

แผนการใช้ที่ดินของชุมชน เมืองลำปาง

แผนการใช้ที่ดินของชุมชน เมืองลำปางที่จะเสนอในบทนี้ เป็นการนำเอาผลวิเคราะห์ มาจากการศึกษาในบทนี้ ๆ ในเรื่องของพื้นที่เทศบาลเมืองในอนาคต (Future Size) บทบาทของชุมชนการเติบโตของประชากรและเศรษฐกิจในพื้นที่ ทิศทางการขยายตัวของชุมชน จากอดีตถึงปัจจุบัน กิจกรรมต่าง ๆ ในชุมชน (Particular types of activities) และการเติบโตของกิจกรรมเหล่านั้น รวมทั้งศักยภาพของพื้นที่ในการประกอบกิจกรรมการใช้ ที่ดินแต่ละประเภท มาหารูปแบบที่เหมาะสมกับชุมชน รวมทั้งจัดพื้นที่สำหรับกิจกรรมต่าง ๆ ตามบทบาท ศักยภาพของพื้นที่ และแนวความคิดเกี่ยวกับที่ตั้งกิจกรรม เพื่อใช้เป็นแผนแม่บทของ การใช้ที่ดินในเขตชุมชน เมืองลำปางในอนาคตต่อไป

โครงสร้างของชุมชนเมืองลำปาง

จากการศึกษาในบทที่ผ่านมา สามารถสรุปสาระสำคัญเกี่ยวกับบทบาทและแนวโน้มของการขยายตัวของชุมชน เมืองลำปางได้ ดังนี้

ขอบเขตของพื้นที่วางแผน

พิจารณาจากพื้นที่ที่มีการเติบโตของกิจกรรมการใช้ที่ดินในปัจจุบัน และมีแนวโน้มที่จะเกิดการเติบโตในอนาคต ควบคู่ไปกับเส้นแบ่งเขตตามธรรมชาติ อันได้แก่ เส้นทางแม่น้ำ คลองชลประทาน ถนน เป็นต้น รวมเป็นพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 38 ตารางกิโลเมตร ครอบคลุมพื้นที่ตำบลหัวเวียง ส่วนดอก สิบต๋อย



เวียงเหนือ และพื้นที่บางส่วนของตำบลพระบาท
ขี้เหล็ก บ่อแก้ว และต้นธงชัย

บทบาทของชุมชน (Role of Community)

- บทบาทหลัก
- เป็นเมืองพักอาศัย
 - เป็นเมืองศูนย์กลาง
บริการคมนาคม
ขนส่งและบริการ
สังคม
 - เป็นเมืองศูนย์กลาง
การปกครองภาค
เหนือตอนบน
- บทบาทรอง
- เป็นเมืองท่องเที่ยว
 - เป็นเมืองศูนย์กลาง
การเกษตร-พาณิชย์
กรรมและอุตสาหกรรม
ขนานตย้อม

การเติบโตของประชากร

ประชากรในอนาคตชุมชนเมืองสำป่าง

ตามการคาดประมาณ ปรัชญผลดังนี้

- ปี พ.ศ. 2529 จะมีประชากร
ชุมชนเมือง 79,024 คน
- ปี พ.ศ. 2534 จะมีประชากร
ชุมชนเมือง 83,614 คน
- ปี พ.ศ. 2539 จะมีประชากร
ชุมชนเมือง 88,632 คน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แสดงว่า การเติบโตของประชากรตามแผน
การโยกย้ายถิ่น (2539) คิดเป็นประชากร
2 เท่าของประชากรปัจจุบัน

การเติบโตทางเศรษฐกิจ

โครงสร้างเศรษฐกิจหลักของชุมชน
เมือง ประกอบไปด้วยกิจกรรมการค้าปลีก
การค้าบริการและกิจกรรมอุตสาหกรรม ใน
ลักษณะของ อุตสาหกรรมแปรรูปวัตถุดิบ ที่มี
ภายในจังหวัดและพื้นที่ใกล้เคียง ได้แก่
อุตสาหกรรม เครื่องปั้นดินเผา อุตสาหกรรม
แปรรูปผลผลิตทางการเกษตร และอุตสาหกรรม
บริการด้านซ่อมรถยนต์ อุปกรณ์การ
ขนส่ง ซึ่งจากความได้เปรียบของพื้นที่ใน
การเป็นศูนย์กลางการคมนาคม การบริการ
และเมืองท่องเที่ยว บ่งชี้ทำให้การเติบโต
ของลักษณะเศรษฐกิจดังกล่าวมีแนวโน้มสูง
ขึ้น หากมีการพัฒนา เมืองตามบทบาทต่อไป

ทิศทางการขยายตัวของชุมชน

การเติบโตของชุมชนเมืองลำปาง
ปัจจุบันเป็นไปในลักษณะ Ribbon
Development และมีทิศทางการขยายตัว
ออกไปรอบ ๆ ตัวเมืองเดิม โดยเฉพาะ
บริเวณทิศเหนือ ตามถนนสายอำเภอเมือง
แจ้ห่ม ทิศใต้ บริเวณถนนพหลโยธิน และ
พหลโยธินเลี่ยงเมือง และทิศตะวันตกตาม
ถนนพหลโยธินและถนนลำปาง - เชียงใหม่



ความต้องการใช้ที่ดินในอนาคต (Landuse
Programming)

ความต้องการในการใช้ที่ดินชุมชน เมือง
ลำปางในอนาคต (พ.ศ. 2539) มีดังนี้

กิจกรรม	การใช้ที่ดิน (ไร่) ปี 2539	ต้องการเพิ่ม (ไร่) จากปัจจุบัน
พักอาศัย	6,007.31	881.21
พาณิชยกรรม	615.23	97.63
อุตสาหกรรม	336.30	63.52
โกดังสินค้า	66.36	12.54
ค้าส่งสถานที่	391.65	-
สถาบันการ		
ศึกษา	1,116.44	175.64
สถาบันราช		
การ	1,389.6	-
สาธารณ		
ปโภค-พัก	592.3	141.0
สถานพักผ่อน		
หย่อนใจ	408.1	33.8
ถนน-ซอย	709.1	124.94

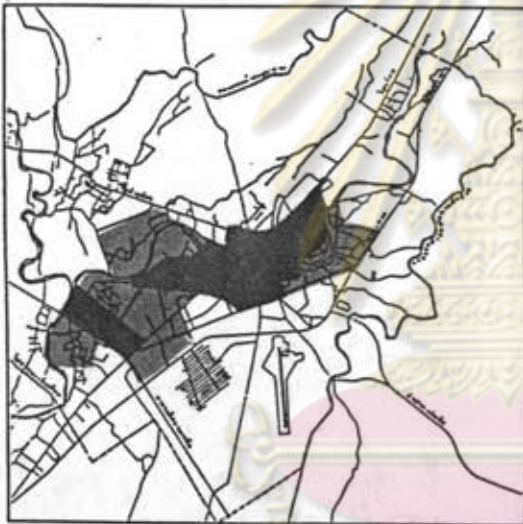
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการประกอบกิจกรรม
ทั้ง 3 คือ พักอาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม
โดยทั่วไปมีศักยภาพสูงที่สุดในบริเวณใจกลาง เมือง
บนถนนหิรัญย้าง ถนนบุญวาทย์ ถนนรอบเวียง และ
ถนนลำปางสำคัญ ๆ อื่น ๆ ของเมือง ได้แก่ ถนน

พลโยธิน ถนนฉัตรไชย ถนนท่าคราวน้อย
ถนนประสานมิตร ถนนมนตรี ถนนรัชฎาภิเศก
และถนนวัง โคง เป็นต้น



พักอาศัย



พากนิตขารวม



อุตสาหกรวม

■ ศักยภาพระดับสูง
■ ศักยภาพระดับรองลงมา

ศูนย์วิจัยทรัพยากร

สิ่งแวดล้อม มหาวิทยาลัย

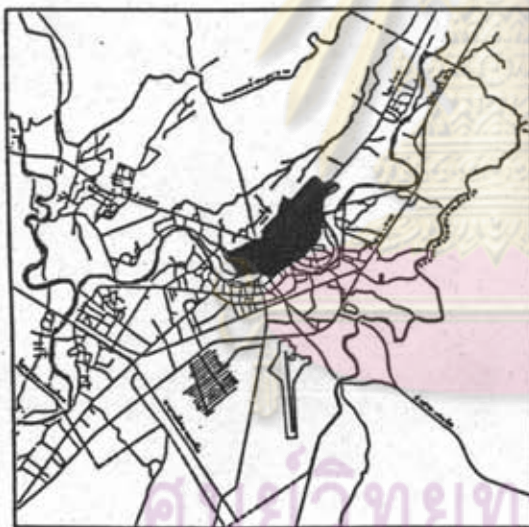


อุปสรรคของ เมือง

ทำเลที่ตั้งของชุมชน ถูกโอบล้อมด้วย อุปสรรครอบด้าน โดยเฉพาะอย่างยิ่งแม่น้ำ วังที่ไหลผ่านใจกลาง เมือง ทำให้การเติบโต ของชุมชนทางฝั่ง เหนือเป็นไปได้ยาก เฉพาะ ชุมชนฝั่งใต้ ที่คั่นตะวันตก ก็ติดกับเส้นทางรถไฟ ลายเหนือ ที่คั่นตะวันออกติดกับเขตทหาร และ สนามบินจังหวัด

เขตอนุรักษ์

จากการตั้งถิ่นฐานของชุมชนที่มีมากกว่า 1,300 ปี และยังคงมีร่องรอยการก่อตั้งชุมชน หลงเหลืออยู่บ้าง จึงได้กำหนดเขตอนุรักษ์ของ ชุมชนเพื่อธำรงไว้ซึ่งร่องรอยประวัติศาสตร์ และพัฒนาให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของ เมือง ใต้ด้วย



การกำหนดเขตอนุรักษ์นี้ จะให้คุ้มครองพื้นที่ อู่เมืองเดิม บริเวณฝั่ง เหนือของชุมชน โดย กิจกรรมที่จะกำหนดต่อไปต้องไม่ไปรบกวน (DISTURB) พื้นที่ดังกล่าว อันอาจก่อให้เกิด ผลเสียต่อพื้นที่ได้

โครงสร้างหรือภาพรวมของชุมชนจาก ลักษณะต่าง ๆ ดังกล่าว จะเป็นตัวร่วมในการ พิจารณา กำหนดที่ตั้ง กิจกรรมในชุมชนต่อไป

การกำหนดทางเลือกสำหรับการใช้ที่ดิน

ก. การกำหนดที่ตั้งกิจกรรมการใช้ที่ดิน (Location Determination)

การตัดสินใจประกอบชุมชนหรือการกำหนดที่ตั้งกิจกรรมในชุมชนเมืองสาขางในขนาดนั้นจะพิจารณาจากความต้องการเพิ่มของกิจกรรม จากการศึกษาข้างต้นควบคู่ไปกับตำแหน่งที่ตั้งเดิม พื้นที่รองรับการขยายตัว สภาพภาพของพื้นที่ในแต่ละกิจกรรม (ค่าศักยภาพที่ยอมรับจะพิจารณาจากกิจกรรมพาณิชย์กรรม พักอาศัย และอุตสาหกรรม ตามลำดับ) อุปสรรคของพื้นที่ ตลอดจนแนวความคิดและทฤษฎีในเรื่องแหล่งที่ตั้งมาประกอบในการหาทางเลือก เพื่อจัดกิจกรรมต่าง ๆ บนพื้นที่ชุมชนเมืองสาขาง พ.ศ. 2539

การกำหนดที่ตั้งกิจกรรมต่าง ๆ อาจพอกำหนดได้ในลักษณะต่าง ๆ ดังนี้

พักอาศัย

เกาะกลุ่มกันไปตามแนวถนนสายสำคัญ ๆ ต่าง ๆ รอบใจกลางเมืองปัจจุบัน โดยชุมชนทางฝั่งเหนือของแม่น้ำวัง พื้นที่พักอาศัยจะขยายไปตามแนวถนนจามเทวี ถนนวังโค้ง และถนนประตุม้า ชุมชนฝั่งใต้ก็ขยายไปตามแนวถนนพลโยธิน ถนนท่าคราวันน้อย ถนนมนตรี ถนนฉัตรไชย และถนนพลโยธินเสียงเมือง พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงยังคงอยู่ในบริเวณรอบศูนย์กลางชุมชน โดยมีลักษณะผสมกันกับพาณิชย์กรรม พื้นที่ที่ได้ออกมารอบนอก จะมีศักยภาพปานกลาง และต่ำลงในบริเวณตอนใต้และตอนบนของพื้นที่เมือง รูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยที่น่าจะเป็นไปได้สูงน่าจะเป็นพักอาศัยหนาแน่นมาก พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง และพักอาศัยหนาแน่นต่ำ ชั้มนกันเป็น 3 บริเวณดังในแผนที่ซ้ายมือ



พาณิชยกรรม

พิจารณาจากสภาพปัจจุบันและศักยภาพของพื้นที่ในการรองรับกิจกรรมพาณิชยกรรมนี้ สามารถจัดรูปแบบการใช้ที่ดินได้เป็น 2 ลักษณะ คือ

1. จัดให้มีการรวมตัวของพาณิชยกรรมในบริเวณใจกลาง เมืองปัจจุบัน โดยขยายพื้นที่ไปโดยรอบศูนย์กลาง เขตพาณิชยกรรมนี้ ครอบคลุมตั้งแต่บริเวณห้าแยกเทศบาลเมืองสาปาง บนถนนสายหลัก 3 สาย คือ ถนนพิชัยช้าง ถนนบุญวาทย์ ถนนรอบเวียง และถนนตลาดเก่า เรื่อยไปจนถึงจุดถนนศรีเกิด

2. ให้มีย่านพาณิชยกรรมขนาดใหญ่ 2 แห่ง (2 Centres) โดยกำหนดให้อันศูนย์กลางแห่งแรกตั้งอยู่ใจกลาง เมือง (ย่านการค้าบนถนนตลาดเก่าตัดกับถนนราชบุตร ถนนพิชัยช้าง ถนนบุญวาทย์ และถนนรอบเวียง ตัดกับถนนไปรษณีย์) และย่านพาณิชยกรรมอีกแห่งกำหนดให้อยู่บริเวณหน้าสถานีรถไฟสาปาง บนถนนฉัตรไชย ไปจนถึงถนนตัดใหม่ (ขนานกับถนนฉัตรไชย) ซึ่งในปัจจุบันก็มีการเติบโตของกิจกรรมพาณิชยกรรมบ้างแล้ว รวมทั้งพื้นที่บริเวณนี้มีราคาที่ดินในระดับสูง



อุตสาหกรรมและคลังสินค้า

ชุมชน เมือง ลำปางมีลักษณะของ อุตสาหกรรมในรูปของ อุตสาหกรรมบริการ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมซ่อม เครื่องยนต์ รองลงไปคืออุตสาหกรรมแปรรูปผลผลิตทางการเกษตร



เมื่อพิจารณาจากศักยภาพของพื้นที่ที่ค้ำทางรถยนต์ที่จะเข้าเมือง และความใกล้-ไกลในการขนส่งสินค้าอุตสาหกรรมทั่วไป สภาพแวดล้อมชุมชน พื้นที่ที่เหมาะสมที่สุดสำหรับจัดให้เป็น เขตอุตสาหกรรมและโกดังสินค้า น่าจะติดแก่งบริเวณตอนใต้ของชุมชนฝั่งใต้บริเวณถนนพลโยธิน และถนนเสียงเมืองตัดกับถนนไปลำพูน เชียงใหม่ จนถึง เส้นทางรถไฟสายเหนือ

คำสนัลถาน

การใช้ที่ดินคำสนัลถานยังคงใช้ที่ดินเดิม และจะไม่มีการเพิ่มการใช้ที่ดินประเภทนี้ ในแผนการใช้ที่ดินเทศบาลเมือง ลำปาง หากจะจัดให้มีการทำนุบำรุงคำสนัลถานเหล่านี้ให้มีประโยชน์ใช้สอย ในด้านอื่นนอกเหนือจากการประกอบคำสนัลถาน อันได้แก่ เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และแหล่งท่องเที่ยวทางศิลปวัฒนธรรม



สถาบันการศึกษา



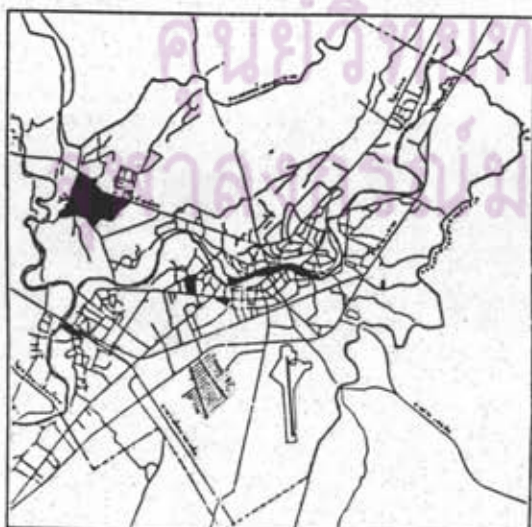
สถาบันศึกษาสำคัญให้คงอยู่ในบริเวณเดิม ซึ่งยังสามารถบริการการศึกษาได้อย่างทั่วถึง สำหรับการขยายพื้นที่ในที่นี้ ได้เสนอให้นำพื้นที่ราชพัสดุ 2 บริเวณ มาพัฒนา เป็นย่านสถาบันการศึกษา (เฉพาะของเทศบาล) โดยบริเวณชุมชนฝั่งเหนือให้ตั้งอยู่บริเวณถนนปทุมวิบูลย์ ฝั่งใต้ให้อยู่บริเวณถนนวังทานติดกับค่ายสุรศักดิ์มนตรี



สถาบันราชการ

เนื่องจากทางจังหวัดมีนโยบายชัดเจนที่จะรวมสถาบันราชการระดับภาค เขต ต่าง ๆ ไปอยู่บริเวณศูนย์ราชการ ซึ่งอยู่ห่างออกไปจากพื้นที่ศึกษา จึงไม่กำหนดให้การใช้ที่ดินประเภทนี้เพิ่มเติม

สถานพักผ่อนหย่อนใจ



ปัจจุบันความต้องการการใช้ที่ดินเพื่อพักผ่อนหย่อนใจมีอยู่ในระดับค่อนข้างสูง จึงสมควรหาพื้นที่บางบริเวณที่น่าสนใจ เพื่อจัดเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจขนาดย่อมในชุมชน ซึ่งจากการพิจารณาความเหมาะสม พบว่าน่าจะ ได้แก่

- ก. ส่วนสถานที่ต่าง ๆ
- ข. บริเวณริมแม่น้ำวังที่มีลักษณะดินเหนียวของลำน้ำอยู่มาก และไม่มีการใช้ประโยชน์ใด ๆ ควรจัดให้มีการพัฒนาพื้นที่ริมฝั่งทั้ง 2 ฝั่ง

โดยจัดให้เป็นทางเดินและส่วนสำหรับการพักผ่อน
หย่อนใจ

ค. บริเวณหลังสถานีรถไฟสาปาง ให้
เป็นส่วนพักผ่อนและเล่นน้ำเด็กเล่น

สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ

ระบบขนส่ง



ระบบการขนส่งที่สำคัญของชุมชนก็คือ
การคมนาคมทางบก ซึ่งระบบถนนปัจจุบันไม่
อาจรองรับการเติบโตของชุมชนได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งชุมชนมีลักษณะเป็นชุมชน 2 ผัง
มีแม่น้ำวังกั้นกลางตลอดแนว แม้จะมีสะพาน
เชื่อมโยง 2 ชุมชนอยู่ ก็ยังมีปัญหาอยู่บ้างใน
บริเวณที่มีความหนาแน่นของกิจกรรมสูง

การวางระบบขนส่งให้กับเมือง จะใช้
แนวความคิดของระบบถนนแบบ ring &
radial โดยจะตัดสะพานเชื่อมชุมชนอีก
แห่งทางทิศตะวันออกของเมือง จากถนนท่า
มะโอ มาจรดถนนพหลโยธินเลี่ยงเมือง เพื่อ
เป็นถนนวงแหวนที่จะผ่านถนนศรีเกิด ถนนจาม
เทวี และถนนวังโค้ง เพื่อลดปริมาณการ
จราจรที่มุ่งเข้าสู่ศูนย์กลางเมือง และตัดถนน
สายย่อยต่าง ๆ ไปสู่ชุมชน รวมทั้งปรับปรุง
และขยายเส้นทางถนนในปัจจุบัน (ซึ่งจะกล่าว
ละเอียดอีกครั้งในการจัดวางแผนแม่บท)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บริการสาธารณะ



ล้มคว่ำไร่ที่ดินบริเวณเดิมทั้งหมด โดย
เพิ่มสถานบริการต่าง ๆ ดังนี้

1. อ่างเก็บน้ำดิบใหม่ อยู่บริเวณบ้าน
หัวสนามบิน หมู่บ้านพระบาท มีความสามารถ
จุน้ำได้ประมาณ 120,000 ลูกบาศก์เมตร
(โครงการของการประปา ส้าปาง)
2. บ่อกำจัดน้ำเสีย ตั้งอยู่บริเวณ
ทิศตะวันตกของชุมชนฝั่งใต้ ติดกับริมแม่น้ำวัง
เพื่อความสะดวกในการระบายน้ำทิ้งที่กำจัดลง
แล้วสู่แม่น้ำวัง (จากข้อเสนอแนะของสถาบัน
วิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย)
3. โรงฆ่าสัตว์แห่งใหม่ ตั้งอยู่ที่ถนน
ห้างฉัตร ติดกับถนนเจริญประเทศ มีเนื้อที่ 8
ไร่ (โครงการเทศบาลเมืองส้าปาง)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข. การกำหนดทางเลือกของรูปแบบการใช้ที่ดิน (Urban Spatial Form Determination)

รูปแบบการใช้ที่ดินสำหรับชุมชนนี้ เป็นการคัดสรรแบบการใช้ที่ดินโดยนำเอาแนวความคิดในเรื่องรูปแบบของชุมชนมา ผสานเข้ากับที่ตั้งของกิจกรรมที่ได้เลือกเอาไว้ โดยคำนึงว่ารูปแบบที่คะ เล่นนี้เหมาะสมและมีความเป็นไปได้ในการจัดวางให้กับชุมชน เมืองสาขาง

จากการศึกษาที่ผ่านมา อาจกำหนดทางเลือกสำหรับรูปแบบการใช้ที่ดินชุมชนเมืองสาขาง ได้ใน 2 รูปแบบ คือ

1. รูปแบบชุมชนศูนย์กลางเดี่ยว (Mono-Centric)
2. รูปแบบชุมชนสองศูนย์กลาง (Bi-Centric)

1. รูปแบบชุมชนศูนย์กลางเดี่ยว (Mono Centric) (ดูแผนที่ 7.1)

รูปแบบชุมชนศูนย์กลางเดี่ยว เป็นการรวมกิจกรรมสำคัญ ๆ ของชุมชน ได้แก่ ศูนย์กลางทางการค้า แหล่งงาน พักอาศัย การบริการต่าง ๆ ไว้ในพื้นที่เดียวหรือใกล้เคียงกัน ซึ่งจะก่อให้เกิดการประหยัดจากภายนอก (External Economy) โดยเฉพาะจากการบริการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ด้วยสามารถจัดได้โดยสะดวกและใช้ต้นทุนไม่สูงมากนัก เนื่องจากการรวมกลุ่มกันของกิจกรรมและประชากรในพื้นที่

ความเข้มข้นของพื้นที่พักอาศัยจะลดหลั่นกันไปจากศูนย์กลางเมือง ขึ้นกับระยะทาง เป็นสำคัญ โดยชุมชนรอบศูนย์กลางจะมีความหนาแน่นปานกลาง และเริ่มเบาบางลงในพื้นที่รอบนอก และเส้นทางคมนาคมสายหลักจำเป็นต้องมุ่งสู่ศูนย์กลางภายในชุมชนได้โดยสะดวก

ตามรูปแบบดังกล่าว อาจจัดให้มีการรวมตัวของกิจกรรมการใช้ที่ดินแต่ละประเภทได้ดังนี้

1. พาณิชยกรรม: ย่านพาณิชยกรรมรวมตัวกันอยู่บริเวณใจกลาง เมืองปัจจุบันถนนท่าคราวน้อย สตรีไฮย ตลาดเก่า หิพย์ช้าง ญูวาทย์ รอบเวียง จนไปสู่ถนนศรีเกิด

2. พักอาศัย: เขตพักอาศัยหนาแน่นมาก จัดให้รวมอยู่กับย่านพาณิชย์กรรมใจกลาง เมือง ย่านพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง กระจายไปโดยรอบศูนย์กลางชุมชน ในรัศมีประมาณ 1,000-1,500 เมตร ซึ่ง โดยทั่วไปอยู่ในบริเวณเขตเทศบาลเมืองปัจจุบัน
3. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า: จากการกำหนดที่ตั้งของกิจกรรมประเภทนี้ กำหนดให้ตั้ง อยู่ในตอนใต้ของชุมชน บนถนนพหลโยธิน พหลโยธิน เลี่ยง เมือง ติดกับทางรถไฟสายเหนือและถนนทางแยกไปสู่จังหวัดลำพูน - เชียงใหม่ ด้วย เป็นพื้นที่ที่มีราคาที่ดินไม่สูงมากนัก มีศักยภาพในการใช้ที่ดินประเภทนี้ใกล้เคียงกับสถานีรถไฟ และสถานีขนส่งจังหวัด และยังเป็นที่ตั้งทางที่จะไปสู่สนามบินจังหวัดได้โดยสะดวก นอกจากนี้ยังเป็น เส้นทางเข้า เมืองและผ่านเมืองไปยังจังหวัดอื่น ๆ ซึ่งในปัจจุบันก็มีปริมาณการจราจรในระดับค่อนข้างสูงอยู่แล้ว ทั้งยังอยู่ติดทิศทางลม ใกล้กับบ่อบำบัดน้ำเสีย ซึ่งจะช่วยลดปัญหาสภาพแวดล้อมในชุมชนได้อีกด้วย
4. สถานีราชการ: เป็นไปตามรูปแบบเดิม โดยไม่เพิ่มกิจกรรมประเภทนี้ในเขต เมือง อีก เพื่อตอบสนองนโยบายของจังหวัดที่จะตั้ง สถานีราชการนอกพื้นที่เมือง
5. สำราญปโภค-สำราญการ: ชุมชนเมืองสำบางในปัจจุบันมีการให้บริการสำราญปโภค-สำราญการอยู่ในระดับค่อนข้างพอเพียง อยู่แล้ว หากต้องเพิ่มอ่างเก็บน้ำขนาดใหญ่อีก 1 แห่ง บริเวณบ้านหัวลำนามบิน บ่อพักน้ำเสียที่มาจากชุมชนบริเวณทิศตะวันตกของชุมชนฝั่งใต้ โรงฆ่าสัตว์แห่งใหม่ บริเวณชุมชนฝั่งเหนือ บนถนนห้างฉัตรตัดกับถนนเจริญประเทศ และเพิ่มย่านการศึกษาใน 2 บริเวณ คือบนถนนป่าไม้และถนนวังขวา
6. สถานพักผ่อนหย่อนใจ: ปรับปรุงพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำวังบริเวณศูนย์กลางชุมชนทางฝั่งใต้ให้เป็นบริเวณพักผ่อนหย่อนใจริมน้ำ พัฒนาพื้นที่หลังสถานีรถไฟสำบางให้เป็นที่พักผ่อนและส่วน เด็กเล่นนอกเหนือไปจากสวนสาธารณะหนองกระพิง ส่วนสาธารณะเทศบาลเมืองสำบาง และสถานพักผ่อนหย่อนใจของเอกชนอื่น ๆ
7. ระบบขนส่ง: การรวมตัวของกิจกรรมอาจทำให้เกิดความแออัดของการจราจร โดยเฉพาะบนพื้นที่ศูนย์กลาง เมือง ซึ่ง เริ่มมีอยู่บ้างในปัจจุบัน จึงวางแนวถนนวงแหวน (RING ROAD) รอบศูนย์กลาง เมืองผ่านชุมชนทั้งสองฝั่งโดยใช้สะพานพัฒนาภาคเหนือ และสร้างสะพานข้ามแม่น้ำอีกแห่งหนึ่งบริเวณถนนท่ามะโอ เป็นถนนวงแหวนเชื่อมชุมชนฝั่งเหนือและฝั่งใต้ รวมทั้งปรับปรุงและขยายถนนหลักของศูนย์กลาง ได้แก่ถนนทิพย์ช้าง ถนนบุญวาทย์ และถนนรอบเวียงให้ดียิ่งขึ้น

2. รูปแบบชุมชนสองศูนย์กลาง (Bi-Centric) (ดูแผนที่ 7.2)

ชุมชนในรูปแบบนี้เป็นการลดความสำคัญของศูนย์กลางชุมชนเดิมออกไป เพื่อเป็นการลดความแออัดและปัญหาของชุมชนลง ขนาดของศูนย์กลางอาจเท่าหรือใกล้เคียงก็ได้ โดยจะมีหน้าที่ในการแบ่งเบาภาระจากศูนย์กลางเดิม ในด้านการค้า การบริการที่พักอาศัย และการบริการทางด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ รวมทั้งการเป็นแหล่งงานด้วย

การกระจายตัวของประชากรจะอยู่กันอย่างหนาแน่นมาก บริเวณศูนย์กลางทั้งสอง ที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางจะกระจายไปตามถนนสายต่าง ๆ ของเมือง โดยเน้นการขยายตัวเข้าสู่ศูนย์กลางชุมชนทั้งสอง และเขตพักอาศัยหนาแน่นน้อยจะกระจายอยู่ในพื้นที่รอบนอกออกไป

ระบบการคมนาคมตามรูปแบบนี้ นอกจากจะต้องให้มีเส้นทางคมนาคมหลักผ่านไปยังศูนย์ชุมชนทั้งสอง เพื่อความสะดวกของประชากรในพื้นที่ที่จะเข้าไปใช้บริการแล้วยังต้องมีเส้นทางสำคัญเพื่อการเชื่อมต่อ (linkage) ของชุมชนทั้งสองอีกด้วย

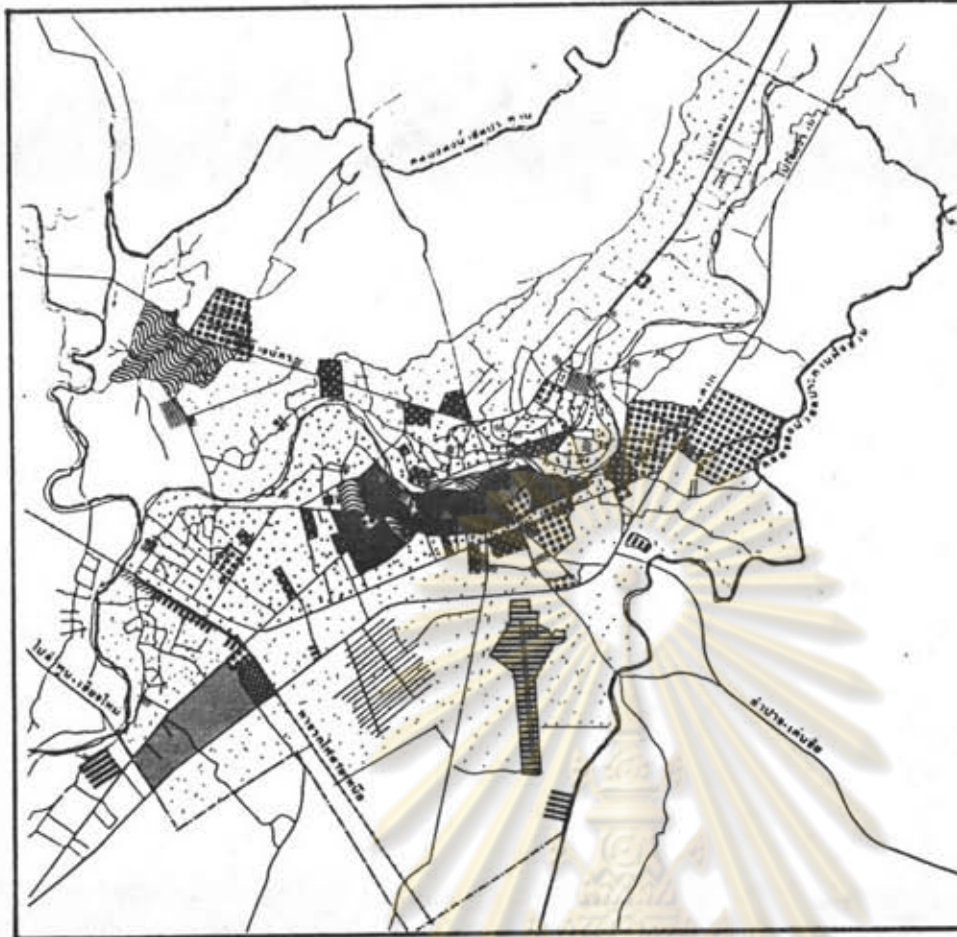
การศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินดังกล่าว สามารถจัดได้ดังนี้

1. พาณิชย์ยกรรม: มีย่านพาณิชย์ยกรรมสองแห่ง อยู่ในชุมชนฝั่งใต้ บริเวณแรกคือย่านพาณิชย์ยกรรมใจกลางเมือง โดยขยายพื้นที่ทางฝั่งตะวันตกไปตามถนนคราวน้อยจนจรดลานมกอสพี ทางฝั่งตะวันออกถึงถนนศรีเกิด อีกบริเวณให้ตั้งอยู่บนถนนฉัตรไชยอันเป็นทิศทางเข้าสู่เมืองโดยสะดวก

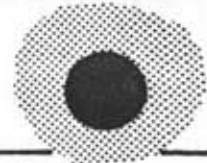
2. พักอาศัย: ในบริเวณย่านพาณิชย์ยกรรมจะเป็นที่พักอาศัยหนาแน่นมากควบคู่ไปด้วย ย่านพักอาศัยหนาแน่นปานกลางจะกระจายตัวอยู่บนถนนสายสำคัญในเมืองและเบาบางลงในชุมชนรอบนอก

3. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า: ที่ตั้งของกิจกรรมอุตสาหกรรมและคลังสินค้ายังคงเป็นไปในแบบเดียวกับทางเลือกที่ 1

4. สถาบันราชการ: ให้เป็นไปตามรูปแบบเดิม โดยไม่เพิ่มพื้นที่เพื่อกิจกรรมนี้ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของจังหวัดที่จะตั้งหน่วยงานราชการระดับภาคออกจากพื้นที่เมืองปัจจุบัน



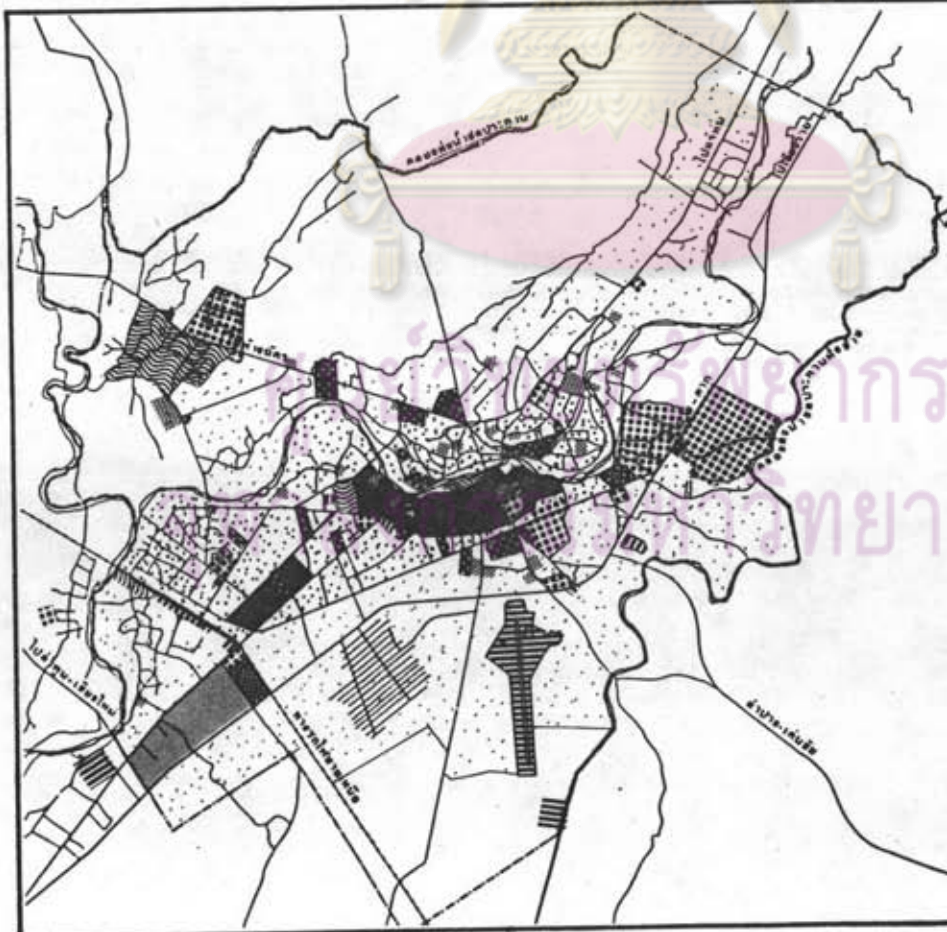
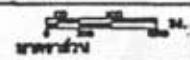
ทางเลือก 1
ศูนย์กลางเดียว



สัญลักษณ์ :

- พักอาศัย
- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- โกดังสินค้า
- สถาบันราชการ
- สถาบันการศึกษา
- ศาสนสถาน
- สถานพักผ่อนหย่อนใจ
- สาธารณูปโภค
- พื้นที่ว่าง , พื้นที่เกษตรกรรม

แผนที่ : 7.1



ทางเลือก 2
สองศูนย์กลาง



สัญลักษณ์ :

- พักอาศัย
- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- โกดังสินค้า
- สถาบันราชการ
- สถาบันการศึกษา
- ศาสนสถาน
- สถานพักผ่อนหย่อนใจ
- สาธารณูปโภค
- พื้นที่ว่าง , พื้นที่เกษตรกรรม

แผนที่ : 7.2



5. สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ : สร้างอ่างเก็บน้ำขนาดใหญ่บริเวณบ้านหัวลำนามบิน บ่อพักน้ำเสียทางทิศตะวันตกของชุมชนฝั่งใต้ และย้ายโรงฆ่าสัตว์เดิมไปอยู่บริเวณถนนทางจัดรถตัดกับถนนเจริญประเทศ ทางชุมชนฝั่งเหนือจัดให้เพ็ญบ้านสถานศึกษาในชุมชนฝั่งเหนือและฝั่งใต้

6. สถานพักผ่อนหย่อนใจ : พัฒนาพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำวังบริเวณที่ติดกับย่านพาณิชย์กรรมให้เป็นส่วนสาธารณะที่มีทางเดินเพื่อลดความแออัดของการใช้รถในบริเวณนี้ และจัดพื้นที่โล่งหลังสถานีรถไฟให้เป็นส่วนหย่อมพักผ่อนอีกแห่งหนึ่ง

7. ระบบขนส่ง : การจัดระบบถนนแบบวงแหวนยังคงจำเป็นสำหรับการจัดรูปแบบกิจกรรมนี้ ถึงแม้จะมีศูนย์กลางเพิ่มอีกแห่งแต่บทบาทหลักของการเป็นศูนย์กลางชุมชนยังคงจัดให้อยู่กับศูนย์กลางเดิม (ดูตามแนวโน้มในปัจจุบัน) แต่จะเพิ่มความต่อเนื่องของศูนย์กลางทั้งสองให้เป็นไปได้โดยสะดวกขึ้น โดยเฉพาะตัดเป็นถนนรัศมีจากชุมชนศูนย์กลางใหญ่ไปยังศูนย์กลางระดับรองเป็นเส้นทางหลักอีกสายของเมือง รวมทั้งปรับปรุงถนนสายหลักบริเวณศูนย์กลางการค้าใหญ่ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

การคัดเลือกรูปแบบการโยกย้ายที่ดินที่เหมาะสม

ถึงแม้ว่ารูปแบบการโยกย้ายที่ดินต่าง ๆ ที่เสนอดังกล่าวจะตั้งอยู่ในกรอบที่ว่ามีความเหมาะสมและเป็นไปได้ในการตอบสนองบทบาทของเมือง แก่ปัญหาของเมืองในปัจจุบันและปัญหาที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตแล้วก็ตาม แต่ในแต่ละรูปแบบต่างก็มีข้อดี-ข้อเสียที่จะเกิดขึ้นต่อเมืองด้วย ดังนั้น จึงต้องหามาตรการมา เพื่อคัดเลือกรูปแบบที่ดีที่สุด

การคัดเลือกทางเลือกรูปแบบการโยกย้ายที่ดินที่เหมาะสม สำหรับชุมชนเมืองสาขานี้ จะใช้วิธี Goals-Achievements Matrix ในการประเมินผลทางเลือก โดยพิจารณาว่าทางเลือกแต่ละทางเลือกสามารถตอบสนองต่อวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้แต่แรกมาก-น้อยเพียงใด ทางเลือกที่สามารถตอบสนองต่อวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้มากกว่า ก็จะได้รับพิจารณาไปพัฒนาเป็นแผนแม่บทต่อไป

การประเมินผลทางเลือกนี้ ได้ใช้ความคิดเห็นของนักผังเมืองจากสำนักผังเมืองกระทรวงมหาดไทย และกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร จำนวน 10 ท่าน ให้ค่าคะแนนทางเลือกทั้งสองว่าแต่ละทางเลือกตอบสนองวัตถุประสงค์มากน้อยเพียงใด ดังมีรายละเอียดอยู่ใน

ตาราง 7.1 ซึ่งเมื่อเอาค่าคะแนนของนักผังเมืองทั้ง 10 ท่าน มาคูณกับค่าน้ำหนักของวัตถุประสงค์แต่ละตัว (ดูตาราง 7.2) สามารถสรุปได้ว่า รูปแบบการโยกที่ดินที่เหมาะสมสำหรับชุมชนเมืองลำปางคือ รูปแบบชุมชนล่องศูนย์กลาง

ตาราง 7.1 ค่าคะแนนของนักผังเมืองในการคัดเลือกทางเลือกรูปแบบการโยกที่ดิน

วัตถุประสงค์	ทางเลือก 1	ทางเลือก 2
1. ศักยภาพการโยกที่ดินชุมชนเมือง		
นักผังเมือง คนที่ 1	7	7
2	8	8
3	9	9
4	9	8
5	7	6
6	8	7
7	8	8
8	6	7
9	7	8
10	6	6
เฉลี่ย	7.5	7.4
2. ขยาย-ปรับปรุงโครงสร้างคมนาคม		
นักผังเมืองคนที่ 1	7	7
2	7	8
3	7	8
4	7	8
5	8	8
6	8	7
7	7	8
8	8	9
9	6	7
10	7	7
เฉลี่ย	7.2	7.7
3. ศักยภาพปรับปรุงด้านเคหการ		
นักผังเมืองคนที่ 1	7	6
2	6	6
3	6	7
4	7	8
5	5	6
6	8	8
7	8	7
8	9	9
9	7	6
10	7	7
เฉลี่ย	7.0	7.0

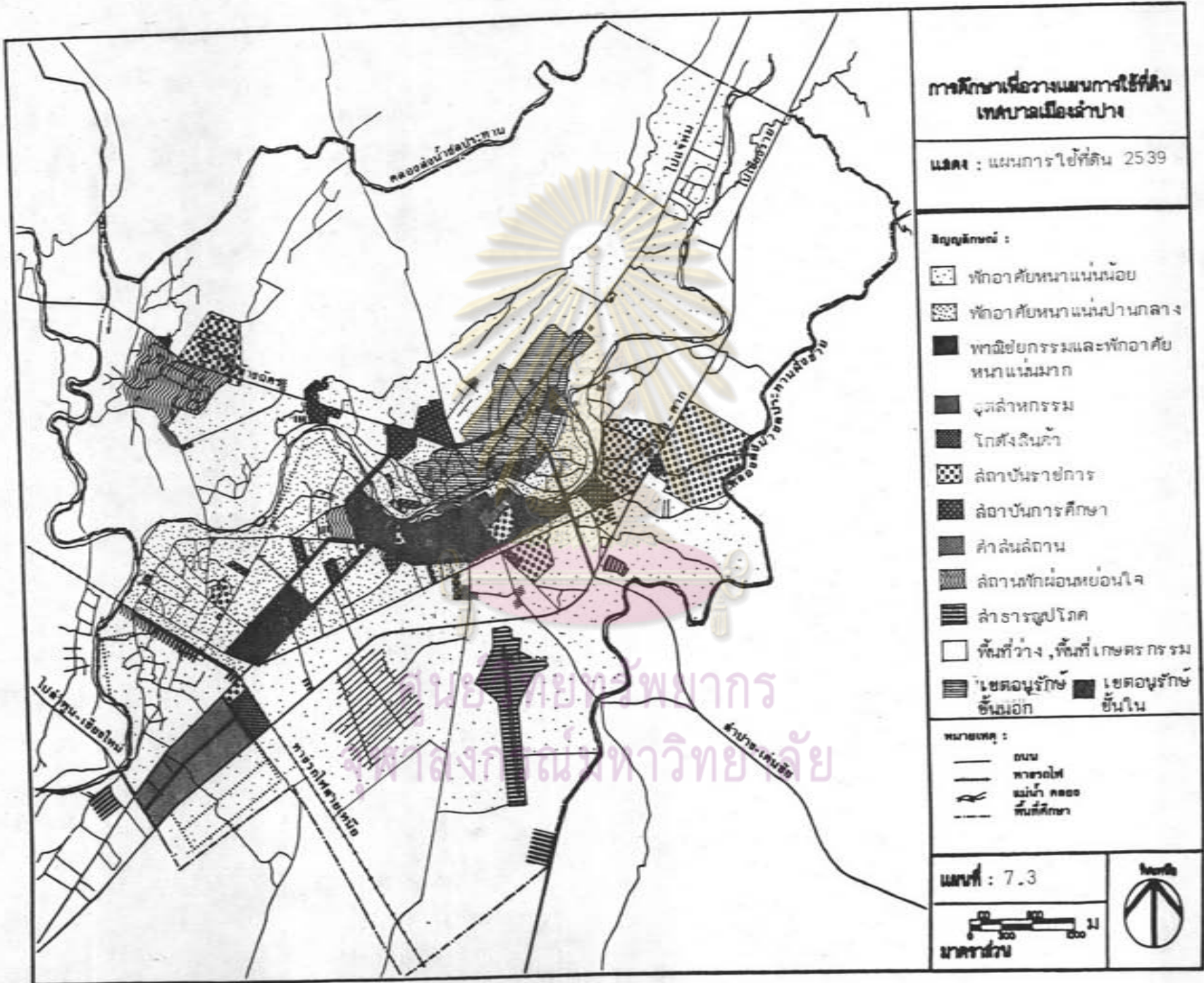
ตาราง 7.1 (ต่อ)

วัตถุประสงค์	ทางเลือก 1	ทางเลือก 2
4. พิจารณาสภาพแวดล้อมชุมชน		
นักผังเมืองคนที่ 1	6	6
2	6	7
3	7	8
4	8	8
5	5	5
6	8	7
7	7	8
8	5	7
9	8	7
10	8	6
เฉลี่ย	6.8	6.9
5. พิจารณาการบริการระบบโครงสร้างพื้นฐานของเมือง		
นักผังเมืองคนที่ 1	7	7
2	7	7
3	9	8
4	6	7
5	7	8
6	8	8
7	8	7
8	7	8
9	7	7
10	7	7
เฉลี่ย	7.3	7.4
6. พิจารณาบริการพื้นฐานทางด้านสังคม		
นักผังเมืองคนที่ 1	5	5
2	6	6
3	8	8
4	8	8
5	6	6
6	8	8
7	8	7
8	9	8
9	6	7
10	6	8

ตาราง 7.2 Goal Achievement Matrix ของทางเลือก

วัตถุประสงค์	ค่าน้ำหนัก	ค่าทางเลือก	
		ทางเลือก 1	ทางเลือก 2
1. จัดระเบียบการโยกที่ดิน X ค่าน้ำหนัก	5.0	7.5 37.50	7.4 37.00
2. ขยายปรับปรุงโครงข่ายคมนาคม X ค่าน้ำหนัก	4.9	7.2 35.28	7.7 37.73
3. จัดหา-ปรับปรุงด้านเคหการ X ค่าน้ำหนัก	4.8	7.0 33.60	7.0 33.60
4. พัฒนาสภาพแวดล้อมชุมชน X ค่าน้ำหนัก	4.1	6.8 27.88	6.9 28.29
5. พัฒนาการบริการระบบโครงสร้างพื้นฐาน X ค่าน้ำหนัก	3.8	7.3 27.74	7.4 28.12
6. พัฒนาบริการพื้นฐานทางสังคม X ค่าน้ำหนัก	3.0	7.0 21.00	7.1 21.30
รวม		183.00	186.04
อันดับ		2	1

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนการโยกที่ดินชุมชนเมืองลำปาง

จากการคัดเลือกรูปแบบการโยกที่ดิน สำหรับชุมชนเมืองลำปางมาข้างต้น ชุมชนรูปแบบสองศูนย์กลาง (Bi-Centric) เป็นรูปแบบการโยกที่ดินที่เหมาะสมต่อการวางแผนการโยกที่ดินในอนาคต ซึ่งจะจัดเล่นออกเป็นแผนแม่บท (Master Plan) ต่อไป

คุณลักษณะของแผนนี้ นอกจากจะเป็นการจัดระเบียบองค์ประกอบต่าง ๆ ของชุมชนเมืองตามบทบาทของชุมชนในปัจจุบันแล้ว ยังต้องคำนึงถึงการเติบโตในลักษณะต่าง ๆ ของชุมชน โดยเฉพาะการเติบโตของปัญหาที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้นจึงจะกำหนดแนวทางการพัฒนาเพื่อตอบสนองแผนแม่บท

ก. แผนการโยกที่ดิน*

1. ย่านพักอาศัย

ย่านพักอาศัย กระจายตัวไปตามสองฝั่งแม่น้ำวัง โดยชุมชนฝั่งเหนือมีลักษณะเด่นเป็นชุมชนพักอาศัย ชุมชนฝั่งใต้เป็นชุมชนพักอาศัยและศูนย์กลางการค้าและบริการ ย่านพักอาศัยแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือย่านพักอาศัยหนาแน่นมาก (อยู่ร่วมกับเขตพาณิชย์กรรม) ย่านพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง และย่านพักอาศัยหนาแน่นน้อย มีพื้นที่ทั้งหมด 13,000 ไร่ (กำหนดเนื่องจาก Landuse Programming)

ก) พักอาศัยหนาแน่นน้อย มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 10,000 ไร่ อยู่บริเวณรอบนอกชุมชนเมืองในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. บริเวณชุมชนฝั่งเหนือ กลุ่มพื้นที่ตั้งแต่ถนนบ้านตงพัฒนาเรื่อยมาตามแม่น้ำวัง ถนนจามเทวี และถนนวังโค้ง ขึ้นไปถึงร่องหนองดินที่ไหลขนานกับแม่น้ำวัง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

* มาตรการกำหนดการโยกที่ดินประเภทต่าง ๆ อาศัยแนวทางจากข้อกำหนดการโยกที่ดินและปลูกสร้างอาคารบนที่ดิน (ฉบับร่าง) คณะกรรมการผังเมือง 21 พ.บ. 21 (ดูภาคผนวก ข.)

2. บริเวณชุมชนฝั่งใต้แบ่งออกเป็น 3 บริเวณ คือ บริเวณหลังสถานีรถไฟลำปาง เรือยไปตามแม่น้ำวังมาถึงถนนพหลโยธิน และจากถนนพหลโยธินเลี้ยวเมืองลงมาทางตอนใต้อีก 500 เมตร บริเวณที่ 2 คือ บริเวณหมู่บ้านลุ่มล่วลัดี้ คลุมพื้นที่ตั้งแต่ถนนพหลโยธินถึงพหลโยธินเลี้ยวเมือง และต่อออกมาอีกประมาณ 1,000 เมตร บริเวณที่ 3 คือ พื้นที่พักอาศัย บริเวณลำนามบิณจังหวัด คลุมพื้นที่ตั้งแต่ถนนพหลโยธินถึง ถนนทางเข้าหมู่บ้านศรีดอนชัย กอกชุม (ทางใต้ของลำนามบิณ) เกาะไปตามคลองส่งน้ำชลประทานฝั่งซ้ายถึงค่ายสุรศักดิ์มนตรี

บ้านพักอาศัยหนาแน่นน้อยนี้ กำหนดให้มีความหนาแน่น 15 คนต่อไร่ (มาตรฐานตาม Landuse Programming) นอกจากนี้จะให้ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัยโดยตรงแล้ว ยังอนุญาตให้ใช้พื้นที่เพื่อกิจการอื่น ๆ ที่ไม่รบกวนต่อชุมชนได้แก่ทำเป็นที่โล่งสวนสาธารณะ สวนหย่อม สำนักงานวิชาชีพ (ที่มีพื้นที่ไม่เกิน 100 เมตร) ร้านค้าย่อย อาคารเกี่ยวกับค้าส่งต่าง ๆ สถานที่รับเลี้ยงเด็ก โรงเรียน ห้องสมุด ศูนย์เยาวชนที่ทำการหรือสถานีย่อยของการประปา ไฟฟ้า การระบายน้ำ การประปาภิโยโทรเลข โทรศัพท์ และการอุตสาหกรรมประเภทที่ไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ชุมชน

ข) พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 3,000 ไร่

ได้แก่บริเวณ

1. บริเวณชุมชนฝั่งเหนือ คลุมพื้นที่ตั้งแต่ถนนบุญโยง เรือยตามแม่น้ำวัง ถนนจามเทวี ถนนวังโค้ง จนถึงวัดพระแก้วดอนเต้า ซึ่งในบริเวณนี้อยู่ในเขตพื้นที่อนุรักษ์ด้วย

2. บริเวณชุมชนฝั่งใต้ คลุมพื้นที่ตั้งแต่ริมแม่น้ำวังฝั่งซ้ายจนถึงถนนพหลโยธิน (เว้นพื้นที่พาณิชย์กรรม)

บ้านพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง กำหนดให้มีความหนาแน่น 25 คนต่อไร่ อนุญาตให้ใช้พื้นที่เพื่อการพักอาศัย กิจการต่าง ๆ ดังกล่าวในบ้านพักอาศัยหนาแน่นน้อย และร้านค้าย่อย โรงแรม และการอุตสาหกรรมขนาดกลางที่ไม่รบกวนต่อสภาพแวดล้อมชุมชน

2. พาณิชย์กรรม

รูปแบบของเมือง กำหนดให้มีศูนย์กลาง 2 แห่ง อยู่ในชุมชนเมืองฝั่งใต้ มีรายละเอียดดังนี้

1. ศูนย์กลางชุมชนหลัก ตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง กลุ่มพื้นที่ตั้งแต่ บริเวณห้าแยกเทศบาลเมืองลำปางบนถนนตลาดเก่า ถนนทิพย์ช้าง ถนนบุญวาทย์ ถนนรอบเวียง เรื่อยไปจนสุดถนนศรีเกิด มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 500 ไร่ ศูนย์กลางชุมชนแห่งนี้กำหนดให้มีระดับการบริการด้านการค้าและบริการมากกว่าศูนย์กลางชุมชนแห่งที่สอง เนื่องจากมีการเติบโตของย่านพาณิชย์กรรมอยู่เต็มแล้ว กอปรกับความพร้อมในสิ่งที่มีมากกว่า โดยสามารถให้บริการได้ในระดับชุมชน จังหวัด และภาค

2. ศูนย์กลางชุมชนรอง อยู่บริเวณถนนจักรไฮย์ถึงถนนตัดใหม่ (ขนานกับถนนจักรไฮย์) มีพื้นที่ประมาณ 100 ไร่ ศูนย์กลางชุมชนแห่งนี้มีความสามารถในการบริการชุมชนในระดับรองจากศูนย์กลางชุมชนหลัก โดยสามารถให้บริการในระดับชุมชนและจังหวัด นอกจากนี้ยังอาจจัดตั้งเป็นที่ตั้งของตลาดกลางการค้าและบริการ (ซึ่งเป็นอีกบทบาทหนึ่งของชุมชน) เพราะอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟ สถานีขนส่ง และสนามบินจังหวัด

กำหนดให้ย่านพาณิชย์กรรมทั้ง 2 บริเวณอยู่รวมกับย่านพักอาศัยหนาแน่นมาก โดยมีความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่ประมาณ 130 คนต่อไร่ (มาตรฐานตาม Landuse Programming) อนุญาตให้ใช้พื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจการค้าและการพาณิชย์ ตลอดจนกิจกรรมต่าง ๆ ดังกล่าวในย่านพักอาศัยข้างต้น

3. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า

เขตอุตสาหกรรมและคลังสินค้าของชุมชน จัดให้รวมกันอยู่ทางทิศตะวันตกของชุมชนฝั่งใต้ บริเวณถนนพหลโยธินและถนนพหลโยธินเลี่ยงเมือง ติดกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 11 (ไปลำพูน-เชียงใหม่) และทางรถไฟสายเหนือ มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 403 ไร่

ย่านอุตสาหกรรมนี้ อนุญาตให้ใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมอุตสาหกรรมต่าง ๆ อาคารพักอาศัย ร้านค้าย่อย อาคารทางค้าส่ง การสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ และคลังสินค้าทุกชนิด

4. เขตอนุรักษ์

เขตอนุรักษ์ชุมชนอยู่บริเวณชุมชนฝั่งเหนือ กำหนดดังนี้

1. ในเขตสงวนและรักษาเพื่อประวัติศาสตร์ชั้นใน ได้แก่ วัดพระแก้วดอนเต้า และบริเวณเอเมือง (ที่เหลือนอยู่) อนุญาตให้ใช้ที่ดิน อาคารบนที่ดิน หรือปลูกสร้างอาคารบนที่ดินได้ตามที่กรมศิลปากรกำหนด
2. ในเขตสงวนและรักษาเพื่อประวัติศาสตร์ชั้นนอก ได้แก่ บริเวณพื้นที่เมืองสาปางเดิม (บริเวณย่านพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง) อนุญาตให้ใช้พื้นที่เพื่อการพักอาศัยและกิจกรรมอื่น ๆ เช่น กำหนดไว้ในเขตพักอาศัยข้างต้น โดยกิจกรรมเหล่านี้จะไม่บุกรุกหรือทำลายสภาพแวดล้อมในบริเวณอนุรักษ์นี้

5. สำราญปโภค-สำราญปลการ

การใช้ที่ดินเพื่อสำราญปโภค-สำราญปลการมีทั้งสิ้น 593 ไร่ โดยมี การเพิ่มระบบต่าง ๆ ดังนี้

1. อ่างเก็บน้ำดิบใหม่ อยู่บริเวณบ้านหัวลำนามบิน หมู่บ้านพระบาท ขนาดจุน้ำประมาณ 120,000 ลูกบาศก์เมตร
2. บ่อกำจัดน้ำเสีย อยู่บริเวณทิศตะวันตกของชุมชนฝั่งใต้ ริมแม่บัววัง มีพื้นที่ประมาณ 22 ไร่
3. ย้ายโรงฆ่าสัตว์ไปยังที่แห่งใหม่ บริเวณถนนห่าง ฉัตรตัดกับถนนเจริญประเทศ มีเนื้อที่ประมาณ 8 ไร่
4. ย้ายที่ทิ้งขยะไปที่แห่งใหม่ ห่างจากเขตเทศบาลไปทางถนนห่าง ฉัตร ประมาณ 14 กม. อยู่ในตำบลหนองลุ่ม อำเภอห่างฉัตร มีเนื้อที่ประมาณ 137 ไร่
5. ก่อสร้างสถานีตั้งเพลิงอีกแห่งที่ตำบลเวียงเหนือและลุ่มขุย

การใช้ประโยชน์บนที่ดินในเขตนี้ ให้ใช้เป็นที่ปลูกสร้างอาคารสำนักงานเพื่อการ สำราญปโภค-สำราญปลการ ร้านค้าหรือตึกแถวของสถานีรถไฟหรือสถานีขนส่งต่าง ๆ อาคาร ที่พักอาศัยสำหรับข้าราชการ พนักงาน หรือลูกจ้าง รวมทั้ง โรงอาหารหรือร้านค้าย่อยสำหรับให้ ข้าราชการ พนักงานหรือลูกจ้าง

6. สถานพักผ่อนหย่อนใจ

สถานพักผ่อนหย่อนใจได้แก่ ส่วนสาธารณะและสนามกีฬา (ไม่รวมส่วนพักผ่อนเอกชนและสนามกีฬาเฉพาะหน่วยงาน) ตามผังการใช้ที่ดินมีพื้นที่ทั้งสิ้น 430 ไร่ ประกอบด้วย

1. ส่วนสาธารณะเทศบาลตรงหัวแยกหนองพิก้า พื้นที่ประมาณ 1 ไร่เศษ
2. ส่วนสาธารณะหนองกระกิง ตั้งอยู่ทางทิศเหนือของชุมชนบนถนนห้างฉัตร เป็นที่ซึ่งจัดเป็นสถานพักผ่อนหย่อนใจ และสนามกีฬาจังหวัดมีพื้นที่ประมาณ 200 ไร่
3. สนามเด็กเล่นเรือน้ำ อยู่บริเวณข้างเรือน้ำ บนถนนพหลโยธิน
4. สนามกอล์ฟจังหวัด บนถนนท่าคราวน้อย

นอกจากนี้ ได้เสนอให้มีการพัฒนาพื้นที่ต่าง ๆ เหล่านี้

5. บริเวณริมฝั่งแม่น้ำวัง ในตอนที่ติดกับเขตพาณิชย์กรรมกลางเมือง จัดให้เป็นส่วนพักผ่อนและทางเดินขนาดใหญ่
6. พัฒนาพื้นที่หลังสถานีรถไฟลำปาง ให้เป็นส่วนพักผ่อนและสนามเด็กเล่น

พื้นที่ตามเขตนี้ กำหนดให้ใช้พื้นที่เพื่อใช้ในการนันทนาการ อาคารเกี่ยวกับการค้าส่ง อาคารการศึกษาและร้านค้าย่อยได้ด้วย

7. สถาบันราชการ

นโยบายของจังหวัดประสงค์ที่จะรวมสถาบันราชการ (โดยเฉพาะระดับเขต ระดับภาค) ไปอยู่ยังบริเวณศูนย์ราชการ จึงได้กำหนดย่านสถาบันราชการเพิ่มเติมแต่อย่างใด

พื้นที่เขตนี้ อนุญาตให้ใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์ในกิจการของรัฐ ในรูปของสถานที่ทำการของราชการ รัฐวิสาหกิจ สโมสร มูลนิธิ องค์การระหว่างประเทศ หรือ สถานทูต รวมทั้งอาคารที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการ พนักงาน และลูกจ้าง

8. สถาบันการศึกษา

สถาบันการศึกษาโดยส่วนใหญ่กำหนดให้ใช้บนพื้นที่เดิม โดยจัดหาคampus สำหรับการศึกษา ใน 2 บริเวณคือ (เลือกใช้ที่ราชพัสดุ) มีพื้นที่ประมาณ 40 ไร่

1. ชุมนวมฝั่งเหนือ บนถนนป่าไม้
2. ชุมนวมฝั่งใต้ ตั้งอยู่บริเวณวังทาน ติดกับค่ายสุรศักดิ์มนตรี

พื้นที่สถาปนาศึกษาอนุญาตให้สร้างอาคารเพื่อการศึกษา หอพัก รวมทั้ง
ส้วม ล้อมรั้ว มุขนิริเกี่ยวกับการศึกษา

9. คำลั่นสถาน

คำลั่นสถานคงใช้ที่ดินเดิมทั้งหมด 392 ไร่' โดยมีการใช้พื้นที่เพื่อประกอบ
คำลั่นกิจ สถานพักผ่อนหย่อนใจ และสถานที่ท่องเที่ยว
อนุญาตให้ใช้ประโยชน์บนพื้นที่เพื่อการคำลั่น การศึกษา รวมทั้งส้วม
มุขนิริที่เกี่ยวกับคำลั่น

10. พื้นที่เกษตรและที่โล่งแจ้ง

พื้นที่เกษตรและที่โล่งแจ้งในผังการใช้ที่ดิน มีดังนี้

1. พื้นที่เกษตรกรรมบริเวณรอบนอกชุมชนเมือง คงให้มีสภาพเป็นทุ่งนา
ที่ว่าง เช่นเดิม ทั้งนี้เพื่อเป็นการกันการขยายตัวอย่างไม่เป็นระเบียบของ เมือง

ในเขตพื้นที่เกษตรดังกล่าว อนุญาตให้ใช้พื้นที่เพื่อเป็นเขตเกษตรกรรม
บ้านพักอาศัยเป็นหลัง ๆ (เว้นแต่อาคารชุด เรือนแถว ห้องแถว หรือตึกแถว) ร้านค้าย่อย
อาคารเกี่ยวกับการคำลั่น ฅบณสถานหรือสุสาน สถานบริการจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิง และ
คลังน้ำมันเชื้อเพลิง

2. พื้นที่โล่งแจ้งสองข้างเส้นทาง และคลอง ดังนี้

- ที่โล่งแจ้งสองข้างถนนพหลโยธินและถนนเสียงเมือง ซึ่งเป็นทาง
หลวงแผ่นดิน กำหนดให้มีระยะ 50 เมตร จากริมถนน

- ที่โล่งแจ้งสองข้างทางรถไฟ ระยะ 50 เมตร จากเส้นทางรถไฟ
(มาตรฐานการรถไฟแห่งประเทศไทย)

- ที่โล่งแจ้งริมคลองชลประทาน ข้างละ 50 เมตร จากแนวคลอง
(มาตรฐานของกรมชลประทาน)

พื้นที่โล่งแจ้งเหล่านี้ อนุญาตให้มีการใช้พื้นที่เพื่อกิจการสาธารณะในรูปแบบ
ของสถานพักผ่อน สนามเด็กเล่น ส่วนหย่อม หรือที่สำหรับใช้ในการเกษตรกรรม

ข. ระบบคมนาคมและขนส่ง

การวางผังระบบคมนาคม เป็นการวางให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ โดยเฉพาะกิจกรรมหลัก ๆ ของเมืองให้มีความสัมพันธ์กัน เพื่อช่วยส่งเสริมกิจการด้านต่าง ๆ ให้เจริญก้าวหน้าต่อไป

การขนส่งที่สำคัญในชุมชนเมืองสาขาง ได้แก่ ทางรถยนต์ และทางรถไฟ

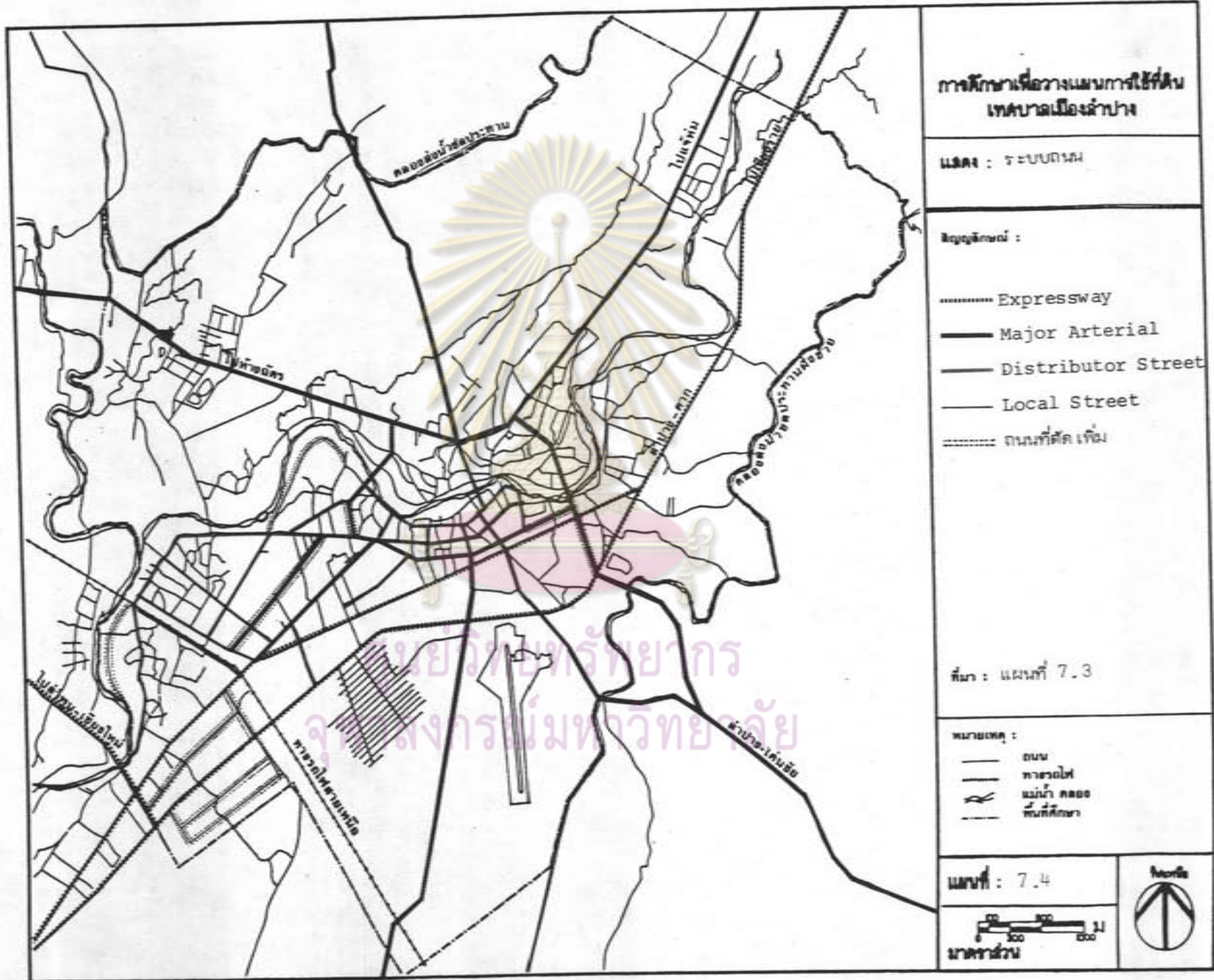
1. ทางรถไฟ

สถานีรถไฟสาขาง ตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันตกเฉียงใต้ของเมือง ใกล้กับเขตอุตสาหกรรม ทำหน้าที่ในการรองรับการโดยสาร (Passenger) และสินค้า (Goods) มีถนนประธานไมตรีขนานกับสถานีซึ่งจะเชื่อมต่อไปยังถนนสายต่าง ๆ เข้าสู่พื้นที่ใจกลางเมือง ได้แก่ ถนนท่าคราวน้อย ถนนสุเรนทร์ ถนนสัตริโยย และถนนพหลโยธิน

2. ทางรถยนต์

ก) โครงข่ายถนน

ผังเค้าโครงการใช้ที่ดินชุมชนเมืองสาขางนี้ จัดโครงข่ายของระบบถนนให้เป็นแบบ RING & RADIAL โดยยึดแนวถนนสายเดิมเป็นหลัก ถนนวงแหวน (RING ROAD) นี้เริ่มจากสะพานพัฒนาภาคเหนือไปยังถนนพญาโยย ถนนจามเทวี ถนนวังโค้ง ถนนท่ามะโอ บริเวณชุมชนเมืองเหนือ และตัดสะพานแห่งใหม่เชื่อมจากถนนท่ามะโอมายังถนนพหลโยธิน และถนนเสียงเมือง (ซึ่งจะออกไปยังเต็นฮัย ตาก เชียงราย ลำพูน เชียงใหม่ได้โดยง่าย) ถนนสายใหม่มีตัดเชื่อมกับถนนศรีเกิด ถนนรอบเวียง ถนนท่าคราวน้อย และจากถนนท่าคราวน้อยตัดเลียบลำน้ำกอล์ฟจังหวัดไปจรดสะพานพัฒนาภาคเหนือ ถนนวงแหวนนี้จะทำหน้าที่ลดภาระการจราจรบนถนนสายสำคัญ ๆ ในเมือง โดยเฉพาะบนถนนกึ่งพิเศษ ถนนพญาวาทย์และถนนรอบเวียง ซึ่งเป็นถนนในเขตพาณิชย์กรรมใจกลางเมือง ส่วนถนนรัศมี (radial) ซึ่งจะทำหน้าที่เชื่อมโยงชุมชนไปสู่พื้นที่ต่าง ๆ รอบใจกลางเมือง ได้แก่ถนนรัชฎาภิเศก ถนนวังโค้ง ถนนจามเทวี ถนนท่าคราวน้อย ถนนสัตริโยย ถนนศรีชุม และถนนพหลโยธิน



ข) ระบบถนน

ระบบถนนในชุมชน จะทำการปรับปรุงถนนตามหน้าที่ของการรองรับชุมชน โดยแบ่งระดับถนนออกเป็น 4 ระดับ* ตามความสำคัญดังนี้ Expressway, Major Arterial Distributor Street และ local Street

- ทางหลวงแผ่นดิน มีลักษณะเป็น Expressway ทำหน้าที่เชื่อมต่อศูนย์กลางระหว่างจังหวัดต่าง ๆ ได้แก่ถนนพหลโยธิน ถนนเลียบเมือง (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 11 (ไปยังสาขุม- เชียงใหม่)

- ถนนสายหลัก (Major Arterial) ได้แก่ถนนวงแหวนในชุมชนคือ ถนนจามเทวี ถนนวังโค้ง ถนนบุญโยง ถนนวังขวา-ท่าคราพน้อย (ตัดเพิ่ม) ถนนท่าคราพน้อย ถนนรอบเวียง ถนนศรีเกิด-ถนนท่ามะโอ ที่ต่อสะพานมายังชุมชนฝั่งใต้ (ตัดเพิ่ม) และถนนท่ามะโอ ถนนฉัตรไชย และถนนสายใหม่ขนานถนนฉัตรไชย (ตัดเพิ่ม) เพื่อเชื่อมโยง (linkage) ศูนย์กลางทั้ง 2 และถนนสายต่าง ๆ ที่เชื่อมชุมชนเมืองกับชุมชนสำคัญอื่น ๆ ได้แก่ ถนนห้างฉัตร ถนนแจ้ห่ม ถนนไปวัดพระเจ้าทันใจ ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 1037 (ไปแม่ทะ) ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 1038 (ไปเด่นชัย) และถนนท่ามะโอ-ถนนเด่นชัย (ตัดเพิ่ม)

- ถนนสายรอง (Distributor Street) ได้แก่ถนนที่เชื่อมชุมชนกับศูนย์กลางเมืองและเส้นทางสายหลักต่าง ๆ ได้แก่ ถนนรัชฎาภิเศก ถนนกสิพัฒน์ ข้างถนนบุญวาทย์ ถนนรอบเวียง ถนนศรีเกิด ที่ไปบรรจบกับถนนกสิพัฒน์ ข้าง (ไม่ปรากฏชื่อ) ถนนไปประดิษฐ์ ถนนกสิพัชร ถนนล่วนตอก ถนนบ้านเชียงราย ถนนวังขวา ถนนท่าคราพน้อย ถนนสุเรนทร์ ถนนมนตรี ถนนประสานมิตร ถนนสายไปสถานีขนส่งที่ตัดจากถนนฉัตรไชย (ไม่ปรากฏชื่อ) ถนนหลังโรงเรียนเทศบาล 4 ขนานกับถนนพหลโยธิน (ไม่ปรากฏชื่อ) และถนนสายใหม่ตัดขนานถนนพหลโยธินและถนนพหลโยธินเลียบเมือง เพื่อรองรับย่านอุตสาหกรรมบริเวณนั้น (ตัดเพิ่ม)

* ถนนระดับสูงจะมีความสามารถในการเคลื่อนไหว (movement) สูงแต่จะมีความสามารถในการเข้าถึง (Accessibility) ต่ำ ในขณะที่ถนนระดับต่ำจะมีความสามารถในการเคลื่อนไหวต่ำและมีความสามารถในการเข้าถึงสูง

- ถนนภายในชุมชน (Local Street) ได้แก่ถนนสายย่อยต่าง ๆ ที่ทำหน้าที่บริการชุมชนแต่ละแห่ง ในปัจจุบันเป็นถนนสายเล็ก ๆ และค่อนข้างแคบแคบ ควรจัดให้มีการปรับปรุงและขยายเส้นทางในบางเส้นให้พอเหมาะแก่การรับหน้าที่บริการชุมชนต่อไป และเนื่องจากบางพื้นที่ชุมชนยังขาดการเข้าถึงอยู่ จึงเสนอให้มีการตัดถนนภายในชุมชนหลายสาย (ดูแผนที่ 7.4)

ค. แนวทางในการจัดระบบคมนาคม

การจราจรในปัจจุบันมีปัญหาใน 4 บริเวณต่าง ๆ ดังนี้ คือ บนถนนสายสำคัญใจกลางย่านพาณิชย์กรรม ได้แก่ ถนนทิพย์ช้าง ถนนบุญวาทย์ ถนนรอบเวียง บนสะพานรัษฎาภิเศก สะพานพัฒนาภาคเหนือ บนถนนไปรษณีย์ ถนนศรีชุม ช่วงจากถนนพลโยธินถึงพลโยธิน เลี้ยวเมือง และที่คับคั่งที่สุดบนถนนสายพลโยธิน ช่วงจากสี่แยกสำปาง เชียงใหม่ ถึงถนนจักรไฮย์ และเพื่อแก้ปัญหานี้ นอกจากการตัดย้ายการโยกที่ดินและโครงสร้างถนนสายหลักสายรองใหม่แล้ว ยังควรให้มีการจัดระบบการคมนาคมภายในเมืองดังนี้ คือ

- เพื่อประสิทธิภาพในการรับปริมาณการจราจรสำหรับถนนสายต่าง ๆ ดังได้อธิบายตามหน้าที่ของถนนข้างต้น ด้วยการ ซ่อม ปรับปรุง และขยายผิวจราจร (เท่าที่จะเป็นไปได้)

- บริเวณใจกลางเมือง โดยเฉพาะบนถนนทิพย์ช้าง บุญวาทย์ และถนนรอบเวียง ควรใช้มาตรการห้ามจอดรถข้างถนน (OFF STREET PARKING) ในทุกช่วงเวลา และจัดให้รถเดินทางเดียว (ปัจจุบันมีการเดินรถทางเดียวอยู่แล้ว)

- ควรทำ Overpass บนถนนพลโยธิน ช่วงที่ตัดกับเส้นทางรถไฟ เพื่อลดการคับคั่งของการจราจรบนถนนสายนี้

- จัดระบบให้รถประจำทางขนาดเล็ก (MINI BUS) หรือรถสองแถวให้เป็นรถวิ่งเชื่อมโยงภายในบริเวณย่านพักอาศัย และศูนย์กลางเมือง โดยจัดพื้นที่บริเวณท่ารถใหม่ (ปัจจุบันอยู่บนถนนไปรษณีย์ ซึ่งมีความคับคั่งของการจราจรบนถนนสายนี้อยู่มาก)

ค. ระบบสาธารณูปโภค

1. การประปา

การให้บริการประปาในอนาคต นอกจากจะสร้างอ่างเก็บน้ำแห่งใหม่ที่บริเวณหัวลำนามบินหมู่บ้านพระบาทแล้ว ... ควรจะขยายขอบข่ายการบริการและเพิ่มกำลังการผลิตน้ำประปาให้ได้ประมาณ 120,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน เพื่อรองรับการเติบโตของประชากรในอนาคตตามแผนการโยกที่ดินนี้

2. ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

การกำหนดแนวทางในเรื่องระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วมนี้ จะพิจารณาปรับปรุงท่อระบายน้ำบนถนนสายต่าง ๆ โดยเฉพาะในพื้นที่ที่มีความสำคัญและมีปัญหาจนทำให้เกิดน้ำท่วม ได้แก่ ท่อระบายน้ำถนนเชียงใหม่ (ฝั่งตะวันออก) ถนนฉัตรโยย ถนนท่าคราวน้อย และถนนพหลโยธิน และทำความเข้าใจความสะอาดที่ท่อระบายน้ำริมถนนอย่างจริงจังและสม่ำเสมอ

3. ระบบกำจัดน้ำเสีย

ในอนาคตชุมชนควรมีระบบกำจัดน้ำทิ้ง ก่อนระบายลงสู่แม่น้ำวัง ซึ่งในปัจจุบันสถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย ได้ทำการศึกษาและเสนอให้ใช้ระบบบ่อฝังน้ำ(Oxidation Pond) ซึ่งเป็นระบบที่ง่าย ใช้เครื่องจักรกลน้อย ดูแลง่าย และเหมาะกับสภาพชุมชนเมืองลำปาง โดยเสนอให้ตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันตกของชุมชนทางฝั่งใต้ริมแม่น้ำวัง ใช้พื้นที่ทั้งหมดประมาณ 22 ไร่

ระบบกำจัดน้ำเสียแบบบ่อฝังน้ำ จะประกอบด้วยบ่อขนาดใหญ่ 2 บ่อ โดยบ่อที่ 1 เป็นแบบ Facultative Pond และบ่อที่ 2 เป็นบ่อแบบ Polishing Pond โดยน้ำทิ้งที่ต้องการกำจัดจะถูกระบายสู่บ่อที่ 1 เพื่อเข้ากระบวนการย่อยสลายอินทรีย์ในน้ำทิ้ง ทำให้ค่า BOD ต่ำลง และส่งต่อไปยังบ่อที่ 2 เพื่อช่วยลดปริมาณสารแขวนลอย (Suspended Solids) น้ำทิ้งสุดท้ายจะไหลขึ้น สามารถระบายน้ำลงแม่น้ำวังได้

4. การกำจัดขยะมูลฝอย

ปัจจุบันขยะของเทศบาลจะนำไปทิ้งที่ถังขยะที่บ้านแพะหนองแดง ต.ทุ่งผาย โดยกองทิ้งไว้ในที่โล่งและทำการเผาเป็นระยะ พื้นที่ดังกล่าวมีขนาดใหญ่พอจะรองรับปริมาณขยะได้อีกประมาณ 10 ปี (จากการศึกษาของสถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีฯ) อย่างไรก็ตาม เทศบาลเมืองฯ ได้เตรียมที่ถังขยะแห่งใหม่ไว้ขนาดเนื้อที่ประมาณ 137 ไร่ อยู่ในตำบล



**การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน
เทศบาลเมืองเชียงใหม่**

แสดง : ระบบสาธารณูปโภค
สาธารณูปการ

- สัญลักษณ์ :**
- 1. อู่จกเก็บน้ำ
 - 2. บ่อบำบัดน้ำเสีย
 - 3. สถานีรถไฟ
 - 4. สถานีขนส่ง
 - 5. ที่ทำการประปา
 - 6. ที่ทำการโทรศัพท์
 - 7. ที่ทำการไปรษณีย์
- 1. สถานีตำรวจ
 - 2. ที่ทำการไปรษณีย์
 - 3. โรงเรียน
 - 4. ศาล
 - 5. ช.ล.พ. และแขวงกาทาง
 - 6. สถานพยาบาล
- ตลาด
 - สถานศึกษา
 - สถานพักผ่อนหย่อนใจ
 - สวน
 - พื้นที่ศึกษา
- ที่มา :** แผนที่ 7.3

- หมายเหตุ :**
- ถนน
 - ทางรถไฟ
 - แม่น้ำ คลอง
 - พื้นที่ศึกษา

แผนที่ : 7.5

มาตราส่วน

หนองลุ่ม อำเภอกำแพงแสน โดยดำเนินการกำจัดขยะแบบ Sanitary Landfill เพื่อลดภาวะ
แวดล้อมเป็นพิษเนื่องจากขยะมูลฝอยด้วย

ต่อปัญหาขยะตกค้างที่ยังคงมีหลงเหลืออยู่ในชุมชน เทศบาลฯ จะต้องพิจารณา
เพิ่มประสิทธิภาพการให้บริการควบคู่ไปกับการเพิ่มขีดความสามารถในการเก็บขนขยะมูลฝอยโดย
มุ่งเน้นปรับปรุงในประเด็นต่าง ๆ ต่อไปนี้

- ก) ขยายการบริการ โดยกำหนดพื้นที่เป้าหมายในการจัดเก็บขยะเพิ่มเติม
ได้แก่ บริเวณชุมชนแออัด ชุมชนในชอย และชุมชนริมแม่น้ำวัง
- ข) จัดตั้งรองรับขยะ เพื่อช่วยในการจัดเก็บมีประสิทธิภาพ และทั่วถึงขึ้น
- ค) เพิ่มรถขยะ และจำนวนบุคคลากร ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อการเพิ่ม
ประสิทธิภาพในการจัดเก็บขยะในชุมชน

ผลสรุปจากการศึกษา

การศึกษาในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ เป็นการศึกษาถึงกระบวนการวางแผนการใช้ที่ดินชุมชน
เมืองอย่างเป็นขั้นตอน นับตั้งแต่การศึกษาข้อมูลด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมในระดับภาค
ระดับจังหวัดและระดับชุมชนเมือง เพื่อนำมาวิเคราะห์และชี้ให้เห็นถึงบทบาทของชุมชนทั้งที่
เป็นอยู่ปัจจุบัน และที่คาดหวังในอนาคต (เมื่อสิ้นลู่ศตวรรษ) เมื่อทราบบทบาทและหน้าที่
ของชุมชนแล้วจึงนำมากำหนดแนวทางการวางแผนพัฒนาชุมชนเมืองให้เป็นไปตามบทบาทนั้น ๆ
โดยจัดท้าวัตถุประสงค์ในการพัฒนาด้านต่าง ๆ (ในที่นี่จะพิจารณาเฉพาะการพัฒนาทางด้าน
กายภาพเป็นหลัก) ศึกษาถึงการเติบโตของประชากรในอนาคตและความต้องการการใช้ที่ดิน
เพิ่มในแต่ละประเภท ตลอดจนการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่เพื่อให้เกิดการพัฒนาชุมชนเมือง เป็น
ไปอย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ แล้วจึงจัดเสนอเป็นแผนการใช้ที่ดินในอนาคต
ต่อไป

การศึกษาและวิเคราะห์นอกจากการวิเคราะห์โดยการบรรยาย การตีความหมาย
จากตารางแล้ว ยังนำเอาเทคนิคทางผังเมืองมาประกอบการศึกษาได้แก่ การเรียงลำดับ
(Ranking) ในการวิเคราะห์บทบาทของจังหวัดในระดับภาค-จังหวัด การคาดประมาณ
ประชากรโดยใช้วิธี Geometric Projection การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่เพื่อนำมา
พิจารณาในการเปิดพื้นที่ และ Goal Achievement Matrix ในการคัดเลือกแผนการใช้
ที่ดินที่คาดว่าจะเหมาะสมกับชุมชน

การศึกษาข้างต้นอาจจะยังไม่สมบูรณ์เพียงพอ ต่อการนำไปใช้กันทั้งนี้เนื่องมาจากหลาย ๆ สาเหตุ ได้แก่ การนำข้อมูลมาวิเคราะห์ที่อาจไม่ครอบคลุม (เพราะข้อมูลที่นำมาศึกษาส่วนใหญ่เป็นข้อมูลจากการศึกษามาแล้วจากหน่วยงานต่าง ๆ) การเปลี่ยนแปลงของชุมชนในปัจจุบันอันเนื่องมาจากการเติบโตของชุมชนของพื้นที่ใกล้เคียง หรือนโยบายของรัฐที่จะมีในพื้นที่ต่อไป รวมทั้งเทคนิคการวิเคราะห์ซึ่งอาจจะต้องมีการประยุกต์เมื่อนำไปใช้ต่อไป

ประเด็นที่น่าสังเกต จากการศึกษาอาจจะกล่าวเป็นหัวข้อต่าง ๆ ได้ดังนี้

1. การนำเอาข้อมูลหลาย ๆ ด้านทั้งในระดับภาค-เมืองมาพิจารณารวมกันนั้นยังคงขาดการบูรณาการที่เพียงพอ ทั้งนี้เนื่องมาจากข้อจำกัดของผู้ศึกษาเอง ข้อจำกัดในด้านข้อมูล ตลอดจนความหลากหลายของข้อมูลหลาย ๆ หน่วยงาน ซึ่งมักจะมีฐานการศึกษาที่แตกต่างกันออกไปตามความเหมาะสมของการศึกษาในแต่ละหน่วยงาน

2. ในเรื่องเทคนิคการวิเคราะห์พื้นที่ โดยใช้การเรียงลำดับ (Ranking) ยังคงมีข้อจำกัดในตัวเทคนิคเองที่ไม่อาจชี้ให้เห็นถึงความแตกต่างในอันดับของแต่ละพื้นที่ได้อย่างชัดเจน รวมทั้งการนำเอาดัชนีตัววัดต่าง ๆ มาพิจารณาควรจะมีการทดสอบตัววัดนั้น ซึ่งจะทำให้ความผิดพลาดของการสรุปผลเกิดขึ้นได้น้อย

3. ในหลาย ๆ ส่วนของการศึกษาได้นำเอาการให้ค่าน้ำหนักมาใช้ในการพิจารณาความสำคัญของตัวแปรซึ่งเป็นการมองของผู้ศึกษาเพียงผู้เดียว ย่อมอาจเกิดความคลาดเคลื่อนได้ง่าย

4. การพิจารณาสัดส่วนการโยกที่ดินเพื่อคำนวณถึงความต้องการในอนาคต ผู้ศึกษาได้พิจารณาจากวัตถุประสงค์ของการวางแผนการโยกที่ดินของชุมชน อันได้มาจากฐานของการศึกษาในครั้งนี้ และมาตรฐานการโยกที่ดินในเทศบาลเมือง 41 แห่งในประเทศไทย ซึ่งทั้ง 2 ส่วนนี้มีอาจกล่าวได้ว่าจะเป็นจริงเสมอ ด้วยในเรื่องการกำหนดสัดส่วนการโยกที่ดินเป็นการพิจารณาจากสัมมุติฐานที่ผู้ศึกษาตั้งไว้เป็นหลัก และในเรื่องของมาตรฐานการโยกที่ดินดังกล่าว ก็ยังมีได้เป็นที่ยอมรับว่าเป็นมาตรฐานที่เหมาะสมกับชุมชนเมืองในประเทศไทย

5. การประเมินผลทางเลือก (Alternatives) ที่จัดวางแผนการโยกที่ดินโดยใช้เทคนิค Goal Achievement Matrix ยังคงมีข้อจำกัดอยู่มาก เพราะโดยทั่วไปแล้วเทคนิคดังกล่าวน่าจะพิจารณาจากบุคคล 3 กลุ่ม คือ ผู้บริหารในชุมชน นักวางแผน และที่สำคัญ

ที่ลุดคือประชาชนในพื้นที่ เป็นกลุ่มตัดสินใจในการคัดเลือกทางเลือก แต่เนื่องจากผู้ศึกษามีเวลา และงบประมาณที่จำกัด จึงนำเอาบุคคลกลุ่มเดียวคือ นักวางแผนมาพิจารณาตัดสิน ซึ่งอาจทำให้เกิดความผิดพลาดได้

อนึ่ง การพิจารณาเปิดใช้พื้นที่ในการวางแผนการโยกที่ดิน ผู้ศึกษาพิจารณาจากสัมมุติฐาน ที่ว่าจะเลือกนำเอาพื้นที่มีศักยภาพสูงที่สุดมาใช้ ซึ่งอาจจะไม่ถูกต้องนัก ด้วยในบางครั้งยังจะต้อง พิจารณาถึงปัจจัยแวดล้อมอื่น ๆ ที่จะส่งผลมาด้วย เช่น ราคาที่ดิน การถือครองที่ดิน ลักษณะทาง สังคมของชุมชน ฯลฯ

อย่างไรก็ดี ผู้ศึกษาก็หวังว่า จากการศึกษาทั้งหมดคงจะทำให้เห็นถึงประโยชน์ต่อการ นำไปใช้ในการศึกษาหรือพิจารณาต่อไป จากส่วนที่พอจะเป็นประโยชน์หรือแม้แต่ข้อผิดพลาดที่จะ เป็นแนวทางในการประยุกต์ใช้



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บรรณานุกรม

กรมการปกครอง, กรม. บัญชีแสดงจำนวนราษฎรและจำนวนบ้านที่ราชอาณาจักร ปี 2525
กรุงเทพฯ: เอกสารโรเนียว, 2525.

คณะกรรมการพัฒนาการ เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, สำนักงาน. แผนพัฒนา เศรษฐกิจและ
สังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 พ.ศ. 2525-2529. กรุงเทพมหานคร: สำนักงาน
คณะกรรมการพัฒนา เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2525.

สารบสภณณ์ สุรัสวดี, วิเคราะห์ระบบชุมชน กทม. กรุงเทพฯ: เอกสารโรเนียวประกอบการ
บรรยาย, 2524.

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ภาควิชาผังเมือง. การวางแผนและผังกายภาพสำหรับพนักงานวางแผน
ระดับท้องถิ่น. กรุงเทพมหานคร: ภาควิชาผังเมือง, 2527.

จังหวัดลำปาง, สำนักงาน. ข้อมูลจังหวัดลำปาง ประจำปี 2525. ลำปาง: เอกสารโรเนียว,
2525.

_____, แผนพัฒนาจังหวัดลำปาง พ.ศ. 2527. ลำปาง สำนักงานจังหวัดลำปาง,
2526.

เฉลิม แก้วกั้งวาล, เรื่องของเมือง. ข่าวสารสำนักผังเมือง: ฉบับที่ 1 8 เมษายน 2511.

_____, กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง. เอกสารการสอนชุดวิชาการศึกษาการศึกษการ
งานก่อสร้าง หน่วย 1-7 สาขาวิชาวิทยาการศึกษการ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมา
ธิราช, 2526.

อุทิศเดช พรหมเศรษฐี, "การศึกษาความเหมาะสมในการกำหนดโครงสร้างการใช้ที่ดินเพื่อ
ประกอบการจัดทำนโยบายพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่." วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต ภาควิชา
ผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524.

เฮ็ดชัย เหล่าหล้า, สังคมวิทยาเมือง. กรุงเทพมหานคร: แพรวพิทยา, 2520.

พิทักษ์ บุญชูดศล, "การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมของชุมชนเมืองลำปาง."
วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต ภาควิชาผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
2525.

- มหาตไทย, กระทรวง. สำนักผังเมือง. รายงานวิจัยเมืองสาป่าง. กรุงเทพมหานคร : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาตไทย, 2525.
- โรจนัจฉริย์ คำนลัวัลดี, "การวางแผนพัฒนากิ่งอำเภอแม่เมะะ จังหวัดสาป่าง สืบเนื่องจากการขยายเหมืองถ่านหินลิกไนต์แม่เมะะ " วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต ภาควิชาผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524.
- วิวัฒน์ชัย บุญภักดี, "การศึกษาเบื้องต้นเพื่อพัฒนาการท่องเที่ยวจังหวัดสาป่าง-สาปูน." วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528.
- วันทนี ศิริรัฐ และชัยณี กิตติกุล. ภูมิศาสตร์ประเทศไทย. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2519.
- คู่ธานี ตนตรี, "การศึกษาสำคัญความสำคัญของเทศบาลในภาคเหนือ." วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต ภาควิชาผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524.
- สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย, รูปแบบระบบระบายน้ำ ก้าจัดน้ำทิ้ง และก้าจัดขยะ ภายในเขตเทศบาลเมืองสาป่าง, กรุงเทพมหานคร, 2527
- _____, รายงานการพัฒนาการท่องเที่ยว จังหวัดเชียงใหม่. กรุงเทพมหานคร, 2522
- คู่ชาติ ผิงงาม, "วิธีการศึกษาความสัมพันธ์ทางเศรษฐกิจระหว่างพื้นที่: กรณีศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างเมืองเชียงใหม่ และพื้นที่ 6 จังหวัดในภาคเหนือตอนบนของประเทศไทย." วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต ภาควิชาผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526.

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย