



### การใช้ที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่

เทศบาลนครเชียงใหม่หรือเมืองเชียงใหม่ ในนี้มีพื้นที่ประมาณ 40 กม.<sup>2</sup> อาจแบ่งออกได้เป็น 2 ส่วน คือ ส่วนเมืองเก่ามีลักษณะพื้นที่ประมาณ 40 กม.<sup>2</sup> ส่วนเมืองเก่ามีลักษณะพื้นที่เป็นรูปสี่เหลี่ยมเกือบจตุรัส ขนาดประมาณ 2.56 กม.<sup>2</sup> ล้อมรอบด้วยคูเมืองและกำแพงเมืองซึ่งยังเหลือซากปรักหักพังอยู่เป็นบางแห่ง และส่วนเมืองใหม่ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 37.6 กม.<sup>2</sup> ล้อมรอบเมืองเก่าโดยรอบ พื้นที่ของเมืองใหม่ส่วนใหญ่อยูทางด้านทิศเหนือ ทิศใต้ และทิศตะวันออกของเมืองเก่า ทั้งนี้ทางด้านทิศตะวันตกของเมืองเก่ามีข้อจำกัดเกี่ยวกับความลาดชันของพื้นที่ต่อเนื่องกับดอยสุเทพ (Slop 2-10%)

ในปัจจุบันการใช้ที่ดินในเขตเมืองเชียงใหม่ กล่าวได้ว่าอยู่ในรูปแบบใหม่เหมาะสม เพราะได้ก่อให้เกิดปัญหาสืบเนื่องหลายประการ ทั้งนี้เพื่อตอบสนองความต้องการที่เกิดขึ้นเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงในลักษณะการเพิ่มขึ้นของประชากร การเปลี่ยนแปลงบทบาททางสังคมและ เศรษฐกิจของเมือง

โดยที่ในอดีตเมืองเชียงใหม่เป็นเมืองโบราณที่มีประวัติศาสตร์ยาวนานเกือบ 700 ปี มีการตั้งถิ่นฐานในบริเวณที่เป็นเขตเทศบาลปัจจุบันมาช้านาน ทั้งนี้เพราะเป็นภูมิประเทศที่เป็นใจกลางที่ราบหุบเขาซึ่งทอดยาวไปตามแนวเหนือ-ใต้ของจังหวัด มีลักษณะเป็นที่ราบอุดมสมบูรณ์ เมื่อแรกสถาปนานครเชียงใหม่ เมื่อปี พ.ศ. 1839 มีพื้นที่เพียง 3.2 ตารางกิโลเมตร เมื่อยกฐานะเป็นเทศบาล (2478) มีพื้นที่ 17.5 ตารางกิโลเมตร ต่อมาเมื่อเดือนธันวาคม พ.ศ. 2526 ได้มีประกาศในราชกิจจานุเบกษาให้ขยายเขตเทศบาลเป็น 40 ตารางกิโลเมตร มีพื้นที่ครอบคลุมเขตปกครอง 14 ตำบล

การตั้งถิ่นฐานของชุมชนเมือง (Urban Settlement) เริ่มแรกชุมชนรวมตัวอยู่เฉพาะภายในคูเมืองเก่า และทางทิศตะวันออกของคูเมืองจนจรดแม่น้ำปิง พื้นที่รอบ ๆ คูเมืองเป็นพื้นที่ใช้ในการทำการเกษตร ต่อมาเมื่อมีการสร้าง

ทางรถไฟจากกรุงเทพฯ ถึง เชียงใหม่ในสมัยรัชกาลที่ 5 (สุริย์ บุญญานพวงศ์, 2527 : 39-40) ตัวเมืองได้ขยายข้ามแม่น้ำปิงมาทางด้านถนนเจริญเมือง บริเวณที่ดินที่เคยเป็นทุ่งนาได้เปลี่ยนเป็นโรงเรียนแบบสมัยใหม่ มีโรงพยาบาล และจากการที่เป็นที่ตั้งของสถานีรถไฟทางฝั่งตะวันออกนี้ ก็กิจกรรมที่ต่อเนื่องก่อให้เกิดเป็นย่านการค้าส่ง และโกดังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงโดยรอบ ๆ

ต่อมาเมื่อมีการสร้างถนนไฮเวย์สายเชียงใหม่-ลำปาง การขยายตัวของการตั้งถิ่นฐานออกไปตามอิทธิพลของเส้นทางคมนาคมเหล่านี้ อย่างเช่น ทางด้านเหนือของคูเมืองเชียงใหม่ จากประตูช้างเผือกขึ้นไป แต่ก่อนพื้นที่บริเวณนี้ส่วนใหญ่เป็นที่ทำการเกษตร มีบ้านเรือนปลูกสร้างกันอยู่อย่างกระจัดกระจาย ก็ได้กลายเป็นย่านสถานีขนส่งเชียงใหม่, จากโรงเรียนกสิกรรมเปลี่ยนเป็นวิทยาลัยครูเชียงใหม่ ตึกแถวริมถนน ตลอดจนหมู่บ้านจัดสรร การตั้งถิ่นฐานเริ่มหนาแน่นไปจนถึงถนนไฮเวย์ และปัจจุบันการขยายตัวทางด้านนี้ต่อเนื่องออกไปผ่านศูนย์ราชการใหม่ไปจนถึงตัวอำเภอแม่ริมทีเดียว ทางด้านทิศตะวันออก บริเวณสองฟากถนนเชียงใหม่-สันทราย แต่เดิมพื้นที่ส่วนใหญ่ก็เป็นที่ทำการเกษตรเช่นเดียวกัน ปัจจุบันมีการตั้งถิ่นฐานกระจายออกไปจากตัวเมืองเชียงใหม่เกาะติดไปบนถนนสายนี้

ส่วนทางด้านทิศตะวันตกบริเวณที่ขนาบด้วยถนนห้วยแก้ว และถนนสุเทพ พื้นที่บริเวณนี้เป็นทุ่งนาเกือบทั้งหมด โดยมีการตั้งถิ่นฐานของพวกอิสลาม พื้นที่เกษตรที่ไ้ทำนาและเลี้ยงวัวเปลี่ยนไปเป็นที่พักอาศัย ในบริเวณตะวันตกเฉียงใต้จะเป็นย่านร้านค้า ที่พักอาศัย และสถานศึกษา (มหาวิทยาลัยเชียงใหม่) ที่พัฒนาขยายตัวออกไปทางทิศตะวันตกจนถึงพื้นที่ลาดชันเชิงคดอยสุเทพ

ทางทิศใต้การพัฒนาการไร่ที่ดินให้ขยายตัวทางทิศนี้ อาจจะล่าช้ากว่าบริเวณอื่น ทั้งนี้เพราะพื้นที่เป็นที่ลุ่ม น้ำท่วมถึงต้องลงทุนพัฒนาสูงกว่าบริเวณอื่น แต่ถึงกระนั้นในระยะหลังนี้อิทธิพลถนนสายอ้อมเมือง จากสนามบินไปบรรจบกับเส้นทางเชียงใหม่-ลำปาง ส่งผลให้เริ่มมีการขยายตัวของไร่ที่ดินทางด้านนี้รวดเร็วขึ้น โดยเฉพาะย่านพักอาศัยในรูปธุรกิจบ้านจัดสรร

ภาพรวมการไร่ที่ดินของเมืองเชียงใหม่ นั้น ภายในคูเมืองส่วนใหญ่เป็นย่านพักอาศัย ปะปนกับสถานที่ราชการ วัด และปูชนียสถานที่สำคัญ บริเวณการไร่

ที่ดินและประชากรหนาแน่นมาก ได้แก่ บริเวณย่านการค้าทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำปิง ริมถนนท่าแพ ถนนช้างม้อย และถนนวิชยานนท์ ส่วนทางฝั่งตะวันออกก็มีย่านการค้าส่งบนถนนเจริญเมือง พื้นที่ทางฝั่งตะวันตกเป็นที่ตั้งของสถานศึกษา สถานพยาบาล และสถาบันราชการ สนามบิน และเขตทหาร ส่วนพื้นที่ทางด้านเหนือเป็นที่ตั้งของศูนย์ราชการใหม่และเขตทหาร ตลอดจนยังมีพื้นที่อีกมากพอควรที่ยังใช้ทำการเกษตรกรรมได้เป็นอย่างดี ทิศตะวันออกและทิศใต้ความเด่นชัดของกิจกรรมหลักยังไม่มี และยังมีพื้นที่เกษตรกรรมหลงเหลืออยู่บ้าง ซึ่งพื้นที่เกษตรกรรมสิ้นสุดท้ายของเมืองที่จะรองรับการพัฒนาต่อไปในอนาคตเหล่านี้จำเป็นต้องได้รับการสนใจพิจารณาตัดสินใจโดยรอบคอบในเบื้องต้นก่อนที่จะลงมือดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดลงไป

ดังนั้นการศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงและแนวโน้มการใช้ที่ดินในอดีตสู่อนาคต เพื่อสนองความต้องการการใช้ที่ดินที่คาดการณ์ไว้เพื่อประกอบการตัดสินใจดำเนินการดังกล่าว ควรพิจารณาดังต่อไปนี้:-

#### 4.1 การใช้ที่ดินในอดีตและปัจจุบัน

หลังจากที่มองเห็นภาพรวมของรูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองเชียงใหม่ไปแล้ว จำเป็นต้องพิจารณาวิเคราะห์ในรายละเอียดของการใช้ที่ดินจากอดีตถึงปัจจุบัน เพื่อจะดูถึงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงไปสู่อนาคตต่อไปนั้น ในที่นี้จากข้อมูลการจำแนกพื้นที่การใช้ที่ดินที่เคยมีการสำรวจไว้ในอดีตคือ

##### 4.1.1 สภาพการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2508

การใช้ที่ดินของเมืองเชียงใหม่ในเขตเมืองมีพื้นที่ 17.5 ตารางกิโลเมตร (เขตเทศบาลเก่า) เป็นพื้นที่ปลูกสร้าง (Build Up Area) ประมาณ 8.17 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 46.7 ตัวเลขการใช้ที่ดินในตารางที่ 4.1 แสดงภาพรวมโดยทั่วไปของการใช้ที่ดินในเมืองเชียงใหม่ในขณะนั้น ซึ่งมีสิ่งที่พิจารณาได้ดังนี้

1. การใช้พื้นที่มี Build Up Area ประมาณร้อยละ 46 นั้นจำแนกเป็นเพื่อการพักอาศัย 4.86 ตารางกิโลเมตร คือประมาณร้อยละ 27.7 รองลงมาได้แก่ ศาสนสถานมีพื้นที่ 0.712 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 4.06 สถานศึกษาและพาณิชยกรรมมีพื้นที่ใกล้เคียงกันคือ 0.648 และ 0.643 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.70 และ 3.67 ตามลำดับ ส่วนสถาบันราชการ, อุตสาหกรรมและคลังสินค้า, สวนสาธารณะและสนามกีฬาที่มีพื้นที่ประมาณ 0.54, 0.405 และ 0.363 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 3.08, 2.31 และ 2.07 ตามลำดับ ส่วนที่เหลือเป็นที่ว่างเกษตรกรรมและปศุสัตว์อีกประมาณร้อยละ 53.3 ของพื้นที่ทั้งหมด ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในการใช้ที่ดินประเภทใหญ่ ๆ ได้แก่ เพื่อการพักอาศัย, ถนน และซอย และเกษตรกรรมที่ว่างปศุสัตว์ เหล่านี้จะมีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงโดยส่วนรวมของการใช้ที่ดินในเมืองเชียงใหม่ โดยจะเป็นในลักษณะที่ดินผืนใหญ่ที่เป็นเกษตรกรรมที่ว่างจะมีขนาดลดลงเรื่อย ๆ ตามการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ และการเพิ่มประชากรของเมือง ส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยจะมีแต่การเพิ่มขนาดมากขึ้น เช่นเดียวกับการใช้ที่ดินประเภทอื่น แต่จะมีขนาดที่เพิ่มมากกว่า

2. โดยที่การขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ จะต้องขยายไปในพื้นที่ดินซึ่งยังว่างเปล่า หรือเป็นพื้นที่เกษตรกรรมเลี้ยงสัตว์ ดังนั้นการกระจายตัวของพื้นที่เหล่านี้จะเป็นตัวกำหนดทิศทางการขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยและพาณิชยกรรม

ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนพื้นที่การใช้ที่ดินเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ พ.ศ.2508

ประเภทการใช้ที่ดิน	พื้นที่	
	กม.2	%
1. ที่อยู่อาศัย	4.861	27.78
2. พาณิชยกรรม	0.643	3.67
3. อุตสาหกรรม-คลังสินค้า	0.405	2.31
4. สถาบันการศึกษา	0.648	3.70
5. สถานที่ราชการ	0.540	3.08
6. ศาสนสถาน	0.712	4.06
7. นันทนาการ-สวนสาธารณะ	0.363	2.07
8. พื้นที่เกษตรกรรม-ที่ว่าง	9.328	53.30
รวม	17.5	100.00

จากการพิจารณาถึงในรายละเอียดการกระจายตัวของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ (แผนที่ 4.1) จะสรุปได้ดังนี้คือ

1) การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ กระจุกกระจายกันอยู่ทั่วไปอย่างไม่เป็นระเบียบแบบแผนและขอบเขตที่แน่ชัด ทั้งนี้เป็นเพราะไม่มีการควบคุมการใช้ที่ดินมาก่อน

2) การใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย ส่วนใหญ่จะกระจายอยู่ทั่วไปในเขตเมืองเก่าและนอกกำแพงเมืองโดยรอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งตามแนวทิศตะวันออกไปจนจรดริมแม่น้ำปิง และตามแนวทิศใต้ไปจนจรดลำคูหา

3) การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมประมาณ 0.6 ตารางกิโลเมตร จะกระจายตามริมถนนสายสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งตามแนวถนนเจริญเมือง ถนนท่าแพ และระหว่างถนนข้างม่อยกับถนนท่าแพ บริเวณแรมแม่น้ำปิง

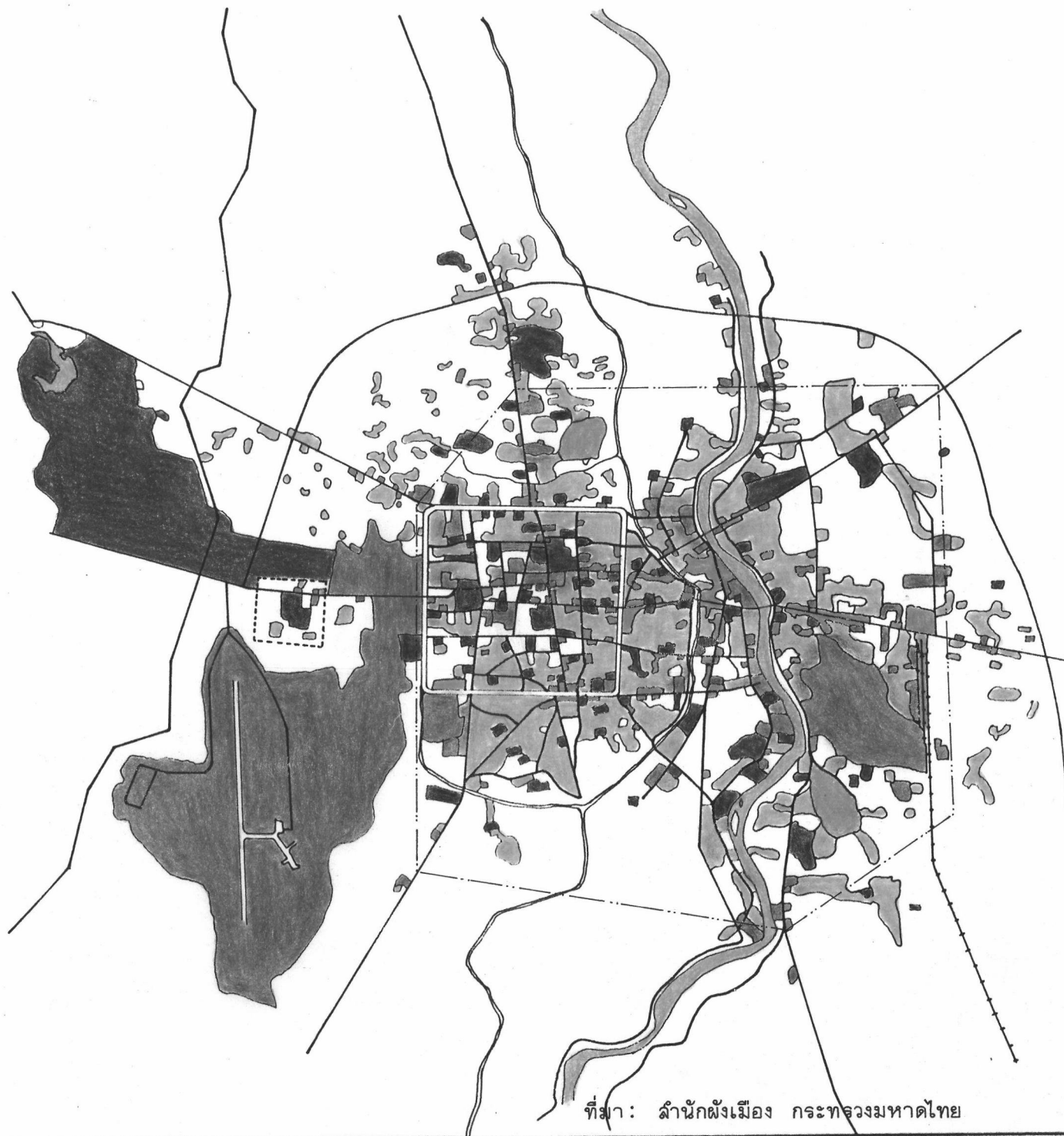
4) การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ประมาณ 0.4 ตารางกิโลเมตร แหล่งอุตสาหกรรมส่วนใหญ่เป็นหัตถกรรมเครื่องเงินและแกะสลัก อยู่ตามแนวถนนวังสาย บริเวณตอนใต้ของเมืองเก่า ส่วนคลังสินค้าส่วนใหญ่อยู่ใกล้สถานีรถไฟ ซึ่งอยู่ริมแม่น้ำปิงอีกปากหนึ่ง

5) การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งสถานที่ราชการ สถาบัน และสถานศึกษามีรวมกันประมาณ 0.54 ตารางกิโลเมตร (ทั้งนี้ไม่รวมสนามบินและมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ซึ่งอยู่นอกเขตเทศบาลในขณะนั้น) จะอยู่กระจายโดยทั่วไปในเขตเทศบาล

6) การใช้ที่ดินเป็นที่ตั้งศาสนสถานประมาณ 0.7 ตารางกิโลเมตร จะอยู่กระจายโดยทั่วไป ส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณเมืองเก่าปะปนไปกับย่านพักอาศัย

7) ถนนและซอยต่าง ๆ อยู่ในรูปแบบของโครงข่ายถนนที่ไม่มีระบบ มีถนนสำคัญที่เป็นถนนหลักของการจราจรเพียงไม่กี่สาย เช่น ถนนเจริญเมือง ถนนท่าแพ ฯลฯ ส่วนใหญ่เป็นถนนสายรองหรือซอยแคบ ๆ ซึ่งรถยนต์ผ่านได้ลำบาก และเชื่อมโยงกับถนนหลักอย่างไม่มีระเบียบ ทำให้เกิดปัญหาจราจรคับคั่ง แม้จะมีพื้นที่ถนนมากก็ตาม









8) การใช้ที่ดินเป็นสวนสาธารณะและสนามกีฬา มีเพียงประมาณ 0.36 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 2.07 ซึ่งขณะนั้นเมืองเชียงใหม่มีประชากรประมาณ 78,000 คน ซึ่งเฉลี่ยประมาณ 216,666 คนต่อพื้นที่สวนสาธารณะ 1 ตารางกิโลเมตร หรือ 365 คนต่อ 1 ไร่ มาตรฐานของประเทศอังกฤษควรมีพื้นที่พักผ่อนสำหรับคน 60 คนต่อไร่ จะเห็นว่า ยังไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชาชน (สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย 2522 : 7-49)



แผนที่ 4.1 แสดง สภาพการใช้ที่ดินบริเวณเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2508



สัญลักษณ์

	ย่านพักอาศัย		สถานที่ราชการ		ย่านอุตสาหกรรม
	ย่านพาณิชย์กรรม		ศาลนศึกษา		สาธารณูปโภค
			สถานศึกษา		สวนสาธารณะ และ สนามกีฬา

การเสนอแนวทางการใช้ที่ดินสำหรับเขตชานเมืองเชียงใหม่

9) พื้นที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรมบุคคลวิซึ่งมีมากถึง 9.32 ตารางกิโลเมตร นั้นกระจายอยู่ทั่วไป ส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณใกล้เคียง ย่านโบราณสถานหรือวัด และในบริเวณแถบชานเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งใน บริเวณทางด้านเหนือและด้านทิศใต้ของเขตเมืองเก่า

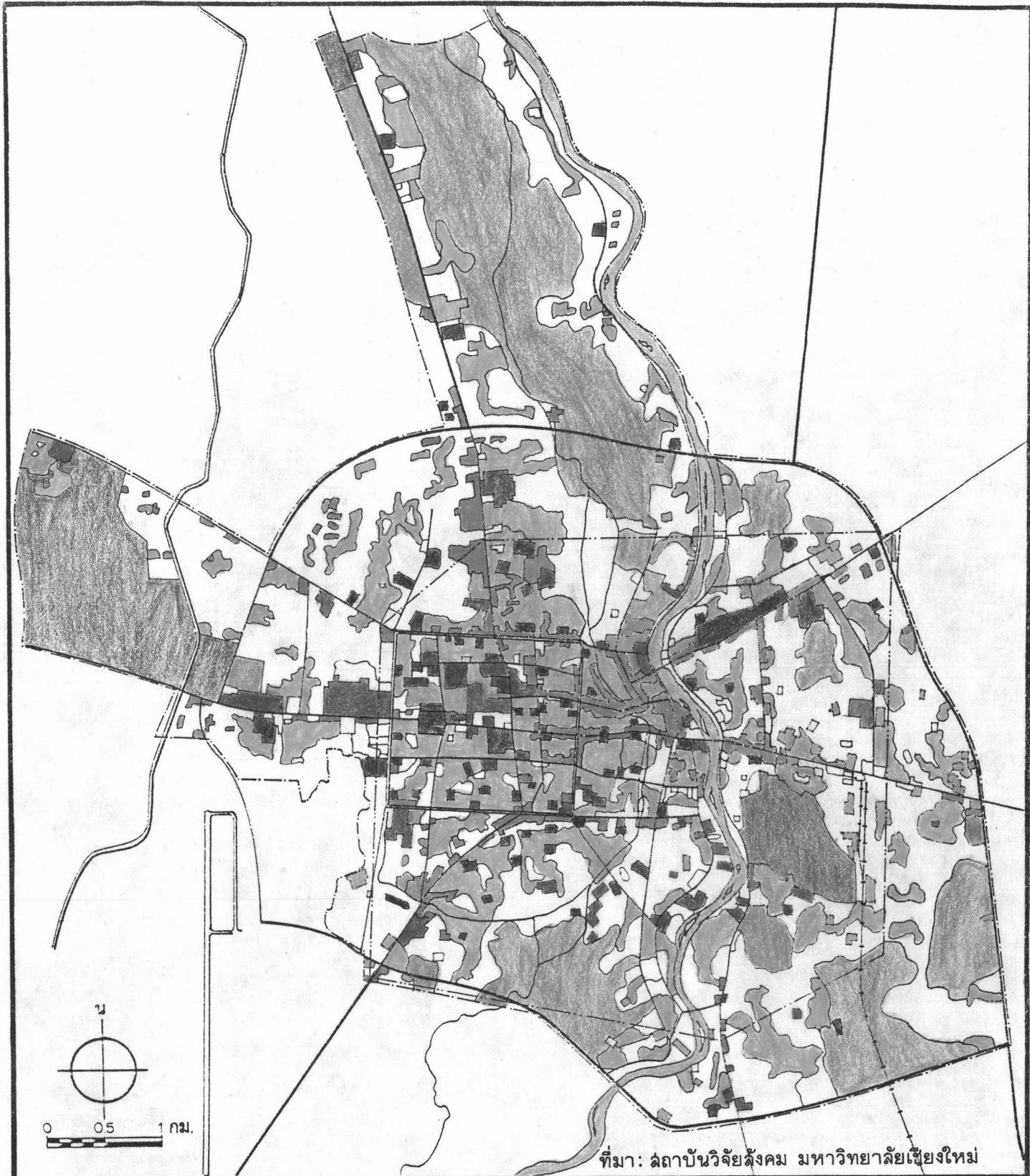
#### 4.1.2 สภาพการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2519

ในปีนี้เมืองเชียงใหม่มีการขยายตัวเติบโตออกไปอีก แม้ว่ารูปแบบของการใช้ที่ดินจะมีได้เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม แต่ในเรื่องขนาดของการใช้พื้นที่ที่มีการพัฒนาแล้วเพิ่มเป็นประมาณ 17.035 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 42.3 การใช้ที่ดินขนาดใหญ่มากที่สุดคือ การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมมีพื้นที่ประมาณ 10 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 24.95 ส่วนการใช้ที่ดินขนาดรองลงมาได้แก่ เพื่อการอยู่อาศัยและสถาบันการศึกษาประมาณร้อยละ 20.6 และ 8.9 ตามลำดับ ทั้งนี้พื้นที่ที่เหลือปล่อยว่างเปล่ามีอยู่จำนวนมาก ถึงร้อยละ 32.66 คือ ประมาณ 13.133 ตารางกิโลเมตร ดังแสดงในตารางที่ 4.2 และแผนที่ 4.2

ลักษณะการใช้ที่ดินใน พ.ศ. 2519 ชุมชนได้ขยายตัวไปนอกเขตเทศบาลเก่าโดยเฉพาะทางด้านทิศเหนือ มีการใช้ที่ดินบนพื้นที่ของทหารเพื่อการนันทนาการ ได้แก่ สนามม้า, สนามกอล์ฟ และการขยายหน่วยงานของทหาร ส่วนทางด้านใต้มีการตัดถนนวงแหวน จึงมีการขยายตัวตามถนนข้างคลานจากย่านการค้าสู่ชานเมืองด้านใต้ ซึ่งมีเส้นทางคมนาคมเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะย่านพักอาศัยได้ขยายตัวกระจายตามทิศทาง และโอกาสในการเข้าถึงดังกล่าวบริเวณที่มีการพัฒนาพื้นที่ได้ขยายออกไปเกินกว่าเขตเทศบาลเก่า ซึ่งยังคงเป็นบริเวณเกษตรกรรมอยู่ ดังจะเห็นว่าในช่วงปีนี้มีขนาดพื้นที่เป็นอัตราส่วนประมาณ 30% ของพื้นที่เท่าเขตเทศบาลปัจจุบัน ทั้งนี้เกิดจากความแตกต่างของขอบเขตพื้นที่ที่พิจารณาในช่วงปี พ.ศ. 2508



ตำบล	พื้นที่ตำบล	ประเภทการใช้จ่าย												
		ทางนันทกรรม	ที่อยู่อาศัย	สาธารณูปโภค	อุตสาหกรรม	ศาสนา	สาธารณูปโภค	การศึกษาศึกษา	รวม	สิ่ง	โครงการ			
		คร.ท.ม.												
ศรีภูมิ	คร.ท.ม.	12.948	0.245	1.061	0.038		0.319	0.164	0.103	1.018				
	%	100	8.31	25.99	1.28	-	10.82	5.56	3.49	34.53				
พระสิงห์	คร.ท.ม.	1.254	0.082	0.602	0.013	0.018	0.155	0.02	0.015	0.346				
	%	100	6.55	48.12	1.04	1.43	12.39	1.59	1.19	27.65				
หายยา	คร.ท.ม.	12.134	0.185	1.008	0.108	0.011	0.118	0.03		0.671				
	%	100	8.68	47.3	5.06	0.52	5.53	1.41	-	31.46				
ช้างม่อย	คร.ท.ม.	1.407	0.227	0.309	0.038		0.037	0.004		0.789				
	%	100	16.16	22	2.7	-	2.63	0.28	-	56.19				
ช้างกลาง	คร.ท.ม.	12.728	0.157	0.781	0.042	0.029	0.065	0.081		0.371	1.199			
	%	100	5.76	28.66	1.54	1.06	2.36	2.97	-	13.61	44			
วัดเกต	คร.ท.ม.	6.657	0.39	1.481	0.684	0.144	0.078	0.207	0.318	1.763	1.589			
	%	100	5.8	22.25	10.28	2.16	1.17	3.11	4.78	26.49	23.88			
ช้างเผือก	คร.ท.ม.	5.860	0.22	1.133	0.065	0.039	0.05	0.133	0.439	0.983	2.795			
	%	100	3.75	19.34	1.1	0.67	0.85	2.27	7.49	16.78	47.72			
สุเมท	คร.ท.ม.	6.232	0.09	0.391	0.223	0.059	0.044	2.76	0.055	1.949	0.658			
	%	100	1.44	6.27	3.58	0.94	0.7	44.3	0.88	31.28	10.56			
บ้านดก	คร.ท.ม.	0.512		0.107		0.001	0.012			0.185	0.205			
	%	100	-	20.98	-	0.19	2.35	-	-	36.29	40.19			
หนองพอก	คร.ท.ม.	1.676	0.006	0.341	0.002	0.048	0.011	0.002		1.007	0.254			
	%	100	0.36	20.4	0.2	2.87	0.66	0.2	-	60.26	15.2			
ท่าศาลา	คร.ท.ม.	12.661	0.027	0.387	0.006	0.017	0.009	0.134		1.262	0.815			
	%	100	1.01	14.56	0.22	0.64	0.33	5.04	-	47.49	30.67			
หนองป่าครั่ง	คร.ท.ม.	0.857	0.018	0.171		0.032	0.01			0.623				
	%	100	2.11	20.02	-	3.75	1.17	-	-	72.95	-			
หัวขี้หมู	คร.ท.ม.	1.012	0.003	0.119		0.003	0.008			0.717	0.16			
	%	100	0.29	11.78	-	0.29	0.79	-	-	71	15.84			
ป่าตัน	คร.ท.ม.	4.278	0.004	0.383	0.029	0.015	0.008	0.033		1.449	2.354			
	%	100	0.09	8.96	0.68	0.35	0.18	0.77	-	33.89	55.06			
รวม	คร.ท.ม.	40.20	1.654	8.274	1.248	0.42	0.93	3.571	0.929	13.133	10.03			
	%	100	4.13	20.6	3.11	1.04	2.31	8.9	2.3	32.66	24.95			



ที่มา: สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

แผนที่ 4.2 แสดงสภาพการใช้ที่ดินบริเวณเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2519

สัญลักษณ์

	พาณิชย์กรรม		อุตสาหกรรม+คลังสินค้า		สวนสาธารณะ
	ที่พักอาศัย		ศาลากลาง		เกษตรกรรม
	สถานที่ราชการ		สถานศึกษา		ที่โล่งว่าง

การเสนอแนวทางการใช้ที่ดินสำหรับเขตชานเมืองเชียงใหม่



#### 4.1.3 สภาพการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2530

การใช้ที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ได้แผ่ขยายออกไปบนที่ว่างที่เคยเหลืออยู่ การพัฒนานอกจากจะไปตามแนวถนนสายสำคัญ ๆ แล้ว เริ่มมีการพัฒนาในพื้นที่ส่วนลึกเข้าไปจากถนนนั้น ๆ มากขึ้น ซึ่งแต่เดิมเคยใช้ปลูกพืช เช่น เป็นนาข้าว และสวนผัก เหล่านี้เป็นต้น การขยายการพัฒนาออกไปอย่างกว้างขวางเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ต้องมีการประกาศขยายเขตเทศบาลออกไปเมื่อ พ.ศ. 2526

การพัฒนาในบริเวณเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ตามนโยบายระดับต่าง ๆ ไม่ว่าทางการบริหารปกครอง, ทางการศึกษา และการท่องเที่ยว เหล่านี้เป็นปัจจัยก่อให้เกิดการเพิ่มของประชากร และกิจกรรมที่เกี่ยวข้องสะท้อนให้เห็นทางกายภาพของเมือง

การขยายตัวทางพื้นที่ของการใช้ที่ดินใน พ.ศ. 2530 ปรากฏว่า มีพื้นที่ที่พัฒนาแล้ว (Build Up Area) เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 71.12 ของพื้นที่เขตเทศบาลทั้งหมด ซึ่งเป็นการใช้พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยมากที่สุดประมาณ 18.0 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 44.77 มีการใช้พื้นที่เกษตรกรรมอยู่ประมาณ 6.18 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 15.37 ส่วนที่เป็นที่โล่งว่างก็ยังมีอยู่จำนวนมาก คือ ประมาณ 5.43 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 13.51 การใช้ที่ดินที่สำคัญอีกประเภทหนึ่งคือ ย่านการค้าพาณิชยกรรมซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 2.365 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 5.88 ส่วนการใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมอื่นยังคงไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก แต่เป็นที่น่าสังเกตว่า ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมลดลงเหลือประมาณร้อยละ 0.9 ของพื้นที่ทั้งหมด (ตารางที่ 4.3 และแผนที่ 4.3)

การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยเป็นประเภทใหญ่ที่แผ่ขยายออกไปโดยรอบอย่างกว้างขวางในลักษณะที่สวนทางกับจำนวนพื้นที่ที่เคยใช้ทำนา ปลูกผัก และที่ว่างเปล่าถูกใช้พัฒนามากขึ้นในเขตตำบลแถบชานเมือง เช่น ช้างเผือก, บ่าตัน, ท่าศาลา, หอนงหอย และป่าแดด เป็นต้น ในลักษณะเดียวกับย่านร้านค้าพาณิชยกรรมเติบโตขึ้นเพื่อจะรองรับประชากรที่เพิ่มขึ้นตามย่านพักอาศัย โดยเกิดขึ้นอย่างหนาแน่นในกลางเมือง และขยายออกสู่เขตรอบนอกตามถนนสายรัศมีต่าง ๆ

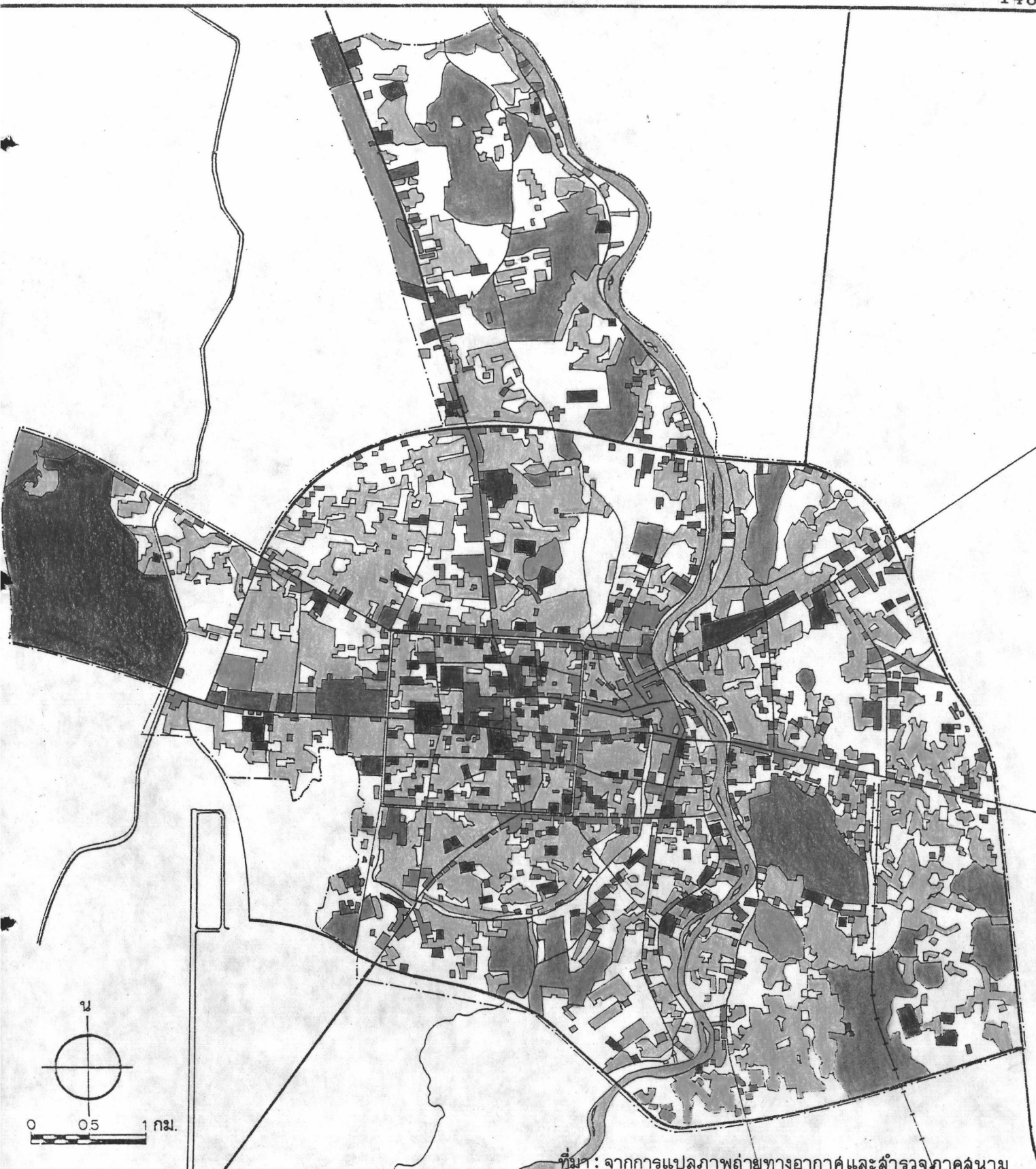
ได้แก่ ถนนข้างฝือก-โชตนา ด้านทิศเหนือ, ห้วยแก้วและสุเทพ ด้านทิศตะวันตก, ข้างคลาน ด้านทิศใต้ เจริญเมืองและแก้วนารัฐ ด้านทิศตะวันออก

เมื่อพิจารณาสัดส่วนและการกระจายตัวบนพื้นที่ของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในเขตเทศบาลได้ดังนี้

1. ที่อยู่อาศัย การใช้ที่ดินประเภทนี้มีพื้นที่ประมาณ 18.0 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 44.77 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยตำบลวัดเกตมีพื้นที่มากที่สุด 3.07 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณร้อยละ 17.06 ของพื้นที่พักอาศัยทั้งหมด รองลงมาคือ ตำบลข้างฝือกและตำบลสุเทพมีเนื้อที่ 2.9 และ 1.9 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 16.17 และ 10.77 ตามลำดับ การใช้พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยเป็นสัดส่วนที่สูงที่สุดในทุกเขตตำบล ในเขตตำบลชั้นใน บริเวณเขตเมืองเก่าเป็นจุดเริ่มต้นของการตั้งถิ่นฐานอยู่อาศัย และยังมีการตั้งบ้านเรือนอยู่อาศัยเลียบบแม่น้ำบึงทั้งสองฝั่งเป็นแนวยาวด้วย ดังจะเห็นในตำบลป่าตัน และข้างคลาน บนฝั่งตะวันออกบริเวณตำบลวัดเกตเป็นพื้นที่ที่พัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยที่สำคัญ เนื่องจากการพัฒนาการคมนาคมขนส่งทางรถไฟในระยะแรกเปิดพื้นที่ฝั่งตะวันออกให้มีการคมนาคมที่ดีขึ้น ในระยะต่อมาการพัฒนาบริเวณที่อยู่อาศัยจะเห็นว่าหนาแน่นมากในบริเวณตำบลข้างฝือก, สุเทพ และตำบลข้างคลาน ตลอดจนเขตชานเมืองของเชียงใหม่ในระยะหลังนี้ โดยจะเห็นว่า ในตำบลดังกล่าวมานี้ในระยะแรก ๆ ของการขยายตัวเป็นรูปแบบหมู่บ้านจัดสรรเป็นส่วนใหญ่ต่อเนื่องไปสู่เขตชานเมือง ไปชนกับเขตชนบทในขณะที่เริ่มมีการพัฒนาการอยู่อาศัยขึ้นในแนวสูง เป็นคอนโดมีเนียมอย่างมากมาในระยะหลังบนพื้นที่ว่างที่ไม่กว้างขวางมากนักของตำบลสุเทพ และบริเวณริมแม่น้ำบึง เพราะเป็นที่ตั้งที่ให้ความพึงพอใจในสิ่งแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติ

2. พาณิชยกรรม การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่เนื้อที่ทั้งหมด 2.36 ตารางกิโลเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 5.88 ของพื้นที่เทศบาลทั้งหมด ตำบลวัดเกตมีการใช้ที่ดินประเภทนี้มากที่สุดคือ 0.46 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 19.66 รองลงมาคือ ตำบลศรีภูมิและตำบลข้างฝือก มีพื้นที่ 0.39 และ 0.32 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ

ตำบล	พื้นที่รวม	ประเภทการใช้ที่ดิน									
		พำนักชุมชน	ที่อยู่อาศัย	สถาปัตยกรรม	อุตสาหกรรม	ความมั่นคง	สถาบันการศึกษา	สวนสาธารณะ	ว่างเปล่า	เกษตรกรรม	เขตกรรม
ศรีภูมิ	ตร.กม.	2.948	0.393	1.83	0.042	0.006	0.319	0.169	0.126	0.063	-
	%	100	13.33	62.07	1.42	0.2	10.82	5.73	4.27	2.13	-
พระสิงห์	ตร.กม.	1.254	0.107	0.826	0.018	0.013	0.173	0.03	0.015	0.069	-
	%	100	8.53	65.87	1.43	1.03	13.79	2.63	1.19	5.5	-
พระยา	ตร.กม.	2.134	0.198	1.686	0.119	0.009	0.088	0.03	-	-	-
	%	100	9.28	79	5.57	0.42	4.12	1.39	-	-	-
รางน้อย	ตร.กม.	1.407	0.322	0.646	0.293	0.00	0.08	0.005	-	0.056	-
	%	100	22.9	45.95	20.83	0.21	5.69	0.35	-	4.12	-
รางกลาง	ตร.กม.	2.728	0.314	1.131	0.045	0.028	0.099	0.086	-	0.318	0.707
	%	100	11.51	41.45	1.64	1.02	3.62	3.15	-	11.65	25.91
โรคเค	ตร.กม.	6.657	0.465	3.071	0.695	0.094	0.062	0.256	0.51	1.25	0.254
	%	100	6.98	46.13	10.44	1.41	0.93	3.84	7.66	18.77	3.81
รางเือก	ตร.กม.	5.860	0.324	2.912	0.069	0.039	0.05	0.146	0.477	0.324	1.517
	%	100	5.52	49.69	1.17	0.66	0.85	2.52	8.13	5.52	25.88
สุวาท	ตร.กม.	6.232	0.156	1.939	0.406	0.042	0.073	2.834	0.204	0.544	0.034
	%	100	2.5	31.11	6.51	0.67	1.17	45.47	3.27	8.72	0.54
ป่าสด	ตร.กม.	0.512	0.003	0.33	0.001	0.001	-	0.001	-	0.162	0.014
	%	100	0.58	64.45	0.19	0.19	-	0.19	-	31.64	2.73
หนองพอง	ตร.กม.	1.676	0.02	0.826	0.003	0.031	0.013	0.003	-	0.425	0.355
	%	100	1.19	49.28	0.17	1.84	0.77	0.17	-	25.35	21.18
ศาลาลา	ตร.กม.	2.661	0.031	0.696	0.008	0.026	0.018	0.17	-	1.028	0.684
	%	100	1.16	26.15	0.3	0.97	0.67	6.38	-	38.63	25.7
หนองป่าครั่ง	ตร.กม.	0.857	0.024	0.203	-	0.033	0.009	0.008	-	0.507	0.073
	%	100	2.8	23.68	-	3.85	1.05	0.93	-	59.15	8.51
ฟ้าสาม	ตร.กม.	1.012	0.004	0.378	-	0.007	0.006	-	-	0.32	0.297
	%	100	0.39	37.35	-	0.69	0.59	-	-	31.62	29.34
ป่าต้น	ตร.กม.	4.278	0.004	1.526	0.053	0.032	0.014	0.039	-	0.363	2.247
	%	100	0.09	35.67	1.23	0.74	0.32	0.91	-	8.48	52.92
รวม	ตร.กม.	40.216	2.365	18	1.752	0.364	1.004	2.786	1.332	5.431	6.122
	%	100	5.88	44.77	4.35	0.9	2.49	9.41	3.31	13.51	15.37



ที่มา : จากการแปลภาพถ่ายทางอากาศและสำรวจภาคสนาม

แผนที่ 4.3 แสดงประเภทการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ พ.ศ. 2530

สัญลักษณ์

- |  |                |  |                   |
|--|----------------|--|-------------------|
|  | พาณิชยกรรม     |  | อุตสาหกรรม        |
|  | ที่อยู่อาศัย   |  | คลังสินค้า        |
|  | สถาบันราชการ   |  | สวนพักผ่อนสาธารณะ |
|  | สถาบันการศึกษา |  | เกษตรกรรม         |
|  | สถาบันศาสนา    |  | ที่โล่งว่าง       |

การเสนอแนวทางการใช้ที่ดินสำหรับเขตชานเมืองเชียงใหม่

16.6 และ 13.6 ของพื้นที่พาณิชย์กรรมทั้งหมด แต่ในตำบลข้างม่อยและตำบลข้างคลานจะมีนัยสำคัญของการเป็นย่านพาณิชย์กรรมของเมืองมากที่สุด เพราะเป็นตำบลที่มีพื้นที่ไม่มาก แต่เป็นย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางที่ใหญ่ที่สุด เป็นที่ตั้งของตลาดวโรรส, ตลาดต้นลำไย ตลาดกลางคือ (ไนท์บาซ่า), ตลาดอนุสารบนถนนท่าแพ, วิทยานนท์ และข้างคลาน ที่ให้บริการสินค้าแก่ประชากรอย่างกว้างขวาง รวมทั้งนักท่องเที่ยวและการขยายตัวของความเป็นศูนย์กลางยังมีมากในสองตำบล โดยลำดับ นอกจากนี้ยังมีตลาดในระดับรองซึ่งให้บริการประชาชนที่อยู่ย่านพักอาศัยโดยรอบ และประชาชนต่างอำเภอที่จะเข้ามาสู่เมืองในทิศทางต่าง ๆ โดยรอบ

3. สถาบันราชการ สำหรับการใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการนั้นมีเนื้อที่ทั้งหมด 1.75 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 4.35 ของพื้นที่เทศบาลทั้งหมด ตำบลวัดเกตคู่มีกการใช้พื้นที่มากที่สุดประมาณ 0.69 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 39.6 ซึ่งเป็นเขตทหารของค่ายกาวิละ และในตำบลสุเทพมีการใช้พื้นที่รองลงมาประมาณ 0.4 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 23.17 ของพื้นที่สถาบันราชการทั้งหมดในส่วนนี้เป็นบริเวณส่วนราชการของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และโรงพยาบาลนครเชียงใหม่เป็นสำคัญ ส่วนราชการเดิมซึ่งเคยตั้งอยู่ในเขตเมืองเก่าได้ขยายสู่ภายนอกกระจายอยู่ในตำบลต่าง ๆ หลายตำบลศูนย์ราชการใหม่ซึ่งเป็นที่ตั้งของศาลากลางนั้นตั้งอยู่สุดเขตเทศบาลทางด้านเหนือในตำบลข้างเผือก ส่วนราชการในตำบลอื่น ๆ จะเป็นหน่วยงานสาธารณสุข และสาธารณสุขภิบาล สาธารณูปการต่าง ๆ

4. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า การการใช้ที่ดินประเภทนี้มีเนื้อที่ 0.36 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 0.9 ของพื้นที่เขตเทศบาล ซึ่งตำบลวัดเกตคู่มี่โรงงานและโกดังคลังสินค้าจำนวนมาก จึงมีการใช้พื้นที่ประเภทนี้ถึงประมาณร้อยละ 25.8 และในตำบลสุเทพมีการใช้พื้นที่ประมาณร้อยละ 11.5 ของการใช้พื้นที่ประเภทนี้ทั้งหมด ในตำบลวัดเกตนั้นเป็นการพัฒนาพื้นที่ จากการตั้งสถานีรถไฟบริเวณตำบลนี้โกดังสินค้า ตลอดจนโรงงานต่าง ๆ จึงตั้งอยู่เพื่อ

สะดวกในการขนส่งสินค้าจำนวนมาก ในตำบลสุเทพเป็นที่ตั้งของโรงงานอะไหล่ เครื่องยนต์สินค้าของโตโยต้า และโรงงานผลิตอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ของบริษัท ธานินท์อุตสาหกรรม และนอกจากนี้การایشพื้นที่ประเภทนี้ของเมืองเชียงใหม่ส่วนใหญ่จะเป็นกิจการขนาดเล็ก และขนาดกลางที่กระจายอยู่โดยทั่วไปนั้นเป็นสถาน อุตสาหกรรมบริการเป็นส่วนใหญ่ เช่น อู่ซ่อมรถ เป็นต้น

5. ศาสนสถาน การایشที่ดินประเภทนี้ทั้งหมดมีพื้นที่ประมาณ 1.004 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณร้อยละ 2.5 ของพื้นที่เขตเทศบาลทั้งหมด จำนวนวัดในเขตเทศบาลมีวัด 84 วัด โดยเฉพาะในเขตเมืองเก่าคือ ในตำบล ศรีภูมิและพระสิงห์มีวัดถึง 21 และ 17 วัด ตามลำดับ การایشพื้นที่ของศาสนสถานในสองตำบลนี้คิดเป็นร้อยละ 31.7 และ 17.2 ของศาสนสถานทั้งหมดตาม ลำดับ

6. สถานศึกษา การایشที่ดินประเภทนี้ทั้งหมดมีพื้นที่ประมาณ 3.7 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 9.4 ของพื้นที่เขตเทศบาล ตำบลสุเทพ เป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ มีการایشพื้นที่ประเภทนี้เป็นร้อยละ 74.8 ของพื้นที่สถานศึกษาทั้งหมด คือ ประมาณ 2.83 ตารางกิโลเมตร ตำบลวัดเกตมี การایشพื้นที่เป็นสถานศึกษาประมาณ 0.256 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 6.7 ที่สำคัญคือ โรงเรียนปรินซ์รอย และมหาวิทยาลัยพายัพ ในตำบลท่าศาลา เป็นที่ตั้งของโรงเรียนมงฟอร์ต ตำบลศรีภูมิเป็นที่ตั้งของโรงเรียนยุพราชและ วิทยาลัยพลศึกษา ส่วนในตำบลช้างเผือกเป็นที่ตั้งของวิทยาลัยครูเชียงใหม่ มีการ یشพื้นที่เป็นสัดส่วนร้อยละ 4.49, 4.46 และ 3.9 ของพื้นที่สถานศึกษาทั้งหมด สถานศึกษายังกระจายตัวอยู่ในชุมชนอยู่อาศัย อาจอยู่ในบริเวณวัดที่เป็นศูนย์กลาง ชุมชนมาแต่อดีต และเป็นโรงเรียนอนุบาลในหมู่บ้านจัดสรรหรือชุมชนย่านพักอาศัย สำคัญ ๆ โดยทั่วไปทุก ๆ ตำบลยกเว้นในตำบลฟ้าฮ่าม

7. สวนสาธารณะ การایشที่ดินประเภทนี้มีพื้นที่ทั้งหมด ประมาณ 1.33 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 33 ของพื้นที่ทั้งหมด พื้นที่



ประเภทนี้ส่วนใหญ่อยู่ในตำบลวัดเกต ซึ่งเป็นที่ตั้งของสนามกอล์ฟ รวมพื้นที่ประมาณ 0.51 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 38.2 ในตำบลช้างเผือกมีพื้นที่ประเภทนี้ประมาณ 0.47 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 35.8 ของพื้นที่พักผ่อนนี้ทั้งหมด ซึ่งเป็นบริเวณของสนามแข่งม้าและสนามกอล์ฟของส่วนราชการทหาร ในตำบลสุเทพมีพื้นที่สวนสาธารณะต่าง ๆ ทั้งในมหาวิทยาลัยเชียงใหม่และสวนสุขภาพสมเด็จพระศรีนครินทร์ มีพื้นที่รวมประมาณ 0.2 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 15.3 ในตำบลศรีภูมิเป็นที่ตั้งของสนามกีฬากลางจังหวัดเชียงใหม่ ในตำบลพระสิงห์เป็นที่ตั้งของสวนสาธารณะบวกหาด นอกจากนี้ยังมีพื้นที่สำหรับพักผ่อนต่าง ๆ กระจายในส่วนที่ว่างโดยทั่วไปตามสถานศึกษาและวัดต่าง ๆ ด้วย

8. ที่โล่งว่าง ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ยังมีพื้นที่อยู่มากประมาณ 5.43 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นสัดส่วนถึงร้อยละ 13.51 ของพื้นที่เทศบาลทั้งหมด มีอยู่ในตำบลวัดเกตมากที่สุด รวมประมาณ 1.25 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 23.01 ของที่ว่างทั้งหมด แปลงใหญ่อยู่บริเวณที่ดิน ส่วนในระหว่างถนนทุ่งโฮเต็ลและถนนบำรุงราษฎร์เป็นบริเวณที่ลุ่มต่ำ ป่าละเมาะร้าง รองลงมาคือ ในตำบลท่าศาลามีพื้นที่ว่างเปล่าประมาณ 1.02 ตารางกิโลเมตร ทั้งนี้เพราะการพัฒนาสร้างถนนหนทางในบริเวณฝั่งตะวันออกยังมีน้อย การพัฒนาพื้นที่ที่ยังไม่เต็มที่มี นอกจากนี้ยังมีที่ว่างอยู่โดยทั่วไปในเขต ส่วนในการใช้พื้นที่หนาแน่นมากขึ้น จึงเหลือที่ว่างน้อยกว่าในเขตชานเมืองที่มีการเปลี่ยนจากบริเวณเกษตรกรรมเป็นเมือง พื้นที่ที่เคยปลูกพืชได้ถูกปล่อยไว้รอการพัฒนาจนเป็นบริเวณรกร้างเสื่อมโทรมจำนวนมาก

9. เกษตรกรรม การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมในเขตเทศบาลลดน้อยลงเหลือพื้นที่ประมาณ 6.18 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 15.37 ของพื้นที่ทั้งหมด พื้นที่เกษตรกรรมที่สำคัญกระจายอยู่ในตำบลชานเมืองคือ ตำบลป่าตันมีพื้นที่เกษตรกรรมประมาณ 2.2 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 36.34 ของพื้นที่เกษตรกรรมทั้งหมด รองลงมาเป็นพื้นที่อยู่ในตำบลช้างเผือกประมาณร้อยละ 24.53 ตำบลช้างคลานและท่าศาลาประมาณร้อยละ 11.4 และ

11.06 ของพื้นที่เกษตรกรรมที่เหลืออยู่ทั้งหมดตามลำดับ

ในเขตเมืองเชียงใหม่ (เทศบาล) แต่เดิมเคยเป็นบริเวณที่เหมาะสมและใช้ทำการเกษตรกรรมมาก่อน เนื่องจากคุณภาพดินที่อุดมสมบูรณ์ การมีปริมาณน้ำที่เพียงพอทั้งจากธรรมชาติและระบบชลประทาน การเกษตรกรรมแบ่งเป็นประเภทใหญ่ ๆ ได้ 4 ประเภท คือ

1) การทำนา พื้นที่เกษตรกรรมส่วนใหญ่ใช้ปลูกข้าวซึ่งผลผลิตที่ได้อย่างเต็มที่อาจทำได้ไร่ละ 45-50 ถัง และบางบริเวณทำได้ปีละ 2 ครั้ง ข้าวที่ปลูกจะปลูกข้าวเหนียว ซึ่งเอาไว้รับประทานมากกว่าปลูกข้าวเจ้าซึ่งเอาไว้ขาย ซึ่งข้าวเหนียวนั้นชาวบ้านเรียกกันว่า ข้าวนาปี ซึ่งเริ่มปลูกในเดือนมิถุนายนเป็นต้นไป และไปเก็บเกี่ยวเอาประมาณเดือนธันวาคม ส่วนข้าวเจ้าซึ่งเรียกกันว่า ข้าวนาดอหรือข้าวนาปรัง เริ่มปลูกต่อจากข้าวนาปีหรือข้าวนาดาคือ เริ่มในเดือนกุมภาพันธ์และเก็บเกี่ยวเอาในเดือนมิถุนายน

2) การปลูกพืชไร่ อาจมีการปลูก 2 ฤดูคือ ฤดูฝน กับทำไร่หลังฤดูทำนา คือ หลังจากเก็บเกี่ยวข้าวแล้ว พืชที่ปลูก ได้แก่ ผักต่างๆ เช่น กะหล่ำปลี, ผักกาดขาว, กะหล่ำดอก, แดงกวา, ถั่วเหลือง, ถั่วลิสง, กระเทียม เป็นต้น ซึ่งพืชไร่พวกนี้ถือว่าเป็นพืชเศรษฐกิจที่สำคัญของกสิกรรมของจังหวัดเชียงใหม่รองจากข้าว ในบริเวณชานเมืองอาจมีปัญหาเรื่องน้ำในการทำนา โดยเฉพาะในฤดูแล้งเกษตรกรจึงปลูกพืชผักเหล่านี้เป็นการใช้ที่ดินอย่างเต็มที่

3) การทำสวนผลไม้ พื้นที่สวนผลไม้แปลงใหญ่ ๆ ในเขตเทศบาลลดเหลือน้อยลง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสวนลำไย ลิ้นจี่ และมะม่วง โดยเฉพาะลำไยและลิ้นจี่เป็นพืชที่ทำรายได้ให้แก่ชาวสวนมาก แต่การทำผลผลิตอาจไม่สม่ำเสมอ เช่น ไม้ผลดกปีเว้นปี แต่เป็นพืชเศรษฐกิจของจังหวัดต่าง ๆ ในภาคเหนือนี้ ลักษณะการปลูกในพื้นที่ไม่ต้องมากนัก เช่น ในบริเวณรอบ ๆ บ้านพักอาศัยก็สามารถเก็บขายทำรายได้แก่เกษตรกรได้แล้วจึงยังนิยมปลูกกันอยู่บ้าง เช่น บริเวณชานเมืองด้านเหนือในตำบลป่าตัน

4) การทำสวนไม้ดอกไม้ประดับ เป็นการปลูกพืชอีกประเภทหนึ่งที่ทำให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจดีและนิยมมากในระยะหลัง เนื่องจาก

เหมาะแก่พื้นที่บริเวณชานเมืองซึ่งไม่ต้องการใช้พื้นที่มากนัก และได้เปรียบานเรื่องการขนส่ง ประกอบกับภูมิอากาศของเมืองเชียงใหม่เหมาะสมเอื้ออำนวยไม้ดอกไม้ประดับปลูกกันได้แก่ ดอกมะลิ, กุหลาบ, เฟื่องฟ้า ฯลฯ ตลาดของไม้ดอกนอกจากเป็นตลาดกลางในเมืองแล้ว ยังได้แก่ หมู่บ้านจัดสรร และรีสอร์ทต่าง ๆ ซึ่งเกี่ยวเนื่องจากการเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของจังหวัด

#### 4.1.4 สรุปการใช้ที่ดินปัจจุบัน

สรุปได้ว่า ใน พ.ศ. 2530 เขตเทศบาลนครเชียงใหม่ยังคงมีการใช้ที่ดินปะปนกันระหว่างที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรมและสถาบันการจัดกระจายอยู่ทั่วไปอย่างไม่มีระเบียบแบบแผน และขอบเขตแน่ชัด ซึ่งพอจะวิเคราะห์ลักษณะการใช้ที่ดินได้ดังนี้

การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมรวมถึงที่พักอาศัยหนาแน่นมาก รวมตัวกันอยู่บริเวณถนนท่าแพ ซ้างม่อย ถนนเจริญเมือง และกระจายอยู่ตามริมถนนสายสำคัญอีกหลายสาย ย่านการค้าแต่ละย่านเกือบจะเชื่อมถึงกันหมด ย่านการค้าใหม่ที่เพิ่มขึ้นได้แก่ บนถนนห้วยแก้ว บางส่วนของถนนซูเปอร์ไฮเวย์ ถนนบำรุงราษฎร์ทางฝั่งตะวันออก ถนนช้างคลานตอนใต้ และถนนศรีดอนไชย

ส่วนที่อยู่อาศัยจัดกระจายอยู่ทั่วไปทั้งในเขตเมืองเก่าและรอบนอก ซึ่งกระจายไปในส่วนลึกของถนนสายหลักหลังย่านการค้าและออกไปในพื้นที่เกษตรกรรมในรูปแบบบ้านจัดสรรทุกทิศทาง การอยู่อาศัยนี้เมืองเชียงใหม่ขึ้นเกี่ยวข้องกับคนที่มาอาศัยอยู่ชั่วคราว และคนที่มาอยู่ใหม่ เช่น นักเรียน, นักศึกษา, ข้าราชการ เป็นต้น ตลอดจนคนที่มาอยู่แบบพักผ่อนเป็นจำนวนมาก

สถานที่ราชการซึ่งเดิมอยู่บริเวณศูนย์กลางของเขตกำแพงเมืองชั้นในได้ย้ายไปยังบริเวณถนนโชตนา ด้านทิศเหนือของเขตเทศบาลติดเขตอำเภอแม่ริม ได้แก่ ศาลากลางจังหวัด และหน่วยราชการอื่น ๆ สรุปสถานที่ราชการมี 4 กลุ่มใหญ่ คือ กลุ่มศูนย์ราชการเดิม, ศูนย์ราชการใหม่ทางเหนือ กลุ่มสวนดอกทางตะวันตก ประกอบด้วยโรงพยาบาลมหาราช สำนักงานสาธารณสุขจังหวัด แขวงการทางเชียงใหม่ และกลุ่มค่ายกาวิละทางฝั่งตะวันออกที่เหลือกระจายอยู่ทั่วไปโดยเฉพาะทางด้านใต้

เขตอุตสาหกรรมจะอยู่ทางด้านใต้ การรวมกลุ่มอยู่บนถนนวิ  
ลายเป็นหัตถกรรมประเภทเครื่องเงินและแกะสลัก ส่วนคลังสินค้าจะอยู่บนฝั่ง  
ตะวันออกของเมือง

สถานศึกษาในเขตเมืองแบ่งเป็นกลุ่มมหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
ทางตะวันตก กลุ่มวิทยาลัยครูเชียงใหม่ทางด้านเหนือ กลุ่มสถานศึกษาในเขต  
เมืองเก่าได้แก่ โรงเรียนยุพราชและกลุ่มสถานศึกษาบนฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิง  
การใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ มีการกระจายตัวอยู่โดยทั่วไปใน  
เขตชานเมือง เช่น ในตำบลป่าตัน, ท่าศาลา, ป่าแดด, ช้างคลาน, ช้างเผือก  
จะยังคงเหลือส่วนที่เป็นที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรมอยู่บ้าง

## 4.2 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

### 4.2.1 การเปลี่ยนแปลงในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2508 - พ.ศ. 2519

จากตารางที่ 4.4 พบว่า เขตเทศบาลนครเชียงใหม่มีพื้นที่  
เมืองเพิ่มขึ้นจาก 8.17 ตารางกิโลเมตร เมื่อ พ.ศ. 2508 เป็น 10.024  
ตารางกิโลเมตร ใน พ.ศ. 2519 (เมื่อพิจารณาในเขตพื้นที่เดียวกันคือ เขต  
เทศบาลเดิม) เพิ่มขึ้น 1.852 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นอัตราเฉลี่ยร้อยละ  
2.06 ต่อปี โดยทั่วไปแล้วจะเห็นว่าการใช้ที่ดินเกือบทุกประเภทเพิ่มขึ้น ยกเว้น  
ประเภทอุตสาหกรรม-คลังสินค้า และพื้นที่เกษตรกรรม-ที่ว่าง ที่มีปริมาณการใช้ที่  
ดินลดลง เหตุที่พื้นที่อุตสาหกรรม-คลังสินค้านี้ลดลงอาจเนื่องมาจากการใช้ที่ดิน  
ประเภทนี้ได้ขยายตัวออกไปนอกเขตเทศบาล เนื่องจากความแออัดภายใน

ประเภทการใช้ที่ดินที่มีขนาดการเพิ่มสูงสุดในช่วงนี้คือ ที่อยู่  
อาศัยประมาณ 0.927 ตารางกิโลเมตร รองลงมาได้แก่ พาณิชยกรรม 0.648  
ตารางกิโลเมตร แต่อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีของการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย-  
กรรมมีค่าสูงสุดในอัตราร้อยละ 9.16 ต่อปี รองลงมาได้แก่ ศาสนสถานใน  
อัตราร้อยละ 2.41 สถานที่ราชการอัตราร้อยละ 1.78 และที่อยู่อาศัยเพิ่มใน  
อัตราร้อยละ 1.73 ต่อปี ทั้งนี้เพราะการใช้พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยเป็นประเภทที่มี  
ขนาดใหญ่ที่สุด และใกล้อ้อมตัวในเขตเทศบาลเดิม การขยายตัวเกิดบนที่ว่างและ

ตารางที่ 4.4 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้จ่ายด้านเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ พ.ศ.2508-2530

(หน่วย : ตร.กม.)

ประเภทการใช้จ่าย	พ.ศ. 2508		พ.ศ. 2519				พ.ศ. 2530		การเปลี่ยนแปลง พ.ศ. 2508-2519		การเปลี่ยนแปลง พ.ศ. 2519-2530	
	(1)	%	(1)	(2)	(3)	%	(3)	%	(1)-(1)	R	(3)-(3)	R
1.ที่อยู่อาศัย	4.861	27.78	5.788	2.485	8.274	20.60	18	44.77	0.927	1.73	9.726	10.68
2.พาณิชยกรรม	0.643	3.67	1.291	0.362	1.654	4.13	2.365	5.88	0.648	9.16	0.711	3.9
3.อุตสาหกรรม-คลังสินค้า	0.405	2.31	0.287	0.132	0.42	1.04	0.364	0.90	-0.118	-2.64	-0.056	-1.21
4.สถาบันการศึกษา	0.648	3.70	0.746	2.824	3.571	8.90	3.786	9.41	0.098	1.37	0.218	0.55
5.สถานที่ราชการ	0.54	3.08	0.646	0.602	1.248	3.11	1.752	4.35	0.106	1.78	0.504	3.67
6.ศาสนสถาน	0.712	4.06	0.901	0.029	0.93	2.31	1.004	2.49	0.189	2.41	0.074	0.72
7.สวนสาธารณะ	0.363	2.07	0.365	0.563	0.929	2.30	1.332	3.31	0.003	0.05	0.403	3.94
รวมทั้งที่พัฒนาแล้ว	8.172	46.69	10.024	6.997	17.026	42.39	28.587	71.12	1.85	2.06	11.561	6.17
8.เกษตรกรรม-ที่ว่าง	9.328	53.30	7.476	15.689	23.165	57.61	11.613	28.88	-1.852	-1.8	-11.552	-4.53
รวม	17.5	100	17.5	22.7	40.2	100	40.2	100	-	-	-	-

หมายเหตุ (1) ที่ตั้งในเขตเทศบาลเก่า  
 (2) ที่ตั้งในเขตเทศบาลใหม่ นอกเขตเทศบาลเก่า  
 (3) ที่ตั้งเขตเทศบาลใหม่ทั้งหมด  
 R อัตราการเปลี่ยนแปลงต่อปี

เกษตรกรรมที่ลดลง ทั้งในเขตเทศบาลเดิมและขยายออกสู่เขตรอบนอก

การเพิ่มขึ้นของการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมในอัตราที่สูงที่สุดนั้น บริเวณที่พื้นที่ขยายตัวซึ่งอาจถือเป็นแนวแกนหลักของการใช้ที่ดินของเมืองคือ เพิ่มความหนาแน่นขึ้นบริเวณข้างมอญ วิทยานนท์-ท่าแพ-ข้างคลาน ถนนเจริญเมือง ทางฝั่งตะวันออก ถนนโชตนาทางเหนือ และกลุ่มโรงภาพยนตร์ทิพย์เนตร บริเวณแยกถนนทิพย์เนตร-วัลลา ย ทางด้านใต้ ที่อยู่อาศัยก็จะเพิ่มกระจายทั่วไป และสถานที่ราชการส่วนใหญ่มุ่งขึ้นทางด้านใต้ของตัวเมือง ได้แก่ ศูนย์อนามัยแม่และเด็กเขต 5 ฯลฯ เป็นต้น เหล่านี้เป็นทิศทางที่ชี้ให้เห็นการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมถูกแทนที่โดยการรื้อที่ดินประเภทต่าง ๆ ดังกล่าว ซึ่งการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมในช่วงนี้ลดลงประมาณ 1.85 ตารางกิโลเมตร เฉลี่ยเป็นอัตราร้อยละ 1.8 ต่อปี ปัจจัยที่น่าที่สำคญคือ ถนนสายอ้อมเมืองซูบเปอร์ไฮเวย์ที่เปิดพื้นที่ทำให้การพัฒนาบริเวณรอบนอกมากขึ้น

#### 4.2.2 การเปลี่ยนแปลงในช่วงระหว่าง พ.ศ.2519 - พ.ศ.2530

จากตารางที่ 4.5 พบว่า เขตเทศบาลนครเชียงใหม่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทเมืองเพิ่มขึ้นมากกว่าในช่วงแรก (พ.ศ.2508 - พ.ศ.2519) คือ มีพื้นที่เพิ่มขึ้นประมาณ 11.561 ตารางกิโลเมตร ขณะเดียวกันพื้นที่เกษตรกรรมที่ว่างก็ลดลงมากกว่าช่วงปีแรกที่ผ่านมาเช่นกัน คือลดลง 11.552 ตารางกิโลเมตร (ทั้งนี้การพิจารณาในช่วงนี้อยู่ในเขตเทศบาลใหม่ที่มีพื้นที่เพิ่มมากขึ้น การเปลี่ยนแปลงจึงมากขึ้นด้วย) โดยพื้นที่พักอาศัยมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มมากที่สุดเป็นพื้นที่ประมาณ 9.726 ตารางกิโลเมตร และเป็นอัตรารการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยต่อปีสูงสุดด้วยคือ ร้อยละ 10.68 ตำบลที่มีพื้นที่พักอาศัยเพิ่มมากที่สุดคือ ตำบลช้างเผือก ประมาณ 1.78 ตารางกิโลเมตร รองลงมาคือ ตำบลวัดเกตและสุเทพ ประมาณ 1.59 และ 1.54 ตารางกิโลเมตร ตามลำดับ โดยเฉพาะตำบลสุเทพมีอัตรารการเพิ่มเฉลี่ยสูงสุดประมาณร้อยละ 35.99 ต่อปี

พื้นที่พาณิชยกรรมก็เป็นประเภทที่มีอัตรารการเพิ่มเฉลี่ยสูงเช่นเดียวกับในช่วงแรก แต่สัดส่วนน้อยกว่าคือ ประมาณร้อยละ 3.9 ต่อปี ตำบลข้างคลานมีการเพิ่มขึ้นมากที่สุดประมาณ 0.157 ตารางกิโลเมตร รองลงไปคือ ตำบล

ศรีภูมิประมาณ 0.148 ตารางกิโลเมตร แต่ตำบลหนองหอยเป็นตำบลที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยสูงที่สุดคือ ร้อยละ 21.2 ต่อปี การایشที่ดินประเภทสวนสาธารณะนั้นหนาแน่นมีการเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงพอสมควร เฉลี่ยร้อยละ 3.94 ต่อปี มีการเปลี่ยนแปลงในตำบลสุเทพในอัตราที่สูงสุด เป็นการปรับปรุงพื้นที่เพื่อพัฒนาเป็นสวนสุขภาพสมเด็จพระศรีนครินทร์ติดกับบริเวณมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ สถาบันราชการก็มีการเปลี่ยนแปลง มีพื้นที่เพิ่มขึ้นประมาณ 0.5 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นอัตราเฉลี่ยร้อยละ 3.67 ต่อปี กระจายอยู่ทั่ว ๆ ไปหลาย ๆ ตำบล สถาบันการศึกษามีการเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยที่สุดเฉลี่ยร้อยละ 0.55 ต่อปี กระจายอยู่ในหลายตำบล เช่น ตำบลสุเทพ, วัดเกต, ท่าศาลา เหล่านี้ สถานศึกษาที่เกิดขึ้นเป็นโรงเรียนระดับภาคบังคับ ดำเนินการโดยเอกชนที่ขยายตัวรองรับตามพื้นที่พักอาศัย

การลดลงของพื้นที่ประเภทอุตสาหกรรม-คลังสินค้า อาจเนื่องมาจากความต้องการบริเวณที่มากของกิจกรรมอุตสาหกรรมจนถึงหนี้ออกสู่พื้นที่รอบนอกต่างอำเภอ และในช่วงนี้มีการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมที่ว่างมากกว่าในช่วงแรก รวมแล้วลดลงประมาณ 11.552 ตารางกิโลเมตร เป็นอัตราเฉลี่ยร้อยละ 4.5 ต่อปี การایشพื้นที่ว่างในตำบลต่าง ๆ ในอัตราที่สูงคือ ในตำบลหายยา ศรีภูมิ และช้างม่อย แต่ใช้พื้นที่ว่างไปมากที่สุดตำบลสุเทพ, บำคั้น การایشพื้นที่เกษตรกรรมเปลี่ยนไปเป็นกิจกรรมประเภทอื่นมากที่สุดตำบลวัดเกต, ช้างเผือก และสุเทพ ประมาณ 1.3, 1.2 และ 0.62 ตารางกิโลเมตร ซึ่งตำบลเหล่านี้มีการเพิ่มของย่านพักอาศัยในอัตราที่สูงเช่นกัน

#### 4.2.3 ลักษณะการเปลี่ยนแปลงการایشที่ดิน

การایشที่ดินของเมืองเชียงใหม่จะขยายตัวต่อเนื่องออกไปจากบริเวณการایشที่ดินเดิม โดยมีถนนหลักที่เป็นรัศมีและถนนวงแหวนเป็นปัจจัยนำไปสู่การเปิดพื้นที่ ในพื้นที่ที่อยู่ลึกเข้าไปก็จะมีความช่วยชวยในการเข้าถึงในลักษณะของ Urban Sprawl ลักษณะการเปลี่ยนแปลงแต่ละประเภทมีดังนี้

ตารางที่ 4.5 แผนผลการเปลี่ยนแปลงการایشที่ดินรายตำบลในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่

พ.ศ. 2519-2530

ประเภท ที่ดิน	พาณิชยกรรม			ที่อยู่อาศัย			สถาบันราชการ			อุตสาหกรรม-คลังสินค้า			ศาสนสถาน			สถาบันการศึกษา			สวนสาธารณะ			ที่ว่าง			เกษตรกรรม		
	ตร.กม.	%	R	ตร.กม.	%	R	ตร.กม.	%	R	ตร.กม.	%	R	ตร.กม.	%	R	ตร.กม.	%	R	ตร.กม.	%	R	ตร.กม.	%	R	ตร.กม.	%	R
ตำบลศรีภูมิ	0.148	20.81	5.49	0.769	7.90	6.58	0.004	0.79	0.95	0.006	4.58	-	-	-	0.005	2.29	0.27	0.023	5.73	2.03	-0.955	-12.39	-8.32	-	-	-	
ตำบลพระสิงห์	0.023	3.51	2.77	0.224	2.30	3.38	0.005	0.99	3.49	-0.005	-3.81	-2.52	0.018	8.73	1.05	0.013	3.96	5.90	-	-	-0.277	-3.59	-7.27	-	-	-	
ตำบลหายยา	0.013	1.82	0.63	0.678	6.97	6.11	0.011	2.18	0.92	-0.002	-1.52	-1.65	-0.03	-14.56	-2.31	0.004	1.83	1.21	-	-	-0.671	-8.71	-9.09	-	-	-	
ตำบลช้างม่อย	0.095	13.36	3.8	0.337	3.46	9.91	0.255	30.59	61.00	0.003	2.29	-	0.043	20.87	10.56	0.001	0.45	2.27	-	-	-0.731	-9.49	-8.42	-	-	-	
ตำบลช้างคลาน	0.157	22.08	9.09	0.35	3.59	4.07	0.003	0.59	0.64	-0.001	-0.76	-0.31	0.034	16.50	4.75	0.005	2.29	0.56	-	-	-0.053	-0.69	-1.29	-0.492	-11.01	-3.73	
ตำบลวัดเกต	0.075	10.54	1.74	1.59	16.34	9.75	0.011	2.18	0.14	-0.05	-38.16	-3.15	-0.016	-7.76	-1.86	0.049	22.47	2.15	0.192	47.76	5.48	-0.513	-6.66	-2.64	-1.335	-29.87	-7.63
ตำบลช้างเผือก	0.104	14.62	4.29	1.779	18.29	14.27	0.004	0.79	0.55	-	-	-	-	-	0.015	6.88	1.02	0.038	9.45	0.78	-0.659	-8.55	-6.09	-1.278	-28.59	-4.15	
ตำบลสุเทพ	0.066	9.28	6.66	1.548	15.91	35.99	0.183	36.31	7.46	-0.017	-12.97	-2.61	0.029	14.07	5.99	0.074	33.94	0.24	0.149	37.06	24.62	-1.405	-18.24	-6.55	-0.624	-13.96	-8.62
ตำบลป่าแดด	0.003	0.42	-	0.223	2.29	18.94	0.001	0.19	-	-	-	-	-0.012	-5.82	-9.09	0.001	0.45	-	-	-	-0.023	-0.29	-1.13	-0.191	-4.27	-8.47	
ตำบลหนองหอย	0.014	1.96	21.21	0.485	4.98	12.92	0.001	0.19	4.54	-0.017	-12.97	-3.21	0.002	0.97	1.65	0.001	0.45	4.54	-	-	-0.582	-7.55	-5.25	0.101	2.26	3.61	
ตำบลท่าศาลา	0.004	0.56	1.34	0.309	3.17	7.25	0.002	0.39	3.03	0.009	6.87	4.81	0.009	4.36	9.09	0.036	16.51	2.44	-	-	-0.234	-3.03	-1.68	-0.131	-2.93	-1.46	
ตำบลหนองป่าครั่ง	0.006	0.84	3.03	0.032	0.32	1.70	-	-	-	0.001	0.76	0.28	-0.001	-0.48	-0.90	0.008	3.66	-	-	-	-0.116	-1.50	-1.69	0.073	1.63	-	
ตำบลฟ้าสาม	0.001	0.14	3.03	0.259	2.66	19.78	-	-	-	0.004	3.05	12.12	-0.006	-2.91	-6.81	-	-	-	-	-	-0.397	-5.15	-5.03	0.137	3.06	7.78	
ตำบลป่าตัน	-	-	-	1.143	11.75	27.13	0.024	4.76	7.52	0.017	12.97	10.30	0.006	2.91	6.81	0.006	2.75	1.65	-	-	-1.086	-14.10	-6.81	-0.107	-2.39	-0.41	
เขตเทศบาล	0.711	100	3.9	9.726	100	10.68	0.504	100	3.67	-0.056	100	-1.21	0.074	100	0.72	0.218	100	0.55	0.403	100	3.94	-7.702	100	-5.33	-3.85	100	-3.48



1. พื้นที่อยู่อาศัย เป็นประเภทที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด พื้นที่ที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นรูปแบบของหมู่บ้านจัดสรร ทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ แผ่ขยายออกไปจากการใช้ที่ดินเดิมในแนวราบ ต่อมาในระยะหลังมีการพัฒนาขยายตัวตามแนวตั้งมากขึ้นในลักษณะ คอนโดมิเนียม, อพาร์ทเมนต์ต่าง ๆ ทิศทางอยู่ในทิศตะวันตกเฉียงเหนือ และทิศใต้ของเมือง โดยเฉพาะในตำบลสุเทพ มีอัตราการขยายตัวร้อยละ 35.9 ต่อปี นั้นเนื่องจากความได้เปรียบที่ตั้งซึ่งเป็นที่ราบเชิงเขามีความลาดชันเล็กน้อย ใกล้ชิดกับสถานศึกษา มีสิ่งแวดล้อมที่ดี เหมาะแก่การอยู่อาศัย ในบริเวณอื่น ๆ เช่น ตำบลรอบนอกมีการขยายตัวทางด้านที่อยู่อาศัยมาก เพราะเคยเป็นที่นา มีเนื้อที่กว้างขวาง ราคาถูกกว่า ได้แก่ ตำบลป่าตัน ช้างเผือก ซึ่งมีถนนรัชดาและศูนย์ราชการใหม่ทางด้านเหนือเป็นปัจจัยนำ ในตำบลหนองหอย และตำบลป่าแดดทางทิศใต้ก็เช่นกัน โดยเฉพาะตำบลหนองหอยมีถนนเชียงใหม่เป็นแกนนำ ปัจจัยการใช้ที่ดินของรัฐเช่น ค่ายทหารกาวิละ และการเคหะแห่งชาติ เป็นการเพิ่มโอกาสในพื้นที่บริเวณดังกล่าวนี้

2. พื้นที่พาณิชยกรรม เป็นประเภทการใช้ที่ดินที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นสูงอีกประเภทหนึ่ง สอดคล้องกับทิศทางของที่พักอาศัย การขยายตัวในเมืองเชียงใหม่ส่วนใหญ่ยังคงเป็นแนวราบ การพัฒนาเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ก็มีเกิดขึ้นบริเวณศูนย์กลางเก่าเป็นส่วนใหญ่ ย่านการค้าจะขยายตัวจากศูนย์กลางเดิมคือ ตำบลช้างม่อย ไปสู่ตำบลศรีภูมิ และช้างเผือกทางทิศเหนือ มีห้างสรรพสินค้าตราภักดิ์สาขาช้างเผือก ขยายตัวต่อเนื่องจากศูนย์กลางเดิมสู่ตำบลช้างคลาน ก็มีห้างสรรพสินค้าสีสวน ในทิศทางนี้มีการสร้างตึกแถวบนถนนช้างคลานเกือบตลอดไปสู่นานพักอาศัย เช่น หมู่บ้านเชียงใหม่แลนด์, ทางด้านตะวันออกในตำบลหนองหอยซึ่งมีอัตราการขยายตัวสูงที่สุดประมาณร้อยละ 21.21 ต่อปี เนื่องจากรองรับกิจกรรมพักอาศัยและอื่น ๆ ที่เกิดขึ้น ดังกล่าวแล้ว ในตำบลสุเทพย่านการค้ามีการขยายตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งเกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยมีเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะกับคนจากมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ โดยบนถนนห้วยแก้วและสุเทพเป็นแนวที่สำคัญ

3. พื้นที่อุตสาหกรรมคลังสินค้า การเปลี่ยนแปลงโดยรวมมีอัตราการลดลงร้อยละ 1.21 ต่อปี จะสังเกตเห็นว่า เกิดขึ้นในตำบลชั้นในเขตตัวเมืองเก่า เช่น ตำบลพระสิงห์ และตำบลวัดเกต ซึ่งเดิมการขนส่งทางรถไฟมีบทบาทสำคัญ จึงมีกิจกรรมอุตสาหกรรมและคลังสินค้าในบริเวณนี้มาก เมื่อการขนส่งเปลี่ยนไปจึงลดลง แต่มีการเพิ่มขึ้นในส่วนของตำบลที่อยู่รอบนอกออกไปใกล้เส้นทางคมนาคมหลัก เช่น ถนนสายเชียงใหม่ลำปาง และใกล้สถานีขนส่งแห่งใหม่ทางตะวันออกเฉียงเหนือของเมืองใกล้ตำบลฟ้าฮ่าม, หนองป่าครั่ง และท่าศาลา

4. สถานที่ราชการมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มมากขึ้นในตำบลช้างม้อย ตำบลสุเทพ และตำบลป่าตัน ซึ่งเป็นหน่วยการบริหารราชการส่วนภูมิภาคที่เกี่ยวกับการสาธารณสุขโรค, สาธารณูปการต่างๆ ที่มีหน้าที่ทั้งในระดับภูมิภาคและท้องถิ่น ในตำบลสุเทพจะเป็นหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องกับมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และโรงพยาบาลมหาราช (สวนดอก) โดยภาพรวมมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 3.67 ต่อปี

5. ศาสนสถานมีการเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก เพราะการจัดตั้งวัดหรือสำนักสงฆ์ต่างๆ ไม่มี แต่การเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ของวัดมีเพิ่มขึ้น และลดลงบ้างเพื่อใช้ประกอบกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง เช่น บริเวณที่พักผ่อน, โรงเรียน หรือเขตอนุรักษ์ศิลปะวัฒนธรรม

6. พื้นที่สถาบันการศึกษามีการเปลี่ยนแปลงโดยรวมอัตรา ร้อยละ 0.55 ต่อปี นับว่าไม่มากนัก เพราะการจัดตั้งสถานศึกษาขนาดใหญ่ เช่น มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ วิทยาลัยครูเชียงใหม่ ฯลฯ มีมาแต่เดิม การเพิ่มขึ้นในระยะหลัง เป็นไปโดยเอกชนตั้งสถานศึกษาในระดับต้นเพื่อรองรับประชากรในบริเวณที่พักอาศัยที่กระจายอยู่ทั่วไป แต่ในตำบลท่าศาลามีอัตราการขยายตัวสูงที่สุด ร้อยละ 2.44 ต่อปีนั้น เนื่องจากเป็นที่ตั้งของโรงเรียนมงฟอร์ตแห่งใหม่นั้นเอง

7. พื้นที่สวนสาธารณะและเพื่อนันทนาการมีการขยายตัวไม่มากนัก กระจายตัวในเขตตำบลที่ตั้งของสนามกีฬาขนาดใหญ่เดิม เช่น ตำบลศรีภูมิ เป็นที่ตั้งของสนามกีฬาจังหวัด, ตำบลวัดเกต มีสนามกอล์ฟเช่นเดียวกับ

## ตำบลข้าง เฝือก

8. ที่โล่งว่าง เป็นพื้นที่ดินที่ไม่ได้จัดอยู่ในการใช้แต่ละประเภทที่กล่าวมาแล้วนั้น กระจายตัวอยู่ทั่วไปทั้งแปลง เล็กและแปลงใหญ่ เพื่อรอการก่อสร้างอยู่เป็นจำนวนมาก หรืออาจเป็นที่ว่างจากการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมเป็นการเปลี่ยนแปลงเพื่อรอโอกาสการพัฒนา เป็นขบวนการที่เกิดขึ้น โดยเฉพาะในเขตชานเมือง ซึ่งทำให้มีการเพิ่มและลดของที่ว่างในเขตตำบลต่างๆ แต่โดยสภาพรวมเฉลี่ยแล้ว ในเขตเมือง เชียงใหม่พื้นที่ว่างลดลงในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 5.33 ต่อปี

9. พื้นที่เกษตรกรรม เป็นการใช้ที่ดินที่มีการสูญเสียมาโดยตลอด ตำบลที่มีอัตราการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมมากที่สุดคือ ตำบลวัดเกต, ข้างเฝือก สุเทพ เหล่านี้เป็นตำบลที่มีการเพิ่มของที่อยู่อาศัยมากในทางกลับกัน ซึ่งต่อไปนี้กำลังจะเกิดขึ้นในตำบลชานเมืองถัดออกไปจากตำบลดังกล่าวข้างต้น ได้แก่ ตำบลป่าแดด, ท่าศาลา, ข้างคลาน และป่าตัน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงนั้นเป็นขบวนการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์การถือครองเพื่อพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย และการใช้ที่ดินประเภทเมืองส่วนหนึ่ง อีกส่วนหนึ่งปล่อยให้โล่งว่างเพื่อรอการก่อสร้างหรือรอการพัฒนา แต่อาจจะมีการเช่าทำค่อไปอย่างเข้มข้นเพื่ออยู่รอดทางเศรษฐกิจของเกษตรกร ทั้งที่อยู่เดิมและมาใหม่ การใช้ที่ดินที่ปนกันบริเวณดังกล่าวก่อให้เกิดการทำเกษตรในพื้นที่มีปัญหา ผลตอบแทนไม่คุ้มค่า ประกอบกับที่ดินมีราคาสูงขึ้น การเปลี่ยนแปลงเพื่อพัฒนาเป็นการใช้แบบเมืองจึงตามมา

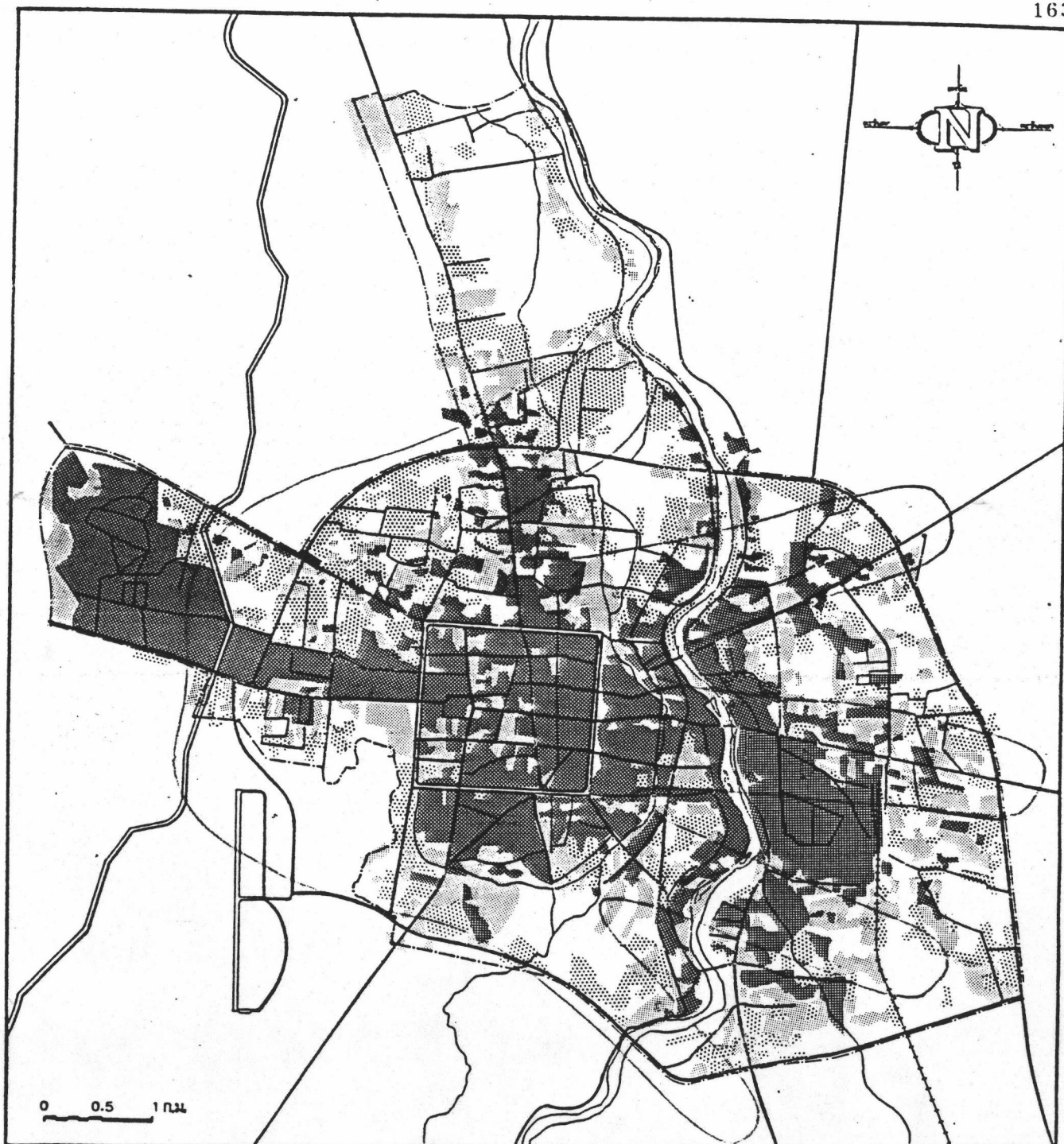
จะเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในตำบลที่มีการขยายตัวของที่พักอาศัย และพาณิชยกรรมจะเป็นการชี้ทิศทางการขยายตัวของเมืองในทิศทางนั้น ๆ มีการสูญเสียพื้นที่เกษตรเป็นจำนวนมากทุกปี

### 4.2.4 สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินระหว่าง พ.ศ. 2508 - พ.ศ. 2530

จากตารางที่ 4.4 และแผนที่ 4.4 จะเห็นได้ว่า เขตเมือง เชียงใหม่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทุกประเภท พื้นที่เมืองเพิ่มขึ้นในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 2.06 และ 6.17 ต่อปี ในช่วงแรก (พ.ศ. 2508 - 2519) และ




ในช่วงหลัง (พ.ศ. 2519 - 2530) ตามลำดับ โดยพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงลดลงได้แก่ พื้นที่เกษตรกรรมและที่ว่าง แทนที่โดยพื้นที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงที่สุด รองลงมาคือ พื้นที่พาณิชยกรรม, สถานที่ราชการ, สนามกีฬา, สถานศึกษา การพิจารณาโครงสร้างหลักของการใช้ที่ดินของเมืองจากย่านพาณิชยกรรม ซึ่งมีอัตราการเพิ่มที่สูงในตำบลช้างม้อย, ช้างคลาน ซึ่งเป็นการเพิ่มความหนาแน่นในย่านเดิมแล้ว การขยายตัวในตำบลศรีภูมิ ช้างเผือกทางทิศเหนือ, ตำบลสุเทพทางทิศตะวันตก โดยเฉพาะตำบลหนองหอยทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ย่านการค้าเหล่านี้มีแนวโน้มจะขยายตัวจนต่อเนื่องกัน แสดงถึงโครงสร้างของเมืองที่มีทั้งศูนย์กลางใหญ่ตรงกลาง และมีการขยายตัวของศูนย์กลางย่อยออกไปในทิศตะวันตกเฉียงเหนือ และทิศตะวันออกเฉียงใต้ในตำบลต่าง ๆ ดังกล่าว เพื่อรองรับย่านพักอาศัยที่ขยายตัวมากในทิศทางนั้น ๆ ด้วย





แผนที่ 4.4 แสดง พื้นที่ที่มีการพัฒนา ในปี พ.ศ. 2508, 2519, 2530

สัญลักษณ์

- |   |           |
|---|-----------|
|  | พ.ศ. 2508 |
|  | พ.ศ. 2519 |
|  | พ.ศ. 2530 |

การเสนอแนวทางการใช้ที่ดินสำหรับเขตชานเมืองเชียงใหม่

### 4.3 การไร้ที่ดินบริเวณพื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง เชียงใหม่

จากการศึกษาการไร้ที่ดินของเมืองเชียงใหม่ พบว่า รูปแบบการไร้ที่ดินได้ขยายตัวโดยความเป็นเมือง (Urbanization) รุกเข้าไปในเขตชานเมือง ซึ่งเป็นบริเวณเขตเกษตรกรรมตลอดเวลา การเปลี่ยนแปลงการไร้ที่ดินบริเวณชานเมืองดังกล่าวจึงมีการปะปนกันอยู่ระหว่างความเป็นเมือง อาจเป็นย่านพักอาศัย, ร้านค้าพาณิชย์, ชุมชนหมู่บ้านของประชาชนซึ่งอยู่เดิม และพื้นที่เกษตรกรรมที่เป็นเรือกสวนไร่นา เมื่อพิจารณานพื้นที่เขตเทศบาลฯ ลักษณะการขยายตัวบุกรุกพื้นที่ชานเมืองเกิดขึ้นในบริเวณบางส่วนของตำบลช้างเผือก และตำบลป่าตันทางด้านเหนือ, บริเวณบางส่วนของตำบลท่าศาลา และหนองหอยทางด้านตะวันออกเฉียงใต้ และบริเวณบางส่วนของตำบลช้างคลานต่อเนื่องกับตำบลหายยา และป่าแดด ซึ่งจะพิจารณาในลักษณะของพื้นที่ชานเมืองนั้น ๆ ดังต่อไปนี้

#### 4.3.1 ชานเมืองด้านเหนือ

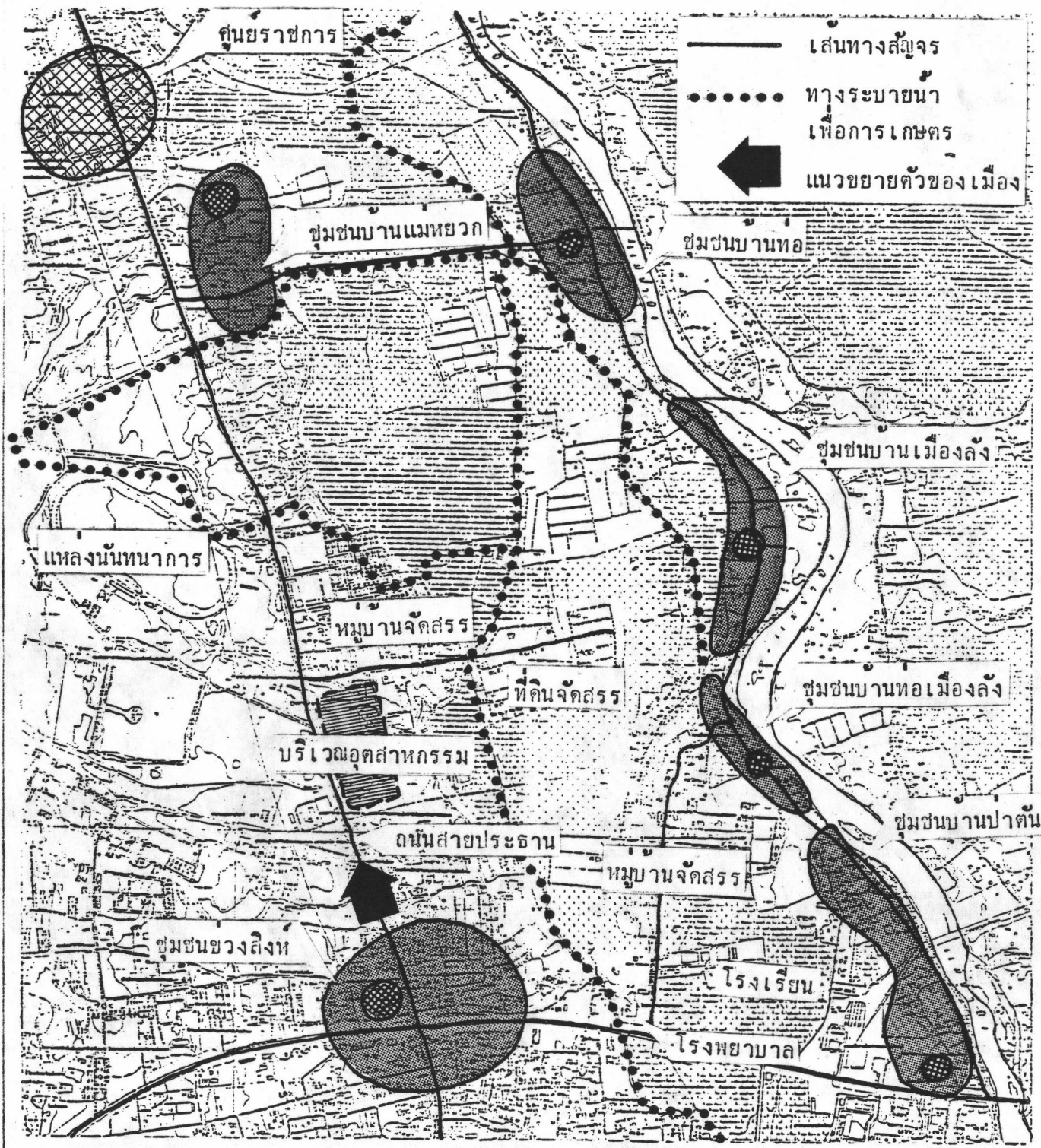
1. ที่ตั้ง อยู่ทางเหนือสุดของพื้นที่เขตเทศบาลนครเชียงใหม่จรดแม่น้ำปิงทางทิศตะวันออก ด้านใต้ติดถนนสุขุมเบอร์ไฮเวย์อ้อมเมืองสายลาปาง-เชียงใหม่ และจรดเขตเทศบาลทางทิศตะวันตก ความเป็นมาในบริเวณนี้เคยเป็นพื้นที่นาบนที่ดินตะกอนลุ่มแม่น้ำปิง ที่มีความเหมาะสมแก่การปลูกข้าวและพืชหมุนเวียนมากที่สุด ทอดขนานในแนวเหนือ-ใต้ ตามลำแม่น้ำปิงขนานด้วยที่ราบชั้นเชิงเขาตอยสุเทพ ด้านตะวันตกและคันดินธรรมชาติริมแม่น้ำปิงด้านตะวันออก การพัฒนาการตั้งถิ่นฐานบริเวณริมแม่น้ำปิงบนคันดินธรรมชาติ มีประปรายสลับกับสวนผลไม้ยืนต้น ซึ่งต่อมาได้พัฒนาเป็นชุมชนชนบทมากขึ้น เมื่อมีการตัดถนนป่าตันเรียบแม่น้ำเพื่อเข้าสู่ตัวเมือง เชียงใหม่ทางด้านตะวันตกมีถนนสายเชียงใหม่-แม่ริม เป็นปัจจัยนำการตั้งถิ่นฐานบนที่ราบเชิงเขาด้านตะวันออกของถนน เป็นที่อยู่อาศัยสลับกับโรงงานอุตสาหกรรมผลิตวัสดุก่อสร้าง และผลิตภัณฑ์เซรามิกส์ ทางด้านตะวันตกเป็นพื้นที่ทหารเป็นส่วนใหญ่

การทำไร่ทำนาในบริเวณนี้มีแหล่งน้ำจากธรรมชาติคือ การผันน้ำจากแม่น้ำปิงโดยตรง หรือผันน้ำจากคลองแม่ข่า ซึ่งเป็นลำเหมืองส่งน้ำหลักในบริเวณนี้ทอดผ่านในแนวเหนือใต้ ผ่านกลางพื้นที่เพาะปลูกดังกล่าวทีเดียว ในระยะต่อมาได้มีการพัฒนาการชลประทานในโครงการแม่แตง โดยมีลำเหมืองย่อยผันน้ำจากคลองชลประทานที่ขุดผ่านในแนวเหนือใต้ทางทิศตะวันตกของเมือง เพื่อระบายน้ำเข้าสู่พื้นที่เพาะปลูกในบริเวณนี้

ในขณะที่การขยายตัวการตั้งถิ่นฐานบนที่ราบเชิงเขา และริมฝั่งแม่น้ำปิงมากขึ้น มีการตัดถนนสายอ้อมเมืองลำปาง-เชียงใหม่ในระยะแผนฯ 1 ทำให้เป็นการสะดวกที่จะพัฒนาพื้นที่ตอนกลางซึ่งเป็นที่นา โครงการหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ เช่น หมู่บ้านสุขเกษม, โรงพยาบาลลานนา, โรงเรียนโปลีเทคนิคลานนา พัฒนาพร้อม ๆ มีการตัดถนนเชื่อมถนนอ้อมเมืองกับถนนป่าต้นบริเวณชุมชนบ้านเมืองลิง, ตัดถนนแม่หยวก-บ้านท่อ เชื่อมถนนสายเชียงใหม่-แม่ริม กับถนนป่าต้นทางตอนเหนือ เหล่านี้เป็นจุดเริ่มของการพัฒนาพื้นที่รุกกล้าปะปนกับพื้นที่เกษตร เป็นโครงการจัดสรรที่ดินและหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นเป็นระยะสลับกับพื้นที่เกษตรและพื้นที่ที่ปล่อยให้ว่าง-รกร้างเป็นบริเวณ ๆ โดยเฉพาะในระยะหลังมีการย้ายศูนย์ราชการอันประกอบด้วยศาลากลาง, ศาลจังหวัด ฯลฯ มาอยู่ด้านเหนือและการปรับปรุงขยายเส้นทางถนนเชียงใหม่-แม่ริม เป็นแรงดึงดูดให้มีความต้องการพัฒนาพื้นที่ตามขึ้นมาในบริเวณนี้ด้วย

2. การใช้ที่ดิน (แผนที่ 4.5) ในเขตชานเมืองบริเวณนี้ เป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ของตำบลป่าต้น และบางส่วนของตำบลข้างเผือก ซึ่งมีการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรเป็นสัดส่วนใกล้เคียงกับพื้นที่ที่อยู่อาศัย ซึ่งพัฒนาขึ้นมาแทนที่ในระยะบริเวณริมถนนสายหลักเชียงใหม่-แม่ริม แล้วยังมีชุมชนอยู่อาศัยเดิมที่อยู่ริมถนนสายป่าต้นโดยรอบศูนย์กลางชุมชน อันได้แก่ วัดต่าง ๆ โครงสร้างการใช้ที่ดินมีศูนย์ราชการอยู่บนสุดของบริเวณ ถัดลงมาเป็นนันทนาการสนามกีฬาและที่อยู่อาศัยสลับกับโรงงานอุตสาหกรรม จนถึงชุมชนช่วงสิงห์เป็นย่านการค้าและอยู่อาศัยเป็นย่านกลาง (Node) ซึ่งเกิดจากการตัดกันของถนนสายหลัก พื้นที่เกษตรกรรมตอนกลางของบริเวณกระจายตัวสลับการพัฒนาพื้นที่เป็นที่อยู่อาศัยและการ

แผนที่ 4.5 แสดง โครงสร้างการใช้ที่ดินบริเวณชานเมืองเชียงใหม่ด้านเหนือ

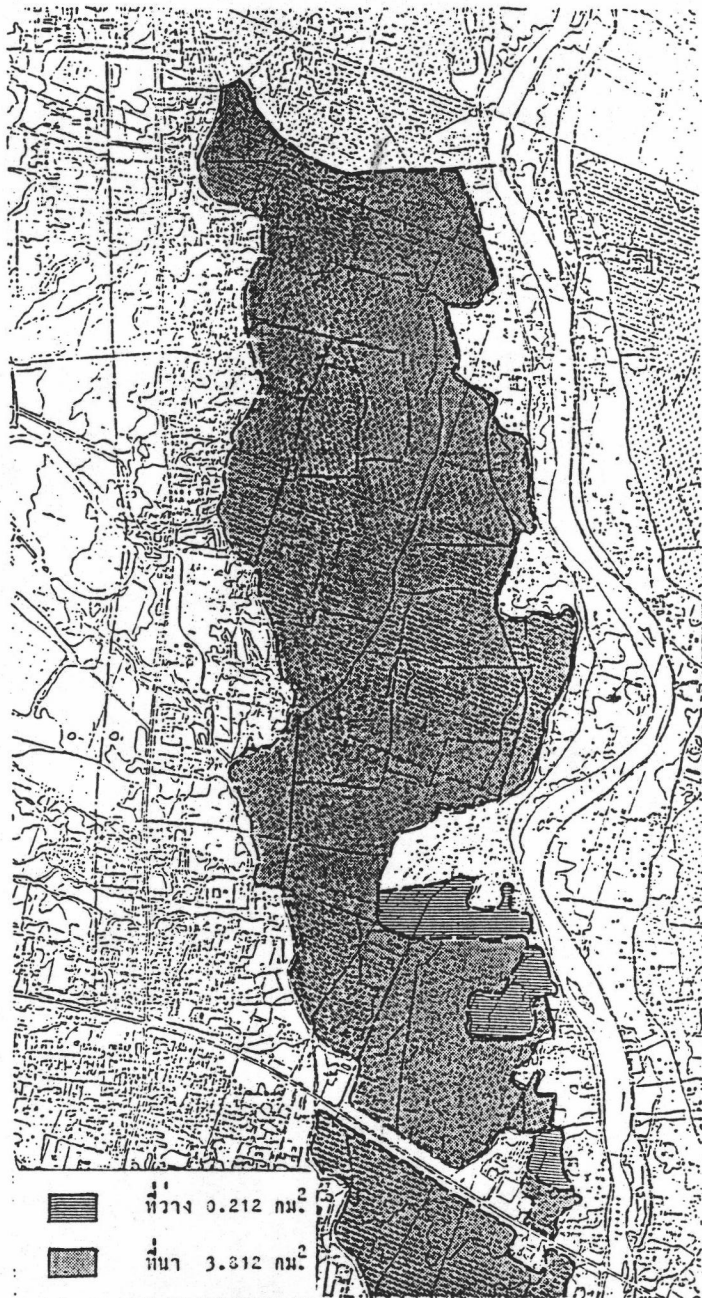




ปล่อยเป็นที่ว่างรกร้าง

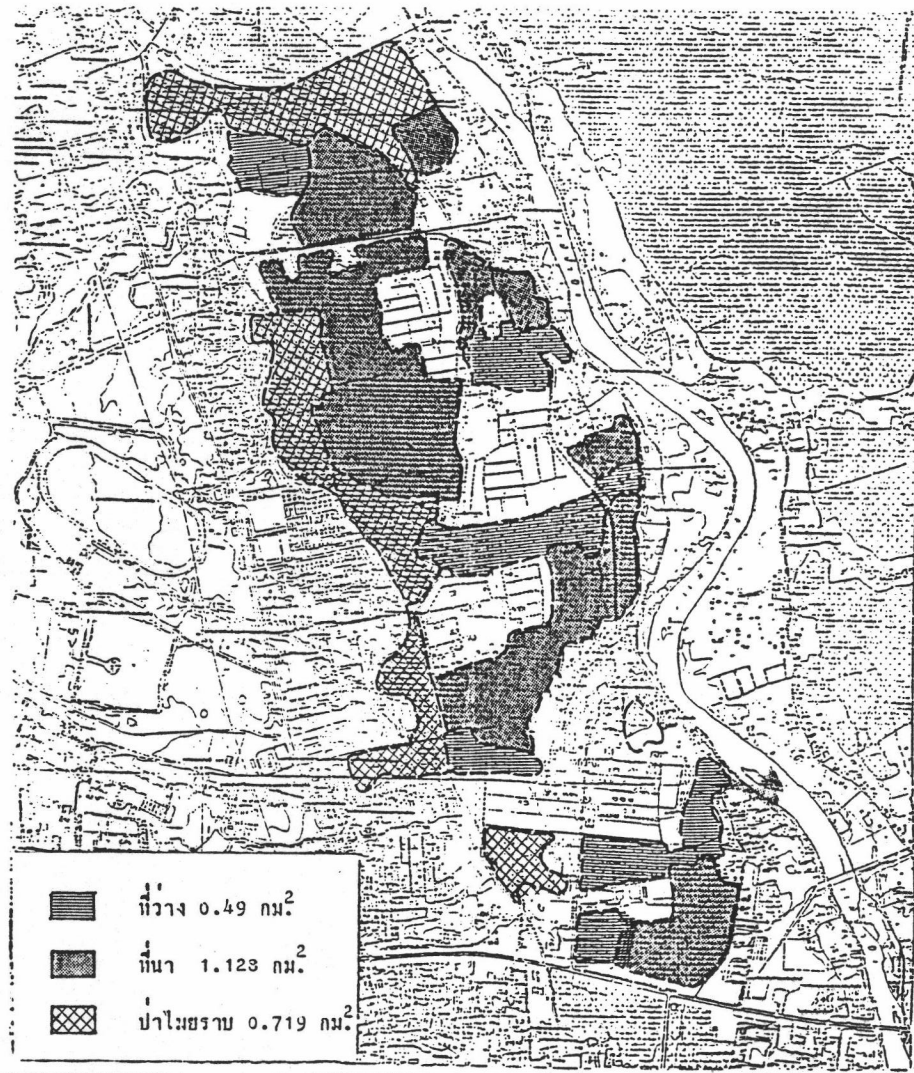
การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่เกษตรกรรมในบริเวณชานเมืองด้านนี้ (แผนที่ 4.6) จากการศึกษาลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเมืองที่ผ่านมา ทั้งตำบลข้างเผือกและป่าตัน พื้นที่เกษตรกรรมมีอัตราการลดลงต่อปีในระดับปานกลาง เมื่อเทียบกับชานเมืองอื่น ๆ ลักษณะการเปลี่ยนแปลงเมื่อพิจารณาจากข้อมูลแผนที่ ปี พ.ศ. 2525 และ 2532 ของสำนักผังเมือง และการสำรวจภาคสนาม พบว่า ใน พ.ศ. 2525 มีที่นาในบริเวณนี้ประมาณ 3.812 ตารางกิโลเมตร และมีที่ว่างประมาณ 0.212 ตารางกิโลเมตร แต่พอในปี พ.ศ. 2532 พื้นที่เกษตรอันได้แก่ นาข้าวเป็นส่วนใหญ่เหลืออยู่เพียง 1.128 ตารางกิโลเมตร เป็นที่ว่างเปล่า และที่ว่างเสื่อมโทรมรกร้างด้วยต้นไม้ยวบยักซ์ประมาณ 0.49 และ 0.719 ตารางกิโลเมตร ตามลำดับ ในช่วง 7 ปี พื้นที่เกษตรลดลงประมาณ 2.68 ตารางกิโลเมตร ลดลงร้อยละ 10.04 ต่อปี ซึ่งพัฒนาเปลี่ยนไปเป็นที่อยู่อาศัย หมู่บ้านจัดสรรหรือที่ดินจัดสรรเป็นส่วนใหญ่ เป็นโรงพยาบาลลานนาและโรงเรียนเทคนิค 1 แห่ง ส่วนที่เปลี่ยนแปลงถูกปล่อยไว้ที่ว่างและเสื่อมโทรมหลายบริเวณ

3. ประชากร ที่อาศัยในบริเวณนี้และประกอบอาชีพบนพื้นที่เกษตรอาจเป็นคนซึ่งเคยอาศัยอยู่เดิม และอพยพมาจากที่อื่น เช่น อาเภอรอบนอก เนื่องจากไม่มีที่ทำกิน คนเหล่านี้เข้าที่ดินจากนายทุนเพื่อปลูกพืชผัก และอาจปลูกพืชในบริเวณที่อยู่อาศัยเสริมด้วย ที่นาเหล่านี้ถูกกว้านซื้อเมื่อประมาณ 10-15 ปีก่อน การเพาะปลูกของเกษตรกรซึ่งเป็นเพียงอาชีพรอง โดยอาชีพส่วนใหญ่เป็นการรับจ้าง พืชที่ปลูกในที่นาจะเป็นข้าวเหนียว เพื่อเก็บไว้บริโภค เนื่องจากที่นามีขนาดเล็กปริมาณผลผลิตน้อย อาจมีการปลูกพืชสลับ เช่น ผักกะหล่ำ, ข้าวโพด และถั่วเหลืองในฤดูแล้งบริเวณที่มีน้ำเพียงพอ ปัญหาในการทำการเกษตรคือ การขาดแคลนน้ำ, การเสื่อมโทรมของพื้นที่เนื่องจากปล่อยว่างและวัชพืช ประกอบกับขาดแรงจูงใจของเกษตรกร เนื่องจากความไม่แน่นอนของการผลิต



พ.ศ. 2525

ที่มา: สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย



พ.ศ. 2532

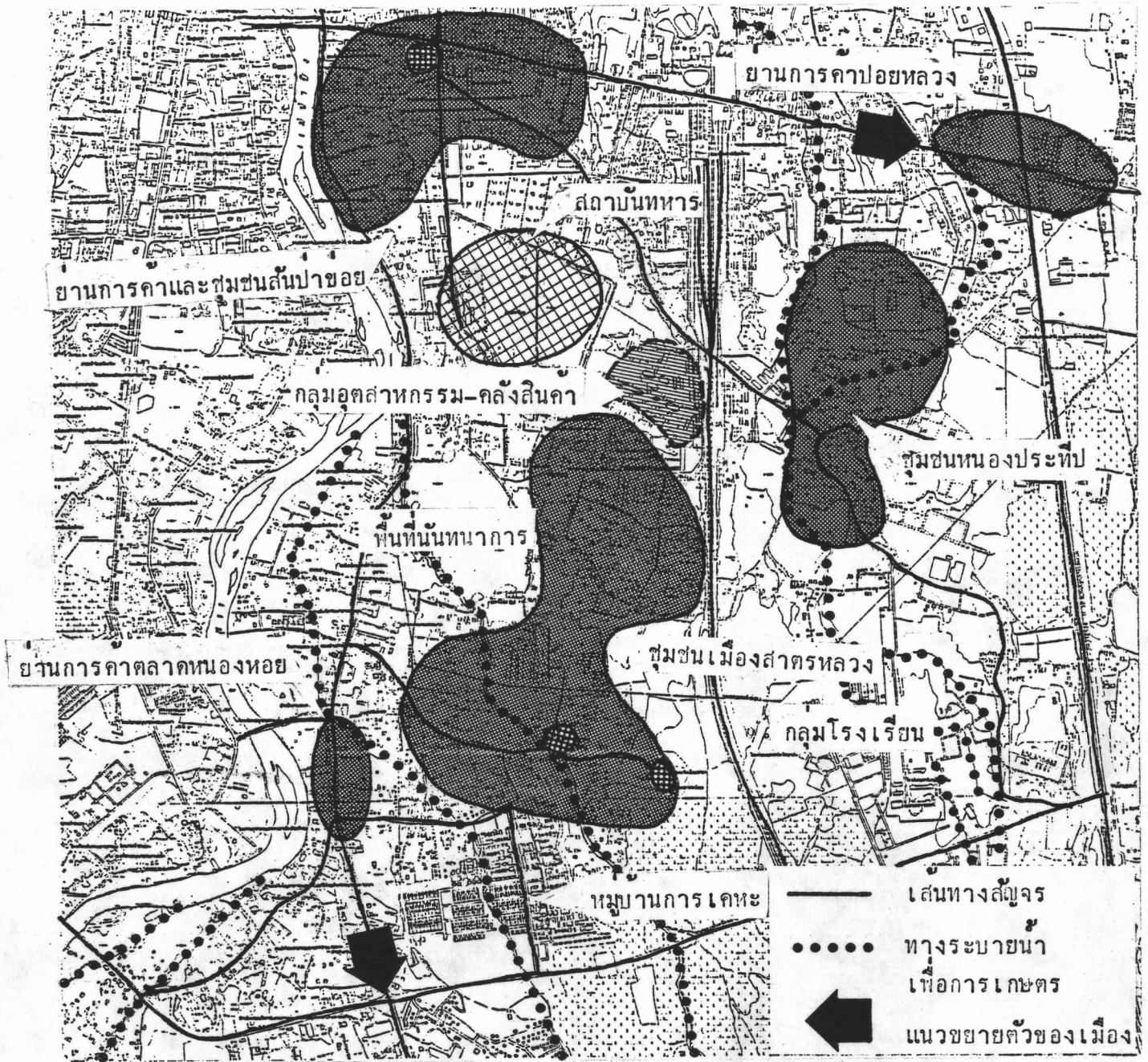
ที่มา: จากการสำรวจภาคสนาม

แผนที่ 4.6 แสดง การเปลี่ยนแปลงบริเวณพื้นที่เกษตรกรรมของชานเมืองเชียงใหม่ด้านเหนือ พ.ศ. 2525 - 2532

#### 4.3.2 ชานเมืองด้านตะวันออก

1. ที่ตั้ง อยู่ทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิง ติดถนนเจริญเมืองด้านทิศเหนือ ถนนสายลำปาง-เชียงใหม่ทางทิศตะวันออก, ถนนสุขุมวิทไฮเวย์อ้อมเมืองทางด้านใต้ และจรดแม่น้ำปิงทางทิศตะวันตก พัฒนาจากพื้นที่ราบลุ่มแม่น้ำปิง มีเนื้อดินตะกอนที่เหมาะสมต่อการเพาะปลูกมากเช่นกัน การตั้งถิ่นฐานในระยะเริ่มแรกอยู่บนคันดินธรรมชาติริมแม่น้ำปิง (แนวถนนเชียงใหม่-ลำพูนในปัจจุบัน) และกระจายอยู่ตามริมทางน้ำที่ผันน้ำมาจากแม่น้ำปิง เช่น เขื่อนเมืองรินและเขื่อนพญาคำ ต่อมาการขยายตัวพัฒนาบนฝั่งตะวันออกของเมืองมีการตัดถนนสายเจริญเมืองสู่อำเภอสันกำแพง และสายเชียงใหม่ลำพูนเรียบแม่น้ำปิง การอยู่อาศัยในแนวถนนดังกล่าวจึงเกิดหนาแน่นขึ้น รวมทั้งย่านการค้า ซึ่งการสร้างเส้นทางรถไฟสายเหนือซึ่งตัดผ่านกลางพื้นที่เกษตรกรรมและสถานีรถไฟเชียงใหม่ตั้งอยู่บริเวณนี้ ทำให้มีอุตสาหกรรมคลังสินค้าเกิดขึ้นรอบ ๆ บริเวณดังกล่าว กิจกรรมหลักของบริเวณที่มีมานานคือ สถาบันทหารค่ายกาวิละ ก่อให้เกิดกิจกรรมต่อเนื่องออกไปรอบ ๆ และบนถนนสายหลักของบริเวณดังกล่าว พร้อม ๆ กับการอยู่อาศัยในบริเวณย่านชุมชนดั้งเดิม เช่น ชุมชนบ้านเมืองสาครหลวง บ้านสันนาลุง ซึ่งมีวัด, โรงเรียนเป็นศูนย์กลางของชุมชน ในระยะต่อมาเมื่อมีการตัดถนนสายลำปาง-เชียงใหม่ และถนนสุขุมวิทไฮเวย์ด้านทิศใต้ล้อมรอบบริเวณชานเมืองบริเวณนี้ไว้ การพัฒนาพื้นที่ภายในกรอบบริเวณชานเมืองมีมากขึ้น เช่น การตั้งส่วนราชการต่าง ๆ บนถนนเชียงใหม่-ลำพูน และหมู่บ้านการเคหะหนองหอย ทำให้เกิดย่านการค้าหนองหอย การย้ายโรงเรียนมงฟอร์ตมาตั้งในบริเวณด้านทิศตะวันออกของทางรถไฟ โครงการใหญ่ ๆ เหล่านี้ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมลดจำนวนลงไปมาก นอกจากนี้การพัฒนาที่อยู่อาศัยของเอกชนเกิดขึ้นบนที่นาแทรกตัวสลับกับชุมชนเดิมอีกหลายโครงการ

การทำไร่ทำนาในบริเวณนี้ แต่เดิมซึ่งเคยเป็นพื้นที่นากว้างขวาง สลับกับการตั้งถิ่นฐานอยู่อาศัยบนเนินดินริมแหล่งน้ำ ซึ่งปลูกไม้สวนบนพื้นที่ยังเหลือบริเวณเดียวกับที่อยู่อาศัย หลังจากการพัฒนาเส้นทางคมนาคมทั้งสายหลักและสายย่อยต่าง ๆ ทำให้พื้นที่นาถูกแบ่งย่อยออก เส้นทางน้ำได้แก่ เขื่อน

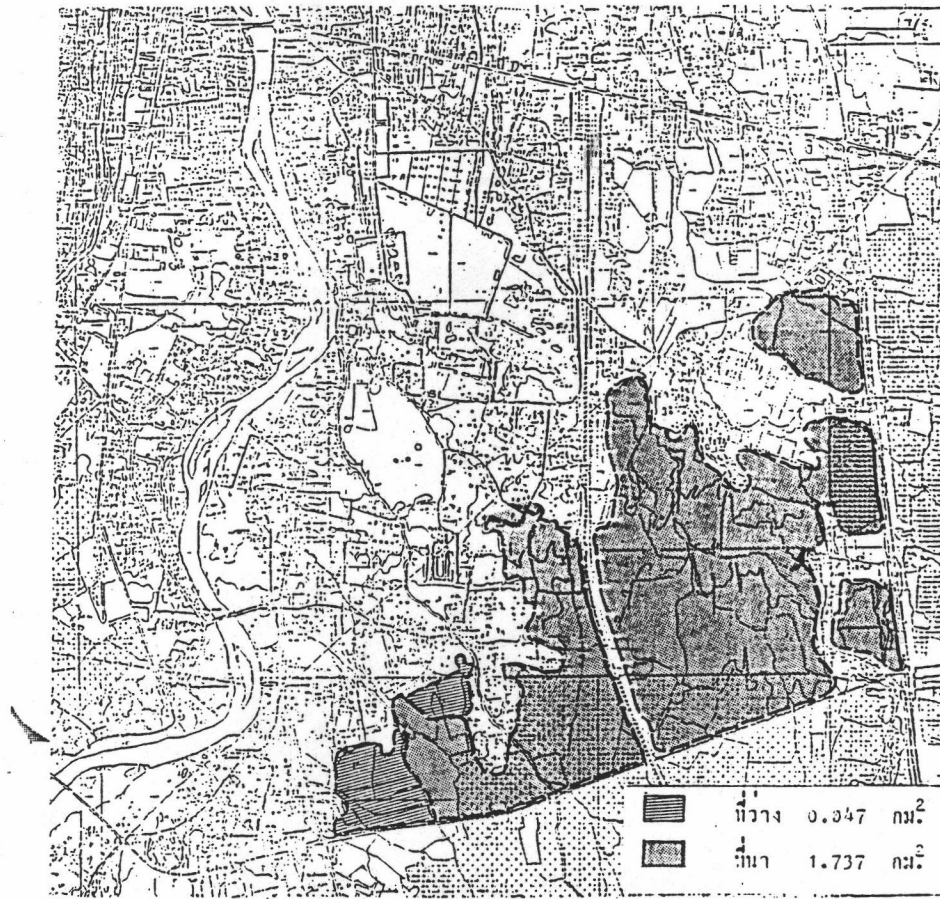


แผนที่ 4.7 แสดง โครงสร้างการใช้ที่ดินบริเวณชานเมืองใหม่ด้านตะวันออก

ริน, เหมืองพญาควา ซึ่งส่งน้ำสู่ที่นาเพื่อการเพาะปลูก ถูกการก่อสร้างต่าง ๆ รุก  
ล้ำ ปิดกั้น อีกทั้งคุณภาพน้ำเริ่มไม่เอื้ออำนวยต่อการประกอบการเพาะปลูก เพราะ  
มีการระบายน้ำจากการอยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นลงสู่ทางน้ำสาธารณะดังกล่าว

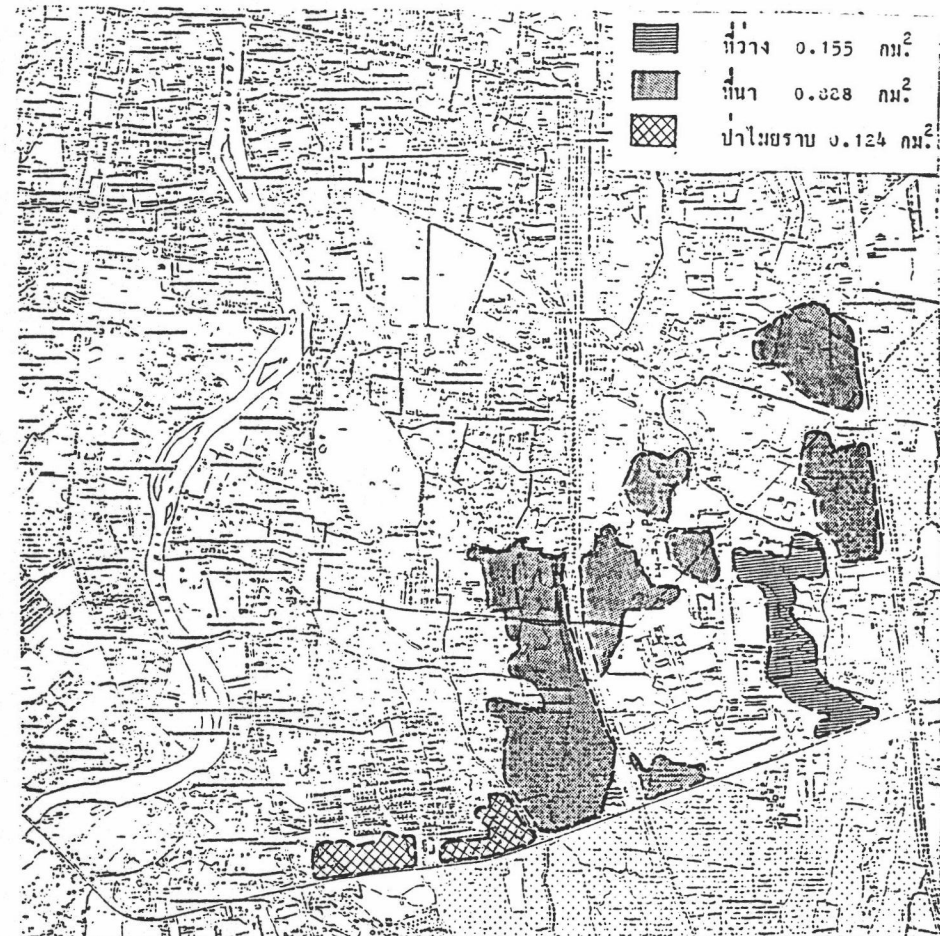
2. การใช้ที่ดิน (แผนที่ 4.7) ในเขตชานเมืองบริเวณ  
นี้ซึ่งเป็นพื้นที่รอยต่อบางส่วนของตำบลวัดเกต, ท่าศาลาและหนองหอย ซึ่งในตำบล  
วัดเกตจะเป็นพื้นที่เมืองต่อเนื่องกับชานเมืองอยู่ทางด้านบนของบริเวณเขตเกษตร  
กรรมจะอยู่ทางด้านล่างทางด้านตะวันออกของทางรถไฟเป็นเขตตำบลท่าศาลา  
และทางด้านตะวันตกเป็นตำบลหนองหอย โครงสร้างการใช้ที่ดินอยู่บนถนนสาย  
หน้า 2 เส้นคือ ถนนเจริญเมืองทางด้านบน และถนนเชียงใหม่-ลำพูน เรียบแม่น้ำ  
บึงในแนวเหนือใต้ ย่านพาณิชย์จะหนาแน่นบนถนนเจริญเมืองจากสะพานวรัฏถึง  
สถานีรถไฟ บนถนนเชียงใหม่ลำพูนมีย่านการค้าตลาดศรีประภาศเป็นสถานีรถ  
ประจำทางอยู่ตอนบน และตลาดหนองหอยทางด้านตอนล่าง ในบริเวณนี้มีค่าย  
ทหารกาวิละ เป็นพื้นที่สถาบันขนาดใหญ่ พื้นที่ของรถไฟเป็นบริเวณเกาะตัวของ  
อุตสาหกรรมคลังสินค้า ซึ่งถือเป็นแนวอุปสรรคอย่างหนึ่งที่ทำให้บริเวณนี้ยังไม่ถูก  
พัฒนาไปมาก ย่านพักอาศัยกระจายอยู่ทั่วไป และมีโครงการอยู่บ้านจัดสรรบาง  
โครงการถูกพัฒนาขึ้นมาในบริเวณนี้

การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่เกษตรกรรมในชานเมืองด้าน  
นี้ ปัจจัยที่สำคัญที่สุดคือ การตัดถนนสายลำปาง-เชียงใหม่ และถนนอ้อมเมือง  
ด้านใต้ (แผนที่ 4.8) ทำให้โอกาสการเข้าถึงในพื้นที่มีมาก ซึ่งลักษณะการ  
เปลี่ยนแปลงเมื่อพิจารณาจากข้อมูลแผนที่ พ.ศ. 2525 และ 2532 ของสำนักผัง  
เมือง และการสำรวจพบว่า ในปี พ.ศ. 2525 มีที่นาอยู่ประมาณ 1.738  
ตารางกิโลเมตร มีที่ดินว่างเปล่าประมาณ 0.047 ตารางกิโลเมตร และในปี  
พ.ศ. 2532 มีที่นาคงเหลือเพียง 0.88 ตารางกิโลเมตร มีที่ว่างเพิ่มเป็น  
0.279 ตารางกิโลเมตร โดยปล่อยให้เสื่อมโทรมโดยวัชพืชประมาณ 0.15  
ตารางกิโลเมตร การพัฒนาพื้นที่จากปี พ.ศ. 2525 เป็นที่พักอาศัยใน  
โครงการเคหะแห่งชาติหนองหอย เป็นโครงการของเอกชน 2-3 โครงการ  
และเป็นการเปลี่ยนเป็นสถาบันการศึกษาของโรงเรียนมงฟอร์ตส่วนหนึ่งที่เหลือ



พ.ศ. 2525

ที่มา: สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย



พ.ศ. 2532

ที่มา จากการสำรวจภาคสนาม

แผนที่ 4.8 แสดง การเปลี่ยนแปลงบริเวณพื้นที่เกษตรกรรมของชานเมืองเชียงใหม่ด้านตะวันออก พ.ศ. 2525 - 2532

ปล่อยให้วางรอการจัดสรร การเปลี่ยนแปลงที่ผ่านมามีหลายทางน้ำธรรมชาติที่สำคัญคือ เขื่อนจินเจียงเกือบใช้ไม่ได้ในทางเกษตรกรรมจนต้องมีการขุดบ่อน้ำบาดาลขึ้นมาใช้ในการเพาะปลูก ซึ่งมีเนื้อที่แต่ละแปลงนับวันยิ่งเล็กลง เขื่อนพญาควาทางน้ำอีกสายหนึ่ง ซึ่งผันน้ำจากแม่น้ำปิงสู่ไร่นา ยังคงใช้งานได้ แต่ชุมชนขยายตัวมากขึ้นทางน้ำนี้ต้องรองรับน้ำเสียมากขึ้น ซึ่งเมื่อระบายสู่ที่นาแล้วทำให้การเกษตรไม่ได้ผลและเสียหายได้

3. ประชากร กลุ่มที่ประกอบอาชีพเกษตรในบริเวณนี้เป็นคนดั้งเดิม โดยทำนาปลูกผักเป็นอาชีพหลักมาโดยตลอด และคนในครอบครัวอาจทำการค้าขายรับจ้าง เนื่องจากอยู่ใกล้เมืองมาก ที่พักอาศัยมีลักษณะควรอยู่ในเขตชุมชนเดิม การเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เพิ่มขึ้น ส่วนวิถีชีวิตอย่างอื่นยังคงสืบเนื่องจากอดีต ระบบสังคมมีศูนย์กลางชุมชนเช่น วัด โรงเรียน ตลาด ส่วนการทำนาเป็นการเช่าจากนายทุน ซึ่งซื้อที่นาจากพวกเขาไปเมื่อ 10 ปีก่อน การทำนาปลูกข้าวในฤดูฝน รวมทั้งปลูกผักในที่ดิน และสามารถปลูกผักในฤดูแล้งได้อีกเนื่องจากน้ำจากเขื่อนพญาควาให้เพียงพอ และยังมีน้ำจากบ่อน้ำบาดาลด้วย ต้นทุนการปลูกข้าวเฉลี่ยประมาณ 1,500 บาทต่อไร่ ผลผลิตได้ประมาณไร่ละ 50 ถัง คิดเป็นประมาณ 2,100 บาท การปลูกผักเสริมได้แก่ ผักกะหล่ำดอก ต้นทุนเฉลี่ยประมาณไร่ละ 10,000 บาท ผลผลิตเฉลี่ยต่อไร่ประมาณ 25,000-26,000 บาท ซึ่งผลผลิตส่วนนี้นอกจากจะส่งขายในเมืองแล้ว ยังส่งขายมายังกรุงเทพฯ ด้วย ดังนั้นเกษตรกรจึงพยายามปรับปรุงการผลิตให้ได้ผลเต็มที่ และการใช้ที่ดินอย่างเข้มข้น

ปัญหาจากการขยายตัวพัฒนาที่ดินของเมืองที่เกิดขึ้นกับชานเมืองเกิดในตนเองเดียวกันกับบริเวณอื่น เป็นผลกระทบต่อการทำเกษตรกรรมโดยตลอด จะแตกต่างกันตรงความรุนแรง เนื่องจากพื้นที่และลักษณะของชุมชนเกษตรกรรมเดิมยังคงอยู่ได้

ส่วนประชากรพวกอื่นอาจมีบางครอบครัวมีที่ดินเหลืออยู่ในบริเวณที่อยู่อาศัย ทั้งการเช่าอยู่ หรือเป็นเจ้าของเองก็พยายามทำการเกษตรเพื่อมีรายได้เสริมขึ้นมาเท่าที่จะทำได้ พืชที่ปลูกส่วนใหญ่ผักผลไม้ รวมทั้งไม้ดอก

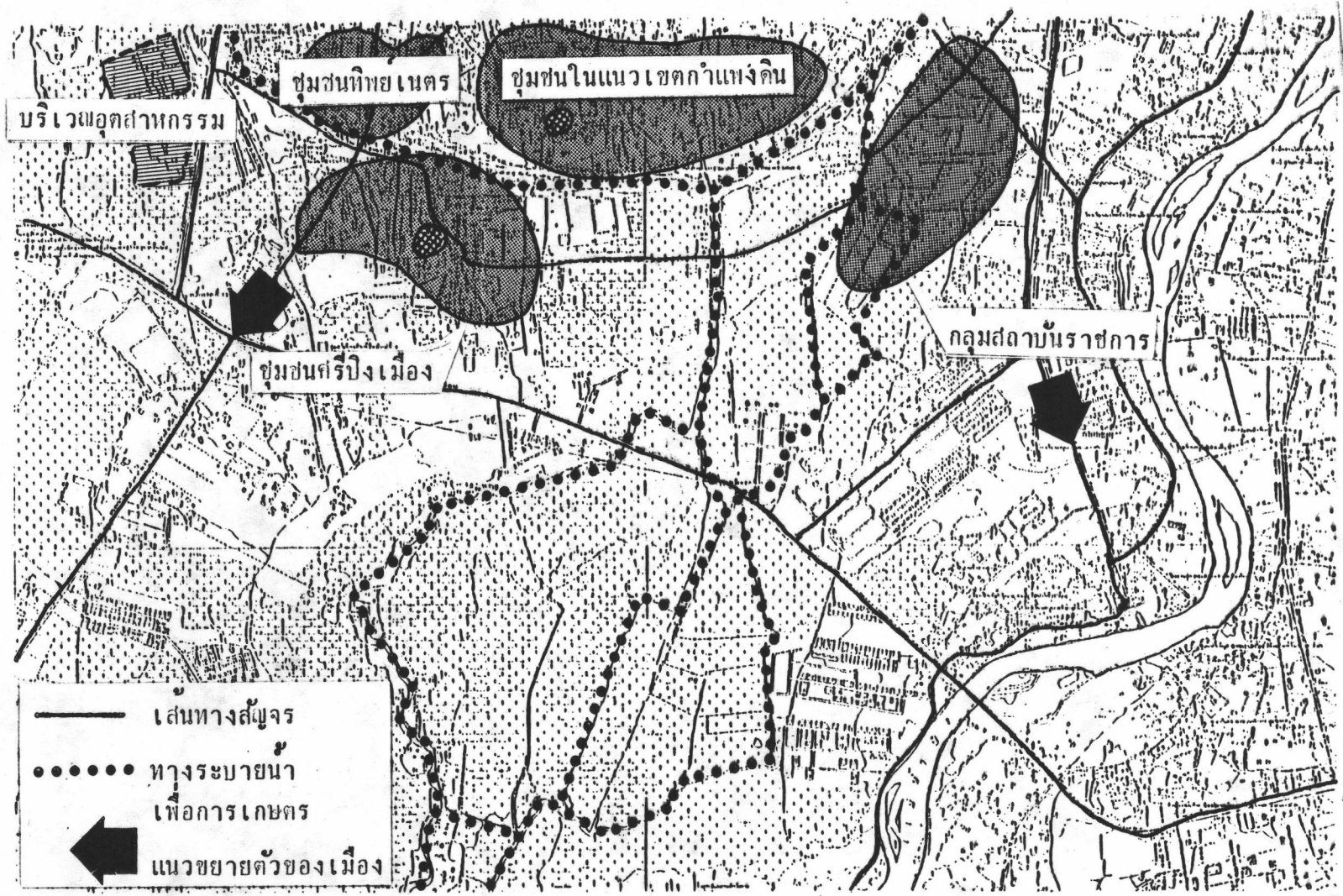
ไม้ประดับซึ่งมีตลาดในเมือง โดยเฉพาะไม้ดอกไม้ประดับมีตลาดกว้างขึ้น ในกลุ่มกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว เช่น โรงแรม, รีสอร์ท เป็นต้น

#### 4.3.3 ชานเมืองด้านใต้

1. ที่ตั้ง อยู่ทางทิศใต้ของเมืองต่อเนื่องจากย่านพักอาศัยเขตเมืองเก่าลงไปถึงถนนสายชูปเบอร์ไฮเวย์ด้านใต้ ด้านทิศตะวันออก ทิศตะวันออกจรดแม่น้ำบึง ทิศตะวันตกจรดเขตเทศบาลและถนนบุญเรืองฤทธิ์ ความเป็นมาของบริเวณนี้เป็นพื้นที่เกษตรกรรมที่ดินที่อุดมสมบูรณ์เป็นดินตะกอนลุ่มแม่น้ำบึง ซึ่งในสมัยสร้างเมือง เชียงใหม่จะเป็นแหล่งผลิตอาหารที่สำคัญของเมือง โดยอาศัยน้ำจากคลองแม่ข่าและลำคูไหล เป็นคลองผันน้ำจากแม่น้ำบึงตอนบนเหนือเมืองรองรับการระบายน้ำจากดอยสุเทพต่อจากลำแม่ท่าช้างบริเวณสนามกีฬากลางในปัจจุบัน และระบายน้ำผ่านเมืองลงมาทางทิศใต้สู่พื้นที่เกษตรกรรมผืนใหญ่ การตั้งถิ่นฐานขยายตัวออกจากเขตเมืองเก่าถึงบริเวณกำแพงดิน ก่อนที่จะรุกเข้ามาในพื้นที่เกษตร แต่ในส่วนตะวันตกและตะวันออกซึ่งมีถนนพุ่งออกมาจากเขตเมืองได้แก่ ถนนสายเชียงใหม่-ฮอด และถนนข้างคลาน, เจริญประเทศ เหล่านี้ก่อให้เกิดการพัฒนาพื้นที่เพื่อพักอาศัยขึ้นโดยทั่วไป และยังมีสถานที่ราชการซึ่งเป็นหน่วยงานสาธารณูปโภค-สาธารณูปการเกิดแทรกขึ้นมาในบริเวณนี้ด้วย โดยเฉพาะเมื่อมีการตัดถนนอ้อมเมืองทางด้านใต้ ยิ่งทำให้การเข้าถึงพื้นที่เกษตรกรรมส่วนหนึ่งของบริเวณได้มากขึ้น ราคาที่ดินยังไม่แพง โครงการหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นหลาย ๆ โครงการ

2. การใช้ที่ดิน (แผนที่ 4.9) ในบริเวณนี้เป็นบริเวณรอยต่อของตำบลหายยา, ข้างคลาน และป่าแดด ซึ่งมีการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในสัดส่วนที่มากทั้งสามตำบล แต่พื้นที่เกษตรกรรมจะเหลืออยู่มากในตำบลข้างคลาน และตำบลป่าแดด ในบริเวณถัดจากกำแพงดิน เมื่อย่านพักอาศัยขยายตัวออกจากเขตชั้นในพร้อมกับย่านพาณิชย์ซึ่งขยายมาบนถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนทิพย์เนตร เชียงใหม่-ฮอด และถนนข้างคลาน-เจริญประเทศ ลึกลงไปในพื้น



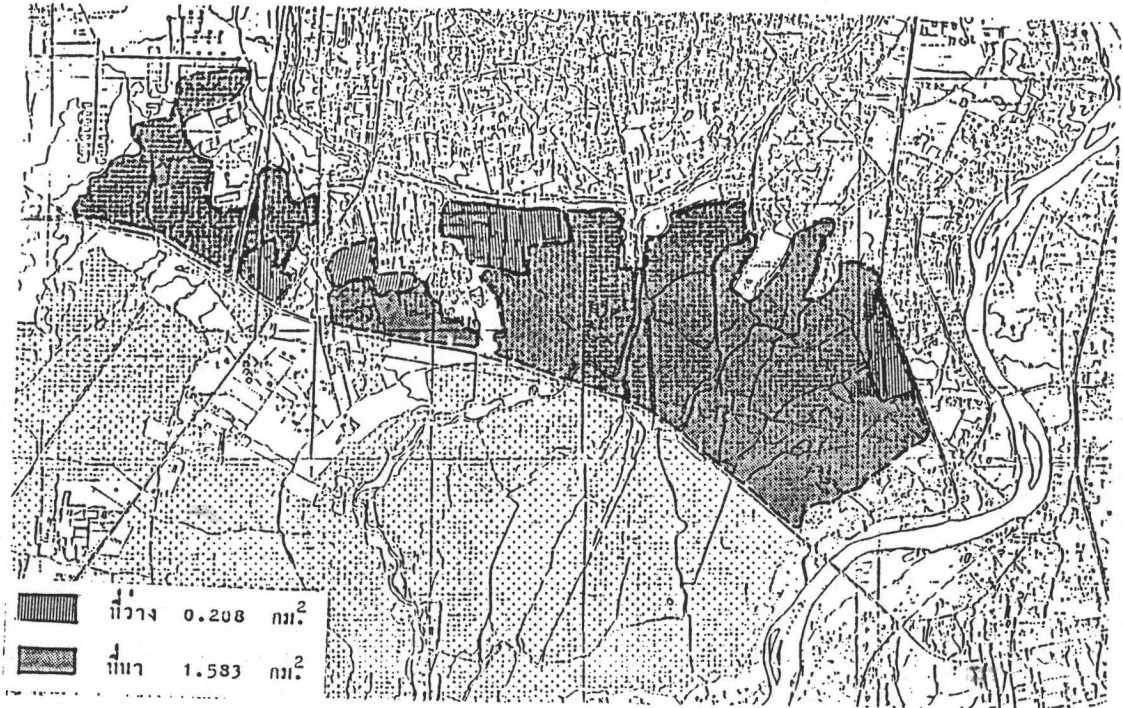


แผนที่ 4.9 แสดง โครงสร้างการใช้ที่ดินบริเวณชานเมืองเชียงใหม่ด้านใต้

ที่นา นอกจากนี้บริเวณถนนข้างคลาน, ถนนระแกง และถนนประชาสัมพันธ์มีการพัฒนาพื้นที่เพื่อเป็นสถาบันราชการ และสถาบันการศึกษาหลายแห่ง เช่น ศูนย์ศูนย์อนามัยแม่และเด็ก, สถานีวิทยุกระจายเสียงศูนย์ประชาสัมพันธ์เขต 2, โรงเรียนผดุงครรภ์, โรงเรียนบริหารธุรกิจเชียงใหม่ ฯลฯ เป็นต้น

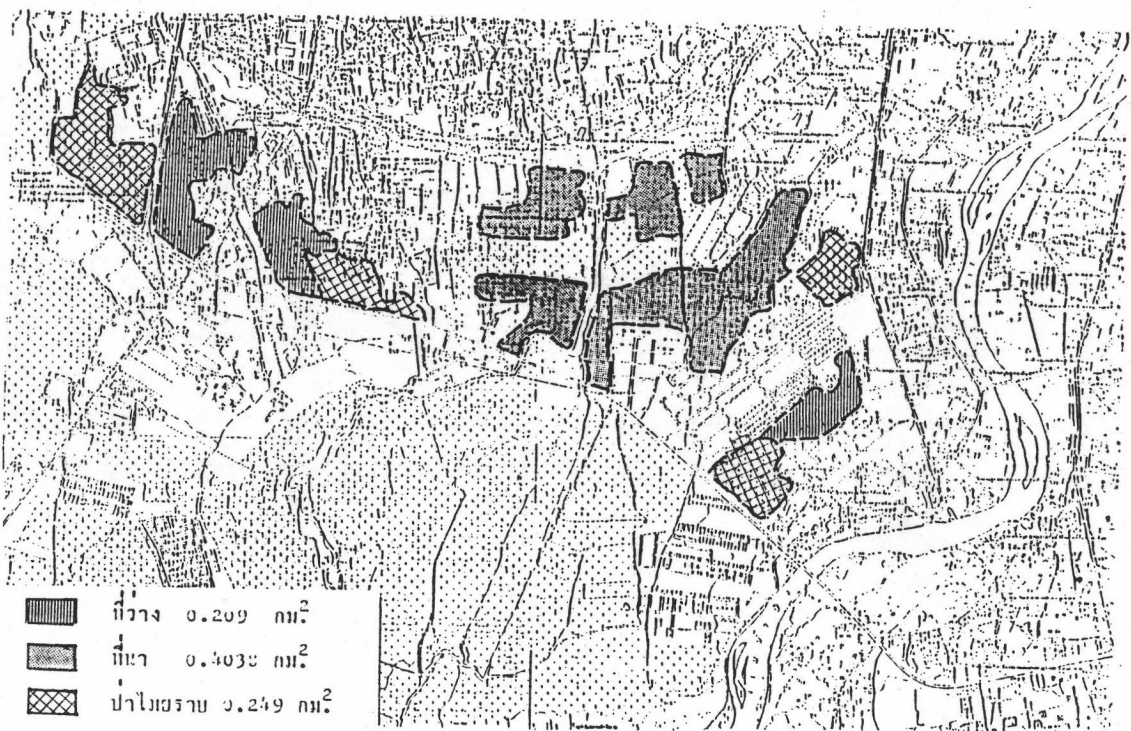
การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่เกษตรกรรมที่เกิดขึ้นในช่วงที่ผ่านมา (แผนที่ 4.10) จากการศึกษาพบว่า การเปลี่ยนแปลงในเขตตำบลข้างคลานมีอัตราน้อยกว่าตำบลป่าแดดและตำบลหายยา ซึ่งตำบลทั้งสองเหลือพื้นที่เกษตรน้อยกว่าลักษณะการเปลี่ยนแปลงระหว่าง พ.ศ. 2525-2532 พบว่าเมื่อ พ.ศ. 2525 บริเวณนี้มีที่นาเหลือประมาณ 1.5 ตารางกิโลเมตร และเป็นที่ว่างประมาณ 0.208 ตารางกิโลเมตร แต่ในปี พ.ศ. 2532 พื้นที่เกษตรลดเหลือเพียง 0.403 ตารางกิโลเมตร มีการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่เป็นที่ว่างถึง 0.458 ตารางกิโลเมตร และปล่อยที่ว่างเปล่าเสื่อมโทรมประมาณ 0.249 ตารางกิโลเมตร คือ วัชพืชขึ้นปกคลุมอย่างหนาแน่น จะเห็นว่า พื้นที่นาลดลงถึง 1.097 ตารางกิโลเมตร อัตราร้อยละ 10.44 ต่อปี สิ่งที่เข้ามาแทนที่ส่วนใหญ่คือ ที่ว่างเปล่า, ที่พักอาศัย เช่น หมู่บ้านเชียงใหม่แลนด์, สถานที่ราชการดังกล่าวมาแล้ว และโรงงานอุตสาหกรรม เช่น โรงงานผลิตอุปกรณ์อะไหล่ของโตโยต้า เป็นต้น ทั้งหมดนี้เป็นขบวนการเปลี่ยนแปลงอันเนื่องจากการขยายตัวออกจากย่านกลางลงมาทางทิศใต้บนถนนข้างคลานเป็นสำคัญ

3. ประชากร ที่ทำนาอยู่บริเวณนี้ ส่วนใหญ่เป็นผู้อพยพเข้ามาจากต่างอำเภอรอบนอก เช่น อำเภอจอมทอง มีการประกอบอาชีพทำนาเป็นหลัก อาชีพรองคือ การรับจ้างทั่วไป, ปลูกส้มลือและเลี้ยงวัวพันธุ์ทางเกษตรกรเข้ามารับจ้างทำนาเมื่อประมาณ 25 ปีก่อน ซึ่งเจ้าของที่ดินคือ นายทุนต้องการหาคนเข้าทำ ไร่ปล่อยที่ดินซึ่งเหมาะแก่การเพาะปลูกที่ว่างเปล่าอยู่ การเข้ามาอยู่อาศัยโดยปลูกกระท่อมอยู่ริมที่นาอย่างไม่ถาวร การทำนาจะเริ่มในเดือนกรกฎาคมถึงเดือนมกราคม และยังปลูกข้าวนาโค (ในหน้าแล้ง) ระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ถึงมิถุนายน แต่การปลูกข้าวนาโคมีต้นทุนสูงกว่านาปี ผลผลิตจะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับปริมาณน้ำจากคลองแม่ข่า ว่าเพียงพอต่อการเพาะปลูกหรือ



พ.ศ. 2525

ที่มา: สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย



พ.ศ. 2532

ที่มา: จากการสำรวจภาคสนาม

แผนที่ 4.10 แสดง การเปลี่ยนแปลงบริเวณพื้นที่เกษตรกรรมของชานเมืองเชียงใหม่ด้านใต้

พ.ศ. 2525 - 2532

ไม่ แต่จากผลผลิตที่ได้จะต้อง เสียค่าเช่าโดยแบ่งครึ่งให้เจ้าของที่นาซึ่งนับว่าเป็น อัตราที่สูงด้วย

บริเวณนี้เป็นที่ลุ่มน้ำท่วมรายปีในช่วงฤดูฝน ฉะนั้นถ้า ปริมาณน้ำมากเกินไปก็จะท่วมนาข้าวเสียหายได้ ปีคือน้ำน้อยผลผลิตก็จะไม่เต็มที ข้าวขนาดอกก็เช่นกัน แหล่งน้ำได้จากคลองแม่ข่า ซึ่งคุณภาพน้ำกำลังลดลง เนื่องจาก คลองแม่ข่าเป็นแหล่งระบายน้ำหลักของเมือง ความสกปรกเพิ่มมากขึ้นตามการ ขยายตัวของเมือง เพราะน้ำเสียจากบ้านเรือนในเขตเมืองรวมทั้งตลาด และที่ ใกล้เคียงที่สุดคือ ศูนย์อนามัยแม่และเด็ก ระบายน้ำเสียจนไม่เหมาะสมลงในที่นา ทาให้ผลผลิตลดลงมากในระยะหลัง ทั้งที่เกษตรกรพยายามใช้การเพาะปลูกที่เข้ม ข้น เพื่อเพิ่มรายได้แก่ครอบครัว ประกอบกับค่าเช่าซื้อแพง และการเข้าไปบุกรุก โดยการตัดถนนสร้างที่อยู่อาศัยปิดกั้นการระบายน้ำลงสู่พื้นที่เกษตร จึงเป็นปัญหา และอุปสรรคในการคงอยู่ของพื้นที่เกษตรในบริเวณนี้มาโดยตลอด

#### 4.4 สรุปการวิจัยและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินบริเวณพื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง เชียงใหม่

สภาพของบริเวณชานเมืองเชียงใหม่เดิมเคยเป็นที่นาล้อมเมืองอยู่ อุดมด้วยความสมบูรณ์ของดินตะกอนลุ่มแม่น้ำปิง อีกทั้งมีแหล่งน้ำธรรมชาติและที่ถูก ผันน้ำจากแม่น้ำปิงสู่ที่นาอย่างทั่วถึง ปัจจัยถนนสายหลัก เช่น ถนนรัศมี และถนนวง แหวนรอบเมืองก่อให้เกิดการพัฒนาเปลี่ยนแปลงสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมเปลี่ยนไป สู่การใช้ที่ดินแบบเมืองหลาย ๆ ประเภทที่สำคัญคือ ที่อยู่อาศัย และพื้นที่สถาบัน ต่าง ๆ การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์จากชาวนาไปสู่ผู้อยู่ในเมือง เนื่องจากราคาที่ดิน ในเขตชานเมืองถูก บางพื้นที่ยังคงทำนาปลูกพืชโดยการเช่าจากเจ้าของใหม่ トラบที่ยังคุ้มค่า บางบริเวณเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ไปทันที บางบริเวณถูกปล่อย ไร่กร้าง ดินเสื่อมสภาพลง เหล่านี้ส่งผลกระทบต่อไปยังพื้นที่เกษตรที่ยังคงอยู่ เช่น ปัญหาน้ำเสีย, ปัญหาขาดแคลนน้ำ แนวโน้มการสูญเสียพื้นที่เกษตรจึงยังคงมีต่อไป