

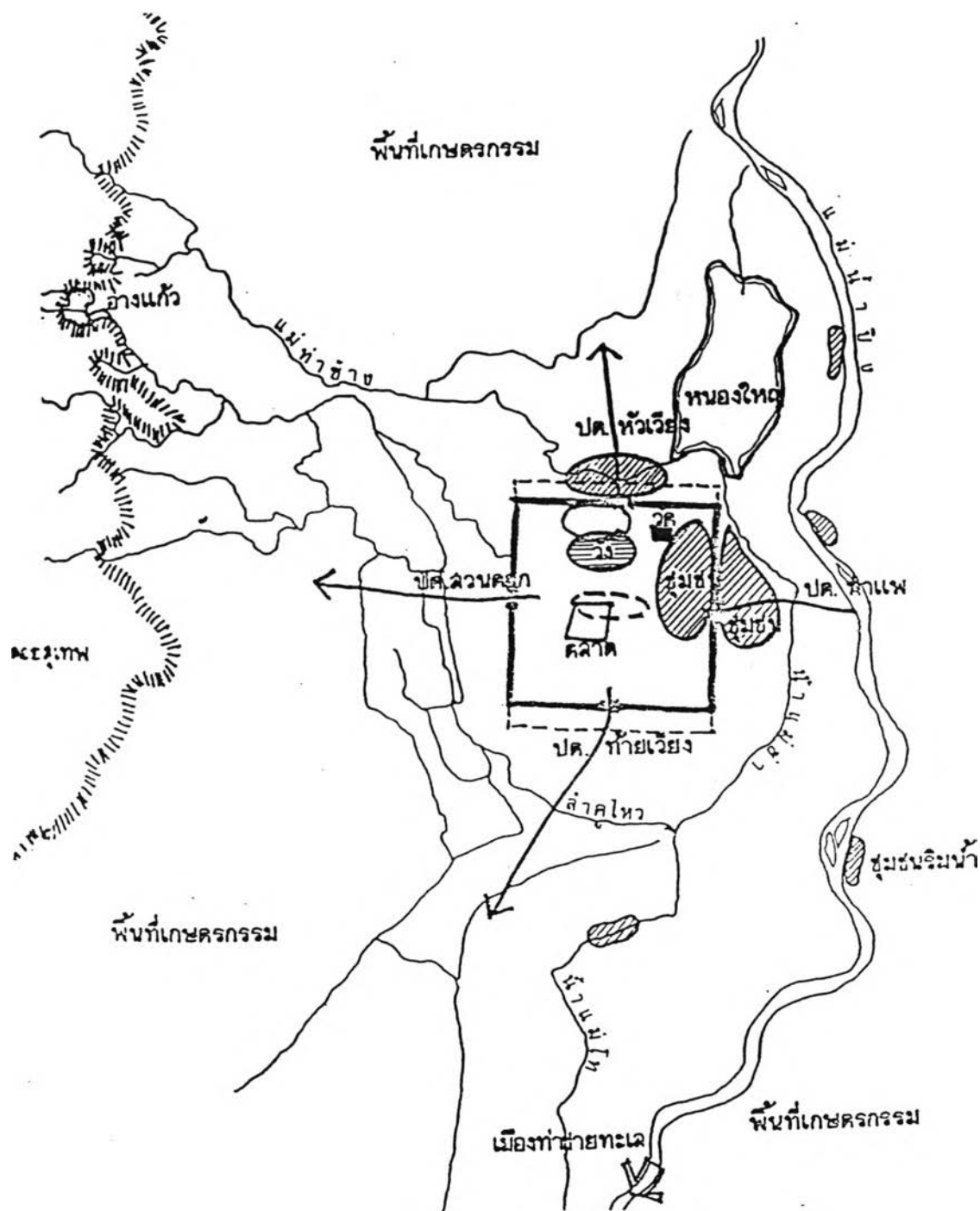
บทที่ 3

สภาพปัจจุบันของเมืองเก่าเชียงใหม่

3.1 ความหมายของเมืองเก่าเชียงใหม่

จากการศึกษาพัฒนาการการตั้งถิ่นฐานของย่านการค้าและลักษณะการเติบโตของเนื้อเมืองเชียงใหม่ในอดีตที่ผ่านมา ได้กำหนดให้ยุคเมืองเก่าของเชียงใหม่ เกิดขึ้นก่อนการเข้ามาของแผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2504 - 2509) ที่ได้กำหนดบทบาทหน้าที่ของเชียงใหม่ ให้เป็นศูนย์กลางความเจริญ ทั้งการปกครอง เศรษฐกิจ การคมนาคมขนส่ง การท่องเที่ยว จนทำให้เชียงใหม่มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว มีการลงทุนหลาย ๆ ด้าน และเกิดสิ่งปลูกสร้างทันสมัยหลายรูปแบบ ที่ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม ความเป็นเมืองเก่าของเมืองเชียงใหม่ ได้แก่ คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร โรงแรม และนำเมืองเชียงใหม่เข้าสู่ยุคของการเปลี่ยนแปลงของเมืองทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมและวัฒนธรรม ตลอดจนการดำเนินชีวิตของคนเชียงใหม่ ตลอดจนปัญหานานับประการ ดังที่พบเห็นได้ในปัจจุบัน

เมืองเก่าของเชียงใหม่ จากการศึกษารายทางอากาศของเมืองเชียงใหม่ ในปี พ.ศ. 2497 ซึ่งสามารถเห็นพื้นที่เมืองเก่าได้ชัดเจน พบว่า เมืองเก่าเชียงใหม่จะครอบคลุมพื้นที่ในเขตกำแพงเมือง ซึ่งเป็นพื้นที่เมืองเก่าดั้งเดิม และต่อมาก็ได้มีการขยายตัวของการตั้งถิ่นฐาน จากเขตกำแพงเมือง ไปทางด้านทิศตะวันออกจรดแม่น้ำปิง เป็นส่วนใหญ่ และบางส่วนขยายตัวไปทางเหนือและใต้ ลักษณะของชุมชนจะแทรกตัวอยู่ภายใต้ร่มเงาไม้ สิ่งปลูกสร้างมีความสูงน้อยชั้น ล้อมรอบด้วยสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติของดอยสุเทพ แม่น้ำปิง ที่สวยงาม มีภูเขาและยอดเจดีย์ เป็นเสมือนเส้นขอบฟ้าของเมือง และในช่วงของเมืองเก่าเชียงใหม่ มีประชากรหลายชาติหลายภาษา อาศัยอยู่ร่วมกัน ทั้งชาวจีน อินเดีย พม่า และชาวอังกฤษ เข้ามาตั้งถิ่นฐานร่วมกับคนเมืองและทำการค้าขาย สร้างสิ่งก่อสร้าง อาคารแบบฝรั่ง แต่ยังคงผสมกลมกลืนกับวัฒนธรรมท้องถิ่นได้เป็นอย่างดี และชาวต่างชาติเหล่านี้ ได้ทำการค้า ตั้งร้านขายสินค้า



วิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า : กรณีศึกษา เมืองเชียงใหม่

ทิศเหนือ

ภาพที่ 3.1-1 แสดงลักษณะการตั้งถิ่นฐานเริ่มแรกของเมืองเชียงใหม่

สัญลักษณ์

- แม่น้ำ
- ตลาด
- วัด
- ชุมชน
- ถนน



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 3.1-2 ภาพถ่ายทางอากาศเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2497 แสดงพื้นที่ปลูกสร้าง
ที่มา : นวลศิริ วงศ์ทางสวัสดิ์. ชุมชนโบราณในเขตล้านนา. ภาควิชาภูมิศาสตร์
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2527. หน้า 25.

ช่วงบริเวณริมแม่น้ำปิง จนก่อให้เกิดย่านการค้าขึ้น คือ บริเวณถนนท่าแพ ถนนช้างม่วย ถนนวิชยานนท์ ตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย อันเป็นย่านการค้าที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่นับตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน

3.2 ภาพรวมของเมืองเก่าเชียงใหม่

ภาพรวมของลักษณะเมืองเก่าเชียงใหม่เริ่มปรากฏนับตั้งแต่การสร้างเมืองเชียงใหม่สามารถอธิบายให้เห็นได้ชัดเจนจากประวัติการสร้างเมือง ลักษณะโครงสร้างทางกายภาพการวางผังเมือง และระบบชุมชนของเมืองเชียงใหม่เป็นสำคัญ (สร้อยสวัสดิ์ อ่องสกุล, 2539: 111-130)

3.2.1 การสร้างเมืองเชียงใหม่

เมืองเชียงใหม่สร้างขึ้นเมื่อ พ.ศ.1839 ซึ่งในการสร้างเมืองเชียงใหม่นี้ พญามังรายทรงเชิญพญางำเมือง และพ่อขุนรามคำแหงมาร่วมกันพิจารณาถึงชัยภูมิและการวางผังเมือง ทำให้ลักษณะของผังเมืองเชียงใหม่มีลักษณะคล้ายกับผังเมืองสุโขทัย ทั้งนี้ เพราะเชียงใหม่รับอิทธิพลจากสุโขทัย และผังเมืองโบราณรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า สม่่าเสมอเช่นนี้เป็นลักษณะที่แตกต่างไปจากผังเมืองโบราณในเขตแคว้นล้านนาโดยทั่วไป ซึ่งเกือบทั้งหมดลักษณะเป็นแบบไม่สม่่าเสมอ เช่น รูปกลมมน รูปรี และหลังจากสร้างเมืองเชียงใหม่แล้ว ไม่พบการวางผังเมืองแบบนี้ในที่ใดเลย ผังเมืองเชียงใหม่ จึงเป็นรูปแบบพิเศษ ต่างกับเมืองอื่น ๆ สมควรที่จะรักษาไว้ให้คงอยู่คู่เมืองต่อไป

เมืองเชียงใหม่ เมื่อแรกสร้างกำแพงเมืองมีขนาดกว้าง 900 วา ยาว 1,000 วา กำแพงเมืองที่เห็นทุกวันนี้มี 2 ส่วน คือ กำแพงสี่เหลี่ยม (ชั้นใน) และกำแพงดิน (ชั้นนอก)

เมืองเชียงใหม่มีที่ตั้งที่เหมาะสมต่อการเป็นศูนย์กลางของอาณาจักรล้านนา การเลือกชัยภูมิแห่งนี้จึงแสดงถึงพระปรีชาสามารถของพญามังรายยิ่ง ความเหมาะสมของการเลือกทำเลที่ตั้งเมืองเชียงใหม่มีดังนี้

ประการแรก เชียงใหม่ตั้งอยู่ตรงกลางระหว่างที่ราบลุ่มแม่น้ำกกและที่ราบลุ่มแม่น้ำปิงจึงเป็นที่ที่สามารถควบคุมหัวเมืองต่าง ๆ ที่ขึ้นอยู่กับแคว้นโยนและแคว้นพิงค์ (เป็นชื่อเรียกกลุ่มเมืองบริเวณที่ราบลุ่มแม่น้ำปิงตอนบน)

ประการที่สอง ที่ตั้งของเชียงใหม่เหมาะสมที่จะเป็นศูนย์กลางทางการค้า เพราะ อยู่ใกล้แม่น้ำปิง สามารถใช้แม่น้ำปิงในการติดต่อค้าขายกับหัวเมืองทางใต้ได้อย่างสะดวก และยังสามารถติดต่อค้าขายกับเมืองทางเหนือ เช่น เชียงแสน ยูนนาน เชียงใหม่จึงเป็นชุมทางค้าขายกับเมืองต่าง ๆ ได้อย่างทั่วถึง รายได้จากการค้าจึงเป็นรายได้สำคัญของเชียงใหม่

ประการที่สาม ความอุดมสมบูรณ์ของที่ราบลุ่มแม่น้ำปิง โดยเฉพาะบริเวณที่ตั้งเชียงใหม่จะเป็นที่ราบขนาดใหญ่ที่ติดต่อกันไปถึงลำพูน นับเป็นที่ราบผืนใหญ่ที่สุดในอาณาจักรล้านนา จึงมีความเหมาะสมต่อการตั้งชุมชนขนาดใหญ่ที่มีอาชีพทำเกษตรกรรม

และประการสุดท้าย บริเวณที่ตั้งของตัวเมืองเชียงใหม่ ซึ่งอยู่ระหว่างเชิงดอยสุเทพกับแม่น้ำปิง มีความเหมาะสมเพราะพื้นที่ลาดเทจากตะวันตกมาตะวันออก สายน้ำจากดอยสุเทพจะไหลมาหล่อเลี้ยงตัวเมืองเชียงใหม่ตลอดเวลาและทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของเมืองมีหนองน้ำใหญ่เป็นแหล่งน้ำ สำคัญ เมืองเชียงใหม่จึงตั้งอยู่ที่มีน้ำบริบูรณ์ดี

นอกจากนั้น ท่าเลที่ตั้งของเมืองยังมีความเหมาะสมในด้านชัยภูมิ 7
ประการแสดงให้เห็นว่า มีการถือโชกลางและความเชื่อ สรุปลงได้ดังนี้

1. มีกวางเผือกสองแม่ลูกได้ย้ายจากป่าใหญ่ด้านเหนือ เข้ามาอาศัยอยู่ในชัยภูมินี้ จะเป็นที่เคารพบูชาของผู้คน
2. กวางเผือกทั้งสองตัวมีความกล้าหาญต่อสู้กับสุนัข สุนัขทั้งหลายพ่ายหนีไม่เข้ากัดเนื้อตัวได้
3. สังเกตเห็นหนูเผือกกับบริวาร 4 ตัววิ่งเข้าไปในต้นไทร ซึ่งตั้งอยู่ในชัยภูมินี้
4. จุดที่ตั้งเมืองนี้ลักษณะภูมิประเทศเอียงลาดเทจากทางตะวันตกมาทางตะวันออก (แหล่งน้ำจากดอยสุเทพ) เพื่อป้องกันน้ำท่วม

5. น้ำแม่ข่าไหลจากดอยสุเทพมาเกี่ยว (โอบ) ตัวเมืองไหลไปถึงเวียงกุมกาม มีคุณประโยชน์ในเรื่องของน้ำกินน้ำใช้
6. มีหนองน้ำใหญ่อยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ
7. แม่น้ำปิงไหลผ่านด้านตะวันออกของตัวเมืองเชียงใหม่

3.2.2 ลักษณะผังเมืองเชียงใหม่เมื่อแรกสร้างเมือง

เมืองเชียงใหม่เลือกทำเลที่ตั้ง “หันหลังให้เขา หันหน้าให้น้ำ” มีดอยสุเทพเป็นฉากหลัง มีน้ำปิงไหลผ่านอยู่หน้าเมือง ยามเช้าจะเห็นดวงอาทิตย์ลอยขึ้นจากเส้นขอบฟ้าเบื้องหน้า และยามเย็น ดวงอาทิตย์จะคล้อยลงทางหลังภูเขา จากลักษณะทำเลที่ตั้งดังกล่าว จึงมีความผูกพันกับสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติที่สำคัญ 2 เรื่อง คือ ดอยสุเทพ และแม่น้ำปิง อันเปรียบเสมือนชีวิตจิตใจของชาวเชียงใหม่

ลักษณะการวางผังเมืองเชียงใหม่มีความสอดคล้องกับชัยภูมิและความเชื่อทางโหราศาสตร์คือคัมภีร์มหาทักษา ตามทิศของแผนภูมินคร คือ บริเวณเมือง อายุเมือง เดชเมือง ศรีเมือง มูลเมือง อุตสาหะเมือง มนตรีเมือง และกาลกิณีเมือง

และสำหรับการเลือกทำเลที่ตั้งเมืองเชียงใหม่ แสดงถึงความรู้ด้านนิเวศของผู้สร้างในสมัยโบราณได้ดียิ่ง กล่าวคือ เมืองเชียงใหม่ตั้งอยู่ระหว่างดอยสุเทพและแม่น้ำปิง พื้นที่ลาดเทจากตะวันตกไปตะวันออกทำให้น้ำไหลลงมาหล่อเลี้ยงตัวเมืองอยู่เสมอ

ลักษณะเด่นของผังเมืองเชียงใหม่ มีลักษณะดังนี้ คือ

1. โครงสร้างเมืองอันเกิดจากเส้นสายของแนวธรรมชาติ

ผังเมืองเชียงใหม่สร้างขึ้นโดยมีความสอดคล้องกับสภาพธรรมชาติ อาศัยแนวแม่น้ำอันอุดมสมบูรณ์ ดังจะเห็นว่าคูเมืองชั้นนอกอาศัยน้ำแม่ข่า ซึ่งเกิดจากน้ำแม่ท่าช้างรับน้ำมาจากดอยสุเทพ และน้ำแม่หยวกรับน้ำจากดอยปุย ไหลมารวมกันที่หนองบัว หนองน้ำที่อยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของเมือง จากหนองน้ำนี้เป็นจุด

เริ่มต้นของน้ำแม่ข่า ซึ่งไหลมาด้านตะวันออกเลียบก้นดิน และไหลผ่านมาทางใต้ มาบรรจบกับลำคูไหล แล้วขุดเพิ่มเติมให้ไปพบกับกำแพงเมืองชั้นในที่แจ่งกูเรือ่ง แสดงว่าการสร้างเมืองเชียงใหม่อาศัยภูมิประเทศ โดยปรับปรุงให้เหมาะสม

2. เมืองวานนคร

เชียงใหม่ได้รับการวางผังเมืองให้มีลักษณะเป็นเมืองวานนคร คือ เมืองที่อยู่ใกล้ชิดกับป่า ป่ากับเมืองอยู่ร่วมกัน โดยมีการกำหนดเขตการใช้ที่ดินให้ถูกต้องกับระบบนิเวศน์เช่น กำหนดพื้นที่ป่าบริเวณดอยสุเทพ กำหนดพื้นที่เมืองบริเวณกำแพงเมือง จนปัจจุบันเชียงใหม่เป็นเมืองเดียวในประเทศที่ตัวเมืองอยู่ใกล้อุทยานแห่งชาติมากที่สุด เมืองวานนครมีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมตามธรรมชาติ ในลักษณะเมืองเตี้ย เต็มไปด้วยธรรมชาติ ต้นไม้ อ่างดงาม ลักษณะเมืองเช่นนี้ จะทำให้ชาวเมืองเห็นดอยสุเทพ และเส้นขอบฟ้า ได้ชัดเจน

3. การตั้งถิ่นฐานในเมืองเชียงใหม่

มีความสัมพันธ์กับความเชื่อเรื่องทิศ ผู้สร้างมีความเชื่อในเรื่องของทิศ เพราะแต่ละทิศสะท้อนถึง ความหมายที่แฝงอยู่ ซึ่งมีทั้งความเป็นสิริมงคล ไม่มงคล ตามแนวคิดทางพุทธศาสนาและ ความเชื่อเรื่องทิศจึงเป็นปัจจัยสำคัญของการเลือกกำหนดฐานะของพื้นที่ต่าง ๆ โดย

1. ทิศเหนือ สำหรับเชียงใหม่ ทิศเหนือเป็นทิศมงคล เพราะหัวเวียงเชียงใหม่ อยู่ทิศนี้ หัวเวียงเป็นความคิดของสังคมไทยยวน ที่เห็นว่าเวียง หรือเมืองเป็นสิ่งมีชีวิต มีตัวตน มีร่างกาย และมีจิตใจ การมีร่างกายจึงต้องมีศีรษะเป็นส่วนสำคัญ ดังนั้นเวียงเชียงใหม่ถือว่าทิศเหนือสำคัญมาก ในสมัยโบราณจึงห้ามนำสิ่งอัปมงคลผ่านทางประตูหัวเวียง (หรือประตูข้างเผือกในปัจจุบัน) และด้วยความเป็น สิริมงคลนี้ ทำให้กษัตริย์ล้านนาเชียงใหม่ เมื่อกระทำพิธีราชาภิเษกจะเสด็จเข้าเมืองทางประตูหัวเวียง กษัตริย์และเชื้อ พระวงศ์ก็จะมีหอคำ และคุ้มอยู่ภายในเวียง ซึ่งค่อนข้างทางด้านเหนือ

จากความเชื่อนี้ ทำให้การตั้งถิ่นฐานในอดีตของเชียงใหม่จะมีความหนาแน่นอยู่ทางทิศเหนือ

2. ทิศใต้ สภาพพื้นที่เป็นที่ลาดต่ำ สายน้ำจะไหลลงมาด้านนี้ พื้นที่จึงเป็นที่ลุ่ม ตามความเชื่อแล้วไม่เป็นมงคล เป็นเส้นทางออกของศพ โดยกำหนดมาช้านานให้ออกประตูแสนปung และประตูหายยา ความไม่ดีไม่งามจะนำมาไว้ทางด้านใต้นี้

3. ทิศตะวันตก ดินแดนอรัญญิกของเชียงใหม่ ถือเป็นเขตป่า การตั้งถิ่นฐานเบาบาง ส่วนใหญ่เป็นสำนักสงฆ์

4. ทิศตะวันออก ประตูหน้าเมืองเชียงใหม่ บริเวณนี้เหมาะสมกับการค้าขายและการคมนาคม มีการตั้งถิ่นฐานอยู่หนาแน่น เป็นทิศของความศักดิ์สิทธิ์ ทิศของผู้เอาใจ

3.2.3 ระบบชุมชนและโครงสร้างเมืองเชียงใหม่ในยุคสร้างเมือง

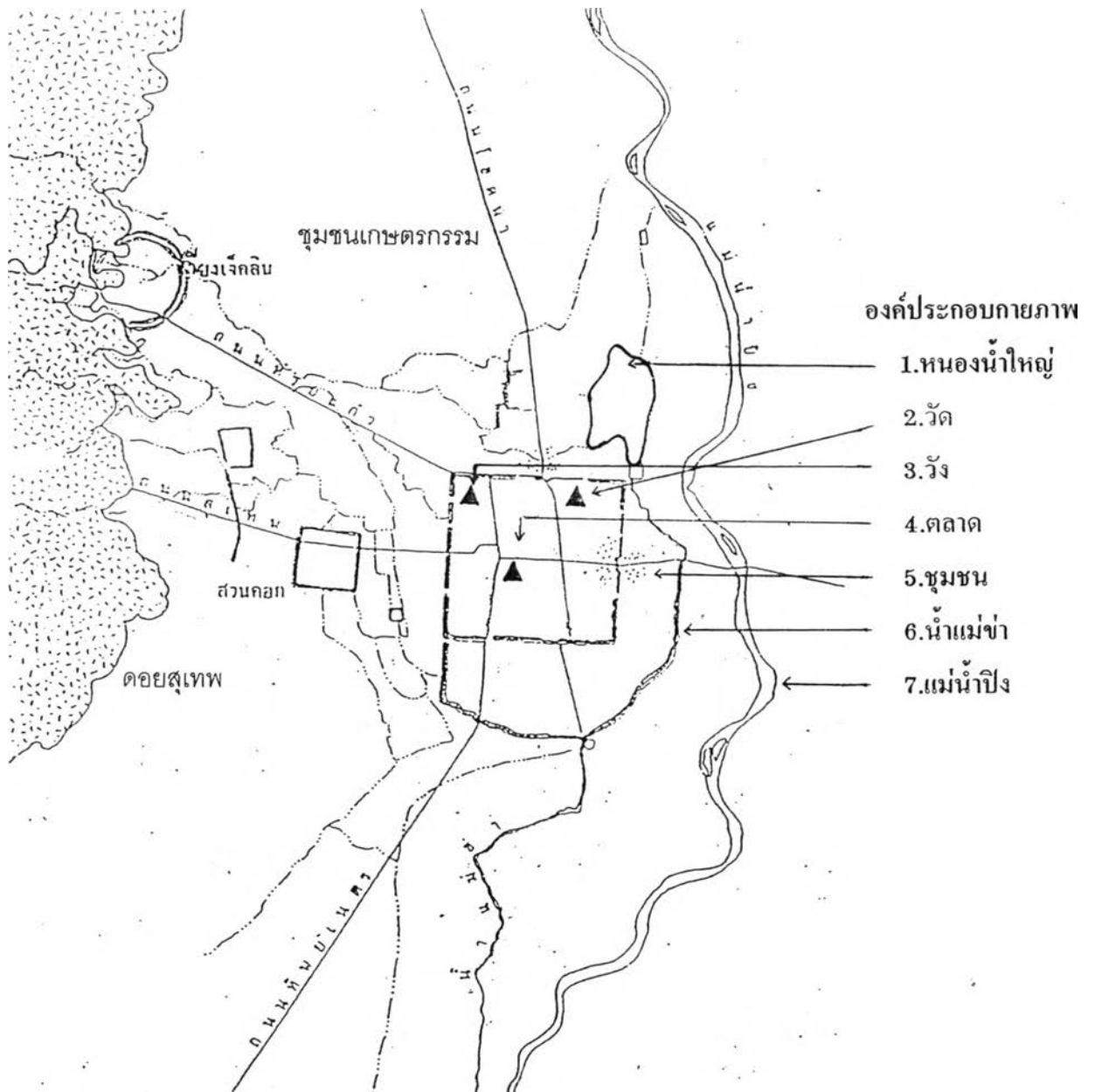
ลักษณะที่ตั้งและระบบชุมชนของเมืองเชียงใหม่ในระยะสร้างบ้านแปงเมืองจากบทบาทของเมืองที่พญามังรายปรารถนาให้เชียงใหม่ที่ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลาง เป็นราชธานีของอาณาจักร ถือเป็นแกนกลางที่สำคัญในการดูแลควบคุมเมืองในอาณาจักรล้านนา และลักษณะที่ตั้งของเมืองเชียงใหม่ก็ได้รับอิทธิพลจากสุโขทัย เพราะในขณะที่ตั้งบ้านเมืองพญามังรายยังได้เชิญพ่อขุนรามคำแหง (สุโขทัย) และพญางำเมือง (พะเยา) มาร่วมกำหนดและวางผังเมืองด้วย คงแสดงให้เห็นถึงอิทธิพลของสุโขทัยที่แผ่เข้ามาในระบบเมือง

โครงสร้างของเมือง (ประวศมิ แยมยลังาม, 2537: 63-67) ประกอบด้วย องค์ประกอบที่สำคัญเหมาะสมกับโลกแวดล้อมในพื้นที่นั้นในบทบาทของเมืองขณะนั้นและในระยะเวลา นั้น จึงเป็นมิติที่ทำให้เกิดโครงสร้างของเมือง ในระยะแรกโครงสร้างของเมืองที่มีความสำคัญคือ คันดิน คูน้ำรอบเมือง และประตูเมือง ซึ่งเป็นผลมาจากในขณะนั้นสถานการณ์บ้านเมืองโดยรอบยังอยู่ในภาวะสงครามและการแย่งชิงผู้คน เมืองมีความจำเป็นต้องป้องกันตัวเอง ภายในเมืองเชียงใหม่จึงประกอบไปด้วยองค์ประกอบสำคัญของความเป็นเมือง คือ วัง วัด บ้านเรือน ตลาด เส้นทางสัญจร ลักษณะเฉพาะและที่ตั้งระบบชุมชนในยุคนี้พอจะสรุปได้ดังนี้

1. **วัง พระราชวัง** ที่ประทับของกษัตริย์อยู่บริเวณกำแพงเมืองชั้นใน วังที่ประทับของพญามังรายหลังจากสร้างเชียงใหม่แล้วเสร็จ คือ คຸ້ມເວີງແກ້ວ (ตั้งอยู่บริเวณเรือนจากลางในปัจจุบัน) เนื่องจากสมัยที่ก่อสร้างเรือนจากลางขุดชั้นดินลงไปพบฐานของสิ่งก่อสร้างและเศษอิฐอยู่ภายใต้บริเวณนั้นกว้างมาก แสดงว่าเคยเป็นอาคารสถานอย่างหนึ่งอย่างใดมาก่อน บริเวณที่กล่าวนี้อยู่ติดกับ “ช่อง” หรือลานโล่ง ซึ่งคຸ້ມເວີງແກ້ວจะมีลานโล่งและบริเวณลานโล่งจะมีวัดเสมอ คือ “วัดหัวช่อง”

2. **วัด** วิธีการสร้างเมืองของพญามังรายได้ผสมผสานคติความเชื่อพื้นเมืองเข้ากับแนวคิดทางพุทธศาสนา โดยการสร้างวัดไว้ที่ตำแหน่งกึ่งกลางของเมือง อันเป็นตำแหน่งที่เชื่อว่าจะทำให้เกิดความเป็นสิริมงคลกับเมืองและคนที่อาศัยอยู่ในเมือง วัดที่ได้สร้างได้แก่ วัดเชียงมั่น และวัดสะดือเมือง โดยเฉพาะตำแหน่งที่ตั้งของวัดสะดือเมือง เมื่อได้พิจารณาจากผังเมืองจะพบว่า ตั้งอยู่บริเวณจุดกึ่งกลางเมืองพอดี (อ้างจาก บุญวรรณ วิริยะชัยวงศ์, 2539 : 84) และตามตำนานพื้นเมืองเชียงใหม่ได้กล่าวถึงการพิจารณาตำแหน่งต่าง ๆ ในการสร้างเมืองของพญามังรายว่า “จักเอาชัยภูมิไว้ท่ามกลางสายสะดือเมือง” และการสร้างวัดยังได้แสดงให้เห็นถึงความเป็นพุทธศาสนิกชนที่ดีของพระองค์ ซึ่งจะส่งผลถึงการเป็นที่ยอมรับของชาวเมืองในอาณาจักร และสร้างความเป็นหนึ่งเดียวให้เกิดขึ้นในอาณาจักร

3. **ตลาด** อีกองค์ประกอบที่สำคัญของชุมชนเมืองและเกิดขึ้นพร้อม ๆ กับการสร้างเมืองเชียงใหม่ ดังปรากฏในตำนานพื้นเมืองเชียงใหม่ที่เล่าไว้ว่า (บุญวรรณ วิริยะชัยวงศ์, 2539 : 87) กล่าวถึงว่า “เจ้าพระยามังรายหื้อเสนาอำมาตย์ผู้ฉลาดด้วยราชกิจการแต่งก่อเวียงทั้งหลายปูนละ 5 หมื่นคน หื้อเวียงที่ชัยภูมิ หื้อสร้างราชมณฑลเตียรนอนอน ราชวังคຸ້ມນ້ອຍใหญ่ โรงกันแล้ม ฉาง โรงช้าง สรรพกิจอันควรเวียงในคຸ້ມນ້ອຍทุกประการ... หื้อตั้งแรกสร้างทำสรรพทั้งมวล แรกขุด คือ ก่อปราการ...แรกตั้งกาดเชียงใหม่ขณะยามเดียวกันนั้น” นับเป็นโครงสร้างหนึ่งของเมืองที่มีความสำคัญอย่างแยกไม่ออก มีความสัมพันธ์กับ กิจกรรมการค้าและเศรษฐกิจของเมืองซึ่งนอกจากประโยชน์ใช้สอยด้านการค้าแล้ว ในสมัยก่อนยังเป็นแหล่งผลประโยชน์ของชนชั้นปกครองกษัตริย์ในลักษณะธรรมเนียมหรือภาษีด้วย



ภาพที่ 3.2.3-1 ภาพรวมขององค์ประกอบเมืองเชียงใหม่เมื่อแรกสร้าง พ.ศ.1839

ที่มา : ประวุฒิ เข้มยลงาม. การวางแผนอนุรักษ์และพัฒนาบริเวณวัดในเมืองเชียงใหม่

ผังเมืองมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538. หน้า 65.

4. ชุมชน สภาพของชุมชนในเวลานั้นมีลักษณะเฉพาะคือ ชุมชนจะมีลักษณะเป็นชุมชนย่อยบริเวณต่าง ๆ ในแต่ละชุมชนจะมีวัฒนธรรมและเอกลักษณ์ของชุมชนในเชิงสังคมเป็นของตัวเองอันเป็นผลมาจาก ฐานะ เชื้อชาติ กลุ่มสังคม และถิ่นฐานเดิมที่ถูกกวาดต้อนมารวมกัน เช่น พวกลัวะในพื้นที่หรือเขิน ยอง ไท ลื้อ มีการใช้พื้นที่อย่างไม่มีขอบเขต และสภาพบรรยากาศแฝงตัวอยู่กับธรรมชาติ “วนานคร” โดยภายในบริเวณกำแพงเมืองเป็นที่ประทับของกษัตริย์ และชนชั้นปกครองบรรดาขุนนางต่าง ๆ ตลอดจนข้าราชการที่มีตำแหน่งสำคัญ ส่วนนอกกำแพงเมืองจะเป็นที่อยู่ของไพร่และผู้มีฝีมือทางศิลปหัตถกรรมชุมชนจะตั้งอยู่กระจายตามพื้นที่เกษตรกรรมและสองฝั่งแม่น้ำปิง

ส่วนเส้นทางการสัญจรในระดับเมืองใช้แม่น้ำปิงเป็นเส้นทางการสัญจรหลัก และเส้นทางการสัญจรทางบก (การเดินเท้า,สัตว์ต่าง) จะใช้ติดต่อกันระหว่างชุมชนต่อชุมชนหรือในระดับเมืองที่อยู่ใกล้ ๆ เช่น เวียงกุมกาม เวียงเจ็ดริน เวียงลัวะ เวียงเชียงโตม เวียงหนองใหม่ ส่วนการสัญจรภายในเมืองใช้เส้นทางการสัญจรทางบกและลำน้ำที่มีโครงข่ายอยู่ภายในละแวกเมือง ภาพรวมของลักษณะที่ตั้งและระบบชุมชนในยุคสถาปนานครเชียงใหม่ ดังคำกล่าวที่ว่า “ครั้งได้เวลาพิชัยฤกษ์ ก็ได้ลงมือขุดคูเวียงและก่อนประการด้านทิศอีสานอันเป็นศรีนครก่อนอ้อมไปทิศทักษิณ แล้วลงไปรอบทั้งสี่ด้านทำไปพร้อมกันแรกตั้งภาคเชียงใหม่ในขณะยามเดียวกันนั้น สี่เดือนก็แล้วเสร็จสำเร็จทุกประการ”

3.3 สภาพปัจจุบันของย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

3.3.1 ทำเลที่ตั้ง

พื้นที่ย่านใจกลางเมืองอันเป็นที่ตั้งของย่านการค้า ตั้งอยู่ระหว่างแนวกำแพงเมืองกับแม่น้ำปิง และอยู่ในพื้นที่ 2 ตำบล คือ ตอนล่างของตำบลช้างม้อยและตอนบนของตำบลช้างคลาน โดยตำบลช้างคลานมีพื้นที่ 3.66 ตารางกิโลเมตร ตำบลช้างม้อยมีพื้นที่ 1.66 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 9.1 และ 4.1 ของพื้นที่เทศบาลนครเชียงใหม่



วิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า : กรณีศึกษา เมืองเชียงใหม่

แผนที่ 3.3.1-1 แสดง เขตเทศบาลนครเชียงใหม่

สัญลักษณ์

- | | |
|-----------------|------------------|
| ----- เขตเทศบาล | ==== ทางหลวง ถนน |
| เขตตำบล | ++++ ทางรถไฟ |
| ----- เขตอำเภอ | ~ แม่น้ำ |

ทิศเหนือ



ที่มา : การผังเมืองเกียวโตและนารา : บทเรียนสำหรับเชียงใหม่, 2541

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

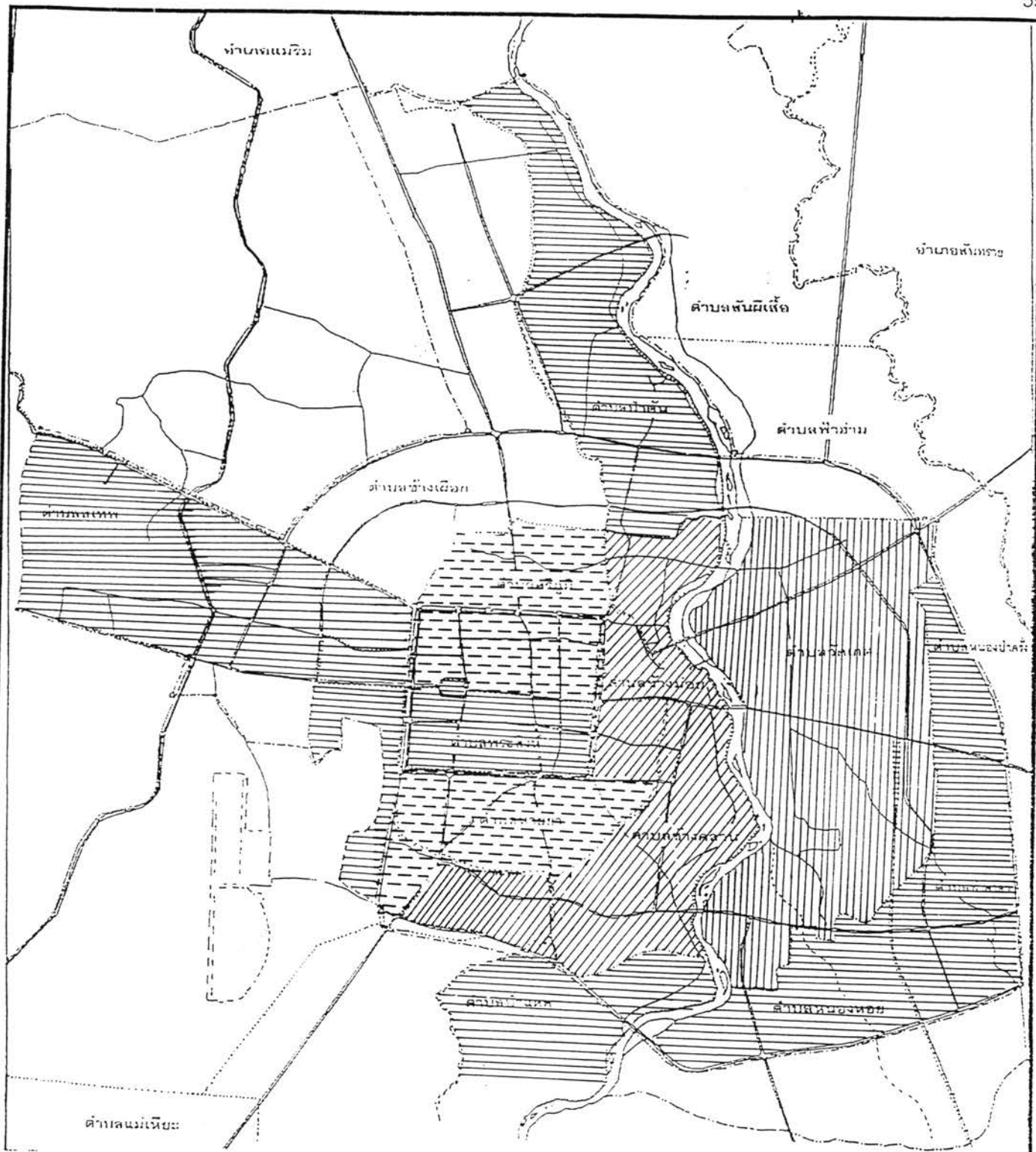
ตารางที่ 3.3.1-1 แสดงพื้นที่รายตำบลภายในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่

ตำบล	พื้นที่ (กม ²)
1. ศรีภูมิ	2.73
2. ช้างคลาน	3.66
3. ช้างเผือก	6.56
4. ช้างม่วย	1.66
5. ท่าศาลา	2.49
6. ป่าแดด	0.79
7. ป่าตัน	4.07
8. พระสิงห์	1.84
9. พ้าฮ่อม	1.07
10. วัดเกต	4.85
11. สุเทพ	5.55
12. นนongป่าครึ่ง	1.06
13. นนongหอย	2.0
14. หายยา	1.85
รวม	40.28

ที่มา : สำนักงานสถิติจังหวัดเชียงใหม่ ,2541.

3.3.2 ลักษณะด้านประชากร

ตำบลช้างคลานและตำบลช้างม่วย มีจำนวนประชากรในปี พ.ศ. 2541 รวม 24,476 คน และ 11,839 คน ตามลำดับ และมีความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่เป็น 6,705 คน/กม² และ 7,132 คน/กม² นับได้ว่าทั้ง 2 ตำบล มีประชากรอาศัยอยู่หนาแน่นเมื่อเปรียบเทียบกับตำบลอื่น ๆ ภายในเขตเทศบาล



วิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า ๕ กรณีศึกษา เมืองเชียงใหม่ แผนที่ 3.3,2-1 แสดง ความหนาแน่นของประชากร	
สัญลักษณ์ 0 - 2,000 คน ต่อ ตารางกิโลเมตร 2,001 - 4,000 คน ต่อ ตารางกิโลเมตร 4,001 - 6,000 คน ต่อ ตารางกิโลเมตร	6,001 - 8,000 คน ต่อ ตารางกิโลเมตร > 8,000 คน ต่อ ตารางกิโลเมตร - - - - - เขตเทศบาล เขตตำบล

ทิศเหนือ

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3.3.2-1 แสดงจำนวนประชากรแยกรายตำบลภายในเขตเทศบาล

ตำบล	จำนวนประชากร (Population)			จำนวนครัวเรือน (Household)	พื้นที่ตำบล (กม ²)	ความหนาแน่น (คน/กม ²)
	รวม	ชาย	หญิง			
1. ศรีภูมิ	16,774	19,019	35,793	6,791	2.73	13,110
2. ช้างคลาน	11,618	12,858	24,476	6,967	3.66	6,687
3. ช้างเผือก	4,410	4,990	9,400	7,283	6.56	1,432
4. ช้างม้อย	5,807	6,032	11,839	3,693	1.66	7,131
5. ท่าศาลา	3,126	3,348	6,474	1,987	2.49	2,600
6. ป่าแดด	972	1,059	2,031	5,266	0.79	2,570
7. ป่าตัน	4,364	4,710	9,074	3,860	4.07	2,229
8. พระสิงห์	2,728	2,996	5,722	3,276	1.84	3,109
9. ฟ้าฮ่อม	614	662	1,276	3,203	1.07	1,192
10. วัดเกต	12,962	12,451	25,413	10,038	4.85	5,239
11. สุเทพ	8,244	9,996	18,240	6,013	5.55	3,286
12. หนองป่าครั่ง	921	964	1,885	2,990	1.06	1,778
13. หนองหอย	3,272	3,440	6,712	2,779	2.0	3,356
14. หายยา	7,256	8,048	15,304	5,107	1.85	8,272
รวม	83,068	90,571	173,639		40.18	

ที่มา : เทศบาลนครเชียงใหม่, 2541.

และเมื่อทำการศึกษาเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรระหว่าง
ปี พ.ศ. 2533 และ พ.ศ. 2541

ตารางที่ 3.3.2-2 แสดงอัตราการเพิ่มของประชากรแต่ละตำบลในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่

ตำบล	จำนวนประชากร พ.ศ. 2533	จำนวนประชากร พ.ศ. 2541	การเปลี่ยนแปลงประชากร เฉลี่ยต่อปี (%)
1. ศรีภูมิ	19,982	35,793	9.89
2. ช้างคลาน	25,072	24,476	- 0.29
3. ช้างเผือก	18,372	9,400	- 6.10
4. ช้างม่อย	12,429	11,839	- 0.59
5. ท่าศาลา	5,634	6,474	1.86
6. ป่าแดด	1,601	2,031	3.36
7. ป่าตัน	8,101	9,074	1.5
8. พระสิงห์	7,585	5,722	- 3.07
9. ฟ้าฮ่อม	2,235	1,276	- 5.36
10. วัดเกต	22,316	25,413	1.73
11. สุเทพ	11,484	18,240	7.35
12. นนongป่าครึ่ง	2,075	1,885	- 1.14
13. นนongหอย	6,981	6,712	- 0.48
14. หายยา	16,276	15,304	- 0.75
รวม	160,143	173,639	

ที่มา : เทศบาลนครเชียงใหม่, 2541.

หมายเหตุ : การเปลี่ยนแปลงประชากร = ((จำนวนประชากร ปี พ.ศ.2539-จำนวนประชากร ปี พ.ศ.2533) /
ประชากรปี พ.ศ. 2533) / 8 * 100

จะเห็นได้ว่า ตำบลช้างคลานและตำบลช้างม่อย มีการเปลี่ยนแปลงของ
ประชากรน้อย คือ - 0.29 และ - 0.59 คนต่อปี และการเพิ่มขึ้นของประชากรมีแนวโน้ม
ที่จะลดลง น่าจะมีเหตุผลจากราคาที่ดินย่านนี้ค่อนข้างสูง เป็นอุปสรรคต่อการลงทุน
รวมทั้งประชากรที่อาศัยอยู่ค่อนข้างหนาแน่น ถึงแม้ว่าพื้นที่ย่านการค้า จะมีความ
พร้อมทั้งทางด้านการคมนาคม สาธารณูปโภค ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ
แต่ปัญหาในพื้นที่ สภาพแวดล้อมที่แออัด ทำให้ประชาชนเริ่มให้ความสนใจทาง

ด้านสภาพแวดล้อมมากขึ้น สนใจการอยู่อาศัยในเขตชานเมืองเพิ่มขึ้น จึงเป็นประเด็นสำคัญที่ต้องนำมาพิจารณาเพื่อหาแนวทางการพัฒนาย่านการค้านี้ให้มีความสอดคล้องกับการอยู่อาศัยที่หนาแน่นของประชาชนในชุมชนต่อไป

ตารางที่ 3.3.2-3 แสดงการย้ายเข้า-ออก จำนวนการเกิด,จำนวนการตายของตำบลข้างม้อยและตำบลข้างคลาน พ.ศ.2541

ตำบล	จำนวนการเกิด		จำนวนการตาย		จำนวนคนย้ายเข้า		จำนวนคนย้ายออก		อัตราการเพิ่ม (ต่อปี)	อัตราการย้ายถิ่น (ต่อปี)
	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง		
ข้างคลาน	74	81	2	7	47	47	55	68	0.59	-0.12
ข้างม้อย	-	-	3	2	22	18	20	18	-0.04	0.02

ที่มา: เทศบาลนครเชียงใหม่, 2541.

$$\text{หมายเหตุ : อัตราการเพิ่มโดยธรรมชาติ} = \frac{\text{จำนวนคนเกิด} - \text{จำนวนคนตาย}}{\text{จำนวนประชากรรวม}} \times 100$$

$$\text{อัตราการย้ายถิ่นสุทธิ} = \frac{\text{จำนวนคนย้ายเข้า} - \text{จำนวนคนย้ายออก}}{\text{จำนวนประชากรรวม}} \times 100$$

จะเห็นว่าอัตราการเพิ่มประชากรของทั้ง 2 ตำบลค่อนข้างต่ำ เช่นเดียวกับอัตราการย้ายถิ่น แสดงว่าพื้นที่ทั้ง 2 ตำบลเริ่มถึงจุดอิ่มตัวสำหรับการอยู่อาศัย ซึ่งน่าจะมีสาเหตุจากสภาพแวดล้อมที่แออัด, ราคาที่ดินที่สูง พื้นที่ว่างมีน้อย ถึงแม้จะมีความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภค กิจกรรมการค้า ทำให้มีประชากรบางส่วนอพยพย้ายถิ่นออกจากพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย ทำการค้าในสภาพแวดล้อมที่ดีกว่า อีกทั้งปัจจุบันบริเวณรอบนอก ก็มีการขยายตัวของกิจกรรมการค้ากระจายตามเส้นทางคมนาคม จึงเป็นเรื่องที่น่าสนใจที่จะหาแนวทางที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาย่านการค้า เพื่อแก้ปัญหาดังกล่าว

3.3.3 ราคาที่ดิน

พื้นที่บริเวณย่านใจกลางเมืองนี้ เป็นศูนย์กลางของกิจกรรมการค้าหลักของเมืองที่ยังคงมีความสำคัญอยู่มากในปัจจุบัน พื้นที่การค้าของเมืองยังคงเกาะกลุ่มอยู่บริเวณย่านการค้านี้ คิดเป็นร้อยละ 16.7 ของพื้นที่การค้าทั้งหมดของเมืองในปี พ.ศ. 2536 (กิจรัฐเชช ไกรवास, 2537: 87) ส่วนพื้นที่การค้าอื่น ๆ ก็จะกระจายอยู่ตามแนวถนนสายสำคัญ ๆ ของเมือง เนื่องจากย่านการค้านี้ตั้งอยู่บริเวณเขตเมืองชั้นใน ภายในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ทำให้มีความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ เป็นต้น และเป็นที่ตั้งของร้านค้าปลีก ร้านค้าส่ง การบริการ หลากหลายประเภท เป็นแหล่งขายอาหารและสินค้าพื้นเมืองนานาชนิด ซึ่งเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยว อันได้แก่ ตลาดนัดกลางคืนไนท์บาร์ซาร์ ตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย ตลอดจนมีพัฒนาการทางการค้ามาเป็นเวลานาน จากเหตุผลดังกล่าว ทำให้ราคาที่ดินบริเวณย่านการค้านี้ มีค่าสูงสุดเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ส่วนอื่น ๆ ของเมือง

ตารางที่ 3.3.3-1 แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในเขตอำเภอเมือง

บริเวณ	พ.ศ.2519	พ.ศ.2525	พ.ศ.2533	พ.ศ.2538
วิชัยนาถ	10,000	10,000	20,000	40,000
ลอยเคราะห์	10,000	17,500	40,000	100,000
เจริญประเทศ	500	7,500	15,000	120,000
ท่าแพ	10,000	35,000	50,000	150,000
ช้างม้อย	10,000	30,000	50,000	150,000
ช้างคลาน	3,000	37,000	55,000	200,000
เจริญเมือง	3,000	30,000	40,000	100,000
โชตนา	1,000	22,000	40,000	50,000
สุเทพ	200	2,000	20,000	60,000
ห้วยแก้ว	1,000	3,750	25,000	80,000
จุฬารัตน์	150	2,500	8,500	40,000
ช้างเผือก	1,250	25,000	45,000	100,000
แก้ววรัญ	10,000	15,000	25,000	60,000
ช่างหล่อ	750	12,000	15,000	50,000
ศรีคอนไชย	1,000	10,000	25,000	100,000

ที่มา : สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่, 2540.



วิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า : กรณีศึกษา เมืองเชียงใหม่

แผนที่ 3.3.3-2 แสดง โครงสร้างราคาที่ดิน

สัญลักษณ์

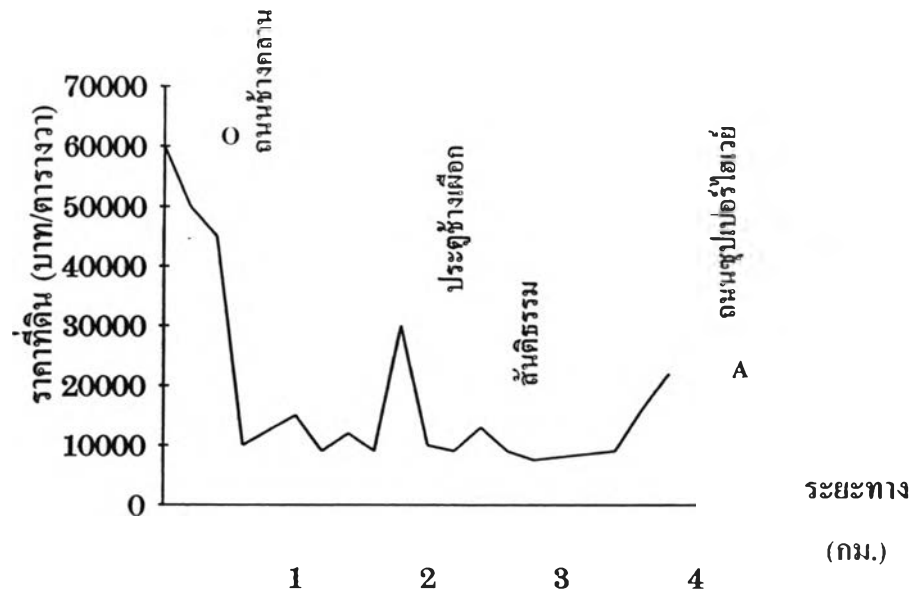
- — A แนวตะวันตกเฉียงเหนือ
- — B แนวตะวันออกเฉียงใต้
- — C แนวตะวันออกเฉียงเหนือ
- — D แนวตะวันตกเฉียงใต้

ที่มา : จุฑามรณ พิสิษฐ์กุล , 2537

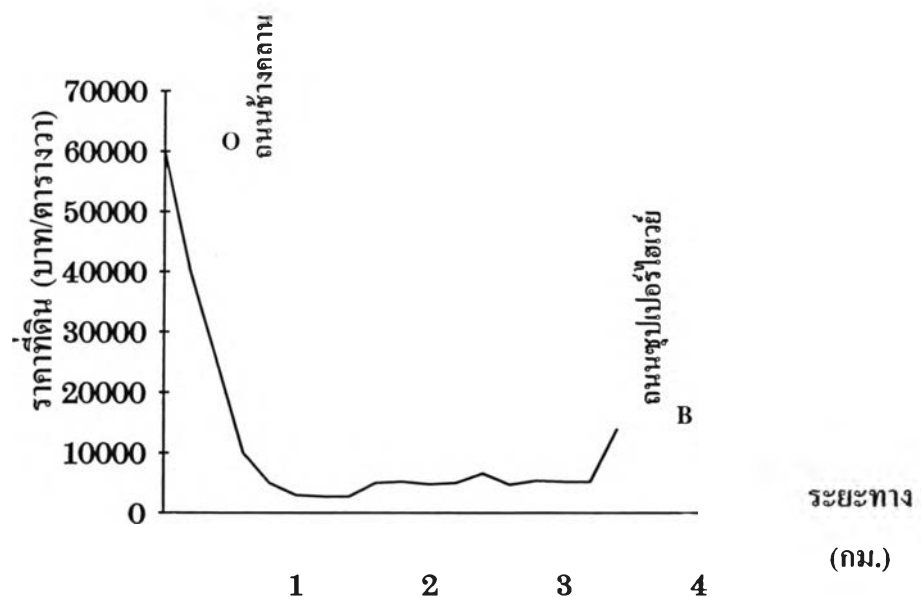
ทิศเหนือ



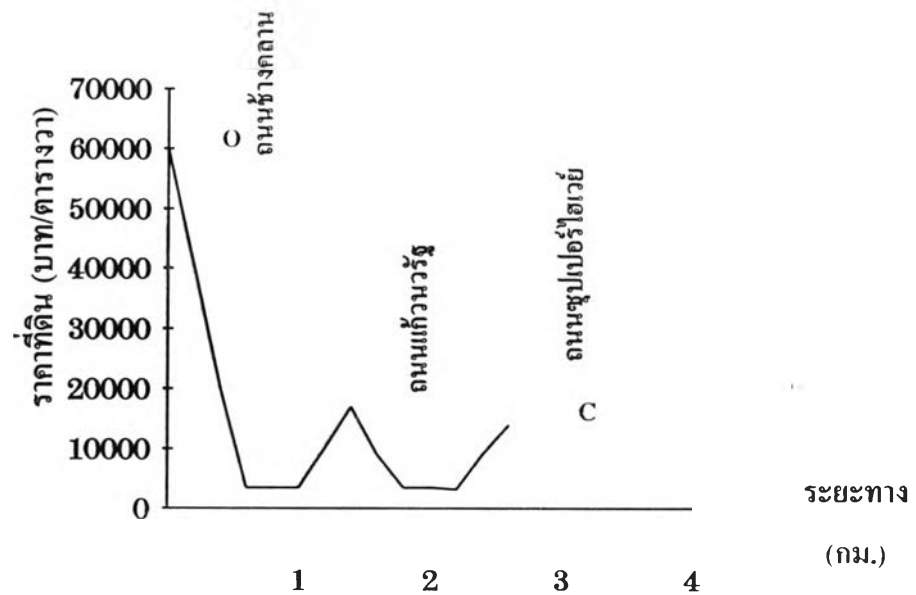
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



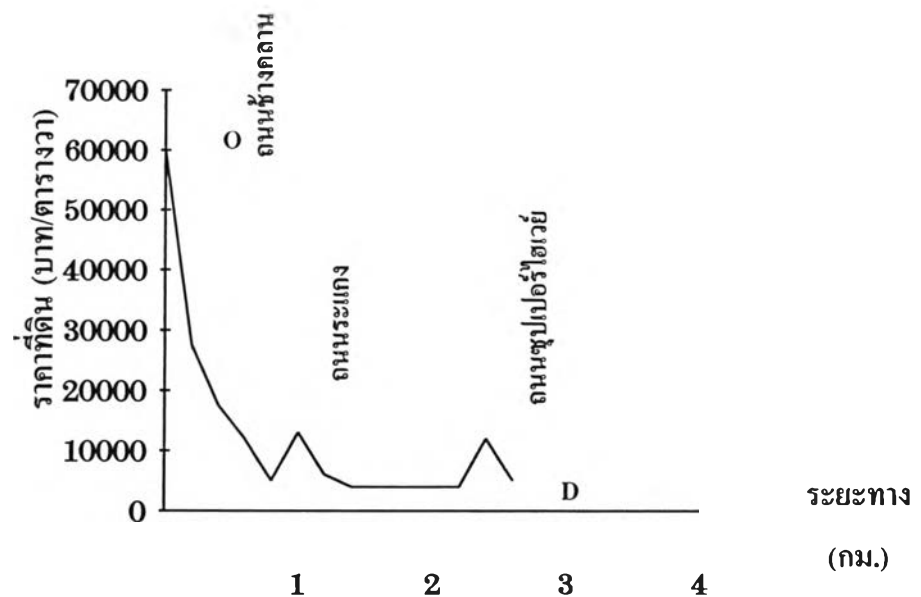
ภาพหน้าตัดแนวตะวันออกเฉียงเหนือ (แนว 0 - A) จะลากจากบริเวณถนนช้างคลาน ผ่านประตูช้างเผือก ไปยังถนนชูปเปอร์ไฮเวย์ด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งรูปแบบของราคาที่ดินจะสูงสุดในบริเวณถนนช้าง-คลาน จากนั้นราคาที่ดินจะลดต่ำลงเรื่อย ๆ และจะกลับสูงขึ้นมาอีกในบริเวณสี่แยกประตูช้างเผือกและบริเวณสันติธรรม จากนั้นราคาที่ดินจะลดลงอีก แต่จะสูงขึ้นอีกครั้งในบริเวณถนนชูปเปอร์ไฮเวย์



ภาพหน้าตัดแนวตะวันออกเฉียงใต้ (แนว 0 - B) จะเห็นว่า รูปแบบของราคาที่ดินจะสูงสุดในบริเวณถนนช้างคลาน จากนั้นราคาที่ดินจะลดต่ำลงเรื่อย ๆ และราคาที่ดินจะกลับสูงขึ้นอีกในบริเวณถนนชูปเปอร์ไฮเวย์ ซึ่งเป็นถนนสายหลักสายหนึ่งในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่



ภาพหน้าตัดแนวตะวันออกเฉียงเหนือ (แนว 0 - C) จะพบว่า ราคาที่ดินจะสูงสุดในบริเวณถนนช้างคลาน ซึ่งเป็นย่านใจกลางเมือง จากนั้นราคาที่ดินจะลดต่ำลงเรื่อย ๆ เมื่อห่างจากศูนย์กลางเมืองออกมา แต่ราคาของที่ดินจะสูงขึ้นเป็นบางจุดตามแนวถนนสายหลัก ๆ ได้แก่ บริเวณแก้ววรัฐ และถนน ซูเปอร์ไฮเวย์



ภาพหน้าตัดแนวตะวันตกเฉียงใต้ (แนว 0 - D) จะพบว่า ราคาที่ดินจะสูงสุดในบริเวณถนนช้างคลาน จากนั้นราคาที่ดินจะลดต่ำลงเรื่อย ๆ ตามระยะทางที่ห่างออกมา แต่ราคาที่ดินจะกลับพุ่งสูงขึ้นมาอีกในบริเวณถนนระแงง และถนนซูเปอร์ไฮเวย์

จากภาพหน้าตัดและโครงสร้างของราคาที่ดิน จะเห็นได้ว่า บริเวณที่มีราคาที่ดินสูงสุดของย่านการค้าจะอยู่บริเวณถนนสายหลักและบริเวณย่านการค้า ได้แก่ ถนนช้างม่อย ถนนท่าแพ ตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย ตลอดจนกิจกรรมบนถนนช้างคลาน ที่เป็นที่ตั้งของตลาดนัดตอนกลางคืนไนท์บาร์ซาร์ พื้นที่บริเวณนี้ มีกิจกรรมการค้า การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม รวมกลุ่มอยู่หนาแน่น ทั้งบริเวณตลาดและสองฝั่งถนน และพื้นที่ดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตเมืองชั้นใน มีความพร้อมทางด้านการคมนาคม สาธารณูปโภค ทำให้ราคาที่ดินบริเวณนี้สูงกว่าบริเวณอื่น ๆ และเมื่อถัดออกจากบริเวณนี้ราคาที่ดินจะลดลงเรื่อย ๆ และจะกลับสูงขึ้นอีกครั้งในบริเวณที่ใกล้กับเส้นทางคมนาคมหรือจุดตัดของเส้นทางคมนาคม เมื่อเมืองมีการขยายและเติบโตออกไป ซึ่งลักษณะดังกล่าวมีความสอดคล้องกับแนวคิดทฤษฎีของ Knos ที่ว่า ราคาที่ดินบริเวณใจกลางเมืองจะมีค่าสูงสุด และจากนั้นราคาที่ดินจะลดลงเรื่อย ๆ เมื่อระยะทางเพิ่มมากขึ้นและจะเพิ่มสูงขึ้นอีกในบริเวณที่ใกล้กับเส้นทางคมนาคม

จากลักษณะของราคาที่ดินข้างต้น จะเห็นได้ว่าย่านการค้าที่ตั้งอยู่บริเวณใจกลางเมืองเชียงใหม่ เป็นบริเวณที่มีราคาสูงสุดของเมือง และน่าจะเป็นเพราะบริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองในปัจจุบัน มีการขยายของพื้นที่อยู่อย่างจำกัด ทำให้พื้นที่บริเวณรอบนอกมีการพัฒนาเพิ่มมากขึ้น และมีราคาที่ดินสูงขึ้น

3.3.4 ระบบโครงข่ายการคมนาคม

ระบบถนน ลักษณะถนนภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า สามารถแบ่งออกได้เป็น 4 ลำดับด้วยกัน คือ

1. ถนนสายหลัก มีผิวการจราจรกว้าง 8-12 เมตร ปริมาณการจราจรในชั่วโมงเร่งด่วนเฉลี่ย 2,500 - 4,500 คัน ได้แก่ ถนนท่าแพ ถนนช้างม่วย ถนนวิชัยานนท์ ถนนช้างคลาน ถนนเจริญประเทศ ถนนวังสิงห์คำ (เรียบแม่น้ำปิง) ถนนลอยเคราะห์ เป็นต้น และถนนส่วนใหญ่วางตัวในแนวตะวันออกและการจราจรตะวันตก ทำหน้าที่ทั้งคอยเชื่อมต่อ แจกจ่ายสู่ถนนสายอื่น ๆ

2. ถนนสายรอง มีผิวการจราจรกว้าง 8-10 เมตร ปริมาณการจราจรในชั่วโมงเร่งด่วนเฉลี่ย 2,000 - 2,500 คัน ได้แก่ ถนนราชวงศ์ ถนนท้ายวัง ถนนกำแพงดิน ถนนสิทธิวงศ์ เป็นต้น ถนนส่วนใหญ่คอยทำหน้าที่เชื่อมต่อจากถนนสายหลักและใช้เป็นเส้นทางสู่พื้นที่อื่น ๆ ทั้งในและนอกพื้นที่ย่านการค้า

3. ถนนสายย่อย ถนนซอย มีผิวการจราจร 4-8 เมตร ลักษณะขาดการวางแผน เป็นถนนที่มีลักษณะคดเคี้ยวและแคบ ลำบากต่อการสัญจร ทำให้ปริมาณการจราจรเบาบาง เนื่องจากถนนซอยเหล่านี้สร้างขึ้นตามแนวการเดินทางเท้า ทางเกวียนของคนในสมัยก่อน ขาดการวางแผนล่วงหน้า เป็นลักษณะของถนนของเมืองเชียงใหม่ ได้แก่ ถนนท่าแพ ซอย 1-6 ถนนช้างม่วยซอย 1-3 เป็นต้น ทำหน้าที่คอยสำหรับการสัญจรภายในและเชื่อมต่อกับถนนสายหลัก

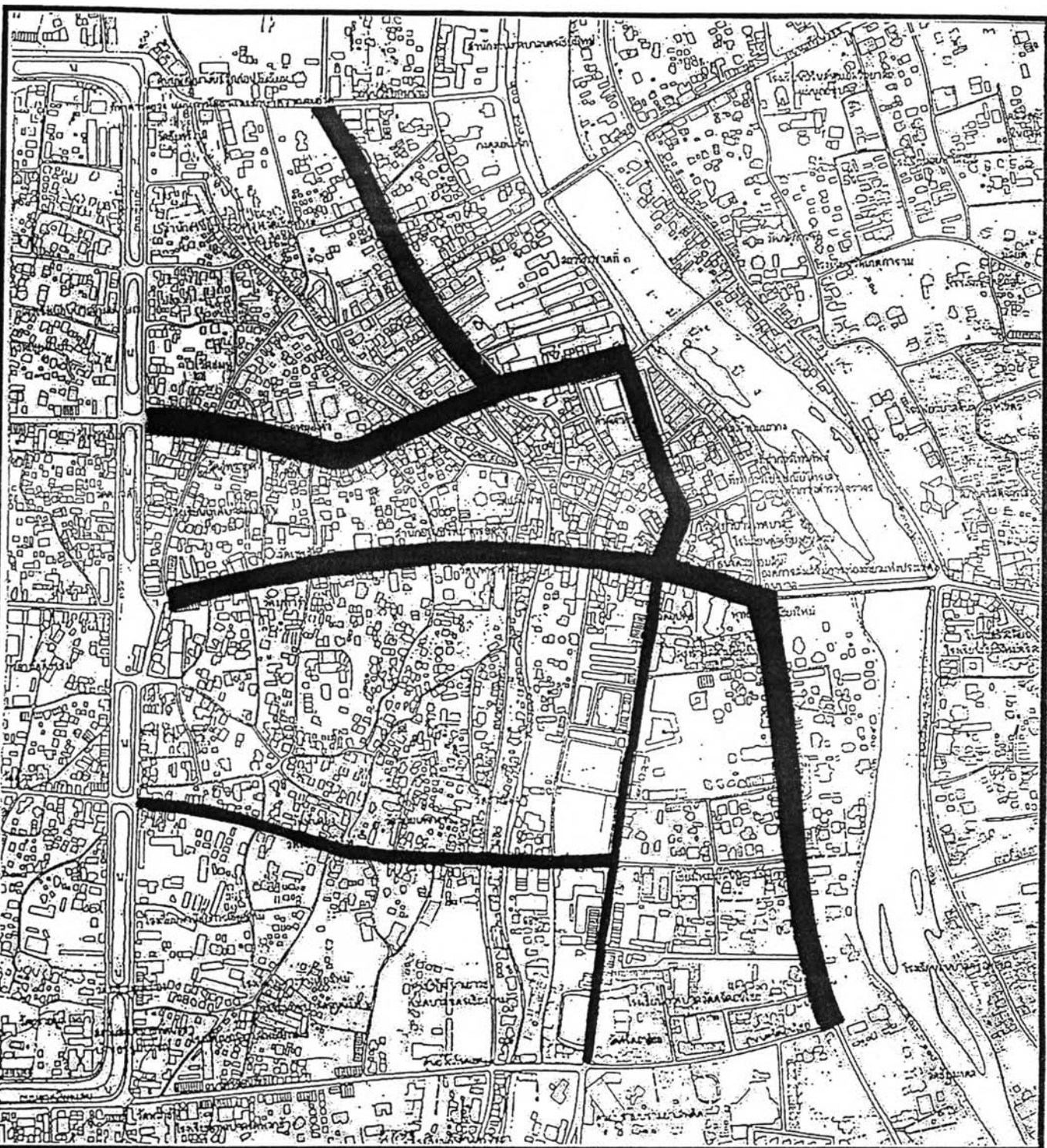
4. ทางเดินเท้า ส่วนใหญ่จะพบบริเวณสองฝั่งของถนนสายหลักและถนนสายรอง แต่ในส่วนถนนซอย จะไม่ปรากฏทางเท้าให้เห็นมากนัก คงเป็นเพราะถนนซอยเหล่านี้สร้างขึ้นมานาน มีลักษณะคับแคบอยู่แล้ว หากสร้างทางเท้าเพิ่มจะเป็นการยากลำบาก เป็นอุปสรรคต่อการสัญจรยานพาหนะ เป็นที่น่าสังเกตว่า ถนนซอยเหล่านี้ดู






เหมาะสมกับรูปแบบการสัญจรโดยทางเดินเท้า ยานพาหนะขนาดเล็ก เช่น จักรยาน
สามล้อ มากกว่ายานพาหนะขนาดใหญ่ เช่น รถยนต์ รถบรรทุก เป็นต้น

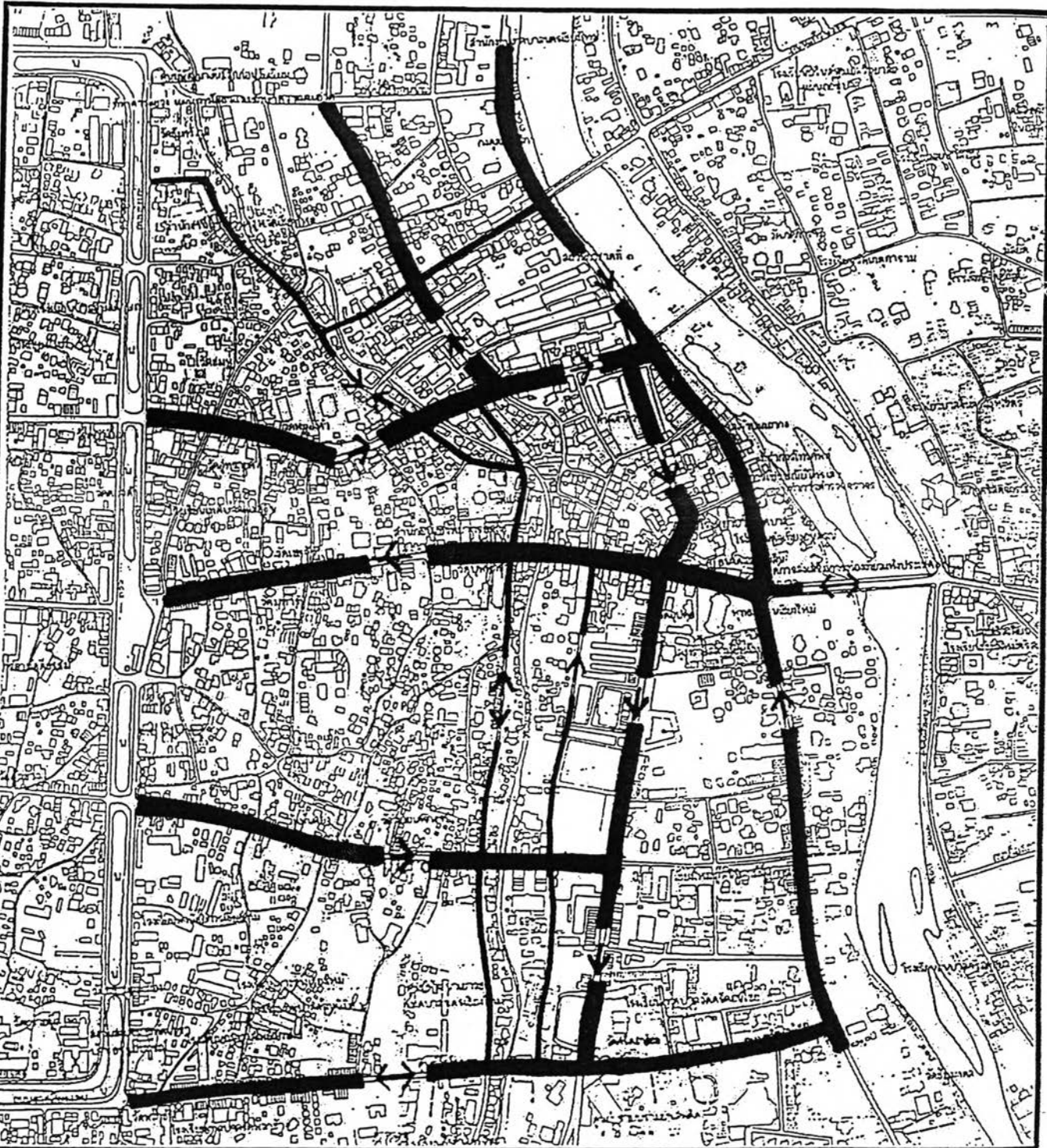
ตารางที่ 3.3.4-1 แสดงปริมาณการจราจรบนถนนสายหลักในช่วงโมงเร่งด่วนในช่วงปี
พ.ศ.2534 - พ.ศ.2535 และในช่วงปี พ.ศ. 2535 - พ.ศ.2536


ชื่อถนน	จำนวนยานพาหนะ (คัน)			
	ระหว่างปี พ.ศ.2534-พ.ศ.2535		ระหว่างปี พ.ศ.2535-พ.ศ.2536	
	เช้า 7.00-9.00 น.	เย็น 15.30-18.30 น.	เช้า 7.00-9.00 น.	เย็น 15.30-18.30 น.
ถนนห้วยแก้ว	3,904	3,614	3,973	4,857
ถนนสุเทพ	3,760	3,831	3,960	3,905
ถนนมณีนพรัตน์	2,806	2,683	3,845	3,938
ถนนช้างคลาน	2,825	2,345	3,039	2,640
ถนนท่าแพ	4,344	3,583	4,951	4,754
ถนนวิชยานนท์	3,035	3,275	3,286	3,931
ถนนมหิดล (อ้อมเมือง)	2,754	2,680	3,600	3,251
ถนนราชวงศ์	3,717	3,475	3,882	3,504
ถนนแก้ววรัฏฐ์	4,334	3,666	4,594	4,063
ถนนโชตนา	3,855	3,446	4,165	3,857
ถนนลอยเคราะห์	2,226	2,353	2,739	2,410
ถนนเจริญประเทศ	2,911	3,014	3,520	3,186
ถนนช้างม้อย	3,496	3,844	3,564	3,878
ถนนพระปกเกล้า	2,830	2,783	3,105	2,863
ถนนราชดำเนิน	2,778	2,610	3,401	2,970
ถนนศรีคอนไชย	3,824	3,512	3,876	3,669
ถนนบุญเรืองฤทธิ์	2,366	2,081	3,857	3,656
ถนนเชียงใหม่-ลำพูน	3,530	2,874	3,982	3,470
ถนนทิพย์เนตร	2,976	2,262	2,804	2,513
ถนนเจริญเมือง	3,656	3,414	4,050	3,774

ที่มา : กิจจุเชต ไกรवास. อิทธิพลของศูนย์การค้าต่อการเปลี่ยนแปลงของเมืองเชียงใหม่. ผังเมืองมหาบัณฑิต
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.



วิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า : กรณีศึกษา เมืองเชียงใหม่		ทิศเหนือ 
แผนที่ 3.3.4-1	แสดง ปริมาณการจราจรในชั่วโมงเร่งด่วน	
สัญลักษณ์	<ul style="list-style-type: none">  มากกว่า 3,000 คัน/ชั่วโมง ขึ้นไป  2,501 - 3,000 คัน/ชั่วโมง  2,000 - 2,500 คัน/ชั่วโมง  ต่ำกว่า 2,000 คัน/ชั่วโมง 	ที่มา : กิจรัฐเขต ไกรวาส , 2538
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย		มาตราส่วน 1 : 8,000



<p>วิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า : กรณีศึกษา เมืองเชียงใหม่</p>	<p>ทิศเหนือ</p>		
<p>แผนที่ 3.3.4-2 แสดง โครงข่ายการคมนาคม</p>			
<p>สัญลักษณ์</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;"> <p> ถนนสายหลัก</p> <p> ถนนสายรอง</p> </td> <td style="width: 50%; border: none;"> <p> ตรอก ซอย</p> <p> ทิศทางการสัญจร</p> </td> </tr> </table>	<p> ถนนสายหลัก</p> <p> ถนนสายรอง</p>	<p> ตรอก ซอย</p> <p> ทิศทางการสัญจร</p>	
<p> ถนนสายหลัก</p> <p> ถนนสายรอง</p>	<p> ตรอก ซอย</p> <p> ทิศทางการสัญจร</p>		
<p>ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>	<p>มาตราส่วน 1 : 8,000</p>		

จากตารางจะเห็นได้ว่า การสัญจรในเส้นทางภายในย่านการค้า นั้น โดยเฉพาะ ถนนสายหลัก บางเส้นทางมีปริมาณการสัญจรที่คับคั่งมากที่สุดในชั่วโมงเร่งด่วน เมื่อเปรียบเทียบกับถนนสายอื่น ๆ ของเมือง เช่น ถนนท่าแพ มีปริมาณการจราจร 4,754 - 4,951 คัน ถนน วิทยานนท์ 3,286 - 3,931 คัน ถนนช้างม้อย 3,564 - 3,878 คัน เป็นต้น สาเหตุของความคับคั่งของการจราจร เป็นเพราะ ถนนท่าแพเป็นเส้นทางเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ฝั่งตะวันออกและฝั่ง ตะวันตก รองรับยานพาหนะประเภทต่าง ๆ ที่มาจากจุดต่าง ๆ ของเมืองเชียงใหม่ เช่น อำเภอสันกำแพง อำเภอดอยสะเก็ด เป็นต้น ดังนั้นประชาชนจึงอาศัยเส้นทางนี้เพื่อเดินทางไปยังแหล่งงาน จับจ่ายซื้อสินค้าภายในย่านการค้า ตลอดจนใช้เป็นเส้นทางเดินทางต่อไปยังจุดอื่น ๆ ของเมือง สำหรับ ถนนช้างม้อย ถนนวิทยานนท์ เป็นถนนมุ่งสู่ย่านการค้าบริเวณตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย ซึ่งเป็นย่านการค้าดั้งเดิมของเมือง และเป็นที่ยินยอมของประชาชนสำหรับจับจ่ายซื้อสินค้าด้วย

3.3.5 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

พื้นที่อันครอบคลุมที่ตั้งของย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า ซึ่งตั้งอยู่ระหว่างแนวกำแพงเมืองกับแม่น้ำปิงนี้ เป็นพื้นที่เมืองเก่าที่ขยายตัวออกมาจากภายในเขตกำแพงเมือง และมีพื้นที่ประมาณ 1.23 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 770 ไร่ มีพัฒนาการของการใช้ประโยชน์ที่ดินมาเป็นเวลานานและตั้งอยู่ในเขตชั้นใน บริเวณใจกลางเมืองเชียงใหม่ การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรวมของพื้นที่ แบ่งออกเป็น 7 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

1. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
2. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย
3. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา
4. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานที่ราชการ
5. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานศึกษา
6. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนันทนาการ
7. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม

1. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ประกอบไปด้วยอาคารสำนักงาน ธนาคาร โรงแรม คลินิก ร้านค้าปลีกและค้าส่ง โดยกิจกรรมค้าส่วนใหญ่เกาะกลุ่มกันอยู่บริเวณด้านตะวันออกของพื้นที่และสองฝั่งถนนสายสำคัญ ๆ ได้แก่ ตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย ถนนช้างม่อย ถนนท่าแพ ถนนช้างคลาน เป็นต้น การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้คิดเป็นร้อยละ 16 ของพื้นที่บริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

2. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ประกอบไปด้วยบ้านเดี่ยว เรือนแถว ตึกแถว อาคารชุด กระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่ ครอบคลุมบริเวณสองฝั่งถนนและตั้งอยู่ลึกเข้าไปจากถนนและซอย ในส่วนของที่อยู่อาศัยลักษณะของตึกแถวอาคารพาณิชย์ เป็นการในพื้นที่แบบผสมผสาน โดยชั้นบนใช้เป็นที่อยู่อาศัยส่วนชั้นล่างใช้สำหรับประกอบการค้า จะพบบริเวณริมถนนและบริเวณย่านการค้าเก่า เช่น บริเวณตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย ถนน ท่าแพ ถนนช้างม่อย ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้นจะตั้งอยู่บริเวณตอนกลางของพื้นที่เป็นส่วนใหญ่ อยู่ลึกเข้าไปจาก

ถนน ซอย ระหว่างถนนท่าแพและถนนลอยเคราะห์ มีลักษณะของถนนที่แคบและคดเคี้ยวไม่เป็นระเบียบ ซึ่งเป็นลักษณะการใช้ที่ดินแบบดั้งเดิมของพื้นที่ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้คิดเป็นร้อยละ 13 ของพื้นที่บริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

3. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานบันศาสนา ประกอบไปด้วยวัด ศาลเจ้า สุเหร่า กระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่ อันได้แก่ วัดเซตวัน วันมหาวัน วัดแสนฝาง วัดบุพผาราม และวัด อุคุต บนถนนท่าแพ วัดหนองคำ บนถนนช้างม้อย เป็นต้น การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้คิดเป็นร้อยละ 6 ของพื้นที่บริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

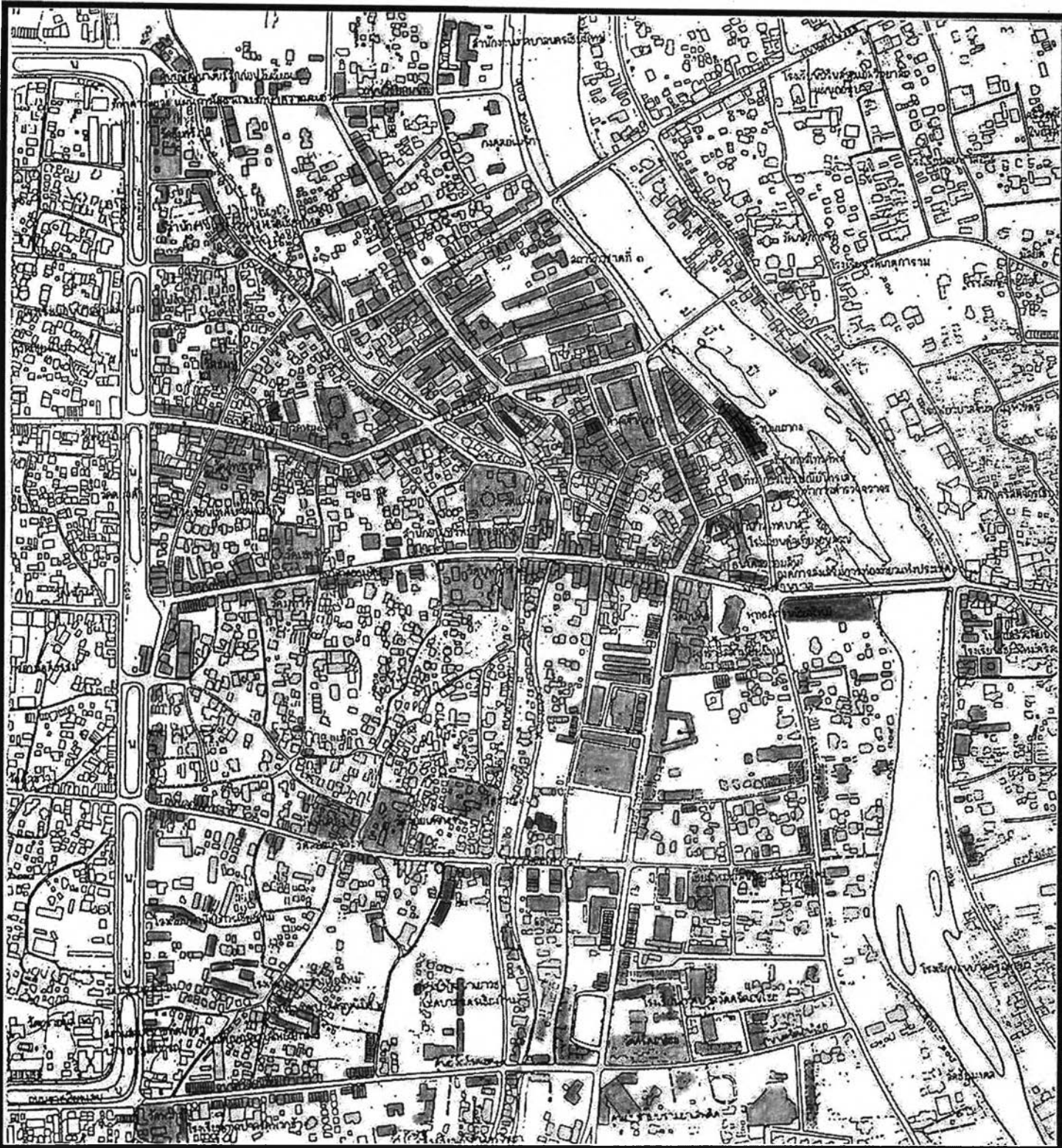
4. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานที่ราชการ ซึ่งส่วนใหญ่ตั้งอยู่ทางด้านตะวันออกของพื้นที่ได้แก่ ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข โรงพยาบาลเทศบาล สถานีกาชาด กงสุลอเมริกา สำนักงานเทศบาล เป็นต้น การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้คิดเป็นร้อยละ 4 ของพื้นที่บริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

5. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานศึกษา ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ทางตอนล่างของพื้นที่ ได้แก่ โรงเรียนคำเที่ยงอนุสรณ์ โรงเรียนพาณิชยการเชียงใหม่ โรงเรียนเทศบาล เป็นต้น การใช้ประโยชน์ที่ดินคิดเป็นร้อยละ 2 ของพื้นที่บริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

6. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนันทนาการ ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของพื้นที่ ใช้ประโยชน์เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ เช่น สวนสาธารณะบริเวณริมแม่น้ำปิง เป็นต้นคิดเป็นร้อยละ 0.6 ของพื้นที่บริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

7. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ซึ่งกระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่เป็นลักษณะของอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องยนต์ โรงพิมพ์ โกดังสินค้า เป็นต้น มีจำนวนค่อนข้างน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 0.2 ของพื้นที่บริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า








การใช้ประโยชน์ที่ดินทั้ง 7 ประเภทนี้ดังที่กล่าวไว้เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่พบในเขตชุมชนเมือง ชุมชนในเขตเทศบาลจึงมีลักษณะการใช้ที่ดินในลักษณะของการใช้อาคารประเภทต่าง ๆ ส่วนการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ในพื้นที่ ได้แก่ ถนน พื้นที่โล่งว่าง พื้นที่ว่างระหว่างอาคารและคลองแม่ข่า ตลอดจนสวนสาธารณะประเภทต่าง ๆ



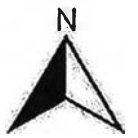
วิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า : กรณีศึกษา เมืองเชียงใหม่

แผนที่ 3.3.5-1 แสดง การใช้ที่ดินของย่านใจกลางเมือง

สัญลักษณ์

- | | | |
|---|---|---|
|  พาณิชยกรรม |  สถานศึกษา |  นันทนาการ |
|  ที่อยู่อาศัย |  สถาบันศาสนา | |
|  สถานที่ราชการ |  อุตสาหกรรม | |

ทิศเหนือ



มาตราส่วน

1 : 8,000

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

และนอกจากนี้ ผู้ศึกษาได้ทำการสำรวจการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท พาณิชยกรรมเพิ่มเติมในส่วนของพื้นที่ศึกษา คือ ย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า ซึ่งตั้งอยู่ บริเวณใจกลางเมือง ซึ่งเป็นย่านการค้าที่สำคัญเมืองเชียงใหม่ มีพัฒนาการทางการค้า มาเป็นเวลานาน และมีกิจกรรมการค้าที่มีความสำคัญ ความเป็นลักษณะเฉพาะตัวของ ย่านการค้า ซึ่งจะกล่าวในบทต่อไป

3.3.6 สภาพการณ์ปัจจุบันของกิจกรรมการค้าเมืองเชียงใหม่

จากที่ได้กล่าวข้างต้นว่า กิจกรรมการค้าการบริการของเชียงใหม่ร้อยละ 80 ยังคง ตั้งอยู่นาแน่นในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ สามารถแบ่งย่านธุรกิจการค้าการบริการ ออกเป็น 2 ส่วน คือ

1. ย่านการค้าแบบดั้งเดิม มีพัฒนาการทางการค้ามาเป็นเวลานานพร้อม ๆ กับการ สร้างเมือง ประกอบไปด้วยร้านค้า ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ ได้แก่

- ย่านขายสินค้าพื้นเมืองบนถนนท่าแพ
- ย่านเฟอร์นิเจอร์และสำนักงานบนถนนช้างม่อย
- ย่านขายผ้าและเสื้อผ้าสำเร็จรูปบนถนนวิชยานนท์
- ย่านของฝากและอาหารพื้นเมือง ร้านค้าปลีกนานาชนิดตลาดตลาดวโรรส
- ย่านขายดอกไม้สดตลาดคันทันลำไย

ซึ่งโดยรอบตลาดนั้นจะมีร้านค้าแบบตึกแถวตั้งอยู่โดยรอบ ให้บริการสินค้าตั้ง แต่ระดับที่มีความจำเป็นต่อชีวิตประจำวันจนถึงสินค้าฟุ่มเฟือย รวมถึงสินค้าประเภท อาหารพื้นเมือง เช่น หมูยอ ไส้อั่ว น้ำพริกหนุ่ม ตลอดจนผลไม้ ดอกไม้ นานาชนิด นับ เป็นแหล่งขายของฝากแหล่งใหญ่ของเชียงใหม่ กิจกรรมการค้าเหล่านี้เกิดขึ้นตลอดทั้ง วันแต่จะเงียบสงบในเวลากลางคืน ให้บริการแก่คนหลายระดับรวมถึงคนชนบทที่เดิน ทางเข้ามาในเมืองด้วย และยังคงสะท้อนให้เห็นถึงรูปแบบการค้าในระยะแรก ๆ ของ ย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

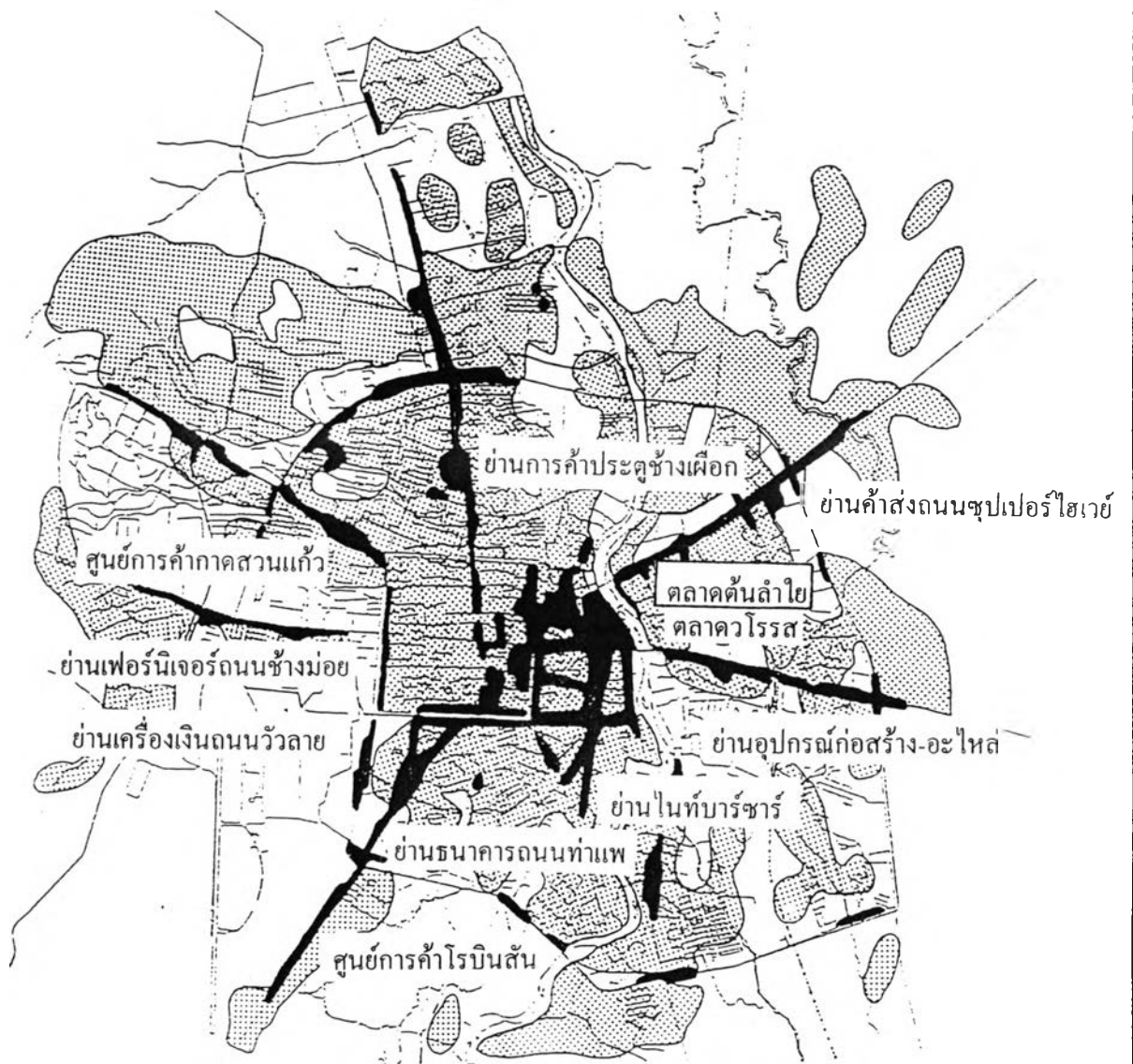
2. ส่วนย่านการค้าสมัยใหม่ ประกอบด้วย

- ย่านขายของที่ระลึกยามค่ำคืนไนท์บาร์ซาร์ ที่เป็นที่รู้จักของนักท่องเที่ยว

- ย่านการเงินการธนาคาร ถนนท่าแพ
- ตลาดอาหารอนุสารบนถนนช้างคลาน
- ศูนย์การค้ากาดสวนแก้ว และโรบินสัน ห้างสรรพสินค้าทันสมัยและเป็นที่ยอมรับของชาวเชียงใหม่
- ย่านช้างเผือก แหล่งอาหารได้รุ่ง ร้านค้าอาคารพาณิชย์ และการธนาคาร
- ย่านวัวลาย แหล่งทำและจำหน่ายเครื่องเงิน
- ย่านเจริญเมืองและราชวงศ์ แหล่งขายอุปกรณ์ก่อสร้างและอะไหล่
- ย่านขายต้นไม้ด้านตลาดทิพเนตร
- ย่านร้านอาหารบริเวณริมแม่น้ำปิงเชิงสะพานนวรัฐ
- ศูนย์ค้าส่งบนถนนซูเปอร์ไฮเวย์

นอกจากนี้ยังมีอาคารพาณิชย์ ร้านค้าขนาดเล็ก ตั้งกระจายอยู่ทั่วไปตามถนนสายสำคัญ ๆ และตามตรอกซอย ในพื้นที่เขตเทศบาลนครเชียงใหม่

จะเห็นได้ว่า กิจกรรมการค้ามีแนวโน้มขยายตัวตามแนวถนนสายที่สำคัญ ๆ และศูนย์การค้าขนาดใหญ่ จะตั้งอยู่บริเวณที่มีพื้นที่จืดครืดกว้างขวาง ริมถนนสายหลักของเมือง เช่น ถนนสายหางดง-เชียงใหม่ ถนนซูเปอร์ไฮเวย์ เป็นต้น ส่วนการค้าขนาดเล็กจะตั้งรวมกลุ่มกันมากขึ้น



วิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า : กรณีศึกษา เมืองเชียงใหม่

ทิศเหนือ

แผนที่ 3.3.6-1 แสดง ที่ตั้งย่านการค้า

สัญลักษณ์

■ พาณิชยกรรม



ที่มา : กิจรัฐเขต ไกรवास, 2538

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย