

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ

พื้นที่ในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่

ศึกษากรณี : การแจกแจงลักษณะของปัญหาและเสนอแนะแนวทางแก้ไข

A STUDY OF GUIDELINES FOR SPECIFIC PLAN WITHIN
CHIANG MAI CITY WALL CASE STUDY OF PROBLEMS
ANALYSIS AND CORRECTION RECOMMENDATIONS

นาย บัณฑูร ชุนสิทธิ

MR. BUNTOON CHUNNASIT



T 0 1 9 3 0 7

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

สาขา วิชา การวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม

บัณฑิตวิทยาลัย

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ. 2536

ISBN 974-8158-59-4

เลขหมู่

เลขทะเบียน

วัน, เดือน, ปี

19307

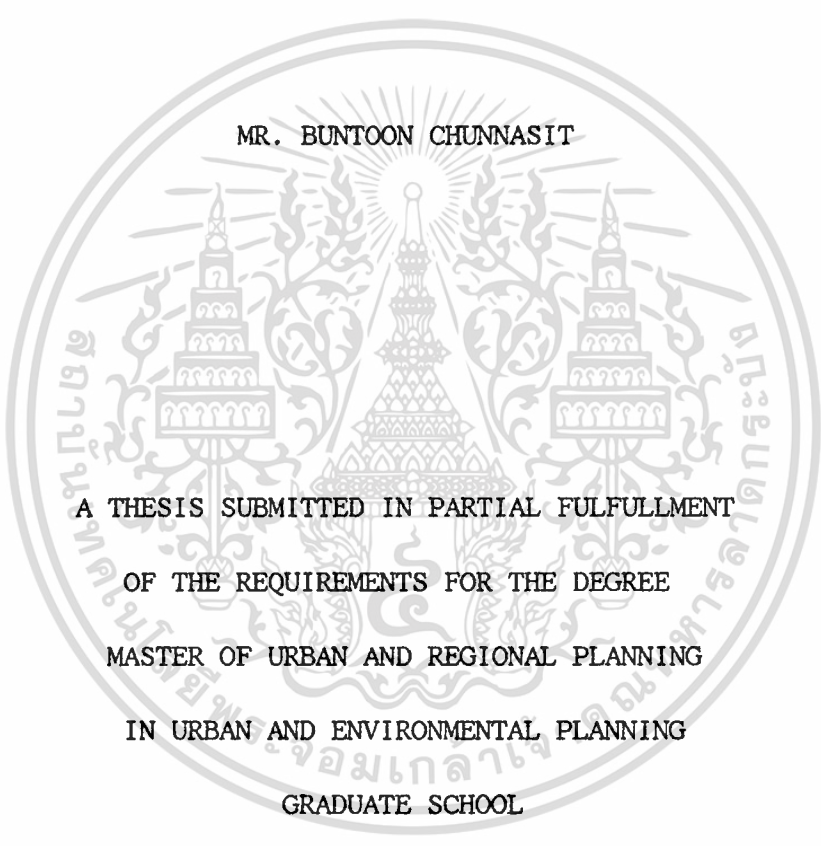
ก.ค. ๒๕๓๖

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

A STUDY OF GUIDELINES FOR SPECIFIC PLAN WITHIN
CHIANG MAI CITY WALL CASE STUDY OF PROBLEMS
ANALYSIS AND CORRECTION RECOMMENDATIONS

MR. BUNTOON CHUNNASIT



A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT
OF THE REQUIREMENTS FOR THE DEGREE
MASTER OF URBAN AND REGIONAL PLANNING
IN URBAN AND ENVIRONMENTAL PLANNING
GRADUATE SCHOOL

KING MONNGKUT 'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

1993

ISBN 974-8158-59-4

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ พื้นที่ในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่
 ศึกษารณี : การแจกแจงลักษณะของปัญหาและเสนอแนะแนวทางแก้ไข

นักศึกษา

นาย บัณฑิต ชุนสิทธิ์

อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์

อาจารย์ ชาญวิทย์ พงษ์ขวัญ

ระดับการศึกษา

การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

ภาควิชา

สถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ.

2536

บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อการแจกแจงลักษณะของปัญหาและเสนอแนะแนวทางแก้ไข เพื่อเป็นแนวทางในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ โดยมีขั้นตอนการดำเนินการ ดังนี้

1. กำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษา โดยพิจารณาจากสัดส่วนของกิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่ และลักษณะการกระจายตัวของพื้นที่ที่มีการพัฒนา (BUILT-UP AREA)

2. กำหนดเกณฑ์มาตรฐาน ที่จะใช้พิจารณาปัญหาต่าง ๆ จากพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ข้อกำหนดตามผังเมืองรวมเชียงใหม่ และเทศบัญญัติการควบคุมอาคารภายในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2532

3. การเก็บรวบรวมข้อมูล โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยใช้แผนที่ภาษีของเทศบาลนครเชียงใหม่เป็นหลักและใช้การสำรวจลักษณะองค์ประกอบต่าง ๆ ของกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่ข้อย เพื่อตรวจสอบและปรับข้อมูลทุติยภูมิ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษานาน เมื่ออนุญาตเห็นาไปจะขยขันดานการค้ำ

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รถยนต์ที่พื้นฐานเป็นเครื่องมือในการสำรวจ และบันทึกข้อมูลลักษณะข้อมูลจะพิจารณาเฉพาะในส่วนขององค์ประกอบต่าง ๆ ที่เกิดปัญหา

4. การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของลักษณะการประกอบกิจกรรม และลักษณะการเกิดปัญหาตามข้อพิจารณาทางด้าน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 พังเมืองรวม เชียงใหม่และเทศบัญญัติการควบคุมอาคารในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2532 โดยใช้สถิติวิเคราะห์ไคสแควร์ (CHI-SQUARE)

ผลการวิเคราะห์พบว่า

1. ลักษณะปัญหาที่เกิดขึ้นตาม ข้อพิจารณาทางด้านพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ทั้งหมดเป็นการกระทำผิดกฎหมายพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร (พ.ศ. 2522) ที่เกิดจากการปฏิบัติงานที่ย่อนยานของเจ้าหน้าที่ผู้ควบคุม และพบว่าลักษณะปัญหาทางด้านการก่อสร้างและเปลี่ยนแปลงอาคาร ระยะถอยร่น พื้นที่ว่างปราศจากอาคารคลุมที่เกิดขึ้นเป็นไปในลักษณะการขยายอาคาร ซึ่งเกิดขึ้นในลักษณะการประกอบกิจกรรมเชิงพาณิชย์เป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอที่นำมาใช้ในการดำเนินการ ส่วนลักษณะปัญหาทางด้านวัสดุก่อสร้างอาคารส่วนใหญ่เกิดขึ้นกับการประกอบกิจการทางด้านที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก หรือที่บุกรุกเข้าไปในบริเวณวัด ที่สาธารณะหรือเขตโบราณสถาน ซึ่งปัญหาดังกล่าวเกิดขึ้นจาก เจ้าของหรือผู้อยู่อาศัยไม่มีเงินทุนเพียงพอในการดำเนินการ หรือเกิดความไม่มั่นคงในการครอบครองที่อยู่อาศัย

2. ลักษณะปัญหาตามข้อพิจารณาทางด้านผังเมืองรวมเชียงใหม่ และเทศบัญญัติการควบคุมอาคารในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2532 ในส่วนของลักษณะปัญหาการผิดประเภทการใช้ที่ดินและความสูง (เกินกว่า 12.00 เมตร) ส่วนใหญ่เกิดขึ้นในกิจกรรมเชิงพาณิชย์แต่ลักษณะปัญหาทางด้านลักษณะรูปทรงอาคาร เกิดขึ้นในอาคารทั่วไปทั้งธุรกิจและพาณิชย์กรรม ซึ่งลักษณะของกิจกรรมการเกิดปัญหาดังกล่าวสามารถดำเนินการต่อไปได้และไม่จำเป็นต้องแก้ไขให้ถูกต้องเนื่องจากข้อกำหนดต่าง ๆ ไม่ครอบคลุม และยกเว้นไว้

ข้อเสนอแนะแนวทางแก้ปัญหา

1. ทางผู้บังคับบัญชาระดับสูง ควรเอาใจใส่ดูแลและควบคุมให้เจ้าหน้าที่ระดับล่างให้ปฏิบัติหน้าที่โดยเคร่งครัด
2. อาคารที่ประกอบกิจกรรมที่มีการกระทำผิดตามพ.ร.บ.ควบคุมอาคาร 2522 ควรให้มีการปรับปรุงแก้ไขและในบางส่วนอาจจำเป็นต้องรื้อถอนออกไป เพื่อให้อาคารและสิ่งก่อสร้างให้ถูกต้องตาม พ.ร.บ. การควบคุมอาคาร เพื่อความปลอดภัยของชุมชนและเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการออกกฎหมาย
3. ให้ทำการรื้อย้ายอาคารหรือการประกอบกิจกรรมต่าง ๆ ที่บุกรุกเข้าไปในโบราณสถาน สถานที่สาธารณะ และวัดออกพร้อมที่ทำการปรับปรุงให้เป็นสวนสาธารณะหรือเพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมต่อสังคมเมือง
4. ทางหน่วยงานของรัฐอาจจะสนับสนุนทางการเงิน เช่น เงินอุดหนุนเบี้ยค่าสำหรับอาคารที่อยู่อาศัยขนาดเล็กและไม่มีความมาตรฐาน หรือให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น การเคหะแห่งชาติดำเนินการจัดหาที่ที่เหมาะสม
5. ควรที่จะมีการศึกษาเกี่ยวกับลักษณะทางด้านความสูงและรูปแบบอาคาร เพื่อให้เกิดผลกระทบต่อประชาชนน้อยที่สุด และสอดคล้องกับนโยบายที่ได้กำหนดไว้ตามความสำคัญของพื้นที่

Thesis Title	A STUDY GUIDELINE FOR SPECIFIC PLAN WITHIN CHIANG MAI CITY WALL CASE STUDY OF PROBLEMS ANALYSIS AND CORRECTION RECOMMENDATIONS
Student	Mr. Buntoon Chunnasit
Thesis Advisor	Mr. Chanvit Phongkhoue
Level of Study	Master of urban and regional planning in urban and environmental planning
Department	Architecture King Mongkut's Institute of Technology Ladkrabang
Year	1993



ABSTRACT

The objective of the thesis is to establish the guideline specific plan within the city wall of downtown chienmai by analysing any existed problems and ofcering the mose suitable solving directions for each of those analised problems.

To meet the aforementioned objective, it must first isolate the studying area by mean of the amout of ourrent activity and the distribution characteristic of the built-up area then set up the decision standard which base on the pricipal of

regulation of Chaing Mai comprehensive plan and finally the municipal law of buildings control within city wall of Chaing Mai B.E. 2532.

The method of studing may be narrated in detail as following:

1. Data collection is done by collecting the secondary data from the organizations concerned, the nicipal tax map of scale 1:50 and the survaying of factors fo curront activity are used to check and adjust the reality of the data.

2. Data analysis, chi-square, the statistic method is used to determine the relations of activity characteristic and the problems characteristic according to the act of buildings control B.E. 2522.

The analysis results reveal that :

1. According to the act of builds control B.E. 2522 the problems are :

A. Law violation due to too loose control of responsible personel. Builds construction of modification to facilitate the commeriactivity but against the laws. The incorrect materials are used or the trospassing in the prohibited ared are done.

2. According to Chaing Mai comprehensne plan and the municipal law of buildings control within acity wall of Chaing Mai B.E. 2532 the problem are :

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

The misuse of the land uses and the height of the buildings, mostly in commercial activity. The mismatch form of buildings, both in business and commerce. The gray activity due to unclear or uncover of the existing laws or regulation.

The problems solving recommendation

1. The responsible personnel should be urged to pay more attention on their duty.
2. Correction and punishment must be done effectively for every law violations.
3. The trespassing buildings into any prohibited area must be moved with no exception, for better lives and environment, the area can be modified to be the public parks or recreation area.
4. Government financial aids must be introduced to change the unsuitable buildings to be the standard ones.
5. The intensive studying on the height and the form of buildings must be conducted in order to minimize any impacts or effects to any people.

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จได้ด้วยความกรุณาจาก อาจารย์ชาญวิทย์ พงษ์ขวัญ อาจารย์ที่ปรึกษาและควบคุมวิทยานิพนธ์ ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำปรึกษาและปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ อันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการศึกษา จนทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ผู้วิจัยขอขอบคุณอย่างสูง

ขอขอบคุณคณาจารย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบังทุกท่าน ที่ได้ประสิทธิ์ประสาทความรู้และให้คำแนะนำแก่ผู้วิจัยมาโดยตลอดระยะเวลาที่ได้ทำการศึกษาอยู่ในคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

ขอขอบคุณ พี่ เพื่อน และน้อง ๆ ทุกคนที่มีส่วนให้ความช่วยเหลือและให้การสนับสนุน ทั้งทางด้านร่างกายและแรงใจในรูปแบบต่าง ๆ อันมีส่วนให้งานวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

ท้ายที่สุดผู้วิจัยขอระลึกถึง พระคุณของบิดาและมารดา ที่ให้ความสำคัญของการศึกษาสนับสนุนและให้กำลังใจตลอดมา และขอขอบคุณประโยชน์ที่ได้จากการศึกษาวิจัยนี้ให้แก่ผู้มีพระคุณทุกท่าน

บัณฑูร ชุนสิทธิ์

สารบัญเนื้อเรื่อง

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	IV
กิตติกรรมประกาศ	VII
สารบัญ	VIII
สารบัญตาราง	XI
สารบัญแผนที่	XIII
บทที่	
1. บทนำ	1
ความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา	3
ขอบเขตของการศึกษา	4
ผลที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา	4
2. การทบทวนวรรณกรรม	5
ลักษณะโครงสร้างของชุมชนที่มีความสำคัญ	5
ทางประวัติศาสตร์	
แนวทางการกำหนด และพิจารณาปัญหาของชุมชน	7
แนวทางในการพิจารณา และกำหนดเกณฑ์มาตรฐานที่เหมาะสม	9
3. การศึกษาค่าเนื้องาน	14
พื้นที่ศึกษา	14

สารบัญเนื้อเรื่อง (ต่อ)

	หน้า
การวิเคราะห์ข้อมูล	25
4. การวิเคราะห์ ลักษณะปัญหาที่เกิดขึ้นของกิจกรรมต่าง ๆ ในพื้นที่	27
การวิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้นตามข้อพิจารณาทางด้าน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	27
การวิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้นตามข้อพิจารณาทางด้านผังเมืองรวม เชียงใหม่ และ เทศบัญญัติการควบคุมอาคารภายใน เขตกำแพงเมือง เชียงใหม่ พ.ศ. 2532	37
5. สรุปผลการวิเคราะห์ และข้อเสนอแนะแนวทางแก้ปัญหา	46
สรุปผลการวิเคราะห์ปัญหา	46
ข้อเสนอแนะแนวทางแก้ปัญหา	47
บรรณานุกรม	54
ภาคผนวก	
ก. กฎหมายและข้อบัญญัติ	57
ข. ลักษณะและสภาพทั่วไปของพื้นที่ในเขตกำแพงเมือง เชียงใหม่	67
ค. การกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษา	76
ง. สภาพแวดล้อมทั่วไปของพื้นที่	87

สารบัญเนื้อเรื่อง (ต่อ)

	หน้า
จ. รายละเอียดของลักษณะปัญหาที่เกิควานพื้นที่	96
ประวัติผู้เขียน	117



สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 3.1 แสดงข้อพิจารณาตามพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	21
ตารางที่ 3.2 แสดงข้อพิจารณาลักษณะทั่วไปขององค์ประกอบต่าง ๆ ตามข้อกำหนดตามผังเมืองรวมเชียงใหม่ และเทศบัญญัติการควบคุมอาคารภายในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่	23
ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวน และร้อยละของการเกิดปัญหาของกิจกรรมทางด้านธุรกิจการพาณิชย์ ตามข้อพิจารณา ทางด้านพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	28
ตารางที่ 4.2 แสดงจำนวนร้อยละ ของการเกิดปัญหาของกิจกรรมทางด้านที่อยู่อาศัยตามข้อพิจารณาทางด้านพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	30
ตารางที่ 4.3 แสดงค่าความสัมพันธ์ของ ปัญหาทางด้านการก่อสร้าง และเปลี่ยนแปลงอาคารก่อสร้างกับลักษณะการประกอบกิจกรรม	31
ตารางที่ 4.4 แสดงค่าความสัมพันธ์ของ ปัญหาทางด้านระยะการถอยร่นของอาคาร กับลักษณะการประกอบกิจกรรม	32
ตารางที่ 4.5 แสดงค่าความสัมพันธ์ของ ปัญหาทางด้านที่ว่าง	33

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ปราศจากอาชญากรรม กับลักษณะการประกอบอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
กิจกรรม	
ตารางที่ 4.6 แสดงค่าความสัมพันธ์ของ ปัญหาทางด้านวัสดุ ก่อสร้างอาคาร	34
ตารางที่ 4.7 แสดงจำนวนและร้อยละของการ เกิดปัญหาของ กิจกรรมทางด้าน ธุรกิจการพาณิชย์ ตามข้อ พิจารณาทางด้าน ข้อกำหนดของผัง เมืองรวม เมือง เชียงใหม่ และ เทศบัญญัติการควบคุม อาคารภายในเขตกำแพงเมือง เชียงใหม่ พ.ศ. 2532	39
ตารางที่ 4.8 แสดงจำนวนและร้อยละของการ เกิดปัญหาของ กิจกรรมทางด้านที่อยู่อาศัยตามข้อพิจารณาทาง ด้านข้อกำหนดของผัง เมืองรวม และ เทศบัญญัติ การควบคุมอาคารภายใน เขตกำแพงเมือง เชียงใหม่ พ.ศ. 2532	41
ตารางที่ 4.9 แสดงค่าความสัมพันธ์ของปัญหาทางด้านลักษณะ ประเภทการใช้ที่ดิน กับลักษณะการประกอบ กิจกรรม	42
ตารางที่ 4.10 แสดงค่าความสัมพันธ์ของ ปัญหาทางด้านความ สูงของอาคารกับลักษณะการประกอบกิจกรรม	43
ตารางที่ 4.11 แสดงค่าความสัมพันธ์ของปัญหาทางด้านลักษณะ รูปทรงอาคารกับลักษณะการประกอบกิจกรรม	44

สารบัญแนบที่

	หน้า	
แผนที่ 3.1	แสดง ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ภายในเขตกาแพงเมืองเชียงใหม่	15
แผนที่ 3.2	แสดง ขอบเขตของพื้นที่ศึกษา	19
แผนที่ ข-1	แสดง ลักษณะการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ภายในเขตกาแพงเมืองเชียงใหม่	71
แผนที่ ค-1	แสดง ลักษณะการแบ่งเขตของแผนที่ภาษี ของเทศบาลนครเชียงใหม่	77
แผนที่ ค-2	แสดง ลักษณะการใช้ที่ดินในเขตต่าง ๆ ที่มีสัดส่วนใกล้เคียงกับ ลักษณะการใช้ที่ดินในเขตกาแพงเมือง ประกอบกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ที่เหมาะสม	80
แผนที่ ค-3	แสดง ระดับความสำคัญการกระจายตัวของพื้นที่ที่มีการพัฒนา และการใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรม (BUILT-UP AREA) ของพื้นที่เขตต่าง ๆ ภายในเขตกาแพงเมืองเชียงใหม่	84
แผนที่ ง-1	แสดงลักษณะการประกอบกิจกรรมในพื้นที่ศึกษา	95
แผนที่ จ-1	แสดง ลักษณะกิจกรรมที่เกิดปัญหาทางด้านการก่อสร้างและการเปลี่ยนแปลงอาคาร	98
แผนที่ จ-2	แสดง ลักษณะของกิจกรรมที่เกิดปัญหาทางด้านระยะถอยร่นของอาคาร	100
แผนที่ จ-3	แสดง ลักษณะของกิจกรรมที่เกิดปัญหาทางด้าน	102

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สัพื้นที่ว่างปราศจากอาคารคลุมศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 1

บทนำ

ความสำคัญของปัญหา

"พื้นที่ภายในเขตกำแพงเมืองเมืองเชียงใหม่" เป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องกับโดยตรงกับประวัติศาสตร์ของเมืองเชียงใหม่ เนื่องจากพื้นที่แห่งนี้เป็นที่ที่มีการตั้งถิ่นฐานของชุมชนเชียงใหม่เป็นแห่งแรก โดยพญาเม็งรายกษัตริย์ผู้ปกครองแคว้นล้านนาโปรดให้สร้างขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 1839 ให้เป็นศูนย์กลางการปกครองของแคว้นล้านนา โดยขนานนามว่า "นพบุรีศรีนครพิงค์เชียงใหม่" ต่อมาภายหลังเพื่อสะดวกในการเรียกขานได้เรียกชื่อสั้นๆว่า "เชียงใหม่" (ประนอม ต้นสุวานนท์ 2529 : 144-146)

ในระยะเริ่มแรกของการสร้างเมือง โดยทั่วไปชุมชนจะก่อตัวอยู่บริเวณอาณาเขตของคูเมืองและกำแพงเมืองที่มีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยม มีความกว้าง 800 วา และความยาว 1000 วา ซึ่งปัจจุบันบริเวณนี้ คือ พื้นที่ภายในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่มีคูน้ำล้อมรอบสี่ด้าน ส่วนกำแพงเมือง คงเหลือเฉพาะบริเวณประตูเมืองได้แก่ ประตูสวนดอก ประตูเชียงใหม่ ประตูช้างเผือกและประตูท่าแพ และมุมเมืองทั้งสี่ ได้แก่ แจ่งศรีภูมิ แจ่งชะต่า แจ่งภู่อียงและแจ่งหัวริน มีศูนย์กลางการบริหารและวัดที่สำคัญ เช่น วัดพระสิงห์ และวัดเจดีย์หลวง เป็นต้น ตลอดจนถึงพักของผู้ครองนครและผู้บริหารราชการแผ่นดินอยู่บริเวณใจกลางเมือง มีการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ กระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่ ส่วนใหญ่เป็นลักษณะชุมชนย่อย กระจายตามอาชีพของประชาชนหรือผู้นำในกลุ่มนั้นๆ โดยมีวัดเป็นศูนย์กลางของชุมชนย่อยต่าง ๆ (อภัยวงศ์ โบราณานนท์ 2528 : 8-14)

ดังนั้นพื้นที่ภายในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ จึงเปรียบเสมือนจุดเริ่มต้นและราก

ฐานที่สำคัญที่มีประวัติศาสตร์มาอย่างยาวนานเกือบ 700 ปี อันส่งผลให้พื้นที่แห่งนี้เป็นที่ที่มีการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำคัญทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรมรวมทั้งมีสิ่งที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรม ศิลปวัฒนธรรม และอารยธรรม อันเป็นมรดกที่บ่งบอกถึงเอกลักษณ์และวิวัฒนาการของเมืองเชียงใหม่ ตลอดจนแคว้นล้านนาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน

จากความสำเร็จของเมืองเชียงใหม่ในอดีต มีบทบาทเป็นเมืองหลักที่สำคัญของแคว้นล้านนาทำให้ลักษณะของชุมชนมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาตลอดเวลา วิวัฒนาการของเมืองที่เจริญเติบโตและการขยายตัวจากเขตชุมชนเดิมที่เกิดขึ้น ตามสภาวะเศรษฐกิจและโครงสร้างทางสังคมที่เปลี่ยนแปลง จนกลายเป็นเมืองที่มีความสำคัญเป็นอันดับสองรองจากกรุงเทพฯ นอกจากนี้ยังถูกกำหนดให้เป็นเมืองหลักของภาคเหนือตอนบน และศูนย์กลางการกระจายความเจริญในด้านต่าง ๆ ตามนโยบายการพัฒนาเมืองของรัฐบาล ช่วยทำให้สภาพเศรษฐกิจและสังคมของเมืองขยายตัวอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงระบบ กิจกรรมภายในพื้นที่ของเมืองและก่อให้เกิดปัญหาในพื้นที่ โดยเฉพาะพื้นที่ภายในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ เช่น การก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ภายในเขตกำแพงเมือง ความหนาแน่นของอาคารเพิ่มขึ้น ซึ่งปัญหาดังกล่าวเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้สิ่งสำคัญ ๆ ทางประวัติศาสตร์ลดคุณค่าหรือเสื่อมโทรมและบางส่วนถูกทำลายและชำรุดทรุดโทรมพังทลายไป โดยเฉพาะสิ่งที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และศิลปวัฒนธรรม อันเป็นมรดกทางวัฒนธรรมของชาติ (อัยฉ่างค์ ปรานานนท์ 2528 : 9-12)

ถึงแม้ว่าในปัจจุบัน พื้นที่ภายในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่จะได้รับการกำหนดให้เป็น " พื้นที่อนุรักษ์เพื่อส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย " ตามประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ ซึ่งออกตามพระราชบัญญัติการผังเมืองรวม พ.ศ.2518 และการประกาศใช้เทศบัญญัติการควบคุมการก่อสร้างของเทศบาลนครเชียงใหม่ พ.ศ.2532 เพื่อควบคุมรูปทรงอาคารและสิ่งก่อสร้างแล้วก็ตาม เมื่อนำมาพิจารณาควบคู่ไปกับสภาพที่เป็นจริงของพื้นที่ภายในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ ในปัจจุบันกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่ใหม่เป็นไปตามนโยบายที่ได้อ้างไว้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากสภาพของปัญหาการใช้พื้นที่ดังกล่าว จึงควรที่จะมีการวางและจัดผังเมือง เฉพาะ เพื่อควบคุมกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่และอนุรักษ์ส่วนที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์เดิม (อัยฎางค์ ปรานานนท์ 2330 : 30-32) ซึ่งงานการวางและจัดทําผังเมือง เฉพาะพื้นที่ ในเขตกําแพงเมือง เชียงใหม่ซึ่งเป็นเขตเมืองเก่าให้บรรลุเป้าหมายและนํายบายการพัฒนา ตามผังเมืองรวม เชียงใหม่จะต้อง เป็นไปในลักษณะของการปรับปรุงและแก้ไขปัญหาที่สาหัสที่ เกิดขึ้นอยู่ในปัจจุบัน และจัดเตรียมการป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต (กองผังเมือง เฉพาะ 2530 : 6-8) การวางและจัดทําผังเมือง เฉพาะในลักษณะนี้ ให้บรรลุเป้าหมาย จะต้องมีการยกเลิกและเปลี่ยนแปลงการประกอบกิจกรรมในบริเวณต่าง ๆ มากมาย ซึ่งมี รอกาส เกิดการผิดพลาดสูง หากนักผังเมืองไม่เข้าใจถึงสภาพพื้นที่และลักษณะของปัญหา ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจริงในชุมชนนั้นๆ ดังนั้นผู้ที่ทําการวางผังจะต้องทําความเข้าใจถึงสภาพ ชุมชนและลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในระบบเก่า และค้นหารายละเอียดของปัญหาที่ เกิดขึ้นให้สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงให้มากที่สุด (DAVIDOFF PAUL 1936 : 5) ดังนั้นผู้วิจัยมีความประสงค์ที่จะทําการศึกษาและแจกแจงปัญหาที่เกิดขึ้น เพื่อเป็นแนวทางการวางผังเมือง เฉพาะพื้นที่ภายในเขตกําแพงเมือง เชียงใหม่

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

จุดมุ่งหมายของการศึกษานี้ มุ่งที่จะดำเนินการศึกษาเพื่อให้ได้มาซึ่งการแจกแจง ลักษณะของปัญหาและ เสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหาลให้บรรลุผลตามที่ต้องการ เพื่อนําผล การศึกษาที่ได้ ไปใช้เป็นแนวทางดำเนินการวางและจัดทําผังเมือง เฉพาะในเขตกําแพง เมือง เชียงใหม่โดย

1. การศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชน โดยพิจารณาลักษณะและประเด็นของปัญหา

ตามการประกอบกิจกรรมและการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารสงวนลิขสิทธิ์การแจ้งให้สาธารณชนได้รับทราบนั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. เสนอแนะแนวทางการดำเนินการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชน โดยพิจารณาตามความสำคัญของปัญหา

ขอบเขตของการดำเนินการศึกษา

เพื่อให้รูปแบบของการดำเนินการการศึกษา สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการศึกษาจึงกำหนดขอบเขตของการศึกษาวิจัยดังนี้ คือ

ศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชนพื้นที่ภายในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ โดยมุ่งศึกษาและแจกแจงปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชน ในชุมชนภายในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่เท่านั้น

ผลที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

1. ผลที่ได้จากการศึกษานี้จะเป็นส่วนหนึ่งที่สามารถนำไปใช้ เป็นแนวทางในการดำเนินการวางแผนและจัดทำผังเมือง เฉพาะชุมชนในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่

2. เป็นส่วนหนึ่งที่จะช่วยกระตุ้นให้หน่วยงานที่รับผิดชอบได้เห็นความสำคัญ และนำไปเป็นแนวทางในการดำเนินการวางแผนและจัดทำผังเมือง เฉพาะในพื้นที่อื่น ๆ อันเป็นการสนับสนุนให้ขยาย และโครงการจัดทำแผนพัฒนาเมืองในลักษณะผังเมือง เฉพาะให้แพร่หลายมากยิ่งขึ้น

3. เพื่อสรรค์สร้างแนวความคิด ในด้านการพัฒนาวิธีการของกระบวนการวางแผนผังเมือง โดยหลักเหตุผลขั้นมูลฐานของกระบวนการแก้ไขปัญหาคือ การศึกษานี้ จะเป็นจุดเริ่มต้นของการพัฒนากระบวนการวางแผนผังเมืองด้วยวิธีการระบบนำสู่เป้าหมาย (SYSTEM APPROACH) เพื่อให้สอดคล้องกับความหลากหลายของกิจกรรมต่าง ๆ และความซับซ้อนของปัญหาที่เกิดขึ้นตามการขยายตัวเมือง

บทที่ 2

การทบทวนวรรณกรรม

การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการจัดวางผังเมืองเฉพาะพื้นที่ ภายในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ ผู้วิจัยได้ศึกษาแนวคิดและทฤษฎี ดังนี้

1. ลักษณะโครงสร้างของชุมชนที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์
2. แนวทางการกำหนดและพิจารณาปัญหาของชุมชน
3. แนวทางการพิจารณาและกำหนดกฎเกณฑ์มาตรฐานที่เหมาะสม

1. ลักษณะโครงสร้างของชุมชนที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์

ลักษณะของชุมชนเมืองที่มีการพัฒนาการ และมีความสำคัญทางประวัติศาสตร์นั้น สภาพของชุมชนโดยทั่วไปจะมีลักษณะผสมผสานกันอยู่ระหว่างรูปแบบของชุมชนเดิม ซึ่งประกอบด้วยกิจกรรมทางด้านที่อยู่อาศัย สถานที่ราชการ สถานศึกษา ศาสนสถาน รวมถึงพื้นที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์โดยมีกิจกรรมทางด้านอนุรักษ์ เพื่อส่งเสริมคุณค่าและความสำคัญของพื้นที่เป็นกิจกรรมหลัก และรูปแบบของชุมชนที่แปรเปลี่ยนไปตามสภาพเศรษฐกิจและสังคมรวมถึงอิทธิพลอื่น ๆ เช่น การเมือง เป็นต้น ซึ่งประกอบด้วยกิจกรรมทางด้านพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมเป็นหลัก รูปแบบของชุมชนทั้งสองส่วนนี้จะผสมผสานและมีความสัมพันธ์กันอย่างต่อเนื่องจนเป็นระบบของตัวเอง (URBAN SYSTEM) (PETER WOLF 1974 : 137-147)

จากสภาพดังกล่าวข้างต้นนี้ การกล่าวถึง ลักษณะทางโครงสร้างของชุมชนที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ เพื่อการศึกษาและวิเคราะห์จึงมีได้ครอบคลุม

เฉพาะอาคาร สถานที่และบริเวณที่มีคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม วัฒนธรรมหรือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าประวัติศาสตร์เท่านั้น แต่จะรวมพิจารณาถึงองค์ประกอบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับระบบของชุมชน ไม่ว่าจะเป็นใครๆ หงส์อื่น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ชน (URBAN SYSTEM) ทั้งหมดที่เกิดขึ้นในลักษณะการอนุรักษ์ความเป็นอยู่ทั้งบริเวณ (DOBBY 1978 :32-33) ครอบคลุมถึงลักษณะและสภาพความเป็นอยู่ทั้งหมด (DISTRICT) และมุ่งเน้นกิจกรรมทางด้านการอนุรักษ์และส่งเสริมคุณค่าความสำคัญของพื้นที่ ว่าเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมของประชาชนในสังคมนั้น ๆ และสนับสนุนให้ดำเนินการควบคู่ไปพร้อมกับกิจกรรมประเภทอื่น ๆ ที่เกิดขึ้น (PETER WOLF : 145-147) CHAPIN (1979:195-199) ได้เสนอแนวทางเพื่อการศึกษาลักษณะ และสภาพของชุมชนโดยทั่วไป เพื่อการพิจารณาและแจกแจงองค์ประกอบต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นตามลักษณะระบบกิจกรรมไว้ 2 ส่วน คือ

1. ส่วนที่เกี่ยวกับลักษณะและรูปแบบต่าง ๆ ของกิจกรรม (THE ACTIVITY SYSTEM COMPONENT) ที่เกิดขึ้นในชุมชนทั้งหมด อันประกอบด้วยส่วนที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของกิจกรรมของแต่ละบุคคล องค์กร และสถาบัน รวมถึงปฏิสัมพันธ์ของกิจกรรมต่าง ๆ เหล่านี้ด้วย

2. ส่วนที่เกี่ยวกับลักษณะและรูปแบบของคุณภาพของสภาพแวดล้อมต่าง ๆ ที่พึงประสงค์ต่อกิจกรรมที่จะกระทำในพื้นที่นั้น ๆ ลักษณะการใช้พื้นที่ (THE SPACE QUALITY COMPONENT) ที่มีส่วนสัมพันธ์และเกี่ยวข้องกับลักษณะและรูปแบบของกิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่ชุมชนนั้น

ความเข้าใจลักษณะของความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นจากการศึกษาทั้งสองส่วนนี้ จะนำไปสู่การกำหนดองค์ประกอบต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในชุมชน และระบบการใช้พื้นที่ของชุมชน (URBAN SPATIAL SYSTEM) โดย ALAN WALTER STEISS (1974 :125-133) ได้แบ่งกิจกรรมอันเป็นองค์ประกอบของการใช้พื้นที่ในชุมชนได้ 4 ส่วน คือ

1. ผู้ประกอบการหรือส่วนต่างๆที่ทำให้เกิดกิจกรรม เช่น ประชากร สินค้า หรือยานพาหนะ เป็นต้น

2. ประเภทของกิจกรรมต่างๆที่เกิดขึ้นในชุมชน เช่น การอยู่อาศัย การทำงาน การศึกษา เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น สิ่งจำเป็นและส่วนบริการขั้นพื้นฐานของชุมชนคือ ซึ่งประกอบด้วยทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.1 อาคารและสิ่งก่อสร้าง เช่น รั้ว โรงเรียน สถานที่ทำงาน เป็นต้น

3.2 ระบบการขนส่ง

3.3 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

4. รูปแบบการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ เช่น ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม เป็นต้น

แนวความคิดและวิธีการของดังกล่าวสอดคล้องกับการพิจารณาถึงลักษณะ และรูปแบบของกิจกรรมที่เกิดขึ้นทั้งหมดที่ เกิดในพื้นที่ที่ CHAPIN (1979: 196-197) ที่ได้กล่าวถึงการศึกษาสภาพชุมชนเมือง เพื่อกำหนดองค์ประกอบต่าง ๆ ของชุมชนไว้ว่า "สภาพพื้นที่ที่มีการประกอบกิจกรรมอย่างต่อเนื่องอยู่ก่อนแล้ว การพิจารณาลักษณะโครงสร้างของชุมชนสามารถศึกษาได้จาก ลักษณะและรูปแบบของกิจกรรมที่เกิดขึ้น (ACTIVITY PATTERN) เนื่องจากลักษณะ และรูปแบบของกิจกรรมที่เกิดขึ้นเป็นผลลัพธ์ของความสัมพันธ์ระหว่างประชาชนผู้ประกอบกิจกรรม และปัจจัยที่มีผลต่อรูปแบบและลักษณะการดำเนินกิจกรรมนั้น ๆ แต่ลักษณะการศึกษาของ ALAN WALTER STEISS มุ่งเน้นความสำคัญของการศึกษาที่เกี่ยวกับประชาชนผู้ประกอบกิจกรรมนั้น ๆ หรือส่วนต่าง ๆ ที่ทำให้เกิดกิจกรรม (OBJECT) ได้แก่ ประชาชน สินค้าและยานพาหนะ เป็นต้น ซึ่งเป็นผู้ผลักดันให้เกิดการกระจายตัวของกิจกรรมในพื้นที่ของชุมชน

จากแนวความคิดดังกล่าวข้างต้น พบว่า การศึกษาลักษณะทางโครงสร้างและการศึกษาลักษณะขององค์ประกอบต่าง ๆ ของชุมชนที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์จะพิจารณาจากลักษณะ และรูปแบบของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นลักษณะสภาพทั่วไปของพื้นที่นั้น ๆ โดยกำหนดให้กิจกรรมทางด้านการอนุรักษ์ และส่งเสริมคุณค่าความสำคัญของพื้นที่เป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมของประชาชนในสังคมนั้น ๆ

2. แนวทางการกำหนดและพิจารณาปัญหาของชุมชน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ชุมชนโดยทั่วไปจะประกอบด้วยองค์ประกอบต่าง ๆ ทั้งที่เป็นธรรมชาติ (NATURE) และที่มนุษย์เป็นผู้ทำขึ้น (MAN-MADE) ปฏิกริยาที่มีต่อกันระหว่างมนุษย์และสิ่งแวดล้อมจึงเป็นสิ่งสำคัญ หากดำเนินไปอย่างสมดุล โอกาสที่ปัญหาเกิดขึ้นจะมีน้อยมาก หรืออาจจะไม่มีเลย แต่ถ้าหากขาดความสมดุลเมื่อใดปัญหาต่าง ๆ ก็จะเกิดตามมาอย่างมากมาย (นิจ วิทยุธีระนันท์ 2531: 62-63)

สภาพชุมชนเมืองต่าง ๆ ในปัจจุบันนี้กำลังประสบภาวะบีบคั้นหรือภาวะแห่งความกดดัน อันเนื่องมาจากความสลับซับซ้อนขององค์ประกอบต่าง ๆ ของชุมชน จนยากที่จะควบคุมสภาพความสมดุลต่าง ๆ ให้คงอยู่ได้ ชุมชนเมืองนั้น ๆ จึงต้องเผชิญกับปัญหา โดยไม่มีที่สิ้นสุดและมีปัญหาเกิดขึ้นเสมอ ปัญหาที่เกิดขึ้นอาจจะเป็นปัญหาส่วนตัวของบุคคลในชุมชนหรือเป็นปัญหาส่วนรวมของกลุ่มบุคคลหรือของสังคม สาธารณะของปัญหาจะแตกต่างกันไป แต่พอสรุปได้ว่า ปัญหาจะเกิดขึ้นเมื่อมีปรากฏการณ์ของสิ่งใด หรือเหตุการณ์ใดที่มีสภาพแตกต่างจากสภาพที่ควรจะเป็นหรือที่ต้องการ (สภาพนี้อาจเรียกว่าจุดดุลยภาพหรือจุดแห่งความพอดีหรือจุดวิกฤติหรือ MINIMUM STANDARD ในลักษณะของข้อบกพร่องหรือการขาดหายไป อันทำให้เกิดภาวะบีบคั้นหรือภาวะแห่งความกดดันจากสิ่งที่ดีควรจะเป็น หรือที่ต้องการ (วิมลสิทธิ์ พรยางกูล 2522 : 4-5) ซึ่งสอดคล้องกับการที่ CHAPIN (1989 : 332) ได้กล่าวไว้ว่า "การกำหนดลักษณะของปัญหาที่เหมาะสมนั้น ควรที่จะพิจารณาจากขนาดและความสำคัญขององค์ประกอบต่าง ๆ เกี่ยวกับข้อบกพร่องและการขาดหายไปขององค์ประกอบนั้น" ซึ่งลักษณะของปัญหาดังกล่าวสามารถวัดค่า และเปรียบเทียบได้จากลักษณะที่ดีควรจะเป็น (เกณฑ์มาตรฐาน) ที่เหมาะสม จะได้รับการยอมรับจากสาธารณะชนมากกว่าการกำหนดลักษณะปัญหาที่ได้ จากการวิพากษ์วิจารณ์รูปแบบต่าง ๆ ทั้งเชิงคุณภาพและปริมาณเพราะลักษณะของปัญหาที่ได้จากการกำหนดและพิจารณาจากผู้วิจัยจะมีโอกาสผิดพลาดและ เกิดอคติ (BIAS) ได้สูง ซ้ำเป็นการยากที่จะบอกได้ว่าคำวิจารณ์ไหนจะถูกต้องมากกว่ากัน ส่วนใหญ่จะใช้กับเสนอแนวความคิดมากกว่าการนำไปใช้วิเคราะห์ปัญหา (ANTONY และ JAMES SUYDER 1989 : 57-58)

ดังนั้น การกำหนดลักษณะของปัญหาที่เหมาะสมควรเป็นไปในลักษณะของจากการกำหนดและพิจารณา เปรียบเทียบและวัดค่าจากมาตรฐาน ซึ่งเป็นวิธีการที่ได้รับการยอมรับและนำมาใช้ในการกำหนดและวิเคราะห์ปัญหา แต่ความถูกต้องนั้นจะขึ้นอยู่กับกำหนดค่าของลักษณะที่ควรจะเป็นของชุมชน (เกณฑ์มาตรฐาน) เป็นสำคัญ

3. แนวทางในการพิจารณาและกำหนดเกณฑ์มาตรฐานที่เหมาะสม

การกำหนดเกณฑ์มาตรฐานขององค์ประกอบต่าง ๆ สำหรับชุมชนโดยทั่วไป เป็นกรรมวิธีที่สำคัญประการหนึ่งของกระบวนการพัฒนาเมือง สำหรับการบ่งบอกถึงค่าที่ควรจะเป็นหรือสภาวะที่เหมาะสม (ได้แก่ จุดดุลยภาพ จุดวิกฤติ หรือค่า MINIMUM STANDARD) ขององค์ประกอบต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากโครงสร้างและระบบกิจกรรมในชุมชนนั้น (CHAPIN 1979 : 332-333) เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นและเป็นแนวทางในการพัฒนา และควบคุมสภาพเมืองให้มีการเจริญเติบโตและเปลี่ยนแปลงไปอย่างเป็นระเบียบและเหมาะสม

การกำหนดเกณฑ์มาตรฐาน สำหรับบ่งบอกค่าที่ควรจะเป็นหรือสภาวะที่เหมาะสมขององค์ประกอบต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในชุมชนนั้น จะพิจารณาควบคู่ไประหว่างสภาพพื้นฐานทางโครงสร้างของชุมชนกับลักษณะของกิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นตามสภาพที่เป็นจริง ในระบบกิจกรรมของชุมชนนั้นเป็นหลักในการดำเนินการ โดยมีมุ่งเน้นถึงประโยชน์สาธารณะ (PUBLIC INTEREST) รวมถึงกฎหมายข้อบัญญัติและข้อกำหนดที่กำหนดขึ้น และมีผลบังคับใช้ภายในพื้นที่นั้นเป็นสำคัญ CHAPIN (1979 : 332-333) เป็นสำคัญ เพื่อให้ผลผลิตที่ได้มาสามารถตอบสนองการดำเนินการในลักษณะของการควบคุม การพัฒนาและการปรับปรุงแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ในชุมชนเมือง ให้ดำเนินไปสู่การบรรลุเป้าหมายของการพัฒนาเมืองอย่างมีประสิทธิภาพ

เอกสารนี้เป็นเอกสารสำหรับในกรณีของการกำหนดเกณฑ์มาตรฐานขององค์ประกอบต่างๆ ที่เกิดขึ้นใน
ไม่ถูกต้องในใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารเสมอซึ่งที่มีการนำไปใช้
พื้นที่ชุมชนภายในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ การประกอบกิจกรรมภายในพื้นที่ได้ถูกกำหนด

ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ข้อกำหนดในพระราชบัญญัติผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (พ.ร.บ. ผังเมือง พ.ศ. 2518) และเทศบัญญัติการควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2532 โดยที่

พระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เป็นกฎหมายที่ได้ประกาศขึ้น เพื่อควบคุมการก่อสร้างและเปลี่ยนแปลงอาคารทั่วไป โดยมีวัตถุประสงค์และเจตนารมณ์ของกฎหมาย คือ เพื่อให้มีการก่อสร้างและเปลี่ยนแปลงอาคารสิ่งก่อสร้างที่มีการใช้งานให้มี ความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร (พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2525) โดยที่อาคารและสิ่งก่อสร้างจะต้องส่งแบบก่อสร้างให้หน่วยงาน และเจ้าหน้าที่ผู้ควบคุมอาคาร เพื่อทำการตรวจสอบ ลักษณะ รูปแบบ สัดส่วนเนื้อที่ของอาคารรวมถึงรายการคำนวณโครงสร้างของการรับน้ำหนัก ความคงทน โดยมุ่งเน้นถึง ลักษณะของตัวอาคารและผังบริเวณที่ใช้ก่อสร้างอาคาร เป็นสำคัญ

ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ ซึ่งทางสำนักผังเมืองได้จัดทำและประกาศใช้เมื่อปี พ.ศ.2531 ครอบคลุมพื้นที่ 106.3 ตารางกิโลเมตร รวมเขตเทศบาลเก่าและใหม่ 40.0 ตารางกิโลเมตร และตำบลโดยรอบอีก 66.3 ตารางกิโลเมตร โดยวัตถุประสงค์และเจตนารมณ์ เพื่อสร้างหรือพัฒนาเมือง หรือส่วนของเมืองขึ้นใหม่ หรือแทนเมือง หรือส่วนของเมืองที่ได้รับ ความเสียหาย เพื่อให้มีการทำให้อยู่ดีขึ้นเพื่อสุขภาพ ลักษณะ ความสะอาดสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน หรือสภาพแวดล้อม เพื่อ คุ้มครองรักษาหรือบูรณะสถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์ หรือคุณค่าทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี หรือเพื่อบำรุงรักษาทรัพยากรของชาติ ภูมิประเทศที่งดงาม หรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ โดยมีความสอดคล้องตามลักษณะการขยายตัวในปัจจุบัน กล่าวคือย่านพาณิชยกรรมจะคงขยายตัวอยู่ในใจกลางเมืองและถนนสายหลัก และได้กำหนดให้พื้นที่

ที่ในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ ซึ่งถือว่าเป็นบริเวณที่มีคุณค่าสำคัญทางประวัติศาสตร์ และ
 ไม่ควรพัฒนากรรม อันเป็นรากฐานสำคัญทางประวัติศาสตร์ ให้เป็นพื้นที่เพื่อการส่งเสริมศิลป

วัฒนธรรมไทย กิจกรรมที่เกิดขึ้นจะต้องเป็นลักษณะการส่งเสริมเอกลักษณ์ ศิลปวัฒนธรรม สถาปัตยกรรมพื้นถิ่น อุตสาหกรรมหัตถกรรม การท่องเที่ยว การอยู่อาศัย การสาธารณสุข-โรค โดยห้ามกิจกรรมที่ขัดแย้ง และสร้างมลพิษแก่ชุมชน (ผังเมืองรวมเชียงใหม่ พ.ศ. 2532) ซึ่งได้แก่

1. โรงงานทุกประเภท
2. โรงแรมทุกประเภท
3. คลัง เชื้อเพลิงเพื่อการขนส่ง
4. คลังวัสดุระเบิด
5. สถานีบริการและจำหน่ายเชื้อเพลิง
6. สถานีบริการ
7. โรงมหรสพ
8. สถานีขนส่ง
9. สถานที่เลี้ยงสัตว์ พื้นที่ 10 ตารางเมตร
10. ตลาดพื้นที่เกิน 300 ตารางเมตร
11. คลังสินค้า
12. ห้างสรรพสินค้าหรืออาคารพาณิชย์พื้นที่ 1000 ตารางเมตร
13. สุสานและฌาปนสถาน
14. สถานพยาบาลที่มีการพักค้างคืนเกิน 10 เตียง

เทศบัญญัติของเทศบาลนครเชียงใหม่ เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลง อาคารภายในเขตโบราณสถานและเขตคูเมืองเดิม เทศบัญญัติฉบับนี้ได้มีการประกาศใช้เมื่อวันที่ 2 มีนาคม พ.ศ. 2532 ภายใต้เทศบัญญัติฉบับนี้ได้มีการประกาศใช้ เมื่อวันที่ 2

มีนาคม พ.ศ. 2532 ภายใต้แนวความคิดเกี่ยวกับอนุรักษ์พื้นที่ในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ เอกสารนี้จะมีเอกสารที่ส่งเงินใส่สำหรับการทำงานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะ "เนื่องจากจังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดสำคัญของภาคเหนือ มีโบราณสถานต่าง ๆ เป็น

จำนวนมากและมีคูเมืองเป็นเอกลักษณ์ของจังหวัด ปัจจุบันมีความเจริญมากขึ้นและมีอาคารบ้านเรือนก่อสร้างขึ้นเป็นจำนวนมาก เทศบาลนครเชียงใหม่จึงเห็นเป็นการสมควรที่จะกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างหรือ ดัดแปลงอาคารภายในเขตโบราณสถานและ เขตคูเมืองเดิม เพื่อประโยชน์ในการป้องกันและรักษาโบราณสถานและคูเมืองเดิม เพื่อรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และอนุรักษ์เอกลักษณ์ของจังหวัดเชียงใหม่ ให้ยังคงมีอยู่สืบไปอย่างสวยงาม (เทศบาลนครเชียงใหม่, 2532) หลักการสำคัญของเทศบัญญัติฉบับนี้ประกอบด้วย

1. ห้ามก่อสร้างอาคารประเภทโรงงานที่ก่อให้เกิดมลภาวะต่าง ๆ เช่น โรงพอกหนัง โรงทำเต้าหู้ โรงทำแป้ง โรงเลื่อย โรงสี ที่ใช้เครื่องจักร โรงทำน้ำแข็ง ฯลฯ เป็นต้น นอกจากนี้ยังห้ามอาคารเพื่อการอุตสาหกรรม หรือพาณิชย์กรรม ซึ่งต้องใช้เตาเผาเพื่อกิจการนั้น (เว้นแต่เพื่อการประกอบอาหารในภัตตาคาร โรงแรม และร้านอาหาร คลังเก็บวัตถุดิบ ไซโรเก็บพืชผลทางการเกษตร สุสาน - ฌาปนสถาน โรงพยาบาล โรคติดต่อ รวมทั้งที่กำจัดสิ่งปฏิกูลหรือขยะมูลฝอย)

2. ห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารภายในเขตคูเมืองเดิม เว้นแต่อาคารนั้นจะมีระยะตั้งระหว่างพื้นเขตแดนตรงยอดฝา หรือผนังสูงไม่เกิน 3 ชั้น หรือ 12.00 เมตร ยกเว้นอาคารที่ใช้เพื่อประกอบศาสนกิจ โรงเรียน ห้องสมุด และห้องประชุม

3. ห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารภายในเขตโบราณสถาน เว้นแต่แนวที่มีรูปลักษณะโครงหลังคาเป็นแบบอื่น เว้นแต่ก่อสร้าง หรือดัดแปลงให้เป็นอาคารแบบล้านนาไทย หรือแบบพื้นเมืองภาคเหนือหรืออาคารที่ใช้เพื่อการศาสนา ซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างโดยเฉพาะ

เมื่อพิจารณาความสำคัญของการบังคับใช้ของข้อกำหนด ทางกฎหมายทั้ง 3 ส่วน คล้ายคลึงและแตกต่างกัน ดังนี้

1. ข้อกำหนดกฎหมายทั้ง 3 ลักษณะ ไม่ครอบคลุมถึงสถานที่ราชการ สถาบัน

เอกสารนี้สนาและโบราณสถาน สถาบันการศึกษา รับผิดชอบ เน้นการควบคุมกิจกรรม 2 ประเภท คือ การค้า การประกอบกิจกรรมทางด้านที่อยู่อาศัย และกิจกรรมทางด้านธุรกิจการพาณิชย์ ประกอบ

พาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม

2. การควบคุมอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารนั้น ได้เริ่มมีการประกาศ บังคับใช้ปี พ.ศ. 2479 และได้มีการปรับปรุงแก้ไขมาตามลำดับ จนถึงพระราชบัญญัติการ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จึงมีผลบังคับใช้อย่างต่อเนื่องมีผลการบังคับใช้ต่ออาคารและสิ่ง ก่อสร้างทุกประเภท แต่การควบคุมใช้บังคับตามข้อกำหนดของผังเมืองรวม เชียงใหม่ เริ่มบัง คับใช้เมื่อ พ.ศ. 2526 และเทศบัญญัติการควบคุมอาคารภายในเขตกำแพงเมือง เชียงใหม่ เริ่มบังคับใช้เมื่อปี พ.ศ. 2532 ซึ่งทั้ง 2 ฉบับดังกล่าว มีความสำคัญข้อกำหนดในการ บังคับใช้ที่คล้ายคลึงกันคือ กิจกรรมหรืออาคารที่เกิดขึ้นก่อนการประกาศใช้จะไม่มีผลกระทบ ใด ๆ สามารถดำเนินการต่อไปได้ ยกเว้นจะทำการเปลี่ยนแปลงเท่านั้น

3. พระราชบัญญัติการควบคุมอาคารมีผลใช้บังคับเฉพาะในส่วนของอาคาร และ สิ่งก่อสร้างที่เกิดขึ้นโดยทั่วไป ส่วนผังเมืองรวม เชียงใหม่ และเทศบัญญัติการควบคุมอาคาร ในเขตกำแพงเมือง เชียงใหม่ พ.ศ. 2532 และมุ่งเน้นถึงการบังคับและควบคุมในส่วนของ ลักษณะการใช้ที่ดินและอาคารเฉพาะในพื้นที่ภายในเขตกำแพงเมือง เชียงใหม่ เป็นสำคัญ ตามลักษณะความสำคัญดังกล่าว กฎหมายและข้อบังคับทั้ง 3 พอดีจะสรุปรูปแบบ และลักษณะ เฉพาะที่ใช้ในการควบคุมและมีผลบังคับใช้ได้ 2 ลักษณะ คือ

1. พระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
2. ผังเมืองรวม เชียงใหม่ และเทศบัญญัติการควบคุมอาคารภายในเขตกำแพง เมือง พ.ศ. 2532

บทที่ 3

การศึกษาดำเนินการ

งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงอธิบาย (EXPLANATORY RESEARCH) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและแจกแจงปัญหาในพื้นที่ชุมนุมภายในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ โดยแบ่งการดำเนินการศึกษา ออกเป็น 3 ส่วน คือ

1. พื้นที่ศึกษา
2. การเก็บข้อมูล
3. การวิเคราะห์ข้อมูล

ส่วนที่ 1. พื้นที่ศึกษา

จากสภาพทั่วไปของพื้นที่ชุมนุมภายในเขตกำแพงเมืองชั้นใน อยู่ในเขตตำบลพระสิงห์ และส่วนเหนือของตำบลศรีภูมิ รูปสี่เหลี่ยมจตุรัส มีคูน้ำล้อมรอบและขนาดกว้างยาวใกล้เคียงกันทั้ง 4 ด้าน คือ ด้านเหนือยาว 1,647 เมตร ด้านตะวันออกยาว 1,594 เมตร ด้านใต้ยาว 1,623 เมตร และด้านตะวันตกยาว 1,602 เมตร ทั้ง 4 ด้านเกือบตั้งฉากกันและเกือบอยู่ในแนวเหนือ-ใต้ ตะวันออก-ตะวันตก คือ เอียงไปทางตะวันออกเล็กน้อยคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 2.52 ตารางกิโลเมตร (แผนที่ 3.1) (ประมาณตันสุขานันท์ 2530 : 134) จึงได้กำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษา โดยมีขั้นตอน ดังนี้

1.1 ศึกษาข้อมูลพื้นฐานและข้อมูลจากการสำรวจลักษณะทางกายภาพ ขององค์ประกอบต่างๆ ในระบบกิจกรรมจากแผนที่ภาษีของเทศบาลนครเชียงใหม่ ขนาดมาตราส่วน 1:1,000 สำหรับการพิจารณาลักษณะทางโครงสร้างและองค์ประกอบต่าง ๆ ของระบบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับกรณีใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แผนที่

3-1

ภาคอีสาน

ขนาด

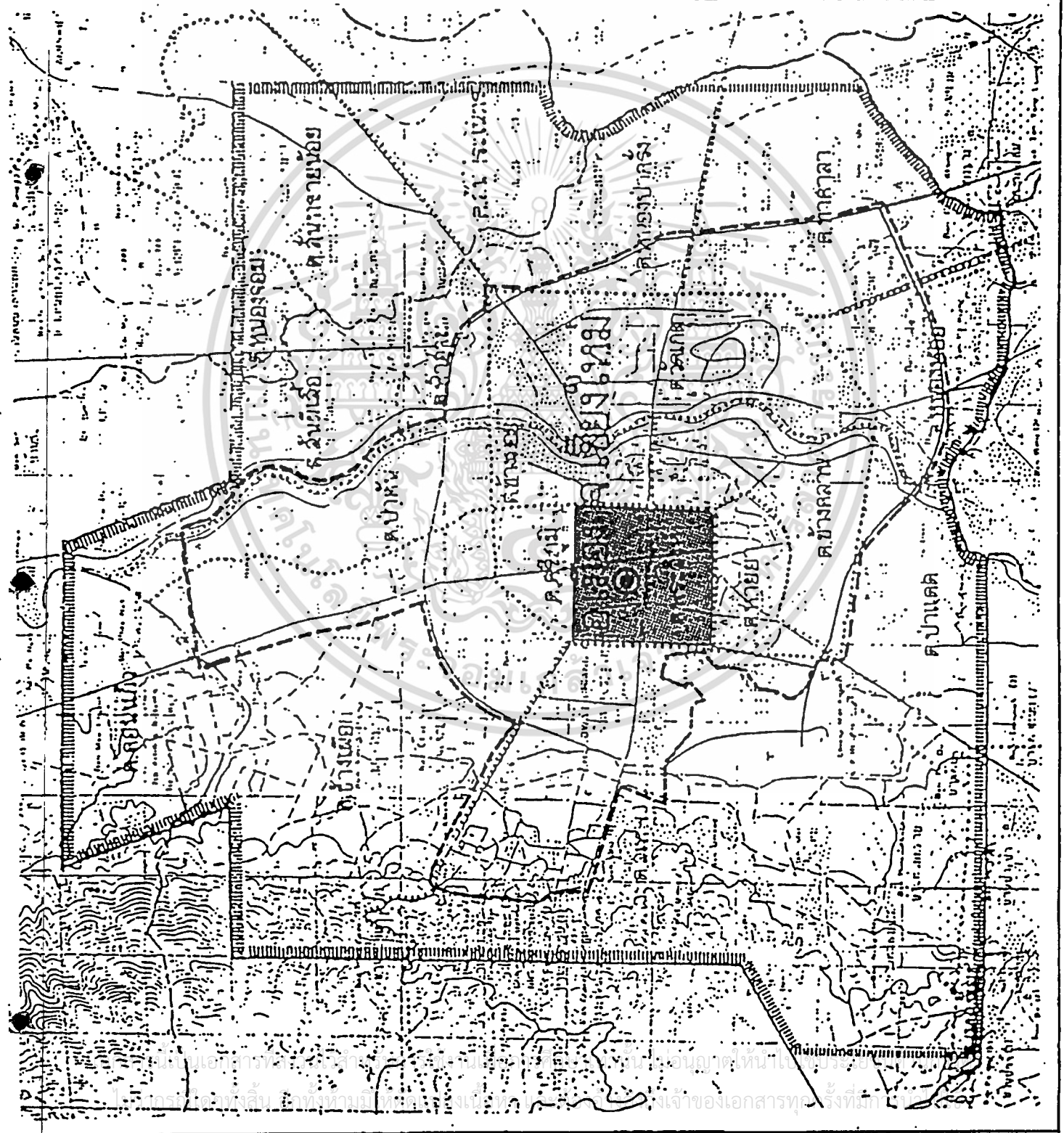
ตำแหน่งที่ตั้งของดินเหนียวในเขตภาคเหนือ

เมืองโบราณ

สัญลักษณ์

ที่มา

การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการวางผังเมืองเฉพาะในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่



1.2 กำหนดขอบเขตของพื้นที่ศึกษาที่เหมาะสม โดยแบ่งส่วนบริเวณต่าง ๆ ในพื้นที่ชุมชนออกเป็น 29 ส่วนตามลักษณะการแบ่งเขตของแผนที่ภาษีของเทศบาลนครเชียงใหม่ (แผนที่ ค-1) มีหลักเกณฑ์การพิจารณาบริเวณต่าง ๆ เพื่อกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษาที่เหมาะสมดังนี้

1.2.1 พิจารณาจากลักษณะการผสมผสานกันของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นภายในแต่ละบริเวณเมื่ออัตราส่วนที่ใกล้เคียงกันกับลักษณะการประกอบกิจกรรมของพื้นที่ภายในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ โดยพิจารณาจากค่าอัตราส่วนเป็นร้อยละ ดังนี้

$$\text{อัตราส่วนของการประกอบกิจกรรมแต่ละประเภท (ร้อยละ)} = \frac{N_i}{N_t} \times 100$$

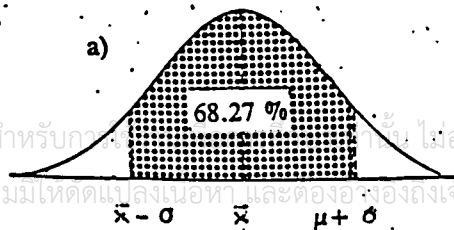
N_i = จำนวนหน่วยรวมของการประกอบกิจกรรมประเภทนั้น ๆ

N_t = จำนวนหน่วยรวมทั้งหมดของบริเวณต่าง ๆ

โดยการศึกษาจะมุ่งเน้นในส่วนลักษณะการประกอบกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรมและคลังสินค้า สถาบันศาสนาและโบราณสถาน เป็นสำคัญ

1.2.2 พิจารณาจากบริเวณที่มีลักษณะการพัฒนา และการใช้พื้นที่ เพื่อประกอบกิจกรรม (BUILT-UP AREA) ในระดับต่าง ๆ พิจารณาจากลักษณะการกระจายของข้อมูล ซึ่งวัดจากค่าของส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (STANDARD DEVIATION: σ) จากวิธีการคำนวณ ดังนี้

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$



สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

17

X = ค่าร้อยละของพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจกรรมต่าง ๆ ต่อพื้นที่ รวมทั้งหมดของ บริเวณต่าง ๆ

X = ค่าเฉลี่ยค่าร้อยละของพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจกรรมต่าง ๆ ของทุกบริเวณ

n = จำนวนบริเวณต่าง ๆ ในพื้นที่ภายในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่

ร้อยละค่าระดับของลักษณะการพัฒนาหรือการใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมต่างๆ

ออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

1). บริเวณที่มีลักษณะการพัฒนาที่มีค่าร้อยละ ค่าร้อยละของพื้นที่การประกอบกิจกรรมต่ำกว่าร้อยละ 88.42 (PERCENT OF BUILT-UP AREA < $X-6$)

2). บริเวณที่มีลักษณะการพัฒนาที่มีค่าร้อยละของพื้นที่ การประกอบกิจกรรมระหว่างร้อยละ 88.42 และร้อยละ 99.80 ($X-6$ < PERCENT OF BUILT-UP AREA > $X+6$)

3). บริเวณที่มีลักษณะการพัฒนาที่มีค่าร้อยละของพื้นที่การประกอบกิจกรรม สูงกว่าร้อยละ 99.80 (PERCENT OF BUILT-UP AREA > $X+6$)

การพิจารณาบริเวณต่าง ๆ ของพื้นที่ภายในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ทั้งหมด 29 แห่ง ตามหลักเกณฑ์ในการพิจารณาเพื่อกำหนดพื้นที่ศึกษาข้างต้น ซึ่งปรากฏว่ามีพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการเลือกเป็นพื้นที่ที่ศึกษาตามข้อพิจารณา ดังนี้

1. พื้นที่ที่มีลักษณะการผสมผสานกันของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในแต่ละบริเวณที่มีอัตราส่วนใกล้เคียง กับลักษณะการประกอบกิจกรรมของพื้นที่ภายในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ (ดูแผนที่ ค-2 และตารางที่ ค-1) ได้แก่บริเวณ 07L, 07N, 07O, 07V, 07X, 07Y, 11C, 11D, 11E, 11L, 11N

2. พื้นที่ที่มีลักษณะการพัฒนา และการใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมต่างๆ ซึ่งแบ่งตามระดับการพัฒนา (ดูแผนที่ ค-3 และตารางที่ ค-2) ได้ดังนี้

2.1 พื้นที่ที่มีลักษณะการพัฒนาต่ำ ได้แก่บริเวณ 07Y, 11G

2.2 พื้นที่ที่มีลักษณะการพัฒนาปานกลาง ได้แก่บริเวณ 07L, 07M, 07N, 07O,

19307

07Q, 07S, 07V, 07W, 11A, 11B, 11C, 11D, 11E, 11H, 11I, 11J, 11K, 11L, 11M, 11N

2.3 พื้นที่ที่มีลักษณะการพัฒนาสูง ได้แก่ บริเวณ 07P, 07R, 07T, 07U, 07X, 07Z, 11F, 11K, 11L

เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการวิจัยนี้ จึงเลือก และกำหนดบริเวณที่ 07X, 07Y, 11C และ 11D เป็นพื้นที่ศึกษา (แผนที่ 3-2) เนื่องจากเป็นพื้นที่ครอบคลุมหลักเกณฑ์ในการพิจารณาพื้นที่ศึกษาทั้งหมด และเป็นบริเวณที่มีส่วนต่อเนืองกัน ซึ่งสามารถใช้ในการวิเคราะห์และพิจารณาองค์ประกอบได้อย่างชัดเจน นอกจากนี้ยังเป็นบริเวณที่ครอบคลุมเส้นทางสำคัญที่เชื่อมต่อกันภายในชุมชนภายในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ และศูนย์กลางความเจริญภายนอกทั้งยังเป็นส่วนที่มีงานประเพณีที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่ ด้วย

1.3 การกำหนดเกณฑ์มาตรฐานขององค์ประกอบต่าง ๆ ของชุมชน

จากการทบทวนวรรณกรรม และแนวความคิดเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การศึกษาลักษณะปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชน ในบทที่ 2 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาและตัดสินปัญหา รวมทั้งเป็นแนวทางการพิจารณาและการปรับปรุงแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น เป็น 2 ส่วน ดังนี้

1. ข้อพิจารณาตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร ดังตารางที่ 3.1

2. ข้อพิจารณาตามข้อกำหนดของผังเมืองรวมเชียงใหม่ และเทศบัญญัติการควบคุมอาคารในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2532 ดังตารางที่ 3.2

ส่วนที่ 2. การเก็บข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูลของการศึกษานี้ สามารถแจกแจงได้ 2 ประเภท คือ

1. ข้อมูลทุติยภูมิ จากเอกสารและบันทึกของหน่วยงานต่างๆ ของภาครัฐบาล

และ เอกชน ที่อ้างอิงถึงลักษณะทั่วไปขององค์ประกอบต่างๆ ของชุมชนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา

ไม่รวมถึงเอกสารที่สืบค้นจากอินเทอร์เน็ต ซึ่งจำเป็นต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนที่ 3.2

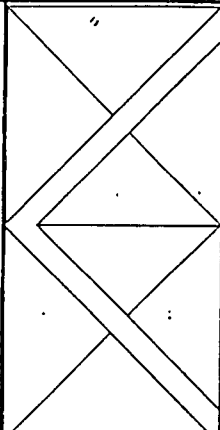
ภาพร่าง

เขตของพื้นที่ศึกษา

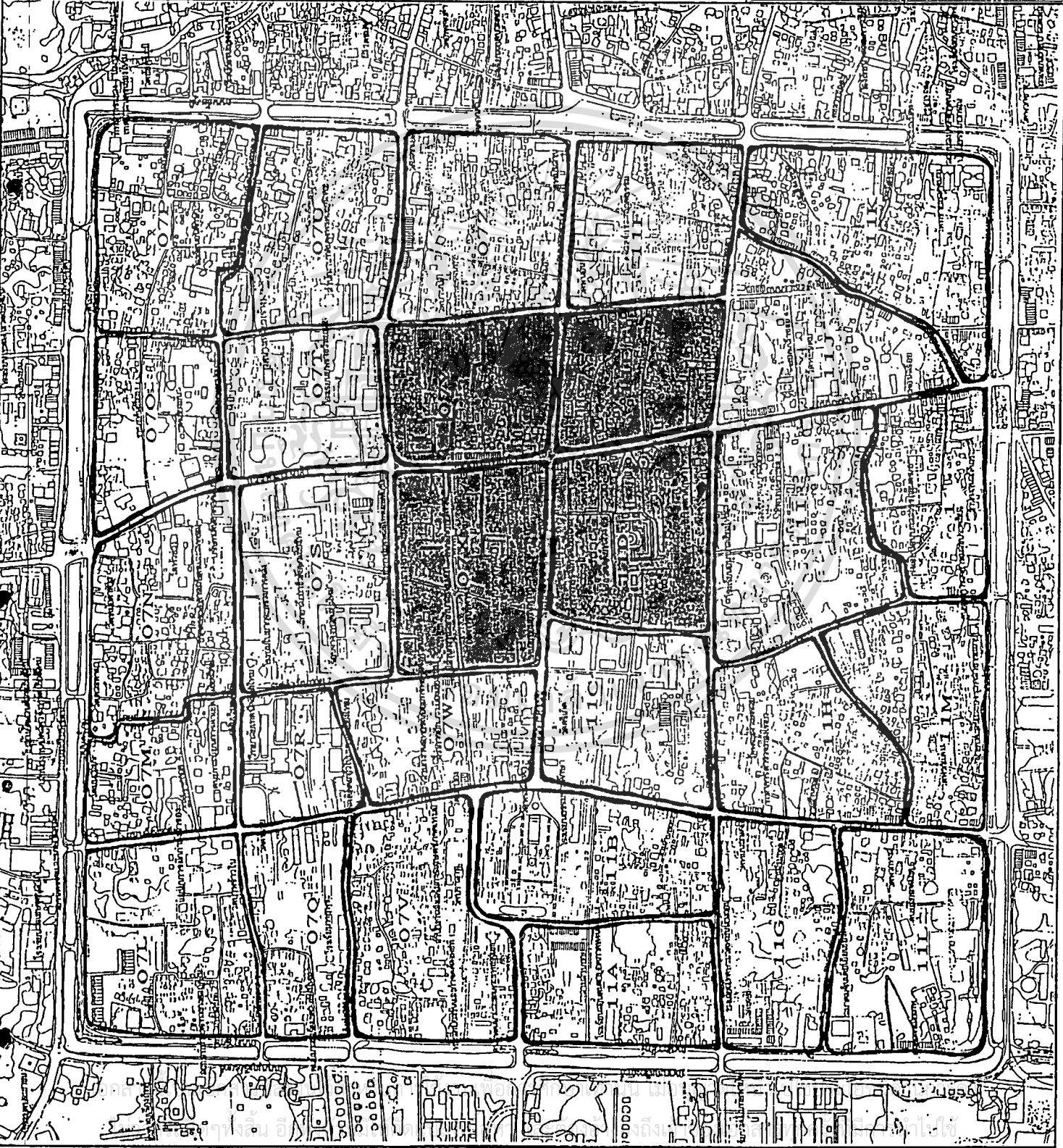
สัญลักษณ์

พื้นที่ศึกษา

ที่มา



การศึกษาเพื่อเป็นแนวทาง
ในการวางผังเมืองเฉพาะ
ในเขตท่าแพเชียงใหม่
เชียงใหม่



2. ข้อมูลปฐมภูมิ จากการสำรวจภาคสนามในลักษณะของการสังเกต (OBSERVATION) แล้วตรวจเช็ค ลักษณะทั่วไปทางกายภาพขององค์ประกอบต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่ตามสภาพปัจจุบันพร้อมทั้งการตรวจสอบและปรับข้อมูลที่ได้จากเอกสารและบันทึกของหน่วยงานต่าง ๆ ให้เป็นไปตามสภาพที่เป็นจริงในปัจจุบัน โดยมีเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูลคือ แผนที่พื้นฐานของพื้นที่ศึกษา (BASE MAP) มาตรฐาน 1:500 เป็นเครื่องมือหลักสำหรับการบันทึกและ เก็บข้อมูลต่างๆ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.1 แสดงข้อพิจารณาตามพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ลำดับที่	ลักษณะโดยทั่วไปขององค์ประกอบ	เกณฑ์ในการพิจารณาที่เหมาะสม	หมายเหตุ
1	การก่อสร้างและเปลี่ยนแปลงอาคาร	การก่อสร้างและเปลี่ยนแปลงอาคาร โดยทั่วไปจะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่ควบคุมอย่างถูกต้อง	
2	วัสดุก่อสร้างอาคาร	1. อาคารทั่วไปที่ก่อสร้างเกินชั้นจะต้องก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟ 2. อาคารทั่วไป 2 ชั้นที่ไม่ได้ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟต้องยกพื้นชั้นล่างของอาคารสูงกว่าระดับพื้นดินไม่เกิน 1.00 ม. 3. อาคารที่มีได้มุงหลังคาด้วยวัสดุทนไฟต้องห่างจากอาคารอื่น หรือทางสาธารณะเกิน 40 เมตร	

ลำดับที่	ลักษณะโดยทั่วไปขององค์ประกอบ	เกณฑ์ในการพิจารณาที่เหมาะสม	หมายเหตุ
3	ระยะถอยร่นของอาคารหรือส่วนประกอบกิจกรรม	1. ระยะ 3.00 ม. จากจุดศูนย์กลางของทางสาธารณะ 2. ระยะ 2.00 ม. จากแนวเขตที่ดิน สำหรับอาคาร 2 ชั้นที่เปิดช่องหน้าต่าง 3. ระยะ 3.00 ม. จากแนวที่ดินสำหรับอาคาร 3 ชั้นที่เปิดช่องหน้าต่าง	
4	พื้นที่ว่างปราศจากอาคารคลุม	1. การประกอบกิจกรรมทั่วไปจะต้องมีพื้นที่ว่างปราศจากอาคารหรือส่วนของอาคารคลุมไม่น้อยกว่า 30 % สำหรับอาคารที่พักอาศัยและ 10% ของอาคารที่ประกอบ การพาณิชย์ อุตสาหกรรม	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.2 แสดงข้อพิจารณาลักษณะทั่วไปขององค์ประกอบต่าง ๆ ตามข้อกำหนดตามผังเมืองรวมเชียงใหม่ และเทศบัญญัติการควบคุมอาคารภายในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2532

ลำดับที่	ลักษณะโดยทั่วไปขององค์ประกอบ	เกณฑ์ในการพิจารณาที่เหมาะสม	หมายเหตุ
1	ลักษณะและรูปแบบของการประกอบกิจกรรม	<p>กิจกรรมที่เกิดขึ้นจะต้องเป็นลักษณะการส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรม สถาปัตยกรรมพื้นถิ่น อุตสาหกรรมหัตถกรรมการท่องเที่ยว การอยู่อาศัย การสาธารณสุขโรค โดยห้ามกิจกรรมที่ขัดแย้งและสร้างมลพิษแก่ชุมชนซึ่งได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. โรงงานทุกประเภท 2. โรงแรมทุกประเภท 3. คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขนส่ง 4. คลังวัตถุระเบิด 5. สถานบริการและจำหน่ายเชื้อเพลิง 	<p>อาคารแบบล้านนาไทยหรือแบบพื้นเมืองภาคเหนือ หมายความว่าอาคารที่มีรูปลักษณะโครงสร้างหลังคา หรือส่วนของหลังคา มีหน้าจั่ว ยอดฯ ฆาราน้ำจั่ว ต้องทาสีหรือทาสีผสมกันปิดส่วนหลังคาเป็นรูปกาแล</p>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานภายในของศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลำดับที่	ลักษณะโดยทั่วไปขององค์ประกอบ	เกณฑ์ในการพิจารณาที่เหมาะสม	หมายเหตุ
2	ลักษณะรูปทรงอาคาร	<p>6. สถานบริการ</p> <p>7. โรงมหรสพ</p> <p>8. สถานีขนส่ง</p> <p>9. สถานที่เลี้ยงสัตว์ พื้นที่ 10 ตารางเมตร</p> <p>10. ตลาดพื้นที่เกิน 300 ตารางเมตร</p> <p>11. คลังสินค้า</p> <p>12. ห้างสรรพสินค้าหรืออาคารพาณิชย์พื้นที่เกิน 1000 ตารางเมตร</p> <p>13. สุสานและฌาปนสถาน</p> <p>14. สถานพยาบาลที่มีการพักค้างคืนเกิน 10 เตียง</p> <p>1. อาคารขนาดใหญ่พื้นที่ใหม่เกิน 1200 ตารางเมตร</p> <p>2. อาคารทั่วไปที่ไม่ใช่แบบลานนาไทย หรือแบบพื้นเมืองภาคเหนือ</p>	

ลำดับที่	ลักษณะโดยทั่วไปของ องค์ประกอบ	เกณฑ์ในการพิจารณา ที่เหมาะสม	หมายเหตุ
3	ความสูงของอาคาร	อาคารและสิ่งก่อสร้างโดยทั่วไป ความสูงไม่ควรเกิน 12.00 เมตร	

ลักษณะของข้อมูล ที่ได้จากการพิจารณา เปรียบเทียบ เกณฑ์มาตรฐานตามข้อพิจารณาทางด้านต่าง ๆ ตามตารางที่ 3.1 และ 3.2 จะพิจารณามันที่ข้อมูลเฉพาะใน ส่วนขององค์ประกอบต่าง ๆ ของกิจกรรมที่มีปัญหา (มีค่าต่ำกว่าหรือแตกต่างไปจากเกณฑ์ มาตรฐานที่เหมาะสม) (แสดงข้อมูลในแผนที่ จ-1, จ-2, จ-3, จ-4, จ-5, จ-6, จ-7)

ส่วนที่ 3. การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูล และการแปรผลข้อมูลได้ใช้โปรแกรมสำเร็จรูปรหัส 21 (LOTUS 21) ใช้ในการจัดรูปข้อมูลความถี่และการคำนวณหาค่าทางสถิติ และแผนที่ ช่วย ในการประมวลข้อมูล และเนื่องจากลักษณะข้อมูลบางส่วนของกิจกรรมที่เกิดขึ้นบางส่วนมี ความถี่น้อยประกอบกับลักษณะและข้อกำหนดของกฎหมายที่นำมาใช้ในการพิจารณา จึงได้จัด รูปแบบข้อมูลออกเป็น 2 ส่วน ตามลักษณะทางโครงสร้างและลักษณะการใช้อาคารตามที่ได้

เอกสารนี้เป็นทรัพย์สินของเทศบาลนครเชียงใหม่ คือ ลักษณะการประกอบกิจกรรมทางด้านที่อยู่อาศัย และการค้า
ไม่ว่าจะในรูปแบบใดก็ตาม สิ่งนี้ห้ามมิให้ออกไปเผยแพร่ และต้องแจ้งสิทธิของเอกสารเหล่านี้ที่โครงการไปใช้
และลักษณะการประกอบกิจกรรมทางด้านธุรกิจการพาณิชย์ ซึ่งประกอบด้วยอาคารที่พักอาศัย

กิ่งพาณิชย์ (ตึกแถว) อาคารพาณิชย์กรรม อาคารอุตสาหกรรม คลังสินค้า โดยมีขั้นตอนดังนี้

1. การวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่าง ลักษณะการประกอบกิจกรรม และ ลักษณะการเกิดปัญหาตามข้อพิจารณาทางด้านพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยใช้สถิติการวิเคราะห์ไคสแควร์ (CHI-SQUARE) โดยมีข้อตกลงเบื้องต้นของการใช้สถิตินี้ คือค่าความถี่ที่ใช้ในการวิเคราะห์ต้องเป็นอิสระต่อกัน และค่าความถี่นี้ควรต้องไม่น้อยกว่า 5 และหาขนาดความสัมพันธ์ของตัวแปรที่มีความสัมพันธ์ดังกล่าว ใช้สถิติวิเคราะห์ ค่าสัมประสิทธิ์ ความมีเงื่อนไขของเพียร์สัน (PEARSON'S CONTINGENCY COEFFICIENT) (กานดา พูนสายทวี 2530:241-272)

2. การวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่าง ลักษณะการประกอบกิจกรรม และ ลักษณะการเกิดปัญหาตามข้อพิจารณาทางด้านข้อกำหนดผังเมืองรวม และ เทศบัญญัติการควบคุมการก่อสร้าง พ.ศ. 2530 โดยใช้การวิเคราะห์ไคสแควร์ (CHI-SQUARE) และ ขนาดความสัมพันธ์ของตัวแปรที่มีความสัมพันธ์ดังกล่าว ใช้สถิติวิเคราะห์ ค่าสัมประสิทธิ์ ความมีเงื่อนไขของเพียร์สัน เช่นเดียวกับข้อ 1

บทที่ 4

การวิเคราะห์ลักษณะปัญหาที่เกิดขึ้นของกิจกรรมต่าง ๆ ในพื้นที่ศึกษา

การวิเคราะห์ข้อมูล และการแปลความหมายของผลการวิเคราะห์ข้อมูล ในการศึกษา เพื่อเป็นแนวทางในการจัดวางผังเมืองเฉพาะในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ กรณีศึกษาการแจกแจงลักษณะของปัญหาและเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหา ผู้ศึกษาได้แยกเสนอผลการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

1. การวิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้น ตามข้อพิจารณาทางด้าน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
2. การวิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้น ตามข้อพิจารณาทางด้านผังเมืองรวมเชียงใหม่ และเทศบัญญัติการควบคุมอาคารภายในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2532

ส่วนที่ 1 การวิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้นตามข้อพิจารณาทางด้าน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เมื่อพิจารณาลักษณะการเกิดปัญหาของการประกอบกิจกรรม ทางด้านธุรกิจการพาณิชย์ ตามข้อพิจารณาทางด้านพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2525 ด้วยตารางที่ 4.1 พบว่า ส่วนใหญ่มีปัญหามีการก่อสร้างอาคารหรือเปลี่ยนแปลงลักษณะของอาคาร โดยไม่มีการขออนุญาตจากเทศบาลนครเชียงใหม่ หรือมีการก่อสร้างอาคารไม่เป็นไปตามแบบที่ขออนุมัติไว้ตามที่ได้ระบุไว้ใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อีกทั้งระยะถอยร่นของอาคารจากเขตแนวขอบเขตที่ดินหรือเขตทางสาธารณะ และพื้นที่ว่างปราศจากอาคารคลุมน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร 2522 (ร้อยละ 91.8, 82.39

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษานี้เท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า และ 84.00 ตามลำดับ) นอกจากนี้ยังมีอาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุที่ไม่ถาวรและไม่ทนไฟ ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เช่น แปก าบตองตึง ไม้ไผ่ ฯลฯ (เป็นวัสดุที่ต้องห้ามก่อสร้างในเขตชุมชน หรือต้องห่างจากเขตแนวที่ดิน หรือทางสาธารณะไม่น้อยกว่า 40 เมตร) ร้อยละ 3.41 (ตารางที่ 4.1)

ตารางที่ 4.1

แสดงจำนวนและร้อยละของการเกิดปัญหาของกิจกรรมทางด้าน ธุรกิจการพาณิชย์ ตามข้อพิจารณาทางด้านพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ลักษณะของปัญหา	ผลการประเมิน		
	มีปัญหา หน่วย: หลัง (ร้อยละ)	ไม่มีปัญหา หน่วย: หลัง (ร้อยละ)	รวม หน่วย: หลัง (ร้อยละ)
1. ปัญหาทางด้านการก่อสร้างและเปลี่ยนแปลงอาคาร	161 (91.48)	15 (8.52)	176 (100)
2. ปัญหาทางด้านระยะถอยร่นของอาคาร	145 (82.39)	31 (63.61)	176 (100)
3. ปัญหาทางด้านพื้นที่ว่างปราศจากอาคารคลุม	148 (84.09)	28 (15.91)	176 (100)
4. ปัญหาทางด้านวัสดุการก่อสร้างอาคาร	6 (3.41)	170 (96.59)	176 (100)

ส่วนลักษณะการประกอบกิจกรรมทางด้านที่อยู่อาศัยที่เกิดปัญหา ตามข้อพิจารณา ทางด้านพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ดังตารางที่ 4.2 พบว่าส่วนใหญ่ไม่มีปัญหาจากข้อบัญญัติที่กำหนดไว้ในส่วนของอาคารที่อยู่อาศัยที่มีปัญหา จะมีปัญหาทั้งในส่วน ของอาคารที่ได้ดำเนินการก่อสร้างหรือเปลี่ยนแปลงลักษณะของอาคาร โดยไม่มีการขออนุญาตจากเทศบาลนคร เชียงใหม่ หรือมีการดำเนินการก่อสร้างอาคารไม่เป็นไปตามแบบที่ได้ขออนุมัติไป มีระยะถอยร่นของอาคารห่างจากแนวขอบเขตของที่ดิน หรือเขต ทางสาธารณะและมีพื้นที่ว่าง ปราศจากอาคารคลุมน้อยกว่าที่ได้รับไว้ในพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ.2532 เพียงร้อยละ 26.89, 22.36 และร้อยละ 14.8 ตามลำดับ อาคารที่เกิดปัญหาดังกล่าว โดยส่วนใหญ่เป็นอาคารที่มีการก่อสร้างมานาน และมีขนาดพื้นที่ค่อนข้างใหญ่ ซึ่งทางเจ้าของหรือผู้มึกรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดิน ดังกล่าวได้ดำเนินการปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงเพื่อแบ่งบางส่วนให้เช่าหรือให้เช่าทั้งหมด บางส่วนได้ปรับปรุงเป็น GUEST HOUSE (ภาคผนวก) นอกจากนี้พบว่าอาคารที่มีการก่อสร้างและเปลี่ยนแปลงโดยไม่ขออนุญาตบางส่วน ใช้วัสดุในการก่อสร้างอาคารเป็นวัสดุที่ไม่ถาวรและไม่ทนไฟ เช่น แฝก ไม้ตองตึง และไม้ไผ่ ฯลฯ อันเป็นวัสดุที่ต้องห้ามสำหรับการก่อสร้างในเขตชุมชน หรือต้องห่างจากแนวเขตที่ดิน หรือทางสาธารณะไม่น้อยกว่า 40 เมตร ร้อยละ 18.43 อาคารเหล่านี้มีขนาดเล็กและมีพื้นที่ใช้ก่อสร้างอาคารดังกล่าว มีขนาดเล็กและบางส่วนมีขนาดที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่ดินของวัด ส่วนราชการ ที่สาธารณะ และบางส่วนได้บุกรุกเข้าไปอยู่ในเขตของโบราณสถาน (ภาคผนวก ค)

ตารางที่ 4.2

แสดงจำนวนและร้อยละของการเกิดปัญหาของกิจกรรมทางด้านที่อยู่อาศัย

ตามข้อพิจารณาทางด้านพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ลักษณะของปัญหา	ผลการประเมิน		
	มีปัญหา หน่วย: หลัง (ร้อยละ)	ไม่มีปัญหา หน่วย: หลัง (ร้อยละ)	รวม หน่วย: หลัง (ร้อยละ)
1. ปัญหาทางการก่อสร้างและเปลี่ยนแปลงอาคาร	93 (28.10)	238 (71.90)	331 (100)
2. ปัญหาทางด้านระยะถอยร่นของอาคาร	74 (22.26)	257 (77.74)	331 (100)
3. ปัญหาทางด้านพื้นที่ว่างปราศจากอาคารคลุม	49 (14.80)	282 (85.20)	331 (100)
4. ปัญหาทางด้านวัสดุการก่อสร้างอาคาร	64 (19.34)	267 (80.66)	331 (100)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เมื่อนำเอาลักษณะของปัญหาตามข้อพิจารณาทางด้าน พ.ร.บ. การควบคุมของอาคาร พ.ศ.2522 ที่เกิดขึ้นในกิจกรรมทางด้านธุรกิจการพาณิชย์กับที่อยู่อาศัยมาเปรียบเทียบและวิเคราะห์ความสัมพันธ์โดยใช้สถิติวิเคราะห์ ไคสแควร์ (CHI-SQUARE) พบว่า ส่วนของกิจกรรมทางด้านธุรกิจจะมีปัญหาสูงร้อยละ 91.48 การก่อสร้างและเปลี่ยนแปลงอาคารก่อสร้าง เป็นสัดส่วนผูกพันกับกิจกรรมทางด้านที่อยู่อาศัยอย่างเห็นได้ชัด (ตารางที่ 4.3) และลักษณะการเกิดปัญหาดังกล่าวมีความแตกต่างกันไปตามลักษณะการประกอบกิจกรรม ($X^2 = 187.1759$) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.519266 (ตารางที่ 4.3)

ตารางที่ 4.3

แสดงค่าความสัมพันธ์ของปัญหา เรื่อง การก่อสร้างและเปลี่ยนแปลงอาคารก่อสร้าง

ประเภทของกิจกรรม	ลักษณะการก่อสร้างและเปลี่ยนแปลงอาคาร		
	มีปัญหา จำนวน (ร้อยละ)	ไม่มีปัญหา จำนวน (ร้อยละ)	รวม จำนวน (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัย	93 (28.10)	238 (71.90)	331 (100)
ธุรกิจ	161 (91.48)	15 (8.52)	176 (100)
รวม	254 (50.09)	253 (49.91)	507 (100)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นิยมนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้ง $X^2 = 187.1759$, $p < 0.05$, $c = 0.519266$ เอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในส่วนของระยะเวลาถอยร่นของอาคาร กิจกรรมทางด้านธุรกิจจะมีปัญหาสูง (ร้อยละ 82.39) เป็นสัดส่วนพหุพันธ์กับกิจกรรมทางด้านที่อยู่อาศัย อย่างเห็นได้ชัด (ตารางที่ 4.4) และลักษณะการเกิดปัญหาดังกล่าว มีความแตกต่างกันไปตามลักษณะการประกอบกิจกรรม ($\chi^2 = 171.2065$) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.502434 (ตารางที่ 4.5)

ตารางที่ 4.4

แสดงค่าความสัมพันธ์ของปัญหา เรื่อง ระยะเวลาถอยร่นของอาคาร

ประเภทของกิจกรรม	ระยะเวลาถอยร่นของอาคาร		
	มีปัญหา จำนวน (ร้อยละ)	ไม่มีปัญหา จำนวน (ร้อยละ)	รวม จำนวน (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัย	74 (22.36)	257 (77.64)	331 (100)
ธุรกิจ	145 (82.39)	31 (17.61)	176 (100)
รวม	219 (43.19)	288 (56.81)	507 (100)

$$\chi^2 = 171.2065, p < 0.05, c = 0.502434$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในส่วน ที่ว่างปราศจากอาคารคลุม กิจกรรมทางด้านธุรกิจจะมีปัญหาสูง (ร้อยละ 84.09) เป็นสัดส่วนพหุพันธ์กับกิจกรรมทางด้านที่อยู่อาศัย อย่างเห็นได้ชัด (ตารางที่ 4.5) และลักษณะการเกิดปัญหาดังกล่าว มีความแตกต่างกันไปตามลักษณะของการประกอบกิจกรรม ($\chi^2 = 235.1070$) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.562858 (ตารางที่ 4.5)

ตารางที่ 4.5

แสดงค่าความสัมพันธ์ของปัญหา เรื่อง ที่ว่างปราศจากอาคารคลุม

ประเภทของกิจกรรม	ที่ว่างปราศจากอาคารคลุม		
	มีปัญหา จำนวน (ร้อยละ)	ไม่มีปัญหา จำนวน (ร้อยละ)	รวม จำนวน (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัย	49 (14.80)	282 (85.20)	331 (100)
ธุรกิจ	148 (84.09)	28 (15.91)	176 (100)
รวม	197 (38.38)	310 (61.14)	507 (100)

$$\chi^2 = 235.1070, p < 0.05, c = 0.562858$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในส่วนวัสดุก่อสร้างอาคาร กิจกรรมทางด้านที่อยู่อาศัยกลับมีปัญหาสูง (ร้อยละ 19.34) เป็นสัดส่วนที่สูงกว่ากิจกรรมทางด้านธุรกิจการพาณิชย์ อย่างเห็นได้ชัด (ตารางที่ 4.6) และลักษณะการเกิดปัญหาดังกล่าว มีความแตกต่างกันไป ตามลักษณะของการประกอบกิจกรรม ($\chi^2 = 23.17043$) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.209054 (ตารางที่ 4.6)

ตารางที่ 4.6

แสดงค่าความสัมพันธ์ของปัญหา เรื่อง วัสดุก่อสร้างอาคาร

การก่อสร้าง	ลักษณะวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง		
	มีปัญหา จำนวน (ร้อยละ)	ไม่มีปัญหา จำนวน (ร้อยละ)	รวม จำนวน (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัย	64 (19.34)	267 (80.66)	331 (100)
ธุรกิจ	6 (3.41)	170 (96.59)	176 (100)
รวม	70 (7.88)	437 (92.21)	507 (100)

$$\chi^2 = 23.17043, p < 0.05, c = 0.209054$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นิยมนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากผลของการวิเคราะห์ดังกล่าวข้างต้น แสดงให้เห็นว่า

ลักษณะของปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นกับการประกอบกิจกรรมทางด้านธุรกิจการพาณิชย์ และการประกอบกิจกรรมทางด้านที่อยู่อาศัย (ตารางที่ 4.1 และ 4.2) ดังกล่าวข้างต้น เป็นลักษณะของการกระทำผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งลักษณะและสภาพการที่เกิดขึ้นเกิดจากการปฏิบัติงานที่ย่อนยาน และขาดความรับผิดชอบต่อนหน้าที่ที่ควรกระทำของเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมอาคาร ที่ใช้ประกอบกิจกรรมทุกหลังให้เป็นไปตามมาตรฐานเดียวกัน และตามที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ส่วนปัญหาทางด้านการก่อสร้าง และเปลี่ยนแปลงอาคารที่เกิดขึ้นในกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยและประเภทธุรกิจการพาณิชย์ ร้อยละ 50.19 (ตารางที่ 4.3) โดยส่วนใหญ่เกิดขึ้นในลักษณะของการขยายอาคารหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติม เพื่อการเพิ่มปริมาณของพื้นที่ใช้สอยให้มากขึ้น โดยสังเกตได้จากลักษณะการเกิดปัญหาทางด้านระยะถอยร่นของอาคาร ร้อยละ 43.19 (ตารางที่ 4.4) และลักษณะการเกิดปัญหาทางด้านพื้นที่ว่างปราศจากอาคารคลุมร้อยละ 38.86 (ตารางที่ 4.5) ซึ่งมีอัตราส่วนของการเกิดปัญหาการกระทำผิดที่ใกล้เคียงกัน และเป็นข้อบ่งชี้ถึงลักษณะขนาดและความหนาแน่นของการใช้พื้นที่ของอาคารดังกล่าวเกินกว่าที่ระบุไว้ในกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าลักษณะการเกิดปัญหาทางด้านการก่อสร้างเปลี่ยนแปลงลักษณะของอาคารดังกล่าว "เป็นการดำเนินการไปเพื่อการขยายอาคารและมีความหนาแน่นของพื้นที่ใช้สอยไม่เหมาะสมต่อขนาดพื้นที่ (OVER USED) และสูงกว่าที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522" ซึ่งในลักษณะการดำเนินการขยายต่อเติม หรือปลูกสร้างอาคารดังกล่าวจำเป็นต้องใช้เงินทุนอย่างเพียงพอกับการดำเนินงาน จากปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นนี้อาจกล่าวได้ว่า ปัญหาทางด้านลักษณะการดำเนินการขยายและอาคารหรือการก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมแปรผันตรงกับสัดส่วนของเงินทุนที่จะนำเข้ามาใช้ในการดำเนินการมาใช้ในการเปลี่ยนแปลง โดยที่ปัญหาทางด้านการก่อสร้างและเปลี่ยนแปลงร้อยละ 91.48 ระยะถอยร่นของอาคาร ร้อยละ 82.39 และพื้นที่

ว่างปราศจากอาคารคลุม ร้อยละ 84.09 (ตารางที่ 4.1) เนื่องจากทางด้านการดำเนินงานทางด้านธุรกิจมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอ หรือมีวิธีการหลายอย่าง เพื่อที่จะหาเงินทุน เช่น เงินกู้ธนาคาร การระดมทุน เป็นต้น มาดำเนินการขยายพื้นที่ให้เพิ่มมากขึ้น สำหรับขยายกิจการที่ดำเนินการอยู่มีผลประโยชน์ตอบแทนที่คุ้ม

ค่าตามลักษณะวิธีการทางธุรกิจ แม้ว่าการดำเนินการในลักษณะดังกล่าว จะเป็นการกระทำที่ผิดต่อกฎหมาย หรือสภาพแวดล้อมของเมืองก็ตาม

ในส่วนกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยซึ่งเกิดปัญหาทางด้านการเปลี่ยนแปลง และก่อสร้างอาคาร โดยมีได้มีการขออนุญาตจากเทศบาลนครเชียงใหม่ (ตารางที่ 4.2) ปัญหาทางด้านระยะถอยร่น และปัญหาทางด้านที่ว่างปราศจากอาคารคลุม เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบอัตราส่วนของลักษณะการเกิดปัญหาดังกล่าว พบว่ามีอาคารอยู่อาศัยส่วนหนึ่ง ซึ่งมีการก่อสร้างและเปลี่ยนแปลงขยายอาคาร โดยไม่มีผลกระทบต่อการเกิดปัญหาทางด้านที่ว่างหรือระยะถอยร่น แสดงให้เห็นว่าอาคารที่อยู่อาศัยดังกล่าวมีพื้นที่ขนาดใหญ่เพียงพอ เมื่อขยายออกไปแล้ว ลักษณะการใช้สอยประโยชน์ของพื้นที่ยังอยู่ในเกณฑ์ ภายใ้ความหนาแน่นที่เหมาะสม และจากปรากฏการณ์ที่พบโดยทั่วไปในพื้นที่พบว่า อาคารลักษณะดังกล่าวได้มีการตัดแปลงแก้ไขหรือก่อสร้างใหม่ และแปรสภาพจากที่อยู่อาศัยธรรมดาเป็นบ้านเช่าบางส่วนหรือบางส่วนได้ดำเนินการเป็น GUEST HOUSE (ภาคผนวก ค)

จากสภาพปัญหาดังกล่าวที่เกิดขึ้นพอจะตั้งข้อสังเกตได้ เช่นเดียวกับปัญหาที่เกิดขึ้นในกิจกรรมทางธุรกิจการพาณิชย์ ถึงแม้ว่าจะเป็นการประกอบกิจกรรมทางด้านที่อยู่อาศัย แต่ก็มีลักษณะ รูปแบบและการดำเนินการอยู่ในเชิงธุรกิจ ซึ่งเจ้าของหรือผู้ประกอบการได้มองเห็นช่องทางในการดำเนินการที่จะได้รับผลประโยชน์ในการดำเนินการดังกล่าว ประกอบกับการมีเงินทุนเพียงพอหรือสามารถหาเงินทุนในลักษณะเงินกู้ เพื่อจํานองที่ดินต่อธนาคารที่จะนำมาลงทุน ขยายอาคารเพิ่มเติม เพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า

นอกจากลักษณะดังกล่าวข้างต้น ยังพบว่ามีอาคารที่ได้มีการก่อสร้างและเปลี่ยนแปลงอาคารโดยได้มีการขออนุญาตจากเทศบาลนครเชียงใหม่ (ตารางที่ 4.6) ซึ่งก่อ

สร้างด้วยวัสดุที่ไม่ทนไฟและไม่ถาวร ได้แก่ แฝก ใบบตองตึง ไม้ไผ่ และวัสดุเหลือใช้ บางส่วน ซึ่งเป็นวัสดุที่หาได้ง่ายและราคาไม่แพงจนเกินไป สภาพโดยทั่วไปของอาคาร เหล่านี้ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ได้ระบุไว้ (พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522) ส่วนใหญ่ เกิดขึ้นกับอาคารพักอาศัย (ตารางที่ 4.2) ซึ่งจากปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นโดยทั่วไป พบว่า อาคารลักษณะดังกล่าวมีบริเวณที่ตั้งอยู่ด้านในของพื้นที่ ห่างจากถนนสายหลักหรือบริเวณหลัง ตึกแถว หรือบางส่วนได้เข้าไปอยู่ในบริเวณของวัด ที่รกร้างว่างเปล่าของทางราชการและ เขตของโบราณสถานบางส่วน (ภาคผนวก ค) ซึ่งหากพิจารณาถึงปัจจัยทางด้านการลงทุน เพื่อการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้น ดังกล่าว พอจะสรุปประเด็นของการเกิดปัญหาดังกล่าว ได้ 2 กรณี คือ

1. อาคารที่อยู่อาศัยขนาดเล็กและมีที่ดินเป็นของตนเอง ที่ไม่มีการปรับปรุง อาคาร สาเหตุอาจมาจากไม่มีเงินทุนเพียงพอที่จะนำมาปรับปรุงอาคารที่อยู่อาศัย
2. อาคารที่อยู่อาศัยที่มีการบุกรุกเข้าไปอยู่ในที่วัด หรือสาธารณสถาน ที่ไม่มีการปรับปรุง เนื่องจากไม่มีความมั่นคงในสิทธิการครอบครอง

ส่วนที่ 2 การวิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้น ตามข้อพิจารณาทางด้านผังเมืองรวมเชียงใหม่ และเทศบัญญัติควบคุมอาคารภายในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2532

เมื่อพิจารณาลักษณะปัญหาของการประกอบทางด้านธุรกิจการพาณิชย์ ตามข้อ พิจารณาทางด้านข้อกำหนดของผังเมืองรวมเชียงใหม่ และเทศบัญญัติการควบคุมอาคารใน เขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2532 ที่กำหนดให้พื้นที่ภายในเขตกำแพงเมืองเชียง ใหม่นั้นเป็น "พื้นที่อนุรักษ์เพื่อส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย" ในส่วนของปัญหาที่เกิดขึ้น พบว่า พบว่าอาคารส่วนใหญ่มีลักษณะรูปทรงของ อาคารไม่เป็นในลักษณะไทยล้านนาหรือพื้นเมือง

ภาคเหนือ (เทศบัญญัติได้กำหนดไว้ว่าอาคารทุกหลังต้องมี "กาแล") ถึงร้อยละ 73.30 ร่องลงมาเป็นการประกอบกิจกรรมที่ผิดประเภทการเข้าที่ดิน ซึ่งประกอบด้วยรถดั่งสินค้าทาง

ด้านธุรกิจการเกษตร และรถจักรยานยนต์ อุตสาหกรรมขนาดเล็ก เช่น โรงพิมพ์ โรงงาน
ซ่อมเครื่องจักรและเครื่องยนต์ โรงงานทำน้ำแข็ง ขนมหมูยอ แกะสลักไม้(ภาคผนวก ค)
และมีอาคารที่มีความสูงเกินกว่าที่ผังเมืองรวมและเทศบัญญัติ กำหนดไว้ (ไม่เกิน 12.00
เมตร) (ร้อยละ 38.07 และ 17.05 ตามลำดับ) (ตารางที่ 4.7)

โดยที่ลักษณะการประกอบกิจกรรมและอาคารส่วนใหญ่ได้มีการดำเนินการ และมี
การก่อสร้างมาก่อนการประกาศใช้ข้อกำหนดทั้งสอง ซึ่งผังเมืองรวมเชียงใหม่ เริ่มมี
การประกาศใช้เมื่อพ.ศ.2526 (ระบอบ ต้นสุชานนท์ 2530 :289-295) และเทศ
บัญญัติการควบคุมอาคารภายในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ประกาศใช้เมื่อ พ.ศ.2532

ตารางที่ 4.7

แสดงจำนวนและร้อยละของการเกิดปัญหาของกิจกรรมทางด้าน ธุรกิจการพาณิชย์
ตามข้อพิจารณาทางด้านพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ลักษณะของปัญหา	ผลการประเมิน		
	มีปัญหา หน่วย: หลัง (ร้อยละ)	ไม่มีปัญหา หน่วย: หลัง (ร้อยละ)	รวม หน่วย: หลัง (ร้อยละ)
1. ปัญหาการใช้ที่ดินผิดประเภท	67 (38.07)	109 (61.93)	176 (100)
2. ปัญหาทางด้านความสูงของอาคาร	14 (7.95)	162 (92.05)	176 (100)
3. ปัญหาทางด้านลักษณะรูปทรงอาคาร	129 (73.30)	47 (26.70)	176 (100)

และเมื่อพิจารณาในส่วนการประกอบกิจกรรมทางด้านที่อยู่อาศัย (ตารางที่ 4.6) ที่เกิดปัญหาตามข้อกำหนดของผังเมืองรวมและเทศบัญญัติการควบคุมอาคารในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2532 ในส่วนของปัญหาที่เกิดขึ้น ส่วนใหญ่มีปัญหาทางด้านลักษณะรูปทรงอาคาร (ร้อยละ 72.21) กล่าวคือรูปทรงของอาคารไม่เป็นไปตามข้อกำหนดของเทศบัญญัติ (กำหนดไว้ว่าอาคารแบบไทยล้านนาหรือพื้นเมืองภาคเหนือ ครอบอาคารทุกหลัง

ต้องมีกาแล) รองลงมาเป็นการประกอบกิจกรรมที่ผิดประเภทการรั้งที่ดิน ตามข้อกำหนดของผังเมืองรวม (ร้อยละ 5.14) ซึ่งกิจกรรมที่มีปัญหาดังกล่าวเป็นอาคารที่ได้มีการประกอบกิจการการแบ่งห้องให้เช่าในลักษณะของ GUESTHOUSEการให้บริการในลักษณะของโรงแรม (ภาคผนวก ค.) และมีอาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร และมีอาคารที่ใช้ประกอบกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยทางด้าน แพลต และหอพักให้เช่า (ภาคผนวก ค.) ร้อยละ 1.51

ลักษณะกิจกรรมและอาคารดังกล่าว ส่วนใหญ่ได้มีการดำเนินการก่อสร้างมาก่อนการประกาศ ข้อกำหนดทั้งสองผังเมืองรวมเชียงใหม่ ประกาศใช้เมื่อปี พ.ศ.2526 (ประνομ ตันสุขานนท์ 2530 : 289-295) และเทศบัญญัติการควบคุมอาคารภายในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ ประกาศใช้เมื่อ พ.ศ.2532

ตารางที่ 4.8

แสดงจำนวนและร้อยละของการเกิดปัญหาของกิจกรรมทางด้านที่อยู่อาศัย
ตามข้อพิจารณาทางด้านพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ลักษณะของปัญหา	ผลการประเมิน		
	มีปัญหา หน่วย: หลัง (ร้อยละ)	ไม่มีปัญหา หน่วย: หลัง (ร้อยละ)	รวม หน่วย: หลัง (ร้อยละ)
1. ปัญหาการใช้ที่ดินผิดประเภท	17 (5.14)	314 (94.86)	331 (100)
2. ปัญหาทางด้านความสูงของอาคาร	5 (1.51)	326 (98.49)	331 (100)
3. ปัญหาทางด้านลักษณะรูปทรงอาคาร	239 (72.21)	92 (27.79)	331 (100)

เมื่อนำเอาลักษณะของการเกิดปัญหา ตามข้อพิจารณาทางด้านข้อกำหนดผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่และเทศบัญญัติการควบคุมอาคารในเขตเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2532 ที่มีกิจกรรมทางด้านธุรกิจกับที่อยู่อาศัย มาเปรียบเทียบและวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ด้วยสถิติวิธีไคสแควร์ (CHI-SQUARE) พบว่า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลักษณะประเภทการไร้ที่ดินกิจกรรมทางด้านธุรกิจจะมีการกระทำผิดสูง (ร้อยละ 38.07) เป็นสัดส่วนที่สูงกว่ากับกิจกรรมทางด้านที่อยู่อาศัยอย่างเห็นได้ชัด (ตารางที่ 4.9) และลักษณะของปัญหาดังกล่าว มีความแตกต่างกันไปตามลักษณะของการประกอบกิจกรรม ($\chi^2 = 92.54930$) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.392892 (ตารางที่ 4.9)

ตารางที่ 4.9

แสดงค่าความสัมพันธ์ของปัญหา เรื่อง ลักษณะประเภทการไร้ที่ดิน

ประเภทของ กิจกรรม	ลักษณะประเภทการไร้ที่ดิน		
	มีปัญหา จำนวน (ร้อยละ)	ไม่มีปัญหา จำนวน (ร้อยละ)	รวม จำนวน (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัย	17 (5.40)	314 (94.86)	331 (100)
ธุรกิจ	67 (38.07)	109 (61.93)	176 (100)
รวม	84 (16.56)	423 (83.44)	507 (100)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้สำหรับงานวิจัยของคณะผู้วิจัยให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความสูงของอาคารกิจกรรม ทางด้านธุรกิจจะมีการกระทำผิดสูง (ร้อยละ 7.95) เป็นสัดส่วนที่สูงกว่ากันกับกิจกรรมทางด้านที่อยู่อาศัย อย่างเห็นได้ชัด (ตารางที่ 4.10) และลักษณะของปัญหาดังกล่าวมีความแตกต่างกันไปตามลักษณะของการประกอบกิจกรรม ($\chi^2 = 15.07$) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 และมีขนาดความสัมพันธ์เท่ากับ 0.016270 (ตารางที่ 4.10)

ตารางที่ 4.10

แสดงค่าความสัมพันธ์ของปัญหา เรื่อง ความสูงของอาคาร

การก่อสร้าง	ความสูงของอาคาร		
	มีปัญหา จำนวน (ร้อยละ)	ไม่มีปัญหา จำนวน (ร้อยละ)	รวม จำนวน (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัย	5 (1.51)	326 (98.49)	331 (100)
ธุรกิจ	14 (7.95)	162 (92.05)	176 (100)
รวม	19 (3.75)	488 (96.25)	507 (100)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้ใช้เฉพาะผู้ซื้อเอกสารนี้ให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลักษณะรูปทรงอาคาร ไม่มีความสัมพันธ์ต่อลักษณะการประกอบกิจกรรม โดยที่มี
ลักษณะการประกอบกิจกรรมทั้งสองมีส่วนที่ไม่แตกต่างกันในการเกิดปัญหาลักษณะ ดัง
กล่าว (ตารางที่ 4.11)

ตารางที่ 4.11

แสดงค่าความสัมพันธ์ของปัญหา เรื่อง ลักษณะรูปทรงอาคาร

การก่อสร้าง ประเภท	ลักษณะรูปทรงอาคาร		
	มีปัญหา จำนวน (ร้อยละ)	ไม่มีปัญหา จำนวน (ร้อยละ)	รวม จำนวน (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัย	239 (72.21)	92 (27.79)	331 (100)
ธุรกิจ	129 (72.30)	47 (26.70)	176 (100)
รวม	368 (72.59)	139 (27.41)	507 (100)

$$x^2 = 0.134313 , p < 0.05 , c = 0.016274$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากความสัมพันธ์ข้างต้นพบว่า บัญหาทางด้านประเภทการใช้ที่ดินผิดประเภทและความสูงของอาคาร (เกินกว่า 12 เมตร) เกิดขึ้นในกิจกรรมประเภทธุรกิจการพาณิชย์ เป็นส่วนใหญ่ ร้อยละ 38.07 และ ร้อยละ 7.95 (ตารางที่ 4.7 และ 4.10) โดยที่ลักษณะการประกอบกิจกรรมที่มีปัญหาการใช้ที่ดินผิดประเภท ดังกล่าวประกอบด้วยโรงตั้งสินค้าทางด้านธุรกิจการเกษตร และรถจักรยานยนต์ อุตสาหกรรมขนาดเล็ก เช่น โรงพิมพ์ โรงงานซ่อมเครื่องจักรและเครื่องยนต์ โรงงานทอผ้าไหม งาม หมุยอ แกะสลักไม้ (ภาคผนวก ค.)

ส่วนปัญหาทางด้านรูปทรงของอาคาร มีอัตราส่วนของการเกิดปัญหาใกล้เคียงกันทั้ง กิจกรรมทางด้านธุรกิจการพาณิชย์ และกิจกรรมทางด้านที่อยู่อาศัย คือ ร้อยละ 73.30 และร้อยละ 72.21 ตามลำดับ

ถึงแม้ว่าจะมีการออกกฎหมายขึ้นมาบังคับใช้ควบคุมลักษณะกิจกรรมดังกล่าว เพื่อควบคุมการขยายตัวทางธุรกิจภายในพื้นที่ลง รวมถึงการควบคุมทางด้านรูปลักษณะของอาคาร เพื่อให้เกิดความเป็นเอกลักษณ์ของเมืองเชียงใหม่ ดังเคยเป็นเช่นในอดีต กล่าวคือ เป็นนครแห่งประวัติศาสตร์อีกทั้งได้มีการส่งเสริมให้พื้นที่ดังกล่าวเป็น "พื้นที่อนุรักษ์เพื่อส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย" แต่การประกอบกิจกรรมที่เกิดปัญหาดังกล่าวทั้ง 3 ลักษณะยังคงดำเนินการอยู่ต่อไป เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นก่อนการประกาศผังเมืองรวมและเทศบัญญัติ ซึ่งผังเมืองรวมประกาศใช้เมื่อปี พ.ศ.2526 และ พ.ศ.2532 ตามความสำคัญของการควบคุมของกฎหมายทั้งสองฉบับไม่มีผลบังคับใช้ต่อกิจกรรม ที่ได้ดำเนินการก่อนการประกาศใช้ หรือแม้แต่มีอาคารและการประกอบกิจกรรมบางส่วนที่ได้มีการดำเนินการ เพื่อให้สอดคล้องกับการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นภายหลังการประกาศกฎหมายดังกล่าว แต่ที่อาศัยช่องว่างของกฎระเบียบดังกล่าวเป็นข้ออ้างในการดำเนินการต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปผลการวิเคราะห์และข้อเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหา

สรุปผลการวิเคราะห์ปัญหา

การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ ในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ ศึกษากรณีการแจกแจงลักษณะของปัญหาและ ข้อเสนอแนะแนวทางแก้ไข โดยการวิเคราะห์ลักษณะของปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ ตามข้อพิจารณาทางด้านพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อกำหนดของผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ และเทศบัญญัติการควบคุมอาคารพื้นที่ภายในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ ในบทที่ 4 สามารถสรุปลักษณะของปัญหาที่เกิดขึ้นตามลักษณะของข้อพิจารณาปัญหาได้ดังนี้

1. ผลจากการวิเคราะห์ลักษณะของปัญหาตามข้อพิจารณาทางด้านพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

1.1 ลักษณะของปัญหาทั้งหมดเป็นการกระทำผิด ต่อพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เกิดจากการปฏิบัติงานที่ย่อนยาน และขาดความรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่ ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุม

1.2 ลักษณะปัญหาทางการก่อสร้างและเปลี่ยนแปลงอาคาร ระยะดอยรันของอาคารและพื้นที่ว่างปราศจากอาคารคลุม การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นไปในลักษณะของการขยายอาคาร และเพิ่มความหนาแน่นของพื้นที่ใช้สอยที่ไม่เหมาะสมต่อขนาดของพื้นที่ (OVER USED) ซึ่งลักษณะปัญหาดังกล่าวจะขึ้นในกิจกรรมที่ดำเนินกิจการเชิงธุรกิจ เป็นส่วนใหญ่ มีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอที่จะขยายหรือเปลี่ยนแปลงลักษณะของอาคาร เพื่อการไว้

สอย เพื่อขยายกิจการและรูปแบบการค้า เน้นการที่ได้ผลตอบแทนคุ้มค่า โดยปราศจากการเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นิยมนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า คำนึงถึงประโยชน์ของสาธารณชน ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมีเหตุดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.3 ส่วนปัญหาทางด้านวัสดุการก่อสร้างไม่ถาวรและไม่ทนไฟ ซึ่งส่วนใหญ่เกิดขึ้นในกิจกรรมทางด้านที่อยู่อาศัยที่มีการก่อสร้างและเปลี่ยนแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งกรณีดังกล่าวนี้ เมื่อพิจารณาทางด้านปัจจัยการลงทุน พอสรุปได้ว่า ลักษณะการเกิดปัญหาเนื่องมาจากการไม่มีทุนเพียงพอในการก่อสร้างหรือปรับปรุงอาคารให้ดีขึ้น และบางส่วนบุกรุกเข้าไปก่อสร้างในบริเวณที่วัด หรือโบราณสถาน ซึ่งไม่มีความมั่นคงในการครอบครองที่ดินจึงไม่ต้องการปรับปรุงให้ดีขึ้น

2. ผลการวิเคราะห์ลักษณะของปัญหาตามข้อพิจารณา ทางด้านข้อกำหนดของผังเมืองรวมเชียงใหม่ และเทศบัญญัติการควบคุมอาคารในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2532

2.1 ลักษณะปัญหาทางด้านผิดประเภทการใช้ที่ดิน และปัญหาทางด้านความสูงของอาคาร (เกินกว่า 12 เมตร) เกิดขึ้นในกิจกรรมประเภทธุรกิจการพาณิชย์กรรม เป็นส่วนใหญ่ และปัญหาทางด้านรูปลักษณะอาคาร เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นทั่วไป ทั้งกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยและธุรกิจการพาณิชย์

2.2 กิจกรรมที่เกิดปัญหาทั้ง 3 ลักษณะ ตามข้อ 2.1 ยังสามารถดำเนินการต่อไปโดยไม่มี การเปลี่ยนแปลง และแก้ไขให้ถูกต้องตามข้อกำหนดของข้อบังคับ ดังกล่าว ทั้งนี้เนื่องมาจากเกิดช่องว่างของการบังคับใช้ต่อกิจกรรมนั้น ๆ

ข้อเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหา

ในการเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นของการศึกษานี้ได้ยึดถือเจตนา และวัตถุประสงค์ของข้อพิจารณาเป็นสำคัญ ร่วมกับประโยชน์ของมหาชน (PUBLIC INTEREST) เพื่อเป็นแนวทางของการแก้ไขปัญหาดังกล่าวที่เกิดขึ้นในพื้นที่ โดยแยกเป็น 2 ส่วน คือ

1. แนวทางแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น จากการพิจารณาตามพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.1 ทางผู้บังคับบัญชาระดับสูงที่รับผิดชอบโดยตรง ต่อการควบคุมการก่อสร้าง และเปลี่ยนอาคาร ควรเอาใจใส่ดูแลและกำชับให้ เจ้าหน้าที่ระดับล่าง ปฏิบัติหน้าที่ โดยเคร่งครัด เพื่อให้อาคารที่ได้มีมาตรฐานเดียวกัน และเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

1.2 ตามวัตถุประสงค์ของ พ.ร.บ. ควบคุมอาคารที่ได้กำหนดว่าอาคารทุกหลังที่จะดำเนินการก่อสร้างหรือเปลี่ยนแปลงใด ๆ จะต้องขออนุญาตก่อนดำเนินการ เพื่อจะได้มีการตรวจสอบ ความแข็งแรงของโครงสร้าง พื้นที่ว่างที่ปราศจากอาคารคลุมและระยะถอยร่นและวัสดุของการก่อสร้าง เพื่อเป็นการป้องกันไฟไหม้อาคาร การมีการระบายถ่ายเทอากาศของชุมชนที่ดี และรักษาสภาพแวดล้อมของชุมชน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเจตนาของ พ.ร.บ. ควบคุมอาคารและความปลอดภัยของชุมชน ควรให้มีการบังคับให้อาคารที่ดำเนินการก่อสร้างและเปลี่ยนแปลงไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ให้มีการปรับปรุงและแก้ไข หรือบางส่วนอาจจะต้องมีการรื้อถอนอาคารและสิ่งก่อสร้างให้ถูกต้องตาม พ.ร.บ. อย่างเร่งด่วน เพื่อความปลอดภัยของอาคารบ้านเรือนและสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้นของชุมชน

1.3 ด้านอาคารที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก และมีที่ดินเป็นของตัวเองแต่ไม่มีทุนมาใช้ในการดำเนินการปรับปรุงอาคารให้เป็นไปตามที่ พ.ร.บ. ควบคุมอาคารกำหนดไว้ ทางหน่วยรัฐอาจจะช่วยเหลือทางด้านเงินทุน เช่น จัดหาแหล่งเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำ และมีการผ่อนระยะยาวหรือจัดหาแหล่งวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างในราคาต่ำ เพื่อให้อาคารดังกล่าวมีโอกาสที่จะปรับปรุงลักษณะที่อยู่อาศัยได้ตามวัตถุประสงค์ และเจตนาของ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

1.4 สำหรับอาคารประเภทที่อยู่อาศัยที่มีการบุกรุกเข้าไปในบริเวณ สถาบันทางศาสนา สถานที่ราชการและแนวเขตโบราณสถาน หรืออาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ควรให้มีการย้ายออกจากพื้นที่ดังกล่าว และมีการปรับปรุงให้เป็นสวนสาธารณะหรือพื้นที่ที่พักผ่อนหย่อนใจสำหรับของประชาชนโดยทั่วไป หรือ เป็นพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจกรรมในลักษณะส่ง

เสริมคุณภาพชีวิต และสิ่งแวดล้อมแก่สังคม (SOCIAL AMENITY) ในพื้นที่ดังกล่าว

2. แนวทางการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากการพิจารณาตามข้อกำหนดของผังเมืองรวมเชียงใหม่และเทศบัญญัติการควบคุมอาคารในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2532

2.1 เนื่องจากสภาพปัจจุบัน ได้มีการประกอบกิจกรรมที่มีปัญหาทางด้านการใช้ที่ดินผิดประเภทได้ดำเนินการอยู่หลายแห่ง ซึ่งประกอบด้วยรอกตั้งสินค้าทางด้านธุรกิจการเกษตร และรถจักรยานยนต์ อุตสาหกรรมขนาดเล็ก เช่น โรงพิมพ์ โรงงานซ่อมเครื่องจักร และเครื่องยนต์ โรงงานทอผ้าไหม ขนมหมูยอ แกะสลักไม้ การดำเนินการของกิจกรรมเหล่านี้ ก่อให้เกิดปัญหาการบุกรุกทางเท้าและที่สาธารณะ เพื่อประกอบกิจกรรมเกี่ยวกับพื้นที่การขนถ่ายสินค้า ที่จอดรถขนส่งที่ต้องอาศัยพื้นที่สาธารณะเดินทางเท้าหรือแม้แต่สวนสาธารณะ นอกจากนี้รถบรรทุกสินค้ามีขนาดใหญ่หนักบรรทุกสูง อาจจะเป็นจากอัตราที่กำหนดไว้ สร้างความสิ้นสะดวกขึ้นให้กับพื้นที่ชุมชนโดยเฉพาะ อาคารโบราณสถาน ประกอบกับถนนโดยทั่วไปแคบเกินกว่าที่จะใช้รถบรรทุกขนส่งได้ รวมทั้งการขุดแควนที่จอดรถ ซึ่งส่งผลกระทบต่อระบบการจราจรในบริเวณดังกล่าวไม่คล่องตัว นอกจากนี้กิจกรรมประเภทอุตสาหกรรมบางส่วน ก่อให้เกิดมลภาวะต่อชุมชน เช่น เสียงดัง ควันพิษ และน้ำเสีย (ภาคผนวก ค.)

แต่โดยจุดประสงค์และเจตนารมณ์ของผังเมืองรวมเชียงใหม่ และเทศบัญญัติควบคุมอาคารดังกล่าว เป็นไปในลักษณะการคงรักษาสภาพชุมชนโดยทั่วไป และควบคุมกิจกรรมทุกประเภท เพื่อลดการเจริญเติบโตของเมืองในเชิงเศรษฐกิจ รวมทั้งบริเวณที่มีการใช้ที่ดินหนาแน่นไม่มีพื้นที่รองรับการขยายตัวควรจะมีการยกเลิกหรือลดกิจกรรมนั้นลง เพิ่มส่วนพักผ่อนและพัฒนาพื้นที่ที่เปราะบางของกิจกรรมต่าง ๆ โดยเฉพาะบริเวณโบราณสถาน เพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ร่มรื่นและปรับปรุงพัฒนาระบบสาธารณูปโภคเดิมให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

เพื่อให้สามารถบริการชุมชนและกิจกรรมต่าง ๆ ได้อย่างเพียงพอปลอดภัยจากมลพิษ โดยชนด้านการค้าไม่ว่าการณีใดๆ ทั้งสิ้น สิ่งขึ้นบนเว็บไซต์ของกรมและข้อมูลอ้างอิงของกรมการผังเมืองเชียงใหม่ไปใช้ในการดำเนินการพัฒนาและปรับปรุงแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น ให้บรรลุเป้าหมายดัง

กล่าวนี้ จะต้องมีการยกเลิกและเปลี่ยนแปลงลักษณะของการประกอบกิจกรรมและองค์ประกอบต่าง ๆ มากมายในพื้นที่ ซึ่งเมื่อพิจารณาควบคู่ไปกับสภาพที่เป็นจริงในปัจจุบันแล้ว จะพบว่า มีข้อจำกัดต่างๆ มากมายในการดำเนินงาน สามารถแจกแจงได้ดังนี้

ประการที่ 1 งบประมาณของภาครัฐบาล เทศบาลนครเชียงใหม่และหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ใช้ในแต่ละปีมีจำนวนจำกัด ในขณะที่การดำเนินการต้องใช้จ่ายเงินมากมายในการก่อสร้าง รื้อถอน ทดแทนและจัดการ

ประการที่ 2 การเปลี่ยนแปลงระบบกิจกรรมและองค์ประกอบต่าง ๆ ของเมืองอย่างรวดเร็วและขาดการวางแผนที่ดี อาจทำให้มีผลกระทบต่อลักษณะ เศรษฐกิจและสังคมอย่างรุนแรง จนเกิดกรณีขัดแย้งและได้รับการต่อต้านจากสาธารณชน

เพราะฉะนั้น เพื่อให้การพัฒนาและปรับปรุงแก้ไขปัญหาของพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งมีกิจกรรมต่าง ๆ ดำเนินอยู่อย่างต่อเนื่องและเหมาะสมกับข้อจำกัดต่าง ๆ ไม่ส่งผลกระทบต่อกิจกรรมและโครงสร้าง จึงควรดำเนินการดังต่อไปนี้

2.1.1. ใช้มาตรการทางการจราจร เช่น การจำกัดเวลา การจำกัดบริเวณ จอดรถ ควบคุมขนาดของยานพาหนะ เพื่อควบคุมกิจการดังกล่าวไม่ให้มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น และเพื่อลดคุณค่าทางเศรษฐกิจของกิจการเหล่านี้ลง

2.1.2. ให้มีการชักจูงโดยจัดสถานที่ใหม่ที่เหมาะสมและทางด้าน กับกิจการมาแต่ละประเภทให้ให้ความช่วยเหลือทางการเงิน เช่น เงินกู้ดอกเบี้ยต่ำ การคลัง เช่น ภาษี

2.2 การกำหนดความสูงอาคารโดยทั่วไปไม่ควรเกิน 12.00 เมตร ของผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ และเทศบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2536 เมื่อพิจารณาตามวัตถุประสงค์และเจตนาของข้อห้ามดังกล่าว พบว่า เพื่อป้องกันไม่ให้อาคารที่สร้างใหม่ปิดบังการมองเห็นอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ และควบคุมความหนาแน่นของอาคารใน

พื้นที่ เอกสารเป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เมื่อพิจารณาในประเด็น ของการปิดบังการมองเห็น อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ แต่จากสภาพการณ์ที่เกิดขึ้นพบว่า อาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร แต่อยู่ห่างไกลจากอาคารที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ จะไม่มีผลต่อการปิดบังการมองเห็น เมื่อเปรียบเทียบกับอาคารที่มีความสูงในระดับ 10-12 เมตร ที่อยู่บริเวณเขตแนวของอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ ซึ่งปรากฏการณ์ ดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า การกำหนดความสูงของอาคารขนาดเดียวกันทั้งพื้นที่คงจะไม่สามารถแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้

เมื่อพิจารณาในประเด็น ของการควบคุมความหนาแน่น เนื่องจากมูลค่าของที่ดินมีค่าสูงจะส่งผลให้ได้ของที่ดินหรือผู้มีกรรมสิทธิ์ สูญเสียโอกาสในการพัฒนาหรือทำประโยชน์ในที่ดินได้เหมาะสมกับมูลค่าที่ดินที่มีราคาสูง ซึ่งลักษณะดังกล่าวจะส่งผลให้เกิดปัญหาการต่อเติม หรือขยายอาคารในลักษณะที่ผิดต่อ พ.ร.บ. ควบคุมอาคารเกิดขึ้นเพื่อเพิ่มพื้นที่การรั้วซอยให้สอดคล้องกับมูลค่าที่ดินที่มีราคาสูง

ดังนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเจตนาของการออกข้อกำหนด และเปิดโอกาสให้เจ้าของหรือผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ได้มีโอกาพัฒนาที่ดินของตามมูลค่าที่ดินและมีความหนาแน่นของพื้นที่ที่รั้วซอยที่เหมาะสม จึง เห็นควรมีการแยกลักษณะ ข้อกำหนดออกเป็น 2 ลักษณะคือ

2.2.1 เสนอให้มีการศึกษาและกำหนดพื้นที่ที่เกี่ยวข้อง และส่งผลต่อมุมมองและการมองเห็น (CONE OF VISION) อาคารที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์โดยตรง เพื่อกำหนดความสูงของอาคารภายในเขตรั้วซอยที่มีผลต่อมุมมอง ตลอดไปจนถึงระยะ เว้นห่างรูปแบบ วัสดุ และการใช้งานของอาคารต่างๆ ด้วย

2.2.2 เสนอให้มีการศึกษา การกำหนดขนาดของความหนาแน่นที่เหมาะสมของพื้นที่ และสอดคล้องกับมูลค่าที่ดิน ในลักษณะสัดส่วนของพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินที่จะทำการปลูกสร้าง (FLOOR AREA RATIO, FAR) ซึ่งสะดวกต่อการควบคุมความหนาแน่น และยัง

เอกสารนี้เป็นลักษณะ ที่ทุกฝ่ายยอมรับสูงกว่าการควบคุมเฉพาะความสูงอย่างเดียว นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าการณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.3 การกำหนดลักษณะรูปทรงของอาคาร ตามข้อกำหนดของเทศบัญญัติการควบคุมอาคาร เมื่อพิจารณาวัตถุประสงค์และเจตนาของข้อกำหนดดังกล่าว พบว่า เพื่อให้พื้นที่ภายในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ (ซึ่งผังเมืองรวมเชียงใหม่ได้กำหนดให้เป็นพื้นที่อนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ ศิลปวัฒนธรรมไทย) มีลักษณะอาคารที่มีเอกลักษณ์ของเมืองเชียงใหม่ และกลมกลืนกับสภาพแวดล้อม โดยกำหนดให้ "อาคารโดยทั่วไปจะต้องเป็นอาคารแบบล้านนาไทย หรือแบบพื้นเมืองภาคเหนือ" โดยให้คำจำกัดความของอาคารแบบล้านนาไทยหรือแบบพื้นเมืองภาคเหนือไว้ว่า "เป็นอาคารที่มีหลังคาทรงจั่วและมี "กาแล" ประดับอยู่" ซึ่งข้อกำหนดดังกล่าวยากแก่การตีความเป็นไปในลักษณะอื่นนอกจาก "อาคารทุกหลังต้องมีส่วนหนึ่งส่วนใดเป็นหลังคาทรงจั่วและมี "กาแล" ประดับ"

เมื่อพิจารณาตามความเป็นจริงแล้วลักษณะอาคารแบบล้านนาไทย หรือไทยภาคเหนือ นั้น มีการเสนอและสรุปแนวความคิดและรูปแบบออกมามากมายแต่ยังไม่มีการสรุปว่าควรเป็นลักษณะไหน นอกจากนี้ยังพบว่าอาคารแบบไทยล้านนา หรือไทยภาคเหนือบางส่วนมีการก่อสร้างด้วยไม้ ไม้ไฟ วัสดุสังเคราะห์ ซึ่งปัญหาเรื่องการป้องกันไฟ และตามลักษณะทั่วไปของการใช้งานของอาคารแต่ละประเภทจะไม่เหมือนกันทั้งขนาด รูปทรงของอาคาร การกำหนดให้อาคารทุกหลังต้องมีหลังคาจั่วและมี "กาแล" ประดับนั้น แทนที่จะกลมกลืนกับสภาพแวดล้อมกลับกลายเป็นการแตกต่างไป (CONTRAST) ออกไปเนื่องจากขนาดและสัดส่วนและโดยทั่วไปแล้วการมีเอกลักษณ์และกลมกลืนทางสถาปัตยกรรมนั้นมือผู้หลายส่วน เช่น ขนาดรูปแบบของอาคาร วัสดุและผังบริเวณ รวมถึงลักษณะการเข้าถึง (ACCESSIBILITY) บริเวณ มิใช่เฉพาะรูปทรงหลังคาและเครื่องประดับ "กาแล" เพียงอย่างเดียว ดังนั้นเพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ และเจตนาของการออกข้อกำหนดดังกล่าว อีกทั้งไม่กระทบกระเทือนต่ออาคารที่ได้ดำเนินการไปแล้วเห็นควรให้แยกลักษณะการดำเนินงานออกเป็น 2 ลักษณะ

2.3.1 วางนโยบายและควบคุมเกี่ยวกับขนาด รูปแบบ วัสดุ และสี ของสิ่งปลูกสร้างในเขตสาธารณะตั้งแต่ผิวด้านนอกของรั้ว ที่ดินของเอกชนออกไปรวมถึงลักษณะของสิ่ง

ก่อสร้างที่อยู่ชิดติดแนวของเขตสาธารณะ โดยมุ่งเน้นถึงการมองเห็นจากเขตสาธารณะ เป็นสำคัญ

2.3.2 ส่วนลักษณะของตัวอาคารควรมีการศึกษา เพื่อการกำหนดรูปแบบในการออกกฎเกณฑ์ควบคุมในหลาย ๆ ลักษณะและควรมีการยืดหยุ่นในการบังคับใช้ ซึ่งอาจทำให้มีการเลือกอย่างใดอย่างหนึ่ง เพื่อให้อาคารเดิมมีโรงกาสดำเนินการตอบสนองนโยบายดังกล่าว โดยไม่มีผลกระทบกับลักษณะการใช้งาน รูปทรงอาคารเดิม รวมถึงการใช้จ่ายเงินลงทุนในการดำเนินการ สำหรับอาคารที่จะก่อสร้างใหม่ให้มีโรงกาสดำเลือกลักษณะ และรูปแบบที่เหมาะสมกับอาคารและสภาพการใช้งานนั้น และเพื่อเป็นการชี้แนะ หรือให้แนวทางในการดำเนินการที่เหมาะสมกับพื้นที่



บรรณานุกรม

กานดา พูนลาภทวี. สถิติเพื่อการวิจัย. กรุงเทพฯ : พิสิกส์เซ็นเตอร์, 2530

นิจ หิฎฐิระนันท์. ลักษณะด้านกายภาพของนครเชียงใหม่เทียบกับเมืองโบราณอื่น ๆ ในสภาพกาลและปัจจุบัน เชียงใหม่ : คณะกรรมการล้านนา สมาคมสถาปนิกสยามและกรมศิลปากร, 2528 (เอกสารประกอบการสัมมนาเรื่อง นครเชียงใหม่ : อดีต : ปัจจุบัน อนาคต 30-31 มี.ค.2528

นิจ หิฎฐิระนันท์. "แนวทางการแก้ไขปัญหาเรื่องของเมือง" วารสารสำนักผังเมือง ฉบับที่ 8 (ประจำเดือน สิงหาคม) 62-63, 2532

ประทีป จันทรเชตต์., พศ "ผังเมือง" เอกสารประกอบการสอนภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กรุงเทพฯ : 2526

ประนอม ต้นสุขานันท์. "การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนอนุรักษ์ในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่" วิทยานิพนธ์ ปริญญาโทบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2530

วสันต์ ชีรานุรักษ์ , พ.ต.ท. รวมกฎหมายงานก่อสร้าง กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์ชีรานุ-สรณ์ , 2532

วิมลสิทธิ์ หรยางกูร. การจัดการรายละเอียดโครงการเพื่องานออกแบบงานสถาปัตยกรรม, พิมพ์ครั้งที่ 2 . กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2532

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สุชาติ ประสิทธิ์รัฐสนธิ และ ลัดดาวัลย์ รอดมณี. ระเบียบวิธีการวิจัยทางสังคมศาสตร์,

พิมพ์ครั้งที่ 5 . กรุงเทพฯ : สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, 2529

สุบรรณ พันธุ์วิภาส. ระเบียบวิธีวิจัยเชิงปฏิบัติ กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์โอเดียนสตร์,

2529

สำนักผังเมือง. แนวทางการวางผังเมืองเฉพาะชุมชนแหลมฉบังจังหวัดชลบุรี. กรุงเทพฯ:

2529

อภิชาติ ศรีอรุณ. "แนวทางในการพัฒนาเมืองเก่าของเชียงใหม่" วิทยานิพนธ์ ปริญญา

สถาปัตยกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาการออกแบบชุมชน ภาควิชาออกแบบชุมชน

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร 2520

อัยฉางค์ ปรมาณนท์. "การอนุรักษ์พื้นที่ ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ศิลปวัฒนธรรม และ

สถาปัตยกรรมรอยการวางผังเมือง กรณีศึกษาพื้นที่ในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่"

งานวิจัย สำนักงานคณะกรรมการวัฒนธรรมแห่งชาติกระทรวงศึกษาธิการ, 2525

อัยฉางค์ ปรมาณนท์. "ผังเมืองเชียงใหม่" รัฐศาสตร์ปริทัศน์ เอกสารวิชาการลำดับที่

6 (ธันวาคม 2527-พฤษภาคม 2528)

STEISS, ALAN WALTER MODEL FOR THE ANALYSIS AND PLANNING OF URBAN

SYSTEM, LONDON : DC HEATH AND COMPANY, 1974

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับบริการเชิงนโยบายการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

CANTENESE , ANTHONY J. AND SNYDER , JAMES C. , JAMES C. SNYDER.

URBAN PLANNING , NEW YEAR : MC GRAWHILL BOOK COMPANY ,1989

DAVIDOFF, PAUL " THE PROPER ROLE OF THE PLANNER IN A DEMOCRATIC

SOCIETY "PLANNING COMMENT", NUMBER 3, VOLUME 1 , SPRING 1963

PUBLISHED AT GRADUATE DEPARTMENT OF CITY PLANNING , THE

UNIVERSITY OF PENNSYLVANIA PHILADELPHIA, P5

DOBBY, ALAN CONSERVATION AND PLANNING LONDON : HUTCHINSON \$ CO.

(PUBLISHERS) LIMITED,1978

GALLION ,ARTHUR B. THE UREAN PATTERN CITY PLANNING AND DESIGN

5th ED.NEW YORK VAN NOSTRAND REINHOLD COMPANY,1985

GOODMAN , WILLIAM PRINCIPLES AND PRACTICE OF URBAN PLANNING .

NEW YORK : THE INTERNATION CITY MANAGERS ASSOCIATION ,1968

WOLF,PETER THE FUTURE OF THE CITY, NEW YORK : WATSON - GUPTILL

PUBLICATION A DIVISION OF BILLBOARD PUBLICATIONS . INC 1974

CHAPIN, START F. URBAN LAND USED PLANNING. 3rd ED . LONDON :

UNIVERSITY OF ILLINOIS PRESS, 1979

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาคผนวก ก.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กฎหมายและข้อบัญญัติ

รายละเอียดข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

(เฉพาะในส่วนของลักษณะอาคารและผังบริเวณที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา)

หมวด 2 ข้อ 5 บุคคลใดจะปลูกสร้างอาคารให้ยื่นขอรับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ผู้ควบคุม

หมวด 3 ข้อ 16 แบบก่อสร้างสำหรับต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารที่มีอยู่ใกล้ ให้แสดงแบบของส่วนเก่าและส่วนที่จะต่อเติมหรือดัดแปลงให้เห็นชัดเจนต่างกัน

หมวด 4 ข้อ 21 อาคารที่มีได้ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรหรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่วิศวกรรมต้องอยู่นอกอาคารเป็นสัดส่วนต่างหาก ถ้าจะรวมคร่าวไฟไว้ในอาคารด้วยก็ได้แต่ต้องลาดพื้นมุงผนังผา เพดาน คร่าวไฟด้วยวัสดุถาวร หรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

หมวด 4 ข้อ 22 อาคารที่มีได้ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวร หรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่วิศวกรรมหรือก่อด้วยอิฐไม่เสริมเหล็ก ให้ปลูกสร้างได้ไม่เกินสองชั้น

หมวด 4 ข้อ 23 อาคารสองชั้นที่มีได้ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวร หรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่วิศวกรรมพื้นชั้นล่างของอาคารนั้นจะสูงกว่าระดับพื้นดินเกิน 1.00 เมตร ไม่ได้

หมวด 4 ข้อ 24 โรงมหรสพ หอประชุม หรืออาคารที่ปลูกสร้างเกินสองชั้น ให้ทำด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่วิศวกรรม

โรงมหรสพหรือหอประชุมที่ปลูกสร้างเกินหนึ่งชั้น หรืออาคารที่ปลูกสร้างเกินสามชั้น นอกจากมีบันไดตามปกติแล้ว ต้องมีทางลงหนีไฟโดยเฉพาะอย่างน้อยอีกหนึ่งทางตามลักษณะแบบอาคารที่จะกำหนดให้

หมวด 4 ข้อ 25 ห้องแถวและตึกแถว ต้องมีความกว้างจากเส้นกึ่งกลางของผนังด้านหนึ่งไปยังเส้นกึ่งกลางของผนังอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร ความลึกของ

ห้องต้องไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร และต้องมีประตูหรือทางให้คนเข้าออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง ในกรณีที่เป็นตึกแถว ผนังต้องทำด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟ ถ้าก่อด้วยอิฐ

หรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็กหรือวัสดุทนไฟอย่างอื่นผนังนี้ต้องหนาไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร

ห้องแถวและตึกแถวซึ่งปลูกสร้างติดต่อกันเป็นแนวยาว ให้มีผนังกันไฟหนาไม่น้อยกว่า 20 เซนติเมตร ตั้งแต่ระดับพื้นดินขึ้นไปสูงเหนือหลังคาอาคารไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร ทุกระยะไม่เกินห้าห้อง และในกรณีที่ห้องแถวหรือตึกแถวดังกล่าวปลูกสร้างในแนวเดียวกัน ไม่ว่าจะ เป็นโครงสร้างเดียวกันหรือต่างโครงสร้างกัน และไม่ว่าจะเป็นของเจ้าของเดียวกันหรือไม่ ให้นำ ระยะห่างระหว่างห้องไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร โดยไม่มีสิ่งกีดขวางและปกคลุมทุกระยะยี่สิบห้องที่ติดกัน

ตึกแถวที่สูงสามชั้นต้องมีพื้นชั้นสองหรือชั้นสาม สร้างด้วยวัสดุทนไฟชั้นใดชั้นหนึ่งเป็นอย่างน้อย ถ้าสูงเกินสามชั้นต้องสร้างพื้นด้วยวัสดุทนไฟทุกชั้น

หมวด 4 ข้อ 30 การปลูกสร้างรอยต่อเติม หรือดัดแปลงอาคารดังต่อไปนี้ จะต้องได้รับอนุญาตก่อน คือ

1. เพิ่มชั้น หรือขยายพื้นชั้นหนึ่งชั้นใด รวมตั้งแต่หกตารางเมตรขึ้นไป
2. เปลี่ยนหลังคา หรือขยายหลังคาให้ปกคลุมเนื้อที่มากขึ้นกว่าเดิม อันเป็นการเพิ่มน้ำหนักแก่หลังคาเดิมเกินร้อยละสิบ
3. เพิ่มหรือลดจำนวนเสาหรือคาน
4. เปลี่ยนเสา คาน บันได ผนัง หรือเพิ่มผนังหรือส่วนประกอบอื่น อันเป็นการเพิ่มน้ำหนักแก่อาคารเดิมเกินร้อยละสิบ

ความสูงสุทธิของอาคารส่วนที่ใช้จอดรถ หมายถึง ความสูงจากพื้นถึงใต้คานหรือท่อ หรือสิ่งคล้ายคลึงกัน ต้องไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร

สำหรับห้องที่มีการสร้างพื้นระหว่างชั้นของอาคาร ต้องมีความสูงจากระดับบนของพื้นห้องถึงระดับต่ำสุดของเพดานไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร โดยพื้นระหว่างชั้นของอาคารดังกล่าวต้องมีความสูงจากระดับของพื้นห้องไม่ต่ำกว่า 2.25 เมตร และต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบของพื้นที่ทั้งหมดของห้องนั้น ๆ ห้ามเกินริมของพื้นระหว่างชั้นสูงเกิน

หมวด 5 ข้อ 44 วัตถุผนังหลังคาให้ทำด้วยวัตถุทนไฟ เว้นแต่อาคารซึ่งตั้งอยู่ห่างอาคารอื่นซึ่งมุงด้วยวัตถุทนไฟ หรือห่างเขตที่ดินหรือทางสาธารณะเกิน 40.00 เมตร จะใช้วัตถุอื่นก็ได้

หมวด 7 ข้อ 69 ห้ามมิให้บุคคลปิดปลุกอาคารหรือส่วนของอาคาร ยื่นออกมาในหรือเหนือทางหรือที่ดินสาธารณะ

หมวด 7 ข้อ 70 ตึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรมและอาคารสาธารณะที่ได้ร่นแนวห่างจากเขตทางสาธารณะไม่เกิน 2.00 เมตร ท้องกันสาดของพื้นชั้นแรกต้องสูงจากระดับทางเท้าที่กำหนด 3.25 เมตร ระเบียงด้านหน้าอาคารมีได้ตั้งแต่ระดับพื้นชั้นที่สามขึ้นไป และยื่นได้ไม่เกินส่วนยื่นสถาปัตยกรรม

ห้ามระบายน้ำจากกันสาดด้านหน้าอาคาร และจากหลังคา ลงในที่สาธารณะหรือในที่ดินที่ได้ร่นแนวอาคารจากเขตทางสาธารณะโดยตรง แต่ให้มีรางระบายน้ำ หรือท่อระบายรับน้ำจากกันสาดหรือหลังคา ให้เพียงพอลงไปถึงพื้นดิน แล้วระบายลงสู่ท้องสาธารณะหรือบ่อพัก

อาคารตามวรรคหนึ่ง ที่ได้ร่นแนวห่างจากเขตทางสาธารณะเกิน 2.00 เมตร หากมีกันสาด ระเบียง หรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมยื่นออกมาในระยะ 2.00 เมตร เขตที่ดินตามวรรคหนึ่ง

หมวด 7 ข้อ 72 อาคารปลูกสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างไม่ถึง 6.00 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากศูนย์กลางทางสาธารณะอย่างน้อย 3.00 เมตร

ตึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะที่ปลูกสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 10.00 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากศูนย์กลางทางสาธารณะอย่างน้อย 6.00 เมตร

ตึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะที่ปลูกสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 10.00 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากแนวถนนอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของแนวถนน สำหรับริมทางสาธารณะที่

กว้างกว่า 20.00 เมตร ให้รัศมีแนวอาคารห่างจากแนวถนนอย่างน้อย 2.00 เมตร

ข้อ 74 หมวด 7 อาคารที่ปลูกในที่เอกชน ให้ผนังด้านที่มีหน้าต่าง ประตู หรือช่องระบายอากาศ อยู่ห่างเขตที่ดินได้สำหรับชั้นสองลงมาระยะไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร สำหรับชั้นสามขึ้นไประยะไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร

สำหรับอาคารที่มีระเบียงด้านชิดที่ดินเอกชน ริมระเบียงต้องห่างจากเขตที่ดินตามวรรคหนึ่ง

หมวด 7 ข้อ 76 อาคารประเภทต่าง ๆ จะต้องมียี่ว้างอันปราศจากหลังหรือสิ่งกีดขวางไม่น้อยกว่าส่วนที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้

1. อาคารที่พักอาศัยแต่ละหลัง ให้มียี่ว้างอยู่ 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่
 2. อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่พักอาศัยให้มียี่ว้างอยู่ 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ แต่ถ้าใช้เป็นที่พักอาศัยด้วย ให้มียี่ว้างอยู่ 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่
 3. ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะสูงไม่เกินสามชั้น และไม่อยู่ริมทางสาธารณะ ต้องมียี่ว้างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ถ้าสูงเกินสามชั้น ต้องมียี่ว้างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร
- ในกรณีที่อาคารหันหน้าเข้าหากัน ให้มียี่ว้างร่วมกันได้

ในกรณีที่หันหน้าตามกัน ให้มียี่ว้างด้านหน้าของอาคารแถวหลังเป็นทางเดินหลังอาคารของอาคารแถวหน้าด้วย

รายละเอียดของข้อกำหนดของผังเมืองรวมเชียงใหม่ ในส่วนที่ใช้ควบคุมพื้นที่ภายในเขต
กำแพงเมืองเชียงใหม่

ตามข้อกำหนดผังเมืองรวมเชียงใหม่ กฎกระทรวง พ.ศ. 2531 ได้กำหนดให้
เขตพื้นที่ภายในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่เป็นสีน้ำตาล ซึ่งเป็นประเภทลักษณะการใช้ที่ดิน
เพื่อส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย โดยที่

กิจกรรมที่เกิดขึ้นจะต้องเป็นลักษณะการส่งเสริมเอกลักษณ์ ศิลปวัฒนธรรม
สถาปัตยกรรมพื้นถิ่น อุตสาหกรรมหัตถกรรม การท่องเที่ยว การอยู่อาศัย การสาธารณสุข
โรค โดยห้ามกิจกรรมที่ขัดแย้ง และสร้างมลพิษแก่ชุมชน ซึ่งได้แก่

1. โรงงานทุกประเภท
2. โรงแรมทุกประเภท
3. คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขนส่ง
4. คลังวัตถุระเบิด
5. สถานบริการและจำหน่ายเชื้อเพลิง
6. สถานบริการ
7. โรงมหรสพ
8. สถานีขนส่ง
9. สถานที่เลี้ยงสัตว์ พื้นที่ 10 ตารางเมตร
10. ตลาดพื้นที่เกิน 300 ตารางเมตร
11. คลังสินค้า
12. ห้างสรรพสินค้าหรืออาคารพาณิชย์พื้นที่เกิน 1000 ตารางเมตร
13. สุสานและฌาปนสถาน
14. สถานพยาบาลที่มีการพักค้างคืนเกิน 10 เตียง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์การเขียนเพื่อการศึกษาค้นคว้าเท่านั้น อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน
เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนแปลง การใช้อาคาร
บางชนิดหรือบางประเภท ที่ตั้งที่ตำบลศรีภูมิ
ตำบลช้างม้อย ตำบลพระสิงห์ ตำบลช้างคลาน
และตำบลหายยา ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่

จังหวัดเชียงใหม่

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.
2532 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของนายกเทศมนตรี นครเชียง
ใหม่ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่จึงประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ในประกาศกระทรวงมหาดไทย นี้

"อาคารแบบลานนาไทยหรือแบบพื้นเมือง ภาคเหนือ" หมายความว่า อาคารที่
มีรูปลักษณะ โครงหลังคาหรือส่วนของหลังคาที่มีหน้าจั่ว แบบที่ยอดโถงราหน้าจั่วต้องทำให้
ไขว้กันเปิดสันหลังเป็นรูปกาแล

"บริเวณที่ 1" หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากริมคูเมืองนครเชียงใหม่ ทั้ง
สองฝั่งเป็นระยะห่างข้างละ 22.00 เมตร ตลอดความยาวของคูเมืองเชียงใหม่
โดยรอบทั้ง 4 ด้าน

"บริเวณที่ 2" หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่ถูกล้อมรอบโดยบริเวณที่ 1 ทั้งนี้
ตามแผนที่ท้ายประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้

ข้อ 2. ภายในบริเวณที่ 1 ห้ามมิให้บุคคลก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอื่นใด
เว้นแต่เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ พื้นที่เพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถ กลับริดและ

ทางเข้าออกของรถ

เอกสารนี้เป็นเอกสารสงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ 3. ภายในบริเวณที่ 2 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารดังต่อไปนี้

1. อาคารที่มีความสูงเกิน 12.00 เมตร วัดจากระดับถนนถึงยอดพาหรือยอดของกำแพง ของพื้นลาดฟ้า เว้นแต่อาคารที่ไ้ เพื่อประกอบศาสนกิจสาธารณะ
2. อาคารที่มีรูปลักษณ์โครงหลังคา ส่วนของหลังคา เป็นแบบอื่น เว้นแต่ก่อสร้างหรือดัดแปลงให้เป็นอาคารแบบลานนาไทย หรือแบบพื้นเมืองภาคเหนือ หรืออาคารที่ไ้เพื่อการศาสนาซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้แล้วโดยเฉพาะ
3. อาคารห้องแถว ตึกแถว
4. อาคารที่มีพื้นที่ของอาคารชั้นใหญ่ที่เกินร้อยละ 70 ของเนื้อที่ดินแปลงนั้น
5. โรงงานหรืออาคารที่ไ้เพื่อการอุตสาหกรรมทุกประเภทที่มีพื้นที่อาคารรวมกันเกิน 100 ตารางเมตร
6. สถานที่เก็บสินค้า อาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร หรืออาคารที่มีลักษณะานทานองเดียวกันที่ไ้เป็นที่สำหรับเก็บ พัก หรือขนถ่ายสินค้าหรือสิ่งของ เพื่อประโยชน์ทางการค้าที่มีพื้นที่อาคารรวมกันเกิน 100 ตารางเมตร
7. สถานที่เก็บน้ำมัน เชื้อเพลิงตามกฎหมายว่าด้วย การเก็บรักษาน้ำมัน เชื้อเพลิง
8. สถานที่เก็บวัตถุระเบิดตามกฎหมายว่าด้วยอาวุธปืน เครื่องกระสุนปืน วัตถุระเบิด ดอกไม้เพลิง และสิ่งเทียมอาวุธปืน
9. โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันภัยอันตราย อันเกิดแต่การเล่นมหรสพ
10. สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ
11. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
12. สถานขนส่งตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก
13. ฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมสุสานและฌาปนสถาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ของกรมการผังเมือง ขอสงวนสิทธิ์ในอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น ฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมสุสานและฌาปนสถาน

14. สถานที่เลี้ยงสัตว์ทุกชนิดที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกัน หรือหลายหลังรวมกันเกิน 10 ตารางเมตร
 15. อาคารขนาดใหญ่
 16. ห้างสรรพสินค้า หรืออาคารพาณิชย์มีพื้นที่อาคารทุกชั้นของอาคารหลังเดียว หรือหลายหลังรวมกันเกิน 1,000 ตารางเมตร
 17. ตลาดที่มีพื้นที่อาคารทุกชั้นของอาคารหลังเดียว หรือหลายหลังรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร
 18. บ้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งบ้ายทุกชนิด เว้นแต่บ้ายที่จับบอกชื่อของสถานที่และต้องมีความสูงไม่เกิน 12 เมตร วัดจากระดับถนนถึงยอดของบ้าย บ้ายของทางราชการไม่อยู่ในบังคับตามข้อนี้
 19. โรงซ่อมยานที่ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ทุกชนิด
 20. สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงก๊าซ
 21. สถานพยาบาลที่มีเตียงสำหรับค้างคืนเกิน 5 เตียง
 22. อาคารทุกชนิด
 - ก. ในระยะ 6.00 เมตร จากเขตของโบราณสถาน ซึ่งได้ประกาศขึ้นทะเบียนไว้แล้ว ตามกฎหมายว่าด้วยโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ
 - ข. ในระยะ 3.00 เมตร จากศูนย์กลางของทางสาธารณะ เว้นแต่ เชื้อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ
- ข้อ 4. ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดข้อ 2 และข้อ 3 ห้ามมิให้บุคคลใดตัดแปลงอาคารใด ๆ เว้นแต่จะเป็นการตัดแปลงที่ทำให้อาคารนั้นมีลักษณะที่ขัดกับอาคารตามที่กำหนดในข้อ 2 และข้อ 3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ 5. ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดข้อ 2 และข้อ 3 ห้ามมิให้บุคคลใดเปลี่ยนการใช้อาคารใด ๆ ให้เป็นอาคารหรือชนิด ประเภทอื่นที่มีลักษณะขัดกับอาคารตามที่กำหนดในข้อ 2 และข้อ 3

ข้อ 6. อาคารที่มีอยู่แล้วในพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ 2 และข้อ 3 ก่อนหรือในวันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้ แต่ห้ามตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าว เว้นแต่จะเป็นการตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้นั้นลักษณะที่ไม่ขัดกับการใช้อาคารตามที่กำหนดในข้อ 2 และข้อ 3

ข้อ 7. อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตัดแปลงใช้ หรือเปลี่ยนการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้นก่อนวันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง ตัดแปลงใช้หรือเปลี่ยนการใช้นั้นแล้วเสร็จ ให้ได้รับยกเว้น ต้องปฏิบัติตามประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตให้เป็นการจัดต่อประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้ไม่ได้

ข้อ 8. ประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้ใช้บังคับ ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 2 มีนาคม พ.ศ. 2530

(ประจวบ สุนทรางกูร)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เมืองเก่าเชียงใหม่

ลักษณะทั่วไปของพื้นที่ภายในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่

1. ที่ตั้ง พื้นที่ และขอบเขต

เมืองเก่าเชียงใหม่ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ได้เลือกขึ้นมา เพื่อแสดงวิธีการอนุรักษ์โดยการวางผังเมืองนั้น หมายถึง พื้นที่ภายในเขตกำแพงเมืองโบราณ ซึ่งมีภูน้ำล้อมรอบมีขนาดความกว้างยาวประมาณ 800, 1,000 วา เป็นพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 2.56 ตารางกิโลเมตร ตั้งอยู่ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่

2. ประวัติการสร้างเมือง

พื้นที่ภายในเขตกำแพงเมืองโบราณเชียงใหม่ เป็นจุดเริ่มต้นของเชียงใหม่ในปัจจุบันนั้นมีประวัติอันยาวนาน ซึ่งกล่าวโดยสรุปได้ดังต่อไปนี้

พ่อขุนเม็งรายผู้ครองเมืองเชียงราย ซึ่งสืบเชื้อสายมาจากพระเจ้าลาวจักรราช ผู้สร้างอาณาจักรโยนก ได้ทรงเริ่มรวบรวมเมืองต่างๆ ที่อยู่ใกล้เคียงเข้ามารวมกันเป็นอาณาจักรล้านนาเมื่อปี พ.ศ. 1805 ต่อมาในปี พ.ศ. 1828 พ่อขุนเม็งรายได้รวมเอาเมืองหิริภุญชัยเข้ามาไว้ในอาณาจักรล้านนา และได้ย้ายมาประทับอยู่ที่เมืองหิริภุญชัยเป็นเวลาถึง 2 ปี ต่อมาก็ได้มอบให้นายทหารคนสนิทปกครองแทน และได้ทรงสร้างเมืองใหม่ขึ้นอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของเมืองหิริภุญชัย หลังจากที่ได้ทรงประทับอยู่ ณ เมืองใหม่นี้ได้ 3 ปี ก็ทรงเห็นว่าบริเวณที่ตั้งของเมืองดังกล่าวไม่เหมาะสม กล่าวคือเป็นพื้นที่ลุ่มมาก านฤดูฝนน้ำที่พัดให้แก่สัตว์พาหนะไม่ได้ จึงทรงให้ย้ายมาสร้างเมืองใหม่อยู่ ณ บริเวณริมฝั่งแม่น้ำปิงในปี พ.ศ. 1829 เรียกชื่อว่า เวียงกุมกาม (ในปัจจุบันอยู่ในท้องที่ตำบลท่าช้าง ตาล อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่) ต่อมาในปี พ.ศ. 1234 พ่อขุนเม็งรายได้ทรงดำริ

ที่จะสร้างเมืองใหม่ เพื่อให้เป็นศูนย์กลางของอาณาจักรล้านนา จึงได้โปรดฯ ให้เชิญพระ

เอกสารโบราณเอกสารที่ลงนามไว้แล้ว ที่รับทำเรื่องนั้นเพื่อทำการที่ขอทำนั้น เมื่ออนุญาตเห็นชอบเรียบร้อยแล้วให้ยื่นคำ
ไม่ว่า สหายร่วมน้ำสำบานทั้งสองคือ พ่อขุนน้ำเมืองแห่งเมืองกุมกามยาว (ปัจจุบันคือพะเยา) มาไปใช้

มาร่วมปรึกษาในการสร้างเมืองใหม่ ซึ่งได้ทรงเลือกบริเวณที่ราบลุ่มริมแม่น้ำปิง เชียง
คอยสุเทพเป็นที่ตั้งเมืองใหม่

พ่อขุนเม็งรายจึงได้ทรงโปรดฯ ให้สร้างเมืองขึ้นให้มีกำแพงเมืองด้านยาว 1,000
วา และด้านกว้าง 800 วา ซึ่งได้สร้างกำแพงเมืองเสร็จในปี พ.ศ. 1839 และทรงให้
นามว่า "นพบุรีศรีนครพิงค์เชียงใหม่"

3. การใช้ที่ดิน

ลักษณะและสภาพ การใช้ที่ดินภายในเขตกำแพงเมืองเก่าในมัจจุบันสามารถ
จำแนกออกเป็นกลุ่มใหญ่ ๆ ได้ตามชนิดของการใช้ที่ดิน จำนวนพื้นที่และอัตราส่วนของพื้นที่
ทั้งหมด ซึ่งการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่พักอาศัย รองลงมาได้แก่ ธุรกิจ
การค้า ศาสนสถาน และสถานที่ราชการ (แผนที่ ข-1)

การใช้ที่ดินชนิดต่าง ๆ จะเห็นได้ว่าการใช้ที่ดินเพื่อธุรกิจการค้าจะตั้งอยู่บริเวณ
ใกล้กับประตูเมือง บริเวณที่ใกล้กับสี่แยกที่เกิดขึ้นเนื่องจากถนนสายสำคัญตัดกัน และบริ
เวณบางส่วนบนริมถนนสายสำคัญ เพราะเป็นบริเวณที่มีผู้ผ่านไปมามาก การใช้ที่ดินเพื่อ
ธุรกิจการค้า หรือพาณิชยกรรมส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในส่วนตะวันออกของพื้นที่ที่ทำการศึกษา
เพราะเป็นส่วนที่ต่อเนื่องกับศูนย์กลางธุรกิจการค้าของจังหวัด

สถานที่ราชการส่วนใหญ่จะรวมกันอยู่ในตำแหน่งใจกลางของพื้นที่ๆ ทำการศึกษา
และมีบางส่วนที่กระจายกันอยู่ตามส่วนอื่น ๆ การใช้ที่ดิน ประเภทอื่น ๆ ส่วนใหญ่จะตั้ง
อยู่ปะปนกันทั่วไปทั้งวัด (พุทธศาสนา) และอุตสาหกรรมบางประเภทเช่น ซ่อมเครื่องยนต์
ฟันสีรถ ซ่างเหล็ก เป็นต้น การใช้ที่ดินในส่วนตะวันออกของพื้นที่ที่ทำการศึกษามีความหนา
แน่นสูงกว่าในส่วนตะวันตก ซึ่งพื้นที่ว่างที่ยังได้ใช้ประโยชน์อยู่มาก ดังแสดงใน ตารางที่
ข-1 แสดงการใช้ที่ดินในเขตกำแพงเมืองเก่าเชียงใหม่โดยจำแนกออกตามชนิดจำนวน
พื้นที่ และอัตราส่วนของพื้นที่ทั้งหมด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ ข-1 แสดงการใช้ที่ดินภายในเขตกำแพงเมืองเก่า เชียงใหม่ รับผิดชอบงานออก
ตามชนิดจำนวนพื้นที่ และอัตราส่วนของพื้นที่ทั้งหมด

การใช้ที่ดิน	พื้นที่ (ตร.ร.กม.)	ร้อยละ
ที่พักอาศัย	1.20	37.78
พาณิชย์กรรม	0.40	12.74
ศาสนสถาน	0.35	11.10
สถานที่ราชการ	0.32	10.03
สาธารณูปการ	0.26	8.17
สถาบันการศึกษา	0.25	7.84
ที่รกร้างว่าง	0.16	5.03
อุตสาหกรรม	0.10	3.31
สวนสาธารณะและพักผ่อนหย่อนใจ	0.07	2.25
เกษตรกรรม	0.05	1.75
รวม	3.19	100.00

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 1

มาตราส่วน

แนบคอ

ลักษณะการใช้ที่ดินใน เขตตามผังเมืองเชิงป้องกัน

สัญลักษณ์

กิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย

กิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย / พาณิชยกรรม

กิจกรรมประเภทพาณิชยกรรม

กิจกรรมประเภทอุตสาหกรรม

คลังสินค้า

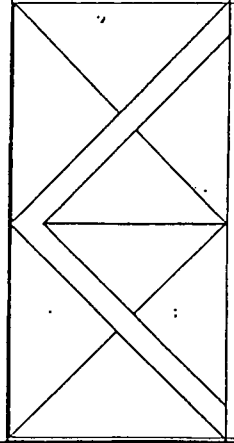
กิจกรรมประเภทสถาบันราชการ

กิจกรรมประเภทสถาบันการศึกษา

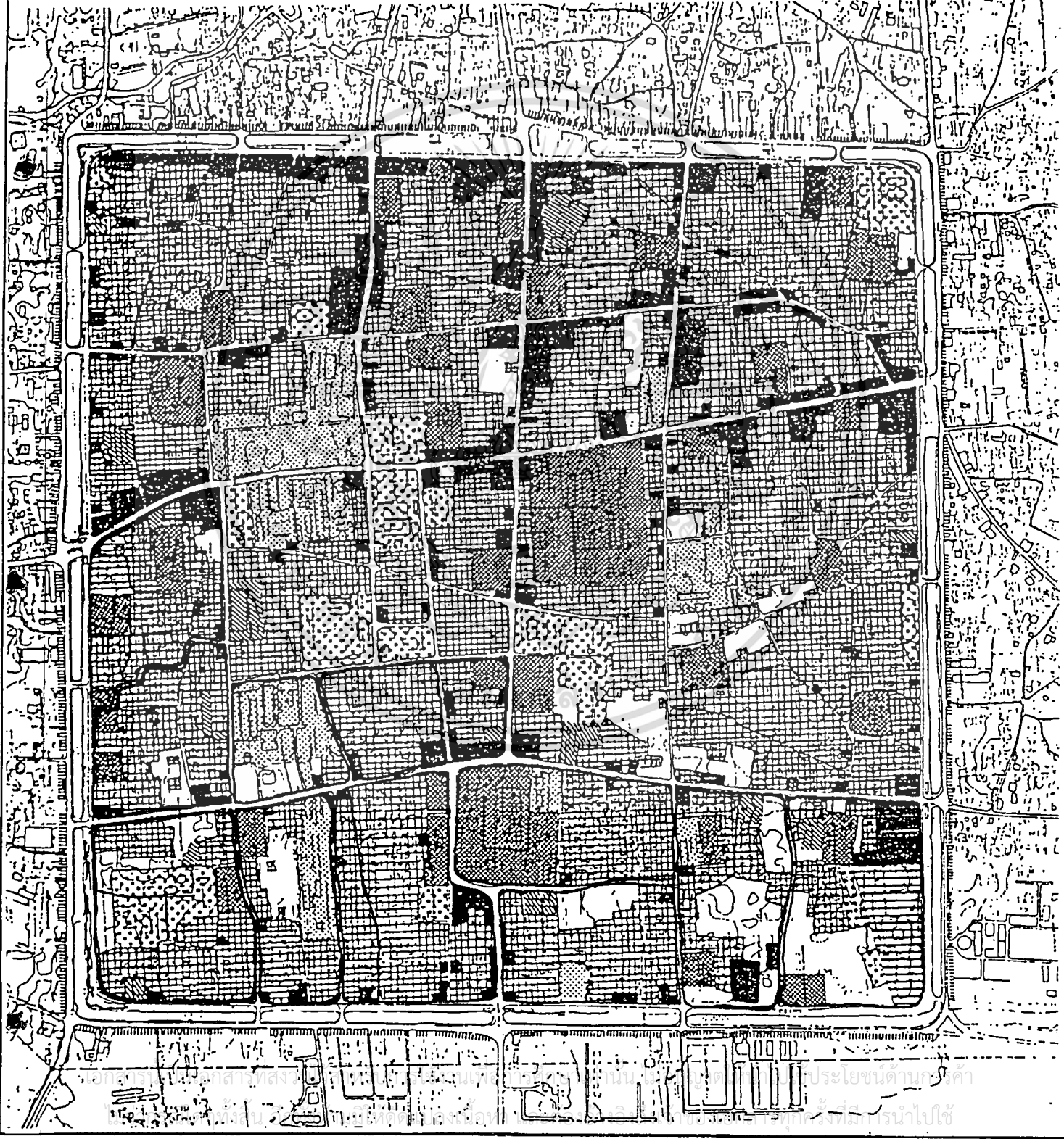
กิจกรรมประเภทสถาบันศาสนา

โบราณสถาน

ที่นา



การศึกษาเพื่อเป็นแนวทาง
ในการวางแผนเมืองเฉพาะ
ในเขตกำแพงเมือง
เชียงใหม่



4. โบราณสถาน อาคารสิ่งก่อสร้างและสถานที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ศิลปวัฒนธรรม และสถาปัตยกรรม

ถึงแม้ว่าเชียงใหม่จะเป็นเมืองเก่าที่มีประวัติอันยาวนานก็ตาม แต่เนื่องจาก ถูกรุกรานหลายครั้งจากพม่าและกรุงศรีอยุธยา ซึ่งผลของสงครามได้ทำให้อาคารสิ่งก่อสร้างจำนวนมากถูกทำลายลง ยิ่งไปกว่านั้นในหลายยุคหลายสมัยสิ่งที่มีคุณค่าเหล่านี้จำนวนหนึ่ง ยังได้ถูกรื้อถอน ทลายเพื่อนำวัสดุไปใช้เพื่อจุดประสงค์อื่น ๆ และอีกจำนวนหนึ่งได้ชำรุดทรุดโทรม ศูนย์สลายไปเนื่องจากการขาดการบำรุงรักษาที่เหมาะสม แต่ในปัจจุบันก็ยังมียุทธศาสตร์ของอาคารสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่าเหลืออยู่เป็นจำนวนมาก และได้รับการคุ้มครองโดยได้รับการขึ้นทะเบียนให้เป็นโบราณสถานและโบราณวัตถุ ซึ่งได้แสดงตำแหน่งของโบราณสถาน โบราณวัตถุที่มีอยู่ภายในเขตกำแพงเมืองเก่า

นอกจากโบราณสถานโบราณวัตถุแล้ว ภายในเขตกำแพงเมืองเก่าเชียงใหม่ยังมีวัดอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งได้พบว่าหลาย ๆ แห่งเป็นสถานที่ที่มีคุณค่าไม่เพียงแต่คุณค่าในแง่ของศิลปวัฒนธรรม ยังนับได้ว่าเป็นสถานที่ที่มีร่องที่ว่าง เหลืออยู่มากซึ่งนับวันที่ร่องที่ว่างเหล่านี้จะหาได้ยากยิ่งในเมืองใหญ่ วัดที่พบว่ามีอยู่ในพ.ศ. 2466 และวัดทั้งหมด (รวมทั้งวัดร้างที่มีซากเหลืออยู่) ในปัจจุบัน ส่วนอาคารสิ่งก่อสร้างสร้างที่มีคุณค่าอื่น ๆ เช่น บ้านที่มีลักษณะสถาปัตยกรรมลานนา นั้นแทบจะไม่มีเหลืออยู่เลย ทั้งนี้เพราะเป็นของเอกชน และขาดมาตรการควบคุมจึงได้ถูกรื้อถอน ดัดแปลงไปตามความต้องการของเจ้าของ

5. ลักษณะทางสถาปัตยกรรมของท้องถิ่น

อาคารที่แสดงถึงรูปร่างลักษณะทางสถาปัตยกรรมของท้องถิ่นนั้นส่วนมากแล้วที่พบในเขตพื้นที่ที่ทำการศึกษาคือจะเป็นอาคารทางศาสนา ส่วนอาคารที่พักอาศัยนั้นถึงแม้จะไม่พบตัวอย่างที่ดีในเขตพื้นที่ที่ทำการศึกษา ก็ยังแสดงอาคารที่มีลักษณะทางสถาปัตยกรรมท้องถิ่น

(ลานนา) ซึ่งสามารถจะสรุปได้ว่าอาคารที่แสดงลักษณะทางสถาปัตยกรรมท้องถิ่น (ลานนา) จะเป็นอาคารที่มีรูปร่างลักษณะหลังคาจั่ว ทรงเอียงลาด คล้ายกับทรงปั้นหย่า

บริเวณที่ทำการศึกษาค้นพบว่าอาคารส่วนมากที่มีรูปร่างลักษณะที่ขัดแย้งกับลักษณะทางสถาปัตยกรรมของท้องถิ่นนั้น เป็นอาคารประเภทตึกแถว หรือห้องแถว ซึ่งในกาออกแบบไม่ได้พิจารณาถึงลักษณะทางสถาปัตยกรรมของท้องถิ่นบ้างเลย แต่อย่างไรก็ตามก็มีอาคารอีกหลายหลัง ทั้งที่อยู่ในพื้นที่ที่ทำการศึกษาและพื้นที่ข้างเคียงซึ่งเป็นอาคารที่ถูกสร้างขึ้นใหม่ แต่ได้รับการออกแบบ โดยพิจารณาให้สอดคล้องกับรูปร่างลักษณะทางสถาปัตยกรรมของท้องถิ่น

6. สภาพอาคารและวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง

สภาพอาคารที่พบในเขตกำแพงเมืองเก่า เชียงใหม่มีหลายชนิดและหลายระดับตั้งอยู่ปะปนกันทั่วไป มีทั้งที่อยู่ในสภาพดี และชำรุดทรุดโทรมมีทั้งสิ่งก่อสร้างชั่วคราว และถาวร ในด้านวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างก็มีทั้งคอนกรีต อิฐและไม้ จนถึงไม้ไผ่ ส่วนวัสดุที่ใช้มุงหลังคานั้นยังมีอาคารจำนวนน้อยที่ยังคงใช้กระเบื้องแบบเก่าที่เคยใช้กันแพร่หลายในภาคเหนือซึ่งส่วนมากจะเป็นอาคารเก่า ส่วนอาคารใหม่ส่วนมากจะใช้กระเบื้องแบบที่มีขายกันทั่วไปในปัจจุบันและสังกะสี และมีอาคารจำนวนน้อยซึ่งสร้างด้วยวัสดุกิ่งถาวรและใช้แฝกหรือใบตองตึงมุงหลังคา

บริเวณสองฟากถนนสายสำคัญ ซึ่งมักจะเป็นที่ตั้งของธุรกิจการค้าซึ่งอาคารส่วนมากอยู่ในสภาพดี รูปร่างลักษณะอาคารมักจะเป็นประเภทตึกแถวสูง 2-3 ชั้น บริเวณลาดตึกแถวจะเป็นอาคารที่พักอาศัยซึ่งมีสภาพทั้งดีและชำรุดทรุดโทรม

7. บริเวณที่มีศักยภาพทางด้านสภาพแวดล้อมและมุมมอง

บริเวณที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีภายในเขตพื้นที่ที่ทำการศึกษาค้นพบ บริเวณข้างเคียงกับคูเมือง บริเวณสวนสาธารณะบวกดาด และบริเวณสวนหย่อมอีกหลายแห่ง นอกจากนั้นแล้วภายในบริเวณวัดอีกหลายแห่ง ก็มีศักยภาพที่จะปรับปรุงให้เป็นบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีได้ อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บริเวณที่มีมุมมองที่ดีที่สุดในแง่ของการอนุรักษ์ก็คือถนนราชดำเนินช่องระหว่างวัดพระสิงห์ถึงแยกถนนพระปกเกล้ามองไปยังวัดพระสิงห์ ทั้งนี้เนื่องจากเมื่อเปรียบเทียบกับบริเวณอื่น ๆ แล้วบริเวณดังกล่าวยังมีการใช้ที่ดินและอาคารสิ่งก่อสร้างที่ไม่สอดคล้องกับลักษณะทางสถาปัตยกรรมของท้องถิ่น เกิดขึ้นเป็นจำนวนน้อยมาก

8. การจราจร

ถนนส่วนใหญ่ภายในเขตกำแพงเมืองเก่าเชียงใหม่เป็นถนนแอม ถนนสายสำคัญมีขนาดความกว้างไม่เกิน 8 เมตร ส่วนถนนซอยซึ่งเชื่อมระหว่างถนนสายหลักส่วนมากจะมีขนาดความกว้างไม่เกิน 4 เมตร ภายในเขตที่ทำการศึกษามีพื้นที่สำหรับจอดรถนอกถนนน้อยมากซึ่งส่วนใหญ่เป็นของสถานที่ราชการและวัด ดังนั้นเมื่อพื้นผิวถนนส่วนนี้ถูกใช้เป็นที่จอดรถจึงทำให้เกิดปัญหาการจราจรขึ้นโดยเฉพาะในบางส่วนของถนนที่มีกิจการธุรกิจการค้ารวมกลุ่มกันอยู่ นอกจากนั้นแล้วการใช้ที่ดินเพื่อธุรกิจการค้าบางประเภท เช่น โรงแรม ไนท์คลับ บิมน้ำมัน ร้านค้าส่ง รถมอเตอร์ไซด์ ซึ่งตั้งอยู่ภายในบริเวณกำแพงเมืองเก่ามีส่วนดึงดูดให้เกิดการจราจรจำนวนมากเข้าสู่พื้นที่ดังกล่าว และยังไปกีดกันกิจการบางประเภทยังดึงดูดให้รถบรรทุกขนาดใหญ่เข้ามาในพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งสิ่งเหล่านี้ได้มีส่วนในการทำให้เกิดปัญหาการจราจรขึ้น นอกจากนั้นแล้วยังมีการจัดขบวนแห่กันขึ้นบ่อยครั้งในเทศกาลต่าง ๆ เช่น เทศกาลลอยกระทง เทศกาลสงกรานต์ เทศกาลแห่เทียนเข้าพรรษา เป็นต้น ซึ่งมักจะใช้ถนนราชดำเนินเป็นจุดเริ่มต้นของขบวนแห่ และเป็นส่วนหนึ่งของเส้นทางที่ขบวนแห่ผ่านไป ทางเท้าภายในเขตพื้นที่ที่ทำการศึกษามีส่วนใหญ่อยู่ในสภาพดี มีความกว้างอยู่ระหว่าง 1-1.5 เมตร

9. ปัญหา

นอกจากปัญหาที่เกิดขึ้นกับโบราณสถาน อาคารสิ่งก่อสร้าง และสถานที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ศิลบวัฒนธรรม และสถาปัตยกรรม ภายในบริเวณที่ทำการศึกษายังพบว่ามี

มีปัญหาอื่น ๆ อีกซึ่งพอจะสรุปได้ดังต่อไปนี้

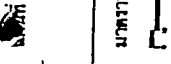
ปัญหาการจราจร เนื่องจากถนนที่มีอยู่มีขนาดแคบและขาดพื้นที่สำหรับจอดรถนอกถนน จึงทำให้เกิดการจราจรคับคั่งขึ้นในบางส่วนของพื้นที่ แต่ปัญหานั้นปัจจุบันยังไม่มี ความรุนแรงมากนัก ความรุนแรงของปัญหาจะเพิ่มมากขึ้นหากมีการใช้ที่ดินเพื่อธุรกิจการค้า หรือการใช้ที่ดินที่ดึงดูดให้เกิดการจราจรเข้ามาสู่พื้นที่ดังกล่าวมากขึ้น แต่ไม่มีการจัดพื้นที่ สำหรับจอดรถนอกถนนเตรียมไว้ ถนนซอยซึ่งมีขนาดแคบมีส่วนที่ทำให้เกิดปัญหา เช่น การ เก็บขยะเพราะเมื่อรถขยะซึ่งมีขนาดใหญ่แล่นเข้าไปในถนนซอย ก็จะไม่มีความปลอดภัย สำหรับให้รถสวนกัน และหากเกิดเพลิงไหม้ก็จะทำให้การดับเพลิงทำได้ลำบากเพราะถนนแคบ

ปัญหาน้ำท่วม บริเวณบางแห่งภายในพื้นที่ที่ทำการศึกษาคือพื้นที่ลุ่มและระบบการระบาย น้ำที่มีอยู่ไม่เหมาะสม จึงทำให้เกิดน้ำขังในบางบริเวณหลังจากฝนตกหนัก

ปัญหาที่เกิดจากการใช้ที่ดิน เนื่องจากการใช้ที่ดินในปัจจุบันเป็นไปแบบปะปนกัน การใช้งานบางประเภท เช่น อู่ซ่อม เคาะ ฟันสิบลยนต์ โรงงาน ในที่คล้าย ซึ่งปะปนอยู่ในบริเวณเดียวกับที่พักอาศัยอาจจะก่อให้เกิดความเดือดร้อน รำคาญแก่ผู้ที่อาศัยอยู่ในบริเวณข้างเคียงได้ ในแง่ของเสียง กลิ่น และหลายแห่งที่ผู้ประกอบการได้ใช้พื้นที่บนทางเท้าริมถนนเป็นที่ประกอบกิจการ ซึ่งทำให้ผู้ที่ใช้ทางเท้าและถนนได้รับความไม่สะดวก



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



หน้า 1

มาตราส่วน

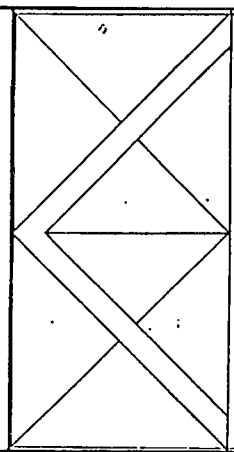
แผนที่

ลักษณะการแบ่งเขตของแผนที่ท้ายของ

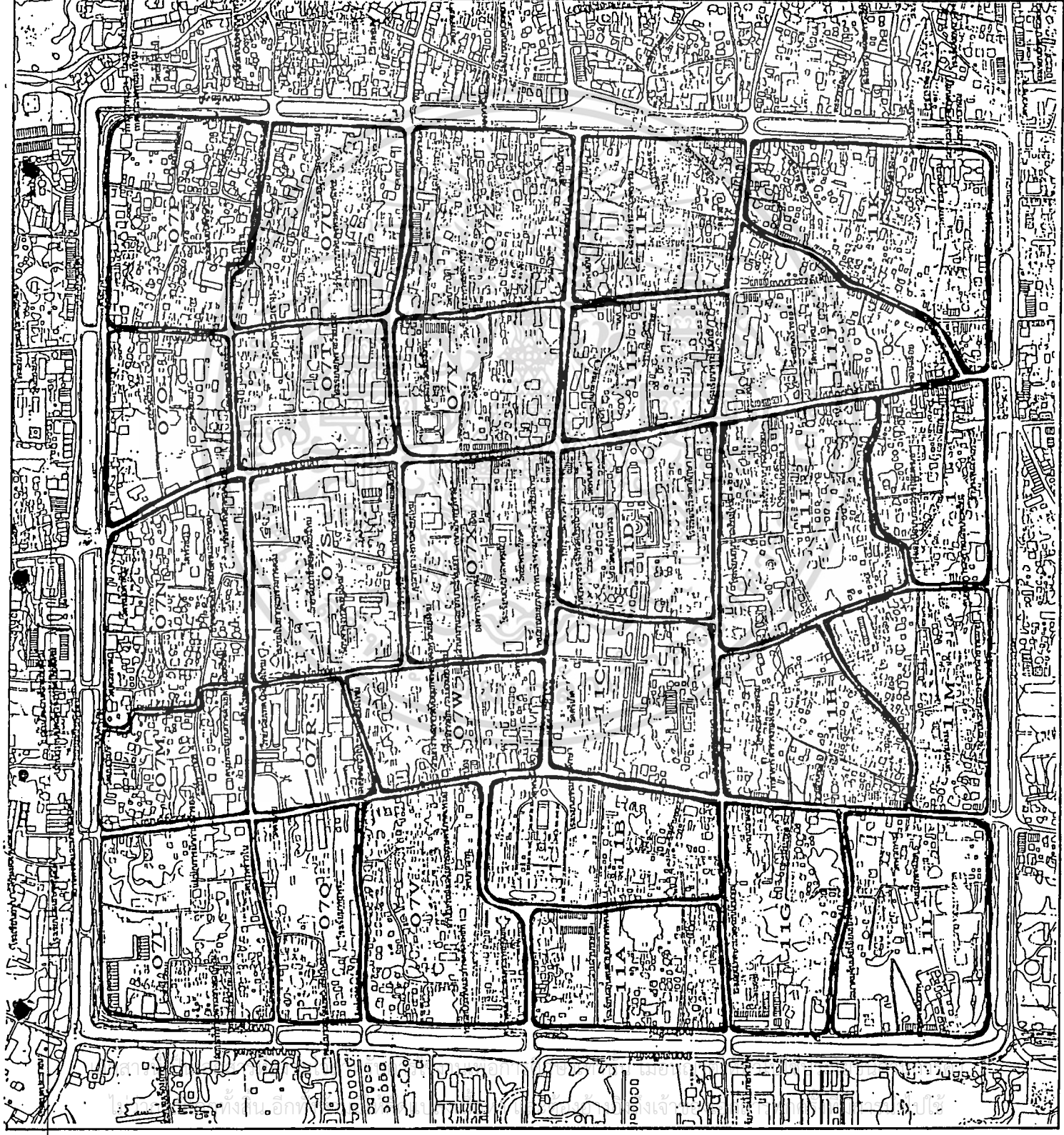
เทศบาลนคร เชียงใหม่

มีจุดเริ่มต้น

ที่มา



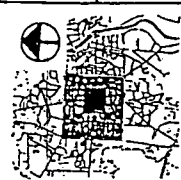
การศึกษาเพื่อเป็นแนวทาง
ในการวางผังเมืองเฉพาะ
ในเขตกำแพงเพชรเมือง
เชียงใหม่ใหม่



ตารางที่ ข-1 แสดงค่าร้อยละของประเภทกิจกรรมแต่ละประเภทในเขตกำแพงเมือง เชียงใหม่

อัตราส่วนของประเภทของกิจกรรมต่าง ๆ									
	ท่อยอาศัย	พาณิชย์กรรม	อุตสาหกรรม	โบราณสถาน	สถาบันการศึกษา	ราชการ	ทิวา	รวม (ร้อยละ)	หมายเหตุ
	52.78	11.89	5.50	11.59	1.24	6.69	4.31	100	
07L	78.26	2.15	2.15	3.44	-	7.31	6.69	100.00	*
	56,542.85	1,553.38	1,553.38	2,485.40	-	5,281.48	4,833.53	72,250.00	
07M	86.10	7.38	-	5.70	-	0.82	-	100.00	
	4,929.23	4,223.21	-	3,261.83	-	469.25	-	57,225.00	
07N	71.30	7.40	2.30	15.64	-	2.76	0.60	100.00	
	56,583.68	5,872.64	1,825.28	12,411.90	-	2,190.34	343.35	79,360.00	*
07O	44.00	24.22	3.30	21.08	-	3.40	4.00	100.00	
	27,192.00	14,967.96	2,035.40	13,027.44	-	2,101.20	2,472.00	61,800.00	*
07P	88.81	7.90	-	-	-	3.29	-	100.00	
	81,127.94	7,316.65	-	-	-	300,541.50	-	91,350.00	
07Q	56.00	7.60	-	8.40	28.00	-	-	100.00	
	33,264.00	45,144.00	-	4,989.60	16,632.00	-	-	59,400.00	
07R	8.00	2.00	-	-	70.00	-	20.00	100.00	
	3,072.00	768.00	-	-	26,880.00	-	7,680.00	38,400.00	
07S	49.72	3.52	2.64	-	21.76	22.36	-	100.00	
	41,466.48	2,935.68	2,201.76	-	18,147.84	18,648.24	-	83,400.00	
07T	16.20	2.42	1.80	-	78.60	-	0.98	100.00	
	10,108.80	1,510.08	1,123.20	-	49,046.40	-	611.52	62,400.00	
07U	65.50	18.48	-	5.64	-	4.70	5.68	100.00	
	47,684.00	13,453.44	-	4,105.92	-	3,421.60	4,135.04	72,800.00	
07V	77.20	6.40	2.80	8.80	-	4.40	0.40	100.00	
	75,578.80	6,265.60	2,741.20	8,615.20	-	4,307.60	391.60	97,900.00	*
07W	81.84	7.60	3.30	7.26	-	-	-	100.00	
	53,457.89	4,964.32	2,155.56	4,742.22	-	-	-	65,320.00	
07X	51.06	10.12	4.14	9.20	3.40	22.08	-	100.00	
	46,816.91	9,279.03	3,795.97	8,435.48	3,117.46	20,245.15	-	91,690.00	* SELECT
07Y	56.70	14.55	4.41	11.97	-	11.97	0.40	100.00	
	19,499.13	5,003.75	1,516.60	4,116.48	-	4,116.48	137.56	34,390.00	* SELECT
07Z	71.05	10.33	-	18.62	-	-	-	100.00	
	57,124.20	8,305.32	-	14,970.45	-	-	-	30,400.00	

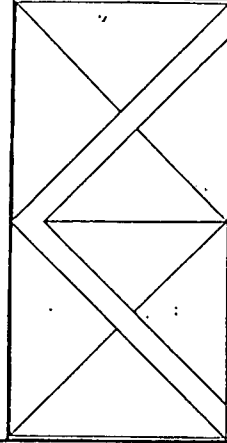
เอกสารนี้เป็นเอกสารลิขสิทธิ์ของสำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ ณ นครเชียงใหม่ โดยสำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ ณ นครเชียงใหม่ ขอสงวนสิทธิ์ในเอกสารฉบับนี้ ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์อื่นใดโดยไม่ได้รับอนุญาต
แม้ว่ามีการแก้ไขหรือปรับปรุงข้อมูลในเอกสารฉบับนี้แล้วก็ตาม แต่ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ยังคงเป็นข้อมูลเบื้องต้นและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



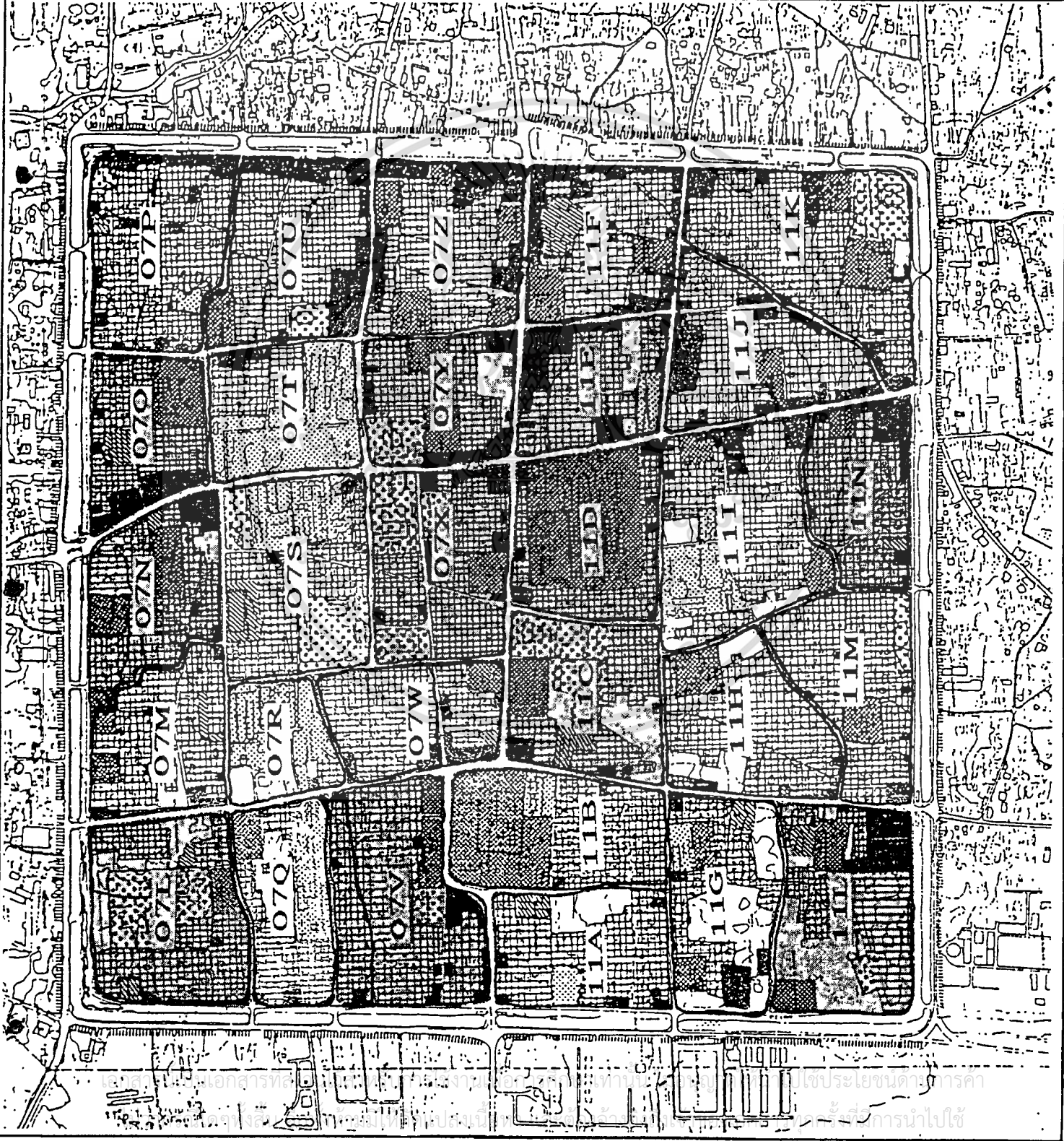
มาตราส่วน

น.ม.ค.ต.
 ลักษณะการที่ดินบางเขตต่าง ๆ ที่มีสัดส่วนใกล้เคียงกัน
 ลักษณะการที่ดินบางเขตตามผังเมือง (เชิงนาม)

- สัญลักษณ์
- กิจกรรมประเภทอยู่อาศัย
 - กิจกรรมประเภทอยู่อาศัย / พาณิชยกรรม
 - กิจกรรมประเภทพาณิชยกรรม
 - กิจกรรมประเภทอุตสาหกรรม
 - คลังสินค้า
 - กิจกรรมประเภทสถาบันราชการ
 - กิจกรรมประเภทสถาบันการศึกษา
 - กิจกรรมประเภทสถาบันศาสนา
 - / ว่างเปล่า
- ลักษณะการที่ดินบางเขตต่าง ๆ ที่มีสัดส่วนใกล้เคียงกัน
 ลักษณะการที่ดินบางเขตตามผังเมือง (เชิงนาม)



การศึกษาเพื่อเป็นแนวทาง
 ในการวางแผนเมืองเฉพาะ
 ในเขตกำแพงเมือง
 เชียงใหม่



การคำนวณค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเพื่อจัดแบ่งลักษณะการกระจาย

ข้อมูลตามระดับของการพิจารณา

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}{N}}$$

จาก

x = ค่า % ของ BUILT-UP จากตาราง

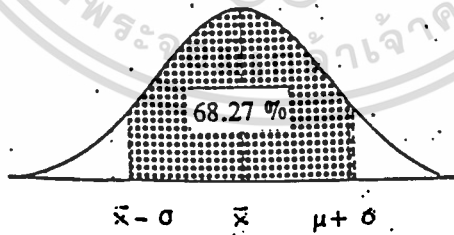
n = จำนวนบริเวณทั้งหมด = 29

$$\bar{x} = \frac{\sum x}{n} = \frac{2730.06}{29} = 94.14$$

จึงหาค่าของส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานจากข้อมูลส่วนนี้ได้ดังนี้

$$\sigma_n = 5.668$$

ซึ่งแบ่งค่าระดับการพัฒนา ได้ดังนี้



$$x = 94.14$$

$$x - b = 88.47$$

$$x + b = 99.80$$

1. บริเวณที่มีค่าร้อยละของพื้นที่ที่มีการประกอบกิจการต่ำกว่า $x -$

ได้แก่ บริเวณที่ 07Y, 11G

2. บริเวณที่มีค่าร้อยละของพื้นที่ที่มีการประกอบกิจการอยู่ระหว่าง $x -$

และ $x +$ ได้แก่ บริเวณที่ 07L, 07M, 07N, 07O, 07Q, 07S, 07V, 07W,

11A, 11B, 11C, 11D, 11E, 11H, 11I, 11J, 11K, 11L, 11M, 11N

3. บริเวณที่มีค่าร้อยละของพื้นที่ที่มีการประกอบกิจการมากกว่า $x +$

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ได้แก่ บริเวณที่ 07P, 07R, 07T, 07U, 07X, 07Z, 11F

ตารางที่ ก-2 แสดงค่าร้อยละของพื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่

	BUILT-UP AREA			
	พื้นที่รวม ตารางเมตร	พื้นที่มีอาคารอยู่ ตารางเมตร	พื้นที่ที่มีการพัฒนา (ร้อยละ)	หมายเหตุ
07 L	72,250	61,643.700	85.32	
07 M	57,225	55,245.015	96.54	
07 N	79,360	74,844.416	94.31	
07 O	61,800	56,954.880	92.16	
07 P	91,350	53,038.260	100.00	
07 Q	59,400	53,038.260	89.29	
07 R	38,360	38,360.000	100.00	
07 S	83,400	81,936.160	96.24	
07 T	62,400	62,400.000	100.00	
07 U	72,800	72,800.000	100.00	
07 V	97,900	94,091.690	96.11	
07 W	65,320	63,562.892	95.31	
07 X	91,690	91,690.000	100.00	SELECT
07 Y	34,390	30,734.343	86.38	SELECT
07 Z	80,400	80,400.000	100.00	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีสิทธิเปลี่ยนแปลงเนื้อหา และต้องขออนุญาตก่อนนำข้อมูลไปใช้

	BUILT-UP AREA			
	พื้นที่รวม ตารางเมตร	พื้นที่มีอาคารอยู่ ตารางเมตร	พื้นที่ที่มีการพัฒนา (ร้อยละ)	หมายเหตุ
11 A	71,140	60,027.932	89.37	
11 B	85,090	85,090.967	95.74	
11 C	81,600	76,459.200	93.70	
11 D	78,600	75,031.560	95.46	SELECT
11 E	62,960	58,892.784	93.54	SELECT
11 F	78,310	78,310.000	100.00	
11 G	76,240	55,807.680	73.20	
11 H	77,300	73,203.100	94.30	
11 I	106,030	98,576.091	92.97	
11 J	78,880	74,060.432	93.89	
11 K	108,540	102,136.140	94.10	
11 L	95,451	82,756.017	88.70	
11 M	73,860	72,087.360	96.60	
11 N	64,770	62,716.791	96.83	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนที่

ท-3

มาตราส่วน

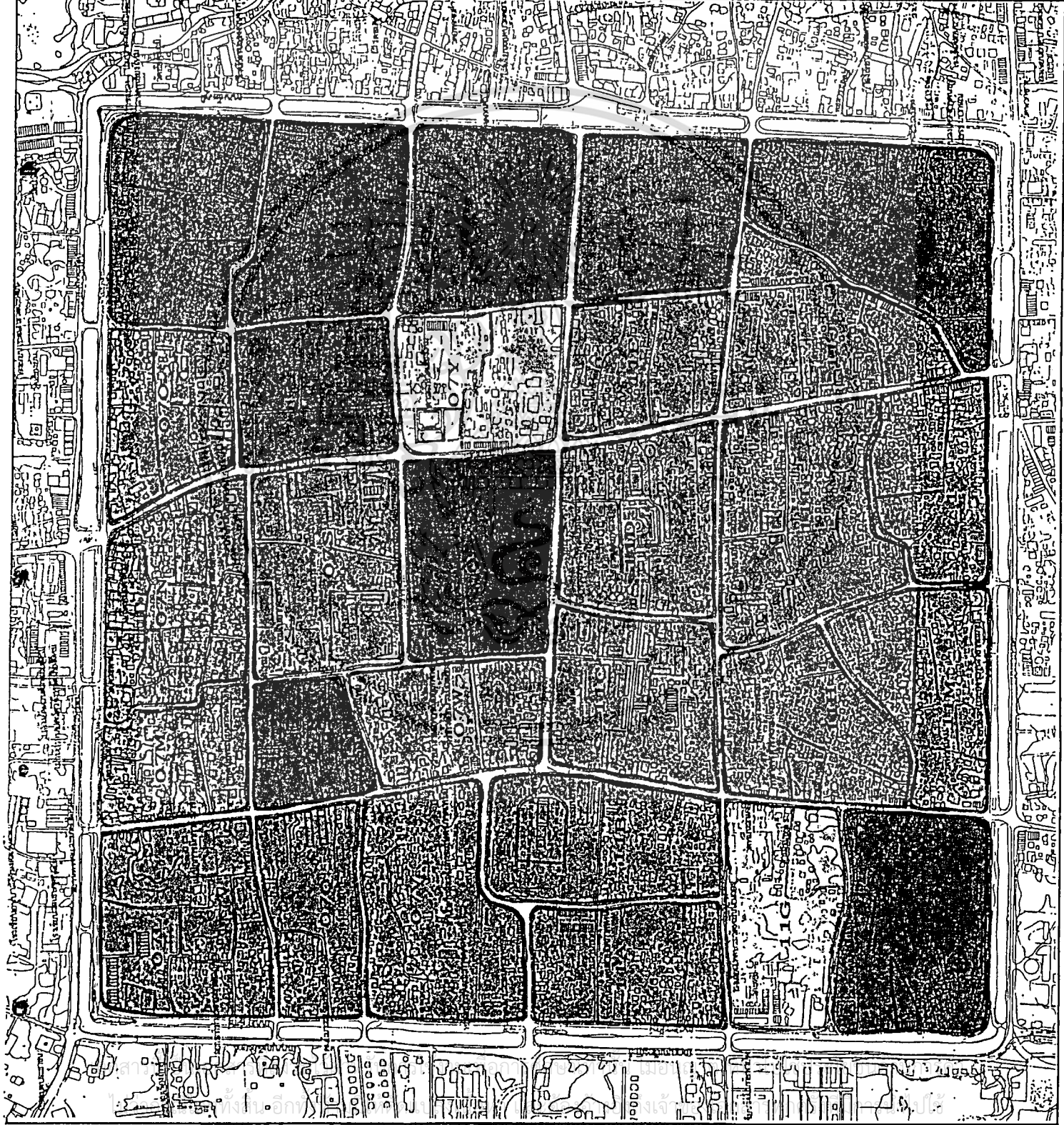
แสดง

ระดับความสำคัญการพัฒนา และการใช้

พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรม (BUILT-UP AREA)

- สัญลักษณ์
- พื้นที่ที่มีการพัฒนาสูง
 - พื้นที่ที่มีการพัฒนาปานกลาง
 - พื้นที่ที่มีการพัฒนาต่ำ
- ที่มา

การศึกษาเพื่อเป็นแนวทาง
ในการวางแผนเมืองเฉพาะ
ในเขตท่าแพเชียงใหม่
เชียงใหม่



ตารางที่ ค-3 แสดงจำนวนอาคารที่มีคุณค่าทางการอนุรักษ์บริเวณต่าง ๆ

	จำนวนอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์อนุรักษ์	หมายเหตุ
07 L	2	
07 M	5	
07 N	11	
07 O	5	
07 P	11	
07 Q	4	
07 R	1	
07 S	2	
07 T	5	
07 U	8	
07 V	7	
07 W	12	
07 X	7	SELECT
07 Y	13	SELECT
07 Z	17	
11 A	-	
11 B	12	
11 C	3	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่าการแก้ไขที่ต้นฉบับที่ให้มีที่ที่เปลี่ยนแปลงเนื้อหา และที่ยังคงอิงถึงชื่อของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

	จำนวนอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์อนุรักษ์	หมายเหตุ
11 D	7	SELECT
11 E	1	SELECT
11 F	4	
11 G	4	
11 H	8	
11 I	1	
11 J	3	
11 K	24	
11 L	5	
11 M	6	
11 N	4	
รวม	199	

ที่มา : ประพนอม ตันสุชานนท์ วิทยานิพนธ์ เรื่อง การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางการวางแผนอนุรักษ์พื้นที่ในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2530
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2530

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลักษณะและสภาพโดยทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

"พื้นที่ศึกษา" ตั้งอยู่บริเวณ สี่แยกใจกลางของพื้นที่ภายในเขตกำแพงเมือง เชียงใหม่ และมีจุดตัดกันของถนนสายหลักของเมือง (คือ ถนนราชดำเนิน และถนน ประชาธิปก) อยู่บริเวณกลางพื้นที่ศึกษา (หรือโดยทั่วไปเรียกว่า บริเวณสี่แยกกลางเวียง) โดยมีแนวขอบเขตของพื้นที่ (ดูแผนที่ประกอบ) ดังนี้

ทิศเหนือ จรด ถนนราชวิถี

ทิศใต้ จรด ถนนราชมรรคา

ทิศตะวันออก จรด ถนนราชภาคินัย

ทิศตะวันตก จรด ถนนเจ้าบ้าน และถนนราชดำเนินซอย 7

ซึ่งมีบริเวณดังกล่าวมีพื้นที่ประมาณ 0.45 ตารางกิโลเมตร (จากการวัดแผนที่) มีลักษณะ เป็นที่ราบมีความลาดเอียงเล็กน้อยประมาณ 2 %

จากการที่ "พื้นที่ศึกษา" เป็นส่วนหนึ่งของชุมชนที่มีการก่อตั้งและเจริญเติบโตมาอย่างต่อเนื่องจากอดีตจนถึงปัจจุบัน ลักษณะของการใช้ที่ดินและการประกอบกิจกรรมต่าง ๆ จึงเป็นไปในรูปแบบของการผสมผสานกันระหว่างรูปแบบของชุมชนเดิม ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็น การประกอบกิจกรรมทางด้านที่อยู่อาศัย ส่วนราชการ สถานศึกษา ศาสนสถาน และพื้นที่ ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์กับรูปแบบของชุมชนที่เกิดขึ้นใหม่ และเปลี่ยนแปลงตามสภาพ เศรษฐกิจและสังคมเมือง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมทางด้านพาณิชยกรรม คลังสินค้า และ อุตสาหกรรม ลักษณะทั้งสองรูปแบบนี้จะกระจายตัวอยู่ทั่วไปในพื้นที่ต่าง ๆ ของชุมชนทั้งหมด (ดูแผนที่ ค-1 และตารางที่ ค-1) สามารถแจกแจงรายละเอียดขององค์ประกอบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องับลักษณะทางโครงสร้างของระบบกิจกรรมที่เกิดขึ้น ลักษณะการใช้ที่ดินและการ ประกอบกิจกรรมได้ดังนี้

1. ลักษณะการใช้ที่ดินและประกอบกิจกรรมทางด้านที่อยู่อาศัย เท่าที่ปรากฏด้านการค้า ไม่อยู่ในพื้นที่ 331 หน่วย และอาคารตึกแถว 121 หน่วย ซึ่งแบ่งตามลักษณะทางโครงสร้าง

และรูปแบบการใช้สอยอาคารได้ 4 ลักษณะ คือ

1.1 ลักษณะบ้านเดี่ยวส่วนใหญ่ เป็นอาคารที่มีการปลูกสร้างมานานและมีตำแหน่งที่ตั้งอยู่ทางด้านในห่างจากถนนสายหลัก (ถนนราชดำเนินและถนนประชาธิปไตย) หรือด้านหลังอาคารพาณิชย์กรรม

1.2 ลักษณะของตึกแถวและห้องแถวส่วนใหญ่ เป็นอาคารที่ตั้งอยู่ในบริเวณสี่แยกกลางเวียง และสองฝั่งถนนราชดำเนินและถนนประชาธิปไตย ซึ่งเป็นบริเวณที่มีศักยภาพทางเศรษฐกิจที่สามารถประกอบการพาณิชย์หรือธุรกิจอื่น ๆ ได้ โดยทั่วไปอาคารประเภทนี้อยู่ในสภาพค่อนข้างดี เนื่องจากมีการปรับปรุง และดัดแปลงเพื่อให้สอดคล้องและคุ้มค่าทางเศรษฐกิจอยู่เสมอ

1.3 ลักษณะของแฟลตและห้องเช่ามีอยู่กระจุกกระจายทั่วไป ซึ่งส่วนใหญ่ดัดแปลงและปรับปรุงจากอาคารเดิม และมีเพียงบางส่วนที่สร้างขึ้นใหม่ในลักษณะ เรือนแถว แต่ทั้งสองลักษณะต่างก็มีห้องเช่าไม่มากนัก ยกเว้นแฟลตซึ่งมีขนาดใหญ่มากอยู่แห่งเดียว ลักษณะของการใช้สอยอาคารประเภทนี้มีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น เพราะตำแหน่งที่ตั้งและทรัพยากร การท่องเที่ยวเอื้ออำนวย โดยมีการพัฒนาลักษณะการให้บริการบางส่วนตามรูปแบบของโรงแรมในลักษณะของ GUEST HOUSE แต่บริเวณดังกล่าวนี้ไม่สามารถสร้างโรงแรมได้ เพราะข้อบังคับทางกฎหมายประกอบกับระบบสาธารณูปโภคที่มีอยู่ไม่เอื้ออำนวยให้ทำการก่อสร้างและพัฒนาตามลักษณะโรงแรมได้

1.4 ลักษณะของชุมชนแออัดและที่พักชั่วคราว ส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่บริเวณที่เช่าราคาถูกของวัดต่างๆ ที่รกร้างว่างเปล่า ที่ปราศจากผู้ดูแลและบางส่วนรुकล้ำเข้าไปตั้งอยู่ในแนวเขตโบราณสถานที่ยังปราศจากผู้ดูแล วัสดุที่ใช้ส่วนใหญ่เป็นพวกไม่คงทนถาวร เช่น ไม้ไผ่ ไม้ตองตึง และวัสดุที่เหลือใช้ ซึ่งบริเวณดังกล่าวนี้ ยังขาดสิ่งบริการขั้นพื้นฐานที่จำเป็น เช่น ไฟฟ้า ประปา และการระบายน้ำ เนื่องจากไม่มีเงินเพียงพอจะจ่ายค่าเช่าจ่ายในการติดตั้ง หรือบางส่วนไม่สามารถขอติดตั้งได้ เนื่องจากพื้นที่และอาคารดังกล่าวไม่ได้ได้รับการขออนุญาต และไม่มีเอกสารที่แน่นอน (เป็นข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง)

2. ลักษณะการใช้ที่ดินและประกอบกิจกรรมทางด้านพาณิชย์กรรมดังที่ปรากฏอยู่ในเขตพื้นที่ศึกษาทั้งหมดมี 26 หน่วย และรวมตึกแถว 129 หน่วย ซึ่งแบ่งตามลักษณะ และรูปแบบดำเนินการได้ 3 ลักษณะ คือ

2.1 ลักษณะการค้าปลีก การประกอบกิจกรรมลักษณะนี้ส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่บริเวณอาคารพาณิชย์สี่แยกกลางเวียงและตามแนวถนนสายหลัก ซึ่งเป็นบริเวณที่ประชาชนสามารถจับจ่ายใช้สอยได้สะดวก และมีศักยภาพทางเศรษฐกิจ เกี่ยวกับการจับจ่าย ซื้อขายสินค้าอุปโภคบริโภคสูง พอสังเกตได้จากการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงลักษณะของอาคาร และขยายตัวกิจการอยู่ตลอดเวลา เพื่อรองรับลูกค้าที่เข้ามาซื้อของในบริเวณนี้ แต่มีบางส่วนที่ดำเนินการในลักษณะค้าส่งด้วย นอกจากนี้ ยังมีลักษณะร้านค้าย่อยที่กระจายตัวอยู่ทั่วไปตามกลุ่มชุมชนที่อยู่อาศัยต่าง ๆ และแหล่งท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์ต่าง ๆ

2.2 ลักษณะการค้าส่ง การประกอบกิจกรรมลักษณะนี้ โดยส่วนใหญ่กระจุกตัวบริเวณถนนราชดำเนิน ซึ่งมีความต่อเนื่องมาจากกิจการค้าด้านประตู่ทำแพ ซึ่งเป็นแหล่งขายส่งสินค้าอุตสาหกรรมรถยนต์ จักรยานยนต์ และสินค้าทางการเกษตร นอกจากนี้ยังมีบางส่วนที่สอดแทรกอยู่ตามอาคารพาณิชย์ ในลักษณะของการผสมผสานอยู่กับการค้าปลีกและชุมชนที่อยู่อาศัยบางส่วนโดยมีการปรับปรุงสภาพอาคารเดิมให้เป็นร้านค้าและสำนักงานอยู่บริเวณเดียวกัน

2.3 ลักษณะการประกอบการด้านบริการ กิจกรรมประเภทนี้ ประกอบด้วยร้านอาหาร สถานเริงรมณ์ (ได้แก่สเนกเกอร์คลับ PUB & COCKTAIL LOUNG)

3. ลักษณะการใช้ที่ดิน และการประกอบกิจกรรมทางด้านอุตสาหกรรมที่ปรากฏอยู่ในพื้นที่สามารถแบ่งตามลักษณะการประกอบการได้ 2 ลักษณะดังนี้

3.1 โรงงานอุตสาหกรรมในเขตพื้นที่ศึกษามีทั้งหมด 29 แห่ง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็กที่มีคนงานน้อย และเครื่องจักรที่ใช้ประกอบการขนาดเล็ก อันได้แก่

ทำอาหาร แปรรูปไม้แกะสลัก โรงพิมพ์ กลึงโลหะ ซ่อมเครื่องยนต์ ท่อไอเสีย รถยนต์
ไม่อาคารตึกแถวเป็นสถานประกอบการโดยเฉพาะบริเวณถนนราชดำเนิน ซึ่งมีอุตสาหกรรม

ทางด้านซ่อมเครื่องยนต์ท่อไอเสีย และกลิ้งโรลหะกระจายอยู่ตลอดแนวถนน ส่วนที่เป็นลักษณะอุตสาหกรรมในครัวเรือน เช่น ทำอาหาร แกะสลัก กระจายตัวอยู่ทั่วไป

3.2 คลังสินค้า ซึ่งลักษณะการรั่วที่ดินในลักษณะนี้จะเกิดขึ้นพร้อม ๆ กับโรงงานอุตสาหกรรมและการประกอบกิจการด้านการค้าส่ง ซึ่งส่วนใหญ่ เกิดจากการแปรสภาพจากอาคารพาณิชย์กรรมที่อยู่ในทำเลที่ไม่สามารถทำการค้าปลีกได้ หรืออาคารที่อยู่อาศัยบางส่วนที่สะดวกในการขนส่งสินค้า ยกเว้นคลังสินค้าขนาดใหญ่ที่มีขายการบริการสูงและมีลักษณะพิเศษ เช่น รถมัดเก็บสินค้าของบริษัททำแพ และบริษัทนิคมพาณิชย์

4. ลักษณะการรั่วที่ดินและประกอบกิจกรรมด้านสถาบันราชการ เนื่องจากสภาพพื้นที่ในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่เป็นชุมชนแรกเริ่ม และเป็นศูนย์กลางทางด้านการบริหารราชการตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน กิจกรรมและการรั่วที่ดินประเภทสถาบันราชการอยู่เป็นจำนวนมากโดยเฉพาะในพื้นที่ศึกษา ซึ่งแบ่งตามลักษณะการดำเนินการได้ 2 ลักษณะคือ

4.1 ระดับการบริหารซึ่งเป็นส่วนราชการที่ไม่มีการติดต่อหรือต้องให้บริการโดยตรงกับบุคคลภายนอก

4.2 ระดับการบริการ ซึ่งเป็นส่วนราชการที่มีการติดต่อและให้บริการโดยตรงกับประชาชนอยู่เป็นประจำ

ลักษณะโดยทั่วไปทั้งทางด้านอาคาร และผังพร้อมบริเวณของส่วนราชการได้รับการดูแลรักษาในสภาพที่ดี บางแห่งได้รับการขึ้นบัญชีตามรายการอนุรักษ์ไว้แล้ว ได้แก่

แต่มีขนาดพื้นที่จำกัดไม่สามารถที่จะขยายตัวขึ้นเพิ่มได้ จึงมีโครงการย้ายหน่วยราชการบางส่วนออกไปบริเวณรอบนอกที่มีพื้นที่ที่เหมาะสม แต่ส่วนนี้กำลังดำเนินการอยู่ในพื้นที่ได้มีการขยายตัวในลักษณะอาคารชั่วคราวภายในพื้นที่ที่มีอยู่ ทำให้พื้นที่โรงของอาคารเอกสารเป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่ออนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่มีการดูแลรักษาอีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การประกอบกิจกรรมและการใช้ที่ดินทางด้านสถาบันการศึกษา

ในบริเวณพื้นที่ที่มีสถาบันทางการศึกษาทั้งของรัฐของเอกชนอยู่ 2 แห่ง ได้แก่ โรงเรียนเมตตาศึกษา เปิดสอนระดับมัธยมศึกษาปีที่ 1-3 โรงเรียนพุทธวิเศษณ์ เปิดสอนระดับอนุบาล-ป.6 ซึ่งมีโครงการทำการสอนจนถึง ป.6 (ตามแผนการศึกษาของ สปช.) ส่วนโรงเรียนอนุบาลเชียงใหม่ ที่เปิดสอนระดับอนุบาล-ป.6 นั้น ถึงแม้จะตั้งอยู่นอกพื้นที่ ที่ควรกล่าวถึง เนื่องจากมีพื้นที่ตั้งอยู่บริเวณเดียวกัน ปัจจุบันสภาพโดยทั่วไปค่อนข้างดีเป็นระเบียบเรียบร้อย แต่มีแนวโน้มว่าจะมีการขยายตัว เนื่องจากปริมาณนักเรียนที่เพิ่มขึ้นแต่ละปี (จากการสอบถาม) และแผนการศึกษาของหน่วยงานนั้น ๆ แต่เนื่องจากโรงเรียนเหล่านี้ไม่สามารถขยายพื้นที่ออกไปได้อีก จึงมีการเปลี่ยนแปลงการก่อสร้างอาคารภายในที่ว่างที่มีอยู่ และบางส่วนได้มีการรื้อล้างเข้าไปในเขตโบราณสถาน (ส่วนหนึ่งของโรงเรียนเมตตาศึกษา และโรงเรียนพุทธวิเศษณ์) การใช้ที่ดินทางด้านสถาบันศาสนาแลโบราณสถาน

โดยความสำคัญของพื้นที่แล้วจะพบว่ามีสถาบันทางศาสนา โบราณสถาน และอาคารที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์ อยู่มากมายเกือบทั่วทั้งพื้นที่ศึกษา ซึ่งสภาพโดยทั่วไปของวัดและโบราณสถานส่วนใหญ่ กำลังได้รับการพัฒนาจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น กรมศิลปากร และเทศบาลนครเชียงใหม่ แต่วัด และโบราณสถานเหล่านี้ ส่วนใหญ่ได้ถูกปิดบังทัศนียภาพจาก วัสดุชิง รอย บ้าย รมชณา และความสูงของอาคาร และสิ่งก่อสร้างที่อยู่บริเวณใกล้เคียงพื้นที่ภายในของวัดและสถานอนุรักษ์ทั้งหลายได้รื้อล้างและบูรณูกร เข้าไปประกอบกิจกรรมที่ไม่เหมาะสม เช่น จอดรถ ร้านขายยา เพิงพักชั่วคราว และมีการทิ้งขยะมูลฝอย โดยเฉพาะโบราณสถานที่ไม่มีการควบคุมดูแล หรือการดูแลไม่ทั่วถึง ของผู้มีหน้าที่ควบคุมดูแลโดยตรง เช่น เจ้าของอาวาสวัด ต่าง ๆ

นอกจากการประกอบกิจกรรมและการใช้ที่ดินที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ยังมีกิจกรรม

ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษาอีก 2 ประเภทที่ควรกล่าวถึง คือ เอกสารนเป็นเอกสารที่ลงวันในสารที่รับทำซึ่งในเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ 1. กิจกรรมทางการท่องเที่ยว และจากสภาพโดยทั่วไปของงานพื้นที่ที่รื้อพยากกรนำไปใช้

ที่สำคัญอันประกอบด้วยพื้นที่ที่มีแหล่งท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์ และงานเทศกาลและประเพณีอันได้แก่ เป็นทรัพยากรสำคัญที่จะชักจูงให้นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศเข้ามาเยี่ยมชม และศึกษาทางความรู้มากมาย โดยเฉพาะในช่วงการจัดงานเทศกาล และประเพณีอันส่งผลให้การประกอบกิจกรรมอื่นที่รองรับกิจกรรมทางการท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น เช่น GUEST HOUSE การคมนาคมขนส่ง และร้านอาหาร ต่าง ๆ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ ง-1

แสดงจำนวนและร้อยละของลักษณะการประกอบกิจกรรม
ในพื้นที่ศึกษา

ลักษณะการประกอบกิจกรรม	จำนวน (หน่วย : หลัง)	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	331	51.00
ที่อยู่อาศัย/พาณิชยกรรม	121	18.64
พาณิชยกรรม	26	4.00
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	29	4.46
สถาบันราชการ	20	3.08
สถาบันการศึกษา	12	1.84
สถาบันศาสนาและโบราณสถาน	88	13.60
ที่ว่าง	22	3.38
รวม	649	100.00

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แสดง

ลักษณะการประกอบกิจกรรมในพื้นที่

สัญลักษณ์

กิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย

กิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย

/พาณิชย์

กิจกรรมประเภทพาณิชยกรรม

กิจกรรมประเภทอุตสาหกรรม

คลังสินค้า

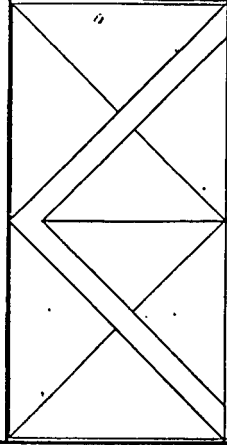
กิจกรรมประเภทสถาบันราชการ

กิจกรรมประเภทสถาบันการศึกษา

กิจกรรมประเภทสถาบันศาสนา

/โบราณสถาน

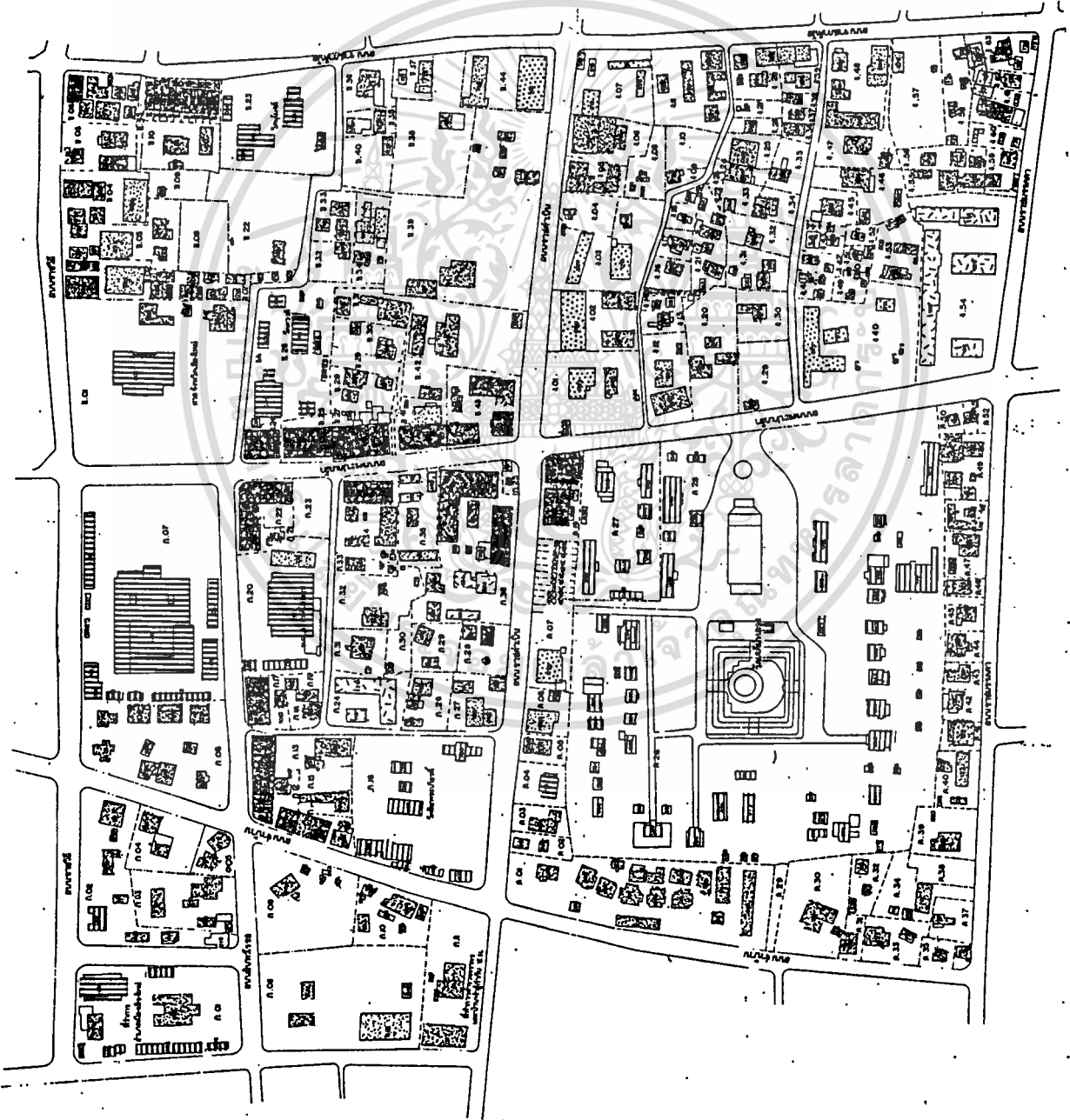
ที่มา



ทำการศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการวางผังเมืองเฉพาะ

ในเขตกำแพงเมือง

เดือนตุลาคม



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ จ-1

แสดงจำนวนและร้อยละของลักษณะปัญหาการก่อสร้าง
และการเปลี่ยนแปลงอาคารที่เกิดขึ้นในพื้นที่ศึกษาตามข้อพิจารณา
ทางด้านพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ.2532

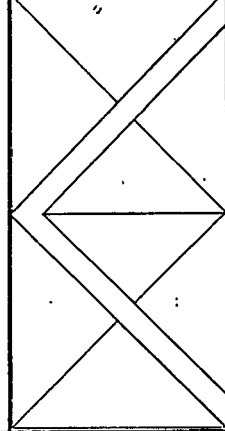
ลักษณะการประกอบกิจกรรม	จำนวน (หน่วย : หลัง)	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	89	35.60
ที่อยู่ / พาณิชยกรรม	109	43.60
พาณิชยกรรม	24	9.60
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	28	11.20
รวม	250	100.00

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

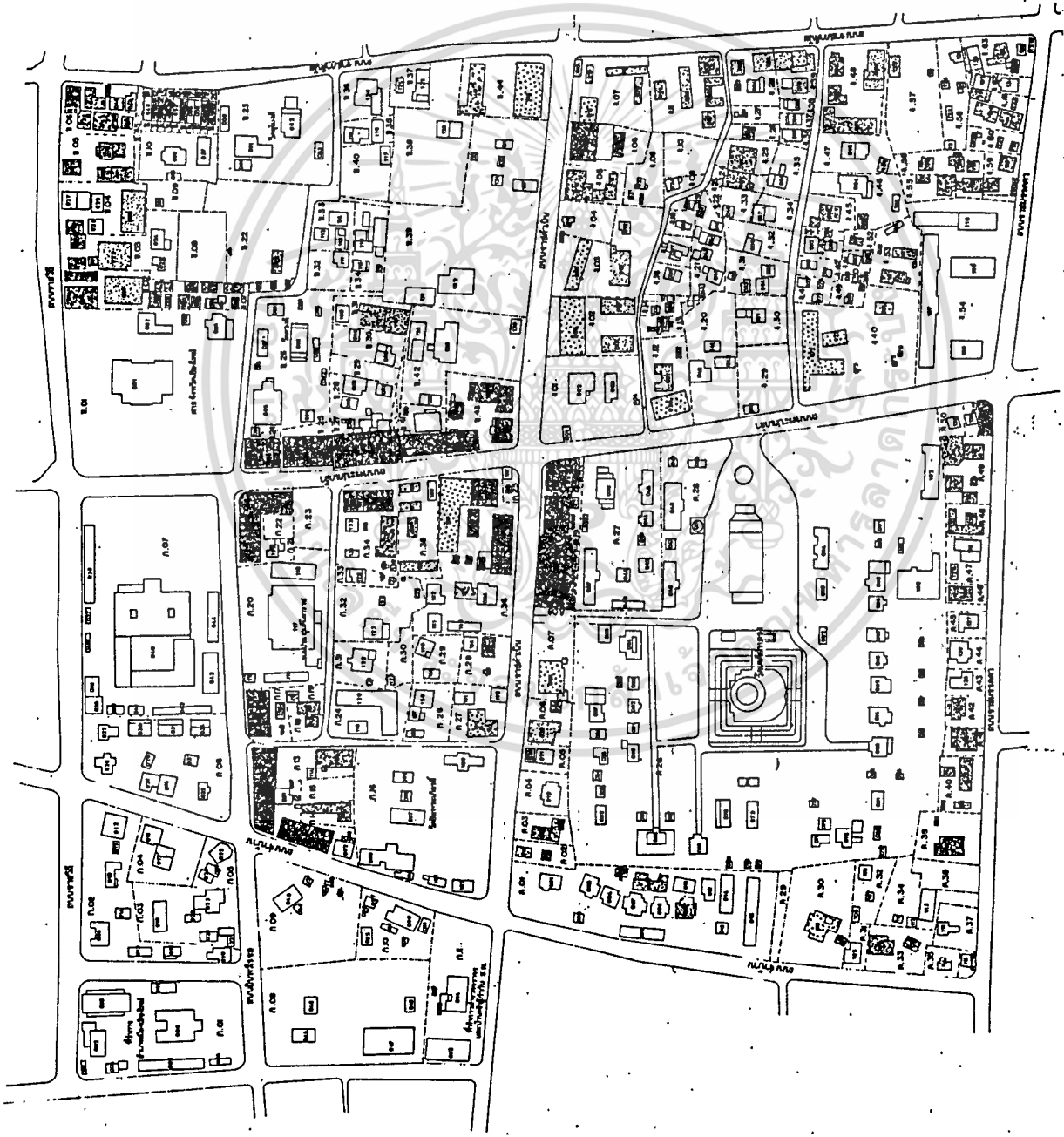


แผนที่
ลักษณะของกิจกรรมที่เกิด
นับแต่ดำเนินการก่อสร้างและการเปลี่ยนแปลงอาคาร

- สัญลักษณ์
- กิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย
 - กิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย / พาณิชยกรรม
 - กิจกรรมประเภทพาณิชยกรรม
 - กิจกรรมประเภทอุตสาหกรรม
 - คลังสินค้า
 - กิจกรรมประเภทสถาบันราชการ
 - กิจกรรมประเภทสถานศึกษา
 - กิจกรรมประเภทสถานศึกษาสาขา / วิทยาลัย
- ที่มาก



การศึกษาเพื่อเป็นแนวทาง
ในการวางผังเมืองเฉพาะ
เมืองท่าแม่สอด
เชียงใหม่



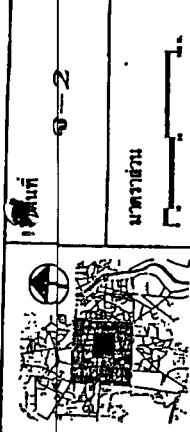
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ จ-2

แสดงจำนวนและร้อยละของลักษณะปัญหา ทางด้านระยะถอยร่นของอาคารที่เกิดขึ้น
ในพื้นที่ศึกษาตามข้อพิจารณาทางด้านพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2532

ลักษณะการประกอบกิจกรรม	จำนวน (หน่วย : หลัง)	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	74	33.79
ที่อยู่ / พาณิชยกรรม	107	48.86
พาณิชยกรรม	19	8.68
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	19	8.68
รวม	219	100.00

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



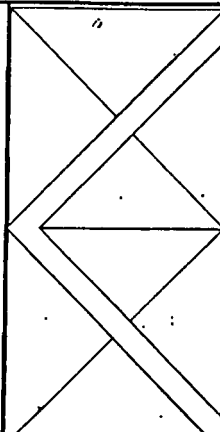
แผนที่

มาตราส่วน

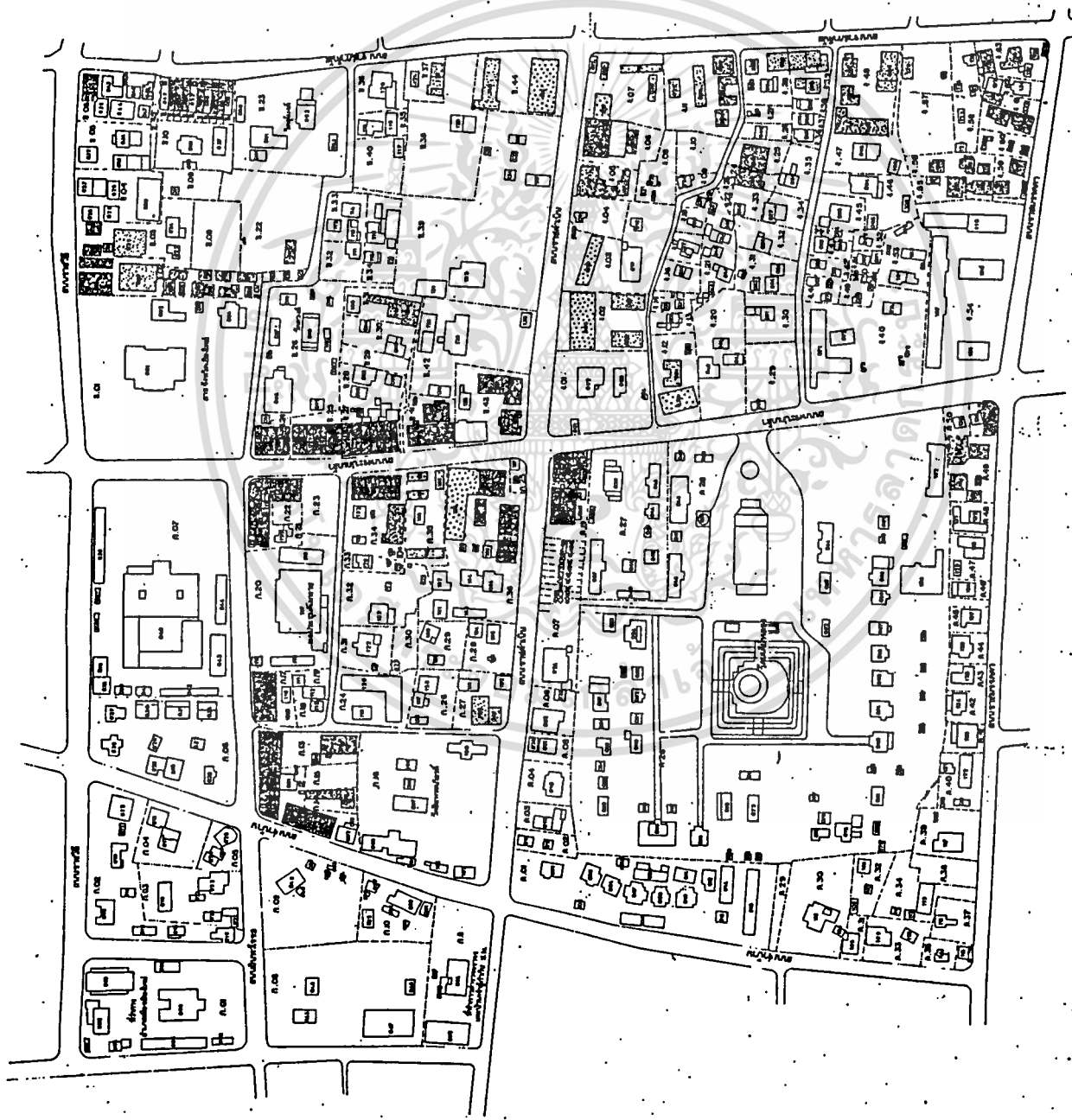
ลักษณะของกิจกรรมที่เกิด

ปัญหาด้านระยะของอาคาร

- สัญลักษณ์
- กิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย
 - กิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย / พาณิชยกรรม
 - กิจกรรมประเภทพาณิชยกรรม
 - กิจกรรมประเภทอุตสาหกรรม
 - คลังสินค้า
 - กิจกรรมประเภทสถาบันราชการ
 - กิจกรรมประเภทสถาบันการศึกษา
 - กิจกรรมประเภทสถาบันศาสนา
 - ว่าง
- ที่มา



การศึกษาเพื่อเป็นแนวทาง
ในการวางผังเมืองเฉพาะ
ในเขตท่าแพหนองเมี่ยง
เชียงใหม่



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ จ-3

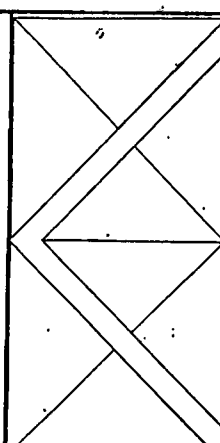
แสดงจำนวนและร้อยละของลักษณะปัญหาทางด้านพื้นที่ว่างปราศจาก
อาคารคลุมที่เกิดขึ้นในพื้นที่ศึกษาตามข้อพิจารณาทางด้านข้อกำหนดของผังเมืองรวม
เชียงใหม่และเทศบัญญัติการควบคุมอาคารในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2532

ลักษณะการประกอบกิจกรรม	จำนวน (หน่วย : หลัง)	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	49	24.87
ที่อยู่ / พาณิชยกรรม	107	54.31
พาณิชยกรรม	19	9.64
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	22	11.17
รวม	197	100.00

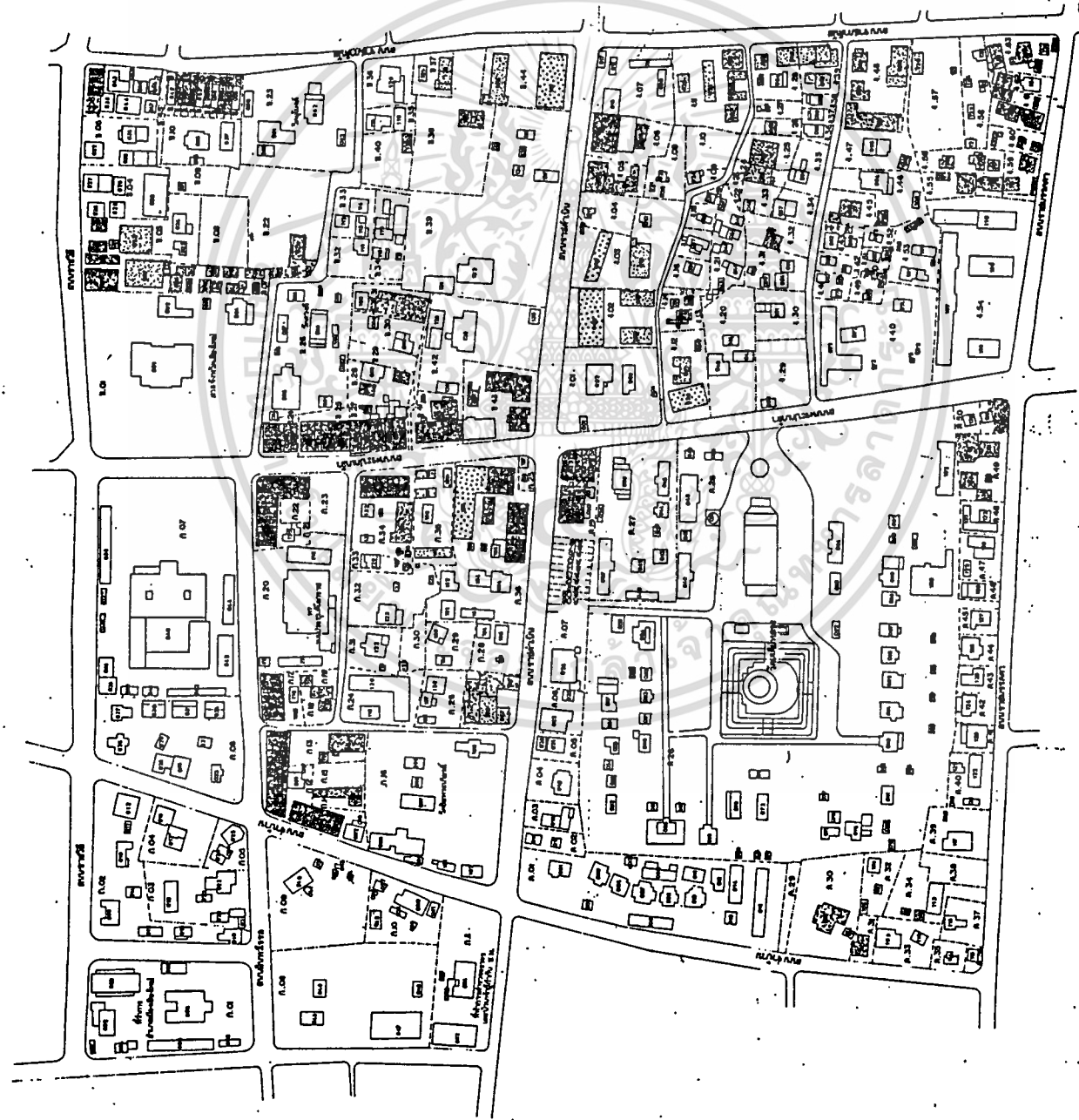
หน้า
๑-3
มาตราส่วน

ลักษณะของกิจกรรมที่เกิด
ปัญหาด้านพื้นที่ว่างบรณาการอาคารคลุม

- สัญลักษณ์
- กิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย
 - กิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย / พาณิชยกรรม
 - กิจกรรมประเภทพาณิชยกรรม
 - กิจกรรมประเภทอุตสาหกรรม
 - ดัดแปลงที่ดิน
 - กิจกรรมประเภทสถาบันราชการ
 - กิจกรรมประเภทสถาบันการศึกษา
 - กิจกรรมประเภทสถาบันศาสนา
 - ว่างเปล่า



การศึกษาเพื่อเป็นแนวทาง
ในการวางผังเมืองเฉพาะ
ในเขตเก่าเพชรเกษม
เจริญใหญ่



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ จ-4

แสดงจำนวนและร้อยละของลักษณะปัญหาทางด้านวัสดุก่อสร้างอาคารที่เกิดขึ้น
ในพื้นที่ศึกษาตามข้อพิจารณาทางด้านพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ลักษณะการประกอบกิจกรรม	จำนวน (หน่วย : หลัง)	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	61	91.04
ที่อยู่ / พาณิชยกรรม	-	-
พาณิชยกรรม	5	7.46
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	1	1.49
รวม	67	100.00

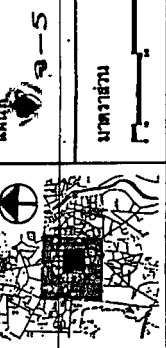
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ จ-5

แสดงจำนวนและร้อยละของลักษณะปัญหาการไร้ที่ดินที่เกิดขึ้นในพื้นที่ศึกษา
ตามข้อพิจารณาทางด้านข้อกำหนดของผังเมืองรวม เชียงใหม่ และ เทศบัญญัติ
การควบคุมอาคารในเขตกานแพงเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2532

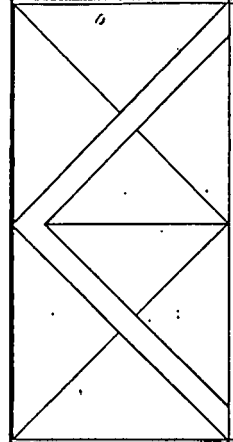
ลักษณะการประกอบกิจกรรม	จำนวน (หน่วย : หลัง)	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	17	20.24
ที่อยู่ / พาณิชยกรรม	22	26.19
พาณิชยกรรม	16	19.05
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	29	34.52
รวม	84	100.00

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

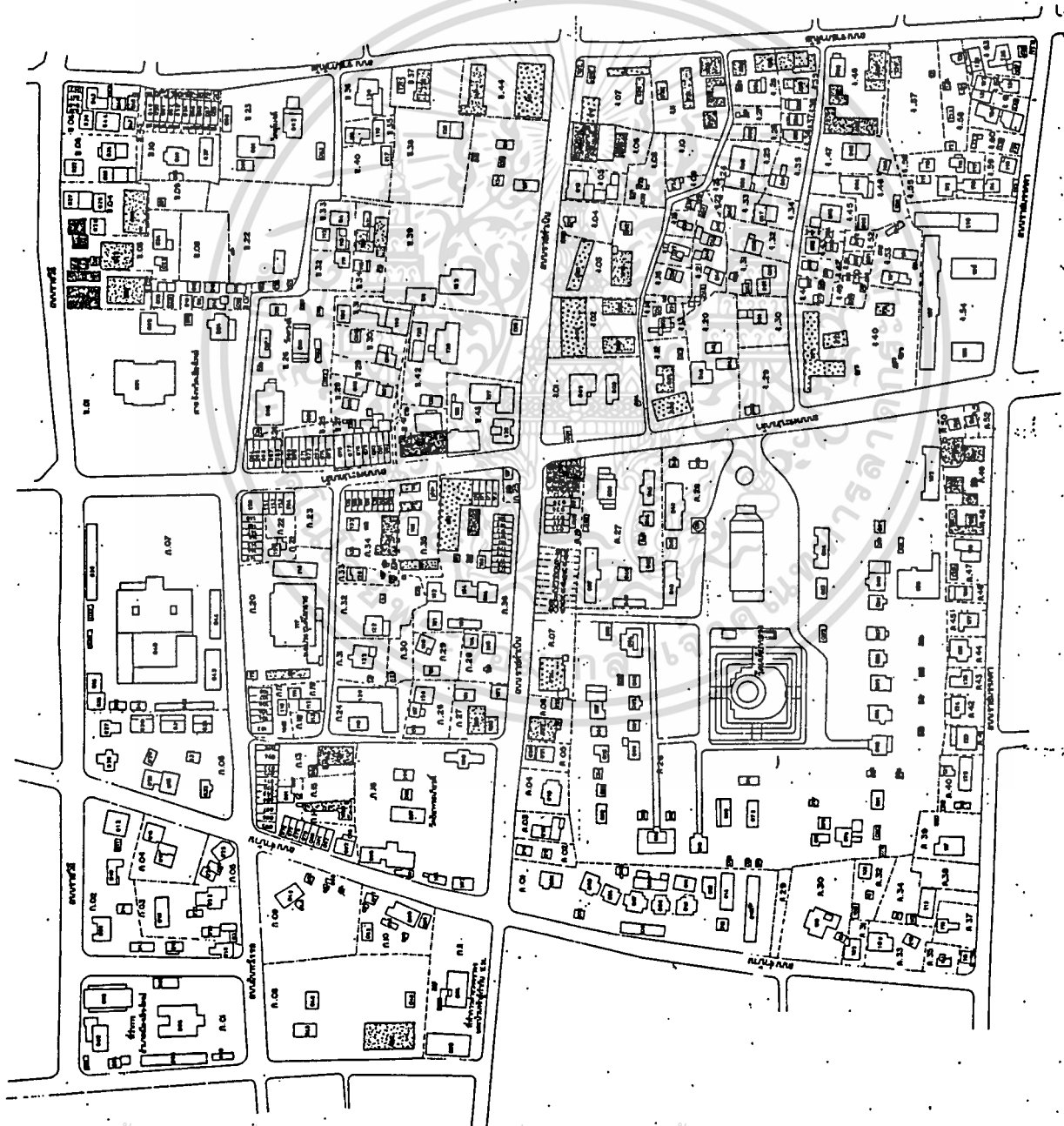


ลักษณะของกิจกรรมที่เกิด
 บัณฑิตด้านการวางผังที่เกิดประเภท

- สัญลักษณ์
- กิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย
 - กิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย / พาณิชยกรรม
 - กิจกรรมประเภทพาณิชยกรรม
 - กิจกรรมประเภทอุตสาหกรรม
 - คลังสินค้า
 - กิจกรรมประเภทสถาบันราชการ
 - กิจกรรมประเภทสถาบันการศึกษา
 - กิจกรรมประเภทสถาบันศาสนา
 - / ว่างเปล่า
- ที่มา



การศึกษาเพื่อเป็นแนวทาง
 ในการวางผังเมืองเฉพาะ
 ในเขตกำแพงเพชร
 เชียงใหม่



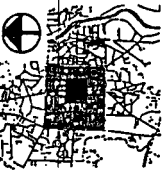
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ จ-6

แสดงจำนวนและร้อยละของลักษณะปัญหา ทางด้านความสูงของอาคาร
ที่เกิดขึ้นในพื้นที่ศึกษาตามข้อพิจารณาทางด้านข้อกำหนดของผังเมืองรวมเชียงใหม่
และเทศบัญญัติการควบคุมอาคารในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2532

ลักษณะการประกอบกิจกรรม	จำนวน (หน่วย : หลัง)	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	5	14.19
ที่อยู่ / พาณิชยกรรม	17	48.57
พาณิชยกรรม	9	25.71
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	4	11.43
รวม	35	100.00

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



๑-๖

มาตราส่วน

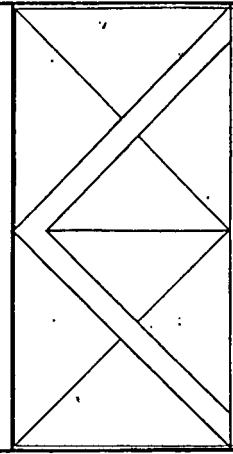
แผนที่

ลักษณะของกิจกรรมที่เกิด
 บัณฑิตด้านความสูงของอาคาร

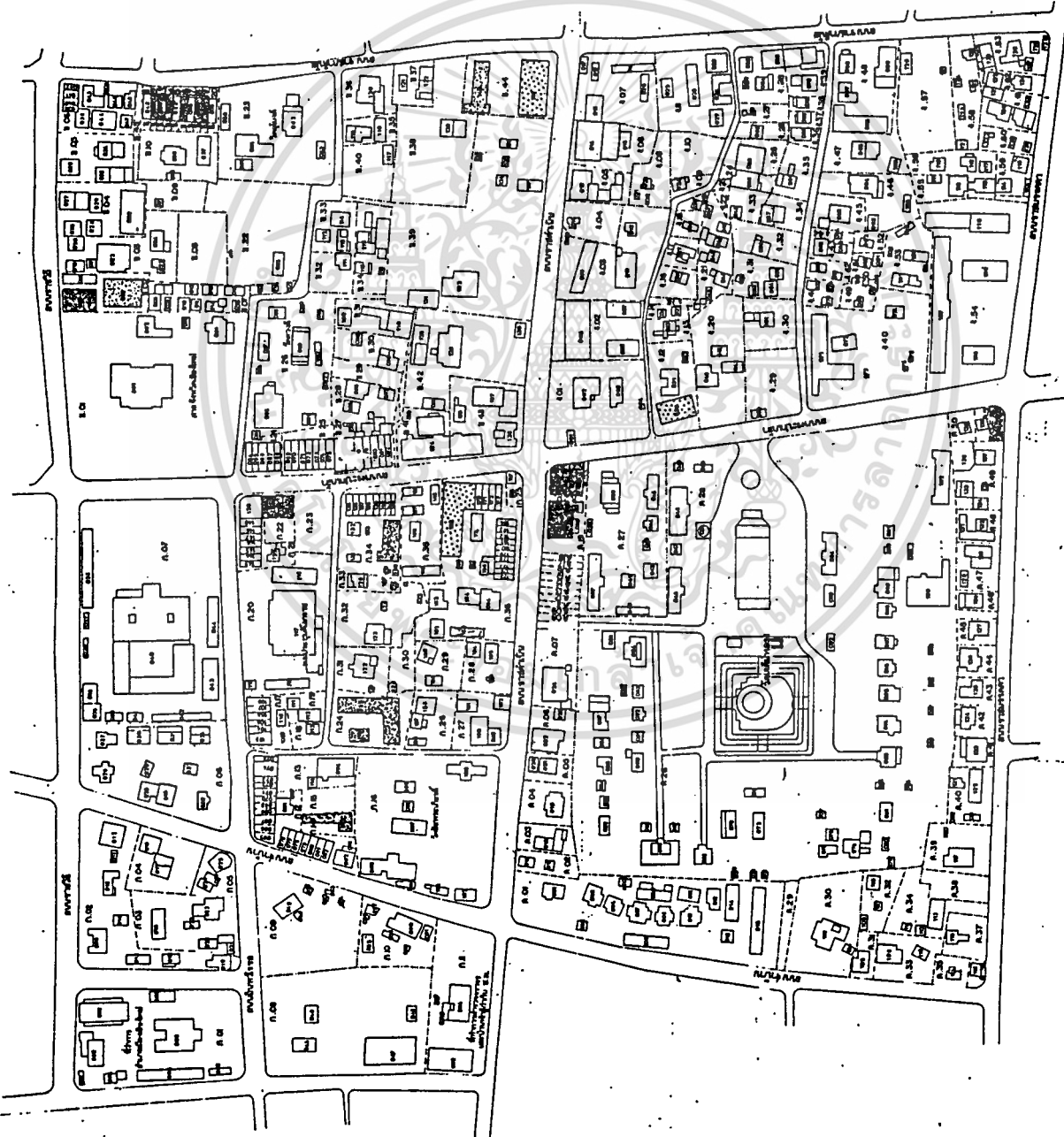
สัญลักษณ์

- กิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย
- กิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย / พาณิชยกรรม
- กิจกรรมประเภทพาณิชยกรรม
- กิจกรรมประเภทอุตสาหกรรม
- คลังสินค้า
- กิจกรรมประเภทสถาบันราชการ
- กิจกรรมประเภทสถาบันการศึกษา
- กิจกรรมประเภทสถาบันศาสนา
- / ราชการสถาน

ที่มา



กำลังศึกษาเพื่อเป็นแนวทาง
 ในการวางผังเมืองเฉพาะ
 ในเขตกำแพงเมือง
 เชียงใหม่



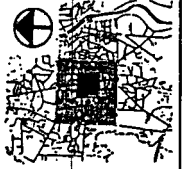
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ จ-7

แสดงจำนวนและร้อยละของลักษณะปัญหา
รูปทรงอาคารที่เกิดขึ้นในพื้นที่ศึกษาตามข้อพิจารณา
ทางด้านข้อกำหนดของผังเมืองรวม เชียงใหม่ และ เทศบัญญัติ
การควบคุมอาคารในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2532

ลักษณะการประกอบกิจกรรม	จำนวน (หน่วย : หลัง)	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	239	64.95
ที่อยู่ / พาณิชยกรรม	84	22.83
พาณิชยกรรม	21	5.71
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	24	6.52
รวม	368	100.00

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



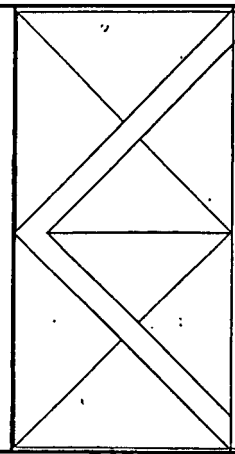
แสดง

ลักษณะของกิจกรรมที่เกิด
ปัญหาด้านลักษณะรูปทรงของอาคาร

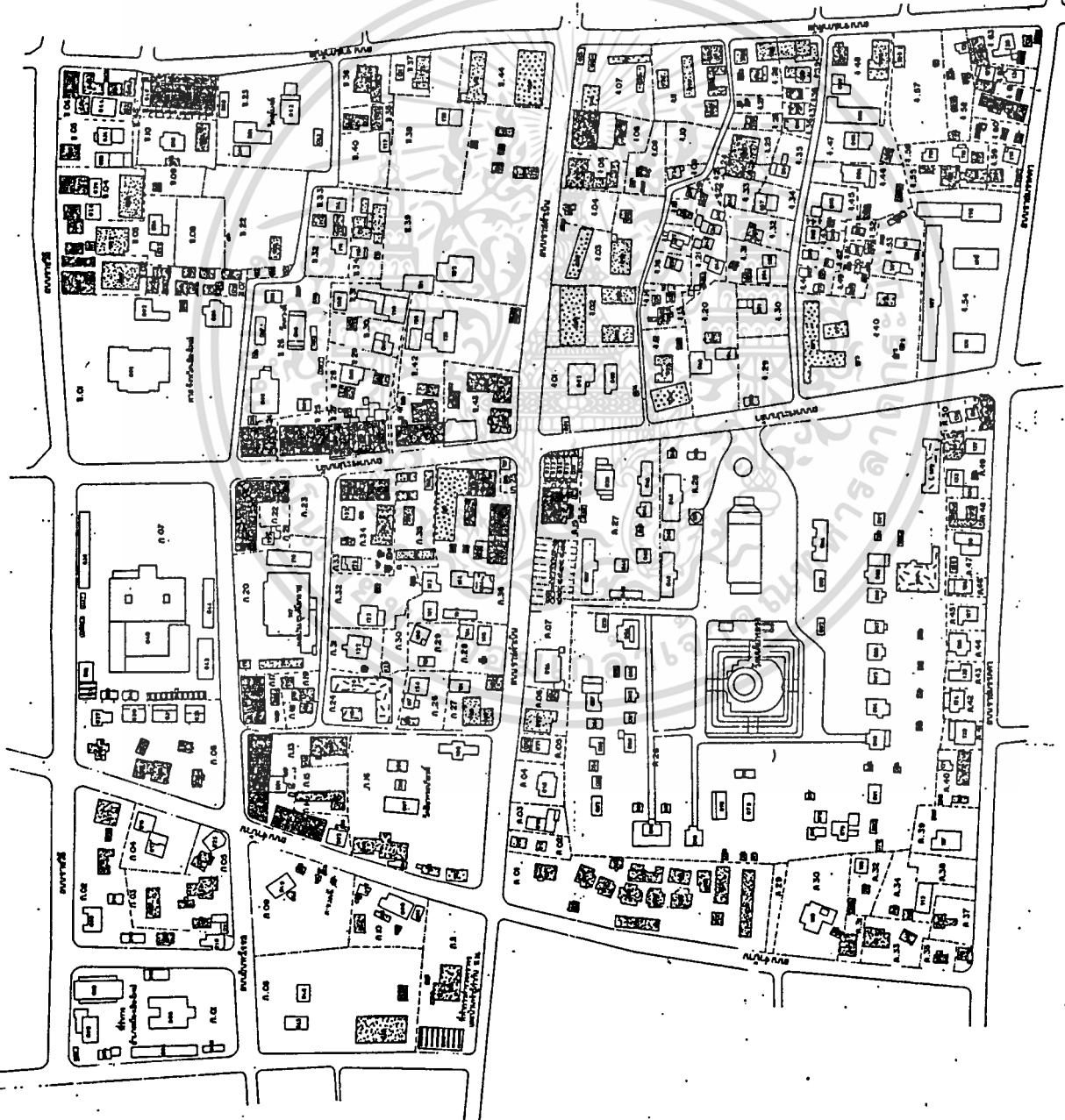
สัญลักษณ์

- กิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย
- กิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย / พาณิชยกรรม
- กิจกรรมประเภทพาณิชยกรรม
- กิจกรรมประเภทอุตสาหกรรม
- คลังสินค้า
- กิจกรรมประเภทสถาบันราชการ
- กิจกรรมประเภทสถาบันการศึกษา
- กิจกรรมประเภทสถาบันศาสนา
- โถงว่าง

ที่มา



ทำการศึกษาเพื่อเป็นแนวทาง
ในการวางผังเมืองเฉพาะ
ในเขตกำแพงเพชรเมือง
เขียงใหญ่



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ จ-8

แสดงจำนวนและร้อยละของการเกิดปัญหาของกิจกรรมทางด้านที่อยู่อาศัย
ตามข้อพิจารณาทางด้านพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ลักษณะของปัญหา	จำนวน (N = 331) (หน่วย : หลัง)	ร้อยละ (100)
ปัญหาทางด้าน การก่อสร้างและการเปลี่ยนแปลงอาคาร	89	26.89
ปัญหาทางด้านระยะการถอยร่นของอาคาร	74	22.36
ปัญหาทางด้านพื้นที่ว่างปราศจากอาคารคลุม	49	14.8
ปัญหาทางด้านวัสดุการก่อสร้างอาคาร	61	18.43

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ จ-9

แสดงจำนวนและร้อยละของการเกิดปัญหาของกิจกรรมทางด้านที่อยู่อาศัย
ตามข้อพิจารณาทางด้านข้อกำหนดผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่
และเทศบัญญัติการควบคุมอาคารภายในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2532

ลักษณะของปัญหา	จำนวน (N = 331) (หน่วย : หลัง)	ร้อยละ (100)
ปัญหาการไร้ที่ดินผิประเภท	17	5.14
ปัญหาทางด้านลักษณะรูปทรงอาคาร	239	72.21
ปัญหาทางด้านความสูงของอาคาร	5	1.51

ตารางที่ จ-10

แสดงจำนวนและร้อยละของการเกิดปัญหาของกิจกรรมทางด้าน ธุรกิจการพาณิชย์
ตามข้อพิจารณาทางด้านพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ลักษณะของปัญหา	จำนวน (N = 176) (หน่วย : หลัง)	ร้อยละ (100)
ปัญหาทางด้านการก่อสร้างและเปลี่ยนแปลงอาคาร	161	91.48
ปัญหาทางด้านระยะเวลาการถอยร่นของอาคาร	145	82.39
ปัญหาทางด้านพื้นที่ว่างปราศจากอาคารคลุม	148	84.09
ปัญหาทางด้านวัสดุการก่อสร้างอาคาร	6	3.41

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ จ-11

แสดงจำนวนและร้อยละของการเกิดปัญหาของกิจกรรมทางด้านธุรกิจการพาณิชย์

ตามข้อพิจารณาทางด้านข้อกำหนดของผังเมืองรวมเชียงใหม่

และเทศบัญญัติการควบคุมอาคารในเขตกำแพงเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2532

ลักษณะของปัญหา	จำนวน (N = 176) (หน่วย : หลัง)	ร้อยละ (100)
ปัญหาการใช้ที่ดินผิดประเภท	67	38.07
ปัญหาทางด้านความสูงของอาคาร	30	17.05
ปัญหาทางด้านลักษณะรูปทรงอาคาร	129	73.29

ตารางที่ จ-12

แสดงการเปรียบเทียบอัตราส่วนร้อยละของการเกิดปัญหาตามข้อพิจารณา

ทางด้านพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ระหว่างการประกอบกิจกรรมทางด้านที่อยู่อาศัยและทางด้าน ธุรกิจการพาณิชย์

ลักษณะของปัญหา	ที่อยู่อาศัย ร้อยละ (N = 331)	ธุรกิจการพาณิชย์ ร้อยละ (N = 178)
ปัญหาทางการก่อสร้างและเปลี่ยนแปลงอาคาร	26.89 (89)	91.48 (161)
ปัญหาทางด้านระยะถอยร่นของอาคาร	22.36 (74)	82.39 (145)
ปัญหาทางด้านพื้นที่ว่างปราศจากอาคารคลุม	14.80 (49)	84.09 (148)
ปัญหาทางด้านวัสดุก่อสร้างอาคาร	18.43 (61)	3.41 (6)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ จ-13

แสดงการเปรียบเทียบอัตราส่วนร้อยละของการเกิดปัญหา
ตามข้อพิจารณาทางด้านผังเมืองรวมและเทศบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ. 2532 ระหว่างการประกอบกิจกรรมทางด้านที่อยู่อาศัย
และทางด้านธุรกิจการพาณิชย์

ลักษณะของปัญหา	ที่อยู่อาศัย ร้อยละ (N = 331)	ธุรกิจการพาณิชย์ ร้อยละ (N = 178)
ปัญหาทางด้านการใช้ที่ดิน	5.14 (17)	38.07 (67)
ปัญหาทางด้านความสูงของอาคาร	1.51 (5)	17.05 (30)
ปัญหาทางด้านลักษณะรูปทรงอาคาร	72.21 (239)	73.29 (129)

ประวัติผู้เขียน

ชื่อผู้เขียน	นาย บัณฑูร ชุนสิทธิ์
วัน เดือน ปี เกิด	วันที่ 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2505
สถานที่เกิด	จังหวัดสมุทรสาคร
วุฒิการศึกษาระดับปริญญาตรี	สถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาสถาปัตยกรรม
สถานที่สำเร็จการศึกษา	สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง
ปีที่สำเร็จการศึกษา	พ.ศ. 2528



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้