

พัฒนาการของเมืองเชียงใหม่กับยุคสมัยของบ้านจัดสรร

ดังได้เคยกล่าวมาแล้ว ในบทที่ 3 ว่า เชียงใหม่เป็นเมืองที่มีอายุยาวนานมากเมืองหนึ่งของประเทศไทย ด้วยเหตุนี้จึงทำให้เชียงใหม่มีภูมิหลังทางประวัติศาสตร์ และเกร็ดเรื่องราวต่าง ๆ มากมาย กว่าที่จะผ่านขั้นตอนและปัจจัยต่าง ๆ ของการพัฒนาเมือง จนกระทั่งได้เมืองเชียงใหม่ที่มีหน้าตารูปร่างอย่างในปัจจุบัน ดังนั้น ประวัติศาสตร์ และพัฒนาการของเมืองเชียงใหม่ จึงเป็นหัวข้อที่น่าสนใจ และสามารถทำการศึกษาให้ละเอียดออกไปได้อีกเรื่องหนึ่ง

ได้เคยมีผู้ทำการศึกษา แบ่งยุคสมัยของเมืองเชียงใหม่ออกเป็นช่วงต่าง ๆ ซึ่งจะขอยกตัวอย่างของการศึกษาบางส่วน ดังต่อไปนี้

อิสรา กันแตง (2533) ได้ทำการศึกษาลักษณะเฉพาะและพัฒนาการของโครงการข่ายการสัญจรและพื้นที่ปลูกสร้างในบริเวณนครเชียงใหม่ และแบ่งยุคเพื่อทำการศึกษาดังนี้

1. พ.ศ. 1804 - 1839 ช่วงการก่อรูปของเมืองเชียงใหม่
2. พ.ศ. 1839 - 2397 ช่วงเมืองเชียงใหม่ในอดีต ซึ่งสามารถแบ่งย่อยได้ดังนี้
  - 2.1 พ.ศ. 1830 - 1984 ช่วงสะสมความเจริญ
  - 2.2 พ.ศ. 1984 - 2068 ช่วงเจริญสูงสุด
  - 2.3 พ.ศ. 2068 - 2339 ช่วงเสื่อม - ร้าง
  - 2.4 พ.ศ. 2339 - 2397 ช่วงฟื้นฟูบูรณะ
3. พ.ศ. 2397 - 2476 เชียงใหม่ยุคการเปลี่ยนแปลง
4. พ.ศ. 2476 - 2532 เชียงใหม่ยุคปัจจุบัน

อัษฎางค์ ปรมาณานนท์ (2536) ได้ทำวิจัยเรื่องการขยายตัวของเมืองเชียงใหม่ การเปลี่ยนแปลงด้านกายภาพ ได้แบ่งพัฒนาการของเมืองเชียงใหม่ออกเป็น 4 ช่วงคือ

1. เมืองเชียงใหม่สมัยราชวงศ์มังราย พ.ศ. 1839 - 2101
2. เมืองเชียงใหม่สมัยเจ้ากาวิละ - เจ้าแก้วนวรรฐ พ.ศ. 2317 - 2456

3. เมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2456 - 2507

4. เมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2508 - 2536

ธนสวรรค์ เจริญเมือง (2535) เขียนบทความเรื่อง เจ้าดารารัศมี ในหนังสือมาจาก  
ล้านนา สามารถสรุปได้ว่า ดินแดนล้านนามีการเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญ ๆ คือ

1. พ.ศ. 1839 - 2101 ล้านนาก่อตั้งเป็นรับอิสระ
2. พ.ศ. 2101 - 2317 ล้านนาถูกพม่ายึดครอง
3. พ.ศ. 2317 - 2442 ล้านนาในฐานะประเทศราชของไทย
4. พ.ศ. 2442 - ปัจจุบัน ล้านนาในฐานะส่วนหนึ่งของประเทศไทย

ประวุฒิ แยมยลงาม (2537) ศึกษาเรื่อง การวางแผนอนุรักษ์และพัฒนาบริเวณวัด  
ในเมืองเชียงใหม่ วัตถุประสงค์ของการพัฒนาเมืองเชียงใหม่ ดังนี้

1. พ.ศ. 1839 - 1898 ยุคสร้างเมือง (สถาปนานคร)
2. พ.ศ. 1898 - 2068 ยุคเจริญรุ่งเรือง
3. พ.ศ. 2068 - 2101 ยุคเสื่อม
4. พ.ศ. 2101 - 2317 ยุคใต้การปกครองของพม่า
5. พ.ศ. 2317 - ปัจจุบัน ยุคฟื้นฟูเมืองจนถึงปัจจุบัน

รวี หาญเพชฌิ (2536) ศึกษาเรื่อง ผลกระทบของอาคารสูงต่อสภาพแวดล้อม  
เมืองเชียงใหม่ วัตถุประสงค์ของการเป็นเมืองเชียงใหม่อย่างเป็นขั้นเป็นตอนดังนี้

1. พ.ศ. 1839 - 2339 เชียงใหม่ยุคโบราณ
2. พ.ศ. 2339 - 2500 เชียงใหม่ยุคฟื้นฟู
3. พ.ศ. 2500 - 2529 เชียงใหม่ยุคสมัยใหม่
4. พ.ศ. 2529 - 2535 เชียงใหม่ยุคปัจจุบัน

จากตัวอย่างของการศึกษาที่กล่าวมานี้ จะเห็นได้ว่ามีรูปแบบของการแบ่งช่วงพัฒนา  
การของเมืองเชียงใหม่คล้ายคลึงกัน แตกต่างกันเพียงในรายละเอียดปลีกย่อย ซึ่งขึ้นอยู่กับ  
ประเด็นหลักในการศึกษาของแต่ละท่าน

สำหรับการศึกษานี้มุ่ง เน้นถึงบทบาทของบ้านและที่ดินจัดสรรที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของเมืองเชียงใหม่ จึงมีการเน้นบ้านและที่ดินจัดสรรเป็นประเด็นหลักในการศึกษา และเป็นผู้แสดงตัวเอก โดยมีเมืองเชียงใหม่เป็นเวทีศึกษา ส่วนลักษณะรูปร่างหน้าตาและภาพรวมที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงพัฒนาการจากอดีตจนกระทั่งถึงปัจจุบัน ก็คือผลหรือบทบาทการแสดงของตัวแสดงบนเวทีนั่นเอง

ดังนั้นการแบ่งช่วงเวลาเพื่อทำการศึกษานี้ครั้งนี้ จึงอาจจะมีแตกต่างจากการศึกษาของท่านก่อน ๆ ไปได้บ้าง กล่าวคือ การแบ่งยุคสมัยของเวทีศึกษาจะใช้ตัวแสดงเป็นเกณฑ์ แต่การแบ่งช่วงพัฒนาการของเมืองก็จะต้องอาศัยเหตุการณ์สำคัญ ๆ ทางประวัติศาสตร์มาเป็นหลักในการแบ่งเช่นเดิม

#### พัฒนาการของเมืองเชียงใหม่ในยุคสมัยของบ้านและที่ดินจัดสรร

1. เชียงใหม่ยุคก่อนมีบ้านจัดสรร (พ.ศ. 1600 - 2500) มีช่วงพัฒนาการคือ
  - 1.1 ก่อนสร้างเมือง (พ.ศ. 1600 - 1839)
  - 1.2 สถาปนาเมืองเรืองอำนาจ (พ.ศ. 1839 - 2067)
  - 1.3 เมืองเสื่อมพม่าครองเมือง (พ.ศ. 2067 - 2317)
  - 1.4 พื้นฟูเมือง (พ.ศ. 2317 - 2397)
  - 1.5 กระแสอิทธิพลจากเศรษฐกิจแบบทุนนิยมของอังกฤษ (พ.ศ. 2398 - 2417)
  - 1.6 กระแสอิทธิพลจากกรุงเทพและอำนาจส่วนกลาง (พ.ศ. 2417 - 2475)
  - 1.7 เชียงใหม่เป็นจังหวัดหนึ่งของประเทศไทย (พ.ศ. 2475 - 2500)
2. เชียงใหม่ยุคหลังเกิดการจัดสรร (พ.ศ. 2500 - 2538) มีช่วงพัฒนาการคือ
  - 2.1 เริ่มจัดสรรที่ดินในกรุงเทพ เชียงใหม่ขยายตัวนอกเขตกำแพงเมืองโดยรอบ (พ.ศ. 2500 - 2504)
  - 2.2 จัดสรรที่ดินในเชียงใหม่ เริ่มขยายตัวทางตั้ง (พ.ศ. 2504-2509)
  - 2.3 เริ่มธุรกิจบ้านจัดสรรในกรุงเทพ เชียงใหม่กระจายความเจริญสู่ชนบท (พ.ศ. 2510 - 2514)
  - 2.4 เริ่มธุรกิจบ้านจัดสรรในเชียงใหม่ ก้าวสู่เมืองทันสมัย (พ.ศ. 2515-2519)

2.5 บ้านจัดสรรเต็มเมือง ชานเมืองขยายตัว (พ.ศ. 2520 - 2524)

2.6 ธุรกิจจัดสรรรุกชานเมือง เขียบคันเร่งการพัฒนาเมือง นักลงทุน  
นักท่องเที่ยวเมือง (พ.ศ. 2525 - 2529)

2.7 ธุรกิจจัดสรร บ้านตากอากาศ ระเบิดตัวสู่ชานเมือง ตึกในเมืองทะกายฟ้า  
(พ.ศ. 2530 - 2534)

2.8 ตลาดบ้านจัดสรรเป็นของผู้บริโภค ตลาดการค้าเก็งกำไรที่ดินมีความผันผวน  
(พ.ศ. 2535 - 2539)

เจียงหน่มยุคก่อนมีบ้านจัดสรร (พ.ศ. 1600 - 2500)

พัฒนาการของเมืองก่อนสร้างเมือง (พ.ศ. 1600 - 1839)

### 1. เหตุการณ์สำคัญ

พ.ศ. 1600 คนไทยเข้ามาอยู่และเริ่มตั้งหลักแหล่ง โดยพระนางจามเทวีนำ  
ชาวละว้าอพยพมาสร้างนครหริภุญไชยขึ้น ซึ่งเดิมอาณาจักรละว้ามีราชธานีอยู่ที่ลพบุรี หรือลพบุรี

พ.ศ. 1804 พญามังรายขึ้นครองราชย์ปกครองนครหิรัญเงินยาง และรวบรวม  
หัวเมืองใกล้เคียงไปไว้ในปกครอง และเป็นพันธมิตรกับผู้นำของอาณาจักรใกล้เคียง เช่น  
พ่อขุนรามคำแหงแห่งสุโขทัย และพ่อขุนงำเมืองแห่งพะเยา

พ.ศ. 1806 พญามังรายขยายอาณาจักรลงมาทางตอนใต้ ย้ายศูนย์กลางการ  
ปกครองมาที่เมืองเชียงราย ในขณะที่มองโกลกำลังเรืองอำนาจแผ่ขยายอิทธิพลมาทางพม่า  
ยูนนาน และดินแดนแถบอ่าวตังเกี๋ย (ทรงสร้างเมืองเชียงราย)

พ.ศ. 1816 ก่อตั้งแคว้นโยนกใต้สำเร็จ จากการที่สามารถรวบรวมเมือง  
ต่าง ๆ อีกหลายแห่งโดยมีเชียงรายเป็นศูนย์กลางและผางเป็นเมืองสำคัญ ทรงสร้างเมือง  
ผางและพร้าวเพื่อใช้เป็นฐานทัพในการบุกยึดหริภุญชัย

พ.ศ. 1835 หลังจากที่พญามังรายสร้างความมั่นคงทางการเมืองของอาณาจักร  
จากการเป็นพันธมิตร 3 กษัตริย์แล้ว จึงยึดครองเมืองหริภุญชัยโดยปราบพญาธิบาเจ้าผู้ครองนคร  
ใต้ นครหริภุญไชยจึงถูกผนวกเข้ากับแคว้นโยนกเกิดเป็นอาณาจักรล้านนา



- 1 ที่ราบลุ่มแม่น้ำ ปิง-ทว
- 2 ที่ราบลุ่มแม่น้ำ กก-ฮิง
- 3 ที่ราบลุ่มแม่น้ำ วัง



○ เมืองเชียงใหม่

แผนที่หมายเลข 4.1 แสดง ที่ราบลุ่ม - ภูเขาในภาคเหนือ

ที่มา : อิศรา กันตง

<p>THE ROLE AND IMPACTS OF LAND AND HOUSING SUBDIVISION DEVELOPMENT PROJECTS ON THE URBAN CHANGE OF CHIANG MAI CITY</p>	
<p>Scale</p>	

## 2. ที่อยู่อาศัยของเมือง

การยังชีพของคนในยุคนี้มีพื้นฐานอยู่บนการเกษตรกรรม เมืองมีการพัฒนามากขึ้นจากการเร่ร่อนล่าสัตว์มาเป็นการปักหลักอยู่กับที่ปลูกพืชไร่ โดยเฉพาะข้าวอันเป็นอาหารหลัก ด้วยเหตุนี้การตั้งชุมชนในสมัยก่อน ๆ จึงมักตั้งถิ่นฐานในบริเวณที่ราบลุ่มแม่น้ำ

จากลักษณะภูมิประเทศในภาคเหนือจะเห็นได้ว่า มีที่ราบลุ่มที่สำคัญคือ 1. ที่ราบลุ่มแม่น้ำอิง-กวง 2. ที่ราบลุ่มแม่น้ำกก-อิง 3. ที่ราบลุ่มแม่น้ำวัง ที่ราบลุ่มน้ำแห่งแรกมีลักษณะเด่นคือ เป็นที่ราบผืนใหญ่ยาวติดต่อกัน ที่ราบลุ่มน้ำแห่งที่สองมีขนาดกว้างขวางและใหญ่มาก แต่จะมีที่สูงคั่นเป็นระยะ ส่วนที่ราบลุ่มน้ำแห่งสุดท้ายมีลักษณะเป็นช่วง ๆ ลดหลั่นต่อกันไปถึงภาคเหนือตอนล่าง (อิสรา กันแดง, 2538)

พญามังรายทรงมีพระสภการณในการสร้างเมืองมาหลายแห่ง ซึ่งอาจจะมากกว่าผู้นำอาณาจักรพระองค์ใดในยุคนั้น จึงทรงทราบว่าจากความสำเร็จของการเกษตรกรรมเมืองต้องการทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งน้ำ แต่น้ำจะต้องไม่ท่วมเมือง เช่น เมืองก่อน ๆ ที่ผ่านมานั้นที่สุดพระองค์พบว่า ที่ราบลุ่มน้ำอิงมีความเหมาะสมที่จะตั้งเมืองหลวงของอาณาจักร ด้วยเหตุผลหลาย ๆ ประการ เช่น ด้านกายภาพที่ราบเชิงเขาริมแม่น้ำขนาดใหญ่มีพื้นที่เพียงพอสำหรับการตั้งชุมชนขนาดใหญ่ เมืองบริวาร และยังสามารถรองรับการขยายตัวของเมืองได้ในอนาคตรอบ ๆ บริเวณที่ตั้งมีแม่น้ำหลายสายช่วยระบายน้ำจากแหล่งน้ำทางทิศตะวันตก (ดอยสุเทพ) ลงสู่เบื้องตะวันออกอันเป็นแม่น้ำสายใหญ่ ประกอบกับพื้นที่ลาดเทเล็กน้อย ทำให้น้ำไม่ท่วมเมืองในด้านเศรษฐกิจ การตั้งอยู่ใกล้แม่น้ำอิงอันเป็นแม่น้ำสายใหญ่ ทำให้สามารถควบคุมเส้นทางการค้าทางน้ำเอาไว้ได้ รวมถึงการคมนาคมติดต่อกับโลกภายนอกด้วย ในขณะที่มีที่ราบลุ่มแม่น้ำก็จะมีความอุดมสมบูรณ์สามารถทำการเพาะปลูกได้เป็นอย่างดี เป็นฐานเศรษฐกิจของเมือง ซึ่งจากผลของความมั่นคงทางเศรษฐกิจอันเกิดจากทำเลที่ตั้งของเมือง ก็จะเกื้อหนุนความมั่นคงทางการเมืองนอกเหนือไปจากชัยภูมิที่ดีอีกด้วย

สรุปก็คือ บริเวณที่ตั้งของเมืองที่พ่อขุนมั่งรายทรงเลือกที่จะสร้างเมืองนั้นมีความเหมาะสมในแง่ของทำเลที่ตั้ง สำหรับจะใช้เป็นที่อยู่อาศัยของชุมชนอย่างมาก ดังที่มีผู้ให้ความเห็นว่า "...ผู้พบพานบริเวณอันเหมาะสมระหว่าง เนินเขา กับลำน้ำเมื่ออาศัยอยู่ไม่รีรอที่จะเข้ายึดถือเป็นทำเลที่อยู่ถาวรสืบไป..." (นิจ วิทยุระนันท์, 2533)

### 3. พัฒนาการในด้านต่าง ๆ

เนื่องจากเป็นช่วงก่อนการสร้างเมือง จึงยังจะไม่มีพัฒนาการใด ๆ มากนักนอกจากการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพตามธรรมชาติ สภาพพื้นที่โดยทั่ว ๆ ไปจะมีป่าคาเป็นวงแหวนรอบ ๆ ท้องทุ่งราบงาม อันประกอบด้วยหญ้าแพรงและหญ้าหัวหมู (พระยาประชา กิจกรจักร์ 2495 : 349) นอกจากนี้ก็ยังมีแม่น้ำไหลผ่านพื้นที่อีกหลายสาย ทางตอนเหนือมีหนองน้ำขนาดใหญ่คือหนองบัว ทางทิศใต้เป็นที่ลุ่มมีภูเขาโอบล้อมที่ราบ ทางฝั่งตะวันตก คือ เทือกเขาถนนธงชัยตะวันออกหรือดอยสุเทพอันเป็นแหล่งทรัพยากรานทุก ๆ ด้านของเมือง ส่วนทางทิศตะวันตกได้แก่ เทือกเขาพิบนน้ำตะวันตก ซึ่งอยู่ไกลออกไป ก่อนสร้างเมืองเชียงใหม่นั้นพื้นที่ลุ่มน้ำยังมีเมืองอยู่แล้วหลายเมือง คือ เมืองแจ้สัก (พร้าว) เป็นเมืองที่พ่อขุนมั่งรายสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นฐานทัพย่อยในการตีเมืองหริภุญชัย เมืองชะแวง (บ้านแซงพล) พ่อขุนมั่งรายสร้างขึ้น (หลังจากยึดหริภุญชัยได้แล้ว) เพื่อใช้เป็นเมืองชั่วคราวก่อนที่จะสร้างเมืองหลวงของอาณาจักรหรือเชียงใหม่อันแต่เนื่องจากการขาดแม่น้ำผ่านเมืองจึงทากั้ประสมบัญชีน้ำท่วมเสมอ ตั้งเมืองอยู่ได้ 3 ปี จึงย้ายเมืองมาที่เวียงกุมกามเพื่อใช้เป็นเมืองชั่วคราวก่อนจะสร้างเชียงใหม่นั้นที่สุด

พัฒนาการของเมืองช่วงสถาปนาเมืองเรืองอำนาจ (พ.ศ. 1839-2067)

#### 1. เหตุการณ์สำคัญ

พ.ศ. 1839 พ่อขุนมั่งรายทรงสถาปนา นพบุรีศรีนครพิงค์เชียงใหม่ เป็นศูนย์กลางของอาณาจักร มีเชียงรายเป็นเมืองลูกหลวง เชียงแสนเป็นเมืองหน้าด่าน และลำพูนเป็นเมืองบริวาร

พ.ศ. 1854 พญาไชยสงครามย้ายเมืองหลวงของอาณาจักรไปเชียงราย และต่อมาไปที่เชียงแสน ซึ่งอาจจะมีเหตุผลมาจากภาวะศึกสงครามกับพม่า จนถึงสมัยพญาคำฟู

พ.ศ. 1879 พญาผายูย้ายกลับมาตั้งเชียงใหม่เป็นราชธานีอีกครั้ง

พ.ศ. 1893 เกิดอาณาจักรอยุธยาขึ้นและเริ่มมีอำนาจทางการเมือง และการค้าในลุ่มน้ำตอนล่าง อาณาจักรล้านนาจึงตกอยู่ระหว่างพม่า ล้านช้างและอยุธยา สินค้าของล้านนาต้องอาศัยเมืองท่าทางตอนใต้ผ่านอาณาจักรอยุธยา การค้าเป็นรูปแบบของการแลกเปลี่ยนสิ่งของ เชียงใหม่เป็นศูนย์กลางในการแลกเปลี่ยนสินค้าที่สำคัญ ซึ่งจากปัจจัยทางเศรษฐกิจที่ดี ทำให้เชียงใหม่อยู่ในฐานะที่มั่งคั่ง

พ.ศ. 1914 มีวัดสวนดอกเป็นอรัญวาสีทางทิศตะวันตกของเมือง

พ.ศ. 1926 มีการสร้างพระธาตุดอยสุเทพ ซึ่งเป็นศูนย์รวมของความศรัทธาของชาวเมือง (ในสมัยพญาเกือนา)

พ.ศ. 1928 สมัยพญาแสนเมืองมา มีการสร้างพระเจดีย์หลวงขึ้นเป็นศูนย์กลางเมืองตามคติพุทธศาสนานิกายลัทธิวงศ์

พ.ศ. 1984 ในสมัยพญาติโลกราช (พ.ศ. 1984-2030) วัดถูกสร้างขึ้นเป็นจำนวนมาก เพราะเศรษฐกิจของเมืองอยู่ในขั้นดี ประกอบกับความเชื่อที่ว่า การสร้างวัดเป็นการทำบุญสูงสุด

พ.ศ. 2020 มีการสังคายนาพระไตรปิฎกครั้งที่ 8 ของโลกที่วัดเจ็ดยอด ช่วงนี้เชียงใหม่รับเอาพุทธศาสนานิกายลัทธิวงศ์ใหม่เข้ามาแทนที่นิกายลัทธิวงศ์เดิม (วัดสวนดอก) มีศูนย์กลางอยู่ที่วัดป่าแดงหลวง

พ.ศ. 2066 ในสมัยพญาแก้ว เชียงใหม่เริ่มเสื่อมอำนาจจากการแตกแยกและชิงอำนาจในหมู่ขุนนาง

พ.ศ. 2067 มีการรบกับเชียงใหม่ พม่า และอยุธยา เชียงใหม่สูญเสียไพร่พลไปมากประกอบกับเกิดอุทกภัยครั้งใหญ่ ทำให้เชียงใหม่อ่อนแอลงอย่างมาก

## 2. ที่อยู่อาศัยของเมือง

ภายในกำแพงเมืองเป็นที่อยู่อาศัยของราษฎรที่มีฐานะ ขุนนาง และค้ายทหาร ส่วนชุมชนโดยทั่วไป จะมีลักษณะเป็นชุมชนย่อย ๆ กระจุกตัวอยู่ตามบริเวณต่าง ๆ มีเอกลักษณ์



และวัฒนธรรมของตัวเอง มักตั้งชุมชนอยู่นอกเขตกำแพงเมือง ส่วนบริเวณที่ติดกับลำน้ำปิงไหลออกไปเป็นชุมชนเกษตรกรรม ชุมชนจะมีสองกลุ่มใหญ่ ๆ คือ ชุมชนริมน้ำและชุมชนเกษตรกรรม สามารถเดินติดต่อกันได้ บริเวณริมน้ำปิงจะมีการตั้งถิ่นฐานเป็นจุด ๆ แต่เดิมชุมชนจะกระจายตัวอยู่ทางทิศเหนือและตะวันออกเกาะตามกำแพงเมืองด้านในและด้านนอก ต่อมาบริเวณดังกล่าวจะมีความหนาแน่นมากขึ้น ในที่สุดเกิดชุมชนใหม่ทางตอนใต้ โดยมีวัดนันทารามเป็นศูนย์กลาง (ในสมัยพญาติโลราช) ซึ่งเป็นที่อยู่ของช่างทำเครื่องเงิน เครื่องเงิน และแกะสลัก ทางทิศตะวันตกยังไม่มีชุมชน เกิดขึ้นใหม่เพราะป่ายังรกทึบอยู่ ข้อสังเกตของการตั้งบ้านเรือนในยุคนี้คือ บริเวณวัดมีวัดก็มักจะมีชุมชนตั้งโดยรอบ

ในยุคแรก ๆ นี้ที่คิดถือว่าเป็นของพระเจ้าแผ่นดิน ซึ่งมีพระเมตตาประทานให้ราษฎรอยู่ รอบ ๆ บ้านจึงใช้ไม้ไผ่สานกันหลวม ๆ พอให้รู้แนวเขตเท่านั้น บ้านของชนชั้นปกครองจะทามาจากไม้ ซึ่งคงจะเป็นเรือนหมู่ขนาดใหญ่ต้องใช้แรงงานในการสร้าง ส่วนบ้านของชาวบ้านธรรมดาจะสร้างจากไม้ไผ่ (เรือนไม้บัว) บ้านในภาคเหนือสมัยก่อนจะตั้งตามแนวเหนือ-ใต้ มีลักษณะขวางตะวัน เนื่องจากมีอากาศค่อนข้างหนาวจะได้รับแสงแดดอย่างเต็มที่ วัดนอกจากจะเป็นศูนย์กลางของชุมชนแล้วยังเป็นศูนย์กลางของโครงการสัจจกรอีกด้วย เนื่องจากความผูกพันของชาวเมืองที่มีต่อวัด แต่ละชุมชนจึงต้องมีทางสัจจกรสู่วัด และทางสัจจกรนี้เองจึงเป็นแนวเขต (Block) ของการตั้งชุมชน ในแต่ละบ้านจะสร้างให้มีต้นไม้ใหญ่รวมอยู่ด้วยเพื่อใช้เป็น "หอผีเสื้อบ้าน" จะได้คอยคุ้มครองผู้อยู่อาศัยในบ้าน ที่อยู่อาศัยของเจ้านายหรือขุนนางระดับท้าวพญาจะเรียกว่าคุ้ม จะมีลักษณะเป็นเรือนหมู่เสมอ (สองหลังรวมพื้น สี่หลังรวมพื้น) ไม้ที่จะนำมาสร้างต้องใช้ไม้จริงคือ ไม้กระดาน หลังคามุงด้วยกระเบื้องดินขอ (ทำจากกระเบื้องดินเผาหรือปั้นไม้เกร็ด) ประดับด้วยช่อฟ้าบ้านลม การสร้างต้องอาศัยช่างผู้ชำนาญงาน (สล่า) ส่วนที่อยู่อาศัยของคนธรรมดาจะใช้ไม้ไผ่เป็นโครงสร้างหลักอาจจะผสมด้วยไม้เนื้อแข็งเพื่อให้ความแข็งแรงขึ้น หลังคามุงด้วยแฝกหรือใบตองตึง (ใบพลวง) ตัวเรือนมีขนาดเล็ก เจ้าของบ้านและเพื่อนบ้านสามารถช่วยกันปลูกได้ไม่ยากนัก องค์ประกอบของบ้าน คือ ตัวเรือน ยุ้งข้าว บ่อน้ำ ห้องน้ำ หน้าเรือนจะเป็นลานบ้านที่เรียกกันว่า "ชวงบ้าน" ใช้เป็นลานเอนกประสงค์ ภายในบ้านอาจจะปลูกไม้ผลยืนต้นต่าง ๆ เช่น ลำไย มะม่วง มะพร้าว ฯลฯ ริมรั้วจะปลูกผักสวนครัวไว้ทอดคอกไปตามรั้ว รั้วที่นิยมจะมีอยู่ 3 ประเภทคือ 1. รั้วสะลาบ คือรั้วไม้ไผ่ขัดและตามแนวตั้ง ขัดขีดแน่นทึบ 2. รั้วตาแสง คือรั้วไม้ไผ่ขัดเป็นตารางสี่เหลี่ยม

รูปรง 3. รั้วตั้งปอง คือรั้วที่ใช้ไม้รวก (ใฝ่ลำเล็ก ๆ) มาสอดไปตามช่วงเสาในแนวนอน มักใช้เป็นรั้วชั่วคราว (อิสรา กันแตง, 2533)

ตั้งแต่สมัยของพญามังรายจนถึงสมัยพญาผาย ได้ทรงใช้คุ้มเวียงแก้วเป็นวังที่ประทับของพระมหากษัตริย์ (พ.ศ. 1839-1898) จนกระทั่งสมัยพญาเกือนา (พ.ศ. 1898-1928) ผู้ทรงสร้างพระธาตุคอกสุเทพได้ทรงสร้างเวียงที่ประทับขึ้นนอกกำแพงเมืองอีก 2 แห่งคือ เวียงสวนดอก อยู่ทางทิศตะวันตกห่างจากประตูสวนดอกไปประมาณ 500 เมตร เป็นพระราชอุทยานที่ใช้ประโยชน์ทางศาสนา เวียงเชิงรณม (เวียงบัว) ตั้งอยู่ทางทิศเหนือ ต่อมาพญาสามฝั่งแกน (พ.ศ. 1945-1984) ได้สร้างเวียงเจ็ดรินขึ้น เพื่อเฉลิมฉลองชัยชนะศึกพญาไสยลือไทแห่งสุโขทัย ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือของเมือง มีลักษณะเป็นพระราชวังฤดูร้อน และยังเกิดพระตำหนักอีก 1 แห่ง คือ ตำหนักสวนแรของพระราชมารดา พญาสามฝั่งแกน อยู่นอกกำแพงเมืองทางทิศใต้เนื่องจากทรงโปรดเสด็จไปประพาสเวียงกุมกามอยู่เสมอ

ในสมัยพญาติโลกราช มีตำนานเกี่ยวกับการสร้างวังใหม่ว่า ทางอยุธยาส่งศิษย์มาเป็นไส้ศึก ยุยงให้สร้างวังศรีภูมิขึ้นแล้วเจาะกำแพงเมืองทางแจ้งศรีภูมิ เพื่อที่อยุธยาจะได้โจมตีเชียงใหม่ได้ง่ายขึ้น ในการบุกเข้าเมือง ภายหลังเมื่อพญาแก้วทรงทราบจึงรื้อวังศรีภูมิออก

ภายหลังเมื่อมีศึกสงครามกับพม่าและอยุธยาแล้ว การสร้างเวียงวังที่ประทับของกษัตริย์จึงได้หยุดชะงักไป

### 3. พัฒนาการในด้านต่าง ๆ ของเมือง

มีข้อสันนิษฐานว่า การสร้างเมืองเชียงใหม่ได้รับอิทธิพลมาจากสุโขทัย จากหลักฐานต่าง ๆ เช่น ตึกกำแพงเมืองมีสี่เหลี่ยม มีวัดขนาดใหญ่เป็นศูนย์กลางของเมือง นอกจากนี้ ท่าเลที่ตั้งยังมีลักษณะคล้ายคลึงกันด้วย เช่น ฝั่งตะวันตก เชียงใหม่มีคอกสุเทพ สุโขทัยมีเทือกเขาประจักษ์ ทางฝั่งตะวันออก เชียงใหม่มีแม่น้ำปิง สุโขทัยมีคลองแม่ราพันกลางเมืองเชียงใหม่มีวัดเจติยหลวง ส่วนสุโขทัยมีวัดมหาธาตุเป็นศูนย์กลาง ประกอบด้วยพุ่ม

รามคาแหงแห่งสุรขทัยได้มาเป็นที่ปรึกษาของพญามังรายในการสร้างเมืองเชียงใหม๋ ซ้อสันนิษฐาน  
ดังกล่าวจึงมีความน่าเชื่อถือค่อนข้างมาก

### 3.1 กําแพงเมือง

ขนาดของกําแพงเมืองเชียงใหม๋มีขนาด 900x1,000 วา ซึ่งเป็นกําแพง  
เมืองชั้นในมีลักษณะเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า 4 มุม (แฉ่ง) แต่ละแฉ่งจะมีชื่อเรียก จากทิศตะวันออก  
เฉียงเหนือตามเข็มนาฬิกาคือ แฉ่งศรีภูมิ แฉ่งขะตี้า แฉ่งกู่เฮือง และแฉ่งหัวริน กําแพง  
เมืองชั้นนอกจะเป็นกําแพงดิน สร้างเป็นรูปวงรีคังเกือกม้า เมื่อประกอบกับกําแพงเมืองชั้นใน  
จึงคล้ายกับราหูอมจันทร์รอบล้อมกําแพงชั้นในทางด้านทิศตะวันออกและทิศใต้ เริ่มจากแฉ่งศรีภูมิ  
เสียบน้าแม่ขาลงมาทางทิศใต้บรรจบกับลำคูลาว ก่อนจะบรรจบ วกขึ้นไปทางเหนือที่แฉ่งกู่เฮือง  
กําแพงเมืองชั้นนอกนี้ อิศรา กันแดง ให้ความเห็นว่า "น่าจะสร้างในช่วงสมัยพญาเกือนา-พญา  
สามฝั่งแกน-พญาติโลกราช เพราะเป็นช่วงเวลาทีเมืองเชียงใหม๋ขยายตัว จึงสร้างกําแพงขึ้น  
เพื่อความปลอดภัยแก่บรรดาไพร่ที่ตั้งอยู่รอบ ๆ เมือง ซึ่งมีเหตุผลที่น่าเชื่อถือได้พอสมควร ดังมี  
ความเห็นของ ฮันส์ เพนธ ประกอบว่า "...กําแพงดินคงจะสร้างขึ้นเพื่อกั้นเขตนอกเวียงเพื่อ  
ความสะดวกปลอดภัยของพ่อค้า นายช่างต่าง ๆ และเป็นบริเวณสำหรับเลี้ยงช้าง ม้า พาหนะ  
อื่น ๆ (ฮันส์ เพนธ, 2527) จากการสร้างวังศรีภูมิขึ้นในสมัยพญาติโลกราช ทำให้เกิดการ  
รื้อกําแพงชั้นในบริเวณแฉ่งศรีภูมิ แต่ต่อมาสมัยพญาแก้วได้บูรณะกําแพงเมืองทั้งหมด เพื่อเตรียม  
รับศึกอูยชยา

กําแพงเมืองในยุคนี้ถือว่าเป็นโครงสร้างหลัก ที่มนุษย์สร้างขึ้นของเมือง  
เนื่องจากโครงสร้างอื่น ๆ ของเมือง เช่น ชุมชน โครงข่ายการสัญจรยังมีขนาดเล็ก กําแพง  
เมืองจึงดูเด่นและเป็นสง่ามากที่สุด

### 3.2 คูเมือง

เมืองในอดีตมักจะมีคูเมืองไว้เป็นองค์ประกอบของเมือง เพื่อประโยชน์  
ในด้านยุทธศาสตร์ ป้องกันไม่ให้ข้าศึกรุกตีประชิดกําแพงเมืองได้โดยสะดวก นอกจากนี้ยังได้

ประโยชน์จากคูเมืองด้วย คือเป็นแหล่งกักเก็บน้ำสำหรับอุปโภค-บริโภค และยังใช้เป็นที่ยกน้ำของเมืองได้อีกด้วย คูเมืองเชียงใหม่นั้นมี 2 ส่วนคือ 1. คูเมืองชั้นใน เป็นคูที่ขุดขึ้นตามแนวกำแพงเมืองรูปสี่เหลี่ยม มีการสร้างทาบเป็นระยะ ๆ เพื่อรักษาระดับน้ำไว้ในคูเมือง จึงไม่สามารถเล่นเรือโดยตลอดได้ การข้ามคูเมืองใช้สะพานเรือ (ทำจากไม้ไผ่) ปูพื้นไม้คานข้าม ซึ่งยกเรือออกได้หากมีน้ำลึก 2. คูเมืองชั้นนอก อาศัยลำน้ำตามธรรมชาติ คือ ลำน้ำแม่ขาลำคูไหลประกอบกับการขุดแต่งเพิ่มเติม เพื่อให้เหมาะสมยิ่งขึ้นต่อการสัญจรทางน้ำ

เนื่องจากคูเมืองเป็นโครงสร้างตามลักษณะธรรมชาติ คือน้ำ จึงไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงมากนัก (ประกอบกับยังไม่มีกรรูกลำจากโครงสร้างอื่น ๆ ของเมือง) จึงอาจจะมีการตื่นเงินบ้างแต่ก็สามารถทำการขุดลอกใหม่ได้

### 3.3 ประตูเมือง

เป็นโครงสร้างที่มีความสำคัญต่อการตั้งถิ่นฐานของชุมชน เนื่องจากกำแพงเมืองจะเป็นตัวกรอบจำกัดการขยายตัวในทางราบ ประตูเมืองจึงเป็นทางติดต่อกันระหว่างชุมชนภายนอกและภายใน (เนื่องจากความเชื่อว่า ทิศเหนือและตะวันออกเป็นทิศที่ตั้งถิ่นฐานของผู้อาวุธ ผู้ชายมือขวา ส่วนทิศใต้และตะวันตกเป็นของผู้หญิง มือซ้าย ทิศตะวันออกเป็นทิศมงคล ทิศตะวันตกและทิศใต้ เป็นทิศอัปมงคล เช่น เวลานอนหันหัวไปทางตะวันออก แต่ศพจะต้องหันหัวไปทางทิศตะวันตก ส่วนทิศใต้เป็นทิศแห่งความตาย ทำให้การตั้งชุมชนในช่วงแรกนอกเขตกำแพงเมือง ส่วนใหญ่อยู่ทางทิศตะวันออก และทิศเหนือ ซึ่งมีทางเข้าออกตามประตูเมือง) สมัยเมื่อสร้างเมืองมีประตูเมืองอยู่ 4 ประตู จากทางทิศเหนือตามเข็มนาฬิกา คือ ประตูหัวเวียง ประตูท่าแพ ประตูท้ายเวียง และประตูสวนดอก ชื่อของประตูเมืองก็จะมีความสัมพันธ์กับตำแหน่งของตัวประตู คือ ประตูหัวเวียง เนื่องจากอยู่ทางตอนบนของเมือง ภายหลังเปลี่ยนมาเป็นประตูช้างเผือก ในสมัยพญาแสนเมืองมา (พ.ศ. 1928-1944) เนื่องจากทรงสร้างอนุสาวรีย์ช้างเผือก และตั้งบ้านเรือนให้อ้ายออบ อ้ายยี่พระจากความดีความชอบที่ปลัดกันแบกพระองค์หนีทัพสุโขทัยมาได้ ยังผลให้เกิดการขยายตัวของชุมชนทางทิศเหนือด้วย ประตูท่าแพ คงตั้งชื่อจากตั้งอยู่ด้านที่เป็นท่าแพค้าขายริมแม่น้ำปิง ประตูท้ายเวียง เนื่องจากอยู่ทางตอนล่างของเมือง ส่วนประตูสวนดอกคงเนื่องจากอยู่ด้านเวียงสวนดอก ซึ่งเป็น

พระราชอุทยานที่มีสวนดอกไม้งดงามมาก ต่อมาในสมัยพญาสามฝั่งแกน (พ.ศ. 1945) ได้ตั้งพระตำหนักสวนแร่ให้พระราชมารดา (มเหสีของพญาเกือนา) ที่นอกกำแพงเมือง (โรงพยาบาลสวนปรุงในปัจจุบัน) ซึ่งต้องการจะเสด็จมาทอดพระเนตรการสร้างเจดีย์หลวง จึงต้องเจาะประตูที่ 5 ขึ้น เพื่อความสะดวกในการสัญจร ประตูที่ 5 นี้ได้ชื่อว่าประตูสวนแร่ (สวนปรุง) นับว่าเป็นปรากฏการณ์สำคัญที่อยู่อาศัยของเจ้านายมีบทบาทต่อการเปลี่ยนแปลงของเมือง เมื่อมีการสร้างกำแพงเมืองชั้นนอกแล้วจึงมีประตูเมืองชั้นนอกตามขึ้นมาถึง 3 ประตู คือ ประตูท่าแพชั้นนอก ประตูขัวก้อม (ขัว = สะพาน, ก้อม = รั้ง) และประตูหายยา ซึ่งมีความพิเศษคือ ใช้เป็นทางผ่านของศพ เพื่อนำไปเผานอกเมือง ต่อมาในสมัยพญาติโลกราชจึงเกิดประตูศรีภูมิขึ้น แต่ยังไม่มีการขุดรูว่าเป็นประตูชั้นนอกหรือชั้นใน เช่นเดียวกับประตูข้างม่วย ซึ่งประตูศรีภูมิควรจะหายไปพร้อมกับการรื้อวังศรีภูมิในสมัยพญาแก้ว

### 3.4 โครงข่ายการสัญจร

ในช่วงแรกมีลักษณะง่าย ๆ เกิดจากถนนในแนวเหนือ-ใต้ ตะวันออก-ตะวันตก เพื่อเชื่อมประตูเมืองเข้าด้วยกัน และระหว่างทางก็เชื่อมองค์ประกอบต่าง ๆ เช่น วัด ตลาด ของเมืองเข้าด้วยกันก่อให้เกิดโครงข่ายระบบตาราง (Grid System) ขึ้น ส่วนภายนอกกำแพงเมืองก็จะมีถนนเชื่อมเข้าสู่ชุมชนโดยรอบ รวมทั้งเวียงที่สร้างขึ้นด้วยเป็นการควบคุมเส้นทางการเข้าออกเมืองไว้ ซึ่งอาจจะพิจารณาว่าเป็นระบบถนนแบบรัศมี (Radial System) ได้ นอกจากนี้การติดต่อกันในระดับภาคในสมัยนี้จะมีเพียงการสัญจรทางน้ำเป็นหลัก เมื่อเมืองเจริญขึ้นขยายตัวมากขึ้นก็เพียงแต่มีถนนเพิ่มลงไปใน Block ซึ่งเกิดจากระบบตารางเดิมยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของการสัญจรทั้งทางน้ำและทางบก เนื่องจากยังไม่มีปัจจัยภายนอกเข้ามากระทบ การเพิ่มความถี่ลงไปใน Block ก็เป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการเข้าถึงเท่านั้น ในขณะที่การสัญจรทางน้ำไม่อาจตอบสนองความต้องการในระดับภายในเมืองได้ เนื่องจากความคดเคี้ยวของลำน้ำที่จะไหลไปตามธรรมชาติ แม่น้ำบางจะถูกใช้เป็นเส้นทางการติดต่อกับเมืองหรือชุมชนต่าง ๆ ที่อยู่ไกลออกไป ซึ่งจะใช้เวลาน้อยกว่า ถูกกว่า และปลอดภัยกว่าการสัญจรทางบก

### 3.5 วัด

ช่วงนี้เป็นช่วงที่มีการสร้างวัดเกิดขึ้นอย่างมากมาย สืบเนื่องจากความเชื่อที่ว่า การสร้างหรือการทําบุญบำรุงซ่อมแซมวัดเป็นการทําบุญสูงสุด กษัตริย์แต่ละองค์จะสร้างวัดอย่างน้อย 1 วัด เพื่อเป็นการแสดงถึงพระราชอำนาจ ความเป็นใหญ่ และหวังว่าจะได้รับชัยชนะจากข้าศึกศัตรู สวรรคตขุนนางก็จะสร้างวัดในขนาดรอง ๆ ลงมา จนถึงระดับไพร่ก็จะรวบรวมกันสร้างวัดขนาดเล็ก ๆ ขึ้นในชุมชนของตนเอง ซึ่งเมื่อสร้างวัดขึ้นมาแล้วบรรดาญาติโยม ก็จะต้องช่วยกันทําบุญบำรุงปรนนิบัติพระ วัดจึงจะดำรงอยู่ได้ วัดวัดมีศรัทธาเยอะ (คือมีผู้คนไปช่วยเหลือมาก) ก็จะสะท้อนให้เห็นถึงบารมีของผู้สร้าง วัดของเมืองเชียงใหม่จะแบ่งเป็น 2 กลุ่มใหญ่ ๆ คือ วัดฝ่ายคามวาสี (วัดบ้าน) เป็นวัดที่อยู่ชุมชนมักจะมีหน้าที่ประกอบพิธีกรรมและอบรมสั่งสอนชาวบ้าน กลุ่มที่สองคือ วัดฝ่ายอรัญวาสี (วัดป่า) ซึ่งเป็นที่พระจะเจริญวิปัสณากรรมฐานและศึกษาพระธรรมวินัย ไตรปิฎก ๖ ได้อย่างเต็มที่ และสงบ วัดเชียงใหม่ นับเป็นวัดแห่งแรกของเมืองหลังจากที่พญามังรายเลิกใช้เงินช้างควาวแล้วได้เปลี่ยนเป็นวัด วัดซึ่งสันนิษฐานว่าจะเกิดในสมัยนี้คือ วัดสามช้าง วัดไฟ 11 กอ (วัดอุโมงค์เถรจันทร์ในปัจจุบัน) วัดสะดือเมือง วัดกาะก่อด (วัดพระเจ้าเม็งราย) และวัดเจ็ดยอด ต่อมาเมื่อย้ายเมืองหลวงของอาณาจักรไปยังเชียงใหม่ (ในสมัยพญาไชยสงคราม พญาแสนภูและพญาคำฟู พ.ศ. 1854-1879) การสร้างวัดขนาดใหญ่ในเชียงใหม่จึงสะดุดขาดหายไป จนกระทั่งสมัยพญาผายู (พ.ศ. 1879-1898) ได้ทรงย้ายเมืองหลวงของอาณาจักรกลับมาที่เชียงใหม่ และสร้างวัดสี่เชียงใหม่ ๖ ซึ่งเป็นที่บรรจุกระดูกของพญาคำฟูพระราชบิดา (ต่อมาในสมัยพญาแสนเมืองมา พ.ศ. 1928-1944) ได้อัญเชิญพระพุทธรูปสี่องค์มาประดิษฐานจึงนิยมเรียกว่า "วัดพระสิงห์")

สมัยพญาเกือนา (พ.ศ. 1898-1928) เชียงใหม่รับเอาพุทธศาสนานิกายลังกาวงศ์มาจากสุโขทัย จึงทรงอุทิศพระราชอุทยานป่าไม้พยอมอันงดงามสร้างเวียงสวนดอกให้พระสุมนเถระเจ้าพรรษา ชื่อว่าวัดสวนดอก เจดีย์ซึ่งบรรจุพระบรมสารีริกธาตุก็เป็นทรงพุ่มข้าวบิณฑ์ ซึ่งเป็นศิลปะแบบสุโขทัย ต่อมา พ.ศ. 1926 พญาเกือนาทรงสร้างวัดพระธาตุคุดอยสุเทพเพื่อบรรจุพระบรมสารีริกธาตุอีกส่วน ซึ่งพระสุมนเถระนั้นมาจากสุโขทัยยิ่งเป็นการยืนยันเห็นชัดถึงการรับเอาอิทธิพลของรูปแบบศาสนาและเมืองมาจากสุโขทัย เปรียบได้กับการสร้างรอยพระพุทธรูปบาทนเขา พระบาทใหญ่ (เขาลวง) ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ของเมืองสุโขทัย (อิสรา กันแดง,

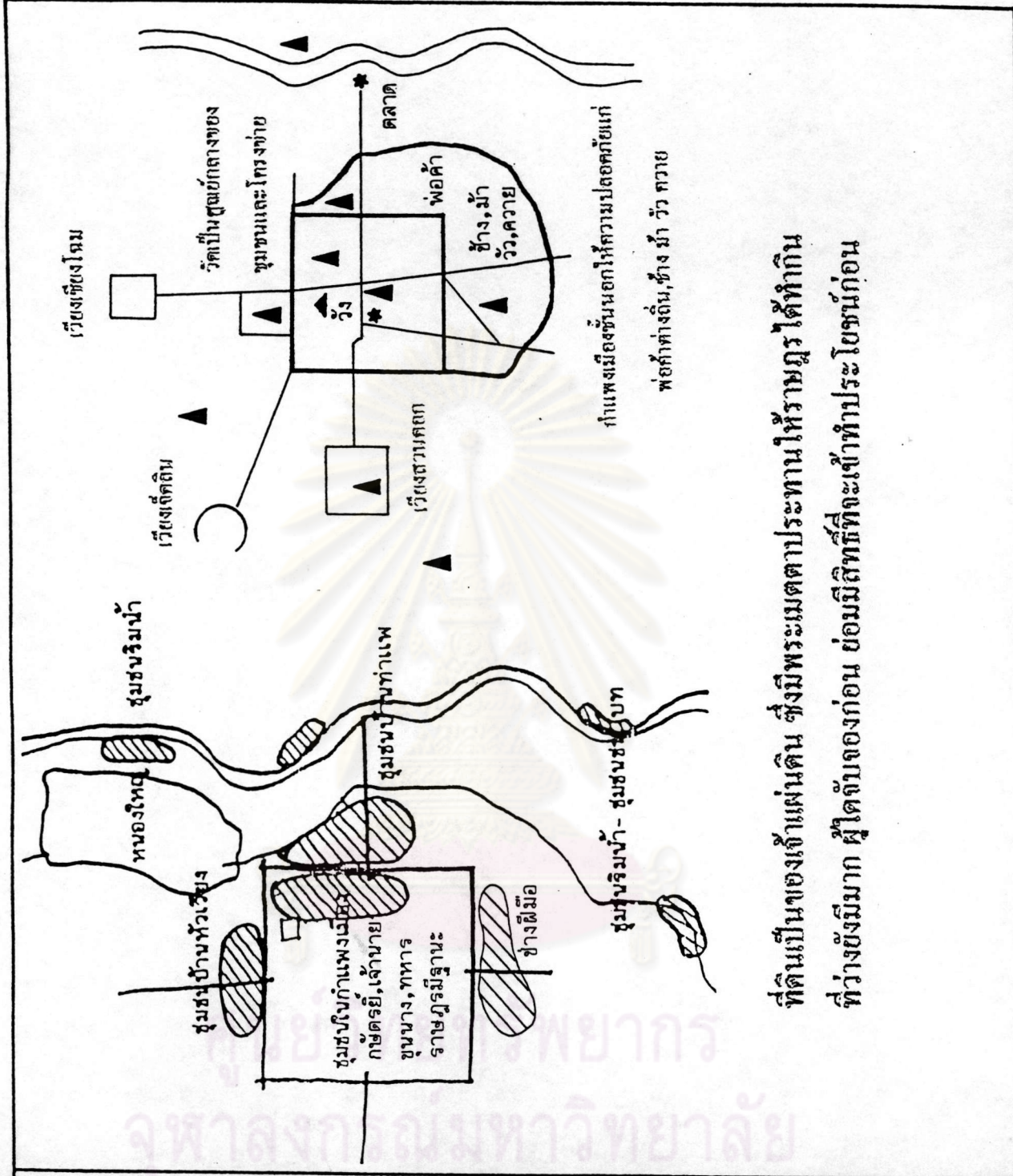
2533) อิทธิพลนี้ยังคงสืบต่อมาถึงสมัยพญาแสนเมืองมา (พ.ศ. 1928-1944) เมื่อทรงสร้างวัดเจดีย์หลวงขึ้น ณ ศูนย์กลางของเมือง แต่ไม่เสร็จจากรัชกาล ท้าให้พระมหาลีของพญาเกือนา ประสงค์จะมาทอดพระเนตรการสร้างเจดีย์หลวง จนพญาสามฝั่งแกนต้องเจาะประตูสวนแร่ให้พระราชมารดาเสด็จ

วัดที่สำคัญอีกแห่งคือ วัดนันทารามไม่ทราบสมัยที่สร้างแน่ชัดแต่สันนิษฐานว่าจะสร้างก่อนสมัยพญาติโลกราช เป็นวัดขนาดใหญ่ซึ่งตั้งอยู่ทางทิศใต้ ท้าให้เริ่มมีชุมชนขยายตัวตามไปทางทิศใต้ของเมือง (แสดงให้เห็นถึงความเสื่อมลงของความเชื่อในสมัยพุทธศาสนาลังกาวงศ์แบบเดิมที่ว่าทิศใต้เป็นทิศอัปมงคล) ซึ่งสันนิษฐานว่าจากการขยายตัวของชุมชนในแถบนี้และทางฝั่งตะวันออกคือย่านการค้าที่เจริญขึ้น ท้าให้เกิดการสร้างกำแพงเมืองชั้นนอกขึ้นมา (บรรณวัตถุข้อที่ 3.1)

ต่อมาในสมัยพญาติโลกราช (พ.ศ. 1984-2030) พุทธศาสนานิกายลังกาวงศ์ใหม่เริ่มมีอิทธิพลมากขึ้น มีศูนย์กลางอยู่ที่วัดป่าแดงหลวงจึงเรียกว่า "นิกายวัดป่าแดง" จึงเข้ามามีบทบาทแทนที่ "นิกายวัดสวนดอก" พระภิกษุนิกายวัดป่าแดงมีความแตกฉานในภาษาบาลี พระไตรปิฎก และพระธรรมวินัยมาก จนเกิดการสังคายนาพระไตรปิฎกครั้งที่ 8 ของโลกขึ้นในปี พ.ศ. 2020 ที่วัดเจ็ดยอด วัดที่เป็นหลักฐานของอิทธิพลของศิลปะอยุธยาที่มีต่อเชียงใหม่คือ วัดป่าตาลน้อย ซึ่งประดิษฐาน "พระเจ้าช้างคัม" ซึ่งเป็นพระพุทธรูปศิลปะอู่ทอง ซึ่งสร้างขึ้นในสมัยพญาติโลกราช (ตรงกับรัชสมัยของพระบรมไตรโลกนาถของอยุธยา)

### 3.6 ตลาด

แรกเริ่มทีเดียวมีตลาดอยู่ 2 แห่ง คือ ตลาดกลางเวียง เริ่มจากหน้าวัดพระสิงห์จนถึงสี่แยกกลางเวียง และตลาดริมน้ำระหว่างประตูท่าแพกับลำน้ำปิง ตลาดเป็นที่รวบรวมสินค้าส่งออกหรือนำเข้าตามที่ชนชั้นปกครองต้องการ ทั้งนี้เนื่องจากเศรษฐกิจสมัยก่อนเป็นการผลิตเพื่อยังชีพ สิ่งของที่จำเป็นอุปโภค-บริโภคแล้วแต่ผลิตขึ้นเอง ตลาดสมัยก่อนจึงมีรูปแบบแตกต่างไปจากตลาดสมัยนี้ การไปตลาดของคนสมัยก่อนจึงเพราะความต้องการสินค้าที่ผลิตเองไม่ได้ เช่น เกลือ เครื่องเหล็ก เครื่องปั้นดินเผา เท่านั้น ส่วนชนชั้นปกครองก็ยังมี



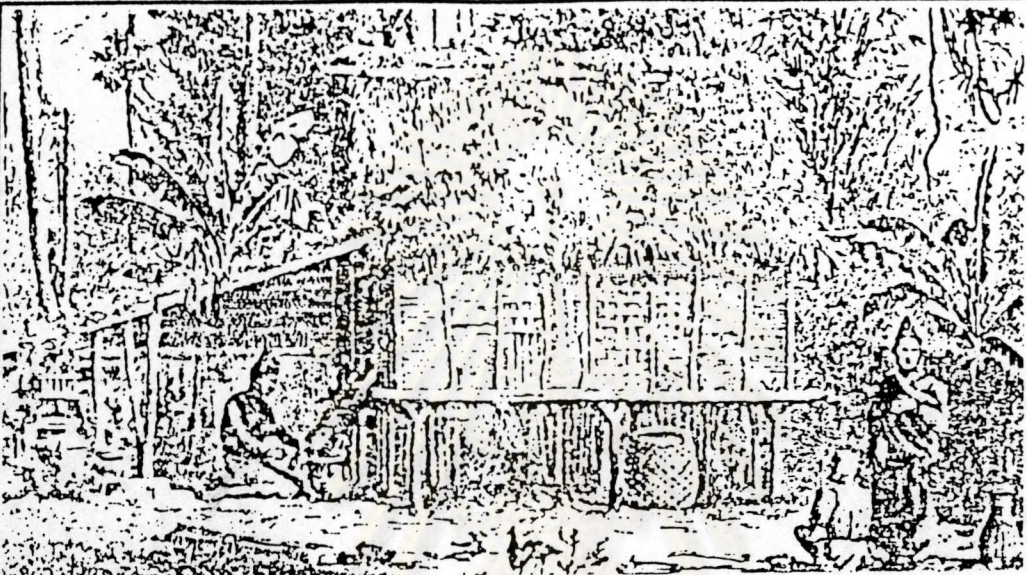
ที่ดินเป็นของเจ้าแผ่นดิน ซึ่งมีพระเมตตาประทานให้ราษฎรได้ทำกิน  
ที่ว่างยังมีมาก ผู้ได้จับจองก่อน ย่อมมีสิทธิ์ที่จะเข้าทำประโยชน์ก่อน

แผนภูมิหมายเลข 4.1 แสดง ลักษณะการตั้งถิ่นฐานของชุมชนเชียงใหม่ พ.ศ.1839 - 2067

ที่มา : อิศรา กันแดง	THE ROLE AND IMPACTS OF LAND AND HOUSING SUBDIVISION DEVELOPMENT PROJECTS ON THE URBAN CHANGE OF CHIANG MAI CITY	
	Scale	



สัณนิษฐานบ้าน ชาวบ้าน



ตัวบ้านขวางตะวัน รับแดด ใต้หนาว



ต้นไม้ใหญ่เป็น หอดีเสื้อบ้าน ร้ว สานกันหลวม ๆ พอให้ใช้แนวเขต



สัณนิษฐานลักษณะ ว่าง

แผนภาพหมายเลข 4.1 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ พ.ศ.1839 - 2067

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

Scale



เป็นผู้ควบคุมและได้ผลประโยชน์ทางการค้าจากตลาด

พัฒนาการของเมืองช่วงเมืองล้อมพม่าครองเมือง (พ.ศ. 2067-2317)

### 1. เหตุการณ์สำคัญ

พ.ศ. 2067 มีการสงครามกับเชียงตุง พม่า และอยุธยา เมืองเชียงใหม่สูญเสียไพร่พลไปเป็นจำนวนมาก ประกอบกับเกิดอุทกภัยครั้งใหญ่ ทำให้เชียงใหม่อ่อนแอลงอย่างมาก

พ.ศ. 2068 ทั้งอยุธยาและพม่าต้องการยึดเชียงใหม่ไว้ในอนาคตเพื่อประโยชน์ทางทรัพยากรและทางการเมือง โดยพม่าเริ่มเข้ามามีบทบาททางการเมืองในขณะที่อยุธยาก็คุมเศรษฐกิจตอนล่างเอาไว้

พ.ศ. 2101 ไม่มีการสร้างวัดขนาดใหญ่เพิ่มเติมขึ้นอีก

พ.ศ. 2107 ในสมัยท้าวแม่กู พระเจ้าบุเรงนอง แห่งกรุงหงสาวดียกทัพมาตีเชียงใหม่ได้ พม่าได้ให้อิสระในการปกครองแก่เชียงใหม่ ประกอบกับพม่ากับถือศาสนาพุทธ (นิกายมหายาน) จึงไม่ทำลายหรือขัดขวางการสร้างวัด ทำให้วัดของเชียงใหม่ในยุคนี้มีศิลปะของพม่าผสมอยู่ด้วย แต่ก็ยังเป็นวัดขนาดเล็ก ๆ ตามชุมชนใหม่ ๆ ในขณะที่วัดของพม่าจะได้รับการดูแลเป็นอย่างดี เชียงใหม่ตกเป็นเมืองขึ้นของพม่าต่อมาเป็นเวลาถึง 210 ปี

### 2. ที่อยู่อาศัยของเมือง

ในช่วงนี้มีการขยายตัวของประชากรและชุมชนไปทางทิศเหนือ แต่ไม่มากนักและเป็นชุมชนขนาดเล็ก ๆ ที่ประทับของกษัตริย์ยังคงใช้คูเมืองแก้วเป็นศูนย์กลางในการสร้างวังใหม่ ๆ ตรงกันข้ามบรรดาเวียงต่าง ๆ ที่ตั้งอยู่นอกเขตกำแพงเมืองกลับเริ่มร้างไปเรื่อยไปหลายช่วง ซึ่งมีสาเหตุมาจากภัยของศึกสงคราม และทำให้ความหนาแน่นของการตั้งถิ่นฐานและการใช้พื้นที่ที่มีมากขึ้นในช่วงต้นเริ่มลดลงในช่วงปลาย ยิ่งเมื่อบ้านเมืองอยู่ใต้อาณาจักรศึกสงคราม ทำให้ผู้คนอพยพหนีออกไปอยู่ตามป่าเขา ชุมชนต่าง ๆ จึงเริ่มถูกปล่อยให้ร้างไปมากที่สุด ส่วนคูเมืองแก้วอันเป็นศูนย์กลางยังคงถูกใช้เป็นวังอยู่ แม้จะถูกพม่ายึดครองแล้ว จนกระทั่งเมื่อ

ตอนปลายช่วงเกิดสงครามอีกครั้ง วังจึงถูกปล่อยให้ร้างไป สิ่งที่น่าสนใจในช่วงนี้คือพบว่าการเข้ามาทำปรางใบไม้ในพื้นที่ในฝั่งตะวันออกของแม่น้ำ จากข้อสันนิษฐานเนื่องจากพบวัตถุเนื้อ

### 3. พัฒนาการในด้านต่าง ๆ ของเมือง

#### 3.1 กำแพงเมือง

น่าจะเป็นช่วงที่กำแพงเมืองได้รับการเอาใจใส่ดูแลมากกว่าโครงสร้างใด ๆ ของเมือง เพราะช่วงนี้เป็นช่วงที่ตกอยู่ภายใต้อาณาจักรสงครามตลอดเวลา และกำแพงเมืองก็เป็นปราการด่านสุดท้ายในการศึก เริ่มตั้งแต่เชียงใหม่มองต้องเข้ากำแพงเมืองต่อสู้กับพม่า ต่อมาพม่าก็ใช้เชียงใหม่มูลนิธิฐานสำคัญในการโจมตีอยุธยา จนกระทั่งฝ่ายไทยขับไล่พม่าและยึดเมืองคืน จึงสันนิษฐานว่า น่าจะมีการบูรณะซ่อมแซมกำแพงเมืองให้แข็งแรงอยู่เสมอ จนกระทั่งปลายช่วงซึ่งเมืองร้าง กำแพงเมืองจึงถูกปล่อยให้ทรุดทรอมลง

#### 3.2 คูเมือง

มีลักษณะโดยทั่วไปเหมือนช่วงก่อน และมีพัฒนาการของคูเมืองเช่นเดียวกับกำแพงเมือง เนื่องจากเป็นโครงสร้างของเมืองที่จำเป็นต่อการศึกสงคราม ซึ่งเมื่อเมืองเข้าสู่ช่วงร้างแล้ว คูเมืองก็ถูกปล่อยให้ดินเงินใบไม้ที่

#### 3.3 ประตูเมือง

สันนิษฐานว่า มีการเจาะประตูเชียงยืนขึ้นที่กำแพงชั้นใน แต่ไม่ทราบว่าจะสร้างขึ้นเมื่อใด และไม่ทราบเหตุผลในการสร้าง ประตูเชียงยืนอยู่ทางทิศเหนือค่อนมาทางแจ้งศรีภูมิ ส่วนกำแพงชั้นนอกมีการสร้างประตูระแงงขึ้น อยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ระหว่างประตูท่าแพชั้นนอกและประตูข้าวหอม ซึ่งคงเนื่องมาจากระยะทางระหว่างประตูทั้งสองมีความยาวมาก เข้าออกไม่สะดวกจึงต้องเจาะเพิ่ม

### 3.4 โครงข่ายการสัญจร

เชื่อว่าโครงข่ายการสัญจรในช่วงนี้มีลักษณะไม่แตกต่างไปจากช่วงก่อน อาจจะมีการเพิ่มความถี่ของการเข้าถึงหรือตรอกซอกซอยลงไปในแต่ละ Block อีกเล็กน้อย แต่คาดว่าจะไม่มากนักเนื่องจากบ้านเมืองอยู่ในภาวะสงคราม ซึ่งอาจจะส่งผลให้ระบบโครงข่ายการสัญจรสับสนมากกว่าแต่เดิมด้วย อย่างไรก็ตาม เมื่อถึงปลายช่วงที่บ้านเมืองเข้าสู่ภาวะเมืองร้างก็ทำให้ระบบโครงข่ายการสัญจรของเมืองหยุดชะงักลงไป

### 3.5 วัด

จากช่วงที่บ้านเมืองมีความเจริญรุ่งเรืองได้มีการสร้างวัดขนาดน้อยใหญ่เป็นจำนวนมาก ซึ่งเมื่อสร้างแล้วก็ต้องมีการบำรุงรักษา บูรณะซ่อมแซมอยู่เสมอ เมื่อบ้านเมืองอยู่ในช่วงคับขัน ลำพังปริมาณวัดที่จะต้องดูแลก็มีมากเกินกำลังอยู่แล้ว ประกอบกับเศรษฐกิจที่ตกต่ำจึงไม่มีการสร้างวัดขนาดใหญ่ ๆ เพิ่มเติมขึ้นอีก จะมีก็แต่เพียงวัดขนาดเล็ก ๆ ตามความศรัทธาของชุมชนย่อย ๆ เท่านั้น ในขณะที่วัดได้เจริญขึ้นสูงสุดสูงสุดในยุคก่อนและเป็นมรดกตกทอดมาสู่ชนในขณะนี้ แต่การพัฒนาของเมืองในช่วงนี้ไม่ได้เจริญตามขึ้นไปด้วย จึงทำให้เกิดภาวะวัดมากเกินกำลัง (หมายถึงเกินศรัทธา) ของบ้านเมือง ซึ่งทั้ง ๆ ที่วัดเป็นส่วนหนึ่งของความรุ่งเรืองทางอารยธรรม นำที่ชนรุ่นหลังจะต้องรักษาสืบทอดเอาไว้ แต่จากภาวะความจำเป็นเฉพาะหน้าเมืองมีปัญหาอื่นที่สำคัญกว่าที่คอยคาดหมายว่าจะต้องแก้ไขก่อน (ปัญหาภัยสงคราม) ไม่อาจจะดูแลได้

หลังจากที่พม่าเข้ายึดครองเมืองแล้ว วัดที่เกิดขึ้นจึงมีศิลปะของพม่าผสมอยู่ด้วย พระเจ้าบายินนองได้พระราชทานค่าใช้จ่ายสำหรับบูรณะวัดเชียงมั่นอันเป็นวัดแห่งแรกของเมือง แม้ทัพพม่าประจำเมืองเชียงใหม่นี้ได้หล่อพระพุทธรูปที่วัดชัยพระเกียรติเมื่อ พ.ศ. 2108 อย่างไรก็ตาม อิทธิพลของศิลปะพม่าก็เข้มแรงพอที่จะเปลี่ยนรูปแบบศิลปะของเชียงใหม่นี้ไปโดยสิ้นเชิงเป็นเพียงแต่เข้ามาแทรกเสริมเท่านั้น วัดของชาวพม่าก็จะได้รับการดูแลเป็นอย่างดี ส่วนวัดอื่น ๆ ในเชียงใหม่นี้ก็เริ่มเสื่อมและถูกปล่อยให้ร้างลงไปเรื่อย ๆ ทีละแห่ง จนกระทั่งในปลายช่วงเมื่อเกิดภาวะศึกสงครามอีกครั้ง และบ้านเมืองเข้าสู่ภาวะร้าง วัดทุกแห่งจึงต้องร้างตามไปด้วย

### 3.6 ตลาด

ไม่มีหลักฐานที่แสดงว่ามีการสร้างตลาดเพิ่มเติมแต่ประการใด ยิ่งตลาดในสมัยก่อนมีความเกี่ยวพันโดยตรงถึงประโยชน์ของชนชั้นปกครอง การยังชีพของชาวเมืองสามารถพึ่งตนเองได้ เมื่อบ้านเมืองถูกพ่ายยึดครองไม่มีชนชั้นปกครองดูแลรักษาผลประโยชน์ รูปแบบตลาดก็คงจะเปลี่ยนไป คืออาจจะมีย่านเล็กกลาง หรือไม่มีก็ยุบหายไป เป็นแต่เพียงการแลกเปลี่ยนผลิตผลหรือผลิตภัณฑ์ตามความต้องการกันเองในระดับครัวเรือน จนกระทั่งตลาดหายไปนปลายช่วง เช่นเดียวกับโครงสร้างอื่น ๆ ของเมือง

#### พัฒนาการของเมืองช่วงฟื้นฟูเมือง (พ.ศ. 2317-2398)

##### 1. เหตุการณ์สำคัญ

พ.ศ. 2317 เจ้ากาวิละแห่งเมืองลำปางพร้อมด้วย พระยาจำบ้านแห่งเมืองเชียงใหม่ช่วยพระเจ้าตากสินแห่งกรุงธนบุรี ขับไล่พม่าออกไปจากเมืองเชียงใหม่ได้สำเร็จ พระเจ้าตากสินจึงทรงแต่งตั้งพระยาจำบ้านเป็นพระยาวิเชียรปราการปกครองเมืองเชียงใหม่ ให้พระยาภาวดีครองเมืองลำปาง

พ.ศ. 2325 สมัยรัชกาลที่ 1 ได้เลื่อนยศพระยาภาวดีเป็นพระยาวิเชียรปราการแทนพระยาวิเชียรปราการซึ่งเสียชีวิตลงในปลายรัชสมัยกรุงธนบุรี (สมัยนั้นกรุงเทพมหานครรวมกับธนบุรี) เป็นนครหลวงกรุงเทพธนบุรี)

พ.ศ. 2339 เจ้ากาวิละหรือพระยาวิเชียรปราการ รวบรวมไพร่พลตั้งมั่นอยู่ที่ป่าซาง จนกระทั่งสะสมกำลังได้เพียงพอแล้วจึงกวาดต้อนผู้คนให้กลับเข้ามาอยู่ในเมืองเชียงใหม่ได้แก่ ชาวสิบสองปันนา ไทยใหญ่ ไทยลื้อ ไทยจีน และบูรณะเมืองให้ฟื้นฟูจากสภาพความยุ่งเหยิงของภัยศึกสงคราม

พ.ศ. 2347 สามารถขับไล่พม่าออกจากเมืองเชียงแสนได้ จึงนับว่าสามารถกอบกู้อาณาจักรล้านนากลับมาได้สำเร็จ

พ.ศ. 2367 พม่าแพ้สงครามกับอังกฤษเป็นครั้งแรก เสียดินแดนชายฝั่งทะเลตอนใต้ทั้งหมด

พ.ศ. 2372 ดร. ริชาร์ดสันเข้ามาขอซื้อโค ช้าง กระบือจากเชียงใหม่ ลำปาง และลำพูนในสมัยของพระยาพุทธวงศ์ (พ.ศ. 2369-2389) ซึ่งบ้านเมืองเริ่มเข้าสู่ความสงบแล้ว

พ.ศ. 2395 กิจการป่าไม้ในล้านนาขยายตัวมาก เนื่องจากอังกฤษเข้ามาขอสัมปทาน พม่าแพ้สงครามกับอังกฤษครั้งที่ 2 เสียดินแดนตอนกลางของประเทศ

พ.ศ. 2397 ในสมัยพระเจ้ามโหตรประเทศ ทำสงครามกับเชียงตุงถึง 3 ครั้ง ตามคำสั่งของกรุงเทพฯ แต่ก็บุกยึดเชียงตุงไม่ได้

## 2. ที่อยู่อาศัยของเมือง

เมื่อครั้งที่พระยาวิชิตปราการ (เจ้ากาวิละ) กวาดต้อนผู้คนให้กลับมาอยู่ในเมืองเชียงใหม่ นั้น ได้ให้กลุ่มคนต่าง ๆ กันไปอยู่ในบริเวณต่างกัน เช่น พวกที่เป็นช่างฝีมือให้อยู่ในเมือง (ในเขตกำแพงเมือง) และตอนใต้ของเมือง (ซึ่งอยู่บริเวณถนนวิไลยในปัจจุบัน) ส่วนไพร่ทั่ว ๆ ไปนั้นให้อยู่รอบ ๆ เมือง และบริเวณพื้นที่เกษตร ส่วนวังและคุ้มของบรรดาเจ้านายจะตั้งอยู่รวมกัน ทางด้านทิศเหนือภายในเขตกำแพงเมืองชั้นในได้แก่ คุ้มเวียงแก้ว อันเป็นคุ้มหลวง คือคุ้มที่เป็นที่ประทับ คุ้มกลางเวียง คุ้มข้างเฟือก ส่วนนอกเขตกำแพงเมืองจะมีตำหนักกรมปิง ซึ่งใช้เป็นที่ประทับในช่วงฤดูร้อนและยังใช้เป็นท่าเรือของเจ้านายสู่ลำน้ำปิงอีกด้วย ส่วนคุ้มเวียงบัวตั้งอยู่ใกล้กับหนองบัวทางทิศเหนือของกำแพง

เมื่อเจ้ากาวิละได้ปกครองเมืองเชียงใหม่และประทับที่คุ้มเวียงแก้วแล้ว เจ้าน้อยธรรมลังกาก็ได้เป็นพระยาอุปราชครอบครองคุ้มกลางเวียง (บริเวณศาลากลางจังหวัดและศาลเดิมในปัจจุบัน) ส่วนเจ้าคำพันธ์เป็นพระยาบุรีรัตน์ ก็สันนิษฐานว่าคงจะครองคุ้มข้างเฟือกซึ่งตั้งอยู่ใกล้กับประตูข้างเฟือกในปัจจุบัน เมื่อเจ้ากาวิละให้ราชบุตรของพระยาบุรีรัตน์ คือ เจ้าชายลังกาสุริยวงศ์มาช่วยรบที่ประทับอยู่ที่เวียงเชียงใหม่หรือคุ้มเวียงบัวอยู่ประมาณ 20 ปี จึงเสด็จกลับลำปาง ส่วนตำหนักกรมปิง (บริเวณเทศบาลนครเชียงใหม่ และสถานกงสุลอเมริกันในปัจจุบัน) นั้น ถูกใช้เป็นที่รับรองแขกบ้านแขกเมือง โดยเฉพาะเจ้านายจากทางกรุงเทพฯ และยังคงถูกใช้เป็นที่เรือเมื่อเจ้านายฝ่ายเหนือจะต้องเดินทางมาเข้าเฝ้าและถวายความจงรักภักดีต่อพระมหากษัตริย์ที่กรุงเทพฯ ในวาระต่าง ๆ กันเช่น บุคคลใดจะรับตำแหน่งหน้าที่ในราชการจะต้องเข้าเฝ้ารับ

ตราตั้งและเครื่องยศหรือการเข้าร่วมพิธีถือน้ำพิพัฒน์สัตยาปีละ 2 ครั้ง ซึ่งเป็นนัยบอกถึงการยอมรับอำนาจจากส่วนกลางของฝ่ายเหนือ ส่วนเวียงวังอื่น ๆ นอกจากนั้นจะยังไม่มีการบูรณะซ่อมแซมเนื่องจากยังไม่มีความจำเป็นจะต้องทำ

ชาวบ้านจากเมืองต่าง ๆ ที่ถูกกวาดต้อนมาในสมัยเจ้ากาวิละก็จะแยกย้ายกันไปตั้งถิ่นฐานตามเชื้อชาติหรืออาชีพตามบัญชาของเจ้ากาวิละ และได้ปักหลักตั้งแหล่งเป็นชุมชนขึ้นมา เช่น ช่างแต้มจะตั้งบ้านเรือนอยู่ในเขตกำแพงเมืองชั้นใน ทำให้เกิดวัดช่างแต้มและวัดพวกแต้ม ช่างฆ้องจะตั้งบ้านเรือนอยู่ในบริเวณกำแพงเมืองชั้นนอกด้านทิศตะวันออก ทำให้เกิดวัดช่างฆ้อง พวกวัวลายซึ่งทำเครื่องเงิน-เครื่องเงินก็จะไปตั้งบ้านเรือนอยู่ด้านทิศใต้บริเวณเขตกำแพงเมืองชั้นนอก ชาวเมืองเส้น เมืองเถิน เมืองมาง เมืองยอง ก็ตั้งบ้านเรือนอยู่รอบ ๆ เขตกำแพงเมืองชั้นนอกด้วย พวกเมืองลี้ที่ทำการเกษตรก็จะตั้งชุมชนอยู่ริมน้ำปิงด้านทิศเหนือ เมืองสาทรเมืองกายก็จะตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิง ในช่วงเวลาต่อมาเมื่อพม่ามีศึกสงครามกับอังกฤษ เชียงใหม่จึงสงบสุขขึ้น ทำให้การตั้งบ้านเรือนเริ่มหนาแน่นขึ้นเรื่อย ๆ การบูรณะฟื้นฟูที่อยู่ของเมืองท่าบริวารในเขตกำแพงเมืองและฝั่งตะวันออกของกำแพงเมือง ซึ่งติดกับลำน้ำปิงเริ่มฟื้นฟูและเจริญขึ้น ส่วนทางตอนเหนือและตอนใต้ของเมืองยังไม่ได้รับการบูรณะมากนัก แต่ก็เริ่มมีชุมชนเข้าไปตั้งบ้านเรือนอยู่ ส่วนชุมชนที่ตั้งอยู่ติดกับลำน้ำปิงก็เริ่มขยายตัวมากขึ้น ซึ่งการกลับเข้ามาอยู่ในเมืองในแต่ละพื้นที่ที่หนาแน่นไม่เท่ากันนี้ส่งผลต่อการฟื้นฟูบูรณะวัดด้วย โดยบริเวณวัดมีผู้คนกลับเข้าไปอยู่หนาแน่นมากวัดในบริเวณใกล้เคียงหรือในชุมชนก็จะถูกบูรณะขึ้นเป็นจำนวนมากเช่นกัน

### 3. พัฒนาการในด้านต่าง ๆ ของเมือง

#### 3.1 กำแพงเมือง

กำแพงเมืองชั้นในได้รับการบูรณะตั้งแต่สมัยเจ้ากาวิละ เชื่อว่ารายละเอียดส่วนใหญ่มยังคงเหมือนเดิม แต่อาจได้รับอิทธิพลมาจากกรุงเทพซึ่งรับเอารูปแบบการสร้างกำแพงเมืองมาจากชาติตะวันตกอีกทอดหนึ่ง เช่น การทำป้อมแต่ละมุมเป็นรูปเจดีย์วงกลม ส่วนกำแพงเมืองชั้นนอกได้รับการบูรณะให้ใช้งานได้ประมาณ พ.ศ. 2364 ในสมัยพระยาธรรมลังกา

ทำให้โครงสร้างหลักของเมืองได้ใช้งานอีกครั้ง

### 3.2 คูเมือง

เมื่อมีการบูรณะกำแพงเมืองก็ต้องบูรณะคูเมืองไปด้วย เพื่อใช้ประโยชน์ในการป้องกันบ้านเมือง จึงสันนิษฐานว่าคงจะมีการขุดลอกคูที่แห้งขอดและตื้นเขินพร้อมกับคันน้ำเข้าในคูเมือง นอกจากนี้คงจะมีการขุดลอกทางน้ำเก่าอีกหลายสาย ส่วนคูเมืองชั้นนอกได้รับการบูรณะเมื่อ พ.ศ. 2360-2361

### 3.3 ประตูเมือง

ประตูเมืองทุกแห่งได้รับการบูรณะโดยคงรูปแบบเดิมไว้ และมีจำนวนเท่าเดิม คือ ประตูชั้นในได้แก่ ประตูข้างเฟือก ประตูเชียงยืน ประตูท่าแพ ประตูเชียงใหม่ ประตูสวนปรุง และประตูสวนดอก ส่วนประตูชั้นนอกได้แก่ ประตูท่าแพชั้นนอก ประตูระแกง ประตูข้าวก้อม ประตูห้วยยา และประตูข้างม่อย

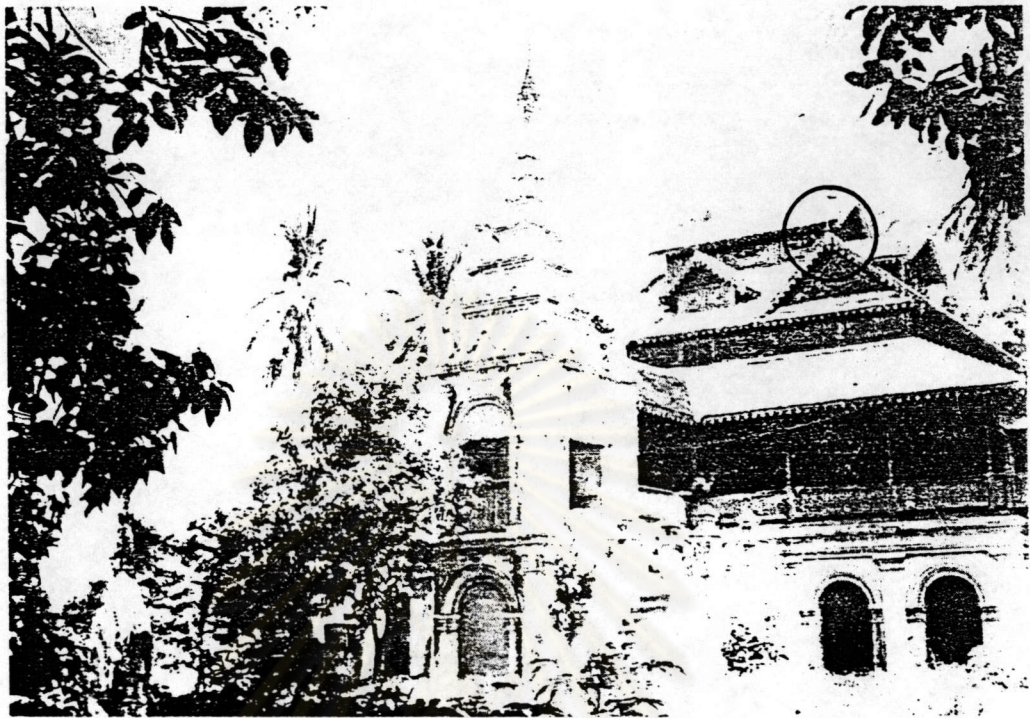
### 3.4 โครงข่ายการสัญจร

ไม่มีการพัฒนาเส้นทางใหม่ ๆ มีแต่การบูรณะเพราะระบบเส้นทางเดิมเพียงพอที่จะตอบสนองความต้องการของประชากรในจำนวนขนาดที่ยังไม่มากนัก จึงเป็นการหักล้างถางพงหนักรากที่จับปกคลุมเส้นทางเดิมให้สามารถใช้งานได้เท่านั้น

### 3.5 วัด

วัดเป็นศูนย์รวมของจิตใจของชาวเมือง เมื่อมีการบูรณะเมืองและเกณฑ์ให้ผู้คนมาตั้งถิ่นฐานในเมืองก็จำเป็นต้องบูรณะวัดขึ้นมาด้วยเพื่อเป็นขวัญและกำลังใจของชาวเมือง ผู้คนคงยังมีศรัทธาต่อความเชื่อว่าการสร้างซ่อมวัดเป็นการทำบุญสูงสุด แต่ด้วยกำลังของชาวเมืองขณะนั้นประกอบกับภาวะศึกสงคราม (การบูรณะกำลังคน อารุชยุทโธปกรณ์ โครงสร้างจากพวกที่





ในวงกลม แสดงจั่วหัตถ์คาแบบ ทิปสองปีนนา

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภาพหมายเลข 4.2 แสดงวัดในเชียงใหม่ซึ่งได้รับอิทธิพลของศิลปกรรมพม่า

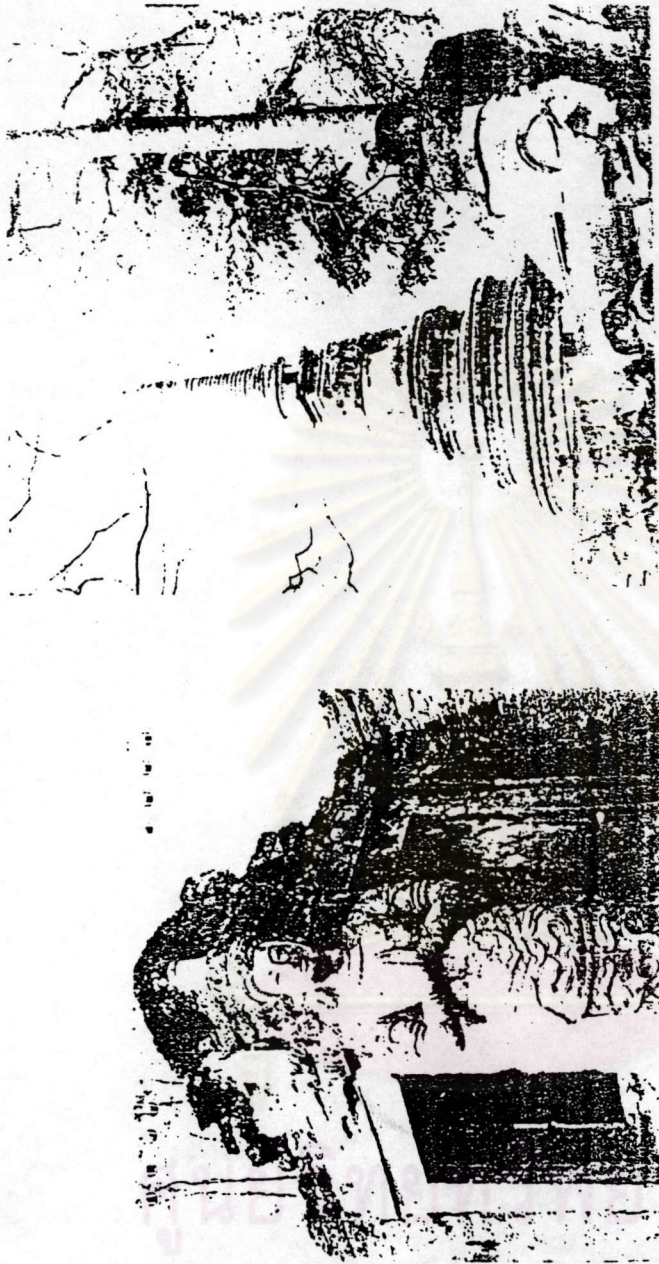
ที่มา : บ. แคนสวรรค์ ภาพ : วัลลภฤค ผู้จัดทำ : นายการุณ วรรณาลัย

เจ้าของภาพ : หลวงยุนสารสุนทร, นายทานาคา, บุญเสริม ศาคราภิย์

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



Scale



แผนภาพหมายเลข 4.3 แสดง ถิ่นนิยฐานสภาพเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2317 - 2398

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



Scale

าให้ความปลอดภัยกับเมืองเช่น กานแพงเมืองย่อมมีความจำเป็นกว่า) การสร้างวัดใหม่คงทำไต่ยาก ต่อเมื่อพม่าต้องทำการรบติดพันกับอังกฤษ และเชียงใหม่ว่างจากสงครามแล้ว จึงได้บูรณะวัดร้างไต่เป็นจำนวนมากขึ้น แต่บ้านเมืองก็ยังไม่มั่งคั่งพอที่จะสร้างวัดใหม่ขึ้นมา วัดที่บูรณะขึ้นมา ก็มีผู้คนกลับเข้าไปอยู่ วัดที่มีอยู่ในบริเวณนั้นก็จะได้รับการเอาใจใส่ก่อนเป็นอันดับแรก ส่วนวัดในบริเวณอื่น ๆ ก็จะถูกปล่อยไต่ร้างไปจนกว่าจะมีผู้คนเข้าไปตั้งถิ่นฐาน หรือมีผู้ไต่ความสำคัญ

### 3.6 ตลาด

ยังไม่พบหลักฐานที่แสดงถึงการพัฒนาตลาดแหล่งใหม่ ๆ ซึ่งนั่นก็คือเมื่อเมืองไต่ได้รับการบูรณะแล้ว ก็ยังคงมีตลาดกลางเวียงและย่านการค้าบริเวณท่าแพริมแม่น้ำปิง เป็นหลัก ซึ่งสาเหตุที่ยังไม่มีการพัฒนาการเกิดขึ้นอาจเป็นเพราะผู้คนยังไต่ความสนใจอยู่กับภาวะศึกสงคราม และภาระของแต่ละคนที่จะต้องร่วมแรงร่วมใจบูรณะเมือง ประกอบกับการยังชีพของผู้คนยัง สามารถพึ่งตัวเองไต่ คือ ระบบการผลิตยังเป็นแบบเพื่อยังชีพ ทำให้ไม่มีความจำเป็นจะต้องขนผลผลิตส่วนเกินไปขาย ตลาดจึงยังไม่มืบทบาทมากนัก

พัฒนาการช่วงกระแสอิทธิพลจากเศรษฐกิจแบบทุนนิยมของอังกฤษ (พ.ศ. 2398-2417)

#### 1. เหตุการณ์สำคัญ

พ.ศ. 2398 อังกฤษทำสนธิสัญญาเบาริ่งกับประเทศสยามที่กรุงเทพฯ ซึ่งจะมีผลทำให้คนในบังคับของอังกฤษ เช่น คนอังกฤษ อินเดีย พม่าไต่ได้รับความคุ้มครองและมีเสรีภาพในการค้าขายอย่างเต็มที่ นอกจากนี้ที่ไต่สำคัญอย่างมากคือ การยกเลิกระบบผูกขาดการค้าของชนชั้นปกครอง ส่งผลโดยตรงต่อระบบเศรษฐกิจของเมืองไปสู่ระบบทุนนิยมเป็นการเปิดตลาดค้าขายเสรี (ซึ่งมีลักษณะเด่นคือ) นายทุนเป็นเจ้าของปัจจัยการผลิต การเปิดตลาดค้าขายเสรีก็ส่งผลให้ระบบการผลิตของเมืองเปลี่ยนไปจากการผลิตเพื่อยังชีพ เป็นการผลิตเพื่อตอบสนองความต้องการสินค้าจากภายนอกเป็นหลัก โดยไต่รับอิทธิพลของความต้องการสินค้าจากอังกฤษ พม่า และกรุงเทพฯ ซึ่งส่งผลให้การปลูกข้าวเริ่มขยายตัวและเริ่มมีการปลูกอ้อยและยาสูบเพิ่มขึ้น

กระแสทุนนิยมจากอังกฤษทำให้คนในบังคับของอังกฤษเข้ามาค้าขายในเชียงใหม่มากขึ้น เช่น พ่อค้าพม่า และพ่อค้าอินเดียเข้ามาตั้งร้านค้าอยู่สองฝั่งของถนนท่าแพและถนนช้างม้อยพ่อค้าเหล่านี้มีความได้เปรียบพ่อค้าชาวเมืองมากตรงที่ไม่ต้องเสียภาษี และไม่ถูกเกณฑ์แรงงาน (ซึ่งเมื่อเป็นเช่นนี้ รัฐบาลจึงต้องเก็บภาษีมากขึ้น เพื่อทดแทนผลประโยชน์ที่สูญเสียไปโดยมอบหมายให้คนจีนเป็นผู้เก็บ)

ในช่วงนี้พ่อค้าชาวจีนใช้เรือแม่ป๊ะ (เรือหางแมลงป่อง) 4-6 ลำล่องเป็นขบวนตามลำน้ำปิงลงมาสู่กรุงเทพฯซึ่งใช้เวลาประมาณ 1 เดือน ส่วนจากกลับใช้เวลาประมาณ 2-3 เดือน เมื่อมาถึงเชียงใหม่ก็จะจอดเรือที่ลำน้ำของบ้านตน เช่น ท่าวัดเกต (วัดเกตการาม) ปัจจุบันอยู่บริเวณโรงพักแม่ปิงถึงตลาดต้นลำไย ส่วนพ่อค้าชาวไทยซึ่งเป็นชาวนาที่ว่างงานจากฤดูเก็บเกี่ยวจะใช้เรือสะล่าดง (แพไม้ไผ่) ล่องระหว่างปากน้ำเรือถึงเชียงใหม่ สินค้า (เหล่านี้) เมื่อกลับมาถึงเชียงใหม่ก็จะนำไปขายที่ถนนท่าแพ ช่างเมรุ ตลาดวรโรส ที่ตลาดนี้เองจะมีพ่อค้าวัวจากต่างหมู่บ้านมารับสินค้าไปโดยนำของป่ามาให้ จึงนับว่าเป็นจุดแลกเปลี่ยนสินค้าระหว่างท้องถิ่นและต่างถิ่น (เมื่อรถไฟมาถึงจังหวัดนครสวรรค์แล้ว ขบวนเรือจึงหยุดเพียงแต่ปากน้ำเรือ)

พ.ศ. 2399 ในสมัยเจ้ากาวิโรตสรุริยวงศ์ (พ.ศ. 2399-2413) เป็นองค์สุดท้ายที่มีอำนาจในการปกครองบ้านเมือง ชาวอังกฤษเข้ามาทำป่าไม้ในล้านนามากขึ้น จนมีปัญหาพื้นที่ทำไม้ซึ่งอันเกินจนเกิดเป็นคดีฟ้องร้อง

พ.ศ. 2402 หลวงอุดรภักดีพานิช (เงินเต็ง) เป็นผู้เก็บภาษีอากรส่งรัฐบาลซึ่ง (เป็นส่วนหนึ่ง) ทำให้คนจีนสามารถพัฒนาตัวเองเป็นพ่อค้าทำการค้าขายระหว่างกรุงเทพฯกับล้านนามากยิ่งขึ้น จากการที่คนจีนเป็นผู้ผูกขาดการเก็บภาษีอากรทำให้ชาวจีนมีฐานะดีขึ้นอย่างรวดเร็ว

พ.ศ. 2404 ในสมัยรัชกาลที่ 4 การคมนาคมของเชียงใหม่เริ่มเปลี่ยนจากทางน้ำมาสู่ทางบก คนจึงย้ายที่อยู่จากคลองมาสู่ถนนในรูปของตึกแถว

พ.ศ. 2406 ชาวอเมริกันเริ่มเข้ามาเผยแพร่ศาสนาคริสต์ในเชียงใหม่พร้อมกับให้บริการทางการศึกษาและพยาบาล ครั้งแรกตั้งหลักแหล่งอยู่ที่บ้านวังสิงค์คำ ต่อมาเมื่อพื้นที่คับแคบจึงย้ายข้ามลำน้ำปิงมาฝั่งตะวันออกและสร้างโบสถ์ โรงเรียนบรินส์รอแยลวิทยาลัย โรงเรียนดาราวิทยาลัย โรงพยาบาลแมคคอมมิค

พ.ศ. 2409 นายแพทย์ แดเนียล แมคกิลวารี มิชชันนารีอเมริกันได้เดินทางมาถึงเชียงใหม่ (เดินทางมาถึงสยามครั้งแรก พ.ศ. 2401)

พ.ศ. 2411 ในสมัยรัชกาลที่ 5 เริ่มมีการนำซัลดมาในกรุงเทพและอังกฤษขยายกิจการลงทุนด้านป่าไม้สักในล้านนาและพม่ามากขึ้น

พ.ศ. 2413 เมื่อเจ้าหน้าที่อังกฤษเข้ามาสำรวจป่าไม้ในล้านนาและรายงานกลับไปว่าไม่เห็นรัฐบาลกรุงเทพมีอิทธิพลใด ๆ อังกฤษจึงได้ขยายอิทธิพลเข้ามาเพื่อเตรียมทำป่าไม้อย่างเต็มที่

พ.ศ. 2416 รัฐบาลอังกฤษที่ประเทศอินเดียกับรัฐบาลไทย ทำสนธิสัญญาเชียงใหม่ครั้งที่ 1 (The Treaty of Chiangmai) เป็นสัญญาร่วมเพื่อควบคุมความสงบป้องกันผู้ร้ายที่ปล้นอยู่ตามชายแดน สำระสำคัญอีกประการของสัญญานี้คือ อังกฤษยินยอมให้ชาวเอเชียที่เป็นคนในบังคับของอังกฤษที่มีคดีแพ่งขึ้นศาลที่เชียงใหม่ได้ ในกรณีที่คนเหล่านั้นยินยอม แต่หากไม่ยินยอมต้องส่งตัวและคดีไปหั่งศาลอังกฤษที่กรุงเทพหรือ เจ้าหน้าที่อังกฤษที่พม่า เป็นผู้ตัดสิน นอกจากนั้นยังทำให้เกิดศาลต่างประเทศตั้งขึ้นเชิงสะพานนารัฐฝั่งตะวันตก (บ้านพักผู้ว่าราชการจังหวัดในปัจจุบัน) อันเป็นสถานที่ราชการแห่งแรกในเมืองเชียงใหม่ นอกจากนี้ยังมีหลักฐานว่ามีการนำซัลดมากในเชียงใหม่เป็นครั้งแรก

## 2. ที่อยู่อาศัยของเมือง

จากการที่มิชชันนารีชาวอเมริกันเดินทางเข้ามาเผยแพร่ศาสนา และไปสร้างโรงพยาบาล โรงเรียน และโบสถ์ ในฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิงนั้นได้กระตุ้นให้พื้นที่บริเวณดังกล่าวขยายตัวขึ้นอย่างมาก มีราษฎรเข้าไปตั้งบ้านเรือนอยู่มากขึ้น ในช่วงนี้เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงทางสถาปัตยกรรมทั้งรูปแบบ ขนาด วัสดุ และโครงสร้างอันเนื่องมาจากอิทธิพลของอารยธรรมตะวันตกที่แผ่เข้ามา การตั้งถิ่นฐานก็จะอยู่รวมกลุ่มกันเป็นหมู่ เป็นพวกพ้อง เช่น ชาวเมืองก็จะอยู่หนาแน่นในเขตกำแพงเมืองจากการขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากช่วงอดีตที่ผ่านมา บรรดาพ่อค้าชาวจีน ชาวอินเดีย ก็จะตั้งถิ่นฐานอยู่นอกเขตกำแพงเมืองชั้นในอันเป็นย่านการค้าที่เริ่มจะมีความสำคัญ ส่วนชาวต่างประเทศ (หมายถึงพวกมิชชันนารี) ก็มักจะบุกเบิกพื้นที่รอบนอกถัดออกไปแต่ยังไม่ห่างจากตัวเมืองเดิมมากนัก ซึ่งลักษณะของบ้านเรือนในแต่ละชุมชนปลูกขึ้นก็จะบ่งบอกถึงกลุ่มคนที่อาศัยอยู่ได้เป็นอย่างดี เพราะกลุ่มคนที่ย้ายมาจากที่อื่นก็จะนำประเพณี

วัฒนธรรมในการดำเนินชีวิตของตนติดมาด้วย นับว่าเป็นช่วงแรกของเมืองเซียงไห่ที่เปิดตัวสู่โลกภายนอกรับเอากระแสอารยธรรมจากผู้คนที่ยอพยพเข้ามาใช้ชีวิตอยู่ในเมืองเซียงไห่ ซึ่งครั้งนี้มีจุดเริ่มต้นจากสนธิสัญญาเบาริงของอังกฤษ

ตั้งนั้นในช่วงนี้ จึงมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นอย่างมากใน 2 บริเวณ คือ

1. บริเวณฝั่งตะวันออกของตัวเมืองและแม่น้ำปิงอันเนื่องมาจากการเข้ามาบุกเบิกสร้างความเจริญให้กับพื้นที่ เช่น โรงพยาบาล โรงเรียน โบสถ์ของมิชชันนารีอเมริกัน นิกายโปรเตสแตนต์ คณะอเมริกันเพรสไบทีเรียน (The American Presbyterian Mission) 2. บริเวณถนนข้างม่อย ท่าแพ และพื้นที่ระหว่างฝั่งตะวันออกของกำแพงเมืองกับแม่น้ำปิงอันเนื่องมาจากข้าราชการจากส่วนกลางเริ่มเข้ามาใช้พื้นที่และบรรดาพ่อค้าชาวจีน และคนในบังคับของอังกฤษซึ่งเข้ามาทำการค้าขาย 3. ส่วนบริเวณอื่น ๆ ของเมืองก็มีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นต่อจากพัฒนาการในช่วงก่อน เช่น บริเวณในเขตกำแพงเมืองทางตอนเหนือและทางตอนใต้ของเมือง

ในด้านรูปแบบ (Style) ของบ้านเรือนที่เปลี่ยนแปลงไปนั้นเกิดกับชนชั้นสูงของสังคมก่อน เพราะมีความพร้อมทางเศรษฐกิจว่า เรือนไม้จริงในช่วงนี้มีลักษณะเป็นเรือนผสมคือ ภายนอกยังคงมีลักษณะเฉพาะทางสถาปัตยกรรมแบบดั้งเดิมเอาไว้ อาจจะมีเทคโนโลยีในการก่อสร้างหรือสถาปัตยกรรมทางตะวันตกเสริมบ้าง ส่วนภายในมีการแบ่งห้องให้มีจำนวนมากขึ้น มีเฉลียงอยู่รอบบริเวณ มีห้องโถงกลางขนาดใหญ่ใช้เป็นที่รับรอง และมักจะมีชาน (Court) เป็นทางเชื่อมระหว่างเรือนแต่ละหลัง การเปลี่ยนแปลงในระดับชนชั้นสูงนี้เป็นตัวอย่างและทำให้ชนชั้นอื่น ๆ ของสังคมเกิดการเปลี่ยนแปลงตามอย่างในเวลาต่อมา

ในช่วงนี้วังหลัก ๆ ของเมืองซึ่งมีขนาดใหญ่ (Mass) ดูเด่นเป็นสง่าก็ยังคงเป็นคุ่มกลางเวียงและคุ่มข้างเผือก รองลงไปคือเวียงเชียงจวมและตึกหน้ากริมบิง (ซึ่งความเปลี่ยนแปลงของคุ่ม (หรือเวียงวัง) จะเริ่มเห็นเด่นชัดในช่วงต่อไป) การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในช่วงนี้คือคุ่มเวียงแก้ว เป็นคุ่มหลวงตั้งแต่สมัยพระเจ้ากาวิละ (พ.ศ. 2325-2356) พระยาธรรมลังกา (พ.ศ. 2358-2364) พระยาคำพันธ์ (พ.ศ. 2366-2367) พระยาพุทธวงศ์ (พ.ศ. 2369-2389) ต่อมาสมัยพระเจ้ามโหตรประเทศ (พ.ศ. 2390-2397) สันนิษฐานว่าใช้คุ่มกลางเวียงเป็นคุ่มหลวงแทนต่อมาในสมัยพระเจ้ากาวิโรรสสุริยวงศ์ (พ.ศ. 2399-2413) ตอนต้นรัชกาลทรงกลับ

บาทใช้คุ้มเวียงแก้วเป็นคุ้มหลวงแทน ปรดาให้หรือคุ้มกลางเวียงออกแล้วสร้างใหม่ให้ทันสมัย โดย  
ใช้แบบสถาปัตยกรรมจากกรุงเทพและทางตะวันตก เมื่อเสร็จแล้วจึงย้ายกลับมาใช้คุ้มกลางเวียง  
เป็นคุ้มหลวงแทน

### 3. พัฒนาการในด้านต่าง ๆ ของเมือง

#### 3.1 กำแพงเมือง

#### 3.2 คูเมือง

#### 3.3 ประตูเมือง

โครงสร้างทั้งสาม ซึ่งเคยเป็นองค์ประกอบสำคัญของเมืองที่เข้าประโยชน์  
ในการป้องกันข้าศึก เมื่อมาถึงช่วงนี้เมืองเริ่มปลดปล่อยจากศึกสงคราม มีความมั่นคงมากขึ้น  
ภาวะเศรษฐกิจแบบใหม่เริ่มเข้ามามีอิทธิพลต่อวิถีการดำเนินชีวิตของชาวเมือง การตั้งถิ่นฐานก็  
ขยายตัวหนาแน่นออกนอกเขตกำแพงเมืองไปแล้ว หน้าที่ของกำแพงเมือง คูเมือง และประตูเมือง  
จึงค่อย ๆ หมดความสำคัญลงไปเป็นเพียงแต่โครงสร้างที่บอกถึงขอบเขตของพื้นที่ของเมืองเก่า  
และเป็นอนุสรณ์บ่งบอกถึงความยิ่งใหญ่ของเมืองในอดีตเท่านั้น

#### 3.4 โครงข่ายการสัญจร

เป็นช่วงที่เริ่มมีการพัฒนาของระบบโครงข่ายการสัญจรขึ้น ระบบการติดต่อ  
เชื่อมโยงไม่ได้ ทาหน้าที่ให้บริการ ตอบสนองความต้องการ ติดต่อระหว่างหน่วยชุมชนกับหน่วย  
ชุมชน หรือระหว่างหน่วยชุมชนกับวัดอย่างในสมัยก่อนเท่านั้น แต่ยังคงตอบสนองต่อความเจริญ  
ใหม่ ๆ ที่เข้ามาเพิ่มเติมในเมือง เช่น โรงพยาบาล โรงเรียน และเศรษฐกิจการค้าที่กำลัง  
ขยายตัวมากขึ้นด้วย แต่เนื่องจากเป็นช่วงที่ผู้คนและเมืองกำลังปรับตัวเพื่อรับสิ่งใหม่ ๆ จากการ  
เปิดตัวเองสู่โลกภายนอก เฉพาะในช่วงนี้จึงยังไม่มี การเปลี่ยนแปลง เกิดขึ้นให้เห็นอย่างเด่นชัด  
มากนัก

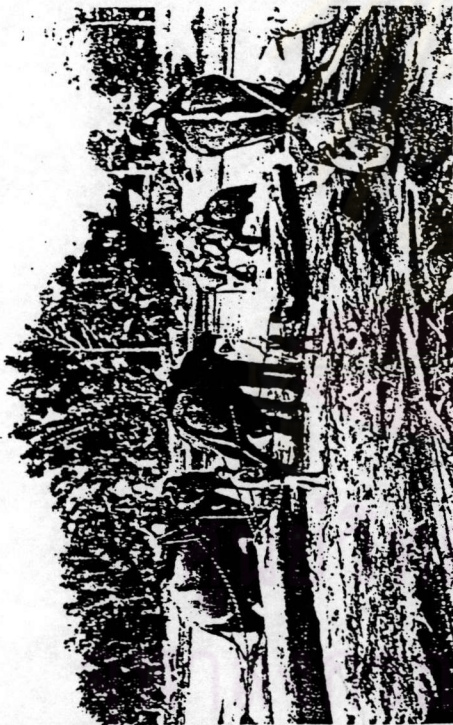
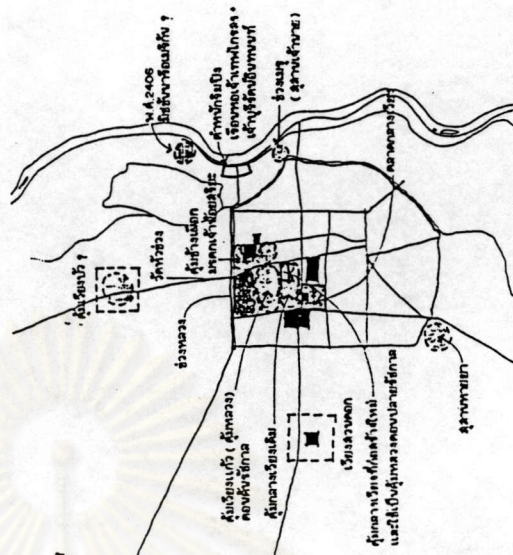
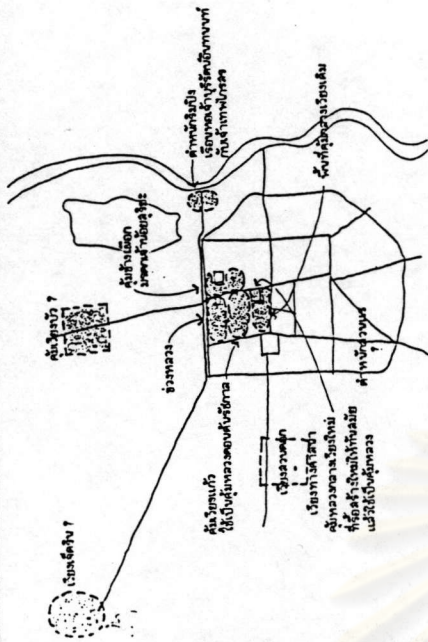
### 3.5 วัด

แต่เดิมวัดเป็นศูนย์รวมทุกอย่างของชาวเมือง เช่น ด้านการอบรมให้การศึกษาด้านการรักษาพยาบาล ด้านประเพณีพิธีกรรม ด้านศาสนา และเป็นที่ยึดเหนี่ยวจิตใจของชาวเมือง เมื่อคณะมิชชันนารีอเมริกันเข้ามาเผยแพร่ศาสนาคริสต์และสร้างโรงเรียน โรงพยาบาล ให้บริการแก่ชาวเมือง ทำให้ได้รับความนิยมจากชาวเมืองอย่างมาก เพราะผลการรักษาจากโรงพยาบาลโดยหมอฝรั่งนั้นได้ผลดีอย่างมาก ส่วนการศึกษานั้นรัฐบาลให้การสนับสนุน เพื่อจะได้ให้ชาวเมืองมีความรู้สึกร่วมต่อการเป็นชนชาติไทย และพัฒนาขึ้น (คือเพื่อให้มีความรู้) บทบาทของวัดในด้านการศึกษาและรักษาพยาบาลจึงลดลงอย่างมาก การสร้างวัดเพิ่มเติมในช่วงนี้ดูเหมือนว่าจะไม่พบหลักฐานใด ๆ ความเชื่อในเรื่องการทำบุญสูงสุดด้านการสร้างวัดดูเหมือนจะจางหายไป การเปิดตลาดการค้าเสรี ทำให้การผลิตไม่เน้นไปเพื่อการยังชีพ แต่จะต้องให้มีส่วนเกินสำหรับนำไปซื้อขายแลกเปลี่ยน ชีวิตของชาวเมืองจึงหันไปผูกพันอยู่กับการทำมาหากินอย่างเป็นล่ำเป็นสันมากขึ้น วัดจึงคงบทบาทแต่เพียงศูนย์กลางด้านศาสนาและประเพณีเท่านั้น นับเป็นการเริ่มต้นของการแยกจากกันระหว่างความผูกพันของวัดกับชุมชน

### 3.6 ตลาด

จากผลของสนธิสัญญาเบาริ่ง และการผูกขาดการค้ากับภาษีโดยชาวเงินทำให้ผลประโยชน์ทางการค้า ซึ่งเดิมอยู่ในมือชนชั้นปกครองตกไปอยู่ในมือพ่อค้าชาวจีนและคนในบังคับของอังกฤษ รูปแบบของเศรษฐกิจแบบใหม่นี้ได้เปลี่ยนวิถีชีวิตของชาวเมืองไป และตลาดเริ่มมีความสำคัญมากขึ้นเรื่อย ๆ อย่งไรก็ตาม ตำแหน่งของตลาดก็ยังคงตั้งอยู่ที่เดิมได้แก่ตลาดกลางเวียง ตั้งแต่หน้าวัดพระสิงห์ไปจนถึงต้นโพธิ์กลางเวียง และตลาดบริเวณถนนท่าแพ อันเป็นตลาดที่มีพ่อค้าชาวจีนและคนในบังคับของอังกฤษไปตั้งอยู่อย่างหนาแน่น





กิจการ ไม้สัก



ชุมชนเรือสินค้า ล่องน้ำปิง

แผนภูมิหมายเลข 4.2 แสดง การใช้ที่ดินเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2398 - 2417

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



Scale

พัฒนาการช่วงกระแสอิทธิพลจากกรุงเทพมหานครและอาณาจักรกลาง (พ.ศ. 2417-2475)

1. เหตุการณ์สำคัญ

พ.ศ. 2417 รัฐบาลกรุงเทพมหานครดำเนินการแทรกแซงทางการเมือง โดยส่งข้าหลวงมาประจำการที่เชียงใหม่ และข้าราชการอื่น ๆ ซึ่งมีเหตุผลมาจากทางกรุงเทพเล็งเห็นความสำคัญและทรัพยากรอันอุดมสมบูรณ์ของดินแดนล้านนา ประกอบกับอังกฤษเริ่มแผ่อิทธิพลเข้ามาในล้านนาทุกที ฝ่ายไทยไม่ต้องการสูญเสียดินแดนไปอีก จากปัญหาการล่าอาณานิคมของชาติตะวันตก

พ.ศ. 2421 มีการสร้างสะพานเชื่อมต่อพื้นที่ทั้งสองฝั่งของแม่น้ำปิง

พ.ศ. 2425 ไทยต้องเสียดินแดนหัวเมืองเงี้ยวทั้ง 5 และหัวเมืองกะเหรี่ยงตะวันออกให้อังกฤษ

พ.ศ. 2426 มีการทำสนธิสัญญาเชียงใหม่ครั้งที่ 2 โดยยินยอมให้อังกฤษจัดตั้งสถานกงสุลขึ้นที่เชียงใหม่ และขยายอาณาจักรสยามให้มากขึ้น คือจากเดิมคนในบังคับอังกฤษขึ้นศาล ในประเทศไทยเฉพาะคดีแพ่งให้ขึ้นทั้งคดีอาญาและแพ่งด้วย เพียงแต่กงสุลและรองกงสุลมีสิทธิถอนคดีจากศาลต่างประเทศ (ซึ่งตั้งอยู่เชิงสะพานนารัฐฝั่งตะวันตก) ไปชำระคดีที่ศาลกงสุลได้ตลอดเวลา อังกฤษจึงเข้ามาจัดตั้งสถานกงสุลในเชียงใหม่ ส่งผลให้กิจการค้าของคนในบังคับอังกฤษขยายตัวเข้ามาตั้งอยู่ในเชียงใหม่มากขึ้น โดยกลุ่มพ่อค้าไทยใหญ่และพม่าตั้งอยู่ริมถนนท่าแพ ทั้งสองพากจากหน้าวัดแสนฝางถึงหน้าวัดอุปลุกุด พ่อค้าชาวอินเดียตั้งร้านค้าริมถนนข้างม่อย และมีตลาดเข้าที่ถนนท่าแพ ส่วนตลาดกลางเวียงตั้งแต่หน้าวัดพระสิงห์จนถึงต้นโพธิ์กลางเวียงยังคงมีอยู่แต่ขนาดและความสำคัญลดลงไป ส่วนพ่อค้าชาวจีนตั้งร้านอยู่ริมแม่น้ำปิงใกล้ตลาดต้นลาไวในปัจจุบัน และปะปนกับพ่อค้ากลุ่มอื่น ๆ ข้างต้น จัดตั้งโรงเรียนดาราวิทยา ต่อมากลุ่มพ่อค้าเหล่านี้เพิ่มจำนวนและทวีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจมากขึ้น การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญคือ ร้านค้าในรูปแบบห้องแถวได้เกิดขึ้นทั้งสองพากของถนนวิชัยนันทน์และเริ่มจะขยายตัวออกไป

เนื่องด้วยในปี พ.ศ. 2425 สมเด็จพระนางเจ้าวิคตอเรียแห่งจักรภพอังกฤษจะขอเจ้าดารารัศมีไปเป็นพระราชธิดา ซึ่งถ้าเป็นเช่นนั้นทางอังกฤษจะเข้ามามีบทบาทในภูมิภาคล้านนาตั้งที่อาจารย์ ชเนศวร์ เจริญเมือง ได้ให้ความเห็นไว้ในบทความเรื่องเจ้าดารารัศมีในหนังสือเรื่องมาจากล้านนาว่า "ข้อเสนอตั้งสาวยอมตีความได้ว่ามีจุดประสงค์อยู่ที่การเชื่อมสัมพันธ์ทางการเมืองและการเพิ่มอิทธิพลของอังกฤษในล้านนาให้มากขึ้นในอนาคต"

ในปีนี้มีเหตุการณ์สำคัญของประวัติศาสตร์ล้านนาและของประเทศด้วย คือ พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงจัดส่งผู้มพระกรรมาหมั้นเจ้าดารารัศมี (ประสูติเมื่อ พ.ศ. 2416 เป็นราชธิดาของเจ้าอินทวิชยานนท์)

ในปีเดียวกันนี้เองได้จัดตั้งโรงเรียนคาราวินทาลัยขึ้น และไทยเสียดินแดนฝั่งตะวันออกของล้านนาให้ฝรั่งเศสไปอีก

พ.ศ. 2427 ประเทศไทยแบ่งเขตการปกครองออกเป็นมณฑลเทศาภิบาล โดยให้ขึ้นกับกระทรวงมหาดไทย มีทั้งหมด 18 มณฑล 83 เมือง ซึ่งพระเจ้านั่งยาเชอกรมหมื่นพิชิตปรีชากรเป็นผู้มาดูแลแนวทางในการปฏิบัติ และมีการนำระบบภาษีแบบกรุงเทพฯมาใช้คือ เก็บภาษีประเภทอื่น ๆ นอกจากภาษีข้าและภาษีหลังคาเรือน ในการชำระค่าภาษีก็ต้องชำระด้วยเงินตรา ซึ่งในขณะนั้นระบบเงินตรายังไม่เป็นที่นิยม แต่รัฐบาลกลางต้องการภาษีในรูปแบบของเงินเพื่อนำมาใช้ในการสร้างถนนทางรถไฟและระบบสื่อสาร ซึ่งทั้งหมดเปรียบเสมือนรากซึ่งจะยึดเอาภูมิภาคล้านนาไว้ไม่ให้หลุดลอยไปกับกระแสอันเชี่ยวกรากของอิทธิพลอังกฤษ ในช่วงนี้เส้นทางการค้าระหว่างเชียงใหม่กับมะละแหม่งใช้ทางบก กินระยะเวลาประมาณ 15-17 วัน สินค้าส่งออกได้แก่ ของป่า น้ำตาล ครั่ง และยาสูบ ส่วนสินค้านำเข้าคือ ของสำเร็จรูปต่าง ๆ จากอังกฤษ ส่วนเส้นทางการค้าระหว่างเชียงใหม่กับกรุงเทพฯใช้การเดินทางทางเรือสองตามลำน้ำปิงเช่นที่ผ่านมา สินค้าส่งออกได้แก่ ครั่ง สีเสียด เขาสัตว์ หนังสือ และน้ำมันหมู ส่วนสินค้านำเข้าได้แก่ น้ำมันก๊าด เสื้อผ้า ด้าย ไม้ขีดไฟ สบู่ เกลือ และเหล็ก

พ.ศ. 2428 พม่าแพ้สงครามกับอังกฤษเป็นครั้งที่ 3 ซึ่งเป็นการแพ้อย่างราบคาบ และสูญเสียดินแดนแถบทางตอนเหนือทั้งหมด พม่าจึงสูญเสียความเป็นเอกราช

พ.ศ. 2429 เจ้าอินทวิชยานนท์ ถวายตัวเจ้าดารารัศมีให้เป็นเจ้าจอมสนอง  
พระเดชพระคุณในรัชกาลที่ 5 ซึ่งขณะนั้นมีอายุได้ 13 ชันษา

พ.ศ. 2430 อังกฤษยังหมายมั่นปั้นมือที่จะเข้ามาควบคุมและมีอิทธิพลในล้านนา  
จึงเริ่มเข้ามาเผยแพร่ศาสนาคริสต์นิกายโรมันคาทอลิกในเชียงใหม่ ซึ่งในสมัยรัชกาลที่ 5 ไทย  
กำลังเผชิญปัญหาการล่าอาณานิคมอย่างหนักทั้งจากฝรั่งเศสและอังกฤษ ซึ่งได้กล่าวมาแล้วว่า  
ไทยจำเป็นต้องปรับปรุงระบบการคมนาคมให้ไปถึงทุกแห่งในภูมิภาค ปรับปรุงระบบการสื่อสาร  
ให้ทันสมัยจะได้ติดต่อราชการได้ทันทั่วทั้ง จะต้องปฏิรูปการปกครอง รวบรวมอาณาเขตที่มีอยู่เข้า  
ไว้ด้วยกัน เพื่อประกาศว่าเป็นอาณาเขตของประเทศไทยโดยชอบธรรม สิ่งเหล่านี้เป็นความ  
อยู่รอดของประเทศไทย (ถือว่าเป็นส่วนรวม) ซึ่งเชียงใหม่อันเป็นส่วนย่อยไม่อยู่ในฐานะที่จะ  
หลีกเลี่ยง และจำต้องรับผลกระทบที่เกิดขึ้น ดังนั้นการเกิดและขยายตัวของงานสอนคริสต์ศาสนา  
งานสอนหนังสือและรักษาพยาบาล โดยมิชชันนารีอเมริกันจึงเป็นนโยบายทางการเมืองของฝ่าย  
ไทยที่ต้องการอาศัยอิทธิพลของสหรัฐสะกัดกั้นการรุกคืบของอิทธิพลอังกฤษและฝรั่งเศสในล้านนา  
ในปีนี้มี การตั้งโรงเรียนชายวังสิงห์คำขึ้น

พ.ศ. 2431 พระยาเพชรพิไชย ข้าหลวงของเชียงใหม่ในสมัยนั้นได้เสนอให้มีการ  
ชำระค่าภาษีด้วย "ส่วย" แทนระบบเงินตรา แต่ฝ่ายรัฐบาลไม่ยอม พระยาเพชรพิไชยถูก  
เรียกตัวกลับกรุงเทพ ทำให้เจ้านายฝ่ายเหนือคิดที่จะรักษาผลประโยชน์ของล้านนาไว้ ในปีนี้  
บริษัทที่เข้ามาดำเนินการทำป่าไม้ได้แก่ บริษัทบริติช-บอร์เนียว ติดตามมาด้วย บริษัทบอมเบย์-  
เบอร์มา บริษัทแองโกล-สยาม บริษัทหลุยส์ ที.โร.เสียวเรนเวนส์ และบริษัทอีสต์ เอเชียติก

พ.ศ. 2432 รัฐบาลกรุงเทพส่งข้าหลวงชุดใหม่เข้ามาดำเนินการแทน แต่  
สถานการณ์กลับรุนแรงขึ้นจนเกิดกรณีกบฏพญาผาบขึ้น เพื่อต่อต้านระบบภาษีแบบใหม่และไม่เป็นธรรม  
เมื่อรัฐบาลจัดการกับปัญหาได้แล้วจึงค่อยผ่อนปรนมากขึ้น เนื่องจากจะเล็งเห็นว่าการเปลี่ยนแปลง  
ต้องค่อยเป็นค่อยไปหากใช้ความรุนแรงและเร่งรัดจนชาวเมืองเดือดร้อนจนเกินไปอาจจะได้รับการ  
ต่อต้านจากประชาชน

พ.ศ. 2434 รัฐบาลจัดตั้งอำเภออย่างเนืองในจังหวัดเชียงใหม่

พ.ศ. 2436 พระยาทรงสุรเดช (อัน บุณนาค) ข้าหลวงใหญ่ได้รวบรวมหัวเมืองลาวเฉียง (เมืองล้านนารวมกันเข้าชื่อว่า "หัวเมืองลาวเฉียง" ตั้งแต่ พ.ศ. 2427-2435) ขึ้นเป็นมณฑลลาวเฉียง (พ.ศ. 2436-2442) ซึ่งจะลดบทบาทของเจ้านายฝ่ายเหนือด้วยการกำหนดให้รับเงินผลประโยชน์เป็นรายปี

พ.ศ. 2439 รัฐบาลจัดตั้งกรมป่าไม้ขึ้นเพื่อดูแลประโยชน์ทรัพยากรป่าไม้ในล้านนา

พ.ศ. 2440 รัชกาลที่ 5 โปรดให้จัดตั้งสุขาภิบาลที่กรุงเทพฯ และสร้างการปกครองแบบเทศาภิบาล มีการตราข้อบังคับลักษณะการปกครองหัวเมือง ร.ศ. 116 แบ่งมณฑลออกเป็นเมือง (จังหวัด แบ่งเมืองออกเป็นอำเภอ และแบ่งอำเภอออกเป็นตำบล ซึ่งยังคงมีสาเหตุมาจากปัญหาการล่าอาณานิคม เชียงใหม่ยังมีสถานะล่อแหลม รัฐบาลไทยจำเป็นต้องรักษาผลประโยชน์ไว้ ทำให้เชียงใหม่ต้องรับเอาอิทธิพลแบบตะวันตกตามกรุงเทพฯ อย่างช่วยไม่ได้ เจ้าอินทวิชยานนท์ถึงแก่พิราลัยในปีนี้ และการปลุกฝ้ายทอดผ้าหายไบบจากล้านนา เพราะถูกฝ้ายสำเร็จรูปจากอินเดียเข้ามาตีตลาด ทั้งที่ก่อนหน้านี้ฝ้ายเป็นสินค้าออกที่สำคัญของล้านนา

พ.ศ. 2442 ตั้งโรงเรียนยุพราชวิทยาลัย และโรงเรียนปรินส์รอยแยลวิทยาลัย (แต่ยังไม่ได้ใช้ชื่อนี้) พระยาศรีสทเทท (เส็ง วิริยศิริ) เป็นผู้มาดำเนินการปฏิรูปการปกครองแบบมณฑลเทศาภิบาล

พ.ศ. 2443 เรียกมณฑลลาวเฉียงว่า "มณฑลตะวันตกเฉียงเหนือ" และในที่สุดปฏิรูปการปกครองเป็นมณฑลพายัพ จึงใช้ชื่อมณฑลพายัพจนถึงสมัยเปลี่ยนแปลงการปกครอง พ.ศ. 2475 ในช่วงนี้มีพระยาอุดมพงษ์เพ็ญสวัสดิ์ (ม.ร.ว. ประยูร อิศรศักดิ์) เป็นข้าหลวงประจำเมืองเชียงใหม่ มีเจ้าอินทวโรธสุริยวงศ์เป็นอุปราชของเมืองเชียงใหม่ ในขณะที่รัฐบาลเข้ามาควบคุมผลประโยชน์มากขึ้น โดยกำหนดให้เจ้าเมืองต้องเสียภาษีที่ดินเช่นเดียวกับราษฎร ทำให้รัฐบาลมีรายได้เพิ่มขึ้นมหาศาล เพราะที่ดินส่วนใหญ่เป็นของชนชั้นปกครอง ส่วนราษฎรก็ถูกเก็บภาษีรัชชูปการ เพื่อจะได้ไม่ถูกเกณฑ์แรงงาน แต่ในทางปฏิบัติถึงจะเสียภาษีรัชชูปการแล้วก็มักจะถูกเกณฑ์แรงงานด้วย ส่วนชาวจีนและอินเดียเริ่มคุมการค้าขายในเชียงใหม่ ส่วนเส้นทางการค้าสายที่สำคัญ คือ ทางล่าน้ำปิงระหว่างเชียงใหม่กับกรุงเทพฯ

พ.ศ. 2444 สมัยเจ้าอินทวโรสุริยวงศ์ (พ.ศ. 2444-2452) อาณาจักรปกครองบ้านเมืองที่แท้จริงขึ้นอยู่กับข้าหลวงและส่วนกลาง เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอย่างมาก เพราะมีการออกกฎหมายการถือครองที่ดิน โดยมีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และเก็บภาษีที่ดิน ทำให้ชนชั้นปกครองเริ่มทยอยขายที่ดินเพราะไม่ต้องการเสียภาษี และจะนำเงินไปใช้จ่าย ทำให้ที่ดินในเชียงใหม่จำนวนมากถูกขายให้ชาวจีน ชาวจีนจึงกลายเป็นผู้ครอบครองที่ดินจำนวนมากในเชียงใหม่ ในช่วงนี้มีการนำจักรยานมาใช้ในเมืองเชียงใหม่

พ.ศ. 2445 เกิดกรณีกบฏเงี้ยวขึ้นที่เมืองแพร่ ซึ่งเกิดจากการรวมตัวของราษฎรที่ต่อต้านข้าราชการส่วนกลาง จึงเปิดโอกาสให้รัฐบาลใช้กำลังจัดการขึ้นเด็ดขาด พลต.เจ้าเมืองแพร่ออกให้ข้าราชการส่วนกลางดำรงตำแหน่งแทนทั้งหมด ซึ่งอาจนับได้ว่าเป็นการเชื่อใจกำบังถึงดูเมืองอื่น ๆ ในล้านนาจะได้ไม่กระด้างกระเดื่องต่ออำนาจจากส่วนกลาง ในช่วงนี้เจ้าพระยาสุรสีห์วิศิษฐศักดิ์ (เชย กัลยาณมิตร) ดำรงตำแหน่งข้าหลวงเทศาภิบาล (นับเป็นข้าหลวงคนแรกของมณฑลพายัพ) เนื่องจากท่านเป็นผู้ที่มีความสามารถสูงประกอบกับมีความเข้าใจจิตใจของชาวเมือง ยึดหยุ่นไม่เกณฑ์แรงงานเข้มงวดจนเกินไป ทั้งยังสร้างความเจริญให้เชียงใหม่ในด้านการศึกษา การสาธารณสุข ปรับปรุงระบบสาธารณสุขโรค สาธารณูปการ เช่น สร้างสะพาน ข่อมถนน และใช้วิธีคัดเลือกข้าราชการตามความรู้ความสามารถไม่ชมเชงราษฎร จึงทำให้งานของท่านสำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ทั้งราษฎรและบรรดาเจ้านายฝ่ายเหนือร่วมมือเป็นอย่างดีตอนโยบายการรวมประเทศที่ได้ดำเนินการมาตั้งแต่การลดอำนาจเจ้านายฝ่ายเหนือด้วยความสามารถดังกล่าว เชียงใหม่จึงไม่มีปัญหาอย่างเมืองแพร่ (ทั้งนี้อาจเป็นเพราะเชียงใหม่ผ่านช่วงเวลาแห่งความอีตอัดคับข้องมาแล้วก็เป็นได้)

ผลงานอีกอย่างของเจ้าพระยาสุรสีห์วิศิษฐศักดิ์ที่น่าจะกล่าวถึงไว้ในที่นี้คือ กำหนดให้มีการปรับปรุงถนนในเชียงใหม่ด้วยการปลูกต้นไม้ริมถนนสายต่าง ๆ เช่น ในตัวเมืองให้ปลูกไม้เมืองหนาว ถนนสายเชียงใหม่-หางดง-สันป่าตอง ปลูกต้นจี้เหล็ก ถนนสายเชียงใหม่-ดอยสะเก็ด ปลูกต้นประดู่ ถนนสายเชียงใหม่-ลำพูน ปลูกต้นยาง ส่วนรอบ ๆ คูเมืองให้ปลูกต้นสักกับต้นสน ซึ่งคงจะทำให้ทุกแห่งหนในเมืองเชียงใหม่มีความร่มรื่นงดงามน่าดูอาจนับได้ว่าเป็นผลงานทางภูมิทัศน์เมืองครั้งแรกที่สำคัญยิ่ง

พ.ศ. 2446 สร้างสะพานนารัฐขึ้น และตั้งตามบัญชาการทหารมณฑลพายัพขึ้น  
(ค่ายกาวิละ)

พ.ศ. 2447 มีการนำเอารถยนต์คันแรกมาใช้ในเชียงใหม่เป็นของพระยาเจริญ  
ราชไมตรี ยี่ห้อ เดอ เดียง บุตอง ของฝรั่งเศส เป็นจุดเริ่มต้นที่ท่าอากาศยานพาหนะต่าง ๆ  
เพิ่มมากขึ้น จึงมีการก่อสร้างและขยายถนนเพื่อรองรับ เมื่อจำนวนยานพาหนะเพิ่มขึ้นจึงมีการ  
กำหนด ห้ามขี่ หรือควบสัตว์ พาหนะตามถนนบางสายในเชียงใหม่

พ.ศ. 2448 มีการจัดตั้งสุขาภิบาลท่าลลองที่จังหวัดสมุทรสาคร ในเมือง  
เชียงใหม่คนจีนผูกขาดการค้าไว้ได้เกือบหมดยกเว้นบรรดาพ่อค้าผ้า ซึ่งเป็นของพ่อค้าอินเดีย  
เพราะอังกฤษยังให้การสนับสนุนอยู่ รัชกาลที่ 6 ซึ่งในขณะนั้นยังเป็นพระยุพราชเสด็จเชียงใหม่  
ในวันที่ 2 มกราคม ทรงวางศิลาฤกษ์ โรงเรียนยุพราชวิทยาลัย และโรงเรียนปรินส์รอยแยล  
วิทยาลัย ในปีนี้เริ่มพบว่ามีมีการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นทั้งของราชการและเอกชน  
สังคมเชียงใหม่เริ่มมีวิวัฒนาการต่างชาติเข้ามามากขึ้น

พ.ศ. 2450 การใช้ที่ดินภายในเมืองเชียงใหม่เปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก โดยที่ดิน  
ซึ่งเคยเป็นคุ่มหรือเวียงวังได้กลายเป็นสถานที่ราชการ ซึ่งแน่นอนว่ารูปแบบทางสถาปัตยกรรม  
จะต้องแปลกแยกไปจากสถาปัตยกรรมท้องถิ่น เพราะสถานที่ราชการในสมัยก่อนจะใช้แบบแปลน  
เดียวกัน เช่น เทศบาล ที่ทำการของทหารก็จะมีรูปทรงหน้าตาอาคารเหมือน ๆ กัน นั่นคือ  
แบบตะวันตก

พ.ศ. 2451 ออก พรบ. จัดการสุขาภิบาลตามหัวเมือง พ.ศ. 2452 ปีนี้เป็นปี  
ที่พระราชชายาเจ้าดารารัศมีกลับเชียงใหม่เป็นครั้งแรกนับเป็นเวลาที่ต้องจากบ้านเมืองไปถึง 22 ปี

พ.ศ. 2453 พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว เสด็จสวรรคต  
ทางเชียงใหม่เริ่มส่งข้าวเป็นสินค้าออกที่สำคัญ

พ.ศ. 2454 สมัยเจ้าแก้ววรัฏฐ (พ.ศ. 2454-2482) เป็นกษัตริย์ราชวงศ์เจ้า  
เจ็ดตนองค์สุดท้ายของเมืองเชียงใหม่ ทรงมีฐานะเป็นพระประมุขของชาวเมือง

พ.ศ. 2456 ชุมชนเมืองเชียงใหม่ได้รับการยกฐานะเป็นสุขาภิบาลเชียงใหม่

พ.ศ. 2457 รถไฟได้สร้างทางมาถึงลำปาง ช่วงนี้การค้าทางเรือระหว่างลำปาง  
กับกรุงเทพฯหยุดอยู่ที่ปากน้ำรถไฟ

พ.ศ. 2458 จัดตั้งโรงเรียนวัดรัตนทัฬหายุพ (เมื่อก่อนชื่อโรงเรียนสตรีประจำ  
มณฑล)

พ.ศ. 2459 จัดตั้งโรงเรียนมหาดเล็กหลวง

พ.ศ. 2460 มีรถประจำทางวิ่งในจังหวัดเชียงใหม่ ส่วนรถไฟกำลังทางมา  
ถึงเชียงใหม่ ทำให้เดิมอังกฤษทำป่าไม้ในแม่ฮ่องสอนกับเชียงใหม่ จึงเข้ามาทำที่ลำปางและ  
แพร่ด้วย ไม้สักจึงกลายมาเป็นสินค้าออกอันดับ 1 ของลำปาง โดยมีกรรมป่าไม้ทำหน้าที่ควบคุม  
และโอนรายได้จากสัมปทานมาสู่ส่วนกลาง

พ.ศ. 2464 รถไฟสามารถเดินมาถึงเชียงใหม่ ทำให้การค้าทางเรือหยุดชะงัก  
เนื่องจากการขนส่งทางรถไฟสะดวกกว่า และขนในปริมาณมาก ๆ ได้ ทำให้ต้นทุนค่าขนส่งต่อหน่วย  
ถูกลง และยังเร็วกว่า การค้าทางน้ำจึงเหลือแต่การค้าเล็กน้อยของพ่อค้าท้องถิ่นที่เช่าเรือสะล่า  
และแพ จนกระทั่งเมื่อสร้างเขื่อนภูมิพลกั้นลำน้ำปิงที่จังหวัดตากเสร็จแล้ว การค้าทางเรือจึงหยุด  
ชะงักโดยสิ้นเชิง จากการที่รถไฟมาถึงเชียงใหม่ทำให้มีความต้องการส่งออกข้าวมีมากขึ้น  
เชียงใหม่ส่งข้าวออกปีละ 20,000 ทอน ทำให้โรงสีในเชียงใหม่มีจำนวนมากขึ้นเรื่อย ๆ ประกอบ  
กับเมื่อรัชกาลที่ 5 ได้ทรงมีพระมหากรุณาธิคุณยกเลิกระบบไพร่-ทาส ทำให้ราษฎรหันตัวเองเข้า  
สู่ระบบทุนนิยมอย่างเต็มที่ ซึ่งการมาถึงของรถไฟนี้ (รถไฟเป็นความพยายามหนึ่งที่จะรักษาดินแดน  
ลำปางเอาไว้ไม่ให้ตกไปเป็นของอังกฤษ) ได้ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงดังจะเปรียบเทียบได้ดังนี้



พ.ศ. 2427-2464	พ.ศ. 2464-2475
<p>ทุนนิยมจากอังกฤษมีความสำคัญเป็นศูนย์กลาง การค้าระหว่างล้านนา-พม่า ส่งของป่าเป็นสินค้าออก ไร่ข้าวต่าง-เรือ ในการขนสินค้า การค้าอยู่ในมือคนในบังคับของอังกฤษ</p>	<p>ทุนนิยมจากกรุงเทพฯมีบทบาทสูงเป็นศูนย์กลาง การค้าระหว่างล้านนา-กรุงเทพฯ ส่งข้าวเป็นสินค้าออก ไร่รถไฟขนสินค้า การค้าอยู่ในมือคนจีน</p>

มีการสร้างถนนสายเชียงใหม่-เชียงราย และลำปาง-พะเยา

พ.ศ. 2466 พื้นที่ในเขตกำแพงเมืองถูกจัดตั้งเป็นสุขาภิบาลเมืองเชียงใหม่ พื้นที่ 3.2 กม.<sup>2</sup> และมีการสร้างสาธารณสุขและอนามัย รวมทั้งโรงพยาบาลโดยมิชชันนารีอเมริกัน

พ.ศ. 2467 มีข้าวส่งออกจากเชียงใหม่โดยทางรถไฟถึง 650,000 หาบ ในขณะที่เดียวกันรัฐสร้างโรงเรียนฝึกหัดครูฝึกกรรมขึ้นทางตอนเหนือ (พ.ศ. 2485 เปลี่ยนเป็นโรงเรียนฝึกหัดครูจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2503 ยกฐานะเป็นวิทยาลัยครูเชียงใหม่)

พ.ศ. 2470 เปลี่ยนชื่ออำเภออย่างหนึ่งเป็นอำเภอสารภี

พ.ศ. 2473 มีโรงสีในเชียงใหม่ถึง 11 แห่ง เฉพาะขนาดโรงเล็ก สีได้ถึงวันละ 20-30 ตัน โดยพ่อค้าจีนเข้ามามีบทบาทอย่างมาก ตั้งแต่เป็นเจ้าของที่ดินรายาหญ้าให้ชาวนาเช่าปลูกข้าว เป็นเจ้าของปัจจัยการผลิตอื่น ๆ เป็นนายทุนให้กู้เงิน เป็นผู้เก็บภาษี เป็นผู้รับซื้อข้าว จนกระทั่งเป็นเจ้าของโรงสี นับได้ว่าตั้งแต่ปลูกข้าวจนกระทั่งขนส่งข้าวออก ชาวจีนเข้ามามีส่วนร่วมอย่างครบวงจร

## 2. ที่อยู่อาศัยของเมือง

ในช่วงนี้บ้านเรือนยังตั้งอยู่รอบ ๆ กำแพงเมืองชั้นใน และยังคงตั้งอยู่รอบ ๆ วัดและบ้านท่าจากวัดสุประเทภไม่จริง ซึ่งในช่วงก่อน ๆ ตอนสถาปนาเมืองใหม่ ๆ นั้นบ้านเรือนของชนชั้นปกครองเท่านั้นที่จะใช้วัดสุประเทภไม่จริง ทั้งนี้เนื่องจากในช่วงนี้มีเทคโนโลยีในการสร้างบ้านดีขึ้นจากอารยธรรมตะวันตก บ้านเรือนของชนชั้นปกครอง (เจ้านาย) ได้เริ่มรับ

อารยธรรมต่าง ๆ เหล่านั้น ราษฎรจึงหันมาใช้ไม้จริงในการสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งน่าจะเหมาะสมกับสถานะทางเศรษฐกิจที่ดีขึ้น ส่วนนอกกำแพงเมืองมีการตั้งถิ่นฐานหนาแน่นมากขึ้น เริ่มขยายตัวไปตามแนวถนน (Ribbon Development) ทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิงมีชุมชนวัดเกต วัดท่าสะอาด และวัดฟ้าฮ่าม ยิ่งเมื่อมีชนนารีอเมริกันสร้างสะพานไม้ซรวกเก่า ทำให้เกิดชุมชนชาวคริสเตียนขยายตัวในฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิงด้วย จากการเกิดของโรงเรียนสอนศาสนาและโรงเรียนฝรั่งมีชุมชนชาวบ้านเกาะตัวตามแม่น้ำปิงด้วย จากการขยายตัวทางฝั่งตะวันออก ทำให้มีการทำถนนให้มาตรฐานขึ้น เพื่อรองรับยานพาหนะรูปแบบใหม่ ๆ

บริเวณถนนวรัฏฐและถนนเจริญเมือง มีชุมชนตั้งถิ่นฐานหนาแน่นขึ้นเช่นเดียวกับร้านค้าในแถบถนนท่าแพ วิทยานนท์ และช่างม่อยมีการพัฒนาเป็นเรือนแถว 2 ชั้น ขยายตัวออกมาจนถึงถนนช่วงเมรุ รอบ ๆ ตัวเมืองเริ่มมีการขยายตัวไปทางราบเช่นกัน จากความสะดวกของหนทางและความไวในการเดินทางที่เพิ่มขึ้น ทำให้คนเริ่มสามารถที่จะไปตั้งถิ่นฐานได้ไกลขึ้น ช่วงนี้บ้านเรือนเล็กผูกติดกับวัดแทบจะสิ้นเชิง เพราะมีการแยกย่อยหน้าที่ของสังคม (Division of Labour) ตามรูปแบบการพัฒนาเมืองแนวทางตะวันตก คือ มีโรงพยาบาล โรงเรียน ท่าหน้าที่แทนวัด ซึ่งครั้งหนึ่งในอดีตเคยเป็นศูนย์รวมทุก ๆ อย่างของชาวเมือง

ตั้งแต่อำเภอแม่ริมจนถึงอำเภอสันป่าตอง มีผู้คนอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น ในขณะที่เมืองยังไม่ขยายตัวไปทางทิศตะวันตกมากนัก เพราะยังเป็นพื้นที่ที่เป็นป่ารก และเมืองยังมีพื้นที่ว่างส่วนอื่น ๆ ที่จะรองรับการขยายตัวได้

การมาถึงของรถไฟ ในฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิงของเมืองเชียงใหม่ ทำให้เกิดกิจกรรมหลาย ๆ อย่างที่เกี่ยวข้อง ตั้งแต่สถานีรถไฟ รถดั่งเก็บสินค้า ร้านขายของ ร้านรับซื้อสินค้าและผลิตผลทางการเกษตร ส่งผลให้เกิดการขยายตัวของชุมชนบนถนนเจริญเมือง ถึงแม้ว่าการค้าทางเรือจะไม่มีบทบาทสำคัญ แต่ชุมชนบริเวณท่าแพก็มีการตั้งถิ่นฐานอย่างหนาแน่น เพราะไม่ไกลจากสถานีรถไฟมากนัก ประกอบกับมีถนนเชื่อมต่อถึงกันอย่างสะดวก ในอดีตลำน้ำปิงเป็นอุปสรรคทางธรรมชาติที่ขวางกั้นไม่ให้เมืองขยายตัวเข้ามาทางฝั่งตะวันออกได้ง่ายนัก แต่มาในช่วงนี้เมืองเอาชนะอุปสรรคนี้ได้ด้วยการสร้างสะพานข้ามไป และมีการสร้างถนนเพิ่มขึ้นทั้งสองฝั่ง

การขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างนี้ คงเป็นผลมาจากการเพิ่มจำนวนของประชากร ทั้งจากท้องถิ่นและต่างท้องถิ่น ก่อให้เกิดการผสมผสานกันทางวัฒนธรรมสมัยใหม่หรือตะวันตกกับ วัฒนธรรมพื้นบ้าน น่าจะเป็นช่วงที่เมืองมีชีวิตชีวาจากคนกลุ่มต่าง ๆ ที่เข้ามาประกอบอาชีพต่าง ๆ กันในเมืองเชียงใหม่

ทางด้านทิศเหนือ เมื่อมีการสร้างโรงเรียนฝึกหัดครูกสิกรรม จึงทำให้เกิดชุมชน ขยายตัวตามไปด้วย ส่วนทางทิศใต้ของเมืองและทิศตะวันออกเฉียงใต้ (ข้างคลาน) ซึ่งเป็นที่ลุ่ม และเป็นที่ตั้งของป่าช้าข้างคลาน ประกอบกับความเชื่อว่าเป็นทิศที่ไม่เป็นมงคลของคนสมัย โบราณ จึงไม่เป็นที่นิยม ที่ดินมีราคาถูก ชาวอิสลามที่เลี้ยงวัวจึงเข้ามาอยู่อาศัยบริเวณนี้มากขึ้น (จนถึงปัจจุบันก็ยังมีชุมชนอิสลามอยู่เป็นจำนวนมาก)

ลักษณะของการปลูกบ้านเรือนที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างเห็นได้ชัด ก็คือการมีรั้วรอบ ขอบชิด มั่นคงแข็งแรง เพื่อแสดงอาณาเขตแน่นอน เนื่องจากในช่วงนี้ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ ซึ่ง ยึดถือครองได้ ประกอบกับเป็นช่วงที่มีผู้คนจากต่างถิ่นเข้ามาใช้ชีวิตทำมาค้าขายอยู่มากขึ้น ถือได้ว่าเป็นคนแปลกหน้า ต่างคนต่างจึงต้องระวังตัว เมื่อมีบ้านเรือนก็จำเป็นต้องมีปราการให้ ความอุ่นใจ และปลอดภัยกับเจ้าบ้าน (เหมือนกำแพงเมืองขนาดเล็ก)

เมื่อมีการออกเอกสารสิทธิที่ดินและเก็บภาษีที่ดิน กลุ่มคนที่ได้รับผลกระทบมากที่สุดคือ ชนชั้นปกครอง ซึ่งหมายถึงเจ้านายเชื้อสายเจ้าผู้ปกครองเมือง เพราะที่ดินตั้งแต่ต้นสมัย ก่อนเป็นของกษัตริย์ เป็นของเจ้าเมือง ซึ่งมีพระเมตตาให้ข้าราชการได้อยู่ได้ทำกิน แต่สิทธิ์ ขาดก็เป็นของพระองค์ ดังนั้นที่ดินส่วนใหญ่นเมืองจึงอยู่ในมือของเจ้านาย ต่อมาในช่วงนี้ ความเปลี่ยนแปลงครั้งใหญ่ได้เกิดขึ้นแทบทุกด้าน ตั้งแต่อาณาจักรปกครองที่แท้จริงหมดไป ต้องยอมรับอำนาจจากส่วนกลางที่เข้มแข็งกว่า ตลาดแบบเดิมซึ่งเป็นแหล่งผลประโยชน์ทั้งหมด ความสำคัญลง จากการเปิดการค้าเสรีตามสนธิสัญญาเบาริ่ง เมื่อจะต้องเสียภาษีที่ดินอีก จึง ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการไร้ที่ดินของเจ้าของนายอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ที่ดินจำนวนมากได้ ถูกขายให้ชาวจีน ซึ่งอยู่ในฐานะที่จะรับซื้อไว้ได้ ในขณะที่บรรดาวังหรือคุ้มต่าง ๆ ก็ได้ถูกขาย หรือยกให้ราชการใช้ประโยชน์เพื่อความเจริญก้าวหน้าของเมือง ทำให้สถานที่ราชการเริ่ม ทยอยเข้ามาอยู่ในเขตกำแพงเมือง (ซึ่งอาจจะตรงกับความต้องการของอำนาจส่วนกลางอยู่ด้วย)

ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของวังสำคัญ ๆ ได้แก่ คู่มากลางเวียงกลายเป็น ศาลารัฐบาลมณฑลพายัพ และสถานีตำรวจนครกองเมือง คู่มเวียงแก้วกลายเป็นเรือนจากกลาง คู่มข้างเฟือกบางส่วน กลายเป็นโรงเรียนยุพราชวิทยาลัย คู่มเวียงบัวบางส่วนกลายเป็นวิทยาลัยครูเชียงใหม่ ตาหนัก ริมบึงขายให้เป็นที่ตั้งของสถานกงสุลอเมริกัน คู่มของเจ้าแก้วนรรัฐบางส่วนขายให้ชาวจีน เพื่อ ราชสร้างตลาดนรรัฐ ตาหนักสวนแรกกลายเป็นโรงพยาบาลสวนปรุง ส่วนเจ้านายเมื่อทยอยขายที่ดิน ที่อยู่ในเขตกำแพงเมืองแล้วก็ออกไปหาที่อยู่รอบ ๆ นอกขอบเขตกำแพงเมืองปะปนไปกับกลุ่มราษฎร ต่าง ๆ ซึ่งที่ดินยังมีราคาถูกและไม่แออัดมากนัก จากช่วงอดีตที่ผ่านมา ที่ดินเป็นทรัพยากรที่ บุคคลทั่วไปไม่มีใครเป็นเจ้าของ เพราะโครงสร้างการปกครองและเศรษฐกิจเป็นระบบศักดินา ที่ดินไม่ใช่ว่าจะซื้อขายได้ แต่มีไว้ครอบครองได้ตามฐานะของชนชั้น ชุนนางชั้นสูงย่อมมีที่นา มากกว่าชุนนางชั้นรอง ๆ ที่ดินทั้งหมดจึงถูกผูกขาดไว้ในเมืองของผู้ปกครอง เมื่อกรุงเทพฯประกาศ ราชัญกฎหมายถือครองที่ดิน จึงเป็นการตอบรับกับระบบเศรษฐกิจแบบทุนนิยม เพื่อให้ที่ดินซึ่งเป็น ปัจจัยการผลิตอย่างหนึ่งไม่ถูกผูกขาดอีกต่อไป ที่ดินมีราคาซื้อ-ขายได้ เจ้าของทุนมีโอกาที่จะ ครอบครองปัจจัยการผลิต และที่ดินก็ได้มาจากรัฐทางสังคมอีกต่อไป แต่ได้มาจากการซื้อ (ลงทุน) จึงจำเป็นต้องผลิตหรือใช้ประโยชน์จากที่ดินให้คุ้มค่าที่สุด (กำไร) ตามแนวทาง ของระบบทุนนิยม นับเป็นการเริ่มต้นของการนำที่ดินเข้าสู่ระบบตลาดการค้าเป็นครั้งแรกของ เมืองเชียงใหม่

เวียงที่อยู่รอบเมืองซึ่งเคยสร้างมาตั้งแต่เดิมก็มีการเปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน กล่าว คือ เวียงสวนดอกศูนย์กลางทางศาสนาในอดีตก็กลายเป็นวัดสำคัญวัดหนึ่งของเมือง เวียงเจ็ดริน ถูกใช้เป็นที่ตั้งของโรงเรียนมหาดเล็กหลวง และเวียงเชียงใหม่ก็ถูกใช้เป็นที่ตั้งโรงเรียนกสิกรรม ประจํามณฑลพายัพ จากการถอดความบันทึกของ มร. โอลท์ เอส ฮาลเลตต์ วิศวกร ชาวอังกฤษ ซึ่งเดินทางเข้ามาในปี พ.ศ. 2423 เพื่อสำรวจเส้นทางรถไฟเชื่อมระหว่างอินเดีย-พม่า-สยาม- จีน (ตรงกับรัชสมัยของพระเจ้าอินทวิชยานนท์) โดยอิสรา กันแดง (2533) ถึงลักษณะของวัง านเชียงใหม่ พบว่า มีลักษณะการประยุกต์สถาปัตยกรรมเรือนไทยภาคกลางเข้ากับตึกฝรั่ง คือ มีลักษณะเป็นอาคารก่ออิฐ ฉาบปูน (ปูนซีเมนต์) ชั้นเดียว หลังคาเป็นแบบของเรือนไทยภาคกลาง กระเบื้องปูหลังคาตุ๊กตาสีของจีน แต่สิ่งหนึ่งซึ่งคงยังเป็นลักษณะเดิมตามคํานับที่ก็คือ มีการหัน ด้านหน้า ซึ่งเป็นด้านยาวของอาคารเข้ารับตะวัน ซึ่งก็คือการวางตัวขวางตะวันเพื่อรับแสงให้ เต็มที่ อย่างในอดีตนั่นเอง ส่วนการตกแต่งภายในนั้น คงได้รับอิทธิพลตะวันตกอย่างเต็มตัว

ซึ่งดูได้จากโฉมพระยาศรีสุนทรโวหาร (Wall Paper) ในการตกแต่งผนัง เสริมด้วยกระจกเงารอบทอง และชุดโต๊ะเก้าอี้ต่าง ๆ ที่มีโต๊ะน้ำชาประกอบ

พัฒนาการของคุ้มหรือวังและเวียงในขณะนี้ถือเป็นช่วงสุดท้าย เมื่อยกเลิกระบบ เจ้าผู้ครองนครพัฒนาการของคุ้มจึงหมดไปด้วย และวังที่ได้แบ่งให้ลูกหลานเชื้อสายของเจ้าผู้ครองนครรับมรดก จำต้องเปลี่ยนไปเป็นสถานที่ราชการ ซึ่งต่อไปจะได้อีกแล้วเพิ่มเติม ส่วนพัฒนาการของคุ้มจะไม่กล่าวถึงมากนัก เนื่องจากคุ้มอื่น ๆ ที่เหลือ เช่น คุ้มเจ้าแม่บูชา คุ้มเจ้าราชบุตรวงศ์ตะวัน คุ้มรินแก้ว คุ้มกาแพงแดง คุ้มเจ้าราชสัมพันธ์วงศ์ (สิงห์แก้ว) คุ้มเจ้าบุรีรัตน์ (เก่า) คุ้มเจ้าราชภาคิวงค์ คุ้มเจ้าอุปราชสุริยวงศ์ และคุ้มเจ้าฟ้าเชียงตุง มักเป็นคุ้มที่แยกตัวออกมาจากคุ้มเดิม และส่วนใหญ่มักยังคงเป็นคุ้มของบุตรหลานอยู่จนถึงในปัจจุบัน มีเพียงบางแห่งเท่านั้นที่เปลี่ยนแปลงการราชประโชชนเป็นของเอกชนไปแล้ว

ถึงแม้ว่าการใช้ที่ดินประเภทคุ้มจะเปลี่ยนไปเป็นสถานที่ราชการ (สถานพยาบาลหรือสถานศึกษา) แต่โดยความสำคัญของหน้าที่แล้ว ก็ถือได้ว่าเพื่อประโยชน์ของชาวเมืองและความเจริญก้าวหน้าของเมือง ซึ่งถึงแม้ว่าจะเปลี่ยนมือเจ้าของไปแล้วก็ตามแต่รูปแบบของอาคารซึ่งสถานที่ราชการ สถานพยาบาลหรือสถานศึกษาได้รับช่วงและใช้ต่อมาจนถึงปัจจุบันนั้น ก็ยังเป็นรูปแบบที่ค่อนข้างเก่าและเป็นสถาปัตยกรรมดั้งเดิมในสมัยนั้น ซึ่งจะหาได้จากสถานที่ราชการหรือหน่วยงานในปัจจุบัน เช่น สถานกงสุลอเมริกัน ที่ทำการเทศบาลนครเชียงใหม่ ฯลฯ เป็นที่น่าเสียดายว่า รูปแบบของอาคารเหล่านั้นไม่ได้ถูกออกแบบมาเพื่อใช้เป็นสถานที่ทำงานแบบที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ทั้งในแง่ของโครงสร้าง ความแข็งแรงที่จะต้องรับน้ำหนักคนเป็นจำนวนมาก การแบ่งพื้นที่ใช้สอยเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการทำงานสูงสุด ตลอดจนถึงความยากง่ายในการบำรุงดูแลรักษา ซึ่งในอนาคตอาคารเหล่านี้จะไม่ได้รับการดูแลรักษาอย่างจริงจังต่อไปจากปัญหาต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวมา และถ้าเป็นเช่นนั้นจริงคงจะน่าเสียดายเป็นอย่างยิ่ง อนึ่งจากการที่มีหน่วยงานราชการต่าง ๆ จากส่วนกลางเข้ามาตั้งในเชียงใหม่ในช่วงนี้เป็นครั้งแรก เช่น สถานีรถไฟ โรงเรียนฝึกหัดครูกรรมวิธี ศาลาัฐบาลมณฑลพายัพ สถานีตำรวจ จึงน่าจะสันนิษฐานได้ว่าคงเกิดการสร้างบ้านพักให้กับข้าราชการจากส่วนกลางที่มาปฏิบัติหน้าที่ ซึ่งอาจจะพิจารณาได้ว่าเป็นรูปแบบของการจัดสรรที่อยู่อาศัยครั้งแรก ๆ ในเชียงใหม่ เพียงแต่เป็นการจัดสรรของหน่วยราชการให้กับคนในหน่วยของตนเท่านั้น และยังไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อการค้า

### 3. พัฒนาการในด้านต่าง ๆ ของเมือง

#### 3.1 กำแพงเมือง

#### 3.2 คูเมือง

#### 3.3 ประตูเมือง

จากช่วงที่ผ่านมา ซึ่งโรครองสร้างทั้ง 3 นี้เริ่มมาใช้ประโยชน์น้อยลงเพราะบ้านเมืองเริ่มปลอดภัยจากศึกสงคราม เมื่อมาถึงช่วงนี้โรครองสร้างทั้ง 3 นี้ไม่ได้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์เดิม (คือไม่ได้ใช้ป้องกันข้าศึก และถึงมีข้าศึกจริงรูปแบบการรบก็เปลี่ยนไปมาก ไม่ได้ใช้คนต่อคนอย่างในสมัยก่อน) ซึ่งนอกจากจะไม่ได้ใช้ประโยชน์แล้วยังเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของเมืองอีกด้วย เป็นอุปสรรคทางราบ กล่าวคือเมื่อพื้นที่ภายในเขตกำแพงเมืองขยายตัวจนเต็มแล้ว ก็ไม่สามารถขยายตัวอย่างติดต่อต่อเนื่องออกไปได้ ต้องถูกคั่นด้วยกำแพงเมืองและคูเมือง วิธีที่จะสามารถออกจากกำแพงเมืองที่ปิดล้อมอยู่ก็ต้องออกตามช่องประตูเมืองเดิม ซึ่งตอนแรกที่ยาวดยานยังไม่หนาแน่นนักก็ยังพอจะใช้การได้ แต่ต่อมาเมื่อมียานพาหนะมากขึ้น ความกว้างของประตูเมืองก็ชักจะแคบไปเสียแล้ว พื้นที่รอบนอกกำแพงเมืองที่พัฒนาการทางพื้นที่มีมากขึ้นแล้ว แต่ไม่มีประตูเมืองใกล้ ๆ จะให้เข้าออก ก็ยากได้รับความสะดวกในการติดต่อกับพื้นที่ภายใน ยกตัวอย่างเช่น ถ้าหากจะตั้งร้านค้านอกกำแพงเมืองซักแห่งหนึ่งก็ควรจะไม่ตั้งในบริเวณที่มีกำแพงเมืองขวางอยู่และไม่มีประตูเมืองอยู่ใกล้ ๆ เพื่อเชื่อมพื้นที่ในกับนอกกำแพงเมืองเข้าด้วยกัน เพราะลูกค้าซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในกำแพงเมืองก็คงจะไปยังร้านค้าในจุดอื่น ๆ ที่สะดวกกว่า เช่น ภายในเขตกำแพงเมืองเองหรือนอกกำแพงเมืองทางบริเวณประตูเมืองเป็นอย่างมาก

อย่างไรก็ตาม ความเป็นอุปสรรคของโรครองสร้างทั้ง 3 ต่อการขยายตัวทางพื้นที่นี้ยังไม่ถึงขั้นเป็นสิ่งเกะกะ เพราะเมืองเพิ่งจะเริ่มต้นขยายตัว คือกำลังโรตขึ้น ชนิดและปริมาณของพาหนะก็ยังมีไม่มากนัก ส่วนโรครองสร้างทั้ง 3 เองก็ยังแข็งแรงสมบูรณ์ดี จากการปรับปรุงในช่วงที่ผ่านมา ภาวะการแข่งขันทางเศรษฐกิจเพิ่งจะเริ่มต้น ชาวเมืองยังคงรักกันมรดกทางอารยธรรมที่ตกทอดมาจากบรรพบุรุษ ยังมีวิถีชีวิตอยู่กับธรรมชาติถึงแม้ว่าจะเริ่มลดน้อยลงไปก็ตาม

หลักฐานทางประวัติศาสตร์ของกำแพงเมือง ภูเขาเมืองและประตูเมืองในช่วงนี้มักเป็นการบันทึกของชาวต่างชาติที่เข้ามาในเมืองเชียงใหม่ เช่น มร. เอ. เอช. ฮิลดี แบรนต์ รองข้าหลวงอังกฤษประจำมณฑลตะนาวศรี ประเทศพม่าเข้ามาเพื่อประสานคดีพิพาทระหว่างคนในบังคับของอังกฤษกับคนไทย พบว่า กำแพงเมืองด้านเหนือและใต้ยาวด้านละ 5,400 ฟุต ส่วนกำแพงเมืองชั้นนอก มร. เอ. เอช. ฮิลดี แบรนต์ บันทึกว่าเป็นเพนียดไม้ซุง สร้างขึ้นตามแนวเดียวกับกำแพงเมืองชั้นในด้านตะวันตก แล้วโอบรอบกำแพงเมืองด้านทิศใต้ไปทิศตะวันออกห่างจากมุมทิศตะวันออกเฉียงเหนือ 300 ฟุต และกำแพงเมืองทั้งชั้นในและชั้นนอกมีคูน้ำล้อมรอบอยู่ กำแพงเมืองชั้นนอกนี้รัศมีห่างจากกำแพงเมืองชั้นในประมาณ 1 ใน 4 ของไม้

ส่วน มร. โธมัส เอส ฮาลเลตต์ วิศวกรชาวอังกฤษผู้เสนอความคิดที่จะสร้างทางรถไฟเชื่อมอินเดีย พม่า สยาม จีน แก่รัฐบาลอังกฤษ (นับว่าเป็นความโชคดีที่รากนี้ของอังกฤษแผ่เข้ามายึดดินแดนล้านนาไม่สำเร็จ) ครั้งเดินทางมาเชียงใหม่เพื่อสำรวจเส้นทางสร้างรถไฟ ได้บันทึกว่า ตัวกำแพงก่อด้วยอิฐสูง 22 ฟุต คูน้ำที่ล้อมรอบกำแพงเมืองกว้าง 30 ฟุต และลึก 7 ฟุต (อิสรา กันแดง, 2533)

สำหรับประตูเมือง คาดว่า จะคงยังใช้การได้และคงสภาพเดิมไว้ คือ ประตูเมืองชั้นในได้แก่ ประตูช้างเผือก ประตูเชียงใหม่ ประตูสวนปรุง ประตูสวนดอก ประตูท่าแพ ส่วนประตูเมืองชั้นนอก คือ ประตูท่าแพชั้นนอก ประตูระแงง ประตูจัวก้อม ประตูหายยา และประตูช้างม้อย

### 3.4 โครงข่ายการสัญจร

ถ้าหากจะมีใครสักคนขึ้นไปบนท้องฟ้าเหนือเมืองเชียงใหม่ในช่วงเวลาที่มองลงมาแบบ Bird eyes view และเฝ้ามองดูอยู่ได้จะพบว่า เมืองเชียงใหม่มีเส้นสายต่าง ๆ เกิดขึ้นมากมายอย่างไม่เคยมีมาก่อน เส้นสายใหม่ ๆ ที่เกิดขึ้นเริ่มเด่นชัดขึ้นทุกที จนเส้นสี่เหลี่ยมของกำแพงเมือง ซึ่งเคยดูเด่นในอดีตเริ่มไม่เด่นชัดอีกต่อไป เส้นสายเหล่านี้มีขนาดและความยาวต่าง ๆ กัน แต่กระจายไปทั่วทั้งพื้นที่และทิศทางที่จะขยายตัวออกไปโดยรอบมากขึ้น

ดังได้กล่าวในเหตุการณ์สำคัญของช่วงนี้แล้วว่า ระบบการคมนาคมติดต่อสื่อสารเปรียบเสมือนรากที่จะยึดเอาดินแดนของล้านนาไว้ ไม้ให้หลุดลอยไปตามกระแสอิทธิพลของอังกฤษอันเชี่ยวชาญราก ข้างหลวจากส่วนกลางที่ขึ้นมาประจำ เชียงใหม่จึงสนับสนุนการปรับปรุงทางรถไฟให้มาตรฐาน เป็นถนนและสร้างโครงข่ายใหม่ ๆ เพิ่มขึ้น ประกอบกับเมื่อมีพัฒนาการของยานพาหนะรูปแบบใหม่ ๆ เข้ามา จากพวกเครื่องยนต์ กลไก ที่เคลื่อนที่ด้วยล้อแบบรถยนต์ จักรยานหรือล้อลาก ทำให้โครงข่ายการสัญจรในช่วงนี้พัฒนาขึ้นเป็นอย่างมาก ส่วนการเข้ามาของรถไฟ รากที่สำคัญอย่างมากในช่วงนี้ก็คือการทางเฉพาะของตนเองคือ ราง ซึ่งเข้ามาเป็นส่วนประกอบของเมืองโดยทันที การคมนาคมทางน้ำถึงจะลดความสำคัญลงไปมาก แต่ก็ยังพอจะมีอยู่และไม่ได้หายไป เป็นเส้นทางการค้าหลักแบบโบราณช่วงที่ผ่านมา เป็นเพียงเส้นทางรอง เส้นทางทางน้ำที่สำคัญคือ ระหว่างเชียงใหม่กับแม่น้ำลำเลิง (พม่า) โดยล่องตามแม่น้ำลำเลิงมาจนถึงตาก ขึ้นบกเดินเท้าถึงมะละแหม่งของพม่า แล้วจึงล่องตามลำน้ำสาละวิน ถึงท่าเรือแม่น้ำลำเลิงอีกครั้ง ส่วนการค้าสายอื่นได้แก่ เส้นทางระหว่างเชียงใหม่กับหลวงพระบางหรือเวียงจันทน์ (ลาว) เริ่มต้นจากทางบกจากเชียงใหม่ข้ามแม่น้ำวังเข้าสู่ลำปาง จากนั้นข้ามลำน้ำยมเข้าสู่เมืองแพร่และอุตรดิตถ์ ข้ามแม่น้ำน่านอีกครั้งจะถึงปากลาย จากนั้นจะต้องเดินทางต่อด้วยเรือ โดยถ้าทวนลำน้ำวังขึ้นไปจะไปหลวงพระบาง ถ้าล่องตามลำน้ำวังจะไปเมืองเวียงจันทน์

โครงสร้างของโครงข่ายการสัญจรของเมืองเชียงใหม่ อาจพิจารณาได้ว่าถนนรอบกำแพงเมืองรูปสี่เหลี่ยมมีลักษณะเป็น Super Block ภายใน Super Block เป็นลักษณะของตารางกริด (Grid System) แบ่งพื้นที่ภายใน Super Block ออกเป็น Block ขนาดเล็กต่าง ๆ กัน ส่วนโครงข่ายรอบนอกกำแพงเมืองมีลักษณะเป็นรัศมี (Radial) เชื่อมเข้าสู่พื้นที่ชุมชนรอบนอก เช่น เวียงเจ็ดลิน เวียงสวนดอก ชุมชนช้างเผือก ข้ามไปยังฝั่งตะวันออกของแม่น้ำลำเลิงสู่ชุมชนคริสตศาสนา (และสถานีรถไฟ) นอกจากนี้ก็ยังมีโครงข่ายย่อยเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการเข้าถึงให้กับพื้นที่ของเมือง

พาหนะที่ใช้สัญจรในช่วงนี้มีหลายประเภท ทั้งแรงงานสัตว์ แรงงานคน และเครื่องยนต์กลไก จากแรงงานสัตว์คือ รถม้า (คนเมืองเรียกรถอูบ) ซึ่งเป็นที่นิยมสำหรับชนชั้นสูงตามอย่างอารยธรรมตะวันตกซึ่งผ่านเข้ามาทางอิทธิพลกรุงเทพ เมื่อรถไฟมาถึงเชียงใหม่แล้วจึงใช้รับส่งผู้โดยสารอีกด้วย พาหนะที่ใช้แรงงานของคนได้แก่ รถลากและจักรยาน รถลาก



เป็นที่นิยมนานหมู่ชนชั้นกลางและบรรดาข้าราชการจากส่วนกลาง ชาวเมืองเรียกรถลากว่า "รถเจ๊ก" เนื่องจากผู้ลากบางส่วนเป็นชาวจีน พิสัยในการเดินทางของรถลากไม่ไกลมากนัก ส่วนรถจักรยาน ถึงแม้จะมีพิสัยในการเดินทางไม่ไกลเช่นกันแต่เนื่องจากมีขนาดเล็ก สะดวกต่อการเข้าถึงงานทุกพื้นที่ และมีราคาถูกจึงเป็นที่นิยมของคนทั่วไปเป็นอย่างมาก รถยนต์เป็นพาหนะประเภทเครื่องจักรกล ที่ทำให้โครงการขยายการสัญจรในเมืองเชียงใหม่ต้องพัฒนาไปอย่างมาก เพื่อรองรับประสิทธิภาพในการเดินทาง เพราะรถยนต์สามารถเดินทางได้ด้วยความเร็วสูง ถนนต้องเรียบจึงจะเข้ากันได้ และต้องกว้างเพื่อให้ง้อสวนกันได้ ยิ่งพัฒนาการของรถยนต์รุ่นหน้าไปเท่าไร ถนนก็ต้องพัฒนาตามไปให้ทันเช่นกัน นับได้ว่ารถยนต์เป็นปัจจัยสำคัญที่กระตุ้นให้พัฒนาการของโครงการขยายสัญจรเป็นไปอย่างรวดเร็ว รถยนต์คันแรกในเชียงใหม่เป็นของพระยาเจริญราชไมตรี (จางง อมาตยกุล) ข้าหลวงพิเศษ หัวหน้าผู้พิพากษามณฑลพายัพ คันที่ 2 เป็นของเจ้าอินทวโรธรศสุริยวงศ์ เจ้าผู้ครองนครเชียงใหม่ คันที่ 3 เป็นของหลวงอนุสารสุนทร เนื่องจากรถยนต์ต้องใช้น้ำมันเป็นเชื้อเพลิง จึงสันนิษฐานได้ว่า จากการเข้ามาของรถยนต์ได้ทำให้เกิดพัฒนาการของโครงสร้างใหม่เพิ่มเติมเข้ามาในเมืองขึ้น นั่นก็คือ ร้านขายน้ำมัน (ปั้มน้ำมัน)

รถเมล์เป็นพาหนะประเภทเดียวกับรถยนต์ (เพียงแต่มีขนาดกว้างกว่า) หลวงอนุสารสุนทรเป็นผู้นำเข้ามาดำเนินการเป็นรายแรก คันแรกชื่อว่า "พญาผาบ" ยี่ห้อโรเบิร์ต วิ่งรับส่งผู้โดยสารระหว่างเชียงใหม่กับลำพูน (ยังเป็นทางเกวียน) ใช้เวลาเดินทางประมาณ 1 ชั่วโมงเศษ รถเมล์คันที่ 2 ชื่อว่า "เจริญเมือง" วิ่งรับส่งผู้โดยสารระหว่างถนนเจริญเมืองและสันป่าข่อย ต่อมาเมื่อมีคู่แข่งทางด้านกิจการรถเมล์มากขึ้น (เช่น จากบริษัทนายเลิศหรือพระยาภักดีนครเศรษฐ ซึ่งดำเนินการรถเมล์อยู่ที่กรุงเทพฯ ก่อนแล้ว) หลวงอนุสารสุนทรจึงเลิกกิจการไป

รถไฟเป็นยานพาหนะที่เข้าเดินทางระดับภาคหรือประเทศมากกว่าการเดินทางภายในเมือง แต่การมาถึงของรถไฟทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในเมืองหลาย ๆ ด้าน ตั้งแต่การเกิดการขยายตัวของชุมชนทางฝั่งตะวันออกของน้ำปิงเพิ่มมากขึ้น ชักนำให้เกิดกิจกรรมหลาย ๆ ประเภทติดตามมา เช่น รกตั้งเก็บสินค้า ร้านค้าส่ง ร้านรับซื้อสินค้าทางการเกษตร รถไฟทำให้แนวทางการผลิตเปลี่ยนไป คือมีการปลูกข้าวเป็นสินค้าส่งออกมากขึ้น รถไฟทำให้มีการเชื่อมโยงโครงการขยายการสัญจรระหว่างพื้นที่ฝั่งตะวันออกและตะวันตก และทำให้มีการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ (Infrastructure) ตามขึ้นมาด้วย ในด้าน

โครงการสายการสัญจรนั้นรถไฟทำให้ความสำคัญของพาหนะประเภทอื่นมีมากขึ้น และส่งผลให้ต้องปรับปรุงถนนให้ดีขึ้น แข็งแรงได้ตามมาตรฐาน เพื่อรองรับพาหนะนั้น ๆ สาเหตุที่รถไฟทำให้พาหนะอื่น ๆ เกิดความสำคัญเป็นอย่างมากคือ ในช่วงก่อนการขนส่งสินค้าใช้ทางเรือและทางบก (วัวต่าง) ทำให้สามารถกระจายสินค้าเข้าสู่หน่วยชุมชนได้ง่าย เพราะสินค้าที่มากับขบวนเรือหรือขบวนวัวต่างแล้ว ก็จะเข้าสู่บ้านหรือท่าเรือของพ่อค้า ซึ่งตั้งอยู่ย่านชุมชนอยู่แล้ว คือ ย่านท่าแพหรือย่านตลาดกลางเวียง แต่เมื่อรถไฟสามารถขนส่งสินค้าได้รวดเร็วกว่า ปริมาณมากกว่าและค่าใช้จ่ายถูกกว่า การขนส่งสินค้าจึงหันมาใช้รถไฟ แต่รถไฟมีลักษณะเฉพาะตัวคือไม่สามารถไปถึงชุมชนทุกแห่งในเมืองได้ (คือไปไม่ถึงหน้าบ้านหรือหน้าร้านค้า) สินค้าที่มากับรถไฟจะต้องกองหรือขนลงไว้เป็นจุดเดียวกัน อาจจะเป็นรถดั่งเก็บสินค้า ทำให้ต้องอาศัยยานพาหนะที่สามารถเข้าไปได้ถึงทุกจุดของเมือง (เช่น รถยนต์ รถบรรทุก) มารับสินค้าจากสถานีรถไฟไปส่งยังร้านค้าในเมืองตามจุดต่าง ๆ ที่ต้องการ การขนส่งสินค้าทางรถไฟมีลักษณะเป็น Mass ขบวนสินค้าหนึ่งจะมีสินค้าหรือ Order จากพ่อค้าหลาย ๆ เจ้า ซึ่งคงไม่สามารถตัดเส้นทางรถไฟให้ผ่านหน้าบ้านของพ่อค้าทุกคนได้ พ่อค้าทุกคนที่ส่งสินค้าให้ส่งมาทางรถไฟจึงต้องมารับสินค้าด้วยตนเองที่สถานี เมื่อการขนส่งสินค้าทางรถไฟจะต้องพึ่งรถยนต์ รถบรรทุก หรือแม้แต่เกวียนในการกระจายสินค้า จึงต้องพัฒนาถนนหนทางให้ดีขึ้น ลาดยาง ถนนหิน เพื่อให้เรียบพอที่รถจะวิ่งได้เร็ว และแข็งแรงพอที่จะรับน้ำหนักสินค้าที่บรรทุกมา

รถบรรทุกจึงเป็นยานพาหนะที่สำคัญยิ่งตามเหตุผลที่ได้กล่าวมา เพราะนอกจากจะเป็นตัวกระจายสินค้าที่มาจากถนนนอกแล้ว ยังเป็นตัวรวบรวมสินค้าเกษตรกรรมเพื่อการส่งออก เช่น ข้าว อ้อยไปยังสถานีรถไฟด้วย

### 3.5 วัด

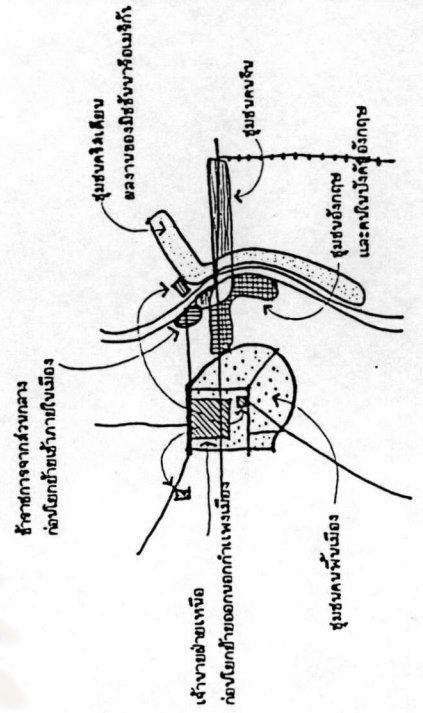
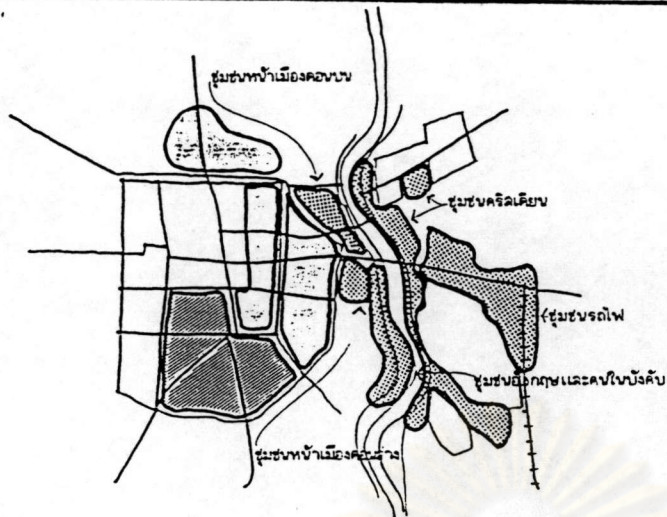
พัฒนาการของวัดในช่วงนี้เหมือนกับในช่วงก่อน กล่าวคือ ชุมชนเล็กผูกติดกับวัดอีกต่อไปจากการที่มีหน่วยอื่น ๆ ของสังคมที่เข้ามาทำหน้าที่แทนวัด และการขยายตัวของเมืองมีมากขึ้น ชุมชนสามารถออกไปตั้งถิ่นฐานได้ไกล ๆ จากเทคโนโลยีการเดินทางที่ดีขึ้น วัดเริ่มลดความสำคัญลงเป็นเพียงศูนย์รวมทางจิตใจของชาวเมือง ปัญหาสำคัญที่วัดเริ่มเผชิญก็คือ เมื่อมีการออกเอกสารกรรมสิทธิ์ที่ดิน ที่ดินมีราคาซื้อขายได้ วัดที่ไม่ร้างก็ต้องแสดงแนวเขตให้ชัดเจน

มีฉะนั้นก็มักถูกชาวบ้านบุกรุกหรือล้าเข้าไปในที่วัด ส่วนวัดที่ร้างไปก็มักจะถูกชาวบ้านเข้าไปจับจองใช้ทำกินและอยู่อาศัย ทำให้ซากโบราณสถานและโบราณวัตถุถูกทำลาย หนีไปขายเพราะไม่มีประโยชน์ทางเศรษฐกิจอื่น ๆ ต่อชาวบ้านอีก หรือไม่ทางราชการหรือโรงเรียนก็เข้าไปใช้ประโยชน์เอง

### 3.6 ตลาด

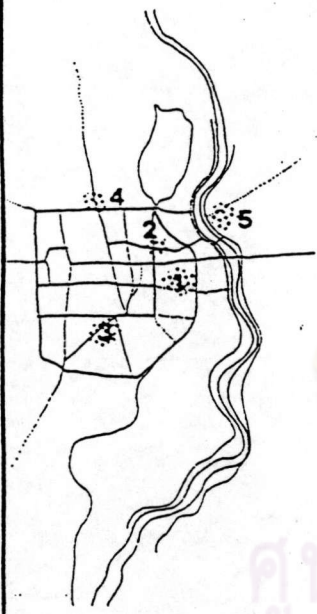
พัฒนาการของตลาดในช่วงนี้เริ่มเปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก จากผลกระทบของสนธิสัญญาเบาริ่ง และการมาถึงของรถไฟ เพราะทำให้ระบบการผลิตเปลี่ยนไปไม่ใช่ว่าการผลิตเพื่อยังชีพ ชีวิตของชาวเมืองไม่สามารถจบภายในตัวเองได้ คือไม่มีเวลาที่จะผลิตเครื่องอุปโภค-บริโภคทุกอย่างตามความต้องการของตนเองได้ แต่ต้องใช้เวลาส่วนใหญ่ผลิตสินค้าที่เป็นความต้องการจากภายนอก ดังนั้นเมื่อมีความต้องการสินค้าบางประเภทจึงต้องไปหาซื้อที่ตลาด ชีวิตของชาวเมืองจึงผูกพันอยู่กับตลาดมากขึ้น ยิ่งคนในเมืองมีอาชีพเฉพาะด้านแบบใหม่ ๆ มากขึ้น เช่น แพทย์ ข้าราชการ นายสถานี ลูกจ้าง ครู ฯลฯ มีหน้าที่ในสังคมเฉพาะของตนเอง ตลาดยิ่งมีความสำคัญมากขึ้น ตลาดในรูปแบบเก่า ๆ อย่างเช่นตลาดกลางเวียงจึงหายไปในช่วงหลัง เพราะไม่มีชนชั้นปกครองควบคุมผลประโยชน์ ส่วนตลาดท่าแพมีความสำคัญมากขึ้น เพราะเมื่ออังกฤษมาตั้งสถานกงสุลในเชียงใหม่ พ่อค้าชาวอินเดียก็ตามมาตั้งร้านค้าบริเวณถนนช้างม้อย พ่อค้าทนายใหญ่และพม่า ก็จะตั้งร้านค้าริมสองฝั่งถนนท่าแพตั้งแต่หน้าวัดแสนปางไปจนถึงสี่แยกอุปกุดจากหน้ายสินค้าสำเร็จรูปจากพวกเสื้อผ้า น้ำมันก๊าด ไซเช็ค

มีการสร้างตลาดสดขึ้นได้แก่ ตลาดวรโรรสนบนที่ดินซึ่งเคยเป็นสุสานของบรรดาเจ้านายเรียกว่า "ช่วงเมรุ" พระราชชายาเจ้าดารารัศมี จึงโปรดฯให้ย้ายกุพระอัฐิของเจ้านายไปบรรจุรวมกันที่วัดสวนดอก (พ.ศ. 2451) สันนิษฐานว่าตลาดต้นสายน่าจะถูกสร้างขึ้นในช่วงเวลานี้ เพราะเป็นบริเวณที่ชาวจีนเริ่มเข้ามาตั้งร้านค้าตั้งแต่ครั้งการค้าทางเรือเป็นเส้นทางหลัก แม้ค้าชาวพื้นเมืองจะนำสินค้าทางการเกษตร เช่น ผัก ข้าว ยาสูบ จี๋ผึ้ง ดอกไม้ ปลาแห้ง หมาก ปูน มาวางขายตามสองข้างถนนในบริเวณตลาดสด เมื่อตลาดวายแล้วก็จะเหลือร้านค้าของพ่อค้าชาวจีน พม่า หรืออินเดียเปิดขายอยู่ตลอดวัน



สัญลักษณ์

- ชุมชนเดิม
- พื้นที่ขยายตัวของบ้าน และชุมชนเดิม
- การขยายตัวของบ้าน และชุมชนใหม่



- 1) ชุมชนประตูท่าแพชั้นใน เป็นชาวมุสลิม บ้านที่กวาดต้อนมาจากเมืองเชียงแสน เป็นชุมชนที่มีความรู้ดีและวัฒนธรรมสูง บริเวณวัดลอยเคราะห์ นันตอง ช่างฆ้อง ในปัจจุบัน
- 2) ชุมชนประตูช้างม่อย เป็นช่างเหล็ก ทำอาวุธยุทธภัณฑ์
- 3) ชุมชนประตูเชียงใหม่ เป็นพวกไทเขิน มาจากเชียงตุง ทำเครื่องเงินเครื่องเงิน
- 4) ชุมชนประตูช้างเผือก เป็นพวกไทใหญ่ ทำเครื่องปั้นดินเผา (แนวประตูเชียงใหม่ พบเตาเผาเครื่องปั้นดินเผามาก)
- 5) ชุมชนบ้านเกตุ (วัดเกตุ) เป็นชุมชนชาวจีนทำการค้าขาย และทำสัมปทานป่าไม้

แผนภูมิหมายเลข 4.3 แสดง ขอบเขตเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2417 - 2475

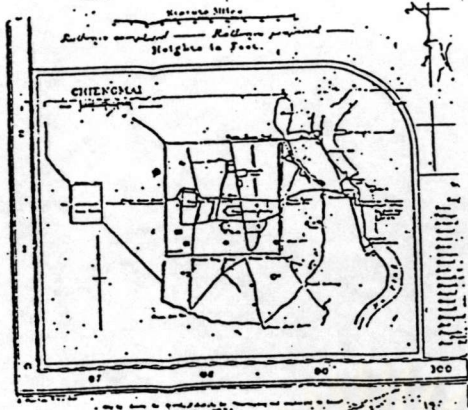
THE ROLE AND IMPACTS OF LAND AND HOUSING SUBDIVISION DEVELOPMENT PROJECTS ON THE URBAN CHANGE OF CHIANG MAI CITY



Scale

ที่มา : อ.ไกรศรี นิมมานเหมินทร์, อิศรา กันแดง

ทำเนียบ พ.ศ. 2443  
 กรมโยธาธิการ  
 หัวทางรถไฟ โดย เจมส์  
 แมคคาร์



ทำเนียบ พ.ศ. 2447  
 กรมการช่าง พระเจ้าบรมวงศ์เธอกรมหลวงนครราชสีมา  
 โสภณภานุรังษี  
 ระบายน้ำเหนือ คัน  
 ดินบริเวณแม่น้ำปิง




แผนผังการจัดการพื้นที่และระเบียบที่ดิน (ORDER OF LAND)  
 ที่มา : แผนที่ภาค ส.ทบ.นครเชียงใหม่

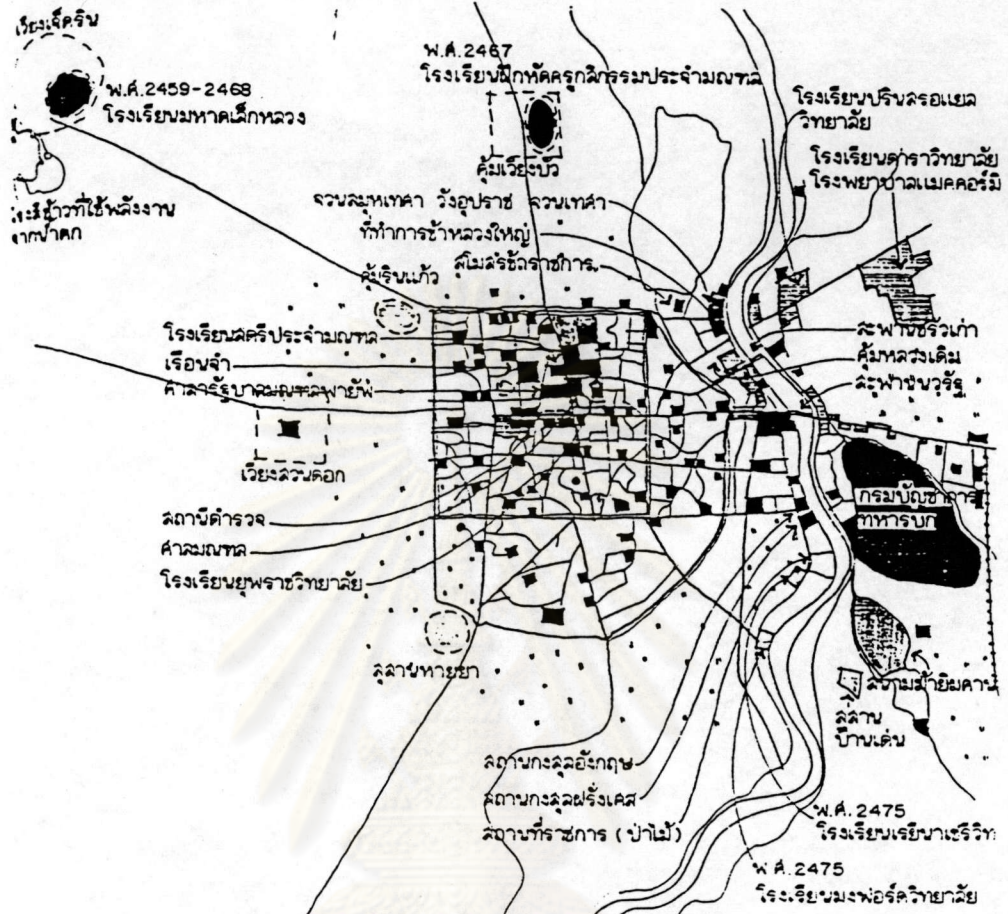
ทำเนียบ พ.ศ. 2456  
 กรมโยธาธิการ  
 ระบายน้ำเหนือ  
 จากเขื่อนฝายหัวฝาย  
 พายัพ



ศูนย์วิทยพัทยากร  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

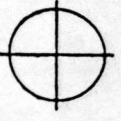
แผนภูมิหมายเลข 4.4 แสดงโครงข่ายเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2417 - 2475

<p>ที่มา : อิศรา กั้นแดง                  อัมภางค์ ปรานานนท์</p>	<p>THE ROLE AND IMPACTS OF                  LAND AND HOUSING                  SUBDIVISION DEVELOPMENT                  PROJECTS                  ON THE URBAN CHANGE                  OF CHIANG MAI CITY</p>	
<p>Scale</p>		



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิหมายเลข 4.5 แสดง การใช้ที่ดินเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2417 - 2475

ที่มา : อิศรา กั้นแดง	THE ROLE AND IMPACTS OF LAND AND HOUSING SUBDIVISION DEVELOPMENT PROJECTS ON THE URBAN CHANGE OF CHIANG MAI CITY	
	Scale	



คนพื้นเมือง



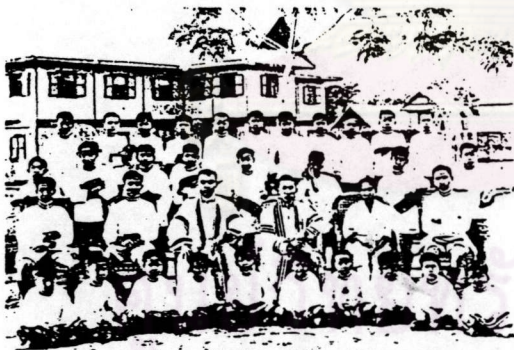
ข้าราชการส่วนกลาง



ชาวตะวันตก



เจ้ามอศำเหนือ



นักเรียน



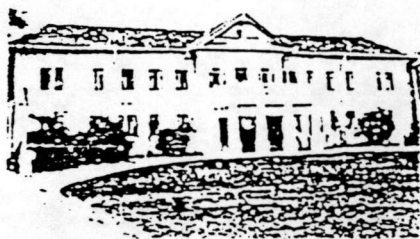
คนในบังคับอังกฤษ

แผนภาพหมายเลข 4.4 แสดง กลุ่มคนในเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2417 - 2475

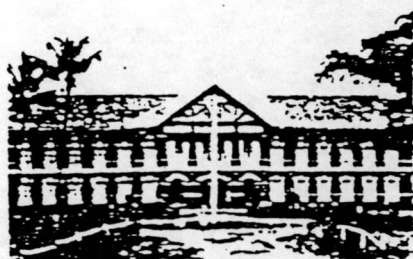
THE ROLE AND IMPACTS OF  
LAND AND HOUSING  
SUBDIVISION DEVELOPMENT  
PROJECTS  
ON THE URBAN CHANGE  
OF CHIANG MAI CITY



Scale



ศาลารัฐบาลมณฑลพายัพ



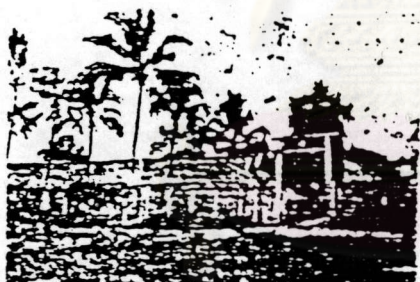
กรมบัญชาการทหารบกมณฑลพายัพ



ที่ทำการศาลมณฑลพายัพ



ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขหลังที่ 2



ที่ทำการ ที่พักข้าราชการส่วนกลาง



สถานีรถไฟ

ศูนย์วิทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภาพหมายเลข 4.5 แสดง สถานที่ราชการเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2417 - 2475

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



Scale

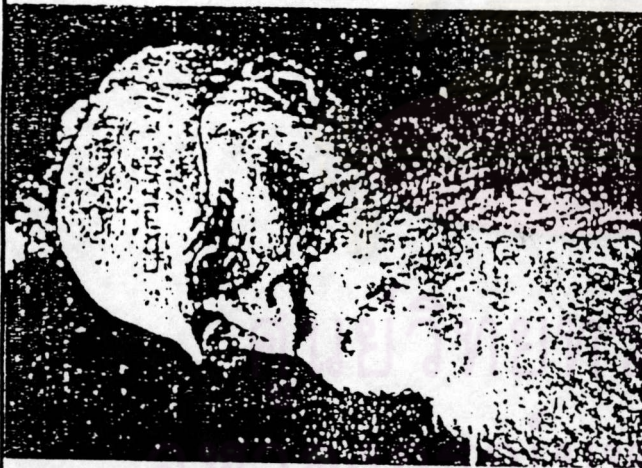




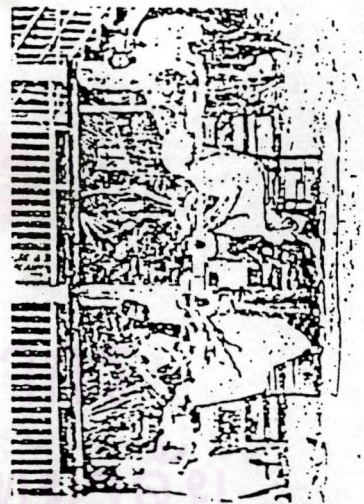
โบสถ์



โรงเรียน



น.พ.แคเมียล แมทกลาร์

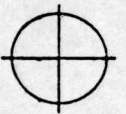


สถานพยาบาล

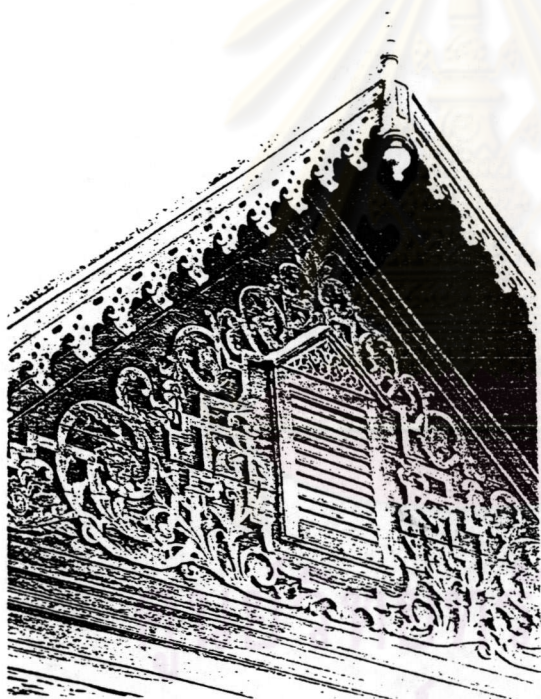
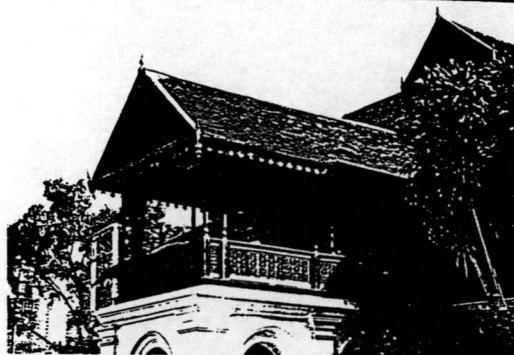
แผนภาพหมายเลข 4.6 แสดง ผลงานของมิชชันนารีอเมริกันในเชียงใหม่

4.6

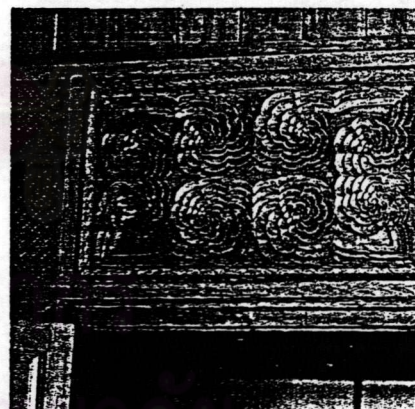
THE ROLE AND IMPACTS OF  
LAND AND HOUSING  
SUBDIVISION DEVELOPMENT  
PROJECTS  
ON THE URBAN CHANGE  
OF CHIANG MAI CITY



Scale

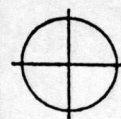


● ห้ายนต์แกะสลักลายดอกไม้ มี ติดตั้งไว้หน้าห้อง  
ทุกห้องป้องกันอุบัติเหตุตามคติคนทางเหนือ

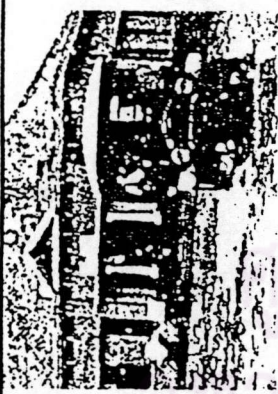
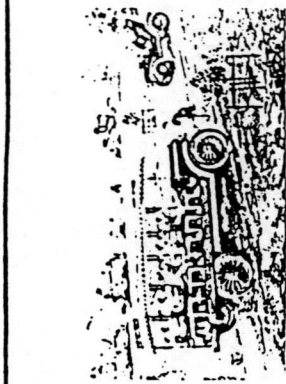


แผนภาพหมายเลข 4.7 แสดง การผสมผสานของสถาปัตยกรรม ล้านนา - ตะวันตก

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



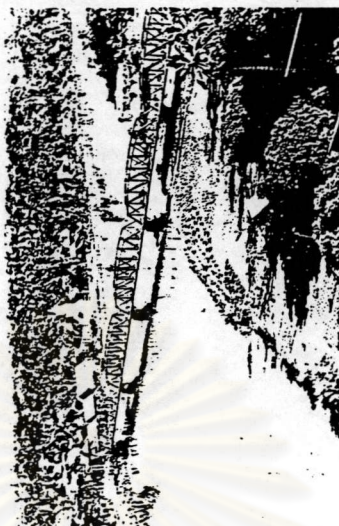
Scale



รถเมือ "พญาพาน" ว่างรับ-ส่ง  
ระหว่างเมืองเชียงใหม่ - ลำพูน

รถบรรทุก

รถยนต์ที่ 3 ของหลวงลาวรุ่งพท

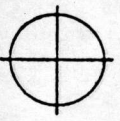


รถไฟ

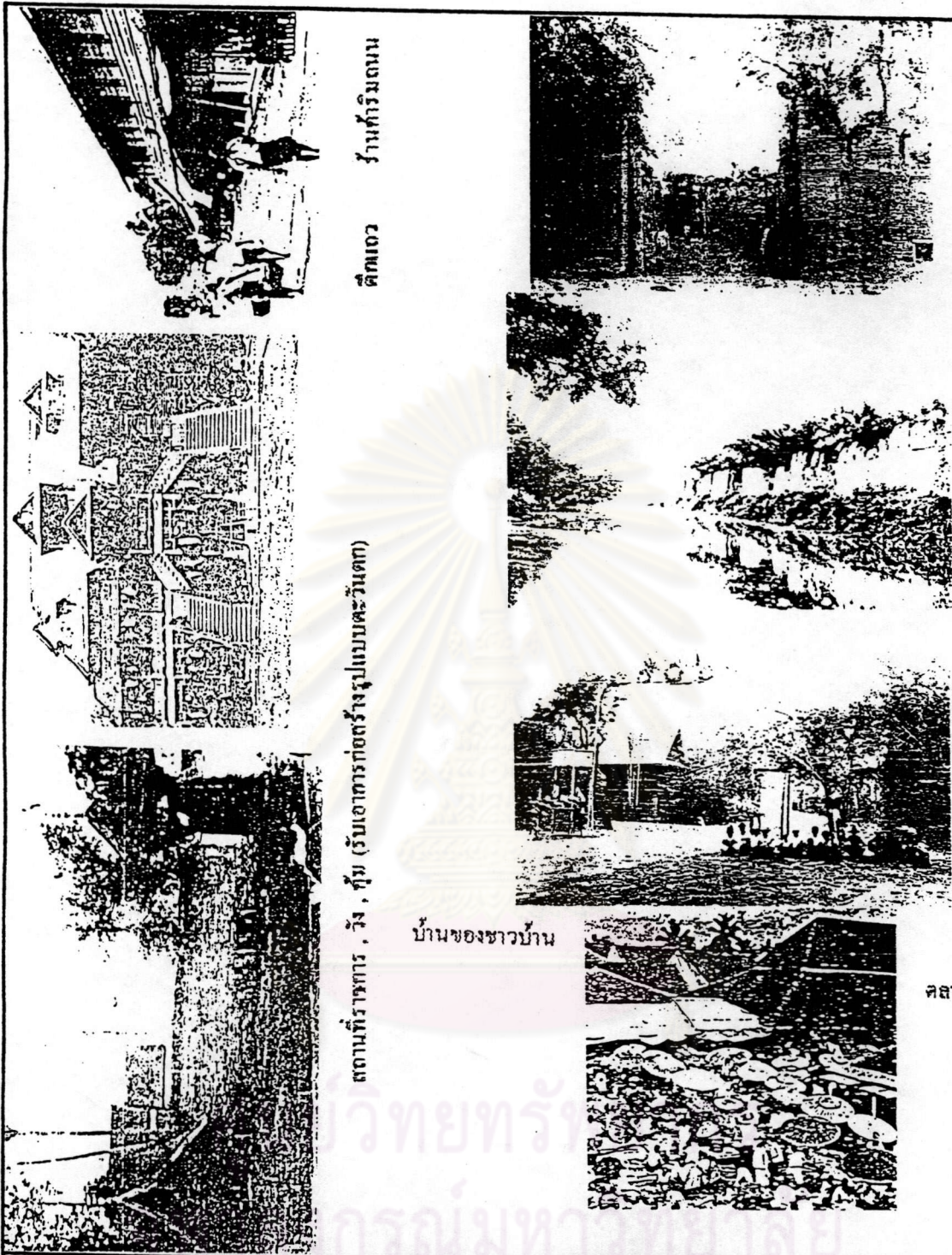


แผนภาพหมายเลข 4.8 แสดง วิธีการสัญจรในเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2417 - 2475

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



Scale



วัดเจดีย์  
บ้านที่ริมถนน

กำแพง - ประตูเมือง

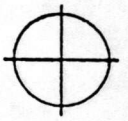
สถานที่ราชการ, โรงเรียน (รับเอกราชก่อสร้างแบบตะวันตก)

บ้านของชาวบ้าน

ตลาด

แผนภาพหมายเลข 4.9 แสดง ลักษณะที่อยู่อาศัยเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2417 - 2475

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



Scale

เมื่อรถไฟพามาถึงเชียงใหม่ และเส้นทางการขนส่งสินค้าจะเปลี่ยนจากทางเรือไปแต่ร้านค้าของพ่อค้าชาวจีน ส่วนใหญ่ก็ยังตั้งอยู่บริเวณท่าแพไม่ได้ย้ายตามไป เพราะระบบการคมนาคมสะดวกขึ้น มียานพาหนะขนส่งสินค้าได้สะดวก และการขนส่งทางรถไฟนี้เองทำให้พ่อค้าชาวจีนเริ่มมีบทบาทคุมการค้าส่วนใหญ่ไว้ได้ เพราะเส้นทางการค้าระหว่างเชียงใหม่กับพม่ายังใช้ทางบก (สัตว์พาหนะ) ซึ่งช้ากว่าและไม่สะดวก พ่อค้าจีนจึงเข้าซื้อกิจการร้านค้าจากพ่อค้าพม่าไทยใหญ่ (Take Over) ส่วนพ่อค้าอินเดียที่ขายผ้ายังคงอยู่ได้ เพราะผ้าที่พ่อค้าอินเดียขายนั้นมาจากโรงทอผ้าของอังกฤษในอินเดีย อังกฤษจึงให้การสนับสนุนอย่างเต็มที่

เมื่อเทคโนโลยีการก่อสร้างดีขึ้น สิ่งปลูกสร้างในเมืองเชียงใหม่ก็พัฒนาตามไปด้วย เช่นเดียวกับตลาด เมื่อก่อนจะมีลักษณะเป็นร้านชั้นเดียวสร้างจากไม้ไผ่ หลังคาใบตองตึง เป็นลักษณะสิ่งปลูกสร้างชั่วคราว ต่อมาพัฒนาเป็นเรือนไม้จริงชั้นเดียว ด้านหน้าทำการค้าส่วนด้านหลังอาจเป็นที่เก็บสินค้า หรือเป็นที่อยู่อาศัย เมื่อมาถึงช่วงนี้อาคารถูกสร้างเป็น 2 ชั้น จากไม้ทั้งสองชั้นมาเป็นครึ่งตึกครึ่งไม้ และตึกทั้งหลัง ด้านล่างใช้ประกอบการค้า ส่วนด้านบนใช้เป็นที่อยู่อาศัย ปรากฏการณ์นี้สำคัญมากเพราะเป็นจุดเริ่มต้นที่เมืองมีการขยายอาณาเขต และที่อยู่อาศัยกับย่านพาณิชย์กรรมเริ่มปนอยู่ด้วยกัน เป็นครั้งแรกของเมืองเชียงใหม่

พัฒนาการช่วงหลังเปลี่ยนแปลงการปกครอง (พ.ศ. 2475-2500)

### 1. เหตุการณ์สำคัญ

พ.ศ. 2475 ประเทศไทยเปลี่ยนแปลงการปกครองจากระบอบสมบูรณาญาสิทธิราชมาเป็นระบอบประชาธิปไตย ที่มีพระมหากษัตริย์เป็นประมุข และมีนายกรัฐมนตรีเป็นผู้นำในการบริหารบ้านเมือง เมื่อเปลี่ยนแปลงการปกครองแล้ว เชียงใหม่ได้เปลี่ยนฐานะจากมณฑลพายัพเป็นจังหวัด โดยรัฐบาลจะเข้ามาแต่งตั้งข้าราชการในระดับท้องถิ่น เชียงใหม่มีพระยาอนุบาลพายัพเป็นผู้ว่าราชการจังหวัดคนแรก

ในปีนี้คณะมิชชันนารี ศาสนาคริสต์นิกายโรมันคาทอลิก จากกรุงเทพฯ สาขา โรงเรียนอัสสัมชัญและมาร์แตร์ เดอไซด์ เข้ามาตั้งโรงเรียนมงฟอร์ตวิทยาลัย พระหฤทัยคอนแวนต์ และเรียนาเซลิวิทยาลัย สร้างความเจริญให้กับพื้นที่ทางฝั่งตะวันออกด้านใต้ของเมือง และในปี นี้เจ้าดารารัศมีเสด็จกลับเชียงใหม่เป็นการถาวร

พ.ศ. 2476 มีการตรา พรบ. จัดระเบียบเทศบาลขึ้น เชียงใหม่ในขณะนั้นก็ เหมือนกับจังหวัดในภูมิภาคอื่น ๆ ที่ไม่สามารถกำหนดทิศทางการพัฒนาด้วยตนเองได้เพราะอำนาจ การบริหารและปกครองรวมศูนย์อยู่กรุงเทพฯ ในปีนี้มีการรื้อกำแพงเมืองลงเพื่อรองรับ การขยายตัวของเมือง และสร้างถนนเชื่อมเมืองเข้าสู่ชนบทแสดงให้เห็นว่าเศรษฐกิจขยายจาก เมืองไปสู่ชนบทมากขึ้น ครุบาทศรีวิชัยนักบุญแห่งล้านนาเริ่มสร้างทางขึ้นดอยสุเทพ

พ.ศ. 2477 เครื่องบินแบบเบรเก้ บินมาลงเชียงใหม่เป็นครั้งแรก

พ.ศ. 2478 สุขาภิบาลเมืองเชียงใหม่ได้รับการยกฐานะเป็นเทศบาลนครเชียงใหม่ ตาม พ.ร.บ. การจัดตั้งเทศบาลนครเชียงใหม่ พ.ศ. 2478 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 52 ตอนที่ 80 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2478 คลุมพื้นที่ 17.5 ตารางกิโลเมตร 6 ตำบล ได้แก่ ตำบลวัดเกต ศรีภูมิ ช้างคลาน หายยา ช้างม่วย และพระสิงห์ เป็นเทศบาลนคร แห่งเดียวและแห่งแรกของประเทศไทย เนื่องจากเมืองโตเร็วมาก กรมโยธาเทศบาลจึงได้จัด ทาผังเมืองรวมขึ้นในปีี้ ครุบาทศรีวิชัยสร้างถนนขึ้นไปถึงพระธาตุดอยสุเทพด้วยความร่วมแรงร่วม ใจของชาวเมือง และศรัทธาบารมี แต่รดยังใช้การไม่ได้

พ.ศ. 2481 ในสมัยของจอมพล ป. พิบูลสงคราม มีนโยบายที่จะลดบทบาทของ ภูมิภาค เจ้านายฝ่ายเหนือจึงใช้การศึกษาเป็นเครื่องมือในการสร้างฐานะ และอำนาจทางการเมือง จึงเป็นยุคที่เจ้านายฝ่ายเหนือมักจะส่งบุตรหลานไปศึกษาต่อที่กรุงเทพฯหรือต่างประเทศ อดหวังว่าเมื่อกลับมาจะได้มารับราชการในตำแหน่งที่สำคัญ ในขณะที่ข้าราชการจากส่วนกลาง และพ่อค้าชาวจีนก็ขยายอิทธิพลและฐานะอำนาจให้มากขึ้น ในปีนี้พบว่า มีรถบรรทุกวิ่งไปถึงหมู่บ้าน ในชนบทเป็นครั้งแรก

พ.ศ. 2483 เมื่อสิ้นสมัยของเจ้าแก้ววรรณาในปี พ.ศ. 2482 แล้ว ก็เป็นการ สิ้นสุดของตำแหน่งเจ้าผู้ครองนครเชียงใหม่

พ.ศ. 2486 เกิดสงครามโลกครั้งที่ 2 ทหารญี่ปุ่นเข้ามาตั้งฐานทัพในเชียงใหม่ เศรษฐกิจตกต่ำ

พ.ศ. 2487 วันที่ 30 เมษายน 2487 เปิดใช้งานถนนศรีวิชัยขึ้นพระธาตุคอกสุเทพได้

พ.ศ. 2488 เมื่อสงครามโลกครั้งที่ 2 ยุติลง ได้มีการเรียกร้องให้มีการจัดตั้งสถาบันระดับอุดมศึกษา เพื่อให้ต่อเนื่องกับการศึกษาระดับเตรียมอุดมศึกษาที่มีอยู่แล้ว ในนามมหาวิทยาลัยอเมริกัน (ซึ่งนายทุนเจ้าของที่ดินรายใหญ่นั้นเมืองก็จะได้รับผลประโยชน์จากการพัฒนาและขยายตัวทางเศรษฐกิจ) แต่รัฐบาลในสมัยนั้นไม่ยินยอมโดยมีเหตุผลว่าการศึกษาระดับอุดมศึกษาเป็นหน้าที่ของรัฐ ภายหลังเจ้านายฝ่ายเหนือ สกฤต ณ เชียงใหม่ เสนอขายที่ดินซึ่งเคยเป็นตำหนักประทับของพระราชชายาเจ้าดารารัศมี (ฝ่ายดารารัศมี) ให้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เปิดเป็นสาขาของภาคเหนือ มีเงื่อนไขคือต้องนำชื่อว่ามหาวิทยาลัยดารารัศมี กระทรวงศึกษาธิการได้จัดซื้อที่ดินไว้ แต่ยังไม่ได้ดำเนินการต่อจากภาวะสงคราม จึงมีการสร้างสนามบินขึ้นในเชียงใหม่ จากการปลูกฝิ่นในภูมิภาคนี้ ทำให้รัฐบาลต้องให้ความสนใจกับชาวเขา ทั้งในด้านการรักษาความปลอดภัยบริเวณชายแดน และควบคุมผลประโยชน์จากการค้าและผลิตฝิ่น ทำให้คนในท้องถิ่นเข้าไปมีบทบาททางการเมืองในระดับชาติ จากผลประโยชน์ในการค้าฝิ่น คนในท้องถิ่นเมื่อเข้าไปมีบทบาททางการเมืองในระดับชาติแล้วจึงเป็นกลุ่มที่ผลักดันเชียงใหม่ให้เกิดการพัฒนาอย่างรวดเร็วในเวลาต่อมา เส้นทางการค้าระหว่างเชียงใหม่กับมะละแหม่งหยุดโดยสิ้นเชิง ในปีนี้มีการสร้างสนามกีฬา

พ.ศ. 2496 รัฐบาลจัดตั้งหน่วยตำรวจตระเวนชายแดนขึ้นโดยได้รับความช่วยเหลือจากหน่วย C.I.A. (Central Intelligence Agency) ของสหรัฐอเมริกา และยังจัดตั้งโรงเรียนชาวเขา โครงการสงเคราะห์ชาวเขา รวมถึงนิคมชาวเขาด้วย

พ.ศ. 2497 มีการสร้างสะพานนครพิงค์

พ.ศ. 2498 จัดตั้งองค์การบริหารส่วนจังหวัดตาม พ.ร.บ. ระเบียบบริหารราชการส่วนจังหวัดในเชียงใหม่ มีการรณรงค์เรื่องการจัดตั้งมหาวิทยาลัยในเมืองเชียงใหม่ขึ้นมาอีกในปีนี้อ.อัน นิมมานเหมินทร์ เสนอโครงการสร้างผังเมืองเชียงใหม่แล้ว แต่ยังไม่ถือว่าเป็นของใหม่มากในสมัยนั้น (ก่อนยุทธศาสตร์ผังกรุงเทพฯ ถึง 3 ปี) ผังเมืองที่ อ.อัน เสนอนี้ โครงการของถนนเป็นตารางหมากรุก (Gridiron Plan) ซึ่งเป็นแบบเดียวกับเมืองค่ายพักทหารของโรมันหรือเมืองเก่าแก่ในจีนกับญี่ปุ่น

## 2. ที่อยู่อาศัยของเมือง

การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในช่วงนี้ เกิดขึ้นในทุก ๆ ส่วนของเมือง ในตัวเมือง มีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นอีกจากช่วงก่อน ส่วนใหญ่ในเขตกำแพงเมืองเป็นบ้านของคหบดี แต่ยังคงแฝงตัวอยู่กับความร่มรื่นรอบ ๆ วัดทางด้านทิศเหนือ ที่อยู่อาศัยเกาะตัวไปตามถนนเชียงใหม่-แม่ริม สืบเนื่องจากการตั้งวิทยาลัยครูเชียงใหม่ ทำให้มีการขยายตัวของกิจการค้าบริเวณขยายตัว ยังคงเป็นไปอย่างต่อเนื่องจากการขยายตัวในช่วงที่ผ่านมา ทางด้านใต้มีความหนาแน่นเพิ่มขึ้น มีชุมชนหลายกลุ่ม เช่น ชุมชนประตู่หายยา ชุมชนทิพย์เนตร และชุมชนวัวลาย ซึ่งเป็นที่รวมของบรรดาช่างฝีมือ ถัดออกไปเป็นชุมชนเกษตรกรรม ส่วนทางด้านทิศตะวันตกมีการขยายตัวมากขึ้นเช่นกัน เนื่องจากการสร้างถนนห้วยแก้ว (ไปสู่ถนนศรีวิชัยขึ้นพระธาตุดอยสุเทพ) และถนนสุเทพ (ถนนขึ้นพระธาตุดอยสุเทพสายเก่า) นับว่าการสร้างถนนให้รถยนต์วิ่งขึ้นสู่พระธาตุดอยสุเทพเป็นการเปิดเนื้อเมืองทางทิศตะวันตกเป็นครั้งแรก เมื่อสงครามโลกครั้งที่ 2 สงบแล้ว จึงมีการขยายตัวของหมู่บ้านรอบนอก มีการปักหลักตั้งแหล่งแน่นอนมากขึ้น ประชากรสามารถตั้งถิ่นฐานในชนบทได้อย่างมั่นคง จนสามารถพัฒนามาเป็นศูนย์กลางการค้าระดับท้องถิ่นได้ ด้วยเหตุผลดังกล่าวทำให้เกิดการขยายตัวของการตั้งชุมชนในชนบทรอบนอก เช่น พร้าว ผาง ปาย และที่ไกลออกไปอีก อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของทุกจุดไม่เฉพาะแต่ในเมืองหากเป็นการขยายตัวทั้งจังหวัดนี้ ก็ยังแฝงตัวอยู่กับวนานคร ความร่มรื่นตั้งแต่อดีตกาลของเมือง

การขยายตัวของเมืองยังเกิดขึ้นในอีกสองบริเวณคือ ทางทิศตะวันตกตอนใต้และทิศตะวันออกเฉียงใต้ การขยายตัวทางทิศตะวันตกตอนใต้ของเมืองน่าจะมีสาเหตุมาจากการปรับปรุงสนามบินให้ดีขึ้น ชุมชนจึงขยายตัวตามมา ซึ่งในขั้นแรกคงเป็นร้านค้าที่ขยายตัวมาให้บริการแก่ นักบิน และเจ้าหน้าที่ในสนามบิน ภายหลังจากที่อยู่อาศัยจึงขยายตัวตามมา ส่วนการขยายตัวในบริเวณทิศตะวันออกเฉียงใต้คงเนื่องมาจากการตัดถนนทุ่งโฮเต็ล และถนน-บำรุงราษฎร์ เป็นการเปิดเนื้อเมืองตอนกลางทางฝั่งตะวันออก ซึ่งเคยเป็นทุ่งนา ที่ร้าง เกิดชุมชนต่าง ๆ ขึ้น เช่น ชุมชนวัดท่าสะอาด วัดเกตุ ฟ้าฮ่อม วัดศรีรัง



เมื่อพิจารณาโดยภาพรวมแล้ว พื้นที่ปลูกสร้างขยายตัวตามถนนและลำน้ำอย่างเต็มที่ เป็นลักษณะของ Ribbon Development อย่างไรก็ดี พื้นที่เขตเทศบาลนครเชียงใหม่ 17.5 ตารางกิโลเมตร ตามที่ประกาศจัดตั้งนั้นยังครอบคลุมพื้นที่ปลูกสร้าง (เนื้อเมือง) ของเมืองอยู่ ส่วนนอกเขตเทศบาลจะเป็นพื้นที่เกษตรกรรม และมีชุมชนเกษตรกรรมกระจายอยู่โดยทั่วไป โดยเฉพาะอำเภอรอบนอก สำหรับภาวะทางตลาดที่ดินยังไม่คึกคักเข้มข้น เนื่องจากที่ดินเพิ่งถูกกฎหมายถือครองที่ดินปี พ.ศ. 2444 พลักเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจ เพื่อการอยู่อาศัยในฐานะเป็น ปัจจัยการผลิตของระบบทุนนิยม ชาวเมืองแต่ดั้งเดิมที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว ผู้ที่เข้ามาซื้อที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจึงมักเป็นคนจากต่างถิ่นที่เข้ามาทำงาน หรือเข้ามาทำการค้าในเชียงใหม่ ซึ่งก็ยังมี จำนวนไม่มากนัก พื้นที่ในเขตเมืองขณะนั้นยังสามารถรองรับการขยายตัวได้ การซื้อขายที่ดินจึง เป็นไปน่ายอเยยและยังมีปริมาณไม่มากนัก

### 3. พัฒนาการในด้านต่าง ๆ ของเมือง

พัฒนาการของเมืองในส่วนของโครงสร้างเก่าแก่ของเมือง โดยเฉพาะกำแพงเมือง คูเมือง และประตูเมือง ได้เดินทางมาถึงปลายสมัยแล้ว ถึงสมัยที่ไม่มีบ้านจัดสรรเกิดขึ้นในเมือง โครงสร้างทั้งสามดังกล่าวได้ทำหน้าที่อย่างสมบูรณ์ ให้กับเมืองในสมัยก่อน คือ เป็นเครื่องมือคุ้มครอง ปกป้องคนภายในให้ปลอดภัย และอยู่อย่างมีความสุข เป็นสิ่งที่มีค่าต่อชาวเมืองอย่างมาก แต่เมื่อมาถึงจุดนี้เมืองกำลังเปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก ทั้งโครงสร้างของเมืองและผู้คนที่อาศัยอยู่ในเมือง โครงสร้างกำแพงกั้นกำแพงเมือง คูเมือง และประตูเมือง ไม่มีประโยชน์ต่อชีวิตประจำวันของผู้คนอีกต่อไป หากยังเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของเมืองด้วยบางครั้ง มีคำกล่าวไว้ว่า "สิ่งใดที่ยังสามารถดำรงอยู่ได้ ย่อมมีคุณค่าแห่งการดำรงอยู่ในสิ่งนั่นเอง" เมื่อกำแพงเมือง คูเมือง และประตูเมืองไม่ได้มีคุณค่าสำหรับการใช้ป้องกันข้าศึกแล้ว คุณค่าที่เหลืออยู่ก็คือ ความงามทางกายภาพ ความมีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ และความเคารพศรัทธาหวงแหนในสิ่งที่บรรพชนได้สร้างสรรค์ไว้ของชาวเมืองที่ช่วยเพิ่มเสน่ห์ให้กับเมืองเชียงใหม่ เมืองเดียวในประเทศไทยที่ผู้คนยังคงใช้ชีวิตอยู่บนพื้นที่ที่บรรพชนเคยอยู่เมื่อหลายร้อยปีก่อน (ในกำแพงเมืองแนวเดิม ซ้ำคูเมืองบริเวณเดิม และผ่านเข้าออกประตูเมืองจุดเดิม) ดังนั้นทั้งกำแพงเมือง คูเมือง และประตูเมืองจะไม่มีพัฒนาการที่เด่นชัดจากสมัยนี้เป็นต้นไป มีแต่จะคงสภาพเดิมหรือถูกทำลายเสื่อมทรามลง การศึกษาพัฒนาการด้านต่าง ๆ ของเมืองในสมัย

ต่อไป ซึ่งมีบ้านและที่ดินจัดสรรเข้ามาแล้ว จึงจะมุ่งเน้นที่ภาพรวมโดยทั่ว ๆ ไปของเมืองมากกว่าจะแยกย่อยเป็นหัวข้อ ดังที่ได้ศึกษามานานสมัยที่ยังไม่มีบ้านจัดสรรนี้

### 3.1 กำแพงเมือง

### 3.2 คูเมือง

### 3.3 ประตูเมือง

สำหรับกำแพงเมืองในช่วงนี้มาได้เป็นเพียงอุปสรรคต่อการขยายตัวของเมืองเท่านั้น แต่น่าจะเริ่มเป็นสิ่งกีดขวางการขยายตัวแล้ว เพราะกำแพงเมืองบางส่วนถูกรื้อลงเพื่อตัดถนนผ่านเชื่อมพื้นที่ภายนอกและภายในกำแพงเมืองเข้าด้วยกัน ทำให้ความสะดวกในการสัญจรเพิ่มมากขึ้น ในส่วนของคูเมืองน่าจะยังคงสภาพเดิม ยกเว้นบริเวณกำแพงเมืองที่ถูกรื้อลงเพื่อตัดถนนก็คงจะต้องทำทางข้ามคูเมืองออกไปด้วย ส่วนหนองบัวซึ่งเป็นหนองน้ำใหญ่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของเมืองแห้งและตื้นเขินหมดแล้ว

ส่วนประตูเมืองก็ยังคงอยู่สภาพเดิมเช่นเดียวกับพัฒนาการในช่วงที่ผ่านมา ทั้งกำแพงเมืองชั้นในและชั้นนอก

### 3.4 โครงข่ายการสัญจร

การพัฒนาของโครงข่ายการสัญจรในช่วงนี้มีสนามบินเป็นโครงสร้างใหม่ ถึงแม้ว่าจะไม่เชื่อมต่อดโดยตรงกับโครงข่ายการสัญจรเดิม แต่เครื่องบินเป็นพาหนะที่ผู้โดยสารได้เป็นจำนวนมาก และเดินทางได้รวดเร็ว เมื่อผู้โดยสารลงที่สนามบินเชียงใหม่แล้วก็คงจะต้องเดินทางเข้าเมือง นับว่าสนามบินเป็นตัวกระจายปริมาณการเดินทางเข้าสู่ระบบการสัญจรของเมือง ทำให้ต้องพัฒนาระบบการสัญจรของเมืองเชื่อมเข้าไปรองรับผู้โดยสารที่สนามบิน ในทางกลับกันเมื่อผู้โดยสารจะเดินทางออกจากเชียงใหม่ สนามบินก็เป็นตัวรวบรวมปริมาณการเดินทางจากโครงข่ายการสัญจรในเมืองเข้าสู่สนามบิน

การมาถึงของรถไฟในช่วงนี้แล้ว ยังคงส่งผลมาถึงการพัฒนาระบบการสัญจรของเมืองบริเวณฝั่งตะวันออกในช่วงนี้ คือ การตัดถนนทุ่งโรยเตลและถนนบำรุงราษฎร์ ซึ่งส่งผลให้พื้นที่เกษตรจำพวกทุ่งนา ที่ร่อง หายไป และเกิดการขยายตัวของชุมชนเข้ามาแทนที่ ส่วนทางทิศตะวันตกของเมืองโครงการสัญจรที่พัฒนาขึ้นคือ ถนนห้วยแก้วและถนนสุเทพ ทำให้ชุมชนสามารถขยายตัวไปทางทิศตะวันตกได้ โดยมีถนนที่เกิดขึ้นเป็นแนวให้เกาะตัว ซึ่งงานอดีตไม่มีการขยายตัวไปในทิศทางนี้มากนักเพราะยังเป็นป่ารกอุดมสมบูรณ์ ส่วนทางด้านเหนือและด้านใต้ของเมืองยังไม่มีการพัฒนาการทางโครงการสัญจรที่เด่นชัดนัก



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

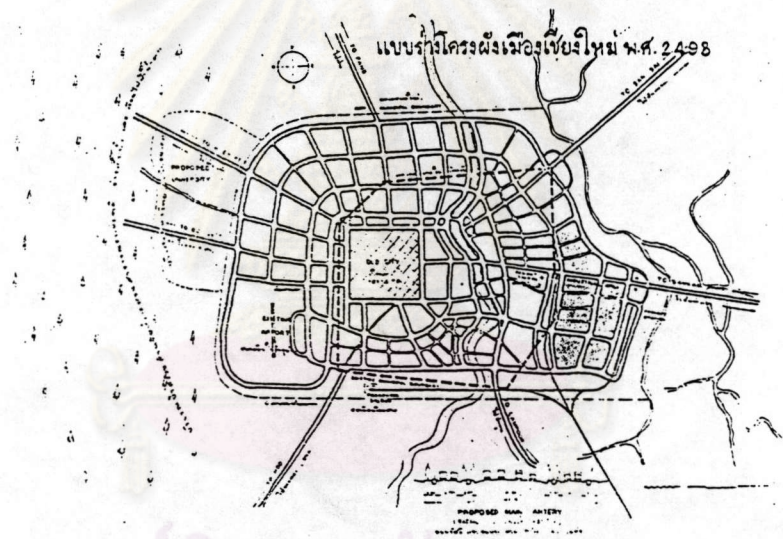
### 3.5 วัด

พัฒนาการของวัดที่เคยมีความงดงามก็เหมือนกับโครงสร้างอื่น ๆ อันเก่าแก่ของเมืองนั่นคือ เดินทางมาถึงช่วงสุดท้ายเพราะหลังจากช่วงนี้เป็นต้นไป เมืองจะหันตัวเข้าสู่ความทันสมัยมากขึ้น วัดลคบทบาทในสังคมลงไปมากเมื่อเทียบกับสังคมสมัยก่อน แต่ก็ยังเป็นศูนย์รวมของชุมชนดั้งเดิม ส่วนวัดร้างที่ถูกบูรณากันช่วงก่อน จะถูกบูรณามากขึ้นเพราะยังไม่มีมาตรการหรือการเคลื่อนไหวของรัฐมาควบคุม

### 3.6 ตลาด

ในขณะที่องค์ประกอบเก่าแก่ดั้งเดิมเริ่มเสื่อมลงคือ พัฒนาการหยุดนิ่ง แต่ตลาดยังคงมีพัฒนาการไปเรื่อย ๆ เพียงแต่เปลี่ยนแปลงรูปแบบและสถานที่ซึ่งเป็นสิ่งชี้ให้เห็นถึงความสำคัญของเศรษฐกิจที่กำลังเข้ามามีอิทธิพลต่อชีวิตของชาวเมืองทุกคนมากขึ้นเรื่อย ๆ ลักษณะของตลาดร้านค้าในช่วงนี้เหมือนพัฒนาการในช่วงก่อน ลักษณะเรือนยกพื้นแทบจะไม่มีให้เห็นอีกแล้ว สำหรับสิ่งปลูกสร้างใหม่ ๆ เพราะต้องการให้ลูกค้าสามารถเข้ามาเลือกชมสินค้าภายในร้านได้อย่างสะดวก มีตลาดสดเกิดขึ้นตามการขยายตัวของชุมชน เช่น ตลาดสดทางทิศเหนือบริเวณถนนช้างเผือก และประตูเมือง (ซึ่งเป็นผลมาจากการเกิดวิทยาลัยครูเชียงใหม่)

ในบริเวณถนนท่าแพ-ช้างม่อย และเจริญเมืองจะพบร้านค้า 2 ชั้นโดยทั่วไป ถึงแม้ว่าโครงสร้างของสถาปัตยกรรมของสิ่งปลูกสร้างจะเปลี่ยนไป แต่การเกิดขึ้นของร้านค้าใหม่ ๆ เหล่านี้ก็ยังสามารถคงความสมดุลกับธรรมชาติดั้งเดิมของเมืองได้ คือไม่ข่มหรือชิงเด่นกับพื้นที่โดยรอบ ซึ่งทั้งนี้อาจจะเนื่องมาจากเป็นช่วงเริ่มต้นของความเจริญทางวัตถุและอารยธรรมตะวันตกที่แพร่เข้ามาอย่างไม่มีทางหลีกเลี่ยง จากเหตุการณ์และปัจจัยต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวมา)



เสนอโดย : อ.อิน นิมมานเหมินทร์

ศูนย์วิจัยการผังเมือง  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภาพหมายเลข 4.10 แสดง ภาพถ่ายทางอากาศเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2497

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

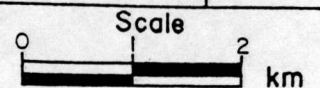


Scale



แผนที่หมายเลข 4.3 แสดง พื้นที่ปลูกสร้างและโครงข่ายการสัญจรเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2475 - 2500

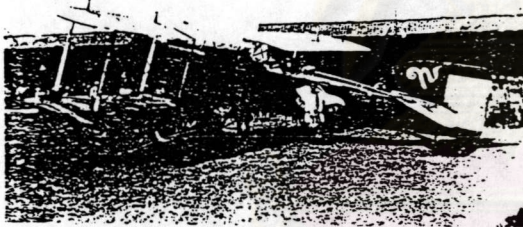
THE ROLE AND IMPACTS OF  
LAND AND HOUSING  
SUBDIVISION DEVELOPMENT  
PROJECTS  
ON THE URBAN CHANGE  
OF CHIANG MAI CITY



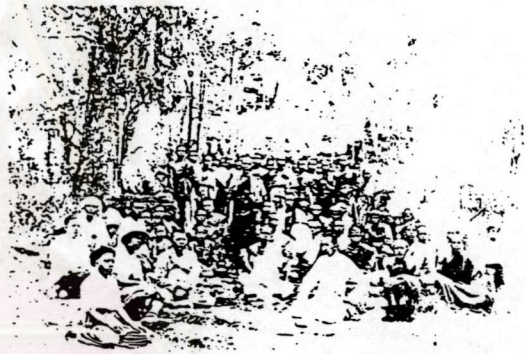


ตัวเมืองเชียงใหม่ถ่ายทางอากาศ ภายเมื่อ พ.ศ. ๒๔๙๖

ภาพถ่ายทางอากาศ พ.ศ.2496



เครื่องบินเบรเก้ ลงเชียงใหม่ 25 เม.ย. 2477



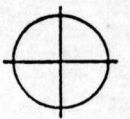
ครูบาศรีวิชัย สร้างทางขึ้นลอยตุ๊กพ พ.ศ.2476 - 2478

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CP. 11

แผนภาพหมายเลข 4.11 แสดงการพัฒนาความเจริญย่านชานเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2475 - 2500

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



Scale

### เชียงใหม่ยุคหลังเกิดการจัดสรร (พ.ศ. 2500-2538)

การศึกษาในยุคนี้จะได้มุ่งเน้นไปถึงพัฒนาการของการจัดสรรในเชียงใหม่ ซึ่งเป็นพัฒนาการที่ยังไม่เกิดขึ้นในยุคก่อน (ยุคที่ 1 เชียงใหม่ยุคก่อนมีบ้านจัดสรร พ.ศ. 1600-2500) ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2500 เป็นต้นไป เมืองเชียงใหม่ถือว่าได้เริ่มก้าวเข้าสู่ความทันสมัยอย่างเต็มตัว ซึ่งความจริงแล้วทั้งประเทศไทยก็กำลังก้าวเข้าสู่ความทันสมัยเช่นกัน โดยมีกรุงเทพฯ เป็นผู้ก้าวมา การก้าวเข้าสู่ความทันสมัยของเมืองเชียงใหม่ ย่อมก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงขึ้นอย่างมากมากกว่าที่เคยเป็นมา เปรียบประเทศไทยเป็นบ้านหลังใหญ่ จังหวัดต่าง ๆ ก็เหมือนบุตรหลานผู้อาศัยอยู่บนบ้าน โดยมีกรุงเทพฯ เป็นเจ้าของบ้าน เมื่อเจ้าของบ้านคิดจะทำอะไร จะติดต่อกับใคร จะทะเลาะกับใคร จะต้องการสิ่งใด และจะสั่งการอย่างไร ผู้อาศัยอยู่บนบ้านอย่างเชียงใหม่ย่อมจักต้องสนองตาม และได้รับผลกระทบอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ สิ่งต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในเชียงใหม่ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2500 เป็นต้นมาจนกระทั่งถึงในปัจจุบัน (พ.ศ. 2538) และอาจจะรวมไปถึงอนาคตนั้น ถ้าหากจะกล่าวว่ามีจุดกำเนิดมาจากกรุงเทพฯ ก็คงจะไม่ผิดความจริงเท่าใดนัก บ้านจัดสรรซึ่งเป็นประเด็นหลักในการศึกษาครั้งนี้ก็มีจุดกำเนิดที่กรุงเทพฯ ก่อนเช่นกัน ดังจะได้กล่าวในแต่ละช่วงพัฒนาการต่อไป การศึกษาในยุคที่ 1 (พ.ศ. 1600-2500) มักจะเป็นการศึกษาในเชิงเหตุการณ์สำคัญทางประวัติศาสตร์ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของเมือง แต่ในยุคนี้จะพิจารณาบ้านจัดสรรเป็นผู้แสดง ที่เข้ามาบนเวที "เชียงใหม่" และสังเกตภาพรวมของเมืองที่เกิดขึ้นว่าเป็น ส่วนหนึ่งจากบทบาทของ "บ้านจัดสรร" ส่วนนักแสดงที่ชื่อ "บ้านจัดสรร" นี้ เมื่อกระโดดโลดเต้น แสดงบทบาทแล้ว จะสร้างผลกระทบต่อเวที "เมืองเชียงใหม่" อย่างไร จะทำให้เวทียุบ บุปสลาย เสื่อมทรมหวังลงไป หรือจะทำให้เวทีสวยงามขึ้น แข็งแรงขึ้น อย่างนั้น จะเป็นการศึกษาบทบาทที่ 5 ต่อไป

สำหรับสาเหตุที่ต้องสังเกตภาพรวมของเมืองที่เกิดขึ้นไม่สังเกตภาพแยกย่อย มุ่งประเด็นรายละเอียดเป็นหัวข้อดังเช่น ยุคก่อนเป็นเพราะว่าการเปลี่ยนแปลงของเมืองอย่างเป็นขั้นเป็นตอน ตามลำดับเหตุการณ์ใน ยุคนี้ยังไม่พบว่ามีผู้ใดได้ทำการศึกษารวบรวมเอาไว้อย่างจริงจัง ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงเริ่มเป็นไปอย่างรวดเร็วมากมาย เส้นกราฟแห่งการพัฒนาตั้งชันขึ้น อิทธิพลจากเศรษฐกิจแบบทุนนิยมที่กระตุ้นให้ผู้คนต้องแข่งขันกันในทุก ๆ ด้าน จนไม่มีเวลาย้อนกลับมาทบทวน ตรวจสอบการเปลี่ยนแปลงรอบ ๆ ตัวอีกต่อไปจนกว่าจะได้รับผลกระทบ



จากการเปลี่ยนแปลงนั้น ๆ จึงจะเอาใจใส่เสียที่หนึ่ง

เริ่มจัดสรรที่ดินในกรุงเทพฯ เชียงใหม่ขยายตัวออกนอกเขตกำแพงเมืองโดยรอบ

(พ.ศ. 2500-2504)

### 1. ปัจจัยในการพัฒนา

พ.ศ. 2500 จอมพล สฤษดิ์ ธนะรัชต์ ทำการปฏิวัติรัฐบาลของจอมพลป. พิบูลย์สงคราม และพล.ต.อ. เผ่า ศรียานนท์ จอมพลสฤษดิ์ ในฐานะนายกรัฐมนตรีได้ใช้นโยบายพัฒนาประเทศเป็นเครื่องมือเพื่อสร้างความชอบธรรมในการปกครอง พร้อมทั้งสนับสนุนการลงทุนจากต่างประเทศ ในปีนี้คณะวางผัง Litchfield ได้เข้ามาสำรวจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ พบว่าที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯกว่า 45% ไม่ได้มาตรฐาน (และเริ่มมีรถติดแล้ว) มีการจัดสรรที่ดินตามริมซอยถนนสุขุมวิทในราคาตารางวาละ 0.50-4.00 บาท คนจนไม่มีเงินซื้อก็เช่าที่ปลูกบ้าน ซึ่งต่อมากลายเป็นสลัม (พิภพ รอดภัยและโสภณ พรโชคชัย, 2536)

พ.ศ. 2502 เริ่มมีแนวความคิดที่จะวางแผนแห่งชาติ รัฐบาลออกกฎหมายควบคุมการค้าที่ดินเพื่อให้ผู้นำเท่านั้นที่จะสามารถผูกขาดการค้าได้ คณะปฏิวัติได้มีมติให้จัดตั้ง "มหาวิทยาลัยเชียงใหม่" มหาวิทยาลัยภูมิภาคแห่งประเทศไทย ทั้งนี้อาจจะเนื่องมาจากผลทางการเมืองที่ผู้นำมีความสัมพันธ์ และประโยชน์ทางการค้ากับคนในท้องถิ่น และรัฐบาลได้ออกคำสั่งคณะปฏิวัติฉบับที่ 49 ลงวันที่ 13 มกราคม พ.ศ. 2502 ให้ยกเลิกมาตราที่ 34-49 ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ว่าด้วยการกำจัดสิทธิถือครองที่ดิน โดยมีเหตุผลว่ากฎหมายฉบับดังกล่าวเป็นอุปสรรคต่อการลงทุนภายในประเทศ

### 3. พัฒนาการของการจัดสรร

ที่อยู่อาศัยในเมืองเชียงใหม่ยังคงมีพัฒนาการในรูปแบบเดิมจากช่วงที่ผ่านมาคือมักจะเป็นเรือนไม้หรือเรือนไม้ผสมคอนกรีต การก่อสร้างจะใช้ช่างผู้มีความชำนาญงาน หรือที่เรียกว่า "สล่า" รูปแบบของอาคารแม้จะรับเอาอิทธิพลจากอารยธรรมตะวันตกเข้ามา แต่ก็

ยังกลมกลืนกับสถาปัตยกรรมท้องถิ่นดั้งเดิม ดังจะหาชมได้จากอาคารบ้านเรือนเก่าแก่ (ที่มีอายุอยู่ในช่วงนี้) ที่ยังเหลือร่วมสมัยอยู่ การจัดสรรที่ดินหรือบ้านยังไม่เกิดขึ้น แต่สำหรับกรุงเทพมหานครแล้ว เริ่มมีปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยเกิดขึ้น อันเป็นผลที่มาจากสงครามโลกครั้งที่ 2 เมื่อความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นจากจำนวนประชากรในกรุงเทพฯ ที่เพิ่มมากขึ้น จึงเป็นเหตุผลให้เริ่มมีการจัดสรรที่ดินขายในเขตกรุงเทพฯ ขึ้น เช่น แถบบางกะปิ ตามริมขอบของถนนสุขุมวิท และบริเวณที่ดินของชาวคาร์ทอลิก จัดสรรให้กับชาวคาร์ทอลิกด้วยกันใกล้ ๆ กับวัดคาร์ทอลิก (วงเดือน เกษสุภะ, 2528) ลักษณะการจัดสรรคือ จะทำที่ดินแปลงใหญ่มาแบ่งย่อยเพื่อขายแล้วจัดหาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานให้บางส่วน เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา และมีระยะเวลาผ่อนชำระแตกต่างกันออกไป ส่วนตัวบ้านนั้นคงจะให้ผู้ซื้อดำเนินการปลูกสร้างเอง ทั้งนี้ อาจเนื่องมาจากเทคโนโลยีทางการก่อสร้างยังไม่สลับซับซ้อนมากนัก วัสดุ แรงงาน และทรัพยากรต่าง ๆ ยังหาได้ง่ายและมีราคาถูก ซึ่งจากที่กล่าวมา อาจพอสันนิษฐานได้ว่า ชาวตะวันตก (คาร์ทอลิก) เป็นกลุ่มแรกกลุ่มหนึ่งที่นำรูปแบบการจัดสรรที่ดินมาเผยแพร่ในกรุงเทพฯ ซึ่งงานปีนี้นับได้ว่าเกิดการจัดสรรที่ดินเชิงธุรกิจขึ้นเป็นครั้งแรกของภาคเอกชนในกรุงเทพฯ

เมื่อรัฐบาลประกาศยกเลิกมาตราที่ 34 - 49 ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ว่าด้วยการก้าวจัดสิทธิการถือครองที่ดินแล้ว ก็เท่ากับเปิดโอกาสในการลงทุนให้มากขึ้น ตามเจตนารมณ์ของรัฐบาลในสมัยนั้น เป็นการเริ่มต้นของยุคแห่งการจัดสรรที่ดินขึ้นในประเทศไทย เพราะทำให้บรรดานักลงทุนมั่นใจในบรรยากาศการลงทุน และเริ่มรวบรวมที่ดินผืนย่อย ๆ เข้ามาด้วยกัน โดยเฉพาะที่ดินในแถบชานเมืองกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นพื้นที่ทำการเกษตร

ดังนั้นจะเห็นได้ว่า มี 2 ปัจจัยที่ทำให้เกิดการจัดสรรที่ดินขึ้น ปัจจัยแรกเป็นปัจจัยผลัก (Pushing Factor) คือ การขาดแคลนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ จากการเพิ่มจำนวนของประชากรเนื่องจากเมืองขยายตัวมากขึ้นหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 เมื่อมีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น จึงเกิดแนวความคิดในการจัดสรรที่ดินขึ้น ส่วนปัจจัยที่สองเป็นปัจจัยดึงดูด (Pulling Factor) นั่นก็คือ การออกคำสั่งคณะปฏิวัติให้ยกเลิกการก้าวจัดสิทธิการถือครองที่ดินจึงเป็นโอกาสทองของนักลงทุนที่จะกว้านซื้อที่ดินราคาถูก ซึ่งเป็นพื้นที่การเกษตรในแถบชานเมืองรวบรวมเป็นผืนใหญ่แล้วจัดสรรแบ่งขายเพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดผู้บริโภคที่ต้องการที่อยู่อาศัย

และเมื่อการจัดสรรได้เริ่มปรากฏในกรุงเทพฯแล้ว ย่อมไม่เป็นการยากที่จะแผ่ขยายต่อไปตามเมืองใหญ่ในภายหลัง ฉะนั้นจะเห็นได้ว่า พัฒนาการทางตลาดของที่ดินในเชียงใหม่ได้เริ่มเปลี่ยนไปในระยะนี้ กล่าวคือ เป็นช่วงที่การซื้อขายที่ดินมิได้เป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ สำหรับอยู่อาศัยหรือเพื่อการค้าเท่านั้น แต่เริ่มมีการกว้านซื้อหรือรับซื้อที่ดินเพื่อสะสมของนายทุนหรือผู้มีฐานะ ซึ่งเล็งเห็นว่าราคาที่ดินจะสูงขึ้นเรื่อย ๆ ต่อไปในอนาคต นับว่าเป็นช่วงที่ที่ดินในเชียงใหม่เริ่มถูกรวบรวมเตรียมพร้อมเพื่อเข้าสู่การค้าที่ดินในช่วงต่อไป

### 3. พัฒนาการของเมือง

คาดว่า พัฒนาการทางพื้นที่ของเมืองเชียงใหม่ในช่วงระยะเวลานี้คงจะยังสืบเนื่องมาจากการบุกเบิกพื้นที่ใหม่ของการพัฒนาในช่วงก่อน เช่น การขยายตัวรอบ ๆ กำแพงเมืองที่เพิ่มมากขึ้น เมื่อมีการรื้อกำแพงเมืองบางส่วนลง เพื่อตัดถนนและทางสัญจรเชื่อมต่อออกไปส่วนภายในเขตกำแพงเมืองมีความหนาแน่นของการใช้ที่ดินโดยเฉพาะสถานที่ราชการ และที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะรวมไปถึงร้านค้าโดยทั่ว ๆ ไป ทางด้านทิศเหนือการเกิดขึ้นของวิทยาลัยครูยังคงส่งผลให้เกิดการขยายตัวต่อเนื่องออกไปตามถนนสายเชียงใหม่-แม่ริม-ฝาง ทางด้านทิศตะวันออก การขยายตัวมีสองบริเวณคือ ทางด้านตอนบนเนื่องมาจากสถานศึกษาและสถานพยาบาลของมิชชันนารีอเมริกัน ซึ่งแม้จะเริ่มต้นมานานถึงเกือบ 100 ปีแล้วก็ตาม แต่ฝั่งตะวันออกก็ยังมีพื้นที่รองรับการขยายตัวได้อีกมาก ยิ่งเมื่อมีการสร้างสะพานนครพิงค์ในปี พ.ศ. 2497 ท้าให้การขยายตัวยิ่งเพิ่มมากขึ้น ส่วนบริเวณทิศตะวันออกตอนล่างการมาถึงของรถไฟในปี พ.ศ. 2464 กระตุ้นให้เกิดการขยายตัวขึ้นอย่างมาก แต่การขยายตัวเพิ่งเริ่มต้นได้ไม่นานหลังจากการตัดถนนทุ่งโฮเต็ลและบำรุงราษฎร์ในช่วงปี 2497 ท้าให้ยังคงมีพื้นที่รองรับการขยายตัวของเมืองอีกมากเช่นกัน ทางตอนใต้ของเมืองมีการขยายตัวอยู่ใน 2 บริเวณคือ ตอนใต้ฝั่งตะวันออก ซึ่งสืบเนื่องมาจากการบุกเบิกสร้างสถานศึกษาของคณะมิชชันนารีคาทอลิก จากกรุงเทพฯในปี พ.ศ. 2475 ส่วนทางตอนใต้ฝั่งตะวันตกการเกิดของสนามบินนานาชาติเชียงใหม่ในช่วงปี พ.ศ. 2488-2497 ยังคงท้าให้เกิดการขยายตัวตามมาเพราะพื้นที่ในส่วนนี้เพิ่งได้รับการบุกเบิกเป็นช่วงแรก เช่นเดียวกับกับทางฝั่งตะวันตกของเมือง มีถนนสุเทพ และถนนห้วยแก้วซึ่งถูกสร้างขึ้นในปี พ.ศ. 2478 และใช้งานในปี พ.ศ. 2487 ยังเป็นแกนสำคัญในการนำการขยายตัวของเมืองไปสู่ทิศตะวันตกมากขึ้น

ในช่วงนี้จึงพอจะเริ่มเห็นถึงการขยายตัวแบบ Ribbon Development ใน เชียงใหม่แล้ว โดยเฉพาะตามแนวถนนที่เกิดขึ้นทั้งเก่าและใหม่

เริ่มจัดสรรที่ดินในเชียงใหม่ เริ่มขยายตัวทางตั้ง (พ.ศ. 2504-2509)

### 1. ปัจจัยในการพัฒนา

พ.ศ. 2504 ประเทศไทยเริ่มใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 1 ซึ่งมีนโยบายสนับสนุนการลงทุนจากต่างชาติ ลงทุนพัฒนาทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อนำประเทศเข้าสู่ระบบการผลิตแบบอุตสาหกรรมตามอย่างการพัฒนาในประเทศตะวันตก การปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานเช่น ระบบคมนาคม ระบบสาธารณสุข สาธารณูปการ เชื้อเพลิงเพื่อการชลประทาน และผลิตพลังงานไฟฟ้า ทั้งนี้เพื่อรองรับการลงทุนของเอกชน และเพิ่มผลผลิตของภาคเกษตรกรรมและอุตสาหกรรม มีการสร้างแพลตฟอร์มดินแดง ส่วนเมืองเชียงใหม่สร้างพระตำหนักภูพิงศ์ราชนิเวศน์บนดอยบวกห้า ข้อมูลที่น่าสนใจประการหนึ่งคือ ในปีนี้ประเทศไทยมีพื้นที่ป่าไม้ทั้งหมด 171 ล้านไร่ เฉพาะล้านนามีพื้นที่ป่าไม้ถึง 43 ล้านไร่ (ชเนศวร์ เจริญเมือง, 2535)

พ.ศ. 2506 ก่อสร้างชลประทานแม่แตง

พ.ศ. 2507 เชื้อเพลิงก่อก่อสร้างแล้วเสร็จในปี ทำให้เส้นทางการค้าทางน้ำหยุดชะงักไปโดยสิ้นเชิง ในปีนี้เองที่เริ่มมีการจัดสรรที่ดินในเมืองเชียงใหม่ โดยเริ่มในบริเวณสันติธรรมทางตอนเหนือของเมือง และบริเวณถนนนิมมานเหมินท์ทางทิศตะวันตกของเมือง ที่ดินที่จัดสรรนี้มีถนนลูกรังและระบบไฟฟ้าด้วย (อิสรา กันแตง, 2533) และมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ได้เปิดทำการสอนเป็นสถาบันอุดมศึกษาในภูมิภาคแห่งแรกของประเทศ

พ.ศ. 2508 จอมพลถนอม กิตติขจร เป็นนายกรัฐมนตรีแทนจอมพลสฤษดิ์ ซึ่งมีความสัมพันธ์กับเจ้านายฝ่ายเหนือ และญาติมีที่ดินกิจการค้าในเชียงใหม่และลาปูน จึงเป็นปัจจัยทางการเมืองที่ทำให้เชียงใหม่ถูกเร่งให้พัฒนามากขึ้น และเริ่มเป็นจุดสนใจของนักท่องเที่ยว ทว่านักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศในเชียงใหม่เพิ่มจำนวนมากขึ้น กระตุ้นให้เกิดการลงทุนในท้องถิ่น เมืองจึงขยายตัวมากขึ้น สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ได้ออก

สำรวจเก็บข้อมูลเพื่อวางผังเมืองเชียงใหม่ พบว่า การราชที่ดินเพื่อธุรกิจการค้าส่วนใหญ่อยู่ที่ถนนท่าแพ วิทยานนท์ ซึ่งถือว่าเป็นย่านธุรกิจหลักของเมือง กลุ่มที่สองรองลงมาได้แก่ สองฟากถนนเจริญเมือง และกระจายตัวตามริมถนนสามแยกหรือสี่แยกที่มีการสัญจรมาก ๆ สถานที่ราชการและสถาบันการศึกษา มีมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ โรงพยาบาลเชียงใหม่ สาธารณสุขจังหวัดเชียงใหม่ สนามบิน กองบิน 41 ซึ่งตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของเมือง ในกลุ่มทางตะวันออกของเมืองได้แก่ สายกาวิละ ในเขตกำแพงเมืองมีศาลากลาง ที่ทำการอำเภอเมือง เรือนจำประจำจังหวัด ส่วนที่ทำการเทศบาลนครเชียงใหม่อยู่ติดลำน้ำปิง ส่วนสถานศึกษาระดับต่าง ๆ ตั้งกระจายตัวอยู่โดยทั่วไป ในปีนี้มีการสร้างสะพานนอร์ธเวสต์ตัดถนน Super Highway อ้อมด้านเหนือของเมือง

พ.ศ. 2509 ผลจากการพัฒนาประเทศตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1 พบว่า ประเทศเกิดการพัฒนาขึ้นจริง แต่ไม่เกิดการกระจายรายได้ เพราะระบบสาธารณูปโภคที่ดีขึ้นทำให้นายทุนเปลี่ยนระบบการผลิตได้สะดวกขึ้น การสร้างเขื่อนชลประทานทำให้ชาวนาทำนาได้ปีละ 2 ครั้ง ผลผลิตเพิ่มขึ้นจริงแต่ค่าเช่าก็ถูกเก็บแพงขึ้นด้วย ในขณะที่กำไรจากการค้าข้าวของนายทุนเพิ่มขึ้นในอัตราส่วนที่มากกว่า ด้วยเหตุนี้เมื่อสิ้นสุดแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 1 นายทุนจึงมีฐานะดีขึ้นในขณะที่ชาวนาหรือคนในชนบทเริ่มจนลง ในปีนี้ประเทศไทยได้เป็นเจ้าภาพจัดงานเอเซียเกมส์จึงได้สร้างบ้านพักนักกีฬาที่คลองจั่น บางกะปิ ซึ่งเป็นการเริ่มต้นทำให้เกิดที่อยู่อาศัยรูปแบบบ้านจัดสรรในเวลาต่อมา

## 2. พัฒนาการของการจัดสรร

การแพร่กระจายทางวัฒนธรรมจากสถานที่หนึ่งไปยังอีกสถานที่หนึ่งจำเป็นต้องใช้ระยะเวลา การเกิดการจัดสรรที่ดินในกรุงเทพฯ ปี พ.ศ. 2500 เป็นรูปแบบตัวอย่างและเชียงใหม่ใช้เวลาอีกประมาณ 7 ปีต่อมา ในการรับเอารูปแบบการจัดสรรที่ดินมาจากกรุงเทพฯ ดังที่ได้กล่าวไว้ในตอนต้นของหัวข้อที่แล้วว่า กรุงเทพฯ เหมือนเจ้าของบ้านที่ชื่อประเทศไทย จังหวัดเชียงใหม่เป็นเพียงบุตรหลานหรือผู้อยู่อาศัยในบ้าน แบบอย่างของผู้นำหรือเจ้าของบ้านย่อมเป็นแบบอย่างของคนในบ้านด้วยเช่นกัน อย่างไรก็ตาม สิ่งเหล่านั้นอาจไม่ใช่เหตุผลสำคัญที่ทำให้เกิดรูปแบบการจัดสรรที่ดินขึ้นในเชียงใหม่ สาเหตุที่แท้จริงน่าจะมาจากการขยายตัวของ

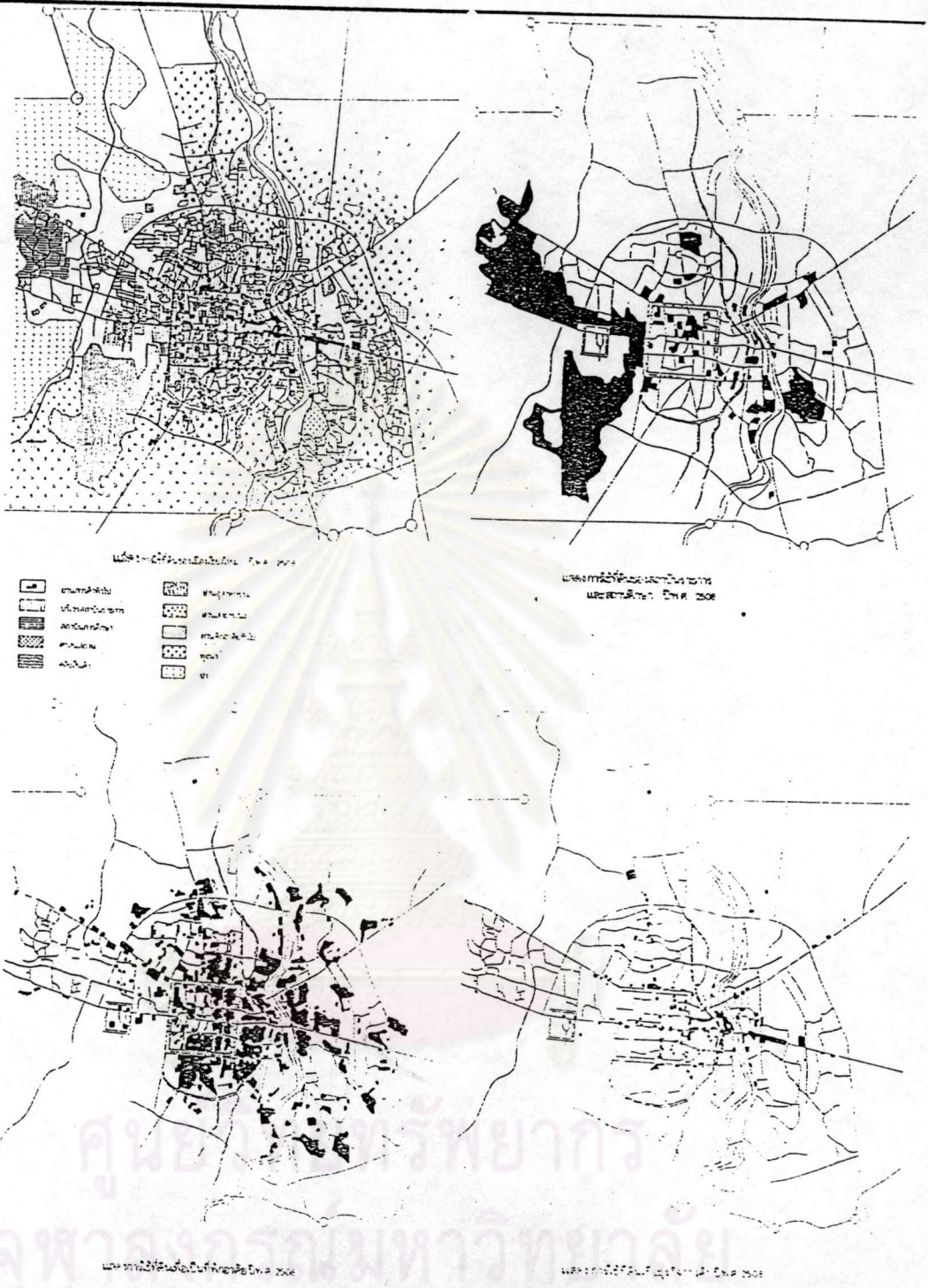
เมืองเชียงใหม่เป็นไปอย่างรวดเร็ว จากผลของการพัฒนาเมืองตามแนวทางของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 1 ที่มุ่งปรับปรุงระบบโครงสร้างพื้นฐานของเมืองเพื่อดึงดูดการลงทุนของนักลงทุน ทั้งจากต่างชาติและท้องถิ่น (รวมไปถึงการเกิดขึ้นของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่) การพัฒนาดังกล่าวของเชียงใหม่เป็นการพัฒนาตามแบบอย่างกรุงเทพฯ (ซึ่งเอาแบบอย่างมาจากเมืองในประเทศตะวันตกอีกทอดหนึ่ง) เมื่อเป็นการพัฒนาตามแบบอย่างกัน ปัญหาที่เกิดขึ้นจึงมีความคล้ายคลึงกันด้วย นั่นก็คือเชียงใหม่เริ่มประสบปัญหาขาดแคลนที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในเขตเมืองซึ่งเป็นแหล่งงานที่สำคัญที่สุดในระยะนี้ เพราะในสมัยนี้ที่ดินทุกหนแห่งล้วนแต่มีเจ้าของถือกรรมสิทธิ์อยู่ (และมักจะอยู่ในมือของนายทุนหรือพ่อค้า) ชาวบ้านโดยทั่วไปไม่อาจเข้าไปจับจองปลูกบ้านเรือนได้ นักลงทุนที่เห็นตัวอย่างของการจัดสรรที่ดินพร้อมสาธารณูปโภคบางประการในกรุงเทพฯ จึงเห็นช่องทางที่จะทำการจัดสรรที่ดินในเชียงใหม่บ้าง โดยเริ่มต้นบริเวณสันติธรรมและนิมมานเหมินทร์ การเริ่มต้นของการจัดสรรในบริเวณนี้อาจมีปัจจัยสนับสนุนมาจากการตัดถนน Super Highway สายอ้อมเมืองรอบล้อมตัวเมืองทางตอนเหนือมาจนถึงฝั่งตะวันออก ตัดกับโครงข่ายการสัญจรเดิม ทำให้เกิด Block ขนาดใหญ่เพิ่มขึ้นในเมืองเชียงใหม่อีก 2 แห่ง เมื่อมีถนนเป็นแนวขอบล้อมรอบที่ว่าง จึงดึงดูดให้เกิดการขยายตัวตามมาประกบกับพื้นที่บริเวณดังกล่าว เพิ่งได้รับการบุกเบิกในเวลาไม่นานนักในช่วงก่อน ยังคงมีที่ดินที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาเหลืออยู่มาก นักลงทุนสามารถรวบรวมที่ดินผืนย่อยเข้าด้วยกันเป็นผืนที่มีขนาดใหญ่ขึ้นได้ไม่ยากนัก เมื่อเทียบกับบริเวณอื่น ๆ การเกิดขึ้นของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ส่วนราชการสวนดอก และถนน Super Highway อ้อมเมือง มีบทบาทสำคัญต่อการเกิดการขยายตัวในแถบชานเมืองของเมืองเชียงใหม่ในสมัยนั้นอย่างมาก ถนนวงแหวนที่ตัดรอบนอกได้ดึงให้การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ กระจายตัวตามออกไปได้ในทุกทิศทาง โดยเฉพาะตามจุดตัดกับแนวถนนรัศมีเดิมที่พุ่งออกจากเมือง และยังสะท้อนให้เห็นถึงบทบาทของรถยนต์ที่ช่วยทำให้บริเวณชานเมืองเกิดการขยายตัวเนื่องจากสามารถเดินทางได้ไกลขึ้นและรวดเร็วขึ้น ในขณะที่มหาวิทยาลัยเชียงใหม่และส่วนราชการสวนดอกได้ทำให้ชาวเชียงใหม่ทางด้านตะวันตกกลายเป็นเมืองอย่างทันทีทันใด และเชื่อมกับเมืองเดิมกลายเป็นเขตเมืองทั้งหมดในเวลาต่อมาเพราะอยู่ใกล้กันมาก จากคนจำนวนมากและกิจกรรมต่าง ๆ นักศึกษา ข้าราชการ ที่เพิ่มขึ้นอย่างทันควันเป็นเสมือนแม่เหล็กดึงดูดให้การขยายตัวของเมืองออกมานทางทิศตะวันตก ทำให้วิถีชีวิตเดิมของคนในพื้นที่เริ่มเปลี่ยนไป เพราะคนที่เข้ามาอยู่ใหม่เป็นคนกลุ่มอื่น มีวิถีชีวิต วัฒนธรรม แตกต่างออกไป เป็นแบบเมืองในที่สุดเมื่อความเจริญแบบเมืองแผ่ขยายไปทั่ว สภาพของพื้นที่แบบชนบทก็ค่อย ๆ พัฒนาตัวเองขึ้น

มาเป็นชานเมืองและเป็นเมืองในที่สุด ซึ่งเป็นปรากฏการณ์สำคัญของการพัฒนาชานเมืองเชียงใหม่  
ในลักษณะ Mass เป็นครั้งแรก (ซึ่งเกิดขึ้นก่อนข้างกระทันหัน)

การไร้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยของเมืองเชียงใหม่ นอกจากจะไร้พื้นที่ชั้นบน  
ของร้านค้า ซึ่งตั้งอยู่ในซอยด้านหลังของร้านค้าเพื่อธุรกิจการค้าหลักของเมือง ลักษณะของ  
บ้านเรือนยังคงมักสร้างด้วยไม้ ความสูงไม่เกิน 2 ชั้น การสร้างมหาวิทยาลัยเชียงใหม่และ  
บริเวณสวนดอก รวมทั้งกลุ่มสถานที่ราชการ (โรงพยาบาล ซึ่งอยู่บางส่วนของมหาวิทยาลัยด้วย)  
ทำให้มีการขยายตัวของชุมชนตามออกไปทางทิศตะวันตก ทั้งตามถนนห้วยแก้วและถนนสุเทพ  
เริ่มมีโรงแรม อาคารพาณิชย์ ในรูปแบบของร้านค้า ดังนั้นจะเห็นได้ว่า การไร้พื้นที่ของเมือง  
เริ่มต่อเนื่องถึงกันแทบทุกส่วนแล้ว ภาวะการซื้อขายที่ดินในเชียงใหม่ขณะนี้เริ่มเข้าสู่ระบบการ  
ค้าอย่างเต็มตัว การจัดสรรที่ดินในบริเวณถนนนิมมานเหมินท์และสันติธรรมเป็นการลงทุนของ  
นายทุนท้องถิ่นรายหนึ่ง ซึ่งมีที่ดินจำนวนมากอยู่ในมือ ถูกค้าส่วนใหญ่คือกลุ่มคนที่มาทำงานในชาน  
เมืองตะวันตก คือบรรดาอาจารย์ และข้าราชการของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และส่วนราชการ  
สวนดอก ซึ่งมักเป็นคนจากต่างถิ่นที่เริ่มเข้ามาอยู่ในเชียงใหม่และกลายเป็นคนเชียงใหม่ในเวลา  
ต่อมา กลุ่มคนเหล่านี้เพิ่มขึ้นในพื้นที่อย่างรวดเร็ว นอกจากจะทำให้เกิดการขยายตัวของกิจกรรม  
การค้า การบริการ ตามมาเพื่อรองรับคนในพื้นที่แล้ว ยังทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัย  
เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วอีกด้วย เพราะถึงแม้หน่วยงานราชการสวนดอกและมหาวิทยาลัยจะจัดทำ  
บ้านพักไว้ให้แต่ก็ไม่เพียงพอ ดังนั้น ผู้ซึ่งเป็นชาวเมืองแต่ดั้งเดิมจริง ๆ คงจะมีน้อย ยก  
เว้นกลุ่มที่จะย้ายตามมาทำการค้า หรือประกอบอาชีพ ซึ่งต้องการที่พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง

### 3. พัฒนาการของเมือง


จะสังเกตเห็นได้ว่า พัฒนาการทางกายภาพของเมืองที่เกิดขึ้นในช่วงนี้มักมี  
ผลสืบเนื่องมาจากการปรับปรุงโครงสร้างการสัญจรเป็นส่วนมาก เมื่อมีการตัดถนนใหม่ ๆ มักทำ  
ให้เกิดการขยายตัวของชุมชนตามไปทันที และก็จะเกิดร้านค้าขึ้นเพื่อให้บริการแก่ชุมชนใหม่ ๆ นั้น  
โครงสร้างใหม่ ๆ ของเมืองในช่วงนี้คือ การสร้างพระตำหนักภูมิพงศ์ราชนิเวศน์ บนคอยบวักห้า  
(สูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางมากกว่าวัดพระธาตุดอยสุเทพ) นอกจากนี้ก็ยังเริ่มเกิดคลอง  
ส่งน้ำ เนื่องจากระบบชลประทานของโครงการชลประทานแม่แตงทางทิศตะวันตกของเมือง



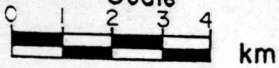
แผนที่หมายเลข 4.4 แสดง การใช้ที่ดินเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2504 - 2509

ที่มา : อัญฉ่างค์ โปราณานนท์

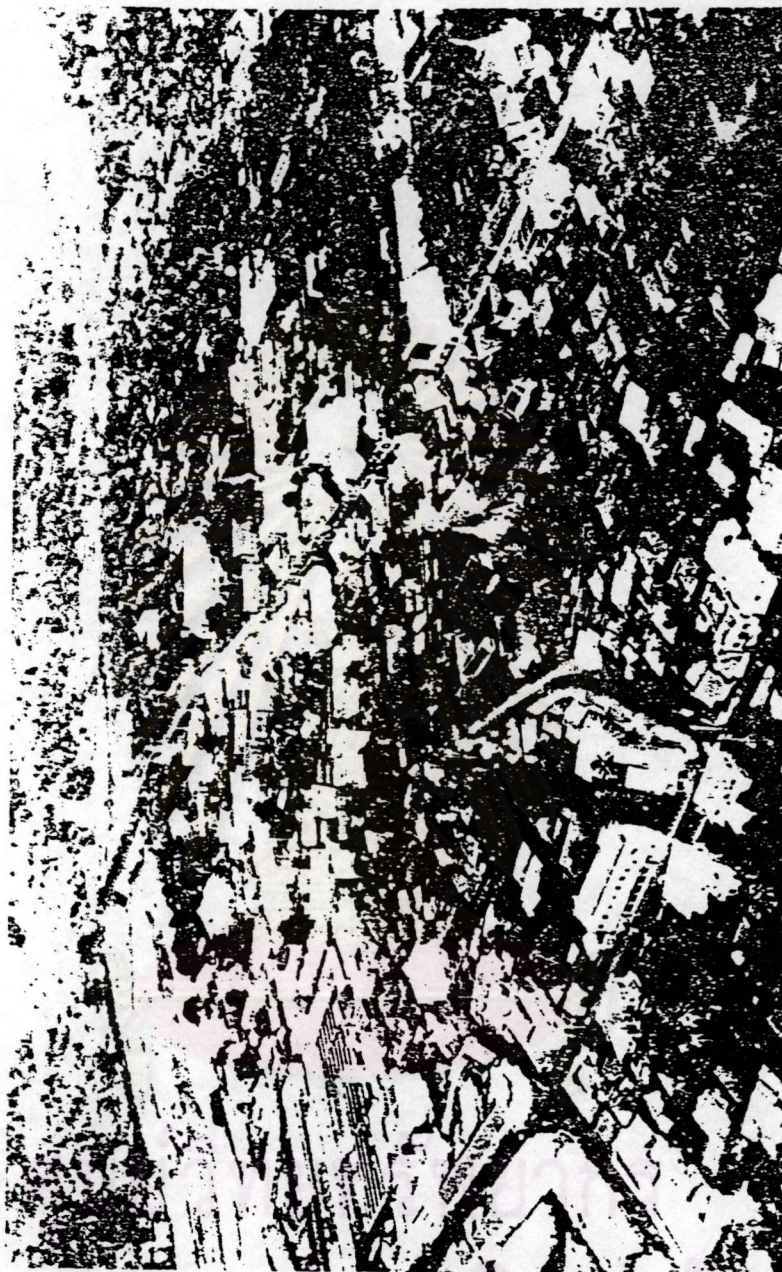
THE ROLE AND IMPACTS OF  
LAND AND HOUSING  
SUBDIVISION DEVELOPMENT  
PROJECTS  
ON THE URBAN CHANGE  
OF CHIANG MAI CITY



Scale  
0 1 2 3 4 km







จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.12

แผนภาพหมายเลข 4.12 แสดง ภาพถ่ายทางอากาศเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2506

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



Scale

และทำให้เกิดถนนเลียบบคลองชลประทานขึ้นในเวลาต่อมา ถนน Super Highway ซึ่งอ้อมเข้ามาทางด้านตอนเหนือของเมืองก็เป็นโครงสร้างใหม่และมีขนาดใหญ่ของเมือง ทางทิศตะวันตกของเมืองมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก จากการเปิดทำการสอนของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ เนื่องจากมีการใช้พื้นที่อย่างมาก สร้างผลกระทบให้เกิดการใช้พื้นที่เพื่อกิจกรรมอื่น ๆ เช่น ที่อยู่อาศัย และการค้าติดตามมา ส่วนการจัดสรรที่ดินบริเวณสันติธรรมและถนนนิมมานเหมินท์เริ่มมีบทบาทต่อโครงสร้างของเมือง คือ เกิดระบบ ถนนโครงข่ายย่อย เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการเข้าถึงในพื้นที่จัดสรรในบริเวณ Block นั้น ๆ และผลต่อเนื่องก็คือ เมื่อมีการจัดสรรที่ดินมีผู้เข้าไปปลูกบ้านอาศัยแล้วย่อมจะต้องเกิดร้านค้า เพื่อให้บริการชุมชนในเวลาต่อมา

อย่างไรก็ตาม มีการพบว่าเกิดอาคารสูงในเมือง แต่มีขนาดไม่เกิน 10 ชั้น เป็นโรงแรม เกิดขึ้นเพื่อให้บริการแก่นักท่องเที่ยว ซึ่งเริ่มสนใจที่จะมาเที่ยวเมืองเชียงใหม่ และอาคารสูงอีกประเภทหนึ่งน่าจะเป็นอาคารของโรงพยาบาลมหาราช (สวนดอก) นอกจากนี้ยังพบอาคารสูงบริเวณ Night Bazaar ซึ่งเป็นตลาดกลางคืนให้บริการแก่นักท่องเที่ยวและประชาชนโดยทั่วไป จึงมีความเป็นไปได้ที่จะเป็นโรงแรมที่เกิดขึ้นเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวในบริเวณดังกล่าว ถึงแม้ว่าอาคารสูงจะมีจำนวนไม่มากและยังไม่สูงมาก คือไม่เกิน 10 ชั้น แต่ก็นับว่าเป็นครั้งแรกที่เมืองเชียงใหม่เริ่มมีการขยายตัวทางแนวดิ่ง นอกเหนือไปจากการขยายตัวในแนวราบอย่างที่เคยเป็นมาในอดีต

เริ่มธุรกิจบ้านจัดสรรในกรุงเทพฯ เชียงใหม่กระจายความเจริญสู่ชนบท (พ.ศ. 2510-2514)

### 1. ปัจจัยในการพัฒนา

พ.ศ. 2510 ประเทศไทยเริ่มใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 2 ซึ่งเน้นการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศต่อจากแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 1 และต้องการกระจายการพัฒนาให้ทั่วถึง จึงเกิดโครงการพัฒนาภูมิภาค การเร่งรัดพัฒนาชนบท การช่วยเหลือชาวนารวมทั้งกระจายการลงทุนและการพัฒนาออกไปยังชนบท ในปีนี้เริ่มมีการจัดสรรบ้านพร้อมที่ดินในกรุงเทพฯ

พ.ศ. 2511 สร้างถนน Super Highway เสร็จสมบูรณ์

พ.ศ. 2512 สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย จัดทำหนังสือชุด "ผังเมือง  
เชียงใหม่ พ.ศ. 2533 จังหวัดเชียงใหม่" นโยบายนี้อาจจะช่วยให้เชียงใหม่เป็นเมือง  
วนอุทยาน โดยคณะกรรมการพัฒนาภาคเหนือ ซึ่งมีจอมพลถนอม กิตติขจร นายกรัฐมนตรี  
สมัยนั้นเป็นประธานได้ให้ความเห็นชอบ และรัฐบาลยังมีมติให้ส่งเสริมการท่องเที่ยว ส่งผลให้  
เชียงใหม่พัฒนาตัวเองเป็นเมืองท่องเที่ยว ในปีนี้สำนักผังเมืองได้ทำการวางผังเมืองเชียงใหม่  
และให้ชื่อว่า "ผังเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2533" แต่ผังเมืองรวมฉบับนี้ยังไม่มีผลบังคับตาม  
พ.ร.บ. ผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งยังไม่เกิดขึ้น

พ.ศ. 2513 สหรัฐอเมริกาเข้ามาตั้งฐานทัพในประเทศไทย ทำให้เศรษฐกิจ  
โดยรวมของประเทศไทยดีขึ้น นายทุนทางภาคเหนือ เริ่มเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนามากขึ้น

พ.ศ. 2514 ผลการดำเนินงานตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่  
2 พบว่า ช่องว่างระหว่างคนรวยกับคนจน จากผลการพัฒนาตามแผนพัฒนาฉบับที่ 1 เมื่อสิ้น  
แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 2 แล้ว ยิ่งกว้างขึ้น ชนบทถูกเมืองเอาเปรียบในด้านการใช้ทรัพยากรเป็น  
ปัจจัยในการผลิตเพื่อตอบสนองความต้องการของเมือง ทำให้คนในชนบทต้องพึ่งพาปัจจัยการ  
ผลิตจากภายนอก เสียนแบบวิถีชีวิตคนเมืองซึ่งเกิดจากการตัดถนนเข้าสู่หมู่บ้าน ชาวชนบทเริ่ม  
เสียสมดุลย์ คนอพยพเข้าเมืองเพราะไร้ที่ดินทำกินจึงเข้ามาขายแรงงาน ในปีนี้ตอลล์รถตกต่ำ  
และรัฐบาลประกาศห้ามหน่วยงานของรัฐยุ่งเกี่ยวกับการดำเนินการจัดสรรที่ดิน

## 2. พัฒนาการของการจัดสรร

ในช่วงที่แล้ว ปี พ.ศ. 2509 ประเทศไทยได้เป็นเจ้าภาพจัดงานแข่งขันกีฬา  
เอเชียนเกมส์ จึงต้องสร้างบ้านพักสำหรับนักกีฬาขึ้นที่ตำบลคลองจั่น บางกะปิ เมื่อใช้งาน  
เสร็จแล้วรัฐบาลได้จัดทำเป็นอาคารสงเคราะห์ขายให้แก่ประชาชนโดยทั่ว ๆ ไป โดยใช้การซื้อ  
ขายแบบผ่อนส่งระยะยาว ในอัตราดอกเบี้ยที่ถูกมาก ปรากฏว่าโครงการนี้ประสบความสำเร็จ  
อย่างงดงาม ได้รับการยอมรับจากตลาดผู้ซื้อในขณะนั้นด้วยเหตุนี้เองจึงเป็นโครงการตัวอย่างที่  
สร้างความมั่นใจทางตลาดให้กับนักลงทุนเป็นอย่างมาก การจัดสรรที่ดินในกรุงเทพฯจึงเริ่มเปลี่ยน

มาเป็นการจัดสรรบ้านพร้อมที่ดิน เมื่อโครงการชุดแรก ๆ ในกรุงเทพฯประสบความสำเร็จ จึงทำ  
ให้เกิดโครงการหมู่บ้านจัดสรรอีกเป็นจำนวนมากติดตามมา

รูปแบบการจัดสรรคือ การจัดแบ่งแปลงที่ดินพร้อมทั้งสร้างบ้านและจัดหาระบบ  
สาธารณูปโภค-สาธารณูปการให้แก่ผู้เช่าอาศัย มีขนาดของโครงการตั้งแต่ขนาดเล็กไม่ถึง 10  
หน่วย จนถึงหลายร้อยหน่วย นอกจากนี้ยังมีการนำเอาเทคโนโลยีในการก่อสร้างแบบใหม่ ๆ  
มาใช้ดำเนินการด้วย เช่น การใช้วัสดุคอนกรีตหล่อสำเร็จรูปมาใช้ในการก่อสร้าง

ทำเลที่ตั้งของบ้านจัดสรรในกรุงเทพฯระยะเริ่มต้นนี้ อยู่บริเวณชานเมืองตอนเหนือ  
และตะวันออกเฉียงเหนือของเมือง เช่น เขตบางเขน บางกะปิ ลาดพร้าวและหัวหมาก  
ธนาคารเริ่มเข้ามามีบทบาทในธุรกิจบ้านจัดสรร ตั้งแต่การสนับสนุนทางการเงินให้แก่เจ้าของ  
โครงการ รวมถึงระบบสินเชื่อในระยะยาวให้แก่ผู้ซื้อหรือลูกค้าของโครงการ ธนาคารที่เข้ามา  
มีบทบาทเป็นรายแรก คือ ธนาคารกรุงเทพในอัตราดอกเบี้ย 12-15% ต่อปี (วงเดือน เกษสุภะ  
, 2533 )

สำหรับเมืองเชียงใหม่ยังคงเกิดการจัดสรรที่ดินเกาะตัวไปตามแนวถนนสาย  
ใหม่ ๆ ที่ถูกตัดขึ้น โดยเฉพาะในบริเวณสันติธรรมและหิมาลัยในช่วงที่ผ่านมา นอกจากนี้  
ยังมีอาคารพาณิชย์ขนาด 2 ชั้น เกาะตัวตามแนวถนนร่วมไปกับการจัดสรรที่ดินด้วยเช่นกัน เมื่อ  
สร้างถนน Super Highway เสร็จสมบูรณ์ในปี พ.ศ. 2511 จึงส่งผลให้เกิดการขยายตัวของที่  
อยู่อาศัยในบริเวณใหม่คือ ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของเมืองได้แก่ ถนนสายดอยสะเก็ด  
แม่โจ้ และตั้งแต่สี่แยกช่วงสิงห์บาททางถนนสายเชียงใหม่-แม่ริม ก็มีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น  
อย่างไรก็ตามยังไม่เกิดโครงการบ้านจัดสรรขึ้นในช่วงเวลานี้ กิจกรรมจัดสรรที่ดินในเชียงใหม่ได้  
ขยายตัวมากขึ้น เมื่อถนน Super Highway ตัดเสร็จสมบูรณ์ การจัดสรรที่ดินจึงเกิดขึ้นแพร่  
หลายไปรอบ ๆ เมืองด้านต่าง ๆ ในแนวที่ตัดถนนนั้นด้วย การจัดสรรที่นักลงทุนจากกรุงเทพฯ  
ร่วมด้วย ทรัพยากรรวบรวมที่ดินแล้วแบ่งย่อยขายเป็นแปลง ถัดถนน ไฟฟ้าและประปาให้  
การลงทุนยังเป็นระบบที่ใช้ทุนของผู้ประกอบการ วิศวกรมีทุนมากก็สามารถลงทุนได้มาก การกู้เงิน  
จากสถาบันการเงินมาลงทุนยังไม่เกิดขึ้น ส่วนชาวเมืองก็เริ่มเข้ามาเป็นลูกค้ามากขึ้น เนื่องจาก  
จากเมืองกำลังอยู่ในช่วงขยายตัว มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ๆ เกิดขึ้น รูปแบบที่อยู่อาศัย

ของเมืองจึงค่อย ๆ เปลี่ยนจากแต่เดิมที่เป็นเรือนไทยสมบัติตกทอดรับมรดกมารุ่นต่อรุ่น เมื่อลูกหลานโตขึ้นบ้างก็อยู่รวมกันในบ้านหลังเดิม บ้างก็แยกย้ายกันออกไปซื้อที่ดินปลูกบ้านใหม่ ส่วนบ้านหลังเดิมก็อาจเก็บไว้หรือขายไปเพื่อทำประโยชน์อื่น ๆ เช่น รongรับธุรกิจการค้ากำลังขยายตัวเช่นกัน

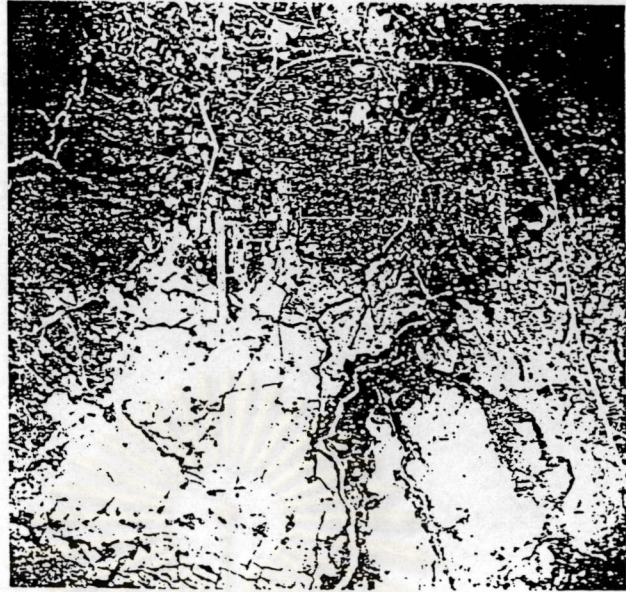
### 3. พัฒนาการของเมือง

โครงสร้างใหม่ที่เด่นชัดของเมืองในช่วงนี้คือ ถนน Super Highway ซึ่งเมื่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว ทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองเริ่มเกิดขึ้นในบริเวณตอนเหนือ และตะวันออกเฉียงเหนือของเมือง นอกจากนี้การเกิดคลองชลประทานส่งน้ำทางปากตะวันตกของเมืองในช่วงก่อนได้ส่งผลให้เกิดโครงการสัญจรเพิ่มขึ้นในช่วงนี้ด้วย คือ ถนนเพื่อเชื่อมถนนเลียบคลองชลประทาน และถนนสายเชียงใหม่ แม่ริม ทางตอนเหนือ

ผลของการขยายตัวของเมืองในระยะเวลานี้ ทำให้ผู้นำ ค้นดินบางส่วนของเวียงโบราณ เช่น เวียงสวนดอก เวียงเจ็ดลิน เริ่มถูกทำลาย รวมไปถึงซากโบราณสถานจากพวกเจดีย์ร้าง และพื้นที่วัดร้าง ที่ถูกบุกรุกมากขึ้นกว่าช่วงก่อนปี พ.ศ. 2500 เนื่องจากการใช้ที่ดินเริ่มมีความหนาแน่น และพื้นที่มีจำกัด

เกิดการสร้างตลาดวโรรสในปี พ.ศ. 2510 เทศบาลนครเชียงใหม่ตั้งอยู่ปลายถนนวิชัยานนท์ บริเวณปลายถนนวังสิงห์คำจรตปลายสะพานนครพิงค์เป็นที่ตั้งของสถานทูตอเมริกัน ส่วนปลายสะพานวโรรสเป็นจวนของผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่

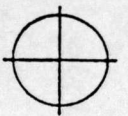
สรุปพัฒนาการของเมืองในช่วงนี้ จะมีมากในเรื่องของการขยายตัวของชุมชน และการเพิ่มจำนวนของประชากรเมือง การจัดทำผังเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2533 โดยสำนักผังเมือง ซึ่งมีวัตถุประสงค์จะให้ เป็นเมืองวนอุทยานนั้นแสดงให้เห็นว่า สภาพแวดล้อมของเมืองในสมัยนั้น "น่าอยู่" สมควรจะได้รับการรักษาความสมดุลย์ระหว่างการพัฒนา กับสภาพแวดล้อมให้คงอยู่ต่อไป นำเสียดายที่ผังเมืองฉบับนี้ไม่สามารถมีผลใช้บังคับตามกฎหมายเพราะยังไม่มีพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 มารองรับ สิ่งที่สะท้อนให้เห็นว่าระบบการทำงานของ



ศูนย์วิทยุโทรทัศน์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิหมายเลข 4.6 แสดง ภาพถ่ายทางอากาศ และ โครงข่าย เมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2511

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



Scale



บริเวณถนนช้างม้อย

แผนภาพหมายเลข 4.13 แสดงสภาพเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2513

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



Scale

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University

ราชการนั้นไม่ทันกับการเติบโตทางเศรษฐกิจและธุรกิจของภาคเอกชน เมื่อการพัฒนาของเมืองถูกชี้นำด้วยการพัฒนาทางเศรษฐกิจและนักลงทุนภาคเอกชน โดยปราศจากการดูแลของรัฐให้อยู่ในกรอบและไปในทิศทางที่เหมาะสม ทั้งนี้อาจจะเป็นเพราะขาดกฎหมายรองรับหรือข้าราชการของท้องถิ่นที่ถูกส่งมาจากส่วนกลางมีทัศนคติเมือง จึงไม่มีความรู้สึกรักบ้านหวงเมือง ส่วนแต่เป็นเหตุให้เชียงใหม่จากช่วงนี้ไปขยายตัวในลักษณะที่ขาดการดูแลควบคุมไม่มีทิศทางที่แน่ชัด และเริ่มก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ติดตามในภายหลัง เช่น ปัญหาโรคติดต่อ ปัญหามลภาวะ ปัญหาการสูญเสียเอกลักษณ์และวัฒนธรรม เป็นต้น

เริ่มธุรกิจบ้านจัดสรรในเชียงใหม่ ก้าวสู่เมืองทันสมัย (พ.ศ. 2515-2519)

### 1. ปัจจัยในการพัฒนา

พ.ศ. 2515 รวมจังหวัดกรุงเทพมหานครเข้ากับกรุงเทพมหานครเป็นนครหลวงกรุงเทพมหานครประเทศไทยชี้แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 3 เน้นการกระจายรายได้สู่ชนบทต่อจากแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 2 เพิ่มบริการทางสังคมให้มากขึ้น แต่จากปัญหาตลาดอสังหาริมทรัพย์ทำให้เกิดภาวะเงินเฟ้อ น้ำมันขึ้นราคา ทำให้การลงทุนจากต่างชาติลดลง ความต้องการสินค้าของโลกเปลี่ยนแปลงไปปลายปี พ.ศ. 2515 ธุรกิจบ้านจัดสรรในกรุงเทพฯ ยังคงเฟื่องฟูมาก รัฐบาลจอมพลถนอม กิตติขจร จึงออกประกาศคณะปฏิวัติ 286 ควบคุมมิให้ผู้ทำธุรกิจจัดสรรหลอกลวงประชาชน ทำให้ธุรกิจจัดสรรในกรุงเทพฯ เริ่มซบเซา รัฐบาลไทยได้ดำเนินนโยบายเร่งรัดพัฒนาอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออกตามข้อเสนอของธนาคารโลก จึงจัดตั้งการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยขึ้น

พ.ศ. 2516 เกิดวิกฤตการณ์น้ำมัน (Oil Crisis) ขึ้น ส่งผลให้เศรษฐกิจหยุดชะงัก เกิดปัญหาการว่างงาน พิษผลทางการเกษตร ราคาตกต่ำ การส่งออกลดลง และมีการบุกรุกพื้นที่ป่าไม้มากขึ้น เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำ ชาวนาและนายทุน คนชั้นกลางจึงได้ขับไล่จอมพลถนอมออกนอกประเทศ (14 ตุลาคม 2516) จากภาวะวิกฤตการณ์น้ำมันซึ่งน้ำมันขึ้นราคาทำให้เกิดภาวะเงินเฟ้อ ค่าครองชีพสูงขึ้นและยังมีความไม่แน่นอนทางการเมือง แต่ธุรกิจจัดสรรในเชียงใหม่เริ่มเปลี่ยนเป็นบ้านจัดสรร



พ.ศ. 2517 ชวานาพยายามต่อรองให้รัฐบาลควบคุมค่าเช่านา นายสัญญา  
ธรรมศักดิ์ จึงออกกฎหมายควบคุมค่าเช่านา ในเชียงใหม่เริ่มเกิดธุรกิจบ้านจัดสรร

พ.ศ. 2518 จัดตั้งการปกครองรูปแบบกรุงเทพ (แยกนครหลวงกรุงเทพธนบุรี  
เป็นกรุงเทพมหานคร) พ.ศ. 2519 6 ตุลาคม พ.ศ.\* 2518 ชวานาเข้ากับพรรคคอมมิวนิสต์  
แห่งประเทศไทยต่อสู้กับรัฐบาลด้วยกำลังอาวุธ ส่วน ม.ร.ว. คึกฤทธิ์ ปราโมช ใช้กำลังเข้า  
ปราบปรามชวานาประทั่ง

พ.ศ. 2519 ม.ร.ว. คึกฤทธิ์ มีนโยบายจะสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น โดยการ  
เคหะแห่งชาติ

## 2. พัฒนาการของการจัดสรร

จะเห็นได้ว่าบ้านจัดสรรในเมืองเชียงใหม่ได้ใช้เวลาในการพัฒนาพอ ๆ กับกรุงเทพ  
คือกรุงเทพใช้เวลา 10 ปีจาก พ.ศ. 2500-2510 ในการพัฒนาการจากการจัดสรรเฉพาะที่ดิน  
มาเป็นบ้านจัดสรร เชียงใหม่นั้นเกิดการจัดสรรเฉพาะที่ดินหลังกรุงเทพ 7 ปีคือ ในปี พ.ศ.  
2507 และใช้เวลา 10 ปีเช่นเดียวกัน กว่าที่จะเกิดการพัฒนากิจการบ้านจัดสรรขึ้นมา

ในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 3 ช่วงต้นแผนขณะที่มีปัจจัยหลาย ๆ อย่างเป็นอุปสรรคต่อ  
การลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร เช่น ประกาศคณะปฏิวัติ 286 ควบคุมการทำธุรกิจจัดสรรไม่ให้  
เอาเปรียบประชาชน แต่ในเมื่อการทำธุรกิจให้ได้กำไรจะต้องเอาเปรียบผู้บริโภค ถ้าไม่  
เช่นนั้นก็ไม่มีการทุ่มต่อการลงทุน นักธุรกิจก็ไม่อยากจะลงทุน นอกจากนี้ปัญหาค่าเงินดอลลาร์  
ตกต่ำ ภาวะเงินเฟ้อ น้ำมันขึ้นราคา การลงทุนจากต่างชาติลดลง และค่าครองชีพสูงขึ้น  
ล้วนแต่เป็นปัญหาที่เป็นเหตุเป็นผลต่อกัน และทำให้ภาวะการลงทุนทางเศรษฐกิจตึงตัว ทำให้  
ธุรกิจการจัดสรรในกรุงเทพฯ ขาลงไปจากที่เคยเฟื่องฟูอย่างมากในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 2

แต่สำหรับในเชียงใหม่ ผลจากแรงส่งของการขยายตัวของเมืองได้ทำให้ธุรกิจ  
จัดสรรที่ดินเริ่มเปลี่ยนไปเป็นบ้านจัดสรร ในช่วงของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 3 เชียงใหม่ได้เกิด  
โครงการจัดสรรขึ้น ซึ่งจากแผนที่หมายเลข 4.8 จะเห็นได้ว่า โครงการจัดสรรส่วนใหญ่จะเกิด  
ในบริเวณทางทิศตะวันตกของเมือง แสดงให้เห็นว่าการเกิดขึ้นของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่และ  
สวนดอกการตัดโครงการข่ายใหม่ ๆ คือ ถนนสุเทพ ถนนห้วยแก้ว และถนนเลียบคลองชลประทาน

รวมถึงการตัดถนน Super Highway อ้อมเมืองมาบรรจบกับถนนหิมาพานเหมินทร์ ซึ่งก่อให้เกิด Super Block ขึ้น และมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ Super Block นั้น เป็นปัจจัยการพัฒนาพื้นที่ของเมืองที่ดึงดูดให้เกิดโครงการจัดสรรขึ้นมา และยังเป็นแหล่งงานแห่งใหม่ของเมือง การเกิดโครงการจัดสรรขึ้นในแถบนี้ย่อมทำให้เกิดกิจกรรมอื่น ๆ โดยเฉพาะการค้าการบริการตามขึ้นมา รองรับผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรนั้น ๆ เป็นการเปิดพื้นที่เมืองทางทิศตะวันตกให้มีชีวิตชีวาขึ้น และเมืองก็เริ่มแทรกซึมเข้าไปตามพื้นที่ป่าไม้อันอุดมสมบูรณ์ของเมือง การทำบ้านจัดสรรในเชียงใหม่ระยะแรกนี้คาดว่าธนาคารพาณิชย์น่าจะเข้ามามีส่วนร่วมในการให้การสนับสนุนทางการเงินแก่เจ้าของโครงการบ้างแล้ว อย่างไรก็ตามภาวะการตลาดส่วนใหญ่ก็ยังคงเพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริง ส่วนการจัดสรรอาคารพาณิชย์น่าจะเริ่มต้นในช่วงเวลานี้จากการขยายตัวทางการค้า เนื่องจากเชียงใหม่ก้าวเข้าสู่การเป็นเมืองท่องเที่ยวในช่วงที่ผ่านมา

### 3. พัฒนาการของเมือง

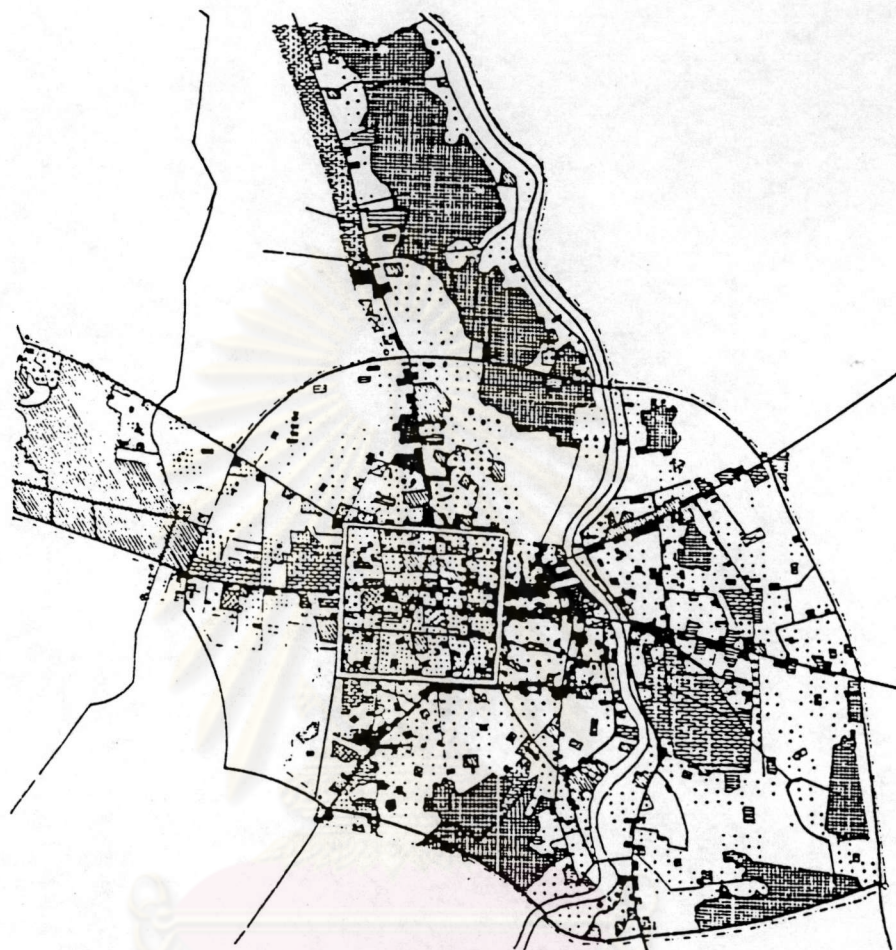
การเกิดการจัดสรรที่ดินขึ้นในเชียงใหม่นั้นจะเห็นได้ว่ามีสาเหตุมา ซึ่งในช่วงที่ผ่านมาตั้งแต่ พ.ศ. 2504 สาเหตุนั้นก็คือ เมืองเชียงใหม่เริ่มขยายตัวอย่างรวดเร็วจากผลของการพัฒนาตามแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 1 ที่เน้นการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เมื่อระบบเหล่านี้ในเมืองถูกปรับปรุงให้ดีขึ้นชีวิตของคนในเมืองก็ย่อมสะดวกสบายขึ้น นำอยู่ขึ้น จึงดึงดูดให้คนเข้ามาอยู่ในเมืองมากขึ้น การสร้างเขื่อนผลิตกระแสไฟฟ้าก็ทำให้ชีวิตในเมืองตอนกลางคืน (Night Life) มีชีวิตชีวาขึ้น อุตสาหกรรมที่ต้องการใช้พลังงานไฟฟ้าก็สามารถจะขยายกำลังการผลิตได้มาก ย่อมต้องการแรงงานเพิ่มขึ้นเมื่อเป็นเช่นนี้ก็ดึงดูดให้คนเข้ามาทำงานในเมือง และอาศัยอยู่ในเมืองมากขึ้น การเกิดขึ้นของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่และสถานที่ราชการบริเวณสวนดอก ก็มีส่วนทำให้ประชากรของเมืองเชียงใหม่เพิ่มขึ้น เพราะมีบุคลากรและนักศึกษาเข้ามาทำงานและเรียนหนังสืออยู่ในบริเวณที่ใหม่ห่างจากเมืองเดิมเลย ถึงแม้ว่าหน่วยงานราชการจะมีบ้านพักของบุคลากร แต่ก็ย่อมไม่พอเพียงที่จะรองรับเอาไว้ทั้งหมด มติของคณะรัฐบาลทำให้ส่งเสริมการท่องเที่ยวก็ทำให้เมืองเชียงใหม่มีนักท่องเที่ยวมาเยือนมากขึ้น ธุรกิจบริการกับนักท่องเที่ยวก็เกิดขึ้น เช่น ร้านขายของที่ระลึก รถรับจ้าง พนักงานต้อนรับในโรงแรม ร้านอาหาร ฯลฯ ทำให้แหล่งงานในเมืองเชียงใหม่ขยายตัวดึงดูดให้คนเข้ามาทำงานใน

เมืองอีกมาก เมื่อสิ้นแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 2 จะเห็นได้ว่าความแตกต่างของชีวิตความเป็นอยู่ระหว่างเมืองกับชนบทต่างกัน ชนบทเห็นว่ามีวิถีชีวิตแบบเมืองเป็นตัวอย่งการพัฒนาที่ถูกต้องนำเอาเป็นแบบอย่าง การจะรอให้ชนบทกลายเป็นเมืองช้ากว่าการอพยพเข้าไปอยู่ในเมือง

จากที่กล่าวมาจะเห็นได้ว่า ปัจจัยทั้งหมดส่งผลให้จำนวนประชากรในเมืองเชียงใหม่เพิ่มขึ้นอย่างมาก เมื่อจำนวนคนมากขึ้นก็ต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น การขาดแคลนที่อยู่อาศัยจึงเพิ่มมากขึ้น เมื่อ Demand มากจึงเป็นธรรมดาที่ธุรกิจบ้านจัดสรรจะเกิดขึ้นมา เพื่อสร้าง Supply ตอบสนอง

เมื่อเกิดบ้านจัดสรรขึ้นในเมืองเชียงใหม่แล้ว บ้านจัดสรรเหล่านี้ก็เริ่มมีบทบาทต่อเมืองหลายประการ ที่สำคัญคือ เริ่มจะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทที่สำคัญของเมือง การได้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรให้ความรู้สึกภูมิฐาน หรูหรา มีฐานะ เป็นทรัพย์สินสมบัติที่น่าภาคภูมิใจ และเป็นหลักทรัพย์ของชีวิต การสร้างบ้านจัดสรรในเมืองเชียงใหม่ย่อมได้รับอิทธิพลของสถาปัตยกรรมตะวันตกมาจากกรุงเทพ รูปแบบที่อยู่อาศัย ประเภท "เรือนไม้ กาล" เริ่มหายไป จากบรรยากาศของเมือง รูปแบบของบ้านจัดสรรมีความเป็น "กรุงเทพ" สูง และสถาปัตยกรรมเริ่มขัดแย้งกับสถาปัตยกรรมดั้งเดิม และเป็นที่นิยมของคนในเมืองเชียงใหม่ ซึ่งมีได้เป็นคนเมืองทั้งหมด และมักจะเป็นคนจากจังหวัดอื่นที่อพยพมาตั้งรกรากในเมืองเชียงใหม่ เนื่องจากชื่นชมในบรรยากาศและสภาพแวดล้อมของวนานครในเมืองเชียงใหม่ แต่ยังคงนิยมอยู่กับวิถีชีวิตและรูปแบบการพัฒนาของกรุงเทพ ดังเช่นชาวต่างประเทศที่เข้ามาในเมืองเชียงใหม่ครั้งแรก ๆ เมื่อจะก่อสร้างบ้านเรือนหรืออาคารก็มักจะได้หน้าตาออกมาแบบ "ฝรั่ง"

บทบาทที่สำคัญอีกประการหนึ่งคือ การสร้างความเจริญให้กับพื้นที่โดยรอบ เพราะเมื่อมีการจัดสรรเกิดขึ้นก็มักจะต้องสร้างโครงข่ายการสัญจรเข้าไปในพื้นที่ด้วย ทำให้เกิดถนนสายย่อย ๆ ขึ้น เพื่อเชื่อมพื้นที่จัดสรรกับพื้นที่โดยรอบ นอกจากนี้เจ้าของโครงการอย่างน้อยก็ต้องจัดหาระบบไฟฟ้า และประปา ให้กับโครงการจัดสรรด้วย ทำให้ระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ของเมืองแผ่ขยายออกไปมากขึ้น ทั้งถนน ไฟฟ้า และประปาหรือระบบน้ำใช้ (อาจเป็นน้ำบาดาล) ที่ได้รับการพัฒนาขึ้นนี้ ย่อมถือว่าเป็นพื้นฐานที่ดีต่อการลงทุน ทำให้ราคาที่ดินโดยรอบสูงตามขึ้นมาด้วย

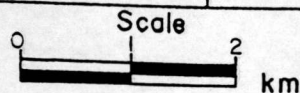


ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่หมายเลข 4.5 แสดง การใช้ที่ดินเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2515 - 2519

- |                        |                  |              |
|------------------------|------------------|--------------|
| บริเวณพื้นที่อยู่อาศัย | บริเวณพาณิชยกรรม | บริเวณราชการ |
| บริเวณอุตสาหกรรม       | บริเวณสถานพยาบาล | บริเวณราชการ |
| บริเวณสถานประกอบการ    | บริเวณสถานศึกษา  | บริเวณราชการ |
| บริเวณพาณิชยกรรม       | บริเวณพาณิชยกรรม | บริเวณราชการ |

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



นอกจากนี้การเกิดโครงการบ้านจัดสรรจะทำให้เกิดชุมชนใหม่ ๆ ขึ้นมาก เมื่อมีคนอยู่อาศัยในพื้นที่ จึงทำให้เกิดร้านค้า ร้านบริการอีกเป็นจำนวนมากติดตามมา ยิ่งโครงการมีขนาดใหญ่ก็เท่ากับว่าจะมีปริมาณลูกค้ามาก ร้านค้าประเภทเครื่องใช้อุปโภค-บริโภค ของชำ ฯลฯ ก็จะมีจำนวนมาก ขยายตัวตามไปด้วย

สรุปในช่วงนี้ก็คือ ปัจจัยการพัฒนาทำให้คนในเมืองเพิ่มขึ้น ๆ ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ๆ ทำให้เกิดบ้านจัดสรรขึ้น การเกิดบ้านจัดสรรมีบทบาทต่อเมืองในฐานะที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่ของเมือง สร้างความเจริญให้กับพื้นที่ และก่อให้เกิดกิจกรรมการพาณิชย์ที่ดินประเภทอื่นตามมา ส่วนปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดจากบ้านจัดสรรยังเห็นไม่เด่นชัดนัก ทั้งนี้อาจจะเนื่องมาจากยังมีปริมาณของโครงการ และจำนวนหน่วยไม่มากนัก

บ้านจัดสรรเต็มเมือง ชานเมืองขยายตัว (พ.ศ. 2520-2524)

### 1. ปัจจัยในการพัฒนา

พ.ศ. 2520 ประเทศไทยเริ่มใช้แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4 มีวัตถุประสงค์ต้องการฟื้นฟูเศรษฐกิจของชาติ ขยายผลผลิตทางการเกษตรปรับปรุงโครงสร้างอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออก กระจายรายได้ ลดปัญหาการว่างงาน ปรับปรุงการบริหารทรัพยากรธรรมชาติ ด้วยเหตุนี้เศรษฐกิจของประเทศได้ตกต่ำลงจากภาวะเศรษฐกิจโลกและปัญหาต่าง ๆ ภายในประเทศที่เกิดขึ้นในช่วงแผนฯ 3 จึงกำหนดนโยบายเร่งรัดการกระจายรายได้ กระจายความเจริญสู่ภูมิภาค ด้วยเหตุนี้จึงเกิดแนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาเมืองหลักขึ้น ซึ่งเมืองในภูมิภาคที่ได้รับการคัดเลือกให้เป็นเมืองหลัก ได้แก่ เชียงใหม่ ขอนแก่น โคราช สงขลา และหาดใหญ่ นโยบาย ในการพัฒนาเมืองหลักของรัฐ คือ 1. พัฒนาเทศบาล 2. ส่งเสริมการพัฒนาการท่องเที่ยว 3. ปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมจัดทำที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อยและจัดหาน้ำกินน้ำใช้ 4. ปรับปรุงพื้นฐานเศรษฐกิจและระบบ Infrastructure ของเมือง ในช่วงนี้นับเป็นเวลาพักใจ ก่อนก้าวเข้าสู่ความเป็น NICs (ประเทศอุตสาหกรรม ซึ่งจะมีผลทำให้รูปแบบที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงกว่าบ้านเป็นเพียงสถานที่เพื่อการหลับนอนในตอนกลางคืน และตื่นไปทำงานในเวลากลางวัน ในปีนี้โครงการจัดสรรในกรุงเทพเริ่มจะมีรูปแบบของทาวน์เฮาส์ ในปีนี้โครงการจะ

## เชียงใหม่ทางตอนเหนือของเมือง

พ.ศ. 2521 จัดตั้งการปกครองรูปแบบเมืองพัทยา

พ.ศ. 2522 โครงการจัดสรรในกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะในย่านลาดพร้าว รามคำแหง และสุขาภิบาล เกิดวิกฤตการณ์น้ำมันขึ้นอีกครั้งก่อให้เกิดการขาดดุลย์ทางการค้า ส่งผลให้รัฐบาลต้องประกาศลดค่าเงินบาทถึง 3 ครั้ง ต่อมาในปี พ.ศ. 2524, 2527, 2528 (เกิดภาวะเงินเฟ้อ) ในปีนี้สร้างถนน Super Highway อ้อมเมืองทางด้านใต้ของเมืองเชียงใหม่ ออกกฏกระทรวงควบคุมความสูงของอาคาร เป็นการจัดโซนกับความสูง ททท. ได้จัดทำแผนหลัก พัฒนาการท่องเที่ยวเชียงใหม่

พ.ศ. 2523 รัฐบาลใช้นโยบายการเมืองนำหน้าการทหาร เพื่อชิงผลเมืองจาก พรรคคอมมิวนิสต์แห่งประเทศไทย (พคท.) และรัฐบาลได้ประกาศให้เป็นปีการท่องเที่ยวไทย

พ.ศ. 2524 ผลจากการพัฒนาประเทศเมื่อสิ้นแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4 พบว่า

ชนบทยังคงถูกกอบกอบทรพยากร รายได้จากภาค เกษตรยังคงตกต่ำ เกิดการอพยพของชาวนาเข้ามาสู่เมือง ก่อให้เกิดปัญหาคนจนในเมือง ชุมชนแออัด ในขณะที่ชนบทเกิดการบุกรุกพื้นที่ป่ามากขึ้น ทั้งจากชาวนายากจนที่ไม่มีที่ทำกินเป็นของตนเอง และมีนายทุนเข้าไปร่วมผสมโรงในการบุกรุกพื้นที่ป่าด้วย จากภาวะเงินเฟ้อปลายปี พ.ศ. 2522 ธนาคารจึงระงับการสนับสนุนทางการเงิน สินเชื่อ อัตราดอกเบี้ยต่างประเทศ ถึงตัวสูงขึ้น ท้าให้อัตราดอกเบี้ยภายในสูงด้วย

## 2. พัฒนาการของการจัดสรร

เมื่อปี พ.ศ. 2519 นโยบายของ ม.ร.ว. คึกฤทธิ์ ปราโมช ที่จะสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นในกรุงเทพมหานครโดยการเคหะแห่งชาติ ซึ่งรัฐบาลจะคิดดอกเบี้ยในอัตราต่ำ มีการเน้นคุณภาพของบ้าน โครงการนี้สร้างความมั่นใจให้ภาคเอกชนอีกครั้งหลังจากที่ธุรกิจจัดสรรใน กรุงเทพฯได้ซบเซาไป ดังได้กล่าวมาแล้วในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 3 ดังนั้นในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4 ต้นแผนนี้ธุรกิจจัดสรรในกรุงเทพจึงกระเตื้องขึ้นมาอีกครั้ง แต่คำว่าบ้านเริ่มมีความหมายเปลี่ยนไป เพราะการขยายตัวของระบบเศรษฐกิจแบบทุนนิยมทำให้คนถูกคาดหวังอย่างมาก

หมายความว่าระบบเศรษฐกิจต้องการประสิทธิภาพในการทำงานอย่างเต็มเปี่ยม คนจะต้องทำงานแข่งกับเวลา ตื่นเช้าก็ต้องรีบออกจากบ้านไปทำงานจนถึงมีค่า แล้วก็กลับมานอน ความผูกพันของชีวิตกับบ้านลดลง ใน 24 ชั่วโมงส่วนแบ่งของเวลาสำหรับบ้านลดลง คนใช้เวลาส่วนใหญ่ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ของชีวิตนอกบ้าน ซึ่งต่างจากรูปแบบการใช้ชีวิตในสมัยที่ผ่านมา เมื่อธุรกิจจัดสรรพื้นที่ตัวขึ้นมาอีกครั้งในจังหวะนี้จึงเกิดรูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ขึ้นมา คือทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งก็คือบ้านที่ไม่มีบริเวณกว้างขวางมากนัก เมื่อเทียบกับบ้านจัดสรรในช่วงก่อน ๆ เพราะความต้องการในพื้นที่เพื่อกิจกรรมต่าง ๆ ในบ้านลดลง เช่น สนามหญ้า ต้นไม้รอบ ๆ ตัวบ้าน ก็ไม่จำเป็นต้องมี เพราะเจ้าของไม่มีเวลาจะชื่นชม เวลาจะเดินเล่นออกกำลังตอนเช้าตอนเย็นก็ไม่มี และเมื่อขนาดพื้นที่ของบ้านลดลงย่อมทำให้ราคาของที่อยู่อาศัยถูกลงด้วยเช่นกัน เมื่อภาวะความผูกพันอยู่กับบ้านลดลงที่รุนแรงขึ้น ประกอบกับการพัฒนาของกรุงเทพเป็นไปในลักษณะรวมศูนย์ กระจุกความเจริญเอาไว้ในตัวเมือง ชาวกรุงเทพจึงต้องการที่อยู่อาศัยในบริเวณใจกลางเมืองเพื่อให้ใกล้กับแหล่งที่ทำงาน เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาการจราจร รูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ต้นแบบของ Condominium จึงเป็นที่นิยมในเวลาใกล้เคียงกัน และเพียงพูนเวลาต่อมา เพราะตอบสนองต่อรูปแบบการใช้ชีวิตของชนยุคใหม่ได้เป็นอย่างดี คือเป็นที่สำหรับเฉาะนอนหลับในตอนกลางคืน ไม่จำเป็นต้องมีสนามกว้าง ๆ เอาไว้เดินเล่น ไม่จำเป็นต้องมีห้องรับแขก เพราะการพบปะสังสรรค์ก็มักจะเป็นไปตามงานเลี้ยง สโมสร หรือสถาบันเท็งยามราตรี ไม่จำเป็นต้องมีห้องครัวสมบูรณ์แบบ เพราะซื้อกินข้าวนอกสะดวกกว่า รวดเร็วกว่า ไม่ต้องเหนื่อยมาปรุงอาหารเอง ไม่ต้องเสียเวลาทำความสะอาดขณะ เวลาส่วนต้องทำอะไรอย่างรีบร้อนไปหมด อาหารในอาคารชุด ก็มักเป็นอาหารกึ่งสำเร็จรูป ใช้เวลาน้อยในการปรุง และไม่ยุ่งยาก ทำให้ระบบเตาไมโครเวฟเป็นสิ่งจำเป็นของห้องชุด ชีวิตของชนยุคใหม่ที่ก้าวไปสู่ความสำเร็จในโลกเศรษฐกิจ จึงต้องการบ้านเพียง 3 ห้อง คือ ห้องนอน ห้องน้ำ และที่จอดรถ ซึ่งก็คือ รูปร่างหน้าตาของคอนโดมิเนียมในเวลาต่อมา

สิ่งต่าง ๆ เหล่านี้เป็นชนวนให้เกิดปรากฏการณ์ตามมาอีก 2 ประการ ประการแรก คือ Home Office ซึ่งทำให้บ้านกับสถานที่ทำงานอยู่ใกล้กันเข้าไปอีก โดยการจัดให้มีอยู่ร่วมกัน คนจะได้ทำงานได้มากขึ้นไม่ต้องเสียเวลาเดินทาง ประการที่ 2 คือ ความต้องการบ้านหลังที่ 2 เพราะถึงแม้ชีวิตจะถูกร้อยรัดไปด้วยงานและเวลาของเศรษฐกิจ แต่ความต้องการพื้นฐานของชีวิตมนุษย์ไม่ใช่ว่าสิ่งเหล่านี้เพียงอย่างเดียว ในยามพักผ่อนมนุษย์ก็ต้องการหวนกลับไปสู่

ธรรมชาติอันบริสุทธิ์ อากาศอันปลอดโปร่ง ความร่มรื่นของต้นไม้ ทิวทัศน์ที่งดงาม ขนุกาใหม่ ที่ประสบความสำเร็จในเชิงเศรษฐกิจ จึงนิยมที่จะมีบ้านหลังที่ 2 เอาไว้สำหรับการพักผ่อนในช่วงวันหยุด ซึ่งอาจจะเริ่มในแถบชานเมืองของกรุงเทพก่อนจะแพร่หลายไปสู่ต่างจังหวัด และเมื่อการเดินทางสะดวกรวดเร็วขึ้น (เครื่องบิน) เชียงใหม่เป็นเมืองที่มีปัจจัยตอบสนองต่อความต้องการพื้นฐานของชีวิตอย่างสมบูรณ์แบบ (แต่จากวิกฤตการณ์น้ำมันในปี พ.ศ. 2522 ท้าให้นปี พ.ศ. 2523 ธุรกิจบ้านจัดสรรขบเขาลงไปอีกครั้ง) อย่างไรก็ตาม ภาวะที่กล่าวมายังไม่เต็มตัวนัก เพราะเพิ่งจะเริ่มต้นเกิดขึ้น ปรากฏการณ์จึงยังไม่ชัดเจน แต่จะเด่นชัดในช่วงเวลาต่อไป ซึ่งจะกล่าวถึงอีกครั้งหนึ่ง

สำหรับเชียงใหม่ ซึ่งเริ่มธุรกิจบ้านจัดสรรในช่วงที่ผ่านมานั้น พบว่ามีขั้นตอนของการพัฒนาคือ "เมืองใหญ่" นำไปสู่การขยายตัว ท้าให้ "ตึงตูดคน" เกิดความต้องการ "ที่อยู่อาศัย" จึงกลายเป็น "ธุรกิจ" (ตัดแปลงจากแนวความคิดของขวัณชัย อรรถวิภาณนท์)

จากแผนที่หมายเลข 4.8 จะสังเกตเห็นได้ว่าในปี พ.ศ. 2520 ได้เกิดโครงการจัดสรรในทุกรัฐส่วนของเมืองต่างจากในช่วง 4 ปีก่อน (พ.ศ. 2516-2519) ซึ่งเกิดเฉพาะในส่วนตะวันตกของเมือง นอกจากนี้ในเพียงปีเดียวก็มีจำนวนโครงการจัดสรรมากกว่าในช่วง 4 ปีที่ผ่านมาอีกด้วยถึงเกือบเท่าตัว แสดงว่าโครงการจัดสรรในเชียงใหม่ประสบความสำเร็จและเป็นที่ยอมรับของคนเชียงใหม่ในขณะนั้น การตัดถนน Super Highway สายอ้อมเมืองท้าให้โครงการจัดสรร เริ่มกระจายตัวออกไปรอบนอกโดยมักจะเกาะตัวไปตามถนน แต่ก็ยังไม่ขยายตัวออกไปนอกเขตอำเภอเมือง จนกระทั่งปี พ.ศ. 2521 จึงเริ่มเกิดโครงการจัดสรรบนถนนสายเชียงใหม่-หางดง เป็นครั้งแรก และในปี พ.ศ. 2524 ได้ขยายตัวไปตามถนนเชียงใหม่-แม่ใจ และเชียงใหม่-ดอยสะเก็ด การขยายตัวของโครงการจัดสรรที่เริ่มกระจายตัวออกจากเขตเมืองเข้าหาพื้นที่ชนบทรอบนอกแสดงให้เห็นว่า ในเมืองเชียงใหม่เริ่มมีความหนาแน่นของการใช้ที่ดิน รวมถึงที่ดินมีราคาแพงขึ้น โครงการใหม่ ๆ บางแห่งจึงเริ่มมองหาที่ดินรอบนอก ซึ่งมีราคาถูกกว่า และสามารถรวบรวมเข้าเป็นผืนเดียวกันได้ง่ายกว่า การจัดสรรทางด้านถนนเชียงใหม่-หางดง ดูจะเป็นที่นิยมมากกว่าบริเวณอื่นทั้งนี้อาจเนื่องมาจากมีสภาพแวดล้อมที่สวยงามและยังไม่มีโครงการจัดสรรแห่งอื่น ๆ ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง ภาวะทางการตลาดในช่วงนี้คงมีการแข่งขันกันสูงขึ้น แต่ก็ยังไม่มากนัก เนื่องจากยังคงมีปริมาณ



ความต้องการที่อยู่อาศัยในเชียงใหม่ การตัดถนน Super Highway อ้อมเมืองด้านใต้เสร็จงานปี พ.ศ. 2522 ก็ทำให้เกิดโครงการจัดสรรงานบริเวณตอนใต้ของเมืองมากขึ้น บริเวณที่เกิดโครงการจัดสรรในเขตอำเภอเมืองมี 5 บริเวณด้วยกันคือ ทางด้านถนนสุเทพและถนนห้วยแก้ว บริเวณ Super Block ทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือหรือย่านสันติธรรม บริเวณถนนรัตนาคัดกับ Super Highway อ้อมเมืองไปถึงริมฝั่งแม่น้ำปิง บริเวณถนน Super Highway ด้านตะวันออกของเมือง บริเวณสะพานเม็ງรายจนถึงถนน Super Highway อ้อมเมืองด้านใต้

จำนวนโครงการจัดสรรได้ลดลงจากปี พ.ศ. 2522 ถึง พ.ศ. 2524 ซึ่งคงจะ ได้รับผลกระทบมาจากวิกฤติการณ์น้ำมันที่ส่งผลให้เกิดภาวะเงินเฟ้อ จนธนาคารได้ระงับการสนับสนุนทางการเงิน สินเชื่อ รวมถึงอัตราดอกเบี้ยภายในประเทศสูงขึ้น จากอัตราดอกเบี้ยต่างประเทศสูงขึ้น ทำให้การลงทุนจัดสรรชะงักไปทั้งในกรุงเทพฯ และ เชียงใหม่ด้วยเช่นกัน

ข้อสังเกตที่น่าสนใจประการหนึ่งคือ นโยบายการพัฒนาเมืองหลักของรัฐบาลข้อที่ 3 ที่จะจัดหาที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อยนั้น ได้มีการนำนโยบายมาปฏิบัติโดยการเคหะแห่งชาติได้สร้างโครงการจัดสรรการเคหะ 1 และการเคหะ 2 ในปี พ.ศ. 2520 และ 2522 ตามลำดับ โดยโครงการทั้งสองอยู่บนถนนสายหนองหอยใกล้ Super Highway อ้อมเมืองสายใต้

### 3. พัฒนาการของเมือง

ในเมืองเชียงใหม่เริ่มพบตึกแถวความสูง 3-4 ชั้น ในย่านท่าแพ ซึ่งเป็นย่านการค้าที่สำคัญของเมือง นอกจากนี้ยังมีโรงแรมความสูง 4-5 ชั้น เกิดขึ้นมากกว่าช่วงก่อนด้วย กานแพงเมืองชั้นนอกเริ่มมีแหล่งเสื่อมโทรมเกิดขึ้น ส่วนการไร้ที่ดินเพื่อธุรกิจการค้าเริ่มขยายตัวสู่ชานเมือง คือรอบ ๆ เขตชานเมือง ซึ่งมีถนน Super Highway รอบเมืองเป็นวงแหวนบอกอาณาเขตไปในตัว เพราะการรับรู้ของคนเมื่อเลยถนนวงแหวนนี้ออกไปก็กำลังจะออกนอกเขตเมืองเข้าสู่อำเภอรอบนอก ส่วนการจัดตั้งศูนย์ราชการเชียงใหม่ ทางตอนเหนือของเมืองก็เริ่มทำให้สถานที่ราชการภายในเขตเมืองเริ่มมีการโยกย้ายตามออกไปรวมกลุ่มด้วย

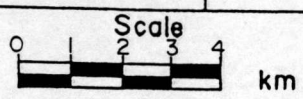
การเกิดขึ้นของตึกแถว ความสูง 3-4 ชั้น ในย่านการค้าสะท้อนให้เห็นถึงความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของเมืองเชียงใหม่ได้เป็นอย่างดี การเกิดขึ้นของโรงแรมขนาด 4-5 ชั้น แสดงให้เห็นถึงการพัฒนาเมืองให้ตอบรับต่อนโยบายปีการท่องเที่ยวของรัฐบาล และความตั้งใจของททท. ที่จะให้เชียงใหม่เป็นเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญรองลงมาจากกรุงเทพฯ นับเป็นจุดเริ่มต้นที่เชียงใหม่จะกลายเป็นเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญที่สุดแห่งหนึ่งของประเทศในเวลาต่อมา

การเกิดแหล่งเสื่อมทรمانในเขตกำแพงเมืองชั้นนอกชี้ให้เห็นถึงปัญหาที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่ 2 ประการ ประการแรกเป็นปัญหาที่ไม่ได้เกิดเฉพาะกับเมืองเชียงใหม่ แต่มักเกิดกับเมืองใหญ่ คือ ปัญหาการอพยพของคนชนบทเข้ามาหางานทำในเมือง ซึ่งเป็นผลจากการพัฒนาเมืองตามแนวทางของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4 ที่หวังจะสร้างเมืองหลักในภูมิภาคให้กระจายความเจริญไปสู่ชนบท เพื่อลดการอพยพของคนในชนบทเข้ามาสู่ความเจริญในเมืองโดยเฉพาะกรุงเทพฯ แต่ผลที่เกิดขึ้นไม่เป็นเช่นนั้น กลับเกิดการอพยพของคนในชนบทเข้าสู่เมืองหลักนั้นด้วย เพราะต้นเหตุสำคัญของปัญหาการอพยพนั้นคือ การขาดที่ดินทำกินที่เป็นของตนเอง และราคาพืชผลทางการเกษตรตกต่ำ ไม่ได้ได้รับการแก้ไขให้ถูกวิธี (ห้ามไม่ให้ เข้ามาในเมือง แต่ไม่หาวิธีทำให้ อยู่ในชนบท) การพัฒนาทางกายภาพที่สำคัญคือ ตัดถนน Super Highway เป็นวงแหวนล้อมรอบเมืองเอาไว้ ทำให้เกิดการขยายตัวของสิ่งปลูกสร้างตามแนวถนนเชื่อมเข้ากับพื้นที่เดิม ทำให้พื้นที่ภายในถนนวงแหวนนี้เริ่มได้รับการพัฒนาขึ้นในทุก ๆ ส่วน และมีความเป็นเมืองมีการใช้พื้นที่ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ มีสิ่งปลูกสร้าง (เนื้อเมือง) ติดต่อกันเกือบหมด ปัญหาประการที่สอง ได้แก่ ปัญหาการบุกรุกพื้นที่สาธารณะและโบราณสถานเกิดแหล่งเสื่อมทรمان ซึ่งเป็นผลมาจากการอพยพของคนในชนบทเพราะเมื่อเข้ามาในเมืองแล้วก็ต้องการที่อยู่อาศัย แต่เนื่องจากความยากจนจึงมักเข้าไปอยู่อาศัยในพื้นที่ซึ่งไม่มีเจ้าของดูแล พื้นที่เหล่านี้ได้แก่ พื้นที่โบราณสถานโดยเฉพาะตามกำแพงเมือง วัดร้าง ทำให้โบราณวัตถุอันทรงคุณค่าทางประวัติศาสตร์ถูกทำลายลงเป็นอย่างมากในเวลาต่อมาพื้นที่ที่ถูกบุกรุกอีกประเภทคือ ลานสาธารณะโดยเฉพาะแนวคลองแม่ข่า ซึ่งเป็นที่ลุ่มเป็นทางระบายน้ำของเมือง คนโดยทั่วไปไม่นิยมเข้าไปอยู่อาศัย เมื่อมีการบุกรุกก็ก่อให้เกิดปัญหาแหล่งเสื่อมทรمان ทั้งของเสียลงสู่ลาน้ำที่น้ำเน่าเหม็น ส่วนขยะก็ทำให้ลากล่องตันเงินระบบการระบายน้ำของเมืองเริ่มเปลี่ยนไปปัญหาประการที่สองนี้ ถ้าหากได้รับการแก้ไขควบคุมตั้งแต่เริ่มเกิดปัญหา คงจะทำให้เมืองเชียงใหม่ทุกวันนี้ไม่ประสบกับปัญหาอย่างรุนแรงเช่นนี้ แต่ทั้งนี้ปัญหาดังกล่าวเพิ่งจะเริ่มต้นยังไม่ส่งผลกระทบต่อคนอื่น ๆ ในเมืองมากนัก จึงยังไม่มีมาตรการระหนักและคาดผลเสียที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ประกอบกับในขณะที่การพัฒนาของเศรษฐกิจมักจะขึ้น



แผนที่หมายเลข 4.6 แสดง การใช้ที่ดินเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2520 - 2540

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



การพัฒนาของเมือง ปัญหาปากท้องเป็นปัญหาเฉพาะหน้าที่สำคัญกว่า วัตถุประสงค์ของโครงการก็เอาไว้ก่อน เพราะยังไม่มีเวลาจะลงไปแก้ไข ถ้าผู้นำถูกบงการเอาเหมือนก็ไม่เป็นไร น่าดียังเหลือ เมื่อขาดหน่วยงานที่จะรับผิดชอบดูแลและความเอาใจใส่ของผู้รับผิดชอบควรมีหน้าที่อย่างจริงจัง จึงทำให้ปัญหาเหล่านี้เริ่มพุกตัวและกลายเป็นปัญหาร่วมกับปัญหาอื่น ๆ จากสาเหตุอื่นที่ส่งผลเสีย ให้เมืองอย่างมากเช่นในปัจจุบัน

ธุรกิจจัดสรรที่ดินในเมือง เหยียบคันเร่งการพัฒนาเมือง นักท่องเที่ยวลงทุนบุกเมือง  
(พ.ศ. 2525-2529)

### 1. ปัจจัยในการพัฒนา

พ.ศ. 2525 ประเทศไทยเริ่มใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 รัฐบาลได้ลงพื้นที่เป้าหมายในการพัฒนา และมีนโยบายที่เน้นความสำคัญของเมืองเชียงใหม่ โดยกำหนดให้เชียงใหม่เป็นเมืองศูนย์กลาง เช่นกรุงเทพมหานครในระดับอนุภาค เพื่อให้เป็นแหล่งจ้างงาน โดยใช้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเป็นเศรษฐกิจหลัก เพื่อลดการอพยพย้ายถิ่นของคนในภาคเหนือ การเร่งรัดพัฒนาเมืองเชียงใหม่ให้เป็นเมืองหลักของภาคเหนือตอนบน ก็เพื่อให้เชียงใหม่ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางการจ้างงาน ศูนย์กลางการท่องเที่ยว การศึกษา บริหารปกครอง และเศรษฐกิจรองรับกระแสการลงทุนจากกรุงเทพ นอกจากนี้ยังมีนโยบายที่จะควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปรับปรุงชุมชนแออัดและคลองแม่ข่า ส่งเสริมการอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรม โบราณสถาน บรรยากาศดั้งเดิมและเอกลักษณ์ต่าง ๆ ส่งเสริมอุตสาหกรรม หัตถกรรมแปรรูปวัตถุดิบ พัฒนาลาดกลางสินค้าเกษตร ยกกระดับท่าอากาศยานเชียงใหม่ให้เป็นท่าอากาศยานสากล ขยายโครงข่ายด้านโทรศัพท์ ปรับปรุงระบบ Infrastructure จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมลาหูน 1,748 ไร่ จัดทำแผนที่ภาษี กำหนดเขตกั้นแบ่งเมืองชั้นในให้เป็นที่อยู่อาศัย ศิลปวัฒนธรรม และจะพัฒนาเมืองหลักให้เป็นนครขนาดกลาง (ประชากร 100,000-300,000 คน) โดยสำนักผังเมืองตั้งเป้าหมายเอาไว้ว่า ในปี พ.ศ. 2540 เชียงใหม่ควรมีประชากรในราว 350,000 คน

มีมาตรการจากบริษัทที่ปรึกษาเสนอแนะไว้ ร่วมกับภาครัฐในการกำหนดบทบาทของเมืองเชียงใหม่ด้วยเช่น เสนอให้ปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานในเขตเทศบาล ปรับปรุงระบบท่อระบายน้ำ จัดทำแผนป้องกันน้ำท่วม ปรับปรุงถนนเก่า สร้างถนนใหม่ ขยายสะพาน สร้างสะพานข้ามแม่น้ำปิงเพิ่มเติม พัฒนาพื้นที่ริมฝั่งสองข้างน้ำปิง ปรับปรุงชุมชนแออัด และควบคุมการใช้ที่ดินภายในเมือง

สำหรับกรุงเทพในปีนี้ได้เกิดการขยายตัวออกไปอย่างมาก เกิดคำว่ากรุงเทพและปริมณฑล (ประกอบด้วยนนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม) และอาคารพาณิชย์ได้เกิดขึ้นมากมายจนถึงจุดอิ่มตัว

พ.ศ. 2526 เชียงใหม่ประกาศขยายเขตเทศบาลครั้งที่ 1 ครอบคลุมพื้นที่ 40.216 KM<sup>2</sup> เพื่อให้กลุ่มที่ตั้งของศาลากลาง จังหวัดใหม่ทางตอนเหนือมีการบุกรุกที่ดินในเขตโบราณสถานและวัดร้างมากขึ้น เทศบาลนครเชียงใหม่ได้ออกกฎหมายห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 16 เมตรในเขตกำแพงเมือง ส่วนในกรุงเทพฯ เนื่องจากปัญหาน้ำท่วมจึงทำให้การจัดสรรชลดตัวลง

พ.ศ. 2527 รัฐบาลประกาศมาตรการจัดสินเชื่อด้วยอัตราดอกเบี้ย 18% ในปีนี้เศรษฐกิจตกต่ำมาก ราคาข้าวเหลือเกวียนละ 1,800-2,500 บาท สินค้าเกษตรส่งออกยังเผชิญกับปัญหากฎหมาย Farm Act ของสหรัฐอเมริกา ชาวนาประสบปัญหาภาวะฝนแล้งติดต่อกัน 2 ปี นายทุนเริ่มปลูกป่าเชิงพาณิชย์ ลงทุนทางด้านการท่องเที่ยว โรงงานอุตสาหกรรม ทำให้ชาวนาชาวไร่ ไร่ที่ดินทำกิน ต้องอพยพออกมาหางานทำในเมือง เกิดปัญหาเช่นเดียวกับช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4 แต่รุนแรงมากขึ้น

วันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2527 สำนักผังเมืองได้ทำผังเมืองรวมประกาศเป็นกฎกระทรวง ในราชกิจจานุเบกษา ฉบับที่ 101 ตอนที่ 155 ผังเมืองรวมฉบับนี้ควบคุมพื้นที่ 106 ตารางกิโลเมตร การวางผังเป็นไปตามลักษณะการขยายตัวตามธรรมชาติของเมือง แต่มีลักษณะพิเศษคือ มีการกำหนดพื้นที่ภายในเขตคูเมืองและกำแพงเมืองโบราณให้เป็นเขตอนุรักษ์ส่งเสริมเอกลักษณ์ ศิลปวัฒนธรรมไทย ห้ามมิให้มีการก่อสร้างอาคารสูงเกิน 3 ชั้น (12 เมตร) รวมทั้งห้ามกิจกรรมที่จะก่อให้เกิดปัญหามลภาวะและขัดแย้งกับการอนุรักษ์ แต่จากข้อจำกัดทาง

การเมืองบางประการ จึงแบ่งดำเนินการตามโครงการพัฒนาเมืองนี้เป็น ระยะคือ พ.ศ. 2521-2532 และ 2533-2535 ค่าใช้จ่ายทั้งหมด 506 ล้านบาท เทศบาลนครเชียงใหม่รับผิดชอบค่าใช้จ่าย 25.30%

พ.ศ. 2528 ภาวะทางเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัว ธนาคารจึงเริ่มปล่อยสินเชื่อมากขึ้น เกิดอาคารสูงประเภทคอนโดมิเนียมเป็นครั้งแรกในเชียงใหม่ ส่วนนิคมอุตสาหกรรมลาหุณที่เริ่มโครงการในปี 2526 สร้างเสร็จงานปีนี้

พ.ศ. 2529 รัฐบาลในสมัยพลเอกชาติชาย ชุณหะวัณ ประกาศให้เป็นปีการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ผลจากการดำเนินงานตามแผนฯ 5 พบว่า มีการกระจายของสิ่งบริการทางสังคมดีขึ้น การพัฒนาเชียงใหม่และชนบทเป็นไปตามวัตถุประสงค์ แต่วิถีชนบทของคนเปลี่ยนไป การผลิตภาคเกษตรกรรมไม่ได้ผล ปัญหาไร่ที่ดินทำกินรุนแรงขึ้น คนอพยพเข้าเมืองมากขึ้น เกิดการกว้านซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นสถานที่ตากอากาศในเขตชนบท ราคาน้ำมันลดลงในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 22 เมษายน และ 1 กรกฎาคม

## 2. พัฒนาการของการจัดสรร

จะเห็นได้ว่าการประกาศใช้แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 มีความแตกต่างบางประการจากแผนพัฒนาฯ ในฉบับก่อน ๆ ซึ่งมักจะวางแนวทางในการพัฒนาเมืองอย่างกว้าง ๆ ไม่เป็นรูปธรรม เช่น ในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 1 ก็จะพูดถึงการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) ของเมือง เพื่อรองรับการลงทุนของเอกชนและสนับสนุนการลงทุนจากต่างชาติ ต่อมาในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 2 ก็จะพูดถึงการกระจายการพัฒนาในแผนฯ 1 ออกไปสู่ชนบท แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 3 ก็จะเน้นการกระจายรายได้ลงสู่ชนบทและเพิ่มบริการทางสังคม ส่วนแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4 ถึงแม้จะเกิดแนวความคิดในการพัฒนาเมืองหลักในภูมิภาค โดยเลือกเชียงใหม่เป็นเมืองหลักของภาคเหนือตอนบน แนวทางการพัฒนาก็ยังเป็นไปอย่างกว้าง ๆ เช่น ขยายผลผลิตทางการเกษตร ปรับปรุงโครงสร้างอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออก กระจายรายได้ ลดปัญหาการว่างงาน บริหารการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ สำหรับในส่วนนโยบายการพัฒนาเมืองหลักของแผนฯ 4 นั้น เริ่มลงรายละเอียดในพื้นที่ ซึ่งดูได้จากแนวทางการพัฒนาฯ เมืองหลัก 4 ข้อ ได้แก่ 1. การพัฒนา

พื้นที่เทศบาล 2. ส่งเสริมการท่องเที่ยว 3. ปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม โดยจัดหาที่อยู่อาศัย ให้ผู้มีรายได้น้อย และจัดหาน้ำกินน้ำใช้ และ 4. ปรับปรุงพื้นฐานเศรษฐกิจและระบบ Infrastructure ของเมือง

แต่ในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 นโยบายการพัฒนาเชียงใหม่ให้เป็นเมืองหลักของภาคเหนือตอนบน มีความชัดเจนและเป็นรูปธรรม เช่น 1. ให้เชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการจ้างงาน การท่องเที่ยว การศึกษา บริหาร ปกครองและเศรษฐกิจ มีการกล่าวถึงในรายละเอียด เช่น ปรับปรุงชุมชนแออัด คลองแม่ข่า ยกระดับท่าอากาศยานเชียงใหม่ ขยายโครงข่ายโทรศัพท์ จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมสาบูน และยังมีมาตรการจากบริษัทที่ปรึกษาภาคเอกชนร่วมอีกด้วย

การระบุแนวทางการพัฒนาอย่างเด่นชัดเช่นนี้ จึงเท่ากับเป็นการเหยียบคันเร่ง (Kick Down) การเติบโตของเมืองเชียงใหม่อย่างเต็มที่ ผลก็คือทำให้เชียงใหม่ทะยานไปข้างหน้าอย่างรวดเร็ว เติบโตในทุก ๆ ด้าน โดยเฉพาะเศรษฐกิจและการขยายตัวของเมือง นโยบายของแผนฯ 5 ที่มีต่อเมืองเชียงใหม่ล้วนแต่เป็นปัจจัยที่ทำให้เมืองเชียงใหม่โตขึ้น และมีประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วดังต่อไปนี้

1. การทำให้เชียงใหม่ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางการจ้างงาน ทำให้มีคนเข้ามาอาศัย และประกอบอาชีพในเขตเมืองเชียงใหม่มากขึ้น กลุ่มคนเหล่านี้ต้องใช้บริการระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการของเมือง เทศบาลจึงต้องขยายเขตในปี 2526 เพื่อให้ครอบคลุมพื้นที่เมืองที่แท้จริง

2. การทำให้เชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยว ก็ทำให้ผู้คนจากต่างถิ่นมาเยือนเชียงใหม่มากขึ้น ถึงแม้นักท่องเที่ยวเหล่านี้จะไม่ได้อาศัยอยู่ในเชียงใหม่เป็นการถาวร แต่ก็ต้องใช้บริการในระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการต่าง ๆ ของเมือง และมักจะพักแรมตามโรงแรมหรือ Guest House ในเชียงใหม่ เมื่อนักท่องเที่ยวชุดหนึ่งกลับไปก็จะมีนักท่องเที่ยวกลุ่มใหม่เข้ามาเยือนแทน และมีจำนวนมากขึ้นทุกที สรุปลงแล้วจึงมีนักท่องเที่ยวพลัดเปลี่ยนหมุนเวียนอาศัยอยู่ในเชียงใหม่เสมอ ในอัตราที่เพิ่มขึ้น

3. การทำให้เชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการศึกษา เพราะเป็นจังหวัดเดียวในภาคเหนือตอนบนที่มีสถาบันการศึกษาในระดับอุดมศึกษา และทั้งการศึกษาระดับต่าง ๆ เชียงใหม่ก็มีโรงเรียนที่มีคุณภาพทุกระดับ ทำให้ผู้ปกครองนิยมส่งบุตรหลานเข้ามาเรียนในเมือง เชียงใหม่ โดยเฉพาะมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ นับได้ว่าเป็นชุมชนขนาดใหญ่ของเมืองเลยทีเดียว

โดยเฉพาะมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ นับได้ว่าเป็นชุมชนขนาดใหญ่ของเมืองเลยทีเดียว

4. การทำให้เชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการบริหาร ปกครอง เศรษฐกิจ เพื่อรองรับกระแสการลงทุนจากกรุงเทพ ทำให้เชียงใหม่กลายเป็นเมืองหลวงของภาคเหนือ มีอำนาจและโอกาสดีในการสร้างความเจริญให้กับตัวเอง

5. การยกระดับท่าอากาศยานเชียงใหม่ให้เป็นท่าอากาศยานสากลพาณิชย์ ทำให้เชียงใหม่เชื่อมตัวเองเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจของโลก นักลงทุนจากต่างประเทศสนใจที่จะเข้ามาลงทุนในเชียงใหม่มากขึ้น เพราะแรงงานมีจำนวนมากและราคาถูก

6. การขยายโครงข่ายด้านโทรศัพท์ ปรับปรุงระบบ Infrastructure ทำให้เป็นจุดดึงดูดการลงทุน และทำให้เชียงใหม่เป็นเมืองที่น่าอยู่ ชีวิตในเมืองสะดวกสบายขึ้น คนในชนบทจึงอพยพเข้ามาอยู่ในเมืองมากขึ้นด้วย

7. การจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมลำพูนก็ทำให้ ประชากรในเมืองเชียงใหม่เพิ่มขึ้นในเวลาต่อมาด้วยเช่นกัน เพราะถึงแม้ตัวนิคมฯ จะตั้งอยู่บนถนน Super Highway เชียงใหม่-ลำปาง ในเขตจังหวัดลำพูน แต่ลำพูนกับเชียงใหม่ใกล้กันมากเพียง 30 กิโลเมตร การคมนาคมก็สะดวกรวดเร็วแล้ว คนที่ทำงานในนิคมฯ บางส่วนนิยมจะมาพักที่เชียงใหม่ เพราะมีความเจริญกว่า มีสิ่งบริการและอำนวยความสะดวกมากกว่าและอำนวยความสะดวกมากกว่า

จากที่กล่าวมาทั้งหมดนี้ เพื่อจะแสดงให้เห็นว่าแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 ทำให้เมืองเชียงใหม่ซึ่งเป็น "เมืองใหญ่" นำไปสู่ "การขยายตัว" ทำให้ "ดึงดูดคน" อย่างไรเพราะเมื่อคนเข้ามาอยู่ในเมืองมาก ๆ แล้ว ย่อมเกิดความต้องการ "ที่อยู่อาศัย" ซึ่งกำลังเป็น "ธุรกิจ" ในที่สุด ดังนั้นแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 จึงมีอิทธิพลต่อการพัฒนาโครงการจัดสรร จากแผนที่หมายเลข จะพบว่าในปี พ.ศ. 2525 สถานการณ์บ้านจัดสรรในเมืองเชียงใหม่ยังไม่ฟื้นตัวจากภาวะซบเซาทางเศรษฐกิจ ในช่วงปลายแผนฯ 4 (2522-2524) เพราะมีจำนวนโครงการจัดสรรได้ฟื้นคืนอีกครั้งหนึ่งในปีเดียวกันนี้เอง ได้เกิดโครงการจัดสรรขึ้นครบในทุกเขตอำเภอรอบนอก (บางอำเภอเกิดขึ้นก่อนหน้านี้อแล้ว) แต่โครงการทั้งหมดก็ยังอยู่ใกล้กับเขตอำเภอเมือง คือ ยังกระจายตัวออกไปไม่ไกลจากถนน Super Highway วงแหวนล้อมเมืองมากนัก นอกจากนี้รูปแบบการกระจายตัวจะเกาะตัวไปตามถนน อย่างเห็นได้ชัดเจน (Ribbon Development) การพัฒนาในลักษณะนี้ทำให้การกระจายตัวของการใช้ที่ดินขยายตัวตามออกไปในลักษณะเช่นเดียวกันด้วย คือ ความเจริญจะเกาะตัวไปตามแนวถนน บ่อยครั้งที่การใช้ที่ดินด้านหลังเป็นทุ่งนาหรือรอการพัฒนาต่อไป



ดังได้กล่าวแล้วว่า การค้าบริการมักจะขยายตัวตามไปกับการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย เพื่อรองรับประชากรที่เพิ่มขึ้นในพื้นที่นั้น ๆ เมื่อถึงช่วงนี้ก็จะเห็นว่าจากปี พ.ศ. 2516-2529 ได้เกิดโครงการจัดสรรที่ดินแทบทุกส่วนของเมือง เมื่อเป็นเช่นนี้ก็ดึงดูดให้กิจกรรมการใช้ที่ดินประเภทร้านค้าบริการต่าง ๆ ขยายตัวตามออกไปด้วย และทำให้เมืองเชียงใหม่ทั้งเมือง (ภายในวงแหวน Super Highway และบริเวณรอบนอกที่ติดกับถนน) มีการใช้ที่ดินหนาแน่นขึ้น และเนื้อเมืองเชื่อมเป็นผืนเดียวกันมากกว่าที่เคยกล่าวไว้ในหัวข้อก่อนภาวะการตลาดของการจัดสรรในช่วงนี้เริ่มมีการแข่งขันสูงขึ้น จากระหว่างโครงการเองซึ่งมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นอย่างรวดเร็ว มีนักลงทุนจากต่างถิ่นโดยเฉพาะกรุงเทพมหานครมาลงทุนมากขึ้น และมากกว่านักลงทุนท้องถิ่นที่มีกำลังน้อยกว่า เพราะตัวอย่างจากโครงการในช่วงก่อนนี้ล้วนแต่ประสบความสำเร็จ แต่โครงการก็จะมีจุดขายของตัวเองแตกต่างกันไป เช่น การคมนาคมสะดวกอยู่ใกล้สายน้ำ อยู่ใกล้ตอ ใกล้เคียงความเจริญ หรือสงบเงียบ โครงการเริ่มกระจายตัวออกไปตามถนนสายต่าง ๆ ที่มุ่งสู่อำเภอรอบนอกมากขึ้น เพื่อเป็นทางเลือกของคนในแถบชานเมืองบริเวณต่าง ๆ ที่จะเข้ามาทำงานหรือประกอบอาชีพในเมือง นอกจากนี้โครงการจัดสรรยังถูกคอนโรตมิเนียมที่อยู่อาศัย ในทางเลือกใหม่เข้ามาแข่งขันทางด้านตลาด ในระดับราคาที่มีให้เลือกตั้งแต่ห้องละไม่กี่แสนบาทไปจนถึงระดับล้านบาท

การเกิดอาคารสูงประเภท Condominium ในเชียงใหม่นั้นแสดงให้เห็นถึงพัฒนาการของการจัดสรรในเชียงใหม่ ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่านอกจากจะเป็นเหตุผลทางการตลาดในการนำเสนอที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่แล้ว ยังมาจากสาเหตุที่การใช้ที่ดินภายในเมือง เชียงใหม่หนาแน่น การรวบรวมที่ดินผืนใหญ่เพื่อทำการจัดสรรเป็นไปได้ยากขึ้น แต่การสร้างคอนโรตมิเนียมไม่จำเป็นต้องใช้ที่ดินผืนใหญ่มากนักบางครั้งเพียงไร่เดียวก็เพียงพอแล้ว นอกจากนี้ราคาที่ดินในเมืองเชียงใหม่สูงขึ้นอย่างมาก การรวบรวมพื้นที่แล้วทำบ้านจัดสรรไม่กี่หน่วย เมื่อเทียบกับการเริ่มสร้างคอนโรตมิเนียมในพื้นที่ที่เล็กกว่าแต่ได้จำนวนหน่วยมากกว่าหลายเท่า ทำให้ต้นทุนต่อหน่วยของคอนโรตมิเนียมถูกกว่า การต่อหน่วยมากกว่า นักลงทุนกลุ่มหนึ่งจึงหันมาพัฒนาคอนโรตมิเนียมในเชียงใหม่มากขึ้น แต่ความนิยมนับบ้านจัดสรรก็ยังไม่ลดลงไป เพราะต่างก็มีข้อดีไปคนละด้าน เมื่อสังเกตภาวะการณ์ดังกล่าวแล้ว จึงน่าจะพอทำนายได้ว่า ถ้าโครงการบ้านจัดสรรในเมืองกำลังอึมครึมจากพื้นที่แล้วจะต้องเกิดการระเบิดออกไปสู่อำเภอรอบนอกในไม่ช้า

### 3. พัฒนาการของเมือง

ผลกระทบของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 ที่มีต่อการพัฒนาการจัดสรรและผลกระทบของการพัฒนาการจัดสรรที่มีต่อเมืองได้กล่าวไปในหัวข้อที่ แล้ว ในหัวข้อนี้จะกล่าวถึงผลของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 ที่มีต่อเมืองดังนี้

1. การทำให้เมืองเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการจ้างงาน ทำให้ธุรกิจและการลงทุนในด้านต่าง ๆ ของเชียงใหม่เกิดและเติบโตอย่างรวดเร็ว เพราะเมื่อมีแรงงานเพียงพออยู่ในพื้นที่ย่อมเป็นหลักประกันต่อการลงทุนทำธุรกิจ ว่าจะสามารถทำการผลิตได้อย่างต่อเนื่อง และมีประสิทธิภาพ
2. การทำให้เชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยว ทำให้ธุรกิจการท่องเที่ยวในเมืองเชียงใหม่ขยายตัวอย่างมาก เกิดการสร้างโรงแรมขนาดใหญ่ขึ้น และโรงแรมก็มักจะตั้งอยู่ใกล้กับเส้นทางการท่องเที่ยวหรือบริเวณที่มีวิวทัศนียภาพ เช่น ทางฝั่งตะวันตกของเมือง เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้มาพักหรืออาจจะตั้งใกล้ย่านการค้า เช่น บริเวณถนนท่าแพ เป็นต้น นอกจากนี้ยังเกิดธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว เช่น ร้านอาหาร ร้านขายของที่ระลึก ร้านขายอาหาร ร้านขายฟิล์ม รถรับจ้างสามล้อถีบ ฯลฯ การที่นักท่องเที่ยวมาใช้จ่ายในเมืองเชียงใหม่ย่อมเป็นรายได้ ยกกระดับชีวิตความเป็นอยู่ของชาวเมืองให้ดีขึ้น
3. การส่งเสริมอุตสาหกรรม หัตถกรรม แปรรูปวัตถุดิบ และพัฒนาตลาดกลางสินค้าเกษตร ทำให้เกิดการใช้จ่ายทรัพยากรของเชียงใหม่มากขึ้น เกิดโรงงานอุตสาหกรรมประเภทต่าง ๆ กลุ่มแม่บ้านในชนบทก็มีการรวมกลุ่มผลิตสินค้าหัตถกรรมในครัวเรือน เช่น การทอผ้า แต่บางประเภทได้กลายมาเป็นสินค้าที่ขึ้นชื่อของเมือง เช่น การทอผ้า ป่อสร้าง สันกานแพง การแกะสลักไม้ของหมู่บ้านถวาย หางดง กลายเป็นแหล่งท่องเที่ยวในเวลาต่อมา
4. การยกระดับท่าอากาศยานเชียงใหม่ให้เป็นท่าอากาศยานพาณิชย์สากลทำให้กระแสดความเจริญ และวัฒนธรรมจากต่างถิ่นแดนไกลโดยเฉพาะวัฒนธรรมของชาติตะวันตกไหลบ่าเข้ามาในเมืองเชียงใหม่ได้เร็วขึ้น เพราะการเดินทางติดต่อระหว่างเชียงใหม่กับเมืองใหญ่ ๆ แห่งอื่น ๆ ของโลกเป็นไปอย่างสะดวกรวดเร็ว ไม่จำเป็นต้องผ่านทางกรุงเทพฯ ในทุกด้าน สิ่งเหล่านี้ทำให้สังคมและชีวิตความเป็นอยู่ของชาวเมืองเริ่มซึมซับวัฒนธรรมสากลมากขึ้นทุกที โดยไม่ยากเย็นเพราะได้มีวิถีการพัฒนาตามแบบอย่างของกรุงเทพฯ มาก่อนแล้ว

5. การขยายโครงข่ายด้านโทรศัพท์ และปรับปรุงระบบ Infrastructure ของเมืองทำให้เมืองเชียงใหม่มีความเจริญก้าวเข้าสู่ความทันสมัยและพร้อมที่จะก้าวเข้าสู่การพัฒนาที่มากขึ้นไปอีก

ผลการพัฒนาทางเศรษฐกิจและความเจริญก้าวหน้าตามแผนฯ ประสบความสำเร็จอย่างมาก เชียงใหม่เริ่มพุ่งทะยานไปข้างหน้าอย่างไม่หยุดยั้ง แต่น่าเสียดายที่นโยบายที่จะควบคุมทิศทางการพุ่งทะยานของ "เชียงใหม่" ตามที่เสนอไว้ในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 ไม่ได้ถูกนำมาปฏิบัติอย่างจริงจังทำให้เกิดผลในช่วงแผนฯ 5 นี้ ทำให้เชียงใหม่เติบโตอย่างปราศจากการควบคุมดูแล ไม่เป็นระเบียบ สับสน และเห็นแก่ตัว ก่อให้เกิดปัญหาตามมาอย่างมากมาย บางโครงการเกิดหลังจากนี้ไปเกือบ 10 ปี นโยบายเหล่านี้ได้แก่

1. นโยบายควบคุมการใช้ที่ดิน มีความจำเป็นต่อการจัดระเบียบเมืองมาก โดยเฉพาะในขณะที่เมืองกำลังเติบโตเต็มที่ แต่ในทางปฏิบัติไม่มีหน่วยงานของรัฐหน่วยงานใดพอจะมีอำนาจควบคุมรับผิดชอบอย่างจริงจัง ทำให้การพัฒนาของเอกชนในเชิงการใช้พื้นที่ไม่เป็นระเบียบ สับสน ประปนกันไปหมด ปราศจากการวางแผนที่ถูกต้อง และก่อปัญหาขึ้นในภายหลัง เช่น ความยากลำบากในการจัดเก็บขยะของเทศบาล การให้บริการสาธารณสุขโรค-สาธารณสุขการของเมืองที่จะต้องกระจายครอบคลุมพื้นที่ออกไป แทนที่จะรวมกลุ่มกัน เป็นต้น

2. การปรับปรุงชุมชนแออัดและคลองแม่ข่า ไม่สามารถทำให้เกิดผลอย่างจริงจังขึ้นมาได้ ทั้ง ๆ ที่เล็งเห็นถึงปัญหาของการบุกรุกที่ดินสาธารณะจนต้องกำหนดไว้เป็นแนวทางการพัฒนาก็ตาม แต่ปัญหาการบุกรุกตั้งถิ่นฐานล้ำเข้าไปในแนวคลองแม่ข่า และปัญหาน้ำในคลองเน่าเสีย ก็ยังคงมีอยู่และทวีความรุนแรงมากกว่าในช่วงก่อน และมีแนวโน้มที่จะรุนแรงขึ้น มีชุมชนแออัดบางแห่งนั้นที่ได้รับการปรับปรุง

3. การส่งเสริมการอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรม โบราณสถาน บรรยายาศดิ์ดั้งเดิม และเอกลักษณ์ต่าง ๆ มักเป็นไปอย่างฉาบฉวย และมักไม่ค่อยประสบความสำเร็จในกลุ่มของคนรุ่นใหม่ ซึ่งเติบโตมาในจังหวะที่มีการไหลบ่าของวัฒนธรรมตะวันตก โดยเห็นว่าวัฒนธรรมประเพณีท้องถิ่นนั้นเชยไม่ศิวิไลซ์ แม้แต่ภาษาครุฑสุาเนียง "คำเมือง" ก็มักจะกลายเป็นความตลกขบขัน ไม่ได้รับการยอมรับมาจากการทำงาน ผู้รู้หนังสืออ่านาเริ่มลดน้อยลงทุกที และการพยายามอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรม "ล้านนา" ก็มักจะมุ่งประเด็นไปที่การทำให้เป็นจุดขายของการท่องเที่ยวเสียมากกว่า

4. การกำหนดเขตกำแพงเมืองชั้นในให้เป็นพื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมเป็นเพียงการกำหนดนโยบาย แต่ในทางปฏิบัติ การก่อสร้างอาคารพาณิชย์ใหม่ ๆ ในเขตกำแพงเมืองก็ยังมีลักษณะสถาปัตยกรรมภายนอกที่ไม่ใช่สไตล์ล้านนา และบางแห่งก็ขัดแย้งกับพื้นที่โดยรอบ เช่น วัดวาอารามอย่างมาก สิ่งปลูกสร้างใหม่ ๆ จึงไม่เอื้อต่อการรักษามรดกทางศิลปวัฒนธรรมดั้งเดิมและเอกลักษณ์ของเมือง และในบางครั้งอาคารใหม่ ๆ ก็จะไปแทนที่บ้านเรือน ล้านนา กาแลเก่า ๆ ให้ความเลือนลางลงไปเรื่อย ๆ นอกจากนี้การกำหนด ห้ามสร้างอาคารสูงในเขตกำแพงเมือง ทำให้ในทางเป็นจริงบริเวณรอบนอกกำแพงเมืองที่ติดกับคูเมืองไม่มีการควบคุม สร้างอาคารขนาดใหญ่ขึ้นมาข่มกำแพงโบราณอยู่ดี

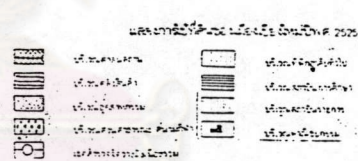
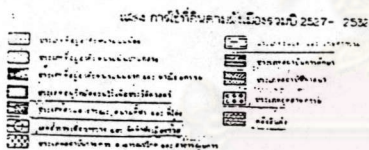
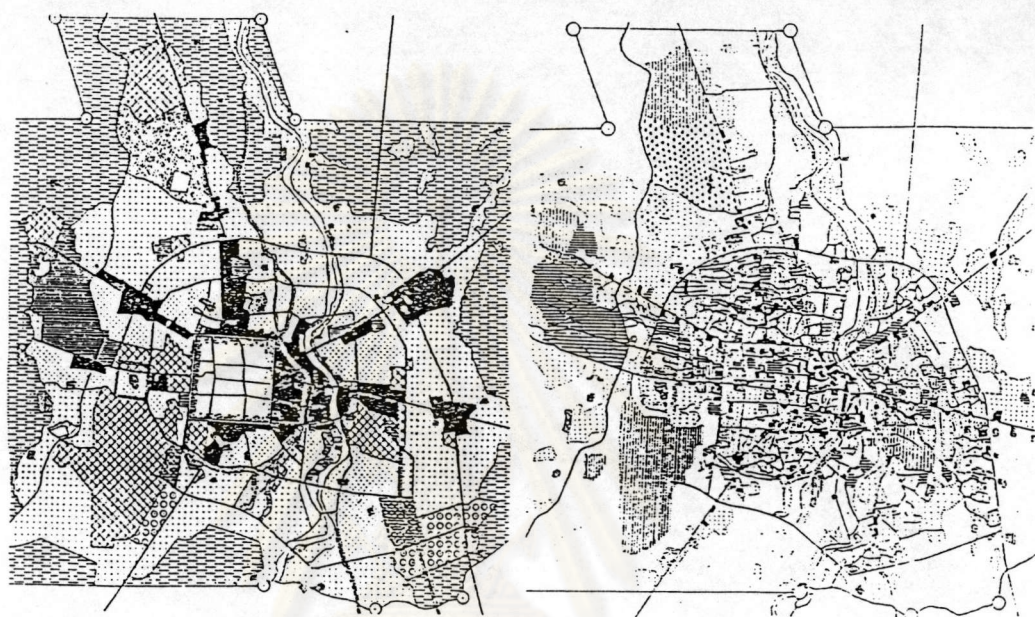
5. ข้อเสนอแนะในการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองจากบริษัทที่ปรึกษาเอกชน ไม่ได้ได้รับความสนใจจากภาครัฐในการนำไปปฏิบัติเท่าที่ควร เช่น การปรับปรุงระบบท่อระบายน้ำ เพื่อป้องกันน้ำท่วมที่เสียหายจากบ้านเรือนไหลลงสู่แหล่งน้ำตามธรรมชาติ โดยเฉพาะน้ำปิงและน้ำแม่ข่าก็ไม่ได้รับริเริ่มลงมือในยุคนี้ ทำให้ปัญหาการปล่อยน้ำทิ้งลงสู่ลำน้ำรุนแรงขึ้น เพราะประชากรในเมืองมีจำนวนมากขึ้น การจัดทำแผนป้องกันน้ำท่วมซึ่งมีความจำเป็นมากเนื่องจากสภาพกายภาพของเมืองได้เปลี่ยนไปจากการที่ป่าไม้ถูกบุกกรุกมากขึ้น เมื่อฝนตกน้ำจึงไหลมาจากพื้นที่ฝั่งตะวันตกมาตะวันออกอย่างรวดเร็วในปริมาณมาก แต่เมืองมีสิ่งปลูกสร้างกีดขวางทางไหลของน้ำเพิ่มขึ้น และทางระบายน้ำธรรมชาติบางแห่งยังถูกถมบุกกรุกตื้นเขิน แต่ปัญหาเหล่านี้ก็สะสมตัวและทำให้เชียงใหม่ประสบปัญหาน้ำท่วมในเวลาต่อมา การปรับปรุงถนนก่อสร้างถนนใหม่ ยังขาดงบประมาณที่จะนำมาก่อสร้าง ทำให้การเตรียมการรองรับปริมาณการจราจร และการจัดระบบจราจรที่ถูกต้อง ไม่ได้ปรับปรุงเพื่อรองรับเมืองแบบมหานครที่กำลังจะกลายเป็นมหานคร ก่อให้เกิดปัญหาการติดขัดอย่างไม่เคยเป็นมาก่อนในเวลาต่อมา

การพัฒนาพื้นที่ริมฝั่งสองข้างแม่น้ำปิงก็ไม่ได้ปรับปรุงและมีนโยบายที่ชัดเจน ทำให้การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ รุกล้ำประชิดติดลำน้ำปิงเกือบตลอดแนว ทำให้คุณค่าเชิงทัศนียภาพของสองฝั่งลำน้ำปิงลดลง และบางบริเวณยังมีปัญหาการทิ้งของเสียและน้ำเสียลงสู่ลำน้ำปิงอีกด้วย จะเห็นได้ว่าปัญหาต่าง ๆ จะมีความเกี่ยวพันเชื่อมโยงกัน เช่น ปัญหาน้ำท่วมในเชียงใหม่ก็จะเกิดจากพื้นที่ป่าไม้ลดลง เมืองโตขึ้นโดยปราศจากการควบคุมการใช้ที่ดิน สิ่งปลูกสร้างไม่เป็นระเบียบกีดขวางทางไหลของน้ำ ในขณะที่มีการขยายตัวบุกกรุกทางน้ำสาธารณะและทำให้ตื้นเขิน ในปี พ.ศ. 2526 ได้มีการบูรณะประตูท่าแพใหม่เนื่องจากกำแพงเมืองเก่าทรุดทรอมลงมาก มี

ความคิดเห็นของคนทั่วไปต่อกาแฟและประตูเมืองที่สร้างใหม่เป็นสองฝ่าย ฝ่ายหนึ่งเห็นว่ากาแฟเก่าไม่ได้มีลักษณะอย่างนี้ การสร้างใหม่เป็นการทำลายคุณค่าทางประวัติศาสตร์ อีกฝ่ายหนึ่งเห็นว่าการจะรักษากาแฟและประตูเมืองเอาไว้ จำเป็นจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงบ้างจะให้เป็นเหมือนเดิมทุกอย่างเป็นไปได้ยาก เพราะแม้แต่กาแฟเก่าครั้งล่าสุดก็ไม่ใช่ กาแฟเมืองดั้งเดิมอันแรกของเชียงใหม่ อย่างไรก็ตาม เมื่อการบูรณะเสร็จสิ้นลงก็ทำให้เกิดลานเอนกประสงค์ ประตูท่าแพ สำหรับเป็นที่จัดกิจกรรมของเมืองขึ้น นอกจากนี้ยังเกิดการสร้าง Night Barzar ใหม่ บนถนนช้างคลานใกล้วัดอุปกุด ทำให้ธุรกิจย่านนี้สำคัญมากขึ้น มีการกระจุกตัวของร้านค้าอย่างหนาแน่น กลายเป็นแหล่งท่องเที่ยวตอนกลางคืน ที่เป็นสัญลักษณ์ของการมาเยือนเชียงใหม่อีกรูปแบบหนึ่ง พัฒนาการของเมืองขยายวงกว้างไปถึงชนบทด้วยเช่นกัน ทั้งในด้านวิถีชีวิตที่พยายามเลียนแบบวิถีเมือง โดยมีถนนหนทาง ไฟฟ้า สื่อโฆษณาทั้งโทรทัศน์และวิทยุ ที่เข้าไปถึงในแทบทุกบ้าน ในขณะที่ภาคเกษตรไม่ค่อยได้ผล เกิดการบุกรุกพื้นที่เกษตรโดยนายทุนทำการกว้านซื้อเพื่อเก็งกำไรหรือรอการพัฒนา และเริ่มมีการปลูกบ้านในชนบทซึ่งมองเห็นทัศนียภาพที่สวยงามของสายน้ำแม่กมัวและขุนเขา เป็นบ้านพักตากอากาศ ซึ่งได้รับความนิยมนอย่างมากในเวลาต่อมา

การพัฒนากาแฟท่องเที่ยวในเชียงใหม่อย่างมากนี้ ได้ช่วยเร่งให้พื้นที่ป่าไม้พื้นที่เกษตรเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปด้วย จากการเกิดขึ้นของสถานที่ท่องเที่ยวและพักผ่อนตากอากาศประเภทรีสอร์ต (Resort) ซึ่งเป็นที่นิยมของชาวกรุงเทพฯ ที่มักจะหาโอกาสปลีกตัวจากความวุ่นวายสับสนของเมืองหลวงมาพักผ่อนอยู่กับธรรมชาติอันสวยงาม และสงบร่มเย็น ส่วนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่นิยมมาความอุดมสมบูรณ์ และบริสุทธิ์ของธรรมชาติก็นิยมมาท่องเที่ยวด้วยเช่นกัน ทำให้ในช่วงนี้เกิดรีสอร์ตต่าง ๆ มากมาย โดยเฉพาะตามเส้นทางที่มีป่าเขาลำเนาไพร เช่น ถนนสายแม่ริม-สะเมิง และต่อมาก็ขยายตัวไปตามถนนสายหางดง-สะเมิงและเชียงดาว เป็นจุดเริ่มต้นของยุคเฟื่องฟูของรีสอร์ต

นักท่องเที่ยวในช่วงนี้ เมื่อมาเยือนเชียงใหม่ก็มักนิยมพักตามโรงแรมหรือรีสอร์ต ยังไม่เกิดความคิดที่จะมีบ้านหลังที่ 2 ในเชียงใหม่ ไว้เพื่อพักตากอากาศเป็นของตัวเอง การขยายตัวของโครงการจัดสรร จึงยังไม่ขยายตัวรุกคืบสู่ชนบทมากนัก



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่หมายเลข 4.7 แสดง การใช้ที่ดินเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2525 - 2529

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



## ธุรกิจจัดสรร บ้านพักตากอากาศระเปิดตัวสู่ชนเมือง ตึกตะกายฟ้า (พ.ศ. 2530-2534)

### 1. ปัจจัยในการพัฒนา

พ.ศ. 2530 ประเทศไทยเริ่มใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 เชียงใหม่ได้รับการส่งเสริมให้เป็นศูนย์กลางการบริการและอุตสาหกรรม ต่อจากโครงการนิคมอุตสาหกรรมลาพูน หวังจะให้การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของเชียงใหม่และความเจริญกระจายออกไปสู่พื้นที่รอบนอก ในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 นี้ มีการเสนอโครงสร้างเศรษฐกิจแบบอุตสาหกรรมใหม่ เพื่อมุ่งกระจายความเจริญและการบริหารงานสู่ชนบท จัดระบบบริการพื้นฐานทางเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อมให้สอดคล้องกับมาตรการทางผังเมือง และระบบ Infrastructure ในเขตเมือง และส่งเสริมการลงทุนด้านการท่องเที่ยว ทำให้การท่องเที่ยวของไทย Boom มากในเมืองใหญ่อย่างเช่นกรุงเทพฯ เชียงใหม่ และภูเก็ต เนื่องจากรัฐบาลประกาศให้เป็นปีการท่องเที่ยว (ครั้งแรกปี 2523, 2529) เพื่อเน้นประสิทธิภาพในการพัฒนาประเทศ โดยเฉพาะระบบเศรษฐกิจให้สอดคล้องกับโครงสร้างเศรษฐกิจแบบอุตสาหกรรมใหม่ ส่งเสริมให้เอกชนเข้ามามีบทบาทในการพัฒนาประเทศมากขึ้น และจากแนวโน้มที่ว่าสัดส่วนคนในเมืองจะสูงขึ้นจนเท่าชนบทและจะสูงกว่า รัฐจึงได้เน้นการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการในเขตเมือง และฟื้นฟูสภาพแวดล้อมแนวทางการพัฒนาเมืองเชียงใหม่ในช่วงนี้คือ 1. ปรับปรุงบริการพื้นฐานในเขตเมือง โทรศัพท์ ประปา ไฟฟ้า ระบบระบายน้ำ คลอง แม่ข่ายจรจร ชุมชนแออัด 2. ส่งเสริมการท่องเที่ยว สภาพแวดล้อม บริการพื้นฐานของแหล่งท่องเที่ยว อนุรักษ์ศิลปะ วัฒนธรรม โบราณสถานและบรรยากาศดั้งเดิมอันเป็นเอกลักษณ์ 3. ส่งเสริมอุตสาหกรรม-หัตถกรรมและอุตสาหกรรมแปรรูปวัตถุดิบในท้องถิ่น 4. พัฒนาลาดกลางสินค้าเกษตรของภาคเหนือ 5. ควบคุมการใช้ที่ดินของเมืองให้มีประสิทธิภาพ ไม่มีผลเสียต่อการท่องเที่ยว ความแตกต่างในหน้าที่ของเมืองของเชียงใหม่-ลาปาง-เชียงราย ซึ่งต่างก็เป็นเมืองใหญ่นาภาคเหนือ อาจแสดงเปรียบเทียบให้เห็น ดังตารางต่อไปนี้

เชียงใหม่	ลำปาง	เชียงใหม่
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ศูนย์กลางธุรกิจการค้า</li> <li>- ศูนย์กลางบริการ</li> <li>- ขยายบทบาทเป็นแหล่งอุตสาหกรรมสำคัญ</li> <li>- ศูนย์กลางการท่องเที่ยว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ศูนย์บริหารราชการภาคเหนือ</li> <li>- ศูนย์กลางบริการระดับท้องถิ่น เชื่อมกับเชียงใหม่ ลำพูน</li> <li>- แหล่งอุตสาหกรรม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ศูนย์กลางตลาดสินค้าเกษตร</li> <li>- ศูนย์กลางบริการระดับท้องถิ่น เชื่อมกับเชียงใหม่</li> </ul>

ในปีนี้อัตราดอกเบี้ยลดลงเหลือ 11.5% (จาก 18% ในปี 2527)

พ.ศ. 2531 รัฐบาลสมัยพลเอกชาติชาย ชุณหะวัณ เป็นนายกรัฐมนตรีเกิดภาวะบูมของการซื้อขายที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลที่น่าสนใจ คือ พื้นที่ป่าไม้ประเทศเหลือ 90 ล้านไร่ เหลืออยู่ในภาคเหนือ 31.6 ล้านไร่ (ชเนศวร์ เจริญเมือง, 535) (โปรดดูข้อมูลปี พ.ศ. 2504)

พ.ศ. 2532 ประกาศใช้ผังเมืองรวมในกฎกระทรวง ราชกิจจานุเบกษา ฉบับที่ 78 เล่มที่ 106 ตอนที่ 190 ลงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2532 ผังเมืองรวมฉบับใหม่นี้มีแนวทาง (Concept) แตกต่างไปจากเดิม ครอบคลุมให้เชียงใหม่มีหลายศูนย์กลาง มีถนนวงแหวนเพิ่มอีก 2 วง (วงเดิมกลายเป็นรอบในเพิ่มรอบกลางและรอบนอก) เพื่อลดปริมาณการจราจรในเขตตัวเมือง และพัฒนาศูนย์กลางชุมชนขนาดเล็กโดยรอบเพื่อทำหน้าที่ให้บริการแก่ชุมชนนั้น ๆ ผังเมืองรวมฉบับนี้ครอบคลุมพื้นที่ 429 ตารางกิโลเมตร ในปีนี้ ดร. ไพรัตน์ เตชะรินทร์ ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่ ในขณะที่ได้จัดทำโครงการวางแผนพัฒนาเมืองเชียงใหม่ ในขณะที่เชียงใหม่เกิดการตื่นตัวทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างเต็มที่ มีโครงการบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม สนามกอล์ฟ สวนเกษตร รีสอร์ท ข้อมูลที่น่าสนใจคือ มีการเปลี่ยนโฉมพื้นที่เกษตรกรรมในพื้นที่ชลประทาน 700,000 ไร่ (พัฒนา เจียรวิริยะพันธ์, 2537) ไปเป็นพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย สนามกอล์ฟ บ้านจัดสรร



พ.ศ. 2533 โครงการริ้วสอร์ทกระจายตัวไปตามอำเภอต่าง ๆ จากการสำรวจ ดึงแถวถนนชุมชนเปอร์ไฮเวย์ สายอ้อมเมือง พบว่า รางถึง 600 คูหา (60% ของโครงการ ทั้งหมด) พาหนะในเชียงใหม่มีรถยนต์ 3.16% แสกคัน มอเตอร์ไซด์อีก 2.6 แสกคัน เดือนสิงหาคมเกิดสงครามอ่าวเปอร์เซียเกิดวิกฤติการณ์น้ำมันและความตึงทางการเงิน

พ.ศ. 2534 จากการขยายตัวของการค้าส่งออกและการลงทุนของต่างชาติ รัฐจึงให้สิทธิพิเศษในการลงทุนเช่น ยกเว้นภาษี จึงมีโรงงานขยายตัวในนิคมอุตสาหกรรมลพูน มาก เทศบาลขอขยายพื้นที่เป็น 106.30 ตร.กม. (ครั้งที่สอง, ครั้งแรกปี 2526) เชียงใหม่ มองหาเมืองแฝดที่สันกำแพง ในเขตเทศบาลมีขยะวันละ 200 ตัน วันที่ 23 กุมภาพันธ์ รัฐบาลของพลเอกชาติชาย ชุณหะวัณ ถูกโค่นอำนาจโดยคณะ รสช. (ทหาร) เกิดความไม่แน่นอนทางการเมือง

## 2. พัฒนาการของการจัดสรร

แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 นี้ยังคงมีแนวทางในการพัฒนาเช่นเดียวและต่อเนื่องจากแผนพัฒนาฯ ในฉบับที่ 5 ปัจจัยผลักดัน (Push Factor) ที่ทำให้เริ่มเกิดการตื่นตัวของโครงการจัดสรรในช่วงที่ผ่านมา คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยจากจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น และยังมีปัจจัยดึงดูดในช่วงที่ร่วมด้วย (Pull Factor) คือ สภาพความคล่องตัวทางเศรษฐกิจจากการลดราคาน้ำมันในปี พ.ศ. 2529 และการลดอัตราดอกเบี้ยเงินเชื่อเหลือ 11.5% ในปี พ.ศ. 2530 ทำให้สภาพการขยายตัวของโครงการจัดสรรที่ดินเริ่มบูมในช่วงนี้แล้ว บูมเต็มตัวอย่างมากในช่วงนี้ แต่เนื่องจากการใช้ที่ดินภายในเมือง (เขตถนนวงแหวน Super Highway อ้อมเมือง) มีความหนาแน่นสูง และเต็มหมดแล้ว ถึงจะมีที่ว่าง เจ้าของที่ดินก็มักตั้งราคาไว้สูง (เพราะความต้องการมีมาก จึงมีโอกาสขายให้ได้กำไรสูง ๆ) ไม่คุ้มต่อการลงทุน ดังนั้นจะเห็นได้จากแผนที่หมายเลข 4.7 ว่าโครงการจัดสรรได้ขยายตัวไปสู่อำเภอรอบนอกอย่างเต็มตัวและเต็มที่ โดยเกาะตัวไปตามถนนแนวรัศมีที่เชื่อมอำเภอเมืองกับอำเภอรอบนอกนั้น โครงการเล็กเกาะตัวอยู่กับเขตเมืองอีกต่อไป ส่วนโครงการในเขตอำเภอเมืองเริ่มลดลง การขยายตัวของโครงการจัดสรรสู่เขตอำเภอรอบนอกนี้ สอดคล้องตอบรับกับปรากฏการณ์สองประการ ประการแรกคือการอพยพของแรงงานในชนบทเข้าสู่เมืองเพราะอยากเข้ามาหางานทำ และความเติบโตทาง

เศรษฐกิจของเมือง ทำให้สภาพเมืองเชียงใหม่ขณะนี้ยุ่งเหยิง รุนววย และมีปัญหาทางสิ่งแวดล้อมในด้านต่าง ๆ อากาศมีฝุ่นละออง คว้นไอเสีย ถนนเริ่มทรุดโทรม การจราจรคับคั่งขาดความเงียบสงบ วิถีชีวิตที่ผูกพันกับจากอาคารสูงต่าง ๆ เช่น โรงแรม คอนโดมิเนียมสภาพโดยรวมไม่น่าอยู่ต่อไป จึงเกิดความอยากที่จะไปซื้อบ้านตามอำเภอรอบนอก ซึ่งอยู่ไม่ไกลจากอำเภอเมืองแล้วใช้ยานพาหนะส่วนตัวหรือรถประจำทาง เดินทางไป-กลับในการทำงานมากกว่า (ในที่สุดได้ก่อให้เกิดปัญหาจราจรคับคั่งติดขัด ในชั่วโมงเร่งด่วนตามจุดแลกเปลี่ยนการเดินทางเข้า-ออกเมือง ในเวลาต่อมา) ซึ่งที่อยู่อาศัยรอบนอกมีความหนาแน่นน้อยกว่า สภาพแวดล้อมโดยรวมดีกว่า เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง-สูง ใหม ๆ ส่วนในเขตเมืองก็เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและกลุ่มชนเก่าแก่ดั้งเดิมของเมือง ปรากฏการณ์นี้คล้ายกับ "คนในอยากออกคนนอกอยากเข้า" สอดคล้องกับทฤษฎีการใช้ที่ดินของ Burgess (Concentric Zone Theory) ในบทที่ 2 นอกจากนี้ การย้ายออกของคนในเขตเมืองยังเกิดจากการขายที่ดินที่อยู่อาศัยเดิมให้กับนักลงทุน โดยเฉพาะจากต่างถิ่น ซึ่งจะกล่าวถึงอีกครั้งในปรากฏการณ์จากการเข้ามาของนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในเชียงใหม่ ปรากฏการณ์ที่สองคือ ความนิยมในการซื้อบ้านในเชียงใหม่ไว้เป็นบ้านพักตากอากาศของคนต่างถิ่นในยามขึ้นมาพักผ่อนที่เชียงใหม่ เกิดแนวความคิดที่ว่า ราคาที่ดินที่บ้านจะสูงขึ้น ถ้ามีเงินซื้อเก็บไว้ก็ไม่ใช่เราให้ญาติ ถูกหลานครอบครัวเอาไว้พักผ่อนยามขึ้นมาเที่ยว ทาธุรกิจหรือเรียนต่อ ดีกว่าไปเช่าตามโรงแรม รีสอร์ท เพราะมีความเป็นส่วนตัวมากกว่าและสามารถเลือกทำเลได้ และบ้านจัดสรรในเขตรอบนอกเมืองก็มักจะมีวิวทิวทัศน์ที่สวยงาม มองเห็นคอกสุเทพหรือไม้ที่ติดกับลานบินบรรยากาศสบาย สงบ และน่าอยู่ ใกล้ชิดกับธรรมชาติ แต่ก็ไม่ห่างไกลจากความเจริญ ซึ่งลักษณะ เช่นนี้ เมืองใหญ่แบบกรุงเทพฯไม่อาจตอบสนองได้ อย่างไรก็ตาม คนต่างถิ่นกลุ่มนี้บางส่วนก็เลือกที่จะซื้อคอนโดมิเนียมในเขตเมืองมากกว่าจะซื้อบ้านเพราะภาระในการดูแลน้อยกว่า ทำให้พื้นที่ที่สุดคอนโดมิเนียมในเมืองจึงกลายเป็นที่นิยมของคนต่างถิ่นอย่างมาก และเจ้าของที่ดินในเมืองก็มักจะขายที่ดินแล้วย้ายออกตามปรากฏการณ์แรกอีกด้วย ทำให้มีที่ดินสำหรับการจัดสรรคอนโดมิเนียมจำนวนหนึ่ง การเข้ามาของนักลงทุน ซึ่งเล็งเห็นว่าที่ดินในเชียงใหม่เป็นเหมือนทองที่แปร เป็นเม็ดเงินได้มหาศาล ทำให้เกิดปรากฏการณ์ "เป็นเศรษฐีใหม่ภายในพริบตา" ขึ้นในสองส่วนของเชียงใหม่ ส่วนแรกเกิดขึ้นในเมือง เมื่อนักลงทุนมองหาทำเลที่จะพัฒนาคอนโดมิเนียมหรือบ้านจัดสรร เจ้าของที่ดินที่ตนเองอาศัยอยู่ เมื่อเห็นว่าได้ราคาที่น่าพอใจ ก็มักจะขายที่ดินแล้วย้ายออกไปอยู่บ้านจัดสรรในเขตรอบนอก ซึ่งราคาที่ดินถูกกว่า วิธีนี้มักทำให้เหลือเงินอีกส่วนหนึ่งที่

พอกับการซื้อความสะดวกสบายให้กับชีวิตอีกด้วย เช่น ซื้อยานพาหนะคันใหม่ เครื่องอุปโภค-บริโภคที่ทันสมัยต่าง ๆ นำเงินไปฝากธนาคารกินดอกเบี้ยหรือนำไปลงทุน ส่วนที่สองเกิดในพื้นที่รอบนอกของเมืองตามอำเภอเมืองต่าง ๆ ซึ่งเป็นเขตชนบท เมื่อนักลงทุนเข้าไปกว้านซื้อที่ดินเพื่อทำการจัดสรรซึ่งมักเป็นพื้นที่เกษตร โดยเสนอราคาที่สูงในสายตาของคนชนบทเพราะการทำการเกษตรไม่ได้ผลตอบแทนที่น่าพอใจ ราคาพืชผลตกต่ำ แต่กลับต้องทำงานอย่างหนัก เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนเงินที่จะได้จากการขายที่ดิน ก็มีความรู้สึกว่ามีมากมายไม่อาจจะหาได้จากอาชีพทางการเกษตรที่ตัวเองทำอยู่ ประกอบกับลักษณะการพัฒนาของเมืองได้เป็นตัวอย่งำให้คนในชนบทเอาอย่างตาม ความต้องการ ที่วี เครื่องเสียง วีดีโอ ตู้เย็น รถกระบะ มอเตอร์ไซค์ตามอย่างกัน เพื่อให้เทียมหน้าเทียมตาที่เกิดขึ้น เมื่อคนชนบทขายที่ดินและได้เงินแล้ว ก็ทำให้ชีวิตความเป็นอยู่สะดวกสบายขึ้นอย่างทันทีเช่นเดียวกับคนในเมือง แต่ข้อแตกต่างอย่างมากที่สุดคือคนเมืองนั้นคุ้นเคยอยู่กับชีวิตความเป็นอยู่แบบเมืองอยู่แล้ว ในขณะที่คนชนบทไม่คุ้นเคย ผลเสียที่เกิดขึ้นก็คือ เกิด Cultural lag ไม่อาจปรับตัวให้เข้ากับชีวิตสังคมเมือง ยังคงคุ้นเคยอยู่กับความเคยชินแบบเดิม มีคำกล่าวไว้ว่า "สิ่งใดได้มาง่ายก็มักจะเสียไปโดยง่าย" เมื่อเงินจำนวนมากได้มาอย่างง่ายดาย รวดเร็ว ไม่ต้องเหน็ดเหนื่อย จึงมักจะใช้จ่ายอย่างขาดการวางแผน เงินจำนวนมากจึงร่อยหรอลงในไม่ช้า จากภาวะเศรษฐกิจที่ดี (โตอย่างรวดเร็ว) และการตื่นตัวของการท่องเที่ยวในเชียงใหม่ได้เข้าปลุกปั่นตลาดการซื้อขายที่ดิน และการจัดสรรที่ดินเพื่อปลูก ตึกตักอย่างมากแบบไม่เคยเป็นมาก่อน เพราะเมื่อเชียงใหม่เป็นเมืองท่องเที่ยวแล้ว นักลงทุนทางด้านจัดสรรก็คาดการณ์ว่ากระแสเงินหมุนเวียนในเชียงใหม่คงจะมีปริมาณมาก และเป็นที่น่าสนใจของนักลงทุนที่จะเข้ามาทำการค้าขายหรือการบริการ จำนวนตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ริมถนนในเชียงใหม่มีปริมาณมากจนกระทั่งเริ่มจะเกินกำลังซื้อหรือความต้องการ นอกจากนี้ยังรวมไปถึงกลุ่มคนที่ต้องการจะมีบ้านไว้ที่เชียงใหม่ เพื่อพักผ่อนในขณะที่มาท่องเที่ยวอีกด้วย และยังมีกลุ่มคนซึ่งค้ากำไรจากการซื้อขายที่ดินเข้ามาในตลาด (จัดเป็นความต้องการที่อยู่อาศัยเทียม) ทำให้เกิดการทำการจัดสรรออกมาอย่างมากมายในยุคนี้ โดยเฉพาะอิทธิพลของผังเมืองรวม พ.ศ. 2532 ที่ประกาศใช้และมีแนวคิด (Concept) ที่จะวางศูนย์กลางย่อย ๆ ไว้ตามอำเภอต่าง ๆ รอบศูนย์กลางใหญ่คือ อำเภอเมืองในขณะนั้น อำเภอต่าง ๆ ที่อยู่รอบนอกก็กลายเป็นชานเมืองของเชียงใหม่ไปแล้ว เมื่อผังเมืองรวมฉบับนี้ประกาศออกมาพร้อมกับโครงการตัดถนนปรับปรุงถนนมากมาย ทำให้บรรดานักลงทุนตอบรับทันทีด้วยความมั่นใจจนปัจจัยทางเศรษฐกิจการท่องเที่ยวด้วยการทำการจัดสรรขึ้นจำนวนมากในพื้นที่ในเขตอำเภอรอบนอก

นั้น โครงการแต่ละแห่งมุ่งที่จะขายโดยไม่ทันได้ตระหนักว่า ตลาดที่อยู่อาศัยกำลังโตเร็วเกินกว่าความต้องการที่แท้จริง นักลงทุนสนใจแต่ว่าผังเมืองรวมฉบับนี้จะทำให้ที่ดินตรงไหนมีราคาเพิ่มขึ้น และสามารถนำมาทำกำไรได้ ทั้ง ๆ ที่ความจริงแล้วผังเมืองรวมน่าจะเป็นไปเพื่อการจัดระเบียบและวางแผนการใช้ที่ดินให้เหมาะสมมากกว่า ดังนั้นในที่สุดจึงมีโครงการจัดสรรผุดขึ้นมากในเขตผังเมืองรวมอย่างที่เรียกว่าราวกับดอกเห็ด และเริ่มจะมีปริมาณมากขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ชนบทในเวลาต่อมา

โครงการจัดสรรในช่วงนี้นอกจากจะเกาะตัวไปตามแนวถนนแล้วยังกระจายตัวไปตามบริเวณที่ใกล้ชิดกับธรรมชาติอีกด้วย เช่น ติดกับแม่น้ำปิงหรืออยู่ในจุดที่จะมองเห็นคอยสุเทพเป็นฉากหลัง (Back Ground) ซึ่งมักจะเป็นทุ่งโล่งที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้างมาบดบังทัศนียภาพ นอกจากนี้การประกาศใช้ผังเมืองรวม ซึ่งมักจะมีโครงการตัดถนนใหม่ ๆ ทำให้เกิดการกว้านซื้อที่ดินในบริเวณที่คาดว่าจะมีถนนผ่าน (เช่น ถนนวงแหวนรอบนอก รอบกลาง) เพื่อรอไว้เก็งกำไรซื้อส่งแก่ที่น่าสนใจก็คือ ภาวะเศรษฐกิจทั้งประเทศอยู่ในภาวะชะงักงันจากวิกฤติการณ์สงครามอ่าวเปอร์เซีย และติดตามด้วยการปฏิบัติของคณะ รสช. แต่โครงการจัดสรรในเชียงใหม่ก็ยังคงเปิดตัวออกมา เพราะโครงการส่วนใหญ่ได้เริ่มลงมือซื้อที่ดินของภูธรนาคราก่อนหน้านั้นแล้ว จึงจำเป็นต้องเปิดตัวออกมบางส่วนก่อน แต่ในขณะที่นั้นกำลังซื้อของผู้บริโภคน้อยมาก อีกทั้งธนาคารก็ไม่ปล่อยสินเชื่อมากนัก บ้านจัดสรรหรือโครงการที่จะสามารถขายได้คือ ขายให้กับผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยจริง ๆ ไม่ใช่ขายให้กับนักเก็งกำไรที่ซื้อเก็บไว้ อย่างช่วงเวลาที่ผ่านมา ปริมาณ Supply ของบ้านเริ่มมากกว่า Demand ทำให้เกิดการแข่งขันทางการตลาดของบ้านจัดสรรสูงมาก มีการปิดป้ายประกาศโฆษณาตามสี่แยกใหญ่ ๆ และต่างก็ชักกลยุทธ์อย่างเต็มที่ เช่น ซื้อบ้าน ซิงโครค หรือแอมรต ทอง หรือเครื่องใช้ภายในบ้านต่าง ๆ โครงการอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวในเชียงใหม่ดูจะได้รับความกระทบกระเทือนจากภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจในครั้งนี้มากที่สุด

### 3. พัฒนาการของเมือง

จะเห็นว่านโยบายการพัฒนาเมืองในช่วงแผนฯ 6 นี้ มีความต่อเนื่องจากแผนฯ 5 ทำให้เมืองเชียงใหม่ยังเติบโตอย่างมากต่อไป แต่จากช่วงที่แล้วเมื่อเหยียบคันเร่ง โดยไม่

สามารถจะจับกันบังคับ ทำให้ในช่วงนี้ความพยายามที่จะจับกันบังคับยิ่งเป็นไปได้น้อย เพราะ การเติบโตของเมืองเริ่มเสียสมดุลแล้ว เชียงใหม่เริ่มประสบกับปัญหาต่าง ๆ ที่สะสมพิกตัวมา จากการพัฒนาในช่วงก่อน และส่งผลกระทบยิ่งขึ้นในช่วงนี้

การพัฒนาของเมืองเร็วมากทั้งในทางสูงและทางราบ มีบ้านจัดสรรและอาคารสูงเกิดขึ้นอย่างมากมาย ธุรกิจการค้าก็ขยายตัวอย่างรวดเร็วเช่นกัน ส่วนสถาบันราชการและการศึกษาขยายตัวน้อย รูปแบบการขยายตัวโดยทั่วไปยังคงเกาะตัวไปตามสองฟากถนนสายต่าง ๆ ในเขตเมืองเก่า และย่านการค้าทำแพ มีความหนาแน่นสูงมากไปจนถึงตอนต้นของถนนข้างเฟือกและถนนเจริญเมือง เนื้อเมือง (พื้นที่ปลูกสร้าง) ขยายขอบเขตออกไปมากขึ้น โดยมีถนนสายหลักและสายรองเป็นแกนนำในการขยายตัว สภาพของวนานครค่อย ๆ หมดยุคไป จากการพัฒนาเมืองให้เป็นศูนย์กลางของทุกอย่างเช่นเดียวกับกรุงเทพฯ รูปร่างหน้าตาของเมืองจึงออกไปไม่แตกต่างกันนักและประสบปัญหาในทำนองเดียวกัน ความเป็นศูนย์กลางของเชียงใหม่ได้ดึงเอาบทบาทของเมืองอื่น ๆ มารวมไว้ในตัวเองด้วย เช่น หน้าที่ของลำปางซึ่งต้องการให้เป็นศูนย์บริหารงานราชการของภาคเหนือ แต่หน่วยงานหลาย ๆ แห่งก็มักจะยื่นความประสงค์ที่จะตั้งสำนักงานในจังหวัดเชียงใหม่ก่อนโดยเฉพาะลำพูน ซึ่งกลายเป็นเมืองบริวารของเชียงใหม่ เนื่องจากอยู่ในเขตอิทธิพลของการค้าและการบริการของเชียงใหม่ การเปลี่ยนแปลงของเชียงใหม่เป็นไปอย่างรวดเร็วมาก คนที่เคยอยู่หรือเคยมาเยือนเชียงใหม่ซัก 5 ปีก่อน มักจะอุทานด้วยความประหลาดใจจนผิดหวังว่า "รอเฮ้เปลี่ยนไปตั้งเยอะ ไม่เห็นสงบเหมือนเมื่อก่อนเลย รดรา ดึกสูงเต็มไปหมด" การขยายเขตเทศบาลจาก 40.129 ตร.กม. ในปี พ.ศ. 2526 มาเป็น 106.30 ตร.กม. ในปี 2534 แสดงให้เห็นถึงภาระอันหนักหน่วงในการจัดการระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการให้เพียงพอกับจำนวนคนที่จะต้องพึ่งบริการเหล่านั้น เพราะคนทุกคนต้องอุปโภค-บริโภค ต้องการน้ำประปา ไฟฟ้า อาหาร (จากตลาด) เดินทาง (ถนน) เทศบาลจะต้องดูแลประสานงานจัดการสิ่งเหล่านี้ เมื่อคนบริโภค-อุปโภคแล้ว สิ่งที่ตามมาก็คือ ขยะ และของเสีย ซึ่งเทศบาลก็ต้องจัดการกำจัดอีก (ในปี พ.ศ. 2475 แรกตั้งเทศบาลมีพื้นที่ 17.5 KM<sup>2</sup> ใช้เวลา 48 ปี ในการขยายพื้นที่อีก 22.629 KM<sup>2</sup> ในปี 2526 เป็น 40.129 KM<sup>2</sup> แต่ใช้เวลาเพียง 8 ปี ในการขอขยายพื้นที่อีก 66.171 KM<sup>2</sup> ในปี 2534 เป็น 106.30 KM<sup>2</sup> คำนวณดูแล้ว เมืองเชียงใหม่ในปี 2534 โตเร็วเป็น 17.5 เท่า จากปี 2526 โดยเฉลี่ยโตขึ้นปีละ 8.27 KM<sup>2</sup> ปัญหาของเมืองเชียงใหม่โดยทั่วไปในขณะนี้ได้แก่

- ปัญหการจราจรติดขัด เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นในเขตเมืองเนื่องมาจากปริมาณยานพาหนะที่เพิ่มจำนวนขึ้นอย่างรวดเร็ว ในขณะที่ระบบถนนในเมืองไม่ได้รับการปรับปรุงมาเป็นเวลานาน เมื่อเทียบกับจำนวนยานพาหนะในสมัยนี้จึงคับแคบ แม้จะห้ามไม่ให้รถโดยสารขนาดใหญ่เข้ามาในเมืองก็ตาม อย่างไรก็ตาม การขยายถนนในเมืองเป็นสิ่งที่ลำบากมากเพราะริมสองฟากถนนถูกประชิดไปด้วยอาคารบ้านเรือน การเวนคืนจะยุ่งยากและเสียค่าใช้จ่ายสูงมาก ในที่สุดจึงมีการริเริ่มนำระบบเดินรถทางเดียว (One-Way) มาใช้ เพื่อให้ถนนแต่ละสายรองรับปริมาณรถทางเดียวจะได้ปริมาณมากขึ้น อย่างไรก็ตาม สาเหตุของปัญหาการจราจรที่สำคัญอีกประการคือ ความไม่มีระเบียบวินัย ไม่ปฏิบัติตามกฎจราจรของผู้ใช้รถ ซึ่งไม่ใช่ชาวเชียงใหม่กลุ่มเดียว แต่มาจากคนต่างจังหวัดอื่น ๆ กรุงเทพฯที่เข้ามาอยู่ในเชียงใหม่

- ปัญหาการกักจัดขยะ ขยะในเมืองเชียงใหม่มาจากคน 3 กลุ่ม กลุ่มแรกได้แก่ คนในเมือง กลุ่มที่สองได้แก่ กลุ่มคนจากอำเภอรอบนอกที่เข้ามาทำงานในเมือง กลุ่มที่ 3 ได้แก่ นักท่องเที่ยวและคนต่างถิ่น ในขณะที่ปริมาณขยะต่อวันสูงถึง 200 ตัน แต่เทศบาลมีความสามารถในการจัดเก็บเพียง 160 ตัน ที่เหลือก็จะค้างอยู่ในเมืองหรือเป็นหน้าที่ของเอกชนหรือหน่วยงานที่พอจะมีกำลังจัดการเป็นผู้จัดเก็บ เช่น มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ค่ายทหาร โรงพยาบาล แม้แต่การนำขยะไปทำลาย ก็ยังคงมีปัญหาตามมา เดิมเทศบาลได้ใช้พื้นที่ในตำบลแม่เหียะเป็นที่ทิ้งขยะ แต่ต่อมาเมื่อพื้นที่เต็มแล้วและสร้างปัญหาอากาศ น้ำเสีย ก็ได้รับการต่อต้านจากชาวบ้าน จึงหันไปหาพื้นที่นอกเมืองที่ตำบลห้วยส้ม อำเภอสันทราย ห่างจากอำเภอเมือง 30 กิโลเมตรก็ได้รับการต่อต้านจากชาวบ้านอีก เพราะในมุมมองของชาวบ้านย่อมรู้สึกไม่เป็นธรรมที่จะเอาของเสียจากในเมือง ซึ่งเขาไม่ได้เป็นผู้ก่อมาทิ้งไว้ที่บ้านของเขา ขึ้นชื่อว่าขยะแล้วคงไม่มีใครต้องการ ประกอบกับกลัวจะได้รับผลกระทบเช่นเดียวกับที่ตำบลแม่เหียะ แม้ว่าเทศบาลจะให้การรับรองในเรื่องความสะอาดก็ตาม จึงทำให้เทศบาลต้องหาวิธีการจัดการกับขยะต่อไป ส่วนในเขตอำเภอรอบนอกไม่ค่อยประสบกับปัญหานี้ เพราะแต่ละบ้านมักใช้วิธีเผาขยะ

- ปัญหาที่ดินเพื่อการเกษตรถูกกว้านซื้อ เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นในเขตชนบท การที่ดินในเขตชนบทถูกกว้านซื้อที่จริงแล้วไม่ใช่ปัญหา แต่เป็นสิ่งที่ทำให้เกิดปัญหาอื่น ๆ ตามมา เช่น การอพยพเข้ามาทำงานในเมือง เพราะไรที่ดินทำกินซึ่งเข้ามาก่อปัญหาอื่น ๆ กับเมืองอีกต่อหนึ่ง

งบประมาณของการชลประทานสูญเสียเปล่า เพราะน้ำที่ได้จากการชลประทานไม่ได้นำมาทำการเกษตร ปัญหาราคาที่ดินสูงขึ้นเพราะบางพื้นที่ โดยศักยภาพของตัวเองแล้วราคายังไม่สูงนัก อาจนำมาทำกิจกรรมที่เหมาะสมต่อพื้นที่ได้ แต่เมื่อนักพัฒนาได้จับที่ดินลงทุนพัฒนาโครงการแล้ว ราคาที่ดินโดยรอบก็มักถีบตัวสูงขึ้นตาม ซึ่งก็คงจะมีเพียงการค้าหรือธุรกิจที่พอจะมีผลกำไรตอบแทนเท่านั้นที่สามารถนำที่ดินนี้มาใช้ได้ ทำให้การพัฒนาที่เกิดขึ้นเร็วไปกว่าการพัฒนาเมืองตามธรรมชาติ เกิดการไร้ที่ดินที่ว่าง เป็นระเบียบ ขาดการวางแผน และที่ดินที่มีคุณค่ายิ่งต่อการเกษตรของเชียงใหม่ และของประเทศไทยถูกทำลาย

- ปัญหาน้ำเน่าเสีย น้ำเสียในเชียงใหม่มักเกิดจากน้ำที่เหลือจากการอุปโภคบริโภค และอุตสาหกรรมขนาดเล็กในครัวเรือน โดยเฉพาะการรुकส์ล้าหน้าของชุมชนแออัดมากกว่าอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ประกอบกับระบบระบายน้ำเสียในเชียงใหม่ เป็นท่อระบายน้ำน้ำฝนและน้ำทิ้ง และน้ำส่วนใหญ่ก็จะถูกระบายลงสู่ลำน้ำธรรมชาติโดยไม่ผ่านการบำบัดก่อน มีเพียงส่วนน้อยที่ได้รับการบำบัดเช่น โรงบำบัดน้ำเสียของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ โรงพยาบาล โรงแรมขนาดใหญ่บางแห่ง บ้านจัดสรรบางแห่ง โรงงานบางแห่ง ลำน้ำที่มีภาวะน้ำเน่าอย่างรุนแรงได้แก่ คลองแม่ข่า ลำคูไหว และเหมืองริน ส่วนคูเมืองเชียงใหม่มีภาวะน้ำเน่าเสียในบางครั้งแต่ไม่มากนัก เพราะมีระบบท่อคักน้ำเสียและผันน้ำจากคลองชลประทานเข้ามาใส่น้ำเสียได้เมื่อต้องการ น้ำเสียเกือบทั้งหมดนี้จะไหลลงสู่แม่น้ำปิง ทำให้คุณภาพของน้ำในลำน้ำปิงเริ่มมีปัญหามลพิษทางน้ำ ในที่สุดจากความร่วมมือในการศึกษาของบริษัท Seatech (South East Asia Technology Ltd.) ได้เสนอระบบบำบัดน้ำเสีย โดยการสร้างท่อคักน้ำเสีย แล้วนำน้ำเสียรวมมาบำบัดที่โรงบำบัดน้ำเสีย บริเวณวัดท่าหม้ออิ (เลยจุดบรรจบของน้ำแม่ข่ากับลำน้ำปิง ลงไปทางตอนใต้ประมาณ 1 กิโลเมตร (จะมีถนนวงแหวนรอบกลางตัดผ่านด้วย)

- ปัญหามลภาวะทางอากาศ ในเชียงใหม่ได้แก่ ปัญหามลพิษจากควันไอเสียของยานพาหนะที่เพิ่มปริมาณขึ้นอย่างรวดเร็ว และจากโรงงานอุตสาหกรรมบางแห่ง การเผาขยะของชาวบ้าน นอกจากนี้ยังมีฝุ่นละอองปนเปื้อนในอากาศ ในปริมาณที่สูง เนื่องมาจากการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างอาคารสูงต่าง ๆ ในเมืองเชียงใหม่อย่างมาก มีการขุดดิน หิน ทลาย และร่วนหล่นบนถนนสายต่าง ๆ ในเมืองอย่างปราศจากการควบคุม บางครั้งยังมีการขุดถนน

ฝั่งท้อ ร้อยสายโทรศัพท์แล้วไม่กลับมาที่เรียบริ่อยร่วมอีกด้วย ท้าให้อากาศในเมืองเชียงใหม่เต็มไปด้วยฝุ่นละออง ผู้คนไม่สามารถจีจักรยาน จักรยานยนต์ ขึ้นชมกับอากาศอันสดชื่นได้เหมือนแต่ก่อน "แสบตา แสบจมูก ไปหมด" ฝุ่นและอาคารสูงเหล่านี้ยังมีส่วนทำให้อุณหภูมิในเมืองร้อนขึ้น เพราะฝุ่นละอองที่ปกคลุมเมืองอยู่ทำให้การระบายความร้อนออกจากตัวเมืองทำได้ไม่ดี (ทำหน้าที่สะท้อนคลื่นความร้อน) ส่วนอาคารสูงก็กีดขวางทิศทางลมยิ่งสภาพภูมิประเทศของเชียงใหม่เป็นแอ่งระหว่างหุบเขาทำให้ไม่มีการถ่ายเทอากาศเสียออกไป ภาวะอากาศเป็นพิษจึงสะสมตัวอยู่ในแอ่งเชียงใหม่มากขึ้นเรื่อย ๆ นอกจากนี้มีมลภาวะอีกประการที่มากับอากาศคือ มลภาวะทางเสียงจากปริมาณยานพาหนะโดยเฉพาะผู้ขับขี่ที่ชอบแต่งและดัดแปลงเครื่องยนต์ และกิจกรรมต่างในเมือง ท้าให้ความเจียบสงบของเมืองหายไป

- ปัญหาขาดแคลนระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ เนื่องจากการขยายตัวของเมืองเป็นไปอย่างรวดเร็ว จำนวนคนที่ต้องการได้รับการบริการมีมากขึ้น แต่การจัดการบริการของเมืองไม่เพียงพอ และขยายตัวตามไม่ทัน เช่น การปรับปรุงระบบถนน ขยายโครงข่ายให้บริการน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ การจัดเก็บขยะ เพราะระบบงานราชการจะต้องของงบประมาณ กว่าจะได้งบประมาณสร้างถนนสักสาย กว่าจะลงมือสร้างและกว่าจะเสร็จ ก็มักจะไม่ทันความต้องการใช้งานหรือไม่เพียงพอที่จะรองรับการขยายตัวขณะนั้นเสียแล้ว ดังคำกล่าวที่ว่า "ตัดถนนไม่ทันปริมาณรถ" การขาดแคลนนี้ยังรวมไปถึงการขาดแคลนสิ่งบริการทางสังคมด้วยเช่น โรงพยาบาล สถานเอนามัยและสาธารณสุขที่มีอัตราส่วนต่อผู้ใช้บริการสูงมาก จนไม่อาจบริการด้วยคุณภาพได้ และขาดแคลนสถานศึกษา ซึ่งยังไม่พอต่อความต้องการ การขาดแคลนระบบสาธารณูปโภค - สาธารณูปการนี้มักจะสร้างให้เกิดปัญหาอื่น ๆ ดังที่ได้กล่าวมาเป็นรายละเอียดในแต่ละหัวข้อด้วย

- ปัญหาการจัดระเบียบเมือง เนื่องจากการปล่อยให้การพัฒนาเมืองเป็นไปโดยอิสระปราศจากการควบคุม ท้าให้การใช้ที่ดินของเมืองสับสนปะปนและยุ่งเหยิง ที่สำคัญคือเป็นการก่อปัญหาให้กับเมืองอีกนานับประการ เช่น การพัฒนา ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ หรือโครงการขนาดใหญ่ (คอนโดมิเนียม) บนพื้นที่ที่ไม่เหมาะสม เช่น ย่านพักอาศัยความหนาแน่นน้อย ใกล้เคียงบริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์หรือสภาพแวดล้อมที่งดงาม จะก่อให้เกิดปัญหาการติด เพราะถนนยังคับแคบ ยังไม่ได้ปรับปรุงเพื่อรองรับโครงการ ก่อให้เกิดปัญหาการแย่งใช้ระบบ



สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ เพราะยังไม่ได้จัดเตรียมไว้จากปริมาณคนที่เพิ่มขึ้น ก่อให้เกิดปัญหาทัศนอูจาดเพราะชิงเด่นกับสถาปัตยกรรมโดยรอบ บดบังทัศนียภาพอันงดงามของเมืองหรือชมโบราณสถานที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์, ก่อให้เกิดปัญหาฝุ่นละอองในอากาศจากการก่อสร้างซึ่งปัญหาเหล่านี้โดยมากมักจะเกิดจากอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ ก่อให้เกิดปัญหาฝุ่นละอองในอากาศจากการก่อสร้าง

- ปัญหาน้ำท่วม เมื่อกล่าวถึงปัญหาน้ำท่วมเชียงใหม่สัก 5-10 ปีก่อน คงจะมองภาพไม่ออกเพราะโดยลักษณะทางกายภาพดั้งเดิมของเมืองไม่น่าจะเกิดปัญหาได้เลย แต่ในปัจจุบันจากสภาพที่พื้นที่ถูกตัดแปลงเปลี่ยนแปลงไปเพราะมีการถมที่สร้างโครงการ สิ่งปลูกสร้างต่างๆ มากมาย นอกจะทำให้ Slope ซึ่งเหมาะกับการระบายน้ำข้างและถูก Block (ท่วมข้างตามแอ่ง) ระบบระบายน้ำของเมืองยังมีไม่เพียงพอ บางแห่งก็ไม่ดี ชำรุด หรืออุดตันจากขยะหิน ดิน ทราย ที่ขนาบสร้างอาคารในเมืองแล้วหันเกลื่อนกลาดอยู่ตามถนน ในที่สุดก็ถูกน้ำพัดพาalongท่อระบายน้ำข้างถนน เมืองเชียงใหม่ตั้งอยู่ข้างเนินเขา ตามปรกติต้นไม้จะมีส่วนช่วยดูดซับน้ำไว้ทำให้ไหลลงมาเร็วเกินไป แต่ปัจจุบันพื้นที่ป่าไม้ลดลง ในขณะที่ทางระบายน้ำตามธรรมชาติ บางแห่งตื้นเขิน จากการบุกรุกของชุมชนแออัด ทำให้หลังจากฝนตกในเมืองเชียงใหม่ได้ไม่นาน ก็จะมีน้ำไหลนองท่วมข้างตามถนนบางสายในปัจจุบัน

- ปัญหาการบุกรุกพื้นที่สาธารณะ ได้แก่ ลานน้ำธรรมชาติของเมือง เช่น คลองแม่ข่า โบราณสถานต่างๆ เช่น กำแพงเมืองชั้นนอก หรือการพัฒนาเมืองบางประการก็ส่งผลกระทบต่อ เช่น การตัดถนนสุเทพผ่านเวียงสวนดอก ทำให้กำแพงเวียงถูกทำลาย ยังมีปัญหาการรื้อล้างพื้นที่ป่าไม้ พื้นที่ของวัดทั้งร้างและไม่ร้าง และบางวัดก็เปิดพื้นที่ให้เป็นที่เขาจอดรถอีกด้วย

- ปัญหาการเสียเอกลักษณ์ของเมืองเชียงใหม่ เนื่องจากการพัฒนาของเมืองภายใต้ระบบเศรษฐกิจแบบทุนนิยม ที่ทำให้เชียงใหม่ต้องเปิดตัวเองเชื่อมต่อกับโลกภายนอก กระแสวัฒนธรรมจากต่างถิ่น ทั้งกรุงเทพฯและตะวันตกจึงหลั่งไหลเข้ามาอย่างรวดเร็วกับคนกลุ่มต่างๆ ที่เข้ามาอยู่ในเชียงใหม่ ในขณะที่ชาวไทยสามารถรับเอาวัฒนธรรมใหม่ ๆ มาใช้ได้โดยง่าย ส่วนการพัฒนาเมืองโดยมีเศรษฐกิจเป็นตัวชี้นำ ทำให้รูปแบบของเมืองใหม่ ๆ ออกมามีหน้าตาคล้ายคลึงกัน คือมีตึกสูงใหญ่ มีรถติด คนใส่สูทผูกไทค์ไปทำงาน ยิ่งในยุคโลกาภิวัตน์ที่

สิ่งต่าง ๆ เหล่านี้ทำให้วิถีชีวิต ภาษา การแต่งกาย วัฒนธรรม ประเพณี ตลอดจนความคิดของคนเปลี่ยนไป ทุกคนตระหนักว่าการอนุรักษ์สิ่งเก่าเป็นเรื่องดีเป็นความน่าภาคภูมิใจ แต่ปัญหาเฉพาะหน้าคือ ปัญหาเศรษฐกิจและการแข่งขันกัน มีความสำคัญกว่า ความสะดวกสบายทางวัตถุ เป็นสิ่งที่ทุกคนปรารถนา การศึกษาสมัยใหม่สอนให้ทุกคนเรียนจบมาก็เพื่อจะได้ทำงานดี ๆ ได้ค่าตอบแทนเยอะ ๆ ชีวิตจะได้สบายไม่ลำบาก อาคารเก่าไม่อาจนำมาใช้ประโยชน์ได้ จึงถูกรื้อลงแล้วสร้างอาคารทันสมัยหลาย ๆ ชั้น ซึ่งได้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจแทนที่เจตีย์เก่า ๆ จะบูรณะไปทำไม สร้างสมัยใหม่เมื่อไรก็ไม่รู้ถึงรู้ก็ไม่เห็นจะได้ประโยชน์อะไร ต้นไม้สองข้างทางจะเก็บไว้ทำไมผู้ตัดถนนให้มันกว้าง ๆ ดีกว่า แรงกระเทือนจากรถวิ่งจะทำให้เจตีย์พังก็ช่างมัน เป็นหน้าที่ของกรมศิลปากรที่จะดูแล จะมีคนเชียงใหม่ที่คนที่ยังอ่านหนังสือล้านนาได้ เพราะไม่เห็นมีความจำเป็น ติดต่อกับราชการก็ไม่ต้องเข้า โรงเรียนก็ไม่สอน เพราะไม่ต้องเข้าสอบเข้ามหาวิทยาลัย สอนภาษาอังกฤษดีกว่า จะมีคนเชียงใหม่ที่คนที่รู้ว่าเป็นจริง ๆ แล้วเสียห้อย้อมมาเข้าเครื่องแต่งกายสัญลักษณ์ของคนเมืองจะมีนักเรียนที่คนที่ได้ศึกษาประวัติศาสตร์ของเชียงใหม่ และจะมีชาวเชียงใหม่ที่ระลึกถึงพ่อขุนมั่งรายที่ได้ทรงสร้างเมืองแห่งนี้ขึ้น เมืองที่ทุกคนได้กินนอนและทำมาหากินอยู่บนแผ่นดินนี้อย่างดีมีความสุข

สภาพการณ์ต่าง ๆ ทำให้เสน่ห์ของเชียงใหม่อันได้แก่ ความร่ำรวยทางศิลปวัฒนธรรม ความเก่าแก่ของเมืองและโบราณสถาน ธรรมชาติอันสงบงดงาม ภาษา ชีวิตความเป็นอยู่ และบรรยากาศน้ำใจไมตรีของคนลดลงไปอย่างมาก ผู้คนที่มาเยือนมักจะอุทานว่า "เหมือนกรุงเทพฯ เข้าไปทุกที"

สุพจน์ กุลปรารักษ์ทอง (ลานคำ, 2536) ได้แบ่งกลุ่มคนในเชียงใหม่ออกเป็น 4 กลุ่ม คือ 1. เกิดในเชียงใหม่ โตในเชียงใหม่ มักจะชินกับเสน่ห์ของเชียงใหม่จนไม่เห็นความสำคัญ 2. เกิดในเชียงใหม่ โตหรือไปเรียนที่อื่นแล้วกลับมาเชียงใหม่ คนกลุ่มนี้ถ้าไม่รักเสน่ห์ของเชียงใหม่ก็จะเป็นตัวการสำคัญในการทำลายเสน่ห์ของเชียงใหม่ 3. มาจากที่อื่นแล้วตั้งรกรากในเชียงใหม่ กลุ่มนี้ถ้าอยู่นานพอสมควรจะเห็นเสน่ห์ของเชียงใหม่ และเป็นกลุ่มที่รักเชียงใหม่อย่างมาก 4. นักท่องเที่ยวหรือนักธุรกิจ เป็นกลุ่มที่ทำลายเสน่ห์ของเชียงใหม่มากที่สุด แต่จะโทษกลุ่มนี้ไม่ได้ เพราะ "เรา" ชาวเชียงใหม่ไม่จำกัดขอบเขตในการเสพยาให้กับคนกลุ่มนี้เอง (โปรดดูประเด็นของการท่องเที่ยวในบทที่ 3 ประกอบ)



แผนที่ : อิศรา กั้นแดง  
 1. เขตเมืองเก่า  
 2. เขตเมืองใหม่  
 3. เขตเมืองขยาย  
 4. เขตเมืองอุตสาหกรรม  
 5. เขตเมืองราชการ  
 6. เขตเมืองพาณิชย์  
 7. เขตเมืองเกษตรกรรม  
 8. เขตเมืองอุตสาหกรรมหนัก  
 9. เขตเมืองอุตสาหกรรมเบา  
 10. เขตเมืองราชการ  
 11. เขตเมืองพาณิชย์  
 12. เขตเมืองเกษตรกรรม  
 13. เขตเมืองอุตสาหกรรมหนัก  
 14. เขตเมืองอุตสาหกรรมเบา  
 15. เขตเมืองราชการ  
 16. เขตเมืองพาณิชย์  
 17. เขตเมืองเกษตรกรรม  
 18. เขตเมืองอุตสาหกรรมหนัก  
 19. เขตเมืองอุตสาหกรรมเบา  
 20. เขตเมืองราชการ  
 21. เขตเมืองพาณิชย์  
 22. เขตเมืองเกษตรกรรม  
 23. เขตเมืองอุตสาหกรรมหนัก  
 24. เขตเมืองอุตสาหกรรมเบา  
 25. เขตเมืองราชการ  
 26. เขตเมืองพาณิชย์  
 27. เขตเมืองเกษตรกรรม  
 28. เขตเมืองอุตสาหกรรมหนัก  
 29. เขตเมืองอุตสาหกรรมเบา  
 30. เขตเมืองราชการ  
 31. เขตเมืองพาณิชย์  
 32. เขตเมืองเกษตรกรรม  
 33. เขตเมืองอุตสาหกรรมหนัก  
 34. เขตเมืองอุตสาหกรรมเบา  
 35. เขตเมืองราชการ  
 36. เขตเมืองพาณิชย์  
 37. เขตเมืองเกษตรกรรม  
 38. เขตเมืองอุตสาหกรรมหนัก  
 39. เขตเมืองอุตสาหกรรมเบา  
 40. เขตเมืองราชการ  
 41. เขตเมืองพาณิชย์  
 42. เขตเมืองเกษตรกรรม  
 43. เขตเมืองอุตสาหกรรมหนัก  
 44. เขตเมืองอุตสาหกรรมเบา  
 45. เขตเมืองราชการ  
 46. เขตเมืองพาณิชย์  
 47. เขตเมืองเกษตรกรรม  
 48. เขตเมืองอุตสาหกรรมหนัก  
 49. เขตเมืองอุตสาหกรรมเบา  
 50. เขตเมืองราชการ  
 51. เขตเมืองพาณิชย์  
 52. เขตเมืองเกษตรกรรม  
 53. เขตเมืองอุตสาหกรรมหนัก  
 54. เขตเมืองอุตสาหกรรมเบา  
 55. เขตเมืองราชการ  
 56. เขตเมืองพาณิชย์  
 57. เขตเมืองเกษตรกรรม  
 58. เขตเมืองอุตสาหกรรมหนัก  
 59. เขตเมืองอุตสาหกรรมเบา  
 60. เขตเมืองราชการ  
 61. เขตเมืองพาณิชย์  
 62. เขตเมืองเกษตรกรรม  
 63. เขตเมืองอุตสาหกรรมหนัก  
 64. เขตเมืองอุตสาหกรรมเบา  
 65. เขตเมืองราชการ  
 66. เขตเมืองพาณิชย์  
 67. เขตเมืองเกษตรกรรม  
 68. เขตเมืองอุตสาหกรรมหนัก  
 69. เขตเมืองอุตสาหกรรมเบา  
 70. เขตเมืองราชการ  
 71. เขตเมืองพาณิชย์  
 72. เขตเมืองเกษตรกรรม  
 73. เขตเมืองอุตสาหกรรมหนัก  
 74. เขตเมืองอุตสาหกรรมเบา  
 75. เขตเมืองราชการ  
 76. เขตเมืองพาณิชย์  
 77. เขตเมืองเกษตรกรรม  
 78. เขตเมืองอุตสาหกรรมหนัก  
 79. เขตเมืองอุตสาหกรรมเบา  
 80. เขตเมืองราชการ  
 81. เขตเมืองพาณิชย์  
 82. เขตเมืองเกษตรกรรม  
 83. เขตเมืองอุตสาหกรรมหนัก  
 84. เขตเมืองอุตสาหกรรมเบา  
 85. เขตเมืองราชการ  
 86. เขตเมืองพาณิชย์  
 87. เขตเมืองเกษตรกรรม  
 88. เขตเมืองอุตสาหกรรมหนัก  
 89. เขตเมืองอุตสาหกรรมเบา  
 90. เขตเมืองราชการ  
 91. เขตเมืองพาณิชย์  
 92. เขตเมืองเกษตรกรรม  
 93. เขตเมืองอุตสาหกรรมหนัก  
 94. เขตเมืองอุตสาหกรรมเบา  
 95. เขตเมืองราชการ  
 96. เขตเมืองพาณิชย์  
 97. เขตเมืองเกษตรกรรม  
 98. เขตเมืองอุตสาหกรรมหนัก  
 99. เขตเมืองอุตสาหกรรมเบา  
 100. เขตเมืองราชการ

แผนภูมิหมายเลข 4.7 แสดง การใช้ที่ดิน และโครงข่าย เมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2530

ที่มา : อิศรา กั้นแดง

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



Scale

ตลาดบ้านจัดสรรเป็นของผู้บริโภค โครงการจัดสรรที่ดินเมือง (พ.ศ. 2535-2539)

1. ปัจจัยในการพัฒนา

พ.ศ. 2535 ประเทศไทยเริ่มใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3 มุ่งเน้นการกระจายรายได้ ส่งเสริมการพัฒนาประเทศให้ก้าวสู่ความเป็น NICs แนวทางการพัฒนาเมืองยังคงต่อเนื่องจากแผนพัฒนาฯ ในฉบับก่อน ๆ เช่น กำหนดให้เชียงใหม่เป็นฐานเชื่อมโยงกับนานาชาติ อนุรักษ์เอกลักษณ์ของเมือง พัฒนาให้เป็นศูนย์กลางการค้า การท่องเที่ยว การคมนาคมขนส่งทางอากาศ ทิศทางการขยายตัวถูกกำหนดทิศทางไปยังลำพูน และสันกำแพง ซึ่งมีโครงการจะสร้างเมืองใหม่ จากการลงทุนของเอกชนที่บ้านออนหลวย ทำให้เกิดแนวความคิดพื้นที่สามเหลี่ยมพัฒนาระหว่างเชียงใหม่ ลำพูนและสันกำแพง นายชนะศักดิ์ ยูวบูรณ์ ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่ได้สานต่อโครงการอนุรักษ์เมืองเก่าในเขตกำแพงเมือง 2.25 KM<sup>2</sup> จัดวางงบประมาณในการจัดสร้างเตาเผาขยะ ปรับปรุงเมืองเก่า ภูมิทัศน์ของลำน้ำปิง โดยได้รับงบประมาณ 700 ล้านบาทจาก OECF (The Overseas Economic Cooperation Fund) (กองทุนความร่วมมือระหว่างประเทศ ซึ่งเป็นเงินทุนของญี่ปุ่น) แผนของคณะกรรมการพัฒนาจังหวัดได้แก่ จัดหาน้ำกินน้ำใช้ พัฒนาอาชีพเพื่อกระจายรายได้ อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้รับงบประมาณจากรัฐบาล 145,000,000.00 และงบประมาณจังหวัด 1,115,000.00 บาท มีการย้ายสถานที่ราชการออกไปทางตอนเหนือ กรมที่ดินออกข้อกำหนดในการจัดสรรที่ดิน และปีนี้เกิดเหตุการณ์ "พฤษภาทมิฬ" ทำให้ภาวะเศรษฐกิจหยุดชะงักต่อจากช่วงที่ผ่านมา

พ.ศ. 2536 เทศบาลเมืองจะขยายเขตเทศบาลให้คลุมพื้นที่ผังเมืองรวม 430.3 ตร.กม. แนวทางการพัฒนาเมืองได้แก่ 1. โครงการกำจัดขยะ ปรับปรุงสวนสาธารณะ และรักษาคุณภาพน้ำ 2. สนับสนุนการใช้งบประมาณในการพัฒนาเมือง : ชนบท ในอัตราส่วน 20 : 80 3. รักษาสิ่งแวดล้อมในเมืองโดยใช้งบของรัฐบาล ส่วนแนวทางการพัฒนาชนบท 1. แก้ปัญหาภัยแล้ง โดยจัดอัตราส่วนงบประมาณ จัดหาน้ำกินน้ำใช้ : พัฒนาอาชีพ : รักษาทรัพยากรเป็น 60 : 20 : 20 (เอาอัตราส่วนพัฒนาชนบท : 80 มาแบ่งอีกที) 2. ลดจำนวนโครงการพัฒนาต่าง ๆ ให้น้อยลงแต่ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

พ.ศ. 2537 มีการขยายถนน Super Highway อ้อมเมืองตอนเหนือและตัดถนนบางสายตามผังเมืองรวม

พ.ศ. 2538 ประเทศไทยได้เป็นเจ้าภาพจัดกีฬา Sea Games ครั้งที่ 18 ในวันที่ 9-17 เดือนธันวาคม ที่จังหวัดเชียงใหม่ตามมติคณะมนตรี ซีเกมส์ (ประชุมระหว่างวันที่ 29-30 พฤษภาคม 2535)

พ.ศ. 2539 จังหวัดเชียงใหม่จะจัดงานเฉลิมฉลองเมืองเชียงใหม่ครบ 700 ปี

## 2. พัฒนาการของการจัดสรร

ในช่วงนี้การรื้อที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยขยายตัวสูงสุด โดยเฉพาะตามถนนสายหลักของเมือง ส่วนการรื้อที่ดินประเภทอื่น ๆ จะปะปนกันไป ไม่มีขอบเขตแน่ชัด เช่น ย่านการค้า เชื่อมถึงกันเกือบทั้งหมด การขยายตัวทางการค้ามีทั้งบนถนนห้วยแก้ว ซุปเปอร์ไฮเวย์ อ้อมเมือง ช้างคลานตอนใต้ ถนนศรีดอนไชย สถานที่ราชการส่วนใหญ่นำออกไปรวมกลุ่มกับศูนย์ราชการทางตอนเหนือ ทำให้สถานที่ราชการแบ่งเป็น 4 กลุ่ม คือ 1. ศูนย์เดิมบริเวณเชิงสะพานนครพิงค์ ริมน้ำบึงใต้แก่ ที่ทำการเทศบาล 2. กลุ่มสวนดอกใต้แก่ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และโรงพยาบาลมหาราชนคร 3. กลุ่มหนองหอยใต้แก่ การไฟฟ้าและขนส่งจังหวัด 4. คือกลุ่มศาลากลางใหม่เป็นที่รวมของหน่วยงานราชการต่าง ๆ และตำบล ส่วนการรื้อที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมอยู่ทางด้านใต้ของเมือง ถนนวัวลาย ย่านสุริวงค์ ทิพย์เนตร แต่ส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็ก คลังสินค้าอยู่ทางฝั่งตะวันออกของเมือง

จากแผนที่หมายเลข 4.8 จะเห็นว่าโครงการจัดสรรได้ระเบิดตัวสู่อำเภอรอบนอกอย่างเต็มที่ เกิดโครงการจัดสรรใหม่จำนวนมากในทุกเขตอำเภอ ส่วนในเขตอำเภอเมืองจำนวนโครงการจัดสรรเกิดน้อยลง แต่ก็ยังเกิดขึ้นเป็นระยะโดยเฉพาะตามแนวถนนเลียบคลองชลประทาน ซึ่งคงจะมีผลสืบเนื่องมาจากการปรับปรุงถนนเลียบคลองชลประทานเพื่อรองรับโครงการสนามกีฬาซีเกมส์ และยังมีโครงการหมู่บ้านนักกีฬา ซึ่งเมื่อเสร็จการแข่งขันแล้วจะให้ เป็นหมู่บ้านของข้าราชการ เป็นปัจจัยดึงดูดเพราะเป็นโครงการขนาดใหญ่ ส่วนถนนเลียบคลองชลประทานก็ทำให้การติดต่อระหว่างอำเภอแม่ริมกับหางดงเป็นไป得更เร็วขึ้น เพราะไม่ต้องผ่านปัญหาจราจรติดขัดในเมือง ซึ่งในอนาคตคาดว่าจะมีปริมาณการจราจรหนาแน่นขึ้น นอก

จากนี้ยังเป็นถนนสายที่มีความงดงามเนื่องจากเลียบไปตามเทือกคอยสุเทพ เมื่อพิจารณาตามแผนที่หมายเลข 4.9 จะเห็นได้ว่า โครงการจัดสรรในเขตอำเภอเมืองจะมีการกระจายตัวอยู่ใน 2 บริเวณใหญ่ ๆ ได้แก่ ตามริมถนนเลียบคลองชลประทานและถนน Super Highway สายอ้อมเมือง นอกนั้นก็กระจายตัวไปตามถนนสายต่าง ๆ ของเมือง และจากแผนที่หมายเลข 4.10 จะพบว่าในเขตผังเมืองรวมบริเวณที่มีโครงการจัดสรรหนาแน่นที่สุดได้แก่ ในเขตอำเภอหางดง สันทราย-แม่โจ้ คอยสะเก็ด สันกำแพง และแม่ริม ส่วนในเขตสารภีมีโครงการจัดสรรเกิดขึ้นน้อย ค่อนข้างเบาบางเมื่อเทียบกับเขตอำเภออื่น ๆ ซึ่งทั้งนี้อาจจะเนื่องมาจากถนนสายสี่แยกหนองหอย-สารภี ซึ่งเชื่อมต่อระหว่างอำเภอเมืองกับลำพูน เป็นถนนสายแคบและมีต้นยางขนานสองข้างทาง ไม่สามารถขยายถนนได้ จึงไม่สามารถรวบรวมที่ดินขนาดใหญ่เพื่อจัดทำโครงการได้ อย่างไรก็ตาม รูปแบบการกระจายตัวของโครงการจัดสรรทั้งหมดเป็น Ribbon Development คือเกาะตัวไปตามแนวถนนทั้งสายหลักและสายรอง และจะมีลักษณะของการรวมกลุ่ม (Cluster Development) ของโครงการที่เกาะตัวไปตามเส้นทางคมนาคมอีกครั้งหนึ่ง ในปี พ.ศ. 2538 (ขณะกำลังทำการศึกษาคั้งนี้) ยังมีโครงการจัดสรรเกิดขึ้นอีกมากมายแต่เนื่องจากข้อจำกัดในด้านเวลา จึงรวบรวมโครงการในปี พ.ศ. 2538 ไว้เท่าที่จะทำได้

จากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำตั้งแต่ปี พ.ศ. 2533 จนถึง พ.ศ. 2535 ทำให้ภาวะการขายบ้านจัดสรรได้รับความกระทบกระเทือนบ้าง และมากกระตือรือร้นในปี พ.ศ. 2536 เมื่อได้รัฐบาลจากการเลือกตั้ง แม้ว่าสภาพคล่องทางเศรษฐกิจยังไม่ฟื้นตัวมาดีเท่ากับช่วงแผนฯ 6 แต่สำหรับตลาดบ้านจัดสรรยังโตต่อไปได้ โดยเฉพาะลูกค้าจากกรุงเทพฯ สำนักงานใหญ่หรือสำนักงานขายจำนวนไม่น้อยจึงมีสาขาอยู่ในกรุงเทพฯ ด้วย ประกอบกับเพิ่งจะผ่านเรื่องวุ่นวายมานานจึงคาดการณ์กันว่า สถานการณ์ทางเศรษฐกิจจะค่อย ๆ ดีขึ้นในขณะที่การท่องเที่ยวของเมืองเชียงใหม่ก็ยังดำเนินต่อไปได้ด้วยดี เชียงใหม่ยังคงเป็นเมืองในฝันของนักท่องเที่ยวโดยเฉพาะปลายปี 2538 คาดว่าเศรษฐกิจของเชียงใหม่จะกลับมาเฟื่องฟูอีกครั้งอีกครั้งจากการเป็นเจ้าภาพซีเกมส์ โครงการจัดสรรจึงยังคงเปิดตัวออกอย่างต่อเนื่องและรุกคืบเข้าสู่ชนบทมากขึ้นเรื่อย ๆ กลยุทธ์ทางการตลาดมักจะเป็นการเปิด Booth มีรถรับส่งพาไปชมโครงการฟรี เพื่อเปิดตัวเองสู่ผู้บริโภคตามห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ ๆ ซึ่งจะให้สิทธิพิเศษบางประการแก่ลูกค้าที่ตัดสินใจจองงานงาน เช่น ใช้จำนวนเงินเล็กน้อยก็สามารถจองและเข้าอยู่ได้ หรือผ่อนโดยไม่คิดดอกเบี้ย เป็นการเปิดโอกาสในการขาย และทำให้ยอดจองหรือขายงานงานมีจำนวนมาก

โครงการจัดสรรมีแนวโน้มที่จะกระจายตัวไปสู่อำเภอรอบนอกที่ไกลขึ้น บางโครงการอยู่เลยตัวอำเภอออกไปหลายกิโลเมตร แต่เนื่องจากอยู่นอกขอบเขตผังเมืองรวมซึ่งเป็นกรอบทางพื้นที่ในการศึกษาครั้งนี้ไปมาก และอิทธิพลของผลกระทบที่จะมีต่อเมืองเชียงใหม่ลดน้อยลงแต่จะไม่มีผลกระทบโดยตรงต่อการเปลี่ยนแปลงของตัวอำเภอ (ซึ่งการศึกษาครั้งนี้มุ่งถึงโครงการภายในเขตผังเมืองรวมที่ส่งผลต่อเมืองเชียงใหม่) โดยเฉพาะโครงการสวนเกษตรซึ่งส่วนหนึ่งเกิดขึ้นมาเพราะต้องการจะหลบเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งมักจะกระจายตัวอยู่ห่างจากเขตผังเมืองรวมมาก เช่น อยู่ในอำเภอจอมทอง เชียงดาว ด้วยงบประมาณและเวลาในการศึกษาครั้งนี้ จึงจะไม่กล่าวถึงมากนัก

### 3. พัฒนาการของเมือง

ลักษณะของการพัฒนาเมืองยังคงต่อเนื่องจากช่วงที่ผ่านมา และปัญหาต่าง ๆ ยังคงเกิดขึ้น การมองหาเมืองใหม่ที่สันกำแพงส่วนหนึ่งเป็นแนวความคิดของกลุ่มที่เห็นว่าเมืองเชียงใหม่โตเกินไปแล้ว ไม้ไหวแล้ว และมีปัญหามากมายที่ยากต่อการแก้ไขเพราะโครงสร้างของเมืองแต่เดิมมิได้เตรียมไว้รองรับการเติบโต และทำหน้าที่ศูนย์กลางอย่างมโหฬารเช่นในปัจจุบัน การแก้ปัญหาประการหนึ่งมักจะไปกระทบหรือก่อให้เกิดปัญหาอื่นเสมอ ดังนั้นจึงสมควรจะไปสร้างเมืองใหม่ วางแผนและผังเมืองเตรียมการไว้ อย่างไรก็ตาม การสร้างเมืองใหม่เป็นโครงการใหญ่ ใช้เงินลงทุนจำนวนมาก เอกชนซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินรายใหญ่ในสันกำแพงท่านหนึ่งได้เสนอร่วมลงทุนกับรัฐบาล เพราะมีที่ดินผืนใหญ่จำนวนมากรองรับอยู่แล้ว แต่เนื่องจากแหล่งน้ำในอำเภอสันกำแพงยังไม่พอเพียงต่อการรองรับเมืองใหม่ จึงยังคงมีข้อถกเถียงอยู่ว่าจะหาแหล่งน้ำจากที่ใดมาเพิ่มปริมาณให้พอ และเป็นหลักประกันว่าเมืองใหม่จะไม่ขาดน้ำ โครงการสร้างเมืองใหม่หรือเมืองแฝดของเชียงใหม่จึงยังมีได้ดำเนินการจนกระทั่งปัจจุบัน

มีโครงการต่าง ๆ ของทั้งจากรัฐและเอกชน (โครงการธุรกิจต่าง ๆ ) ได้เข้ามามีส่วนร่วมต่อการพัฒนาเมือง โครงการของรัฐที่สำคัญได้แก่ โครงการสร้างอาคารสนามกีฬาเพื่อเป็นเจ้าภาพซีเกมส์ครั้งที่ 18 พื้นที่โครงการอยู่บนถนนเลียบคลองชลประทานติดกับโรงเรียนนวมินทราชูทิศพายัพ หลังศาลากลางจังหวัดเชียงใหม่จะทำให้จังหวัดเชียงใหม่มีศูนย์กีฬาที่สมบูรณ์และมีความทันสมัยเกิดขึ้น ซึ่งเมื่อซีเกมส์ผ่านไปแล้วอาจจะใช้เป็นจัดการแข่งขันกีฬารายการ

สำคัญ ๆ ในโอกาสต่อไป นอกจากนี้โครงการยังทำให้มีการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการให้ดีขึ้น มีการปรับปรุงขยายถนนในเชียงใหม่หลายสายที่เชื่อมต่อกับโครงข่ายถนนเลียบบคลองชลประทาน (ทั้งนี้ตามผังเมืองรวม พ.ศ. 2532 ด้วย) มีการขยายบริการไฟฟ้าและประปา สร้างสถานีไฟฟ้าย่อยอีก ๆ กับมหาวิทยาลัยเชียงใหม่เพื่อรองรับปริมาณการใช้ไฟฟ้าของมหาวิทยาลัยและของสนามกีฬา ๆ ที่จะต้องเพิ่มขึ้น มีการปรับปรุงถนนเลียบบคลองชลประทาน โดยเฉพาะทางตอนเหนือ ทำให้เกิดถนนสายย่อยเชื่อมต่อกับถนนสายเชียงใหม่ ผาง เป็นระยะ จังหวัดเชียงใหม่ได้ติดต่อขอรับความช่วยเหลือจากญี่ปุ่น โดย OECF. ได้ให้เงินกู้จำนวน 261.5 ล้านบาท สำหรับ 8 โครงการ ได้แก่

1. พัฒนาริมฝั่งแม่น้ำปิง งบประมาณ 10,934,448 บาท
2. ปรับปรุงสภาพแวดล้อมบริเวณถนนท่าแพ-ช้างคลาน 14,311,332 บาท
3. ปรับปรุงสภาพคลองแม่ข่า 5,292,000 บาท
4. ปรับปรุงสภาพแวดล้อมเชิงสะพานเฉลิมพระเกียรติ ร.9 สะพานนครพิงค์ สะพานนารัฐ และสวนสาธารณะหนองบวกหาด 12,052,508 บาท
5. ปรับปรุงสภาพแวดล้อมคูเมืองด้านนอก 40,280,000 บาท
6. บูรณะปรับปรุงหนองผามังราย ประตูเมืองเชียงใหม่ 14,280,000 บาท
7. พัฒนาปรับปรุงศาลากลางจังหวัดหลังเก่าให้เป็นศูนย์วัฒนธรรมล้านนา 71,241,869 บาท (พ.ศ. 2540)
8. ปรับปรุงสภาพแวดล้อมบริเวณท่าตอนอำเภอแม่เมาะ 2,906,456 บาท

โครงการที่ 3 ได้ทำเสร็จสิ้นแล้วโดยการทํารางคอนกรีตเสริมเหล็กบดโคลงแม่ข่า แต่ยังคงเป็นน้ำเน่าเสีย เพราะท่อคักน้ำเสียตามโครงการของบริษัท Seatech ยังไม่แล้วเสร็จ ส่วนโครงการอื่น ๆ จะเริ่มดำเนินการระหว่าง พ.ศ. 2537-2538



ตารางที่ 4.1 แสดงความเปลี่ยนแปลงเขตชุมชนเมืองของเชียงใหม่

ปี พ.ศ.	การเปลี่ยนแปลง	พื้นที่ (กม) <sup>2</sup>	อัตราการเฉลี่ย (กม <sup>2</sup> /ปี)	ระยะเวลา (เท่า)	อัตราเร็วขยายตัว (เท่า)
1839	สร้างเมืองเชียงใหม่	2.56	-	-	-
2466	พื้นที่เมืองอยู่ภายในเขต กำแพงเมืองชั้นในได้รับ การยกฐานะเป็นสุขาภิ- บาลเมืองเชียงใหม่ตาม พรบ. จัดการสุขาภิบาล ตามหัวเมือง พ.ศ. 2452	3.20	0.001	627	-
2478	เขตสุขาภิบาลและชุมชน ได้รับการยกฐานะเป็น เทศบาลนครเชียงใหม่ พรบ. การจัดระเบียบ เทศบาล พ.ศ. 2476	17.50	1.19	12	1,190.0
2526	ขยายเขตเทศบาลครั้งที่ 1	40.216	0.47	48	0.40
2534	กำลังขอขยายเขตเทศ- บาลคลุมพื้นที่ฝั่งเมืองรวม	106.30	8.26	8	17.57
	2527-2532	430.3	108.0	3	13.07
2533-37	มีนโยบายจะขอขยายเขต เทศบาลคลุมฝั่งเมืองรวม 2532-37 (มีความคิด- พลาดต่อการคำนวณ เพราะพื้นที่ในเขตฝั่ง เมืองรวมไม่ได้มีความ เป็นเมืองทั้งหมด	430.0			

การคำนวณอัตราความเร็วในการขยายตัวหาได้จาก  $\text{นาอัตราโตเฉลี่ยมาหารกัน เช่น อัตรา}$   
 $\text{เร็วในการขยายตัวของปี พ.ศ. 2534} = 8.26/0.47 = 17.57 \text{ เท่า}$

ที่มา : คัดแปลงจาก วันชัย บุญสุรัตน์ ปัญหาน้ำเสียในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ : ขอบเขต  
 ที่มาปัญหาผลกระทบและแนวทางแก้ไข เอกสารประกอบคำบรรยายหัวข้อผังเมืองและปัญหา  
 น้ำเสียในเมืองเชียงใหม่ ในวันวิทยาศาสตร์แห่งชาติปี 2534 จัดโดยการวิทยาศาสตร์ มหา  
 วิทยาลัยเชียงใหม่, หน้า 3.



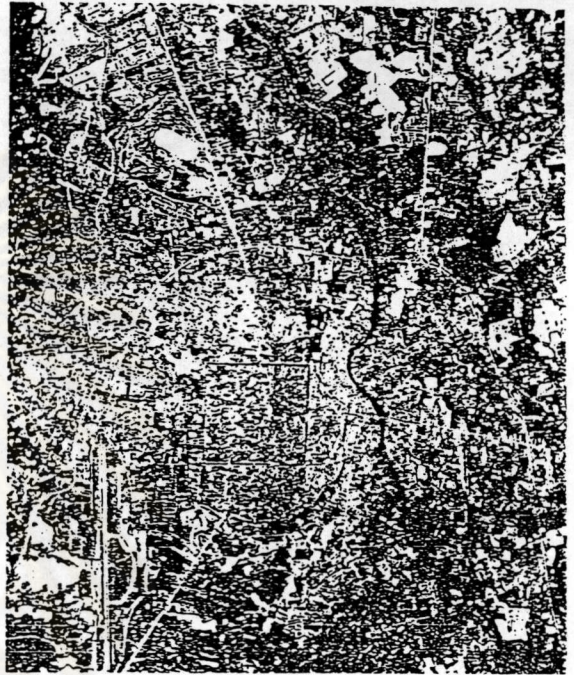
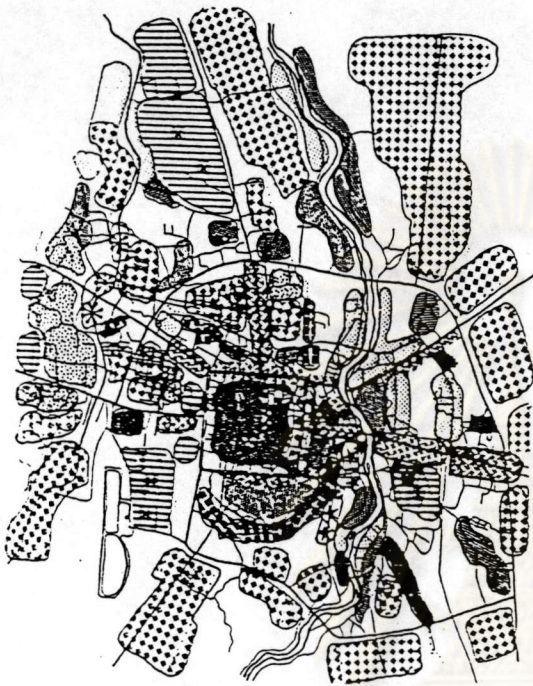
ศูนย์วิทยทรัพยากร  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.1 สรุปพัฒนาการของเมืองเชียงใหม่กับยุคสมัยของบ้านจัดสรร

ยุค	เหตุการณ์	บ้าน	เมือง
<b>ก่อนมีบ้านจัดสรร 1600-2500</b>			
1. ก่อนสร้างเมือง 1600-1839	พญามังรายสร้างอาณาจักรล้านนา	ตั้งถิ่นฐานบริเวณที่ราบลุ่ม	อยู่ในบริเวณที่ราบลุ่มน้ำ
2. สถาปนาเมืองเวียงอานาจ 1839-067	สร้างเมืองเชียงใหม่ มั่งคั่งทางเศรษฐกิจ ศาสนา	ตั้งภายในกำแพงเมือง และรอบนอกด้านเหนือ ตะวันออกตามฐานะ มีวัดเป็นศูนย์กลาง บ้านขวางตะวันตก ภายหลังขยายตัวทางใต้รอบวัดนันทาราม (ดังกวางศิ์ใหม่) บ้านใช้เรือนไม้จริง ไม้ไผ่	รับอิทธิพลจากสุโขทัย กำแพงเมืองมีคูล้อมรอบ โครงข่ายการสัญจรใช้น้ำส่วนถนนคิดต่อระหว่างชุมชนกับวัดหรือกับเวียงเป็น Block สร้างกำแพงเมืองชั้นนอก
3. เมืองเสื่อมพม่าครองเมือง	พม่ายึดเมือง	การขยายตัวของชุมชนลดลง ชุมชนมีขนาดเล็ก ขยายตัวข้ามลำน้ำปิงบ้าง	โครงข่ายลักษณะเดิมแต่สร้างไปตามวัดในบางแห่ง วัดผสมศิลปพม่า
4. พิ้นฟูเมือง 2317-2398	ขับไล่พม่าออกจากเมือง พม่าทำสงครามกับอังกฤษ เชียงใหม่เริ่มสงบสุขผู้คนเริ่มค้าขาย	เจ้ากาวิละคือนคนกลับเมือง ให้อยู่เป็นกลุ่ม ๆ ตามชุมชน อาชีพฝีมือ มีชนชั้นหลายกลุ่มผสมกันเป็นชาวเมือง บ้านเรือนหนาแน่นขึ้นโดยเฉพาะทางฝั่งตะวันออก	บูรณะเมืองวัดตามกำลังของกลุ่มคน โครงข่ายไม่ขยายตัวไปกว่าเดิม มีการเพิ่มความถี่เล็กน้อย น้ำปิงยังมีบทบาทสำคัญ
5. กระทบอิทธิพลจากทุนนิยมของอังกฤษ 2398-2417	ทำสนธิสัญญาเบาริ่ง นายทุนเป็น เจ้า ของ บังคับการผลิตเปิดตลาดเสรี ชาวจีนเก็บภาษี เริ่มใช้การคมนาคมทางบก ชาวอเมริกันบุกเบิกพื้นที่ทางฝั่งตะวันออกของน้ำปิง ชาวอังกฤษ,คนในบังคับเข้ามาค้าขาย	ในกำแพงเมืองมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น บ้านหันหน้าให้ถนนหันหลังให้น้ำ ตั้งถิ่นฐานทางฝั่งตะวันออกของน้ำปิงตามความเจริญใหม่ รับเทคโนโลยีรูปแบบการก่อสร้างมาจากฝรั่ง	ผลิตสินค้าตามความต้องการของโลกภายนอก วิถีชีวิตเริ่มเปลี่ยนแปลงเข้าสู่ภาวะการแข่งขัน ขยายตัวอย่างมากทางฝั่งตะวันออกบริเวณข้างม่อ,ท่าแพ โครงข่ายการสัญจรเชื่อมเมืองเข้ากับพื้นที่ที่ได้รับการบุกเบิกใหม่ ๆ และมีความเจริญ
6. กระทบอิทธิพลจากกรุงเทพ อานาจส่วนกลาง 2417-2475	สร้างสะพานข้ามน้ำปิง ไทยใหญ่,พม่า อยู่ถนนท่าแพ อินเดีย อยู่ถนนข้างม่อ ชาวจีนอยู่ริมน้ำปิง แบ่งเขตการปกครองเป็นมณฑล เก็บภาษีด้วยเงิน สนับสนุนงานมิชชันนารี ออกกฎหมายการถือครองที่ดิน และเก็บภาษี ใช้รถยนต์ในเชียงใหม่ รถไฟมาถึงเชียงใหม่ ตั้งโรงเรียนฝึกหัดครูสตรีกรรม ใช้จักรยาน, รถม้า, รถเมล์, รถบรรทุก	ข้ามไปใช้พื้นที่ฝั่งตะวันออกมากขึ้น เกิดรูปแบบร้านค้าห้องแถวริมถนน 2 ชั้น มีอาคารขนาดใหญ่ของราชการ และเอกชน วังกลายเป็นสถานที่ราชการ บ้านเล็กผูกคอกกับน้ำหันมาติดกับถนนแทน และเล็กผูกคอกกับวัด ชุมชนขยายตัวทางตอนเหนือฝั่งตะวันออก ทางตอนใต้มีชาวอิสลาม เลี้ยงวัว บ้านมีรั้วรอบขอบชิด ลักษณะผสมเรือนไทย ผกกลางกับตึกฝรั่งใช้ซีเมนต์ กระเบื้องหลังคาคล้ายของจีน แต่ยังคงขวางตะวันตก มีลักษณะของการจัดสรรที่ดินเป็นบ้าน	รับอารยธรรมตะวันตกมากขึ้น ทั้งทางตรงและทางอ้อม (จากชาวต่างชาติและจากกรุงเทพฯ) เมืองขยายตัวบนพื้นที่ฝั่งตะวันออก โรงเรียน โบสถ์ โรงพยาบาล ที่ดินในเมืองเปลี่ยนมือจากเจ้านายไปสู่คหบดี (ชาวจีน) หยุดการค้าทางน้ำ ปรับปรุงโครงข่ายการสัญจรอย่างมากทั้งสองฝั่งน้ำปิง สถานที่ราชการย้ายเข้าเขตเมือง กำแพงเมืองเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัว ลักษณะโครงข่ายเป็น Super Block กับ Grid System เกิดการแยกย่อยของหน้าที่ในสังคม

<p>7. หลังเปลี่ยนแปลงการปกครอง (2475-2500)</p>	<p>นิคมโรมันคาทอลิกเปิดโรงเรียนทางคอนกรีต เชียงใหม่เป็นจังหวัด จัดตั้งเทศบาลนคร 17.5 KM2 สร้างถนนขึ้นคอกสุเทพ สร้างสนามบิน สนามกีฬา กรมโยธาเทศบาลจังหวัดเชียงใหม่รวมตั้งองค์การบริหารส่วนจังหวัด</p>	<p>พักราชการ ชุมชนขยายตัวออกไปทุกที่ทางตะวันตกเริ่มขยายตัวทางตะวันตกคอนกรีตและทางตะวันออกคอนกรีตกลาง การซื้อขายที่ดินยังไม่คึกคัก ร้านค้าติดแถว 2 ชั้นมากขึ้น</p>	<p>ตลาดมีความสำคัญมากขึ้น ชุมชนในอำเภอรอบนอกขยายตัวมากขึ้น มีพื้นที่เกษตรกรรมล้อมรอบชุมชน กำแพงเมืองเริ่มเป็นสิ่งกีดขวางการขายตัวทางกาย รั้วกำแพงบางส่วนตัดถนนออกไป พัฒนาโครงข่ายฝั่งตะวันออกและด้านใต้</p>
<p><b>เชียงใหม่ยุคหลังเกิดการจัดสรร พ.ศ. 2500-2538</b></p>			
<p>1. เริ่มจัดสรรที่ดินในกรุงเทพฯ เชียงใหม่ขยายตัวออกนอกเขตกำแพงเมืองโดยรอบ พ.ศ. 2500-2504</p>	<p>จัดสรรที่ดินริมถนนสุขุมวิท ตารางวาละ 0.50-4.00 บาท บางกะปิ มีจุดเริ่มต้นออก ชาวคาร์ทอลิกจัดสรรที่ดินให้สมาชิกกันเอง ยกเลิกมาตรา 34-43 ตามประมวลกฎหมายที่ดิน 2497 ยกเลิกการจำกัดสิทธิถือครองที่ดิน</p>	<p>ที่ดินในเชียงใหม่เริ่มถูกรวบรวบสมโดยนายทุนท้องถิ่น ลักษณะบ้านยังไม่เปลี่ยนแปลงไปจากช่วงก่อน</p>	<p>เกิดการขยายตัวในทุก ๆ ส่วนรอบเขตกำแพงเมือง พื้นที่ชานเมืองแต่เดิมกำลังถูกพัฒนาให้กลายเป็นเมือง</p>
<p>2. เริ่มจัดสรรที่ดินในเชียงใหม่ เริ่มขยายตัวทางฝั่ง พ.ศ. 2504-2509</p>	<p>ใช้แผนชาติฉบับที่ 1 เร่งพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน สร้างแฟลตที่ดินเอง มข. เปิดทำการสอน ตัดถนน Super Highway ทางตอนเหนือฮ่อมเมือง</p>	<p>เชียงใหม่มีการจัดสรรที่ดินบริเวณสันติธรรมและนิมมานเหมินท์ ที่ดินอยู่ในมือของพ่อค้า นายทุน เข้าสู่การค้า ไม่ค่อยนิยมใช้ไม้จริงทั้งหลัง</p>	<p>มีโรงแรม อาคารพาณิชย์ รพ. เมืองขยายตัวอย่างรวดเร็ว นักลงทุนจากต่างถิ่นเข้ามาลงทุนในเชียงใหม่มากขึ้น พัฒนาตัวเมืองอย่างกรุงเทพฯ พื้นที่ชานเมืองรอบ ๆ กำแพงเมืองกลายเป็นเมือง เมืองขยายตัวตามถนน Super Highway ฮ่อมเมือง และถนนตามแนวรัศมีที่ตัดฮ่อมเมืองไปสู่อำเภอต่าง ๆ นักท่องเที่ยวนักลงทุนมากขึ้น พัฒนาโครงข่ายย่อย</p>
<p>3. เริ่มธุรกิจบ้านจัดสรรในกรุงเทพฯ เชียงใหม่กระจายความเจริญสู่ชนบท พ.ศ. 2510-2514</p>	<p>ใช้แผนชาติฯ ฉบับที่ 2 จัดสรรบ้านพร้อมที่ดินในกรุงเทพฯ จากตัวอย่างของบ้านพักนักกีฬาที่บางกะปิ คลองจั่น ถนนสายฮ่อมเมือง สมบูรณ์ (ตอนเหนือ-ตะวันออก) คนในชนบทอพยพเข้าเมือง ใช้คอนกรีตสำเร็จรูปมาใช้ในการสร้างบ้าน</p>	<p>การจัดสรรที่ดินขยายตัวไปตามแนวถนนตัดใหม่ นักลงทุนจากกรุงเทพฯ เข้ามาร่วมลงทุน เจ้าของบ้านหลังเดิมในเมืองขายบ้านแล้วออกไปซื้อที่ดินปลูกบ้านใหม่</p>	<p>เมืองขยายตัวอย่างรวดเร็ว มีความเจริญในทุก ๆ ด้าน ถึงจะไม่สูงสุดแต่ก็เป็นจุดเริ่มต้น กิจกรรมทางการค้าและเศรษฐกิจขยายตัว ชนบทพัฒนาตามอย่างเมืองในแง่ของวิถีชีวิตความเป็นอยู่ เริ่มขายแกลนที่อยู่อาศัย (ในเขตเมือง) คนในเชียงใหม่มีมากขึ้นจากคนต่างถิ่นเข้ามาทำงาน พัฒนาโครงข่ายย่อยเพิ่มอีก เกิดโรงแรมความสูง 4-5 ชั้น โดยทั่วไป สถานที่ราชการย้ายออกนอกเขตเมือง (เริ่มต้น)</p>
<p>4. เริ่มธุรกิจบ้านจัดสรรในเชียงใหม่ ก้าวสู่เมืองทันสมัย (2515-2519)</p>	<p>ใช้แผนชาติฯ ฉบับที่ 3 คอลดาร์ตค เงินเฟ้อ น้ำมันขึ้นราคา เศรษฐกิจตก การเคหะแห่งชาติจะสร้างที่อยู่เพิ่มขึ้น (ปลายช่วง)</p>	<p>เกิดบ้านจัดสรรขึ้นในเชียงใหม่ทางฝั่งถนนนิมมานเหมินท์และฝั่งตะวันตก การจัดสรรตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัย ภาวะการเก็งกำไรยังไม่มาก ส่วนใหญ่เป็นการรวบรวมที่ดินเปล่า เพื่อสะสมของนายทุน รูปแบบของบ้านจัดสรรมีความเป็นกรุงเทพฯ สูง</p>	<p>เมืองขยายตัวอย่างรวดเร็ว มีความเจริญในทุก ๆ ด้าน ถึงจะไม่สูงสุดแต่ก็เป็นจุดเริ่มต้น กิจกรรมทางการค้าและเศรษฐกิจขยายตัว ชนบทพัฒนาตามอย่างเมืองในแง่ของวิถีชีวิตความเป็นอยู่ เริ่มขายแกลนที่อยู่อาศัย (ในเขตเมือง) คนในเชียงใหม่มีมากขึ้นจากคนต่างถิ่นเข้ามาทำงาน พัฒนาโครงข่ายย่อยเพิ่มอีก เกิดโรงแรมความสูง 4-5 ชั้น โดยทั่วไป สถานที่ราชการย้ายออกนอกเขตเมือง (เริ่มต้น)</p>
<p>5. บ้านจัดสรรเต็มเมือง ชานเมืองขยายตัว พ.ศ. 2520-2524</p>	<p>ใช้แผนชาติฯ ฉบับที่ 4 มีความคิดพัฒนาเมืองหลักภาคเหนือคือเชียงใหม่ โครงการจัดสรรในกรุงเทพฯ บวมมาก</p>	<p>รูปแบบของทาวน์เฮ้าส์บวมมาก เฉพาะที่ดินราคาสูงขึ้นไป (ในเมือง) และวิถีชีวิตที่เปลี่ยนไป ในที่สุดเกิดรูปแบบของอาคารชุด (Condo Hom</p>	<p>เมืองขยายตัวอย่างรวดเร็ว มีความเจริญในทุก ๆ ด้าน ถึงจะไม่สูงสุดแต่ก็เป็นจุดเริ่มต้น กิจกรรมทางการค้าและเศรษฐกิจขยายตัว ชนบทพัฒนาตามอย่างเมืองในแง่ของวิถีชีวิตความเป็นอยู่ เริ่มขายแกลนที่อยู่อาศัย (ในเขตเมือง) คนในเชียงใหม่มีมากขึ้นจากคนต่างถิ่นเข้ามาทำงาน พัฒนาโครงข่ายย่อยเพิ่มอีก เกิดโรงแรมความสูง 4-5 ชั้น โดยทั่วไป สถานที่ราชการย้ายออกนอกเขตเมือง (เริ่มต้น)</p>

	ย่านลาดพร้าว รามคำแหง สุขาภิบาล เกิดวิกฤตการณ์น้ำมัน อ้อมเมืองค้ำได้เสร็จสมบูรณ์ ส่งเสริมการท่องเที่ยวของเมือง เชียงใหม่ ลดค่าเงินบาท ตั้งศูนย์ราชการทางคอนเหนือ	Office (เริ่มในกรุงเทพฯ) เริ่มเกิดความต้องการบ้านหลังที่ 2 ในเชียงใหม่ โครงการจัดสรรขยายตัวเต็มที่ในเขต วงแหวนรอบเมือง และเริ่มขยายตัว ออกไปสู่เส้นทางไปอำเภอรอบนอก ชมเขาลงในปลายช่วง	การค้าขยายตัวออกนอกเขตถนน วงแหวน เกิดแหล่งเสื่อมโทรมในเมือง เริ่มมีปัญหามากมาย เช่น น้ำเสีย ขยะ แหล่งเสื่อมโทรม
6. ธุรกิจจัดสรรรุกสู่ชานเมือง เหยียบคันเร่งการพัฒนาเมือง นักท่องเที่ยว นักลงทุนบุก เมือง 2525-2529	ใช้แผนชาติฯ ฉบับที่ 5 มีความชัดเจน และเป็นรูปธรรม เน้นการพัฒนาเมืองหลักให้เป็นศูนย์ กลางในด้านต่าง ๆ ขยายเขตเทศบาล 40.216 MK2 ห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 16 เมตรใน เขตกำแพงเมือง ทำผังเมืองรวมคลุมพื้นที่ 106 KM2 ห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 1 เมตร ประกาศปีการท่องเที่ยวไทย ราคาน้ำมันลดลง	เกิดคอนโดมิเนียม เกิดการกว้านซื้อที่ดินในเขตชานบท ชานเมือง โครงการจัดสรรเริ่มรุกตัวสู่เขตชาน เมืองนอกเขตถนนวงแหวนรอบนอก โดยจะเกาะตัวไปตามถนนสายหลัก (Ribbon Development) แต่ยังไม่ ไกลนัก มีการแข่งขันกันทางตลาดการค้าที่ดิน มากขึ้น โดยมีคอนโดมิเนียมเข้ามา แบ่งตลาดเป็นยุคเฟื่องฟูของโครงการ จัดสรร คือ มีกำลังซื้อสูง เริ่มเกิดภาวะคนจนเล่นหวนคนรวย เล่นหุ้น นายทุนเล่นที่	เชียงใหม่เติบโตอย่างมากโดยเฉพาะ เศรษฐกิจ ประชากร ความเจริญใน ด้านต่าง ๆ การใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ขยายตัว คามออกไปเช่นกัน ที่ดินในเมืองมีราคาสูงและเริ่มแออัด เป็นเมืองท่องเที่ยวและศูนย์กลางของ หลาย ๆ ด้านอย่างเต็มตัว ปัญหาต่าง ๆ รุนแรงขึ้น และมากขึ้น จากช่วงก่อน พื้นที่เกษตร และชานบท Resort บูม
7. ธุรกิจจัดสรรบ้านพักตากอากาศ ระเบิดตัวสู่ชานเมือง ดึงดูดเกาะ ฟ้า พ.ศ. 2530-2534	ใช้แผนชาติฯ ฉบับที่ 6 ส่งเสริมการท่องเที่ยว จัดสรรผังเมืองรวมคลุมพื้นที่ 429 KM2 มองหาเมืองแฝด ปลายช่วงมีปัญหาการเมือง สงคราม อ่าวเปอร์เซีย	การซื้อขยายบ้านและที่ดินบูมตัวเต็มที่ บ้านจัดสรร คอนโดฯ สนามกอล์ฟ สวนเกษตร รีสอร์ท ต่างก็ขยายตัวสู่ ชานเมือง เลิกเกาะตัวอยู่กับเขตเมือง เกิดความต้องการบ้านหลังที่ 2 ไร่ เพื่อการลงทุนการพักผ่อนตากอากาศ (ความต้องการเทียม) โครงการขยายตัวในเขตอำเภอ รอบนอก Supply ของที่อยู่มากกว่า Demand	ที่เกษตรถูกบุกรุกอย่างหนัก การท่องเที่ยวบูมตัวเต็มที่ เกิดอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ มากมาย เชียงใหม่มีปัญหาต่าง ๆ แบบเมือง ใหญ่ เช่น กรุงเทพฯ รอดคิด ขยะ ที่ดินราคาแพง น้ำเสีย อากาศ Infrastructure การจัดระเบียบเมือง น้ำท่วมรุกพื้นที่ สาธารณะ เอกอภิมณฑลของเมือง
8. ตลาดบ้านจัดสรรเป็นของ ผู้บริโภคร โครงการจัดสรร ล้านเมือง 2535-2539	ใช้แผนชาติฯ ฉบับที่ 7 เน้นความเป็น NIES เกิดพฤษภามหิต ตั้งโครงการต่าง ๆ แก้ปัญหาเมือง เจ้าภาพกีฬาซีเกมส์ เฉลิมฉลองเชียงใหม่ 700 ปี	โครงการจัดสรรขยายตัวอย่างไร้ทิศทาง ทุกทิศทางมี Supply มากกว่า Demand ที่แท้จริง มุ่งขายคน กรุงเทพฯ ที่มาเชียงใหม่บ่อย ๆ โครงการกระจายตัวออกไปไกล มากขึ้น คอนโดมิเนียมชลดตัวจากการต่อต้าน และแผ่นดินไหว บ้านจัดสรรไม่ค่อยมีคนอยู่	ตัดสินใจลงทุนชานเมือง ขยายถนนในเมือง ปรับปรุงถนนในเมือง



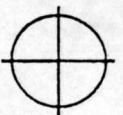
ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิหมายเลข 4.8 แสดง กลุ่มคนในเชียงใหม่ และ ภาพถ่ายทางอากาศ พ.ศ.2535

สัญลักษณ์

- |              |              |              |
|--------------|--------------|--------------|
| ถนนสายหลัก   | เขตเมืองเก่า | เขตเมืองใหม่ |
| ถนนสายรอง    | เขตเมืองใหม่ | เขตเมืองใหม่ |
| เขตเมืองใหม่ | เขตเมืองใหม่ | เขตเมืองใหม่ |
| เขตเมืองใหม่ | เขตเมืองใหม่ | เขตเมืองใหม่ |

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

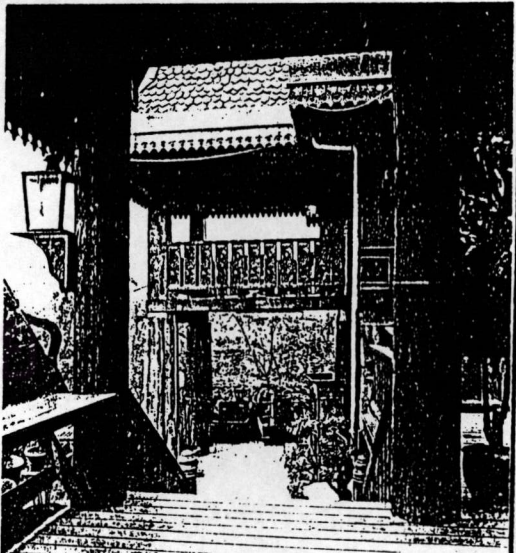


Scale

ที่มา : ระวี หาดนุประดิษฐ์



• ภาพอาคารบ้านเรือนแบบดั้งเดิม

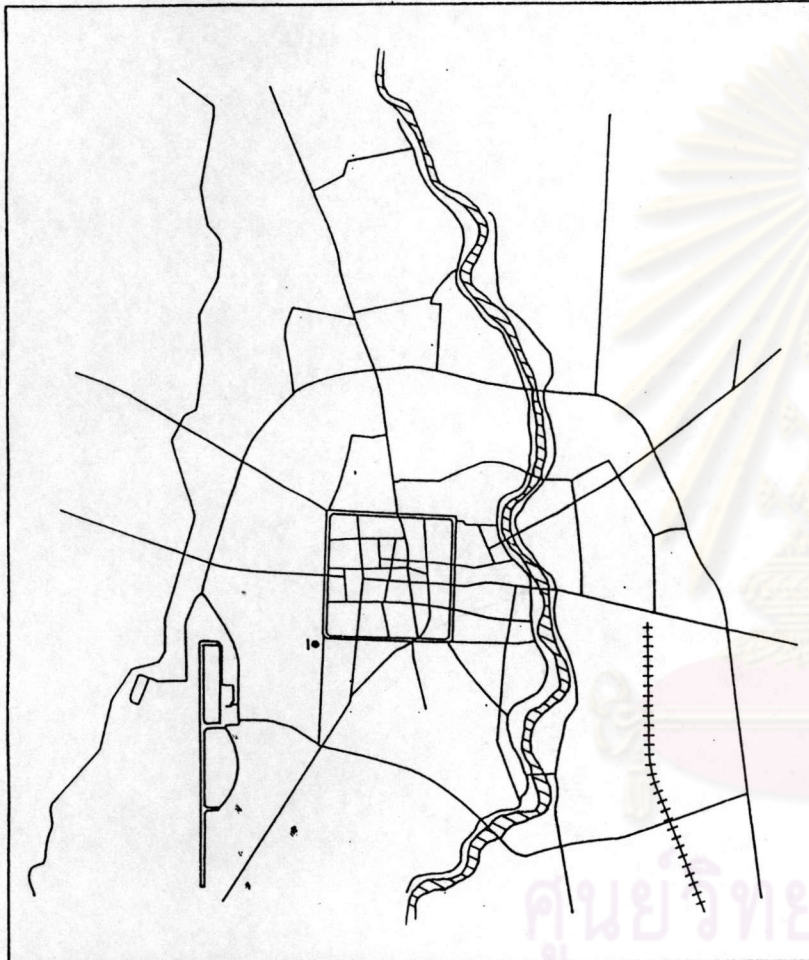


รูปที่ 4.14 บ้านไม้แบบดั้งเดิมในเขตเมืองเชียงใหม่

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



Scale

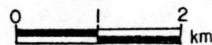


แผนที่หมายเลข 4.๑ แสดงโครงการจัดสรร ปีพ.ศ.2516 (อ.เมือง)

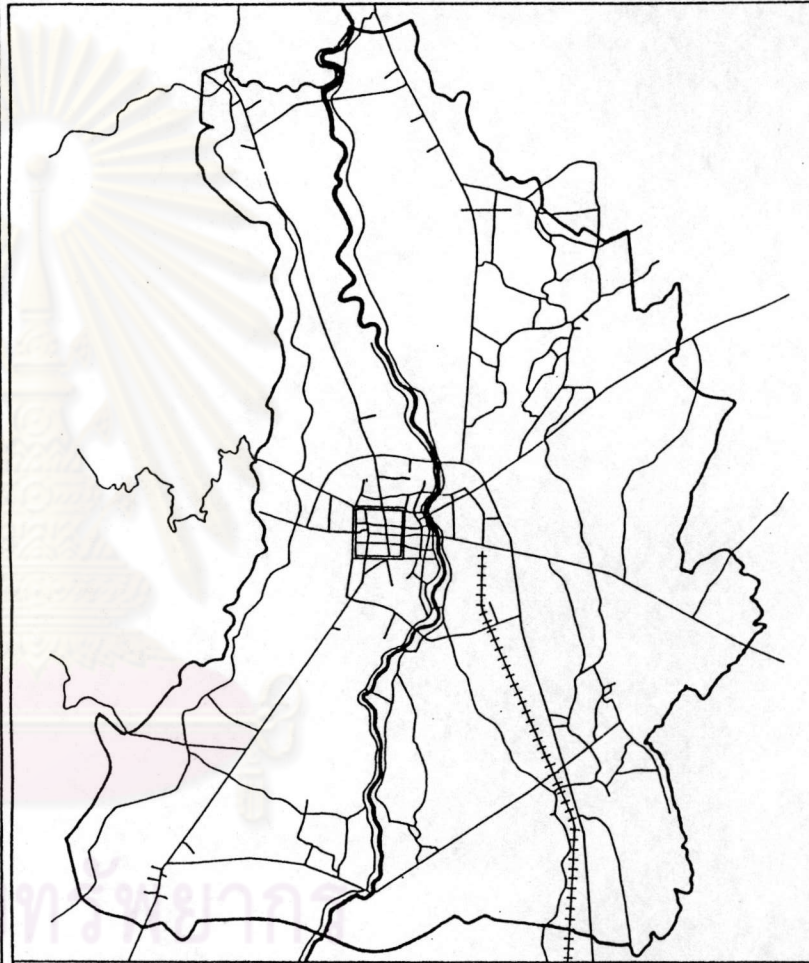
THE ROLE AND IMPACTS OF  
LAND AND HOUSING  
SUBDIVISION DEVELOPMENT  
PROJECTS  
ON THE URBAN CHANGE  
OF CHIANG MAI CITY



Scale



DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



พ.ศ. 2516 เขตผังเมืองรวม

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

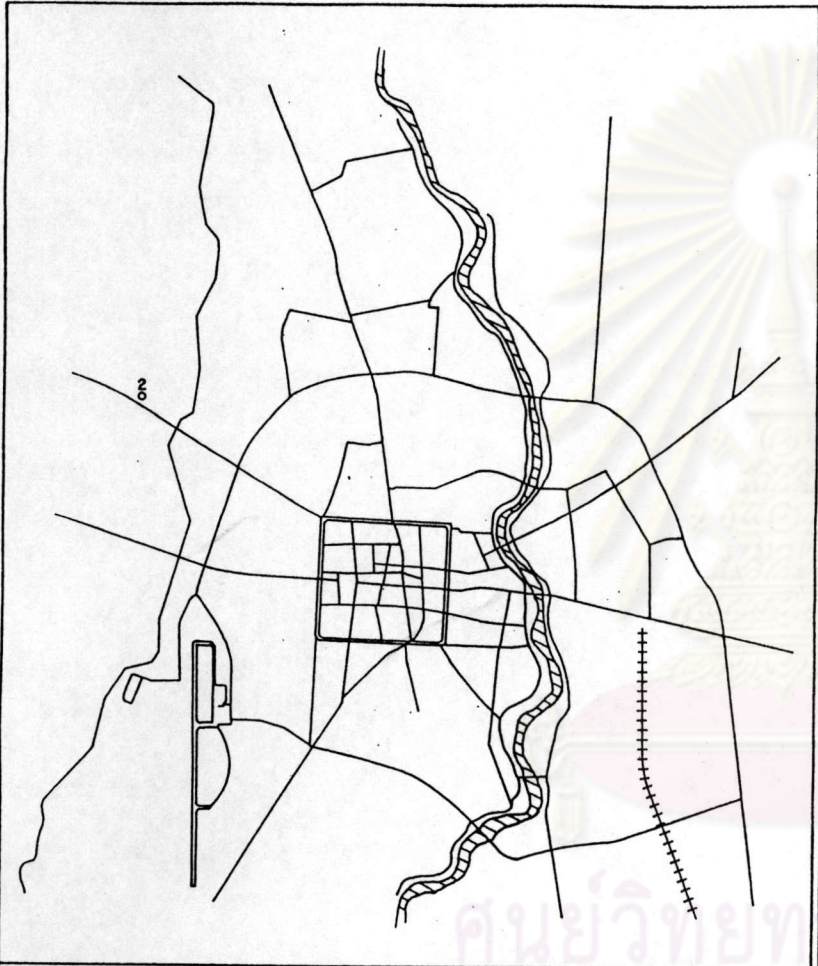


Scale

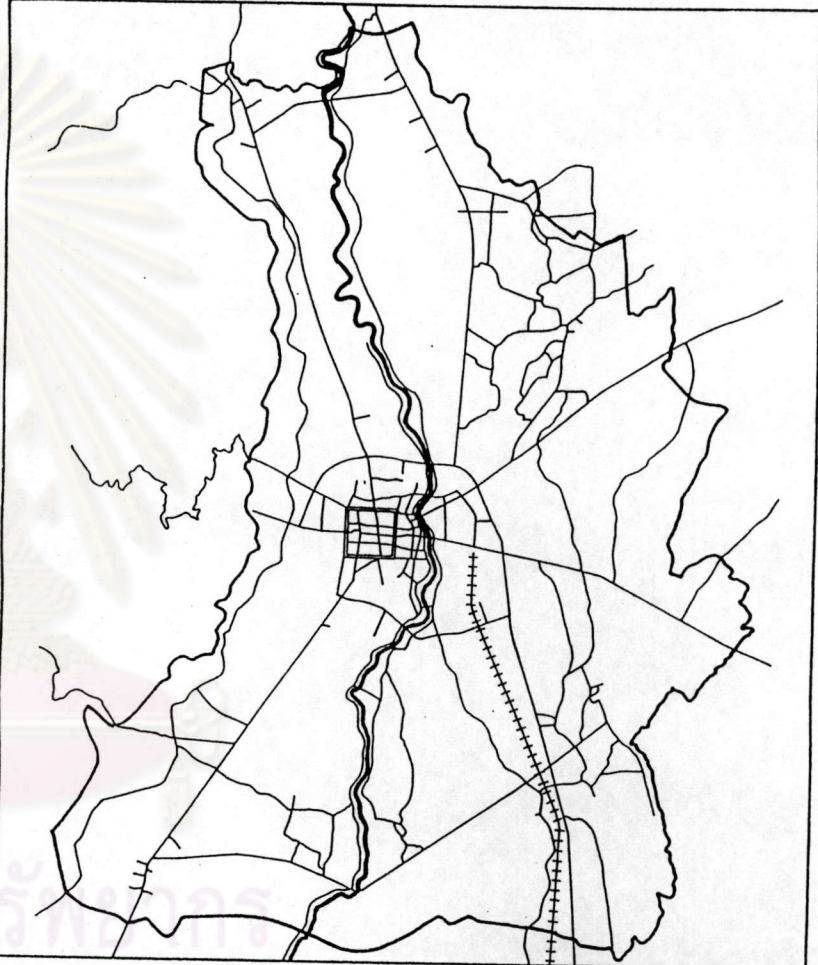


DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University





แผนที่หมายเลข 4.8 แสดงโครงการจัดสรร ปีพ.ศ. 2517 (อ.เมือง)

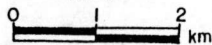


พ.ศ. 2517 เขตผังเมืองรวม

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



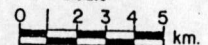
Scale

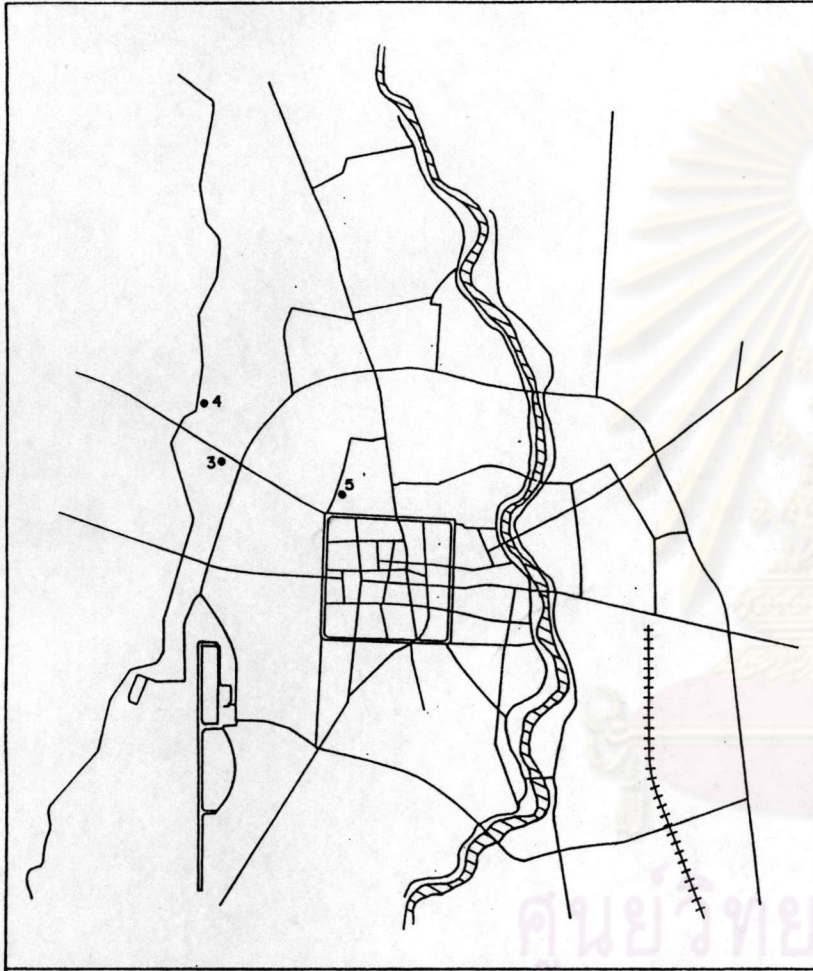


THE ROLE AND IMPACTS OF  
LAND AND HOUSING  
SUBDIVISION DEVELOPMENT  
PROJECTS  
ON THE URBAN CHANGE  
OF CHIANG MAI CITY



Scale



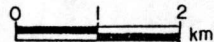


แผนที่หมายเลข 4.8 แสดงโครงการจัดสรร ปีพ.ศ.2518 (อ.เมือง)

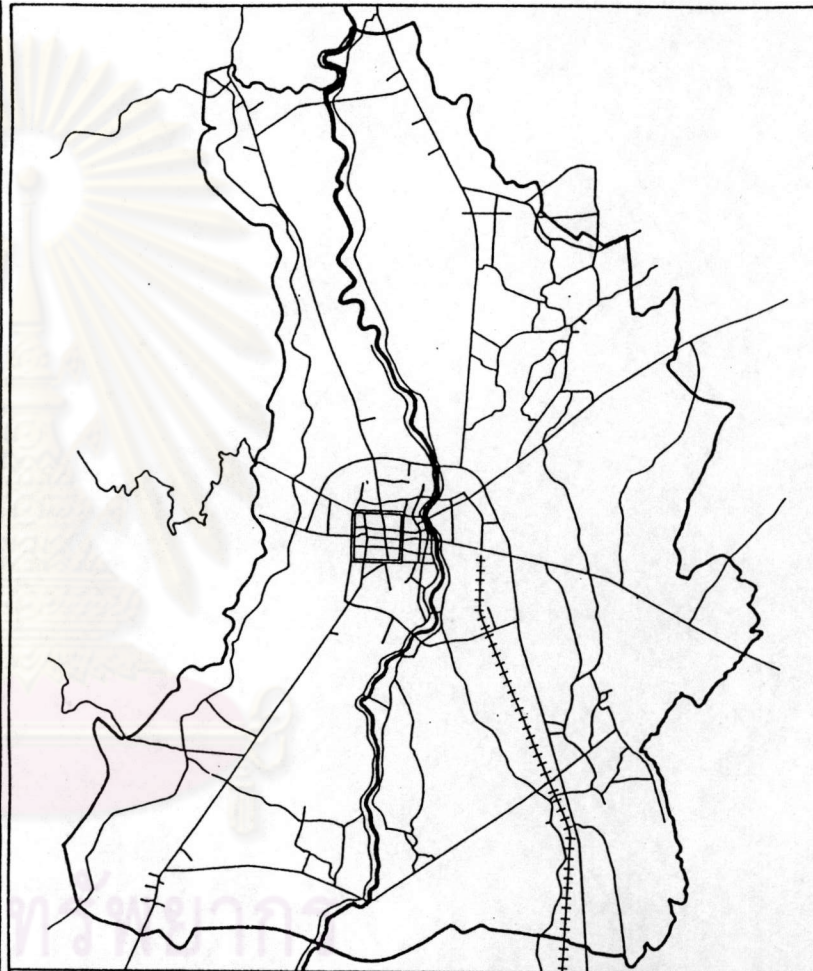
THE ROLE AND IMPACTS OF  
LAND AND HOUSING  
SUBDIVISION DEVELOPMENT  
PROJECTS  
ON THE URBAN CHANGE  
OF CHIANG MAI CITY



Scale



DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University

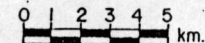


พ.ศ. 2518 เขตผังเมืองรวม

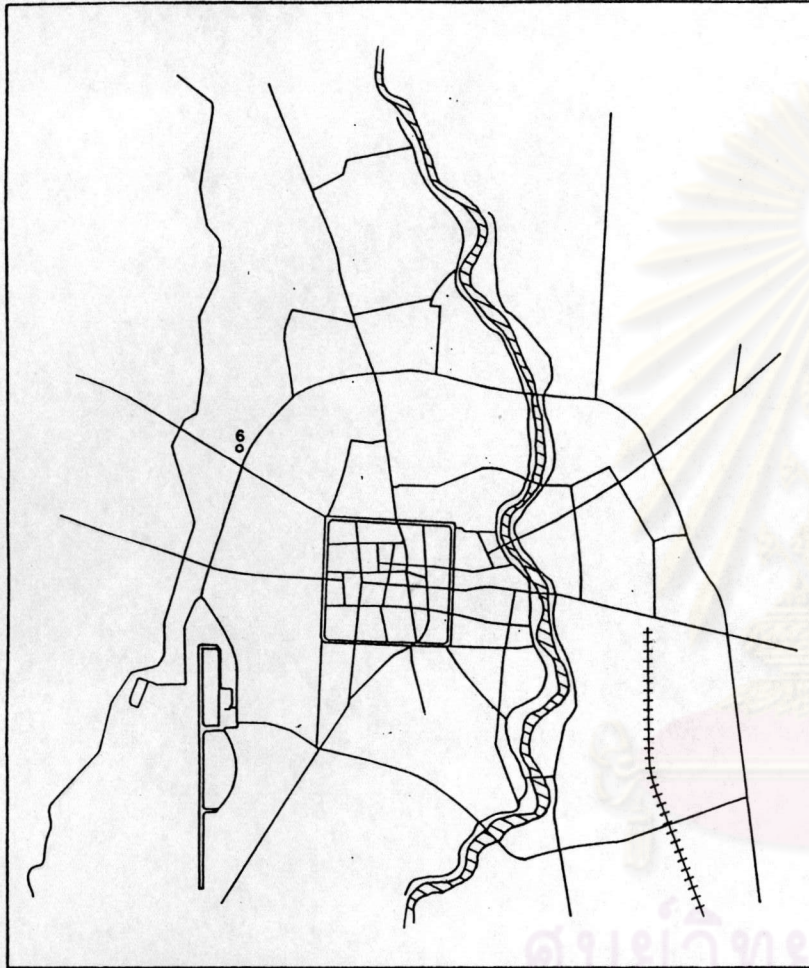
THE ROLE AND IMPACTS OF  
LAND AND HOUSING  
SUBDIVISION DEVELOPMENT  
PROJECTS  
ON THE URBAN CHANGE  
OF CHIANG MAI CITY



Scale



DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University

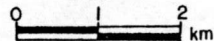


แผนที่หมายเลข 4.๑ แสดงโครงการจัดสรร ปี พ.ศ.2519 (อ.เมือง)

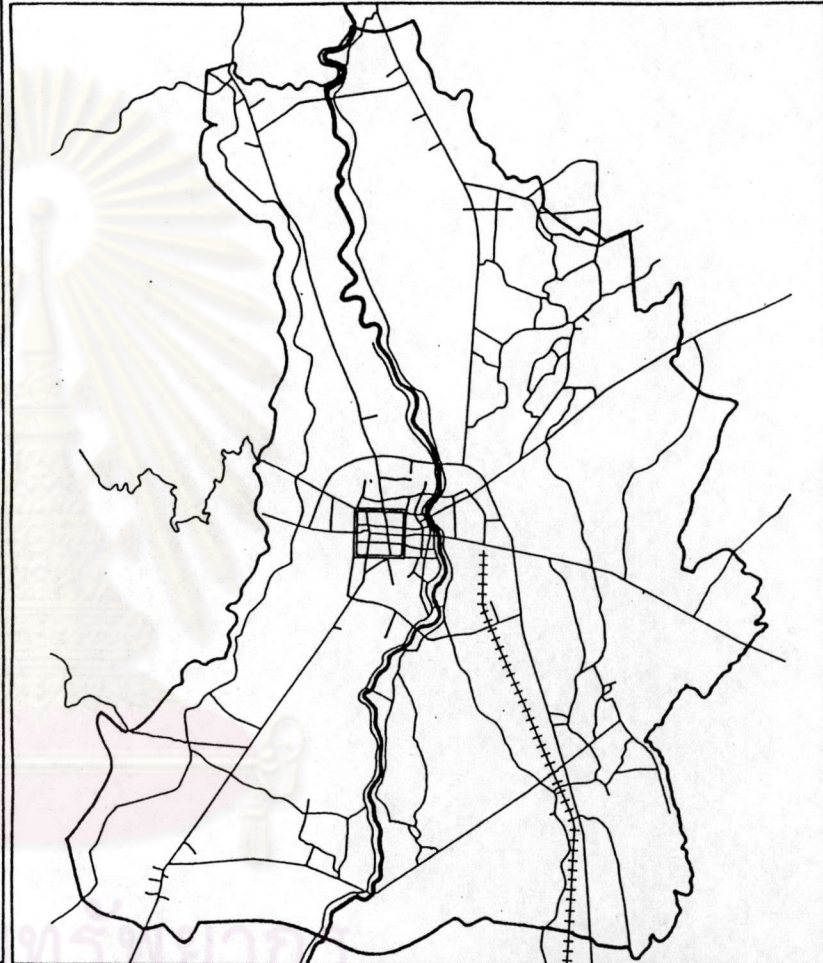
THE ROLE AND IMPACTS OF  
LAND AND HOUSING  
SUBDIVISION DEVELOPMENT  
PROJECTS  
ON THE URBAN CHANGE  
OF CHIANG MAI CITY



Scale



DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University

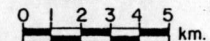


พ.ศ.2519 เขตผังเมืองรวม

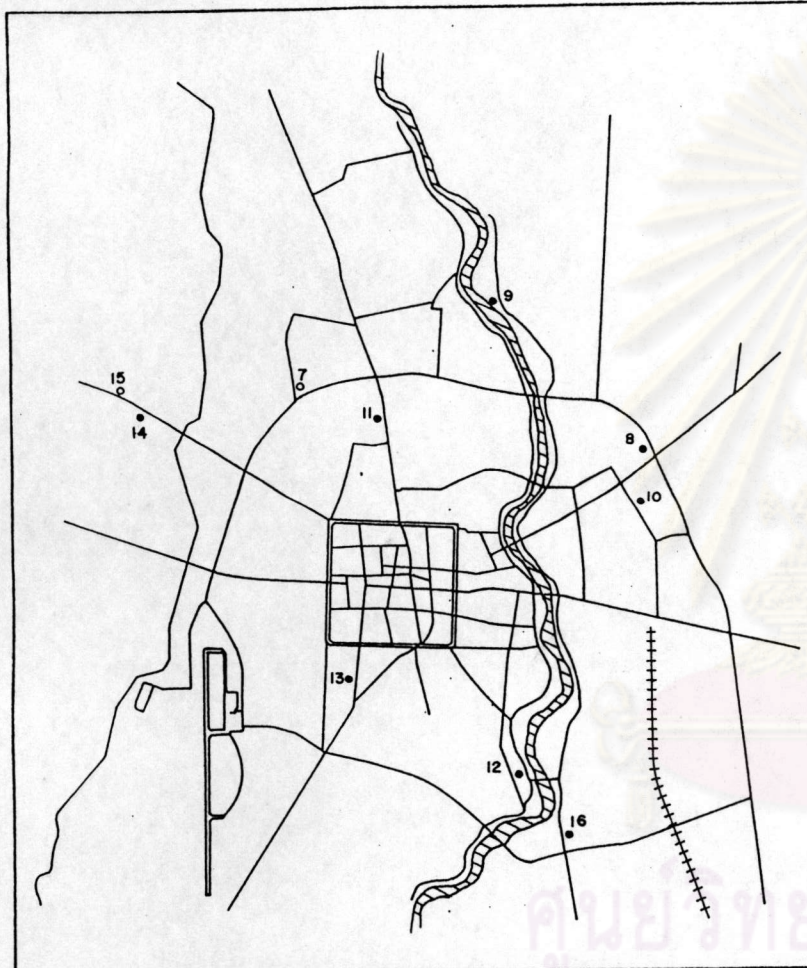
THE ROLE AND IMPACTS OF  
LAND AND HOUSING  
SUBDIVISION DEVELOPMENT  
PROJECTS  
ON THE URBAN CHANGE  
OF CHIANG MAI CITY



Scale



DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University

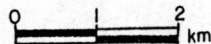


แผนที่หมายเลข 4.8 แสดงโครงการจัดสรร ปีพ.ศ.2520 (อ.เมือง)

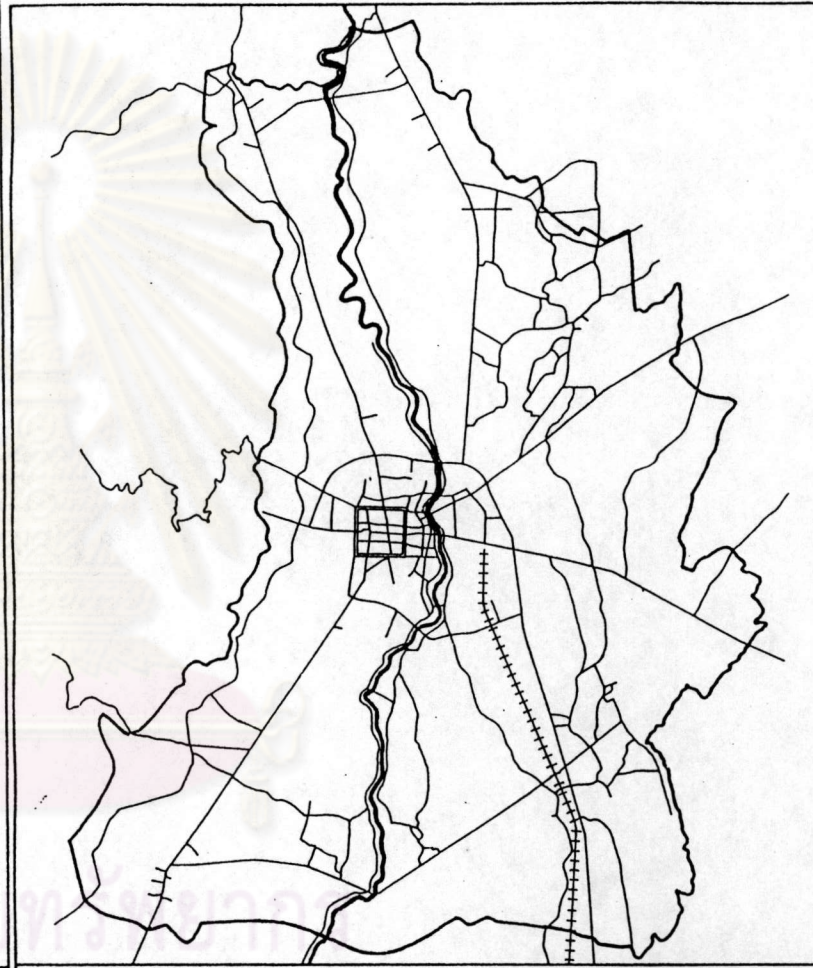
THE ROLE AND IMPACTS OF  
LAND AND HOUSING  
SUBDIVISION DEVELOPMENT  
PROJECTS  
ON THE URBAN CHANGE  
OF CHIANG MAI CITY



Scale



DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University

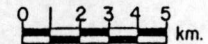


พ.ศ. 2520 เขตผังเมืองรวม

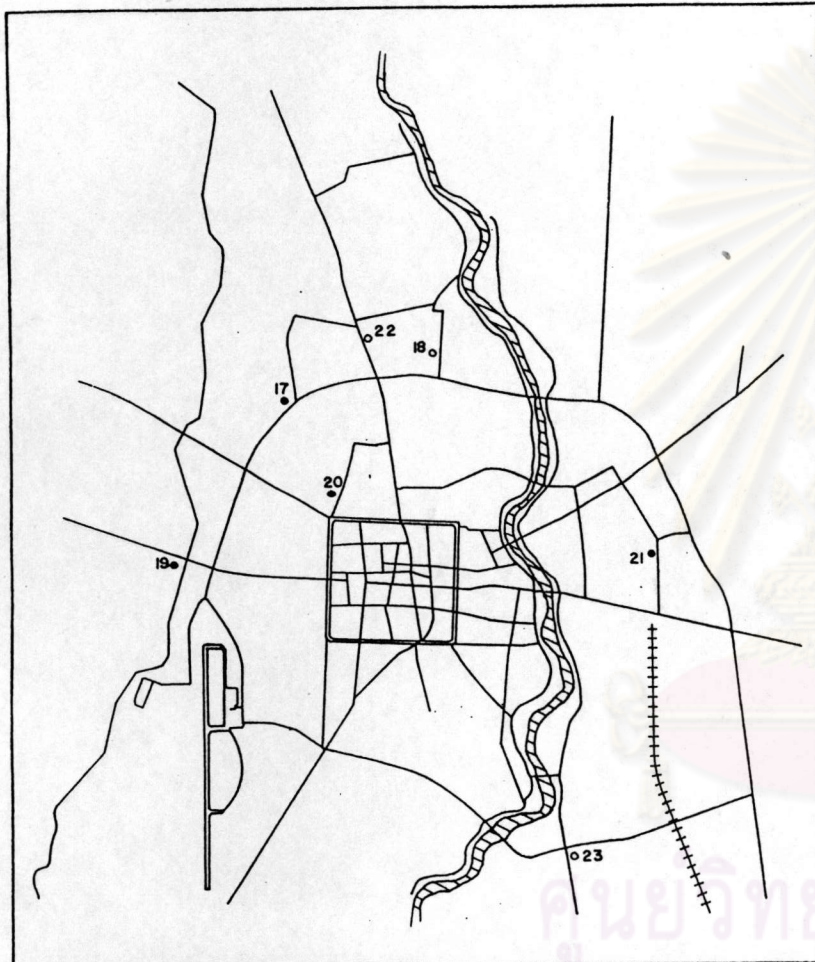
THE ROLE AND IMPACTS OF  
LAND AND HOUSING  
SUBDIVISION DEVELOPMENT  
PROJECTS  
ON THE URBAN CHANGE  
OF CHIANG MAI CITY



Scale



DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University

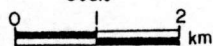


แผนที่หมายเลข 4.๘ แสดงโครงการจัดสรร ปี พ.ศ. 2521 (อ.เมือง)

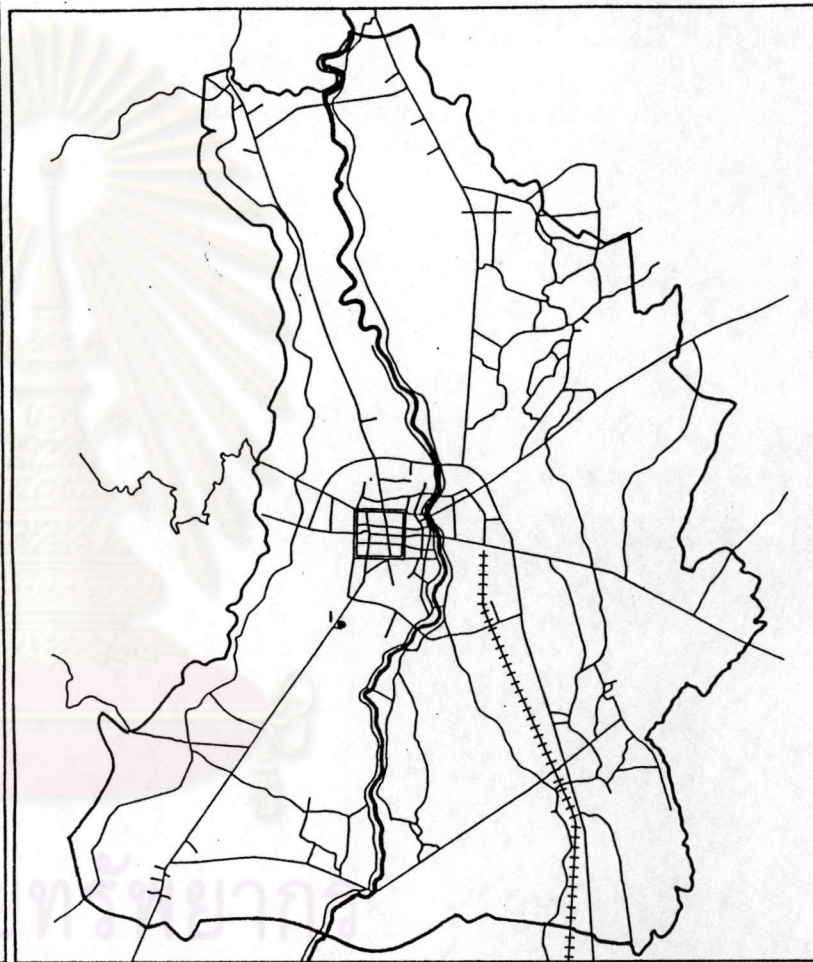
THE ROLE AND IMPACTS OF  
LAND AND HOUSING  
SUBDIVISION DEVELOPMENT  
PROJECTS  
ON THE URBAN CHANGE  
OF CHIANG MAI CITY



Scale



DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University

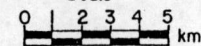


พ.ศ. 2521 เขตผังเมืองรวม

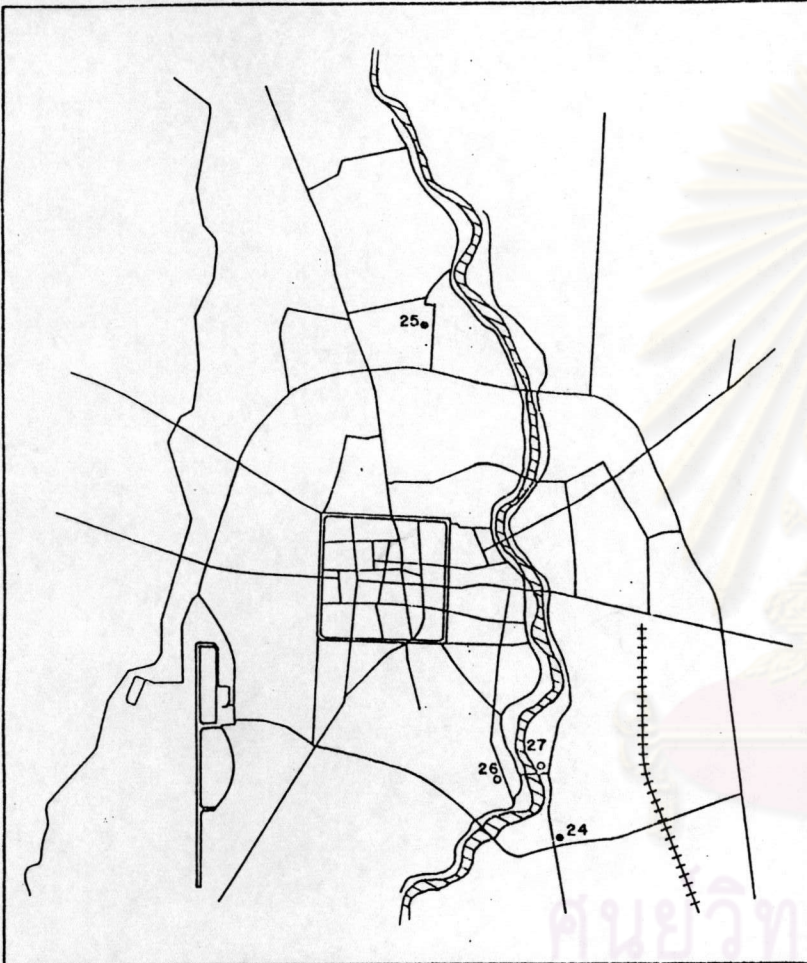
THE ROLE AND IMPACTS OF  
LAND AND HOUSING  
SUBDIVISION DEVELOPMENT  
PROJECTS  
ON THE URBAN CHANGE  
OF CHIANG MAI CITY



Scale



DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University

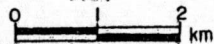


แผนที่หมายเลข 4.๑ แสดงโครงการจัดสรร ปี พ.ศ.2522 (อ.เมือง)

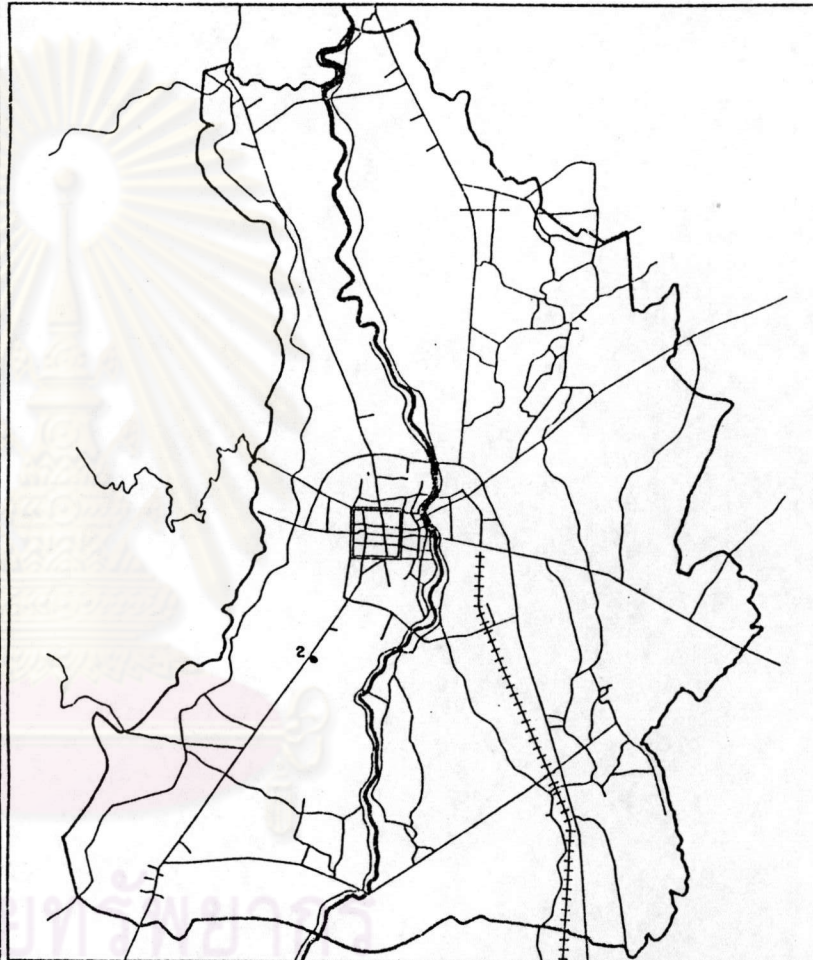
THE ROLE AND IMPACTS OF  
LAND AND HOUSING  
SUBDIVISION DEVELOPMENT  
PROJECTS  
ON THE URBAN CHANGE  
OF CHIANG MAI CITY



Scale



DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



พ.ศ. 2522 เขตผังเมืองรวม

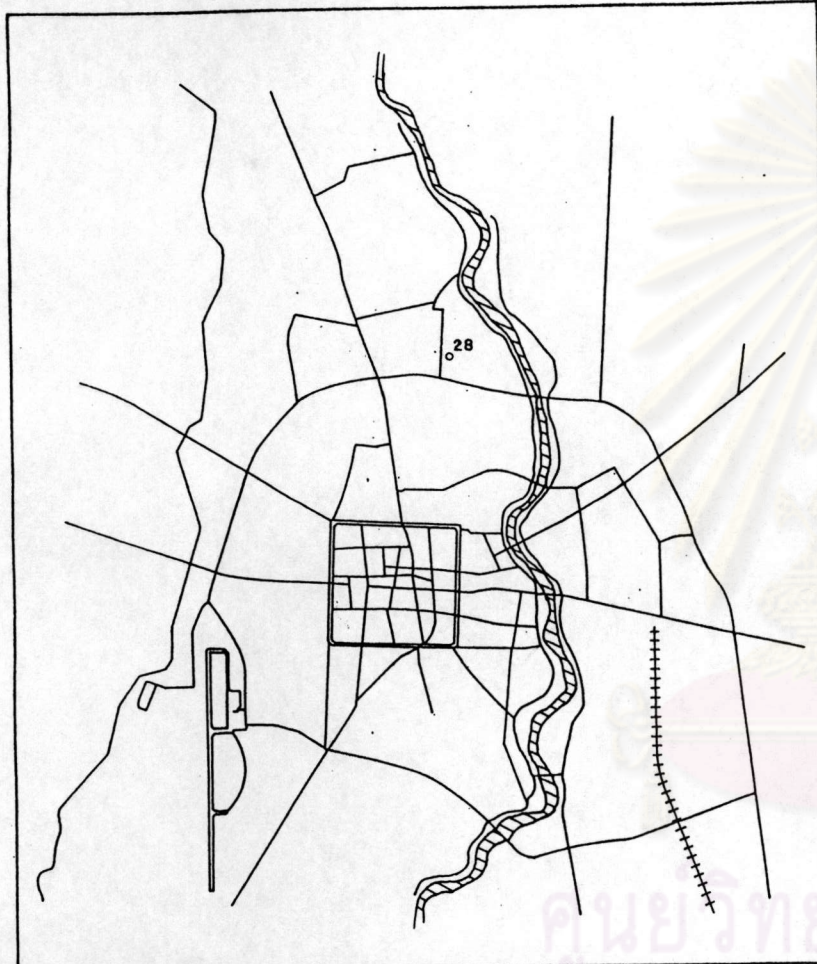
THE ROLE AND IMPACTS OF  
LAND AND HOUSING  
SUBDIVISION DEVELOPMENT  
PROJECTS  
ON THE URBAN CHANGE  
OF CHIANG MAI CITY



Scale

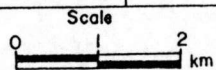


DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University

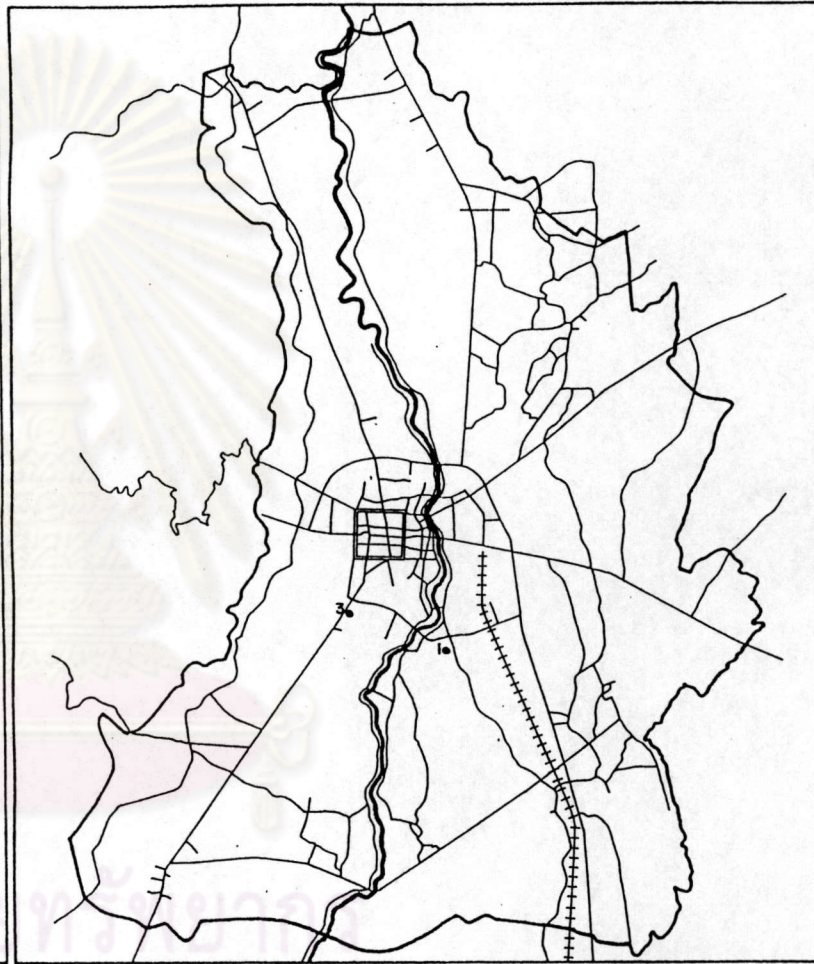


แผนที่หมายเลข 4.๘ แสดงโครงการจัดสรร ปี พ.ศ. 2523 ( อ.เมือง )

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

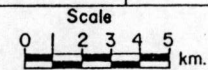


DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University

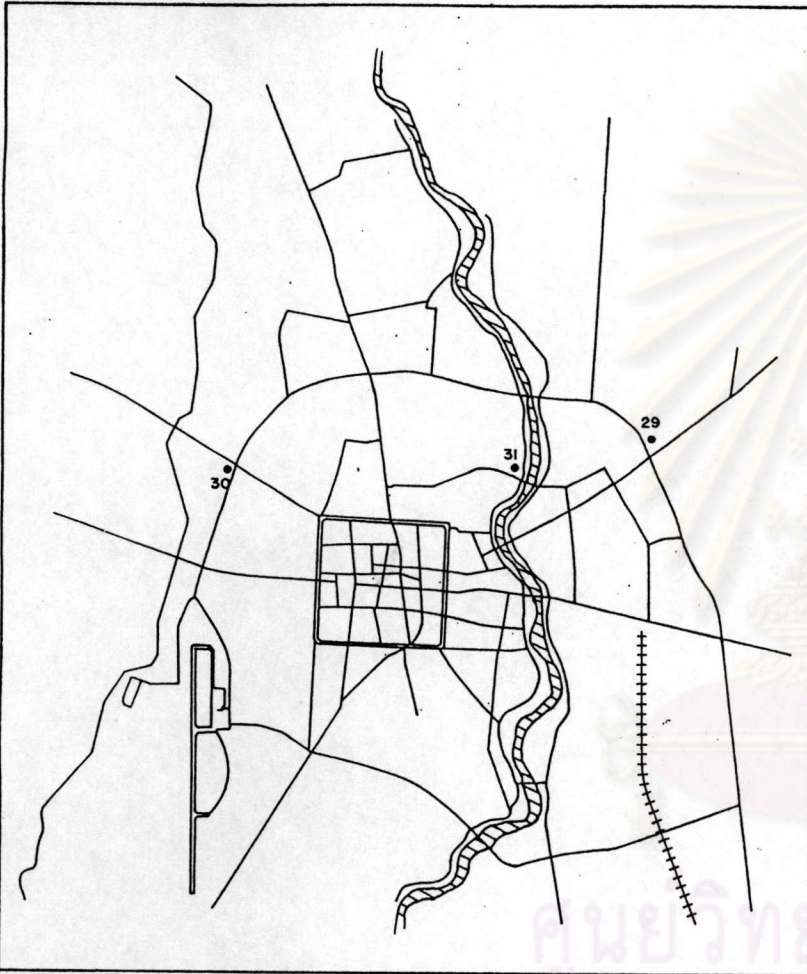


พ.ศ. 2523 เขตผังเมืองรวม

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

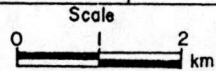


DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University

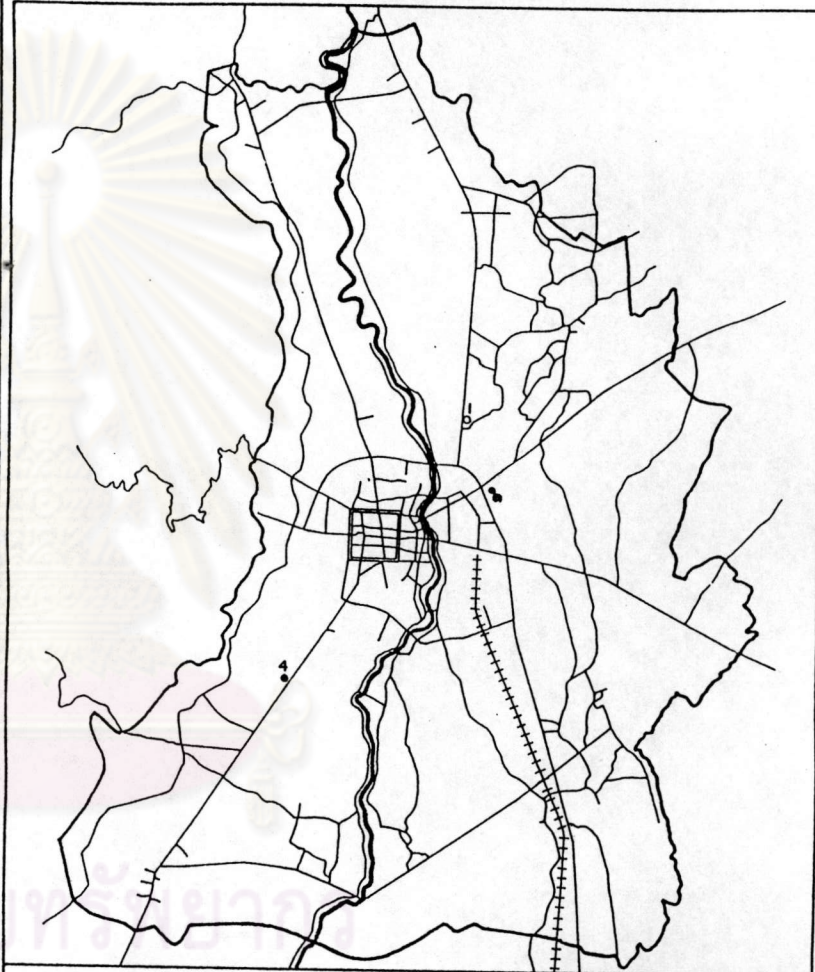


แผนที่หมายเลข 4.8 แสดงโครงการจัดสรร ปีพ.ศ.2524 (อ.เมือง)

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

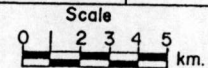


DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



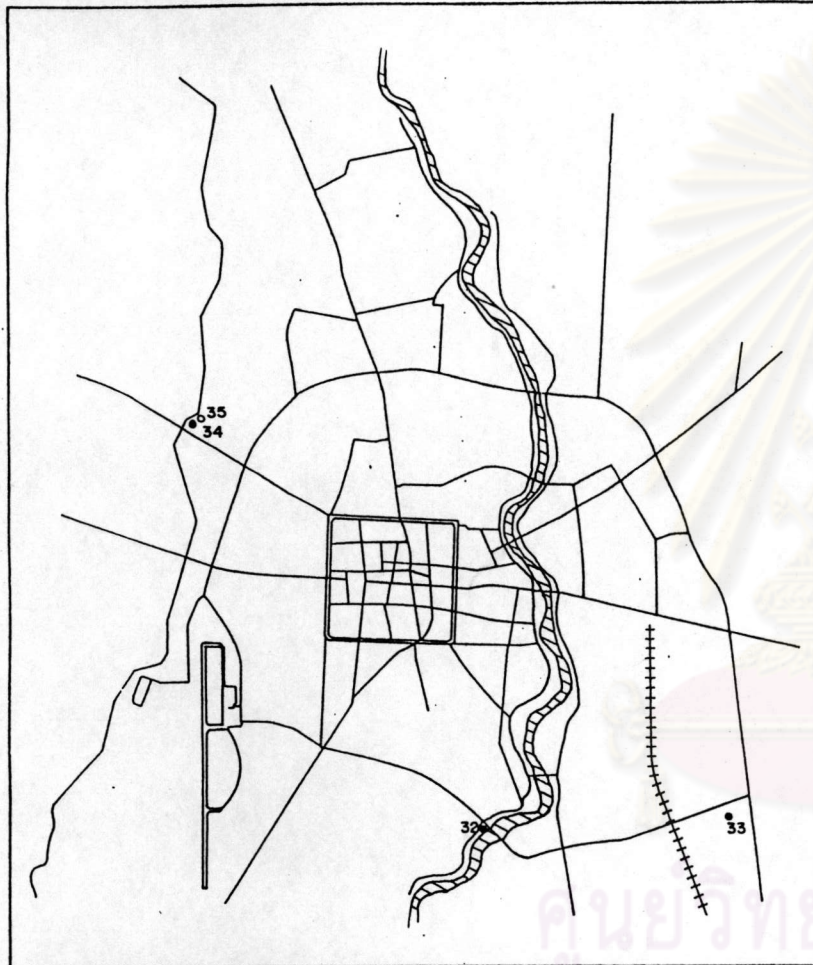
พ.ศ. 2524 เขตผังเมืองรวม

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



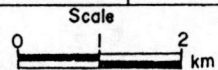
DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



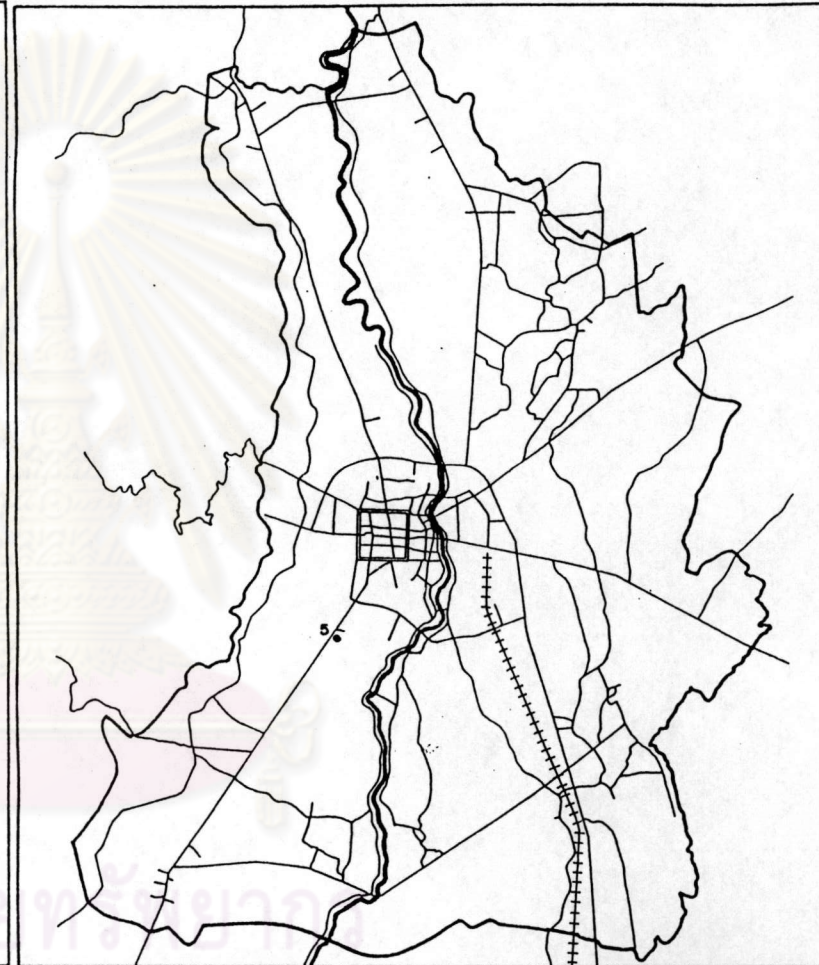


แผนที่หมายเลข 4.8 แสดง โครงการจัดสรร ปี พ.ศ. 2525 (อ.เมือง)

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

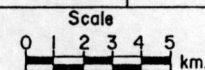


DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University

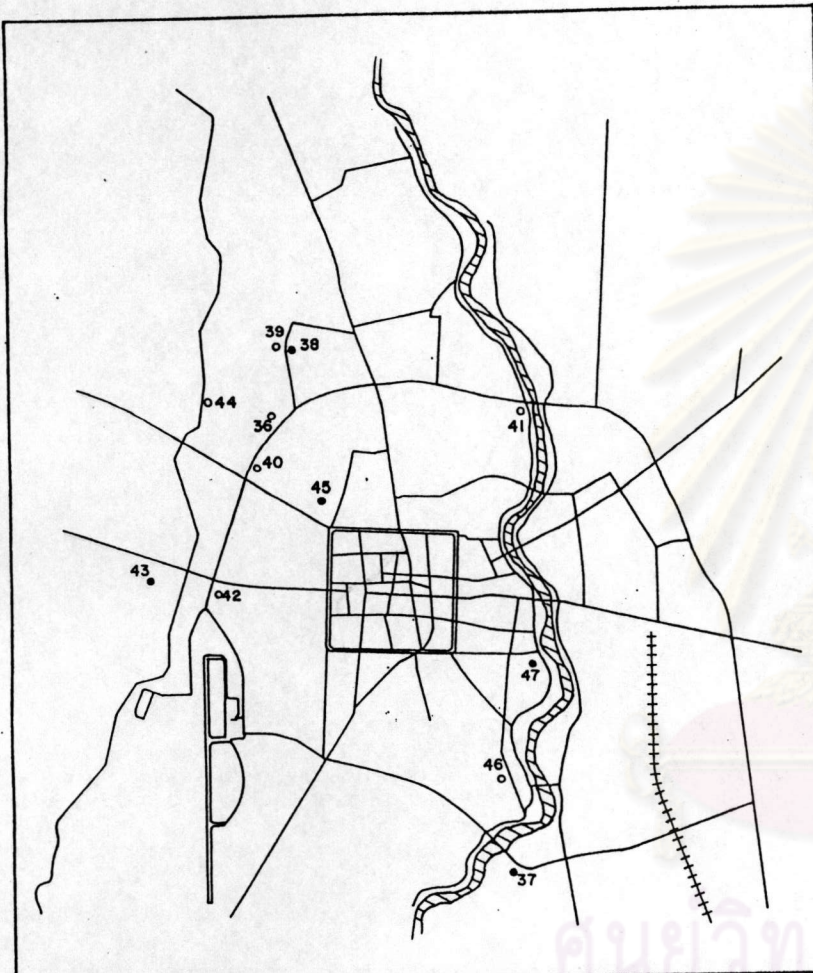


พ.ศ. 2525 เขตผังเมืองรวม

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



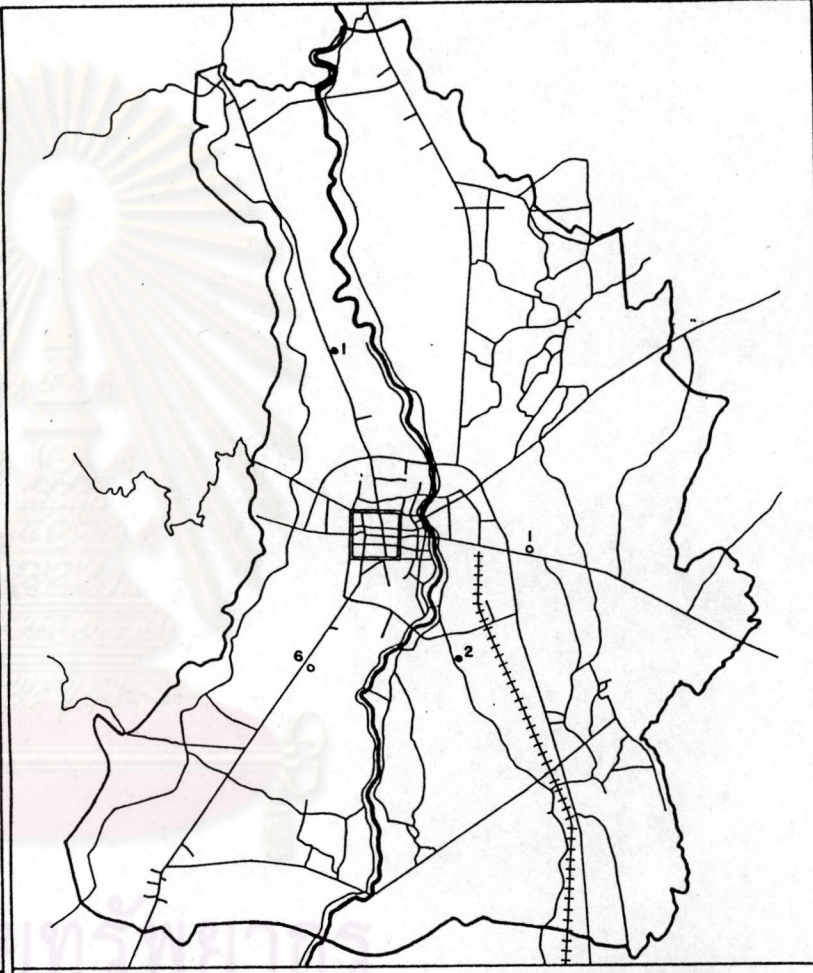
DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



แผนที่หมายเลข 4.8 แสดงโครงการจัดสรร ปีพ.ศ. 2526 (อ.เมือง)

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

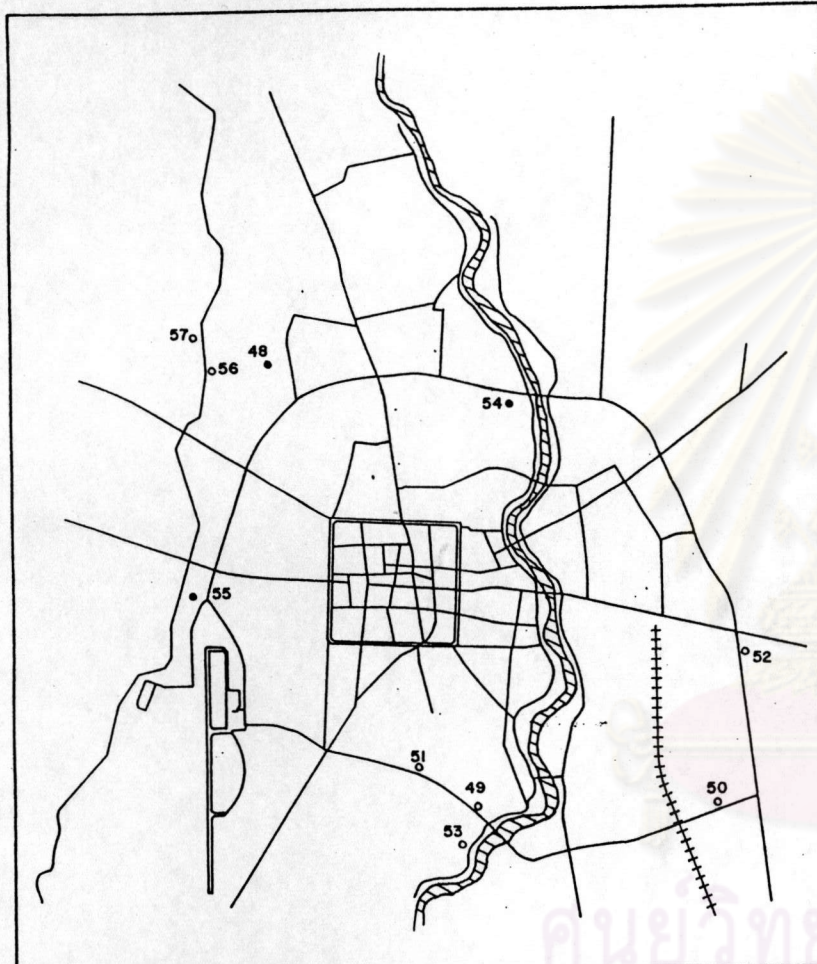
DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



พ.ศ. 2526 เขตผังเมืองรวม

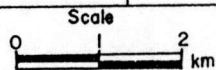
<p>THE ROLE AND IMPACTS OF LAND AND HOUSING SUBDIVISION DEVELOPMENT PROJECTS ON THE URBAN CHANGE OF CHIANG MAI CITY</p>	

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University

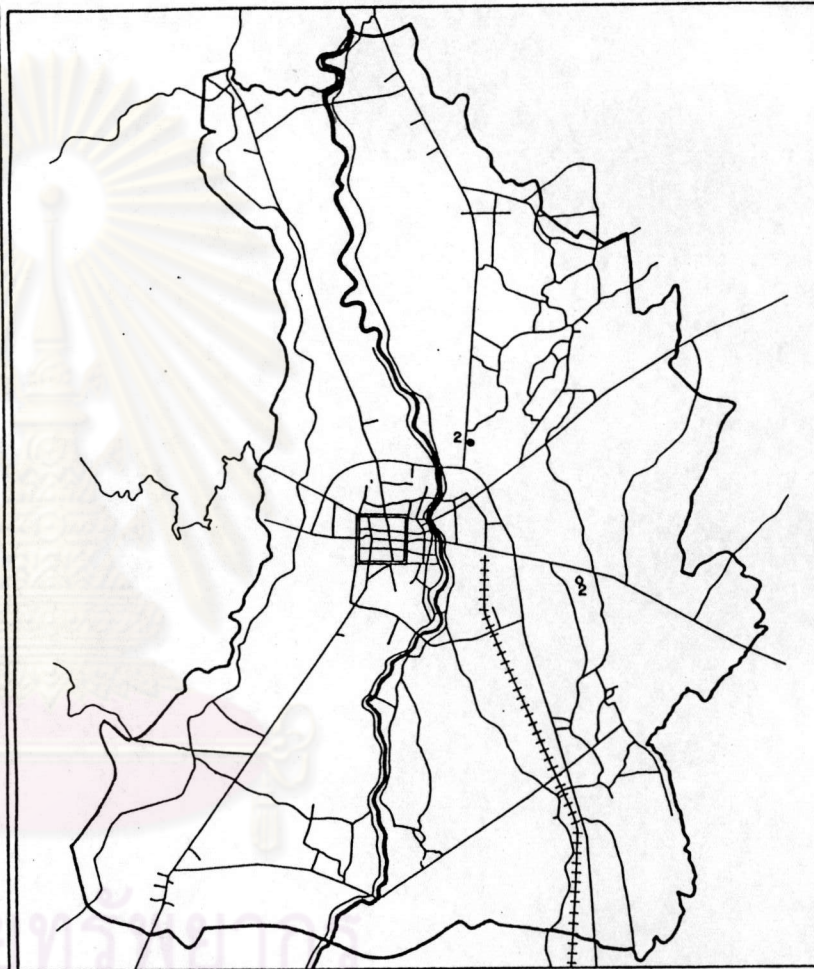


แผนที่หมายเลข 4.8 แสดงโครงการจัดสรรปี พ.ศ. 2527 (อ.เมือง)

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

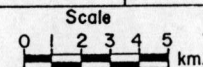


DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University

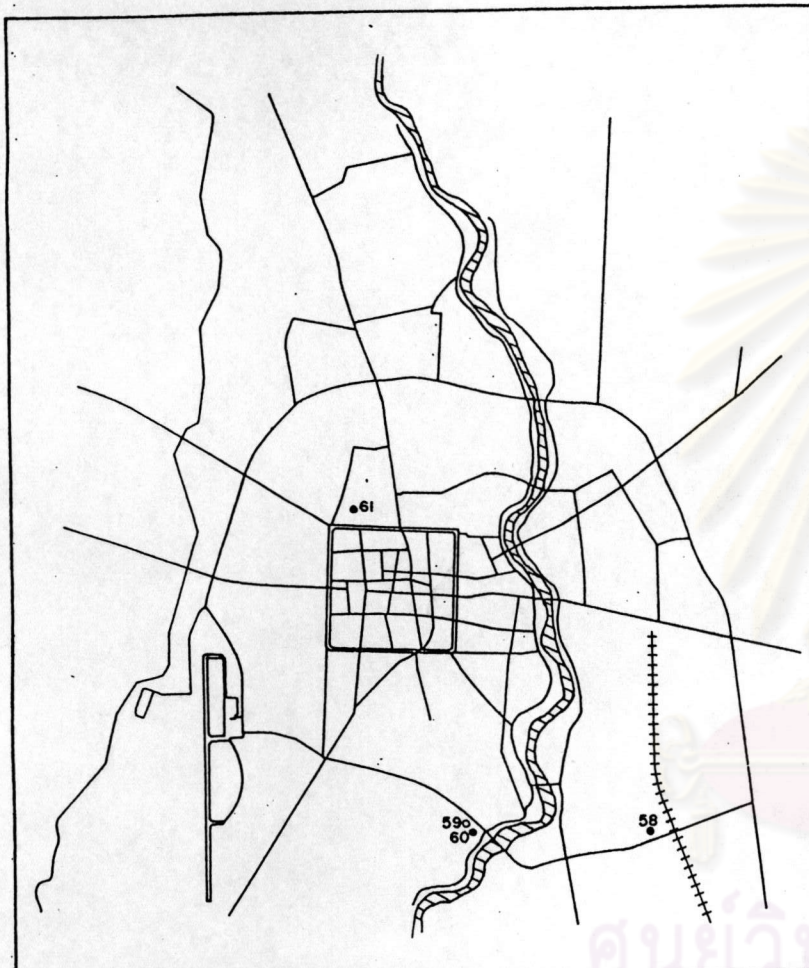


พ.ศ. 2527 เขตผังเมืองรวม

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



DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University

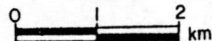


แผนที่หมายเลข 4.8 แสดงโครงการจัดสรร ปีพ.ศ. 2528 (อ.เมือง)

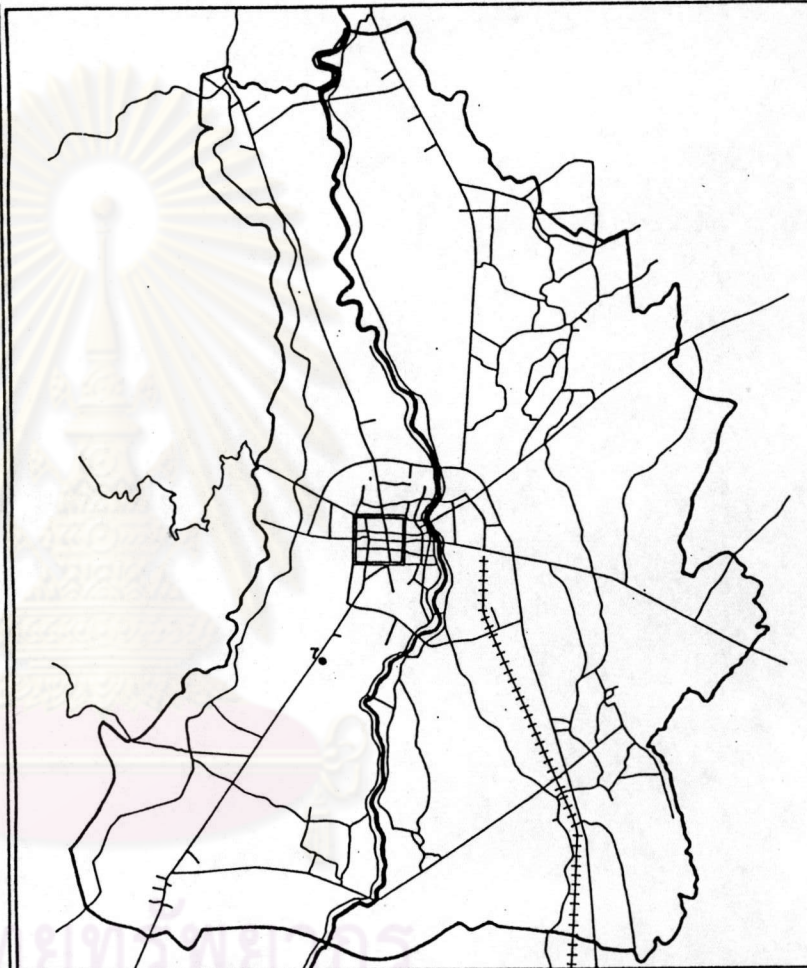
THE ROLE AND IMPACTS OF  
LAND AND HOUSING  
SUBDIVISION DEVELOPMENT  
PROJECTS  
ON THE URBAN CHANGE  
OF CHIANG MAI CITY



Scale



DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



พ.ศ. 2528 เขตผังเมืองรวม

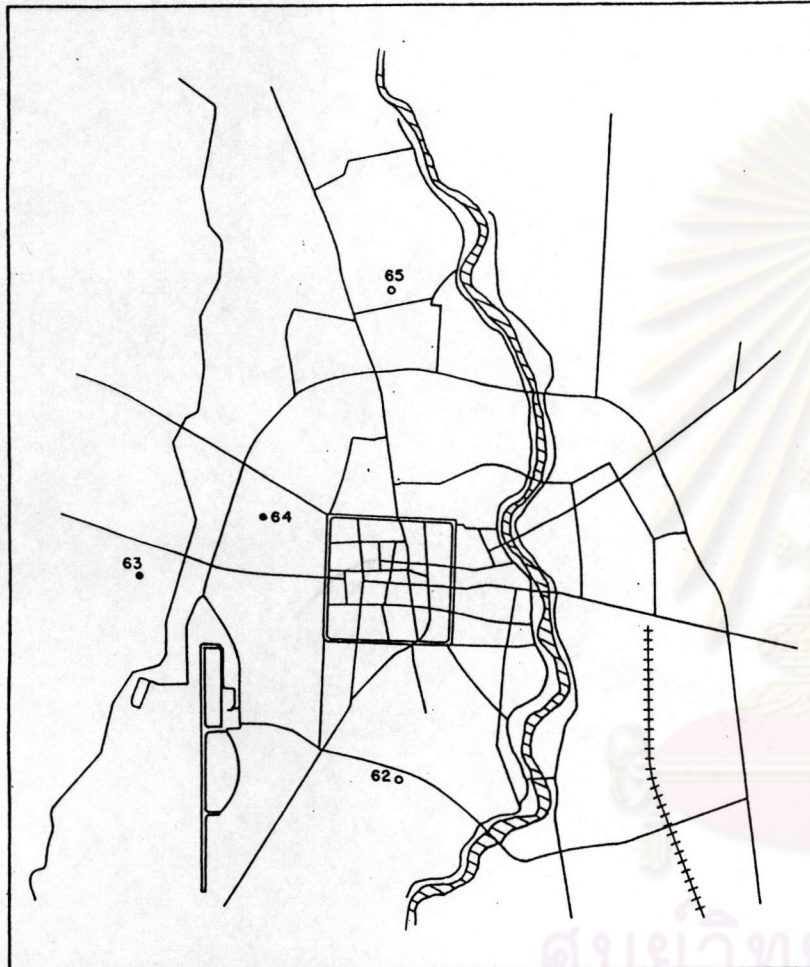
THE ROLE AND IMPACTS OF  
LAND AND HOUSING  
SUBDIVISION DEVELOPMENT  
PROJECTS  
ON THE URBAN CHANGE  
OF CHIANG MAI CITY



Scale

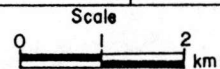


DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University

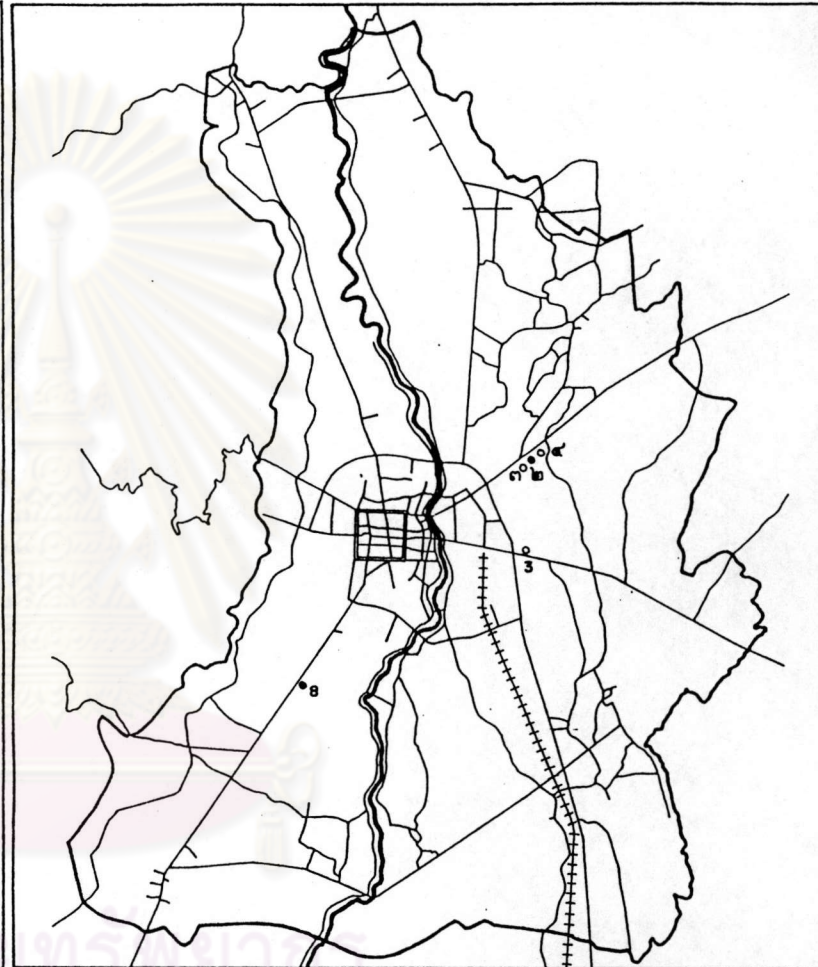


แผนที่หมายเลข 4.8 แสดงโครงการจัดสรรปีพ.ศ. 2529 (อ.เมือง)

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

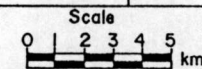


DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University

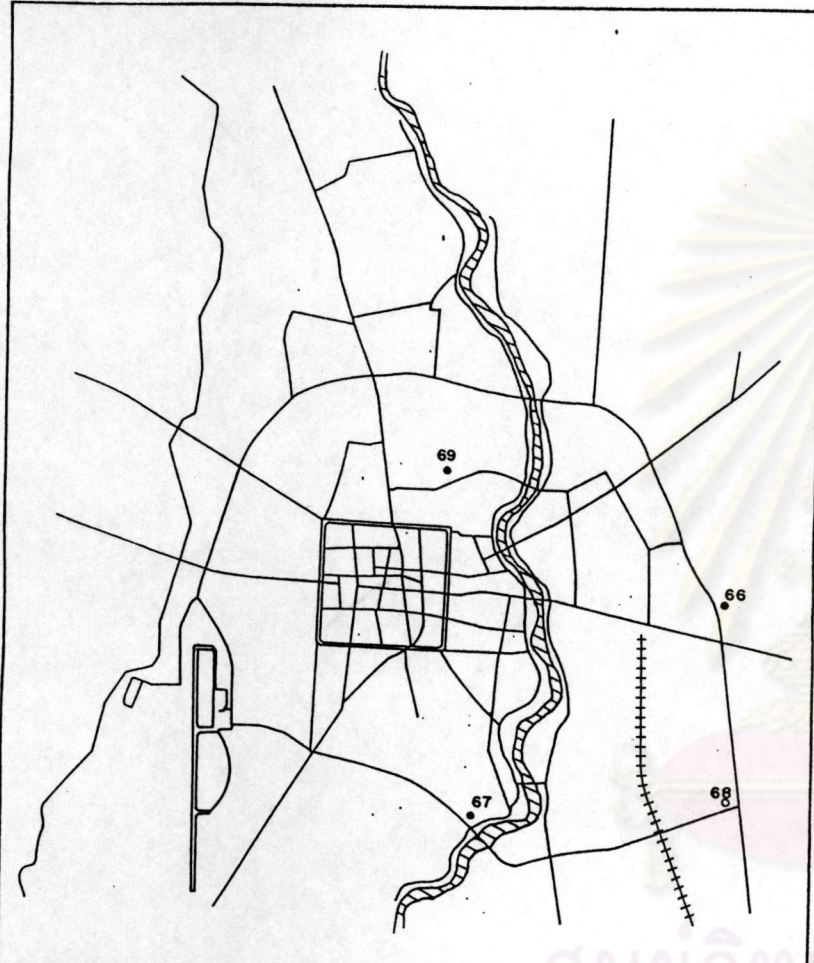


พ.ศ. 2529 เขตผังเมืองรวม

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




DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



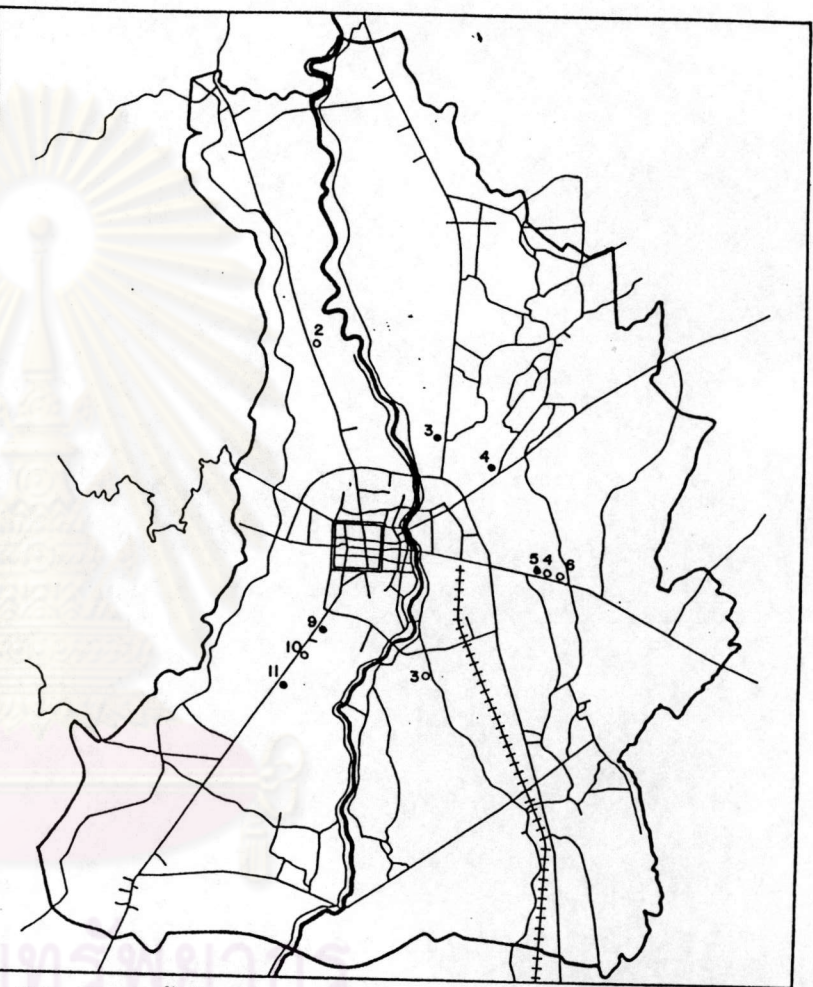
แผนที่หมายเลข 4.8 แสดงโครงการจัดสรร ปี พ.ศ. 2530 (อ.เมือง)

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




Scale  
0 1 2 km

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



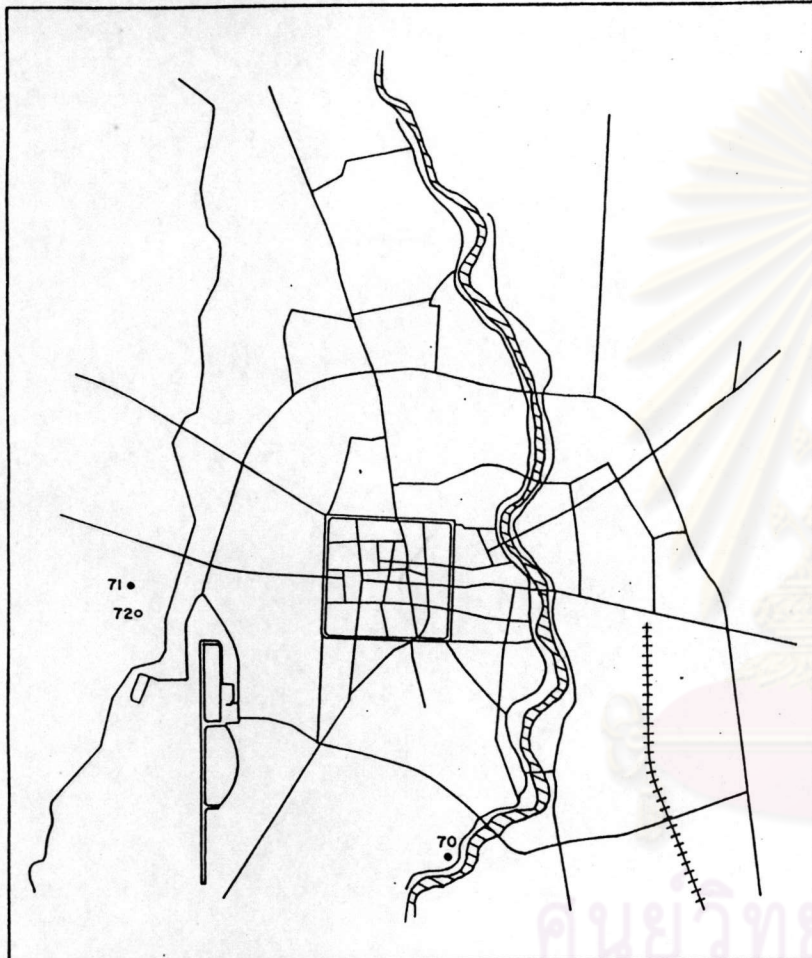
พ.ศ. 2530 เขตผังเมืองรวม

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




Scale  
0 1 2 3 4 5 km.

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



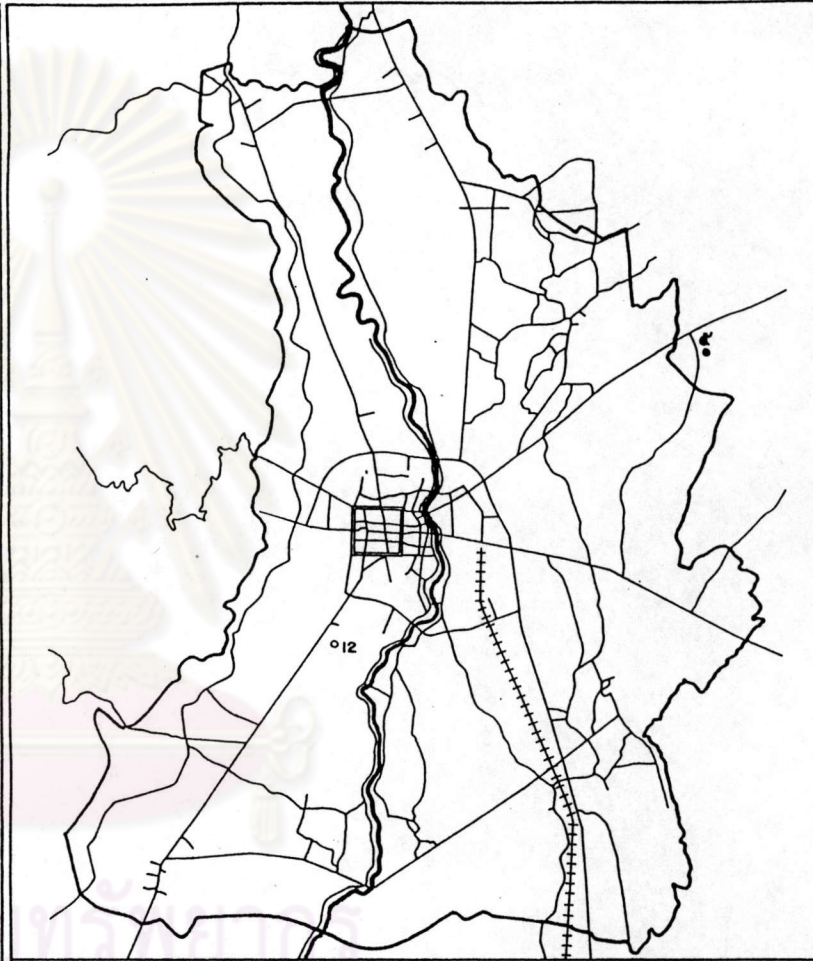
แผนที่หมายเลข 4.๑ แสดงโครงการจัดสรร ปี พ.ศ.2531 (อ.เมือง)

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




Scale  
0 1 2 km

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



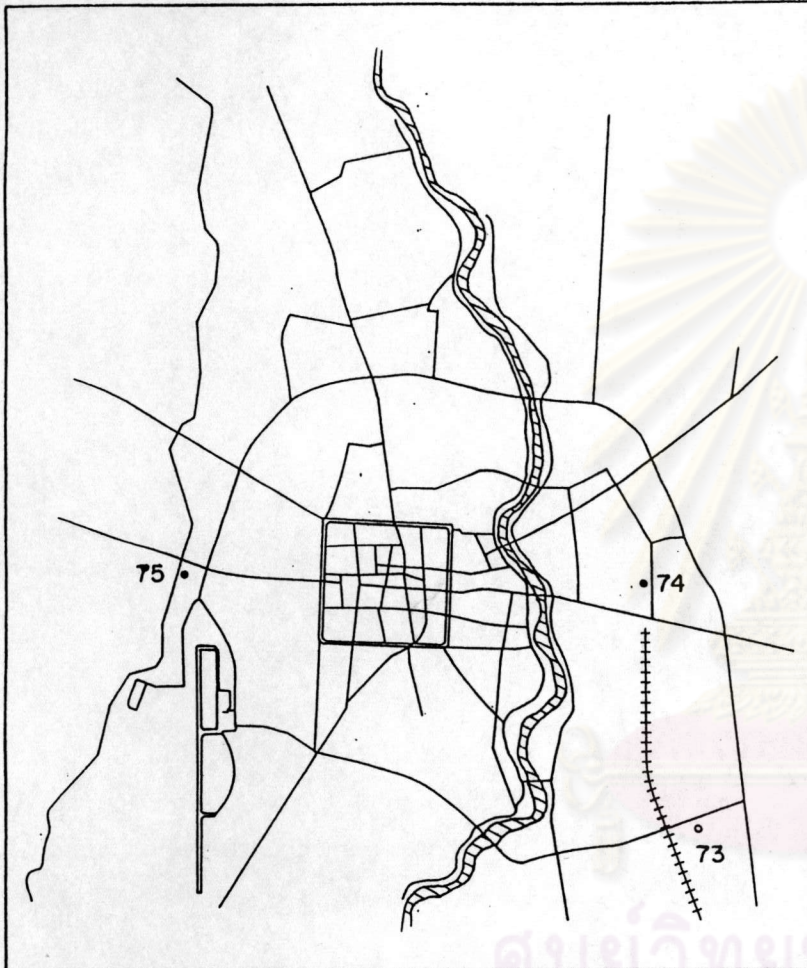
พ.ศ. 2531 เขตผังเมืองรวม

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



Scale  
0 1 2 3 4 5 km.

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University

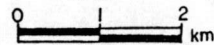


แผนที่หมายเลข 4.๘ แสดง โครงการจัดสรร ปีพ.ศ. 2532 (อ.เมือง)

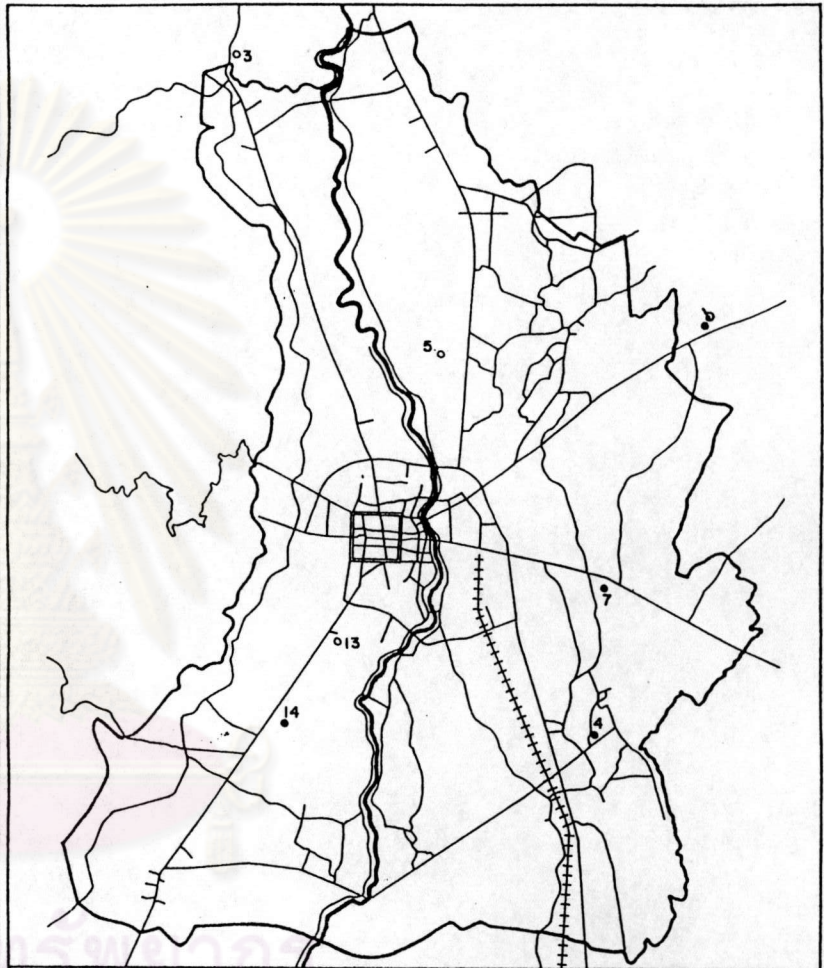
THE ROLE AND IMPACTS OF  
LAND AND HOUSING  
SUBDIVISION DEVELOPMENT  
PROJECTS  
ON THE URBAN CHANGE  
OF CHIANG MAI CITY



Scale



DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University

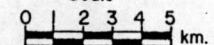


พ.ศ. 2532 เขตผังเมืองรวม

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

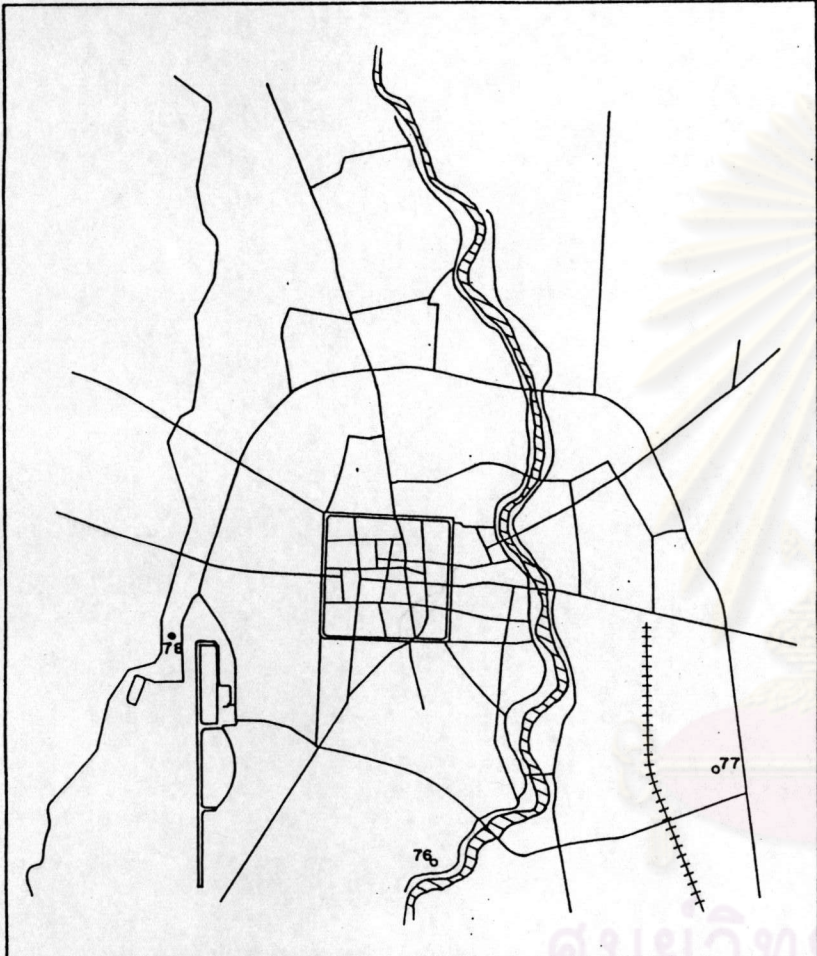


Scale



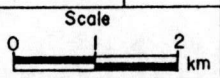
DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



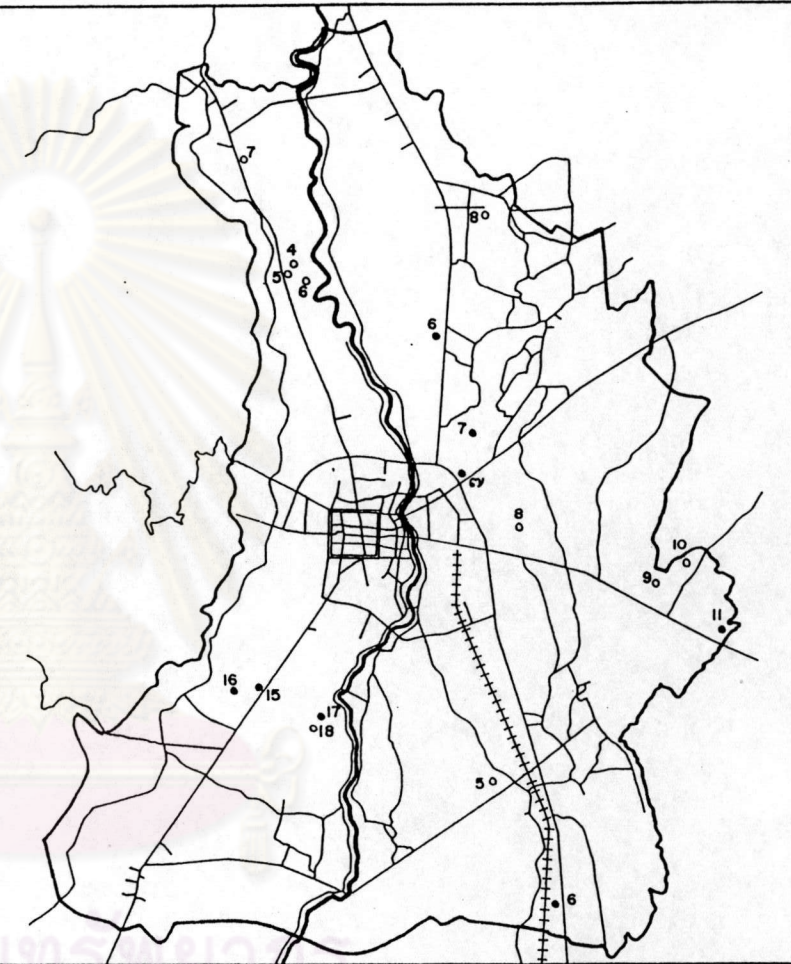


แผนที่หมายเลข 4.8 แสดงโครงการจัดสรร ปี พ.ศ. 2533 (อ.เมือง)

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

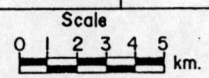


DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University

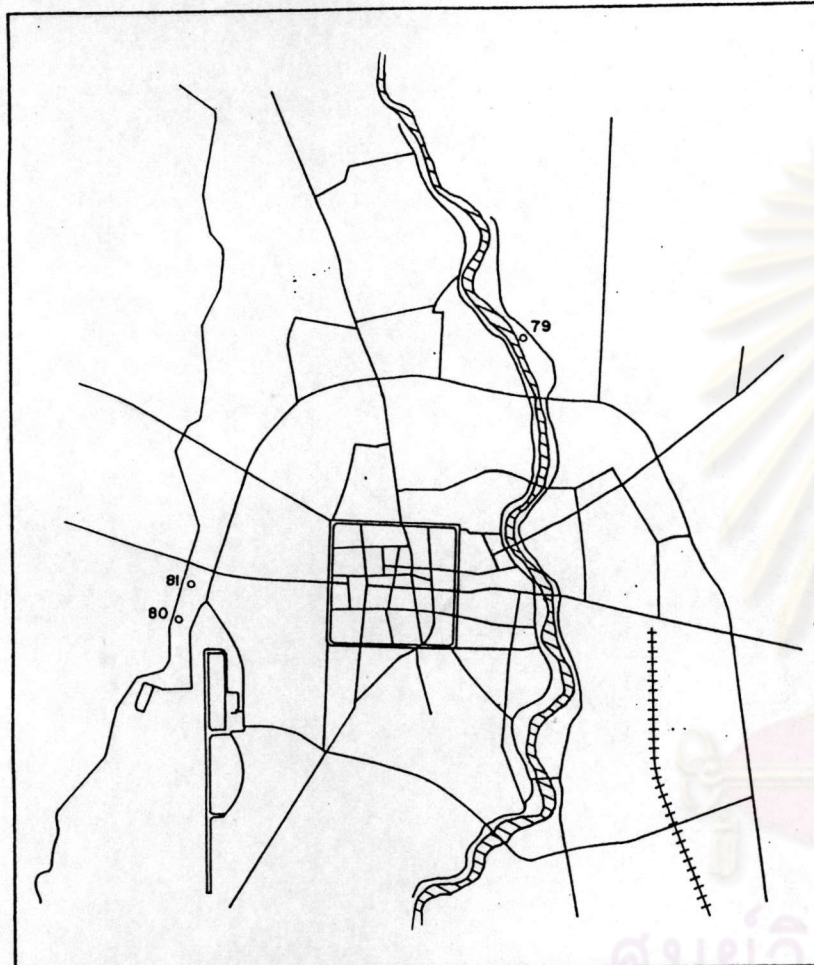


พ.ศ. 2533 เขตผังเมืองรวม

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




DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



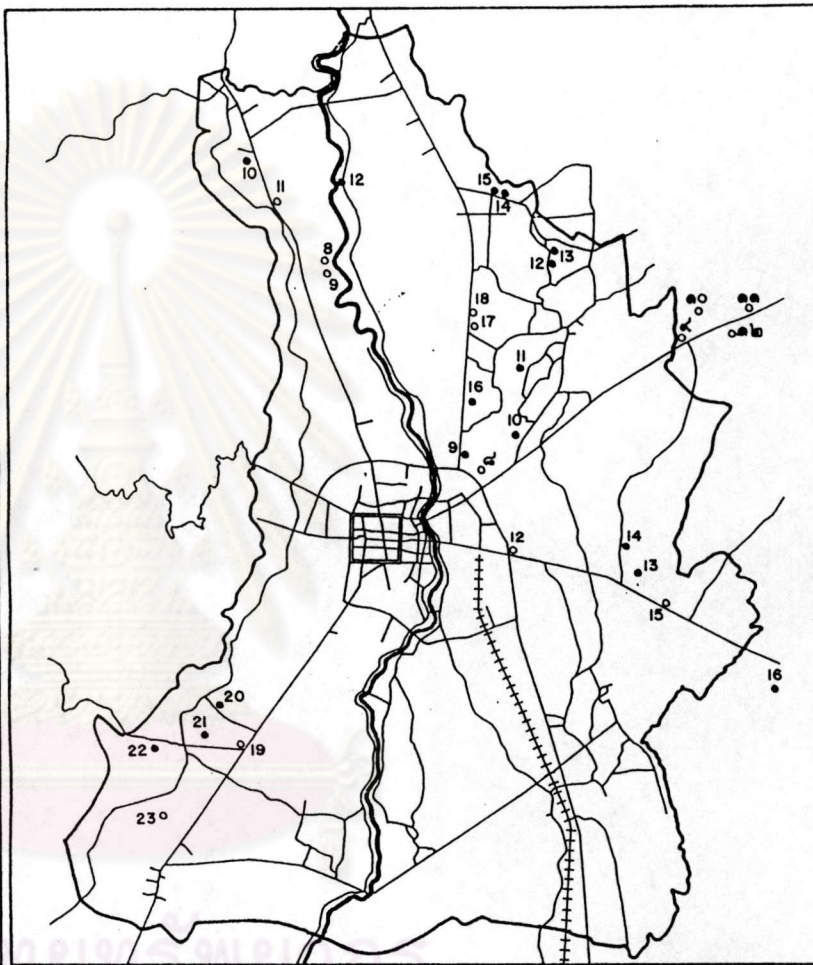
แผนที่หมายเลข 4.8 แสดงโครงการจัดสรร ปี พ.ศ. 2534 (อ.เมือง)

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




Scale  
0 1 2 km

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



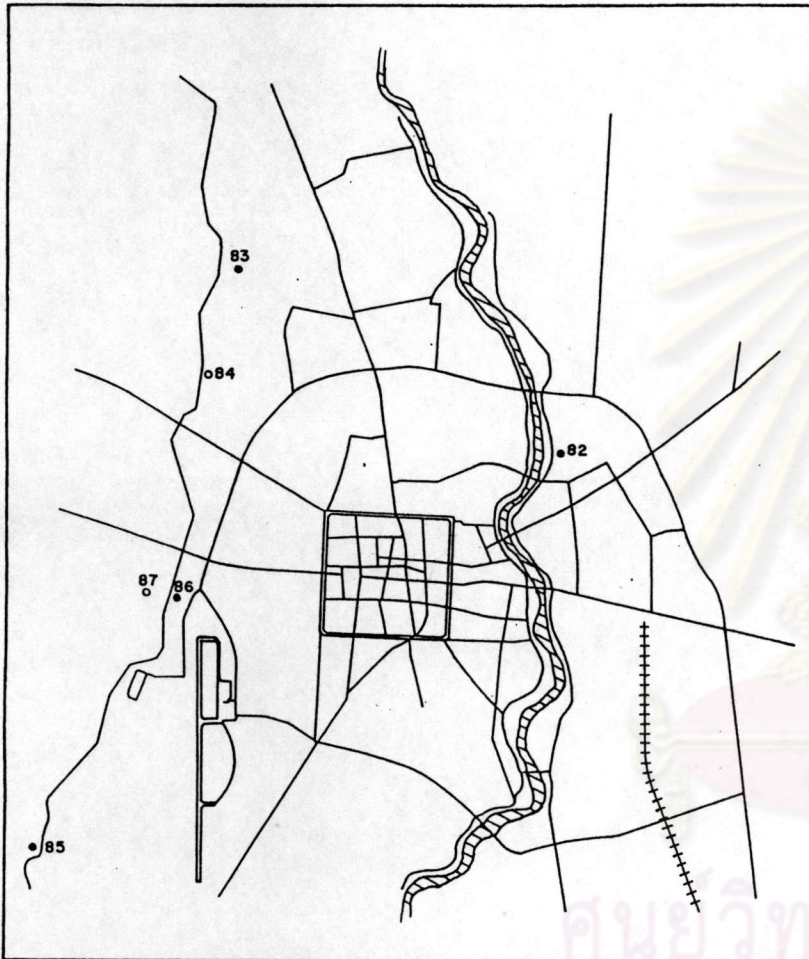
พ.ศ. 2534 เขตผังเมืองรวม

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




Scale  
0 1 2 3 4 5 km

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



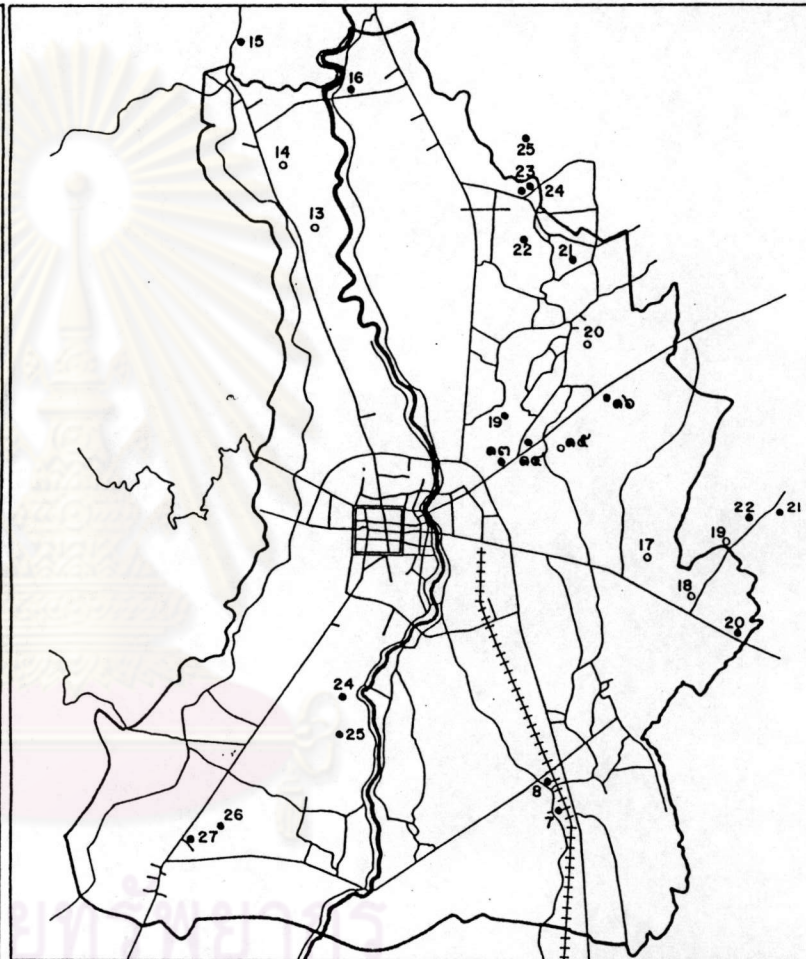
แผนที่หมายเลข 4.8 แสดงโครงการจัดสรร ปีพ.ศ.2535 ( อ.เมือง )

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



Scale  
0 1 2 km

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



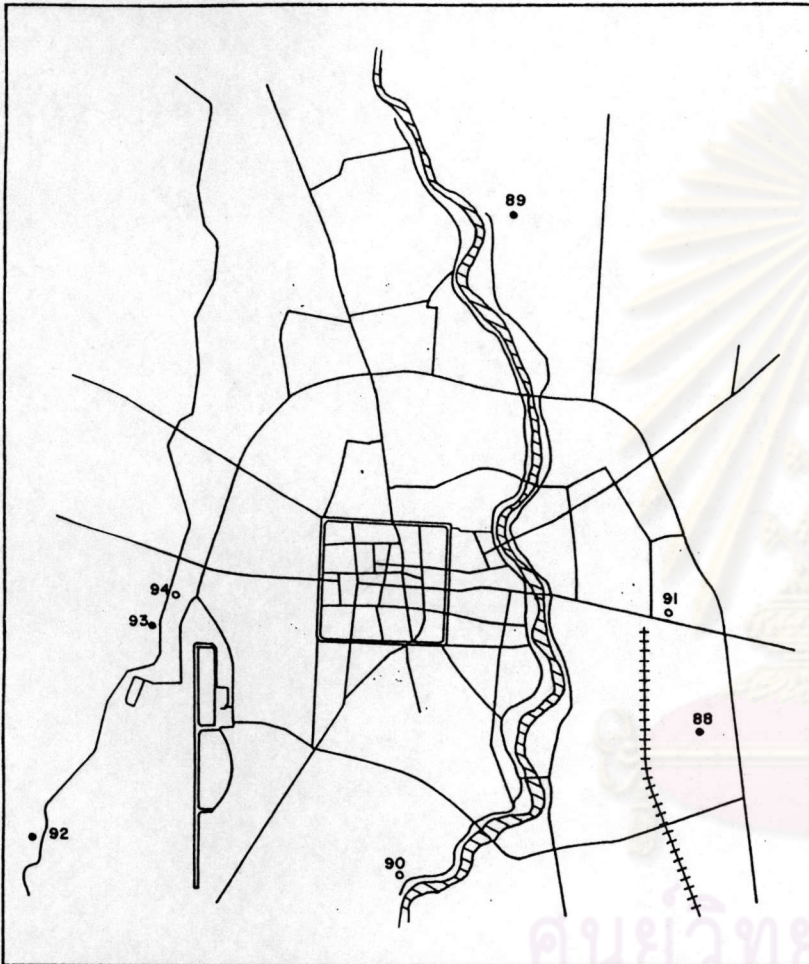
พ.ศ. 2535 เขตผังเมืองรวม

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



Scale  
0 1 2 3 4 5 km

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University

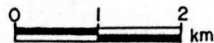


แผนที่หมายเลข 4.8 แสดงโครงการจัดสรร ปีพ.ศ.2536 (อ.เมือง)

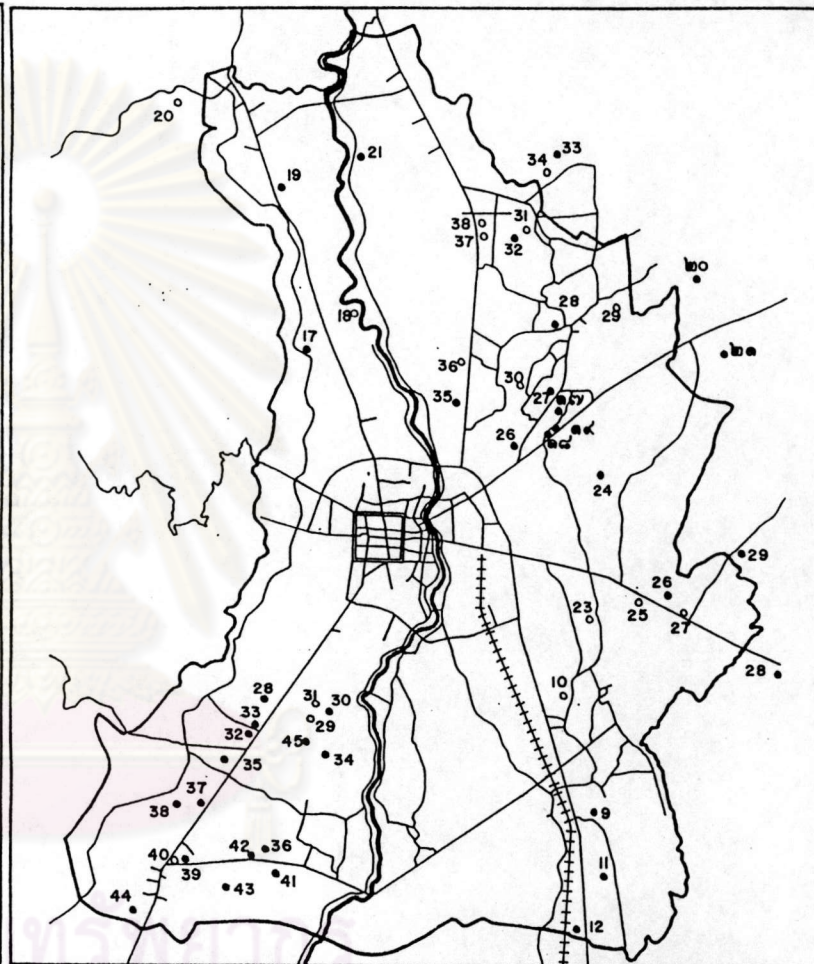
THE ROLE AND IMPACTS OF  
LAND AND HOUSING  
SUBDIVISION DEVELOPMENT  
PROJECTS  
ON THE URBAN CHANGE  
OF CHIANG MAI CITY



Scale



DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University

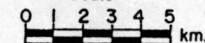


พ.ศ.2536 เขตผังเมืองรวม

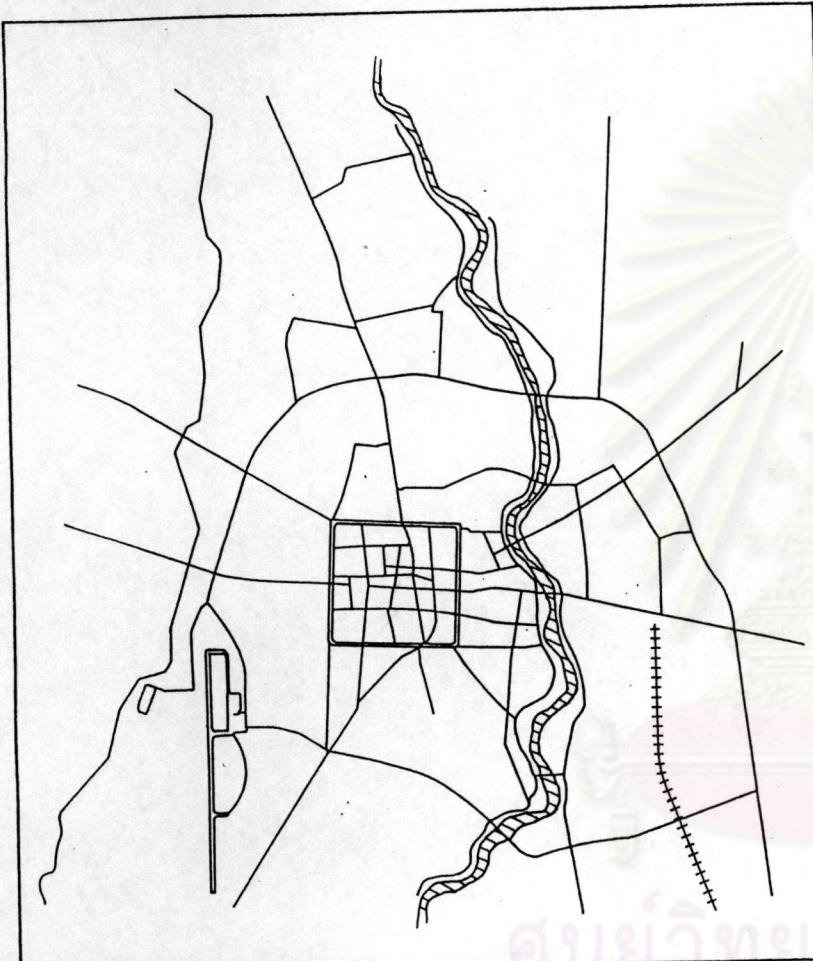
THE ROLE AND IMPACTS OF  
LAND AND HOUSING  
SUBDIVISION DEVELOPMENT  
PROJECTS  
ON THE URBAN CHANGE  
OF CHIANG MAI CITY



Scale



DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University

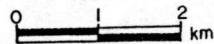


แผนที่หมายเลข 4.๑ แสดงโครงการจัดสรร ปีพ.ศ. 2537 (อ.เมือง)

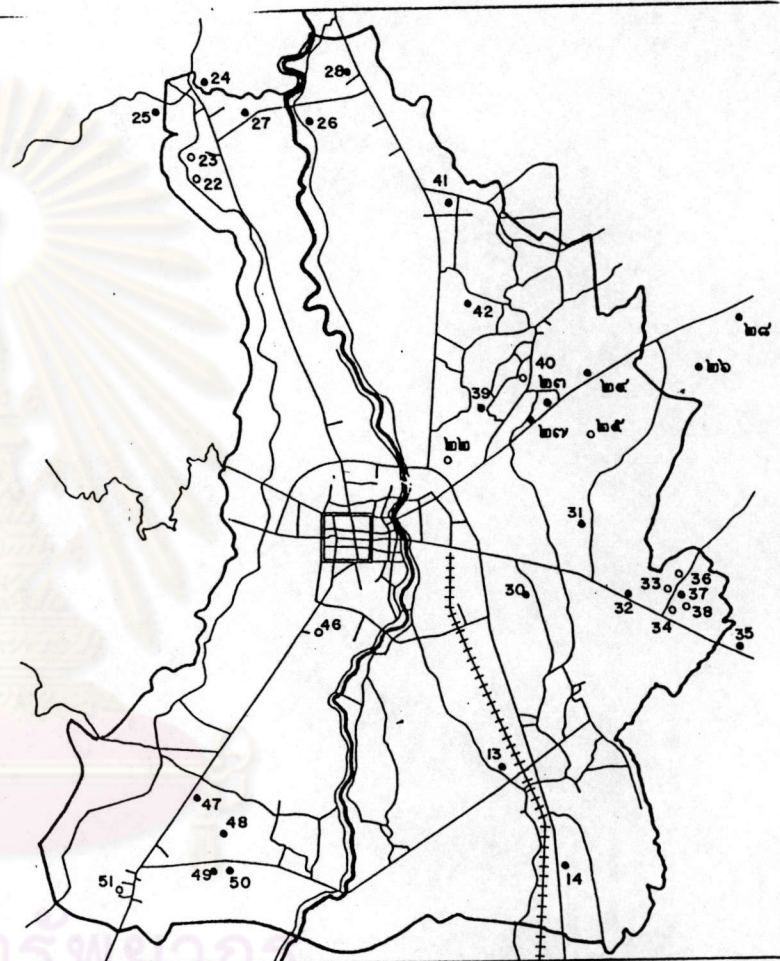
THE ROLE AND IMPACTS OF  
LAND AND HOUSING  
SUBDIVISION DEVELOPMENT  
PROJECTS  
ON THE URBAN CHANGE  
OF CHIANG MAI CITY



Scale



DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



พ.ศ. 2537 เขตผังเมืองรวม

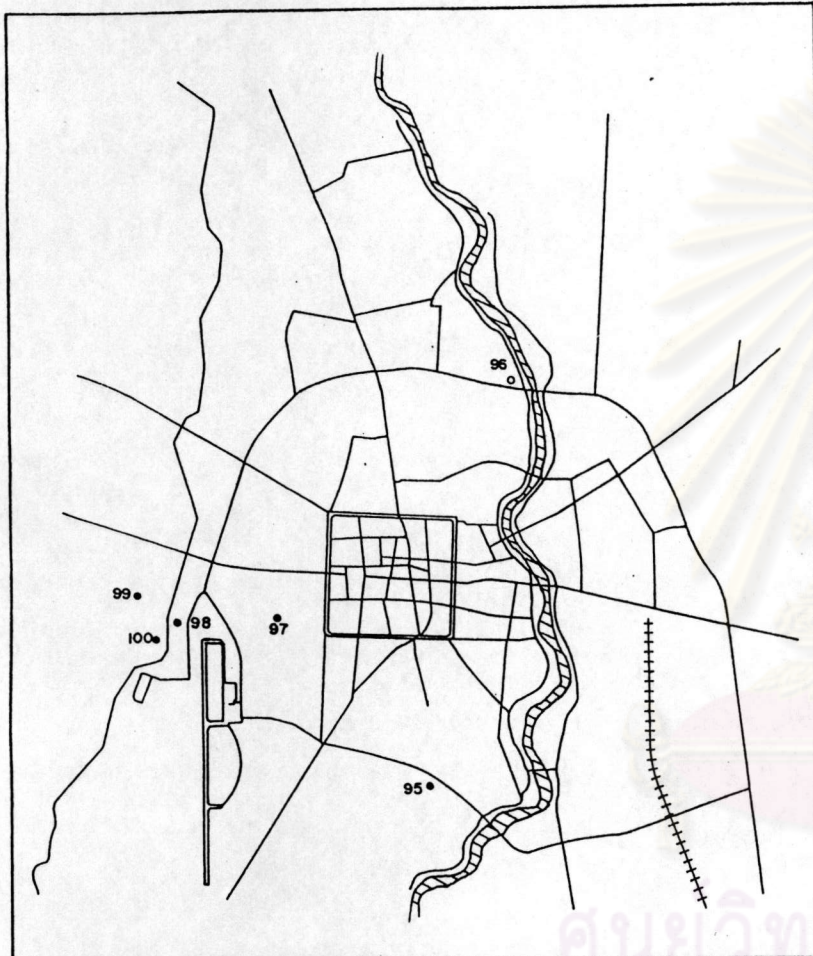
THE ROLE AND IMPACTS OF  
LAND AND HOUSING  
SUBDIVISION DEVELOPMENT  
PROJECTS  
ON THE URBAN CHANGE  
OF CHIANG MAI CITY



Scale




DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



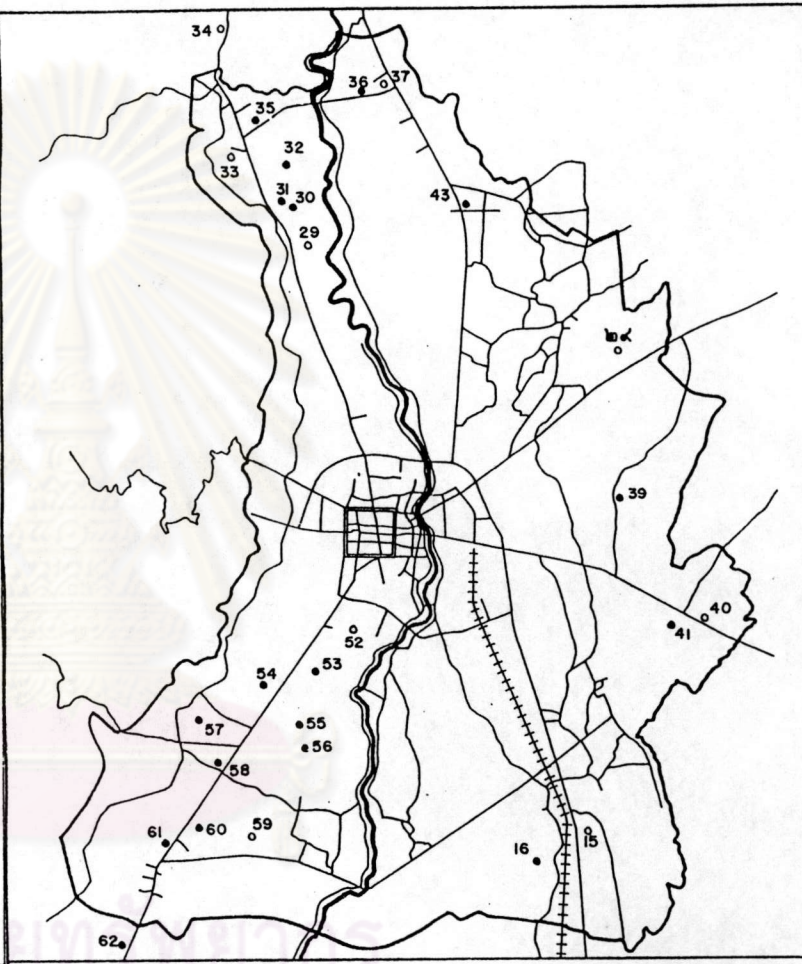
แผนที่หมายเลข 4.๘ แสดงโครงการจัดสรร ปี พ.ศ. 2538 ตำบล (อ.เมือง)

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




Scale  
0 1 2 km

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University



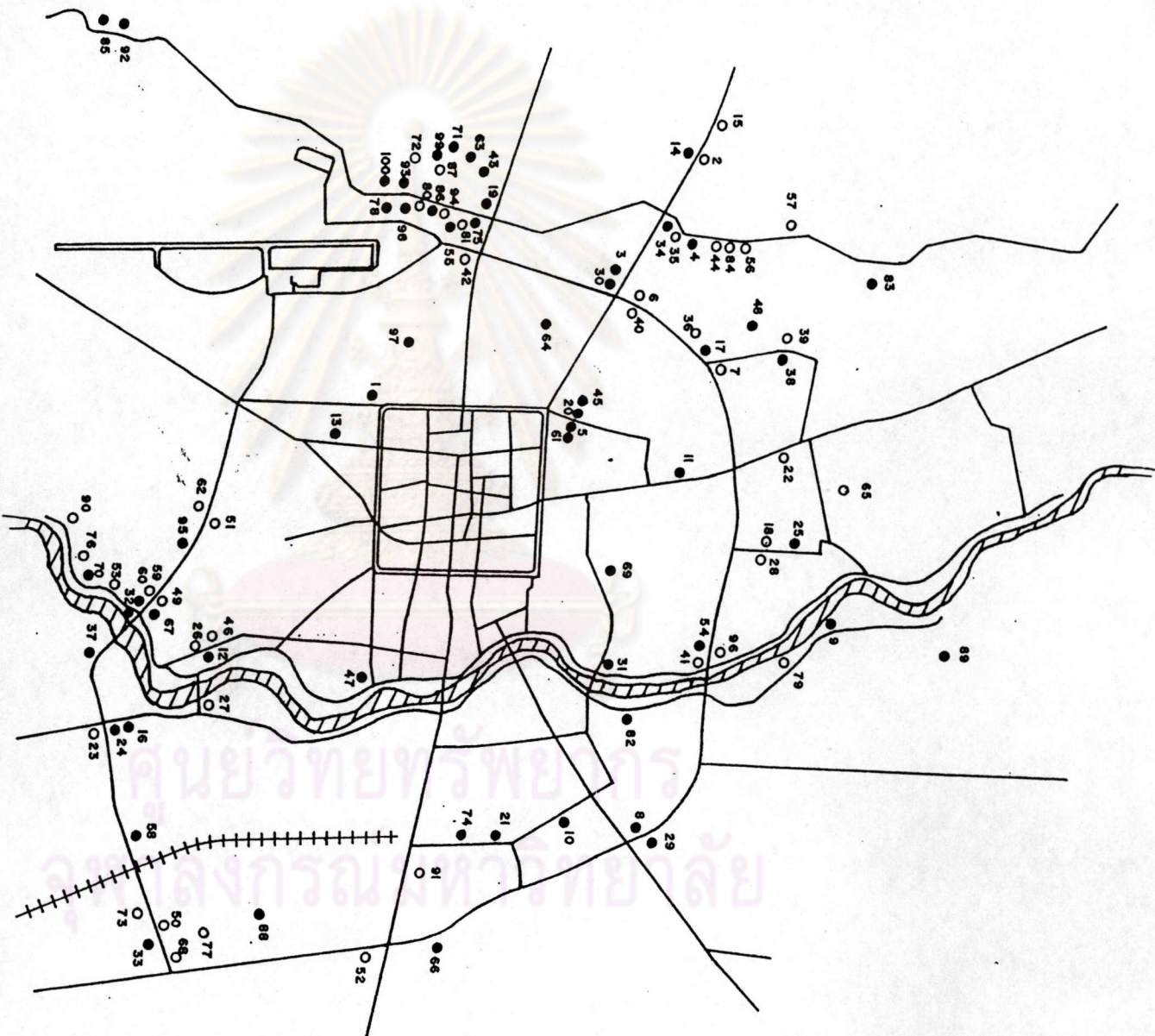
พ.ศ.2538 ตำบล เขตผังเมืองรวม

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



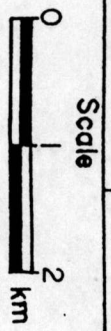
Scale  
0 1 2 3 4 5 km.

DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University

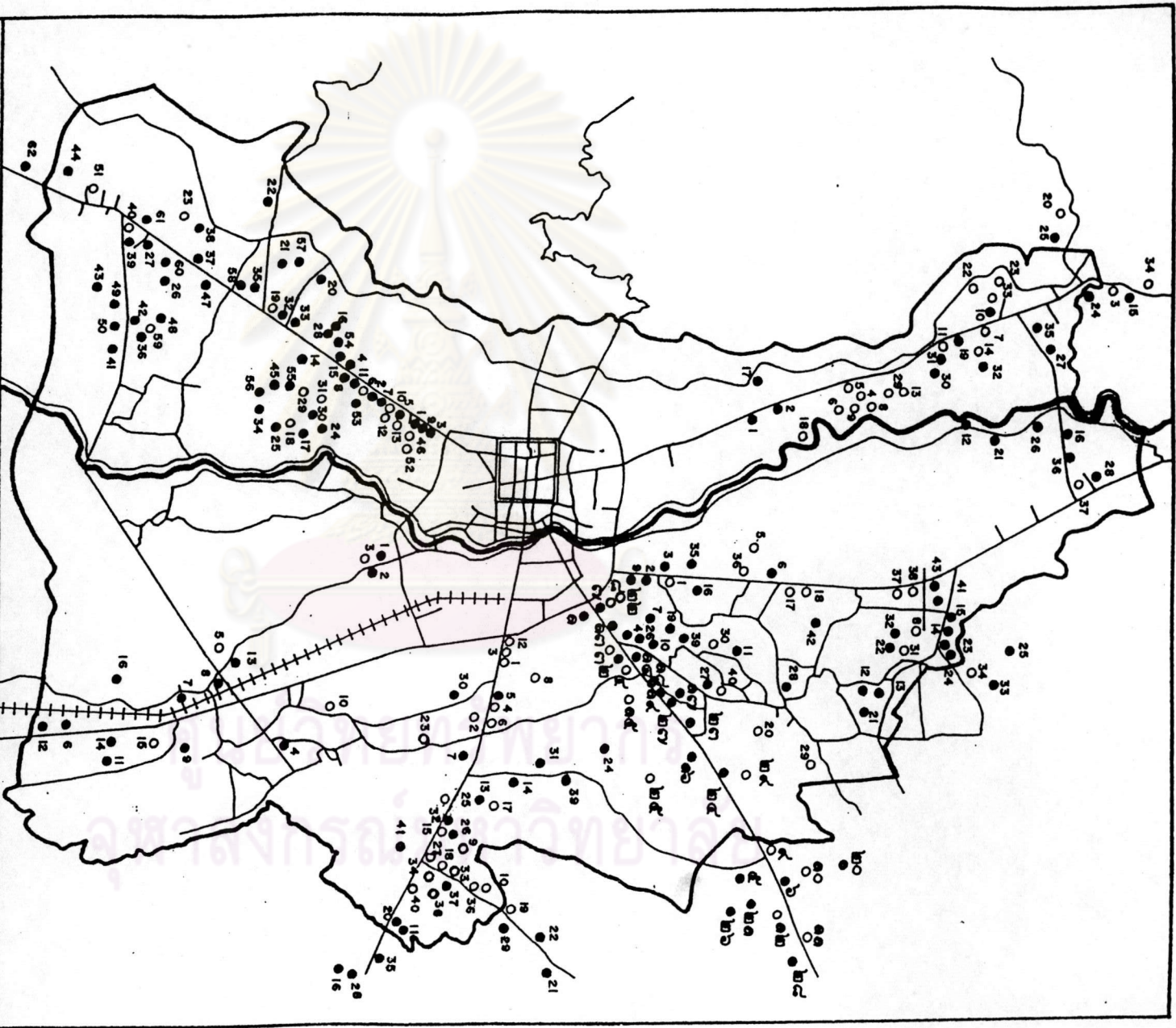


แผนที่หมายเลข 4.9 แสดง โครงการจัดสรร ในเขต อ.เมือง

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



DEPT. of Urban and Regional Planning, FAC. of Architecture, Chulalongkorn University

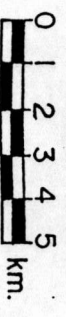


แผนที่หมายเลข 4.10 แสดง โครงการจัดสรรในเมืองเชียงใหม่

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

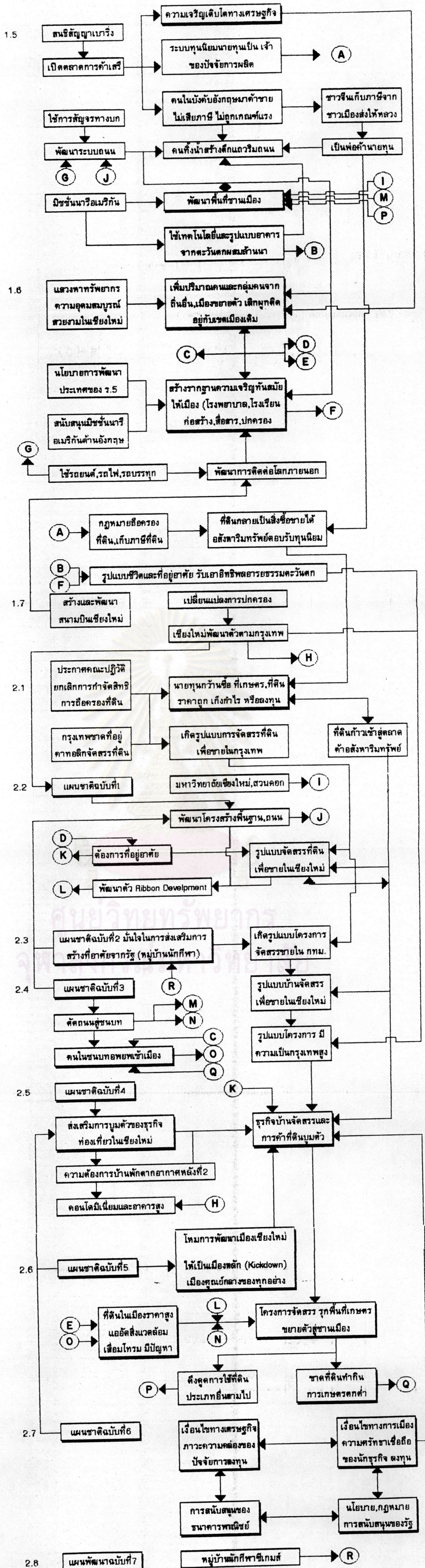


Scale





แผนภูมิที่ 4.9 แสดง วงจรการเกิดบ้านจัดสรรในเชียงใหม่โดยละเอียด



หมายเหตุ xxxxxxxx คือปัจจัยสำคัญซึ่งสามารถนำไปเขียนเป็นวงจรการเกิดบ้านจัดสรรในเชียงใหม่ได้อย่างดี ตามแผนภูมิตี

แผนภูมิที่ 4.10 แสดง วงจรการเกิดบ้านจัดสรรในเชียงใหม่อย่างย่อ

