

บทที่ 3

สภาพทั่วไปของเมืองเชียงใหม่

3.1 สภาพปัจจุบัน

3.1.1 เทศบาลนครเชียงใหม่

เชียงใหม่เป็นเมืองที่มีประวัติศาสตร์มาช้านาน เป็นศูนย์กลางความเจริญของล้านนาไทย มีการปกครองในระบบเจ้าเมืองผู้ครองนคร จนกระทั่งถึงรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5 ได้ยกเมืองเชียงใหม่ขึ้นเป็นมณฑลพายัพ

ต่อมาเมื่อมีการเริ่มการปกครองระบบประชาธิปไตยในปี พ.ศ. 2475 สภาผู้แทนราษฎร มีมติให้ยกฐานะของสุขาภิบาลเมืองเชียงใหม่ที่จัดตั้งเมื่อปี พ.ศ.2458 เป็นเทศบาลนครเชียงใหม่ ตามพระราชบัญญัติจัดตั้งเทศบาลนครเชียงใหม่ พุทธศักราช 2478 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 52 ตอนที่ 80 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2478 มีพื้นที่ 17.5 กม.2 ประกอบด้วย 6 ตำบล คือ ตำบลช้างม้อย ตำบลศรีภูมิ ตำบลพระสิงห์ ตำบลหายยา ตำบลช้างคลาน และตำบลวัดเกต (ตามแผนที่ 3.1)

ปัจจุบันเชียงใหม่แบ่งเขตการปกครองเป็น 21 อำเภอและ 2 กิ่งอำเภอ ส่วนการปกครองท้องถิ่นมีระบบชุมชนรวมทั้งสิ้น 29 แห่ง แยกเป็นชุมชนเทศบาลนครเชียงใหม่ 1 แห่ง และชุมชนสุขาภิบาล 28 แห่ง โดยที่ชุมชนเทศบาลนครเชียงใหม่ทำหน้าที่ศูนย์กลางจังหวัด ส่วนความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนเทศบาลกับชุมชนสุขาภิบาล กล่าวได้ว่าชุมชนศูนย์กลางลำดับรอง และชุมชนศูนย์กลางอำเภอส่วนใหญ่จะพึ่งพาบริการต่าง ๆ จากชุมชนเมืองเชียงใหม่ เนื่องจากเป็นศูนย์รวมของกิจกรรมหลายประเภท และมีการเดินทางติดต่อที่สะดวก (ตามแผนที่ 3.2)

ในช่วงของการประกาศเขตเทศบาลครั้งแรก (ปี พ.ศ. 2478 - 2525) ชุมชนพักอาศัยส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตเมืองชั้นใน (เขตเทศบาลเดิม 6 ตำบล) โดยมีลักษณะการใช้ที่ดินประเภทพักอาศัยมากที่สุด (25.93%) รองลงมาก็คือสถาบันและสถานที่ราชการ (15.38%) ส่วนในเขตเมืองชั้นนอก (เขตเทศบาลใหม่) จะเป็นพื้นที่ว่างมากที่สุด (32.23%) รองลงมาก็คือ พื้นที่เกษตรกรรม (22.49%) ส่วนพื้นที่พักอาศัยเป็นอันดับสาม (จากการสำรวจเมื่อปี 2523, จุฬารัตน์ พิสิษฐ์กุล, 2537)

ต่อมาเทศบาลนครเชียงใหม่ ได้รับอนุมัติจากกระทรวงมหาดไทยให้เปลี่ยนแปลงขยายเขตเทศบาลเพิ่มขึ้นเป็น 40 กม.² โดยตราเป็นราชกฤษฎีกาเปลี่ยนแปลงเขตเทศบาลนคร

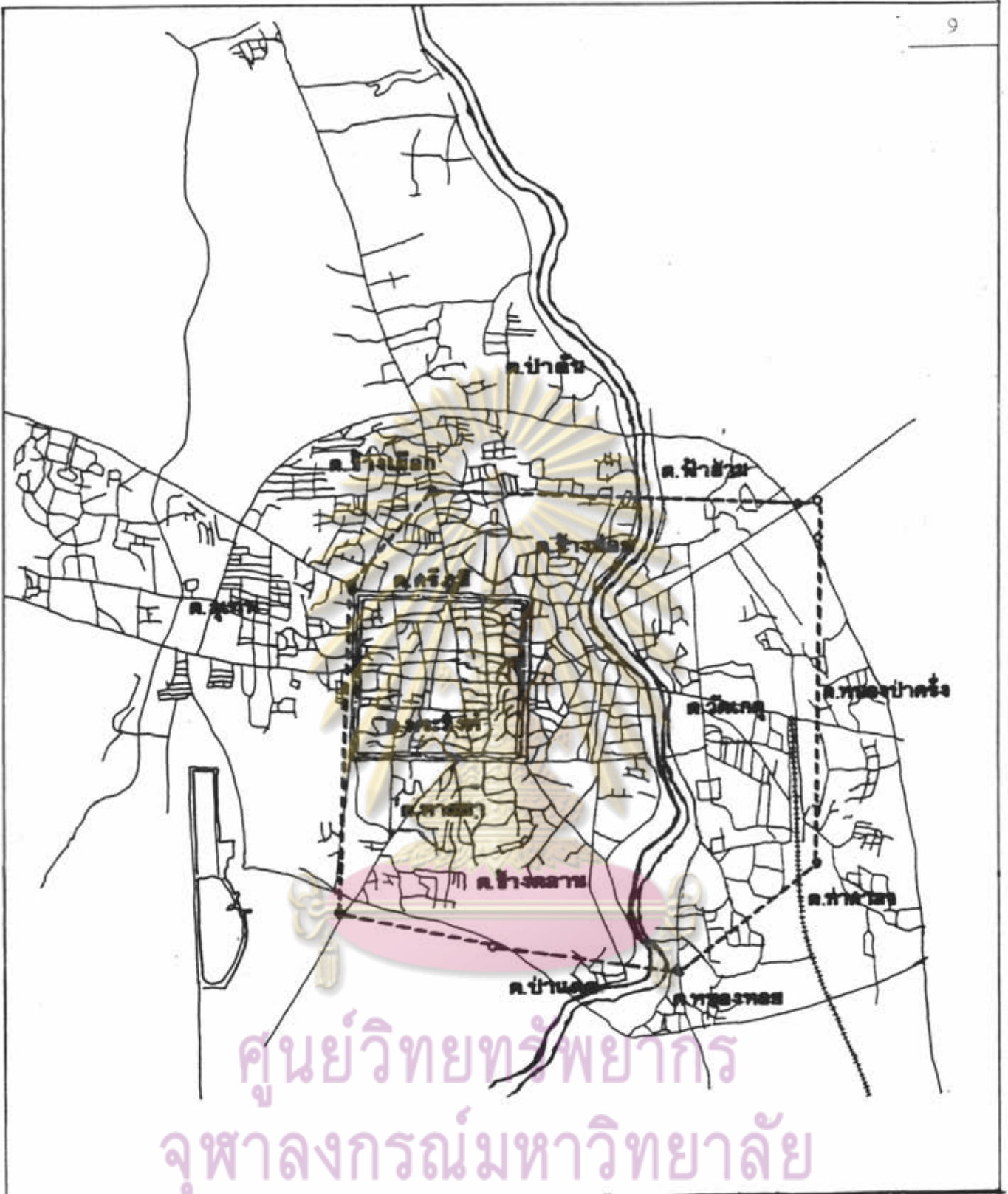
เชียงใหม่ พ.ศ. 2526 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับพิเศษ เล่มที่ 100 ตอนที่ 53 ล. 5 เมษายน พ.ศ. 2526 มีพื้นที่รวม 14 ตำบล คือ 6 ตำบลเดิม ในเขตเทศบาลเดิมและเพิ่มอีก 8 ตำบล คือ ตำบลสุเทพ ตำบลช้างเผือก ตำบลป่าตัน ตำบลฟ้าฮ่าม ตำบลหนองป่าครั่ง ตำบลท่าศาลา ตำบลหนองหอย และตำบลป่าแดด (ตามแผนที่ 3.3)

ในช่วงของการประกาศเขตเทศบาลใหม่นี้ ชุมชนมีการขยายตัวขึ้นคือ ชุมชนพักอาศัย ในเขตเมืองชั้นใน (เขตเทศบาลเดิม 6 ตำบล) มีการขยายตัวของพื้นที่พักอาศัยเพิ่มขึ้น และยังคงมากเป็นอันดับ 1 (42.88%) รองลงมาคือ สถาบันและสถานที่ราชการ (16.47%) ส่วนในเขตเมืองชั้นนอก (เขตเทศบาลที่ประกาศขยายเพิ่มเติมขึ้นใหม่) ยังคงมีพื้นที่ว่างมากที่สุด แต่พื้นที่พักอาศัย ได้เพิ่มขึ้นมาเป็นอันดับสองคือ 29.73% ซึ่งเป็นการขยายตัวของชุมชนพักอาศัยที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ส่วนอันดับสามคือ สถาบันและสถานที่ราชการ (จากการสำรวจเมื่อปี 2533, จุฬารัตน์ พิสิษฐ์กุล, 2537)

ในช่วงต้นปี พ.ศ. 2534 เทศบาลนครเชียงใหม่ ได้เสนอเรื่องไปยังสำนักผังเมืองเพื่อขอขยายเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ออกไปเป็น 107 กม.² ซึ่งขณะนี้ยังไม่ทราบผลการพิจารณา (ตามแผนที่ 3.4)

จะเห็นได้ว่า การขยายเขตการปกครอง จะมีความสัมพันธ์กับการขยายตัวของชุมชนพักอาศัย กล่าวคือ เมื่อมีการขยายเขตเทศบาล ก็จะทำให้บ้านจัดสรรมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นและความสัมพันธ์ของชุมชนสาขาภิบาลโดยรอบกับชุมชนเทศบาลนครเชียงใหม่ ไม่ว่าจะโดยการทำงานการศึกษา ล้วนแต่ทำให้เกิดการเดินทางเพื่อเข้ามาในชุมชนเทศบาลนครเชียงใหม่ทั้งสิ้น

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ศูนย์วิทยุทันตกรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



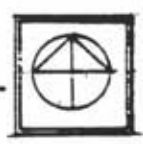
การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

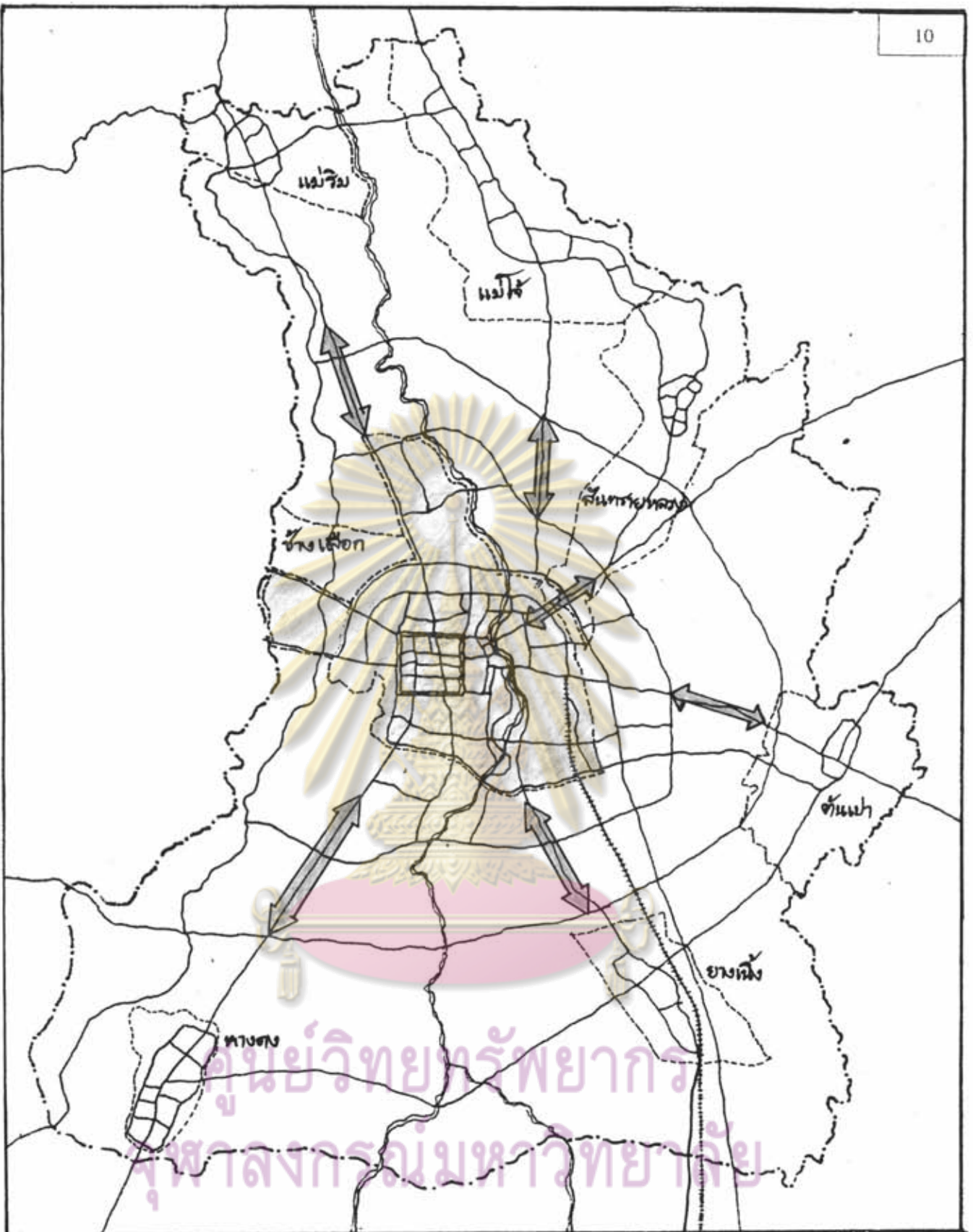
แสดง เขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ในช่วงปี พ.ศ. 2478-พ.ศ. 2525

แผ่นที่
3.1

----- ทบ ทศภาค

ที่มา : ทบ ทศภาค นครเชียงใหม่





การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

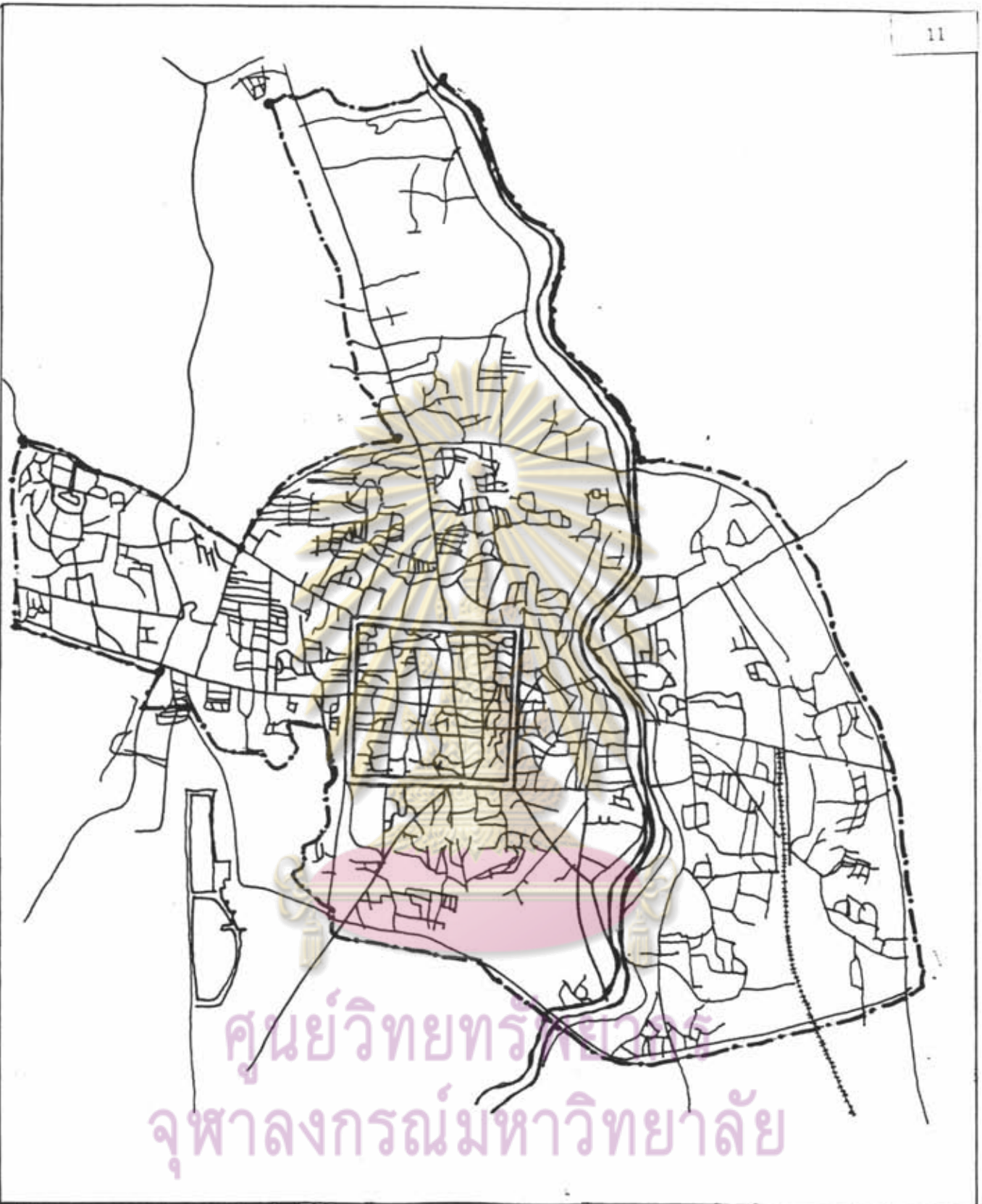
แสดงชุมชนเทศบาลนครเชียงใหม่และชุมชนสุขาภิบาลโดยรอบ

แผ่นที่
3.2

- เขตผังเมือง
- เขตเทศบาล และ สุขาภิบาล
- ถนน
- ถนนตัดผ่าน
- ชุมชน

ที่มา : เทศบาลนครเชียงใหม่





ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

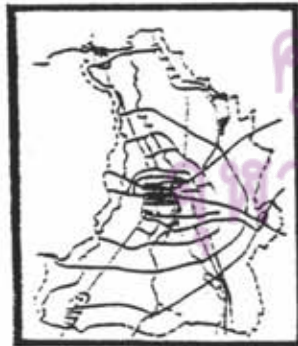
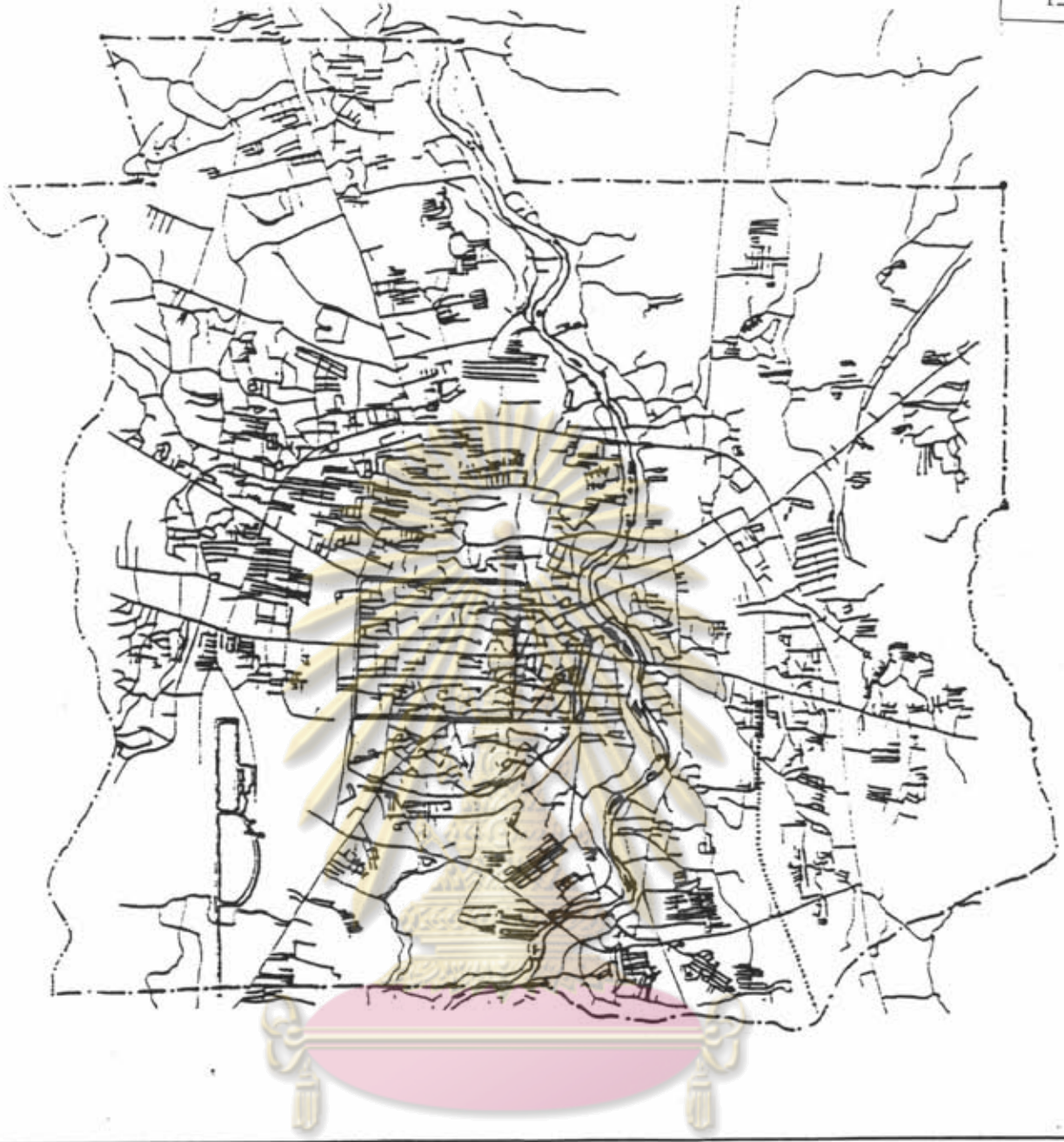
แสดง เขตเทศบาลนครเชียงใหม่ปัจจุบัน
(เริ่มตั้งแต่ปี พ.ศ. 2526-ปัจจุบัน)

— . . . — เขตเทศบาล

ที่มา : เทศบาล นครเชียงใหม่

แผนที่
3.3





การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง เขตเทศบาลนครเชียงใหม่ตามแนวที่เสนอขอใหม่เมื่อ
ปี พ.ศ. 2534

..... แนวเขตที่ เสนอใหม่

ที่มา : ทศบาล นครเชียงใหม่

แผ่นที่
3.4



3.1.2 ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่

ในอดีตก่อนที่จะมีการสร้างเมืองเชียงใหม่ครั้งแรกก็ได้มีการวางผังเมืองเชียงใหม่มาแล้ว โดยกษัตริย์ทั้ง 3 พระองค์ คือ พระยามังราย พระยาจำเมือง และพระร่วง การวางผังสมัยนั้นหันหน้าเมืองไปทางตะวันออกและตัดถนนภายในสอดคล้องกับกำแพงเมือง เอาศูนย์กลางไว้ใจกลางเมือง คือ วัดพระสิงห์ การวางผังแบบนี้เป็นการวางผังที่เลียนแบบธรรมชาติ

ในยุคต่อมา เมื่อประเทศมีความเจริญขึ้น จากนโยบายต่าง ๆ จากภาครัฐบาล ทำให้เชียงใหม่มีการเจริญเติบโตและขยายตัวอย่างรวดเร็ว สำนักผังเมืองได้เริ่มดำเนินงาน เพื่อจัดทำผังเมืองเชียงใหม่ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2512 แต่ไม่สามารถนำไปปฏิบัติได้ เพราะไม่มีกฎหมายรองรับ จนกระทั่งมีการประกาศพระราชบัญญัติ การผังเมืองในปี พ.ศ. 2518 สำนักผังเมืองจึงได้ดำเนินการจัดทำใหม่ และได้ประกาศเป็นกฎกระทรวง บังคับใช้ในราชกิจจานุเบกษาฉบับพิเศษ เล่ม 101 ตอน 155 ลว. 31 ตค. 2527 นับเป็นจังหวัดที่ 3 ของประเทศไทย ที่มีการประกาศใช้ผังเมืองรวม ซึ่งถือว่าเป็นผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ฉบับที่ 1² (ตามแผนที่ 3.5) โดยมีสาระสำคัญ คือ การเป็นเมืองศูนย์กลางเดียว (Mono Centric) ที่มีศูนย์กลางพาณิชยกรรมอยู่บริเวณหน้าเมือง (ตั้งแต่แนวกำแพงเมืองชั้นในด้านทิศตะวันออกจนจรดแม่น้ำปิง) มีการเกาะตัวของที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากตามแนวดนตรีมี ในลักษณะ Ribbon Type มีการกำหนดให้พื้นที่ภายในกำแพงเมืองชั้นใน เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย

ต่อมาได้มีการปรับปรุงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ขึ้น และประกาศใช้เป็นฉบับที่ 2 โดยได้ประกาศเป็นกฎกระทรวงบังคับใช้ในราชกิจจานุเบกษา ฉบับที่ 78 เล่ม 106 ตอนที่ 190 ลว. 31 ตุลาคม 2532 (ตามแผนที่ 3.6) โดยได้ขยายเขตผังเมืองรวมออกไปอย่างกว้างขวาง มีพื้นที่ 429 กม² และมีสาระสำคัญ คือ วางผังให้เมืองเชียงใหม่เป็นเมืองหลายศูนย์กลาง (Poly Centric) มีแนวความคิดส่งเสริมให้ศูนย์กลางระดับรองที่อยู่โดยรอบช่วยแบ่งเบาภาระของศูนย์กลางที่เริ่มประสบปัญหาในด้านต่าง ๆ

สำหรับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ฉบับใหม่ที่เดิมจะประกาศใช้หลังจากที่ฉบับปัจจุบันซึ่งประกาศใช้ตั้งแต่ปี พ.ศ.2532 หมดยุคลงนั้น ขณะนี้ยังไม่ได้มีการประกาศใช้ตาม

1. นิจ หิฎฐิระนันท์, เชียงใหม่กับการพัฒนาและการอนุรักษ์, เอกสารประกอบการประชุมวิชาการ 9-10 ธค. 2522, หน้า 6.
2. สุรีย์ บุญญานุกพงศ์, ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานตามผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่, สถาบันวิจัยสังคมมหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2532

กฎหมาย และจะมีการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญไม่มาก เพราะผังเมืองฉบับเดิมวางแผนการใช้ที่ดินในเขตผังเมืองรวมครอบคลุม 20 ปี แต่เพิ่งใช้ไปเพียง 7 ปีเท่านั้น โดยปรับเปลี่ยนเล็กน้อยในเขตพื้นที่สีเหลืองเท่านั้น เพราะผังเมืองปัจจุบันจะสามารถรองรับการขยายตัวของเมืองได้อีกอย่างน้อย 10 ปี (สัมภาษณ์ นายวิชัย ขจรปริคานนท์ หัวหน้าสำนักงานผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่, 2539)

จากผลของการศึกษาของ จุฬารัตน์ พิสิษฐ์กุล(2537) พบว่าประเภทของการใช้ที่ดินในด้านที่อยู่อาศัย ในเขตเทศบาลในช่วงปี พ.ศ.2523 และปี พ.ศ.2533 มีความแตกต่างกันสาเหตุประการหนึ่งเนื่องจากข้อกำหนดการใช้ที่ดิน ในแนวกำแพงเมืองชั้นในของผังเมืองรวมฉบับที่ 1 (พ.ศ.2527-พ.ศ.2532) กำหนดให้เป็นเขตอนุรักษ์ เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย จึงทำให้ ที่อยู่อาศัยที่ขยายตัวเกิดขึ้นใหม่เริ่มขยายออกนอกเขตคูเมืองไปตามถนนที่เชื่อมต่อกับศูนย์กลางระดับรองที่อยู่โดยรอบ อันได้แก่ สุขาภิบาลต่าง ๆ โดยรอบเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่ทั้ง 6 สุขาภิบาล (ตามแผนที่ 3.7)

นอกจากนี้จะสังเกตได้ว่าในเขตผังเมืองฉบับปัจจุบัน ได้มีการเพิ่มระบบโครงข่ายการสัญจรที่มีถนนวงแหวนทั้งหมดรวมเป็น 3 วง ทำให้การจราจรในเส้นทางหลักบนถนนที่เชื่อมต่อกันระหว่างเมืองเชียงใหม่กับชุมชนสุขาภิบาลโดยรอบ มีความคล่องตัวขึ้น และเกิดการเปิดพื้นที่สีเหลืองขึ้น ในบริเวณพื้นที่สีเขียวเดิมของผังเมืองฉบับที่ 1 และ ตามแนวถนนที่เพิ่มในผังเมืองรวมฉบับที่ 2 นี้สำหรับบทบาทในช่วงที่ผ่านมาของชุมชน ย่านต่าง ๆ นั้น เมื่อนับแต่ในอดีตที่ผ่านมาของเชียงใหม่ชุมชนรวมตัวอยู่เฉพาะในเขตคูเมืองเก่าเท่านั้น พื้นที่รอบนอกคูเมืองเป็นพื้นที่ใช้ในการเกษตรสำหรับเลี้ยงชาวเมือง ต่อมาความเจริญของเมืองเชียงใหม่ได้แผ่ขยายออกไปรอบ ๆ บริเวณคูเมือง และเมื่อสร้างเส้นทางรถไฟในรัชการที่ 5 แล้ว ตัวเมืองได้ขยายข้ามแม่น้ำปิงทางทิศตะวันออกตามแนวถนนเจริญเมือง เมื่อประมาณ 20-30 ปีที่ผ่านมา ย่านการค้าที่สำคัญรวมตัวอยู่ในบริเวณถนนท่าแพ ระหว่างตำบลช้างม้อย และ ตำบลช้างคลาน หลังจากที่มีถนนไฮเวย์ตัดล้อมเมือง การขยายตัวก็มีออกไปอย่างกว้างขวางทุกทิศทาง โดยเฉพาะอย่างยิ่งทางด้านเหนือและตะวันออกเฉียงเหนือของเมือง (ตามแผนที่ 3.8)

ต่อมาย่านต่าง ๆ ในชุมชนเมืองเชียงใหม่ก็มีบทบาทที่เพิ่มขึ้นคือ ภายในคูเมืองส่วนใหญ่เป็นย่านพักอาศัยที่ยังอยู่ในสภาพดี มีสถานที่ราชการ วัดและปูชนียสถานที่สำคัญอยู่หลายแห่ง บริเวณที่มีประชากรอยู่รวมกันหนาแน่น ได้แก่บริเวณย่านการค้าทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำปิง เป็นที่ตั้งของอาคารพาณิชย์ประกอบการค้าปลีกและค้าส่ง ตามแนวริมถนนท่าแพ ถนนช้างม้อย และถนนวิชัยานนท์ ส่วนทางฝั่งตะวันออกก็มีย่านการค้าบนถนนเจริญเมืองซึ่งเดิมเคยมีสถานีรถไฟเป็นตัวดึงดูดให้เกิดกิจกรรมดังกล่าวบนถนนสายนี้ ส่วนบนถนนแก้วนครรัฐมีสถานที่ราชการคือ โรงเรียนและโรงพยาบาล การใช้ที่ดินด้านตะวันออกนี้ยังคงมีขอบเขตความหนาแน่น

ภายในถนนไฮเวย์สายอ้อมเมืองอยู่ พื้นที่ทางด้านทิศตะวันตก ของคูเมืองเดิมเป็นที่ตั้งของสถานศึกษาคือ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ สถานพยาบาลและสถาบันราชการ การ สนามบินและเขตทหาร โดยมีอาคารพาณิชย์ บนแนวถนนสายห้วยแก้วและสายสุเทพ และมีที่พักอาศัยกระจายตัวระหว่างถนนสายหลักดังกล่าว ส่วนพื้นที่ทางด้านเหนือเป็นที่ตั้งศูนย์ราชการใหม่ และที่ของทหารที่ใช้เป็นสนามม้าและสนามกอล์ฟ สำหรับการพักผ่อนหย่อนใจ มีถนนสายแมริม เป็นถนนสายหลักก่อให้เกิดย่านการค้าพาณิชย์หนาแน่นบนถนนสายนี้จากคูเมืองเดิม จนจรดถนนไฮเวย์อ้อมเมือง และการอยู่อาศัยหนาแน่นกระจายบนโครงข่าย ถนนสายย่อยของถนนสายแมริมดังกล่าว แต่ยังคงมีพื้นที่เกษตรกรรมเหลืออยู่ทางทิศตะวันออกของถนนสาย นี้ ไปจนจรดแม่น้ำปิง ทางทิศตะวันออก และทิศใต้ มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินปะปนกัน ไม่มีลักษณะเด่นชัดของกิจกรรมหลัก ยังมีพื้นที่โล่งว่าง และพื้นที่เกษตรกรรมตามแนวขานเมืองติดกับถนนไฮเวย์สายอ้อมเมืองทั้งสองฟาก (ตามแผนที่ 3.9)

จนมาถึงในปัจจุบันจากการศึกษาการใช้ที่ดิน ในเขตผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พบว่าศูนย์กลางการค้าและบริการรวมตัวกันบริเวณเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ถนนท่าแพ ถนนช้างม่อข ไปจนถึงถนนช้างคลาน บริเวณที่พักอาศัย กระจายออกไปในพื้นที่เกษตรกรรม ในรูปแบบบ้านจัดสรรเขตอุตสาหกรรม อยู่ทางด้านใต้ และตะวันออกของเมือง โดย ส่วนมากเป็นอุตสาหกรรมหัตถกรรม สถาบันการศึกษา กระจายอยู่ทั่วไป ส่วนสถาบันราชการอยู่ทางด้านเหนือติดเขตอำเภอแมริม บริเวณนันทนาการ มีทั้งของรัฐและเอกชน ได้แก่ สนามม้า - สนามกอล์ฟหนองฮ่อ สวนสัตว์ เชียงใหม่ ฯลฯ

สำหรับแนวความคิดของผังเมืองในการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในอนาคต มีดังนี้

1. พัฒนารายส่วนของศูนย์กลางเมือง ให้สามารถรองรับการค้า การบริการได้คล่องตัวยิ่งขึ้น

2. บริเวณคูเมืองด้านใน คงไว้ซึ่งการอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรม

3. พัฒนาชุมชนที่มีศักยภาพสูง ให้เป็นชุมชนขนาดกลาง เช่น สุขาภิบาลแมริม และสุขาภิบาลสันทรายหลวง

4. พัฒนาเมืองขนาดเล็กให้เป็นชุมชนขนาดเล็ก เช่น สุขาภิบาลหางดง
จากแนวความคิดดังกล่าว สำนักผังเมืองได้เริ่มนำมากำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินให้เหมาะสม ดังนี้

1. สุขาภิบาลแมริม กำหนดให้เป็นเมืองขนาดเล็ก มีบทบาทเป็นชุมชนศูนย์กลางการค้าและบริการ

2. สุขาภิบาลแม่โจ้ กำหนดให้เป็นชุมชนขนาดเล็ก มีบทบาทเป็นศูนย์กลางด้าน พาณิชยกรรม และบริการทางสังคม

3. สุขาภิบาลสันทรายหลวง กำหนดให้เป็นชุมชนขนาดกลาง มีบทบาทเป็น ชุมชนเมือง พักอาศัย

4. สุขาภิบาลดั้นเปา กำหนดให้เป็นชุมชนขนาดกลาง มีบทบาทเป็นศูนย์กลาง กิจกรรมอุตสาหกรรม หัตถกรรม

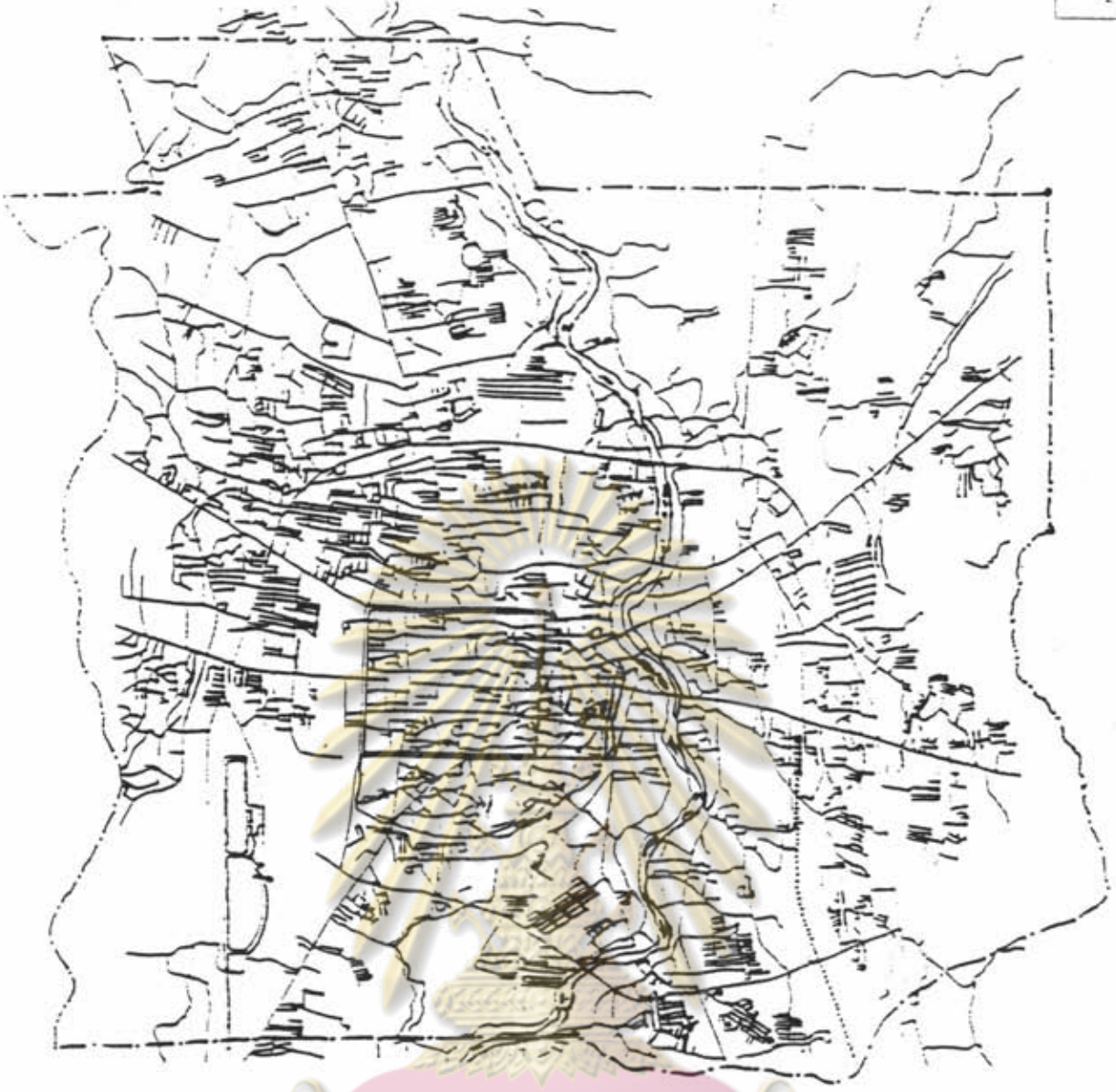
5. สุขาภิบาลยางเน็ง กำหนดให้เป็นชุมชนขนาดเล็ก มีบทบาทเป็นศูนย์กลางรับ ซื่อผลิตผลทางการเกษตร

6. สุขาภิบาลหางดง กำหนดให้เป็นชุมชนขนาดเล็ก มีบทบาทเป็นชุมชนพัก อาศัย

จากการศึกษาข้อมูล จะเห็นได้ว่า การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมือง กับที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กันดังนี้

1. การขยายเขตผังเมืองรวม ทำให้ที่อยู่อาศัยมีการขยายตัว
2. การขยายและเพิ่มพื้นที่สีเหลือง (หนาแน่นน้อย) ทำให้ที่อยู่อาศัยมีการขยายตัว
3. นโยบายด้านการอนุรักษ์ห้ามสร้างอาคารในเขตเมืองชั้นใน ทำให้ที่อยู่อาศัยมี การขยายตัว
4. การยอมให้ประชาชนใช้ประโยชน์อื่น ๆ ในพื้นที่สีเขียวได้(ไม่เกิน 20%) ทำ ให้ที่อยู่อาศัยมีการขยายตัว

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง เขตผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ ฉบับที่ 1

(พ.ศ. 2527-พ.ศ. 2532)

เขต ผังเมือง

ที่มา : สำนัก ผังเมือง

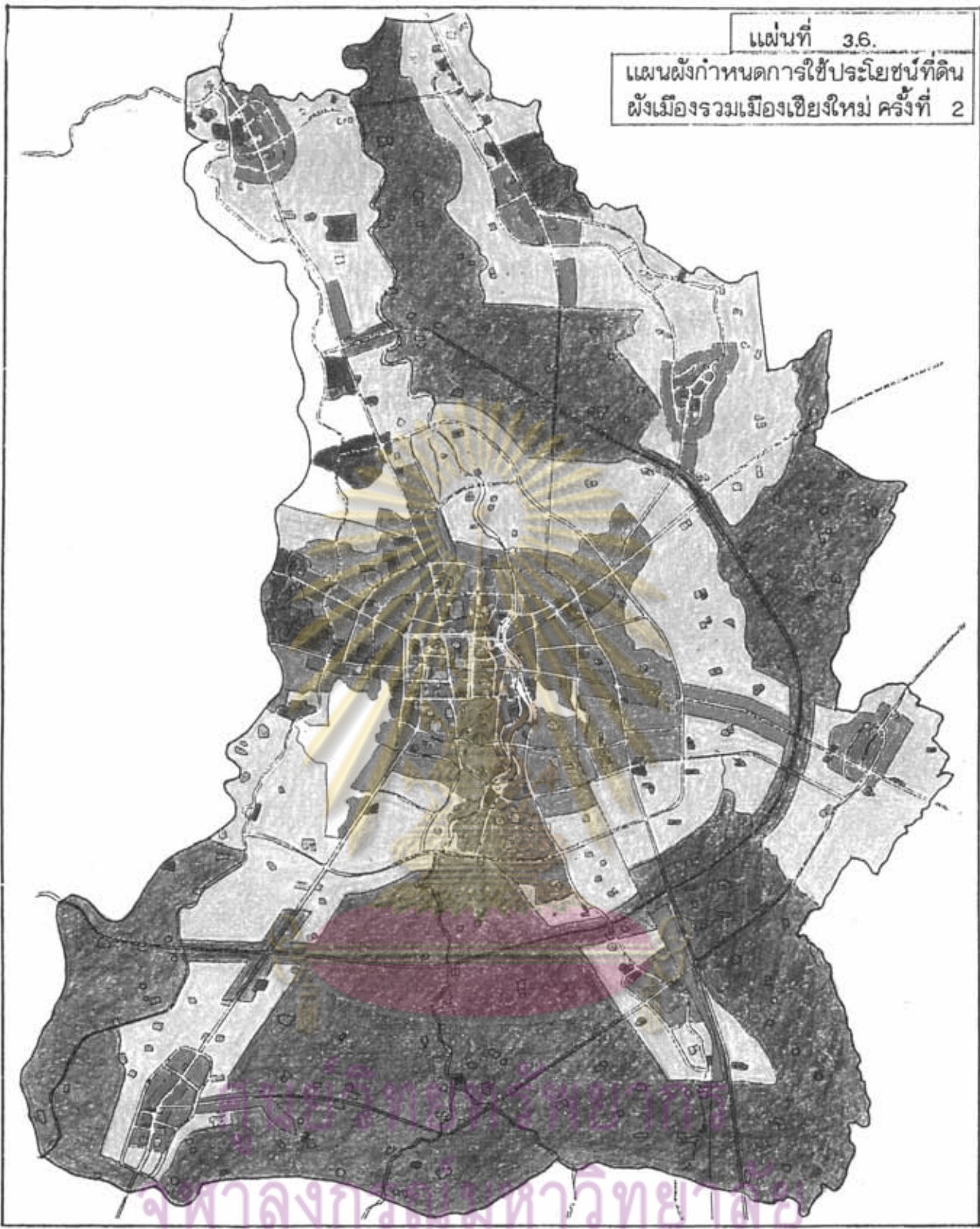
แผ่นที่

3.5













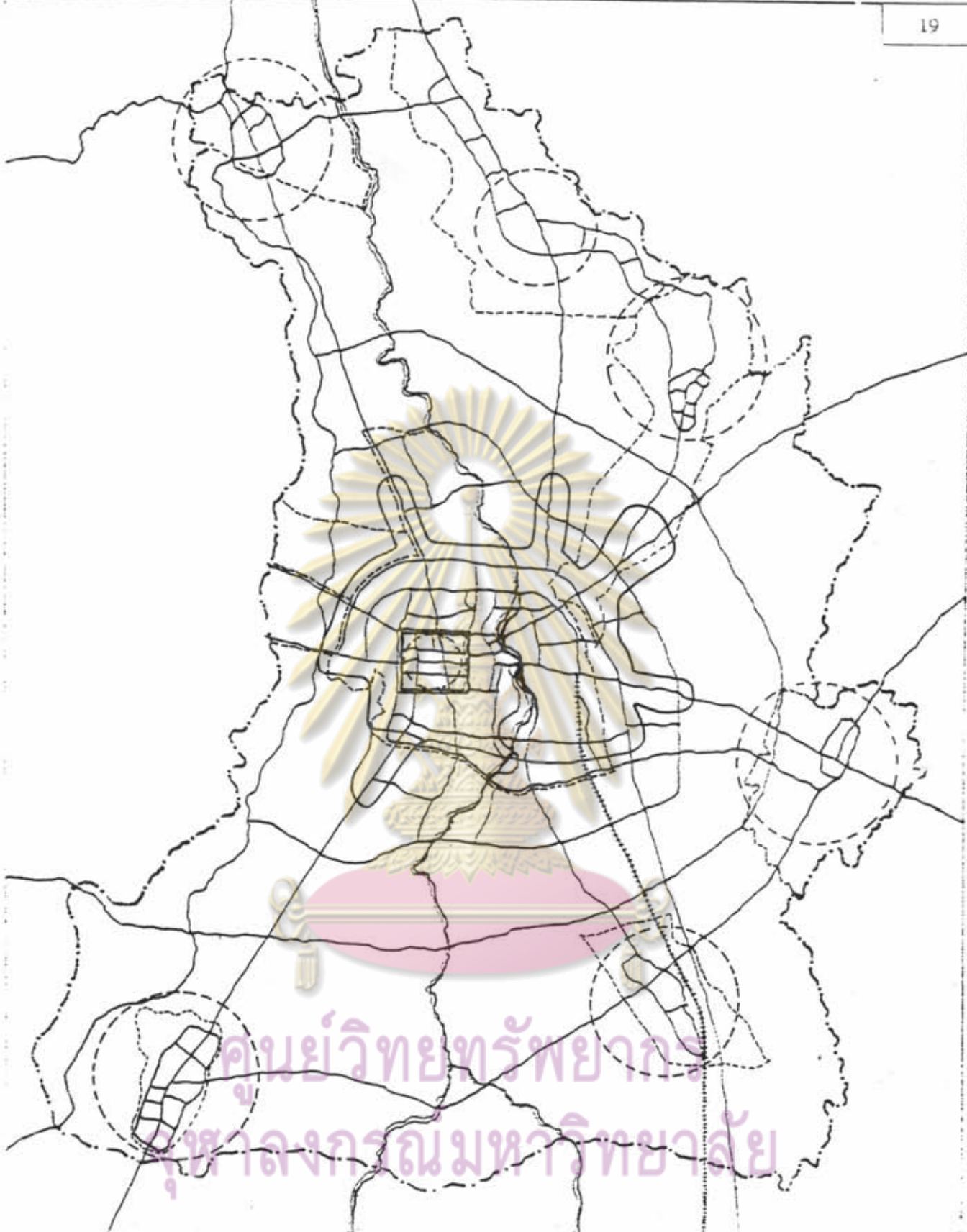
แผนที่ 3.6.

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ ครั้งที่ 2



สัญลักษณ์ : เรื่อง การศึกษาการเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรในเขตเมือง ชม.

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย |  | ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม |
|  | ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง |  | ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา |
|  | ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก |  | ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย |
|  | ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ |  | ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา |
|  | ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม |  | ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และ สาธารณูปการ |



ศูนย์วิทยพัชการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเวียงใหม่

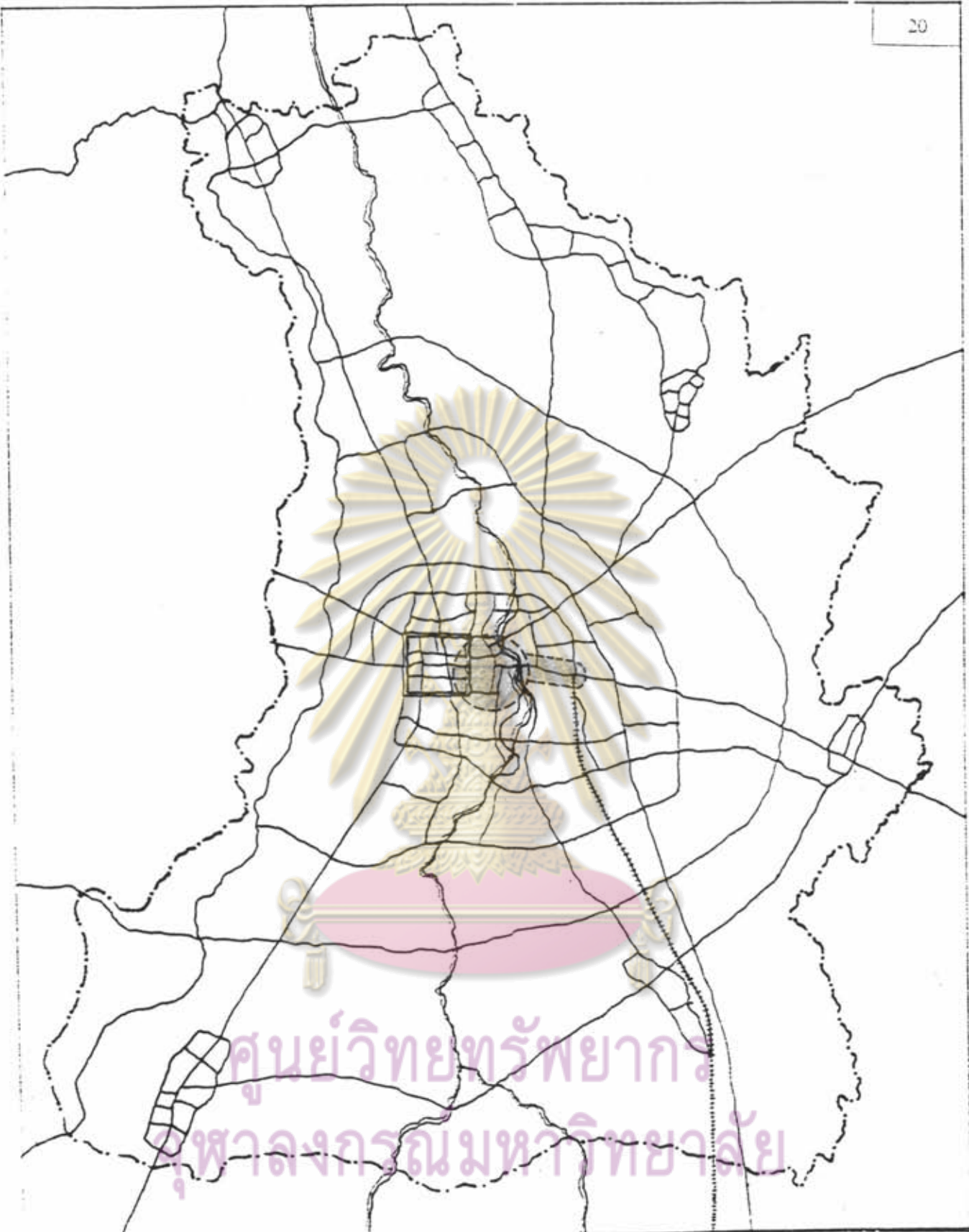
เมือง การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2533

แผนที่
3.7

○ พื้น ที่อยู่อาศัย ——— แนวขยายตัวที่อยู่อาศัย

ที่มา : วิทยานิพนธ์ สุภาภรณ์ ศิริบุรุษกุล (2537)





ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



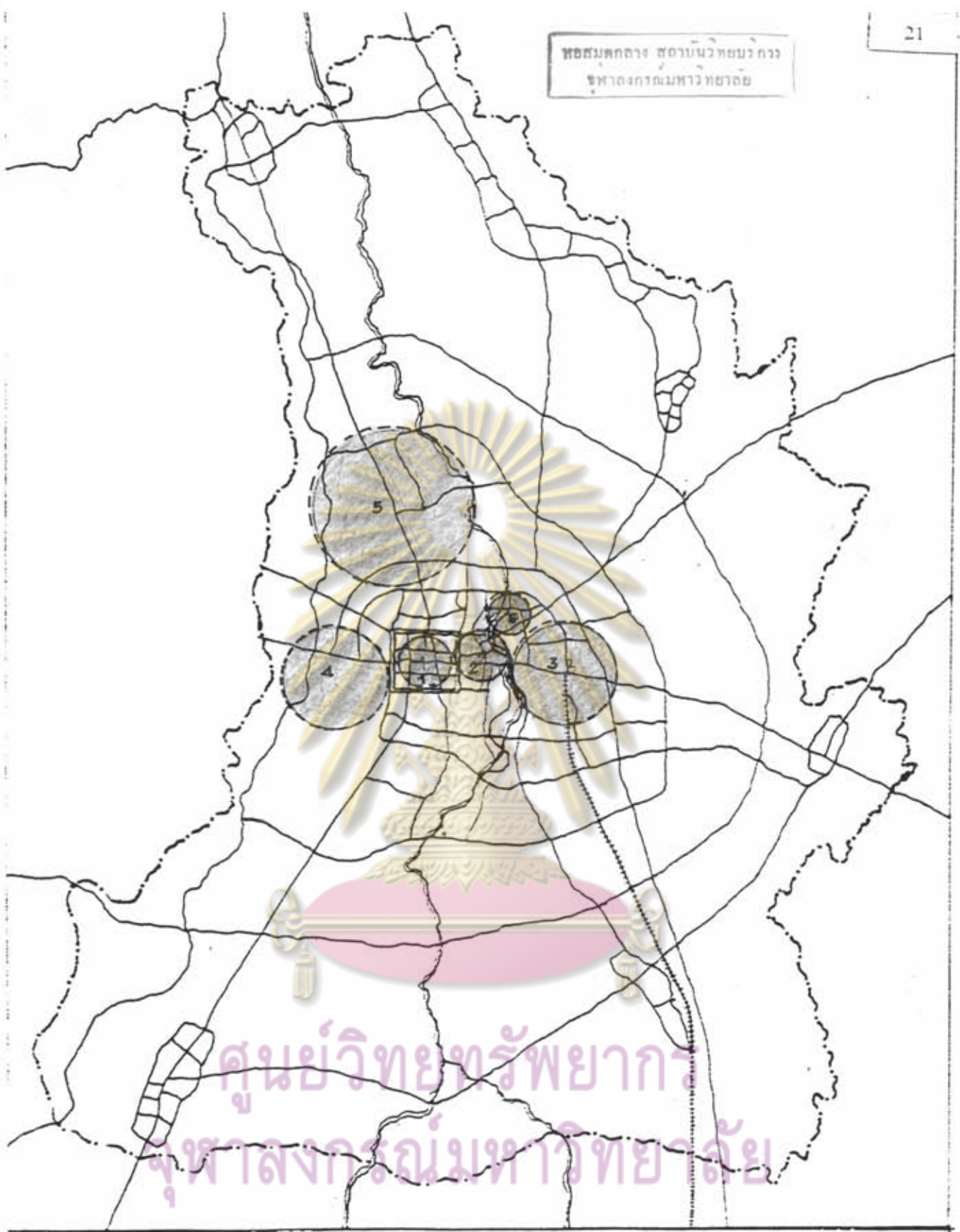
การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง — ย่านการค้าที่สำคัญของเชียงใหม่ในอดีต

แผนที่
3.8

ที่มา : วิทยานิพนธ์ สุทาภรณ์ จิตีบุรุษกุล (2537)





ศูนย์วิทยพัทธยาการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจตุลวรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง การใช้ที่ในย่านต่าง ๆ ของเมืองในอดีต

- 1. ย่านพักอาศัยในคูเมืองเดิม
- 2. ย่านการค้า สะพานต๋อนนาแน่น
- 3. ย่านการค้า ขนส่งสินค้า
- 4. ย่านการศึกเขา และราชการ
- 5. ย่านศูนย์ราชการ และพักผ่อน
- 6. ย่านการศึกษา

ที่มา : วิทยานิพนธ์ สุภาพรกรณ์ พิศิษฐ์กุล (2537)

แผ่นที่
3.9



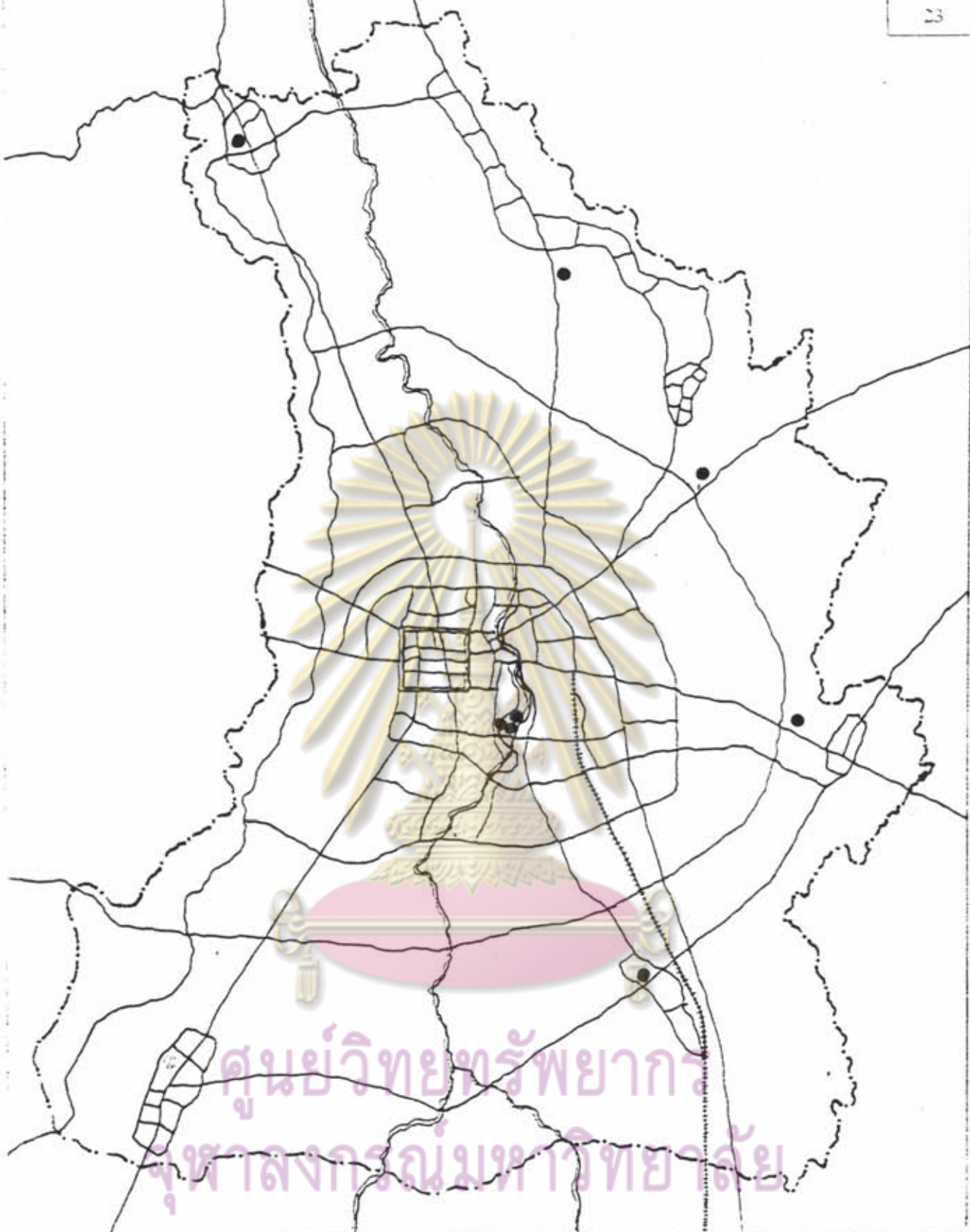
3.1.3 สาธารณูปโภค

เชียงใหม่ในอดีต เป็นเมืองที่มีการวางแผน การจัดสรรให้บริการด้าน สาธารณูปโภคเป็นอย่างดี โดยจะพิจารณาได้ดังนี้

- ไฟฟ้า แหล่งผลิตและกำลังไฟฟ้าที่ใช้ในเมืองเชียงใหม่ มีการไฟฟ้าฝ่ายผลิต เป็นผู้ดำเนินการ โดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเป็นผู้รับมาจำหน่ายอีกครั้ง โดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จังหวัดเชียงใหม่จะประกอบด้วยหน่วยไฟฟ้าหลัก 9 แห่ง ดังนี้ (ตามแผนที่ 3.10)

1. การไฟฟ้าจังหวัดเชียงใหม่ สำนักงานตั้งอยู่ที่ ถ.เชียงใหม่-ลำพูน รับผิดชอบ ในเขตเทศบาล อำเภอเมือง อำเภอสารภีบางส่วน อำเภอหางดงบางส่วน
 2. สำนักงานบริการผู้ใช้ไฟ อำเภอสันทราย รับผิดชอบเขตอำเภอสันทรายและ อำเภอพร้าว
 3. สำนักงานบริการผู้ใช้ไฟอำเภอสันกำแพง รับผิดชอบเขตอำเภอสันกำแพง
 4. สำนักงานบริการผู้ใช้ไฟอำเภอคอยสะเก็ด รับผิดชอบเขตอำเภอคอยสะเก็ด
 5. สำนักงานบริการผู้ใช้ไฟอำเภอแม่ริม รับผิดชอบเขตอำเภอแม่ริม, อำเภอ แม่แตง, อำเภอเชียงดาว, กิ่งอำเภอเวียงแหง และอำเภอสะเมิง
 6. สำนักงานการไฟฟ้าอำเภอฝาง รับผิดชอบเขตอำเภอฝาง และอำเภอแม่อาว
 7. สำนักงานบริการผู้ใช้ไฟอำเภอสันป่าดง รับผิดชอบเขตอำเภอสันป่าดง และอำเภอหางดง
 8. สำนักงานบริการผู้ใช้ไฟอำเภอจอมทอง รับผิดชอบเขตอำเภอจอมทอง, อำเภอฮอด, อำเภออมก๋อย, อำเภอแม่แจ่ม และอำเภอคอยเต่า
 9. สำนักงานบริการผู้ใช้ไฟย่อยอำเภอสารภี รับผิดชอบเขตอำเภอสารภี
- โดยแต่ละสำนักงานบริการผู้ใช้ไฟต่าง ๆ นี้ยังได้แบ่งหน่วยบริการผู้ใช้ไฟย่อยใน แต่ละตำบลอีกจำนวนมากตามตำบลที่รับผิดชอบอยู่

ทั้งหมดนี้อยู่ในการดูแลของการไฟฟ้าเขต 1 ภาค 1 เชียงใหม่ มีสำนักงานตั้ง อยู่ที่ ถนนเชียงใหม่-ลำพูน อ.เมือง จ.เชียงใหม่ โดยควบคุมการบริหารงาน 6 จังหวัด คือ เชียงใหม่ ลำพูน ลำปาง เชียงราย พะเยา แม่ฮ่องสอน ส่วน ระบบการจำหน่ายกระแสไฟฟ้า มี 2 ระบบ คือ ระบบ 1 เฟส 2 สาย 11 KV หรือ 22 KV/230 โวลท์ และระบบ 3 เฟส 4 สาย 11 KV/400/230 โวลท์



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งป้ายจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง หน่วยบริการไฟฟ้าของเมืองเชียงใหม่

แผนที่ 3.10

ที่มา : การไฟฟ้า จังหวัด เชียงใหม่



- ประปา การประปาเชียงใหม่เริ่มเปิดดำเนินการเมื่อวันที่ 10 กันยายน 2499 ถนนวังสิงห์คำ ในอัตรากำลังผลิต 960 ม³/วัน ขณะนั้นมีประชากรในเขตเทศบาลที่สามารถจะรับใช้น้ำได้ประมาณ 60,000 คน ในระยะ 4-5 ปีแรกที่เปิดดำเนินการมีประชากรสนใจที่จะใช้น้ำของการประปาน้อยมาก เนื่องจากเกือบทุก ๆ บ้านมีบ่อน้ำของตัวเองใช้อยู่แล้ว หลังจากนั้นมาประชากรได้เพิ่มขึ้น ความแออัดการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจและประชาชนจากต่างจังหวัดเข้ามาอยู่ในตัวเมืองเชียงใหม่มากขึ้น บ่อน้ำภายในบ้านเริ่มเสีย ประชากรจึงหันมาใช้น้ำประปาเพิ่มมากขึ้น จนการประปาเชียงใหม่ต้องปรับปรุง และขยายกำลังการผลิตน้ำถึง 4 ครั้ง จนครั้งสุดท้ายการประปาฯ ได้ขยายกำลังการผลิตเพิ่มขึ้นอีกที่หนึ่ง ที่ถนนจุฬาลงกรณ์ หน้าการไฟฟ้าฝ่ายผลิต (ถนนลำปาง-เชียงใหม่) ซึ่งเมื่อรวมกันแล้วจะสามารถให้บริการแก่ประชากรในเขตเทศบาลพื้นที่รอบ ๆ ประมาณ 176,000 คน และชาวต่างประเทศที่มาท่องเที่ยวอีกประมาณ 25,000 คน เกือบทุกปี

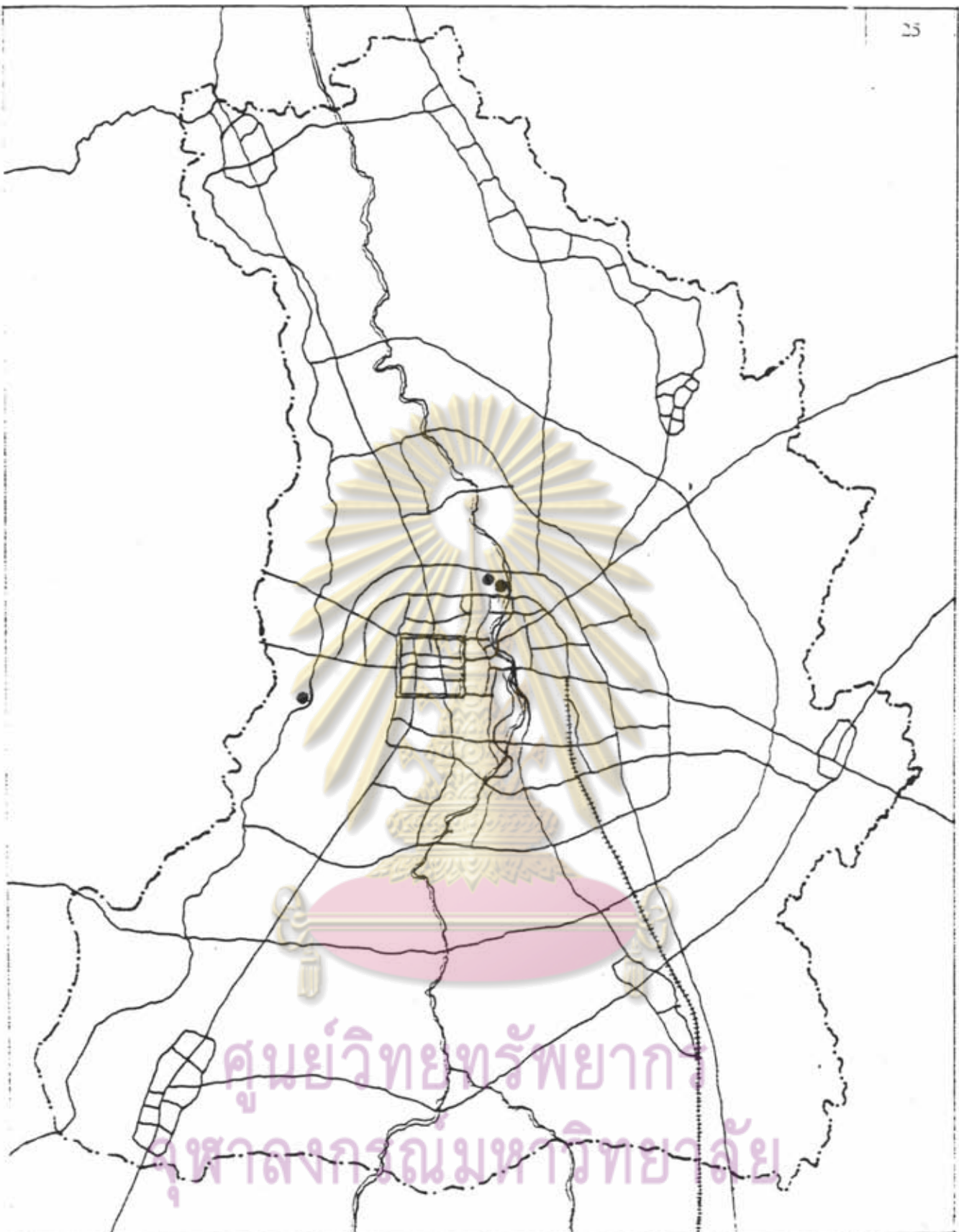
การประปาเชียงใหม่ อยู่ในความดูแลของการประปาเขต 9 ซึ่งควบคุมดูแล 8 จังหวัดภาคเหนือตอนบน มีที่ตั้งหน่วยผลิตน้ำสะอาดสำหรับการบริการให้กับประชากรในเขตเทศบาล 3 หน่วย (ตามแผนที่ 3.11)

หน่วยที่ 1 ตั้งอยู่ที่ถนนวังสิงห์คำ บนฝั่งขวาของแม่น้ำปิง อยู่ทางทิศเหนือเทศบาลนครเชียงใหม่ขึ้นไปผลิตน้ำได้ประมาณ 8,880 ม³/วัน

หน่วยที่ 2 ตั้งอยู่ริมคลองชลประทานแม่แตง ตำบลอุโมงค์ ใกล้ ๆ สนามบินเชียงใหม่ อาศัยน้ำดิบจากคลองชลประทานแม่แตง ผลิตน้ำได้ประมาณ 30,000 ม³/วัน

หน่วยที่ 3 ตั้งอยู่ถนนจุฬาลงกรณ์ สายลำปาง-เชียงใหม่ ตำบลป่าตัน ตรงกันข้ามกับการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย อาศัยน้ำดิบจากแม่น้ำปิง ซึ่งมีเครื่องสูบน้ำดิบตั้งอยู่ที่บ้านท่าบนฝั่งขวาของแม่น้ำแม่ปิงอยู่ห่างจากหน่วยที่ 3 นี้ประมาณ 3.5 กม. ซึ่งสามารถผลิตน้ำได้ประมาณ 16,000 ม³/วัน

ส่วนระบบการจำหน่าย จำหน่ายเฉพาะภายในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ โดยติดตั้งมาตรวัดน้ำ หน่วยน้ำคิดเป็นลูกบาศก์เมตร (1,000 ลิตร)



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง หน่วยบริการประจำของเมืองเชียงใหม่

- โรงพยาบาล ใต้ป่า

ที่มา : การประปา เชียงใหม่

แผ่นที่
S.11



- โทรศัพท์ เชียงใหม่มีชุมสายโทรศัพท์รวมทั้งสิ้น 8 แห่ง คือ

1. ที่ทำการชุมสายโทรศัพท์ จังหวัดเชียงใหม่ 1 (แม่ปิง) มี 2 แห่ง คือ โรงแรมนิวเชียงใหม่ และถนนช้างคลาน
2. ที่ทำการชุมสายโทรศัพท์ จังหวัดเชียงใหม่ 2 (วัดเจ็ดยอด) มี 5 แห่ง คือ ถนนโชตนา ถนนมณีนพรัตน์ ถนนห้วยแก้ว ถนนสุเทพ ถนนอินทวโรรส
3. ที่ทำการชุมสายโทรศัพท์ จังหวัดเชียงใหม่ 3 (ทุ่งโฮเต็ล)
4. ที่ทำการชุมสายโทรศัพท์ สันกำแพง
5. ที่ทำการชุมสายโทรศัพท์ สันป่าตอง
6. ที่ทำการชุมสายโทรศัพท์ จอมทอง
7. ที่ทำการชุมสายโทรศัพท์ สารภี
8. ที่ทำการชุมสายโทรศัพท์ แม่ริม

สามารถให้บริการ โทรศัพท์ทั้งภายในจังหวัดและทางไกล นอกจากนี้ยังมีบริการ โทรศัพท์สาธารณะสำหรับประชาชนอีกดังนี้

1. โทรศัพท์สาธารณะประเภทตู้บูทใช้ภายในท้องถิ่น 240 ตู้
2. โทรศัพท์สาธารณะประเภทตู้บูทใช้ทางไกล 222 ตู้
3. โทรศัพท์สาธารณะประเภทตู้ดูแลให้บริการ โทรศัพท์ทางไกลติดตั้งตาม สถานที่ต่าง ๆ เฉพาะในอำเภอเมืองเชียงใหม่ 52 แห่ง
4. โทรศัพท์สาธารณะประเภททางไกลชนบทติดตั้งตามที่ว่าการอำเภอต่าง ๆ
 - 4.1 ชนิดตู้บูท 5 ตู้
 - 4.2 ชนิดติดตั้งภายในอาคาร มีตู้ดูแลตามอำเภอ 153 เลขหมาย

ปัจจุบัน องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย ได้เปิดประมูลให้บริษัทเอกชนเข้ารับสัมปทานในการขยายเขตโทรศัพท์ในส่วนภูมิภาค 1 ล้านเลขหมาย โดยบริษัทไทยเทเลโฟน แอนด์ เทเลคอมมิวนิเคชั่น จำกัด เป็นผู้ประมูลได้ เวลาสัมปทาน 25 ปี สำหรับเชียงใหม่จะได้รับการขยายเลขหมายรวมกันทั้งสิ้นภายในจังหวัด จำนวน 129,472 เลขหมาย ซึ่งตั้งแต่เริ่มโครงการในปี พ.ศ. 2537 จนถึงปัจจุบัน ปี พ.ศ. 2539 บริษัท ได้ดำเนินการติดตั้งโทรศัพท์ไป จำนวนรวม 109,952 เลขหมาย คาดว่า จะสามารถติดตั้งจนครบได้ในปี พ.ศ. 2540 นี้

- บำบัดน้ำเสีย จากสถิติใน พ.ศ. 2533 พบว่ามีปริมาณน้ำเสียจากเขตพื้นที่เทศบาลนครเชียงใหม่ เท่ากับ 24,000 - 27,000 ม³ /วัน น้ำเสียที่เกิดในเมืองส่วนใหญ่มาจากที่พักอาศัยและจากโรงงานอุตสาหกรรม บ้าน

ในอดีต ระบบบำบัดน้ำเสียในเทศบาลนครเชียงใหม่เป็นระบบรวม นั่นคือ ระบบที่ใช้ระบายน้ำเสียและน้ำฝนร่วมกัน ระบบระบายน้ำประกอบด้วยท่อระบายน้ำ รางระบายน้ำ คูดิน ลำเหมือง คูเมือง คลอง และแม่น้ำ น้ำเสียจะไหลลงสู่ระบบดังกล่าว โดยไม่ผ่านระบบบำบัดน้ำเสีย ยกเว้นในบางพื้นที่ คือ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ โรงพยาบาลสวนดอก กิจกรรรมขนาดใหญ่ บางประเภท เช่น โรงแรมขนาดใหญ่ บ้านจัดสรรบางแห่ง และ โรงงานอุตสาหกรรมบางแห่งซึ่งน้ำเสียจากพื้นที่ดังกล่าว จะผ่านระบบบำบัดน้ำเสียก่อนระบายออกสู่ระบบระบายน้ำใกล้เคียงประมาณครึ่งหนึ่งของพื้นที่ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ไม่มีระบบระบายน้ำสาธารณะ ทั้งน้ำฝนและน้ำเสียจะไหลลงสู่พื้นที่ข้างเคียงที่มีระดับต่ำกว่า

เนื่องจากการระบายน้ำเสียลงสู่ลำคูไหล คลอง และแม่น้ำ ประกอบกับการทิ้งขยะของเสียลงสู่ลำน้ำ ได้เป็นสาเหตุหลักที่ก่อให้เกิดมลพิษทางน้ำ โดยเฉพาะในลำน้ำที่ไหลผ่านเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

คลองแม่ข่า และลำคูไหล เป็นแหล่งรองรับน้ำเสียโดยตรงจากชุมชนในพื้นที่ฝั่งตะวันตกของแม่น้ำปิง และลำเหมืองรินเป็นแหล่งรองรับน้ำเสีย โดยตรงจากชุมชนในพื้นที่ฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิง ปัจจุบันคลองแม่ข่า ลำคูไหล และลำเหมืองริน มีสภาพเน่าเสียที่รุนแรง (พ.ศ. 2533) โคนเฉพาะในเขตตัวเมืองสภาพน้ำมีสีดำคล้ำ และมีกลิ่นเหม็น จากสภาพการเน่าเสียดังกล่าว ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากคลองแม่ข่า ลำคูไหล และลำเหมืองริน เพื่อกิจกรรมใดๆ ทั้งสิ้น นอกจากเป็นแหล่งรองรับและระบายน้ำเสียชุมชน รวมทั้งทำหน้าที่เป็นบ่อผึ่ง (Oxidation Pond) เพื่อบำบัดน้ำเสีย โดยวิธีการทางธรรมชาติ

ส่วนคูเมืองเชียงใหม่มีสภาพความเน่าเสียที่อยู่ในระดับปานกลาง ซึ่งต่ำกว่าคลองแม่ข่า ลำคูไหล และลำเหมืองรินมาก เนื่องจากมีท่อคักน้ำเสียไม่ให้น้ำเสียชุมชนไหลลงสู่คูเมืองเป็นครั้งคราว จากสภาพเน่าเสียในปัจจุบันทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากคูเมืองเพื่อการอนุรักษ์ สัตว์น้ำ การประมง การว่ายน้ำ และกีฬาทางน้ำ ใดๆก็ตามปริมาณออกซิเจนที่ละลายอยู่ในน้ำ ในคูเมืองยังมีระดับสูงพอสมควร โดยเฉพาะในฤดูแล้ง ดังนั้นจึงมีสัตว์น้ำอาศัยอยู่ได้ ปัจจุบันคูเมืองและพื้นที่ริมสองฟาก ยังเป็นพื้นที่เปิดโล่งเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจของชุมชนในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ด้วย

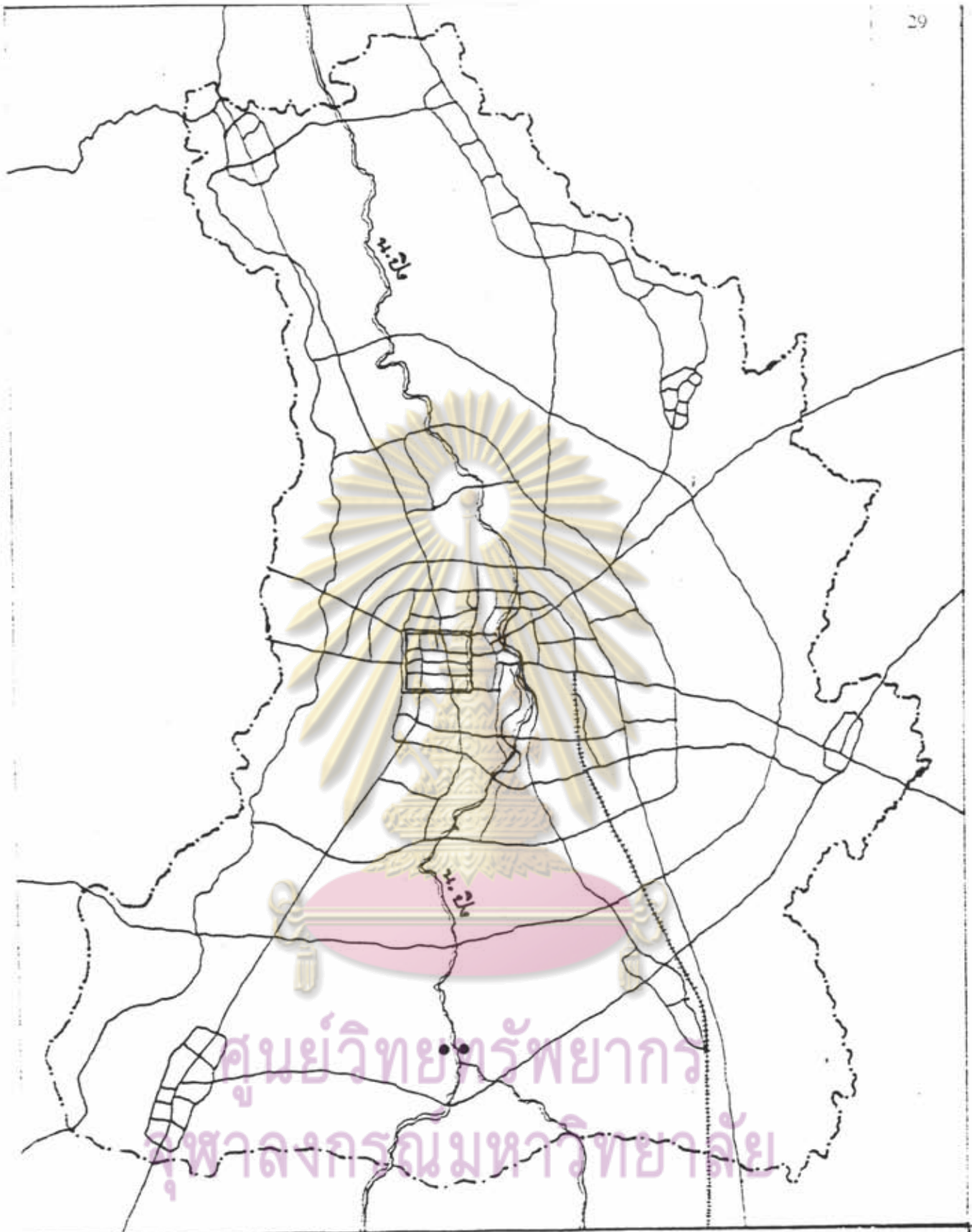
ปัจจุบันได้มีการก่อสร้าง ระบบบำบัดน้ำเสียรวม ของเมืองเชียงใหม่ไว้ที่ด้านใต้ของเมืองเชียงใหม่ อยู่ด้านหลังวัดท่าใหม่อิต ได้แนวสายไฟฟ้าแรงสูง เลขจุดที่คลองแม่ข่าบรรจบ

กับแม่น้ำปิงลงไปทางใต้ประมาณ 1 กิโลเมตร และสร้างท่อค้ำน้ำเสียนานกับริมสองฟากคลองแม่ข่า เพื่อรับน้ำเสียดังกล่าวไม่ให้ไหลลงสู่คลองแม่ข่า และลำน้ำปิง และนำไปสู่ระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าว และอีกหนึ่งแห่ง ในด้านตะวันออกของลำน้ำปิงฝั่งตรงข้ามกับวัดท่าใหม่อี ด้านหลังสถานีได้แนวเสาไฟฟ้าแรงสูง ซึ่งในปัจจุบันกำลังดำเนินการ ก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าว

แต่เนื่องจากการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียทั้ง 2 แห่งนี้เพื่อจุดประสงค์แก้ปัญหา น้ำเน่าเสียในเขตเทศบาลเชียงใหม่ จึงไม่มีผลกระทบต่อพื้นที่รอบเมืองเชียงใหม่มากนัก



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองเชียงใหม่

- บ่อน้ำดิบ น้ำเสีย

ที่มา : ทศพร ดนตรีเชียงใหม่

แผ่นที่
3.12



3.1.4 สาธารณูปการ

เนื่องจาก เชียงใหม่เป็นเมืองหลักของภาคเหนือ มีการแบ่งเขตการปกครองอย่างกว้างขวาง ดังนั้น การจัดการสาธารณูปการให้แก่เมืองจึงต้องพยายามกระจายการให้บริการอย่างทั่วถึงทั้งเมือง โดยแบ่งประเภทสาธารณูปการเป็นกลุ่มใหญ่ ๆ ดังนี้

- สถานทีราชการ เชียงใหม่มีที่ว่าการอำเภอเพื่อบริการด้านงานปกครองทะเบียนราษฎรและสถานีตำรวจรประจำอำเภอ เพื่อบริการด้านงานปราบปราม-รักษาความสงบเรียบร้อย โดยมีที่ว่าการอำเภอ และกิ่งอำเภอ ครอบคลุมทุกอำเภอ ส่วนสถานีตำรวจมีอำเภอละ 1 หน่วย ยกเว้นอำเภอเมือง ที่มีเขตพื้นที่รับผิดชอบมากถึงมีมากกว่า 1 แห่ง ปัจจุบันยังมีที่ทำการสภาตำบลเพื่อกระจายการให้บริการกับประชาชนอย่างทั่วถึงยิ่งขึ้นอีก

- ไปรษณีย์โทรเลข การติดต่อสื่อสารที่มีข่ายงานกระจายออกไปครอบคลุมทั่วทุกอำเภอในจังหวัดเชียงใหม่ ได้แก่ไปรษณีย์โทรเลข ซึ่งได้มีการให้บริการด้วยการเปิดที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขประจำทุกอำเภอ นอกจากนี้ ยังมีการให้บริการด้านสื่อสารโทรคมนาคมอื่น ๆ อาทิเช่น

ชื่อบริการ	สถานที่ให้บริการ
1. บริการเทเล็กซ์สาธารณะ	ที่ทำการศูนย์โทรคมนาคมเชียงใหม่ (ปทจ.เชียงใหม่) ปทส. ท่าอากาศยานเชียงใหม่
2. วิทยุบริการความถี่สูงมาก	ที่ทำการศูนย์โทรคมนาคมเชียงใหม่
3. วิทยุบริการความถี่สูงพิเศษ	ที่ทำการศูนย์โทรคมนาคมเชียงใหม่
4. บริการวิทยุติดตามตัว	ที่ทำการศูนย์โทรคมนาคมเชียงใหม่
5. บริการวิทยุเฉพาะกิจมือถือ	ที่ทำการศูนย์โทรคมนาคมเชียงใหม่
6. บริการวิทยุเฉพาะกิจต่อผ่านศูนย์	ที่ทำการศูนย์โทรคมนาคมเชียงใหม่
7. บริการโทรภาพสาธารณะ	ที่ทำการศูนย์โทรคมนาคมเชียงใหม่
8. วิทยุบริการความถี่สูงมาก	ที่ทำการศูนย์โทรคมนาคมเชียงใหม่
9. บริการวิทยุโทรศัพท์สาธารณะ	ที่ทำการศูนย์โทรคมนาคมเชียงใหม่
10. บริการโทรศัพท์ระหว่างประเทศ	ที่ทำการศูนย์โทรคมนาคมเชียงใหม่

ตารางแสดงการให้บริการของ
การไปรษณีย์โทรเลขเชียงใหม่

อำเภอ	ชนิดของบริการ				ร้านจำหน่าย ตราไปรษณียากร
	ปทจ.	ปทฝ.	ปทค.	ปณช.	
1. เมืองเชียงใหม่	1	9	-	9	85
2. เชียงดาว	1	-	-	8	-
3. จอมทอง	1	-	-	4	7
4. คอยสะเก็ด	1	-	-	4	2
5. ฝาง	2	-	-	7	1
6. หางดง	2	-	-	2	4
7. สอด	1	-	-	5	-
8. แม่แจ่ม	1	-	-	6	-
9. แม่ริม	1	-	-	2	6
10. แม่แตง	1	-	-	9	8
11. อมก๋อย	1	-	-	4	-
12. พร้าว	1	-	-	7	6
13. สะเมิง	1	-	-	5	-
14. สันกำแพง	1	1	-	7	7
15. สันป่าตอง	1	-	-	8	9
16. สันทราย	2	-	-	-	-
17. สารภี	1	-	-	-	6
18. แม่อาฮ	1	-	-	-	-
19. คอยเต่า	1	-	-	5	-
20. กิ่ง อ.เวียงแหง	1	-	-	-	-

หมายเหตุ : ปทจ. = ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขรับ-จ่าย

ปทฝ. = ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขรับ = ฝาก

ปทค. = ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขรถยนต์เคลื่อนที่

ปณช = ที่ทำการไปรษณีย์อนุญาตเอกชนรับจ่าย - รับฝาก

ปทฝ. = ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขรับ - ฝาก

ที่มา : สำนักงานสื่อสารไปรษณีย์ เขต 5,2538

- สถานศึกษา จังหวัดเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางของการศึกษาในจังหวัดภาคเหนือ มีการศึกษาตั้งแต่ระดับอนุบาลถึงระดับอุดมศึกษา ซึ่งดำเนินการทั้งภาครัฐบาลและเอกชน กล่าวคือ ระดับอนุบาล ดำเนินการโดยกรมสามัญศึกษา, สำนักงานประถมศึกษา, ภาคเอกชนและเทศบาล

ระดับประถมศึกษา ดำเนินการโดยกรมสามัญศึกษา ภาคเอกชน เทศบาล และตชด.

ระดับมัธยมศึกษาตอนต้น ดำเนินการโดยกรมสามัญศึกษา ภาคเอกชน สาธิตมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และวิทยาลัยนาฏศิลป์เชียงใหม่

ระดับมัธยมศึกษาตอนปลายสายสามัญ ดำเนินการโดยกรมสามัญศึกษา ภาคเอกชน สาธิตมหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ระดับมัธยมศึกษาตอนปลายสายอาชีพ ดำเนินการโดยกรมอาชีวศึกษา(ปวช. และ ปวส.) กรมศิลปากร (นศ.กลาง และ นศ.สูง) สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล (ปวช. ปวส. และ ปริญญาตรี) สถาบันราชภัฏเชียงใหม่ วิทยาลัยพลศึกษาจังหวัดเชียงใหม่ ภาคเอกชน (ปวช. และ ปวส.)

ระดับอุดมศึกษา ดำเนินการโดยมหาวิทยาลัยเอกชน สถาบันราชภัฏเชียงใหม่ สถาบันเทคโนโลยีการเกษตรแม่โจ้ และมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ (ตามแผนที่ 3.13)

ตารางแสดงจำนวนสถานศึกษา ครู-อาจารย์ และนักเรียนนักศึกษา

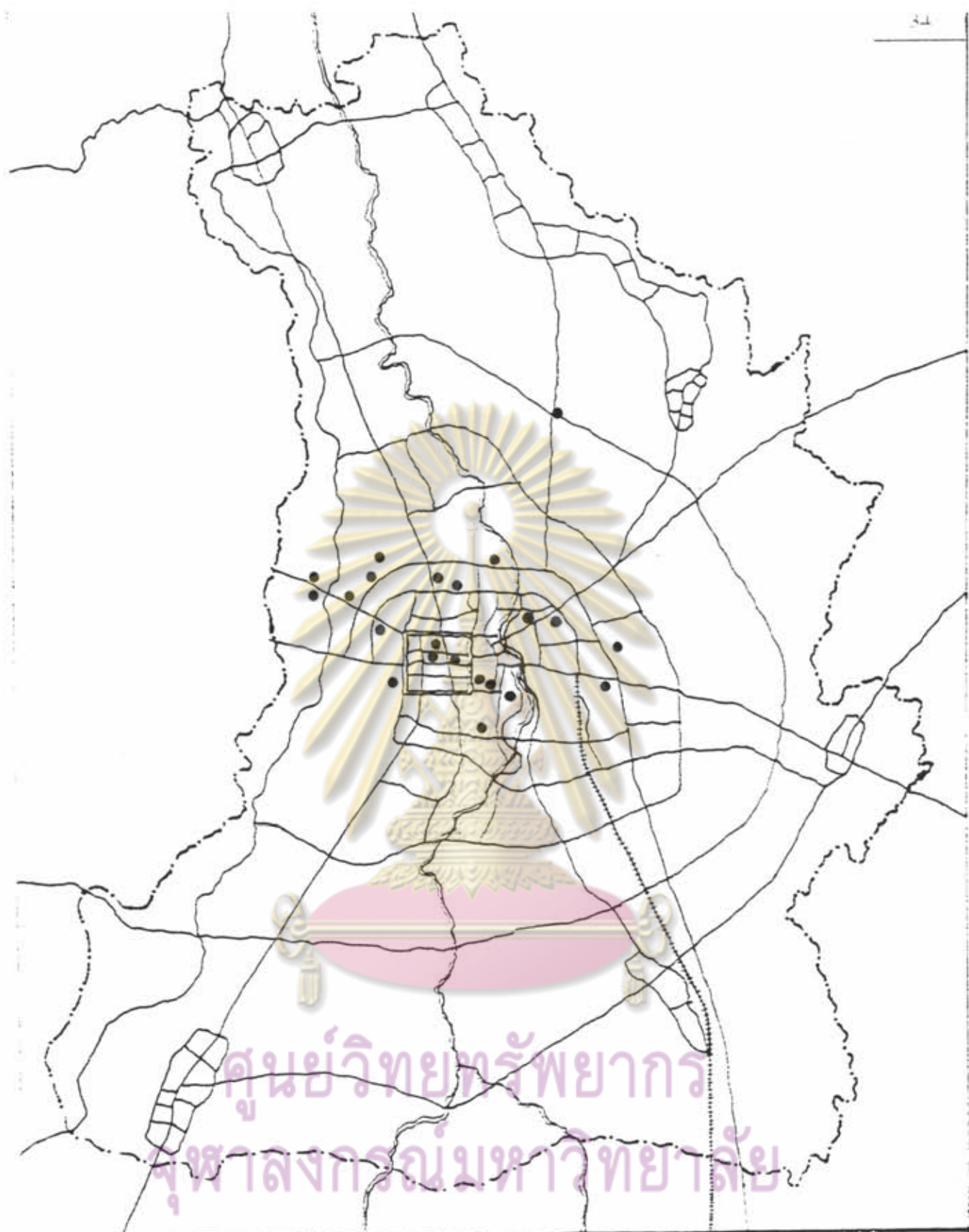
ประเภทสถานศึกษา (สังกัด)	จำนวน สถานศึกษา	นักเรียน นักศึกษา	ครู - อาจารย์
สังกัดกรมสามัญศึกษา	37	29,259	2,124
สำนักงานการประถมศึกษาแห่งชาติ	937	125,088	7,924
สำนักงานการศึกษาเอกชน (สายสามัญ)	78	40,113	1,760
กรมศิลปากร (วิทยาลัยนาฏศิลป์เชียงใหม่)	1	370	141
กรมอาชีวศึกษา	3	4,794	282
กรมพลศึกษา (วิทยาลัยพลศึกษาเชียงใหม่)	1	759	103
กรมการฝึกหัดครู (สถาบันราชภัฏเชียงใหม่)	1	28,382	313
สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล (วช.ภาคพายัพ)	1	4,684	282
เทศบาล	11	5,099	243
ตำรวจตระเวนชายแดน	8	978	113
สาธิตมหาวิทยาลัยเชียงใหม่	1	587	110

ประเภทสถานศึกษา (สังกัด)	จำนวน สถานศึกษา	นักเรียน นักศึกษา	ครู - อาจารย์
วิทยาลัยเอกชน (มหาวิทยาลัยพายัพ)	1	4,454	228
สถาบันเทคโนโลยีการเกษตร (แม่โจ้)	1	2,455	177
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่	1	12,599	1,509
รวม	1,082	233,621	15,309

ที่มา ; สำนักงานศึกษาธิการจังหวัดเชียงใหม่



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

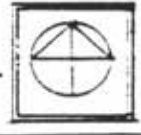


การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งป้ายจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง สถานที่สำคัญ โดยกรมเมืองเชียงใหม่

- สถานที่สำคัญ

แผ่นที่
3.13



ที่มา : สำนักแผนที่ทหาร เชียงใหม่

- สถานพยาบาล การแพทย์และการอนามัยของจังหวัดเชียงใหม่ มีความเจริญก้าวหน้าและทันสมัยมากพอสมควร หากเปรียบเทียบกับจังหวัดอื่นทางภาคเหนือด้วยกันประกอบกับมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ มีคณะแพทยศาสตร์ด้วย จำนวนแพทย์ที่เป็นทั้งอาจารย์และแพทย์ที่รักษาโดยตรงก็มีจำนวนมากไปด้วย จังหวัดเชียงใหม่ มีทั้งโรงพยาบาลและสถานพยาบาลที่ทันสมัยของรัฐบาลและเอกชน ส่วนอำเภอรอบนอกยังมีโรงพยาบาลจึงยังรวมตัวกันอยู่เฉพาะในตัวเมืองเป็นส่วนใหญ่ยังไม่กระจายไปสู่ชนบท ทำให้เกิดปัญหาแก่ประชาชนที่อยู่ในท้องที่อำเภอห่างไกลกล่าวโดยสรุปแล้วจังหวัดเชียงใหม่ มีสถานพยาบาลต่าง ๆ ดังนี้

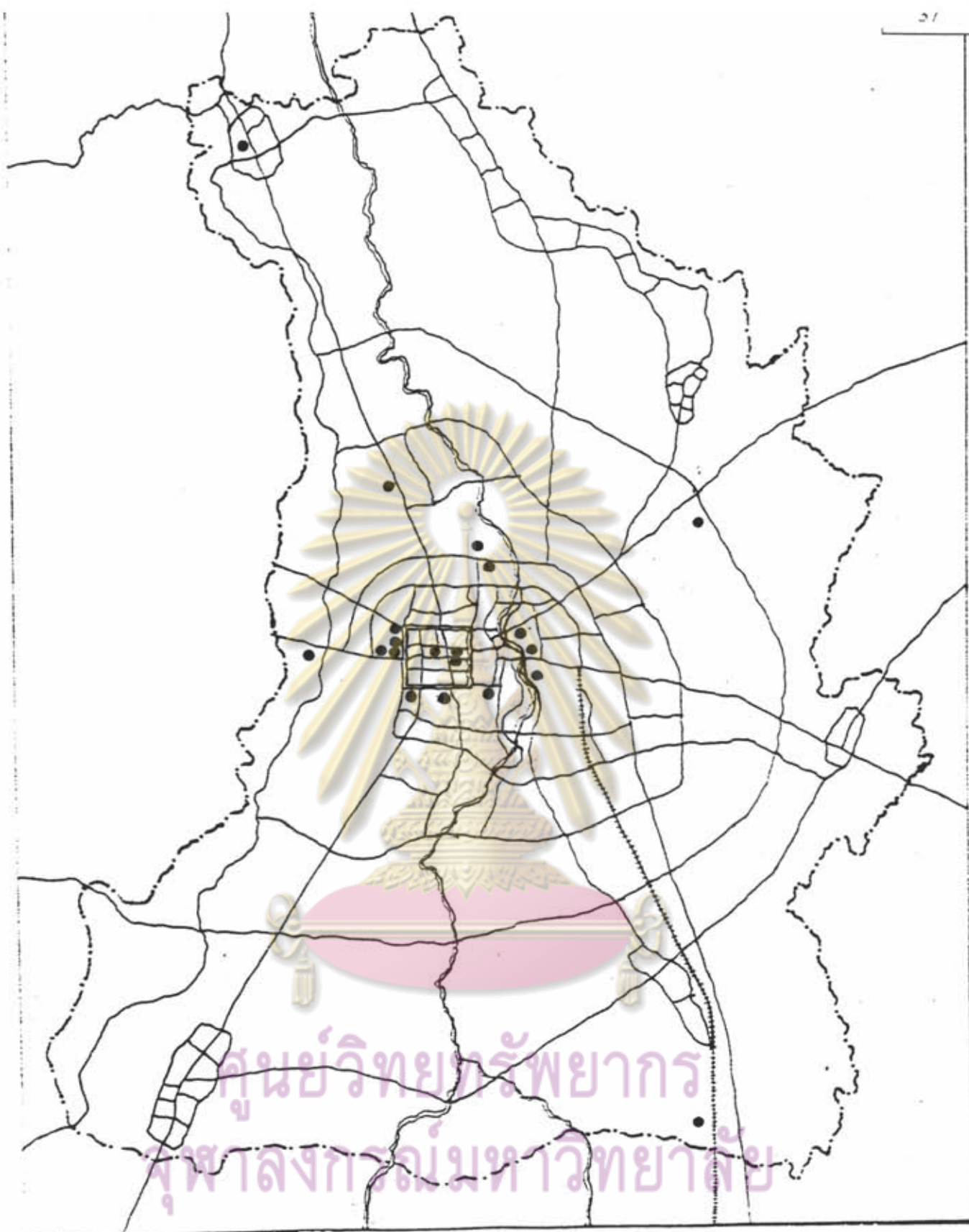
ตารางแสดงจำนวนสถานบริการของรัฐบาลและเอกชน (ตามแผนที่ 3.14)

โรงพยาบาลสังกัดกระทรวงสาธารณสุขในอำเภอต่าง ๆ	ศูนย์บริการสาธารณสุขสังกัดกระทรวงสาธารณสุข	โรงพยาบาลนอกสังกัดกระทรวงสาธารณสุข	โรงพยาบาลเอกชน
1.โรงพยาบาลจังหวัดเชียงใหม่ อ.แม่วิม	1. ศูนย์มาลาเรีย เขต 2	1. โรงพยาบาลค่ายดารารัศมี	1. โรงพยาบาลแมคคอร์มิค
2. โรงพยาบาลนครเชียงใหม่(สวนดอก) อ.เมือง	2. ศูนย์วัณโรคเขต 5	2. โรงพยาบาลกองบิน 41	2. โรงพยาบาลลานนา
3. โรงพยาบาลอำเภอฝาง	3. ศูนย์กามโรคเขต 5	3. โรงพยาบาลเทศบาล	3. โรงพยาบาลจินดา
4. โรงพยาบาลอำเภอพร้าว	4. ศูนย์อนามัยโรงเรียนเขต 5	4. โรงพยาบาลกาวิละ	4. โรงพยาบาลเสียมภักดี
5. โรงพยาบาลอำเภอเชียงดาว	5. ศูนย์ทันตสาธารณสุขเขต 5	5. โรงพยาบาลพลังงานแห่งชาติบ่อน้ำมันฝาง อ.ฝาง	5. โรงพยาบาลรวมแพทย์
6. โรงพยาบาลอำเภอแม่แตง	6. หน่วยนอนพยาธิเขต 5		6. โรงพยาบาลเชียงใหม่โปสิคคลินิก
7. โรงพยาบาลอำเภอสารภี	7. ศูนย์ศึกษาเขต 5		7. สถานพยาบาลหมอपाल
8. โรงพยาบาลอำเภอคอยสะเก็ด	8. ศูนย์ซ่อมบำรุงเขต 5		8. โรงพยาบาลแผนโบราณ

ตารางแสดงจำนวนสถานบริการของรัฐบาลและเอกชน (ตามแผนที่ 3.14) (ต่อ)

โรงพยาบาลสังกัด กระทรวงสาธารณสุข ในอำเภอต่าง ๆ	ศูนย์บริการสาธารณสุข สังกัดกระทรวง สาธารณสุข	โรงพยาบาลนอก สังกัดกระทรวง สาธารณสุข	โรงพยาบาลเอกชน
9. โรงพยาบาลสันป่า ดอง	9. ตัวแทนสำนักงาน อาหารและยา		9. สถานพยาบาล โบราณเมตตา
10. โรงพยาบาลจอม ทอง	10. โรงพยาบาลสวน ปรง		10. สถานพยาบาล โบราณ(นายอินทร์ กัณ ธรรม)
11. โรงพยาบาลฮอด	11. โรงพยาบาล ประสาธ		
12. โรงพยาบาลแม่ แจ่ม	12. ศูนย์บำบัดรักษา เสพติดภาคเหนือ		
13. โรงพยาบาลสัน ทราย	13. ศูนย์โภชนาการ เขต 5		
14. โรงพยาบาลหาง ดง	14. โรงเรียนศฤงคารวั อนามัยแม่และเด็ก		
	15. โรงพยาบาลแม่ และเด็ก		
	16. ศูนย์วิทยาศาสตร์ การแพทย์		
อีก 7 อำเภอ กับ 2 กิ่ง อำเภอ ยังไม่มีโรง พยาบาล	17. หน่วยชั้นสูต รสาธารณสุข		

ที่มา : สำนักงานสาธารณสุข จังหวัดเชียงใหม่



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง สถานพยาบาลในเขตเมืองเชียงใหม่

แผนที่
3.14

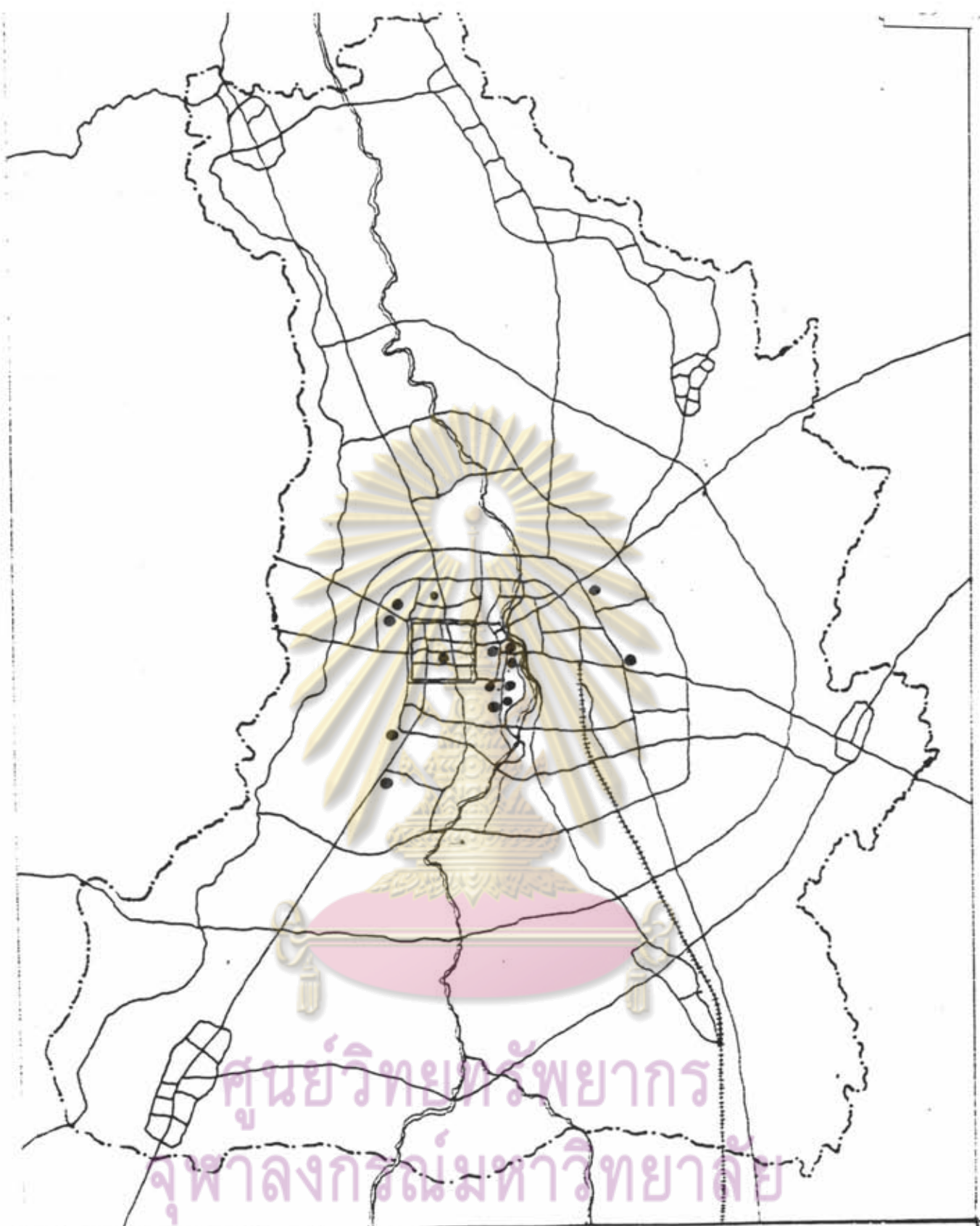
ที่มา : ศาธารณสุขจังหวัดเชียงใหม่



- ห้างสรรพสินค้า ในอดีตการค้าของเชียงใหม่ เริ่มต้นด้วยระบบห้องแถว ต่อมาได้มีการพัฒนา โดยการรวบรวมสินค้าหลายอย่าง แล้วจำหน่ายในอาคารเดียวกัน ซึ่งเรียกว่า ห้างสรรพสินค้า ด้วยการที่เชียงใหม่เป็นเมืองที่มีความก้าวหน้าเติบโตทางเศรษฐกิจสูง จึงเป็นสาเหตุให้ผู้ประกอบการห้างสรรพสินค้าทั้งจากในเมืองหลวงและในท้องถิ่นเองได้มีการเปิดตัวของห้างสรรพสินค้ากันหลายแห่ง (ตามแผนที่ 3.15)



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง ศูนย์การค้า, ห้างสรรพสินค้าในเขตฝั่งเมืองเชียงใหม่

แผนที่
3.15

ที่มา : จากการศึกษา, 2559



- สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และสันทนาการ ในเชียงใหม่มีสถานที่พักผ่อน
สำหรับคนทั่วไปในเขตเทศบาลหลายแห่ง (ตามแผนที่ 3.16) ดังนี้

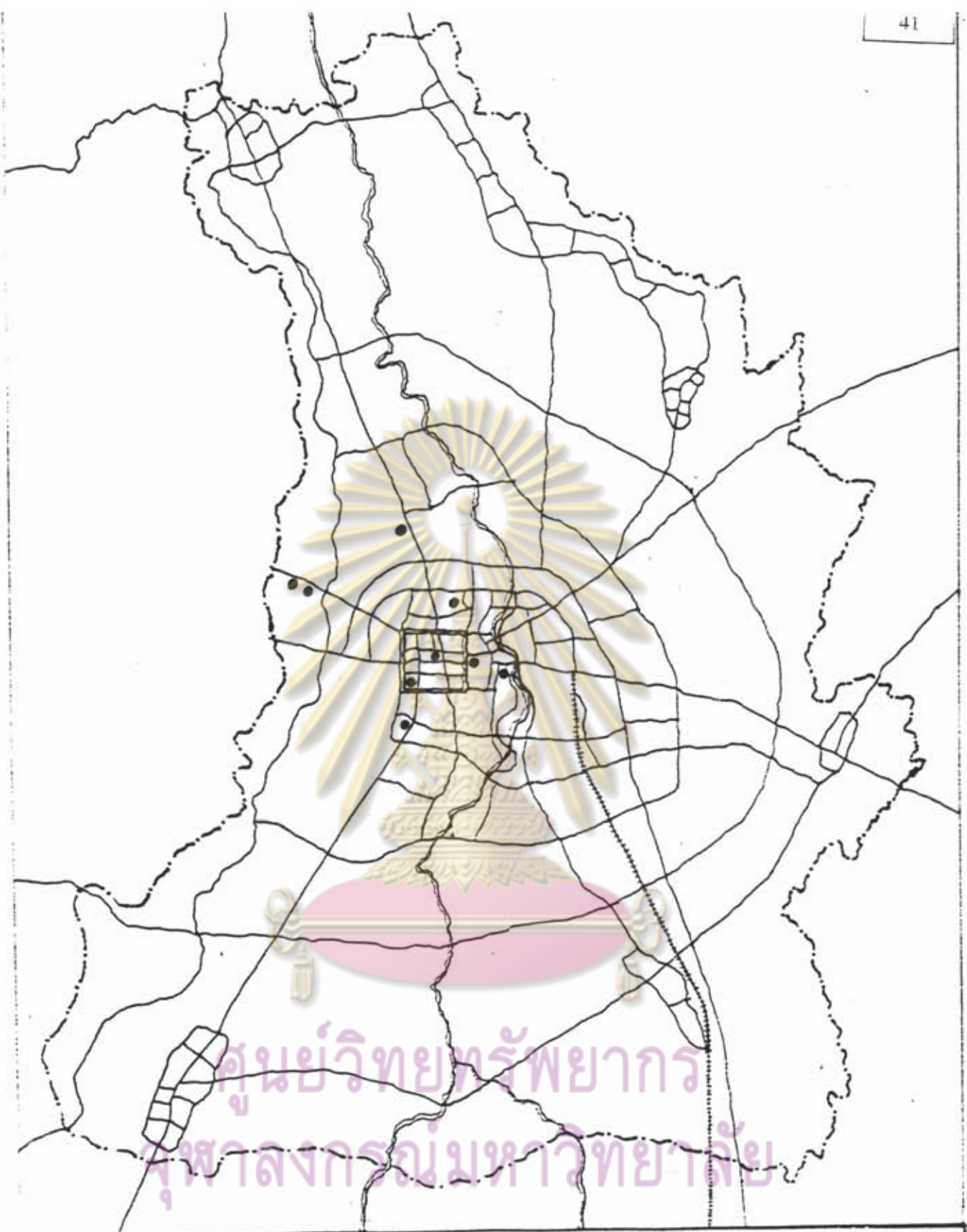
1. สวนสาธารณะหนองบวกหาด เนื้อที่ 13.5 ไร่
2. ลานเอนกประสงค์ประตูท่าแพ เนื้อที่ 3.31 ไร่
3. สวนสาธารณะเชิงสะพานนวรัฐ เนื้อที่ 1.39 ไร่
4. แปลงไม้ดอก และเรือนเพาะชำหยาด เนื้อที่ 35.25 ไร่
5. อนุสาวรีย์สามกษัตริย์ เนื้อที่ 1 ไร่
6. ที่โล่งว่างริมคูเมือง ทั้ง 4 ด้าน เนื้อที่ 90.68 ไร่
7. สนามกีฬาเทศบาลนครเชียงใหม่ เนื้อที่ 71 ไร่
8. สวนสมเด็จพระศรีนครินทร์ เนื้อที่ 4 ไร่
9. สวนรุกขชาติห้วยแก้ว เนื้อที่ 59 ไร่
10. สวนสัตว์เชียงใหม่ เนื้อที่ 530 ไร่
11. สวนหลวงล้านนา ร.9 เนื้อที่ 150 ไร่

ที่มา : เทศบาลนครเชียงใหม่, 2539

จะเห็นว่า บริเวณใดของเมืองมีการให้บริการของสาธารณูปการครบถ้วนก็จะทำให้มีการ
ขยายตัวของที่อยู่อาศัยเข้าไปในบริเวณใกล้เคียงหรือสัมพันธ์กับเส้นทางคมนาคมนั้นด้วย



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง แหล่งสันตนาการ สวนสาธารณะในเขตผังเมืองเชียงใหม่

แผนที่
3.16

ที่มา : สำนักผังเมือง



3.1.5 โครงการคมนาคมขนส่ง

ระบบการคมนาคมและขนส่งของจังหวัดเชียงใหม่ เป็นระบบที่ผสมผสานระหว่างทางรถยนต์ ทางรถไฟ และทางอากาศ วิธีการขนส่งที่ได้รับความนิยมมากที่สุดได้แก่ทางรถยนต์ เนื่องจากมีโครงข่ายครอบคลุมทั่วถึงในทุกพื้นที่ เส้นทางสายสำคัญคือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 11 เชียงใหม่ - ลำปาง ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 107 เชียงใหม่ - ฝาง และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 108 เชียงใหม่ - แม่สะเรียง - แม่ฮ่องสอน

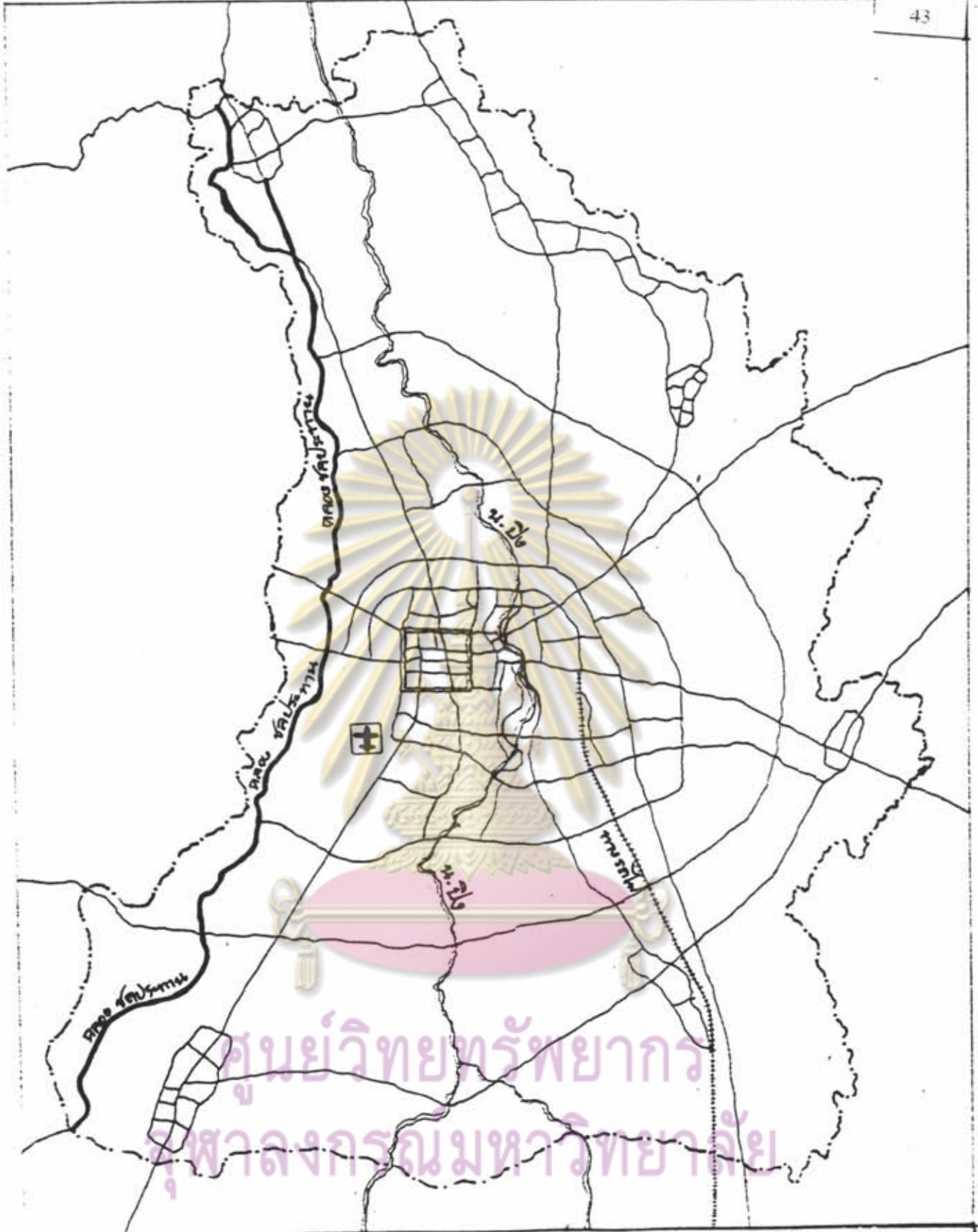
ดังที่กล่าวแล้วว่าระบบการคมนาคมและขนส่งของเชียงใหม่มีเส้นทางคมนาคมโดยทางรถยนต์ เป็นส่วนใหญ่ โดยมีถนนสายหลัก ติดต่ออำเภอและจังหวัดใกล้เคียงทางหลวงหมายเลข ดังต่อไปนี้

- 107 ไป อ.แม่ริม อ.แม่แตง อ.เชียงดาว อ.ฝาง อ.แม่อาย และจ.แม่ฮ่องสอน
- 1096 ไปอ.สะเมิง
- 1001 (สายใหม่) ไปอ.พร้าว
- 1001 (สายเก่า) ไปอ.สันทราย
- 1019 ไปอ.ดอยสะเก็ด และจ.เชียงราย
- 1006 ไปอ.สันกำแพง
- 1014 ไปอ.ดอยสะเก็ด
- 11 ไปจ.ลำพูน จ.ลำปาง จ.พะเยา จ.เชียงราย จ.แพร่ จ.น่าน และกรุงเทพมหานคร
- 106 ไปอ.สารภี และจ.ลำพูน
- 108 ไปอ.หางดง อ.สันป่าตอง อ.จอมทอง อ.ฮอด อ.แม่แจ่ม อ.ดอยเต่า อ.อมก๋อย และจ.แม่ฮ่องสอน
- 1269 ไปอ.สะเมิง

และมีการจัดระบบถนนที่ใช้คมนาคมภายในเขตเมืองเชียงใหม่ ดังนี้

- มีถนนล้อมรอบคูเมืองทั้งด้านในและด้านนอก เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
- มีถนนนิมมานเหมินทร์ ต่อกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 11 ต่อกับ ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 1141 เป็นวงรอบหุ้มเมืองไว้ แต่ไม่ครบวงเนื่องจากติดที่สนามบิน
- มีถนนรัศมีกระจายไปสู่ทิศต่าง ๆ แล้วต่อกับทางหลวงออกไปยังอำเภอและจังหวัดใกล้เคียง

ขอบเขตที่กั้นขวางการขยายตัวของชุมชนและเป็นอุปสรรคต่อระบบถนน (ตามแผนที่ 3.17)



ศูนย์วิทยพัรพยากร
 ุพาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง อุปสรรคของการวางระบบและขยายถนนในเขตผังเมือง
 เชียงใหม่

แผ่นที่
 3.17



ที่มา : สำนักผังเมือง

- คลองส่งน้ำชลประทานแม่แดง-หางดง อยู่ในแนวเหนือ-ใต้
- แม่น้ำปิง อยู่ในแนวเหนือ-ใต้ ขนาดกว้าง 70.00-120.00 เมตร
- ทางรถไฟ เริ่มจากถนนเจริญเมือง อยู่ในแนวเหนือ-ใต้
- สนามบินอยู่ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ของคูเมือง

สภาพการจราจรในปัจจุบัน

- ชุมชนใหญ่อยู่ทางตะวันตกของแม่น้ำปิง ซึ่งมีการจราจรคับคั่งมาก ในถนนสายหลัก มีปริมาณการจราจรประมาณ 1200-3400 คัน (p.c.u.) ในชั่วโมงเร่งด่วน ส่วนปริมาณ การจราจรที่สะพานข้ามแม่น้ำปิง ประมาณ 2300-3600 คัน (p.c.u.) ในชั่วโมงเร่งด่วน ซึ่งเมื่อเทียบกับจำนวนช่องจราจรแล้ว เกิดการติดขัด

- ในฝั่งการคมนาคมและขนส่งฉบับแรก ได้วางแนวถนนวงรอบเพิ่มขึ้น 2 วง อยู่ ระหว่างคูเมืองกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 11 และทางหลวงจังหวัดหมายเลข 1141 เพื่อแก้ ปัญหาการจราจร ไม่ให้รถเข้ามาคับคั่งภายในศูนย์กลางเมืองโดยไม่จำเป็น โดยมีรายละเอียดการ ดำเนินการดังนี้คือ

- วงใน ได้ดำเนินการสร้างสะพานข้ามแม่น้ำปิง และถนนโครงการบางส่วน ตาม โครงการพัฒนาเมืองหลัก แต่ช่วงที่ใช้ถนนนายพลในค่ายกาวิละ จำเป็นต้องตัดออกเนื่องจากข้อ ตกลงกับฝ่ายทหาร

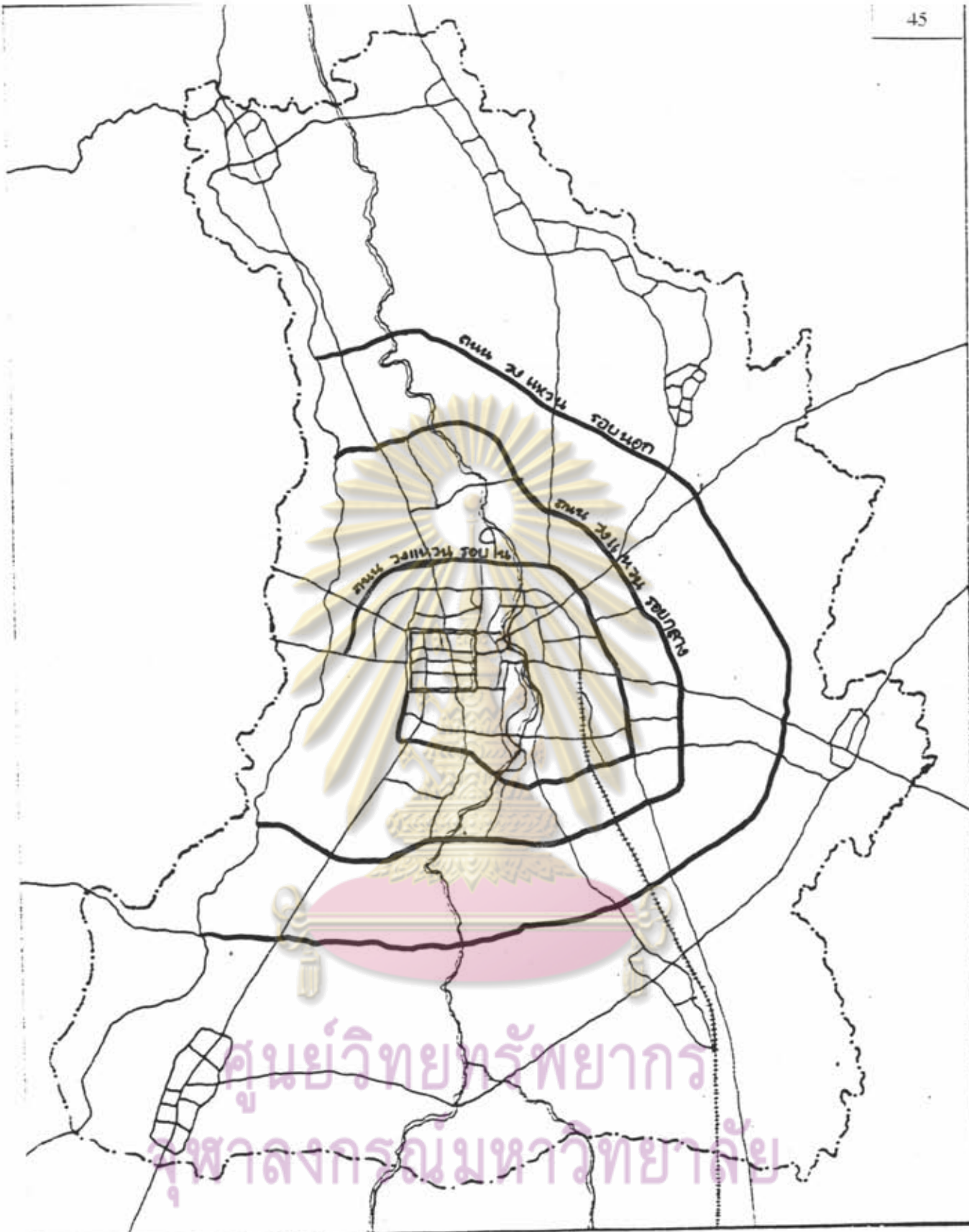
- วงกลาง ได้มีการสร้างถนนโครงการบางส่วนคือ ถนนหายยา และกันเขตทางไว้ ตลอดวง แต่ส่วนที่เข้าไปในเขตสนามบิน จำเป็นต้องตัดออกในการปรับปรุงผังในอนาคต

- ได้มีการปรับปรุงและตัดถนนบางส่วน ระหว่างคูเมืองกับแม่น้ำปิง ตามโครงการพัฒนาเมืองหลัก

หลักการและรูปแบบของระบบคมนาคมและขนส่งในการปรับปรุงผังฯ ในอนาคต มีการขยายเขตผังครอบคลุมสุขภาพ และอำเภอใกล้เคียงและใช้ระบบถนนดังนี้

- รูปแบบถนนที่เลือก ใช้คือ ถนนวงแหวน และถนนรัศมี (ตามแผนที่ 3.18) เพื่อให้สอดคล้องกับระบบ เดิม เพื่อความสะดวก ขอเรียกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 11 ต่อกับทางหลวงจังหวัดหมายเลข 1141 ซึ่งเป็นวงรอบนอกของผังคมนาคมฉบับแรกว่า “วงแหวนรอบในของผังใหม่”

- มีการกำหนดถนนโครงการเป็นวงแหวนเพิ่มขึ้น 2 วงคือวงแหวนรอบกลาง และวงแหวนรอบนอก



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง โครงข่ายถนนวงแหวนและถนนรัศมีในเขตผังเมือง
เชียงใหม่

แผ่นที่
3.18

ที่มา : สำนักผังเมือง



1. วงแหวนรอบกลาง ความยาวประมาณ 26 กม. (ไม่รวมถนนเลียบบคลองชลประทาน) ทำหน้าที่

1.1 เป็นแกนกลางของพื้นที่ที่จะมีการขยายตัวออกไปในอนาคต ให้บริการการเข้าถึงพื้นที่ (Accessibility)

1.2 ให้รถวิ่งผ่าน (Movement) เพื่อเชื่อมส่วนต่าง ๆ ของเมืองเข้าด้วยกันมุ่งไปหาสถานที่สำคัญคือ ศาลากลาง และศูนย์ราชการ

1.3 เป็นแนวทางสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ซึ่งการออกแบบกำหนดให้มีเขตทาง 30.00 เมตร มีเกาะกลาง ทางเท้าและ 6 ช่องจราจร เมื่อพิจารณาร่วมกับวงแหวนรอบใน ซึ่งมีเขตทาง 70.00 เมตร และ 30.00 เมตร จะเหมาะสมต่อการจราจร ภายในพื้นที่ ส่วนในและส่วนกลางในอนาคต

2. วงแหวนรอบนอก ความยาวประมาณ 34 กม. (ไม่รวมถนนเลียบบคลองชลประทาน) ทำหน้าที่

2.1 เป็นทางเลี่ยงเมือง เพื่อให้รถจากภายนอก คือ อำเภอต่าง ๆ และชุมชนชานเมือง ติดต่อกันได้ โดยไม่ต้องเข้ามาก่อปัญหาการจราจรภายในเมือง เป็นการย่นระยะทาง และลดเวลาในการเดินทาง

2.2 เป็นเส้นทางรถขนาดใหญ่ เช่น รถบรรทุก รถทัวร์

2.3 เป็นเส้นทางลำเลียงสินค้าเกษตรกรรมออกจากพื้นที่เพาะปลูก ซึ่งการออกแบบ กำหนดให้มีเขตทาง 60 เมตรและกำหนดการใช้ที่ดินริมถนนทั้ง 2 ฝั่ง เป็นย่านเกษตรกรรม เพื่อคงลักษณะความเป็นทางเลี่ยงเมืองประมาณการจราจรที่คาดคะเนไว้ในปีเป้าหมาย (2551) มีประมาณ 6,000 คันต่อวัน

ในเขตสุขาภิบาลต่าง ๆ มีหลักการในการวางถนน คือ กำหนดถนน วงรอบขนาด 16.00 เมตร หุ้มพื้นที่ไว้ และมีถนนรัศมีขนาด 12.00 และ 16.00 เมตร เชื่อมออกมาจากถนนสายหลักเดิมเข้าหาวงรอบ

ประเภทและขนาดเขตทางในระบบคมนาคมและขนส่งมีหน้าตัดทั้งสิ้น 12 หน้าตัด

1. ถนนสายประธานขนาดเขตทาง 40.00 เมตร คือ สาย ฉ และ จู

2. ถนนสายหลักขนาดเขตทาง 30.00 เมตร คือ สาย ช และทางหลวงบางสายที่เว้นขาวเพราะปรับปรุงแล้วเสร็จ คือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 107 และ 108

3. ถนนสายรอง คือ ขนาดเขตทาง 16.00 เมตร 20.00 เมตร และ 22.00 เมตร ได้แก่สาย ข, ค, ง, จ และ ฉ

4. ถนนสายย่อยคือขนาดเขตทาง 12.00 เมตร ได้แก่สาย ก ใช้ในสุขาภิบาลต่าง ๆ

สถานีขนส่ง กำหนดไว้รวม 2 แห่ง คือ

1. สถานีขนส่งผู้โดยสารจังหวัดเชียงใหม่ แห่งที่ 1 (ขนส่งช้างเผือก) ตั้งอยู่ที่ 108 ถ.สนามกีฬา ต.ศรีภูมิ อ.เมือง จ.เชียงใหม่

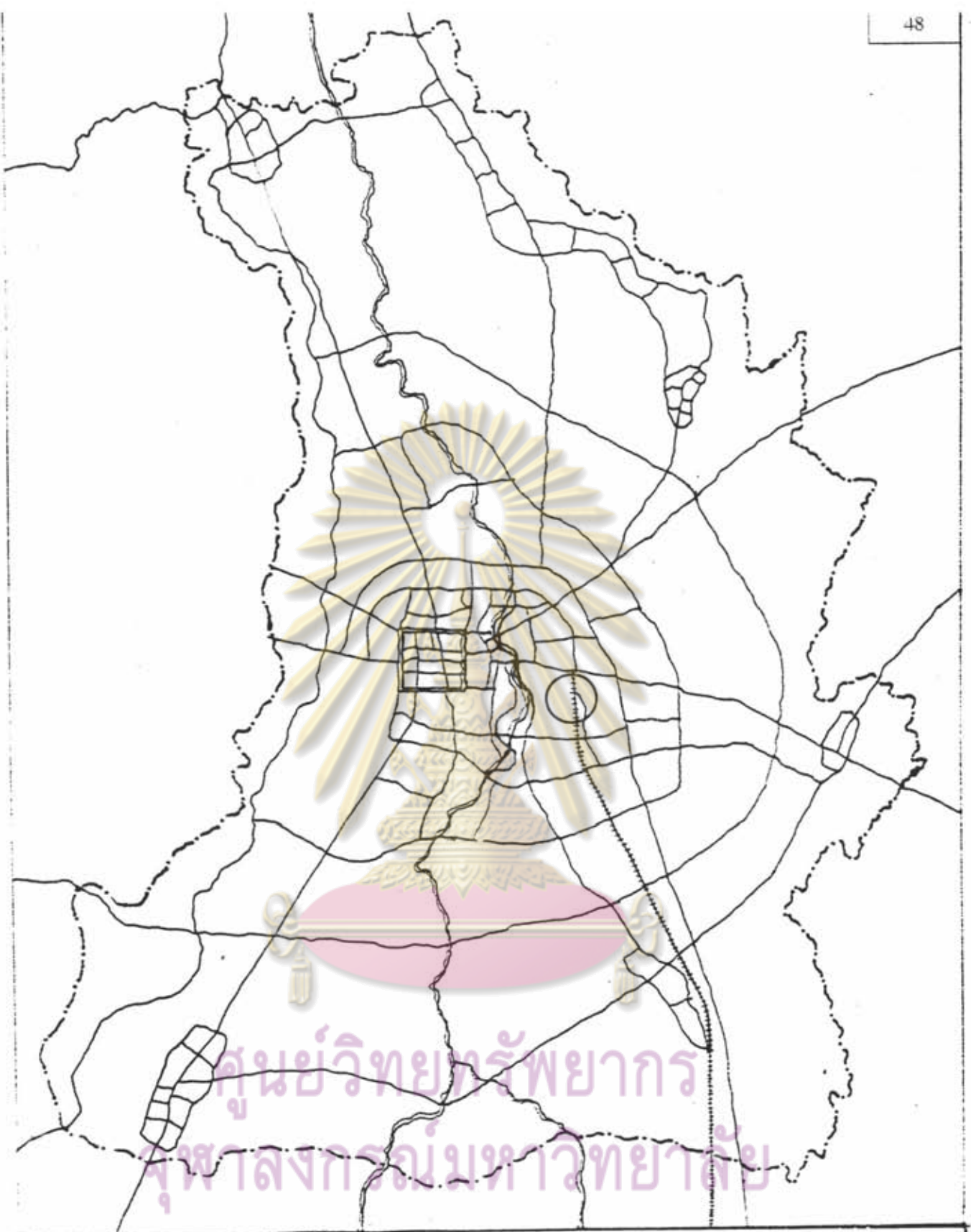
2. สถานีขนส่งผู้โดยสารจังหวัดเชียงใหม่ แห่งที่ 2 ตั้งอยู่ใกล้ศาลคดีเด็กและเยาวชน ต.วัดเกต อ.เมือง จ.เชียงใหม่

จะเห็นว่าในส่วนของการคมนาคมทางถนนเชียงใหม่เป็นจังหวัดที่มีระบบคมนาคมโครงข่ายอย่างทั่วถึงและครอบคลุมทั่วพื้นที่เป็นอย่างดี

การขนส่งทางรถไฟ การคมนาคมขนส่งด้วยรถไฟเป็นบริการที่ได้รับความนิยมจากประชาชนอีกประเภทหนึ่ง มีบริการรับส่งทุกวัน ทั้งด้านการรับส่งผู้โดยสาร การขนส่งสินค้าและพัสดุไปรษณีย์ภัณฑ์ แต่เนื่องจากเชียงใหม่ในปัจจุบันเป็นสถานีปลายทางของทางรถไฟสายเหนือ มีเส้นทางรถไฟพาดผ่านพื้นที่ทางด้านทิศตะวันออกของจังหวัดเพียง 2 อำเภอ คือ อำเภอเมือง และ อำเภอสарภัก จึงทำให้ความนิยมในการใช้บริการจะมีน้อยกว่า การคมนาคมขนส่งทางถนน (ตามแผนที่ 3.19)

การขนส่งทางอากาศ ท่าอากาศยาน เชียงใหม่ เป็นท่าอากาศยานระดับนานาชาติอยู่ทางทิศตะวันตกของเมือง โดยมีแนวทิศเหนือและทิศใต้เป็นเขตร่อน ที่เรียกว่า “เขตความปลอดภัยทางอากาศ” ซึ่งไม่มีสิ่งกีดขวางใดในการบินขึ้น-ลง เป็นท่าอากาศยานที่ใช้ร่วมกันระหว่างกิจการบินพาณิชย์และกิจการของกองทัพอากาศ และยังให้บริการกับเรื่องบินในด้านต่าง ๆ อีก เช่น

- การบินเกี่ยวกับการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของประเทศ
- การบินเกี่ยวกับเที่ยวบินของบุคคลสำคัญของประเทศและต่างประเทศ
- การบินเกี่ยวกับด้านการเกษตร
- การบินเกี่ยวกับด้านการไฟฟ้า
- การบินเกี่ยวกับโครงการฝนหลวง



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งป้ายจัดจราจร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง เส้นทางคมนาคมโดยรถไฟ

+++++ เส้นทางรถไฟ

○ สถานีรถไฟเชียงใหม่

ที่มา : การรถไฟ เชียงใหม่

แผ่นที่

8.19



สำหรับเส้นทางบินมีเส้นทางบินระหว่างประเทศติดต่อกับ ฮองกง โอซาก้า ลาว จีน (คุนหมิง) และพม่า ส่วนภายในประเทศมีเส้นทางบินติดต่อกับกรุงเทพมหานคร พิษณุโลก ตาก แม่สอด แม่ฮ่องสอน แพร่ น่าน เชียงราย ภูเก็ต หาดใหญ่ สุโขทัย พัทยา และอุตรธานี

โครงการระบบขนส่งมวลชน (รถไฟฟ้าเบา)

โครงการระบบขนส่งมวลชนในจังหวัดเชียงใหม่ นี้เป็นโครงการที่เริ่มจากความนึกคิดของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ที่ต้องการเข้ามาแก้ไขปัญหาการจราจรในเขตเมืองเชียงใหม่ที่กำลังมีปัญหาติดขัด ซึ่งถึงแม้ว่าจะยังไม่ถึงวิกฤตก็ตาม แต่ถ้าหน่วยงานของรัฐยังไม่ให้ความสนใจแล้ว ในอนาคตปัญหาการติดขัดจะเกิดขึ้น และไม่สามารถที่จะแก้ไขในระยะเวลานั้น ๆ ได้ เพราะทุกวันนี้ปริมาณการเพิ่มของรถยนต์ จักรยานยนต์ จักรยานยนต์ในตัวเมืองเชียงใหม่ก็มีสูงขึ้นตลอดเวลา

จังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดนำร่องของประเทศไทย ที่จะได้มีระบบขนส่งมวลชนทุกระบบที่จะเข้ามาให้บริการกับเมืองไม่ว่าจะเป็นบนดิน - ใต้ดิน - เหนือดิน

สำหรับพื้นที่โครงการระบบขนส่งมวลชนจังหวัดเชียงใหม่ จะประกอบด้วย 1 เทศบาล กับ 7 สุขาภิบาล คือ เทศบาลนครเชียงใหม่มีเนื้อที่ประมาณ 41 ตารางกิโลเมตร ส่วนสุขาภิบาล ประกอบด้วย 1. สุขาภิบาลช้างเผือก 2. สุขาภิบาลแม่ริม 3. สุขาภิบาลแม่ใจ 4. สุขาภิบาลสันทรายหลวง 5. สุขาภิบาลดั้นเปา 6. สุขาภิบาลหางดง 7. สุขาภิบาลยางน่อง โดยรวมแล้วจะมีพื้นที่ 430 ตารางกิโลเมตร

ส่วนระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนที่จะเกิดขึ้นในตัวเมืองเชียงใหม่ คาดว่าจะมีขนาดเบา - กลาง คือมีความจุประมาณ 10,000 - 20,000 คน/ทิศทาง/1 ชั่วโมง ถือเป็นระบบที่มีความเหมาะสมสูงสุดสำหรับเชียงใหม่ในเวลานี้ (พ.ศ.2537-พ.ศ.2557) และจากการสำรวจพบว่าจังหวัดเชียงใหม่ (เขตเมืองเชียงใหม่) มีประชากรตามสำมะโนครัว ประมาณ 500,000 คน แต่จากการศึกษาของ 3 บริษัทที่ปรึกษาประมาณการไว้ถึง 700,000 คน โดยรวมไปถึงบรรดานักท่องเที่ยวอีกประมาณ 35,000 คนต่อวัน และในอนาคตอีก 20 ปีข้างหน้า ประชากรในตัวเมืองเชียงใหม่จะเพิ่มสูงขึ้นถึง 1,200,000 คน เพราะฉะนั้นจึงมีความจำเป็นที่ประชากรจำนวนเหล่านี้จะต้องมีระบบขนส่งมวลชนที่ดีเข้ารองรับการเดินทางการท่องเที่ยวการลงทุน ขณะที่การเดินทางโดยรถยนต์จะมีปัญหาเกิดขึ้นอย่างแน่นอนเนื่องจากอัตราการเพิ่มของรถยนต์ในตัวเมืองเชียงใหม่ปัจจุบันเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 15

อย่างไรก็ตามระบบรถไฟฟ้าขนาดเบา หรือ ที่เรียกขานกันทั่วไปว่า “ระบบ LET” นี้ไม่มีความจำเป็นที่จะต้องมีทุกเส้นทางในตัวเมืองเชียงใหม่ เพราะแนวโน้มการกระจายความเจริญในจังหวัดเชียงใหม่มีลักษณะการกระจายตัวเป็นไขแมงมุม คือ จากศูนย์กลางในเมืองสู่ชานเมืองถึง 6 - 7 ทิศทาง เช่น จากศูนย์กลาง - ไปสู่แม่ริม (ตะวันตกเฉียงเหนือ) , จากศูนย์

กลาง - ไปสู่แม่โจ้ (ทางด้านทิศเหนือ) จากศูนย์กลางไปสู่สันทราย - คอยสะเก็ด (ทางด้าน ตะวันออก) ฯลฯ เป็นต้น

โดยแนวเส้นทางเลือกระบบขนส่งมวลชนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นเส้นแรกของ จังหวัดเชียงใหม่มีอยู่ 4 แนวทาง(ตามแผนที่ 3.20) คือ

1. แนวทางเลือกที่ 1 ของบริษัทที่ปรึกษามีอยู่ด้วยกัน 4 เส้นทาง

1.1 สายแม่ริม - เชื่อมกับลำพูน

1.2 สายหางดง - เชื่อมกับทางภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (สันทรายหลวง, คอยสะเก็ด,ต่อเนื่องถึงแม่โจ้)

1.3 สายบริเวณเขตการศึกษามหาวิทยาลัยเชียงใหม่ (มช.) สถาบันเทคโนโลยี ราชมนกล วิทยาเขตภาคพายัพเชื่อมกับสันกำแพง

1.4 สายวงแหวน

แนวทางเลือกที่ 2 ของบริษัท ที่ปรึกษามีอยู่ด้วยกัน 4 เส้นทาง

2.1 สายแม่ริม - เชื่อมกับสันกำแพง

2.2 สายหางดง - ควรเชื่อมกับทางภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (สันทรายหลวง - คอยสะเก็ด ต่อเนื่องถึงแม่โจ้)

2.3 สายบริเวณเขตการศึกษามหาวิทยาลัยเชียงใหม่, สถาบันเทคโนโลยีราชมนกล วิทยาเขตภาคพายัพ - เชื่อมกับลำพูน

2.4 สายวงแหวน

แนวทางเลือกที่ 3 ของบริษัทที่ปรึกษามีอยู่ด้วยกัน 4 เส้นทาง

3.1 สายแม่ริม-เชื่อมกับสารภี ลำพูน

3.2 สายหางดง-เชื่อมสันกำแพง

3.3 สายบริเวณเขตการศึกษามหาวิทยาลัยเชียงใหม่ (มช.)-เชื่อมกับ สันทรายหลวง คอยสะเก็ด

3.4 สายวงแหวน

แนวทางเลือกที่ 4 ของบริษัทที่ปรึกษามีอยู่ด้วยกัน 4 เส้นทาง

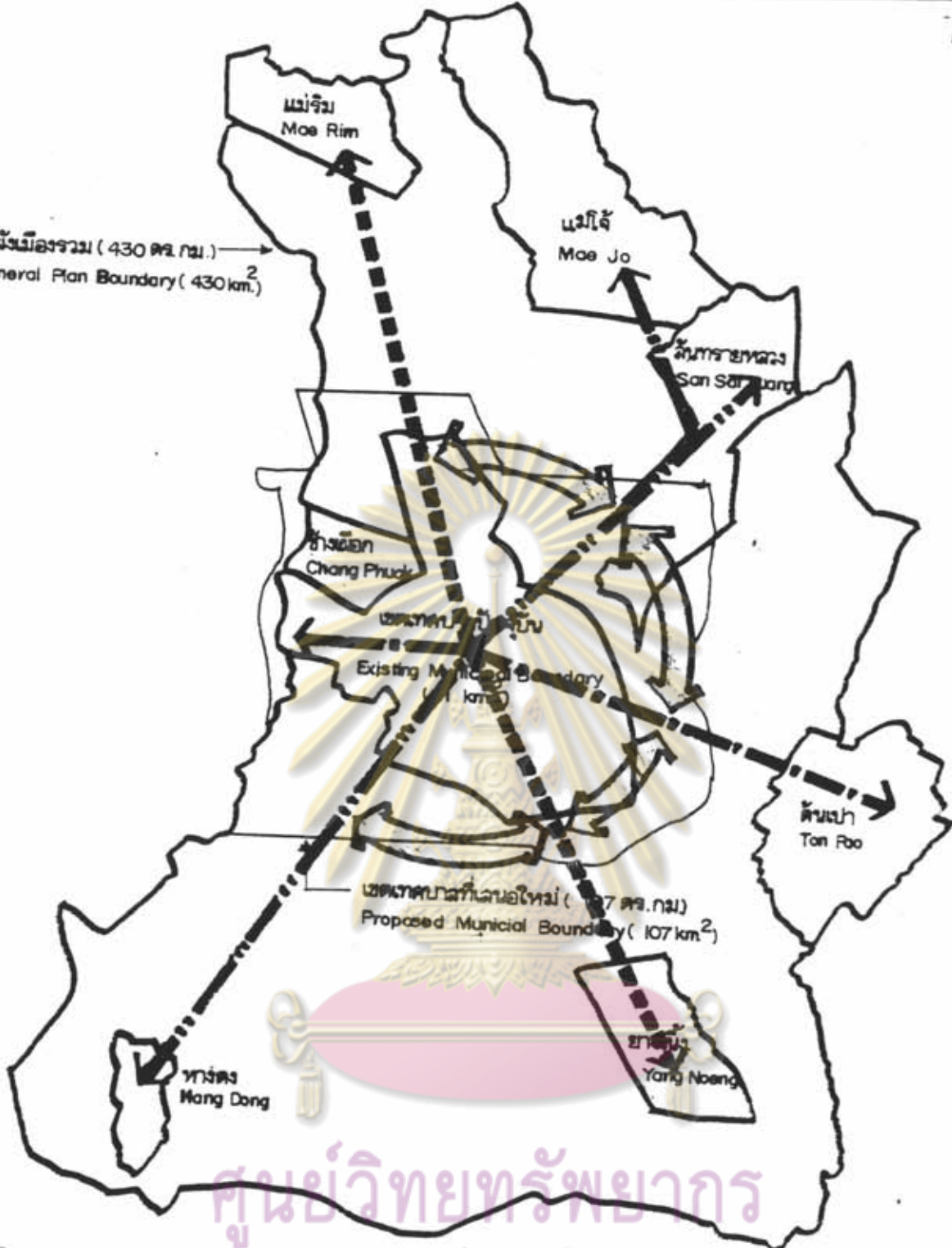
4.1 สายแม่ริม-เชื่อมกับหางดง

4.2 สายสารภี, ลำพูน-เชื่อมกับสันทรายหลวง, แม่โจ้, คอยสะเก็ด

4.3 สายเขตการศึกษามหาวิทยาลัยเชียงใหม่(มช.)-เชื่อมกับดั้นเปา, สันกำแพง

4.4 สายวงแหวน

เขตผังเมืองรวม (430 ตร. กม.)
General Plan Boundary (430 km.²)



ศูนย์วิทยุทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง แนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชน แนวที่ 1

แผ่นที่
3.20.1

ที่มา : การทางพิเศษ แห่งประเทศไทย



เขตผังเมืองรวม (430 ตร.กม.)
General Plan Boundary (430 km²)



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเสียมราฐ

แสดง แนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชน แนวที่ 2

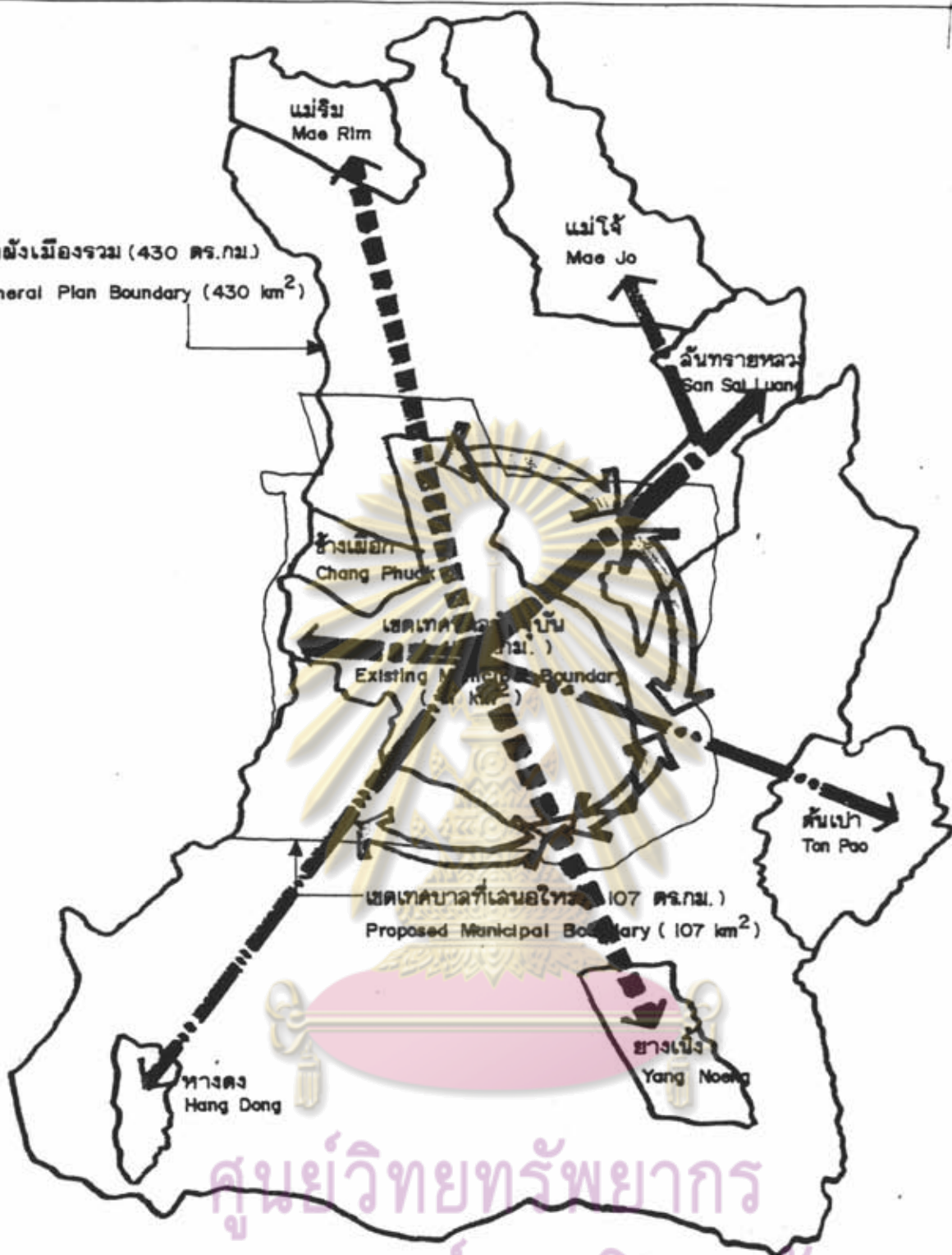
แผนที่
3.20.2



ที่มา : การทบทวนแผนที่ฉบับประเทศไทย



เขตผังเมืองรวม (430 ตร.กม.)
General Plan Boundary (430 km²)



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



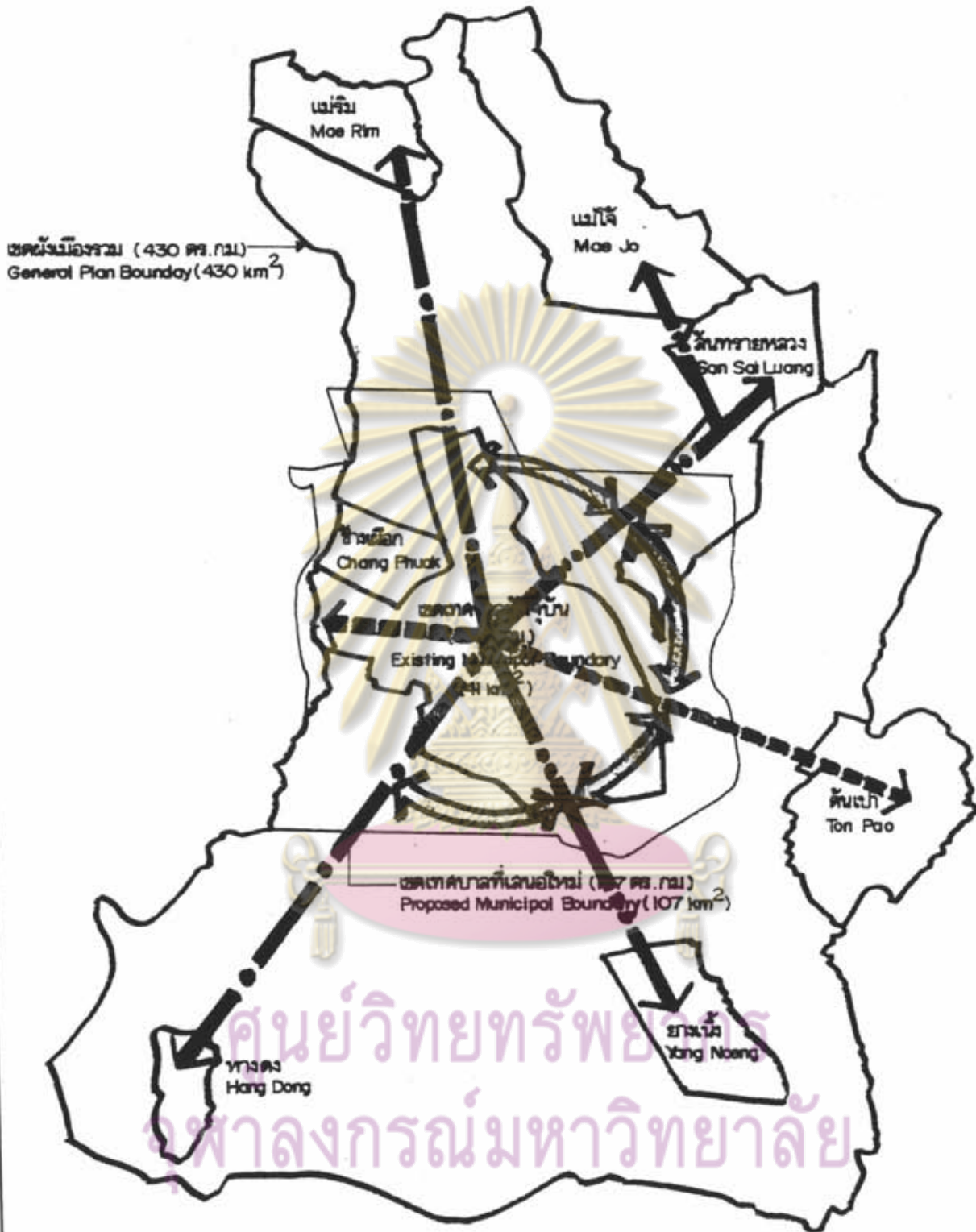
การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง แนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชน แนวที่ 3

แผ่นที่
3.20.3

ที่มา : การทบทวนแผนที่แม่แบบประเทศไทย





การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง แนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชน แนวที่ 4

แผ่นที่ 3.20.4

ที่มา : การทบทวนแผนที่แม่เประเทศไทย

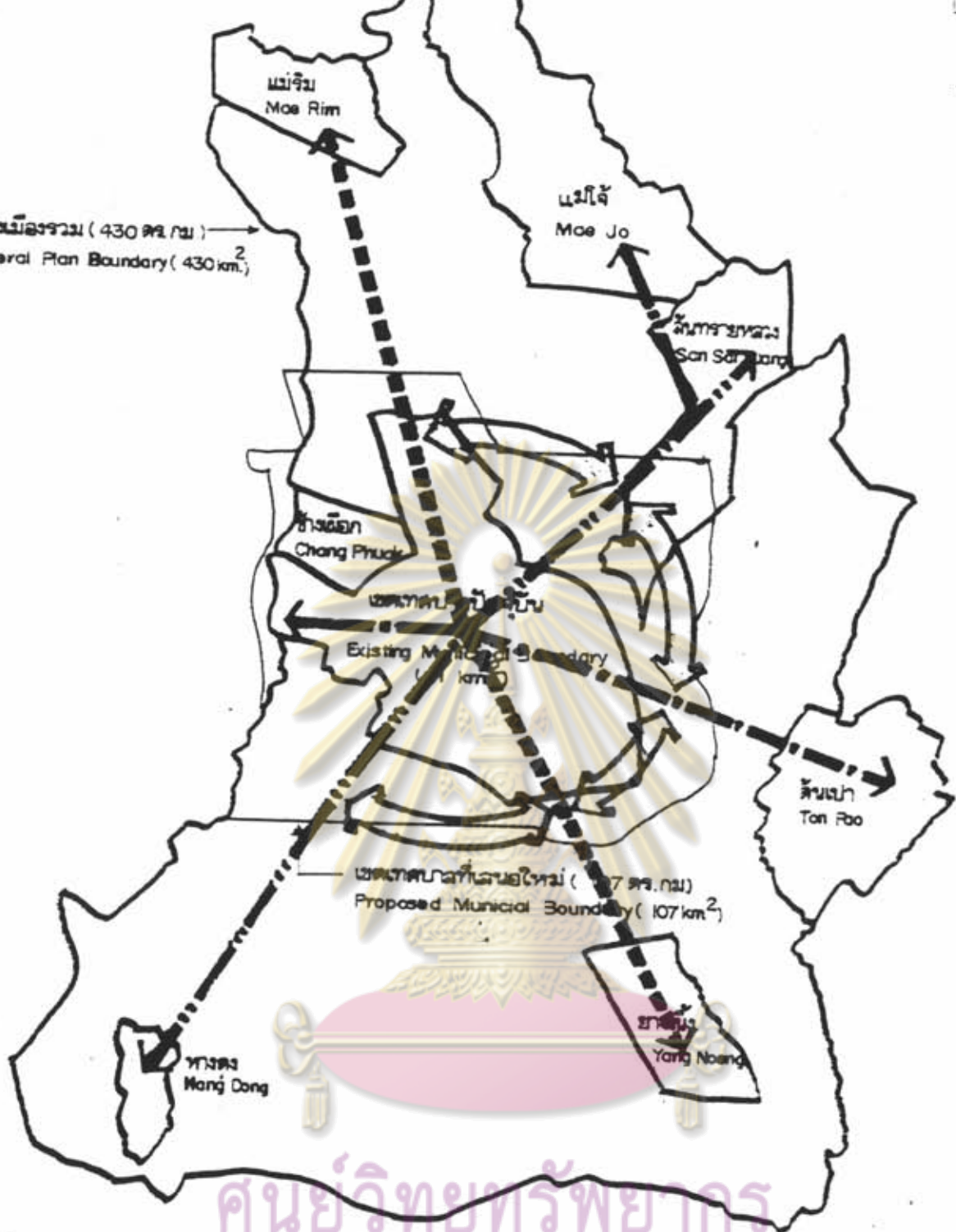


แต่ทั้งนี้จากการกล่าวสรุปของ ดร.สามารถ ราชพลสิทธิ์ ที่ปรึกษาโครงการระบบขนส่งมวลชน จังหวัดเชียงใหม่ว่าแนวทางที่ 1 และ 2 เป็นแนวทางที่น่าจะเหมาะสมที่สุด (ตามแผนที่ 3.21) และเส้นทางหางดง - สันทราย และแม่โจ้ เป็นพื้นที่มีศักยภาพสูงสุดและ คาดว่าระบบขนส่งมวลชนที่จัดทำแผนอยู่นี้ จะสามารถรองรับการจราจรของเมืองเชียงใหม่ได้มากกว่า 20 ปี ซึ่งโครงการนี้จะสำเร็จลุล่วงหรือไม่ ขึ้นอยู่กับความร่วมมือระหว่างภาครัฐบาลกลาง,ท้องถิ่น ตลอดจนเอกชนที่จะให้การสนับสนุนในเรื่องเงินลงทุน แต่ถ้าหากได้รับความร่วมมือจากทุกฝ่าย ระบบขนส่งมวลชนนี้จะเป็นระบบคมนาคมขนส่งที่สำคัญและสามารถรองรับความต้องการใช้งานของประชากรเมืองได้เป็นอย่างดีในอนาคต



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เขตผังเมืองรวม (430 ตร.กม.)
General Plan Boundary (430 km²)



ศูนย์วิทยพัชการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงวงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชนที่มีศักยภาพสูงสุด

แผนที่
3.21



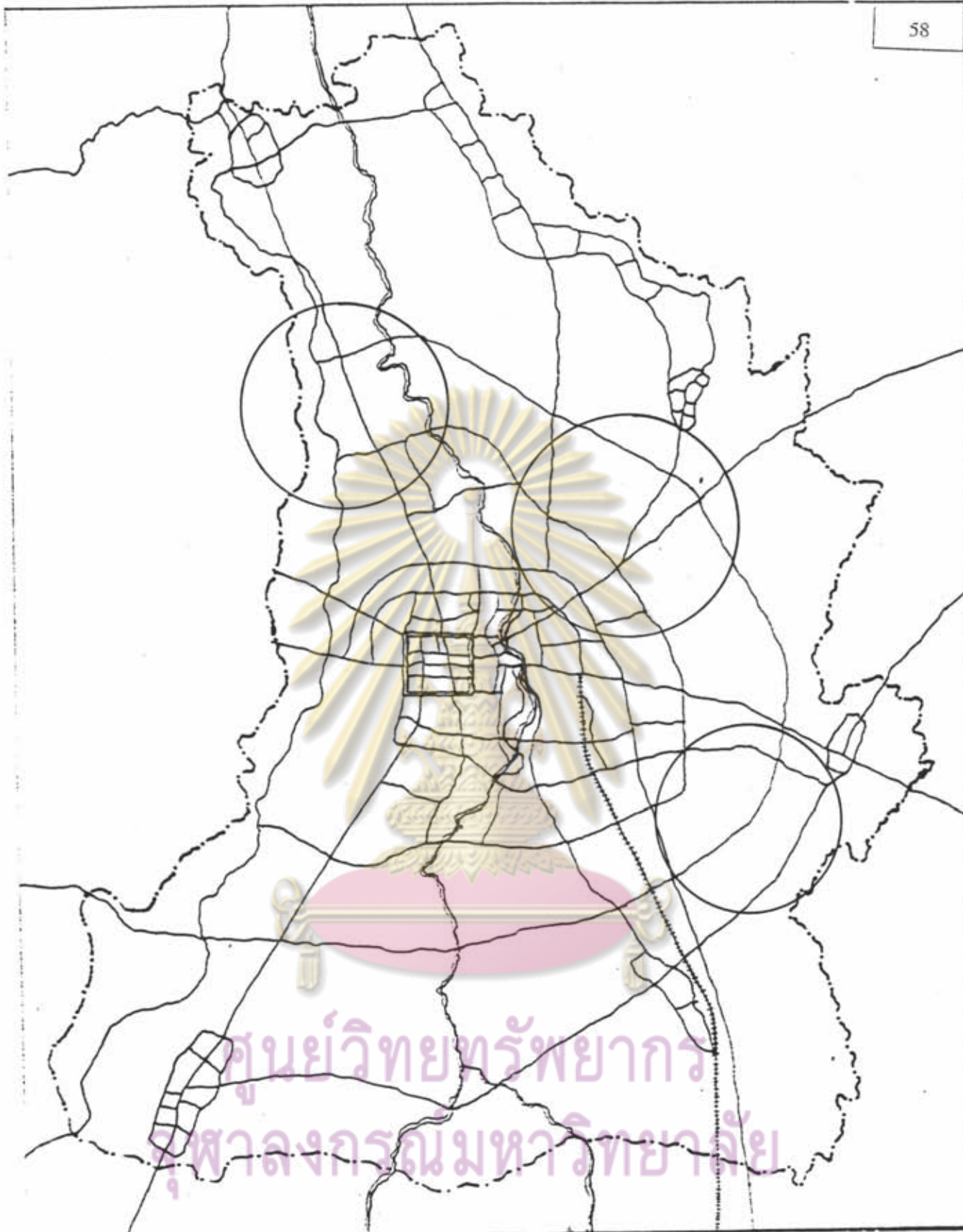
ที่มา : กรมทศนพิเศษ แห่งประเทศไทย

3.1.6 ที่ดินที่ยังไม่ใช้ประโยชน์

หมายความว่าที่ดินในหมวดของชนบทและเกษตรกรรม ซึ่งคิดเป็นจำนวนร้อยละ 46.04 ของพื้นที่ในเขตผังเมืองเชียงใหม่ (สำนักผังเมือง, 2537) จากการศึกษาลักษณะการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ของ จุฬารัตน์ พิสิษฐ์กุล (2537) พบว่า การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน จะสอดคล้องกับข้อกำหนดการใช้ที่ดินของผังเมือง ประกอบกับการศึกษาโดยการสำรวจ และแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ พบว่า ที่ดินที่ยังไม่ใช้ประโยชน์มีอยู่ จะอยู่บริเวณทิศตะวันออกเฉียงเหนือ และทิศใต้ของเมืองส่วนใหญ่ ส่วนในทิศทางอื่น หน้าที่ว่างผืนใหญ่ได้น้อยมาก เช่น ทางทิศเหนือ ที่ดินผืนใหญ่ที่เหลือในปัจจุบันส่วนมากเป็นของหน่วยงานราชการต่าง ๆ เช่น ศูนย์ราชการจังหวัดเชียงใหม่ ค่ายทหาร สนามกีฬาประจำจังหวัด ฯลฯ ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ถูกแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจัดสรร เนื่องจากในอดีตมีการขยายตัวของบ้านจัดสรรในบริเวณนี้มาก รวมทั้งมีการตั้งโรงงานอุตสาหกรรมหลายแห่ง ส่วนทิศตะวันตกพื้นที่ว่างส่วนใหญ่ที่มีอยู่เป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติ ดอยปุย-ดอยสุเทพ และเขตสนามบิน (ตามแผนที่ 3.22)

จะเห็นได้ว่า ที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะบ้านจัดสรรต้องใช้พื้นที่ผืนใหญ่ในการจัดทำโครงการ ดังนั้น การศึกษาที่ดินที่ยังไม่ใช้ประโยชน์และมีโอกาสเปลี่ยนเป็นที่อยู่อาศัยจึงมีความสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรด้วย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง ที่ดินที่ยังไม่ใช้ประโยชน์ในเมืองเชียงใหม่

แผนที่

3.22



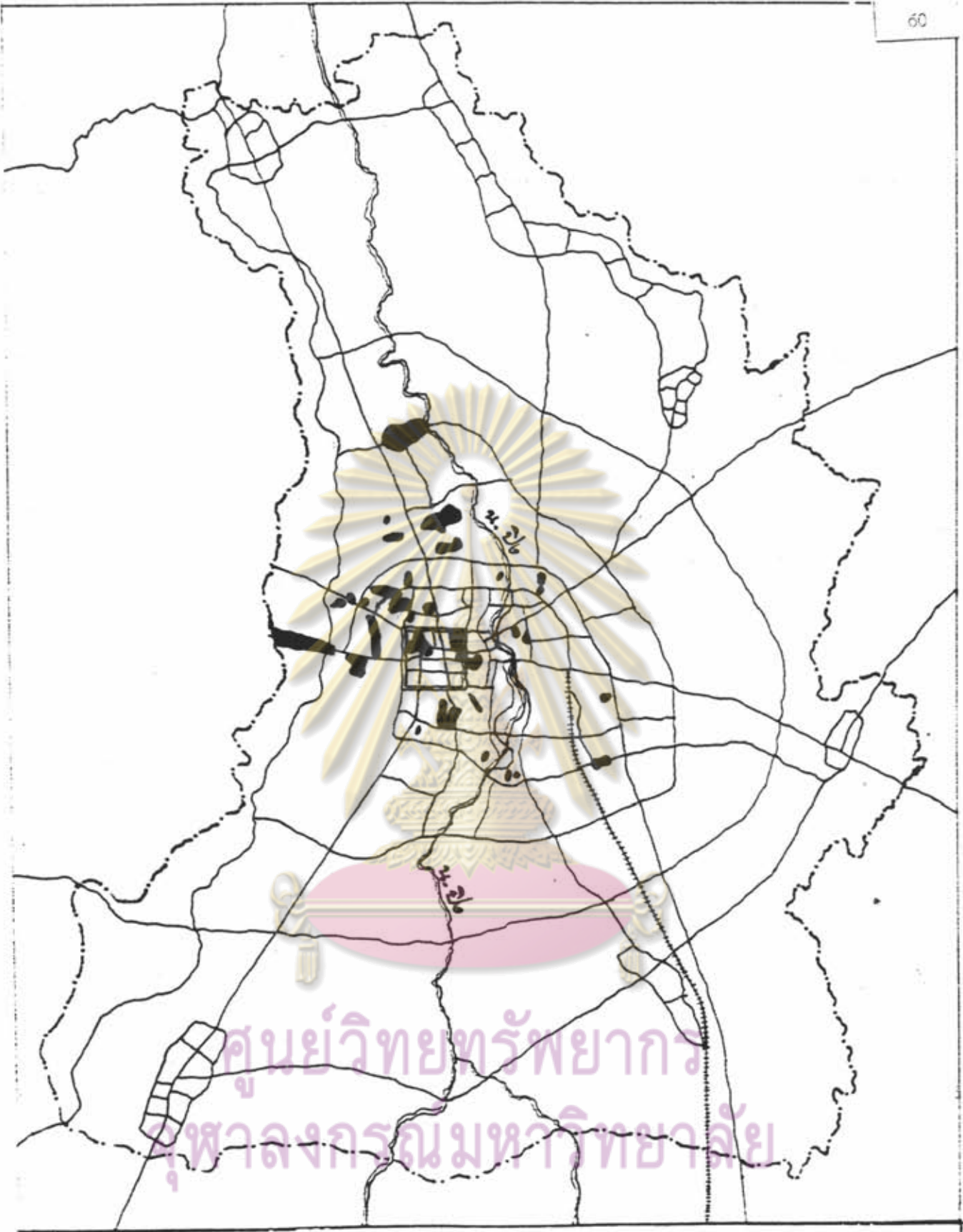
ที่มา : จาก การสำรวจ , 2539

3.1.7 สภาพแวดล้อม

จังหวัดเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางความเจริญของภาคเหนือ มีแหล่งท่องเที่ยวมากมาย จากการทำปฏิรูปประเทศสวยงามตามธรรมชาติ ภูมิอากาศเย็นสบายเหมาะกับการพักผ่อนและอยู่อาศัยจากสภาพแวดล้อมของเชียงใหม่ โดยทั่วไปยังมีความเป็นธรรมชาติอยู่มาก โดยเฉพาะในบริเวณรอบเมืองเชียงใหม่ มีทิวทัศน์ภูเขาและน้ำตกอยู่มากมายทั่วไปจนเป็นแหล่งท่องเที่ยวตามธรรมชาติที่สำคัญของเมือง อาทิเช่น ในทิศตะวันตกของเมืองได้แก่ คอยสุเทพ บ้านแม่วาคอยปุย น้ำตกห้วยแก้ว วังบัวบาน ฯลฯ ทิศเหนือของเมืองได้แก่ น้ำตกแม่สา น้ำตกตาดหมอก หมู่บ้านแม่ว น้ำตกแม่ขี้ม ฯลฯ ทิศตะวันออกของเมือง ได้แก่ ถ้ำเมืองออน บ่อน้ำพุร้อนธรรมชาติหนองหลวง ฯลฯ ทิศใต้ของเมืองได้แก่ น้ำตกแม่ยะ น้ำตกแม่กลาง น้ำตกวชิรธาร คอยอินทนนท์ ฯลฯ ซึ่งระหว่างทางจากตัวเมืองเชียงใหม่ ออกไปสู่ทิศทางต่าง ๆ ดังกล่าวก็ยังมีสภาพพื้นที่สมบูรณ์มีทิวทัศน์สวยงามตามธรรมชาติทั้งสิ้น ดังปรากฏในภาพแสดง

แต่เนื่องจากสภาพภูมิประเทศของเชียงใหม่ยังมีที่ราบลุ่มเพื่อใช้ในการเกษตรอยู่มากถึง 1,627,527 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 13 ของเนื้อที่ทั้งหมด (สถิติจังหวัดเชียงใหม่, 2538) และจากการที่ลำนํ้ามีการทับถมของตะกอนทุกปีจนเกิดการดินแข็ง จึงทำให้เชียงใหม่ในบางพื้นที่มีปัญหาหน้าท่วมในฤดูฝนทุกปี ทั้งนี้เมื่อพิจารณาจากสภาพภูมิประเทศแล้วจะเห็นว่าไม่น่าจะมีปัญหาหน้าท่วม โดยจำแนกพื้นที่ หน้าท่วมออกเป็น 2 ลักษณะ คือ 1. น้ำเอ่อล้นฝั่ง เนื่องจากแม่น้ำลำคลองดินแข็งไม่สามารถระบายน้ำได้ทัน จะเกิดขึ้นตามแนว 2 ฝั่งแม่น้ำปิง และพื้นที่ลุ่มที่ติดกับแม่น้ำปิงและคลองแม่ข่า ได้แก่ บริเวณ ต.หนองหอย ต.ป่าแดด ต.ช้างคลาน และ 2. หน้าท่วมขังจะเกิดขึ้นในตัวเมือง เพราะระบบระบายน้ำไม่สมบูรณ์ อุดตัน หรือ ถูกถมโดยการก่อสร้างและในบริเวณนั้นเป็นที่ราบลุ่มมีระดับต่ำ พื้นที่กลุ่มนี้อยู่ในบางส่วนของ อ.แมริม ต.ป่าแดด ต.ช้างเผือก (ตามแผนที่ 3.23)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ศูนย์วิทยพัรพยากกร
สุพาลงกรณมทาทิตยาลัย



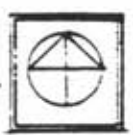
การศีกษา การเปลี่ยขบแปรงทาเลที่ต้งบ้ายจคดลจร ใบเขตเมืองเซียงใหม่

แสดง พื้นที่น้ำท่วมนเขตผังเมืองเซียงใหม่

● บริเวณน้ำท่วมซ้ำ

ที่มา : ทศนภาค นครเซียงใหม่

แผนที่
3.23



3.1.8 ราคาที่ดิน

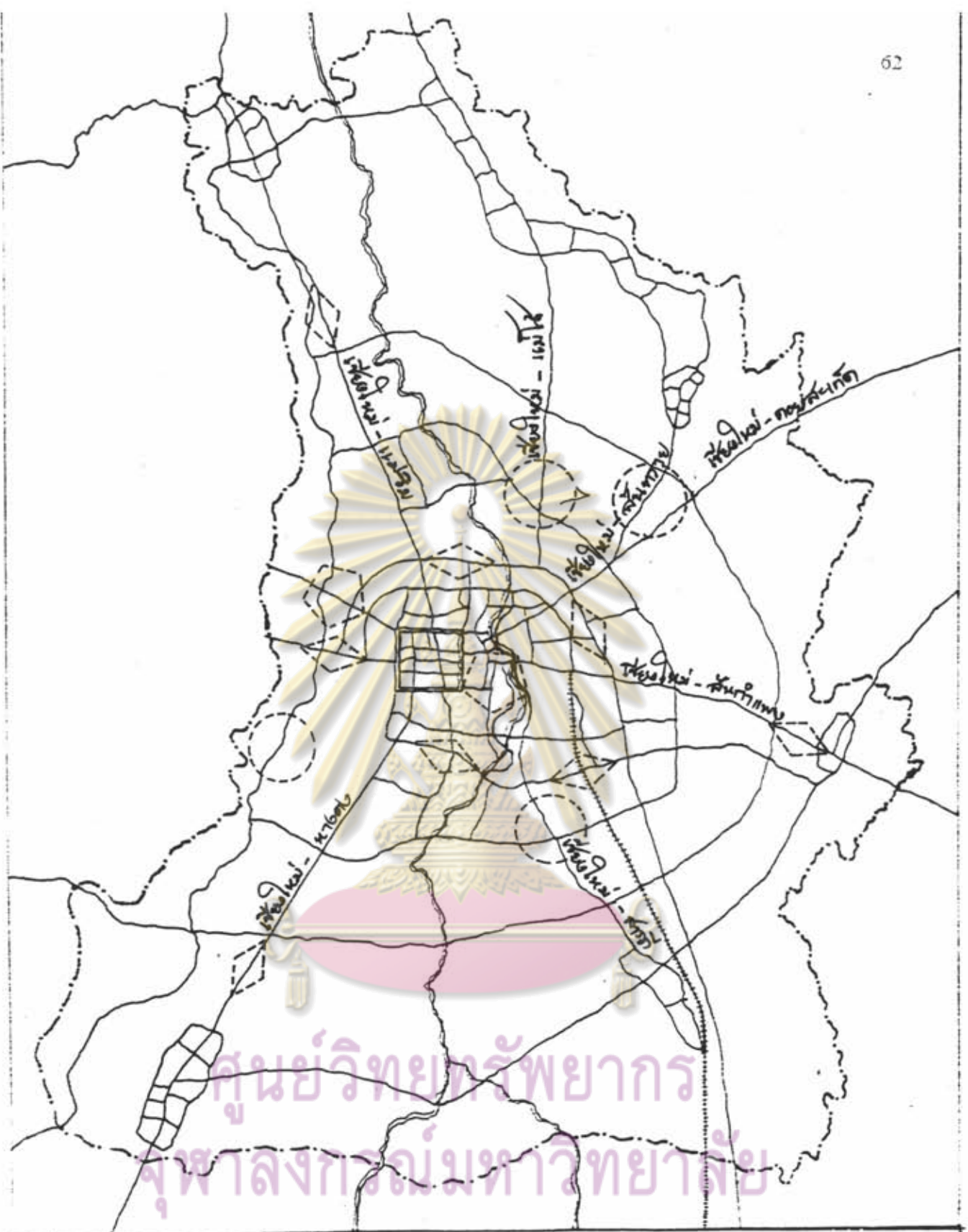
จากการศึกษาข้อมูลจากสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน พบว่า ราคาที่ดินในเขตเมืองเชียงใหม่ จะมีความแตกต่างกันตามกิจกรรมของพื้นที่นั้น เช่น ย่านการค้า การบริการ ย่านพักอาศัย ย่านการศึกษา ฯลฯ โดยเปรียบเทียบดังตารางต่อไปนี้

ทำเล	ราคาเฉลี่ย/ตารางวา
ด.ช้างคลาน	120,000
ด.ห้วยแก้ว	100,000
ด.ท่าแพ	100,000
ด.วงแหวนฮ่อมเมือง	50,000
ด.สุเทพ	50,000
ด.เชียงใหม่ - หางดง	40,000
ด.เชียงใหม่ - สันกำแพง	40,000
ด.เชียงใหม่ - แม่ริม	40,000
ด.เชียงใหม่ - แม่โจ้	30,000
ด.เชียงใหม่ - ดอยสะเก็ด	30,000
ด.เลียบคลองชลประทาน	25,000
ด.เชียงใหม่ - สารภี	20,000

ที่มา : แผนที่บัญชีราคาประเมินที่ดิน พ.ศ. 2535 - 2538,




ซึ่งจะเปรียบเทียบให้เห็นชัดเจน (ตามแผนที่ 3.24) ดังนี้

ศูนย์วิทยพัชกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



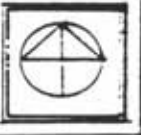
การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง ราคาที่ดินประเมินโดยเฉลี่ยในย่านต่าง ๆ

-  ราคาสูง
-  ราคาปานกลาง
-  ราคาต่ำ

ที่มา : สำนักงานที่ดิน เชียงใหม่

แผ่นที่
3.24



3.2 พัฒนาการบ้านจัดสรร

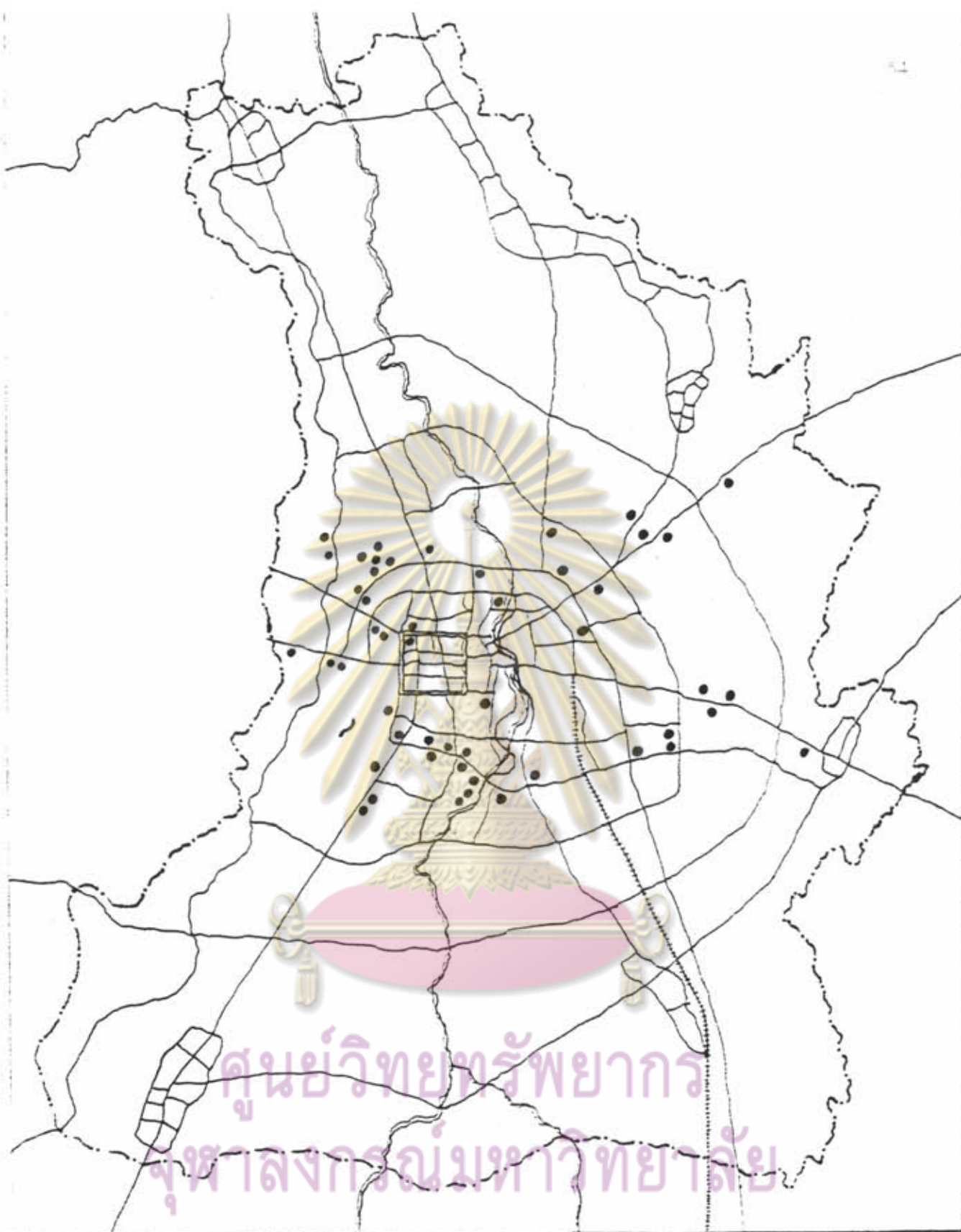
ธุรกิจบ้านจัดสรรในเชียงใหม่ได้เริ่มมีมานานแล้ว โดยในระยะแรกของการดำเนินงานเป็นเพียงการจัดหาที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยให้แก่ผู้ต้องการจะมีที่อยู่อาศัย โดยผู้ซื้อที่ดินจะเป็นผู้ปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเอง ดังนั้น การดำเนินธุรกิจในระยะแรกจะเป็นเพียงการจัดสรรที่ดิน โดยที่ผู้จัดสรรที่ดิน จะต้องจัดหาถนนและระบบไฟฟ้าเข้าสู่ที่ดินแต่ละแปลง ส่วนการปรับที่ดินเพื่อปลูกสร้างบ้าน และการจัดหาสาธารณูปโภคอื่น ๆ เป็นเรื่องที่อยู่อาศัยจะต้องรับผิดชอบเอง

ในปี พ.ศ. 2517 ธุรกิจการจัดหาที่อยู่อาศัย ในจังหวัดเชียงใหม่ ได้เปลี่ยนจากการจัดหาที่ดินมาเป็นรูปแบบของการจัดสร้างบ้าน หรือที่เรียกกันว่า “บ้านจัดสรร” (สุริย์ บุญญา พงศ์, 2531) ซึ่งธนาคารพาณิชย์ที่มั่นคงบางธนาคารได้ให้สินเชื่อในการผ่อนส่งบ้านและที่ดินในระยะยาว ทำให้ประชาชนสามารถที่จะซื้อบ้านได้โดยนำบ้านและที่ดินมาเป็นหลักประกัน

หลังจากนั้น ธุรกิจบ้านจัดสรรในเมืองเชียงใหม่ ได้เจริญเติบโตเรื่อยมาจนถึง ปี พ.ศ. 2521 ปรากฏว่ามีหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นจำนวน 19 โครงการ ด้วยกัน (อุพบ่าว อิงสุวรรณ, 2524) ซึ่งหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในช่วงดังกล่าวนี้ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตเทศบาล เนื่องจากมีความพร้อมทางด้านสิ่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ประกอบกับราคาที่ดินในช่วงนั้น ยังมีราคาไม่สูง เช่น ในปัจจุบัน นอกจากที่กล่าวแล้วในช่วงปี พ.ศ. 2520 ถึง พ.ศ. 2523 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญ ในการให้สินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัยได้ ขยายการให้สินเชื่อแก่ผู้ดำเนินธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรควบคู่ไปกับการให้สินเชื่อแก่ผู้อยู่อาศัย ด้วยอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าของธนาคารพาณิชย์ และบริษัทเงินทุน ซึ่งก็เป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรมีการขยายตัวมากขึ้น (ขวัญชัย อรรถวิภาณนท์, 2535)

ในช่วงปี พ.ศ. 2523 ได้เกิดวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 ขึ้น ทำให้ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรในเมืองเชียงใหม่เกิดภาวะชะงักงัน สืบเนื่องมาจากการเกิดภาวะเงินเฟ้อของประเทศ รวมไปถึงปัญหาขาดแคลนวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้จำกัดวงเงินกู้เพื่อโครงการบ้านที่อยู่อาศัยลงตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปีพ.ศ. 2523 (ยงเกียรติ จรมศักดิ์สกุล และคณะ, 2524) จากสาเหตุต่าง ๆ ที่กล่าวมาแล้วได้ส่งผลให้ราคาของบ้านจัดสรรถีบตัวขึ้นอย่างรวดเร็วจนเกินกำลังซื้อของผู้บริโภค และส่งผลให้เกิดความชะงักงันของธุรกิจบ้านจัดสรร

หลังจากปี พ.ศ. 2523 เป็นต้นมา ธุรกิจบ้านจัดสรรในเมืองเชียงใหม่ได้เริ่มมีการฟื้นตัวขึ้นอีกครั้งหนึ่ง (ขวัญชัย อรรถวิภาณนท์, 2535) ทั้งนี้เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจ และการเงินของประเทศได้คลี่คลายไปในทางที่ดีขึ้น และจากการที่รัฐบาลได้สนับสนุนนโยบายด้านการจัดหาที่อยู่อาศัย โดยให้ธนาคารทำการปล่อยสินเชื่อเกี่ยวกับธุรกิจทางด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น เท่ากับว่าเป็นการกระตุ้นธุรกิจดังกล่าวขยายตัวขึ้นมาอีกครั้งหนึ่ง (ตามแผนที่ 3.25)



ศูนย์วิจัยทรัพยากร
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



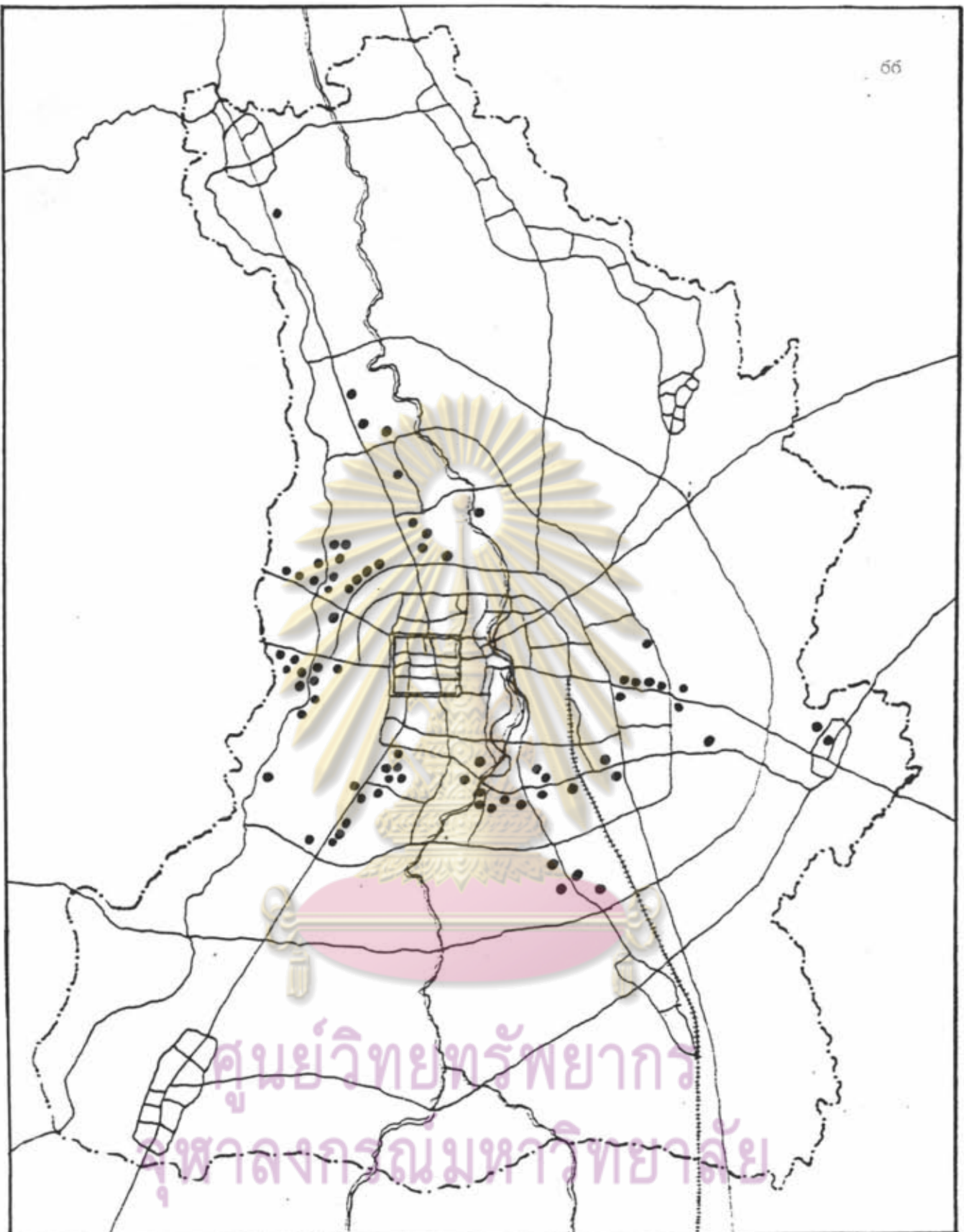
การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่
 ผลิตง. ส่วนที่จัดทำขึ้นจัดสรรในปี พ.ศ. 2526
 ที่มา : วิทยานิพนธ์, สุรีย์ บุญญาบุณย์, 2531

แผนที่
 3.25

หลังจากการเติบโตของเมืองเป็นไปอย่างต่อเนื่อง จนเทศบาลนครเชียงใหม่ต้องมีการประกาศขยายเขตเทศบาลออกไปอีกในปี พ.ศ. 2526 บ้านจัดสรรในเมืองเชียงใหม่ได้มีการขยายตัวในทิศทางต่าง ๆ รอบตัวเมืองเพิ่มขึ้นสูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงที่ผ่านมา ประกอบกับในช่วงนั้นธนาคารพาณิชย์มีสภาพคล่องทางการเงินสูงประกอบกับอัตราดอกเบี้ยมี แนวโน้มที่จะลดต่ำลง สถาบันการเงินต่าง ๆ จึงขยายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น แต่อย่างไรก็ตามการขยายตัวของธุรกิจบ้านจัดสรรครั้งนี้นับว่าเป็นช่วงเวลาสั้น ๆ เท่านั้น ทั้งนี้เพราะในช่วงต้นปี พ.ศ. 2527 ธนาคารแห่งประเทศไทย และกระทรวงการคลังได้ใช้มาตรการจำกัดการใช้จ่าย (Expenditure Reducing policy) เพื่อแก้ปัญหาการขาดดุลการค้าของประเทศ โดยใช้วิธีการจำกัดสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ จากเดิมที่เคยขยายตัวในอัตราสูงกว่าร้อยละ 30 ต่อปี เหลือเพียงร้อยละ 18 ต่อปี ของยอดเงินฝากในปีก่อน และยังตามมาด้วยมาตรการลดค่าเงินบาท ส่งผลให้กำลังซื้อของประชาชนลดลง อีกทั้งผู้ประกอบการส่วนใหญ่ก็ได้รับผลกระทบอย่างหนักทั้งในด้านเงินทุนหมุนเวียน และราคาวัสดุการก่อสร้างที่สูงขึ้น ทำให้การขยายตัวของบ้านจัดสรรในเมืองเชียงใหม่ซบเซาลงอีกครั้งหนึ่ง

ธุรกิจบ้านจัดสรรในเมืองเชียงใหม่เริ่มฟื้นตัวอีกครั้งในปี พ.ศ. 2529 และขยายตัวสูงสุดในช่วงปี พ.ศ. 2530 ถึง พ.ศ. 2532 โดยเฉพาะในช่วงปี พ.ศ. 2530 นั้น กล่าวได้ว่าเป็นยุคทองของการลงทุนธุรกิจพัฒนาที่ดิน โดยเฉพาะในวงการธุรกิจก่อสร้างบ้านจัดสรร (ตามแผนที่ 3.26) ทั้งนี้เพราะมีหลายปัจจัยที่เป็นตัวผลักดันให้ธุรกิจบ้าน จัดสรรขยายตัวแบบก้าวกระโดดมากกว่าหลาย ๆ ปีก่อนหน้านั้นรวมกัน อาทิเช่นอัตราดอกเบี้ย ซึ่งแต่เดิมไม่เอื้ออำนวยต่อทั้งผู้ซื้อและผู้ประกอบการ บ้านจัดสรรมากนักได้ลดลงจากอัตราร้อยละ 18 ต่อปี เหลือเพียงร้อยละ 11.5 ต่อปี ธนาคารพาณิชย์แข่งขันกันปล่อยสินเชื่อในโครงการที่อยู่อาศัย และขั้นตอนการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยก็ทำได้ง่ายขึ้น เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภค

ธุรกิจบ้านจัดสรรในเมืองเชียงใหม่เริ่มซบเซาลงอีกครั้งเมื่อเกิดวิกฤตการณ์ตะวันออกกลาง เนื่องจากอิรักได้เข้ายึดครองคูเวต ในวันที่ 2 สิงหาคม พ.ศ. 2533 และทวีความรุนแรงขึ้นเป็นสงครามระหว่างกลุ่มประเทศสัมพันธมิตร ซึ่งมีสหรัฐอเมริกาเป็นผู้นำกับอิรัก ส่งผลให้เศรษฐกิจทั่วโลกเกิดการชะงักงันทันที โดยเฉพาะอย่างยิ่งวงการธุรกิจที่อยู่อาศัยได้รับผลกระทบตามไปด้วย ประกอบกับธนาคารแห่งประเทศไทยใช้มาตรการคุมเข้มสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ และปรับเพดานอัตราดอกเบี้ยขึ้นไปถึงร้อยละ 19.0 ต่อปี น้ำมันเชื้อเพลิงขึ้นราคาสินค้าหลายรายการถือ โอกาสปรับราคาตาม ผู้ประกอบการหลายรายต้องเปิดขายโครงการแข่งขันกันถึงกำไรที่พยายามปล่อยบ้านทาวน์เฮาส์ที่ซื้อเพื่อไว้เก็งกำไร ผลก็คือเกิดสภาพบ้านจัดสรรล้นตลาดขึ้น ผู้ประกอบการหลายต่อหลายรายจึงพยายาม ปรับปรุงคุณภาพที่อยู่อาศัยของตน ให้ดี



ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรในปี พ.ศ. 2532

แผนที่
3.26

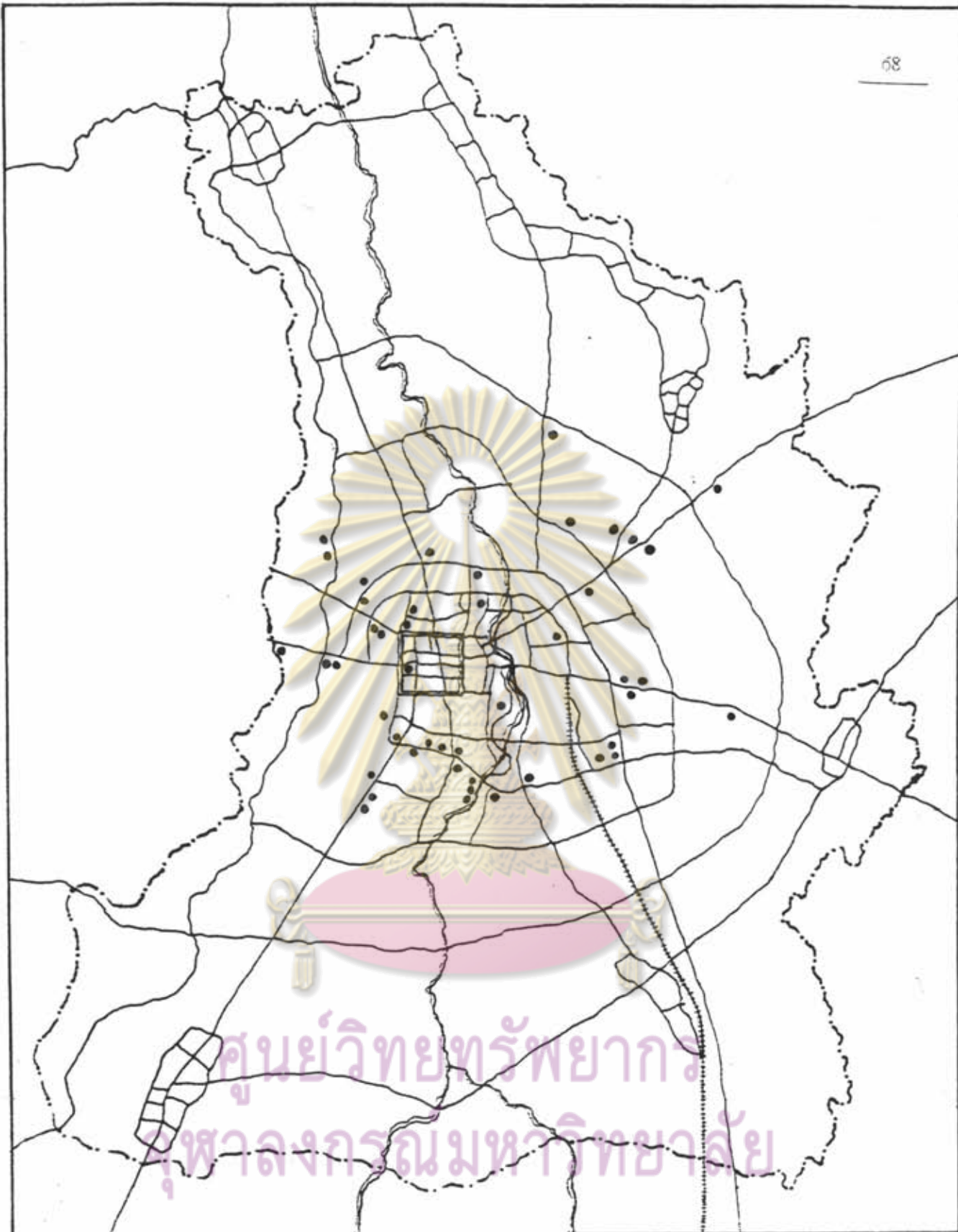


ที่มา : สำนักแผนที่ กรมแผนที่ทหาร

ขึ้น โดยเน้นให้เกิดความแตกต่างไปจากผู้ประกอบการรายอื่น และเสนอขายในราคาที่ใกล้เคียงกัน หรือต่ำกว่าเพื่อจูงใจผู้ซื้อ (ตามแผนที่ 3.27)

จนกระทั่งปี พ.ศ. 2535 ความซบเซาของธุรกิจบ้านจัดสรร ในเมือง เชียงใหม่ก็เริ่มกระเตื้องขึ้น เมื่อมีการปรับเงินเดือนข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และลูกจ้าง พนักงานเอกชน รวมทั้งการลดอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ในต้นปี พ.ศ. 2535 ส่งผลให้ผู้บริโภคมีอำนาจซื้อเพิ่มขึ้น และทางรัฐบาลยังได้อนุญาตให้สามารถนำ ค่าดอกเบี้ยเงินกู้ ที่ใช้ในการซื้อบ้านมาหัก เป็นค่าใช้จ่ายในการเสียภาษีเงินได้ ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด โลกลดลง ส่งผลให้สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้นเป็นอันมากและเป็นแรงกดดันใน อัตราดอกเบี้ยในประเทศต่ำลง ซึ่งนับเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่สนับสนุนให้ ภาวะตลาดบ้านจัดสรร พื้นตัวขึ้นมาอีกครั้งหนึ่ง จนกระทั่งเกิดวิกฤตการณ์ความไม่สงบภายในประเทศ ช่วงเดือน พฤษภาคม ของปี พ.ศ.2535 ที่เรียกว่า พฤษภาทมิฬ ส่งผลให้ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลง ธนาคารพาณิชย์เริ่มเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อแก่ธุรกิจสังหาริมทรัพย์หลายประเภท เช่น การซื้อ ขายที่ดินและอาคารพาณิชย์ มีการออกมาตรการต่าง ๆ หลายอย่างของทางราชการที่ส่งผลกระทบต่อ การลงทุน ในธุรกิจสังหาริมทรัพย์ เช่น การใช้ราคาประเมินที่ดินใหม่ที่มีราคาสูงขึ้น การจัดเก็บภาษีมูลค่าเพิ่ม การออกกฎหมายการควบคุมการก่อสร้าง และกำหนดความสูงของ อาคารในเขตอนุรักษ์ การออกกฎหมายควบคุมโครงการบ้านจัดสรรและที่ดิน ซึ่งมีผลบังคับใช้ ตั้งแต่วันที่ 18 กันยายน 2535 ตลอดจนนโยบายระงับการซื้อขายที่ดินที่มีข้อสงสัยเกี่ยวกับเอกสาร สิทธิ์ หรือการบุกรุกป่าสงวนเพื่อทำการตรวจสอบก่อน ซึ่งสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้ล้วนเป็น อุปสรรคต่อการขยายตัวของธุรกิจสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น นอกจากนี้ โครงการบ้านจัดสรร ต่าง ๆ ซึ่งได้ขยายตัวไปมากแล้วเมื่อ 2-3 ปี ล้วนประสบปัญหาการขายทำให้มีบ้านประเภทต่าง ๆ อยู่จำนวนหนึ่งรอการจำหน่าย ปัญหาราคาที่ดินที่ยังทรงตัวในระดับราคาสูง มาตรการของทาง ราชการเกี่ยวกับการควบคุมบ้านจัดสรร ที่กำหนดให้ผู้ประกอบการต้องสร้างระบบ สาธารณูปโภค ในโครงการให้ได้มาตรฐานที่กำหนด ทั้งถนน ไฟฟ้า น้ำประปา ระบบระบายน้ำ ทำให้ต้นทุนของผู้ประกอบการสูงขึ้น ขณะที่ไม่สามารถปรับราคาขายให้สูงขึ้นตามได้ เนื่องจาก สภาพของตลาดไม่เอื้ออำนวย (ตามแผนที่ 3.28)

อย่างไรก็ตามเมื่อเหตุการณ์ความไม่สงบภายในประเทศ คลี่คลายลงภาวะการจำหน่าย บ้านจัดสรร จึงเริ่มฟื้นตัวขึ้นมาอีกเนื่องจาก นักลงทุนส่วนมาก ยังมีความเชื่อมั่นว่า ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ยังมีคู่ทางแจ่มใสอยู่ ประกอบกับยังมีความต้องการของตลาดอยู่ค่อนข้าง สูงโดยเฉพาะตลาดบ้านราคาต่ำและปานกลาง โครงการบ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นใหม่ในช่วงนี้จึงได้เน้น เป้าหมายไปที่กลุ่มผู้ซื้อที่เป็นข้าราชการและพนักงานธุรกิจภาคเอกชนเป็นหลัก ประกอบกับ



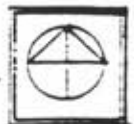
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



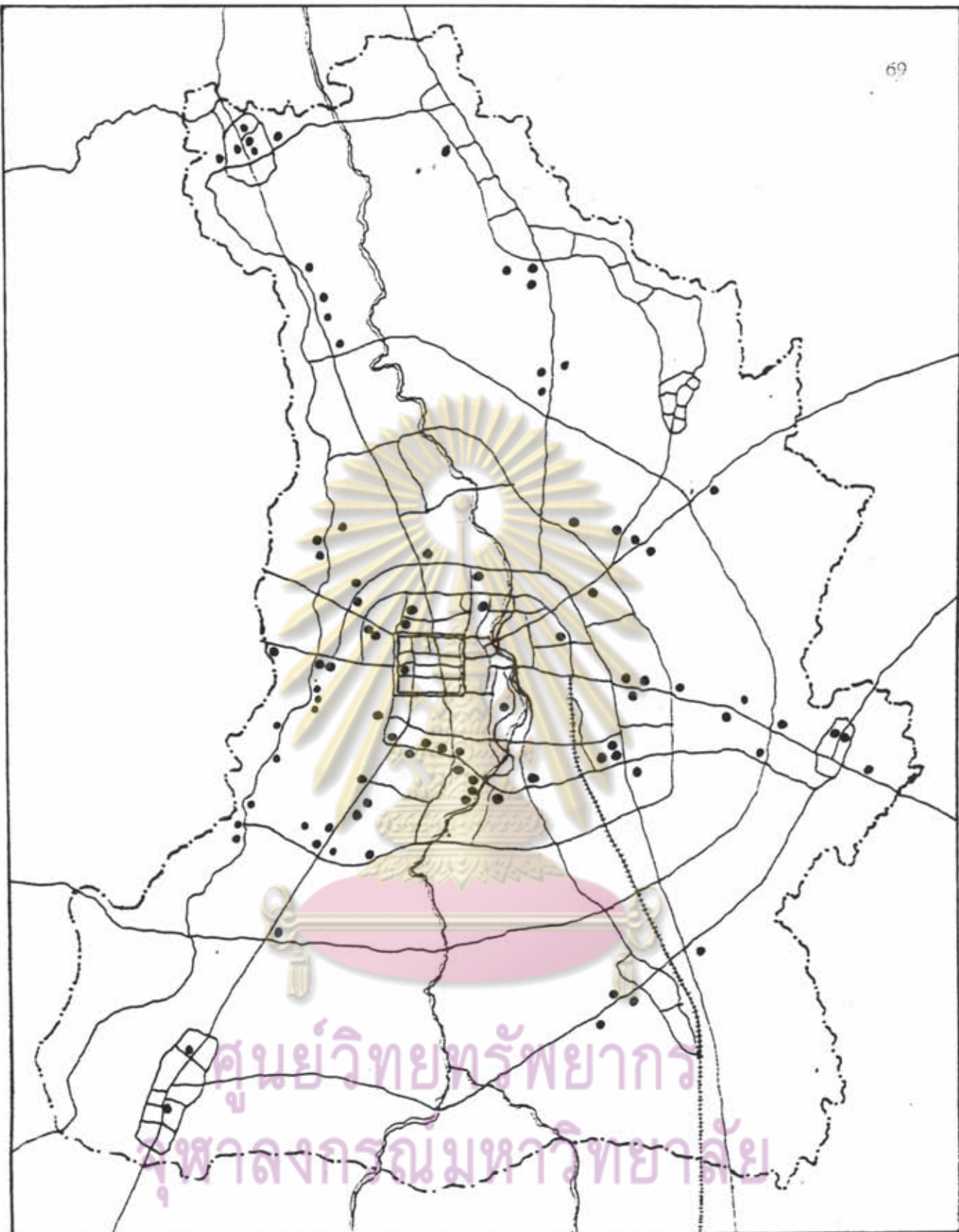
การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรในปี พ.ศ. 2534

แผ่นที่
3.27



ที่มา : สำนักงานที่ดิน เชียงใหม่



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรในปี พ.ศ. 2536

แผ่นที่
3.28

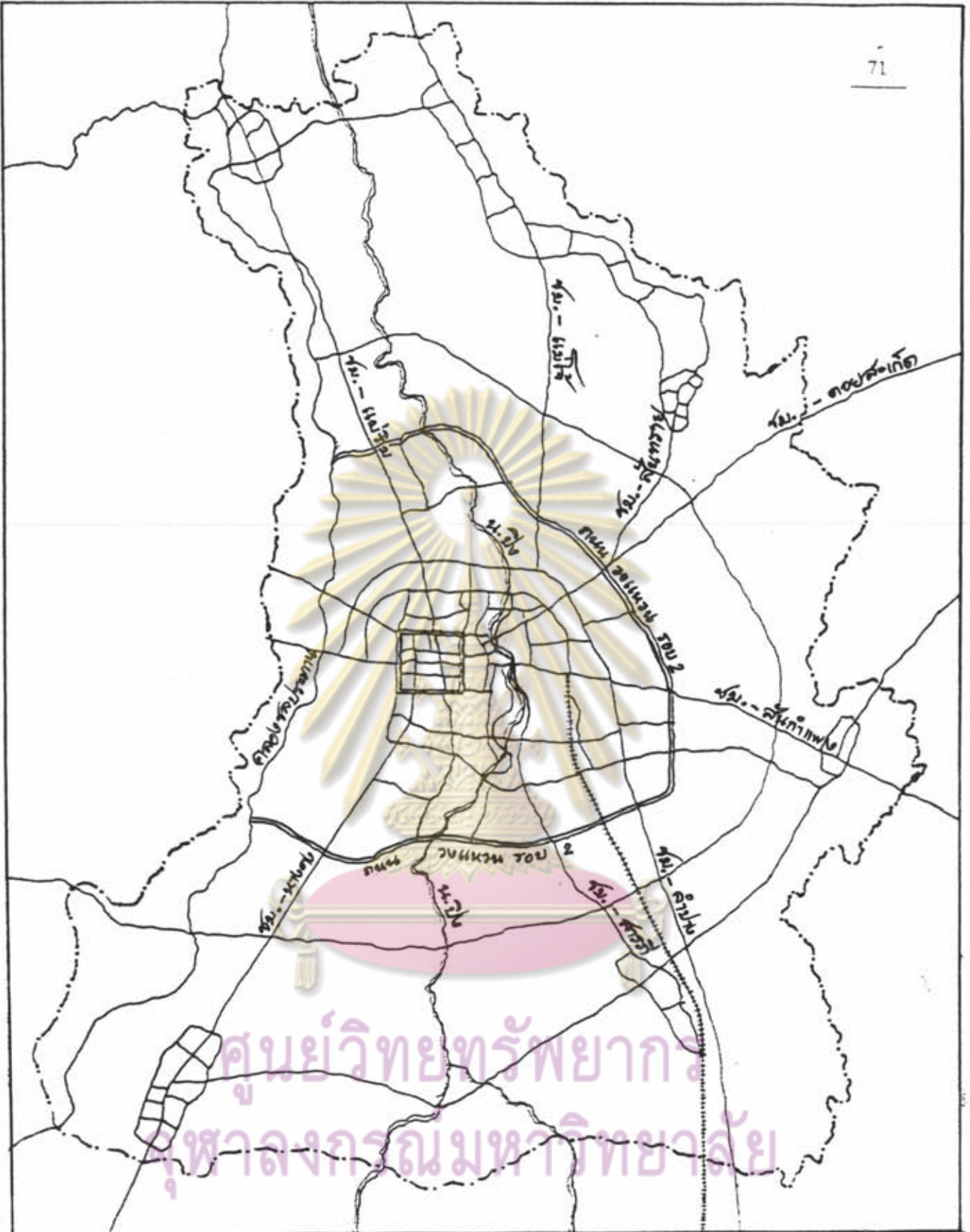


ที่มา : สำนักงานที่ดิน เชียงใหม่

ธนาคารพาณิชย์มีนโยบายเน้นการอำนวยสินเชื่อ แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยรายย่อย (วงเงินไม่เกิน 700,000 บาท) โดยคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติ ทำให้ภาวะการซื้อขายในตลาดกลุ่มนี้เป็นไปได้ดีพอสมควร สำหรับโครงการบ้านจัดสรรที่มีราคาสูง (ราคาตั้งแต่ 2.5 ล้านบาทขึ้นไป) ขยายตัวไม่มากนัก เนื่องจากตลาดมีจำกัด ผู้ซื้อส่วนใหญ่เป็นนักธุรกิจจากกรุงเทพฯ และมีนักธุรกิจท้องถิ่นบ้าง ที่ซื้อไว้เป็นที่พักแห่งที่สอง หรือเพื่อรับรองลูกค้า

ในปี 2536 ธุรกิจประเภทที่อยู่อาศัยได้เริ่มปรับตัวไปในทางดีขึ้นเนื่องจาก อัตราดอกเบี้ยในระบบการเงินเริ่มลดลง ไม่มีปัญหาเกี่ยวกับการขาดแคลนวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้าง ประชาชนมีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับนโยบายของรัฐที่ ให้การสนับสนุนอย่างชัดเจน โดยเฉพาะการให้การส่งเสริมการลงทุนแก่ผู้ประกอบการ บ้านจัดสรรสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขต 3 (โครงการบ้านจัดสรรที่มีขนาดไม่น้อยกว่า 75 ไร่ ราคาจำหน่ายยูนิตละไม่เกิน 600,000 บาท) ที่เรียกกันว่า บ้านบีโอไอ ปัจจัยดังกล่าวล้วนส่งเสริมให้มีการลงทุนในกิจการบ้านจัดสรรกันมากขึ้น มีการเปิดตัวโครงการใหม่ ๆ เพิ่มขึ้นหลายแห่ง โดยขยายตัวไปทางอำเภอรอบนอกเนื่องจากที่ดินในเมืองมีราคาสูงเกินไป อำเภอรอบนอก ที่มีการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างสูง ได้แก่ อำเภอหางดง ส่วนอำเภออื่น ๆ รองลงมา ได้แก่ อำเภอแมริม อำเภอสันกำแพง อำเภอสันทราย

ในปี 2537 ภาวะการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ยังคงขยายตัวต่อไปอีก เนื่องจากมีการลงทุนใน โครงการขนาดใหญ่ของรัฐ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการก่อสร้างสนามกีฬาและบ้านพักนักกีฬาเพื่อรองรับการแข่งขันกีฬาซีเกมส์ การขยายและปรับปรุงเส้นทางคมนาคมทั้งในตัวเมืองและปริมณฑลโดยรอบ การก่อสร้างถนนวงแหวนรอบที่ 2 ตลอดจนนโยบายการพัฒนาเมืองแฝด เชียงใหม่-ลำพูน ใหม่เพื่อเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของภาคเหนือตอนบน ทำให้เกิดความสนใจในการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องขึ้นมามาก ในช่วงนี้ได้มีการลงทุนในธุรกิจจัดสรรที่ดินแปลงย่อยเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากผู้ซื้อมีแนวโน้มที่จะซื้อที่ดินเพื่อปลูกบ้านเองมากขึ้น บริเวณที่มีโครงการจัดสรรที่ดิน แปลงย่อยเกิดขึ้นมากได้แก่บริเวณชานเมืองตามแนวถนนสายหลักต่าง ๆ เช่น สายเชียงใหม่-แมริม, เชียงใหม่-แม่ใจ, เชียงใหม่-ดอยสะเก็ด, เชียงใหม่-หางดง ตลอดจนบริเวณถนนวงแหวนอ้อมเมืองรอบที่ 2 (ตามแผนที่ 3.29) สำหรับธุรกิจบ้านจัดสรรนั้นมีการขยายตัวไม่มากเหมือนปีก่อน ๆ เพราะมีโครงการต่าง ๆ เปิดตัวมากอยู่แล้ว ผู้ประกอบการหลายรายจึงชะลอการเปิดโครงการใหม่ไว้ก่อน



ศูนย์วิทยพัทยาการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งป้ายจราจร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดงเส้นทางคมนาคมสายหลักของเมืองเชียงใหม่

แผนที่
3.29



ที่มา : สำนักผังเมือง