

บทที่ 6

สรุป

ความเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วของจังหวัดเชียงใหม่ เป็นไปตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 ที่กำหนดให้เชียงใหม่เป็นเมืองหลักของภาคเหนือตอนบน เป็นศูนย์กลางการค้าบริการและการศึกษา ทำให้เมืองเชียงใหม่มีการขยายตัวและเกิดการพัฒนายิ่งขึ้นในหลายพื้นที่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตเมืองเชียงใหม่ที่มีการพัฒนาขึ้นอย่างมากมายก็คือ บ้านจัดสรร

บ้านจัดสรรเริ่มเกิดขึ้นในเชียงใหม่ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2517 และได้มีการขยายตัวอย่างไร้ทิศทางและการควบคุม ไปทั่วเขตเมืองเชียงใหม่โดยเฉพาะในช่วงก่อนปี พ.ศ.2527 และการขยายตัวอย่างรวดเร็วเกินไปนี้ ทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา เช่น ความไม่เพียงพอของการให้บริการสาธารณูปโภค การติดขัดของการจราจรเป็นต้น จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2527 เชียงใหม่จึงได้เริ่มมีการควบคุมโดยการประกาศใช้ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ ฉบับที่ 1 ขึ้น

การศึกษาครั้งนี้จึงมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาวิเคราะห์ถึงการเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรในเมืองเชียงใหม่ โดยเริ่มตั้งแต่เริ่มเกิดบ้านจัดสรรขึ้นในเมืองเชียงใหม่และมีการพัฒนาเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน เพื่อการคาดการณ์ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรของเมืองเชียงใหม่ในอนาคต

ข้อมูลในการศึกษาประกอบด้วยข้อมูลสองส่วน ส่วนแรกคือข้อมูลทุติยภูมิ ได้แก่ ข้อมูลจากเอกสารรายงาน รายงานการวิจัย ภาพถ่าย แผนที่ สถิติ ทั้งของราชการ รัฐวิสาหกิจ สถาบันการศึกษาและเอกชน ในเรื่องสภาพทั่วไปของเมืองเชียงใหม่ในทุก ๆ ด้านที่เกี่ยวข้องและสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ตั้งแต่เริ่มมีการเกิดการพัฒนามีการเปลี่ยนแปลงมาเป็นลำดับจนถึงปัจจุบัน

ข้อมูลส่วนที่สองเป็นข้อมูลจากการสำรวจภาคสนาม ใช้การสำรวจ สัมภาษณ์ ถ่ายภาพ ทำแผนที่ประกอบในเรื่องของสภาพทั่วไป ของบ้านจัดสรรในเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบันโดยศึกษาครอบคลุมถึงเรื่องลักษณะโครงการ ทำเลที่ตั้ง สถานการณ์การตลาด รวมถึงการสอบถามทัศนคติเรื่องทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรขนาดโครงการในเมืองเชียงใหม่จากผู้ประกอบการและ ผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่ แล้วจึงนำข้อมูลทั้งสองส่วนนี้มาวิเคราะห์เพื่อคาดการณ์ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรในอนาคตต่อไป

จากการศึกษาพบว่า ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรของเมืองเชียงใหม่แบ่งการพัฒนาเป็น 2 ช่วง ตามการขยายเขตการปกครองคือ ในช่วงแรก (ปี พ.ศ. 2517-ปี พ.ศ. 2525) มีอยู่กระจายทั่วไปใน เขตเทศบาลนครเชียงใหม่เดิม พื้นที่ (17.5 กม.²) ยกเว้นด้านทิศตะวันตก เนื่องจากติดกับเขตป่า สงวนแห่งชาติดอยสุเทพ โดยมีจำนวนการเกิดของบ้านจัดสรรมากที่สุดในด้านทิศตะวันออกของ เมืองเชียงใหม่ ในช่วงต่อมา (ปี พ.ศ.2526-ปี พ.ศ.2539) ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรเริ่มขยายตัวตามการ ขยายเขตเทศบาล ในปี พ.ศ.2526 (มีพื้นที่เพิ่มเป็น 40 กม.²) โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณริมถนน สายหลักจากเขตเทศบาลสู่อำเภอโคยรอบ คือ อำเภอแม่ริม อำเภอสันทราย อำเภอคอดยสะแก็ค อำเภอสันกำแพง อำเภอสารภี และอำเภอหางดง ในปัจจุบันทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรจะอยู่ตามแนว ทางหลวงสายต่าง ๆ ที่เชื่อมต่อระหว่างเทศบาลนครเชียงใหม่ไปจนถึงชุมชนโคยรอบ ดังนี้

ด้านทิศเหนือ ไปตามถนนสายทางหลวงสาย 107 ที่เชื่อมต่อไปสุขาภิบาลแม่ริมและ ไปตามถนนทางหลวงสาย 1001 เดิมที่เชื่อมระหว่างสุขาภิบาลแม่ริม ไปสุขาภิบาลแม่ใจ เลยไปถึง สุขาภิบาลสันทรายหลวง

ด้านทิศตะวันออก ไปตามถนนทางหลวงสาย 1006 ที่เชื่อมต่อไปสุขาภิบาลดั้นเปา

ด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือไปตามถนนทางหลวงสาย 1019 ที่เชื่อมต่อไปสุขาภิบาล คอดยสะแก็คและทางหลวงสาย 1001 เดิม ที่เชื่อมระหว่างไปสุขาภิบาลสันทรายหลวง ไปสุขาภิบาล แม่ใจ เลยไปถึงสุขาภิบาลแม่ริม

ด้านทิศใต้ ไปตามถนนทางหลวงสาย 108 ที่เชื่อมต่อไปสุขาภิบาลหางดง รวมถึงถนน เลียบคลองชลประทาน

ด้านทิศตะวันตก ไม่มี เนื่องจากติดกับคอดยสุเทพซึ่งเป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติ

แต่ทั้งนี้การขยายตัวและเพิ่มจำนวนขึ้นของบ้านจัดสรรจะมีมากที่สุดอยู่ทางด้านทิศใต้ ของเมืองตามแนวถนนทางหลวงสาย 108 และถนนเลียบคลองชลประทาน

สำหรับปัจจัยที่กำหนดทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรได้สรุปประเด็นปัจจัยโดยการอ้างอิงจาก แหล่งข้อมูลต่าง ๆ ทั้งด้านเอกสารราชการและรัฐวิสาหกิจ รายงานการวิจัย แนวความคิด ทฤษฎี การสำรวจ สังเกตการณ์โดยแยกเป็นปัจจัย 3 กลุ่ม คือ กลุ่มปัจจัยทางกายภาพ ประกอบด้วย การ ขยายเขตปกครอง ข้อกำหนดการใช้ที่ดิน ความพร้อมของสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ความ พร้อมของโครงข่ายคมนาคมขนส่ง ที่ดินไม่ได้ใช้ประโยชน์ และความเหมาะสมของสภาพแวดล้อม กลุ่มปัจจัยทางเศรษฐกิจ ประกอบด้วย ราคาที่ดิน สถานการณ์ทางการตลาด กลุ่มปัจจัยทางสังคม ประกอบด้วย ทัศนคติของผู้ประกอบการ และผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรร มลภาวะซึ่งผลจากการ สอบถามปรากฏว่าผู้ประกอบการและผู้อยู่อาศัย มีทัศนคติที่แตกต่างกันในลำดับการให้ความสำคัญ ของปัจจัยดังกล่าว

จากการศึกษา โดยอาศัยการวิเคราะห์ ปัจจัยทุกด้านและการศึกษาความพร้อมของพื้นที่
ศึกษาแล้ว จะพบว่าทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรในอนาคตของเชียงใหม่ น่าจะมีการพัฒนามากที่สุด
ทางด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือของเมือง ซึ่งได้แก่สาขาภิบาลสันทรายหลวง



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย