

บทที่ 1

บทนำ



สาระสำคัญของเนื้อหา

เมืองเชียงใหม่เป็นเมืองที่มีประวัติความเป็นมา ยาวนานเมืองหนึ่งของประเทศไทย ตลอดระยะเวลาประวัติศาสตร์เกือบ 700 ปี (เชียงใหม่จะมีอายุครบ 700 ปี ใน พ.ศ. 2539) ที่ผ่านมามีเชียงใหม่ได้ผสมผสานเอาวัฒนธรรมและศิลปะต่าง ๆ ตามยุคสมัยของเมือง หล่อหลอมเข้าไว้ด้วยกันจนกลายเป็นแบบแผนของศิลปวัฒนธรรมล้านนา ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตน และทรงคุณค่ายิ่ง สมกับเป็นมรดกทางอารยธรรมที่น่าภาคภูมิใจ เชียงใหม่เป็นเมืองเก่าแก่ แต่เป็นเมืองเก่าแก่ที่ยังไม่ตาย ชาวเมืองในปัจจุบันยังคงใช้ชีวิต อยู่บนพื้นที่ที่เคยเป็นชีวิตของชาวเมืองเมื่อเกือบ 700 ปีก่อน ชาวไทยทั่วไปหรือแม้แต่นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศรู้จักเมืองเชียงใหม่ในฐานะของ เมืองที่ร่ำรวยไปด้วยทรัพยากรการท่องเที่ยว ความงามสงบของเมือง ความงดงามของธรรมชาติ ความอุดมสมบูรณ์ของพืชพันธุ์ธัญญาหาร สายน้ำที่ไหลสละอาดตลอดปี อากาศที่บริสุทธิ์และเป็นสบายจากความชุ่มฉ่ำของป่าเขาลานานาไพร อลังการในความวิจิตรบรรจงของโบราณสถานและโบราณวัตถุที่บรรพชนได้สร้างสรรค์ไว้ หรือแม้แต่ความมีอัธยาศัยน้ำใจอันดีของชาวเมือง จนอาจจะกล่าวได้ว่า หากสยามคือดินแดนแห่งรอยยิ้มแล้วไซ้ เชียงใหม่ก็คือดินแดนแห่งรอยยิ้มที่หวานที่สุดแดนสยาม สิ่งต่าง ๆ เหล่านี้เป็นเสน่ห์และมนต์ดั่งลึงที่มีค่าและดึงดูดทุกคนให้มุ่งมาสู่นครของพระเจ้าเม็งรายแห่งนี้

เมืองอานันท์ได้ว่าเป็นสิ่งมีชีวิตอย่างหนึ่ง เพราะมีคนเป็นผู้อยู่อาศัยในเมือง และสิ่งมีชีวิตย่อมต้องมีการเปลี่ยนแปลง เมืองเชียงใหม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงพัฒนาจนกระทั่งกลายมาเป็นเมืองที่มีความเจริญและทันสมัยอยู่ปัจจุบัน ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงของเมืองนั้น อาจจะมาจากหลายสาเหตุด้วยกัน เช่น ปัจจัยจากนโยบายของรัฐบาลที่ต้องการให้เมืองเชียงใหม่เป็นเมืองหลักภาคเหนือ เป็นศูนย์กลางของความเจริญในด้านต่าง ๆ ปัจจัยจากการส่งเสริมการท่องเที่ยว ปัจจัยจากการอพยพเข้าของประชากร ปัจจัยจากกระแสการลงทุนของนักพัฒนา

หรือนายทุนจากต่างถิ่นหรือในท้องถิ่นเอง ฯลฯ ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ ส่งผลให้เชียงใหม่ขยายตัว และเติบโตอย่างรวดเร็วในหลาย ๆ ด้านไปในทิศทางต่าง ๆ กันขึ้นอยู่กับว่าในช่วงใดจะมีปัจจัยของการเปลี่ยนแปลงใดเป็นปัจจัยเด่น ที่จะชี้แนะการพัฒนาของเมือง

ปัจจัยของการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญที่สุดประการหนึ่งก็คือ การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเมือง โดยเฉพาะการเปลี่ยนแปลงจากการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัย ทั้งในรูปแบบของการใช้พื้นที่และตัวที่พักอาศัยเอง บ้านและที่ดินจัดสรรเป็นรูปแบบที่พักอาศัยรูปแบบหนึ่ง ที่เข้ามามีบทบาทในเมืองเชียงใหม่ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2516 และเป็นธุรกิจที่ขยายตัวอย่างรวดเร็วตลอดมาจากการลงทุนของนักพัฒนา ซึ่งได้รับการตอบสนองอย่างดีจากตลาดผู้ซื้อ ถึงแม้ว่าในระยะหลังตั้งแต่ประมาณปี พ.ศ. 2530 จะมีที่พักอาศัยในรูปแบบของอาคารสูง หรือคอนโดมิเนียมเข้ามามีบทบาทร่วมก็ตาม แต่บ้านและที่ดินจัดสรรก็ยังคงมีบทบาทสำคัญ ในฐานะที่พักอาศัยของเมืองและขยายตัวเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ โดยหลังปี พ.ศ. 2525 ได้ขยายตัวออกไปสู่ชานเมืองมากขึ้นเนื่องจากที่ดินในเมืองมีราคาแพง และเริ่มที่จะมีความแออัด

แต่จากปัจจัยของการเปลี่ยนแปลงพัฒนาเมืองข้างต้น ทำให้การเติบโตของบ้านและที่ดินจัดสรรในเมืองเชียงใหม่ได้ตอบสนองความต้องการที่พักอาศัยของชาวเมืองอย่างแท้จริง โดยนับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2526 เป็นต้นมา ปริมาณการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของเมืองเชียงใหม่ได้ลดลง ในขณะที่ปริมาณหมู่บ้านและโครงการจัดสรรที่ดินเพิ่มมากขึ้น ในลักษณะของการพัฒนาตามกระแสเศรษฐกิจและตอบสนองความต้องการของลูกค้าต่างถิ่นที่ต้องการมีบ้านหลังที่ 2 เพื่อใช้เป็นบ้านพักตากอากาศ นอกจากนี้การเติบโตของหมู่บ้านและโครงการที่ดินจัดสรรยังเป็นไปโดยปราศจากการควบคุมที่ถูกต้องทางผังเมือง ขาดหน่วยงานที่จะเข้ามารับผิดชอบอย่างจริงจัง

สิ่งเหล่านี้ทำให้เกิดบ้านและที่ดินจัดสรรในเมืองเชียงใหม่เริ่มที่จะสร้างปัญหา และมีผลกระทบต่อเมือง เช่น เกิดการขยายตัวแบบ Ribbon Development ไปตามเส้นทางคมนาคมหลัก ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการเดินทางของเมือง เนื่องจากแหล่งงานส่วนใหญ่ยังคงอยู่ภายในเมือง ผู้อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรหรือมีบ้านบนที่ดินจัดสรรในเขตชานเมืองจำเป็นต้องมีพาหนะส่วนตัวเพื่อใช้ในการเดินทางเข้ามาทำงาน เป็นการสร้างปริมาณการเดินทางอย่างมาก และเป็นสาเหตุสำคัญประการหนึ่งของปัญหาการจราจรติดขัดในเมืองเชียงใหม่ขณะนี้ ปัญหาการ

รुकข์พื้นที่เกษตรหรือพื้นที่ชนบท เนื่องจากพื้นที่มีราคาถูกสามารถลงทุนนำมาพัฒนาได้ จากข้อมูลสถิติของจังหวัดเชียงใหม่ พบว่า สูญเสียพื้นที่เกษตรที่อุดมสมบูรณ์ไปถึงกว่า 8,000 ไร่ ในระยะเวลาเพียง 5 ปี ปัญหาการให้บริการในระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการจากรัฐไม่เพียงพอ และขาดประสิทธิภาพเนื่องจากหมู่บ้านจัดสรรตั้งอยู่กันอย่างกระจุกกระจายขาดการวางแผน โดยเฉพาะปัญหาการจัดเก็บขยะซึ่งมีแนวโน้มว่าจะเป็นปัญหาที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่ในอนาคตอันใกล้ รวมไปถึงปัญหามลภาวะ เช่น ระบบบำบัดน้ำเสีย ปัญหาการใช้ที่ดินที่ไม่เป็นระเบียบ เนื่องจากการกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรร ได้ดึงดูดกิจกรรมบางประเภท เช่น พาณิชยกรรมให้กระจายตัวออกไปอย่างไม่เป็นระเบียบด้วย ปัญหาการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิประเทศ จากการถมพื้นที่ของโครงการหมู่บ้านและที่ดินจัดสรรใหม่ ๆ ซึ่งจะทาให้ระบบระบายน้ำของพื้นที่เปลี่ยนไป และอาจก่อให้เกิดปัญหาน้ำท่วมขังได้ในอนาคต ปัญหาการสูญเสียเอกลักษณ์ของสถาปัตยกรรมท้องถิ่น จากอาคารทรงสมัยใหม่ที่ขัดต่อรูปแบบสถาปัตยกรรมดั้งเดิมของล้านนา ซึ่งนับวันสภาพของบ้านเรือนทรงไทยกาลและสูญหายไปจากเมืองเชียงใหม่ ปัญหาภูมิทัศน์ของเมืองจากการพัฒนาบ้านและที่ดินจัดสรร ให้มีลักษณะเป็นบ้านพักตากอากาศในพื้นที่ส่วนที่เป็นทิวทัศน์ธรรมชาติที่งดงามของเมือง เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าต่างถิ่นที่ต้องการหนีความวุ่นวายมาแสวงหาความเงียบสงบ ปัญหาราคาที่ดินสูงขึ้นจากการที่นายทุนกว้านซื้อที่ดินเก็บไว้เพื่อรอภาวะทางเศรษฐกิจที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร ทำให้ที่ดินบางส่วนไม่ได้รับบริการใช้ประโยชน์ตามความเหมาะสมแต่ถูกนำไปใช้ในการเก็งกำไร ทำให้ที่อยู่อาศัยจำเป็นต้องมีราคาสูงขึ้น

ปัญหาต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้น กำลังจะเป็นปัญหาที่ทวีความรุนแรงยิ่งขึ้นในอนาคต ซึ่งอาจจะมีปัญหาอีกมากมายที่ติดตามมา แต่อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจของเมืองเชียงใหม่ก็คงจะยังต้องเจริญเติบโตต่อไปอย่างไม่หยุดยั้ง รวมถึงโครงการบ้านและที่ดินจัดสรรที่กำลังจะถูกพัฒนาขึ้นมาอีกเป็นจำนวนมาก จึงน่าที่จะมีการศึกษาวิจัยเพื่อหาข้อเท็จจริงถึงลักษณะและสภาพโดยทั่วไปของบ้านและที่ดินจัดสรรในเมืองเชียงใหม่ บทบาทและผลกระทบที่มีต่อเมือง รวมถึงการป้องกันและแก้ไขปัญหาดังกล่าวด้วยวิธีการทางผังเมืองเป็นการเตรียมการและวางแผน เพื่อเป็นแนวทางให้เชียงใหม่สามารถพัฒนาไปบนทิศทางที่เหมาะสมพร้อมกับการอนุรักษ์เมือง ซึ่งเป็นมรดกทางอารยธรรมของบรรพชนให้สืบทอดและคงอยู่ตลอดไป

1. เพื่อศึกษาพัฒนาการของบ้านและที่ดินจัดสรรในเมืองเชียงใหม่
2. เพื่อศึกษาบทบาทและผลกระทบของบ้านจัดสรร ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงของเมืองเชียงใหม่ทั้งในระดับเมืองและระดับย่าน
3. เพื่อหาข้อสรุป ข้อเสนอแนะ แนวทางการแก้ไข และป้องกันปัญหาของบ้านและที่ดินจัดสรรที่มีต่อเมืองทั้งในปัจจุบันและอนาคต

สมมติฐาน

1. บ้านจัดสรรเป็นรูปแบบที่พักอาศัยที่มีบทบาท และมีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงในเมืองเชียงใหม่ทั้งในด้านบวกและลบ
2. การเตรียมการวางแผนเพื่อรองรับการพัฒนาของบ้านจัดสรรจะช่วยป้องกันและลดปัญหาของเมืองได้

ขอบเขตของการศึกษา

การวิจัยในครั้งนี้จะมุ่งศึกษาถึงบทบาทและผลกระทบด้านลบของหมู่บ้านและที่ดินจัดสรรภายในเขตผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ (429 ตร.กม.) พ.ศ. 2532 ที่มีต่อเมืองเชียงใหม่ตามเขตผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2532

ขั้นตอนในการวิจัย การศึกษาจะมีลักษณะเป็นงานวิจัยเชิงประจักษ์ (Empirical Research) เนื่องจากเป็นการสังเกตและชี้ให้เห็นถึงสภาพการณ์จริงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ อันจะทำให้เกิดความหลากหลายครอบคลุมของประเด็นใหม่ ๆ ในการศึกษา มองเห็นผลของการศึกษาในภาพรวมทั้งหมด และไม่ถูกจำกัดด้วยกรอบทางทฤษฎี

1. ศึกษาทฤษฎีและทบทวนวรรณกรรม จากเอกสารและข้อมูลทุติยภูมิ เพื่อรวบรวมและหาแนวความคิดของบ้านจัดสรรในประเทศไทย อันจะเป็นแนวทางในการศึกษา
2. ศึกษาลักษณะเฉพาะของเมืองเชียงใหม่ในด้านต่าง ๆ จากแหล่งเอกสาร

3. ศึกษาปัจจัยแวดล้อมที่มีผลต่อการพัฒนาเมืองเชียงใหม่ จากแหล่งเอกสาร
4. ศึกษาสภาพการพัฒนาของเมืองเชียงใหม่ที่เป็นผลมาจากปัจจัยการพัฒนาเมืองจากแหล่งเอกสารและการสำรวจภาคสนาม
5. ศึกษาลักษณะเฉพาะและสภาพทั่วไปของบ้านและที่ดินจัดสรรในเมืองเชียงใหม่ในด้านยุค ประเภท ขนาด และลักษณะการกระจายตัว จากแหล่งเอกสารและการสำรวจภาคสนาม
6. วิเคราะห์บทบาทและผลกระทบ และปัญหาของบ้านและที่ดินจัดสรรในการเปลี่ยนแปลงของเมืองเชียงใหม่ทั้งในระดับเมืองและระดับย่าน ที่เกิดขึ้นและมีแนวโน้มว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต
7. สรุปผลการศึกษา เสนอแนะแนวทางการแก้ไข และป้องกันปัญหาที่เกิดขึ้นจากผลกระทบของบ้านจัดสรรในการเปลี่ยนแปลงของเมืองเชียงใหม่

แหล่งที่มาของข้อมูล

1. ข้อมูลจากสถิติ เอกสาร จากหน่วยงานต่าง ๆ ในจังหวัดเชียงใหม่
2. ข้อมูลจากการสังเกตการณ์ บันทึกภาพ และการสำรวจภาคสนามในพื้นที่

ข้อจำกัดในการวิจัย

1. การศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงในเมืองเชียงใหม่นี้ คำนึงถึงเฉพาะสาเหตุที่มาจากบ้านและที่ดินจัดสรรเท่านั้น ซึ่งในความเป็นจริงแล้วอาจจะมีสาเหตุอื่น ๆ ที่มีผลในการเปลี่ยนแปลงของเมืองเชียงใหม่
2. การขอข้อมูลจากบ้านและที่ดินจัดสรรซึ่งเป็นของเอกชน อาจจะไม่ได้รับความร่วมมือเท่าที่ควร เพราะข้อมูลบางประการอาจเป็นความสำคัญเชิงธุรกิจ
3. การเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาในการวิจัยครั้งนี้ เป็นเพียงแนวทางหนึ่งในหลาย ๆ มาตรการในการแก้ไขปัญหาของเมือง

ประโยชน์ที่จะได้รับ

1. เพื่อทราบถึงประวัติความเป็นมาและลักษณะของบ้านและที่ดินจัดสรรในเมืองเชียงใหม่
2. เพื่อทราบถึงบทบาทและผลกระทบของบ้านและที่ดินจัดสรรที่มีต่อการเปลี่ยนแปลง
ในเมืองเชียงใหม่ รวมถึงปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น หรือมีแนวโน้มว่าจะเกิดขึ้น
3. เพื่อเป็นแนวทางในการป้องกันและแก้ไขปัญหาของบ้านและที่ดินจัดสรรที่มีผล
กระทบต่อเมืองเชียงใหม่ทั้งในปัจจุบันและอนาคต
4. อาจนำผลการวิจัยในครั้งนี้ไปประยุกต์ใช้กับพื้นที่อื่น ๆ ในเรื่องเดียวกันได้

นิยามศัพท์

บ้านและที่ดินจัดสรร : โครงการประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินเพียงอย่างเดียวหรือที่มีการ
สร้างอาคารที่อยู่อาศัยบนพื้นที่จัดสรรนั้น ซึ่งมีรูปแบบอาคารคือ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว
(ทาวน์เฮ้าส์) และบางโครงการอาจจะมีอาคารพาณิชย์รวมอยู่ด้วยก็ได้ หรือโครงการซึ่งประกอบ
ด้วยธุรกิจจัดสรรที่ดินเพียงอย่างเดียว และมีที่ดินจัดสรรที่มีการสร้างอาคารที่อยู่อาศัยรวมกันอยู่
ในโครงการ โดยมีขนาดโครงการตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป (ตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน)

การเปลี่ยนแปลงของเมืองเชียงใหม่ :

1. การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ซึ่งสามารถมองเห็นได้ เช่น การใช้ที่ดินลักษณะ
ภูมิประเทศ สภาพแวดล้อม ระบบโครงสร้างพื้นฐานของเมือง ฯลฯ
2. การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ สังคม และประชากร เช่น วิธีการดำรงชีวิต
ตลอดจนศิลป ประเพณี และวัฒนธรรมของล้านนา