

บทบาทและผลกระทบของการพัฒนาโครงการบ้านและที่ดินจัดสรร
ในการเปลี่ยนแปลงของเมือง เชียงใหม่

นายสุภฤกษ์ อจราชกิจ



ศูนย์วิทยพัทธยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

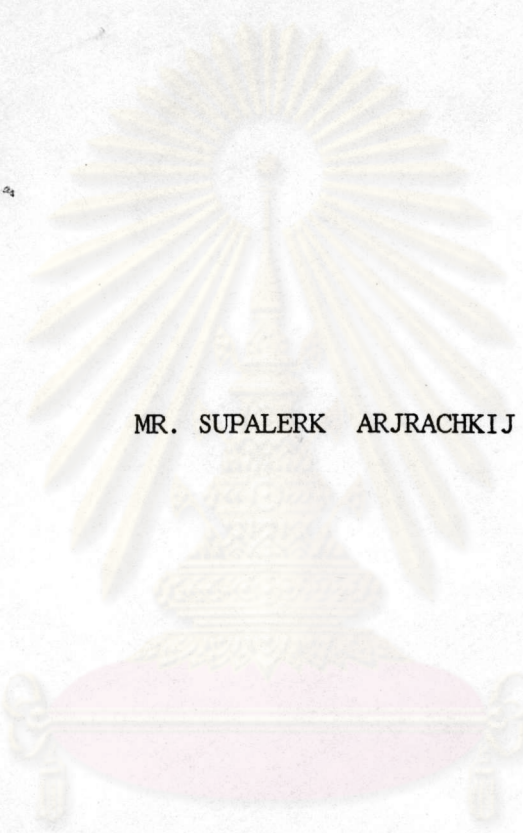
พ.ศ. 2539

ISBN 974-633-399-2

ลิขสิทธิ์บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I 17371181

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



MR. SUPALERK ARJRACHKIJ

คุณยัวิทย์ทรัพย์ากร
A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS
FOR THE DEGREE OF MASTER OF URBAN AND REGIONAL PLANNING

DEPARTMENT OF URBAN AND REGIONAL PLANNING

GRADUATE SCHOOL

CHULALONGKORN UNIVERSITY

1996

ISBN 974-633-399-2

วิทยานิพนธ์

บทบาทและผลกระทบของการพัฒนาโครงการบ้านและที่ดินจัดสรร
ในการเปลี่ยนแปลงของเมืองเชียงใหม่

โดย

นายสุภฤกษ์ อจราชกิจ

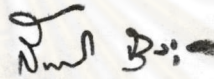
ภาควิชา

การวางแผนภาคและเมือง

อาจารย์ที่ปรึกษา

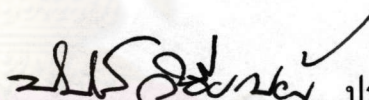
อาจารย์ ขวัญสรวง อติโพธิ

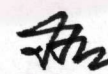
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้เป็นส่วน
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต

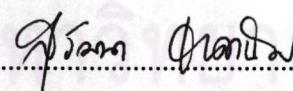


.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร.สันติ กงสุวรรณ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


.....ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นิพันธ์ วิเชียรน้อย)


.....กรรมการ
(อาจารย์ ขวัญสรวง อติโพธิ)


.....กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุวัฒนา ชาดานิติ)


.....กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ อัยฉวางค์ โปราณานนท์)

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

ศุภฤกษ์ อาราชกิจ : บทบาทและผลกระทบของการพัฒนาโครงการบ้านและที่ดินจัดสรรในการเปลี่ยนแปลงของเมืองเชียงใหม่ (THE ROLE AND IMPACTS OF LAND AND HOUSING SUBDIVISION DEVELOPMENT PROJECTS ON THE URBAN CHANGE OF CHIANG MAI CITY) อ.ที่ปรึกษา : อ.ขวัญสุวรรณ อติโพธิ, 454 หน้า. ISBN 974-633-399-2

วัตถุประสงค์ของงานวิจัยชิ้นนี้เพื่อ ศึกษาพัฒนาการของโครงการจัดสรรในเมืองเชียงใหม่, ผลกระทบหรือปัญหาจากโครงการจัดสรรต่อเมืองเชียงใหม่ และเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากโครงการจัดสรรนั้น

ผลจากการวิจัยพบว่า โครงการจัดสรรในเชียงใหม่ มีต้นกำเนิด, รูปแบบ และแนวความคิดมาจากโครงการจัดสรรในกรุงเทพฯ และมีปัจจัยทางเศรษฐกิจ และการท่องเที่ยวเป็นสิ่งสนับสนุน


โครงการจัดสรรส่วนใหญ่ มีขนาดเล็กถึงขนาดกลาง, รูปแบบบ้านเดี่ยว, ราคาปานกลาง, ใช้ถนนสายหลักหรือความงามของวิวทิวทัศน์เป็นจุดขาย

โครงการจัดสรรสร้างผลกระทบมากที่สุดในเรื่องของ การขูดมบปรับแต่งพื้นที่, การรुकล้ำพื้นที่สีเขียว, ขาดผู้อยู่อาศัยจริงภายในโครงการจัดสรร, ขาดปฏิสัมพันธ์กับชุมชนโดยรอบ, ขาดความสัมพันธ์กันของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการจัดสรร, คุณภาพของสิ่งบริการสาธารณประโยชน์ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการจัดสรร

ผลการวิจัยสามารถสรุปได้ว่า เพื่อป้องกันปัญหาที่เกิดขึ้นจากการขยายตัวอย่างปราศจากการควบคุมของโครงการจัดสรร หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรควรจัดหาพื้นที่ที่เหมาะสมเพื่อรองรับการขยายตัวของโครงการจัดสรร จากผลของการศึกษาในครั้งนี้พบว่า พื้นที่ที่เหมาะสมต่อการขยายตัวของโครงการจัดสรรได้แก่ พื้นที่บริเวณตอนเหนือของอำเภอเมือง และศูนย์กลางความเจริญในเขตอำเภอรอบนอก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา การวางผังเมือง
ปีการศึกษา 2538

ลายมือชื่อนิสิต
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาพร้อม


C535394: MAJOR URBAN PLANNING

KEY WORD: IMPACTS/LAND AND HOUSING SUBDIVISION/CHIANG MAI

SUPALERK ARJRACHKIJ : THE ROLE AND IMPACTS OF LAND AND HOUSING SUBDIVISION DEVELOPMENT PROJECTS ON THE URBAN CHANGE OF CHIANG MAI CITY. THESIS ADVISOR : KWANSUANG ATIBODHI.

454 pp. ISBN 974-633-399-2

The objective of this thesis is to study the development of land and housing subdivision projects in Chiang Mai, characteristics of the projects, impacts or problems caused by land and housing subdivision projects to Chiang Mai City, and to propose the guidelines to solve the problems occurred from the projects.

The analysis reveals that the origin, patterns and concept of land and housing subdivision projects in Chiang Mai City are from the ones in Bangkok. Economics and tourism are the contribute factors to the projects.

Most of projects size are small and medium projects. The pattern of the houses are single house of middle price. The main roads or scenic magnificent are used as selling points.

The most impacts caused by the projects are concerning to land levelling and grading, encroachment of the green areas, lack of real residence in the projects, lack of interaction among the surrounding community, lack of relationship among the residence in the projects, quality of the public utilities and facilities in the projects.

The results of the thesis can be concluded that in order to prevent the problems caused by uncontrolable expansion of the land and housing development projects, the government agencies which are relevent to the land and housing subdivision, as well as allocation should stipulate the suitable areas for expansion. The results of the study for the appropriate areas for land and housing expansion are the areas in the northern part of Amphoe Muang and the areas in the growth centers of the surrounding districts.

ภาควิชา..... การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา..... การวางผังเมือง
ปีการศึกษา..... 2538

ลายมือชื่อนิติกร..... ส.
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... ส.
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



กิตติกรรมประกาศ

คุณความดี และประโยชน์ใด ๆ ที่จะเกิดจากการศึกษาในครั้งนี้ ขออุทิศแด่ "พ่อ" ผู้ให้ชีวิตแก่ข้าพเจ้า ขออุทิศแด่ "แม่" ผู้อดทนทุกอย่าง เพื่อข้าพเจ้า

ขอกราบขอบพระคุณอาจารย์ ขวัญสรวง อดิโรธิ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นิพันธ์ วิเชียรน้อย ผู้ช่วยศาสตราจารย์ อัมฉ่างค์ ภิรามานนท์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุวัฒนา ชาติานิติ สำหรับคำแนะนำ ข้อปรึกษาต่าง ๆ และการอบรมสั่งสอน คณาจารย์ภาควิชาการ วางแผนภาคและเมือง อาจารย์พิเศษทุกท่าน และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ประสิทธิ์ประสาท ความรู้ให้แก่ข้าพเจ้า

ขอขอบคุณกุหลาบ ชุ่มเกษร, คุณศักดิ์ชัย ประโยชน์วินิช, คุณรวี หาญเฟชชัย, คุณแสงจันทร์ คะลีล้วน หน่วยงานผู้มีส่วนในการสนับสนุนทุกท่าน ซึ่งมีโอกาสจะเอ่ยนามได้ทั้งหมด

หากการศึกษาคั้งนี้ มีข้อผิดพลาด บกพร่อง ไม่สมบูรณ์ ประการใด ข้าพเจ้าขอ อภัยและขออโรรีไว้แต่เพียงผู้เดียว ณ ที่นี้

ศุภฤกษ์ อจราชกิจ

มีนาคม 2539

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฉ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฅ
สารบัญแผนที่.....	ด
สารบัญแผนภาพ.....	ท
บทที่ 1 บทนำ.....	1
สาระสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์.....	4
สมมุติฐาน.....	4
ขอบเขตของการศึกษา.....	4
ขั้นตอนในการวิจัย.....	4
แหล่งที่มาของข้อมูล.....	5
ข้อจำกัดในการวิจัย.....	5
ประโยชน์ที่จะได้รับ.....	6
นิยามศัพท์.....	6
บทที่ 2 ทฤษฎี แนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	7
ทฤษฎีเกี่ยวกับการราชที่ดินของเมือง.....	7
1. Concentric Zone Theory.....	7
2. Axial Development Theory.....	8
3. Sector Theory.....	8
4. Multiple Nuclei Theory.....	9
5. ทฤษฎีการใช้ที่ดินในเมืองของ Mcgee.....	12

ทฤษฎีเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของเมือง.....	14
1. Garden City.....	14
2. Neighbourhood Concept.....	16
งานวิจัยและแนวความคิดเกี่ยวกับบ้านจัดสรร.....	18
1. ทาาเลที่ตั้งและการกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรร.....	18
2. ลักษณะของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร.....	20
3. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรร.....	21
4. ปัญหาของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร.....	22
แนวความคิดที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ	26
Urbanization and Suburbanization.....	28
พัฒนาการของการจัดสรรในกรุงเทพฯ.....	30
บทที่ 3 สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา.....	34
ประวัติของเมืองเชียงใหม่.....	34
ที่ตั้งและการปกครอง.....	40
ลักษณะทางกายภาพ.....	47
1. ลักษณะทางธรณีวิทยา.....	47
2. แหล่งน้ำ.....	50
3. ภูมิอากาศ.....	53
สภาพเศรษฐกิจ.....	55
ลักษณะสังคมและประชากร.....	65
การท่องเที่ยว.....	83

บทที่ 4	วิวัฒนาการของเมืองเชียงใหม่กับยุคสมัยของบ้านจัดสรร.....	95
	เชียงใหม่ยุคก่อนมีบ้านจัดสรร (พ.ศ. 1600-2500).....	96
	1. ก่อนสร้างเมือง (พ.ศ. 1600-2500).....	96
	2. สถาปนาเมืองเรืองอำนาจ (พ.ศ. 1830-2067).....	99
	3. เมืองล้อมพม่าครองเมือง (พ.ศ. 2067-2317).....	110
	4. พื้นฟูเมือง (พ.ศ. 2317-2397).....	113
	5. กระแสอิทธิพลจากเศรษฐกิจแบบทุนนิยมของอังกฤษ (พ.ศ. 2398-2417)	119
	6. กระแสอิทธิพลจากกรุงเทพฯ และอำนาจส่วนกลาง (พ.ศ. 2417-2475)	126
	7. เชียงใหม่เป็นจังหวัดหนึ่งของประเทศไทย (พ.ศ. 2475-2500)....	154
	เชียงใหม่ยุคหลังเกิดการจัดสรร (พ.ศ. 2500-2538).....	165
	1. เริ่มจัดสรรที่ดินในกรุงเทพฯ เชียงใหม่ขยายตัวนอกเขตกำแพงเมืองโดยรอบ (พ.ศ. 2500-2504).....	166
	2. จัดสรรที่ดินในเชียงใหม่เริ่มขยายตัวทางดิ่ง (พ.ศ. 2504-2509)...	169
	3. เริ่มธุรกิจบ้านจัดสรรในกรุงเทพฯ เชียงใหม่กระจายความเจริญสู่ชนบท (พ.ศ. 2510-2514).....	175
	4. เริ่มธุรกิจบ้านจัดสรรในเชียงใหม่ ก้าวสู่เมืองทันสมัย (พ.ศ. 2515-2519)	181
	5. บ้านจัดสรรเต็มเมือง ชานเมืองขยายตัว (พ.ศ. 2520-2524)....	186
	6. ธุรกิจจัดสรรรุกชานเมือง เขยิบคันเร่งการพัฒนาเมือง นักลงทุนนักท่องเที่ยวบุกเมือง (พ.ศ. 2525-2529).....	193
	7. ธุรกิจจัดสรร บ้านตากอากาศระเบิดตัวสู่ชานเมือง ตึกันเมืองตะกายฟ้า (พ.ศ. 2530-2534).....	204
	8. ตลาดบ้านจัดสรรเป็นของผู้บริโภค ตลาดการค้า เก็งกำไรที่ดินมีความผันผวน (พ.ศ. 2535-2539).....	217

	หน้า
บทที่ 5 บทวิเคราะห์.....	256
การแบ่งพื้นที่ย่อยของเมืองตามลักษณะการพัฒนา.....	256
พฤติกรรมและการกระจายตัวของบ้านจัดสรร.....	274
1. ในระดับเมือง.....	274
2. ในระดับอำเภอ.....	276
3. ในระดับโครงการ.....	281
4. แนวโน้มของโครงการจัดสรรในอนาคต.....	296
5. ความสัมพันธ์ของประเภทพื้นที่กับชนิดของโครงการ.....	302
บทบาทและผลกระทบของโครงการจัดสรรในระดับเมือง.....	310
1. ราคาที่ดิน.....	310
2. การใช้จ่ายไฟฟ้า.....	319
3. ประปา.....	324
4. การจราจร.....	330
5. การจัดเก็บขยะ.....	333
6. การพัฒนาตัวของเมือง.....	338
บทบาทและผลกระทบของโครงการจัดสรรในระดับพื้นที่ย่อย (กลุ่มโครงการ).....	347
1. รายพื้นที่ย่อย.....	366
2. รายอำเภอ.....	376
3. รายปัญหา.....	380
บทบาทและผลกระทบในระดับโครงการจัดสรร.....	400
คาดการณ์บทบาทและผลกระทบจากโครงการจัดสรรในอนาคต.....	416

	หน้า
บทที่ 6 แนวทางการป้องกันและแก้ไขปัญหาจากการพัฒนาโครงการจัดสรร.....	422
การจัดลำดับความสำคัญของปัญหา.....	423
การพิจารณาหาพื้นที่ที่เหมาะสมต่อการขยายตัวของโครงการจัดสรร.....	428
การพิจารณาหาชนิดของโครงการที่เหมาะสมต่อพื้นที่ที่เหมาะสมต่อการขยายตัว	431
บทสรุปของการแก้ปัญหา.....	436
1. หน่วยงานที่ควรมีบทบาทและ เกี่ยวข้องกับการรื้อมาตรการ.....	436
2. มาตรการในระดับเมือง.....	437
3. มาตรการในระดับพื้นที่.....	441
4. มาตรการรายปัญหา.....	442
รายการอ้างอิง.....	448
ประวัติผู้เขียน.....	455

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 3.1 เปรียบเทียบกษัตริย์ผู้ปกครองอาณาจักรล้านนาไทยและกษัตริย์ราชวงศ์ อื่น ๆ ของไทย.....	37
ตารางที่ 3.2 แสดงขอบเขตพื้นที่ทำการศึกษาคั้งเมืองรวม เชียงใหม่.....	46
ตารางที่ 3.3 แสดงผลิตภัณฑ์มวลรวมระดับประเทศ.....	57
ตารางที่ 3.4 แสดงผลิตภัณฑ์มวลรวมระดับภาคเหนือ.....	58
ตารางที่ 3.5 แสดงผลิตภัณฑ์มวลรวมระดับจังหวัด เชียงใหม่.....	59
ตารางที่ 3.6 แสดงบทบาททางเศรษฐกิจของจังหวัด เชียงใหม่ด้วยวิธี Location Quatient Method.....	60
ตารางที่ 3.7 แสดงจำนวนสถานศึกษา จำแนกตามสังกัด และที่ตั้งในเขตคั้งเมืองรวม	70
ตารางที่ 3.8 แสดงจำนวนและประเภทของสถานพยาบาลและบุคลากรทางสาธารณสุข	71
ตารางที่ 3.9 แสดงประชากรชุมชนเมืองและชุมชนชนบทในเขตคั้งเมืองรวม เชียงใหม่	72
ตารางที่ 3.10 แสดงจำนวนประชากรในเขตทหารปี พ.ศ. 2535.....	73
ตารางที่ 3.11 แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรในเขตเทศบาลนคร เชียงใหม่ พ.ศ. 2529-2534.....	74
ตารางที่ 3.12 แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรในเขตอำเภอเมือง เชียงใหม่ พ.ศ. 2529-2534.....	74
ตารางที่ 3.13 แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรในเขตอำเภอแม่ริม พ.ศ. 2529-2534	75
ตารางที่ 3.14 แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรในเขตอำเภอสันทราย พ.ศ. 2529-2534	75
ตารางที่ 3.15 แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรในเขตอำเภอสันกำแพง พ.ศ. 2529-2534.....	76
ตารางที่ 3.16 แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรในเขตอำเภอสารภี พ.ศ. 2529-2534	76
ตารางที่ 3.17 แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรในเขตอำเภอหางดง พ.ศ. 2529-2534	77
ตารางที่ 3.18 แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรในเขตอำเภอดอยสะเก็ด พ.ศ. 2529-2534.....	77
ตารางที่ 3.19 แสดงสาเหตุการย้ายเข้าและภูมิลำเนาเดิมของผู้ย้ายเข้าในเขต คั้งเมืองรวม เชียงใหม่.....	78

ตารางที่ 3.20	แสดงจำนวนประชากรชาวเขาในจังหวัดเชียงใหม่ปี พ.ศ. 2522...	81
ตารางที่ 3.21	แสดงจำนวนประชากรในอนาคตกทมชนนในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่	82
ตารางที่ 3.22	แสดงปริมาณนักท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่.....	84
ตารางที่ 4.1	แสดงความเปลี่ยนแปลงเขตชุมชนของเชียงใหม่.....	222
ตารางที่ 5.1	แสดงรายละเอียดของโครงการจัดสรรในเขตผังเมืองรวม.....	262
ตารางที่ 5.2	แสดงจำนวนของโครงการประเภทต่าง ๆ บนพื้นที่แต่ละประเภท (แยกตามอำเภอ).....	278
ตารางที่ 5.3	แสดงจำนวนโครงการประเภทต่าง ๆ บนพื้นที่แต่ละประเภท.....	287
ตารางที่ 5.4	แสดงจำนวนของโครงการจัดสรรในพื้นที่ต่าง ๆ ของแต่ละอำเภอ พ.ศ. 2536-2538.....	296
ตารางที่ 5.5	แสดงจำนวนโครงการชนิดต่าง ๆ บนพื้นที่แต่ละประเภท.....	302
ตารางที่ 5.6	แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในเขตอำเภอเมือง.....	311
ตารางที่ 5.7	แสดงเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินกับราคาที่ดินในโครงการจัดสรร	315
ตารางที่ 5.8	แสดงประเภทผู้เช่าไฟฟ้าและจำนวนหน่วยไฟฟ้าที่ใช้.....	321
ตารางที่ 5.9	แสดงกำลังการผลิตน้ำประปาและการใช้น้ำของโครงการจัดสรรใน เขตผังเมืองรวม.....	325
ตารางที่ 5.10	แสดงประมาณการเกิดขยะจากโครงการจัดสรรและกำลังจัดเก็บขยะ	335
ตารางที่ 5.11	แสดงการใช้จ่ายที่ดินตามผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่.....	340
ตารางที่ 5.12	แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้จ่ายที่ดินในเขตผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2531, 2535.....	341
ตารางที่ 5.13	แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้จ่ายที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ พ.ศ. 2519, 2529.....	342
ตารางที่ 5.14	แสดงสภาพการใช้จ่ายที่ดินในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2508, 2520, 2525.....	343
ตารางที่ 5.15	แสดงจำนวนโครงการจัดสรรที่เกิดขึ้นในอำเภอต่าง ๆ (2516-2538)	344
ตารางที่ 5.16	แสดงค่าคะแนนดัชนีผลกระทบของปัญหาในระดับพื้นที่.....	351
ตารางที่ 5.17	แสดงค่าคะแนนมาตรฐานผลกระทบของปัญหาในระดับพื้นที่.....	352

ตารางที่ 5.18 แสดงค่าคะแนนมาตรฐานผลกระทบของปัญหาในระดับพื้นที่ (ปรับมาให้ดีดลป).....	354
ตารางที่ 5.19 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่กับปัญหา (จัดตามกลุ่มพื้นที่).....	369
ตารางที่ 5.20 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนปัญหากับประเภทของพื้นที่.....	375
ตารางที่ 5.21 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่กับปัญหาจัดตามกลุ่มอำเภอ.....	377
ตารางที่ 5.22 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนปัญหากับอำเภอ.....	379
ตารางที่ 5.23 แสดงลักษณะบางประการของพื้นที่ที่มีผลต่อการเกิดปัญหาบางประเด็น	395
ตารางที่ 5.24 แสดงค่าคะแนนดัชนีผลกระทบของปัญหาในระดับโครงการ.....	400
ตารางที่ 5.25 แสดงค่า L.Q. ผลกระทบของปัญหาในระดับโครงการ.....	405
ตารางที่ 5.26 แสดงการคาดการณ์แนวโน้มของบทบาทและผลกระทบจากโครงการ จัดสรรในอนาคต.....	417
ตารางที่ 6.1 แสดงการจัดลำดับความสำคัญของปัญหาตามผลที่เกิดขึ้นจากปัญหา....	425
ตารางที่ 6.2 แสดงผลการหาพื้นที่ที่เหมาะสมต่อการขยายตัวของโครงการจัดสรร..	429
ตารางที่ 6.3 แสดงผลการหาชนิดโครงการที่เหมาะสม.....	433

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 2.1	เปรียบเทียบทฤษฎีการไร้ที่ดินของเมือง..... 10
แผนภูมิที่ 2.2	AXIAL DEVELOPMENT THEORY..... 11
แผนภูมิที่ 2.3	แสดงรูปแบบการไร้ที่ดินในเมืองของ Mcgee..... 13
แผนภูมิที่ 2.4	แสดง GARDEN CITY..... 15
แผนภูมิที่ 2.5	แสดง NEIGHBOURHOOD CONCEPT..... 17
แผนภูมิที่ 3.1	แสดงสภาพภูมิประเทศในเมือง เชียงใหม่..... 49
แผนภูมิที่ 3.2	แสดงภูมิอากาศของเมือง เชียงใหม่..... 54
แผนภูมิที่ 3.3	แสดงกราฟผลิตภัณฑ์มวลรวม..... 61
แผนภูมิที่ 3.4	แสดงส่วนแบ่งของผลิตภัณฑ์มวลรวม..... 62
แผนภูมิที่ 3.5	แสดงโครงสร้างประชากรผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่..... 69
แผนภูมิที่ 3.6	แสดงสาเหตุการย้ายเข้าและภูมิลำเนาเดิมของผู้ย้ายเข้าในเขตผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่..... 79
แผนภูมิที่ 3.7	แสดงการหมุนเวียนของกระแสรายรับ-รายจ่ายจากค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยว..... 85
แผนภูมิที่ 3.8	แสดงผลทวิคูณที่เกิดจากค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยว..... 86
แผนภูมิที่ 4.1	แสดงลักษณะการตั้งถิ่นฐานของชุมชนเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 1839-2067 108
แผนภูมิที่ 4.2	แสดงการไร้ที่ดินเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2398-2417..... 125
แผนภูมิที่ 4.3	แสดงชุมชนเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2417-2475..... 145
แผนภูมิที่ 4.4	แสดงโครงข่ายเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2417-2475..... 146
แผนภูมิที่ 4.5	แสดงการไร้ที่ดินเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2417-2475..... 146
แผนภูมิที่ 4.6	แสดงภาพถ่ายทางอากาศ และโครงข่ายเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2511 179
แผนภูมิที่ 4.7	แสดงการไร้ที่ดิน และโครงข่ายเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2530..... 216
แผนภูมิที่ 4.8	แสดงกลุ่มคนในเมืองเชียงใหม่ และภาพถ่ายทางอากาศ พ.ศ. 2535 227
แผนภูมิที่ 4.9	แสดงวงจรการเกิดบ้านจัดสรรในเมืองเชียงใหม่อย่างละเอียด..... 254
แผนภูมิที่ 4.10	แสดงวงจรการเกิดบ้านจัดสรรในเมืองเชียงใหม่อย่างย่อ..... 255

แผนภูมิที่ 5.1	แสดงส่วนแบ่งโครงการในประเภทต่าง ๆ ในเชียงใหม่.....	275
แผนภูมิที่ 5.2	แสดงจำนวนโครงการประเภทต่าง ๆ ในอำเภอต่าง ๆ	280
แผนภูมิที่ 5.3	แสดงจำนวนโครงการทุกประเภทบนพื้นที่แต่ละประเภท.....	287
แผนภูมิที่ 5.4	แสดงจำนวนโครงการประเภทต่าง ๆ บนพื้นที่แต่ละประเภท.....	288
แผนภูมิที่ 5.5	แสดงแนวโน้มของจำนวนโครงการจัดสรร ในพื้นที่แต่ละประเภทของแต่ละอำเภอ (ในเขตผังเมืองรวม).....	301
แผนภูมิที่ 5.6	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนโครงการ และจำนวนชนิดของโครงการ.....	308
แผนภูมิที่ 5.7	แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดินในเขตอำเภอเมือง.....	312
แผนภูมิที่ 5.8	แสดง % ราคาที่ดินในโครงการฯ ที่สูงกว่าราคาประเมิน จำแนกตามประเภทพื้นที่.....	317
แผนภูมิที่ 5.9	แสดงสถานีจ่ายไฟฟ้าในพื้นที่ในเขตผังเมืองรวม.....	320
แผนภูมิที่ 5.10	แสดงสัดส่วนการใช้ไฟฟ้าอย่างเต็มที่ของโครงการจัดสรรต่อการใช้ไฟฟ้าทั้งหมดของเมือง.....	323
แผนภูมิที่ 5.11	แสดงความสามารถในการให้น้ำใต้ดินของแอ่ง เชียงใหม่-ลำพูน.....	328
แผนภูมิที่ 5.12	แสดงปริมาณการใช้น้ำของโครงการต่อระบบประปา.....	329
แผนภูมิที่ 5.13	แสดงพฤติกรรมการใช้ยานพาหนะในเชียงใหม่.....	331
แผนภูมิที่ 5.14	แสดงพฤติกรรมการเดินทางของคนในเชียงใหม่.....	332
แผนภูมิที่ 5.15	แสดงพื้นที่ที่ได้รับการจัดเก็บขยะอำเภอเมือง.....	334
แผนภูมิที่ 5.16	แสดงปริมาณขยะจากโครงการต่อปริมาณขยะเมือง.....	336
แผนภูมิที่ 5.17	แสดงจำนวนโครงการจัดสรรรายอำเภอ (พ.ศ. 2516-2538)....	345
แผนภูมิที่ 5.18	แสดงการขยายตัวของเมืองเชียงใหม่.....	346
แผนภูมิที่ 5.19	แสดงผลรวมค่าคะแนนมาตรฐานผลกระทบของปัญหาจากโครงการจัดสรร	356
แผนภูมิที่ 5.20	แสดงค่าคะแนนมาตรฐานผลกระทบของปัญหาในระดับพื้นที่ (จำแนกตามประเภทพื้นที่).....	358
แผนภูมิที่ 5.21	แสดงภูมิลาเนาและสัดส่วนการอยู่อาศัยจริงในโครงการจัดสรร.....	397
แผนภูมิที่ 5.22	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัญหาที่เกิดจากโครงการจัดสรร.....	399

แผนภูมิที่ 5.23 แสดงผลกระทบของปัญหาในระดับโครงการประเภทขนาด.....	413
แผนภูมิที่ 5.24 แสดงผลกระทบของปัญหาในระดับโครงการประเภทรูปแบบ.....	414
แผนภูมิที่ 5.25 แสดงผลกระทบของปัญหาในระดับโครงการประเภทราคา.....	415
แผนภูมิที่ 5.26 แสดงผลกระทบของปัญหาในระดับโครงการประเภทภาพลักษณ์.....	416
แผนภูมิที่ 5.27 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างหัวข้อในบทที่ 5.....	421



ศูนย์วิทยพัชร์พยากร
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนที่

	หน้า
แผนที่ 2.1 แสดงหมู่บ้านจัดสรรในเขตกทม. 2527.....	33
แผนที่ 3.1 แสดงเส้นทางการสร้างเมืองของพญามังราย.....	35
แผนที่ 3.2 แสดงเมืองเชียงใหม่สมัยพญามังราย.....	36
แผนที่ 3.3 แสดงจังหวัดในภาคเหนือ.....	42
แผนที่ 3.4 แสดงเขตการปกครองของจังหวัดเชียงใหม่.....	43
แผนที่ 3.5 แสดงแขวงในเขตเทศบาล.....	44
แผนที่ 3.6 แสดงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (พ.ศ. 2532-2537).....	45
แผนที่ 3.7 แสดงสภาพภูมิประเทศในภาคเหนือ.....	48
แผนที่ 3.8 แสดงระบบชลประทานในจังหวัดเชียงใหม่.....	52
แผนที่ 3.9 แสดงเส้นทางการท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่.....	91
แผนที่ 4.1 แสดงที่ราบลุ่ม-ภูเขาในภาคเหนือ.....	97
แผนที่ 4.3 แสดงพื้นที่ปลูกสร้างและโครงการสายการสัญจรเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2475-2500.....	163
แผนที่ 4.4 แสดงการราชที่ดินเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2504-2509.....	173
แผนที่ 4.5 แสดงการราชที่ดินเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2515-2519.....	185
แผนที่ 4.6 แสดงการราชที่ดินเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2520-2524.....	192
แผนที่ 4.7 แสดงการราชที่ดินเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2525-2529.....	203
แผนที่ 4.8 แสดงโครงการจัดสรรรายปี พ.ศ. 2516-2538 อำเภอเมืองและเขต ผังเมืองรวม.....	229
แผนที่ 4.9 แสดงโครงการจัดสรรในเขตอำเภอเมืองทั้งหมด.....	252
แผนที่ 4.10 แสดงโครงการจัดสรรในเขตผังเมืองรวมทั้งหมด.....	253
แผนที่ 5.1 แสดงเขตอำเภอในเขตผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่.....	257
แผนที่ 5.2 แสดงเขตย่อยต่าง ๆ ในเขตอำเภอเมือง.....	260
แผนที่ 5.3 แสดงเขตย่อยในเขตอำเภอต่าง ๆ.....	261
แผนที่ 5.4 แสดงการกระจายตัวของโครงการขนาดใหญ่.....	289
แผนที่ 5.5 แสดงการกระจายตัวของโครงการขนาดกลาง.....	289

	หน้า
แผนที่ 5.6 แสดงการกระจายตัวของโครงการขนาดเล็ก.....	290
แผนที่ 5.7 แสดงการกระจายตัวของโครงการราคาสูง.....	290
แผนที่ 5.8 แสดงการกระจายตัวของโครงการราคาปานกลาง.....	291
แผนที่ 5.9 แสดงการกระจายตัวของโครงการราคาถูก.....	291
แผนที่ 5.10 แสดงการกระจายตัวของโครงการชนิดบ้านเดี่ยว.....	292
แผนที่ 5.11 แสดงการกระจายตัวของโครงการชนิดบ้านผสม.....	292
แผนที่ 5.12 แสดงการกระจายตัวของโครงการที่ใช้ดอยเป็นภาพขาย.....	293
แผนที่ 5.13 แสดงการกระจายตัวของโครงการที่ใช้น้ำบึงเป็นภาพขาย.....	293
แผนที่ 5.14 แสดงการกระจายตัวของโครงการที่ใช้วิวทิวทัศน์เป็นภาพขาย.....	294
แผนที่ 5.15 แสดงการกระจายตัวของโครงการที่ใช้ถนนเป็นภาพขาย.....	294
แผนที่ 5.16 แสดงการกระจายตัวของโครงการที่ใช้ชุมชนเป็นภาพขาย.....	295
แผนที่ 5.17 แสดงราคาประเมินที่ดินริมถนนในเขตอำเภอเมือง พ.ศ. 2538.....	313
แผนที่ 5.18 แสดงราคาประเมินที่ดินเฉลี่ยริมถนนสายหลักในพื้นที่ย่อยต่าง ๆ.....	314
แผนที่ 5.19 แสดงพื้นที่ภายใต้บริการประปา พ.ศ. 2538.....	327

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภาพ

	หน้า
แผนภาพที่ 4.1 แสดงลักษณะที่อยู่ภายในเชียงใหม่ พ.ศ. 1839-2067.....	109
แผนภาพที่ 4.2 แสดงวัดในเชียงใหม่ซึ่งได้รับอิทธิพลของศิลปกรรมพม่า.....	117
แผนภาพที่ 4.3 แสดงสันนิษฐานสภาพเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2317-2398.....	118
แผนภาพที่ 4.4 แสดงกลุ่มคนในเชียงใหม่ พ.ศ. 2417-2475.....	148
แผนภาพที่ 4.5 แสดงสถานที่ราชการเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2417-2475.....	149
แผนภาพที่ 4.6 แสดงผลงานของมิชชันนารีอเมริกันในเชียงใหม่.....	150
แผนภาพที่ 4.7 แสดงการผสมผสานของสถาปัตยกรรมล้านนา-ตะวันตก.....	151
แผนภาพที่ 4.8 แสดงวิธีการสัญจรในเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2417-2475.....	152
แผนภาพที่ 4.9 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2417-2475.....	153
แผนภาพที่ 4.10 แสดงภาพถ่ายทางอากาศเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2497.....	162
แผนภาพที่ 4.11 แสดงการพัฒนาความเจริญย่านชานเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2475-2500	164
แผนภาพที่ 4.12 แสดงภาพถ่ายทางอากาศเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2506.....	174
แผนภาพที่ 4.13 แสดงสภาพเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2513.....	180
แผนภาพที่ 4.14 แสดงบ้านแบบล้านนา ซึ่งยังคงหลงเหลืออยู่ในปัจจุบัน.....	228
แผนภาพที่ 5.1 แสดงภาพการ์ตูนล้อเลียนปัญหาอาชญากรรมในโครงการจัดสรร....	398

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย