

บทที่ 6

แนวทางในการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

6.1 แนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

สำหรับแนวโน้มของการขยายตัวทางการค้า ของย่านการค้าจะมีทิศทางที่สอดคล้องกับสภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบัน โดยให้โอกาสกับกิจกรรมการค้าการบริการที่ตอบสนองความต้องการเพื่อการท่องเที่ยว และธุรกิจสมัยใหม่ มีความทันสมัย และมีการเกาะกลุ่มของร้านค้าประเภทเดียวกัน มากขึ้น

ถนนท่าแพ ถนนที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์มากที่สุดในพื้นที่ย่านการค้า จะประกอบไปกับการค้าเพื่อการท่องเที่ยว ได้แก่ ร้านอาหาร ร้านขายสินค้าพื้นเมืองและของที่ระลึก โรงแรมขนาดเล็ก อาคารสำนักงาน และกลุ่มของธนาคาร ส่วนถนนช้างม้อย จะประกอบไปด้วยร้านค้าที่ขายสินค้าประเภทเดียวกันรวมกลุ่มกันอยู่ ได้แก่ ร้านเฟอร์นิเจอร์ และอาคารสำนักงาน ประปนไปกับที่พักอาศัย

ถนนช้างคลาน ซึ่งเป็นย่านการค้าใหม่ เน้นขายสินค้าในช่วงเวลากลางคืน จะประกอบไปด้วยการค้าเพื่อการท่องเที่ยวเป็นหลัก ได้แก่ โรงแรม ร้านขายสินค้าพื้นเมือง สำนักงาน ห้างสรรพสินค้า เช่นเดียวกับ ถนนลอยเคราะห์ จะเป็นกิจกรรมการค้าประเภทสถานบันเทิง ร้านอาหารและบาร์ ร้านขายของที่ระลึก ยามค่ำคืน เพราะมีที่พักชั่วคราวของนักท่องเที่ยว โดยเฉพาะชาวต่างชาติ ตั้งอยู่หลายแห่ง แต่ปริมาณการค้าจะมีปริมาณไม่มากนัก เพราะมีที่อยู่อาศัยปะปนอยู่ และตั้งอยู่ใกล้ไนท์บาร์ซาร์ด้วย

สำหรับกิจกรรมการค้าการบริการบนถนนราชวงศ์ จะเป็นกิจกรรมการค้าที่สนับสนุนการค้าในตลาดและกลุ่มของร้านอุปกรณ์ก่อสร้าง ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้า และเป็นบริเวณมีการขยายตัวทางการค้าน้อยกว่าบริเวณอื่น ๆ และสำหรับพื้นที่บริเวณตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย ตลาดเทศบาล ยังคงมีกิจกรรมการค้าที่มีความหลากหลาย ตั้งอยู่นานแน่น ให้บริการแก่ผู้คนทุกระดับชั้น รวมทั้งนักท่องเที่ยวด้วย กิจกรรมการค้าในรูปแบบหาบเร่แผงลอยจะมีจำนวนสูงขึ้น

6.2 ปัญหาภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นภายในย่านการค้าใจกลางเมืองเก่านั้น ล้วนแต่สร้างผลกระทบต่อผู้คนที่อาศัยในพื้นที่ ผู้คนที่เข้ามาซื้อสินค้าและใช้บริการ ตลอดจนสภาพความเป็นเมืองเก่า บรรยากาศทางการค้า คุณค่าทางสถาปัตยกรรม ศิลปกรรม ประวัติศาสตร์ วิธีการดำเนินชีวิตของผู้คน

6.2.1 ปัญหาการจราจรที่หนาแน่น

พื้นที่ที่ประสบกับปัญหาการจราจรนี้ ได้แก่ ถนนท่าแพ ถนนช้างม้อย ถนนช้างคลาน ถนนราชวงศ์ บริเวณตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย โดยเฉพาะในช่วงเวลาเช้า - ออกงาน ปริมาณยานพาหนะค่อนข้างหนาแน่น สาเหตุของปัญหา คือ

(1) ย่านการค้าใจกลางเมืองนี้ เป็นที่ตั้งของกิจกรรมการค้าการบริการหลากหลายประเภทแหล่งงานที่สำคัญ อันได้แก่ สถาบันการเงินและการธนาคาร สำนักงานร้านค้าปลีกค้าส่ง โรงแรม ห้างสรรพสินค้า ตลาดสด ตลอดจนสถานที่ราชการ ดึงดูดให้มีการเดินทางเข้าสู่พื้นที่

(2) เป็นจุดเชื่อมต่อพื้นที่ฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตกของเมือง ผ่านสะพานนวรัฐ สะพานนครพิงค์ ผู้คนจากอำเภอรอบนอกนิยมใช้เส้นทางนี้เพื่อเดินทางเข้าสู่พื้นที่และเดินทางไปยังส่วนอื่น ๆ ของเมือง

(3) ในพื้นที่มีกิจกรรมการค้าการบริการ ที่เป็นที่นิยมของผู้บริโภคในการจับจ่ายซื้อของ เช่น การค้าในตลาดวโรรส ตลาดต้นลำไย ตลาดนัดกลางคืนไนท์บาร์ซาร์ ดึงดูดให้มีการเดินทางเข้าสู่พื้นที่เช่นกัน

(4) ปริมาณยานพาหนะที่เพิ่มสูงขึ้นทุก ๆ ปี ดังตาราง 6.2-1 และกราฟจะเห็นได้ว่าจำนวนรถที่จดทะเบียนของจังหวัดเชียงใหม่เพิ่มขึ้น ทุก ๆ ปีและมีอัตราการเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยร้อยละ 17 ต่อปี และจะสังเกตได้ว่ารถยนต์ส่วนบุคคล รถจักรยานยนต์มีอัตราการเพิ่มมากกว่ารถประเภทอื่น ๆ แสดงว่าประชาชนในเชียงใหม่นิยมใช้ยานพาหนะส่วนตัวในการเดินทาง ในขณะที่ความจุของถนนโดยเฉพาะในย่านการค้าไม่

เปลี่ยนแปลง ดังนั้นในอนาคตปัญหาการจราจรบริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองและ
ส่วนอื่น ๆ ของเมืองจะทวีความรุนแรงมากยิ่งขึ้น

ตารางที่ 6.2-1 แสดงจำนวนรถที่จดทะเบียน ณ สำนักงานขนส่งจังหวัดเชียงใหม่ปี พ.ศ.2535และพ.ศ.2539

ประเภทรถ	ปี 2535		ปี 2539		อัตราการเพิ่ม เฉลี่ยต่อปี (%)	การเปลี่ยนแปลง	
	จำนวน	สัดส่วน	จำนวน	สัดส่วน		จำนวน(คัน)	ร้อยละ
รถยนต์นั่งส่วนบุคคล	25,378	6.09	54,587	7.80	28.77	29,209	115.09
รถจักรยานยนต์	56,034	13.45	83,997	12.00	12.47	27,963	49.9
รถจักรยานยนต์	307,643	73.86	529,213	75.63	18.01	221,570	72.02
รถตู้	9,652	2.32	11,595	1.66	5.03	1,943	20.13
รถบรรทุก	8,442	2.03	10,454	1.49	5.96	2,012	23.83
รถโดยสาร	4,186	1.01	4,337	0.62	0.90	151	3.61
รถสามล้อเครื่อง	1,149	0.28	1,098	0.16	-1.11	-51	-4.44
ล้อเลื่อน	3,040	0.73	3,033	0.43	-0.06	-7	-0.23
อื่น ๆ	981	0.24	1,458	0.21	12.16	477	48.62
รวม	416,505	100	699,772	100	17.00	283,267	68.01

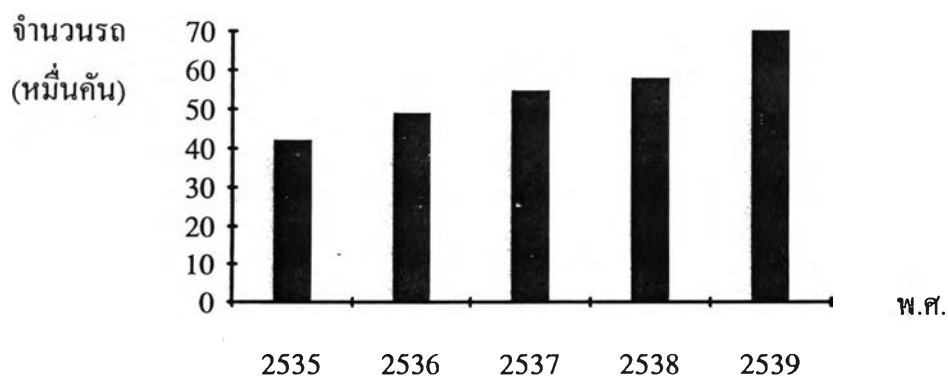
ที่มา : วิทยรัตน์ พ่วงเซย. "ศักยภาพในการพัฒนาเมืองเชียงใหม่โดยเน้นรูปแบบการเดินทาง

แบบไร้เครื่องยนต์". ผังเมืองมหานคร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.หน้า 92.

หมายเหตุ อัตราการเพิ่มเฉลี่ย/ปี = ((จำนวนรถปี2539/จำนวนรถปี2535)^{1/4})*100

ร้อยละการเปลี่ยนแปลง = ((จำนวนรถปี2539-จำนวนรถปี2535)/จำนวนรถปี2535)*100

กราฟแสดงจำนวนรถที่จดทะเบียนตั้งแต่ปี พ.ศ.2535-2539



ที่มา : จากการศึกษา

(5) สาเหตุอื่น ๆ เช่น

- บริเวณตลาดต้นลำไยตลาดวโรรส เป็นจุดรวมของรถโดยสารประจำทางที่สำคัญของเมือง
- เป็นที่ตั้งของสถานศึกษา มีการสัญจรมากโดยเฉพาะช่วงเวลาเช้าและเย็น
- โครงสร้างถนนในย่านการค้าใจกลางเมือง เป็นถนนที่ค่อนข้างคับแคบ และไม่เหมาะสมที่จะขยายถนน เพราะจะเป็นการทำลายสภาพของเมืองเก่า ที่มีถนนแคบและบางจุดเชื่อมต่อ เช่น บริเวณสะพานนวรัฐ มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนช่องจราจรจาก 3 ช่อง เป็น 2 ช่อง เกิดการสัญจรที่ลำบากและในเขตเทศบาลมีอัตราการเติบโตของการจราจรมากกว่าปีละ 10 % และจากการศึกษาทำให้ทราบว่า ชาวเชียงใหม่นิยมใช้พาหนะส่วนตัวถึง 97.5 % และใช้รถประจำทาง 2.5 %

(แผนพัฒนาเทศบาลนครเชียงใหม่ พ.ศ.2540-2541: 15-18)

และปัญหาดังกล่าว ส่งผลกระทบต่อกิจกรรมการค้าที่ตั้งอยู่ริมสองฝั่งถนน ที่มีการห้ามจอดรถ ส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมของผู้คนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ย่านการค้า

6.2.2 ปัญหาขาดแคลนพื้นที่จอดรถ

ปัจจุบันภายในพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองนี้กำลังประสบกับปัญหาขาดแคลนพื้นที่สำหรับจอดรถสำหรับกิจกรรมการค้าการบริการ และปัญหานี้ส่วนใหญ่จะเกิดผลกระทบต่อกิจกรรมการค้าปลีกที่ตั้งอยู่สองฝั่งถนนที่มีการสัญจรหนาแน่น เพราะจะใช้พื้นที่สองฝั่งถนนเป็นที่จอดรถสำหรับลูกค้า รวมถึงบริเวณตลาดด้วย ส่วนบางกิจกรรม เช่น ธนาคาร โรงแรม ได้เตรียมที่จอดรถสำหรับลูกค้าไว้แล้วจึงไม่ค่อยประสบกับปัญหานัก

พื้นที่ที่ประสบกับปัญหานี้ ได้แก่ ถนนท่าแพ ถนนช้างคลานในตอนกลางคืน ถนนวิชัยนันทน์ บริเวณตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย จะสังเกตได้จากมีการใช้พื้นที่ภายในวัดบุพพาราม พุทธสถาน สำหรับบริการจอดรถ สาเหตุของปัญหา คือ

(1) ผู้คนที่เดินทางเข้าสู่ย่านการค้าใจกลางเมืองนี้นิยมใช้ยานพาหนะส่วนตัว เช่น รถยนต์ รถจักรยานยนต์ ดังจะเห็นได้จากตาราง

ตาราง 6.2-2 แสดงปริมาณยานพาหนะแต่ละประเภทในย่านการค้าใจกลางเมือง

ประเภทของการสัญจร	ร้อยละ
รถจักรยานยนต์	45.26
รถยนต์	41.19
รถโดยสาร	6.25
รถสามล้อเครื่อง	2.86
อื่น ๆ (รถเมล์ รถบรรทุก รถตู้รับส่งนักเรียน)	4.44

ที่มา : นัยรัตน์ พ่วงเซย .“ศักยภาพในการพัฒนาเมืองเชียงใหม่โดยเน้นรูปแบบการเดินทางแบบไร้เครื่องยนต์” ผังเมืองมหาดบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.หน้า 91.

(2) พื้นที่จอดรถบางแห่งตั้งอยู่ไกลจากร้านค้า ไม่เป็นที่นิยมของลูกค้าและบริการที่จอดรถมีจำนวนน้อย คิดค่าบริการค่อนข้างแพง

(3) การจอดรถของลูกค้าและรถโดยสารปะปนกัน ไม่เป็นระเบียบ

(4) มีการจอดรถทิ้งไว้ตลอดทั้งวัน และผู้ขับขี้นิยมจอดรถบริเวณริมถนนมากกว่าใช้บริการที่จอดรถของเอกชน ซึ่งเป็นการลดพื้นที่สัญจรและทำให้รถติด

เป็นผลให้มีการฝ่าฝืนกฎจราจรบ่อยครั้ง สร้างมลพิษในอากาศเพิ่มขึ้น และขาดความเป็นระเบียบเรียบร้อยของการจอดรถปะปนกัน โดยมีการยึดพื้นที่จอดรถของรถรับจ้าง

6.2.3 ปัญหาความทรุดโทรมของอาคารเก่าแก่ทางประวัติศาสตร์

อาคารที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์มีสภาพที่ทรุดโทรมและรูปทรงที่เปลี่ยนแปลงไป สาเหตุ คือ มีการดัดแปลง ต่อเติมจากรูปทรงเดิม เพื่อการใช้สอย ส่งผลทำให้ด้านหน้าอาคารเก่าที่สวยงามดูบดบัง เช่น จากป้ายโฆษณา และขาดการสนับสนุนอย่างจริงจังจากรัฐในการดูแลอาคารเก่าเหล่านี้ และเป็นผลให้อาคารเก่า

แก่สูญเสียคุณค่าและลักษณะดั้งเดิมของอาคาร มีการรื้อถอนอาคารเก่าเพื่อสร้างอาคารที่ทันสมัยกว่า ทำให้เป็นการสูญเสียมรดกทางประวัติศาสตร์ที่สำคัญ

6.2.4 ปัญหาน้ำในคลองแม่ข่าเน่าเสียและแม่น้ำปิง

สาเหตุเกิดจากน้ำเสียจากชุมชนจากอาคารบ้านเรือน ถูกระบายลงในท่อระบายน้ำ คู คลอง แหล่งน้ำสาธารณะ โดยยังไม่ได้รับการบำบัดให้ได้มาตรฐาน ทำให้คุณภาพน้ำในคลอง แหล่งน้ำ เน่าเสีย และปัจจุบันยังไม่มีความหมายหรือหน่วยงานที่มีเอกภาพ ที่จะดำเนินการในการจัดการน้ำเสียชุมชนโดยตรง สำหรับค่าความสกปรกในสาร บี ไอ ดี ที่ทางเทศบาลวัดได้เป็น 15.7 มิลลิกรัมต่อลิตร ซึ่งมีค่าเกินมาตรฐาน (2 มิลลิกรัมต่อลิตร) ในปีพ.ศ. 2540 รวมถึงคุณภาพน้ำในแม่น้ำปิงด้วยโดยค่า บี ไอ ดีของแม่น้ำปิงตรงสะพานนอร์รัฐ ในปี พ.ศ.2536 มีค่า 2.1 mg/l เกินมาตรฐานเช่นกัน (2 mg/l) แสดงให้เห็นถึงคุณภาพน้ำที่ต่ำ (แผนพัฒนาเทศบาลนครเชียงใหม่ 2540-2544: 12-14)

6.2.5 ปัญหาการใช้ที่ดิน

มีการใช้ที่ดินในแนวตั้งมากขึ้น มีการสร้างอาคารพาณิชย์ ตึกแถว ทั้งในเรื่องของการใช้สีของอาคาร รูปแบบอาคาร ความสูงอาคาร รวมทั้งป้ายโฆษณาประเภทต่างๆ ส่งผลต่อมุมมอง ความสวยงาม และความเป็นระเบียบ เนื่องจากปัญหาที่ดินมีราคาสูง และพื้นที่มีจำกัด และเกิดขึ้นในพื้นที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ สร้างความขัดแย้งกับสถาปัตยกรรมท้องถิ่น ทั้งความสวยงามของอาคารเก่า วัด โบราณสถานในพื้นที่ และโดยเฉพาะภายในวัดปัจจุบันพื้นที่บางส่วนถูกใช้เป็นที่จอดรถมีการสร้างอาคารในวัด สร้างอาคารใหม่ ในรูปแบบที่ขัดแย้งกับสถาปัตยกรรมที่ตั้งอยู่ภายในวัดเหล่านั้น ส่งผลต่อภูมิทัศน์ที่สวยงามของย่านการค้า สภาพแวดล้อมของเมือง และคุณค่าของ โบราณสถาน

และปัญหาเกี่ยวกับการใช้ที่ดินริมแม่น้ำปิง เกิดจากยังไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับแม่น้ำปิง เช่น การกำหนดประเภทของการใช้ที่ดินที่เหมาะสม ความหนาแน่นของใช้

พื้นที่ริมน้ำ ระยะร่นอาคารริมน้ำ ผลที่เกิดขึ้น คือ เกิดความขัดแย้งและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน สร้างความหนาแน่นของพื้นที่ให้กับบริเวณริมแม่น้ำปิง เกิดอาคารสูงริมแม่น้ำ แทนที่จะมีการสงวนพื้นที่ริมน้ำให้มีความเข้มข้นของการใช้ที่ดินต่ำสุดของเมือง และเป็นผลให้เกิดปัญหาในสาขาอื่น ๆ และปัญหากิจกรรมการค้าบางประเภทตั้งอยู่ใกล้โบราณสถาน และดูแล้วไม่ค่อยเหมาะสม เช่น ร้านอาหารและบาร์เหล้า และส่งผลกระทบต่อคุณค่าของโบราณสถานเหล่านั้น

6.2.6 ปัญหาความเป็นระเบียบเรียบร้อย

ในเรื่องของความเป็นระเบียบ มีการขยายตัวของหาบเร่ แผงลอย ที่ตั้งตามถนนวิชัยานนท์ ถนนช้างม้อย ไนท์บาร์ซาร์ ตลาดวโรรส ตลาดต้นลำไย สาเหตุเพราะค่าเช่าแผงลอยมีราคาแพง และพื้นที่สำหรับการค้าขายมีจำกัด ประกอบกับภาวะทางเศรษฐกิจที่ตกต่ำ การที่ขายสินค้าแบบหาบเร่แผงลอยจะคุ้มการลงทุนมากกว่า แผงลอยเหล่านี้ ได้สร้างปัญหา ได้แก่ ความสะอาดในตลาดสด ที่ยังมีน้ำขังและสกปรกอยู่ ขาดความเป็นระเบียบของแผงลอยขายดอกไม้ รุกล้ำทางเดินเท้าแทบไม่เหลือทางเดิน การตั้งแผงบนถนนในช่วงเวลาเย็นบริเวณตลาดต้นลำไย

6.2.7 ปัญหาความเสื่อมโทรมของสิ่งบริการสาธารณะ

ได้แก่ ทางเดินเท้า สะพานลอย สัญญาณไฟจราจร ถังขยะ จะพบได้บริเวณตลาดสดวโรรส ตลาดต้นลำไย และถนนสายหลัก เพราะ ขาดการดูแลเอาใจใส่จากภาครัฐ ขาดการปรับปรุง ทำให้ขาดความเป็นระเบียบเรียบร้อย และส่งผลกระทบต่อความสะอาดสวยงาม ความปลอดภัย และภูมิทัศน์ที่ไม่สวยงามของย่านการค้าและเมืองเชียงใหม่

6.3 แนวความคิดในการอนุรักษ์และพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

จากการศึกษาพัฒนาการ ลักษณะเฉพาะและคุณค่าของย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า หากมีการกำหนดแนวทางเพื่อการพัฒนา แก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น และอนุรักษ์ในสิ่งที่มีคุณค่าไว้ให้คงอยู่ ส่งผลให้ย่านการค้าเป็นพื้นที่ที่อุดมไปด้วยทรัพยากรทางวัฒนธรรมและพัฒนาเมืองเชียงใหม่ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น โดยแบ่งแนวความคิดในการพัฒนาย่านการค้าออกเป็น 2 แนวทาง คือ

1. **แนวทางเพื่อการพัฒนา** โดยอาศัยหลักการในการฟื้นฟูเมืองในพื้นที่เมืองเก่า ซึ่งเป็นแนวทางที่มีความเหมาะสม เพราะ เป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ที่ยังคงมีการดำเนินชีวิตของผู้คนควบคู่กันไป ซึ่งไม่ควรถูกทอดทิ้ง เพื่อให้เกิดการพัฒนาที่มีความสอดคล้องกับพื้นที่ และคุ่มค่าทางเศรษฐกิจ แนวทางการพัฒนาจะประกอบไปด้วย การแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันของพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า เช่น การแก้ปัญหาค่าเช่าที่ดิน ทั้งโดยการปรับปรุงและรื้อถอนเป็นแห่ง ๆ การแก้ปัญหาน้ำเสียของแม่น้ำปิงและคลองแม่ข่า การปรับปรุงพื้นที่และมาตรการการจอดรถ การปรับปรุงสภาพแวดล้อม โดยเฉพาะในพื้นที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ตลอดจนปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในพื้นที่ ได้แก่ ทางเดินเท้า ปลูกต้นไม้ เพื่อความร่มรื่นสวยงาม นอกจากจะเป็นการสร้างความน่าอยู่ให้แก่ย่านการค้าแล้ว ยังเป็นการดูแลรักษาคุณค่าของพื้นที่ในส่วนของเมืองเก่าให้คงอยู่ต่อไป

2. **แนวทางการอนุรักษ์** ควรมีการประกาศเขตอนุรักษ์ประวัติศาสตร์ในย่านการค้า เพื่อเป็นการรักษาคุณค่าทางประวัติศาสตร์ไว้ ขณะเดียวกันก็เป็นการป้องกันปัญหาที่เกิดจากการพัฒนาใหม่ ๆ และส่งผลกระทบต่อองค์ประกอบต่าง ๆ ในย่านการค้า โดยมีแนวทางที่ประกอบไปด้วยการรักษาลักษณะเฉพาะที่สร้างคุณค่าให้ย่านการค้าให้มีสภาพที่สมบูรณ์ยิ่งขึ้น ในรูปแบบที่เหมาะสม เช่น การดูแลรักษา การปรับปรุง ซ่อมแซม อาคารเก่าแก่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ และวัดวาอาราม ให้มีความสมบูรณ์มากที่สุด เพื่อเป็นมรดกทางวัฒนธรรมให้คนรุ่นหลังได้รับรู้และสัมผัส เป็นทรัพยากรที่สำคัญในอนาคต ทั้งทางด้านประวัติศาสตร์ และการท่องเที่ยว คงไว้ซึ่ง

บรรยากาศทางการค้าของย่านการค้าใจกลางเมืองเก่าเชียงใหม่ ย่านการค้าที่มีชีวิต มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์

การดำเนินการตามแนวความคิดทั้ง 2 ลักษณะนี้ ต้องใช้ระยะเวลาและความร่วมมือจากทุก ๆ ฝ่าย ทั้งส่วนราชการ องค์กรเอกชน ประชาชน โดยเฉพาะผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ย่านการค้า ซึ่งได้รับผลกระทบโดยตรง แต่หากได้มีการพัฒนาตามแนวทางดังกล่าวแล้ว จะทำให้ย่านการค้าใจกลางเมืองเก่ายังคงรักษาลักษณะเฉพาะและเพิ่มคุณค่าแก่ย่านการค้ามากยิ่งขึ้น กิจกรรมการค้าก็ยังคงดำเนินต่อไป ตลอดจนยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้ที่อาศัยในพื้นที่

6.4 แนวทางการอนุรักษ์และพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

สำหรับย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า จะเห็นได้ว่า เป็นพื้นที่เมืองที่ยังคงมีความสำคัญทางด้านกิจกรรมการค้า ทั้งในระดับย่าน ชุมชน เมืองและภาค ตามประเภทสินค้าและการบริการ ด้านประวัติศาสตร์ มีองค์ประกอบที่มีคุณค่า เช่น อาคารเก่า การวางผังเมือง โบราณสถานประเภทวัด เป็นต้น และนำไปสู่ความสำคัญด้านการท่องเที่ยวด้วย ตลอดจนวิถีการดำเนินชีวิตของชาวเชียงใหม่ ที่พบได้ผสมผสานไปกับการประกอบกิจกรรมทางการค้า จากเหตุผลและความสำคัญดังกล่าวจึงนำไปสู่การวางนโยบาย และการปฏิบัติ เพื่อการนำไปสู่การพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า ในแนวทางหรือมุมมองที่มีความเหมาะสม

สำหรับการกำหนดแนวทางในการปฏิบัติ สำหรับการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า ได้พิจารณาโดยทำการแบ่งพื้นที่ที่สามารถเป็นตัวแทนของการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า ออกเป็น 3 โซน ตามการศึกษาพัฒนาการ กิจกรรม ของย่านการค้าดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น เพื่อนำไปสู่ข้อเสนอในทางปฏิบัติ โดยมีความสอดคล้องกับนโยบาย ตลอดจนโครงการ และสภาพความเป็นจริงในพื้นที่ ประกอบไปด้วย

1. โชนกิจกรรมการค้าในยุคเริ่มแรก (พ.ศ.2397-2443)
2. โชนกิจกรรมการค้ายุคเปลี่ยนแปลง (พ.ศ.2443-2500)
3. โชนกิจกรรมการค้าในยุคสมัยใหม่ (พ.ศ.2500-2542)

1. โชนแรก คือ พื้นที่การค้าในยุคเริ่มแรก (พ.ศ.2397-2443) ได้แก่ พื้นที่การค้าบนถนนท่าแพ (ตั้งแต่วัดแสนฝางถึงสี่แยกวัดอุปกุด) และถนนช้างม่อย (ช่วงคลองแม่ข่าจนถึงตลาดวโรรส)

ลักษณะกิจกรรมการค้าและองค์ประกอบที่สำคัญในโชนนี้ คือ

1. กิจกรรมการค้าส่วนใหญ่บนถนนท่าแพ ร้อยละ 43 เป็นกิจกรรมการค้าบริการเพื่อการท่องเที่ยว ได้แก่ บริษัททัวร์ ร้านถ่ายรูป ร้านขายสินค้าและหัตถกรรมพื้นเมือง ร้านอาหาร เป็นต้น ส่วนถนนช้างม่อยเป็นกิจกรรมการค้าที่ส่งเสริมตลาด ได้แก่ ร้านทอง ร้านขายผ้า ร้านสังฆภัณฑ์ ร้านขายเครื่องหนัง เสื้อผ้าสำเร็จรูป ตั้งรวมกลุ่มกันอยู่ คิดเป็นร้อยละ 82

2. องค์ประกอบทางกายภาพที่สำคัญ คือ

2.1 คลองแม่ข่า อันเป็นส่วนประกอบของการวางผังเมืองแบบดั้งเดิม เป็นองค์ประกอบเมืองเดิมที่สำคัญ โดยเป็น 1 ใน ชัยภูมิที่เป็นมงคล 7 ประการในการสร้างเมือง คือ มีแม่น้ำแม่ข่าไหลผ่าน

2.2 อาคารเก่าและวัด มีอาคารการค้ารุ่นแรกของย่านการค้าตั้งอยู่ ได้แก่ อาคารร้านคิมเบเกอร์ (ห้างกิติพานิชเดิม) ร้านรัตนผล(เครื่องเขียน) ร้านอาหาร bacco ร้านแพรพรณไหมไทย บนถนนท่าแพ และวัดที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ คือ วัดแสนฝางและวัดอุปกุด ซึ่งเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของโครงสร้างเมืองเชียงใหม่ในอดีต และถนนช้างม่อยก็มีอาคารเก่าของร้านขายผ้าเด่นเจริญ และ ร้านจำหน่ายยาสมุนไพรอ.เอ.รัตลามวาลา ตั้งอยู่

2.3 ถนนท่าแพ เป็นเส้นทางการค้าที่สำคัญทั้งในอดีตและปัจจุบันและเปรียบเสมือนจุดเริ่มกิจกรรมการค้า และประตูด้านหน้าเมืองเพื่อต้อนรับนักท่องเที่ยวเข้าสู่เมืองเชียงใหม่ และมักใช้เป็นเส้นทางในงานเทศกาลประเพณีของเมืองเชียงใหม่ เช่น งานสงกรานต์ งานไม้ดอก

โครงการโดยเทศบาลที่มีในพื้นที่ คือ โครงการปรับปรุงสภาพแวดล้อมถนนท่าแพ โครงการวิเคราะห์และปรับปรุงคุณภาพน้ำคลองแม่ข่า โครงการปรับปรุงสภาพแวดล้อมเชิงสะพานนวรัฐ

ข้อเสนอในทางปฏิบัติของพื้นที่การค้าในโซนที่ 1

ด้านการบริหารและการจัดการ

1. ภาครัฐหรือองค์กรที่เกี่ยวข้องควรมีนโยบายที่ชัดเจน เป็นรูปธรรมมากขึ้น การปรับปรุงโครงสร้างการบริการสำหรับการจัดการในเรื่องการอนุรักษ์ หรือ การคุ้มครององค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม และวัฒนธรรมที่มีคุณค่าเหล่านี้ในแนวทางที่ถูกต้อง ชัดเจน และเหมาะสมกับท้องถิ่น
2. การสนับสนุนในด้านงบประมาณสำหรับการดูแลรักษา
3. การประสานงานระหว่างหน่วยงาน และการแบ่งหน้าที่ที่ชัดเจนของแต่ละหน่วยงาน ตัวอย่างของปัญหาที่เกิดขึ้น เช่น กรมศิลปากรจะดูแลเน้นเฉพาะวัดที่มีการขึ้นทะเบียนโบราณสถานแล้วเท่านั้นจึงเกิดเป็นช่องว่างให้ในการรื้อถอนอาคารสถาปัตยกรรมเก่าแก่ ที่มีคุณค่าในท้องถิ่น ได้อย่างถูกกฎหมาย เป็นต้น
4. การพิจารณาเพื่อขึ้นทะเบียนโบราณสถาน อาคารเก่าเหล่านี้ ตามกฎเกณฑ์การพิจารณาที่เหมาะสม
5. นอกเหนือจากการจัดประกวดอาคารเก่าเหล่านี้ คงไม่เพียงพอต่อการที่จะรักษาอาคารเหล่านี้ ควรใช้วิธีให้ข้อเสนอที่เป็นแรงจูงใจกับเจ้าของอาคารเหล่านี้มากขึ้น เช่น การลดภาษีสำหรับเจ้าของอาคาร

6. สำหรับด้านสิ่งแวดล้อม เทศบาลควรจัดตั้งหน่วยงานเพื่อคอยดูแล ตรวจสอบคุณภาพของแม่น้ำปิงลำคลองอย่างสม่ำเสมอ และควรมีการปรับปรุงระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่แหล่งน้ำ ให้เกิดผลมากยิ่งขึ้นโดยเฉพาะการระบายน้ำทิ้งจากชุมชน บ้านเรือน

7. การอนุรักษ์องค์ประกอบที่มีคุณค่าในพื้นที่ แนวทางหนึ่ง คือ ควรมีการจัดตั้งหน่วยงาน คณะกรรมการ และผู้ที่มีความชำนาญในอาคารแต่ละประเภท รวมทั้งการก่อสร้างอาคารและซ่อมแซมสถาปัตยกรรมภายในวัดด้วย เช่น เทคนิคในการซ่อมแซม การใช้วัสดุในการซ่อมแซม เพื่อคงคุณค่าทางสถาปัตยกรรมของโบราณสถาน ให้คงอยู่ในแนวทางและรูปแบบที่เหมาะสม

8. ปัจจุบันองค์กรเอกชนและประชาชนชาวเชียงใหม่ ต่างให้ความสนใจกับท้องถิ่นมากขึ้น ทั้งเรื่องของการอนุรักษ์ สิ่งแวดล้อม ดังนั้นการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน การประชาคมเมือง นับได้ว่ามีความสำคัญที่จะช่วยเป็นข้อมูลพื้นฐาน วางแนวทาง นโยบายที่นำไปสู่การปฏิบัติที่เหมาะสม

การปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1. ควรออกกฎหมายกำหนดให้พื้นที่โซนนี้เป็นบริเวณ หรือย่าน อนุรักษ์ด้านประวัติศาสตร์พาณิชยกรรมของเมืองเชียงใหม่ เพราะเป็นพื้นที่ที่มีการตั้งถิ่นฐานแรกสุดเพื่อประกอบการค้า ถือได้ว่าเป็นจุดเริ่มต้นของกิจกรรมการค้าในพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า และสำหรับเมืองเชียงใหม่ นั้น ย่านการค้าแห่งนี้นับได้ว่าเป็นย่านการค้าที่ถือกำเนิดขึ้นพร้อม ๆ กับการสร้างเมืองเชียงใหม่ กิจกรรมการค้ายังคงมีพัฒนาการอย่างต่อเนื่องเรื่อยมา ไม่ได้สูญหายไปเหมือนตลาดการค้าแห่งแรกของเมือง (บริเวณหน้าวัดพระสิงห์) และปัจจุบันยังคงมีความสำคัญทางการค้าการบริการของเมืองเชียงใหม่ด้วย จึงเป็นบริเวณที่มีความสำคัญทั้งทางการค้าและเป็นหลักฐานทางประวัติศาสตร์เชิงพาณิชยกรรมที่สำคัญ ที่ยังคงพบเห็นได้ด้วยตาในปัจจุบัน มีคุณค่าต่อย่านการค้าและเมืองเชียงใหม่

2. หน่วยงานของภาครัฐที่มีหน้าที่รับผิดชอบ เช่น เทศบาลควรพิจารณาออกเทศบัญญัติ กฎหมาย ให้มีเนื้อหาและรายละเอียดมากขึ้น มีความชัดเจนกว่าที่เป็นอยู่ในการควบคุมสิ่งแวดล้อม การใช้ที่ดินและอาคารที่จะปลูกสร้างในพื้นที่ ทั้งนี้เพราะ ข้อ

กำหนดและกฎหมายที่มีอยู่เดิมนั้นไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอที่จะช่วยรักษาคุณค่าของมรดกวัฒนธรรมเมืองเชียงใหม่ไว้ได้ เช่น ควรกำหนดรูปทรงของสิ่งปลูกสร้าง ความสูง สีอาคาร วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง โดยเฉพาะอาคารที่จะสร้างใกล้กับโบราณสถาน อาคารเก่า หรือ พื้นที่ไหนที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ โดยให้มีความสอดคล้องกับสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น ความเข้มงวดและความเข้มข้นในการควบคุมจะเป็นไปตามลำดับความสำคัญขององค์ประกอบต่าง ๆ

3. การออกกฎหมายแม่บท กฎหมายผังเมืองรวม เพื่อกำหนดแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดิน การคมนาคม ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และการศึกษาและวางผังเฉพาะ ครอบคลุมทุกองค์ประกอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการวางแผนและการมีส่วนร่วมของคนในท้องถิ่น เพราะมีความคุ้นเคย รู้จักพื้นที่ และความสำคัญขององค์ประกอบต่าง ๆ ดีกว่าหน่วยงานจากส่วนกลาง และทางสำนักผังเมืองควรให้โอกาสแก่ท้องถิ่นให้มีบทบาทมากขึ้นในการดูแลทรัพย์สินทางประวัติศาสตร์ของตนเอง

และสำหรับพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเก่านี้ ประเภทการใช้ที่ดินในการวางผังเมืองรวมไม่ควรจัดอยู่ในพื้นที่พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก เพราะเป็นการสร้างความแออัดในพื้นที่มากยิ่งขึ้น และการพิจารณาผังเฉพาะเป็นแห่ง ๆ ดูจะเหมาะสมมากกว่า เพราะเป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากเขตอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรม (ในเขตกำแพงเมือง) มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์รองลงมา นอกจากนี้ในพื้นที่ยังมีกิจกรรมการค้า การดำเนินชีวิตของผู้คน ผสมกลมกลืน เป็นพื้นที่ประวัติศาสตร์ที่มีชีวิต จึงจำเป็นต้องคำนึงถึงผู้ที่อาศัยอยู่ด้วยเป็นอย่างมาก

4. กฎหมายที่ให้อำนาจเจ้าหน้าที่ในการเข้าไปตรวจสอบ ติดตามดูแลอาคารเก่าแก่ โบราณสถาน

ด้านกายภาพ

1. กลุ่มอาคารเก่าแก่ในพื้นที่ เมื่อขึ้นทะเบียนเป็นกลุ่มอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์เชิงพาณิชยกรรม ควรมีการรักษาภูมิทัศน์โดยรอบ การจัดทำผังแต่ละอาคาร เป็นการรักษามรดกทางประวัติศาสตร์ และสามารถช่วยให้คนรุ่นหลังเข้าใจสภาพแวดล้อมในอดีตของเมือง ตลอดจนใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานที่สำคัญได้ของการศึกษา

2. การปรับปรุงสภาพอาคารเก่า โบราณสถานประเภทวัด ควรคงไว้ซึ่งรูปแบบ สถาปัตยกรรมดั้งเดิม พื้นถิ่น และควรมีการปรับปรุงสภาพแวดล้อมโดยรอบด้วย

3. ควรปรับปรุงสิ่งบริการสาธารณะให้มากขึ้นตามโครงการของเทศบาล ได้แก่ ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าสาธารณะ นอกจากนี้จะเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในพื้นที่แล้ว ยังเป็นการบริการแก่บรรดานักท่องเที่ยวที่นิยมจับจ่ายซื้อของด้วยการเดินเท้าด้วย ตลอดจนสร้างความร่มรื่น ในย่านการค้า ด้วยการปลูกต้นไม้

4. ปัญหาขาดแคลนที่จอดรถของย่านการค้า แนวทางที่จะเสนอ ได้แก่ การสร้างอาคารจอดรถเพิ่มเติม (อยู่ในโครงการอนาคตของเทศบาลที่จะสร้างตรงหลังตลาดต้นลำไย) การใช้พื้นที่ในโรงเรียนค้าเหียงสำหรับจอดรถ การเก็บค่าจอดรถสาธารณะในราคาที่เพิ่มขึ้นและจำกัดเวลาการจอดรถ การปรับปรุงและยกระดับมาตรฐานของทางเดินเท้าให้ดีกว่าเดิม สวยงาม น่าเดิน เชื่อมต่อเนื่องทุกบริเวณของย่านการค้าใจกลางเมืองเก่านี้ โดยเฉพาะสองฝั่งถนนการค้าสายหลักและสายรอง ได้แก่ ถนนท่าแพ ถนนช้างคลาน ถนนวิชยานนท์ ถนนช้างม่อย ถนนวิชยานนท์ ถนนลอยเคราะห์

2.โซนที่สอง คือ พื้นที่การค้าที่พัฒนาในยุคของการเปลี่ยนแปลง (พ.ศ.2443-2500)

ครอบคลุมบริเวณตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย ถนนท่าแพ
ช่วงประตูท่าแพถนนช้างม่อย ถนนวิชยานนท์ และตลาดเทศบาล

ลักษณะของกิจกรรมการค้าและองค์ประกอบที่สำคัญในโซนนี้

1.กิจกรรมการค้าประกอบไปด้วยกิจกรรมการค้าเพื่อการบริการการท่องเที่ยว (44.71%) การธนาคาร (5.58%) เกาะกลุ่มบนถนนท่าแพและกิจกรรมการค้าที่มีขอบเขตการบริการทั้งในระดับเมือง ได้แก่ การค้าถนนช้างม่อย ถนนวิชยานนท์ ตลาดเทศบาล และในระดับภูมิภาค ได้แก่ กิจกรรมการค้าตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย

2.องค์ประกอบทางกายภาพที่สำคัญ ได้แก่

2.1 แม่น้ำปิง ตั้งอยู่ด้านตะวันออกของพื้นที่ เปรียบเสมือนเส้นโลหิตของเมือง และย่านการค้า มีความสำคัญทั้งทางประวัติศาสตร์ เป็นเส้น

ทางการคมนาคมและค้าขาย การผังเมือง เป็นแหล่งอุปโภคบริโภค แหล่งผลิตน้ำประปา รวมถึงสภาพแวดล้อมของย่านและเมือง ถือได้ว่าเป็นสัญลักษณ์และลักษณะเฉพาะของเมืองเชียงใหม่

2.2 อาคารเก่าแก่ มีอาคารที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์เชิงพาณิชย์กรรม ตั้งอยู่ในพื้นที่เช่นกัน ได้แก่ อาคารบริษัทอนุสาร (สร้างพ.ศ.2440) ร้านทิพย์เสถียรพาณิชย์ ร้านไทยวานิชย์เครื่องเขียน

2.3 คลองแม่ข่า มีน้ำแม่ข่าไหลผ่านเช่นเดียวกับโซนแรก

2.4 ตลาด วัดและชุมชน อันเป็นองค์ประกอบดั้งเดิมที่สำคัญของเมือง ตั้งอยู่และมีความเกี่ยวพันต่อวิถีการดำเนินชีวิตของชาวเมือง โดยเฉพาะตลาดวโรรส ตลาดต้นลำไย อันเป็นตลาดที่มีความสำคัญต่อเมืองและถือเป็นสัญลักษณ์คู่เมืองเชียงใหม่ในปัจจุบัน ส่วนวัดในพื้นที่ ได้แก่ วัดหนองคำ วัดเซตวัน วัดมหาวัน วัดบุพพาราม และลึกเข้าไปต่อเนื่องจากถนนท่าแพ ยังคงปรากฏลักษณะชุมชนแบบดั้งเดิมของเมืองให้พบเห็นอยู่

โครงการที่มีในพื้นที่ คือ โครงการปรับปรุงสภาพแวดล้อมถนนท่าแพ โครงการวิเคราะห์และปรับปรุงคุณภาพคลองแม่ข่า โครงการปรับปรุงสภาพแวดล้อมเชิงสะพานนวรัฐ โครงการปรับปรุงภูมิทัศน์และวิเคราะห์คุณภาพแม่น้ำปิง

ข้อเสนอในทางปฏิบัติของพื้นที่การค้าในโซนที่ 2

ด้านการบริหารและการจัดการ

1. อาคารเก่า ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ การค้าของเมืองควรได้รับการเอาใจใส่และเห็นในความสำคัญให้มากขึ้น ทั้งการคัดเลือกจดทะเบียนเป็นโบราณสถาน ตามเกณฑ์การพิจารณาที่เหมาะสม เจ้าของอาคารก็ควรเห็นความสำคัญของอาคารเหล่านี้มากขึ้นและขาดไม่ได้สำหรับการสนับสนุนจากภาครัฐ เพื่อให้อาคารเก่าแก่เหล่านี้คงอยู่ต่อไป

2.การรณรงค์ให้ประชาชนในท้องถิ่น ได้มีจิตสำนึกและความรักหวงแหนในมรดกวัฒนธรรมของตน

การปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.ควรประกาศกฎหมายกำหนดพื้นที่บริเวณนี้ เป็นบริเวณ ย่าน ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ที่ช่วยสร้างบรรยากาศทางการค้าให้ย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า และควรมีการวางผังเฉพาะต่อเนื่องกับโซนแรก ครอบคลุมในส่วนของตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย ถนนท่าแพและถนนช่างม่อย ถนนวิษยานนท์

2. ทางเทศบาลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ควรออกเทศบัญญัติเกี่ยวกับแม่น้ำปิงโดยเร่งด่วน ทั้งในเรื่องของประเภทของการใช้ที่ดินริมน้ำ ความหนาแน่นของสิ่งปลูกสร้าง ความสูง ขนาด ลี บริเวณริมแม่น้ำปิง

3. เทศบาลควรแก้ไขเทศบัญญัติเกี่ยวกับการใช้ที่ดินโดยรอบโบราณสถาน สถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์เพิ่มเติม ควรมีเนื้อหาและรายละเอียดในเรื่องการใช้ที่ดิน ข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคาร เช่น ในเทศบัญญัติที่มีการห้ามก่อสร้างอาคารสูง 16 เมตร หรือ ประมาณความสูงของตึก 3 ชั้น โดยรอบวัดคูแล้วไม่เหมาะสม เพราะตามความเป็นจริงแล้ว อาคารที่มีคุณค่าทางศิลปกรรมและสถาปัตยกรรมนั้นจะมีความสูงไม่มากนัก อาคารที่สร้างขึ้นใหม่โดยรอบโบราณสถานจึงไม่ควรสูงกว่าอาคารของศาสนสถาน ประกอบกับการที่ไม่มีข้อกำหนดถึงลักษณะรูปทรงและวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารให้เป็นที่ชัดเจน ส่งผลให้อาคารที่ก่อสร้างใหม่ประชิดติดโบราณสถาน ก็จะเป็นสิ่งก่อสร้างใหม่ที่แปลกแยกและมีความสูงข่มโบราณสถาน ศาสนสถาน ที่มีคุณค่า จนเกิดความเสียหาย ทำลายสภาพแวดล้อม บรรยากาศของความเป็นเมืองประวัติศาสตร์มากกว่าที่จะเป็นผลดี

ด้านกายภาพ

1. เทศบาลควรมีโครงการปรับปรุงสิ่งบริการสาธารณะ ในบริเวณตลาดที่สำคัญ ๆ ได้แก่ ตลาดวโรรสและตลาดต้นลำไย เพราะเป็นตลาดที่มีขอบเขตการบริการในระดับภาค ตามประเภทของสินค้าและลูกค้า ทั้งคนเชียงใหม่ตลอดจนบรรดานักท่องเที่ยวที่นิยมเข้ามาจับจ่ายใช้สอยในตลาดจำนวนมาก และถือเป็นตัวแทนของพื้นที่ที่

สะท้อนถึงความเจริญ วัฒนธรรมของเมืองเชียงใหม่ได้เป็นอย่างดี เพราะปัจจุบันสิ่ง
บริการสาธารณะ ทрудโทรมาก ทั้งทางเดิน ไฟข้ามถนน และความสกปรกและมีน้ำขังใน
ตลาดสด ซึ่งทางเจ้าของตลาดสมควรดูแลด้วยเช่นเดียวกัน เพื่อเป็นการสร้าง
บรรยากาศที่เป็นระเบียบทางการค้าและความสวยงามแก่ย่านการค้าอีกด้วย

2. ควรมีการจัดทำผังเพื่อการดูแลอาคารเก่า วัดและการปรับปรุงสภาพโดย
รอบ เจ้าของอาคารควรเห็นความสำคัญของอาคารเหล่านี้ เพื่อให้อาคารเก่าแก่ โบราณ
สถานเหล่านี้คงอยู่ คงไว้ซึ่งคุณค่า อาคารเหล่านี้เป็นเสมือนตัวแทนที่คอยเล่าเรื่องราว
ของเมือง การค้าในอดีตของย่านการค้า เป็นหลักฐานให้คนรุ่นหลังได้เรียนรู้ และศึกษา
และเป็นมรดกของชุมชนและเมือง

3. สำหรับการหาบเร่แผงลอย เป็นเสมือนลักษณะการค้าในตลาด ที่ช่วย
สร้างบรรยากาศการค้าอีกรูปแบบหนึ่ง ที่พออนุโลมให้มีอยู่ได้ แต่ควรมีการจัดรูปแบบ
ของหาบเร่และแผงลอย ให้มีความสวยงาม เป็นระเบียบ เรียบร้อย เพราะในปัจจุบันทั้ง
หาบเร่แผงลอยในตลาดวโรรสตลาดต้นลำไย ได้ก่อให้เกิดความสกปรกและไม่เป็น
ระเบียบ เช่น การวางรูปแบบของรถเข็น แผง ที่เป็นลักษณะเดียวกัน ปรับปรุงสภาพพื้นที่
ที่ตั้งแผงให้สะอาดและเก็บค่าเช่า การกำหนดพื้นที่สำหรับค้าขาย (ห้ามวางขายบน
ถนน)

3. โชนที่สาม คือ พื้นที่การค้าสมัยใหม่ (พ.ศ.2500-2542) ได้แก่ กิจกรรมการค้า
ถนนช้างคลาน ถนนลอยเคราะห์และถนนราชวงศ์

ลักษณะของกิจกรรมการค้าและองค์ประกอบที่สำคัญในโซนนี้

1. กิจกรรมการค้าเพื่อบริการการท่องเที่ยวเป็นหลัก ได้แก่ ร้านขายสินค้าและ
หัตถกรรมพื้นเมือง ร้านอาหาร ห้างสรรพสินค้า โรงแรม เป็นต้น ส่วนถนนราชวงศ์จะ
เป็นกิจกรรมการค้าประเภทก่อสร้าง อุปกรณ์ไฟฟ้าและสินค้าที่จำเป็นต่อการดำเนิน
ชีวิตประจำวัน

2.องค์ประกอบทางกายภาพสำคัญ ได้แก่

- 2.1 ตลาด อันเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของเมืองตั้งอยู่ในพื้นที่ ได้แก่ ตลาดอาหารอนุสาร ตลาดขายสินค้าพื้นเมืองไนท์บาร์ซาร์ โดยเฉพาะตลาดไนท์บาร์ซาร์ในปัจจุบัน เป็นสถานที่ท่องเที่ยว ย่านขายของที่ระลึก ที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่
- 2.2 วัด ที่เป็นลักษณะเด่นทางกายภาพของเมืองเชียงใหม่ตั้งอยู่ในพื้นที่ ได้แก่ วัดพันตอง วัดลอยเคราะห์ และมีน้ำแม่ข้าไหลผ่านพื้นที่
- 2.3 ชุมชน จากถนนลอยเคราะห์ ลึกเข้าไปตามตรอก ซอย ยังปรากฏชุมชนที่มีการตั้งถิ่นฐานแบบดั้งเดิมให้เห็นอยู่ ซึ่งนับวันจะพบเห็นได้น้อยเต็มที

และเนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีพัฒนาการทางการค้าหลังสุด องค์ประกอบที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในพื้นที่จึงมีน้อยกว่า 2 โซนแรก ส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมการค้าสมัยใหม่ กิจกรรมการค้าการบริการเพื่อการท่องเที่ยว

โครงการที่มีในพื้นที่ คือ โครงการปรับปรุงสภาพแวดล้อมถนนช้างคลาน โครงการปรับปรุงไฟฟ้าและแสงสว่าง

ข้อเสนอในทางปฏิบัติของพื้นที่การค้าในโซนที่ 3

ด้านการบริหารและการจัดการ

-เทศบาลนครเชียงใหม่ควรมีนโยบายที่เข้มงวดกับบรรดาแผงลอยที่สร้างถาวรบนสองฝั่งทางเดินเท้าบริเวณตลาดกลางคืนไนท์บาร์ซาร์ เพราะดูไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยในช่วงเวลากลางวัน เนื่องจากไม่มีกิจกรรมการค้า ตลอดจนดูแลจัดการกิจกรรมบางประเภท ได้แก่ บาร์เหล่า ที่เพิ่มจำนวนขึ้น โดยเฉพาะตรงตลาดกลางคืนไนท์บาร์ซาร์ ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาพพจน์ของเมืองเชียงใหม่และการท่องเที่ยว เป็นอย่างมาก ส่งผลต่อสภาพแวดล้อมของย่านการค้าจะดูแย่ไปกว่าเดิม ดังบทเรียนเหมือนย่านพัฒนาพงษ์ที่กรุงเทพฯ เพราะเชียงใหม่ยังคงมีความเป็นเมืองเก่า เมืองแห่งประวัติศาสตร์

การปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

-พื้นที่นี้เป็นย่านการค้าใหม่ การประกาศเป็นเขตอนุรักษ์ประวัติศาสตร์จึงพออนุโลมได้ แต่ก็ต้องให้ความสำคัญในแง่ที่ว่า ยังคงตั้งอยู่ในส่วนของเมืองเก่าของเมืองเชียงใหม่ โดยทางเทศบาลควรออกข้อกำหนด กฎหมายในเรื่องของประเภทกิจกรรมการค้า การจัดทำผังการใช้ที่ดินทั้งในและโดยรอบโบราณสถาน หรือตั้งอยู่ใกล้กับสถานที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ดังเช่น พื้นที่ในโซนที่ 1 และ 2 เพื่อป้องกันผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับสภาพแวดล้อม และคุณค่าของมรดกทางวัฒนธรรมเหล่านี้ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ความสูง รูปทรงอาคาร เพราะบริเวณถนนช้างคลาน มีอาคารสูงประเภทโรงแรมตั้งอยู่ในพื้นที่หลายแห่ง อาคารเหล่านี้มีความสูงหลายสิบชั้น มีรูปทรงทันสมัย สร้างความขัดแย้งต่อสภาพแวดล้อมของย่านการค้าและสภาพเมืองเก่าของเชียงใหม่

2. ควรมีการวางผัง จัดทำแนวกันชน บริเวณรอยต่อระหว่างย่านการค้าถนนช้างคลาน ซึ่งเป็นกิจกรรมการค้าสมัยใหม่ ขายสินค้าพื้นเมืองแก่นักท่องเที่ยว กับโซนที่ 1 เนื่องจากมีพื้นที่ติดกับย่านประวัติศาสตร์เชิงพาณิชย์กรรม คือ ถนนท่าแพ เพื่อความเหมาะสม ไม่ส่งผลกระทบต่อความสวยงาม บรรยากาศการค้า ตลอดจนองค์ประกอบทางประวัติศาสตร์ของย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า

ด้านกายภาพ

1. ควรมีการปรับปรุงสิ่งบริการสาธารณะเพิ่มขึ้น และสอดคล้องกับโครงการของทางเทศบาลที่จะดำเนินการ เช่น การปรับปรุงไฟฟ้าและแสงสว่าง การปรับปรุงทางเดินเท้า เพิ่มความร่มรื่น ทั้งบนถนนช้างคลาน ถนนลอยเคราะห์ และถนนราชวงศ์

2. การวางรูปแบบของบรรดาแผงลอยที่ตั้งอยู่หนาแน่น โดยเฉพาะบริเวณทางเดินเท้าของตลาดไนท์บาร์ซาร์ เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยและสวยงาม ไม่สมควรอนุญาตให้มีการสร้างแผงลอยถาวร บนทางเดินเท้าดังที่พบเห็นได้ในปัจจุบัน

ข้อเสนอแนะอื่น ๆ

1. การใช้มาตรการด้านการป้องกัน ปกป้ององค์ประกอบที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ได้แก่ การมีกฎหมายหลายระดับ และจัดแบ่งลำดับความสำคัญขององค์ประกอบที่มีในย่านการค้า

2. มาตรการส่งเสริม เป็นมาตรการที่ช่วยให้การป้องกันประสบความสำเร็จ

- การสนับสนุนงบประมาณจากภาครัฐบาล
- การจัดระบบที่เป็นอยู่ให้มีการดำเนินการแบบค่อยเป็นค่อยไป

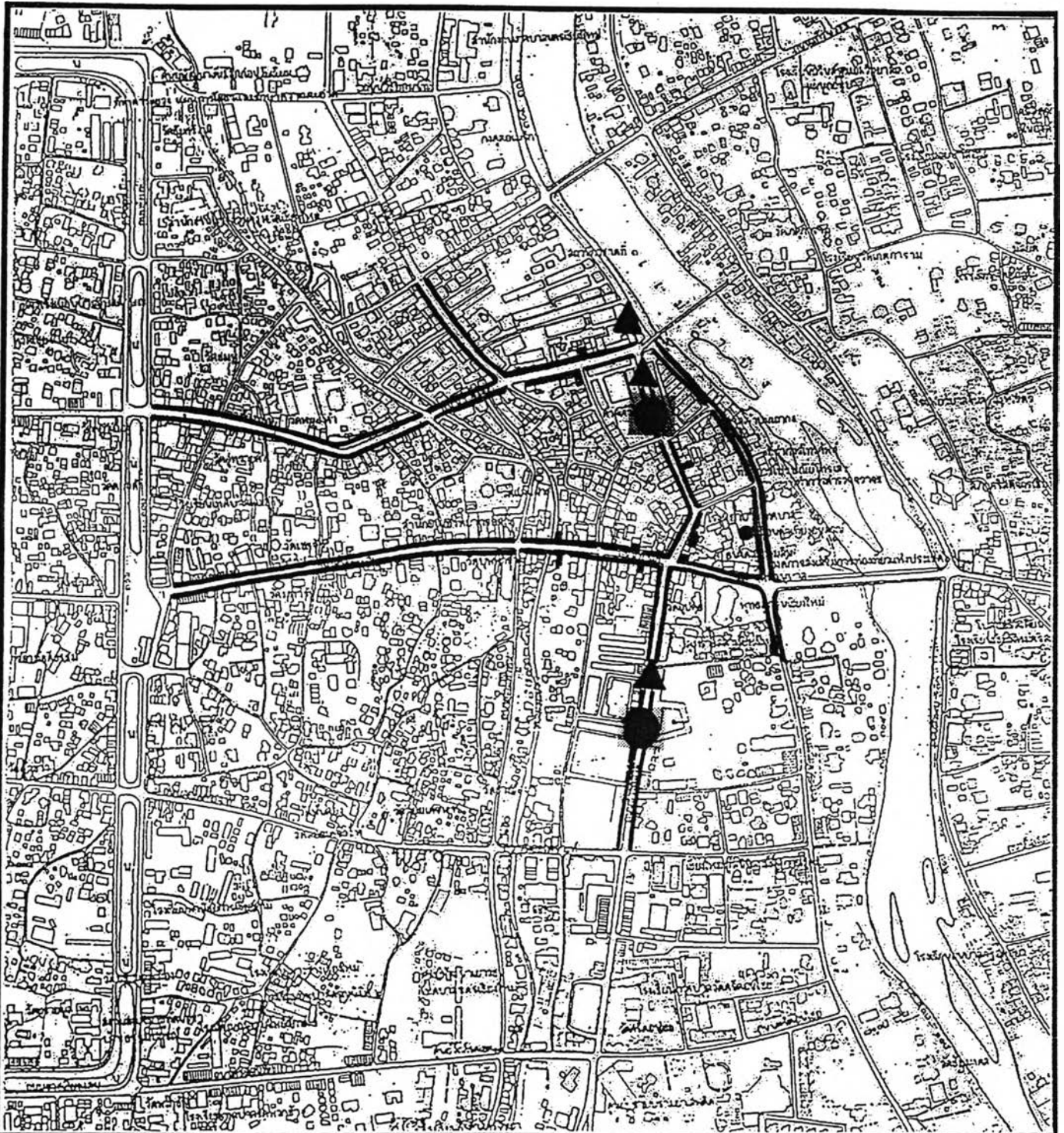
6.5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ

6.5.1 บทสรุปของการศึกษา

ย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า เป็นย่านการค้าที่มีพัฒนาการของการตั้งถิ่นฐาน การใช้ประโยชน์ที่ดินเชิงพาณิชย์กรรม พร้อม ๆ กับการสร้างเมืองเชียงใหม่ ในรูปของตลาด และมีการพัฒนาทางการค้าอย่างต่อเนื่องเรื่อยมาในแต่ละยุค สังคมองค์ประกอบที่มีความสำคัญและมีคุณค่า สามารถแบ่งได้เป็น 4 ประเภท คือ

1.คุณค่าทางด้านประวัติศาสตร์ เริ่มตั้งแต่การเลือกทำเลที่ตั้งในการสร้างเมืองเชียงใหม่ มีชัยภูมิที่เป็นมงคล 7 ประการ ซึ่งมีน้ำแม่ข่า และแม่น้ำปิงอันเป็นชัยภูมิที่สำคัญรวมอยู่ด้วย ต่อมาเมื่อมีการสร้างเมือง โครงสร้างของเมืองแบบดั้งเดิมที่สำคัญจะประกอบไปด้วย วัด ตลาด และชุมชน และในพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า ยังคงปรากฏองค์ประกอบประเภท วัด ตลาด และชุมชน ให้พบเห็น นอกจากนี้ทางด้าน การวางผังเมืองนั้น พื้นที่ย่านการค้า มีลักษณะที่สำคัญ คือ เป็นพื้นที่ที่เป็นศิริมงคลในการตั้งถิ่นฐาน รวมไปถึง มีน้ำแม่ข่าช่วยในการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม แม่น้ำปิงเป็นเส้นทางทางการค้าและแหล่งน้ำเพื่อการอุปโภคบริโภคของเมือง

และอาคารเก่าแก่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์เชิงพาณิชย์กรรมในแต่ละยุคสมัยของการค้า ยังปรากฏให้เห็นได้ในย่านการค้า เป็นหลักฐานชิ้นสำคัญที่จะเชื่อมต่อร่องรอยในอดีตจนมาถึงปัจจุบัน และเป็นมรดกทางประวัติศาสตร์ของย่านและเมืองสืบต่อไปสู่คนรุ่นหลัง



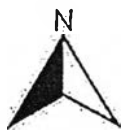
วิทยานิพนธ์ แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า : กรณีศึกษา เมืองเชียงใหม่

แผนที่ 6.5.1-1 แสดง แสดงโครงการที่เสนอแนะ

สัญลักษณ์

- ปิดถนนเพื่อจัดกิจกรรมบางช่วงเวลา
 - อาคารอนุรักษ์
 - ปรับปรุงทางเท้าและปลูกต้นไม้
- พื้นที่จอดรถเพิ่มเติม
 - จัดระเบียบหาบเร่แผงลอย

ทิศเหนือ



มาตราส่วน

1 : 8,000

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.คุณค่าทางเศรษฐกิจ กิจกรรมการค้าส่วนใหญ่ของเมือง ยังคงรวมกลุ่มอยู่หนาแน่นบริเวณย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า และมีขอบเขตการให้บริการทั้งในระดับย่าน ชุมชนเมือง และภูมิภาค จำหน่ายสินค้าตั้งแต่อันดับต่ำไปจนถึงอันดับสูง และสร้างรายได้จากการท่องเที่ยวอีกด้วย

3.คุณค่าทางศิลปกรรมและสถาปัตยกรรม ย่านการค้ามีองค์ประกอบที่มีความสวยงามทางสถาปัตยกรรม ได้แก่ อาคารเก่าแก่ วิหาร โบสถ์ แสดงถึงความเป็นพื้นถิ่น เป็นตัวแทนความเป็นเมืองเชียงใหม่ได้เป็นอย่างดี

4.คุณค่าทางสังคมและวัฒนธรรม โดยย่านการค้านี้เปรียบเสมือนตัวแทนทางประวัติศาสตร์เชิงพาณิชย์กรรมของเมืองเชียงใหม่ ประกอบด้วยกิจกรรมการค้าในแบบพื้นถิ่นของเมือง ได้แก่ บริเวณตลาดวโรรสตลาดต้นลำไย และกิจกรรมการในแบบสมัยใหม่ ได้แก่ กิจกรรมการค้าบนถนนท่าแพ รวมทั้งองค์ประกอบต่าง ๆ ในพื้นที่แสดงให้เห็นถึงวิถีการดำเนินชีวิตแบบผสมผสานทั้งเก่าและใหม่ สร้างความประทับใจแก่ผู้มาเยี่ยมชมเยือน นักท่องเที่ยว ได้รับรู้ถึงวัฒนธรรม วิถีการดำเนินชีวิตของชาวเชียงใหม่ และสร้างแก่คุณค่าต่อย่านและเมือง

5.คุณค่าด้านนิเวศวิทยา ย่านการค้ามีทรัพยากรทางธรรมชาติที่สำคัญยิ่ง คือ แม่น้ำปิง เปรียบเสมือนเส้นโลหิตของเมือง มีคุณประโยชน์นานับประการ ทั้งการค้า การอุปโภคบริโภค สร้างสมดุลทางธรรมชาติและเมือง

ปัจจุบันย่านการค้าใจกลางเมืองเก่ากำลังเผชิญกับปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อคุณค่า และองค์ประกอบ ทั้งทางกายภาพ สิ่งแวดล้อม คุณภาพชีวิตของผู้คน ได้แก่

1. น้ำในคลองแม่ข่าและแม่น้ำปิงมีคุณภาพต่ำ
2. อาคารเก่าแก่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์เหลือน้อยเต็มทีและขาดการดูแลอย่างจริงจัง
3. การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ขัดแย้งต่อองค์ประกอบที่มีคุณค่า ทำลายภูมิทัศน์ทางกายภาพของย่านที่สวยงามโดยสิ่งก่อสร้างสมัยใหม่

4. การขาดความเป็นระเบียบเรียบร้อยของกิจกรรมการค้า ที่เกิดขึ้นในบริเวณ ย่านตลาดวโรรส ตลาดต้นลำไย และย่านขายสินค้าพื้นเมืองไนท์บาร์ซาร์ เช่น การตั้งแผงลอยบนถนน การสร้างแผงลอยบนทางเท้า
5. ปัญหาอื่น ๆ เช่น การจราจร การขาดแคลนพื้นที่จอดรถ มลพิษ อาคารสูง

ซึ่งปัญหาต่าง ๆ เหล่านี้ควรได้รับการแก้ไขโดยเร่งด่วนทั้งในระดับของนโยบาย และการปฏิบัติอย่างจริงจัง

6.5.2 สรุปข้อเสนอแนะเพื่อเป็นแนวทางสำหรับการพัฒนาย่านการค้า

สำหรับการศึกษาแนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า กรณีศึกษาเมืองเชียงใหม่ ผู้ศึกษามุ่งหวังที่จะเสนอมุมมองสำหรับแนวทางหนึ่งเพื่อพัฒนาย่านการค้าให้มีความสอดคล้องและยังคงรักษาคุณค่าที่มีในย่านการค้า ให้คงอยู่สืบต่อไป คู่ย่านการค้าคู่มือเชียงใหม่ สรุปได้ คือ

1. ข้อเสนอแนะในเรื่องของการกำหนดนโยบายและการปฏิบัติ ที่เกี่ยวข้องกับ การพัฒนา ที่ต้องอาศัยความร่วมมือระหว่างภาครัฐทั้งจากส่วนกลาง และท้องถิ่น องค์กรเอกชนและการสนับสนุนของประชาชน
2. การปรับปรุงกฎหมาย ข้อกำหนด มาตรการต่าง ๆ เพื่อที่จะสามารถก่อให้เกิดผลในทางปฏิบัติ สอดคล้องตามแผนและนโยบาย
3. การแสดงความคิดเห็น การมีส่วนร่วมของประชาชน โดยเฉพาะผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ ที่ได้รับผลกระทบจากการพัฒนา และการรณรงค์เพื่อให้ประชาชนได้เข้าใจถึงความสำคัญของแผนงาน
4. การกำหนดแผนแม่บทสำหรับการอนุรักษ์องค์ประกอบที่มีคุณค่า และการใช้วิธีการทางผังเมืองเข้ามาช่วย การจัดทำผังเฉพาะ ในการดูแลรักษาและป้องกันปัญหาต่าง ๆ เพื่อให้บรรลุและสำเร็จตามแผน รวมไปถึงแผนสำหรับการท่องเที่ยวสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ด้วย

6.5.3 ข้อเสนอแนะเพื่อการศึกษาในครั้งต่อไป

การวางแผนสำหรับพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า ต้องอาศัยการศึกษาวิจัย อื่น ๆ เพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐาน และความสมบูรณ์ของแผน เกิดผลในทางปฏิบัติมากที่สุด

1. การศึกษาการมีส่วนร่วมของประชาชนในพื้นที่ที่มีต่อการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า ซึ่งจะได้รับผลกระทบโดยตรงจากแผนแม่บทด้านการอนุรักษ์และพัฒนา

2. การศึกษาความเป็นไปได้ในแง่เศรษฐศาสตร์ ในประเด็นของการลงทุน การคาดการณ์พื้นที่การค้าในอนาคต การปฏิบัติการเพื่อการอนุรักษ์ พื้นฟู ย่านการค้า

3. การศึกษาเพื่อจัดอันดับความสำคัญของการพัฒนาก่อนและหลัง ในประเด็นขององค์ประกอบที่มีคุณค่าต่าง ๆ ที่นำไปสู่การปฏิบัติ

4. การศึกษาหาแนวทาง มาตรการที่เหมาะสมสำหรับการอนุรักษ์ย่านประวัติศาสตร์นี้ ให้เกิดผลทางปฏิบัติมากที่สุด มีการลงทุนที่คุ้มค่า และเป็นธรรมต่อผู้ที่พักอาศัยในพื้นที่ ซึ่งต้องอาศัยความรู้ด้านกฎหมายเป็นสำคัญ