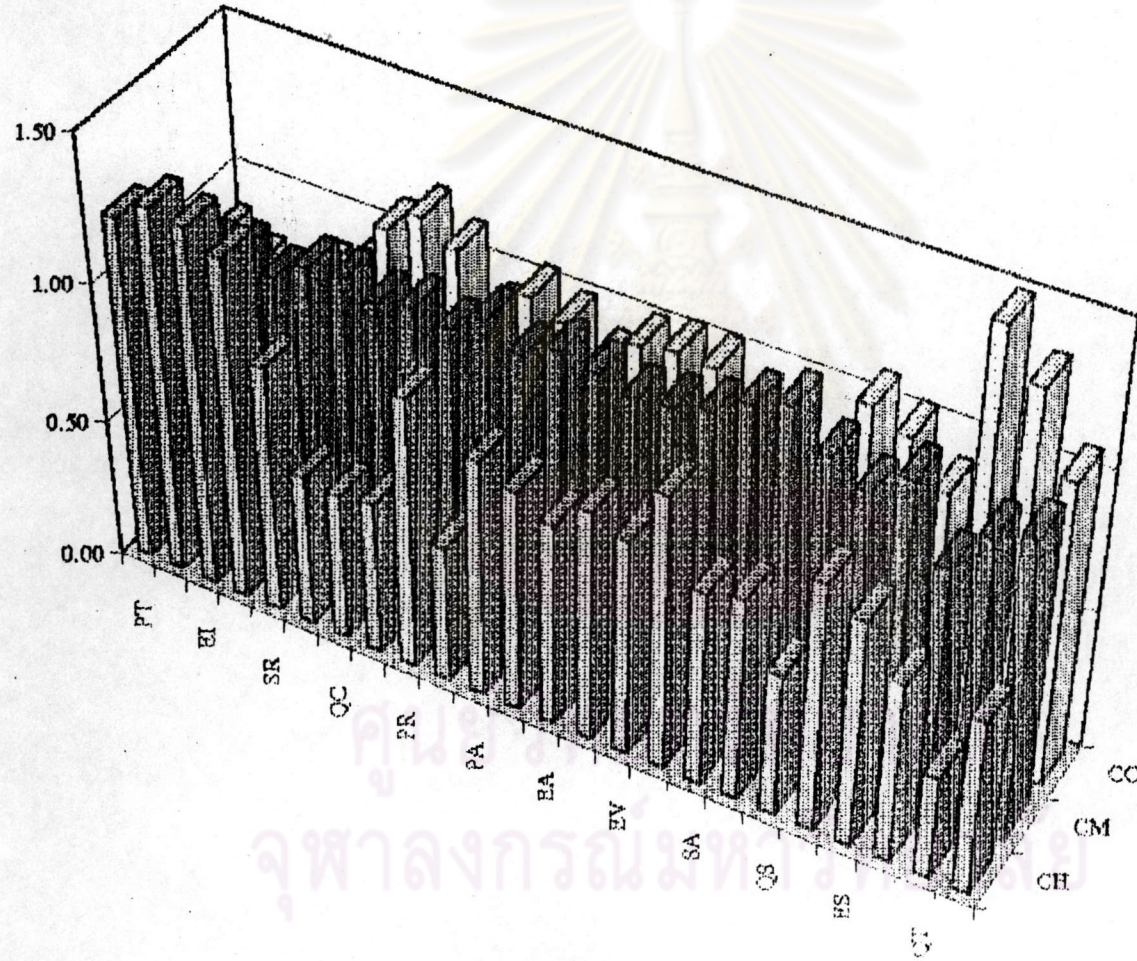
แผนภูมิที่ 5.23 แสดง ผลกระทบของปัญหาในระดับโครงการ ประเภทขนาด



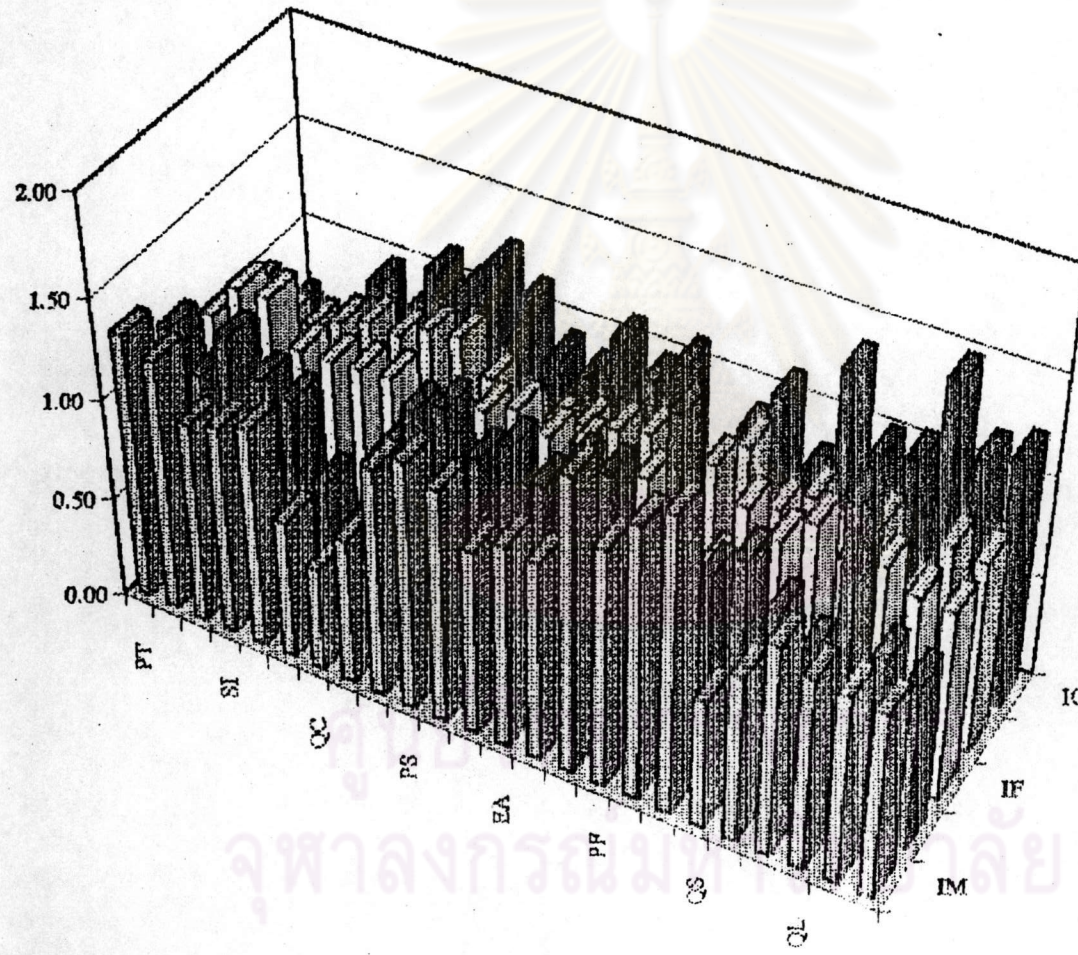
แผนภูมิที่ 5.24 แสดง ผลกระทบของปัญหาในระดับโครงการ ประเภท รูปแบบ



แผนภูมิที่ 5.25 แสดง ผลกระทบของปัญหาในระดับโครงการ ประเภทราคา



แผนภูมิที่ 5.26 แสดง ผลกระทบของปัญหาในระดับโครงการ ประเภห ภาพลักษณ์



- ปัญหาคุณภาพของระบบบำบัดน้ำเสีย (QT)

โครงการขนาดกลางมีปัญหามากกว่า เพราะโครงการขนาดเล็กมีปริมาณน้ำเสียน้อยกว่า ส่วนโครงการขนาดใหญ่ได้รับการติดตั้งให้รองรับปริมาณได้มากกว่า โครงการบ้านเดี่ยวมีปัญหามากกว่า เพราะโครงการรูปแบบผสมมีผู้อาศัยน้อยกว่าและกลุ่มที่ดินจัดสรรจะไม่ได้เตรียมไว้ โครงการคาถุกมีปัญหามากกว่าเพราะเจ้าของมักไม่ค่อยลงทุน โครงการขายชุมชนมีปัญหามากกว่าเพราะถือโอกาสปล่อยลงสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะทันที

- ปัญหาคุณภาพของที่อยู่อาศัย (QU)

โครงการขนาดกลางมีปัญหาน้อยกว่า เพราะโครงการขนาดใหญ่จำนวนหน่วยมากดูแลมาตรฐานลำบาก ส่วนโครงการขนาดเล็กมักจะถูกหละเลยจากเจ้าของโครงการ โครงการรูปแบบผสมมีปัญหามากกว่า โดยเฉพาะอาคารพาณิชย์ และทาวน์เฮ้าส์ โครงการงานปานกลางถูกมีปัญหามากกว่า (เป็นธรรมชาติ) และโครงการขายชุมชนจะมีปัญหามากกว่าเพราะเจ้าของโครงการมักถือว่ามีควมได้เปรียบในเรื่องทำเลอยู่แล้ว อย่างไรก็ตามยังมีอยู่อาศัย

การคาดการณ์แนวโน้มของผลกระทบจากโครงการจัดสรรในอนาคต

จากหัวข้อที่ผ่านมา เราทราบว่า พื้นที่ทั้ง 12 ประเภท จะเกิดโครงการประเภทใดมากที่สุด ในหัวข้อนี้เราทราบว่า โครงการประเภทใดจะสร้างปัญหาใดบ้าง ดังนั้นเราจะประมาณได้ว่า พื้นที่ประเภทต่าง ๆ จะเกิดปัญหาใดบ้างในอนาคต หลังจากที่โครงการจัดสรรได้เกิดขึ้นในพื้นที่แล้ว จากตารางนี้ได้ผลมาจากตารางในหัวข้อ ว่า พื้นที่ที่มีแนวโน้มจะเกิดโครงการจัดสรรมากที่สุดคือ DC, RC, AC และ SR จากแผนภูมิที่ 5.26 จะทราบความสัมพันธ์ระหว่างหัวข้อได้ชัดเจน ดังนั้นในแต่ละพื้นที่จะเกิดปัญหาดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5.26 แสดงการคาดการณ์แนวโน้มของบทบาทและผลกระทบจากโครงการจัดสรรในอนาคต

พื้นที่เกิด	ชนิด	ปัญหากลุ่มที่ 1							ปัญหากลุ่มที่ 2							ปัญหากลุ่มที่ 3				ปัญหากลุ่มที่ 4				
		PT	PG	EI	SI	SR	QP	QC	PU	PR	PS	PA	SN	EA	EN	EV	PF	SA	EG	QS	SC	ES	QL	ST
DC	S						X		X					X	X				X			X		X
	S		X		X		X	X								X							X	
	M		X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	C						X	X	X	X		X		X			X		X	X	X	X	X	X
	S						X			X					X	X				X			X	X
	S		X		X		X	X								X							X	
	C						X	X	X		X			X	X	X				X	X		X	X
	C						X	X	X	X			X		X			X		X	X	X	X	X
RC	S						X			X					X	X				X			X	X
	S		X		X		X	X									X						X	
	M		X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	F	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	X		X		X		X	
AC	M	X	X	X		X	X	X			X	X	X	X	X				X			X	X	
	S		X		X		X	X								X							X	
	M		X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	F	X	X	X	X	X	X	X																
	S						X			X					X	X				X			X	X
	M	X		X		X		X	X		X		X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X
SR	S						X			X					X	X				X			X	X
	S		X		X		X	X								X							X	
	M		X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	S					X	X	X	X								X							

ในพื้นที่ศูนย์กลางระดับอำเภอ (DC)

- ปัญหาในกลุ่มที่ 1 (ซึ่งรุนแรงและชัดเจนมาก) ได้แก่ คุณภาพของสิ่งบริการสาธารณะ และสิ่งอำนวยความสะดวก (QP, QC)
- ปัญหาในกลุ่มที่ 2 (มีความรุนแรงชัดเจนปานกลาง) ได้แก่ สร้างความเสียหายให้กับถนนในชุมชน (RR) สร้างเสียงรบกวน (EN) รองลงไปคือ ก่อให้เกิดการรำที่ติดติดตามมา (PU) และทัศนอุจาด (EV)
- ปัญหาในกลุ่มที่ 3 (มีความรุนแรงชัดเจนน้อย) ได้แก่ คุณภาพของถนนในโครงการ (QS)
- ปัญหาในกลุ่มที่ 4 (มีความรุนแรงชัดเจนน้อยมาก) ได้แก่ คุณภาพของระบบท่อระบายน้ำ (QL) คุณภาพของระบบบำบัดน้ำเสีย (QT) คุณภาพของหน่วยอาศัย (QU) รองลงไปคือ ปัญหาอาชญากรรม (SC)

ในพื้นที่ชุมชนชนบท (RC)

- ปัญหาในกลุ่มที่ 1 ได้แก่ การรุกรานพื้นที่สีเขียว (PG) คุณภาพของสิ่งบริการสาธารณะ และสิ่งอำนวยความสะดวก (QP, QC) รองลงไปคือ ไม่มีผู้อาศัยจริงในโครงการ (EI) ตัดปฐิสัมพันธ์กับชุมชนโดยรอบ (SI) และขาดความสัมพันธ์กันเองในโครงการ (SR)
- ปัญหาในกลุ่มที่ 2 ได้แก่ ทัศนอุจาด (EV) รองลงไปคือ ปัญหาทุกประเด็นยกเว้น ก่อให้เกิดการรำที่ติดติดตามมา
- ปัญหาในกลุ่มที่ 3 ได้แก่ เกิดน้ำท่วมขังพื้นที่โดยรอบ (DF) รองลงไป คือ แย่งรำน้ำใต้ดินจากระดับน้ำ (EG) และคุณภาพของถนนในโครงการ (QS)
- ปัญหาในกลุ่มที่ 4 ได้แก่ ปัญหาลำดับรองทุกประเด็น ยกเว้นปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำผิวดิน

ในพื้นที่เกษตรกรรม (AC)

- ปัญหาในกลุ่มที่ 1 ได้แก่ การรุกรานพื้นที่เกษตร (PG) ไม่มีผู้อาศัยจริงในโครงการ (EI) ขาดความสัมพันธ์กันเองในโครงการ (SR) สิ่งบริการสาธารณะและสิ่งอำนวยความสะดวก (QP, QC) รองลงไปคือ ชุดลมปรับแต่งพื้นที่ (PT)
- ปัญหาในกลุ่มที่ 2 ได้แก่ สร้างมลภาวะทางอากาศ (EA) สร้างเสียงรบกวน (EN) ทัศนอูจาด (EV) รองลงไปคือ จัดแย้งกับสถาปัตยกรรมโดยรอบ (PA)
- ปัญหาในกลุ่มที่ 3 ได้แก่ คุณภาพของถนนในโครงการ (QS)
- ปัญหาในกลุ่มที่ 4 ได้แก่ คุณภาพของระบบระบายน้ำ (QL) รองลงไปได้แก่ ปัญหาอาชญากรรม (SC) คุณภาพของระบบบำบัดน้ำเสีย (QT) และหน่วยอาศัย (QU)

ในพื้นที่ถนนเชื่อมต่อระหว่างเมืองกับอำเภอรอบนอก (SR)

- ปัญหาในกลุ่มที่ 1 ได้แก่ คุณภาพของสิ่งบริการและสิ่งอำนวยความสะดวก (QP, QC) รองลงไปคือ รุกล้ำพื้นที่สีเขียว (PG) และความสัมพันธ์ของคนในหมู่บ้าน (SR)
- ปัญหาในกลุ่มที่ 2 ไม่มีปัญหาอันดับหนึ่ง มีแต่ปัญหาลาดับรองได้แก่ ก่อให้เกิดการใช้ที่ดินติดตามมา (PU) สร้างความเสียหายให้ถนนในชุมชน (PR) สร้างเสียงรบกวน (EN) ทัศนอูจาด (EV)
- ปัญหาในกลุ่มที่ 3 ไม่มีปัญหาอันดับหนึ่ง มีแต่ปัญหาลาดับรองได้แก่ ก่อให้เกิดน้ำท่วมขังพื้นที่โดยรอบ (PF) อุบัติเหตุ (SA) และคุณภาพของถนนในโครงการ (QS)
- ปัญหาในกลุ่มที่ 4 มีแต่ปัญหาลาดับรอง คือ คุณภาพของระบบบำบัดน้ำเสีย (QT) และหน่วยอาศัย (QU)

ในแต่ละพื้นที่จะสรุปปัญหาได้ 5 หมวด คือ

- | | | | |
|-------------------|-------------|-------------------|-----------|
| ปัญหาในกลุ่มที่ 1 | อันดับหนึ่ง | ปัญหาในกลุ่มที่ 1 | ลำดับรอง |
| ปัญหาในกลุ่มที่ 2 | อันดับหนึ่ง | ปัญหาในกลุ่มที่ 2 | อันดับรอง |
| ปัญหาในกลุ่มที่ 3 | อันดับหนึ่ง | ปัญหาในกลุ่มที่ 3 | ลำดับรอง |
| ปัญหาในกลุ่มที่ 4 | อันดับหนึ่ง | ปัญหาในกลุ่มที่ 4 | อันดับรอง |

เพราะฉะนั้นสรุปได้ดังนี้ (1, 2, 3, 4 คือปัญหากลุ่มที่, ST = ลำดับหนึ่ง
ND = ลำดับรอง)

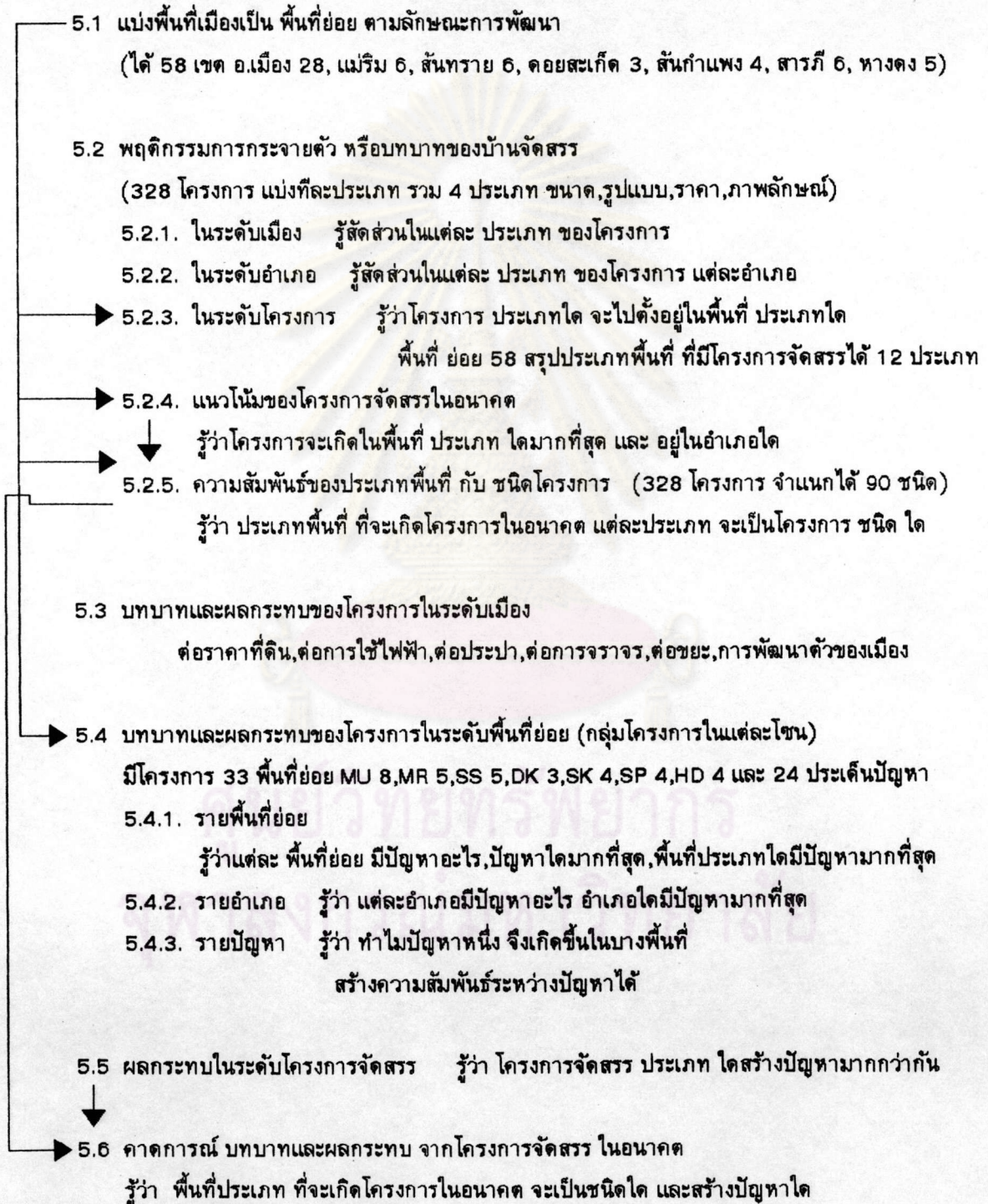
พื้นที่	1ST	1ND, 2ST	2ND, 3ST	3ND, 4ST	4ND
DC	QP, QC,	PR, EN	PU, EV, QS	QL, QT, QU	SC
RC	PG, QP, QC	EI, SI, SR, EV	PR, PS, PA, SN, EA, EN, PU	EG, QS, SC, QT, QU	SC, QL, QT, QU
AC	PG, QP, QC, EI, SR	PT, EA, EN, EV	PA, QS	QL	SC, QT, QU
SR	QP, QC	PG, SR	PU, PR, EN, EV	QT, QU	QT, QU

ถ้าหากเราทราบชนิดของโครงการที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่ใด ๆ ก็ตาม เราจะสามารถ
คาดการณ์ถึงปัญหาที่จะเกิดขึ้นได้จากตารางในหัวข้อที่ 5.5 โดยเฉพาะปัญหากลุ่มที่ 1 และ 2
แต่ถ้าเราทราบแต่เพียงพื้นที่ที่จะต้องหาประเภทของโครงการที่จะเกิดขึ้นเสียก่อนในตารางของหัวข้อ
ที่ 5.2.5 เสียก่อน จึงจะมาดูผลกระทบหรือปัญหาที่จะเกิดขึ้นในตารางหัวข้อที่ 5.6 โดยมี
เงื่อนไขว่า ลักษณะพื้นที่ในหัวข้อ 5.1 จะไม่เปลี่ยนแปลงรูปแบบการพัฒนาไปเป็นอย่างอื่น

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5.27 แสดง ความสัมพันธ์ระหว่าง หัวข้อ ในบทที่ 5

บทที่ 5 บทวิเคราะห์



จากที่ได้ทำการวิเคราะห์ในบทที่ 5 จะเห็นได้ว่า โครงการจัดสรรสร้างผลกระทบต่อเมืองเชียงใหม่ทั้งในระดับเมืองและระดับย่าน ในประเด็นปัญหาต่าง ๆ โดยเฉพาะปัญหาทางด้านกายภาพ อย่างไรก็ตาม โครงการจัดสรรยังสร้างผลกระทบต่อเมืองเชียงใหม่ในด้านอื่น ๆ ด้วย แต่เนื่องจากข้อจำกัดในเรื่องระยะเวลา จึงไม่สามารถทำการศึกษาให้ครอบคลุมไปทุก ๆ ประเด็นได้ แต่ผู้สนใจสามารถทำการศึกษาต่อไปได้อีกเช่น ผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจ อันเนื่องมาจากการจ้างแรงงานของโครงการจัดสรรว่าเป็นคนในพื้นที่ของเมืองเชียงใหม่หรือไม่ที่ได้รับประโยชน์จากการจ้างงานโดยโครงการจัดสรร และโครงการจัดสรรสามารถสร้างรายได้ให้กับผู้ใช้แรงงานซึ่งเป็นแรงงานนอกระบบ (Informal Sector) นี้เพียงใด (จากการสำรวจภาคสนามพบว่า แรงงานที่โครงการจัดสรรว่าจ้างส่วนใหญ่ ไม่ใช่นานและแวกพื้นที่)

นอกจากนี้ โครงการจัดสรรยังมีส่วนช่วยสร้างการหมุนเวียนของกระแสเงินในท้องถิ่น เช่น ธุรกิจขายวัสดุก่อสร้าง ภาษีที่ดินและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ การจ้างงานรวมไปถึงบรรยากาศทางเศรษฐกิจที่ดีอีกด้วย

ศูนย์วิทยพัชกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย