บทที่ 1

บทนำ

1.1 สาระสำคัญของปัญหา

ในช่วงเวลาเกือบ 700 ปี ที่ผ่านมาเมืองเชียงใหม่ค่อย ๆ ถูกสร้างสรรค์ขึ้นมามีเอกลักษณ์เฉพาะตัวที่เด่นชัดของการเป็น อุทยานนคร หรือ "วนานคร" ที่สงบร่มเย็นสอดคล้องไปกับสภาพทางธรรมชาติและศิลปวัฒนธรรม การใช้อาคารคำนึงถึง มาตราส่วนของมนุษย์เป็นหลัก ไม่ "ชิงเด่น" ซึ่งกันและกันจะมีก็แต่อาคารศาสนาสถานเท่านั้นที่บรรจุความอลังการเต็มที่ ซึ่งเป็นผลมาจากความศรัทธาของชาวเมือง ที่มีต่อสิ่งที่ตนเห็นว่าเป็นความดีที่สุดของชีวิต ภาพของดอยเขียวทะมึนที่ตั้งอยู่เบื้องหน้าของดอยสุเทพ น้ำแม่ปิงอันกว้างใหญ่ อากาศบริสุทธิ์ และต้นน้ำลำธารใสสะอาดที่ไหลรินจากดอยสุเทพหล่อเลี้ยงชาวเมืองตลอดทั้งปี บ้านเรือน, วัด, คง สถาปัตยกรรมล้านนา พืชพันธุ์ไม้ขึ้นสอดแซมเป็นร่มเงาเขียวชอุ่มแก่ชาวเมือง วัฒนธรรม ประเพณี ท้องถิ่นที่ชาวเมืองรักษาปฏิบัติสืบต่อกันมา มีพลังมีชีวิตและมีคุณค่าสูงยิ่ง เป็นเสน่ห์ของนครแห่งนี้โดยแท้

ในปัจจุบันนี้ เอกลักษณ์เฉพาะตัวตลอดจนความเชื่อถือในไวยากรณ์ศิลปและสภาพแวดล้อมเดิมของเมืองมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้สืบเนื่องมาจากการเข้ามาจัดการของรัฐบาลภายใต้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ซึ่งกำหนดให้เมืองเชียงใหม่เป็นเมืองหลักของภาคเหนือและมีฐานเศรษฐกิจอยู่บนอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ก่อให้เกิดการขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างออกไปอย่างกว้างขวางทั้งทางแนวราบและแนวดิ่ง เกิดการพัฒนาในรูปแบบต่าง ๆ การถาโถมเข้ามาของนักลงทุนภายนอกที่มุ่งผลตอบแทนทางเศรษฐกิจเพียงด้านเดียว โดยไม่คำนึงถึงสภาพแวดล้อมเมืองเดิมที่มีคุณค่า เกิดปัญหาในพื้นที่เมืองมากมาย อาทิ การจราจรเริ่มติดขัด การให้บริการของสาธารณูปโภค และสาธารณูปการของรัฐไม่พอเพียง การทำลายและรุกล้ำพื้นที่โบราณสถานที่มีคุณค่า การใช้ที่ดินไร้ระเบียบแบบแผน ปัญหาอาคารสูงและการสูญเสียเอกลักษณะเฉพาะตัวของเมือง ปัญหาอาคารสูงดูเหมือนจะเป็นปัญหาที่ค่อนข้างเป็นรูปธรรมและส่งผลกระทบหลายด้าน

ต่อสภาพแวดล้อมเมือง ไม่ว่าจะเป็นระดับเมืองทั้งหมด ระดับย่าน และระดับชุมชนและแวกบ้าน ซึ่งควรที่จะมีการศึกษาปัญหาของอาคารสูงที่มีผลกระทบกระเทือนต่อสภาพแวดล้อมเมืองให้ถ่องแท้

อาคารสูงในเมืองเชียงใหม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองหลายด้าน อาทิ ส่งผลให้เกิดปัญหาในเรื่องการสูญเสียเอกลักษณ์เฉพาะตัวของ อุทยานนคร หรือ "วนานคร" การบดบังทัศนียภาพของดอยสุเทพทำให้การมองเห็นและการรับรู้ต่อดอยสุเทพลดคุณค่าลง คุณภาพของสาธารูป แห่งนี้จึงถูกทำลายลง ตลอดจนการบดบังโบราณสถานวัดที่สำคัญ อีกทั้งยังก่อให้เกิดปัญหาความเสื่อมโทรมของสภาพแวดล้อมเมือง ปัญหาการใช้ทรัพยากรเมือง เช่น น้ำ, ไฟฟ้า, สาธารณูปโภค, สาธารณูปการที่รองรับไม่ทัน และยังรบกวนสภาพแวดล้อมและสังคมระดับชุมชนใกล้เคียงอาคารสูงอย่างยิ่ง

อาคารสูงเกิดขึ้นในเมืองเชียงใหม่ครั้งแรกเมื่อราว 10 ปีที่ผ่านมา ซึ่งในช่วงแรก ๆ เป็นอาคารสูงเกิดในลักษณะอาคารสำนักงานของรัฐ และกิจการโรงแรม ซึ่งในช่วงเวลาดังกล่าวการท่องเที่ยวเริ่มมีบทบาทมากขึ้น แต่ลักษณะของอาคารสูงในช่วงเวลาดังกล่าวมีปริมาณน้อยเบาบาง ยังมองเห็นปัญหาได้ไม่ชัดเจนและเป็นรูปธรรม ต่อมาในช่วง พ.ศ.2525-2532 การก่อสร้างอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่มีปริมาณเพิ่มอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้เป็นผลมาจากการขยายตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว และนโนบายของรัฐใน การส่งเสริมการท่องเที่ยวและการลงทุนทางธุรกิจท่องเที่ยว ลักษณะของอาคารสูงในช่วงเวลาดังกล่าวมีการเปลี่ยนรูปแบบเป็นอาคารสูงโรงแรม และอาคารสูงที่พักอาศัยหรือ คอนโดมิเนียม ซึ่งกำลังเป็นที่นิยมในกรุงเทพอย่างมากในช่วงเวลาดังกล่าว จากสถิติเดือนมีนาคม พ.ศ.2532 มีโครงการอาคารสูงที่ยื่นแบบขออนุญาตต่อเทศบาลแล้ว 33 โครงการ และสถิติเดือนเมษายน พ.ศ.2534 มีโครงการอาคารสูงที่ยื่นแบบขออนุญาตต่อเทศบาลเพิ่มขึ้น 72 โครงการ (ข้อมูลจากฝ่ายแบบแผนและผังเมือง กองช่างเทศบาลนครเชียงใหม่ เมษายน พ.ศ.2534) ส่วนใหญ่ที่ตั้งของอาคารสูงจะอยู่ในเขตเทศบาลและกระจุกตัวอยู่บริเวณเชิงดอยสุเทพ ถนนซูเปอร์ไฮเวย์ ใจกลางเมือง และปริมาณริมแม่น้ำปิง ซึ่งบริเวณเชิงดอยสุเทพมากที่สุดประมาณ 60% ของทั้งหมด สะท้อนให้เห็นว่าการก่อตัวของอาคารสูงในเขตเชียงใหม่ มิได้มีพื้นฐานมาจากปัญหาการขาดแคลนที่ดินอยู่อาศัย แต่พัฒนาขึ้นมาเพื่อรองรับการท่องเที่ยว ในรูปของธุรกิจอาคารเช่าพักซึ่งรองรับบุคคลที่มาจากที่อื่นเพื่อการท่องเที่ยวตากอากาศ โดยเฉพาะคนกรุงเทพและชาวต่างประเทศ

จากสภาพการบุกรุกของอาคารสูงต่อพื้นที่เมืองเชียงใหม่ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองหลายด้าน ทั้งระดับเมืองทั้งหมด ระดับย่าน และระดับชุมชนละแวกบ้านส่งผลให้เกิดข้อขัดแย้งและเกิดกระแสการต่อต้านการเกิดอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่อย่างกว้างขวาง เป็นผลให้

ท้องถิ่นมีการตื่นตัวและพยายามแก้ปัญหาในสถานการณ์ขณะนั้นโดยหาทางออกโดยการออกเทศบัญญัติฉบับเร่งด่วน เพื่อควบคุมการสร้างอาคารสูงในบางพื้นที่เมื่อ 24 เมษายน พ.ศ.2533 มีสาระดังนี้ ควบคุมบริเวณรัศมีโดยรอบ 100 เมตร ของสถานที่สำคัญทางศาสนาในเขตเทศบาล ห้ามสร้างอาคารสูง 82 แห่ง และบริเวณริมแม่น้ำปิง 2 ฝั่ง เฉพาะเขตเทศบาล ห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 16 เมตร และภายหลังได้เสนอเป็นกฎกระทรวงและประกาศใช้ กฎกระทรวงฉบับที่ 28 (พ.ศ.2534) เมื่อ 30 เมษายน พ.ศ. 2534 จากสถานการณ์ดังกล่าว ปัญหาอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่ไม่ได้จบลงเพียงแค่นี้ แนวโน้มนี้ของการปลูกสร้างอาคารสูงมีอัตราเพิ่มขึ้นอย่างน่าใจหาย ผลกระทบต่าง ๆ เริ่มปรากฏมาเป็นรูปธรรมและชัดเจนขึ้น

โดยเฉพาะในพื้นที่ที่ยังเหลืออีกมากนอกเขตควบคุมที่อยู่ในเขตเมืองเชียงใหม่ จึงเป็นเรื่องเร่งด่วนที่จะต้องทำการศึกษาหาข้อพิสูจน์กันอย่างจริงจัง เพื่อหาแนวทางป้องกัน และแก้ไขปัญหาที่กำลังจะเกิดขึ้นหรือเกิดขึ้นแล้วไม่ให้ลุกลามต่อไป ผู้วิจัยมีความเห็นว่าเราไม่สามารถหยุดยั้งความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของเมืองเชียงใหม่หรือเมืองใด ๆ ได้แต่ขณะเดียวกันผู้เขียนเชื่อว่าเราสามารถที่จะควบคุมและชักจูงผลของการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพจากการพัฒนาให้ไปในทิศทางที่ถูกที่ควร เป็นทางออกที่ลงตัวในการคงอยู่ของสภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่ที่ดีและมีคุณค่า และ เติบโตไปพร้อม ๆ กับการพัฒนาเมืองเชียงใหม่ทั้งหมดให้จงได้

1.2 **วัตถุประสงค์**

1. เพื่อศึกษาพัฒนาการของเมือง และลักษณะเฉพาะของสภาพแวดล้อมเมือง
2. เพื่อศึกษาพัฒนาการของอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่
3. เพื่อศึกษาปัญหาและประเมินผลกระทบของอาคารสูงต่อสภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่ในระดับเมือง ระดับย่าน และระดับชุมชนละแวกบ้าน
4. เพื่อหาข้อสรุป เสนอแนะ และแนวทางการแก้ไขปัญหาอาคารสูงที่ลงตัวในการพัฒนาสภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่ บนทิศทางที่เหมาะสม

1.3 **สมมุติฐาน**

1. สภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวและมีคุณค่า
2. อาคารสูงเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ส่งผลกระทบระดับเมือง ระดับย่าน และระดับชุมชนละแวกบ้าน
3. การพัฒนาสภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่จะบรรลุผลหากมีการกำหนดจัดการและควบคุมในเรื่องอาคารสูงที่ชัดเจน

1.4 **ขอบเขตของการศึกษา** : ในเชิงพื้นที่ 1. ได้แก่บริเวณชุมชนเมืองเชียงใหม่ในเขตเทศบาล 40 ตารางกิโลเมตร

2. พื้นที่นอกเขตเทศบาลคือ ชุมชนเมืองเชียงใหม่ภายนอก

ในเชิงเนื้อหา ให้ความสำคัญต่อปัญหาและการประเมินคุณค่าด้านลบของอาคารสูงที่มีผลต่อการพัฒนาสภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่ในระดับเมือง ระดับย่าน และระดับชุมชน

หอสมุดกลาง สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.5 **ขั้นตอนในการวิจัย**

1. ศึกษาทฤษฎี และทบทวนวรรณกรรม

   รวบรวมทฤษฎี แนวความคิดของอาคารสูงในเมืองไทย และต่างประเทศศึกษาพัฒนาการปัญหาและผลกระทบเช่นไรมีวิธีการอย่างไร และมีการควบคุมลักษณะใด จากเอกสาร

2. ศึกษาลักษณะเฉพาะของสภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่

   ศึกษาลักษณะเฉพาะตัวความเป็นเอกลักษณ์และความโดดเด่นของสภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่ จากอดีตจนปัจจุบัน จากเอกสาร

3. ศึกษาสภาพและปัญหาของอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่

   3.1 ศึกษาสถานภาพของอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่มีความเป็นมาเช่นไรรวมทั้งเหตุปัจจัยของกระบวนการเกิดอาคารสูงในแต่ละช่วงเวลาและปรากฏการณ์ที่ปรากฏทางพื้นที่

   3.2 ศึกษาประเภท, ลักษณะ, ขนาด, ที่ตั้ง และการกระจายตัวของอาคารสูง

   3.3 พิจารณาจัดกลุ่มอาคารสูง ตามเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อการศึกษาในระดับต่อไป

4. การศึกษาปัญหาของอาคารสูง การค้นหาปัญหาของอาคารสูงที่มีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่โดยการประเมินในระดับเมือง ระดับย่าน และระดับชุมชนละแวกบ้าน

   4.1 กำหนดชี้รูปแบบของปัญหา

   4.2 กำหนดเครื่องมือในการประเมินหาปัญหาและวิธีการประเมินปัญหา

   4.3 นำเสนอปัญหาที่ค้นพบ : ในระดับเมือง
   : ระดับย่าน
   : ระดับชุมชนละแวกบ้าน

5. การเสนอแนวทางการควบคุมการใช้อาคารและที่ดินในการพัฒนาสภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่

   5.1 เสนอแนวโน้มของอาคารสูงในอนาคต และโครงการของการพัฒนาสภาพแวดล้อมเมืองในอนาคต

   5.2 เสนอแนวทางเลือกต่าง ๆ ในการพัฒนาสภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่

   5.3 แนวทางการควบคุมการใช้อาคารและที่ดินที่ตอบรับกับแนวทางเลือกที่เสนอไว้

1.6 **แหล่งที่มาข้อมูล**

1. ข้อมูลจากสถิติ เอกสาร จากหน่วยงานต่าง ๆ ในเชียงใหม่
2. ข้อมูลจากการสังเกตการณ์ บันทึกภาพ และการสำรวจภาคสนาม

1.7 **ข้อจำกัดในการวิจัย**

1. พื้นที่ศึกษาคือ เมืองเชียงใหม่ ประกอบด้วยพื้นที่ภายในเขตเทศบาล และพื้นที่นอกเขตเทศบาล จึงเป็นการยากที่จะกำหนดขอบเขตพื้นที่เมืองได้ชัดเจน
2. การขอความร่วมมือสอบถามข้อมูลเกี่ยวกับอาคารสูง ซึ่งเป็นของเอกชน อาจทำได้ไม่ดีเท่าที่ควร
3. ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาอาคารสูงในประเทศไทยยังไม่มีการรวบรวมไว้มากเนื่องจากเป็นของใหม่ และวิธีการวัดปัญหาจำเป็นต้องสร้างมาตรฐานขึ้นเพื่อใช้ในการประเมินใช้ในการประเมินที่เป็นเหตุผลเป็นผลให้มาก

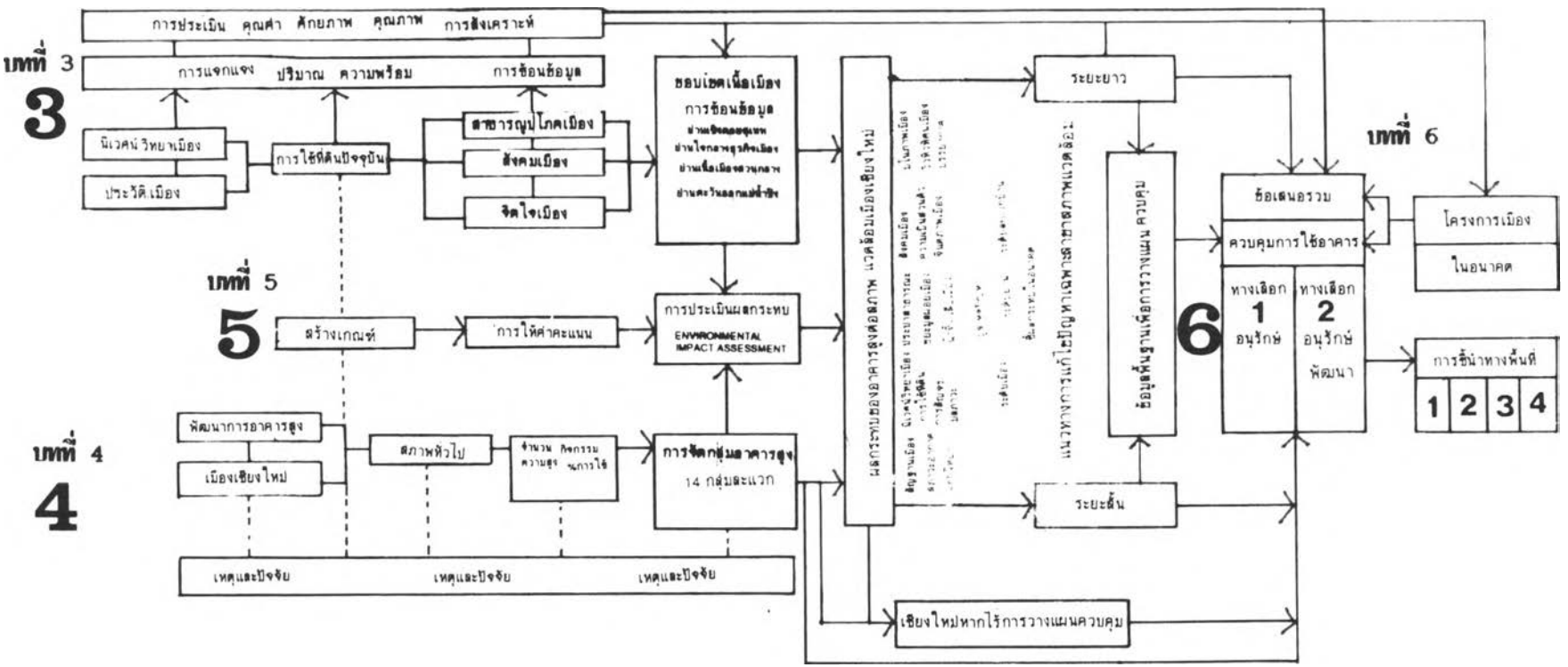
1.8 **ประโยชน์ที่จะได้รับ**

1. เพื่อทราบถึงสภาพทั่วไปของอาคารสูง และพัฒนาการของอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบัน
2. เพื่อทราบถึงปัญหาของอาคารสูงที่มีผลต่อสภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่ ในแต่ละระดับ ไม่ว่าจะเป็นระดับเมืองทั้งหมด ระดับย่าน ระดับละแวกบ้าน
3. เพื่อทราบแนวทางที่เหมาะสมทางฝั่งเมืองในการประสานการพัฒนาสภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่กับปัญหาตึกสูงในทิศทางที่เหมาะสม
4. เป็นแนวทางการแก้ปัญหาอาคารสูง ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตในพื้นที่อื่น ๆ ต่อไป

1.9 นิยามศัพท์

อาคารสูง : อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป หรือ 16 เมตร ขึ้นไปทุกประเภท

สภาพแวดล้อมเมือง : สิ่งที่สามารถเห็นสัมผัสได้ที่ปรากฏขึ้นในเมืองแบ่งเป็น

1. ทางกายภาพ (ธรรมชาติ) : อากาศ ภูเขา แหล่งน้ำ ฯลฯ
2. ทางการให้บริการของรัฐ : สาธารณูปการ ถนน ไฟฟ้า ประปา ฯลฯ
3. ทางจิตใจ : ในเรื่องของจินตภาพ, เอกลักษณ์ ทัศนียภาพเมืองและบรรยากาศเมืองที่ดี
4. ทางเศรษฐกิจและสังคม : กลุ่มคน ชุมชน ละแวกบ้าน ราคาที่ดิน มลภาวะเมือง

ภาพรวมขั้นตอนโครงสร้างงานวิทยานิพนธ์