

โครงการพัฒนาและฟื้นฟูพื้นที่ไนท์บาซาร์ จังหวัดเชียงใหม่

นายรณางค์ เครืออิน



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต
สาขาวิชาสถาปัตยกรรมและการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการออกแบบ
มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

ปีการศึกษา ๒๕๖๐

Urban Development and Rehabilitation of Night Bazaar, Chiang Mai



Thanayong Khrua-in

The Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Bachelor's Degree of Architecture in Architectural Technology
Department of Architecture and Urban Design, Faculty of Architectural and Design
Rajamangala University of Technology Rattanakosin
Academic Year 2017

หัวข้อวิทยานิพนธ์ : โครงการพัฒนาและฟื้นฟูพื้นที่ไนท์บาซาร์ จังหวัดเชียงใหม่
 ชื่อผู้ทำวิทยานิพนธ์ : นายธนาียง เครืออิน
 อาจารย์ที่ปรึกษา : อาจารย์ชัยฎาภรณ์ ลาดเสนา
 คณะ : สถาปัตยกรรมศาสตร์และการออกแบบ
 สาขา : สถาปัตยกรรมและการออกแบบชุมชนเมือง
 ปีการศึกษา : ๒๕๖๐

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์นี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและเสนอแนะแนวทางที่เหมาะสมในการพัฒนาพื้นที่ไนท์บาซาร์ จังหวัดเชียงใหม่ โดยศึกษาจากศักยภาพและแนวโน้มในการพัฒนารวมถึงกายภาพและปัจจัยภายในพื้นที่เองที่มีผลกระทบที่เกิดขึ้น จากแผนการพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อเพิ่มศักยภาพของพื้นที่การค้า การท่องเที่ยว และพื้นที่เศรษฐกิจ เกิดการใช้พื้นที่เต็มศักยภาพ เชื่อมโยงพื้นที่เศรษฐกิจ ของจังหวัดเชียงใหม่ และกลุ่มภาคเหนือตอนบน ทั้งในระดับประเทศและกลุ่มประเทศได้ เพื่อให้เกิดการเชื่อมโยงกันในระบบเศรษฐกิจ

จากการศึกษาพบว่าปัจจุบันพื้นที่ย่านไนท์บาซาร์ถือเป็นพื้นที่การค้า การท่องเที่ยว และเศรษฐกิจ ของจังหวัดเชียงใหม่ ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มสูงขึ้น และความแตกต่างของชุมชนที่มีเอกลักษณ์ความเป็นเชียงใหม่ในพื้นที่ ที่มีความแตกต่างกันทั้งด้านเชื้อชาติ ศาสนา แต่ยังคงความเป็นเอกลักษณ์ และวัฒนธรรมล้านนาไว้ ซึ่งสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ รวมถึงโครงการพัฒนาพื้นที่ทั้งโครงการขนส่งสาธารณะต่างๆ โครงการรถไฟความเร็วสูง ระยะที่ ๒ ช่วงพิษณุโลก-เชียงใหม่ และโครงการระบบขนส่งมวลชนแบบราง และโครงการพัฒนาข้างคานเมกะคอมเพล็กซ์ ที่เข้ามาพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมและการท่องเที่ยว และยังส่งผลการพัฒนาพื้นที่ย่านไนท์บาซาร์ จังหวัดเชียงใหม่ในอนาคต

จึงทำให้เกิดแนวทางในการเสนอแนะแนวทางนำไปสู่การออกแบบ โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อการพัฒนาและหาแนวทางที่เหมาะสมสำหรับการรองรับกิจกรรม เพื่อเพิ่มศักยภาพพื้นที่ไนท์บาซาร์โดยการนำแนวความคิดของ เวียง กาด และช่วง เข้ามาใช้ในการออกแบบเพื่อให้เกิดความเป็นเอกลักษณ์และรูปแบบความเป็นเมืองเชียงใหม่ จึงได้ออกแบบวางแม่บทโครงการที่ดำเนินการตามแนวความคิดที่ได้ กำหนดเอาไว้ในเบื้องต้น โดยมีรายละเอียดในการออกแบบในพื้นที่โครงการ แบ่งออกเป็นโครงการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าวางเบา สถานีไนท์บาซาร์ โครงการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมไนท์บาซาร์ โครงการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมและความบันเทิงไนท์บาซาร์ โครงการพัฒนาพื้นที่สาธารณะริมคลองแม่ข่าและแม่น้ำปิง จึงทำให้แนวทางการพัฒนาและฟื้นฟูพื้นที่เพื่อรองรับการค้าการท่องเที่ยว และสอดคล้องการพัฒนาเมืองในอนาคต ที่ยังคงรักษาความเป็นเอกลักษณ์ มรดกวัฒนธรรมเมืองเชียงใหม่ที่มีศักยภาพสูงในการพัฒนาเมืองในอนาคต

ลายมือชื่อนักศึกษา ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา

สาขาสถาปัตยกรรมและการออกแบบชุมชนเมือง ปีการศึกษา ๒๕๖๐

Thesis Title: Urban Development and Rehabilitation of Night Bazaar Chiang Mai
 Student: Mr. Thanayong Khrua-in
 Thesis Advisor: Miss Chunyaporn Ladsena
 Faculty: Architecture and Design
 Major: Architecture and Urban Design
 Academic year: 2017

Abstract

This thesis aims to study and recommend the guidelines on proper development of the area of Night Bazaar, Chiang Mai province. The study focused on the physical potential and trends in the development of the area. The factors caused by Chiang Mai development plan to increase the potential of commercial space, tourism and economic areas which affect the local were also studied. Moreover, the study aims to provide guideline on utilizing land to its fullest potential so that Chiang Mai can link its economic area with other northern provinces.

The study found that Night Bazaar is a key area of commercials, tourism and economy of Chiang Mai. Although the community is affected by the increasing of tourism and commercial, it still maintains its unique Lanna culture. And Lanna culture is a key factor attracting both foreign tourists and Thai tourists to Chiang Mai. Other public transport projects including High Speed Rail Project Phase ๒ Phitsanulok - Chiang Mai, mass transit project, the development of Chang Klan Mega Complex which aim to develop commercial spaces and tourism industry of Chiang Mai also will result in the development of the Night Bazaar area of Chiang Mai.

From the study result leads to a guiding approach to develop and utilize the areas to meet the needs. Therefore the design lay the framework programme according to the concept. Specified in the preliminary details on the design of the project area. Development of commercial areas surrounding the light rail station. The station. Development areas Commerce and entertainment night bazaar. Development of public space along the Mae Kha and the Ping River. Thus, development and rehabilitation of the area to meet the tourism still maintains a unique look. Chiang Mai has a high potential in the development of the city in the future.

Student' Signature..... Advisor 'Signature.....
 Department of Architecture and Urban Design Academic year 2017

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความกรุณาจาก อาจารย์ชัยฎญาณภรณ์ ลาตเสนา อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ที่ได้ให้คำปรึกษา คำแนะนำ และแนวคิดในการทำงาน ตลอดจนแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ มาโดยตลอด และขอขอบคุณการช่วยเหลือและการอนุเคราะห์ในหลายๆด้าน ทั้งด้านความรู้ กำลังใจ รวมถึงกำลังทรัพย์ ที่ทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์

ขอบพระคุณนายธงชัย เครืออิน นางรัตนา เครืออิน รวมถึงนางสาวนุชนาถ เครืออิน ที่คอยเป็นกำลังใจ คอยห่วงใย ให้คำปรึกษาในด้านต่างๆ และสนับสนุนช่วยเหลือรวมถึงกำลังทรัพย์ ที่ส่งเสียค่าเล่าเรียนและค่าใช้จ่ายในการจัดทำวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้

ขอบพระคุณอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ อาจารย์ทุกท่านในคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการออกแบบที่คอยแนะนำ ให้ความรู้ให้คำปรึกษา มาตลอดระยะเวลาทั้งในช่วงการทำวิทยานิพนธ์ และช่วงเวลาตลอดการศึกษาทั้ง ๕ ปีจนถึงจบการศึกษา

ขอบพระคุณหน่วยงานต่างๆ ที่ให้ความร่วมมือเกี่ยวกับข้อมูล สถานที่ ที่ใช้ในการจัดทำวิทยานิพนธ์ตลอดจนความรู้ คำแนะนำต่างๆ

ขอบพระคุณเพื่อนๆ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ มหาวิทยาลัยราชภัฏวชิรวิทยาดอนเมือง ที่ให้คำปรึกษา ของสถานที่และข้อมูลในการจัดทำวิทยานิพนธ์ และน.ส.นนทพร แก้วนิลทอง นายสมิทธิ สุกุลแก้ว สาขาสถาปัตยกรรมและการออกแบบชุมชนเมืองที่คอยช่วยเหลือและจัดทำให้โมเดลและแมสโมเดล รวมถึงเพื่อนๆบ้านซอยติว่าที่ให้คำปรึกษาในทุกๆเรื่องตลอดการจัดทำวิทยานิพนธ์นี้

ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์ นายธนาช ย เครืออิน

สารบัญ

บทที่	หน้า
ใบอนุญาตวิทยานิพนธ์	ก
บทคัดย่อภาษาไทย	ข
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ค
กิตติกรรมประกาศ	ง
สารบัญ	จ
สารบัญตาราง	ช
สารบัญภาพ	ฉ
สารบัญแผนภูมิ	ฎ
สารบัญแผนที่	ฏ
บทที่ ๑ บทนำ	
๑.๑ ความเป็นมาของโครงการ	๑-๑
๑.๒ วัตถุประสงค์ของโครงการ	๑-๒
๑.๓ ขอบเขตการศึกษา	๑-๓
๑.๓.๑ ขอบเขตด้านพื้นที่	๑-๓
๑.๓.๑.๑ พื้นที่ศึกษา	๑-๓
๑.๓.๑.๒ พื้นที่โครงการ	๑-๕
๑.๓.๒ ขอบเขตด้านเนื้อหา	๑-๕
๑.๔ ขั้นตอนและวิธีดำเนินการศึกษา	๑-๗
๑.๕ ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	๑-๗
๑.๖ คำจำกัดความ	๑-๗
บทที่ ๒ แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
๒.๑ แนวความคิดพลวัตเชิงพื้นที่ (Dynamics of Space)	๒-๑
๒.๒ แนวความคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart Growth)	๒-๒
๒.๓ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	๒-๓
๒.๔ กรณีศึกษา	
๒.๔.๑ Dreamhub เมือง Yongsan, ประเทศ South Korea	๒-๔
๒.๔.๒ Hafen-City เมือง Hamburg ประเทศ Germany	๒-๕
๒.๔.๓ Chongqing Tiandi Ludo เมือง Chongqing ประเทศ China	๒-๖
สรุปบทที่ ๒	๒-๗

บทที่	หน้า
บทที่ ๓ การศึกษาที่ตั้งและข้อมูลที่เกี่ยวข้อง	
๓.๑ พื้นที่ศึกษา	
๓.๑.๑ ข้อมูลด้านกายภาพ	๓-๑
๓.๑.๑.๑ ลักษณะที่ตั้งและภูมิประเทศ	๓-๑
๓.๑.๑.๒ ระบบโครงข่ายคมนาคม	๓-๔
๓.๑.๑.๓ การใช้ประโยชน์ที่ดิน	๓-๑๐
๓.๑.๑.๔ โครงสร้างสาธารณูปโภค	๓-๑๔
๓.๑.๑.๕ โครงสร้างสาธารณูปการ	๓-๑๕
๓.๑.๒ ข้อมูลด้านสังคมและเศรษฐกิจ	๓-๑๗
๓.๑.๒.๑ ชุมชนและประชากร	๓-๑๗
๓.๑.๒.๒ จำนวนประชากรแฝง	๓-๑๙
๓.๑.๒.๓ กิจกรรมเศรษฐกิจและสังคม	๓-๒๐
๓.๑.๓ นโยบายและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	๓-๒๗
๓.๑.๓.๑ แผนนโยบาย และโครงการที่เกี่ยวข้อง	๓-๒๗
๓.๑.๓.๒ กฎหมายและมาตรการที่เกี่ยวข้อง	๓-๓๔
๓.๒ พื้นที่โครงการ	๓-๓๘
๓.๒.๑ การกำหนดขอบเขตพื้นที่โครงการ	๓-๓๘
๓.๒.๒ ประวัติศาสตร์และวิวัฒนาการของพื้นที่	๓-๔๐
๓.๒.๓ ข้อมูลด้านกายภาพ	๓-๔๒
๓.๒.๓.๑ โครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึง	๓-๔๒
๓.๒.๓.๒ การใช้ประโยชน์ที่ดิน	๓-๔๖
๓.๒.๓.๓ การใช้ประโยชน์อาคาร	๓-๕๐
๓.๒.๓.๔ กรรมสิทธิ์การถือครองที่ดิน	๓-๕๓
๓.๒.๓.๕ โครงสร้างสาธารณูปการ	๓-๕๕
๓.๒.๓.๖ มวลอาคารและพื้นที่ว่าง	๓-๕๕
๓.๒.๓.๗ ลักษณะสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรม	๓-๕๘
๓.๒.๓.๘ ความสูงอาคาร	๓-๖๐
๓.๒.๓.๙ มรดกทางวัฒนธรรม	๓-๖๐
๓.๒.๓.๑๐ ราคาที่ดินในพื้นที่	๓-๖๒
๓.๒.๓.๑๑ องค์กรประกอบทางจินตภาพ	๓-๖๓
๓.๒.๔ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคม	๓-๖๕
๓.๒.๔.๑ สภาพชุมชนและลักษณะทางสังคม	๓-๖๕
๓.๒.๔.๒ กิจกรรมทางเศรษฐกิจ	๓-๖๕

บทที่	หน้า
สรุปบทที่ ๓	๓-๕๙
บทที่ ๔ การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นที่โครงการ	
๔.๑ การวิเคราะห์ศักยภาพและปัญหาพื้นที่โครงการ	๔-๑
๔.๑.๑ ศักยภาพของพื้นที่โครงการ	๔-๑
๔.๒ การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและภาวะคุกคาม	๔-๒
๔.๒.๑ การวิเคราะห์จุดแข็ง	๔-๓
๔.๒.๒ การวิเคราะห์จุดอ่อน	๔-๕
๔.๒.๓ การวิเคราะห์โอกาส	๔-๗
๔.๒.๔ การวิเคราะห์ภาวะคุกคาม	๔-๙
๔.๓ สรุปการวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและภาวะคุกคาม	๔-๑๑
๔.๔ สรุปทิศทางและแนวโน้มการเจริญเติบโตของชุมชน	๔-๑๒
สรุปบทที่ ๔	๔-๑๓
บทที่ ๕ การกำหนดรายละเอียดโครงการและการออกแบบวางผังโครงการ	
๕.๑ วิสัยทัศน์ในการพัฒนาพื้นที่	๕-๑
๕.๒ แนวความคิดในการออกแบบและวางผัง	๕-๒
๕.๓ การกำหนดพื้นที่และรายละเอียดโครงการ	๕-๓
๕.๔ รายละเอียดการออกแบบและวางผัง	๕-๗
๕.๕ การออกแบบและวางผังโครงการ	๕-๑๒
๕.๕.๑ ผังแม่บทโครงการ	๕-๑๒
๕.๕.๒ รูปด้านพื้นที่โครงการ	๕-๑๓
๕.๕.๓ รายละเอียดการออกแบบ	๕-๑๔
๕.๕.๔ แนวทางการนำไปสู่การปฏิบัติ	๕-๑๘
สรุปบทที่ ๕	๕-๑๙
บทที่ ๖ บทสรุปและข้อเสนอแนะ	
๖.๑ สรุปผลการพัฒนาและฟื้นฟูพื้นที่	๖-๑
๖.๒ มาตรการและส่วนสนับสนุนทางกฎหมาย	๖-๒
๖.๓ ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป	๖-๓
บรรณานุกรม	
ภาคผนวก	
ประวัตินักศึกษา	

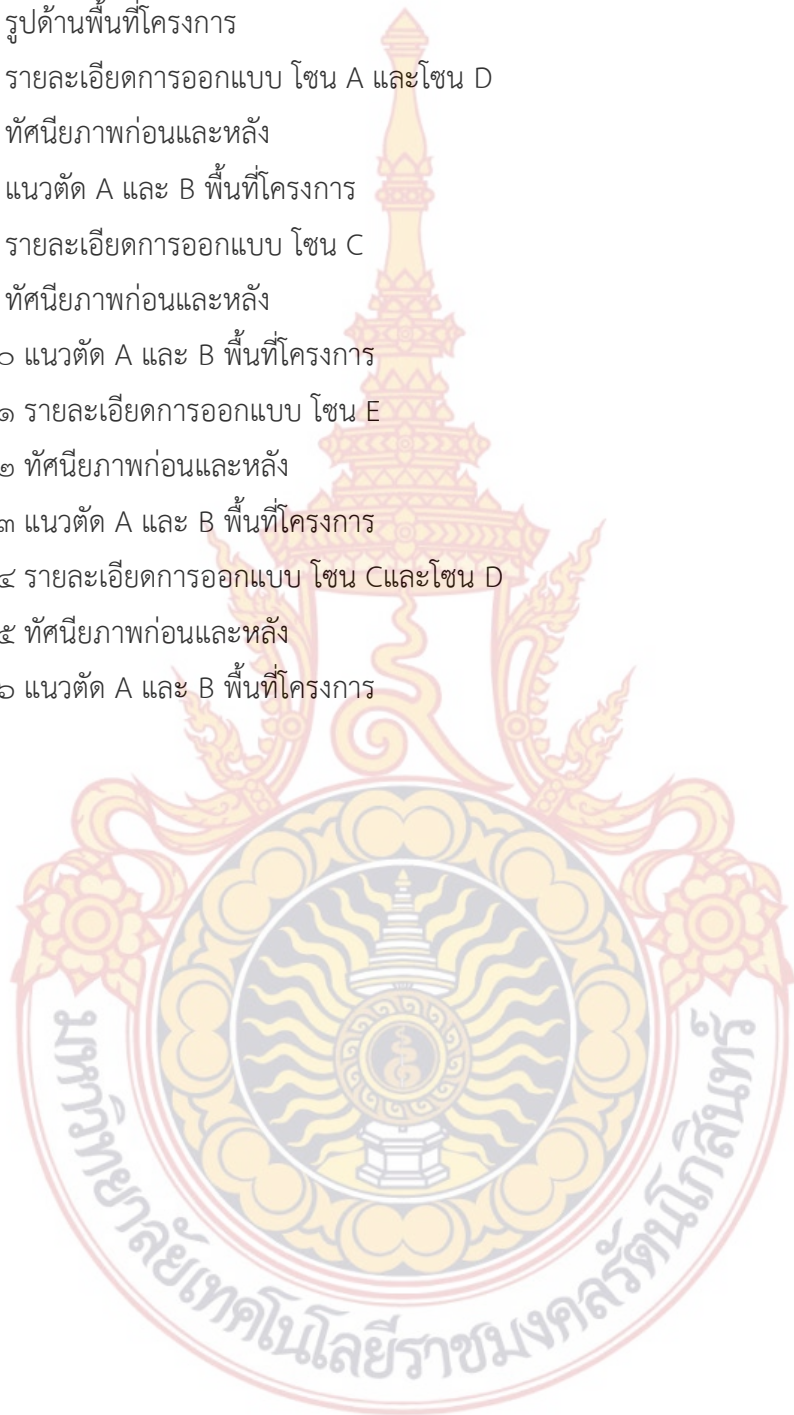
สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
ตาราง ๓.๑ แสดงการเดินรถ รถไฟสายเหนือ	๓-๖
ตาราง ๓.๒ จำนวนการขนส่งทางอากาศ สนามบินเชียงใหม่ ปี ๒๕๕๙	๓-๗
ตาราง ๓.๓ แสดงผู้ใช้ไฟฟ้า ปี ๒๕๕๘	๓-๑๔
ตาราง ๓.๔ แสดงผู้ใช้น้ำประปา ปี ๒๕๕๘	๓-๑๔
ตาราง ๓.๕ แสดงจำนวนประชากร พ.ศ.๒๕๕๕ – พ.ศ.๒๕๕๙	๓-๑๗
ตาราง ๓.๖ แสดงจำนวนประชากรรายอำเภอ จังหวัดเชียงใหม่	๓-๑๘
ตาราง ๓.๗ แสดงจำนวนชาวต่างชาติที่พักอาศัยในเมื่อเชียงใหม่	๓-๑๙
ตาราง ๓.๘ แสดงจำนวนนักท่องเที่ยว	๓-๑๙
ตาราง ๓.๙ แสดง Gross Provincial Product (GPP)	๓-๒๐
ตาราง ๓.๑๐ แสดงรายได้จากการท่องเที่ยว	๓-๒๐
ตาราง ๓.๑๑ แสดงผลิตภัณฑ์มวลรวม (GPP) แยกตามภาคการผลิต	๓-๒๑
ตาราง ๓.๑๒ แสดงผลิตภัณฑ์มวลรวม (GPP) แยกตามรายสาขาการผลิต	๓-๒๑
ตาราง ๓.๑๓ ราคาประเมินที่ดินรายพื้นที่ ปี ๒๕๕๙-๒๕๖๒	๓-๖๒
ตาราง ๓.๑๔ แสดงช่วงเวลากิจกรรมภายในพื้นที่	๓-๖๕
ตาราง ๓.๑๕ แสดงกิจกรรมภายในพื้นที่	๓-๖๖
ตาราง ๔.๑ การวิเคราะห์ วิเคราะห์จุดแข็ง (Strengths)	๔-๓
ตาราง ๔.๒ การวิเคราะห์ วิเคราะห์จุดอ่อน (Weaknesses)	๔-๕
ตาราง ๔.๓ การวิเคราะห์ วิเคราะห์โอกาส (Opportunities)	๔-๗
ตาราง ๔.๔ การวิเคราะห์ วิเคราะห์ภาวะคุกคาม (Threats)	๔-๙
ตารางที่ ๖.๑ ข้อเสนอแนะการดำเนินการหรือแผนงานปฏิบัติ	๖-๑

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
รูปที่ ๒.๑ แสดงผังแม่บทและทัศนียภาพโครงการ Dreamhub	๒-๔
รูปที่ ๒.๒ แสดงผังแม่บทและทัศนียภาพโครงการ Hafen-City	๒-๕
รูปที่ ๒.๓ แสดงผังแม่บทโครงการ Chongqing Tiandi Ludo New District	๒-๖
รูปที่ ๓.๑ ถนนมทิตล และถนนต้นยาง	๓-๔
รูปที่ ๓.๒ ถนนท่าแพ และถนนข้างคลาน	๓-๕
รูปที่ ๓.๓ ถนนศรีดอนไชย และถนนทิพย์เนตร	๓-๕
รูปที่ ๓.๔ จำนวนการขนส่งทางอากาศ สนามบินเชียงใหม่ ปี ๒๕๕๙	๓-๗
รูปที่ ๓.๕ ประเพณีจังหวัดเชียงใหม่	๓-๒๖
รูปที่ ๓.๖ ยุทธศาสตร์กลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน	๓-๒๘
รูปที่ ๓.๗ North-South Economic Corridor	๓-๒๗
รูปที่ ๓.๘ เส้นทางโครงการรถไฟความเร็วสูง กรุงเทพฯ – เชียงใหม่	๓-๓๐
รูปที่ ๓.๙ แผนงาน Northern Land Port	๓-๓๑
รูปที่ ๓.๑๐ ผังเมืองรวมเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕	๓-๓๖
รูปที่ ๓.๑๑ สะพานนารัฐบริเวณถนนข้างคลานในอดีต	๓-๔๐
รูปที่ ๓.๑๓ ย่านข้างคลานในปัจจุบัน	๓-๔๑
รูปที่ ๓.๑๔ ถนนเจริญเมือง และถนนท่าแพ	๓-๔๒
รูปที่ ๓.๑๗ ถนนข้างคลาน และถนนดอนศรีไชย	๓-๔๒
รูปที่ ๓.๑๕ เส้นทางเดินรถโดยสารสาธารณะ	๓-๔๕
รูปที่ ๓.๑๖ อาคารพาณิชย์กรรมภายในพื้นที่	๓-๕๐
รูปที่ ๓.๑๗ อาคารที่พักอาศัยแนวตั้ง	๓-๕๐
รูปที่ ๓.๑๘ ลักษณะสถาปัตยกรรมภายในพื้นที่	๓-๕๘
รูปที่ ๓.๑๙ สภาพอาคารภายในพื้นที่	๓-๕๘
รูปที่ ๓.๒๐ ลักษณะและสภาพอาคารภายในพื้นที่	๓-๕๙
รูปที่ ๓.๒๑ เส้นทางจราจรภายในพื้นที่	๓-๖๓
รูปที่ ๓.๒๕ ศูนย์รวมกิจกรรม และจุดหมายตา ภายในพื้นที่	๓-๖๓
รูปที่ ๒๓ รูปตัดแสดงกิจกรรมถนนข้างคลานและถนนลอยเคราะห์	๓-๖๘
รูปที่ ๕.๑ วิสัยทัศน์ในการพัฒนาพื้นที่	๕-๑
รูปที่ ๕.๒ แนวความคิดการออกแบบ	๕-๒

ภาพที่	หน้า
รูปที่ ๕.๓ แนวความคิดการออกแบบ กาด เวียง ช่าง	๕-๔
รูปที่ ๕.๔ รูปด้านพื้นที่โครงการ	๕-๑๓
รูปที่ ๕.๕ รายละเอียดการออกแบบ โซน A และโซน D	๕-๑๔
รูปที่ ๕.๖ ทศนียภาพก่อนและหลัง	๕-๑๔
รูปที่ ๕.๗ แนวตัด A และ B พื้นที่โครงการ	๕-๑๔
รูปที่ ๕.๘ รายละเอียดการออกแบบ โซน C	๕-๑๕
รูปที่ ๕.๙ ทศนียภาพก่อนและหลัง	๕-๑๕
รูปที่ ๕.๑๐ แนวตัด A และ B พื้นที่โครงการ	๕-๑๕
รูปที่ ๕.๑๑ รายละเอียดการออกแบบ โซน E	๕-๑๖
รูปที่ ๕.๑๒ ทศนียภาพก่อนและหลัง	๕-๑๖
รูปที่ ๕.๑๓ แนวตัด A และ B พื้นที่โครงการ	๕-๑๖
รูปที่ ๕.๑๔ รายละเอียดการออกแบบ โซน C และโซน D	๕-๑๗
รูปที่ ๕.๑๕ ทศนียภาพก่อนและหลัง	๕-๑๗
รูปที่ ๕.๑๖ แนวตัด A และ B พื้นที่โครงการ	๕-๑๗



สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่	หน้า
แผนภูมิ ๓.๑ แสดงแนวโน้มประชากร พ.ศ.๒๕๕๕ – พ.ศ.๒๕๕๙	๓-๑๗
แผนภูมิ ๓.๒ แสดงปริมาณการใช้ประโยชน์ที่ดิน	๓-๔๖
แผนภูมิ ๓.๓ แสดงการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน	๓-๕๓



สารบัญแนที่

แนที่	หน้า
แนที่ ๑.๑ ขอบเขตพื้นที่ศึกษา	๑-๔
แนที่ ๑.๒ ขอบเขตพื้นที่โครงการ	๑-๖
แนที่ ๓.๑ พื้นที่ศึกษา	๓-๒
แนที่ ๓.๒ ลักษณะภูมิประเทศและเขตป่าอำเภอมือเชียงใหม่	๓-๓
แนที่ ๓.๓ เส้นทางคมนาคมพื้นที่ศึกษา	๓-๘
แนที่ ๓.๔ เส้นทางคมนาคมอำเภอมือเชียงใหม่	๓-๙
แนที่ ๓.๕ การใช้ประโยชน์ที่ดิน	๓-๑๒
แนที่ ๓.๖ การใช้ประโยชน์ที่ดินอำเภอมือเชียงใหม่	๓-๑๓
แนที่ ๓.๗ โครงสร้างสาธารณูปการ	๓-๑๖
แนที่ ๓.๘ สาธารณูปโภคพื้นที่ศึกษา	๓-๒๒
แนที่ ๓.๙ ความหนาแน่นของประชากรจังหวัดเชียงใหม่	๓-๒๓
แนที่ ๓.๑๐ โครงการที่เกี่ยวข้องพื้นที่ศึกษา	๓-๓๓
แนที่ ๓.๑๑ พื้นที่โครงการ	๓-๓๙
แนที่ ๓.๑๒ โครงข่ายการสัญจรพื้นที่โครงการ	๓-๔๓
แนที่ ๓.๑๓ ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน พื้นที่โครงการ	๓-๔๗
แนที่ ๓.๑๔ ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบันพื้นที่โครงการ	๓-๔๘
แนที่ ๓.๑๕ ลักษณะปัจจุบันพื้นที่โครงการ	๓-๔๙
แนที่ ๓.๑๖ การใช้ประโยชน์อาคารพื้นที่โครงการ	๓-๕๑
แนที่ ๓.๑๗ ลักษณะการใช้งานพื้นที่โครงการ	๓-๕๒
แนที่ ๓.๑๘ กรรมสิทธิ์ที่ดินพื้นที่โครงการ	๓-๕๔
แนที่ ๓.๑๙ มวลอาคารและพื้นที่ว่าง	๓-๕๖
แนที่ ๓.๒๐ ที่โล่งว่างและพื้นที่สาธารณะพื้นที่โครงการ	๓-๕๗
แนที่ ๓.๑๔ ความสูงอาคาร	๓-๖๑
แนที่ ๓.๑๕ องค์ประกอบทางจินตภาพ	๓-๖๔
แนที่ ๓.๑๖ กิจกรรมภายในพื้นที่	๓-๖๗
แนที่ ๔.๑ การวิเคราะห์จุดแข็ง (Strengths)	๔-๔
แนที่ ๔.๒ การวิเคราะห์จุดอ่อน (Weaknesses)	๔-๖
แนที่ ๔.๓ การวิเคราะห์โอกาส (Opportunities)	๔-๘
แนที่ ๔.๓ การวิเคราะห์ภาวะคุกคาม (Threats)	๔-๑๐
แนที่ ๕.๑ การกำหนดพื้นที่ในการออกแบบ	๕-๖

แผนที่	หน้า
แผนที่ ๕.๒ ยุทธศาสตร์ด้านโครงข่ายการสัญจร	๕-๘
แผนที่ ๕.๓ ยุทธศาสตร์ด้านพื้นที่ว่างสาธารณะ	๕-๙
แผนที่ ๕.๔ ยุทธศาสตร์ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน	๕-๑๐
แผนที่ ๕.๕ ผังแนวความคิด (concept plan)	๕-๑๑
แผนที่ ๕.๕ ผังแม่บทโครงการ	๕-๑๒



บทที่ ๑

บทนำ

๑.๑ ความเป็นมาของโครงการ

พื้นที่ย่านไนท์บาซาร์ตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำปิง ตรงข้ามกับย่านท่าแพและกาดหลวงเดิมทีแล้วจะเป็นพื้นที่ติดต่อกัน ผู้คนเริ่มทยอยเข้ามาตั้งถิ่นฐานแถบนี้มากขึ้นในยุคของการค้าทางเรือและทางรถไฟ พ.ศ.๒๔๖๔ เมื่อรถไฟมาถึงและสะพานข้ามแม่น้ำปิงสร้างเสร็จ ในขณะที่การเดินทางและค้าขายทางเรือเริ่มหมดบทบาทลงไป ทำให้มีผู้คนหลั่งไหลเข้ามาตั้งบ้านเรือนอยู่อาศัยและทำการค้าขายตามริมฝั่งแม่น้ำและบริเวณย่านข้างคลานมากขึ้น ชุมชนที่เข้ามาตั้งถิ่นฐานแถบนี้ประกอบด้วยชุมชนหลากหลายเชื้อชาติทั้งชุมชนบ้านฮ่อชุมชนชาวจีนที่อพยพมาจากญูนนาน ชุมชนเชื้อสายแขกส่วนใหญ่อพยพมาจากประเทศปากีสถานและบางส่วนของอินเดีย ชุมชนฝรั่งผลลัพธ์ของการเข้ามาขยายอิทธิพลในพื้นที่ ผ่านการเผยแพร่ศาสนาตั้งแต่ช่วงประมาณ พ.ศ. ๒๔๗๕ ขณะเดียวกันพื้นที่เมืองก็เริ่มเข้ามาอยู่อาศัยอย่างต่อเนื่องปะปนไปกับคนเชื้อสายอื่นในพื้นที่เช่นกัน และได้มีการรวมกลุ่มของคนในพื้นที่เปิดเป็น มูลนิธิสามัคคีการกุศล ได้จัดตั้งพื้นที่การค้าไนท์บาซาร์ซึ่งเป็นการรวมตัวของกลุ่มพ่อค้าชาวจีนในเชียงใหม่ ต้องการให้มีตลาดรวมสินค้าหัตถกรรมในเชียงใหม่ โดยมีกลุ่มเป้าหมายหรือกลุ่มลูกค้าหลักเป็นชาวต่างชาติ เพราะเห็นว่าในยุคนั้นชาวต่างชาติโดยเฉพาะชาวตะวันตก รวมถึงโรงเรียนคริสต์ต่างๆ บนถนนเจริญประเทศ และสถานกงสุลฝรั่งเศส สถานกงสุลอังกฤษ จากการขยายตัวของ การตั้งถิ่นฐานของชุมชนต่างๆ ทำให้ในพื้นที่มีการประกอบกิจการการค้าตลอดพื้นที่ตามแนวถนนข้างคลาน โดยเฉพาะพื้นที่หัวถนนที่ต่อเนื่องกับถนนท่าแพได้ถูกพัฒนาเป็นย่านการค้าและย่านเศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่

ปัจจุบันพื้นที่ย่านไนท์บาซาร์ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ชั้นในของเมืองเชียงใหม่ ซึ่งครอบคลุมพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมหลัก ถือเป็นศูนย์กลางทางการค้าและเศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่ ระยะทางกว่า ๒ กิโลเมตร ซึ่งเริ่มตั้งแต่บริเวณหัวถนนเจริญประเทศ ไปถึงถนนข้างคลานและมีทางแยกออกไปทางศรีดอนชัย โดยอาคารในพื้นที่ส่วนใหญ่ถูกจัดตกแต่งเป็นสัดส่วนให้เป็นอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า โรงแรม ร้านอาหาร สตูดิโอ และลานกิจกรรมของนักท่องเที่ยว ซึ่งมีการจัดรูปแบบพื้นที่ออกเป็น ๓ พื้นที่คือพื้นที่ของเชียงใหม่ไนท์บาซาร์ มีจุดเด่นที่ดึงดูดผู้ชื่นชอบในงานศิลปะ วัฒนธรรมที่เป็นเอกลักษณ์พื้นที่ ทำให้เป็นจุดดึงดูดนักท่องเที่ยว พื้นที่กาแลไนท์บาซาร์ถือศูนย์อาหารที่จำหน่ายอาหารและของฝาก ภายในพื้นที่นี้ได้จัดให้มีลานกิจกรรมเพื่อแสดงศิลปวัฒนธรรม ล้านนา และพื้นที่ตลาดอนุสาร โดยในพื้นที่นี้ได้ถูกแบ่งออกไว้เป็นโซนสินค้าที่ประดิษฐ์และเครื่องประดับ และโซนพื้นที่ศูนย์อาหาร โดยทั้ง ๓ พื้นที่ในย่านข้างคลานถือเป็นพื้นที่เชื่อมต่อกัน ซึ่งสามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่ย่านท่าแพ และพื้นที่กาดหลวง(ตลาดวโรรส) ทำให้เกิดความเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ผสมกับวัฒนธรรมของล้านนา ทำให้พื้นที่ย่านข้างคลานเกิดพื้นที่ย่านอยู่อาศัย และพาณิชยกรรมที่หลากหลายตามแนวถนนย่านข้างคลาน ศูนย์กลางการค้าธุรกิจและกิจการสำนักงานต่างๆ และเริ่มมีความสัมพันธ์กับกิจกรรมวัฒนธรรมและความบันเทิงต่างๆทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของกิจกรรมภายในพื้นที่ย่านข้างคลาน

การพัฒนาต่างๆที่เข้ามาในพื้นที่ ทั้งในด้านการกำหนดบทบาทเมือง การพัฒนาด้านการคมนาคมขนส่ง และการเชื่อมโยงด้านเศรษฐกิจทั้งในพื้นที่แล้วระดับจังหวัด และมีผลต่อการพัฒนาเมือง การพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งระบบราง ๒๒เมือง โครงการพัฒนาความร่วมมือทางเศรษฐกิจในอนุภาคลุ่มแม่น้ำโขง (GMS) ทั้ง ๖ ประเทศได้แก่ จีน เวียดนาม ลาว กัมพูชา พม่าและไทย โดยที่จังหวัดเชียงใหม่เน้นจัดเป็น ศูนย์การค้า การบริการ การศึกษาและธุรกิจด้านดิจิทัล ศูนย์รวมของการขนส่งทางถนน ทางราง ตามยุทธศาสตร์การพัฒนาภาค เมืองและพื้นที่เศรษฐกิจ ภายใต้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (โครงการรถไฟทางคู่และรถไฟความเร็วสูงในอนาคต) และทางอากาศ สอดคล้องกับโครงการ Northern Land Port และโครงการท่าอากาศยานเชียงใหม่ ที่ให้เมืองเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางของภาคเหนือ ศูนย์กลาง Logistic ศูนย์กลางขนส่งและการกระจายสินค้าจากภาคเหนือสู่อนุภูมิภาค รวมถึงโครงการสำคัญที่ภาครัฐและเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนา คือ โครงการระบบขนส่งมวลชนแบบราง (TRAM) ที่พัฒนาจากตัวศักยภาพของเมืองเชียงใหม่ที่มีการเดินทางที่สะดวกสบาย บริการที่รองรับต่างๆที่มีคุณภาพสูง ส่วนโครงการต่างๆในพื้นที่ย่านชานกลางที่มีผลต่อการพัฒนาเมืองเชียงใหม่เน้นมี โครงการชานกลางเมกะคอมเพล็กซ์ เชียงใหม่ บริเวณถนนเจริญประเทศ ซึ่งจะสามารถเชื่อมโยงไปถึงไนท์บาซาร์และตลาดอนุสรณ์ครบคลุมย่านใจกลางเมืองเชียงใหม่ ซึ่งสามารถเชื่อมต่อพื้นที่โครงการThe Plaza ศูนย์การค้า ไอ.พี.เพลส ศูนย์การค้าพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า ศูนย์การค้ากาแลไนท์บาซาร์ ตลาดอนุสรณ์ในอนาคต รวมถึงการท่องเที่ยวที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของเมืองเชียงใหม่ที่ทำให้พื้นที่การค้าและเศรษฐกิจในจังหวัดเชียงใหม่เกิดการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น จึงทำให้พื้นที่นี้มีศักยภาพในการพัฒนา จัดทำแนวทางการพัฒนาและฟื้นฟูพื้นที่เพื่อตอบรับการการท่องเที่ยว และสอดคล้องการพัฒนาเมืองในอนาคต ที่ยังคงรักษาความเป็นเอกลักษณ์ มรดกวัฒนธรรมเมืองเชียงใหม่ที่มีศักยภาพสูงในการพัฒนาเมืองในอนาคต

๑.๒ วัตถุประสงค์

๑.๒.๑ วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- ๑.๒.๑.๑ เพื่อศึกษาประวัติความเป็นมา ลักษณะทางกายภาพ สังคม วัฒนธรรม และเศรษฐกิจ ของพื้นที่ไนท์บาซาร์
- ๑.๒.๑.๒ เพื่อศึกษากิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ ในตลอดช่วงเวลาของกิจกรรม เพื่อเชื่อมโยงกิจกรรมต่างๆพื้นที่กับพื้นที่เศรษฐกิจในพื้นที่ไนท์บาซาร์
- ๑.๒.๑.๓ เพื่อวิเคราะห์ปัญหา ศักยภาพ จุดอ่อน จุดแข็ง ตลอดจนความต้องการในอนาคตของพื้นที่ไนท์บาซาร์
- ๑.๒.๑.๔ เพื่อศึกษาศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินให้พัฒนาพื้นที่ให้เต็มศักยภาพ และให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน สามารถพัฒนารูปแบบกิจกรรมในอนาคตได้
- ๑.๒.๑.๕ เพื่อศึกษาการพัฒนาและฟื้นฟูพื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับกิจกรรมต่างๆที่เกิดขึ้น รวมถึงผลกระทบที่ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ ให้รองรับกับการพัฒนาเมืองอนาคต
- ๑.๒.๑.๖ เพื่อออกแบบวางผังแนวทางการพัฒนาและฟื้นฟูพื้นที่ไนท์บาซาร์

๑.๓ ขอบเขต

๑.๓.๑ ขอบเขตด้านพื้นที่

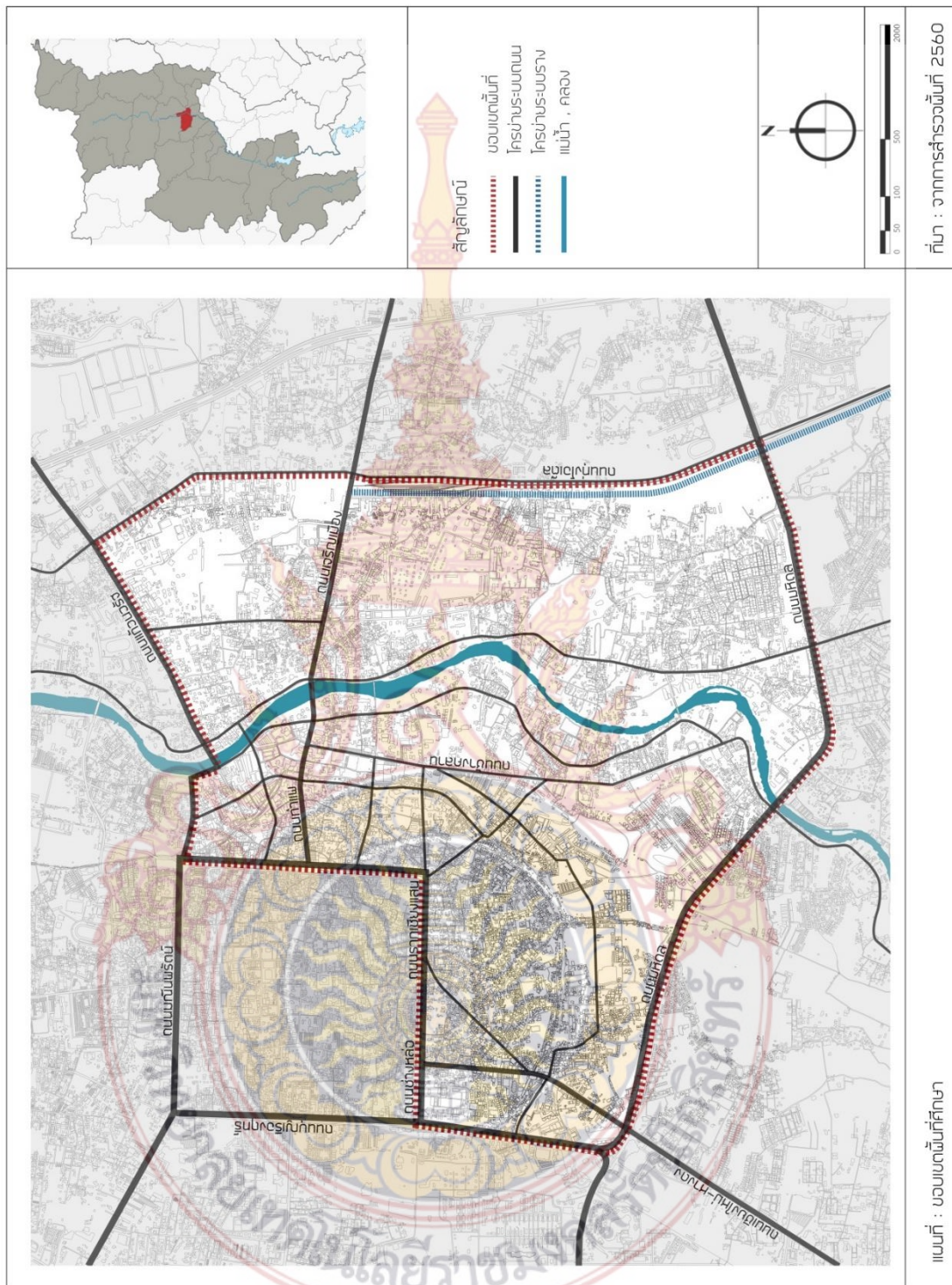
จังหวัดเชียงใหม่มีพื้นที่ ๒๐,๑๐๗.๐๕๗ ตารางกิโลเมตรหรือประมาณ ๑๒,๕๖๖,๙๑๑ ไร่ มีพื้นที่กว้างใหญ่เป็นอันดับที่ ๑ ของภาคเหนือ และอันดับที่ ๒ ของประเทศ รองจากจังหวัด นครราชสีมา ลักษณะภูมิประเทศโดยทั่วไปมีสภาพพื้นที่เป็นภูเขาและป่าไม้มีที่ราบอยู่ตอนกลาง ตามสองฟากฝั่งแม่น้ำปิง

๑.๓.๑.๑ ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

ทิศเหนือ	จรดถนนแก้ววรัฐ และถนนวชิยานนท์
ทิศตะวันออก	ขนาดถนนทุ่งโฮเต็ล
ทิศตะวันตก	จรดถนนชัยภูมิ ถนนคชาสาร ถนนรากเชียงแสน
ทิศใต้	จรดถนนมหิตล

พื้นที่ศึกษาครอบคลุมเนื้อที่ประมาณ ๑๓.๖๑ ตารางกิโลเมตร (๘,๕๐๖ ไร่) โดยอยู่ในเขตปกครองอำเภอเมืองเชียงใหม่ พื้นที่ ๑๕๒.๔ ตารางกิโลเมตร (๙๕,๒๕๐ ไร่) ขอบเขตที่กำหนดมาข้างต้นนี้เพื่อศึกษากายภาพ เศรษฐกิจและสังคม ของอำเภอเมืองเชียงใหม่





แผนที่ ๑.๑ ขอบเขตพื้นที่ศึกษา
ที่มา: จากการสำรวจ พ.ศ. ๒๕๖๐

๑.๓.๑.๒ ขอบเขตพื้นที่โครงการ

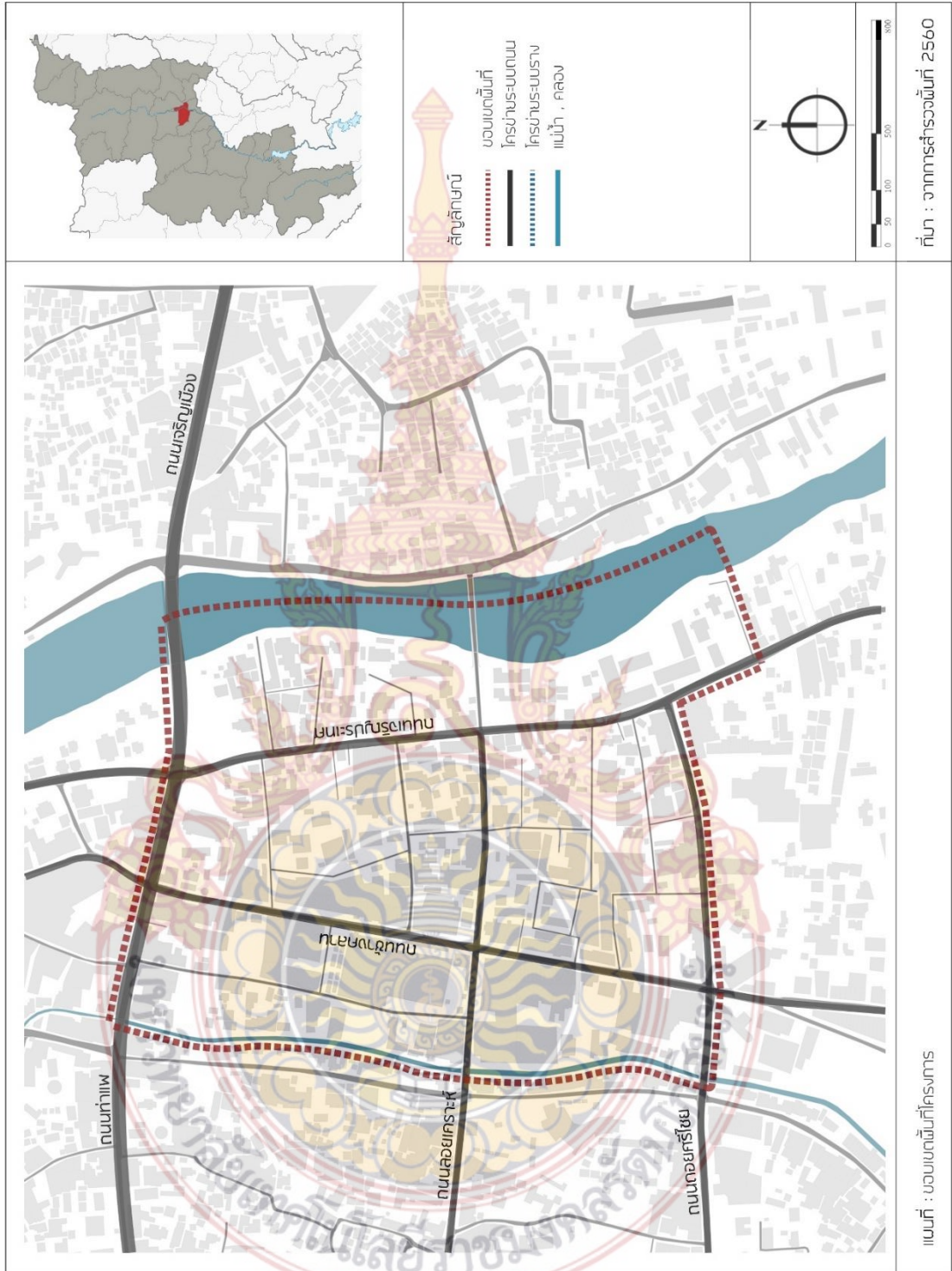
การกำหนดขอบเขตพื้นที่โครงการ ได้กำหนดพื้นที่จากความเป็นย่านไนท์บাজারทั้งหมด ซึ่งถือเป็นพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมและการท่องเที่ยวโดยมีขอบเขตดังนี้

ทิศเหนือ	ขนานไปกับถนนท่าแพ
ทิศตะวันออก	จรดแนวแม่น้ำปิง
ทิศตะวันตก	จรดคลองแม่ข่าและถนนช้างคลาน
ทิศใต้	ขนานไปกับถนนช้างคลาน

พื้นที่โครงการครอบคลุมเนื้อที่ประมาณ ๐.๕๗ ตารางกิโลเมตร (๓๕๖ ไร่) ตั้งอยู่ในเขตตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่

๑.๓.๒ ขอบเขตด้านเนื้อหา

- ๑.๓.๑.๑ ศึกษาประวัติความเป็นมา ลักษณะทางกายภาพ สังคม วัฒนธรรม และเศรษฐกิจโดยลักษณะทางกายภาพ รูปแบบโครงข่ายการสัญจร รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมถึงการศึกษาการขยายตัวของพื้นที่พาณิชย์กรรม และแผนพัฒนาและโครงการที่ส่งผลให้เกิดการพัฒนาย่านช้างคลาน
- ๑.๓.๑.๒ ศึกษาวิเคราะห์ความเหมาะสมของที่ตั้งโครงการ ปัญหาและศักยภาพของพื้นที่รวมทั้งความเป็นไปได้ในด้านเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม และการท่องเที่ยวรวมถึงกลุ่มผู้ใช้และอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
- ๑.๓.๑.๓ เสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมและความบันเทิงพื้นที่ไนท์บাজারให้มีแนวทางที่เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่
- ๑.๓.๑.๔ ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และกฎหมาย ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
- ๑.๓.๑.๕ มีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ การค้า การท่องเที่ยวและเพิ่มคุณภาพชีวิตที่ดีของพื้นที่ไนท์บাজার



แผนที่ ๑.๒ ขอบเขตพื้นที่โครงการ
ที่มา: จากการศึกษาพื้นที่ ๒๕๖๐

๑.๔ ขั้นตอนการดำเนินการ

- ๑.๔.๑ ศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับลักษณะและสภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา ทั้งวิวัฒนาการทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม
- ๑.๔.๒ ศึกษาแนวคิด ทฤษฎีงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนา กฎหมาย นโยบาย แผนงาน มาตรการทางผังเมืองที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา ผ่านข้อมูลทุติยภูมิ ตลอดจนกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้องจากการทบทวนวรรณกรรม
- ๑.๔.๓ ศึกษาและรวบรวมข้อมูลระดับพื้นที่ศึกษาและระดับพื้นที่โครงการ แบ่งได้ ๒ ระดับคือ
 - ๑.๔.๑.๑ ระดับพื้นที่ศึกษา ได้แก่ ข้อมูลด้านกายภาพ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคม แผนนโยบายและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ๑.๔.๑.๒ ระดับพื้นที่โครงการ ได้แก่ การกำหนดขอบเขตพื้นที่โครงการ การศึกษาประวัติศาสตร์และวิวัฒนาการของพื้นที่ ข้อมูลด้านกายภาพ ข้อมูลด้านสังคมและเศรษฐกิจ
- ๑.๔.๔ วิเคราะห์ข้อมูลพื้นที่ในประเด็นเกี่ยวกับปัญหา ศักยภาพ จุดอ่อน จุดแข็ง ฯลฯ ตลอดจนความต้องการในอนาคต
- ๑.๔.๕ ประมวลผลข้อมูลเพื่อกำหนดรายละเอียดโปรแกรมในการวางแผนผังทางกายภาพ กำหนดโปรแกรมการออกแบบ การนำไปสู่รูปแบบการพัฒนาและการจัดทำวางผังแม่บท รายละเอียดทางกายภาพ แบบขยายส่วนสำคัญและหุ่นจำลอง
- ๑.๔.๕ สรุปการศึกษา นำเสนอผลสรุปแผนงาน ขั้นตอนและผลการออกแบบพร้อมทั้งข้อเสนอแนะในการศึกษาต่อไป เพื่อประเมินผลการศึกษาและแนวทางการออกแบบการดำเนินโครงการ เพื่อจัดทำรายงาน

๑.๕ ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- ๑.๕.๑ ได้ทราบข้อมูลของความเป็นมา ลักษณะทางกายภาพ สังคม วัฒนธรรม และเศรษฐกิจ โดยคำนึงถึงความเป็นไปได้ของโครงการและบริบทของเมืองโดยรอบของย่านช้างกลาง
- ๑.๕.๒ นำเสนอแนวความคิดและการวางผังออกแบบทางกายภาพ เพื่อตอบสนองกับการพัฒนาในอนาคตของพื้นที่และแก้ปัญหาในพื้นที่ได้อย่างเหมาะสม
- ๑.๕.๓ ทำการออกแบบโครงการที่แสดงถึงเอกลักษณ์ของพื้นที่ พัฒนาพื้นที่ใหม่ให้ผสมผสานกับความเป็นพื้นที่เดิมอย่างลงตัว
- ๑.๕.๔ ผลศึกษาและผลงานสามารถเป็นแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ไนท์บาซาร์ ในอนาคตได้อย่างเหมาะสม

๑.๖ คำสำคัญ (Keyword) ของโครงการ

- ๑.๖.๑ การพัฒนาและฟื้นฟู คือการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ไปในทางที่ดีขึ้น หรือเจริญขึ้น ทั้งในด้านการเมือง เศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม การวางแผนพื้นที่ในด้านต่างๆอย่างมีระบบ
- ๑.๖.๒ พื้นที่ไนท์บาซาร์ คือพื้นที่การค้า การท่องเที่ยวและความบันเทิง จังหวัดเชียงใหม่ ตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำปิง ตรงข้ามกับย่านท่าแพและกาดหลวง

บทที่ ๒ แนวคิด ทฤษฎีที่และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การพัฒนาพื้นที่ย่านข้างคลานในอนาคตให้สอดคล้องกับวัฒนธรรม ประเพณีดั้งเดิมของพื้นที่ ที่เป็นเอกลักษณ์ภาพจำของเมืองเชียงใหม่ และสามารถรองรับการพัฒนาทางด้านศูนย์กลางเศรษฐกิจ ในอนาคตได้ เพื่อให้พื้นที่นั้นสามารถพัฒนาให้เหมาะสมกับการที่เป็นเมืองที่มีการผสมผสาน วัฒนธรรมกับการพัฒนาได้อย่างลงตัวและมีเอกลักษณ์ โดยใช้ทฤษฎีและแนวคิดการออกแบบใน อนาคตกับสภาพพื้นที่ในปัจจุบันที่เกี่ยวข้องเข้ามาใช้เพื่อพัฒนาและปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานของ พื้นที่ สร้างเสริมความงามและความมีชีวิตชีวาแก่เมืองเพื่อให้เกิดกิจกรรมนันทนาการและกิจกรรม ทางเศรษฐกิจ รวมทั้งพัฒนาศักยภาพการใช้ที่ดินให้เกิดศักยภาพสูงสุด

๒.๑ แนวความคิดพลวัตเชิงพื้นที่ (Dynamics of Space)

แนวความคิดเกี่ยวกับความหลากหลายของกิจกรรม (Activities) ผู้คน (People) และช่วงเวลา (Time) ซึ่งการใช้ประโยชน์พื้นที่ที่หลากหลายจะสร้างบรรยากาศของชุมชนเมืองที่คึกคัก มีชีวิตชีวา และสะท้อนให้เห็นเอกลักษณ์วิถีชุมชนที่มีคนเข้ามาปฏิสัมพันธ์กันเป็นจำนวนมาก พลวัตเชิงพื้นที่จึงมี ความสำคัญต่อวัฒนธรรมเมืองและมีผลต่อการพัฒนาเมือง พื้นที่พลวัตเชิงพื้นที่สูงดึงดูดและกิจกรรม การค้าการบริการของเมือง เอื้อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มรการใช้กันอย่างคุ้มค่ามากขึ้นและ เกิดความผสมผสานระหว่างกิจกรรมระหว่างกิจกรรมประเภทต่างๆ โดนมีการใช้ประโยชน์พื้นที่เพื่อ กิจกรรม ผู้คน และเวลาที่หลากหลายประกอบด้วยคุณลักษณะเชิงพื้นที่ ๔ ประการ ได้แก่

๑) ความยืดหยุ่น (Flexibility)

ความยืดหยุ่นของพื้นที่เป็นเงื่อนไขที่สำคัญที่สุดต่อความหลากหลายของประโยชน์ใช้สอย ตามหลักพลวัตเชิงพื้นที่โดยเฉพาะพื้นที่ว่างสาธารณะที่ตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางพาณิชย์กรรม ทำให้เกิดกิจกรรมที่ใช้พื้นที่แบบถาวร (Permanent) และชั่วคราว (Temporary)

๒) ความหนาแน่น (Density) ความหนาแน่นที่เหมาะสมขึ้นอยู่กับประสิทธิภาพของเมือง และ การใช้ระบบขนส่งสาธารณะเพราะมีปริมาณผู้ใช้งานมากเพียงพอ มีการสัญจรของคนที่ทำให้ พื้นที่สาธารณะของชุมชนเกิดความคึกคัก เพิ่มความหนาแน่น

๓) ความเชื่อมต่อ (Connectivity) ความเคลื่อนไหว เชื่อมต่อของมุมมองและโครงข่ายทางเดินเท้า ที่ต่อเนื่องกันตลอดและสัมพันธ์เป็นโครงข่ายกับพื้นที่สาธารณะอื่นๆของเมืองนั้นส่งผล โดยตรงต่อระดับการเข้าใช้พื้นที่ว่างสาธารณะของคนเดินเท้า สามารถเดินเท้าจะสามารถ สัญจรจากจุดหนึ่งไปอีกจุดหนึ่งในระบบได้อย่างเสรี ถนนและพื้นที่สาธารณะก็จะมีทั้ง กิจกรรมการสัญจรเพื่อผ่านไป (moving through) และการเข้าถึง (moving to) เกิดการ ไหลเวียนปะปนกับผู้คน

๔) คุณภาพเชิงพื้นที่ (Spatial quality) ชีวิตสาธารณะในปัจจุบันนั้นเปลี่ยนแปลงไปสู่รูปแบบ ของกิจกรรมทางเลือก (optional activities) เชิงนันทนาการและการพักผ่อนมากขึ้น คุณภาพของพื้นที่ว่างสาธารณะจึงกลายเป็นปัจจัยสำคัญของการใช้พื้นที่ ทำให้มีผู้คนเข้ามา ใช้งานและใช้ระยะเวลาอยู่ในพื้นที่ได้หลากหลายแล้วยาวนานยิ่งขึ้น

๒.๒ แนวความคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart Growth)

โดยสมาคมวางแผนอเมริกัน (American Planning Association-APA) แนวความคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาดจัดอยู่ในผังแบบผสมผสาน กำหนดแนวทางการแบ่งออกเป็น ๔ ด้าน

- ๒.๒.๑ การปรับปรุงกายภาพและโครงการพื้นฐานของเมือง ต้องปรับปรุงพื้นที่ให้สอดคล้องกับโครงสร้างพื้นฐานทางธรรมชาติและสภาพแวดล้อม โครงสร้างพื้นฐานสรรค์สร้างที่ได้ลงทุนไว้แล้ว และสภาวะแวดล้อมที่เหมาะสมกับการอยู่อาศัย จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องยกระดับกายภาพของพื้นที่ให้เกิดความสมดุลกับโครงสร้างพื้นฐานดังกล่าว การปรับปรุงการใช้ประโยชน์ที่ดินและการปรับปรุงพื้นที่โครงสร้างพื้นฐานสีเขียว
- ๒.๒.๒ การสร้างเสริมความงานและความมีชีวิตชีวาแก่เมือง ใช้กลยุทธ์การพัฒนาให้เกิดพื้นที่สุนทรียภาพ ภายในเขตเมืองโดยสร้างความสมดุลให้เกิดขึ้นระหว่างทางธรรมชาติกับกิจกรรมการอยู่อาศัย กิจกรรมนันทนาการและกิจกรรมทางเศรษฐกิจ
- ๒.๒.๓ การเสริมสร้างความน่าอยู่และความปลอดภัย ความน่าอยู่และความยั่งยืนของที่อยู่อาศัยเกิดจากการผสมผสานของประชาชนทุกระดับรายได้ ซึ่งมีความสัมพันธ์กัน ความมั่งคั่งของเขตที่อยู่อาศัยไม่ได้เกิดจากการเป็นบ้านเดี่ยวราคาแพง หรืออาคารพักอาศัยระดับสูงซึ่งตั้งอยู่กันเป็นกลุ่มเป็นก้อน
- ๒.๒.๔ การเสริมสร้างความสะดวกสบาย ความกระชับ โดยมีความประหยัดของเมืองที่งดงามตามความหมายของการเติบโตอย่างชาญฉลาดต้องมีความกระชับ ไม่กระจัดกระจายตามแนวถนน มีความคุ้มค่าในการพัฒนาโครงการพื้นฐานและสาธารณูปโภค เกณฑ์การเติบโตอย่างชาญฉลาด จำนวน ๑๐ ข้อดังต่อไปนี้
 - ๒.๒.๔.๑ การใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน
 - ๒.๒.๔.๒ การส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนทุกระดับรายได้
 - ๒.๒.๔.๓ การออกแบบอาคารและกลุ่มอาคารให้เกาะกลุ่มและการออกแบบชุมชน ที่กระชับ มีความเป็นระเบียบของกลุ่มอาคาร (Compact Building Design)
 - ๒.๒.๔.๔ การสร้างชุมชนแห่งการเดินการออกแบบปรับปรุงโครงข่ายทางเดินให้เชื่อมต่อกันทั่วทั้งชุมชนและระหว่างชุมชน
 - ๒.๒.๔.๕ การส่งเสริมทางเลือกการเดินทางที่มีความหลากหลายและสนับสนุน การเดินทางด้วยระบบขนส่งมวลชน
 - ๒.๒.๔.๖ การสงวนรักษาพื้นที่การเกษตร พื้นที่งดงามตามธรรมชาติ พื้นที่ธรรมชาติ พื้นที่ประวัติศาสตร์ และพื้นที่ เสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม
 - ๒.๒.๔.๗ การลงทุนพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ในชุมชนที่รัฐได้ลงทุนสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานไว้แล้ว
 - ๒.๒.๔.๘ การสร้างความโดดเด่น เอกลักษณ์ และจิตวิญญาณแก่สถานที่ รวมทั้งการสร้างสถานที่พิเศษที่งดงามภายในบริเวณชุมชน
 - ๒.๒.๔.๙ การสร้างระบบการพัฒนาการตัดสินใจด้วยการคาดการณ์อนาคตและคาดการณ์ถึงความคุ้มค่าการลงทุน
 - ๒.๒.๔.๑๐ การกระตุ้นชุมชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียให้มีส่วนร่วมการวางผังพัฒนาเมือง

๒.๔ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

๒.๒.๕ อนาคตของเมืองเชียงใหม่ ในการขับเคลื่อนการพัฒนาโดยภาคประชาชน โดย
(นายสามารถ สุวรรณรัตน์ ๒๕๕๘)

แนวทางการพัฒนาเมืองแบบกระแสหลักของประเทศไทยจากอดีตจนถึงปัจจุบัน มีรากฐานมาจากระบบราชการ และการดำเนินงานโดยอำนาจรัฐเป็นต้นธารเสมอมา หากพิจารณาเมืองในภาพรวมของประเทศจะพบว่า นอกจากพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑลแล้ว ยังมีเมืองหลักในภูมิภาคจำนวนหนึ่งที่ได้รับการสนับสนุนให้เกิดการพัฒนาอย่างมีแบบแผนชัดเจนตั้งแต่ระดับนโยบายจากแผนเศรษฐกิจแห่งชาติ ที่ระบุให้เมืองหลักในภูมิภาคต้องได้รับการพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางของภูมิภาคทั้งในด้านการบริหารจัดการอำนาจรัฐอย่างรวมศูนย์ ภายในระดับภูมิภาคเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและรับบทบาทในการกระจายความเจริญไปสู่เมืองในระดับรองที่อยู่รายรอบ เมืองเชียงใหม่ คือ หนึ่งในเมืองหลักของภูมิภาคที่ได้รับบทบาทดังกล่าว และเป็นอีกหนึ่งเมืองที่ได้รับผลของความเปลี่ยนแปลงที่ปรับเปลี่ยนรูปโฉมของเมืองไปแทบจะทุกมิติตามกระแสการพัฒนาจากภายนอก ความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นยังชี้ให้เห็นถึงความขาดพร้อมของพื้นที่และโอกาสที่จะให้แนวทางการพัฒนาเมือง หรือแนวทางการพัฒนาโดยภาคประชาสังคมได้มีแนวทางในการแสดงบทบาทที่มีนัยยะสำคัญต่อทิศทางการพัฒนาเมืองอย่างจริงจัง เป็นสภาพการณ์ของการพัฒนาเมืองที่เกิดขึ้นและสืบทอดยาวนานมาตั้งแต่ครั้งเมื่อเชียงใหม่ถูกผนวกรวมกับสยามในฐานะหัวเมืองทางเหนือ มาจนถึงขณะนี้ปัจจุบัน ซึ่งภาคประชาสังคมเชียงใหม่ยังคงล้มลุกคลุกคลานค้นหาคำตอบที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเมืองของพวกเขาอยู่ผ่านแนวโน้มนำการทำงานที่เริ่มมีความหวังมากขึ้น จากผลสัมฤทธิ์ในช่วง ๒-๓ ปีที่ผ่านมา จากผลการศึกษาพัฒนาการความเป็นเมืองของเมืองเชียงใหม่พบว่า คุณลักษณะอันโดดเด่นและเป็นอัตลักษณ์ของเมืองเชียงใหม่ที่มีผลต่อการพัฒนา รูปลักษณ์ของเมือง และสภาพสังคมและเศรษฐกิจของเมือง มีอยู่ด้วยกัน ๒ ประเด็น คือ

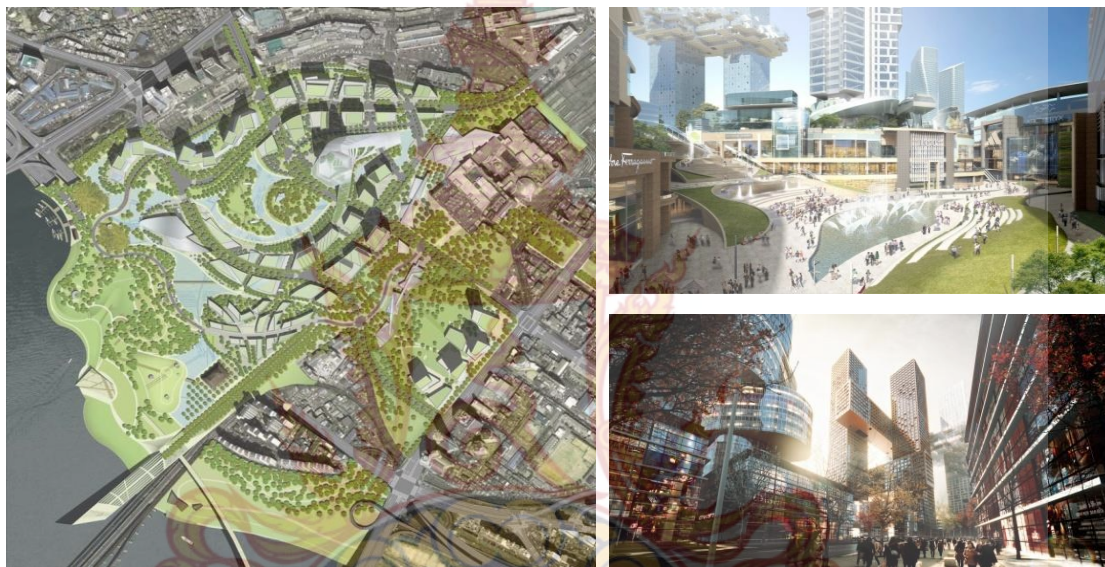
- ๑) การพัฒนาเมืองสมัยใหม่บนฐานกายภาพเมืองเก่า ที่ยังสมบูรณ์ด้วยแหล่งโบราณสถาน โบราณคดี และความทรงจำของย่าน และชุมชนดั้งเดิม
- ๒) การพัฒนาเมืองบนฐานสำนึก และมโนทัศน์ความเป็น “คนเมือง” เชียงใหม่ ของคนท้องถิ่นที่แสดงออกผ่านวิถีวัฒนธรรมอันเข้มแข็ง และสำนึกห่วงแหนเมืองเชียงใหม่ ทั้งนี้ประเด็นสำคัญทั้ง ๒ ต่างมีนัยยะสำคัญผูกโยงไปถึงการเป็นแรงผลักดันสำคัญในการรวมกลุ่ม การเป็นสาเหตุ และเป็นประเด็นการพัฒนาเมืองที่ภาคประชาสังคมเมืองเชียงใหม่ ให้ความสำคัญมาทุกยุคทุกสมัยและจากการศึกษา และวิเคราะห์ปรากฏการณ์การขับเคลื่อนการพัฒนาเมืองเชียงใหม่ของภาคประชาสังคมเมืองเชียงใหม่ จากอดีตจนถึงปัจจุบัน สามารถแบ่งคุณลักษณะร่วมของรูปแบบประเด็นของเมือง และสภาพสังคมและเศรษฐกิจของเมือง

อนาคตเมืองเชียงใหม่โดยการพัฒนาของภาคประชาสังคม รูปแบบการดำเนินงานของภาคประชาสังคมเมืองเชียงใหม่ในปัจจุบันที่ให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วม ทำให้บทบาทและหน้าที่ตามที่สังคมให้กรอบเอาไว้คลายความสำคัญลง และความต้องการมีส่วนร่วมในฐานะปัจเจกผู้มีแรงขับเคลื่อนความสนใจที่จะเข้าร่วมในฐานะกลุ่มพลเมืองอาสา (Active Citizen) มีมากยิ่งขึ้น ตั้งแต่ระดับชุมชนขนาดเล็กไปจนถึงเครือข่ายขนาดใหญ่ที่เชื่อมโยงกันผ่านความสัมพันธ์ส่วนบุคคล และการร่วมงานกัน

๒.๕ กรณีศึกษา

๒.๕.๑ Dreamhub เมือง Yongsan, ประเทศ South Korea

โครงการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมของย่านยองซาน เป็นโครงการรวมกันของภาครัฐและภาคเอกชนภายใต้ชื่อ Dreamhub Project หรือที่รู้จักกันอย่างเป็นทางการว่า Yongsan International Business District จะมีอาคาร ๖๖ หลังและตึกระฟ้า ๑๙ แห่งที่สร้างขึ้นตามแผนแม่บทมูลค่ากว่า ๒๘ พันล้านเหรียญ บนแปลงผืนดิน ๕๖ เอเคอร์ติดกับแม่น้ำฮันในใจกลางกรุงโซล ย่านใหม่นี้จะมีพื้นที่สำนักงานที่กว้างขวางพื้นที่ค้าปลีกโรงแรมและที่พักอาศัย ๔,๗๐๐ ยูนิต รวมถึงการเปิดพื้นที่มากขึ้นในพื้นที่สาธารณะที่ระดับถนนและลานทางเดินเท้า



รูปที่ ๒.๑ แสดงผังแม่บทและทัศนียภาพโครงการ Dreamhub

ที่มา: <http://kojects.com/the-end-of-dream-hub/> สืบค้นวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๐

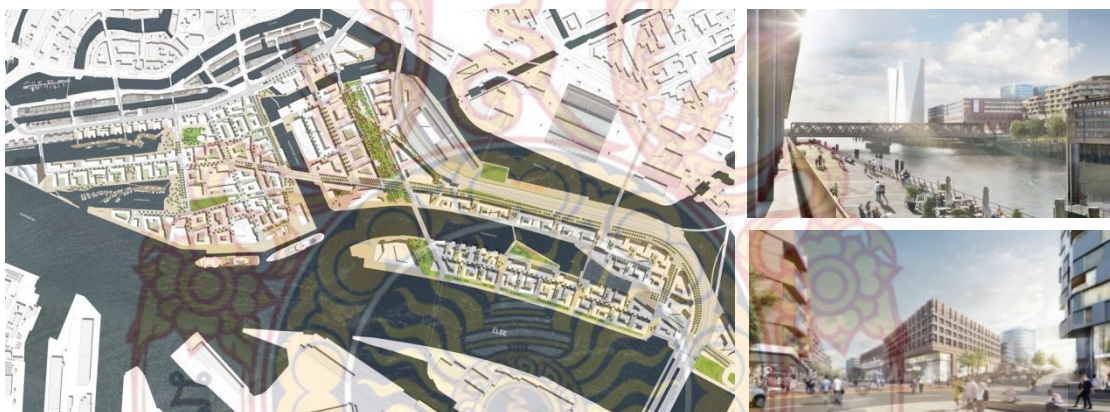
โครงการ Dreamhub ได้รับการกำหนดให้แล้วเสร็จในปี พ.ศ. ๒๕๖๓ โดยการเริ่มต้นของการพัฒนาโครงการ Yongsan Development Corporation โดยมุ่งหวังเพื่อพัฒนาให้มีความมุ่งหวังให้มีความเพียบพร้อมทางด้านธุรกิจ การค้า โรงแรม แหล่งท่องเที่ยว และแหล่งที่พักอาศัย ได้มีการแบ่งพื้นที่ออกเป็น ๓ ส่วน ดังนี้

- ๑) ส่วนที่ ๑ – Business service complex your dream “BIZ DREAMHUB” เป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่พาณิชย์กรรมแบบธุรกิจ สำนักงาน ด้วยการก่อสร้างอาคารสูงที่สุดของพื้นที่ ให้เป็นจุดหมายตาของย่าน โดยให้ย่านมีความโดดเด่นและดึงดูดกลุ่มนักลงทุน
- ๒) ส่วนที่ ๒ – The area of cultural enthusiasm “HOT Sort of Dreamhub” เป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่พาณิชย์กรรมแบบร้านค้า ร้านอาหาร ห้างสรรพสินค้า เป็นศูนย์รวมแหล่งบันเทิงของย่าน โดยจะออกแบบพื้นที่ว่างสาธารณะทั้งนอกและภายในอาคาร
- ๓) ส่วนที่ ๓ – A city of fulfilling global life “Cosmopolitan leader Dreamhub” เป็นส่วนของพื้นที่พักอาศัยและการพักผ่อนในดำเนินชีวิตประจำวัน ในที่นี้ประกอบไปด้วย ส่วนอาคารที่พักอาศัย สวนสาธารณะ หรือพื้นที่ทางสังคมเพื่อให้ผู้คนได้มีโอกาสสื่อสาร สร้างกลุ่มสังคมต่อกัน

๒.๔.๒ Hafen-City เมือง Hamburg ประเทศ Germany

โครงการ Hafen-City ตั้งอยู่ บริเวณริมแม่น้ำ Elbe จึงทำให้ Hafen-City โครงการเริ่มจากแนวคิดการอยู่ร่วมกับแม่น้ำอย่างกลมกลืน ไม่เบียดเบียนกัน โดยนำการออกแบบก่อสร้างที่เป็นมิตรกับแม่น้ำมาใช้ โครงการนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างเมืองขึ้นใหม่บนท่าเรือ จะสร้างพื้นที่รวมกว่า ๒.๓๒ ล้านตรม. HafenCity ประกอบไปด้วยอาคารใหม่เกือบทั้งหมดเนื่องจากไม่สามารถเก็บรักษาของเก่าจำนวนมากหรือคุ้มค่าในการเก็บรักษาเนื่องจากสถานที่ตั้งของ HafenCity ถูกครอบครองโดยอาคารเดี่ยวชั้นเดียว นี่เป็นกรณีที่เกิดขึ้นในย่าน Oberhafen มีอาคารพักอาศัยรวม ๖,๐๐๐ ยูนิต สำหรับผู้อยู่อาศัย ๑๒,๐๐๐ แห่งรวมถึงสถานที่ประกอบธุรกิจที่ให้บริการเกินกว่า ๔๕,๐๐๐ ตำแหน่งงานรวมถึงร้านอาหารและบาร์สิ่งอำนวยความสะดวกทางวัฒนธรรมและสันนาการสิ่งอำนวยความสะดวกด้านค้าปลีกสวนพลาซ่า โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกแบบ ๕ ข้อดังต่อไปนี้

- ๑) การพัฒนาอย่างยั่งยืน
- ๒) ป้องกันน้ำท่วมเนื่องจาก HafenCity เป็นเกาะแม่น้ำ
- ๓) ที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพชีวิตทางสังคม
- ๔) ความสมดุลระหว่างที่อยู่อาศัยการค้าพื้นที่สาธารณะและพื้นที่สำนักงาน
- ๕) ความสัมพันธ์ที่ดีกับริมแม่น้ำ Elbe



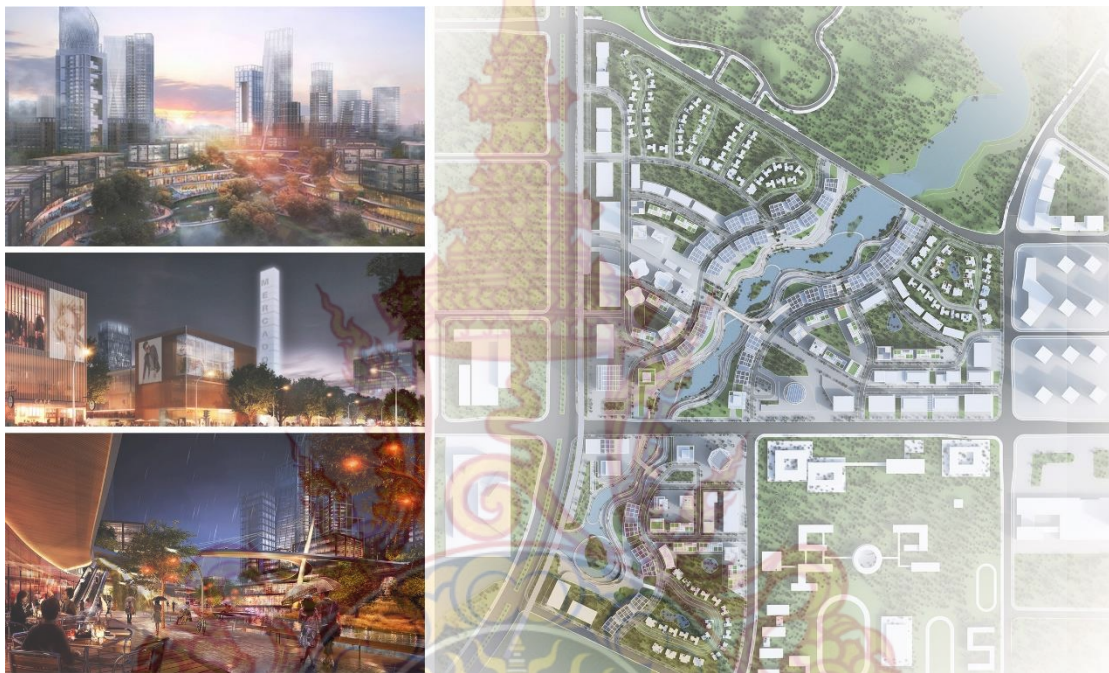
รูปที่ ๒.๒ แสดงผังแม่บทและทัศนียภาพโครงการ Hafen-City

ที่มา: www.construction๒๑.org/articles/h/hafencity-hamburg สืบค้นวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๐

เมืองใหม่แห่งนี้ถูกกำหนดบทบาทให้เป็นเมืองศูนย์กลางค้า ธุรกิจแห่งใหม่ของฮัมบูร์กที่ภายในพื้นที่ประกอบไปด้วยการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างหลากหลาย สถาปัตยกรรมใหม่ภายใน Hafen-City ได้มีการเปลี่ยนข้อกำหนดเรื่องระยะถอยร่นของอาคารใหม่ให้ลดลง จากเดิมที่ระยะถอยร่นมากไปทำให้ได้พื้นที่สาธารณะเกินความต้องการและตัวอาคารถูกตัดขาดจากริมน้ำ การลดระยะถอยร่นลงมา ช่วยให้อาคารใหม่สามารถสัมผัสกับริมน้ำได้มากขึ้น และสามารถสร้างพื้นที่กิจกรรมริมน้ำที่มีขนาดเหมาะสม ภายในพื้นที่ประกอบไปด้วยการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างหลากหลาย ทั้งท่าเรือ ศูนย์แสดงสินค้า ผสมผสานไปกับพื้นที่ทำงาน ที่อยู่อาศัย และพื้นที่พักผ่อนริมน้ำที่มีคุณภาพการใช้ที่ดินแบบผสมผสาน

๒.๔.๓ Chongqing Tiandi Ludo New District เมือง Chongqing ประเทศ China

โครงการ Chongqing Tiandi Ludo New District คือโครงการการพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมของเมืองที่มีศักยภาพเป็นศูนย์กลางการค้าและธุรกิจภูมิภาคจีนตะวันออก มหานครแห่งที่ ๔ ของจีน โดยพื้นที่โครงการอยู่ห่างจากเมือง Chongqing ประมาณ ๓๕ กิโลเมตร โดยมีแนวคิดให้พื้นที่โครงการกลายเป็นย่านธุรกิจและพาณิชยกรรมแห่งใหม่ของเมือง ซึ่งประกอบไปด้วยอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าขนาดใหญ่ เพื่อตอบสนองความต้องการมาตรฐานคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น โดยโครงการมีเป้าหมายคือการพัฒนาย่านพาณิชยกรรมและธุรกิจให้สอดคล้องกับธรรมชาติเดิมของพื้นที่โครงการ



รูปที่ ๒.๓ แสดงผังแม่บทโครงการ Chongqing Tiandi Ludo New District
ที่มา: <http://www.som.com/projects/chongqing> สืบค้นวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๖๐

แนวคิดในการออกแบบโครงการ Chongqing Tiandi Ludo New District คือการสร้างเส้นทางนันทนาการ (Commercial Core) ที่อยู่ใจกลางพื้นที่โดยใช้แม่น้ำที่คั่นกลางสร้างบรรยากาศของเส้นทางนันทนาการ (Commercial Core) จะประกอบด้วยกิจกรรมประเภท ร้านค้า ร้านอาหาร ห้องสมุด แกลเลอรี และมีอาคารสำนักงาน อาคารพิกาศัย ประกอบอยู่ด้านข้างของเส้นทาง โดยในเส้นทางนันทนาการมีการออกแบบพื้นที่นอกรอาคารให้เกิดการเชื่อมโยงในพื้นที่ต่างๆ เกิดความสั่นไหวทางสายตาและกลมกลืนกับแม่น้ำที่ไหลผ่าใจกลางพื้นที่ ทำให้บริบทของเมืองสอดคล้องกับกิจกรรมภายในพื้นที่ รวมถึงพื้นที่ธรรมชาติเดิมของพื้นที่ และกระตุ้นให้เกิดศูนย์กลางการค้าและการค้าปลีก ซึ่งจะเป็จุดศูนย์กลางการค้าของเมือง รวมถึงพื้นที่ท่าเรือปากแม่น้ำแม่น้ำเจียหลิง ซึ่งเป็นเขตพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจใหม่ ซึ่งได้มีการการออกแบบอย่างพิถีพิถันเพื่อเพิ่มความยั่งยืนทางนิเวศวิทยา และการออกแบบที่แสดงถึงเอกลักษณ์ทางวัฒนธรรมขององซึ่ง

๒.๕ สรุปบทที่ ๒

๒.๕.๑ สรุปแนวคิด Dynamics of Space และ Smart Growth

พื้นที่ไนท์บาซาร์มีปัญหาและความขัดแย้งในการพัฒนาพื้นที่กันอย่างชัดเจน ทั้งการพัฒนาเมืองเพื่อตอบสนองทางเศรษฐกิจกับการพัฒนาเมืองได้เต็มศักยภาพมีข้อจำกัดต่างๆ การนำแนวคิด ทฤษฎีมาใช้ในพื้นที่เพื่อนรองรับพื้นที่ไนท์บาซาร์เป็นที่พื้นที่การพัฒนาของโครงการต่างๆที่เกิดขึ้นในพื้นที่ ประเด็นที่เกี่ยวข้องคือ การสนับสนุนการออกแบบอาคารให้เกิดการเชื่อมต่อของกิจกรรมเนื่องจากความเป็นพลวัตของพื้นที่ การออกแบบอาคารให้กะทัดรัดเป็นกลุ่มก้อนสามารถเชื่อมต่อกันได้พื้นที่ศูนย์กลางซึ่งมีทำเลเหมาะสำหรับการค้าควรส่งเสริมให้เป็นที่อยู่อาศัยเพื่อช่วยให้พื้นที่มีความหนาแน่นของกิจกรรมการค้า และกิจกรรมความบันเทิง โดยเฉพาะพื้นที่ว่างสาธารณะที่ตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางพาณิชย์กรรม ทำให้เกิดกิจกรรมที่ใช้พื้นที่แบบถาวร (Permanent) และชั่วคราว (Temporary) รวมถึงการใช้ที่ดินแบบผสมผสาน ผสมผสานกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคม และเมืองให้มีลักษณะทางกายภาพที่เอื้อ ต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบกระชับและประหยัด เพื่อลดระยะการเดินทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับแหล่งงาน เพื่อ ไม่ก่อให้เกิดปัญหาสภาพแวดล้อม และยังสนับสนุนการเชื่อมต่อระหว่างย่านและชุมชนด้วยการ ให้ดึงดูดใจผู้เดินเท้า การปรับปรุงภูมิทัศน์และสภาพแวดล้อม นอกจากนี้ ยังผสมผสานสำหรับกิจกรรมทางสังคม วัฒนธรรม และเศรษฐกิจ ตลอดจนเอกลักษณ์ของพื้นที่ย่านข้างคาน และจังหวัดเชียงใหม่ที่มีอยู่ในพื้นที่ เพื่อสร้างความสมดุลระหว่างชุมชนกับการพัฒนาให้ไปในทิศทางเดียวกัน

๒.๕.๒ สรุปงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จังหวัดเชียงใหม่มีศักยภาพของการเป็นศูนย์กลางทั้งทางสังคมและเศรษฐกิจ รวมถึงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน การพัฒนาการจัดการทรัพยากรภายในพื้นที่ ทั้งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รวมถึงทรัพยากรมนุษย์ เป็นการพัฒนาที่มุ่งเน้นการแข่งขัน และการผลักดันให้จังหวัดก้าวเข้าสู่การเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ การพัฒนาย่านข้างคานตามแนวคิดของการวิจัย โดยการพัฒนาเมืองสมัยใหม่บนฐานกายภาพเมืองเก่า และคงเอกลักษณ์ของพื้นที่ย่านข้างคาน

๒.๕.๓ สรุปกรณีศึกษา

โครงการ Dreamhub มีความมุ่งหวังการพัฒนาพื้นที่ทางด้านธุรกิจ การค้า โรงแรม แหล่งท่องเที่ยว และแหล่งที่พักอาศัย พื้นที่ว่างสาธารณะ กลุ่มอาคารที่เป็นจุดหมายตาวงศ์ของย่าน โดยทำให้ย่านมีความโดดเด่นและดึงดูดกลุ่มนักท่องเที่ยวและนักลงทุน จากการศึกษาสามารถนำมาปรับใช้และแก้ไขปัญหาในพื้นที่ย่านข้างคาน เนื่องจากพื้นที่ถือเป็นย่านเศรษฐกิจจึงเกิดปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่สอดคล้องและยังเกิดการกระจุกตัวของเมืองที่ยากต่อการจัดการดูแลรักษาเมือง และขาดการเชื่อมโยงของย่านเศรษฐกิจ และยังรวมถึงแนวคิดการอยู่ร่วมกับแม่น้ำอย่างกลมกลืน ไม่เบียดเบียนกัน และยังรักษาความสมดุลระหว่างที่อยู่อาศัยการค้าพื้นที่สาธารณะและพื้นที่สำนักงานของโครงการ Hafen-City รวมไปถึงการการลดระยะถอยร่นลงมา ช่วยให้อาคารใหม่สามารถสัมผัสกับริมน้ำได้มากขึ้น และสามารถสร้างพื้นที่กิจกรรมริมน้ำที่มีขนาดเหมาะสม ผสมผสานไปกับพื้นที่ทำงาน ที่อยู่อาศัย และพื้นที่พักผ่อนริมน้ำที่มีคุณภาพ ตามผังการใช้ประโยชน์ที่ดินผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.๒๕๕๕ ที่กำหนดพื้นที่ริมแม่น้ำปิงเป็นพื้นที่สาธารณะ

บทที่ ๓ การศึกษาที่ตั้งและข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

๓.๑ พื้นที่ศึกษา

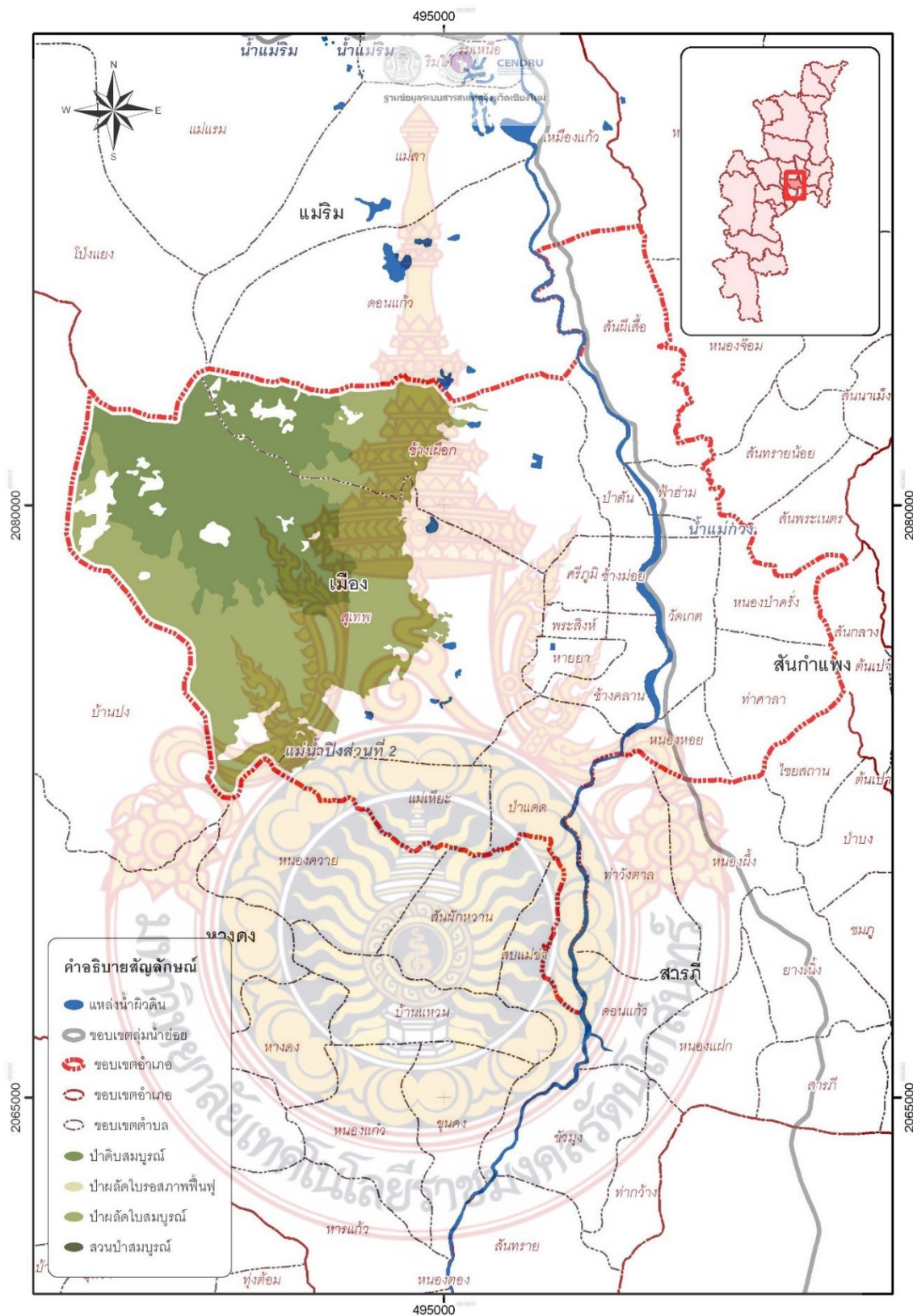
๓.๑.๑ ข้อมูลด้านกายภาพ

๓.๑.๑.๑ ลักษณะที่ตั้งและภูมิประเทศ

พื้นที่ศึกษาตั้งอยู่ในพื้นที่ชั้นในของเมืองเชียงใหม่ เมืองที่มีขนาดใหญ่ที่สุด และเป็นเมืองวัฒนธรรมที่สำคัญที่สุดในภาคเหนือของประเทศไทย เป็นเมืองศูนย์กลางของจังหวัดเชียงใหม่ และเป็นอดีตนครหลวงแห่งอาณาจักรล้านนา ห่างจากกรุงเทพมหานครไปทางทิศเหนือเป็นระยะทาง ๗๐๐ กิโลเมตร มีแม่น้ำปิงไหลผ่านเมือง และตั้งอยู่ท่ามกลางภูเขาที่สูงที่สุดของประเทศ โดยจังหวัดเชียงใหม่มีพื้นที่กว้างใหญ่เป็นอันดับที่ ๑ ของภาคเหนือพื้นที่ ๒๐,๑๐๗.๐๕๗ ตารางกิโลเมตร ลักษณะภูมิประเทศโดยทั่วไปมีสภาพพื้นที่เป็นภูเขาและป่าละเมาะ มีที่ราบอยู่ตอนกลางตามสองฟากฝั่งแม่น้ำปิง โดยมีพื้นที่ที่เป็นป่าไม้และภูเขาประมาณ ๗๐ เปอร์เซ็นต์ มีระดับความสูงเฉลี่ยจากระดับน้ำทะเลประมาณ ๓๑๐ เมตร โดยสภาพอากาศค่อนข้างเย็นเกือบตลอดทั้งปี สภาพภูมิอากาศจังหวัดเชียงใหม่อยู่ ภายใต้อิทธิพลมรสุม ๒ ชนิด คือ ลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ และลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือ ปริมาณน้ำฝนเฉลี่ยมีมากที่สุดอยู่ในช่วงเดือน เมษายน ถึง เดือน ตุลาคมของทุกปี เนื่องจากในช่วงเดือนดังกล่าวเป็นช่วงฤดูฝน และปริมาณน้ำฝนเฉลี่ยมากที่สุดในเดือนสิงหาคม ของทุกปี โดยพื้นที่ถือเป็นพื้นที่การค้าและเศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ ๔ ตำบลในอำเภอเมืองเชียงใหม่ได้แก่ ตำบลช้างคลาน ตำบลช้างม่อย ตำบลหายยา และตำบลวัดเกต โดยพื้นที่ศึกษามีขอบเขตดังนี้

ทิศเหนือ	จรดถนนแก้วนารัฐ และถนนวชิยานนท์
ทิศตะวันออก	ขนาดถนนทุ่งโฮเต็ล
ทิศตะวันตก	จรดถนนชัยภูมิ ถนนคชาสาร ถนนรากเชียงใหม่
ทิศใต้	จรดถนนมหาราช

พื้นที่ศึกษาครอบคลุมเนื้อที่ประมาณ ๑๓.๖๑ ตารางกิโลเมตร (๘,๕๐๖ ไร่) โดยอยู่ในเขตปกครองอำเภอเมืองเชียงใหม่ พื้นที่ ๑๕๒.๔ ตารางกิโลเมตร (๙๕,๒๕๐ ไร่)



แผนที่ ๓.๒ ลักษณะภูมิประเทศและเขตป่าอำเภอเมืองเชียงใหม่
ที่มา: ระบบฐานข้อมูลสารสนเทศจังหวัดเชียงใหม่

๓.๑.๑.๒ ระบบโครงข่ายคมนาคม

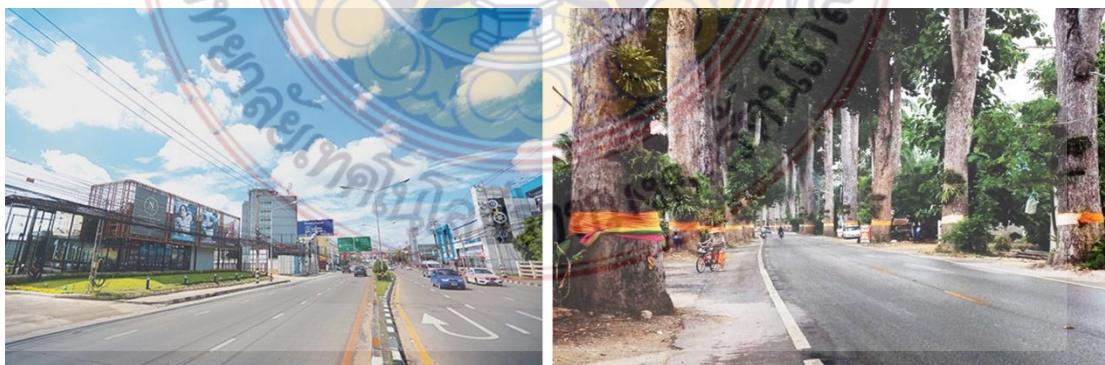
๑) โครงข่ายคมนาคมทางถนน

โครงข่ายการสัญจรของเมืองเชียงใหม่มีเส้นทางคมนาคมหลักทั้งทางรถยนต์ รถไฟและทางอากาศ มีทางหลวงแผ่นดิน ทางหลวงจังหวัด และเส้นทางมาตรฐานหลายสายทำให้การเดินทางติดต่อภายในจังหวัด การเดินทางสู่จังหวัดใกล้เคียง จึงมีเส้นทางคมนาคมตั้งแต่ระดับภูมิภาคระดับจังหวัด และระดับเมืองขนาดใหญ่ ดังนี้

- ถนนเชียงใหม่ – ลำปาง ซุปเปอร์ไฮเวย์ เชื่อมกรุงเทพมหานคร
- ถนนเชียงใหม่ – ลำพูน เชื่อมทางตะวันตกเฉียงใต้สู่จังหวัดลำพูน
- ถนนช้างเผือก เชื่อมทางเหนือสู่เขตเมืองต้น ประเทศพม่า
- ถนนแก้ววรัธ เชื่อมทางตะวันออกเฉียงเหนือสู่จังหวัดเชียงใหม่
- ถนนทิพย์เนตร เชื่อมทางใต้สู่จังหวัดแม่ฮ่องสอน

(๑) ถนนสายหลัก ภายในพื้นที่ศึกษาที่ทำหน้าที่เป็นถนนหลักกระจายความหนาแน่นการจราจรจากถนนเชียงใหม่ – ลำปาง ซุปเปอร์ไฮเวย์ ไปสู่ตัวเมืองเชียงใหม่โดยผ่านย่านเศรษฐกิจและเขตที่อยู่อาศัยศูนย์กลางเมืองดังนี้

- ถนนแก้ววรัธ เป็นถนนที่เชื่อมมาจาก ถนนเชียงใหม่ – ลำปาง ซุปเปอร์ไฮเวย์ ผ่านถนนท้ายวังเพื่อเข้าสู่พื้นที่ใจกลางเมืองเชียงใหม่มีเขตทางกว้าง ๘ – ๑๐ เมตร และมีขนาดช่องจราจร ๔ ช่องจราจร
- ถนนมหิดล เป็นถนนที่เชื่อมจากถนนเชียงใหม่ – ลำปาง ซุปเปอร์ไฮเวย์ ผ่านท่าอากาศยานเชียงใหม่เข้าสู่ถนนช้างหล่อ และถนนรางเชียงแสน มีเขตทางกว้าง ๑๐ – ๑๒ เมตร และมีขนาดช่องจราจร ๖ ช่องจราจร
- ถนนเจริญเมือง เป็นถนนที่เชื่อมมาจาก ถนนเชียงใหม่ – ลำปาง ซุปเปอร์ไฮเวย์ ข้ามสะพานวรัธเข้าสู่ถนนท่าแพพื้นที่ใจกลางเมืองเชียงใหม่ มีเขตทางกว้าง ๘ – ๑๐ เมตร และมีขนาดช่องจราจร ๔ ช่องจราจร
- ถนนเชียงใหม่ – ลำพูน เป็นถนนที่เชื่อมจังหวัดลำพูนและจังหวัดเชียงใหม่ หรืออีกชื่อ คือถนนต้นยาง และมีขนาดช่องจราจร ๖ ช่องจราจร



รูปที่ ๓.๑ ถนนมหิดล และถนนต้นยาง ภายในพื้นที่ศึกษาที่
ที่มา: จากการสำรวจ พ.ศ. ๒๕๖๐

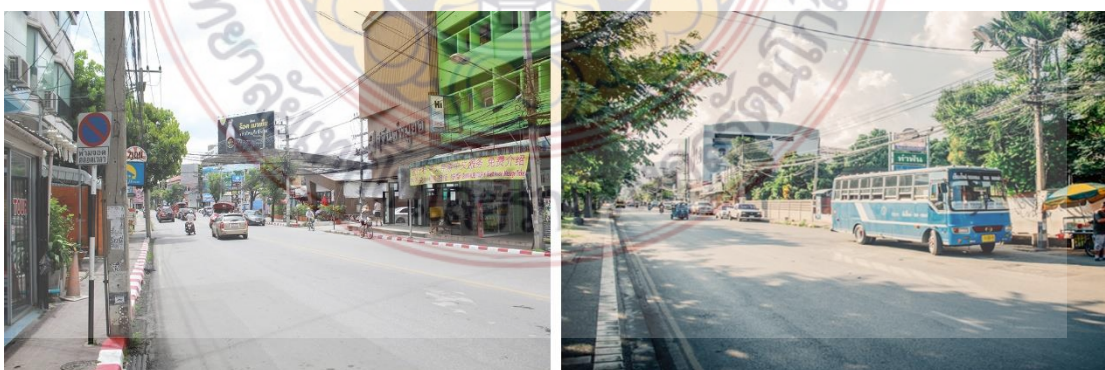
(๒) ถนนสายรอง ภายในพื้นที่ศึกษาที่ทำหน้าที่เป็นเส้นทางคมนาคมเพื่อเชื่อมโยงพื้นที่ต่างๆภายในจังหวัดเชียงใหม่ และพื้นที่โครงการโดยผ่านย่านไนท์บาซาร์ดังนี้

- ถนนท่าแพ เป็นถนนใจกลางเมืองเชียงใหม่ เชื่อมกับถนนเจริญเมือง มีการจราจรแบบทางเดียว (One-way) มีขนาดช่องจราจร ๓ ช่องจราจร
- ถนนช้างคลาน เป็นถนนที่ผ่านพื้นที่เศรษฐกิจใจกลางเมืองเชียงใหม่ ที่เชื่อมถนนท่าแพและถนนมหาราชซึ่งเป็นถนนสายหลัก มีการจราจรแบบทางเดียว (One-way) ขนาดช่องจราจร ๓ ช่องจราจร



รูปที่ ๓.๒ ถนนท่าแพ และถนนช้างคลาน
ที่มา: จากการสำรวจ พ.ศ. ๒๕๖๐

- ถนนศรีดอนไชย เป็นถนนที่เชื่อมถนนร่ำกเชียงใหม่และถนนช้างคลาน มีขนาดช่องจราจร ๒ ช่องจราจร
- ถนนเจริญประเทศ เชื่อมจากถนนท่าแพ บริเวณสะพานนวรัฐ เข้าสู่ถนนช้างคลาน มีการจราจรแบบทางเดียว (One-way) ขนาดช่องจราจร ๓ ช่องจราจร
- ถนนลอยเคราะห์ เป็นถนนที่เชื่อมถนนนครสวรรค์เชียงใหม่ย่านท่าแพและถนนช้างคลาน มีขนาดช่องจราจร ๒ ช่องจราจร
- ถนนทิพย์เนตร เป็นถนนที่เชื่อมถนนช่างหล่อบริเวณคูเมืองเชียงใหม่และถนนมหาราชผ่านบริเวณ ๔ แยกอากาศยานเชียงใหม่ มีขนาดช่องจราจร ๒ ช่องจราจร



รูปที่ ๓.๓ ถนนศรีดอนไชย และถนนทิพย์เนตร
ที่มา: จากการสำรวจ พ.ศ. ๒๕๖๐

๒) คมนาคมทางราง

การคมนาคมทางรางของจังหวัดเชียงใหม่ ปัจจุบันมีรถไฟสายกรุงเทพฯ-เชียงใหม่ โดยผ่านจังหวัดอยุธยา ลพบุรี นครสวรรค์ พิษณุโลก อุตรดิตถ์ ลำปาง และลำพูน เปิดการเดินทางเร็ว รถด่วน รถด่วนพิเศษ และรถดีเซลรางปรับอากาศ กรุงเทพฯ-เชียงใหม่ รวมวันละ ๑๔ ขบวน (ไป ๗ กลับ ๗) และนครสวรรค์-เชียงใหม่ วันละ ๒ ขบวน (ไป-กลับ) มีสถานีรถไฟหลักและเป็นสถานีปลายทางในจังหวัดเชียงใหม่ คือสถานีรถไฟเชียงใหม่ ระยะทาง ๗๕๑ กิโลเมตร มีผู้โดยสารเฉลี่ยเดินทางทั้งเที่ยวขึ้นและเที่ยวลง วันละ ประมาณ ๑,๕๐๐ คน ในด้านการบริการสังคม มีขบวนรถไฟโดยสารฟรีตามนโยบาย รัฐบาล เพื่อบริการประชาชนเฉพาะชาวไทย คือ รถเร็วขบวนที่ ๑๐๙/ และ รถดีเซลรางธรรมดา ขบวนที่ ๔๐๗/๔๐๘ ขบวนรถที่เข้า-ออกเชียงใหม่ โดยมีเส้นทาง ดังนี้

ประเภทรถไฟ	ขบวน	สถานีต้นทาง	เวลาออก	สถานีปลายทาง	เวลาถึง
รถเร็ว	๑๐๙	กรุงเทพฯ	๑๒.๒๕	เชียงใหม่	๐๔.๑๕
รถเร็ว	๑๐๒	เชียงใหม่	๐๕.๕๔	กรุงเทพฯ	๒๑.๑๐
รถด่วนพิเศษ	๑๓	กรุงเทพฯ	๑๖.๓๕	เชียงใหม่	๐๙.๕๕
รถด่วนพิเศษ	๑๔	เชียงใหม่	๑๖.๐๐	กรุงเทพฯ	๐๖.๓๐
รถด่วนพิเศษนครพิงค์	๒	เชียงใหม่	๑๗.๐๐	กรุงเทพฯ	๐๖.๕๐
รถด่วนพิเศษนครพิงค์	๑	กรุงเทพฯ	๑๘.๑๐	เชียงใหม่	๐๘.๑๕
รถดีเซลรางปรับอากาศ	๙	กรุงเทพฯ	๐๘.๓๐	เชียงใหม่	๒๐.๓๐
	๑๑		๑๘.๐๐		๐๖.๒๐
	๑๐	เชียงใหม่	๒๑.๐๐	กรุงเทพฯ	๐๙.๑๐
	๑๒		๐๘.๕๐		๒๐.๒๕
รถดีเซลรางธรรมดา	๔๐๘	เชียงใหม่	๐๙.๓๐	นครสวรรค์	๑๙.๐๐
	๔๐๗	นครสวรรค์	๐๕.๐๐	เชียงใหม่	๑๔.๓๐

ตาราง ๓.๑ แสดงการเดินทาง รถไฟสายเหนือ

ที่มา: <http://www.railway.co.th>

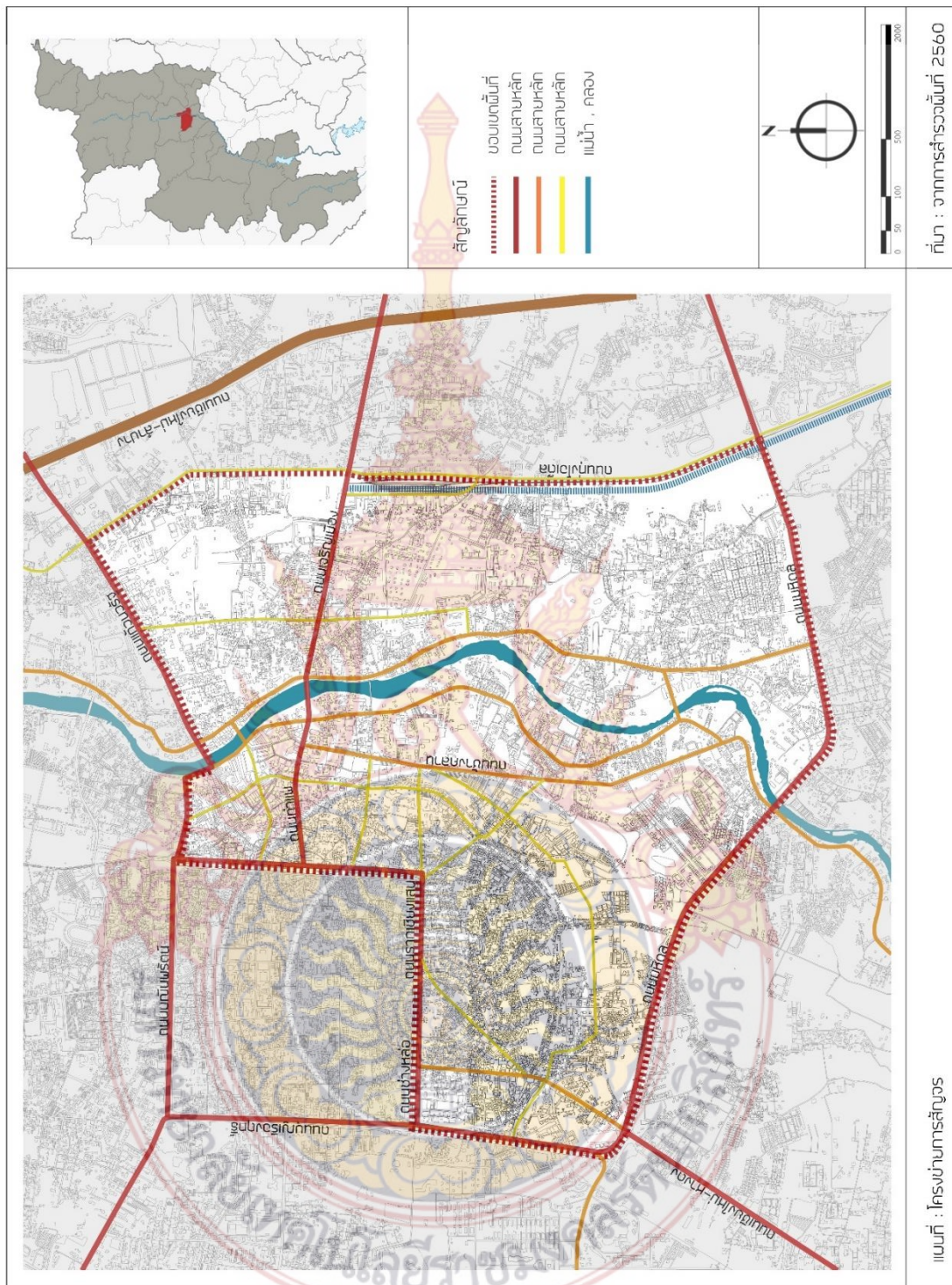
๓) คมนาคมทางอากาศ

จังหวัดเชียงใหม่มีท่าอากาศยานนานาชาติเชียงใหม่ที่มีขนาดใหญ่เป็นอันดับต้น รองจากท่าอากาศยานดอนเมืองและท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ มีเส้นทางบินไป -กลับวันละหลายเที่ยวบิน ทั้งสายการบินภายในประเทศ และสายการบินระหว่างประเทศไปยังประเทศต่างๆ ทั่วโลก โดยเฉพาะประเทศในแถบเอเชียมีเที่ยวบินตรงจากเชียงใหม่ ไปยังหลายประเทศ เช่น ประเทศจีน ลาว พม่า ไต้หวัน เกาหลีใต้ สิงคโปร์ ญี่ปุ่น มีจำนวนเที่ยวบินและผู้โดยสารเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีสายการบินประจำภายในประเทศจำนวน ๘ สายการบิน ทำการบิน ๑๔ เส้นทาง และสายการบินระหว่างประเทศจำนวน ๑๙ สายการบิน ทำการบิน ๑๘ เส้นทาง มีเที่ยวบินเฉลี่ย ๑๘๐ เที่ยวบิน/วัน นอกจากนี้ยังมีนักท่องเที่ยวชาวจีนให้ความนิยมในการเดินทางเพิ่มสูงขึ้นมาก ๔๙,๖๗๙ เที่ยวบิน/ปี

Airports	International	Change	Domestic	Change	Total
Passengers Volume (persons)					
Suvarnabhumi	๔๖,๐๕๐,๑๖๑	๔.๕%	๙,๘๔๒,๕๐๒	๑๑%	๕๕,๘๙๒,๖๖๓
Don Mueang	๑๑,๘๘๐,๓๐๐	๒๙.๕%	๒๓,๓๒๓,๔๕๗	๘.๘%	๓๕,๒๐๓,๗๕๗
Chiang mai	๒,๐๙๕,๐๘๙	๙%	๗๕,๓๕๑,๒๓๑	๑๓	๙,๔๔๖,๓๒๐
Phuket	๘,๑๐๙,๓๐๖	๑๖%	๖,๙๙๗,๘๗๙	๑๘	๑๕,๑๐๗,๑๘๕
Total	๖๘,๑๓๔,๘๕๖	๕๙%	๑๑๕,๕๑๕,๐๖๙	๓๑๑๙%	๑๑๕,๖๔๙,๙๒๕
Aircraft movement (flights)					
Suvarnabhumi	๒๕๘,๗๑๔	๔%	๗๗,๖๔๒	๑๑%	๓๓๖,๓๕๖
Don Mueang	๗๙,๗๓๙	๑๘%	๑๖๖,๘๙๗	๘%	๖๙,๒๐๒
Chiang mai	๑๗,๒๖๓	๖%	๕๑,๙๖๙	๘%	๖๙,๒๐๒
Phuket	๔๘,๙๓๐	๑๑%	๔๘,๘๘๓	๑๙%	๙๗,๘๑๓
Total	๔๐๔,๖๔๖	๓๙%	๓๔๕,๓๙๑	๔๖%	๕๕๒,๕๗๓
Freight and Mail (tons)					
Suvarnabhumi	๑,๒๖๐,๓๓๐	๕%	๔๖,๑๐๕	๑๔%	๑,๓๐๖,๔๓๕
Don Mueang	๔๒,๐๗๒	๘๗%	๒๕,๑๘๒	๑๑%	๖๗,๘๘๔
Chiang mai	๑,๓๓๘	-๑๔%	๑๗,๘๘๙	๑%	๑๙,๒๒๗
Phuket	๒๘,๕๓๘	๒๐%	๑๔,๖๗๖	๓%	๔๓,๒๑๔
Total	๑,๓๓๒,๒๗๘	๙๘%	๑๐๓,๘๕๒	๒๙%	๑,๔๓๖,๑๓๐

ตาราง ๓.๒ จำนวนการขนส่งทางอากาศ สนามบินเชียงใหม่ ปี ๒๕๕๙
ที่มา: <http://airportthai.co.th> สืบค้นวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๖๐

ท่าอากาศยานเชียงใหม่ มีเที่ยวบินประมาณ ๑๘๐ เที่ยวบินต่อวัน เพิ่มขึ้นจากปัจจุบันที่มี ๑๕๕ เที่ยวบินต่อวัน แบ่งเป็นเที่ยวบินระหว่างประเทศ ๓๖ เที่ยวบิน เที่ยวบินภายในประเทศ ๑๔๔ เที่ยวบิน มีผู้โดยสารประมาณ ๒๒,๗๐๐ คนต่อวัน เพิ่มขึ้นจากปัจจุบันที่มี ๑๘,๔๐๐ คนต่อวัน แบ่งเป็นผู้โดยสารระหว่างประเทศ ๔,๓๐๐ คนต่อวัน ผู้โดยสารภายในประเทศ ๑๘,๔๐๐ คนต่อวัน รวมถึงอากาศยานพาณิชย์ ขึ้น-ลง ๕๒,๖๔๒ เที่ยวบิน มีปริมาณการขนถ่ายสินค้า ๑๗,๙๔๐ ตัน นอกจากการดำเนินงานที่เป็นไปมาตรฐานความปลอดภัยและการรักษาความปลอดภัยตามข้อกำหนดของรัฐและข้อกำหนดขององค์การการบินพลเรือนระหว่างประเทศ (ICAO) แล้ว ยังมุ่งมั่นที่พัฒนาคุณภาพการให้บริการในทุกๆ ด้านภายใต้แนวคิดการเป็นประตูสู่วัฒนธรรมล้านนา (Gateway to Lanna Heritage) อีกด้วย โดยมีเป้าหมายเป็น ๑ ใน ๒๕ ท่าอากาศยานที่มีคุณภาพการให้บริการที่ดีที่สุดในกลุ่มประเทศเอเชียแปซิฟิก



แผนที่ ๓.๓ เส้นทางคมนาคมพื้นที่ศึกษา
ที่มา: จากการสำรวจ พ.ศ. ๒๕๖๐

๓.๑.๑.๓ การใช้ประโยชน์ที่ดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษาตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้
จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕

- ๑) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๔.๑ ถึงหมายเลข ๔.๔๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็น
ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก และกำหนดให้ใช้
ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ
การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้นประโยชน์ที่ดิน
เพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้
- ๒) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๗.๑ ถึงหมายเลข ๗.๑๖ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน ให้
เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้ใช้
ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพ
สิ่งแวดล้อม หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น
- ๓) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๙.๑ ถึงหมายเลข ๙.๕ ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาลอ่อน ให้
เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย เฉพาะที่ดิน
ซึ่งเป็นของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมและ
สถาปัตยกรรมท้องถิ่นการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การสาธารณูปโภคและ
สาธารณูปการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็น
เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการ
ส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทยและสถาปัตยกรรมท้องถิ่น การท่องเที่ยว
พาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและ
สาธารณูปการเท่านั้น
- ๔) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑๐.๑ ถึงหมายเลข ๑๐.๓๐๐ ที่กำหนดไว้เป็นสีเทา
อ่อนให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันศาสนา ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาหรือ
เกี่ยวข้องกับการศาสนา การศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์
เท่านั้น และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกินกว่าความสูง
ของอาคารที่กำหนดให้ดำเนินการได้ในที่ดินบริเวณข้างเคียง การใช้ประโยชน์
ที่ดินในบริเวณระยะ ๒๐๐ เมตร จากเขตที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ การก่อสร้างอาคาร
ให้มีความสูงไม่เกิน ๖ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่
ก่อสร้างถึงพื้นลาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่
ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด
- ๕) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑๑.๑ ถึงหมายเลข ๑๑.๑๓๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงินให้
เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ให้ใช้
ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือ
สาธารณประโยชน์เท่านั้น และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารที่มีความ
สูงเกินกว่าความสูงของอาคารที่กำหนดให้ดำเนินการได้ในที่ดินบริเวณข้างเคียง

การใช้ประโยชน์ที่ดินพื้นที่ศึกษาในปัจจุบันในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่ ยังคงมีการพัฒนาได้ไม่เต็มศักยภาพเนื่องจากการทับซ้อนของพื้นที่เมืองเก่ากับพื้นที่เมืองใหม่ในรูปแบบเมืองเข้ามา ทำให้เมืองมีการขยายตัวในแนวราบมากกว่าการขยายตัวในแนวตั้ง เกิดปัญหาการขยายเมืองไปตามแนวถนนเลียงเมืองมากขึ้นเรื่อยๆ โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่ดังต่อไปนี้

๑) พื้นที่เมืองเก่าเชียงใหม่

มีการใช้งานในรูปแบบผสมผสานระหว่างที่อยู่อาศัยกับพื้นที่พาณิชยกรรมร้านค้า ร้านอาหาร และพื้นที่เป็นศาสนสถาน อาคารราชการที่ยังใช้งานอยู่โดยเริ่มมีการใช้งานในเชิงพาณิชยกรรมมากขึ้นในส่วนของในส่วนของบ้านพักอาศัยได้จัดเป็นที่พัก โรงแรม สำหรับนักท่องเที่ยวแต่ยังคงรูปแบบอาคารเดิม

๒) พื้นที่พาณิชยกรรม

โดยพื้นที่ศึกษาตั้งอยู่ในย่านช้างคลานซึ่งถือเป็นย่านธุรกิจ ที่ตั้งของอาคารสำนักงานส่วนใหญ่ของเมืองเชียงใหม่ ทำให้พื้นที่เกิดกลุ่มอาคารแนวตั้งตามแนวถนนช้างคลาน นอกจากนี้ยังมีตลาดไนท์บาร์ช่าอยู่ในพื้นที่ด้วย ทำให้เกิดกิจกรรมทั้งในกลางวันและกลางคืน รวมทั้งพื้นที่ตรงข้างที่เป็นย่านตลาดวโรรส (กาดหลวง) เป็นแหล่งค้าขายสินค้าหลักของเมือง

๓) ย่านที่อยู่อาศัย

การอยู่อาศัยของคนเมืองเชียงใหม่ยังมีการขยายตัวในแนวราบเป็นส่วนใหญ่ ไม่ได้กระจุกตัวโดยในพื้นที่เมืองเก่าจะเป็นรูปแบบตึกแถวที่อยู่อาศัยผสมกับร้านค้าด้านล่าง และฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิงเป็นที่อยู่อาศัยในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านจัดสรร เริ่มมีการขยายตัวออกจากแนวแม่น้ำปิงมากขึ้น แต่ยังคงมีความหนาแน่นต่ำ

๔) พื้นที่สาธารณะ

พื้นที่สาธารณะของเมืองเชียงใหม่จะมีสวนสาธารณะกระจายในพื้นที่น้อย เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นแนวราบและมีความหนาแน่นต่ำ แต่ในพื้นที่ระดับเมืองนั้นมีพื้นที่สาธารณะทั้งในบริเวณเมืองเชียงใหม่เอง บริเวณเวียงแก้วรอบคูเมืองเชียงใหม่ และพื้นที่สาธารณะขนาดใหญ่บริเวณหน้าสถานีรถไฟเชียงใหม่

๕) พื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า

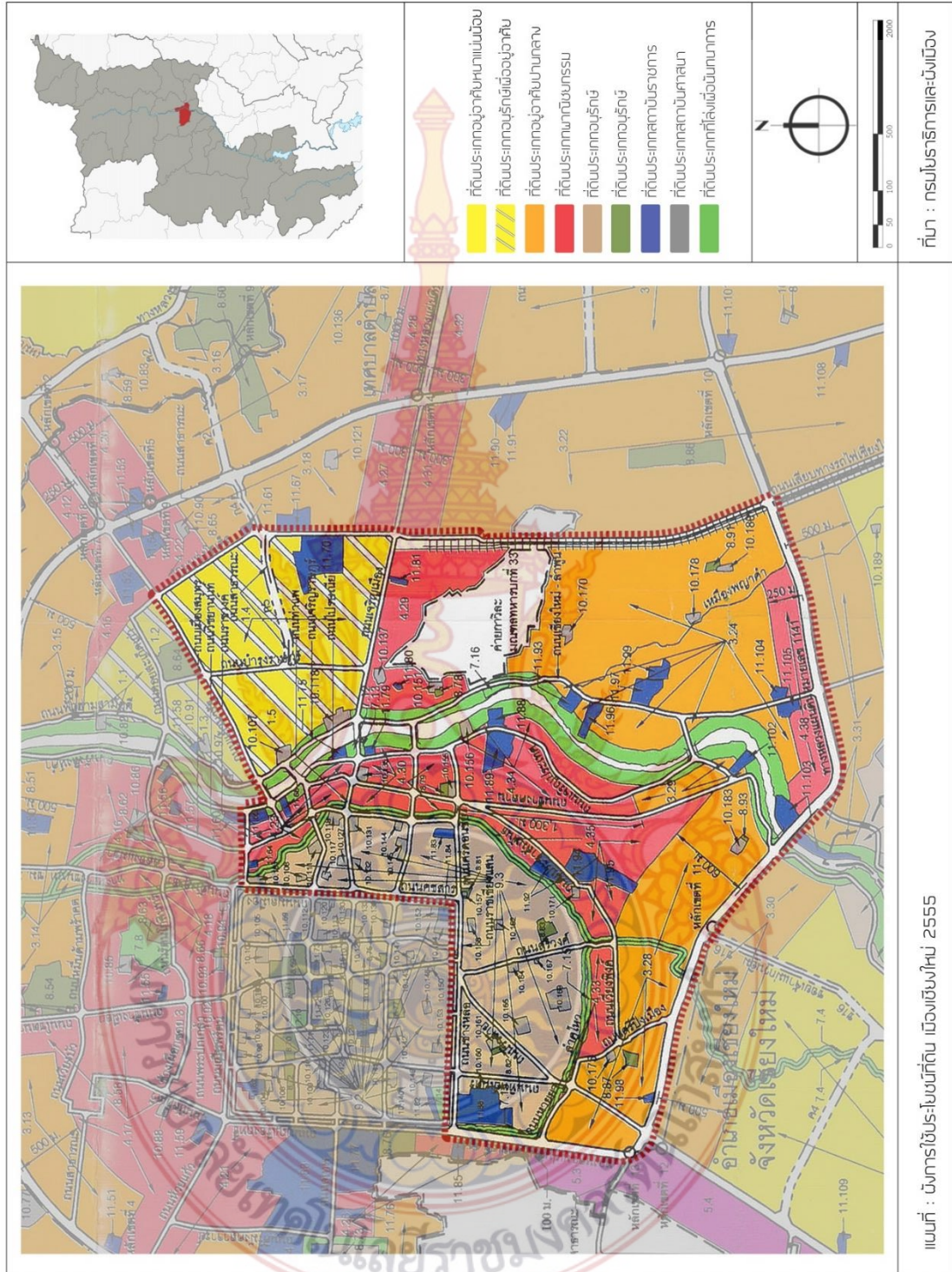
ภายในพื้นที่ศึกษามีพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า บริเวณสถานีรถไฟเชียงใหม่เป็นคลังสินค้าไม้ อยู่ด้านตะวันตกและด้านใต้ของสถานีรถไฟ

๖) พื้นที่ทหาร

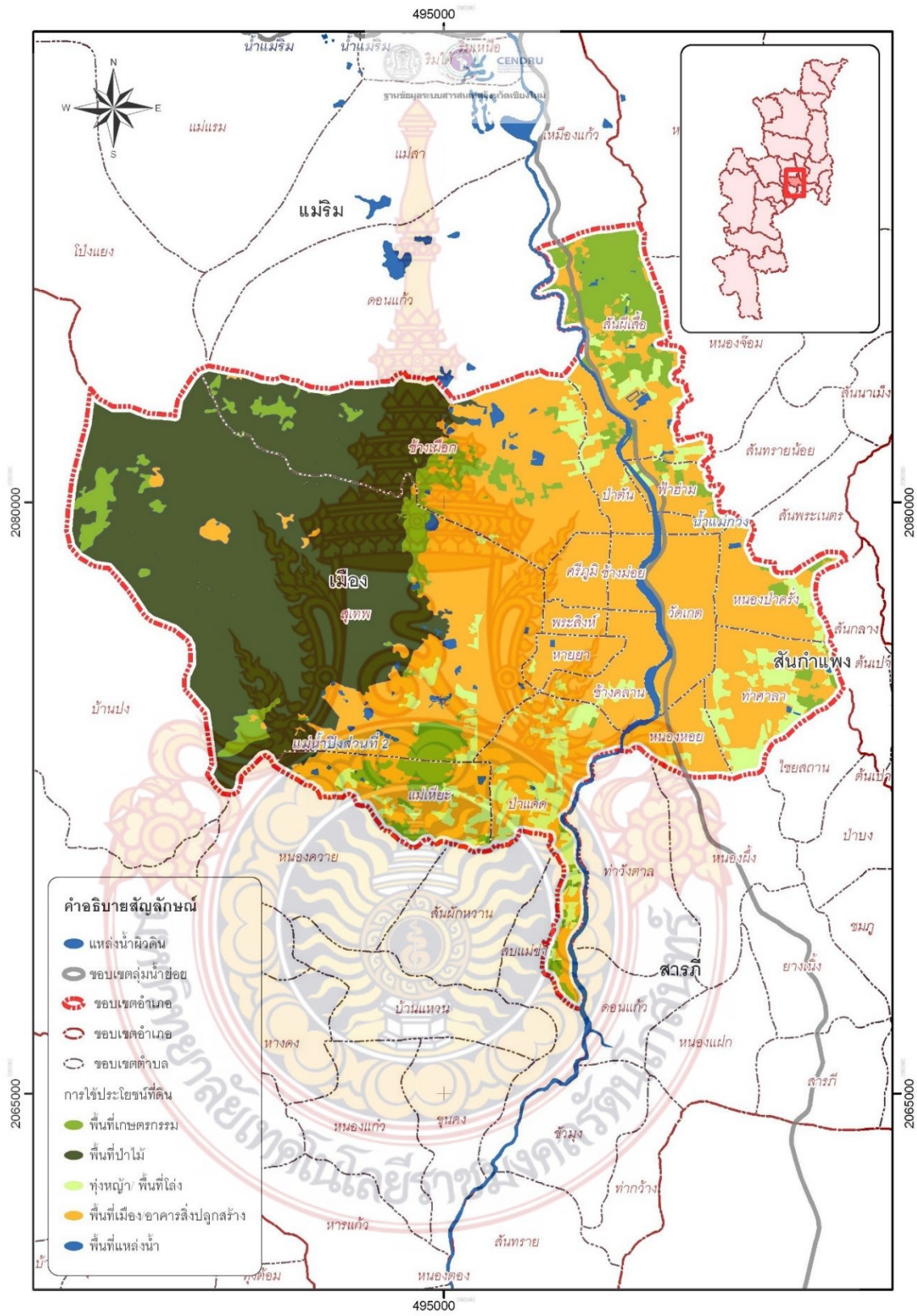
ภายในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่ มีพื้นที่เขตทหารจำนวนมากทำให้เกิดการเชื่อมต่อของพื้นที่ของเมือง ทำให้เกิดพื้นที่พาณิชยกรรมและพื้นที่พักอาศัยบริเวณรอบพื้นที่เขตทหาร

๗) พื้นที่จุดขนส่งระดับประเทศ

พื้นที่จุดสถานีระบบขนส่งเป็นพื้นที่ที่มีผู้ใช้งานจำนวนมาก ทำให้เกิดพื้นที่พาณิชยกรรมโรงแรม ร้านอาหารเกิดขึ้นโดยรอบบริเวณสถานีขนส่งเชียงใหม่(อาเขต) ท่าขนส่งอากาศยานเชียงใหม่ และสถานีรถไฟเชียงใหม่



แผนที่ ๓.๕ ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินพื้นที่ศึกษา
ที่มา: กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย



แผนที่ ๓.๖ การใช้ประโยชน์ที่ดินอำเภอเมืองเชียงใหม่
ที่มา: ระบบฐานข้อมูลสารสนเทศจังหวัดเชียงใหม่

๓.๑.๑.๔ โครงสร้างสาธารณูปโภค

๑) ระบบไฟฟ้า

การไฟฟ้าของจังหวัดเชียงใหม่อยู่ในความรับผิดชอบของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เขตภาคเหนือ รับซื้อกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย ณ แหล่งผลิตแม่เมาะ จังหวัดลำปางภายในจังหวัดเชียงใหม่มีจำนวนทั้งสิ้น ๘ แห่ง โดยแยกเป็น โรงไฟฟ้าของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย ๑ แห่ง โรงไฟฟ้าพลังน้ำจำนวน ๓ แห่ง โรงไฟฟ้าก๊าซชีวภาพจำนวน ๑ แห่ง โรงไฟฟ้าพลังงานขยะ จำนวน ๒ แห่ง และโรงไฟฟ้าพลังงานร่วมดีเซลจำนวน ๑ แห่ง กำลังการผลิตรวม ๑๖.๕๕๕ MW โดยภายในพื้นที่อยู่ในเขตการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเขต ๑ จังหวัดเชียงใหม่ มีปริมาณการใช้ไฟภายในพื้นที่ดังนี้

รายการ	จำนวนผู้ใช้	การจำหน่ายกระแสไฟฟ้า (ล้านกิโลวัตต์/ชั่วโมง)			
		ที่พักอาศัย	ธุรกิจและพาณิชยกรรม	อื่นๆ	รวม
อำเภอเมืองเชียงใหม่	๑๔๕,๙๔๕	๓๕๖.๖	๑,๐๕๓	๒๔.๑	๑,๔๓๓.๘
รวมจังหวัดเชียงใหม่	๖๘๖,๐๐๔	๑,๐๖๗.๘	๑,๘๐๔.๒	๗๓.๑	๒,๙๔๕.๑

ตาราง ๓.๓ แสดงผู้ใช้ไฟฟ้า ปี ๒๕๕๘

ที่มา: สำนักงานสถิติจังหวัดเชียงใหม่

๒) ระบบประปา

การประปาส่วนภูมิภาคสาขาเชียงใหม่ (ชั้นพิเศษ) มีสำนักงานประปาส่วนภูมิภาค สาขา จำนวน ๗ แห่ง โดยพื้นที่อยู่ในเขตการประปาส่วนภูมิภาค สาขาเชียงใหม่ (ชั้นพิเศษ) ครอบคลุมเขตจำหน่ายน้ำ ๔ อำเภอ ได้แก่ อำเภอเมืองเชียงใหม่ อำเภอสาร์ภี อำเภอดอยสะเก็ด อำเภออัสนทราย มีปริมาณการนำประปาภายในพื้นที่ดังนี้

รายการ	จำนวนผู้ใช้ (ราย)	กำลังการผลิตและจำหน่ายน้ำประปา (ลูกบาศก์เมตร)		
		กำลังการผลิต	น้ำที่ผลิตได้	ปริมาณที่จำหน่าย
อำเภอเมืองเชียงใหม่	๙๙,๗๔๕	๔,๒๕๙,๙๐๐	๔๙,๖๓๒,๘๓๓	๓๑,๙๑๙,๑๕๐
รวมจังหวัดเชียงใหม่	๑๔๘,๕๓๓	๖๗,๔๓๓,๑๔๒	๖๔,๒๗๑,๘๑๔	๔๒,๙๖๘,๗๗๘

ตาราง ๓.๔ แสดงผู้ใช้น้ำประปา ปี ๒๕๕๘

ที่มา: สำนักงานสถิติจังหวัดเชียงใหม่

๓) ระบบขยะ

ศักยภาพในการจัดการขยะมูลฝอยของเมืองเชียงใหม่ มีระบบกำจัดขยะมูลฝอยที่ถูกหลักวิชาการ ๓ แห่งคือ ๑. องค์การบริหารส่วนจังหวัดเชียงใหม่ ๒. ศูนย์รวมกำจัดขยะ เทศบาลตำบลเวียงฝาง ๓. ศูนย์รวมกำจัดขยะเอกชนบริษัทบ้านตาลกรู๊ป โดยปัจจุบันภายในพื้นที่มีขยะมากถึง ๖๓๐,๐๐๐ ตัน หรือ คิดเป็นวันละ ๑,๗๐๐ ตัน

๓.๑.๑.๕ โครงสร้างสาธารณูปการ

๑) สถาบันราชการ

หน่วยงานราชการภายในพื้นที่ทั้งหมด ๓ หน่วยงาน ได้แก่ ศูนย์ปฏิบัติการจรรยาบรรณ ตำรวจภูธรจังหวัดเชียงใหม่กองบัญชาการตำรวจภูธรภาค ๕ สำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ ที่ ๑ (จังหวัดเชียงใหม่) สำนักบริหารพื้นที่อนุรักษ์ที่ ๑๖ (จังหวัดเชียงใหม่) ในเขตพื้นที่ป่าเพื่อการอนุรักษ์ ๓ จังหวัด คือ เชียงใหม่ ลำพูน แม่ฮ่องสอน ซึ่งมีรัศมีการบริการครอบคลุมในเขตอำเภอเมืองเชียงใหม่

๒) สถาบันการศึกษา

ภายในพื้นที่มีสถาบันการศึกษา ตั้งแต่ระดับระดับอนุบาล ประถมศึกษา มัธยมศึกษาตอนต้น มัธยมศึกษาตอนปลาย รวมถึงระดับมหาวิทยาลัย โดยสถานศึกษาภายในพื้นที่อยู่ในสังกัดของสำนักงานเขตพื้นที่การศึกษาประถมศึกษาเชียงใหม่ เขต ๑ สำนักงานเขตพื้นที่การศึกษา มัธยมศึกษา เขต ๓๔ โดยมีทั้งหมด ๒๒ แห่งดังนี้

โรงเรียนระดับอนุบาล	๗ แห่ง
โรงเรียนประถมศึกษา	๖ แห่ง
โรงเรียนมัธยมศึกษา	๕ แห่ง
มหาวิทยาลัย	๑ แห่ง
สถานสงเคราะห์	๑ แห่ง

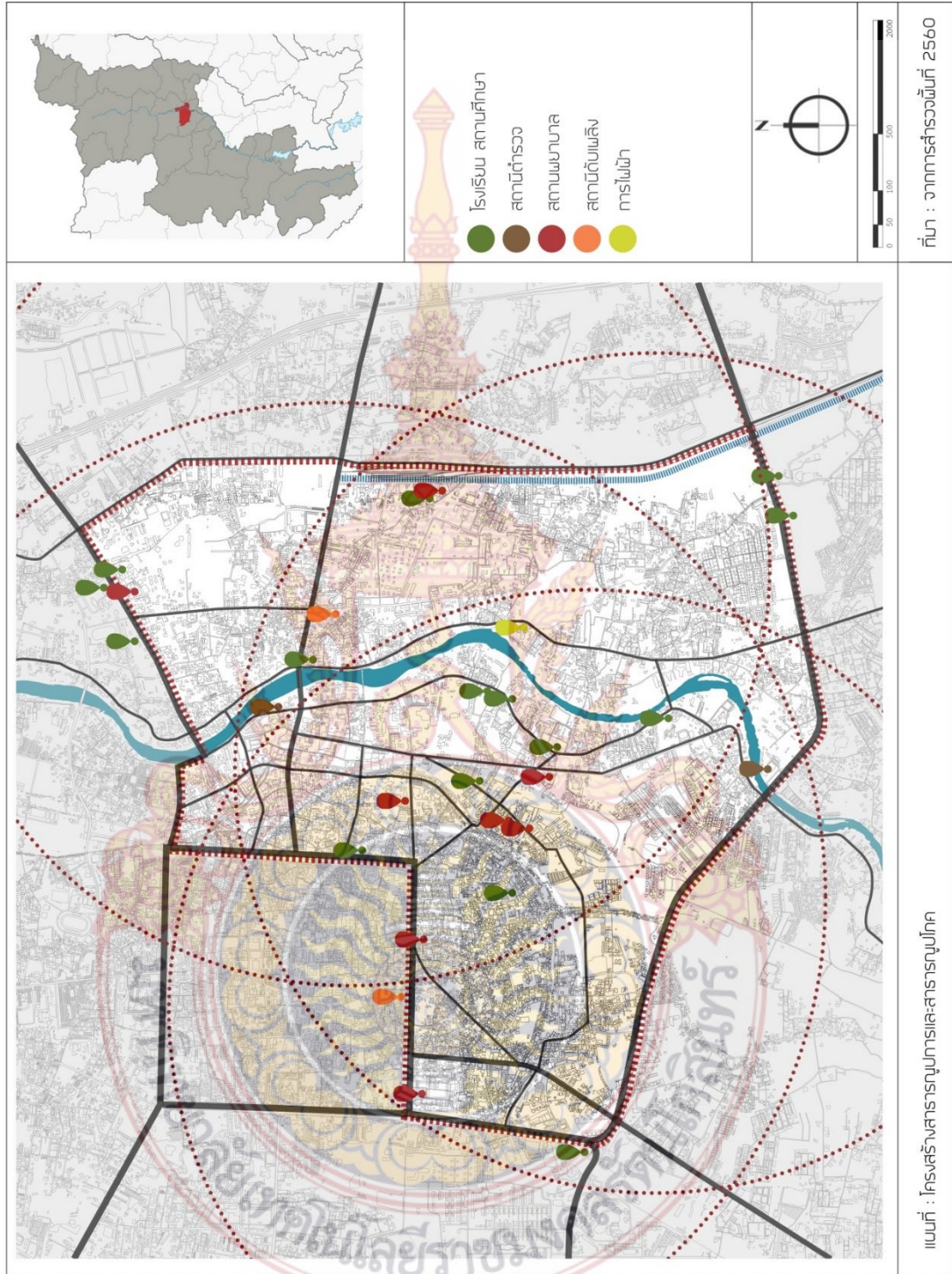
ซึ่งสถานศึกษาทั้งหมด ได้กระจายตัวอยู่ภายในพื้นที่ศึกษา ที่ครอบคลุมทั้ง ๔ ตำบลได้แก่ ตำบลช้างคลาน ตำบลช้างม้อย ตำบลหายยา และตำบลวัดเกต ทำให้ภายในพื้นที่มีสถานศึกษาครอบคลุมทั้งพื้นที่

๓) สถานพยาบาล

ภายในพื้นที่ศึกษามีสถานพยาบาลทั้งหมด ๑๑ แห่งเป็นของรัฐ จำนวน ๔ แห่ง ดังนี้ โรงพยาบาลค่ายกาวิละ โรงพยาบาลสวนปรุง โรงพยาบาลแม่และเด็กจังหวัดเชียงใหม่ โรงพยาบาลนครพิงค์ โรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพอีกจำนวน ๓ แห่ง ดังนี้ ศูนย์อนามัยที่ ๑ กรมอนามัย ศูนย์ส่งเสริมสุขภาพเขต ๑๐ โรงพยาบาลเทศบาลเชียงใหม่ ศูนย์สุขภาพชุมชน ๑ และสถานพยาบาลสังกัดเอกชนอีก ๔ แห่ง ดังนี้ โรงพยาบาลราชเวช โรงพยาบาลเชียงใหม่เมดิคอลเซ็นเตอร์ โรงพยาบาลเซ็นทรัลเชียงใหม่เมโมเรียล โรงพยาบาลแมคคอร์มิค เชียงใหม่ โดยสถานพยาบาลภายในพื้นที่มีรัศมีการบริการครอบคลุมในเขตอำเภอเมืองเชียงใหม่

๔) สถาบันศาสนา

ภายในพื้นที่มีสถาบันศาสนาที่หลากหลาย ตั้งแต่ศาสนสถานศาสนาพุทธ มีทั้งหมด ๑๑ แห่งดังนี้วัดอุปกุด วัดแสนวาง วัดช้างฮ้อง วัดชัยศรีภูมิ วัดเซตวัน วัดศรีดอนไชย วัดชัยมงคล วัดศรีสุพรรณ วัดท่าสะอาด วัดสันป่าข่อย วัดอุทัยคำ ศาสนสถานศาสนาคริสต์ โบสถ์คริสต์จักรที่ ๑ เชียงใหม่ อาสนวิหารพระหฤทัย เชียงใหม่ มิสซังโรมันคาทอลิกเชียงใหม่ คริสตจักรนานาชาติล้านนา และศาสนสถานศาสนาอิสลาม ๓ แห่งได้แก่ มัสยิดเฮดายาตุลอิสลาม บ้านฮ่อม มัสยิดอัลยาเมียร์ฮ์ ช้างคลาน มัสยิดอัสตักวา เชียงใหม่ เนื่องจากภายในพื้นที่มีความหลากหลายของศาสนา และเชื้อชาติจึงทำให้สถาบันศาสนาภายในพื้นที่มีความหลากหลายตามไปด้วย



แผนที่ ๓.๗ สาธารณูปการพื้นที่ศึกษา
ที่มา: จากการสำรวจ พ.ศ. ๒๕๖๐

ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่ 2560

แผนที่ : โครงสร้างสาธารณูปการและสาธารณูปโภค

๓.๑.๒ ข้อมูลด้านสังคมและเศรษฐกิจ

๓.๑.๒.๑ ชุมชนและประชากร

ประชากรภายในพื้นที่ศึกษาซึ่งครอบคลุมเขตอำเภอเมืองเชียงใหม่ ๔ ตำบล ได้แก่ ตำบลช้างคลาน ตำบลช้างม่อย ตำบลหายยา และตำบลวัดเกต ครอบคลุมพื้นที่ประมาณ ๑๓.๖๑ ตร.กม. โดยจำนวนประชากรในพื้นที่ศึกษา มีอัตราการลดลงของประชากร และแนวโน้มที่ลดลงเรื่อยๆ ในอนาคต โดยจำนวนประชากรภายในพื้นที่มีดังนี้

ปี พ.ศ.	จำนวนครัวเรือน	คน		
		ชาย	หญิง	จำนวนประชากร
๒๕๕๕	๗๘,๑๒๗	๖๓,๔๗๒	๗๒,๒๘๕	๑๓๕,๗๕๗
๒๕๕๖	๗๙,๗๔๗	๖๓,๐๗๕	๗๑,๓๙๖	๑๓๔,๔๗๑
๒๕๕๗	๘๑,๖๒๑	๖๒,๓๔๕	๗๐,๒๘๙	๑๓๒,๖๓๔
๒๕๕๘	๘๔,๓๕๒	๖๒,๐๙๔	๗๐,๔๖๒	๑๓๒,๕๕๖
๒๕๕๙	๘๖,๖๕๗	๖๑,๕๒๒	๖๙,๕๖๙	๑๓๑,๐๙๑
๒๕๖๐	๘๘,๖๒๒	๖๑,๐๘๗	๖๙,๑๘๑	๑๓๐,๒๖๘

ตาราง ๓.๕ แสดงจำนวนประชากร พ.ศ.๒๕๕๕ - พ.ศ.๒๕๕๙

ที่มา: สำนักงานทะเบียน กรมการปกครอง



แผนภูมิ ๓.๖ แสดงแนวโน้มประชากร พ.ศ.๒๕๕๕ - พ.ศ.๒๕๕๙

ที่มา: สำนักงานทะเบียน กรมการปกครอง

ที่	อำเภอ	ชาย	หญิง	รวม	สัดส่วน (%)
๑	อำเภอเมืองเชียงใหม่	๑๑๐,๖๗๖	๑๒๔,๖๕๓	๒๓๕,๓๒๙	๑๓.๕๗
๒	อำเภอจอมทอง	๓๒,๗๒๗	๓๔,๐๑๖	๖๖,๗๔๓	๓.๘๕
๓	อำเภอแม่แจ่ม	๓๐,๒๘๓	๒๙,๐๗๗	๕๙,๓๖๐	๓.๔๒
๔	อำเภอเชียงดาว	๔๕,๗๕๔	๔๕,๘๕๙	๙๑,๖๑๓	๕.๒๘
๕	อำเภอดอยสะเก็ด	๓๔,๒๑๘	๓๗,๕๒๙	๗๑,๗๔๗	๔.๒๔
๖	อำเภอแม่แตง	๓๗,๔๕๒	๓๘,๓๓๓	๗๕,๗๘๕	๔.๓๖
๗	อำเภอแม่ริม	๔๔,๙๖๙	๔๖,๒๗๒	๙๑,๒๔๑	๕.๒๖
๘	อำเภอสะเมิง	๑๒,๐๕๔	๑๑,๕๗๕	๒๓,๖๒๙	๑.๓๕
๙	อำเภอฝาง	๕๘,๔๙๑	๕๙,๔๔๔	๑๑๗,๙๓๕	๖.๘๑
๑๐	อำเภอแม่สาย	๓๘,๘๘๙	๓๘,๗๐๗	๗๗,๕๙๖	๔.๔๗
๑๑	อำเภอพร้าว	๒๔,๓๖๕	๒๔,๙๓๓	๔๙,๒๙๘	๒.๘๕
๑๒	อำเภอสันป่าตอง	๓๕,๕๗๑	๓๙,๖๗๐	๗๕,๒๔๑	๔.๓๓
๑๓	อำเภอสันกำแพง	๓๙,๕๗๗	๔๔,๒๔๗	๘๓,๘๒๔	๔.๘๔
๑๔	อำเภอสันทราย	๖๐,๓๘๙	๗๐,๔๓๗	๑๓๐,๘๒๖	๗.๕๔
๑๕	อำเภอหางดง	๔๐,๗๖๕	๔๕,๑๗๙	๘๕,๙๔๔	๔.๙๖
๑๖	อำเภอฮอด	๒๑,๖๙๘	๒๒,๑๐๓	๔๓,๘๐๑	๒.๕๓
๑๗	อำเภอดอยเต่า	๑๓,๗๓๗	๑๓,๖๘๖	๒๗,๔๒๓	๑.๕๗
๑๘	อำเภออมก๋อย	๓๑,๕๑๘	๓๐,๗๙๐	๖๒,๓๐๘	๓.๕๙
๑๙	อำเภอสารภี	๓๘,๔๗๓	๔๓,๓๘๒	๘๑,๘๕๕	๔.๗๑
๒๐	อำเภอเวียงแหง	๒๒,๔๖๖	๒๑,๙๙๗	๔๔,๔๖๓	๒.๕๖
๒๑	อำเภอไชยปราการ	๒๒,๖๒๘	๒๓,๒๗๗	๔๕,๙๐๕	๒.๖๔
๒๒	อำเภอแม่ว้าง	๑๕,๖๑๐	๑๖,๐๐๓	๓๑,๖๑๓	๑.๘๒
๒๓	อำเภอแม่อน	๑๐,๖๐๕	๑๐,๖๔๔	๒๑,๒๔๙	๑.๒๖
๒๔	อำเภอดอยหล่อ	๑๒,๗๔๓	๑๓,๒๐๙	๒๕,๙๕๒	๑.๔๙
๒๕	อำเภอภักดีชุมพล	๖,๒๕๘	๕,๗๗๔	๑๒,๐๓๒	๐.๗
รวม		๘๔๑,๙๑๖	๘๙๐,๗๙๖	๑,๗๓๒,๗๑๒	๑๐๐

ตาราง ๓.๗ แสดงจำนวนประชากรรายอำเภอ จังหวัดเชียงใหม่

ที่มา: สำนักงานทะเบียน กรมการปกครอง

๓.๑.๒.๒ จำนวนประชากรแฝง

ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบข้อมูลจำนวนประชากรภายในพื้นที่ที่มีแนวโน้มลดลง แต่จำนวนครัวเรือนกลับมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น และยังคงมีความหนาแน่นสูง นอกจากนี้จำนวนประชากรตามทะเบียนราษฎรแล้ว ภายในพื้นที่ยังมีประชากรแฝงที่เดินทางเข้ามาประกอบอาชีพ นักศึกษา นักท่องเที่ยว และนักลงทุนธุรกิจต่างๆ รวมถึงประชากรแฝงที่เป็นชาวต่างชาติที่ประกอบธุรกิจและตั้งถิ่นฐานพักอาศัยอยู่ภายในพื้นที่

ประชากรแต่ละประเทศ	จำนวน (ร้อยละ)	
	พักอาศัยชั่วคราว	พักอาศัยระยะยาว
ประเทศสหรัฐอเมริกา	๓.๑๑	๔๒.๑๒
ประเทศญี่ปุ่น	๔.๖๗	๑๑.๓๒
ประเทศเกาหลี	๕.๘๖	๑๑.๐๕
ประเทศจีน	๒๑.๔๗	๓.๔๔
ประเทศออสเตรเลีย	๐.๕๕	๑๐.๓๘
ประเทศอังกฤษ	๓.๒๖	๙.๒๕
ประเทศแคนาดา	๐.๙๗	๕.๒๖
สหภาพยุโรป	๒.๕๖	๕.๙๑
อื่นๆ	๐.๖๕	๑.๒๘

ตาราง ๓.๘ แสดงจำนวนชาวต่างชาติที่พักอาศัยในเมืองเชียงใหม่

ที่มา: หน่วยงานวิจัยเมือง (City Research Unit)

ในระยะ ๔ ปีที่ผ่านมา จำนวนนักท่องเที่ยวของจังหวัดเชียงใหม่ ติดอันดับต้นๆของตัวเลขจำนวนประชากรนักท่องเที่ยว โดยมีการเดินทางเข้าออกถึง ๒๕,๐๐๐ คน/วัน ทำให้พื้นที่ ที่เป็นย่านธุรกิจและพาณิชยกรรม มีการดึงดูดจำนวนนักท่องเที่ยว จึงมีความหนาแน่นของพื้นที่มากและมีการกระจุกตัวของประชากรแฝงที่เข้ามาภายในพื้นที่

รายการ	จำนวนนักท่องเที่ยว			
	๒๕๕๕	๒๕๕๖	๒๕๕๗	๒๕๕๘
ชาวไทย	๓,๑๔๘,๔๔๒	๓,๔๖๓,๑๑๖	๔,๕๖๐,๖๖๐	๔,๘๔๑,๖๘๑
ชาวต่างประเทศ	๑,๙๘๙,๙๒๙	๒,๑๒๖,๙๖๔	๒,๓๖๗,๔๙๕	๒,๕๘๔,๐๙๑
จำนวนนักท่องเที่ยว	๕,๑๓๘,๓๗๑	๕,๕๙๐,๐๘๐	๖,๙๒๘,๑๕๕	๗,๔๒๕,๗๗๒

ตาราง ๓.๙ แสดงจำนวนนักท่องเที่ยว

ที่มา: กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

๓.๑.๒.๓ กิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคม

๑) กิจกรรมทางเศรษฐกิจ

กิจกรรมทางเศรษฐกิจภายในพื้นที่นั้น ถือเป็นย่านเศรษฐกิจสำคัญของจังหวัดเชียงใหม่ และในปัจจุบันยังเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน โรงแรม และห้างสรรพสินค้า ถือเป็นพื้นที่เป้าหมายของกลุ่มนักลงทุน และนอกจากนี้ยังมีผู้ประกอบการรายย่อยมากกว่า ๑,๐๐๐ ราย รวมถึงธุรกิจการค้า และธุรกิจด้านบริการการท่องเที่ยว ทำให้ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP) เฉลี่ยประมาณ ๒๕๐,๐๐๐ ต่อปี รวมถึงรายได้จากนักท่องเที่ยวเฉลี่ยประมาณ ๘๒,๕๐๐ ล้านบาทต่อปี

รายการ	ผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดเชียงใหม่		
	๒๕๕๕	๒๕๕๖	๒๕๕๗
ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด	๑๘๔,๘๘๖	๑๘๘,๓๒๓	๒๒๑,๒๑๕
ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด ต่อคน (บาท)	๑๐๖,๙๐๙	๑๐๙,๑๓๖	๑๒๘,๕๐๓

ตาราง ๓.๑๐ แสดงผลิตภัณฑ์มวลรวม (GPP)

ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ

รวมถึงรายได้จากการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างประเทศ โดยรายได้จากการท่องเที่ยวของจังหวัดเชียงใหม่ สูงเป็นอันดับหนึ่งของภาคเหนือ โดย ๔๐% ของ GDP จังหวัดมากจากภาคการท่องเที่ยวและบริการ โดยรายได้จากนักท่องเที่ยวโดยเฉลี่ยประมาณ ๘๒,๕๐๐ ล้านบาทต่อปี โดยรูปแบบการท่องเที่ยวชมศิลปวัฒนธรรมมากที่สุด รองลงมาคือ การท่องเที่ยวตามธรรมชาติซึ่งสถานที่ท่องเที่ยวส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่เมือง ซึ่งอยู่ไม่ห่างจากเมืองมากนัก ทำให้ธุรกิจการค้าและบริการการท่องเที่ยว และนอกจากนี้ยังมีบางส่วนตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ท่องเที่ยวรอบๆ รวมถึงตามเส้นทางการท่องเที่ยวต่างๆ

รายการ	รายได้จากการท่องเที่ยว (ล้านบาท)			
	๒๕๕๕	๒๕๕๖	๒๕๕๗	๒๕๕๘
ชาวไทย	๓๒,๕๓๑	๓๖,๕๔๒	๔๘,๕๖๐	๕๓,๖๙๐
ชาวต่างประเทศ	๒๑,๓๓๓	๒๒,๐๐๙	๒๕,๑๙๗	๒๘,๘๘๐

ตาราง ๓.๑๑ แสดงรายได้จากการท่องเที่ยว

ที่มา: กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

กิจกรรมทางเศรษฐกิจของเมืองเชียงใหม่ ปัจจุบันมีการจ้างแรงงานในภาคอุตสาหกรรม การท่องเที่ยว โรงแรม มากกว่าร้อยละ ๗๐ ของแรงงานใน ด้านการพาณิชย์กรรม และการบริการ มีการประกอบการด้านพาณิชย์กรรมประมาณร้อยละ ๘ และการให้บริการแก่นักท่องเที่ยว ซึ่งทำให้จำนวนโรงแรมและห้องพักที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในระยะที่ผ่านมา จากสถานการณ์การท่องเที่ยวในปี ๒๕๖๐ ทั้งจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ และชาวไทย ยังคงมีแนวโน้มดีขึ้นอย่างต่อเนื่องจากในปี ๒๕๕๙ และส่งผลให้ธุรกิจโรงแรม และบริการนักท่องเที่ยวได้รับรองรับนักท่องเที่ยวที่มีจำนวนเพิ่มสูงขึ้น คาดว่า ในปี ๒๕๖๐ ธุรกิจโรงแรมน่าจะมีรายได้ ๕๖๔,๐๐๐-๕๗๔,๐๐๐ ล้านบาท

ในปี พ.ศ. ๒๕๕๘ จังหวัดเชียงใหม่มีผลิตภัณฑ์มวลรวมมูลค่า ๑๙๔,๘๙๓ ล้านบาท โดยลดลงจากปี พ.ศ. ๒๕๕๗ จำนวน ๒๖,๓๒๓ ล้านบาท ในขณะที่ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดต่อหัว (GPP per capita) ปี พ.ศ. ๒๕๕๘ มีมูลค่า ๑๑๒,๘๗๔ บาท โดย สามารถจำแนกได้เป็น ๒ ประเภท คือ แยกตามภาค และแยกตามรายสาขาการผลิต ดังนี้

ภาค	สัดส่วน (%)	รายละเอียด
ภาคบริการจำนวน ๑๑ สาขาการผลิต	๖๗.๘๓	๑) สาขาการก่อสร้าง ๒) สาขาการขายส่ง การขายปลีก การซ่อมแซมยานยนต์ จักรยานยนต์ ๓) สาขาโรงแรม และภัตตาคาร ๔) สาขาการขนส่ง สถานที่เก็บสินค้าและการคมนาคม ๕) สาขาตัวกลางทางการเงิน ๖) สาขาบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ ทางธุรกิจ ๗) สาขาการบริหารราชการแผ่นดิน ๘) สาขาการศึกษา ๙) สาขาบริการด้านสุขภาพ ๑๐) สาขาการให้บริการชุมชน สังคม และบริการส่วนบุคคลอื่น ๆ ๑๑) สาขาลูกจ้างในครัวเรือนส่วนบุคคล
ภาคเกษตรจำนวน ๒ สาขาการผลิต	๒๒.๑๕	๑) สาขาเกษตรกรรม การล่าสัตว์และการป่าไม้ ๒) สาขาประมง
ภาคอุตสาหกรรมจำนวน ๓ สาขาการผลิต	๑๐.๑๒	๑) สาขาการทำเหมืองแร่และเหมืองหิน ๒) สาขาอุตสาหกรรม ๓) สาขาการไฟฟ้า ก๊าซ และการประปา

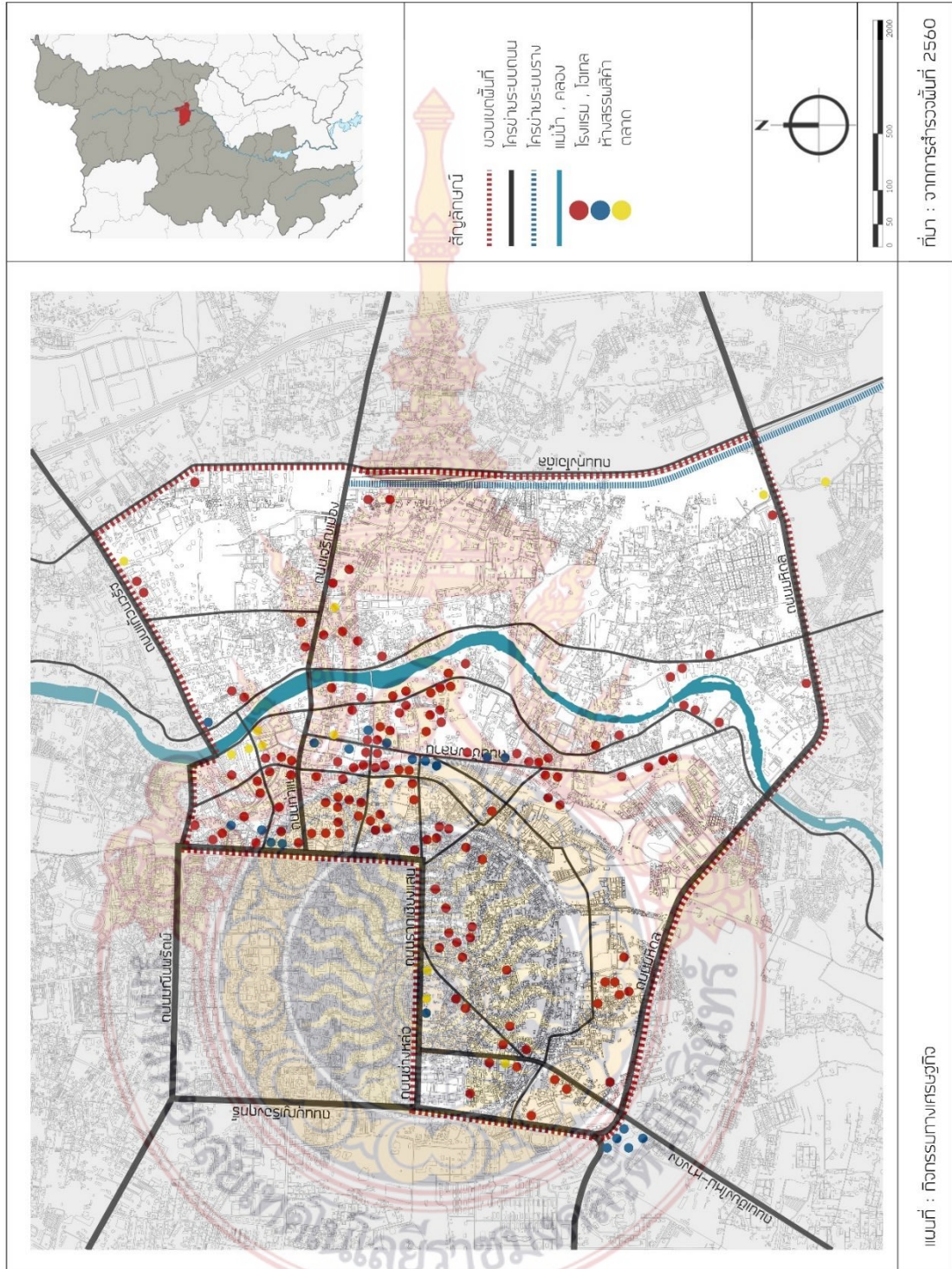
ตาราง ๓.๑๒ แสดงผลิตภัณฑ์มวลรวม (GPP) แยกตามภาคการผลิต

ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ

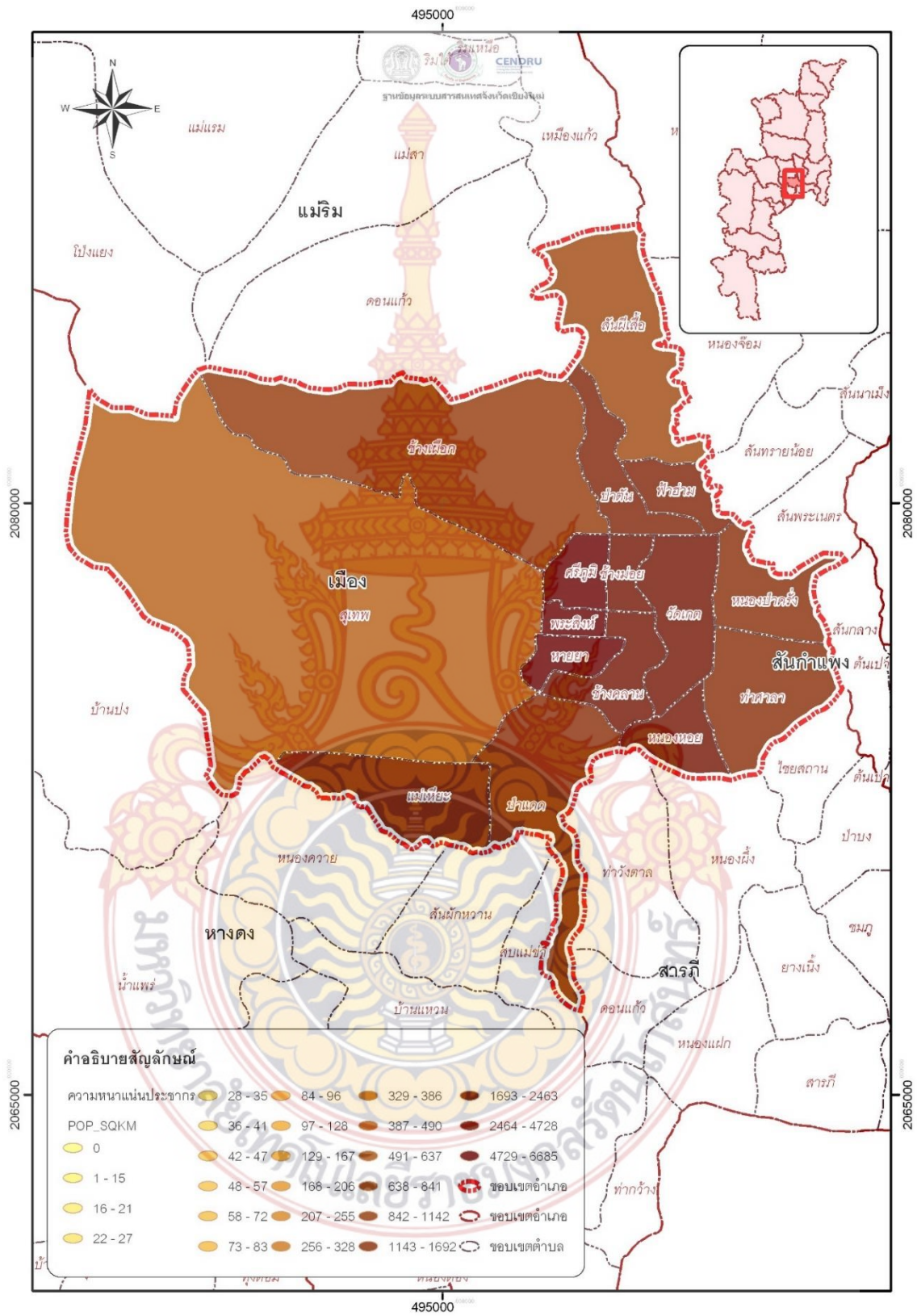
สาขาการผลิต	สัดส่วน (%)
สาขาเกษตรกรรม การล่าสัตว์และการป่าไม้	๒๒.๑๕
สาขาการขายส่ง การขายปลีก ของใช้ส่วนบุคคลและของใช้ในครัวเรือน	๑๑.๘๘
สาขาอุตสาหกรรม	๗.๗๖
สาขาการก่อสร้าง	๔.๙๖
สาขาการศึกษา	๖.๖๘
สาขาตัวกลางทางการเงิน	๖.๘๙
สาขาโรงแรมและภัตตาคาร	๑๕.๖๓
สาขาการบริหารราชการแผ่นดินและการป้องกันประเทศ	๕.๔๑
สาขาอื่นๆ	๑๘.๔๖

ตาราง ๓.๑๓ แสดงผลิตภัณฑ์มวลรวม (GPP) แยกตามรายสาขาการผลิต

ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ



แผนที่ ๓.๘ สาธารณูปโภคพื้นที่ศึกษา
ที่มา: จากการสำรวจ พ.ศ. ๒๕๖๐



แผนที่ ๓.๙ ความหนาแน่นของประชากรจังหวัดเชียงใหม่
 ที่มา: ระบบฐานข้อมูลสารสนเทศจังหวัดเชียงใหม่

๒) กิจกรรมทางสังคม

จังหวัดเชียงใหม่ขึ้นชื่อว่าเป็นเมืองที่มีประเพณีและวัฒนธรรมที่มีความโดดเด่น รวมทั้งมีความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะด้วย ที่เป็นเช่นนี้ สืบเนื่องมาจากการที่เมืองเชียงใหม่มีประวัติศาสตร์อันยาวนาน ซ้ำยังเคยเป็นราชธานีและเป็นศูนย์กลางความเจริญรุ่งเรืองในทุกด้านของอาณาจักรล้านนา และรับอิทธิพลทางด้านวัฒนธรรมมาจากหลายแห่ง ไม่ว่าจะเป็น จากลาว ญวน มอญ เป็นต้น บวกกับการที่เคยเป็นศูนย์กลางทางวัฒนธรรมและความเจริญรุ่งเรืองของอาณาจักรล้านนาในอดีต จึงทำให้เชียงใหม่รับเอาวัฒนธรรมจากต่างถิ่นเข้ามาผสมผสานกับวัฒนธรรมของตน ทำให้เชียงใหม่มีการผสมผสานหล่อหลอมวัฒนธรรมขึ้นมาใหม่กลายเป็นวัฒนธรรมอันมีเอกลักษณ์เฉพาะตน โดยกิจกรรมทางสังคม วัฒนธรรม ประเพณีภายในพื้นที่มีดังต่อไปนี้

(๑) ประเพณีปีใหม่เมือง (สงกรานต์)

เชียงใหม่ได้รับการยอมรับว่า เป็นสถานที่ที่จัดงานประเพณีสงกรานต์ที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งของประเทศไทย มีทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติมาร่วมงาน ซึ่งประเพณีสงกรานต์นี้จัดขึ้นระหว่างวันที่ ๑๓-๑๕ เมษายน ของทุกปี ชาวเชียงใหม่เรียกวันสงกรานต์ว่า วันปีใหม่ หรือเรียกว่า วันสงกรานต์ กล่าวคือเป็นวันสิ้นสุดศักราชเก่าต้อนรับศักราชใหม่ คำว่าสงกรานต์มีความหมายว่า อายุสังขารของเราได้ล่วงเลยผ่านพ้นไปอีกปีหนึ่ง หรือแก่ไปอีกหนึ่งปีนั่นเอง ชาวเชียงใหม่มีการจัดขบวนแห่พระพุทธรูปคู่บ้านคู่เมืองเมือง ได้แก่ พระพุทธสิหิงค์ และขบวนแห่ทางสงกรานต์ที่ประดับประดาตกแต่งอย่างอลังการแห่รอบเมืองเชียงใหม่ รวมทั้งมีการทรงแบน้ำพระพุทธรูปคู่บ้านคู่เมือง ทรงแบน้ำพระสงฆ์ การก่อพระเจดีย์ทราย รดน้ำดำหัวผู้ใหญ่ การเล่นสาดน้ำกัน รวมทั้งยังมีการเล่นต่างๆ อย่างสนุกสนานอีกด้วย

(๒) ประเพณียี่เป็ง (ลอยกระทง)

ประเพณียี่เป็ง หรือประเพณีลอยกระทง จัดขึ้นในวันขึ้น ๑๕ ค่ำ เดือน ๑๒ ยี่เป็ง เป็นภาษาล้านนา แยกได้สองคำ คือคำว่า ยี่ ที่หมายถึง เดือนที่สองหรือเดือนยี่ตามที่คนล้านนาใช้เรียกเดือนพฤศจิกายนของทุกปี และคำว่า เป็ง ที่หมายถึงพระจันทร์ในคืนวันเพ็ญ โดยชาวล้านนาจะเริ่มประเพณียี่เป็งตั้งแต่วันขึ้น ๑๓ ค่ำ จะเป็นวันเตรียมข้าวของสำหรับทำบุญที่วัดในวันขึ้น ๑๔ ค่ำ และในคืนวันขึ้น ๑๕ ค่ำ ก็จะนำกระทงไปลอยในแม่น้ำ โดยเฉพาะที่จังหวัดเชียงใหม่เป็นภาพที่สร้างความตื่นตาตื่นใจให้กับนักท่องเที่ยวและจดจำประเพณียี่เป็งในแบบนั้น แท้จริงแล้วประเพณียี่เป็งนั้นมีรายละเอียด มีพิธีกรรมอื่นๆ อีกมากมายที่เกี่ยวข้องกับวิถีชีวิต การปฏิบัติของชาวล้านนา ทำให้ประเพณียี่เป็งยังคงเป็นประเพณีที่ชาวล้านนาถือปฏิบัติสืบต่อมาอย่างยาวนาน ประเพณียี่เป็งของชาวล้านนานั้นอยู่บนรากฐานความเชื่อเดียวกับประเพณีลอยกระทงในภูมิภาคอื่น วัตถุประสงค์สำคัญคือขอขมาแม่พระคงคา บูชาองค์พระสัมมาสัมพุทธเจ้า และสิ่งศักดิ์สิทธิ์ตามความเชื่อของชาวล้านนา การเฉลิมฉลองงานประเพณีลอยกระทงแบบล้านนาจะเป็นการประดับตกแต่งโคมตามบ้านเรือน จัดขบวนประติมากรรมหรือขบวนประติมากรรมเข้าสู่ปริมณฑลประกอบพิธีกรรมของหมู่บ้าน เข้าวัดทำบุญทำทาน ฟังเทศน์มหาชาติ รับโชค และสะเดาะเคราะห์ โดยเทียนนี้จะใช้ไส้เทียนเท่าอายุของตัวเองหรืออาจจะเผื่อไว้เล็กน้อยกระดาษาที่เขียนคาถา วันเดือนปีเกิดของคนๆ นั้นเมื่อกลับมาบ้านก็จะจุดบูชาพระพุทธรูปที่บ้าน จุดประทีบบ้านบ้าน จุดดอกไม้ไฟ ปลอยโคมลอย

(๓) ประเพณีเข้าอินทิล

ประเพณีเข้าอินทิล คือ การทำพิธีสักการบูชาเสาหลักเมืองเสาอินทิล นอกจากจะเป็นเสาหลักเมืองแล้ว ยังนับได้ว่าเป็นสิ่งศักดิ์สิทธิ์คู่บ้านคู่เมืองเชียงใหม่ และยังเป็นพิธีสักการบูชา ถือว่าเป็นที่รวมของวิญญาณของคนเมืองเหนือและบรรพบุรุษชาวเชียงใหม่มีความเชื่อว่า เมื่อสักการบูชาเสาอินทิลแล้วบ้านเมืองจะพ้นภัยพิบัติและมีความเจริญรุ่งเรืองขึ้น จึงเป็นประเพณีสักการบูชามาตราប់กระทั่งทุกวันนี้สำหรับกำหนดงานพิธีบูชาเสาอินทิลนี้ จะมีในช่วงวันที่ ๓๐ พฤษภาคมของทุกปี ในวันประกอบพิธี พวกชาวบ้านชาวเมืองทั้งหนุ่มสาว คนเฒ่าคนแก่ และเด็กๆ จะเตรียมดอกไม้ธูปเทียน ชันน้ำขมิ้นส้มป่อย ใส่พานหรือภาชนะใส่ของที่เรียกว่า สลุง เอน้ำขมิ้นส้มป่อย ใส่สลุงไปทำการสรรเสริญ (สร่งน้ำ) สักการบูชา ที่วัดเจดีย์หลวงในระหว่างการ บูชาเสาอินทิล ชาวบ้านจะจัดให้มี ซอพื้นเมืองและมีช่างฟ้อนประเภท ฟ้อนหอก ฟ้อนดาบ เพื่อเป็นการสังเวทเพยดาอารักษ์ ผีเสื้อบ้าน และผีเสื้อเมือง การใส่ขันดอกไม้บูชาเสาอินทิลนี้มีถึง ๒๘ พานใหญ่ นับว่าเป็นการบูชาพระพุทธเจ้า ๒๘ พระองค์ และยังมีขันดอกไม้บูชาท้าวทั้งสี่ เสร็จจากใส่บาตรดอกไม้และบูชาดังกล่าวแล้ว ก็ไปสร่งน้ำพระพุทธรูปฝนแสนห่า เพื่อขอบันดาลให้ฝนตกตลอดฤดู และบูชาพระอัฐฐารสภายในพระวิหาร เพื่อความเป็นสิริมงคลกับตนและครอบครัว

(๔) ประเพณีกรวยสลาก

ประเพณีตานก๋วยสลากหรือสลากภัตนี้เป็นประเพณีที่ชาวล้านนาแสดงความระลึกถึงบรรพบุรุษญาติมิตรผู้ล่วงลับไปแล้วด้วยการทำบุญอุทิศส่วนกุศลไปให้ผ่านสิ่งที่เรียกว่า ก๋วยสลาก ก๋วยสลากสานจากไม้ไผ่เป็นรูปทรงกระบอก (ชะลอม) ข้างในกรุด้านข้างด้วยใบตอง สำหรับบรรจุข้าวสาร อาหารแห้ง ผลหมากรากไม้ ของใช้จำเป็น ดอกไม้ธูปเทียน โดยชาวบ้านจะนำก๋วยสลากของแต่ละคนไปรวมกันที่วัดเพื่อทำพิธีทางศาสนา จากนั้นก็จะมีการสุมแจกสลากให้กับพระแต่ละรูปโดยที่ไม่มีใครทราบว่าเป็นตานก๋วยสลากนั้นมีอะไรอยู่ข้างในบ้าง พระรูปใดจับได้ตานก๋วยสลากของใครก็จะเรียกชื่อเจ้าของตานก๋วยสลากนั้นออกมารับศีลรับพร และกรวดน้ำอุทิศบุญกุศลให้กับผู้ล่วงลับไปแล้ว ส่วนสิ่งของในตานก๋วยสลาก หากมีเหลือเฟือมากพระภิกษุก็จะนำไปแจกจ่ายให้กับผู้ยากไร้อีกต่อหนึ่ง โดยมากแล้วชาวล้านนาจะจัดงานตานก๋วยสลากในช่วงที่ทำนาเสร็จแล้ว เป็นช่วงที่ได้หยุดพักผ่อนกัน พิษพันธ์ผลไม้ต่างๆ ก็ออกลูกออกผล พระสงฆ์เองก็ยังอยู่ในช่วงเข้าพรรษา ไม่ได้ไปจำพรรษาที่ไหน การจัดงานตานก๋วยสลากจึงเป็นการฝึกตนให้รู้จักการให้ทานเอื้อเฟื้อเผื่อแผ่ สังเคราะห์คนยากคนจน

(๕) ประเพณีแห่ไม้ค้ำโพธิ์

ประเพณีแห่ไม้ค้ำโพธิ์ หรือประเพณีแห่ไม้ค้ำสะหลี เป็นประเพณีที่ยิ่งใหญ่ของชาวล้านนา โดยเฉพาะที่เทศบาลตำบลจอมทองนั้นได้จัดขึ้นทุกวันที่ ๑๕ เดือนเมษายนเป็นประจำทุกปี โดยเราจะเห็นขบวนแห่ไม้ค้ำโพธิ์ของหมู่บ้านต่างๆ พร้อมด้วยผู้ศรัทธาจำนวนมากในเขตเทศบาล ร่วมแห่ไม้ค้ำโพธิ์ การแห่ไม้ค้ำสะหลี หรือการแห่ไม้ค้ำต้นโพธิ์ โดยคำว่า สะหลี เป็นภาษาล้านนา มาจากคำว่า 'ศรี' หมายถึงศรีมหาโพธิ์อันหมายถึงพระศรีมหาโพธิ์ เป็นพิธีกรรมที่ขยายจากการที่ปัจเจกชนนำไม้ค้ำที่ตนได้จัดทำขึ้นไปค้ำที่ต้น โพธิ์ ไม้ค้ำดังกล่าวอาจได้มาจาก ไม้ง่ามที่ใช้ในพิธีสืบชาติหรือไม้ค้ำที่จัดหา ขึ้นเป็นพิเศษ เนื่องในการถวายทานในเทศกาลสงกรานต์ การที่ได้นำเอาไม้ค้ำไปค้ำที่ต้นโพธิ์นี้ อาจจัดเป็นสัญลักษณ์หมายความว่าผู้นั้นมีส่วนในการค้าชูพระพุทธศาสนา



รูปที่ ๓.๕ ประเพณีจังหวัดเชียงใหม่
ที่มา :ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์

๓.๑.๓ กฎหมายและโครงการที่เกี่ยวข้อง

๓.๑.๓.๑ แผนนโยบาย และโครงการที่เกี่ยวข้อง

๑) ยุทธศาสตร์การพัฒนาภาค เมือง และพื้นที่เศรษฐกิจ

ในการขับเคลื่อนแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติไปสู่การปฏิบัติในระดับพื้นที่ สำนักงาน คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติให้ความสำคัญกับหลักการพัฒนาโดยยึดพื้นที่เป็นตัวตั้ง เพื่อใช้เป็นกรอบในการจัดทำ แผนต่างๆ ให้สอดคล้องและบูรณาการ กรอบยุทธศาสตร์ของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๖๐ - ๒๕๖๔) ให้มีการจัดทำแผนพัฒนาจังหวัดและกลุ่มจังหวัด โดยคำนึงถึงความ สอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติจัดทำ แผนพัฒนาจังหวัดและกลุ่มจังหวัดที่เป็นการบูรณาการการทำงานระหว่างภาคส่วนต่างๆ โดยยึดหลักพื้นที่ ภารกิจ และการมีส่วนร่วม (Area - Function - Participation) และการบูรณาการแผนงานและงบประมาณ ของทุกภาคีที่เกี่ยวข้องในการขับเคลื่อนการพัฒนาให้บรรลุผลตามแผนพัฒนาจังหวัดและกลุ่มจังหวัด จึงได้จัดทำแนวทางการแปลงยุทธศาสตร์การพัฒนาภาค เมือง และพื้นที่เศรษฐกิจ สู่อำนาจปฏิบัติ เพื่อให้การ ขับเคลื่อนแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ ๑๒ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดผลสำเร็จอย่างเป็นรูปธรรมนี้ ซึ่งเป็นช่วงที่อยู่ระหว่างดำเนินการจัดทำแผนพัฒนาจังหวัดและกลุ่มจังหวัดรอบใหม่ (พ.ศ. ๒๕๖๑-๒๕๖๔) และแผนปฏิบัติราชการประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๑ ยุทธศาสตร์การพัฒนาภาค เมือง และพื้นที่เศรษฐกิจ ประกอบด้วยแนวทางการพัฒนาภาคเหนือให้เป็นฐานเศรษฐกิจสร้างสรรค์มูลค่าสูง ที่มีความสำคัญสูง ซึ่งมีสาระสำคัญ สรุปได้ดังนี้ คือ

- (๑) พัฒนาการท่องเที่ยวให้มีคุณภาพและความยั่งยืน มีธุรกิจบริการต่อเนื่องกับการท่องเที่ยว บริการสุขภาพและการศึกษาที่ได้มาตรฐาน รวมทั้งผลิตภัณฑ์สร้างสรรค์ที่สร้างมูลค่าเพื่อ
- (๒) พัฒนาประสิทธิภาพการผลิตทางการเกษตร และสร้างมูลค่าเพิ่มภายใต้แนวคิดเกษตรปลอดภัยและเกษตรอินทรีย์ ควบคู่กับการพัฒนาอุตสาหกรรมเกษตรแปรรูปให้มีความหลากหลายสอดคล้องกับความต้องการของตลาด
- (๓) พื้นฟูทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมให้คืนความอุดมสมบูรณ์สร้างความสมดุลแก่ระบบนิเวศ เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ
- (๔) พัฒนาระบบการดูแลสุขภาพรองรับการเปลี่ยนแปลงเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุของภาคเหนือที่เร็วกว่าระดับประเทศ ๑๐ ปี

แนวทางการพัฒนาหลัก พัฒนาเมืองศูนย์กลางของจังหวัดให้เป็นเมืองน่าอยู่สำหรับคนทุกกลุ่มในสังคม โดยมีความปลอดภัย สิ่งแวดล้อมดี เศรษฐกิจดี เดินทางสะดวก ระบบสาธารณสุขปลอดภัย การมีคุณภาพและทั่วถึง และเน้นความสอดคล้องกับอัตลักษณ์ ความหลากหลาย และศักยภาพของเมือง บนพื้นฐานการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วนในสังคม มีแนวทางสำคัญ คือ พัฒนาเมืองเชียงใหม่และเมืองพิษณุโลกให้เป็นศูนย์กลางการค้า การบริการ ธุรกิจสุขภาพ การศึกษา และธุรกิจด้านดิจิทัล เพื่อกระจายความเจริญสู่ภูมิภาคให้สามารถสร้างโอกาสการประกอบอาชีพและการเพิ่มรายได้ อย่างทั่วถึง นำไปสู่การยกระดับคุณภาพชีวิตประชาชนและลดความเหลื่อมล้ำของคนในภาค และพัฒนาเมืองศูนย์กลางของจังหวัดให้เป็นเมืองน่าอยู่สำหรับคนทุกกลุ่มในสังคม โดยเน้นความปลอดภัย การจัดการสิ่งแวดล้อมเมืองมีมาตรฐาน บริการสาธารณะมีคุณภาพ และมีระบบขนส่งสาธารณะในเขตเมืองอย่างทั่วถึง

๒) แผนพัฒนากลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน พ.ศ. ๒๕๖๑-๒๕๖๔

แผนพัฒนากลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน ประกอบด้วย ๘ จังหวัด คือ เชียงใหม่ ลำพูน ลำปาง แม่ฮ่องสอน เชียงราย พะเยา แพร่ และน่าน ซึ่งกำหนดการแบ่งกลุ่มจังหวัด โดยคำนึงถึง ความสัมพันธ์เชื่อมโยงระหว่างพื้นที่เพื่อสนับสนุนการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ ยุทธศาสตร์ของการแก้ปัญหาเร่งด่วนร่วมกันของประเทศ ซึ่งจำเป็นต้องอาศัยความร่วมมือระหว่างจังหวัด โดยได้กำหนดยุทธศาสตร์ดังนี้



รูปที่ ๓.๖ ยุทธศาสตร์กลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน
ที่มา: สำนักงานพัฒนาและส่งเสริมการบริหารราชการจังหวัด

๓) แผนพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๖๑ - ๒๕๖๔

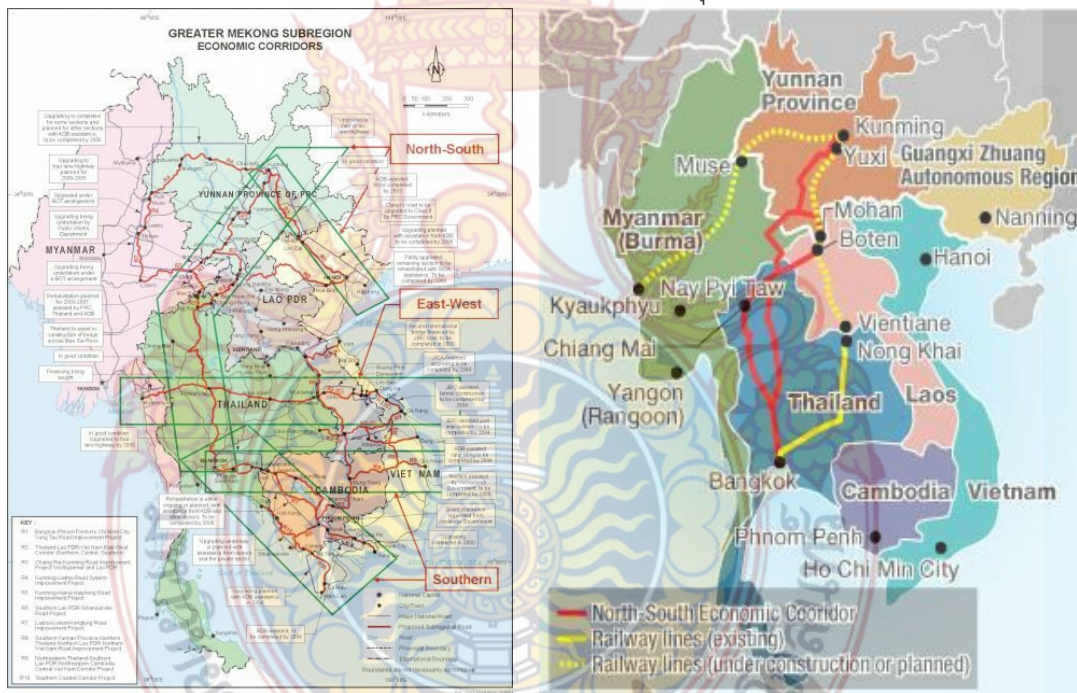
จังหวัดเชียงใหม่ได้กำหนดแนวทางการพัฒนาที่เป็นจุดเน้น และทิศทางเชิงยุทธศาสตร์ สำคัญในระยะยาว ผลักดันให้เชียงใหม่เป็น ศูนย์กลางการท่องเที่ยวและธุรกิจบริการ สุขภาพ เชื่อมโยงสู่เมืองท่องเที่ยวในภูมิภาค เนื่องจากเชียงใหม่มีความหลากหลาย ทั้งการท่องเที่ยว วัฒนธรรม ประเพณี การท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติ การท่องเที่ยวเชิงผจญภัยและกีฬา การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ และการท่องเที่ยว และการเป็นศูนย์กลางส่งเสริมธุรกิจบริการด้านสุขภาพทั้ง การแพทย์ปัจจุบัน รูปแบบการบริการท่องเที่ยวที่มีคุณภาพ มีอัตลักษณ์โดดเด่น โดยตำแหน่งการพัฒนา ดังนี้

- (๑) เมืองศูนย์กลางท่องเที่ยวและบริการสากล: MICE CITY, Wellness City
- (๒) เมืองศูนย์กลางการค้าการลงทุนและการคมนาคมขนส่ง: Northern Landport
- (๓) เมืองแห่งเกษตรปลอดภัย: Northern Food Valley
- (๔) เมืองศูนย์กลางการศึกษาระดับภูมิภาค: Education Hub
- (๕) เมืองศูนย์กลางการแพทย์และบริการสุขภาพ: Medical and Health Hub
- (๖) เมืองแห่งความหลากหลายทางธรรมชาติและวัฒนธรรม: Diversity of Nature and

๔) โครงการพัฒนาความร่วมมือทางเศรษฐกิจในอนุภาคลุ่มแม่น้ำโขง

โครงการ GMS เป็นความร่วมมือของ ๖ ประเทศ คือ ไทย พม่า ลาว กัมพูชา เวียดนาม และจีน (ยูนนาน) ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๓๕ โดยมีธนาคารพัฒนาเอเชีย (ADB: Asian Development Bank) เป็นผู้ให้การสนับสนุนหลัก กลุ่มประเทศ GMS มี โดยวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวทางการค้า การลงทุนอุตสาหกรรม การเกษตร และบริการ สนับสนุนการจ้างงาน และยกระดับความเป็นอยู่ของประชาชนในพื้นที่ให้ดีขึ้น ส่งเสริมและพัฒนาความร่วมมือทางเทคโนโลยีและการศึกษาระหว่างกัน ตลอดจนการใช้ทรัพยากรธรรมชาติที่ส่งเสริมกันอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งเสริมและเพิ่มขีดความสามารถรวมทั้งโอกาสทางเศรษฐกิจในเวทีการค้าโลก โครงการพัฒนาความร่วมมือทางเศรษฐกิจในอนุภาคลุ่มแม่น้ำโขง GMS การพัฒนาแนวพื้นที่เศรษฐกิจเหนือ-ใต้ (North-South Economic Corridor) – เชื่อมโยงไทย-พม่า-ลาว-จีน

- (๑) เส้นทางสาย แม่สาย-เชียงตุง-เชียงรุ่ง-คุนหมิง ไทยช่วยสร้างสะพานมิตรภาพ
- (๒) เส้นทางสาย เชียงของ-หลวงน้ำทา-เชียงรุ่ง-คุนหมิง ไทย จีน และ ADB
- (๓) เส้นทางสาย ห้วยโก๋น-ปากแบ่ง โครงการปรับปรุงเส้นทางจากห้วยโก๋น



รูปที่ ๓.๗ โครงการการพัฒนาแนวพื้นที่เศรษฐกิจเหนือ-ใต้ North-South Economic Corridor ที่มา: <http://www.vijaichina.com>

โดยจังหวัดเชียงใหม่กลายเป็นพื้นที่สำคัญในการเชื่อมโยงทางด้านเศรษฐกิจ สังคม คมนาคมการขนส่งต่างๆของกลุ่มประเทศ เนื่องจากทำเลที่ตั้ง และโครงสร้างพื้นฐานที่มีความพร้อมซึ่งส่งเสริมให้เกิดความเชื่อมโยงผ่านโครงสร้าง เพื่อให้สอดคล้องกับยุทธศาสตร์การพัฒนาของจังหวัดเชียงใหม่ที่มีการพัฒนาเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจเชื่อมโยงกับกลุ่มประเทศอนุภูมิภาค ลุ่มแม่น้ำโขง และเอเชียใต้ รวมถึงการเชื่อมโยงการท่องเที่ยว ทั้งภายในกลุ่มจังหวัดและเชื่อมโยงกับกลุ่มประเทศในอนุภูมิภาค ลุ่มแม่น้ำโขงและเอเชียใต้

๕) โครงการรถไฟทางคู่และรถไฟความเร็วสูง

โครงการรถไฟความเร็วสูง (Thailand High-Speed Rail Project) มีเป้าหมายในการพัฒนาเศรษฐกิจ และเชื่อมโยงตลาดการค้า ระหว่างกลุ่มประเทศแม่น้ำโขง เนื่องจากประเทศไทยถือเป็นศูนย์กลางของอินโดจีน มีเป้าหมายในการก่อสร้าง ๔ เส้นทาง โดยเส้นทาง กรุงเทพฯ-เชียงใหม่ ระยะทาง ๖๗๒ กม. ภายใต้ความร่วมมือระหว่างรัฐบาลไทยและรัฐบาลญี่ปุ่น โครงการรถไฟความเร็วสูง เส้นทางกรุงเทพฯ-เชียงใหม่ ระยะทาง ๖๗๒ กิโลเมตร เป็นความร่วมมือพัฒนาระบบรางระหว่างไทยกับญี่ปุ่น ใช้ระบบเทคโนโลยีชินคันเซน โดยการให้บริการจะเน้นขนส่งผู้โดยสารเป็นหลักและขนส่งสินค้าเป็นรองแบ่งการดำเนินงานออกเป็น ๒ ระยะ คือ ระยะที่ ๑ ช่วง กรุงเทพฯ-พิษณุโลก ระยะทาง ๓๘๔ กิโลเมตร แนวเส้นทางที่จะใช้ก่อสร้างส่วนใหญ่อยู่ในแนวเส้นทางรถไฟสายเหนือเดิม ระยะที่ ๒ ช่วงพิษณุโลก-เชียงใหม่ ระยะทาง ๒๘๘ กิโลเมตร เป็นเส้นทางตัดใหม่



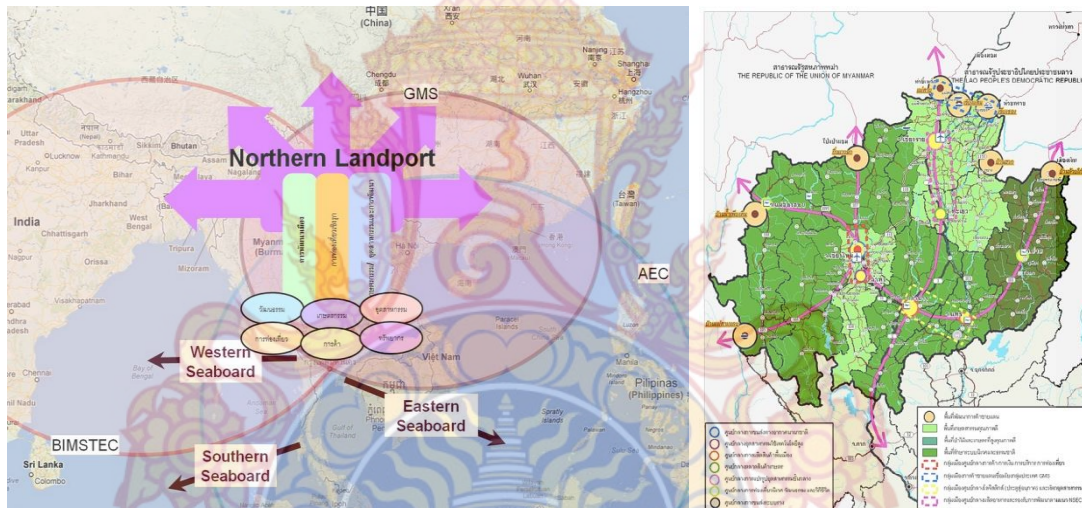
รูปที่ ๓.๘ เส้นทางโครงการรถไฟความเร็วสูง กรุงเทพฯ – เชียงใหม่

ที่มา: <http://www.realist.co.th>

ส่วนเส้นทางช่วงพิษณุโลก-เชียงใหม่ จำนวน ๕ สถานี คือ สุโขทัย ศรีสะเกษ ลำปาง ลำพูน และสถานีเชียงใหม่ รูปแบบโครงสร้างทางวิ่งมีหลายรูปแบบดังนี้คือ แนวเส้นทางระดับพื้นดิน (At Grade) ๕๙ กิโลเมตร แนวยกระดับ (Viaduct) ๑๑๐ กิโลเมตร รูปแบบทางลอดใต้สะพานรถไฟ ๑๐๒ กิโลเมตร และรูปแบบอุโมงค์ (Tunnel) ๒๕ กิโลเมตร โดยมีศูนย์ซ่อมบำรุงย่อยที่อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่ โดยช่วงเส้นทางลำปาง-เชียงใหม่ จะมีแนวเส้นทางตัดใหม่และใช้พื้นที่เขตทางรถไฟเดิม โดยผ่านช่วงหนองวัวเฒ่า-สถานีห้างฉัตร เส้นทางรถไฟอยู่ในเขตทางรถไฟเดิม จากสถานีห้างฉัตร-ลำปาง เป็นแนวเส้นทางตัดใหม่ เริ่มต้นจากสถานีห้างฉัตร จะเบี่ยงแนวไปทางซ้ายของทางรถไฟเดิมไปอำเภอแม่ทา ตัดผ่านทางหลวงหมายเลข ๑๑ และทางรถไฟเดิมบริเวณสถานีศาลาแม่ทา ไปบรรจบกับทางรถไฟเดิมก่อนถึงสถานีรถไฟลำพูนประมาณ ๑๐ กิโลเมตร วิ่งไปตามเขตทางรถไฟเดิมจนถึงสถานีรถไฟลำพูนและปลายทางที่สถานีเชียงใหม่ และด้านการใช้ประโยชน์จะขนส่งได้ทั้งคนและสินค้า จะมีผู้โดยสารใช้บริการปีแรก ๒๔,๘๐๐ เที่ยวคนต่อวัน และขนส่งสินค้าที่มีศักยภาพในการขนส่งด้วยระบบรถไฟความเร็วสูง

๖) ศูนย์กลางการคมนาคมของภาคเหนือ Northern land

โครงการพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการคมนาคมของภาคเหนือ ศูนย์กลาง Logistic ศูนย์กลางการขนส่งและกระจายสินค้าจากภาคเหนือสู่อนุภูมิภาค โดยจะผลักดันให้เปิดจุดผ่อนปรนห้วยต้นนุ่น จังหวัดแม่ฮ่องสอน และจุดผ่านแดนกัวฟาวอก เป็นต้นถาวร เพื่อส่งเสริมการค้าชายแดนเชื่อมกับพม่าในส่วนของภาคเกษตรและอุตสาหกรรม เป็นศูนย์กลางการค้าการลงทุนเชื่อมโยงการผลิตในจังหวัดเครือข่าย ทั้งนี้ นอกจากศูนย์กลางทางการผลิตเดิม ซึ่งจะถูกยกระดับเป็น โครงการเมืองแฝดสาม เชียงใหม่-ลำพูน- ลำปาง (Triplet Town) โดยพัฒนาจังหวัดลำพูนและลำปางควบคู่ไปกับจังหวัดเชียงใหม่ทั้งในด้านการค้าการลงทุน การท่องเที่ยว และอุตสาหกรรมสะอาด ยังมีการผลักดันการยกระดับเขตเศรษฐกิจพิเศษจังหวัดเชียงราย ซึ่งจะรองรับกิจกรรมการผลิตใหม่ๆ ที่จะเกิดขึ้นจากเสรีการค้า การลงทุนในอนาคต ในส่วนของการท่องเที่ยว กลุ่มจังหวัดภาคเหนือ ซึ่งมีทรัพยากรการท่องเที่ยวทั้งทางสิ่งแวดล้อม วัฒนธรรม อัตลักษณ์ล้านนา และการท่องเที่ยวเชิงสร้างสรรค์ (Creative Tourism) โดยมีศักยภาพที่จะเป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ



รูปที่ ๓.๙ แผนงานศูนย์กลางการคมนาคมของภาคเหนือ Northern Land Port

ที่มา: <http://oknation.nationtv.tv>

ทั้งนี้ เพื่อให้การพัฒนาของกลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน โดยมีจังหวัดเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางสามารถดำเนินได้อย่างเต็มรูปแบบ กลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบนจึงมีมติสนับสนุนร่างโครงการ Northern Landport โดยมี ๓ ชุดโครงการหลัก ได้แก่

- (๑) ชุดโครงการพัฒนาเมือง
- (๒) ชุดโครงการท่องเที่ยวเชิงรุก
- (๓) ชุดโครงการภาคเกษตร/ อุตสาหกรรม และการพัฒนา

โดยแผนงานต่างๆ เหล่านี้จะเป็นความร่วมมือและการทำงานร่วมกันอย่างบูรณาการของกลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบนเพื่อพัฒนาศักยภาพด้านต่างๆ ให้เกิดประโยชน์สูงสุด และให้สอดคล้องกับความเปลี่ยนแปลงต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งการพัฒนาโครงการเหล่านี้จะส่งผลให้กลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน และประเทศไทย กลายเป็นศูนย์กลางในด้านต่าง

๓) โครงการระบบขนส่งมวลชนแบบราง (TRAM)

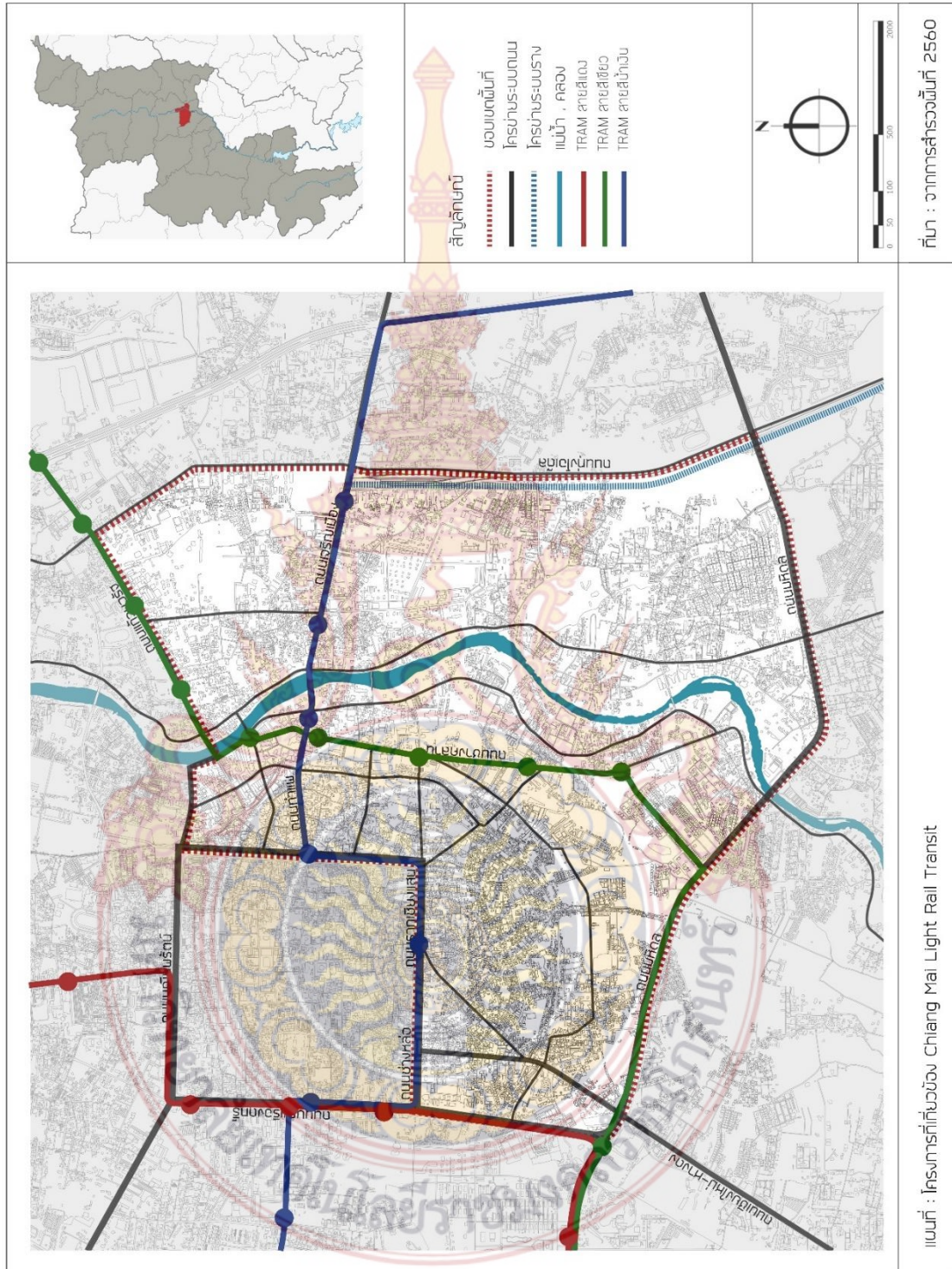
โครงการระบบขนส่งมวลชนเชียงใหม่ ที่มีความเหมาะสมกับเชียงใหม่ มากกว่าการใช้ระบบรถเมย์ด่วนพิเศษหรือป๊อาร์ทิ ส่วนโครงข่ายที่เลือกไว้มีด้วยกัน ๒ เส้นทาง เป็นโครงข่ายที่ ๒ กับ ๒ ปี โครงข่ายที่ ๒ เป็นโครงข่ายระบบใต้ดิน บนดินและมีเส้นทางเฉพาะ ส่วนโครงข่าย ๒ ปีเป็นโครงข่ายบนดิน วิ่งร่วมกับรถอื่นๆบนถนนได้ และบางช่วงจะต้องเป็นเส้นทางเฉพาะ ทั้ง ๒ ทางเลือกมีแนวเส้นทางเดียวกันประกอบด้วย แนวเส้นทางระบบขนส่งสาธารณะหลัก ๓ เส้นทาง พาดผ่านแนวทิศเหนือ-ใต้และแนวตะวันตก-ตะวันออกของเมืองเชียงใหม่ โดยเส้นทางโครงการรถไฟฟ้าวางเบาเชียงใหม่ ประกอบด้วย ๓ เส้นทางหลัก ได้แก่

- (๑) สายสีแดง (โรงพยาบาลนครพิงค์-สนามบิน-แม่เหียะ) ระยะทาง ๑๒ กม.
- (๒) สายสีเขียว (แม่โจ้-กาดหลวง-สนามบิน) ระยะทาง ๑๒ กม.
- (๓) สายสีน้ำเงิน (สวนสัตว์เชียงใหม่-ท่าแพ-ดอนจั่น) ระยะทาง ๑๒ กม.

ซึ่งได้ข้อสรุปเลือกใช้ระบบรถไฟฟ้าวางเบา (Chiang Mai Light Rail Transit) เพราะมีความเหมาะสมกับเมืองเชียงใหม่มากที่สุด โดยเลือกไว้ ๒ รูปแบบ คือ โครงข่าย A เป็นระบบรถไฟฟ้าใต้ดินและบนดินมีทางวิ่งเฉพาะ และโครงข่าย B เป็นระบบรถไฟฟ้าบนดินระดับผิวถนน สามารถใช้ช่องจราจรร่วมกับรถอื่นๆได้ และยังไม่บดบังทัศนียภาพไม่กระทบศิลปวัฒนธรรมของเมือง อนุรักษ์ท้องถิ่น คงวิถีชีวิตของคนเชียงใหม่ได้และรองที่เมืองเชียงใหม่จะเป็นเมืองมรดกโลก แต่วิ่งบนดินทั้งหมดทำให้กระทบทัศนียภาพของเมืองและเกิดปัญหาการจราจรติดขัดเนื่องจากใช้เลนถนนร่วมกับรถยนต์

๔) โครงการข้างคานเมกะคอมเพล็กซ์

โครงการข้างคานเมกะคอมเพล็กซ์มีการดำเนินงานโดย T.C.C Group บนพื้นที่ ๑ ไร่ติดแม่น้ำปิง บนถนนเจริญประเทศ ห่างย่านไนท์บาซาร์ประมาณ ๒๐๐ เมตร และยังได้ร่วมทุนกับกลุ่ม แชนกรี-ลา จากฮ่องกง ซื่อที่ดิน ๑๗ ไร่ บนถนนข้างคาน ห่างย่านไนท์บาซาร์ประมาณ ๗๐๐ เมตร ก่อสร้างโรงแรมแชนกรี-ลา รวมกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินในย่านข้างคานกว่า ๘๐% โดยมีแผนงานในเชียงใหม่ที่สำคัญ ได้แก่ ๑.การลงทุนโครงการเอเชียทีค เชียงใหม่ บริเวณถนนเจริญประเทศ ติดแม่น้ำปิง ใกล้สะพานหัวเหล็ก ก่อนถึงโรงแรมพรพิงค์ บนที่ดิน ๒๐ ไร่ มูลค่าโครงการ ๑,๒๐๐ ล้านบาท ซึ่งจะสามารถเชื่อมโยงไปถึงไนท์บาซาร์ และตลาดอนุสรครอบคูลุมย่านใจกลางเมืองเชียงใหม่ และยังมีการพัฒนาโครงการในภาพรวมของพื้นที่ไนท์บาซาร์ให้เกิดการเชื่อมโยงกันทางธุรกิจ และเกิดในลักษณะข้างคานเมกะคอมเพล็กซ์ซึ่งปัจจุบันถือว่า T.C.C Group มีการครอบครองพื้นที่มากที่สุดใน ๒ ธุรกิจหลัก คือ โครงการศูนย์การค้า ได้แก่ The Plaza, ศูนย์การค้า โอ.พี.เพลส, ศูนย์การค้าพันธุ์ทิพย์พลาซ่า, ศูนย์การค้ากาแลไนท์บาซาร์, ตลาดอนุสรเป็นต้น และธุรกิจโรงแรม ได้แก่ โรงแรมเลอ เมอริเดียน, โรงแรมอิมพีเรียล แมปิง, โรงแรมซีเอส เชียงใหม่ โรงแรมพรพิงค์ ที่สามารถเชื่อมต่อไปยังโครงการเอเชียทีค เชียงใหม่ที่งานเอเชียทีค ลงมาวางแผนและกำหนดแนวคิดที่จะดำเนินการแล้ว รูปแบบเป็นอาคาร ๑-๒ ชั้น พัฒนาเป็นแหล่งท่องเที่ยว-ช้อปปิ้งประวัติศาสตร์ล้านนา ขายสินค้าท้องถิ่นภาคเหนือ เน้นความเป็นไทย อาทิ ผ้าไหม สินค้าแกะสลัก ฯลฯ รองรับนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติและคนไทย



แผนที่ ๓.๑๐ โครงการที่เกี่ยวข้องพื้นที่ศึกษา
ที่มา: จากการศึกษา พ.ศ. ๒๕๖๐

๓.๑.๓.๒ กฎหมายและมาตรการที่เกี่ยวข้อง

๑) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕

การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษาตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕

(๑) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๔.๑ ถึงหมายเลข ๔.๔๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดิน

(๒) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๗.๑ ถึงหมายเลข ๗.๑๖ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

(๓) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๙.๑ ถึงหมายเลข ๙.๕ ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาลอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย เฉพาะที่ดินซึ่งเป็นของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมและสถาปัตยกรรมท้องถิ่น การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทยและสถาปัตยกรรมท้องถิ่น การท่องเที่ยว พาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเท่านั้น

(๔) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑๐.๑ ถึงหมายเลข ๑๐.๓๐๐ ที่กำหนดไว้เป็นสีเทาอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันศาสนา ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศาสนาหรือเกี่ยวข้องกับการศาสนา การศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกินกว่าความสูงของอาคารที่กำหนดให้ดำเนินการได้ในที่ดินบริเวณข้างเคียง การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณระยะ ๒๐๐ เมตร จากเขตที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ การก่อสร้างอาคารให้มีความสูงไม่เกิน ๖ เมตร

(๕) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑๑.๑ ถึงหมายเลข ๑๑.๑๓๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงิน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

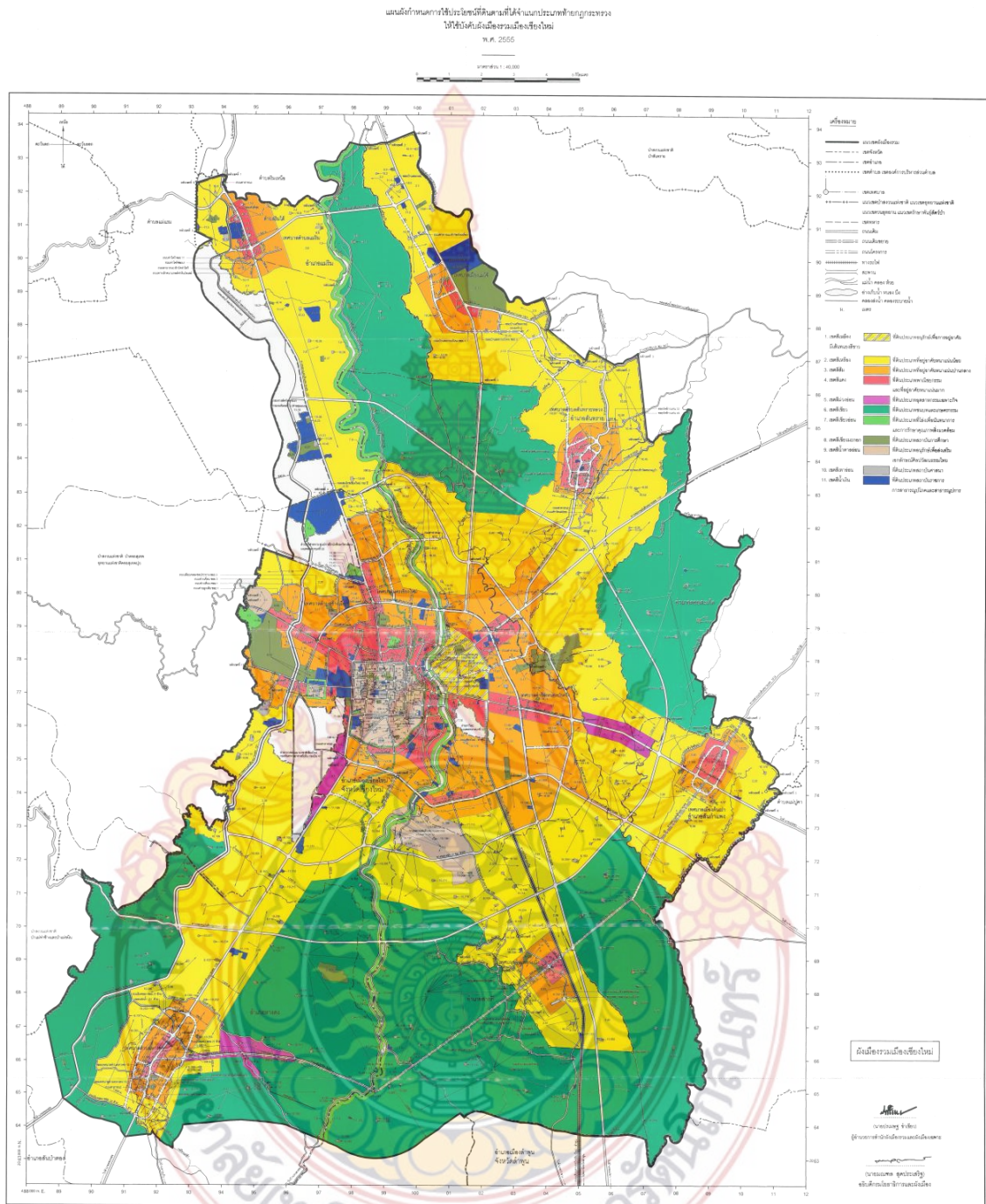
(๖) การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณระยะ ๒๐๐ เมตร จากเขตที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ของวัดอุโมงค์และวัดป่าแดงมหาวิหาร และเจดีย์ใกล้เขื่อนป้อเลี้ยง การก่อสร้างอาคารให้มีความสูงไม่เกิน ๖ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนัง

(๗) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการก่อสร้างอาคารในบริเวณระยะ ๒๐๐ เมตร จากเขตศาสนสถาน ให้มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

(๘) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการก่อสร้างอาคารในบริเวณระยะ ๑๐๐ เมตร จากเขตวัดป่าบาง วัดสิริมงคล วัดบุปผาราม วัดรัตนาราม วัดดวงดี วัดทรายมูล วัดแม่มิม วัดลัญจิวิน วัดป่าตาราภิรมย์ วัดอรุณนิवास วัดห้วยเกียง วัดศรีบุญเรือง วัดแม่ใจ วัดทุ่งหมื่นน้อย วัดทุ่งป่าเกิด วัดแม่แก้วน้อยวัดป่าเหมือด วัดป่าลาน วัดแม่แก้วหลวง วัดกู่เต้า วัดสันติธรรม วัดกู่คำ วัดโลกโมฬี วัดเชียงยืน วัดป่าเป้า วัดชัยศรีภูมิ วัดเชียงมั่น วัดชมพู วัดอุทรายคำ วัดแสนฝาง วัดหนองป่าครั่ง วัดสวนดอก วัดบุพพาราม วัดมหาวัน วัดพันเตาวัดอุปคุต วัดช่างฆ้อง วัดพันตอง วัดลอยเคราะห์ วัดท่า สะต้อย วัดศรีดอนไชย วัดชัยมงคล วัดพวกช้าง วัดเมืองมาง วัดบวกรกหลวง วัดศรีสุพรรณ วัด ดาวตึงส์ วัดต้นเปา วัดธาตุคำ วัดกลาง (ร้าง) วัดศรีปิงเมือง วัดศรีบัวเงิน วัดต้นผึ้ง วัดเมืองสาทรหลวง วัดพระป่าน วัดเมืองสาทรน้อย วัดหนองไค้ วัดใหม่ห้วยทราย วัดป่าพร้าวนอก วัดดอนจั่น วัดสัน มะฮกฟ้า วัดสันป่าเลียง วัดสันป่าคำ วัดกู่เสือ วัดอินทราวาส วัดเวฬุวัน วัดแสนหลวง วัดพระนอนป่า เกิดถี่ วัดศรีโพธาราม วัดต้นเหียว วัดมงคลวนารามวัดสุวรรณประดิษฐ์ วัดหางดง วัดกำแพงงาม วัด ทรายมูล วัดประสาทรธรรม วัดเซตวัน วัดบวกรกน้อย วัดหมื่นสาร สุเหร่าอิสลามเชียงใหม่ และมีสยิด ช้างคลานเชียงใหม่ ให้มีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร

(๙) การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำปิง น้ำแม่สา น้ำแม่กวง น้ำแม่โฮม น้ำแม่ปู คา น้ำแม่สะลาบ น้ำแม่คาว น้ำแม่เหียะ เหมืองแก้ว เหมืองตุ้ เหมืองกอน เหมืองร่องเขี้ยว ลำน้ำใจ เหมืองห้า เหมืองพญาคำ เหมืองแม่ซึก และคลองขัวมุง ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพ ธรรมชาติของแม่น้ำปิง น้ำแม่สา น้ำแม่กวง น้ำแม่โฮม น้ำแม่ปูคา น้ำแม่สะลาบ น้ำแม่คาว น้ำแม่เหียะ เหมืองแก้ว เหมืองตุ้ เหมืองกอน เหมืองร่องเขี้ยว ลำน้ำใจ เหมืองห้า เหมืองพญาคำ เหมืองแม่ซึกและ คลองขัวมุงไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะอื่น ให้มีที่ว่างตาม แนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ทั้งนี้เว้น แต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

การวางและจัดทำผังเมืองรวมตามกฎหมายนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการ พัฒนา และการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้อง ในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การใช้ประโยชน์ ในทรัพย์สิน การคมนาคมและขนส่ง บริการสาธารณะและสิ่งแวดล้อม



รูปที่ ๓.๑๐ ผังเมืองรวมเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕
ที่มา: กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

๒) เทศบัญญัติเทศบาลนครเชียงใหม่ พ.ศ.๒๕๕๗

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และมาตรา ๖๐ แห่งพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. ๒๔๙๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติเทศบาล (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๑๐ จึงออกเทศบัญญัติ ดังต่อไปนี้ โดยพื้นที่ศึกษาอยู่บริเวณที่ ๔ หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณเมืองชั้นนอกที่ได้กั้นพื้นที่บริเวณที่ ๑ และบริเวณที่ ๓ ออกไปแล้ว ของเทศบัญญัติเทศบาลนครเชียงใหม่ภายในบริเวณที่ ๔ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๒ เมตร แต่ไม่หมายความรวมถึงโครงสร้างสำหรับใช้ในการส่งกระแสไฟฟ้า รับส่งสัญญาณวิทยุ สัญญาณโทรทัศน์ หรือสัญญาณสื่อสารทุกชนิดการวัดความสูงของอาคาร สำหรับอาคารที่มีหลังคาทรงจั่ว ทรงปั้นหยา หรือทรงปั้นหยาผสมจั่วให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

(๒) อาคารที่มีรูปลักษณะโครงหลังคา หรือส่วนของหลังคาเป็นแบบอื่น เว้นแต่ก่อสร้างหรือดัดแปลงให้มีรูปทรงไม่น้อยกว่าร้อยละ ๗๐ ของพื้นที่รวมผนังโครงหลังคา เป็นหลังคาทรงจั่ว ทรงปั้นหยา และทรงปั้นหยาผสมจั่ว โดยมีความลาดชันของหลังคาอยู่ระหว่าง ๒๕ - ๖๐ องศา และชายคายื่นไม่น้อยกว่า ๐.๖๐ เมตร ตลอดจนมีสีของหลังคาไม่น้อยกว่าร้อยละ ๗๐ ของพื้นที่รวมผนังโครงหลังคาเป็นสีน้ำตาล น้ำตาลแดง น้ำตาลส้ม เทา สีของวัสดุธรรมชาติ และมีค่าการสะท้อนแสงไม่เกินร้อยละ ๓๐ และห้ามการใช้สอยพื้นที่บนหลังคาทุกประเภท เพื่อวางงานระบบอาคาร เช่น แท็งก์น้ำ เครื่องปรับอากาศ

(๓) อาคารที่มีวัสดุปูพื้นที่ว่างด้านหน้าอาคารซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอาคารเป็นสีอื่น เว้นแต่มีสีไม่น้อยกว่าร้อยละ ๗๐ ของพื้นที่เป็นสีน้ำตาล ครีมน้ำขาว ขาวนวล สีของวัสดุธรรมชาติ และมีค่าการสะท้อนแสงไม่เกินร้อยละ ๓๐

(๔) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

(๕) ประติมากรรมที่เข้าข่ายเป็นสิ่งก่อสร้างอื่น ๆ เว้นแต่ เป็นอนุสรณ์สถานของบุคคลหรือเหตุการณ์สำคัญที่เกี่ยวข้องกับเมืองเก่าเชียงใหม่

(๖) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่

(๗) อาคารอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(๘) อาคารอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารชุด หอพักหรืออาคารอยู่อาศัยรวม

(๑๐) ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ หรือตลาด ที่มีพื้นที่อาคารทุกชั้นของอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๑) ศูนย์ประชุมหรืออาคารแสดงสินค้า เว้นแต่ อาคารแสดงสินค้าที่ส่งเสริมเอกลักษณ์

ศิลปวัฒนธรรมและสถาปัตยกรรมท้องถิ่น ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๒) ในระยะ ๖ เมตร จากรอบนอกแนวเขตที่ดินของวัด เขตที่ดินของคริสตจักร หรือเขตที่ดินของมัสยิดหรือสุเหร่า เว้นแต่ อาคารอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว

๓.๒ พื้นที่โครงการ

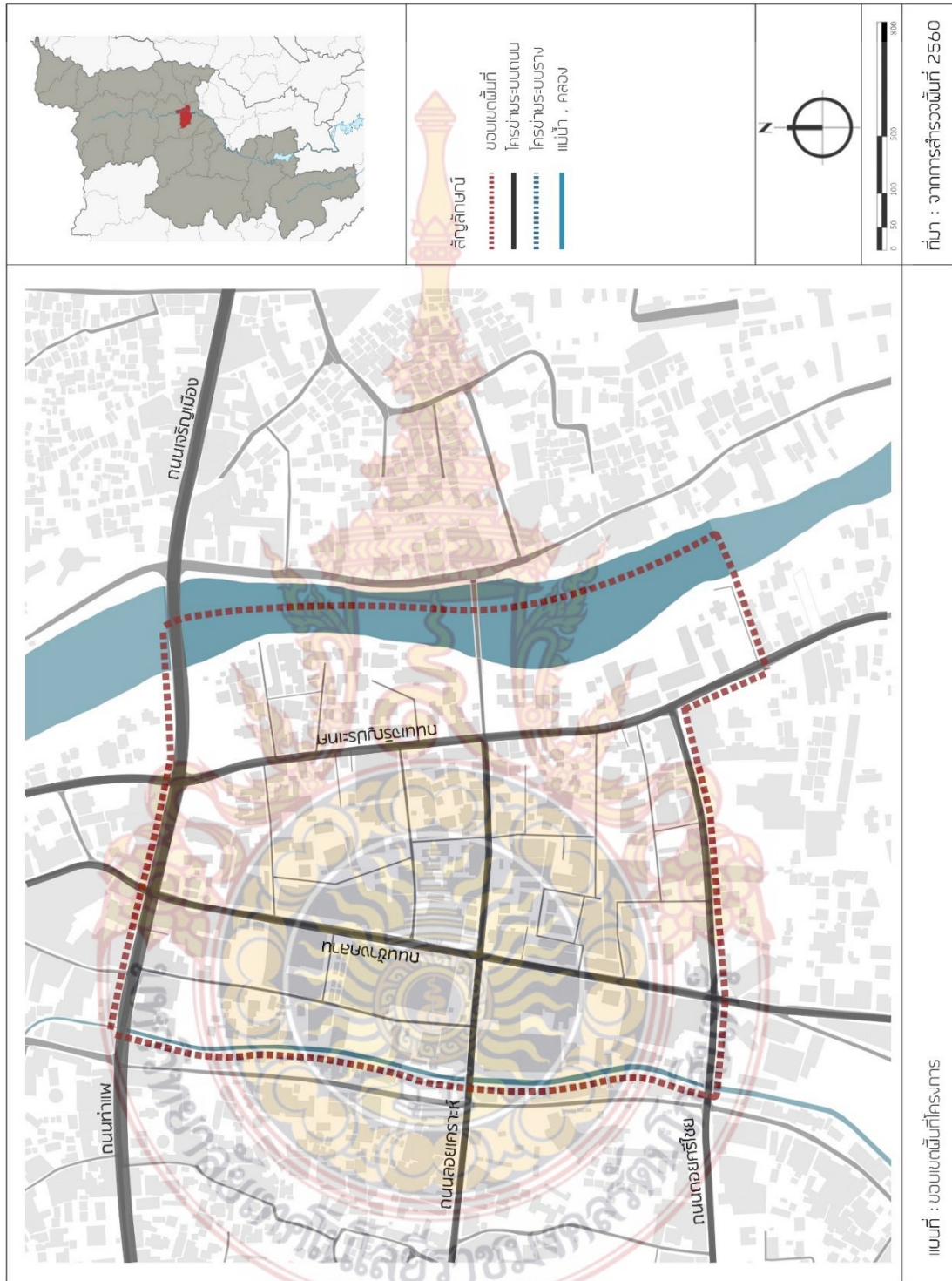
๓.๒.๑ การกำหนดขอบเขตพื้นที่โครงการ

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในย่านช้างคลานในเขตพื้นที่ชั้นในของเมืองเชียงใหม่ ซึ่งครอบคลุมพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมหลัก ถือเป็นศูนย์กลางทางการค้าและเศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่ ระยะทางกว่า ๒ กิโลเมตร โดยพื้นที่โครงการมีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	ขนานไปกับถนนท่าแพ
ทิศตะวันออก	จรดแนวแม่น้ำปิง
ทิศตะวันตก	จรดคลองแม่ข่าและถนนช้างคลาน
ทิศใต้	ขนานไปกับถนนดอนศรีไชย

พื้นที่โครงการครอบคลุมเนื้อที่ประมาณ ๐.๕๗ ตารางกิโลเมตร (๓๕๖ ไร่) ตั้งอยู่ในเขตตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่





แผนที่ ๓.๑๑ ขอบเขตพื้นที่โครงการ
 ที่มา: จากการศึกษา พ.ศ. ๒๕๖๐

๓.๒.๒ ประวัติศาสตร์และวิวัฒนาการของพื้นที่

พื้นที่ไนท์บาซาร์เป็นส่วนหนึ่งของตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำปิง ตรงข้ามกับย่านท่าแพและกาดหลวง เดิมทีแล้วเมืองเชียงใหม่ก่อตั้งขึ้นในปี พ.ศ. ๑๘๓๙ โดยพญามังรายและพระสหาย ได้แก่ พญามังราย พญางำเมือง และ พญาร่วง โดยทั้งสามพระองค์ได้ร่วมกันหารือเรื่องการสร้างเมืองหลวงแห่งใหม่ ในพื้นที่ราบลุ่มริมแม่น้ำปิง บริเวณเชิงภูเขาสุเทพแทนที่เมืองหลวงเดิมจนกระทั่งได้ร่วมสถาปนาเมืองหลวงแห่งใหม่ของอาณาจักรล้านนาขึ้นมาและตั้งชื่อว่า นพบุรีศรีนครพิงค์เชียงใหม่

ช่วง พ.ศ. ๑๘๓๙ เมืองเชียงใหม่จึงเป็นศูนย์กลางความเจริญของล้านนาไทย โดยมี กษัตริย์เชื้อสายราชวงศ์มังรายปกครองตลอดมาจนถึง ๒๐๐ ปีเศษ เชียงใหม่ถูกรุกรานและตกเป็นเมืองขึ้นของพม่าและกรุงศรีอยุธยาอยู่หลายยุคหลายสมัย จนครั้งสุดท้ายในสมัยกรุงธนบุรี พระเจ้าตากสินมหาราชทรงตีนครเชียงใหม่คืนจากพม่าได้ในปี พ.ศ.๒๓๑๗ ทรงกวาดล้างอิทธิพลของพม่าออกจากล้านนาไทยได้สำเร็จและทรงแต่งตั้งเจ้าเมืองมาประจำแต่ผู้ครองนครก็ยังมีอยู่ในฐานะประเทศราช จนถึงปี พ.ศ.๒๔๓๕ จึงยุติลง เชียงใหม่เป็นเมืองราชของกรุงธนบุรีและกรุงรัตนโกสินทร์จนถึงสมัยของ สมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลก ได้ทรงสถาปนา พญาภาวิละ ณ เชียงใหม่ ขึ้นปกครองเมืองเชียงใหม่

ช่วง พ.ศ. ๒๔๔๐ พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว เป็นยุคแห่งการปรับปรุงประเทศตามแบบตะวันตก ด้านการปกครองหัวเมือง มีการยกเลิกระบบการปกครอง เมืองประเทศราช ซึ่งเคยปฏิบัติกันมาช้านาน โดยจัดตั้งการปกครองแบบมณฑลเทศาภิบาลขึ้นแทน โดยมีการดำเนินการต้องกระทำ ๒ ประการ คือ ประการแรก ยกเลิกฐานะหัวเมืองประเทศราชที่เป็นมาแต่เดิม โดยจัดการปกครองแบบมณฑลเทศาภิบาล ขณะเดียวกันก็พยายามยกเลิกตำแหน่งเจ้าเมืองเสียและได้ยกเมืองเชียงใหม่ขึ้นเป็นมณฑลพายัพ มีสมณฑลเทศาภิบาลสำเร็จราชการมณฑลต่อมาภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงการปกครองในปี พ.ศ.๒๔๔๘ มีการสร้างทางรถไฟสายเหนือขึ้น พร้อมกับสะพานนารัฐเพื่อข้ามแม่น้ำปิงซึ่งทำให้เศรษฐกิจเปลี่ยนไปอย่างรวดเร็ว มีการขยายเนื้อที่เพาะปลูกข้าวและพืชเศรษฐกิจอื่นๆ เพื่อส่งเป็นสินค้าออก และสินค้าจากส่วนกลางก็เข้ามาเชียงใหม่มากขึ้น รวมทั้งวิทยาการความเจริญในทุกๆ ด้าน และทำให้มีผู้คนหลั่งไหลเข้ามาตั้งบ้านเรือนอยู่อาศัยและทำการค้าขายตามริมฝั่งแม่น้ำและบริเวณย่านช้างคลานมากขึ้น ชุมชนที่เข้ามาตั้งถิ่นฐานแถบนี้ประกอบด้วย ชุมชนหลากหลายเชื้อชาติทั้งชุมชนบ้านฮ่อชุมชนชาวจีนที่อพยพมาจากญวนนาน และได้มีการจัดตั้ง มัสยิดเฮตายาตุลอิสลามบนผืนที่ดินที่ได้รับพระราชทานจากเจ้าผู้ครองนครเชียงใหม่ในสมัยนั้น



รูปที่ ๓.๑๑ สะพานนารัฐบริเวณถนนช้างคลานในอดีต

ที่มา: <http://www.cm-mots.com>

พ.ศ. ๒๔๗๕ ราชสมัยพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว หลังจากคณะราษฎรเปลี่ยนแปลงการปกครองแล้วได้ยุบเลิกมณฑลพายัพเสีย ในขณะที่เดียวกันการขยายอิทธิพลของชาวตะวันตกในพื้นที่ย่านข้างคลาน ผ่านการเผยแพร่ศาสนาตั้งแต่ช่วงประมาณ พ.ศ. ๒๔๗๕ และได้มีการก่อตั้งชุมชนฝรั่งขึ้น ชุมชนชาวตะวันตกหรือที่คนเมืองเรียกว่า กุลาขาว ชุมชนฝรั่งนี้ เป็นกลุ่มที่นับถือศาสนาคริสต์นิกายโรมันคาทอลิก (คริสตัง) ศูนย์กลางของชุมชนอยู่ที่วัดพระหฤทัยคอนแวนต์ มีโรงเรียนของกลุ่มลูกหลานในละแวกนี้ ๓ แห่ง คือ โรงเรียนพระหฤทัยคอนแวนต์ โรงเรียนมงฟอร์ตวิทยาลัย และโรงเรียนเรยีนาเชลีวิทยาลัย และได้มีการรวมกลุ่มของคนในพื้นที่เปิดเป็น มูลนิธิสามัคคีการกุศล ได้จัดตั้งพื้นที่การค้าไนท์บาซาร์ซึ่งเป็นการรวมตัวของกลุ่มพ่อค้าชาวจีนในเชียงใหม่ ต้องการให้มีตลาดรวมสินค้าหัตถกรรมในเชียงใหม่ โดยมีกลุ่มเป้าหมายหรือกลุ่มลูกค้าหลักเป็นชาวต่างชาติ เพราะเห็นว่าในยุคนั้นชาวต่างชาติโดยเฉพาะชาวตะวันตก ขณะเดียวกันคนพื้นเมืองก็เริ่มเข้ามาอยู่อาศัยอย่างต่อเนื่องปะปนไปกับคนในพื้นที่ที่มีตั้งถิ่นฐานอยู่โดยทั่วไปบริเวณริมฝั่งน้ำปิงทำให้การขยายตัวของการตั้งถิ่นฐานของชุมชนต่างๆ ทำให้ในพื้นที่ที่มีการประกอบกิจการการค้าตลอดพื้นที่ตามแนวถนนข้างคลาน โดยเฉพาะพื้นที่หัวถนนที่ต่อเนื่องกับถนนท่าแพได้ถูกพัฒนาเป็นย่านการค้า



รูปที่ ๓.๑๒ ย่านข้างคลานในปัจจุบัน
ที่มา: จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

ปัจจุบันพื้นที่ไนท์บาซาร์ถือเป็นศูนย์กลางทางการค้าและเศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่ ระยะทางกว่า ๒ กิโลเมตร ซึ่งเริ่มตั้งแต่บริเวณหัวถนนเจริญประเทศ ไปถึงถนนข้างคลาน และมีทางแยกออกไปทางศรีดอนชัย โดยอาคารในพื้นที่ส่วนใหญ่ถูกจัดตกแต่งเป็นสัดส่วนให้เป็นอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า โรงแรม ร้านอาหาร สตูดิโอ และลานกิจกรรมของนักท่องเที่ยว ศูนย์กลางการค้าธุรกิจและกิจการสำนักงานต่างๆ รวมถึงพื้นที่ตามแนวถนนข้างคลานที่เป็นพื้นที่ไนท์บาซาร์ ทำให้เกิดกิจกรรมวัฒนธรรมและความบันเทิงต่างๆ ถือเป็นอีกแหล่งท่องเที่ยวช่วงเวลากลางคืนของทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างชาติ

๓.๒.๓ ข้อมูลด้านกายภาพ

๓.๒.๓.๑ โครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึง

สำหรับโครงข่ายคมนาคมที่เข้าถึงพื้นที่โครงการมี ๒ ระบบ โดยประกอบด้วยระบบโครงข่ายถนน ระบบเดินรถโดยสารสาธารณะมีรายละเอียดดังนี้

๑) โครงข่ายการสัญจร

(๑) ถนนสายหลัก

- ถนนเจริญเมือง ถนนสายหลักที่เชื่อมจากถนนเชียงใหม่-ลำปางซูปเปอร์ไฮเวย์ข้ามสะพานนารัฐเข้าสู่ถนนท่าแพ พื้นที่ใจกลางเมืองเชียงใหม่มีเขตทางกว้าง ๘ - ๑๐ เมตร
- ถนนท่าแพ เป็นถนนใจกลางเมืองเชียงใหม่ เชื่อมกับถนนเจริญเมือง เข้าสู่ถนนคชสาร ผ่านหน้าประตูท่าแพบริเวณคูเมืองเชียงใหม่ มีการจราจรแบบทางเดียว (One-way) มีขนาดช่องจราจร ๓ ช่องจราจร ระยะทางประมาณ ๑ กิโลเมตร



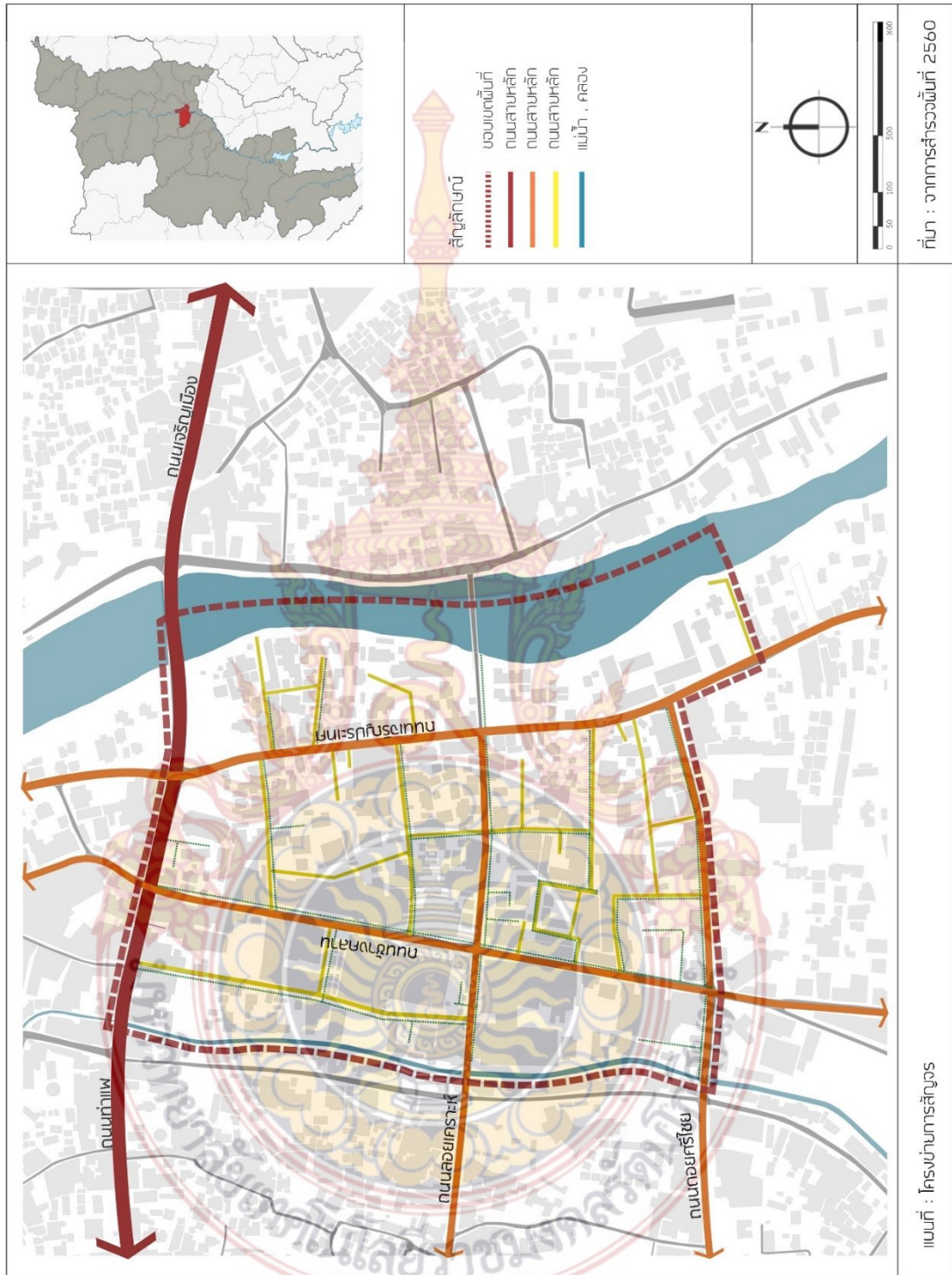
รูปที่ ๓.๑๓ ถนนเจริญเมือง และถนนท่าแพ
ที่มา: จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

(๒) ถนนสายรอง

- ถนนช้างคลาน เป็นถนนที่ผ่านพื้นที่เศรษฐกิจใจกลางเมืองเชียงใหม่ ที่เชื่อมถนนท่าแพและถนนมหิดล มีการจราจรแบบทางเดียว (One-way) ขนาดช่องจราจร ๓ ช่องจราจร ระยะทางประมาณ ๓.๔๐ กิโลเมตร
- ถนนศรีดอนไชย เป็นถนนที่เชื่อมถนนรากเชียงใหม่-แสนบริเวณคูเมืองเชียงใหม่ มีการจราจรแบบทางเดียว (One-way) และถนนช้างคลาน มีขนาดช่องจราจร ๒ ช่องจราจร
- ถนนลอยเคราะห์ เป็นถนนที่เชื่อมถนนคชสารบริเวณคูเมืองเชียงใหม่ย่านท่าแพ และถนนช้างคลาน มีขนาดช่องจราจร ๒ ช่องจราจร ระยะทางประมาณ ๑.๖ กิโลเมตร



รูปที่ ๓.๑๔ ถนนช้างคลาน และถนนดอนศรีไชย
ที่มา: จากการสำรวจโดยผู้วิจัย



แผนที่ ๓.๑๒ โครงข่ายการสัญจรพื้นที่โครงการ
 ที่มา : จากการศึกษาพื้นที่ 2560

๒) ระบบเดินรถโดยสารสาธารณะ

(๑) Chiangmai bus

Chiangmai bus หรือรถเมล์ขาว มีการเปิดวิ่งบริการของรถโดยสารปรับอากาศประจำทางในเมืองเชียงใหม่แล้ว ๔ สาย ได้แก่ สาย B๑ ขนส่งอาเขต-สถานีรถไฟ-สวนสัตว์ สาย B๒ อาเขต-ท่าแพ-สนามบิน สาย B๓ อาเขต-ศูนย์ประชุมนานาชาติ-ศูนย์ราชการ / สาย ปอ.๑๐ บ้านขวัญเวียง รอบเวียงเชียงใหม่ (รถตู้) ทำให้การเดินทางภายในตัวเมืองสะดวกสบายมากยิ่งขึ้น ด้วยระบบขนส่งสาธารณะโดยรถเมล์ทั้ง ๔ สายมีอัตราค่าบริการที่ไม่แพง โดยสาย B๑, B๒ และ B๓ ซึ่งให้บริการโดยเทศบาลนครเชียงใหม่ คิดค่าโดยสาร ๑๕ บาทตลอดสาย และสำหรับนักเรียน-นักศึกษาในเครื่องแบบ พระสงฆ์ คิดค่าบริการเพียง ๑๐ บาทตลอดสาย เท่านั้น สำหรับผู้พิการ จะไม่คิดค่าโดยสาร และรถเมล์สีบานเย็น สาย ปอ.๑๐ บ้านขวัญเวียง-รอบเมืองเชียงใหม่ คิดค่าบริการ ๒๐ บาทตลอดสาย และสำหรับนักเรียน-นักศึกษาในเครื่องแบบ พระสงฆ์ คิดค่าบริการเพียง ๑๕ บาทตลอดสาย สำหรับการให้บริการรถเมล์นั้น จะมีป้ายรถเมล์อยู่ทุกๆ ๕๐๐ เมตร ตลอดแนวเส้นทาง และตามสถานที่สำคัญ ป้ายสีเหลืองหรือสีฟ้าสำหรับสาย B๑, B๒, B๓ ป้ายสีบานเย็นสำหรับสาย ปอ.๑๐ โดยระหว่างรอรถ ท่านยังสามารถใช้แอปพลิเคชันเพื่อดูตำแหน่งของรถเมล์ได้แบบตามเวลาจริงอีกด้วย ดูได้ว่ารถอยู่ที่ไหนแล้ว ใกล้จะมาถึงที่เรายืนรออยู่หรือยัง (ปัจจุบันแสดงผลเฉพาะสาย B๑ และ B๒)

(๒) รถแดง หรือรถสองแถว

รถแดงเป็นการรับส่งโดยที่เราเป็นคนต้องรองเส้นทางและราคาตัวเอง รูปแบบการเดินทางของรถแดง ไม่มีเส้นทางกำหนดแน่ ส่วนใหญ่แล้วจะเป็นเส้นทางที่ผู้โดยสารเลือกเส้นทางเดินทางเองโดยที่เป็นเส้นทางที่คนสัญจรเยอะและใช้ประจำ โดยทาง Chiangmai bus ได้จัดทำเส้นทางเดินรถแก่รถแดง แยกเป็นสีล้อแดง ๑๑ เส้นทาง เส้นทางละ ๕๐ คัน วิ่งระหว่างเวลา ๐๕.๐๐-๒๐.๐๐ น. มีรถออกทุกๆ ๒๐ นาที ค่าโดยสาร ๒๐ บาทตลอดสาย สำหรับพระภิกษุสามเณร นักเรียน นักศึกษาในเครื่องแบบ คิดค่าโดยสาร ๑๐ บาทตลอดสาย และรถเมล์ของเทศบาลรวมทั้งสิ้น ๑๔ เส้นทาง

สาย ๑ หลัง มช.- เซ็นทรัลเฟสติวัล

สาย ๒ ห้วยแก้ว - ขนส่งอาเขต

สาย ๓ ขนส่งข้างเผือก - ประตูท่าแพ - สนามบิน

สาย ๔ ขนส่งข้างเผือก - นิมมาน - สนามบิน

สาย ๕ ขนส่งข้างเผือก(วนขวา) - เซ็นทรัลเฟสติวัล

สาย ๖ ขนส่งข้างเผือก - กาดหลวง - เทศบาลหนองควาย

สาย ๘ ขนส่งข้างเผือก - ศูนย์ราชการ - โรงพยาบาลนครพิงค์

สาย ๙ ขนส่งข้างเผือก - หนองสีแจ่งสารภี

สาย ๑๐ ขนส่งข้างเผือก - บ้านบวกครก

สาย ๑๑ ขนส่งข้างเผือก - ยูพราซ - มงฟอร์ต

สาย ๑๒ ขนส่งอาเขต - สนามบิน

สาย ๑๓ ขนส่งข้างเผือก - กาดหลวง

สาย ๑๔ สายขวัญเวียง

๓.๒.๓.๒ การใช้ประโยชน์ที่ดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันของพื้นที่ในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่ ยังคงมีการพัฒนาได้ไม่เต็มศักยภาพเนื่องจากการทับซ้อนของพื้นที่เมืองเก่ากับพื้นที่เมืองใหม่ ทำให้เมืองมีการขยายตัวในแนวราบมากกว่าการขยายตัวในแนวตั้ง เกิดปัญหาหาการขยายเมืองไปตามแนวถนนเลี้ยวเมืองมากขึ้นเรื่อยๆ โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่ดังต่อไปนี้

๑) พื้นที่พาณิชยกรรม

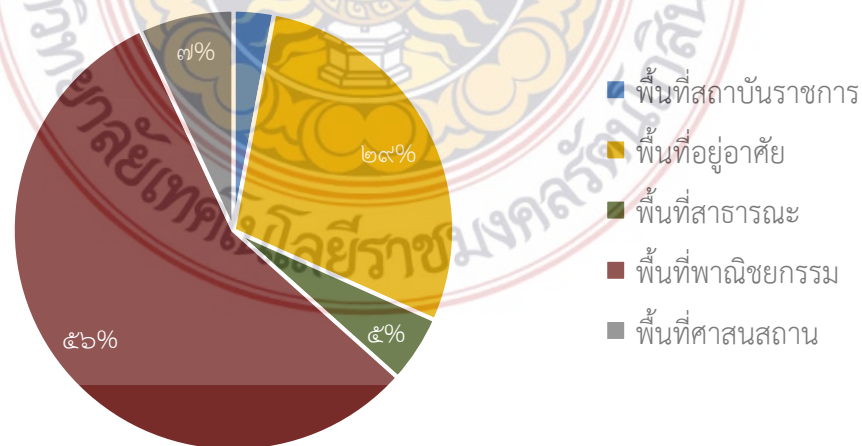
โดยพื้นที่ศึกษาตั้งอยู่ในย่านช้างคลานซึ่งถือเป็นย่านพาณิชยกรรมและความบันเทิง ที่ตั้งของอาคารโรงแรมขนาดใหญ่ของเมืองเชียงใหม่ ทำให้พื้นที่เกิดกลุ่มอาคารแนวตั้งตามแนวถนนช้างคลาน นอกจากนั้นยังมีตลาดไนท์บาร์ช่าอยู่ในพื้นที่ด้วย ทำให้เกิดกิจกรรมทั้งในกลางวันและกลางคืน เป็นแหล่งค้าขายสินค้าหลังของเมือง

๒) ย่านที่อยู่อาศัย

การอยู่อาศัยของคนเมืองเชียงใหม่ยังมีการขยายตัวในแนวราบเป็นส่วนใหญ่ ไม่ได้กระจุกตัวโดยในพื้นที่เมืองเก่าจะเป็นรูปแบบตึกแถวที่อยู่อาศัยผสมกับร้านค้าด้านล่าง เกิดที่พักอาศัยแนวตั้งตามถนนช้างคลานซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมที่ให้บริการนักท่องเที่ยว และฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิงเป็นที่อยู่อาศัยในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านจัดสรร เริ่มมีการขยายตัวออกจากแนวแม่น้ำปิงมากขึ้น แต่ยังคงมีความหนาแน่นต่ำ

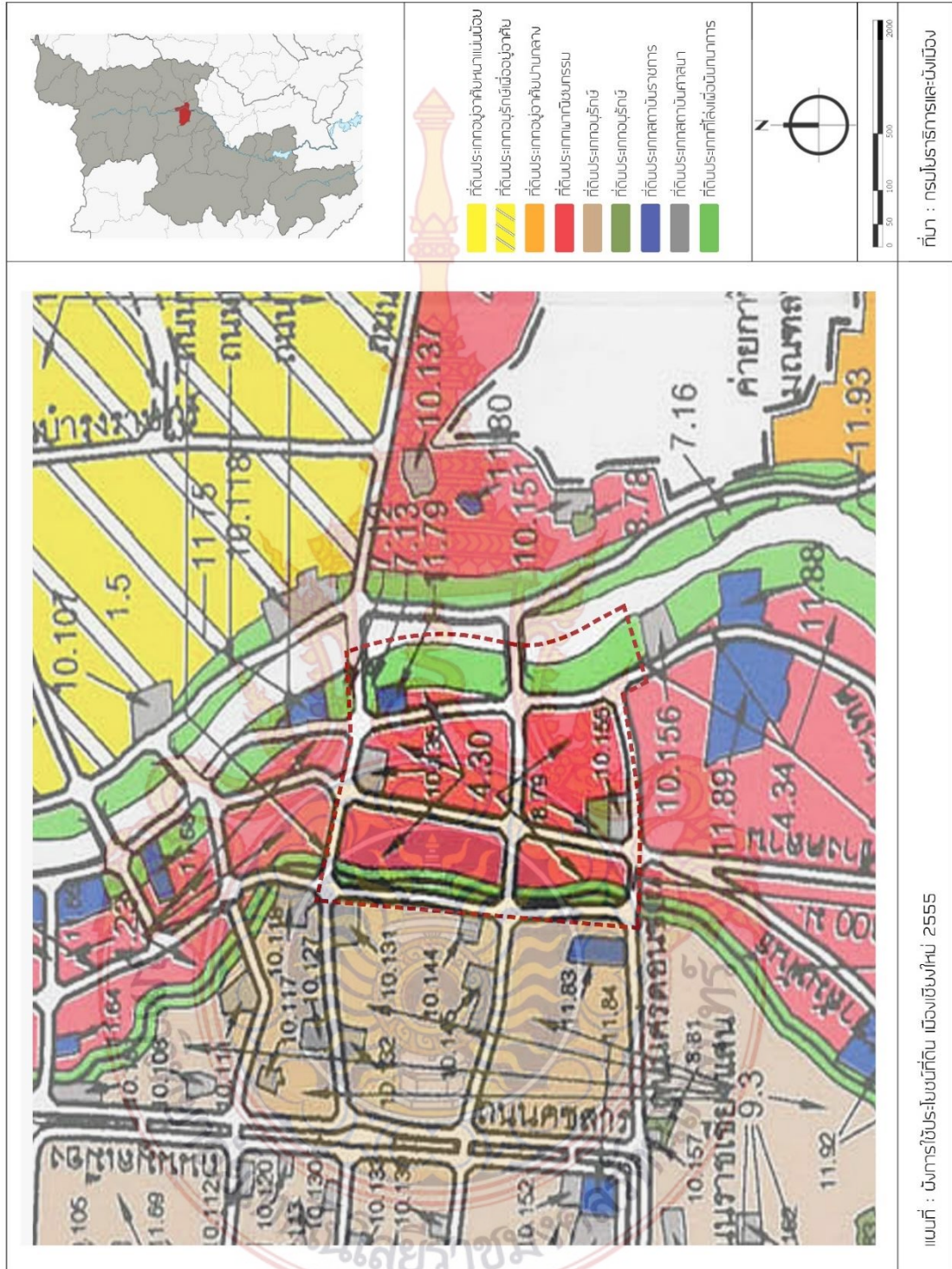
๓) พื้นที่สาธารณะ

พื้นที่สาธารณะของเมืองเชียงใหม่จะมีสวนสาธารณะกระจายในพื้นที่น้อย เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นแนวราบและมีความหนาแน่นต่ำ แต่ในในพื้นที่ระดับเมืองนั้นมีพื้นที่สาธารณะทั้งในบริเวณเมืองเชียงใหม่เอง บริเวณรอบคูเมืองเชียงใหม่ และพื้นที่สาธารณะขนาดใหญ่บริเวณหน้าสถานีรถไฟเชียงใหม่ ซึ่งตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ กำหนดให้พื้นที่ตลอดแนวแม่น้ำปิงเป็นพื้นที่สาธารณะ แต่ในปัจจุบันพบว่าพื้นที่ดังกล่าวยังมีการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรม และอาคารที่พักอาศัย ทำให้พื้นที่เกิดความขัดแย้งของการใช้ประโยชน์ที่ดิน

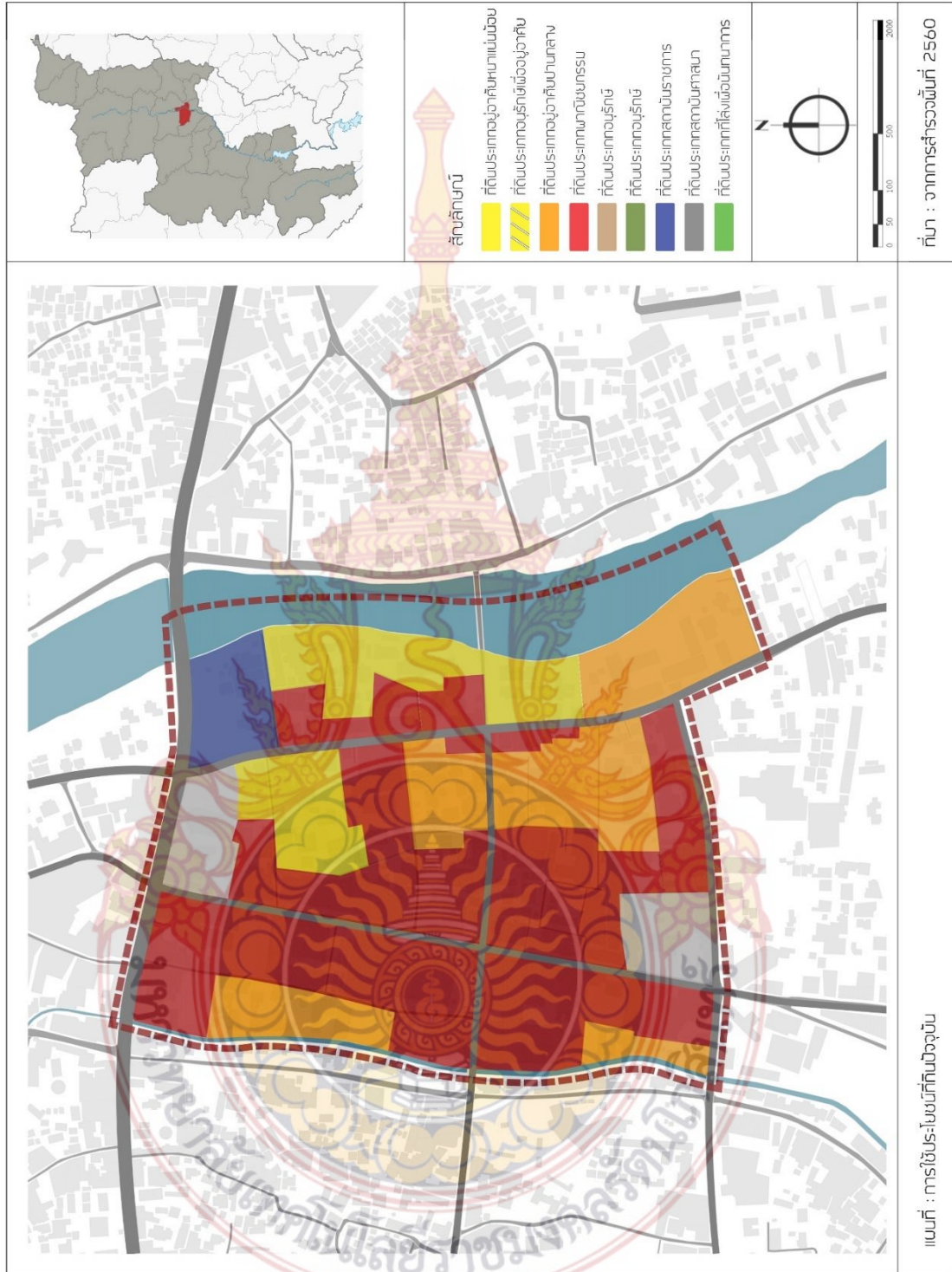


แผนภูมิ ๓.๒ แสดงปริมาณการใช้ประโยชน์ที่ดิน

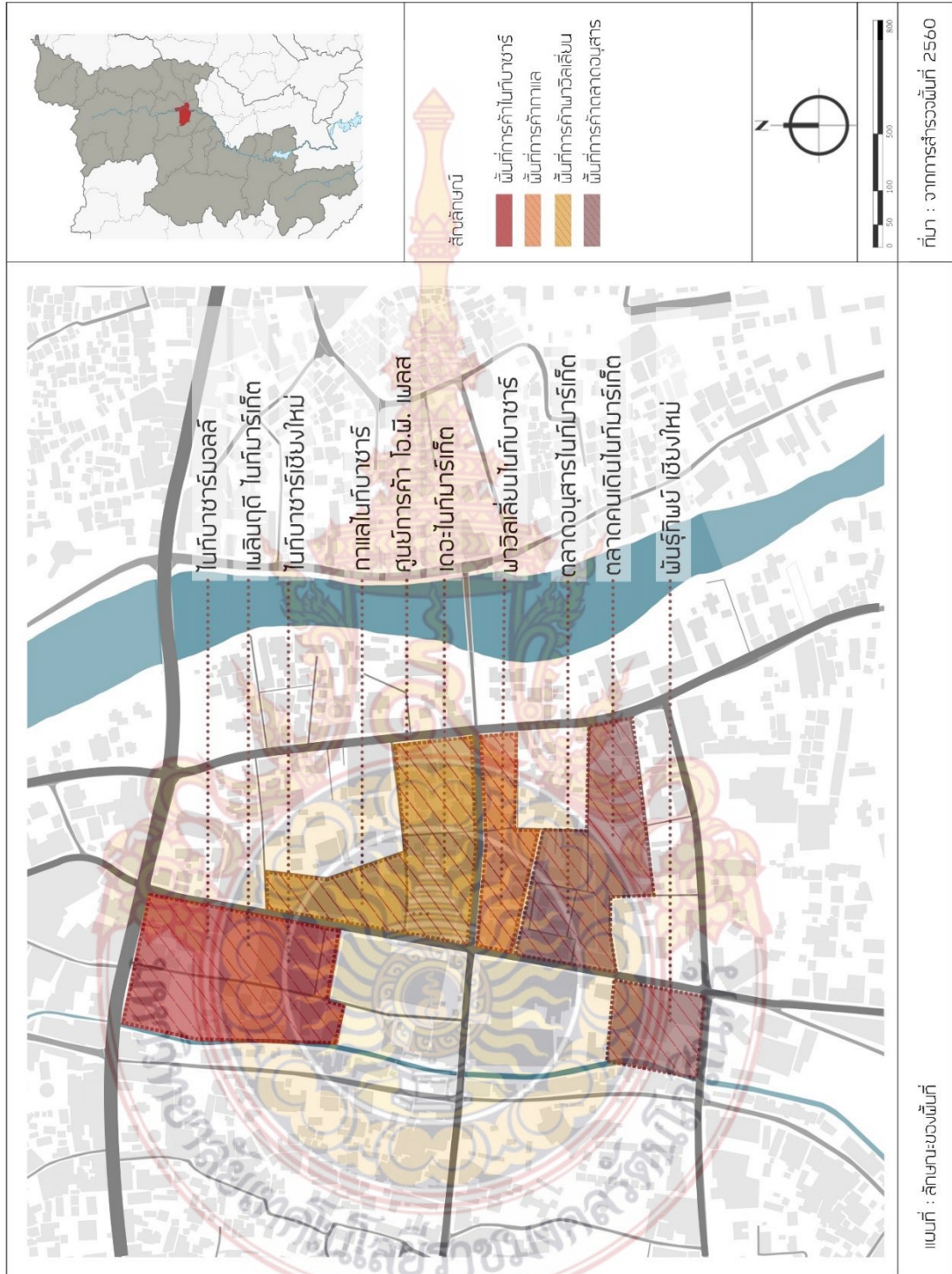
ที่มา : จากการสำรวจ พ.ศ. ๒๕๖๐



แผนที่ ๓.๑๓ ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน พื้นที่โครงการ
 ที่บ้ำ : กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย



แผนที่ ๓.๑๔ ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบันพื้นที่โครงการ
 ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่ ๒๕๖๐



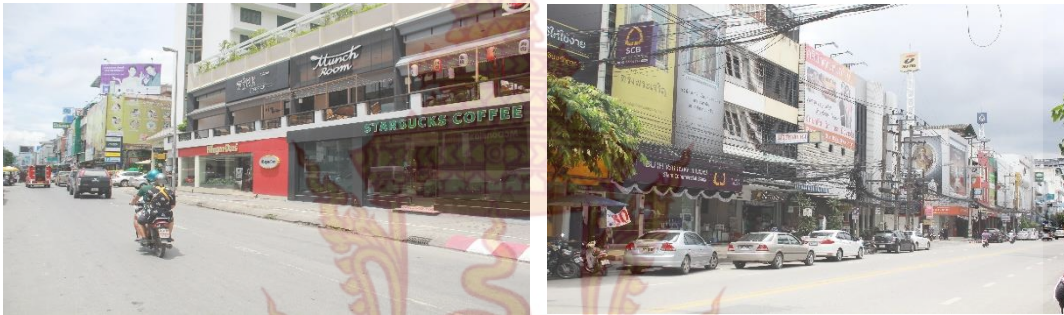
แผนที่ ๓.๑๕ ลักษณะปัจจุบันพื้นที่โครงการ
 ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่ ๒๕๖๐

๓.๒.๓.๓ การใช้ประโยชน์อาคาร

การใช้ประโยชน์อาคารภายในพื้นที่โครงการส่วนใหญ่เป็นอาคารการใช้งานประเภทอาคารพาณิชย์กรรมกึ่งพักอาศัยรองมาจะเป็นอาคารประเภทพักอาศัย และโรงแรม อาคารสำนักงานบริการนักท่องเที่ยวในพื้นที่ จะหนาแน่นบริเวณถนนช้างคลาน และถนนลอยเคราะห์ ซึ่งถือเป็นศูนย์การกลุ่มอาคารที่พักอาศัยแนวตั้ง โดยเป็นที่ตั้งของโรงแรม อาคารสำนักงาน

๑) อาคารพาณิชย์กรรม

อาคารพาณิชย์กรรมภายในพื้นที่มีลักษณะอาคารเป็นอาคารพาณิชย์กรรม และอาคารพาณิชย์กรรมกึ่งพักอาศัย โดยมีประเภทอาคารพาณิชย์กรรมระดับเล็กไปจนถึงระดับกลาง ส่วนใหญ่มีการเกาะกลุ่มตามถนนช้างคลาน ถนนเจริญประเทศ จะมีความหนาแน่นช่วงแยกถนนช้างคลานและถนนลอยเคราะห์จะมีความสูง ๓-๔ ชั้น



รูปที่ ๓.๑๖ อาคารพาณิชย์กรรมภายในพื้นที่
ที่มา: จากการสำรวจ พ.ศ. ๒๕๖๐

๒) อาคารที่พักอาศัย

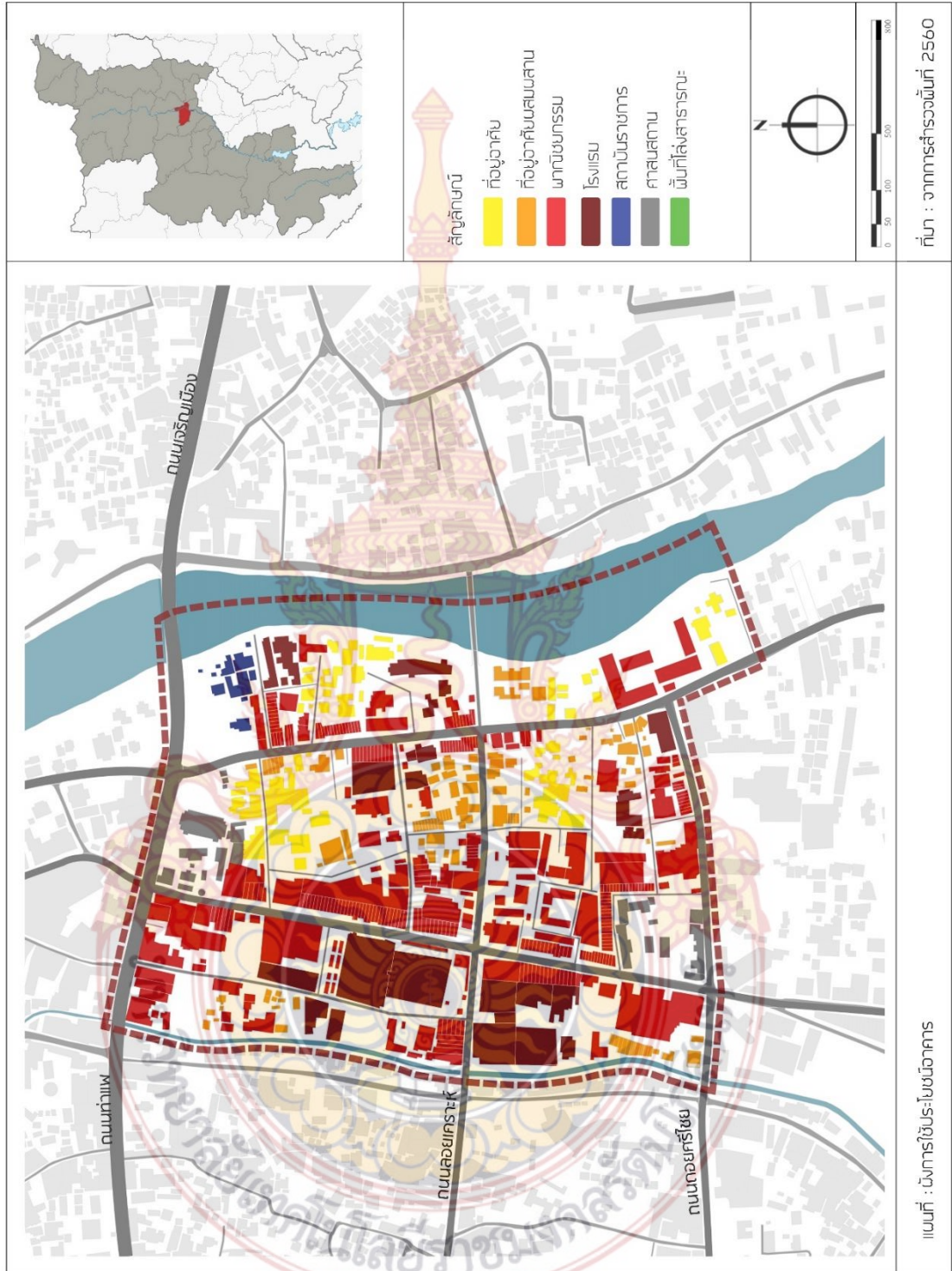
ลักษณะอาคารที่พักอาศัยภายในพื้นที่เป็นอาคารที่พักอาศัยแบบบ้านเดี่ยว มีความสูง ๑-๒ ชั้น ส่วนใหญ่แล้วเกาะกลุ่มตามถนนเจริญประเทศ บริเวณชุมชนบ้านฮ่อ และกลุ่มอาคารพักอาศัยบริเวณริมคลองแม่ข่าและริมแม่น้ำปิง

๓) อาคารที่พักอาศัยแนวตั้ง

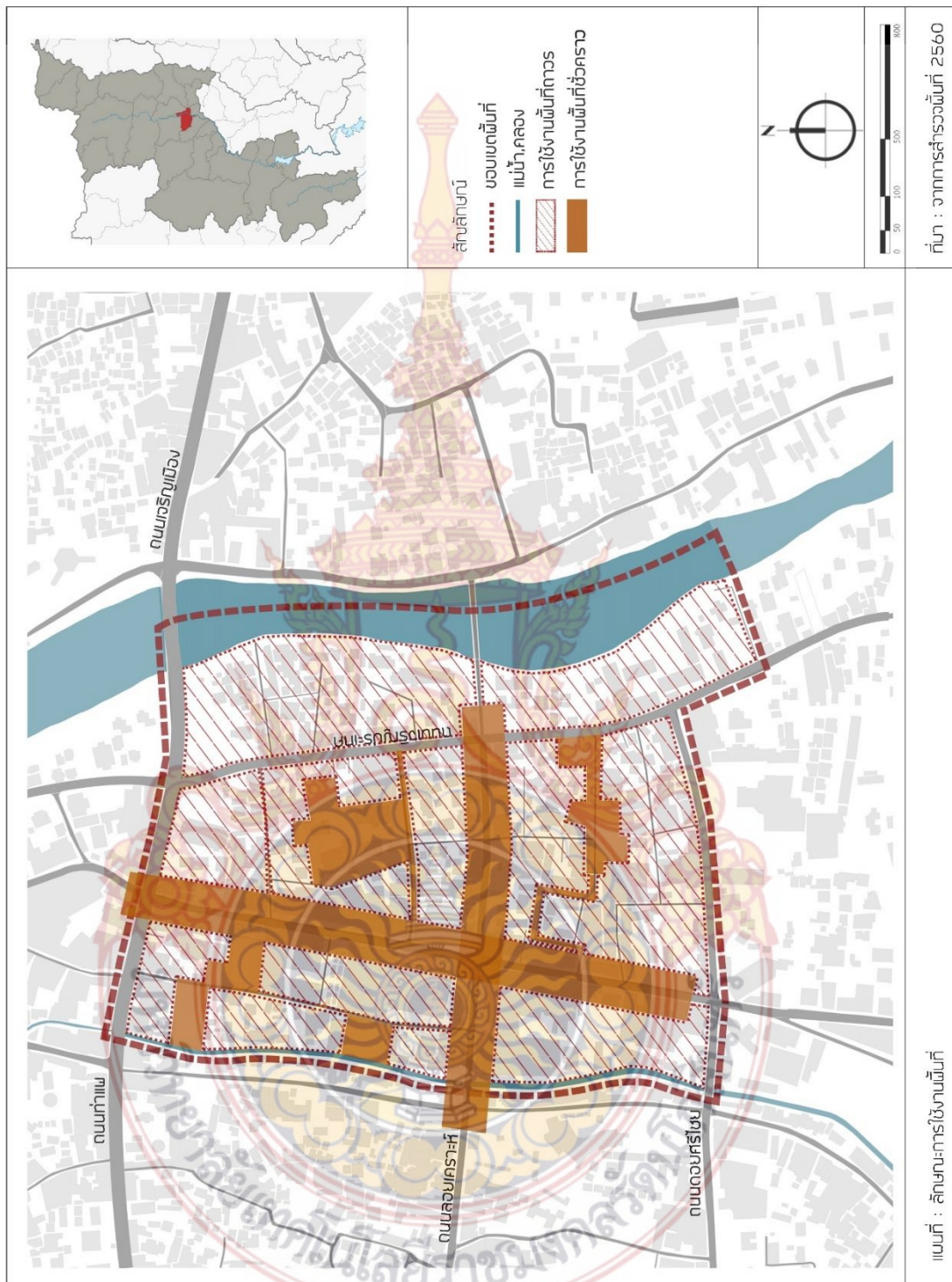
ลักษณะอาคารที่พักอาศัยแนวตั้ง ภายในพื้นที่ ถือเป็นกลุ่มอาคารสูงภายในพื้นที่ โดยมีความสูง ๑๐- ๒๕ ชั้น เกาะกลุ่มตามแนวถนนช้างคลาน และถนนลอยเคราะห์ มีความหนาแน่นตามแนวถนนช้างคลาน และยังมีโครงการพัฒนาอาคารที่พักอาศัยแนวตั้งที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่อย่างต่อเนื่อง เพื่อรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้นในแต่ละปี



รูปที่ ๓.๑๗ อาคารที่พักอาศัยแนวตั้ง
ที่มา: จากการสำรวจ พ.ศ. ๒๕๖๐



แผนที่ ๓.๑๖ การใช้ประโยชน์อาคารพื้นที่โครงการ
ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่ ๒๕๖๐



แผนที่ ๓.๑๗ ลักษณะการใช้งานพื้นที่โครงการ
ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่ ๒๕๖๐

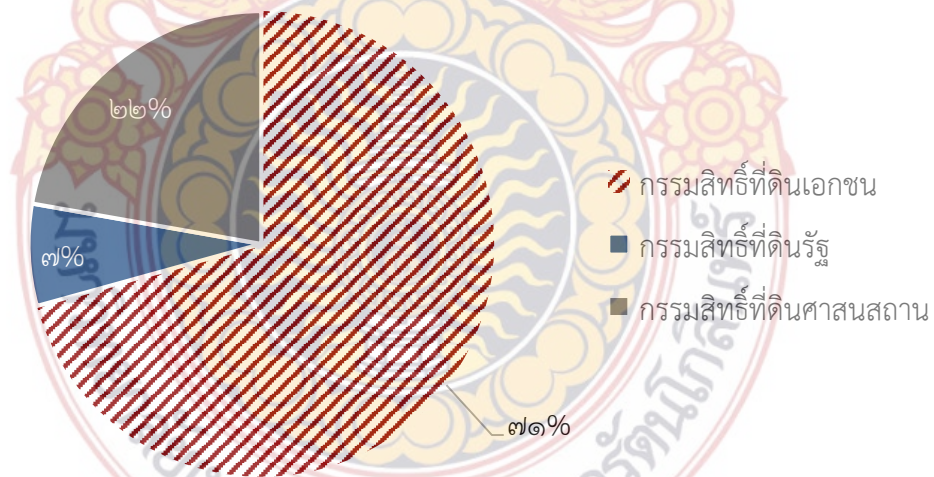
๓.๒.๓.๔ กรรมสิทธิ์และการถือครองที่ดิน

พื้นที่โครงการในปัจจุบันกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินโดยส่วนใหญ่เป็นการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยเอกชนและมีลักษณะแปลงขนาดเล็กมีผู้ถือครองรายหลายซึ่งภายในพื้นที่แบ่งการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินออกเป็น ๓ ประเภทคือ

๑) กรรมสิทธิ์ที่ดินของรัฐ เป็นที่ตั้งของจวนผู้ว่า จังหวัดเชียงใหม่ ตั้งอยู่บริเวณถนนท่าแพและถนนเจริญประเทศริมแม่น้ำปิง ซึ่งอยู่ในเขตพื้นที่ศึกษา และสำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ ที่ ๑ (เชียงใหม่) สำนักบริหารพื้นที่อนุรักษ์ที่ ๑๖ (เชียงใหม่) โดยหน่วยงานรัฐทั้ง ๓ แห่งตั้งอยู่ในแนวถนนเจริญประเทศทั้งหมดซึ่งตั้งอยู่ในเขตของพื้นที่ศึกษา

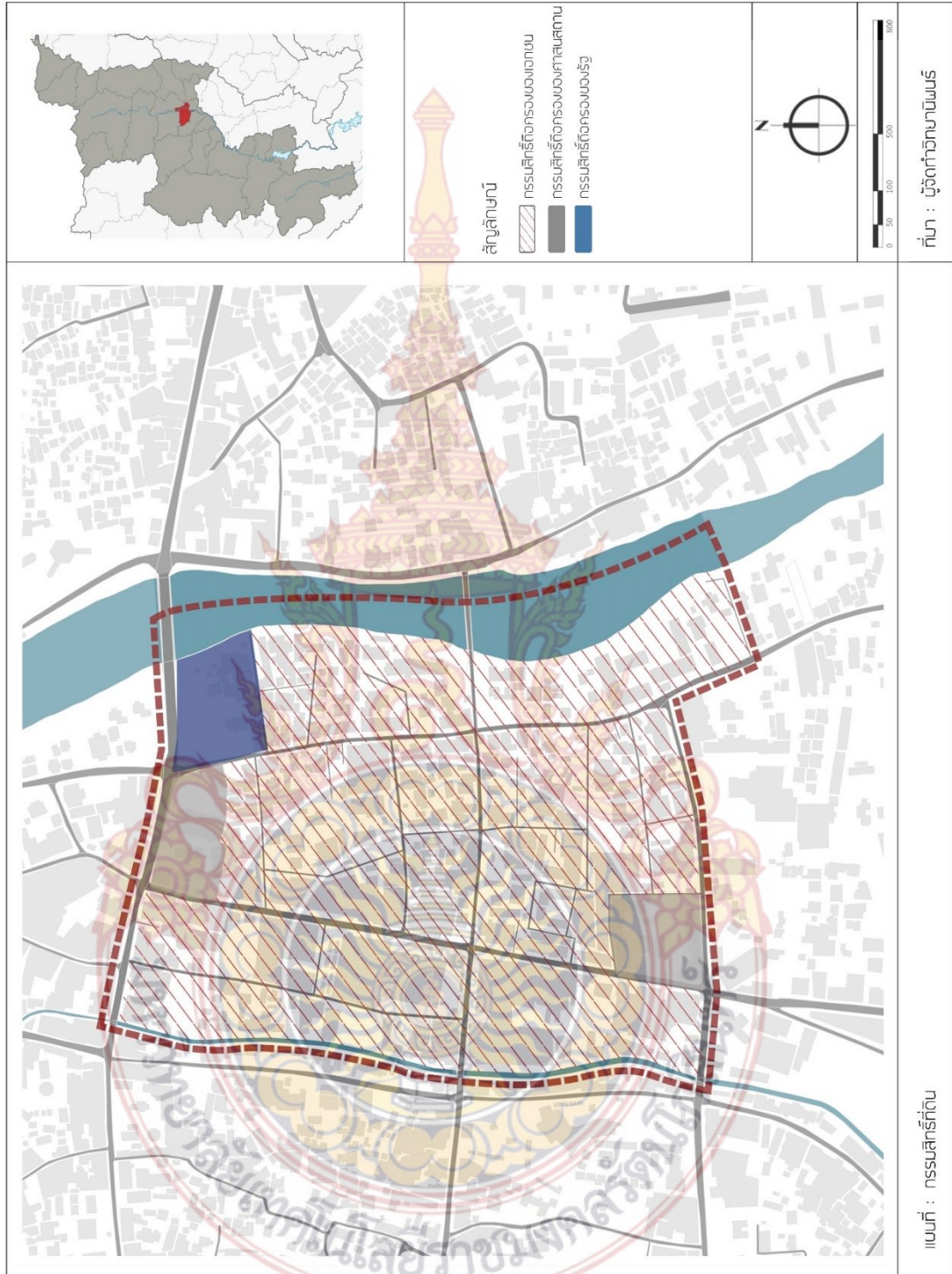
๒) กรรมสิทธิ์ที่ดินศาสนสถาน เป็นที่ตั้งของวัดอุปกุด ตั้งอยู่บริเวณถนนท่าแพ แยกถนนช้างคลาน และวัดศรีดอนไชย ตั้งอยู่บริเวณถนนดอนศรีไชย แยกถนนช้างคลาน ซึ่งตั้งอยู่ในกรรมสิทธิ์ที่ดินของวัด

๓) กรรมสิทธิ์ที่ดินของเอกชน โดยส่วนใหญ่เป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน โรงแรม อาคารพาณิชย์ ที่พักอาศัยประเภท อพาร์ทเมนท์ บ้านเดี่ยว ซึ่งส่วนใหญ่แปลงที่ดินของเอกชน จะที่ขนาดที่ดินขนาดเล็กมีผู้ถือครองรายหลายในการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินของเอกชนรายใหญ่ คือ T.C.C Group ที่ถือครอบกรรมสิทธิ์ตั้งแต่สะพานเหล็กไปจนถึงพื้นที่อนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท ซึ่งมีการรวมหุ้นกับกลุ่มแข่งกริลา ประเทศจีน ในการพัฒนาโครงการช้างคลานเมกะคอมเพล็กซ์ ในพื้นที่ประมาณ ๑๗ ไร่



แผนภูมิ ๓.๓ แสดงการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ที่มา : จากการสำรวจ พ.ศ. ๒๕๖๐



แผนที่ ๓.๑๘ กรรมสิทธิ์ที่ดินพื้นที่โครงการ
ที่มา :จากการสำรวจพื้นที่ ๒๕๖๐

๓.๒.๓.๕ โครงสร้างสาธารณูปการ

สาธารณูปการในพื้นที่โครงการถือว่ายังขาดและไม่ครอบคลุม แต่สามารถใช้โครงสร้างสาธารณูปการบริเวณโดยรอบได้ ซึ่งมีรัศมีการให้บริการครอบคลุมพื้นที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ และ พื้นที่ทั้งหมด เช่นหน่วยงานราชการ สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา และสถานพยาบาล โดยในพื้นที่มีสาธารณูปการ ดังนี้

๑) สถาบันราชการ

ภายในพื้นที่มีสถาบันราชการคือ จวนผู้ว่า จังหวัดเชียงใหม่ ตั้งอยู่บริเวณถนนท่าแพและถนนเจริญประเทศริมแม่น้ำปิง

๒) สถาบันการศึกษา

ภายในพื้นที่ไม่มีสถาบันการศึกษา ซึ่งมีสถาบันการศึกษาที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ศึกษาที่มีรัศมีการให้บริการครอบคลุมพื้นที่คือสถาบันการศึกษาระดับประถมศึกษา มัธยมศึกษาตอนต้นและตอน โรงเรียนเรยีนาเชลีวิทยาลัย โรงเรียนพระหฤทัย โรงเรียนนวมพอร์ทวิทยาลัย

๓) สถาบันศาสนา

ภายในพื้นที่มีสถาบันศาสนาที่หลากหลาย ตั้งแต่สถาบันศาสนาพุทธ มีทั้งหมด ๒ แห่งดังนี้วัดอุปกุตุ วัดศรีดอนไชย และสถาบันศาสนาคริสต์ ๑ แห่ง อาสนวิหารพระหฤทัย เชียงใหม่ โรมันคาทอลิกเชียงใหม่ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงในเขตพื้นที่ศึกษา

๓.๒.๓.๖ มวลอาคารและพื้นที่ว่าง

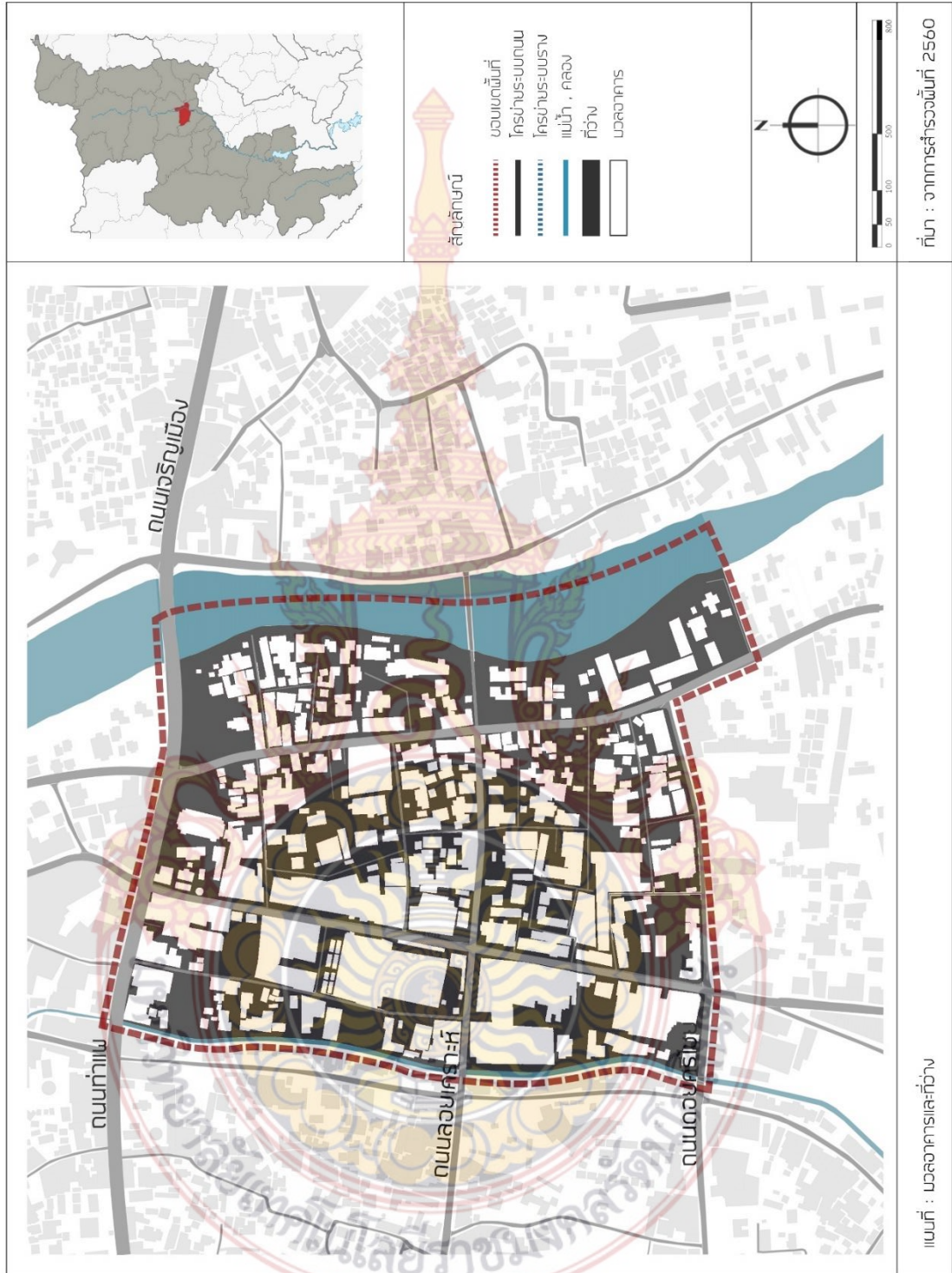
จากการวิเคราะห์มวลอาคารและที่ว่าง (Figure and Ground) ของพื้นที่โครงการ เพื่อเปรียบเทียบสัดส่วนของมวลอาคารและพื้นที่โล่งว่าง โดยสามารถวิเคราะห์และสรุปออกมาได้ ๔ รูปแบบ ดังนี้

๑) มวลอาคารขนาดเล็ก มีการเกาะกลุ่มตามถนนเจริญประเทศ ฝั่งแม่น้ำปิง บริเวณชุมชนบ้านฮ่อ มีลักษณะเป็นอาคารที่พักอาศัย ความสูง ๑-๒ ชั้น และกลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมขนาดเล็กที่มีการใช้ประโยชน์แบบผสมผสาน ความสูง ๒-๔ ชั้น ตามแนวถนนช้างคลานและถนนลอยเคราะห์

๒) มวลอาคารขนาดกลาง มีการเกาะกลุ่มบริเวณถนนท่าแพ และถนนประชาสัมพันธ์ ซึ่งมีลักษณะอาคารเป็นอาคารพาณิชย์กรรม และอาคารพาณิชย์กรรมกึ่งที่พักอาศัย ทำให้เกิดมวลอาคารเกาะกลุ่มยาวตามแนวถนน มีความสูงอาคาร ๒-๔ ชั้น

๓) มวลอาคารขนาดใหญ่ มีการเกาะกลุ่มตามแนวถนนช้างคลาน มีความหนาแน่นมากที่สุดบริเวณแยกถนนช้างคลานและถนนลอยเคราะห์ ซึ่งบริเวณโดนรอบเป็นที่ตั้งของกลุ่มอาคารสำนักงาน โรงแรม คอนโดมิเนียม อาคารไนท์บাজার และตลาด The Night Market ทำให้พื้นที่บริเวณนี้มีมวลอาคารขนาดใหญ่เกิดขึ้นโดยรอบ

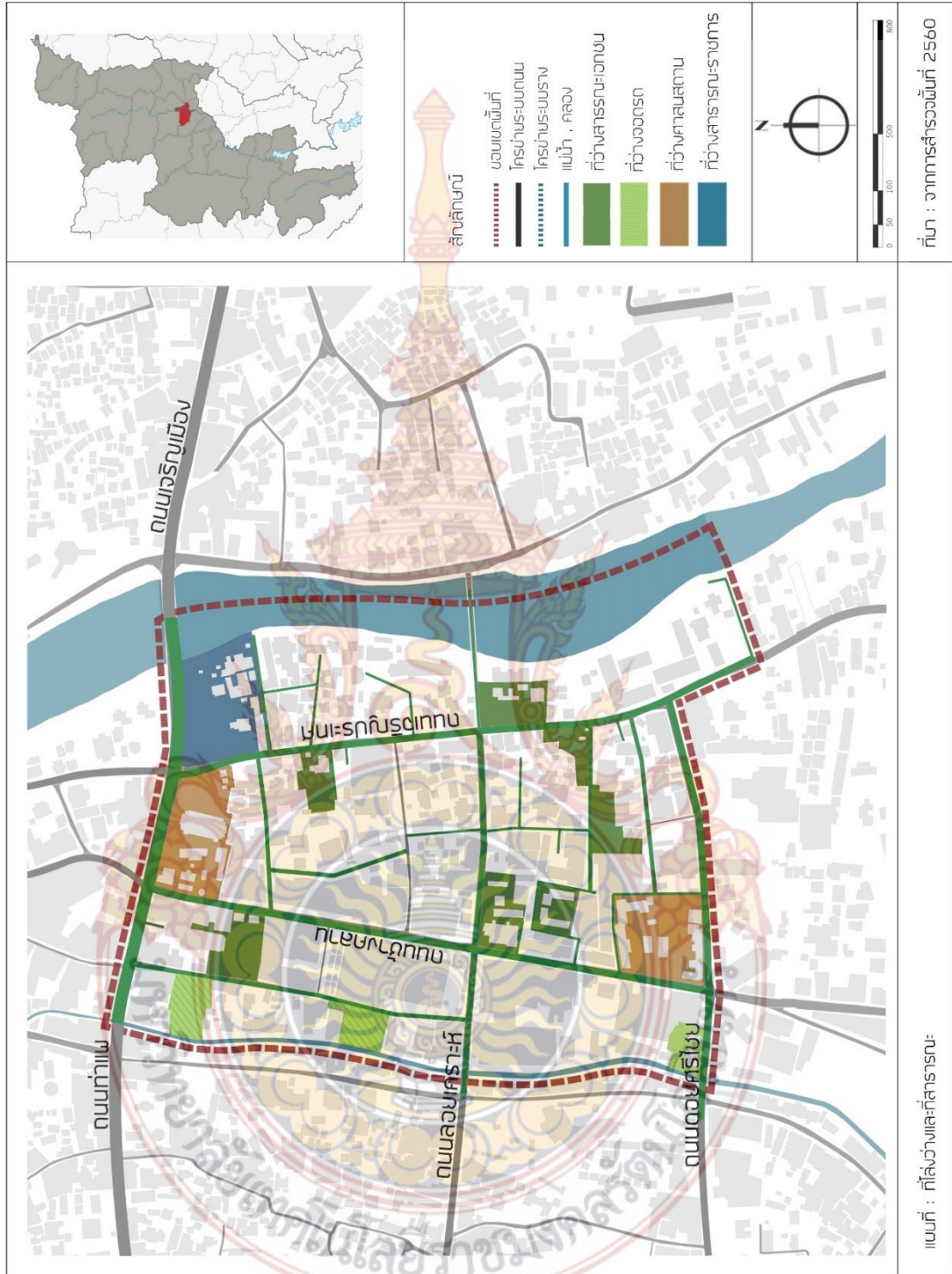
๔) พื้นที่ว่างและพื้นที่เปิด พื้นที่ว่างโล่งภายในพื้นที่ส่วนใหญ่แล้วเป็นพื้นที่เปิดโล่งที่ใช้ประโยชน์ในด้านการค้าของแต่ละพื้นที่ คือพื้นที่โล่งบริเวณด้านหลังกาแลไนท์บাজারและพื้นที่โล่งบริเวณตลาดอนุสาร ที่ใช้ประโยชน์ของพื้นที่โล่งว่างในด้านการค้า



แผนที่ ๓.๑๙ มวลาการและพื้นที่ว่างพื้นที่โครงการ
ที่มา :จากการสำรวจพื้นที่ ๒๕๖๐

แผนที่ : มวลาการและที่ว่าง

ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่ 2560



แผนที่ ๓.๒๐ ที่โล่งว่างและพื้นที่สาธารณะพื้นที่โครงการ
ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่ ๒๕๖๐

๓.๒.๓.๗ ลักษณะสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรม

๑) ลักษณะสถาปัตยกรรม

สถาปัตยกรรมภายในพื้นที่เป็นสถาปัตยกรรมไทยล้านนาและสถาปัตยกรรมสไตล์โคโรเนียล สถาปัตยกรรมที่ผสมผสานระหว่างลักษณะพื้นถิ่นและอิทธิพลตะวันตกที่ถูกดัดแปลงผสมกลมกลืนให้เข้ากับงานวัฒนธรรมท้องถิ่น จนกลายเป็นสถาปัตยกรรมใหม่ของล้านนา รวมถึงรูปแบบสถาปัตยกรรมสมัยใหม่ภายในพื้นที่ ได้มีการใช้รูปแบบสถาปัตยกรรมสมัยใหม่ผสมผสานกับสถาปัตยกรรมล้านนาที่มีความเป็นเอกลักษณ์ของรูปแบบสถาปัตยกรรมของพื้นที่เอง



รูปที่ ๓.๑๘ ลักษณะสถาปัตยกรรมภายในพื้นที่

ที่มา: จากการสำรวจ พ.ศ. ๒๕๖๐

๒) สถาพอาคาร

สถาพอาคารภายในพื้นที่ส่วนใหญ่แล้วเป็นอาคารพาณิชย์กรรม อาคารสำนักงาน และอาคารที่พักอาศัย โดยอาคารพาณิชย์กรรม และอาคารที่พักอาศัย มีรูปลักษณะภายนอกที่ไม่สมบูรณ์ แต่ยังคงมีโครงสร้างของอาคารที่ดี ไม่ผุพัง แต่ไม่ได้รับการบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง ส่วนอาคารสำนักงาน และอาคารที่พักอาศัยประเภทโรงแรม มีการบำรุงรักษาอาคารอย่างดี มีความสมบูรณ์ทั้งด้านรูปลักษณะภายนอกและโครงสร้างอาคารที่ดีและแข็งแรง



รูปที่ ๓.๑๙ สถาพอาคารภายในพื้นที่

ที่มา: จากการสำรวจ พ.ศ. ๒๕๖๐



รูปที่ ๓.๒๐ ลักษณะและสภาพอาคารภายในพื้นที่
ที่มา: จากการสำรวจ พ.ศ. ๒๕๖๐

๓.๒.๓.๘ ความสูงอาคาร

จากการวิเคราะห์พบว่าภายในพื้นที่โครงการส่วนใหญ่มีลักษณะอาคารเป็นอาคารพาณิชย์ ทาวเฮาส์ที่มีความสูง ๒-๔ ชั้น และอาคารสำนักงาน โรงแรม ที่มีความสูง ๔-๔๐ ชั้น การออกแบบจึงควรเสนอให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเต็มศักยภาพมากกว่าเดิม จึงมีอาคารสูงมากเกาะกลุ่มอยู่ในพื้นที่ตามแนวถนนช้างคลาน จึงแบ่งความสูงอาคารตามประเภทของอาคารดังนี้

๑) อาคารที่มีความสูง ๑-๒ ชั้น เป็นอาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว มีการเกาะกลุ่มตามถนนเจริญประเทศ บริเวณชุมชนบ้านฮ่อ และบริเวณอาคารพักอาศัยริมแม่น้ำปิง

๒) อาคารที่มีความสูง ๓-๑๐ ชั้น เป็นอาคารพาณิชย์กรรม อาคารพาณิชย์กรรมกึ่งพักอาศัย และอาคารสำนักงาน รวมถึงอาคารที่พักอาศัยประเภทโฮสเทลและรีสอร์ท ที่เกาะกลุ่มบริเวณถนนท่าแพ และถนนช้างคลาน รวมถึงตามแนวถนนเจริญประเทศฝั่งแม่น้ำปิง

๓) อาคารที่มีความสูง ๑๐ ชั้นขึ้นไป เป็นอาคารที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม โรงแรม มีการเกาะกลุ่มตามแนวถนนช้างคลาน และบริเวณแยกถนนช้างคลานและถนนลอยเคราะห์ โดยอาคารที่มีความสูงที่สุดภายในพื้นที่ คือโรงแรม เลอเมอริเดียน เชียงใหม่ ที่มีความสูง ๒๘ ชั้น

๓.๒.๓.๙ มรดกทางวัฒนธรรม

ภายในพื้นที่โครงการมีการอยู่ร่วมกันหลากหลายเชื้อชาติ ศาสนา และวัฒนธรรม ได้แก่ คนเมืองหรือชาวไทยที่นับถือศาสนาพุทธ ชาวต่างชาติและชาวไทยที่นับถือศาสนาศาสนาคริสต์ รวมถึง ชุมชนอิสลามบ้านฮ่อ แต่มรดกทางวัฒนธรรมที่เด่นชัดจะเป็นในเรื่องของวัฒนธรรมของชาวเมือง หรือวัฒนธรรมล้านนา ทั้งเรื่องศาสนาความเชื่อ มรดกทางวัฒนธรรมที่สำคัญในพื้นที่มี ดังต่อไปนี้

๑) วัดอุปคุต

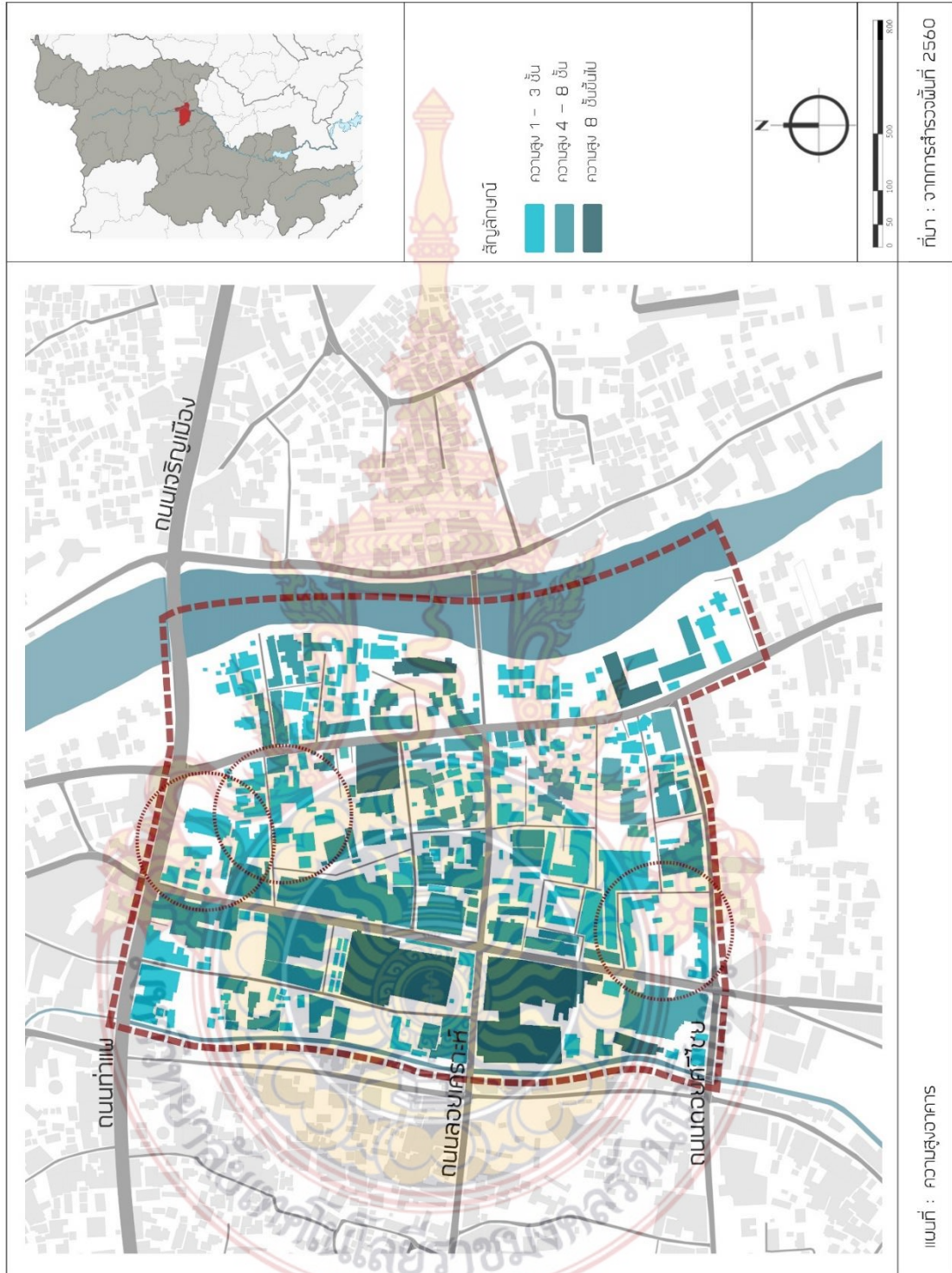
วัดอุปคุต เชียงใหม่ตั้งอยู่บนถนนท่าแพ ห่างจากสะพานนวรัฐ ๑๐ เมตร พระอุปคุต พระอุปคุปต์ หรือ พระบัวเข็ม เป็นพระภิกษุองค์สำคัญองค์หนึ่งในสมัยพระเจ้าอโศกมหาราช และเป็นปฐมอาจารย์แห่งนิกายสรวาสติวาทชื่อ อุปคุต แปลว่า ผู้คุ้มครองรักษา ซึ่งที่วัดนี้มีการจัดประเพณี ใส่บาตรพระอุปคุตเป็นประจำทุกปี ซึ่งชาวเหนือเชื่อว่าหากเดือนใดมีวันเพ็ญที่ตรงกับวันพุธหรือที่เรียกว่า เป็งปุ๊ด ดังนั้นงานบุญประเพณีนี้จึงมีเอกลักษณ์อยู่ที่การใส่บาตรตอนเที่ยงคืน

๒) มัสยิดเฮตาดายาตุลอิสลาม

มัสยิดเฮตาดายาตุลอิสลามมัสยิดบ้านฮ่อ ตั้งอยู่ในตำบลช้างคลาน ในตัวเมืองจังหวัดเชียงใหม่ใกล้กับไนท์บาซาร์ มัสยิดแห่งนี้สร้างขึ้นโดยชาวจีนมุสลิมที่อพยพมาจากมณฑลยูนนาน ประเทศจีน หรือที่เรียกว่า จีนฮ่อ กิจกรรมของมัสยิดเฮตาดายาตุลอิสลาม ที่จัดเป็นประจำทุกปีคือกิจกรรมรอมฎอนคือถือศีลอดทั้งเดือน และถือว่่าเป็นเดือนที่สำคัญที่สุดเดือนหนึ่ง

๓) อาสนวิหารพระหฤทัย เชียงใหม่

อาสนวิหารพระหฤทัยซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงในเขตพื้นที่ศึกษา เป็นวัดคาทอลิกแห่งแรกในเขตภาคเหนือตอนบน เป็นวัดศูนย์กลางของสังฆมณฑลเชียงใหม่ กิจกรรมของอาสนวิหารพระหฤทัยคือพิธีมิสซาฯ หรือพิธีบูชาขอบพระคุณ ในความเป็นหนึ่งเดียวกันของคริสตชน



แผนที่ ๓.๒๑ ที่ความสูงอาคารพื้นที่โครงการ
ที่มา : จากการศึกษาพื้นที่ ๒๕๖๐

๓.๒.๓.๑๐ ราคาที่ดินในพื้นที่

ราคาที่ดินภายในพื้นที่จากกรมธนารักษ์ได้ประกาศราคาประเมินที่ดินฉบับใหม่รอบบัญชีปีพ.ศ.๒๕๕๙-๒๕๖๒ ทั่วประเทศ มีการปรับราคาประเมินที่ดินสูงสุดยังอยู่ที่ถนนท่าแพ, ถนนช้างคลาน ถนนวิชัยนันท ตลาตวโรรส และตลาดต้นลำไย สำหรับพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ปรับขึ้นที่ร้อยละ ๖.๗๑% เป็นไปตามที่สำนักงานธนารักษ์พื้นที่เชียงใหม่ ราคาประเมินที่ดินอยู่ที่ตารางวาละ ๒๕๐,๐๐๐ บาท รองลงมาเป็นถนนศรีดอนไชย ราคาประเมินที่ดินอยู่ที่ตารางวาละ ๒๑๐,๐๐๐ บาท ถนนช่วงเมรุ ราคาประเมินอยู่ที่ตารางวาละ ๒๐๐,๐๐๐ บาท ถนนช้างม่อย ราคาประเมินอยู่ที่ตารางวาละ ๑๘๐,๐๐๐ บาท ซึ่งราคาไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากรอบที่ผ่านมาสำหรับถนนนิมานเหมินท์ราคาประเมินอยู่ที่ตารางวาละ ๑๘๐,๐๐๐ บาท เพิ่มจากเดิมร้อยละ ๒๐ และย่านตลาดเมืองใหม่ ราคาประเมินอยู่ที่ตารางวาละ ๑๒๐,๐๐๐ บาท เพิ่มจากเดิมร้อยละ ๙ ส่วนถนนเจริญประเทศ, ถนนโชตนา, ถนนมณีนพรัตน์, ถนนมหิตล, ถนนราชวงศ์ และถนนวิสุทธิวงค์ ราคาประเมินอยู่ที่ตารางวาละ ๑๒๐,๐๐๐ บาท ซึ่งราคาไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากรอบที่ผ่านมา ส่วนพื้นที่ที่มีราคาประเมินที่ดินต่ำสุดอยู่ที่อำเภอภักดีพัฒนาและอำเภอแม่แจ่ม ราคาประเมินตารางวาละ ๑๐ บาท เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ป่าสงวนและอยู่ห่างไกล

ราคาประเมินที่ดินอำเภอเมืองเชียงใหม่รายพื้นที่ ปี ๒๕๕๙-๒๕๖๒		
ลำดับ	หน่วยที่ดิน	ราคาที่ดิน บาท/ตารางวา
๑	ถนนช้างคลาน	๔๕,๐๐๐-๒๕๐,๐๐๐
๒	ถนนท่าแพ	๘๔,๐๐๐-๒๕๐,๐๐๐
๓	ถนนนิมานเหมินท์	๘๒,๐๐๐-๑๕๐,๐๐๐
๔	ถนนช้างเผือก	๕๕,๐๐๐-๑๕๐,๐๐๐
๕	ถนนห้วยแก้ว	๓๐,๐๐๐-๑๕๐,๐๐๐
๖	ถนนสุเทพ	๔๐,๐๐๐-๑๗๕,๐๐๐

ตาราง ๓.๑๓ ราคาประเมินที่ดินรายพื้นที่ ปี ๒๕๕๙-๒๕๖๒ ที่

มา: สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

จากการปรับราคาประเมินที่ดินรอบบัญชีปีพ.ศ.๒๕๕๙-๒๕๖๒ ของจังหวัดเชียงใหม่ เพิ่มขึ้นร้อยละ ๖.๗ เนื่องจากมีการขยายตัวของเมืองรวมถึงราคาซื้อขายที่ดิน, ผังเมือง และนโยบายหรือการลงทุนของภาครัฐ โดยพื้นที่ที่มีการปรับเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่จะอยู่รอบอำเภอเมืองเชียงใหม่ ทำให้ราคาประเมินที่ดินที่มีการปรับตัวสูงขึ้นมีผลต่อการพัฒนาเมือง อาจส่งผลให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยขยายตัวออกไปยังชานเมืองมากขึ้นเพื่อเป็นการลดต้นทุนด้านราคาที่ดินซึ่งราคาประเมินที่ดิน แทบไม่มีผลต่อการพัฒนาเมืองเท่ากับราคาตลาดปัจจุบัน เพราะราคาประเมินที่ดินมีมูลค่าประมาณร้อยละ ๗๐-๘๐ ของราคาตลาดเท่านั้น การตั้งราคาประเมินในแต่ละครั้งมีความพยายามที่จะประเมินให้ราคาใกล้เคียงกับราคาตลาดมากที่สุด ซึ่งจะผ่านการสำรวจข้อมูลนำมาพิจารณาประกอบกับข้อมูลการขึ้นทะเบียนกับกรมที่ดิน ๓ ปีย้อนหลัง ก่อนทำการวิเคราะห์และประเมินเป็นราคา

๓.๒.๓.๑๑ องค์ประกอบทางจินตภาพ

จากการศึกษาองค์ประกอบทางจินตภาพเป็นการศึกษาลักษณะทางภูมิทัศน์เมืองตามแนวความคิดของเคลวิน ลินซ์ เกิดจากองค์ประกอบเมือง ๕ ประการ มีดังนี้

๑) ขอบเขต (Edge) โดยใช้องค์ประกอบเหล่านี้เป็นตัวแบ่งพื้นที่ได้แก่ ถนนท่าแพทางด้านทิศเหนือ แม่น้ำปิงและคลองแม่ข่าเป็นเส้นแบ่งทางธรรมชาติ ถนนช้างคลานทางด้านทิศใต้

๒) เส้นทางการสัญจร (Path)

เส้นทางการสัญจรต่างภายในพื้นที่ ประกอบด้วยถนนท่าแพ ถนนช้างคลาน และถนนเจริญประเทศ ถนนลอยเคราะห์ ถนนดอนศรีไชยโดยเส้นทางการสัญจรทั้งหมดภายในพื้นที่เป็นเส้นทางการสัญจรรองที่เชื่อมต่อจากถนนสายหลักภายในเมืองเชียงใหม่



รูปที่ ๓.๒๑ เส้นทางการสัญจรภายในพื้นที่
ที่มา: จากการสำรวจ พ.ศ. ๒๕๖๐

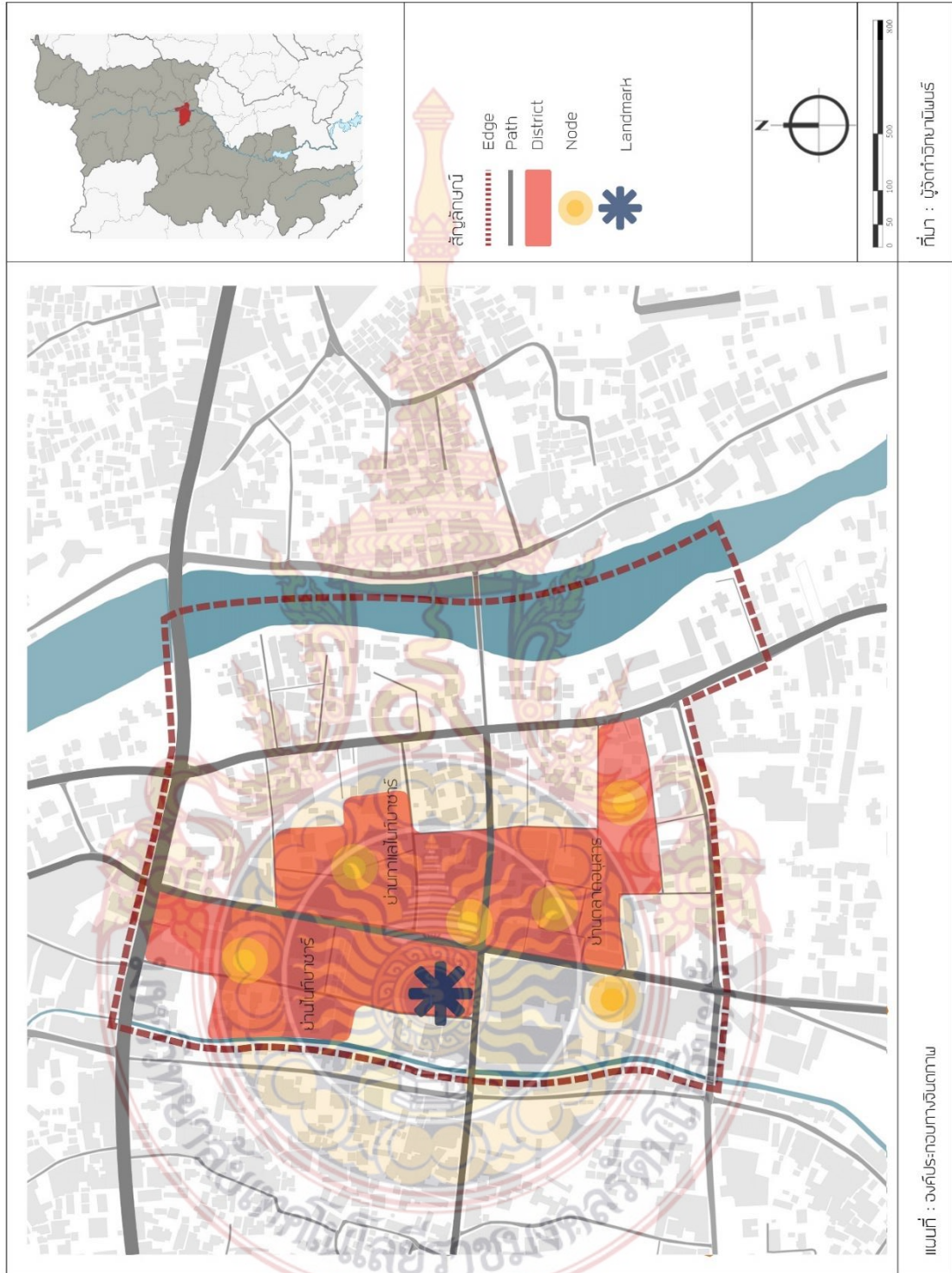
๓) ย่าน (District) ประกอบด้วยย่านต่างๆที่แบ่งออกตามเส้นทาสัญจรภายในพื้นที่ ได้แก่ ย่านไนท์บาซาร์ ย่านตลาดอนุสาร ย่านมุสลิมบ้านฮ่อ ย่านพระหฤทัย

๔) ศูนย์รวมกิจกรรม (Node) ศูนย์รวมกิจกรรมภายในพื้นที่คือบริเวณย่านพาณิชย์กรรมไนท์บาซาร์ จนถึงย่านพาณิชย์กรรม ซึ่งถือเป็นศูนย์การพาณิชย์กรรมของพื้นที่

๕) จุดหมายตา (Landmark) พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างที่มี ลักษณะที่โดดเด่น เป็นจุดใช้อ้างอิงและสามารถจดจำพื้นที่ ซึ่งมีความสำคัญลดล้นลงมาพิจารณาจากการมองเห็น คือ อาคารโรงแรม เลอเมอร์เดียน บริเวณถนนช้างคลาน ซึ่งเป็นอาคารสูงภายในพื้นที่โดยมีความสูง ๒๖ ชั้น และอาสนวิหารพระหฤทัยบริเวณโรงเรียนพระหฤทัย จุดเด่นในการมองเห็นและจดจำ



รูปที่ ๓.๒๒ ศูนย์รวมกิจกรรม และจุดหมายตา ภายในพื้นที่
ที่มา: จากการสำรวจ พ.ศ. ๒๕๖๐



แผนที่ ๓.๒๒ องค์ประกอบทางจินตภาพของพื้นที่โครงการ
 ที่มา :ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์

๓.๓.๔ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคม

๓.๓.๔.๑ สภาพชุมชนและลักษณะทางสังคม

ชุมชนภายในพื้นที่ตั้งอยู่ในเขตเมืองเชียงใหม่บริเวณที่ราบลุ่มแม่น้ำปิงตอนกลางเชิงดอยสุเทพ มีแม่น้ำปิงไหลผ่านใจกลางเมืองในแนวเหนือ - ใต้ ชุมชนดั้งเดิมหรือบริเวณเมืองเก่าตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำปิง ต่อมาเมื่อชุมชนได้พัฒนาให้มีความเจริญขึ้น โดยมีการขยายตัวข้ามแม่น้ำปิงมาทางฝั่งตะวันออก และภายหลังจากที่ได้มีการตัดถนนอ้อมเมือง ชุมชนได้พัฒนาออกไปหลายทิศทางตามเส้นทางคมนาคม และโครงข่ายสาธารณูปโภค ธุรกิจการพัฒนาดินและที่พักอาศัยได้ขยายตัวเป็นอย่างมาก โดยชุมชนในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ในปัจจุบันมีทั้งสิ้น ๙๖ ชุมชน โดยภายในพื้นที่โครงการนั้นตั้งอยู่ในเขตตำบลช้างคลาน ครอบคลุม ๓ ชุมชน ได้แก่ชุมชนช้างคลาน ตั้งอยู่บริเวณโรงเรียนเรยีนาเชลีวิทยาลัย และโรงเรียนพระหฤทัย มีลักษณะชุมชนที่มีการนับถือศาสนาพุทธและศาสนาคริสต์และเป็นพื้นที่พักอาศัยและพาณิชยกรรม ชุมชนวัดดอนศรีไชยตั้งอยู่บริเวณวัดดอนศรีไชย ถนนดอนศรีไชยถึงบริเวณถนนเจริญประเทศ ลักษณะของชุมชนเป็นพื้นที่พักอาศัยโดยพื้นที่บริเวณชุมชนโดนรอบเป็นที่ตั้งของโรงแรม คอนโดมิเนียม และรีสอร์ท

๓.๓.๔.๒ กิจกรรมทางเศรษฐกิจ





กิจกรรมเศรษฐกิจของพื้นที่ส่วนใหญ่แล้วจะเกาะกลุ่มตามพื้นที่พาณิชยกรรม อาคารสำนักงาน และโรงแรม มีความหนาแน่นมากที่สุดคือพื้นที่บริเวณแยกถนนช้างคลาน และถนนลอยเคราะห์ ซึ่งพื้นที่บริเวณดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่มีอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า ในบริเวณโดยรอบ ในแต่ละช่วงของพื้นที่เกิดกิจกรรมในแต่ละช่วงเวลาที่แตกต่างกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งช่วงเวลากลางวันและเวลากลางคืน กิจกรรมในแต่ละช่วงเวลาภายในพื้นที่นั้นมีช่วงเวลาดังนี้

ช่วงเวลา	กิจกรรมภายในพื้นที่		
	ลักษณะกิจกรรม	ผู้ใช้งาน	สถานที่
๐๕.๐๐ - ๑๐.๐๐ น.	- การขนส่งสินค้า - การเดินทางของนักท่องเที่ยว	- คนส่งสินค้า - พนักงาน - นักท่องเที่ยว	- ย่านไนท์บาซาร์ - บริเวณตลาดอนุสาร
๑๐.๐๐ - ๑๕.๐๐ น.	- กิจกรรมการค้า - กิจกรรมของนักท่องเที่ยว - การให้บริการนักท่องเที่ยว - การเดินทางของนักเรียน	- พนักงาน - นักท่องเที่ยว - นักเรียน - พ่อค้า แม่ค้า	- ย่านไนท์บาซาร์ - บริเวณโรงเรียน - ตามแนวถนนช้างคลาน
๑๒.๐๐ - ๒๐.๐๐ น.	- การขนส่งสินค้าถนนคนเดิน - กิจกรรมของนักท่องเที่ยว	- คนส่งสินค้า - นักท่องเที่ยว	- ย่านไนท์บาซาร์ - ตามแนวถนนช้างคลาน
๒๐.๐๐ - ๐๑.๐๐ น.	- กิจกรรมการค้าไนท์บาซาร์ - การค้าถนนคนเดิน - กิจกรรมของสถานบันเทิง	- พ่อค้า แม่ค้า - นักท่องเที่ยว	- ย่านไนท์บาซาร์ - บริเวณตลาดอนุสาร - ตามแนวถนนช้างคลาน

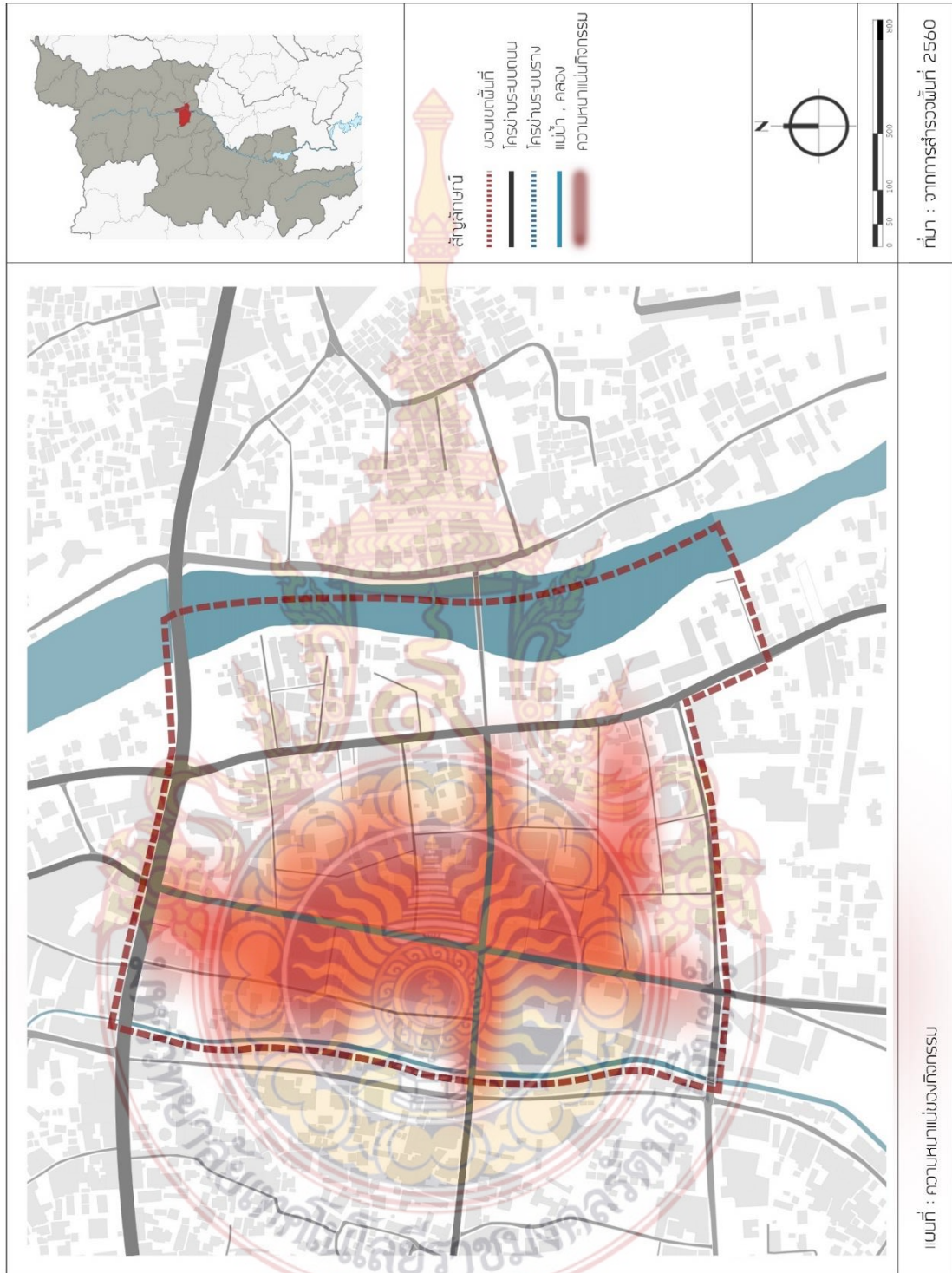
ตาราง ๓.๓๔ แสดงช่วงเวลากิจกรรมภายในพื้นที่

ที่มา : จากการสำรวจ พ.ศ. ๒๕๖๐

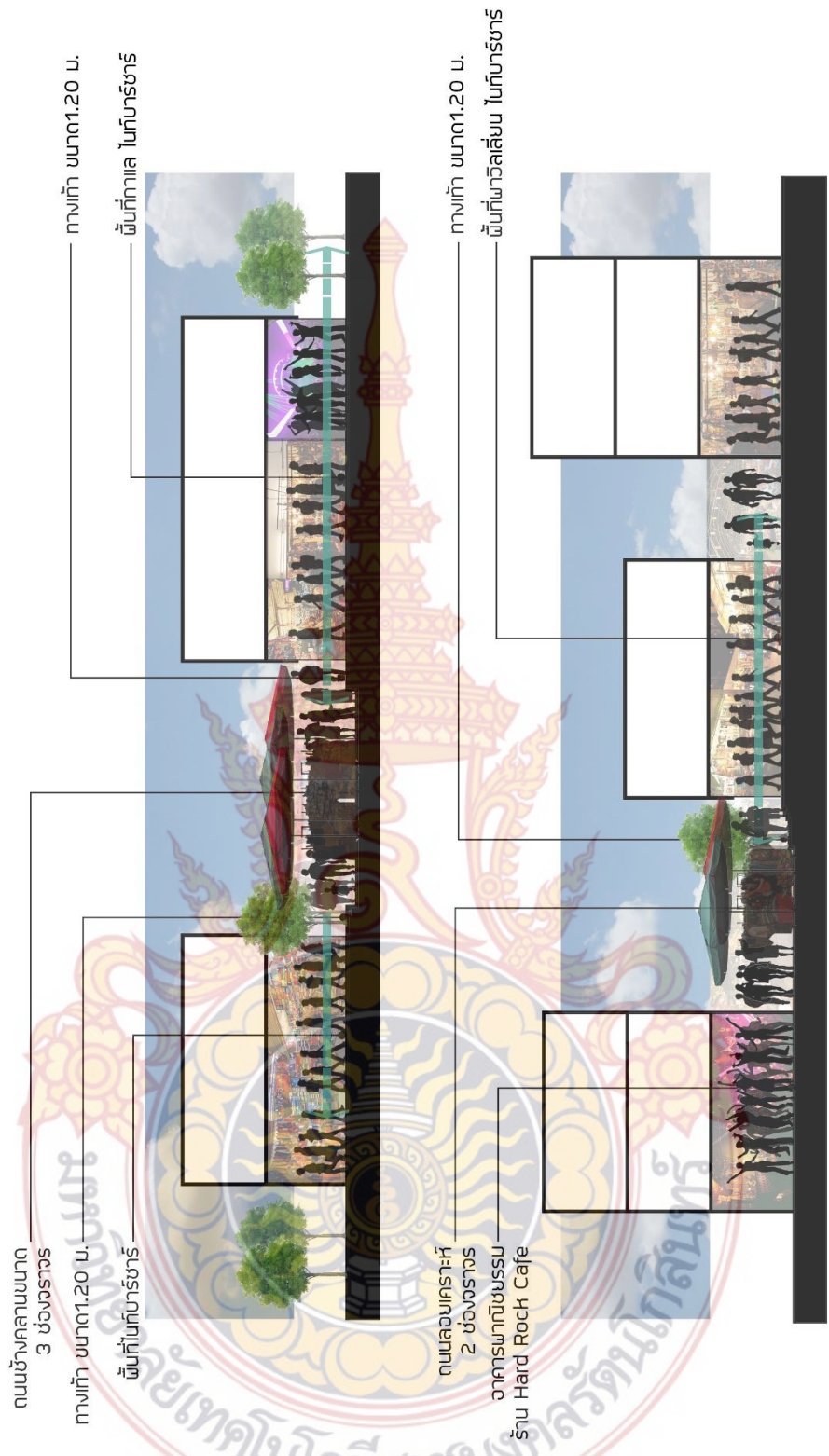
ตารางที่ ๓.๑๕ แสดงกิจกรรมภายในพื้นที่ ที่มา : จากการสำรวจ พ.ศ. ๒๕๖๐

ช่วงเวลา	กิจกรรมภายในพื้นที่
๐๕.๐๐ - ๑๐.๐๐ น.	
๑๐.๐๐ - ๑๕.๐๐ น.	
๑๕.๐๐ - ๒๐.๐๐ น.	
๒๐.๐๐ - ๐๑.๐๐ น.	

ที่มา : จากการสำรวจ พ.ศ. ๒๕๖๐ และ www.reviewchiangmai.com



แผนที่ ๓.๒๓ กิจกรรมภายในพื้นที่โครงการ
ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่ ๒๕๖๐



รูปที่ ๒๓ รูปตัดแสดงกิจกรรมถนนข้างถนนและถนนลอยเคราะห์
ที่มา: จากการสำรวจ พ.ศ. ๒๕๖๐

สรุปบทที่ ๓

จากการศึกษาที่ตั้งและข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ จากอดีตในพื้นที่เป็นพื้นที่ย่านการค้า และการขนส่ง เนื่องจากการเข้ามาของกลุ่มคนหลากหลายเชื้อชาติ และยังเชื่อมต่อกับย่านการค้าอื่นๆ และสถานีรถไฟเชียงใหม่ได้ ปัจจุบันพื้นที่ยังคงเป็นพื้นที่การค้าและพาณิชยกรรม และยังเป็นศูนย์กลางทางการค้าและเศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่ โดยอาคารในพื้นที่ส่วนใหญ่ถูกจัดตกแต่งเป็นสัดส่วนให้เป็นอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า โรงแรม ร้านอาหาร สตูดิโอ และลานกิจกรรมของนักท่องเที่ยว ศูนย์กลางการค้าธุรกิจและกิจการสำนักงาน รวมถึงพื้นที่ตามแนวถนนช้างคลานที่เป็นพื้นที่ไนท์บาซาร์ ทำให้เกิดกิจกรรมวัฒนธรรมและความบันเทิงต่างๆ โดยมีรูปแบบสถาปัตยกรรมสถาปัตยกรรมสมัยใหม่ผสมผสานกับสถาปัตยกรรมล้านนาทำให้พื้นที่มีความเป็นเอกลักษณ์ของ ซึ่งสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ รวมถึงโครงการพัฒนาพื้นที่ทั้งโครงการขนส่งสาธารณะต่างๆ ของจังหวัดเชียงใหม่ และโครงการพัฒนาช้างคลานเมกะคอมเพล็กซ์ ที่เข้ามาพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมและการท่องเที่ยว ที่ส่งผลการพัฒนาพื้นที่ย่านช้างคลานในอนาคต



บทที่ ๔ การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นที่โครงการ

๔.๑ การวิเคราะห์ศักยภาพและปัญหาพื้นที่โครงการ

จากการวิเคราะห์ข้อมูล ด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม รวมถึงโครงการต่างๆภายในพื้นที่โครงการ และยังส่งผลให้พื้นที่มีศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ ทั้งในด้านเศรษฐกิจ การท่องเที่ยว เนื่องจากสภาพปัจจุบันพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่เศรษฐกิจของ จังหวัดเชียงใหม่ จึงทำให้เกิดศักยภาพในการพัฒนาที่สูง สามารถสรุปเป็นภาพรวมในเรื่องศักยภาพและปัญหาของพื้นที่ได้ดังนี้

๔.๑.๑ ศักยภาพพื้นที่โครงการ

เนื่องจากปัจจุบันพื้นที่โครงการถือเป็นพื้นที่เศรษฐกิจ และการท่องเที่ยวของ เมืองเชียงใหม่ที่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยว และการลงทุนในด้านต่างๆ รวมทั้งแผนพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ และโครงการต่างๆภายในพื้นที่ ที่ส่งเสริมศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ ให้เป็นพื้นที่เศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่ และกลุ่มภาคเหนือตอนบน ทั้งในระดับประเทศและกลุ่มประเทศได้ เพื่อให้เกิดการเชื่อมโยงกันในระบบเศรษฐกิจ รวมถึงการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดความผสมผสานกับเอกลักษณ์ วัฒนธรรมของเมืองเชียงใหม่ โดยศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนามีดังต่อไปนี้

๑) ระบบโครงข่ายการสัญจรในพื้นที่ที่สามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่เมืองและต่างจังหวัดได้อย่างสะดวกสบาย รวมทั้งโครงการรถไฟความเร็วสูง ระยะที่ ๒ ช่วงพิษณุโลก-เชียงใหม่ และโครงการระบบขนส่งมวลชนแบบราง จุดสถานีไนท์บาซาร์ และจุดสถานีช้างคลาน ที่จะส่งผลให้สามารถเชื่อมต่อระบบสัญจรได้หลายหลาก เชื่อมโยงพื้นที่ขนส่งสาธารณะอื่นๆของจังหวัดเชียงใหม่ เช่น สถานีรถไฟเชียงใหม่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของสถานีรถไฟความเร็วสูง และท่าอากาศยานเชียงใหม่

๒) พื้นที่เศรษฐกิจ และการท่องเที่ยว พื้นที่โครงการถือเป็นย่านเศรษฐกิจสำคัญของจังหวัดเชียงใหม่ และในปัจจุบันยังเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน โรงแรม และห้างสรรพสินค้า ถือเป็นพื้นที่เป้าหมายของกลุ่มนักลงทุน และนอกจากนี้ยังมีผู้ประกอบการรายย่อยมากกว่า ๑,๐๐๐ ราย รวมถึงธุรกิจการค้า และธุรกิจด้านบริการการท่องเที่ยว รวมถึงรายได้จากการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างประเทศ โดยรายได้จากการท่องเที่ยวของจังหวัดเชียงใหม่ สูงเป็นอันดับหนึ่งของภาคเหนือ โดยร้อยละ ๔๐ รวมทั้งการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ของกลุ่มนักลงทุนต่างๆทำให้เกิดศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ที่สูง

๓) เอกลักษณ์ วัฒนธรรม และกิจกรรมภายในพื้นที่ ที่มีความหลากหลายในด้านกิจกรรมการค้า ที่เกิดขึ้นตลอดช่วงเวลาของพื้นที่ และรูปแบบสถาปัตยกรรมที่เป็นเอกลักษณ์ ที่มีรูปแบบสถาปัตยกรรมสมัยใหม่ผสมผสานกับสถาปัตยกรรมล้านนาทำให้พื้นที่มีความเป็นเอกลักษณ์ของรูปแบบสถาปัตยกรรมของพื้นที่เอง ที่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ รวมถึงประเพณีวัฒนธรรม ที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวตามช่วงเทศกาล ที่ส่งเสริมให้เกิดการค้า และเศรษฐกิจภายในพื้นที่เกิดความคึกคัก และสร้างรายได้จากนักท่องเที่ยวในด้านต่างๆ

๔.๒ การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและภาวะคุกคาม

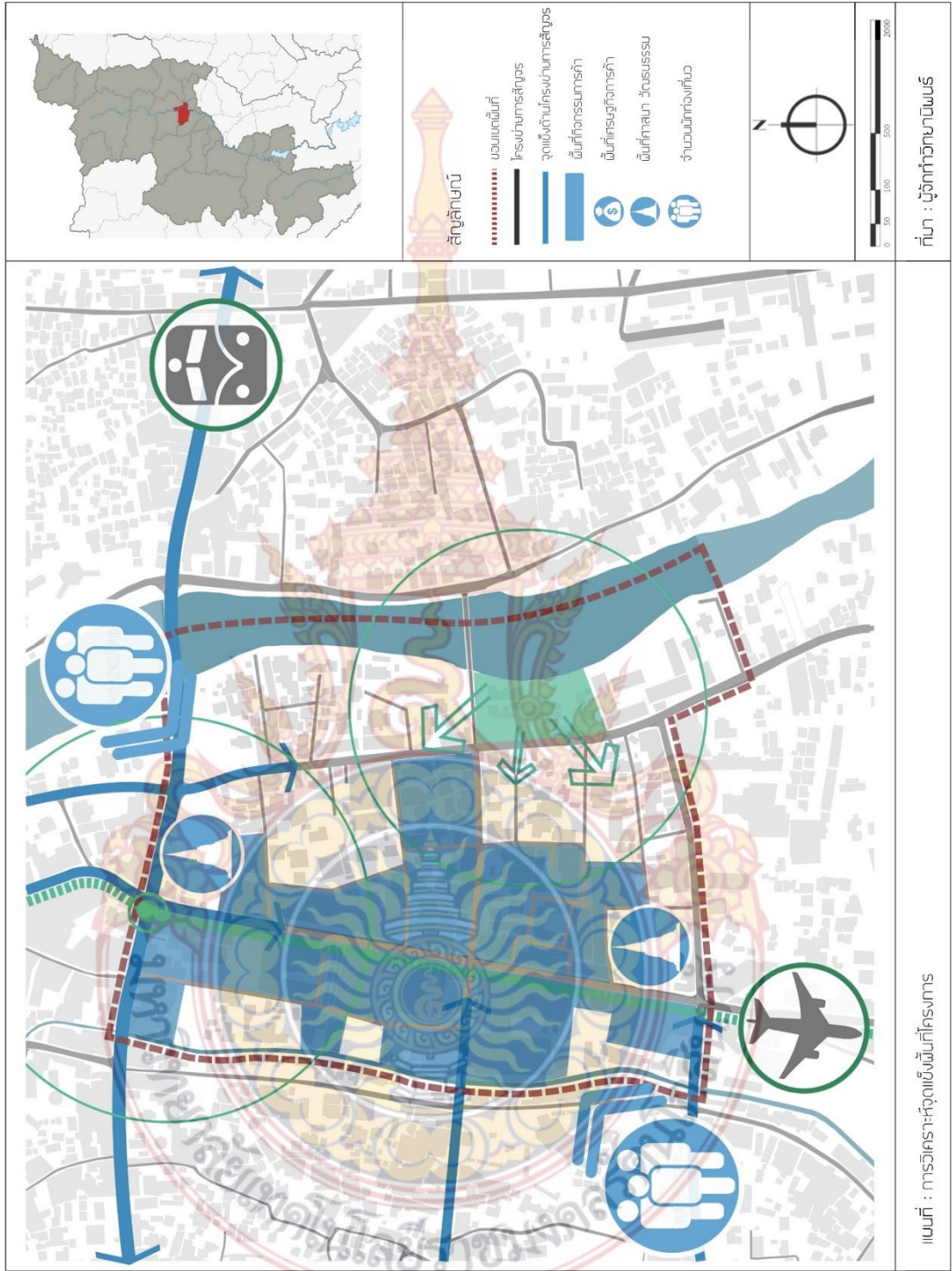
การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นที่โครงการ ทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม สามารถนำมาสรุปและวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและภาวะคุกคาม (SWOT Analysis) รวมทั้งการวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับรายละเอียดต่างๆ เพื่อเป็นแนวทางในการเสนอแนะ และกำหนดแนวความคิดพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพและรูปแบบกิจกรรม เศรษฐกิจ และสังคม ประเด็นที่สำคัญการพัฒนาพื้นที่ทางกายภาพ ได้แก่ การคมนาคมสัญจร การใช้ประโยชน์ที่ดิน รูปแบบสถาปัตยกรรม ลักษณะภูมิทัศน์ เศรษฐกิจและสังคม และรูปแบบกิจกรรม เป็นต้น โดยหาแนวทางในการรองรับกิจกรรมใหม่ที่ควรส่งเสริมให้เกิด การพัฒนาขึ้นในอนาคตเพื่อเสนอแนะแนวทางไปสู่การออกแบบปรับปรุง และพัฒนาพื้นที่เพื่อตอบสนองต่อความต้องการ และประสิทธิภาพของพื้นที่โครงการ โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อการพัฒนาและหาแนวทางที่เหมาะสมสำหรับการรองรับกิจกรรม มีรายละเอียดดังนี้



ตารางที่ ๔.๑ การวิเคราะห์จุดแข็ง (Strengths) ก่อนการพัฒนาพื้นที่

ประเด็นในการวิเคราะห์	จุดแข็ง (Strengths :S)
โครงข่ายการสัญจร	<ul style="list-style-type: none"> - โครงข่ายการสัญจรเชื่อมกับพื้นที่ เศรษฐกิจอื่นๆ และสถานีขนส่งต่างๆ ของเมืองเชียงใหม่ - ถนนภายในพื้นที่ เป็นเส้นทาง one way ช่วยลดการจราจรติดขัด - เส้นทางการสัญจรทางเท้าภายในพื้นที่สามารถเชื่อมต่อกิจกรรมและต่างๆ รวมถึงภายในพื้นที่ได้และยังอยู่ในพื้นที่ good walk ของจังหวัดเชียงใหม่
การใช้ประโยชน์ที่ดิน/อาคาร	<ul style="list-style-type: none"> - ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๔.๑ ถึงหมายเลข ๔.๔๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก - ภายในพื้นที่เป็นพื้นที่เศรษฐกิจหลักและพาณิชยกรรมของจังหวัดเชียงใหม่
ลักษณะสถาปัตยกรรม	<ul style="list-style-type: none"> - สถาปัตยกรรมภายในพื้นที่เป็นสถาปัตยกรรมสมัยใหม่ผสมผสานกับสถาปัตยกรรมล้านนาทำให้พื้นที่มีความเป็นเอกลักษณ์ของรูปแบบสถาปัตยกรรมของพื้นที่เอง - รูปแบบอาคารบริเวณถนนท่าแพ มีลักษณะสถาปัตยกรรมโคโลเนียลผสมผสานกับสถาปัตยกรรมล้านนา
เศรษฐกิจและสังคม	<ul style="list-style-type: none"> - ภายในพื้นที่ภายในพื้นที่ที่มีความหลากหลายของศาสนา และเชื้อชาติ รวมถึงเอกลักษณ์ของแต่ละพื้นที่ - พื้นที่เป็นพื้นที่เศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของจังหวัดเชียงใหม่ - เศรษฐกิจหลักของพื้นที่เป็นการค้า และการท่องเที่ยว - พื้นที่มีแนวโน้มของนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติที่สูงขึ้น รวมถึงกิจการการให้บริการนักท่องเที่ยว และธุรกิจโรงแรม
รูปแบบกิจกรรม	<ul style="list-style-type: none"> - กิจกรรมพื้นที่ช่วงเวลากิจกรรมที่แตกต่างกัน ทำให้พื้นที่เกิดกิจกรรมตลอดเวลา - กิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ สามารถดึงดูดทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ

ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย พ.ศ. ๒๕๖๐

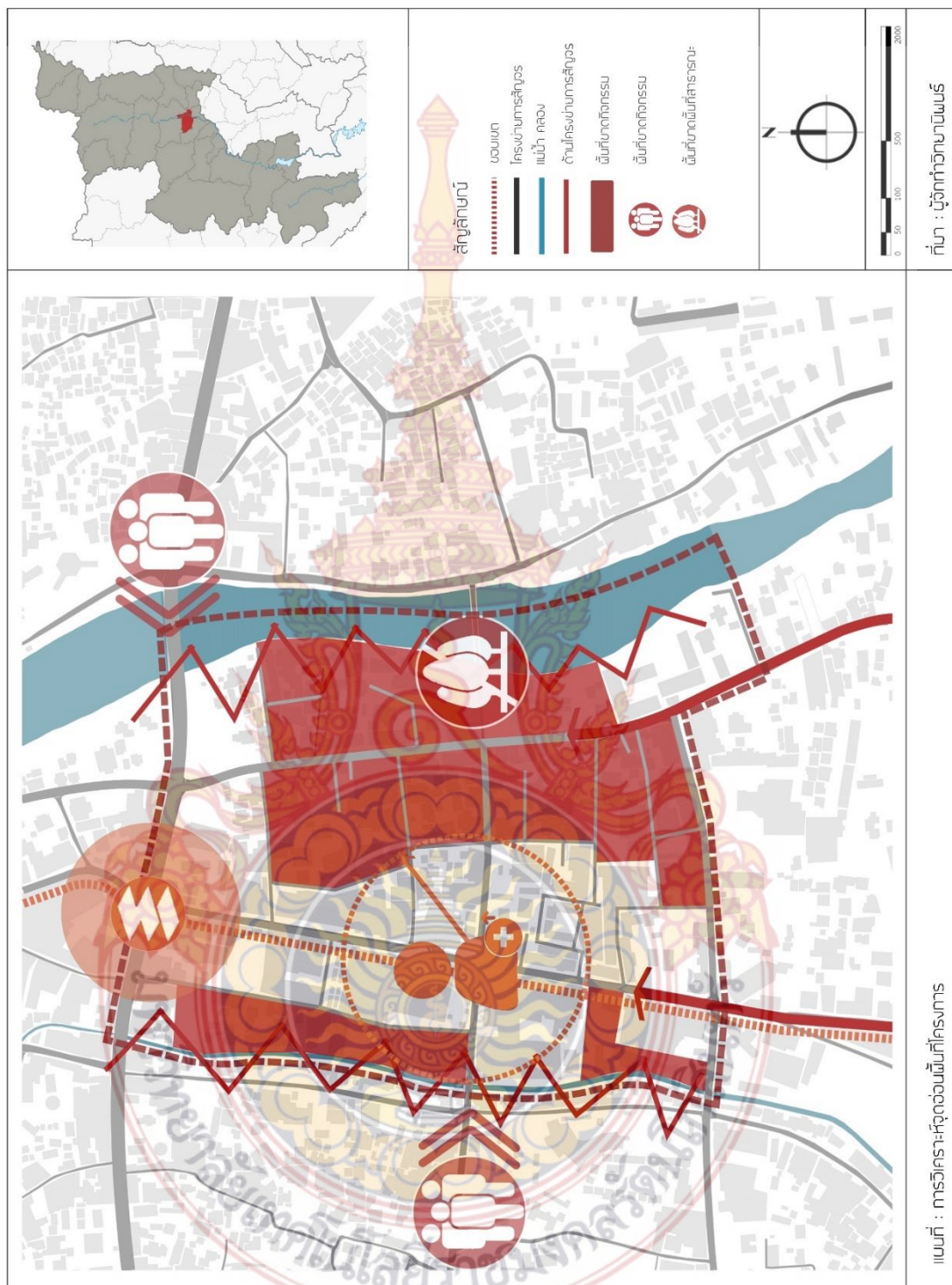


แผนที่ ๔.๑ การวิเคราะห์จุดแข็งพื้นที่โครงการ
ที่มา : ผู้จัดการวิทยานิพนธ์

ตารางที่ ๔.๒ การวิเคราะห์จุดอ่อน (Weaknesses) ก่อนการพัฒนาพื้นที่

ประเด็นในการวิเคราะห์	จุดอ่อน (Weaknesses :W)
โครงข่ายการสัญจร	<ul style="list-style-type: none"> - การไม่เชื่อมต่อของระบบขนส่งสาธารณะ - ถนนสายย่อยมีขนาดเล็ก,แคบ ไม่มีคุณภาพ (ไม่มีทางเท้า, เป็นถนนเปลี่ยวตัน) - ขาดจุดรับส่งระบบขนส่งสาธารณะภายในพื้นที่
การใช้ประโยชน์ที่ดิน/อาคาร	<ul style="list-style-type: none"> - กฎหมายเทศบัญญัติเทศบาลนครเชียงใหม่ พ.ศ.๒๕๕๗ ห้ามสร้างอาคารสูงของอาคารรอบบริเวณศาสนสถาน - สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันไม่เป็นไปตามข้อกำหนดกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ - แปลงที่ดินมีขนาดเล็ก และมีผู้ถือกรรมสิทธิ์รายหลาย ทำให้การพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ได้ยาก - ลักษณะมวลอาคารและกลุ่มอาคาร ภายในพื้นที่กระจัดกระจายไม่เป็นระเบียบ
ลักษณะสถาปัตยกรรม	<ul style="list-style-type: none"> - การพัฒนากลุ่มอาคารเก่าภายในพื้นที่ ไม่เกิดการใช้งาน รวมถึงรูปแบบกิจกรรมที่เหมาะสมกับบริบทปัจจุบันของพื้นที่ - อาคารเก่าในพื้นที่บางแห่งถูกปล่อยทิ้งร้าง ไม่มีการใช้งานและปรับปรุงอาคารให้อยู่ในสภาพเดิม
เศรษฐกิจและสังคม	<ul style="list-style-type: none"> - กิจกรรมทางเศรษฐกิจส่งผลให้เกิดปัญหาด้านการจราจร - ประชากรแฝงที่เข้ามาในพื้นที่ ส่วนใหญ่จะมีระยะเวลาในการอยู่อาศัยในพื้นที่ - ความหลากหลายของเชื้อชาติและวัฒนธรรมของพื้นที่ ทำให้บริบทในพื้นที่แตกต่างกัน
รูปแบบกิจกรรม	<ul style="list-style-type: none"> - กิจกรรมการค้าจะกระจายตัวกัน ขาดศูนย์การค้าภายในพื้นที่ - ขาดการจัดการด้านที่จอดรถ พื้นที่จอดรถไม่เพียงพอ พื้นที่ขนส่งเปลี่ยนถ่ายสินค้า - กิจกรรมพื้นที่ช่วงเวลากิจกรรมที่แตกต่างกัน ทำให้เกิดปัญหาการจราจรในช่วงเวลากิจกรรม

ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย พ.ศ. ๒๕๖๐

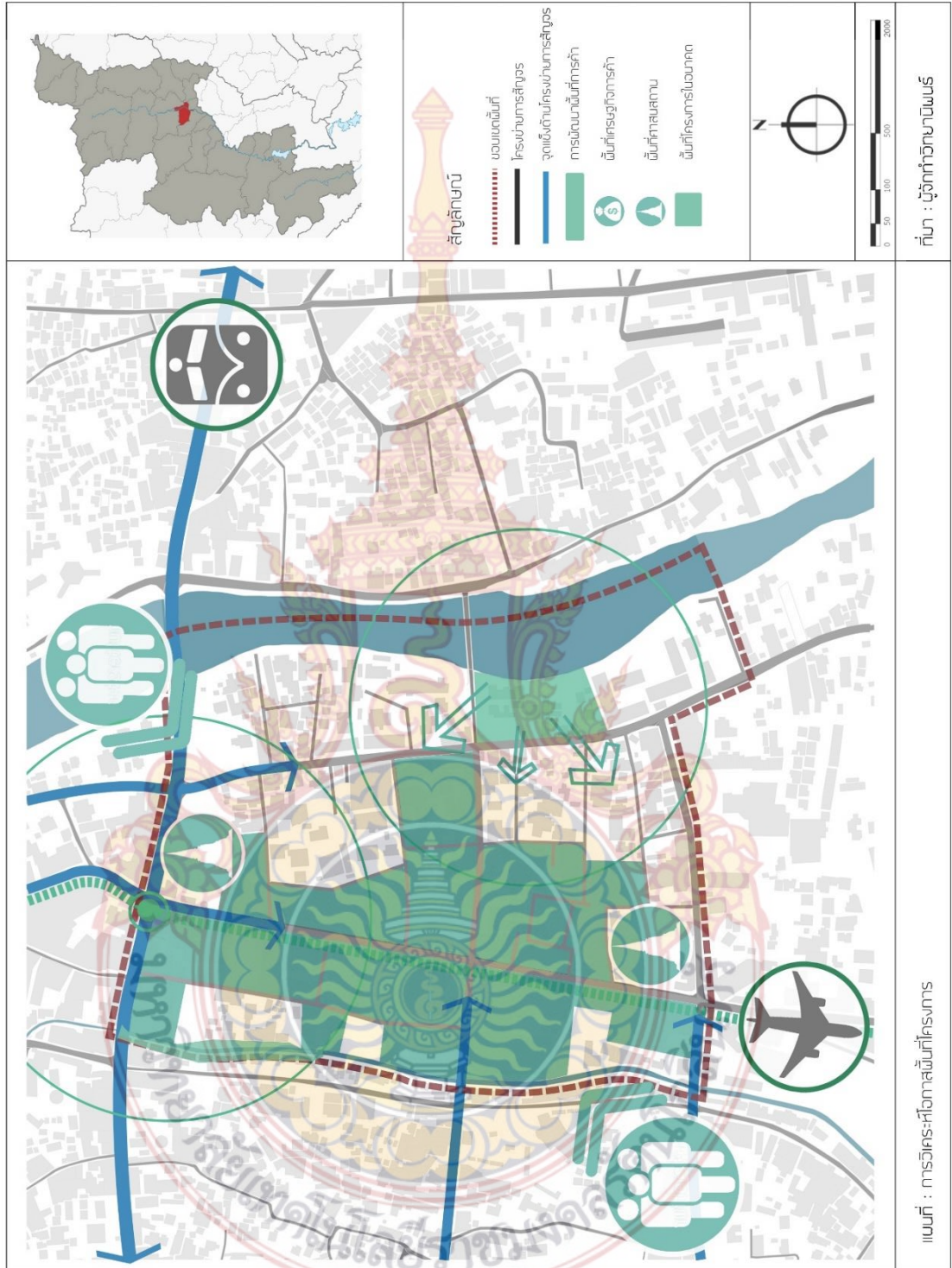


แผนที่ ๔.๒ การวิเคราะห์จุดอ่อนพื้นที่โครงการ
ที่มา : ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์

ตารางที่ ๔.๓ การวิเคราะห์โอกาส (Opportunities) ก่อนการพัฒนาพื้นที่

ประเด็นในการวิเคราะห์	โอกาส (Opportunities :O)
โครงการสายการสัญจร	<ul style="list-style-type: none"> - โครงการรถไฟความเร็วสูง ระยะที่ ๒ ช่วงพิษณุโลก-เชียงใหม่ ทำให้พื้นที่ที่มีการเชื่อมโยงของระบบขนส่งสาธารณะ - โครงการระบบขนส่งมวลชนแบบราง เส้นทางที่ผ่านในพื้นที่คือ สายสีน้ำเงิน ทำให้พื้นที่เกิดการเปลี่ยนถ่ายการสัญจรของคนในพื้นที่และนักท่องเที่ยวได้ดีขึ้น - ระบบขนส่งสาธารณะ Chiangmai bus มีการกำหนดเส้นทางเดินรถของรถแดง และรถบัส
การใช้ประโยชน์ที่ดิน/อาคาร	<ul style="list-style-type: none"> - มีแนวโน้มการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มนักลงทุน - ราคาที่ดินบริเวณถนนช้างคลาน มีราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น - การพัฒนาพื้นที่โครงการช้างคลานเมกะคอมเพล็กซ์ ส่งผลให้โครงการต่างๆภายในพื้นที่เกิดการพัฒนามาตามไปด้วย
ลักษณะสถาปัตยกรรม	<ul style="list-style-type: none"> - กลุ่มอาคารเก่าเกิดการพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์ เพื่อปรับปรุงอาคารให้รองรับนักท่องเที่ยว ทำให้กลุ่มอาคารเก่ามีรูปแบบการใช้งานและกิจกรรมใหม่ - มีการควบคุมอาคารเก่าภายในเมืองเชียงใหม่ เช่น สี วัสดุ ตามกฎหมายเทศบัญญัติเทศบาลนครเชียงใหม่ พ.ศ.๒๕๕๗
เศรษฐกิจและสังคม	<ul style="list-style-type: none"> - การเพิ่มขึ้นของประชากรแฝงทำให้พื้นที่มีศักยภาพในการพัฒนา - โครงการขนส่งสาธารณะทำให้พื้นที่เชื่อมกับพื้นที่เศรษฐกิจอื่นๆของจังหวัดเชียงใหม่ - การเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ทำให้เป็นพื้นที่เศรษฐกิจและศูนย์การเศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่
รูปแบบกิจกรรม	<ul style="list-style-type: none"> - โครงการขนส่งสาธารณะต่างๆที่เข้ามาในพื้นที่ ทำให้กิจกรรมภายในพื้นที่ เกิดความคึกคักของนักท่องเที่ยว - พื้นที่อยู่ในย่าน good walk ของจังหวัดเชียงใหม่ ทำให้เกิดกิจกรรมที่เชื่อมต่อกับย่านอื่นๆได้

ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย พ.ศ. ๒๕๖๐



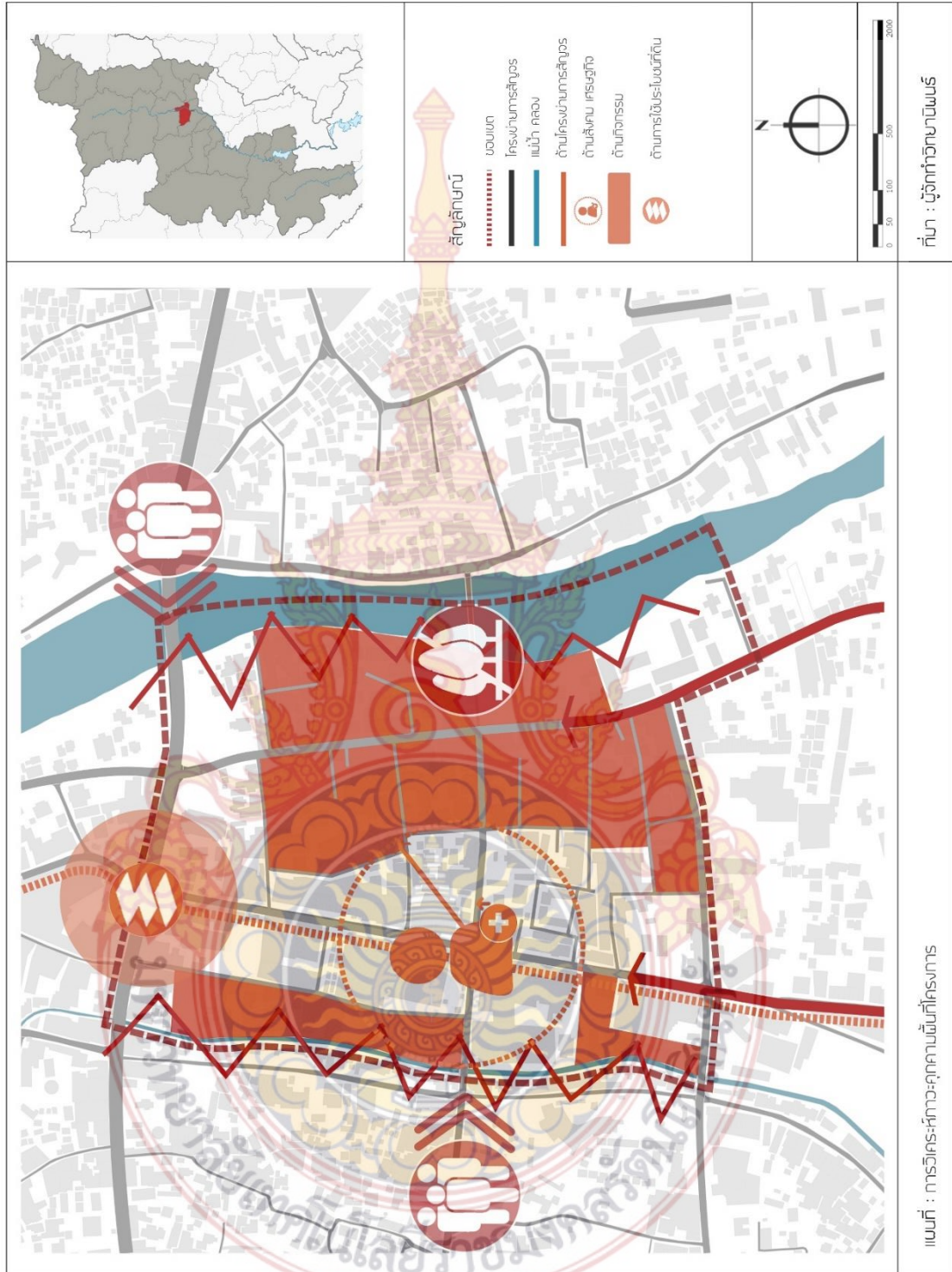
แผนที่ ๔.๓ การวิเคราะห์โอกาสพื้นที่โครงการ
ที่มา : ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์

ตารางที่ ๔.๔ การวิเคราะห์ภาวะคุกคาม (Threats) ก่อนการพัฒนาพื้นที่

ประเด็นในการวิเคราะห์	ภาวะคุกคาม (Threats :T)
โครงข่ายการสัญจร	- การเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยว ของระบบขนส่งสาธารณะ และการใช้เส้นทางการสัญจรที่มากขึ้น
การใช้ประโยชน์ที่ดิน/อาคาร	- การเวนคืนพื้นที่ เพื่อจัดสร้างสถานีโครงการระบบขนส่งมวลชนแบบราง สายสีน้ำเงินที่ผ่านภายในพื้นที่ - การขาดโครงการพัฒนาพื้นที่สาธารณะของชุมชน ภายในพื้นที่ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ ที่กำหนดพื้นที่ รอบแม่น้ำปิงเป็นพื้นที่สาธารณะ
ลักษณะสถาปัตยกรรม	-
เศรษฐกิจและสังคม	- การเพิ่มขึ้นของประชากรแฝงที่มีแนวโน้มมากขึ้น ที่เทียบกับประชากรราษฎรที่มีแนวโน้มลดลง
รูปแบบกิจกรรม	-

ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย พ.ศ. ๒๕๖๐





แผนที่ ๔.๔ การวิเคราะห์ภาวะคุณภาพพื้นที่โครงการ
ที่มา : ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์

๔.๓ สรุปการวิเคราะห์ SWOT Analysis ของพื้นที่

จากการศึกษาและวิเคราะห์ในพื้นที่ พบว่าพื้นที่โครงการมีศักยภาพในการพัฒนาสูง สามารถสรุปการวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและภาวะคุกคาม (SWOT Analysis) รวมทั้งการวิเคราะห์ศักยภาพและปัญหา เพื่อเป็นแนวทางในการเสนอแนะการออกแบบ และกำหนดวิสัยทัศน์การพัฒนาพื้นที่โครงการ โดยสรุปวิเคราะห์ศักยภาพและปัญหาของพื้นที่ได้ดังนี้

๑) ด้านโครงข่ายการสัญจร ภายในพื้นที่มีโครงข่ายการสัญจรที่เชื่อมพื้นที่เศรษฐกิจอื่นๆ ภายในจังหวัดเชียงใหม่ เนื่องจากโครงการรถไฟความเร็วสูง ระยะที่ ๒ ช่วงพิษณุโลก-เชียงใหม่ และโครงการระบบขนส่งมวลชนแบบราง ทำให้พื้นที่มีการเชื่อมโยงของระบบขนส่งสาธารณะ เป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรของคนในพื้นที่และนักท่องเที่ยว สามารถเชื่อมพื้นที่ในย่านต่างๆ รวมถึงพื้นที่โครงการนั้นอยู่ในพื้นที่ good walk ของจังหวัดเชียงใหม่ ทำให้สามารถพัฒนาการเชื่อมโยงการสัญจรกับพื้นที่โดยรอบ และสถานีขนส่งสาธารณะภายในจังหวัดเชียงใหม่ได้

๒) ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน/อาคาร ปัจจุบันพื้นที่สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันไม่เป็นไปตามข้อกำหนดกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ ลักษณะมวลอาคารและกลุ่มอาคาร ภายในพื้นที่กระจัดกระจายไม่เป็นระเบียบ โดยการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นไปตามศักยภาพปัจจุบันของพื้นที่ ให้สอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมืองรวม และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ ทั้งด้านที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรมและพื้นที่ผสมผสาน รวมถึงพื้นที่สาธารณะ เพื่อให้พื้นที่มีความหลากหลายรูปแบบและใช้ประโยชน์ได้สูงสุด

๓) ด้านลักษณะสถาปัตยกรรม รูปแบบสถาปัตยกรรมภายในพื้นที่เป็นสถาปัตยกรรมสมัยใหม่ผสมผสานกับสถาปัตยกรรมล้านนาทำให้พื้นที่มีความเป็นเอกลักษณ์ของรูปแบบสถาปัตยกรรมของพื้นที่เอง โดยมีกลุ่มอาคารเก่าตามแนวถนนท่าแพรูปแบบอาคารบริเวณถนนท่าแพ มีลักษณะสถาปัตยกรรมโคโลเนียลผสมผสานกับสถาปัตยกรรมล้านนา บางกลุ่มอาคารขาดการใช้งาน และปรับปรุงให้อยู่ในสภาพเดิม ทำให้การพัฒนาของกลุ่มอาคารเก่า เพื่อปรับปรุงอาคารให้รองรับนักท่องเที่ยวทำให้กลุ่มอาคารเก่ามีรูปแบบการใช้งานและกิจกรรมใหม่

๔) ด้านเศรษฐกิจและสังคม เนื่องจากปัจจุบันในพื้นที่โครงการมีความหลากหลายของประชากร ทั้งเชื้อชาติและศาสนาและยังมีแนวโน้มของประชากรแฝงเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต ทำให้เป็นพื้นที่เศรษฐกิจและศูนย์การเศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวภายในพื้นที่เพิ่มสูงขึ้นทุกปี ทำให้เกิดการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย เพื่อรองรับประชากรที่เพิ่มขึ้น รวมถึงโครงการการพัฒนาพื้นที่โครงการข้างคลานเมกะคอมเพล็กซ์ ส่งผลให้โครงการต่างๆภายในพื้นที่เกิดการพัฒนามาไปด้วย

๕) รูปแบบกิจกรรม ภายในพื้นที่มีกิจกรรมในช่วงเวลากิจกรรมที่แตกต่างกัน ทำให้พื้นที่เกิดกิจกรรมตลอดเวลา รวมถึงรูปแบบกิจกรรมที่เปลี่ยนไป แต่ยังคงความเป็นเอกลักษณ์เอาไว้ในทุกช่วงเวลากิจกรรม ทำให้พื้นที่สามารถดึงดูดทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ ได้ตลอดทุกช่วงเวลากิจกรรม รวมถึงพื้นที่อยู่ในย่าน good walk ของจังหวัดเชียงใหม่ ทำให้เกิดกิจกรรมที่เชื่อมต่อกับย่านอื่นๆ เกิดความสนใจของกิจกรรมภายในพื้นที่

๔.๓ สรุปทิศทางและแนวโน้มการเจริญเติบโตของชุมชน

จากการศึกษาและวิเคราะห์ในพื้นที่ พบว่าพื้นที่โครงการมีศักยภาพในการพัฒนาสูง และยังมีโอกาสในการพัฒนาจากพื้นที่โดยรอบ รวมถึงโครงการจากภาครัฐและเอกชนที่เข้ามาพัฒนาพื้นที่ในด้านต่างๆ แสดงให้เห็นว่าทิศทาง แนวโน้ม และศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่โครงการ โดยมีแนวโน้มในการพัฒนาดังต่อไปนี้

๑) พื้นที่ตามแนวถนนช้างคลาน ซึ่งปัจจุบันเป็นพื้นที่ไนท์บาซาร์ ซึ่งถือเป็นพื้นที่การค้าและเศรษฐกิจของเมืองเชียงใหม่ รวมถึงเป็นจุดสถานีไนท์บาซาร์ และจุดสถานีช้างคลาน โครงการระบบขนส่งมวลชนแบบราง ทำให้เกิดแนวโน้มในการพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรม เพื่อเพิ่มศักยภาพของพื้นที่การค้า และพื้นที่เศรษฐกิจ และเกิดการใช้พื้นที่เต็มศักยภาพ

๒) บริเวณแยกถนนดอนศรีชัย ถือเป็นศูนย์กลางของพื้นที่ไนท์บาซาร์ ซึ่งปัจจุบันมีการพัฒนาพื้นที่เป็นอาคารสูง ทำให้เกิดแนวโน้มในการพัฒนากลุ่มอาคารสูง ให้เกิดการเกาะกลุ่มของอาคาร เกิดการเชื่อมโยงของกิจกรรมในแต่ละกลุ่มอาคาร รวมถึงแนวโน้มการกลุ่มนักลงทุนในการพัฒนาพื้นที่อาคารสูง ทั้งโรงแรม คอนโดมิเนียม อาคารบริการนักท่องเที่ยว และยังส่งผลกระทบต่อทำให้เกิดแนวโน้มกับชุมชนบริเวณใกล้เคียง คือชุมชนบ้านฮ่อ ซึ่งเป็นชุมชนอิสลาม ทำให้เกิดแนวโน้มการพัฒนาพื้นที่ชุมชนเกิดกลุ่มอาคารพาณิชยกรรม เกิดการใช้รูปแบบอาคารแบบผสมผสาน เพื่อส่งเสริมและเพิ่มศักยภาพเดิมของกิจกรรมของชุมชน

๓) ตามแนวถนนช้างคลาน ถึงแยกบริเวณดอนศรีชัย ซึ่งบริเวณนี้ครอบคลุมถึงชุมชนบริเวณโรงเรียนเรยีนาเชลีวิทยาลัย ซึ่งบริเวณโดยรอบเป็นชุมชนชาวคริสต์และพุทธ ทำให้เกิดแนวโน้มการพัฒนาพื้นที่พักอาศัย และเกิดกลุ่มอาคารพาณิชยกรรมตามแนวถนนช้างคลาน

๔.๕ สรุปบทที่ ๔

การศึกษาและวิเคราะห์ในพื้นที่ (SWOT Analysis) จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและภาวะคุกคาม พบว่าพื้นที่โครงการมีศักยภาพในการพัฒนา และยังมีรองรับการพัฒนาการเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม ธุรกิจ และพื้นที่อยู่อาศัยผสมผสาน จนถึงการพัฒนาเพื่อรองรับการเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งมีแผนการพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ และโครงการต่างๆที่ส่งผลในพัฒนาพื้นที่ เช่น โครงการรถไฟความเร็วสูง ระยะที่ ๒ ช่วงพิษณุโลก-เชียงใหม่ และโครงการระบบขนส่งมวลชนแบบราง โครงการช้างคลานเมกะคอมเพล็กซ์ จึงได้ส่งผลให้เกิดแนวโน้มการพัฒนาพื้นที่ โดยแบ่งออกเป็น การพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมและธุรกิจ พื้นที่อยู่อาศัย และพื้นที่สาธารณะ โดยได้ยึดถือโครงสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเดิมไว้ให้เหมาะสมกับพื้นที่ นอกจากนี้ยังได้กำหนดแนวทางการออกแบบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ด้วยเอกลักษณ์ของลักษณะของความเป็นพื้นที่ ซึ่งผสมผสานลักษณะสถาปัตยกรรมสมัยใหม่และสถาปัตยกรรมล้าน เพื่อให้เกิดความเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ เพื่อยังเสริมสร้างคุณภาพชีวิตของคนในชุมชน ใช้งานประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานอย่างเหมาะสม เต็มศักยภาพ และส่งเสริมกิจกรรมในแต่ละพื้นที่ เพื่อพัฒนาพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด และเพิ่มศักยภาพของพื้นที่การค้า และพื้นที่เศรษฐกิจ และเกิดการใช้พื้นที่เต็มศักยภาพ รวมถึงการพัฒนาพื้นที่เป็นพื้นที่เศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่ และกลุ่มภาคเหนือตอนบน ทั้งในระดับประเทศและกลุ่มประเทศได้ เพื่อให้เกิดการเชื่อมโยงกันในระบบเศรษฐกิจ

บทที่ ๕

การกำหนดรายละเอียดโครงการและการออกแบบวางผังโครงการ

๕.๑ วิสัยทัศน์ในการพัฒนาพื้นที่

การกำหนดวิสัยทัศน์ในการพัฒนาพื้นที่ไนท์บาซาร์ ซึ่งถือเป็นพื้นที่เศรษฐกิจ การค้า และการท่องเที่ยวของจังหวัดเชียงใหม่ ได้กำหนดนิยามให้พื้นที่มีบทบาทของการเป็น “เมืองเอกลักษณะล้านนา ย่านการค้าสมัยใหม่ การเชื่อมโยงพื้นที่สาธารณะ” ซึ่งมีความหมายดังนี้คือ

เวียง			เมืองเอกลักษณะล้านนา ความเป็นเมืองสมัยใหม่ที่ผสมผสานเอกลักษณ์ล้านนาของพื้นที่
กาด			ย่านการค้าสมัยใหม่ การค้าและพาณิชยกรรมเชื่อมโยงกิจกรรมการท่องเที่ยวและการบริการ
บ่วง			เชื่อมโยงพื้นที่สาธารณะ การเชื่อมโยงพื้นที่สาธารณะ=เกิดความสลับไหลของกิจกรรมและนักเดินทางลดช่วงเวลา

รูปที่ ๕.๑ วิสัยทัศน์ในการพัฒนาพื้นที่

ที่มา :ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์

๕.๑.๑ เมืองเอกลักษณะล้านนา เป็นวิสัยทัศน์ในการพัฒนาพื้นที่การค้า และพื้นที่กิจกรรมไนท์บาซาร์ของนักท่องเที่ยว โดยมีวัฒนธรรม เอกลักษณ์ความเป็นเมืองล้านนา เกิดการใช้รูปแบบอาคารแบบผสมผสาน เพื่อส่งเสริมและเพิ่มศักยภาพเดิมของกิจกรรมของชุมชน เชื่อมโยงพื้นที่อยู่อาศัยพื้นที่พาณิชยกรรม รวมถึงพื้นที่สาธารณะ เกิดกิจกรรมทางการค้าและการท่องเที่ยว

๕.๑.๒ ย่านการค้าสมัยใหม่ เป็นวิสัยทัศน์ในการพัฒนาพื้นที่ให้มีแหล่งเศรษฐกิจ การค้าและพาณิชยกรรมภายในพื้นที่ เชื่อมโยงกิจกรรมการค้าและการท่องเที่ยว เกิดรูปแบบพื้นที่การค้าที่มีรูปแบบร่วมสมัย รวมถึงกิจกรรมของนักท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ เพื่อเพิ่มศักยภาพของพื้นที่การค้า และพื้นที่เศรษฐกิจให้เกิดการใช้พื้นที่เต็มศักยภาพ

๕.๑.๓ การเชื่อมโยงพื้นที่สาธารณะ เป็นวิสัยทัศน์ในการพัฒนาพื้นที่ว่างสาธารณะภายในพื้นที่ เพื่อให้เกิดกิจกรรมต่างๆภายในพื้นที่ โดยการเชื่อมต่อกิจกรรมภายในพื้นที่สาธารณะ และยังส่งเสริมการเดินเท้าให้เชื่อมต่อการเดินเท้าในพื้นที่ย่าน good walk รวมถึงการเชื่อมโยงพื้นที่ว่างสาธารณะและพื้นที่พาณิชยกรรม เพื่อให้เกิดศักยภาพในการท่องเที่ยวภายในพื้นที่

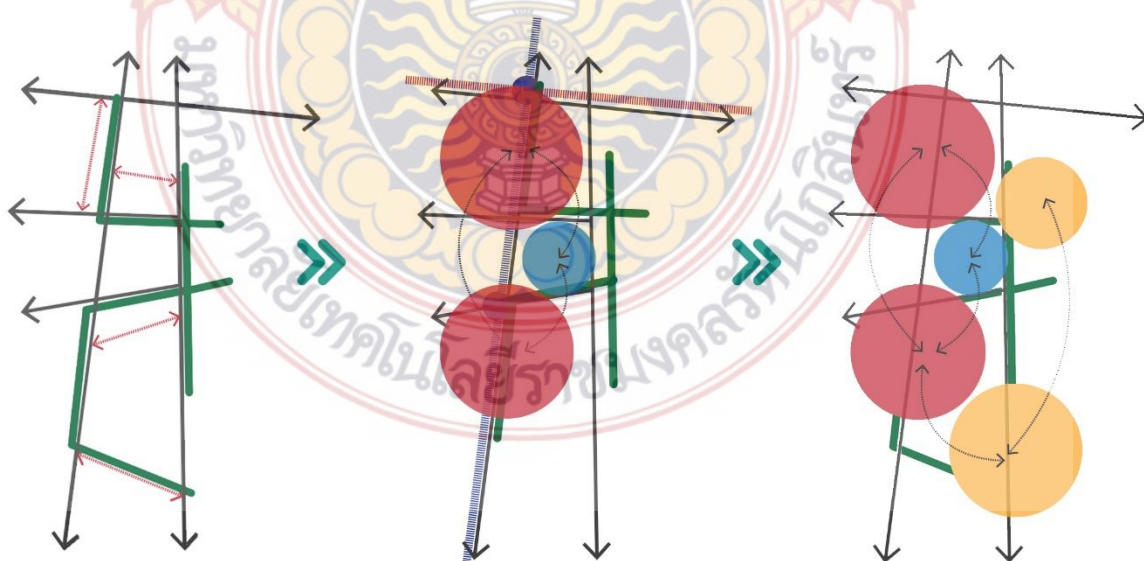
๕.๒ แนวความคิดในการออกแบบและวางผัง

การกำหนดแนวความคิดในการออกแบบเพื่อเพิ่มศักยภาพในการรองรับการพัฒนาการเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม ธุรกิจ และพื้นที่อยู่อาศัยผสมผสาน จนถึงการพัฒนาเพื่อรองรับการเป็นศูนย์การเศรษฐกิจ เพื่อให้เกิดการพัฒนาเมืองของจังหวัดเชียงใหม่ โดยมีการกำหนดพื้นที่ในการพัฒนาทั้งในด้านพาณิชยกรรม ธุรกิจ และพื้นที่อยู่อาศัย ซึ่งได้ยึดถือโครงสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเดิมไว้ให้เหมาะสมกับพื้นที่ เสริมสร้างคุณภาพชีวิตของคนในชุมชน และส่งเสริมกิจกรรมในแต่ละพื้นที่ เพื่อพัฒนาพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยมีการกำหนดแนวความคิดในการออกแบบดังนี้

๑) พื้นที่พาณิชยกรรม จากศักยภาพของพื้นที่เดิมแล้ว เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม และพื้นที่เศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่ แต่ภายในพื้นที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เต็มศักยภาพของพื้นที่ตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ และลักษณะมวลอาคารและกลุ่มอาคารภายในพื้นที่กระจุกกระจายไม่เป็นระเบียบ โดยการกำหนดแนวทางการออกแบบพื้นที่พาณิชยกรรมและธุรกิจ มีพื้นที่ตั้งแต่ถนนท่าแพ ไปจนถึงบริเวณไนท์บาซาร์ ตามแนวถนนช้างคลาน เพื่อเพิ่มศักยภาพ และส่งเสริมพื้นที่พาณิชยกรรมและธุรกิจ รวมถึงด้านศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรองรับกลุ่มนักลงทุน และนักท่องเที่ยวภายในพื้นที่

๒) พื้นที่อยู่อาศัย จากความหลากหลายทางเชื้อชาติและศาสนาของชุมชนในพื้นที่ทำให้บริบทในการพัฒนาพื้นที่พักอาศัยแตกต่างกันออกไป แต่ชุมชนภายในพื้นที่ที่ยึดถือวัฒนธรรมล้านนา ทำให้การกำหนดการออกแบบพื้นที่พักอาศัยภายในพื้นที่มีรูปแบบที่เหมือนกัน รวมถึงอาคารที่พักอาศัยแนวตั้ง เช่นโรงแรม คอนโดมิเนียม ที่มีแนวโน้มการพัฒนาที่เพิ่มสูงขึ้น โดยการกำหนดแนวทางการออกแบบพื้นที่พักอาศัยได้แบ่งออกเป็น ๒ พื้นที่ คือ

๓) พื้นที่สาธารณะ ภายในพื้นที่ยังขาดพื้นที่สาธารณะ และพื้นที่กิจกรรม ซึ่งการกำหนดแนวความคิดในการออกแบบพื้นที่สาธารณะ ได้มีการกำหนดพื้นที่ว่างภายในชุมชนและพื้นที่บริเวณแม่น้ำปิง เชื่อมโยงพื้นที่พาณิชยกรรม รวมถึงการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในพื้นที่



รูปที่ ๕.๒ แนวความคิดการออกแบบ
ที่มา :ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์

การนำแนวความคิดของ เวียง กาด และช่วง เข้ามาใช้ในการออกแบบเพื่อให้เกิดความเป็นเอกลักษณ์ และรูปแบบความเป็นเมืองเชียงใหม่ เพื่อให้เกิดความสลับไหลของกิจกรรมภายในพื้นที่และยังเชื่อมต่อกิจกรรมทางการค้าและการท่องเที่ยวอื่น ๆ โดยรอบพื้นที่ โดยการนำแนวความคิดของ เวียง กาด และช่วง มาใช้ในการออกแบบพื้นที่มีรายละเอียดดังนี้

๑) เวียง หรือเมือง คำว่าเวียง เป็นภาษาเหนือที่หมายถึงเมืองขนาดใหญ่ซึ่ง มีรูปแบบคือเวียงเจียงใหม่ และเวียงแก้ว โดยเวียงเจียงใหม่หรือชื่อเดิมธนบุรีศรีนครพิงค์ตามแนวคิดในเรื่องวัดทักษาเมืองที่มีลักษณะการตั้งเมือง อยู่ทางทิศตะวันตกของดอยสุเทพ และมีแม่น้ำปิงอยู่ทางทิศตะวันออก โดยมีคูเมืองล้อมรอบและคูเมืองเล็กๆ อยู่โดยรอบ คือเวียงสวนดอก เวียงเจ็ดรินซึ่งถือเป็นเมืองขนาดเล็ก โดยภายในเวียงเชียงใหม่มีรูปแบบของเวียงภายในพื้นที่คือเวียงแก้ว ซึ่งอยู่ในพื้นที่เวียงเจียงใหม่มีลักษณะตัวเวียงเป็นศูนย์กลางของเมือง และโอบล้อมด้วยคูเมืองต่างๆ ซึ่งถือเป็นที่พักอาศัยรวมถึงบ้านเรือนต่างๆ และศาสนสถาน โดยการนำแนวความคิดรูปแบบการวางเวียงเจียงใหม่ และเวียงแก้ว มาใช้ในการกำหนดพื้นที่ในการออกแบบ ซึ่งพื้นที่โครงการมีแม่น้ำปิงอยู่ทางทิศตะวันตก และคลองแม่ข่าทางทิศตะวันออก โดยการกำหนดพื้นที่พาณิชยกรรมและความบันเทิงให้เป็นศูนย์กลางของพื้นที่ และมีพื้นที่พักอาศัยที่รองรับการบริการนักท่องเที่ยวล้อมรอบ เพื่อให้เกิดการเชื่อมต่อของเวียงขนาดเล็ก คือพื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณโดยรอบของพื้นที่

๒) กาด หรือตลาด ซึ่งคำว่ากาด เป็นภาษาเหนือที่กล่าวถึงตลาดที่พื้นที่พาณิชยกรรมทั้งขนาดใหญ่และขนาดเล็ก ที่มีรูปแบบคือกาดหลวง และกาดหมั้ว กาดหลวงคือพื้นที่พาณิชยกรรม และการค้าที่มีรูปแบบการใช้พื้นที่แบบถาวร โดยส่วนใหญ่แล้วมักอยู่ภายในอาคารและมีขอบเขตที่ชัดเจน ส่วนกาดหมั้วคือพื้นที่พาณิชยกรรมและการค้าที่มีการใช้พื้นที่แบบชั่วคราว หมุนเวียนไปตามช่วงเวลาและเกิดขึ้นตลอดทั้งวัน โดยการนำแนวความคิดของกาดหลวงมาใช้ในการกำหนดพื้นที่พาณิชยกรรมหลักและกาดหมั้วมาใช้ในการกำหนดพื้นที่พาณิชยกรรมรองที่มีรูปแบบการใช้พื้นที่แบบชั่วคราว เพื่อให้เกิดกิจกรรมทางการค้า และท่องเที่ยวภายในพื้นที่หมุนเวียนไปตามช่วงเวลาต่างๆ

๓) ช่วง คือพื้นที่โล่งและพื้นที่สาธารณะ โดยรูปแบบของช่วงแบ่งออกเป็น ช่วงหลวง ช่วงวัด และช่วงบ้าน ช่วงหลวงคือพื้นที่สาธารณะขนาดใหญ่ หรือพื้นที่สาธารณะระดับเมือง แต่เดิมช่วงหลวงใช้เป็นพื้นที่รวบรวมกำลังพล และจัดพิธีกรรมทางศาสนาต่างๆและถูกพัฒนาการใช้งานมาเรื่อยๆจากอดีต จากลานกว้างเป็นพื้นที่ค้าขายแลกเปลี่ยนและถูกเปลี่ยนมาเป็นพื้นที่คูกเพื่อทำสายระบบการปกครองของอาณาจักรล้านนา ส่วนช่วงวัด คือพื้นที่โล่งบริเวณศาสนสถาน ที่ใช้ในการประกอบพิธีกรรมทางศาสนาและเป็นพื้นที่จัดกิจกรรมของชุมชนบริเวณโดยรอบ และช่วงบ้านคือพื้นที่โล่งบริเวณภายในเขตที่พักอาศัยที่ใช้เป็นพื้นที่พักผ่อนและทำกิจกรรมของคนภายในครอบครัว โดยการนำแนวความคิดรูปแบบช่วงบ้านเข้ามาใช้ในการออกแบบพื้นที่ว่างสาธารณะ ภายกลุ่มอาคารและระหว่างกลุ่มอาคารต่างๆทำให้เกิดการเชื่อมต่อของพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร ส่วนแนวความคิดของช่วงวัดในการใช้กำหนดพื้นที่สาธารณะบริเวณศาสนสถานเพื่อเป็นพื้นที่กิจกรรมทางศาสนามวมถึงเป็นพื้นที่รองรับกิจกรรมต่างๆของนักท่องเที่ยว และช่วงหลวงในการนำแนวความคิดของช่วงหลวงเข้ามาใช้ในการเปิดพื้นที่โล่งสาธารณะเพื่อนให้เกิดพื้นที่กิจกรรมต่างๆทั้งในด้านพาณิชยกรรมและยังเป็นพื้นที่กิจกรรมของนักท่องเที่ยว เป็นการเชื่อมต่อพื้นที่สาธารณะระหว่างช่วงบ้านคือพื้นที่ว่างระหว่างอาคารและช่วงหลวงพื้นที่สาธารณะ ทำให้เกิดการสลับไหลของกิจกรรมต่างๆที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่



รูปที่ ๕.๓ แนวความคิดการออกแบบ กาด เวียง ช่วง
ที่มา :ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์

๕.๓ การกำหนดพื้นที่และรายละเอียดโครงการ

จากการนำแนวความคิดมาใช้ในการออกแบบทำให้ได้กำหนดพื้นที่ในการออกแบบพัฒนาและฟื้นฟูพื้นที่โครงการออกเป็น ๖ โซน ซึ่งแต่ละโซนได้นำแนวความคิดของภาค ช่างและเวียงมาใช้ในการกำหนดพื้นที่ในการออกแบบ โดยได้กำหนดพื้นที่ในการออกแบบดังนี้

๑) พื้นที่โซน A การพัฒนาและฟื้นฟูพื้นที่ศูนย์การค้าไนท์บาซาร์ ตามแนวถนนช้างคลานและการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าวางเบา สถานีไนท์บาซาร์ รวมถึงการพัฒนาพื้นที่สาธารณะตลอดแนวคลองแม่ข่า เพื่อให้เกิดการใช้พื้นที่สาธารณะริมคลองและเชื่อมต่อพื้นที่สาธารณะต่างๆ ภายในพื้นที่

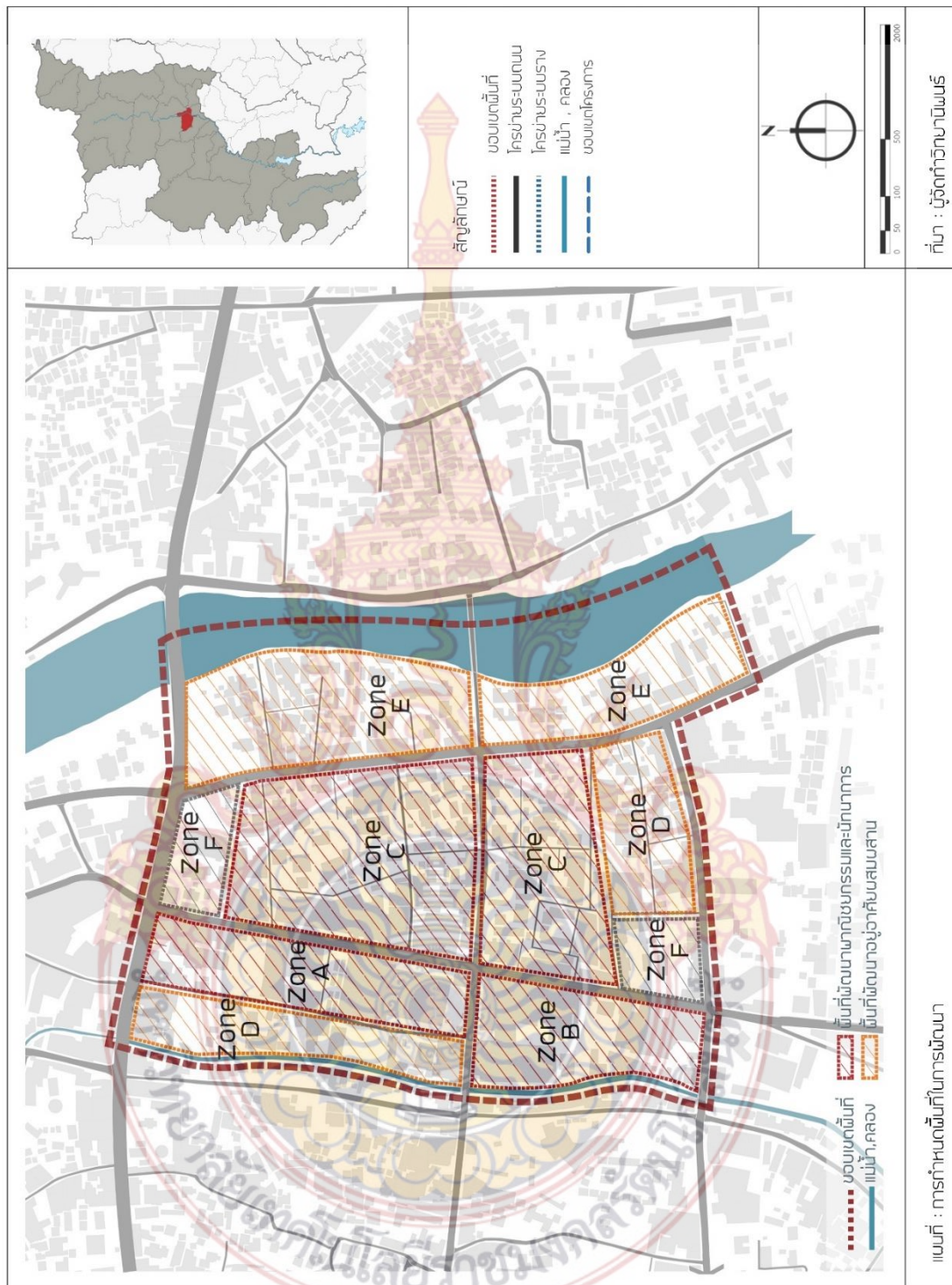
๒) พื้นที่โซน B การพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมและการพัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับการบริการของนักท่องเที่ยว ซึ่งพื้นที่บางส่วนภายในพื้นที่เป็นกลุ่มอาคารประเภทโรงแรม ที่เป็นกลุ่มอาคารสูงที่สามารถรองรับนักท่องเที่ยวและกิจกรรมด้านการท่องเที่ยวได้ ทำให้เกิดการเชื่อมต่อกับพื้นที่ศูนย์การค้าไนท์บาซาร์ และพื้นที่พาณิชย์กรรมโดยรอบ

๓) พื้นที่โซน C การพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมและการพัฒนาพื้นที่โล่งสาธารณะที่ทำให้เกิดกิจกรรมทางการค้าและการท่องเที่ยว เชื่อมต่อพื้นที่สาธารณะต่างๆ เกิดการเปิดมุมมองภายในพื้นที่โล่งสาธารณะ มีรูปแบบการพัฒนาพื้นที่แบบผสมผสานเอกลักษณ์ล้านนาของความเป็นเมืองเชียงใหม่ เพื่อดึงดูดกิจกรรมด้านการค้าและการท่องเที่ยว รวมถึงการพัฒนาพื้นที่นันทนาการและความบันเทิง โดยการเปิดพื้นที่โล่งสาธารณะบริเวณแยกถนนลอยเคราะห์ ทำให้เกิดการเชื่อมต่อของกิจกรรมภายในพื้นที่สาธารณะ และคงความเป็นพื้นที่ไนท์บาซาร์

๔) พื้นที่โซน D การพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมแบบผสมผสาน โดยการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่พักอาศัย และการเปิดพื้นที่โล่งสาธารณะให้เกิดการเชื่อมต่อกับพื้นที่อื่นๆ รวมถึงการเชื่อมต่อของกิจกรรมภายในพื้นที่และศาสนสถาน เกิดกิจกรรมการค้าและการท่องเที่ยวภายในพื้นที่ ทำให้เกิดมุมมองตลอดแนวโล่งสาธารณะ

๕) พื้นที่โซน E การพัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับการบริการนักท่องเที่ยวและพาณิชย์กรรมแบบผสมผสานและยังเชื่อมต่อการพัฒนาพื้นที่โครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์เชียงใหม่ รวมถึงการพัฒนาพื้นที่สาธารณะตลอดแนวแม่น้ำปิง ทำให้เกิดการใช้พื้นที่ริมน้ำและเป็นพื้นที่รองรับกิจกรรมการท่องเที่ยว เกิดการเชื่อมต่อของพื้นที่สาธารณะ และความสั่นไหวของกิจกรรมการค้าและการท่องเที่ยวภายในพื้นที่ เกิดมุมมองจากพื้นที่พาณิชย์กรรมต่างๆ ภายในพื้นที่สู่พื้นที่สาธารณะแม่น้ำปิง

๖) พื้นที่โซน F การพัฒนาและฟื้นฟูพื้นที่โล่งว่างภายในศาสนสถาน เพื่อรองรับกิจกรรมทางศาสนาและกิจกรรมด้านการท่องเที่ยว เกิดมุมมองและกิจกรรมตามแนวพื้นที่โล่งสาธารณะ



แผนที่ ๕.๑ การกำหนดพื้นที่ในการออกแบบ
ที่มา :ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์

แผนที่ : การกำหนดพื้นที่ในการพัฒนา

ที่มา : ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์

๕.๔ รายละเอียดการออกแบบและวางผัง

จากการโดยการกำหนดแนวทางการออกแบบภายในพื้นที่ ซึ่งกำหนดพื้นที่เป็นพื้นที่พักอาศัย พื้นที่พาณิชย์กรรม และพื้นที่สาธารณะ เพื่อให้เกิดการเชื่อมโยงของกิจกรรมทางการค้า การท่องเที่ยว และเกิดคุณภาพชีวิตที่ดีของพื้นที่ รวมถึงการรองรับพื้นที่เพื่อเป็นพื้นที่เศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่ โดยมีรายละเอียดการออกแบบและวางผังดังนี้

๕.๓.๑ ยุทธศาสตร์ด้านโครงข่ายการสัญจร

การกำหนดแนวทางการออกแบบและรายละเอียดโครงข่ายการสัญจร โดยรูปแบบโครงข่ายการสัญจรเดิมภายในพื้นที่ มีลักษณะรูปแบบถนนแบบตาราง (Grid) และถนนสายลงมีขอบเขตทางที่เล็ก จึงได้มีการกำหนดแนวทางการออกแบบและรายละเอียดโครงข่ายการสัญจร การขยายเขตทางถนนเดิม และการตัดถนนภายในพื้นที่ โดยมีการกำหนดเส้นทางสัญจรแบบทางเดียว เพื่อรองรับการสัญจรของการเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจและธุรกิจของเมืองเชียงใหม่ นอกจากนี้ยังช่วยการระบบสัญจรและลดความหนาแน่นทางของจราจรภายในพื้นที่

๕.๓.๒ ยุทธศาสตร์ด้านพื้นที่ว่างสาธารณะ

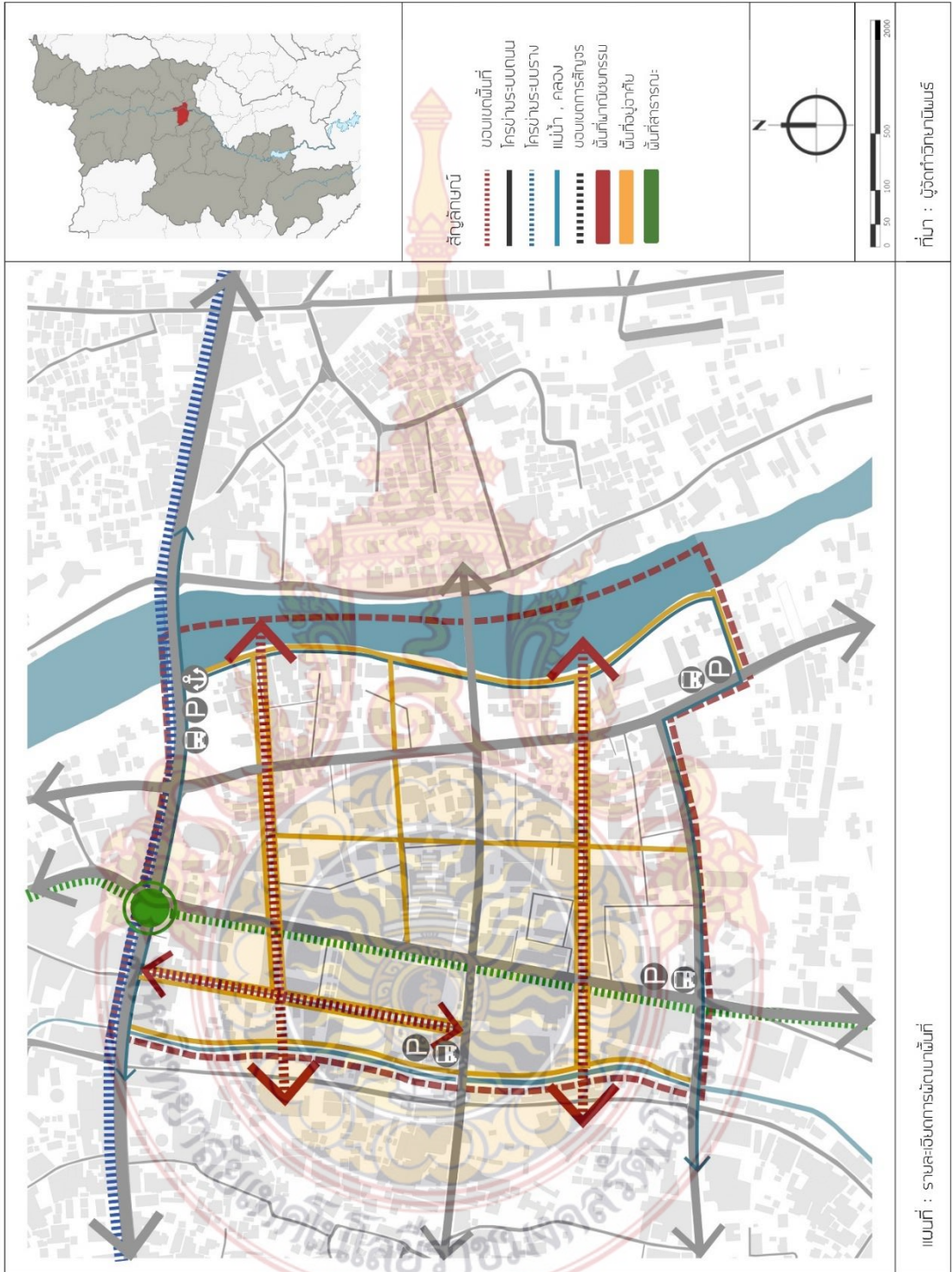
การกำหนดแนวทางการออกแบบพื้นที่ว่างและพื้นที่สาธารณะ โดยกำหนดพื้นที่สาธารณะจากพื้นที่ว่าง รกร้าง ไม่ใช่ประโยชน์ภายในพื้นที่ ให้เกิดพื้นที่สาธารณะเพื่อเชื่อมกิจกรรม ระหว่างพื้นที่พักอาศัยและพื้นที่พาณิชย์กรรม และยังเกิดกิจกรรม ภายในพื้นที่สาธารณะ นอกจากนี้ได้กำหนดพื้นที่สาธารณะบริเวณโดยรอบแม่น้ำปิงและคลองแม่ข่า ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม เชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ รวมถึงการกำหนดพื้นที่ว่างระหว่างอาคารและในอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อเกิดการเชื่อมโยงกิจกรรมภายในพื้นที่สาธารณะระวางกลุ่มอาคาร และพื้นที่การใช้งานภายในอาคาร

๕.๓.๓ ยุทธศาสตร์ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน

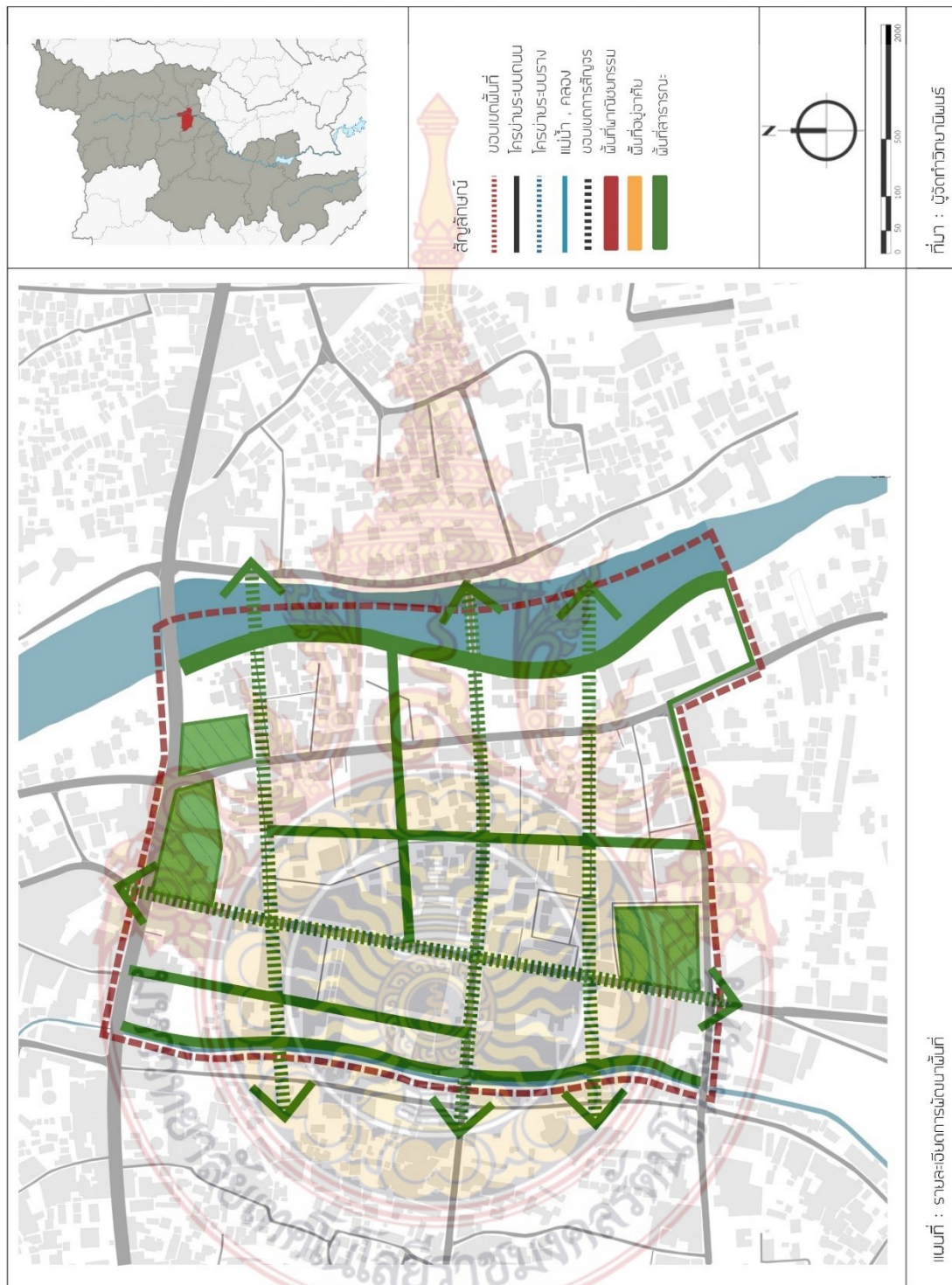
การกำหนดแนวทางการออกแบบและรายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่ให้เกิดการเชื่อมโยงพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่อยู่อาศัย โดยการนำรูปแบบกิจกรรม บริบทภายในพื้นที่ และแนวโน้มโครงการพัฒนาพื้นที่ ในการกำหนดใช้ประโยชน์ที่ดิน นอกจากนี้การนำรูปแบบกิจกรรมของวัฒนธรรมล้านนา ซึ่งเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ ผสมผสานเข้าไปเพื่อเกิดรูปแบบกิจกรรมในการเชื่อมโยงพื้นที่ สามารถกำหนดประเภทของการใช้ประโยชน์ในการพัฒนาพื้นที่โครงการได้ดังนี้

- ๑) ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม โดยมีพื้นที่ตั้งแต่ถนนท่าแพ ไปจนถึงบริเวณไนท์บาซาร์ ตามแนวถนนช้างคลาน เพื่อเพิ่มศักยภาพ และส่งเสริมพื้นที่พาณิชย์กรรม
- ๒) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน พื้นที่พักอาศัยภายในพื้นที่มีรูปแบบที่เหมือนกัน รวมถึงอาคารที่พักอาศัยแนวตั้ง เช่นโรงแรม คอนโดมิเนียม ที่มีแนวโน้มการพัฒนาที่เพิ่มสูงขึ้นและรองรับการบริการการท่องเที่ยว
- ๓) ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา

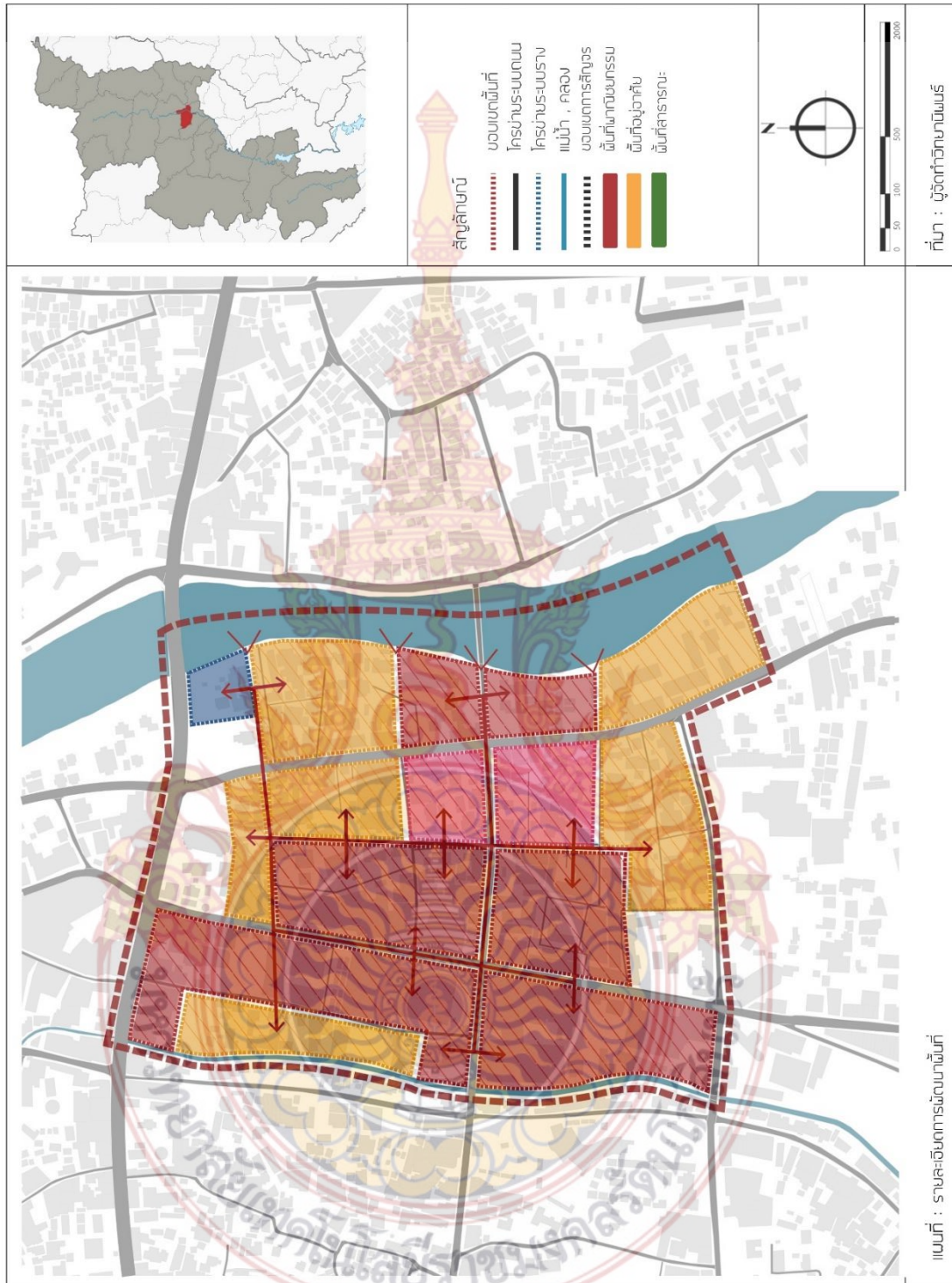
การกำหนดใช้ประโยชน์ที่ดินสถาบันศาสนา โดยการใช้ขอบเขตพื้นที่เดิมของศาสนาสถานภายในพื้นที่ ซึ่งมีการกำหนดความสูงในระยะ ๑๐๐ ม. รอบศาสนสถานและลักษณะอาคารตามกฎหมายเทศบาลนครเชียงใหม่ พ.ศ.๒๕๕๗



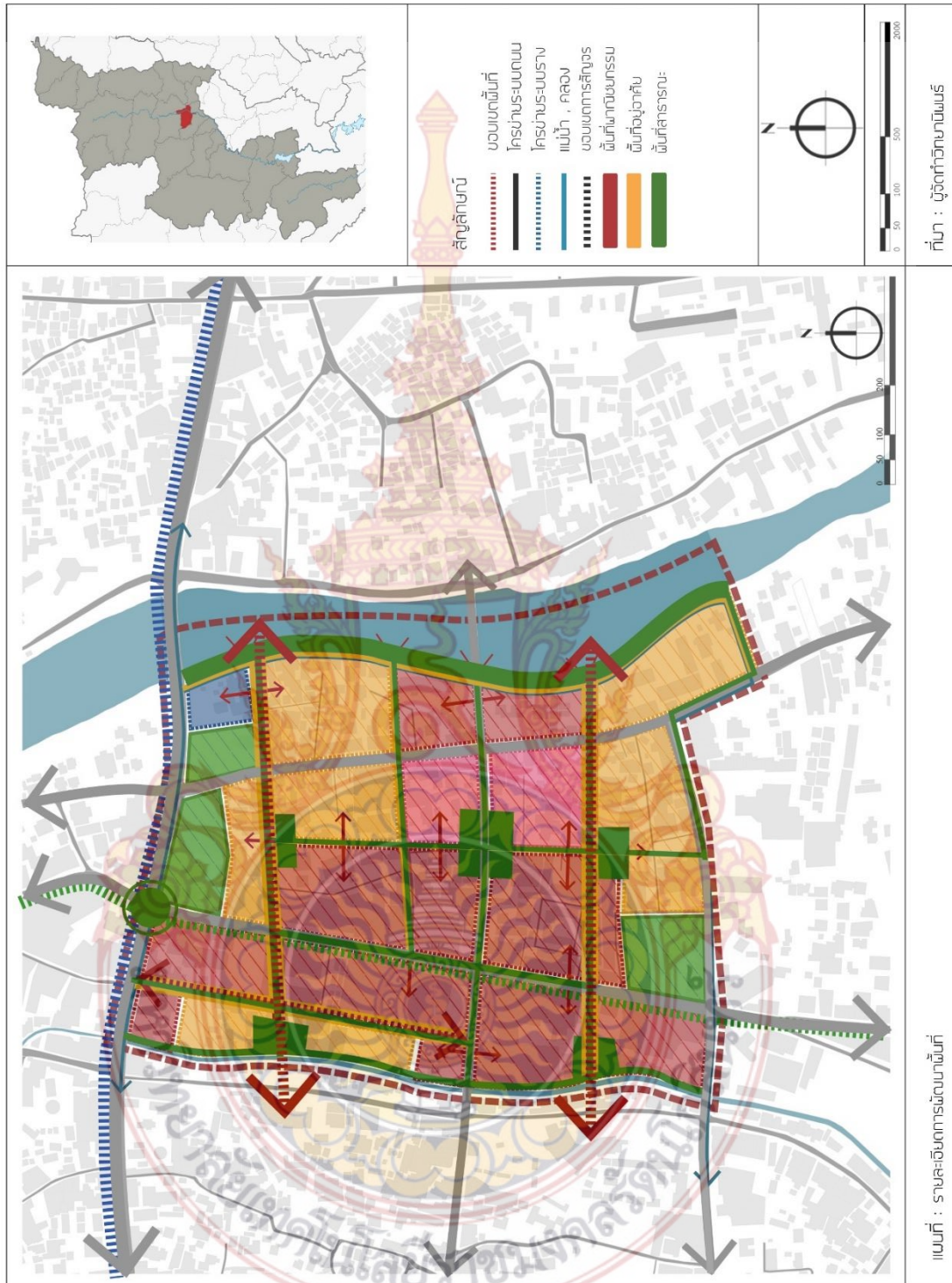
แผนที่ ๕.๒ ยุทธศาสตร์ด้านโครงข่ายการสัญจร
ที่มา : ผู้จัดการวิทยานิพนธ์



แผนที่ ๕.๓ ยุทธศาสตร์ด้านพื้นที่ว่างสาธารณะ
ที่มา :ผู้จัดการวิทยานิพนธ์



แผนที่ ๕.๔ ยุทธศาสตร์ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน
 ที่มา : ผู้จัดการวิทยานิพนธ์

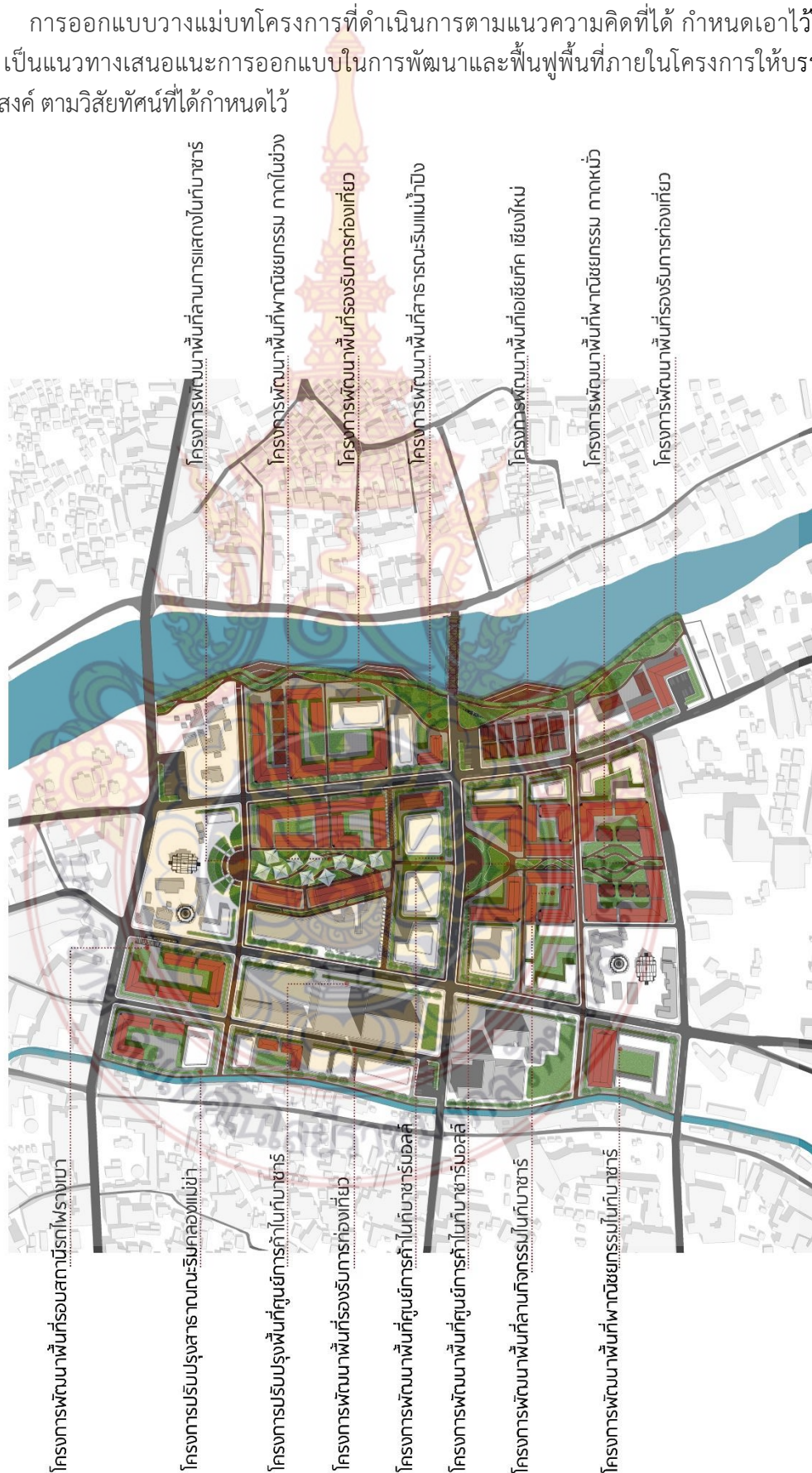


แผนที่ ๕.๕ ผังแนวความคิด (concept plan)
 ที่มา : ผู้จัดการวิทยานิพนธ์

๕.๕ การออกแบบและวางผังโครงการ

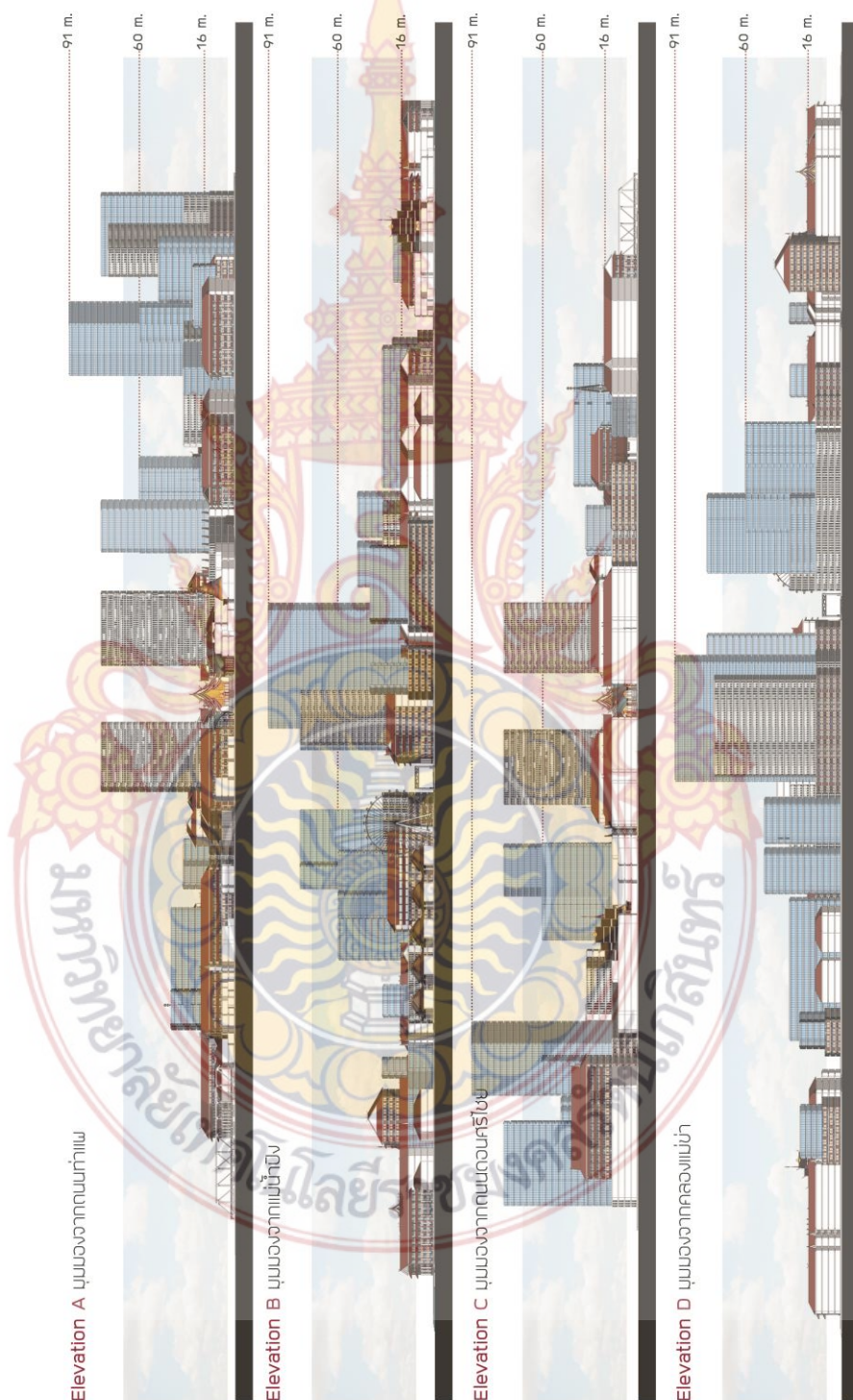
๕.๕.๑ ผังแม่บทโครงการ

การออกแบบวางแม่บทโครงการที่ดำเนินการตามแนวความคิดที่ได้ กำหนดเอาไว้ในเบื้องต้น เป็นแนวทางเสนอแนะการออกแบบในการพัฒนาและฟื้นฟูพื้นที่ภายในโครงการให้บรรลุวัตถุประสงค์ ตามวิสัยทัศน์ที่ได้กำหนดไว้



๕.๕.๒ รูปด้านพื้นที่โครงการ

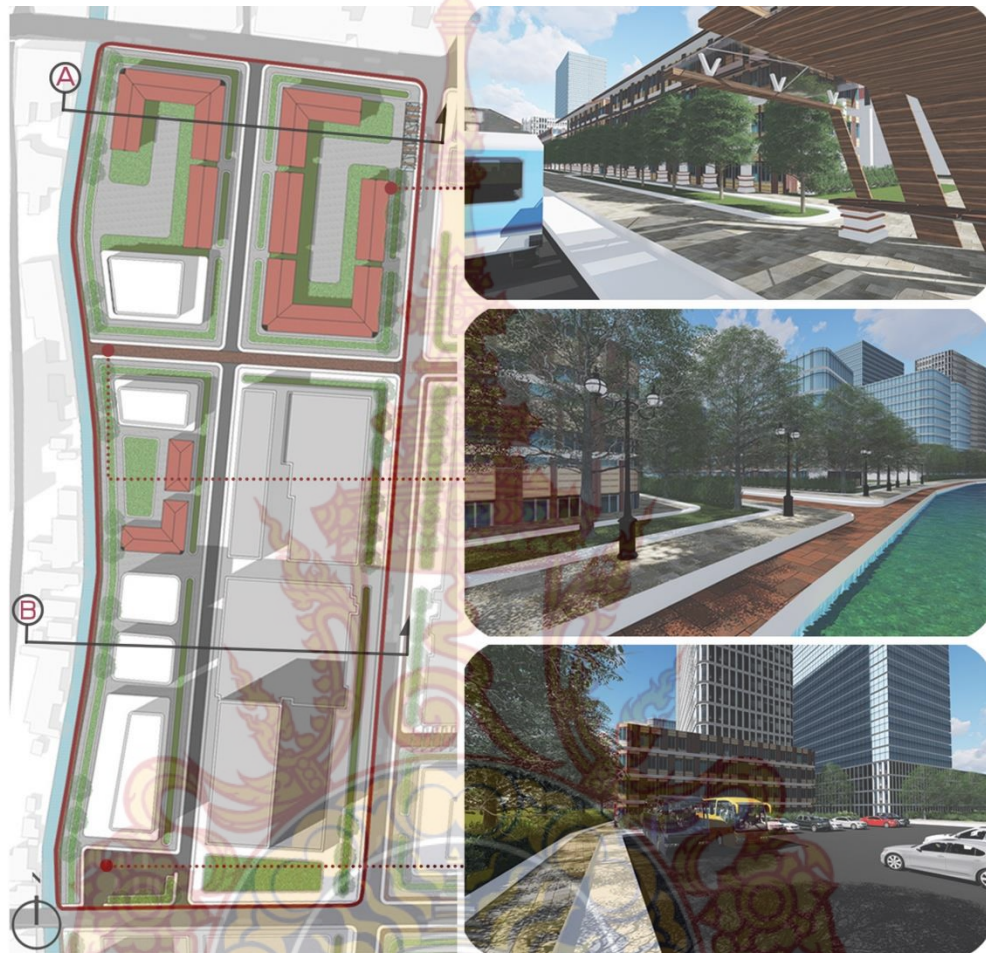
จากการออกแบบและวางผังเห็นได้ว่าความสูงของอาคารภายในพื้นที่ส่วนใหญ่แล้วอยู่ที่ ๑๖ ม. โดยมีกลุ่มอาคารสูงกระจุกตัวอยู่บริเวณแยกถนนช้างคลานและถนนลอยเคราะห์ ซึ่งเป็นกลุ่มอาคารประเภทโรงแรมและศูนย์การค้า โดยมรความสูงอยู่ที่ ๖๐ ม. และ ๙๑ ม.



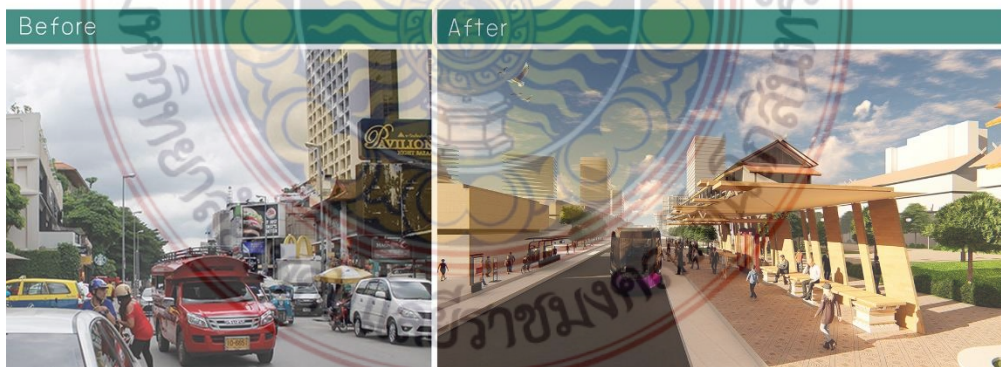
รูปที่ ๕.๔ รูปด้านพื้นที่โครงการ
ที่มา :ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์

๕.๕.๓ รายละเอียดการออกแบบ (Details plan)

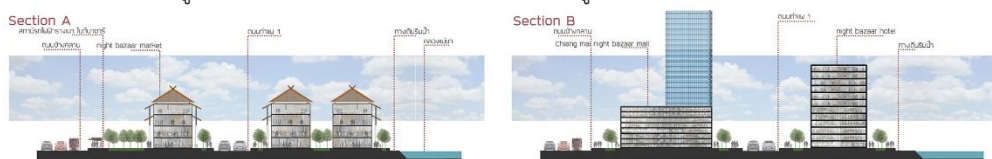
๑) การออกแบบพื้นที่โซน A และโซน D บริเวณริมคลองแม่ข่าย โครงการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมบริเวณรอบสถานีรถไฟฟ้ารางเบา และโครงการพัฒนาพื้นที่สาธารณะริมคลองแม่ข่าย



รูปที่ ๕.๕ รายละเอียดการออกแบบ โซน A และโซน D ที่มา :ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์

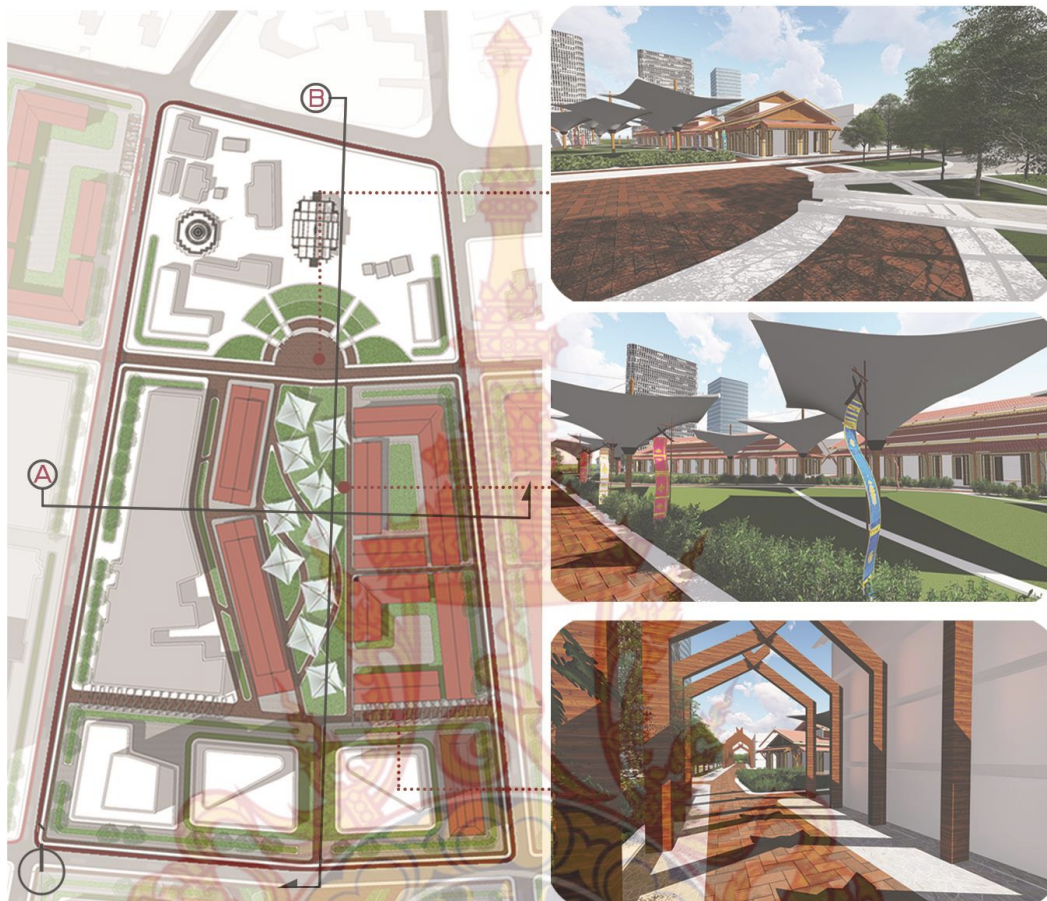


รูปที่ ๕.๖ ทิศนียภาพก่อนและหลัง ที่มา :ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์

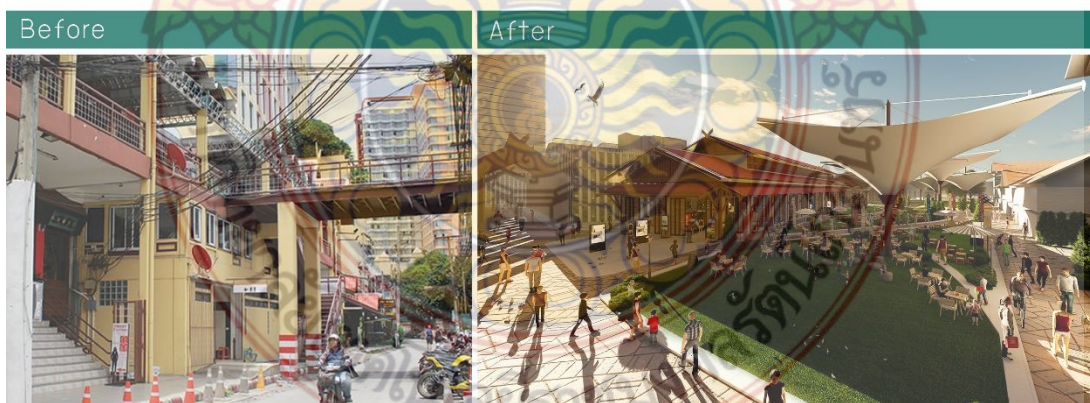


รูปที่ ๕.๗ แนวตัด A และ B พื้นที่โครงการ ที่มา :ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์

๒) การออกแบบพื้นที่โซน C โครงการพัฒนาพื้นที่พื้นที่พาณิชย์กรรมไนท์บาซาร์ (โครงการภาคกลางช่วง) การพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมและการพัฒนาพื้นที่สาธารณะ



รูปที่ ๕.๘ รายละเอียดการออกแบบ โซน C ที่มา :ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์

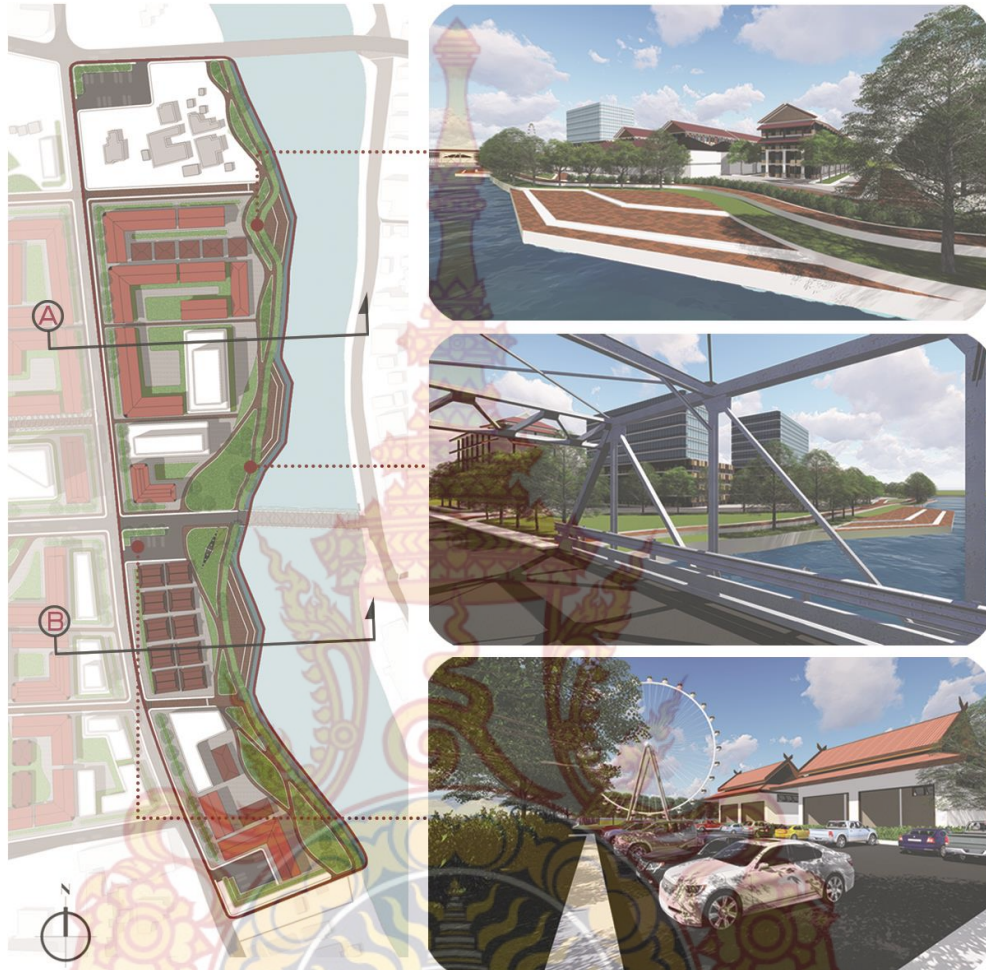


รูปที่ ๕.๙ ทศนิยมภาพก่อนและหลัง ที่มา :ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์

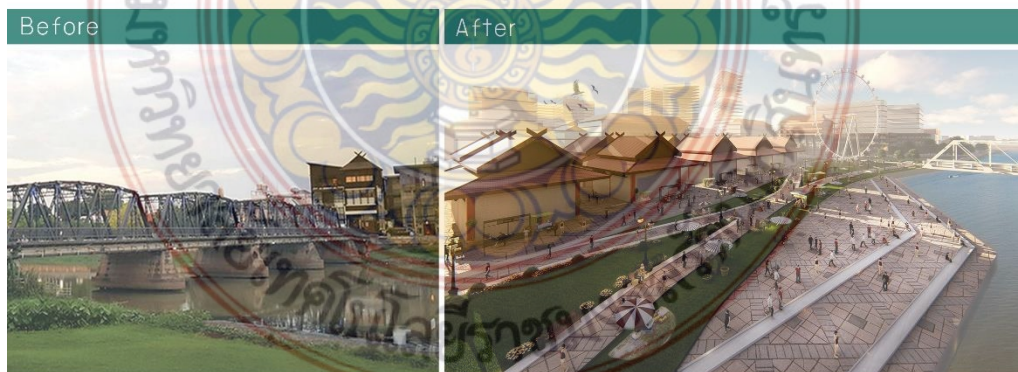


รูปที่ ๕.๑๐ แนวตัด A และ B พื้นที่โครงการ ที่มา :ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์

๓) การออกแบบพื้นที่โซน E โครงการพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมผสมผสานและการรองรับการท่องเที่ยว รวมถึงโครงการพัฒนาพื้นที่สาธารณะริมน้ำปิง



รูปที่ ๕.๑๑ รายละเอียดการออกแบบ โซน E ที่มา :ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์

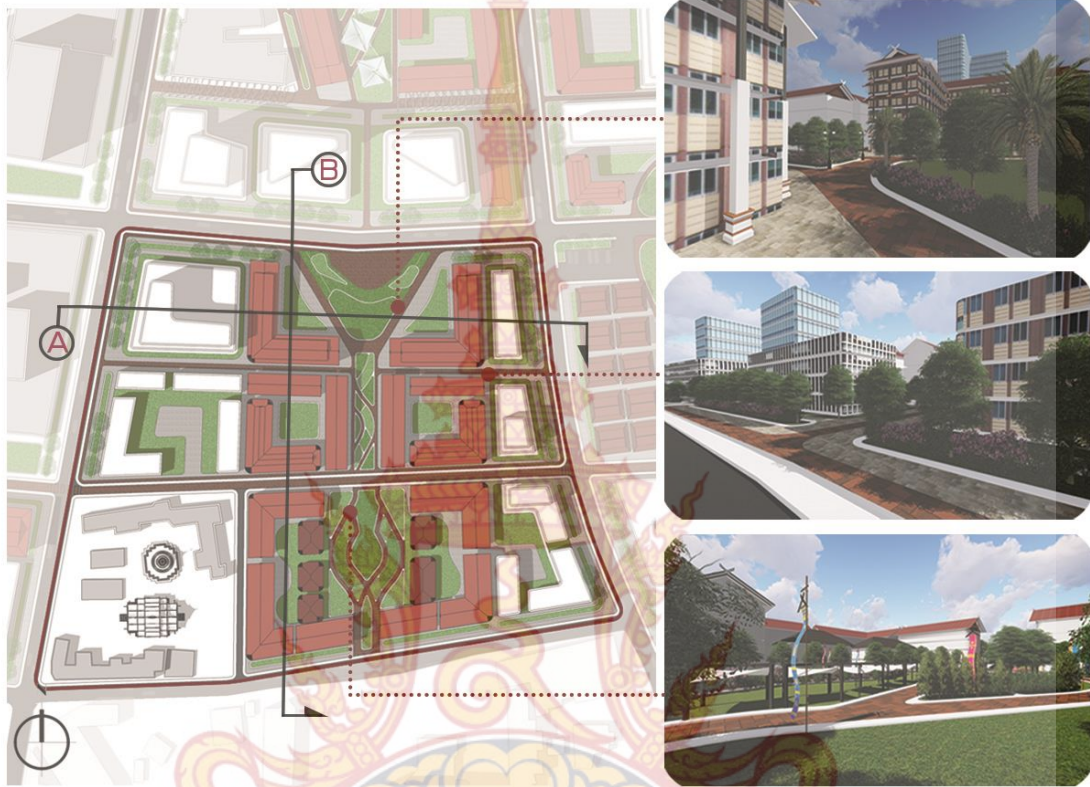


รูปที่ ๕.๑๒ ทศนิยมภาพก่อนและหลัง ที่มา :ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์



รูปที่ ๕.๑๓ แนวตัด A และ B พื้นที่โครงการ ที่มา :ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์

๔) การออกแบบพื้นที่โซน C และโซน D โครงการพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมและความบันเทิงและโครงการพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมผสมผสาน ซึ่งถือเป็นศูนย์การพื้นที่พาณิชยกรรมภายในพื้นที่โครงการในการเชื่อมต่อพื้นที่กิจกรรมต่างๆภายในพื้นที่



รูปที่ ๕.๑๔ รายละเอียดการออกแบบ โซน C และโซน D ที่มา :ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์



รูปที่ ๕.๑๕ ทัศนียภาพก่อนและหลัง ที่มา :ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์



รูปที่ ๕.๑๖ แนวตัด A และ B พื้นที่โครงการ ที่มา :ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์

ข้อเสนอแนะ/โครงการพัฒนาและฟื้นฟู	ช่วงการดำเนินการ									
	๑๐ ปี									
	ระยะ สั้น		ระยะ กลาง			ระยะยาว				
	๑	๒	๓	๔	๕	๖	๗	๘	๙	๑๐
๔. แผนงานพัฒนาพื้นที่สาธารณะและนันทนาการ										
๔.๑ พัฒนาพื้นที่สาธารณะริมคลองแม่ข่า										
๔.๒ พัฒนาพื้นที่สาธารณะริมแม่น้ำปิง										
๔.๓ โครงการพัฒนาพื้นที่นันทนาการและความ บันเทิงไนท์บาซาร์										
๔.๔ พัฒนาพื้นที่สาธารณะ ช่วงไนท์บาซาร์										
๔.๕ โครงการพัฒนาพื้นที่นันทนาการและ พาณิชยกรรม กาดกลางช่วง										
๔.๖ พัฒนาพื้นที่สาธารณะศาสนสถาน										

ที่มา :ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์

สรุปบทที่ ๕

การกำหนดรายละเอียดโครงการและการออกแบบวางผังโครงการโดยได้การกำหนดวิสัยทัศน์ในการพื้นที่ไนท์บาซาร์ ซึ่งถือเป็นพื้นที่เศรษฐกิจ การค้า และการท่องเที่ยวของจังหวัดเชียงใหม่ ได้กำหนดนิยามให้พื้นที่มีบทบาทของการเป็น เมืองเอกลักษณ์ล้านนา ย่านการค้าสมัยใหม่ การเชื่อมโยงพื้นที่สาธารณะ โดยการนำแนวความคิดของ เวียง กาด และช่วง เข้ามาใช้ในการออกแบบเพื่อให้เกิดความเป็นเอกลักษณ์ และรูปแบบความเป็นเมืองเชียงใหม่ เพื่อให้เกิดความลื่นไหลของกิจกรรมภายในพื้นที่และยังเชื่อมต่อกิจกรรมทางการค้าและการท่องเที่ยวอื่นๆโดยรอบพื้นที่ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการรองรับการพัฒนาการเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม ธุรกิจ และพื้นที่อยู่อาศัยผสมผสาน จนถึงการพัฒนาเพื่อรองรับการเป็นศูนย์การเศรษฐกิจ เพื่อให้เกิดการพัฒนาเมืองของจังหวัดเชียงใหม่ โดยมีการกำหนดพื้นที่ในการพัฒนาทั้งในด้านพาณิชยกรรม ธุรกิจ และพื้นที่อยู่อาศัย ซึ่งได้ยึดถือโครงสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเดิมไว้ให้เหมาะสมกับพื้นที่ เสริมสร้างคุณภาพชีวิตของคนในชุมชน และส่งเสริมกิจกรรมในแต่ละพื้นที่ เพื่อพัฒนาพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยได้กำหนดยุทธศาสตร์ในการออกแบบพื้นที่โครงการแบ่งออกเป็น ๔ ด้าน ๑. ยุทธศาสตร์ด้านโครงข่ายการสัญจร ๒. ยุทธศาสตร์ด้านพื้นที่สาธารณะ ๓. ยุทธศาสตร์การใช้ประโยชน์ที่ดิน จึงนำมาสู่การออกแบบวางแม่บทโครงการที่ดำเนินการตามแนวความคิดที่ได้ กำหนดเอาไว้ในเบื้องต้น โดยมีรายละเอียดในการออกแบบในพื้นที่โครงการ แบ่งออกเป็น โครงการพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าวางเบา สถานีไนท์บาซาร์ โครงการพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมไนท์บาซาร์ โครงการพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมและความบันเทิงไนท์บาซาร์ โครงการพัฒนาพื้นที่สาธารณะริมคลองแม่ข่าและแม่น้ำปิง การออกแบบออกแบบวางแม่บทโครงการเพื่อเป็นแนวทางเสนอแนะการออกแบบในการพัฒนาและฟื้นฟูพื้นที่ภายในโครงการให้บรรลุวัตถุประสงค์ ตามวิสัยทัศน์ที่ได้กำหนดไว้

บทที่ ๖

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

๖.๑ สรุปผลการพัฒนาและฟื้นฟูพื้นที่

โครงการพัฒนาและฟื้นฟูพื้นที่ไนท์บาซาร์ จังหวัดเชียงใหม่ จัดทำขึ้นเพื่อส่งเสริมศักยภาพการค้าและการท่องเที่ยวและแก้ไขปัญหาในพื้นที่ให้เหมาะสมกับบริบทพื้นที่ย่านการค้าที่มีความเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ รวมถึงการเชื่อมต่อกิจกรรมภายในพื้นที่ให้เกิดความเคลื่อนไหวของกิจกรรมด้านการค้าและการท่องเที่ยว และยังเชื่อมต่อกับพื้นที่กิจกรรมโดยรอบได้ การใช้งานและการเข้าถึงพื้นที่สาธารณะ จากการศึกษาและการวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับรายละเอียดต่างๆ เพื่อเป็นแนวทางในการเสนอแนะ และกำหนดแนวความคิดพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพและรูปแบบกิจกรรมเศรษฐกิจ และสังคม ประเด็นที่สำคัญการพัฒนาพื้นที่ทางกายภาพ ได้แก่ การคมนาคมสัญจร การใช้ประโยชน์ที่ดิน รูปแบบสถาปัตยกรรม ลักษณะภูมิทัศน์เศรษฐกิจและสังคม และรูปแบบกิจกรรม พบว่าพื้นที่โครงการมีศักยภาพในการพัฒนาสูง และยังมีโอกาสในการพัฒนาจากพื้นที่โดยรอบ รวมถึงโครงการจากภาครัฐและเอกชนที่เข้ามาพัฒนาพื้นที่ในด้านต่างๆ แสดงให้เห็นว่าทิศทาง แนวโน้ม และศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ และด้วยเอกลักษณ์ของลักษณะของความเป็นพื้นที่ ซึ่งผสมผสานลักษณะสถาปัตยกรรมสมัยใหม่และสถาปัตยกรรมล้านนา เพื่อให้เกิดความเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ เพื่อส่งเสริมสร้างคุณภาพชีวิตของคนในชุมชน ใช้งานประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานอย่างเหมาะสม และเต็มศักยภาพ และส่งเสริมกิจกรรมในแต่ละพื้นที่ เพื่อพัฒนาพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด และเพิ่มศักยภาพของพื้นที่การค้า และพื้นที่เศรษฐกิจ และเกิดการใช้พื้นที่เต็มศักยภาพ รวมถึงการพัฒนาพื้นที่เป็นพื้นที่เศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่ และกลุ่มภาคเหนือตอนบน ทั้งในระดับประเทศและกลุ่มประเทศได้ เพื่อให้เกิดการเชื่อมโยงกันในระบบเศรษฐกิจ โดยการกำหนดรายละเอียดโครงการและการออกแบบวางผังโครงการโดยได้กำหนดวิสัยทัศน์ในการพื้นที่ไนท์บาซาร์โดยการนำแนวความคิดของ เวียง กาด และช่วง เข้ามาใช้ในการออกแบบเพื่อให้เกิดความเป็นเอกลักษณ์ และรูปแบบความเป็นเมืองเชียงใหม่ เพื่อให้เกิดความเคลื่อนไหวของกิจกรรมภายในพื้นที่และยังเชื่อมต่อกิจกรรมทางการค้าและการท่องเที่ยวอื่นๆโดยรอบพื้นที่ โดยได้กำหนดยุทธศาสตร์ในการออกแบบพื้นที่โครงการแบ่งออกเป็น ๔ ด้าน ๑. ยุทธศาสตร์ด้านโครงข่ายการสัญจร ๒. ยุทธศาสตร์ด้านพื้นที่สาธารณะ ๓. ยุทธศาสตร์การใช้ประโยชน์ที่ดิน จึงนำมาสู่การออกแบบวางแม่บทโครงการที่ดำเนินการตามแนวความคิดที่ได้ กำหนดเอาไว้ในเบื้องต้น โดยมีรายละเอียดในการออกแบบในพื้นที่โครงการ แบ่งออกเป็น โครงการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าวางเบา สถานีไนท์บาซาร์ โครงการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมไนท์บาซาร์ โครงการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมและความบันเทิงไนท์บาซาร์ โครงการพัฒนาพื้นที่สาธารณะริมคลองแม่ข่าและแม่น้ำปิง จึงทำให้แนวทางการพัฒนาและฟื้นฟูพื้นที่เพื่อตอบรับการการท่องเที่ยว และสอดคล้องการพัฒนาเมืองในอนาคต ที่ยังคงรักษาความเป็นเอกลักษณ์ มรดกวัฒนธรรมเมืองเชียงใหม่ที่มีศักยภาพสูงในการพัฒนาเมืองในอนาคต

๖.๒ มาตรการและส่วนสนับสนุนทางกฎหมาย

๑) มาตรการควบคุมอาคาร

(๑) พื้นที่ย่านพาณิชย์ยกรรม อาคารพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ตั้งอยู่ในจุดตัดของถนนสายหลัก และเป็นอาคารขนาดใหญ่ที่สามารถเดินเท้าเชื่อมต่อกันและเข้าถึงระบบขนส่งมวลชนได้

(๒) พื้นที่ย่านอาคารสำนักงาน กำหนดให้ใช้ร้อยละ ๑๐ ของอาคารเป็นพื้นที่จอดรถ ร้อยละ ๒๐ ของอาคารเป็นพื้นที่ส่วนบริการอาคาร เช่น ร้านอาคาร ร้านค้า ส่วนพักผ่อนของพนักงาน เป็นต้น และร้อยละ ๗๐ ของอาคารเป็นพื้นที่ให้เช่าเพื่อเปิดสำนักงาน

(๓) การควบคุมความสูงอาคารภายในพื้นที่ซึ่งเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยการกำหนดความให้มีความสูงอาคารไม่เกิน ๑๖ เมตร และอาคารโรงแรม สำนักงาน กำหนดความให้มีความสูงอาคารไม่เกิน ๕๑ เมตร ซึ่งเป็นความสูงจากกลุ่มอาคารโรงแรม สำนักงาน เดิมภายในพื้นที่

๒) มาตรการควบคุมอาคารการใช้ประโยชน์ที่ดิน

(๑) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตการใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำปิง ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติ และให้ที่มีความสูงไม่เกิน ๒๓ เมตร

(๒) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่รวมกันทั้งหมดไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร และมีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร

(๓) ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เฉพาะที่ดินซึ่งเป็นของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณระยะ ๑๐๐ เมตร จากเขตที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์มหาวิหาร และเจดีย์ การก่อสร้างอาคารให้มีความสูงไม่เกิน ๑๖ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า

๖.๓ ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

๖.๓.๑ ด้านโครงข่ายการสัญจร

๑) รูปแบบการขนส่งมวลชนแบบรถประจำทาง หรือรถสองแถวควรมีจุดรับส่งที่เพียงพอ เนื่องจากพื้นที่เป็นพื้นที่ท่องเที่ยว และควรมีจุดรับส่งนักท่องเที่ยวที่เพียงพอ

๖.๓.๒ ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการใช้ประโยชน์อาคาร

๑) การออกแบบกลุ่มอาคารสูงภายในพื้นที่ควรคำนึงถึงมุมมองและทัศนียภาพของบริบทภายในพื้นที่ในการบดบังความเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่

๒) รูปแบบการใช้งานอาคารที่ควรมีรูปแบบการใช้งานแบบผสมผสาน และหลากหลาย เกิดการใช้งานอย่าเต็มศักยภาพของพื้นที่

๖.๓.๓ ด้านการรูปแบบสถาปัตยกรรม

๑) การออกแบบรูปแบบความคำนึงถึงเอกลักษณ์ของพื้นที่ หรือมีการออกแบบอาคาร และกลุ่มอาคารอย่างผสมผสานและร่วมสมัย

บรรณานุกรม

- ช่างกลานเมกะคอมเพล็กซ์ เชื่อมโยงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั่วรัฐ ช่างกลานเมกะคอมเพล็กซ์
ประชาชาติธุรกิจ ฉบับวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๕๔ เข้าถึงได้จาก www.prachachat.net
ท่าอากาศยานนานาชาติเชียงใหม่ ๒๕๕๙. รายงานสถิติการขนส่งทางอากาศ Air Transport
Information Division สนามบินเชียงใหม่ บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน)
ปริญญา ตรีน้อยใส ถนนที่เดินผ่าน อาคารที่มองเห็น ช่างม่อย และ ช่างกลาน นิตยสารโฮมบาย
เออร์โกด์ เชียงใหม่ ฉบับเดือนธันวาคม ๒๕๕๖ เข้าถึงได้จาก <http://baania.com>
พชรยุธ สังข์วิไลย์ โครงการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีรถไฟความเร็วสูงเพื่อส่งเสริมศูนย์กลางเศรษฐกิจ
ของภาคเหนือและกลุ่มประเทศ (Greater Mekong subregional-GMS) จังหวัด
เชียงใหม่ วิทยานิพนธ์ปริญญาบัณฑิต หลักสูตรปริญญาการวางผังเมืองบัณฑิต ภาควิชาการ
วางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์
ไพโรจน์ คงทวีศักดิ์ ตลาดกับชาติพันธุ์ กำเนิดและลีลาของเชียงใหม่ไนท์บาซาร์ The Origin and
Rhythm of Chiang Mai Night Bazaar วารสารสังคมศาสตร์ ปีที่ ๒๒ ฉบับที่ ๒/๒๕๕๓
เรืออากาศโท มณฑลเชียร บุญมีนา แนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารในเขตพื้นที่ปลอดภัยใน
การเดินทางทางอากาศ กรณีศึกษาสนามบินนานาชาติเชียงใหม่ วิทยานิพนธ์ปริญญา
มหาบัณฑิต หลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาค
และเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์
ระบบฐานข้อมูลสารสนเทศจังหวัดเชียงใหม่ ๒๕๕๙. ระบบฐานข้อมูล Geographic Information
System มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ สำนักงานจังหวัดเชียงใหม่
สำนักงานท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดเชียงใหม่ ๒๕๕๙. สถิตินักท่องเที่ยวและการท่องเที่ยว
ภายในประเทศ จังหวัดเชียงใหม่ กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา เข้าถึง
ได้จาก <http://www.cm-mots.com>
อุษณีย์ ธงไชย ๒๕๕๒. ย่านช่างกลาน: ไนต์บาซาร์ในเวลากลางวัน มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
สำนักหอสมุด เข้าถึงได้จาก <http://library.cmu.ac.th>



ภาคผนวก

ก. หุ่นจำลองพื้นที่โครงการ Mass Model มาตรฐาน ๑ : ๑๐๐๐



ค.ผลงานในการนำเสนอการวิเคราะห์ แนวคิดและรายละเอียดโครงการ



ง.การนำเสนอผลงาน Final Production



ประวัติผู้จัดทำวิทยานิพนธ์



ชื่อ นายธนาียง เครืออิน
ภูมิลำเนา ๑๖๖/๔ หมู่ ๓ ตำบลน้ำใจ อำเภอแม่ทะ จังหวัดลำปาง ๕๒๑๕๐
วัน เดือน ปีเกิด ๒๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๓๖
ประวัติการศึกษา พ.ศ. ๒๕๔๘ - ๒๕๕๑
สำเร็จการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้น โรงเรียนอัสสัมชัญลำปาง
พ.ศ. ๒๕๕๒ - ๒๕๕๔
สำเร็จการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย โรงเรียนอัสสัมชัญลำปาง
พ.ศ. ๒๕๕๕
การศึกษาระดับปริญญาตรี มหาวิทยาลัยราชภัฏวชิรเวศน์โกสสินทร์
พ.ศ. ๒๕๕๙
ประสบการณ์การทำงาน สหกิจศึกษา ที่บริษัทเบทเทอร์ สเตช จำกัด จังหวัดนนทบุรี
ระยะเวลา ๑๙ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๕๙ - ๓๑ มีนาคม พ.ศ.๒๕๖๐
ติดต่อ ๖๕/๖๐ ตำบลศาลายา อำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม ๗๓๑๗๐
Email: bazzbenz@gmail.com
Facebook: www.facebook.com/BaazBenz
Twitter: twitter.com/Bazzben
Tel: ๐๘๒-๓๘๕๔๗๔๔