

การใช้ที่ดินเมืองเชียงราย

การตั้งถิ่นฐานและวิวัฒนาการการใช้ที่ดิน

รูปแบบของเมืองในสมัยโบราณ¹ ตำนานส่วนใหญ่กล่าวไว้ว่า การสร้างกำแพง ครั้งนั้นโอบเอาเมืองดอยจอมทองไว้ตรงกลาง และกำหนดเอาเมืองดอยจอมทองเป็นสะดือเมือง เช่นตำนานพงศาวดารโยนกของพระยาประชากิจกรจักร กล่าวว่า พระยามังรายตามช้างไปถึง ดอยจอมทองริมแม่น้ำกกทันที ได้ทัศนการณ์ภูมิประเทศที่นั่นเป็นชัยภูมิที่ดี จึงให้สร้างพระนคร ในที่นั้นให้ก่อปราการโอบเอาดอยจอมทองไว้ในท่ามกลาง ชานนามเมืองว่าเมืองเชียงราย ในปี พ.ศ. 1805 ปัจจุบันยังเห็นกำแพงเก่าบางส่วนเป็นอิฐปรากฏให้เห็นบริเวณใกล้ดอย ต่อมาตัว เมืองก็ได้ขยายออกไปทางทิศตะวันออก

จากหลักฐานที่ว่าวัดใหญ่ๆ ของเมืองเชียงราย (วัดจำเมือง วัดพระแก้ว วัดพระ-สิงห์) ทุกวัดตั้งอยู่ชุกตะวันตกของตัวเมืองในปัจจุบัน คือ ใกล้ ๆ กับดอยจอมทองนั้น อนุมานได้ว่า ได้มีการขยายเมืองออกไปไม่เกิน 1 กิโลเมตร จากดอยจอมทองสู่ตะวันออก กล่าวอีกนัยหนึ่งได้ ดังนี้ ระหว่าง พ.ศ. 1843 ถึง พ.ศ. 2093 นั้น ตัวเมืองมีเนื้อที่เพียงชุกตะวันตกของเมืองใน ปัจจุบัน

เมื่อ พ.ศ. 2415 วรแมน คาคคะเนว่า ทั้งเมืองมีบ้านเรือน 300 หลัง ประชากร ประมาณ 2,000-3,000 คน

พ.ศ. 2424 คาร์ล บ็อค นักธรรมชาติวิทยาชาวออสเตรียเข้ามาสำรวจด้านภูมิศาสตร์ ในไทยก็ได้ประมาณว่า จำนวนประชากรในตัวเมืองมีราว 3,500 คน

เมื่อ นายฮอลเลตต์ มาเชียงรายใน พ.ศ. 2427 ก็ได้กล่าวไว้ว่า "(ตัวเมือง) มี ระเบียบงามตา ถนนหนทางตัดตรง ทำห้องร้อง และรักษาความสะอาดดี ส่วนประจำบ้านก็มีรั้วไม้ ไม้ปลายแหลม พร้อมประตูไม้สักแข็งแรง ถึงกลางคืนก็ปิด จากลำธารใกล้ ๆ ผ่านคลองส่งน้ำเข้ามา แถบประตูด้านตะวันตก ได้มีการชักน้ำเข้าเมือง มีทางเข้าเมืองสิบสองทาง ที่ใหญ่กว่าทางอื่น มีอยู่แปดทาง"

¹ สมโภชเสาสสะดือเมืองและกำแพงเมืองฯ, (พ.ศ. 2534) : 38-51.

ราวปี พ.ศ.2430 ยังอัลแบนด์ ได้ตั้งข้อสังเกตไว้ว่า ประชากรมีจำนวนน้อยเมื่อเทียบกับขนาดของเมือง....ไม่มีร้านค้าเลย....มีแต่ตลาดประจำวัน ซึ่งจัดขึ้นตรงแยกตอนกลางของเมือง

ราวปี พ.ศ.2458-2460 ในขณะที่พระราชโยธา (เจิม ปันยารชุน) เป็นข้าหลวงประจำจังหวัดเชียงราย ได้มอบหมายให้ "หมอบริกก์" เป็นนายช่างวางผังเมืองที่ตั้งอาคารสถานที่ราชการ และตัดถนนสายต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินการนี้ นายสมควร จันทจักร์ ได้กล่าวไว้ในบันทึกทรงจำตอนหนึ่งว่า "...กำแพงเมืองนั้นเหลืออยู่บางตอน เช่น ที่ถนนบรรพปราการ ถนนเลียบบางประตู่เชียงใหม่ ฯลฯ ใช้แรงงานจากการเกณฑ์ราษฎรมาทำการขุดลงถม ทำให้ถนนกว้างขึ้น ใช้เกวียนวัวมาชักลากไถถมถนนในเมือง และปัดด้วยอิฐที่อีกชั้นหนึ่ง การขุดกำแพงนั้นใช้แรงงานคนลากดึงไม้กระดานที่ผูกเชือกตรงกลาง...เชือกมีปลายยาว คนชักลากมี 4-5 คน...มีการขุดกำแพงเมือง ขุดร่องระบายน้ำ วางท่อ ซึ่งในการนี้ นายแพทย์บริกก์ เป็นผู้ควบคุม..."

เมืองเชียงรายได้ยกฐานะเป็นเทศบาล ตามพระราชกฤษฎีกา ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 52 หน้า 2062 ลงวันที่ 25 มีนาคม 2478 มีเนื้อที่ 1.2 ตารางกิโลเมตร และเทศบาลฯ ได้ดำเนินการขยายเขตเทศบาล ครั้งที่ 2 ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 72 ตอน 63 ลงวันที่ 23 สิงหาคม 2498 มีเนื้อที่เพิ่มขึ้นเป็น 2.62 ตารางกิโลเมตร ต่อมาได้ดำเนินการขยายเขตเทศบาล ครั้งที่ 3 ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 98 ตอน 115 ลงวันที่ 28 กันยายน 2519 รวมพื้นที่ทั้งสิ้น 10.65 ตารางกิโลเมตร

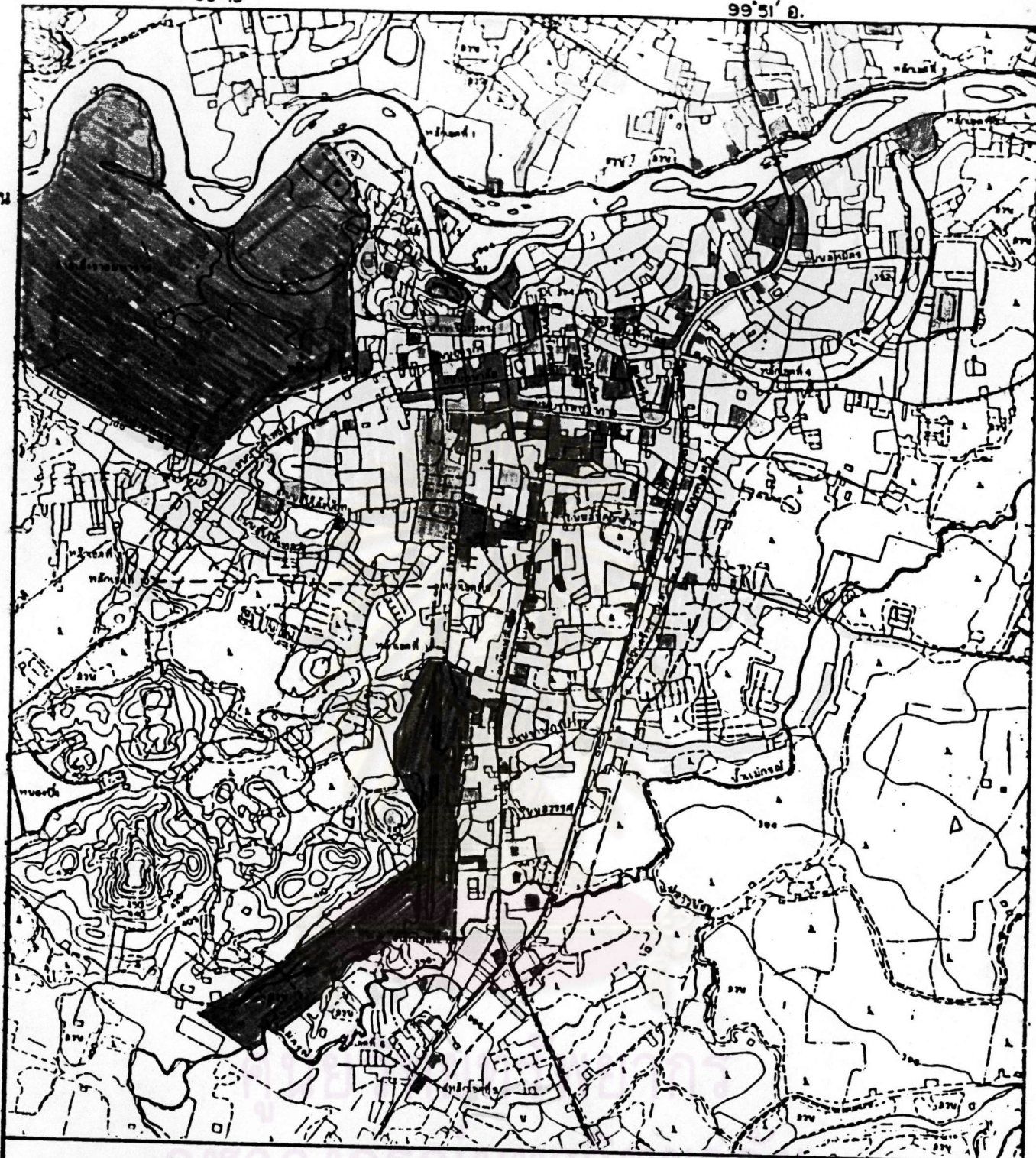
การใช้ที่ดิน

1. การใช้ที่ดินเทศบาลเมืองเชียงราย ปี พ.ศ.2526

การใช้ที่ดินเทศบาลเมืองเชียงราย พ.ศ.2526 ปรากฏว่า การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยมีการใช้พื้นที่มากที่สุด ประมาณร้อยละ 38.52 ของพื้นที่ รองลงมาได้แก่ สถาบันราชการ พาณิชยกรรม ถนนและซอย สถาบันการศึกษา อุตสาหกรรม ศาสนสถาน และสวนสาธารณะ ตามลำดับ โดยมีพื้นที่ที่เป็นแม่น้ำ คลอง ที่ว่าง และอื่น ๆ เหลือประมาณร้อยละ 41.74 ของพื้นที่ ดังมีรายละเอียดของการใช้ที่ดินแต่ละประเภท ดังนี้

19° 55' น









19° 52'






การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดินเมืองเชียงราย

แผนที่ 5.1

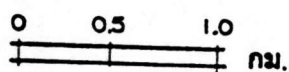
แสดง : การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2526

- | | |
|--|--|
|  พักอาศัย |  ศาลากลาง |
|  พาณิชยกรรม |  สถาบันการศึกษา |
|  อุตสาหกรรม |  สถาบันราชการ |
|  คลังสินค้า |  สวนสาธารณะ |

สัญลักษณ์

-  เขตเทศบาล
-  ถนน, ซอย
-  แม่น้ำ, คลอง

มาตราส่วน



ที่มา : สำนักผังเมือง

1.1 การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่พักอาศัย มีการใช้พื้นที่เพื่อเป็นที่พักอาศัยประมาณ 2,564 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 38.52 ของพื้นที่ การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย ความหนาแน่นปานกลาง (บ้านแถว ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว ในที่ดินแปลงเล็ก ๆ) จะตั้งอยู่ด้านหลังของการใช้ที่ดินเพื่อธุรกิจการค้า ในบริเวณใจกลางเมือง และเกาะลอย และในถนนซอยต่าง ๆ ตลอดจนถึงที่อยู่อาศัยที่ไม่ถูกสุขลักษณะ อาศัยโดยการเช่าที่วัดพระแก้ว วัดคอยงำเมือง วัดคอยทอง และเช่าที่ราชพัสดุ ซึ่งเป็นบริเวณใกล้ตลาด ใกล้ศูนย์กลางของเมือง ส่วนการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่พักอาศัยมีความหนาแน่นเบาบาง (บ้านเดี่ยวอยู่บนพื้นที่มีขนาดใหญ่ขึ้น) จะตั้งอยู่ห่างจากใจกลางเมืองออกมาสู่บริเวณชานเมือง ซึ่งกระจายอยู่ทั่วไป

1.2 การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม การใช้พื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรม ประมาณ 233.2 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 3.51 ของพื้นที่ ย่านการค้าของเมืองจะกระจุกตัวรวมกันเป็นกลุ่มอย่างชัดเจน บริเวณศูนย์กลางเมือง อาคารร้านค้าจะอยู่หนาแน่นมากที่สุดบริเวณถนนหน้าผาสุโขทัย ถนนอุตรกิจ ถนนบรรพปราการ ถนนไตรรัตน์ ถนนสุโขทัยและถนนพหลโยธิน บริเวณที่บรรจบกับถนนบรรพปราการ นอกจากบริเวณศูนย์กลางเมืองแล้ว ร้านค้าเกาะกลุ่มตามถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนพหลโยธินและตอนเลี้ยงเมือง ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 110 และถนนราชโยธา

1.3 การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม มีการใช้ที่ดินประมาณ 134.4 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.02 ของพื้นที่ ส่วนใหญ่เป็นโรงงานขนาดเล็กได้แก่ โรงสีข้าว อู่ซ่อมยานยนต์ โรงงานทำขนมปัง โรงพิมพ์ เป็นต้น การใช้ที่ดินจะเกาะกลุ่มไปตามถนนพหลโยธินทางตอนใต้ของเมือง

1.4 การใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้าหรือโกดังเก็บของ มีการใช้ที่ดินประมาณ 52 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.78 ของพื้นที่ สภาพของการใช้ที่ดินกระจุกกระจายทั่วไปบริเวณชุมชน

1.5 การใช้ที่ดินเพื่อศาสนสถาน การใช้ที่ดินมีพื้นที่ประมาณ 101.6 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 1.53 ของพื้นที่ วัดเก่าแก่ที่มีชื่อเสียง เช่น วัดพระธาตุคอยทอง วัดงำเมือง วัดพระแก้ว วัดพระสิงห์ จะอยู่บริเวณคอยจอมทอง นอกนั้นกระจายอยู่ทั่วไป

1.6 การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษา การใช้ที่ดินประมาณ 210 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 3.15 ของพื้นที่ การใช้ที่ดินเกาะกลุ่มอยู่บริเวณถนนอุตรกิจ และถนนสนามบิน นอกนั้นกระจายอยู่ทั่วไปบริเวณเมือง

1.7 การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการ การใช้ที่ดินเป็นสถานที่ราชการมีประมาณ 340 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 5.11 ของพื้นที่ การใช้ที่ดินจะเกาะกลุ่มไปตามถนนสิงห์โคส ถนนอุตรกิจ ถนนธนาลัย โดยมีศาลากลางจังหวัดตั้งอยู่บนคอขริมน้ำก

1.8 สวนสาธารณะและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ มีพื้นที่เพียง 12 ไร่หรือคิดเป็นร้อยละ 0.18 ของพื้นที่ ซึ่งนับว่าการใช้ที่ดินที่มีพื้นที่น้อยที่สุด ตั้งอยู่บริเวณอนุสาวรีย์พ่อขุนเม็งรายมหาราช อาคารเทพพระเกียรติสมเด็จพระศรีนครินทร์ 90 ปี ถนนสิงห์โคส สวนสาธารณะละติเมือง ถนนอาจอำนวย และกำแพงเมือง ถนนพหลโยธิน

2. การใช้ที่ดินเทศบาลเมืองเชียงราย ปี พ.ศ.2533

การใช้ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองเชียงราย พ.ศ.2533 ปรากฏว่า การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่พักอาศัยมากที่สุด ประมาณร้อยละ 46.71 ของพื้นที่ รองลงมา ได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม สถาบันราชการ ถนนและซอย สถาบันการศึกษา คลังสินค้าหรือโกดังเก็บสินค้า อุตสาหกรรม ศาสนสถาน และสวนสาธารณะ ตามลำดับ โดยมีพื้นที่ที่เป็นแม่น้ำ คลอง หนองน้ำ ว่าง และอื่น ๆ เหลือประมาณร้อยละ 22.90 ของพื้นที่ ดังมีรายละเอียดของการใช้ที่ดินแต่ละประเภท ดังนี้

2.1 การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่พักอาศัย การใช้พื้นที่ดินเพื่อเป็นที่พักอาศัย ประมาณ 3,108.89 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 46.71 ของพื้นที่ การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง ยังคงอยู่รอบบริเวณย่านการค้า ในเขตศูนย์การค้าของเมือง และมีชุมชนแออัดเกิดขึ้นหลายแห่ง บริเวณโดยรอบ การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่พักอาศัยหนาแน่นสูง (อาคารสูงเพื่อพักอาศัย ได้แก่ อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม) ปัจจุบันสร้างแล้วเสร็จพบว่า มีอยู่แห่งเดียว ตั้งอยู่บนถนนอุตรกิจ

2.2 การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมประมาณ 738.33 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 11.09 ของพื้นที่ การใช้พื้นที่เป็นย่านการค้าของเมือง ยังคงกระจุกตัวอยู่บริเวณศูนย์กลางเมือง โดยเพิ่มความหนาแน่นมากขึ้น และขอบเขตความหนาแน่นของย่านการค้า ได้ขยายตัวออกไปตามสองฟากถนนธนาลัย ถนนบรรพปราการ ถนนสนามบิน ถนนเจ็ดยอด และถนนพหลโยธิน นอกจากนี้การใช้ที่ดินได้ขยายต่อเนื่องไปตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 110 ปัจจุบันได้มีสถาบันการเงินตั้งอยู่หลายแห่ง ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ตอนเลี้ยงเมือง) มีอาคารพาณิชย์ โรงเรียนเอกชน และโรงแรมขนาดใหญ่ และบริเวณริมน้ำกก็มีโรงแรมขนาดใหญ่เกิดขึ้น

19° 55' น

19° 52'



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดินเมืองเชียงราย

แผนที่ 5.2

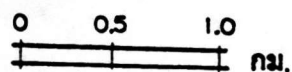
แหล่ง : การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2533

สัญลักษณ์

- | | |
|------------|----------------|
| พักอาศัย | ศาลากลาง |
| พาณิชยกรรม | สถาบันการศึกษา |
| อุตสาหกรรม | สถาบันราชการ |
| คลังสินค้า | สวนสาธารณะ |

- เขตเทศบาล
- ถนน, ซอย
- แม่น้ำ, คลอง

มาตราส่วน



ที่มา : สำนักผังเมือง

2.3 การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม มีการใช้ที่ดินประมาณ 155.95 ไร่หรือคิดเป็นร้อยละ 2.34 ของพื้นที่ ส่วนใหญ่เป็นโรงงานขนาดเล็ก ได้แก่ อู่ซ่อมยานยนต์ โรงงานทำขนมปัง ลักษณะของการใช้ที่ดิน เกาะกลุ่มไปตามถนนพหลโยธินทางตอนใต้ของเมือง

2.4 การใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้าหรือโกดังเก็บสินค้า การใช้ที่ดินประมาณ 158 ไร่หรือคิดเป็นร้อยละ 2.37 ของพื้นที่ การใช้พื้นที่กระจุกกระจายอยู่ทั่วไป ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ตามริมถนน

2.5 การใช้ที่ดินเพื่อศาสนสถาน การใช้ที่ดินประมาณ 101.6 ไร่ หรือร้อยละ 1.53 ของพื้นที่

2.6 การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษา การใช้ที่ดินประมาณ 210 ไร่ หรือร้อยละ 3.15 ของพื้นที่

2.7 การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการ มีการใช้ที่ดินประมาณ 351 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 5.27 ของพื้นที่

2.8 การใช้ที่ดินเพื่อเป็นสวนสาธารณะ มีพื้นที่ประมาณ 12 ไร่ หรือร้อยละ 0.18 ของพื้นที่

2.9 การใช้ที่ดินเพื่อเป็นถนนและซอย มีการใช้ที่ดินประมาณ 296 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 4.45 ของพื้นที่

2.10 พื้นที่ที่ยังไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ แม่น้ำ คลอง หนอง บึง ที่ว่าง และอื่น ๆ มีพื้นที่รวมกันประมาณ 1,524.48 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 22.96 ของพื้นที่

สรุปการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองเชียงรายเป็นการใช้ที่ดินแบบผสม Mixed Use คือ มีการใช้ที่ดินหลายประเภทตั้งอยู่ปะปนกันไป ซึ่งเป็นรูปแบบปกติที่พบในเมืองต่าง ๆ ของประเทศไทย จากการสำรวจการใช้ที่ดิน ปรากฏว่าการใช้ที่ดินเพื่อเป็นย่านพาณิชย์กรรม ซึ่งเป็นศูนย์กลางเมือง จะตั้งอยู่บริเวณถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนอุตรกิจ ถนนชนาลัย ถนนบรรพปราการ และถนนพหลโยธิน อาคารที่ใช้เป็นที่ตั้งของธุรกิจ ส่วนใหญ่อยู่ในรูปแบบตึกแถวและมีอาคารจำนวนมากที่ใช้หลายวัตถุประสงค์ร่วมกัน เช่น ชั้นล่างขายของ ชั้นบนเป็นที่พักอาศัย

สำหรับบริเวณศูนย์กลางเมืองนั้น โอกาสในการขยายตัวอยู่ในระดับปานกลาง การเปลี่ยนแปลงไปในลักษณะการเพิ่มความหนาแน่นการใช้พื้นที่ อย่างไรก็ตามบริเวณศูนย์กลางเมืองเป็นพื้นที่ที่มีการใช้พื้นที่หนาแน่นอยู่แล้ว ดังนั้นพื้นที่รองรับการขยายตัวจึงมีจำกัด ในอนาคตการขยายตัวอาจเป็นไปได้ในลักษณะการขยายตัวตามแนวตั้ง โดยการเพิ่มความสูงของอาคารมากขึ้น



การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่พักอาศัย ความหนาแน่นปานกลาง (บ้านแถว ทาวน์เฮ้าส์ และ บ้านเดี่ยว ในที่ดินแปลงเล็ก ๆ) ตั้งอยู่ด้านหลังของการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม ในบริเวณกลางเมืองและเกาะลอย และในถนนและซอยต่าง ๆ ส่วนการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่พักอาศัยหนาแน่นเบาบาง (บ้านเดี่ยวอยู่บนพื้นที่ขนาดใหญ่ขึ้น) อาศัยอยู่ห่างจากใจกลางเมืองออกสู่บริเวณชานเมือง ส่วนที่พำนักอาศัยหนาแน่นสูง (อาคารสูงเพื่อพำนักอาศัย ได้แก่ อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม) ปัจจุบันที่สร้างเสร็จแล้ว พบว่ามีแห่งเดียว ตั้งอยู่บนถนนอตรถกิจ ใกล้กับที่ทำการเทศบาล อาคารสูงส่วนใหญ่เป็นโรงแรม ซึ่งตั้งกระจายอยู่หลายแห่งในเมือง การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมนั้น ส่วนมากเป็นโรงงานขนาดเล็ก ตั้งอยู่บริเวณริมถนนพหลโยธิน ทางด้านใต้ของเมือง การใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้าหรือโกดังเก็บสินค้า กระจายอยู่ทั่วบริเวณชุมชน

การใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถานที่ราชการ จะเกาะกลุ่มตามบริเวณถนนอตรถกิจ ถนนชนาลัย และถนนสิงห์ไคล โดยมีศาลากลางจังหวัดตั้งอยู่บนซอยริมแม่น้ำกก สำหรับการ ใช้ที่ดินเพื่อศาสนสถาน จะกระจายอยู่ทั่วไปในบริเวณเขตเมือง

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลเมือง เชียงราย

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเทศบาลเมือง เชียงราย ระหว่างปี พ.ศ. 2526-2533 ปรากฏว่า การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมมีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด มีการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นจากเดิมประมาณร้อยละ 30.94 ต่อปี รองลงมาได้แก่การใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้าหรือโกดังเก็บสินค้า ถนนและซอย และการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่พำนักอาศัย ตามลำดับ สามารถจำแนกการเปลี่ยนแปลงได้ดังนี้

2.1 การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่พำนักอาศัย ในปี พ.ศ. 2526 มีการใช้ที่ดิน 2,564.0 ไร่ เพิ่มขึ้นเป็น 3,108.89 ไร่ ในปี พ.ศ. 2533 หรือคิดเป็นร้อยละ 3.03 ต่อปี ลักษณะของการเปลี่ยนแปลง เป็นการเพิ่มความหนาแน่น โดยรอบบริเวณศูนย์กลางเมือง และกระจายตัวไปตามทิศตะวันออกและตอนใต้ ตามแนวถนนสายหลัก คือ ถนนพหลโยธินและถนนเลียงเมือง

2.2 การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม ในปี พ.ศ. 2526 มีการใช้ที่ดิน 233.2 ไร่ เพิ่มขึ้นเป็น 738.33 ไร่ในปี พ.ศ. 2533 หรือคิดเป็นร้อยละ 30.94 ต่อปี การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในบริเวณศูนย์กลางเมืองหรือย่านการค้า มีการเปลี่ยนแปลงน้อยเมื่อเทียบกับบริเวณพื้นที่อื่น เนื่องจากราคาที่ดินสูงมาก และการใช้ที่ดินอยู่หนาแน่น มีที่ว่างเหลืออยู่น้อย ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ย่านการค้าที่เกิดขึ้นในช่วงดังกล่าวปรากฏชัดในลักษณะการเพิ่มในพื้นที่ใหม่ โดยกระจายออกจากศูนย์กลางเมืองลงมาทางใต้ของย่านการค้าเดิม บริเวณถนนพหลโยธิน ถนนสนามบิน ถนนเจ็ดยอด ถนนประสนสุข และด้านตะวันออก ถนนพหลโยธิน ตอนเลียงเมืองจนถึงแม่น้ำกก

1.2.3 การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม ในปี พ.ศ.2526 มีการใช้ที่ดิน 134.0 ไร่ เพิ่มขึ้นเป็น 155.95 ไร่ในปี พ.ศ.2533 หรือคิดเป็นร้อยละ 2.29 ต่อปี ส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรม การบริการ คืออู่ซ่อมยานยนต์

1.2.4 การใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้าหรือโกดังเก็บสินค้า ในปี พ.ศ.2526 มีการใช้ที่ดิน 52.0 ไร่ เพิ่มขึ้นเป็น 158.0 ไร่ ในปี พ.ศ.2533 หรือคิดเป็นร้อยละ 29.10 ต่อปี

1.2.5 การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการ ในปี พ.ศ.2526 มีการใช้ที่ดิน 340.0 ไร่ เพิ่มขึ้นเป็น 351 ไร่ ในปี พ.ศ.2533 หรือคิดเป็นร้อยละ 0.46 ต่อปี

1.2.6 ถนนและซอย ในปีพ.ศ.2526 มีการใช้ที่ดิน 231.0 ไร่เพิ่มขึ้นเป็น 296 ไร่ ในปี พ.ศ.2533 หรือคิดเป็นร้อยละ 4.01 ต่อปี

สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อศาสนสถาน สถาบันการศึกษา สวนสาธารณะในช่วงเวลาดังกล่าว การใช้ที่ดินไม่มีการเปลี่ยนแปลง ส่วนแม่น้ำ คลอง หนอง บึง ลดลง 3.89 % ต่อปี และที่ว่างและอื่น ๆ ลดลง 7.12 % ต่อปี

นอกจากนั้น เมื่อพิจารณาถึงการขออนุญาตก่อสร้างอาคารในช่วงปีพ.ศ.2529-2534 พบว่า ในช่วง 5 ปี ที่ผ่านมามีพื้นที่ก่อสร้างอาคารพาณิชย์มีเพิ่มขึ้นมากที่สุด ประมาณ 400,571 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 50.15 ของพื้นที่การก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น รองลงมาได้แก่ พื้นที่เพื่อเป็นที่พักอาศัย คิดเป็นร้อยละ 38.76 พื้นที่บริการและขนส่ง คิดเป็นร้อยละ 10.29 และพื้นที่อาคารเพื่อการอุตสาหกรรม คิดเป็นร้อยละ 0.74 ซึ่งแสดงถึงการขยายตัวด้านการค้าเพิ่มขึ้น ส่วนอุตสาหกรรมมีบทบาทน้อย บางปีไม่มีใบขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

สำหรับอาคารพาณิชย์ที่ขออนุญาตปลูกสร้างและใช้พื้นที่ ในลักษณะแนวตั้ง ได้แก่ โรงแรมและอาคารชุด

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.1 การใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเทศบาลเมืองเชียงราย
พ.ศ.2526-2533

ประเภทการใช้ที่ดิน	การใช้ที่ดิน				การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน	
	พ.ศ.2526		พ.ศ.2533		พ.ศ.2526-2533	
	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละต่อปี
1. ที่พักอาศัย	2,564.0	38.52	3,108.89	46.71	544.89	3.03
2. พาณิชยกรรม	233.2	3.51	738.33	11.09	505.13	30.94
3. อุตสาหกรรม	134.4	2.02	155.95	2.34	21.55	2.29
4. คลังสินค้า	52.0	0.78	158.0	2.37	105.93	29.10
5. ศาสนสถาน	101.6	1.53	101.6	1.53	-	-
6. สถาบันการศึกษา	210.0	3.15	210.0	3.15	-	-
7. สถาบันราชการ	340.0	5.11	351.0	5.27	11	0.46
8. สวนสาธารณะ	12.0	0.18	12.0	0.18	-	-
9. ถนน และซอย	231.0	3.47	296.0	4.45	65	4.01
รวมพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง	3,878.2	58.26	5,131.77	77.10	1,253.57	4.62
10. แม่น้ำ คลอง	580.0	8.72	422.0	6.34	-158	-3.89
11. ที่ว่างและอื่น ๆ	2,198.05	33.02	1,102.48	16.56	-1,095.57	-7.12
ยอดรวม	6,656.25	100	6,656.25	100		

ที่มา : สำนักผังเมือง พ.ศ.2526 และ 2533 และสำรวจเพิ่มเติม

ตารางที่ 5.2 การขออนุญาตก่อสร้างอาคารในเขตเทศบาลเมืองเชียงราย ปี พ.ศ.2529-2534

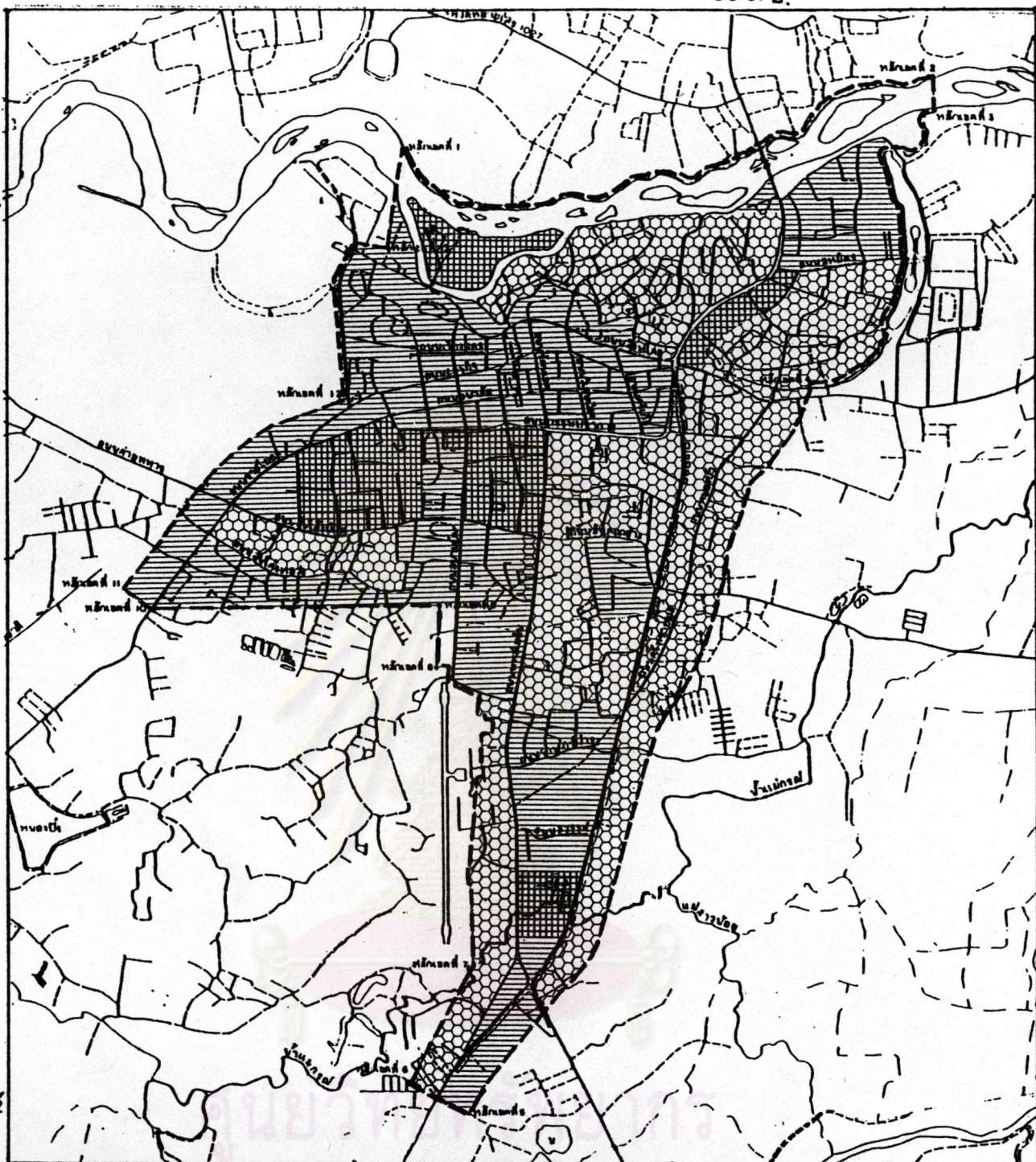
หน่วย : ตารางเมตร

ประเภทการใช้ที่ดิน	พ.ศ.2529 พื้นที่(ม. ²)	พ.ศ.2530 พื้นที่(ม. ²)	พ.ศ.2531 พื้นที่(ม. ²)	พ.ศ.2532 พื้นที่(ม. ²)	พ.ศ.2533 พื้นที่(ม. ²)	พ.ศ.2534 พื้นที่(ม. ²)	รวมการใช้พื้นที่ ปี 2529-2534
พักอาศัย	23,277	379.90	36,027	64,237	89,090	58,984	309,605
%การเปลี่ยนแปลง	-	63.21	-5.17	78.30	38.69	-33.79	38.76
พาณิชย์กรรม	9,722	15,928	50,087	44,840	218,358	61,636	400,571
%การเปลี่ยนแปลง	-	63.83	214.46	-10.48	386.97	-71.77	50.15
อุตสาหกรรม	1,344	1,438	1,661	1,519	-	-	5,962
%การเปลี่ยนแปลง	-	6.99	15.51	-8.55	-	-	0.74
บริการและขนส่ง	1,674	1,582	47,429	8,429	745	22,354	82,213
%การเปลี่ยนแปลง	-	-5.50	2,898	-82.23	-91.16	2,900	10.29
อื่น ๆ	-	315	139	-	-	-	454
%การเปลี่ยนแปลง	-	-	-55.87	-	-	-	0.06
ยอดรวม	36,017	57,253	135,343	119,025	308,193	142,974	798,805
%การเปลี่ยนแปลง	-	58.96	136.39	-12.06	158.93	-53.61	100.00

ที่มา : สำนักงานเทศบาลเมืองเชียงราย

19 55
น.

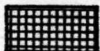
19 52

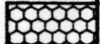



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดินเมืองเชียงราย

แผนที่ 5.3

แสดง : การขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ปี

 ระดับสูง

 ระดับปานกลาง

 ระดับต่ำ

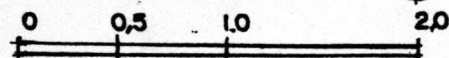
สัญลักษณ์

--- เขตเทศบาล

— ถนน, ซอย

~ แม่น้ำ, คลอง

มาตราส่วน



กม.

ที่มา : เทศบาลเมืองเชียงราย

การวิเคราะห์การกระจายตัวของการใช้ที่ดิน

การกระจายตัวของการใช้ที่ดิน กับประเภทกิจกรรมของเทศบาลเมืองเชียงรายโดยเปรียบเทียบโครงสร้างสัดส่วนการกระจายของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ กับขนาดพื้นที่ ด้วยเทคนิค Lorenze curve

ผลการวิเคราะห์ พบว่าการกระจายตัวของประเภทการใช้ที่ดินจำนวน 11 ประเภท กับพื้นที่ดินมีสัดส่วนไม่เท่าเทียมกัน ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานของชุมชนเมืองทั่วไป ซึ่งการกระจายตัวของกิจกรรมแต่ละประเภทมีการกระจายตัวไม่เท่าเทียมกัน สำหรับเทศบาลเมืองเชียงราย พบว่าสัดส่วนของที่พักอาศัยและที่ว่างมีการกระจุกตัวสูงสุด ส่วนกิจกรรมประเภทอื่นมีสัดส่วนน้อยมาก

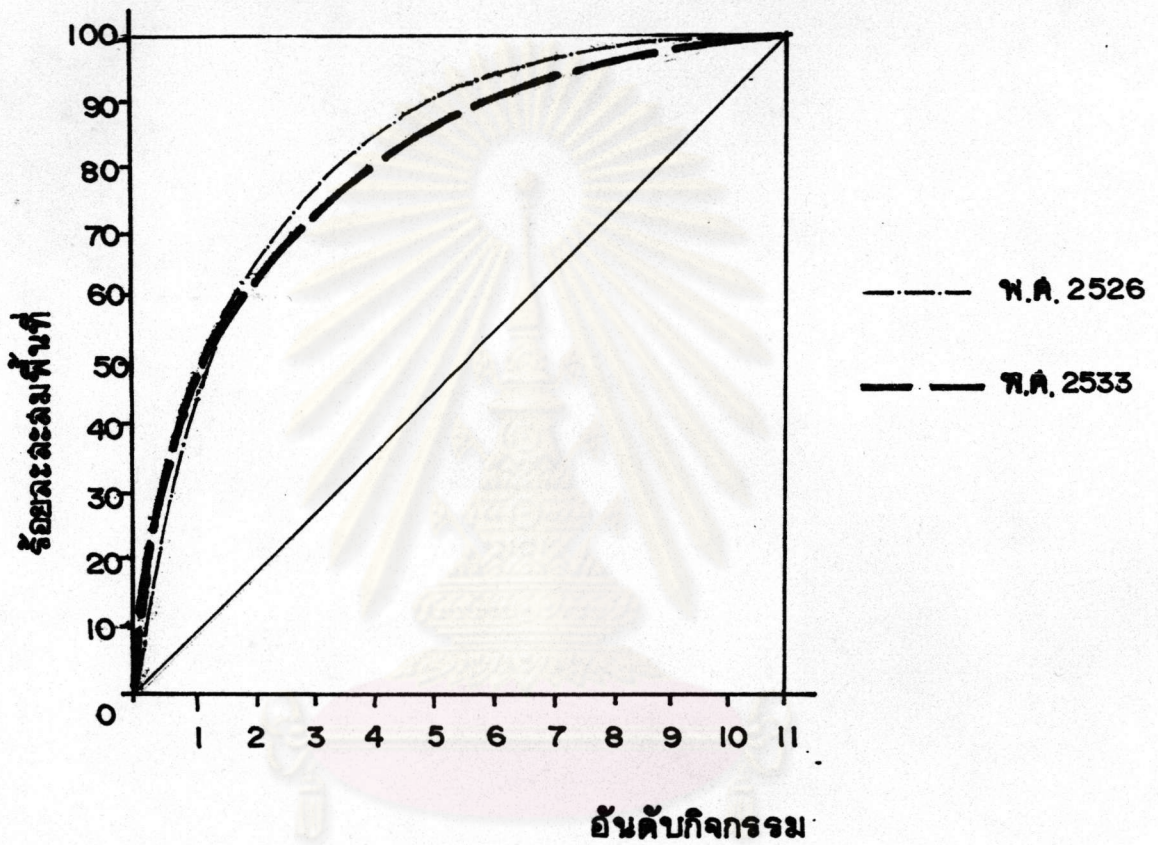
เปรียบเทียบการกระจายตัวของประเภทการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2526 และ พ.ศ. 2533 พบว่า พ.ศ. 2526 กิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยมีการกระจุกตัวสูงสุด มีจำนวนร้อยละ 38.52 ของพื้นที่เทศบาล รองลงมาได้แก่ที่ว่าง มีจำนวนร้อยละ 33.02 ของพื้นที่เทศบาล เมื่อรวมพื้นที่ของกิจกรรมการใช้ที่ดิน 2 ประเภท คือ เพื่อพักอาศัยและที่ว่าง กระจุกตัวในพื้นที่ประมาณร้อยละ 72 ของพื้นที่เทศบาล ส่วนกิจกรรมอื่น ๆ อีก 9 ประเภท กระจุกตัวในพื้นที่ขนาดเล็กประมาณ ร้อยละ 28 ของพื้นที่เทศบาลเมืองเชียงราย ดังนั้น เส้น Lorenze curve จะโค้งห่างจากเส้นแห่งการกระจายตัวที่เท่าเทียมกัน

พ.ศ. 2533 พบว่า การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ มีการกระจายตัวมากกว่า พ.ศ. 2526 การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยกระจุกตัวมากกว่า พ.ศ. 2526 มีจำนวนร้อยละ 46.71 ของพื้นที่เทศบาล ส่วนที่ว่างลดลงเนื่องจากกิจกรรมอื่น ๆ มีการกระจายตัวของการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม เพิ่มเป็นร้อยละ 11 ของพื้นที่เทศบาล การใช้ที่ดินสำหรับสาธารณูปโภคด้านถนน-ซอย คลังสินค้าและอุตสาหกรรม มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นกว่าเดิมเล็กน้อย ดังนั้น ใน พ.ศ. 2533 เส้น Lorenze curve จะโค้งเข้ามาเส้นแห่งการกระจายตัวที่เท่าเทียมกัน ยกเว้นกิจกรรมการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการกระจุกตัวสูงขึ้นกว่า พ.ศ. 2526

ตารางที่ 5.3 การกระจายตัวของประเภทการใช้ที่ดินกับพื้นที่เทศบาลเมืองเชียงราย
พ.ศ.2526 และ 2533 ด้วยวิธี Lorenze curve

การใช้ที่ดิน พ.ศ.2526					การใช้ที่ดิน พ.ศ.2533				
อันดับ ที่	ประเภท	พื้นที่		ร้อยละ สะสม	อันดับ ที่	ประเภท	พื้นที่		ร้อยละ สะสม
		จำนวน ไร่	ร้อยละ				จำนวน ไร่	ร้อยละ	
1	ที่พื้กอาศัย	2,654.00	38.52	38.52	1	ที่พื้กอาศัย	3,108.89	46.71	46.71
2	ที่ว่าง	2,198.05	33.02	71.54	2	ที่ว่าง	1,102.48	15.56	63.27
3	คลอง-แม่น้ำ	580.00	8.72	80.26	3	พาณิชยกรรม	738.33	11.09	74.35
4	สถาบันราชการ	340.00	5.11	85.37	4	คลอง-แม่น้ำ	422.00	5.33	80.69
5	พาณิชยกรรม	233.20	3.51	88.88	5	สถาบันราชการ	351.00	5.27	85.96
6	ถนน-ซอย	231.00	3.47	92.35	6	ถนน-ซอย	296.00	4.45	90.41
7	สถานับการศึกษา	210.00	3.15	95.50	7	สถานับการศึกษา	210.00	3.15	93.56
8	อุตสาหกรรม	134.40	2.02	97.52	8	คลังสินค้า	158.00	2.38	95.94
9	ศาสนสถาน	101.60	1.53	99.05	9	อุตสาหกรรม	115.95	2.35	98.27
10	คลังสินค้า	52.00	0.77	99.82	10	ศาสนสถาน	101.60	1.53	99.82
11	สวนสาธารณะ	12.00	0.18	100.00	11	สวนสาธารณะ	12.00	0.18	100.00
ยอดรวม			100.00				100.00		

แผนภูมิ 5.1 การกระจายตัวของการใช้ที่ดินกับเทศบาลเมืองเวียงจันทน์ พ.ศ. 2526 และ 2533 ด้วยวิธี LORENZE CURVE



ดูตารางประกอบ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. การขยายตัวของการใช้ที่ดิน

การขยายตัวของการใช้ที่ดินเมืองเชียงราย พบว่า มีการขยายตัวของการใช้ที่ดินไปในแนวราบ (Horizontal Expansion) มากกว่าในแนวตั้ง (Vertical Expansion) และลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเห็นได้จากการใช้ที่ดินแบบเมือง (Urban Landuse) ในบริเวณใจกลางเมืองจะหนาแน่นมากขึ้น และในขณะเดียวกันก็มีการขยายตัวพื้นที่รอบนอก โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 ตอนเมือง ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 110 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1232 และ 1233 ซึ่งเป็นลักษณะการขยายตัวแบบ Ribbon Development

3.1 แนวโน้มการขยายตัวของเมืองเชียงราย

จากการศึกษาสภาพของชุมชนเมืองเชียงราย โดยเฉพาะด้านการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการขยายตัวของเมือง ทั้งในด้านปัจจัยส่งเสริมและอุปสรรค เพื่อดูแนวโน้มในอนาคต ทำให้สรุปแนวโน้มการขยายตัวของชุมชนเมืองเชียงราย ได้ดังนี้

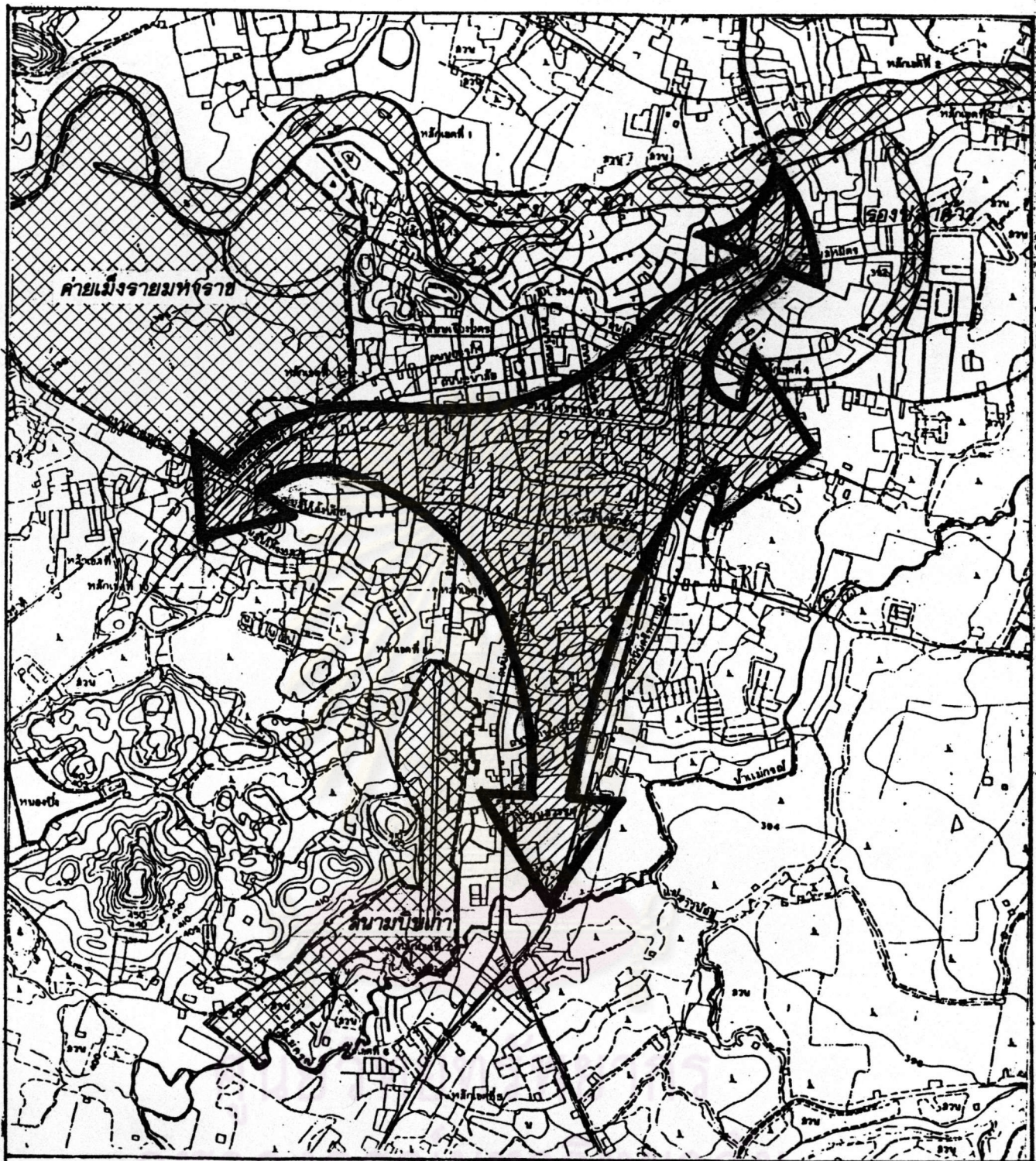
3.1.1 ด้านตะวันออกของชุมชนเมืองปัจจุบันพื้นที่เป็นที่ราบกว้าง มีเส้นทางคมนาคมสายหลักผ่าน ได้แก่ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 ตอนเมือง ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1232, 1233 และยังมีโครงการก่อสร้างถนนเลี่ยงเมือง (by pass) ซึ่งแยกจากทางหลวงหมายเลข 110 บริเวณใกล้สนามบินพาณิชย์แห่งใหม่ จึงทำให้พื้นที่บริเวณนี้มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วและมากที่สุด

3.1.2 ด้านเหนือของชุมชน จากโครงการก่อสร้างสนามบินพาณิชย์แห่งใหม่จะส่งผลกระทบต่อขยายตัวของเมืองอย่างมาก โดยเฉพาะบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการและตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 110 ไปอำเภอแม่จัน-แม่สาย

3.1.3 ด้านใต้ การขยายตัวไปตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1020 ไปอำเภอเทิง

3.1.4 ด้านตะวันตก การขยายตัวของเมืองมีน้อยที่สุด เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นเขตทหาร ภูเขาและป่าช้าของไทย จีน อิสลามและฝรั่ง การขยายตัวจะเกิดตามริมถนนค้าอาหารและทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1211 ไปดงมะคะ





การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดินเมืองเชียงราย

แผนที่ 5.4

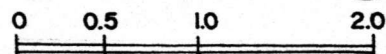
แสดง : ที่คทางและข้อจำกัดการขยายตัว



สัญลักษณ์

- เขตเทศบาล
- ถนน, ซอย
- ~ แม่น้ำ, คลอง

มาตราส่วน



ที่มา :

กม.

4. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของการใช้ที่ดิน

จากการศึกษาสภาพการใช้ที่ดิน การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่และการขยายตัวของเมือง สามารถพิจารณาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของเมืองเชียงราย ดังนี้

4.1 เส้นทางคมนาคม

ทางถนน มีบทบาทต่อการขยายตัวของชุมชนมาก จากการใช้เส้นทางคมนาคมสายหลักตัดผ่าน สามารถติดต่อกับศูนย์กลางเมืองได้อย่างสะดวกรวดเร็ว เป็นปัจจัยสำคัญต่อการขยายตัวของเมือง การใช้เส้นทางสะดวกย่อมทำให้การเดินทางติดต่อระหว่างพื้นที่ในภาคอาศัยและพาณิชย์กรรม แหล่งงาน เป็นไปอย่างรวดเร็วยิ่งขึ้น ได้แก่ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (พหลโยธิน) และถนนเลียบเมือง ตัดผ่านในแนวเหนือ-ใต้ โดยมีทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 110 เชื่อมต่อทางด้านเหนือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1232, 1233 เชื่อมต่อทางด้านตะวันออก ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1020 เชื่อมต่อทางด้านใต้ และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1211 เชื่อมต่อกับถนนราชโยธา ทางด้านตะวันตก

4.2 ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ

เทศบาลเมืองเชียงราย มีสภาพเศรษฐกิจสัมพันธ์กับการค้าและการบริการตั้งแต่อดีตจนปัจจุบัน โดยมีบทบาทเป็นศูนย์กลางพาณิชย์กรรม บริการและการท่องเที่ยว ซึ่งเห็นได้จาก

4.2.1 การค้า มีการขยายตัวทางด้านการค้าปลีกค้าส่ง การใช้ที่ดินเป็นศูนย์กลางเมืองเดิม มีลักษณะอาคารพาณิชย์เพิ่มมากขึ้น

4.2.2 การบริการ การค้าบริการของเมืองเกิดจากการที่มีทำเลที่ตั้งเป็นศูนย์กลางพาณิชย์กรรม จึงเป็นจุดพักของนักท่องเที่ยว ดังนั้น การบริการจึงเป็นลักษณะของโรงแรม ธนาคาร ร้านอาหารและเครื่องดื่ม และสถานบันเทิงต่าง ๆ โดยเฉพาะในเทศบาลเมืองเชียงรายมีโรงแรมชั้นหนึ่งเกิดขึ้นหลายแห่ง เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นทุกปี

4.3 โครงการพัฒนาของรัฐ

4.3.1 โครงการสร้างสนามบินพาณิชย์แห่งใหม่เนื่องจากสนามบินที่ใช้อยู่ปัจจุบันเป็นสนามบินขนาดเล็ก ไม่สามารถรองรับเครื่องบินขนาดใหญ่ที่บรรทุกผู้โดยสารได้มาก กรมการพาณิชย์จึงได้เสนอสถานที่ก่อสร้างสนามบินแห่งใหม่บริเวณทางเข้าบ้านปาร์ม กม. 4.4 ตำบลริมกก ห่างจากตัวเมืองประมาณ 10 กิโลเมตร พื้นที่โครงการประมาณ 3,275 ไร่ โดยให้มีเป้าหมายที่รองรับเครื่องบินขนาดใหญ่ เช่น แอร์บัส 300/310 หรือ โบอิง 373 กำหนดจะ

แล้วเสร็จปี 2535 ผลของการสร้างสนามบินทำให้สามารถเพิ่มปริมาณนักท่องเที่ยวในแต่ละวันได้มากขึ้น และเป็นปัจจัยส่งเสริมการท่องเที่ยวอย่างมาก ซึ่งจะเป็นผลให้เกิดการขยายตัวของธุรกิจการลงทุนทางด้านกิจการค้าและอื่น ๆ อย่างรวดเร็ว

4.3.2 โครงการฝายน้ำล้น สภาพแวดล้อมริมน้ำตก มีความสวยงามตามธรรมชาติ ปัจจุบันเป็นแหล่งท่องเที่ยว ซึ่งกำลังเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวทางน้ำ โดยจะมีการล่องเรือชมทิวทัศน์ตามลำน้ำตก จากท่าเรือท่าตอนจนถึงท่าเรือแม่น้ำกก (ใกล้ศาลากลาง) แต่มีปัญหาเรื่องปริมาณน้ำในฤดูแล้งจะแห้งทำให้ไม่สามารถสัญจรได้ ซึ่งเทศบาลได้แก้ปัญหาโดยการขอความช่วยเหลือจากประเทศไต้หวันในการก่อสร้างฝายน้ำล้นในแม่น้ำกก โครงการนี้มีประโยชน์ช่วยกักเก็บน้ำให้แม่น้ำกกมีน้ำขังตลอดปี เป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยวโดยตรง และเป็นแหล่งน้ำดิบเพื่อการประปาตลอดจนการชลประทาน โครงการเริ่มต้นปี 2535 และจะแล้วเสร็จต้นปี 2537 ผลของโครงการทำให้เกิดธุรกิจต่อเนื่องกับการท่องเที่ยวอีกจำนวนมาก

4.4 นโยบายของรัฐ

ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 รัฐบาลมีนโยบายจะพัฒนาชุมชนเมืองเชียงราย ให้เป็นศูนย์กลางความเจริญในภาคเหนือตอนบนคู่กับจังหวัดลำปาง โดยกำหนดให้มีบทบาทเป็นศูนย์กลางการตลาดสินค้าเกษตรและบริการ ระดับท้องถิ่นที่เชื่อมโยงกับเชียงใหม่ ผลของนโยบายของรัฐที่กำหนดขึ้นจึงเป็นปัจจัยทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองในอนาคต ทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม และประชากร เติบโตอย่างรวดเร็ว

4.5 การลงทุนภาคเอกชน

จากลักษณะภูมิประเทศที่สวยงาม ประกอบกับทรัพยากรการท่องเที่ยว มีเป็นจำนวนมาก ทำให้เกิดการขยายตัวด้านการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง โดยในแต่ละปีจะมีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศเดินทางมาเที่ยวเป็นจำนวนมาก การเติบโตของการท่องเที่ยวชักนำให้มีการลงทุนต่อเนื่อง ที่สำคัญได้แก่ การลงทุนก่อสร้างโรงแรมชั้นหนึ่งในเขตเทศบาล 4 แห่ง ได้แก่ โรงแรมดิสตอร์แวนด์ เงินลงทุน 130-400 ล้านบาท โรงแรมลิตเติลดีคคอมเพล็กซ์ เงินลงทุน 300-500 ล้านบาท โรงแรมแสนภู และเชียงรายคอนโดเทล (ห้องชุด) เงินลงทุน 150 ล้านบาท จากธุรกิจด้านการท่องเที่ยว เป็นผลให้เกิดการจ้างงานขึ้น สามารถดึงดูดแรงงานในจังหวัดและประชากรต่างถิ่นให้เข้ามาตั้งถิ่นฐานในพื้นที่

5. ปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการขยายตัว

5.1 ปัจจัยด้านกายภาพ

ด้านเหนือ มีแม่น้ำกกสกัดกั้นการขยายตัวทางด้านเหนือ การขยายตัวมาสู่ฝั่งตรงข้ามเป็นไปได้ยาก ปัจจุบันมีสะพานข้ามเพียงแห่งเดียวที่เชื่อมพื้นที่ด้วยกัน

ด้านตะวันออก ค่ายทหาร (เมืองรามหาราช) และสนามบินเก่า

5.2 ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ

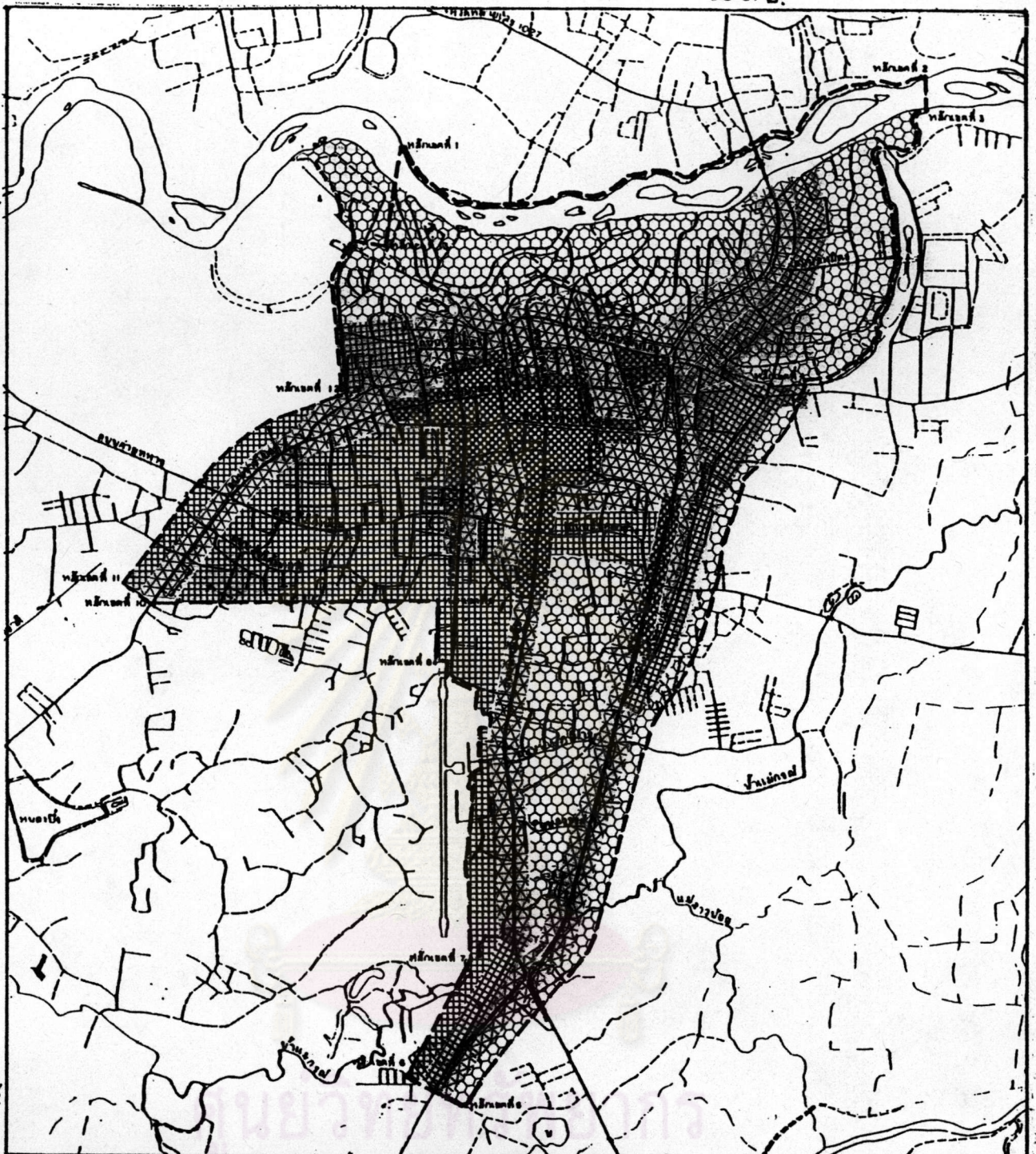
ราคาที่ดิน ราคาที่ดินเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการขยายตัว โดยส่วนมากจะเป็นปัจจัยด้านลบมากกว่าด้านบวก พื้นที่ที่เหมาะสมต่อการขยายตัวของเมือง หรืออยู่ในย่านการค้ามักจะมีราคาแพง ราคาที่ดินที่อยู่ในเขตเทศบาล มีราคาตั้งแต่ตารางวาละ 5,000-40,000 บาท (ราคาประเมินปานกลาง ปี 2535 สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย) โดยมีค่าแตกต่างกันไป โดยในย่านการค้า 30,000-40,000 บาทต่อตารางวา จะมีราคาสูงสุด และบริเวณถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนอุตรกิจ (ช่วงถนนไตรรัตน์-ถนนสุขสถิตย์) ถนนธนาลัย (ช่วงถนนราชโยธา-ถนนวิเศษเวียง) ถนนบรรพปราการ (ช่วงถนนราชโยธา-รัตนเขต) ถนนสนามบิน (ช่วงสันโค้งน้อย-บรรพปราการ) ถนนพหลโยธิน (ซอยบ้านสันสด-ถนนศรีเกิด) ถนนสิงห์โคส (ช่วงถนนศรีเกิด-ห้าแยกหน้าขุนเม็ງราย) ถนนเลียงเมือง (ช่วงถนนเจ้านาย-ถนน 18 มิถุนา) รองลงมาราคาช่วงระหว่าง 20,000-30,000 บาท 10,000-12,000 บาท และ 5,000-8,000 บาทต่อตารางวา

5.3 ปัจจัยด้านการปกครอง

ที่ราชพัสดุ ในเขตเทศบาลเมืองเชียงรายมีพื้นที่ราชพัสดุ ส่วนใหญ่ใช้เป็นสถานที่ราชการ รวม 40 หน่วยงาน ซึ่งตั้งอยู่บริเวณใจกลางเมือง ตามถนนสิงห์โคส ถนนอุตรกิจ ถนนธนาลัย ถนนวินิจฉัยกุล ถนนสนามบิน และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 110 และมีพื้นที่บางส่วนถูกบุกรุกสร้างที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ประชากรที่อพยพมาจากที่อื่น ทำให้เกิดปัญหาแหล่งเสื่อมโทรมของชุมชนได้แก่ บริเวณคอกยทอง ถนนราชเดชดำรง และบริเวณเกาะลอย สำหรับในอนาคตมีโครงการจะย้ายสถานที่ราชการที่กระจัดกระจายออกไปจากบริเวณใจกลางเมือง ไปตั้งศูนย์ราชการทางแห่งใหม่บริเวณสนามบินทางตอนใต้ของเมือง

19 55
น.





19 52






การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดินเมืองเชียงราย

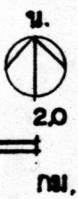
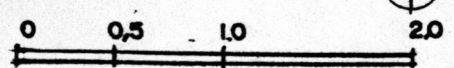
แผนที่ 5.5

แสดง : ราคาประเมินที่ดินเขตเทศบาลเมืองเชียงราย (บาท/ว.)

-  5,000 - 10,000
-  10,001 - 20,000
-  20,001 - 30,000
-  30,001 - 40,000

- สัญลักษณ์**
-  เขตเทศบาล
 -  ถนน, ซอย
 -  แม่น้ำ, คลอง

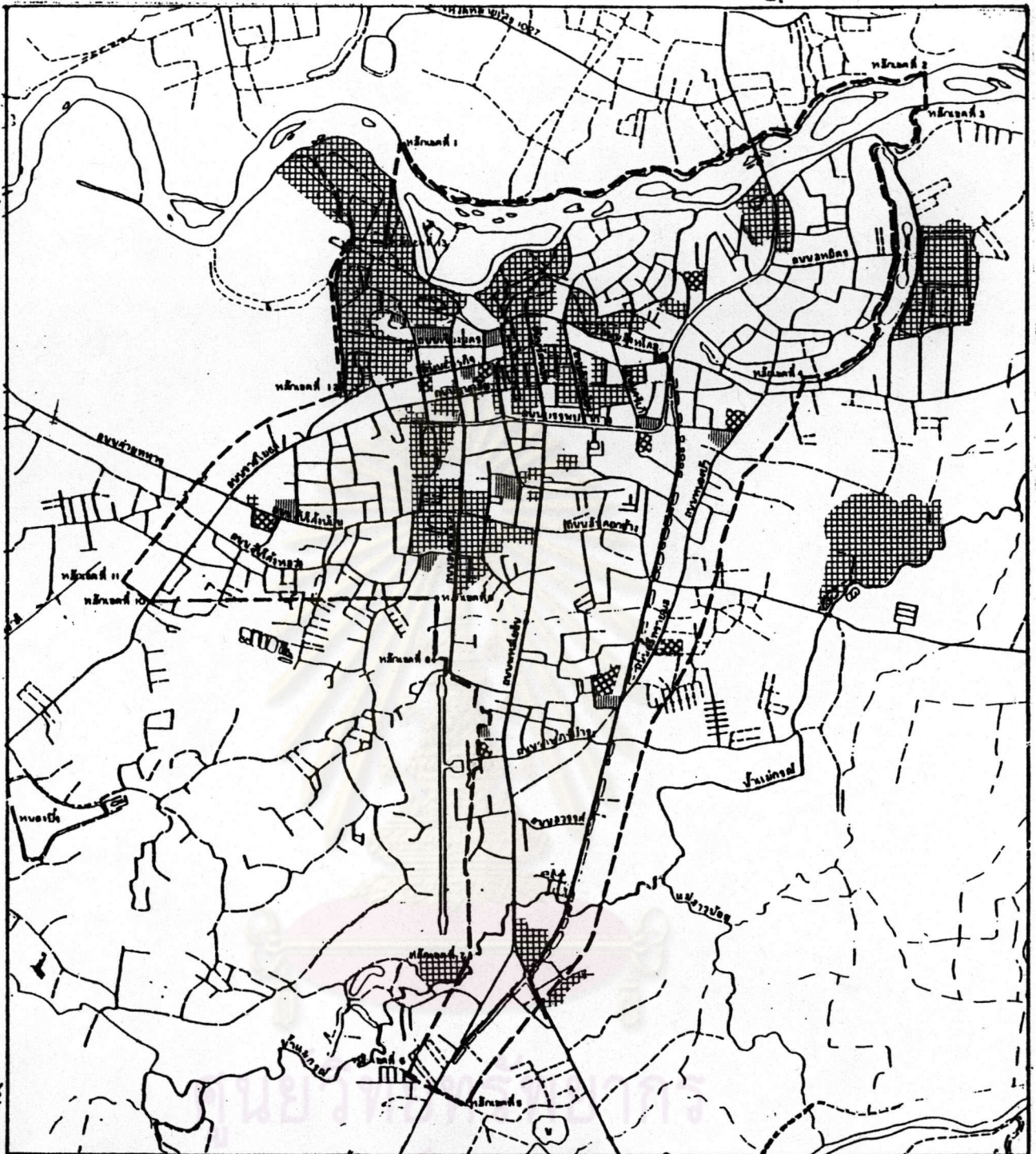
มาตราส่วน



ที่มา : ส่วนง. ที่ดินจังหวัดเชียงราย.

19 55 น.

19 52 น.









การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดินเมืองเชียงราย

แผนที่ 5.6

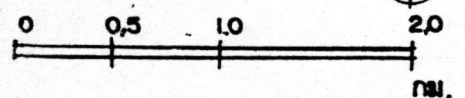
แสดง : กรรมสิทธิ์ที่ดินเทศบาลเมืองเชียงราย พ.ศ. 2534

สัญลักษณ์

-  ที่ราชพัสดุ
-  ที่เทศบาล
-  ที่ท่าอากาศยานประยไชยร์
-  ที่วัด
-  ที่เอกชน

-  เขตเทศบาล
-  ถนน, ซอย
-  แม่น้ำ, คลอง

มาตราส่วน



ที่มา : อ.นง. ราชพัสดุ