

แนวทางการป้องกันและแก้ไขปัญหาจากการพัฒนาโครงการจัดสรร

จากที่ผ่านมาในบทต่าง ๆ เราได้ทราบถึงลักษณะของเมืองเชียงใหม่ในเขตพื้นที่ศึกษา ทราบถึงลักษณะโครงการจัดสรรที่เกิดขึ้นในพื้นที่ และทราบถึงบทบาทหรือผลกระทบต่าง ๆ ที่โครงการจัดสรรได้สร้างปัญหาขึ้นในพื้นที่ ดังที่ได้เคยเปรียบเทียบเอาไว้ว่า เมืองเชียงใหม่เสมือนเวทีผืนนาใหญ่ผืนเก่า มีโครงการจัดสรรเป็นตัวแสดงหน้าใหม่ที่เข้ามากระโดดโลดเต้นอยู่บนเวที ทำให้เวทีมีชีวิตชีวา มีสีสันบ้าง และก็ทำให้เวทีซำรุดทรุดโทรม พังลงไปบ้างตามปัญหาต่าง ๆ ที่นักแสดงตัวนี้ได้ก่อขึ้นมา อย่างไรก็ตาม ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในเมืองเชียงใหม่ขณะนี้ไม่ได้มาจากโครงการจัดสรรเท่านั้น เพราะยังมีนักแสดงหน้าใหม่ตัวอื่น ๆ ที่เข้ามาร่วม กระโดดโลดเต้น บนเวทีนี้ด้วย เช่น คอนโดมิเนียม ผู้คนจากถิ่นอื่น ๆ รถยนต์ป้ายแดงใหม่ ๆ ที่ออกมาสู่ท้องถนนทุกวัน ห้างสรรพสินค้า อาคารขนาดใหญ่ นักท่องเที่ยว สถานที่ราชการ โรงแรม ร้านค้า และ ฯลฯ เหล่านี้ ต่างก็มีส่วนร่วมในการก่อปัญหาให้กับเมืองเชียงใหม่ทั้งสิ้น การจะแก้ไขปัญหาของเมืองเชียงใหม่ให้ได้ทั้งหมดนั้น จำต้องอาศัยการมองภาพรวมของเมืองทั้งหมด มากกว่าจะมองเฉพาะปัญหาใดปัญหาหนึ่ง แต่โดยหลักการพื้นฐานที่สมควรแล้ว จะต้องมีการป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นจากตัวแสดงแต่ละตัวในเชียงใหม่เสียก่อน เพื่อลดปัญหาที่จะเกิดขึ้นจากตัวแสดงแต่ละตัว อันจะทำให้ภาพรวมไม่ใหญ่โตมโหฬาร หรือยุ่งอึดุงตุงนังซับซ้อนเกินไปจนสาหัสปัญหากันไม่ออก ดังเช่นในปัจจุบัน (เพราะเราขาดการป้องกันปล่อยให้ตัวแสดงแต่ละตัวสร้างปัญหาท่าออกมาารวมกันอย่างไม่เต็มที) การป้องกันปัญหาก็คือ การวางแผน

ความเป็นจริงในปัจจุบัน เราไม่ได้ขาดหน่วยงานของรัฐที่จะทำการวางแผน แต่เรามักวางแผนไม่ทันการพัฒนาทางเศรษฐกิจของเอกชน เป็นความจริงที่ว่า "เศรษฐกิจเป็นตัวชี้นำการพัฒนา" เพราะมีเช่นนั้นประเทศของเราจะล้าหลัง และแข่งขันกับใครไม่ได้ ในตลาดโลกที่เป็น Globalization เป็นตลาดเสรีทางการค้า เป็นโลกแห่งการแข่งขันกันบนข้อมูลข่าวสาร เช่นทุกวันนี้ แต่สิ่งที่สำคัญกว่าการทำให้เศรษฐกิจเป็นตัวชี้นำการพัฒนา คือ การควบคุม ซึ่งหมายถึง Control แต่เป็น Handle ดังที่ได้เคยเปรียบเทียบในบทที่ 4 ในช่วงแผนฯ 5 ว่า เราเหยียบ

กันเร่งการพัฒนาเมืองเชียงใหม่เร็วเกินไป ในขณะที่สภาพเมือง (คือถนนที่รถชื่อเชียงใหม่กำลังวิ่งอยู่) ยังไม่พร้อม และที่สำคัญคือ ตัวรัฐซึ่งเป็นผู้จับจี้รถยนต์ชื่อเชียงใหม่เอง ก็ยังไม่แข็งแรงพอที่จะจับพวงมาลัยควบคุมรถ (Handle) ให้วิ่งไปบนทางนั้นได้ ผลก็คือ รถชื่อเชียงใหม่พุ่งทะยานไปข้างหน้าอย่างรวดเร็วสวยงาม แต่ไม่มีทิศทางที่เหมาะสม ซ้ายที่ ขวาที่ ตกถนนไปบ้างชนสิ่งกีดขวางบ้าง จนรถชื่อเชียงใหม่ทุกวันนี้บอบช้ำเต็มที นี่คือผลเสียของการพัฒนาแบบขาดการวางแผน ในขณะที่หน่วยงานของรัฐคิดวางแผน เอกชนก็คิดวางแผน แต่ก่อนที่รัฐจะตัดสินใจ เอกชนตัดสินใจเสร็จก่อนลงมือก่อนทุกที ทำอย่างไรเราจะให้รัฐคิดเร็วขึ้นตัดสินใจเร็วขึ้นมองไกลขึ้น และเอกชนลงมือหลังการตัดสินใจของรัฐ หรืออย่าให้มันเหลื่อมกันมากนักที่มักกล่าวกันว่ารัฐก้าวไม่ทันเอกชน ทำให้ปัญหาต่าง ๆ เกิดขึ้นมามากมาย และรัฐต้องเสียเวลาไปกับการแก้ปัญหา มากกว่าจะคิดป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งการแก้ปัญหาจะไม่ทันปัญหาที่เกิดขึ้น (หน่วยงานของรัฐและเอกชนควรจะ มีหัวใจข้าราชการมีสมองเป็นนักธุรกิจ ไม่ใช่มีหัวใจเป็นนักธุรกิจมีหัวสมองเป็นข้าราชการ ดังเช่นในปัจจุบัน)

ในขอบเขตของการศึกษาครั้งนี้ คือ เรื่องของโครงการพัฒนาบ้านและที่ดินจัดสรร ดังนั้นไม่ได้หมายความว่า แนวทางการป้องกันแก้ไขปัญหาในบทนี้จะช่วยแก้ไขหรือป้องกันปัญหาในเมืองเชียงใหม่ได้ทั้งหมด เป็นแต่เพียงการวางแผนลดปัญหาจากการพัฒนาโครงการจัดสรรให้ปัญหาที่จะเกิดต่อเมืองเหลือน้อยที่สุด ซึ่งจะต้องมีการศึกษาวางแผนป้องกันปัญหาจากตัวแสดงตัวอื่น ๆ ในเชียงใหม่มาประกอบด้วย ผู้สนใจสามารถหยิบปัญหาในเมืองเชียงใหม่มาศึกษาได้อีกมาก เช่น ปัญหาจากรถยนต์ จากนักท่องเที่ยว จากแรงงานต่างถิ่น ฯลฯ ในที่สุดด้วยกระบวนการวางแผนจะทำให้เหลือปัญหาจากตัวแสดงแต่ละตัวน้อยลงกว่าในปัจจุบันมาก และสามารถ Integrated แผนทั้งหมดเข้าด้วยกัน เพื่อแก้ปัญหาทั้งหมดในเมืองเชียงใหม่ได้ง่ายขึ้น

การจัดลำดับความสำคัญของปัญหา

จากปัญหาทั้ง 24 ประเด็นที่กล่าวถึงในบทที่ 5 นั้น ปัญหาแต่ละประเด็นจะมีความสำคัญไม่เท่ากัน การแบ่งปัญหาออกเป็นกลุ่ม ๆ (4 กลุ่ม) แสดงแต่เพียงว่า พบปัญหาในกลุ่ม 1 มากหรือบ่อยกว่ากลุ่มที่ 2, 3, 4 โดยประมาณว่าปัญหาที่พบบ่อย ๆ หรือเกิดขึ้นทุก ๆ แห่งถือว่าเป็น

ปัญหาจากโครงการจัดสรรที่สำคัญ แต่ในแง่ของความรุนแรงของผลจากปัญหาจะต่างออกไปเล็กน้อย ยกตัวอย่างเช่น ปัญหาทำให้นอนในชุมชนเสียหาย (PR) ซึ่งเป็นปัญหากลุ่มที่ 2 คือพบน้อยกว่าปัญหาการตัดปฏิสัมพันธ์กับชุมชนโดยรอบ (SI) ซึ่งเป็นปัญหากลุ่มที่ 1 แต่ในแง่ของความรุนแรงแล้ว การทำให้นอนในชุมชนได้รับความเสียหาย (PR) นั้นมีผลชัดเจนและผู้ใช้ถนนได้รับความเดือดร้อนโดยทันที มากกว่าการไม่รู้จักกันของชาวบ้านกับชาวหมู่บ้าน ดังนั้นจึงจะจัดความสำคัญของปัญหาทั้ง 24 ประเด็นบวกปัญหาระดับเมืองอีก 2 ประเด็นเสียก่อน ด้วยการให้ค่าคะแนนโดยใช่เกณฑ์ดังนี้

ความยากงานใน การแก้ไขเมื่อ ความ เกิดปัญหา รุนแรงและ ชัดเจนของปัญหา	การแก้ไขปัญหาทำได้ยาก ทำได้น้อยมาก	การแก้ไขปัญหาคงต้อง ใช้งบประมาณสูง รัฐ ต้องดำเนินการเอง หรือแก้ไขค่อนข้างยาก หรือแก้ไขค่อนข้างยาก	การแก้ไขปัญหาซึ่ง ประมาณไม่มากนัก โครงการจัดสรรอาจ ดำเนินการเองได้ ดำเนินการเองได้
ก่อให้เกิดผลเสียมาก	9	8	6
ก่อให้เกิดผลเสียปานกลาง	7	5	4
ก่อให้เกิดผลเสียน้อย	3	2	1

เฉพาะพื้นที่เกษตร ปัญหาในประเด็น PG ๖ ให้ค่าคะแนน = 9+8 เพราะถือว่าเป็นปัญหาที่ก่อให้เกิดผลกระทบส่วนหนึ่งที่ขาดที่ดินทำกิน และต้องอพยพเข้าเมืองเพื่อหาแหล่งงานใหม่ (เป็นปัญหาเดียวที่ทำให้คนถอนรากจากพื้นที่ของตัวเองอย่างสิ้นเชิง) และการจะทำอาชีพหรืองานให้กับคนกลุ่มนี้ทำเพื่อสร้างประโยชน์ต่อเมือง ในลักษณะที่ยั่งยืนสืบไปชั่วลูกหลาน ทำได้ยากมาก รัฐจะต้องให้ความช่วยเหลือในลักษณะของบริการสาธารณสุข-สาธารณสุขการ เมื่อกลุ่มนี้อพยพเข้ามาในเขตเมืองไปก่อนจนกว่ากลุ่มนี้จะตั้งหลักได้

ตารางที่ 6.1 แสดงการจัดลำดับความสำคัญของปัญหา ตามผลกระทบที่เกิดขึ้นจากปัญหา

ปัญหา	ผลที่เกิดขึ้นจากปัญหา	คะแนน
PT	ทำให้ความสูงต่ำของภูมิประเทศเปลี่ยนไปจากเดิม มีผลอย่างมากต่อการไหลของน้ำ ทำให้น้ำเปลี่ยนทิศทางไปจากเดิม พื้นที่ข้างเคียงที่ต่ำกว่าอาจได้รับความเดือดร้อน หรือต้องถมพื้นที่ตามต่อกันไปเรื่อย ๆ การฝังท่อประปาในอนาคตอาจมีปัญหามันเรื่องของแรงดัน การแก้ปัญหาแทบจะทำให้กลับคือสู่สภาพเดิมไม่ได้เลย	9
PG	พื้นที่เกษตรหรือพื้นที่สีเขียวที่สูญเสียไป จะหายไปเลย ไม่มีโอกาสจะกลับคืนมาได้	9
PS	การกีดขวางทางไหลของน้ำหรือตัดแปลงทางไหลของน้ำ ทำให้ระบบลำน้ำสาขาเสียไปได้ เพราะน้ำจะเปลี่ยนทางเดินไปจากเดิม ในขณะที่ทางไหลของน้ำแต่เดิมอาจจะไหลล้นเอียงพื้นที่เกษตร ซึ่งปกติเป็นที่ลุ่มอยู่แล้ว	9
EA	ฝุ่นจากการก่อสร้างโครงการ ทำให้คุณภาพของอากาศในบริเวณนั้นแย่ลงอย่างมาก ซึ่งพบมากจากรถบรรทุกทำดินหรือทรายหล่นไว้ นานเข้าก็จะกลายเป็นฝุ่นตกค้างอยู่ เมื่อมีรถวิ่งผ่านหรือลมพัดแรงฝุ่นก็จะคลุ้งเป็นอันตรายต่อระบบทางเดินหายใจในระยะยาว โดยเฉพาะโรคภูมิแพ้ ถึงแม้จะมีหน้ากากใส่บ้างแต่ก็มักพาไปกองอีกที่หนึ่งหรือไปได้ไม่ไกล	9
ขาดบริการประปา	ทำให้ขาดน้ำอุปโภค-บริโภคที่เหมาะสม และมีการเจาะบ่อน้ำก่อดินมาใช้ ซึ่งหากมีมากเข้าจะทำให้ระบบน้ำก่อดินได้รับความกระทบกระเทือนมากกว่าใน ปัจจุบัน โดยในขณะนี้การควบคุมการเจาะบ่อน้ำบาดาลยังได้รับการดูแลไม่ทั่วถึง และยังไม่มีการศึกษาถึงผลจากการใช้น้ำก่อดินในเชิงปริมาณปริมาณมาก ๆ ในอนาคตว่าจะไม่เกิดปัญหาใด ๆ หรือไม่แก้ไขคือ รัฐจะต้องเร่งขยายบริการประปาออกไปอีก	8

ปัญหา	ผลที่เกิดขึ้นจากปัญหา	คะแนน
PF	การเกิดน้ำท่วมขังในพื้นที่รอบ ๆ โครงการ มักจะเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นในระยะสั้น ๆ เฉพาะเวลาที่มีฝนตก แต่ในระยะยาวแล้วสามารถก่อสร้างให้เกิดปัญหาน้ำท่วมขังขึ้นได้จริง ๆ การแก้ไขเฉพาะหน้าอาจจะต้องวางแผนทอระบายน้ำ เพื่อนำน้ำออกจากพื้นที่ นอกจากนี้พื้นที่ที่อยู่โดยรอบที่เป็นที่เกษตรหรือบ้านเรือนที่ไม่ได้ยกระดับจะทําให้ข้าวของพืชผลเสียหาย	8
SA	ปัญหาอุบัติเหตุมักนำความสูญเสียมาให้เสมอ และบริเวณที่เกิดอุบัติเหตุแล้วมักจะเกิดอุบัติเหตุขึ้นได้อีก การแก้ไขปัญหามักจะต้องติดตั้งป้าย ฟ้าสัญญาณ หรือมีตำรวจจราจรคอยดูแล	8
PU	การเกิดการปะปนการรั่วที่ดินติดตามมา ทําให้การวางผังเพื่อจัดระเบียบหรือการวางแผนการพัฒนาพื้นที่นั้นมีความยุ่งยากและมีความสับสน เพราะกิจกรรมต่างประเภทกัน จะมีลักษณะเฉพาะและความต้องการไม่เหมือนกัน	7
PA	ทําให้รูปแบบบ้านเรือนสไตล์ล้านนาหายไป โครงการบางแห่งตั้งใกล้วัดเกินไป (โบราณสถาน)	7
EN	เสียงรบกวนที่เกิดขึ้นอันมาจากการใช้เครื่องจักรประเภทต่าง ๆ ในการก่อสร้างหรือจากความจอแจของกิจกรรมจากการใช้ที่ดินที่ติดตามมานั้น ทําให้ความสงบในพื้นที่ถูกทำลาย และมักจะแก้ไขได้ยาก	7
EV	ทัศนอุจาดทําให้วิวทิวทัศน์ที่สวยงามถูกทำลายลงไป โดยแก้ไขไม่ได้ แต่ปัญหานี้ขึ้นอยู่กับทัศนคติของผู้สังเกตมาก	7
QU	บ้านที่ไม่มีคุณภาพ (หลังคารั่ว ท่อตัน ผนังร้าว) มักเป็นปัญหาที่โครงการไม่ค่อยดูแลหลังการขาย (ยกเว้นบางโครงการ) และการแก้ปัญหาเหล่านี้มักไม่ได้ผลหรือยุ่งยากมาก	7
ขาด	บางโครงการไม่ใส่ใจกับเรื่องนี้ ผู้อาศัยมักจะติดยะในบ้านออกไปทั้งข้างนอกบริการ เช่น ตามที่รกร้าง ที่สาธารณะ หรือนำมาทิ้งลงในถังขยะของพื้นที่ที่ได้รับจัดเก็บ การจัดเก็บขยะ ทําให้ขยะที่เกิดขึ้นมีมากกว่ากำลังจัดเก็บที่ได้คำนวณไว้จากขยะ คนในพื้นที่ การแก้ปัญหาคือ บางโครงการจะจ้างเอกชนเป็นผู้จัดเก็บ	6

ปัญหา	ผลที่เกิดขึ้นจากปัญหา	คะแนน
SC	ปัญหาอาชญากรรมส่วนใหญ่เป็นการข่มขืนหรือข่มขืนโดยการใช้กำลัง มักเกิดจาก ไม่มีระบบยามรักษาความปลอดภัยที่ดีพอ หากโครงการเอาใจใส่กับระบบรปภ. ให้มากขึ้นจะลดปัญหานี้ได้เกือบสิ้นเชิง	6
ES	หากโครงการจัดสรรทิ้งน้ำเสียลงสู่ลำน้ำ หรือแหล่งน้ำจะเป็นผลเสียอย่างมาก เพราะสถานการณ์น้ำในเชียงใหม่ขณะนี้เริ่มมีปัญหาลอยอยู่แล้ว การแก้ปัญหาคือการ ดูแลให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย	6
QT	คุณภาพของระบบบำบัดน้ำเสียมีส่วนสำคัญต่อการป้องกันปัญหา ES มาก เพราะ ถ้าโครงการจัดสรรไม่ดูแลเปิดเครื่องหรือจัดให้มีไว้แล้วน้ำเสียจากโครงการก็ จะปนเปื้อนน้ำในลำน้ำสาธารณะได้ง่าย	6
PR	ทำให้ผู้ว่าการจราจรทรุดทรอมลงทำงานได้ไม่สะดวก ขรุขระ และมักต้องรอ งบประมาณจากรัฐในการซ่อมแซมปรับปรุง	6
SN	การที่ชุมชนเดิมสูญเสียความเป็นละแวกบ้านไป เป็นปัญหาทางโครงสร้างของ สังคมที่ซับซ้อน แต่ในเบื้องต้นก็คือทำให้สภาพวิถีชีวิตแบบไทย ๆ ที่มีการช่วย เหลือร่วมแรงร่วมใจ หรือประเพณีที่กระทำร่วมกันค่อย ๆ หายไป	5
EG	ทำให้หน้าปัดของชาวบ้านมีระดับลดลง (โดยเฉพาะ) ในหน้าแล้งเพราะขุดเจาะ โดยไม่มีมาตรการควบคุมทางวิชาการ การแก้ปัญหาคือจะให้กรมทรัพย์ฯ เข้ามาดูแล ในเรื่องของบริเวณที่เหมาะสมที่จะเจาะน้ำใต้ดินขึ้นมาใช้ได้อย่างพอเพียง หรือ เร่งขยายบริการประปาให้ทั่วถึงขึ้น	5
QP	ทำให้คนในโครงการไม่ได้รับความสะดวกหรือไม่ีคุณภาพของการอยู่อาศัย	4
QC	การแก้ปัญหาคือโครงการจะต้องจัดให้มีบริการเหล่านี้ขึ้น	4
EI	ขาดผู้อาศัยจริงในโครงการจัดสรร	3
SI	คนในโครงการไม่รู้จึกกับคนนอกโครงการ ลักษณะต่างคนต่างอยู่ และไม่ก่อ ให้เกิดบรรยากาศที่ดีต่อการอยู่ในละแวกเดียวกัน	3

ปัญหา	ผลที่เกิดขึ้นจากปัญหา	คะแนน
SR	คนในโครงการไม่รู้จักกัน สิ่งที่จะช่วยให้มีความสัมพันธ์ที่ดีได้คือ เด็กซึ่งมักออกมาวิ่งเล่นในตอนเย็นจะเป็นสิ่งชักชวนให้ผู้ปกครองได้รู้จักกัน หากโครงการลงทุนสร้างสนามเด็กเล่น พื้นที่ส่วนกลาง สวมสร้าให้มีประสิทธิภาพพอเพียงจะช่วยลดปัญหาได้ในระดับหนึ่ง	2
QS	ถนนในโครงการแคบ หรือไม่ได้มาตรฐาน (ขรุขระชำรุด)	1
QL	ท่อระบายน้ำไม่ได้ขนาด ไม่ได้ระดับ ทำให้น้ำขัง ล้นออกจากท่อ	1

การพิจารณาหาพื้นที่ที่เหมาะสมเพื่อรองรับการขยายตัวของโครงการจัดสรรในอนาคต

ปัญหาทั้ง 26 ประเด็นของตารางในหัวข้อที่ผ่านมานี้มีเพียงบางปัญหาเท่านั้นที่เป็นผลมาจากลักษณะเฉพาะของพื้นที่ ในขณะที่ปัญหาอื่น ๆ จะเกี่ยวข้องกับลักษณะของโครงการมากกว่า ดังนั้นเราจะสามารถหาได้ว่าพื้นที่ใด มีลักษณะเฉพาะที่จะก่อให้เกิดปัญหาได้น้อยที่สุด (โดยใช้ค่าคะแนนของปัญหามาเป็นตัวถ่วงน้ำหนัก) ก็น่าจะเป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมที่จะรองรับการเกิดขึ้นของโครงการจัดสรรในอนาคต (ลักษณะเฉพาะของพื้นที่ที่ก่อให้เกิดปัญหานั้น แสดงแล้วในตารางที่ 5.22)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปัญหา น้ำหนัก	ประปา	ขยะ	PT	PG	SI	PU	PR	PS	PA	SN	EV	PF	รวม คะแนน
	8	6	9	9/17	3	7	5	9	7	5	7	8	
DKSR	8	6	9		3								26
DKRC	8	6	9		3		5		7	5			43
DKAC	8	6	9	17				9		5			54
SKSD						7							7
SKSR	8	6				7							21
SKRC	8	6	9	9									32
SKAC	8	6	9	17									49
SPOR	8	6	9		3		5	9			7		55
SPDC					3	7	5		7		7		29
SPRC	8	6	9	9	3						7		42
SPAC	8	6	9	17				9			7		56
SPOR	8	6			3	7							24
SPDC				9	3	7							10
SPRC	8	6	9	17	3								26
SPAC	8	6			3		5			5			53

จากตาราง จะพบว่า ในเขตอำเภอเมือง พื้นที่ที่เหมาะสมที่จะรองรับการขยายตัวของโครงการจัดสรรได้แก่ MUSR, MURS, MUOR และ MURR ในเขตอำเภอแม่ริมได้แก่ MRSR และ MRRC ในเขตอำเภอสันทรายได้แก่ SSDC ในเขตอำเภอดอยสะเก็ดได้แก่ DKSR ในเขตอำเภอสันกำแพงได้แก่ SKSD ในเขตอำเภอสารภได้แก่ SPDC ในเขตอำเภอหางดงได้แก่ HDCC

ทั้งนี้โดยอาศัยแนวความคิดจากการวางผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่มาประกอบ คือทำ
 อาเภอรอบนอกเป็นศูนย์กลางความเจริญรองลงไปจากอำเภอเมือง ถึงแม้จะกำหนดบทบาทของ
 แต่ละอำเภอไว้ต่างกันบ้าง แต่ก็ถือว่าจำเป็นจะต้องมีพื้นที่ที่เป็นที่พักอาศัยประกอบกัน
 วนแต่ละพื้นที่เพื่อรองรับคนในพื้นที่ นอกจากนี้การจะบังคับขนาดที่ไม่ให้มีโครงการจัดสรรเข้าไป
 ตั้งในอำเภอเมืองเลยย่อมกระทำได้ยากมาก จึงจะยอมให้ทุก ๆ อำเภอสามารถมีโครงการ
 จัดสรรตั้งได้ เพียงแต่กำหนดโซนที่เหมาะสมเอาไว้เท่านั้น นอกจากนี้การกำหนดโซนไว้ก็มีได้
 หมายความว่า ในพื้นที่ประเภทอื่น ๆ จะเกิดโครงการจัดสรรไม่ได้เลย หรือพื้นที่ที่กำหนดโซน
 ไว้จะสามารถสร้างโครงการได้อย่างอิสระ จำต้องมีการควบคุมดูแลอย่างถูกต้องด้วย นอกจากนี้
 นี้การเสนอโซนที่เหมาะสมก็มีได้หมายความว่า จะไม่มีปัญหาเกิดขึ้นเลย เป็นเพียงแต่พื้นที่ที่จะเกิด
 ปัญหาน้อยที่สุดหากมีโครงการจัดสรรเข้าไปตั้งเมื่อเทียบกับพื้นที่อื่น ๆ คือในโซนที่เสนอไว้ก็ยังจะมี
 ปัญหาอันเกิดจากลักษณะพื้นที่หลงเหลือให้ต้องดำเนินการแก้ไขต่อไปอีก

งานที่จะยังไม่กล่าวรายละเอียดลงไปกว่านี้ เพราะการเสนอพื้นที่ที่เหมาะสมเป็น
 เพียงส่วนหนึ่งของการแก้ปัญหา ดังนั้นจะนำไปกล่าวรวมอีกครั้งในหัวข้อบทสรุปของการแก้ปัญหา
 ท้ายบทที่ 6 นี้

การพิจารณาหาชนิดของโครงการที่เหมาะสมต่อพื้นที่ที่เหมาะสมต่อการขยายตัว

เมื่อได้พื้นที่ที่เหมาะสมต่อการขยายตัวแล้ว ในหัวข้อนี้จะหาประเภทของโครงการที่
 เหมาะสมต่อพื้นที่นั้น ๆ คือ ประเภทของโครงการที่จะก่อให้เกิดปัญหาน้อยที่สุด ดังที่ได้เคย
 กล่าวมาแล้วในหัวข้อที่ผ่านมา (ผลกระทบในระดับพื้นที่ รายปัญหา) แล้วว่า การเกิดปัญหาใด ๆ
 ก็ตามมีปัจจัยเกี่ยวข้องอยู่ 2 ประการ คือ ลักษณะพื้นที่และลักษณะโครงการ เมื่อเราเลือกพื้นที่
 ที่จะเกิดปัญหาน้อยที่สุดแล้ว เราก็จะสามารถเลือกโครงการที่มีปัญหาน้อยที่สุดได้ ในทางองเดียวกัน
 โดยมีหลักการว่าปัญหาประเภทที่เกิดจากพื้นที่ จะยึดพื้นที่เป็นหลัก คือ ไม่ว่าโครงการจะก่อปัญหา
 หรือไม่ ถ้าพื้นที่มีปัญหาจะถือว่ามีปัญหาคิดคะแนน (เพราะค่า L.Q. ซึ่งใช้ชี้ผลกระทบในระดับ
 โครงการบอกแต่เพียงว่าโครงการประเภทใดมีปัญหามากกว่ากันไม่ได้บอกว่าโครงการประเภทนี้
 มีปัญหาหรือไม่มีปัญหา)

งานทางองเดียวกัน คือ ปัญหาประเภทที่เกิดจากโครงการก็จะยึดประเภทของโครงการเป็นหลัก คือ ไม่ว่าพื้นที่ที่จะเกิดปัญหาหรือไม่ ถ้าประเภทของโครงการมีปัญหาถือว่าปัญหาคิดคะแนน แต่ถ้าพื้นที่เกิดปัญหาด้วยและโครงการก่อปัญหาด้วยค่าคะแนนจะคูณ 2 เพราะถือว่าปัญหาแน่นอนและรุนแรงด้วย ซึ่งจะสรุปวิธีการคิดคะแนนได้ดังนี้

ตัวสร้างปัญหา	ปัญหาที่เกิดจากพื้นที่เป็นหลัก				ปัญหาที่เกิดจากลักษณะโครงการเป็นหลัก			
	เกิด	เกิด	ไม่เกิด	ไม่เกิด	เกิด	เกิด	ไม่เกิด	ไม่เกิด
พื้นที่เื้อต่อปัญหาโครงการ	เกิด	เกิด	ไม่เกิด	ไม่เกิด	เกิด	เกิด	ไม่เกิด	ไม่เกิด
	เกิด	ไม่เกิด	เกิด	ไม่เกิด	เกิด	ไม่เกิด	เกิด	ไม่เกิด
การคิดคะแนน	ค่านี้หนัก X 2	ค่านี้หนัก	ไม่คิด	ไม่คิด	ค่านี้หนัก X 2	ไม่คิด	ค่านี้หนัก	ไม่คิด

จากตารางที่ 6.3 จะพบว่า รูปแบบของโครงการจัดสรรที่เหมาะสมต่อพื้นที่ทุกประเภทที่เหมาะสมต่อการขยายตัว คือ โครงการขนาดเล็ก รูปแบบบ้านเดี่ยว และราคาสูง จะเป็นลักษณะที่ก่อปัญหาน้อยมาก (โปรดดูผลกระทบในระดับโครงการในหัวข้อที่ผ่านมา) แต่การจะกำหนดให้โครงการจัดสรรทุกโครงการที่จะเกิดขึ้นต้องอยู่ในรูปแบบนี้เท่านั้น คงกระทำได้ยาก เพราะจะเป็นการก้าวท้าวและกำจัดสิทธิของผู้ประกอบการมากเกินไป รวมถึงขาดความหลากหลายในการเลือกของผู้บริโภคอีกด้วย การเสนอแนะรูปแบบโครงการนี้จึงเป็นเพียงแต่แนวทฤษฎีเท่านั้น ซึ่งก็ยังมีปัญหาส่วนหนึ่งหลงเหลืออยู่ดี ไม่ได้หมายความว่า ถ้าสร้างโครงการขนาดเล็กบ้านเดี่ยว ราคาสูงในพื้นที่ที่เหมาะสมตามที่เสนอแล้วจะไม่เกิดปัญหาเลย ดังนั้นการแก้ปัญหาจากระดับโครงการจะกล่าวถึงเป็นรายปัญหาไป อีกครั้งในหัวข้อต่อไปของบทสรุปของการแก้ปัญหา

SM	18	18	3								6	2	4	4	9	7		1			1	6		79
SS	9	9	3											4		7		1			1		7	41
TS	9	18	6											4	4							6		47
TM	18	9	3								6	2			9	7		1	6		1		7	69
CH	18	18	6								6													48
CM	9	18	3								6	2	4	4	9	7	8	1	6	6		6	7	96
CC	9	9	3										4	4	9	7		1	6		1	6	7	66
MRRC	X		X	X				X			X		X	X	X	X								
SB	18		6	5				10			6	2					8		6	6			7	74
SM	18		3	5				10			6	2	8	8	18	14		1			1	6		100
SS	9		3	10				5					8			14		1			1		7	58
TS	9		6	5				5					8	8								6		47
TM	18		3	10				5			6	2			18	14	8	1	6		1		7	99
CH	18		6	5				5			6													40
CM	9		3	10				10			6	2	8	8	18	14	8	1	6	6		6	7	122
CC	9		3	5				5					8	8	18	14		1	6		1	6	7	91
SSDC			X	X				X			X		X	X	X	X								
SB			6	14				7			6	2					8		6	6			7	62
SM			3	7				14			6	2	8	8	18	14		1			1	6		88
SS			3	7				14					8			14								55
TS			6	7				7					8	8								6		42
TM			3	14				14			6	2			18	14	8	1	6		1		7	94
CH			6	7				7			6													26
CM			3	14				14			6		8	8	18	14	8	1	6	6		6	7	119
CC			3	14				14					8	8	18	14		1	6		1	6	7	100
DKSR	X		X								X	X	X	X	X									
SB	18		6								6	4					8		6	6			7	61
SM	18		3								6	4	8	8	18	7		1			1	6		80
SS	9		3										8			7		1			1		7	36
TS	9		6										8	8								6		37
TM	18		3								6	4			18	7		1	6		1		7	70
CH	18		6								6													30
CM	9		3								6	4	8	8	18	7	8	1	6	6		6	7	97
CC	9		3										8	8	18	7		1	6		1	6	7	74
SKSR																								
SKSD				X									X	X	X	X								
SB			14								3	2					8		6	6			7	46
SM			7								3	2	8	8	18	14		1			1	6		68
SS			7										8			14					1		7	38
TS			7										8	8								6		29
TM			14								3	2			18	14	8	1	6		1		7	74
CH			7								3													10
CM			14								3	2	8	8	18	14	8	1	6	6		6	7	101
CC			14										8	8	18	14		1	6		1	6	7	84

บทสรุปของการแก้ปัญหา

ในหัวข้อนี้จะเป็นส่วนสุดท้ายของการศึกษาคั้งนี้ เพื่อประมวลความรู้ความเข้าใจในเรื่องที่ผ่านมาทั้งหมด ในการหาทางออกให้กับปัญหาของโครงการจัดสรร แต่ก่อนจะเสนอมาตรการในการแก้ปัญหาใด ๆ ก็ตาม อยากจะกล่าวถึงหน่วยงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอนุญาตสร้างสิ่งก่อสร้างเสียก่อน

1. หน่วยงานที่ควรมีบทบาทเกี่ยวข้องกับการรื้อมาตรการ

ปัจจุบันในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่ มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอนุญาตสร้างสิ่งก่อสร้างมีอยู่ 3 ส่วน ได้แก่ 1. เทศบาลนครเชียงใหม่ ดูแลในเขตพื้นที่เทศบาลนครเชียงใหม่ 2. สุขาภิบาลต่าง ๆ เช่น สุขาภิบาลช้างเผือก ก็จะดูแลพื้นที่ในเขตรับผิดชอบของเทศบาล และ 3. องค์การบริหารส่วนจังหวัดและโยธาธิการจังหวัด จะดูแลรับผิดชอบในส่วนที่เหลือ แต่ก็ไม่ครอบคลุมมากนัก สิ่งที่สำคัญคือ หน่วยงานเหล่านี้มีกำลังไม่คอยเพียงพอต่อการปฏิบัติงาน จากการสำรวจภาคสนามและข้อมูลจากสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ถึงเมื่อวันที่ 31 พฤศจิกายน 2538 พบว่า มีโครงการจัดสรรเพียง 1 ใน 5 หรือ 20% เท่านั้น ที่ดำเนินการขออนุญาตจัดสรรอย่างถูกต้องตามกฎหมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการที่อยู่ห่างจากเขตอำเภอเมืองมาก ๆ มักจะดำเนินการจัดสรรไปโดยพลการไม่ได้ขออนุญาตก่อน หรือดำเนินการก่อนแล้วค่อยขออนุญาต นั่นคือหน่วยงานที่มีอยู่ในปัจจุบันไม่สามารถดูแลได้อย่างทั่วถึง สิ่งเหล่านี้มีความสำคัญมาก เพราะข้อเท็จจริงประการหนึ่งซึ่งไม่ได้กล่าวไว้เลยตั้งแต่ต้นคือโครงการจัดสรรมิได้มีอยู่เพียง 328 โครงการในเขตผังเมืองรวมเท่านั้น แต่ยังมีโครงการที่มีอยู่นอกเขตผังเมืองรวมอีกเป็นจำนวนมาก อำเภอรอบนอกที่ห่างไกลอย่างอำเภอแม่แตงก็มีโครงการจัดสรรเกิดขึ้นมากมาย แม้แต่ในขณะที่กำลังกล่าวอยู่นี้ก็จะมีโครงการจัดสรรเกิดขึ้นในเขตผังเมืองรวมอีกมากมาย ตัวเลขจะเพิ่มจาก 328 โครงการไปเรื่อย ๆ

ดังนั้น ความไม่พร้อมของหน่วยงานที่จะรับผิดชอบเป็นอุปสรรคสำคัญประการแรกของการป้องกันแก้ไขปัญหา เพราะถึงแม้จะมีมาตรการที่ดีเพียงใดก็ตาม แต่ถ้าขาดหน่วยงานหรือผู้ที่ดำเนินการตามมาตรการที่วางไว้แล้วมาตรการเหล่านั้นก็จะไม่มีความหมาย ดังนั้นข้อเสนอรแรกก็คือ

1. ให้หน่วยงานของรัฐเข้ามาเกี่ยวข้องกับดูแลในการจัดสรรมากขึ้น และน่าจะ
ให้สำนักงานผังเมืองจังหวัด ๆ เข้ามามีส่วนร่วมด้วยในการพิจารณาหรือควบคุมดูแล โดยเฉพาะ
พื้นที่ในเขตผังเมืองรวม โดยเฉพาะกับโครงการจัดสรรที่ไม่ได้ขออนุญาตดำเนินการอย่างถูกต้อง
ให้บังคับให้ขออนุญาตให้ถูกต้อง

2. ให้มีการตรวจสอบหรือมีหน่วยงานที่รับร้องเรียนปัญหาจากโครงการจัดสรร
โดยเฉพาะโดยให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอนุญาตสร้างสิ่งปลูกสร้าง และสำนักผังเมือง
จังหวัดๆ เป็นผู้ดำเนินการ เพราะโครงการจัดสรรบางแห่งเมื่อขออนุญาตสร้างแล้วก็ไม่ได้ดำเนินการ
การตามที่ขออนุญาตเอาไว้ เช่น ทางเท้าของถนนในหมู่บ้าน สวนสาธารณะ ระบบท่อระบายน้ำ
อาจมีการเพิ่มข้อกำหนดให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีอำนาจบังคับให้แก้ไขปรับปรุงให้
ถูกต้องได้ทันทีถึงแม้ว่าโครงการจะเสร็จสมบูรณ์แล้วก็ตาม

2. มาตรการในระดับเมือง

เป็นมาตรการโดยภาพรวม ซึ่งอาจจะมีความเกี่ยวข้องไม่เฉพาะบ้านจัดสรรเท่า
นั้นแต่เป็นเรื่องทั่ว ๆ ไปของเมืองอยู่แล้ว แต่โครงการจัดสรรมีส่วนร่วมในการใช้และสร้างปัญหา
เช่น ไฟฟ้า (เบรคดูหัวข้อผลกระทบในระดับเมือง) แต่สำหรับไฟฟ้าในเขตผังเมืองรวมถือว่าอยู่
ในพื้นที่ให้บริการทั้งหมด และกำลังการจ่ายไฟก็เพียงพอต่อความต้องการ รวมทั้งยังมีปริมาณ
สำรองในอีกระดับหนึ่ง และการไฟฟ้าเองก็มีนโยบายที่จะปรับปรุงประสิทธิภาพตลอดเวลา
จึงไม่น่าจะเป็นปัญหาที่ต้องการการแก้ไข เพียงแต่อาจจะมีการเรื่องของประสิทธิภาพเล็ก ๆ น้อย ๆ
เช่น ไฟฟ้าดับเป็นครั้งคราว ไฟตก เป็นต้น

- ปัญหาบริการประปาไม่เพียงพอ เนื่องจากพื้นที่ที่ได้รับการประปาอย่างแท้จริง
จริงมีเพียงพื้นที่ในเขตอำเภอเมือง และอำเภอแรมเฝ้าพื้นที่ที่ได้รับการ นอกจากนี้จะเป็น
เพียงเขตสุขภาพของแต่ละอำเภอเท่านั้น ในพื้นที่ส่วนนี้ถือว่าอยู่ภายใต้การรับผิดชอบของหน่วย
งานที่เกี่ยวข้องโดยตรง ซึ่งจะต้องหาทางปรับปรุงประสิทธิภาพในการบริการอยู่แล้ว แต่ในส่วน
พื้นที่อื่น ๆ ที่เหลือซึ่งไม่ได้รับการประปา และจำเป็นต้องพึ่งพาน้ำใต้ดินหรือน้ำบาดาลก็ตามแต่จะ
เป็นส่วนสำคัญที่จะกล่าวถึงในที่นี้ เพราะถึงแม้ในปัจจุบันปัญหายังไม่มีปัญหาเด่นชัดนักแต่การ
เตรียมการป้องกันไว้บ้างย่อมดีกว่าปล่อยให้เกิดปัญหาขึ้นในอนาคต

ในปัจจุบันการขุดเจาะบ่อนบาดาลหรือบ่อน้ำใต้ดินอยู่ในความดูแลของกระทรวงสาธารณสุข แต่ก็ไม่สามารถดูแลได้อย่างทั่วถึง ส่วนหนึ่งเกี่ยวข้องกับโครงการจัดสรรน้ำใต้ดินของธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ซึ่งเห็นสมควรดังนี้

ก. ให้กรมทรัพยากรธรณี ทำแผนที่แสดงบ่อน้ำที่มีอยู่ในปัจจุบัน (เท่าที่จะสำรวจได้หรืออาจจะไม่เร่งรัดให้แล้วเสร็จเร็วนัก) เพื่อทราบข้อมูลปริมาณน้ำใต้ดินที่กำลังถูกใช้ไป

ข. ให้กรมทรัพยากรธรณี จัดทำแผนที่แสดงพื้นที่ที่สามารถอนุญาตให้ขุดเจาะบ่อนบาดาลหรือบ่อน้ำใต้ดินมาใช้ได้ (หมายถึง มีคุณภาพน้ำดีพอ มีปริมาณพอในฤดูแล้ง) และทราบอัตราการใช้น้ำของบ่อ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบกับขนาดของโครงการจัดสรรที่จะเข้าไปตั้งว่าความสามารถในการให้น้ำของบ่อสามารถรองรับปริมาณผู้อยู่อาศัยได้หรือไม่

ค. พื้นที่ใดก็ตามที่อยู่ภายใต้บริการการประปา และไม่มีปัญหาในเรื่องของปริมาณน้ำประปาที่จะจ่าย ให้โครงการจัดสรรใช้น้ำประปา เพื่อสงวนน้ำใต้ดินเอาไว้ให้พื้นที่อื่น ๆ หรือใช้เป็นแหล่งน้ำสำรอง

ง. พื้นที่ที่อยู่นอกบริการการประปา หากเจ้าของโครงการจะลงทุนต่อท่อเพื่อรับบริการประปาเองให้พิจารณาได้ตามความเหมาะสมในเรื่องของปริมาณและความเป็นไปได้ในการจ่ายน้ำเช่นอาจจะอยู่ไม่ไกลจนเกินไปนัก

จ. พื้นที่ที่จำเป็นจะต้องใช้น้ำใต้ดิน ให้กรมทรัพยากรธรณีเป็นผู้ตรวจสอบคุณภาพของน้ำและปริมาณน้ำที่จะจ่ายได้ของบ่อ เสนอเป็นลายลักษณ์อักษรประกอบคำขออนุญาตจัดสรรต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และให้มีการตรวจสอบคุณภาพน้ำเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หากมีกำลังไม่เพียงพออาจให้เอกชนที่รับตั้งเจาะขุดบ่อนบาดาลเป็นผู้ดำเนินการร่วม (คล้ายกับศูนย์ตรวจสอบสภาพรถของเอกชน)

ฉ. ให้มีการติดตั้งมิเตอร์ของการประปาออกจากบ่อนบาดาลหรือบ่อน้ำใต้ดินแล้ว เก็บค่าใช้น้ำ (ในอัตราที่เหมาะสม) จากโครงการ โดยแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัยก็จะมีมิเตอร์มาตรวัดน้ำประปาอยู่เพื่อรับผิดชอบค่าใช้จ่ายตามปริมาณการใช้น้ำ

ช. เร่งขยายบริการการประปาของรัฐให้ครอบคลุมพื้นที่กว้างขึ้น

- ปัญหาการจัดเก็บขยะ ปัจจุบันหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบจัดเก็บขยะ ไม่สามารถจัดเก็บขยะตกค้างในพื้นที่ได้หมด เพราะมีกำลังเจ้าหน้าที่และอุปกรณ์จำกัด รวมถึงพื้นที่ข้างเคียงโดยรอบมักจะนำขยะเข้ามาทิ้งในพื้นที่ที่ได้รับการจัดเก็บขยะด้วย ลักษณะที่ตั้งของ

โครงการจัดสรรซึ่งกระจายก็มีส่วน ท้าให้การดำเนินการจัดเก็บขยะของหน่วยงานของรัฐ
เป็นไปด้วยความยากลำบาก จึงมีข้อเสนอ ดังนี้

ก. ขยายประสิทธิภาพในการจัดเก็บขยะของหน่วยงานของรัฐให้มากขึ้นเท่า
ที่จะทำได้

ข. ส่งเสริมให้เอกชนเข้ามาดำเนินการจัดเก็บและขนขยะออกจากหมู่บ้าน
มากขึ้น (หรืออาจเป็นการบริการร่วมระหว่างรัฐกับเอกชน ซึ่งจะทำให้ประสิทธิภาพในการจัด
เก็บขยะดีขึ้น) ในปัจจุบันบางโครงการจัดสรรได้ว่าจ้างให้เอกชนเป็นผู้ดำเนินการอยู่แล้ว

ค. ส่งเสริมให้ "นโยบายการแยกขยะออกเป็นชนิดต่าง ๆ" ได้รับการปฏิบัติ
มากขึ้นเพราะขยะที่แยกประเภทแล้วจะสามารถนำไปสู่การกำจัดได้ง่ายขึ้น

ง. ให้นำแต่ละอำเภอ (ยกเว้นอำเภอเมือง) ท้าที่ทิ้งขยะเบื้องต้นเป็นของตน
เอง เพื่อลดเวลาในการขนขยะออกจากพื้นที่เพื่อมุ่งไปสู่ที่ทิ้งขยะในจุดเดียวกันอย่างทุกวัน ซึ่ง
เป็นการเสียเวลาและค่าใช้จ่าย พื้นที่ขยะเบื้องต้นนี้จะสามารถนำขยะที่กำจัดไม่ยากนักไปชุกกลับ
ฝังได้ เช่น พวกอินทรีย์สารที่สามารถย่อยสลายได้ง่าย ส่วนขยะประเภทที่กำจัดได้ยากให้ขน
ไปยังพื้นที่กำจัดขยะรวมของเมือง

จ. เร่งหาพื้นที่ที่เหมาะสมและ เทคโนโลยีที่เหมาะสมในการกำจัดขยะให้
เป็นที่ยุติโดยเร็ว เพื่อกำจัดขยะที่สามารถกำจัดได้ยากและนำขยะที่สามารถนำกลับไปใช้ได้กลับ
ไปใช้ประโยชน์ใหม่อีกครั้ง

- ปัญหาการจราจรติดขัด

ปัจจุบันเมืองเชียงใหม่ประสบกับปัญหาการจราจรติดขัดมากขึ้น ดังได้กล่าว
ถึงงานหัวข้อผลกระทบในระดับเมืองด้านการจราจรแล้ว ลักษณะการพัฒนาตัวของเมืองเชียงใหม่
มีส่วนสำคัญต่อปัญหานี้ เพราะขณะนี้เมืองขยายตัวออกไปทุกทิศทุกทางอย่างมาก แต่แหล่งงานและ
ความเจริญทุก ๆ อย่างกลับยังกระจุกตัวและรวมศูนย์อยู่ในจุดศูนย์กลางคือ อำเภอเมือง พื้นที่
ชานเมืองทั้งหมดยังต้องพึ่งพาบริการจากแหล่งความเจริญศูนย์กลาง ความต้องการการเดินทาง
จึงเกิดขึ้นและมีปริมาณมาก แต่ขาดบริการทางด้านขนส่งมวลชนมารองรับ จึงต้องใช้ยานพาหนะ
ส่วนตัวในการเดินทาง ปัญหาการจราจรติดขัดจึงเกิดขึ้น

จะเห็นได้ว่าต้นเหตุของปัญหาการจราจรมีรากฐานอยู่ 2 ประการคือ 1. ลักษณะการพัฒนาตัวของเมืองก่อให้เกิดการเดินทางอย่างมากในการใช้ชีวิตประจำวัน เช่น การไปโรงเรียน การไปทำงาน ไปโรงพยาบาล ไปซื้อของตามศูนย์การค้า และการเดินทางนั้นมุ่งสู่จุดศูนย์กลางจากทุกทิศทุกทางเข้าสู่จุดเดียว 2. ไม่มีระบบขนส่งมวลชนที่ดีพอจะรองรับการเดินทางที่เกิดขึ้น ทำให้คนนิยมพึ่งความสะดวกสบายจากยานพาหนะส่วนตัว โดยเฉพาะรถจักรยานยนต์

ปัจจุบันมีการวางแผนเส้นทางรถไฟฟ้าในเมืองเชียงใหม่แล้ว ดังแสดงไว้ในแผนที่ที่ซึ่งการศึกษาในครั้งนี้จะไม่วิพากษ์วิจารณ์ว่าเหมาะสมเพียงใด โดยจะถือว่าโครงการรถไฟฟ้าจะสามารถรองรับปริมาณการเดินทางได้ในระดับหนึ่ง โดยที่จะลดการใช้นยานพาหนะส่วนตัวได้ แต่อยากจะเสนอข้อคิดเห็นเพิ่มเติมดังนี้

ก. แนวความคิดที่จะให้คนลดการใช้นยานพาหนะส่วนตัวโดยสิ้นเชิง ทำได้ยากเพราะลักษณะพื้นฐานของสังคมไทยยังชอบความหรูหรา ความมีหน้าตา ความเป็นส่วนตัว และความสะดวกสบาย แนวความคิดที่น่าจะได้ผลกว่าคือ การลดการใช้นยานพาหนะในชีวิตประจำวันให้มากที่สุด ในมาตรการข้อต่อไป

ข. ใช้ระบบรถไฟฟ้าเป็นโครงข่ายหลักในการสัญจร โดยเพิ่มระยะทางของการบริการให้มีรัศมีไกลออกไปยังอำเภอรอบนอกด้วย (โดยเฉพาะตามถนนสายหลัก) และใช้ระบบ "รถสี่ล้อแดง" หรือ "สามล้อ" เป็นตัวกระจายการเดินทางภายในพื้นที่รองรับการเดินทางจากโครงข่ายหลักทั้งหมดเพื่อสร้างความสะดวก ในการเดินทางด้วยรถขนส่งสาธารณะให้มากขึ้น พอที่คนจะนิยมมาใช้บริการ เพราะรถส่วนตัวจะได้เปรียบกว่ามากในเรื่องของความสะดวก "จะไปเมื่อไหร่ก็ได้ไม่ต้องคอย" จะไปตามเส้นทางไหนก็ได้ ไม่ต้องเป็นสาย ๆ ไป ดังนั้นนอกจากจะมีระบบขนส่งมวลชนนี้ เข้าถึงพื้นที่แล้วต้องจัดความถี่ให้เหมาะสมด้วย

ค. พยายามกระจายความเจริญออกไปนอกศูนย์กลางเขตเมือง เช่น โรงพยาบาลขนาดใหญ่ ศูนย์การค้า (การกำหนดสีในผังเมืองรวมควรจะคำนึงถึงการใช้ที่ดินที่เหมาะสมในอนาคตด้วย ไม่ว่าตั้งแต่สะท้อนสภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบัน) เพื่อลดปริมาณการเดินทางเข้าสู่ศูนย์กลางเมืองจุดเดียว โดยเฉพาะสิ่งจำเป็นขั้นพื้นฐานที่มีอยู่แล้ว เช่น โรงพยาบาลในระดับอำเภอ หรือโรงเรียนประจำอำเภอ ควรจะได้รับการปรับปรุงให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น (จำเป็น

จะต้องได้รับงบประมาณสนับสนุนจากทางรัฐ)

3. มาตรการในระดับพื้นที่

การเสนอพื้นที่ที่เหมาะสมในตอนต้นของบทที่ 6 เป็นมาตรการขั้นแรกที่จะลดปัญหาต่าง ๆ แต่ไม่ได้หมายความว่า พื้นที่อื่น ๆ จะไม่มีโอกาสที่จะเกิดโครงการจัดสรรเลย โดยมีข้อเสนอ ดังนี้

ก. พื้นที่ที่เหมาะสมต่อการเกิดโครงการจัดสรรนี้ จะเหมาะสมไปในระยะเวลาหนึ่ง ขึ้นอยู่กับสภาพการพัฒนา ลักษณะเฉพาะของพื้นที่ และข้อมูลต่าง ๆ อย่างเช่นที่ได้ทำการศึกษาในครั้งนี้ เช่นเดียวกันกับพื้นที่ที่ไม่เหมาะสม โดยเฉพาะพื้นที่เกษตร ดังนั้นเมื่อถึงระยะเวลาหนึ่ง เช่น 5 ปี ตามระยะเวลาผังเมืองรวมควรจะมีการศึกษาถึงความเหมาะสมของพื้นที่ต่อการพัฒนาโครงการจัดสรรใหม่

ข. การทำโครงการจัดสรรไม่ว่าจะในพื้นที่ใด ๆ ก็ตาม ต้องจัดทำ EIA (Environmental Impact Assessment) หรือการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมประกอบคำขออนุญาตจัดสรรด้วย

ค. ในพื้นที่ที่เป็นพื้นที่เกษตรหรือมีค่าคะแนนความเสียหายสูงมาก ๆ ห้ามมิให้พัฒนาโครงการจัดสรรหรือโครงการใด ๆ ที่ไม่มีความเกี่ยวเนื่องกับการเกษตร เป็นระยะเวลาหนึ่งเท่ากับที่ได้เสนอไว้ในข้อ ก. เพราะถือว่าขณะนี้ลักษณะการพัฒนาโครงการจัดสรรกำลังเป็นไปโดยปราศจากการควบคุม ควรจะหยุดตั้งหลักให้ดีเสียก่อน แล้วค่อยพิจารณาการเปิดใช้พื้นที่ใหม่ ๆ ต่อไปเมื่อมีความจำเป็นและเหมาะสมตามระยะเวลาผังเมืองรวม

ง. ในพื้นที่ที่มีค่าคะแนนความเสียหายไม่สูงมากนัก อาจจะยอมให้มีการจัดสรรเกิดขึ้นได้บ้าง แต่ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และหน่วยงานควบคุมอนุญาตสร้างสิ่งก่อสร้างดูแลเป็นพิเศษ

จ. ในพื้นที่ที่เสนอไว้ว่าเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการจัดสรรนั้นไม่ได้หมายความว่าให้อิสระในการเกิดได้เต็มที่ ยังคงต้องมีการดูแลป้องกันปัญหา และดำเนินการให้ถูกต้อง เช่นเดียวกับโครงการทั่ว ๆ ไป

ฉ. การพิจารณาอนุญาตโครงการจัดสรรไรด ๆ นอกจากจะดูรายละเอียดแผนผังของโครงการแล้วให้ดูรายละเอียดในพื้นที่จริงบริเวณข้างเคียงประกอบด้วย เพื่อให้แน่ใจว่าโครงการจะไม่สร้างผลเสียใด ๆ ต่อพื้นที่โดยรอบ

ข. สรุปพื้นที่ที่เหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการจัดสรรได้แก่ ในเขตอำเภอเมือง

1. บริเวณถนนรัตนจากสี่แยกช่วงสิ่งถึงศาลาแดงจังหวัด
2. พื้นที่ชุมชนริมน้ำ
3. ถนนสายหนองหอย
4. ถนนวงแหวนรอบใน แต่บริเวณถนนสายหนองหอยจะประสบกับปัญหาน้ำท่วม จึงจะตัดพื้นที่นี้ออกไป อำเภอแม่ริม ได้แก่

1. บริเวณริมถนนสายเชียงใหม่-ฝาง ยกเว้นฝั่งทหาร
2. พื้นที่ชนบท อำเภอสันทราย ได้แก่ บริเวณสุขาภิบาลสันทรายหลวง อำเภอคอยสะเกิด ได้แก่ บริเวณถนนสายเชียงใหม่คอยสะเกิด อำเภอสันกำแพง ได้แก่ บริเวณสุขาภิบาลตันเปา และถนนสายเชียงใหม่สันกำแพง อำเภอสารภี ได้แก่ สุขาภิบาลยางเือง ในเขตอำเภอหางดง ได้แก่ สุขาภิบาลหางดง

ข. พื้นที่ที่เหมาะสม หมายความว่า โครงการจะสร้างปัญหาให้เกิดขึ้นต่อพื้นที่น้อยที่สุด ไม่ได้หมายความว่าพื้นที่จะไม่สร้างผลเสียต่อโครงการ ดังเช่นบริเวณถนนสายตลาดหนองหอย โครงการจะประสบกับปัญหาน้ำท่วมในฤดูฝนอย่างแน่นอน ผู้ประกอบการจึงต้องเลือกทำเลที่เหมาะสมในพื้นที่ที่เหมาะสมเองอีกครั้งหนึ่ง

4. มาตรการรายปัญหา

ถึงจะมีการกรองปัญหาที่เกิดขึ้นด้วยการใช้มาตรการในระดับพื้นที่แล้วก็ตาม แต่ก็ต้องมีการเตรียมป้องกันปัญหาทั้งหมดเอาไว้เช่นกัน เพราะไม่มีวิธีใดสามารถรับประกันได้ว่าโครงการใหม่ ๆ จะไม่ก่อปัญหาที่ได้กรองออกไปแล้ว เช่น ในบริเวณสุขาภิบาลยางเือง โครงการสามารถตั้งได้โดยไม่ต้องถมพื้นที่มากนัก เพราะพื้นที่ไม่มีปัญหาเรื่องของความลาดชันหรือน้ำท่วม แต่อาจจะมีโครงการใหม่ ๆ ต้องการถมพื้นที่เพื่อความสวยงามของโครงการมากเกินไปจนเกิดปัญหาในอนาคตได้ หนึ่งปัญหาเหล่านี้เป็นปัญหารายละเอียดขึ้นอยู่กับแต่ละโครงการว่าจะมีความรับผิดชอบและคำนึงถึงผลเสียที่จะเกิดขึ้นมากน้อยเพียงใด จัดเป็นปัจจัยภายในในขณะที่ลักษณะทางพื้นที่เป็นปัจจัยภายนอก ดังนั้นลักษณะของปัญหาจากโครงการจัดสรรรายละเอียดนั้น อาจจะมีปัญหาในประเด็นอื่น ๆ ในอนาคตได้อีก นอกเหนือไปจาก 24 ประเด็นที่ได้ทำการศึกษาไว้ครั้งนี้ แต่สิ่งที่สำคัญคือ ปัญหาในกลุ่มลักษณะนี้จะสามารถป้องกันหรือมองออกได้ไม่ยากนัก

และสามารถแก้ไขได้ ตั้งแต่ขั้นตอนของการขออนุญาตทำการจัดสรร โดยเฉพาะปัญหาทางกายภาพ ดังนั้นหน่วยงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องและการทำการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมก่อนสร้างโครงการนั้นว่ามีความสำคัญมาก ดังที่ได้เสนอไปแล้ว แต่อย่างไรก็ตามจะแสดงมาตรการหรือแนวความคิดเกี่ยวกับการแก้ไขปัญหสำหรับปัญหาทั้ง 24 ประเด็นไว้พอเป็นแนวทางดังนี้

1. ไม่ตั้งโครงการบนพื้นที่ที่มีอุปสรรคทางภูมิประเทศมากเกินไป เช่น ที่ลุ่มริมน้ำติดตลิ่ง หรือบริเวณที่มี Slope ชันมาก ๆ เพื่อลดปัญหาปรับแต่งภูมิประเทศและพื้นที่มากจนเกินความจำเป็น โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณริมน้ำและเชิงเขา หรือพื้นที่ที่มีร่องน้ำไหลตามธรรมชาติ
2. การถมพื้นที่ควรกระทำเท่าที่จำเป็น ไม่ควรถมสูงเกินไป หรือขุดร่องระบายน้ำจากขอบพื้นที่ด้านที่สูงกว่าไปสู่ด้านที่ต่ำกว่า หรือไม่ถมร่องน้ำเดิมเพื่อรักษาระบบการไหลของน้ำให้เป็นไปตามธรรมชาติ
3. การใช้รถขุดดิน หิน ทราย หรือวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ จะต้องระวังไม่ให้ร่วงหล่นลงสู่ถนนและโครงการจัดสรร ควรจะมีส่วนช่วยบูรณะถนนในท้องถิ่นหลังจากโครงการเสร็จสมบูรณ์แล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งถ้าโครงการทำให้ถนนได้รับความเสียหายมากกว่าเดิม การแสดงความรับผิดชอบต่อสาธารณะสมบัติในชุมชน จะลดปัญหาความขัดแย้งระหว่างชุมชนกับโครงการ หรือสร้างความสัมพันธ์ที่ดีในระดับหนึ่ง
4. หากรอบ ๆ พื้นที่ของโครงการมีชุมชนดั้งเดิมตั้งอยู่แล้ว จะต้องระวังไม่ตัดถนนใหม่ ๆ ผ่านเข้าไปในชุมชน หรือขยายถนนเดิมเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกโครงการ ควรจะตัดถนนอ้อมไป และโครงการที่แทรกตัวลงไปในชุมชนอย่างพยายามสร้างอาคารของบ้านให้เด่นนัก และใช้การจัดภูมิทัศน์เป็นตัวกลบเกลื่อน เพื่อลดความขัดแย้งของสิ่งปลูกสร้างใหม่กับบ้านเรือนเก่าในชุมชน โดยเฉพาะความร่มรื่นของต้นไม้จะช่วยได้มาก
5. การตัดถนนสายใหม่ ๆ เช่น ถนนวงแหวนรอบนอกหรือถนนสายใหม่ ๆ ควรกำหนดเงื่อนไขการใช้ที่ดินสองข้างถนนให้เป็นพื้นที่สีเขียว เพื่อควบคุมมิให้การใช้ที่ดินรุกรลามเกาะไปตามถนนโดยไม่เป็นระเบียบ เพราะนอกจากจะทำให้เมืองขยายตัวอย่างไม่เป็นระเบียบแล้วยังทำให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดได้ในอนาคต (การจะเปิดพื้นที่ใช้ควรพิจารณาตามความเหมาะสมเมื่อครบระยะเวลาของผังเมืองรวม) นอกจากนี้การเกิดความคับคั่งทางจราจรหรือไม่เตรียมการด้านความปลอดภัยทางจราจรของชุมชนไว้ก่อนจะเกิดอุบัติเหตุได้ง่าย

6. การกระจายความเจริญออกไปสู่พื้นที่รอบนอกจะช่วยสร้างแหล่งงาน และลดการกระจุกตัวของความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเมืองได้ เมื่อคนมีชีวิตคลุกอยู่ในพื้นที่มากขึ้น ไม่ชดดิ้น เข้าเพื่อออกไปทำงานและกลับเข้ามาในตอนเย็น การมีปฏิสัมพันธ์กับชุมชนโดยรอบก็จะ มีมากขึ้น

7. การไม่สร้างปัญหาต่อกันและกันระหว่างชุมชนกับผู้อาศัยในโครงการจัดสรร จะช่วยลดความขัดแย้งต่อกันได้มาก ควรสนับสนุนให้ผู้ใหญ่บ้านมีบทบาทสำคัญในการดูแลชุมชนและ สมาชิกในหมู่บ้านจัดสรร ควรจะให้ความสนใจและร่วมมือต่อคนในชุมชนในการพัฒนาพื้นที่ใด ๆ ก็ตาม เพราะถือว่าผู้อาศัยในโครงการเป็นสมาชิกใหม่ของพื้นที่ที่ควรจะมีหน้าที่ต่อชุมชนเช่นกัน

8. ที่ตั้งของโครงการจัดสรรควรจะมีลักษณะของความเป็น Neighbourhood คือ ไม่ควรตั้งอยู่ในที่พลุกพล่านจนเกินไป เพราะนอกจากจะสูญเสียความสงบแล้ว จะทำให้ รือกาสนึกทาคำความรู้สึกกันของคนในพื้นที่เป็นไปไต้ยาก เนื่องจากมีคนแปลกหน้าเข้าออกอยู่ ตลอดเวลา

9. ไม่ตั้งโครงการติดกับสถานีราชการหรือลำเหมืองสาธารณะ เพราะไม่สามารถรับประกันไต้ได้ว่า หน่วยอาศัยจะไม่ทิ้งของเสียใด ๆ สู่ลำน้ำในอนาคต

10. การส่งเสริมให้เจ้าของโครงการ มีความเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อโครงการจะสามารถลดปัญหาของตัวโครงการไต้มาก เช่น คุณภาพของหน่วยที่อยู่อาศัยคุณภาพ ของระบบถนนคุณภาพของระบบระบายน้ำ คุณภาพของระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งจะมีผลต่อคุณภาพน้ำ ที่ลงสู่ลำน้ำสาธารณะซึ่งเป็นระบบที่นิยมที่สุดในเขตอำเภอรอบนอก ซึ่งยังไม่มึระบบระบายน้ำ สาธารณะรองรับ นอกจากนี้การจัดสิ่งบริการสาธารณะต่าง ๆ เช่น สนามหญ้า สโมสร จะ ส่งเสริมให้ความสัมพันธ์ระหว่างผู้อาศัยในโครงการดีขึ้น คือ มีกิจกรรมร่วมกัน การจัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้มึคุณภาพ เช่น ระบบรถ. โดยไฟฟ้าที่สว่างทั่วถึง ถึงชยะหน้าบ้าน พนักงาน ทำความสะอาดถนนในโครงการ จะทำให้โครงการน่าอยู่ขึ้น และลดปัญหาอาชญากรรมไต้ อีกทางหนึ่ง

11. พื้นที่ที่มีความมุงดงามทางธรรมชาติมาก ๆ จะต้องระวังเป็นพิเศษ ในการสร้างโครงการไม่ควรชิงเด่นเกินไป และควรใช้การจัดการทางภูมิทัศน์เข้ามากลมเกลื่อนมุมมอง

12. หากที่ตั้งโครงการอยู่นอกพื้นที่ให้บริการประปาควรสำรวจบ่อน้ำไต้ดินก่อน ว่ามึความสามารถในการให้น้ำพอเพียงกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยทั้งหมดในโครงการหรือไม่

สรุปมาตรการในการแก้ปัญหา

มาตรการ	PT	PG	PS	EA	PF	SA	PU	PA	EN	EV	QU	SC	ES	QT	PR	SN	EG	QP	QC	EI	SI	SR	QS	QL	
1	/	/	/	/	/				/						/										
2			/		/																				
3				/											/										
4								/								/									
5		/				/	/													/	/				
6																					/				
7																					/				
8													/												
9											/	/	/	/				/	/			/	/	/	
10										/															
11																									
12																	/								

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

มาตรการในการแก้ปัญหาที่เสนอไว้นี้ อาจไม่ใช่แนวทางเดียวที่จะสามารถนำมาใช้ การระดมความคิดจากผู้ที่มีสนใจหลาย ๆ ท่าน อาจเกิดประโยชน์มากกว่าที่จะอาศัยแต่แนวทาง ของผู้ศึกษาเพียงคนเดียว ความสำคัญของการแก้ปัญหาใด ๆ จึงขึ้นอยู่กับผู้ปฏิบัติอย่างมากกว่ามี ความเอาใจใส่เพียงใด

การวิจัยศึกษาในครั้งนี้สรุปว่า โครงการจัดสรรเป็นผู้แสดงที่มีบทบาทสำคัญต่อ ชาวเชียงใหม่ ในฐานะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทหนึ่งที่ได้รับคามนิยมจากชาวเมืองเชียงใหม่ ผู้อยู่อาศัยบนเวทีสินที่ชื่อเชียงใหม่ รวมไปถึงชาวต่างถิ่นที่หลงใหลในเสน่ห์ความงาม และเข้ามา เกี่ยวข้องในกิจกรรมต่าง ๆ บนเวที โครงการจัดสรรได้สร้างผลกระทบต่อเวทีนี้หลายประการ ร่วมกับตัวแสดงตัวอื่น ทำให้บางส่วนของเวทีได้รับความเสียหาย ทรุตรถมลง จำเป็นต้องได้ รับการปรับปรุงแก้ไขซ่อมแซม หรือระวังป้องกันไม่ไห้ส่วนที่เหลือของเวทีได้รับความเสียหายมาก ไปกว่าที่เป็นอยู่ เพราะถึงอย่างไรก็ตาม เวทีเชียงใหม่ก็ยังคงต้องเติบโตและขยายตัวต่อไป อย่างไม่หยุดยั้ง

ผู้ที่มีส่วนสำคัญที่สุดที่จะรักษาเวทีเชียงใหม่ ที่บรรพชนได้สร้างไว้ให้สืบทอดถึงลูก หลานรุ่นต่อ ๆ ไป ก็คือชาวเชียงใหม่เอง ถ้าชาวเชียงใหม่ไม่รักบ้านเมืองที่อยู่อาศัยของตนเอง คงจะไม่มีใครมาดูแลให้

ภาครัฐ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจควรเปิดโอกาสหรือชี้แนะสนับสนุนให้เจ้าของพื้นที่ มีโอกาสพัฒนาพื้นที่ของตนเอง ในขณะที่เจ้าของพื้นที่เองก็ควรพยายามมีบทบาท ใสใจและ ตระหนักความสำคัญของตนเองในการกำหนดทิศทางความเป็นไปของบ้านเกิดเมืองนอน การแก้ ปัญหาโดยการพบกันคนละครึ่งทาง หรือต่างร่วมมือช่วยเหลือซึ่งกันและกันย่อมบังเกิดผลมากกว่า การแก้ไขปัญหายู่แต่ฝ่ายใดเพียงฝ่ายเดียว

หากจะมีผู้นำผลการศึกษาคั้งนี้ไปวิพากษ์วิจารณ์ วิเคราะห์ สังเคราะห์หาแนว ทางใหม่ ๆ หาแนวความคิดอื่น ๆ เพื่อปรับปรุงสร้างสรรค์เมืองเชียงใหม่ให้เจริญยิ่งขึ้นแล้ว ก็จะเป็น ประโยชน์และน่ายินดีเป็นอย่างยิ่ง

โครงการจัดสรรมีบทบาทและผลกระทบต่อเมืองเชียงใหม่ ในเรื่องของการใช้ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ บางอย่างเช่น การใช้น้ำประปา การจัดเก็บขยะ การเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพ เช่น การปรับแต่งพื้นที่ การรื้อถอนพื้นที่สีเขียว การเปลี่ยนแปลงทางด้านสังคม เช่น ขาดปฏิสัมพันธ์กับชุมชนโดยรอบ ขาดความสัมพันธ์กันของผู้ใช้อาศัยในโครงการจัดสรร ผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจ คือ การเข้ามาลงทุนของคนต่างถิ่นในลักษณะของเจ้าของโครงการ และผู้ใช้อาศัยในโครงการฯ

ปัญหาจากโครงการจัดสรรที่มีต่อเมือง ส่วนใหญ่เกิดจากการควบคุมดูแลการจัดสรรขาดประสิทธิภาพไม่ทั่วถึง และโครงการจัดสรรขยายตัวไปในพื้นที่ ที่ไม่เหมาะสม การศึกษาในครั้งนี้ ได้ใช้ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจภาคสนามในพื้นที่ระหว่างปี พ.ศ. 2538-2539 ในการวิเคราะห์หาพื้นที่ที่เหมาะสมที่สุด ในการรองรับการขยายตัวของโครงการจัดสรร อันเป็นมาตรการสำคัญ ร่วมกับมาตรการอื่น ๆ เพื่อป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

ประเด็นที่น่าสนใจสำหรับการศึกษาต่อไปในภายหน้า

จากกระบวนการศึกษาลักษณะเชิงประจักษ์ (Empirical Research) ในครั้งนี้ ทำให้ระหว่างการศึกษาได้พบเห็นสิ่งที่น่าสนใจ อันเป็นประเด็นคำถามสำหรับการศึกษาเฉพาะด้านให้ลึก และเด่นชัดยิ่งขึ้นในโอกาสต่อไป ดังจะสรุปพอสังเขปได้ดังนี้

ก- ด้านกายภาพ เช่น

- การถมพื้นที่ของโครงการจัดสรรนั้น โครงการจัดสรรได้ใช้ดินจากแหล่งใดในการถม เป็นหน้าดินที่อยู่ในพื้นที่เกษตรหรือไม่ ซึ่งถ้าเป็นเช่นนั้น นอกจากโครงการจัดสรรจะรื้อพื้นที่เกษตรโดยตรงแล้ว ยังมีส่วนรื้อพื้นที่เกษตรทางอ้อมอีกด้วย

- การใช้ที่ดินซึ่งติดตามมากับการเกิดโครงการจัดสรรนั้น มีการใช้ที่ดินประเภทใดบ้าง และประเภทใดเป็นส่วนใหญ่ เป็นย่านการค้า หรือ ที่พักอาศัย อันจะทำให้สามารถวางแผนการใช้ที่ดินในอนาคตได้อย่างเหมาะสม

ช ด้านเศรษฐกิจ เช่น

- โครงการจัดสรร สามารถสร้างความหมุนเวียนทางเศรษฐกิจในด้านใดได้บ้าง เช่น ธุรกิจขายอุปกรณ์การก่อสร้าง, ธุรกิจเช่าเครื่องจักรในการก่อสร้างขนาดใหญ่, ธุรกิจรับจ้างชุด-ถมที่, ท่าทราย, รวมไปถึงการจ้างงานแรงงานในภาคนอกระบบ (Informal Sector) และโครงการจัดสรรมีส่วนสนับสนุนธุรกิจเหล่านี้เพียงใด กระแสเงินได้หมุนเวียนอยู่ในท้องถิ่น และสร้างงานหรือรายได้ให้กับคนในพื้นที่หรือไม่

ค ด้านสังคม-ประชากร เช่น

- คนในพื้นที่แต่เดิมได้อพยพย้ายไปอยู่ที่ใดและประกอบอาชีพใด หลังจากที่โครงการจัดสรร ได้รุกตัวเข้าสู่พื้นที่รอบนอกแล้ว โดยเฉพาะพื้นที่เกษตร

- ในขณะที่เดียวกันเมื่อเกิดโครงการจัดสรรขึ้นแล้ว โครงสร้างทางประชากรของผู้อาศัยในโครงการจัดสรรเป็นอย่างไร ย้ายมาจากไหน เปลี่ยนแปลงไปจากที่เคยมีผู้ศึกษาไว้แต่เดิมในอดีตหรือไม่ การศึกษาในสองลักษณะนี้ จะทำให้เข้าใจการเคลื่อนไหวแลกเปลี่ยนทางประชากรของเมืองได้ในส่วนหนึ่ง

ง ด้านสิ่งแวดล้อม เช่น

- จากผลการวิเคราะห์ซึ่งพบว่าโครงการจัดสรรมีส่วนในการสร้างปัญหาสิ่งแวดล้อมบางประการเช่น การเพิ่มฝุ่นละออง, สร้างเสียงรบกวน, กีดขวางทางเดินของน้ำ, ก่อให้เกิดน้ำท่วมฉับพลันที่ข้างเคียง, ปล่องน้ำทิ้งที่ยังไม่ผ่านการบำบัดลงสู่แหล่งน้ำธรรมชาติทั้งบนดิน หรือใต้ดินนั้นได้สร้างความเสียหายต่อระบบนิเวศน์โดยรอบโครงการเพียงใด เช่นระบบนิเวศน์ของแหล่งน้ำผิวดิน อันจะทำให้ประเิมิตสถานภาพสิ่งแวดล้อมอันเป็นผลกระทบจากโครงการจัดสรรในปัจจุบันได้อย่างถูกต้อง

จ ด้านผู้ประกอบการ เช่น

- ปัจจัยใดบ้างที่เป็นปัจจัยสำคัญในการเลือกทำเลในการจัดซื้อที่ดินสำหรับโครงการจัดสรรของ บริษัทอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถ้าหากทราบปัจจัยหลักแล้วผลการศึกษาก็จะมีประโยชน์มาก ในการคาดการณ์ถึงทิศทางของการขยายตัวของโครงการจัดสรรได้อย่างแม่นยำ มากขึ้นกว่าที่จะอาศัยเพียงวิธีการทางสถิติที่ได้ใช้ในการศึกษาคั้งนี้

ฉ ด้านการแก้ปัญหา เช่น

- การศึกษาความสามารถ ในการรองรับการพัฒนาโครงการจัดสรร ของพื้นที่ต่างๆ ที่เป็นพื้นที่เหมาะสม ดังที่ได้เสนอไว้ในแล้วการศึกษาครั้งนี้ จะทำให้สามารถประมาณได้ว่า พื้นที่ที่เหมาะสมต่อการขยายตัวนี้ จะสามารถรองรับการขยายตัวของโครงการจัดสรรได้อีก มากน้อยเพียงใด และสมควรจะทำการวิเคราะห์ถึงพื้นที่เพื่อหาพื้นที่ที่เหมาะสมต่อไป (อาจจัดเตรียมเสนอเป็นพื้นที่สำรองต่อการขยายตัว) เมื่อใด



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย