รายงานฉบับสมบูรณ์
FINAL REPORT

แนวทางการบริหารจัดการพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก

Guidelines for management of the area in Changpuak Municipality

นางสาวสุดารัตน์ อุทธารัตน์
สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
อาจารย์ศราวุธ พงษ์ลี้รัตน์
มหาวิทยาลัยฟาร์อีสเทอร์น



เสนอต่อ แผนงานสร้างเสริมการเรียนรู้กับสถาบันอุดมศึกษาไทย
เพื่อการพัฒนานโยบายสาธารณะที่ดี (TUHPP) ภายใต้การสนับสนุน
จากสำนักงานกองทุนสนับสนุนการสร้างเสริมสุขภาพ (สสส.)

พฤษภาคม 2555

แนวทางการบริหารจัดการพื้นที่ในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก

สารบัญ

หน้า

สารบัญ

สารบัญตาราง

สารบัญแผนที่

สารบัญรูป

บทที่ 1 ความเป็นมาและความสำคัญของโครงการ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญโครงการ 1-1

1.2 วัตถุประสงค์โครงการ 1-2

1.3 ผลผลิต 1-3

1.4 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา 1-3

1.5 ขั้นตอนดำเนินงานโครงการ 1-4

1.6 ระยะเวลาและแผนการดำเนินงาน 1-6

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ 1-9

บทที่ 2 การวิเคราะห์ปัจจัยภายนอกและภายในของเทศบาลตำบลช้างเผือก

2.1 การวิเคราะห์ปัจจัยภายนอกที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ 2-1

2.1.1 บทบาทความร่วมมือทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ 2-1

2.1.2 ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่ส่งผลต่อการพัฒนา 2-3

2.1.3 โครงการพัฒนาที่ส่งผลต่อการพัฒนา 2-12

2.1.4 กฎหมายที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ 2-19

2.1.5 ปัจจัยภายนอกอื่นๆที่ส่งผลต่อการพัฒนาพื้นที่ 2-29

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
2.2 การวิเคราะห์ปัจจัยภายในที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่	2-30
2.2.1 กายภาพ ทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม	2-30
2.2.2 การป้องกันภัยพิบัติ	2-36
2.2.3 เศรษฐกิจ	2-39
2.2.4 ประชากรและการบริการสังคม	2-45
2.2.5 การใช้ประโยชน์ที่ดิน	2-54
2.2.6 โครงสร้างพื้นฐาน	2-62
2.2.7 แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาเทศบาลตำบลช้างเผือก	2-73
2.3 บทบาทหน้าที่ในการบริหารจัดการพื้นที่ของเทศบาลตำบลช้างเผือก	2-74
2.4 ปัญหาและอุปสรรคในการบริหารจัดการพื้นที่ของเทศบาลตำบลช้างเผือก	2-76
บทที่ 3 การวิเคราะห์บทบาทและศักยภาพการพัฒนาของเทศบาลตำบลช้างเผือก	
3.1 การวิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้น	3-1
3.2 ข้อเสนอแนะการแก้ไขปัญหาจากความคิดเห็นของประชาชน	3-10
3.3 การวิเคราะห์จุดแข็งและจุดอ่อนของพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก	3-13
3.4 การวิเคราะห์บทบาทและศักยภาพการพัฒนาของพื้นที่	3-25
3.4.1 วิเคราะห์จินตภาพเมืองของเทศบาลตำบลช้างเผือก	3-25
3.4.2 วิเคราะห์บทบาทและศักยภาพการพัฒนาของพื้นที่	3-31
3.4.3 บทบาทและศักยภาพการพัฒนาตามความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่	3-33
3.4.4 สรุปบทบาทและศักยภาพการพัฒนาเทศบาลตำบลช้างเผือก	3-35
บทที่ 4 การวิเคราะห์ความเหมาะสมของการพัฒนาในอนาคต	
4.1 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน	4-1
4.2 การคาดประมาณการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต (ปีพ.ศ.2573)	4-5

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4.3 การคาดประมาณความต้องการด้านคมนาคมขนส่ง	4-8
4.4 การคาดประมาณความต้องการสาธารณูปโภค	4-8
4.5 การคาดประมาณต้องการสาธารณูปการ	4-11
4.6 การวิเคราะห์ข้อจำกัดของพื้นที่ต่อการพัฒนาเป็นชุมชนเมือง	4-12
4.6.1 ข้อจำกัดของพื้นที่ต่อการพัฒนาเป็นชุมชนเมือง	4-13
4.6.2 สภาพข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์พื้นที่ชุมชนเมือง	4-15
4.7 การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนาเมืองของเทศบาลตำบลช้างเผือก	4-16
บทที่ 5แนวทางบริหารจัดการพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก	
5.1 แนวคิดในการบริการจัดการพื้นที่	5-1
5.2 การประเมินผลแนวความคิดที่เหมาะสม	5-5
5.3 แนวความคิดที่เหมาะสมกับการบริหารจัดการพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก	5-6
5.4 แนวทางการบริหารจัดการพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก	5-8
บทที่ 6บทสรุปและข้อเสนอแนะ	
6.1 สรุปภาพรวมของพื้นที่	6-1
6.2 ข้อเสนอแนะ	6-2
บรรณานุกรม	
ภาคผนวก	

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

สารบัญตาราง หน้า

ตาราง 2. 1 ประเด็นยุทธศาสตร์ในการพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ 2-11

ตาราง 2. 2 โครงการที่มีผลกระทบต่อพื้นที่ช่วงก่อนรัฐบาลทักษิณ 2-13

ตาราง 2. 3 โครงการที่มีผลกระทบต่อพื้นที่ช่วงรัฐบาลทักษิณ 2-15

ตาราง 2. 4ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก 2-20

ตาราง 2. 5 สถิติจำนวนนักศึกษาของสถาบันการศึกษาต่างๆ 2-29

ตาราง 2. 6 จำนวนสถานประกอบการในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก 2-40

ตาราง 2. 7 แรงงานในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก ปี 2553 2-41

ตาราง 2. 8 สรุปแรงงานและประชากรในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก 2-43

ตาราง 2. 9 รายการรายรับของเทศบาลตำบลช้างเผือก 2-44

ตาราง 2. 10 รายการรายจ่ายของเทศบาลตำบลช้างเผือก 2-44

ตาราง 2. 11 จำนวนประชากรของเทศบาลนคร เทศบาลเมือง และเทศบาลตำบล 2-45

ตาราง 2. 12 การเปลี่ยนแปลงประชากรในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก ปี 2542-2553 2-47

ตาราง 2. 13 การเปลี่ยนแปลงประชากรรายหมู่บ้านในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก ปี 2550-2553 2-47

ตาราง 2. 14 ความหนาแน่นและการกระจายตัวของประชากรรายพื้นที่ 2-48

ตาราง 2. 15 สถิติจำนวนนักศึกษาของสถาบัน ๆ บริเวณใกล้เคียง 2-51

ตาราง 2. 16 คาดประมาณจำนวนประชากร ปีพ.ศ.2573 2-52

ตาราง 2. 17 การใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ.2553 2-57

ตาราง 2. 18 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ.2544-2553 2-58

ตาราง 2. 19 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปี 2544 และ 2553 2-61

ตาราง 2. 20 การใช้ประโยชน์อาคารในปี 2553 2-62

ตาราง 3. 1 การวิเคราะห์ศักยภาพการพัฒนาพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก 3-24

ตาราง 3. 2 การจัดหาสนามเด็กเล่น 3-37

ตาราง 3. 3 ตัวอย่างลำดับของสิ่งอำนวยความสะดวกที่สามารถเข้าถึงได้ 3-37

ตาราง 4. 1 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือกปี พ.ศ.2553 4-2

ตาราง 4. 2 ความหนาแน่นและการกระจายตัวของประชากรรายพื้นที่ 4-2

ตาราง 4. 3 แนวโน้มความหนาแน่นของประชากรจำแนกรายชุมชน ปีพ.ศ. 2573 4-5

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

สารบัญตาราง(ต่อ) หน้า

ตาราง 4. 4 เกณฑ์มาตรฐาน City Plan Agenda 1975 (Thailand) 4-6

ตาราง 4. 5 คาดประมาณความต้องการการใช้พื้นที่ในอนาคต (Net Density) 4-7

ตาราง 4. 6 ความหนาแน่นของประชากรจำแนกรายชุมชน ปี 2573 (Gross Density) 4-7

ตาราง 4. 7 ความเหมาะสมด้านต่างๆของพื้นที่ในการพัฒนาเมือง 4-18

ตาราง 4. 8 ระดับความสำคัญของปัจจัยด้านความลาดชัน 4-19

ตาราง 4. 9 ระดับความสำคัญของปัจจัยด้านพื้นที่ที่มีปัญหาน้ำท่วมขัง 4-20

ตาราง 4.10 ระดับความสำคัญของปัจจัยพื้นที่เขตสงวนรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม 4-20

ตาราง 4.11 ระดับความสำคัญของปัจจัยพื้นที่อนุรักษ์คุณค่าทางประวัติศาสตร์และโบราณสถาน 4-21

ตาราง 4.12 ระดับความสำคัญของปัจจัยด้านความสะดวกในการเข้าถึง 4-21

ตาราง 4.13 ระดับความสำคัญของปัจจัยด้านพื้นที่การตั้งถิ่นฐานเดิม 4-21

ตาราง 4.14 ระดับความสำคัญของปัจจัยด้านพื้นที่บริการของตลาด 4-22

ตาราง 4.15 ระดับความสำคัญของปัจจัยด้านพื้นที่บริการสาธารณูปโภค 4-22

ตาราง 4.16 ระดับความสำคัญของปัจจัยด้านพื้นที่บริการสาธารณูปการ 4-23

ตาราง 5. 1 ข้อดีและข้อเสียของแนวคิด Corridor Concept 5-2

ตาราง 5. 2 ข้อดีและข้อเสียของแนวคิด Dispersion Concept 5-3

ตาราง 5. 3 ข้อดีและข้อเสียของแนวคิด Center Concept 5-4

ตาราง 5. 4 ข้อดีและข้อเสียของแนวคิด Corridor – Dispersion Concept 5-5

ตาราง 5. 5 การประเมินผลแนวความคิดที่เหมาะสม 5-6

ตาราง 5. 6 สรุปข้อเสนอแนะการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก 5-13

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

สารบัญแผนที่ หน้า

แผนที่ 1. 1 ขอบเขตพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก 1-4
แผนที่ 2. 1 กลุ่มประเทศอนุภูมิภาคลุ่มแม่น้ำโขง 2-2
แผนที่ 2. 2 เส้นทางเชื่อมโยงการคมนาคมทางบกระหว่าง 6 ประเทศ 2-3
แผนที่ 2. 3 การแบ่งกลุ่มจังหวัดและเขตการตรวจราชการ 2-9
แผนที่ 2. 4 โครงการต่างๆที่ส่งผลต่อเทศบาลตำบลช้างเผือก 2-16
แผนที่ 2. 5 ร่างผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3) 2-19
แผนที่ 2. 6 พื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกในร่างผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3) 2-20
แผนที่ 2. 7 ตำแหน่งเทศบาลตำบลช้างเผือกบนแอ่งเมืองเชียงใหม่ – ลำพูน 2-31
แผนที่ 2. 8 เส้นชั้นความสูงเทศบาลตำบลช้างเผือก 2-32
แผนที่ 2. 9 ระดับอุณหภูมิของเทศบาลนครเชียงใหม่ 2-33
แผนที่ 2. 10 ชุดดินในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก 2-34
แผนที่ 2. 11 แม่น้ำเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก 2-35
แผนที่ 2. 12 ทรัพยากรป่าไม้ของเทศบาลตำบลช้างเผือก 2-36
แผนที่ 2. 13 พื้นที่เสี่ยงต่อการเกิดไฟป่าของประเทศไทย 2-37
แผนที่ 2. 14 บริเวณเทศบาลตำบลช้างเผือกบนที่ติดกับดอยสุเทพ-ปุย บนแอ่งเชียงใหม่ – ลำพูน 2-38
แผนที่ 2. 15 แนวรอบเลื่อนแผ่นดินไหวที่ใกล้กับเทศบาลตำบลช้างเผือก 2-39
แผนที่ 2. 16 ความหนาแน่นประชากรในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก 2-49
แผนที่ 2. 17 ตำแหน่งที่ตั้งสถาบันการศึกษาในพื้นที่ 2-53
แผนที่ 2. 18 การใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ.2544 2-59
แผนที่ 2. 19 การใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ.2553 2-59
แผนที่ 2. 20 โครงข่ายการสัญจรในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก 2-64
แผนที่ 2. 21 โครงข่ายการสัญจรแบบมีเกาะกลาง 2-65
แผนที่ 2. 22 ปริมาณการจราจรในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก 2-67
แผนที่ 2. 23 พื้นที่คัดแยกและกำจัดขยะของเทศบาลตำบลช้างเผือก 2-70
แผนที่ 2. 24 พื้นที่สีเขียวในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือกและพื้นที่ข้างเคียง 2-72
แผนที่ 3. 1 ปัญหาที่พบในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก 3-8

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

สารบัญแผนที่(ต่อ) หน้า

แผนที่ 3. 2 แนวโน้มการขยายตัวของพื้นที่ของเทศบาลตำบลช้างเผือก 3-9

แผนที่ 3. 3 จินตภาพเมืองของเทศบาลตำบลช้างเผือก 3-26

แผนที่ 4. 1 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือกปี พ.ศ.2554 4-3

แผนที่ 4. 2 การใช้ประโยชน์อาคารในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือกปี พ.ศ.2554 4-4

แผนที่ 4. 3 การวิเคราะห์ปัจจัยด้านความลาดชัน 4-24

แผนที่ 4. 4 การวิเคราะห์ปัจจัยด้านพื้นที่ที่มีปัญหาน้ำท่วมขัง 4-25

แผนที่ 4. 5 การวิเคราะห์ปัจจัยด้านพื้นที่เขตสงวนรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม 4-26

แผนที่ 4. 6 การวิเคราะห์ปัจจัยด้านพื้นที่อนุรักษ์คุณค่าทางประวัติศาสตร์และโบราณสถาน 4-27

แผนที่ 4. 7 การวิเคราะห์ปัจจัยด้านความสะดวกในการเข้าถึง 4-28

แผนที่ 4. 8 ปัจจัยด้านพื้นที่การตั้งถิ่นฐานเดิม 4-29

แผนที่ 4. 9 การวิเคราะห์ปัจจัยด้านพื้นที่บริการของตลาด 4-30

แผนที่ 4.10 การวิเคราะห์ปัจจัยด้านพื้นที่บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ 4-31

แผนที่ 4.11 พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาของเทศบาลตำบลช้างเผือก 4-33

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

สารบัญรูป

หน้า

รูป 2. 1 ปิระมิดประชากรของเทศบาลตำบลช้างเผือก ปีพ.ศ.2554 2-46
รูป 2. 2 ถนนมีเกาะกลางแบบคันดิน (Raise Median) 2-66
รูป 2. 3 ถนนมีเกาะกลางแบบคูน้ำ (Depress Median) 2-66
รูป 2. 4 ความไม่เป็นระเบียบของสายโทรคมนาคม ที่บดบังทัศนียภาพของเมือง 2-69
รูป 3. 1 ปัญหาน้ำท่วมและการระบายน้ำในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก 3-2
รูป 3. 2 ปัญหาการจราจรติดขัดในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก 3-3
รูป 3. 3 ปัญหาเสียงดังรบกวนในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก 3-4
รูป 3. 4 ปัญหาการจอดรถกีดขวางทางจราจรในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก 3-5
รูป 3. 5 ปัญหาอาคารสูงในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก 3-6
รูป 3. 6 สัณฐานทางกายภาพของเมือง 3-14
รูป 3. 7 พื้นที่ภูมิทัศน์เมืองของเทศบาลตำบลช้างเผือก 3-15
รูป 3. 8 แกนสำคัญของเส้นทางเข้าเมืองเชียงใหม่ 3-15
รูป 3. 9 มหาเจดีย์ วัดเจ็ดยอด (พระอารามหลวง) 3-16
รูป 3.10 ข่วงสิงห์ และซุ้มสิงห์ 3-17
รูป 3. 11 พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติเชียงใหม่ 3-14
รูป 3. 12 เส้นทางสัญจรสายหลักในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก 3-27
รูป 3. 13 เส้นขอบของพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก 3-28
รูป 3. 14 ย่านในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก 3-29
รูป 3. 15 จุดรวมกิจกรรมในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก 3-30
รูป 3. 16 ภูมิสัญลักษณ์ในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก 3-31
รูป 5. 1 แนวความคิดCorridor Concept 5-2
รูป 5. 2 แนวความคิดDispersion Concept 5-3
รูป 5. 3 แนวความคิดCenter Concept 5-4
รูป 5. 4 แนวความคิดCorridor – Dispersion Concept 5-5
รูป 5. 5 การควบคุมความสูงจากมุมมอง 5-10
รูป 5. 6ตัวอย่างการกำหนด FAR ซึ่งสัมพันธ์กับจำนวนชั้นอาคารและพื้นที่ว่างในแปลงที่ดิน 5-12
รูป 5. 7 ตัวอย่างแนวทางการจัดทำที่จอดรถรวมในพื้นที่ 5-15

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

สารบัญรูป (ต่อ) หน้า

รูป 5. 8 ตัวอย่างแนวทางการเพิ่มพื้นที่สีเขียว (สวนแนวตั้งและลานสาธารณะในอาคารเอกชน) 5-19
รูป 5. 9 ตัวอย่างแนวทางการพัฒนาสวนสาธารณะในพื้นที่ 5-20
รูป 5.10 ตัวอย่างแนวทางการพัฒนาพื้นที่สีเขียวขนาดย่อมในพื้นที่ 5-21

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

บทที่ 1
ความเป็นมาและความสำคัญของโครงการ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญโครงการ

จากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็วและต่อเนื่องของเมืองเชียงใหม่ที่สืบเนื่องมาจากในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (พ.ศ.2525-2529) เป็นต้นมา และนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยว นโยบายส่งเสริมการลงทุน ที่ได้ส่งเสริมให้เมืองเชียงใหม่เป็นเมืองหลักและศูนย์กลางการให้บริการด้านต่างๆ ของภาคเหนือตอนบน รวมทั้งเมืองเชียงใหม่ยังเป็นที่ตั้งของสถาบันการศึกษาชั้นนำของภาคเหนือตอนบน จึงส่งผลให้เกิดการอพยพย้ายถิ่นของประชาชนจำนวนมากเข้ามาในเมืองเชียงใหม่มากขึ้น ซึ่งประชาชนเหล่านี้ต้องการพื้นที่พักอาศัยหรือสถานที่ประกอบกิจการในเมือง แต่เนื่องจากพื้นที่ในเมืองมีความแออัด ที่ดินในเมืองส่วนใหญ่ได้ถูกใช้ไปแล้ว ที่ดินที่เหลืออยู่ก็มีจำนวนจำกัด จึงมีการขยายตัวของเมืองและการตั้งถิ่นฐานออกไปยังพื้นที่ต่างๆรอบเมือง อันเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่รอบเมืองเชียงใหม่

เทศบาลตำบลช้างเผือกก็เป็นพื้นที่หนึ่งที่ได้รับผลกระทบจากการขยายตัวของเมืองเช่นกัน เนื่องจากมีทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้เมือง และอยู่ใกล้สถานศึกษาที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่ทั้งระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา ส่งผลทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกมากขึ้น สังเกตได้จากการเพิ่มขึ้นของที่พักอาศัยในพื้นที่มากขึ้นตามไปด้วย เช่น หอพัก คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร เป็นต้น จากข้อมูลการสำรวจพื้นที่ภาคสนามพบว่าในปี พ.ศ.2553 พบว่ามีหอพัก คอนโดมิเนียม โรงแรม และแมนชั่น ในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือกถึง 470 แห่ง โดยการเกิดขึ้นของที่พักอาศัยจำนวนมากที่ต้องการตอบสนองความต้องการของคนที่ต้องการเข้ามาอยู่ในพื้นที่ดังกล่าวนั้นได้ส่งผลกระทบและเกิดปัญหาขึ้นในพื้นที่จนกลายเป็นปัญหาใหญ่ของพื้นที่

จากการศึกษาโครงการจัดทำฐานข้อมูลเพื่อประโยชน์ในการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินของเทศบาลตำบลช้างเผือก ได้มีการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมและประชากร และปัญหาของพื้นที่ พบว่าปัจจุบันเทศบาลตำบลช้างเผือกมีปัญหาเร่งด่วนที่ต้องดำเนินการแก้ไขดังนี้คือ ปัญหาน้ำท่วมและการระบายน้ำ ปัญหาการจราจรติดขัด ปัญหาเสียงดังรบกวน ปัญหาการจอดรถกีดขวางทางจราจร และปัญหาอาคารสูง โดยการวิเคราะห์เชิงลึกถึงปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นในพื้นที่ พบว่าส่วนใหญ่ปัญหาที่เกิดขึ้นนั้นมีสาเหตุมาจากการที่เทศบาลตำบลช้างเผือกมีทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้เมืองแหล่งงาน และอยู่ใกล้สถานศึกษาที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่ทั้งระดับอุดมศึกษา และอาชีวศึกษา ได้แก่ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ สถาบันราชภัฏเชียงใหม่ สถาบันเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา วิทยาเขตภาคพายัพ วิทยาลัยสารพัดช่างเชียงใหม่ โรงเรียนพาณิชยการลานนา โรงเรียนศรีธนาพานิชยการ วิทยาลัยโปลิเทคนิคลานนา เป็นต้น ทำให้มีประชาชน นักเรียน นักศึกษา จำนวนมากหลั่งไหลเข้ามาพักอาศัยในพื้นที่ จึงเกิดการเพิ่มขึ้นของที่พักอาศัยในพื้นที่มากขึ้นตามไปด้วย ไม่ว่าจะเป็นหอพัก คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร เป็นต้น โดยส่วนใหญ่จะเป็นหอพักและคอนโดที่มีการเพิ่มจำนวนมากขึ้นเรื่อยๆอย่าง

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ต่อเนื่อง เพื่อรองรับประชาชน นักเรียน นักศึกษาที่ใช้มาพักอาศัย ซึ่งการเพิ่มขึ้นของหอพัก คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ดังกล่าวส่งผลให้เกิดปัญหาต่างๆขึ้นในพื้นที่ เนื่องจากหอพัก คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร อาคารสูงต่างๆในพื้นที่บางแห่งมีการก่อสร้างไม่ถูกต้องตามที่ขออนุญาตไว้ หรือมีการก่อสร้างเพิ่มเติมโดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดอันตรายได้หากเกิดแผ่นดินไหว และบางแห่งไม่มีการถอยร่นอาคาร ตามกฎกระทรวง (มหาดไทย) ฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 ที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รวมทั้งเจ้าของอาคารขนาดใหญ่ผลักภาระของตัวเองให้สังคม เช่น จากกรณีที่จอดรถที่อาคารแต่ละหลังจัดเตรียมพื้นที่จอดรถไว้ไม่เพียงพอกับผู้อยู่อาศัยจำนวนมาก ทำให้ต้องนำรถมาจอดไว้บนถนนจนสร้างความเดือดร้อนให้กับส่วนรวม นอกจากนี้ยังมีปัญหาอื่นๆ ที่เกิดจากอาคารสูงอีก เช่น ปัญหาน้ำเสียที่ไม่มีการบำบัด ปัญหาความเสียหายด้านสมดุลยของธรรมชาติสิ่งแวดล้อม การขาดแคลนน้ำกิน น้ำใช้ มลพิษ ปริมาณขยะที่จะเพิ่มมากขึ้นหลายเท่าตัว ปัญหาการจราจรติดขัดและอันตรายต่อผู้ใช้รถและเดินถนน เนื่องจากถนนในเทศบาลตำบลช้างเผือกส่วนใหญ่มีขนาดเล็ก และแคบ อีกทั้งยังคดเคี้ยวและลาดชัน รถวิ่งสวนกันไม่ได้ ซึ่งจากการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างไม่มีการควบคุมดังกล่าวจึงเกิดเป็นปัญหาลุกลามใหญ่โตจึงเกิดความขัดแย้งกันขึ้นในพื้นที่ระหว่างประชาชนผู้อาศัยอยู่เดิมและผู้ประกอบการที่เข้ามาสร้างที่พักอาศัยในพื้นที่ โดยปัญหาทั้งหมดหน่วยงานท้องถิ่นที่รับผิดชอบดูแลพื้นที่จึงต้องเป็นตัวกลางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว

ปัญหาต่างๆดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นสามารถแก้ไขได้ด้วยการวางแผนการบริหารจัดการพื้นที่ ซึ่งการวิจัยในครั้งนี้จึงเป็นการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก โดยการวิเคราะห์ถึงบทบาทและศักยภาพการพัฒนาของพื้นที่ การกำหนดแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามศักยภาพของพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ และยังสามารถลดการปัญหาการขัดแย้งในการใช้ประโยชน์ที่ดินด้วย นอกจากนั้นยังเป็นการเสนอผังทางเลือกสำหรับเป็นแนวทางการใช้ที่ดินแก่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง และสนับสนุนการมีส่วนร่วมประชาชนในการร่วมกันกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก ซึ่งเป็นวัตถุประสงค์หลักของการวิจัยในครั้งนี้

1.2 วัตถุประสงค์โครงการ

1. ศึกษาบทบาทและศักยภาพการพัฒนาของเทศบาลตำบลช้างเผือกในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม
2. ศึกษาแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่ที่สอดคล้องกับบทบาทและศักยภาพการพัฒนา
3. เสนอแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกแก่หน่วยงานท้องถิ่น เพื่อนำไปสู่การวางแผนการจัดการพื้นที่ในอนาคต

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

1.3 ผลผลิต

1. ข้อมูลแผนที่ในฐานข้อมูลดิจิตอลไฟล์ ที่มีข้อมูลครอบคุลมลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ เช่น ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆในปัจจุบัน เส้นทางคมนาคมขนส่ง การใช้ประโยชน์อาคาร เป็นต้น นอกจากนั้นประกอบไปด้วยฐานข้อมูลจำนวนชั้นของอาคาร ประเภทการใช้ประโยชน์อาคาร ขนาดแปลงที่ดินแต่ละแปลง ซึ่งข้อมูลทั้งหมดสามารถแสดงออกมาในรูปแบบของแผนที่ได้ทั้งหมด โดยการพัฒนาการสร้างฐานข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ที่สามารถซ้อนทับกับข้อมูลที่ปรากฏบนภาพข้อมูลดาวเทียมรายละเอียดสูง ในระบบ WGS 1984 เพื่อนำไปใช้สำหรับการวางแผนพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างถูกต้องและมีประสิทธิภาพ

2. ระบบฐานข้อมูลสามมิติ ซึ่งเป็นการนำข้อมูลจากฐานข้อมูลมาพัฒนาสู่การสร้างข้อมูลอาคารในรูปแบบสามมิติ ที่สามารถเปิดในโปรแกรม Google Earth ที่ตรงกับข้อมูลดาวเทียม ณ บริเวณเดียวกัน เพื่อการสร้างมุมมองเชิงพื้นที่ที่ได้จากการมองเสมือนจากโลกจริงเพื่อช่วยในการตัดสินใจในการดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งของเทศบาลตำบลช้างเผือกต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ

3. บทบาทและศักยภาพของเทศบาลตำบลช้างเผือก และทิศทางการบริหารจัดการพื้นที่

4. แนวทางการบริหารจัดการจัดการพื้นที่ที่เหมาะสมกับบทบาทและศักยภาพอย่างมีประสิทธิภาพ

5. คู่มือแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่และแนวทางการแก้ไขปัญหาเร่งด่วนในพื้นที่ ซึ่งเป็นสมุดคู่มือการออกแบบแนวทางการแก้ไขปัญหาให้เห็นภาพว่าก่อนการแก้ไขปัญหาสภาพพื้นที่เป็นอย่างไร และถ้ามีการแก้ไขปัญหาตามแนวทางที่ได้เสนอแนะภาพการพัฒนาจะเป็นอย่างไร

6. ฐานข้อมูลทางวิชาการเพื่อนำมาสนับสนุนการกำหนดการใช้ที่ดินของเทศบัญญัติของเทศบาลตำบลช้างเผือก

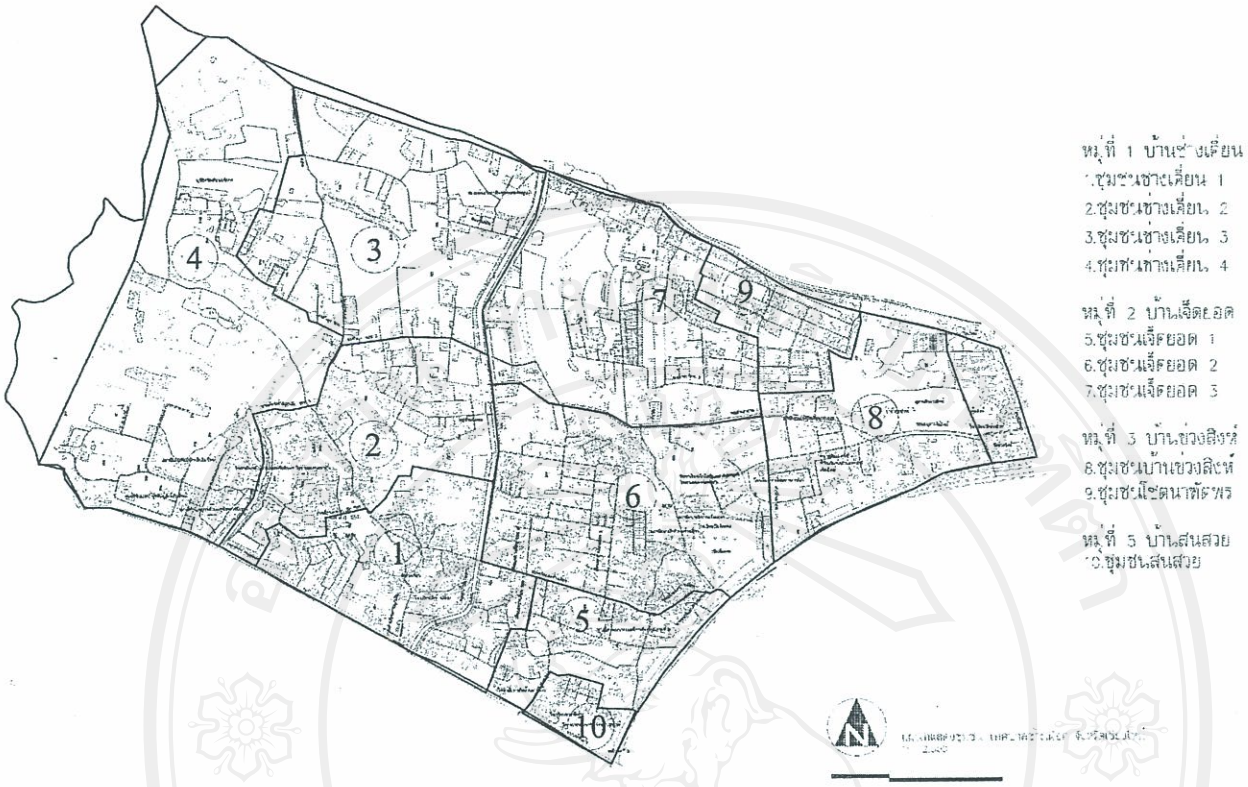
1.4 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

ขอบเขตของพื้นที่ทำวิจัย คือ เทศบาลตำบลช้างเผือก มีพื้นที่ประมาณ 6.1 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 3,813 ไร่ โดยแบ่งออกเป็น 4 หมู่บ้าน คือ หมู่ 1 บ้านช่างเคี่ยน หมู่ 2 บ้านเจ็ดยอด หมู่ 3 บ้านข่วงสิงห์ และหมู่ 5 บ้านสนสวย

ทิศเหนือ	จดเขตสนามยิงปืนหนองฮ่อ เขตทหารมณฑลทหารบกที่ 33
ทิศใต้	จดเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ด้านถนนห้วยแก้ว
ทิศตะวันออก	จดเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ด้านถนนเชียงใหม่-ลำปาง
ทิศตะวันตก	จดเขตอุทยานแห่งชาติดอยสุเทพ-ปุย

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

แผนที่ 1.1 ขอบเขตพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก



1.5 ขั้นตอนดำเนินงานโครงการ

จากการศึกษาโครงการจัดทำฐานข้อมูลเพื่อประโยชน์ในการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินของเทศบาลตำบลช้างเผือก ได้มีการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมและประชากร และปัญหาของพื้นที่ ตลอดจนแนวทางในการแก้ไขปัญหาต่างๆจากความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่ จึงได้นำผลการศึกษาจากโครงการข้างต้นมาทำการศึกษาต่อเนื่อง โดยมีขั้นตอนการดำเนินการศึกษาวิจัยดังนี้

1) ศึกษาบทบาทและศักยภาพการพัฒนาของพื้นที่ในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม

1. จากการศึกษาและวิเคราะห์พื้นที่ศึกษาและข้อมูลต่างๆ ประกอบกับการสำรวจพื้นที่ศึกษาเพื่อศึกษาสภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา และสภาพปัจจุบันของรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลช้างเผือก และปัญหา อุปสรรคในการบริหารจัดการพื้นที่ของเทศบาลตำบลช้างเผือก รวมถึงการสัมภาษณ์เชิงลึกคนในพื้นที่เกี่ยวกับผลกระทบและปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นในพื้นที่จากการใช้ประโยชน์ที่ดิน จึงนำมาสู่การวิเคราะห์ถึงจุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และภัยคุกคาม โดยใช้การวิเคราะห์ SWOT รวมทั้งนำปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นในพื้นที่ที่ได้มีการวิเคราะห์ในโครงการจัดทำฐานข้อมูลเพื่อประโยชน์ในการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินของเทศบาลตำบลช้างเผือก ซึ่งเป็นส่วนสำคัญที่จะนำมาพิจารณาเพื่อ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

วางแผนการบริหารจัดการพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกในอนาคต เนื่องจากเมื่อมองเห็นปัญหาต่าง ๆ ของพื้นที่แล้วก็จะนำมาสู่แนวทางในการแก้ไขปัญหา เพื่อการวางแผนพัฒนาพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

2. สรุปศักยภาพของพื้นที่ เป็นการสรุปการวิเคราะห์เพื่อจะทำให้ทราบว่าศักยภาพการพัฒนาของเทศบาลตำบลช้างเผือกเป็นอย่างไร และในอนาคตเทศบาลตำบลช้างเผือกจะสามารถรองรับการพัฒนาในอนาคตได้อย่างไร เพื่อนำมาสู่การวางแผนการบริหารจัดการพื้นที่ในอนาคต

3. การสร้างความเข้าใจให้แก่ประชาชนในพื้นที่และรับฟังความคิดเห็นเกี่ยวศักยภาพของพื้นที่ เทศบาลตำบลช้างเผือกในอนาคต โดยการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ซึ่งจะเป็นการนำเข้าสู่กระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชนในพื้นที่ โดยการรับฟังความคิดเห็นว่าประชาชนคิดเห็นอย่างไรกับศักยภาพการพัฒนาที่ได้จากการวิเคราะห์ข้องมูลของโครงการ โดยจะนำความคิดเห็นที่ได้จากประชุมมาวิเคราะห์ถึงเป้าหมายการพัฒนาพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกในอนาคตว่าควรมีทิศทางการพัฒนาอย่างไร เพื่อเป็นแนวทางในการบริหารจัดการพื้นที่ให้สอดคล้องกับศักยภาพ และความต้องการของประชาชนในพื้นที่อย่างแท้จริง

2) ศึกษาแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกที่สอดคล้องกับศักยภาพการพัฒนาของพื้นที่

1. การวิเคราะห์แนวการบริหารจัดการพื้นที่ในอนาคต จะเป็นวางแผนการบริหารจัดการพื้นที่ของเทศบาลตำบลช้างเผือกในอนาคตตามศักยภาพที่แท้จริง โดยจะมีการการคาดประมาณการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ เพื่อป้องกันปัญหาและสนับสนุนการเติบโตของชุมชนเมืองให้เป็นไปอย่างมีระเบียบและตามแผนพัฒนาที่วางไว้ ซึ่งการคาดการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินจะนำข้อมูลที่ได้มีการคาดการณ์ประชากรตามทะเบียนราษฎร์และประชากรแฝงในพื้นที่จากที่ได้มีวิเคราะห์แล้วจากโครงการจัดทำฐานข้อมูลเพื่อประโยชน์ในการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินของเทศบาลตำบลช้างเผือกมาใช้ ร่วมกับการพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน หาค่ามาตรฐานการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ นำผลที่ได้มาคำนวณหาพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละประเภท

2. การวิเคราะห์ความเหมาะสมของการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตจะใช้เทคนิคการวิเคราะห์แบบ Potential surface Analysis หรือ PSA ซึ่งเป็นเทคนิคในการกำหนดรูปแบบการพัฒนาการใช้ที่ดินและพื้นที่ จากการพิจารณาตัวแปรที่เป็นองค์ประกอบในการเลือกที่ตั้งที่เหมาะสมที่สอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่ โดยการวิเคราะห์ดังกล่าวทำให้ทราบว่าพื้นที่บริเวณใดควรมีการบริหารจัดการพื้นที่อย่างไร

3. วิเคราะห์แนวทางการบริหารจัดการพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก จะเป็นการนำเอาผลจากการวิเคราะห์พื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับรองรับการขยายตัวของชุมชน ปัญหาและข้อจำกัดในการขยายตัวของชุมชน แนวความคิด รวมทั้งการประมาณความต้องการในการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตที่สอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่ เพื่อให้ได้แนวทางการบริหารจัดการพื้นที่ การพัฒนาสาธารณูปโภค

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

สาธารณูปการ และมาตรการสนับสนุนต่างๆ ทั้งมาตรการในการควบคุมการใช้การพื้นที่ และมาตรการการควบคุมด้านความหนาแน่น

4. จัดทำแนวคิดในการจัดทำแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกให้สอดคล้องตามศักยภาพและเป้าหมายการพัฒนาพื้นที่

5. จัดทำแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่ โดยแยกออกเป็น 2 แนวทางเลือก พร้อมประเมินแนวทางเลือก และจัดทำอีกแนวทางคือ ใช้แนวทางทางเลือกที่ใช้มาตรการควบคุมของผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3 ที่กำลังจะประกาศ ซึ่งทั้ง 3 แนวทางเลือกจะมีการกำหนดหลักเกณฑ์เพื่อพิจารณาถึงข้อดี ข้อเสีย และผลกระทบด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม เป็นต้น โดยแนวทางเลือกที่มาจากแนวคิดการบริหารจัดการพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกของโครงการจะพิจารณาวางแผนให้สอดคล้องตามสภาพความเป็นจริงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ และศักยภาพในการพัฒนาของพื้นที่ โดยกำหนดรูปแบบและบทบาทของชุมชนโดยรูปแบบการใช้ที่ดินที่จะนำมาใช้ต้องสามารถสนองการขยายตัวของชุมชนในด้านต่าง ๆ คือ การแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นอยู่ในปัจจุบันให้บรรเทาลง การป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต การสนับสนุนการพัฒนาให้เป็นไปตามแผนและศักยภาพของชุมชน และการอนุรักษ์สิ่งสำคัญที่มีอยู่ให้ดำรงไว้ไม่ให้ถูกกระทบจากการความเจริญของชุมชน

6. นำแนวทางเลือกทั้ง 3 แนวทาง พร้อมทั้งมาตรการในการควบคุมเข้าสู่การรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ว่าแนวทางเลือกไหนเหมาะสมที่จะใช้เป็นแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกมากที่สุด

7. สรุปแนวทางเลือกในการบริหารจัดการพื้นที่ และจัดทำเป็นแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่พร้อมทั้งมาตรการในการควบคุมของเทศบาลตำบลช้างเผือกที่สอดคล้องกับศักยภาพการพัฒนาและความต้องการของประชาชนในพื้นที่

3) เสนอแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกแก่หน่วยงานท้องถิ่นเพื่อนำไปสู่การวางแผนการจัดการพื้นที่ในอนาคต

1. นำเสนอผลการศึกษาของโครงการให้แก่หน่วยงานราชการท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องและประชาชนในพื้นที่ ให้ทราบถึงข้อมูลด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และประชากร และปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นในพื้นที่ รวมทั้งศักยภาพการพัฒนาพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก เป้าหมายการพัฒนา และแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกที่สอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่

2. นำเสนอแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่เร่งด่วนในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือกให้แก่หน่วยงานราชการท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องและประชาชน เพื่อให้เห็นภาพของการพัฒนาตามศักยภาพของพื้นที่ รวมทั้งการแก้ไขปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้น เทศบาลตำบลช้างเผือกจะมีลักษณะเป็นอย่างไร

1. 3. จัดทำคู่มือ และแผ่นพับแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่และแนวทางการแก้ไขปัญหาเร่งด่วนในพื้นที่ เพื่อแจกให้ประชาชนทุกครัวเรือนในเทศบาลตำบลช้างเผือก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

1.6 ระยะเวลาและแผนการดำเนินงาน

ระยะเวลาในการดำเนินการ 10 เดือน (15 มีนาคม พ.ศ.2554 – 16 มกราคม พ.ศ.2555)

กิจกรรม/ขั้นตอนการวิจัย	ระยะเวลา (เดือน)										หมายเหตุ
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1. ศึกษาบทบาทและศักยภาพการพัฒนาของพื้นที่ในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม											
1.1 วิเคราะห์ถึงจุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และภัยคุกคาม	↔										
1.2 วิเคราะห์บทบาทและศักยภาพของพื้นที่	↔	→									
1.3 จัดประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชนเกี่ยวกับบทบาทและศักยภาพของพื้นที่			↔								
1.4 สรุปบทบาทและศักยภาพของเทศบาลตำบลช้างเผือก			↔								
2. ศึกษาแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกที่สอดคล้องกับศักยภาพการพัฒนาของพื้นที่											
2.1 คาดประมาณการใช้พื้นที่ในอนาคต				↔	→						
2.2 การวิเคราะห์ความเหมาะสมของการใช้พื้นที่ในอนาคต					↔	→					
2.3 วิเคราะห์แนวทางการบริหารจัดการพื้นที่ การพัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และมาตรการสนับสนุนต่าง ๆ ต่อไป					↔	→					

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

กิจกรรม/ขั้นตอนการวิจัย	ระยะเวลา (เดือน)										หมายเหตุ
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
2.4. จัดทำแนวคิดในการจัดทำแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่						↔	↔				
2.5 จัดทำแนวทางเลือกพร้อมข้อกำหนด และประเมินผังทางเลือก							↔	↔			
2.6 รับฟังความคิดเห็นของประชาชน เพื่อสรุปแนวทางเลือกที่เหมาะสมของเทศบาลตำบลช้างเผือก								↔			
2.7 สรุปแนวทางเลือก และจัดทำเป็นผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและจัดทำเป็นแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่พร้อมทั้งมาตรการในการควบคุมของเทศบาลตำบลช้างเผือก								↔	↔		
3. เสนอแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกแก่หน่วยงานท้องถิ่น เพื่อนำไปสู่การวางแผนการจัดการพื้นที่ในอนาคต											
3.1 นำเสนอแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่และพื้นที่เร่งด่วนแก่หน่วยงานราชการท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องและประชาชนในพื้นที่									↔		
3.2 จัดทำคู่มือ และแผ่นพับแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่และแนวทางการแก้ไขปัญหาเร่งด่วนในพื้นที่										↔	
4. จัดทำรายงาน										↔	

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ศักยภาพการพัฒนาของเทศบาลตำบลช้างเผือก และเป้าหมายการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

2. แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและทิศทางการขยายตัวของเทศบาลตำบลช้างเผือก

3. ทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐ เอกชน ประชาชน ได้มีความเข้าใจและทราบถึงปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นจากการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ เพื่อนำมาสู่การมีส่วนร่วมจากทุกภาคส่วนในการร่วมกันแก้ไขปัญหาการใช้ที่ดินในพื้นที่อย่างเป็นรูปธรรม

4. แนวทางการบริหารจัดการพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกที่เป็นไปตามศักยภาพของพื้นที่ และมีประสิทธิภาพสูงสุด

5. เพื่อเป็นฐานข้อมูลให้แก่ผู้กำหนดนโยบายและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องนำไปประกอบการวางแผนพัฒนาพื้นที่ เพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาต่างๆในพื้นที่ได้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

บทที่ 2
การวิเคราะห์ปัจจัยภายนอกและภายในของเทศบาลตำบลช้างเผือก

2.1 การวิเคราะห์ปัจจัยภายนอกที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่

2.1.1 บทบาทความร่วมมือทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ

1) ประชาคมอาเซียน (ASEAN Community) เกิดจากสมาคมแห่งประชาชาติเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (The Association of Southeast Asian Nations-ASEAN) หรือ "อาเซียน"โดยอาเซียนเดิมได้ถือกำเนิดจากการประกาศ "ปฏิญญากรุงเทพฯ" (Bangkok Declaration) โดยมีประเทศสมาชิกเมื่อเริ่มก่อตั้งรวม 5 ประเทศ ได้แก่ อินโดนีเซีย ไทย มาเลเซียฟิลิปปินส์ และ สิงคโปร์ เมื่อปี 2510 เพื่อส่งเสริมความร่วมมือและช่วยเหลือซึ่งกันและกันในทางเศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรมเทคโนโลยี วิทยาศาสตร์ และ การบริหาร

เป้าหมายของการรวมตัวกันของประเทศสมาชิกอาเซียนเพื่อเพิ่มอำนาจต่อรองและขีดความสามารถการแข่งขันของอาเซียนในเวทีระหว่างประเทศในทุกด้านรวมถึงความสามารถในการรับมือกับปัญหาใหม่ๆในระดับโลกที่ส่งผลกระทบมาถึงภูมิภาคอาเซียนเช่นภาวะโลกร้อนการก่อการร้ายหรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือการเป็นประชาคมอาเซียนคือการทำให้ประเทศสมาชิกอาเซียนเป็น "ครอบครัวเดียวกัน" ที่มีความแข็งแกร่งและมีภูมิต้านทานที่ดีโดยสมาชิกในครอบครัวมีสภาพความอยู่ที่ดีปลอดภัยและสามารถทำมาค้าขายได้อย่างสะดวกมากยิ่งขึ้น

ประชาคมอาเซียนประกอบด้วย 3 ประชาคมย่อยซึ่งเปรียบเสมือนสามเสาหลักซึ่งเกี่ยวข้องสัมพันธ์กันได้แก่ ประชาคมการเมืองและความมั่นคงอาเซียนประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนและประชาคมสังคมและวัฒนธรรมอาเซียนจากการสนองตอบการเป็นสมาชิกประชาคมอาเซียนของประเทศไทย ทำให้เมืองเชียงใหม่มีการตื่นตัวกับการพัฒนาดังกล่าวเพื่อรองรับนโยบายของประชาคมอาเซียน ซึ่งจะได้ประโยชน์จากการขยายการส่งออกและโอกาสทางการค้า และเปิดโอกาสการค้าบริการในสาขาการท่องเที่ยวโรงแรมและภัตตาคาร สุขภาพ ฯลฯ ซึ่งอาเซียนยังมีความต้องการด้านการบริการเหล่านี้อีกมาก นอกจากนี้ยังจะช่วยเสริมสร้างโอกาสในการดึงดูดการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศมายังอาเซียน ซึ่งจะเพิ่มอำนาจการต่อรองของอาเซียนในเวทีการค้าโลก และยกระดับความเป็นอยู่ของประชาชนในอาเซียนโดยรวม

จากบทบาทความร่วมมือของประชาคมอาเซียนนั้น อาจส่งผลต่อเทศบาลตำบลช้างเผือก เนื่องจากเทศบาลตำบลช้างเผือกเป็นพื้นที่ที่เกี่ยวเนื่องกับพื้นที่ใจกลางเมืองและรองรับการขยายตัวของ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

เมืองเชียงใหม่ ซึ่งในอนาคตในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกอาจมีการเข้ามาลงทุนในการท่องเที่ยว โรงแรมและภัตตาคารมากขึ้นในพื้นที่ เนื่องจากเทศบาลตำบลช้างเผือกยังมีที่ว่างสำหรับรองรับการพัฒนาอยู่ แต่ควรมีการพิจารณาในส่วนของโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ที่ต้องเข้ามารองรับการขยายตัวของกิจกรรมต่างๆด้วย

2)โครงการพัฒนาความร่วมมือทางเศรษฐกิจในอนุภูมิภาคลุ่มแม่น้ำโขง (Greater Mekong Subregion - GMS)เป็นความร่วมมือของ 6 ประเทศ คือ ไทย พม่า ลาว กัมพูชา เวียดนาม และจีน (ยูนนาน)ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535 โดยมีธนาคารพัฒนาเอเชีย (ADB: Asian Development Bank) เป็นผู้ให้การสนับสนุนหลัก กลุ่มประเทศ GMS มีพื้นที่รวมกันประมาณ 2 ล้าน 3 แสนตารางกิโลเมตร มีประชากรรวมกันประมาณ 250 ล้านคนอุดมสมบูรณ์ไปด้วยทรัพยากรธรรมชาติและเป็นจุดศูนย์กลางในการเชื่อมโยงติดต่อระหว่างภูมิภาคเอเชียใต้เอเชียตะวันออก และเอเชียตะวันออกเฉียงใต้



แผนที่ 2. 1กลุ่มประเทศอนุภูมิภาคลุ่มแม่น้ำโขง

ที่มา:http://mekongtourism.org/website/about-mtco/what-is-the-gms/gms-map/

โครงการ GMS มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวทางการค้า การลงทุน อุตสาหกรรมการเกษตร และบริการ สนับสนุนการจ้างงานและยกระดับความเป็นอยู่ของประชาชนใน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

พื้นที่ให้ดีขึ้นส่งเสริมและพัฒนาความร่วมมือทางเทคโนโลยีและการศึกษาระหว่างกันตลอดจนการใช้ทรัพยากรธรรมชาติที่ส่งเสริมกันอย่างมีประสิทธิภาพส่งเสริมและเพิ่มขีดความสามารถรวมทั้งโอกาสทางเศรษฐกิจในเวทีการค้าโลก

สาขาความร่วมมือของ GMSมี 9 สาขา ได้แก่คมนาคมขนส่ง โทรคมนาคม พลังงาน การค้า การลงทุน เกษตร สิ่งแวดล้อม การท่องเที่ยวและการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ (กองส่งเสริมเศรษฐสัมพันธ์และความร่วมมือกรมเศรษฐกิจระหว่างประเทศ กระทรวงการต่างประเทศ ใน http://www.mfa.go.th/web/1092.php, สิงหาคม 2550)



แผนที่ 2. 2แสดงเส้นทางเชื่อมโยงการคมนาคมทางบกระหว่าง 6 ประเทศ

ที่มา:http://www.arunsawat.com/board/index.php?topic=8122.0

จังหวัดเชียงใหม่ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นศูนย์กลางการพัฒนาของภาคเหนือและเป็นพื้นที่ใกล้เคียงกับประเทศในกลุ่มประเทศอนุภูมิภาคลุ่มแม่น้ำโขงถึง 3 ประเทศ ได้แก่ พม่า ลาว และจีน (ยูนนาน) จึงค่อนข้างมีบทบาทสำคัญในการพัฒนาที่สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาของกลุ่มอนุภูมิภาคลุ่มน้ำโขง โดยเฉพาะด้านการพัฒนาการท่องเที่ยว การค้าการลงทุน และการคมนาคมขนส่ง ส่งผลให้มีการขยายตัวของการลงทุนอย่างต่อเนื่อง เมืองเชียงใหม่จึงเติบโตอย่างรวดเร็วและขยายตัวไปยังพื้นที่ใกล้เคียง ดังเช่นในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกจนทำให้กลายเป็นพื้นที่ที่รองรับการพัฒนาและขยายตัวของเมืองเชียงใหม่ และเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและวิถีการดำรงชีวิตของคนในพื้นที่ใกล้เคียงอย่างรวดเร็ว

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

2.1.2 ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่ส่งผลต่อการพัฒนา

1) แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

จากการศึกษาและทบทวนแผนพัฒนาเศรษฐกิจฉบับที่ 1 ถึงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 10 สามารถสรุปแผนการพัฒนาที่เกี่ยวข้อง หรือส่งผลต่อการพัฒนา/การเปลี่ยนแปลงในพื้นที่เมืองเชียงใหม่และพื้นที่เกี่ยวเนื่องดังนี้

แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 1 จะกล่าวถึงในด้านการสร้างและปรับปรุงระบบโครงสร้างพื้นฐานเป็นหลัก ซึ่งในด้านนโยบายการพัฒนาเศรษฐกิจระบุให้มีการบูรณะและก่อสร้างทางหลวงในเส้นทางกรุงเทพฯ-เชียงใหม่ เสนอให้มีโครงการบูรณะสร้างทางหลวงแผ่นดิน เชียงใหม่-ฮอดและลำปาง-เชียงใหม่ จัดให้มีการวางผังเมืองที่ถูกต้องตามหลักวิชาการโดยเฉพาะเชียงใหม่ ขอนแก่น ตาก สกลนคร ปัตตานี สงขลา ชลบุรี และจันทบุรี ซึ่งเป็นศูนย์พัฒนาตามแผนพัฒนาภาคต่างๆ และส่งเสริมกิจการอาชีพอื่นที่ไม่ใช่การเกษตร ส่วนด้านสาธารณสุขให้มีการขยายโรงพยาบาลในภูมิภาคที่มีชุมนุมชนหนาแน่นให้มีบริการที่ทันสมัยและเพียงพอแก่ความต้องการยิ่งขึ้น และให้ดำเนินงานร่วมกับคณะแพทยศาสตร์ที่เชียงใหม่ให้สมบูรณ์ตามโครงการที่ได้เสนอไว้

แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 2 ให้มีโครงการก่อสร้างสถานีขนส่งผู้โดยสารสร้างความเป็นระเบียบเรียบร้อยให้แก่บริการเดินรถโดยสารระยะไกล เริ่มตั้งแต่ปี พ.ศ. 2509 โดยกรมการขนส่งทางบกได้เปิดสถานีขนส่งผู้โดยสารขึ้นรวม 3 แห่ง คือ ที่จังหวัดนครราชสีมา อุดรธานีและเชียงใหม่ และที่สำคัญคือมีโครงการพัฒนาสนามบินต่างจังหวัดปรับปรุงสนามบินพาณิชย์ในประเทศ โครงการนี้ได้เริ่มขึ้นในระหว่างแผนพัฒนาเศรษฐกิจฉบับแรก โดยได้ทำการก่อสร้างสนามบินเชียงใหม่ อุบลราชธานี อุดรธานี พิษณุโลก ลำปางและเชียงราย ให้ใช้การได้ตลอดทุกฤดูกาลและถูกต้องตามมาตรฐานสากล

แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 3 ต่อเนื่องจากแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 2 ให้มีการปรับปรุงสนามบินพาณิชย์ต่างจังหวัดบางแห่ง เช่นหาดใหญ่ และเชียงใหม่ เพื่อให้เป็นสนามบินพาณิชย์ระหว่างประเทศที่ใช้งานได้ ดำเนินการโครงการพัฒนาสนามบินต่างจังหวัดที่แม่สอด, ตาก, แพร่, เชียงใหม่, เลย, สุราษฎร์ธานี และภูเก็ต และให้มีการสำรวจเส้นทางรถไฟสายเด่นชัย-เชียงใหม่ เพื่อแก้ไขเปลี่ยนแนวทางระยะทางประมาณ 215 กิโลเมตร

แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4 มีการกำหนดแนวทางการพัฒนาภาคและการกระจายการพัฒนาเมืองหลักขึ้นในส่วนภูมิภาคให้มีแผนอย่างชัดเจน เพื่อให้สามารถมีฐานเศรษฐกิจของตนเองเพื่อเป็นศูนย์กลางความเจริญของแต่ละภาค ทั้งนี้เพื่อเป็นการกระจายความเจริญและลดความแออัดของกรุงเทพมหานครในระยะยาว ซึ่งเร่งกระจายการพัฒนาเมืองในภาคต่างๆ โดยปรับปรุงฐานะเมืองหลักให้เป็นนครขนาดกลาง (ขนาดประชากรตั้งแต่ 100,000 - 300,000 คน) โดยภาคเหนือตอนบนได้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

กำหนดเชียงใหม่เป็นเมืองหลัก เป็นศูนย์กลางของความเจริญทางเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของภาคเหนือ ซึ่งเห็นว่ายังขาดสนามบินพาณิชย์ที่ได้มาตรฐานสำหรับการขนส่งทางอากาศระหว่างประเทศ ตลอดจนบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ โดยเฉพาะประปาและระบบระบายน้ำ การจราจร ที่อยู่อาศัย และการสื่อสารและโทรคมนาคม ตลอดจนการปรับปรุงผังเมืองและการควบคุมการใช้ที่ดิน ซึ่งแผนนี้ได้วางแนวทางการพัฒนาบริการขั้นพื้นฐานที่สำคัญสำหรับเมืองเชียงใหม่ ได้แก่ การปรับปรุงและขยายบริการสนามบิน โทรศัพท์ และโทรคมนาคม ขยายบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในเรื่องประปา ระบายน้ำ ที่อยู่อาศัย และแผนจัดระบบการจราจรในเมือง ตลอดจนการขนส่งสินค้าและผู้โดยสาร

แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 ให้มีก่อสร้างสถานีขนส่งสินค้าชานเมืองกรุงเทพรวม 4 แห่งและสถานีขนส่งสินค้าชานเมืองหลักรวม 3 เมือง คือ เชียงใหม่ ขอนแก่น และสงขลา (หาดใหญ่) เพื่อลดการแออัดของการจราจรและปรับปรุงกิจการขนส่งโดยรถบรรทุกให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น กำหนดเป้าหมายการขนส่งทางอากาศโดยปรับปรุงและขยายท่าอากาศยานระหว่างประเทศในส่วนภูมิภาพเพิ่มขึ้นอีก 3 แห่ง คือ เชียงใหม่ หาดใหญ่ และภูเก็ต พร้อมทั้งพัฒนาท่าอากาศยานพิษณุโลก และขอนแก่น ซึ่งกำหนดมาตรการ พัฒนาท่าอากาศยานเชียงใหม่ หาดใหญ่ และภูเก็ต ให้เป็นท่าอากาศยานระหว่างประเทศที่สมบูรณ์และสอดคล้องกับปริมาณการจราจรในอนาคต

ในส่วนของการเสริมสร้างบทบาทและกิจกรรมที่สำคัญของเมืองหลัก เพื่อให้เป็นศูนย์กลางความเจริญทางเศรษฐกิจและสังคมของแต่ละภาค กำหนดให้เมืองเชียงใหม่พัฒนาให้เป็นศูนย์กลางการค้าและบริการของภาคเหนือตอนบน โดยการเร่งพัฒนาอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ส่งเสริมอุตสาหกรรมหัตถกรรมและอุตสาหกรรมการเกษตรที่ใช้วัตถุดิบในท้องถิ่นซึ่งไม่มีผลต่อสภาวะแวดล้อมเป็นพิเศษ ส่วนอุตสาหกรรมส่งออกให้พัฒนาบริเวณเมืองเชียงใหม่-ลำพูนให้เป็นเขตอุตสาหกรรม จัดตั้งศูนย์บริการลงทุนที่เชียงใหม่เป็นแห่งแรกในภูมิภาคส่วนด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองหลักเร่งให้มีการประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะของเมืองหลักทุกแห่ง เพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมืองให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนเมือง ความเจริญทางเศรษฐกิจและโครงข่ายบริการพื้นฐาน

แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 เป็นการดำเนินงานต่อเนื่องจากแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 เพื่อสนองนโยบายการกระจายความเจริญและการบริหารงานไปสู่ภูมิภาคและท้องถิ่น ให้สามารถพัฒนาฐานเศรษฐกิจและสังคมของเมืองหลักให้เชื่อมโยงและสนับสนุนการพัฒนาชนบทในภูมิภาคได้ในอนาคต โดยได้กำหนดแนวนโยบายไว้ดังนี้ เร่งส่งเสริมการลงทุนอุตสาหกรรม การท่องเที่ยว และระบบการตลาดในเมืองศูนย์กลางความเจริญให้เป็นแหล่งจ้างงานที่เพิ่มขึ้น เพื่อรองรับแรงงานส่วนเกินจากภาคเกษตรในชนบทโดยรอบ ให้มีแผนงานส่งเสริมและพัฒนาการท่องเที่ยว ให้มีการพัฒนาการท่องเที่ยวในเมือง

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ศูนย์กลางการท่องเที่ยว 8 แห่งในภูมิภาค ได้แก่ เชียงใหม่ พิษณุโลก นครราชสีมา ระยอง กาญจนบุรี สุราษฎร์ธานี-เกาะ สมุย สงขลา-หาดใหญ่ และภูเก็ต โดยสนับสนุนส่วนท้องถิ่นให้อนุรักษ์แหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติไว้ โดยการนำกฎหมายที่มีอยู่แล้ว ได้แก่ พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ มาควบคุมการใช้ที่ดินและการก่อสร้างในแหล่งท่องเที่ยว พร้อมทั้งให้ส่วนท้องถิ่นเป็นผู้จัดทำแผนพัฒนาการท่องเที่ยวของตน

แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 ยังเป็นที่ต่อเนื่องมาจากแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 และฉบับที่ 6 คือเน้นสนับสนุนการพัฒนาเมืองศูนย์กลางความเจริญของภาค โดยเน้นพัฒนาเชียงใหม่ให้เป็นศูนย์กลางด้านธุรกิจ การค้า บริการคมนาคมขนส่งทางอากาศ และการท่องเที่ยวของภาคเหนือตอนบน เชื่อมโยงกับลำปางและเชียงราย ที่มุ่งพัฒนาเป็นเมืองท่องเที่ยวและศูนย์อุตสาหกรรมแปรรูปวัตถุดิบในท้องถิ่นตลอดทั้งจุดค้าขายชายแดนที่แม่สาย (จังหวัดเชียงราย) และเร่งกระจายอุตสาหกรรมสู่เมืองศูนย์กลางโดยให้ความสำคัญต่อเมืองศูนย์กลางอุตสาหกรรม 9 แห่ง คือ เชียงใหม่ พิษณุโลก นครสวรรค์ นครราชสีมา สระบุรี สุราษฎร์ธานี และสงขลา-หาดใหญ่ โดยจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมพร้อมกับบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ สำหรับอุตสาหกรรมที่มีศักยภาพการพัฒนาสูง พร้อมจัดให้มีศูนย์กลางการให้บริการแก่อุตสาหกรรมด้านต่างๆ ทั้งการส่งเสริมอุตสาหกรรม การส่งเสริมการลงทุน ตลอดจนการฝึกอบรมแรงงา

แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8 สนับสนุนให้มีการจัดทำแนวทางการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมในระดับภาคและแผนพัฒนากลุ่มจังหวัดเพื่อเป็นกรอบและแนวทางในการจัดทำแผนพัฒนาจังหวัดเพื่อการพัฒนาตามศักยภาพและความต้องการในระยะยาวโดยเน้นการมีส่วนร่วมของประชาชนในพื้นที่ โดยเสนอประเด็นสำคัญๆ ที่เกี่ยวข้องกับเมืองเชียงใหม่ ดังนี้

- ให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวที่สำคัญในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้
- พัฒนากลุ่มจังหวัดที่มีศักยภาพทางภูมิเศรษฐกิจร่วมกันทั้งทางด้านทรัพยากร และโครงสร้างการผลิต โดยเปิดโอกาสให้คนในพื้นที่เข้ามามีส่วนร่วมในกระบวนการวางแผนและจัดการตั้งแต่ต้น
- พัฒนาพื้นที่และชุมชนเพื่อเสริมสร้างศักยภาพทางเศรษฐกิจและการสร้างรายได้ ในพื้นที่ภายใต้ความร่วมมืออนุภูมิภาคลุ่มแม่น้ำโขง 6 ประเทศ (กัมพูชา ลาว พม่า ไทย เวียดนาม และจีน (มณฑลยูนาน))
- ร่วมมือกับกลุ่มประเทศอาเซียนและอินโดจีนเพื่อพัฒนาวงจรการท่องเที่ยวในภูมิภาคอาเซียนและอินโดจีน โดยใช้กลยุทธ์ด้านการตลาดร่วมกัน
- พัฒนาโครงข่ายการคมนาคมและโครงข่ายโครงสร้างพื้นฐานระหว่างเมืองศูนย์กลางการท่องเที่ยวในแต่ละภูมิภาคให้เชื่อมโยงกับเมืองอื่นๆ ในประเทศและประเทศเพื่อนบ้าน
- พัฒนาคุณภาพแหล่งท่องเที่ยว โดยการร่วมมือกันระหว่างภาครัฐเอกชน และชุมชนให้คงไว้ซึ่งความมีเอกลักษณ์ทางประวัติศาสตร์ ความเป็นธรรมชาติ ความสะอาด ความปลอดภัย

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตลอดจนพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ทางด้านการท่องเที่ยวให้มีเพียงพอ

- ส่งเสริมการท่องเที่ยวสำหรับนักท่องเที่ยวที่มีคุณภาพจากต่างประเทศให้มีช่วงพำนักในประเทศไทยนานขึ้น และให้มีบริการด้านแหล่งจับจ่ายใช้สอยสำหรับนักท่องเที่ยว รวมทั้งส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศและปลูกฝังจิตสำนึกในการเป็นนักท่องเที่ยวที่มีคุณภาพ มีความรักและหวงแหนในทรัพยากรแหล่งท่องเที่ยวให้กับคนไทย

- ปรับบทบาทของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยไปสู่การพัฒนาและปรับปรุงแหล่งท่องเที่ยวในประเทศตลอดจนเป็นแกนกลางในการแก้ไขปัญหาของธุรกิจการท่องเที่ยวอย่างเป็นระบบ และให้หน่วยงานในท้องถิ่นสร้างกลไกการพัฒนาและอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสถานที่ท่องเที่ยวในระดับพื้นที่เพื่อระดมความร่วมมือจากประชาชนและชุมชนในท้องถิ่นในการพัฒนาคุณภาพของแหล่งท่องเที่ยว

แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9 ให้ความสำคัญกับบทบาทความร่วมมือในการพัฒนากับต่างประเทศ โดยส่งเสริมบทบาทการพัฒนาสู่ความเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจของภูมิภาค โดยอาศัยศักยภาพด้านการผลิตการเกษตรที่ยังคงเป็นแหล่งผลิตอาหารที่มีคุณภาพที่สำคัญของโลก ตลอดจนศักยภาพของภาคธุรกิจบริการที่มีโอกาสพัฒนาขึ้นเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ โดยเฉพาะธุรกิจการท่องเที่ยว การบริการสุขภาพและโภชนาการ และการออกแบบด้านสถาปัตยกรรมและในอุตสาหกรรมการผลิตที่ทันสมัย เช่น อัญมณีและเครื่องประดับ เครื่องหนังและรองเท้า เสื้อผ้าและเครื่องนุ่งห่ม โดยมีการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีการผลิตร่วมกับภูมิปัญญาท้องถิ่นอย่างเหมาะสม ขณะเดียวกันยังมีบริการด้านการศึกษาที่เริ่มเชื่อมโยงกับสถาบันนานาชาติในภูมิภาคต่างๆ มากขึ้นแล้ว เพื่อเตรียมพัฒนาประเทศสู่การเป็นฐานเศรษฐกิจของภูมิภาค ทั้งด้านการเกษตร การแปรรูปการเกษตรและอาหาร รวมทั้งเป็นฐานการท่องเที่ยวที่หลากหลายและเป็นศูนย์กลางการศึกษาและวิทยาการที่เข้มแข็ง

พัฒนาเป็นประตูเศรษฐกิจเชื่อมโยงกลุ่มประเทศเพื่อนบ้านและภูมิภาค โดยอาศัยทุนทางเศรษฐกิจที่ได้พัฒนาขึ้นแล้ว ทั้งในเรื่องโครงข่ายโครงสร้างพื้นฐานและสื่อสารโทรคมนาคมที่กระจายอย่างทั่วถึงในพื้นที่ฐานเศรษฐกิจของประเทศ ควบคู่กับมีความได้เปรียบทางทำเลที่ตั้งของประเทศที่สามารถเชื่อมโยงกับประเทศเพื่อนบ้าน ทั้งจุดแข็งของวัฒนธรรมไทยที่ประนีประนอมยืดหยุ่น เปิดกว้างและปรับตัวได้ง่ายภายใต้กระแสวัฒนธรรมที่หลากหลาย เอื้อต่อการค้าการลงทุนระหว่างประเทศ ประกอบกับความร่วมมือทางเศรษฐกิจกับประเทศเพื่อนบ้านที่มีอยู่ เป็นโอกาสการสร้างพลังต่อรองและขยายตลาดของประเทศ จะเกื้อหนุนต่อการพัฒนาสู่ประตูเศรษฐกิจด้านการขนส่งทางอากาศ ทางบกและทางน้ำ รวมทั้งการสื่อสารโทรคมนาคมของภูมิภาค และส่งเสริมให้ประเทศไทยมีบทบาทสำคัญในการพัฒนาความร่วมมือด้านการท่องเที่ยวกับประเทศในกลุ่มอาเซียนและอินโดจีน โดยเฉพาะการ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

สนับสนุนการดำเนินการด้านตลาดร่วมกันเพื่อพัฒนาศักยภาพด้านการท่องเที่ยวในภูมิภาค และการพัฒนาโครงข่ายโครงสร้างพื้นฐานระหว่างแหล่งท่องเที่ยวภายในประเทศและประเทศเพื่อนบ้าน เพื่อเสริมศักยภาพด้านการท่องเที่ยวระหว่างกัน

แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 10 ยังคงเน้นประเด็นด้านการท่องเที่ยวเป็นสำคัญ ให้มีการปรับโครงสร้างภาคบริการให้เป็นแหล่งสร้างรายได้หลักของประเทศ โดยพัฒนาการท่องเที่ยวไทยให้เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวทางธรรมชาติและวัฒนธรรมของภูมิภาค บนฐานความโดดเด่นและหลากหลายของทรัพยากรธรรมชาติ วัฒนธรรม และความเป็นไทย และพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันของธุรกิจบริการที่มีศักยภาพ เพื่อขยายฐานการผลิตและการตลาดธุรกิจบริการครอบคลุมระดับภูมิภาค บนฐานการสร้างความแตกต่างและความชำนาญเฉพาะด้านของบริการที่สำคัญได้แก่ ธุรกิจบริการด้านการศึกษา บริการสุขภาพและสปา ธุรกิจค้าส่งและค้าปลีก ธุรกิจบริการทางการเงิน ธุรกิจบริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ธุรกิจการก่อสร้างและธุรกิจภาพยนตร์ไทย เป็นต้น

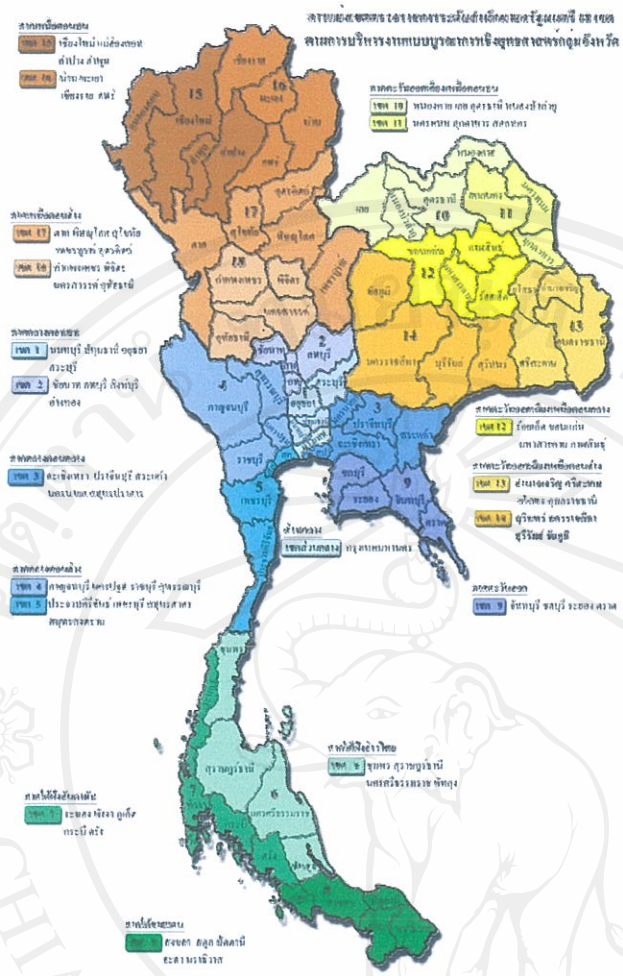
แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 11 ได้ให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมของภาคีการพัฒนาทุกภาคส่วนทั้งในระดับชุมชนระดับภาคและระดับประเทศในทุกขั้นตอนของแผนฯอย่างกว้างขวางและต่อเนื่องเพื่อร่วมกันกำหนดวิสัยทัศน์และทิศทางการพัฒนาประเทศรวมทั้งร่วมจัดทารายละเอียดยุทธศาสตร์ของแผนฯเพื่อมุ่งสู่ "สังคมอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุขด้วยความเสมอภาคเป็นธรรมและมีภูมิคุ้มกันต่อการเปลี่ยนแปลง"

กรอบแนวคิดการพัฒนาประเทศในระยะแผนพัฒนาฯฉบับที่ 11 มีแนวคิดที่ต่อเนื่องจากแผนพัฒนาฯฉบับที่ 8-10 โดยยังคงยึดหลักการปฏิบัติตาม "ปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง" และขับเคลื่อนให้บังเกิดผลในทางปฏิบัติที่ชัดเจนยิ่งขึ้นในทุกภาคส่วนทุกระดับยึดแนวคิดการพัฒนาแบบบูรณาการเป็นองค์รวมที่มี "คนเป็นศูนย์กลางการพัฒนา" มีการเชื่อมโยงทุกมิติของการพัฒนาอย่างบูรณาการทั้งมิติตัวคนสังคมเศรษฐกิจสิ่งแวดล้อมและการเมืองเพื่อสร้างภูมิคุ้มกันให้พร้อมเผชิญการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นทั้งในระดับปัจเจกครอบครัวชุมชนสังคมและประเทศชาติขณะเดียวกันให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วนในสังคมในกระบวนการพัฒนาประเทศ

2) ยุทธศาสตร์และแผนการพัฒนากลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน 1

กลุ่มจังหวัด เป็นการจัดตั้งกลุ่มจังหวัดในประเทศไทย เพื่อส่งเสริมการบริหารงานแบบบูรณาการ โดยริเริ่มจัดตั้งโดยการกำหนดจังหวัดต้นแบบการบริหารงานแบบบูรณาการ (CEO) ในสมัยรัฐบาลของ พ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตร ซึ่งกลุ่มจังหวัดในประเทศไทยแบ่งออกเป็น 18 กลุ่มจังหวัด กลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน 1 เป็นเขตตรวจราชการที่ 15 ประกอบด้วย 4 จังหวัดได้แก่ จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดแม่ฮ่องสอน จังหวัดลำปาง และจังหวัดลำพูน โดยให้จังหวัดเชียงใหม่เป็นศูนย์ปฏิบัติการของกลุ่มจังหวัด

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



แผนที่ 2. 3การแบ่งกลุ่มจังหวัดและเขตการตรวจราชการ

ที่มา: 1. พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการบริหารงานจังหวัดและกลุ่มจังหวัดแบบบูรณาการ พ.ศ. 2551
2. ประกาศคณะกรรมการนโยบายการบริหารงานจังหวัดและกลุ่มจังหวัดแบบบูรณาการ เรื่อง การจัดตั้งกลุ่มจังหวัดและกำหนดจังหวัดที่เป็นศูนย์ปฏิบัติการของกลุ่มจังหวัด

วิสัยทัศน์กลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน 1คือ *"ศูนย์กลางการท่องเที่ยวการค้าการลงทุนสู่สากลโดดเด่นวัฒนธรรมล้านนาสังคมน่าอยู่ทุกถิ่นที่"* ประเด็นยุทธศาสตร์ประกอบไปด้วยทั้งหมด 4 ยุทธศาสตร์ ได้แก่ ส่งเสริมการค้าการลงทุนและพัฒนาระบบโลจิสติกส์เชื่อมโยงกลุ่มประเทศGMS และประเทศอื่นๆเพิ่มศักยภาพและยกระดับมาตรฐานการท่องเที่ยวเพื่อเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม (ล้านนา) และธรรมชาติของภูมิภาคปรับโครงสร้างการผลิตสู่เกษตรปลอดภัยและส่งเสริมเกษตรมูลค่าเพิ่ม และดำรงความเป็นฐานทรัพยากรธรรมชาติที่อุดมสมบูรณ์และการจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดี (สำนักบริหารยุทธศาสตร์กลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน 1.ร่างแผนพัฒนากลุ่มจังหวัด

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ภาคเหนือตอนบน 1 พ.ศ. 2554-2557 (เชียงใหม่ ลำปาง ลำพูน แม่ฮ่องสอน) ใน http://www.osmnorth-n1.moi.go.th/index2.php)

จังหวัดเชียงใหม่ในฐานะที่เป็นศูนย์ปฏิบัติการของกลุ่มจังหวัด ได้จัดทำโครงการของทั้งหมด 18 โครงการ งบประมาณรวมทั้งสิ้น 369,986,500 บาท โดยจังหวัดเชียงใหม่มีโครงการมากที่สุดเมื่อเทียบกับจังหวัดอื่นๆ ถึง 14 โครงการ ซึ่งแต่ละโครงการเน้นให้จังหวัดเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางในด้านต่างๆ เช่น ด้านสุขภาพ ผลักดันให้เป็น ล้านนา Health Hub ด้านธุรกิจท่องเที่ยว ด้านสินค้าเกษตรอินทรีย์ การค้าการลงทุนกับประเทศเพื่อนบ้านทั้ง GMS และ BIMSTEC และด้านโลจิสติกส์ เป็นต้น ซึ่งในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกอาจได้รับผลกระทบจากการส่งเสริมให้มีการลงทุนด้านต่างๆ เพื่อรองรับการพัฒนาให้สอดคล้องกับแผนงานโครงการเหล่านี้ ซึ่งทำให้เกิดการหลั่งไหลเข้ามาของแรงงานผู้ให้บริการ และผู้รับบริการในพื้นที่จำนวนมาก

3) ยุทธศาสตร์การพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่

วิสัยทัศน์ของจังหวัดเชียงใหม่คือ *"นครแห่งชีวิตและความมั่งคั่ง"* หมายถึงการเป็นเมืองที่ให้ความสุขและชีวิตที่มีคุณค่าแก่ผู้อยู่อาศัยและผู้มาเยือนในฐานะเมืองที่น่าอยู่และน่าท่องเที่ยวในระดับโลก พร้อมกับเป็นประตูการค้าการลงทุนสู่สากล (เมืองแห่งความสุขชีวิตมีคุณค่าน่าอยู่น่าเที่ยวประตูการค้าสู่สากล) โดยมีเป้าประสงค์หลักคือ*ชุมชนเข้มแข็งสังคมน่าอยู่เศรษฐกิจยั่งยืน*แบ่งการบริหารงานจังหวัดในรูปแบบกลุ่มภารกิจออกเป็น 5 ด้าน ประกอบด้วยด้านเศรษฐกิจ ด้านการพัฒนาสังคมด้านความมั่นคง ด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และด้านการบริหารจัดการและในการจัดทำแผนพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ 4 ปี (2554-2557) ได้กำหนดประเด็นยุทธศาสตร์ในการพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ไว้ทั้งหมด 5 ประเด็น ได้แก่ 1. การสร้างความมั่งคั่งอย่างยั่งยืนตามแนวทางเศรษฐกิจพอเพียง โดยมีเป้าประสงค์เพื่อให้เชียงใหม่เป็นเมืองท่องเที่ยวระดับโลกสินค้าบริการมีคุณภาพประชาชนมีงานทำมีรายได้ที่เป็นธรรมเกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืนตามแนวทางเศรษฐกิจพอเพียง 2. การสร้างสังคมอยู่เย็นเป็นสุขโดยมีเป้าประสงค์เพื่อให้สังคมเชียงใหม่น่าอยู่3. ดำรงความเป็นฐานทรัพยากรธรรมชาติสิ่งแวดล้อมและพลังงานสะอาดโดยมีเป้าประสงค์เพื่อให้เชียงใหม่มีความสมดุลทางธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมมีคุณภาพตามเกณฑ์มาตรฐาน 4. การสร้างความมั่นคงปลอดภัยและความสงบสุขของประชาชนโดยมีเป้าประสงค์เพื่อให้ชุมชนเข้มแข็งสังคมสันติสุขพื้นที่ชายแดนมั่นคงปลอดภัย 5. การสร้างประสิทธิภาพความโปร่งใสเป็นประชาธิปไตยและเป็นธรรมในการให้บริการโดยมีเป้าประสงค์เพื่อให้ประชาคมเชียงใหม่มีส่วนร่วมพัฒนาบุคลากรภาครัฐมีสมรรถนะสูงในการให้บริการ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตาราง 2. 1ประเด็นยุทธศาสตร์ในการพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่
ตามร่างแผนพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ 4 ปี (2554-2557)

ประเด็นยุทธศาสตร์	เป้าประสงค์	กลยุทธ์
1. การสร้างความมั่งคั่งอย่างยั่งยืนตามแนวทางเศรษฐกิจพอเพียง	เชียงใหม่เป็นเมืองท่องเที่ยวระดับโลก สินค้าบริการมีคุณภาพประชาชนมีงานทำมีรายได้ที่เป็นธรรมเกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืนตามแนวทางเศรษฐกิจพอเพียง	1. ส่งเสริมและพัฒนาเชียงใหม่เป็นนครแห่งวัฒนธรรมล้านนาน่าอยู่น่าเที่ยว 2. ส่งเสริมและพัฒนาผลิตภัณฑ์ชุมชนท้องถิ่นเพื่อการกระจายรายได้อย่างเป็นธรรม 3. ส่งเสริมและพัฒนาเชียงใหม่เป็นผู้นำด้านความหลากหลายในการผลิต ด้านการเกษตรและอุตสาหกรรมเกษตรแปรรูป 4. ส่งเสริมการค้าการลงทุน
2. การสร้างสังคมอยู่เย็นเป็นสุข	สังคมเชียงใหม่น่าอยู่	มุ่งพัฒนาครอบครัวและชุมชนให้อยู่เย็นเป็นสุขบนพื้นฐานศาสนาวัฒนธรรมและการบูรณาการเครือข่าย
3. ดำรงความเป็นฐานทรัพยากรธรรมชาติสิ่งแวดล้อมและพลังงานสะอาด	เชียงใหม่มีความสมดุลทางธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมมีคุณภาพตามเกณฑ์มาตรฐาน	1. มุ่งพัฒนาความพร้อมในการรับมือการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ 2. มุ่งเน้นการลดข้อขัดแย้งในการใช้ประโยชน์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมและการใช้พลังงาน
4. การสร้างความมั่นคงปลอดภัยและความสงบสุขของประชาชน	ชุมชนเข้มแข็งสังคมสันติสุขพื้นที่ชายแดนมั่นคงปลอดภัย	มุ่งบูรณาการหน่วยงานด้านความมั่นคงและส่งเสริมสนับสนุนความร่วมมือทุกภาคส่วนเพื่อแก้ไขปัญหา
5. การสร้างประสิทธิภาพความโปร่งใสเป็นประชาธิปไตยและเป็นธรรมในการให้บริการ	ประชาคมเชียงใหม่มีส่วนร่วมพัฒนาบุคลากรภาครัฐมีสมรรถนะสูงในการให้บริการ	1. พัฒนาความสามารถบุคลากรมุ่งเน้นจริยธรรม ICT และการให้บริการที่เป็นเลิศ 2. เสริมสร้างความพร้อมในระบอบประชาธิปไตยแบบมีส่วนร่วมในทุกภาคส่วน 3. ผลักดันการขับเคลื่อนยุทธศาสตร์เชิงบูรณาการ

ที่มา: 1. วีระ กีรติเกรียงไกร. การนำเสนอ **"การจัดทำแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ 4 ปี (2554-2557)"**. วันที่ 13 สิงหาคม พ.ศ. 2552 ใน http://www.chiangmai.go.th/newweb/main/

2. สำนักงานจังหวัดเชียงใหม่. **เอกสารประกอบการประชาพิจารณ์ แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2554-2557**.วันที่ 24 สิงหาคม 2552 ณโรงแรมดิเอ็มเพรสจังหวัดเชียงใหม่ เสนอโดยบริษัทอิงคะจำกัด ใน http://www.chiangmai.go.th/newweb/main/

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

การจัดทำแผนพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ได้กำหนดให้ยุทธศาสตร์การพัฒนาจังหวัดสอดคล้องกับของนโยบายของรัฐบาลและยุทธศาสตร์การพัฒนาระดับประเทศ คือ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 10 ซึ่งเน้นให้ความสำคัญอันดับแรกกับด้านเศรษฐกิจคือการสร้างความมั่งคั่งอย่างยั่งยืนตามแนวเศรษฐกิจพอเพียง โดยกำหนดตัวชี้วัดระดับประเด็นยุทธศาสตร์เป็นร้อยละที่เพิ่มขึ้นของมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจจากผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP) และกำหนดตัวชี้วัดระดับกลยุทธ์เป็นร้อยละที่เพิ่มขึ้นของรายได้เฉลี่ยตัวหัวที่ได้รับจากนักท่องเที่ยว, ร้อยละที่เพิ่มขึ้นของรายได้เฉลี่ยต่อหัวประชากรในชนบท, ร้อยละที่เพิ่มขึ้นของมูลค่าภาคเกษตรจากผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP) และร้อยละที่เพิ่มขึ้นของมูลค่าการค้าการลงทุนในจังหวัดซึ่งส่งผลต่อการพัฒนาพื้นที่เช่นเดียวกับโครงการพัฒนาความร่วมมือทางเศรษฐกิจในอนุภูมิภาคลุ่มแม่น้ำโขง (GMS) และกลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน 1 คือมีการขยายตัวของการลงทุนอย่างต่อเนื่อง เมืองเติบโตอย่างรวดเร็วและขยายตัวไปยังพื้นที่ใกล้เคียง ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและวิถีการดำรงชีวิตของคนในพื้นที่ มีการลงทุนด้านต่างๆ ทำให้เกิดการหลั่งไหลเข้ามาของแรงงาน ผู้ให้บริการ และผู้รับบริการในพื้นที่

2.1.3 โครงการพัฒนาที่ส่งผลต่อการพัฒนา

จากงานศึกษาของดวงจันทร์ อาภาวัชรุตม์ เจริญเมือง ได้ทำการสรุปโครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดเชียงใหม่ไว้เป็น 2 ช่วง คือ ช่วงก่อนรัฐบาลของนายกรัฐมนตรี พ.ต.ท.ดร. ทักษิณ ชินวัตร จะเข้ามาบริหารประเทศ ซึ่งเน้นช่วงที่เมืองเชียงใหม่มีอายุครบ 700 ปี ในปี พ.ศ. 2539 และช่วงรัฐบาลของนายกรัฐมนตรี พ.ต.ท. ดร. ทักษิณ ชินวัตร ที่ได้ดำริให้มีโครงการขนาดใหญ่จำนวนมาก ซึ่งปัจจุบันหลายโครงการได้ดำเนินการเสร็จสิ้นไปแล้ว บางโครงการยังอยู่ในช่วงการดำเนินงาน และหลายโครงการที่ประชาชนคัดค้านแสดงความไม่เห็นด้วย จึงยังไม่ได้ดำเนินการ ซึ่งในงานวิจัยชิ้นนี้ได้ทำการสรุปมาเฉพาะโครงการที่ส่งผลต่อการพัฒนาพื้นที่เทศบาลช้างเผือกโดยตรง หรือที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ค่อนข้างชัดเจน ดังนี้

1. โครงการก่อสร้างสนามกีฬา 700 ปี
2. โครงการบ้านพักนักกีฬา
3. โครงการขยายถนนอ้อมเมืองสายในหมายเลข 11 เป็น 4 เลน (ไฮเวย์ลำปาง - เชียงใหม่)
4. โครงการขยายถนนเลียบคลองชลประทานจากตลาดต้นพะยอมถึงสนามกีฬาซีเกมส์
5. โครงการตัดถนนวงแหวนรอบกลางและรอบนอก
6. โครงการศูนย์ราชการจังหวัดเชียงใหม่
7. โครงการศึกษาโครงการเมืองแฝดเชียงใหม่ - ลำพูน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตาราง 2. 2โครงการที่มีผลกระทบต่อพื้นที่ช่วงก่อนรัฐบาลทักษิณ

ชื่อโครงการ	หน่วยงาน/งบประมาณ	ข้อดี - ข้อเสีย	ข้อสังเกต
1. โครงการก่อสร้างสนามกีฬา 700 ปี ที่ตั้ง ฝั่งตะวันตกของคลองชลประทานด้านเหนือของเมืองท้องที่ ต.ดอนแก้ว อ.แม่ริม จังหวัดเชียงใหม่	การกีฬาแห่งประเทศไทย งบ 549 ล้านบาท	ข้อดี - เพิ่มพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจเพื่อการกีฬา ข้อเสีย - จะก่อให้เกิดการจราจรติดขัดเพราะสามารถเข้าถึงจากถนนสายเดียวและไม่มีระบบขนส่งมวลชนรองรับ	- เพื่อเป็นสถานที่จัดการแข่งขันกีฬาซีเกมส์ และเฉลิมฉลองเชียงใหม่ครบ 700 ปี - จุคนได้ 20,000 คน ในพื้นที่ 290 ไร่ มีสนามกีฬาประเภทต่างๆ โรงพลศึกษา และอาคารหอพักนักศึกษา
2. โครงการบ้านพักนักกีฬา ที่ตั้ง ด้านใต้ของสนามกีฬา 700 ปี ท้องที่ ต.ดอนแก้ว อ.แม่ริม จังหวัดเชียงใหม่	การเคหะแห่งชาติ (ไม่ทราบงบประมาณ)	ข้อดี - หลังการจัดงานซีเกมส์ บ้านเหล่านี้กลายเป็นบ้านพักข้าราชการ ข้อเสีย - ถ้าไม่ควบคุมระบบน้ำเสียแล้วปล่อยลงสู่คลองชลประทาน ซึ่งเป็นแหล่งน้ำดิบในการผลิตประปา อาจทำให้คุณภาพ น้ำต่ำลง และเป็นอันตรายต่อผู้บริโภคน้ำ - ข้าราชการไม่ย้ายไปอยู่ตามที่ควรจะเป็น ยังมีการเดินทางข้ามเขตทุกวัน ทำให้ รถติด	อยู่ใกล้สนามกีฬาซีเกมส์ท้องที่ ต.ดอนแก้ว อ.แม่ริม
3. โครงการขยายถนนอ้อมเมืองสายในหมายเลข 11 เป็น 4 เลน (ไฮเวย์ลำปาง - เชียงใหม่) จากดอยติ ลำปาง ถึงแยกรินคำ	กรมทางหลวง งบ 800 ล้านบาท	ข้อดี - เพิ่มพื้นผิวการจราจรของเมืองเชียงใหม่ ข้อเสีย - แนวถนนจะเฉียดเจดีย์กู่แก้วที่หน้าวัดวัดเจ็ดยอดซึ่งประดิษฐานพระอัฐิของพญาติโลกราช - ต้นสักริมถนนถูกตัดทิ้งหมด - กระทบต่อสิ่งแวดล้อมศิลปกรรม - ผลกระทบต่อการจราจร ถนนความจุปริมาณมาก มาบรรจบกับถนนความจุน้อยในเมือง ทำให้เกิดการกระจุกตัวของการจราจรบนถนนห้วยแก้วและนิมมานเหมินท์ - กระทบต่อสิ่งแวดล้อมทาง	- หลังจากที่ประชาชนในท้องถิ่นทักท้วง กรมทางหลวงยินยอมเบนเส้นทางไปอีกฟากหนึ่ง

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ชื่อโครงการ	หน่วยงาน/งบประมาณ	ข้อดี - ข้อเสีย	ข้อสังเกต
		ธรรมชาติ การส่งเสริมให้ใช้รถส่วนตัวทำให้คุณภาพอากาศเชียงใหม่มีสารปนเปื้อนมากขึ้น	
4. โครงการขยายถนนเลียบคลองชลประทานจากตลาดต้นพะยอมถึงสนามกีฬาซีเกมส์	กรมโยธาธิการ งบ 192.46 ล้านบาท	ข้อดี - เป็นการเพิ่มโครงข่ายการคมนาคมขนส่งของเมือง ข้อเสีย - มีการต่อท่อระบายน้ำฝนจากถนนลงสู่คลองชลประทาน ทำให้มีผู้ตั้งข้อสังเกตว่าสารพิษตกค้างจากการจราจรอาจไหลลงสู่แหล่งน้ำดิบได้ - ถนนคดเคี้ยวตามแนวคลอง ทำให้ไม่สามารถแล่นเร็ว บางช่วงมาบรรจบกันเพราะเจ้าของไม่ยอมให้เวนคืน	- เกิดถนน 4 เลน จากสนามกีฬาถึงตลาดต้นพะยอม ขนาบคลองชลประทาน
5. โครงการตัดถนนวงแหวนรอบกลางและรอบนอก	กรมทางหลวง	ข้อดี - ช่วยให้โครงข่ายการคมนาคมครอบคลุมพื้นที่มากขึ้นและคล่องตัว ข้อเสีย - เป็นตัวเร่งให้มีการใช้พื้นที่การเกษตรเพื่อประโยชน์อย่างอื่นมากขึ้น	- ตามแนวที่กรมการผังเมืองกำหนดไว้ในผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ - องค์กรภาคประชาชนผลักดันให้จุดตัดต่าง ๆ เป็นทางลดระดับ
6. โครงการศูนย์ราชการจังหวัดเชียงใหม่ ระยะที่ 1 2535-2536 ระยะที่ 2 2537-2539 ระยะที่ 3 2540-2542	สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย งบ 1,109.4405 ล้านบาท (136.01 ล้านบาท) (581.965 ล้านบาท) (391.465 ล้านบาท)	ข้อดี - รวมส่วนราชการทั้งหมดมาไว้ที่เดียวกันสะดวกต่อการติดต่อ ข้อเสีย - ประชาชนต้องเดินทางไกลเพื่อมาติดต่อ - ไม่มีระบบขนส่งมวลชนสาธารณะไว้บริการ	- ศาลากลางเชียงใหม่และสำนักงานปศุสัตว์เขต 5 พื้นที่ 848 ไร่ ตามมติคณะรัฐมนตรี
7. โครงการศึกษาโครงการเมืองแฝดเชียงใหม่ - ลำพูน	สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและ	ข้อดี - จะทำให้มีการวางแผนทั้งแอ่งที่ราบเชียงใหม่ - ลำพูน ข้อเสีย - อาจทำให้พื้นที่สีเขียว	- เป็นประโยชน์ แต่ผลการศึกษาหลายอย่างไม่ถูกนำไปปฏิบัติ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ชื่อโครงการ	หน่วยงาน/ งบประมาณ	ข้อดี - ข้อเสีย	ข้อสังเกต
	สังคมแห่งชาติ งบศึกษา 50 ล้านบาท	ระหว่างเมืองเชียงใหม่และลำพูน ได้รับผลกระทบมากที่สุด	

ที่มา:1. สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. **รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการจัดทำแผนการจัดการสิ่งแวดล้อมชุมชนและพื้นที่สีเขียวในเมืองหลัก: เชียงใหม่.** เสนอต่อ สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม, สิงหาคม 2539.

2. ดวงจันทร์ อาภาวัชรุตม์ เจริญเมือง. **เมืองยั่งยืนในเชียงใหม่: แนวคิดและประสบการณ์ในหุบเขา.** เชียงใหม่: สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2548.

ตาราง 2. 3โครงการที่มีผลกระทบต่อพื้นที่ช่วงรัฐบาลทักษิณ

โครงการ	หน่วยงาน/ งบประมาณ	เป้าหมาย/ข้อดี-ข้อเสีย	ข้อสังเกต
1. โครงการก่อสร้างศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ ที่ตั้ง ที่ราชพัสดุติดบ้านพักสนามกีฬา 700 ปี ต. ช้างเผือก	การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย งบ 1,450 ล้านบาท กำหนดเสร็จ กรกฎาคม 2551	เป้าหมาย - เป็นศูนย์การประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ ข้อดี- มีศูนย์ประชุมแห่งใหม่ ข้อเสีย - มีทางเข้าจากถนนสายเดียว เวลาจัดงานจะเกิดปัญหาการจราจรติดขัด - รูปทรงที่ออกแบบละม้าย Opera House ของออสเตรเลีย จึงขาดเอกลักษณ์สถาปัตยกรรมพื้นถิ่น	- จะบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพได้อย่างไร ไม่ให้เหมือนศูนย์ประชุมสิริกิตต์และหอประชุมมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ - มีหอประชุมซึ่งมีขนาดใหญ่อยู่แล้วในจังหวัดแต่ไม่ได้ใช้ประโยชน์เต็มที่
2. โครงการก่อสร้างศูนย์ส่งเสริมการพัฒนาและกระจายสินค้าวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมภาคเหนือจังหวัดเชียงใหม่ ที่ตั้ง พื้นที่มณฑลทหารบกที่ 33 ได้รับอนุมัติจากกรมธนารักษ์ให้ใช้พื้นที่ 95 ไร่	กระทรวงอุตสาหกรรม งบ 1,200 ล้านบาท	เป้าหมาย - เป็นศูนย์กลางทดสอบตลาดสำหรับผลิตภัณฑ์ใหม่ของวิสาหกิจชุมชน เป็นการส่งเสริมการพัฒนา SMEs (อุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดเล็ก) ข้อดี - ทำให้วิสาหกิจชุมชนมีพื้นที่แสดงผลงาน ข้อเสีย - จะเกิดการคับคั่งของการจราจรในบริเวณนั้นเพราะไม่มีระบบขนส่งมวลชน	ชั้น 1 = บริเวณจัดกิจกรรมและที่จอดรถ ชั้นที่ 2 = เป็นบริเวณแสดงกิจกรรมและห้องประชุม ชั้น 3 = พื้นที่ใช้สอยประมาณ 81,500 ตรม. - คาดประมาณผู้ประมาณผู้ร่วมงานเฉลี่ยวันละ 10,000-15,000 คนต่อวัน สูงสุด 30,000 คน/วัน

ที่มา:ดวงจันทร์ อาภาวัชรุตม์ เจริญเมือง. **เมืองยั่งยืนในเชียงใหม่: แนวคิดและประสบการณ์ในหุบเขา.** เชียงใหม่: สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2548.

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

1. โครงการก่อสร้างศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ



*ที่ตั้ง:*ที่ราชพัสดุติดบ้านพักสนามกีฬา 700 ปี ต.ช้างเผือก

*หน่วยงานรับผิดชอบ:*การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

งบประมาณ: 1,450 ล้านบาท

เป้าหมาย: เป็นศูนย์การประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ จุคน 5,000 คน มีห้องประชุมหลายขนาด มีพื้นที่สำหรับจัดแสดงสินค้า โรงแรม คลังสินค้า คาดหวังประชาชนมาเฉลี่ย 7,000 - 10,000 คน/วัน สูงสุด 22,000 คน/วัน

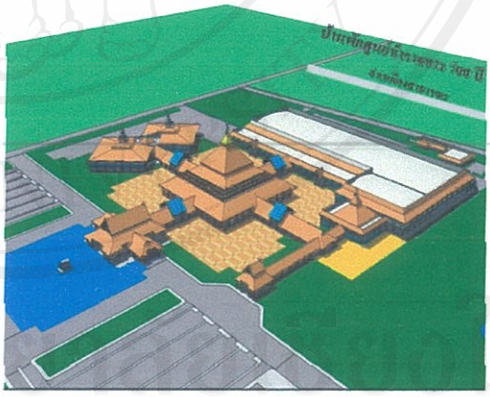
*กำหนดเสร็จ:*กรกฎาคม 2551

ข้อสังเกตจากภาคประชาชน: 1. เมื่อสร้างหอประชุมมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ เหตุผลหนึ่งในการขออนุมัติสร้างคือการใช้เป็นศูนย์ประชุมนานาชาติและแสดงสินค้า ปัจจุบัน หอประชุมนี้ยังใช้ประโยชน์ได้ไม่เต็มที่ น่าจะพิจารณาใช้สถานที่ที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดมากกว่าการสร้างใหม่

2. จะก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดอย่างรุนแรง เพราะไม่มีระบบขนส่งสาธารณะรองรับ

3. ใครจะเป็นผู้ดำเนินการให้หอประชุมนี้ใช้ประโยชน์ได้สูงสุด

2. โครงการก่อสร้างศูนย์ส่งเสริมการพัฒนาและกระจายสินค้าวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมภาคเหนือจังหวัดเชียงใหม่



ที่ตั้ง: พื้นที่มณฑลทหารบกที่ 33 กรมธนารักษ์อนุมัติให้ใช้พื้นที่ 95 ไร่ ต.ช้างเผือก อ.เมืองจ.เชียงใหม่ บริเวณเดียวกับศูนย์ประชุมนานาชาติ

หน่วยงานรับผิดชอบ: กระทรวงอุตสาหกรรม

งบประมาณ: 1,200 ล้านบาท

เป้าหมาย: เป็นศูนย์กลางการทดสอบตลาดสำหรับผลิตภัณฑ์ใหม่ของวิสาหกิจชุมชนส่งเสริมการพัฒนา SMEs คาดประมาณประชาชนมาวันละ 6,000 - 15,000 คน/วัน สูงสุด 30,000 คน/วัน

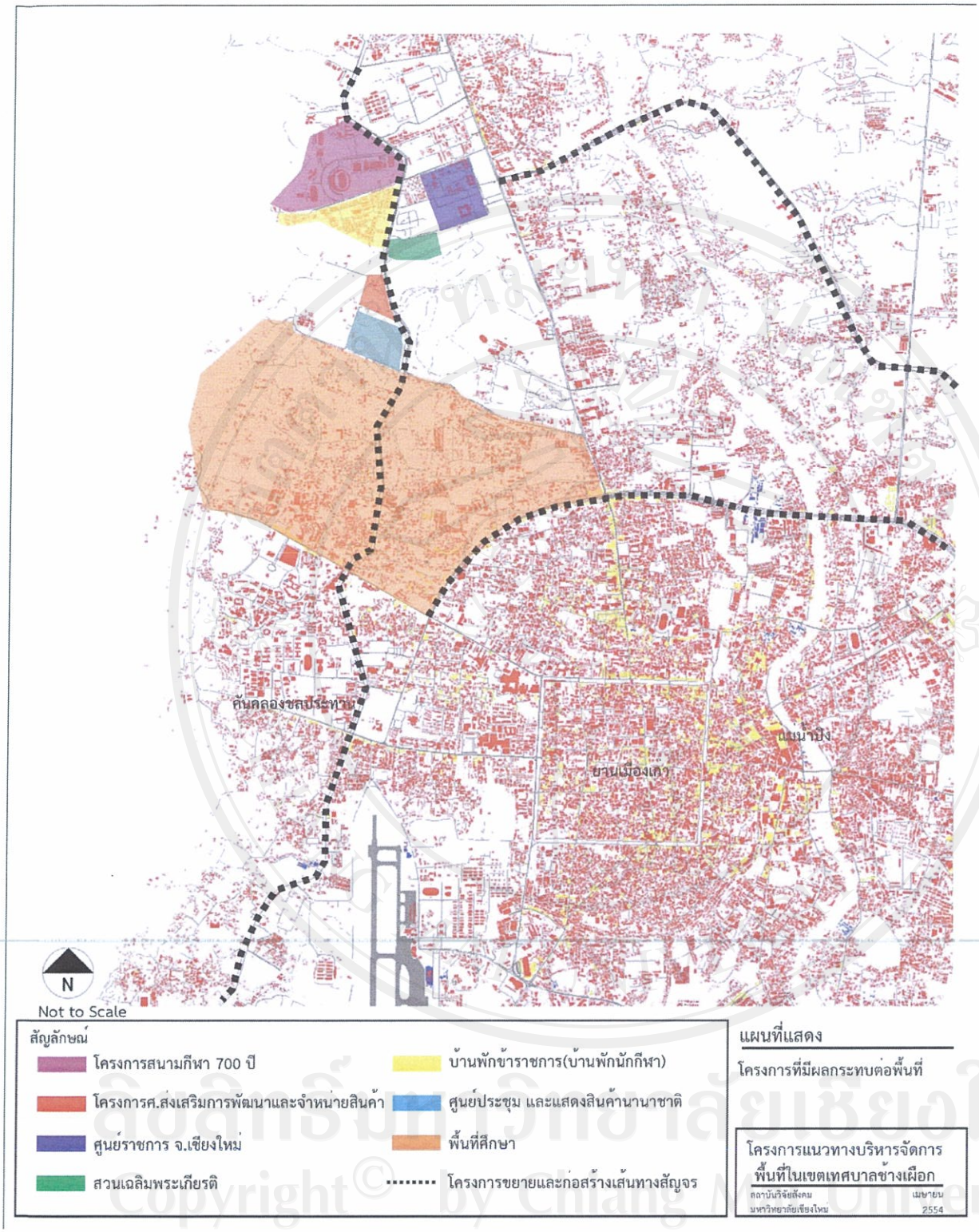
*ข้อสังเกตจากภาคประชาชน:*1. จะทำให้รถติดทุกครั้งที่มีการจัดงาน2. จะใช้พื้นที่คุ้มค่าหรือไม่ 3. จะมีการจัดกิจกรรมที่สามารถดึงคนให้มาวันละหลายพันคนได้อย่างต่อเนื่องตลอดปีจริงหรือไม่

ที่มา: **"ภาพรวมโครงการขนาดใหญ่ของจังหวัดเชียงใหม่ในอนาคต"**นำเสนอโดย นายณรงค์ ตนานุวัฒน์ประธานหอการค้าจังหวัดเชียงใหม่ การประชุมแลหน้าการท่องเที่ยวเชียงใหม่ วันพุธที่ 14 ธันวาคม 2548ณ ห้องจุมเงิน โรงแรมแมนดาริน โอเรียลเต็ล ดาราเทวี.

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

โครงการที่เกิดขึ้นที่ส่งผลต่อการพัฒนาพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่ต้องมีการก่อสร้างขนาดใหญ่ เช่น ก่อสร้างสนามกีฬา 700 ปี การขยายถนนทั้งสองสาย การตัดถนนวงแหวนรอบกลางและรอบนอก และการก่อสร้างหอประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ เป็นต้น ซึ่งล้วนมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินระยะยาวในพื้นที่เช่น การสูญเสียพื้นที่สีเขียวระดับดีที่อยู่ใกล้ย่านที่พักอาศัยของประชาชน เกิดปัญหาการจราจรที่คับคั่งขึ้น มีร้านค้า ร้านอาหาร และสถานบริการที่เกิดขึ้นเพื่อรองรับโครงการต่าง ๆ ตลอดจนระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ต้องมาสนับสนุน และการกำจัดขยะของเสียที่เพิ่มมากขึ้นในพื้นที่ เป็นต้น

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



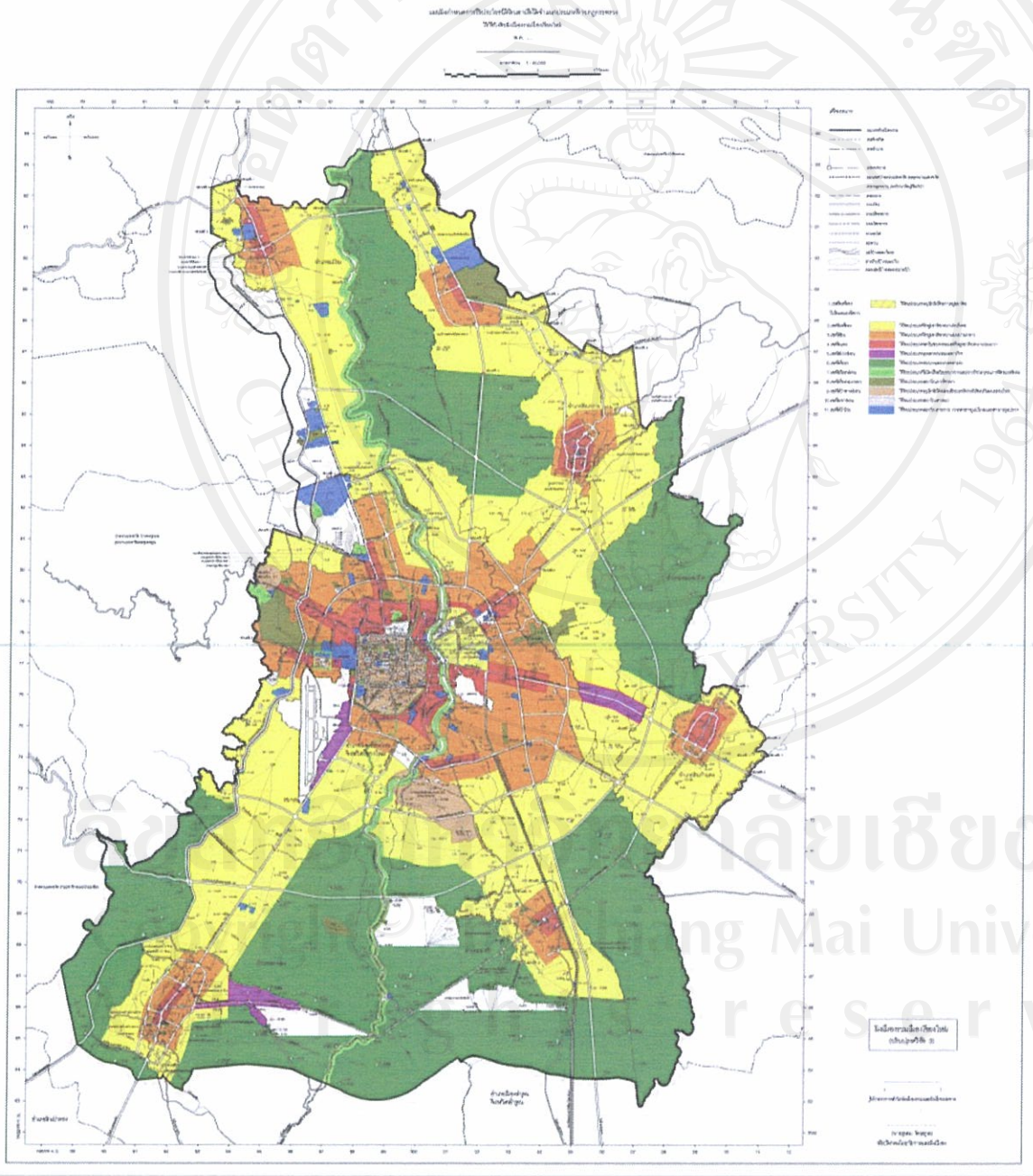
แผนที่ 2. 4โครงการต่างๆที่ส่งผลต่อเทศบาลตำบลช้างเผือก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

2.1.4 กฎหมายที่เกี่ยวข้องในพื้นที่

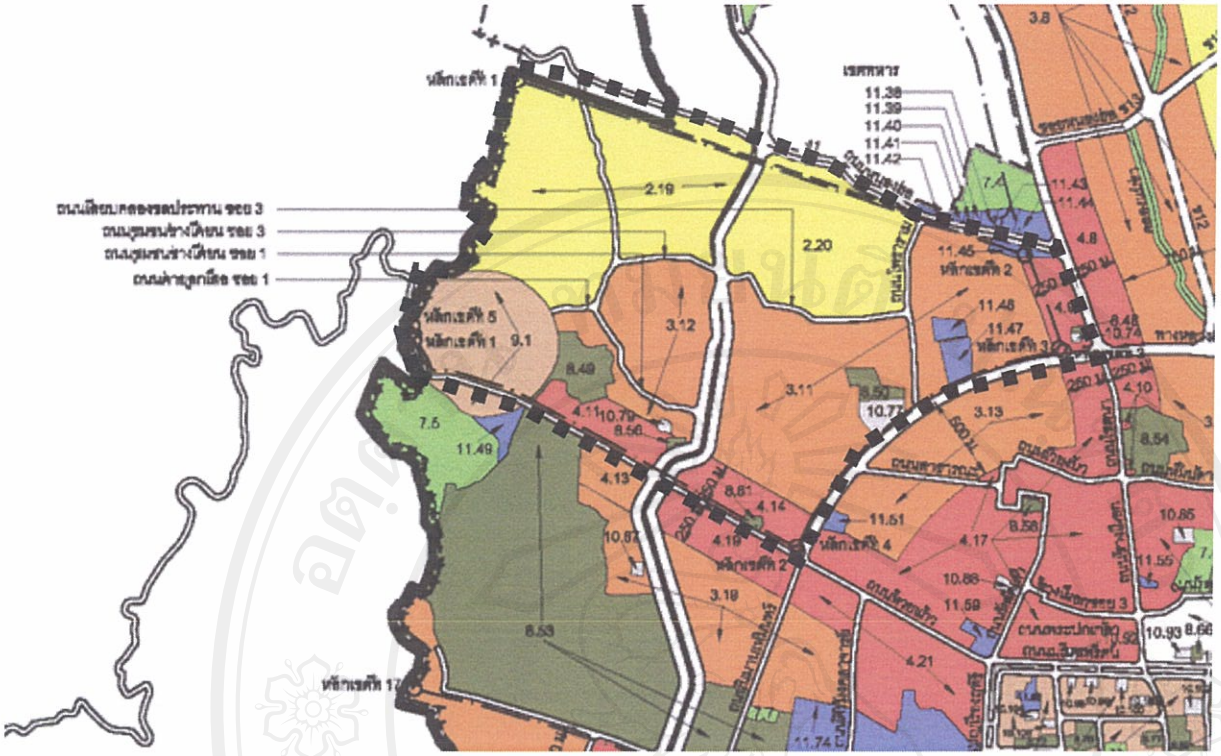
1) ร่างผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3

ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่เป็นเครื่องมือสำคัญทางด้านการกำหนดการใช้พื้นที่เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาและรักษาเมืองโดยเฉพาะเมืองเชียงใหม่ที่มีความหลากหลายในด้านการตั้งถิ่นฐาน ทั้งยังมีเมืองเก่าอันเป็นเอกลักษณ์ของเมือง โดยผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3คาดว่าจะประกาศใช้ผังนี้ในปี พ.ศ. 2555



แผนที่ 2. 5ร่างผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3)

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



แผนที่ 2. 6 พื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกในร่างผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3)

ในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ในผังเมืองรวมมีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินต่างๆ ดังแสดงในตาราง

ตาราง 2. 4 ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก

สี (ประเภทการใช้ที่ดิน)	ที่ดินประเภท (หมายเลข)	ลักษณะการใช้ที่ดิน	ข้อกำหนดด้านการออกแบบกายภาพ	ข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน
เหลือง(ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย)	2.19, 2.20	บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ถ้าเพื่อการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 10	สูงไม่เกิน 12 เมตร	(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (2) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิงที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติเพื่อจำหน่ายที่ต้องขอ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

สี (ประเภทการใช้ที่ดิน)	ที่ดินประเภท (หมายเลข)	ลักษณะการใช้ที่ดิน	ข้อกำหนดด้านการออกแบบกายภาพ	ข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน
				อนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง (3) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาคารที่ใช้ก๊าซ (4) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ (5) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ (6) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข (7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน (8) สวนสนุกหรือสวนสัตว์ (9) ศูนย์ประชุมหรืออาคารแสดงสินค้า (10) ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ (11) ซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
ส้ม (ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง)	3.11, 3.12	เพื่อการอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ถ้าเพื่อการอื่นให้ใช้ได้ร้อยละ 15	สูงไม่เกิน 12 เมตร	(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (2) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษา

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

สี (ประเภทการใช้ที่ดิน)	ที่ดินประเภท (หมายเลข)	ลักษณะการใช้ที่ดิน	ข้อกำหนดด้านการออกแบบกายภาพ	ข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน
				น้ำมันเชื้อเพลิงที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง (3) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซสำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ (4) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้า ที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข (5) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน (6) ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ (7) ซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
แดง (พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก)	4.11, 4.14	เพื่อการพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ถ้าเพื่อการอื่นให้ใช้ได้ร้อยละ 15	สูงไม่เกิน 12 เมตร	(1)โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (2) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิงที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

สี (ประเภทการใช้ที่ดิน)	ที่ดินประเภท (หมายเลข)	ลักษณะการใช้ที่ดิน	ข้อกำหนดด้านการออกแบบกายภาพ	ข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน
				ควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง (3) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซสำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ (4) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้า ที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข (5) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน (6) ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ (7) ซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
เขียวมะกอก (สถาบันการศึกษา)	8.45, 8.50, 8.56, 8.60	เพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์	ห้ามสูงเกินกว่าที่กำหนดไว้ในบริเวณข้างเคียง	
น้ำตาลอ่อน (อนุรักษ์เพื่อส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย)	9.1	ให้ใช้เพื่อการส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมและสถาปัตยกรรมท้องถิ่น การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การอยู่อาศัย การพาณิชยกรรม การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์ รวมทั้งให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้ (1) ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ	สูงไม่เกิน 12 เมตร, มีที่ว่างเพื่อปลูกต้นไม้โดยรอบอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ 30, หลังคารูปทรงตามแบบสถาปัตยกรรมพื้นเมืองล้านนา	(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและอยู่ห่างจากริมฝั่งแม่น้ำไม่น้อยกว่า 500 เมตร (2) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิงที่ไม่ใช้ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

สี (ประเภทการใช้ที่ดิน)	ที่ดินประเภท (หมายเลข)	ลักษณะการใช้ที่ดิน	ข้อกำหนดด้านการออกแบบกายภาพ	ข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน
		ให้มีที่ว่างเพื่อปลูกต้นไม้โดยรอบอาคารรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต (2) ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร แต่ไม่หมายความรวมถึงโครงสร้างสำหรับใช้ในการส่งกระแสไฟฟ้า รับส่งวิทยุโทรทัศน์หรือสัญญาณสื่อสารทุกชนิดการวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด (3) ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ ในอาคารให้มีลักษณะของหลังคาที่มีรูปทรงตามแบบสถาปัตยกรรมพื้นเมืองล้านนา		ควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง (3) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซสำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ (4) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทบ้านแถว ห้องแถว หรือตึกแถว (5) การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม (6) การจัดสรรที่ดินทุกประเภท (7) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ (8) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน (9) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร (10) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข (11) ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ (12) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า (13) สวนสนุกหรือสวนสัตว์ (14) สถานที่เก็บหรือพักสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม แต่ไม่รวมถึงการเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อรอการจำหน่าย ณ สถานที่นั้น

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

สี (ประเภทการใช้ที่ดิน)	ที่ดินประเภท (หมายเลข)	ลักษณะการใช้ที่ดิน	ข้อกำหนดด้านการออกแบบกายภาพ	ข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน
				(15) ศูนย์ประชุมหรืออาคารแสดงสินค้า เว้นแต่อาคารแสดงสินค้าที่ส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรม และสถาปัตยกรรมท้องถิ่น
เทาอ่อน (สถาบันศาสนา)	10.77, 10.79	เพื่อการศาสนา หรือเกี่ยวข้องกับศาสนา การศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณะประโยชน์	ห้ามก่อสร้างอาคารสูงเกินกว่าที่ได้กำหนดไว้ในบริเวณข้างเคียง	
น้ำเงิน (สถาบันราชการ)	11.46, 11.47	เพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์	ห้ามก่อสร้างอาคารสูงเกินกว่าที่ได้กำหนดไว้ในบริเวณข้างเคียง	

ที่มา : สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

นอกจากนี้ข้อกำหนดในผังเมืองรวมยังมีการกำหนดความสูงอาคารโดยรอบศาสนสถาน (วัดเจ็ดยอด และวัดช่างเคี่ยน) ในระยะ 100 เมตร ให้ก่อสร้างอาคารสูงไม่เกิน 12 เมตร วัดจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

พื้นที่ทั้งหมดของเทศบาลตำบลช้างเผือกหากเป็นไปตามร่างผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3 พบว่าจะมีการควบคุมความสูงของอาคารทั้งหมดไม่ให้มีความสูงเกิน 12 เมตร โดยมีพื้นที่สีน้ำตาลอ่อนซึ่งเป็นพื้นที่เพื่อการส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทยต้องมีรูปทรงหลังคาตามแบบสถาปัตยกรรมพื้นเมืองล้านนาเพิ่มเข้ามาอีกส่วนหนึ่ง

2) กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 การควบคุมอาคาร

กฎกระทรวงฉบับนี้เป็นกฎหมายโดยทั่วไปในการควบคุมอาคาร โดยมีการกำหนดลักษณะอาคาร ส่วนต่างๆ ของอาคาร ที่ว่างภายนอกอาคาร แนวอาคารและระยะร่นของอาคาร และความสูงของอาคาร โดยมีสาระสำคัญในเรื่องของการควบคุมขนาด ที่ว่าง และระยะถอยร่นต่างๆ ของอาคาร เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรงความปลอดภัยการป้องกันอัคคีภัยการสาธารณสุขการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมการผังเมืองการสถาปัตยกรรมและการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร

ในเรื่องที่ว่างมีการกำหนดขนาดที่ว่างที่สัมพันธ์กับขนาดของอาคารเช่น อาคารอยู่อาศัยหรืออยู่อาศัยรวมต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคารห้องแถว

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตึกแถวอาคารพาณิชย์โรงงานอาคารสาธารณะและอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร เป็นต้น

ระยะร่นของอาคารกำหนดไว้เพื่อมิให้มีการรุกล้ำพื้นที่สาธารณะ และ/หรือพื้นที่สิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติ เช่น อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะเช่นแม่น้ำคูคลองลำรางหรือลำกระโดงถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตรต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตรแต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร อีกส่วนหนึ่งที่สำคัญที่การกำหนดความสูงของอาคารให้สัมพันธ์กับขนาดของถนนที่เข้าสู่อาคารนั่นคือกำหนดว่าความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุดโดยความสูงของอาคารให้วัดแนวดิ่งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุดสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

3) กฎกระทรวง ฉบับที่ 33การควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

กฎกระทรวงเพื่อควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษเนื่องจากอาคารดังกล่าวส่งผลกระทบต่อพื้นที่เป็นอย่างมาก อีกทั้งยังเป็นอาคารที่ต้องใช้โครงสร้างและระบบอาคารที่ต้องมีลักษณะพิเศษมากกว่าอาคารทั่วไปจึงต้องมีกฎกระทรวงฉบับนี้เพื่อควบคุมอาคารลักษณะดังกล่าว โดยอาคารสูงหมายถึงอาคารที่มีความสูง 23 เมตรขึ้นไป ส่วนอาคารขนาดใหญ่ คือ อาคารที่มีจำนวนพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป โดยมีการกำหนด ที่ว่าง ระยะร่น ระบบต่างๆ ที่มากกว่าอาคารทั่วไป เช่น

- อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตรที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคารเพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก
- อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างขึ้นในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1
- อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารอาคารพาณิชย์โรงงานอาคารสาธารณะและอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารแต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

4) กฎกระทรวง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการและคนชรา

กฎกระทรวงที่ออกตาม พรบ.ควบคุมอาคารเพื่อกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้พิการและคนชราในประเภทอาคารต่างๆ ดังต่อไปนี้คือ 1)โรงพยาบาลสถานพยาบาลศูนย์บริการสาธารณสุข สถานีอนามัยอาคารที่ทำการของราชการรัฐวิสาหกิจองค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายสถานศึกษา หอสมุดและพิพิธภัณฑสถานของรัฐสถานีขนส่งมวลชนที่มีพื้นที่ส่วนหนึ่งส่วนใดที่เปิดให้บริการแก่คนทั่วไปเกิน 300 เมตร 2)สำนักงานโรงมหรสพโรงแรมหอประชุมสนามกีฬาศูนย์การค้าห้างสรรพสินค้าประเภทต่างๆที่มีพื้นที่ส่วนใดของอาคารที่เปิดให้บริการแก่บุคคลทั่วไปเกิน 2,000 ตารางเมตรโดยต้องจัดให้มีป้ายบอกทาง, กำหนดลักษณะของทางลาด, ลิฟท์ และบันได, ทางเข้าอาคาร ทางเดินระหว่างอาคารและทางเชื่อมระหว่างอาคาร และรูปแบบลักษณะรายละเอียดต่างๆ ในอาคารเช่น ประตู ห้องน้ำ เป็นต้น กฎหมายฉบับนี้เป็นกฎหมายที่เห็นความสำคัญของคนชราและผู้พิการที่น่าจะมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นในอนาคต

5) กฎกระทรวงฉบับที่ 7 ที่จอดรถยนต์

กฎกระทรวงที่กำหนดจำนวนที่จอดรถยนต์ที่ต้องจัดให้มีเท่ากับจำนวนที่ระบุไว้ในแต่ละประเภทของอาคาร ได้แก่ โรงมหรสพที่มีที่นั่งตั้งแต่ 500 ที่นั่ง, โรงแรมที่มีห้องพักมากกว่า 30 ห้อง, อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวมากกว่า 60 ตารางเมตร, ภัตตาคารที่มีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาคารมากกว่า 150 ตารางเมตร, ห้างสรรพสินค้าที่มีพื้นที่มากกว่า 300 ตารางเมตร, สำนักงานที่มีพื้นที่มากกว่า 300 ตารางเมตร, อาคารขนาดใหญ่ (ในฉบับนี้หมายความถึงอาคารที่มีพื้นที่รวมตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใดมากกว่า 1,000 ตารางเมตร) โดยทั้งหมดมีการกำหนดสัดส่วนของที่จอดรถต่อพื้นที่หรือต่อขนาดห้อง รวมไปถึงกำหนดรูปแบบการกลับรถ ทางเข้าออกของรถยนต์ และขนาดเส้นทางสัญจร โดยในเขตเทศบาลทุกแห่งมีการกำหนดไว้ดังนี้

- โรงมหรสพให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า1คันต่อจำนวนที่นั่งสำหรับคนดู 40 ที่ เศษของ 40 ที่ให้คิดเป็น 40 ที่
- โรงแรมที่มีห้องพักไม่เกิน100ห้องให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า5คันสำหรับห้องพัก 30 ห้องแรกส่วนที่เกิน 30 ห้อง ให้คิดอัตรา 1 คันต่อ10 ห้อง เศษของ10 ห้องให้คิดเป็น 10 ห้อง โรงแรมที่มีห้องพักเกิน 100 ห้องให้มีที่จอดรถยนต์ตามอัตราที่กำหนดในวรรคหนึ่งสำหรับห้องพัก 100 ห้องแรก ส่วนที่เกิน 100 ห้องให้คิดอัตรา 1 คันต่อ 15 ห้อง เศษของ15 ห้องให้เป็น 15 ห้อง
- อาคารชุดให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 2 ครอบครัว เศษของ 2 ครอบครัวให้คิดเป็น 2 ครอบครัว

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

- ภัตตาคารให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหาร 40 ตารางเมตร เศษของ 40 ตารางเมตรให้คิดเป็น 40 ตารางเมตร
- ห้างสรรพสินค้าให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 40 ตารางเมตร เศษของ 40 ตารางเมตรให้คิดเป็น 40 ตารางเมตร
- สำนักงานให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 120 ตารางเมตร เศษของ120 ตารางเมตรให้คิดเป็น 120 ตารางเมตร
- ห้องโถงของโรงแรมภัตตาคารหรืออาคารขนาดใหญ่ตามข้อ2 (8) ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 30 ตารางเมตร เศษของ 30 ตารางเมตรให้คิดเป็น 30 ตารางเมตร
- อาคารขนาดใหญ่ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกันหรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า1คันต่อพื้นที่อาคาร 240 ตารางเมตร เศษของ 240 ตารางเมตรให้คิดเป็น 240 ตารางเมตร ทั้งนี้ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์
- อาคารขนาดใหญ่ที่มีลักษณะเป็นตึกแถวสูงไม่เกินสี่ชั้นต้องมีที่จอดรถยนต์อยู่ภายนอกอาคารหรืออยู่ในห้องใต้ดินของอาคารไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 2 ห้อง

6) พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ปี พ.ศ. 2535

พระราชบัญญัติเพื่อรักษาสิ่งแวดล้อมทั้งด้านกายภาพและชีวภาพเพื่อป้องกันสภาพแวดล้อมจากสิ่งที่มนุษย์สร้างขึ้น มีการจัดตั้งเป็นคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติในการควบคุม ออกกฎหมายทั้งส่วนประเทศและท้องถิ่น หรือพิจารณา สิ่งที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างร้ายแรง จากพระราชบัญญัติดังกล่าวนี้เองที่เป็นที่มาของรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเพื่อพิจารณาโครงการที่มีขนาดใหญ่หรือมีความเสี่ยงที่จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและประชาชนในชุมชน ยกตัวอย่างโครงการที่อาจจะก่อสร้างได้ในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก เช่น อาคารอยู่อาศัยรวมและโรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศที่มีจำนวนห้องมากกว่า 80 ห้องหรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในขั้นตอนของการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เป็นต้น

7) กฎกระทรวง กำหนดประเภทอาคาร และหลักเกณฑ์ในการอนุรักษ์พลังงาน

กฎกระทรวงที่ออกตาม พรบ.ส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2535 โดยกำหนดอาคารแต่ละประเภทดังต่อไปนี้ คือ ต้องมีการออกแบบเพื่ออนุรักษ์พลังงานได้แก่ สถานพยาบาล, สถานศึกษา, สำนักงาน, อาคารชุด, อาคารชุมนุมคน, อาคารมหรสพ, โรงแรม, อาคารสถานบริการ, อาคาร

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ห้างสรรพสินค้าหรือศูนย์การค้า โดยต้องมีพื้นที่มากกว่า 2,000 ตารางเมตรจึงจัดอยู่ในกฎหมายฉบับนี้ โดยมีการกำหนดในเรื่องของเกณฑ์และมาตรฐานในการออกแบบ เพื่อให้ได้ระดับของพลังงานตามแต่ละระบบ แม้ว่าจะเป็นกฎหมายที่เพิ่งเกิดขึ้นใหม่แต่ก็สามารถเป็นส่วนหนึ่งของการกำหนดการใช้พลังงานทั้งไฟฟ้า ประปา การใช้พลังงานโดยรวมของอาคารในพื้นที่ได้

2.1.5 ปัจจัยภายนอกอื่น ๆที่ส่งผลต่อการพัฒนาพื้นที่

1) นโยบายการรับนักศึกษาเพิ่มของสถาบันการศึกษา

เทศบาลตำบลช้างเผือกเป็นพื้นที่เชื่อมต่อกับเขตบริการของสถานศึกษาทั้งระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษาหลายแห่ง เช่น มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนาภาคพายัพ เชียงใหม่ มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่ โรงเรียนโปลิเทคนิคลานนา โรงเรียนพาณิชยการล้านนาเชียงใหม่ โรงเรียนศรีธนาพาณิชยการ วิทยาลัยสารพัดช่างเชียงใหม่ ซึ่งสถาบันการศึกษาหลายแห่งมีนโยบายเพิ่มจำนวนการรับนักศึกษาเข้าเรียน จึงส่งผลให้มีจำนวนนักศึกษาซึ่งเป็นประชากรแฝงเข้ามาอาศัยในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกมากขึ้น เป็นผลสืบเนื่องให้มีการสร้างที่พักอาศัยจำนวนมากจนกลายเป็นปัญหาในพื้นที่เช่น หอพัก สำหรับนักศึกษาเพิ่มมากขึ้นตามไปด้วยเพื่อรองรับจำนวนนักศึกษาดังกล่าว เนื่องจากหอพักนักศึกษาของมหาวิทยาลัยมีอยู่อย่างจำกัด แม้จะมีการเพิ่มจำนวนคนที่เข้าพักในแต่ละห้องพักก็ตามแต่ก็ยังไม่เพียงพอ อีกทั้งนักศึกษาที่เรียนจบแล้วก็มักจะอาศัยอยู่ในพื้นที่ต่อเพื่อทำงาน ไม่ได้ย้ายกลับภูมิลำเนา ส่งผลให้กลายเป็นประชากรแฝงระยะยาวที่พึ่งพิงระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการของพื้นที่

ตาราง 2. 5สถิติจำนวนนักศึกษาของสถาบันการศึกษาต่างๆ

ปี พ.ศ.	มหาวิทยาลัยเชียงใหม่	มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนาภาคพายัพ	มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่	โรงเรียนโปลิเทคนิคลานนา	โรงเรียนพาณิชย-การล้านนาเชียงใหม่	รวม	อัตราการเปลี่ยนแปลง
2548	27,382	-	24,082	4,299	3,775	59,538	0.00
2548	29,048	-	24,523	4,451	3,704	61,726	3.54
2550	31,992	9,021	20,601	4,485	3,826	69,925	11.73
2551	34,851	9,027	23,480	4,574	3,849	75,781	7.73
2552	34,622	9,584	24,665	4,723	3,901	77,495	2.21
2553	37,911	10,220	28,129	4,832	4,000	85,092	8.93

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการอุดมศึกษา และสมาคมโรงเรียนอาชีวศึกษาแห่งประเทศไทย

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

2) การอพยพโยกย้ายของประชากรในประเทศใกล้เคียง

จากปัญหาความมั่นคงของประเทศชายแดนโดยเฉพาะประเทศใกล้เคียงกับจังหวัดเชียงใหม่ที่สุดคือประเทศพม่าซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มชาติพันธุ์ไทใหญ่นั้น ส่งผลให้มีการอพยพโยกย้ายของประชากรเข้ามาเป็นแรงงานในจังหวัดเชียงใหม่เป็นจำนวนมาก ซึ่งเขตเทศบาลตำบลช้างเผือกนอกจากจะเป็นพื้นที่เชื่อมต่อกับเขตบริการของสถานศึกษาหลายแห่งแล้ว ยังเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของเมืองเชียงใหม่หลายด้าน ทั้งโรงแรม ร้านค้า ร้านอาหาร และสถานบริการ จึงจำเป็นที่จะต้องมีแรงงานอาชีพจำนวนมากเช่นกัน เช่น คนงานก่อสร้าง ลูกจ้างร้านค้า ร้านอาหาร และสถานบริการ ตลอดจนคนงานทำสวนและดูแลบ้าน เป็นต้น จึงพบว่ามีประชากรแรงงานต่างด้าวเป็นประชากรแฝงในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกจำนวนมาก ซึ่งแรงงานต่างด้าวเหล่านี้ไม่ต้องเสียภาษีและเข้ามาใช้บริการต่างๆ ในพื้นที่ร่วมกับประชาชนในพื้นที่

ปัจจุบันในพื้นที่ยังไม่มีการเก็บสถิติจำนวนแรงงานต่างด้าวที่ชัดเจนแน่นอนเนื่องจากมีการโยกย้ายถิ่นฐานตลอดเวลา การบันทึกข้อมูลจึงมีเพียงฝ่ายงานสาธารณสุขของเทศบาลตำบลช้างเผือกที่ร่วมมือกับกลุ่มอสม.ลงพื้นที่สำรวจสุขอนามัยและควบคุมโรคติดต่อของแรงงานต่างด้าวในพื้นที่เท่านั้น ซึ่งเบื้องต้นพบว่าปัจจุบันมีแรงงานต่างด้าวในพื้นที่กว่าสองร้อยคน และพบโรคติดต่อร้ายแรงคือวัณโรคในผู้ป่วยจำนวน 1 ราย ถ้าหน่วยงานที่เกี่ยวข้องไม่มีการเข้าไปดูแล อาจเกิดการแพร่ระบาดสู่ชุมชนในพื้นที่ได้

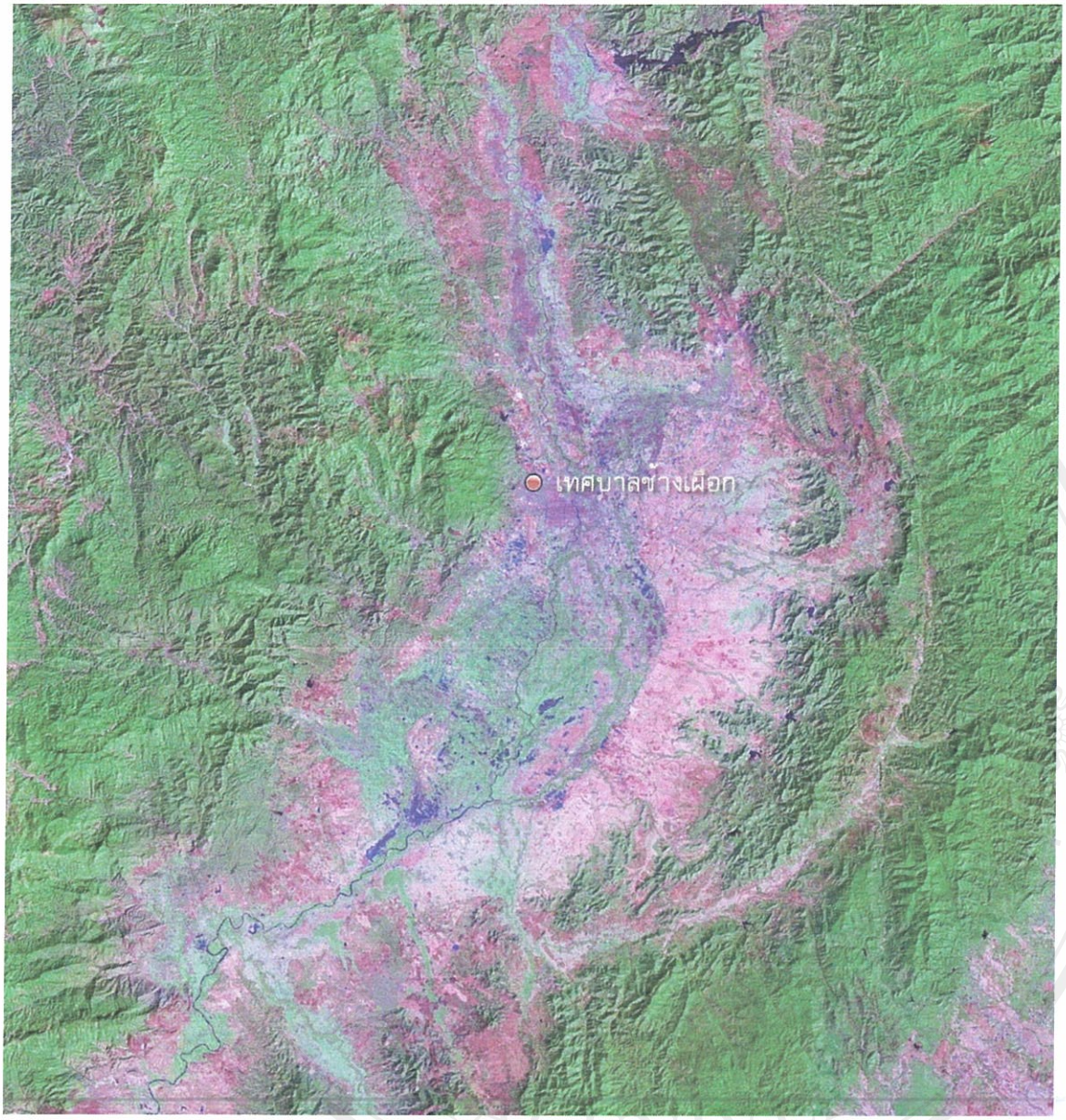
2.2 การวิเคราะห์ปัจจัยภายในที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่

2.2.1 กายภาพ ทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม

1) สภาพภูมิศาสตร์และกายภาพ

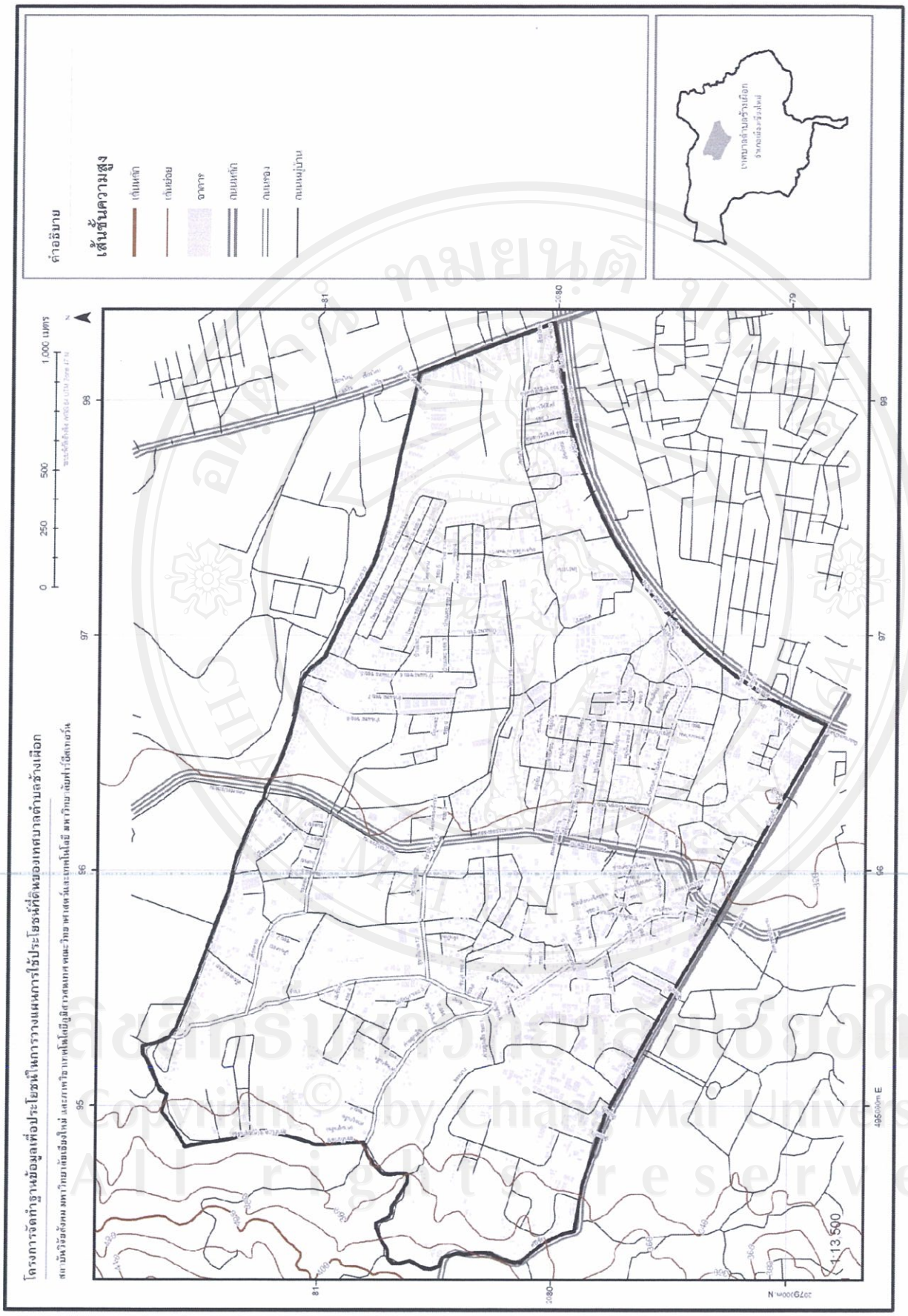
เทศบาลตำบลช้างเผือกมีลักษณะภูมิประเทศ มีลักษณะเป็นที่ราบเชิงเขา ตั้งอยู่บนความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง 300 – 360 เมตร (ข้อมูลจากแผนที่ภูมิประเทศ มาตราส่วน 1:50,000 จากกรมแผนที่ทหาร ชุด L7018) เป็นส่วนหนึ่งของแอ่งเชียงใหม่-ลำพูนของแนวของทิวเขาถนนธงชัยตะวันตก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



แผนที่ 2. 7ตำแหน่งเทศบาลตำบลช้างเผือกบนแอ่งเมืองเชียงใหม่ – ลำพูน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



แผนที่ 2. 8เส้นชั้นความสูงเทศบาลตำบลช้างเผือก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

2) สภาพภูมิอากาศ

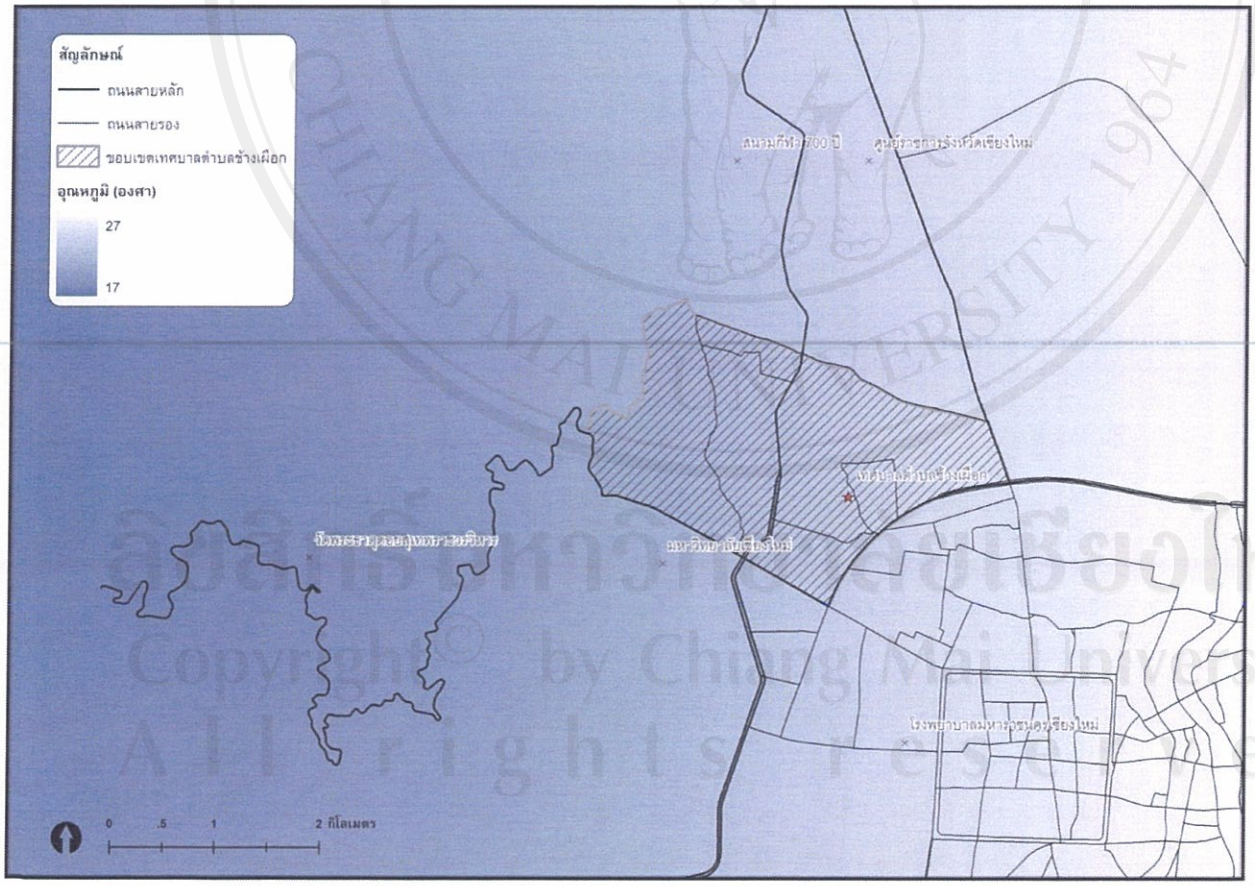
เทศบาลตำบลช้างเผือก มีอุณหภูมิเฉลี่ยทั้งปี 25.4 องศาเซลเซียส โดยมีค่าอุณหภูมิสูงสุดเฉลี่ย 31.8 องศาเซลเซียส อุณหภูมิต่ำสุดเฉลี่ย 20.1 องศาเซลเซียส (ในขณะที่อุณหภูมิเฉลี่ยบริเวณดอยสุเทพ 17 องศาเซลเซียส) มีปริมาณน้ำฝนเฉลี่ย 1,100-1,200 มิลลิเมตร สภาพภูมิอากาศเทศบาลตำบลช้างเผือกอยู่ภายใต้อิทธิพลมรสุม 2 ชนิด คือลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้และลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือ แบ่งภูมิอากาศออกได้เป็น 3 ฤดู ได้แก่

ฤดูฝน เริ่มตั้งแต่กลางเดือนพฤษภาคมจนถึงเดือนตุลาคม

ฤดูหนาว เริ่มตั้งแต่เดือนพฤศจิกายนไปจนถึงกลางเดือนกุมภาพันธ์

ฤดูร้อน เริ่มตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ถึงกลางเดือนพฤษภาคม

จากสภาพภูมิอากาศดังกล่าวจึงทำให้พื้นที่ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ฝั่งตะวันตก มีสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่พักอาศัยเป็นจำนวนมาก



แผนที่ 2. 9ระดับอุณหภูมิของเทศบาลนครเชียงใหม่

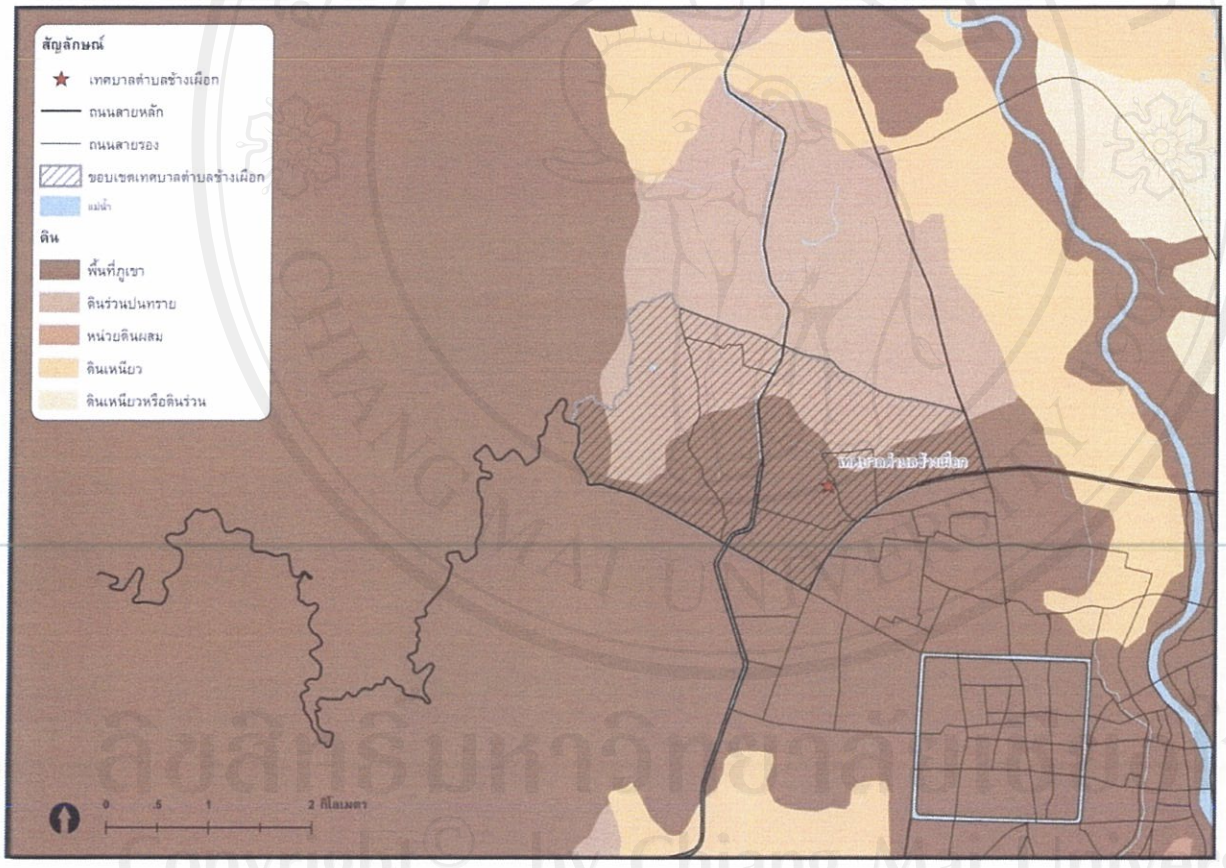
ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

3) ทรัพยากรดิน

สภาพโดยทั่วของของเทศบาลตำบลช้างเผือกมีความลาดชันของพื้นที่สลับกับที่ราบเชิงเขาจึงทำให้เกิดดินผสมระหว่างหน่วยดินภูเขาและดินผสม มีรายละเอียดดังนี้

ดินภูเขาดินนี้ประกอบด้วยพื้นที่ภูเขา ซึ่งมีความลาดชันมากกว่า 35 % ดินที่พบในบริเวณดังกล่าวนี้มีทั้งดินลึกและดินตื้น ลักษณะของเนื้อดินและความอุดมสมบูรณ์ตามธรรมชาติแตกต่างกันไปแล้วแต่ชนิดของหินต้นกำเนิดในบริเวณนั้น มักมีเศษหิน ก้อนหิน หรือหินพื้นโผล่ กระจัดกระจายทั่วไป

ดินร่วนปนทรายเนื้อดินบนส่วนใหญ่เป็นดินร่วนปนทราย ส่วนดินล่างเป็นดินร่วนเหนียวปนเศษหินหรือปนกรวด ก้อนกรวดขนาดใหญ่เป็นหินกลมมน มีความอุดมสมบูรณ์ตามธรรมชาติต่ำ ระดับน้ำใต้ดินอยู่ลึกกว่า 2 เมตร ตลอดปี pH 5.0-7.0+

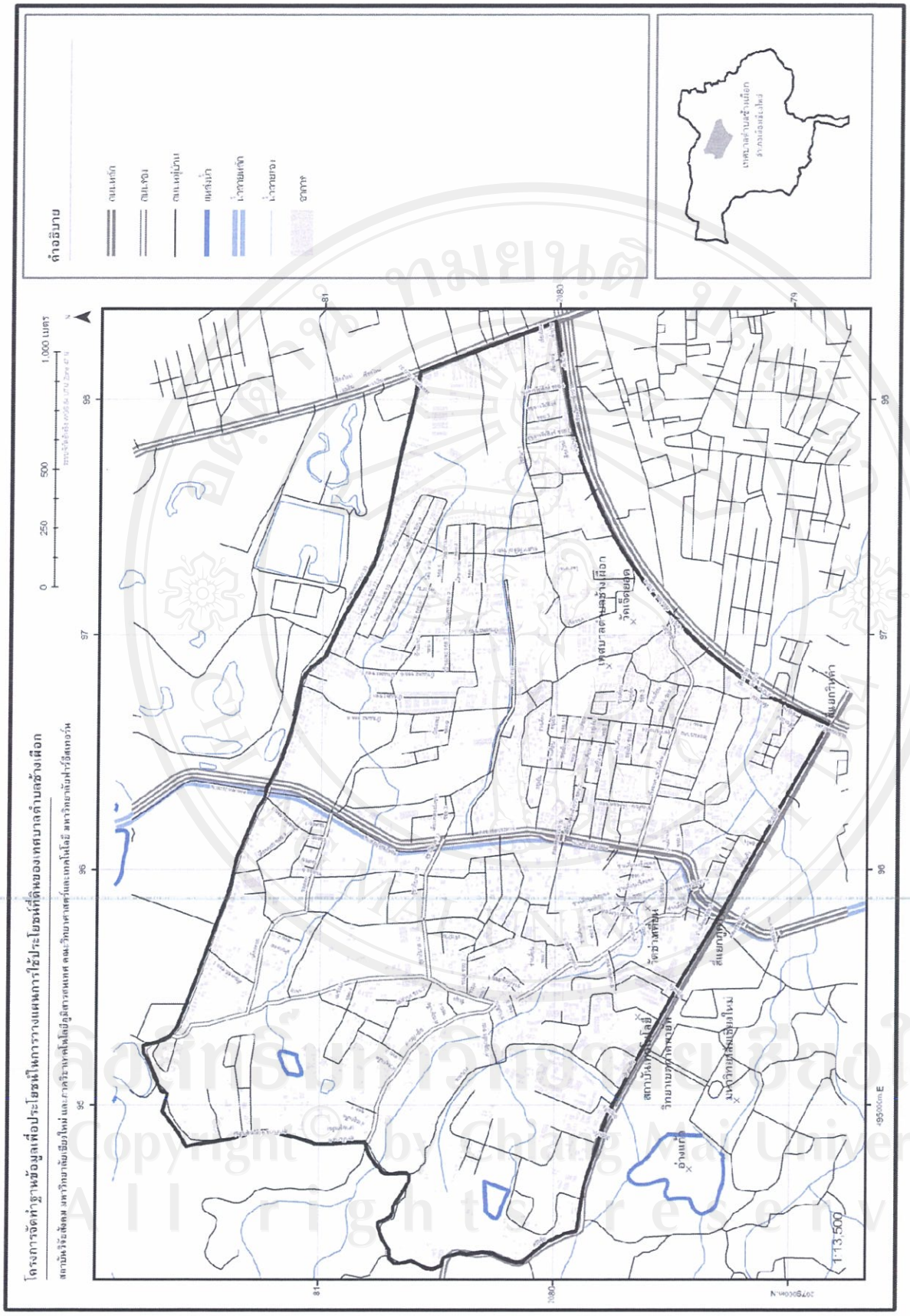


แผนที่ 2. 10ชุดดินในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก

4) ทรัพยากรน้ำ

แหล่งน้ำธรรมชาติมาจากแม่น้ำช่างเคี่ยน มีต้นกำเนิดจากดอยสุเทพ แหล่งน้ำที่สำคัญได้แก่ แม่น้ำช่างเคี่ยน อ่างเก็บน้ำห้วยแก้ว อ่างเก็บน้ำห้วยหยวก และเหมืองช่างเคี่ยน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

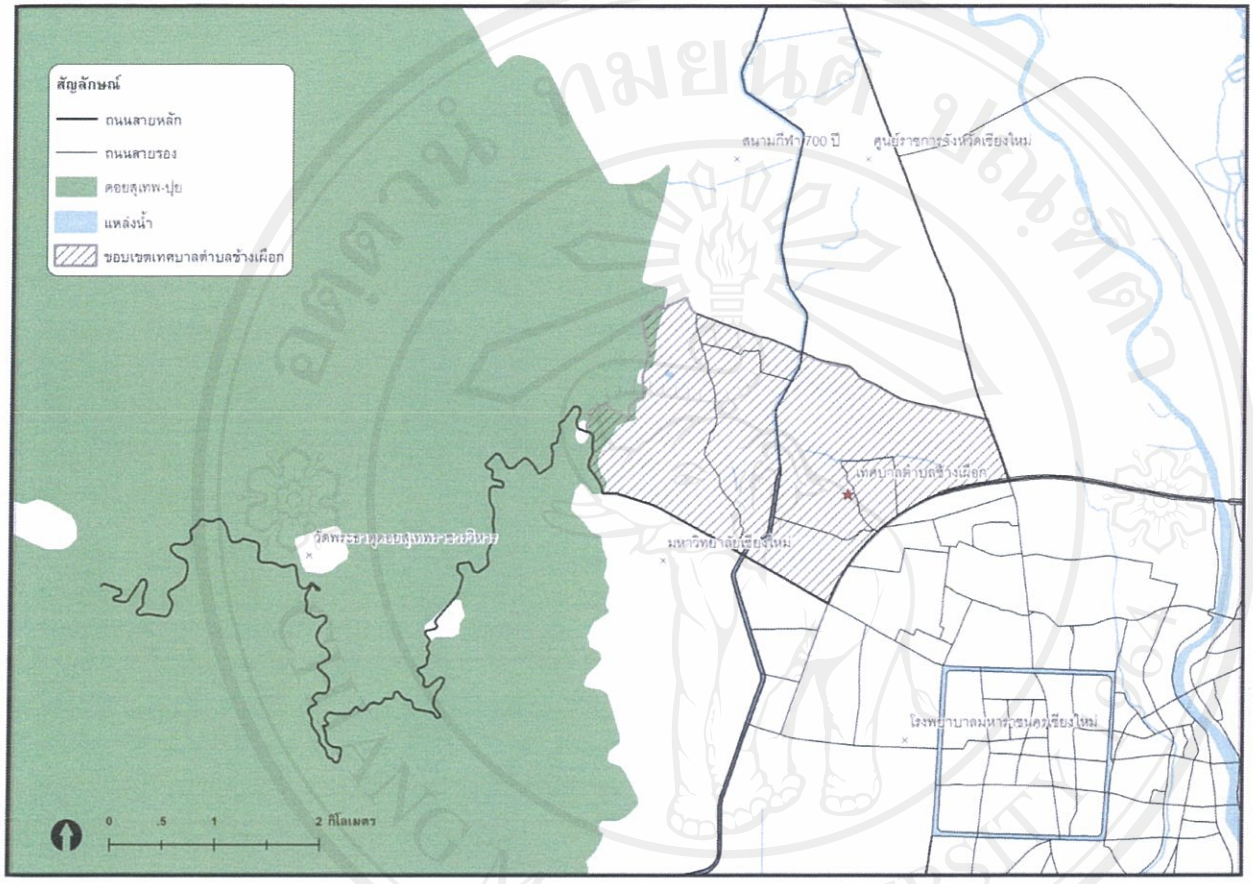


แผนที่ 2. 11แม่น้ำเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

6) ทรัพยากรป่าไม้

เทศบาลตำบลช้างเผือกมีพื้นที่ติดกับเขตป่าสงวนแห่งชาติดอยสุเทพ-ปุย (อ้างอิงจากการซ้อนทับข้อมูลสารสนเทศภูมิศาสตร์ป่าไม้และข้อมูลขอบเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก)



แผนที่ 2. 12ทรัพยากรป่าไม้ของเทศบาลตำบลช้างเผือก

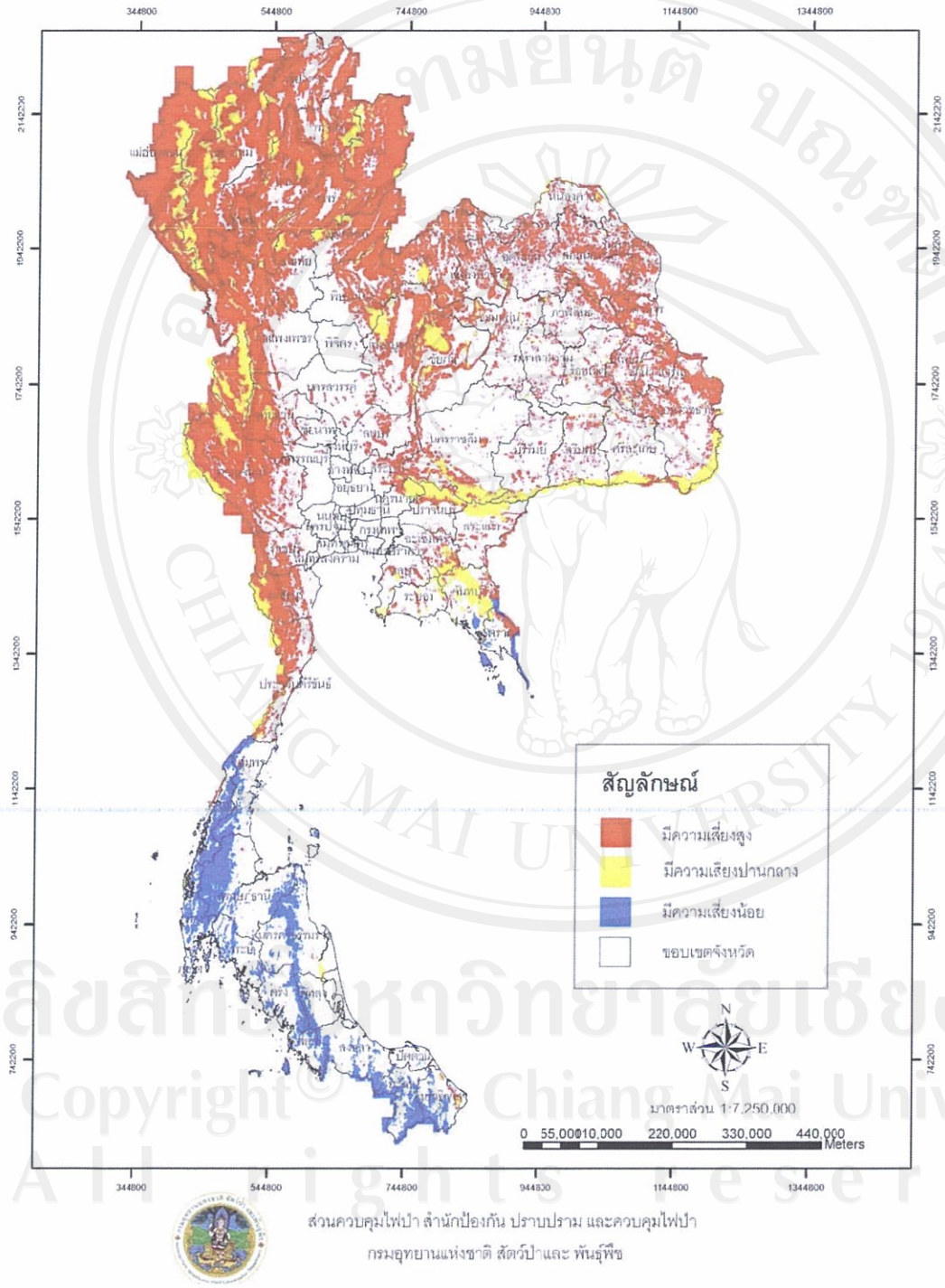
2.2.2 การป้องกันภัยพิบัติ

พื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกมีลักษณะภูมิประเทศเป็นที่ราบเชิงเขา ทำให้มีความเสี่ยงต่อการเกิดไฟป่า ปัญหาหมอกควัน น้ำป่าไหลหลากและดินโคลนถล่ม ตลอดจนภัยพิบัติแผ่นดินไหว

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

1) ไฟป่า

จากการวิเคราะห์จากส่วนควบคุมไฟป่า สำนักงานป้องกัน ปราบปรามและควบคุมไฟป่า กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่าและพันธุ์พืช ได้ระบุว่าอุทยานแห่งชาติดอยสุเทพ – ปุย เป็นพื้นที่ที่มีโอกาสต่อการเกิดไฟป่าในระดับความเสี่ยงสูง ส่งผลให้เทศบาลตำบลช้างเผือกอาจได้รับปัญหาไฟป่าได้



แผนที่ 2. 13พื้นที่เสี่ยงต่อการเกิดไฟป่าของประเทศไทย

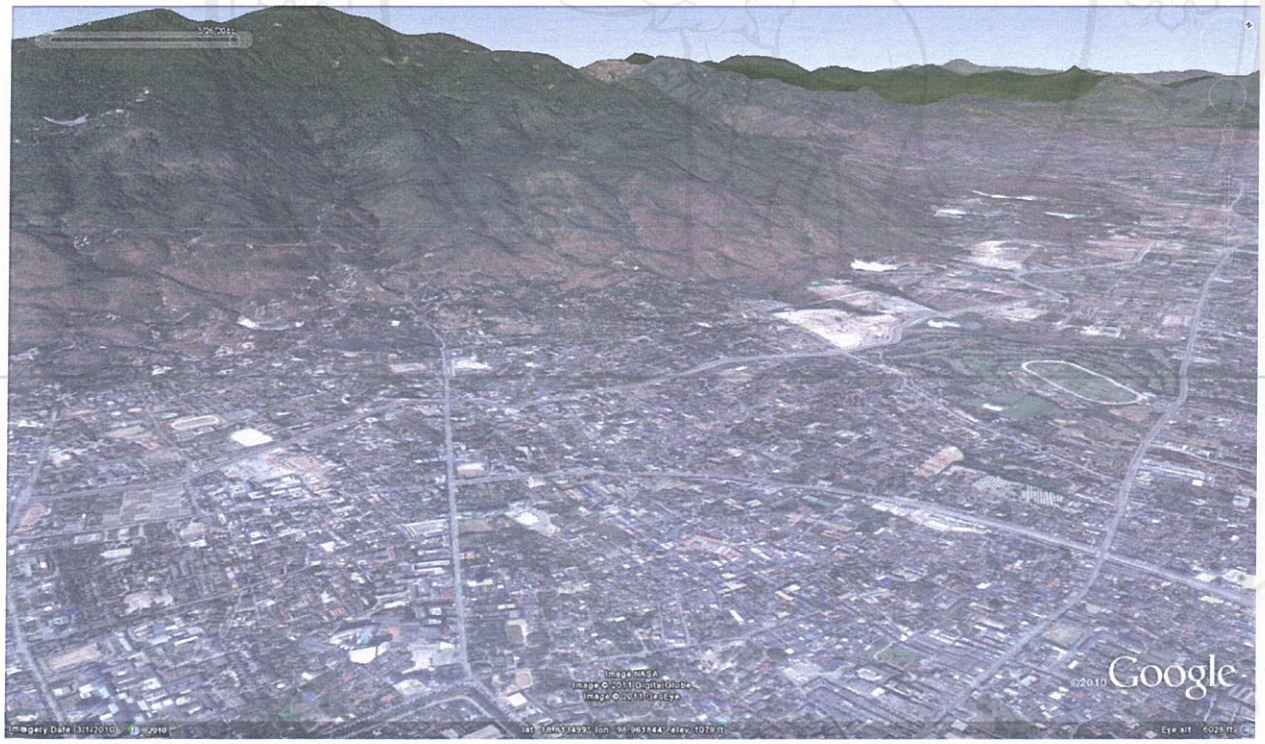
ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

2) ปัญหาหมอกควัน

จากการที่เทศบาลตำบลช้างเผือกตั้งอยู่บนแอ่งเชียงใหม่ – ลำพูน ประกอบการสถานการณ์ในปัจจุบันในช่วงฤดูแล้ง ประชาชนทั่วไปมักจะมีการเผาเพื่อเตรียมพื้นที่ทำเกษตรกรรมส่งผลให้ควันไฟต่างๆ ทั้งที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติและเกิดโดยมนุษย์ที่มีปริมาณเป็นจำนวนมาก ลอยสะสมปกคลุมพื้นที่แอ่งเชียงใหม่ – ลำพูน ดังกล่าวส่งผลให้เทศบาลตำบลช้างเผือกประสบปัญหาหมอกควันเป็นประจำต่อเนื่องทุกปี ซึ่งในปัจจุบันภาครัฐได้ดำเนินงานยกปัญหาหมอกควันขึ้นเป็นวาระแห่งชาติที่ต้องแก้ไขอย่างเร่งด่วน

3) ปัญหาน้ำป่าไหลหลากและดินถล่ม

เทศบาลตำบลช้างเผือก จังหวัดเชียงใหม่พื้นที่ที่มีความเสี่ยงต่อการเกิดดินถล่มสูงที่สุด ซึ่งปัจจัยของการเกิดดินโคลนถล่มมักจะเกิดกับที่ราบเชิงเขาในช่วงที่มีฝนตกหนัก

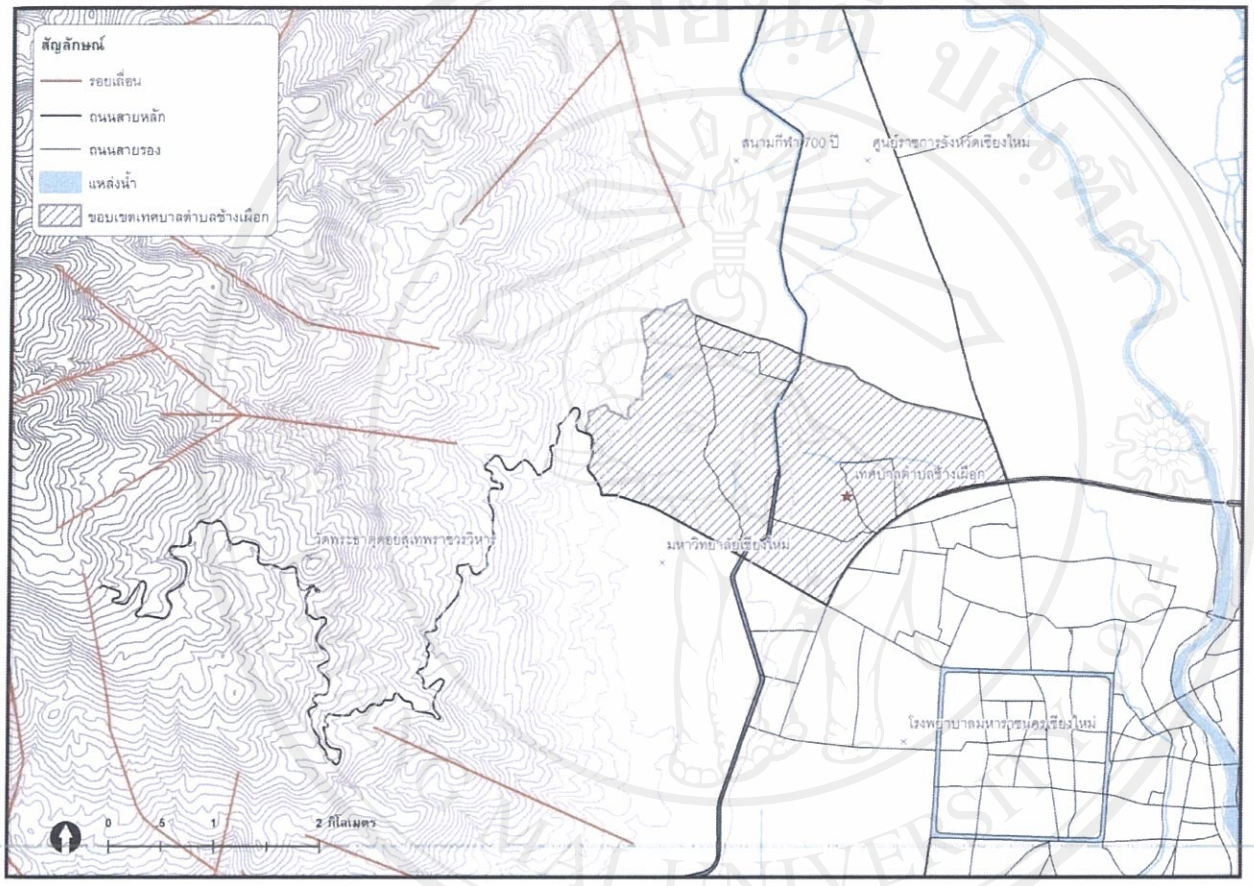


แผนที่ 2. 14 บริเวณเทศบาลตำบลช้างเผือกบนที่ดิดกับดอยสุเทพ-ปุย บนแอ่งเชียงใหม่ – ลำพูน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
All rights reserved

4) แผ่นดินไหว

เทศบาลตำบลช้างเผือก จังหวัดเชียงใหม่ ตั้งอยู่ใกล้แนวรอยเลื่อนขนาดเล็กเป็นจำนวนมาก ในขณะที่พื้นที่เสี่ยงภัยแผ่นดินไหวส่วนใหญ่ของจังหวัดเชียงใหม่มีความเสี่ยงต่อความเสียหายในระดับปานกลาง อย่างไรก็ตามหากมีสิ่งก่อสร้างที่มีโครงสร้างไม่ได้มาตรฐานก็อาจเกิดความเสียหายรุนแรงได้



แผนที่ 2. 15แนวรอบเลื่อนแผ่นดินไหวที่ใกล้กับเทศบาลตำบลช้างเผือก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

2.2.3 เศรษฐกิจ

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากพื้นที่โล่งว่างและพื้นที่อื่น ๆ มาเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และที่พักอาศัย แสดงให้เห็นถึงมีการเปลี่ยนแปลงลักษณะโครงสร้างเศรษฐกิจในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก กล่าวคือจะมีการเติบโตของภาคธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการบริการนักศึกษามากขึ้น ได้แก่ ที่พักอาศัย ร้านสะดวกซื้อ จำหน่ายอาหาร บริการอินเตอร์เน็ต ซักรีด เช่าหนังสือ ถ่ายเอกสาร ซ่อมจักรยานยนต์และเครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น โดยธุรกิจต่างๆที่เกิดขึ้นใหม่ใน

พื้นที่นำมาซึ่งการจ้างงานที่มากขึ้น และการเติบโตทางเศรษฐกิจที่มากขึ้นด้วย โดยภาพรวมของการเปลี่ยนแปลงมีดังต่อไปนี้

1) การค้าและการลงทุน

ภาพรวมของเศรษฐกิจมีแนวโน้มที่จะเติบโตเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มของการบริการ โรงแรม บ้านเช่า ห้องเช่า หอพัก และการค้าปลีกค้าส่ง โดยการเปลี่ยนแปลงเริ่มขึ้นตั้งแต่ ปี พ.ศ.2545 ซึ่งเริ่มมีการพัฒนาที่พักอาศัยเพิ่มขึ้น และข้อมูลในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา(2551-2553) มีจำนวนสถานประกอบการในกลุ่มของการบริการ โรงแรม บ้านเช่า ห้องเช่า หอพัก และการค้าปลีกค้าส่ง เพิ่มจำนวนขึ้นอย่างต่อเนื่อง แสดงให้เห็นถึงความต้องการ และกำลังซื้อของประชาชนที่มีอยู่จำนวนมาก

ตาราง 2. 6จำนวนสถานประกอบการในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก

กิจการ	ปี พ.ศ.2551	ปี พ.ศ.2552	ปี พ.ศ.2553
การผลิต	23	19	17
เกษตรกรรมการล่าสัตว์ และการป่าไม้	4	5	3
กิจการเกี่ยวกับโลหะ หรือแร่	3	3	3
กิจการเกี่ยวกับยานยนต์ เครื่องจักรหรือเครื่องกล	15	12	12
การก่อสร้าง	6	3	4
การค้าปลีก ค้าส่ง	273	211	231
โรงแรม บ้านเช่า ห้องเช่า หอพัก	149	163	181
การบริการ(รวมหาบเร่ และแผงลอย)	313	335	369
กิจการเกี่ยวกับปิโตรเลียม ถ่านหิน และสารเคมี	12	9	10
ตัวกลางทางการเงิน	1	1	1
งานด้านสุขภาพ	3	3	3
การศึกษา	4	4	4
การบริหารราชการ	1	1	1
อื่นๆ	41	50	47
รวม	**848**	**819**	**886**

ที่มา: เทศบาลตำบลช้างเผือก และการสำรวจ

ในส่วนของสถานประกอบการตั้งแต่ในปี พ.ศ. 2553 สถานประกอบการที่พบในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก ส่วนใหญ่เป็นสถานประกอบการขนาดเล็กโดยจำนวนสถานประกอบการที่พบมากที่สุด คือ ธุรกิจบริการ จำนวน 369 ราย รองลงมา คือ การค้าปลีกค้าส่ง และประเภทโรงแรมและร้านอาหาร ตามลำดับ โดยมีจำนวน 231 และ189 ราย ตามลำดับ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved
เลขหมู่.....
สำนักหอสมุด มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

2) การจ้างงาน

จากข้อมูลการสำรวจภาวะการทำงานของประชากร เมื่อวิเคราะห์เป็นรายกิจการ พบว่า กิจการที่มีการจ้างงานสูงที่สุด คือ โรงแรม ร้านค้าอาหาร และการบริการ โดยมีคนทำงานอยู่ 685 ราย คิดเป็นร้อยละ 23.69 ของการจ้างงานทั้งหมด รองลงมาได้แก่ การค้าส่งค้าปลีก โดยมีคนทำงานอยู่ 614 คน คิดเป็นร้อยละ 21.24 ของการจ้างงานทั้งหมด

ตาราง 2. 7แรงงานในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก ปี 2553

กิจการ	แรงงานในเขตเทศบาล (คน)	ร้อยละ
การผลิต	48	1.66
เกษตรกรรมการล่าสัตว์ และการป่าไม้	10	0.34
กิจการเกี่ยวกับโลหะ หรือแร่	16	0.55
กิจการเกี่ยวกับยานยนต์ เครื่องจักรหรือเครื่องกล	32	1.10
การก่อสร้าง	23	0.79
การค้าปลีก ค้าส่ง	404	13.94
โรงแรม บ้านเช่า ห้องเช่า หอพัก	398	13.73
การบริการ(รวมหาบเร่ และแผงลอย)	1224	42.22
กิจการเกี่ยวกับปิโตรเลียม ถ่านหิน และสารเคมี	17	0.59
ตัวกลางทางการเงิน	11	0.38
งานด้านสุขภาพ	10	0.34
การศึกษา	320	11.04
การบริหารราชการ	100	3.45
อื่นๆ	286	9.87
รวม	**2,899**	**100.00**

ที่มา: เทศบาลตำบลช้างเผือก และการสำรวจ

3) การคาดประมาณการจ้างงาน

ในส่วนของการคาดประมาณแรงงานที่เกิดขึ้นจากการจ้างงานในสาขาที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมการดำเนินชีวิตของนักศึกษา ใช้วิธีการคำนวณตัวเลขการจ้างงานที่จะเพิ่มขึ้นจากการส่งเสริมกิจกรรมหลักหรือเศรษฐกิจหลักของเมือง(นักศึกษา) ซึ่งจะทำให้ทราบถึงจำนวนแรงงาน การจ้างงานที่เพิ่มขึ้นในอนาคต และส่งผลให้ทราบถึงการเติบโตการขยายตัวของเมืองในอนาคตจากจำนวนแรงงานที่จะเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของกิจกรรมหลักของเมืองว่าต้องการแรงงานมาทำงานในภาคเศรษฐกิจ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

เท่าไหร่ ซึ่งการคำนวณโดยการใช้ตัว**"ทวีคูณ" (Multiplier)**ซึ่งเป็นการอธิบายว่าเมื่อบุคคลหนึ่งใช้จ่ายเงิน รายจ่ายนั้นจะตกเป็นรายได้ของอีกคนหนึ่ง และบุคคลนั้นก็จะใช้จ่ายออกไปเป็นรายได้ของคนต่อ ๆไป โดยปกติผู้มีรายได้ทุกคนในระบบเศรษฐกิจมักแบ่งรายได้ส่วนหนึ่งเป็นเงินออม และนำรายได้อีกส่วนหนึ่งไปใช้จ่ายเพื่อการบริโภค ดังนั้นรายจ่ายเพื่อการบริโภคและรายได้ในรอบต่อ ๆไปจะลดลงเรื่อยๆ จนกระทั่งเงินส่วนที่ตกไปอยู่ในมือของผู้รับคนสุดท้ายมีค่าใกล้ศูนย์ กระบวนการทำงานของตัวทวีคูณจะสิ้นสุดลงเมื่อเงินออมรวมเท่ากับเงินที่จ่ายออกมารอบแรก การใช้จ่ายของผู้บริโภคแต่ละทอดเท่ากับมูลค่าผลผลิตที่ภาคธุรกิจผลิตเพิ่ม ผลรวมของมูลค่าผลผลิตเหล่านี้คือรายได้ประชาชาติที่เพิ่มขึ้น โดยตัวทวีคูณนี้มีประโยชน์ในการวางแผนเมือง เพราะทำให้ทราบได้ว่าแรงงานในอนาคตจะเพิ่มขึ้นเท่าไหร่ จะได้ทำการวางแผนเมืองเพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองในอนาคตได้ถูกต้อง

ตัวทวีคูณ คือ ผลรวมของอัตราส่วนการจ้างงานหรือรายได้ในกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลักต่อการจ้างงานหรือรายได้ในกิจกรรมทางเศรษฐกิจรอง โดยการจ้างงานในเศรษฐกิจหลักของพื้นที่โครงการคือ การศึกษา โดยเมื่อพิจารณา Base ratio หรืออัตราส่วนของเศรษฐกิจเมือง ซึ่งในที่นี้จะนำเอาสัดส่วนของแรงงานอุตสาหกรรมและในภาคอื่นๆมาหาอัตราส่วนจะสามารถวิเคราะห์ Base Ratio หรืออัตราส่วนของเศรษฐกิจเมืองได้ดังนี้

B: TP = 1: 0.55

TE: TP = 1: 0.68

B: LM = 1: 0.24

B: TE = 1: 0.81

โดยกำหนดให้

B = จำนวนนักศึกษาที่ก่อให้เกิดการจ้างงาน

LM = จำนวนการจ้างงานในกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

TE = การจ้างงานรวม

TP = จำนวนประชากรในเขตพื้นที่โครงการ

จากข้อมูลการจ้างงานจะพบว่าค่า Base Ratio มีค่าเท่ากับ 1: 0.24แสดงให้เห็นว่านักศึกษา 1 คน จะทำให้เกิดการจ้างงาน 0.24 งาน ดังนั้นในทุกๆการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักศึกษา 100 คน จะทำให้เกิดการจ้างงานรองรับ 24 งาน ในทางตรงกับข้ามถ้าจำนวนนักศึกษาในพื้นที่เทศบาลลดลง 100 คน จะทำให้เกิดการจ้างงานลดลง 24งานดังนั้นหากพิจารณาจากจำนวนนักศึกษาในอนาคตปี พ.ศ.2573 คาดว่าจะมีการจ้างงานในพื้นที่เกิดขึ้น 3,584 คน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตาราง 2. 8สรุปแรงงานและประชากรในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก

ประชากร / แรงงาน	จำนวน(คน)
ประชากรรวมในพื้นที่โครงการ (TP)	27,121
การจ้างงานรวม (TE)	18,516
แรงงานในภาคเศรษฐกิจรอง (LM)	3,584
แรงงานในภาคเศรษฐกิจหลัก (B)	14,933

4) แรงงานต่างด้าว

แรงงานต่างด้าวในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือกมี 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่เข้ามาทำงานตามกฎหมายและกลุ่มแรงงานต่างด้าวที่หลบหนีเข้าเมือง โดยเทศบาลตำบลช้างเผือกมีจำนวนแรงงานต่างด้าวในพื้นที่ประมาณ 289 คน โดยส่วนใหญ่แรงงานต่างด้าวที่เข้ามาทำงานในพื้นที่จะเป็นแรงงานต่างด้าวชาวพม่า รองลงมาคือ แรงงานต่างด้าวชาวลาวและกัมพูชา ตามลำดับ ซึ่งแรงงานต่างด้าวเหล่านี้มักเข้ามาประกอบอาชีพเป็นแรงงานก่อสร้าง เนื่องจากในพื้นที่มีการก่อสร้างทั้งหอพัก คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร โรงแรม ฯลฯ เป็นจำนวนมาก

5) การเงิน การคลัง

การจัดเก็บภาษี โดยในปี พ.ศ.2550 เทศบาลสามารถเก็บภาษีทุกประเภทโดยรวมได้ 75,569,978.44 บาท เพิ่มเป็น 79,171,773.21 บาท ในปี พ.ศ.2551 และลดลงเป็น 70,161,396.53 ในปี 2552 คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 2.20 ต่อปี และเมื่อพิจารณาจากรายได้ที่ลดลง จะเป็นในหมวดของรายได้จากทรัพย์สิน และเงินอุดหนุน ขณะที่รายได้จากการเก็บภาษี ค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นในพื้นที่นั้นเพิ่มขึ้นสะท้อนให้เห็นถึงกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เพิ่มขึ้นในพื้นที่ ทำให้ภาคการคลังของเทศบาลตำบลช้างเผือก มีรายได้จากการเก็บภาษีต่างๆ ในพื้นที่ค่อนข้างมั่นคง เนื่องจากสถานการณ์ด้านการเงิน การคลังของเทศบาล มีรายรับมากกว่ารายจ่าย

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตาราง 2. 9 รายการรายรับของเทศบาลตำบลช้างเผือก

รายการ	รับจริงปี2550	รับจริงปี2551	รับจริงปี2552	ประมาณการปี 2553
หมวดภาษีจัดสรร	-	36,231,280.00	31,303,588.74	24,300,000.00
หมวดภาษีอากร	43,883,576.90	12,020,100.25	13,042,385.13	10,950,000.00
หมวดค่าธรรมเนียมค่าปรับและใบอนุญาต	2,431,919.10	2,581,386.05	2,839,553.40	2,324,000.00
หมวดรายได้จากทรัพย์สิน	1,518,709.28	1,840,217.86	1,154,123.39	800,000.00
หมวดเงินอุดหนุนทั่วไป	19,202,902.00	23,037,069.80	19,199,958.15	20,000,000.00
หมวดรายได้เบ็ดเตล็ด	288,437.62	170,995.53	250,187.72	202,000.00
หมวดเงินอุดหนุนเฉพาะกิจ	8,244,433.54	3,290,723.72	2,371,600.00	-
เงินรางวัลในการจัดเก็บภาษี	-	-	-	-
รวม	**75,569,978.44**	**79,171,773.21**	**70,161,396.53**	**34,276,000.00**

ตาราง 2. 10 รายการรายจ่ายของเทศบาลตำบลช้างเผือก

รายการ	รับจริงปี2550	รับจริงปี2551	รับจริงปี2552	ประมาณการปี 2553
งบกลาง	1,912,033.40	2,081,458.00	1,757,178.13	6,677,100.00
จ่ายประจำ	40,032,743.42	46,484,962.09	46,762,791.43	46,916,400.00
เงินเดือนค่าจ้างประจำ	9,991,677.00	10129784.47	10,935,367.00	-
ค่าจ้างชั่วคราว	4,758,452.00	5,146,879.00	5,553,006.00	-
ค่าตอบแทนค่าใช้สอยค่าวัสดุ	22,016,324.86	27,286,990.44	27,356,320.76	-
ค่าสาธารณูปโภค	549,324.56	549,393.18	602,282.67	-
เงินอุดหนุน	2,469,000.00	2,121,600.00	1,188,000.00	2,962,800.00
รายจ่ายอื่นๆ	247,955.00	1,250,315.00	1,127,815.00	548,150.00
รายจ่ายบุคคลากร	-	-	-	20,550,600.00
งบดำเนินงาน	-	-	-	22,854,850.00
รายจ่ายเพื่อการลงทุน	12,105,317.20	14,324,915.43	11,155,840.00	4,982,500.00
ค่าครุภัณฑ์	504,117.20	1,380,015.43	731,840.00	1,442,500.00
ค่าที่ดินและสิ่งก่อสร้าง	11,601,200.00	12,944,900.00	10,424,000.00	3,540,000.00
รายจ่ายจากเงินอุดหนุนทั่วไป	-	-	1,816,120.00	-
รายจ่ายจากเงินอุดหนุนเฉพาะกิจ	3,791,612.00	3,290,723.72	2,371,600.00	-
รายจ่ายจากเงินการถ่ายโอน	4,452,821.54	3,887,053.18	3,927,212.35	-
รวมรายจ่ายทั้งสิ้น	**62,294,527.56**	**70,069,112.42**	**67,790,741.91**	**58,576,000.00**

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

6) รายได้ในระดับครัวเรือน

แหล่งรายได้หลักของพื้นที่เกิดขึ้นจากนักศึกษาเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งโดยเฉลี่ยแล้วนักศึกษาจะมีค่าใช้จ่ายต่อเดือนประมาณ 4,000 บาท และจากการสัมภาษณ์กลุ่มนักศึกษาเหล่านี้ พบว่าจะมีการใช้จ่ายในพื้นที่เทศบาลเฉลี่ยวันละ 105 บาท ดังนั้นจากการวิเคราะห์การจ้างงานในพื้นที่ศึกษา พบว่าจำนวนของนักศึกษาในพื้นที่ 100 คน จะก่อให้เกิดการจ้างงาน 24 งาน ทำให้สามารถประมาณการได้ว่าแรงงานในพื้นที่จะมีรายได้เดือนละ 13,125 บาท(157,500 บาทต่อปี) ต่อคน หรือกว่า 25,000 บาท ต่อครัวเรือน ซึ่งถือเป็นรายได้ที่สูงมากเมื่อเทียบกับรายได้ต่อประชากรของจังหวัดเชียงใหม่ปี พ.ศ.2552 ซึ่งอยู่ที่ 82,752 บาทต่อปี(สำนักสถิติพยากรณ์ สำนักงานสถิติแห่งชาติ)ในด้านค่าใช้จ่ายครัวเรือนในเขตเทศบาลมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือน เดือนละ 18,240 บาทต่อครัวเรือน ทั้งนี้รายจ่ายส่วนใหญ่เป็นรายจ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภค

2.2.4 ประชากรและการบริการสังคม

1) ลักษณะประชากร

ปัจจุบันข้อมูล ณ มีนาคม 2554 เทศบาลตำบลช้างเผือกมีประชากรตามหลักฐานทะเบียนบ้านมีทั้งหมด 9,207 คนแยกเป็นชาย 4,387 คน เป็นหญิง 4,820 คน จำนวนครัวเรือน 6,933 ครัวเรือน โดยแยกได้ดังนี้

ตาราง 2.11 จำนวนประชากรของเทศบาลตำบลช้างเผือกรายหมู่บ้าน แยกชายหญิง ในปีพ.ศ.2554

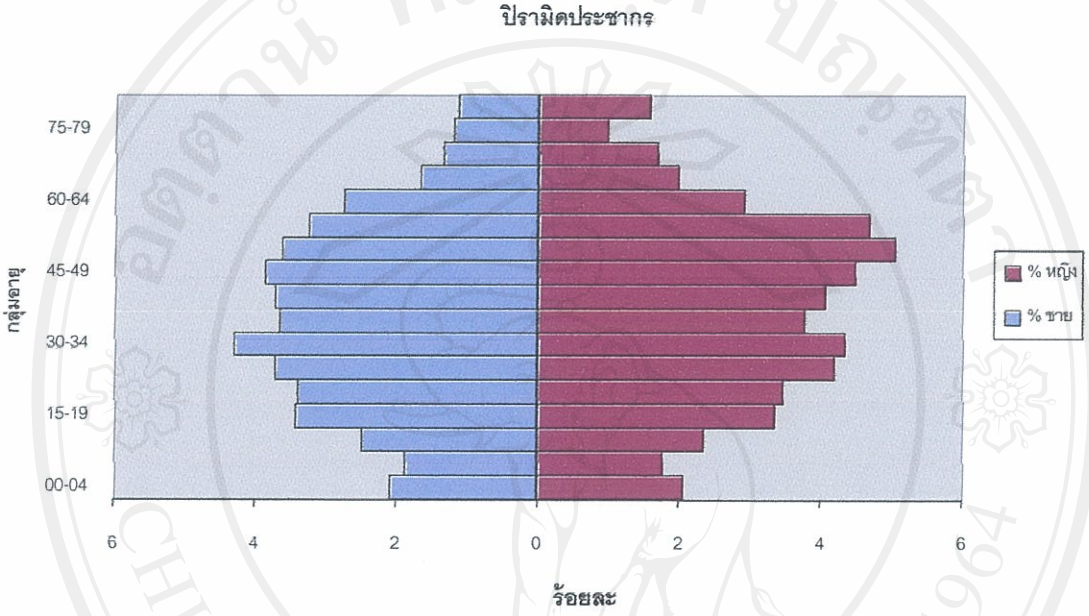
	ชาย	หญิง	รวม
เทศบาลตำบลช้างเผือก	**4,387**	**4,820**	**9,207**
หมู่ 1 บ้านช่างเคี่ยน	2,046	2,125	4,171
หมู่ 2 บ้านเจ็ดยอด	1,794	2,049	3,843
หมู่ 3 บ้านข่วงสิงห์	414	490	904
หมู่ 5 บ้านสนสวย	94	127	221
ทะเบียนบ้านกลาง	39	29	68

ที่มา :เทศบาลตำบลช้างเผือก,มีนาคม 2554

ส่วนโครงสร้างของประชากรจำแนกตามอายุและเพศของเทศบาลตำบลช้างเผือกในปีพ.ศ.2554 แสดงให้เห็นว่า สัดส่วนประชากรวัยพึ่งพิง (0-15 ปี และ 60 ปีขึ้นไป) ต่อสัดส่วนประชากรวัยแรงงาน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

(16-59 ปี) เท่ากับ29.75:70.25จากสัดส่วนดังกล่าวแสดงว่าประชากรในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือกส่วนใหญ่เป็นประชากรวัยแรงงาน และโดยภาพรวมไม่มีปัญหาในเรื่องการรับภาระการเลี้ยงดูประชากรวัยพึ่งพิง แต่ในอนาคตถ้าประชากรวัยแรงงานเข้าสู่ช่วงวัยพึ่งพิง อาจเกิดปัญหารับภาระการเลี้ยงดูประชากรวัยพึ่งพิงขึ้นในอนาคต เนื่องจากในปัจจุบันประชากรวัยพึ่งพิง (0-15ปี) มีจำนวนน้อยกว่าประชากรวัยแรงงานหลายเท่าตัว



รูป 2. 1ปีระมิดประชากรของเทศบาลตำบลช้างเผือก ปีพ.ศ.2554

2) การเปลี่ยนแปลงและจำนวนประชากรของเทศบาลตำบลช้างเผือก

ประชากรในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือกในช่วง ปีพ.ศ. 2542-2553 มีการเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ. 2553มีประชากรรวมทั้งสิ้น 9,184 คน (ข้อมูล ณ ธันวาคม 2553) ซึ่งลดลงจากปี พ.ศ.2542 ที่มีประชากร 10,508 คน รวมลดลง 1,317 คนโดยมีอัตราการลดลงของประชากรเฉลี่ยร้อยละ 1.3 ต่อปีและถ้าพิจารณาการเปลี่ยนแปลงประชากรรายหมู่บ้านในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือกในช่วง ปี พ.ศ. 2550-2553พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่หมู่ 1 บ้านช่างเคี่ยนและหมู่ 2 บ้านเจ็ดยอด ซึ่งเป็นพื้นที่มีการเพิ่มขึ้นของที่พักอาศัยประเภทหอพักในพื้นที่เป็นจำนวนมาก มีอัตราการลดลงของประชากรเฉลี่ยร้อยละ 1 ต่อปี

การลดลงของประชากรในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกตามทะเบียนบ้านมีความสัมพันธ์กับการพัฒนาที่พักอาศัยรวม หรือหอพัก ซึ่งยังคงมีการพัฒนาอยู่จนถึงปัจจุบัน กล่าวคือ ช่วงที่ประชากรมีจำนวนลดลงมากที่สุด คือ ในช่วงปี พ.ศ.2545-2546 ซึ่งเป็นปีที่มีการซื้อขายบ้านและที่ดินจำนวนมาก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

พร้อมกับจำนวนการขออนุญาตก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นกว่าปกติ เพื่อพัฒนาเป็นที่พักอาศัยรวมและเมื่อพิจารณาจะเห็นว่าจำนวนประชากรยังคงลดลงอย่างต่อเนื่อง ขณะที่การพัฒนาอาคารพักอาศัยรวมหรือหอพัก ในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกก็ยังคงมีการพัฒนาต่อเนื่อง แต่มีการชะลอตัวลงตามลำดับเช่นกัน ดังนั้นจากที่กล่าวมาข้างต้นน่าจะเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดการย้ายถิ่นฐานของประชากรออกไป

ตาราง 2. 12การเปลี่ยนแปลงประชากรในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก ปี 2542-2553

ปี พ.ศ.	จำนวนประชากร			อัตราการเปลี่ยนแปลง
	ชาย	หญิง	รวม	
2542	5,095	5,413	10,508	-
2543	5,136	5,448	10,584	0.72
2544	4,863	5,145	10,008	-5.76
2545	4,334	4,624	8,958	-11.72
2546	4,279	4,617	8,896	-0.70
2547	4,377	4,755	9,132	2.58
2548	4,479	4,908	9,387	2.72
2549	4,471	4,909	9,380	-0.07
2550	4,354	4,791	9,145	-2.57
2551	4,374	4,794	9,168	0.25
2552	4,387	4,806	9,193	0.27
2553	4,389	4,795	9,184	-0.02

ที่มา: เทศบาลตำบลช้างเผือก

ตาราง 2. 13การเปลี่ยนแปลงประชากรรายหมู่บ้านในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก ปี 2550-2553

ปีพ.ศ.	หมู่ 1 บ้านช่างเคี่ยน	หมู่ 2 บ้านเจ็ดยอด	หมู่ 3 บ้านข่วงสิงห์	หมู่ 5 บ้านสนสวย
2550	4,299	3,957	870	232
2551	4,216	3,764	864	219
2552	4,194	3,845	870	213
2553	4,169	3,855	874	221

ที่มา: เทศบาลตำบลช้างเผือก

3) ความหนาแน่นและการกระจายตัวของประชากร

พิจารณาประชากรในเขตพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก พบว่าประชากรในเทศบาลมี ความหนาแน่นประชากรในปี 2553 ยังคงเท่ากับ 3 คนต่อไร่ ซึ่งในพื้นที่เขตเทศบาลตำบลช้างเผือก แบ่งพื้นที่ชุมชนเป็น 4 ชุมชน ประกอบด้วยชุมชนช่างเคี่ยน ชุมชนเจ็ดยอด ชุมชนข่วงสิงห์ และชุมชนสนสวย และ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ชุมชนที่มีความแน่นประชากรสูงสุด คือ ชุมชนเจ็ดยอด มีสามชุมชนที่มีความหนาแน่นประชากรเท่ากัน คือ ชุมชนช่างเคี่ยน และชุมชนข่วงสิงห์ ส่วนชุมชนสนสวยเป็นชุมชนที่มีความหนาแน่นประชากรน้อยที่สุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชุมชนบ้านช่างเคี่ยน เป็นชุนชนที่ขนาดพื้นที่มากที่สุด คือ มีพื้นที่ 1,988.13 ไร่ และมีประชากรอยู่อาศัยมากที่สุด จำนวน 4,276 คน และมีความหนาแน่นรวม 2.15 คนต่อไร่ ซึ่งเป็นลำดับที่สอง รองจากชุมชนเจ็ดยอด

ชุมชนบ้านเจ็ดยอด เป็นชุนชนที่มีประชากร และพื้นที่มากเป็นลำดับที่สอง คือมีประชากรรวม 3,817 คน มีพื้นที่ 1,066.25 ไร่ แต่มีความหนาแน่นประชากรรวมมากที่สุด คือ 3.58 คนต่อไร่

ชุมชนบ้านข่วงสิงห์ มีประชากรรวม 876 คน มีพื้นที่ 430.63 ไร่ และมีความหนาแน่นรวม 2.03 คนต่อไร่

ชุมชนบ้านสนสวย เป็นชุมชนที่มีพื้นที่ จำนวนประชากร และความหนาแน่นของประชากรน้อยที่สุด คือ มีพื้นที่ 111.25 ไร่ มีประชากรรวม 222 คน และมีความหนาแน่นรวม 2 คนต่อไร่

ตาราง 2. 14ความหนาแน่นและการกระจายตัวของประชากรรายพื้นที่

หมู่บ้าน	พื้นที่(ไร่)	ประชากร (คน)	ความหนาแน่น(คน: ไร่)
บ้านช่างเคี่ยน	1,988.13	4,276	2.15
บ้านเจ็ดยอด	1,066.25	3,817	3.58
บ้านข่วงสิงห์	430.63	876	2.03
บ้านสนสวย	111.25	222	2.00

ที่มา: เทศบาลตำบลช้างเผือก

จากข้อมูลการกระจายตัวของประชากร และความหนาแน่นประชากรจะพบว่า เทศบาลตำบลช้างเผือกเป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย และมีการกระจุกตัวอยู่เฉพาะพื้นที่ชุมชนเจ็ดยอด ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการก่อสร้างอาคารหอพักมากที่สุด เนื่องจากพื้นที่ดินบริเวณดังกล่าวมีการพัฒนาและจัดสรรเป็นระเบียบ รวมทั้งเป็นที่ตั้งของสถานศึกษา 2 แห่ง คือ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา วิทยาเขตภาคพายัพ (ฝั่งเจ็ดยอด) และโรงเรียนพาณิชยการลานนา อย่างไรก็ดีเมื่อพิจารณาจากสภาพพื้นที่ในปัจจุบัน จะพบว่าเทศบาลตำบลช้างเผือกมีการตั้งถิ่นฐานที่มีความหนาแน่นของประชากรมากกว่าข้อมูลตามทะเบียนราษฎร์ นั่นหมายถึงมีประชากรแฝงในพื้นที่มากกว่าจำนวนประชากรตามทะเบียนราษฎร์อยู่มากกว่าเท่าตัว ซึ่งจะกล่าวถึงในหัวข้อถัดไป

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



แผนที่ 2. 16ความหนาแน่นประชากรในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก

4) ประชากรแฝง

เนื่องจากเทศบาลตำบลช้างเผือกเป็นพื้นที่มีระดับการพัฒนาสูงในปัจจุบัน และจะมีมากขึ้นในอนาคตเพราะตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่และมีพื้นที่ติดต่อกับเทศบาลนครเชียงใหม่ รวมทั้งมีสถานศึกษาทั้งในระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา ตั้งอยู่ในพื้นที่และใกล้เคียง ได้แก่ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่สถาบันราชภัฏเชียงใหม่ สถาบันเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา วิทยาเขตภาคพายัพวิทยาลัยสารพัดช่างเชียงใหม่ โรงเรียนพาณิชยการล้านนา โรงเรียนศรีธนาพานิชยการโรงเรียนโป

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ลิเทคนิคลานนา ตั้งอยู่ในพื้นที่โดยรอบซึ่งสถานศึกษาเหล่านี้เป็นสถาบันการศึกษาที่มีชื่อเสียงมีผู้นิยมส่งบุตรหลานเข้ามาเรียนตามสถานศึกษาต่าง ๆ เหล่านี้เป็นจำนวนมากทั้งจากอำเภอรอบนอกของจังหวัดเชียงใหม่ และจากจังหวัดใกล้เคียงจึงทำให้ประชากรนักศึกษาบางส่วนได้เข้ามาอาศัยอยู่ตามหอพักต่าง ๆในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือกจำนวนหนึ่ง นอกจากนั้นยังมีประชากรที่เป็นผู้ที่เข้ามาทำงานในพื้นที่แต่ไม่ได้ย้ายทะเบียนบ้านเข้ามาด้วย ได้แก่ ข้าราชการเจ้าหน้าที่ พนักงาน และแรงงานที่เข้ามาทำงานในเมืองเชียงใหม่มาอยู่อาศัยในพื้นที่ไม่ว่าจะเป็นบ้านพัก หรือหอพักต่าง ๆโดยไม่มีหลักฐานทางทะเบียนอีกเป็นจำนวนมาก

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลในพื้นที่ศึกษา ทั้งจากเอกสารทางทะเบียน และข้อมูลจากการตอบแบบสอบถาม และการสัมภาษณ์ประชาชนในพื้นที่ โดยเฉพาะผู้ดูแลหอพัก อพาร์ตเม้นท์แมนชั่น คอนโดมิเนียมต่าง ๆ ในพื้นที่ ทำให้เห็นภาพรวมของประชากรแฝงมากขึ้น โดยประชากรแฝงหลัก ร้อยละ 85 เป็นนักเรียน นักศึกษา และร้อยละ 15 เป็นกลุ่มคนอื่นๆ นอกจากนั้นจากการสอบถามพฤติกรรมการอยู่อาศัยของกลุ่มประชากรนี้ พบว่าส่วนใหญ่นิยมเช่าห้องพักอาศัยร่วมกับเพื่อนร่วมห้อง 1-3 คน โดยค่าเฉลี่ยจะอยู่ที่ 1.5 คน ต่อ 1 ห้องพัก จากข้อมูลจำนวนห้องพักของเทศบาลตำบลช้างเผือก มีจำนวนทั้งสิ้น 7,039 ห้อง ดังนั้นประมาณได้ว่าประชากรแฝงในเขตพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก มีจำนวนไม่ต่ำกว่า 10,559 คน และเมื่อรวมกับประชากรทะเบียนราษฎร์ในปัจจุบัน เทศบาลตำบลช้างเผือกจะมีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 19,750 คน[1]

5) คาดประมาณประชากร

บทบาทของเทศบาลตำบลช้างเผือก เป็นชุมชนเมืองที่เติบโตขึ้นจากการเป็นพื้นที่อยู่อาศัยของนักศึกษาในสถาบันต่าง ๆ โดยเฉพาะกลุ่มอาชีวศึกษา และอุดมศึกษาในพื้นที่เทศบาล และใกล้เคียง ดังนั้นการคาดประมาณจำนวนประชากรในอนาคต 20 ปีนอกเหนือจากการคาดประมาณจำนวนประชากรจากทะเบียนบ้านตามแนวโน้มปกติแล้ว จำเป็นที่จะต้องพิจารณาแนวโน้มของจำนวนประชากรแฝง ที่เป็นนักเรียน นักศึกษาของสถาบันการศึกษาต่าง ๆ ร่วมกับจำนวนแรงงานที่เกิดขึ้นในพื้นที่เพื่อรองรับนักศึกษา และผู้อยู่อาศัยในพื้นที่

การคาดประมาณประชากรตามแนวโน้มปกติ ใช้วิธีวิธีคาดประมาณเชิงเส้น (Population Projection: Linear Model) ซึ่งจะพบว่า จำนวนประชากรจะมีจำนวนลดลง โดยในปี พ.ศ.2573 จะมีจำนวนประชากร ทั้งสิ้น 8,605 คน ลดลงจากในปีปัจจุบัน 586 คน

[1] อย่างไรก็ตามการประมาณการจำนวนประชากรแฝงนี้ เป็นการประมาณการเฉพาะกลุ่มคนที่ที่พักอาศัยในพื้นที่จริง(Night Time Population) เท่านั้น สำหรับกลุ่มคนที่ต้องเข้ามาในพื้นที่เวลาทำงาน (Day Time Population) จะต้องพิจารณารายละเอียด และวิธีการประมาณการที่ต่างจากนี้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

จากประชากรแฝง พบว่านักศึกษาที่อยู่ในพื้นที่มีประมาณ 8,975 คน (ร้อยละ 85 ของประชากรแฝง) ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนนักศึกษาในสถาบันต่างๆใกล้เคียง พบว่ามีสัดส่วน ร้อยละ 10.54 ของนักศึกษาทุกสถาบัน และจากการคาดประมาณการจำนวนนักศึกษาในอนาคต 20 ปีของนักศึกษาในสถาบันที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกและพื้นที่เกี่ยวเนื่องด้วยการคาดประมาณเชิงเส้น พบว่ามีจำนวนนักศึกษาพักอาศัยในพื้นที่ประมาณ 14,933 คน

ตาราง 2. 15สถิติจำนวนนักศึกษาของสถาบัน ๆ บริเวณใกล้เคียง

ปี	มหาวิทยาลัยเชียงใหม่	มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา	มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่	โรงเรียนโปลิเทคนิคลานนา	โรงเรียนพณิชยการลานนาเชียงใหม่	รวม	อัตราการเปลี่ยนแปลง
2548	27,382	-	24,082	4,299	3,775	59,538	0.00
2549	29,048	-	24,523	4,451	3,704	61,726	3.54
2550	31,992	9,021	20,601	4,485	3,826	69,925	11.73
2551	34,851	9,027	23,480	4,574	3,849	75,781	7.73
2552	34,622	9,584	24,665	4,723	3,901	77,495	2.21
2553	37,911	10,220	28,129	4,832	4,000	85,092	8.93

ที่มา:สำนักงานคณะกรรมการอุดมศึกษา และสมาคมโรงเรียนอาชีวศึกษาแห่งประเทศไทย

ในส่วนของการคาดประมาณแรงงานที่เกิดขึ้นจากการจ้างงานในสาขาที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมการดำเนินชีวิตของนักศึกษา ใช้วิธีการคำนวณตัวเลขการจ้างงานที่จะเพิ่มขึ้นจากการส่งเสริมกิจกรรมหลักหรือเศรษฐกิจหลักของเมือง(นักศึกษา) ซึ่งจะทำให้ทราบถึงจำนวนแรงงาน การจ้างงานที่เพิ่มขึ้นในอนาคต และส่งผลให้ทราบถึงการเติบโตการขยายตัวของเมืองในอนาคตจากจำนวนแรงงานที่จะเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของกิจกรรมหลักของเมืองว่าต้องการแรงงานมาทำงานในภาคเศรษฐกิจเท่าไหร่ ซึ่งการคำนวณโดยการใช้ตัว**"ทวีคูณ"** (Multiplier) ยังมีประโยชน์ในการวางแผนเมือง เพราะทำให้ทราบได้ว่าแรงงานในอนาคตจะเพิ่มขึ้นเท่าไหร่ จะได้ทำการวางแผนเมืองเพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองในอนาคตได้ถูกต้อง

จากจำนวนนักศึกษาที่จะเพิ่มขึ้นจะมีผลต่อการเพิ่มขึ้นของแรงงานในภาคอื่นเท่าไหร่นั้น จะทำการเทียบอัตราส่วนแรงงานภาคอุตสาหกรรมต่อแรงงานภาคอื่นๆ ในปัจจุบันไปคำนวณเพื่อให้ทราบแรงงานทั้งหมด ซึ่งจากการคาดการณ์ประชากร พบว่า ในปี พ.ศ.2573 มีแรงงานที่เกิดขึ้น 3,584คน และเมื่อรวมจำนวนประชากรตามทะเบียนราษฎร์ กับจำนวนนักศึกษา พบว่าจะมีประชากรจำนวนทั้งสิ้น 27,121 คน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตาราง 2. 16คาดประมาณจำนวนประชากร ปีพ.ศ.2573

ปี	จำนวนประชากร(คน)	จำนวนนักศึกษา (คน)	จำนวนแรงงาน	ประชากรรวม
2554	9,102	9,273	2,225	20,600
2555	9,076	9,571	2,297	20,944
2556	9,050	9,869	2,368	21,287
2557	9,023	10,167	2,440	21,630
2558	8,997	10,465	2,511	21,973
2559	8,971	10,762	2,583	22,316
2560	8,945	11,060	2,654	22,660
2561	8,919	11,358	2,726	23,003
2562	8,893	11,656	2,797	23,347
2563	8,867	11,954	2,869	23,690
2564	8,840	12,252	2,940	24,032
2565	8,814	12,550	3,012	24,376
2566	8,788	12,848	3,083	24,719
2567	8,762	13,146	3,155	25,063
2568	8,736	13,444	3,226	25,406
2569	8,710	13,741	3,298	25,749
2570	8,683	14,039	3,369	26,092
2571	8,657	14,337	3,441	26,435
2572	8,631	14,635	3,512	26,779
2573	8,605	14,933	3,584	27,122

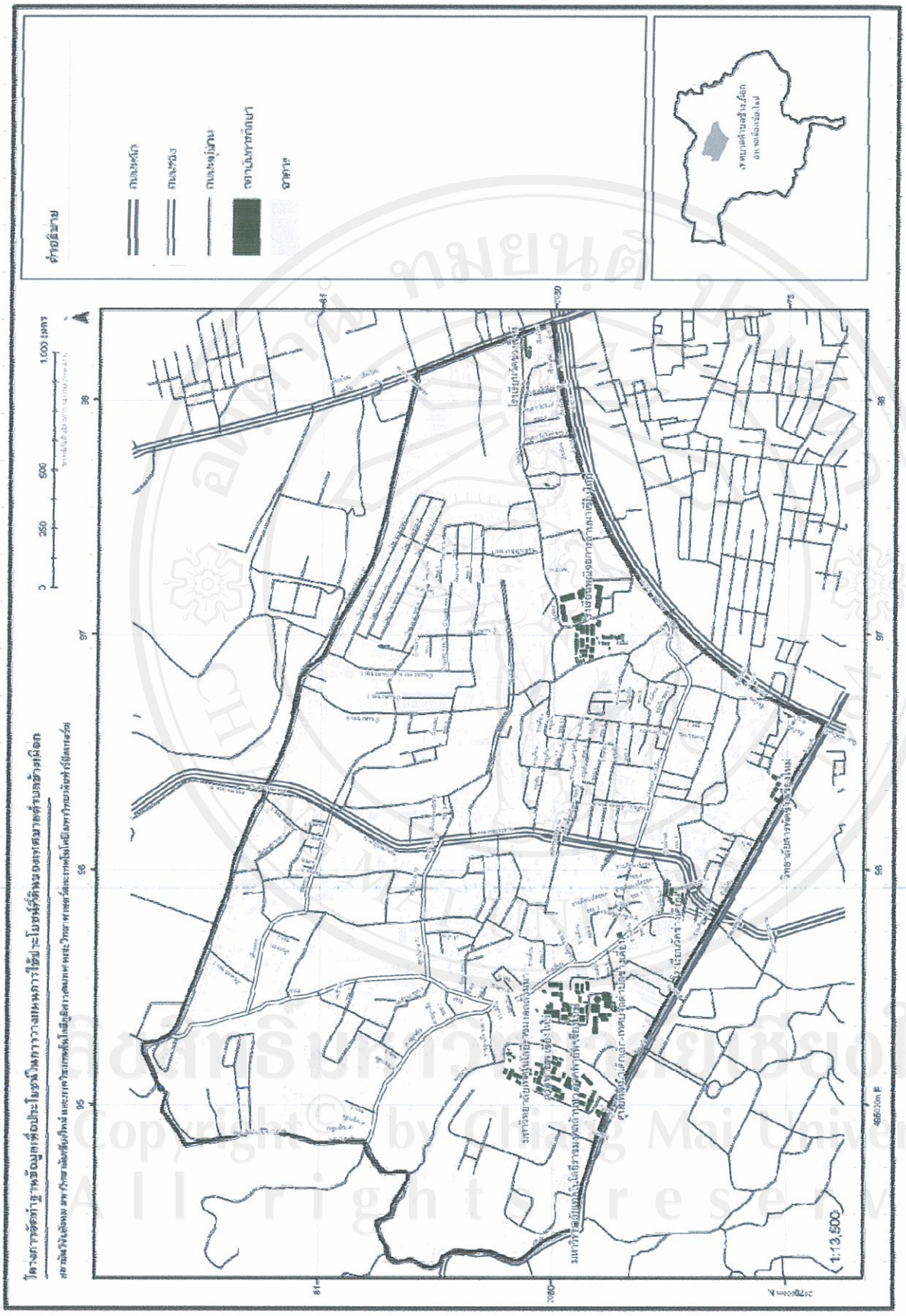
ที่มา: จากการคำนวณ

6) การบริการด้านการศึกษา

ในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกมีการกระจายตัวของสถานศึกษาในระดับต่างๆ ทั้งระดับประถมศึกษา มัธยมศึกษา อาชีวศึกษา และระดับอุดมศึกษา ที่มีมีการดำเนินการโดยรัฐและเอกชน ดังนี้

- ระดับก่อนวัยเรียน ได้แก่ ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก เทศบาลตำบลช้างเผือก และโรงเรียนโชติวิทย์
- ระดับประถมศึกษา และมัธยมศึกษา ได้แก่ โรงเรียนวัดช่างเคี่ยน โรงเรียนวัดเจ็ดยอด และศูนย์การบริการการศึกษานอกโรงเรียน
- ระดับอาชีวศึกษาได้แก่ โรงเรียนพาณิชยการลานนา และโรงเรียนสารพัดช่าง
- ระดับอุดมศึกษา ได้แก่ มหาวิทยาลัยราชมงคลล้านนา ภาคพายัพ เชียงใหม่

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



แผนที่ 2. 17ตำแหน่งที่ตั้งสถาบันการศึกษาในพื้นที่

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

7) การบริการด้านสาธารณสุข

การให้บริการด้านสาธารณสุขในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก ประกอบด้วย โรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบลบ้านเจ็ดยอด ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก รวมทั้งในพื้นที่ยังมีคลินิกต่างๆ ที่ให้บริการแก่ประชาชนในพื้นที่

2.2.5 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

การวิเคราะห์ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินจากการรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิการฐานข้อมูลของกรมพัฒนาที่ดิน และการแปลภาพถ่ายดาวเทียม เพื่อประมวลผลทราบถึงสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน ทั้งด้านประเภท สัดส่วน ปัญหา ข้อขัดแย้ง รวมทั้งแนวโน้มการขยายตัวของกิจกรรมที่จะส่งผลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1) การใช้ประโยชน์ที่ดินภาพรวม

พื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 6.1 ตารางกิโลเมตร หรือ 3,813 ไร่ โดยสามารถสรุปประเภทการใช้ที่ดินในภาพรวม มีรายละเอียดดังนี้

1.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรม

พื้นที่เกษตรกรรมในเทศบาลตำบลช้างเผือก มีพื้นที่เกษตรกรรม 492.54 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 12.92 ของพื้นที่เทศบาลทั้งหมด พบในพื้นที่ของชุมชนเจ็ดยอด และชุมชนช่างเคี่ยน ซึ่งเป็นชุมชนที่มีพื้นที่เกษตรกรรมสูงสุด 419.24 ไร่ และมีสัดส่วนพื้นที่เกษตรกรรมต่อพื้นที่ชุมชนสูงสุด ร้อยละ 19.01 สำหรับภาพรวมของพื้นที่เกษตรกรรมในเขตเทศบาล ส่วนใหญ่เป็นการทำสวนผลไม้ และไม้ดอกไม้ประดับ

1.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่พักอาศัย

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่พักอาศัย ปัจจุบันมีพื้นที่ 1,057.35 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 27.73 ของพื้นที่เทศบาลทั้งหมด เมื่อพิจารณารายชุมชน พบว่าชุมชนช่างเคี่ยนเป็นชุมชนที่มีพื้นที่อยู่อาศัยมากที่สุด คือ 530.61 ไร่ ภาพรวมของชุมชนในพื้นที่เทศบาลจะมีพื้นที่ชุมชนกระจายอยู่โดยทั่วไปทั่วทั้งพื้นที่ มีลักษณะอาคารพักอาศัยหลากหลายรูปแบบ ทั้งบ้านจัดสรร อาคารพักอาศัยรวม บ้านเดี่ยวแบบชุมชนเกษตรกรรมดั้งเดิม เป็นต้น

1.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

พื้นที่พาณิชยกรรมปัจจุบันมีพื้นที่ 146.68 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 3.85 ของพื้นที่เทศบาลทั้งหมด นับว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีสัดส่วนไม่มากนักเมื่อเทียบกับพื้นที่ทั้งเทศบาล ชุมชนที่มี

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

พื้นที่พาณิชยกรรมมากที่สุด คือ ชุมชนเจ็ดยอด มีพื้นที่ 66.01 ไร่ ส่วนชุมชนที่มีสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมมากที่สุด คือ ชุมชนสนสวย คิดเป็นร้อยละ 13.01 ของพื้นที่ชุมชน

1.4 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่โล่งว่าง

พื้นที่โล่งว่าง หรือพื้นที่ที่ปัจจุบันยังไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งแต่เดิมในอดีตเคยใช้เป็นพื้นที่เกษตรกรรม และพื้นที่จัดสรร ซึ่งนับเป็นพื้นที่ที่มีสัดส่วนการใช้ประโยชน์สูงสุดเมื่อเทียบกับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆโดยมีพื้นที่ 1,683.57 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 44.15 ของพื้นที่เทศบาลทั้งหมด และชุมชนที่มีพื้นที่โล่งว่างมากที่สุด คือ ชุมชนช่างเคี่ยน มีพื้นที่ 955.09 ไร่ หรือร้อยละ 43.32 ของพื้นที่ชุมชน

1.5 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานศึกษา

สถานศึกษาที่ตั้งอยู่ในเขตเทศบาลที่สำคัญ ได้แก่ โรงเรียนช่างเคี่ยน โรงเรียนพาณิชยการลานนา วิทยาลัยสารพัดช่าง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา วิทยาภาคพายัพ โดยมีพื้นที่ประมาณ 143.10 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 3.75 ซึ่งชุมชนเจ็ดยอดเป็นที่ตั้งของสถานศึกษาที่มีพื้นที่มากที่สุดประมาณ 42.73 ไร่

1.6 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานที่ราชการและสถาบันสำคัญ

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นพื้นที่สถาบันราชการในเขตเทศบาล มีพื้นที่ที่ 179.10 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 4.70 ของพื้นที่ทั้งทั้งเทศบาล ซึ่งชุมชนที่มีพื้นที่สูงสุด คือ ชุมชนช่างเคี่ยน มีพื้นที่ 91.89 ไร่ ส่วนชุมชนสนสวย ไม่มีพื้นที่สถาบันราชการตั้งอยู่ เมื่อพิจารณาสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินสถาบันราชการ ที่ให้บริการแก่ประชาชนในพื้นที่เทียบกับประเภทอื่น นับว่ามีจำนวนไม่มากนัก

1.7 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันศาสนาได้แก่ พื้นที่ของวัด และสุสานมีพื้นที่รวม 84.04 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.20 ซึ่งในพื้นที่มีสถาบันศาสนาที่เป็นที่มีความสำคัญและเป็นที่รู้จักของบุคคลทั่วไป ได้แก่ วัดช่างเคี่ยน และวัดเจ็ดยอด

1.8 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทแหล่งน้ำ

พื้นที่แหล่งน้ำสำคัญในภาคนับว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีสัดส่วนไม่มากนักเมื่อเทียบกับพื้นที่ทั้งเทศบาล คิดเป็นเพียงร้อยละ 0.70 หรือ 26.61 ไร่ ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในชุมชนช่างเคี่ยนถึง 26.39 ไร่ แหล่งน้ำสำคัญ ได้แก่ อ่างเก็บน้ำ และคลองชลประทาน เป็นต้น

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

2) การใช้ประโยชน์ที่ดินจำแนกตามชุมชน

เมื่อพิจารณาประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินในระดับชุมชน (รายละเอียดตามตารางที่ 2.3.1-1) สรุปได้ว่า

2.1 ชุมชนช่างเคี่ยน มีเนื้อที่รวม 2,204.88 ไร่ เป็นพื้นที่โล่งว่าง ไม่มีการใช้ประโยชน์ คิดเป็นร้อยละ 43.32 ของพื้นที่ชุมชน หรือ 955.09 ไร่ รองลงมา คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักอาศัย มีพื้นที่ 530.61 คิดเป็นร้อยละ 24.07 ของพื้นที่ชุมชน โดยมีชุมชนหนาแน่นบริเวณถนนห้วยแก้ว ซึ่งเป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา และโดยรอบวัดช่างเคี่ยน ซึ่งเป็นย่านการค้าของชุมชน และกระจายทั่วไปตามพื้นที่ ส่วนลำดับที่สาม คือ พื้นที่เพื่อการเกษตรกรรม 419.24 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 19.01 ของพื้นที่ชุมชน โดยส่วนใหญ่เป็นสวนผลไม้ โดยพื้นที่เกษตรกรรมส่วนใหญ่อยู่บริเวณราบเชิงเขาทางทิศตะวันตกของเทศบาล และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม แหล่งน้ำ สถานที่ราชการ และอื่นๆ รวมกันเป็นพื้นที่ 299.93 ไร่คิดเป็นเพียงร้อยละ 13.60 ของพื้นที่ชุมชน

2.2 ชุมชนเจ็ดยอด มีเนื้อที่รวม 1,066.25 ไร่ เป็นพื้นที่โล่งว่างมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 43.48 ของพื้นที่ชุมชน หรือ 463.59 ไร่ พื้นที่ดังกล่าวพบโดยทั่วไปและแทรกอยู่ตามชุมชนที่เป็นที่จัดสรร รองลงมา คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักอาศัย มีพื้นที่ 374.90 คิดเป็นร้อยละ 35.16 ของพื้นที่ชุมชน โดยชุมชนหนาแน่นบริเวณถนนช่างเคี่ยน-เจ็ดยอด ซึ่งเป็นที่ตั้งหอพักนักศึกษา และอาคารพักอาศัยรวม อีกทั้งยังเป็นย่านที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมที่หนาแน่นที่สุดของชุมชนเจ็ดยอดอีกด้วย ส่วนลำดับที่สาม คือ พื้นที่เพื่อการเกษตรกรรม 73.30 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 6.87 ของพื้นที่ชุมชน โดยส่วนใหญ่เป็นสวนไม้ดอก และไม้ประดับ มีสวนผลปะปนบ้าง โดยพื้นที่เกษตรกรรมส่วนใหญ่อยู่บริเวณริมคลองชลประทานสายย่อยที่ตัดจากคลองชลประทานหลักผ่านเข้ามาในชุมชน และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม แหล่งน้ำ สถานที่ราชการ และอื่นๆ รวมกันเป็นพื้นที่ 154.76 ไร่ คิดเป็นเพียงร้อยละ 7.77ของพื้นที่ชุมชน

2.3 ชุมชนข่วงสิงห์ มีเนื้อที่รวม 450.53 ไร่ เป็นพื้นที่โล่งว่างมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 49.27 ของพื้นที่ชุมชน หรือ 212.16 ไร่ พื้นที่ดังกล่าวพบโดยทั่วไป และแทรกอยู่ตามชุมชนที่เป็นที่จัดสรร รองลงมา คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักอาศัย มีพื้นที่ 122.56 คิดเป็นร้อยละ 28.46ของพื้นที่ชุมชน โดยชุมชนกระจายตัวอยู่ทั่วไป ลักษณะที่พักอาศัยส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวในโครงการบ้านจัดสรรชั้นดี และบางส่วนเป็นตึกแถวที่เกาะอยู่ริมถนนสายเชียงใหม่-ลำปาง และเชียงใหม่-แม่ริม ซึ่งจะพบการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมรวมอยู่ด้วย ส่วนลำดับที่สาม คือ พื้นที่สถาบันศาสนา

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

(สุสานจีน) มีพื้นที่ 45.93 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 10.67 ของพื้นที่ชุมชน และมีสถานที่ราชการ และอื่นๆ รวมกันเป็นพื้นที่ 95.91 ไร่คิดเป็นเพียงร้อยละ 4.82 ของพื้นที่ชุมชน

2.4 ชุมชนสนสวย มีเนื้อที่รวม 111.25 ไร่ เป็นพื้นที่โล่งว่างมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 47.41 ของพื้นที่ชุมชน หรือ 52.74 ไร่ พื้นที่ดังกล่าวพบแทรกอยู่ตามชุมชนที่เป็นที่จัดสรร และริมถนนห้วยแก้ว รองลงมา คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักอาศัย มีพื้นที่ 29.28 คิดเป็นร้อยละ 26.32 ของพื้นที่ชุมชน โดยลักษณะที่พักอาศัยส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวในโครงการบ้านจัดสรร ส่วนลำดับที่สาม คือ พื้นที่สถาบันการศึกษา คือ วิทยาลัยสารพัดช่าง มีพื้นที่ 14.76 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 13.27 ของพื้นที่ชุมชน และมีพื้นที่พาณิชยกรรม รวมกันเป็นพื้นที่ 14.47 ไร่คิดเป็นเพียงร้อยละ 13.01 ของพื้นที่ชุมชน เกาะอยู่ริมถนนห้วยแก้ว ซึ่งตลาดที่เป็นที่รู้จัก คือ ตลาดรินคำ

ตาราง 2. 17 การใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ.2553

ประเภทการใช้ที่ดิน	เทศบาล		ชุมชนช่างเคี่ยน		ชุมชนเจ็ดยอด		ชุมชนข่วงสิงห์		ชุมชนสนสวย	
	พื้นที่	ร้อยละ	พื้นที่	ร้อยละ	พื้นที่	ร้อยละ	พื้นที่	ร้อยละ	พื้นที่	ร้อยละ
เกษตรกรรม	492.54	12.92	419.24	19.01	73.30	6.87	-	-	-	-
ที่พักอาศัย	1,057.35	27.73	530.61	24.07	374.90	35.16	122.56	28.46	29.28	26.32
พาณิชยกรรม	146.68	3.85	48.87	2.22	66.01	6.19	17.33	4.02	14.47	13.01
พื้นที่โล่งว่าง	1,683.57	44.15	955.09	43.32	463.59	43.48	212.16	49.27	52.74	47.41
สถานศึกษา	143.10	3.75	10.96	0.50	42.73	4.01	30.35	7.05	14.76	13.27
สถาบันราชการ	179.10	4.70	91.89	4.17	34.15	3.20	2.30	0.53	-	-
สถาบันศาสนา	84.04	2.20	121.82	5.53	11.35	1.06	45.93	10.67	-	-
แหล่งน้ำ	26.61	0.70	26.39	1.20	0.22	0.02	-	-	-	-
รวม	**3,813**	**100.00**	**2,204.88**	**100.00**	**1,066.25**	**100.00**	**430.63**	**100.00**	**111.25**	**100.00**

ที่มา:จากฐานข้อมูลและการแปลภาพถ่าย

3) การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในภาพรวม

เมื่อพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก ปี พ.ศ.2544 จะเห็นได้ว่า มีพื้นที่โล่งว่างมากที่สุด 1,760.56 ไร่ หรือร้อยละ 46.17 ของพื้นที่ทั้งเทศบาล รองลงมาคือพื้นที่พักอาศัย 1,006.15 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 26.39 ของพื้นที่ และลำดับสาม คือ พื้นที่เกษตรกรรม 503.12 คิดเป็นร้อยละ 13.19 ของพื้นที่ทั้งเทศบาล โดยการใช้ประโยชน์พื้นที่ประเภทอื่นๆ ที่เหลือจะมีสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 5 ของพื้นที่ทั้งหมด

เมื่อเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในปีพ.ศ.2544 กับ พ.ศ.2553 พบว่าการใช้พื้นที่เพื่อการพักอาศัย และพาณิชยกรรมมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น จากการพัฒนาอาคารที่พักอาศัย

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

รวม สำหรับกลุ่มนักศึกษาในพื้นที่โดยเฉพาะชุมชนเจ็ดยอด ส่งผลให้พื้นที่พักอาศัยเพิ่มสูงขึ้นกว่าร้อยละ 29.24 หรือร้อยละ 2.09 ต่อปี ขณะที่พื้นที่พาณิชยกรรมสูงขึ้นกว่าร้อยละ 20.77 หรือร้อยละ 1.48 ต่อปี ดังจะเห็นได้ว่า อัตราการเปลี่ยนแปลงพื้นที่พักอาศัย และพาณิชยกรรมที่เพิ่มขึ้นจาก ปี พ.ศ.2544 ถึง 2553 มีจำนวน 51.20 ไร่ และ 36.37 ไร่ ตามลำดับ ขณะที่พื้นที่โล่งว่าง และพื้นที่เกษตรกรรมในช่วงปีเดียวกันได้ลดลง 76.99 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 76.99 เฉลี่ยร้อยละ 3.27 ต่อปี และ 10.57 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 6.04 เฉลี่ยร้อยละ 0.43 ต่อปี ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวลดลงเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ชุมชน โดยจะเห็นได้ว่าพื้นที่ชุมชนมีการเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2533 ถึง 2545 ร้อยละ 74 หรือร้อยละ 6.17 ต่อปี คิดเป็นจำนวน 393 ตร.กม. ส่วนพื้นที่อื่นๆ ได้แก่ สถานที่ราชการ สถานศึกษา สถาบันศาสนา และแหล่งน้ำ ไม่มีการเปลี่ยนแปลง

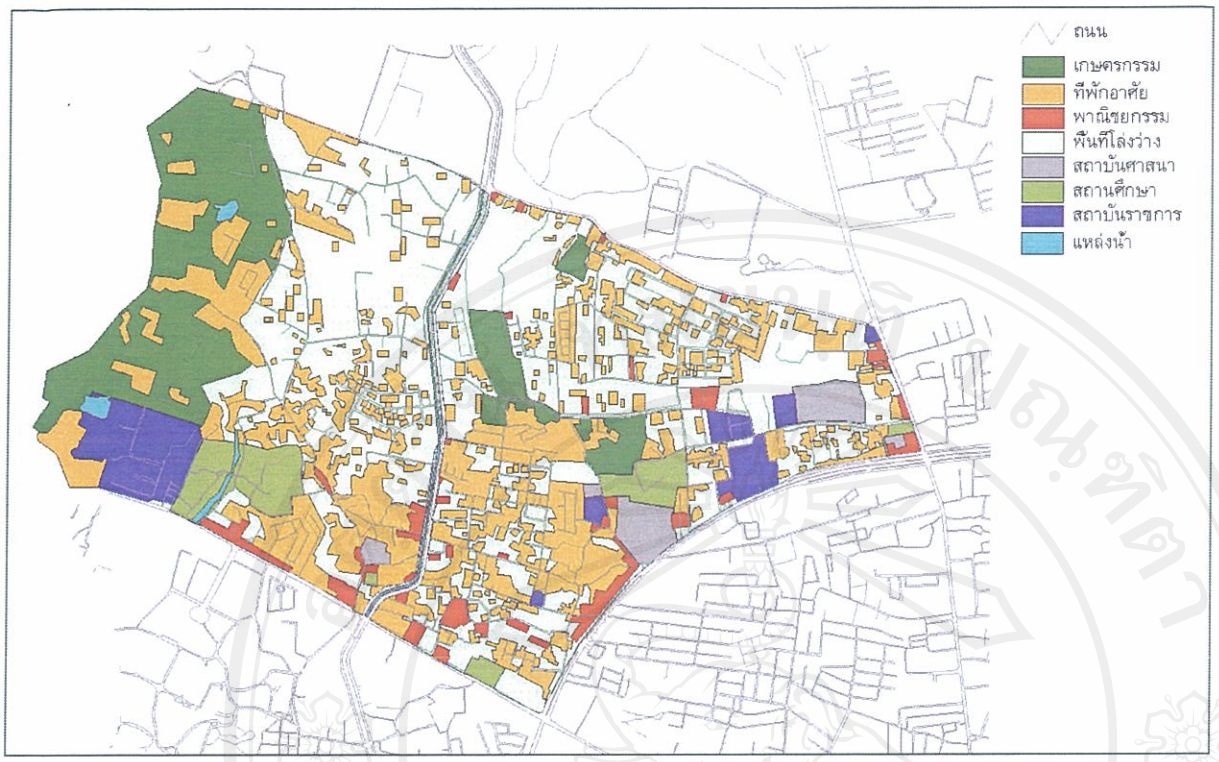
ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก ตั้งแต่ช่วงปี พ.ศ. 2544-2553 จะเห็นภาพเชิงพื้นที่ถึงการเพิ่มขึ้นของพื้นที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมที่เกิดเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากการพัฒนาในทุกด้านที่เข้าสู่พื้นที่ก่อให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สนับสนุนต่อการตั้งถิ่นฐานของชุมชนตามมา

ตาราง 2. 18การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ.2544-2553

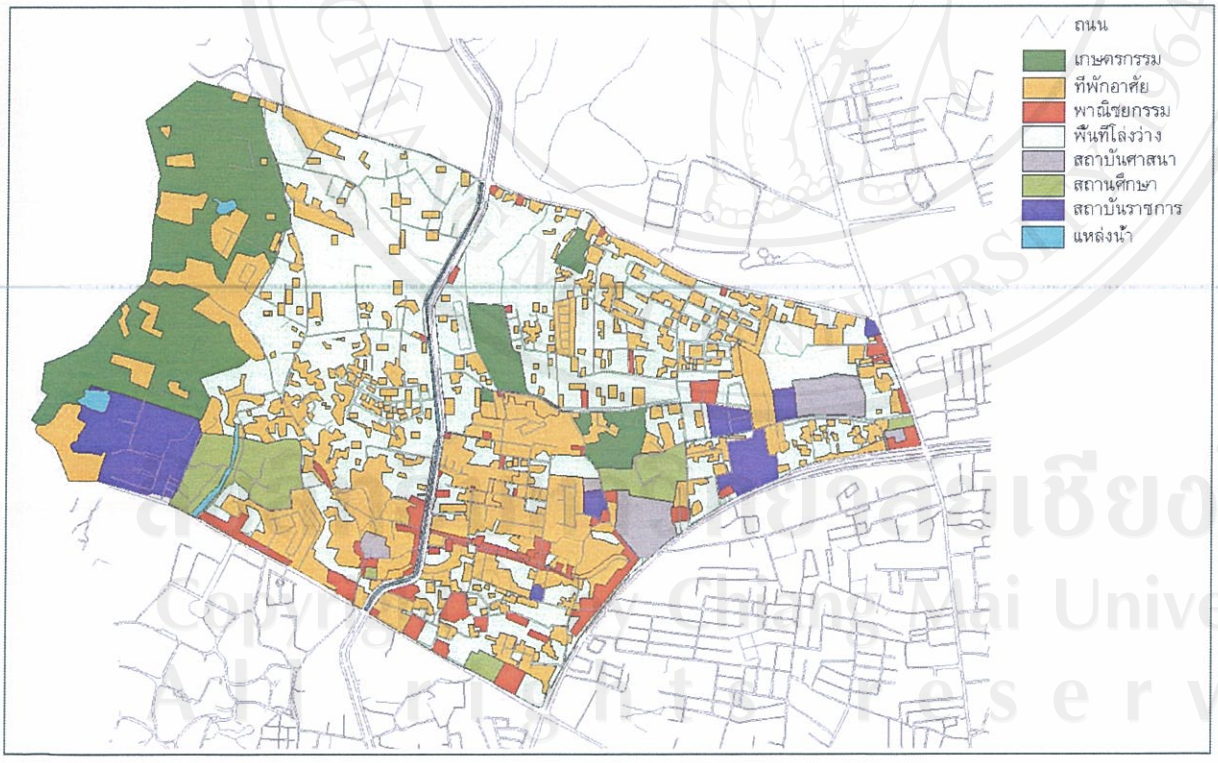
ประเภทการใช้ที่ดิน	ปี2544		ปี2553		การเปลี่ยนแปลง		
	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ร้อยละ/ปี
เกษตรกรรม	503.12	13.19	492.54	12.92	-10.57	-6.04	-0.43
ที่พักอาศัย	1,006.15	26.39	1,057.35	27.73	51.20	29.24	2.09
พาณิชยกรรม	110.31	2.89	146.68	3.85	36.37	20.77	1.48
พื้นที่โล่งว่าง	1,760.56	46.17	1,683.57	44.15	-76.99	-43.96	-3.14
สถานศึกษา	143.10	3.75	143.10	3.75	-	-	-
สถาบันราชการ	179.10	4.70	179.10	4.70	-	-	-
สถาบันศาสนา	84.04	2.20	84.04	2.20	-	-	-
แหล่งน้ำ	26.61	0.70	26.61	0.70	-	-	-
รวม	**3,813**	**100.00**	**3,813**	**100.00**	**175.13**	**100.00**	-

ที่มา:จากการคำนวณ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



แผนที่ 2. 18การใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ.2544



แผนที่ 2. 19การใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ.2553

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

4) การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินรายชุมชน

เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินรายชุมชน พบว่า ชุมชนที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด คือ ชุมชนเจ็ดยอดรองลงมา คือ ชุมชนข่วงสิงห์ ชุมชนสนสวย และชุมชนช่างเคี่ยน โดยแต่ละชุมชนมีการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้

4.1 ชุมชนช่างเคี่ยน มีการเปลี่ยนแปลงเพียงเล็กน้อย กล่าวคือ มีการลดลงของพื้นที่โล่งว่าง และการเพิ่มขึ้นของพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม ในอัตราร้อยละ 0.3 คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 5 ไร่ โดยพื้นที่พาณิชยกรรมที่เพิ่มขึ้นจะมีลักษณะเป็นร้านค้าในชุมชนขนาดเล็กใกล้เคียงกับสถาบันการศึกษา และบางส่วนเกิดขึ้นบริเวณริมถนนคันคลองชลประทาน สาเหตุที่พื้นที่ชุมชนช่างเคี่ยนไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก เนื่องจากลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เป็นถนนซอยลัดเลาะเข้าไปตามชุมชน มีการเข้าถึงพื้นที่ไม่สะดวกเท่าที่ควร

4.2 ชุมชนเจ็ดยอด ดังได้กล่าวมาแล้วว่า ชุมชนเจ็ดยอดเป็นชุมชนที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด โดยพบว่าพื้นที่โล่งว่างและพื้นที่เกษตรกรรม มีพื้นที่ลดลง 49.03 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 4.3 และ 10.58 คิดเป็นร้อยละ 1.00 ตามลำดับ โดยพื้นที่ดังกล่าวถูกพัฒนาให้เป็นที่อยู่อาศัยและและพาณิชยกรรม โดยพื้นที่ที่พักอาศัยมีการพัฒนากระจายตัวอยู่ทั่วไป เช่น ริมถนนช่างเคี่ยน–เจ็ดยอด มากที่สุดคลองชลประทานสายรอง ซึ่งแต่เดิมพื้นที่บริเวณดังกล่าวถูกพัฒนาจากพื้นที่เกษตรกรรม ขณะที่พื้นที่พาณิชยกรรมที่เปลี่ยนแปลงมากที่สุด คือ บริเวณริมถนนช่างเคี่ยน–เจ็ดยอด ซึ่งพัฒนาขึ้นจากพื้นที่โล่งว่าเป็นส่วนใหญ่ สาเหตุสำคัญที่ทำให้พื้นที่ชุมชนเจ็ดยอดมีการพัฒนามากกว่าชุมชนอื่น ๆ คือ ลักษณะทางกายภาพที่เป็นที่ดินจัดสรร มีรูปแบบถนนที่เป็นระเบียบ มีบรรยากาศที่น่าอยู่อาศัย และเป็นที่ตั้งของสถานศึกษาระดับอาชีวะศึกษา และอุดมศึกษา 3 แห่ง

4.3 ชุมชนข่วงสิงห์ เป็นชุมชนที่เป็นที่ตั้งของหน่วยงานราชการ และพื้นที่พักอาศัย อีกทั้งยังมีพื้นที่โล่งว่างสำหรับการพัฒนาอยู่เป็นจำนวนมาก และมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินมากที่สุดของชุมชน ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงที่ดินจากพื้นที่โล่งว่างเป็นพื้นที่เพื่อการพักอาศัย ร้อยละ 4.7 คิดเป็นพื้นที่ 20.24 ไร่ โดยพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลง คือ บริเวณที่ดินที่ติดกับสำนักงานทางหลวงชนบท เป็นโครงการบ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นใหม่

4.4 ชุมชนสนสวย จากปี พ.ศ.2544-2553 ชุมชนสนสวยเป็นชุมชนที่มีการเปลี่ยนแปลงเพียงเล็กน้อย โดยพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงเด่นชัดที่สุด คือ บริเวณแยกรินคำ มีการพัฒนาพื้นที่โล่งว่างบริเวณถนนห้วยแก้ว ใกล้เคียงกับวิทยาลัยสารพัดช่าง เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมเพื่อขายสินค้าประเภทเสื้อผ้า เครื่องประดับต่าง ๆ มีพื้นที่ประมาณ 3 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 1.9

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตาราง 2. 19การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปี 2544 และ 2553

ประเภทการใช้ที่ดิน	เทศบาล			ชุมชนช่างเคี่ยน			ชุมชนเจ็ดยอด			ชุมชนข่วงสิงห์			ชุมชนสนสวย		
	ปี 2544	ปี 2553	ร้อยละ	ปี 2544	ปี 2553	ร้อยละ	ปี 2544	ปี 2553	ร้อยละ	ปี 2544	ปี 2553	ร้อยละ	ปี 2544	ปี 2553	ร้อยละ
เกษตรกรรม	503.1	492.5	-0.3	419.2	419.2	-	83.9	73.3	-1.0	-	-	-	-	-	-
ที่พักอาศัย	1006.2	1057.4	1.4	530.0	530.6	0.0	344.5	374.9	2.8	102.3	122.6	4.7	29.3	29.3	-
พาณิชยกรรม	110.3	146.7	1.0	43.9	48.9	0.3	36.8	66.0	2.7	17.3	17.3	-	12.3	14.5	1.9
พื้นที่โล่งว่าง	1760.6	1683.6	-2.1	960.7	955.1	-0.3	512.6	463.6	-4.6	212.2	212.2	-4.7	54.9	52.7	-1.9
สถานศึกษา	143.1	143.1	-	11.0	11.0	-	42.7	42.7	-	30.4	30.4	-	-	14.8	-
สถาบันราชการ	179.1	179.1	-	91.1	91.9	-	34.2	34.2	-	2.3	2.3	-	14.8	-	-
สถาบันศาสนา	84.0	84.0	-	121.8	121.8	-	11.4	11.4	-	45.9	45.9	-	-	-	-
แหล่งน้ำ	26.6	26.6	-	26.4	26.4	-	0.2	0.2	-	-	-	-	-	-	-
รวม	**3,813**	**3,813**	-	**2,204.9**	**2,204.9**	-	**1,066.3**	**1,066.3**	-	**430.6**	**430.6**	-	**111.3**	**111.3**	-

ที่มา: จากการคำนวณ

หมายเหตุ: 1. – แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ที่ลดลง

2. ข้อมูลพื้นที่อาจมีความคาดเคลื่อน เนื่องจากไม่ได้มีการสำรวจโดยละเอียดในพื้นที่จริง

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

5) การใช้ประโยชน์อาคารในปัจจุบัน

การใช้ประโยชน์อาคารในปัจจุบัน สามารถแยกรายละเอียดได้ดังนี้

ตาราง 2. 20 การใช้ประโยชน์อาคารในปี 2553

ประเภท	จำนวนอาคาร (หลัง)
บ้านพักอาศัย	3,719
หอพัก	172
บ้านพัก (หอพัก)	298
ย่านธุรกิจ	154
บริษัท	13
ร้านสะดวกซื้อ	18
รีสอร์ท	2
สถานที่ราชการ	3
มหาวิทยาลัย	44
โรงเรียนระดับประถมศึกษา	32
โรงเรียนระดับมัธยมศึกษา	15
ลานเอนกประสงค์	3
ที่โล่งว่าง	18
ที่โล่งว่าง (เตรียมการก่อสร้าง)	27
ที่ว่างเปล่า	6
ที่ว่างเปล่า อื่นๆ	6
รวม	**4,530**

หมายเหตุ :การสำรวจในครั้งนี้เป็นการสำรวจข้อมูลเบื้องต้น เนื่องจากเก็บข้อมูลภาคสนามได้เน้นการเก็บข้อมูลอาคารสูง หอพัก ย่านพาณิชยกรรมเป็นหลัก

2.2.6 โครงสร้างพื้นฐาน

การบริการสาธารณะหรือสาธารณูปโภคที่มีอยู่ในพื้นที่ศึกษา โดยโครงสร้างพื้นฐานส่วนใหญ่เป็นการลงทุนโดยภาครัฐและกำกับโดยเทศบาลตำบลช้างเผือก โครงสร้างพื้นฐานเป็นสิ่งจำเป็นต่อการกำหนดพื้นที่การขยายตัวทั้งทางด้านกายภาพและเศรษฐกิจของพื้นที่ เนื่องจากเป็นสิ่งจำเป็นและแรงจูงใจสำคัญต่อการก่อสร้างอาคารในพื้นที่และสามารถส่งผลกระทบต่อสังคมในพื้นที่ได้ในระยะยาว

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

1) เส้นทางคมนาคม

1. เส้นทางคมนาคมสายหลัก ได้แก่ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 11 ลำปางเชียงใหม่ ถนนทางหลวงหมายเลข 1004 ทางหลวงจังหวัดสายเชียงใหม่ – ดอยสุเทพ และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 ถนนเลียบคันคลองชลประทาน โดยมีความกว้างของถนนระหว่าง 8-10 เมตร

2. เส้นทางคมนาคมสายรอง ได้แก่ ถนนที่เชื่อมเส้นทางระหว่างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 ไปยังทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 11 โดยมีความกว้าง 6 เมตร

3. ถนนซอย ได้แก่ ถนนภายในหมู่บ้าน จะมีความกว้างระหว่าง 4-5 เมตร

2) ระบบการจราจร

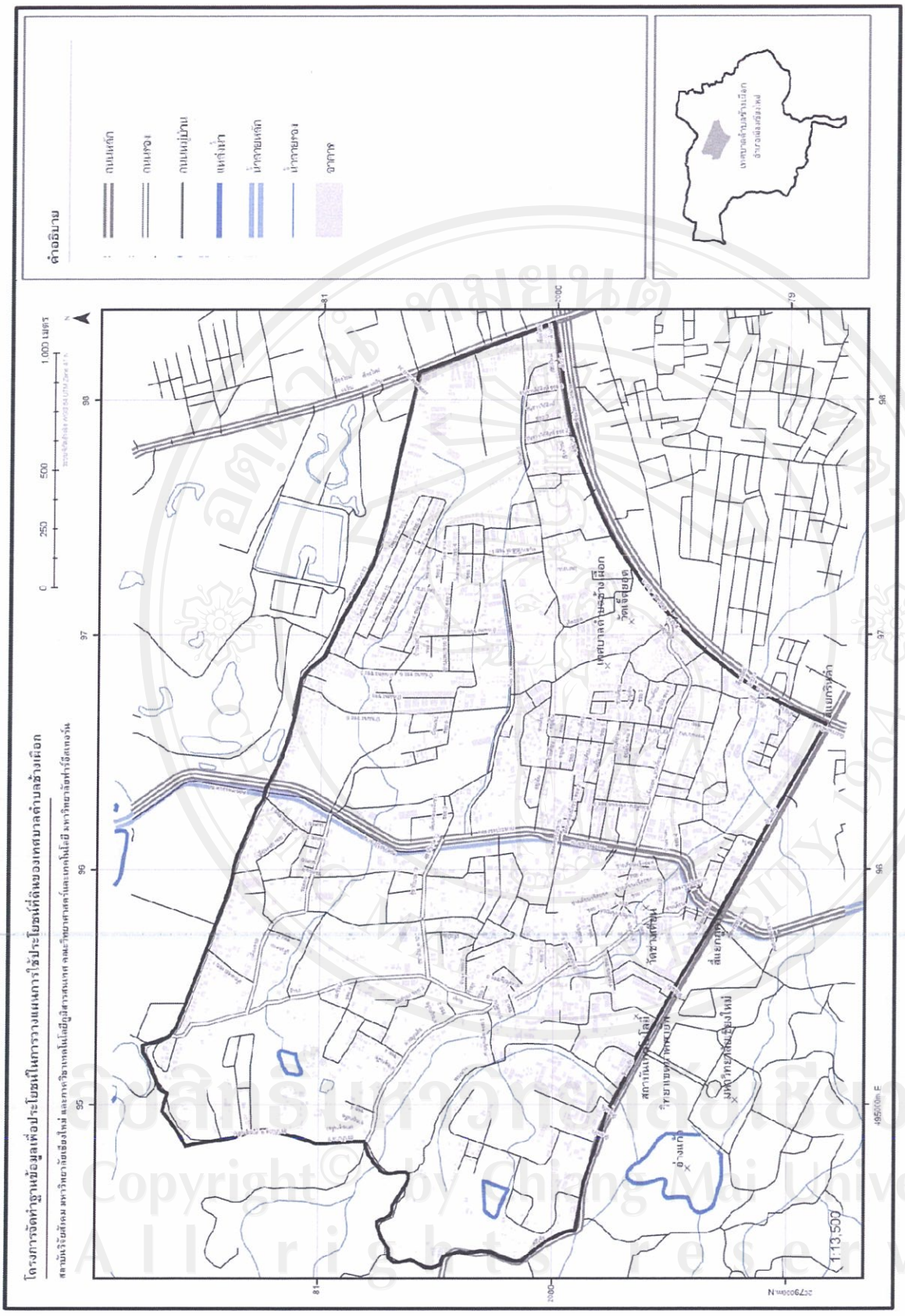
การจราจรในพื้นที่ศึกษามีเพียงระบบเดียวนั้นคือการสัญจรทางบก โดยมีลักษณะเป็นโครงข่ายถนนหลักและถนนรองและย่อยในพื้นที่ แต่ไม่มีการแบ่งลำดับศักย์ของถนนอย่างชัดเจน อีกทั้งในพื้นที่มีย่านชุมชนพักอาศัยเดิมตั้งอยู่ ถนนที่มีอยู่เดิมจึงไม่สามารถรองรับความต้องการของผู้เข้ามาใช้พื้นที่ได้

3) ระบบโครงข่ายถนน

ระบบโครงข่ายถนนของเทศบาลตำบลช้างเผือกมีเส้นทางในสองลักษณะนั้นคือ แบบที่เป็นการขยายตัวตามธรรมชาติของชุมชนเมือง และรูปแบบถนนแบบตาราง (Grid system) ซึ่งโดยมากจะเป็นลักษณะของหมู่บ้านจัดสรรที่มีอยู่ในพื้นที่ซึ่งก่อให้เกิดจุดตัดจุดแยกเป็นจำนวนมากและมีแนวโน้มที่จะส่งผลให้เกิดปัญหาทางด้านการจราจรในอนาคต หากเปิดเส้นทางดังกล่าวให้เป็นสาธารณะและไม่มีแผนการจัดการด้านการจราจรในพื้นที่ดังกล่าวรองรับ โดยพื้นที่ที่เห็นลักษณะนี้ได้ชัดเจนคือพื้นที่ย่านโชตนาทัตพรที่มีลักษณะเป็นหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งปัจจุบันได้มีการเปิดทางสัญจรดังกล่าวให้เป็นเส้นทางสาธารณะที่สามารถเชื่อมระหว่างถนนซุปเปอร์ไฮเวย์และถนนมณฑลทหารบกที่ 33

ลักษณะของการสัญจรเป็นการสัญจรสองทาง (Two-way) ในทุกเส้นทาง โดยมีลักษณะเป็นถนนที่วิ่งสองทางในผิวทางเดียวกันและถนนที่วิ่งสองทางในผิวทางสัญจรที่มีผิวทางแยกการสัญจร(มีเกาะกลางถนนทั้งแบบคูน้ำและแบบเนินดิน) ได้แก่ ถนนซุปเปอร์ไฮเวย์ ถนนเลียบคลองชลประทาน ถนนโพธารามซอย1 โดยถนนโพธารามเป็นถนนเส้นเดียวที่เป็นลักษณะถนนซอยแต่มีคลองย่อยชลประทานผ่านในเส้นทางเลยจัดเป็นเกาะกลางถนนที่มีการแยกเส้นทางสัญจรสองทาง

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



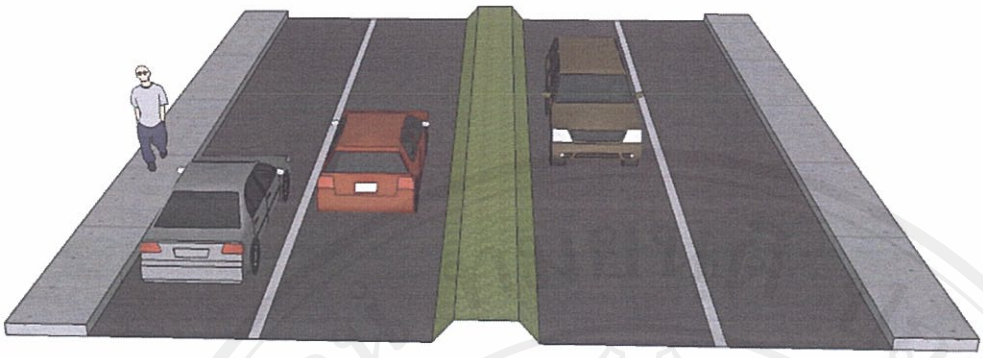
แผนที่ 2. 20 โครงข่ายการสัญจรในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

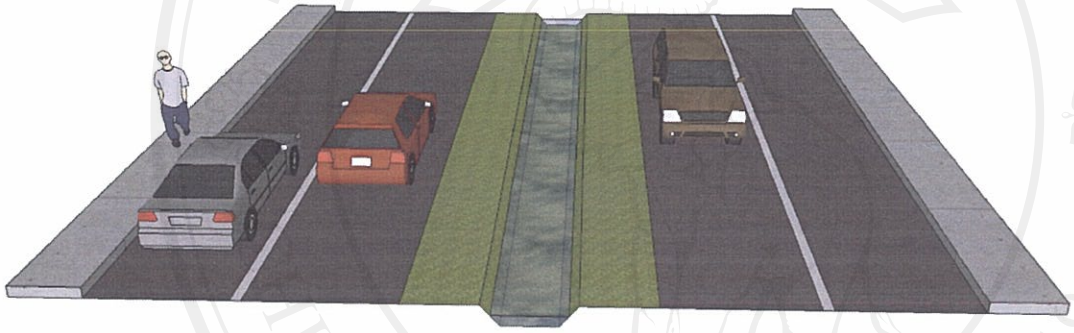


แผนที่ 2. 21 โครงข่ายการสัญจรแบบมีเกาะกลาง

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



รูป 2. 2ถนนมีเกาะกลางแบบคันดิน (Raise Median)



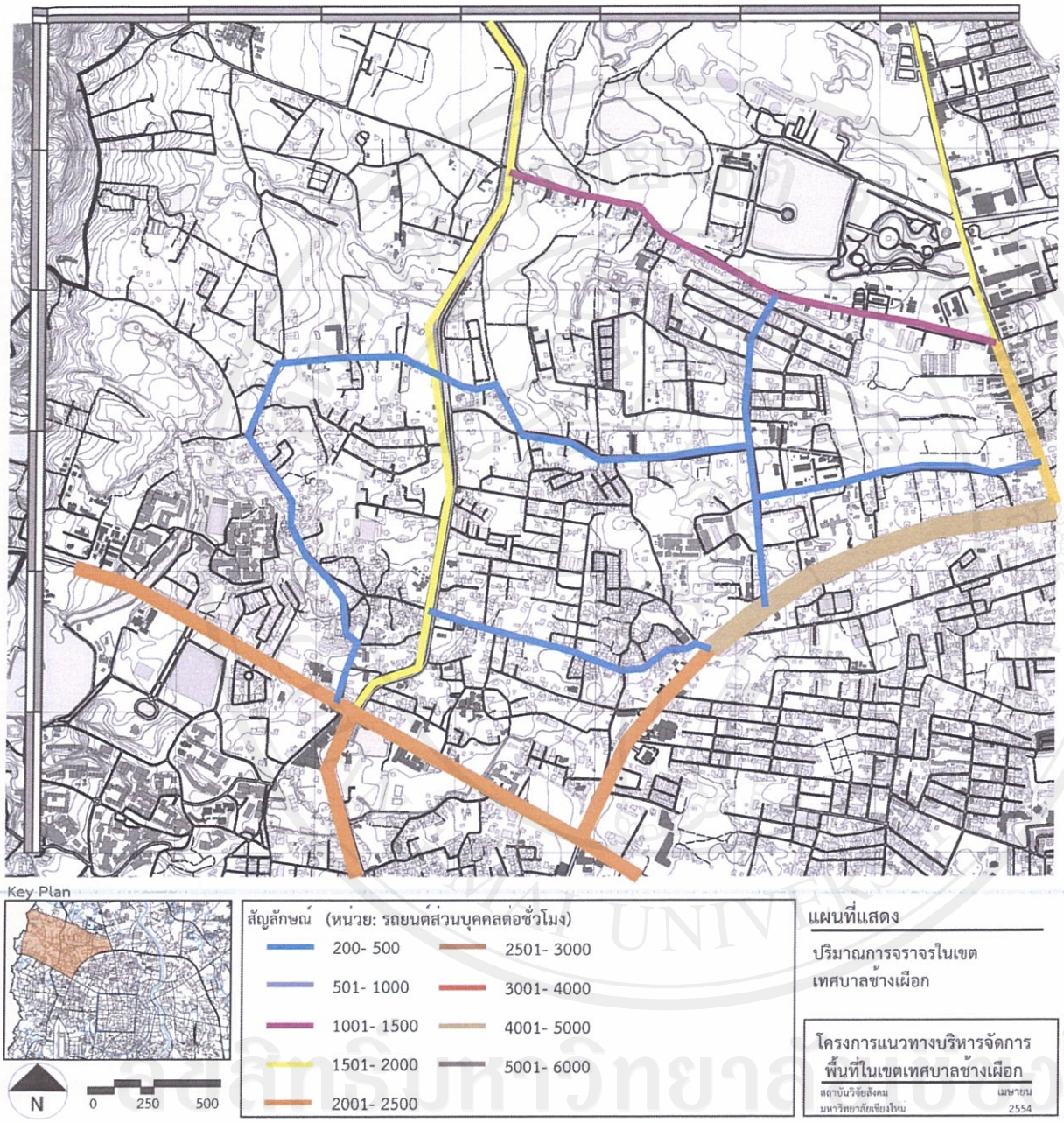
รูป 2. 3 ถนนมีเกาะกลางแบบคูน้ำ (Depress Median)

4) ปริมาณการจราจรบนโครงข่ายถนน

จากการศึกษาข้อมูลปริมาณการจราจรในพื้นที่เมืองเชียงใหม่โดยมีที่มาจากการเก็บข้อมูลโดยกรมทางหลวงและโครงการจำทำแผนแม่บทและออกแบบเพื่อการก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนเมืองเชียงใหม่ซึ่งเป็นข้อมูลในปีพ.ศ. 2549 ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษาพบว่า ในช่วงเวลาเร่งด่วนของวันทั้งช่วงเช้าและช่วงเย็น โครงข่ายถนนหลักที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษาเช่นถนนซุปเปอร์ไฮเวย์และถนนห้วยแก้ว มีจำนวนรถยนต์มากที่สุดซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในช่วง 1,000-2,000 คันต่อชั่วโมงต่อทิศทาง โดยมีถนนรองและถนนซอยในพื้นที่รองรับจราจรในช่วง 200-1,000 คัน อย่างไรก็ตามมีการเปลี่ยนแปลงการจราจรในบริเวณดังกล่าว จากการสังเกตโดยคณะศึกษาพบว่าถนนเจ็ดยอด-ช่างเคี่ยนมีปริมาณการจราจรเพิ่มมากขึ้นโดยเฉพาะยานพาหนะประเภทรถจักรยานยนต์ สาเหตุส่วนหนึ่งมาจากการเป็นพื้นที่รองรับการ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

อยู่อาศัยของนักศึกษาที่ขยายตัวเข้ามาในพื้นที่ดังกล่าวและเป็นเส้นทางลัดที่เชื่อมระหว่างถนนคันคลองชลประทานทางทิศตะวันตกและถนนซุปเปอร์ไฮเวย์



แผนที่ 2. 22ปริมาณการจราจรในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

5) ระบบไฟฟ้า

เทศบาลตำบลช้างเผือกทั่วทั้งพื้นที่ได้รับการบริการระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้าของเชียงใหม่ ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของการไฟฟ้าเขตที่ 1 เชียงใหม่ โดยรับซื้อกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย ณ แหล่งผลิตแม่เมาะ โดยมีสถานีจ่ายไฟฟ้าอยู่ 5 สถานี (ข้อมูลปี พ.ศ. 2550)ระบบ

ไฟฟ้าในพื้นที่ศึกษาได้ให้บริการครอบคลุมทั่วทั้งพื้นที่ โดยระบบไฟฟ้าแบ่งเป็นไฟฟ้าพลังงานและไฟฟ้าแสงสว่าง แต่อย่างไรก็ตามระบบไฟฟ้าแสงสว่างที่เป็นบริการสาธารณะที่มีอยู่ในพื้นที่ยังไม่ครอบคลุมพื้นที่มากนัก ซึ่งส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยของประชาชนในพื้นที่

6) ระบบประปา

การระบบประปาในพื้นที่แบ่งได้เป็น 3 ระบบ ซึ่งโดยพื้นที่ทั้งหมดบริเวณฝั่งตะวันออกของถนนคันคลองชลประทาน และฝั่งตะวันตกบริเวณริมถนนสายหลักรับการบริการประปาโดยรัฐดำเนินการ คือ สำนักงานประปาเชียงใหม่ แต่ในพื้นที่ชุมชนบริเวณเชิงเขานั้น(ฝั่งตะวันตกของถนนคันคลองชลประทานที่อยู่ห่างจากถนนสายหลัก)โครงข่ายระบบประปาจากสำนักงานประปาเชียงใหม่ยังไม่ครอบคลุมพื้นที่ จึงใช้ระบบประปาหมู่บ้านหรือประปาภูเขา ซึ่งมีแหล่งต้นน้ำจากดอยสุเทพและแหล่งน้ำในพื้นที่อื่นๆ ร่วมกับประปาบาดาลในพื้นที่ ซึ่งมีการสูบน้ำบาดาลขึ้นมากักเก็บบริเวณสุสานช่างเคี่ยนก่อนการจ่ายน้ำไปยังพื้นที่รับบริการ

7) ระบบโทรคมนาคม

ในจังหวัดเชียงใหม่รวมไปถึงพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกมีผู้ให้บริการระบบโทรคมนาคมอยู่ 2 ผู้ให้บริการนั่นคือ บมจ.ทีโอที (องค์การโทรศัพท์) โดยในปีพ.ศ. 2550 มีจำนวนเลขหมาย 122,076 หมายเลข ในจำนวนดังกล่าวบ้านพักอาศัยเป็นประเภทของผู้เช่าที่มีมากที่สุด อีกผู้ให้บริการนั้นคือ บมจ. ไทยเทเลโฟนแอนด์เทเลคอมมูนิเคชั่น (ทีทีแอนที) มีจำนวน 129,434 เลขหมาย ในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกระบบดังกล่าวครอบคลุมทั่วทั้งพื้นที่เนื่องจากระบบคมนาคมในประเทศไทยนั้นใช้แนวการวางระบบเดียวกับระบบไฟฟ้า อย่างไรก็ตามพื้นที่ที่มีการพักอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น ระบบคมนาคมดังกล่าวและระบบอื่นๆ ไม่ว่าจะเป็นระบบเคเบิลทีวี หรืออินเตอร์เน็ต มักจะใช้เสาและแนวเดียวกันกับระบบไฟฟ้า ซึ่งอาจจะมีไม่เพียงพอต่อความต้องการและการวางระบบดังกล่าวไม่เป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้าทำให้เกิดลักษณะการพันของสายโทรคมนาคมต่างๆ ที่ไม่เป็นระเบียบพบเห็นได้ทั่วไปในพื้นที่

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



รูป 2. 4ความไม่เป็นระเบียบของสายโทรคมนาคม ที่บดบังทัศนียภาพของเมือง

8) ระบบระบายน้ำและการบำบัดน้ำเสีย

ในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกยังไม่มีระบบการบำบัดน้ำเสียที่เกิดขึ้นในพื้นที่มีเพียงระบบระบายน้ำของเทศบาลตำบลช้างเผือกที่มีลักษณะเกาะไปตามถนนเส้นหลัก เส้นรอง รวมถึงถนนย่อยบางเส้นในพื้นที่แล้วจึงระบายลงลำเหมือง แม่น้ำ และคลองชลประทาน แต่ในพื้นที่ก็ยังประสบกับปัญหาการระบายน้ำทำให้เกิดปัญหาน้ำท่วมน้ำขังในพื้นที่ สาเหตุการเกิดน้ำท่วมในพื้นที่นั้นมาจากการปิดกั้นการไหลของน้ำสู่เมืองโดยถนนซุปเปอร์ไฮเวย์ ถนนอื่นๆ และการก่อสร้างอาคารที่ขวางทางน้ำหรือถมทางน้ำสาธารณะ ซึ่งปัจจุบันได้รับการแก้ไขในระดับหนึ่ง แต่ในอนาคตหากไม่ได้มีการวางแผนด้านการระบายน้ำและการบำบัดน้ำเสียที่มาจากอาคารสูงหรือโครงการต่างๆ ในพื้นที่ก็อาจทำให้ปัญหาน้ำเสียในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น

9) ระบบกำจัดขยะ

การกำจัดขยะของเทศบาลตำบลช้างเผือกมีการจัดเก็บขยะเป็นประจำทุกวัน จากการดูแลรับผิดชอบของเทศบาลตำบลช้างเผือก โดยมีเส้นทางการจัดเก็บที่แน่นอน และมีการเปลี่ยนแปลงเวลาเป็นบางครั้งเพื่อความเหมาะสมกับลักษณะของการจราจร นอกจากนั้นในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกมีพื้นที่จัดเก็บและคัดแยกขยะในชุมชนข่วงสิงห์ (ตั้งอยู่ในพื้นที่สุสานข่วงสิงห์) ซึ่งเป็นพื้นที่คัดแยกและพักขยะของเทศบาลตำบลช้างเผือกก่อนนำไปกำจัดต่อยังพื้นที่รอบนอกของเมือง

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved



แผนที่ 2. 23พื้นที่คัดแยกและกำจัดขยะของเทศบาลตำบลช้างเผือก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

10) พื้นที่สีเขียว

จากการที่เทศบาลตำบลช้างเผือกเป็นแหล่งที่พักอาศัย และองค์ประกอบของที่พักอาศัยที่ดีอีกสิ่งหนึ่งนั่นคือพื้นที่สีเขียว เนื่องจากเป็นสิ่งที่ช่วยกรองมลพิษเสริมสร้างสุขภาพกายและจิตใจแก่ผู้ใช้พื้นที่ แต่ปัญหาที่พบในพื้นที่ศึกษานั้นคือมีพื้นที่สีเขียวไม่เพียงพอต่อความต้องการจากงานวิจัยมาตรการในการเพิ่มและจัดการพื้นที่สีเขียวในเขตชุมชนเมืองอย่างยั่งยืนโดยศูนย์วิจัยป่าไม้ คณะวนศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ได้ให้นิยาม คำว่า “พื้นที่สีเขียวในเขตชุมชนเมือง” หมายถึงพื้นที่ว่าง

ในเขตเทศบาลซึ่งมีพืชพรรณเป็นองค์ประกอบหลักและได้รับการจัดการตามหลักวนวัฒนวิทยาและหลักการทางภูมิสถาปัตย์ เพื่อเสริมสร้างภูมิทัศน์ให้แก่พื้นที่เมืองโดยแบ่งพื้นที่สีเขียวออกเป็น

1.พื้นที่ธรรมชาติเป็นพื้นที่ที่มีอยู่ตามธรรมชาติ แหล่งรวมของระบบนิเวศที่มีอยู่ตามธรรมชาติ ในพื้นที่ศึกษาจะอยู่ในบริเวณไหล่เขาเชิงดอยสุเทพซึ่งประกาศเป็นพื้นที่อุทยานแห่งชาติ อย่างไรก็ตามพื้นที่ดังกล่าวยังไม่ได้รับการจัดการเนื่องจากขาดพื้นที่แนวกันชนตามไหล่เขา ซึ่งปัจจุบันพบว่ามีการสร้างอาคารสูงในพื้นที่ดังกล่าว

2.พื้นที่สีเขียวบริการ เป็นพื้นที่สีเขียวที่ประชาชนสามารถเข้าไปใช้เพื่อพักผ่อน ออกกำลังและพบปะพูดคุยกัน โดยแบ่งเป็นหลายระดับเพื่อแทรกเข้าไปตามพื้นที่ว่างของเมืองแบ่งเป็น สนามเด็กเล่น(Playground) สวนหย่อม(Pocket park) สนามกีฬา สวนสาธารณะละแวกบ้าน(Neighborhood Park) สวนสาธารณะระดับชุมชน(District Park) สวนสาธารณะระดับย่าน(District Park) สวนสาธารณะระดับเมือง(City Park) สวนพิเศษอื่นเช่น สวนสัตว์และสวนสนุก ตามลำดับของรัศมีการให้บริการ พื้นที่ดังกล่าวควรมีให้เพียงพอต่อความต้องการและการเข้าถึงของประชาชน แม้พื้นที่ศึกษาจะมีสวนระดับเมือง เช่น สวนหลวงร.9 ,สนามกีฬาระดับเมืองคือสนามกีฬา 700 ปี, สวนรุกขชาติห้วยแก้ว และสวนสัตว์ แต่ในพื้นที่ศึกษาเองยังขาดพื้นที่สีเขียวประเภทอื่นๆ

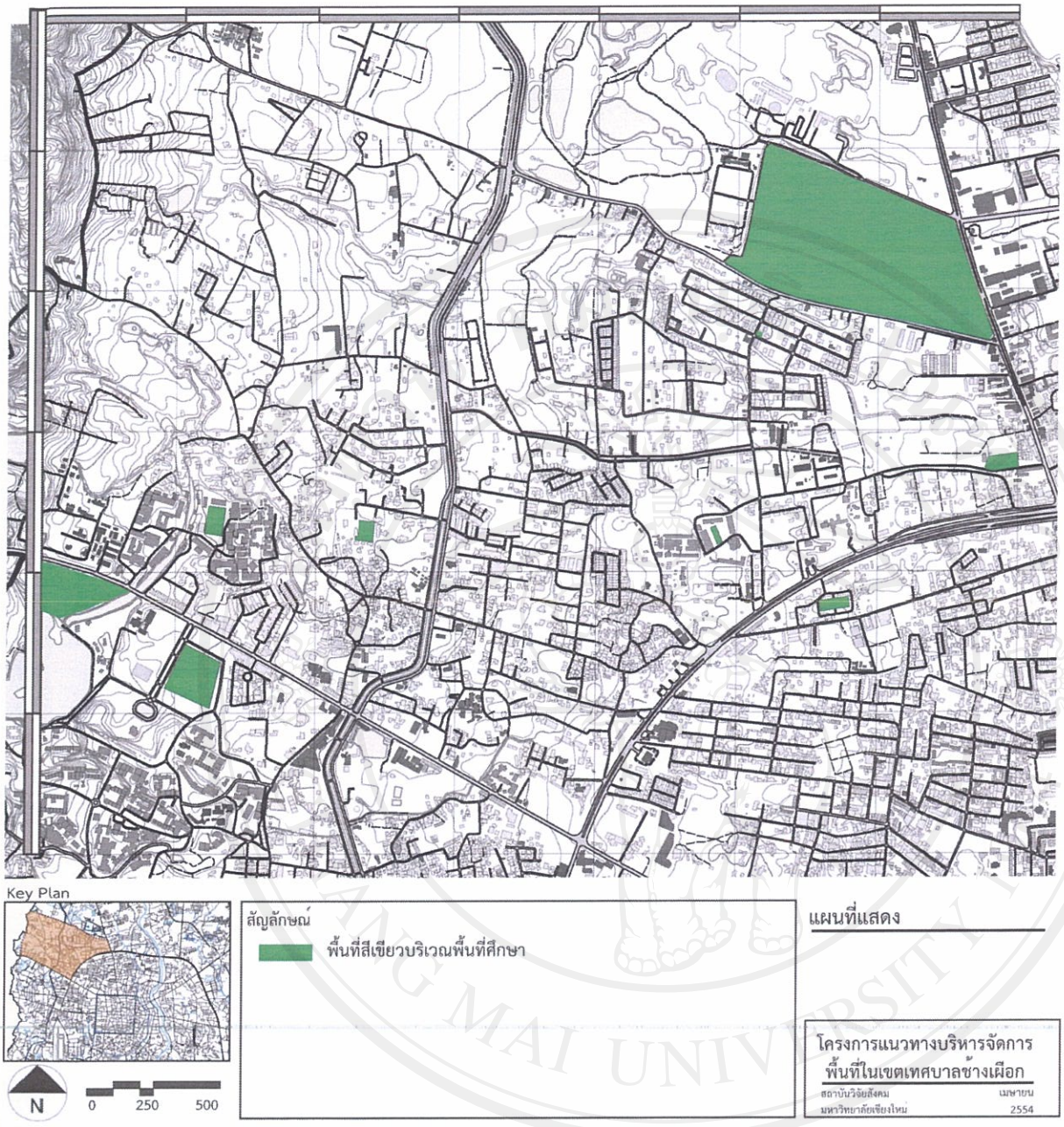
3.พื้นที่สีเขียวเพื่อสิ่งแวดล้อม เป็นพื้นที่สีเขียวที่เสริมสร้างคุณค่าด้านสิ่งแวดล้อมแม้ประชาชนจะไม่สามารถเข้าไปใช้บริการได้โดยตรงเช่น พื้นที่สีเขียวในโรงเรียน หน่วยงานราชการ ศาสนสถาน เป็นต้น

4. พื้นที่สีเขียวริมเส้นทางสัญจร เป็นพื้นที่สีเขียวที่อยู่ในแนวเส้นทางสัญจรสาธารณะซึ่งมีบทบาทสำคัญในด้านสิ่งแวดล้อม โดยในพื้นที่ศึกษาจะพบในถนนที่มีเกาะกลางถนน ทั้งเกาะกลางแบบคันดิน และคูน้ำ แต่ยังขาดต้นไม้และพรรณไม้บริเวณริมทางโดยเฉพาะในเส้นทางหลัก

5.พื้นที่สีเขียวเพื่อเศรษฐกิจของชุมชน เป็นพื้นที่สีเขียวที่สร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจให้กับเจ้าของโดยพื้นที่ดังกล่าวพบมากในพื้นที่ศึกษาเนื่องเดิมพื้นที่ช้างเผือกเป็นแหล่งเพาะพันธุ์ไม้สวน ไม้ประดับ มาก่อนทำให้พื้นที่นี้ส่วนหนึ่งเป็นพื้นที่สีเขียวที่สร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจให้กับชุมชน ได้แก่ สวน สามารถบริเวณริมคลองย่อยคลองชลประทาน สวนไม้ดอกบริเวณริมคลองชลประทานหลัก เป็นต้น

พื้นที่ศึกษามีศักยภาพอย่างยิ่งในการเป็นชุมชนด้านสิ่งแวดล้อมเนื่องมาจากสภาพแวดล้อมและความครบครันของพื้นที่สีเขียวในบริเวณโดยรอบ สามารถสร้างพื้นที่สีเขียวเพิ่มเติมตามกระแสความคิดของพื้นที่สีเขียวรูปแบบใหม่เช่น เมืองในสวน แทนที่จะกระจุกตัวเป็นจุดๆ โดยการเชื่อมต่อพื้นที่สีเขียวต่างๆในชุมชน เช่น ลาน สวนสาธารณะ ถนน ทางจักรยาน ทางเดินริมน้ำหรือคลอง ทางเดินเท้า ทำให้ชุมชนมีความน่าอยู่มากยิ่งขึ้น

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



แผนที่ 2. 24 พื้นที่สีเขียวในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือกและพื้นที่ข้างเคียง

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

2.2.7 แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาเทศบาลตำบลช้างเผือก

วิสัยทัศน์การพัฒนาท้องถิ่น "เทศบาลตำบลช้างเผือก สังคมมีสุข เศรษฐกิจชุมชนเข้มแข็ง แหล่งศิลปวัฒนธรรม ประชาชนมีส่วนร่วมพัฒนารักษาสิ่งแวดล้อม"

แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาเทศบาลตำบลช้างเผือก (พ.ศ.2555 – 2559) เป็นยุทธศาสตร์ที่ใช้เป็นกรอบแนวทางในการพัฒนาและแก้ไขปัญหาของเทศบาลตำบลช้างเผือกที่มีประสิทธิภาพรวมไปถึงนำไปใช้ในการปฏิบัติได้จริงสามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนได้อย่างกว้างขวางเสริมสร้างประสิทธิภาพในการบริหารงานของเทศบาลตำบลช้างเผือกได้ดียิ่งขึ้นและนำไปสู่การเจริญเติบโตของเมืองที่ยั่งยืนได้โดยทั้งนี้ให้ประชาชนทุกภาคส่วนเข้ามามีส่วนร่วมสมตามเจตนารมณ์ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดทาแผนพัฒนาขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพ.ศ. 2548 ดังรายละเอียดดังนี้

ยุทธศาสตร์ที่ 1 การพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานเป็นการส่งเสริมความสะดวกในการอยู่อาศัยและการประกอบอาชีพเช่นการสร้างซ่อมแซมถนนการจัดให้มีระบบประปาไฟฟ้าสาธารณะโดยแนวทางการพัฒนาจะดำเนินการก่อสร้างปรับปรุงบำรุงรักษาถนนสะพานทางเท้าท่อระบายน้ำปรับปรุงไฟฟ้าและแสงสว่างพัฒนาระบบจราจรและการจัดวางผังเมืองและการจัดการสุขาภิบาลอนามัยและประปา

ยุทธศาสตร์ที่ 2 การพัฒนาด้านเศรษฐกิจและการท่องเที่ยว เป็นการส่งเสริมและสนับสนุนการท่องเที่ยวและพัฒนาเศรษฐกิจทั้งเศรษฐกิจแบบพอเพียงและเศรษฐกิจแบบธุรกิจการค้าให้ดำเนินการไปด้วยความเข้มแข็งมั่นคงโดยแนวทางการพัฒนาเป็นการส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาตามแนวทางเศรษฐกิจพอเพียงส่งเสริมให้เกิดวิสาหกิจชุมชนและสร้างโอกาสใหม่ๆในการฝึกอาชีพให้ประชาชนตามแนวทางลดรายจ่ายเพิ่มรายได้ส่งเสริมและกระตุ้นให้เกิดการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ในแหล่งท่องเที่ยวต่างๆภายในเขตเทศบาลรวมทั้งอนุรักษ์และฟื้นฟูแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญทางประวัติศาสตร์โบราณสถานศิลปะสถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าและสนับสนุนการพัฒนาสินค้าบริการและกิจกรรมการท่องเที่ยว

ยุทธศาสตร์ที่ 3 การพัฒนาด้านสังคม เพื่อส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัยในท้องถิ่นให้มีระดับคุณภาพชีวิตที่มีคุณค่า เช่น การส่งเสริมสุขภาพอนามัยการส่งเสริมจริยธรรมและวัฒนธรรมโดยแนวทางการพัฒนาจะส่งเสริมและพัฒนาด้านการสาธารณสุขส่งเสริมการพัฒนาชุมชนและสังคมไม่ทอดทิ้งกัน รวมทั้งส่งเสริมและสนับสนุนด้านการกีฬาและนันทนาการ

ยุทธศาสตร์ที่ 4 การพัฒนาด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อพัฒนากิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมเสริมสร้างบรรยากาศแห่งการน่าอยู่อาศัยและมีทรัพยากรธรรมชาติใช้อย่างไม่

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

รู้จักหมดสิ้นซึ่งจะเป็นการส่งเสริมและพัฒนาระบบการกำจัดและจัดการขยะมูลฝอยและการอนุรักษ์ดูแลรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ยุทธศาสตร์ที่ 5 การพัฒนาด้านการศึกษา เพื่อส่งเสริมสนับสนุนด้านการศึกษาทั้งในระบบและนอกระบบและส่งเสริมวัฒนธรรมประเพณีโดยแนวทางการพัฒนาจะเป็นการส่งเสริมและพัฒนาด้านการศึกษาและส่งเสริมและสนับสนุนการอนุรักษ์วัฒนธรรมประเพณีท้องถิ่น

ยุทธศาสตร์ที่ 6 การพัฒนาด้านการเมืองการบริหาร เพื่อพัฒนากิจกรรมที่เทศบาลพึงกระทำตามระบอบประชาธิปไตยให้ประชาชนได้เข้าใจและมีส่วนร่วมในกิจกรรมทางการเมืองรวมถึงการปรับปรุงและการจัดระบบบริการให้สามารถอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยการพัฒนาปรับปรุงการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพพัฒนาพื้นที่ก่อสร้างปรับปรุงอาคารสถานที่ปฏิบัติงานพัฒนาประสิทธิภาพในการป้องกันรักษาความสงบเรียบร้อยและการป้องกันบรรเทาสาธารณภัยและส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชนในการพัฒนาท้องถิ่นรวมทั้งสร้างช่องทางในการเข้าถึงข้อมูลข่าวสารต่างๆของประชาชน

จากยุทธศาสตร์การพัฒนาเทศบาลตำบลช้างเผือก (พ.ศ.2555 – 2559) จะเห็นได้ว่ายุทธศาสตร์ดังกล่าวได้ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก โดยการเสริมสร้างสิ่งแวดล้อมเพื่อให้มีบรรยากาศแห่งการน่าอยู่อาศัยในพื้นที่ รวมทั้งยังให้ความสำคัญกับจัดการด้านโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อส่งเสริมความสะดวกในการอยู่อาศัยและการประกอบอาชีพของคนในพื้นที่ แต่อย่างไรก็ตามควรให้ความสำคัญกับการพัฒนาด้านกายภาพที่เสริมสร้างคุณภาพชีวิตของประชาชน และลดปัญหาข้อขัดแย้งในการใช้ประโยชน์ที่ดินของคนในพื้นที่ให้อยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข เพื่อการบริหารจัดการพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกให้เป็นเมืองน่าอยู่น่าอาศัยอย่างแท้จริง

2.3 บทบาทหน้าที่ในการบริหารจัดการพื้นที่ของเทศบาลตำบลช้างเผือก

บทบาทหน้าที่หลักของเทศบาลตำบลช้างเผือก ตามพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ.2496 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2543 มีอำนาจหน้าที่ดังนี้คือ

1. รักษาความสงบเรียบร้อยของประชาชน
2. ให้มีและบำรุงทางบกและทางน้ำ
3. รักษาความสะอาดของถนน หรือทางเดินและที่สาธารณะ รวมทั้งการกำจัดมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
4. ป้องกันและระงับโรคติดต่อ
5. ให้มีเครื่องใช้ในการดับเพลิง
6. ให้ราษฎรได้รับการศึกษาอบรม
7. ส่งเสริมการพัฒนาสตรี เด็ก เยาวชน ผู้สูงอายุ และผู้พิการ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

8. บำรุงศิลปะ จารีตประเพณี ภูมิปัญญาท้องถิ่น และวัฒนธรรมอันดีของท้องถิ่น
9. ให้มีน้ำสะอาดหรือการประปา
10. ให้มีโรงฆ่าสัตว์
11. ให้มีและบำรุงสถานที่ทำการพิทักษ์และรักษาคนเจ็บไข้
12. ให้มีและบำรุงทางระบายน้ำ
13. ให้มีและบำรุงส้วมสาธารณะ
14. ให้มีและบำรุงการไฟฟ้า หรือแสงสว่างโดยวิธีอื่น
15. ให้มีการดำเนินกิจการโรงรับจำนำหรือสถานสินเชื่อท้องถิ่น
16. หน้าที่อื่นตามที่กฎหมายบัญญัติให้เป็นหน้าที่ของเทศบาล

นอกจากนี้ เทศบาลยังมีอำนาจหน้าที่ในการจัดระบบการบริการสาธารณะ เพื่อประโยชน์ของประชาชนในท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจฯ พ.ศ.2542 ดังนี้

1. การจัดทำแผนพัฒนาท้องถิ่นของตนเอง
2. การจัดให้มีและบำรุงรักษาทางบก ทางน้ำ และทางระบายน้ำ
3. การจัดให้มีและควบคุมตลาด ท่าเทียบเรือ ท่าข้าม และที่จอดรถ
4. การสาธารณูปโภคและการก่อสร้างอื่น ๆ
5. การสาธารณูปการ
6. การส่งเสริม การฝึกและประกอบอาชีพ
7. การพาณิชย์ และการส่งเสริมการลงทุน
8. การส่งเสริมการท่องเที่ยว
9. การจัดการศึกษา
10. การสังคมสงเคราะห์ และการพัฒนาคุณภาพชีวิตเด็ก สตรี คนชรา และผู้ด้อยโอกาส
11. การบำรุงรักษาศิลปะ จารีตประเพณี ภูมิปัญญาท้องถิ่น และวัฒนธรรมอันดีของท้องถิ่น
12. การปรับปรุงแหล่งชุมชนแออัด และการจัดการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย
13. การจัดให้มีและบำรุงรักษาสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ
14. การส่งเสริมกีฬา
15. การส่งเสริมประชาธิปไตย ความเสมอภาค และสิทธิเสรีภาพของประชาชน
16. ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของราษฎรในการพัฒนาท้องถิ่น
17. การรักษาความสะอาด และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง
18. การกำจัดมูลฝอย สิ่งปฏิกูล และน้ำเสีย
19. การสาธารณสุข การอนามัยครอบครัว และการรักษาพยาบาล
20. การจัดให้มีและควบคุมสุสานและฌาปนสถาน
21. การควบคุมการเลี้ยงสัตว์
22. การจัดให้มีและควบคุมการฆ่าสัตว์
23. การรักษาความปลอดภัย ความเป็นระเบียบเรียบร้อย และการอนามัยโรงมหรสพและ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

สาธารณสถานอื่น ๆ

24. การจัดการ การบำรุงรักษา และการใช้ประโยชน์จากป่าไม้ ที่ดิน ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

25. การผังเมือง

26. การขนส่งและการวิศวกรรมจราจร

27. การดูแลรักษาที่สาธารณะ

28. การควบคุมอาคาร

29. การป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย

30. การรักษาความสงบเรียบร้อย การส่งเสริมและสนับสนุนการป้องกันและรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

31. กิจการอื่นใดที่เป็นผลประโยชน์ของประชาชนในท้องถิ่นตามที่คณะกรรมการประกาศกำหนด

จากบทบาทหน้าที่ของเทศบาลตำบลช้างเผือก ภารกิจในการดูแลด้านผังเมืองนั้นอยู่ภายใต้กองช่างของเทศบาล ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบงานด้านผังเมืองดังนี้

1. งานจัดทำผังเมืองรวม
2. งานจัดทำผังเมืองเฉพาะ
3. งานพัฒนาและปรับปรุงชุมชนแออัด
4. งานควบคุมแนวเขตถนน ทางสาธารณะและที่ดินสาธารณประโยชน์
5. งานสำรวจรวบรวมข้อมูลทางด้านผังเมือง
6. งานอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมทางบก ทางน้ำ
7. งานตรวจสอบโครงการพัฒนาผังเมือง
8. งานให้คำปรึกษาด้านผังเมือง
9. งานให้คำปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อม
10. งานควบคุมให้ปฏิบัติตามผังเมืองรวม
11. งานวิเคราะห์วิจัยงานผังเมือง
12. งานวิเคราะห์วิจัยด้านสิ่งแวดล้อม
13. งานเวนคืนและจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน งานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ได้รับมอบหมาย

2.4 ปัญหาและอุปสรรคในการบริหารจัดการพื้นที่ของเทศบาลตำบลช้างเผือก

อำนาจในการบริหารจัดการพื้นที่ของเทศบาลตำบลช้างเผือกนั้น จากที่ได้มีการถ่ายโอนอำนาจให้ท้องถิ่นสามารถบริหารจัดการพื้นที่ด้วยตนเอง เช่น การออกข้อบัญญัติหรือเทศบัญญัติก็เป็นกฎหมายอันหนึ่งที่สามารถนำมาใช้ในการบริหารจัดการพื้นที่ได้ แต่ต้องอยู่ภายใต้กรอบของกฎหมาย และการใช้บังคับเทศบัญญัตินั้นต้องได้รับความเห็นชอบจากสภาเทศบาล มีกระบวนการให้ประชาชนในพื้นที่เข้ามามีส่วนร่วมด้วย และข้อบัญญัติหรือเทศบัญญัตินั้นต้องไม่ขัดต่อกฎหมายเดิมที่มีอยู่จึงจะสามารถ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ประกาศใช้บังคับตามกฎหมายได้ แต่ปัจจุบันการออกเทศบัญญัติหรือข้อบัญญัติของเทศบาลตำบลช้างเผือกยังมีปัญหาในการบังคับใช้ เนื่องมาจากสาเหตุหลายประการ เช่น ศักยภาพที่ไม่เพียงพอของเจ้าหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีหน้าที่ในการดูแลรับผิดชอบการออกเทศบัญญัติ ทำให้การออกเทศบัญญัติเกิดปัญหาในแง่ความขัดแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องหลายกฎหมาย ส่งผลให้เทศบัญญัตินั้นไม่สามารถประกาศเพื่อใช้บังคับได้ จึงส่งผลกระทบต่อการควบคุมกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกเป็นอย่างมาก ผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม การขยายตัวของชุมชนอย่างกระจัดกระจาย นำมาซึ่งสภาพชุมชนแออัด การกระจายตัวของอาคารสูง ทำให้ยากต่อการควบคุม ผลกระทบด้านมลภาวะต่างๆ และสภาพแวดล้อมของเทศบาลก็จะเสียไป

ปัญหาและอุปสรรคในการบริหารจัดการพื้นที่ของเทศบาลตำบลช้างเผือก

1) ปัญหาด้านโครงสร้างองค์กร

ปัญหาด้านโครงสร้างของเทศบาลได้ก่อให้เกิดข้อจำกัดในการดำเนินงานในด้านการดูแลด้านผังเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการจัดสรรงบประมาณ บุคลากร และทรัพยากรอื่นๆ เนื่องมากจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไม่มีโครงสร้างที่เกี่ยวข้องกับงานผังเมือง และไม่ทราบบทบาทหน้าที่ของหน่วยงานด้านผังเมือง ส่งผลให้ไม่มีการตั้งกองที่ดูแลงานด้านผังเมือง จึงทำให้หน่วยงานมราดูแลด้านผังเมืองอยาภายใต้กองช่างของเทศบาล

2) ปัญหาด้านผู้บริหารเทศบาล

ผู้บริหารเทศบาลส่วนใหญ่มักมีทัศนะที่ว่า "ผังเมืองเป็นเรื่องของการรอนสิทธิประชาชน" ดังนั้นผู้บริหารจึงมักไม่ต้องการให้เกิดผลกระทบต่อประชาชน และเนื่องจากภารกิจของเทศบาลมีมากมาย โดยเฉพาะภารกิจในบริการประชาชน ทำให้งานด้านผังเมืองจึงถูกจัดอยู่ในอันดับท้ายของงานอื่นๆ

3) ปัญหาด้านบุคลากรของเทศบาลตำบลช้างเผือก

ปัญหาด้านบุคลากรเป็นปัญหาที่สำคัญที่สุด เนื่องจากเทศบาลตำบลช้างเผือกมีหน่วยงานหลักที่รับผิดชอบดูแลด้านผังเมือง คือ กองช่าง ดังนั้นจำนวนบุคลากรที่ดูแลด้านผังเมืองจึงมีจำกัด รวมทั้งส่วนใหญ่บุคคลากรของกองช่างเป็นช่าง หรือวิศวกร ซึ่งยังมีความรู้ความเข้าใจในเรื่องผังเมืองน้อย เช่น กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับผังเมือง การออกเทศบัญญัติ เป็นต้น

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

บทที่ 3
การวิเคราะห์บทบาทและศักยภาพการพัฒนา ของเทศบาลตำบลช้างเผือก

3.1 การวิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้น

การวิเคราะห์ถึงปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก วิเคราะห์จากการเก็บแบบสอบถามประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ทุกครัวเรือนทั้งหมด 3,273 ครัวเรือน โดยได้รับความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามจากประชาชนในพื้นที่จำนวน 1,679 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 51 จึงถือได้ว่าจำนวนแบบสอบถามที่ได้รับนั้นเป็นข้อมูลที่สามารถนำมาวิเคราะห์ได้ และมีความน่าเชื่อถือในระดับที่สูง

จากการวิเคราะห์ปัญหาในเทศบาลตำบลช้างเผือกจากการลงพื้นที่สำรวจร่วมกับความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่ พบว่าประชาชนส่วนใหญ่ในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือกเห็นว่าปัญหาที่เป็นปัญหาใหญ่ในพื้นที่คือ ปัญหาน้ำท่วมและการระบายน้ำปัญหาการจราจรติดขัด ปัญหาเสียงดังรบกวน ปัญหาการจอดรถกีดขวางทางจราจรและปัญหาอาคารสูง ซึ่งปัญหาเร่งด่วนที่ควรแก้ไขในเทศบาลตำบลช้างเผือก คือ

1) ปัญหาน้ำท่วมและการระบายน้ำ พบมากบริเวณถนนเจ็ดยอด-ช่างเคี่ยน ชุมชนช่างเคี่ยน1 บริเวณถนนช่างเคี่ยนค่ายลูกเสือ และพื้นที่บริเวณหลังวัดและโรงเรียนช่างเคี่ยน ชุมชนเจ็ดยอด 2 บริเวณลำเหมืองสาธารณะ ชุมชนเจ็ดยอด 3 บริเวณซอยโพธาราม ซอยบ้านแพะ และซอยพระนาง รวมถึงบริเวณถนนห้วยแก้ว เป็นต้น

ปัญหานี้เกิดเป็นปัญหาใหญ่ของพื้นที่ เนื่องจากเทศบาลตำบลช้างเผือกมีลักษณะทางกายภาพเป็นที่ราบเชิงเขา และเป็นพื้นที่รับน้ำจากอุทยานแห่งชาติดอยสุเทพ-ปุย ทำให้ในฤดูฝนหรือช่วงที่ฝนตกหนักจะมีน้ำที่ไหลจากดอยสุเทพ-ปุยผ่านลงมาในพื้นที่ในปริมาณมาก ประกอบกับบางพื้นที่ในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือกมีการระบายน้ำที่ไม่ดีก็จะเกิดปัญหาน้ำท่วมและการระบายน้ำขึ้นในพื้นที่แทบทุกปี รวมทั้งในปัจจุบันเกิดการก่อสร้างหอพัก อาคารสูง คอนโดเป็นจำนวนมากในพื้นที่ ซึ่งในการก่อสร้างบางแห่งมีการปล่อยทิ้งเศษดิน-ทราย เศษปูนน้ำเสียจากการผสมปูนซีเมนต์ เศษก่อสร้างต่างๆ ลงในท่อระบายน้ำ ทำให้ท่อระบายน้ำเกิดการอุดตันจากการทับถามของเศษดิน-ทราย เศษปูนซีเมนต์ โดยเฉพาะน้ำเสียจากการผสมปูนซีเมนต์ ทำให้เกิดการตกตะกอนและแข็งตัวของปูนในท่อระบายน้ำ ซึ่งกีดขวางทางไหลของน้ำ เป็นต้น

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



รูป 3. 1ปัญหาน้ำท่วมและการระบายน้ำในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก

2) ปัญหาการจราจรติดขัด พบบริเวณถนนหน้าวัดเจ็ดยอด ถนนเจ็ดยอด-ช่างเคี่ยน สี่แยกฝั่งเจ็ดยอดข้ามมาช่างเคี่ยน ถนนช่างเคี่ยน-ค่ายลูกเสือ ถนนห้วยแก้ว สี่แยกภูคำ ถนนโชตนา สี่แยกข่วงสิงห์ ถนนโพธารามและซอยอนุสาวรีย์สิงห์ เป็นต้น

ปัญหาการจราจรติดขัดในพื้นที่นั้นส่วนใหญ่พบว่าเกิดขึ้นบริเวณถนนสายหลัก เนื่องจากพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกเป็นเส้นทางผ่านเข้า-ออกเมือง และยังอยู่ใกล้กับสถานศึกษา และสถานที่ราชการที่สำคัญ ประกอบกับในพื้นที่มีผู้เข้ามาพักอาศัยเป็นจำนวนมาก ซึ่งส่วนใหญ่ก็ใช้ยานพาหนะส่วนตัวในการเดินทาง เพราะระบบขนส่งมวลชนของเมืองเชียงใหม่ไม่มีให้บริการครอบคลุมพื้นที่ ส่งผลทำให้ในพื้นที่เกิดปัญหาการจราจรติดขัดในช่วงเวลาเร่งด่วนทั้งเช้าและเย็น

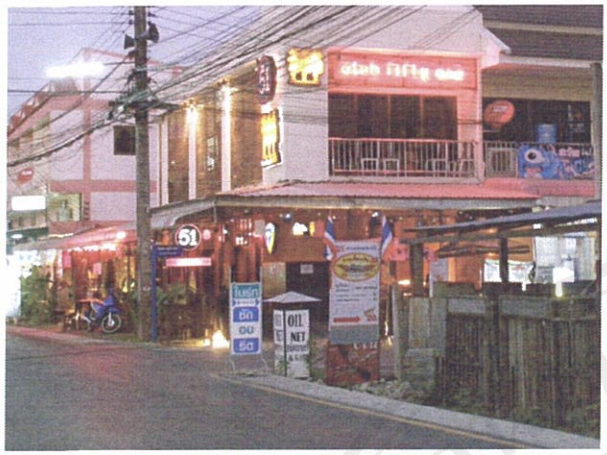
ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

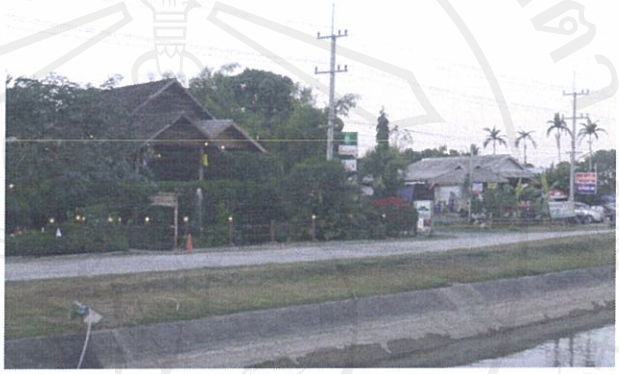


รูป 3. 2ปัญหาการจราจรติดขัดในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก

3) ปัญหาเสียงดังรบกวน ส่วนใหญ่เกิดจากร้านเหล้า ผับ บาร์ และยังมีการเปิดให้บริการเกินเวลาในบริเวณร้านเหล้า ร้านอาหารหลังมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา และบริเวณชุมชนเจ็ดยอด 2 โดยเฉพาะถนนเจ็ดยอด-ช่างเคี่ยน ซอย 3 รวมทั้งร้านอาหารบริเวณหนองฮ่อ อีกทั้งยังมีเสียงดังมาจากการก่อสร้างหอพัก และคอนโดในพื้นที่ด้วย และประชาชนในพื้นที่ยังให้ให้ความเห็นเพิ่มเติมว่าเสียงดังรบกวนที่เกิดขึ้นในพื้นที่ไม่ได้เกิดจากต้นเสียงภายในพื้นที่เท่านั้น ยังรวมถึงเสียงดังรบกวนที่ดังมาจากลานกิจกรรมบริเวณประเสริฐแลนด์ (กาดเชิงดอย) และลานกิจกรรม ThinkPark บริเวณสี่แยกรินคำ เป็นต้น

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



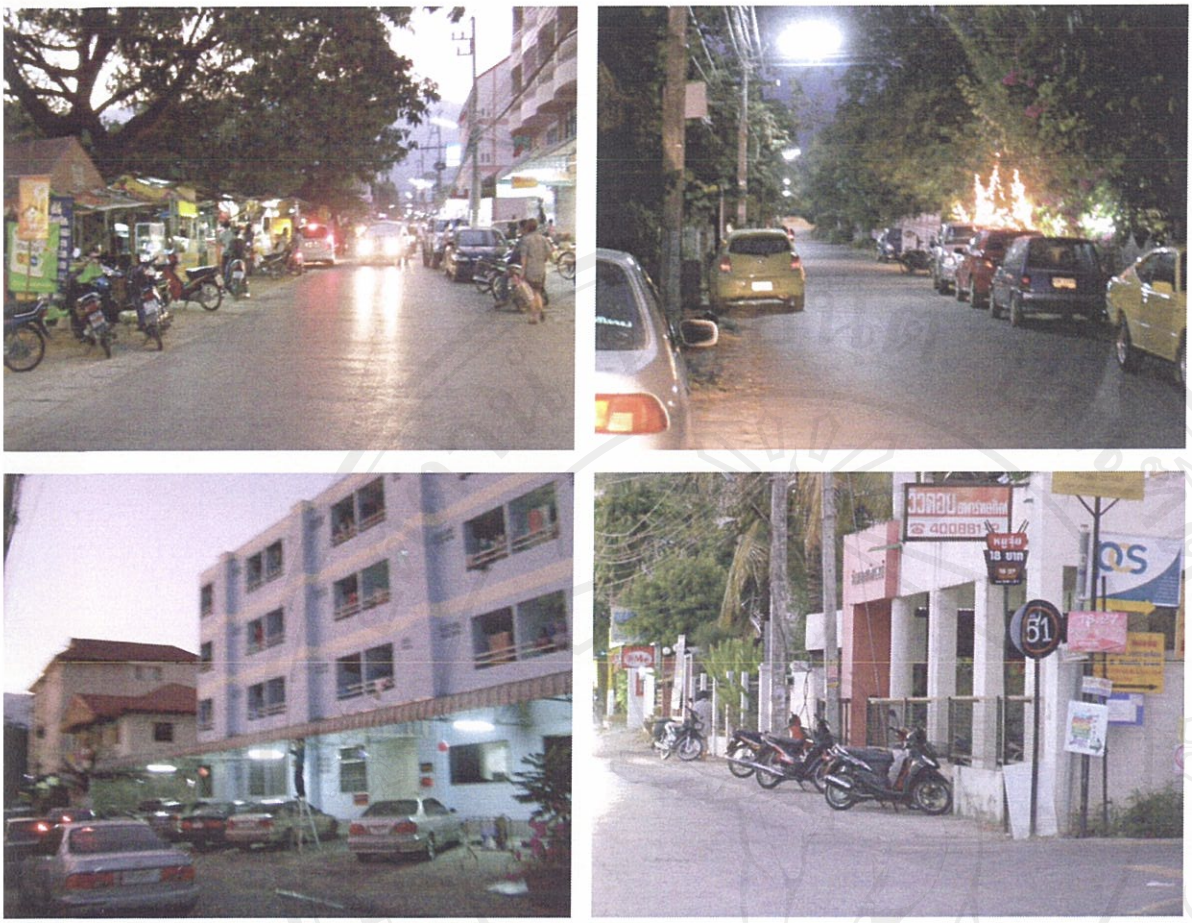



รูป 3. 3ปัญหาเสียงดังรบกวนในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก

4) ปัญหาการจอดรถกีดขวางทางจราจรส่วนใหญ่พบบริเวณที่เป็นที่ตั้งของหอพักต่าง ๆ เช่น หอพักบริเวณหมู่ 2ซอยอยู่เย็น ,หอพักบริเวณช่างเคี่ยน และริมถนนช่างเคี่ยน-ค่ายลูกเสือ , ถนนหน้ามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา วิทยาเขตภาคพายัพ (เจ็ดยอด) และสองฝากถนนโพธาราม เป็นต้น

ปัญหาดังกล่าวจากการสอบถามประชาชนในพื้นที่เห็นว่าปัญหานี้เกิดจากการที่สถานประกอบการประเภทหอพักที่อยู่ในพื้นที่มีที่จอดรถไม่เพียงพอกับผู้ใช้บริการ และสถานประกอบการบางแห่ง รวมทั้งมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา วิทยาเขตภาคพายัพ (เจ็ดยอด) ไม่มีที่จอดรถผู้ใช้บริการและนักศึกษา ดังนั้นผู้ใช้บริการและผู้พักอาศัยจึงต้องมาจอดรถบนถนน ซึ่งกีดขวางทางจราจรเป็นอย่างมากและส่งผลให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดในพื้นที่เป็นอย่างมาก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved



รูป 3. 4ปัญหาการจอดรถกีดขวางทางจราจรในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก

5) ปัญหาอาคารสูง ในปัจจุบันอาคารสูงส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่บริเวณช่างเคี่ยนและเจ็ดยอด โดยมีจำนวนอาคารสูงในพื้นที่ถึง 17 อาคาร

ดังนั้นจึงสามารถสรุปปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นนั้นว่ามีสาเหตุมาจากการที่เทศบาลตำบลช้างเผือกมีทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้เมือง แหล่งงาน และอยู่ใกล้สถานศึกษาที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่ทั้งระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา ได้แก่ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่สถาบันราชภัฏเชียงใหม่ สถาบันเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา วิทยาเขตภาคพายัพวิทยาลัยสารพัดช่างเชียงใหม่ โรงเรียนพาณิชยการลานนา โรงเรียนศรีธนาพานิชยการวิทยาลัยโปลิเทคนิคลานนา เป็นต้น ทำให้มีประชาชน นักเรียน นักศึกษา จำนวนมากหลั่งไหลเข้ามาพักอาศัยในพื้นที่ จึงเกิดการเพิ่มขึ้นของที่พักอาศัยในพื้นที่มากขึ้นตามไปด้วย ไม่ว่าจะเป็นหอพัก คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร เป็นต้น โดยส่วนใหญ่จะเป็นหอพักและคอนโดที่มีการเพิ่มจำนวนมากขึ้นเรื่อยๆอย่างต่อเนื่อง เพื่อรองรับประชาชน นักเรียน นักศึกษาที่ใช้มาพักอาศัย ซึ่งการเพิ่มขึ้นของหอพัก คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ดังกล่าวส่งผลให้เกิดปัญหาต่างๆขึ้นในพื้นที่

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved



รูป 3. 5ปัญหาอาคารสูงในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก

ปัจจุบันจากการวิเคราะห์ปัญหา 5 ปัญหาเร่งด่วนของเทศบาลตำบลช้างเผือก ทางโครงการฯได้ลงพื้นที่และจัดประชุมกลุ่มย่อยผู้บริหารท้องถิ่น และผู้นำชุมชนทั้ง 10 ชุมชนอีกครั้ง เพื่อให้ทราบถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในเพิ่มเติมจากที่วิเคราะห์ได้พบว่าปัญหาเดิมที่มีอยู่นั่นคือปัญหาน้ำท่วมขังเทศบาลตำบลช้างเผือกได้มีการเข้าไปแก้ปัญหาในพื้นที่แล้วทำให้ปัญหาน้ำท่วมในพื้นที่เริ่มบรรเทาลงไป ส่วนหนึ่งเนื่องมาจากโครงการขุดลอกคลองระบายน้ำในหลายๆ พื้นที่ของทางเทศบาล อย่างไรก็ตามก็ยังคงพบปัญหาจราจรติดขัด ปัญหาเสียงดังรบกวน ปัญหาการจอดรถกีดขวาง และปัญหาอาคารสูงในพื้นที่อีกและปัญหาใหม่ที่เกิดขึ้นในพื้นที่ คือ ปัญหาด้านการจัดการขยะ และไฟฟ้าส่องสว่างที่ยังมีไม่เพียงพอทำให้เกิดความเสี่ยงในการเกิดอาชญากรรมในพื้นที่โดยสามารถแยกเป็นเขตพื้นที่ได้ดังนี้

หมู่ 1 บ้านช่างเคี่ยน

- ปัญหารถติดโดยเฉพาะบริเวณกาดช่างเคี่ยน โดยเฉพาะถนนช่างเคี่ยนที่เชื่อมต่อไปยังถนนช่างเคี่ยนเจ็ดยอด
- ปัญหาเสียงดังรบกวนจากร้านขายเหล้า บริเวณชุมชนช่างเคี่ยน 2

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

หมู่ 2 บ้านเจ็ดยอด

- ปัญหารถติดจากการจอดรถกีดขวางบริเวณถนนช่างเคี่ยน-เจ็ดยอด
- ปัญหาเสียงดังรบกวนจากผับ บาร์ในพื้นที่ โดยเฉพาะบริเวณใกล้หอพัก

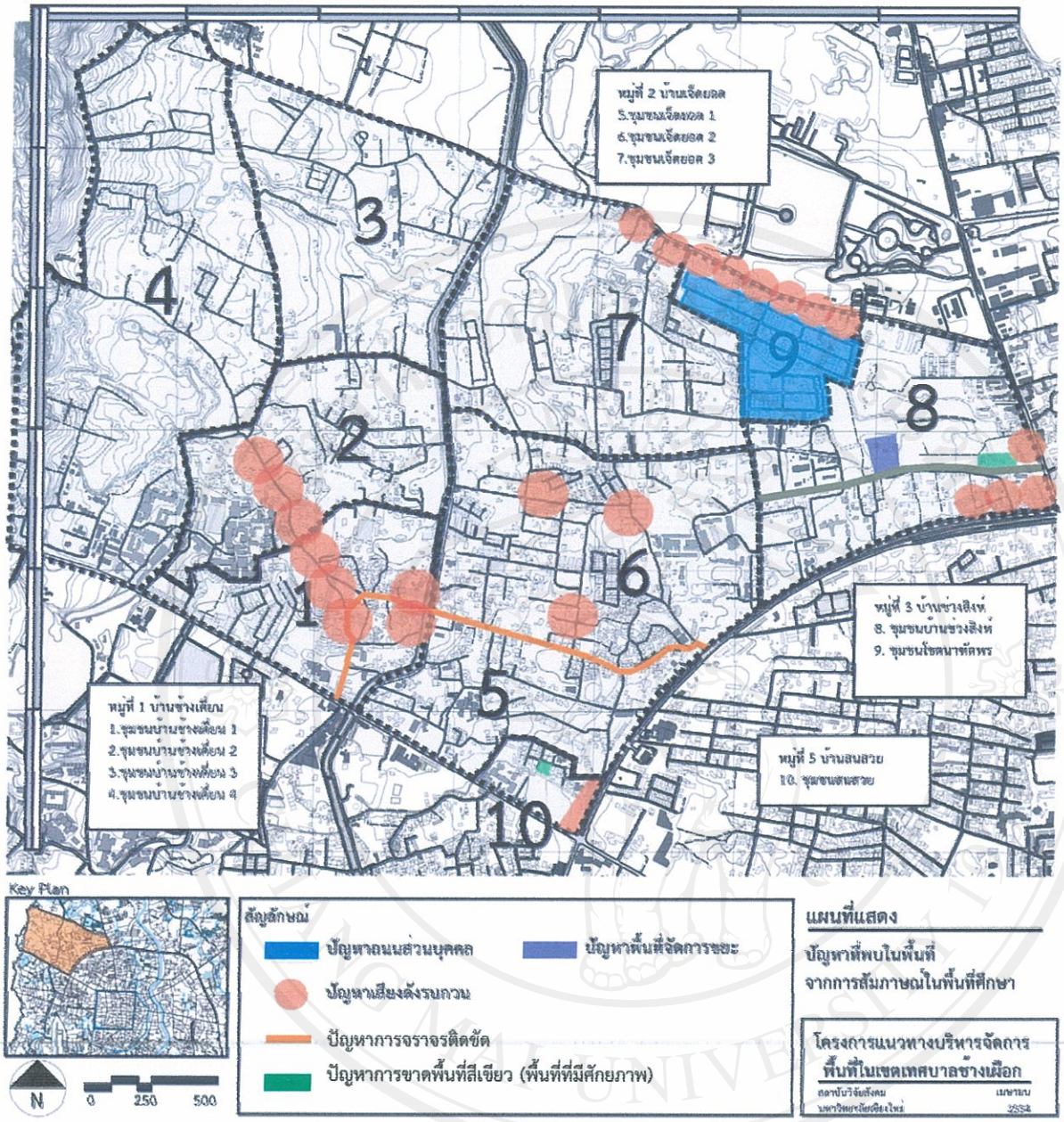
หมู่3 บ้านข่วงสิงห์

- การจัดการขยะบริเวณใกล้กับสุสานที่ต้องการการจัดการที่ดี ไม่ส่งกลิ่นรบกวน
- ปัญหาอาคารสูงที่สร้างเพื่อเป็นหอพักเริ่มขยายตัวเข้ามาในพื้นที่ซึ่งบางส่วนส่งเสียงรบกวน และมลพิษต่าง ๆ
- ปัญหาพื้นที่สีเขียวมีไม่เพียงพอ ไม่มีที่ออกกำลังกาย และพื้นที่พบปะทางสังคม
- ปัญหาแสงสว่างไม่เพียงพอบริเวณถนนโชตนาซอย 1 หน้าสุสาน จึงมีความเสี่ยงในการเกิดอาชญากรรม
- ปัญหาด้านกรรมสิทธิ์ของถนนที่มิใช่ของรัฐบนถนนในหมู่บ้านโชตนาทำให้เกิดปัญหาด้านสาธารณูปโภค เนื่องจากเดิมถนนในหมู่บ้านยังไม่ใช่ถนนสาธารณะแต่ปัจจุบันสามารถใช้เป็นเส้นทางลัดไปสู่ถนนมณฑลทหารบกที่ 33 จากถนนซุปเปอร์ไฮเวย์ได้
- ปัญหาด้านอาคารสูงบดบังทัศนียภาพและส่งเสียงดังรบกวน

หมู่ 4 บ้านสนสวย

- ปัญหาเสียงดังรบกวนจากผับ
- ปัญหาขาดพื้นที่สีเขียวและพื้นที่พบปะทางสังคม

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

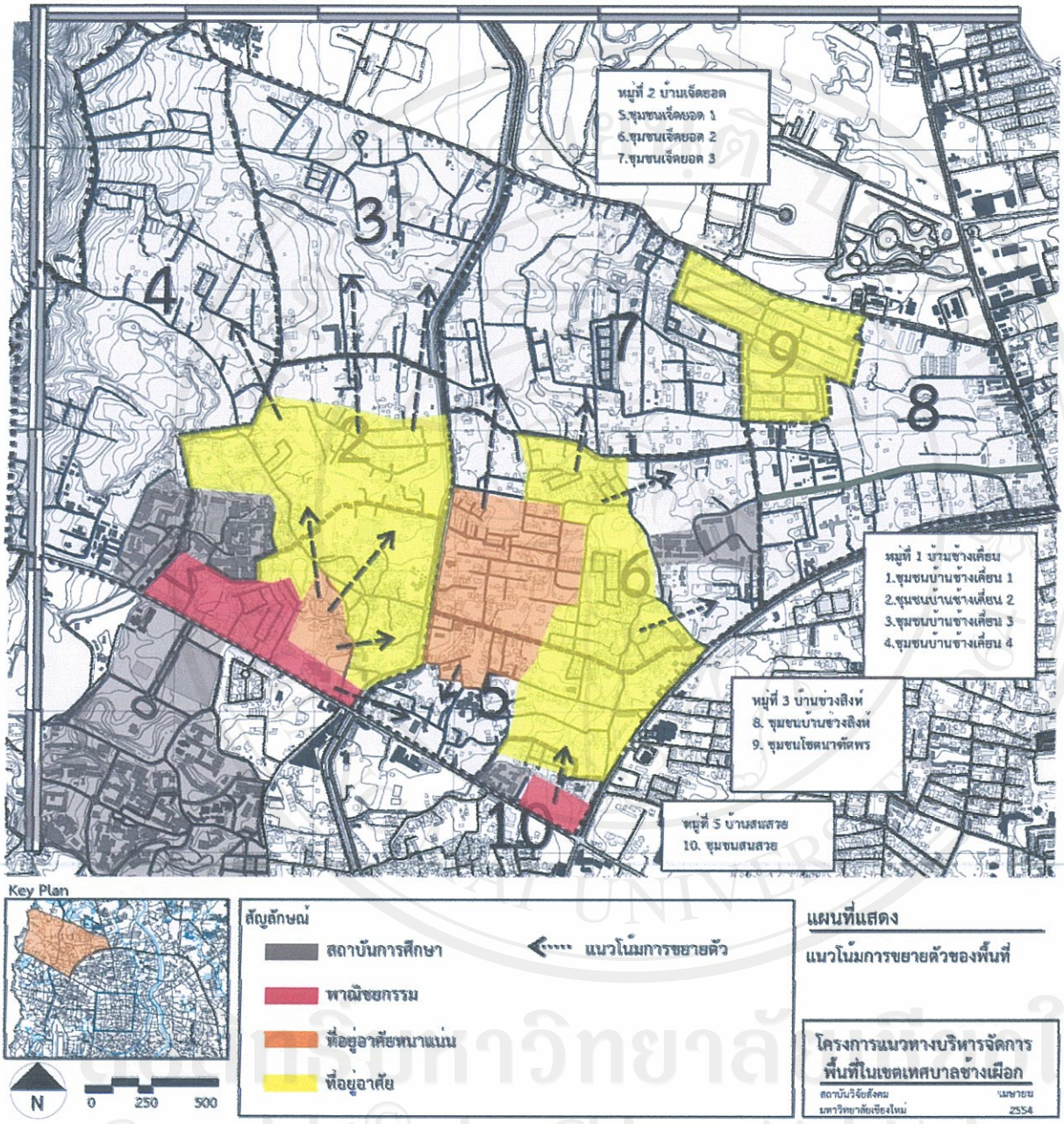


แผนที่ 3. 1 ปัญหาที่พบในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก

จากการที่พื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกเป็นพื้นที่ที่รองรับการขยายตัวของเมือง โดยเฉพาะเป็นพื้นที่เกี่ยวเนื่องกับสถานบันการศึกษาในระดับภาคทำให้เกิดความแออัดของพื้นที่ และการขยายตัวอย่างไม่มีการวางแผนการจัดการ ทำให้ระบบโครงสร้างพื้นฐานมีไม่เพียงพอต่อความต้องการและส่งผลต่อปัญหาในพื้นที่ แนวโน้มการขยายตัวของพื้นที่ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณถนนเส้นหลักของพื้นที่นั่นคือ ถนนเลียบคันคลองชลประทาน และถนนย่อยนั่นคือ ถนนช่างเคี่ยน ถนนช่างเคี่ยน-เจ็ดยอด ซึ่งเป็นถนนที่ตัดผ่านย่านพักอาศัยเดิมที่มีอยู่ทำให้ไม่สามารถทำการขยายถนน หรือสร้างระบบสาธารณูปโภคเพิ่มเติมได้ ประกอบกับพื้นที่ว่างที่มีอยู่มากในพื้นที่ดังกล่าวทำให้พื้นที่นี้มีแนวโน้มการขยายตัวของหอพัก และพื้นที่พาณิชยกรรมเพิ่มมากยิ่งขึ้น ซึ่งเห็นได้ชัดเจนหานำข้อมูลด้านปัญหาที่เกิดขึ้นมา

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

เปรียบเทียบกันนั้นคือการขยายตัวของที่พักอาศัยประเภทหอพักซึ่งมีแนวโน้มจะขยายตัวเพิ่มมากยิ่งขึ้น หากไม่มีแนวทางการจัดการที่ดี



แผนที่ 3. 2 แนวโน้มการขยายตัวของพื้นที่ของเทศบาลตำบลช้างเผือก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

3.2 ข้อเสนอแนะการแก้ไขปัญหาจากความคิดเห็นของประชาชนในเทศบาลตำบลช้างเผือก

1) แนวทางการแก้ไขปัญหาน้ำท่วมและการระบายน้ำ

แนวทางการแก้ไขปัญหาน้ำท่วมและการระบายน้ำในพื้นที่นั้น ประชาชนส่วนใหญ่ต้องการให้มีการดำเนินการแก้ไขปัญหาดังนี้

- ควรมีการเพิ่มท่อระบายน้ำในพื้นที่มากที่สุด เนื่องจากในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกบางพื้นที่ไม่มีท่อระบายน้ำ ประกอบกับมีการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างทับหรือปิดกั้นท่อระบายน้ำส่งผลต่อการไหลของน้ำ เมื่อถึงช่วงฤดูฝนและมีฝนตกหนักพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกจะมีการระบายน้ำไม่ทัน เกิดน้ำท่วมขังในพื้นที่
- ควรมีการขุดลอกท่อระบายน้ำ ท่อระบายน้ำในพื้นที่เกิดการอุดตัน เนื่องจากเศษดิน ทราย ปูน ที่เกิดจากการก่อสร้างอาคารในพื้นที่ไหลลงท่อระบายน้ำและทับถมในท่อ ทำให้กีดขวางทางไหลของน้ำ รวมถึงลำห้วยสาธารณะที่มีต้นหญ้าขึ้นรกรุงรังลำห้วย ทำให้น้ำไหลผ่านไม่สะดวก
- ควรมีการรื้อถอนสิ่งก่อสร้าง และที่ถมทางระบายน้ำสาธารณะ เนื่องจากในปัจจุบันพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกมีการก่อสร้างอาคารจำนวนมากที่ขวางทางไหลของน้ำ และยังถมทางระบายน้ำสาธารณะ ทำให้ในช่วงฤดูฝนมักเกิดน้ำท่วมขังในพื้นที่ ส่งผลกระทบต่อประชาชนที่พักอาศัยอย่างมาก
- ควรมีการเข้มงวด อาคารสูงและหอพักไม่ให้ปล่อยน้ำเสียลงท่อระบายโดยไม่ผ่านการบำบัดน้ำทิ้งก่อนปล่อยลงสู่ท่อระบายน้ำ
- เจ้าหน้าที่ของรัฐควรเข้าตรวจสอบพื้นที่ที่มีการก่อสร้างอาคาร และเพิ่มมาตรการลงโทษในกรณีที่มีการทิ้งไม่ทิ้งขยะ เศษดิน ทราย ปูน ลงท่อระบายน้ำ
- ไม่ควรให้มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง บริเวณลำห้วยสาธารณะที่มีการทับถมของดินตะกอน
- หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ควรเข้ามาตรวจสอบทางระบายน้ำเดิม และควรมีการขยายทางระบายน้ำเดิม เพื่อความสะดวกในการไหลของน้ำ
- ควรมีมาตรการลงโทษที่เด็ดขาดสำหรับบ้านเรือน อาคารที่พักอาศัย สถานประกอบการ ที่ปล่อยน้ำเสียลงสู่ถนน เกิดน้ำขังบนถนน และถนนเกิดความสกปรก โดยเฉพาะร้านซักอบรีด เนื่องจากไม่มีทางระบายน้ำ
- หน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้องควรให้ความรู้ประชาชนในการในการบำบัดน้ำเสียจากที่พักอาศัยของตนออกสู่ท่อระบายน้ำ เนื่องจากบางพื้นที่ท่อระบายน้ำเน่าเหม็นจากน้ำเสีย

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

2) แนวทางแก้ไขปัญหาการจราจรติดขัด

จากความคิดเห็นของประชาชนเกี่ยวกับแนวทางการแก้ไขปัญหาการจราจรติดขัดในพื้นที่นั้น ประชาชนส่วนใหญ่ได้เสนอแนะให้มีการแก้ไขปัญหาดังนี้

- เจ้าหน้าที่ของรัฐต้องควบคุมการจราจรอย่างเคร่งครัด
- เมืองเชียงใหม่ควรต้องมีระบบขนส่งมวลชน หรือขนส่งสาธารณะที่มีประสิทธิภาพและครอบคลุมพื้นที่ เพื่อลดการใช้รถส่วนตัว เนื่องจากระบบขนส่งสาธารณะของเมืองเชียงใหม่ไม่ครอบคลุมพื้นที่ในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก ทำให้ประชาชนในพื้นที่ ประชาชนที่เข้ามาพักอาศัย และนักเรียน นักศึกษาที่เข้าศึกษาในสถานศึกษาในพื้นที่ต้องใช้รถส่วนตัวในการเดินทาง ทำให้ในพื้นที่เกิดปัญหาการจราจรติดขัด โดยเฉพาะในช่วงเวลาเร่งด่วนทั้งเช้าและเย็นจะมีปริมาณการสัญจรในพื้นที่มีจำนวนมาก
- ควรมีการปรับปรุงและเพิ่มระบบทางเดินเท้าและทางจักรยาน เนื่องจากเป็นการเดินทางที่ไม่ส่งผลให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด และยังเป็นการเพิ่มช่องทางการเดินทางให้แก่ประชาชนในพื้นที่
- ควรมีการจัดหาที่จอดรถเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากมีการจอดขวางทางจราจร จึงเป็นสาเหตุให้เกิดการจราจรติดขัดที่จอดรถให้มากขึ้น
- ควรขยายแนวถนนให้กว้างขึ้นหรือกำหนดเส้นทางที่รถใช้ปริมาณมาก ให้เป็น One way
- เจ้าหน้าตำรวจจราจรควรปรับไฟจราจรในชั่วโมงเร่งด่วนให้เหมาะสม และควรมีการตรวจสอบสัญญาณไฟจราจรตามสี่แยกต่างๆ ให้สามารถใช้การได้ดีอยู่เสมอ เป็นต้น
- ควรมีการจัดการจราจรที่ดี
- ควรยกเลิกการขายของริมถนน เช่น บริเวณหน้าวัดช่างเคี่ยน
- ขยายช่องทางเดินรถให้กว้างขึ้น และควรมีการอบรมคนขับรถให้ปฏิบัติตามกฎระเบียบ

3) แนวทางแก้ไขปัญหาเสียงดังรบกวน

แนวทางการแก้ปัญหาเสียงดังรบกวนในพื้นที่ โดยประชาชนส่วนใหญ่เห็นว่าปัญหาเสียงดังรบกวนส่วนใหญ่มาจากสถานประกอบการ เช่น ร้านอาหาร ร้านเหล้า ผับ บาร์ เป็นต้น ดังนั้น แนวทางในการแก้ไขปัญหาดังนี้

- ต้องการให้มีการจัดโซนให้สถานประกอบการ หอพัก โดยให้รวมกลุ่มของสถานประกอบการต่างๆ หอพักอยู่ในโซนเดียวกัน ไม่ต้องการให้มาปะปนและอยู่ใกล้ที่อยู่อาศัยเดิมของประชาชน
- ควรออกกฎหมายเพื่อควบคุมเสียงดังรบกวนจากสถานประกอบการ และเจ้าหน้าที่และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต้องมีการปฏิบัติอย่างจริงจัง

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

- ควรให้สถานประกอบการที่มีเสียงดังรบกวนติดตั้งฉนวนกันเสียง
- หน่วยงานรัฐต้องใช้มาตรการที่เข้มงวดในการควบคุม เช่น เพิกถอนใบอนุญาตกรณีเสียงดังหรือบริการเกินเวลา เป็นต้น
- ควรควบคุมไม่ให้สถานบันเทิงอยู่ใกล้หอพัก และจัดโซนอย่างเข้มงวด
- ต้องมีการกำหนดเวลาให้ชัดเจนในการทำกิจกรรมและมีการตรวจอย่างเข็มงวดเป็นประจำ
- ใช้มาตรการที่เข้มงวดในการบังคับการเปิด-ปิดของสถานบันเทิง
- ออกเทศบัญญัติควบคุมการใช้เสียงของสถานประกอบการต่างๆอย่างจริงจัง โดยเริ่มจากการตักเตือน/ประจาน/ภาคทัณฑ์/ไล่ออกจากพื้นที่
- ต้องมีการออกกฎหมายควบคุมการส่งเสียงดังในบริเวณชุมชนให้รัดกุมมากกว่านี้
- เจ้าหน้าที่ของรัฐต้องคุมเข้มและเพิ่มมาตรการในการลงโทษร้านเกมส์และร้านอินเตอร์เน็ตเปิด 24 ชั่วโมง และไม่เข็มงวดเรื่องอายุของเด็กเข้าไปใช้บริการในร้าน และส่งเสียงดังมากในเวลาตอนกลางคืน
- ควรมีการตรวจจับรถจักรยานยนต์ที่ไปดัดแปลงระบบท่อไอเสียที่มีเสียงดังมากๆ
- หอพักต่างๆ ควรมีการควบคุมการส่งเสียงดังของผู้พักอาศัยภายในหอพักให้เข้มงวด

4) แนวทางแก้ไขปัญหาการจอดรถกีดขวางทางจราจร

จากความคิดเห็นของประชาชนส่วนใหญ่เกี่ยวกับแนวทางการแก้ไขปัญหาการจอดรถกีดขวางทางจราจร พบว่าประชาชนส่วนใหญ่เห็นว่าควรมีการดำเนินการแก้ไขปัญหาดังนี้

- ควรมีการแก้ไขปัญหาโดยให้สถานประกอบการ หอพัก และคอนโด จัดทำที่จอดรถรวมในกรณีที่มีที่จอดรถไม่เพียงพอ
- เจ้าหน้าที่ของรัฐต้องมีมาตรการที่เด็ดขาดในการจัดการรถที่จอดกีดขวางการจราจร และสถานประกอบการ หอพัก และคอนโด ต้องมีที่จอดรถ 1 ที่ต่อ 1 ห้อง เพื่อป้องกันการใช้ผิวถนนเป็นที่จอดรถ เนื่องจากในปัจจุบันสถานประกอบการ หอพัก คอนโด มีที่จอดรถไม่เพียงพอต่อจำนวนรถของผู้พักอาศัย รวมทั้งสถานประกอบการ หอพัก คอนโด บางแห่งไม่มีที่จอดรด ทำให้ผู้พักอาศัยและผู้ใช้บริการต้องจอดรถบนถนน
- หน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้องต้องเข้าไปตรวจสอบ และควบคุมอย่างเข้มงวดกับสถานประกอบการ หอพัก และคอนโดที่ไม่มีที่จอดรถบริการแก่ผู้พักอาศัย และผู้มาใช้บริการ เป็นต้น
- ในพื้นที่ควรจะมีที่จอดรถรวม เช่น สุสาน เทศบาล โดยมีการจัดเก็บค่าที่จอดรถด้วย
- ควรมีการเก็บค่าที่จอดรถ สำหรับรถที่จอดบนถนน เพื่อเทศบาลจะได้นำรายได้เหล่านั้นมาพัฒนาถนนในเพิ่มที่
- ควรมีจัดระเบียบการจอดรถในซอย และควบคุมไม่ให้มีการจอดรถขวางทางจราจร

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

- หอพักในพื้นที่ควรที่จะมีการจำกัดจำนวนรถของผู้พักอาศัยว่าสามารถนำมาจอดในหอพักได้ไม่เกินห้องละเท่าไหร่ เพื่อให้มีที่จอดรถเพียงพอสำหรับผู้พักอาศัยคนอื่นๆ
- หอพักที่ไม่มีที่จอดรถให้ลูกค้าก็ควรรับผู้พักอาศัยที่ไม่มีรถเท่านั้น จะได้ไม่จอดรถบนถนนและกีดขวางทางจราจร หรือควรหาที่จอดรถเพิ่มให้ลูกค้า
- ต้องมีการคุมเข้มให้สถานประกอบการต้องมีที่จอดรถให้ลูกค้า เพื่อป้องกันการจอดรถบนถนน
- ควรมีป้ายห้ามจอดบริเวณถนนที่มีการจราจรติดขัด และต้องมีการคุมเข้มอย่างจริงจัง
- สถานประกอบ และหอพักจำนวนมากในพื้นที่ ควรจัดเตรียมสถานที่สำหรับจอดรถให้เพียงพอต่อผู้อยู่อาศัยและผู้ใช้บริการ
- ควรยกเลิกการขายของริมถนน เช่น บริเวณหน้าวัดช่างเคี่ยน

5) แนวทางแก้ไขปัญหาอาคารสูง

แนวทางในการแก้ไขปัญหาอาคารสูงในพื้นที่ ประชาชนส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่าควรมีแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังนี้

- หน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้องต้องเข้าไปตรวจสอบ และควบคุมการก่อสร้างอาคารสูงไม่ให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง
- ภาครัฐต้องใช้กฎหมายการอนุญาตก่อสร้างอาคารที่เข้มงวดมากขึ้น
- ควรมีการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายควบคุมความสูงของอาคารในพื้นที่เขตเทศบาลตำบลช้างเผือก
- เสนอแนวทางควบคุมความสูงของอาคารในพื้นที่ จึงมีการสอบถามความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่เพิ่มเติมถึงความสูงที่เหมาะสมของอาคารในพื้นที่ พบว่าประชาชนส่วนใหญ่เห็นว่าความสูงของอาคารที่เหมาะสมในพื้นที่มากที่สุดคือ 2 ชั้น หรือ 6 เมตร

3.3 การวิเคราะห์จุดแข็งและจุดอ่อนของพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก

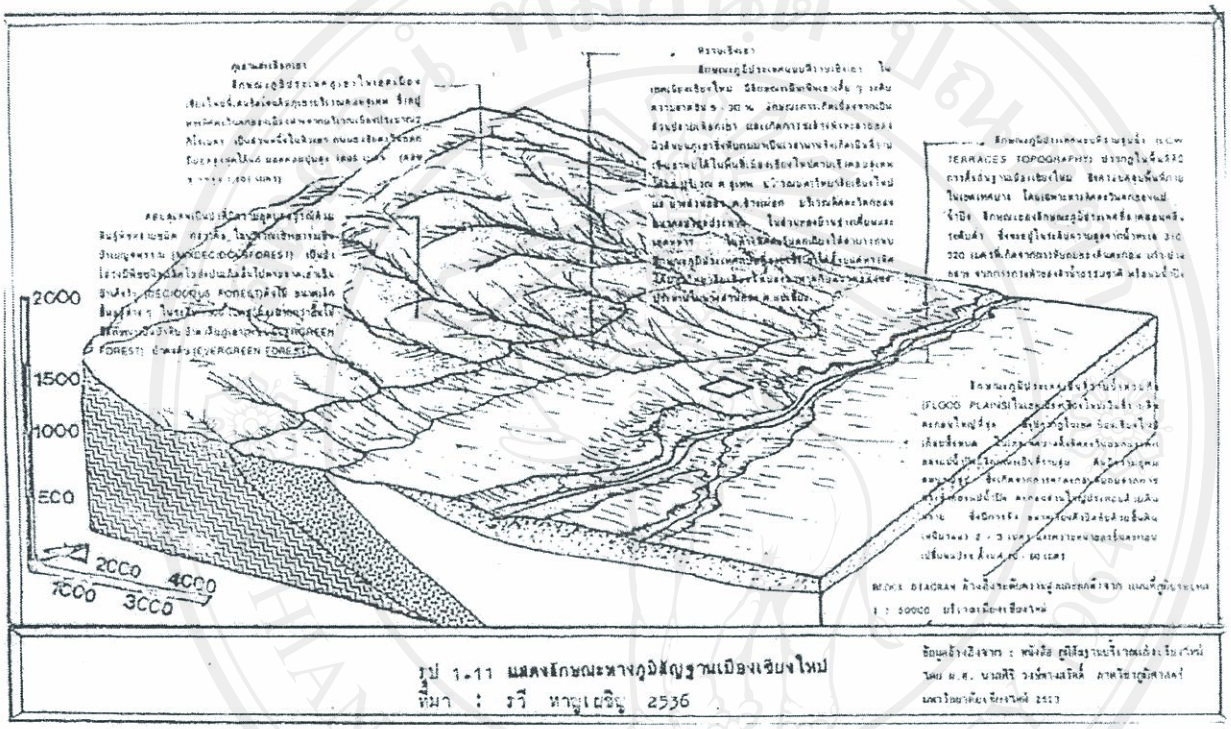
การศึกษาวิเคราะห์เพื่อประเมินศักยภาพการพัฒนาของเทศบาลตำบลช้างเผือก จากการที่ได้ทำการวิเคราะห์ถึงปัจจัยภายในและภายนอกที่มีผลต่อการพัฒนาด้านต่าง ๆ ของเทศบาล และปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นในพื้นที่ และเพื่อเป็นประโยชน์ในการวางแผนดำเนินงานในอนาคตในด้านต่างๆของเทศบาลต่อไป จะทำการประเมินศักยภาพการพัฒนาของเทศบาลตำบลช้างเผือก โดยใช้เทคนิค SWOT analysis ที่ได้พิจารณาถึงปัจจัยภายใน ได้แก่จุดแข็ง (Strength-S) จุดอ่อน (Weak-W) และปัจจัยภายนอกได้แก่ โอกาส (Opportunity-O) และอุปสรรค (Threat-T) ซึ่งมีรายละเอียดครอบคลุมด้านกายภาพและสภาพแวดล้อม ด้านเศรษฐกิจ และด้านสังคม ดังนี้คือ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

1) จุดแข็ง (Strengths)

1. มีลักษณะของสัณฐานทางกายภาพของเมืองที่ดี

เทศบาลตำบลช้างเผือก ตั้งอยู่บนที่ราบระหว่างดอยสุเทพทางตะวันตกและแม่น้ำปิงทางตะวันออก ซึ่งดอยสุเทพเป็นดันน้ำธรรมชาติที่ไหลระบายสู่เมือง โดยเป็นระบบสัณฐานของเมืองที่ดี มีระบบกักเก็บน้ำ และระบายน้ำที่ดี



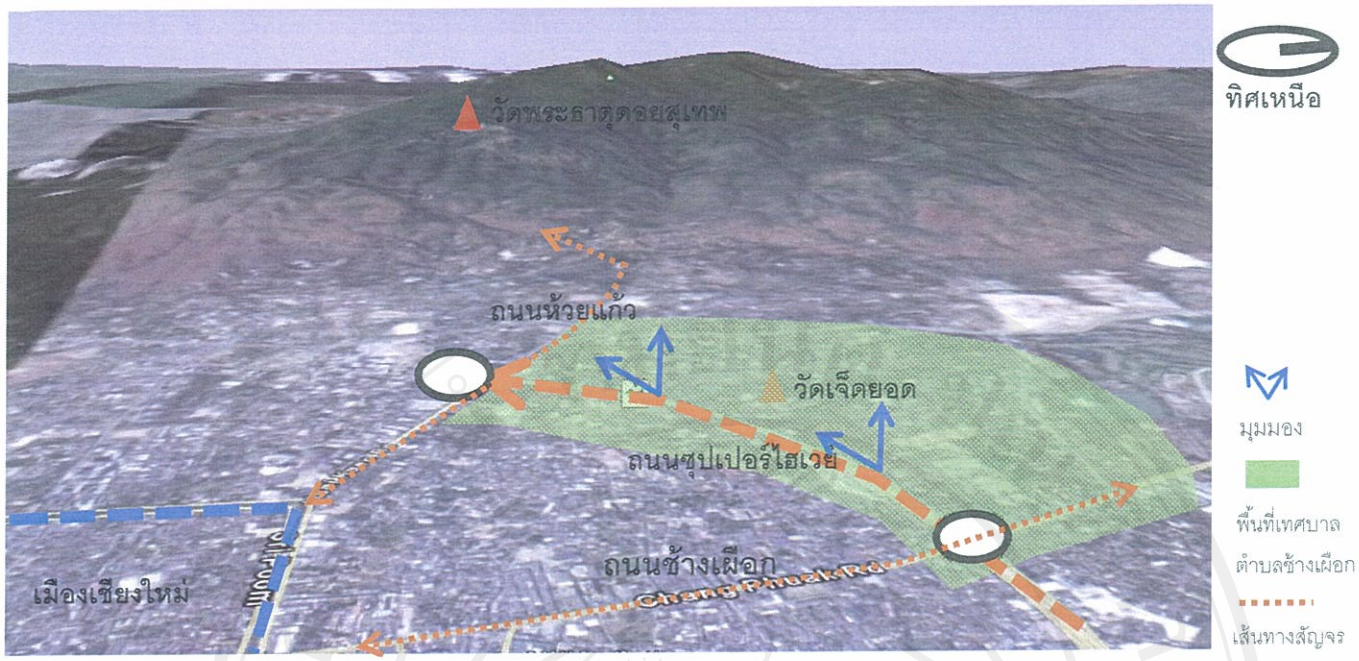
รูป 1-11 แสดงลักษณะทางภูมิสัญฐานเมืองเชียงใหม่
ที่มา : รวี หาญเมธิญ 2536

รูป 3. 6 สัณฐานทางกายภาพของเมือง

2. เป็นพื้นที่ที่เป็นเส้นทางสู่สิ่งศักดิ์คู่บ้านคู่เมืองเชียงใหม่

เทศบาลตำบลช้างเผือกเป็นพื้นที่ที่เป็นทางผ่านสู่วัดพระธาตุดอยสุเทพ ซึ่งเป็นศาสนสถานที่สำคัญที่เป็นสิ่งศักดิ์คู่บ้านคู่เมืองเชียงใหม่ ทำให้เป็นพื้นที่ราบเชิงเขาที่มีคุณค่าเชิงสัญลักษณ์เมือง

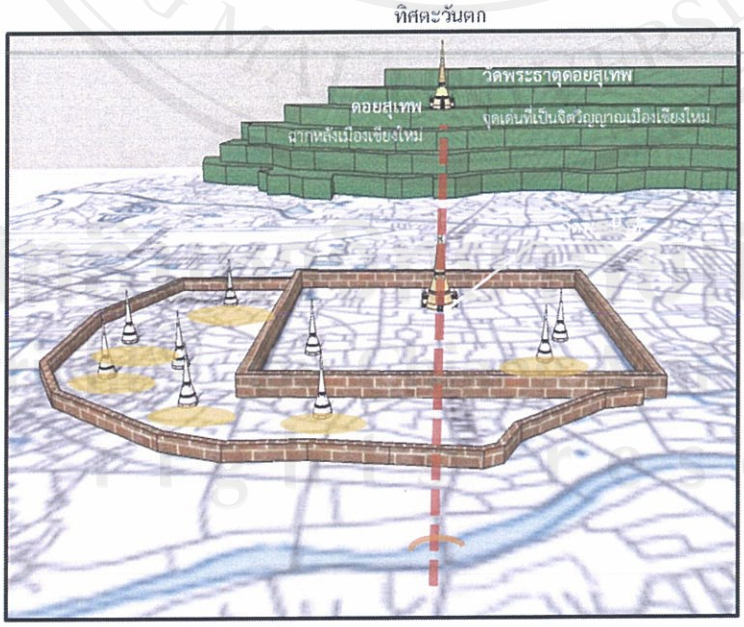
ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



รูป 3. 7พื้นที่ภูมิทัศน์เมืองของเทศบาลตำบลช้างเผือก

3. เป็นพื้นที่ที่เกี่ยวเนื่องกับแกนสำคัญของเส้นทางเข้าเมืองเชียงใหม่ (City Approach) ในแนวแกนตะวันออก-ตก

เนื่องจากพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกเป็นพื้นที่เกี่ยวเนื่องกับแกนสำคัญของเส้นทางเข้าเมืองเชียงใหม่ (City Approach) ในแนวแกนตะวันออก-ตก อันมีดอยสุเทพเป็นฉากหลัง อันเป็นเส้นขอบฟ้า (Skyline) ที่สวยงามที่สามารถส่งเสริมองค์ประกอบทางภูมิทัศน์ของเมืองเชียงใหม่ได้ นับเป็นมุมมองที่เด่นที่สุดของเมือง



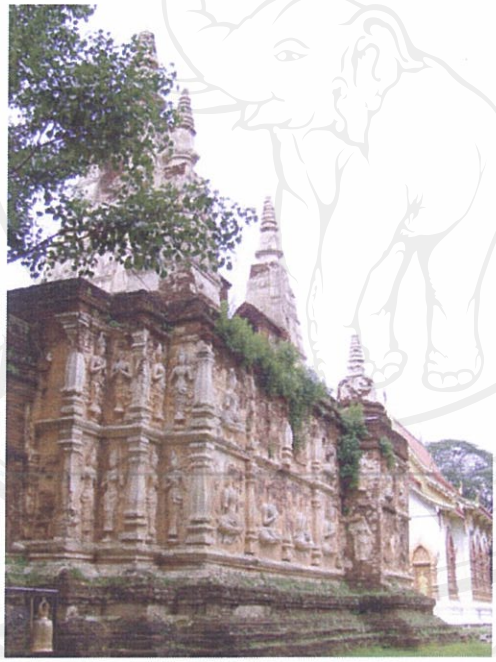
รูป 3. 8แกนสำคัญของเส้นทางเข้าเมืองเชียงใหม่

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

4. มีแหล่งประวัติศาสตร์ที่สำคัญในระดับเมืองและในระดับชาติ

พื้นที่เทศบาลช้างเผือก มีแหล่งประวัติศาสตร์ที่สำคัญในระดับเมืองและในระดับชาติหลายแห่งด้วยกัน ได้แก่

- ***วัดเจ็ดยอด*** เป็นวัดที่มีความสำคัญและเก่าแก่ของจังหวัดเชียงใหม่ มีโบราณสถานโบราณวัตถุที่ล้ำค่า แสดงความรุ่งโรจน์ในอดีตให้ผู้คนได้ภาคภูมิใจ เพราะเป็นวัดที่กษัตริย์แห่งราชวงศ์เม็งรายสถาปนาขึ้น ซึ่งเป็นวัดพระอารามหลวง ชั้นตรี ชนิดสามัญ (เดิมชื่อวัดเจดีย์เจ็ดยอด หรือ วัดเจ็ดยอด) ตั้งอยู่ที่ตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 1998 พระเจ้าติโลกราช กษัตริย์องค์ที่ 11 แห่งราชวงศ์เม็งราย ทรงสร้างวัดโพธารามมหาวิหาร สร้างด้วยศิลาแลงประดับลวดลายปูนปั้น เป็นเจดีย์พุทธคยา ประเทศอินเดียในปี พ.ศ. 2020 วัดโพธารามมหาวิหาร เป็นสถานที่สังคายนาพระไตรปิฎกครั้งที่ 8 ของโลก ปัจจุบันเจดีย์เจ็ดยอดหักพังไปเกือบหมด



รูป 3. 9 มหาเจดีย์ วัดเจ็ดยอด (พระอารามหลวง)

- ***พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติเชียงใหม่*** เป็นพิพิธภัณฑสถานระดับภาคที่กรมศิลปากรจัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นศูนย์กลางการศึกษา การอนุรักษ์ และการให้บริการข้อมูลทางศิลปวัฒนธรรมของจังหวัดเชียงใหม่และของภาคเหนือตอนบน หรือแหล่งศิลปวัฒนธรรมล้านนา พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว และสมเด็จพระนางเจ้าฯสิริกิติ์พระบรมราชินีนาถเสด็จพระราชดำเนินทรงเปิดอาคารพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ เชียงใหม่ซึ่งเป็นอาคารจตุรมุขทรงไทยประยุกต์ สองชั้น ประดับยอดจั่วด้วยกาแลแบบศิลปะพื้นเมือง พร้อมทอดพระเนตรนิทรรศการถาวรภายในอาคารเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

พ.ศ. 2516 ต่อมาในปีพ.ศ.2539 พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติเชียงใหม่ได้รับการซ่อมแซมและต่อเติมตัวอาคารให้เต็มรูปแบบพร้อมทั้งปรับปรุงนิทรรศการถาวรให้มีเนื้อหาวิชาการและเทคนิคการจัดแสดงที่หลากหลายยิ่งขึ้นทั้งในด้านธรรมชาติวิทยา โบราณคดีก่อนประวัติศาสตร์ ประวัติศาสตร์ ชาติพันธุ์วิทยา และศิลปกรรมของล้านนา เพื่อให้เป็นพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติประจำภาคอย่างแท้จริงและสามารถอำนวยประโยชน์ อย่างกว้างขวาง ต่อนักเรียน นักศึกษา ประชาชนตลอดจนนักท่องเที่ยวที่มาเข้าชม




รูป 3. 10 พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติเชียงใหม่

5. มีพื้นที่โล่งในการพัฒนาที่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้ในอนาคต

ในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือกยังมีพื้นที่โล่งว่างที่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้ในอนาคต ซึ่งมีพื้นที่ 1,683.57 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 44.15 ของพื้นที่เทศบาล โดยชุมชนที่มีพื้นที่โล่งว่างมากที่สุด คือ ชุมชนช่างเคี่ยน มีพื้นที่ 955.09 ไร่ หรือร้อยละ 43.32 ของพื้นที่ชุมชน ถ้าพื้นที่โล่งเหล่านี้มีการวางแผนการจัดการด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่เพียงพอก็สามารถมีการพัฒนาต่อไปในอนาคตได้

6. มีการบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ครอบคลุมทั่วทั้งพื้นที่

- *ด้านสาธารณูปโภค* เทศบาลตำบลช้างเผือกมีการให้บริการสาธารณูปโภคค่อนข้างครอบคลุมในทุกพื้นที่ ได้แก่ ระบบคมนาคมขนส่ง ประกอบไปด้วย ระบบถนนและทางระบายน้ำ จุดพักขยะ ระบบสื่อสาร ประกอบไปด้วย ระบบโทรศัพท์ ระบบพลังงาน ประกอบไปด้วย ระบบไฟฟ้า (ทั้งไฟฟ้าบริการและไฟฟ้าสาธารณะ) ทั้งนี้ระบบประปายังไม่ครอบคลุมในพื้นที่มากนัก แต่มีการใช้ประปาชุมชนที่มาจากแหล่งน้ำภายในชุมชนเองในพื้นที่บางส่วนของชุมชนช่างเคี่ยน
- *ด้านสาธารณูปการ* พื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกมีการจัดตั้งสาธารณูปการในระดับเทศบาล ดังนั้นสาธารณูปการจึงค่อนข้างครอบคลุมในทุกด้านพอสมควร โดยสาธารณูปการแบ่งประเภทได้ดังนี้คือ *การบริการ* ได้แก่ เทศบาลช้างเผือก *วัฒนธรรม* ได้แก่ พิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติเชียงใหม่ เวียงเจ็ดริน วัดต่างๆ *การศึกษา* ได้แก่ โรงเรียนวัดเจ็ดยอด โรงเรียนช่างเคี่ยน โรงเรียนพาณิชยการลานนา วิทยาลัยสารพัดช่าง และมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา เป็นต้น *การอนามัย* ได้แก่ โรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบลช้างเผือก และสถานีอนามัยเทศบาลตำบลช้างเผือก *สันทนาการ* ได้แก่

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

สวนสาธารณะขนาดย่อม (หน้าเทศบาลตำบลช้างเผือก)*และความปลอดภัย* ได้แก่ สถานีตำรวจภูธรช้างเผือก และสถานีดับเพลิงเทศบาลตำบลช้างเผือก

7. มีกิจกรรมการค้าและบริการที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

การเปลี่ยนแปลงลักษณะโครงสร้างเศรษฐกิจในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก กล่าวคือจะมีการเติบโตของภาคธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการบริการนักศึกษามากขึ้น ได้แก่ ที่พักอาศัย ร้านสะดวกซื้อ จำหน่ายอาหาร บริการอินเตอร์เน็ต ซักรีด เช่าหนังสือ ถ่ายเอกสาร ซ่อมจักรยานยนต์และเครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น โดยธุรกิจต่างๆที่เกิดขึ้นใหม่ในพื้นที่นำมาซึ่งการจ้างงานที่มากขึ้น และการเติบโตทางเศรษฐกิจที่มากขึ้นด้วยสังเกตได้จากลักษณะการใช้ที่ดินโดยส่วนใหญ่เป็นพาณิชยกรรมและที่พักอาศัย

8. มีการตั้งถิ่นฐานของชุมชนเก่าแก่ในพื้นที่

การตั้งถิ่นฐานของชุมชนเก่าแก่ในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก ได้แก่ ชุมชนช่างเคี่ยน ชุมชนเจ็ดยอด และชุมชนบ้านข่วงสิงห์ ทำให้สังคมในพื้นที่ดังกล่าวค่อนข้างเข้มแข็ง รวมไปถึงการเป็นเทศบาลทำให้ระดับการจัดการและการบริหารเอื้ออำนวยให้มีการจัดตั้งเทศบัญญัติเพื่อจัดการปัญหาต่างๆ ได้ง่ายมากขึ้น

2) จุดอ่อน (Weaknesses)

1. เกิดอาคารสูงในพื้นที่และเกิดความหนาแน่นของอาคาร

การพัฒนาพื้นที่ของเทศบาลตำบลช้างเผือกที่ไม่ได้มีการควบคุมการก่อสร้างอาคารในด้านความสูง และความหนาแน่นของอาคาร เนื่องมาจากกฎหมายพระราชบัญญัติผังเมืองรวมเชียงใหม่ขาดอายุการบังคับใช้ ทำให้อาคารประเภทต่างๆ ที่พัฒนาขึ้นมาในปัจจุบันไม่ได้คำนึงถึงศักยภาพความพร้อมของสาธารณูปโภคในพื้นที่ ทำให้เกิดอาคารสูง และเกิดความแออัดขึ้นในพื้นที่จากอาคารที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ นอกจากนั้นยังเป็นต้นเหตุส่วนหนึ่งที่ทำให้เกิดปัญหาน้ำท่วม-น้ำขัง การจราจรทั้งด้านการสัญจรและการจอดรถในพื้นที่มีไม่เพียงพอ ทั้งยังก่อให้เกิดความขัดแย้งกับชุมชนเดิม จากการบดบังทัศนียภาพทั้งเส้นขอบฟ้าโดยรวมของย่าน และมุมมองเฉพาะพื้นที่ และมลภาวะต่างๆ ที่เกิดจากอาคารสูง ได้แก่ เสียง กลิ่นเป็นต้น *(**หมายเหตุ** :อาคารสูง หมายถึง อาคารที่มีจำนวนชั้นมากกว่า 7 ชั้นขึ้นไป หรือสูงกว่า 23 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากพื้นที่ดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด)*

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

2. การเพิ่มขึ้นประชากรที่เข้ามาพักอาศัยในพื้นที่ที่เพิ่มจำนวนมาก

จากการสำรวจพื้นที่และข้อมูลที่ได้จากการสอบถามประชาชนในพื้นที่ ประชาชนส่วนใหญ่เห็นว่าการที่มีจำนวนประชากรที่เข้ามาพักอาศัยในพื้นที่ที่เพิ่มจำนวนมากขึ้นนั้น ได้ส่งผลให้มีการสร้างอาคารที่พักอาศัยหอพักในพื้นที่เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง และส่งผลให้เกิดปัญหาอื่นๆ ไม่ว่าจะเป็นปัญหาด้านการจราจร น้ำเสียจากการก่อสร้าง เสียงดังรบกวน และระบบสาธารณูปโภคที่ไม่เพียงพอต่อความต้องการ

3. การประกอบกิจการบางกิจการในพื้นที่ที่ไม่เหมาะสม

การประกอบกิจการบางกิจการในพื้นที่ เช่น โรงแรมม่านรูด สถานบันเทิง ร้านเหล้า ผับ บาร์ เป็นต้น ที่กระจายตัวเข้าไปในพื้นที่พักอาศัยเดิมที่มีอยู่ ซึ่งหากไม่มีการจัดการและควบคุมที่ดีสถานประกอบการเหล่านี้จะสร้างปัญหาในพื้นที่ เช่น ปัญหาเสียงดังรบกวน แหล่งอาชญากรรม ฯลฯ รวมถึงความขัดแย้งของการใช้พื้นที่จากสถานประกอบการและประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ แม้ว่าพื้นที่นี้จะเป็นพื้นที่ที่มีจุดเชื่อมต่อกับแหล่งการศึกษาที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่

4. การบุกรุกพื้นที่สาธารณะ

จากการที่ในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกยังมีพื้นที่โล่งว่าง ทำให้เกิดปัญหาการบุกรุกพื้นที่และเกิดปัญหาชุมชนแออัดขึ้น แม้ว่าชุมชนแออัดเหล่านี้จะเป็นแหล่งแรงงานที่สำคัญที่ขับเคลื่อนชุมชนเมืองแต่ก็มีโอกาสในการเป็นพื้นที่เสี่ยงการเกิดอาชญากรรมและภัยต่างๆ ได้นอกจากนั้นไม่เพียงแต่พื้นที่โล่งว่างเท่านั้นที่มีการบุกรุก ทางน้ำสาธารณะหรือลำห้วยสาธารณะยังมีการบุกรุก โดยการถมทางน้ำสาธารณะเพื่อสร้างที่อยู่อาศัย หรือมีการสร้างที่อยู่อาศัยค่อมทางน้ำสาธารณะ

5. ขาดพื้นที่สีเขียวขนาดกลางและขนาดเล็กที่ให้บริการแก่ประชาชนในพื้นที่

เทศบาลตำบลช้างเผือกยังขาดพื้นที่สีเขียวหรือสวนสาธารณะให้แก่ประชาชนในพื้นที่ เนื่องจากในปัจจุบันมีสวนสาธารณะขนาดเล็กหน้าสำนักงานเทศบาลเพียงแห่งเดียวเท่านั้นที่เป็นพื้นที่สีเขียวที่ให้บริการแก่ประชาชน ซึ่งไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชาชน และยังขาดการกระจายตัวของพื้นที่สีเขียวตามย่านพักอาศัยในพื้นที่ ทำให้ประชากรในพื้นที่ต้องไปใช้พื้นที่นันทนาการในบริเวณใกล้เคียงเช่น สวนสุขภาพห้วยแก้ว สวนล้านนารัชกาลที่ 9 และสนามกีฬาสมโภช 700 ปี เป็นต้น

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

6. *เส้นทางคมนาคมในพื้นที่ส่วนใหญ่มีความคับแคบ*

เนื่องจากถนนส่วนใหญ่ในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก เป็นถนนซอยและมีความคับแคบ เช่นถนนเจ็ดยอดช่างเคี่ยน โดยเฉพาะช่วงเวลาเลิกเรียน –เลิกงานก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจรในบริเวณคอขวด และจุดจอดรถที่ไม่เป็นระเบียบและไม่เพียงพอต่อการพัฒนาเพื่อรองรับกิจกรรมบริการนักศึกษารวมถึงทางระบายน้ำที่ไม่เพียงพอที่จะรองรับการระบายน้ำทั้งจากน้ำเสียจากอาคารสูงและน้ำฝนทำให้เกิดน้ำท่วม-น้ำขัง-น้ำเสียอีกทั้งยังเกิดปัญหาถนนชำรุดจากรถบรรทุกที่มาทำงานก่อสร้าง

7. *การขยายตัวทางเศรษฐกิจของพื้นที่ยังจำกัดตัวอยู่กับกิจกรรมด้านบริการศึกษา*

เนื่องจากพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกการขยายตัวของเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นนั้นขึ้นอยู่กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องในด้านการบริการการศึกษา และการที่มีประชากรแฝงเข้ามาในพื้นที่เป็นจำนวนมากนั้น ทำให้การจัดเก็บภาษีเพื่อพัฒนาอาจไม่ครอบคลุมส่งผลต่อการนำงบประมาณเพื่อปรับปรุงพื้นที่ให้เหมาะสมกับจำนวนประชากรที่แท้จริง

8. *คนในพื้นที่ไม่ได้ให้ความสำคัญกับคุณค่าทางประวัติศาสตร์ของพื้นที่*

พื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกจัดเป็นพื้นที่หนึ่งที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ของเมืองเชียงใหม่ แต่ประชาชนยังขาดความตระหนักในด้านแหล่งสำคัญทางประวัติศาสตร์เช่น วัดเจ็ดยอด และข่วงสิงห์

9. *ระบบสาธารณูปโภคที่ไม่เพียงพอต่อความต้องการ*

จากการที่มีจำนวนประชากรจำนวนมากเข้ามาพักอาศัยในพื้นที่ ส่งผลให้มีอาคารพักอาศัยและหอพักจำนวนมากในพื้นที่ ซึ่งการเพิ่มจำนวนของหอพักที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วนั้นทำให้สาธารณูปโภคเดิมที่ไม่ได้สร้างหรือเพิ่มเติมเพื่อรองรับจำนวนหอพักดังกล่าวมีจำนวนไม่เพียงพอ จึงทำให้ในพื้นที่มีระบบสาธารณูปโภคที่ไม่เพียงพอ จึงประสบปัญหาต่างๆมากมาย เช่น ขยะตกค้าง น้ำเสีย น้ำท่วมขัง ไฟฟ้าดับหรือตกบ่อยครั้ง และน้ำประปาไหลน้อย จากการสำรวจพบว่าปัญหาดังกล่าวพบมากในเขตที่มีหอพักและอาคารพักอาศัยรวม รวมไปถึงพื้นที่ที่กำลังมีการก่อสร้างอาคาร ซึ่งมักจะทิ้งเศษวัสดุก่อสร้างลงในทางระบายน้ำสาธารณะเกิดการทับถมกันจนเป็นปัญหาจึงทำให้เกิดปัญหาน้ำเสียและในช่วงฤดูฝนทางระบายน้ำระบายได้ไม่ทันต่อปริมาณฝนที่มาก นอกจากนั้นปัญหาสาธารณูปโภคไม่เพียงพอนั้นส่วนหนึ่งยังมาจากการสร้างอาคารในพื้นที่เพิ่มขึ้นไม่สอดคล้องกับขนาดของสาธารณูปโภคที่มีอยู่เดิม ทำให้เกิดปัญหาไฟฟ้า ประปาไม่เพียงพอ

10. เกิดความขัดแย้งของคนในพื้นที่

ในด้านความขัดแย้งที่เกิดขึ้นของประชาชนในพื้นที่นั้น พบว่าประชาชนจำนวนมากในชุมชนมีความขัดแย้งกันในพื้นที่ อันเนื่องมาจากปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นในพื้นที่ เช่น การเกิดขึ้นของคอนโดฯและหอพัก อพาร์ทเม้นท์ที่ก่อสร้างใหม่ แล้วไม่มีที่จอดรถเพียงพอ จึงมีการนำรถมาจอดขวางหน้าบ้านชาวบ้าน ทำให้เกิดการทะเลาะเบาะแว้ง เป็นต้น

3) โอกาส (Opportunities)

1. เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของเมืองเชียงใหม่

เชียงใหม่เป็นเมืองที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว และจากผังนโยบายการพัฒนาพื้นที่ภาค ปี พ.ศ. 2600 (กรมโยธาธิการ กระทรวงมหาดไทย2551) ที่ได้กำหนดให้เมืองเชียงใหม่เป็นเมืองที่เป็นลักษณะศูนย์กลางในหลายๆ ด้านได้แก่ การแพทย์และสาธารณสุข การขนส่งและกระจายสินค้า ศูนย์เทคโนโลยีและซอฟท์แวร์ ศูนย์ท่องเที่ยว ศูนย์การศึกษา จากโอกาสดังกล่าวนี้เองที่เมืองเชียงใหม่จำเป็นต้องมีการขยายตัวไปยังพื้นที่รอบข้าง และต้องมีพื้นที่รองรับการขยายตัวจากนโยบายและความพร้อมของเมืองเชียงใหม่ดังนั้นพื้นที่เทศบาลช้างเผือกจึงเป็นพื้นที่หนึ่งที่สำคัญเนื่องมาจากมีที่ตั้งอยู่ไม่ห่างจากศูนย์กลางในด้านต่างๆ จึงมีศักยภาพที่จะเป็นพื้นที่ที่รองรับการเจริญเติบโตของเมือง

2. โครงการพัฒนาความร่วมมือทางเศรษฐกิจในอนุภูมิภาคลุ่มแม่น้ำโขง (Greater Mekong Subregion - GMS)

จังหวัดเชียงใหม่ถูกกำหนดให้เป็นศูนย์กลางการพัฒนาของภาคเหนือและเป็นพื้นที่ใกล้เคียงกับประเทศในกลุ่มประเทศอนุภูมิภาคลุ่มแม่น้ำโขงถึง 3 ประเทศ ได้แก่ พม่า ลาว และจีน(ยูนนาน) จึงค่อนข้างมีบทบาทสำคัญในการพัฒนาที่สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาของกลุ่มอนุภูมิภาคลุ่มน้ำโขง โดยเฉพาะด้านการพัฒนาการท่องเที่ยว การค้าการลงทุน และการคมนาคมขนส่ง ส่งผลให้มีการขยายตัวของการลงทุนอย่างต่อเนื่อง เมืองเชียงใหม่จึงเติบโตอย่างรวดเร็วและขยายตัวไปยังพื้นที่ใกล้เคียงทำให้พื้นที่โดยรอบกลายเป็นพื้นที่รองรับการพัฒนาและขยายตัวของเมืองเชียงใหม่

3. ยุทธศาสตร์และแผนการพัฒนากลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน 1

จังหวัดเชียงใหม่ในฐานะที่เป็นศูนย์ปฏิบัติการของกลุ่มจังหวัด ได้จัดทำโครงการของกลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน 1 ปีงบประมาณ พ.ศ. 2554 ทั้งหมด 18 โครงการ งบประมาณรวมทั้งสิ้น 369,986,500 บาท โดยจังหวัดเชียงใหม่มีโครงการมากที่สุดเมื่อเทียบกับจังหวัดอื่นๆ ถึง 14 โครงการ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ซึ่งแต่ละโครงการเน้นให้จังหวัดเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางในด้านต่างๆ เช่น ด้านสุขภาพ ผลักดันให้เป็นล้านนา Health Hub ด้านธุรกิจท่องเที่ยว ด้านสินค้าเกษตรอินทรีย์ การค้าการลงทุนกับประเทศเพื่อนบ้านทั้ง GMS และ BIMSTEC และด้านโลจิสติกส์ เป็นต้น ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นการส่งเสริมให้มีการลงทุนด้านต่างๆ เพื่อรองรับการพัฒนาให้สอดคล้องกับแผนงานโครงการเหล่านี้ ทำให้เกิดการหลั่งไหลเข้ามาของแรงงาน ผู้ให้บริการ และผู้รับบริการในพื้นที่

4. ยุทธศาสตร์การพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่

วิสัยทัศน์ของจังหวัดเชียงใหม่คือ "นครแห่งชีวิตและความมั่งคั่ง" หมายถึงการเป็นเมืองที่ให้ความสุขและชีวิตที่มีคุณค่าแก่ผู้อยู่อาศัยและผู้มาเยือนในฐานะเมืองที่น่าอยู่และน่าท่องเที่ยวในระดับโลก พร้อมกับเป็นประตูการค้าการลงทุนสู่สากล (เมืองแห่งความสุขชีวิตมีคุณค่าน่าอยู่น่าเที่ยวประตูการค้าสู่สากล) โดยมีเป้าประสงค์หลักคือชุมชนเข้มแข็งสังคมน่าอยู่เศรษฐกิจยั่งยืน และในการจัดทำแผนพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ 4 ปี (2554-2557) ได้กำหนดประเด็นยุทธศาสตร์ในการพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ไว้ทั้งหมด 5 ประเด็น ซึ่งส่งผลต่อการพัฒนาพื้นที่เช่นเดียวกับโครงการพัฒนาความร่วมมือทางเศรษฐกิจในอนุภูมิภาคลุ่มแม่น้ำโขง (GMS) และกลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน 1 คือมีการขยายตัวของการลงทุนอย่างต่อเนื่อง เมืองเติบโตอย่างรวดเร็วและขยายตัวไปยังพื้นที่ใกล้เคียง เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและวิถีการดำรงชีวิตของคนในพื้นที่มีการลงทุนด้านต่างๆ ทำให้เกิดการหลั่งไหลเข้ามาของแรงงาน ผู้ให้บริการ และผู้รับบริการในพื้นที่

4) ภัยคุกคาม (Threats)

1. ภัยพิบัติจากธรรมชาติ

ด้านภัยพิบัติของพื้นที่ภาคเหนือที่เป็นอุปสรรคสำคัญในเรื่องของการตั้งถิ่นฐานและการพัฒนาในพื้นที่ที่ไม่เหมาะสม เช่น แผ่นดินไหว น้ำท่วม ไฟป่า เป็นต้น ซึ่งการพัฒนาในพื้นที่ของเทศบาลตำบลช้างเผือกจึงควรกำหนดพื้นที่ที่เหมาะสมกับกิจกรรมแต่ละประเภทให้ชัดเจน

2. นโยบายการเพิ่มจำนวนนักศึกษาในสถาบันการศึกษาที่อยู่รอบข้าง

นโยบายการเพิ่มจำนวนนักเรียนนักศึกษาของสถาบันการศึกษาต่างๆ ที่อยู่รอบข้างพื้นที่ได้แก่ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่ โรงเรียนโปลิเทคนิคลานนา ทำให้มีนักเรียนนักศึกษาอพยพเข้ามาในพื้นที่เพื่อพักอาศัย และส่งผลให้เกิดการขยายตัวของพื้นที่ซึ่งขาดการ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

วางแผนอย่างมีระเบียบ จึงส่งผลให้เกิดปัญหาต่างๆขึ้นในพื้นที่ที่ เช่น เกิดการเพิ่มขึ้นของหอพัก คอนโด และแมนชั่นเป็นจำนวนมากในพื้นที่

3. การขาดอายุการควบคุมการพัฒนาของผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่และมาตรการในการควบคุมการพัฒนา

จากการขาดอายุการบังคับใช้ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับการพัฒนาพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก ทำให้เกิดช่องว่างของการบังคับใช้กฎหมาย จึงเกิดการขาดการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน และด้านความสูงของอาคารที่เกิดขึ้น ส่งผลให้เกิดอาคารสูงเป็นจำนวนมากในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกในปัจจุบัน

4. มีประชากรแฝงและปัญหาการย้ายออกในพื้นที่อย่างมาก

จากการที่เป็นพื้นที่ที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้เมือง และสถานศึกษาชั้นนำ ทำให้มีประชากรแฝงที่เข้ามาอาศัยในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกเป็นจำนวนมาก เช่น นักเรียน นักศึกษา และแรงงาน ซึ่งประชากรแฝงเหล่านี้ได้ส่งผลกระทบต่อพื้นที่เช่น การจัดเก็บภาษีท้องถิ่น การจราจรติดขัด เสียงดังรบกวน เป็นต้น ทั้งนี้ยังส่งผลให้จำนวนประชากรตามทะเบียนราษฎร์มีแนวโน้มที่จะย้ายออกจากพื้นที่อย่างชัดเจน เนื่องจากในพื้นที่เกิดความแออัด

5. การอพยพเข้ามาของแรงงานต่างด้าวเป็นจำนวนมาก

ในปัจจุบันพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกมีแรงงานต่างด้าวเข้ามาอาศัยในพื้นที่เป็นจำนวนมาก เนื่องจากในพื้นที่มีการก่อสร้างโครงการที่พักอาศัยเป็นจำนวนมาก และแรงงานที่เข้ามาทำงานก็จะเป็นแรงงานต่างด้าวที่เข้ามาทำงานเป็นคนงานก่อสร้าง รวมทั้งได้มีการสร้างที่พักชั่วคราวในพื้นที่ก่อสร้างนั้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อพื้นที่เป็นอย่างมากทั้งเรื่องปัญหาประชากรแฝง อาชญากรรม โรคระบาด ยาเสพติด ฯลฯ

6. โครงการพัฒนาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่

โครงการที่เกิดขึ้นที่ส่งผลต่อการพัฒนาพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่ต้องมีการก่อสร้างขนาดใหญ่ เช่น ก่อสร้างสนามกีฬา 700 ปี การขยายถนนทั้งสองสาย การตัดถนนวงแหวนรอบกลางและรอบนอก และการก่อสร้างหอประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ เป็นต้น ซึ่งล้วนมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินระยะยาวในพื้นที่ เช่น การสูญเสียพื้นที่สีเขียวระดับดีที่อยู่ใกล้ย่านที่พักอาศัยของประชาชน เกิดปัญหาการจราจรที่คับคั่งขึ้น มีร้านค้า ร้านอาหาร และสถานบริการที่

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

เกิดขึ้นเพื่อรองรับโครงการต่าง ๆ ตลอดจนระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ต้องมาสนับสนุน และการกำจัดขยะของเสียที่เพิ่มมากขึ้นในพื้นที่ เป็นต้น รวมทั้งอาจทำให้มีการอพยพหรือการเพิ่มของประชากรมากขึ้น เนื่องจากโครงการพัฒนาที่เกิดขึ้นจะเป็นตัวเร่งให้เกิดการเพิ่มขึ้นของประชากรในพื้นที่ และย่อมส่งผลต่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในพื้นที่เป็นจำนวนมาก

7. นโยบายที่ยังไม่ชัดเจนในระดับจังหวัดต่อการพัฒนาเทศบาลตำบลช้างเผือก

การพัฒนาของภาครัฐไม่ได้มีการกำหนดอย่างชัดเจนในด้านวิสัยทัศน์ในการพัฒนาพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก ทำให้เทศบาลตำบลช้างเผือกขาดการเชื่อมโยงในการพัฒนา

8. เกิดกระแสบริโภคนิยมในเชียงใหม่

กระแสบริโภคนิยมที่เข้ามาสู่เมืองเชียงใหม่และส่งผลกระทบต่อเทศบาลช้างเผือกอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ทำให้เกิดปัญหาร้านเกมส์ อาชญากรรม ที่เกิดขึ้นโดยเยาวชนที่เข้ามาพักอาศัยตามหอพักในพื้นที่

ตาราง 3. 1 การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และภัยคุกคาม (SWOT Analysis) ในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก

ปัจจัยภายใน		ปัจจัยภายนอก	
จุดแข็ง (Strength)	จุดอ่อน (Weaknesses)	โอกาส (Opportunities)	ภัยคุกคาม (Treats)
1. มีลักษณะของสัณฐานทางกายภาพของเมืองที่ดี 2. เป็นพื้นที่ที่เป็นเส้นทางสู่สิ่งศักดิ์คู่บ้านคู่เมืองเชียงใหม่ 3. เป็นพื้นที่ที่เกี่ยวเนื่องกับแกนสำคัญของเส้นทางเข้าเมืองเชียงใหม่ (City Approach) ในแนวแกนตะวันออก-ตก 4. มีแหล่งประวัติศาสตร์ที่สำคัญในระดับเมืองและ	1. เกิดอาคารสูงในพื้นที่และเกิดความหนาแน่นของอาคาร 2. การประกอบกิจการบางกิจการในพื้นที่ที่ไม่เหมาะสม 3. การบุกรุกพื้นที่สาธารณะ 4. ขาดพื้นที่สีเขียวขนาดกลางและขนาดเล็กที่ให้บริการแก่ประชาชนในพื้นที่	1. เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของเมืองเชียงใหม่ 2. โครงการพัฒนาความร่วมมือทางเศรษฐกิจในอนุภูมิภาคลุ่มแม่น้ำโขง (Greater Mekong Subregion - GMS) 3. ยุทธศาสตร์และแผนการพัฒนากลุ่มจังหวัดภาคเหนือ	1. ภัยพิบัติจากธรรมชาติ 2. นโยบายการเพิ่มจำนวนนักศึกษาในสถาบันการศึกษาที่อยู่รอบข้าง 3. การขาดอายุการควบคุมการพัฒนาของผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่และมาตรการในการควบคุมการพัฒนา

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ปัจจัยภายใน		ปัจจัยภายนอก	
จุดแข็ง (Strength)	จุดอ่อน (Weaknesses)	โอกาส (Opportunities)	ภัยคุกคาม (Treats)
ในระดับชาติ 5. มีพื้นที่โล่งในการพัฒนาที่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้ในอนาคต 6. มีการบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ครอบคลุมทั่วทั้งพื้นที่ 7. มีกิจกรรมการค้าและบริการที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง 8. มีการตั้งถิ่นฐานของชุมชนเก่าแก่ในพื้นที่	5. เส้นทางคมนาคมในพื้นที่ส่วนใหญ่มีความคับแคบ 6. การขยายตัวทางเศรษฐกิจของพื้นที่ยังจำกัดตัวอยู่กับกิจกรรมด้านบริการศึกษา 7. คนในพื้นที่ไม่ได้ให้ความสำคัญกับคุณค่าทางประวัติศาสตร์ของพื้นที่	ตอนบน 1 4. ยุทธศาสตร์การพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ 5. โครงการพัฒนาต่างๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่	4. มีประชากรแฝงและปัญหาการย้ายออกในพื้นที่อย่างมาก 5. การอพยพเข้ามาของแรงงานต่างด้าวเป็นจำนวนมาก 6. นโยบายที่ยังไม่ชัดเจนในระดับจังหวัดต่อการพัฒนาเทศบาลตำบลช้างเผือก 7. เกิดกระแสบริโภคนิยมในเชียงใหม่

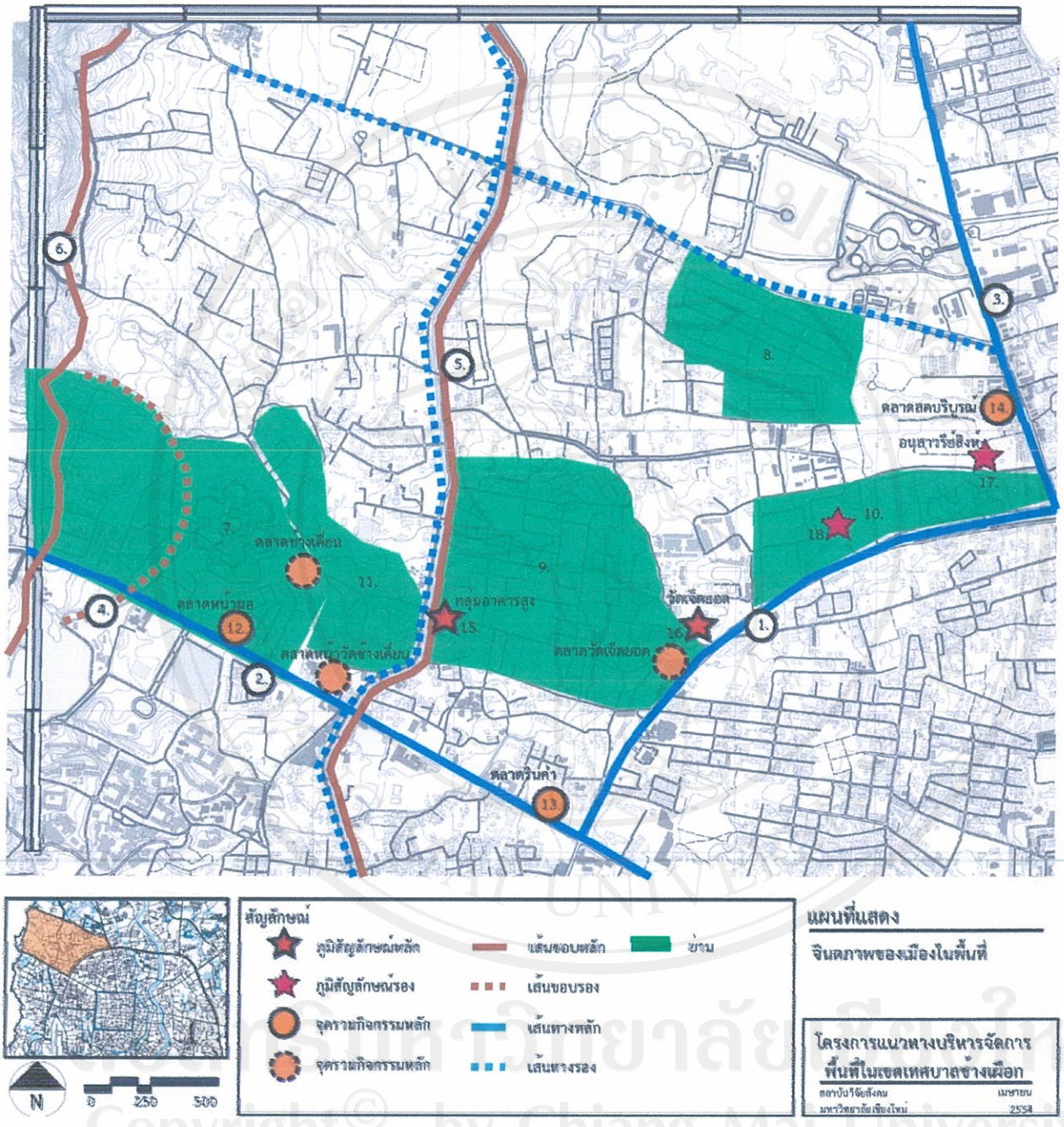
3.4 การวิเคราะห์บทบาทและศักยภาพการพัฒนาของพื้นที่

3.4.1 การวิเคราะห์จินตภาพเมืองของเทศบาลตำบลช้างเผือก

จินตภาพของเมือง (Image of the city) เป็นการศึกษาองค์ประกอบของเมืองที่ได้จากการสังเกต ประกอบด้วย เอกลักษณ์ (Identity) โครงสร้าง (Structure) และความหมาย (Meaning) ที่เควินลินช์ (Kevin Lynch) ได้ทำการศึกษาถึงองค์ประกอบของเมืองพบว่าส่วนประกอบทั้ง 3 ต่างมีความสัมพันธ์กันอย่างใกล้ชิด สิ่งต่างๆที่ก่อให้เกิดจินตภาพได้ชัดเจนต้องมีคุณสมบัติด้านเอกลักษณ์ และโครงสร้างอย่างชัดเจนปรากฏ ซึ่งเป็นร่องรอยในความทรงจำแก่ผู้พบเห็น โดยเป็นมโนภาพของเมืองที่มีลักษณะเฉพาะอันชัดเจน แตกต่างไปจากเมืองอื่น อันชวนให้ระลึกถึงและจดจำได้ง่ายจินตภาพดังกล่าวอาจเกิดขึ้นได้ทั้งจากองค์ประกอบที่ดีหรือไม่ดีของพื้นที่ ซึ่งจะมีลักษณะแตกต่างกันออกไป ตามลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม รวมถึงผู้คนและกิจกรรมต่างๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่เมืองนั้นๆ โดยในพื้นที่ช้างเผือกเองมีกายภาพของเมืองในลักษณะดังกล่าวเช่นเดียวกัน โดยการศึกษาลักษณะทางกายภาพนี้จะเป็นการส่งเสริมหรือปรับปรุงแก้ไขภูมิทัศน์ของย่านที่ไม่เด่นชัดหรือขาดหายไปจากย่าน เพื่อให้จินตภาพของ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

เมืองมีความชัดเจนน่าจดจำสำหรับผู้ที่ใช้พื้นที่ดังกล่าวต่อไปโดยการวางแผนจินตภาพที่ดีในพื้นที่ที่เหมาะสมต่อไป



ภาพที่ 3: จินตภาพเมืองของพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกในปัจจุบัน

จินตภาพเมืองของพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกประกอบด้วย

1. เส้นทาง (Path) และทางสัญจร เป็นช่องทางการเคลื่อนที่ใช้สัญจรไปมา เส้นทางหลักได้แก่ ถนนสายเชียงใหม่-ลำปาง ถนนสายเชียงใหม่-ฝาง และถนนห้วยแก้ว ซึ่งเส้นทางนี้จัดเป็นเส้นทางหลัก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ของย่านและเมืองเชียงใหม่ โดยในย่านมีเส้นทางรอง ได้แก่ ถนนมณฑลทหารบก 33 และถนนคันคลองชลประทาน



รูป 3. 11เส้นทางสัญจรสายหลักในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก
(1.ถนนเชียงใหม่-ลำปาง 2.ถนนห้วยแก้ว 3.ถนนเชียงใหม่-ฝาง)

2. เส้นขอบ (Edge) หรือขอบเขต เป็นองค์ประกอบที่มีลักษณะกำหนดขอบเขตของบริเวณที่ไม่ได้ใช้เป็นเส้นทางตามทัศนะของผู้สังเกตที่เป็นแนวกั้นตามธรรมชาติในพื้นที่ได้แก่แนวเขตภูเขา (ดอยสุเทพ) และคันคลองชลประทาน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



รูป 3. 12 เส้นขอบของพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก
(4.คูเมืองเวียงเจ็ดลิน 5.คันคลองชลประทานฯ 6.ดอยสุเทพ)

3. ย่าน (Districts)เป็นบริเวณพื้นที่ชุมชนที่มีขนาดของพื้นที่ตามลักษณะเฉพาะของชุมชน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเมือง มีเอกลักษณ์ของบริเวณอันเกิดจากลักษณะเฉพาะร่วมกันของบริเวณที่ผู้สังเกตเข้าสู่ภายในเมืองได้ โดยแต่ละพื้นที่จะมีสภาพความเป็นอยู่ที่แตกต่างกันตามโครงสร้างทางสังคม วิถีชีวิตของชุมชน ซึ่งจะแสดงลักษณะกิจกรรมของผู้คนที่ปรากฏเป็นย่านที่มีเอกลักษณ์ที่แตกต่างกันในเมืองในพื้นที่เทศบาลช้างเผือกพบว่ามีย่านต่างๆ แตกต่างกันออกไปได้แก่ ย่านสถาบันการศึกษาบริเวณมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา ย่านที่พักอาศัยรวมบริเวณช่างเคี่ยนและเจ็ดยอด และย่านที่พักอาศัยที่เป็นลักษณะบ้านพักอาศัย เช่น บริเวณชุมชนโชตนาทัดพรและชุมชนข่วงสิงห์

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



รูป 3. 13ย่านในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก
(7.บริเวณมหาวิทยาลัยเชียงใหม่และมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา 8.ย่านโชตนาทัตพร 9. ย่านอาคารหอพักบริเวณเจ็ดยอด-ช่างเคี่ยน10.ย่านข่วงสิงห์ 11.ย่านช่างเคี่ยน)

4. จุดรวมกิจกรรม (Node) หรือจุดศูนย์รวม มักเป็นจุดศูนย์กลางของเส้นทาง เช่น บริเวณสี่แยก ตลาดต่างๆ อันเป็นศูนย์รวมกิจกรรมที่ค่อนข้างหลากหลายในย่าน เกิดความสัมพันธ์กับเส้นทางต่างๆที่รวมกันเป็นชุมทางเมื่อมาถึงและเดินทางเชื่อมต่อไปยังที่อื่นๆ ในเทศบาลตำบลช้างเผือกมีทั้งจุดรวมกิจกรรมที่โดดเด่น เป็นจุดรวมกิจกรรมหลัก ได้แก่ ตลาดหน้ามอ และกาดรินคำ ซึ่งมีลักษณะเป็นตลาดค้าขายสำหรับนักศึกษาในบริเวณพื้นที่ ตลาดสดบริบูรณ์ที่เป็นตลาดสดบนเส้นทางสายหลักบนถนนเชียงใหม่-แม่ริม และจุดรวมกิจกรรมรองได้แก่ตลาดสดและอาหารสำเร็จรูปที่กระจุกอยู่ในบริเวณที่มีการอยู่หนาแน่นเช่น ตลาดช่างเคี่ยน ตลาดเจ็ดยอด เป็นต้น

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



รูป 3. 14จุดรวมกิจกรรมในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก
(12.กาดหน้ามอชอ13.กาดรินคำ 14.ตลาดสดบริบูรณ์)

5. ภูมิสัญลักษณ์ (Landmark) จุดสังเกต หรือจุดหมายตา เป็นจุดอ้างอิง หรือภูมิสัญลักษณ์ที่ใช้เป็นจุดหมายตา ซึ่งแตกต่างจากจุดรวมกิจกรรมตรงที่บุคคลไม่สามารถเข้าสู่ภายในจุดหมายตาได้ในระยะมองเห็นนั้นๆ โดยทำหน้าที่เป็นสัญญาณชี้แนะสำหรับสภาพแวดล้อม เช่น ป้าย อาคารสำคัญๆ อนุสาวรีย์ เป็นต้น ในพื้นที่เทศบาลช้างเผือกมีภูมิสัญลักษณ์ที่เด่นชัดอยู่สองแหล่งคือ อาคารสูงบริเวณถนนช่างเคี่ยน-เจ็ดยอด เนื่องจากทางลักษณะของอาคารที่สูงเกาะกลุ่มกันบริเวณทางแยกสะพานข้ามคลองชลประทานฯ แม้จะเป็นภูมิสัญลักษณ์ที่ทำลายลักษณะเส้นของฟ้าของย่าน แต่ก็เป็นจุดสังเกตที่เด่นชัดสำหรับผู้ที่เข้ามาสัญจรภายในย่าน ภูมิสัญลักษณ์ที่สำคัญที่หนึ่งที่นั่นคือวัดเจ็ดยอดที่ตัววัดเองนั่นมีความสำคัญระดับประเทศอีกทั้งอยู่ใกล้กับถนนสายสำคัญของเมืองเชียงใหม่จึงนับเป็นภูมิสัญลักษณ์ที่ดีของย่าน ภูมิสัญลักษณ์รองที่เหลือนั่นคือ พิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติจังหวัดเชียงใหม่และอนุสาวรีย์สิงห์ที่ควรจะมีการส่งเสริมเพื่อทำให้จินตภาพส่วนอื่นๆ ของเมืองชัดเจนต่อไป รวมไปถึงภูมิสัญลักษณ์ในส่วนอื่นๆ ของย่านที่ยังขาดหายไปจากย่าน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



รูป 3. 15ภูมิสัญลักษณ์ในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก
(15.กลุ่มอาคารสูง 16.วัดเจ็ดยอด 17.อนุสาวรีย์สิงห์ 18.พิพิธสถานแห่งชาติเชียงใหม่)

3.4.2 การวิเคราะห์บทบาทและศักยภาพของพื้นที่

จากการวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส ภัยคุกคาม จินตภาพเมืองและปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นของพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกนั้น เป็นการวิเคราะห์เพื่อทำให้ทราบว่าศักยภาพของเทศบาลตำบลช้างเผือกเป็นอย่างไร และในอนาคตจะสามารถดำรงความเป็นเมืองที่อยู่อาศัยชั้นดีที่อยู่ใกล้เมืองที่สามารถรองรับการขยายตัวของเมืองเชียงใหม่ และการขยายตัวของสถาบันการศึกษาชั้นนำของภาคเหนือ ทั้งมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ มหาวิทยาลัยราชมงคลล้านนา ภาคพายัพ เชียงใหม่ และมหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่ เป็นต้น ดังนั้นถ้ามีการปรับปรุงพัฒนาพื้นที่ให้เป็นไปตามศักยภาพ ซึ่งจากการวิเคราะห์ทำให้เห็นว่าปัจจุบันพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกก็ยังทำหน้าที่เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของเมือง และสถาบันการศึกษา ซึ่งสังเกตจากการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยจำนวนมากในพื้นที่ ทั้งบ้านเดี่ยว หอพัก ตึกแถว ทาวเฮาส์ คอนมิเนียม และโรงแรม เป็นต้น

การได้เปรียบของเทศบาลตำบลช้างเผือกในด้านทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้เมือง และสถาบันการศึกษาชั้นนำของภาคเหนือ และมีความเชื่อมโยงของระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่งที่สามารถติดต่อ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

เชื่อมโยงกับเมืองเชียงใหม่และพื้นที่รอบข้างรวมทั้งยังมีความงดงามของพระธาตุดอนสุเทพสิ่งศักดิ์คู่บ้านคู่เมืองเชียงใหม่เป็นฉากหลังตลอดจนแหล่งประวัติศาสตร์ที่สำคัญในระดับเมืองและในระดับชาติ และคุณค่าทางประวัติศาสตร์ของพื้นที่ทำให้สามารถกำหนดบทบาทในการพัฒนาเทศบาลตำบลช้างเผือกได้ดังนี้

1) บทบาทและศักยภาพของพื้นที่การรองรับการขยายตัวของเมือง

เทศบาลตำบลช้างเผือกเป็นพื้นที่ที่เชื่อมต่อกับเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ซึ่งเป็นพื้นที่เนื้อเมืองของเมืองเชียงใหม่ ดังนั้นพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกจึงเป็นพื้นที่ที่ได้รับอิทธิพลจากการขยายตัวของเมืองเชียงใหม่ที่ปัจจุบันมีการขยายตัวของเศรษฐกิจอย่างรวดเร็วและต่อเนื่อง ประกอบพื้นที่ในเมืองของเมืองเชียงใหม่มีความแออัดจากการตั้งถิ่นฐานดั้งเดิมและการเข้าไปของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ เพื่อรองรับการเป็นเมืองศูนย์กลางของภาคเหนือ จึงส่งผลให้คนในพื้นที่เมืองเชียงใหม่ย้ายถิ่นฐานออกจากเมือง ซึ่งพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกก็เป็นพื้นที่ที่สามารถรองรับประชาชนที่ย้ายออกมาตั้งถิ่นฐานนอกพื้นที่เมืองเชียงใหม่ เนื่องจากในพื้นที่ของเทศบาลตำบลช้างเผือกยังมีพื้นที่โล่งที่ยังสามารถพัฒนาได้ จึงทำให้เห็นว่าเทศบาลตำบลช้างเผือกยังคงมีศักยภาพของการรองรับการขยายตัวของเมืองเชียงใหม่ทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมได้ รวมทั้งเทศบาลตำบลช้างเผือกมีทำเลที่ตั้งที่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวกเนื่องจากถนนมีความเชื่อมโยงกับพื้นที่เมือง และยังเป็นเส้นทางผ่านเพื่อเข้าสู่เมืองซึ่งถนนที่สำคัญได้แก่ถนนคันคลองชลประทาน ถนนห้วยแก้ว ถนนเชียงใหม่-แม่ริม นอกจากนี้ยังมีถนนสายรองและถนนซอยอีกหลายสายที่สามารถผ่านเข้า – ออกเพื่อเชื่อมต่อสู่เมืองและพื้นที่รอบข้างได้ด้วยเช่นกัน เช่น ถนนโชตนา ถนนเจ็ดยอด-ช่างเคี่ยน ถนนช่างเคี่ยน-ค่ายลูกเสือ ถนนอยู่เย็น ถนนมณฑลทหารบก 33 เป็นต้น

2) บทบาทและศักยภาพด้านพื้นที่พักอาศัยชั้นดีที่อยู่ใกล้เมือง

พื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่การตั้งถิ่นฐานมาอย่างยาวนาน และที่พักอาศัยส่วนใหญ่ก็จะประกอบไปด้วยบ้านเดี่ยว บ้านจัดสรร ซึ่งจะปรากฏให้เห็นเป็นจำนวนมากในพื้นที่แต่ปัจจุบันความต้องการที่จะใช้อาคารมีมากขึ้นเนื่องจากความได้เปรียบของทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้เมือง และสถาบันการศึกษาชั้นนำของภาคเหนือจึงมีการเข้ามาตั้งถิ่นฐานเป็นจำนวนมากของทั้งประชาชน นักเรียน นักศึกษา จึงได้มีการสร้างอาคารใหม่ที่มีความทันสมัยและเป็นประโยชน์ทางการค้ามากขึ้น เช่น ห้องแถว ทาวเฮาส์ หอพัก แมนชั่น ที่พักอาศัยรวม คอนโด โรงแรม เป็นต้น จึงส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยดั้งเดิมดังนั้นจึงควรมีการหามาตรการควบคุมให้อาคารที่ก่อสร้างขึ้นมาใหม่สามารถอยู่กับชุมชนดั้งเดิมได้ เพื่อคงความเป็นย่านที่พักอาศัยชั้นดีที่อยู่ใกล้เมือง

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

นอกจากนั้นเทศบาลตำบลช้างเผือกยังมีทำเลที่ตั้งเกี่ยวเนื่องกับอุทยานแห่งชาติดอยสุเทพ-ปุย ซึ่งเป็นที่ตั้งของวัดพระธาตุดอยสุเทพ ซึ่งเป็นศาสนสถานที่สำคัญที่เป็นสิ่งศักดิ์คู่บ้านคู่เมืองเชียงใหม่ ทำให้มีจุดแข็งในการดึงดูดผู้คนที่ต้องการใกล้ชิดธรรมชาติของอุทยานแห่งชาติดอยสุเทพ-ปุย และยังมีทัศนียภาพที่สามารถมองเห็นพระธาตุดอยสุเทพได้อย่างสวยงาม เข้ามาในอยู่อาศัยในพื้นที่ซึ่งเป็นที่พักอาศัยชั้นดีแห่งหนึ่งของเชียงใหม่

3) บทบาทและศักยภาพด้านแหล่งประวัติศาสตร์และศาสนสถานที่สำคัญ

เทศบาลตำบลช้างเผือกเป็นพื้นที่ที่มีแหล่งประวัติศาสตร์ที่มีความเก่าแก่และมีความเป็นมาอย่างยาวนาน ซึ่งควรค่าแก่การอนุรักษ์ ทั้งวัดเจ็ดยอด วัดข่วงสิงห์ชัยมงคล และอนุสาวรีย์สิงห์ซึ่งถือได้ว่าเป็นแหล่งมรดกทางวัฒนธรรมที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่ปัจจุบันยังคงหลงเหลือร่องรอยของแหล่งอารยธรรมโบราณ และองค์ประกอบที่สำคัญต่าง ๆ ของแหล่งโบราณสถานอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความสำคัญของพื้นที่ที่สืบเนื่องมาจนถึงปัจจุบันซึ่งหลักฐานเหล่านี้ล้วนแต่มีคุณค่าสำหรับอนุชนรุ่นหลังและประชาชนในท้องถิ่นได้เกิดความภาคภูมิใจในมรดกทางวัฒนธรรมของตน และเป็นแหล่งเรียนรู้ทางด้านประวัติศาสตร์ ศิลปกรรม สถาปัตยกรรม และวัฒนธรรมของท้องถิ่น อีกทั้งยังสามารถส่งเสริมให้แหล่งท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์และศาสนสถานที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่ ดังนั้นจึงควรมีการอนุรักษ์และฟื้นฟูมรดกทางวัฒนธรรมที่มีคุณค่าเหล่านี้เอาไว้ไม่ให้สูญหาย/ถูกทำลาย

3.4.3 บทบาทและศักยภาพการพัฒนาตามความคิดเห็นของประชาชน

จากการสำรวจความเห็นของผู้บริหารท้องถิ่น ผู้นำชุมชนทั้ง กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ประธานชุมชน และตัวแทนประชาชน เกี่ยวกับศักยภาพการพัฒนาเทศบาลตำบลช้างเผือกในอนาคต สามารถสรุปบทบาทและศักยภาพของแต่ละหมู่บ้านได้ดังนี้

1) หมู่ 1 บ้านช่างเคี่ยน

หมู่ 1 บ้านช่างเคี่ยน ประกอบไปด้วยชุมชน 4 ชุมชน คือ ชุมชนช่างเคี่ยน1 ชุมชนช่างเคี่ยน2 ชุมชนช่างเคี่ยน3 และชุมชนช่างเคี่ยน4 จากการสำรวจความคิดเห็นสามารถสรุปได้ว่า หมู่ 1 บ้านช่างเคี่ยนมีความต้องการให้เทศบาลตำบลช้างเผือกเป็นพื้นที่พักอาศัยชั้นดี เนื่องจากพื้นที่ของหมู่ 1 บ้านช่างเคี่ยนนั้นเป็นพื้นที่ที่ต่อเนื่องกับอุทยานแห่งชาติดอยสุเทพ-ปุย ดังนั้นพื้นที่ของหมู่ 1 บ้านช่างเคี่ยนจึงมีศักยภาพในการเป็นที่พักอาศัยชั้นดีที่อยู่ติดกับพื้นที่ธรรมชาติมากที่สุดของเทศบาลตำบลช้างเผือก และประชาชนในพื้นที่ก็ต้องการให้พื้นที่ของชุมชนช่างเคี่ยนทั้ง 4 ชุมชนนั้นเป็นที่พักอาศัยชั้นดีสำหรับผู้ที่ต้องการใกล้ชิดธรรมชาติของอุทยานแห่งชาติดอยสุเทพ-ปุย และจากการที่พื้นที่ของหมู่ 1

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

บ้านช่างเคี่ยนมีต้นทุนทางธรรมชาติที่สำคัญ ก็เป็นตัวดึงดูดให้เกิดที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม และโรงแรมให้เกิดขึ้นในพื้นที่เป็นจำนวนมาก ซึ่งอาคารขนาดใหญ่เหล่านี้เป็นอาคารสูงทั้งสิ้น โดยอาคารสูงเหล่านี้ก็ได้ก่อให้ผลกระทบกับประชาชนที่อาศัยอยู่ดั้งเดิม เช่น อาคารสูงเหล่านี้ได้บดบังทัศนียภาพของพระธาตุดอยสุเทพ รวมทั้งยังบังทิศทางลมของบ้านเรือนของประชาชนที่อยู่เดิม รวมทั้งในขั้นตอนของการก่อสร้างอาคารสูงขนาดใหญ่ที่มีตอกเสาเข็มก็ส่งผลให้บ้านเรือนของประชาชนเสียหายจากการตอกเสาเข็ม เป็นต้น ทำให้หมู่ 1 บ้านช่างเคี่ยนต้องให้พื้นที่เป็นที่พักอาศัยสำหรับประชาชนที่ต้องการใกล้ชิดธรรมชาติ ส่วนอาคารสูงขนาดใหญ่ที่เกิดขึ้นก็ควรมีการจัดพื้นที่ให้มีการกระจุกตัวอยู่บริเวณเดียวกัน ไม่กระจายทั่วทั้งพื้นที่จนสร้างความเดือดร่อนแก่ประชาชนที่อาศัยอยู่เดิม

2) หมู่ 2 บ้านเจ็ดยอด

หมู่ 2 บ้านเจ็ดยอด ประกอบไปด้วยชุมชน 3 ชุมชน คือ ชุมชนเจ็ดยอด 1 ชุมชนเจ็ดยอด 2 และชุมชนเจ็ดยอด 3 จากการสำรวจความคิดเห็นสามารถสรุปได้ว่า หมู่ 2 บ้านเจ็ดยอดมีความต้องการให้เทศบาลตำบลช้างเผือกเป็นพื้นที่พักอาศัยชั้นดีและเป็นพื้นที่ที่รองรับการขยายตัวเมืองเชียงใหม่ และสถาบันการศึกษาที่อยู่รอบข้าง เนื่องจากปัจจุบันพื้นที่ของหมู่ 2 บ้านเจ็ดยอด มีการใช้ที่ดินแบบผสมผสาน ทั้งที่พักอาศัยแบบบ้านเดี่ยว หอพัก แมนชั่น คอนโด โรงแรม รวมทั้งยังมีกิจกรรมการค้าและบริการจำนวนมากที่ให้บริการประชาชนที่อาศัยในพื้นที่ ทำให้ชุมชนทั้ง 3 ชุมชนต้องการให้ประเภทของกิจกรรมต่างๆที่เกิดขึ้นในพื้นที่นั้นไม่ส่งผลกระทบต่อกัน เช่น การเกิดขึ้นของที่พักอาศัยที่ต้องการรองรับนักเรียน นักศึกษาที่เข้ามาพักอาศัยในพื้นที่ที่ไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนดั้งเดิม รวมทั้งกิจกรรมการค้าที่เกิดขึ้นเพื่อให้บริการแก่นักเรียน นักศึกษา ก็ไม่ส่งผลกระทบต่อประชาชนในพื้นที่ ชุมชนทั้ง 3 ชุมชนเห็นว่ากิจกรรมประเภทต่างๆที่เกิดขึ้นในพื้นที่นั้นสามารถเกิดขึ้น แต่ต้องไม่ส่งผลกระทบต่อความเป็นชุมชนดั้งเดิมหรือผู้อยู่อาศัยดั้งเดิม ควรมีการจัดพื้นที่สำหรับกิจกรรมการที่จะเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อคนในพื้นที่ เช่น ผับ บาร์ ร้านอาหาร และร้านเกมส์ เป็นต้น

3) หมู่ 3 บ้านข่วงสิงห์

หมู่ 1 บ้านข่วงสิงห์ ประกอบไปด้วยชุมชน 2 ชุมชน คือ ชุมชนบ้านข่วงสิงห์ และชุมชนโชตนาฑัตพรจากการสำรวจความคิดเห็นสามารถสรุปได้ว่า หมู่ 1 บ้านข่วงสิงห์มีความต้องการให้เทศบาลตำบลช้างเผือกเป็นพื้นที่พักอาศัยชั้นดี เนื่องจากในพื้นที่ของทั้งชุมชนข่วงสิงห์ และชุมชนโชตนาฑัตพร เป็นพื้นที่ที่มีการตั้งถิ่นฐานของชุมชนมาอย่างช้านาน อาคารส่วนใหญ่ในพื้นที่เป็นอาคารพักอาศัยแบบบ้านเดี่ยว มีโครงการบ้านจัดสรรในพื้นที่ อีกทั้งยังเป็นพื้นที่ที่เชื่อมต่อกับข่วงสิงห์เป็นที่ตั้งของอนุสาวรีย์สิงห์ และวัดข่วงสิงห์ชัยมงคล ซึ่งเป็นแหล่งประวัติศาสตร์ที่สำคัญในระดับเมือง ดังนั้นจึงต้องการให้พื้นที่ของชุมชนบ้านข่วงสิงห์ และชุมชนโชตนาฑัตพร เป็นที่พักอาศัยชั้นดีคงความเป็นชุมชน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ดั้งเดิมไว้ ไม่ต้องการเกิดการก่อสร้างอาคารใหม่ประเภทกิจการหอพัก แมนชั่น คอนโด และโครงการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ในพื้นที่ ซึ่งในปัจจุบันก็เกิดกิจการประเภทหอพักขึ้นในพื้นที่บางแล้ว โดยเฉพาะชุมชนบ้านข่วงสิงห์ และส่งผลกระทบกับประชาชนในพื้นที่อย่างมาก เนื่องจากพื้นที่ชุมชนข่วงสิงห์นั้นมีถนนที่คับแคบเมื่อเกิดกิจการหอพักในพื้นที่ อีกทั้งกิจการประเภทหอพักเหล่านั้นยังสร้างชิดริมถนน และไม่มีที่จอดรถให้แก่ผู้ที่พักอาศัย ทำให้เกิดการจอดรถบนถนนที่คับแคบนั้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อคนในพื้นที่อย่างมาก

4) หมู่ 4 บ้านสนสวย

หมู่ 4 บ้านสนสวย ประกอบไปด้วยชุมชน 1 ชุมชน คือ ชุมชนสนสวยจากการสำรวจความคิดเห็นสามารถสรุปได้ว่า หมู่ 4 บ้านสนสวยมีความต้องการให้เทศบาลตำบลช้างเผือกเป็นพื้นที่พักอาศัยที่ดี เนื่องจากปัจจุบันชุมชนสนสวยนั้นพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่พักอาศัยแบบบ้านเดี่ยว มีหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่ จะมีเพียงอาคารพาณิชย์เท่านั้นที่อยู่ริมถนนซุปเปอร์ไฮเวย์เชียงใหม่-ลำปาง จึงมีความต้องการให้พื้นที่หมู่ 4 บ้านสนสวย มีลักษณะของความเป็นพื้นที่ที่รองรับที่อยู่อาศัยเฉพาะบ้านเดี่ยว ไม่มีความต้องการให้มีหอพัก แมนชั่น หรืออาคารสูงขึ้นในพื้นที่

3.4.4 สรุปบทบาทและศักยภาพของเทศบาลตำบลช้างเผือก

จากการวิเคราะห์ข้อมูลร่วมกับความคิดเห็นของประชาชนเกี่ยวกับบทบาทและศักยภาพของพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก สรุปได้ว่าเทศบาลตำบลช้างเผือกมีทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ และมีต้นทุนทั้งทางสังคมและธรรมชาติที่เป็นจุดแข็งที่สร้างโอกาสในการพัฒนาพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกให้มีการพัฒนาเป็นพื้นที่ที่สามารถรองรับการขยายตัวของเมืองและการสถาบันการศึกษาชั้นนำของภาคเหนือ โดยให้มีการใช้ที่ดินแบบผสมผสานกันอย่างลงตัว ประเภทของกิจกรรมต่าง ๆที่เกิดขึ้นใหม่ในพื้นที่ต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินดั้งเดิม โดยอนาคตต้องมีการกำหนดทิศทางการพัฒนาให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ที่จะ***เป็นที่พักอาศัยชั้นดีที่อยู่ใกล้เมืองสำหรับประชาชนที่อาศัยอยู่เดิม และประชาชน นักเรียน นักศึกษาที่เข้ามาพักอาศัยในพื้นที่***โดยการวางแผนพัฒนาพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกให้เป็นที่พักอาศัยชั้นดีนั้นต้องมีการวางแผนตามหลักแนวคิดดังนี้

1) แนวคิดการเพิ่มคุณภาพของที่อยู่อาศัย

แนวความคิดด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยและสุขภาพ โดยแนวคิดนี้เริ่มต้นเมื่อปีค.ศ.1900 และแพร่ขยายแนวคิดดังกล่าวไปทั่วโลกจากความวิตกกังวลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและสุขภาพที่ตกต่ำจากการขาดการวางแผนกายภาพที่ดีในชุมชน โครงการก่อสร้างที่เหมาะสมอาจแก้ปัญหาด้านการระบายอากาศ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

และปัญหาอื่นๆ ได้ แต่การก่อสร้างอาคารที่ดีอย่างเดียวไม่ได้เป็นการแก้ไขปัญหาความแออัดของชุมชน ความเป็นที่พักอาศัยชั้นดียังต้องการปัจจัยอื่นๆ ประกอบไปด้วยไม่ว่าจะเป็นการมีสาธารณูปโภคที่ดีและเหมาะสมกับพื้นที่ การมีการจ้างงานในพื้นที่ การร่วมมือร่วมใจของประชาชนต่อปัญหาต่างๆ เพื่อร่วมมือกันแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นพร้อมไปกับภาครัฐ ดังรายละเอียดดังนี้

- **ต้องมีการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชน**

สิ่งที่เกิดควบคู่กับการพัฒนาที่อยู่อาศัยใดๆก็ตามคือ การที่ผู้อยู่อาศัยเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกชุมชนต่างๆ ได้ง่าย ซึ่งรวมถึงพื้นที่เปิดและสถานที่พบปะสังสรรค์, การบริการสุขภาพและการศึกษา, และร้านค้าที่จำหน่ายสินค้าและบริการ ในอดีตโครงการพัฒนาต่างๆ ไม่ค่อยให้ความสนใจในหลายๆการพัฒนาของพื้นที่ความหนาแน่นน้อยถึงปานกลาง การจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกกลายเป็นภาระของส่วนอื่น เช่น องค์การรัฐวิสาหกิจท้องถิ่นหรือภาคส่วนของเอกชน ซึ่งไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชาชนในพื้นที่ และในบางพื้นที่อาจมีการจำกัดให้เข้าใช้เฉพาะกลุ่ม ดังนั้นพื้นที่เปิดสาธารณะและศูนย์รวมกิจกรรมในชุมชนที่มีคุณภาพจำเป็นจะต้องทำให้สำเร็จเพื่อสร้างที่พักอาศัยชั้นดี จำนวนประชากรที่หนาแน่นขึ้นก็ควรจะทำให้การบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกกระจายในวงกว้างขึ้น ทำให้เข้าถึงได้ง่ายมากยิ่งขึ้นตามจำนวนประชากรดังกล่าว ต้องให้ความสำคัญมากขึ้นกับความเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่พักอาศัยใหม่ และโครงสร้างพื้นฐานของชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวกท้องถิ่น ได้แก่ เครือข่ายขนส่งสาธารณะ(ทั้งปัจจุบันและอนาคต), สร้างทางจักรยานและทางเดินเท้าที่ดีและใช้ได้จริงการสร้างความเชื่อมโยงสิ่งเหล่านี้เพื่อเป็นฐานในสร้างแบบแผนความยั่งยืนให้สำเร็จยิ่งขึ้นและลดการพึ่งพาของคนในพื้นที่ที่มีต่อรถยนต์

การวิเคราะห์เชิงเนื้อหาของพื้นที่พัฒนาช่วยระบุตำแหน่งของเครือข่ายและสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ ซึ่งจะช่วยกำหนดความเหมาะสมของพื้นที่สำหรับอยู่อาศัยและแสดงลักษณะของที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมที่สุด และยังสามารถระบุสิ่งอำนวยความสะดวกที่ขาดแคลน ซึ่งอาจดีต่อการพัฒนาหรือกระจายสู่พื้นที่ใกล้เคียงโดยระบบการวางผังเมือง ท้ายที่สุด ช่วยให้แน่ใจได้ว่าพื้นที่ที่วางผังไว้สามารถเชื่อมโยงกับเครือข่ายท้องถิ่นต่างๆ มีความสามารถในการเข้าถึงการกระจายสินค้าไปยังพื้นที่ใกล้เคียงและสังคมที่กว้างขึ้น

- **ต้องคำนึงถึงลำดับศักย์ของการบริการ**

การจัดหาและใช้สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการมีโครงสร้างของลำดับขั้น สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีขนาดเล็กกว่าและใช้บ่อยมากที่สุดต้องอยู่ใกล้บ้านมากที่สุด ขนาดที่ใหญ่ที่สุดหรือการบริการพิเศษ, อาจต้องอยู่ไกลกว่า ลำดับนี้สามารถอธิบายได้ด้วยแบบแผนของการจัดหาสนามเด็กเล่น โดยเด็กที่เล็กมากๆต้องการควบคุมดูแลที่ต่อเนื่อง ยิ่งโตขึ้นก็ยิ่งต้องการการควบคุมที่น้อยลง มีการเพิ่มขนาดและความซับซ้อนมากยิ่งขึ้นไป

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

แบบแผนของลำดับขึ้นอยู่กับส่วนของความต้องการและส่วนของจำนวนประชากรที่รับได้ เพื่อรองรับการบริการพิเศษและขนาดใหญ่ ผู้คนต้องการการบริการ เช่น การรักษาทางด้านการแพทย์ศูนย์ดูแลเด็กเล็กและ/หรือคนชรา โรงเรียนระดับอนุบาล-ประถมศึกษา ในขณะที่สถานศึกษาในระดับวิทยาลัยที่สูงกว่าเช่น โรงพยาบาลที่มีการสอนแพทย์ ต้องให้อยู่ในพื้นที่ใหญ่เพียงพอเพื่อที่จะจัดให้เหมาะกับขนาดและระดับความพิเศษเฉพาะ ในพื้นที่ชุมชนเมืองส่วนที่มีความหนาแน่นค่อนข้างสูง ครัวเรือนส่วนใหญ่ควรเข้าถึงการบริการได้ง่าย การเข้าถึงตัวอย่างการบริการอาจทำได้โดยการเดินเท้า 5, 10, 20 นาที หรือ การเดินทางระยะสั้นโดยรถสาธารณะหรือส่วนตัว และการเดินทาง 40 นาทีโดยรถยนต์หรือการขนส่งสาธารณะตามลำดับ

ตาราง 3.2 การจัดหาสนามเด็กเล่น

อายุ	การจัดหา
0-3	ของเล่นในสวนหรือระเบียงส่วนตัว
2-6	อุปกรณ์ขนาดเล็กในพื้นที่เปิดท้องถิ่นหรือสวนของชุมชน
5-12	อุปกรณ์ที่มีความซับซ้อนและแข็งแรงในสวนกลางแจ้งเล็กๆของชุมชนหรือสนามเด็กเล่นผจญภัย
8+	เกมส์กลางแจ้งในลานกิจกรรมพิเศษหลักของชุมชนเมือง/สวนสนุก

ตาราง 3.3 ตัวอย่างลำดับของสิ่งอำนวยความสะดวกที่สามารถเข้าถึงได้ในระยะทางที่ต่างกันในพื้นที่ชุมชนเมืองที่มีความหนาแน่นปานกลาง-สูง

	เดินเท้า 5 นาที	เดินเท้า 10 นาที	เดินเท้า 20 นาที, การเดินทางระยะสั้น	การเดินทาง 40 นาที
พื้นที่เปิด	สวนชุมชน	พื้นที่เปิดท้องถิ่น	สวนกลางแจ้งเล็กๆ ของชุมชน.	สวนกลางแจ้งหลักของชุมชนเมือง, อุทยานระดับชาติ
การศึกษา	สถานอนุบาลเด็กเล็ก	โรงเรียนประถม	โรงเรียนมัธยม	สถาบันอุดมศึกษา
สุขภาพ		ทันตกรรม	โรงพยาบาลทั่วไป	โรงพยาบาลเฉพาะทาง
ร้านค้า		ของใช้ประจำวัน	ของใช้รายสัปดาห์	ของใช้เฉพาะโอกาส
กิจกรรมชุมชน	ห้องประชุม	ศูนย์ประจำชุมชน, ห้องสมุด	ศูนย์กีฬา สระว่ายน้ำ	สโมสรกีฬา
สถานบันเทิง	ผับ/คาเฟ่	ร้านอาหาร	โรงภาพยนตร์	โรงละคร

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

- **ต้องมีการเชื่อมโยงการขนส่ง**

แบบแผนเชิงลำดับศักย์แสดงให้เห็นรูปแบบหลักของกิจกรรมต่างๆของผู้คน ในเมืองไม่ว่าพวกเขาจะอยู่ในศูนย์เด็กเล็ก ช็อปปิ้ง หรือเยี่ยมเพื่อนหรือญาติ เป็นการเสนอรูปแบบกิจกรรมที่เป็นกิจวัตร เช่น การเดินทางไปทำงาน ดังนั้นเป้าหมายของรูปแบบการดำเนินชีวิตยั่งยืนกว่า ก็คือการที่จะลดระยะทางระหว่างที่ทำงานและบ้านเพื่อประหยัดพลังงาน อย่างไรก็ตามการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ดี ต้องสร้างรูปแบบการเดินทางที่เป็นลำดับขั้นในการเข้าถึงแต่ละครัวเรือน ในอดีตเราแก้ปัญหาด้วยระบบถนน เช่น ถนนสายหลัก, ถนนสายรอง และถนนท้องถิ่น สิทธิพิเศษสำหรับพื้นที่ที่ใช้อยู่อาศัยถูกนำไปใช้เพื่อสร้างถนนให้กว้างและมีจุดเชื่อมต่อเพื่ออำนวยความสะดวกต่อรถยนต์ การให้ความสนใจต่อความต้องการทางเดินเท้าน้อย จุดหมายปลายทางที่สามารถไปถึงง่ายๆด้วยการเดินเท้ามีน้อยและต้องเดินทางไปตามทางถนนอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ซึ่งบ่อยครั้งที่ทำให้ระยะทางยาวขึ้นกว่าเดิมแทนที่เดินทางไปในระยะที่สั้นกว่าหากไม่ใช้รถยนต์ ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนเมืองแบบใหม่ ยานพาหนะควรจะอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ที่ลดการใช้รถยนต์ส่วนบุคคล และลดการส่งสินค้าและบริการสู่ครัวเรือนโดยรถยนต์ แต่เมื่อการพึ่งพารถยนต์มีน้อยลงแล้วก็ควรต้องมีการให้สิทธิพิเศษแก่การเดินเท้าและจักรยานแทน

การใช้บริการขนส่งสาธารณะมากขึ้น, การเดินเท้าและการขี่จักรยานมากขึ้น ต้องอาศัยการวางผังตั้งแต่เริ่ม ในการวิเคราะห์เชิงข้อมูล ต้องนำพื้นที่ติดกับสิ่งอำนวยความสะดวกชุมชน, ขนส่งพื้นฐานออกจากแปลน และสร้างเส้นทางและปลายทางสำหรับรถโดยสาร ต้องมีการระบุป้ายระบบขนส่งสาธารณะ จากนั้นต้องให้สิทธิพิเศษแก่ทางเดินเท้าและทางจักรยานด้วยการสร้างเส้นทางที่พุ่งตรงและง่ายต่อการใช้งาน ไปสู่ที่หมายในท้องถิ่น เช่นสวนสาธารณะ ศูนย์ชุมชน และเพื่อไปเชื่อมกับเครือข่ายขนส่งสาธารณะ นั่นคือต้องมีการระบุเส้นทางทางเดินเท้าและเส้นทางจะต้องสามารถทำให้ผู้ใช้ใช้ง่ายและมีความปลอดภัย ทางเดินเท้าจะต้องไม่อยู่โดยรอบสิ่งก่อสร้างหรือขวางถนนหลัก

ในพื้นที่ชุมชนเมืองเก่าหลายๆแห่ง รูปแบบเส้นทางถนนสายเก่าเอื้อต่อการเดินเท้า คนเดินเท้าและยานพาหนะสามารถใช้ร่วมกันได้ ซึ่งจะเป็นพื้นที่ที่ดีสำหรับการอยู่อาศัย โดยมีแนวความคิดดังนี้คนเดินเท้าและคนขี่จักรยานต้องการเส้นทางที่ใช้ได้จริง ปลอดภัย ตรง เข้าถึงได้ และปราศจากสิ่งกีดขวาง โดยปกติจะต้องออกแบบถนนเพื่อการขับขี่ความเร็วต่ำซึ่งปลอดภัยต่อการเดินเท้าและการขี่จักรยาน (ตามทฤษฎีคือประมาณ 30 กิโลเมตรต่อชั่วโมงหรือน้อยกว่า) โดยเฉพาะการออกแบบในรายละเอียดปลีกย่อย (ในเรื่องทางข้ามทางแยก และพื้นผิว) ซึ่งมีเกณฑ์ที่ชัดเจนกำหนดไว้แล้ว ผู้คนที่อยู่บนท้องถนนจะรู้สึกปลอดภัยยิ่งขึ้นเมื่อพวกเขาถูกมองเห็นโดยคนขับรถ, ผู้พักอาศัย และผู้ใช้อื่น

หากให้สิทธิพิเศษแก่คนเดินเท้าและคนขี่จักรยานแล้ว ต้องมีการจัดหาที่เหมาะสมสำหรับเส้นทางที่ปลอดภัย ด้วยป้ายบอกทางหรือบ่งชี้ลักษณะของกายภาพต่างๆหากมีการสนองความต้องการ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ของคนเดินเท้าแล้ว รองลงมาคือความต้องการของคนขับรถยนต์ส่วนตัว การให้สิทธิพิเศษนี้จะทำให้ผู้คนกล้าที่จะเดินมากยิ่งขึ้น ในการเดินทางที่บ่อยมาก เช่น การพาบุตรหลานไปโรงเรียน, เดินทางไปร้านค้าท้องถิ่น หรือปลายทางใกล้ๆ ในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นต่ำ การเดินทางเหล่านี้ส่วนมากจะเดินทางโดยรถยนต์ แต่ด้วยการให้สิทธิพิเศษแก่คนเดินเท้านี้ ในที่อยู่อาศัยชุมชนเมืองที่มีความหนาแน่นปานกลาง-สูงผู้คนจะเดินทางได้ง่ายกว่าหากเดินทางโดยการเดินเท้า

2) แนวคิดหน่วยชุมชน (Neighborhood Concept)

ในเมืองเล็กๆและหมู่บ้านการกระจายตัวของที่อยู่อาศัย สิ่งอำนวยความสะดวกชุมชน และเครือข่ายทั้งหมดช่วยสร้างรูปแบบที่แตกต่างกันของชุมชนเมือง ร้านค้าและสิ่งก่อสร้างสาธารณะที่อยู่ใจกลางเมืองถูกล้อมรอบด้วยพื้นที่สาธารณะที่เป็นสถานที่ขายของ (Street market) ถนนและทางเดินแผ่ออกไปยังบ้านเรือนรอบๆ แต่เดิมชุมชนเช่นนี้จะอาศัยอยู่ในครอบครัวเดิมรุ่นต่อรุ่น ไม่ว่าจะเกี่ยวข้องกันหรือไม่ คนในชุมชนจะสนิทสนมรู้จักกัน แนวความคิดนี้เป็นแก่นสำคัญในการสร้างแบบจำลองชุมชนในศตวรรษที่ 19 รวมถึงชุมชนชนบทในประเทศไทยและเป็นพื้นฐานต้นแบบในแนวคิดอุทยานนคร

สำหรับหน่วยชุมชนในพื้นที่เมืองเดิม แนวคิดด้านอุทยานนครอาจไม่สามารถนำมาปรับใช้ได้ทั้งหมดเนื่องจาก ในพื้นที่อาจจะไม่มีเส้นทางหลักที่ชัดเจนหรือไม่มีความเป็นศูนย์กลางด้านสาธารณูปโภคต่างๆ ผู้อยู่อาศัยในชุมชนดังกล่าวก็มีการโครงสร้างของกิจกรรมกระจายอยู่ทั่วไปในชุมชน แต่โดยส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยก็สร้างหน่วยชุมชนโดยรอบที่พักอาศัยขึ้นมาเอง หน่วยชุมชนเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดในการกระจายการบริการไปสู่พื้นที่พักอาศัยในชุมชนเมืองโดยเทศบาลส่วนท้องถิ่นหลายองค์กรส่วนท้องถิ่นได้มีการกระจายหน่วยย่อยเหล่านี้เพื่อให้การบริการครอบคลุมมากยิ่งขึ้นเช่นเดียวกันดังนั้นการสนับสนุนบริการทางด้านสาธารณูปโภคที่ดีขึ้นและเพิ่มมากขึ้นก็จะยิ่งเป็นการสร้างความเป็นชุมชนในเกิดขึ้นในพื้นที่พักอาศัย

3) แนวความคิดชุมชนที่ยั่งยืน

ชุมชนยั่งยืนควรมุ่งไปยังเรื่องความสมดุลของระบบนิเวศน์ ต้องมีสิ่งแวดล้อมทางกายภาพที่มีคุณภาพสูง, มีความมั่นคงของสังคมและมีการพัฒนาทางเศรษฐกิจในปี 2000 ได้มีการตีพิมพ์การวิจัยของรัฐบาลประเทศอังกฤษ ซึ่งประสบความสำเร็จในเรื่องชุมชนยั่งยืนโดยโครงการGreenwich Millennium villageได้ทดสอบความสามารถในด้านความยั่งยืนของชุมชนซึ่งสามารถวัดได้โดย

1. ต้องลดการบริโภคทรัพยากร เป็นการใช้รูปแบบความหนาแน่นสูงซึ่งใช้พื้นที่น้อยและใช้ทรัพยากรอื่นให้ได้ประสิทธิภาพกว่า คือการลดพลังงานที่ใช้ในการก่อสร้างโดยเพิ่มการใช้วัสดุก่อสร้าง

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ในท้องถิ่น, ผลิตภัณฑ์รีไซเคิลและวิธีการที่มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นในการก่อสร้าง มีวัสดุที่เพิ่มประสิทธิภาพของการลดการใช้พลังงานที่มากขึ้นในแบบก่อสร้างโดยการใช้ฉนวนกันความร้อนและการรักษาพลังงานที่ดีกว่า การใช้ทรัพยากรหมุนเวียน มีการลดการใช้น้ำ ลดการปล่อยของเสียด้วยการใช้พลังงานสะอาดจากการเดินทางประจำวันโดยการสนับสนุนการใช้ระบบขนส่งสาธารณะและใช้ยานพาหนะส่วนบุคคลที่ใช้พลังงานต่ำหรือปล่อยไอเสียต่ำ

2. ปกป้องและปรับปรุงสิ่งแวดล้อมโดยรวม หมายถึงคุณค่าของสิ่งแวดล้อมควรได้รับการปรับปรุงโดยการพัฒนาที่เหมาะสม ในการพัฒนาบนพื้นที่สีเขียวควรได้รับการพิจารณาอย่างถี่ถ้วนระหว่างคุณค่าที่ได้รับจากการเปลี่ยนเป็นพื้นที่พักอาศัยกับการสูญเสียแหล่งผลิตทางการเกษตรของพื้นที่นั้นๆ ในการพัฒนาพื้นที่ที่เสื่อมโทรมจะเหมาะสมกว่าหากจะพัฒนาเป็นพื้นที่เมือง เพราะนอกจากจะไม่สูญเสียความหลากหลายทางชีวภาพแล้ว ยังเป็นการใช้พื้นที่ที่เหมาะสมอีกด้วย เนื่องจากการเปลี่ยนพื้นที่เสื่อมโทรมให้เป็นพื้นที่ทางการเกษตรนั้นไม่เหมาะสมเสียค่าใช้จ่ายและพลังงานที่ควรนำไปใช้กับการรักษาสภาพแวดล้อมที่อยู่เดิมมากกว่า

3. การออกแบบชุมชนเมืองต้องมีคุณภาพ สิ่งแวดล้อมที่มีคุณภาพถูกสร้างโดยสิ่งก่อสร้างที่มีการออกแบบและก่อสร้างที่ดี และมีคุณค่าสูงไม่ว่าจะเวลาจะผ่านไปแค่ไหนก็ตาม ไม่ใช่แค่เมืองในยุคก่อนอุตสาหกรรม แต่หมายถึงหลายๆพื้นที่ในของเมือง ควรเป็นรูปแบบที่สอดคล้องกันทั้งถนนและพื้นที่สาธารณะซึ่งแทรกซึมไปยังทางเดินเท้าและกระจายเข้าไปสู่สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการเข้าถึงง่าย แต่ยังคงมุ่งเน้นการรักษาความเป็นส่วนตัวและเคารพความเป็นส่วนบุคคล ขณะเดียวกันก็ให้มีความปลอดภัยและป้องกันอาชญากรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่

4. ต้องมีชีวิตที่มีคุณภาพสูง ควรมีบริการสาธารณะ, สิ่งอำนวยความสะดวกท้องถิ่น และการขนส่งสาธารณะเต็มรูปแบบก่อนที่ผู้อยู่อาศัยใหม่จะย้ายเข้ามา อย่างไรก็ตาม สิ่งอำนวยความสะดวกขนาดใหญ่และอาคารสูง เช่น ร้านสรรพสินค้า สามารถทำให้เกิดความเสียหายต่อคุณภาพของชีวิต เช่น การบดบังการมองเห็นและทำให้แออัด การจัดการชุมชนเมืองเป็นสิ่งสำคัญ โดยการชี้วัดจะช่วยให้มีการบังคับใช้กฎหมายและรักษาระบบที่ไม่ทำให้สิ่งแวดล้อมถูกทำลาย ผู้อยู่อาศัยควรมีโอกาสได้รับการจ้างงานและฝึกฝนในพื้นที่ การพัฒนาของการจ้างงานในท้องถิ่นจะช่วยพัฒนาคุณภาพชีวิตและช่วยลดระยะการเดินทางในชีวิตประจำวันอีกด้วย

5. มีการเพิ่มความหลากหลายทางสังคม การพัฒนาของชุมชนแบบผสมผสานที่ดีนั้นขึ้นอยู่กับการจัดพื้นที่ที่มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรับของรายได้, สถานะสังคมและโครงสร้างของครัวเรือน ฉะนั้นการวางผังต้องแตกต่างตามขนาดและประเภทของบ้าน และยังต้องแตกต่างตามสิทธิการครอบครองอีกด้วย โดยเฉพาะการแบ่งแยกพื้นที่ตามลักษณะทางสังคมเช่น เชื้อชาติ ศาสนา วัฒนธรรม ดังเช่นที่เคยปรากฏในอดีตเป็นสิ่งควรหลีกเลี่ยงเนื่องจากจะเกิดการสร้างสังคมที่แปลกแยกในชุมชนเดียวกันทันที

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

6. การมีส่วนร่วมในการปกครอง ผู้อยู่อาศัยควรมีส่วนเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจในการออกแบบ, วางผัง, ก่อสร้างและการจัดการ ซึ่งการก่อสร้างในชุมชนต่างๆ ควรนำข้อวิจารณ์ของประชาชนในพื้นที่มาพิจารณาร่วมด้วย การศึกษาแสดงให้เห็นว่าการมีส่วนร่วมในการสร้างที่มีประสิทธิภาพดีกว่าแก้ปัญหาในภายหลัง และยังสามารถแน่ใจได้ว่าผู้อยู่อาศัยจะรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและช่วยกันรักษามากกว่าที่จะปล่อยให้เป็นหน้าที่ของรัฐเพียงฝ่ายเดียว

7. มีการพัฒนาทางธุรกิจ การลงทุนของส่วนรัฐเป็นความต้องการสร้างพื้นฐานแรกเริ่มของการพัฒนาเช่น การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคหรือถนนต่างๆ แต่เพื่อที่จะยั่งยืนอย่างแท้จริงแล้ว เพื่อนบ้านต้องดึงดูดให้ผู้คนมาอาศัยอยู่ และมีการจ้างงาน และการกระจายการบริการ ลักษณะของความสามารถในการยั่งยืนที่สัมพันธ์กันทั้งหมดจะทำให้แน่ใจได้ในการจัดการระยะยาวว่า ที่อยู่อาศัย, การจ้างงาน และบริการในพื้นที่จะสามารถพัฒนาและยั่งยืนได้ในอนาคต

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

บทที่ 4

การวิเคราะห์ความเหมาะสมของการพัฒนาในอนาคต

4.1 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน

การใช้ประโยชน์ที่ดินในเทศบาลตำบลช้างเผือก มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 6.1 ตารางกิโลเมตร หรือ 3,813 ไร่ ลักษณะการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือกมีการตั้งถิ่นฐานกระจุกตัวอยู่เฉพาะพื้นที่ชุมชนเจ็ดยอด และชุมชนช่างเคี่ยน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการใช้พื้นที่เพื่อก่อสร้างอาคารหอพัก เนื่องจากบริเวณดังกล่าวมีอยู่ใกล้สถาบันการศึกษาที่สำคัญ 2 แห่ง คือ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา วิทยาเขตภาคพายัพ (ฝั่งเจ็ดยอด) และโรงเรียนพาณิชยการลานนา นอกจากนั้นยังมีการขยายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินตามถนนสายหลักของพื้นที่ โดยมีการแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินตามรายละเอียดดังนี้

1) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรม มีพื้นที่ประมาณ 492.54 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 12.92 ของพื้นที่เทศบาลทั้งหมด

2) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่พักอาศัย มีพื้นที่ประมาณ 1,057.35 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 27.73 ของพื้นที่เทศบาลทั้งหมด

3) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมมีพื้นที่ประมาณ 146.68 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 3.85 ของพื้นที่เทศบาลทั้งหมด

4) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่โล่งว่าง มีพื้นที่ประมาณ 1,683.57 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 44.15 ของพื้นที่เทศบาลทั้งหมด

5) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานศึกษา มีพื้นที่ประมาณ 143.10 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 3.75 ของพื้นที่เทศบาลทั้งหมด

6) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานที่ราชการและสถาบันสำคัญ มีพื้นที่ประมาณ 179.10 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 4.70 ของพื้นที่ทั้งทั้งเทศบาล

7) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันศาสนามีพื้นที่ประมาณ 84.04 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.20 ของพื้นที่เทศบาลทั้งหมด

8) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทแหล่งน้ำ มีพื้นที่ประมาณ 26.61 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.70 ของพื้นที่เทศบาลทั้งหมด โดยมีแหล่งน้ำสำคัญ ได้แก่ อ่างเก็บน้ำ และคลองชลประทาน เป็นต้น

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตาราง 4. 1 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือกปี พ.ศ.2553

ประเภทการใช้ที่ดิน	เทศบาล		ชุมชนช่างเคี่ยน		ชุมชนเจ็ดยอด		ชุมชนข่วงสิงห์		ชุมชนสนสวย	
	พื้นที่	ร้อยละ	พื้นที่	ร้อยละ	พื้นที่	ร้อยละ	พื้นที่	ร้อยละ	พื้นที่	ร้อยละ
เกษตรกรรม	492.54	12.92	419.24	19.01	73.30	6.87	-	-	-	-
ที่พักอาศัย	1,057.35	27.73	530.61	24.07	374.90	35.16	122.56	28.46	29.28	26.32
พาณิชยกรรม	146.68	3.85	48.87	2.22	66.01	6.19	17.33	4.02	14.47	13.01
พื้นที่โล่งว่าง	1,683.57	44.15	955.09	43.32	463.59	43.48	212.16	49.27	52.74	47.41
สถานศึกษา	143.10	3.75	10.96	0.50	42.73	4.01	30.35	7.05	14.76	13.27
สถาบันราชการ	179.10	4.70	91.89	4.17	34.15	3.20	2.30	0.53	-	-
สถาบันศาสนา	84.04	2.20	121.82	5.53	11.35	1.06	45.93	10.67	-	-
แหล่งน้ำ	26.61	0.70	26.39	1.20	0.22	0.02	-	-	-	-
รวม	**3,813**	**100.00**	**2,204.88**	**100.00**	**1,066.25**	**100.00**	**430.63**	**100.00**	**111.25**	**100.00**

ที่มา:จากฐานข้อมูลและการแปลภาพถ่าย

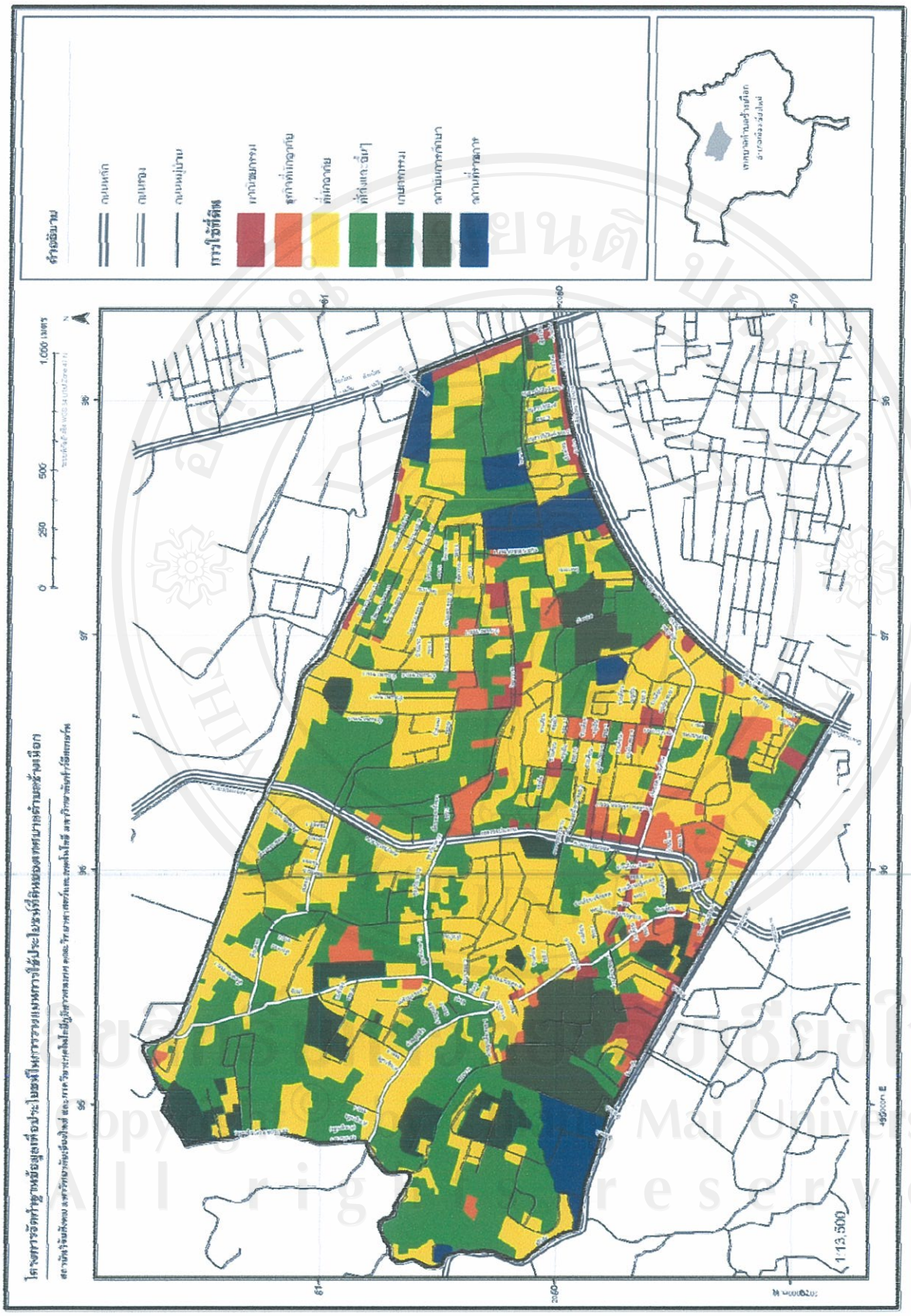
ความหนาแน่นประชากรของเทศบาลตำบลช้างเผือกเท่ากับ 3 คนต่อไร่ ซึ่งในพื้นที่เขตเทศบาลตำบลช้างเผือก ชุมชนที่มีความแน่นประชากรสูงสุด คือ ชุมชนเจ็ดยอด และมี 2 ชุมชนที่มีความหนาแน่นประชากรเท่ากัน คือ ชุมชนช่างเคี่ยน และชุมชนข่วงสิงห์ ส่วนชุมชนสนสวยเป็นชุมชนที่มีความหนาแน่นประชากรน้อยที่สุด

ตาราง 4.2 ความหนาแน่นและการกระจายตัวของประชากรรายพื้นที่

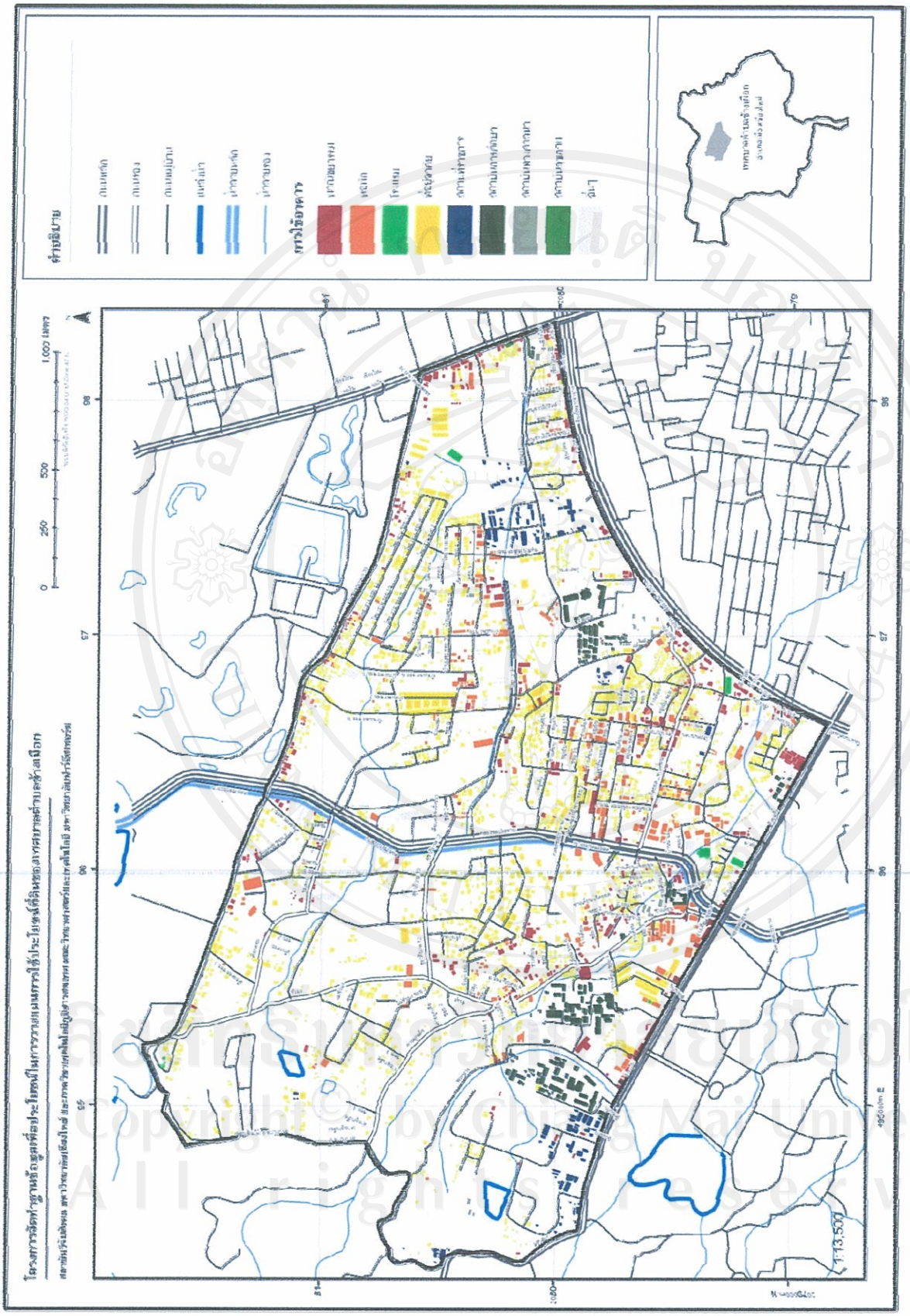
หมู่บ้าน	พื้นที่(ไร่)	ประชากร (คน)	ความหนาแน่น(คน: ไร่)
บ้านช่างเคี่ยน	2,204.88	4,276	1.93
บ้านเจ็ดยอด	1,066.25	3,817	3.58
บ้านข่วงสิงห์	430.63	876	2.03
บ้านสนสวย	111.25	222	2.00

ที่มา: เทศบาลตำบลช้างเผือก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



แผนที่ 4. 1 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือกปี พ.ศ.2554



แผนที่ 4. 2 การใช้ประโยชน์อาคารในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือกปี พ.ศ.2554

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

4.2 การคาดประมาณการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต (ปีพ.ศ.2573)

การประมาณการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต เป็นการคาดการณ์เพื่อเตรียมพื้นที่ประเภทต่าง ๆ สำหรับการรองรับการเพิ่มของประชากรในอนาคต (ปี พ.ศ. 2573) เพื่อป้องกันปัญหาและสนับสนุนการเติบโตของชุมชนเมืองให้เป็นไปอย่างมีระเบียบและตามแผนพัฒนาที่วางไว้ ซึ่งมีการคำนวณการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตของเทศบาลตำบลช้างเผือกจะทำการวิเคราะห์จากข้อมูล ดังนี้

1) การคาดประมาณประชากร
2) การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน
3) ค่ามาตรฐานการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ

จากการคาดการณ์ประชากรพบว่า ในปี พ.ศ.2573 เทศบาลตำบลช้างเผือกจะมีประชากรจำนวนทั้งสิ้น 27,122 คน ซึ่งถ้าไม่ได้มีการวางแผนบริหารจัดการพื้นที่จะเห็นว่าข้อมูลที่ได้จากการคาดประมาณประชากรสะท้อนแนวโน้มการใช้ที่ดินในอนาคต กล่าวคือ จะมีการกระจุกตัวของประชากรหนาแน่นมากที่สุดบริเวณชุมชนเจ็ดยอด ซึ่งคาดว่าจะมีความหนาแน่นของประชากรประมาณ 13 คนต่อไร่ รองลงมาคือชุมชนช่างเคี่ยน มีความหนาแน่นประชากรประมาณ 6 คนต่อไร่ และชุมชนข่วงสิงห์ ชุมชนสนสวย มีความหนาแน่นประชากรประมาณ 2 คนต่อไร่ ดังนั้นหากไม่มีการวางแผนจัดการการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต จะก่อให้เกิดปัญหาความแออัด สิ่งแวดล้อมเมือง และปัญหาด้านความเพียงพอของสาธารณูปโภคในอนาคต

ตาราง 4.3 แนวโน้มความหนาแน่นของประชากรจำแนกรายชุมชน ปีพ.ศ. 2573

หมู่บ้าน	พื้นที่(ไร่)	ประชากร (คน)	ความหนาแน่น(คน: ไร่)
บ้านช่างเคี่ยน	2,204.88	12,084	6
บ้านเจ็ดยอด	1,066.25	13,865	13
บ้านข่วงสิงห์	430.63	936	2
บ้านสนสวย	111.25	237	2

ที่มา : จากการวิเคราะห์

การวางแผนเพื่อคาดประมาณการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต เป็นการคาดการณ์เพื่อเตรียมพื้นที่ประเภทต่าง ๆ สำหรับการรองรับการเพิ่มของประชากรในอนาคต (ปี 2573) เพื่อป้องกันปัญหาและสนับสนุนการเติบโตของชุมชนเมืองให้เป็นไปอย่างมีระเบียบและตามแผนพัฒนาที่วางไว้ โดยพิจารณาจากจำนวนประชากรในอนาคต แนวโน้มการใช้ที่ดินในอนาคต ซึ่งเป็นการพิจารณาจากกลุ่ม

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ประชากรในพื้นที่ โดยในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือกส่วนใหญ่จะเป็นนักศึกษา ข้าราชการ และกลุ่มผู้มีอาชีพค้าขาย เป็นต้น ลักษณะกลุ่มประชากรต่างเหล่านี้มีความต้องการที่อยู่อาศัย และกิจกรรม หรือการดำรงชีวิตที่แตกต่างกัน อาทิเช่น กลุ่มนักศึกษาต้องการที่พักอาศัย แบบอาคารพักอาศัยรวม ข้าราชการต้องการบ้านเดี่ยว พ่อค้าต้องการพักอาศัยแบบห้องแถว เป็นต้น ดังนั้นจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องเตรียมพื้นที่รองรับประชากรที่จะเพิ่มขึ้น และพื้นที่แหล่านั้นจะต้องสอดคล้องและเหมาะสมกับการดำรงชีวิตของประชากรกลุ่มต่างๆ

จากการคาดประมาณจำนวนประชากรในพื้นที่(ปี 2573) พบว่า เทศบาลตำบลช้างเผือก จะมีประชากรในพื้นที่ทั้งหมด 27,122 คน โดยแบ่งเป็นนักศึกษา 14,933 คน แรงงานในภาคธุรกิจที่เกี่ยวข้อง 3,584 คน และประชากรที่อาศัยในพื้นที่ 8,605 คน เมื่อพิจารณาจากจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นพบว่า กลุ่มนักศึกษาจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นมากที่สุด การคำนวณเพื่อคาดประมาณความต้องการการใช้พื้นที่ในอนาคตจากเกณฑ์ City Plan Agenda 1975 (Thailand) พบว่าเทศบาลตำบลช้างเผือกเป็นเมืองขนาดเล็กคือมีประชากรน้องกว่า 60,000 คน โดยมีเกณฑ์มาตรฐานความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่ดินดังตางราง

ตาราง 4.4เกณฑ์มาตรฐาน City Plan Agenda 1975 (Thailand)

Code	Landuse	Density (per/rai)	Max FAR	Max BCR	Radius of Service	Area	NOTE
Yellow	Low density	1-10	0.5	50%	-	-	Gross density
Orange	Medium density	11-20	1.5	70%	-	-	-
Red	Commercial High density	21-40	4	80%	-	-	-
Dark Purple	Industrial & Warehouse	12	-	50%	-	-	-
Purple	Specific Industrial	20-30	-	60%	-	-	-
Light Purple	Ware House	12	-	50%	-	-	-
Green	Agriculture	1-3	0.4	40%	-	-	-
Light Green	Open Space	-	-	40%	-	1.0-2.5 rai/1000	-
Olive Green	Education	-	-	-	N=500 km P=1,000 km S=1,500 km C=1,500km	min 90 sq.wa min 2 rai min 2 rai min 1.5-6.5 rai Ac min 100 rai	Nersery Sc Primary Sc Secondary Sc College Agriculture C
Light Grey	Religion	-	-	-	-	1 place/ 15,000	-
Blue	Government	-	6	70%	-	20-40 rai	-
White with oblique Green	Agriculture	1-3	0.4	40%	-	-	-
Green with oblique White	Forest	-	-	40%	-	-	-
Green with obli Brown	Land readjustment	1-3	0.4	40%	-	-	-

ที่มา :กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2539

ค่าความหนาแน่นที่ใช้ในครั้งนี้จะอ้างอิงจากตามเกณฑ์ City Plan Agenda 1975 (Thailand) โดยมีความหนาแน่นสุทธิ(Net Density) ซึ่งเป็นค่าความหนาแน่นเฉพาะแปลงที่ดิน ส่วนความหนาแน่นเฉลี่ย(Gross Density)จะเป็นค่าความหนาแน่นบนแปลงที่ดินรวมกับพื้นที่การเข้าถึง (Accessibility)จากการคำนวณพบว่า เทศบาลตำบลช้างเผือกต้องมีการมีพื้นที่สำหรับอาคารพักอาศัยรวม (ความหนาแน่น

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ปานกลาง 15 คนต่อไร่) 996 ไร่ และพื้นที่พักอาศัยแบบบ้านเดี่ยว (ความหนาแน่นต่ำ 8 คนต่อไร่) 1,076 ไร่ และร้านค้าพาณิชยกรรม (ความหนาแน่นสูง 25 คนต่อไร่) 143 ไร่ซึ่งปัจจุบันในร่างผังเมืองเมืองเชียงใหม่ (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3) ได้การกำหนดขนาดพื้นที่ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพักอาศัยความหนาแน่นต่ำ พักอาศัยความหนาแน่นปานกลาง และพักอาศัยความหนาแน่นสูงไว้เพียงพอต่อจำนวนประชากรที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคตของเทศบาลตำบลช้างเผือกแล้ว ดังนั้นจึงไม่จำเป็นต้องจัดหาพื้นที่เพื่อการประโยชน์ประเภทดังกล่าวเพิ่มแล้ว ทำให้การศึกษาวิจัยในครั้งนี้ต้องกำหนดความหนาแน่นของประชากรของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทประเภทพักอาศัยความหนาแน่นต่ำ พักอาศัยความหนาแน่นปานกลาง และพักอาศัยความหนาแน่นสูง เพื่อวางแผนให้เทศบาลตำบลช้างเผือก***เป็นที่พักอาศัยชั้นดีที่อยู่ใกล้เมืองสำหรับประชาชนที่อาศัยอยู่เดิม และประชาชน นักเรียน นักศึกษาที่เข้ามาพักอาศัยในพื้นที่***ตามความต้องการของประชาชนในพื้นที่

ตาราง 4.5 คาดประมาณความต้องการการใช้พื้นที่ในอนาคต (Net Density)

หมู่บ้าน	ประชากร	ความหนาแน่น (คนต่อไร่)	ความต้องการพื้นที่(ไร่)
พื้นที่พักอาศัยความหนาแน่นน้อย	8,605	8	1,076
พื้นที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง	14,933	15	996
พื้นที่พักอาศัยหนาแน่นสูง	3,584	25	143
สาธารณูปโภคสาธารณูปการ	-	-	858
พื้นที่เพื่อการนันทนาการ	-	-	68
สถานศึกษา	-	-	143
สถาบันราชการ	-	-	179
สถาบันศาสนา	-	-	84
อื่นๆ	-	-	49
รวมพื้นที่	-	-	3,596

ตาราง 4.6 ความหนาแน่นของประชากรจำแนกรายชุมชน ปี 2573 (Gross Density)

หมู่บ้าน	พื้นที่(ไร่)	ประชากร (คน)	ความหนาแน่น(คน: ไร่)
บ้านช่างเคี่ยน	1,988.13	13,447	6.76
บ้านเจ็ดยอด	1,066.25	10,111	9.48
บ้านข่วงสิงห์	430.63	2844	6.60
บ้านสนสวย	111.25	720	6.47

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

4.3 การคาดประมาณความต้องการด้านคมนาคมขนส่ง

การพัฒนาด้านเส้นทางคมนาคมขนส่งในพื้นที่เทศบาลช้างเผือกนั้นเป็นปัญหาใหญ่ในพื้นที่อย่างมาก เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นถนนขนาดเล็ก เนื่องจากในอดีตถนนเหล่านั้นเกิดขึ้นมาจากถนนภายในหมู่บ้าน และชุมชนขนาดเล็ก ทำให้ถนนดั้งเดิมเหล่านั้นมีขนาดเล็กและเป็นถนนซอยจำนวนมาก ไม่สามารถขยายได้เนื่องจากสองฝากถนนเป็นบ้านเรือนของประชาชนที่ตั้งถิ่นฐานมาตั้งแต่อดีต ทำให้ในพื้นที่จึงเกิดปัญหาการจราจรติดขัด ตัวอย่างเช่น บริเวณถนนเจ็ดยอด-ช่างเคี่ยนที่เป็นขนาดเล็กเพียง 2 เลนส์ แต่ปัจจุบันประชาชนส่วนใหญ่ใช้ถนนเส้นนี้เป็นเส้นทางลัดออกสู่เมืองและถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลย 1 ทำให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดในพื้นที่อย่างมาก โดยเฉพาะเวลาเร่งด่วน (เช้ากับเย็น)

จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าเทศบาลตำบลช้างเผือกมีพื้นที่ถนนทั้งหมดรวมประมาณ 0.03 ตารางกิโลเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ผิวจราจรสำหรับการสัญจรของรถยนต์ประเภทต่างๆ 0.027 ตารางกิโลเมตร ส่วนที่เหลือเป็นพื้นที่ทางเท้าและไหล่ทางความกว้างเฉลี่ยของทางเท้าและไหล่ทางในแต่ละพื้นที่มีความแตกต่างกันเป็นอย่างมากโดยมีความกว้างเฉลี่ยสูงสุด 2.2 เมตร และต่ำสุด 0.1 เมตร ในอนาคตจึงควรมีการส่งเสริมและสนับสนุนให้มีระบบสัญจรที่เป็นขนส่งมวลชนในพื้นที่มากขึ้น และจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีทางเดินเท้าที่กระจายในพื้นที่มากยิ่งขึ้น เพื่อตอบสนองการสัญจรจากระบบดังกล่าวรวมไปถึงการออกแบบที่คำนึงถึงความปลอดภัยความสะดวกในการใช้งานของพื้นที่ทางเท้าด้วย

นอกจากนั้นควรมีการส่งเสริมพัฒนาทางจักรยานในพื้นที่ ปัจจุบันเส้นทางจักรยานในเทศบาลตำบลช้างเผือกที่ดำเนินการโดยสำนักการจราจรและขนส่งมีจำนวน 2 เส้นทาง คิดเป็นระยะทางรวม 8 กิโลเมตร มีทั้งเป็นเส้นทางที่อยู่บนทางเท้าและอยู่บนผิวจราจร ซึ่งทางจักรยานก็เป็นส่วนหนึ่งของแนวความคิดด้านการสัญจรที่ประหยัดพลังงานและส่งเสริมสุขภาพของคนในชุมชนไปพร้อมกันดังนั้นการส่งเสริมและสนับสนุนเส้นทางจักรยานจึงมีความสำคัญอย่างยิ่งต่อพื้นที่ในอนาคตโดยเฉพาะหากรูปแบบการคาดการณ์ประชากรที่ปรากฏอย่างเด่นชัดว่าจะเกิดภาวะสังคมคนชราที่จะเพิ่มมากขึ้นในพื้นที่

4.4 การคาดประมาณความต้องการสาธารณูปโภค

1) ไฟฟ้า

จากการคาดประมาณจำนวนประชากรของเทศบาลตำบลช้างเผือกในปีพ.ศ.2573 จะมีประชากรในพื้นที่ประมาณ 27,122 คนนั้น โดยมาตรฐานการให้บริการไฟฟ้าซึ่งการไฟฟ้ากำหนดไว้ที่ 0.40-0.44 kwต่อคน หรือ 4.1-7.0 kwhต่อคนต่อวัน ดังนั้นในปีพ.ศ.2573 เทศบาลตำบลช้างเผือกจะมีความต้องการ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

พลังงานไฟฟ้าทั้งสิ้นประมาณ 150,000 kwhต่อวัน โดยการให้บริการพลังงานไฟฟ้าที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคตดังกล่าวย่อมจำเป็นในอนาคตที่เทศบาลตำบลช้างเผือกจะต้องกำหนดที่ตั้งสถานีจ่ายไฟฟ้า (Terminal Station) และสถานีย่อย (Substation) เพื่อให้บริการพลังงานไฟฟ้าสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2) การประปา

ในปีพ.ศ.2573 การคาดประมาณจำนวนประชากรของเทศบาลตำบลช้างเผือกมีทั้งสิ้น 27,122 คน โดยมาตรฐานการให้บริการประปาของการประปาภูมิภาคที่กำหนดไว้ที่ 250 ลิตรต่อคนต่อวัน และการคำนวณการคำนวณปริมาณน้ำที่ใช้ในครัวเรือนจากสูตร

$$D = P \times S \times d / 1000(1 - L)$$

โดยที่ D = ปริมาณน้ำประปาที่ต้องการ (ลบ.ม./วัน)
P = ความหนาแน่นประชากรในพื้นที่วางผัง (คน/ไร่)
S = พื้นที่บริการน้ำประปา (ไร่)
d = อัตราการใช้น้ำ (ลิตร/คน/วัน)
L = การรั่วไหล

ในอนาคตเทศบาลตำบลช้างเผือกจะต้องการจ่ายน้ำประปาเป็นปริมาณทั้งสิ้น 6,780.5 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน อย่างไรก็ตามเนื่องจากการให้บริการประปายังคงมีปริมาณน้ำสูญเสียในเกณฑ์มาตรฐานอยู่ประมาณร้อยละ 22 การประปาจึงจำเป็นต้องผลิตน้ำประปาเป็นจำนวนทั้งสิ้นเท่ากับ 8,271.6 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ซึ่งการให้บริการประปาที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคตดังกล่าวย่อมจำเป็นในอนาคตที่จะต้องกำหนดที่ตั้งของเส้นทางการลำเลียงน้ำ และสถานีจ่ายน้ำเพิ่มเติมเพื่อให้บริการประปาได้อย่างมีประสิทธิภาพ

3) การสื่อสารโทรคมนาคม

เกณฑ์มาตรฐานของปริมาณความต้องการของชุมชนนั้นเท่ากับ 0.137 เครื่อง / คน ผลจากการคาดประมาณจำนวนประชากรของเทศบาลตำบลช้างเผือกในปีพ.ศ.2573นั้น เทศบาลตำบลช้างเผือกจะมีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 27,122 คนจึงต้องมีการกำหนดที่ตั้งของระบบการสื่อสารโทรคมนาคมเพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มขึ้นในอนาคตด้วย ซึ่งการวางแผนพัฒนาเทศบาลตำบลช้างเผือกอาจต้องมีการกำหนดบริเวณพื้นที่การให้บริการสื่อสารโทรคมนาคมเป็นพิเศษเช่นย่านพานิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก เป็นต้น

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

4) ระบบรวบรวมและบำบัดน้ำเสีย

ปริมาณน้ำเสียที่จะเกิดขึ้นในเทศบาลตำบลช้างเผือกในปีพ.ศ.2573 อาจพิจารณาได้จากปริมาณน้ำประปาของเทศบาลตำบลช้างเผือกซึ่งหากปริมาณน้ำเสียที่เข้าสู่ระบบน้ำเสียเท่ากับร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำประปาแล้วเทศบาลตำบลช้างเผือกจะมีปริมาณน้ำเสียเท่ากับ6,617.28 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ดังนั้นนอกเหนือจากแผนการก่อสร้างระบบรวบรวมและบำบัดน้ำเสียของเทศบาลตำบลช้างเผือกในปัจจุบันการวางแผนพัฒนาพื้นที่ในอนาคตควรจะกำหนดที่ตั้งและพื้นที่การให้บริการของโรงบำบัดน้ำเสียที่จะเพิ่มขึ้นต่อไปในอนาคต อย่างไรก็ตามเนื่องจากระบบรวบรวมน้ำเสียของเทศบาลตำบลช้างเผือกในปัจจุบันเป็นท่อรวมซึ่งใช้ทั้งการรวบรวมน้ำเสียและการระบายน้ำฝนจึงเป็นผลให้เกิดความสิ้นเปลืองและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยการวางแผนในอนาคตเทศบาลตำบลช้างเผือกจึงควรกำหนดบริเวณพื้นที่ให้มีการแยกท่อรวบรวมน้ำเสียและท่อระบายน้ำฝน โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณพื้นที่ที่มีบทบาทความสำคัญทางเศรษฐกิจและสังคมเช่นย่านพาณิชยกรรมย่านอนุรักษ์ประวัติศาสตร์เวียงเจ็ดลิน และย่านสถาบันการศึกษา เป็นต้น นอกจากนี้ควรกำหนดให้บริเวณพื้นที่ที่มีความหนาแน่นของประชากรเบาบาง เช่น ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยให้มีการติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียในพื้นที่ (On-site) เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการลงทุนของระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเทศบาลตำบลช้างเผือกอีกด้วย

ขบวนการบำบัดน้ำเสียที่เหมาะสมกับเมืองขนาดเล็กแบบเทศบาลตำบลช้างเผือก คือ **ระบบบ่อผึ่ง(Oxidation Pond)** เป็นระบบที่อาศัยจุลินทรีย์เป็นตัวย่อยสลายสารอินทรีย์ที่เจือปนมากับน้ำในธรรมชาติ โดยการกักน้ำเสียให้อยู่ในบ่อบำบัดในช่วงเวลาหนึ่ง เพื่อให้จุลินทรีย์ย่อยสลายสารอินทรีย์ที่เจือปนก่อนปล่อยลงสู่แหล่งน้ำธรรมชาติ ระบบนี้มีค่าดำเนินการที่ถูกที่สุดเมื่อเทียบกับระบบอื่นๆ และการเดินระบบไม่ยุ่งยากซับซ้อนเหมาะสำหรับพื้นที่ที่คลาดแคลนช่างเทคนิคหรือเจ้าหน้าที่เฉพาะไว้ดูแล แต่ถ้าหากมีราคาที่ดินเข้ามาเกี่ยวข้อง จะมีผลกระทบต่อราคาของระบบนี้เพราะใช้ที่ดินขนาดใหญ่มากจะทำให้ระบบผึ่งมีราคาสูงกว่าระบบเติมอากาศมาก

หลักในการเลือกที่ตั้งของระบบบำบัดน้ำเสีย (ที่มา : สำนักวิศวกรรมการผังเมืองกรมโยธาธิการและผังเมือง) ดังนี้

1. เลือกพื้นที่ที่มีระดับต่ำ
2. มีความสะดวกในการระบายน้ำทิ้งหลังบำบัดใกล้แม่น้ำลำคลองลำรางสาธารณะ
3. จุดปล่อยน้ำอยู่ท้ายน้ำของแหล่งน้ำดิบที่ใช้น้ำประปา
4. ควรอยู่ใกล้แหล่งกำเนิดน้ำเสีย
5. สามารถดูแลรักษาความสะอาดเรียบร้อยไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือแพร่เชื้อโรค

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

5) การจัดเก็บและกำจัดขยะมูลฝอย

การกำจัดขยะมูลฝอยของชุมชนเป็นปัญหาเพิ่มขึ้นมากขึ้นทุกวัน เนื่องจากการขยายตัวของเมืองและการเพิ่มจำนวนประชากร ประกอบกับการทิ้งขยะเกลื่อนกลาดโดยไม่ผ่านวิธีการกำจัดที่ถูกต้อง ซึ่งปัญหาที่เกิดขึ้นจากการกำจัดขยะที่ไม่ถูกหลักวิธีนั้น ได้แก่ ก่อให้เกิดมลพิษทางด้านน้ำ อากาศ การเป็นแหล่งเพาะเชื้อโรคและพาหะนำโรคเกิดความสกปรกและน่ารังเกียจก่อให้เกิดกลิ่นเหม็นรบกวนเกิดความสูญเสียทางเศรษฐกิจ และทำลายสุนทรียภาพ

โดยผลจากการคาดประมาณจำนวนประชากรของเทศบาลตำบลช้างเผือกในปีพ.ศ.2573 เทศบาลตำบลช้างเผือกจะมีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 27,122 คนนั้น การคำนวณปริมาณขยะจะพิจารณาจากการเกิดขยะเฉลี่ย 1.0 กิโลกรัมต่อคนต่อวัน โดยเทศบาลตำบลช้างเผือกจะมีปริมาณขยะในปี พ.ศ.2573 ทั้งสิ้นประมาณ 27 ตันต่อวัน ดังนั้นการวางแผนพัฒนาพื้นที่จึงควรกำหนดพื้นที่จุดขนถ่ายขยะหรือโรงกำจัดขยะด้วยวิธีการที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพเพิ่มมากขึ้นกว่าในปัจจุบันที่มีพื้นที่จุดพักขยะเพียงแห่งเดียว ซึ่งมีหลักเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งของพื้นที่จุดขนถ่ายขยะหรือโรงกำจัดขยะ (ที่มา : สำนักวิศวกรรมการผังเมืองกรมโยธาธิการและผังเมือง) ดังนี้

1. พื้นที่ควรเพียงพอในการให้บริการในระยะเวลา 5,10,15,20 ปี
2. ระยะทางจากจุดเก็บขนมายังสถานที่กำจัดต้องมากกว่ามากกว่า 15 กม.
3. อยู่ใต้ทิศทางลม
4. ไม่เป็นพื้นที่ร่องน้ำ
5. ห่างจากบ่อบาดาลอย่างน้อย 150 เมตร
6. ห่างจากแม่น้ำลำคลองอย่างน้อย 500 เมตร
7. มีความสะดวกในการเข้าถึง

4.5 การคาดประมาณต้องการสาธารณูปการ

1) สถานพยาบาล

ในการวิเคราะห์ความต้องการจำนวนสถานพยาบาลของเทศบาลตำบลช้างเผือกในอนาคต ได้พิจารณาจากมาตรฐานด้านผังเมืองประกอบด้วยการคาดประมาณจำนวนประชากรของเทศบาลตำบลช้างเผือกในปีพ.ศ.2573 โดยแบ่งตามประเภทของสถานบริการสาธารณสุขสามารถแบ่งเป็น 2 ระดับตามการให้บริการ ได้แก่ ศูนย์บริการสาธารณสุขและโรงพยาบาล โดยในอนาคตจะมีความต้องการเตียงผู้ป่วยที่เพิ่มขึ้นและในปัจจุบันมีเพียงศูนย์บริการสาธารณสุขเพียงแห่งเดียวในพื้นที่ที่ให้บริการด้านสถานพยาบาลทำให้ในอนาคตควรจะขยายขีดความสามารถเป็นโรงพยาบาลขนาด 150 เตียง เพื่อรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มมากขึ้นในอนาคต

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

2) สถานนันทนาการ

จากการศึกษามาตรฐานการบริการด้านสวนสาธารณะในเบื้องต้นพบว่า พื้นที่นันทนาการ 4 ไร่ ให้บริการประชากร 1,000 คน ซึ่งในปัจจุบันเทศบาลตำบลช้างเผือกมีพื้นที่นันทนาการเพียง 5 ไร่ ซึ่งเป็นสวนสาธารณะระดับชุมชน ดังนั้นจึงควรพิจารณาให้มีการกำหนดขนาดพื้นที่การกระจายตัวและรัศมีบริการของสวนสาธารณะระดับย่านเพื่อรองรับความต้องการตามการคาดประมาณประชากรที่จะเกิดขึ้นในอนาคตของเทศบาลตำบลช้างเผือกในปีพ.ศ.2573

ทั้งนี้จากการประเมินความต้องการพื้นที่โล่งเพื่อนันทนาการจึงเสนอให้มีพื้นที่สวนสาธารณะระดับต่างๆในเทศบาลตำบลช้างเผือกในปีพ.ศ.2573 รวมกันจำนวน 108 ไร่ ซึ่งคิดตามเกณฑ์มาตรฐานการให้บริการโดยมีพื้นที่ 4 ไร่ต่อประชากร 1,000 คน ทำให้เมื่อพิจารณาจำนวนสวนสาธารณะในเทศบาลตำบลช้างเผือกในปัจจุบันจะมีความต้องการพื้นที่สวนสาธารณะเพิ่มขึ้นในอนาคต โดยเป็นการเพิ่มของสวนประเภทต่างๆ ดังนี้

- **สวนสาธารณะระดับชุมชน**ซึ่งปัจจุบันมีพื้นที่อยู่แล้ว 5 ไร่ จึงต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้นในอนาคต 59 ไร่ รวมเป็นพื้นที่สวนประเภทนี้ที่ต้องการทั้งหมด 64 ไร่ ลักษณะของสวนสาธารณะระดับชุมชนมีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 2 ไร่ รัศมีการให้บริการในวงรอบประมาณ 400-800 เมตร ให้บริการในระยะเดินเข้าถึงใช้เวลา 5-10 นาทีอาจอยู่ระหว่างอาคารใช้เป็นสนามเด็กเล่นสถานที่ออกกำลังกายและพบปะสังสรรค์ของประชาชนทุกวัย

- **สวนสาธารณะระดับย่าน** ซึ่งในปัจจุบันไม่มีพื้นที่ดังกล่าว จึงต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้นในอนาคต 44ไร่ลักษณะของสวนสาธารณะระดับย่านควรมีขนาดพื้นที่มากกว่า 25 ไร่ แต่ไม่เกิน 125 ไร่ รัศมีการให้บริการในวงรอบประมาณ 3-6 กิโลเมตร สวนสาธารณะประเภทนี้มักเป็นพื้นที่เล่นและถูกออกแบบเพื่อรองรับความต้องการพื้นที่นันทนาการของชุมชน ซึ่งควรบริการได้ทุกเพศทุกวัยและทั้งกิจกรรมประเภทกายบริหาร (active) และการพักผ่อน (passive) หากเป็นไปได้ควรอยู่ใกล้โรงเรียนและควรมีอุปกรณ์แสงสว่างเพื่อให้ใช้งานได้ในเวลาค่ำมีที่เล่นกีฬาพื้นที่พักผ่อนชมธรรมชาติที่สวยงาม

4.6 การวิเคราะห์ข้อจำกัดของพื้นที่ต่อการพัฒนาเป็นชุมชนเมือง

การวิเคราะห์ศักยภาพและข้อจำกัดพื้นที่ในการพัฒนาเมืองนั้น เป็นการวิเคราะห์ในเชิงพื้นที่เพื่อหาว่าพื้นที่บริเวณใดมีศักยภาพและพื้นที่บริเวณใดมีข้อจำกัดในการพัฒนาเมือง และรองรับการขยายตัวของเมืองตามความเหมาะสมของสภาพพื้นที่ที่เป็นอยู่ในขณะนั้น โดยในการวิเคราะห์จะทำการกำหนดปัจจัยทางด้านกายภาพ ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่มีผลต่อการพัฒนาเมือง และเพื่อความแม่นยำในการใช้เทคนิคนี้จึงได้นำระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ (Geographic Information Systems:

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

GIS) เป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์ ซึ่งทำการรวบรวมข้อมูลปัจจัยทางด้านกายภาพในด้านต่าง ๆ เข้าสู่ระบบการวิเคราะห์ประมวลผลข้อมูล จากนั้นจึงสรุปลักษณะของศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่เมืองออกมา รวมทั้งนำเสนอข้อมูลในเชิงแผนที่ได้เข้าใจมีความชัดเจนมากขึ้น

4.6.1 ข้อจำกัดทางด้านพื้นที่ในการพัฒนาชุมชนเมือง(Vulnerability of Urban Area)

การวิเคราะห์ความเหมาะสม และข้อจำกัดทางด้านพื้นที่ในการพัฒนาเมือง ได้ทำการประเมินปัจจัยที่เกี่ยวข้องด้านกายภาพ ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และโครงสร้างพื้นฐานกับการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งสรุปสภาพศักยภาพและข้อจำกัดทางด้านกายภาพ ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และโครงสร้างพื้นฐานกับการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีผลต่อการพัฒนาเมือง ดังนี้

1) ด้านทรัพยากรธรรมชาติ ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม และการอนุรักษ์ (Natural Preservation, Environmental Impact and Conservation)

1. ป่าไม้ (Forest Resources)

ทรัพยากรป่าไม้นั้นมีความสำคัญทั้งทางด้านสิ่งแวดล้อมไม่ว่าจะเป็นการช่วยป้องกันการชะล้างพังทลายของดิน ทำให้ดินอุดมสมบูรณ์ เป็นต้นน้ำลำธารเป็นที่อยู่อาศัยของสัตว์ป่า ทางด้านเศรษฐกิจป่าไม้ให้ผลผลิตที่นำมาใช้ประโยชน์ต่อมนุษย์ได้อย่างมากมาย นอกจากนี้ป่าไม้ยังเป็นแหล่งด้านนันทนาการ ที่พักผ่อนหย่อนใจของมนุษย์เป็นแหล่งศึกษาธรรมชาติ

2.แหล่งน้ำธรรมชาติ (Water Resources)

ในการพัฒนาพื้นที่เหมาะสมในการพัฒนา ควรเป็นพื้นที่ที่อยู่ห่างจากแหล่งน้ำในระยะพอสมควร เป็นพื้นที่ซึ่งควรค่าแก่การอนุรักษ์เพื่อรักษาคุณภาพน้ำไม่ให้เกิดการปนเปื้อนเน่าเสีย เกณฑ์และมาตรฐานการวางและจัดทำผังเมืองรวมได้กำหนดให้พื้นที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact) เพื่อใช้เป็นมาตรการในการควบคุมอาคาร ไม่ควรใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารใดๆ ใช้ระยะกันชน (Buffer Zone) จากแนวริมฝั่งแม่น้ำ แหล่งน้ำ (พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)

3.แหล่งศิลปกรรมและแหล่งธรรมชาติอันควรอนุรักษ์

พื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกมีพื้นที่ที่มีความสำคัญทางด้านประวัติศาสตร์ โบราณสถาน ศิลปกรรม และศาสนสถาน ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์ การพัฒนาพื้นที่โดยรอบควรคำนึงถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สอดคล้อง มีการควบคุมระยะถอยร่น (Set back) เพื่อป้องกันผลกระทบไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม การบดบังทัศนียภาพ และความไม่สอดคล้องกลมกลืนกับสิ่งที่มีอยู่เดิม แหล่งศิลปกรรมที่ควรอนุรักษ์ในพื้นที่ประกอบด้วย

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

2) ด้านกายภาพของพื้นที่ (Physical Geography)

1. ความลาดชัน(Slope)

ความลาดชันมีผลต่อการพัฒนาและการตั้งถิ่นฐาน กล่าวคือ พื้นที่ที่มีความลาดชันมากย่อมเป็นอุปสรรคต่อการปลูกสร้างอาคารและการประกอบกิจกรรมตลอดจนสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายในการปรับพื้นที่ความลาดชันมีผลต่อการพัฒนา

2. ธรณีสัณฐาน (Geomorphology)

พื้นที่ที่ประสบกับปัญหาน้ำท่วมอยู่เป็นประจำ หรือพื้นที่น้ำท่วมซ้ำซาก เป็นพื้นที่ที่มีการท่วมขังของน้ำบนพื้นผิวดินสูงกว่าระดับปกติและมีระยะเวลาที่น้ำท่วมขังยาวนานอยู่เป็นประจำจนสร้างความเสียหายทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ต่อพื้นที่โดยรวมเป็นอุปสรรคในการพัฒนา โดยจะศึกษาจากลักษณะธรณีสัณฐานที่มีผลต่อการพัฒนา

3) ด้านโครงสร้างและผลกระทบ (Critical Impact)

1. พื้นที่เมืองเดิม (Built Up Area)

พื้นที่เมืองเดิม ได้แก่ พื้นที่โครงสร้างเมืองเดิม (Existing Urban Area) ที่ใช้ประโยชน์ทางด้านต่างๆ ไม่ว่าจะเป็น พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ตลอดจนพื้นที่เพื่อการศึกษาและศาสนสถาน ที่มีอยู่เดิมก็ควรกันออกจากพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาใหม่ (Future Urban Area) เนื่องจากพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาในอนาคตจะเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองในอนาคต

2. ระบบเส้นทางคมนาคมขนส่ง (Transportation)

แนวทางการพัฒนาพื้นที่รอบบริเวณเส้นทางคมนาคมโดยเฉพาะบริเวณทางหลวงแผ่นดิน การก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยควรมีระยะห่างจากเส้นทางคมนาคมขนส่งสายหลักในระยะพอสมควรถ้าใกล้มากเกินไปสภาพแวดล้อมจะไม่เหมาะสมสำหรับเป็นที่อยู่อาศัย เนื่องจากจะได้รับผลกระทบทางด้านมลพิษทางเสียง ทางอากาศ แรงสั่นสะเทือน เป็นต้น

การกันพื้นที่สองข้างเส้นทางคมนาคมจะเป็นประโยชน์ในกรณีที่เมืองมีการขยายตัวโครงข่ายคมนาคมก็สามารถเพิ่มช่องจราจรได้โดยไม่ก่อให้เกิดปัญหาในภายหลังกับผู้ที่อยู่อาศัยสองฟากฝั่งเส้นทางคมนาคม นอกจากนี้ทางหลวงยังก่อให้เกิดการเข้าถึง (Accessibility) พื้นที่พัฒนาเมืองได้ดีอีกด้วย โดยมีระยะที่เหมาะสมกับการเข้าถึง

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

4.6.2 สภาพข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์พื้นที่ชุมชนเมือง

ภาพรวมของสภาพข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์พื้นที่ พบว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก ชุมชนมีแนวโน้มการขยายตัวสูงและไม่เหมาะสม กีดขวางทางน้ำไหลหลากของน้ำ ซึ่งเป็นสาเหตุทำให้เกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สิน สามารถจำแนกข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์พื้นที่เมืองได้ คือ

1) พิจารณาขีดจำกัดด้านกายภาพของพื้นที่ ที่สามารถรองรับได้ หากการพัฒนาเกินขีดจำกัดจะก่อให้เกิดความเสียหายและภัยอันตรายได้ ไม่ว่าจะเป็นน้ำท่วมหรือดินถล่ม ประกอบด้วย

1. ที่ลุ่มราบน้ำท่วมถึง น้ำมักจะไหลล้นตลิ่งและหลากท่วมที่ลุ่มสองฟากของแม่น้ำเป็นประจำทุกปี การใช้ประโยชน์ที่ดินมีข้อจำกัดมาก การก่อสร้างเปลี่ยนแปลงสภาพพื้นที่และถมดินกีดขวางทางน้ำทำให้น้ำท่วมมีระดับสูงขึ้นและน้ำจะท่วมเป็นบริเวณกว้างก่อให้เกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินจำนวนมากได้

2. เขตภูเขาที่มีความสูงชัน มักจะได้รับผลกระทบจากน้ำที่ไหลหลากมาจากภูเขาและท่วมชุมชนแบบฉับพลันภูเขา มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์อย่างมากเนื่องจากเป็นพื้นที่ต้นน้ำ วัตถุกำเนิดดินเป็นกรวดและมวลหินมีร่องรอยแตกแยกเนื้อหินจึงง่ายต่อการชะล้างและการเลื่อนถล่มของแผ่นดิน

2) พิจารณาขีดจำกัดด้านทรัพยากรธรรมชาติและการอนุรักษ์สภาพแวดล้อม

1. ป่าต้นน้ำ สภาพป่าสมบูรณ์ปรากฏอยู่ซึ่งจำเป็นจะต้องสงวนรักษาไว้เป็นพื้นที่ต้นน้ำลำธารและเป็นทรัพยากรป่าไม้ของประเทศ

2. ป่าอนุรักษ์ตามกฎหมาย ป่าสงวนแห่งชาติ และป่าไม้จำแนกตามมติคณะรัฐมนตรีให้รักษาเป็นป่าถาวร

3. พื้นที่ซึ่งควรค่าแก่การอนุรักษ์เพื่อรักษาคุณภาพน้ำไม่ให้เกิดการปนเปื้อนเน่าเสีย

4. แหล่งศิลปกรรมและแหล่งธรรมชาติอันควรอนุรักษ์ การพัฒนาพื้นที่โดยรอบควรคำนึงถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สอดคล้อง มีการควบคุมระยะถอยร่น (Set Back) เพื่อป้องกันผลกระทบไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม การบดบังทัศนียภาพ และความไม่สอดคล้องกลมกลืนกับสิ่งที่มีอยู่เดิม

3) พิจารณาขีดจำกัดด้านการโครงสร้างและผลกระทบต่อการใช้ที่ดิน

ระยะห่างจากเส้นทางคมนาคมขนส่งสายหลัก ป้องกันผลกระทบทางด้านมลพิษทางเสียง ทางอากาศ แรงสั่นสะเทือน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

4.7 การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนาเมืองของเทศบาลตำบลช้างเผือก

การวิเคราะห์ศักยภาพการพัฒนาของพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกจะใช้เทคนิคการวิเคราะห์แบบ Potential surface Analysis เป็นเทคนิคที่ใช้หาพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาพร้อมทั้งหายุทธวิธีที่เหมาะสมในการพัฒนา เทคนิคการพัฒนาแบบนี้พัฒนาขึ้นโดยคณะศึกษาระดับอนุภาคของ Nottinghamshire/Derbyshire ในปี ค.ศ.1969 โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อวิเคราะห์ศักยภาพการพัฒนาของอนุภาค (Sub-region) อย่างมีระบบและด้วยข้อมูลเชิงปริมาณ โดยพิจารณาจากดัชนี (index) หรือปัจจัย (factor) ต่างๆ ที่เป็นตัวกำหนด ศักยภาพของพื้นที่ ปัจจัยเหล่านี้ยังถูกนำมาใช้ในการเปรียบเทียบผลที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในพื้นที่สำหรับสมมุติฐานการพัฒนาแบบต่างๆ อีกด้วย ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้จะใช้เทคนิคการวิเคราะห์แบบนี้ประกอบเทคนิคSieve mapping (การวิเคราะห์แผนภาพเชิงซ้อนเป็นวิธีซึ่งใช้วิเคราะห์พื้นที่และเลือกบริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาโดยพิจารณาข้อมูลด้านกายภาพเป็นเกณฑ์และนำมาซ้อนทับกัน)ซึ่งเป็นเทคนิคในการกำหนดรูปแบบการพัฒนาการใช้ที่ดินและพื้นที่ จากการกำหนดลำดับความสำคัญและกำหนดค่าคะแนนของแต่ละตัวแปรที่เป็นองค์ประกอบในการเลือกที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเมืองแล้วสามารถนำมาสรุปพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในด้านต่างๆ

ขั้นตอนการวิเคราะห์ศักยภาพการพัฒนาของพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก มีดังนี้คือ

1) กำหนดปัจจัยที่เกี่ยวข้องทั้งด้านกายภาพ ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และโครงสร้างพื้นฐานกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน

2) แบ่งพื้นที่ที่จะศึกษาเป็นตารางกริด(GRID) เท่าๆ กันซึ่งการวิจัยครั้งนี้ได้แบ่งพื้นที่ตารางกริดขนาด 100 ตาราวเมตร (10x10 เมตร)

3) พิจารณาคัดเลือกปัจจัยที่มีความสำคัญในการวิเคราะห์ข้อมูล

4) ให้คะแนนดิบลงในแต่ละตารางกริดของแต่ละปัจจัย (FACTOR) ตามความสำคัญของแต่ละปัจจัย

5) ปรับค่าคะแนนดิบให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน (NORMALIZATION) โดยใช้สูตร

$$Pij_x = \frac{(Pij - Pi_{min}) * k}{Pi_{max} - Pi_{min}}$$

โดย Pij = ค่าคะแนนดิบของกริดที่จะปรับค่า

Pi_{min} = ค่าต่ำสุดของช่วงคะแนนดิบในแต่ละปัจจัย

Pi_{max} = ค่าสูงสุดของช่วงคะแนนดิบในแต่ละปัจจัย

K = ค่ามาตรฐานซึ่งอยู่ระหว่าง(0-10)

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

6) ให้ค่าถ่วงน้ำหนัก (Weighting) แก่ปัจจัยต่างๆ ตามความสัมพันธ์มากน้อย แล้วนำค่าน้ำหนักไปคูณกับค่าคะแนนที่ทำการปรับฐานคะแนนแล้ว (NORMALIZATION)

7) รวมคะแนนในแต่ละช่องกริดในทุกปัจจัย ซึ่งจะทำให้เห็นลำดับของศักยภาพในแต่ละพื้นที่ตามค่าคะแนน

8) นำผลสรุปของแต่ละปัจจัยมาวิเคราะห์แผนภาพเชิงซ้อนเพื่อสรุปพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการพัฒนาเมือง โดยจะแบ่งเป็น 3 ประเภท คือ

1.พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเมือง

พื้นที่ที่มีศักยภาพต่อการพัฒนาเมืองของเทศบาลตำบลช้างเผือกนั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมืองให้มีประสิทธิภาพสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนเมือง โดยคำนึงถึงพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการพัฒนา ภายใต้ข้อจำกัดและสภาพปัญหาของเมือง ซึ่งพื้นที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเมืองของเทศบาลตำบลช้างเผือกนั้นจะพิจารณาจากปัจจัยทางด้านกายภาพที่มีผลต่อการพัฒนาและการตั้งถิ่นฐาน

2. พื้นที่มีศักยภาพในการพัฒนาเมืองแบบมีเงื่อนไข

พื้นที่ที่มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาแต่เนื่องจากอยู่ภายใต้ข้อจำกัดทางด้านพื้นที่ในการพัฒนาเมือง ซึ่งข้อจำกัดในการพัฒนาที่มีความรุนแรงไม่มากสามารถพิจารณาได้เป็นกรณีไป ได้แก่

- บริเวณที่ไม่มีน้ำท่วมในภาวะน้ำปกติ เว้นแต่เกิดจากฝนวิกฤตตกสะสมหลายวัน ทำให้เกิดน้ำท่วม เป็นต้น ซึ่งพื้นที่ที่มีปัญหาน้ำท่วมและการระบายน้ำนี้ย่อมเป็นอุปสรรคต่อการอยู่อาศัยของประชาชน
- ลักษณะภูมิประเทศของพื้นที่มีผลต่อการพัฒนาและการตั้งถิ่นฐานและยังมีผลต่อการเข้าถึงของผู้ใช้ประโยชน์ความยากง่ายในการจัดการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ นอกจากนี้ระดับความสูงอาจเป็นเงื่อนไขต่อข้อจำกัดทางธรรมชาติอื่นๆ ด้วย

3) พื้นที่มีข้อจำกัดในการพัฒนาเมือง

การวิเคราะห์พื้นที่ที่มีข้อจำกัดต่อการพัฒนาเมืองในที่นี้หมายถึงพื้นที่ที่มีลักษณะเงื่อนไขห้ามการใช้ และควรกำหนดเป็นพื้นที่กันออกจากกระบวนการพิจารณาศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยมีรายละเอียดข้อมูลดังนี้

- พื้นที่ที่มีความลาดชันสูงความลาดชันมีผลต่อการพัฒนาและการตั้งถิ่นฐาน กล่าวคือ พื้นที่ที่มีความลาดชันมากย่อมเป็นอุปสรรคต่อการปลูกสร้างอาคารและการประกอบกิจกรรมตลอดจนสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายในการปรับพื้นที่ความลาดชันมีผลต่อการพัฒนาซึ่งโดยทั่วไปบริเวณการพัฒนาเมืองสำหรับเป็นที่อยู่อาศัยมักก่อสร้างอยู่ในบริเวณที่ราบ ซึ่งควรหลีกเลี่ยง

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

พื้นที่ที่เป็นเนินชัน ดังนั้นในการวิเคราะห์พื้นที่ที่มีข้อจำกัดต่อการพัฒนาเมืองจึงได้กำหนด **พื้นที่มีความลาดชันมากกว่า 10 องศา**เป็นพื้นที่กันออกไม่นำมาพิจารณา

- พื้นที่อนุรักษ์ประวัติศาสตร์และโบราณสถานพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยควรหลีกเลี่ยงการบุกรุกทำลายพื้นที่การอนุรักษ์คุณค่าทางประวัติศาสตร์และโบราณคดี
- พื้นที่แหล่งน้ำธรรมชาติ
- พื้นที่เหมาะสมสำหรับการอนุรักษ์เป็นต้นน้ำลำธาร
- พื้นที่ที่มีกฎหมายควบคุมการใช้ประโยชน์หรือการก่อสร้าง ได้แก่ พื้นที่กรมธนารักษ์ ที่ดินราชพัสดุ สถานที่ราชการ ที่ตั้งของสถานีบริการสาธารณูปการ

ตาราง 4.7 ความเหมาะสมด้านต่างๆของพื้นที่ในการพัฒนาเมือง

การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนาเมือง				
ศักยภาพด้านต่าง ๆของเมือง				ความเหมาะสมของพื้นที่ในการพัฒนาเมือง
	1	การเกิดอุทกภัย		
		(1)	เสี่ยงต่อการเกิดน้ำป่าไหลหลาก	ไม่เหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นพื้นที่เมือง
		(2)	เสี่ยงต่อการเกิดน้ำท่วมตลิ่งและน้ำท่วมขัง	ไม่เหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นพื้นที่เมือง
		(3)	ไม่เสี่ยงเกิดดินถล่มและอุทกภัยรุนแรง	มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นพื้นที่เมือง
	2	ความลาดชัน		
		(1)	เขตที่ราบลุ่ม	ไม่เหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นพื้นที่เมือง
		(2)	เขตที่ราบ	มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นพื้นที่เมือง
		(3)	เขตที่ราบลาด	ไม่เหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นพื้นที่เมืองแต่สามารถพิจารณาได้เป็นกรณีไป
		(4)	เขตภูเขา	ไม่เหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นพื้นที่เมือง
	3	พื้นที่น้ำท่วม		
		(1)	ที่ลุ่มราบน้ำท่วมถึง	ไม่เหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นพื้นที่เมือง
		(2)	บริเวณที่ลาดเขา	ไม่เหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นพื้นที่เมืองแต่สามารถพิจารณาได้เป็นกรณีไป
		(3)	บริเวณเทือกเขาหรือภูเขา	ไม่เหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นพื้นที่เมือง
	<u>ด้านการโครงสร้างและผลกระทบ</u>			
	1	พื้นที่เมืองเดิม		
		(1)	ในพื้นที่โครงสร้างเมืองเดิม	ไม่เหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นพื้นที่เมืองแต่สามารถพิจารณาได้เป็นกรณีไป

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนาเมือง				
ศักยภาพด้านต่าง ๆของเมือง				ความเหมาะสมของพื้นที่ในการพัฒนาเมือง
		(2)	นอกพื้นที่โครงสร้างเมืองเดิม	มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นพื้นที่เมือง
	2	ระบบ เส้นทางคมนาคมขนส่ง		
		(1)	ในระยะกันชนผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ไม่เหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นพื้นที่เมือง
		(2)	ในระยะกันชนด้านการเข้าถึง	มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นพื้นที่เมือง
		(3)	นอกระยะกันชนด้านการเข้าถึง	ไม่เหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นพื้นที่เมืองแต่สามารถพิจารณาได้เป็นกรณีไป

จากที่กล่าวมาข้างต้นทำให้โดยสามารถสรุปปัจจัยที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นที่พักอาศัยชั้นดีในอนาคตตามความต้องการของประชาชนในพื้นที่ โดยให้ค่าคะแนนความสำคัญของปัจจัยและปรับฐานค่าคะแนนให้สามารถนำข้อมูลที่อยู่บนฐานเดียวกันมาซ้อนซับกันได้ เพื่อนำไปสู่การกำหนดแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกในอนาคตเพื่อให้เกิดการพัฒนาในพื้นที่ที่เหมาะสม โดยการกำหนดค่าคะแนนความสำคัญของปัจจัยจากน้อยที่สุดไปหามากที่สุด (0-10) ดังรายละเอียดดังนี้

1) ปัจจัยด้านความลาดชัน

ปัจจัยทางด้านลาดชันของพื้นที่มีผลต่อการพัฒนาในพื้นที่เมือง เนื่องจากความลาดชันของพื้นที่มีผลต่อกิจกรรมการพัฒนาประเภทต่าง ๆ ซึ่งในกระบวนการวิเคราะห์จึงจำแนกความลาดชันของพื้นที่ โดยระบุค่าคะแนนของระดับความลาดชันของพื้นที่ 1 - 3 % เป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมมากที่สุดสำหรับกิจกรรมการพัฒนาจึงให้ค่าคะแนนที่สูงที่สุด

ตาราง 4.8 ระดับความสำคัญของปัจจัยด้านความลาดชัน

ลักษณะภูมิประเทศ	ค่าคะแนน	ค่าที่ปรับฐานแล้ว
ระดับความลาดชันของพื้นที่ 1 - 3 %	6	10
ระดับความลาดชันของพื้นที่ 3 – 6 %	4	7
ระดับความลาดชันของพื้นที่มากกว่า 6 %	2	3
ระดับความลาดชันของพื้นที่น้อยกว่า 1 %	0	0

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

2) ปัจจัยด้านพื้นที่ที่มีปัญหาน้ำท่วมขัง

ในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกสาเหตุที่ประสบปัญหาน้ำท่วมขังนั้น ส่วนใหญ่มาจากการเกิดฝนตกหนักในพื้นที่ ซึ่งได้ส่งผลกระทบต่อประชาชนในบางพื้นที่อย่างมาก ดังนั้นในกระบวนการวิเคราะห์จึงให้ความสำคัญกับพื้นที่ที่ประสบกับปัญหาน้ำท่วมขังด้วย

ตาราง 4.9 ระดับความสำคัญของปัจจัยด้านพื้นที่ที่มีปัญหาน้ำท่วมขัง

พื้นที่น้ำท่วมและการระบายน้ำ	ค่าคะแนน	ค่าที่ปรับฐานแล้ว
พื้นที่ที่ไม่เสี่ยงน้ำท่วม	4	10
พื้นที่ที่เสี่ยงปัญหาน้ำท่วมขัง	2	5
พื้นที่ที่เสี่ยงปัญหาน้ำท่วมจากน้ำป่า	0	0

3) ปัจจัยด้านพื้นที่เขตสงวนรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

พื้นที่เพื่อการพัฒนาเมืองควรหลีกเลี่ยงการบุกรุกทำลายพื้นที่การอนุรักษ์คุณค่าทางประวัติศาสตร์และโบราณคดี เนื่องจากในปัจจุบันมักเกิดปัญหาการบุกรุกพื้นที่สงวนรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมไปสู่การใช้ประโยชน์อื่นๆ และนำไปสู่การบุกรุกทำลายป่า

ตาราง 4.10 ระดับความสำคัญของปัจจัยด้านพื้นที่เขตสงวนรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ระยะห่างจากเขตสงวนรักษา ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	ค่าคะแนน	ค่าที่ปรับฐานแล้ว
> 1500 เมตร	4	10
100-1500 เมตร	2	5
< 100 เมตร	0	0

4) ปัจจัยด้านพื้นที่อนุรักษ์คุณค่าทางประวัติศาสตร์และโบราณสถาน

พื้นที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และโบราณสถานนั้นมีความสำคัญ โดยปัจจุบันอยู่ภายใต้การดูแลของกรมศิลปากร แต่จะถูกจำกัดอยู่เฉพาะบริเวณขอบเขตของตัวแหล่งประวัติศาสตร์และโบราณสถานเท่านั้น และได้มีกฎหมายควบคุมทางผังเมืองที่ได้กำหนดให้ในรัศมีระยะ 100-200 เมตร จากขอบเขตของตัวแหล่งประวัติศาสตร์และโบราณสถานซึ่งกำหนดให้เป็นพื้นที่กันชนระหว่างประวัติศาสตร์และโบราณสถานกับพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกมีพื้นที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และโบราณสถาน ดังนั้นในกระบวนการวิเคราะห์จึงให้ความสำคัญกับการกำหนดระยะห่างจากแหล่งประวัติศาสตร์และโบราณสถาน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตาราง 4.11 ระดับความสำคัญของปัจจัยด้านพื้นที่อนุรักษ์คุณค่าทางประวัติศาสตร์และโบราณสถาน

รัศมีจากแหล่งประวัติศาสตร์และโบราณสถาน	ค่าคะแนน	ค่าที่ปรับฐานแล้ว
>300 เมตร	6	10
201-300 เมตร	4	7
100-200 เมตร	2	3
< 100 เมตร	0	0

5) ปัจจัยด้านความสะดวกในการเข้าถึง

พื้นที่พัฒนาเมืองเพื่อการอยู่อาศัยชั้นดีนั้นต้องการสภาพแวดล้อมที่เหมาะแก่การอยู่อาศัยดังนั้น ความสะดวกในการเข้าถึงจากถนนสายหลักจึงมีค่าความสำคัญที่น้อย เนื่องจากการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยต้องการการเข้าถึงที่สะดวกโดยเฉพาะถนนสายรองมากกว่าถนนสายหลัก

ตาราง 4.12 ระดับความสำคัญของปัจจัยด้านความสะดวกในการเข้าถึง

ระยะห่าง (เมตร)	ถนนสายรอง	
	ค่าคะแนน	ค่าที่ปรับฐานแล้ว
0 - 200	6	10
201 - 400	4	7
401 - 600	2	3
> 600	0	0

6) ปัจจัยด้านพื้นที่การตั้งถิ่นฐานเดิม

การพัฒนาเมืองเพื่อนำไปสู่การพัฒนาพื้นที่ให้เป็นที่พักอาศัยชั้นดี ควรเป็นพื้นที่ที่มีความต่อเนื่องกับบริเวณการตั้งถิ่นฐานเดิมและพื้นที่ที่เหมาะสมกับการพัฒนาใหม่ซึ่งไม่ใช่พื้นที่ที่มีการตั้งถิ่นฐานเดิม

ตาราง 4.13 ระดับความสำคัญของปัจจัยด้านพื้นที่การตั้งถิ่นฐานเดิม

พื้นที่ที่มีอาคารและสิ่งก่อสร้าง	ค่าคะแนน	ค่าที่ปรับฐานแล้ว
ไม่มีอาคารและสิ่งก่อสร้าง	2	10
มีอาคารและสิ่งก่อสร้าง	0	0

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

7) ปัจจัยด้านพื้นที่บริการของตลาด

ย่านการค้าและตลาดเป็นศูนย์รวมของกิจกรรมทางเศรษฐกิจและบริการของชุมชนเมืองสำหรับการอำนวยความสะดวกในการค้าและการให้บริการแก่ประชาชนทั้งใกล้และไกล

ตาราง 4.14 ระดับความสำคัญของปัจจัยด้านพื้นที่บริการของตลาด

รัศมีการให้บริการของตลาดและย่านการค้า (เมตร)	ค่าคะแนน	ค่าที่ปรับฐานแล้ว
0 - 300	8	10
301 – 600	6	8
601 – 1,000	4	5
> 1,000	2	3

8) ปัจจัยด้านพื้นที่บริการสาธารณูปโภค(ไฟฟ้า ประปา และโทรคมนาคม)

ไฟฟ้าประปา และโทรคมนาคม เป็นสาธารณูปโภคพื้นฐานที่อำนวยความสะดวกในการดำเนินชีวิตและการประกอบกิจกรรมต่างๆ บริเวณที่ได้รับการให้บริการของไฟฟ้าประปา จะเป็นบริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนามากกว่าบริเวณที่ไม่ได้รับการบริการซึ่งในปัจจุบันพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกมีการบริการไฟฟ้าประปา และโทรคมนาคม ครอบคลุมทั่วทั้งพื้นที่

ตาราง4.15 ระดับความสำคัญของปัจจัยด้านพื้นที่บริการสาธารณูปโภค

ขอบเขตการให้บริการ(เมตร)	ค่าคะแนน	ค่าที่ปรับฐานแล้ว
1. อยู่ในให้บริการ	4	10
2. อยู่นอกเขตให้บริการ	2	5

9) ปัจจัยด้านพื้นที่บริการสาธารณูปการ

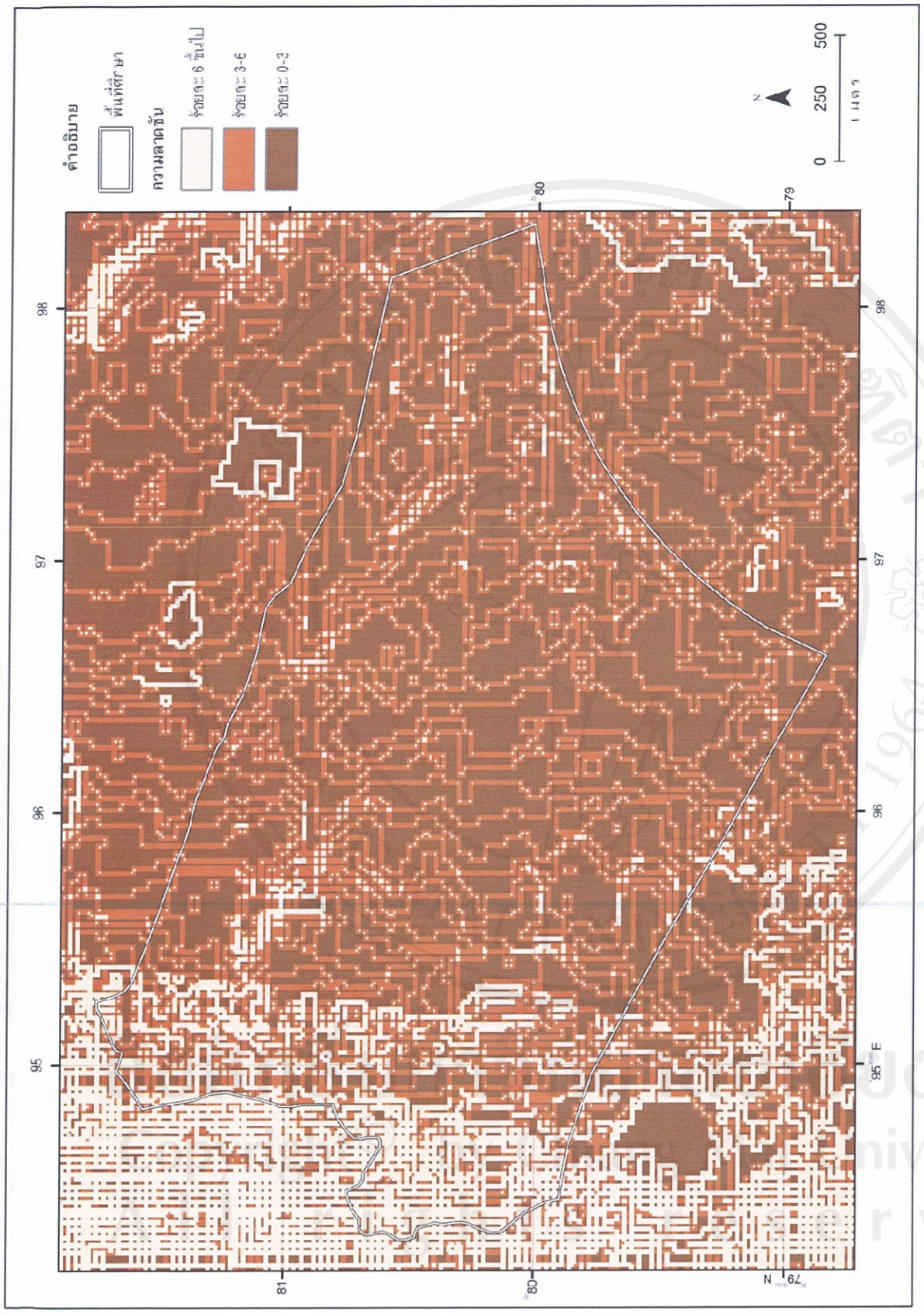
สาธารณูปการที่ประกอบไปด้วย สถานศึกษา โรงพยาบาล และสถานีตำรวจ เป็นสิ่งที่เมืองต้องมีเพื่อให้บริการแก่ผู้ที่อาศัยอยู่ในเมืองดังนั้นจึงให้ความสำคัญกับปัจจัยดังกล่าวด้วย

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

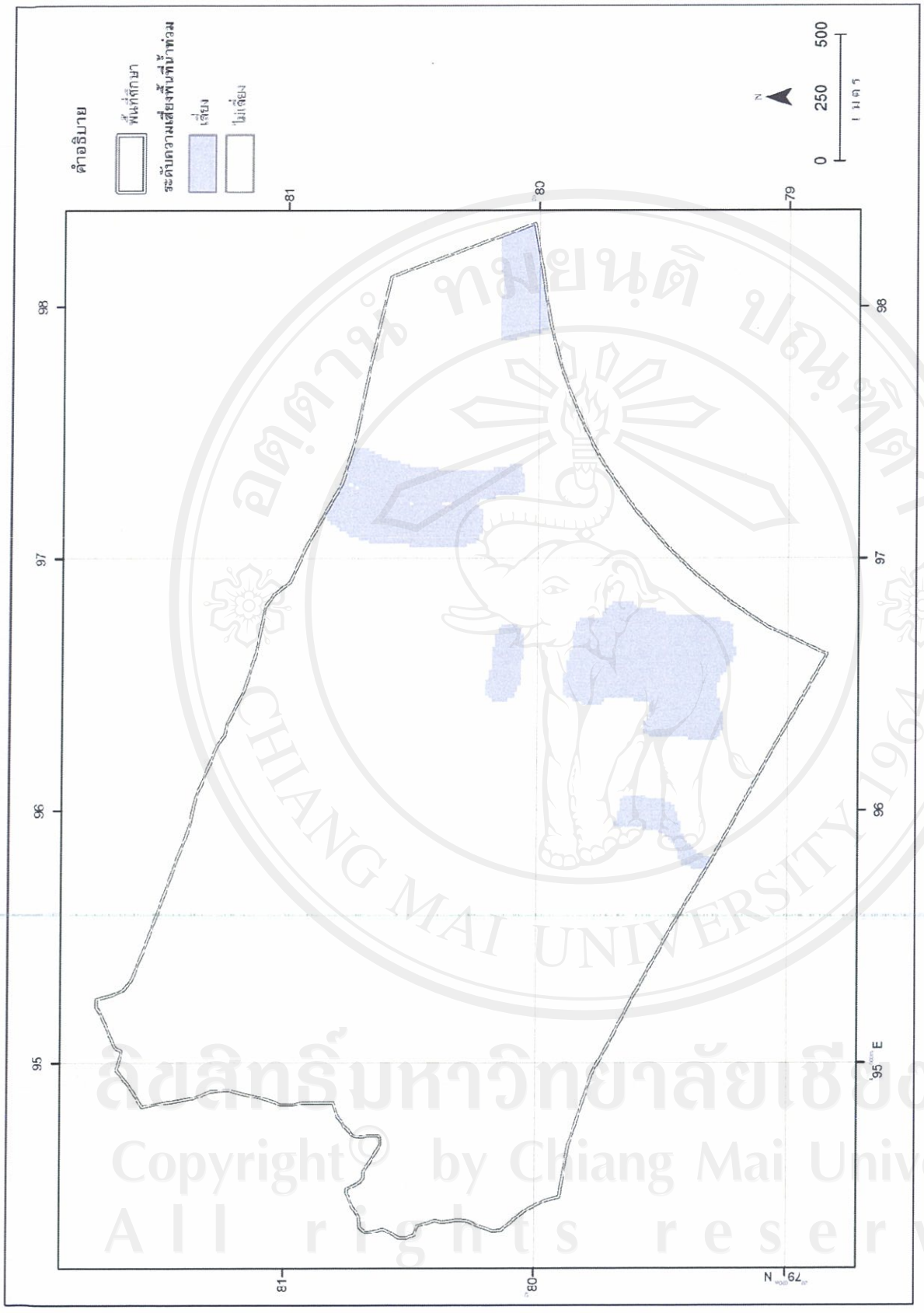
ตาราง 4.16 ระดับความสำคัญของปัจจัยด้านพื้นที่บริการสาธารณูปการ

รัศมีการให้บริการสาธารณูปการ (เมตร)	ค่าคะแนน	ค่าที่ปรับฐานแล้ว
0 - 500	8	10
501 – 1,000	6	8
1,001 – 2,000	4	5
> 2,000	2	3

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



แผนที่ 4. 3 การวิเคราะห์ปัจจัยด้านความลาดชัน



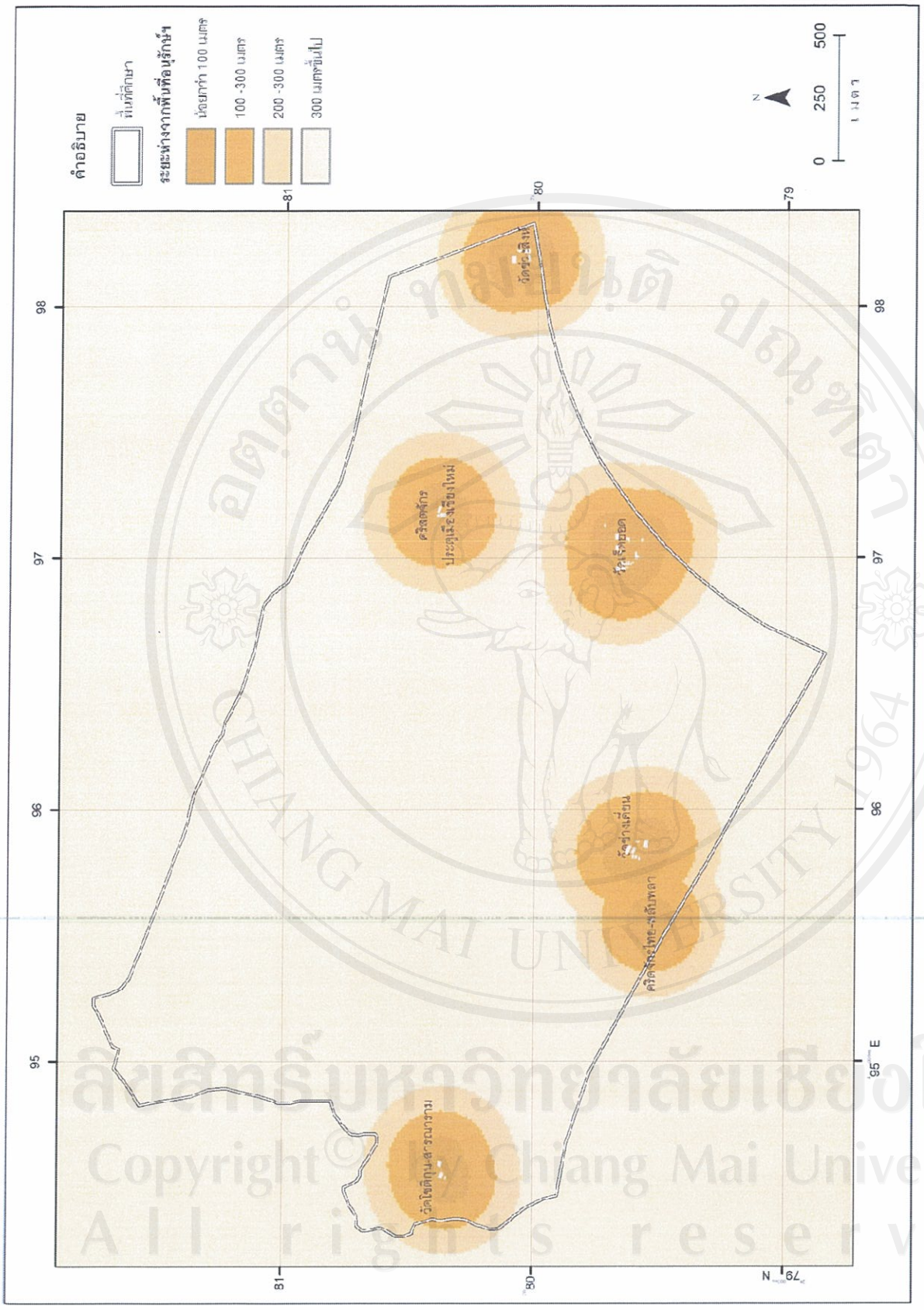
แผนที่ 4. 4 การวิเคราะห์ปัจจัยด้านพื้นที่ที่มีปัญหาน้ำท่วมขัง

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



แผนที่ 4.5 การวิเคราะห์ปัจจัยด้านพื้นที่เขตสงวนรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



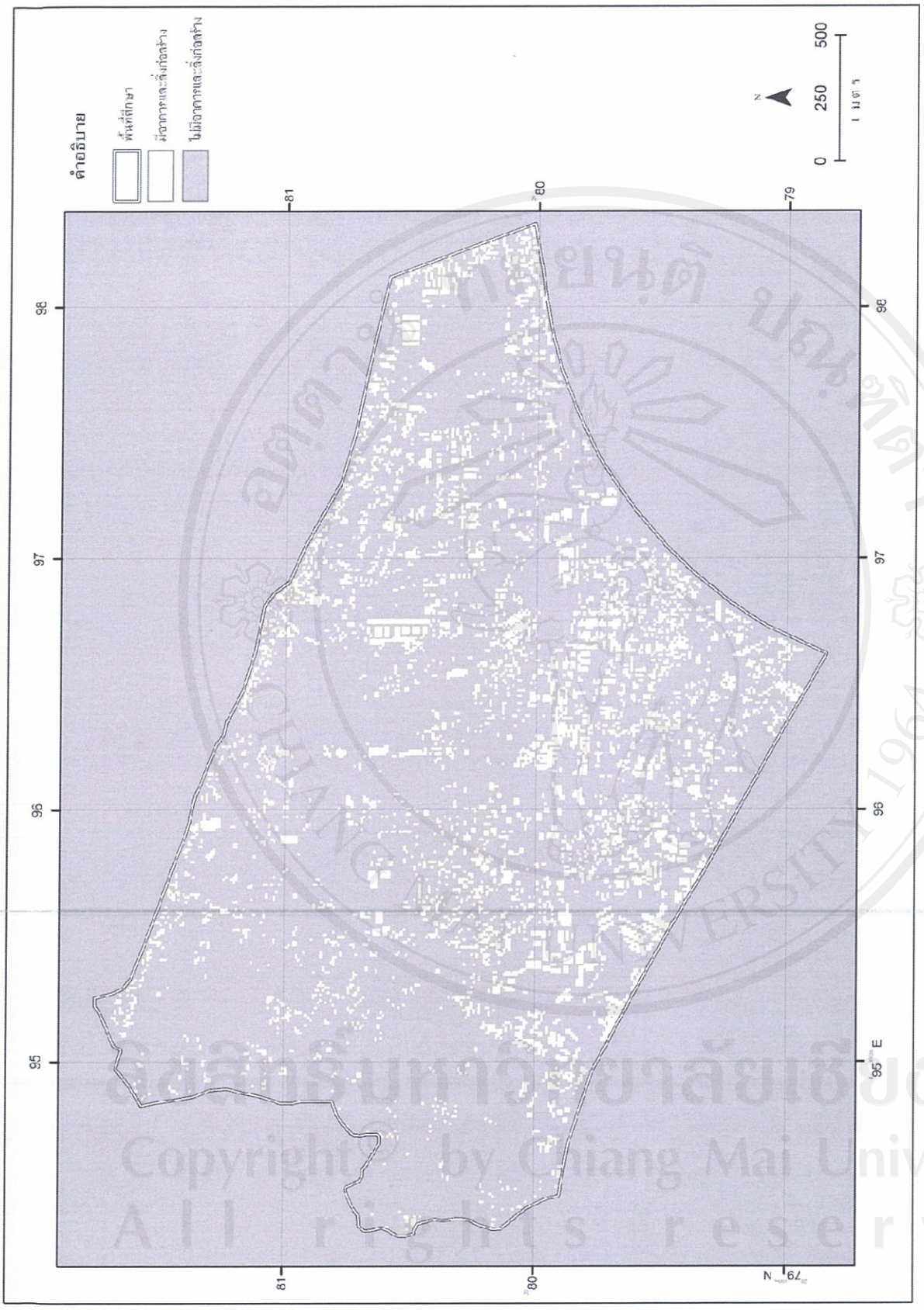
แผนที่ 4.6 การวิเคราะห์ปัจจัยด้านพื้นที่อนุรักษ์คุณค่าทางประวัติศาสตร์และโบราณสถาน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



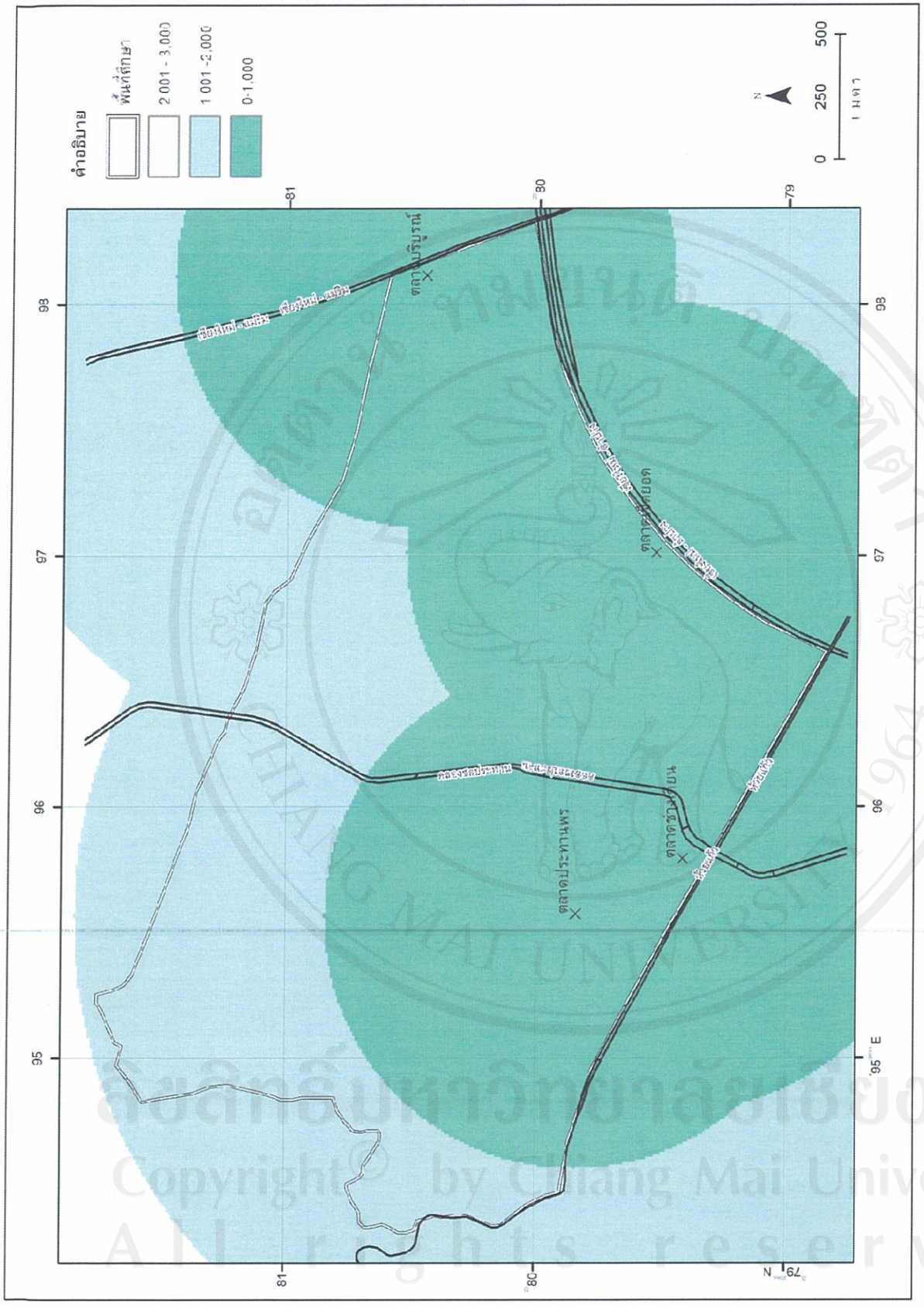
แผนที่ 4.7 การวิเคราะห์ปัจจัยด้านความสะดวกในการเข้าถึง

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



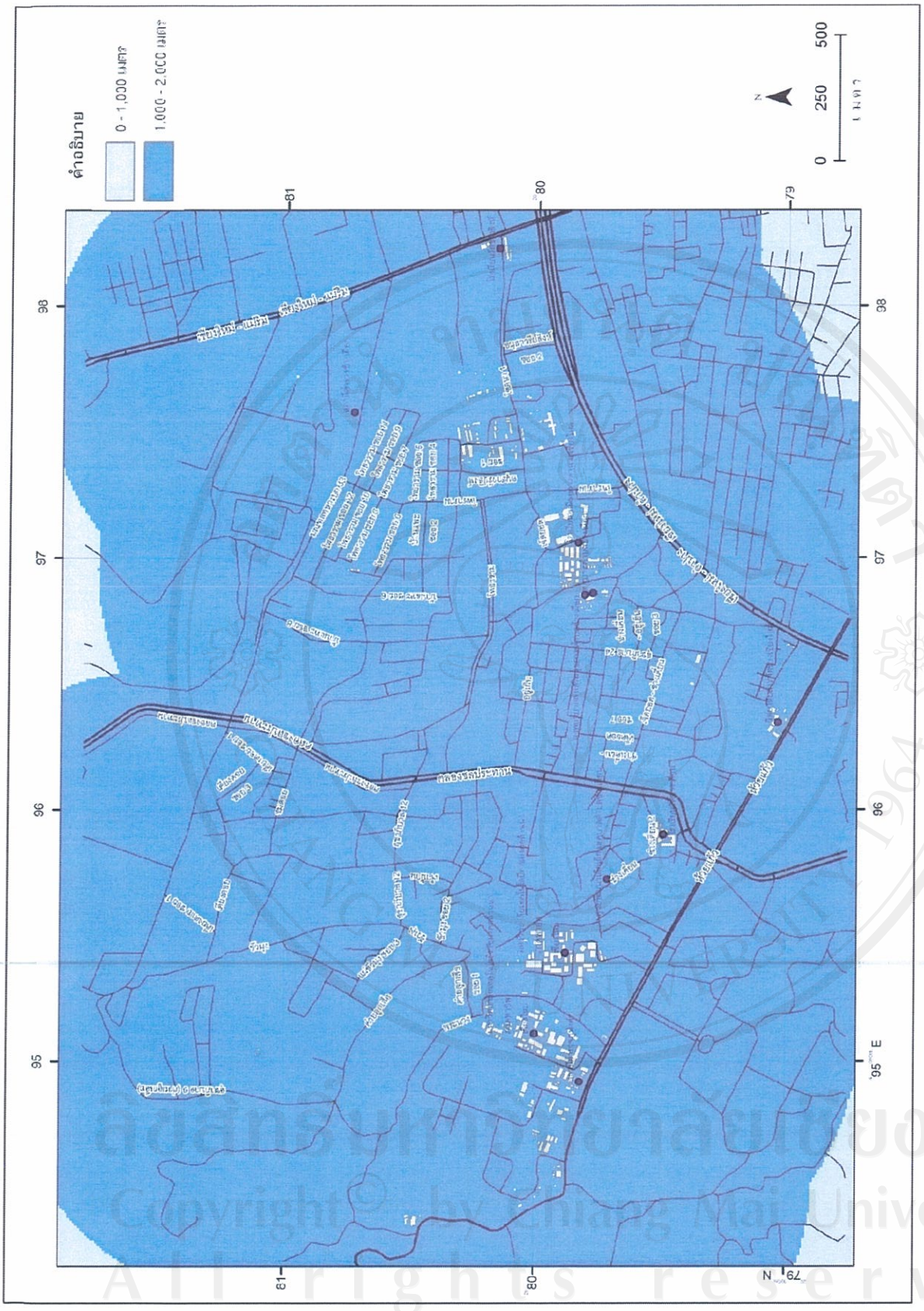
แผนที่ 4. 8 ปัจจัยด้านพื้นที่การตั้งถิ่นฐานเดิม

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



แผนที่ 4.9 การวิเคราะห์ปัจจัยด้านพื้นที่บริการของตลาด

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



แผนที่ 4.10 การวิเคราะห์ปัจจัยด้านพื้นที่บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

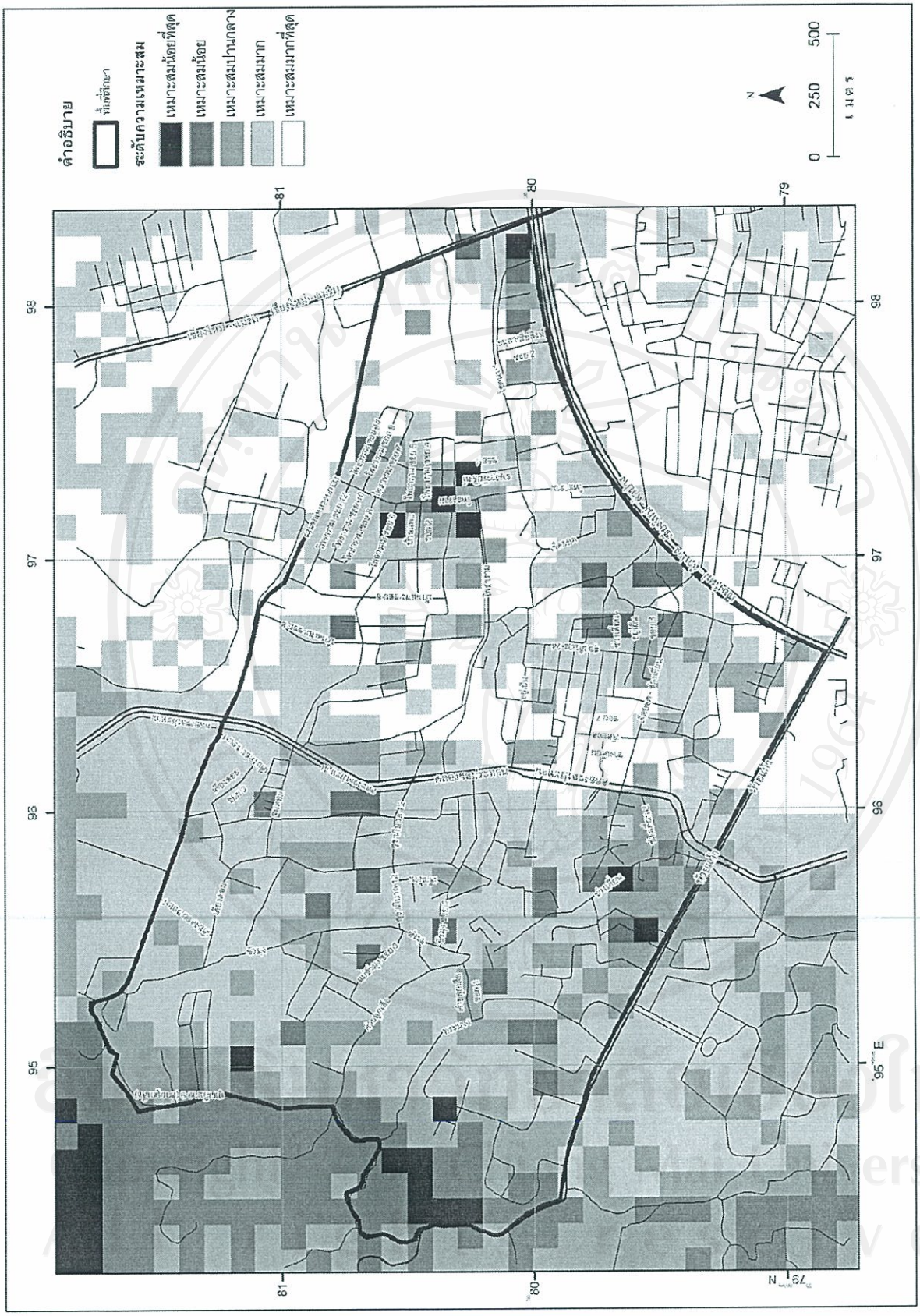
จากการวิเคราะห์ปัจจัยต่างๆข้างต้น และนำผลสรุปของแต่ละปัจจัยมาวิเคราะห์ซ้อนทับกันและนำมาจัดทำแผนภาพเชิงซ้อน เพื่อสรุปพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการพัฒนาเมืองของเทศบาลตำบลช้างเผือก ทำให้สามารถแบ่งพื้นที่ที่เหมาะสมต่อการพัฒนาของเทศบาลตำบลช้างเผือกออกเป็น 5 ระดับ ดังนี้(ดังแผนที่ 4.11)

1) พื้นที่ที่มีความเหมาะสมมากที่สุด
2) พื้นที่ที่มีความเหมาะสมมาก
3) พื้นที่ที่มีความเหมาะสมปานกลาง
4) พื้นที่ที่มีความเหมาะสมน้อย
5) พื้นที่ที่มีความเหมาะสมน้อยที่สุด

ซึ่งพื้นที่ที่เหมาะสมต่อการพัฒนาของเทศบาลตำบลช้างเผือกออกเป็น 5 ระดับ ได้แก่

1) **พื้นที่ที่มีความเหมาะสมมากที่สุด** ได้แก่ พื้นที่ฝั่งตะวันออกของถนนคันคลองชลประทาน เนื่องจากเมื่อพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันและการใช้ที่ดินตามผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3 ปรากฏว่าเป็นพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัยน้อย ดังนั้นพื้นที่ดังกล่าวจึงสามารถพัฒนาเป็นพื้นที่พักอาศัยในอนาคตได้ในพื้นที่ที่ดินที่ยังว่างอยู่ เช่น บริเวณชุมชนบ้านข่วงสิงห์ เป็นต้น
2) **พื้นที่ที่มีความเหมาะสมมาก - ปานกลาง** ได้แก่ พื้นที่ที่กระจายอยู่ทั้งสองฝั่งของถนนคันคลองชลประทาน ส่วนใหญ่จะค่อนไปทางฝั่งตะวันตกของถนนคันคอลงชลประทาน เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมีพื้นที่ว่างเหลืออยู่มากกว่า แต่จะต้องมีการพัฒนาด้านสาธารณูปการเข้าไปในพื้นที่ เช่น ประปา เพราะปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวใช้ประปาภูเขาไม่มีข่ายการบริการน้ำประปา ซึ่งถ้าในอนาคตมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ระบบประปาภูเขาอาจให้บริการได้ไม่เพียงพอ
3) **พื้นที่ที่มีความเหมาะสมน้อย - น้อยที่สุด** ได้แก่ พื้นที่เชิงดอยสุเทพ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการพัฒนา เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่มีอาณาเขตติดต่อกับอุทยานแห่งชาติดอยสุเทพ-ปุย ประกอบกับเป็นพื้นที่ที่มีความลาดชันสูง จึงไม่ควรมีการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวเพื่อการอยู่อาศัยในอนาคต

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



แผนที่ 4.11 พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาของเทศบาลตำบลช้างเผือก

บทที่ 5
แนวทางการบริหารจัดการพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก

5.1 แนวคิดในการบริหารจัดการพื้นที่

แนวคิดที่จะนำมาใช้ในการจัดทำแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก เพื่อให้สอดคล้องกับความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่ส่วนใหญ่ ที่เห็นว่าศักยภาพของเทศบาลตำบลช้างเผือกนั้นควรจะมีการพัฒนาเป็นที่พักอาศัยชั้นดีที่อยู่ใกล้เมือง และสามารถรองรับการขยายตัวของเมืองเชียงใหม่ได้ จึงได้นำฐานแนวคิดการวางผังเมืองเพื่อสุขภาวะ (Healthy urban planning)มาใช้ ซึ่งแนวคิดนี้เป็นการวางผังเพื่อประชาชนโดยประชาชนมีบทบาทในการกำหนดเนื้อหาของผัง และสนับสนุนความคิดที่ว่าเมืองเป็นมากกว่าอาคาร สิ่งก่อสร้างถนน และที่โล่งว่าง แต่เมืองเปรียบเสมือนสิ่งมีชีวิต ซึ่งสุขภาวะของเมืองมีความสัมพันธ์ใกล้ชิดกับสุขภาวะของประชากรที่อาศัยอยู่ในเมืองนั้นๆ ในเมื่อเมืองคือพื้นที่สำหรับการอยู่อาศัยของคน ผู้คนจะอาศัยอยู่อย่างมีความสุข มีสุขภาพดีได้ต้องมีการออกแบบผังโดยนักผังเมืองที่ให้ความสำคัญกับคน การใช้และการพัฒนาอาคารของคนมากกว่าให้ความสำคัญต่อตัวอาคารเท่านั้น

วัตถุประสงค์ของการแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่ของเทศบาลตำบลช้างเผือก คือ

1) การพัฒนาชุมชนให้เป็นชุมชนที่พักอาศัยชั้นดี ที่รองรับการขยายตัวของเมือง

2) พัฒนาโครงข่ายถนน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ให้เพียงพอและสอดคล้องกับการใช้ที่ดินในชุมชน

3) การอนุรักษ์พื้นที่ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

4) การอนุรักษ์พื้นที่โบราณสถานและศิลปวัฒนธรรม

ดังนั้นแนวคิดในการบริหารจัดการพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกจะทำการพิจารณาวางแผนให้สอดคล้อง ตามสภาพความเป็นจริงที่เกิดขึ้นในชุมชน และศักยภาพในการพัฒนาโดยกำหนดรูปแบบและบทบาทของชุมชนให้สามารถรองรับการขยายตัวของชุมชนในด้านต่าง ๆ คือ

1) การแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นอยู่ในปัจจุบันให้บรรเทาลง

2) การป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

3) การสนับสนุนการพัฒนาให้เป็นไปตามแผนและศักยภาพของชุมชน

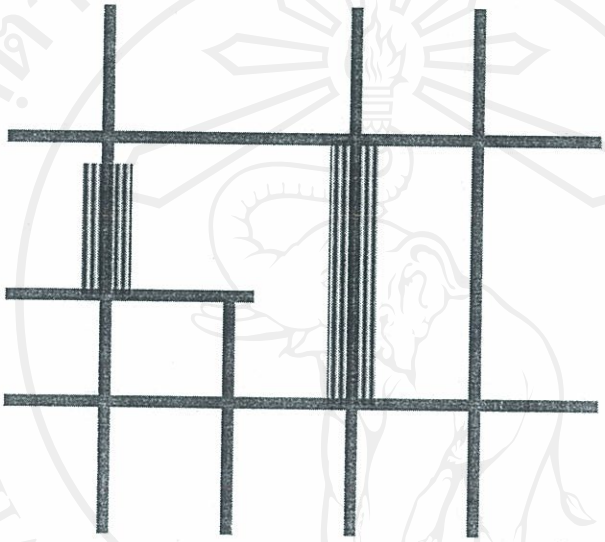
4) การอนุรักษ์สิ่งสำคัญที่มีอยู่ให้ดำรงไว้มิให้ถูกกระทบจากความเจริญของชุมชน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ดังนั้นในการกำหนดทางเลือกการบริหารจัดการพื้นที่ของเทศบาลตำบลช้างเผือกจึงอาศัยแนวความคิดเกี่ยวกับการกำหนดขนาด ตำแหน่ง และจำนวนของธุรกิจการค้าและบริการโดยแบ่งออกเป็น

1) แนวคิด Corridor Concept

เป็นแนวคิดเบื้องต้นในการกำหนดโครงข่ายของชุมชน โดยการกำหนดให้มีการใช้ที่ดินหนาแน่นกระจายอยู่ตามแนวถนนสายหลัก และบริเวณที่ตั้งของศูนย์กลางการคมนาคมขนส่ง มีลักษณะการใช้ที่ดินประเภทอาคารสูงทั้งที่เป็นพาณิชยกรรมและอาคารพักอาศัย (ความสูงไม่เกิน 12 เมตร ตามข้อกำหนดของผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3)



รูป 5.1แนวความคิดCorridor Concept

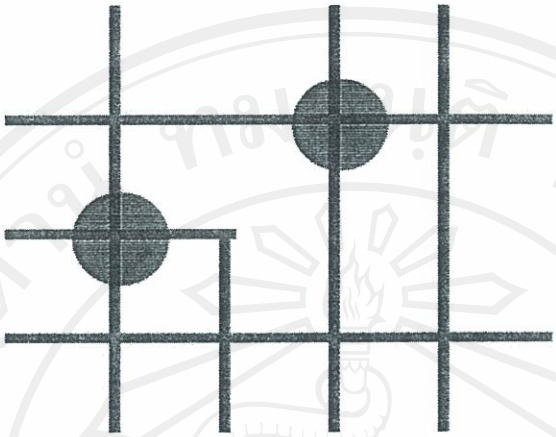
ตาราง 5.1 ข้อดีและข้อเสียของแนวคิด Corridor Concept

ข้อดี	ข้อเสีย
1. การใช้ที่ดินบริเวณเส้นทางคมนาคมมีการใช้ประโยชน์อย่างคุ้มค่า	1. การใช้ที่ดินตามเส้นทางคมนาคมจำเป็นต้องมีระบบโครงข่ายคมนาคมที่สามารถรองรับปริมาณการจราจรในอนาคตอย่างเพียงพอ ซึ่งเป็นการลงทุนจำนวนมาก
2. การให้บริการสาธารณูปโภคไปตามเส้นทางคมนาคมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ	2. แนวความคิดนี้โครงข่ายการจราจรขาดความเชื่อมโยงซึ่งกันและกันในพื้นที่ ก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด
3. การใช้ที่ดินจะมีความต่อเนื่องกันตามเส้นทางคมนาคมและมีความต่อเนื่องกับพื้นที่ที่อยู่ในเขตอื่น	3. พื้นที่ที่อยู่ลึกถัดเข้าไปจากการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ไม่สามารถพัฒนาได้อย่างมีประสิทธิภาพ
4. มีความสอดคล้องกับราคาที่ดิน	4. จำเป็นต้องมีข้อกำหนดการใช้ที่ดินเพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ต่างกันและต้องมีมาตรการควบคุมอาคารอย่างมีประสิทธิภาพ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

2) แนวคิด Dispersion Concept

เป็นแนวคิดในการกำหนดโครงข่ายของชุมชน โดยการกำหนดให้มีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยกระจายตัวอยู่ในบริเวณจุดตัดของเส้นทางคมนาคมบริเวณที่เป็นย่านการค้าเดิม บริเวณที่เป็นจุดเชื่อมของการคมนาคม และบริเวณที่มีศักยภาพในการเจริญเติบโตเป็นชุมชนในอนาคต



รูป 5.2แนวความคิด Dispersion Concept

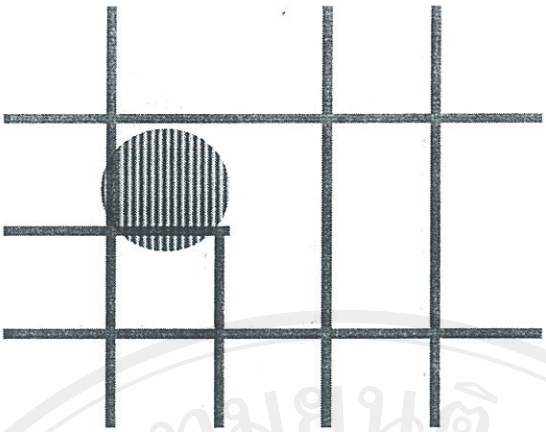
ตาราง 5.2 ข้อดีและข้อเสียของแนวคิด Dispersion Concept

ข้อดี	ข้อเสีย
1. ช่วยให้เกิดการกระจายของประชากรในพื้นที่	1. การกำหนดการใช้ที่ดินต่างประเภทกัน อาจทำให้เกิดการรบกวนกันและกัน จำเป็นต้องมีมาตรการควบคุมอย่างชัดเจน
2. บรรเทาปัญหาการจราจรคับคั่ง	2. จำเป็นต้องมีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่มีประสิทธิภาพที่จะให้การบริการกระจายทั่วทั้งเขต
3. ทำให้ทั้งพื้นที่ได้รับการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอย่างทั่วถึง	
4. รักษาสภาพแวดล้อมและภูมิทัศน์ของพื้นที่	

3) แนวคิด Center Concept

เป็นแนวคิดในการกำหนดโครงข่ายของชุมชน โดยการกำหนดให้มีการวางแผนการใช้ที่ดินโดยการกำหนดให้พื้นที่ในบริเวณใดบริเวณหนึ่ง เป็นบริเวณที่มีการใช้ที่ดินหนาแน่นและมีความเข้มสูง กิจกรรมที่เกิดขึ้นได้แก่ พาณิชยกรรมอาคารที่พักอาศัยหนาแน่นสูง เช่น หอพัก แมนชั่น เป็นต้น

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



รูป 5.3แนวความคิด Center Concept

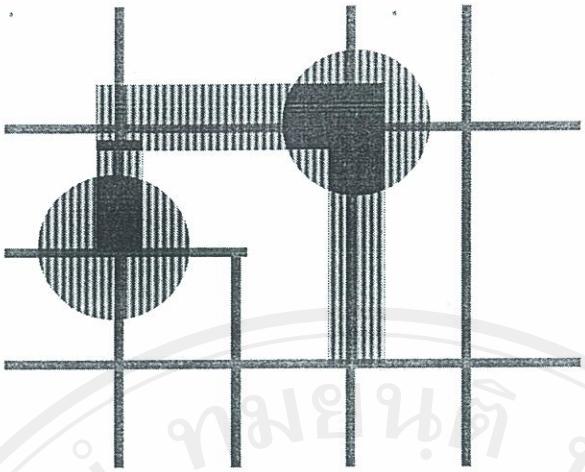
ตาราง 5.3 ข้อดีและข้อเสียของแนวคิด Center Concept

ข้อดี	ข้อเสีย
1. ทำให้เกิดการใช้ที่ดินคุ้มค่าในบริเวณที่เป็นศูนย์กลาง	1. ทำให้เกิดปัญหาการจราจรในบริเวณที่มีการกระจุกตัวของย่านการค้าอย่างหนาแน่น
2. เป็นการรวมกิจกรรมต่าง ๆ ให้อยู่ในบริเวณเดียวกัน ทำให้เกิดความประหยัดของการรวมตัวกัน และการพึ่งพากิจกรรมต่าง ๆ ในบริเวณเดียวกัน	2. ทำให้เกิดความไม่สมดุลระหว่างการใช้ที่ดินและความหนาแน่นของอาคารในพื้นที่ ไม่ส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่ดี เนื่องจากขาดพื้นที่ว่างในบริเวณศูนย์กลาง
3. ก่อให้เกิดการปรับปรุงย่านการค้าเก่าให้ดีขึ้น	3. ทำให้เกิดความไม่สมดุลของการให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ต้องกระจุกตัวในบริเวณเดียวกัน ไม่ก่อให้เกิดการกระจายการบริการไปทั่วพื้นที่
4. ย่านการค้ามีความต่อเนื่องกับย่านการค้าอื่น ๆ ที่อยู่นอกเขตโดยอาศัยเส้นทางคมนาคม	

4) แนวคิดCorridor – Dispersion Concept

แนวความคิดที่ผสมผสานระหว่าง Corridor และ Dispersion Concept เนื่องจากลำดับศักย์ของพื้นที่การค้าในเขตมีแตกต่างกัน โดยพื้นที่ที่ใช้ Corridor Concept มีลำดับศักย์เป็นพื้นที่การค้าระดับภาคซึ่งจะเกาะกลุ่มกันตามแนวถนนสายหลักและบริเวณที่มีศักยภาพสูง สำหรับพื้นที่ที่ใช้ Dispersion Concept เป็นพื้นที่การค้าระดับชุมชน และย่านการค้าพิเศษ ซึ่งกระจายตัวในบริเวณต่าง ๆ ของพื้นที่

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



รูป 5.4แนวความคิดCorridor – Dispersion Concept

ตาราง 5.4 ข้อดีและข้อเสียของแนวคิดCorridor – Dispersion Concept

ข้อดี	ข้อเสีย
1. ทำให้การใช้ที่ดินบริเวณเส้นทางคมนาคมมีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่า	1. จำเป็นต้องมีระบบโครงข่ายที่เหมาะสมในการรองรับการจราจรในอนาคต
2. กำหนดเขตการค้าตามลำดับศักย์และการให้บริการอย่างชัดเจน	2. จำเป็นต้องมีระบบคมนาคมที่เข้าถึงพื้นที่ที่เป็น Sub – Center
3. สอดคล้องกับราคาที่ดิน	3. จำเป็นต้องมีข้อกำหนดการใช้ที่ดินเพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ต่างกัน
4. ช่วยให้เกิดการกระจายของประชากรในพื้นที่	

5.2 การประเมินผลแนวความคิดที่เหมาะสม

การประเมินผลแนวความคิดที่เหมาะสมกับแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกนั้น พิจารณาจากการบรรลุวัตถุประสงค์ (Goal Achievement Matrix) ของแนวความคิดต่าง ๆ โดยแบ่งระดับการบรรลุวัตถุประสงค์ของทางเลือกเป็นค่าคะแนน 0 – 3 ค่าคะแนน 3 หมายถึง การบรรลุวัตถุประสงค์ได้มาก ค่าคะแนน 0 หมายถึง การไม่บรรลุวัตถุประสงค์ สำหรับค่าความสำคัญของวัตถุประสงค์แต่ละด้านมีการกำหนดดังต่อไปนี้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

หัวข้อพิจารณา	ค่าความสำคัญ
1. ผลต่อการสร้างงาน และการลงทุน	5
2. เกิดความประหยัดจากการรวมกลุ่ม	4
3. การให้บริการทางด้านสาธารณูปโภค – สาธารณูปการ	3
4. ความสะดวกในการเข้าถึง	2
5. ผลกระทบต่อการใช้ที่ดินดั้งเดิม	1

ตาราง 5.5การประเมินผลแนวความคิดที่เหมาะสม

หัวข้อพิจารณา	ค่าน้ำหนัก	แนวความคิดที่			
		1	2	3	4
ผลต่อการสร้างงานและการลงทุน	5	(10) 2	(10) 2	(15) 3	(15) 3
เกิดความประหยัดจากการรวมกลุ่ม	4	(8) 2	(8) 2	(8) 2	(12) 3
การให้บริการทางด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	3	(6) 2	(6) 2	(6) 2	(9) 3
ความสะดวกในการเข้าถึง	2	(6) 3	(6) 3	(6) 3	(4) 2
ผลกระทบต่อการใช้ที่ดินดั้งเดิม	1	(2) 2	(2) 2	(1) 1	(3) 3
รวม		25	32	36	43
การปรับค่าคะแนน		0.00	3.89	6.11	10.00

จากการประเมินผลเลือกแนวความคิดหลักเพื่อเป็นแนวทางในการสร้างทางเลือกในการบริหารจัดการพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก แนวความคิดที่ 4 เป็นแนวความคิดที่ผสมผสานระหว่าง Corridor และ Dispersion Concept มีความเหมาะสมกับพื้นที่ที่สุด

5.3 แนวความคิดที่เหมาะสมกับการบริหารจัดการพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก

เทศบาลตำบลช้างเผือก เป็นชุมชนเมืองที่มีการตั้งถิ่นฐานต่อเนื่องกับเทศบาลนครเชียงใหม่ กล่าวคือเป็นส่วนหนึ่งของเมืองเชียงใหม่ ปัจจุบันเป็นชุมชนที่มีการพัฒนาและเติบโตอย่างรวดเร็ว ซึ่งการเติบโตดังกล่าวได้รับอิทธิพลโดยตรงจากสถานศึกษาในพื้นที่เทศบาล และอิทธิพลของเมืองเชียงใหม่ เทศบาลตำบลช้างเผือกเป็นชุมชนลำดับรองที่เติบโตขึ้นภายใต้บทบาทของการเป็นเมืองที่อยู่อาศัย และ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

เมืองการศึกษา ประชากรส่วนใหญ่มีอาชีพรับราชการ ค้าขาย รับจ้างและทำการเกษตรกรรมทำให้พื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก มีความหลากหลายในพื้นที่ กล่าวคือ มีชุมชนดั้งเดิม และชุมชนที่เกิดขึ้นใหม่ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอพาร์ทเม้นท์ และบ้านจัดสรร โดยการเติบโตแบบก้าวกระโดด ทำให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมาในพื้นที่มากมาย อาทิเช่น การระบายน้ำการกำจัดน้ำเสียยังไม่ครอบคลุม การกำจัดขยะมูลฝอยยังไม่เรียบร้อยการจราจรหนาแน่น เป็นต้น อย่างไรก็ดี ความได้เปรียบด้านที่ตั้งที่อยู่ติดกับเมืองเชียงใหม่ และมีสถาบันการศึกษาสำคัญของภาคเหนือ ในพื้นที่ ซึ่งเป็นแหล่งจ้างงาน ทำให้ประชาชนที่อาศัยในพื้นที่ชุมชน เป็นกลุ่มประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างดี และมีโอกาสที่จะพัฒนาชุมชนได้มาก

จากการประเมินแนวคิดที่เหมาะสมและหลักแนวคิดที่ได้กล่าวไว้ในบทที่ 3 (แนวคิดการเพิ่มคุณภาพของที่อยู่อาศัยแนวคิดหน่วยชุมชน (Neighborhood Concept) และแนวความคิดชุมชนที่ยั่งยืน) เพื่อพัฒนาเทศบาลตำบลช้างเผือกให้เป็นที่พักอาศัยชั้นดีที่อยู่ใกล้เมืองสำหรับประชาชนที่อาศัยอยู่เดิมและประชาชน นักเรียน นักศึกษาที่เข้ามาพักอาศัยในพื้นที่ จึงสามารถสรุปแนวทางความคิดที่เหมาะสมสำหรับเทศบาลตำบลช้างเผือกได้ดังนี้

1. ดูแลการดำเนินชีวิตอยู่ร่วมกันระหว่างชุมชนดั้งเดิมและชุมชนใหม่

พื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก ดั้งเดิมเป็นพื้นที่พัฒนาจากพื้นที่เกษตรกรรม เป็นที่พักอาศัยชั้นดี มีการจัดสรรแปลงที่ดิน เพื่อพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร ทำให้มีการอพยพของประชากรกลุ่มแรกๆที่เข้ามาอยู่จะประกอบอาชีพข้าราชการเป็นส่วนใหญ่ ส่วนในปัจจุบันมีการขยายตัวจากการเข้ามาพักอาศัยของกลุ่มนักศึกษาจากสถาบันที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง ทำให้เกิดชุมชนใหม่ขึ้น โดยส่วนใหญ่จะเป็นอพาร์ทเม้นท์ คอนโดมิเนียม และบ้านจัดสรร ทำให้เทศบาลตำบลช้างเผือก จำเป็นต้องทำการปรับตัวให้สามารถรองรับกับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น พร้อมกับการรักษาบรรยากาศแห่งการอยู่อาศัยให้กับชุมชนดั้งเดิม โดยควรมีการกำหนดลักษณะย่านที่อยู่อาศัยที่ชัดเจน เช่น ย่านการค้า ย่านที่อยู่อาศัยชั้นดี (ชุมชนเดิม) ย่านพักอาศัยเกิดขึ้นใหม่(กลุ่มอาคารที่พักอาศัยรวม) เป็นต้น เพื่อเป็นการแยกบทบาทหน้าที่ที่ชัดเจนสร้างความเป็นระเบียบ และความน่าอยู่อาศัย และลดความขัดแย้งที่อาจขึ้นกับชุมชนในอนาคต

2. พัฒนาสาธารณูปโภคพื้นฐานให้เพียงพอกับความต้องการของชุมชน

การจัดระเบียบ และการกำหนดย่านการใช้ประโยชน์ที่ดิน มีความสัมพันธ์กับสาธารณูปโภคโดยเฉพาะเส้นทางคมนาคม กล่าวคือ พื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความหนาแน่นของประชากรสูงจำเป็นต้องมีถนนที่มีความกว้างเพียงพอต่อการรองรับปริมาณการจราจร ซึ่งถนนในเขตเทศบาลทั้งหมดเป็นถนนสายรอง มีขนาด 2 ช่องทางจราจรและไม่มีขอบทาง และไม่สามารถขยายถนนได้ ดังนั้นการ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

พัฒนาที่อยู่อาศัยรวมประเภททาวน์เฮาส์ คอนโดมิเนียม จึงมีข้อจำกัด และอาจก่อให้เกิดปัญหาจราจรได้ ซึ่งข้อเท็จจริงได้แสดงให้เห็นแล้วในพื้นที่ริมถนนเจ็ดยอด-ช่างเคี่ยน โดยการแก้ไขปัญหานี้นอกจากจะกำหนดขนาด รูปแบบ ของอาคารแล้วจำเป็นต้องนำเรื่องการบริหารจัดการการจราจรมาใช้ เช่น การเดินรถทางเดียว การกำหนดพื้นที่ หรือช่วงเวลาห้ามจอดรถ เป็นต้น

5.4 แนวทางการบริหารจัดการพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก

จากการวิเคราะห์บทบาท และการวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่ของเทศบาลตำบลช้างเผือก ในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยชั้นดีตามแนวคิดที่กล่าวมาแล้วในบทที่ 3 และ4 ซึ่งเทศบาลสามารถจะดำเนินการพัฒนาพื้นที่ตามแนวคิดดังกล่าว แต่อย่างไรก็ดีการจะพัฒนา พื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก จะต้องประกอบไปด้วยการแก้ไขปัญหาที่มีอยู่ในพื้นที่อย่างเหมาะสมโดยเสนอแนะให้มีการบริหารจัดการในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การคมนาคมและจราจร การระบายน้ำ พื้นที่สาธารณะ และอื่นๆ

1) ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน

เมื่อพิจารณาจากแนวคิดการพัฒนาย่านพักอาศัยชั้นดี จะต้องประกอบไปด้วยการก่อสร้างอาคารที่เป็นระเบียบ มีการถ่ายเทอากาศ การระบายน้ำ และบรรยากาศเหมาะแก่การพักผ่อน ซึ่งในปัจจุบันเทศบาลตำบลช้างเผือก เป็นย่านพักอาศัยที่มีการให้บริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการอยู่ในระดับที่ดี แต่สิ่งที่ควรมีการจัดการและควบคุมอย่างระมัดระวัง คือ การก่อสร้างอาคารสูงและหอพัก เนื่องจากการก่อสร้างอาคารเหล่านี้มีทั้งผลดี และผลกระทบที่ก่อให้เกิดปัญหาแก่ชุมชน โดยในแง่ของการพัฒนาเมืองอาคารเหล่านี้ ก่อให้เกิดผลดี คือ สามารถประหยัดพื้นที่ในการพัฒนาช่วยจำกัดการขยายตัวของชุมชน และประหยัดงบประมาณในการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวก เพราะระยะทางในการพัฒนาสาธารณูปโภคสั้นกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับบ้านเดี่ยว ส่วนปัญหาที่เกิดจากอาคารสูง หรือหอพัก ได้แก่

- ช่วงดำเนินการก่อสร้าง จะมีรถบรรทุกเข้าออกในพื้นที่ชุมชน ทำให้ถนนชำรุด การก่อสร้างมีฝุ่นละออง เสียงดัง และมีกองวัสดุก่อสร้างวางกีดขวางการจราจร เป็นต้น
- *ช่วงหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ* จะเกิดปัญหามากขึ้นโดยเฉพาะในอาคารที่อยู่ในพื้นที่ไม่เหมาะสม เช่น ในชุมชนพักอาศัยดั้งเดิม ใกล้วัด หรือศาสนสถานต่างๆ ใกล้แหล่งประวัติศาสตร์ อยู่ในพื้นที่ที่ทำลายมุมมองที่สวยงามของเมือง อยู่ในพื้นที่ชุมชนบริเวณที่มีถนนแคบ ดังนั้นการกำหนดสถานที่ตั้งของอาคารสูงจึงมีความสำคัญมาก นอกจากนั้นกาที่มีอาคารสูง หรือหอพักตั้งอยู่ในพื้นที่ ย่อมส่งผลให้มีผู้เข้ามาพักอาศัย

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

เป็นจำนวนมาก ก่อให้เกิดผลกระทบกับผู้อยู่อาศัยเดิม ทั้งในทางกายภาพ เช่น อาคารสูงข่มบ้าน บังลม บังแสงสว่าง บังวิวบ้านข้างเคียง และด้านจิตใจ เช่น ระแวงความเป็นส่วนตัวซึ่งอาจถูกรุกล้ำจากสายตาของผู้เช่าพักอาศัยในอาคารเหล่านั้น เกิดความรำคาญจากวิถีที่ไม่คุ้นเคย อาทิการเข้าออกที่ไม่เป็นเวลาของหอพัก เป็นต้น

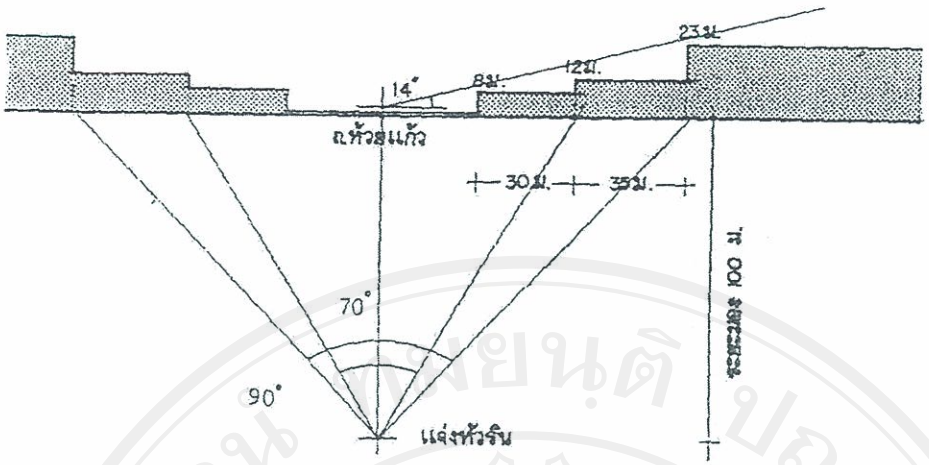
จากที่ได้กล่าวมาแล้วถึงผลดี และผลกระทบ ที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างอาคารสูง และหอพักในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก ซึ่งจะต้องมีความระมัดระวังในการพัฒนาอาคารเหล่านี้ เพราะหากไม่มีการวางแนวทางจัดการไว้จะนำมาซึ่งการขาดแคลนสาธารณูปโภค และอีกหลายปัญหา ซึ่งจะทำให้เทศบาลสูญเสียบรรยากาศ และลักษณะของการเป็นย่านพักอาศัยชั้นดีไป อย่างไรก็ดีสิ่งที่สะท้อนออกมาจากผลกระทบที่เกิดขึ้น คือแนวทางการแก้ไข กล่าวคือ สิ่งที่จะต้องคำนึงถึงในการบริหารจัดการการใช้ที่ดินและอาคารสูง คือ ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม และความสูงของอาคารที่เหมาะสม ดังนั้นแนวทางในการบริหารจัดการด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เทศบาล มีดังนี้

- *ควบคุมการพัฒนาอาคารสูง หรือหอพักในพื้นที่เหมาะสม*โดยแนวคิด คือ ต้องมีการควบคุมให้มีการรวมกลุ่มของอาคารเหล่านี้ไว้ด้วยกัน ซึ่งจากการศึกษา สำรวจ และวิเคราะห์พื้นที่ของเทศบาล พบว่าพื้นที่ที่มีความเหมาะสมมากที่สุด คือ พื้นที่ริมถนนเจ็ดยอด-ช่างเคี่ยน ถนนช่างเคี่ยนอยู่เย็น เนื่องจากพื้นที่บริเวณดังกล่าวมีพื้นที่ว่างที่สามารถพัฒนาได้ มีถนนเป็นตารางกริด มีเขตทางกว้าง เข้าออกได้หลายทาง ห่างจากศาสนสถาน และมีชุมชนเดิมไม่หนาแน่น
- *กำหนดย่าน และควบคุมความสูงของอาคารในแต่ละย่านอย่างเคร่งครัด* โดยเสนอแนะไว้ดังนี้

1. เขตคุ้มครองทัศนียภาพดอยสุเทพ ได้แก่ พื้นที่เชิงดอยสุเทพ เป็นพื้นที่สำคัญด้านธรรมชาติและทัศนียภาพของเมือง อีกทั้งยังเป็นที่ตั้งของเวียงโบราณฝั่งตะวันตกของเวียงเชียงใหม่ ได้แก่ เวียงเจ็ดริน กำหนดควบคุมความสูงไม่เกิน 4 ชั้น หรือ 12 เมตร ทั้งนี้พื้นที่ใกล้ศาสนสถานและโบราณสถาน ในรัศมี 100 เมตร ควบคุมความสูงไม่เกิน 2 ชั้น หรือ 6 เมตร

2. เขตคุ้มครองทัศนียภาพมุมมองสำคัญ ได้แก่ ถนนสายสำคัญที่เป็นแนวแกนด้านตะวันออก-ตะวันตกของเมืองคือห้วยแก้ว และถนนวงแหวนชั้นในที่เปรียบเสมือนประตูสู่เมือง ควรควบคุมความสูงข้างละ 100 - 200 เมตรจากศูนย์กลางถนน เพื่อเปิดมุมมองไปยังดอยสุเทพ โดยใช้การคำนวณจากระยะห่างจากถนนเป็นเกณฑ์

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



ศึกษาการมองจากในถนนห้วยแก้ว อาคารสามารถสร้างได้สูง 12 ม. เมื่อถอยร่น 30 ม. และสูง 23 ม. เมื่อถอยร่นอีก 35 ม.

รูปที่5.5 การควบคุมความสูงจากมุมมอง

ที่มา : โครงการจัดทำแผนการจัดการและอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเมืองเก่าเชียงใหม่: สถาบันวิจัยภาษาและวัฒนธรรมเพื่อพัฒนาชนบท มหาวิทยาลัยมหิดล และคณะ

3. พื้นที่อนุรักษ์ศิลปกรรม ได้แก่ พื้นที่ในเขตเวียงเจ็ดริน และพื้นที่ที่มีหลักฐานโบราณสถาน ควรควบคุมความสูงอาคารไม่เกิน 4 ชั้น หรือ 12 เมตร

4. พื้นที่บริเวณเชิงเขา (เขตเชื่อมต่ออุทยานแห่งชาติดอยสุเทพปุย) เป็นพื้นที่อนุรักษ์ทรัพยากรป่าไม้และสิ่งแวดล้อมเพื่อรักษาระบบนิเวศ และสิ่งแวดล้อมของเมืองป้องกันการบุกรุกพื้นที่อนุรักษ์ทรัพยากรป่าไม้และสิ่งแวดล้อม อีกทั้งยังเป็นการป้องกันภัยพิบัติน้ำป่าไหลหลาก และดินถล่มอีกด้วย

- *ควรมีการกำหนดสัดส่วนความสูงของอาคาร ต่อที่ดิน(FAR) และพื้นที่ว่างภายนอกอาคารต่อพื้นที่อาคาร(OSR)*

การกำหนดสัดส่วนความสูง และสัดส่วนของที่ว่าง มีกฎหมายควบคุมเป็นมาตรฐานกลางอยู่แล้วในกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารโดยใช้ควบคุมเหมือนกันหมดในทุกพื้นที่ แต่ในการวางและจัดทำผังเมืองซึ่งมีการศึกษาไว้เป็นการเฉพาะและพื้นที่นั้นจะต้องดูแลเป็นพิเศษกฎกระทรวงผังเมืองก็สามารถจะกำหนดให้แตกต่างไปจากมาตรฐานกลางของกฎหมายควบคุมอาคารได้ ซึ่งพื้นที่ของเทศบาลมีการใช้ที่ดินที่เป็นหอพัก และอาคารพักอาศัยรวมเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ขณะที่พื้นที่ของเทศบาลมีลักษณะเฉพาะ คือ เป็นพื้นที่ที่อยู่ติดกับดอยสุเทพ ซึ่งเป็นสัญลักษณ์ และสถานที่สำคัญของเมือง หากไม่มีการความคุมความสูง และสัดส่วนความสูงของอาคาร

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ต่อที่ดิน(FAR) และพื้นที่ว่างภายนอกอาคารต่อพื้นที่อาคาร(OSR) จะทำให้อาคารเหล่านั้นบดบังความสวยงาม และเกิดความแออัด หนาแน่นในพื้นที่ของเทศบาล ดังนั้นเพื่อจัดทำมาตรการดังกล่าวให้เกิดเป็นรูปธรรม ควรมีการประสานกับสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อศึกษาถึงสัดส่วนที่ความเหมาะสมของความสูงอาคารต่อขนาดของที่ดิน เฉพาะของพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก และประกาศบังคับใช้ในกฎกระทรวงผังเมืองรวม เป็นลำดับต่อไป (มาตรา 12 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522 สาระสำคัญคือ กฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา 9 หรือมาตรา 10 ถ้าขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองให้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง)

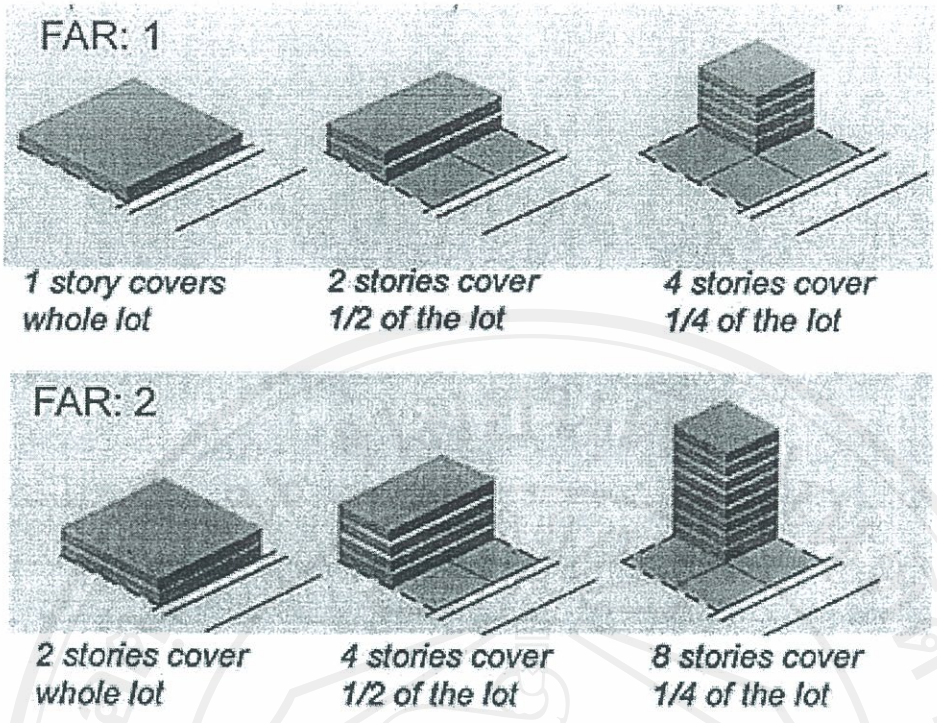
ข้อเสนอแนะการควบคุมความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก

1. การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio หรือ FAR)

นิยามหลักของการกำหนดสัดส่วนพื้นที่อาคาร (Floor Area Ratio : FAR) หมายความถึงอัตราส่วนของพื้นที่ใช้สอยอาคารสูงสุดที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างได้เทียบกับขนาดของแปลงที่ดินนั้นตัวอย่างเช่นหากกำหนด FAR = 1 และแปลงที่ดินมีขนาด 100 ตารางเมตรหมายความว่าเจ้าของที่ดินสามารถก่อสร้างอาคารมีขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมกันไม่เกิน 100 ตารางเมตรหรือไม่เกินหนึ่งเท่าของขนาดแปลงที่ดินนั้น

การกำหนด FAR ในพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆนั้น จึงได้กำหนดให้มีความแตกต่างกัน ดังนั้นในการกำหนดสัดส่วนพื้นที่อาคาร (Floor Area Ratio : FAR) ในพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆของเทศบาลตำบลช้างเผือกจึงได้กำหนดค่ามาตรฐานตามเกณฑ์ City Plan Agenda 1975 (Thailand) (ตาราง 4.4 เกณฑ์มาตรฐาน City Plan Agenda 1975 (Thailand))ที่กำหนดให้พื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นน้อยมีค่า FAR เท่ากับ0.5 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางมีค่า FAR เท่ากับ 1.5 และการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางมีค่า FAR เท่ากับ 4

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



รูป 5.6 ตัวอย่างการกำหนด FAR ซึ่งสัมพันธ์กับจำนวนชั้นอาคารและพื้นที่ว่างในแปลงที่ดิน

2. การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio หรือ OSR)

นิยามหลักของการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio หรือ OSRหมายถึง สัดส่วนพื้นที่ว่างของที่ดินต่อพื้นที่ก่อสร้าง ซึ่งข้อกำหนดนี้แต่เดิมไม่มีการกำหนดไว้ ในผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3แต่ตามหลักทางผังเมืองแล้วควรมีการกำหนดไว้ โดยพื้นที่ที่มีความหนานแน่นสูงหรือพื้นที่พาณิชยกรรมจะมีการกำหนดค่าOSR ที่ต่ำ ส่วนพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นน้อยจะมีการกำหนดค่าOSR สูง ยกตัวอย่าง เช่น ถ้าจะก่อสร้างอาคารขนาด 16,000 ตารางเมตร และในพื้นที่นั้นถูกกำหนดให้มี OSR = 10% แสดงว่าต้องมีที่ดินว่าง (ไม่มีอาคารปกคลุม) 10% ของพื้นที่อาคาร คือ1,600 ตารางเมตร (16,000 x 10%) ซึ่งการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมนี้จึงเป็นเครื่องมือควบคุมสภาพความแออัดของอาคารในพื้นที่ โดยใช้เกณฑ์การกำหนดอัตราส่วนต่ำสุดของพื้นที่ว่างปราศจากอาคาร

- *เปิดเผยโครงการการก่อสร้างต่างๆในพื้นที่ให้ประชาชนได้รับทราบ* ทุกครั้งที่มีการก่อสร้างอาคารสูง หรือหอพัก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

2) ด้านคมนาคมขนส่งและการจราจร

การจะทำให้เทศบาลตำบลช้างเผือกเป็นย่านพักอาศัยชั้นดี จะต้องมีการแก้ไขปัญหา หรือจัดการกับการจราจรติดขัด โดยต้องมองที่สาเหตุของปัญหา และเมื่อพิจารณาถึงสาเหตุของปัญหาด้านคมนาคม และการจราจร ที่พบในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก มาจากหลายปัจจัยซึ่งมีความสัมพันธ์ กันดังนี้

- *ยานพาหนะส่วนตัวมีจำนวนมากขึ้น* สาเหตุที่เมืองไม่มีระบบขนส่งสาธารณะที่มีประสิทธิภาพ พาหนะส่วนตัว จึงเป็นที่นิยมในการเดินทางที่สะดวกที่สุด และยังเป็นสิ่งที่แสดงฐานะอันเป็นที่ยอมรับทั่วไป
- *ยวดยานมีจำนวนมากที่สัญจรผ่านพื้นที่* ทั้งนี้เทศบาลตำบลช้างเผือกเป็นที่ตั้งของสถาบันการศึกษา และหน่วยงานภาครัฐ ตลอดจนเป็นย่านการค้า เป็นที่ตั้งของโรงแรมต่างๆ และอยู่ใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญหลายแห่งทำให้มีกิจกรรมต่างๆเกิดขึ้นมากมาย ในพื้นที่เทศบาลเอง และพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งพื้นที่เทศบาลมีถนนหลายสายในชุมชน ที่เชื่อมกับถนนสายหลัก ทำให้ยานพาหนะใช้เป็นเส้นทางลัดในการสัญจรไปยังจุดต่างๆในพื้นที่ใกล้เคียง จากการวิเคราะห์เส้นทางและปริมาณจราจร จะพบว่า มีประชาชนสัญจรผ่านเข้าออก พื้นที่บนถนนสายหลัก คือ ถนนห้วยแก้ว ถนนเชียงใหม่-แม่ริม ถนนคันคลองชลประทาน และถนนเชียงใหม่-ลำปาง มากกว่า 1,500-3,500 คันต่อชั่วโมง แต่ประเด็นสำคัญของปัญหาการจราจรในพื้นที่ คือ การจราจรติดขัดบนถนนเจ็ดยอด-ช่างเคี่ยน ที่ตัดผ่านพื้นที่พักอาศัย และพาณิชยกรรมของชุมชน มีปริมาณการจราจร สูงสุดถึง 500 คันต่อชั่วโมง ซึ่งเป็นปริมาณยานพาหนะที่มีจำนวนมาก
- *ความต้องการเดินทางในเวลาเดียวกันเพิ่มจำนวนมากขึ้น*(ชั่วโมงเร่งด่วน) เกิดขึ้นในสองช่วงเวลา คือช่วงเช้าเวลา 7.00-9.00 น. และช่วงเย็นประมาณ 15.30-18.30 น. ส่งผลทำให้มีการใช้ถนนร่วมกันในช่วงเวลาดังกล่าว และเกิดปัญหาการจราจรตามมา
- *พื้นที่ถนนมีน้อย* ถนนในพื้นที่เทศบาลที่มีอยู่เหมาะสมสำหรับการสัญจรในชุมชน มีขนาดเขตทางส่วนใหญ่ อยู่ที่ 7-12 เมตร ไม่มีทางเท้า ขณะที่ผิวทางจราจรส่วนหนึ่งสูญเสียไปกับการใช้เป็นพื้นที่จอดรถสำหรับผู้พักอาศัยในหอพัก หรือการจอดชั่วคราวเพื่อซื้ออาหาร และของใช้ต่างๆ ซึ่งกีดขวางการจราจร
- *การไม่เคารพกฎจราจร และการขาดการบังคับควบคุมการจราจรที่เหมาะสม* กล่าวคือประชาชนผู้ใช้รถใช้ถนนมีประมาท ละเลยหรือฝ่าฝืนป้าย เครื่องหมาย สัญญาณไฟ และระบบการสัญจร นอกจากนั้น ป้าย เครื่องหมาย สัญญาณไฟ และระบบการสัญจร ยังมีความไม่เหมาะสม การจัดจังหวะไฟสัญญาณ ยังไม่สอดคล้องกับปริมาณการจราจร

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ไฟสัญญาณขัดข้อง ไม่มีการจัดประสานความสัมพันธ์สัญญาณไฟของทางแยกต่าง เช่น บริเวณทางแยกถนนคันคลองชลประทานกับถนนเจ็ดยอด-ช่างเคี่ยน และทางแยกถนนเชียงใหม่-ลำปาง บริเวณวัดเจ็ดยอด เป็นต้น

จากที่กล่าวมาข้างต้น เป็นปัญหาที่ทุกคนในพื้นที่ และเทศบาลรับทราบอยู่แล้ว แต่การจะแก้ไขปัญหาได้ทั้งหมดต้องใช้ความร่วมมือจากประชาชน เจ้าหน้าที่ตำรวจ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหลายฝ่าย ดังนั้นการแก้ไขปัญหาควรเริ่มจากความเดือดร้อนของประชาชนเป็นลำดับแรก และจากการศึกษาจะพบว่าปัญหาด้านการคมนาคม และการจราจร ที่ส่งผลกระทบต่อประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ มากที่สุด คือ ปัญหาการจอดรถบนผิวทางจราจร ของผู้ที่พักอาศัยในหอพัก รองลงมาคือการจราจรติดขัดบนถนนสายเจ็ดยอด-ช่างเคี่ยน ดังนั้นจึงขอเสนอแนะนโยบายในการบริหารจัดการพื้นที่ด้านการคมนาคมและจราจร ดังนี้

- *บังคับ ควบคุม กวดขันการจอดรถบนพื้นที่ผิวจราจร* บริเวณย่านพักอาศัย หอพักบางแห่งมีการจัดการพื้นที่จอดรถที่ดี มีการจัดเตรียมพื้นที่สำหรับจอดรถ หรือมีการจัดหาพื้นที่จอดรถบริเวณใกล้เคียงกับหอพัก ซึ่งถือเป็นเรื่องที่ดี และเป็นแนวทางที่เทศบาลควรจะมีการบังคับ ควบคุม กล่าวคือ ควรมีการออกข้อบังคับท้องถิ่น ให้ผู้ประกอบการมีการจัดเตรียมพื้นที่จอดรถเพิ่มเติมสำหรับอาคารที่พักอาศัยรวม ซึ่งจะเป็นการแก้ไขปัญหาการจราจร เพิ่มพื้นที่โล่งว่าง ลดความแออัดและความไม่เป็นระเบียบ โดยแนวทางสำหรับผู้ประกอบการอาจมีการจัดพื้นที่จอดรถของแต่ละอาคาร หรือจัดเป็นที่จอดรถร่วมกันในแต่ละย่านชุมชนก็ได้ ซึ่งพื้นที่ที่ควรมีการดำเนินการอย่างเร่งด่วน คือ บริเวณถนนเจ็ดยอด-ช่างเคี่ยน เนื่องจากพื้นที่บริเวณดังกล่าวมีถนนแคบ อีกทั้งยังเป็นย่านพาณิชยกรรม หอพัก ที่กำลังมีการเจริญเติบโต และยังมีพื้นที่ว่าง เพื่อการพัฒนาพื้นที่จอดรถรวมได้ การบังคับล่าช้า ประกอบกับผังเมืองรวมยังไม่ประกาศบังคับใช้ ทำให้พื้นที่ดังกล่าวมีการก่อสร้างอาคารจนเต็มพื้นที่ และ ไม่มีการเตรียมพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์ ซึ่งการแก้ไขปัญหาที่ตามมาจะทำได้ลำบากมากกว่าในปัจจุบัน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved





รูป 5.7 ตัวอย่างแนวทางการจัดทำที่จอดรถรวมในพื้นที่

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

- *บริหารจัดระบบการจราจรบนถนนถนนเจ็ดยอด-ช่างเคี่ยน* ซึ่งจากการสำรวจวิเคราะห์ถนนสายดังกล่าว พบว่ามีผิจราจรที่มีความกว้างไม่เท่ากัน และการปรับปรุงผิวทางการจราจร หรือการขยายพื้นผิวช่องทางจราจร นั้นทำได้เพียงบางช่วงของถนนเจ็ดยอด-ช่างเคี่ยน ดังนั้นควรมีขยายพื้นผิวการจราจรเพิ่มในช่วงที่พื้นที่ที่สามารถดำเนินการได้หรือปรับปรุงผิวการจราจรให้สามารถสัญจรได้สะดวก และนำการจัดระเบียบการจราจร คือ การกำหนดให้เดินรถทางเดียว จากทิศตะวันตก(คันคลองชลประทาน)มาทางทิศตะวันออก(ถนนเชียงใหม่-ลำปาง) และกำหนดจุดจอด หรือห้ามจอดรถบนถนนเจ็ดยอด-ช่างเคี่ยน (เฉพาะบางช่วงเวลา) เพื่อใช้เป็นเส้นทางเชื่อมภายในพื้นที่เทศบาล ระหว่างชุมชนช่างเคี่ยน กับชุมชนเจ็ดยอด และจากการวิเคราะห์โครงข่ายถนน ในพื้นที่เทศบาล พบว่ามีลักษณะโครงข่ายถนนสายหลักที่เชื่อมโยงเข้าถึงชุมชน ขณะเดียวกันถนนสายรองมีลักษณะที่เป็นตารางกริด ซึ่งลักษณะของถนนดังกล่าว สามารถที่จะกำหนดการสัญจรบนถนนสายหลักแบบเดินรถทางเดียว ซึ่งเป็นมาตรการจำกัดยวดยานพาหนะจากภายนอกชุมชนในการเดินทางผ่านเข้ามาในพื้นที่ลดลงในชั่วโมงเร่งด่วน และใช้ถนนสายรอง เป็นโครงข่ายในการกระจายการจราจร ของคนในชุมชน
- *ควบคุมให้ผู้ใช้รถใช้ถนนปฏิบัติตามกฎจราจรอย่างเคร่งครัด* โดยเริ่มจากการประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับกฎข้อบังคับต่างๆ มีการตรวจตราจากเจ้าหน้าที่อย่างต่อเนื่องและดำเนินการกับผู้กระทำผิดอย่างเคร่งครัด ซึ่งจะช่วยลดความรุนแรงของปัญหาลงได้
- *ดำเนินการซ่อมบำรุงผิวถนน และปรับปรุงป้ายสัญญาณให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ* โดยติดตั้งให้อยู่ในตำแหน่งที่สังเกตเห็นได้ชัดเจน และปรับปรุงระบบไฟสัญญาณให้สอดคล้องกับปริมาณยวดยาน

3) การระบายน้ำ

ปัญหาน้ำท่วมและการระบายน้ำในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก มีผลกระทบต่อประชาชนในบางหมู่บ้าน คือ พื้นที่บริเวณถนนเจ็ดยอด-ช่างเคี่ยน หมู่บ้านเกตแก้ว ชุมชนช่างเคี่ยน1 บริเวณถนนช่างเคี่ยนค่ายลูกเสือ และพื้นที่บริเวณหลังวัดและโรงเรียนช่างเคี่ยน ชุมชนเจ็ดยอด 2 บริเวณลำเหมืองสาธารณะ ชุมชนเจ็ดยอด 3 บริเวณซอยโพธาราม ซอยบ้านแพะ และซอยพระนาง รวมถึงบริเวณถนนห้วยแก้ว ซึ่งปัญหาดังกล่าวในอดีตไม่ส่งผลเสียหายในพื้นที่มากนัก เนื่องจากเป็นชุมชนที่ไม่หนาแน่นมาก การท่วมขังใช้ระยะเวลาช่วงสั้นๆ และระดับน้ำไม่สูงมากนัก นอกจากนั้นเทศบาลยังมีการปรับปรุงระบบระบายน้ำในหลายชุมชน ทำให้ปัญหาลดความรุนแรงลง อย่างไรก็ดี ในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมามีการ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ก่อสร้างอาคารต่างในพื้นที่เพิ่มขึ้น ซึ่งในการก่อสร้างบางแห่งมีการปล่อยทิ้งเศษดิน-ทราย เศษปูนน้ำเสียจากการผสมปูนซีเมนต์ เศษก่อสร้างต่างๆ ลงในท่อระบายน้ำ ทำให้ท่อระบายน้ำเกิดการอุดตัน จากการทับถมของเศษดิน-ทราย เศษปูนซีเมนต์ วัสดุก่อสร้าง โดยเฉพาะน้ำเสียจากการผสมปูนซีเมนต์ ทำให้เกิดการตกตะกอนและแข็งตัวของปูนในท่อระบายน้ำ ซึ่งกีดขวางทางไหลของน้ำ ดังนั้นในส่วนของแนวทางการบริหารจัดการเพื่อแก้ปัญหาน้ำท่วม และการระบายน้ำ เทศบาลควรมีการดำเนินงานดังนี้

- ล้างท่อ และรางระบายน้ำที่มีอยู่ในปัจจุบัน
- ขุดลอกทางน้ำสายต่างๆที่มีอยู่ในพื้นที่
- สำรวจตำแหน่งที่มีการบุกรุกลำน้ำต่างๆ และเตือนให้ผู้บุกรุกทำการรื้อถอน และย้ายออกไปจากพื้นที่ดังกล่าว หากไม่ปฏิบัติตาม ควรมีการดำเนินการตามกฎหมายต่อไป
- ประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนเห็นความสำคัญของลำน้ำในพื้นที่ และร่วมมือดูแล ไม่ทิ้งขยะหรือสิ่งปฏิกูลลงไปกีดขวางทางน้ำ
- ควบคุมการถมดินไม่ให้สูงกว่าระดับถนน
- ก่อสร้างทางระบายน้ำเพิ่มเติมให้ครบตามริมถนนทุกสาย (ปัจจุบันครอบคลุมพื้นที่ชุมชนทั้งหมดแล้ว)
- จัดทำแผนที่บริเวณที่มีความเสี่ยงน้ำท่วม เพื่อเป็นการเตือนผู้อยู่อาศัย และผู้ที่จะมาลงทุนพัฒนาในพื้นที่
- ส่งเสริมการปลูกป่าและรักษาทรัพยากรธรรมชาติ บริเวณดอยสุเทพ เพื่อเป็นการลดปริมาณและชะลอการไหลของน้ำเข้าสู่พื้นที่เทศบาล

4) เสียงดังรบกวนและความไม่เป็นระเบียบของสถานบริการ

ปัญหาเรื่องเสียงดังรบกวน ซึ่งในเขตเทศบาลเริ่มปรากฏให้เห็นได้ บริเวณร้านเหล้า ผับ บาร์ ร้านอาหารหลังมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา และบริเวณชุมชนเจ็ดยอด 2 โดยเฉพาะถนนเจ็ดยอด-ช่างเคี่ยน ซอย 3 ซึ่งยังไม่มีความรุนแรงมากนัก แต่แนวโน้มมีความเป็นไปได้ที่จะมีการเกิดขึ้นของสถานบริการประเภทดังกล่าวเกิดขึ้นอีก เนื่องจากยังมีการเข้ามาพักอาศัยของกลุ่มนักศึกษา ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลัก เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในพื้นที่เทศบาล ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเปิดเกินเวลาของสถานบริการ ซึ่งการแก้ไขปัญหาเรื่องเสียง และความไม่เป็นระเบียบของสถานบริการ เป็นเรื่องที่ซับซ้อนและมีหลายหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ประชาชนที่เดือดร้อนต้อง ร้องเรียนไปในหลายๆหน่วยงาน ซึ่งการแก้ไขปัญหาจากหน่วยงานนั้น คือ การเข้ามาดูแลในพื้นที่เป็นครั้งคราว และมักไม่อยู่ในช่วงที่เกิดปัญหา ดังนั้นข้อเสนอแนะในทางปฏิบัติ ควรมีการควบคุมดูแลเวลาเปิด และปิดให้เข้มงวด และควรมีการ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ออกข้อบังคับ เพื่อเรียกประชุม หรือประชาสัมพันธ์ให้คนในชุมชนได้รับทราบก่อนที่จะมีการพัฒนาสถานบริการในแต่ละย่านชุมชนนั้นๆ

5) พื้นที่สาธารณะ และทางเท้า

พื้นที่สาธารณะ และทางเท้า เป็นสิ่งสำคัญที่สนับสนุน การสร้างบรรยากาศในการเป็นย่านที่อยู่อาศัยชั้นดี ซึ่งทางเท้าที่ดีมีเส้นทางที่เหมาะสม ต้องเชื่อมโยงพื้นที่ พักอาศัย กับพื้นที่บริการต่างๆ เช่น ตลาด ย่านการค้า สถานศึกษาสวนสาธารณะ พื้นที่พักผ่อน เข้าด้วยกัน มีพื้นผิวการสัญจรที่ดีไม่มีสิ่งกีดขวาง มีความปลอดภัย ร่มรื่น จะเป็นสิ่งที่ชักชวนให้ประชาชนเลือกที่จะใช้การเดิน แทนการใช้ยานพาหนะอื่นๆ ในการเดินทางระยะสั้น และเป็นการเตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินชีวิตของประชากรสูงอายุในเทศบาลที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ดีเมื่อมีการพิจารณาถึงทางเท้าที่มีอยู่ในพื้นที่เทศบาล พบว่า ยังต้องมีการปรับปรุง ในด้านการเชื่อมโยงพื้นที่ ผิวการสัญจร โดยแนวทางการการจัดการด้านพื้นที่สาธารณะ และทางเท้า เสนอแนะดังนี้

- ปรับปรุงทางเท้าที่มีอยู่เดิมในพื้นที่ให้มีผิวการสัญจรที่ดี ไม่มีสิ่งกีดขวาง
- จัดให้มีทางเท้าที่สามารถเชื่อมโยงกับทุกพื้นที่ โดยเริ่มจากพื้นที่ที่มีประชาชนใช้ทางเท้ามากก่อน และขยายไปในทุกพื้นที่ โดยการออกแบบ ควรมีพื้นที่สำหรับนั่งพัก หรือสวนขนาดเล็ก ไว้เป็นระยะๆ เพื่อรองรับประชากรในหลายกลุ่มอายุ และเพิ่มบรรยากาศความร่มรื่นมากขึ้น
- การได้มาซึ่งพื้นที่สาธารณะ และทางเดินเท้า ควรมีการควบคุมการก่อสร้างของอาคารที่ติดกับถนนสาธารณะให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารเช่น อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตรให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร เป็นต้น นอกจากนั้นควรมีการออกเทศบัญญัติท้องถิ่นให้มีการกำหนดระยะถอยร่นของอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง บนถนนที่มีเขตทางแคบ เพื่อใช้เป็นพื้นที่สาธารณะ จัดทำทางเดินเท้า หรือที่จอดรถชั่วคราว หรือปรับปรุงเทศบัญญัติการก่อสร้างอาคาร โดยเพิ่มมาตรการให้เจ้าของอาคารเว้นที่ว่างริมถนนไว้เป็นพื้นที่โล่ง เพื่อจัดสวน หรือทำทางเดินเท้า จะได้สิทธิในการเพิ่มความสูงอาคารในสัดส่วนที่เหมาะสมกับพื้นที่โล่งที่จัดให้มีขึ้นเป็นต้น

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



รูป 5.8 ตัวอย่างแนวทางการเพิ่มพื้นที่สีเขียวโดยการทำสวนแนวตั้งและลานสาธารณะในอาคารเอกชน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



รูป 5.9 ตัวอย่างแนวทางการพัฒนาสวนสาธารณะในพื้นที่

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



รูป 5.10 ตัวอย่างแนวทางการพัฒนาพื้นที่สีเขียวขนาดย่อมในพื้นที่

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

6) ด้านกฎหมาย

แนวทางการบริหารจัดการที่เสนอแนะไว้นั้น เป็นเพียงการเสนอแนะถึงปัญหา แนวโน้มของปัญหาที่จะเกิดขึ้น และแนวทาง มาตรการหลักๆ ในการแก้ไขปัญหาในพื้นที่ ซึ่งยังไม่มีผลในการบังคับใช้ให้เกิดผลเป็นรูปธรรม ซึ่งหลายเรื่องที่เสนอแนะเกี่ยวข้องกับหลายหน่วยงานที่จะต้องร่วมเข้ามาดูแล

เพราะเนื่องจากเทศบาลไม่ได้มีอำนาจหน้าที่ควบคุมโดยตรง ดังนั้นในส่วนที่เทศบาลสามารถดำเนินการได้ ในการบริหารจัดการพื้นที่เทศบาล เพื่อควบคุมการใช้ที่ดิน อาคาร และสภาพแวดล้มในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก มีทางเลือกเสนอแนะดังนี้

ทางเลือกที่ 1 *การใช้บังคับโดยกฎกระทรวงผังเมืองรวม* (ออกตามความใน พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518) เทศบาลควรมีการประสานกับสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อศึกษาถึงสัดส่วนที่ความเหมาะสมของความสูงอาคารต่อขนาดของที่ดิน และพื้นที่ว่างเฉพาะของพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก และประกาศบังคับใช้ในกฎกระทรวงผังเมืองรวม เป็นลำดับต่อไป

ทางเลือกที่ 2 *การใช้บังคับโดยกฎกระทรวงควบคุมการก่อสร้าง*การใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารออกตามความในมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522 ซึ่งสามารถกระทำได้ก็ต่อเมื่อพื้นที่นั้นอยู่ในเขตให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคารเท่านั้นและเนื่องจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคารในมาตรา 8 และมาตรา 13 ให้อำนาจรัฐมนตรีสามารถออกกฎกระทรวงกำหนดการตามมาตรา 8(1)-(16) เพื่อประโยชน์ในการดำรงรักษาพื้นที่ได้การดำเนินการออกกฎกระทรวงควบคุมการก่อสร้างนี้สามารถทำได้โดยนำข้อกำหนดที่เกี่ยวกับขนาดอาคาร F.A.R. , B.C.R. และO.S.R. รวมทั้งการกำหนดความสูงและระยะร่นของอาคารไปใช้บังคับร่วมกันกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์อาคารโดยนำเสนอคณะกรรมการควบคุมอาคารให้ความเห็นชอบเพื่อเสนอแนะรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้ออกกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทให้ครอบคลุมพื้นที่เทศบาลซึ่งวิธีนี้ถือเป็นการบูรณาการมาตรการทางผังเมืองที่สามารถดำเนินการได้และมีประสิทธิภาพในการใช้บังคับมิให้เกิดการพัฒนาอาคารและที่ดินการใช้บังคับกฎกระทรวงควบคุมอาคารจึงเป็นประโยชน์ต่อการควบคุมความหนาแน่นระหว่างประชากรกับอาคารหรือระหว่างอาคารกับพื้นที่แปลงที่ดินที่จะเป็นการจัดระเบียบด้านกายภาพของเมืองให้เกิดคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดีและมีประสิทธิภาพการใช้บังคับที่เท่าเทียมกับเทศบัญญัติหรือกฎกระทรวงอื่นสามารถกำหนดรายละเอียดของข้อกำหนดการก่อสร้างอาคารที่ครอบคลุมและเกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งเป็นการก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการในพื้นที่แต่ละบริเวณต่างๆได้เช่นเดียวกับกฎกระทรวงผังเมืองรวมนอกจากนี้กฎกระทรวงควบคุมอาคารยังไม่มีการกำหนดอายุการใช้บังคับจึงมีความต่อเนื่องในการใช้บังคับเว้นแต่จะมีการออกกฎกระทรวงควบคุมอาคารใหม่ใช้บังคับแทนหรือยกเลิกกฎกระทรวงเดิมจึงเหมาะสำหรับท้องถิ่นที่ยากต่อการออกพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะเพื่อเป็นมาตรการควบคุมและส่งเสริมการพัฒนาเมืองแต่กฎกระทรวงควบคุมอาคารนั้นมีขั้นตอนการดำเนินการมากและใช้ระยะเวลา (แม้จะน้อยกว่าพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะหรือกฎกระทรวงผังเมืองรวม) หรือหากบางพื้นที่ที่ไม่อยู่ในเขตให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพื้นที่นั้นต้องดำเนินการออกพระราช

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

กฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคารก่อนซึ่งต้องเพิ่มระยะเวลาดำเนินการเข้าไปอีกประมาณ 1 ปี

ทางเลือกที่ 3 *การตราเป็นเทศบัญญัติเทศบาลและข้อบัญญัติองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น* (ออกตามความในมาตรา 9 หรือมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522) เป็นมาตรการที่องค์กรปกครองท้องถิ่นเข้ามามีส่วนร่วมในการควบคุม ดูแลพื้นที่โดยอาศัยอำนาจของพระราชบัญญัติควบคุมอาคารแทนหน่วยงานส่วนกลางคือกรมโยธาธิการและผังเมืองสามารถดำเนินการได้โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 และมาตรา10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522 ที่ให้อำนาจราชการส่วนท้องถิ่นออกข้อบัญญัติท้องถิ่นเรื่องใดๆเพื่อควบคุมในเขตพื้นที่ของตนโดยนำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของที่ดินแต่ละประเภทในพื้นที่แต่ละบริเวณที่เสนอแนะมากำหนดขนาดของการพัฒนา (รูปทรงขนาดความสูงและมวลอาคาร) โดยการกำหนดระยะถอยร่น(Setback) ระหว่างอาคารเขตที่ดินและเขตทางสาธารณะช่วยให้เกิดช่องว่างระหว่างอาคารเพื่อการถ่ายเทมวลอากาศภายในเมือง (ตอบสนองการแก้ปัญหาภาวะโลกร้อน)และยังจะเป็นการช่วยเปิดช่องมองทิวทัศน์และลดความหนาแน่นแก่เมือง(สร้างให้เกิดความเป็นเมืองน่าอยู่) นอกจากนี้กฎหมายควบคุมอาคารสามารถกำหนดลักษณะอาคารในแต่ละบริเวณผ่าน F.A.R. และ B.C.R. ระยะและระดับต่างๆของอาคาร การเว้นว่าง-การถอยร่น การยกระดับพื้นชั้นล่างของอาคาร และความสูงของอาคารได้ โดยเสนอขอความเห็นชอบต่อสภาท้องถิ่นและผู้ว่าราชการจังหวัดหรือนายอำเภอ และนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร*(เฉพาะกรณีตามมาตรา 10 วรรคสอง)

โดยทางเลือกที่ 3 น่าจะเป็นทางเลือกที่เทศบาลสามารถดำเนินการได้ง่ายและรวดเร็วที่สุด เนื่องจากระยะเวลาที่ต้องใช้ในการดำเนินการขั้นตอนกฎหมายสามารถควบคุมได้ที่ท้องถิ่นเองและการปรับปรุงแก้ไขข้อกำหนดในกรณีใช้บังคับไปแล้วเกิดเป็นปัญหาก็สามารถทำการแก้ไขให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ของท้องถิ่นได้ง่ายกว่าการขอแก้ไขกฎกระทรวงดังนั้นการนำข้อบัญญัติท้องถิ่นมาใช้เป็นเครื่องมือในการควบคุมและชี้นำการพัฒนาพื้นที่มิให้เกิดการพัฒนาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ขัดต่อรูปแบบของผังในระหว่างการวางและจัดทำผังเมืองจึงมีความเหมาะสมกับสถานการณ์ผังเมืองของประเทศไทยในขณะนี้เป็นอย่างมาก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

บทที่ 6
บทสรุปและข้อเสนอแนะ

6.1 สรุปภาพรวมของพื้นที่

เทศบาลตำบลช้างเผือกพื้นที่ที่ตั้งอยู่บนที่ราบระหว่างดอยสุเทพทางตะวันตกและแม่น้ำปิงทางตะวันออก และเป็นพื้นที่เกี่ยวเนื่องกับแกนสำคัญของเส้นทางเข้าเมืองเชียงใหม่ (City Approach) ในแนวแกนตะวันออก-ตก อันมีดอยสุเทพเป็นฉากหลัง อันเป็นเส้นขอบฟ้า (Skyline) ที่สวยงามที่สามารถส่งเสริมองค์ประกอบทางภูมิทัศน์ของเมืองเชียงใหม่ได้ นับเป็นมุมมองที่เด่นที่สุดของเมือง และในพื้นที่ยังมีแหล่งประวัติศาสตร์ที่สำคัญในระดับเมืองและในระดับชาติหลายแห่งด้วยกัน ได้แก่ วัดเจ็ดยอด อนุสาวรีย์สิงห์ ข่วงสิงห์และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติเชียงใหม่รวมทั้งยังเป็นพื้นที่ที่มีทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้เมือง และอยู่ใกล้สถานศึกษาที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่ทั้งระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา

การได้เปรียบของเทศบาลตำบลช้างเผือกในด้านทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้เมือง และสถาบันการศึกษาชั้นนำของภาคเหนือ และมีความเชื่อมโยงของระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่งที่สามารถติดต่อเชื่อมโยงกับเมืองเชียงใหม่และพื้นที่รอบข้างรวมทั้งยังมีความงดงามของพระธาตุดอนสุเทพสิ่งศักดิ์คู่บ้านคู่เมืองเชียงใหม่เป็นฉากหลังตลอดจนแหล่งประวัติศาสตร์ที่สำคัญในระดับเมืองและในระดับชาติและคุณค่าทางประวัติศาสตร์ของพื้นที่จากการได้เปรียบข้างต้นนั้นทำให้เทศบาลตำบลช้างเผือกนั้นได้รับผลกระทบจากการขยายตัวของเมืองที่ส่งผลทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกมากขึ้น โดยในพื้นที่มีการเกิดขึ้นของที่พักอาศัยจำนวนมากที่ต้องการตอบสนองความต้องการของคนที่ต้องการเข้ามาอยู่ในพื้นที่ ไม่ว่าจะเป็นหอพัก คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร เป็นต้น ซึ่งได้ส่งผลกระทบและเกิดปัญหาขึ้นในพื้นที่จนกลายเป็นปัญหาใหญ่ของพื้นที่ ได้แก่ ปัญหาน้ำท่วมและการระบายน้ำ ปัญหาการจราจรติดขัด ปัญหาเสียงดังรบกวน ปัญหาการจอดรถกีดขวางทางจราจรและปัญหาอาคารสูงเป็นต้นทำให้การศึกษาครั้งนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการศึกษาบทบาทและศักยภาพการพัฒนาของเทศบาลตำบลช้างเผือกและศึกษาแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่ที่สอดคล้องกับบทบาทและศักยภาพการพัฒนาเพื่อนำเสนอแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่แก่หน่วยงานท้องถิ่นนำไปใช้ในการวางแผนการจัดการพื้นที่ในอนาคต

ผลการศึกษาพบว่าถึงแม้ว่าเทศบาลตำบลช้างเผือกจะมีต้นทุนทางธรรมชาติและสังคม และประสบกับปัญหาต่างที่เกิดขึ้นในพื้นที่ แต่การวิเคราะห์บทบาทและศักยภาพการพัฒนาในอนาคตของเทศบาลตำบลช้างเผือกร่วมกับความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่สามารถสรุปได้ว่าเทศบาลตำบลช้างเผือกมีทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ และมีต้นทุนทั้งทางสังคมและธรรมชาติที่เป็นจุดแข็งที่สร้างโอกาสใน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

การพัฒนาพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกให้มีการพัฒนาเป็นพื้นที่ที่สามารถรองรับการขยายตัวของเมืองและการสถาบันการศึกษาชั้นนำของภาคเหนือ โดยให้มีการใช้ที่ดินแบบผสมผสานกันอย่างลงตัว ประเภทของกิจกรรมต่างๆที่เกิดขึ้นใหม่ในพื้นที่ต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินดั้งเดิม โดยอนาคตต้องมีการกำหนดทิศทางการพัฒนาให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ที่จะ***เป็นที่พักอาศัยชั้นดีที่อยู่ใกล้เมืองสำหรับประชาชนที่อาศัยอยู่เดิม และประชาชน นักเรียน นักศึกษาที่เข้ามาพักอาศัยในพื้นที่***ซึ่งจากบทบาทและศักยภาพการพัฒนาเทศบาลตำบลช้างเผือกข้างต้นนั้นจึงมีแนวความคิดในการพัฒนาเทศบาลตำบลช้างเผือก โดยเน้นการดูแลการดำเนินชีวิตอยู่ร่วมกันระหว่างชุมชนดั้งเดิมและชุมชนใหม่ และพัฒนาสาธารณูปโภคพื้นฐานให้เพียงพอกับความต้องการของชุมชนเพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนในการพัฒนาเทศบาลตำบลช้างเผือกให้เป็นที่พักอาศัยชั้นดีที่อยู่ใกล้เมือง จากแนวคิดการพัฒนาดังกล่าวจึงนำมาสู่การจัดทำแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกที่จะทำการพิจารณาวางแผนให้สอดคล้องตามสภาพความเป็นจริงที่เกิดขึ้นในชุมชนและศักยภาพในการพัฒนา เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นอยู่ในปัจจุบันให้บรรเทาลงป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และสนับสนุนการพัฒนาให้เป็นไปตามแผนและศักยภาพของชุมชน

6.2 ข้อเสนอแนะ

แนวทางการบริหารจัดการพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือกได้กำหนดแนวทางการพัฒนาพื้นที่ เพื่อความเป็นย่านพักอาศัยชันดี ประกอบด้วย 2 ลักษณะ คือ การเสนอแนะมาตรการเพื่อแก้ไขปัญหาในพื้นที่เชิงกายภาพ และการเสนอแนะแนวทางการควบคุม และพัฒนาพื้นที่โดยมาตรการทางกฎหมาย โดยมาตรการต่างมีดังนี้

1) มาตรการเพื่อแก้ไขปัญหาในพื้นที่เชิงกายภาพ

- **การใช้ประโยชน์ที่ดิน** มีการเสนอแนะให้ ควบคุมการพัฒนาอาคารสูง หรือหอพักในพื้นที่เหมาะสม กำหนดย่าน และควบคุมความสูงของอาคารในแต่ละย่านอย่างเคร่งครัด และควรมีการกำหนดสัดส่วนความสูงของอาคารต่อที่ดิน(FAR) พื้นที่ว่างภายนอกอาคารต่อพื้นที่อาคาร(OSR)และเปิดเผยโครงการการก่อสร้างให้ประชาชนได้รับทราบ ทุกครั้งที่มีการก่อสร้างอาคารสูง หรือหอพัก
- **คมนาคมขนส่งและจราจร** เสนอแนะให้มีการบังคับ ควบคุม กวดขันการจอดรถบนพื้นที่ผิวจราจร บริหารจัดระบบการจราจรบนถนนถนนเจ็ดยอด-ช่างเคี่ยน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

(กำหนดให้เดินรถทางเดียว)ควบคุมให้ผู้ใช้รถใช้ถนนปฏิบัติตามกฎจราจ่รอย่างเคร่งครัด และดำเนินการซ่อมบำรุงผิวถนน และปรับปรุงป้ายสัญญาณให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ

- **การระบายน้ำ** เสนอแนะให้มีการล้างท่อ และรางระบายน้ำขุดลอกทางน้ำป้องกันการบุกรุกลำน้ำควบคุมการถมดิน และส่งเสริมการปลูกป่า
- **เสียงและความไม่เป็นระเบียบของสถานบริการ** เสนอแนะให้มีการควบคุมดูแลเวลาเปิด และปิดให้เข้มงวด และควรมีการออกข้อบังคับ เพื่อเรียกประชุม หรือประชาสัมพันธ์ให้คนในชุมชนได้รับทราบก่อนที่จะมีการพัฒนาสถานบริการในแต่ละย่านชุมชนนั้นๆ
- **พื้นที่สาธารณะ และทางเท้า** เสนอแนะให้มีการปรับปรุงทางเท้าที่มีอยู่เดิม และจัดให้มีทางเท้าที่สามารถเชื่อมโยงกับทุกพื้นที่ พร้อมทั้งการเสนอแนะการได้มาซึ่งพื้นที่สาธารณะ และทางเท้า คือ ควรมีการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารอย่างเคร่งครัด และเสนอให้มีการออกเทศบัญญัติเทศบาลเรื่องการถอยร่อนอาคารเพิ่มเติม

2) มาตรการทางกฎหมาย

การพัฒนาพื้นที่โดยมาตรการทางกฎหมาย เทศบาลมีอำนาจในการบริหารจัดการพื้นที่เกี่ยวกับรายละเอียดของอาคาร และที่ดินโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ.2522 ให้อำนาจราชการส่วนท้องถิ่นในการดำเนินการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องใดๆเพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรงความปลอดภัยการป้องกันอัคคีภัยการสาธารณสุขการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมการผังเมืองการสถาปัตยกรรมและการอำนวยความสะดวกแก่การจราจรในเขตพื้นที่ของตนได้โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 และมาตรา10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522 โดยมีนายกเทศมนตรีและนายกองค์การบริหารส่วนตำบลเป็นเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นโดยทั่วไปมีการดำเนินการ 3 รูปแบบดังนี้

รูปแบบที่ 1 : ในกรณีที่พื้นที่ยังมิได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดตามมาตรา 8 แล้วราชการส่วนท้องถิ่นมีความประสงค์จะออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องต่างๆให้ต้องปฏิบัติจะอาศัยอำนาจในการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามความในมาตรา 9วรรค 2

รูปแบบที่ 2 : ในกรณีที่พื้นที่มีการออกกฎกระทรวงตามมาตรา 8 ใช้บังคับอยู่เดิมแล้วและราชการส่วนท้องถิ่นมีความประสงค์จะออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดรายละเอียดเพิ่มเติมจากที่ได้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

กำหนดไว้ในกฎกระทรวงโดยไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงที่เคยออกไว้จะอาศัยอำนาจในการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามความในมาตรา 10 วรรค 1

รูปแบบที่ 3 : ในกรณีที่พื้นที่มีการออกกฎกระทรวงตามมาตรา 8 ใช้บังคับอยู่เดิมแล้วและราชการส่วนท้องถิ่นมีความประสงค์จะออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดรายละเอียดขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงที่เคยออกใช้บังคับอยู่ก่อนแล้วเนื่องจากมีความจำเป็นหรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่นจะอาศัยอำนาจในการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามความในมาตรา 10 วรรค 2

เทศบาลตำบลช้างเผือก จัดจัดอยู่ในกรณีรูปแบบที่ 1 ดังนั้นเครื่องมือทางด้านกฎหมายที่มีความเหมาะสมและเทศบาลสามารถดำเนินการได้เองคือการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นโดยอาศัยอำนาจตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ.2522 ซึ่งเป็นเครื่องมือทางกฎหมายที่สามารถลงรายละเอียดในส่วนของมาตรการควบคุมได้เกือบทุกประเด็น ในมาตรา 8ทั้งนี้ข้อบัญญัติท้องถิ่นยังเป็นกฎหมายที่ให้อำนาจองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการกำกับดูแลพื้นที่และยังไม่มีการหมดอายุการใช้บังคับจึงไม่เกิดช่องว่างทางกฎหมายที่ต้องการผลต่อเนื่องของการปฏิบัติในระยะยาว

ประเด็นที่สำคัญคือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกอย่างสอดคล้องกันระหว่างกฎหมายผังเมือง, กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องจะลดความยุ่งยาก(การบังคับปฏิบัติที่ไม่ตรงกัน) ให้กับท้องถิ่นในฐานะผู้ที่ต้องปฏิบัติและบังคับใช้กฎหมายรวมทั้งลดผลกระทบกับประชาชนในพื้นที่ เนื่องจากจะมีความชัดเจนในการปฏิบัติอีกทั้งข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกโดยท้องถิ่นผู้ต้องดำเนินการใช้บังคับกฎหมายเองนั้นจะเป็นผู้ที่มีความเข้าใจในสภาพปัญหาและเงื่อนไขของพื้นที่ของตนเป็นอย่างดี การออกข้อกำหนดต่าง ๆจึงเป็นไปอย่างรอบคอบและเหมาะสมกับการใช้บังคับปฏิบัติในพื้นที่เมื่อข้อบัญญัติที่ออกอย่างเหมาะสมกับสภาพการณ์จะส่งผลให้ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่จัดทำขึ้นนั้นถูกนำไปปฏิบัติและบังคับใช้อย่างยั่งยืนต่อไปในอนาคต

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

บรรณานุกรม

กรมการปกครอง. จำนวนประชากรของเทศบาลนคร เทศบาลเมือง และเทศบาลตำบลของจังหวัดเชียงใหม่, ธันวาคม 2553.

ชาญชัย สีห์ประเสริฐ. การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินภายหลังการสร้างถนนสายใหม่. การค้นคว้าอิสระศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการมนุษย์กับสิ่งแวดล้อม, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2543.

ณรงค์ ตนานุวัฒน์. **"ภาพรวมโครงการขนาดใหญ่ของจังหวัดเชียงใหม่ในอนาคต"** การนำเสนอในการประชุมแลหน้าการท่องเที่ยวเชียงใหม่ วันพุธที่ 14 ธันวาคม 2548 ณ ห้องจุมเงิน โรงแรมแมนดาริน โอเรียลเต็ล ดาราเทวี.

ดวงจันทร์ อาภาวัชรุตม์ เจริญเมือง. **เมืองยั่งยืนในเชียงใหม่: แนวคิดและประสบการณ์ของเมืองในหุบเขา.** สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, เชียงใหม่: แสงศิลป์, 2548.

_____. เมืองและการผังเมือง: กรณีเมืองเชียงใหม่. สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, เสนอต่อ มูลนิธิศาสตราจารย์ หม่อมหลวง ตุ้ย ชุมสาย, 2540.

ปรานอม ตันสุขานันท์. รายงานความก้าวหน้า การศึกษาการเปลี่ยนแปลงอาคารเก่าในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2530-2535. เชียงใหม่: มูลนิธิกลาง, 2536.

พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการบริหารงานจังหวัดและกลุ่มจังหวัดแบบบูรณาการ พ.ศ. 2551

ภัทร ศรีกัญชัย และ รดา กาญจนสุระกิจ. การศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินสัมพันธ์กับการพัฒนาถนนวงแหวน-กรณีศึกษาเมืองเชียงใหม่. รายงานโครงงานทางวิศวกรรมศาสตร์ ภาควิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2551.

วันทนา บุศยวงษ์. การศึกษาปัจจัยผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน: กรณีศึกษาตำบลสุเทพ นอกเขตเทศบาลนครเชียงใหม่. รายงานการวิจัย ข่ายงานจัดการทรัพยากรธรรมชาติภาคเหนือ (CMU/NORMNET), 2534.

สถาบันวิจัยภาษาและวัฒนธรรมเพื่อพัฒนาชนบท มหาวิทยาลัยมหิดล และคณะ. โครงการจัดทำแผนการจัดการและอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเมืองเก่าเชียงใหม่. เสนอต่อ สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม, 2537.

สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. **รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการจัดทำแผนการจัดการสิ่งแวดล้อมชุมชนและพื้นที่สีเขียวในเมืองหลัก: เชียงใหม่.** เสนอต่อ สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม, สิงหาคม 2539.

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

สราวุธ ทิพย์เดโช. การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งและรูปแบบของการใช้ที่ดินเชิงพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ระหว่าง พ.ศ. 2524-2534. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาภูมิศาสตร์, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2537.

ส่วนควบคุมไฟป่า สำนักป้องกัน ปราบปราม และควบคุมไฟป่า กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่าและพันธุ์พืช. แผนที่พื้นที่เสี่ยงต่อการเกิดไฟป่าของประเทศไทย.

สำนักงานคณะกรรมการอุดมศึกษา และสมาคมโรงเรียนอาชีวศึกษาแห่งประเทศไทย. สถิติจำนวนนักศึกษาของสถาบันการศึกษา.

สำนักนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร. **โครงการจัดทำแผนแม่บทและออกแบบการก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนเมืองเชียงใหม่** (การศึกษาจัดทำแผนแม่บท และศึกษาความเหมาะสมด้านวิศวกรรม เศรษฐกิจและผลกระทบสิ่งแวดล้อม). เชียงใหม่, 2550.

สุดารัตน์ อุทธารัตน์ และศราวุธ พงษ์ลี้รัตน์. รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการจัดทำฐานข้อมูลเพื่อประโยชน์ในการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินของเทศบาลตำบลช้างเผือก. เสนอต่อแผนงานเสริมสร้างการเรียนรู้กับสถาบันอุดมศึกษาไทยเพื่อพัฒนานโยบายสาธารณะที่ดี (TUHPP), มกราคม 2554.

เว็บไซต์

กองส่งเสริมเศรษฐสัมพันธ์และความร่วมมือ กรมเศรษฐกิจระหว่างประเทศ กระทรวงการต่างประเทศ ใน http://www.mfa.go.th/web/1092.php, สิงหาคม 2550

วีระ กีรติเกรียงไกร. การนำเสนอ **"การจัดทำแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ 4 ปี (2554-2557)".** วันที่ 13 สิงหาคม พ.ศ. 2552 ใน http://www.chiangmai.go.th/newweb/main/

สำนักงานจังหวัดเชียงใหม่. **เอกสารประกอบการประชาพิจารณ์ แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2554-2557.** วันที่ 24 สิงหาคม 2552 ณ โรงแรมดิเอ็มเพรส จังหวัดเชียงใหม่ เสนอโดยบริษัท อิงคะ จำกัด ใน http://www.chiangmai.go.th/newweb/main/

สำนักบริหารยุทธศาสตร์กลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน 1. ร่างแผนพัฒนากลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน 1 พ.ศ. 2554-2557 (เชียงใหม่ ลำปาง ลำพูน แม่ฮ่องสอน) ใน http://www.osmnorth-n1.moi.go.th/index2.php

http://mekongtourism.org/website/about-mtco/what-is-the-gms/gms-map/

http://www.arunsawat.com/board/index.php?topic=8122.0

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ภาคผนวก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ภาคผนวก 1

1)ภาพการประชุมกลุ่มย่อยรับฟังความคิดเห็น

ผู้บริหารเทศบาล ผู้นำชุมชน และตัวแทนประชาชน



2) ภาพการประชุมนำเสนอผลงาน และรับฟังความคิดเห็นจากเทศบาลตำบลช้างเผือก








ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

3) ภาพการประชุมนำเสนอผลงาน และรับฟังความคิดเห็นจากตัวแทนประชาชนในพื้นที่





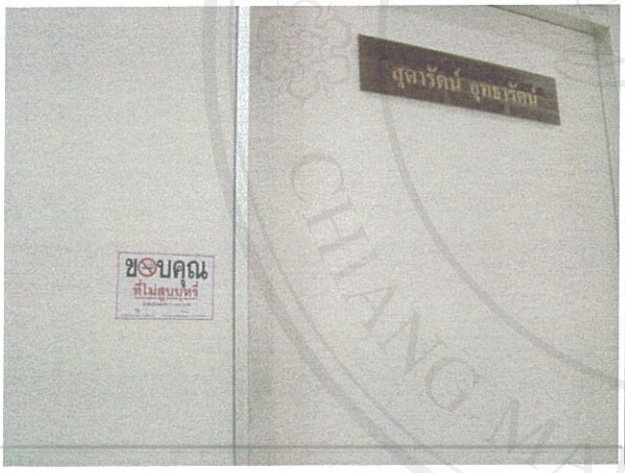



ภาคผนวก 2

การจัดเขตปลอดบุหรี่บริเวณสำนักงาน









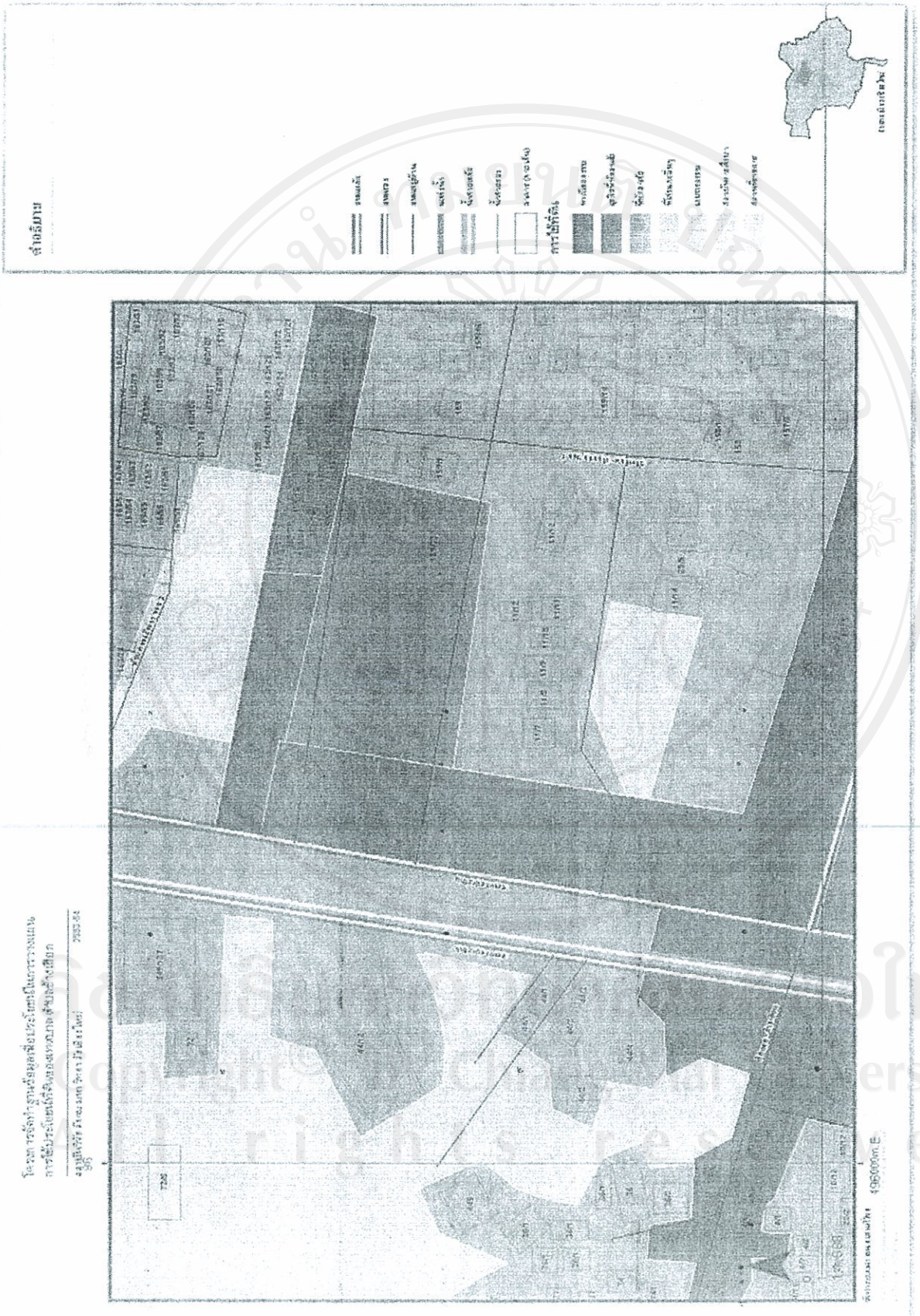


ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ภาคผนวก 3

คู่มือการใช้โปรแกรมเพื่อเรียกดูข้อมูลสารสนเทศภูมิศาสตร์ เทศบาลตำบลช้างเผือก 2554

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

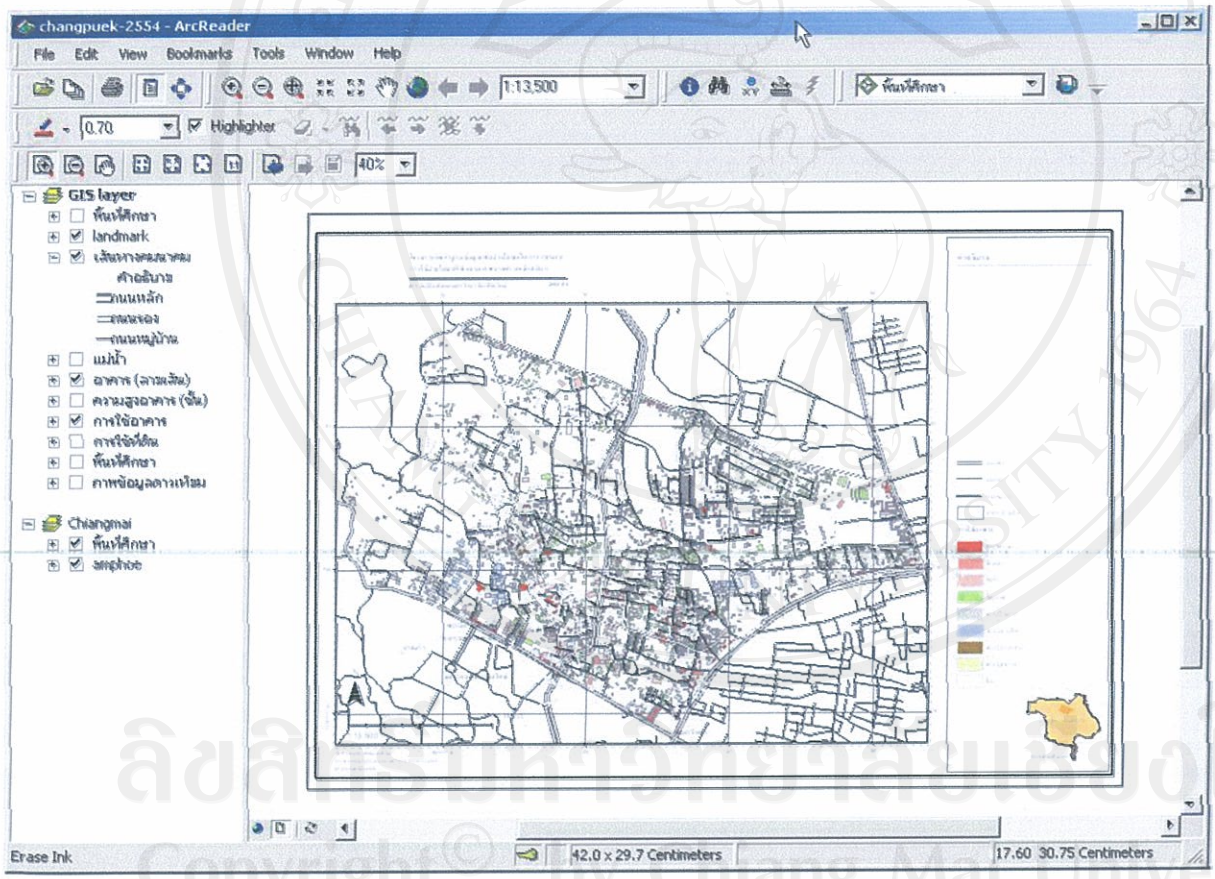
การใช้ติดตั้งและการเรียกใช้ข้อมูล GIS เทศบาลตำบลช้างเผือก

การติดตั้งโปรแกรม

1. ติดตั้งโปรแกรมจาก Folder : ArcReader 9.3.1 (ขั้นตอนติดตั้งโดยการกด Next จนเสร็จสิ้นกระบวนการ)
2. คัดลอก Folder : gis_data ไปไว้ที่ Drive D:

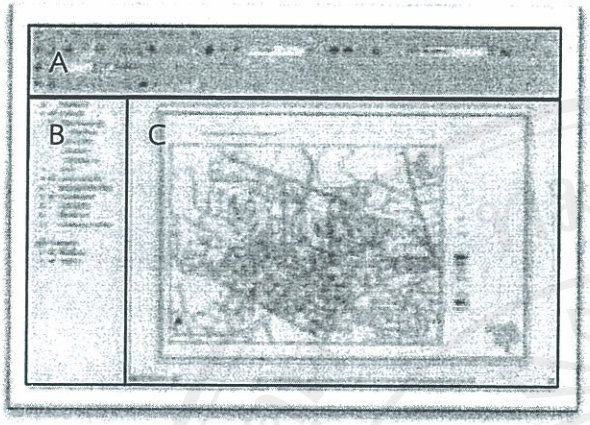
การเรียกดูข้อมูล

1. เปิดไฟล์ที่ชื่อว่า changpuek-2554.pmf จาก Drive D:\gis_data\pmf
2. โปรแกรมจะถูกเรียกขึ้นมาพร้อมใช้งาน



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

1. ภาพรวมองค์ประกอบสำคัญของโปรแกรม

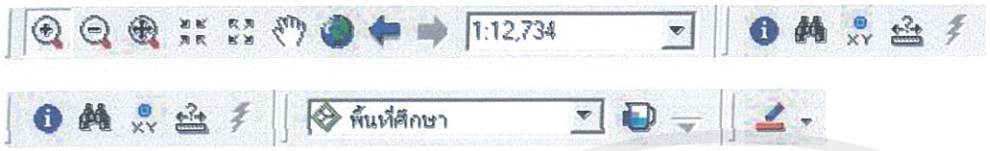


คำอธิบาย

A. **ส่วนเครื่องมือ:** ส่วนควบคุมการแสดงผลทั้งหมดของแผนที่ อาทิ การเลื่อนแผนที่ การซูม การสั่ง Save เป็นไฟล์รูปภาพ การสั่งพิมพ์ การวัดระยะทาง การ Fix มาตราส่วนการแสดงผล (เพื่อการสั่งพิมพ์ให้มีความถูกต้อง) เป็นต้น	
B. **ส่วนควบคุมการแสดงผล** เป็นการเลือกว่าจะแสดงข้อมูลใดบ้างในแผนที่ (คลิกให้เกิดเครื่องหมาย ✓ เป็นการแสดงผล)	C. **ส่วนนำเสนอแผนที่** ข้อมูลที่ปรากฏในส่วนนี้จะเป็นไปตามที่ผู้ใช้กำหนด จากการใช้ส่วน A และ B

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

การใช้งานเบื้องต้น



คำสั่ง :ให้ทดลองใช้ปุ่มเครื่องมือต่างๆ ตามรูปด้านบน

สิ่งที่เกิดขึ้น

เมื่อใช้ปุ่มเครื่องมือต่างๆ จะพบว่าหน้าตาของแผนที่จะแสดงผลลัพธ์ตามแต่ละคำสั่งที่ผู้ใช้เลือก

ตัวอย่างเช่น

 **ซูมเข้า**

 **ซูมออก**

 **ซูมจากกึ่งกลางข้อมูล**

 **แสดงผลรวมข้อมูลทั้งหมด**

 **สอบถามข้อมูลแผนที่ (ต้องเลือกข้อมูลบนแผนที่แล้วคลิก)**

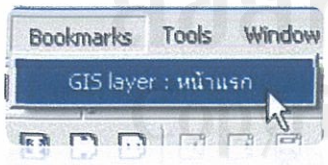
 **วัดระยะทาง**

 **ทำข้อมูลให้จางลง (ใช้ในกรณีที่ต้องการแสดงข้อมูลซ้อนทับข้อมูล)**



การ Note ข้อมูลลงในโปรแกรม (เลือกขนาดปากกาได้)

การเรียกคืนค่าเริ่มต้นการแสดงผล



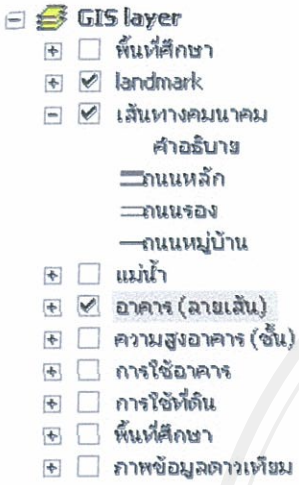
คำสั่ง : ให้ไปที่คำสั่ง Bookmarks เลือก GIS layer : หน้าแรก

สิ่งที่เกิดขึ้น

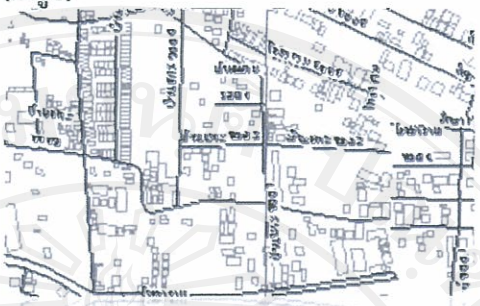
การแสดงผลทั้งหมดจะกลับมาสู่หน้าปกติ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ส่วนควบคุมการแสดงข้อมูล



จากรูปหมายถึง ต้องการให้แผนที่แสดงข้อมูลเฉพาะ landmark เส้นทางคมนาคม และอาคาร (ลายเส้น) (ดังรูป)



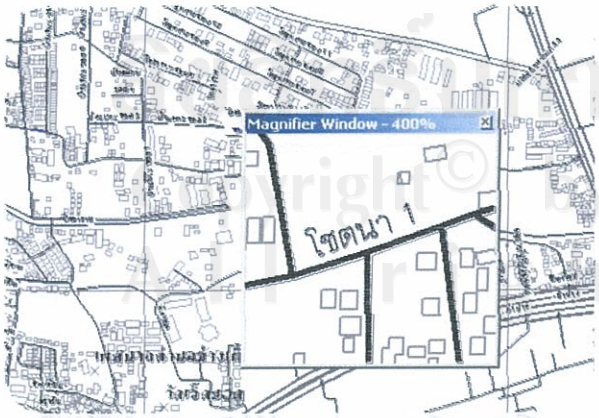
เครื่องมือแว่นขยาย



คำสั่ง : ให้ไปที่คำสั่ง Window เลือก Magnifier

สิ่งที่เกิดขึ้น

จะมีกรอบเล็กๆขึ้นมา เพื่อให้ผู้ใช้ลากไปยังเป้าหมายเพื่อขยายข้อมูลให้อ่านง่ายขึ้น



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ส่วนแสดงผลแผนที่ สำหรับพิมพ์



คำสั่ง :ให้ทดลองใช้ปุ่มเครื่องมือต่างๆ ตามรูปด้านบน

สิ่งที่เกิดขึ้น

เมนูนี้ เปรียบเสมือนร่างกระดาษที่แสดงผลแผนที่ ก่อนที่จะทำการพิมพ์จากเครื่องพิมพ์ หรือการบันทึกเป็นไฟล์รูปภาพ

ตัวอย่างเช่น

- **ซูมดูกระดาษพิมพ์แผนที่เข้า**
- **ซูมออก**
- **เลื่อนกระดาษแผนที่**
- **แสดงแผนที่แบบเต็มกระดาษ**
- **ดูอัตราส่วนพิมพ์จริง 1: 1 (ใช้ในกรณีว่าจะพิมพ์ตัวอักษรที่มีขนาดเล็กได้หรือไม่)**

การสั่งพิมพ์

คำสั่ง :ให้ทดลองพิมพ์แผนที่โดยใช้คำสั่ง (เลือกกระดาษแบบแนวนอน)

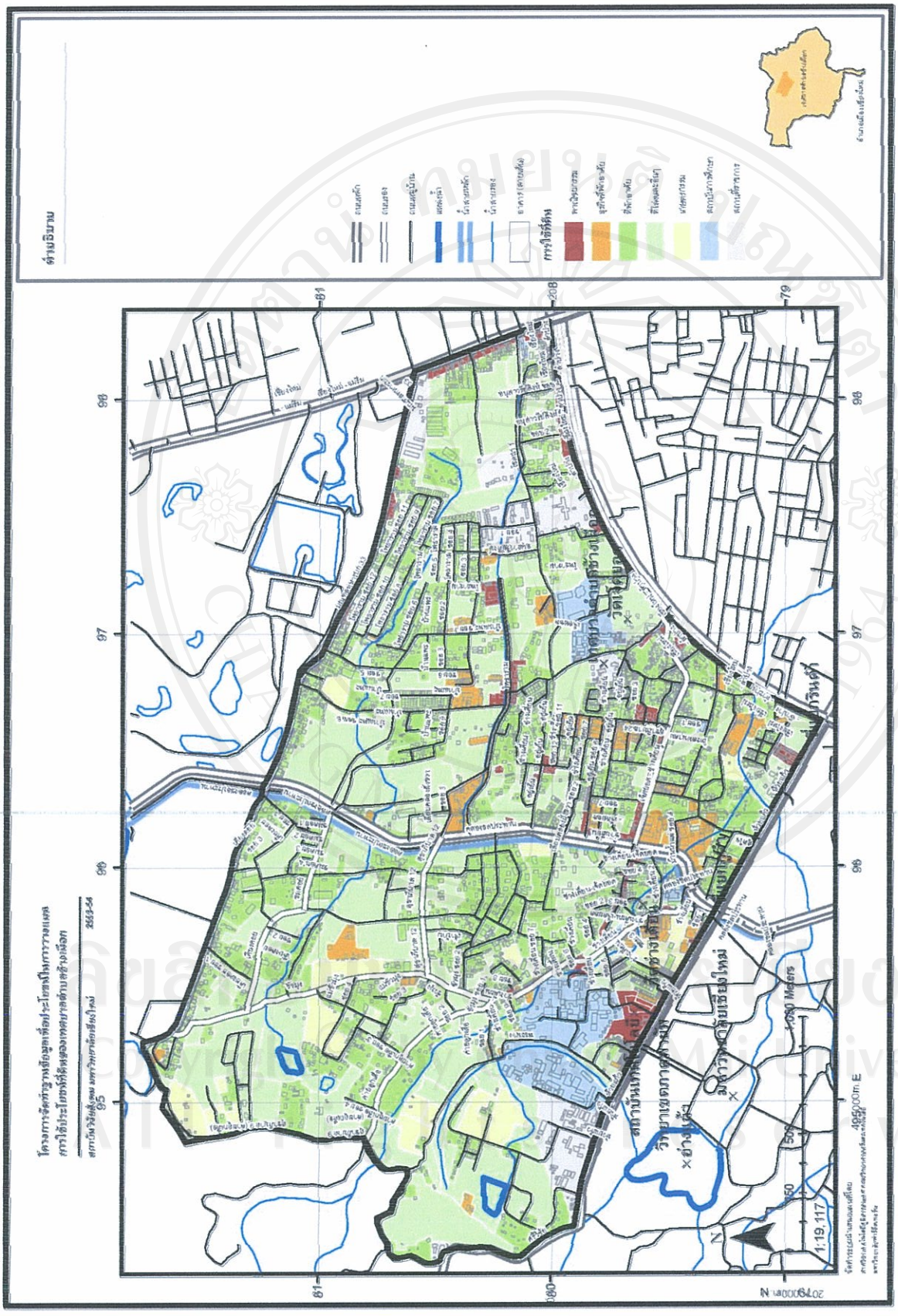
การ Save เป็นรูปภาพ

แนะนำให้ใช้การสั่งปริ้นท์แบบ PDF จะทำให้ข้อมูลมีความคมชัดที่สุด (เพราะ Save เป็นรูปภาพจะมีการแตกของ Pixel) (แผ่น CD ได้แนบโปรแกรมสร้าง PDF ฝังไว้กับ Printer มาด้วย)

คำสั่ง :ให้ทดลองพิมพ์แผนที่โดยใช้คำสั่ง แล้วเลือกเครื่องพิมพ์แบบ PDF แล้วทดสอบพิมพ์เป็นกระดาษเพื่อเปรียบเทียบผลลัพธ์กับการสั่งพิมพ์ผ่านเครื่องคอมพิวเตอร์โดยตรง

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตัวอย่างแผนที่ที่ได้จากโปรแกรม


โครงการจัดทำฐานข้อมูลเพื่อประโยชน์ในการวางแผน
การใช้ประโยชน์ที่ดินของเทศบาลตำบลช้างเผือก
สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ 2553-54
ค่าน้ำหนัก
ถนนลาดยาง
ถนนลูกรัง
แหล่งน้ำ
น้ำตกธรรมชาติ
น้ำตกธรรมดา
ขอบเขตเทศบาล
การใช้ที่ดิน
พาณิชยกรรม
อุตสาหกรรมเบา
ที่พักอาศัย
ที่โล่งและสีเขียว
เกษตรกรรม
สถาบันการศึกษา
สถานที่ราชการ
ด้านเหนือ-ใต้ของเชียงใหม่
ด้านตะวันออกเฉียงเหนือ
ด้านตะวันตกเฉียงเหนือ
ด้านตะวันออกเฉียงใต้
ด้านตะวันตกเฉียงใต้
วัดช้างเผือก
วัดเจดีย์หลวง
วัดพันเตา
วัดพันเตาเหนือ
วัดพันเตาใต้
วัดพันเตาตะวันออก
วัดพันเตาตะวันตก
วัดพันเตาตะวันออกเฉียงเหนือ
วัดพันเตาตะวันตกเฉียงเหนือ
วัดพันเตาตะวันออกเฉียงใต้
วัดพันเตาตะวันตกเฉียงใต้

เกี่ยวกับข้อมูลและการดำเนินงาน

ภาควิชาเทคโนโลยีภูมิสารสนเทศ คณะวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี มหาวิทยาลัยฟาร์อีสเทอร์น ดำเนินการเก็บข้อมูลโดยนักศึกษาในการสำรวจภาคสนาม ช่วง พ.ศ. 2553 – 2554 แบ่งเป็น 2 ส่วนงาน ได้แก่ การเก็บข้อมูลการใช้อาคาร และการเก็บข้อมูลการใช้ที่ดิน โดยฐานข้อมูลอ้างอิงจากโปรแกรม Google Earth ระบบพิกัด UTM - WGS84

ผลการดำเนินงาน

การใช้ประโยชน์อาคาร

ประเภทการใช้อาคาร	**จำนวน**
ที่อยู่อาศัย	3,146
พาณิชยกรรม	683
หอพัก	365
อื่นๆ	310
สถาบันการศึกษา	174
สถานที่ราชการ	141
สถาบันทางศาสนา	39
โรงแรม	12
สถาบันสุขภาพ	1
รวมทั้งสิ้น	4,871

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ภาคผนวก 4

คู่มือสำหรับประชาชน

“บ้านร่มรื่น ย่านชุ่มเย็น” เทศบาลตำบลช้างเผือก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved